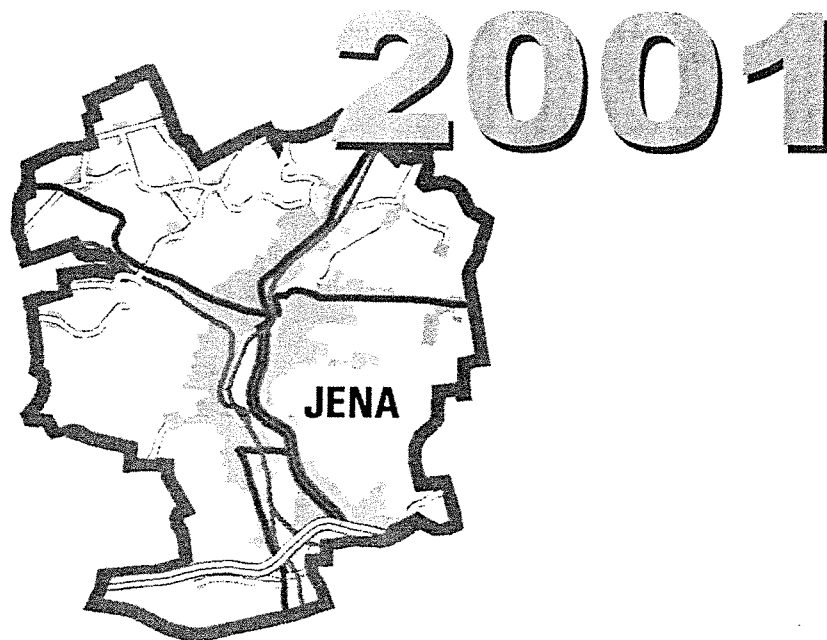




GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
FÜR DEN AMTSBEZIRK DES KATASTERAMTES JENA

Grundstücks- marktbericht



für den Bereich der Kreisfreien Stadt
Jena

Impressum

Herausgeber: **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Jena**
Geschäftsstelle beim Katasteramt Jena

Adresse: Heinrich-Heine-Straße 1
07749 Jena

Telefon: 03641/470360

Fax: 03641/470319

E-Mail: Jena@Kataster.thueringen.de

Internet: www.thueringen.de/vermessung

Sprechzeiten: Mo bis Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo bis Mi 13.00 – 15.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erteilen Auskünfte und nehmen Anträge zur Gutachtenerstellung entgegen.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) darf für gewerbliche Zwecke nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeines	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3 Kaufpreissammlung	7
1.3.4 Bodenrichtwerte	7
1.3.5 Verkehrswertgutachten	8
1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Jena	9
1.4.1 Regionaldaten	9
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
 2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	 12
2.1 Vorbemerkungen	12
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	13
2.3 Flächenumsatz	16
2.4 Geldumsatz	17
2.5 Zeitliche Entwicklungen	19
 3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten	 20
3.1 Unbebaute Grundstücke	21
3.2 Bebaute Grundstücke	26
3.3 Eigentumswohnungen	31
3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	34
3.5 Gemeinbedarfsflächen	35
3.6 Sonstige Flächen	36

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpf.	erschließungsbeitragspflichtig
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH/ZFH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
ei.....	Eigentumswohnungen
gf.....	Gemeinbedarfsflächen
GG/VG.....	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.....	keine Angabe
LEP	Landesentwicklungsprogramm
lf.....	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MFH.....	Mehrfamilienhäuser
RH/DHH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RiWert.....	Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB
sf.....	sonstige Flächen
ThürVwKostOGaa	Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse
ub	unbebaute Grundstücke
v.T.....	von Tausend
Villen/LH.....	Villen und Landhäuser
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV.....	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
WoH/FeH.....	Wochenend- und Ferienhäuser

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Grund und Boden ist ein Wirtschaftsfaktor, der nicht vermehrbar ist.

Bis zur Wende wurde der als Volkseigentum betrachtete Grund und Boden kaum gehandelt, so dass sich kein freier Grundstücksmarkt entwickeln konnte. Im Gegensatz dazu wird der Grundstücksmarkt heute durch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Beginn dieser Entwicklung traten erhebliche Schwankungen im Preisgefüge auf, da einer sehr großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Flächen gegenüberstand. Hinzu kam die Unkenntnis vieler Bürger über den wirtschaftlichen Wert ihrer Flächen.

Aus diesen Gründen sowie zur Vermeidung von Benachteiligungen bzw. Übervorteilungen, 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 die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2001. 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 Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. 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.

Bei dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 31.12.2001 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- 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
- 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

Ergänzende Regelungen befinden sich in Verordnungen und Erlassen des Bundes sowie in landesrechtlichen Regelungen und Richtlinien der einzelnen Bundesländer. Im Freistaat Thüringen verabschiedete die Landesregierung die Verordnung über 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).

Aufgrund dieser Rechtsvorschriften ist im Freistaat Thüringen für den Amtsbezirk jedes Katasteramtes ein Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet, der die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes ...“ führt. Die originären Aufgaben, die der Gutachterausschuss als regelmäßige und antragsbezogene Arbeiten zu erfüllen hat, ergeben sich ebenfalls aus diesen gesetzlichen Normen.

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die für jeden Katasteramtsbezirk eingerichtet sind. In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind sie an keine Weisung gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen.

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 wurde, 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 nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

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

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 der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel 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 und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.3.3 Kaufpreissammlung

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

Dies gilt entsprechend für:

- Einigung vor der Enteignungsbehörde
- Enteignungsbeschluss
- Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren
- Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans
- Grenzregelungsbeschluss
- Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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

Die Kaufpreissammlung wurde im Freistaat Thüringen im Jahr 1991 eingeführt und stellt ein sehr wichtiges Informationssystem über den Grundstücksmarkt dar. Die digitale Erfassung der Verträge wird durch das Datenverarbeitungssystem *Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)* seit 1996 gewährleistet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 15 Gutachterausschussverordnung im Einzelfall an Behörden und sonstige öffentliche Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange werden die Daten in anonymisierter oder in einer solchen Form gegeben, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen lässt. Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

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

1.3.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die örtlichen zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte für

- bebautes Land,
- baureifes Land,
- Rohbauland,
- Bauerwartungsland sowie für
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m²) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.



Auskunft über die Bodenrichtwerte kann jeder Bürger bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten.

Die Bodenrichtwertkarten sowie Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle erworben werden. Die vom Landesvermessungsamt zusammengestellten und veröffentlichten Übersichten über Bodenrichtwerte für den Freistaat Thüringen sind sowohl beim Kartenvertrieb des Thüringer Landesvermessungsamtes als auch bei den Katasterämtern zu beziehen.

1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

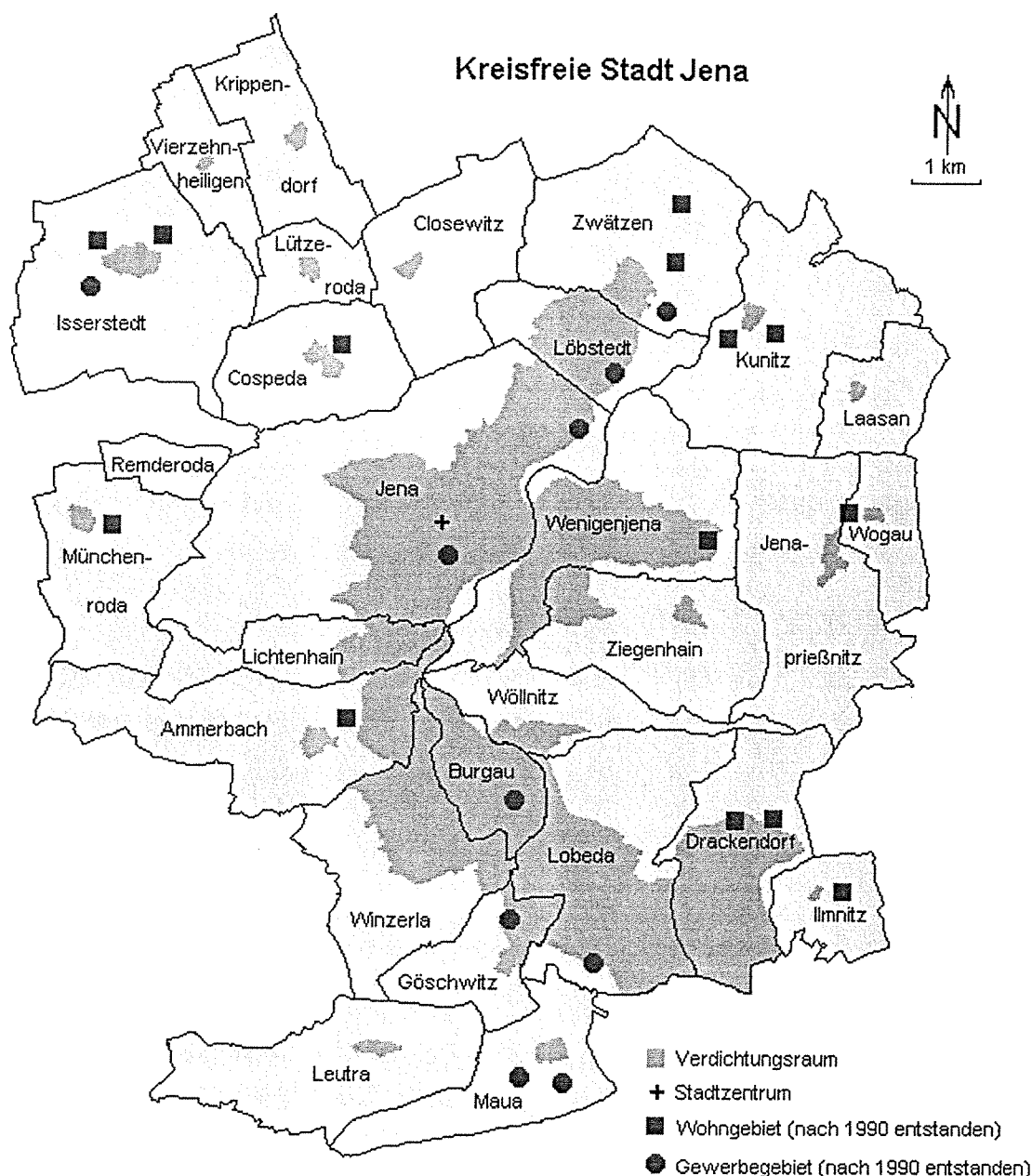
Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Jena

1.4.1 Regionaldaten

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.

