



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk  
des Katasteramtes Jena**

# **Grundstücks- marktbericht**

# **2000**

**für den Bereich der  
Kreisfreien Stadt Jena**

## Impressum

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

Adresse: Heinrich-Heine-Straße 1  
07749 Jena

Telefon: 03641/470360

Fax: 03641/470319

E-Mail: [Jena@Kataster.thueringen.de](mailto:Jena@Kataster.thueringen.de)

Internet: [www.thueringen.de/vermessung](http://www.thueringen.de/vermessung)

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

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

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

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

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>	
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1	Aufgaben und Zusammensetzung	6
1.3.2	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	6
1.3.3	Kaufpreissammlung	7
1.3.4	Bodenrichtwerte	7
1.3.5	Verkehrswertgutachten	8
1.4	Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Jena	9
1.4.1	Regionaldaten	9
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
<b>2</b>	<b>Umsätze auf dem Grundstücksmarkt</b>	12
2.1	Vorbemerkungen	12
2.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge	13
2.3	Flächenumsatz	15
2.4	Geldumsatz	16
2.5	Zeitliche Entwicklungen	18
<b>3</b>	<b>Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten</b>	19
3.1	Unbebaute Grundstücke	19
3.2	Bebaute Grundstücke	24
3.3	Eigentumswohnungen	30
3.4	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	33
3.5	Gemeinbedarfsflächen	34
3.6	Sonstige Flächen	35

### Abkürzungsverzeichnis

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

# 1 Allgemeines

## 1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Jahr 2000. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar (Kapitel 2) und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf (Kapitel 3). Im Kapitel 1 wird ein Überblick über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sowie Anmerkungen über den Geltungsbereich des Grundstücksmarktberichtes gegeben. Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Bei dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden nur die Erwerbsvorgänge in die Auswertung einbezogen, die bis zum 31.12.2000 in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

## 1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

### 1.3.1 Aufgaben und Zusammensetzung

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

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

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

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

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### 1.3.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

### 1.3.3 Kaufpreissammlung

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

Dies gilt entsprechend für:

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

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

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

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

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

### 1.3.4 Bodenrichtwerte

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

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

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



Die Bodenrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses bestimmt, haben aber keine bindende Wirkung. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage von topographischen Karten (i.d.R. im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000) oder Liegenschaftskarten (i.d.R. im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.500). In den Bodenrichtwertkarten sind die Bodenrichtwerte (Angabe in DM/m<sup>2</sup>) und die wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. die Art der baulichen Nutzung dargestellt.



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

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

### 1.3.5 Verkehrswertgutachten

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

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

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

## 1.4 Statistische Angaben zur Kreisfreien Stadt Jena

### 1.4.1 Regionaldaten

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



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

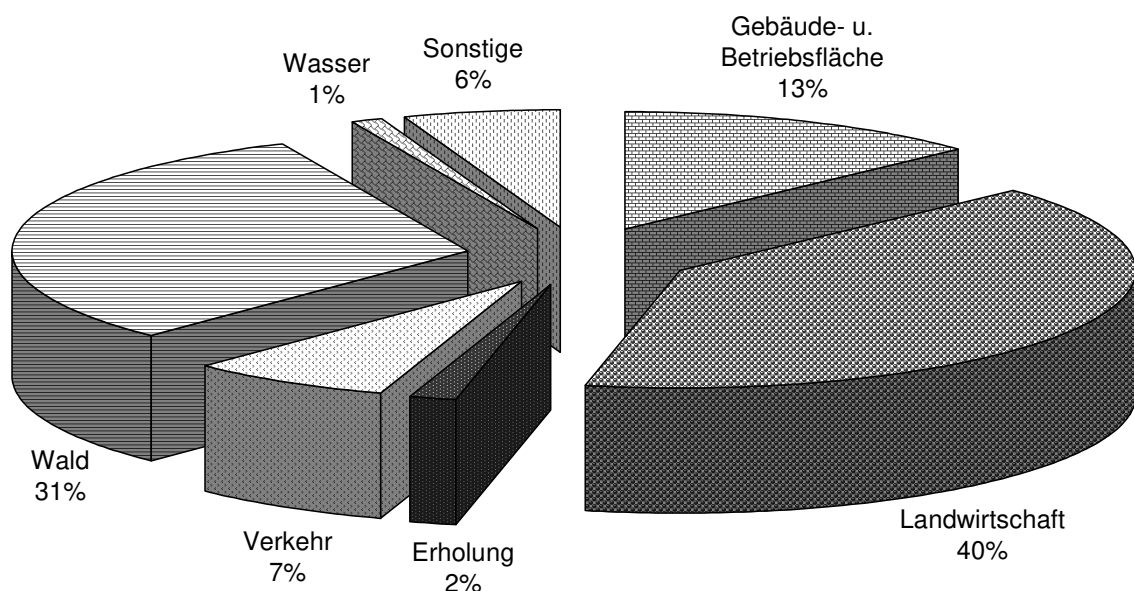
Die Stadt Jena hat 99.742<sup>(2)</sup> Einwohner. Mit einem Stadtgebiet von ca. 114<sup>(2)</sup> km<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 874<sup>(2)</sup> Einwohnern/km<sup>2</sup>.

1999 wurden in Jena 99.779<sup>(2)</sup> Einwohner gezählt. Somit ergibt sich ein minimaler Bevölkerungsrückgang von 0,04 %.

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

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

1.4-1 Flächennutzung der Kreisfreien Stadt Jena



<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt

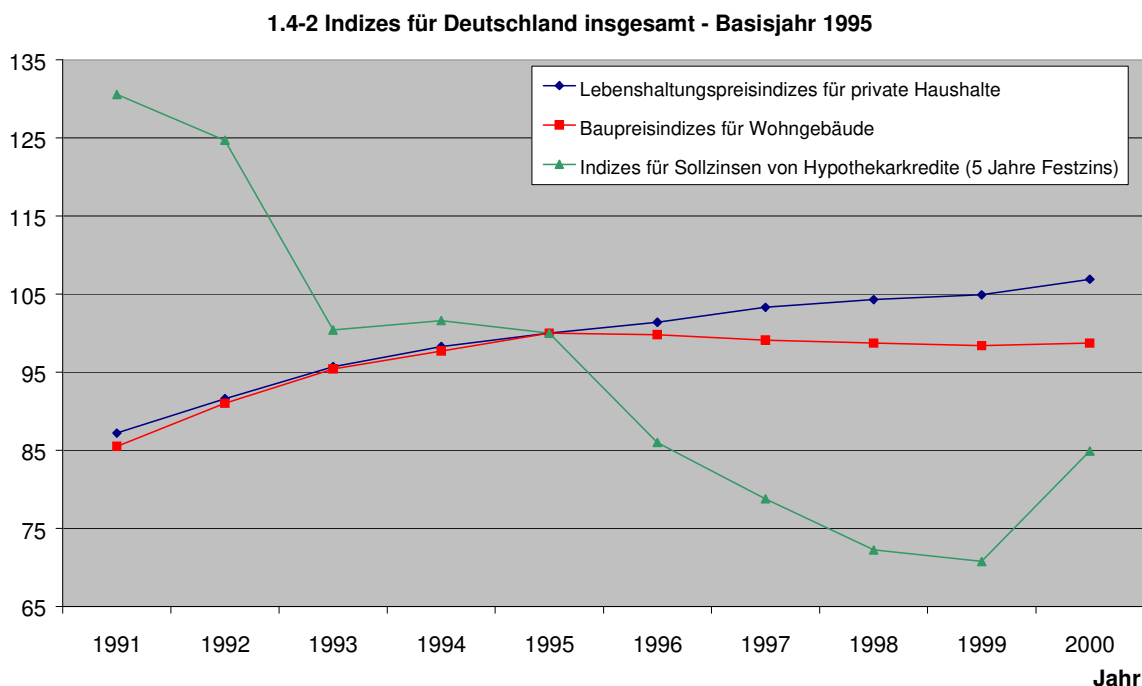
<sup>3</sup> Quelle: Automatisiert geführtes Liegenschaftsbuch

### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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



Quellen: Statistisches Bundesamt; Sprengnetter, Band II; TLVermA (abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank)

## 2 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Vorbemerkungen

Alle nachstehenden Aussagen beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2000. Die Erwerbsvorgänge werden nach den im Folgenden charakterisierten Teilmärkten unterschieden.

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

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

## 2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Jena wurden im Jahr 2000 für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena

### 1.069 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 1999 ist ein Zuwachs von ~~über Anzahl Kauffälle, d.h.~~ 11,5 % zu verzeichnen. Dieser erstreckt sich auf fast alle Teilmärkte, mit Ausnahme der Segmente Eigentumswohnung und Sonstige Flächen. Allerdings hat der Teilmarkt Sonstige Fläche nur eine geringe Bedeutung für das Marktgeschehen, da sein Anteil weniger als 2 % aller Erwerbsvorgänge ausmacht.

