

Immobilienmarktbericht 2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt
und des Landkreises Sonneberg



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2016 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	4
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	4
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.2.1	Kaufpreissammlung	6
2.2.2	Bodenrichtwerte	7
2.2.3	Verkehrswertgutachten.....	11
3.	Struktur- und Wirtschaftsdaten	12
3.1	Strukturdaten	12
3.2	Wirtschaftsdaten	15
4.	Der Grundstücksmarkt im Überblick.....	18
4.1	Grundstücksverkehr	19
4.2	Kaufverträge	21
4.3	Zwangsversteigerungen	24
5.	Unbebaute Grundstücke.....	27
5.1	Bauflächen.....	28
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH).....	31
5.1.2	Grundstücke für Mehrfamilienhäuser	34
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	36
5.1.4	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)	40
5.1.5	Gemeinbedarfsflächen	43
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.....	45
5.2.1	Ackerland	48
5.2.2	Grünland	50
5.2.3	Waldflächen	52
5.3	Sonstige Flächen	54
5.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung	55
5.3.2	Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich	57
5.3.3	Gärten im Außenbereich	59
5.3.4	Erholungsgrundstücke	61
5.3.5	Geringst- und Unland	63
6.	Bebaute Grundstücke.....	65
6.1	Individueller Wohnungsbau	69
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser.....	76
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	82
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	88

6.4	Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude.....	94
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	100
7.1	Erstverkauf aus Neubau	103
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	105
7.3	Weiterverkauf.....	107
8.	Abbildungsverzeichnis.....	113
9.	Abkürzungsverzeichnis.....	119

1. Vorbemerkung

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz durch die Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Bericht zum Grundstücksmarkt - Immobilienmarktbericht 2016 - gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Jahren 2014 und 2015. Er stellt die Entwicklung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt, differenziert für die einzelnen Teilmärkte, die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf. Für die Darstellung der Entwicklungen werden Daten der zurückliegenden 10 bzw. 5 Jahre berücksichtigt, allerdings nur insoweit, wie hierfür eine ausreichende und auswertbare Datenmenge zur Verfügung steht.

Unter Punkt 4 „Grundstücksmarkt im Überblick“ werden die Daten für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

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 abzugeben. Grundlage der Analysen ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung.

Bei Kauffällen <3 erfolgt keine Darstellung von Geldumsatz und durchschnittlich bereinigtem Kaufpreis; es wird in den Tabellen aus datenschutzrechtlichen Gründen mit k.A. bzw. als Leerfeld dargestellt.

Um die Tendenzen im Grundstücksmarkt darstellen zu können, wurden folgende Schrankenwerte festgelegt:

	Steigerung ≥ 30 %
	Steigerung von 5 bis < 30 Prozent
	Veränderung von -5 Prozent bis < 5 Prozent
	Rückgang von -5 bis < -30 Prozent
	Rückgang $\geq -30\%$

2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Die §§ 192 bis 199 im ersten Teil des dritten Kapitels des BauGB enthalten die dazu grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

1. Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land und kreisfreie Stadt Weimar,
2. Landkreis Gotha, Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach,
3. Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und kreisfreie Stadt Jena,
4. Ilm-Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg,
5. Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und kreisfreie Stadt Suhl,
6. Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera,
7. Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen,
8. Landkreis Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis,
9. kreisfreie Stadt Erfurt

wurde jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet. Dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft obliegt die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation bestellt die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse. Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.

Die ehrenamtlichen Mitglieder müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses befinden. Zwei der ehrenamtlichen Mitglieder müssen Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegt nach Weisung des Vorsitzenden u. a. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung, die Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, die Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sowie die Erstellung und Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.



Abbildung 1 Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Nach § 198 Abs. 1 BauGB ist für das Land eine Zentrale Geschäftsstelle bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Die Zentrale Geschäftsstelle führt die Bezeichnung „Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen“.¹

¹ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Aus dem BauGB und der ThürGAVO ergeben sich für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen folgende Hauptaufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und § 7 Abs. 1 der Nutzungsentgeltverordnung.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen gibt in Abstimmung mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Empfehlungen für einheitliche Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebots. Sie ist zentrale Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse. Zu ihren Aufgaben gehören u. a. die Koordination der Datenabgabe an Dritte, die Erstellung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts für Thüringen sowie sonstiger Übersichten und Analysen, die landesweite Öffentlichkeitsarbeit sowie die Betreuung des Bodenrichtwertauskunftssystems.²

2.2.1 Kaufpreissammlung

Verkehrswerte, Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht und objektiv ermittelt werden, wenn die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abbildenden Kaufverträge bekannt sind. Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese hat Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt.

Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmalig oder erneut zu bestellen.

Die mitgeteilten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Gutachterausschüsse haben damit das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereiches zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes.³

Die Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt.

Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften werden auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

² Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

³ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

2.2.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen zur Erzielung der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Thüringen liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft landesweit vor. Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt und werden auf folgenden Basiskarten dargestellt.

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden grundsätzlich auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt.

