



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Amtsbezirke der
Katasterämter Eisenberg, Jena und Stadtroda

Grundstücks- marktbericht

2002

**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	18
3	Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten	19
3.1	Unbebaute Grundstücke	20
3.2	Bebaute Grundstücke	25
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 2002. 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 31.12.2002 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 €/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.

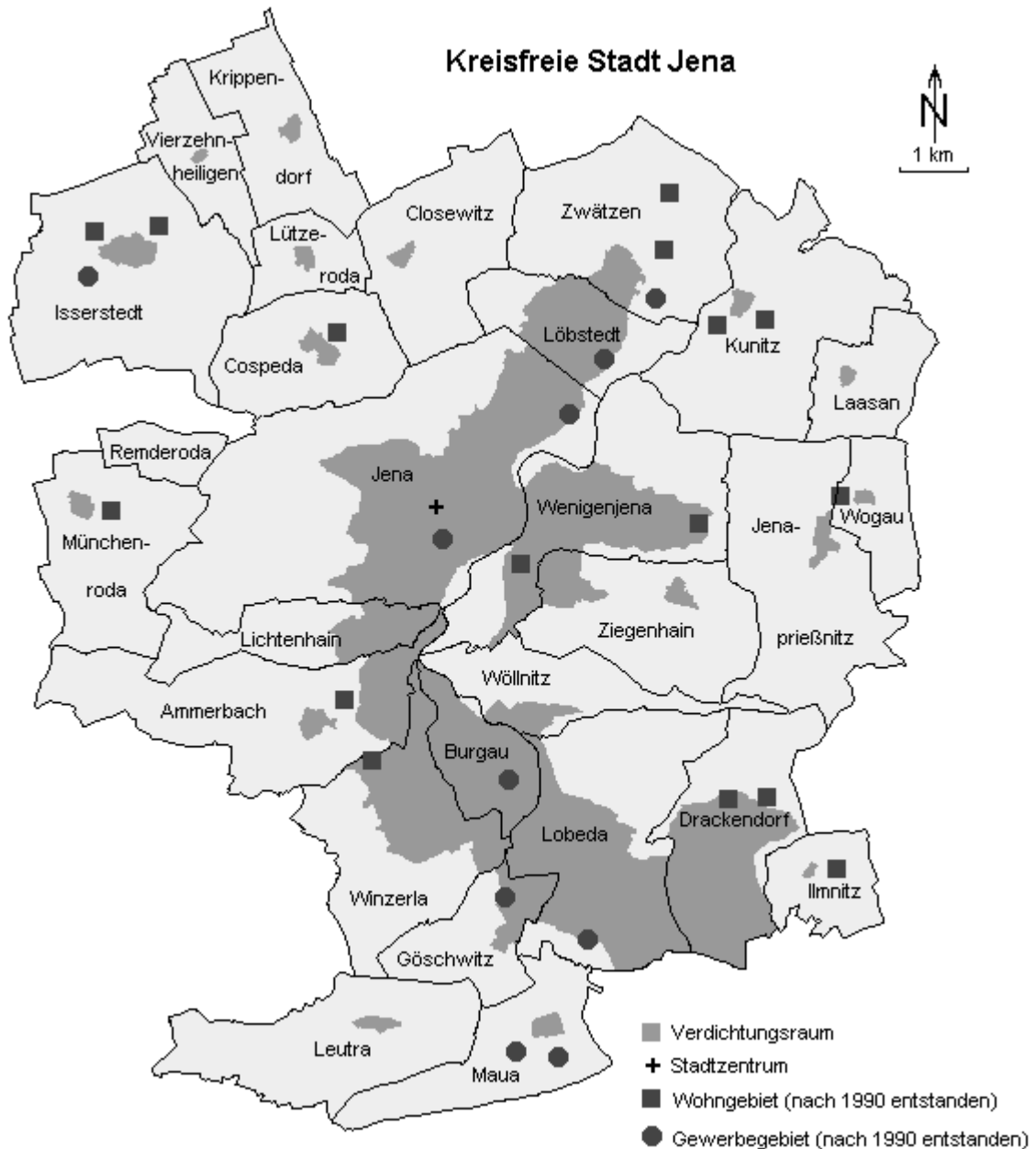
Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen.

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.

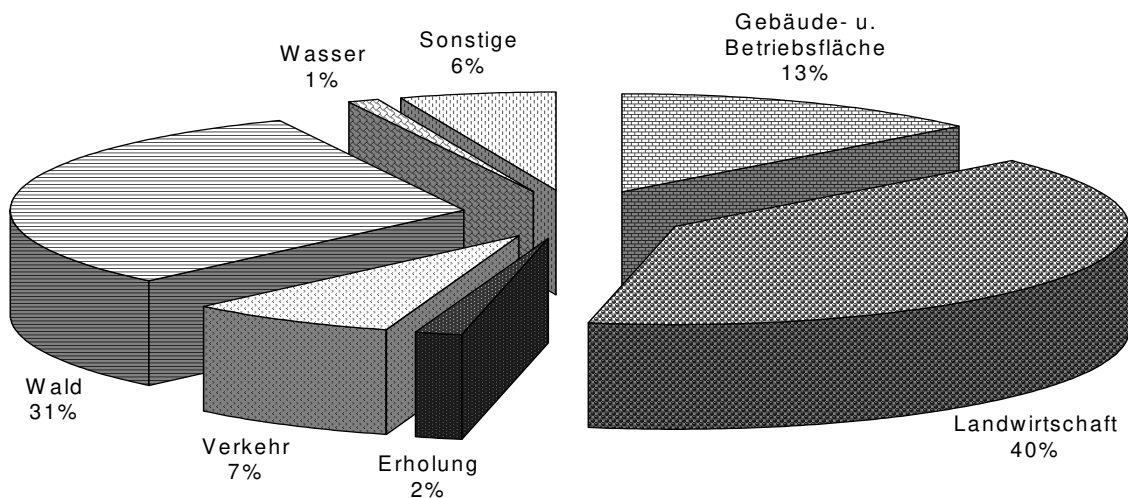
Die Stadt Jena hat 100.806 ¹ Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 114 ² km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 884 Einwohnern/km².

Im Jahr 2001 wurden in Jena 101.157 ¹ Einwohner gezählt. Somit ergibt sich ein minimaler Bevölkerungsrückgang von weniger als 0,5 %.

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

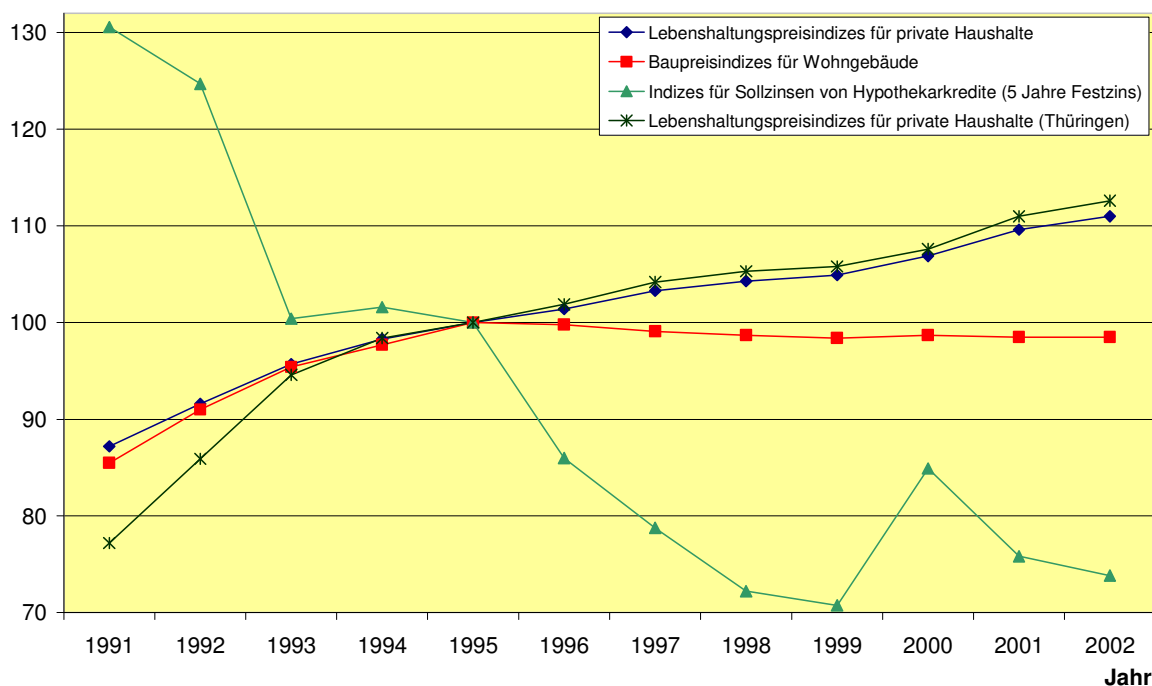
² Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

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 Friedrich-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.