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

#### 2.2-1 Gesamtmarkt - Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	244	22,8	205	19,0	↗
Bebaute Grundstücke	416	38,9	372	11,8	↗
Eigentumswohnungen	266	24,9	293	-9,2	↘
Land- und Forstwirtschaft	73	6,8	30	143,3	↗
Gemeinbedarfsflächen	52	4,9	35	48,6	↗
Sonstige Flächen	18	1,7	24	-25,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>1.069</b>	<b>100</b>	<b>959</b>	<b>11,5</b>	<b>↗</b>

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

#### 2.2-2 Gesamtmarkt – Anlass der Erwerbsvorgänge

Teilmärkte	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Zwangsversteigerung	Erbbau	Tausch	Sonstige Verträge		
Unbebaute Grundstücke	225	3	5	8	3	244	22,8
Bebaute Grundstücke	335	13	5	0	63	416	38,9
Eigentumswohnungen	242	13	0	0	11	266	24,9
Land- und Forstwirtschaft	66	0	0	1	6	73	6,8
Gemeinbedarfsflächen	41	0	0	0	11	52	4,9
Sonstige Flächen	13	0	0	0	5	18	1,7
<b>Summe/Veränderung</b>	<b>922</b>	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>99</b>	<b>1.069</b>	<b>100</b>
<b>Anteil [%]</b>	86,3	2,7	0,9	0,8	9,3	100	

Erwartungsgemäß ist der **Kauf** die häufigste Form des Eigentumswechsels. Die Gruppe **Sonstige Verträge** bildet mit fast 10 v. H. den zweitgrößten Anlass. Hier sind insbesondere Überlassungen, (Erb-)Auseinandersetzungen und Schenkungen enthalten, die aber vielfach

durch persönliche Verhältnisse geprägt sind. Der Eigentumserwerb im Rahmen einer **Zwangsversteigerung** sowie **Tausch** oder die **Bestellung eines Erbbaurechtes** ist nur von geringer Bedeutung und nicht marktprägend.

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

#### 2.2-3 Gesamtmarkt - Kaufverträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	225	24,4	191	17,8	↗
Bebaute Grundstücke	335	36,3	331	1,2	↗
Eigentumswohnungen	242	26,2	289	-16,3	↘
Land- und Forstwirtschaft	66	7,2	25	164,0	↗
Gemeinbedarfsflächen	41	4,4	28	46,4	↗
Sonstige Flächen	13	1,4	20	-35,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>922</b>	<b>100</b>	<b>884</b>	<b>4,3</b>	<b>↗</b>

Sie zeigt mit Ausnahme der **Bebauten Grundstücke** dieselbe Tendenz wie die Gesamtübersicht über alle **Erwerbsvorgänge**.

Die Steigerung auf dem Teilmarkt der **Bebauten Grundstücke** vollzog sich in Jena hauptsächlich durch die Zunahme von Sonstigen Verträgen, wobei dieses meistens Überlassungen, (Erb-)Auseinandersetzungen oder Schenkungen sind:

#### 2.2-4 Gesamtmarkt – Sonstige Verträge

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	%- Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	3	3,0	1	200	↗
Bebaute Grundstücke	63	63,6	23	173,9	↗
Eigentumswohnungen	11	11,1	3	266,7	↗
Land- und Forstwirtschaft	6	6,1	4	50	↗
Gemeinbedarfsflächen	11	11,1	7	57,1	↗
Sonstige Flächen	5	5,1	4	25	↗
<b>Summe/Veränderung</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>135,7</b>	<b>↗</b>

Abschließend soll noch ein Blick auf die Zwangsversteigerungen geworfen werden. Diese spielen zwar mit knapp 3 v. H. der Erwerbsfälle nur eine untergeordnete Rolle im Marktgeschehen von Jena, jedoch ist der deutliche Anstieg bei den Eigentumswohnungen als Detailinformation bemerkenswert:

#### 2.2-5 Gesamtmarkt - Zwangsversteigerungen

Teilmärkte	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	3	6	-50,0	↘
Bebaute Grundstücke	13	10	30,0	↗
Eigentumswohnungen	13	1	1.200,0	↗
Land- und Forstwirtschaft	0	1	-100,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>61,1</b>	<b>↗</b>

### 2.3 Flächenumsatz

Die nachfolgenden Flächenumsätze wurden auf der Basis aller 1.069 Erwerbsvorgänge aufgestellt.

Für das Gebiet der Kreisfreien Stadt ergibt sich im Berichtsjahr 2000 ein **Flächenumsatz** von **2.474.700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**.

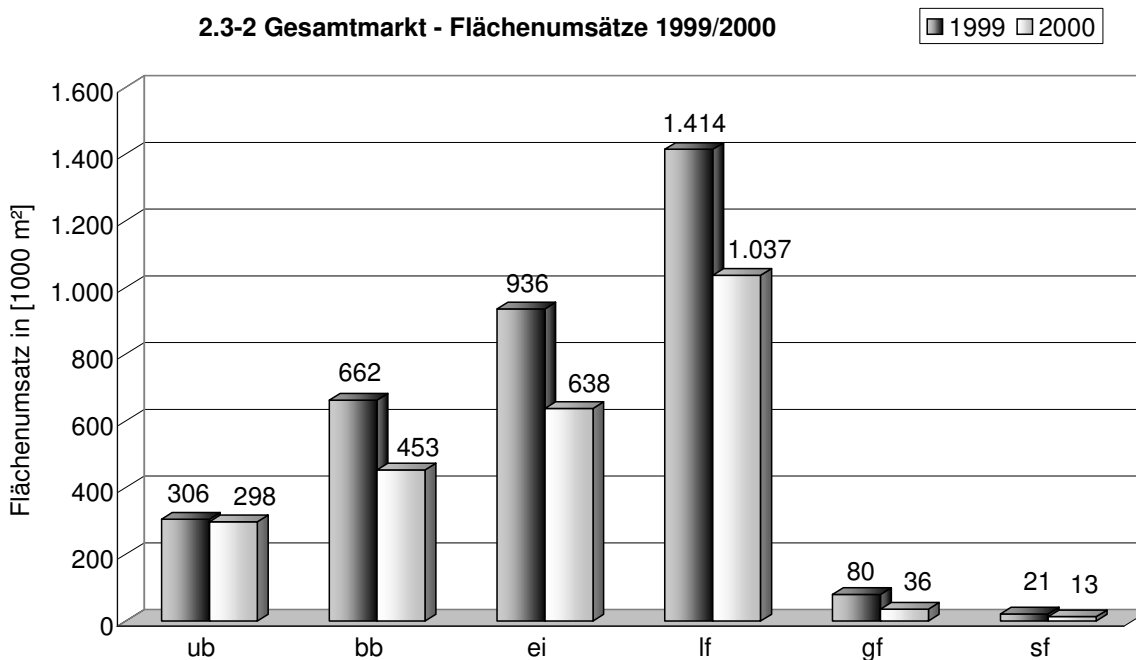
Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies ein Umsatzrückgang um 27,6 %.

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

2.3-1 Gesamtmarkt - Flächenumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	297,8	12,0	305,7	-2,6	↘
Bebaute Grundstücke	452,9	18,3	662,4	-31,6	↘
Eigentumswohnungen	637,9	25,8	936,0	-31,9	↘
Land- und Forstwirtschaft	1.036,6	41,9	1.414,4	-26,7	↘
Gemeinbedarfsflächen	36,2	1,5	79,8	-54,7	↘
Sonstige Flächen	13,4	0,5	21,5	-37,4	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>2.474,7</b>	<b>100</b>	<b>3.419,9</b>	<b>-27,6</b>	<b>↘</b>

2.3-2 Gesamtmarkt - Flächenumsätze 1999/2000



Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Rückgang des gesamten Flächenumsatzes zu verzeichnen. Dieser erstreckt sich auf alle Teilmärkte, wobei die Segmente Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Grundstücke wegen ihres geringen Anteils von 2 % am Gesamtmarkt keine Rolle spielen.

Der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke erzielt mit 2,6 % den geringsten Rückgang des Flächenumsatzes. Die verbleibenden Teilmärkte fielen im Durchschnitt um ca. 36 % zurück.



## 2.4 Geldumsatz

Die nachfolgenden Geldumsätze wurden ebenfalls auf der Basis aller 1.069 Erwerbsvorgänge aufgestellt.

Der **Geldumsatz** auf dem Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr 2000 mit

**235,7 Millionen DM**

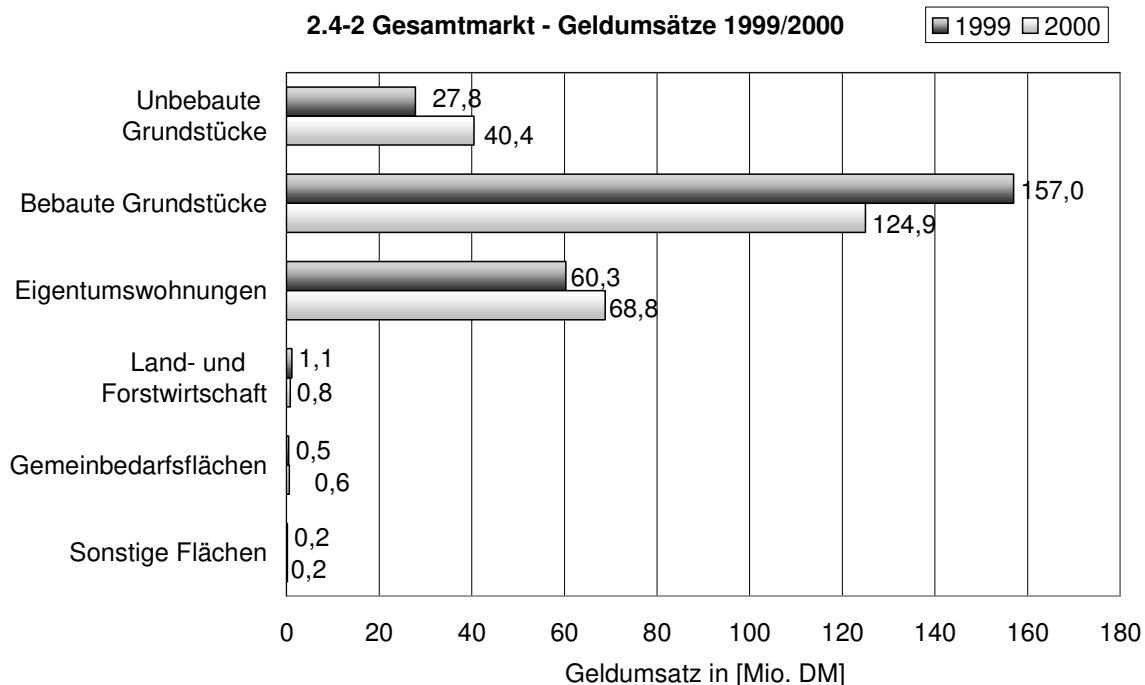
den Wert des Vorjahrs nicht erreichen können. Dies bedeutet einen Rückgang des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 1999 um 4,5 %.