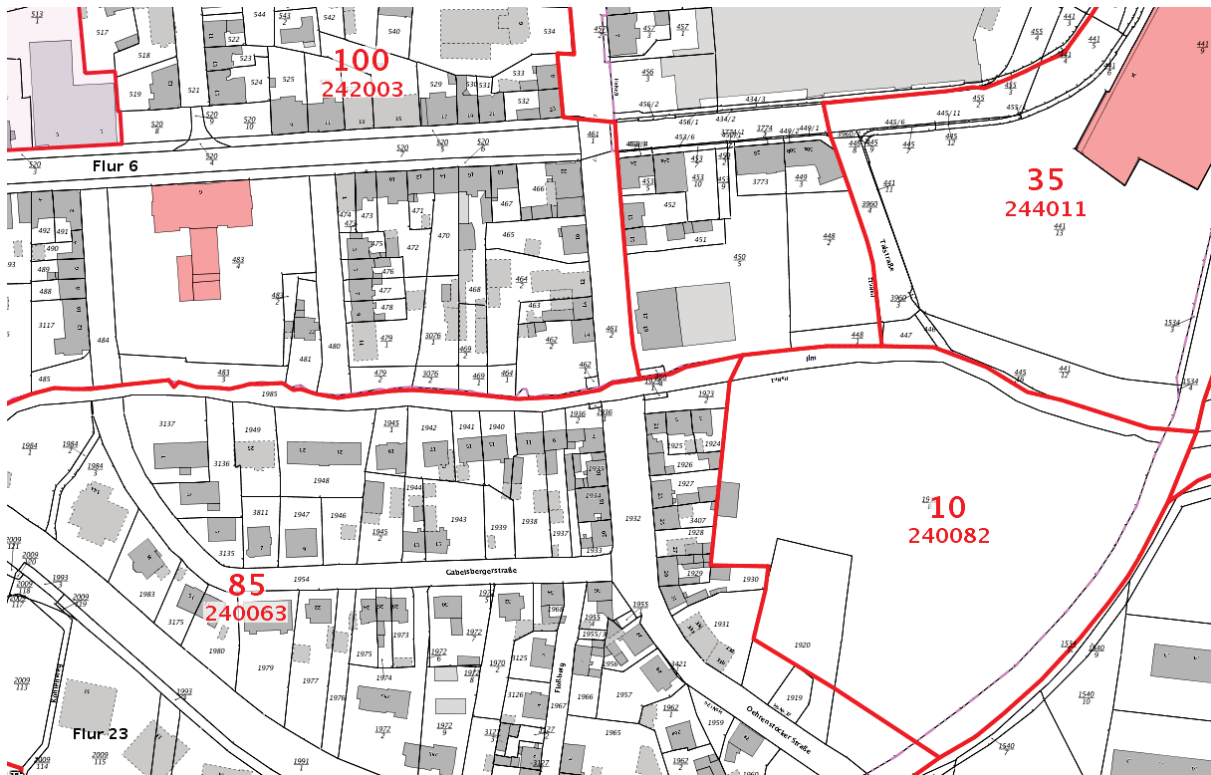


Abbildung 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

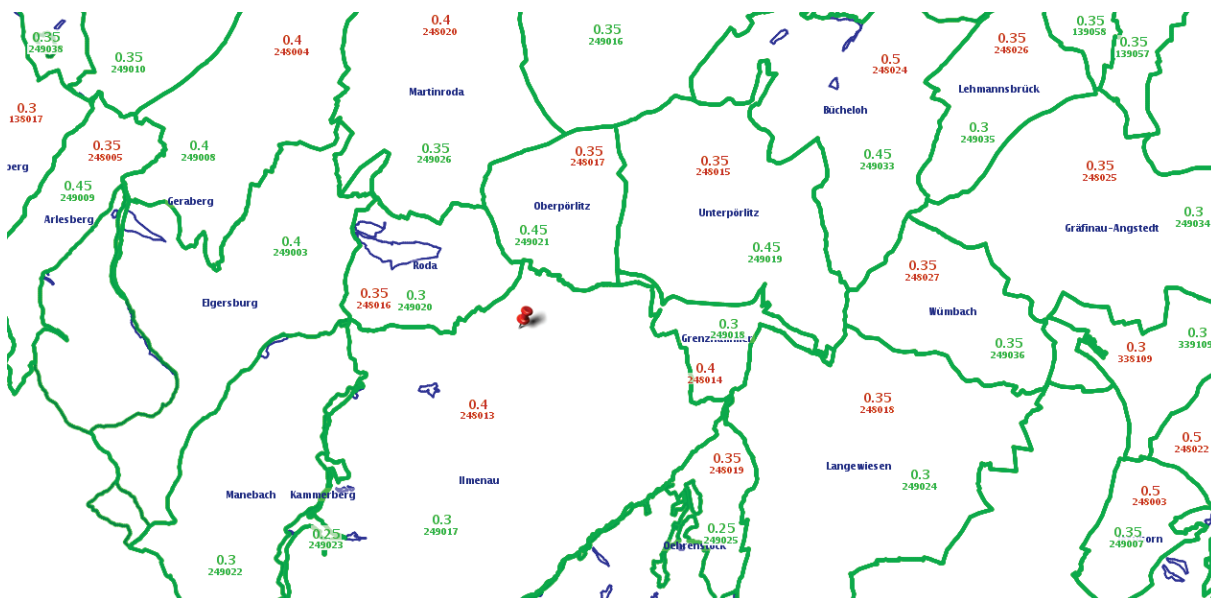


Abbildung 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) werden alle ab dem Stichtag 31.12.2008 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte veröffentlicht. BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet. (www.bodenrichtwerte-th.de)

Damit wird jedermann der Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht. Thüringen ist eines der wenigen Bundesländer, das einen solchen kostenfreien internetbasierten Zugriff anbietet und das einzige Bundesland, welches auch den kostenlosen Ausdruck von vollständigen Bodenrichtwertinformationen erlaubt.

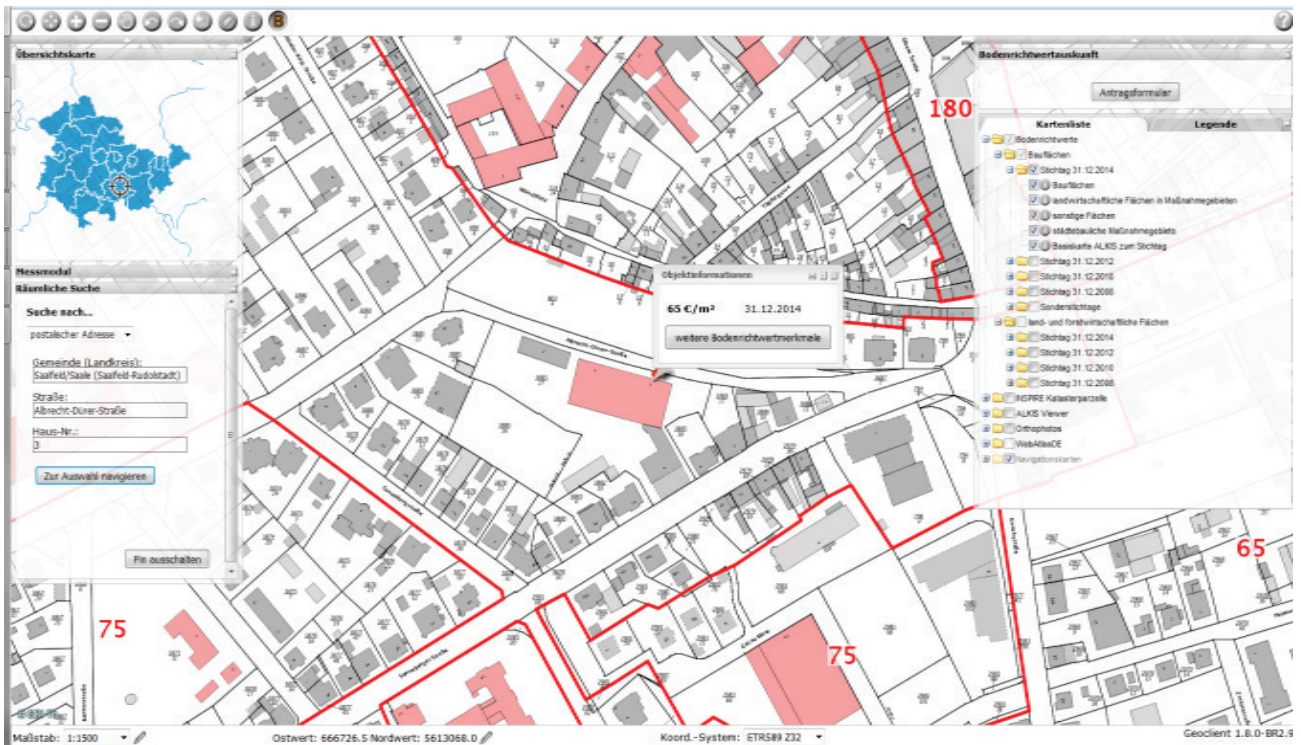


Abbildung 4 Bildschirmdarstellung von BORIS-TH

Die Bodenrichtwerte und ihre wertbeeinflussenden Merkmale sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Ihre wertbeeinflussenden Merkmale werden in einem zusätzlichen Informationsfenster präsentiert.

Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Saalfeld/Saale
Gemarkung	Saalfeld
Bodenrichtwertnummer	340342
Bodenrichtwert [€/m²]	65
Stichtag	31.12.2014

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
Tiefe [m]	30

Drucken Fenster schließen

Kontakt Daten der Gutachterausschüsse: www.gutachterausschuesse-th.de

Abbildung 5 Beispiel für Informationsfenster

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie die wertbeeinflussenden Merkmale.

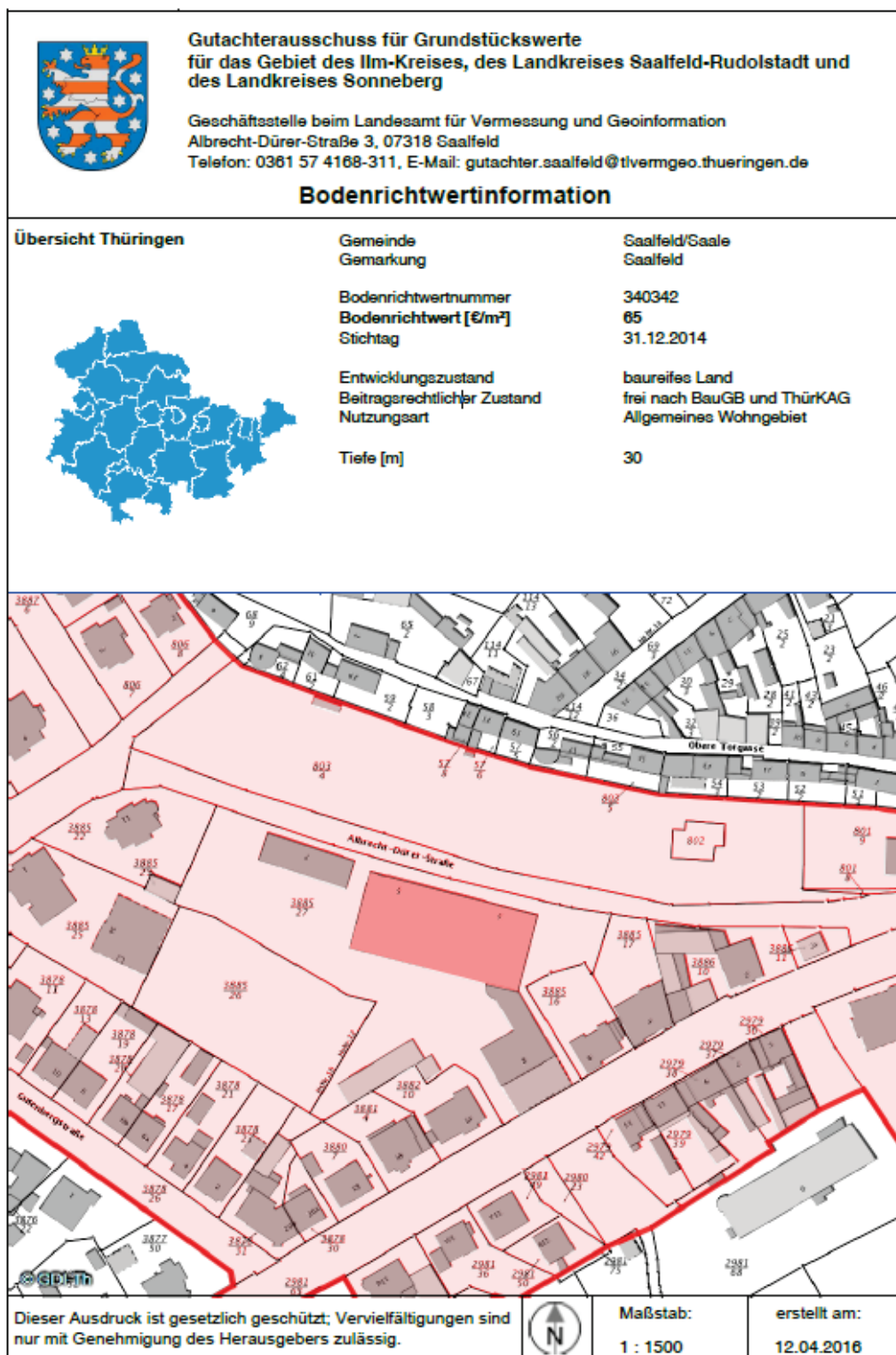


Abbildung 6 Beispiel einer Bodenrichtwertinformation⁴

⁴ Quelle TLVermGeo

2.2.3 Verkehrswertgutachten

Auf Antrag erstellen die Gutachterausschüsse Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gutachten können durch die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls antragsberechtigt sind die Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des BauGB sowie die Gerichte und Justizbehörden.