1.4-2 Indizes für Deutschland insgesamt - Basisjahr 1995



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 2002. 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

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 2002 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

1.113 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist ein Rückgang von ~~über Anzahl Kauffälle, d.h.~~ 2,5 % zu verzeichnen. Dieser erstreckt sich auf die Teilmärkte *Unbebaute Grundstücke*, *Bebaute Grundstücke* und *Sonstige Flächen*. Allerdings hat der Teilmarkt *Sonstige Fläche* nur eine geringe Bedeutung für das Marktgeschehen, da sein Anteil weniger als 2 % aller Erwerbsvorgänge ausmacht. Ein deutlicher Zuwachs (über 50 Erwerbsvorgänge) ist bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu festzustellen.

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	190	17,1	265	-28,3	↘
Bebaute Grundstücke	407	36,6	419	-2,9	↘
Eigentumswohnungen	304	27,3	297	2,4	↗
Land- und Forstwirtschaft	148	13,3	90	64,4	↗
Gemeinbedarfsflächen	44	4,0	39	12,8	↗
Sonstige Flächen	20	1,8	32	-37,5	↘
Summe / Veränderung	1.113	100	1.142	-2,5	↘

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	172	6	7	4	1	190	17,1
Bebaute Grundstücke	273	11	8	0	115	407	36,6
Eigentumswohnungen	258	21	0	1	24	304	27,3
Land- und Forstwirtschaft	130	1	0	1	16	148	13,3
Gemeinbedarfsflächen	35	0	0	9	0	44	4,0
Sonstige Flächen	14	1	0	0	5	20	1,8
Summe	882	39	15	15	161	1.113	100
Anteil [%]	79,2	3,5	1,4	1,4	14,5	100	

Erwartungsgemäß ist der *Kauf* die häufigste Form des Eigentumswechsels. Die Gruppe *Sonstige Verträge* bildet mit mehr als 14 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. Gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Rangfolge keine Veränderungen ergeben.

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

2.2-3 Gesamtmarkt - notarielle Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	172	19,5	238	-27,7	↘
Bebaute Grundstücke	273	31,0	307	-11,1	↘
Eigentumswohnungen	258	29,3	261	-1,1	↘
Land- und Forstwirtschaft	130	14,7	81	60,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	35	4,0	32	9,4	↗
Sonstige Flächen	14	1,6	22	-36,4	↘
Summe / Veränderung	882	100	941	-6,3	↘

Auch sie zeigt im Vergleich zu den gesamten **Erwerbsvorgängen** eine fallende Tendenz. Gegenüber dem Vorjahr sind 66 *Unbebaute Grundstücke* weniger veräußert worden. Allerdings wird dieser Rückgang durch einen Zuwachs von 49 Verkaufsfällen bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgefangen.

Bei der Betrachtung der anderen Überlassungsarten ist jedoch eine gegensätzliche Entwicklung ersichtlich.

Dieses ist insbesondere beim Eigentumswechsel in Form von *Sonstigen Verträgen* zu erkennen. Es erfolgte vor allem in den Teilmärkten *Bebaute Grundstücke*, *Eigentumswohnungen* und *Land- und Forstwirtschaft* 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	1	9	-88,9	↘
Bebaute Grundstücke	115	99	16,2	↗
Eigentumswohnungen	24	15	60,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	15	8	87,5	↗
Gemeinbedarfsflächen	0	0	0,0	→
Sonstige Flächen	5	7	-28,6	↘
Summe/Veränderung	160	138	15,9	↗

Zur Information wird noch abschließend ein Blick auf die Anzahl der *Zwangsversteigerungen*, *Tauschverträge* und *Erbbaurechtsverträge* sowie deren Veränderungen zwischen Berichts- und Vorjahr geworfen. Prozentual sind teilweise recht hohe Veränderungen festzustellen, doch diese Arten des Eigentumswechsels spielen mit weniger als 7 v. H. des Gesamtmarktes insgesamt nur eine untergeordnete Rolle im Marktgeschehen von Jena.

2.2-5 Gesamtmarkt - Erbbaurechtsverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	7	8	-12,5	↘
Bebaute Grundstücke	8	5	60,0	↗
Eigentumswohnungen	0	0	0,0	→
Summe / Veränderung	15	13	15,4	↗

2.2-6 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	6	2	200,0	↗
Bebaute Grundstücke	11	8	37,5	↗
Eigentumswohnungen	21	20	5,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	1	0	k.A.	↗
Summe / Veränderung	39	30	30,0	↗

2.2-7 Gesamtmarkt – Tauschverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	4	7	-42,9	↘
Bebaute Grundstücke	0	0	0,0	→
Eigentumswohnungen	1	1	0,0	→
Land- und Forstwirtschaft	2	1	100,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	9	3	200,0	↗
Sonstige Flächen	0	3	-300,0	↘
Summe/Veränderung	16	15	6,7	↗

2.3 Flächenumsatz

Die nachfolgenden Flächenumsätze wurden auf der Basis aller 1.113 Erwerbsvorgänge aufgestellt. Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena ergibt sich im Berichtsjahr 2002 ein **Flächenumsatz** von

3.192.200 m² Grundstücksfläche.

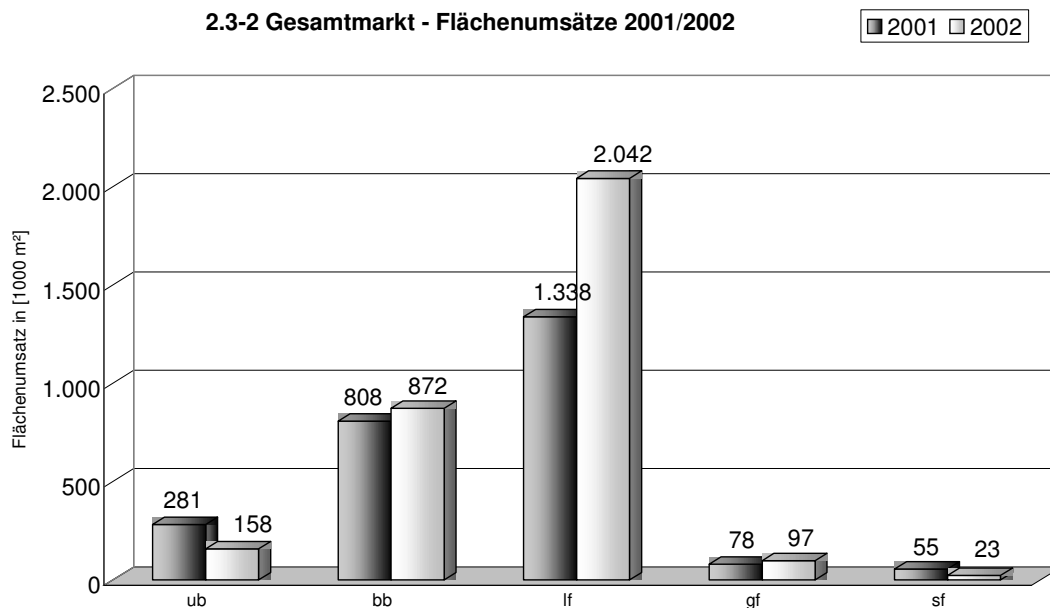
Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies eine Umsatzsteigerung von 24,7 %.

