



## STATISTISCHER BERICHT

MI-j/19

# Kaufwerte für Bauland in Thüringen 2019

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](http://statistik.thueringen.de)

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

### **Auskunft erteilt:**

Referat: Preise, Verdienste,  
Arbeitskosten, Verkehr

Telefon: 0361 57334-3210

Herausgegeben im August 2020

Heft-Nr.: 158/20

Preis: 3,75 Euro

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2020

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>Vorbemerkungen</b>	3
-----------------------	---

## Grafiken

1.	Kaufwerte für Bauland 2019 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land	5
2.	Kauffälle für Bauland in Thüringen 2009 bis 2019 nach Baulandarten	5

## Tabellen

1.	Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 nach Gemeindegroßenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen	6
2.	Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 nach Veräußerern und Erwerbern	7
3.	Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen	8
4.	Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 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 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.).

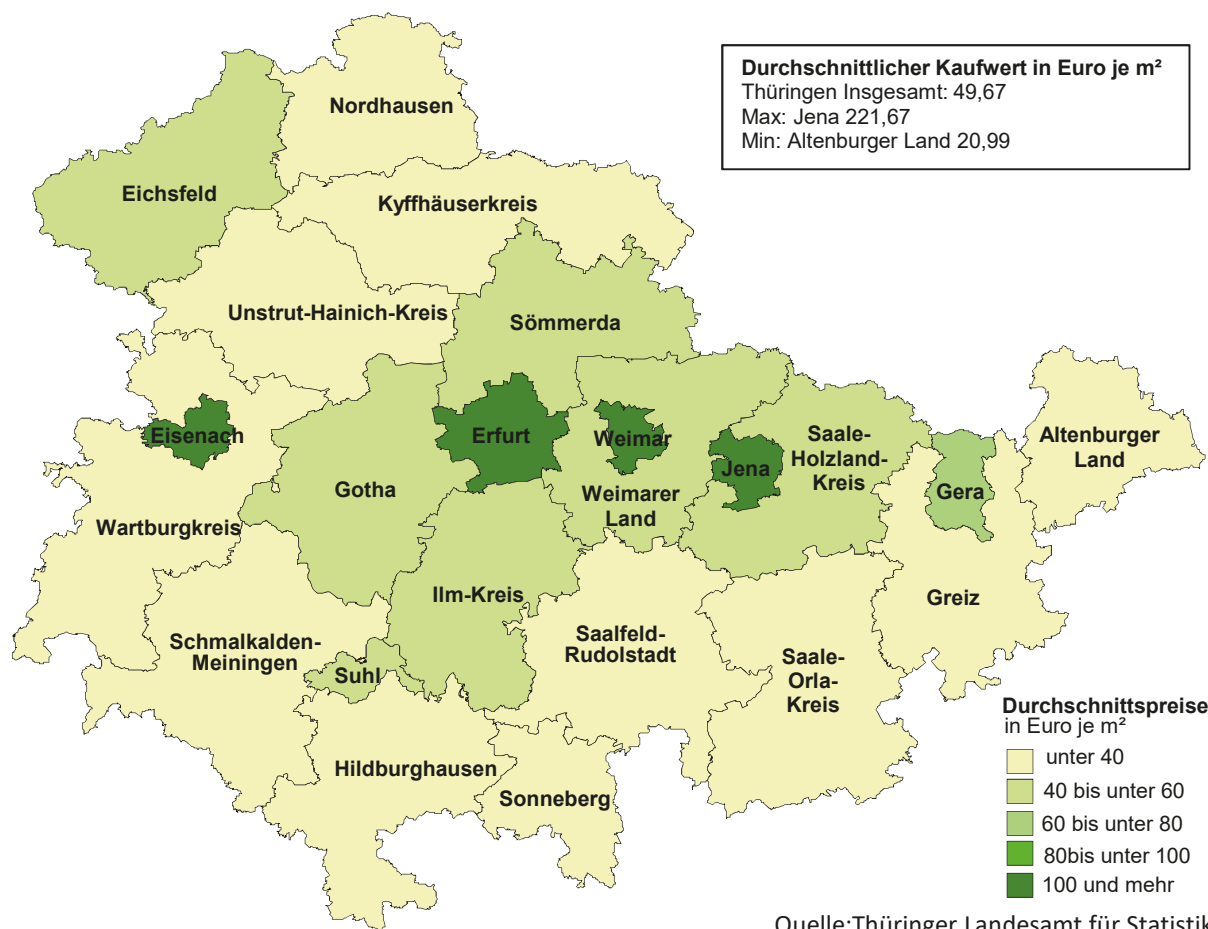
Für die aufgeführten Baulandarten werden folgende Merkmale veröffentlicht:

Anzahl der Kauffälle  
Veräußerte Fläche  
Kaufsumme  
Durchschnittlicher Kaufwert

### **Gemeindegrößenklassen**

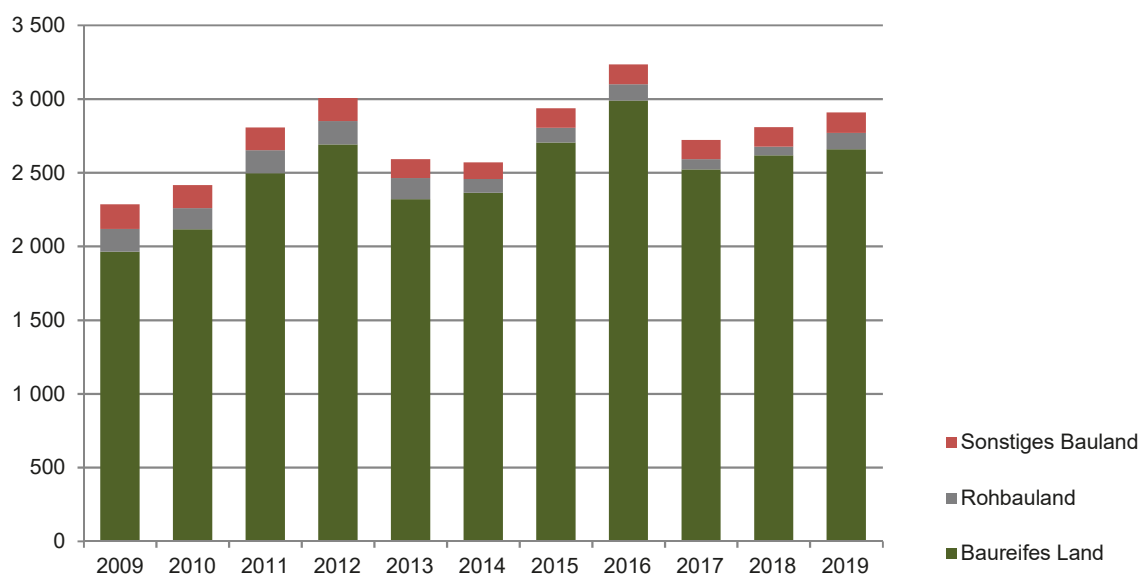
1	bis unter	2 000 Einwohner
2	2 000 bis unter	5 000 Einwohner
3	5 000 bis unter	10 000 Einwohner
4	10 000 bis unter	20 000 Einwohner
5	20 000 bis unter	50 000 Einwohner
6	50 000 bis unter	100 000 Einwohner
7	100 000 bis unter	200 000 Einwohner
8	200 000 bis unter	500 000 Einwohner

## 1. Kaufwerte für Bauland 2019 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

## 2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2009 bis 2019 nach Baulandarten



Thüringer Landesamt für Statistik

# 1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 nach Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen

Gemeindegrößenklassen von ... bis unter ... Einwohner  ----- Baugebiete  ----- Preisklassen von ... bis unter ... EUR / m²	Baulandveräußerungen insgesamt		Durchschnittlicher Kaufwert für			
	Kauffälle	Fläche	Bauland insgesamt	davon		
				Baureifes Land	Rohbauland	sonstiges Bauland <sup>1)</sup>
	Anzahl	1000 m²	EUR / m²			
Thüringen	2 908	3 908	36,88	49,67	14,83	14,20
Gemeindegrößenklassen						
bis 2 000	526	583	29,15	32,58	9,29	18,26
2 000 - 5 000	478	460	22,71	26,60	11,50	10,77
5 000 - 10 000	744	1 320	19,97	31,10	7,53	12,26
10 000 - 20 000	316	366	35,73	38,22	15,79	18,86
20 000 - 50 000	561	760	42,68	56,65	18,14	19,21
50 000 - 100 000	128	172	54,72	93,97	13,10	7,05
100 000 - 200 000	52	58	221,67	221,67	-	-
200 000 und mehr	103	188	119,91	142,57	55,88	10,33
Baugebiete						
Geschäftsgebiet	1 069	1 162	34,10	35,64	33,11	19,92
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	100	81	75,91	76,62	-	14,16
Wohngebiet geschlossene und offene Bauweise	1 529	1 659	50,80	61,19	11,29	35,89
Industriegebiet	50	886	12,96	10,94	4,41	13,30
Dorfgebiet	160	119	21,58	21,95	-	10,98
Preisklassen						
unter 5	181	397	3,00	2,93	3,64	2,86
5 - 10	297	467	7,00	7,38	6,64	6,82
10 - 15	392	553	11,53	12,01	11,60	10,37
15 - 25	446	879	17,59	18,86	18,20	16,34
25 - 50	710	859	34,53	34,88	38,50	29,49
50 - 100	552	477	68,24	68,90	55,25	56,34
100 und mehr	330	276	201,28	202,67	122,82	222,88

