

# Statistischer Bericht

MI-j/16

## **Kaufwerte für Bauland in Thüringen 2016**

---

Bestell-Nr. 12 103

### **Zeichenerklärung**

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

Anmerkung: Abweichungen in den Summen, auch im Vergleich zu anderen Veröffentlichungen, erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.

### **Herausgeber:**

Thüringer Landesamt für Statistik

Europaplatz 3, 99091 Erfurt

Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt

Telefon: 03 61 37-84 642 / 84 647

Telefax 03 61 57331 9699

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

E-Mail: [auskunft@statistik.thueringen.de](mailto:auskunft@statistik.thueringen.de)

### **Auskunft erteilt:**

Referat: Preise, Verdienste, Arbeitskosten,  
Verkehr, Dienstleistungen

Telefon: 0361 57331 9699

Herausgegeben im September 2017

Heft-Nr.: 154/17

Preis: 3,75 Euro

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2017

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorbemerkungen</b>	3
<b>Grafiken</b>	
1. Kaufwerte für Bauland 2016 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land	5
2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2000 bis 2016 nach Baulandarten	
<b>Tabellen</b>	
1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen	6
2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach Veräußerern und Erwerbern	7
3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen	8
4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 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 71 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (BGBl. I S. 1954), 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 Kaufwerte für Bauland nach Grundstücksarten vierteljährlich und zusätzlich mit umfangreicheren Ergebnissen jährlich in Form von Statistischen Berichten (Bestellnummer 12 103). Es ist zu berücksichtigen, dass die Summe der Quartalergebnisse nicht in jedem Fall zum Jahresergebnis führt, da mögliche Nachmeldungen infolge von Verzögerungen bei der Bearbeitung der Kauffälle nur dem Jahresergebnis, nicht aber dem jeweiligen Quartal zugeordnet werden.

Erfasst werden die durch Kauf erworbenen, unbebauten Grundstücke mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> 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.).

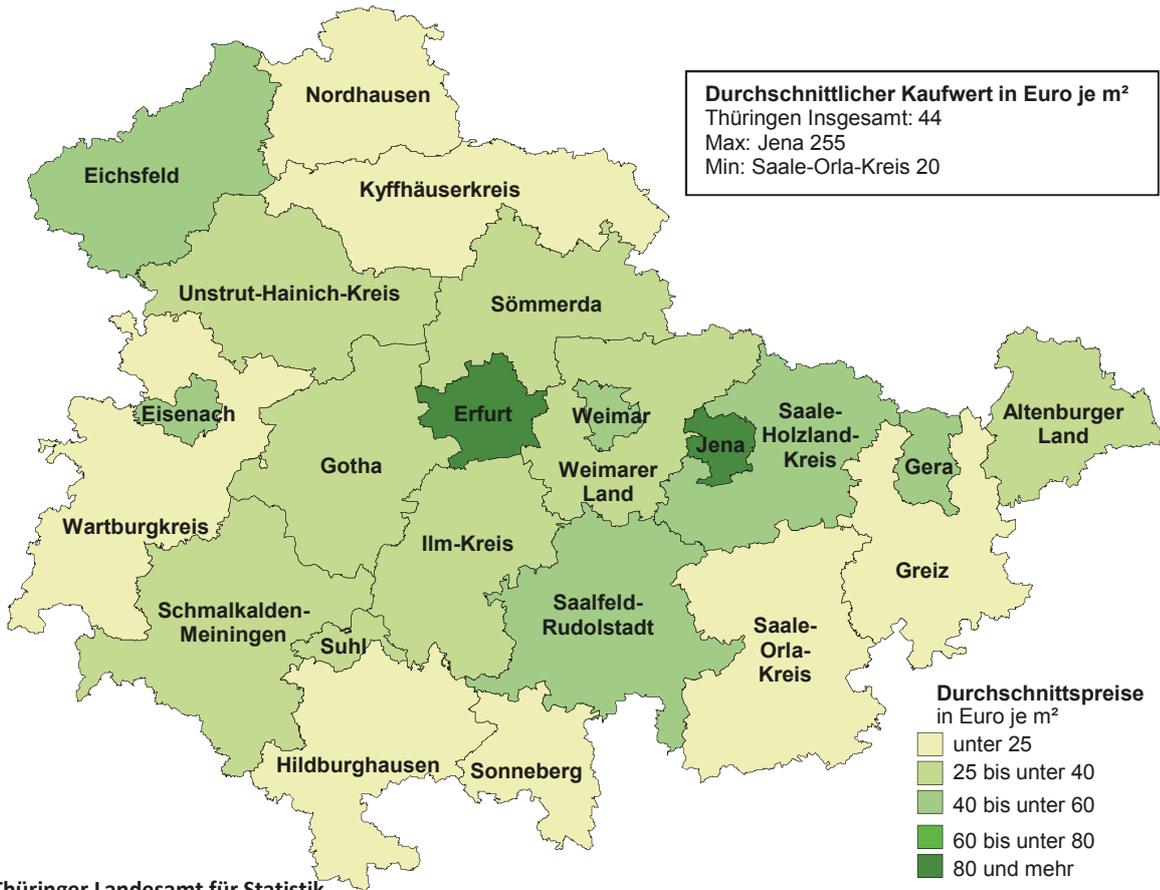
Für die aufgeführten Baulandarten werden folgende Merkmale veröffentlicht:

Anzahl der Kauffälle  
Veräußerte Fläche  
Kaufsumme  
Durchschnittlicher Kaufwert

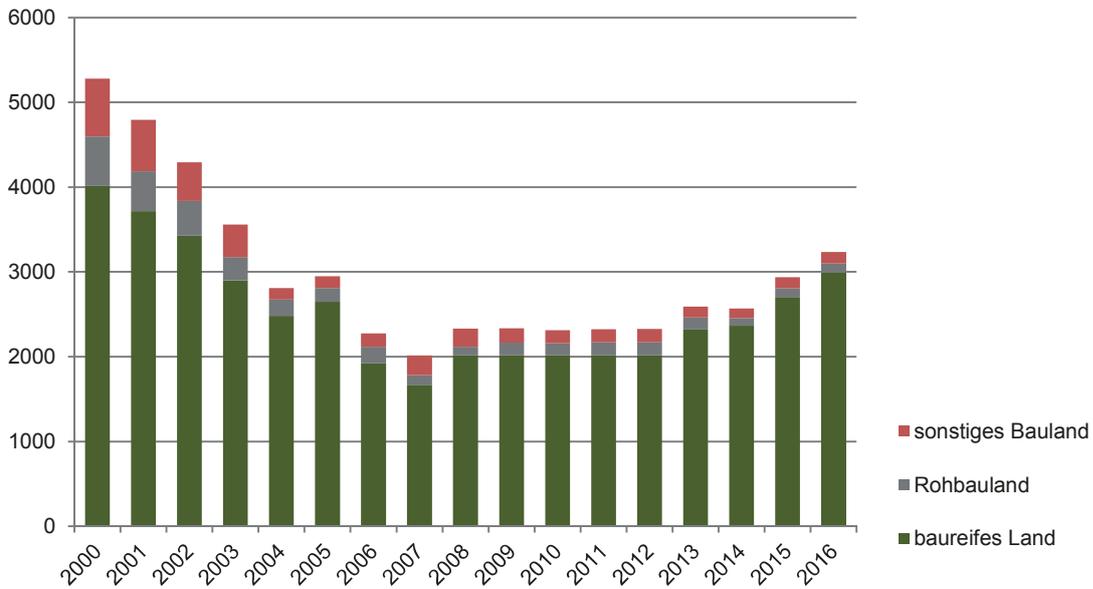
### **Gemeindegrößenklassen**

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 2016 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land



### 2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2000 bis 2016 nach Baulandarten



### 1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen

Gemeindegrößenklassen von ... bis unter ... Einwohner ----- Baugebiete ----- Preisklassen von ... bis unter ... EUR / m <sup>2</sup>	Baulandveräußerungen insgesamt		Durchschnittlicher Kaufwert für			
	Kauffälle	Fläche	Bauland insgesamt	davon		
				Baureifes Land	Rohbauland	sonstiges Bauland <sup>1)</sup>
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	EUR / m <sup>2</sup>			
Thüringen	3 234	3 923	36,64	43,86	17,93	14,68
<b>Gemeindegrößenklassen</b>						
bis 2 000	751	736	24,29	28,21	7,70	7,85
2 000 - 5 000	739	692	23,06	25,79	6,73	14,58
5 000 - 10 000	528	912	19,88	22,04	11,08	13,86
10 000 - 20 000	328	375	34,16	41,54	22,50	9,21
20 000 - 50 000	612	645	42,01	50,62	16,96	13,19
50 000 - 100 000	104	300	32,75	57,43	2,61	22,88
100 000 - 200 000	68	48	240,39	255,13	15,00	-
200 000 und mehr	104	214	141,86	194,37	65,00	14,50
<b>Baugebiete</b>						
Geschäftsgebiet	988	983	34,49	37,26	30,74	14,13
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	60	111	86,71	92,89	10,00	7,82
Wohngebiet geschlossene und offene Bauweise	1 747	1 588	51,82	56,54	24,77	15,21
Industriegebiet	54	892	12,94	14,11	3,74	14,75
Dorfgebiet	385	348	18,25	18,41	1,15	16,71
<b>Preisklassen</b>						
unter 5	251	405	2,80	2,43	3,40	2,46
5 - 10	340	439	7,21	7,28	7,22	7,04
10 - 15	369	805	12,78	13,04	13,20	12,01
15 - 25	554	766	19,75	19,10	17,35	21,95
25 - 50	815	759	35,32	35,89	31,17	27,48
50 - 100	635	536	67,87	67,82	68,66	63,31
100 und mehr	270	213	239,29	239,65	-	114,38