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

2.4-1 Gesamtmarkt - Geldumsätze

Teilmärkte	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Unbebaute Grundstücke	40,4	17,2	27,8	45,4	↗
Bebaute Grundstücke	124,9	53,0	157,0	-20,4	↘
Eigentumswohnungen	68,8	29,2	60,3	14,2	↗
Land- und Forstwirtschaft	0,8	0,3	1,1	-26,8	↘
Gemeinbedarfsflächen	0,6	0,2	0,5	21,0	↗
Sonstige Flächen	0,2	0,1	0,2	-7,8	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>235,7</b>	<b>100</b>	<b>246,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>↘</b>

2.4-2 Gesamtmarkt - Geldumsätze 1999/2000



Während der absolute Geldumsatz leicht zurückgegangen ist, hat sich die Verteilung auf die Teilmärkte stark verschoben.

Die dominierende Rolle im Geldumsatz bleibt wie im Vorjahr den Bebauten Grundstücken mit 53 % vorbehalten, obwohl ein Umsatzrückgang von 20,4 % besteht.

Eine merkliche Steigerung des Marktanteiles von 11,9 % auf 17,2 % ist bei dem Teilmarkt Unbebauten Grundstücken zu verzeichnen, der auch mit der größten Geldumsatzzunahme von 45,4 % registriert ist. Im Gegensatz ist der Teilmarkt Wohn- und Teileigentum mit lediglich 14,2 % zum Vorjahr gestiegen.

Die Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Flächen spielen mit einem Anteil von 0,6 % vom Gesamtmarkt nach wie vor eine untergeordnete Rolle.

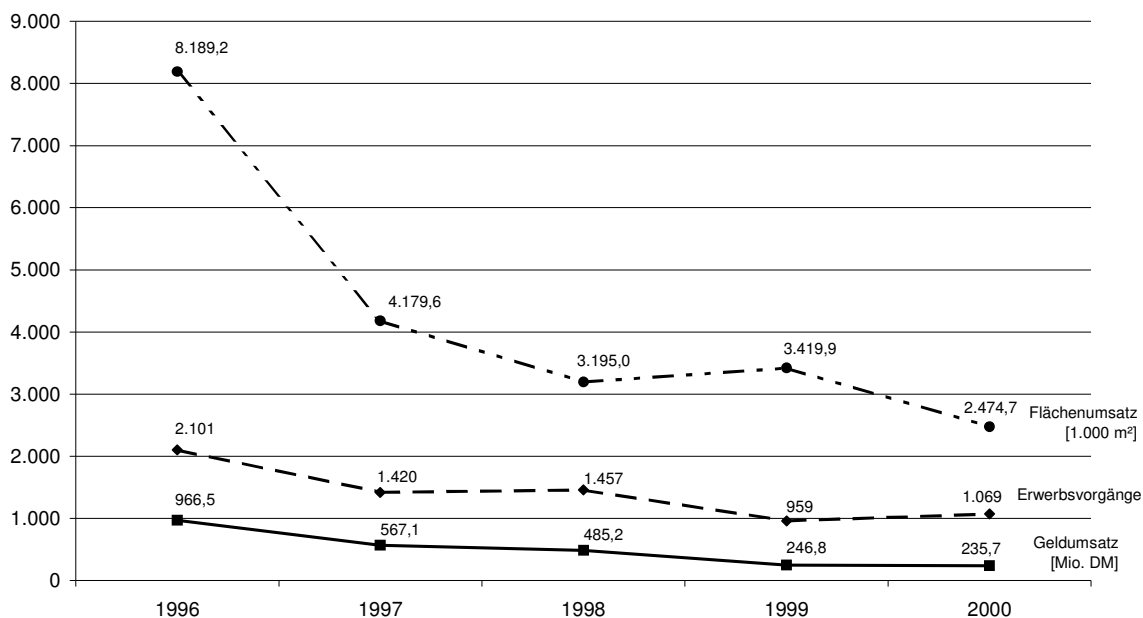
## 2.5 Zeitliche Entwicklungen

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

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

Gesamtmarkt	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Anzahl der Erwerbsvorgänge</b>	2.101	1.420	1.457	959	<b>1.069</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		-32,4	2,6	-34,2	<b>11,5</b>
<b>Flächenumsatz [1.000 m<sup>2</sup>]</b>	8.189,2	4.179,6	3.195,0	3.419,9	<b>2.474,7</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		-49,0	-23,6	7,0	<b>-27,6</b>
<b>Geldumsatz [Mio. DM]</b>	966,5	567,1	485,2	246,8	<b>235,7</b>
Veränderung zum Vorjahr [%]		-41,3	-14,4	-49,1	<b>-4,5</b>

2.5-2 Gesamtmarkt - Zeitreihen



Der Grundstücksmarkt war nach der Wiedervereinigung überhitzt. Ab ungefähr 1996 hat sich dieser durch Angebot und Nachfrage den tatsächlichen Marktbedingungen angepasst. Anzahl der Erwerbsvorgänge und Geldumsatz verhalten sich nahezu identisch; lediglich der Flächenumsatz ist überproportional zurückgegangen.

Dabei spielt sicherlich die topografische Situation von Jena eine besondere Rolle; durch die Tallage stehen nicht unbegrenzt Flächen für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung, so dass die Erschließung von neuen Wohn- und Gewerbestandorten nur mit besonderer Vorsicht erfolgen kann, um den Naturraum zu schützen.

Dementsprechend ist auch ein nicht unerheblicher Teil des Kaufpotentials in das Umland abgewandert. Besonders deutlich wird dieses beim individuellen Wohnungsbau: Im Umkreis von weniger als 30 Autominuten haben sich mehrere Wohnbaustandorte entwickelt, deren Preisniveau um 40 % bis 50 % unter dem des Stadtgebietes von Jena liegt.

### 3 Entwicklungen auf den Grundstücksteilmärkten

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

#### 3.1 Unbebaute Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge des Teilmarktes Unbebaute Grundstücke werden den folgenden Grundstücksarten, die sich in ihrer künftigen Nutzung unterscheiden, zugeordnet.

- **Wohnbau (individueller Wohnbau u. Mehrfamilienhäuser)**  
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser) dienen sollen.
- **geschäftliche Nutzung**  
Grundstücke, für die ausschließlich oder vorwiegend eine Bebauung mit Geschäftshäusern, mit einem Parkhaus oder einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorgesehen ist.
- **gewerbliche Nutzung**  
Grundstücke, die ausschließlich oder vorwiegend von Gewerbebetrieben oder Industriebetrieben bzw. Industrieanlagen genutzt werden sollen.
- **sonstige Nutzung**  
Grundstücke, die keiner anderen Grundstücksart zugeordnet werden können (z.B. Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Garagen, Stellplätze) oder Baugrundstücke deren künftige Nutzung unbekannt ist.

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

##### 3.1-1 Marktteilnehmer Veräußerer

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	94	4	47	53	<b>198</b>
Geschäftliche Nutzung	1	0	3	3	<b>7</b>
Gewerbliche Nutzung	1	0	2	8	<b>11</b>
Sonstige Nutzung	19	0	7	2	<b>28</b>
<b>Summe</b>	<b>115</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>66</b>	<b>244</b>
<b>Anteil [%]</b>	47,1	1,6	24,2	27,0	100

##### 3.1-2 Marktteilnehmer Erwerber

Grundstücksart	natürliche Personen	Bund, Land, Landkreis	Gemeinden	Sonstige	Gesamt
Wohnbau	157	0	0	41	<b>198</b>
Geschäftliche Nutzung	2	0	1	4	<b>7</b>
Gewerbliche Nutzung	3	0	0	8	<b>11</b>
Sonstige Nutzung	25	0	0	3	<b>28</b>
<b>Summe</b>	<b>187</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>56</b>	<b>244</b>
<b>Anteil [%]</b>	76,6	0,0	0,4	23,0	100

Im Berichtsjahr prägten die natürlichen Personen als Haupterwerber mit einem Anteil von 76,6 %, sowie als Hauptveräußerer mit einem Anteil von 47,1 % das Marktgeschehen wesentlich. Neben dem Hauptveräußerer traten die Gemeinden mit 24,2 % und die Sonstigen Marktteilnehmer (z.B. Wohnungsunternehmen, Erschließungs- und Sanierungsträger) mit 27 % am Markt mit bestimmender Position auf. Den Gebietskörperschaften (Bund, Land, Landkreis) kam lediglich eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen zu.