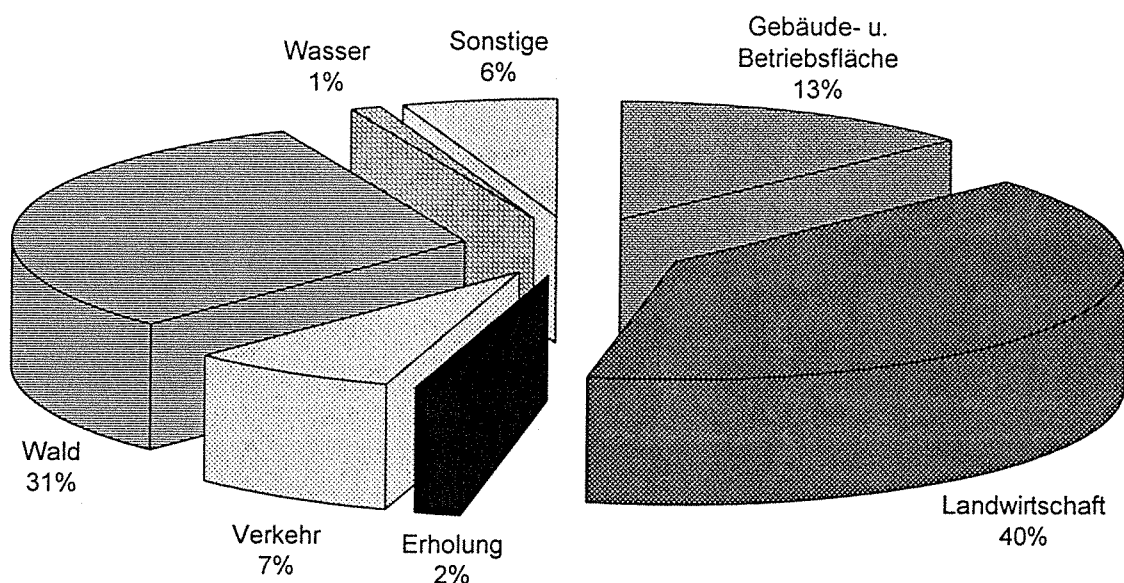
Die Stadt Jena hat 98.002 ¹ Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 114 ² km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 860 Einwohnern/km².

Im Jahr 2000 wurden in Jena 97.081 ¹ Einwohner gezählt. Somit ergibt sich ein minimaler Bevölkerungszuwachs von 0,9 %.

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 ⁽²⁾ der Fläche der Kreisfreien Stadt Jena.

1.4-1 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Jena



¹ Stadt Jena www.jena.de/statistik

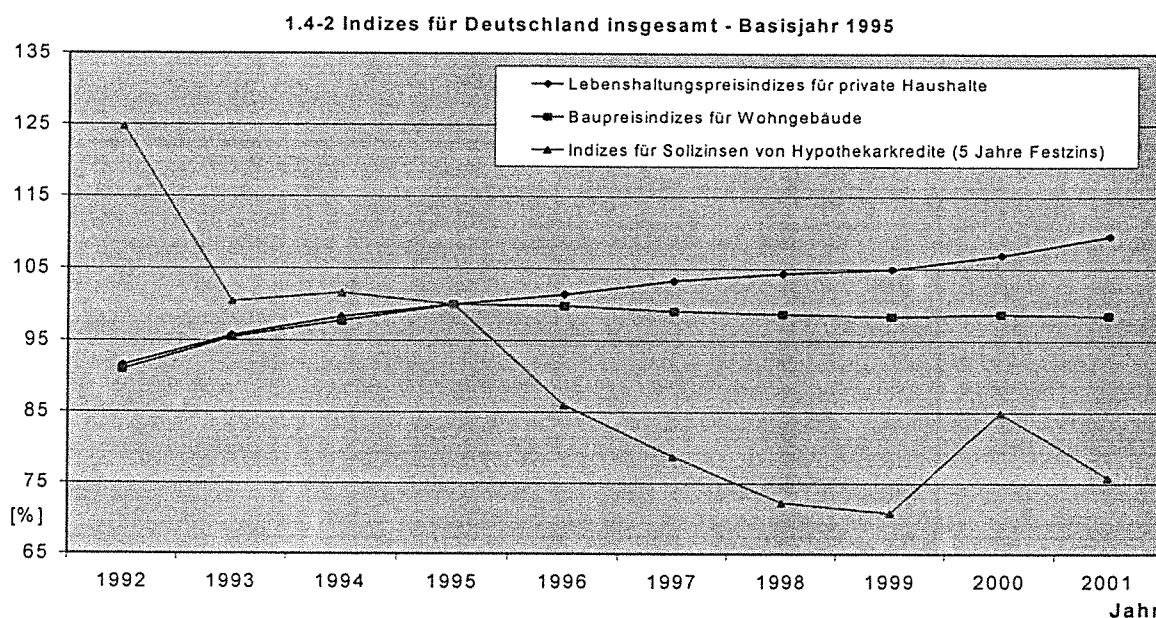
² Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund des Thüringer Landesplanungsgesetzes vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210) wurde am 10. November 1993 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (GVBl. S. 709) erlassen, in der als Anlage das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bestandteil ist. Das Landesentwicklungsprogramm nennt die Ziele der künftigen Landesentwicklung, die vom wirtschaftlichen Auf- und Ausbau bis hin zum Umweltschutz reichen und gibt somit wichtige Hinweise zur Entwicklung des Grundstücksmarktes.

Die Kreisfreie Stadt Jena ist dort als Oberzentrum eingeordnet worden. Dem entsprechend befinden sich in der Stadt zahlreiche öffentliche Einrichtungen, wobei die Friederich-Schiller-Universität und die Fachhochschule einen bedeutenden Einfluss auf die Standortwahl von Wirtschaftsunternehmen, insbesondere der Zukunftstechnologien, haben. Vor diesem Hintergrund haben sich viele Unternehmen umstrukturiert und neu angesiedelt, so dass sich Jena zu einem Wissenschaftsstandort entwickelt, der hoch qualifizierte Arbeitsplätze bietet und damit ein Kaufkraftpotential für den Grundstücksmarkt schafft.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes³ dargestellt:



³ Statistisches Bundesamt; Sprengnetter, Band II; TLVerma (abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank)

2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2001. Die Betrachtung des Gesamtmarktes soll einen Überblick über den vollständigen Umfang des Marktgeschehens geben. Dementsprechend wurden alle Erwerbsvorgänge berücksichtigt. Es sind damit auch Kauffälle enthalten, die für eine differenziertere Analyse ungeeignet sind, weil bestimmte Informationen fehlen und nicht zu ermitteln waren (z. B. Gebäudezustand o. ä.) oder besondere Umstände (z. B. Grunddienstbarkeiten) vorliegen. 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 Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Eigentumswohnungen (ei)**
Zuordnung der Eigentumswohnungen und der gewerblich genutzten Objekte im Teileigentum sowie der Garagen
- **Flächen der 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 Flächen (sf)**
Erfassung von sondergenutzten Grundstücken, die keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind, wie Abbauflächen, Kiesgruben und Sportplätze

Hinweise:

Die Vergleichszahlen aus dem Vorjahr weichen gegenüber dem Marktbericht 2000 zum Teil ab. Dieses begründet sich darin, dass ca. 6 % der Erwerbsvorgänge eines Jahres mit erheblicher Verzögerung (bis zu 2 Jahren!) dem Gutachterausschuss mitgeteilt werden. Diese werden somit verspätet in der Kaufpreissammlung erfasst und können sich daher nicht in den jeweiligen aktuellen Marktberichten widerspiegeln.

Sofern aufgrund fehlenden Datenmaterials keine Aussagen möglich bzw. Funktionen mathematisch 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 Jahr 2001 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

1.140 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein minimaler Zuwachs von 0,5 % zu verzeichnen. Dieser erstreckt sich auf fast alle Teilmärkte, mit Ausnahme der Segmente *Bebaute Grundstücke* und *Gemeinbedarfsflächen*. Allerdings hat der Teilmarkt *Gemeinbedarfsflächen* nur eine geringe Bedeutung für das Marktgeschehen, da sein Anteil weniger als 4 % aller Erwerbsvorgänge ausmacht.

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der **Erwerbsvorgänge** auf die einzelnen Grundstücksarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	265	23,2	254	4,3	↗
Bebaute Grundstücke	418	36,7	435	-3,9	↘
Eigentumswohnungen	296	26,0	291	1,7	↗
Land- und Forstwirtschaft	90	7,9	78	15,4	↗
Gemeinbedarfsflächen	39	3,4	55	-29,1	↘
Sonstige Flächen	32	2,8	21	52,4	↗
Summe / Veränderung	1.140	100	1.134	0,5	↗

Interessant ist auch eine Aufgliederung der **Erwerbsvorgänge** nach ihrer rechtlichen Form. Grundeigentumswechsel können in Form von *Kaufverträgen*, *Tauschverträgen*, *Zwangsversteigerungen*, *Enteignung*, *Überlassung*, *Auseinandersetzung*, *Erbbaurechtsverträge* und *Schenkungen* vollzogen werden.

2.2-2 Gesamtmarkt – Anlass der Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Zwangsversteigerung	Erbbau	Tausch	Sonstige Verträge		
Unbebaute Grundstücke	239	2	8	7	9	265	23,2
Bebaute Grundstücke	306	8	5	0	99	418	36,7
Eigentumswohnungen	260	20	0	1	15	296	26,0
Land- und Forstwirtschaft	81	0	0	1	8	90	7,9
Gemeinbedarfsflächen	32	4	0	3	0	39	3,4
Sonstige Flächen	22	0	0	3	7	32	2,8
Summe/Veränderung	940	34	13	15	138	1.140	100
Anteil [%]	82,5	3,0	1,1	1,3	12,1	100	

Erwartungsgemäß ist der *Kauf* die häufigste Form des Eigentumswechsels. Die Gruppe *Sonstige Verträge* bildet mit mehr als 12 v. H. den zweitgrößten Anlass. Hier sind insbesondere Überlassungen, (Erb-)Auseinandersetzungen und Schenkungen enthalten, die aber vielfach durch persönliche Verhältnisse geprägt sind. Der Eigentumserwerb im Rahmen einer *Zwangsversteigerung* sowie *Tausch* oder die *Bestellung eines Erbbaurechtes* ist nur von geringer Bedeutung und nicht marktprägend.