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

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m ²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	157,7	4,9	281,1	-43,9	↘
Bebaute Grundstücke	872,2	27,3	808,0	7,9	↗
Land- und Forstwirtschaft	2.042,4	64,0	1.337,5	52,7	↗
Gemeinbedarfsflächen	97,3	3,0	78,5	24,0	↗
Sonstige Flächen	22,7	0,7	55,5	-59,1	↘
Summe / Veränderung	3.192,2	100	2.560,5	24,7	↗

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 2001/2002



Gegenüber dem Vorjahr ist eine deutliche Zunahme des gesamten Flächenumsatzes zu verzeichnen. Dies erklärt sich durch den Teilmarkt *Land- und Forstwirtschaft*, der einen erheblichen Zuwachs erhalten hat und damit insbesondere auch den Rückgang der *Unbebauten Grundstücke* wettmacht. Aufgrund der Nutzung weist diese Sparte ohnehin einen großen Anteil am Flächenumsatz auf.

2.4 Geldumsatz

Die nachfolgenden Geldumsätze wurden ebenfalls auf der Basis aller 1.113 Erwerbsvorgänge aufgestellt. Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2002 mit

116,9 Millionen € (= 228,6 Mio. DM)

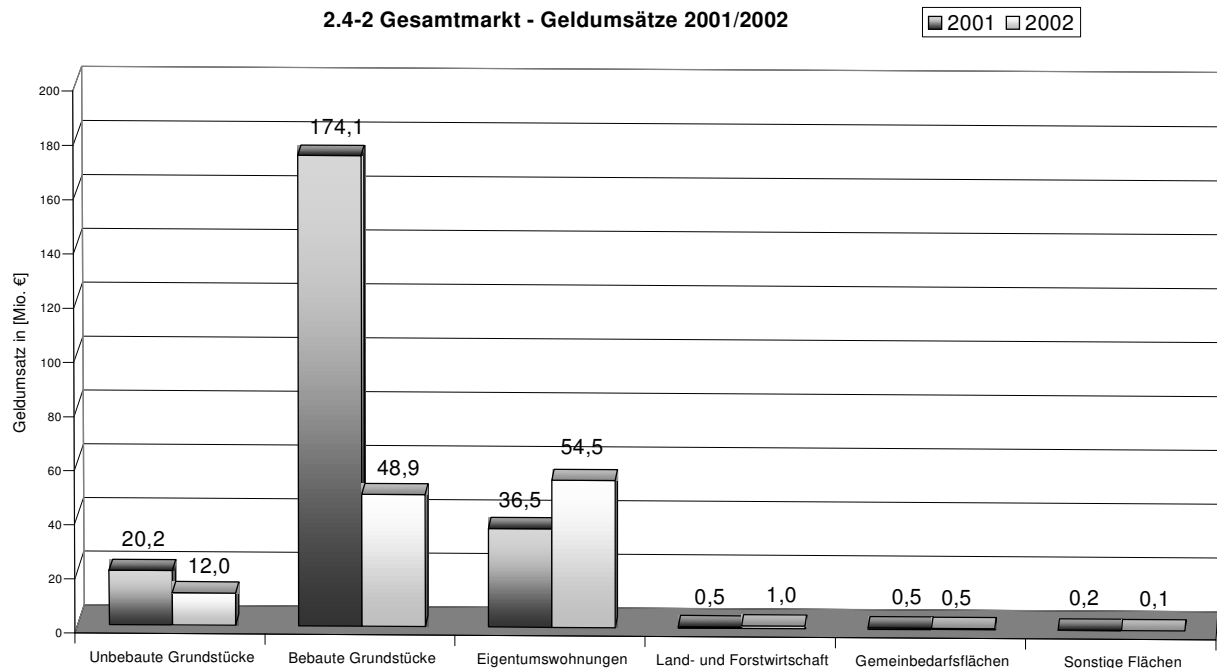
den Wert des Vorjahrs nahezu halbiert. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2001 um 49,6 %.

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. €]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	12,0	10,3	20,2	-40,6	↘
Bebaute Grundstücke	48,9	41,8	174,1	-71,9	↘
Eigentumswohnungen	54,5	46,6	36,5	49,2	↗
Land- und Forstwirtschaft	1,0	0,8	0,5	87,2	↗
Gemeinbedarfsflächen	0,5	0,4	0,5	-9,5	↘
Sonstige Flächen	0,1	0,1	0,2	-66,1	↘
Summe / Veränderung	116,9	100	232,0	-49,6	↘

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 2001/2002



Der Teilmarkt *Bebaute Grundstücke* hat den größten Anteil am Umsatzrückgang mit 71,9 % zum Vorjahr. Dieser Teilmarkt liegt damit erstmalig nicht mehr an führender Position bei den Geldumsätzen. Die dominierende Rolle haben die Eigentumswohnungen übernommen, die knapp 6 Mio. € mehr an Umsatz erzielt haben.

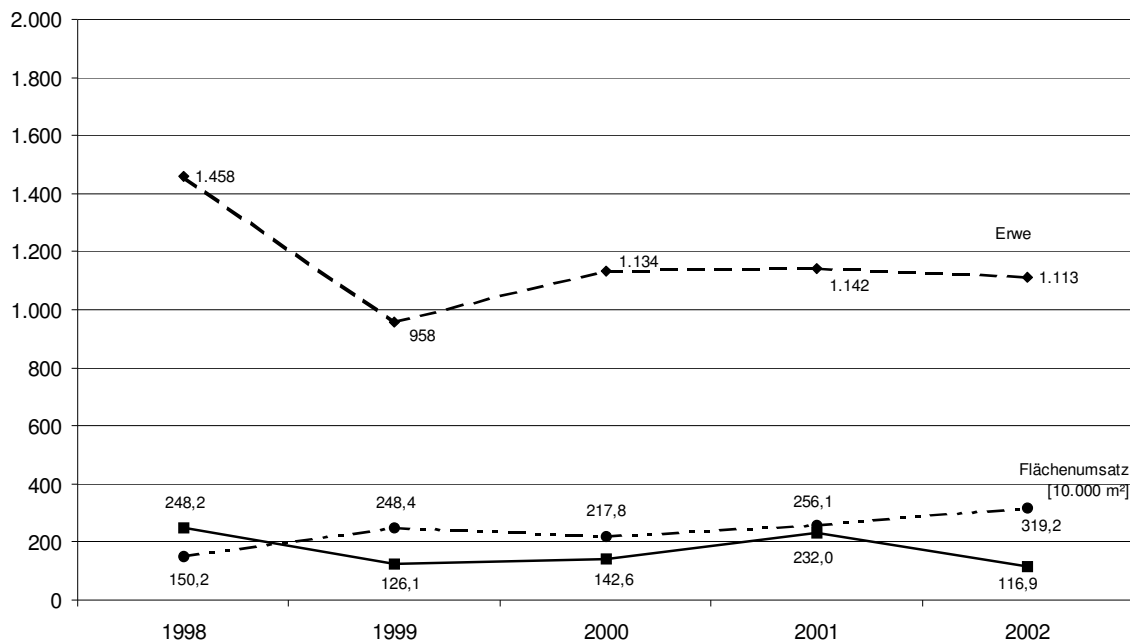
2.5 Zeitliche Entwicklungen

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	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.458	958	1.134	1.142	1.113
Veränderung zum Vorjahr [%]		-34,3	18,4	0,7	-2,5
Flächenumsatz [10.000 m²]	150,2	248,4	217,8	256,1	319,2
Veränderung zum Vorjahr [%]		65,3	-12,3	17,6	24,7
Geldumsatz [Mio. EUR]	248,2	126,1	142,6	232,0	116,9
Veränderung zum Vorjahr [%]		-49,2	13,1	62,7	-49,6

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Die Anzahl der Erwerbsvorgänge hat sich bei ca. 1100 Fällen eingependelt; dieses heisst, dass statistisch gesehen ca. 2,5 % des Grundstücksbestandes in der Kreisfreien Stadt Jena ihren Eigentümer wechseln. Während der Flächenumsatz einen Höchststand erreicht hat, ist der Geldumsatz auf das niedrigste Niveau seit 1998 gesunken. Der deutliche Rückgang von über 100 Mio. € gegenüber 2001 dürfte mit der Währungsumstellung zusammenhängen, da vor der EURO-Einführung vermutlich viele Anleger in wertbeständiges Grundeigentum investiert haben.

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 knapp 80 v. H. der Erwerbsvorgänge aus.

Insbesondere werden dadurch die in Tabelle 2.2-2 aufgeführten *Sonstigen Verträge* (ca. 14 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 teilweise noch weitere Vorgänge von der Detailauswertung ausgeschlossen. Diese sind insbesondere

- klassische Ausreißer,
- vereinzelte Vorgänge, in denen die Preisbildung politischen Vorgaben folgte.