Die differenzierte Betrachtung der **Erwerbsvorgänge** nach dem Anlass des Eigentumsübergangs für das Jahr 2000 erfolgt in der nachstehenden Tabelle:

**3.1-3 Anlass des Eigentumsübergangs**

Grundstücksart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Sonstige		
Wohnbau	186	5	0	1	6	198	81,1
Geschäftliche Nutzung	6	1	0	0	0	7	2,9
Gewerbliche Nutzung	11	0	0	0	0	11	4,5
Sonstige Nutzung	22	2	0	2	2	28	11,5
<b>Summe</b>	<b>225</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>244</b>	100
<b>Anteil [%]</b>	92,2	3,3	0,0	1,2	3,3	100	

Mit einem Anteil von 92,2 % wechselte die überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf, d.h. durch notarielle Kaufverträge, den Eigentümer, so dass diese die Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen sind.

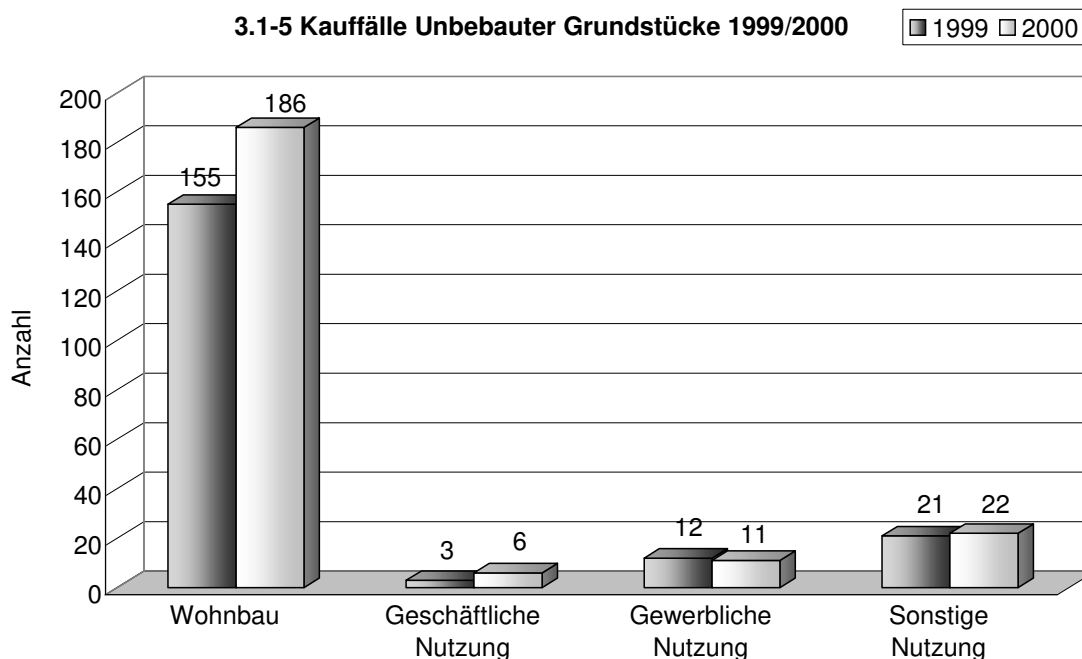
Die Verteilung und die Veränderung der Anzahl der **notariellen Kaufverträge** (im Folgenden als Anzahl der Kauffälle bezeichnet) in Bezug auf die wichtigsten Grundstücksarten sind in der anschließenden Tabelle dargestellt.

**3.1-4 Anzahl der Kauffälle**

Grundstücksart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Wohnbau	186	82,7	155	20,0	↗
Geschäftliche Nutzung	6	2,7	3	100,0	↗
Gewerbliche Nutzung	11	4,9	12	-8,3	↘
Sonstige Nutzung	22	9,8	21	4,8	↗
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>225</b>	<b>100</b>	<b>191</b>	<b>17,8</b>	<b>↗</b>

Die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr ist insgesamt um knapp 18 % gestiegen. Mit einem Marktanteil von über 80 % an den Unbebauten Grundstücken ist der Wohnbau der wichtigste Teilmarkt. Eine grafische Gegenüberstellung macht dieses Übergewicht deutlich:

3.1-5 Kauffälle Unbebauter Grundstücke 1999/2000

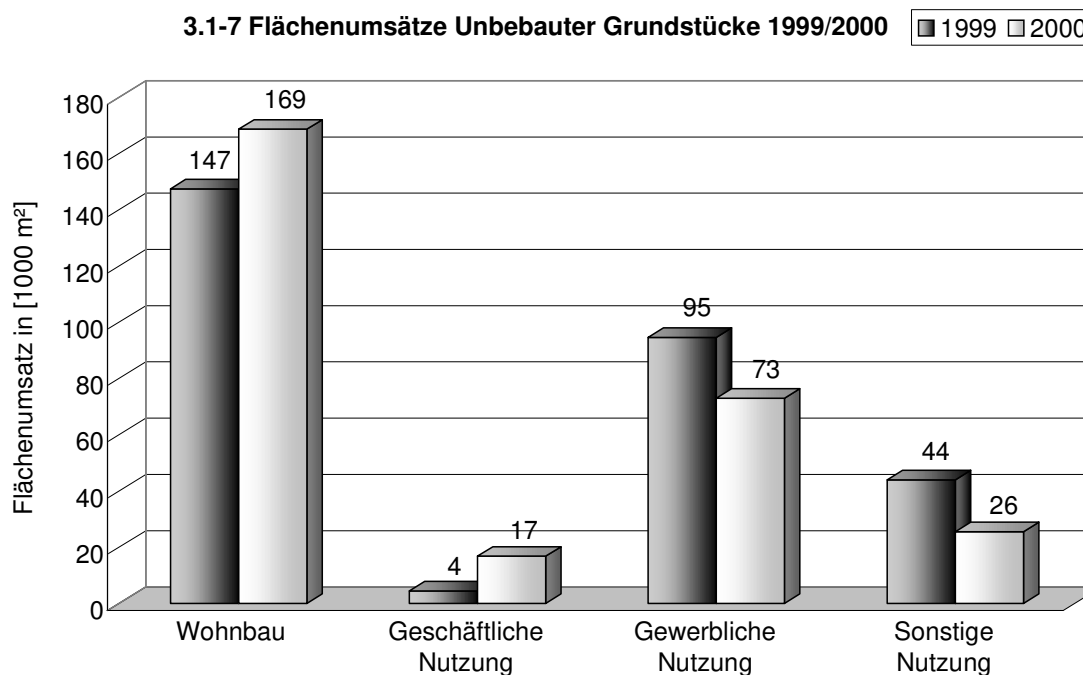


Gegenüber der deutlichen Zunahme der absoluten Anzahl der Kauffälle ist der im Jahr 2000 erzielte **Flächenumsatz** mit einem Minus von 2,3 Prozent leicht rückläufig.

3.1-6 Flächenumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
Wohnbau	168,6	59,4	147,4	14,4	↗
Geschäftliche Nutzung	16,8	5,9	4,5	273,5	↗
Gewerbliche Nutzung	73,0	25,7	94,6	-22,9	↘
Sonstige Nutzung	25,5	9,0	44,0	-42,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>283,9</b>	<b>100</b>	<b>290,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>↘</b>

3.1-7 Flächenumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



Allerdings verzeichnet der Wohnungsbau auch hier einen klaren Anstieg um 14,4 %; knapp 60 % der 2000 in Jena gehandelten Fläche wird für diesen Zweck verwendet.

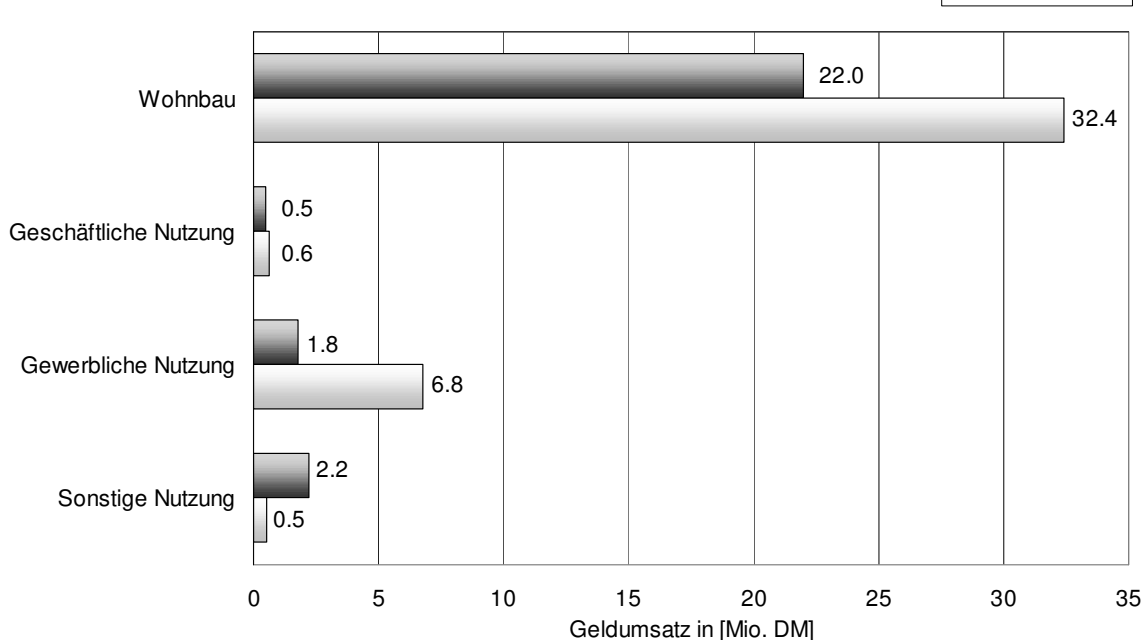
Dass den Flächen für eine Gewerbliche Nutzung ein höherer Anteil zukommt, ergibt sich aus der naturgemäß größeren Grundstücksgröße für Gewerbegrundstücke; dieses zeichnet dafür mitverantwortlich, dass der Rückgang im Gesamtflächenumsatz niedriger ausfällt.

Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um mehr als 50 v.H. erhöht. Dabei zeigt sich wiederum die Dominanz des Wohnbausektors. Die nachstehende Tabelle bzw. Grafik zeigt die Entwicklung der **Geldumsätze** von Unbebauten Grundstücken.

3.1-8 Geldumsätze

Grundstücksart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Wohnbau	32,42	80,3	21,97	47,6 ↗
Geschäftliche Nutzung	0,65	1,6	0,47	38,7 ↗
Gewerbliche Nutzung	6,77	16,8	1,75	286,0 ↗
Sonstige Nutzung	0,52	1,3	2,22	-76,5 ↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>40,36</b>	<b>100</b>	<b>26,40</b>	<b>52,9 ↗</b>

3.1-9 Geldumsätze Unbebauter Grundstücke 1999/2000



In den nachstehenden Tabellen und Grafiken sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise angegeben, die für baureifes Land im Berichtsjahr 2000 erzielt wurden. Verkaufspreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in der Selektion nicht enthalten. Die Ausweisung erfolgt entsprechend BauGB und Kommunalabgabengesetz differenziert nach dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand. Wurden die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt, so bezeichnet man die Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Grundstücke gelten als erschließungsbeitragspflichtig (ebpf.), wenn der Erschließungsbeitrag noch zu entrichten ist.

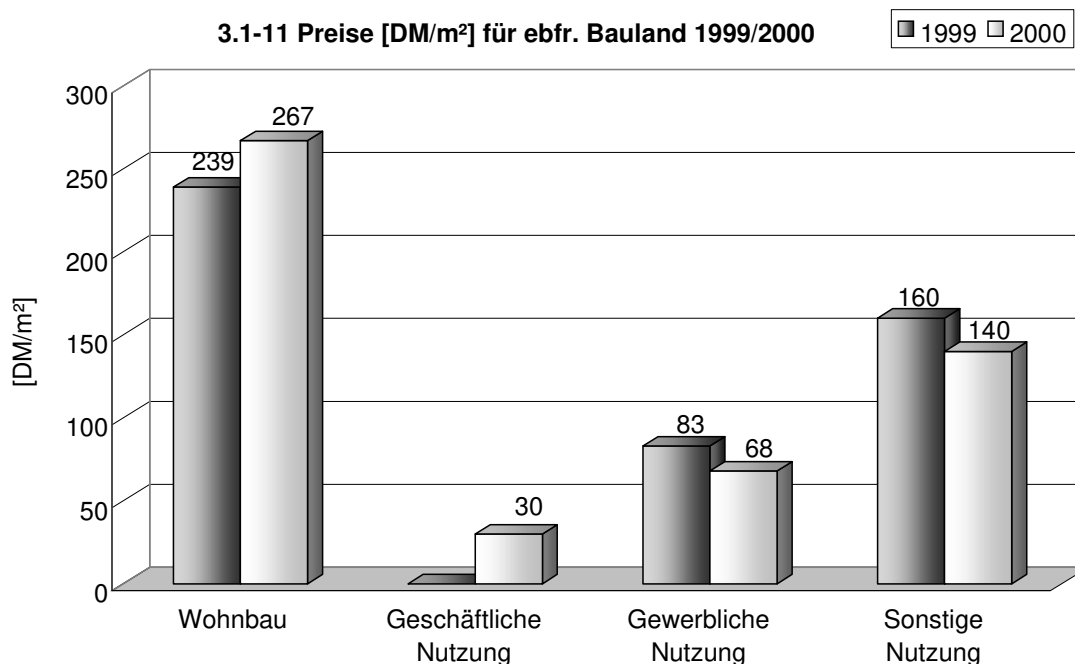
Sichere Aussagen über durchschnittliche Quadratmeterpreise sind nur in einem beschränkten Rahmen möglich. Zum einen sind nur eine geringe Anzahl von Kauffällen vorhanden (z.B. bei Gewerbeflächen), zum anderen ist die Qualitätsstufe (Bauerwartungsland usw.) des Baulandes nicht zweifelsfrei einzuordnen.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

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

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

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

Grundstücksart	Anzahl			Ø Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Preis [DM/m <sup>2</sup> ]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
Wohnbau	118	94	25.5	785	584	34.4	267	239	11.7
Geschäftliche Nutzung	2	0	k.A.	6 285	k.A.	k.A.	30	k.A.	k.A.
Gewerbliche Nutzung	8	2	300.0	7 238	6 990	3.5	68	83	-18.1
Sonstige Nutzung	2	6	-66.7	235	424	-44.6	140	160	-12.5
<b>Summe / Änderung</b>	<b>130</b>	<b>102</b>	<b>27.5</b>						





### 3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

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

#### 3.2-1 Anlass des Eigentumsübergangs

Gebäudeart	Anlass					Gesamt	Anteil [%]
	Kauf	Tausch	Ent-eignung	Zwangsver-steigerung	Sonstige		
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	50	0	0	5	26	<b>81</b>	19.5
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	103	0	0	1	16	<b>120</b>	28.8
Mehrfamilienhäuser	65	0	0	5	10	<b>80</b>	19.2
Villen u. Landhäuser	4	0	0	1	1	<b>6</b>	1.4
Wochenend- u. Ferienhäuser	27	0	0	0	7	<b>34</b>	8.2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47	0	0	0	5	<b>52</b>	12.5
Sonstige	39	0	0	1	3	<b>43</b>	10.3
<b>Summe</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>68</b>	<b>416</b>	100
<b>Anteil [%]</b>	80.5	0.0	0.0	3.1	16.3	100	

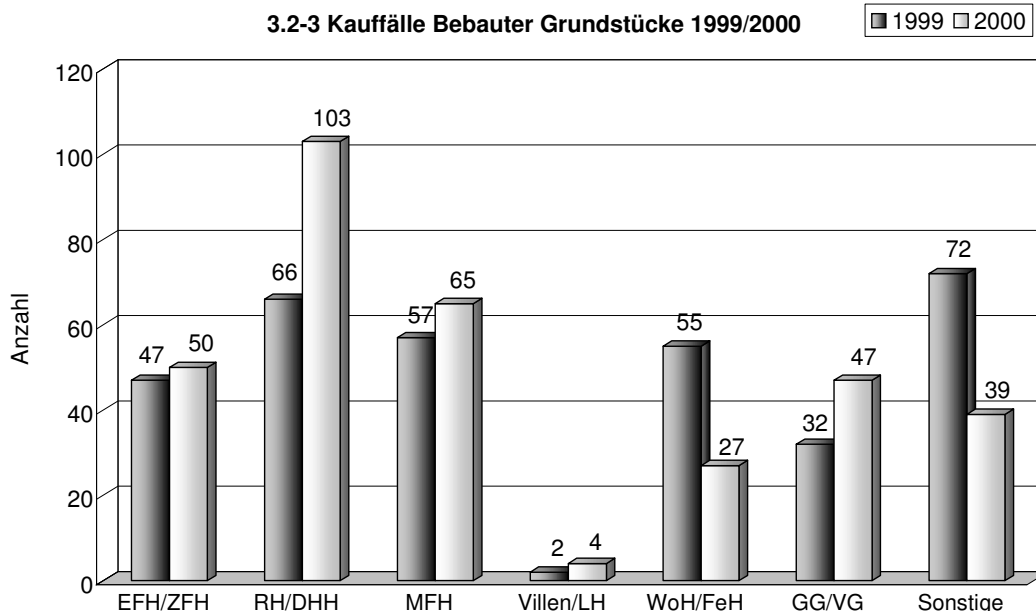
Im Berichtsjahr wechselte die überwiegende Anzahl (80,5 %) der Bebauten Grundstücke durch Kauf den Eigentümer, so dass dieser Anlass für den Eigentumswechsel repräsentativ für den Grundstücksmarkt in Jena ist und als Basis für die nachstehenden Betrachtungen dient.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der **notariellen Kaufverträge** auf die Gebäudearten und die Veränderung der Anzahl zum Vorjahr. Anschließend ist dieser Vergleich grafisch dargestellt.

