



Statistischer Bericht

MI-j / 10

Kaufwerte für Bauland in Thüringen 2010

Bestell - Nr. 12 103

Zeichenerklärung

- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- nichts vorhanden (genau Null)
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- ... Angabe fällt später an
- / Zahlenwert nicht sicher genug
- x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- () Aussagewert eingeschränkt
- r berichtigte Zahl
- p vorläufige Zahl

Anmerkung: Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.

Herausgeber:

Thüringer Landesamt für Statistik
Europaplatz 3, 99091 Erfurt
Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt

Telefon: 0361 37-84642/84647
Telefax: 0361 37-84699
Internet: www.statistik.thueringen.de
E-Mail: auskunft@statistik.thueringen.de

Auskunft erteilt:

Referat: Preise, Verdienste, Arbeitskosten,
Verkehr, Dienstleistungen
Telefon: 0361 37-84221

Herausgegeben im Oktober 2011

Heft-Nr.: 203 / 11
Preis: 3,75 EUR

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2011

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
Grafiken	
1. Kaufwerte für Bauland 2010 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land	5
2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2000 bis 2010 nach Baulandarten	
Tabellen	
1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen	6
2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach Veräußerern und Erwerbern	7
3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen	8
4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach Baulandarten im Zeitvergleich	11

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Das „Gesetz über die Preisstatistik“ in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246), sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erfassung von Preisen für Grundstücke, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind, vor. Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der amtlichen Statistik Kaufwerte für Bauland erfasst.

Die Ergebnisse für Thüringen werden ab dem 3. Vierteljahr 1991 veröffentlicht.

Durch den Erlass des Thüringer Innenministeriums „Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, den Finanzämtern und dem Thüringer Landesamt für Statistik“ vom 19. März 1992 melden seit Juli 1992 die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Auftrag der Finanzämter die Verkäufe an Grundstücken. Auf Grund der ihnen von den Notaren zugeleiteten Veräußerungsanzeigen wird für jeden Kauffall eine Kaufpreiskarteikarte ausgefüllt. Seit Januar 1997 werden die Daten aus der automatisierten Kaufpreissammlung dem Thüringer Landesamt für Statistik auf elektronischem Wege übergeben.

Erhebungsmerkmale

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland wird als Totalerhebung vierteljährlich durchgeführt.

In die Aufbereitung gehen alle statistisch erfassten Werte eines Vierteljahres ein.

Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlicht die Ergebnisse der Erhebung halbjährlich und zusätzlich jährlich in Form von Statistischen Berichten (Bestellnummer 12 103). Es ist zu berücksichtigen, dass die Summe des 1. und 2. Halbjahres nicht in jedem Fall zum Jahresergebnis führt, da mögliche Nachmeldungen infolge von Verzögerungen bei der Bearbeitung der Kauffälle nur dem Jahresergebnis, nicht aber den jeweiligen Halbjahresergebnissen zugeordnet werden.

Erfasst werden die durch Kauf erworbenen, unbebauten Grundstücke mit einer Fläche von 100 m² und mehr, die im Baugebiet einer Gemeinde des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaft besitzen.

Nicht erfasst werden bebaute Grundstücke sowie Parzellen, die einer ständigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Methodische Hinweise

Die ausgewiesenen Durchschnittspreise sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, da sich die Gesamtzahl aller verkauften Grundstücke in jedem Vierteljahr bzw. Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzt.

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik, mit der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen Veränderungen (Baulandpreisindizes) veröffentlicht. Bei der Anzahl der Kauffälle muss in einigen Orten von Untererfassungen ausgegangen werden, deshalb sind Vergleiche der Anzahl der Kauffälle nur bedingt möglich.

Für Vergleiche oder Anhaltspunkte im konkreten Kauffall ist die Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht geeignet. Für die Beurteilung von Einzelfällen empfiehlt es sich, die von Gutachterausschüssen (§§ 192 ff. BauGB) ermittelten „Bodenrichtwerte“ zum Vergleich heranzuziehen. Bei den Bodenrichtwerten wurden die ursprünglichen Kaufwerte nach gewissen Gesichtspunkten zur besseren Vergleichbarkeit abgeändert, da es schwierig ist, die einzelnen Baugrundstücke nach Standort, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten eindeutig abzugrenzen.

Der Sitz der Gutachterausschüsse ist durch Rechtsverordnung der Länder festgelegt und kann bei den kreisfreien Städten oder Landkreisen erfragt werden.