Eine weitere Einschränkung für die Detailauswertung ergibt sich bei den Eigentumswohnungen. Hier konnten nur 90 von 258 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.

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 sämtlicher **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	86	5	36	45	172
Geschäftliche Nutzung	0	1	0	1	2
Gewerbliche Nutzung	2	1	4	3	10
Sonstige Nutzung	2	0	2	2	6
Summe	90	7	42	51	190
Anteil [%]	47,4	3,7	22,1	26,8	100

3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	140	1	1	30	172
Geschäftliche Nutzung	1	0	0	1	2
Gewerbliche Nutzung	2	0	2	6	10
Sonstige Nutzung	6	0	0	0	6
Summe	149	1	3	37	190
Anteil [%]	78,4	0,5	1,6	19,5	100

Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Haupterwerber mit einem Anteil von 78,4 %, sowie als Hauptveräußerer mit einem Anteil von 47,4 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer traten die Kommune mit 22,1 % und die Sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Erschließungs- und Sanierungsträger) mit 26,8 % 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 2002 erfolgt in der nachstehenden Tabelle:

3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs

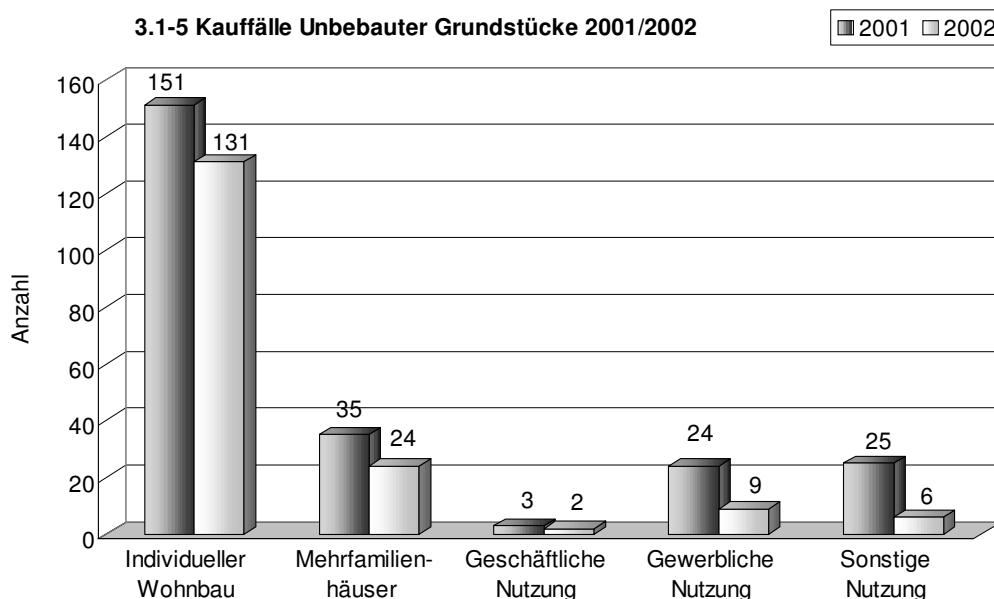
Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	155	4	0	6	7	172	90,5
Geschäftliche Nutzung	2	0	0	0	0	2	1,1
Gewerbliche Nutzung	9	0	0	0	1	10	5,3
Sonstige Nutzung	6	0	0	0	0	6	3,2
Summe	172	4	0	6	8	190	100
Anteil [%]	90,5	2,1	0,0	3,2	4,2	100	

Mit einem Anteil von 90,5 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch notarielle Kaufverträge den Eigentümer, so dass diese eine repräsentative Grundlage für die nachfolgenden Betrachtungen sind.

3.1-4 Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnbau	131	76,2	151	-13,2
Mehrfamilienhäuser	24	14,0	35	-31,4
Geschäftliche Nutzung	2	1,2	3	-33,3
Gewerbliche Nutzung	9	5,2	24	-62,5
Sonstige Nutzung	6	3,5	25	-76,0
Summe / Veränderung	172	100	238	-27,7

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. Die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr ist insgesamt um 28 % gefallen. Mit einem Marktanteil von über 76 % an den unbebauten Grundstücken ist der *Individuelle Wohnbau* der wichtigste Teilmarkt. Eine grafische Gegenüberstellung macht dieses Übergewicht deutlich:

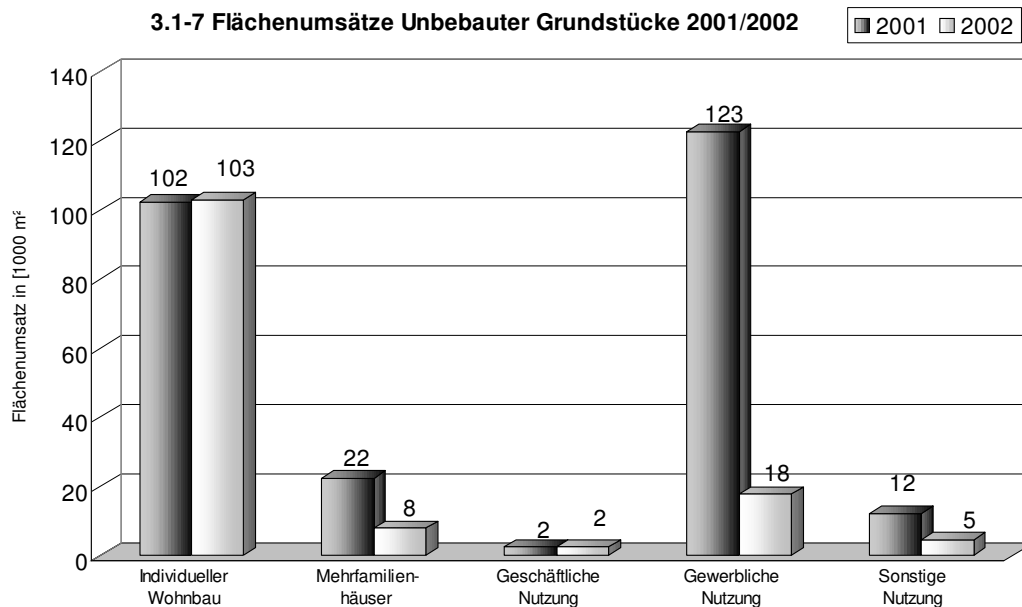


Der bestehende Rückgang der absoluten Anzahl der *Unbebauten Kauffälle* geht mit einem Minus von 48,2 % des **Flächenumsatzes** einher.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	103,0	75,9	102,2	1,1	↗
Mehrfamilienhäuser	7,9	5,9	22,4	-64,7	↘
Geschäftliche Nutzung	2,4	1,8	2,4	0,0	→
Gewerbliche Nutzung	17,7	13,1	122,7	-85,6	↘
Sonstige Nutzung	4,6	3,4	12,1	-61,5	↘
Summe / Veränderung	135,7	100	261,8	-48,2	↘

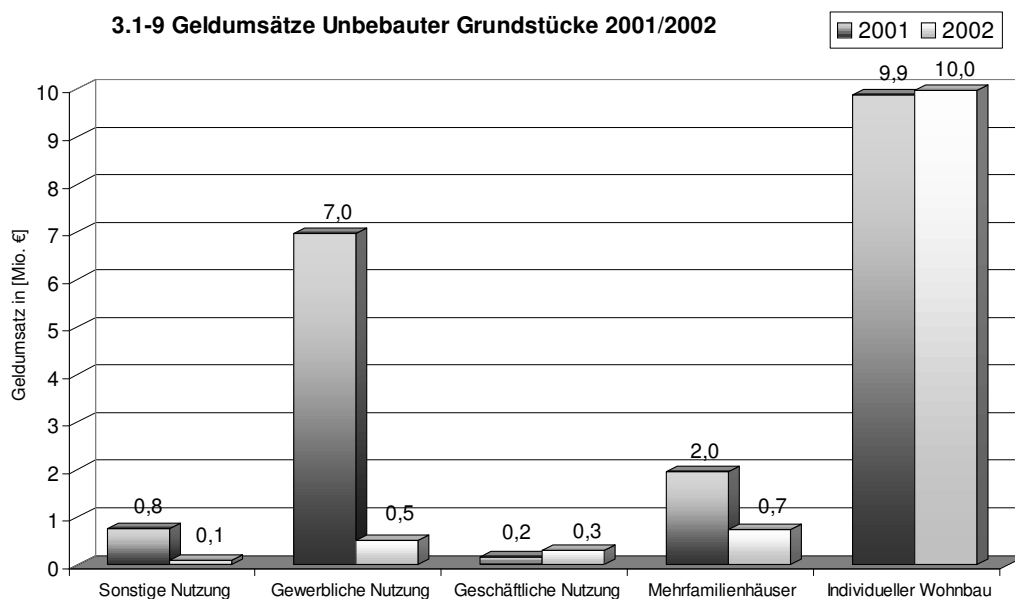
3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 2001/2002