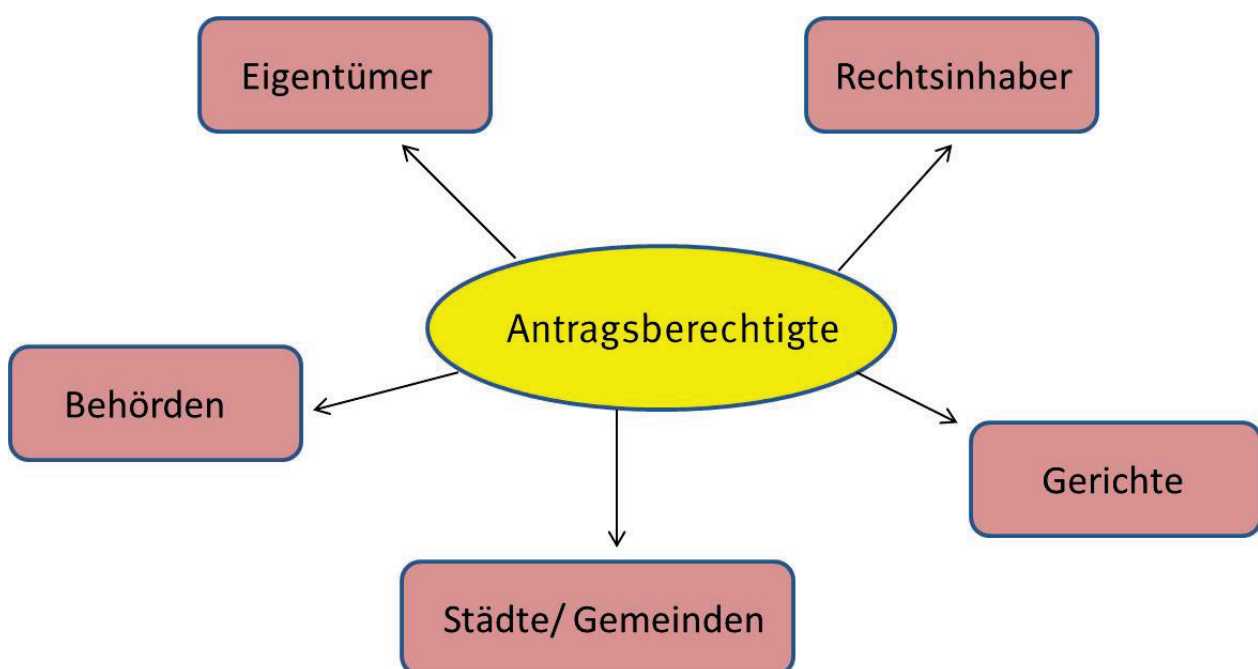


Abbildung 7 Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen. 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.⁵

⁵ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

3. Struktur- und Wirtschaftsdaten

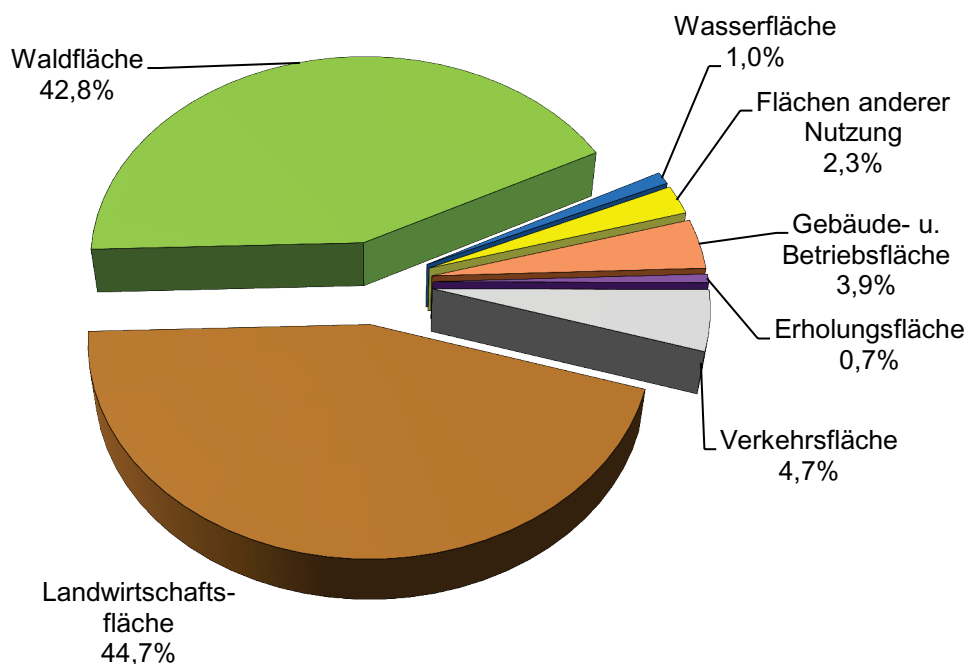
3.1 Strukturdaten



Gebietsübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des ILM-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

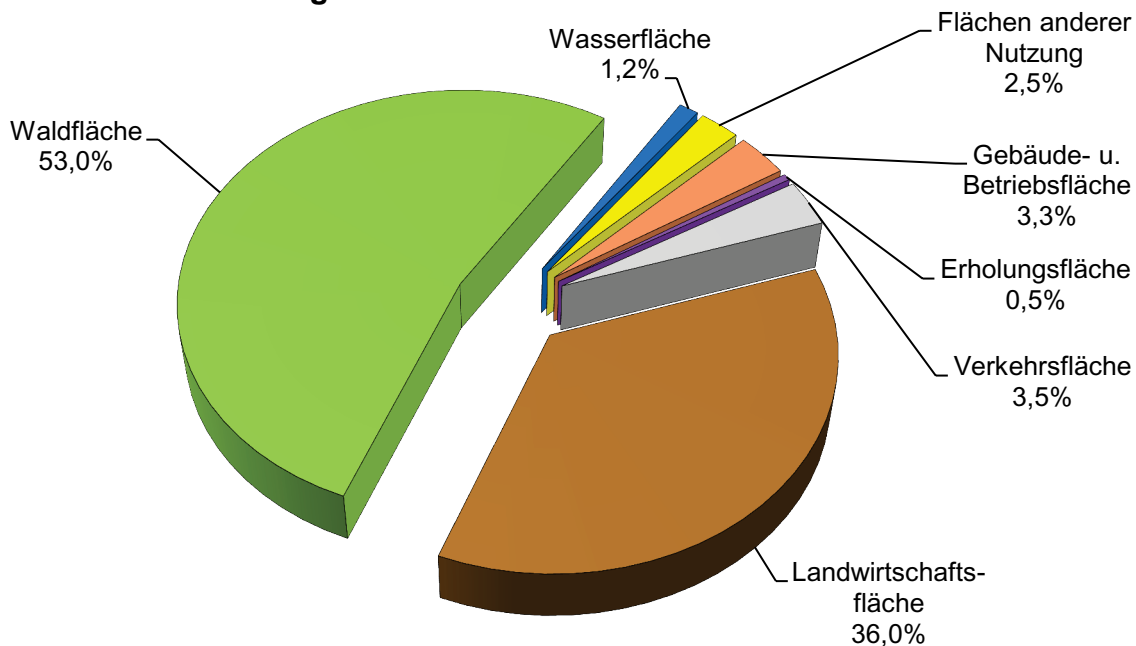
Die Grafik gibt eine Übersicht über die tatsächliche Nutzung der Fläche des Ilm-Kreises. Der Ilm-Kreis besteht aus 5 Städten, 4 erfüllende Gemeinden und 6 Verwaltungsgemeinschaften mit 119 Gemarkungen, 1.162 Fluren und einer Gesamtfläche von 844 km² (31.12.2014).

