



Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck

Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck

☎ 03647 4499100

☎ 03647 4499198

gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Immobilienmarktbericht 2012

© Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

www.gutachterausschuss-th.de

Pößneck, Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Zum Geleit	5
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	6
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	7
2.3	Kaufpreissammlung	7
2.4	Bodenrichtwerte	8
2.5	Verkehrswertgutachten	9
3	Angaben zur kreisfreien Stadt Jena.....	10
3.1	Regionaldaten	10
3.2	Landschaftliche Rahmenbedingungen.....	11
3.3	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
4	Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes.....	13
4.1	Vorbemerkung	13
4.2	Der Grundstücksverkehr im Überblick	14
4.3	Erwerbsvorgänge und ihre Teilmärkte	16
4.3.1	Anzahl und Verteilung der Erwerbsvorgänge.....	16
4.3.2	Flächenumsatz.....	18
4.3.3	Geldumsatz	19
4.4	Kaufverträge	20
4.5	Zwangsversteigerung.....	22
5	Unbebaute Grundstücke	23
5.1	Bauflächen	23
5.1.1	Allgemeiner Überblick zu den Bauflächen	23
5.1.1.1	Anzahl der Kauffälle	23
5.1.1.2	Verteilung auf die Teilmärkte	24
5.1.1.3	Flächenumsatz.....	25
5.1.1.4	Geldumsatz	26
5.1.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	27
5.1.2.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB).....	27
5.1.2.2	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)	29
5.1.2.3	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei).....	30
5.1.2.4	Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei)	31
5.1.3	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser ..	32
5.1.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke.....	33
5.1.5	Gewerbe- und Industriegrundstücke	34
5.1.6	Werdendes Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland)	35
5.1.7	Arrondierung in der Innenbereichslage	35
5.1.8	Baulücken	36
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (nach ImmoWertV)	37
5.2.1	Allgemeine Übersicht zu Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	37
5.2.1.1	Anzahl der Kauffälle	37
5.2.1.2	Verteilung auf die Teilmärkte	38
5.2.1.3	Flächenumsatz.....	39
5.2.1.4	Geldumsatz	40
5.2.2	Reine Agrar- und Forstflächen	41
5.2.2.1	Ackerland	41
5.2.2.2	Grünland	42
5.2.2.3	Wald	43

5.2.3	Sonstige Flächen	44
5.2.3.1	Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich.....	44
5.2.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	45
5.2.3.3	Gärten im Außenbereich	46
5.2.3.4	Unland, Ödland	46
6	Bebaute Grundstücke.....	47
6.1	Allgemeiner Überblick	47
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	47
6.1.2	Verteilung auf die Teilmärkte	47
6.1.3	Flächenumsatz	49
6.1.4	Geldumsatz	50
6.2	Individueller Wohnungsbau.....	51
6.2.1	Freistehende Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser	51
6.2.2	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	53
6.2.3	Villen	55
6.3	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (MFH)	56
6.4	Gewerbliche Gebäude	58
6.5	Garagen	58
6.6	Wochenend- und Ferienhäuser	59
7	Wohnungs- und Teileigentum	60
7.1	Überblick	60
7.1.1	Anzahl und Verteilung der Kauffälle.....	60
7.1.2	Geldumsatz	62
7.2	Wohnungseigentum	64
7.2.1	Anzahl der Kauffälle zu Wohnungseigentum	64
7.2.2	Baujahrsklassen.....	65
7.2.3	Klassifizierung nach Wohnfläche	66
7.2.4	Differenzierung nach Preisklassen (Gesamtkaufpreis)	67
7.2.5	Differenzierung nach Preisklassen (Kaufpreis je Quadratmeter)	68
7.3	Teileigentum	69
7.3.1	Sondereigentum Gewerbe	69
7.3.2	Sondereigentum Stellplätze	70
8	Erforderliche Daten zur Wertermittlung.....	71
8.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	71
8.1.1	Tabelle	71
8.1.2	Modellbeschreibung (Sachwertfaktoren).....	72
8.2	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil <20 %)	73
9	Zusammenfassung	75
10	Anhang	76
10.1	Verzeichnis der Abbildungen	76
10.2	Verzeichnis der Tabellen	77

1 Zum Geleit

Jede Bürgerin und jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in der kreisfreien **Stadt Jena**^{*)} für das Berichtsjahr **2011**. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert nach einzelnen Teilmärkten, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf. Zum Vergleich dienen die Umsatzzahlen des Jahres 2010 sowie ergänzend auch Rückblicke über die letzten fünf oder zehn Jahre.

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.

Grundlage der Untersuchungen und Darstellungen in diesem Marktbericht ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Bei vielen Analysen und Darstellungen wurden bereits zahlreiche Aspekte berücksichtigt, die häufig in der Geschäftsstelle nachgefragt werden. Sollten darüber hinaus Wünsche und Anregungen bestehen, würden wir diese gerne aufnehmen. Bitte scheuen Sie sich nicht, uns diesbezüglich zu kontaktieren.

In diesem Sinne wünsche ich allen Leserinnen und Lesern eine informative Lektüre.

Rolf Scheelen

Vorsitzender

^{*)} Zur Entwicklung in den angrenzenden Gebietskörperschaften wird auf die Marktberichte der Gutachterausschüsse für den Saale-Holzland-Kreis und den Landkreis Weimarer Land verwiesen.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 des Baugesetzbuches (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die in Thüringen für das Gebiet eines jeden Landkreises bzw. einer jeden kreisfreien Stadt als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO)**
vom 24.06.2003 (GVBl. S. 373, in der Fassung vom 15.12. 2009, GVBl. S. 786)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)**
vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- **Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006)**
vom 01.03.2006 (BANz. Nr. 108a vom 10.06.2006; Berichtigung vom 01.07.2006 BANz. Nr. 121 S. 4798)

Bezüglich ihrer Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind.

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde 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 sowie 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 gemäß § 2 Absatz 2 der Thüringer Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuss für die kreisfreie Stadt Jena setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Herr Rolf Scheelen, Obervermessungsrat, Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Stellvertretung	Frau Sigrid Gottschald, Vermessungsrätin, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Herr Manfred Schramm, Landesamt für Vermessung und Geoinformation
10 ehrenamtliche Gutachter	u. a. aus den Branchen Immobilienwirtschaft, Finanzdienstleistung, Architektur und Bauwesen
2 Vertreter der Finanzverwaltung	

Als gesetzliche Aufgaben nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Mehrere Gutachterausschüsse können sich der gleichen Geschäftsstelle bedienen. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der oberen Katasterbehörde wahrgenommen. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

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

2.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 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.

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 § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

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 dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

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

Der Antrag auf Erteilung einer Auskunft ist schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen; Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

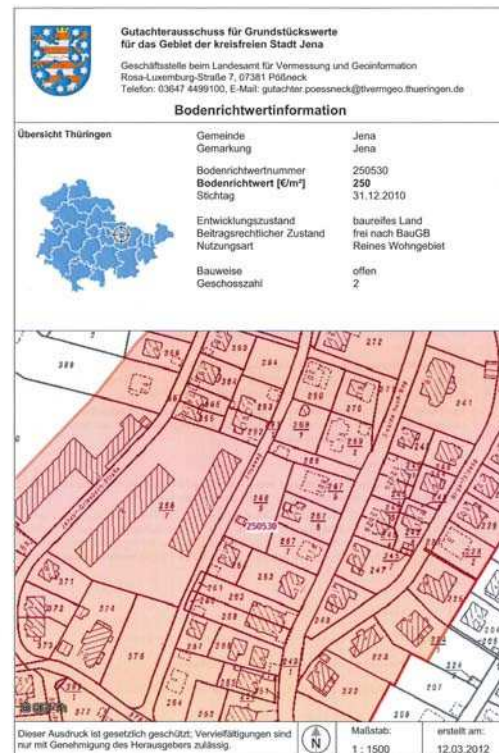
Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen und veröffentlicht.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertkarten. Sie haben keine bindende Wirkung.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte sind für jedermann bei der Geschäftsstelle erhältlich. Sie werden als mündliche oder schriftliche Auskunft bzw. als Auszug aus der Bodenrichtwertkarte erteilt. Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte unter

www.thueringen.de/de/tlvermgeo/bodenmanagement/boris_th

eingesehen werden.

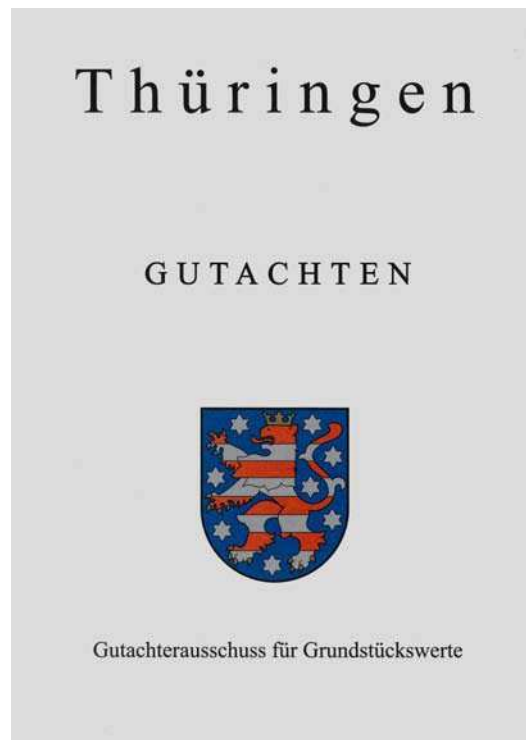


2.5 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es auch 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.



3 Angaben zur kreisfreien Stadt Jena

Um sich über die Stadt Jena zu informieren, sei auf den Internetauftritt der Stadt Jena verwiesen: www.jena.de

3.1 Regionaldaten

Die kreisfreie Stadt Jena liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Thüringen. Regionalplanerisch ist sie als Oberzentrum einzuordnen^{*)}.

Die Stadt besitzt dementsprechend zahlreiche Einrichtungen und Institutionen mit überregionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Freizeit.

Die regionale und überregionale infrastrukturelle Anbindung der Stadt Jena ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die Bundesautobahn A 4 (Frankfurt/Main - Dresden) durchquert das südliche Stadtgebiet von Jena in Ost-West-Richtung und gewährleistet die Anbindung über zwei Anschlussstellen. In Nord-Süd-Richtung verläuft ca. 20 km östlich von Jena die Bundesautobahn A 9 (Berlin - München). Die Anbindung an diese Autobahn erfolgt über die A 4 und das Hermsdorfer Kreuz.

Im Stadtgebiet von Jena kreuzen sich ferner zwei Bundesstraßen, die eine Verbindung in die Nachbarzentren Weimar, Gera, Saalfeld/Rudolstadt und Naumburg gewährleisten.

Eine überregionale Bahnanbindung ist durch die Eisenbahnstrecken Gera – Weimar/Erfurt (Ost-West-Richtung) und Halle/Leipzig/Naumburg – Saalfeld/München (Nord-Süd-Richtung, ICE-Verkehr) gegeben.

Zwei Verkehrsflughäfen in Erfurt und Leipzig sind in einer Autostunde erreichbar. Weiterhin befindet sich in Schöngleina (ca. 10 km östlich von Jena) ein regionaler Landeplatz.

Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen im Stadtgebiet mehrere Straßenbahn- und Buslinien.

Im Westen und Norden grenzt die Stadt Jena an den Landkreis *Weimarer Land*. Östlich und südlich liegt der *Saale-Holzland-Kreis*.

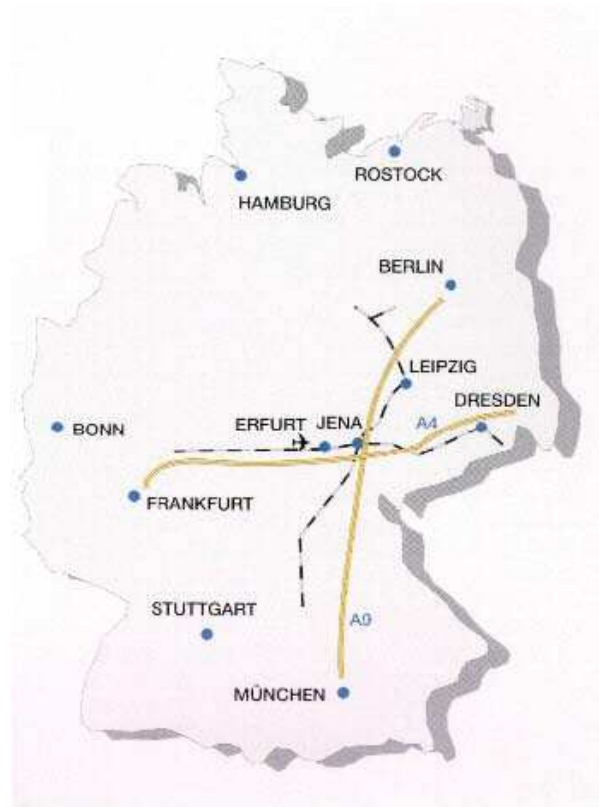


Abb. 1: Verkehrsanbindung der Stadt Jena
(Quelle: Stadt Jena)

^{*)} Siehe dazu: Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 485) und die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 6. Oktober 2004 (GVBl. S. 754).

3.2 Landschaftliche Rahmenbedingungen

Landschaftlich liegt Jena an der Saale zwischen den Muschelkalkhängen der Ilm-Saale-Platte. Die Hauptsiedlungsfläche beschränkt sich auf das ungefähr 1,5 km breite Saaletal mit einigen Seitentälern. Durch zum Teil extrem steile Muschelkalkhänge wird der Siedlungsbereich begrenzt. Die Höhenunterschiede betragen dabei bis zu 200 m. Die mittlere geographische Höhe der Stadt Jena liegt bei ca. 150 m über Normalnull. Die größte Ausdehnung des Stadtgebietes in Nord-Süd Richtung beträgt ca. 15 km, in Ost-West Richtung ca. 12 km.

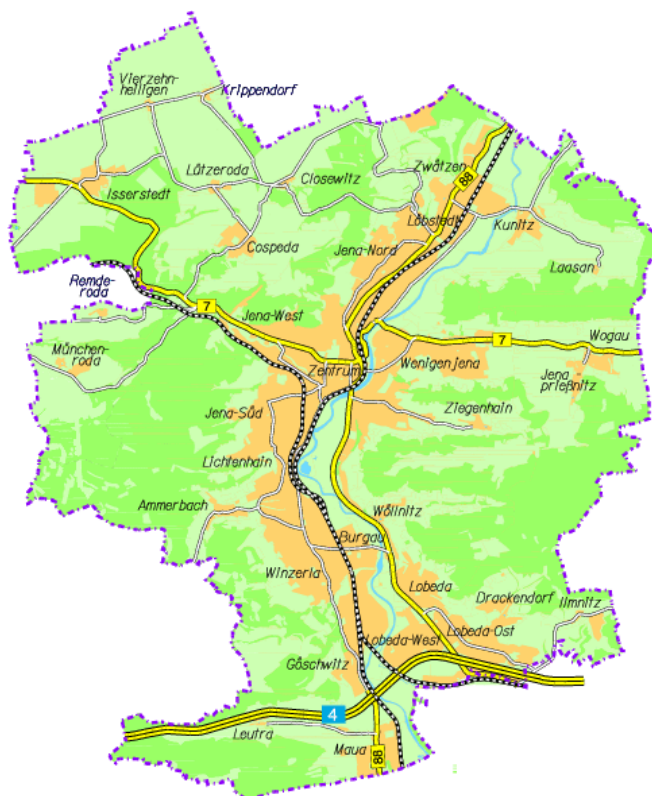


Abb. 2: Topografische Übersicht der Stadt Jena
(Quelle: Stadt Jena)

Für das Stadtgebiet von Jena bestehen die folgenden Verhältnisse der Bodennutzung:

Bodennutzung in der Stadt Jena

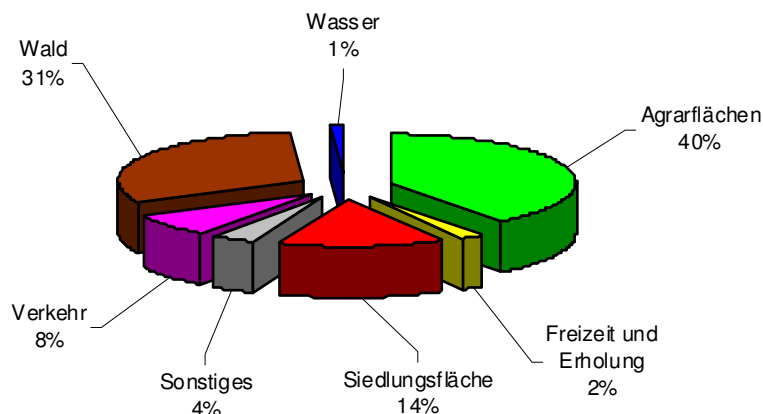


Abb. 3: Bodennutzung in der Stadt Jena
(Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

3.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In der Stadt Jena leben heute ca. 105.000 Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 114 km² Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 920 Einwohnern/km². Entgegen dem allgemeinen Trend nahm die Einwohnerzahl der Stadt Jena im letzten Jahr um ca. 0,6 % zu. Die folgende Graphik zeigt die entsprechende Entwicklung der Stadt Jena seit dem Jahre 2000.

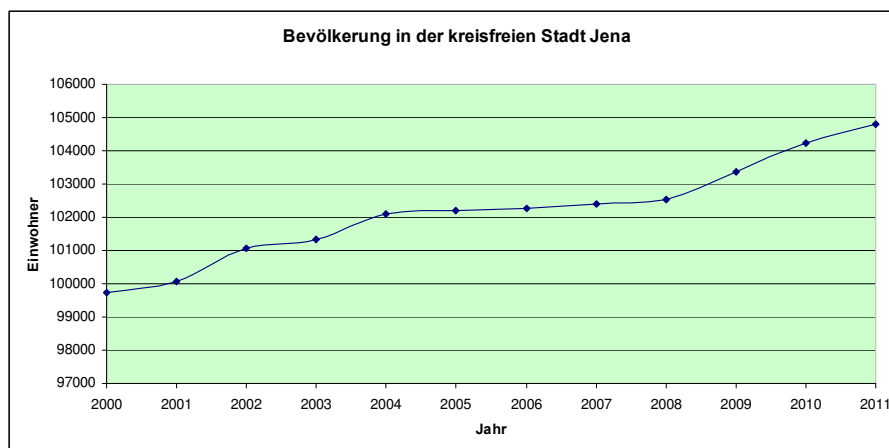


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in Jena
(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Durch die enge Verzahnung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft ist die Stadt Jena strukturell sehr gut aufgestellt. So bieten die Friedrich-Schiller-Universität und die Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena hervorragende Bedingungen für Forschung und Lehre. In deren Umfeld haben sich zahlreiche Unternehmen der Hochtechnologie sowie Forschungsinstitute angesiedelt. Sie bieten hochqualifizierte Arbeitsplätze für die Stadt und auch die Region. Dementsprechend ist die Kaufkraft sehr hoch. So konnte der Kaufkraftindex in den letzten 5 Jahren um 1,4%, und das verfügbare Einkommen pro Einwohner um über 10% ansteigen.

Die positive Entwicklung der letzten Jahre findet auch Ausdruck in den Arbeitslosenzahlen der Stadt.

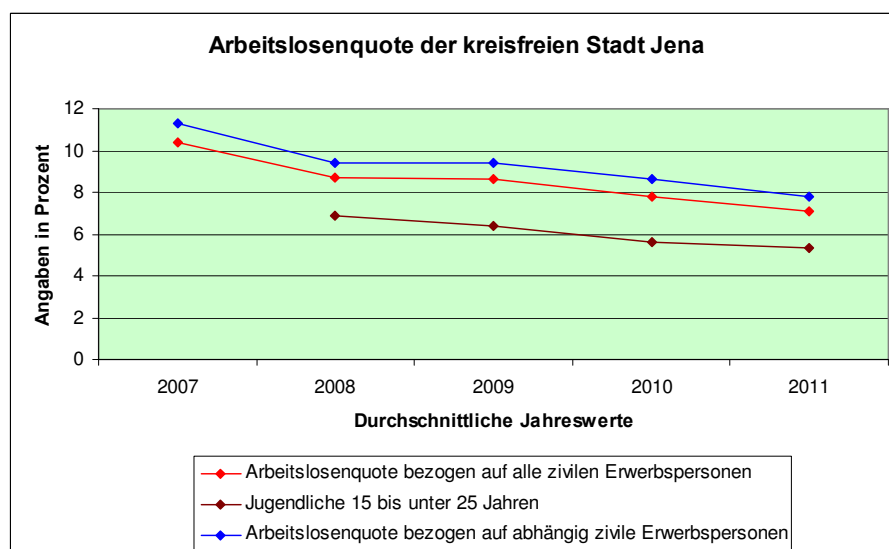


Abb. 5: Arbeitslosenquote in Jena
(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

4 Die Entwicklungen des Grundstücksmarktes

4.1 Vorbemerkung

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. 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.

Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- **Unbebaute Grundstücke**
umfasst Wohn- und Gewerbebauflächen, unselbstständigen Teilflächen, Bauerwartungsland und Rohbauland
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
umfasst den Teilmarkt, der durch den Handel mit Ackerland, Grünland und Wald gebildet wird
- **Sonstige Flächen**
umfasst Erholungsgrundstücke, Gemeinbedarfsflächen und Grundstücke, die keinem anderen Teilmarkt zuzuordnen sind
- **Bebaute Grundstücke**
umfasst die mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften), mit Mehrfamilienhäusern, Geschäftsgebäuden oder Gewerbebetrieben bebauten Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum**
umfasst Eigentumswohnungen und gewerblich genutzte Objekte sowie Garagen im Teileigentum

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).

4.2 Der Grundstücksverkehr im Überblick

Insgesamt herrschte im Jahr 2011 ein reger Grundstücksverkehr. Es ist ein Zuwachs von rund 5 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Von den 1.107 in der Kaufpreissammlung registrierten Verträgen sind 1.030 uneingeschränkt zu weiteren Auswertungen geeignet. Dies entspricht einer Ausfallquote von 7 %.

Trotz dieser quantitativen Steigerung sanken die Flächenumsätze um 13 % von 178,7 ha auf 132,2 ha. Der Geldumsatz blieb mit einem Rückgang um 0,6 % von 170,8 auf 169,7 Mio. € nahezu konstant. Rein statistisch werden bei jedem Erwerbsvorgang rund 150.000 € und 2.100 m² Grundfläche umgesetzt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Tendenzen seit der Euro-Einführung im Jahre 2002:

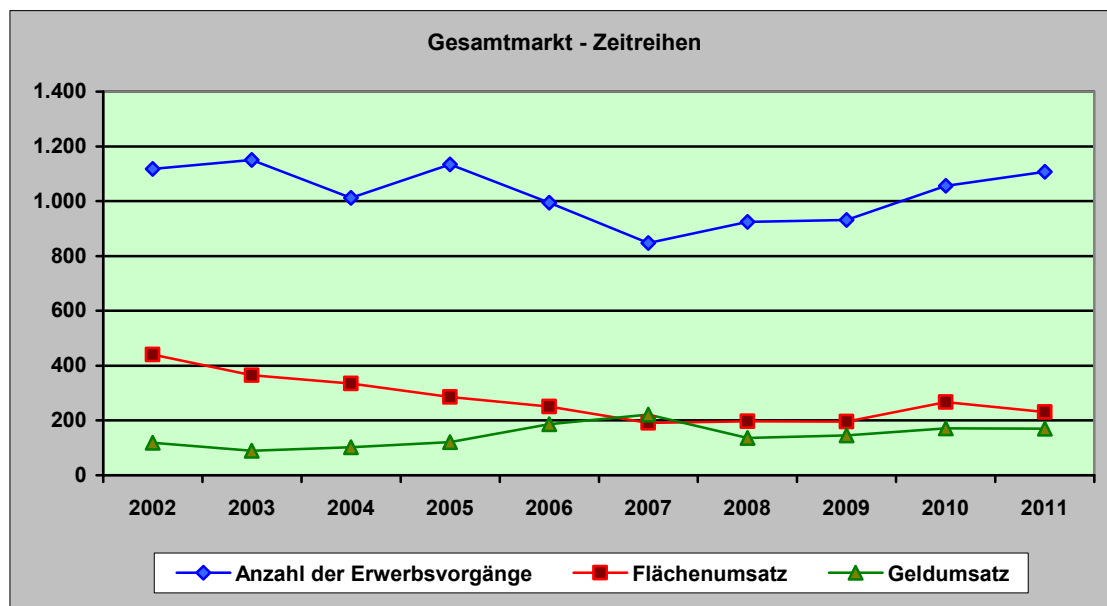


Abb. 6: Übersicht Gesamtmarkt, Zeitreihen (2002 - 2011)

Die zugehörigen absoluten Zahlenwerte sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Kategorie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.118	1.150	1.012	1.134	994	847	924	931	1.056	1.107
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 2,9	- 12,0	+ 12,1	- 12,3	- 14,8	+ 9,1	+ 0,8	+ 13,4	+ 4,8
Flächenumsatz (ha)	320,8	215,9	234,9	222,0	210,0	150,9	143,7	116,2	178,7	132,2
Veränderung zum Vorjahr (%)		- 32,7	+ 8,8	- 5,5	- 5,4	- 28,1	- 4,8	- 19,1	+ 53,8	- 26,0
Geldumsatz (Mio. €)	119,2	89,8	102,3	121,1	186,7	220,9	136,0	146,2	170,8	169,7
Veränderung zum Vorjahr (%)		- 24,7	+ 13,9	+ 18,4	+ 54,2	+ 18,3	- 38,4	+ 7,5	+ 16,8	- 0,6

Tab. 1: Übersicht Gesamtmarkt, Zeitreihen (2002 - 2011)

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

- Kaufverträge,
- Tauschverträge,
- Erbbaurechtsverträge,
- Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren sowie
- Sonstige Verträge (z. B. Auseinandersetzung, Überlassung, Zuteilung durch Umlegungsbeschluss)

Die nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

Vertragsart	Anzahl Vorjahr	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
Kaufvertrag	994	1.060	95,8	+ 66	+ 6,6
Tauschvertrag	15	18	1,6	+ 3	+ 20,0
Zwangsversteigerung	25	16	1,4	- 9	- 36,0
Erbbaurechtsvertrag	7	3	0,3	- 4	- 57,1
Sonstige Verträge	15	10	0,9	- 5	- 33,3
Gesamt	1.056	1.107	100,0	+ 51	+ 4,8

Tab. 2: Übersicht Gesamtmarkt, Verteilung auf Vertragstypen

Das Diagramm veranschaulicht deutlich, dass der notarielle Kaufvertrag der Regelfall für einen Grundeigentumswechsel ist.