Gleiches gilt für den **Geldumsatz**, wie die nachfolgende Tabelle bzw. Grafik zeigen:

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. EUR]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Individueller Wohnbau	9,98	85,9	9,88	1,0	↗
Mehrfamilienhäuser	0,73	6,3	1,96	-62,7	↘
Geschäftliche Nutzung	0,30	2,6	0,16	87,5	↗
Gewerbliche Nutzung	0,51	4,4	6,96	-92,7	↘
Sonstige Nutzung	0,10	0,9	0,76	-79,3	↘
Summe / Veränderung	11,62	100	19,71	-41,1	↘



Betrachtet man die einzelnen Grundstücksarten, zeigt sich deutlich das Übergewicht des *individuellen Wohnungsbaues*. Trotz eines Rückganges der Anzahl sind sowohl Flächen- als auch Geldumsatz geringfügig gestiegen. Letztlich stagniert aber dieser Sektor, da sich beide Umsätze in der gleichen Größenordnung erhöht haben, und letztlich der Durchschnittspreis bei 97 €/m² gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben ist.

Die Kategorie *Mehrfamilienhäuser* weist einen Rückgang bei allen drei Kriterien (Häufigkeit, Flächen- und Geldumsatz) auf. Gleiches gilt für die Grundstücksarten *Gewerbliche Nutzung* und *Sonstige Nutzung*. Die Zahlen der *Geschäftlichen Nutzung* lassen wegen der geringen Häufigkeit keine zuverlässige Aussage zu.

In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2002 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.

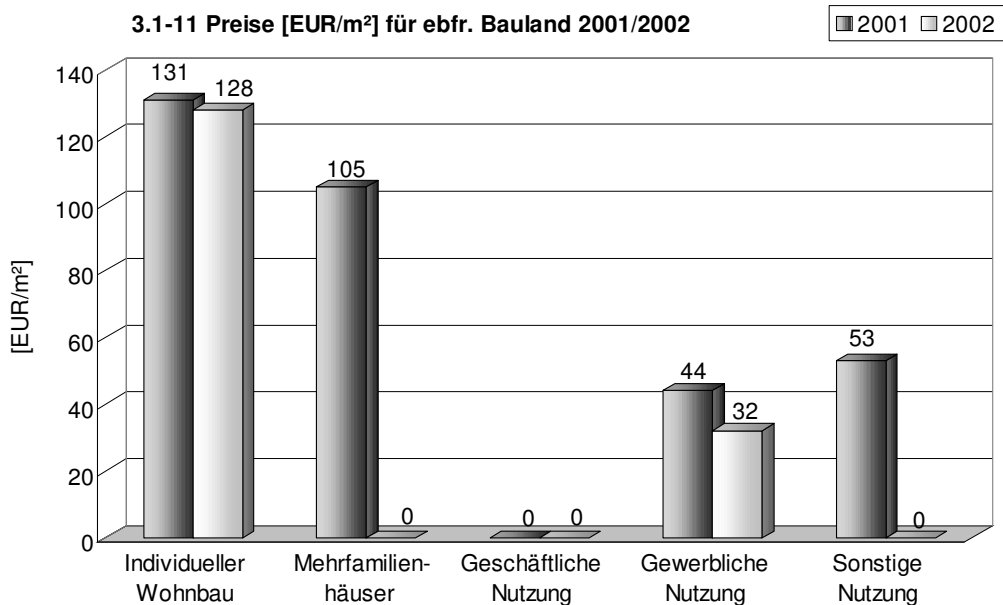
Sichere Aussagen über durchschnittliche Quadratmeterpreise sind nur in einem beschränkten Rahmen möglich. Zum einen sind nur eine geringe Anzahl von Kauffällen vorhanden (z. B. bei Gewerbeflächen), zum anderen ist die Qualitätsstufe (Bauerwartungsland usw.) des Baulandes nicht zweifelsfrei einzuordnen. 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 verzichtet.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Marktentwicklung von **erschließungsbeitrags-freiem Bauland**.

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

Grundstücksart	Anzahl			ø Fläche [m²]			ø Preis [EUR/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Verände-rung [%]
Individueller Wohnbau	75	105	-28,6	569	554	2,6	128	131	-2,3
Mehrfamilienhäuser	1	6	-83,3	k.A.	447	k.A.	k.A.	105	k.A.
Geschäftliche Nutzung	1	1	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	4	17	-76,5	1.914	4.390	-56,4	32	44	-27,3
Sonstige Nutzung	2	4	-50,0	k.A.	113	k.A.	k.A.	53	k.A.
Summe / Änderung	83	133	-37,6						



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

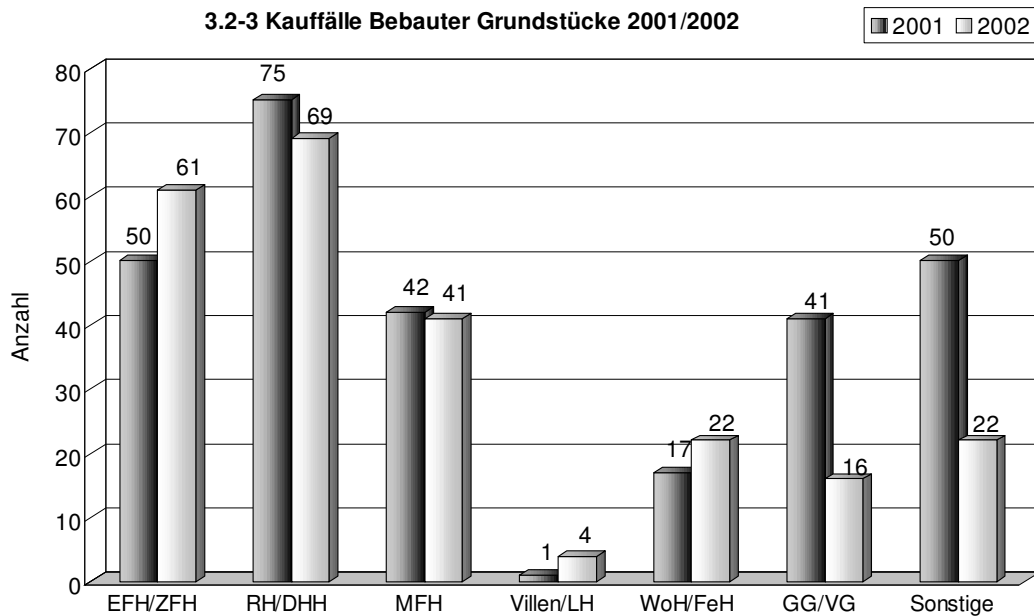
Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	61	0	0	2	36	99	29,7
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	69	0	0	0	21	90	27,0
Mehrfamilienhäuser	41	0	0	2	12	55	16,5
Villen u. Landhäuser	4	0	0	0	0	4	1,2
Wochenend- u. Ferienhäuser	22	0	0	0	12	34	10,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	0	0	5	5	26	7,8
Sonstige	22	0	0	1	2	25	7,5
Summe	235	0	0	10	88	333	100
Anteil [%]	70,6	0,0	0,0	3,0	26,4	100	

Im Berichtsjahr wechselte die überwiegende Anzahl (70,6 %) 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