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

## 2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 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 m²)									
c Kaufwert (EUR / m²)									
Natürliche Personen	a	2 505	1 349	18	66	603	-	32	437
	b	2 104	1 238	26	46	384	-	23	387
	c	41,82	33,82	9,08	57,94	36,10	-	64,87	71,96
Bund	a	7	.	-	.	-	-	-	.
	b	7	.	-	.	-	-	-	.
	c	40,93	17,02	-	84,00	-	-	-	23,17
Land	a	8	8	-	-	-	-	-	-
	b	17	17	-	-	-	-	-	-
	c	5,11	5,11	-	-	-	-	-	-
Gemeinde	a	124	95	.	.	.	-	5	17
	b	150	115	6	4	8	-	3	15
	c	12,97	10,38	12,21	43,82	12,25	-	18,69	25,15
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen	a	-	-	-	-	-	-	-	-
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	-	-	-	-	-	-	-	-
Nichtgemeinnützige Wohnungs- unternehmen	a	15	.	-	-	10	-	-	.
	b	39	28	-	-	9	-	-	.
	c	29,06	25,10	-	-	33,12	-	-	70,00
Sonstige juristische Personen	a	249	101	.	.	63	-	6	64
	b	1 590	328	84	405	384	-	63	327
	c	33,12	46,88	2,50	23,63	30,00	-	31,33	42,91
Insgesamt	a	2 908	1 560	24	81	678	-	43	522
	b	3 908	1 728	115	457	785	-	88	734
	c	36,88	34,29	4,45	27,55	32,83	-	39,53	57,87



### 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
<b>Kreisfreie Städte</b>			
<b>Stadt Erfurt</b>			
Kauffälle	Anzahl	103	96
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	188	142
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	119,91	142,57
<b>Stadt Gera</b>			
Kauffälle	Anzahl	74	69
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	135	55
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	32,61	65,27
<b>Stadt Jena</b>			
Kauffälle	Anzahl	52	52
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	58	58
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	221,67	221,67
<b>Stadt Suhl</b>			
Kauffälle	Anzahl	49	49
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	45	45
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	48,24	48,24
<b>Stadt Weimar</b>			
Kauffälle	Anzahl	54	50
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	37	36
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	135,09	137,11
<b>Stadt Eisenach</b>			
Kauffälle	Anzahl	26	25
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	22	22
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	170,95	170,51
<b>Landkreise</b>			
<b>Eichsfeld</b>			
Kauffälle	Anzahl	202	180
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	273	141
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	26,79	43,58
<b>Nordhausen</b>			
Kauffälle	Anzahl	111	99
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	131	89
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	28,41	31,80

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
<b>Wartburgkreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	235	218
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	278	226
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	22,41	25,74
<b>Unstrut-Hainich-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	169	162
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	195	184
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	31,79	32,88
<b>Kyffhäuserkreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	102	96
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	97	88
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	21,54	22,95
<b>Schmalkalden-Meiningen</b>			
Kauffälle	Anzahl	193	179
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	298	193
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	22,84	29,91
<b>Gotha</b>			
Kauffälle	Anzahl	227	200
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	263	191
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	35,02	44,11
<b>Sömmerda</b>			
Kauffälle	Anzahl	89	85
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	87	62
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	41,57	49,45
<b>Hildburghausen</b>			
Kauffälle	Anzahl	134	125
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	126	108
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	30,54	34,18
<b>Ilm-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	158	143
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	555	115
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	24,15	51,98

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 nach ausgewählten Baulandarten,

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
<b>Weimarer Land</b>			
Kauffälle	Anzahl	165	153
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	167	133
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	46,27	54,98
<b>Sonneberg</b>			
Kauffälle	Anzahl	86	76
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	77	59
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	23,65	24,93
<b>Saalfeld-Rudolstadt</b>			
Kauffälle	Anzahl	132	123
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	111	101
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	29,97	31,29
<b>Saale-Holzland-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	155	128
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	231	119
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	40,52	57,68
<b>Saale-Orla-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	137	129
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	106	91
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	22,71	23,76
<b>Greiz</b>			
Kauffälle	Anzahl	122	111
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	251	89
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	11,71	27,35
<b>Altenburger Land</b>			
Kauffälle	Anzahl	133	110
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	177	143
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	19,24	20,99

#### 4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2019 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
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
2019	2 908	3 908	144 108	2 658	2 490	123 684

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
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
2019	112	457	6 780	138	961	13 645

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen