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

## 2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 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 <sup>2</sup> )									
c Kaufwert (EUR / m <sup>2</sup> )									
Natürliche Personen	a	2 905	1 453	19	117	719	-	25	572
	b	2 442	1 376	18	91	451	-	18	488
	c	37,17	30,22	14,49	49,12	30,92	-	43,96	60,91
Bund	a	.	-	-	-	.	-	-	-
	b	.	-	-	-	.	-	-	-
	c	.	-	-	-	.	-	-	-
Land	a	19	12	.	-	4	-	.	.
	b	53	33	.	-	10	-	.	.
	c	10,14	5,96	.	-	10,71	-	.	.
Gemeinde	a	94	66	.	.	5	-	8	11
	b	114	77	.	.	2	-	10	24
	c	12,95	11,47	.	.	33,43	-	39,75	3,92
Gemeinnützige	a	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungs-	b	-	-	-	-	-	-	-	-
unternehmen	c	-	-	-	-	-	-	-	-
Nichtgemeinnützige	a	7	.	-	-	5	-	-	.
Wohnungs-	b	10	.	-	-	6	-	-	.
unternehmen	c	94,45	.	-	-	25,02	-	-	.
Sonstige	a	208	69	.	11	63	-	.	62
juristische	b	1 281	244	.	351	350	-	.	333
Personen	c	38,82	37,28	.	36,49	19,58	-	.	62,53
Insgesamt	a	3 234	1 601	23	131	797	-	35	647
	b	3 923	1 730	20	443	843	-	32	855
	c	36,64	29,93	17,53	39,09	25,41	-	41,26	60,29

### 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
<b>kreisfreie Städte</b>			
<b>Stadt Erfurt</b>			
Kauffälle	Anzahl	104	98
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	214	139
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	141,86	194,37
<b>Stadt Gera</b>			
Kauffälle	Anzahl	59	48
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	80	35
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	26,55	57,63
<b>Stadt Jena</b>			
Kauffälle	Anzahl	68	67
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	48	45
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	240,39	255,13
<b>Stadt Suhl</b>			
Kauffälle	Anzahl	38	36
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	39	35
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	30,46	31,70
<b>Stadt Weimar</b>			
Kauffälle	Anzahl	45	40
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	220	77
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	35,02	57,33
<b>Stadt Eisenach</b>			
Kauffälle	Anzahl	50	47
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	46	44
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	44,93	45,53
<b>Landkreise</b>			
<b>Eichsfeld</b>			
Kauffälle	Anzahl	189	162
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	200	127
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	32,91	40,32
<b>Nordhausen</b>			
Kauffälle	Anzahl	114	111
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	116	112
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	25,18	24,96

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
<b>Wartburgkreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	252	237
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	262	205
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	20,03	24,01
<b>Unstrut-Hainich-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	220	217
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	207	193
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	35,30	36,80
<b>Kyffhäuserkreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	124	120
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	125	123
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	21,39	21,53
<b>Schmalkalden-Meiningen</b>			
Kauffälle	Anzahl	282	259
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	371	227
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	22,09	29,01
<b>Gotha</b>			
Kauffälle	Anzahl	239	227
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	270	186
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	28,90	38,50
<b>Sömmerda</b>			
Kauffälle	Anzahl	120	113
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	137	94
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	26,70	30,94
<b>Hildburghausen</b>			
Kauffälle	Anzahl	102	99
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	93	84
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	21,82	23,56
<b>Ilm-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	242	219
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	542	428
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	26,38	29,69

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
<b>Weimarer Land</b>			
Kauffälle	Anzahl	215	204
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	219	198
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	35,38	37,99
<b>Sonneberg</b>			
Kauffälle	Anzahl	82	75
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	76	75
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	22,07	22,42
<b>Saalfeld-Rudolstadt</b>			
Kauffälle	Anzahl	202	182
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	161	133
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	37,53	42,71
<b>Saale-Holzland-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	144	136
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	163	132
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	39,24	44,43
<b>Saale-Orla-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	106	96
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	148	88
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	17,04	19,61
<b>Greiz</b>			
Kauffälle	Anzahl	125	106
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	112	82
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	19,12	22,62
<b>Altenburger Land</b>			
Kauffälle	Anzahl	112	90
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	74	47
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	19,10	25,00

#### 4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2016 nach Baulandarten im Zeitvergleich

Jahr	Bauland insgesamt			Baureifes Land		
	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR
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
2011	2 806	3 771	105 196	2 496	2 293	91 433
2012	3 005	3 524	112 935	2 692	2 271	89 620
2013	2 591	3 623	92 515	2 319	2 084	79 920
2014	2 569	2 530	94 228	2 364	1 984	88 515
2015	2 936	3 085	118 129	2 703	2 452	109 181
2016	3 234	3 923	143 759	2 989	2 910	127 614

Jahr	Rohbauland			Sonstiges Bauland <sup>1)</sup>		
	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR
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
2011	155	440	2 650	155	1 038	11 114
2012	157	633	5 390	156	620	17 925
2013	144	1 210	7 561	128	330	5 035
2014	93	232	2 330	112	313	3 383
2015	102	255	2 825	131	378	6 122
2016	111	389	6 984	134	624	9 160

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen