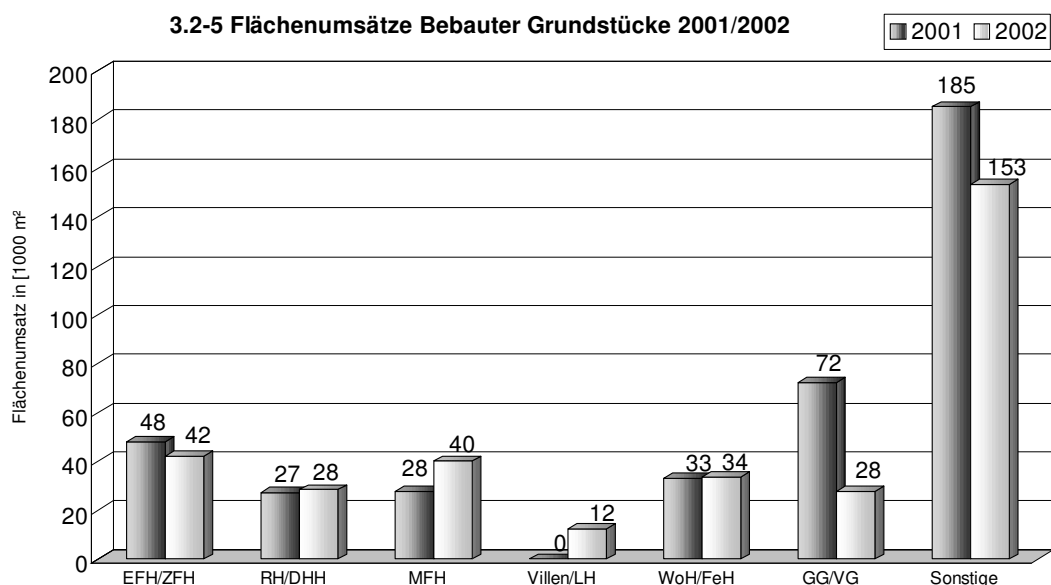
Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	61	26,0	50	22,0	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	69	29,4	75	-8,0	↘
Mehrfamilienhäuser	41	17,4	42	-2,4	↘
Villen u. Landhäuser	4	1,7	1	300,0	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	22	9,4	17	29,4	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	16	6,8	41	-61,0	↘
Sonstige	22	9,4	50	-56,0	↘
Summe / Veränderung	235	100	276	-14,9	↘



Die Häufigkeit der Kauffälle für *Bebaute Grundstücke* ist um mehr als 14 % zurückgegangen. Parallel dazu ist der Wert dieser Grundstücke (- 71,3 %) sowie der Umfang (- 14,4 %) gefallen, wie die Betrachtung von Flächen- bzw. Geldumsatz zeigt:

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

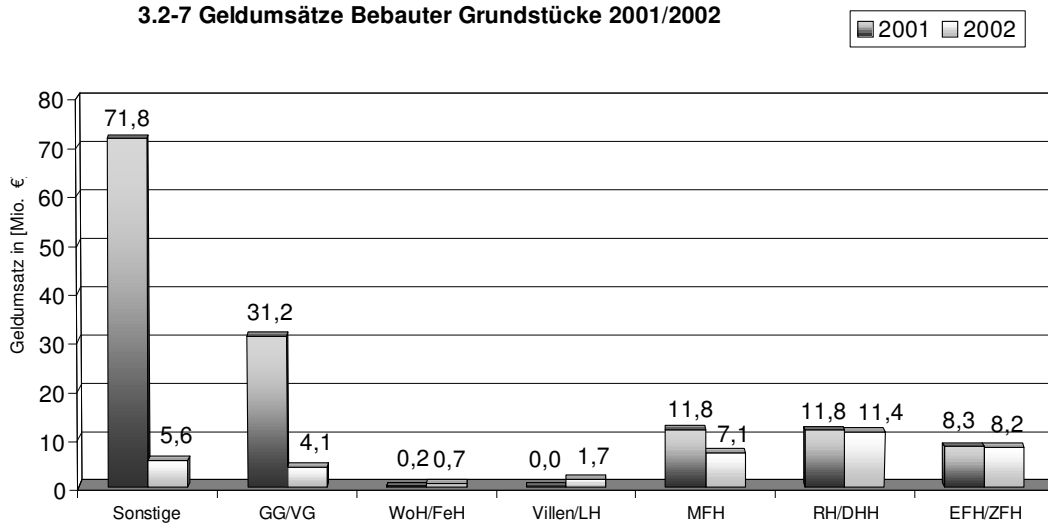
Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m²]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m²]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	41,9	12,4	48,1	-12,9	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	28,3	8,4	27,3	3,7	↗
Mehrfamilienhäuser	40,1	11,9	27,8	44,2	↗
Villen u. Landhäuser	12,4	3,7	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	33,7	10,0	33,3	1,2	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	27,5	8,2	72,2	-61,9	↘
Sonstige	153,4	45,5	185,1	-17,1	↘
Summe / Veränderung	337,2	100	393,8	-14,4	↘



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. €]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	8,23	21,2	8,33	-1,2	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	11,37	29,3	11,79	-3,6	↘
Mehrfamilienhäuser	7,14	18,4	11,80	-39,5	↘
Villen u. Landhäuser	1,65	4,3	k.A.	k.A.	○
Wochenend- u. Ferienhäuser	0,68	1,7	0,15	353,3	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	4,14	10,7	31,18	-86,7	↘
Sonstige	5,57	14,4	71,78	-92,2	↘
Summe / Veränderung	38,78	100	135,03	-71,3	↘

3.2-7 Geldumsätze Bebauter Grundstücke 2001/2002



Der Schwerpunkt dieses Teilmarktes liegt im individuellen Wohnungsbau, der mit 130 Fällen einen Anteil von 55 % 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 69 Verkäufen.

Mehrfamilienhäuser stagnieren in der Häufigkeit; jedoch läßt sich bei steigendem Flächenumsatz und rückläufigem Geldumsatz ein Preisverfall erkennen.

Im Segment der Wochenend- und Ferienhäuser ist die Tendenz der Kauffälle steigend. Der Geldumsatz hat sich nahezu verdreifacht. Im Mittel beträgt die Größe eines veräußerten bebauten Wochenendgrundstückes 1.531 m²; der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 30.909 €. 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 der sonstigen Gebäude (z. B. Lagergebäude, Produktionshallen o. ä.), d. h. Gebäuden, die in irgendeiner Form gewerblichen Zwecken dienen, ist ein extremer Rückgang zu verzeichnen. Der Geldumsatz hat sich auf ca. ein Zehntel (!) reduziert. Hier spiegelt sich die allgemeine wirtschaftliche Lage deutlich wider. Für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude hat sich der Bodenpreis auf ca. 30 % des Vorjahres reduziert. Bei sonstigen Gebäuden, die vor allem mit dem produktiven Gewerbe zusammenhängen, liegt der Preis je m² Grundstücksfläche ungefähr bei 10 %.

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.

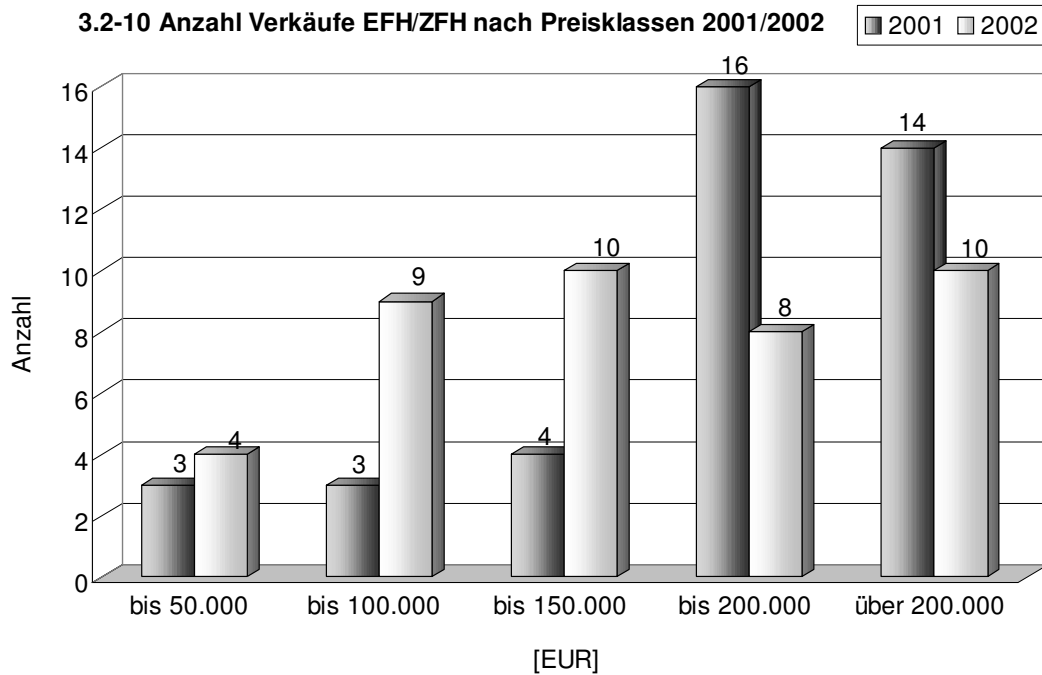
3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Baujahrklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
vor 1950	34	82,9	27	585	144.118	-17,8 ↘
1950 - 1990	4	9,8	4	643	172.039	19,3 ↗
nach 1990	3	7,3	9	423	183.863	-23,3 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	41	100	40	579	149.750	-19,8 ↘