Flächennutzung des Ilm-Kreises

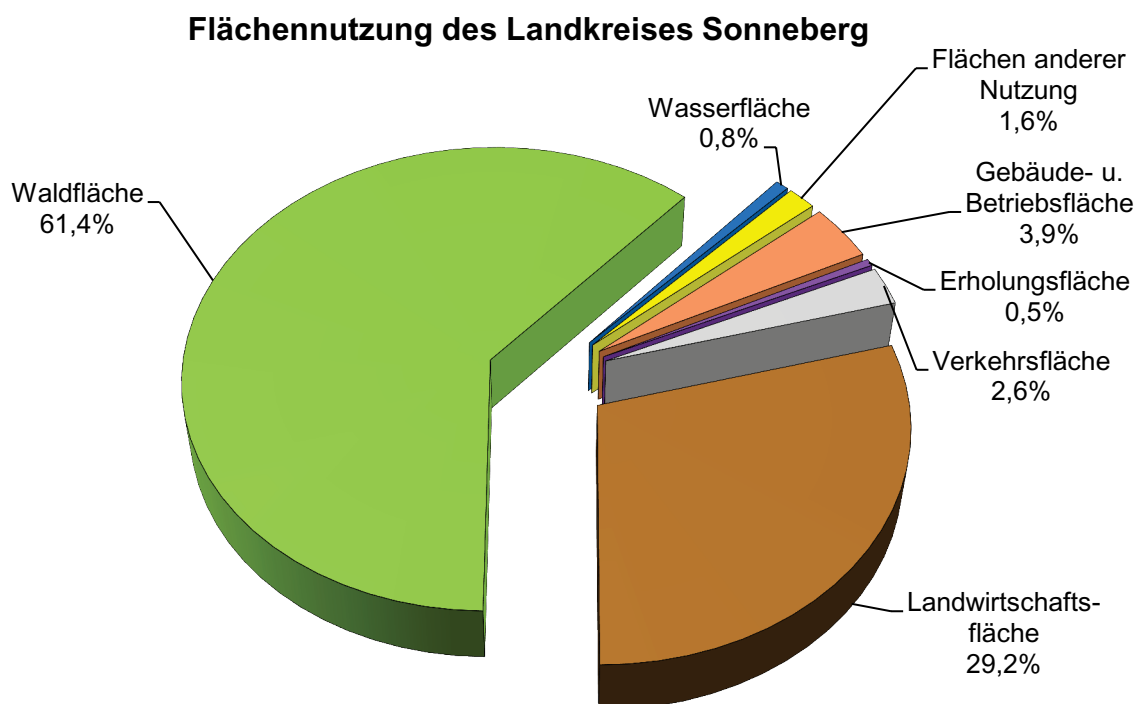


Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt besteht aus 9 Städten, 38 Gemeinden, 1 erfüllende Gemeinde, 4 Verwaltungsgemeinschaften mit 234 Gemarkungen, 974 Fluren und einer Gesamtfläche von 1.036 km² (31.12.2014). Die folgende Grafik zeigt die tatsächliche Nutzung der Fläche.

Flächennutzung des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt



Der Landkreis Sonneberg hat 5 Städte, 11 Gemeinden, 82 Gemarkungen und eine Gesamtfläche von 434 km² (31.12.2014). Folgende Grafik zeigt die Flächenausnutzung des Landkreises Sonneberg.



Neben der Flächenausnutzung eines Gebietes ist es auch wichtig deren Bevölkerungsentwicklung darzustellen. Es wird eine Zeitreihe von 10 Jahren abgebildet.

Im Ilm-Kreis ist zum Stichtag 30.06.2015 ein Zuwachs zum Vorjahr festzustellen. Mit einer Einwohnerzahl von 109.021 und einer Fläche von 844 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 129 Personen je km².

Landkreis: Ilm-Kreis

Merkmal		Einheit	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Bevölkerung	männlich	Personen	57568	56943	56321	55909	55752	54906	54780	54457	54289	54624
	weiblich	Personen	58814	58086	57508	57032	56564	55364	55044	54648	54436	54397
	insgesamt	Personen	116382	115029	113829	112941	112316	110270	109824	109105	108725	109021

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sind zum Stichtag 30.06.2015 109.151 Einwohner gemeldet. Bei einer Fläche von 1.036 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 106 Personen je km².

Landkreis: Saalfeld-Rudolstadt

Merkmal		Einheit	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Bevölkerung	männlich	Personen	61168	60414	59387	58598	57901	55382	54879	54348	53795	53535
	weiblich	Personen	63201	62330	61278	60440	59681	57693	57078	56561	56102	55616
	insgesamt	Personen	124369	122744	120665	119038	117582	113075	111957	110909	109897	109151

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Der Landkreis Sonneberg konnte zum Stichtag 30.06.2015 eine Einwohnerzahl von 56.623 vermelden. Dabei ergibt sich bei einer Gebietsfläche von 434 km² eine Bevölkerungsdichte von 131 Personen je km².

Landkreis: Sonneberg

Merkmal		Einheit	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Bevölkerung	männlich	Personen	31096	30816	30469	29943	29687	28742	28374	28133	27889	27747
	weiblich	Personen	32436	31957	31480	30952	30566	30065	29757	29409	29171	28876
	insgesamt	Personen	63532	62773	61949	60895	60253	58807	58131	57542	57060	56623

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Weitere Informationen unter: <http://www.statistik.thueringen.de>.

3.2 Wirtschaftsdaten

Entwicklungen des Arbeitsmarktes werden in den folgenden Tabellen dargestellt. Hierbei ist in allen drei Landkreisen eine positive Entwicklung zu verzeichnen.

Landkreis: Ilm-Kreis

Arbeitslose und Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt (Zeitreihe von 5 Jahren)							
Merkmal		Einheit	Jahresdurchschnitt 2011	Jahresdurchschnitt 2012	Jahresdurchschnitt 2013	Jahresdurchschnitt 2014	Jahresdurchschnitt 2015
Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	insgesamt	Personen	5319	4929	4737	4498	4274
	Männer	Personen	2724	2541	2483	2372	2302
	Frauen	Personen	2595	2388	2254	2126	1972
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt	insgesamt	%	9,1	8,5	8,1	7,7	7,4
	Männer	%	8,7	8,1	7,9	7,6	7,4
	Frauen	%	9,5	8,9	8,4	8	7,4
Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen		%	10,1	9,4	9,1	8,6	8,2

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Landkreis: Saalfeld-Rudolstadt

Arbeitslose und Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt (Zeitreihe von 5 Jahren)							
Merkmal		Einheit	Jahresdurchschnitt 2011	Jahresdurchschnitt 2012	Jahresdurchschnitt 2013	Jahresdurchschnitt 2014	Jahresdurchschnitt 2015
Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	insgesamt	Personen	5214	5015	4891	4778	4449
	Männer	Personen	2756	2742	2709	2620	2478
	Frauen	Personen	2458	2274	2183	2158	1970
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt	insgesamt	%	8,5	8,3	8,2	8	7,5
	Männer	%	8,4	8,5	8,4	8,2	7,9
	Frauen	%	8,6	8,1	7,9	7,9	7,2
Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen		%	9,5	9,2	9,1	9	8,4

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Landkreis: Sonneberg

Arbeitslose und Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt (Zeitreihe von 5 Jahren)							
Merkmal		Einheit	Jahresdurchschnitt 2011	Jahresdurchschnitt 2012	Jahresdurchschnitt 2013	Jahresdurchschnitt 2014	Jahresdurchschnitt 2015
Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	insgesamt	Personen	1600	1422	1428	1346	1286
	Männer	Personen	839	758	783	722	687
	Frauen	Personen	761	665	645	624	599
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt	insgesamt	%	4,9	4,5	4,5	4,3	4,2
	Männer	%	4,8	4,4	4,6	4,3	4,2
	Frauen	%	5,1	4,5	4,4	4,3	4,2
Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen		%	5,5	4,9	5	4,8	4,6

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Allgemeine Angaben zum Ilm-Kreis:

Der Ilm-Kreis stellt sich als traditionsreicher mitteldeutscher Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort dar. Hierbei finden sich zahlreiche Industrie- und Handwerksbetriebe in kleinen und mittelständischen Unternehmen. Ilmenau und Arnstadt bilden zwei wichtige Entwicklungsstandorte.

In der Region um Arnstadt finden sich hochmoderne Industrie- und Gewerbeunternehmen des Anlagenbaus, der Elektrotechnik, des Maschinen- und Werkzeugbaus sowie Betriebe der Verpackungs- und Automobilzulieferindustrie und Triebwerksinstandhaltung für die Flugzeugindustrie.