#### 3.2-2 Kauffälle nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	50	14.9	47	6.4	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	103	30.7	66	56.1	↗
Mehrfamilienhäuser	65	19.4	57	14.0	↗
Villen u. Landhäuser	4	1.2	2	100.0	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	27	8.1	55	-50.9	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47	14.0	32	46.9	↗
Sonstige	39	11.6	72	-45.8	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>335</b>	<b>100</b>	<b>331</b>	<b>1.2</b>	<b>↗</b>

3.2-3 Kauffälle Bebaute Grundstücke 1999/2000



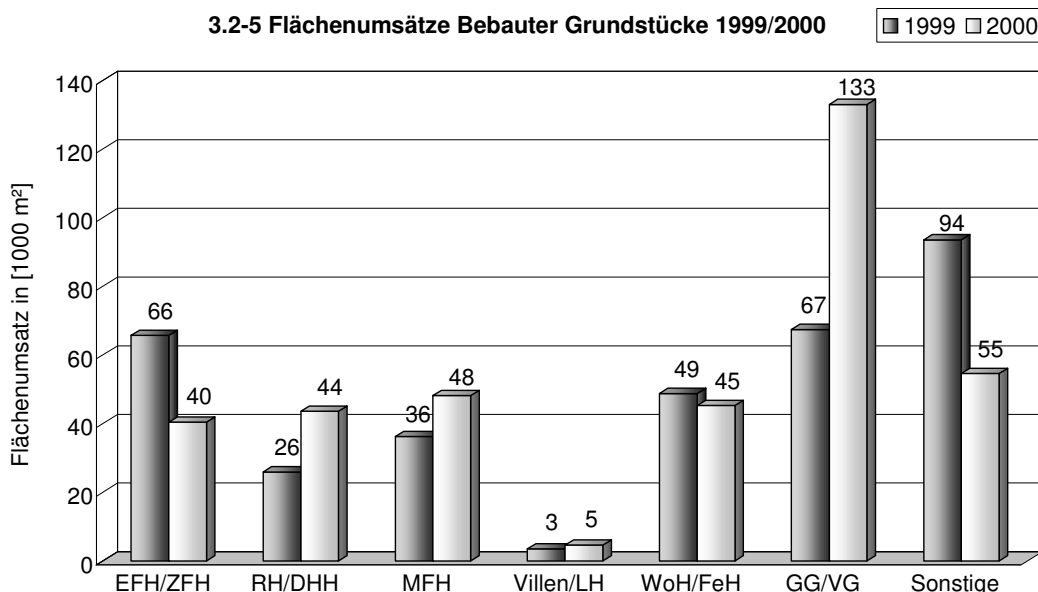
Insgesamt ist festzustellen, dass die Anzahl der Kauffälle Bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr nur eine leichte Zunahme von 1,2 % vorweist; das Marktgeschehen hat sich in Bezug auf die Häufigkeit gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

Allerdings haben sich innerhalb der Gebäudearten Verschiebungen ergeben, so dass doch eine erhebliche Marktbewegung erkennbar wird. Dieses wird deutlich, wenn die Flächen- bzw. Geldumsätze betrachtet werden, welche einen Anstieg von 8,4 % bzw. einen Rückgang von über 20 % aufweisen.

3.2-4 Flächenumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	%- Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [1.000 m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	40.4	10.9	65.7	-38.5	↘
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	43.6	11.8	25.9	68.4	↗
Mehrfamilienhäuser	48.2	13.0	36.2	33.0	↗
Villen u. Landhäuser	4.6	1.2	3.5	31.2	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	45.2	12.2	48.8	-7.3	↘
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	133.0	36.0	67.4	97.2	↗
Sonstige	54.6	14.8	93.5	-41.6	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>369.7</b>	<b>100</b>	<b>341.1</b>	<b>8.4</b>	<b>↗</b>

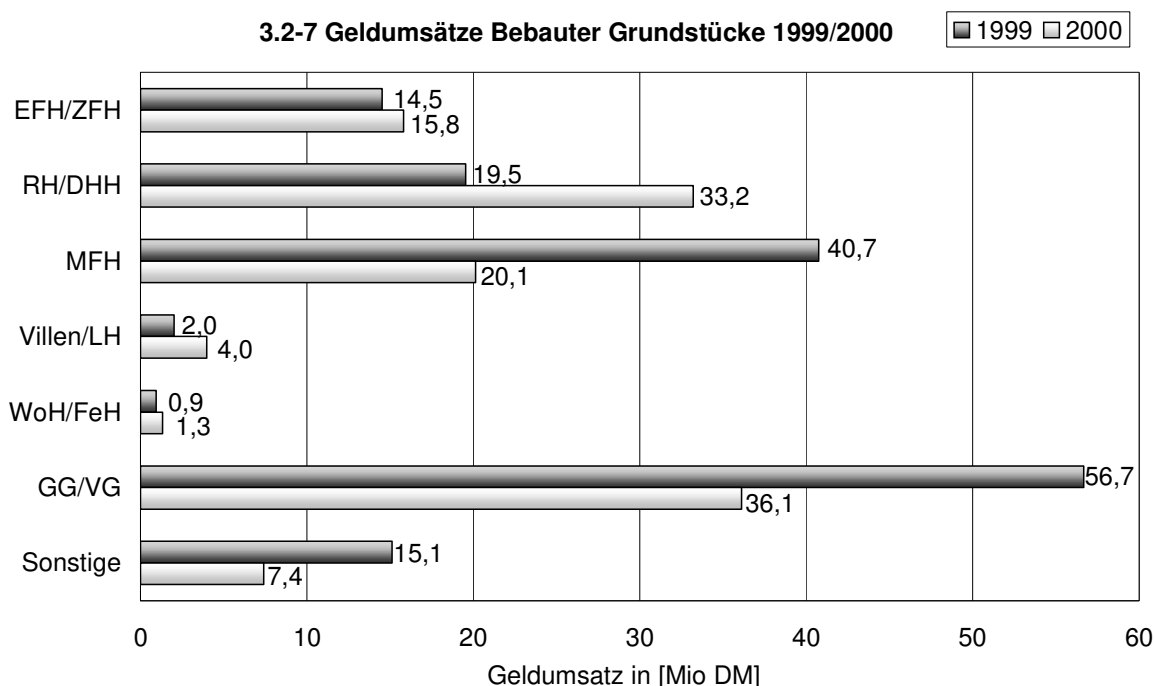
3.2-5 Flächenumsätze Bebaute Grundstücke 1999/2000



3.2-6 Geldumsätze nach Gebäudearten

Gebäudeart	Berichtsjahr [Mio. DM]	% - Anteil Berichtsjahr	Vorjahr [Mio. DM]	Veränderung zum Vorjahr [%]	
freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,80	13,4	14,51	8,9	↗
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	33,21	28,2	19,53	70,0	↗
Mehrfamilienhäuser	20,13	17,1	40,75	-50,6	↘
Villen u. Landhäuser	3,97	3,4	2,01	97,5	↗
Wochenend- u. Ferienhäuser	1,33	1,1	0,93	42,6	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	36,11	30,6	56,68	-36,3	↘
Sonstige	7,40	6,3	15,10	-51,0	↘
<b>Summe / Veränderung</b>	<b>117,96</b>	<b>100</b>	<b>149,51</b>	<b>-21,1</b>	<b>↘</b>

3.2-7 Geldumsätze bebauter Grundstücke 1999/2000



Den höchsten absoluten Anstieg von 66 Kauffällen des Vorjahres auf 103 Kauffälle des Berichtsjahres ist bei der Gebäudeart Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu verzeichnen, die auch mit 30,7 % den größten Anteil des Marktes einnimmt. Entsprechend sind auch der Flächen- und der Geldumsatz gestiegen, so dass sich trotz einer erhöhten Nachfrage gegenüber dem Vorjahr nur geringfügige Veränderungen im Preisniveau ergeben haben.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen hingegen ein steigendes Preisniveau durch sinkenden Flächen- und steigenden Geldumsatz bei einer kaum veränderten Anzahl von Kauffällen.

Der Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern hat sich nahezu halbiert, wobei der Flächenumsatz deutlich gestiegen ist. Hier entwickelt sich ein Preisverfall, der auf den Trend zum individuellen Wohnen zurückzuführen ist.

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

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

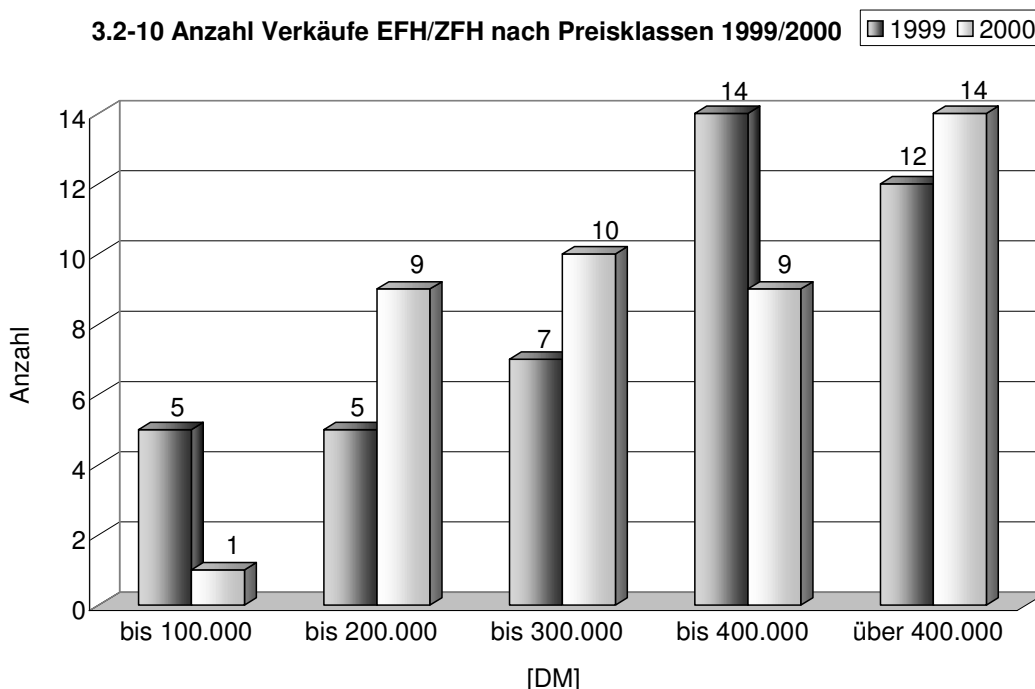
**3.2-8 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Baujahrklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
vor 1950	34	79.1	33	885	345 615	4.1	↗
1950 - 1990	4	9.3	5	1 169	319 125	19.1	↗
nach 1990	5	11.6	5	359	393 740	2.8	↗
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>43</b>	<b>850</b>	<b>348 746</b>	<b>5.5</b>	<b>↗</b>