Definitionen

Baulandarten

Baureifes Land sind unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind. Es muss durch Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sein, sodass eine Bebauung sofort möglich ist. So weit ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, gelten Grundstücke als baureif, wenn sie durch Verkehrsanlagen und durch Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise erschlossen, nach der Verkaufsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung unmittelbar anstehen.

Im Rahmen der Statistik der Kaufwerte für Bauland wird in Bezug auf die Art der Grundstücke des Weiteren nach **Rohbauland** und **sonstigem Bauland**, wie Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen, unterschieden.

Rohbauland sind unbebaute Grundstücke, die noch nicht in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind, aber im Baugebiet liegen und in absehbarer Zeit bei einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Erschließung und Bebauung freigegeben werden.

Industrieland sind unbebaute Grundstücke, die im Bebauungsplan als reines Industriegebiet oder Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

Land für Verkehrszwecke sind unbebaute Grundstücke, die nur für den öffentlichen Verkehr (Autobahnen, Straßen, Wege, Brücken) genutzt werden sollen.

Freiflächen sind unbebaute Grundstücke, die sich im Baugebiet der Gemeinde befinden, ohne dass eine Bebauung im üblichen Sinne vorgesehen ist. Es handelt sich hierbei nicht um „freie“ oder „grüne“ Flächen schlechthin, sondern um Parkanlagen, Grünflächen, Lager-, Sport-, Spiel- und Zeltplätze usw., die dem öffentlichen Gebrauch dienen.

Baugebiete

Für die Bezeichnung der Art des Baugebietes gilt die überwiegende Verwendungsart bzw. die Lage des veräußerten Grundstücks nach dem Flächennutzungsplan bzw. die ortsübliche Auffassung.

Im „Wohngebiet“ (in offener oder geschlossener Bauweise) können auch einzelne Betriebe, im „Geschäftsgebiet“ auch Wohnungen in kleiner Zahl vorhanden sein.

Ist der Bestand an Gebäuden mit Gewerbebetrieben und an Wohnungen in etwa gleich, dann handelt es sich um ein „Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt“. Eine genaue Abgrenzung zwischen reinem und gemischtem Geschäftsgebiet, Wohngebiet in offener und geschlossener Bauweise sowie Industriegebiet ist vielfach nicht möglich. Daher werden folgende Zusammenfassungen verwendet:

„Geschäftsgebiet, auch mit Wohngebiet gemischt“ und „Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise“.

Ein Grundstück wird dem Dorfgebiet zugeordnet, wenn es von ländlichen Anwesen (Bauernhäusern, Scheunen und Ställen) umgeben ist oder an solche angrenzt.

Kaufwert

Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland sind hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Kaufwerte flächengewogene Durchschnitte. Kaufsummen und Durchschnittswerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückserschließung, Aufwuchs u. dgl. ein, nicht aber die Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer u.a.).