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

2.2-3 Gesamtmarkt - Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	239	25,4	235	1,7	↗
Bebaute Grundstücke	306	32,6	348	-12,1	↘
Eigentumswohnungen	260	27,7	265	-1,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	81	8,6	69	17,4	↗
Gemeinbedarfsflächen	32	3,4	43	-25,6	↘
Sonstige Flächen	22	2,3	16	37,5	↗
Summe / Veränderung	940	100	976	-3,7	↘

Sie zeigt im Gegensatz zu den gesamten **Erwerbsvorgängen** eine fallende Tendenz. Jedoch ist bei der Betrachtung der anderen Überlassungsarten eine unterschiedliche Entwicklung zu erkennen.

Dieses ist insbesondere beim Eigentumswechsel in Form von *Sonstigen Verträgen* zu erkennen. Es erfolgte auf fast allen Teilmärkten eine deutliche Steigerung. Diese Verträge beinhalten meistens Überlassungen, (Erb-)Auseinandersetzungen oder Schenkungen.

2.2-4 Gesamtmarkt – Sonstige Verträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	9	3	200,0	↗
Bebaute Grundstücke	99	63	57,1	↗
Eigentumswohnungen	15	11	36,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	8	6	33,3	↗
Gemeinbedarfsflächen	0	11	-1.100,0	↘
Sonstige Flächen	7	5	40,0	↗
Summe/Veränderung	138	99	39,4	↗

Abschließend soll noch zur Information ein Blick auf die Anzahl der *Zwangsversteigerungen*, *Tauschverträge* und *Erbbaurechtsverträge* sowie deren Veränderungen zwischen Berichts- und Vorjahr geworfen werden. Diese Arten des Eigentumswechsels spielen jedoch insgesamt mit knapp 6 v. H. des Gesamtmarktes nur eine untergeordnete Rolle im Marktgeschehen von Jena.

2.2-5 Gesamtmarkt – Zwangsversteigerungen

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	2	3	-33,3	↘
Bebaute Grundstücke	8	13	-38,5	↘
Eigentumswohnungen	20	13	53,8	↗
Land- und Forstwirtschaft	0	0	0,0	→
Gemeinbedarfsflächen	4	0	-400,0	↘
Sonstige Flächen	0	0	0,0	→
Summe/Veränderung	34	29	17,2	↗

2.2-6 Gesamtmarkt - Erbbauverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	8	5	60,0	↗
Bebaute Grundstücke	5	6	-16,7	↘
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	13	11	18,2	↗

2.2-7 Gesamtmarkt – Tauschverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	7	8	-12,5	↘
Bebaute Grundstücke	0	0	0,0	→
Eigentumswohnungen	1	0	100,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	1	1	0,0	→
Gemeinbedarfsflächen	3	7	-57,1	↘
Sonstige Flächen	3	1	200,0	↗
Summe/Veränderung	15	17	-11,8	↘

2.3 Flächenumsatz

Die nachfolgenden Flächenumsätze wurden auf der Basis aller 1.140 Erwerbsvorgänge aufgestellt. Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt ergibt sich im Berichtsjahr 2001 ein **Flächenumsatz** von

3.158.000 m² Grundstücksfläche.

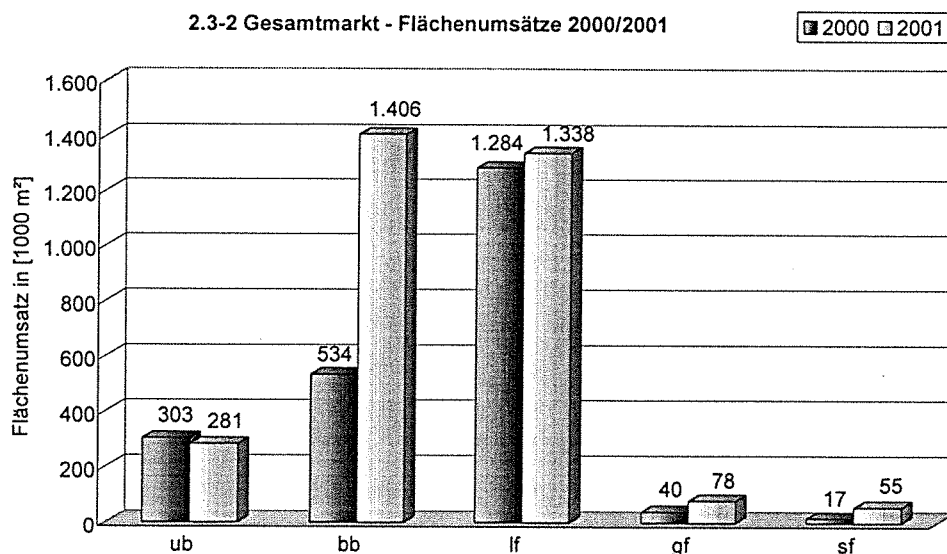
Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies eine erhebliche Umsatzsteigerung von 45 %.

Die Verteilung und Veränderung des Flächenumsatzes in Bezug auf die einzelnen Grundstücksarten vom Berichtsjahr zum Vorjahr zeigt folgendes Diagramm bzw. Tabelle:

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	281,1	8,9	302,9	-7,2	↘
Bebaute Grundstücke	1.405,5	44,5	534,1	163,2	↗
Land- und Forstwirtschaft	1.337,5	42,4	1.283,8	4,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	78,5	2,5	40,0	96,2	↗
Sonstige Flächen	55,5	1,8	17,0	226,5	↗
Summe / Veränderung	3.158,0	100	2.177,7	45,0	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2000/2001



Gegenüber dem Vorjahr ist eine deutliche Zunahme des gesamten Flächenumsatzes zu verzeichnen. Dieser erstreckt sich, mit Ausnahme der *Unbebauten Grundstücke*, auf alle Teilmärkte, wobei die Segmente *Gemeinbedarfsflächen* und *Sonstige Grundstücke* wegen ihres geringen Anteils von 4,3 % am Gesamtmarkt keine Rolle spielen.

Diese hohe Umsatzsteigerung ist jedoch zu relativieren. Im Berichtsjahr sind durch Umstrukturierungen in einigen Wirtschaftsunternehmen ca. 1 Mio. m² an Grundstücksfläche auf Tochterunternehmen übergegangen. Dieses betrifft den Teilmarkt der *Bebauten Grundstücke* sowie die *Sonstigen Flächen*. Bislang sind dieses in dieser Größenordnung einmalige Erwerbsvorgänge. Die zukünftige Entwicklung wird zeigen, ob es sich um ein charakteristisches Verhalten handelt, das auf einen neuen Teilmarkt hinweist.

Berücksichtigt man überschlägig diesen Betrag, zeigt sich, dass der Flächenumsatz mit ca. 215,8 ha gegenüber 217,8 ha aus dem Vorjahr mit einem leichten Umsatzrückgang von weniger als einem Prozent annähernd konstant geblieben ist.

2.4 Geldumsatz

Die nachfolgenden Geldumsätze wurden ebenfalls auf der Basis aller 1.140 Erwerbsvorgänge aufgestellt. Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2001 mit

247,5 Millionen € (= 484,1 Mio. DM)

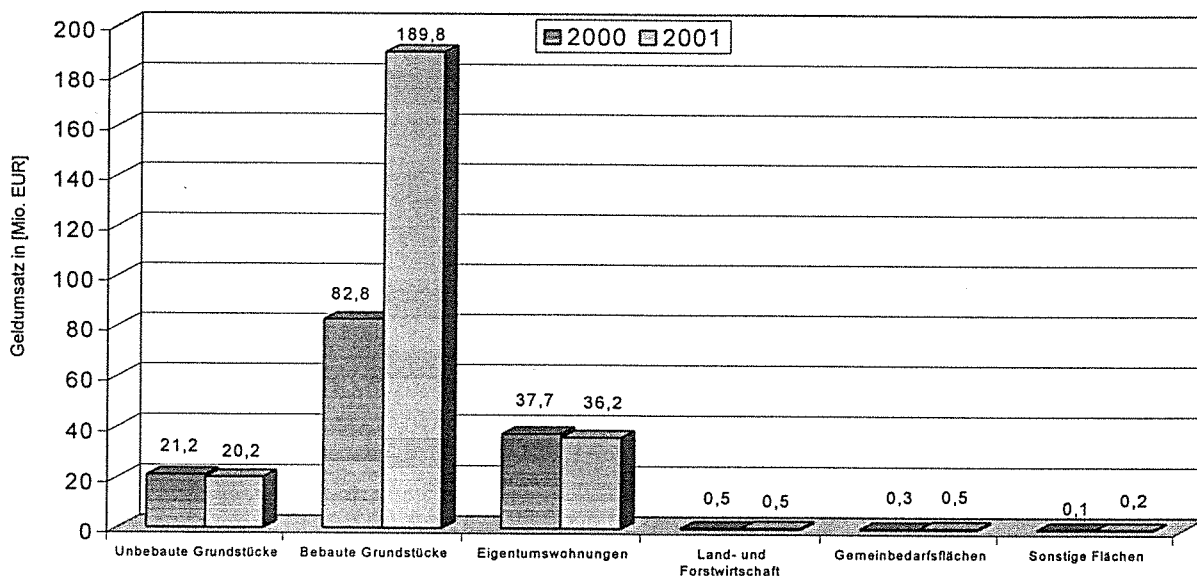
den Wert des Vorjahrs weit übertroffen. Dies bedeutet eine Zunahme des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 um 73,6 %.