Die Universitätsstadt Ilmenau ist geprägt von Wissenschafts- und Forschungspotenzial der Technischen Universität Ilmenau, seinen Transfereinrichtungen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft und seinen zahlreichen Unternehmen. Somit gilt die Zukunftsorientierung der Forschungsfelder der Technischen Universität Ilmenau als innovativ und Impulsgeber für die allseitige Entwicklung der Region.

Durch die im Jahr 2009 gegründete „Initiative Erfurter Kreuz“ wurde ein Grundstein für das Voranbringen der Region gelegt. Heute sind dabei mehr als 80 Unternehmen beteiligt. Ziel ist es, die Region an der Bundesautobahn A4 und A71 zu einem national und international bekannten und anerkannten Standort der Thüringer Wirtschaft zu entwickeln und zu erhalten.

Allgemeine Angaben zum Landkreis Saalfeld-Rudolstadt:

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt weist eine starke Dichte an Wirtschaftszweigen auf. Er ist ein vielfältiger und gefragter Wirtschaftsstandort für innovative Unternehmen, die auch weltweit agieren. Dabei sind Firmen in den Branchen Medizintechnik, Nahrungsgüterproduktion, Elektrotechnik, Maschinen- und Werkzeugbau, Fahrzeugbau, Stahlindustrie, Chemieindustrie, Papierfabrikation sowie Glas- und Porzellanindustrie zu nennen. Unternehmen wie Siemens, Stollwerk, BASF, AEROPHARM Rudolstadt, Vattenfall und viele mehr sind im Landkreis ansässig.

Der Landkreis ist von einem breiten, kleinteiligen und stabilen Mittelstand geprägt. Er ist ein Produktionsstandort innovativer Technologien und bietet attraktive Arbeitsmöglichkeiten für jedermann. Auch im Bereich der Kultur und Freizeit erlaubt der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt viele Entfaltungsmöglichkeiten. Beliebte Ziele sind die Hohenwarte-Talsperre, das Schwarzatal, der Rennsteig, das Residenzschloss Heidecksburg und z.B. die Saalfelder Feengrotten.

Im Jahr 1997 wurde der Städtebund „Städtedreieck am Saalebogen“ gebildet. Damit wurde ein Grundstein für gemeinsame raumbedeutende Entwicklungen gelegt. Es umfasst die Städte Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg. Das Städtedreieck ist ein bedeutender Wirtschaftsraum Ostthüringens.

Allgemeine Angaben zum Landkreis Sonneberg:

Der Landkreis Sonneberg liegt am Südhang des Thüringer Schiefergebirges und grenzt vom Rennsteig bis ins Obermainthal. Eine Besonderheit des Landkreises ist seine Lage an der ehemals innerdeutschen Grenze, so dass heute eine enge Verflechtung, sowohl kultureller als auch wirtschaftlicher Art, mit den bayerischen Nachbarn besteht. Umgeben ist der Landkreis Sonneberg von vier Landkreisen: im Westen Hildburghausen, im Norden Saalfeld-Rudolstadt, im Osten Kronach und im Süden Coburg. Seit 2014 ist der Landkreis Sonneberg als erster Landkreis außerhalb Bayerns Mitglied der Europäischen Metropolregion Nürnberg.

Die Region um die Spielzeugstadt Sonneberg ist von je her ein Handels- und Industriezentrum gewesen. Anfang des 20. Jahrhunderts galt Sonneberg als Weltspielwarenstadt und noch heute sind renommierte Spielzeughersteller im Landkreis ansässig. Auch die Glaskunst hat eine große Bedeutung – allen voran als

enormer Wirtschaftsfaktor in Neuhaus am Rennweg und in der Glasbläserstadt Lauscha, die als „Wiege des gläsernen Christbaumschmuckes“ weltweit ein Begriff ist.

Unter dem Dach der Staatlichen Berufsbildenden Schule Sonneberg gibt es zwei in Deutschland einmalige Bundesfachschulen - die Fachschule für Technik und Gestaltung (Design, Spielzeuggestaltung) und die Berufsfachschule Glas in Lauscha (Kunstglasgestaltung, Christbaumschmuckgestaltung).

In punkto Arbeitslosenquote konnte der fränkisch geprägte Landkreis vor allem dank der thüringenweit größten Industriedichte und eines stabilen Mittelstands zu seinen bayerischen Nachbarn aufschließen. Mit einer niedrigen Arbeitslosenquote von unter 5 Prozent belegt die Region Sonneberg einen Spitzenplatz in den neuen Bundesländern. Der Aufschwung seit der Wiedervereinigung kommt aus der Region. Dies belegen das enorme Wirtschaftswachstum und die wachsenden Einpendlerzahlen. Ambitionierte Unternehmen bieten anspruchsvolle Berufsbilder in vielfältigen Bereichen, wie der Glas-, Kunststoff-, Keramik- oder Metallbranche.

4. Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge. Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vereinbart bzw. vollzogen werden:

- Kaufverträge
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren
- Tauschverträge
- Erbbaurechtsverträge
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkungen, Zuteilung durch Umlegungsbeschluss).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. In allen drei Landkreisen ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Bezugszeitraum der letzten 10 Jahre auf einem annähernd gleich bleibenden Niveau.

Gesamtmarkt	Ilm-Kreis			Landkreis Saalfeld-Rudolstadt			Landkreis Sonneberg		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	1.521	1.453	➡ -4	1.614	1.659	➡ 3	694	671	➡ -3
Zwangsversteigerung	24	17	➡ -29	44	32	➡ -27	29	18	➡ -38
Erbbaurechtsbestellung	2	4	⬆ 100	0	1	k.A.	0	0	➡ 0
Tauschvertrag	11	7	⬇ -36	38	80	⬆ 111	16	5	⬇ -69
Sonstige	23	32	⬆ 39	53	71	⬆ 34	66	61	➡ -8
Summe/Veränderung	1.581	1.513	➡ -4	1.749	1.843	➡ 5	805	755	➡ -6

Abbildung 8 Grundstücksmarkt im Überblick

Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute baureife Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (u.a. werdendes Bauland, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)

Nach dem im Abschnitt 4.1 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.2 ausschließlich den Erwerbsübergang durch Verkäufe. Abschließend wird im Abschnitt 4.3 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt. Der Gutachterausschuss ist für den Bereich des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg zuständig. Dieser Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.⁶

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den Grundstücksmarktberichten 2012 und 2014 kommen. Bei der Ermittlung der bereinigten Kaufpreise wurden auf Grund von statistischen Abweichungen nur die Kauffälle innerhalb der Ausreißerschranken herangezogen. Die Anzahl der berücksichtigten Kauffälle kann daher von der Gesamtzahl der Verträge abweichen.