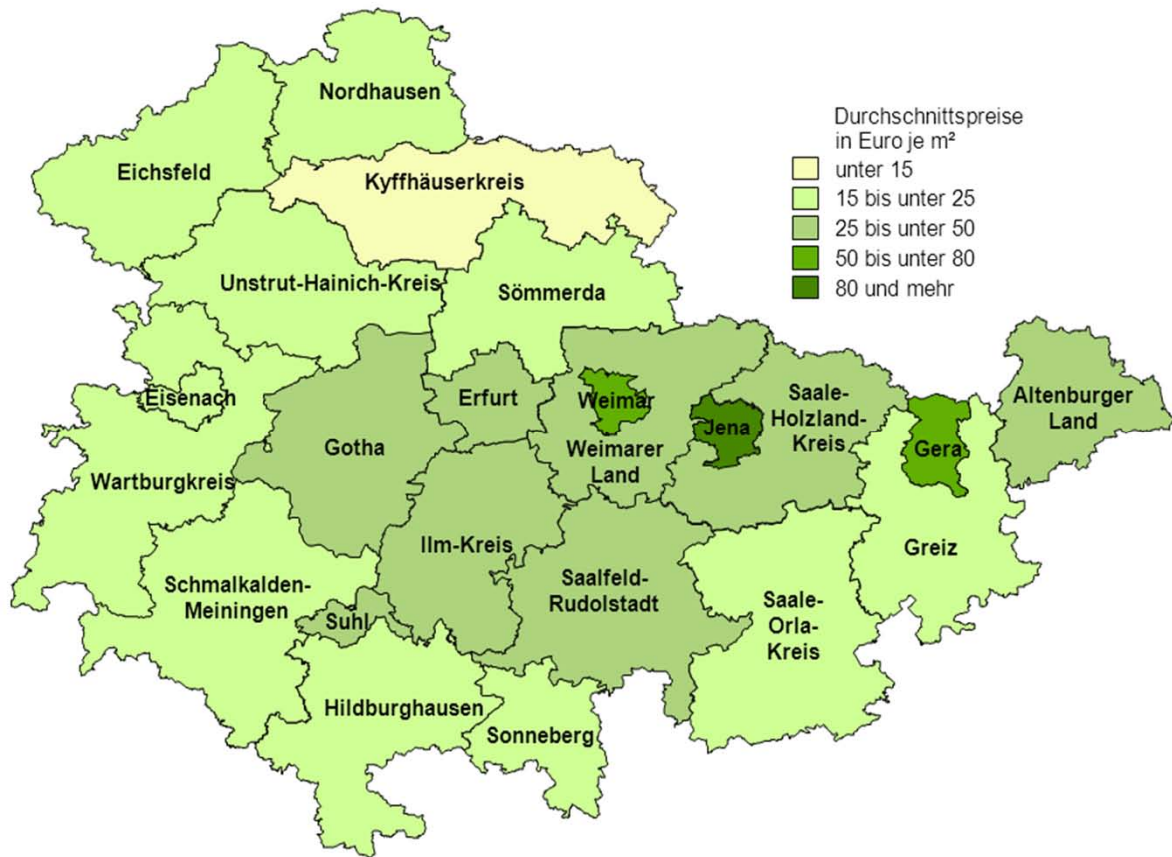
Für die aufgeführten Baulandarten werden folgende Merkmale veröffentlicht:

Anzahl der Kauffälle
Veräußerte Fläche
Kaufsumme
Durchschnittlicher Kaufwert

Gemeindegrößenklassen

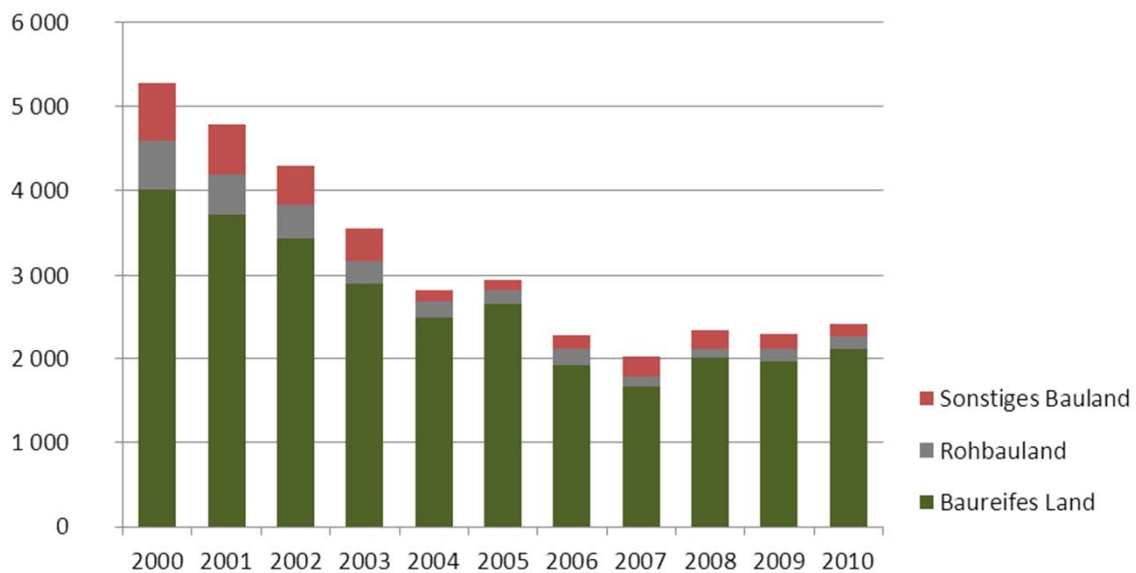
1	bis unter	2 000 Einwohner
2	2 000 bis unter	5 000 Einwohner
3	5 000 bis unter	10 000 Einwohner
4	10 000 bis unter	20 000 Einwohner
5	20 000 bis unter	50 000 Einwohner
6	50 000 bis unter	100 000 Einwohner
7	100 000 bis unter	200 000 Einwohner
8	200 000 bis unter	500 000 Einwohner