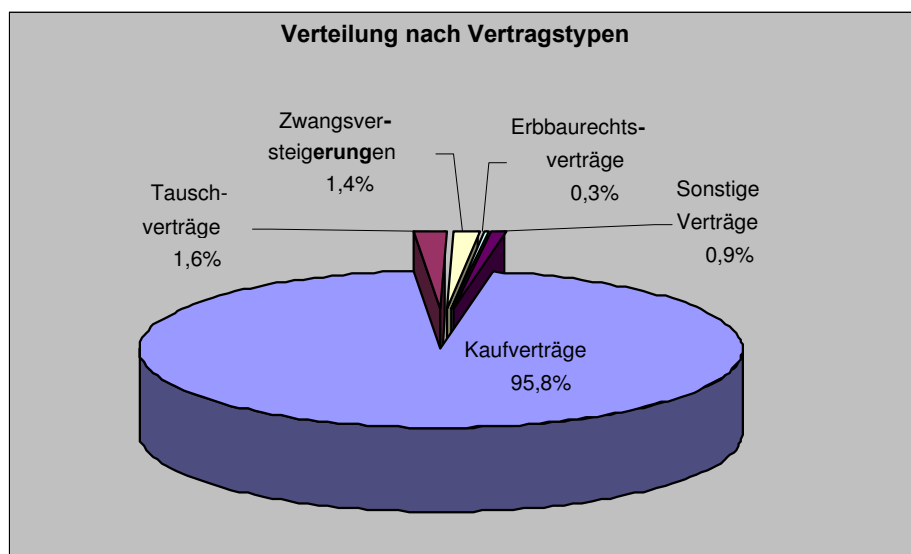


Abb. 7: Übersicht Gesamtmarkt, Verteilung auf Vertragstypen

4.3 Erwerbsvorgänge und ihre Teilmärkte

Zunächst werden für die Betrachtung der Teilmärkte die gesamten Erwerbsvorgänge herangezogen.

Das Marktgeschehen wird in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute baureife Grundstücke,
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft,
- bebaute Grundstücke,
- Wohnungs- und Teileigentum,
- Sonstige Flächen (u. a. werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung).

4.3.1 Anzahl und Verteilung der Erwerbsvorgänge

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena wurden im Jahr 2011

1.107 Erwerbsvorgänge

in der Kaufpreissammlung registriert.

Aus vorliegenden Zahlen wird die Dominanz des Teilmarktes *Wohnungs- und Teileigentum* ersichtlich. Der Marktanteil von über 41 % im Berichtsjahr zeigt, dass Jena ein begehrter Wohnstandort ist. In dieses Bild passen auch die Marktanteile des *unbebauten, baureifen Landes* sowie der *bebauten Grundstücke*, welche mit je einem Viertel Marktanteil nahezu gleichauf folgen. Wie noch dargestellt wird, handelt es sich in diesen Teilmärkten überwiegend um Kaufobjekte zur Wohnnutzung.

Sonstige Flächen und *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* spielen mit einem Anteil von deutlich unter 10 % nur eine untergeordnete Rolle im Marktgeschehen, obwohl mehr als zwei Drittel des Stadtgebietes land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden.

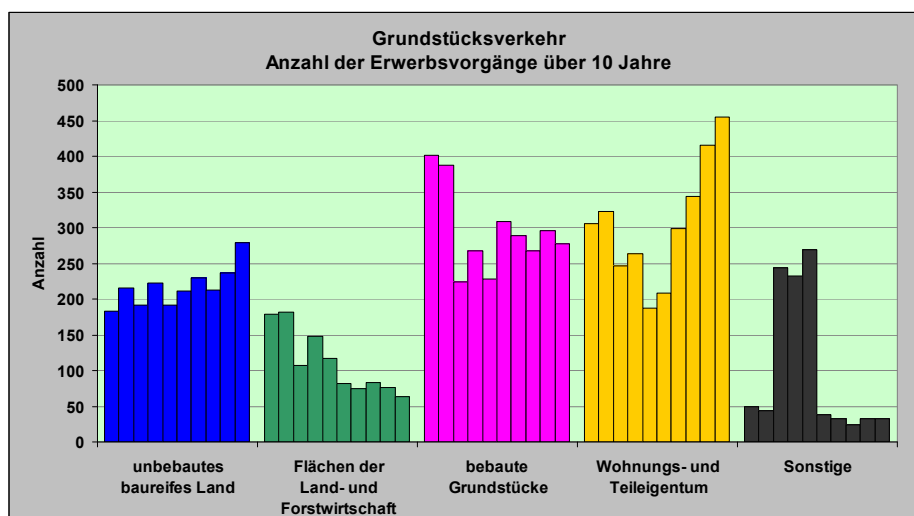


Abb. 8: Grundstücksverkehr, Anzahl der Erwerbsvorgänge (2002 – 2011)

Die Verteilung auf die Teilmärkte im Berichtsjahr ist aus nachstehender Tabelle bzw. Grafik zu entnehmen.

Teilmarkt	Vorjahr Anzahl	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
unbebautes baureifes Land	237	279	25,2	+ 42	+ 17,7
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	76	63	5,7	- 13	- 17,1
bebaute Grundstücke	296	277	25,0	- 19	- 6,4
Wohnungs- und Teileigentum	415	455	41,1	+ 40	+ 9,6
Sonstige	32	33	3,0	+ 1	+ 3,1
Gesamt	1.056	1.107	100,0	+ 51	+ 4,8

Tab. 3: Grundstücksverkehr, Erwerbsvorgänge, Verteilung nach Teilmärkten

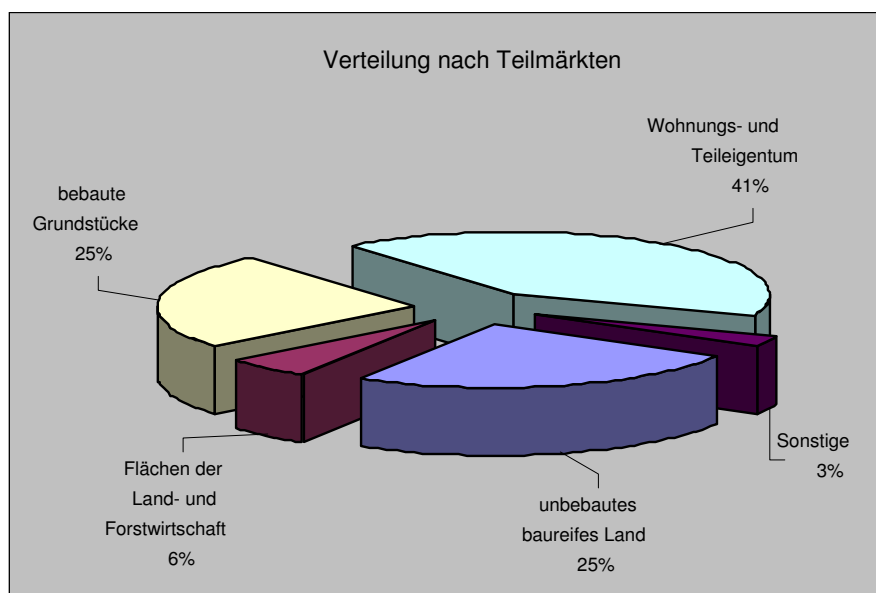


Abb. 9: Grundstücksverkehr, Erwerbsvorgänge, Verteilung nach Teilmärkten

4.3.2 Flächenumsatz

Die nachfolgenden Flächenumsätze wurden ebenfalls auf der Basis aller erfassten 1.107 Erwerbsvorgänge aufgestellt. Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena ergibt sich im Berichtsjahr 2011 ein Flächenumsatz von

132,2 ha Grundstücksfläche^{*)}.

Gegenüber dem Jahr 2010 bedeutet dies einen Umsatzrückgang von 26,0 %.

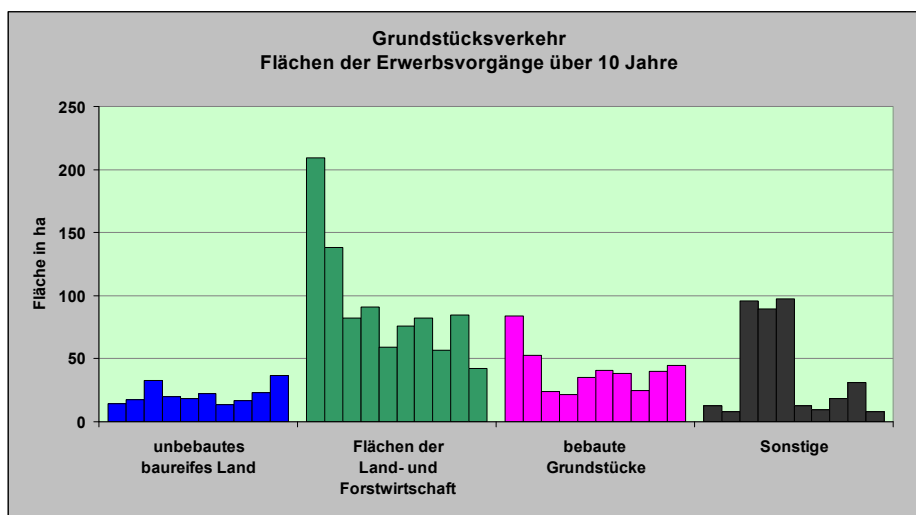


Abb. 10: Grundstücksverkehr, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

Teilmarkt	Vorjahr Fläche (ha)	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Fläche (ha)	Anteil (%)	Differenz (ha)	in %
unbebautes baureifes Land	22,9	36,6	27,7	+ 13,7	+ 59,8
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	85,0	42,1	31,9	- 42,9	- 50,5
bebaute Grundstücke	39,8	44,6	33,7	+ 4,8	+ 12,1
Sonstige	31,0	8,9	6,7	- 22,1	- 71,3
Gesamt	178,7	132,2	100,0	- 46,5	- 26,0

Tab. 4: Grundstücksverkehr, Flächenumsatz

^{*)} Grundstücksfläche im Zusammenhang mit Wohn- und Teileigentum ist in dieser Summe nicht enthalten.

4.3.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2011 mit

169,7 Millionen €

den Wert des Vorjahrs fast erreicht. Dies bedeutet einen kaum spürbaren Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2010 um 0,6 %. Auch diese Umsätze wurden auf der Basis aller 1.107 Erwerbsvorgänge ermittelt.

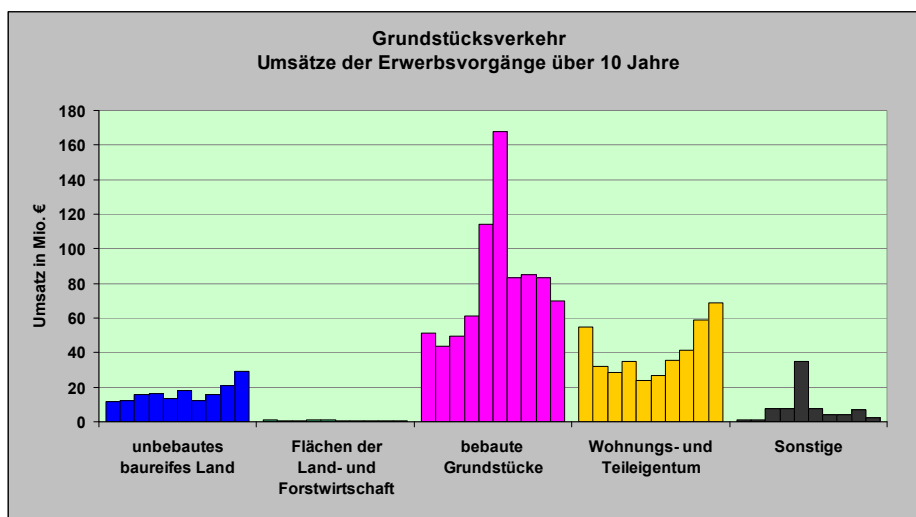


Abb. 11: Grundstückverkehr, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

Teilmarkt	Vorjahr (Mio. €)	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		(Mio. €)	Anteil (%)	Differenz (Mio. €)	in %
unbebautes baureifes Land	20,9	29,0	17,1	+ 8,1	+ 38,8
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,5	0,4	0,2	- 0,1	- 20,0
bebaute Grundstücke	83,5	69,7	41,1	- 13,8	- 16,5
Wohnungs- und Teileigentum	58,8	67,9	40,0	+ 9,1	+ 15,5
Sonstige	7,1	2,7	1,6	- 4,4	- 62,0
Gesamt	170,8	169,7	100,0	- 1,1	- 0,6

Tab. 5: Grundstückverkehr, Geldumsatz

4.4 Kaufverträge

Den Erwerbsvorgängen können verschiedene Anlässe zu Grunde liegen. In der Regel werden Grundstücke jedoch durch notarielle Kaufverträge veräußert. Wie aus dem vorigen Abschnitt erkennbar, machen diese auch fast 96 % der Erwerbsvorgänge aus. Entsprechend sind die Tendenzen identisch mit denen aller Vertragsarten. Die Umsatzzahlen werden daher nur der Vollständigkeit halber dargestellt.

Teilmarkt	Anzahl Vorjahr	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
unbebautes baureifes Land	232	262	24,7	+ 30	+ 12,9
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	72	59	5,6	- 13	- 18,1
bebaute Grundstücke	282	272	25,7	- 10	- 3,5
Wohnungs- und Teileigentum	396	442	41,7	+ 46	+ 11,6
Sonstige	12	25	2,3	+ 13	+ 108,3
Gesamt	994	1060	100,0	+ 66	+ 6,6

Tab. 6: Grundstücksverkehr, Kaufverträge, Anzahl nach Teilmärkten

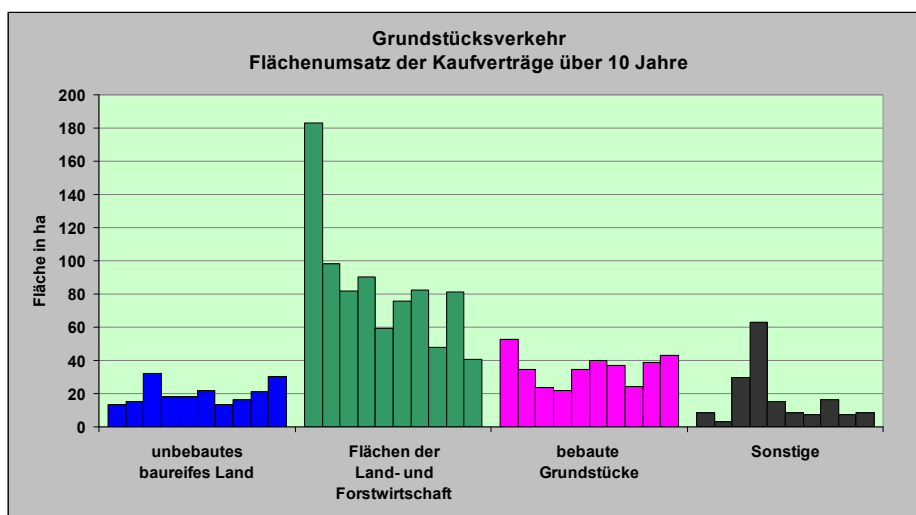
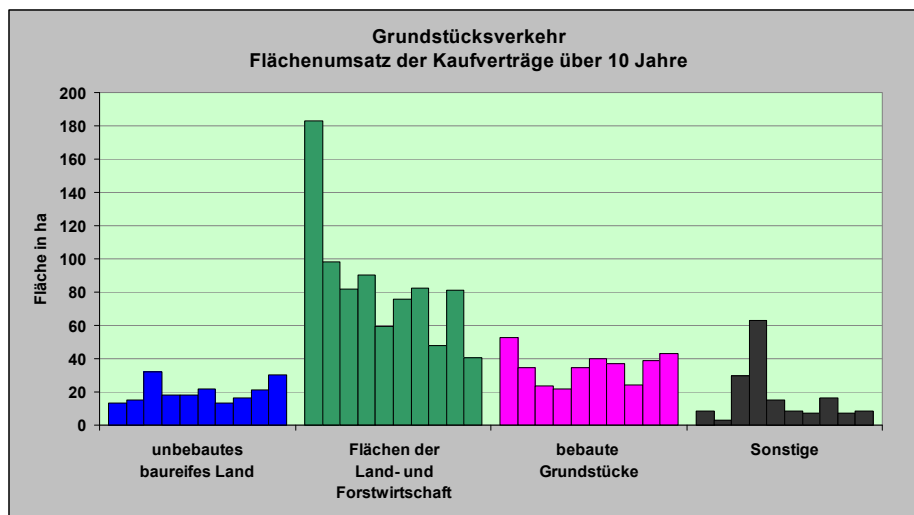


Abb. 12: Grundstücksverkehr, Kaufverträge, Fläche in ha (2002 – 2011)



4.5 Zwangsversteigerung

Auch wenn diese Form des Eigentumsübergangs bezüglich ihrer Häufigkeit nur eine geringe Rolle auf dem Jenaer Grundstücksmarkt spielt, soll sie etwas näher beleuchtet werden.

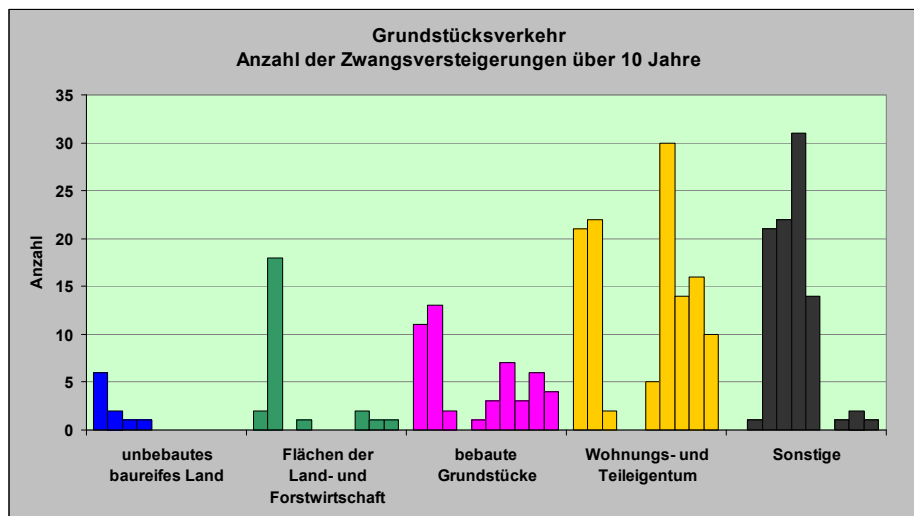


Abb. 15: Grundstücksverkehr, Zwangsversteigerungen, Anzahl nach Teilmärkten (2002 – 2011)

Teilmarkt	Vorjahr Anzahl	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in (%)
unbebautes baureifes Land	0	0	0,0	0	± 0,0
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1	1	6,2	0	± 0,0
bebaute Grundstücke	6	4	25,0	- 2	- 33,3
Wohnungs- und Teileigentum	16	10	62,6	- 6	- 37,5
Sonstige	2	1	6,2	- 1	- 50,0
Gesamt	25	16	100,0	- 9	- 36,0

Tab. 7: Grundstücksverkehr, Zwangsversteigerungen, Anzahl nach Teilmärkten

Der Flächenumsatz im Teilmarkt Zwangsversteigerung erreichte 2011 ca. 1,7 ha (2010 ca. 2,8 ha). Sein Marktanteil liegt damit bei rund einem Prozent.

Als Geldumsatz durch Zwangsversteigerung von Grundeigentum wurden ca. 2,8 Mio. € (2010 ca. 10,5 Mio. €) registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von unter 2 %.

Für den Grundstücksmarkt in Jena besitzt der Teilmarkt Zwangsversteigerung demnach keine besondere Bedeutung.

Interessant ist aber das Verhältnis zwischen Verkehrswert und Zuschlagswert. Zu dieser Untersuchung konnten für das Berichtsjahr 13, für das Vorjahr 21 geeignete Kauffälle herangezogen werden.

Der Zuschlag lag sowohl 2010 als auch 2011 im Schnitt bei 93 % des für die Versteigerung zugrunde gelegten Verkehrswertes. Zu beachten ist dabei, dass die Streuung von einem Viertel bis zum Doppelten des Verkehrswertes reichen kann! Eine weitere Analyse, insbesondere nach Teilmärkten, ist wegen der geringen Fallzahlen und der individuellen Besonderheiten jeden Vorganges wenig sinnvoll.

5 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt untergliedert sich in:

- Bauflächen
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

In den Auswertungen zu diesem Teilmarkt erfolgt zunächst ein allgemeiner Überblick. Im Anschluss werden dann die Teilbereiche weiter differenziert. Zur Analyse wurden nur diejenigen Kauffälle verwendet, die uneingeschränkt als *geeignet* klassifiziert werden konnten.

Wie nachstehende Grafik zeigt, haben mehr als 80 % der Kaufverträge eine Wohnbaufläche zum Objekt.

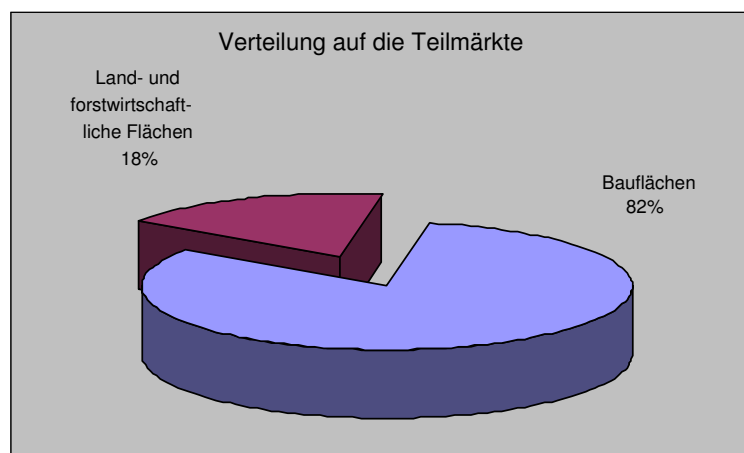


Abb. 16: Unbebaute Grundstücke, Verteilung auf die Teilmärkte

5.1 Bauflächen

5.1.1 Allgemeiner Überblick zu den Bauflächen

5.1.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen stieg von 163 im Jahr 2002 auf 262 Vorgänge im Berichtsjahr an und erreichte damit einen neuen Höchstwert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dieses einen Zuwachs um 13 %.