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

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	20,2	8,2	21,2	-4,7	↘
Bebaute Grundstücke	189,8	76,7	82,8	129,2	↗
Eigentumswohnungen	36,2	14,6	37,7	-4,0	↘
Land- und Forstwirtschaft	0,5	0,2	0,5	0,0	→
Gemeinbedarfsflächen	0,5	0,2	0,3	66,7	↗
Sonstige Flächen	0,2	0,1	0,1	100,0	↗
Summe / Veränderung	247,5	100	142,6	73,6	↗

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2000/2001



Der absolute Geldumsatz ist mit mehr als 73 % zum Vorjahr stark angestiegen, wobei der Teilmarkt *Bebaute Grundstücke* den größten Anteil an der Umsatzsteigerung, mit knapp 130 % zum Vorjahr, übernimmt. Dieser Teilmarkt bleibt auch nach wie vor der dominierende Teil des Gesamtmarktes.

Ein deutlicher Rückgang des Marktanteiles von 17,2 % auf 8,2 % ist auf dem Teilmarkt *Unbebaute Grundstücke* zu verzeichnen, der auch mit einem Geldumsatzrückgang von 4,7 % registriert ist. Das gleiche Marktverhalten ist bei dem Teilmarkt *Wohn- und Teileigentum* zu beobachten, dessen Marktanteil von 29,2 % auf 14,6 % rückläufig ist und einen Umsatzverlust von 4,0 % zum Vorjahr verzeichnet.

Die Teilmärkte *Land- und Forstwirtschaft*, *Gemeinbedarfsflächen* und *Sonstige Flächen* spielen mit einem Anteil von 0,5 % vom Gesamtmarkt nach wie vor eine untergeordnete Rolle.

Auch hier ist die hohe Umsatzsteigerung aus den beim Flächenumsatz genannten Gründen differenzierter zu betrachten. Die Umstrukturierungsmaßnahmen der Wirtschaft haben allein ein Volumen von ca. 50 Mio. € ausgemacht, was sich hauptsächlich auf den Teilmarkt der *Bebauten Grundstücke* auswirkt. Allerdings ist im Gegensatz zum Flächenumsatz auch nach Berücksichtigung dieser Umstände eine Steigerung von 142,6 Mio. € auf ca. 197,5 Mio. € zu verzeichnen, was einem Zuwachs um 38,5 % entspricht. Für den Teilmarkt der *Bebauten Grundstücke* bedeutet dieses ein Umsatzplus von knapp 69 %.

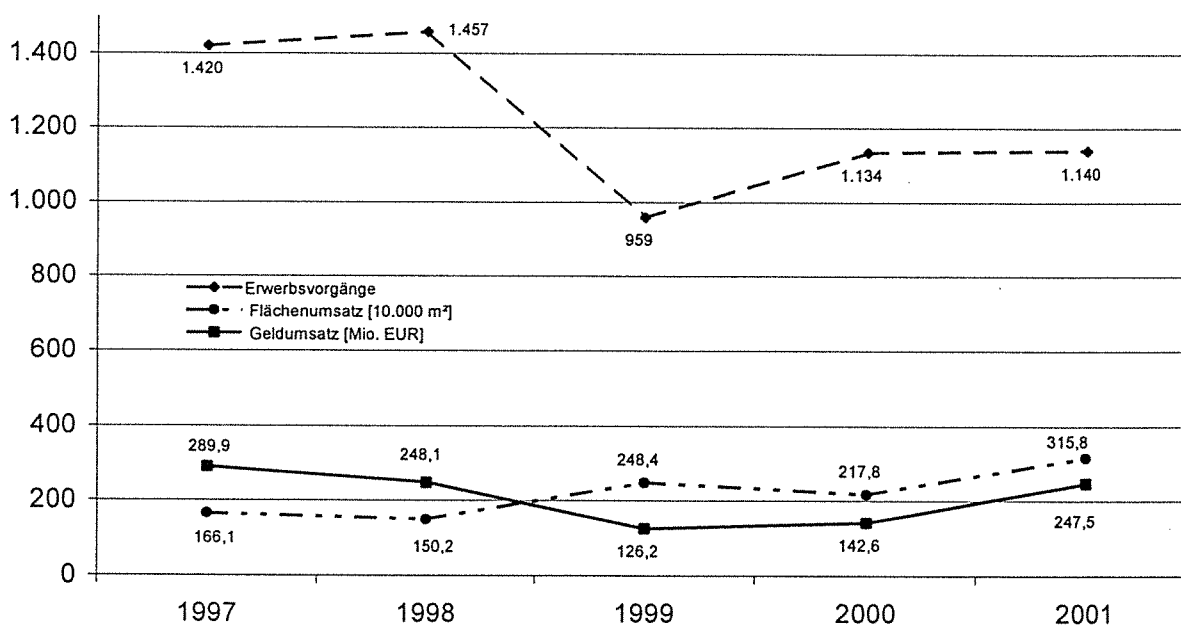
2.5 Zeitliche Entwicklungen

Die nachfolgende Tabelle und die Grafik zeigen die quantitative Entwicklung der Erwerbsvorgänge und der Umsätze in den letzten 5 Jahren.

2.5-1 Gesamtmarkt - Zeitreihen: Anzahl der Erwerbsvorgänge, Geld- und Flächenumsätze

Gesamtmarkt	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.420	1.457	959	1.134	1.140
Veränderung zum Vorjahr [%]		2,6	-34,2	18,2	0,5
Flächenumsatz [10.000 m²]	166,1	150,2	248,4	217,8	315,8
Veränderung zum Vorjahr [%]		-9,6	65,3	-12,3	45,0
Geldumsatz [Mio. EUR]	289,9	248,1	126,2	142,6	247,5
Veränderung zum Vorjahr [%]		-14,4	-49,1	13,0	73,6

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Der Grundstücksmarkt war nach der Wiedervereinigung sehr belebt. Gegen Ende der 90iger Jahre ist eine deutliche Beruhigung eingetreten. Nachdem besondere Steuervorteile weggefallen sind, und der größte Teil der Eigentumsfragen geklärt ist, hat sich das Marktverhalten offensichtlich den tatsächlichen Bedingungen von Angebot und Nachfrage angepaßt.

Flächen- und Geldumsatz verlaufen seit 1999 in einem ähnlichen Trend.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge scheint sich bei ca. 1100 Fällen einzupegeln; dieses heisst, dass ca. 2,5 % des Grundstücksbestandes in der Kreisfreien Stadt Jena ihren Eigentümer wechseln.

3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

Für die Betrachtung der Teilmärkte wird nur eine Teilmenge der gesamten Erwerbsvorgänge herangezogen. Es werden regelmäßig nur *notarielle Kaufverträge* näher betrachtet. Diese machen über 82 v. H. der Erwerbsvorgänge aus.

Insbesondere werden dadurch die in Tabelle 2.2-2 aufgeführten *Sonstigen Verträge* (12 v. H. der Erwerbsvorgänge) nicht berücksichtigt. Hierbei handelt es sich in der Mehrzahl um Überlassungen, die innerhalb von Verwandtschaftsverhältnissen erfolgen, so dass dabei besondere Kriterien in der Preisbildung nicht auszuschließen sind. Auch Zwangsversteigerungen unterliegen speziellen Bedingungen, weshalb diese ebenfalls nicht verwendet werden.

Aus den notariellen Kaufverträgen werden noch weitere Vorgänge von der Detailauswertung ausgeschlossen. Diese sind insbesondere

- klassische Ausreißer,
- vereinzelte Vorgänge, in denen die Preisbildung politischen Vorgaben folgte,
- Umschichtungen von Grundvermögen innerhalb von Unternehmen.

Gerade der letzte Fall ist im Berichtsjahr mehrfach bei verschiedenen Firmen aufgetreten und umfasst ein Umsatzvolumen von ca. 50 Mio. €! Hierbei sind mit Sicherheit ungewöhnliche Verhältnisse zu unterstellen, da vielfach besondere Betriebseinrichtungen in den Kaufpreisen enthalten sind. Dementsprechend zeigt sich ein deutlicher Unterschied in den Tabellenwerten zwischen der Gesamtbetrachtung und der Einzelbetrachtung bei den *Bebauten Grundstücken*. In der Regel handelt es sich um einmalige Vorgänge, die ohnehin nicht für den Markt charakteristisch sind.

Eine weitere Einschränkung für die Detailauswertung ergibt sich bei den Eigentumswohnungen. Hier konnten nur 107 von 260 Verkäufen berücksichtigt werden. Vielfach kann der Kaufpreis nicht auf die reine Wohnung bezogen werden, weil beispielsweise Stellplätze oder besondere Ausstattungsgegenstände nicht besonders ausgewiesen sind. Hinzu kommen fehlende Aufteilungspläne, die die Auswertung erschweren.

Für den Vergleich mit den Zahlen des Vorjahres ist zu beachten, dass Nacherfassungen verspätet eingegangener Kauffälle hinzugekommen sind. Ferner wurden bei der zentralen Auswertung einige Auswahlkriterien verändert (z. B. Mindestgrößen von selbstständigen Grundstücken). Die angegebenen Größen zum vorangegangenen Jahr 2000 stimmen daher nicht immer mit den des Marktberichtes 2000 überein.

Für einen Vergleich ist dieses allerdings unschädlich, solange man sich an den vorliegenden Bericht hält, da nur hier Werte enthalten sind, die derselben Grundgesamtheit entstammen und nach denselben Auswahlkriterien selektiert sind.

Insgesamt sind für die Detailbetrachtungen nur 80 v. H. der Kauffälle verwendet worden, was zwei Dritteln der gesamten Erwerbsvorgänge entspricht.

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

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes *Unbebaute Grundstücke* 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, Ferienhäuser, Garagen, Stellplätze) oder Baugrundstücke deren künftige Nutzung unbekannt ist.