⁶ GMB

4.1 Grundstücksverkehr

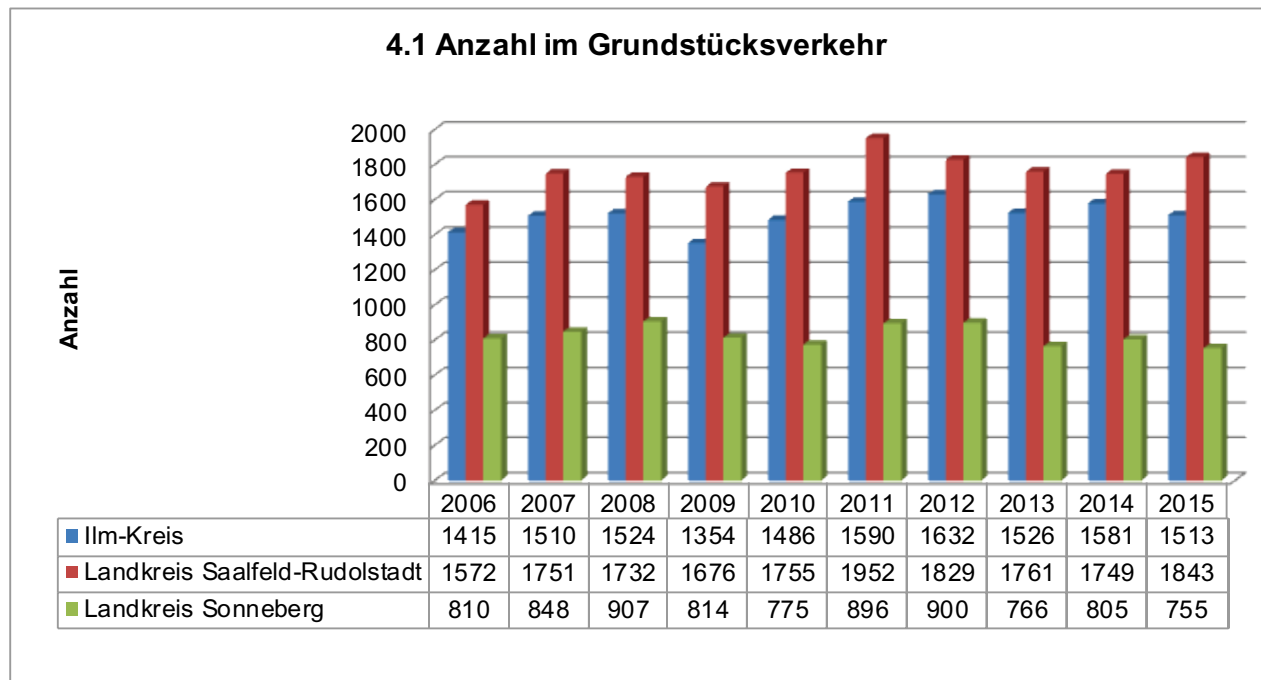


Abbildung 9 Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre je Landkreis

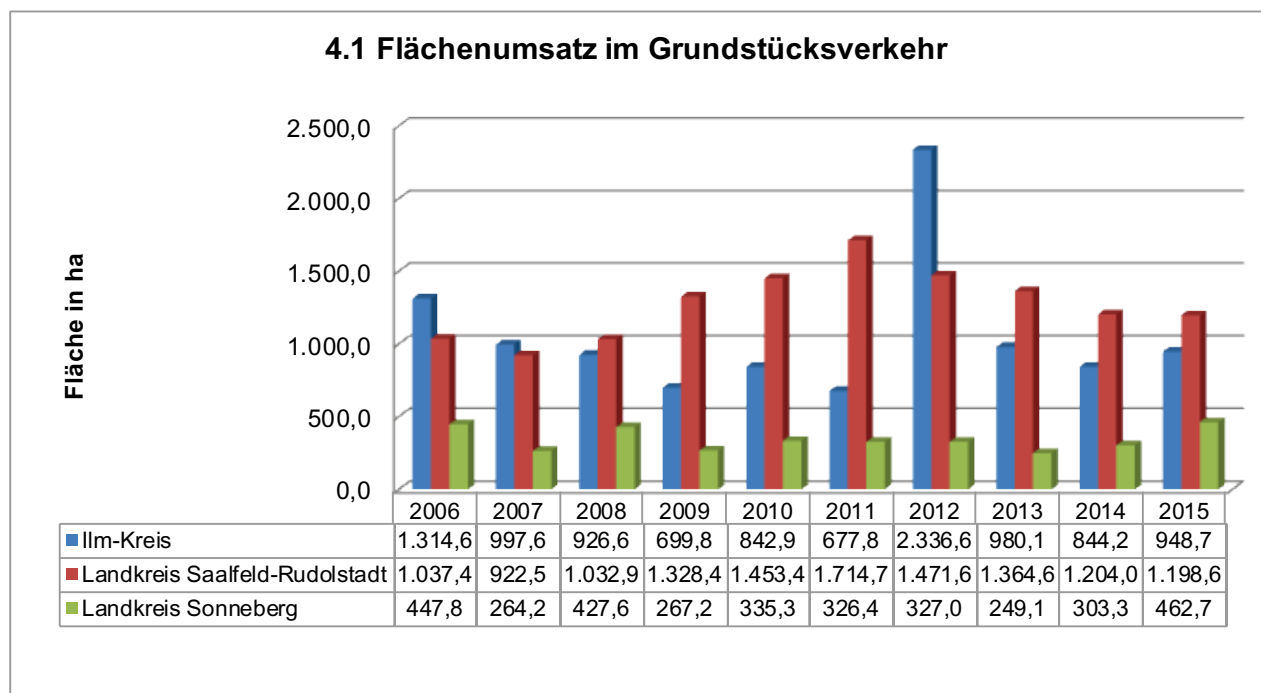


Abbildung 10 Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis

4.1 Geldumsatz im Grundstücksverkehr

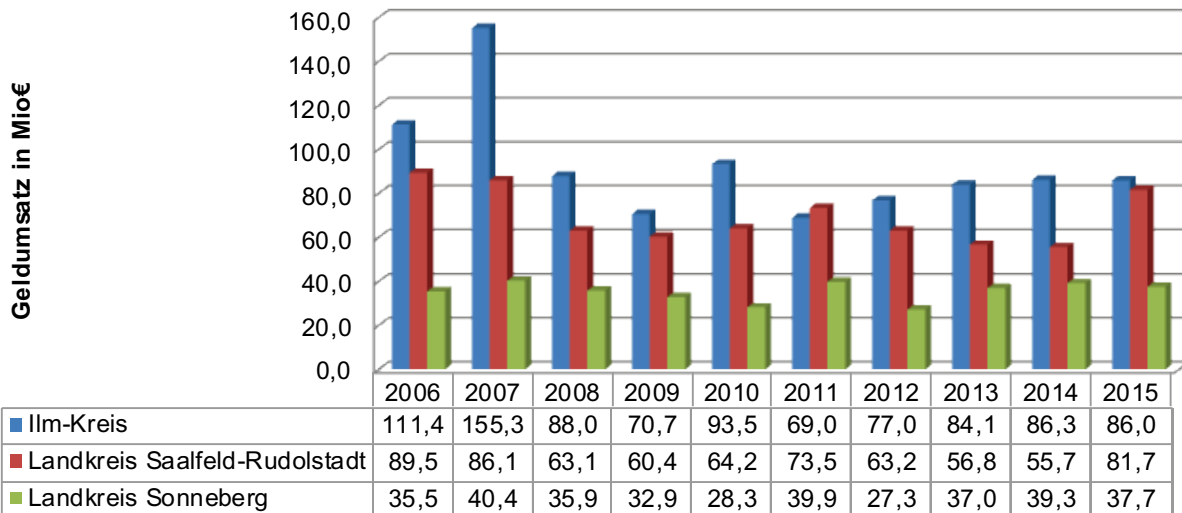


Abbildung 11 Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis

Teilmarkt/ Objektart	Ilm-Kreis			Landkreis Saalfeld-Rudolstadt			Landkreis Sonneberg		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	252	251	➡ 0	304	369	➡ 21	140	130	➡ -7
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	661	572	➡ -13	745	613	➡ -18	221	237	➡ 7
bebaute Grundstücke	548	567	➡ 3	587	707	➡ 20	339	302	➡ -11
Wohnungs- /Teileigentume	106	105	➡ -1	106	135	➡ 27	90	76	➡ -16
Sonstige	14	18	➡ 29	7	19	➡ 171	15	10	➡ -33
Summe/ Veränderung	1.581	1.513	➡ -4	1.749	1.843	➡ 5	805	755	➡ -6

Abbildung 12 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis

4.2 Kaufverträge

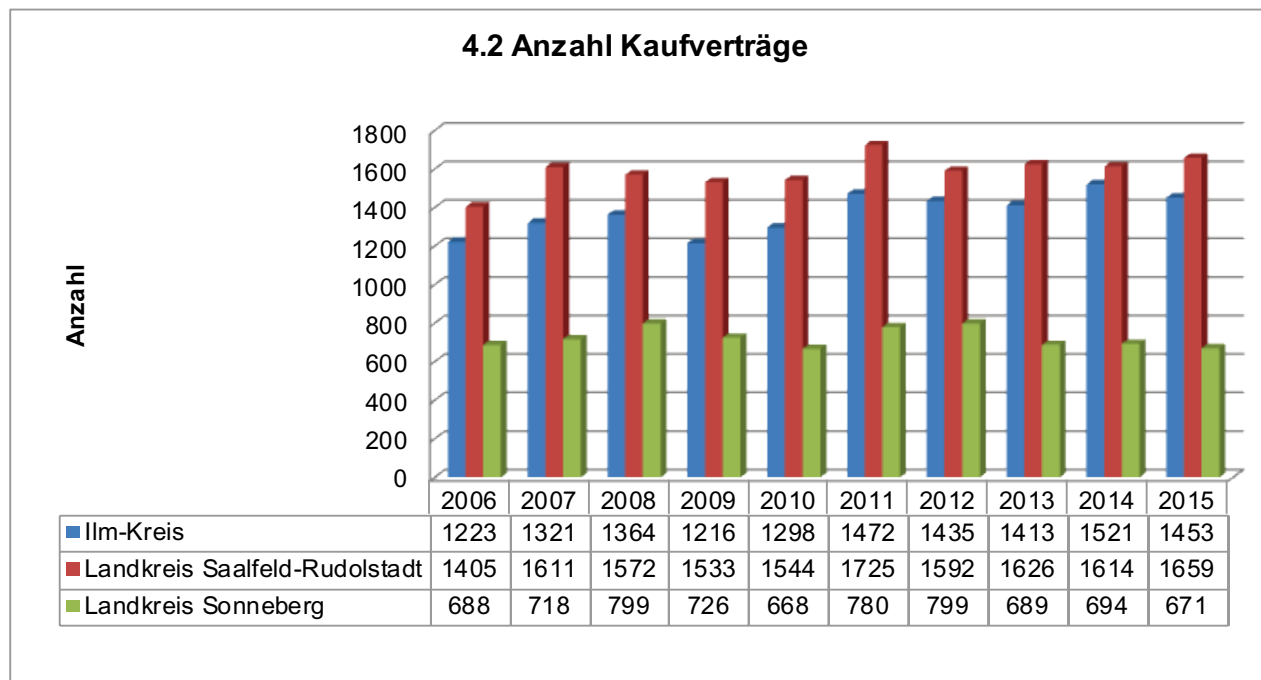


Abbildung 13 Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis

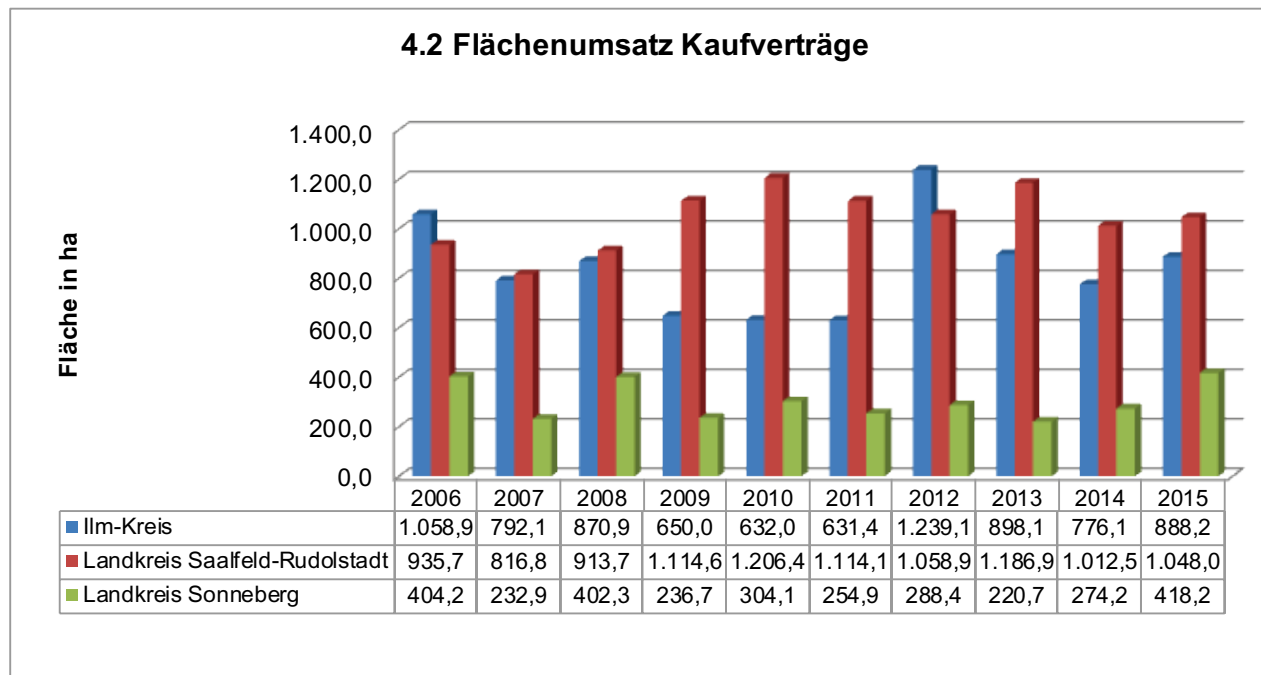


Abbildung 14 Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis

4.2 Geldumsatz Kaufverträge

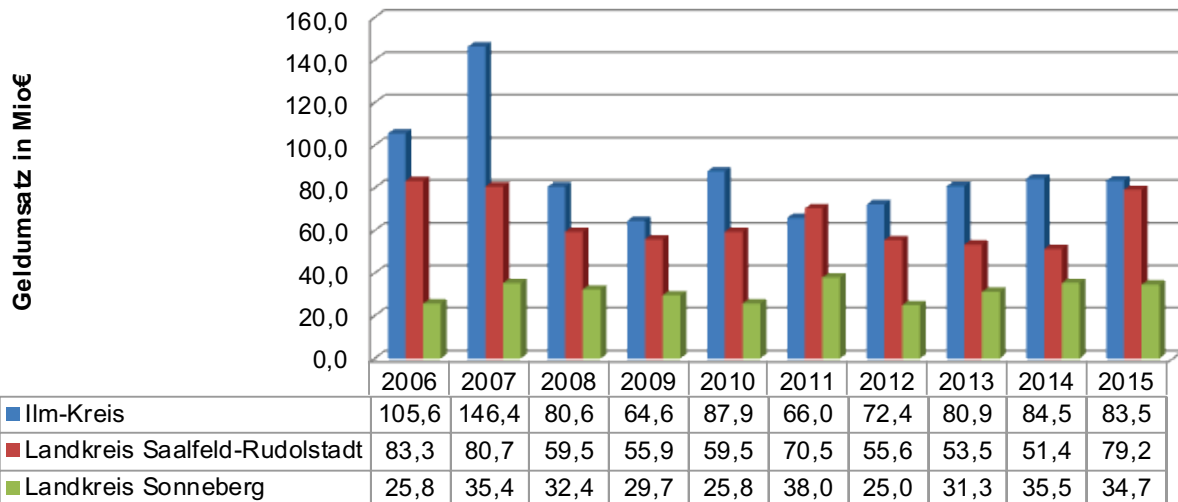


Abbildung 15 Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis

Ilm-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	248	250	➡ 1	30,4	19,2	↓ -37	8,6	7,8	➡ -10
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	648	556	➡ -14	647,7	702,4	➡ 8	4,2	2,7	↓ -36
bebaute Grundstücke	513	529	➡ 3	92,6	162,8	↑ 76	61,1	61,9	➡ 1
Wohnungs- /Teileigentume	101	103	➡ 2				9,9	10,8	➡ 9
Sonstige	11	15	↑ 36	5,4	3,7	↓ -30	0,8	0,5	↓ -40
Summe/ Veränderung	1.521	1.453	➡ -4	776,1	888,2	➡ 14	84,5	83,5	➡ -1

Abbildung 16 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	284	324	↗ 14	23,1	28,1	↗ 22	4,9	6,5	↗ 33
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	719	568	↘ -21	827,8	816,6	↘ -1	3,8	4,2	↗ 11
bebaute Grundstücke	512	622	↗ 21	158,8	195,8	↗ 23	34,4	61,2	↗ 78
Wohnungs- /Teileigentume	92	127	↗ 38				7,9	6,4	↘ -19
Sonstige	7	18	↗ 157	2,8	7,5	↗ 170	0,4	0,8	↗ 121
Summe/ Veränderung	1.614	1.659	↗ 3	1012,5	1048,0	↗ 4	51,4	79,2	↗ 54

Abbildung 17 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	127	122	↘ -4	6,8	10,0	↗ 47	1,0	1,5	↗ 44
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	205	226	↗ 10	222,2	362,8	↗ 63	1,2	1,5	↗ 20
bebaute Grundstücke	277	245	↘ -12	44,2	43,1	↘ -2	29,5	26,6	↘ -10
Wohnungs- /Teileigentume	70	68	↘ -3				3,6	5,1	↗ 42
Sonstige	15	10	↘ -33	1,1	2,2	↗ 103	0,2	0,1	↘ -44
Summe/ Veränderung	694	671	↘ -3	274,2	418,2	↗ 53	35,5	34,7	↘ -2