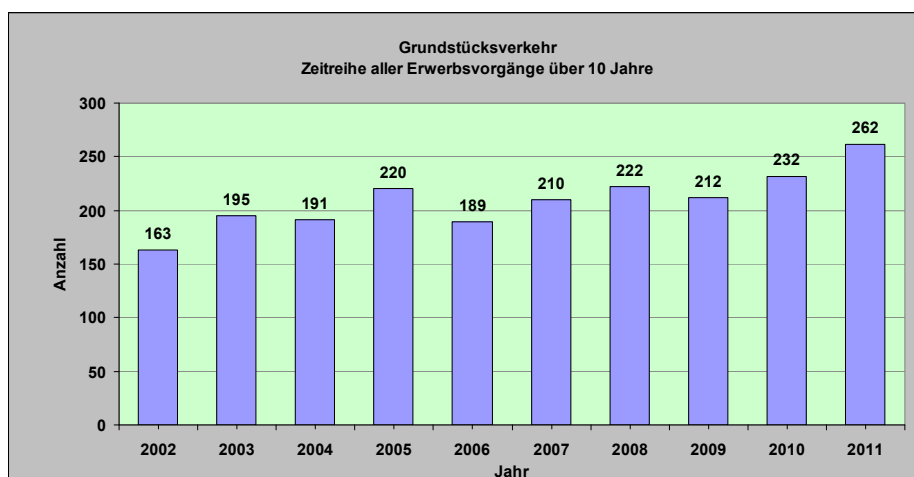


Abb. 17: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

5.1.1.2 Verteilung auf die Teilmärkte

Wie eine weitere Differenzierung dieses Teilmarktes zeigt, zeichnet für diesen anhaltenden Aufwärtstrend die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen verantwortlich. Im Jahre 2011 dienten vier Fünftel der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke dem Zweck, Wohnbauland zu erwerben. Nachfolgende Grafiken machen diese Dominanz deutlich:

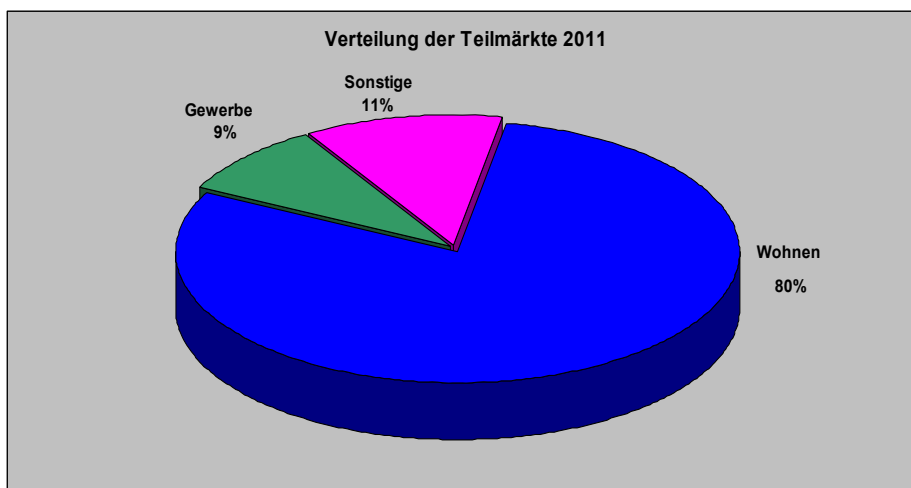


Abb. 18: Bauflächen, Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte

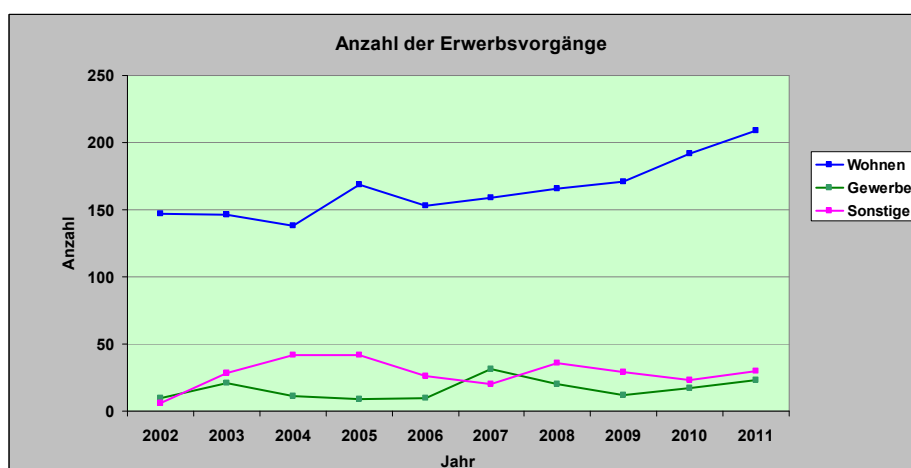


Abb. 19: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

Während *Gewerbeflächen* und *Sonstige Flächen* sich in der Zehnjahresrückschau auf einem, von den üblichen Schwankungen abgesehen, verhältnismäßig gleichbleibenden Niveau bewegen, zeigt die Kurve für *Wohnbauflächen* seit 2006 deutlich einen stetigen Aufwärtstrend.

5.1.1.3 Flächenumsatz

Mit 30 ha erreichte der Flächenumsatz den zweithöchsten Wert der letzten zehn Jahre. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr beträgt 43 %. Da Gewerbegrundstücke in der Regel deutlich größer sind als Wohnbaugrundstücke, besteht hier kein so großes Übergewicht des Sektors Wohnen.



Abb. 20: Bauflächen, Flächenumsatz (2002 - 2011)

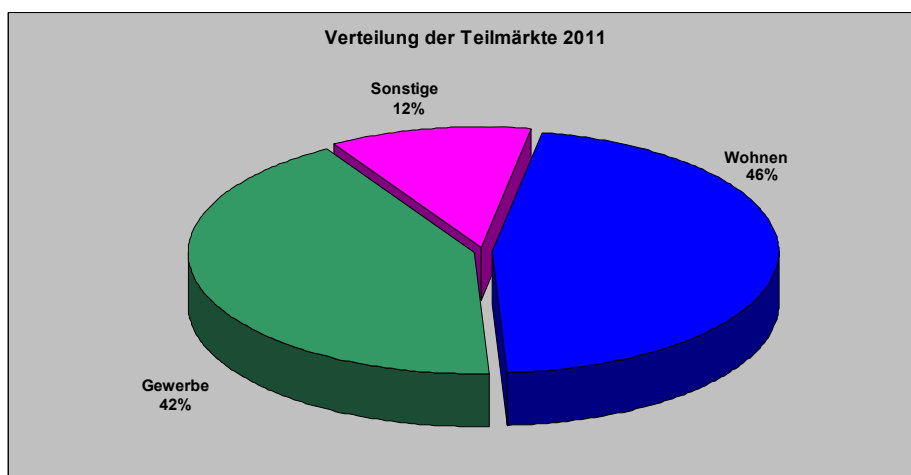


Abb. 21: Bauflächen, Verteilung des Flächenumsatzes für auf die Teilmärkte

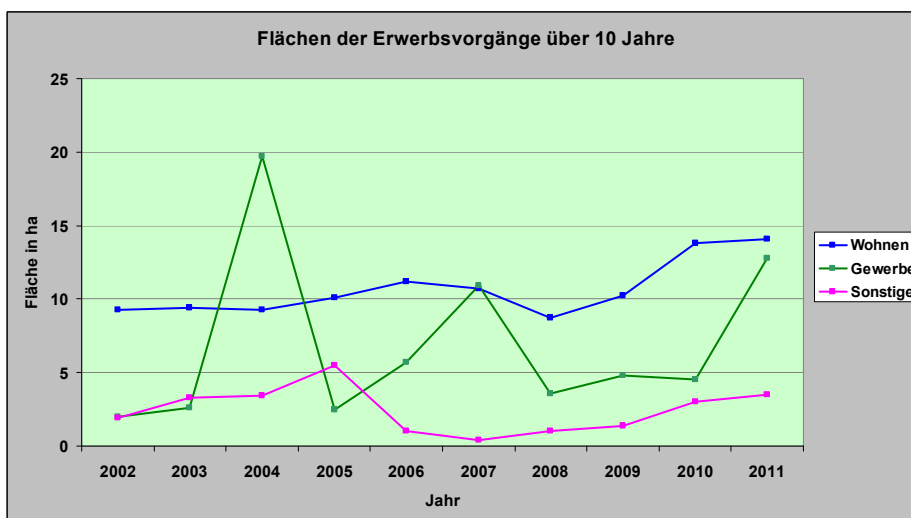


Abb. 22: Bauflächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

5.1.1.4 Geldumsatz

Beim Geldumsatz wurde mit 28 Mio. € wie im Vorjahr erneut ein Rekordwert erzielt. Der Vorjahreswert von 21 Mio. € wurde um 33 % übertroffen. Hier zeigt sich in der Aufgliederung wieder das klare Übergewicht der gehandelten Wohnbauflächen. Der Überblick über das jährliche Geldumsatzvolumen in den letzten zehn Jahren zeigt in allen Bereichen einen Aufwärtstrend, der spätestens 2008 eingesetzt hat.

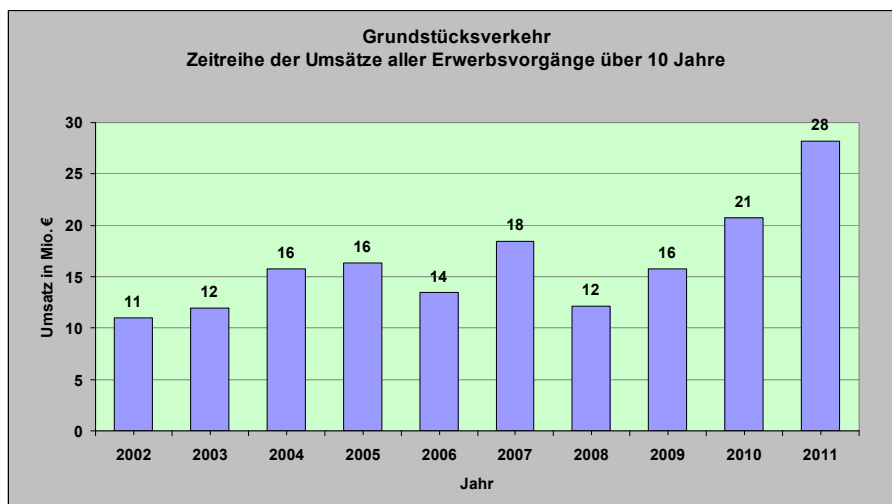


Abb. 23: Bauflächen, Geldumsatz (2002 - 2011)

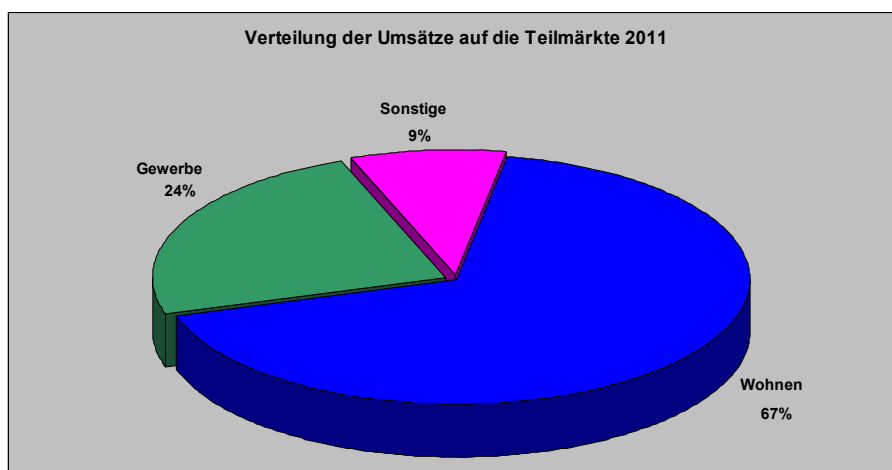


Abb. 24: Bauflächen, Verteilung des Geldumsatzes für auf die Teilmärkte

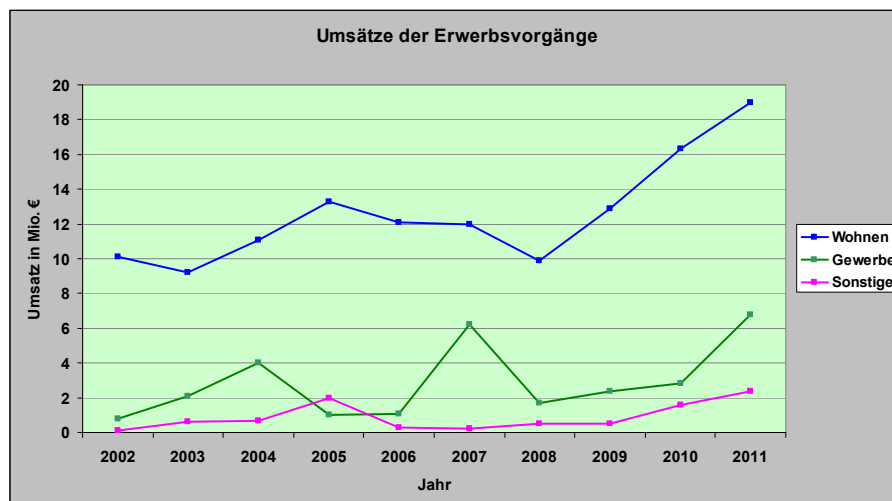


Abb. 25: Bauflächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

5.1.2 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Neben der zulässigen Bauweise (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser) und den Lagereigenschaften spielt der Erschließungszustand eine wichtige Rolle für die Preisbildung von Bauplätzen. Der Erschließungszustand beeinflusst (bzw. bestimmt) im Wesentlichen die Entwicklungsstufe im Sinne des § 5 ImmoWertV:

Nur bei gesicherter Erschließung kann die Entwicklungsstufe „baureifes Land“ im Sinne des § 5 Absatz 4 ImmoWertV gegeben sein.

Folgende Unterscheidung wird dabei getroffen:

- Erschließungsbeitragsfrei; in absehbarer Zeit steht keine Beitragserhebung nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz an (*frei*);
- Erschlossen nach Baugesetzbuch; für das Grundstück werden noch Erschließungskosten und Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz erhoben (*frei nach BauGB*);
- Unerschlossen; es fallen noch sämtliche Erschließungsbeiträge an.

Sofern es das Datenmaterial zuließ, wurden nach diesen Kriterien differenzierte Auswertungen vorgenommen. Ggf. wurden bestimmte Merkmale zusammengefasst, um eine statistisch brauchbare Grundlage zu erhalten. Weiterhin wurden Extremfälle aus den Auswertungen ausgeschlossen, so dass die einzelnen Summen nicht unbedingt die Gesamtsumme aus dem allgemeinen Überblick ergeben.

Insgesamt ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück des individuellen Wohnungsbaues um gut 2 % von 133 €/m² auf 130 €/m² gesunken.

5.1.2.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei nach BauGB)

In diesem Teilmarkt sind baureife Grundstücke, erschlossen nach BauGB, für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser* zusammengefasst.

Nachfolgende Grafik zeigt den Verlauf der Kauffallzahlen in den letzten zehn Jahren.

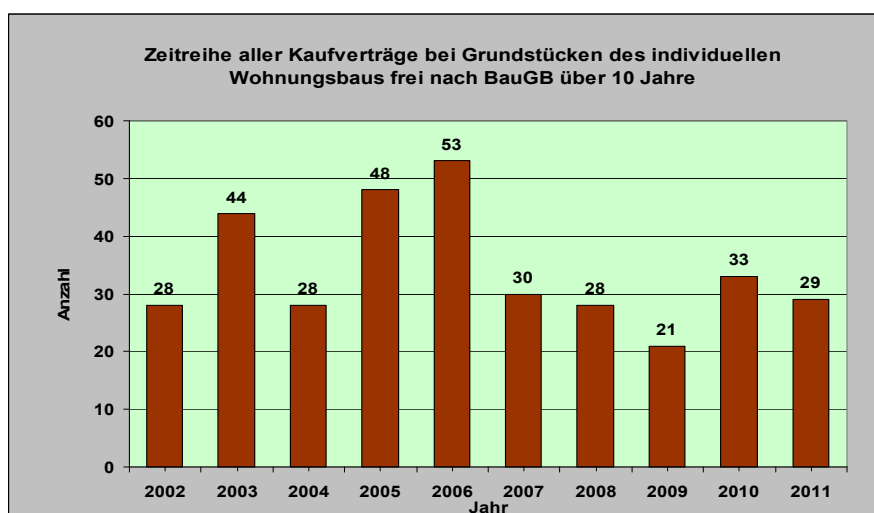


Abb. 26: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

Im Berichtsjahr wurden im Mittel 135 €/m² als Kaufpreis erzielt. Dieses bedeutet einen Zuwachs um gut 13 % und den höchsten Wert der letzten zehn Jahre.

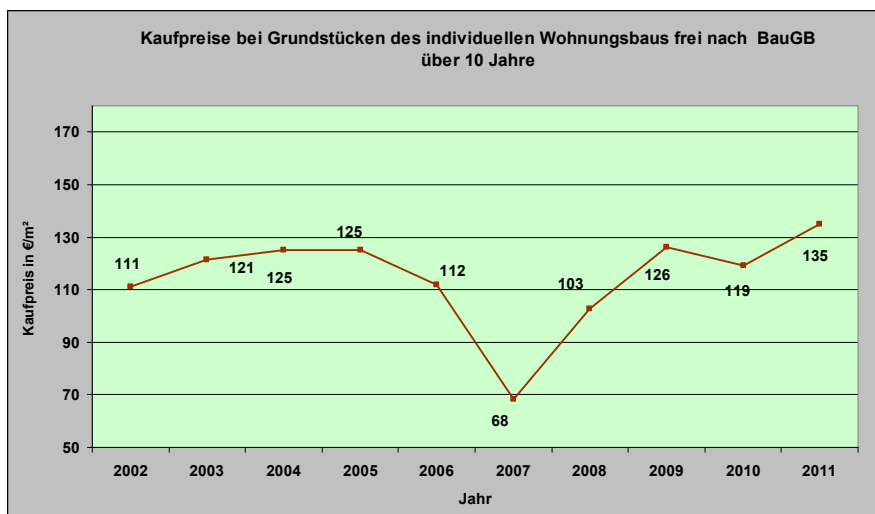


Abb. 27: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2002 - 2011)

Für diesen Teilmarkt wurde eine Unterscheidung hinsichtlich der Lagequalität vorgenommen. Die Differenzierung beruht auf einer Lagequalitätsuntersuchung der Stadt Jena, welche 2010 unter Beteiligung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet wurde^{*)}. Diese Klassifizierung findet seitdem regelmäßig Berücksichtigung bei der Führung der Kaufpreissammlung.

Jahr	gesamt		Spitzenlage		normale Lage		einfache Lage	
	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m ²)
2010	33	119	3	269	20	122	10	101
2011	29	135	2	238	20	158	7	67

Tab. 8: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Aufgliederung nach Lagequalitäten

Erwartungsgemäß spiegelt sich die Lagequalität in den Kaufpreisen wider. Die Spitzenlagen liegen 2011 mit 76 % (2010 sogar 126 %) deutlich über dem durchschnittlichen Kaufpreis. Einfache Lagen können bis 50 % darunter liegen

^{*)} Die Untersuchung erfolgte im Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen Mietspiegels und wurde bislang noch nicht veröffentlicht.

5.1.2.2 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (frei)

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene (frei), baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenhäuser zusammengefasst.

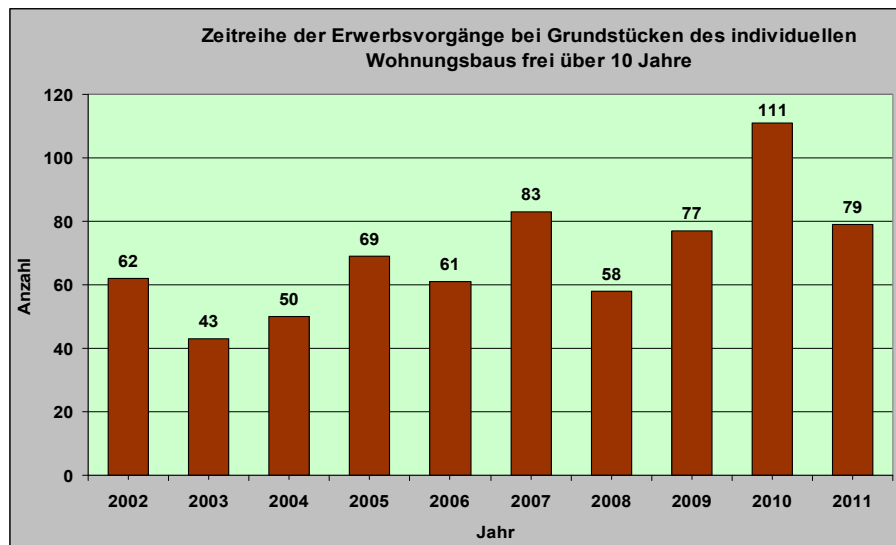


Abb. 28: Individueller Wohnungsbau (frei), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

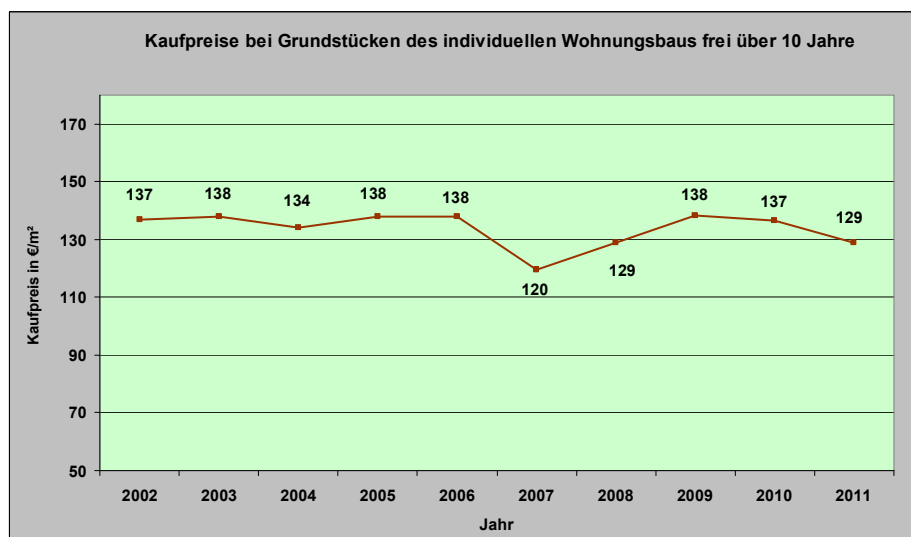


Abb. 29: Individueller Wohnungsbau (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2002 - 2011)

Es ist ein Rückgang um 6 % auf 129 €/m² zu verzeichnen. Auch hier wurde, wie im vorangegangenen Abschnitt, eine Untersuchung in Bezug auf die Lagequalität vorgenommen. Es zeigen sich ebenfalls die zu erwartenden Wertverhältnisse: Sehr gute Lagen werden deutlich über dem Durchschnitt gehandelt, normale Lagen liegen 25 bis 30 % über dem Mittelwert und einfache Lagen 25 bis 30 % darunter.

Jahr	gesamt		Spitzenlage		normale Lage		einfache Lage	
	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Kaufpreis (€/m²)
2010	111	137	11	211	42	174	58	104
2011	79	129	20	280	28	157	31	92

Tab. 9: Individueller Wohnungsbau (frei), Aufgliederung nach Lagequalitäten

5.1.2.3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (frei)

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene (frei), baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengefasst.

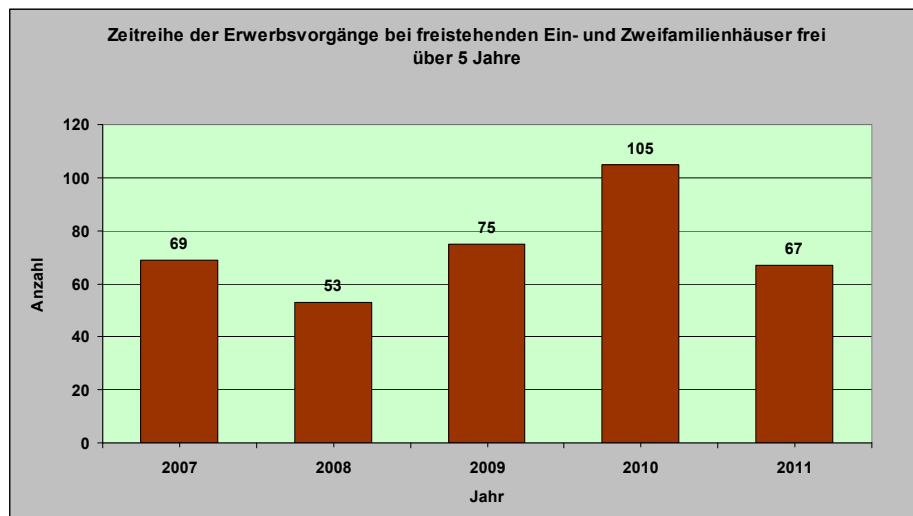


Abb. 30: Ein- und Zweifamilienhäuser (frei), Anzahl der Kauffälle (2007 - 2011)

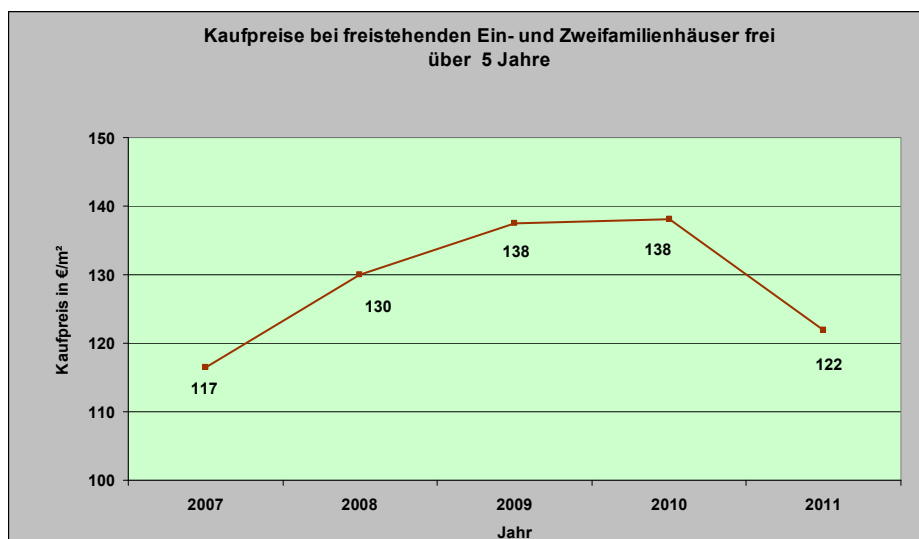


Abb. 31: Ein- und Zweifamilienhäuser (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2007 - 2011)

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 597 m² (Mittel der Vorjahre 2007 - 2010: 619 m²). Ein Bauplatz kostet somit im Mittel 72.800 €.

Insgesamt wurden 4,1 ha (Vorjahr 6,8 ha) Grundstücksfläche bei einem Geldumsatz von 6,0 Mio. € (Vorjahr 9,2 Mio. €) gehandelt.

5.1.2.4 Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser (frei)

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene (frei), baureife Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäuser zusammengefasst.

Der Handel für derartige Grundstücke ist mit 11 Kauffällen nahezu unbedeutend. Im Schnitt wurden für einen solchen Bauplatz 89.000 € bezahlt. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche liegen deutlich höher als bei Bauplätzen für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Dieses liegt allerdings an dem Umstand, dass mehr als 70 % der Verkäufe in sehr guten Lagen getätigt wurden.

