



STATISTISCHER BERICHT

MI-j/18

Kaufwerte für Bauland in Thüringen 2018

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: 0361 57331-9642

Telefax: 0361 57331-9699

Internet: statistik.thueringen.de

E-Mail: auskunft@statistik.thueringen.de

Auskunft erteilt:

Referat: Preise, Verdienste,
Arbeitskosten, Verkehr

Telefon: 0361 57331-9220

Herausgegeben im September 2019

Heft-Nr.: 172/19

Preis: 3,75 Euro

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2019

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorbemerkungen

3

Grafiken

1. Kaufwerte für Bauland 2018 nach kreisfreien Städten und Landkreisen
Baureifes Land 5
2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2008 bis 2018 nach Baulandarten

Tabellen

1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 nach
Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen 6
2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 nach Veräußerern
und Erwerbern 7
3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 nach ausgewählten
Baulandarten und Kreisen 8
4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 nach Baulandarten
im Zeitvergleich 11

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind das Gesetz über die Preisstatistik und die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Preisstatistik in Verbindung mit dem BstatG.

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 Quartalsergebnisse 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 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.).

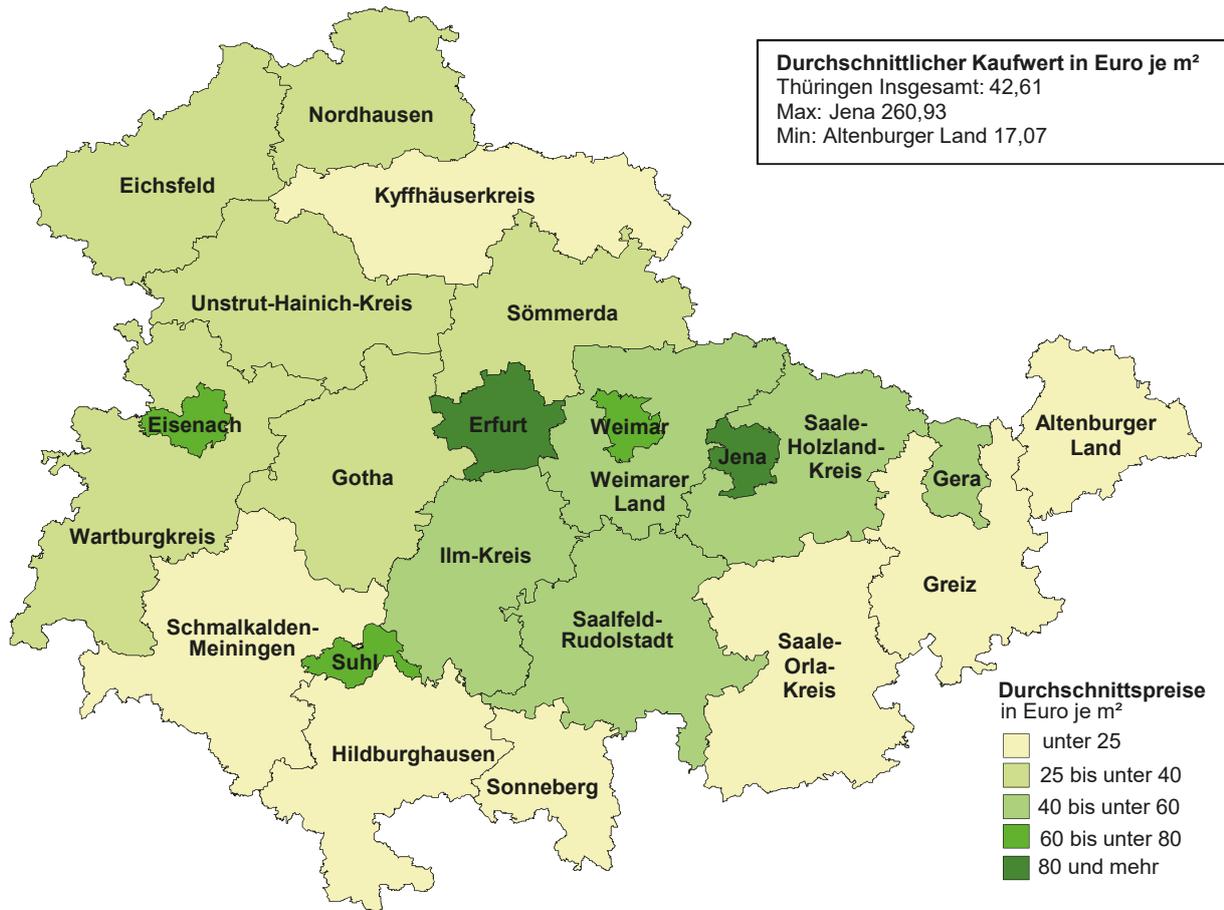
Für die aufgeführten Baulandarten werden folgende Merkmale veröffentlicht:

Anzahl der Kauffälle
Veräußerte Fläche
Kaufsumme
Durchschnittlicher Kaufwert

Gemeindegrößenklassen

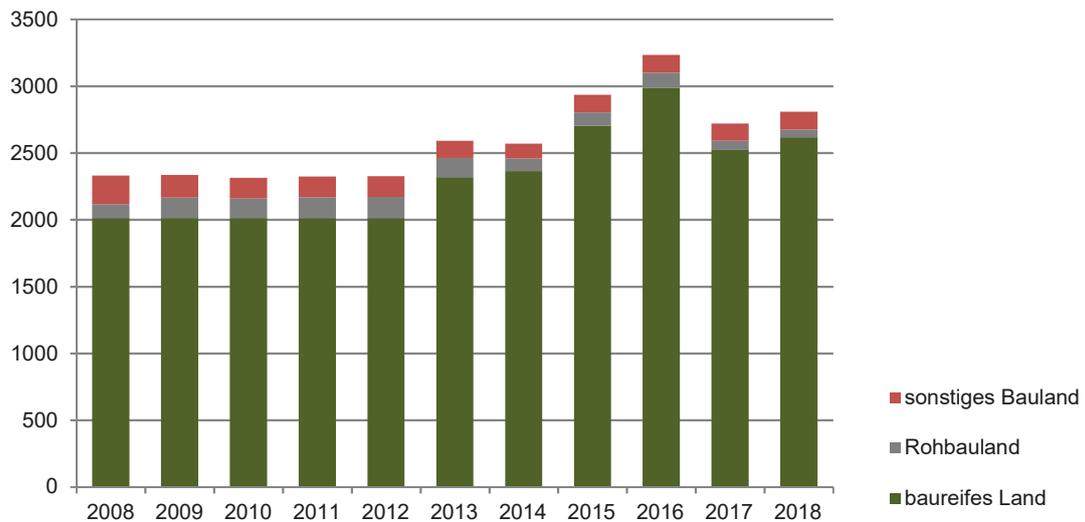
1	bis unter	2 000 Einwohner
2	2 000 bis unter	5 000 Einwohner
3	5 000 bis unter	10 000 Einwohner
4	10 000 bis unter	20 000 Einwohner
5	20 000 bis unter	50 000 Einwohner
6	50 000 bis unter	100 000 Einwohner
7	100 000 bis unter	200 000 Einwohner
8	200 000 bis unter	500 000 Einwohner

1. Kaufwerte für Bauland 2018 nach kreisfreien Städten und Landkreisen



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2008 bis 2018 nach Baulandarten



1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 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	2 809	3 172	42,61	50,56	12,47	19,95
Gemeindegrößenklassen						
bis 2 000	674	746	28,30	30,53	7,51	30,42
2 000 - 5 000	628	557	24,17	25,62	12,50	21,22
5 000 - 10 000	456	595	26,11	31,83	15,04	14,96
10 000 - 20 000	317	376	36,11	44,69	6,09	14,30
20 000 - 50 000	465	552	51,08	61,86	22,32	16,67
50 000 - 100 000	108	149	64,86	65,91	21,34	39,62
100 000 - 200 000	45	40	260,93	265,92	-	30,00
200 000 und mehr	116	158	146,67	149,42	19,99	14,79
Baugebiete						
Geschäftsgebiet	904	955	38,75	39,84	7,83	38,78
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	97	176	48,70	49,22	19,99	30,83
Wohngebiet geschlossene und offene Bauweise	1 516	1 350	57,81	63,55	13,28	13,77
Industriegebiet	42	497	14,42	10,00	-	14,88
Dorfgebiet	250	195	22,51	23,26	-	14,09
Preisklassen						
unter 5	144	202	3,56	3,34	4,57	2,74
5 - 10	334	441	7,44	7,54	7,27	7,27
10 - 15	343	413	11,71	11,63	12,38	11,80
15 - 25	449	714	18,98	19,44	20,67	18,06
25 - 50	621	665	35,06	35,33	31,19	34,30
50 - 100	582	451	72,20	72,19	66,17	78,81
100 und mehr	336	287	198,25	199,16	-	169,46