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

3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	99	0	43	57	199
Geschäftliche Nutzung	0	1	3	0	4
Gewerbliche Nutzung	4	0	7	16	27
Sonstige Nutzung	22	0	4	9	35
Summe	125	1	57	82	265
Anteil [%]	47,2	0,4	21,5	30,9	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	169	0	1	29	199
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	4	4
Gewerbliche Nutzung	6	0	3	18	27
Sonstige Nutzung	26	0	1	8	35
Summe	201	0	5	59	265
Anteil [%]	75,8	0,0	1,9	22,3	100

Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Haupterwerber mit einem Anteil von 75,8 %, sowie als Hauptveräußerer mit einem Anteil von 47,2 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer traten die Gemeinden mit 21,5 % und die Sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Erschließungs- und Sanierungsträger) mit 30,9 % am Markt mit bestimmender Position auf. Den Gebietskörperschaften (Bund, Land, Landkreis) kam lediglich eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

Die differenzierte Betrachtung der **Erwerbsvorgänge** nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2001 erfolgt in der nachstehenden Tabelle:

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	185	1	0	2	11	199	75,1
Geschäftliche Nutzung	3	1	0	0	0	4	1,5
Gewerbliche Nutzung	24	3	0	0	0	27	10,2
Sonstige Nutzung	27	2	0	0	6	35	13,2
Summe	239	7	0	2	17	265	100
Anteil [%]	90,2	2,6	0,0	0,8	6,4	100	

Mit einem Anteil von 90,2 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf, d.h. durch notarielle Kaufverträge, den Eigentümer, so dass diese die Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen sind.

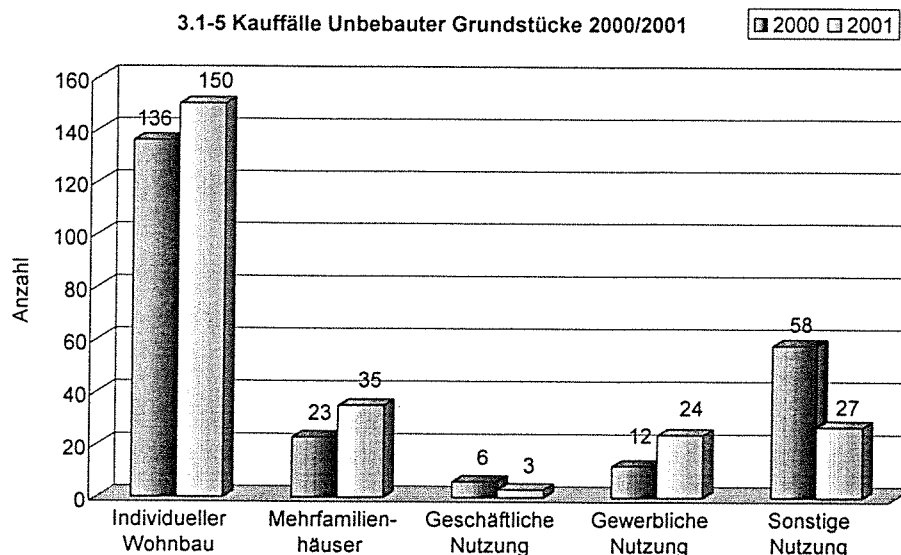
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der **notariellen Kaufverträge** (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der anschließenden Tabelle dargestellt.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnbau	150	62,8	136	10,3 ↗
Mehrfamilienhäuser	35	14,6	23	52,2 ↗
Geschäftliche Nutzung	3	1,3	6	-50,0 ↘
Gewerbliche Nutzung	24	10,0	12	100,0 ↗
Sonstige Nutzung	27	11,3	58	-53,4 ↘
Summe / Veränderung	239	100	235	1,7 ↗

Die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr ist insgesamt um knapp 1,7 % gestiegen. Mit einem Marktanteil von über 62,8 % an den Unbebauten Grundstücken ist der Individuelle Wohnbau der wichtigste Teilmarkt. Eine grafische Gegenüberstellung macht dieses Übergewicht deutlich:

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 2000/2001



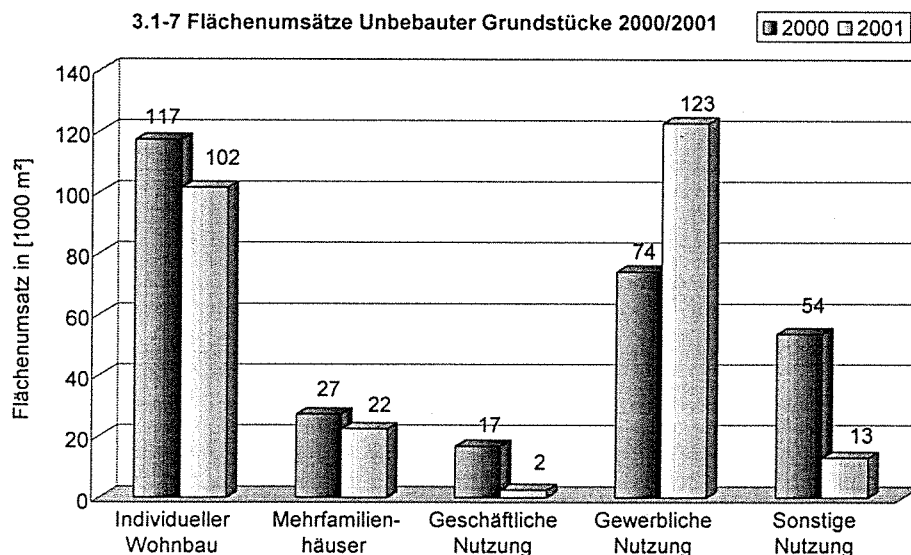
Gegenüber der leichten Zunahme der absoluten Anzahl der Unbebauten Kauffälle ist der im Jahr 2001 erzielte **Flächenumsatz** mit einem Minus von 9,4 % rückläufig.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	101,5	38,8	117,3	-13,4	↘
Mehrfamilienhäuser	22,4	8,5	27,2	-17,8	↘
Geschäftliche Nutzung	2,4	0,9	16,8	-85,6	↘
Gewerbliche Nutzung	122,7	46,8	74,2	65,4	↗
Sonstige Nutzung	13,0	4,9	53,7	-75,9	↘
Summe / Veränderung	261,9	100	289,1	-9,4	↘

Dieser Flächenrückgang ist auf fast alle Grundstücksarten in diesem Teilmarkt ersichtlich, bis auf die Flächen für Gewerbliche Nutzung, für diesen Zweck wurden im Berichtsjahr 46,8 % der gehandelten Fläche in Jena verwendet. Hier wird eine klare Umsatzsteigerung von 65,4 % zum Vorjahr verzeichnet.

Dass den Flächen für eine Gewerbliche Nutzung ein höherer Anteil zukommt, ergibt sich aus der naturgemäß größeren Grundstücksgröße für Gewerbegrundstücke.

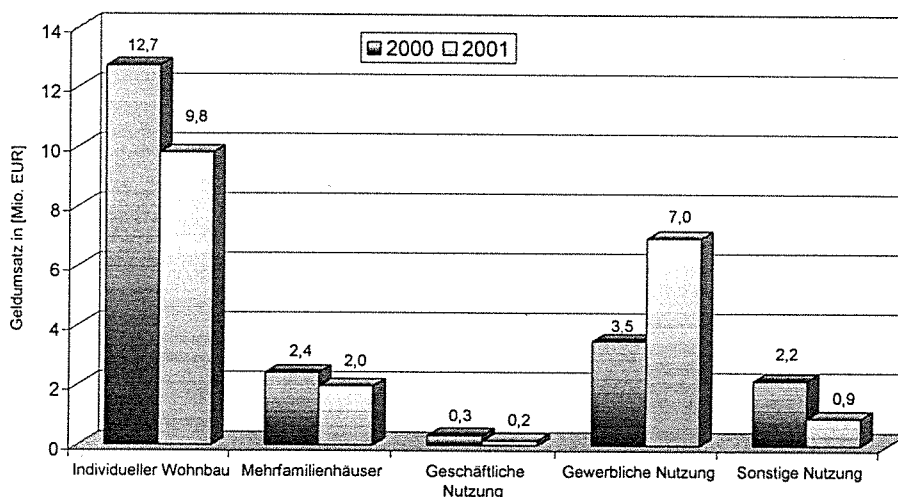


Der Geldumsatz hat sich im Gegensatz zum Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um mehr als 6 % verringert. Dabei zeigt sich wiederum die Dominanz des Individuellen Wohnbausektors. Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der **Geldumsätze** von *Unbebauten Grundstücken*:

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	9,80	49,5	12,72	-22,9	↘
Mehrfamilienhäuser	1,96	9,9	2,41	-18,7	↘
Geschäftliche Nutzung	0,16	0,8	0,33	-51,5	↘
Gewerbliche Nutzung	6,96	35,1	3,49	99,4	↗
Sonstige Nutzung	0,92	4,6	2,17	-57,6	↘
Summe / Veränderung	19,79	100	21,12	-6,3	↘

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 2000/2001



Betrachtet man die einzelnen Grundstücksarten, zeigt sich deutlich das Übergewicht des *individuellen Wohnungsbaues*. Eine Steigerung der Anzahl der Kauffälle geht mit einem Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz einher. Der Häufigkeitszuwachs zeigt, dass eine Nachfrage durchaus vorhanden ist.

Allerdings sind die gehandelten Bauplätze (im Mittel 677 m²) durchschnittlich um 185 m² kleiner und der mittlere Kaufpreis von 65.300 € ist ca. 28.000 € niedriger als im Vorjahr. Offensichtlich sind kleinere Grundstücke gefragt.

Ferner deutet der unterschiedlich starke Rückgang im Flächen- und Geldumsatz (-13,4 % gegenüber -22,9 %) auf ein großes Angebot hin. Ein potentieller Käufer kann wegen mehrfacher Alternativmöglichkeiten einen für ihn günstigeren Preis aushandeln.

Die Kategorie *Mehrfamilienhäuser* weist denselben Trend auf. Die Grundstücksgrößen haben sich aber sehr deutlich verkleinert (von 1183 m² im Vorjahr auf 640 m²!). Demnach sind kleine und kompakte Vorhaben beabsichtigt.

Flächen- und Geldumsatz sind dagegen nahezu gleichmäßig zurückgegangen. Hier besteht offensichtlich kein großer Verhandlungsspielraum für einen Käufer.

In der Grundstücksart *Gewerbliche Nutzung* ist bei allen drei Kriterien (Häufigkeit, Flächen- und Geldumsatz) ein Zuwachs zu verzeichnen. Dieses zeigt eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken an. Der Durchschnittspreis ist um 20 % von 47 € auf 56 € gestiegen. Diesen deutet auf einen Mangel an (geeigneten) Gewerbeflächen hin.

Grundstücke für eine überwiegend *geschäftliche Nutzung* spielen mit 3 Kauffällen keine Rolle. Auch die Grundstücksart *Sonstige Nutzung* spielt wegen des geringen Anteiles von unter 5 % am Geld- bzw. Flächenumsatz keine besondere Rolle.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2001 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten 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.

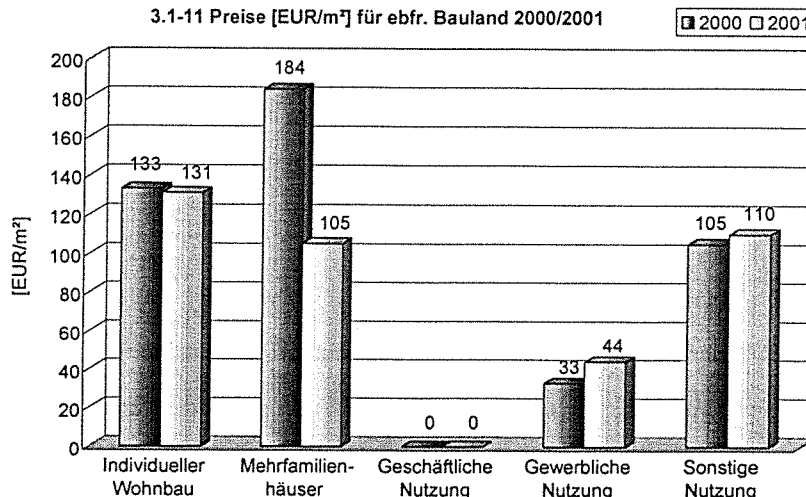
Zuverlässige Angaben können daher lediglich für baureife, **erschließungsbeitragsfreie (ebfr.)** Grundstücke gemacht werden. **Erschließungsbeitragspflichtiges (ebpf.) Bauland** wurde im Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena nur vereinzelt veräußert. Dieses liegt daran, dass die Standorte überwiegend durch 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**.

3.1-10 Quadratmeterpreise für baureife, selbstständige, ebfr. Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m²]			Ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung (%)
Individueller Wohnbau	104	105	-1,0	553	592	-6,7	131	133	-1,5
Mehrfamilienhäuser	6	7	-14,3	447	420	6,4	105	184	-42,9
Geschäftliche Nutzung	1	2	-50,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	17	8	112,5	4.390	4.849	-9,5	44	33	33,3
Sonstige Nutzung	6	3	100,0	211	133	58,5	110	105	4,8
Summe / Änderung	134	125	7,2						

3.1-11 Preise [EUR/m²] für ebfr. Bauland 2000/2001



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. Lagergebäude, Hotel, Sporthalle)

Zu Beginn der differenzierten Betrachtung des Teilmarktes *Bebaute Grundstücke* werden die **Erwerbsvorgänge** des Berichtsjahres nach dem Anlass der Eigentumsübergänge für die verschiedenen Gebäudearten aufgezeigt.

3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	50	0	0	1	26	77	21,4
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	75	0	0	0	18	93	25,9
Mehrfamilienhäuser	42	0	0	1	10	53	14,8
Villen u. Landhäuser	1	0	0	0	0	1	0,3
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	0	0	0	10	27	7,5
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	41	0	0	1	4	46	12,8
Sonstige	50	0	0	3	9	62	17,3
Summe	276	0	0	6	77	359	100
Anteil [%]	76,9	0,0	0,0	1,7	21,4	100	

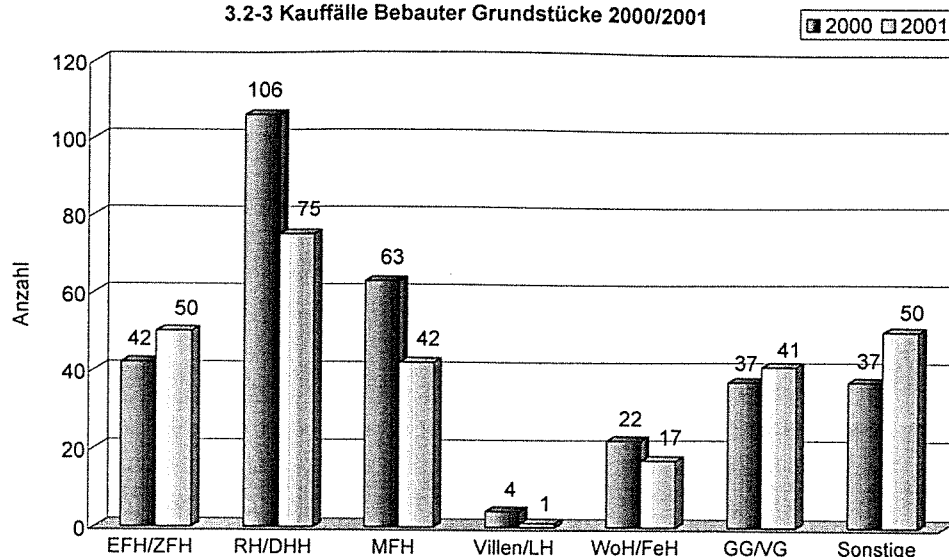
Im Berichtsjahr wechselte die überwiegende Anzahl (76,9 %) der *Bebauten Grundstücke* durch Kauf den Eigentümer, so dass dieser Anlass für den Eigentumswechsel repräsentativ für den Grundstücksmarkt in Jena ist und als Basis für die nachstehenden Betrachtungen dient.

Die nachfolgenden Tabellen und Grafiken zeigen die Verteilung der **notariellen Kaufverträge** auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr:

3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	50	18,1	42	19,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	75	27,2	106	-29,2	↘
Mehrfamilienhäuser	42	15,2	63	-33,3	↘
Villen u. Landhäuser	1	0,4	4	-75,0	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	17	6,2	22	-22,7	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	41	14,9	37	10,8	↗
Sonstige	50	18,1	37	35,1	↗
Summe / Veränderung	276	100	311	-11,3	↘

3.2-3 Kauffälle Bebaute Grundstücke 2000/2001

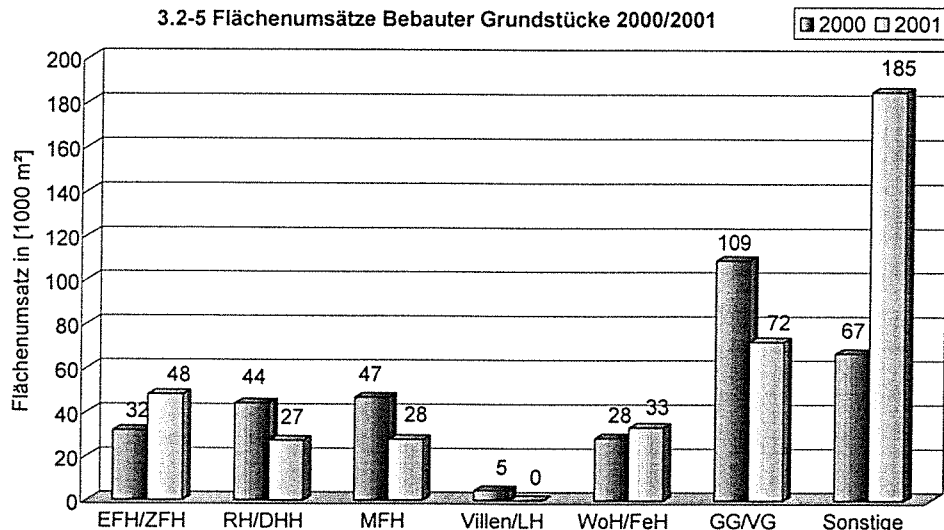


Die Häufigkeit der Kauffälle für *Bebaute Grundstücke* ist um mehr als 11 % zurückgegangen. Hingegen sind der Wert dieser Grundstücke (+ 101 %) sowie deren Umfang (+19 %) gestiegen, wie die Betrachtung von Flächen- bzw. Geldumsatz zeigt:

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	48,1	12,2	31,8	51,2	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	27,3	6,9	44,1	-38,1	↘
Mehrfamilienhäuser	27,8	7,1	46,8	-40,7	↘
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	4,6	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	33,3	8,4	28,4	17,0	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	72,2	18,3	109,1	-33,9	↘
Sonstige	185,1	47,0	66,9	176,9	↗
Summe / Veränderung	393,8	100	331,8	18,7	↗

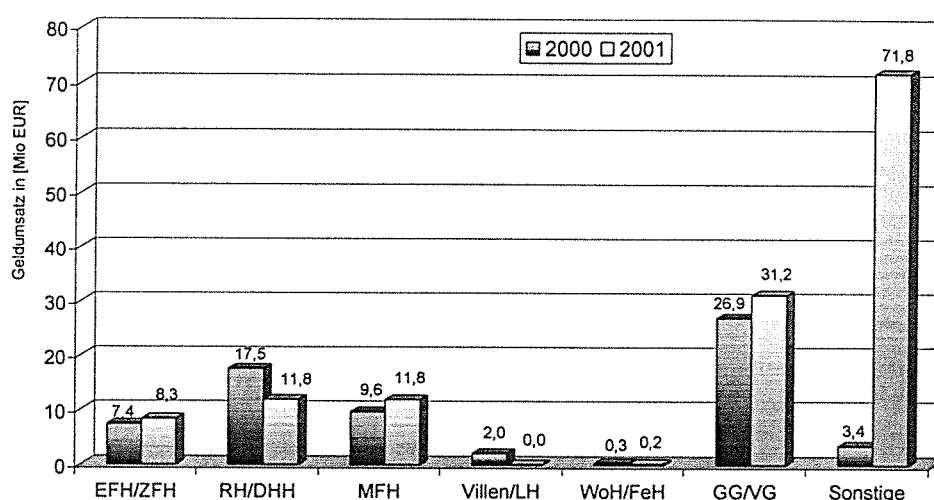
3.2-5 Flächenumsätze Bebaute Grundstücke 2000/2001



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	8,33	6,2	7,35	13,3	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	11,79	8,7	17,50	-32,6	↘
Mehrfamilienhäuser	11,80	8,7	9,59	23,0	↗
Villen u. Landhäuser	k.A.	0,0	2,03	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,15	0,1	0,28	-46,4	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	31,18	23,1	26,93	15,8	↗
Sonstige	71,78	53,2	3,44	1.986,6	↗
Summe / Veränderung	135,03	100	67,12	101,2	↗

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2000/2001



Der Schwerpunkt dieses Teilmarktes liegt im individuellen Wohnungsbau, der mit 125 Fällen einen Anteil von 45 % hat. Bemerkenswert ist, dass freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen Zuwachs erfahren, während Reihenhäuser und Doppelhaushälften eine rückläufige Tendenz aufweisen. Allerdings sind Grundstücke mit dieser Gebäudeart nach wie vor die stärkere Gruppe mit 75 Verkäufen.