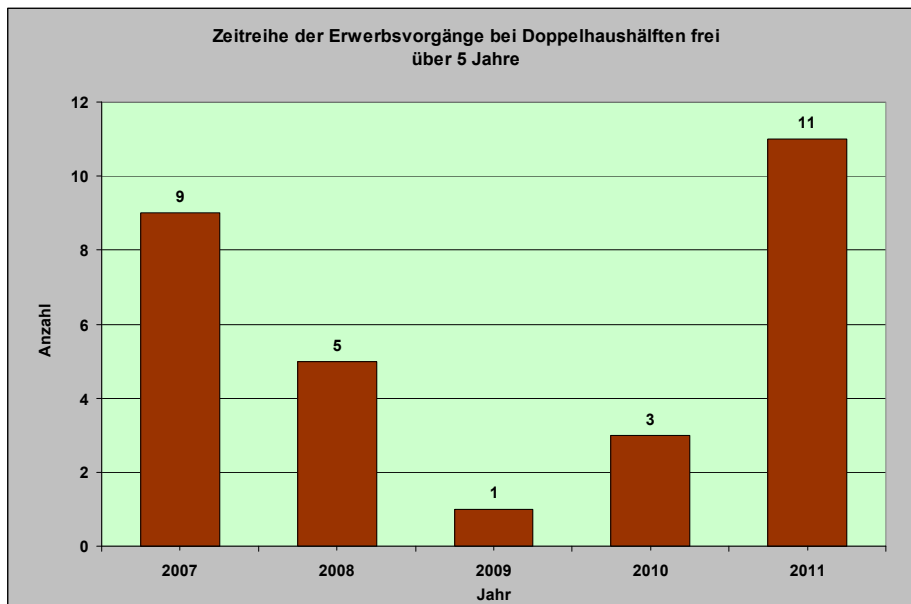


Abb. 32: Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Anzahl der Kauffälle (2007 - 2011)

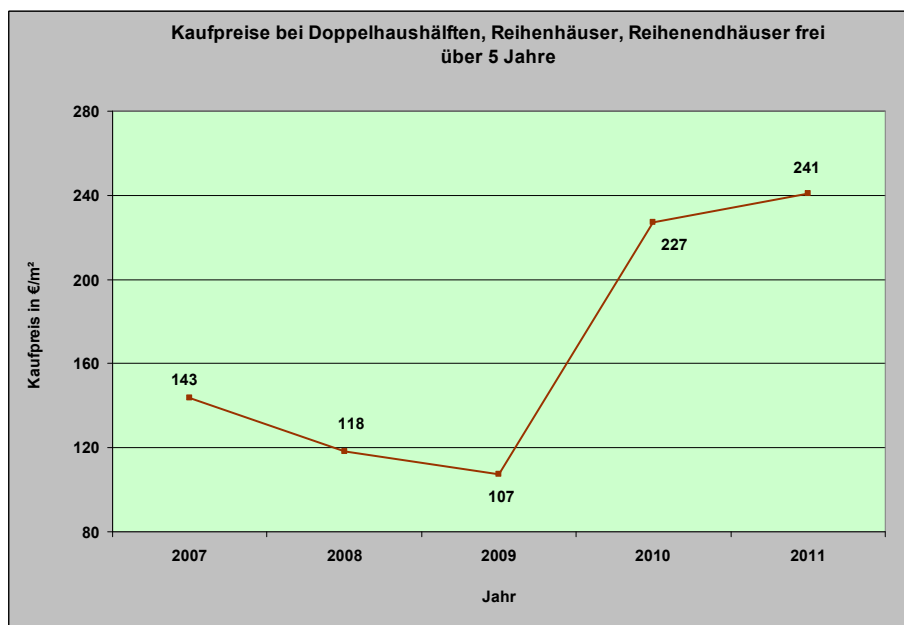


Abb. 33: Doppelhaushälften, Reihenhäuser, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² (2007 - 2011)

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 369 m² (Mittel der Vorjahre 2007 - 2010: 442 m²). Insgesamt wurden 0,7 ha (Vorjahr 0,1 ha) bei einem Geldumsatz von 1,5 Mio. € (Vorjahr 0,2 Mio. €) gehandelt.

5.1.3 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In dem Teilmarkt *Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser* wurden erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht.

Insgesamt wurden 2,7 ha (Vorjahr 0,7 ha) bei einem Geldumsatz von 4,9 Mio. € (Vorjahr 1,1 Mio. €) gehandelt. Dieses ist eine deutliche Steigerung. Zum Vergleich sei zusätzlich auch das jährliche Investitionsvolumen der Jahre 2002 bis 2010 angeführt, welches im Mittel bei 1,1 Mio. € lag.

Diese aktuell hohe Investitionssumme trägt der hohen Attraktivität des Wohnungseigentums (siehe Kapitel 7) Rechnung, da auf diesen Grundstücken häufig Wohneigentumsanlagen errichtet werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 1.800 m².



Abb. 34: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

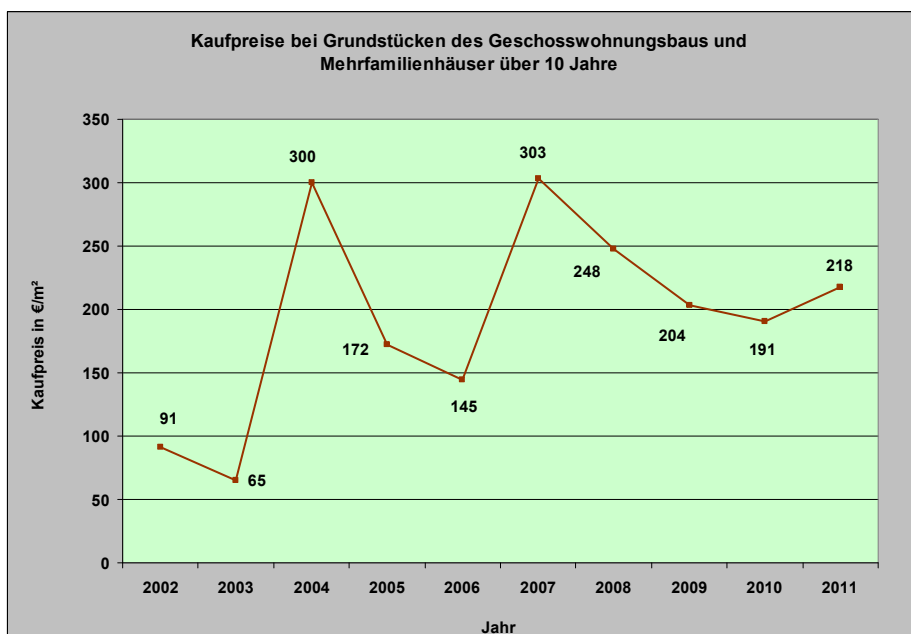


Abb. 35: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, durchschnittlicher Kaufpreis (2002 - 2011)

5.1.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben als *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke* baulich genutzt werden können.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei gut 4.300 m² (Mittel der Vorjahre 2007-2010: 2.500 m²). Insgesamt wurden 1,3 ha (Vorjahr 0,3 ha) bei einem Geldumsatz von 1,3 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €) gehandelt. Das Preisniveau hat sich in den letzten Jahren auf rund 65 €/m² eingepegelt.

Die geringe Anzahl an Kauffällen schränkt die Aussagekraft dieses Wertes allerdings sehr stark ein.

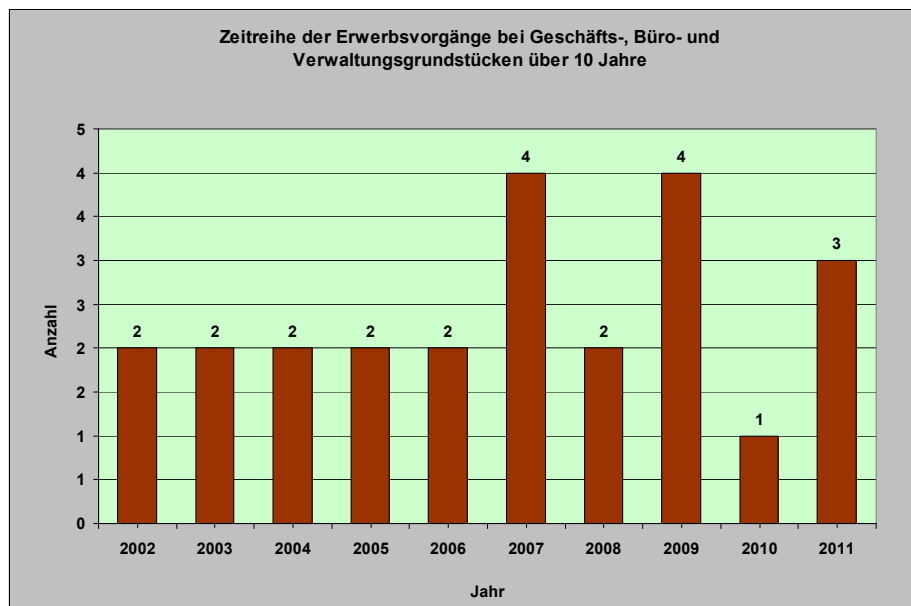


Abb. 36: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

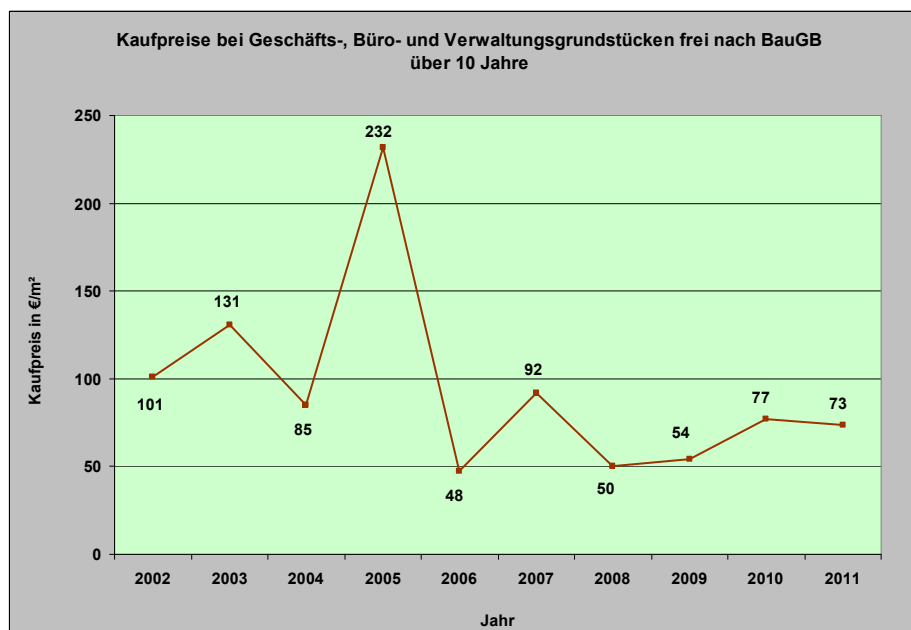


Abb. 37: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, durchschnittlicher Kaufpreis (2002 - 2011)

5.1.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Bei der Auswertung der *Gewerbe- und Industriegrundstücke* wurden erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, untersucht. Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion wurden zusammengefasst.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei gut 7.600 m². Insgesamt wurden 8,4 ha (Vorjahr 4,0 ha) bei einem Geldumsatz von 4,4 Mio. € (Vorjahr 2,4 Mio. €) gehandelt.

Wie aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich ist, hat sich das quantitative Handelsvolumen in der zweiten Hälfte der Zehnjahresrückschau ungefähr verdoppelt. Das Preisniveau ist dabei relativ konstant geblieben und bewegt sich im Durchschnitt der letzten zehn Jahre bei 50 €/m², wobei ein schwacher Aufwärtstrend zu verzeichnen ist.

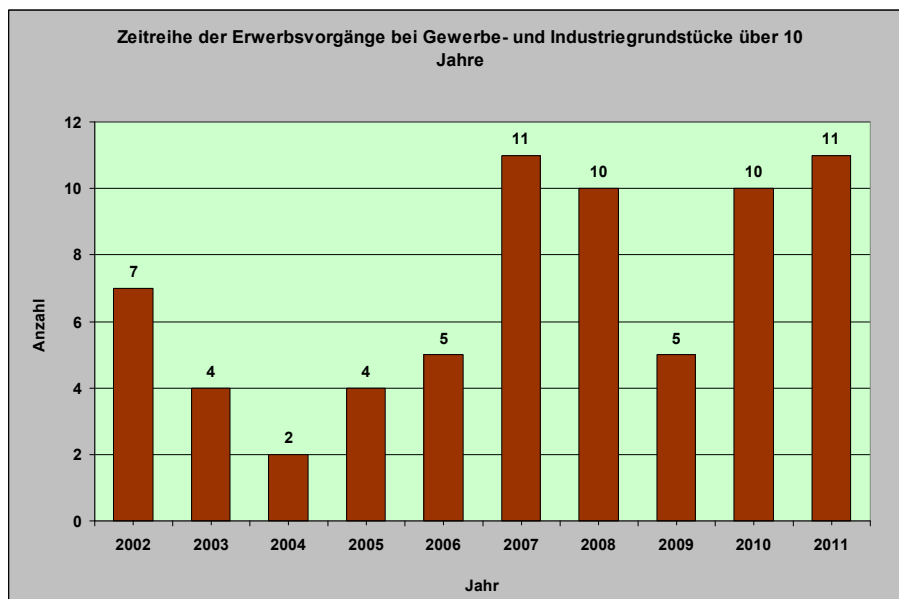


Abb. 38: Gewerbe- und Industriegrundstücke, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

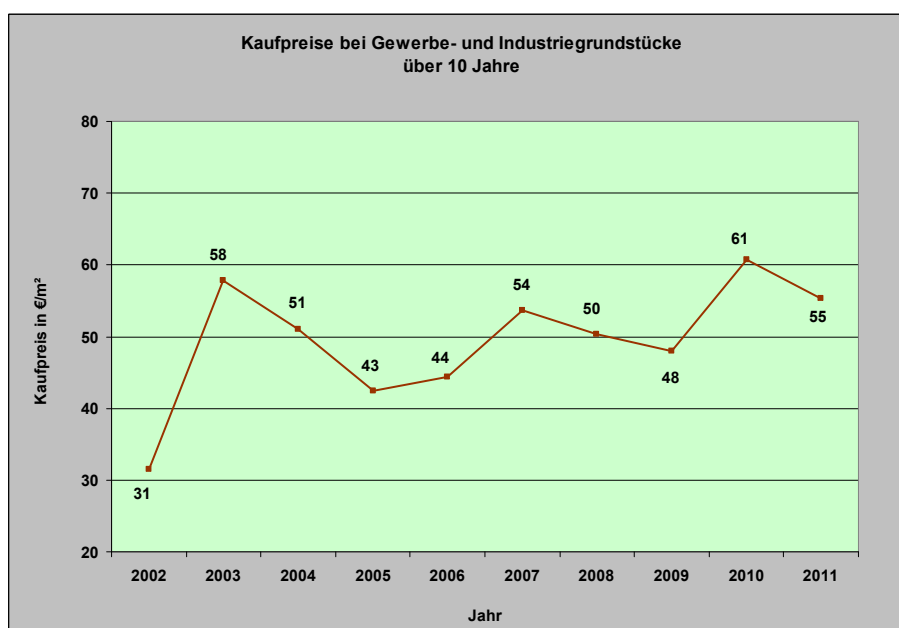


Abb. 39: Gewerbe- und Industriegrundstücke, durchschnittlicher Kaufpreis (2002 - 2011)

5.1.6 Werdendes Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Ein bemerkenswerter Grundstücksverkehr, der diesen Kategorien im Sinne mehr oder weniger großer, zusammenhängender Baugebiete zuzuordnen ist, existiert in Jena gegenwärtig nicht. Wenn aber solche Flächen planerisch entwickelt werden, dann ist die Aufschließungsdauer in der Regel äußerst kurz, so dass die Entwicklungsstufen *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* nicht oder nur schwach marktwirksam werden.

5.1.7 Arrondierung in der Innenbereichslage

Der Begriff Arrondierung beschreibt die Zusammenlegung von benachbarten Grundstücksflächen zum Zwecke einer besseren, in der Regel höherwertigeren, Nutzung als die der Einzelflächen.

Kategorie	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Mittlerer BRW (€/m ²)	Durchschnitts- wert in % vom BRW	Preisspanne in % vom BRW
Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern)	29	85	116	75	23 - 153
Arrondierung zu bebauten Grundstücken (baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung sowie Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes)	127	77	120	64	18 - 185
Arrondierung (Garten- und Hinterland)	76	33	132	29	4 - 96

Tab. 10: Arrondierungsflächen, Preisrelation zum Bodenrichtwert (2007 - 2011)

Die hohe Anzahl der Kauffälle, welche eine Bebauung überhaupt ermöglichen oder zu einer wirtschaftlicheren Bebauung führen (z. B. durch Abbruch der Bausubstanz und anschließende Neubebauung), zeigt deutlich den Mangel an Bauf lächen.

Dieser Bereich beinhaltet einen großen Teil des Marktgeschehens, das sich üblicherweise dem klassischen Teilmarkt *Rohbauland* zuordnen lässt.

5.1.8 Baulücken

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

Kategorie	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Mittlerer BRW (€/m ²)	Durchschnitts- wert in % vom BRW	Preisspanne in % vom BRW
Vertragsflächen bis 300 m ²	10	268	164	190	82 - 660
Vertragsflächen von 300 m ² bis 600 m ²	19	224	144	157	90 - 295
Vertragsflächen ab 600 m ²	25	205	171	122	61 - 264
Gesamt	54	224	160	147	61 - 660

Tab. 11: Baulücken, Preisrelation zum Bodenrichtwert (2007 - 2011)

Auch hier spiegelt sich in der verhältnismäßig hohen Anzahl der Kauffälle und – noch sehr viel deutlicher im Preisniveau – die Knappheit an (neu erschlossenen) baureifen Grundstücken wider.

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (nach ImmoWertV)

Dieser Teilmarkt umfasst nach der Definition der ImmoWertV solche Flächen, die nicht den *Entwicklungszuständen Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland* zuzuordnen sind, aber land- und/oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Im Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonstige Flächen

Während Acker- und Grünland- sowie Waldflächen auch tatsächlich als solche genutzt werden, dienen *Sonstige Flächen* (schon jetzt oder erst zukünftig) einer außeragrarischen bzw. außerforstwirtschaftlichen Nutzung.

Wie bereits unter Abschnitt 4.3.1 in der allgemeinen Übersicht zum Gesamtmarkt angemerkt wurde, ist der Handel angesichts der Tatsache, dass über 70 Prozent des Stadtgebietes land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, als sehr gering zu bezeichnen.

5.2.1 Allgemeine Übersicht zu Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5.2.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke fiel um 17 % von 70 Kauffällen im Jahr 2010 auf 58 Kauffälle im Jahr 2011. In den letzten zehn Jahren folgt die Kauffallzahl einem klaren Abwärtstrend; gegenüber dem Jahre 2002 hat sie sich ungefähr halbiert. Anscheinend haben sich für dauerhaft land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen die Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen sachgerecht verfestigt.



Abb. 40: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

5.2.1.2 Verteilung auf die Teilmärkte

Die Aufgliederung in Teilmärkte zeigt, dass die *Sonstigen Flächen* von diesem abfallenden Trend ausgenommen sind. Sie machen fast die Hälfte des Marktgeschehens für „Nicht-Bauflächen“ aus und bewegen sich in den letzten Jahren auf einem Niveau von rund 30 Kauffällen pro Jahr.

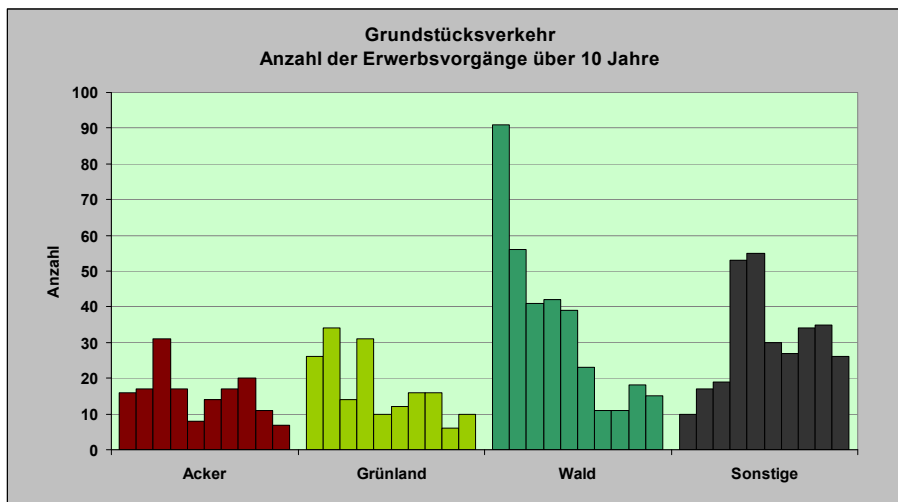


Abb. 41: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl Verträge, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

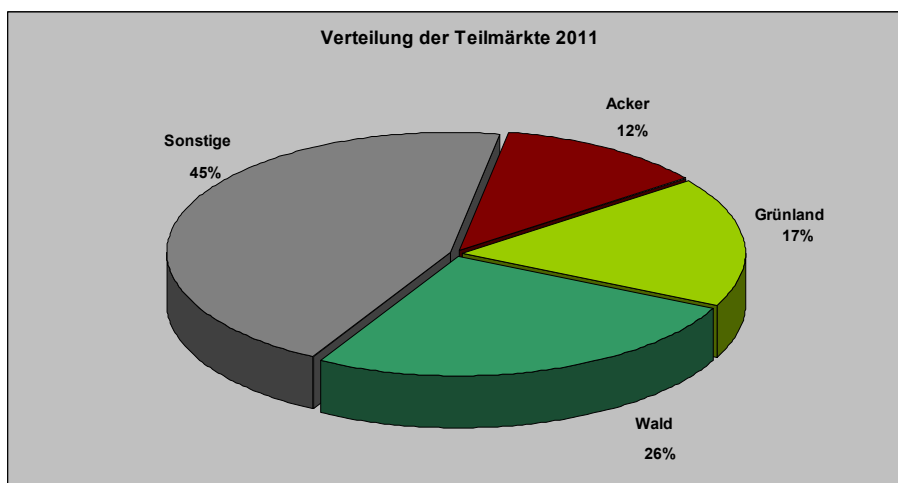


Abb. 42: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verteilung Kauffälle auf die Teilmärkte

5.2.1.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz des Teilmarktes *Land- und forstwirtschaftliche Flächen* fiel ebenfalls. Er ging im Jahr 2011 um 50 % von 81,2 ha auf 40,8 ha deutlich zurück.

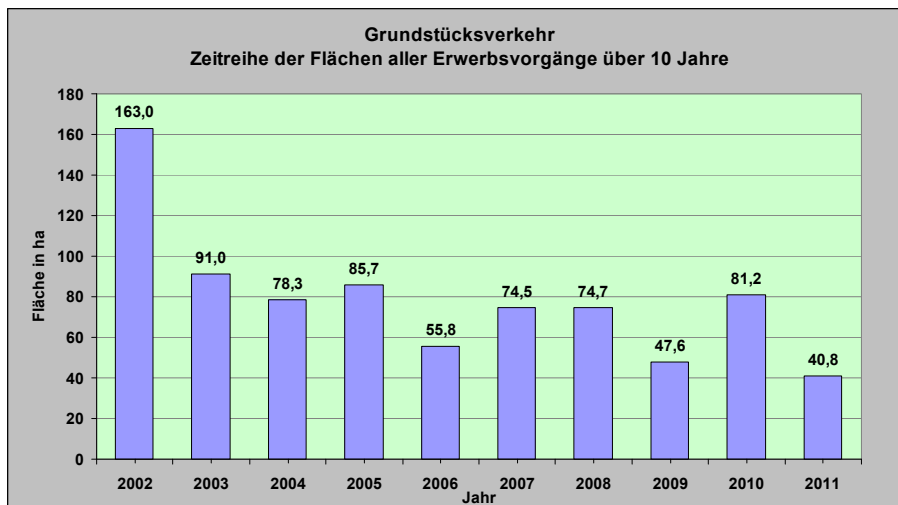


Abb. 43: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz (2002 - 2011)

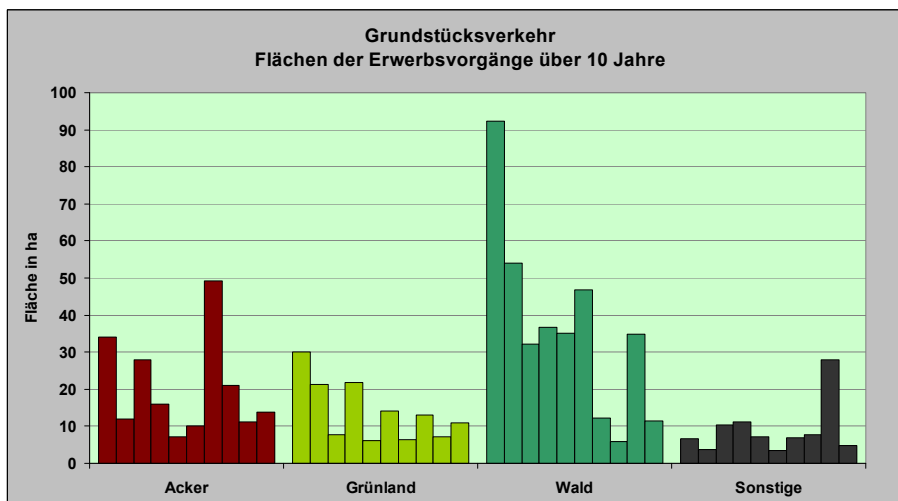


Abb. 44: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

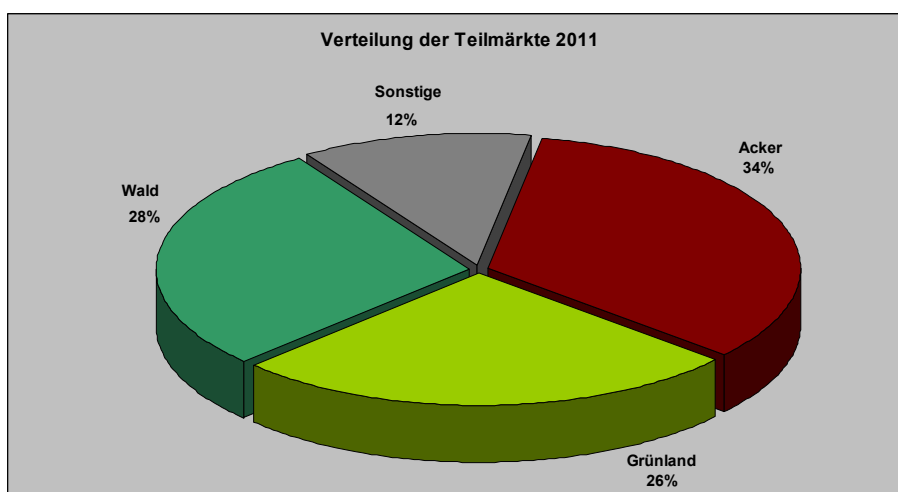


Abb. 45: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verteilung Flächenumsatz auf die Teilmärkte

5.2.2 Reine Agrar- und Forstflächen

5.2.2.1 Ackerland

Die Anzahl der Kaufverträge über *Ackerland* für das Berichtsjahr (5 Kauffälle) ging im Vergleich zum Vorjahr (7 Kauffälle) zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Ackerland hat sich jedoch von 0,41 €/m² im Jahr 2010 auf 0,53 €/m² im Jahr 2011 erhöht.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kauffälle und den durchschnittlichen Kaufpreis für reine Ackernutzung in zeitlicher Entwicklung dar.