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 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	2 473	1 248	25	170	600	-	42	388
	b	1 978	1 134	15	111	390	-	28	300
	c	43,87	35,01	23,09	98,98	31,23	-	51,62	73,76
Bund	a	7	.	-	.	-	-	-	.
	b	2	.	-	.	-	-	-	.
	c	23,68	16,81	-	27,00	-	-	-	30,00
Land	a	6	.	-	-	.	-	.	.
	b	6	.	-	-	.	-	.	.
	c	44,88	7,50	-	-	8,00	-	90,00	41,36
Gemeinde	a	113	83	6	.	.	-	.	17
	b	189	133	9	.	.	-	.	43
	c	19,74	19,57	19,69	159,91	10,00	-	20,43	16,57
Gemeinnützige	a	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungs-	b	-	-	-	-	-	-	-	-
unternehmen	c	-	-	-	-	-	-	-	-
Nichtgemeinnützige	a	12	.	-	-	.	-	.	6
Wohnungs-	b	25	.	-	-	.	-	.	10
unternehmen	c	33,26	38,34	-	-	25,25	-	52,89	33,12
Sonstige	a	198	84	4	.	48	-	.	51
juristische	b	973	249	7	.	402	-	.	245
Personen	c	44,75	52,66	5,90	22,27	21,17	-	41,66	82,02
Insgesamt	a	2 809	1 422	35	183	654	-	49	466
	b	3 172	1 525	31	172	799	-	41	604
	c	42,61	36,55	18,26	72,72	26,10	-	48,19	72,03

3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
kreisfreie Städte			
Stadt Erfurt			
Kauffälle	Anzahl	116	113
Fläche	1000 m ²	158	155
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	146,67	149,42
Stadt Gera			
Kauffälle	Anzahl	53	51
Fläche	1000 m ²	47	44
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	53,69	54,32
Stadt Jena			
Kauffälle	Anzahl	45	44
Fläche	1000 m ²	40	39
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	260,93	265,92
Stadt Suhl			
Kauffälle	Anzahl	24	23
Fläche	1000 m ²	33	24
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	60,91	81,44
Stadt Weimar			
Kauffälle	Anzahl	55	52
Fläche	1000 m ²	102	99
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	70,00	71,09
Stadt Eisenach			
Kauffälle	Anzahl	51	50
Fläche	1000 m ²	71	71
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	73,44	73,78
Landkreise			
Eichsfeld			
Kauffälle	Anzahl	147	140
Fläche	1000 m ²	154	126
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	34,37	40,15
Nordhausen			
Kauffälle	Anzahl	98	93
Fläche	1000 m ²	95	84
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	28,34	29,78

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
Wartburgkreis			
Kauffälle	Anzahl	254	231
Fläche	1000 m ²	256	221
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	29,41	31,72
Unstrut-Hainich-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	143	140
Fläche	1000 m ²	113	107
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	26,52	26,96
Kyffhäuserkreis			
Kauffälle	Anzahl	87	84
Fläche	1000 m ²	84	61
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	18,52	23,82
Schmalkalden-Meiningen			
Kauffälle	Anzahl	216	195
Fläche	1000 m ²	238	196
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	21,99	22,34
Gotha			
Kauffälle	Anzahl	151	145
Fläche	1000 m ²	187	143
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	25,57	30,34
Sömmerda			
Kauffälle	Anzahl	130	120
Fläche	1000 m ²	108	82
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	38,32	44,83
Hildburghausen			
Kauffälle	Anzahl	120	105
Fläche	1000 m ²	231	73
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	18,84	30,82
Ilm-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	203	193
Fläche	1000 m ²	172	145
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	59,47	67,18

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
Weimarer Land			
Kauffälle	Anzahl	147	136
Fläche	1000 m ²	123	97
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	47,36	55,96
Sonneberg			
Kauffälle	Anzahl	99	84
Fläche	1000 m ²	118	75
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	22,17	21,62
Saalfeld-Rudolstadt			
Kauffälle	Anzahl	128	120
Fläche	1000 m ²	104	99
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	42,50	41,80
Saale-Holzland-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	198	178
Fläche	1000 m ²	340	200
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	44,25	49,51
Saale-Orla-Kreis			
Kauffälle	Anzahl	114	106
Fläche	1000 m ²	97	83
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	24,05	25,66
Greiz			
Kauffälle	Anzahl	109	103
Fläche	1000 m ²	124	91
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	20,88	25,26
Altenburger Land			
Kauffälle	Anzahl	121	111
Fläche	1000 m ²	179	75
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m ²	17,07	24,20

4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2018 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
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
2017	2 721	3 227	113 566	2 522	2 479	102 776
2018	2 809	3 172	135 171	2 617	2 390	120 829

Jahr	Rohbauland			Sonstiges Bauland ¹⁾		
	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme
	Anzahl	1000 m ²	1000 EUR	Anzahl	1000 m ²	1000 EUR
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
2017	70	137	2 226	129	611	8 563
2018	59	169	2 112	133	613	12 230

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