**3.2-9 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	1	2.3	5	1 286	85 000	54.3	↗
bis 200.000 DM	9	20.9	5	609	152 879	-6.1	↘
bis 300.000 DM	10	23.3	7	1 001	258 000	-5.9	↘
bis 400.000 DM	9	20.9	14	566	359 943	1.1	↗
über 400.000 DM	14	32.6	12	1 048	551 122	6.4	↗
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>43</b>	<b>850</b>	<b>348 746</b>	<b>5.5</b>	<b>↗</b>

**3.2-10 Anzahl Verkäufe EFH/ZFH nach Preisklassen 1999/2000**

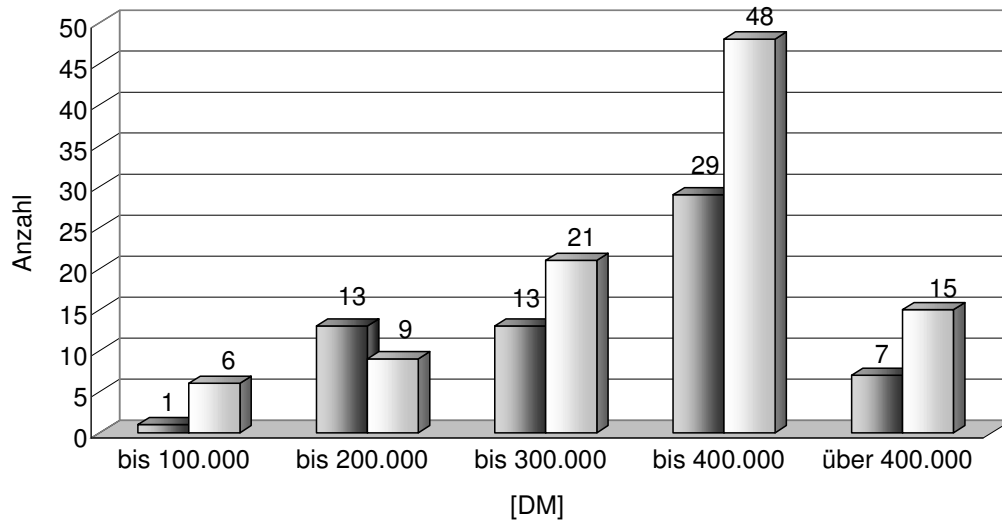


Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich für das Berichtsjahr 2000 die in der nachfolgenden Tabelle bzw. Diagramm zusammengestellten durchschnittlichen Grundstücksgrößen und durchschnittlichen Gesamtkaufpreise.

**3.2-11 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 100.000 DM	6	6.1	1	347	73 333	144.4	↗
bis 200.000 DM	9	9.1	13	406	163 955	-2.1	↘
bis 300.000 DM	21	21.2	13	675	257 609	2.0	↗
bis 400.000 DM	48	48.5	29	329	357 264	2.0	↗
über 400.000 DM	15	15.2	7	437	531 085	2.3	↗
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>63</b>	<b>427</b>	<b>327 680</b>	<b>7.1</b>	<b>↗</b>

**3.2-12 Anzahl Kauffälle DHH/RH nach Preisklassen 1999/2000** ■ 1999 □ 2000

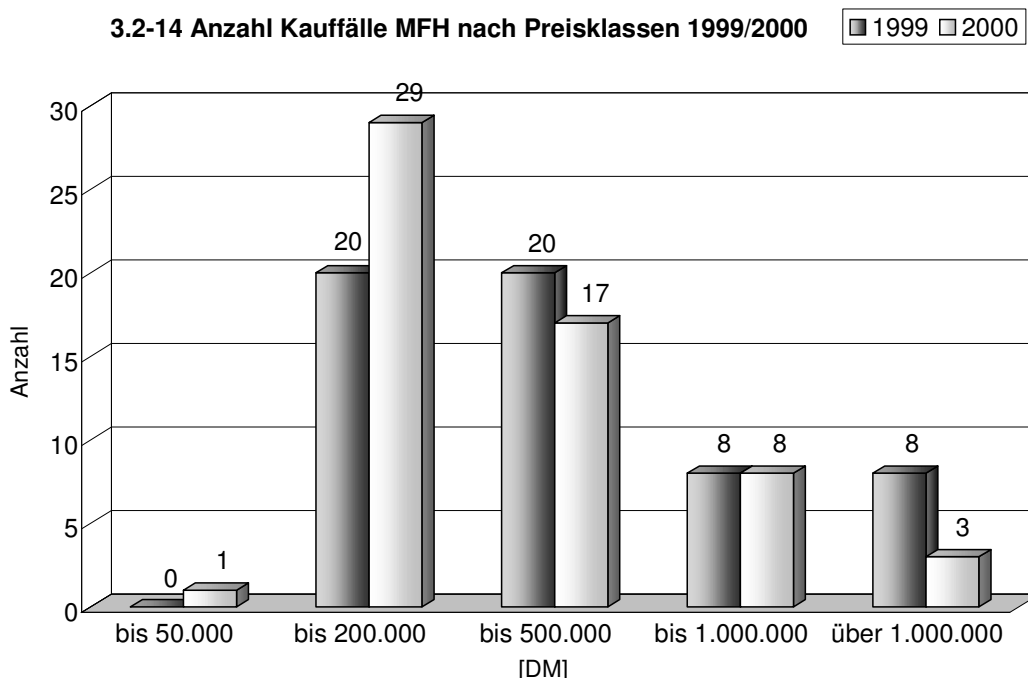


Quantitative Informationen über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern enthalten die nachfolgende Übersichten. In die Auswertung zur Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße und des durchschnittlichen Kaufpreises sind Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht eingeflossen.

**3.2-13 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern**

Preisklassen	Anzahl Berichtsjahr	% - Anteil Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
bis 50.000 DM	1	1,7	0	215	40.000	k.A.	○
bis 200.000 DM	29	50,0	20	275	142.009	6,9	↗
bis 500.000 DM	17	29,3	20	468	302.647	-1,0	↘
bis 1.000.000 DM	8	13,8	8	987	684.437	1,6	↗
über 1.000.000 DM	3	5,2	8	2.371	1.366.666	-58,5	↘
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>58</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>537</b>	<b>325.496</b>	<b>-55,0</b>	<b>↘</b>

**3.2-14 Anzahl Kauffälle MFH nach Preisklassen 1999/2000**



Die letzte Tabelle zu Bebauten Grundstücken zeigt Kauffälle, die zu den besonderen Gebäudearten gehören.

**3.2-15 Kauffälle von besonderen Gebäudearten**

Gebäudeart	Anzahl Berichtsjahr	Anzahl Vorjahr	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Kaufpreis [DM]	Veränderung Ø Kaufpreis zum Vorjahr [%]	
Villen u. Landhäuser	4	2	1 147	992 500	-1.2	↘
Wochenend- u. Ferienhäuser	23	51	1 884	54 934	215.8	↗
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	43	28	2 885	804 953	-59.0	↘

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der individuelle Wohnraum den größten Marktanteil hat und den Markt für Bebaute Grundstücke in Jena prägt.

### 3.3 Eigentumswohnungen

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

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

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

Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits Eigentumswohnungen darstellen, treten derzeit in der Stadt Jena nur vereinzelt auf, da erst seit relativ kurzer Zeit Wohnungseigentum gebildet wird; dieser Sektor spielt derzeit noch keine Rolle.

Die Wohnflächenpreise als Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum sind in den folgenden Tabellen und Diagrammen, gruppiert nach Preisklassen bzw. Baujahren, ausgewiesen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind, wie üblich, nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Bodenwertanteile sind in allen ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.

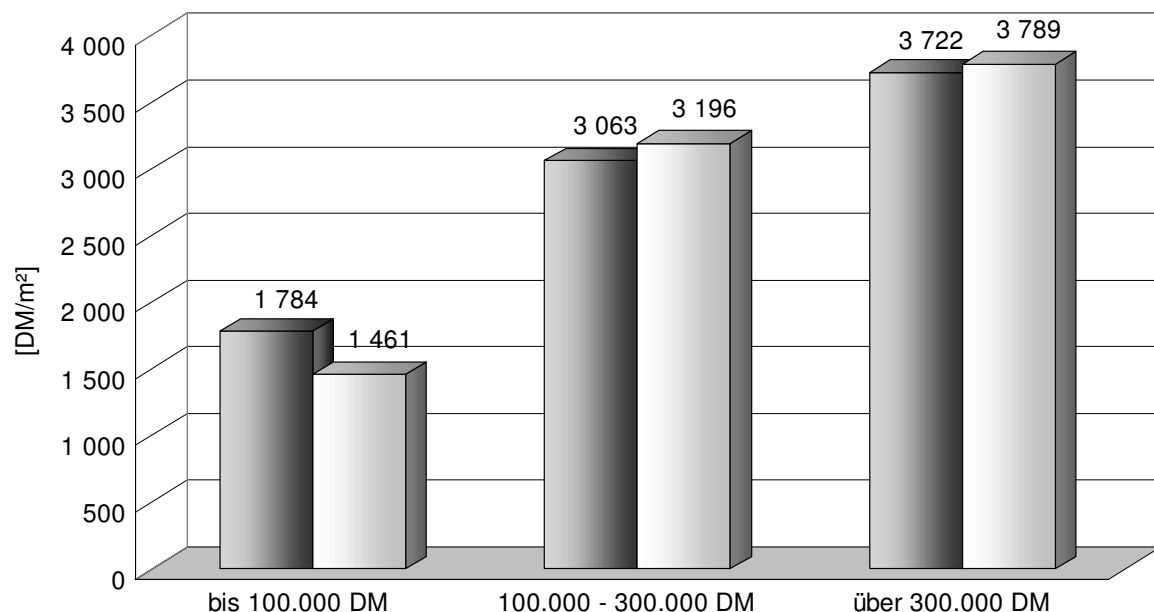
Zu beachten ist, dass in dieser Betrachtung nur knapp die Hälfte der im Gesamtmarkt aufgeführten Kauffälle zu Grunde liegt, da die Datenbeschaffung (Aufteilungspläne von Wohneigentumsanlagen) nicht vollständig erfolgen konnte. Eine Gliederung nach Wohnungsgrößenklassen ist daher wegen der breiten statistischen Streuung nicht sinnvoll.

Mit einer Anzahl von 124 Kauffällen gegenüber 154 des Vorjahres zeichnet sich dieses Marktsegment durch einen Rückgang der Erwerbsvorgänge aus. Betroffen sind hier vor allem Wohneinheiten, die bis 1990 erbaut wurden; bei Neubauten ist die Nachfrage nahezu konstant geblieben. Dem entgegen ist der Geldumsatz, trotz rückläufigen Flächenumsatzes von 31,9 %, zum Vorjahr um 14,2 % gestiegen. Dies ist in den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen ersichtlich.

**3.3-1 Kauffälle von Eigentumswohnungen**

Preisklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>bis 100.000 DM</b>									
Erstverkäufe	6	6	0.0 →	57	52	9.6 ↗	1 461	1 784	-18.1 ↘
Weiterverkäufe	0	0	0.0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>100.000 - 300.000 DM</b>									
Erstverkäufe	61	107	-43.0 ↘	66	67	-1.5 ↘	3 196	3 063	4.3 ↗
Weiterverkäufe	5	3	66.7 ↗	86	59	45.8 ↗	2 328	3 499	-33.5 ↘
<b>über 300.000 DM</b>									
Erstverkäufe	52	38	36.8 ↗	134	106	26.4 ↗	3 789	3 722	1.8 ↗
Weiterverkäufe	0	0	0.0 →	k.A.	k.A.	k.A. ○	k.A.	k.A.	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	119	151	-21.2 ↘	95	76	25.0 ↗	3 368	3 178	6.0 ↗
Weiterverkäufe	5	3	66.7 ↗	86	59	45.8 ↗	2 328	3 499	-33.5 ↘

**3.3-2 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000** ■ 1999 □ 2000

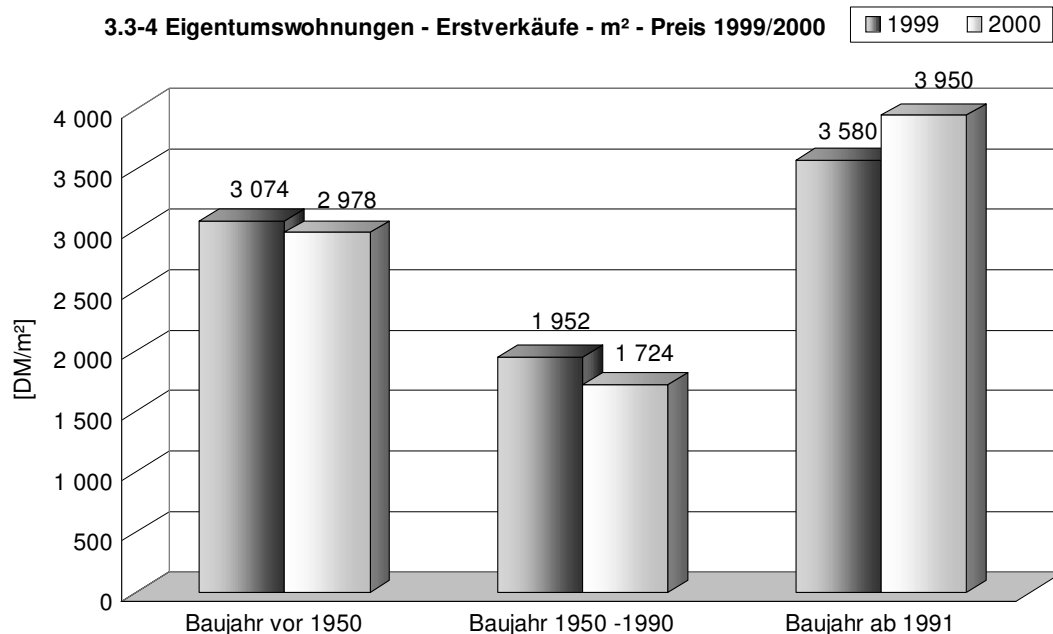




3.3-3 Kauffälle von Eigentumswohnungen

Baujahrsklassen	Anzahl			Ø Wohnfläche [m²]			Ø Kaufpreis [DM/m²]		
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]
<b>Baujahr vor 1950</b>									
Erstverkäufe	53	78	-32.1 ↓	106	72	47.2 ↑	2 978	3 074	-3.1 ↓
Weiterverkäufe	3	0	k.A. ↑	100	k.A.	k.A. ○	2 305	k.A.	k.A. ○
<b>Baujahr 1950 -1990</b>									
Erstverkäufe	8	13	-38.5 ↓	66	63	4.8 ↑	1 724	1 952	-11.7 ↓
Weiterverkäufe	2	0	k.A. ↑	65	k.A.	k.A. ○	2 361	k.A.	k.A. ○
<b>Baujahr ab 1991</b>									
Erstverkäufe	58	60	-3.3 ↓	90	85	5.9 ↑	3 950	3 580	10.3 ↑
Weiterverkäufe	0	3	-100.0 ↓	k.A.	59	k.A. ○	k.A.	3 499	k.A. ○
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>									
Erstverkäufe	119	151	-21.2 ↓	95	76	25.0 ↑	3 368	3 178	6.0 ↑
Weiterverkäufe	5	3	66.7 ↑	86	59	45.8 ↑	2 328	3 499	-33.5 ↓

3.3-4 Eigentumswohnungen - Erstverkäufe - m² - Preis 1999/2000



Verkäufe von Teileigentum fanden nur in einem geringen Maße statt. Diesbezüglich wird auf jegliche Form der Darstellung verzichtet.

### 3.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

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

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

**3.4-1 Anlass des Eigentumsübergangs**

Grundstücksart	Anlass						Gesamt	%
	Kauf	Tausch	Enteignung	Zwangsversteigerung	Flurbereinigung	Sonstige		
Ackerland	9	0	0	0	0	2	<b>11</b>	15.1
Grünland	9	0	0	0	0	0	<b>9</b>	12.3
Landwirtschaftlicher Betrieb	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0.0
Forstwirtschaft	26	1	0	0	0	1	<b>28</b>	38.4
Sonstige	22	0	0	0	0	3	<b>25</b>	34.2
<b>Summe</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>73</b>	100
Anteil [%]	90.4	1.4	0.0	0.0	0.0	8.2	100	

Mit einem Anteil von 90,4 % wechselte die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke durch Kauf den Eigentümer.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Ackerflächen liegt bei 1,- DM/m<sup>2</sup>; Grünland wird mit 0,50 DM/m<sup>2</sup> gehandelt. Allerdings weisen die Mittelwerte eine erhebliche Streuung auf.

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

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

Ein Markt für forstwirtschaftliche Flächen bildet sich zwar für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Jena heraus, da aber die 26 registrierten Kauffälle ausschließlich im Rahmen des Naturschutzgroßprojektes "Orchideenregion Jena" getätigt und demzufolge mit dem Kriterium "Wertbeeinflussender Umstand" erfasst wurden, kann keine Ableitung auf die Marktentwicklung getroffen werden.

### 3.5 Gemeinbedarfsflächen

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

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

Den Hauptanteil bei den Gemeinbedarfsflächen bildeten wie schon im Vorjahr die Verkehrsflächen. Wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich kann durch eine zu geringe Kauffallanzahl keine Aussage über die Marktentwicklung getroffen werden.

3.5-1 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Verkehrsflächen	9	3	200,0 ↗	6	7.782	1.881	24
Öffentliche Grünflächen	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baugrundstück für Gemeinbedarf	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen für Ver- u. Entsorgung	1	1	0,0 →	330	330	330	15
Sonstige	0	0	0,0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	10	4	150,0 ↗	6	7.782	1.726	23

### 3.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt sonstige Flächen wird durch die selbstständig nutzbaren Flächen gebildet, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden können.

Grundstücksarten dieses Teilmarktes sind:

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

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

3.6-1 Kauffälle von Sonstigen Flächen

Grundstücksart	Anzahl			Fläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [DM/m <sup>2</sup> ]
	Berichts-jahr	Vorjahr	Veränderung [%]	Min	Max	Ø	
Abbauflächen	0	0	0.0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wasserflächen	0	0	0.0 →	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Private Grünflächen	2	12	-83.3 ↘	364	406	385	28
Sonstige	1	1	0.0 →	41	41	41	0
<b>Summe / Mittelwert Veränderung</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>-76.9 ↘</b>	<b>41</b>	<b>406</b>	<b>270</b>	<b>19</b>