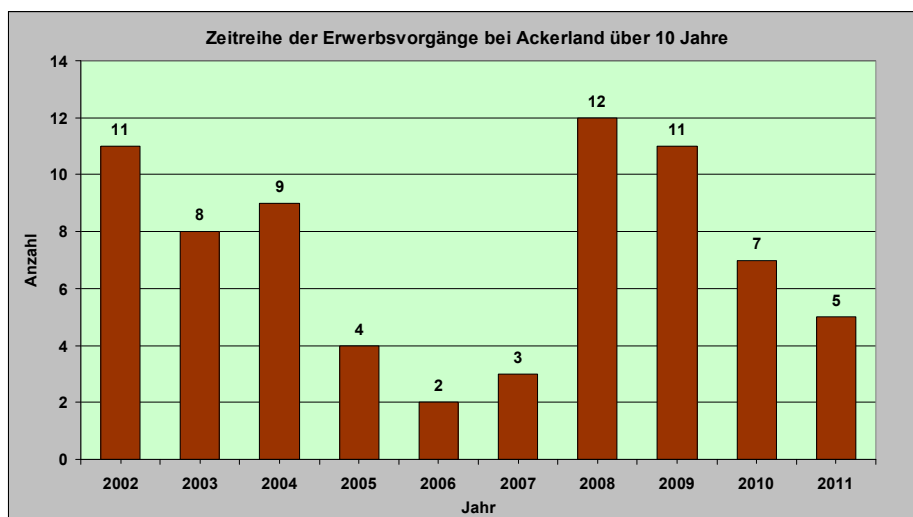


Abb. 49: Ackerland, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

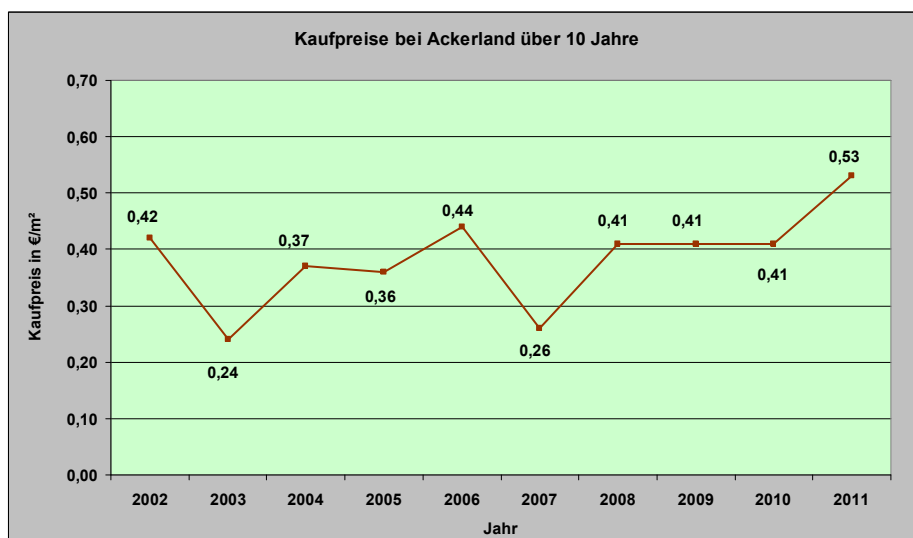


Abb. 50: Ackerland, durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)

Der Flächenumsatz mit 13,2 ha im Jahr 2011 stieg um knapp 25 % gegenüber dem Vorjahr (10,6 ha). Das zehnjährige Mittel liegt bei 16,8 ha pro Jahr, wobei der Rekordwert mit 47,5 ha im Jahr 2008 gehandelt wurde. Der Geldumsatz ist mit rund 100.000 € nicht bedeutsam für den Jenaer Grundstücksmarkt.

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen sind weitere Auswertungen und Darstellungen wenig sinnvoll. Insbesondere eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Ackerzahl^{*)} ist nicht ableitbar.

^{*)} Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird durch die Ackerzahl qualifiziert, die als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung entstanden ist.

5.2.2.2 Grünland

Die Anzahl der Kaufverträge über *Grünland* für das Berichtsjahr (6 Kauffälle) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (2 Kauffälle) verdreifacht. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grünland hat sich von 0,17 €/m² im Vorjahr auf 0,39 €/m² im Jahr 2011 mehr als verdoppelt.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kauffälle und den durchschnittlichen Kaufpreis für reine Grünlandnutzung in zeitlicher Entwicklung dar.

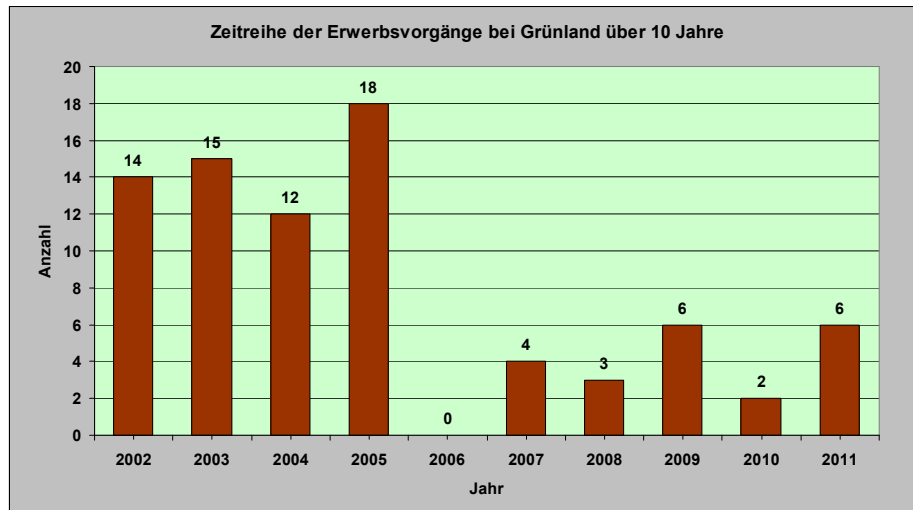


Abb. 51: Grünland, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

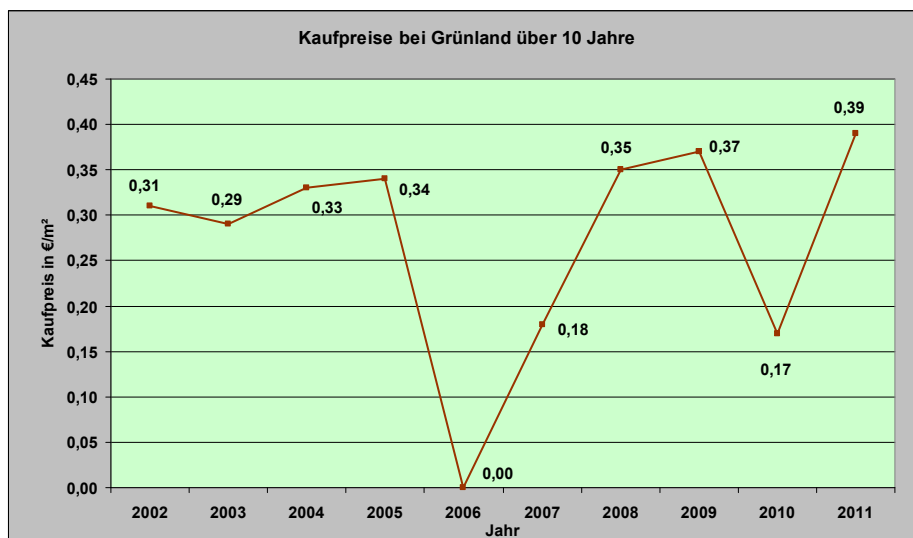


Abb. 52: Grünland, durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)

Der Flächenumsatz legte mit 10,4 ha im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr (4,0 ha) deutlich zu. Im Mittel der letzten zehn Jahre liegt er damit bei genau 10 ha jährlich, wobei der Rekordumsatz im Jahr 2002 mit 28,4 ha erzielt wurde. Der Geldumsatz ist mit rund 50.000 € kaum nennenswert.

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen sind keine detaillierten Auswertungen und Darstellungen sinnvoll. Insbesondere eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grünlandlandzahl^{*)} ist nicht ableitbar.

^{*)} Die Qualität des Bodens, insbesondere seine natürliche Ertragsfähigkeit, wird durch die Grünlandzahl qualifiziert, die als Ergebnis der amtlichen Bodenschätzung entstanden ist.

5.2.2.3 Wald

Die Anzahl der Kaufverträge über *Waldflächen* für das Berichtsjahr (10 Kauffälle) sank im Vergleich zum Vorjahr (14 Kauffälle) um 29 %.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Anzahl der Kauffälle und den durchschnittlichen Kaufpreis für reine forstwirtschaftlich genutzte Flächen in zeitlicher Entwicklung dar.

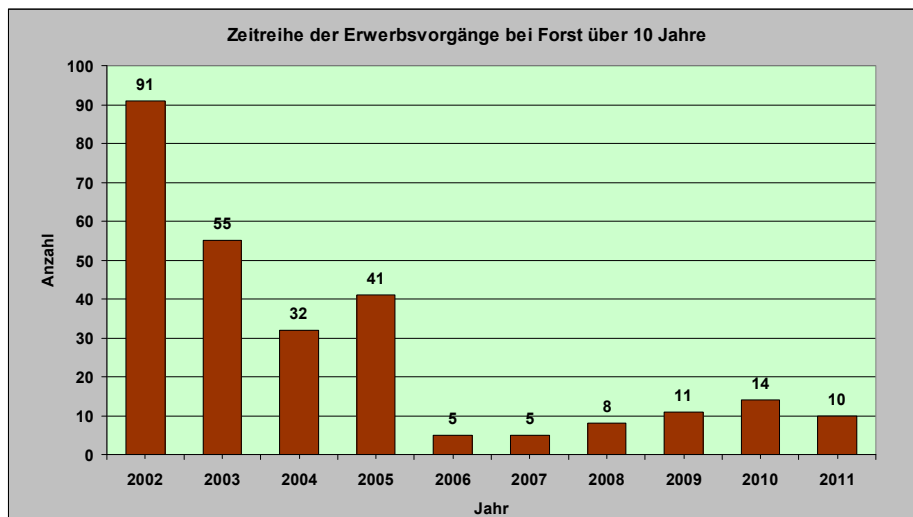


Abb. 53: Waldflächen, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

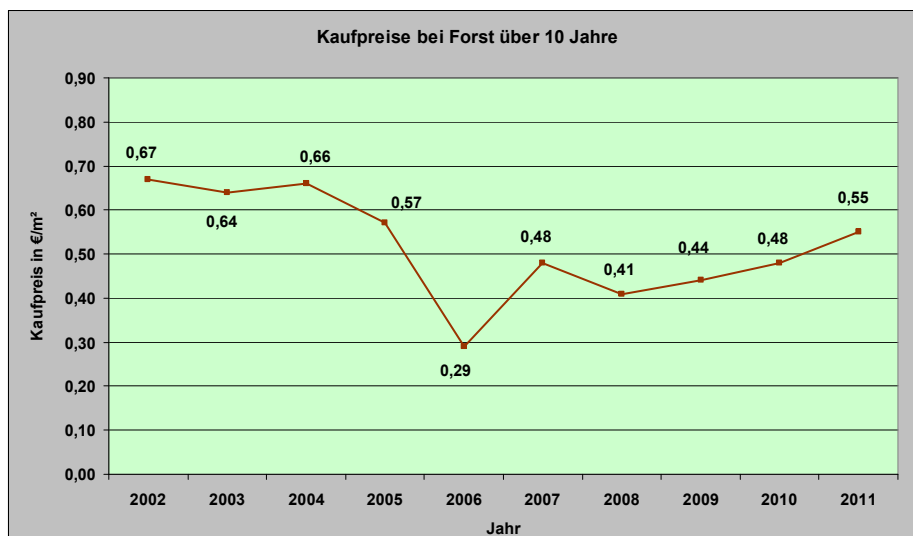


Abb. 54: Waldflächen, durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)

Ebenso fiel der Flächenumsatz mit 5,2 ha im Jahr 2011 um 27 % gegenüber dem Vorjahr (7,1 ha). Seit 2002 wurden rund 237 ha Forstfläche gehandelt, wobei der Hauptanteil auf die Jahre 2002 bis 2005 mit ca. 200 ha fällt. Seitdem werden im Jahresmittel 6,2 ha veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche mit Aufwuchs hat sich von 0,48 €/m² im Jahr 2010 auf 0,55 €/m² im Jahr 2011 leicht erhöht. Der Geldumsatz (rd. 30.000 €) ist jedoch nicht marktbedeutsam.

Ausdrücklich zu beachten ist, dass der angegebene mittlere Quadratmeterpreis durch den Anteil des Bestandes beeinflusst ist.

5.2.3 Sonstige Flächen

Im Teilmarkt *Sonstige Flächen* (Flächen für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen) wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Gemeinbedarfsflächen
- Gärten im Außenbereich
- Unland, Ödland

5.2.3.1 Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich

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

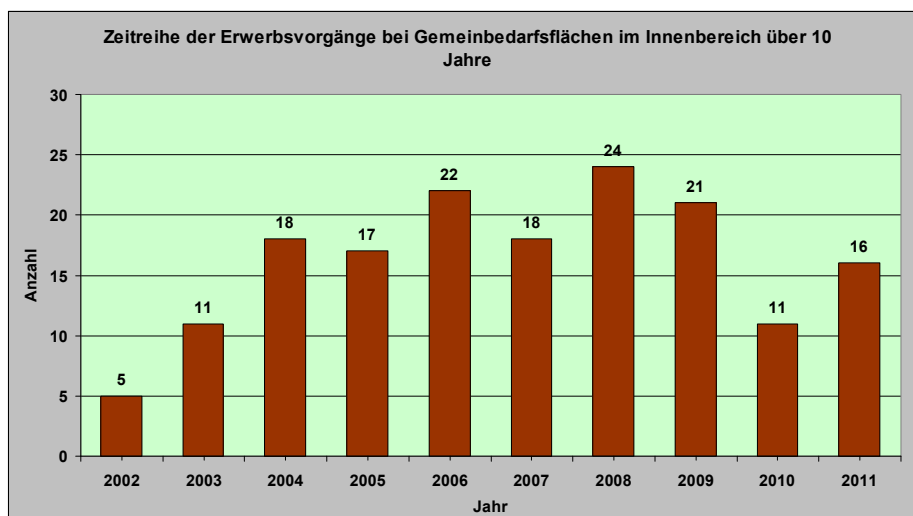


Abb. 55: Gemeinbedarfsflächen (Innenbereich), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

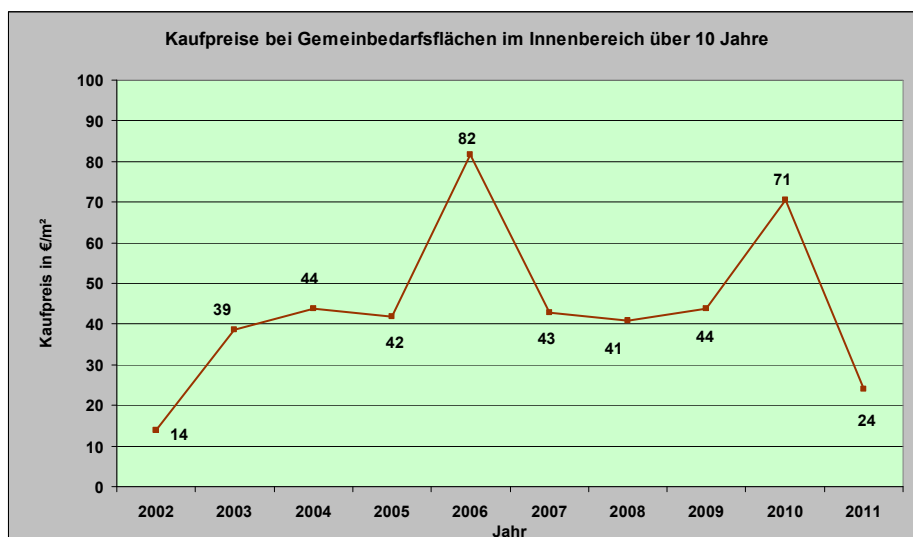


Abb. 56: Gemeinbedarfsflächen (Innenbereich), durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)

Bei den Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich handelt es sich überwiegend um Verkehrsflächen (ca. 88 % des Teilmarktes *Gemeinbedarf* in den letzten 10 Jahren). Der durchschnittliche Kaufpreis orientiert sich häufig am Bodenrichtwert. Es werden im Schnitt 50 % des Richtwertes für derartige Flächen gezahlt.

5.2.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

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

Bei den Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich handelt es sich überwiegend um Straßenverkehrsflächen (ca. 80 % des Teilmarktes *Gemeinbedarf* in den letzten 10 Jahren), wobei gut die Hälfte im Zusammenhang mit dem Ausbau der Autobahn A 4 steht.

Nachdem in den letzten Jahren durchschnittlich 17 Verkäufe jährlich getätigt wurden, trat im Berichtsjahr 2011 eine merkbare Beruhigung des Marktes ein. Mit einer geringen Anzahl von 5 Kauffällen liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr bei 3,30 €/m².

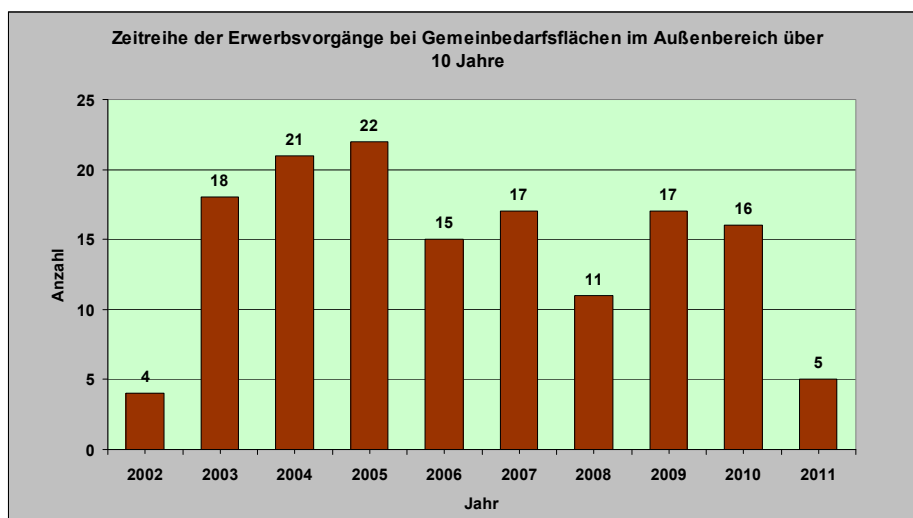


Abb. 57: Gemeinbedarfsflächen (Außenbereich), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

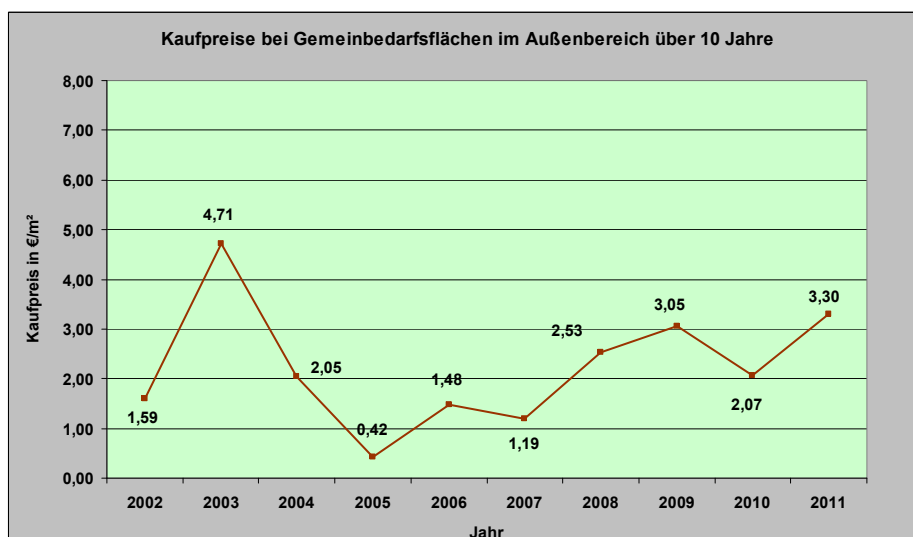


Abb. 58: Gemeinbedarfsflächen (Außenbereich), durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)

5.2.3.3 Gärten im Außenbereich

Die Anzahl der Kauffälle ist im Jahr 2011 (13 Kauffälle) um 13 % im Vergleich zum Jahr 2010 (15 Kauffälle) gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis von 8,14 €/m² für das Berichtsjahr weist eine Streuung von 0,50 €/m² bis zu 25 €/m² auf. Diese breite Streuung resultiert nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses überwiegend aus den jeweiligen Lagemerkmalen und/oder der individuellen Gestaltung des jeweiligen Gartengrundstückes.

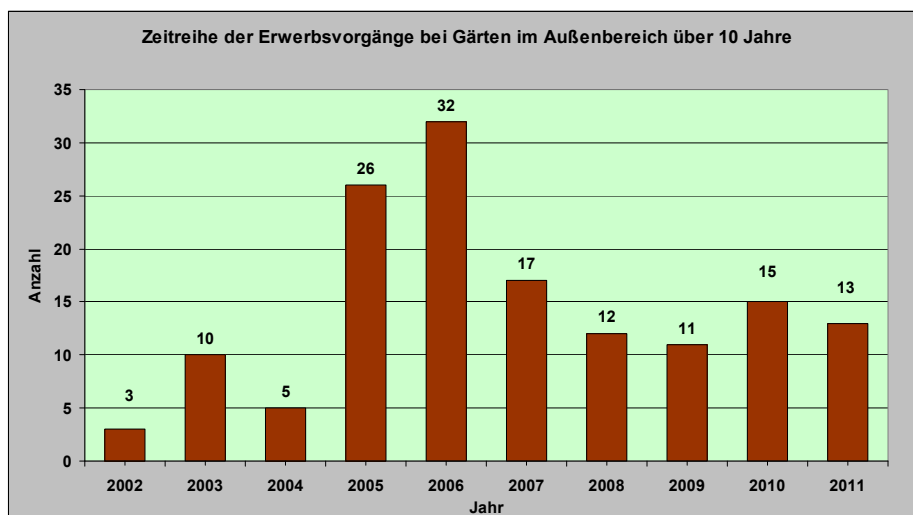


Abb. 59: Gärten (Außenbereich), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

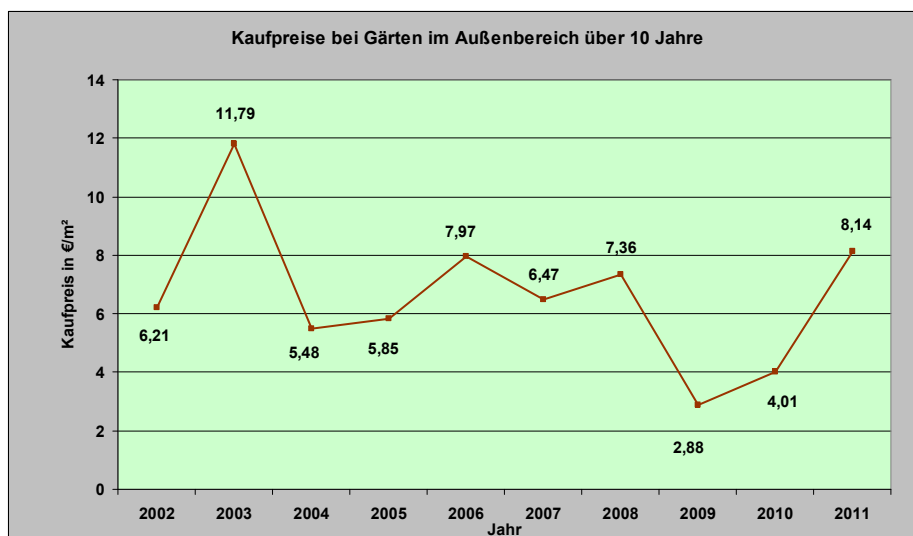


Abb. 60: Gärten (Außenbereich), durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)

5.2.3.4 Unland, Ödland

Dieser Teilmarkt beinhaltet Kauffälle über Grundstücke mit überwiegender Qualität *Geringst- und Unland* bzw. ausgebeutete Abbaugrundstücke. Im Bereich der kreisfreien Stadt Jena liegt keine nennenswerte Anzahl an Kauffällen vor.

6 Bebaute Grundstücke

Nach einem allgemeinen Überblick werden die einzelnen Teilmärkte zu den bebauten Grundstücken detaillierter dargestellt. Das Schwergewicht wird dabei auf den individuellen Wohnungsbau gelegt.

Zu beachten ist, dass nicht alle Kauffälle zu den Detailanalysen herangezogen werden konnten, weil einige Informationen (z. B. Wohnflächen, Baujahr, usw.) nicht vorhanden waren. Demnach müssen die Einzelsummen nicht unbedingt mit den Zahlen der Gesamtübersicht übereinstimmen.

6.1 Allgemeiner Überblick

6.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle bewegt sich mit 272 Vorgängen im Rahmen der Vorjahre (Mittel über 10 Jahre: 263). Gegenüber dem Vorjahr (282 Kauffälle) ist die Anzahl geringfügig um 7 % zurückgegangen. Ein besonderer Trend ist nicht ableitbar.



Abb. 61: Bebaute Grundstücke, Kauffälle (2002 - 2011)

6.1.2 Verteilung auf die Teilmärkte

Das Marktgeschehen verteilt sich auf fünf Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- sonstige Gebäude (Gemeinbedarf, Garagen, Wochenendhäuser sowie Grundstücke, die nicht kategorisiert werden können)

Knapp die Hälfte der Vorgänge bezieht sich auf den Sektor individueller Wohnungsbau, wobei sich die Verteilung im Verlaufe der letzten Jahre nicht wesentlich verändert hat.

Nachfolgende Darstellungen veranschaulichen den Sachverhalt.

Teilmarkt	Anzahl Vorjahr	Berichtsjahr		Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	Anteil (%)	Differenz	in %
individueller Wohnungsbau	154	133	49	- 21	- 13,6
Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser	32	41	15	+ 9	+ 28,1
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- gebäude	8	3	1	- 5	- 62,5
Gewerbe- und Industriegebäude	0	11	4	+ 11	k. A.
Sonstige	88	84	31	- 4	- 4,5
Gesamt	282	272	100	- 10	- 3,5

Tab. 12: Bebaute Grundstücke, Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte

Knapp die Hälfte der Vorgänge bezieht sich auf den Sektor individueller Wohnungsbau, wobei sich die Verteilung im Verlaufe der letzten Jahre nicht wesentlich verändert hat.

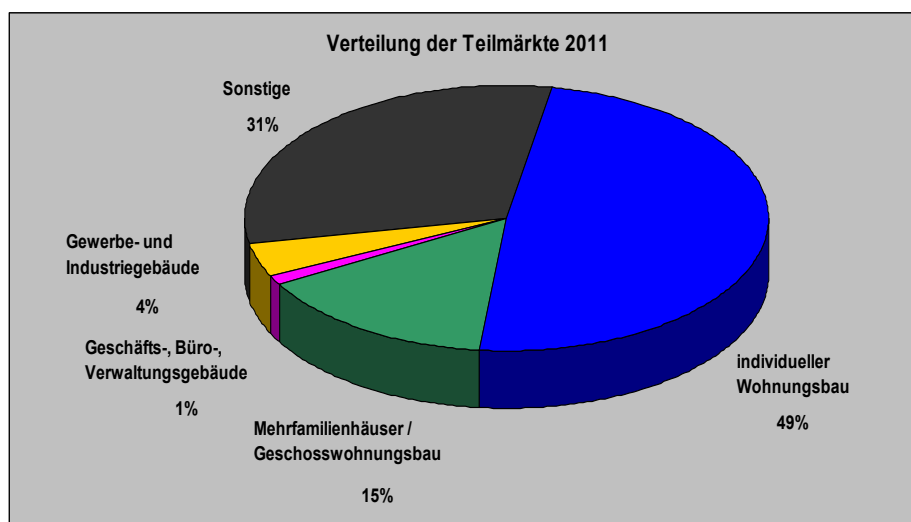


Abb. 62: Bebaute Grundstücke, Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte

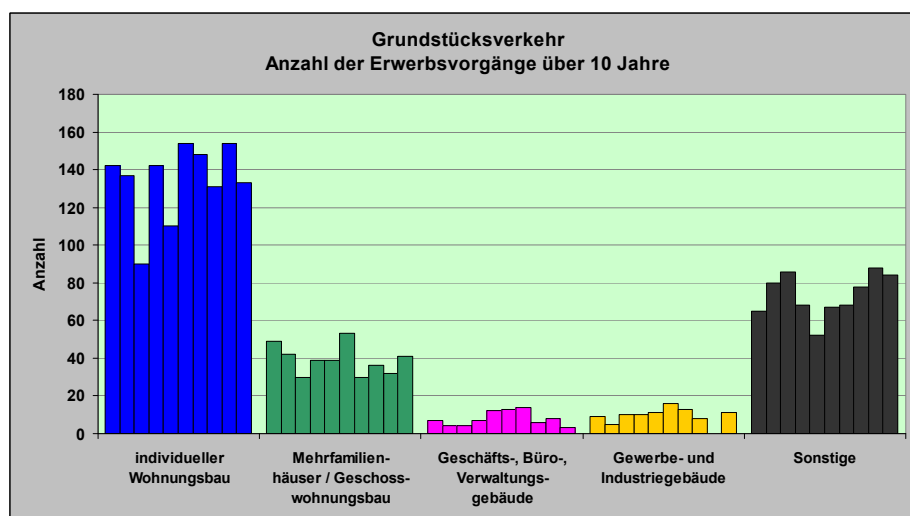


Abb. 63: Bebaute Grundstücke, Anzahl Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

6.1.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist naturgemäß bei bebauten Grundstücken weniger bedeutsam, da regelmäßig die Bebauung bei diesen Kaufobjekten im Vordergrund steht. 43,0 ha gegenüber 38,9 ha im Vorjahr bedeuten einen Zuwachs um gut 10 %. Der Durchschnitt in den letzten zehn Jahren liegt bei rund 35 ha.

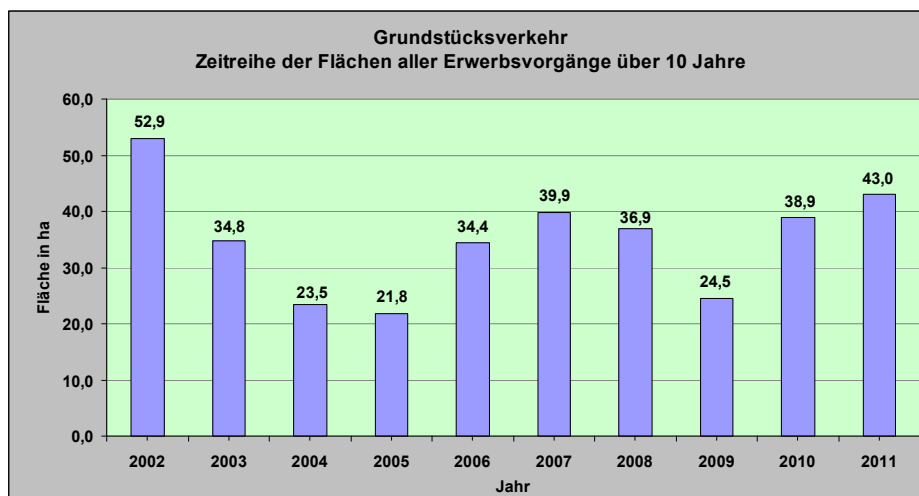


Abb. 64: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz (2002 – 2011)

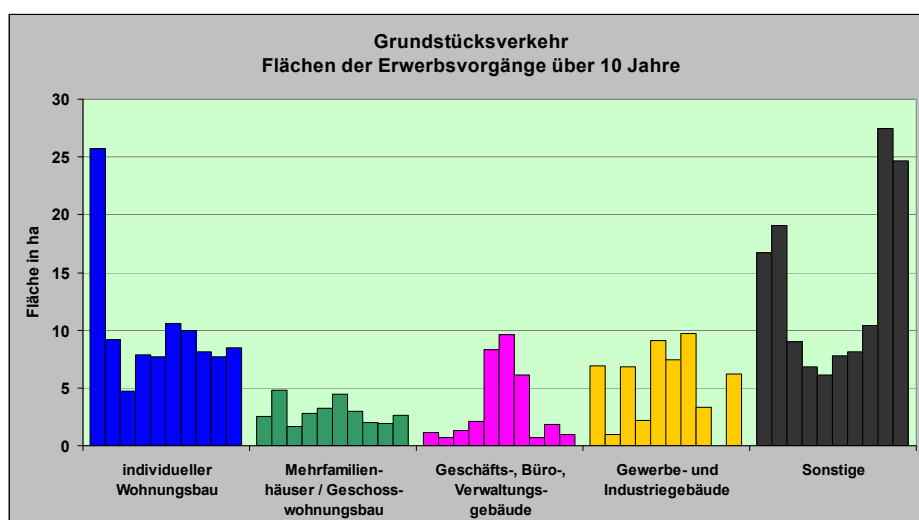


Abb. 65: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

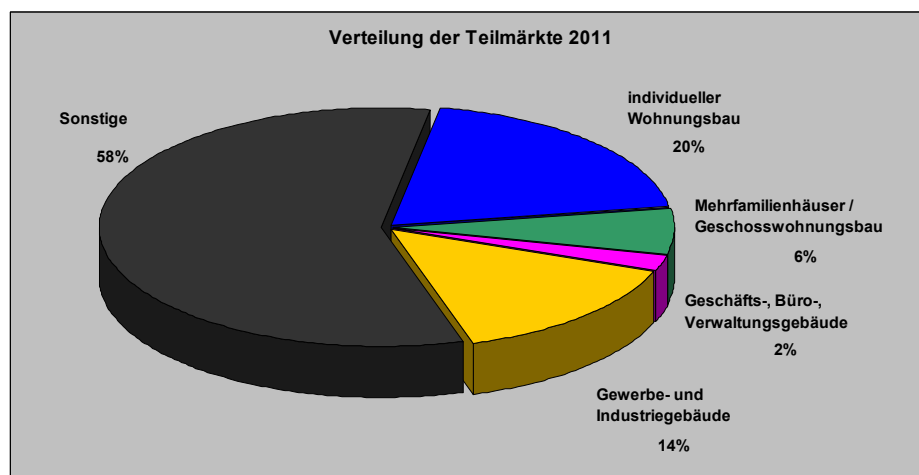


Abb. 66: Bebaute Grundstücke, Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte

6.1.4 Geldumsatz

Der gesamte Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % von 80 Mio. € auf 68 Mio. € gesunken. Lässt man die Jahre 2006 und 2007 außer Acht — seinerzeit wurden einige hochwertige Gewerbeimmobilien veräußert — bewegt sich der jährliche Umsatz zwischen 40 und 85 Mio. €, wobei insgesamt ein Aufwärtstrend seit 2002 zu verzeichnen ist.

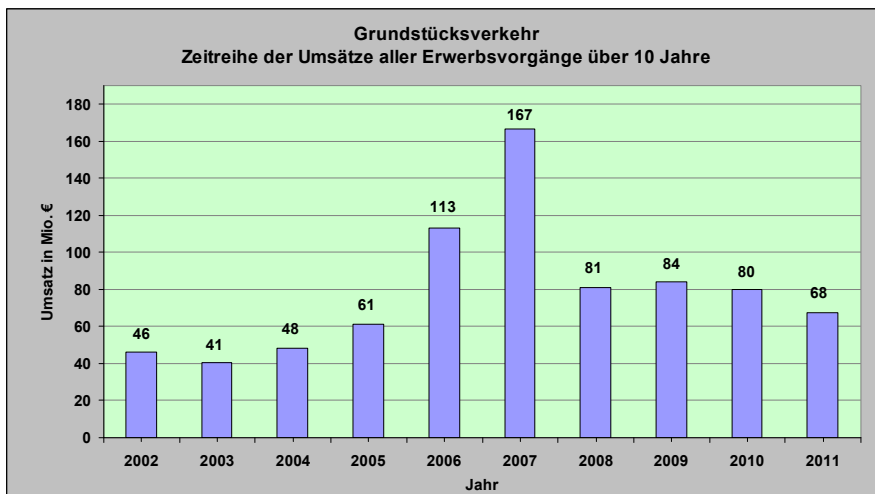


Abb. 67: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz (2002 - 2011)

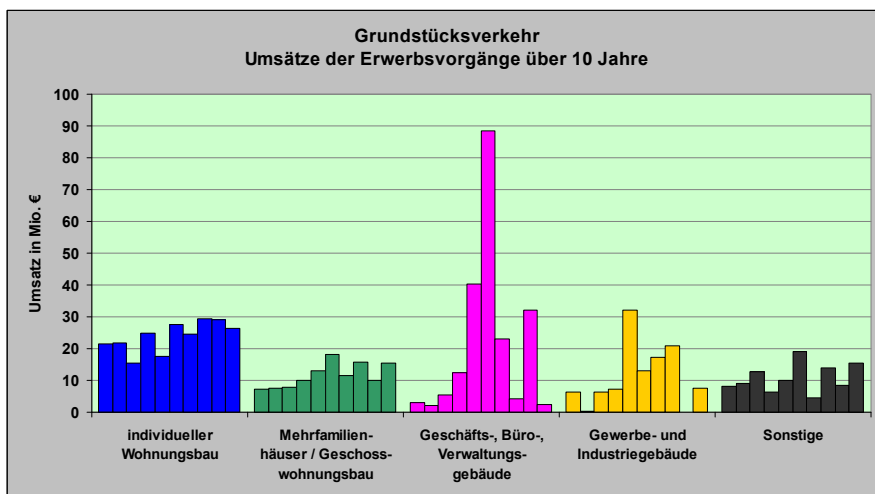


Abb. 68: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)

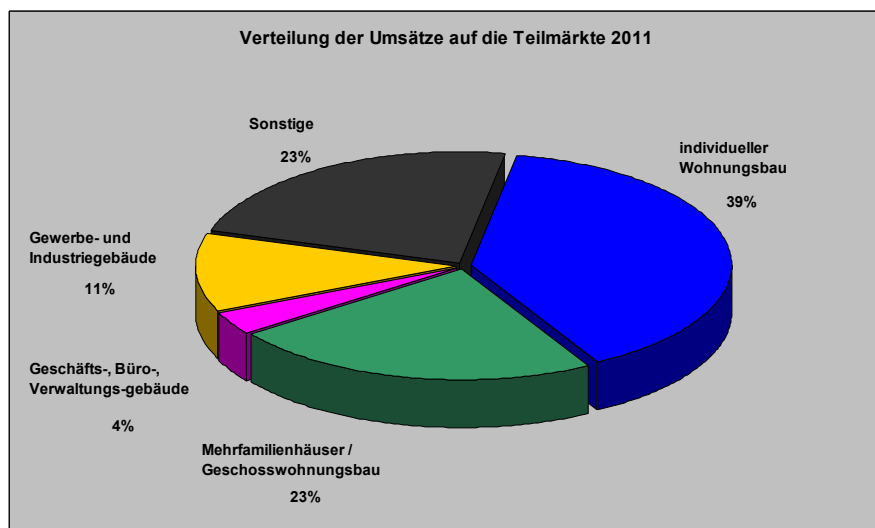


Abb. 69: Bebaute Grundstücke, Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte

6.2 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgt eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser sowie der Doppel- und Reihenhäuser (incl. Reihenendhäuser).

6.2.1 Freistehende Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	63	63	0	± 0,0
Ø Grundstücksfläche (m²)	640	823	183	+ 28,6
Ø Kaufpreis (€)	230.672	217.962	- 12.710	- 5,5
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	26	22	- 4	- 15,4
Ø Wohnfläche (m²)	162	147	- 15	- 9,3
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.641	1.968	+ 327	+ 19,9

Tab. 13: Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser, Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche

Rein statistisch ist im Jahr 2011 der mittlere Kaufpreis für solche Kaufobjekte gefallen. Eine Unterscheidung nach **Baujahrsklassen** gibt aber einen aussagekräftigeren Einblick in diesen Grundstücksmarkt. Mehr als die Hälfte der gehandelten Objekte stammt aus der Zeit vor 1950. In dieser Kategorie ist der Gesamtkaufpreis mit über 20 % massiv gesunken, während neuere Häuser mit einem Plus von 16 % deutlich zulegt.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
vor 1950	36	57	194.432	35	56	154.018	829	- 20,8
1950 – 1990	7	11	178.843	11	17	191.591	872	+ 7,1
nach 1990	20	32	314.044	17	27	366.675	712	+ 16,8
Gesamt	63	100	230.672	63	100	217.962	802	- 5,5

Tab. 14: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Baujahresklassen

Für ungefähr ein Drittel der Kauffälle waren Wohnflächen bekannt bzw. konnten ermittelt werden. Aus diesen sind mittlere Kaufpreise je m² Wohnfläche abgeleitet worden, die nachfolgend aufgeführt sind.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
vor 1950	12	137	1.369	10	146	1.659	+ 21,2
1950 – 1990	1	k. A.	k. A.	3	103	1.878	k. A.
nach 1990	13	186	1.841	9	163	2.341	+ 27,2
Gesamt	26	162	1.641	22	147	1.968	+ 19,9

Tab. 15: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€/m²) Untergliederung nach Baujahresklassen

Eine weitere Aufgliederung nach **Preisklassen** ist nachfolgend dargestellt. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass 25 % der Verkäufe im Hochpreis-Bereich liegen.

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- fläche (m²)	
bis 50.000 €	4	6	24.975	10	16	39.280	527	+ 57,3
bis 100.000 €	6	10	83.665	12	19	77.277	1.477	- 7,6
bis 150.000 €	14	22	155.727	3	5	145.667	418	- 6,5
bis 200.000 €	6	10	172.400	9	14	173.648	652	+ 0,7
bis 300.000 €	15	24	239.653	13	21	252.453	534	+ 5,3
über 300.000 €	18	28	419.180	16	25	458.961	884	+ 9,5
Gesamt	63	100	230.672	63	100	217.962	802	- 5,5

Tab. 16: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Preisklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 50.000 €	k. A.	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.
bis 100.000 €	2	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.	k. A.
bis 150.000 €	3	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.
bis 200.000 €	4	114	1.558	2	k. A.	k. A.	k. A.
bis 300.000 €	8	149	1.786	8	133	1.943	+ 8,8
über 300.000 €	9	204	1.965	8	199	2.511	+ 27,8
Gesamt	26	162	1.641	22	147	1.968	+ 19,9

Tab. 17: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€/m²), Untergliederung nach Preisklassen

6.2.2 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Gegenüber den unbebauten Grundstücken, die für eine Nutzung mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind (11 Kauffälle), ist das Marktgeschehen bei den bebauten Grundstücken mit 47 Kauffällen deutlich reger. Ursächlich dafür ist der Umstand, dass Neubau-Objekte in der Regel durch Bauträger vertrieben werden.

Allerdings ist der Handel, insbesondere bei Reihenhäusern, die mit nur 7 Kauffällen um über die Hälfte zurückgegangen sind, insgesamt rückläufig. Die Gesamtkaufpreise haben sich nur minimal verändert.

Doppelhaushälften	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	47	40	- 7	- 14,9
Ø Grundstücksfläche (m²)	406	458	+ 52	+ 12,8
Ø Kaufpreis (€)	191.436	186.199	- 5.237	- 2,7
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	20	15	- 5	- 25,0
Ø Wohnfläche (m²)	142	115	- 27	- 19,0
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.534	1.704	+ 170	+ 11,1

Tab. 18: Doppelhaushälften, Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche

Reihen- / Reihenhäuser	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	16	7	- 9	- 56,3
Ø Grundstücksfläche (m²)	280	234	- 46	- 16,4
Ø Kaufpreis (€)	163.438	167.714	+ 4.276	+ 2,6
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	5	4	- 1	- 20,0
Ø Wohnfläche (m²)	111	126	+ 15	+ 13,5
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.505	1.558	+ 53	+ 3,5

Tab. 19: Reihenhäuser, Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m² Wohnfläche

Auch hier erfolgte eine Differenzierung nach Baujahres- und Preisklassen, wobei Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammengefasst wurden, um eine brauchbare statistische Grundlage zu erhalten. Nachstehende Tabellen geben einen Überblick:

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- fläche (m²)	
vor 1950	28	44	154.460	27	57	164.342	490	+ 6,4
1950 – 1990	4	6	140.500	4	9	181.500	487	+ 29,2
nach 1990	31	50	216.955	16	34	222.860	325	+ 2,7
Gesamt	63	100	184.325	47	100	183.446	425	- 0,5

Tab. 20: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Baujahresklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
vor 1950	4	98	1.619	10	101	1.597	- 1,4
1950 – 1990	2	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.
nach 1990	19	145	1.526	8	143	1.607	+ 5,3
Gesamt	25	136	1.528	19	118	1.673	+ 9,5

Tab. 21: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€/m²) Untergliederung nach Baujahresklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- fläche (m²)	
bis 50.000 €	1	2	k. A.	1	2	k. A.	k. A.	k. A.
bis 100.000 €	2	3	k. A.	6	13	87.333	462	k. A.
bis 150.000 €	17	27	128.375	10	21	132.450	413	+ 3,2
bis 200.000 €	20	32	176.150	13	28	178.209	455	+ 1,2
über 200.000 €	23	36	248.852	17	36	259.809	406	+ 4,4
Gesamt	63	100	184.325	47	100	186.199	425	+ 1,0

Tab. 22: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Preisklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 50.000 €	1	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.
bis 100.000 €	1	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.	k. A.
bis 150.000 €	4	80	1.629	3	101	1.406	- 13,7
bis 200.000 €	8	125	1.460	4	120	1.697	+ 16,2
über 200.000 €	13	160	1.540	9	134	2.041	+ 32,5
Gesamt	25	136	1.528	19	118	1.673	+ 9,5

Tab. 23: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€/m²), Untergliederung nach Preisklassen

6.2.3 Villen

Bei diesen Kaufobjekten handelt es sich um Liegenschaften, die sehr individuell gestaltet sind. Demzufolge schwanken die Kaufpreise sehr stark. Eine detaillierte Analyse ist daher wegen der geringen Fallzahlen wenig sinnvoll. Die folgende Tabelle vermittelt aber einen gewissen Überblick:

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011	gesamt
Anzahl der Kauffälle	3	7	7	6	7	30
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 133,3	± 0,0	- 14,3	+ 16,7	
Ø Kaufpreis (€)	420.000	500.000	530.686	622.250	461.671	514.667
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 19,0	+ 6,1	+ 17,3	- 25,8	
Ø Grundstücksgröße (m²)	1.537	2.693	1.021	1.204	851	1.460
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 75,2	- 62,1	+ 17,9	- 29,3	

Tab. 24: Villen, Kaufpreise (2007 – 2011)

6.3 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (MFH)

Im Berichtsjahr herrschte ein reger Handel. Mit 55 Kauffällen nahm er um rund 30 % gegenüber dem Vorjahr (39 Fälle) zu.

Der durchschnittliche Kaufpreis stieg um 7 % auf knapp 430.000 €. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle bezieht sich auf Altbauten. Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick:

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	39	55	+ 16	+ 41,0
Ø Grundstücksfläche (m²)	624	608	- 16	- 2,6
Ø Kaufpreis (€)	400.496	429.394	+ 28.898	+ 7,2
davon Kauffälle mit Wohnflächenangabe	7	22	+ 15	+ 214,3
Ø Wohnfläche (m²)	712	404	- 308	- 43,3
Ø Kaufpreis (€/m²)	767	1.238	+ 471	+ 61,4

Tab. 25: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Gesamtkaufpreise / Kaufpreis je m² Wohnfläche

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	
vor 1950	38	98	379.456	50	91	387.614	441	+ 2,1
1950 – 1990	1	2	k. A.	3	5	k. A.	k. A.	k. A.
nach 1990	0	0	k. A.	2	4	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamt	39	100	400.496	55	100	429.394	608	+ 7,2

Tab. 26: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Baujahresklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
vor 1950	7	712	767	21	399	1.229	+ 60,2
1950 – 1990	0	k. A.	k. A.	0	k. A.	k. A.	k. A.
nach 1990	0	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamt	7	712	767	22	404	1.238	+ 61,4

Tab. 27: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreise (€/m²), Untergliederung nach Baujahresklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr				Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Anzahl	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- fläche (m²)	
bis 100.000 €	5	13	59.600	3	6	k. A.	k. A.	k. A.
bis 250.000 €	9	23	169.482	15	27	192.633	372	+ 13,7
bis 500.000 €	14	36	360.107	25	45	352.220	379	- 2,2
bis 1.000.000 €	9	23	689.389	9	16	770.078	725	+ 11,7
über 1.000.000 €	2	5	k. A.	3	6	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamt	39	100	400.496	55	100	429.394	608	+ 7,2

Tab. 28: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Preisklassen

Kategorie	Vorjahr			Berichtsjahr			Änderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr (%)
	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	
bis 100.000 €	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
bis 250.000 €	2	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.	k. A.
bis 500.000 €	2	k. A.	k. A.	14	354	1.122	k. A.
bis 1.000.000 €	2	k. A.	k. A.	6	600	1.428	k. A.
über 1.000.000 €	1	k. A.	k. A.	0	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamt	7	712	767	22	404	1.238	+ 61,4

Tab. 29: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreise (€/m²), Untergliederung nach Preisklassen

6.4 Gewerbliche Gebäude

Dem Bereich der Gewerblichen Objekte wurden Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Gewerbe-, Produktions- und Industriegebäude zugeordnet.

Aufgrund der geringen Fallzahlen sowie wegen des unbekannten Bauzustandes und der speziellen Gestaltung derartiger Objekte lassen sich hier keine gesicherten, allgemeingültigen Aussagen treffen. Es werden daher die Umsatzzahlen nur nachrichtlich wiedergegeben. Beachtenswert ist der massive Abfall des mittleren Kaufpreises bei gleichzeitig zunehmender Grundstücksgröße.

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011	gesamt
Anzahl der Kauffälle	27	27	13	9	13	89
Veränderung zum Vorjahr (%)		± 0,0	- 51,8	- 30,8	+ 44,4	
Ø Kaufpreis (€)	3.726.593	1.496.730	1.923.385	3.590.785	554.769	2.309.694
Veränderung zum Vorjahr (%)		- 59,8	+ 28,5	+ 86,7	- 84,6	
Ø Grundstücksgröße (m²)	5.190	5.864	3.051	2.018	4.261	4.625
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 13,0	- 48,0	- 33,9	+ 111,1	

Tab. 30: Gewerbliche Gebäude, Durchschnittlicher Verkaufspreis (2007 – 2011)

Kategorie	Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	
			Differenz	in %
Anzahl der Kauffälle	9	13	4	+ 44,4
Ø Grundstücksfläche (m²)	2.018	4.261	2.243	+ 111,1
Ø Kaufpreis (€)	3.590.785	554.769	3.036.016	- 84,6
davon Kauffälle mit Nutzflächenangabe	5	3	- 2	- 40,0
Ø Nutzfläche (m²)	3.571	1.524	- 2.047	- 57,3
Ø Kaufpreis (€/m²)	1.316	809	- 507	- 38,5

Tab. 31: Gewerbliche Gebäude, Durchschnittlicher Verkaufspreis je m² Nutzfläche (2007 – 2011)

6.5 Garagen

Über Garagen wurden im Berichtsjahr 6 (Vorjahr 9) verwertbare Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Der Kaufpreis liegt im Mittel bei rund 15.900 € (14.300 €). Die zugehörige Grundstücksgröße beträgt 167 (109) m². Das durchschnittliche Alter – soweit zu ersehen – liegt bei 34 (35) Jahren. Diese Angaben können nur als reine Mittelwerte betrachtet werden, da

- die zugehörige Grundstücksfläche stark schwankt (20 – 330 m²),
- nicht nach Bauweise (Einzel-, Doppelgaragen, Garagen in einem Komplex) unterschieden wurde, und
- keine Informationen über Bauart und –zustand bekannt sind.

6.6 Wochenend- und Ferienhäuser

Der Markt für Wochenend- und Ferienhäuser hat nach wie vor eine große Bedeutung in Jena. Da es sich bei den Kaufpreisen um Komplett-Preise handelt, die den Grund und Boden, die Bebauung sowie Außenanlagen enthalten, und sowohl Gestaltung als auch Lage sehr individuell sind, ist eine detaillierte Analyse wenig sinnvoll. Insgesamt bewegen sich die Kauffallzahlen auf statistisch konstantem Niveau. Der Kaufpreis ist allerdings im Berichtsjahr gegenüber den Vorjahren merklich gestiegen.

Nachfolgende Darstellungen vermitteln lediglich einen allgemeinen Überblick:

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011	gesamt
Anzahl der Kauffälle	26	37	32	48	42	185
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 42,3	- 13,5	+ 50,0	- 12,5	
Ø Kaufpreis (€)	12.573	12.846	11.469	13.746	15.521	13.410
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 2,2	- 10,7	+ 19,9	+ 12,9	
Ø Grundstücksgröße (m²)	1.635	1.445	1.312	1.216	1.469	1.395
Veränderung zum Vorjahr (%)		- 11,6	- 9,2	- 7,3	+ 20,8	

Tab. 32: Wochenend- und Ferienhäuser, Durchschnittlicher Verkaufspreis (2007 – 2011)

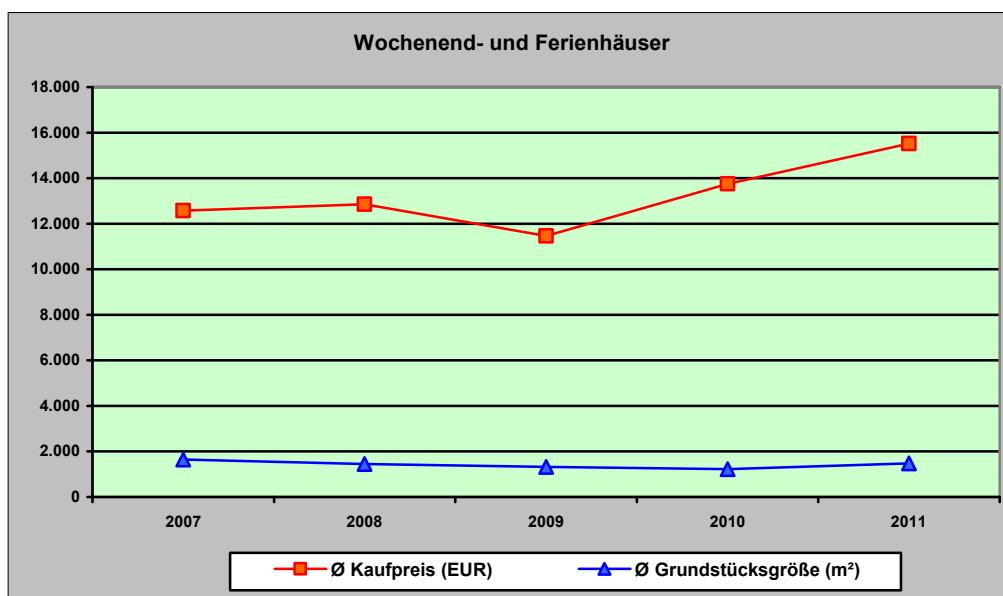


Abb. 70: Wochenend- und Ferienhäuser, Durchschnittlicher Verkaufspreis (2007 - 2011)

7 Wohnungs- und Teileigentum

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.

7.1 Überblick

7.1.1 Anzahl und Verteilung der Kauffälle

Mit 427 Kauffällen hält der Aufwärtstrend weiter an. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Zuwachs um 11 % zu verzeichnen. In den letzten fünf Jahren hat sich die Anzahl der jährlichen Kauffälle weit mehr als verdoppelt.



Abb. 71: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)

Den Hauptanteil am Marktgeschehen bildet mit weit über 90 % der Verkauf von Wohnungseigentum.

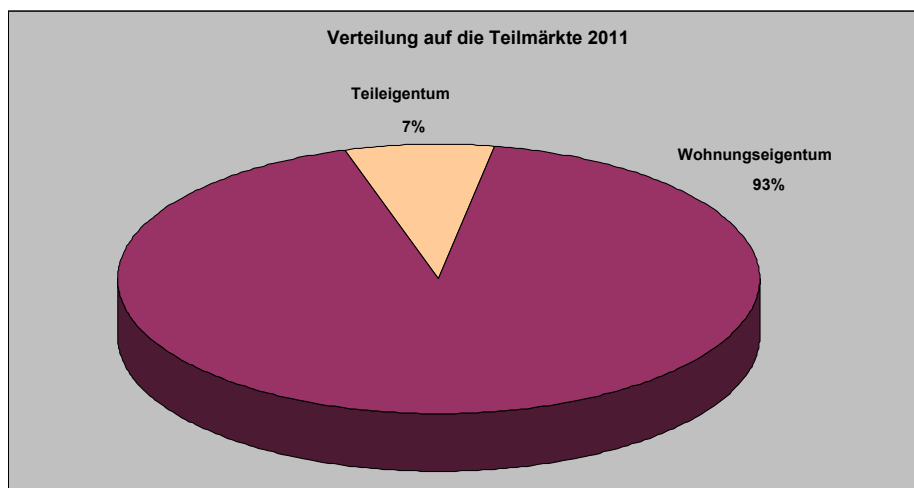


Abb. 72: Wohnungs- und Teileigentum, Kauffälle verteilt nach Eigentumsarten

Während der Markt für Teileigentum sich nahezu konstant auf niedrigem Niveau bewegt, herrscht beim Wohneigentum ein reger Geschäftsverkehr. Ein deutlicher Anstieg der Verkäufe in den letzten fünf Jahren ist augenfällig.

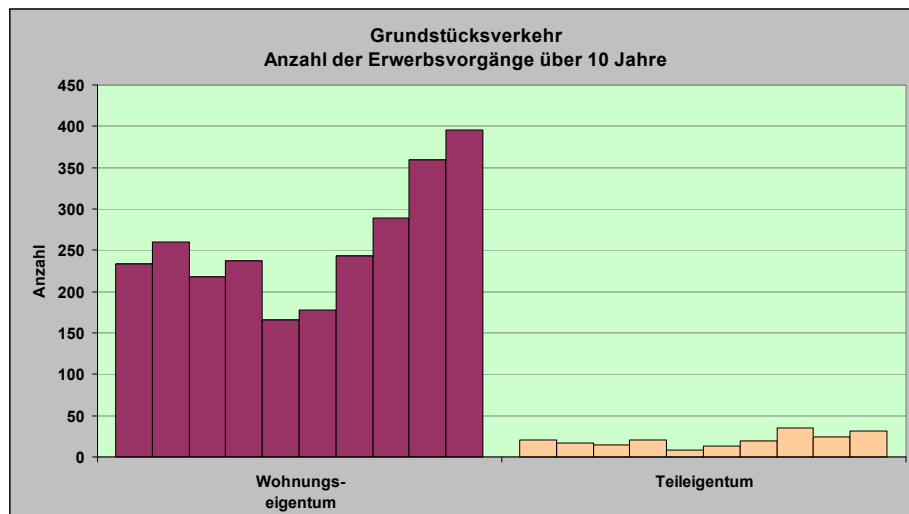


Abb. 73: Wohnungs- und Teileigentum, Kauffälle verteilt nach Eigentumsarten (2002 - 2011)

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil im Berichtsjahr (%)
Wohnungseigentum Anzahl der Kauffälle	178	243	289	359	395	92,5
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 36,5	+ 18,9	+ 24,2	+ 10,0	
Teileigentum Anzahl der Kauffälle	13	19	35	24	32	7,5
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 46,2	+ 84,2	- 31,4	+ 33,3	
Gesamt	191	262	324	383	427	100,0
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 37,2	+ 23,7	+ 18,2	+ 11,5	

Tab. 33: Wohnungs- und Teileigentum, Verteilung der Kauffälle nach Eigentumsarten (2007 - 2011)

7.1.2 Geldumsatz

Entsprechend des quantitativen Verhaltens hat sich auch der Geldumsatz entwickelt. Allerdings ist hier der Anstieg steiler. Im Jahre 2011 wurde ein Umsatzvolumen von 65,9 Mio. € erzielt, was einer Steigerung von 36 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Fünfjahresrückblick ist der Umsatz auf das Zweieinhalbfache angestiegen.

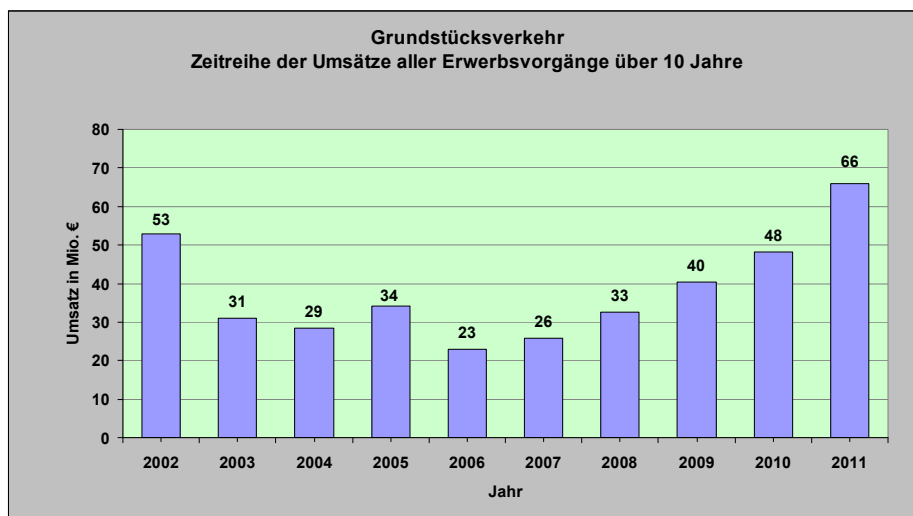


Abb. 74: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz (2002 - 2011)

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011	Anteil im Berichtsjahr (%)
Wohnungseigentum Geldumsatz	25,1	31,5	36,4	45,8	59,4	90
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 25,5	+ 15,6	+ 25,8	+ 29,7	
Teileigentum Geldumsatz	0,8	1,1	3,9	2,5	6,5	10
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 37,5	+ 254,5	- 35,9	+ 160,0	
Gesamt	25,9	32,6	40,4	48,3	65,9	100
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 25,9	+ 23,9	+ 19,6	+ 36,4	

Tab. 34: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz in absoluten Zahlen 2007 - 2011

Auch das Verhältnis von Wohn- zu Teileigentum im Geldumsatz sowie der Verlauf des monetären Umsatzvolumens über zehn Jahre weichen nicht besonders von der quantitativen Entwicklung ab.

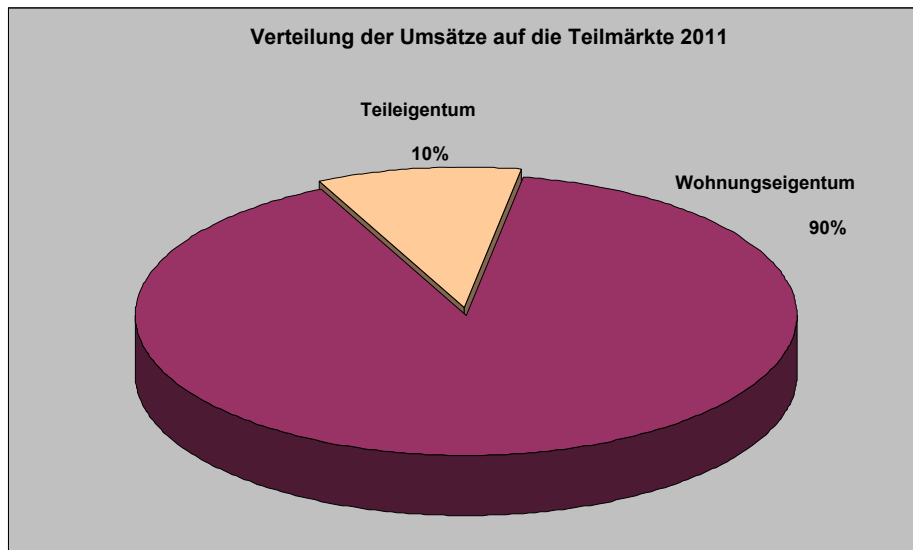


Abb. 75: Wohnungs- und Teileigentum, Verteilung Geldumsatz nach Eigentumsart

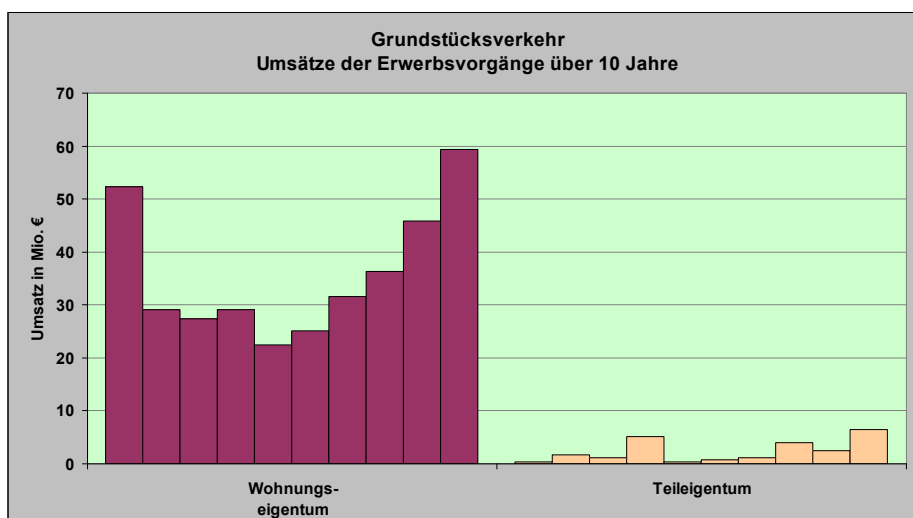


Abb. 76: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz nach Eigentumsart (2002 - 2011)

7.2 Wohnungseigentum

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den nachfolgenden Tabellen, gruppiert nach Baujahren, Wohnflächen bzw. Preisklassen, ausgewiesen. Darüber hinaus wurde nach Erst- und Weiterverkauf unterschieden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Wohnfläche enthalten.

7.2.1 Anzahl der Kauffälle zu Wohnungseigentum

In der Kaufpreissammlung wurden 395 Kaufverträge registriert. Dieses entspricht einem Zuwachs von 10 %.

Von diesen Verträgen waren 314 für eine Detailanalyse verwertbar; dieses entspricht einem Anteil von rund 80 %. Die Nichteignung lag zum einen an fehlenden Merkmalen (z. B. Baujahr) und zum anderen an einer nicht auflösenden Vermischung von Wohnungs- und Teileigentum.

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011
Erstverkauf aus Neubau	71	78	65	82	104
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 9,9	- 16,7	+ 26,2	+ 26,8
Anteil in (%)	39,9	32,1	22,5	22,8	26,3
Erstverkauf aus Umwandlung	24	52	49	58	35
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 116,7	- 5,8	+ 18,4	- 39,7
Anteil in (%)	13,5	21,4	17,0	16,2	8,9
Weiterverkäufe	83	113	175	219	256
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 36,1	+ 54,9	+ 25,1	+ 16,9
Anteil in (%)	46,6	46,5	60,5	61,0	64,8
Gesamt	178	243	289	359	395
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 36,5	+ 18,9	+ 24,2	+ 10,0

Tab. 35: Wohnungseigentum, Unterscheidung Erstverkauf – Weiterverkauf (2007 – 2011)

Über 60 % der Verkaufsfälle sind Weiterverkäufe. Das Verhältnis von Erstverkauf zu Weiterverkauf hat sich in den letzten drei Jahren deutlich zum Weiterverkauf verschoben.

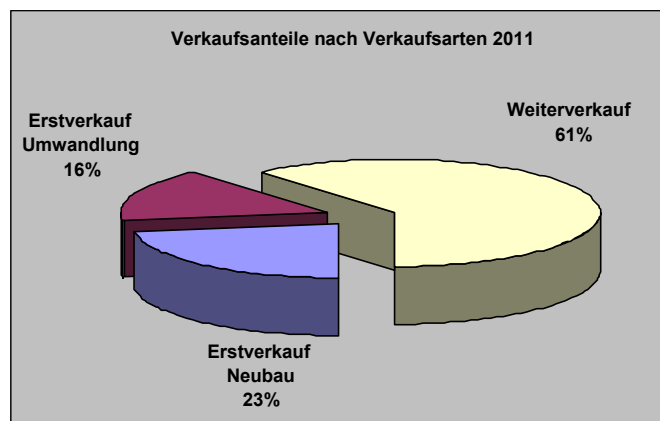


Abb. 77: Wohnungseigentum, Verteilung der Kauffälle nach Verkaufsarten

7.2.2 Baujahrsklassen

Die Masse der Verkäufe bezieht sich auf Wohnungseigentum, das nach 1990 durch Neubau entstanden ist. Ein beachtlicher Anteil von knapp einem Drittel entfällt auf umgewandelte Altbau-Wohnungen. Bemerkenswert ist auch die Klasse 1965 – 1990; in diese fallen Wohnungen des komplexen Wohnungsbaues.

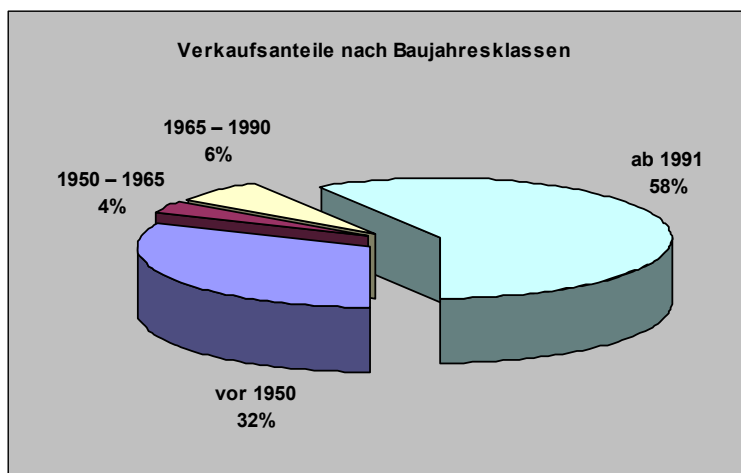


Abb. 78: Wohnungseigentum, Verteilung der Kauffälle nach Baujahrsklassen

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m²)			Ø - Kaufpreis (€/m²)		
	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)
Baujahr vor 1950									
Erstverkäufe	39	32	- 17,9	68	79	+ 16,2	2.008	2.045	+ 1,8
Weiterverkäufe	54	67	+ 24,1	86	79	- 8,1	1.425	1.523	+ 6,9
Baujahr 1950 – 1965									
Erstverkäufe	1	k. A	k. A	k. A	k. A	k. A	k. A	k. A	k. A
Weiterverkäufe	4	11	+ 175,0	57	61	+ 7,0	1.368	1.251	- 8,6
Baujahr 1965 – 1990									
Erstverkäufe	0	0	0	k. A	k. A	k. A	k. A	k. A	k. A
Weiterverkäufe	10	20	+ 100,0	61	61	± 0,0	955	982	+ 2,8
Baujahr ab 1991									
Erstverkäufe	86	102	+ 18,6	99	97	- 2,0	1.931	2.145	+ 11,1
Weiterverkäufe	81	82	+ 1,2	67	74	+ 10,4	1.387	1.655	+ 19,3
Summe/Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe	126	134	+ 6,3	89	93	+ 4,5	1.952	2.121	+ 8,7
Weiterverkäufe	149	180	+ 20,8	73	73	± 0,0	1.371	1.506	+ 9,8
Gesamt	275	314	+ 14,2	81	85	+ 4,9	1.638	1.769	+ 8,0

Tab. 36: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m² Wohnfläche nach Baujahrsklassen

7.2.3 Klassifizierung nach Wohnfläche

Beachtlich ist, dass kleine Wohnungen (unter 70 m²) im Weiterverkauf deutlich weniger Verkaufserlös erzielen.

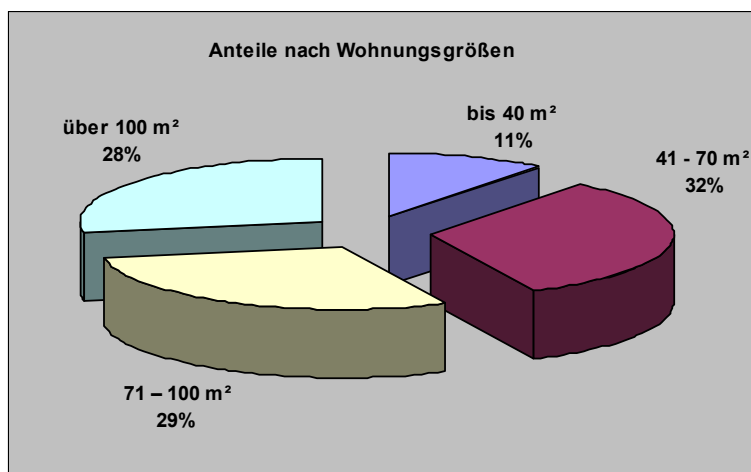


Abb. 79: Wohnungseigentum, Verteilung der Kauffälle nach Wohnungsgröße

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m ²)			Ø - Kaufpreis (€/m ²)		
	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)
bis 40 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	10	4	- 60,0	27	29	+ 7,4	2.353	2.332	- 0,9
Weiterverkäufe	32	29	- 9,4	31	34	+ 9,7	1.376	1.396	+ 1,5
41 - 70 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	10	21	+110,0	66	58	- 12,1	1.790	2.116	+ 18,2
Erstverkäufe aus Umwandlung	15	12	- 20,0	58	54	- 6,9	2.260	2.217	- 1,9
Weiterverkäufe	54	69	+ 27,8	58	58	± 0,0	1.285	1.373	+ 6,8
71 - 100 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	36	36	± 0,0	86	87	+ 1,2	1.954	2.127	+ 8,9
Erstverkäufe aus Umwandlung	14	6	- 57,1	85	87	+ 2,4	1.620	2.036	+ 25,74
Weiterverkäufe	40	50	+ 25,0	86	83	- 3,5	1.496	1.635	+ 9,3
über 100 m²									
Erstverkäufe aus Neubau	30	45	+ 50,0	128	124	- 3,1	1.992	2.174	+ 9,1
Erstverkäufe aus Umwandlung	10	10	± 0,0	129	123	- 4,7	1.659	1.729	+ 4,2
Weiterverkäufe	23	32	+ 39,1	144	128	- 11,1	1.351	1.694	+ 25,4
Summe/Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe aus Neubau	77	102	+ 32,5	99	108	+ 9,1	1.939	2.145	+ 10,6
Erstverkäufe aus Umwandlung	49	32	- 34,7	74	79	+ 6,8	1.973	2.045	+ 3,6
Weiterverkäufe	149	180	+ 20,8	73	73	± 0,0	1.371	1.506	+ 9,8
Gesamt	275	314	+ 14,2	81	85	+ 4,9	1.638	1.769	+ 8,0

Tab. 37: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m² Wohnfläche nach Wohnungsgröße

7.2.4 Differenzierung nach Preisklassen (Gesamtkaufpreis)

Hier ist bemerkenswert, dass sich die relative Zunahme der Fälle von Weiterverkauf mit steigender Preiskategorie stetig erhöht. Im Hochpreissegment wurden gut 75 % mehr Wohnungen veräußert als im Vorjahr.