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern ist rückläufig (-33 %), was offensichtlich durch den anhaltenden Trend zum individuellen Wohnen zu begründen ist. Hingegen ist der Geldumsatz um über 20 % gestiegen. Da gleichzeitig der Flächenumsatz um 41 % gesunken ist, lässt sich darauf schließen, dass hochwertigere Objekte gehandelt wurden.

Im Segment der Wochenend- und Ferienhäuser ist die Tendenz der Kauffälle ebenfalls rückläufig. Die Häufigkeit hat um über 20 % abgenommen, der Geldumsatz hat sich nahezu halbiert (-46 %). Durch die gleichzeitige Steigerung des Flächenumsatzes ergibt sich rein statistisch eine Halbierung des Kaufpreises von knapp 10 €/m² auf 4,50 €/m². Im Mittel beträgt die Größe eines veräußerten bebauten Wochenendgrundstückes 794 m²; der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 8.824 €. Zu beachten ist aber, dass Grundstücke mit einer derartigen Nutzung sehr individuell ausgeprägte Merkmale besitzen, die den Kaufpreis bestimmen. Man sollte die angegebene Zahl daher wirklich nur als Mittelwert betrachten.

Im Bereich der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie den sonstigen Gebäuden (z. B. Lagergebäude, Produktionshallen o. ä.) ist ein Zuwachs zu verzeichnen. Für derartig genutzte Grundstücke sind die Bodenpreise drastisch gestiegen, wie nachfolgende Übersicht aufzeigt:

Gebäudeart	2000 (37 + 37 = 74 Kauffälle)			2001 (41 + 50 = 91 Kauffälle)			Steigerung [%]
	Flächenumsatz [1.000 m²]	Geldumsatz [Mio. €]	Preis [€/m²]	Flächenumsatz [1.000 m²]	Geldumsatz [Mio. €]	Preis [€/m²]	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	109,1	26,93	247	72,2	31,18	432	+ 75
Sonstige	66,9	3,44	51	185,1	71,78	388	+ 661

Abschließend werden zusammenfassend in Tabellen- und Diagrammform Durchschnittswerte für einige Gebäudearten angegeben. Die Anzahl der Häufigkeiten weicht gegenüber der vorstehenden Gesamtbetrachtung geringfügig ab, da in dieser Auswertung einige statistische Ausreißer durch die feinere Untergliederung eliminiert wurden. Wohnflächenpreise können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht angegeben werden.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geben die nachfolgenden Darstellungen in Tabellen- und Diagrammform durchschnittliche Grundstücksgrößen und durchschnittliche Gesamtkaufpreise in Unterteilung von Preisklassen und Baujahrklassen wieder.

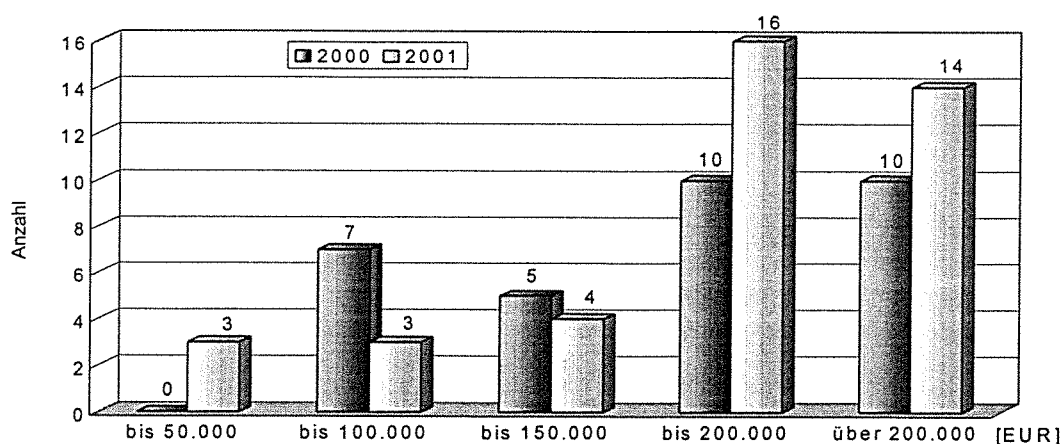
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	27	67,5	25	662	175.284	2,6 ↗
1950 - 1990	4	10,0	2	806	144.212	k.A. ○
nach 1990	9	22,5	5	803	239.729	24,3 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	40	100	32	708	186.677	8,6 ↗

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	3	7,5	0	429	28.973	k.A. ○
bis 100.000 EUR	3	7,5	7	422	55.390	-29,1 ↘
bis 150.000 EUR	4	10,0	5	675	115.999	-10,7 ↘
bis 200.000 EUR	16	40,0	10	770	174.959	-1,7 ↘
über 200.000 EUR	14	35,0	10	767	282.190	11,7 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung	40	100	32	708	186.677	8,6 ↗

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2000/2001

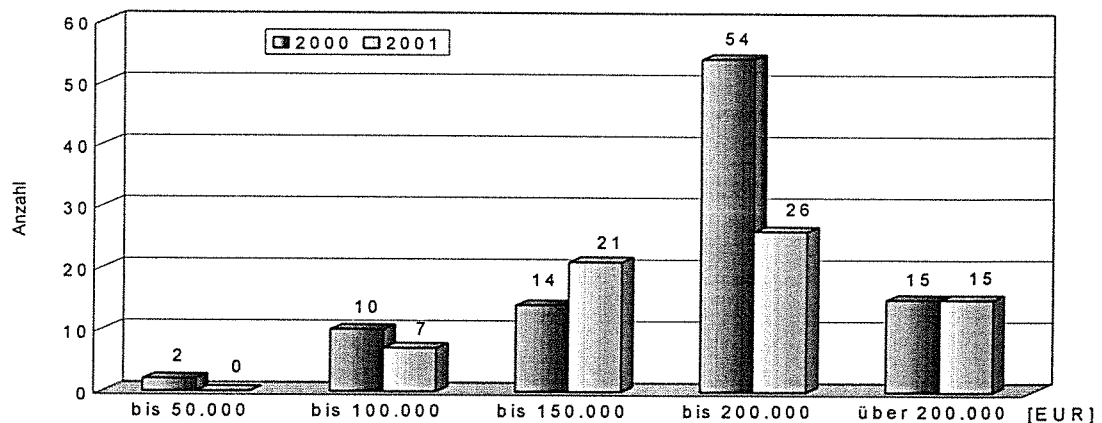


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2001 die in der nachfolgenden Tabelle bzw. Diagramm zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise:

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	0	0,0	2	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	7	10,1	10	320	82.318	9,5	↗
bis 150.000 EUR	21	30,4	14	406	125.972	-2,6	↘
bis 200.000 EUR	26	37,7	54	315	177.060	-2,0	↘
über 200.000 EUR	15	21,7	15	292	217.012	-6,0	↘
Summe / Mittelwert Veränderung	69	100	95	338	160.585	-3,7	↘

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2000/2001

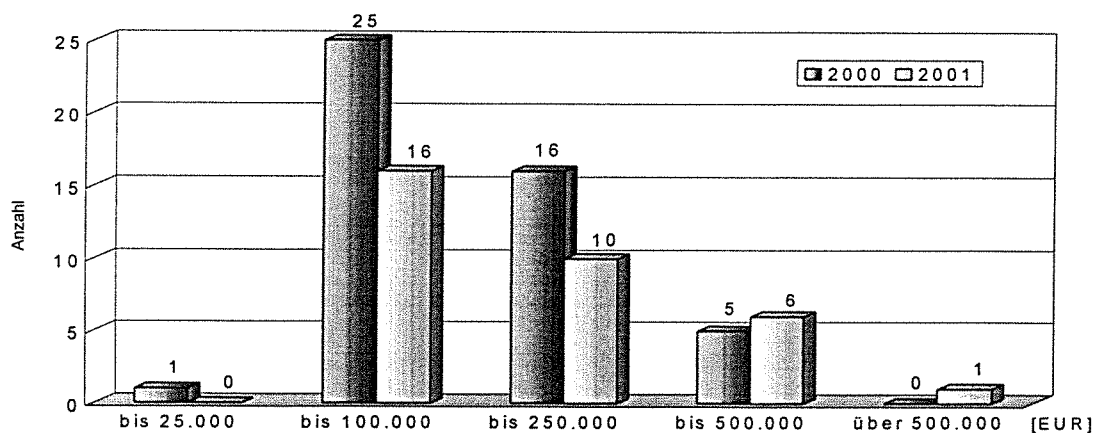


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthalten die nachfolgende Übersichten:

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichts-jahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	0	0,0	1	0	0	k.A.	○
bis 100.000 EUR	16	48,5	25	231	65.071	-11,9	↘
bis 250.000 EUR	10	30,3	16	422	143.218	-5,0	↘
bis 500.000 EUR	6	18,2	5	365	371.112	6,9	↗
über 500.000 EUR	1	3,0	0	771	818.067	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	33	100	47	330	167.214	30,6	↗

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2000/2001



3.3 Eigentumswohnungen

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

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

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 bislang in der Stadt Jena nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird.