3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts-jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund-stücksgröße [m ²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]
bis 50.000 EUR	4	9,8	3	592	34.785	20,1 ↗
bis 100.000 EUR	9	22,0	3	403	76.079	37,4 ↗
bis 150.000 EUR	10	24,4	4	594	129.346	11,5 ↗
bis 200.000 EUR	8	19,5	16	544	175.190	0,1 ↗
über 200.000 EUR	10	24,4	14	746	262.092	-7,1 ↘
Summe / Mittelwert Veränderung	41	100	40	579	149.750	-19,8 ↘

3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 2001/2002

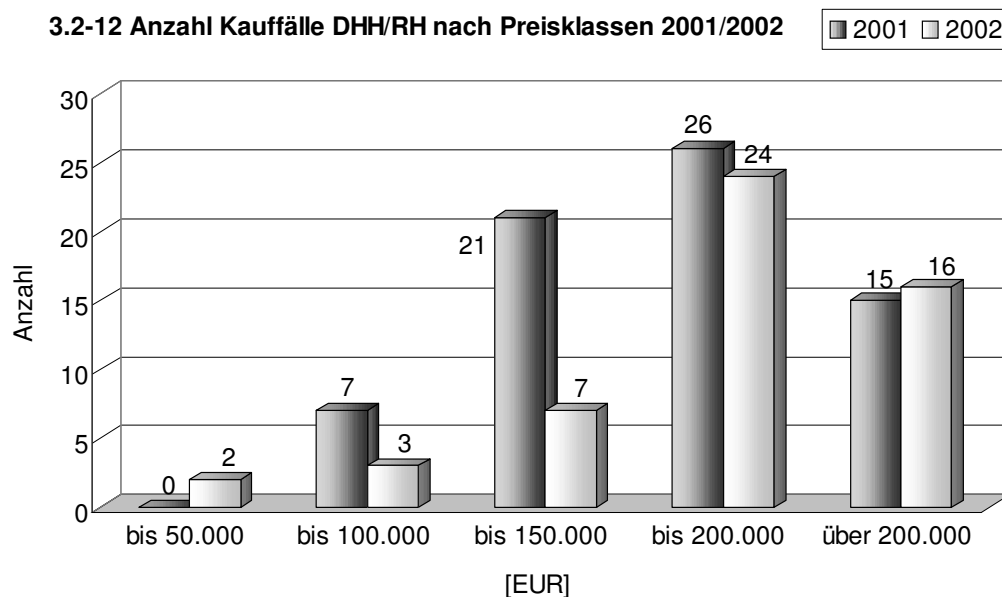


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2002 die in der nachfolgenden Tabelle bzw. Diagramm zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise:

3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 EUR	2	3,8	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	3	5,8	7	452	83.498	1,4	↗
bis 150.000 EUR	7	13,5	21	497	118.258	-6,1	↘
bis 200.000 EUR	24	46,2	26	267	182.543	3,1	↗
über 200.000 EUR	16	30,8	15	383	218.368	0,6	↗
Summe / Mittelwert Veränderung	52	100	69	349	173.729	8,2	↗

3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 2001/2002

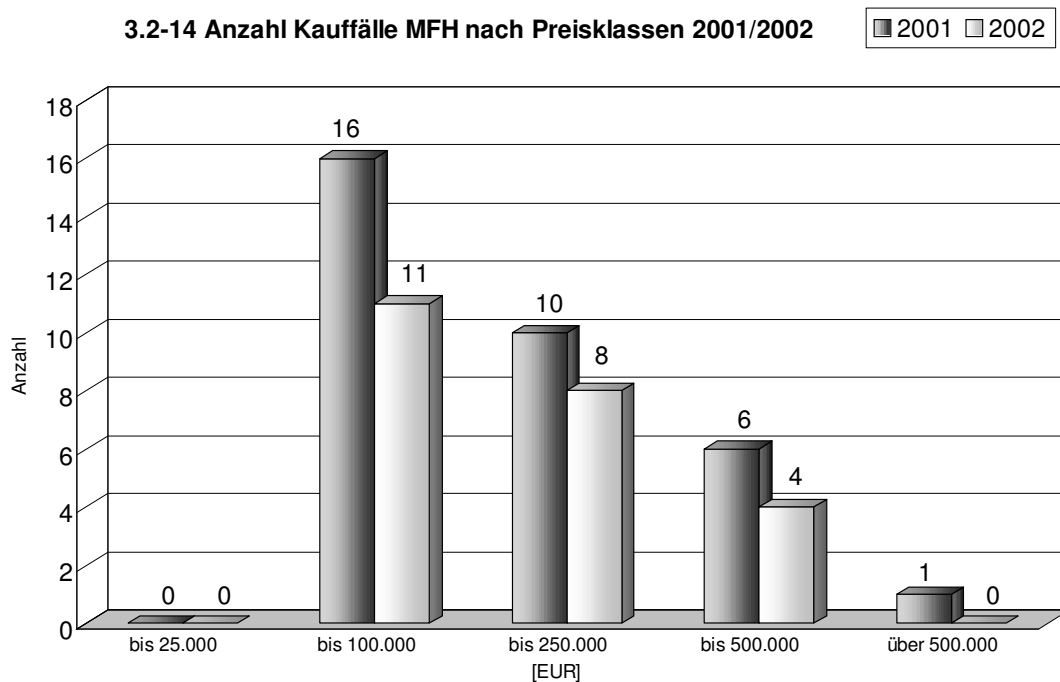


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthalten die nachfolgende Übersichten:

3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern

Preisklassen	Anzahl Berichts- jahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grund- stücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [EUR]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 25.000 EUR	0	0,0	0	k.A.	k.A.	k.A.	○
bis 100.000 EUR	11	47,8	16	236	62.245	-4,3	↘
bis 250.000 EUR	8	34,8	10	378	165.607	15,6	↗
bis 500.000 EUR	4	17,4	6	528	366.536	-1,2	↘
über 500.000 EUR	0	0,0	1	k.A.	k.A.	k.A.	○
Summe / Mittelwert Veränderung	23	100	33	336	151.117	-9,6	↘

3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 2001/2002



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 unsaniertem Altbau, saniertem 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.

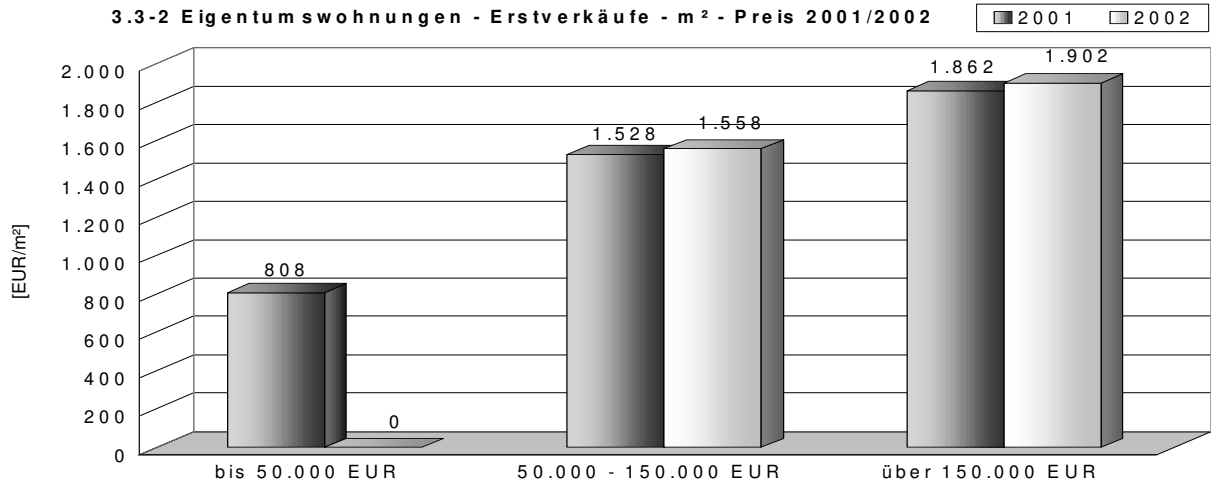
Zu beachten ist, dass in dieser Betrachtung nur knapp 30 v. H. der im Gesamtmarkt aufgeführten Kauffälle zu Grunde liegen, da die Datenbeschaffung (Aufteilungspläne von Wohneigentumsanlagen) leider immer noch nicht vollständig erfolgen konnte.