1. Kaufwerte für Bauland 2010 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land



Thüringer Landesamt für Statistik

2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2000 bis 2010 nach Baulandarten



Thüringer Landesamt für Statistik

1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen

Gemeindegrößenklassen von ... bis unter ... Einwohner ----- Baugebiete ----- Preisklassen von ... bis unter ... EUR / m ²	Baulandveräußerungen insgesamt		Durchschnittlicher Kaufwert für			
	Kauffälle	Fläche	Bauland insgesamt	davon		
				Baureifes Land	Rohbauland	sonstiges Bauland ¹⁾
	Anzahl	1000 m ²	EUR / m ²			
Thüringen	2 415	3 208	24,64	33,00	6,35	8,72
Gemeindegrößenklassen						
bis 2 000	566	546	17,67	20,45	12,55	10,43
2 000 - 5 000	557	878	13,40	21,92	5,21	7,82
5 000 - 10 000	275	261	18,83	23,25	8,63	6,07
10 000 - 20 000	175	218	20,98	28,24	6,22	9,39
20 000 - 50 000	434	755	21,87	28,89	6,26	5,55
50 000 - 100 000	26	34	32,31	53,26	-	13,72
100 000 - 200 000	239	182	93,96	101,27	8,38	124,65
200 000 und mehr	143	334	40,14	40,36	-	16,84
Baugebiete						
Geschäftsgebiet	451	728	21,27	22,99	17,13	9,10
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	114	149	25,22	26,52	16,68	8,89
Wohngebiet geschlossene und offene Bauweise	1 321	1 105	45,50	52,82	11,39	8,83
Industriegebiet	65	870	4,91	3,87	4,25	8,39
Dorfgebiet	464	356	14,78	15,58	4,63	9,89
Preisklassen						
unter 5	275	973	3,34	2,88	3,86	2,40
5 - 10	325	396	6,91	7,20	6,43	6,95
10 - 15	296	385	11,84	12,00	10,80	11,88
15 - 25	354	565	19,54	19,57	19,61	18,38
25 - 50	505	421	35,42	35,74	29,51	30,40
50 - 100	439	336	67,97	67,92	72,44	66,38
100 und mehr	221	133	148,48	148,22	-	233,37

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach Veräußerern und Erwerbern

Erwerber		Veräußerer insgesamt	Davon						
			natür- liche Personen	Bund	Land	Gemeinde	Wohnungsunternehmen		sonstige juristische Personen
							gemein- nützige	nicht gemein- nützige	
a Kauffälle b Fläche (1000 m ²) c Kaufwert (EUR / m ²)									
Natürliche Personen	a	2 044	955	55	34	528	-	19	453
	b	1 586	825	45	23	324	-	10	358
	c	34,92	28,41	11,90	31,46	36,47	-	40,79	51,49
Bund	a	3	2	-	-	1	-	-	-
	b	1	0	-	-	0	-	-	-
	c	40,80	57,15	-	-	11,00	-	-	-
Land	a	25	17	2	-	3	-	-	3
	b	352	278	23	-	50	-	-	1
	c	4,69	4,15	4,10	-	7,49	-	-	26,18
Gemeinde	a	139	97	7	6	1	-	3	25
	b	268	142	6	53	0	-	12	54
	c	9,06	9,15	16,75	4,69	7,80	-	12,87	11,46
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen	a	-	-	-	-	-	-	-	-
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	-	-	-	-	-	-	-	-
Nichtgemeinnützige Wohnungs- unternehmen	a	9	2	2	-	5	-	-	-
	b	5	1	2	-	2	-	-	-
	c	23,65	10,07	10,24	-	47,07	-	-	-
Sonstige juristische Personen	a	195	66	8	3	58	-	8	52
	b	998	227	31	3	401	-	12	324
	c	19,52	11,59	13,03	31,76	18,16	-	41,22	26,50
Insgesamt	a	2 415	1 139	74	43	596	-	30	533
	b	3 208	1 475	107	80	777	-	34	736
	c	24,64	19,38	10,81	13,59	25,17	-	31,12	37,54