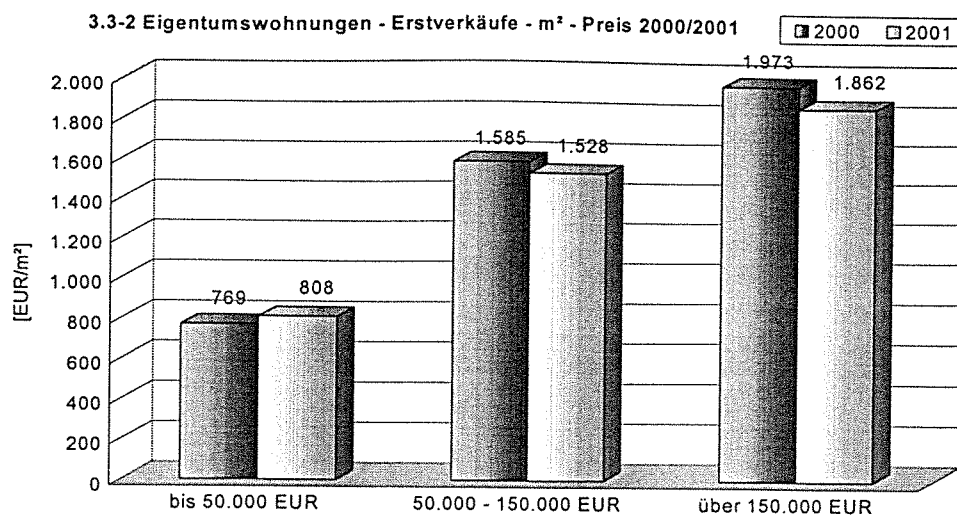
Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen und Diagrammen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind, wie üblich, nicht in die Auswertung einbezogen worden.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

Zu beachten ist, dass in dieser Betrachtung nur knapp die Hälfte der im Gesamtmarkt aufgeführten Kauffälle zu Grunde liegt, da die Datenbeschaffung (Aufteilungspläne von Wohneigentumsanlagen) nicht vollständig erfolgen konnte.

Die Übersicht geben nachfolgende Tabellen:

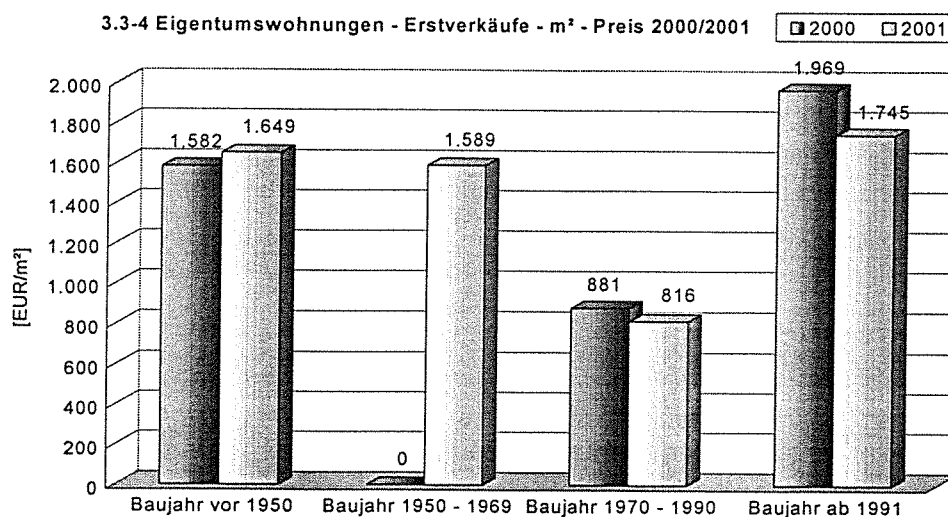
3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	4	5	-20,0 ⬇	89	52	71,2 ⬆	808	769	5,1 ⬆
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ⬆	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	46	59	-22,0 ⬇	69	67	3,0 ⬆	1.528	1.585	-3,6 ⬇
Weiterverkäufe	10	6	66,7 ⬆	66	78	-15,4 ⬇	1.323	1.242	6,5 ⬆
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	43	51	-15,7 ⬇	99	108	-8,3 ⬇	1.862	1.973	-5,6 ⬇
Weiterverkäufe	3	0	k.A. ⬆	125	k.A.	k.A. ○	1.443	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	93	115	-19,1 ⬇	84	85	-1,2 ⬇	1.651	1.722	-4,1 ⬇
Weiterverkäufe	14	6	133,3 ⬆	76	78	-2,6 ⬇	1.321	1.242	6,4 ⬆



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			ø Wohnfläche [m²]			ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	31	51	-39,2 ⬇	77	78	-1,3 ⬇	1.649	1.582	4,2 ⬆
Weiterverkäufe	9	4	125,0 ⬆	86	85	1,2 ⬆	1.239	1.260	-1,7 ⬇
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	7	0	k.A. ⬆	83	k.A.	k.A. ○	1.589	k.A.	k.A. ○
Weiterverkäufe	1	1	0,0 ➡	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	5	8	k.A. ⬆	74	66	12,1 ⬆	816	881	-7,4 ⬇
Weiterverkäufe	0	1	-100,0 ⬇	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	50	56	-10,7 ⬇	89	93	-4,3 ⬇	1.745	1.969	-11,4 ⬇
Weiterverkäufe	4	0	k.A. ⬆	58	k.A.	k.A. ○	1.364	k.A.	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	93	115	-19,1 ⬇	84	85	-1,2 ⬇	1.651	1.722	-4,1 ⬇
Weiterverkäufe	14	6	133,3 ⬆	76	78	-2,6 ⬇	1.321	1.242	6,4 ⬆



Trotz der eingeschränkten Anzahl der auszuwertenden Kauffälle lassen sich einige bemerkenswerte Tendenzen aus den Tabellen ableiten:

- Der Markt bewegt sich in einem Bereich zwischen 100.000 und 185.000 € je Wohneinheit und liegt im Schnitt bei 141.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von 84 m².
- Aus der Aufgliederung nach Baujahrsklassen (Tabelle 3.3-3) lässt sich ein deutlicher Rückgang in der Häufigkeit bei den klassischen Altbauten (d.h. Baujahr vor 1950) ersehen. Allerdings steigt das Preisniveau um ca. 4 %. Dieses könnte darauf hindeuten, dass eine Kaufbereitschaft besteht, aber das Angebot nicht den Wünschen der potentiellen Käufer gerecht wird.
- Den größten Anteil bilden, trotz eines Rückganges in der Häufigkeit, Neubauten ab dem Baujahr 1991, wobei der Kaufpreis um mehr als 10 % gesunken ist. Tendenziell setzt sich die rückläufige Entwicklung der letzten Jahre fort.
- Ebenfalls aus dieser Tabelle ist zu entnehmen, dass Eigentumswohnungen, die aus den Baujahren zwischen 1950 und 1990 entstammen, so gut wie gar nicht gehandelt werden. In diese Kategorie fallen die so genannten Plattenbauten. Die Bereitschaft, diese Wohnungen zu erwerben, ist offensichtlich sehr gering.
- Erwartungsgemäß steigt die Häufigkeit der Weiterverkäufe. Da Wohneigentum erst seit 1990 geschaffen wurde, befindet sich die Entwicklung dieses Teilmarktes noch im Anfangsstadium. Das Preisniveau der Weiterverkäufe liegt ca. 20 % unter dem der Erstverkäufe. Derzeit ist dieses Marktsegment mit einem Anteil von ca. 13 % noch von untergeordneter Bedeutung.

3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Teilmarkt Flächen der *Land- und Forstwirtschaft* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Forstwirtschaft
- Sonstige (z.B. Sonderkulturen, Unland)

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

3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	7	1	0	0	0	3	11	12,2
Grünland	15	0	0	0	0	2	17	18,9
Landwirtschaftlicher Betrieb	1	0	0	0	0	0	1	1,1
Forstwirtschaft	50	0	0	0	0	1	51	56,7
Sonstige	8	0	0	0	0	2	10	11,1
Summe	81	1	0	0	0	8	90	100
Anteil [%]	90,0	1,1	0,0	0,0	0,0	8,9	100	

Mit einem Anteil von 90 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von *Ackerland* liegt bei 0,67 €/m² (Vorjahr 0,49 €/m²); *Grünland* wird mit 0,22 €/m² (Vorjahr 0,36 €/m²) gehandelt. Wegen der geringen Anzahl sind die Zahlen nur informativ zu betrachten.

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 und die breite Streuung ist eine Abhängigkeit des Bodenpreises von dieser Acker- bzw. Grünlandzahl nicht ableitbar.

Ein Markt für *Forstwirtschaftliche Flächen* bildet sich zwar für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena heraus, jedoch sind gut die Hälfte der registrierten Kauffälle im Rahmen eines Naturschutzgroßprojektes getätigt worden. Demzufolge wurden sie mit dem Merkmal "Wertbeeinflussender Umstand" erfasst, und die Ableitung einer Marktentwicklung ist wegen der Einmaligkeit dieses Kaufanlasses nicht sinnvoll. Der mittlere Kaufpreis in Jena liegt bei 0,28 €/m² (Vorjahr 0,21 €/m²).

3.5 Gemeinbedarfsflächen

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. Dies sind beispielsweise Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie 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.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m²]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	19	9	111,1 ↗	5	14.041	2.617	54
Öffentliche Grünflächen	2	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	3	1	200,0 ↗	500	4.912	1.987	1
Sonstige	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe / Mittelwert Veränderung	24	10	140,0 ↗	5	14.041	3.096	43

Den Hauptanteil bei den Gemeinbedarfsflächen bildeten wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen. Eine differenzierte Analyse ist nicht sinnvoll, da diese Flächen sehr individuell zu betrachten sind. Die Zahlen sind daher nur informativ angegeben.

3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt *Sonstige Flächen* wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind.

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

- **Abbauflächen**
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 Flächen**
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.

Von den insgesamt 22 notariellen Kaufverträgen haben 16 eine private Grünfläche zum Gegenstand. Im Schnitt wurden bei einer Durchschnittsgröße von 2.254 m² 4,00 €/m² gezahlt. Abbau- oder Wasserflächen wurden nicht gehandelt, in den übrigen 6 Fällen war keine Zweckbestimmung erkennbar.