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	Veränderun- g	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderun- g	Berichts- jahr	Vorjahr	Veränderun- g
bis 50.000 EUR									
Erstverkäufe	2	4	-50,0 ↓	k.A.	89	k.A. ○	k.A.	808	k.A. ○
Weiterverkäufe	3	1	200,0 ↗	52	k.A.	k.A. ○	906	k.A.	k.A. ○
50.000 - 150.000 EUR									
Erstverkäufe	29	46	-37,0 ↓	73	69	5,8 ↗	1.558	1.528	2,0 ↗
Weiterverkäufe	10	10	0,0 →	70	66	6,1 ↗	1.239	1.323	-6,3 ↓
über 150.000 EUR									
Erstverkäufe	44	43	2,3 ↗	106	99	7,1 ↗	1.902	1.862	2,1 ↗
Weiterverkäufe	2	3	-33,3 ↓	k.A.	125	k.A. ○	k.A.	1.443	k.A. ○
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	75	93	-19,4 ↓	92	84	9,5 ↗	1.739	1.651	5,3 ↗
Weiterverkäufe	15	14	7,1 ↗	70	76	-7,9 ↓	1.261	1.321	-4,5 ↓

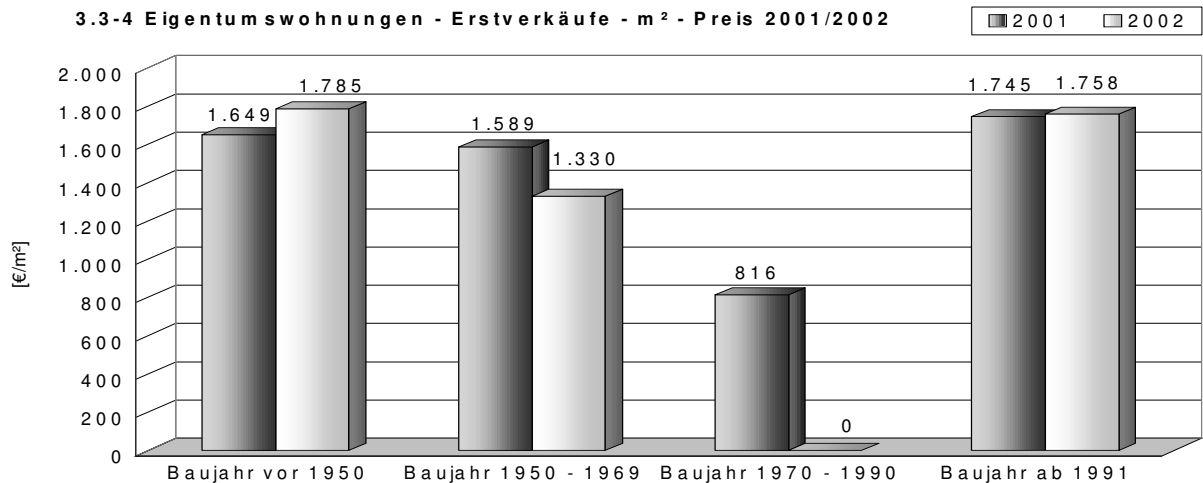
3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m ²]			Ø Kaufpreis [€/m ²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	25	31	-19,4 ↘	88	77	14,3 ↗	1.785	1.649	8,2 ↗
Weiterverkäufe	5	9	-44,4 ↘	92	86	7,0 ↗	1.089	1.239	-12,1 ↘
Baujahr 1950 - 1969									
Erstverkäufe	5	7	-28,6 ↘	80	83	-3,6 ↘	1.330	1.589	-16,3 ↘
Weiterverkäufe	1	1	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr 1970 - 1990									
Erstverkäufe	0	5	0,0 →	k.A.	74	k.A. ○	k.A.	816	k.A. ○
Weiterverkäufe	1	0	k.A. ↗	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	45	50	-10,0 ↘	95	89	6,7 ↗	1.758	1.745	0,7 ↗
Weiterverkäufe	8	4	100,0 ↗	58	58	0,0 →	1.464	1.364	7,3 ↗
Summe / Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	75	93	-19,4 ↘	92	84	9,5 ↗	1.739	1.651	5,3 ↗
Weiterverkäufe	15	14	7,1 ↗	70	76	-7,9 ↘	1.261	1.321	-4,5 ↘

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 2001/2002



Trotz der eingeschränkten Anzahl der umfassend auswertbaren Kauffälle lassen sich einige bemerkenswerte Tendenzen aus den Tabellen in Verbindung mit den Erfahrungen des Gutachterausschusses aus der automatisierten Kaufpreissammlung ableiten:

- Der Markt bewegt sich in einem Bereich zwischen 113.000 € und 200.000 € je Wohneinheit und liegt im Schnitt bei 160.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von 92 m² für Erstverkäufe.
- Aus der Aufgliederung nach Baujahrsklassen (Tabelle 3.3-3) lässt sich, wie bereits im Vorjahr, ein deutlicher Rückgang in der Häufigkeit bei den klassischen Altbauten (d.h. Baujahr vor 1950) ansehen. Dieses könnte darauf hindeuten, dass eine Kaufbereitschaft besteht, aber das Angebot nicht den Wünschen der potentiellen Käufer gerecht wird.
- Wohnungen aus den Baujahren 1970 bis 1990, das sind Wohnungen des komplexen Wohnungsbaues werden so gut wie gar nicht gehandelt.
- Den größten Anteil bilden Neubauten ab dem Baujahr 1991, wobei der Kaufpreis fast gleich geblieben ist.
- Die Häufigkeit der Weiterverkäufe stagniert. Da Wohneigentum erst seit 1990 geschaffen wurde, befindet sich die Entwicklung dieses Teilmarktes noch im Anfangsstadium. Das Preisniveau der Weiterverkäufe liegt ca. 27 % unter dem der Erstverkäufe. Derzeit ist dieses Marktsegment mit 15 Kauffällen 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	12	0	0	0	0	1	13	8,8
Grünland	20	0	0	0	0	7	27	18,2
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Forstwirtschaft	95	0	0	0	0	8	103	69,6
Sonstige	3	1	0	1	0	0	5	3,4
Summe	130	1	0	1	0	16	148	100
Anteil [%]	87,8	0,7	0,0	0,7	0,0	10,8	100	

Mit einem Anteil von 87,8 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Der Quadratmeterpreis von *Ackerland* und *Grünland* liegt, je nach Lage und Bodengüte, zwischen 0,25 €/m² und 0,43 €/m² (Vorjahr durchschnittlich 0,25 €/m²). 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 0,25 €/m² (Vorjahr 0,25 €/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.

Im Jahr 2002 sind lediglich 10 (Vorjahr 19) Verkehrsflächen durch den Straßenbaulastträger erworben worden. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 26 €/m². Die Flächengröße schwankte zwischen 29 und 14.762 m²; im Schnitt liegt sie bei 2.760 m².

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:

- **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 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 14 notariellen Kaufverträgen haben 11 eine private Grünfläche zum Gegenstand. Im Schnitt wurden bei einer Durchschnittsgröße von 373 m² 4,00 €/m² gezahlt. In den anderen Grundstücksarten wurden keine Kauffälle registriert.