3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Kreisfreie Städte			
Stadt Erfurt			
Kauffälle	Anzahl	143	141
Fläche	1000 m ²	334	331
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	40,14	40,36
Stadt Gera			
Kauffälle	Anzahl	89	72
Fläche	1000 m ²	73	58
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	45,98	55,60
Stadt Jena			
Kauffälle	Anzahl	150	149
Fläche	1000 m ²	109	109
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	125,91	125,56
Stadt Suhl			
Kauffälle	Anzahl	47	42
Fläche	1000 m ²	53	33
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	28,05	37,68
Stadt Weimar			
Kauffälle	Anzahl	26	20
Fläche	1000 m ²	34	16
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	32,31	53,26
Stadt Eisenach			
Kauffälle	Anzahl	38	37
Fläche	1000 m ²	75	74
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	24,22	24,25
Landkreise			
Eichsfeld			
Kauffälle	Anzahl	133	104
Fläche	1000 m ²	117	89
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	18,24	22,15
Nordhausen			
Kauffälle	Anzahl	116	88
Fläche	1000 m ²	352	203
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	12,18	17,86

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
Wartburgkreis			
Kauffälle	Anzahl	182	160
Fläche	1000 m ²	181	153
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	21,15	23,66
Unstrut-Hainich-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	124	109
Fläche	1000 m ²	111	100
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	18,26	19,28
Kyffhäuserkreis			
Kauffälle	Anzahl	64	55
Fläche	1000 m ²	64	36
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	10,70	14,75
Schmalkalden-Meiningen			
Kauffälle	Anzahl	88	84
Fläche	1000 m ²	93	73
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	23,02	21,87
Gotha			
Kauffälle	Anzahl	165	155
Fläche	1000 m ²	188	128
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	23,40	31,58
Sömmerda			
Kauffälle	Anzahl	79	66
Fläche	1000 m ²	91	64
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	20,76	22,66
Hildburghausen			
Kauffälle	Anzahl	108	101
Fläche	1000 m ²	102	84
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	13,68	15,65
Ilm-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	152	118
Fläche	1000 m ²	561	125
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	12,85	41,98

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
Weimarer Land			
Kauffälle	Anzahl	91	90
Fläche	1000 m ²	68	68
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	29,43	29,45
Sonneberg			
Kauffälle	Anzahl	71	59
Fläche	1000 m ²	72	54
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	15,99	18,90
Saalfeld-Rudolstadt			
Kauffälle	Anzahl	155	132
Fläche	1000 m ²	129	89
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	22,29	26,14
Saale-Holzland-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	119	104
Fläche	1000 m ²	104	97
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	27,42	29,30
Saale-Orla-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	110	101
Fläche	1000 m ²	93	83
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	16,55	17,60
Greiz			
Kauffälle	Anzahl	64	57
Fläche	1000 m ²	113	45
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	15,92	21,57
Altenburger Land			
Kauffälle	Anzahl	101	71
Fläche	1000 m ²	90	65
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	20,92	26,42

4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2010 nach Baulandarten im Zeitvergleich

Jahr	Bauland insgesamt			Baureifes Land		
	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme
	Anzahl	1000 m ²	1000 EUR	Anzahl	1000 m ²	1000 EUR
2000	5 281	8 151	199 254	4 013	3 710	136 703
2001	4 792	7 861	182 006	3 715	3 284	127 709
2002	4 293	6 361	155 825	3 427	2 730	113 165
2003	3 559	5 007	126 787	2 900	2 501	100 867
2004	2 808	2 681	76 846	2 482	1 820	70 410
2005	2 950	2 838	97 988	2 646	2 179	91 461
2006	2 274	3 585	73 342	1 921	1 672	59 841
2007	2 016	2 369	60 528	1 669	1 493	51 866
2008	2 332	3 094	65 969	2 014	1 698	52 372
2009	2 286	3 220	66 728	1 964	1 671	56 508
2010	2 415	3 208	79 065	2 115	2 177	71 852

Jahr	Rohbauland			Sonstiges Bauland ¹⁾		
	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme
	Anzahl	1000 m ²	1000 EUR	Anzahl	1000 m ²	1000 EUR
2000	586	1 043	17 138	682	3 398	45 413
2001	473	701	7 803	604	3 876	46 494
2002	410	712	8 895	456	2 920	33 766
2003	273	433	6 677	386	2 073	19 243
2004	191	304	3 142	135	557	3 295
2005	162	417	3 336	142	242	3 190
2006	195	1 274	6 899	158	640	6 602
2007	111	369	2 408	236	508	6 255
2008	101	407	2 715	217	990	10 882
2009	153	1 157	5 771	169	392	4 448
2010	145	752	4 780	155	279	2 434

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