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m²)			Ø - Kaufpreis (€/m²)		
	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)
bis 50.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	0	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	1	3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Weiterverkäufe	31	25	- 19,3	36	39	+ 8,3	1.165	1.057	- 9,3
50.000 - 100.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	4	6	+ 50,0	58	59	+ 1,7	1.275	1.712	+ 34,3
Erstverkäufe aus Umwandlung	11	8	- 27,3	35	39	+ 11,4	2.268	2.161	- 4,7
Weiterverkäufe	66	73	+ 10,6	63	58	- 7,9	1.214	1.319	+ 8,6
100.000 - 150.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	14	16	+ 14,3	72	64	- 11,1	1.848	2.044	+ 10,6
Erstverkäufe aus Umwandlung	23	9	- 60,9	78	59	- 24,4	1.740	2.242	+ 28,9
Weiterverkäufe	27	38	+ 40,7	89	80	- 10,1	1.469	1.652	+ 12,5
ab 150.000 €									
Erstverkäufe aus Neubau	59	80	+ 35,6	108	107	- 0,9	1.974	2.198	+ 11,3
Erstverkäufe aus Umwandlung	14	12	- 14,3	101	112	+ 10,9	2.172	2.258	+ 4,0
Weiterverkäufe	25	44	+ 76,0	128	113	- 11,7	1.854	1.946	+ 5,0
Summe/Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe aus Neubau	77	102	+ 32,5	99	108	+ 9,1	1.939	2.145	+ 10,6
Erstverkäufe aus Umwandlung	49	32	- 34,7	74	79	+ 6,8	1.973	2.045	+ 3,6
Weiterverkäufe	149	180	+ 20,8	73	73	± 0,0	1.371	1.506	+ 9,8
Gesamt	275	314	+ 14,2	81	85	+ 4,9	1.638	1.769	+ 8,0

Tab. 38: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m² Wohnfläche nach Preisklassen (Gesamtkaufpreis)

7.2.5 Differenzierung nach Preisklassen (Kaufpreis je Quadratmeter)

Die Preiskategorien erlauben einen gewissen Überblick über die Lage, Ausstattung und den (Sanierungs-) Zustand von Eigentumswohnungen.

In der untersten Preiskategorie – in der Regel unsanierte Objekte – findet so gut wie kein Marktgeschehen statt. Auch in der zweiten Sparte (meist Objekte mit einfacher Ausstattung und/oder in einfacher bis mittlerer Lage) werden kaum Wohnungen veräußert. Erst in der Klasse 1.000 – 1.500 €/m² (in der Regel einfache Ausstattung und mittlere Lage) zeigt sich ein merkliches Handelsvolumen.

Die Masse der Kauffälle bewegt sich mit zwei Dritteln im höherwertigen Bereich, wobei in Spitzenlagen (25 Kauffälle) im Mittel 2.650 €/m² beim Erstverkauf erzielt werden.

Kategorie	Anzahl der Kauffälle			Ø - Wohnfläche (m ²)			Ø - Kaufpreis (€/m ²)		
	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)	2010	2011	Δ (%)
bis 500 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	0	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	0	3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Weiterverkäufe	2	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
500 - 1.000 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	1	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Erstverkäufe aus Umwandlung	2	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Weiterverkäufe	23	26	+ 13,0	75	63	- 16,0	822	838	+ 1,9
1.000 – 1.500 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	3	4	+ 33,3	96	75	- 21,9	1.270	1.285	+ 1,2
Erstverkäufe aus Umwandlung	8	3	- 62,5	83	138	+ 66,3	1.271	1.387	+ 9,1
Weiterverkäufe	77	69	- 10,4	72	72	± 0,0	1.252	1.279	+ 2,2
über 1.500 €/m²									
Erstverkäufe aus Neubau	73	98	+ 34,2	100	98	- 2,0	1.982	2.180	+ 10,0
Erstverkäufe aus Umwandlung	39	26	- 33,3	69	68	- 1,4	2.173	2.323	+ 6,98
Weiterverkäufe	47	85	+ 80,9	73	78	+ 6,8	1.875	1.895	+ 1,1
Summe/Mittelwert Veränderung									
Erstverkäufe aus Neubau	77	102	+ 32,5	99	108	+ 9,1	1.939	2.145	+ 10,6
Erstverkäufe aus Umwandlung	49	32	- 34,7	74	79	+ 6,8	1.973	2.045	+ 3,6
Weiterverkäufe	149	180	+ 20,8	73	73	± 0,0	1.371	1.506	+ 9,8
Gesamt	275	314	+ 14,2	81	85	+ 4,9	1.638	1.769	+ 8,0

Tab. 39: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m² Wohnfläche nach Preisklassen (Kaufpreis je m² Wohnfläche)

7.3 Teileigentum

Die Nutzflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Teileigentum sind in den folgenden Tabellen dargestellt. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m² Nutzfläche bzw. den durchschnittlichen Kaufpreisen in € enthalten.

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011	% - Anteil Berichtsjahr
Erstverkauf aus Neubau	5	7	5	4	9	28,1
Erstverkauf aus Umwandlung	0	2	2	3	6	18,8
Weiterverkäufe	8	9	27	16	17	53,1
Gesamt	13	18	34	23	32	100,0
Veränderung zum Vorjahr (%)		+ 38,5	+ 88,9	- 32,3	+ 39,1	

Tab. 40: Teileigentum, Kauffälle (2007 - 2011)

Aufgrund der geringen Kauffallanzahl wird auf eine Aufschlüsselung nach Erstverkauf/Weiterveräußerung verzichtet. Zur Übersicht werden die beiden nachfolgenden Teilmärkte unterschieden:

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

7.3.1 Sondereigentum Gewerbe

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen sind keine besonderen Analysen möglich, so dass nachfolgende Tabelle lediglich einen Überblick vermittelt. Hierbei verdienen die großen Spannen der Kaufpreise besondere Beachtung.

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Kauffälle	4	6	15	13	14
davon Kauffälle mit Nutzflächenangabe	2	4	4	9	11
Ø Nutzfläche (m ²)	140	140	145	147	217
Ø Kaufpreis (€/m ²)	1.145	1.000	1.216	1.406	2.315
Kaufpreisspanne (€/m ²)	997 – 1.293	607 – 1.750	575 – 2.450	625 – 2.215	479 – 4.854

Tab. 41: Teileigentum, Kaufpreise für Gewerbe je m² Nutzfläche (2007 - 2011)

7.3.2 Sondereigentum Stellplätze

Es handelt sich ausschließlich um Stellplätze, die nicht im Zusammenhang mit Wohnungseigentum veräußert wurden. Auch hier sind keine besonderen Analysen sinnvoll, so dass nur ein tabellarischer Überblick gegeben wird. Erheblich sind auch hier die großen Kaufpreisspannen.

Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Kauffälle	9	12	19	10	18
Ø Kaufpreis (€)	8.485	8.733	9.399	9.470	8.731
Kaufpreisspanne (€)	2.800 – 12.782	2.500 – 16.000	1.940 – 20.000	3.500 – 14.000	2.500 – 24.000

Tab. 42: Teileigentum, Kaufpreise für Stellplätze (2007 - 2011)

8 Erforderliche Daten zur Wertermittlung

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Jena hat 2011 für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena folgende, sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten^{*)} beschlossen:

8.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren werden durch die Funktion

$$k = a \times vSW^b$$

k = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert [in Mio. €]
a, b = Konstanten

beschrieben. Folgende Konstanten wurden beschlossen:

Konstante	BRW 40 €/m ²	BRW 80 €/m ²	BRW 160 €/m ²	BRW 320 €/m ²
a	0,34	0,48	0,64	0,82
b	-0,63	-0,46	-0,32	-0,21

Tab. 43: Konstanten zu den Sachwertfaktoren

8.1.1 Tabelle

Die Tabellenwerte des grau hinterlegten Bereiches sind extrapoliert und daher nur mit sachgemäßem Ermessen verwendbar.

vorläufiger Sachwert [in €]	Bodenrichtwert-Niveau			
	40,00 €	80,00 €	160,00 €	320,00 €
100.000	1,42	1,39	1,36	1,33
130.000	1,21	1,23	1,25	1,26
160.000	1,07	1,12	1,16	1,21
190.000	0,96	1,03	1,10	1,17
220.000	0,88	0,96	1,05	1,14
250.000	0,81	0,91	1,01	1,10
280.000	0,75	0,86	0,97	1,08
310.000	0,71	0,82	0,94	1,05
340.000	0,67	0,79	0,91	1,03
370.000	0,63	0,76	0,89	1,01
400.000	0,60	0,73	0,86	1,00
430.000	0,57	0,71	0,84	0,98
460.000	0,55	0,69	0,83	0,97
490.000	0,53	0,67	0,81	0,95
520.000	0,51	0,65	0,80	0,94
550.000	0,49	0,63	0,78	0,93
580.000	0,47	0,62	0,77	0,92
610.000	0,46	0,61	0,76	0,91
640.000	0,44	0,59	0,74	0,90
670.000	0,43	0,58	0,73	0,89
700.000	0,42	0,57	0,72	0,88
a	0,34	0,48	0,64	0,82
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,63	-0,46	-0,32	-0,21
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrelation	0,93	0,91	0,90	0,90

Tab. 44: Interpolationswerte zu den Sachwertfaktoren

^{*)} Zur tieferen Information siehe: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), www.immobiliemarktbericht-deutschland.info. Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten; Stand: 05.08.2011

8.1.2 Modellbeschreibung (Sachwertfaktoren)

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) gegebenenfalls auch Zuschläge vorzunehmen. Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind (§17 Abs. 2 ImmoWertV) in Abzug zu bringen. Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG -§ 8 ImmoWertV), z. B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen.	
Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	EFH/ZFH-freistehend: NHK 2000 (Sprengnetter)	DHH/RH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„ohne“, wenn Alterswertminderung „linear“ erfolgt	
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z. B. Teilausbau oder Teilunterkellerung)	
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze im normierten KP berücksichtigt	
Baunebenkosten	16 % bei freistehend 14 % bei DHH/RH	
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex	
Wertminderung wegen Alters	„linear“ wenn Baujahreskorrektur „ohne“	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND -Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente laut Anlage	
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert ungewöhnliche Außenanlagen (z. B. Pool) sind separat im normierten KP zu berücksichtigen.	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden) im normierten KP berücksichtigt	
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt	
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei im normierten KP berücksichtigt.	
Stichprobenumfang	38 Kauffälle	
Zeitraum	2010/2011	

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$K_i = \emptyset \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i} \quad \text{mit} \quad \begin{array}{l} KP \\ i \\ vSW \\ boG \end{array} \quad \begin{array}{l} \text{Kaufpreis} \\ \text{Kauffall} \\ \text{vorläufiger Sachwert (schadensfrei)} \\ \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \end{array}$$

8.2 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil <20 %)

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (2010/2011) mit geringem Gewerbeanteil (<20 %) wurde durch den Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Jena mit

4,7 % beschlossen (Spanne von 3 bis 6 %).

Der Rohertragsfaktor wurde mit **15** ermittelt (Spanne von 12 bis 22).

Für den Beschluss lagen dem Gutachterausschuss 10 verwertbare Kauffälle vor. Die Auswertung basiert auf folgendem Modellansatz:

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (RoE) (Jahr)	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i. d. R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente laut Anlage
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
Stichprobenumfang	x Kauffälle (vorrangig geeignete Mietobjekte <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auswählen)
Zeitraum	2010/2011

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

$$p_i = \emptyset \left(\frac{RE_i}{KP_i - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100 \text{ [% - Angabe in Prozent]}$$

RE	Reinertrag des Grundstücks i	q	1+p
KP	Kaufpreis für das Grundstück i	p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis G = KP – BW	n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
BW	Bodenwert	boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

9 Zusammenfassung

Der Grundstücksverkehr nahm im Jahr 2011 um rund 5 % gegenüber dem Vorjahr zu und erreichte die Zahl von 1.107 Erwerbsvorgängen. Nahezu 96 % davon sind notarielle Kaufverträge.

Der Geldumsatz ist mit 169,7 € (- 0,6 %) nahezu konstant geblieben. Insgesamt wurden gut 132 ha Fläche veräußert.

In der Hauptsache (41 % der Verträge) bezieht sich der Erwerb auf Wohnungs- bzw. Teileigentum. Es folgen unbebautes, baureifes Land und bebaute Grundstücke mit jeweils 25 % Anteil.

Im Schnitt kostet eine Neubau-Eigentumswohnung im Erstverkauf rund 2.150 € je m² Wohnfläche. Sie wurden damit rund 10 % teurer gehandelt als im Vorjahr.

Kleinere Wohnungen bis 40 m² kosten knapp 10 % mehr. Im Weiterverkauf erzielen Eigentumswohnungen gut 70 % des Erstverkaufsniveaus.

Unbebaute Grundstücke wurden in einer Größenordnung von 30 ha gehandelt. Rund 80 % der Veräußerungsfälle entfallen dabei auf Wohnbauflächen. Das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück des individuellen Wohnungsbaues ist um rund 2 % auf 130 €/m² im Mittel zurückgegangen.

Ein voll erschlossener Bauplatz für ein Einfamilienhaus kostet im Schnitt 72.800 € bei 600 m² Grundstücksgröße. Sehr gute Lagen können deutlich darüber liegen!

Unbebaute Grundstücke für Doppel- oder Reihenhäuser, sowie für Mehrfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau spielen derzeit im Marktgeschehen von Jena lediglich eine untergeordnete Rolle.

Gewerbe- und Industrieflächen werden ebenfalls kaum veräußert.

Gleiches gilt für reine Forst- und Agrarflächen.

Unbebaute Gartengrundstücke liegen bei 8 €/m².

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke entfällt rund die Hälfte der Grunderwerbe auf den individuellen Wohnungsbau.

Freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser kosten im Mittel 218.000 € (- 6 %) bei 800 m² Grundstücksgröße, wobei Neubauten (nach 1990) mit 367.000 € (+ 14 %) deutlich darüber liegen. Altbauten vor 1950 sind für rund 154.000 € (- 21 %) zu haben.

Eine Doppelhaushälfte liegt im Durchschnitt bei 186.000 € (- 3 %), ein Reihnhaus bei 168.000 € (+ 3 %) mit 458 bzw. 234 m² Grundstücksfläche. Neubauten liegen ungefähr 20 % darüber, Altbau rund 10 % darunter.

Für Wochenendhäuser sind mit rund 1.500 m² Grundstück 15.500 € zu zahlen.

Insgesamt können die Preise, insbesondere wegen Lageunterschieden, auf allen Teilmärkten sehr breit streuen.

10 Anhang

10.1 Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1: Verkehrsanbindung der Stadt Jena	10
Abb. 2: Topografische Übersicht der Stadt Jena	11
Abb. 3: Bodennutzung in der Stadt Jena	11
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in Jena	12
Abb. 5: Arbeitslosenquote in Jena	12
Abb. 6: Übersicht Gesamtmarkt, Zeitreihen (2002 - 2011)	14
Abb. 7: Übersicht Gesamtmarkt, Verteilung auf Vertragstypen	15
Abb. 8: Grundstücksverkehr, Anzahl der Erwerbsvorgänge (2002 – 2011).....	16
Abb. 9: Grundstücksverkehr, Erwerbsvorgänge, Verteilung nach Teilmärkten	17
Abb. 10: Grundstücksverkehr, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)	18
Abb. 11: Grundstücksverkehr, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011).....	19
Abb. 12: Grundstücksverkehr, Kaufverträge, Anzahl nach Teilmärkten (2002 – 2011).....	20
Abb. 13: Grundstücksverkehr, Kaufverträge, Flächenumsatz nach Teilmärkten (2002 – 2011)	21
Abb. 14: Grundstücksverkehr, Kaufverträge, Geldumsatz nach Teilmärkten (2002 – 2011).....	21
Abb. 15: Grundstücksverkehr, Zwangsversteigerungen, Anzahl nach Teilmärkten (2002 – 2011)	22
Abb. 16: Unbebaute Grundstücke, Verteilung auf die Teilmärkte.....	23
Abb. 17: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011).....	23
Abb. 18: Bauflächen, Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte.....	24
Abb. 19: Bauflächen, Anzahl der Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011).....	24
Abb. 20: Bauflächen, Flächenumsatz (2002 - 2011).....	25
Abb. 21: Bauflächen, Verteilung des Flächenumsatzes für auf die Teilmärkte.....	25
Abb. 22: Bauflächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011).....	25
Abb. 23: Bauflächen, Geldumsatz (2002 - 2011).....	26
Abb. 24: Bauflächen, Verteilung des Geldumsatzes für auf die Teilmärkte.....	26
Abb. 25: Bauflächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)	26
Abb. 26: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011).....	27
Abb. 27: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² (2002 - 2011).....	28
Abb. 28: Individueller Wohnungsbau (frei), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	29
Abb. 29: Individueller Wohnungsbau (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² (2002 - 2011)	29
Abb. 30: Ein- und Zweifamilienhäuser (frei), Anzahl der Kauffälle (2007 - 2011)	30
Abb. 31: Ein- und Zweifamilienhäuser (frei), durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² (2007 - 2011)	30
Abb. 32: Doppelhaushälften, Reihenhäuser , Anzahl der Kauffälle (2007 - 2011)	31
Abb. 33: Doppelhaushälften, Reihenhäuser, durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² (2007 - 2011)	31
Abb. 34: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011).....	32
Abb. 35: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser, durchschnittlicher Kaufpreis (2002 - 2011).....	32
Abb. 36: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	33
Abb. 37: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke, durchschnittlicher Kaufpreis (2002 - 2011)	33
Abb. 38: Gewerbe- und Industriegrundstücke, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011).....	34
Abb. 39: Gewerbe- und Industriegrundstücke, durchschnittlicher Kaufpreis (2002 - 2011).....	34
Abb. 40: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	37
Abb. 41: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Anzahl Verträge, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011).....	38
Abb. 42: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verteilung Kauffälle auf die Teilmärkte	38
Abb. 43: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz (2002 - 2011)	39
Abb. 44: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)	39
Abb. 45: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verteilung Flächenumsatz auf die Teilmärkte.....	39
Abb. 46: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz (2002 – 2011)	40
Abb. 47: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)	40
Abb. 48: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verteilung Geldumsatz auf die Teilmärkte	40
Abb. 49: Ackerland, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	41
Abb. 50: Ackerland, durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)	41
Abb. 51: Grünland, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	42
Abb. 52: Grünland, durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)	42
Abb. 53: Waldflächen, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	43
Abb. 54: Waldflächen, durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)	43
Abb. 55: Gemeinbedarfsflächen (Innenbereich), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	44
Abb. 56: Gemeinbedarfsflächen (Innenbereich), durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011).....	44

Abb. 57: Gemeinbedarfsflächen (Außenbereich), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	45
Abb. 58: Gemeinbedarfsflächen (Außenbereich), durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)	45
Abb. 59: Gärten (Außenbereich), Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	46
Abb. 60: Gärten (Außenbereich), durchschnittliche Kaufpreise (2002 - 2011)	46
Abb. 61: Bebaute Grundstücke, Kauffälle (2002 - 2011)	47
Abb. 62: Bebaute Grundstücke, Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte	48
Abb. 63: Bebaute Grundstücke, Anzahl Kauffälle, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)	48
Abb. 64: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz (2002 - 2011)	49
Abb. 65: Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)	49
Abb. 66: Bebaute Grundstücke, Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte	49
Abb. 67: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz (2002 - 2011)	50
Abb. 68: Bebaute Grundstücke, Geldumsatz, Vergleich der Teilmärkte (2002 - 2011)	50
Abb. 69: Bebaute Grundstücke, Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte	50
Abb. 70: Wochenend- und Ferienhäuser, Durchschnittlicher Verkaufspreis (2007 - 2011)	59
Abb. 71: Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl der Kauffälle (2002 - 2011)	60
Abb. 72: Wohnungs- und Teileigentum, Kauffälle verteilt nach Eigentumsarten	60
Abb. 73: Wohnungs- und Teileigentum, Kauffälle verteilt nach Eigentumsarten (2002 - 2011)	61
Abb. 74: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz (2002 - 2011)	62
Abb. 75: Wohnungs- und Teileigentum, Verteilung Geldumsatz nach Eigentumsart	63
Abb. 76: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz nach Eigentumsart (2002 - 2011)	63
Abb. 77: Wohnungseigentum, Verteilung der Kauffälle nach Verkaufsarten	64
Abb. 78: Wohnungseigentum, Verteilung der Kauffälle nach Baujahresklassen	65
Abb. 79: Wohnungseigentum, Verteilung der Kauffälle nach Wohnungsgröße	66

10.2 Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1: Übersicht Gesamtmarkt, Zeitreihen (2002 - 2011)	14
Tab. 2: Übersicht Gesamtmarkt, Verteilung auf Vertragstypen	15
Tab. 3: Grundstücksverkehr, Erwerbsvorgänge, Verteilung nach Teilmärkten	17
Tab. 4: Grundstücksverkehr, Flächenumsatz	18
Tab. 5: Grundstücksverkehr, Geldumsatz	19
Tab. 6: Grundstücksverkehr, Kaufverträge, Anzahl nach Teilmärkten	20
Tab. 7: Grundstücksverkehr, Zwangsversteigerungen, Anzahl nach Teilmärkten	22
Tab. 8: Individueller Wohnungsbau (frei nach BauGB), Aufgliederung nach Lagequalitäten	28
Tab. 9: Individueller Wohnungsbau (frei), Aufgliederung nach Lagequalitäten	29
Tab. 10: Arrondierungsflächen, Preisrelation zum Bodenrichtwert (2007 - 2011)	35
Tab. 11: Baulücken, Preisrelation zum Bodenrichtwert (2007 - 2011)	36
Tab. 12: Bebaute Grundstücke, Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte	48
Tab. 13: Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser, Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m ² Wohnfläche	51
Tab. 14: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Baujahresklassen	51
Tab. 15: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€/m ²) Untergliederung nach Baujahresklassen	51
Tab. 16: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Preisklassen	52
Tab. 17: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Kaufpreis (€/m ²), Untergliederung nach Preisklassen	52
Tab. 18: Doppelhaushälften, Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m ² Wohnfläche	53
Tab. 19: Reihenhäuser, Gesamtkaufpreis / Kaufpreis je m ² Wohnfläche	53
Tab. 20: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Baujahresklassen	54
Tab. 21: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€/m ²) Untergliederung nach Baujahresklassen	54
Tab. 22: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Preisklassen	54
Tab. 23: Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Kaufpreis (€/m ²), Untergliederung nach Preisklassen	55
Tab. 24: Villen, Kaufpreise (2007 - 2011)	55
Tab. 25: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Gesamtkaufpreise / Kaufpreis je m ² Wohnfläche	56
Tab. 26: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Baujahresklassen	56
Tab. 27: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreise (€/m ²), Untergliederung nach Baujahresklassen	56
Tab. 28: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreis (€), Untergliederung nach Preisklassen	57
Tab. 29: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kaufpreise (€/m ²), Untergliederung nach Preisklassen	57
Tab. 30: Gewerbliche Gebäude, Durchschnittlicher Verkaufspreis (2007 - 2011)	58
Tab. 31: Gewerbliche Gebäude, Durchschnittlicher Verkaufspreis je m ² Nutzfläche (2007 - 2011)	58
Tab. 32: Wochenend- und Ferienhäuser, Durchschnittlicher Verkaufspreis (2007 - 2011)	59
Tab. 33: Wohnungs- und Teileigentum, Verteilung der Kauffälle nach Eigentumsarten (2007 - 2011)	61
Tab. 34: Wohnungs- und Teileigentum, Geldumsatz in absoluten Zahlen 2007 - 2011	62

Tab. 35: Wohnungseigentum, Unterscheidung Erstverkauf – Weiterverkauf (2007 – 2011).....	64
Tab. 36: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m ² Wohnfläche nach Baujahresklassen	65
Tab. 37: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m ² Wohnfläche nach Wohnungsgröße	66
Tab. 38: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m ² Wohnfläche nach Preisklassen (Gesamtkaufpreis).....	67
Tab. 39: Wohnungseigentum, Kaufpreise je m ² Wohnfläche nach Preisklassen (Kaufpreis je m ² Wohnfläche).....	68
Tab. 40: Teileigentum, Kauffälle (2007 - 2011).....	69
Tab. 41: Teileigentum, Kaufpreise für Gewerbe je m ² Nutzfläche (2007 - 2011).....	69
Tab. 42: Teileigentum, Kaufpreise für Stellplätze (2007 - 2011).....	70
Tab. 43: Konstanten zu den Sachwertfaktoren.....	71
Tab. 44: Interpolationswerte zu den Sachwertfaktoren.....	71