Abbildung 18 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

4.3 Zwangsversteigerungen

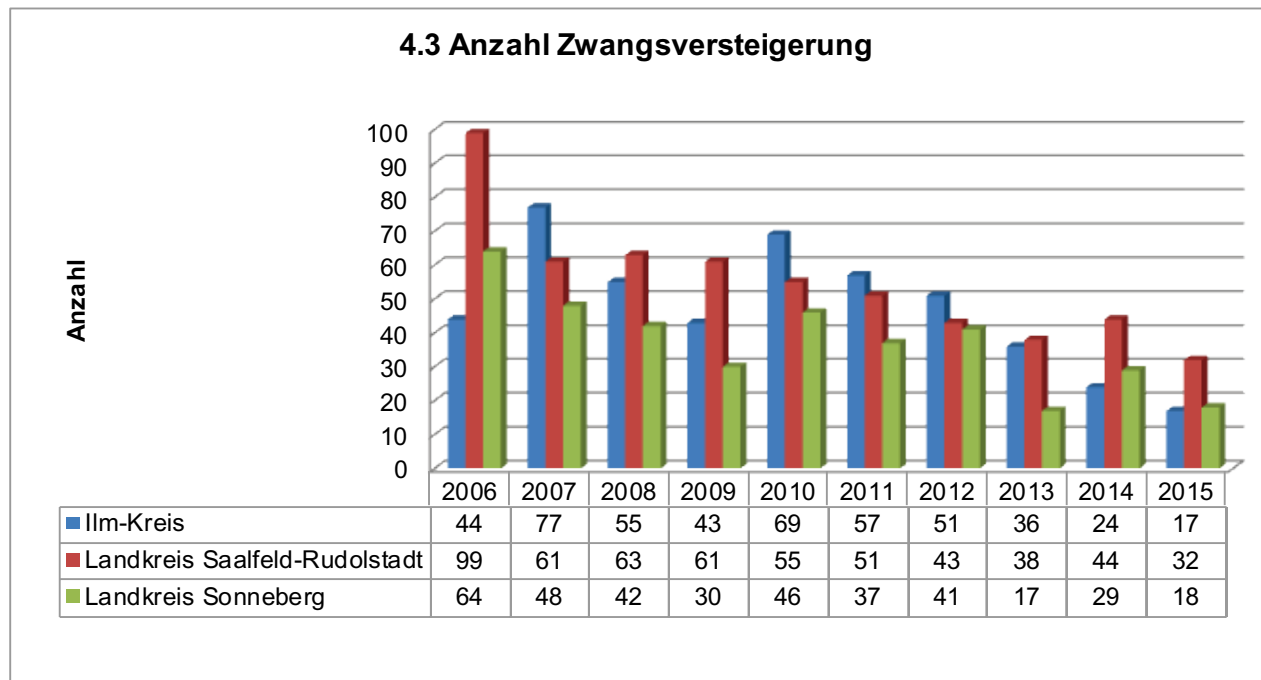


Abbildung 19 Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

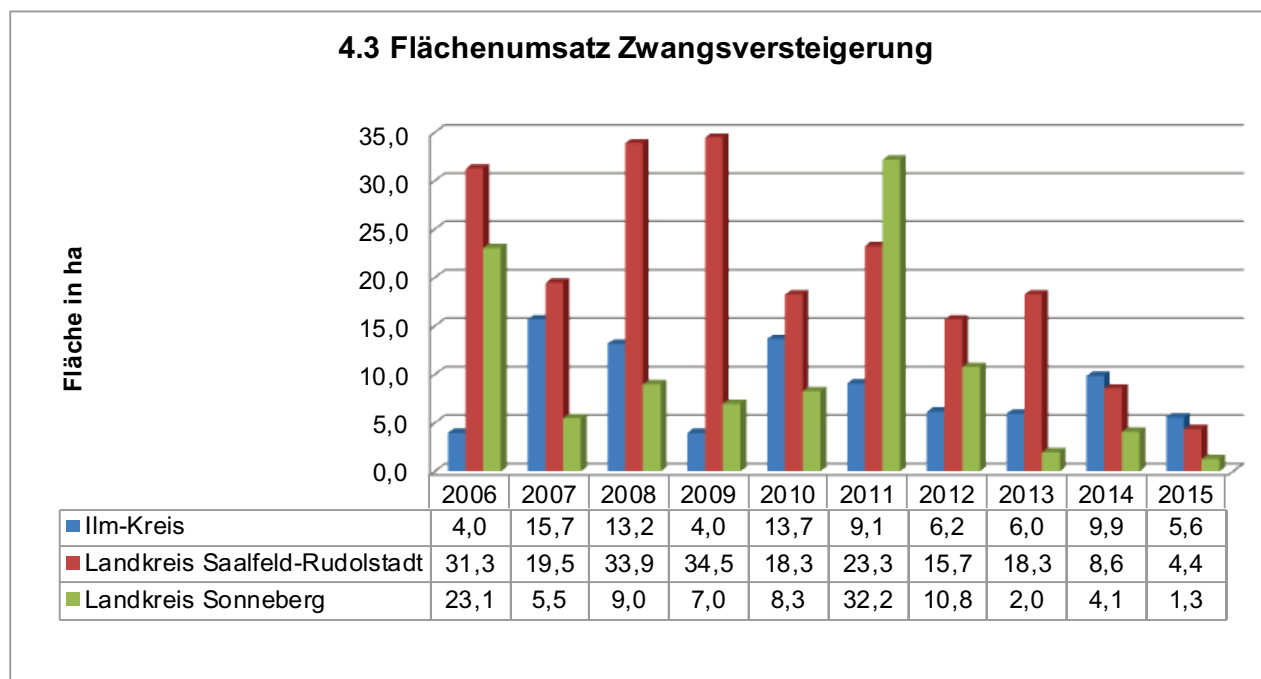


Abbildung 20 Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

4.3 Geldumsatz Zwangsversteigerung

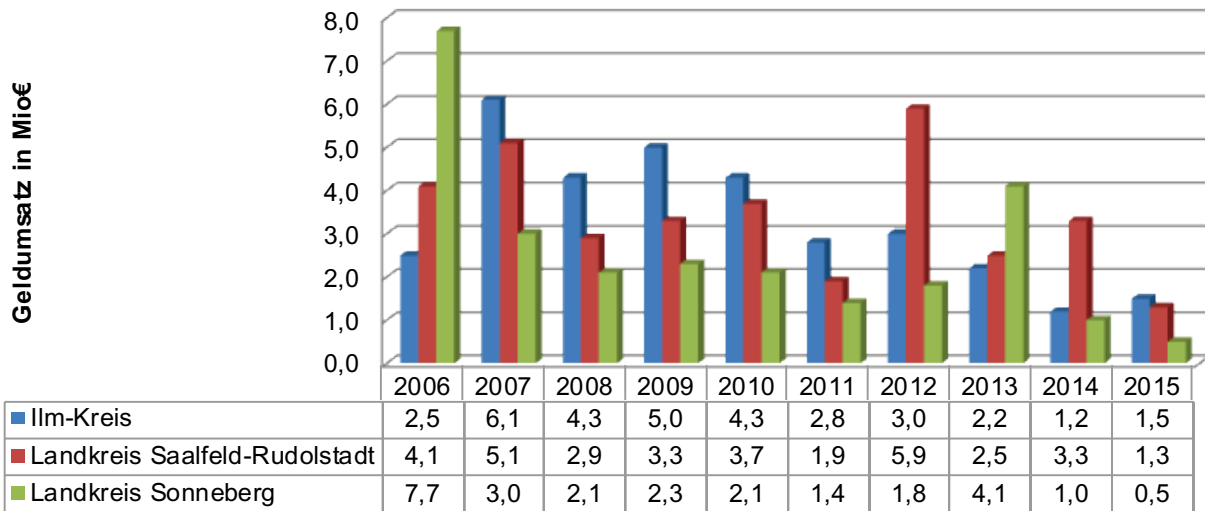


Abbildung 21 Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis

Ilm-Kreis									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	3	0	k.A.	0,3	k.A.	k.A.	0,0	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3	4	↑ 33	0,6	4,0	↑ 560	0,0	0,1	k.A.
bebaute Grundstücke	15	13	↓ -13	8,9	1,7	↓ -81	1,1	1,4	↑ 30
Wohnungs- /Teileigentume	2	0	k.A.				k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	1	0	k.A.	0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	24	17	↓ -29	9,9	5,6	↓ -43	1,1	1,5	↑ 36

Abbildung 22 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	1	2	↑ 100	0,0	0,0	↑ 300	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2	3	↑ 50	1,1	0,8	↓ -27	k.A.	0,0	k.A.
bebaute Grundstücke	30	22	↓ -27	7,5	3,6	↓ -52	3,1	1,1	↓ -64
Wohnungs- /Teileigentume	11	5	↓ -55				0,2	0,2	↑ 33
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	44	32	↓ -27	8,6	4,4	↓ -48	3,3	1,3	↓ -59

Abbildung 23 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	1	2	↑ 100	0,5	0,3	↓ -33	k.A.	k.A.	k.A.
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3	1	↓ -67	1,9	0,3	↓ -82	0,0	k.A.	k.A.
bebaute Grundstücke	17	11	↓ -35	1,7	0,7	↓ -62	0,7	0,3	↓ -54
Wohnungs- /Teileigentume	8	4	↓ -50				0,2	0,1	↓ -33
Sonstige	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/ Veränderung	29	18	↓ -38	4,1	1,3	↓ -68	1,0	0,5	↓ -52

Abbildung 24 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre

5. Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

Die Untergliederung der Teilmärkte orientiert sich an den in § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definierten Entwicklungszuständen.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften in den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33, 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden als Teilmarkt „Werdendes Bauland“ zusammengefasst.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Der Teilmarkt „Sonstige Flächen“ beinhaltet Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung, Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, Gärten im Außenbereich, Erholungsgrundstücke sowie Geringst- und Unland.⁷

⁷ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

5.1 Bauflächen

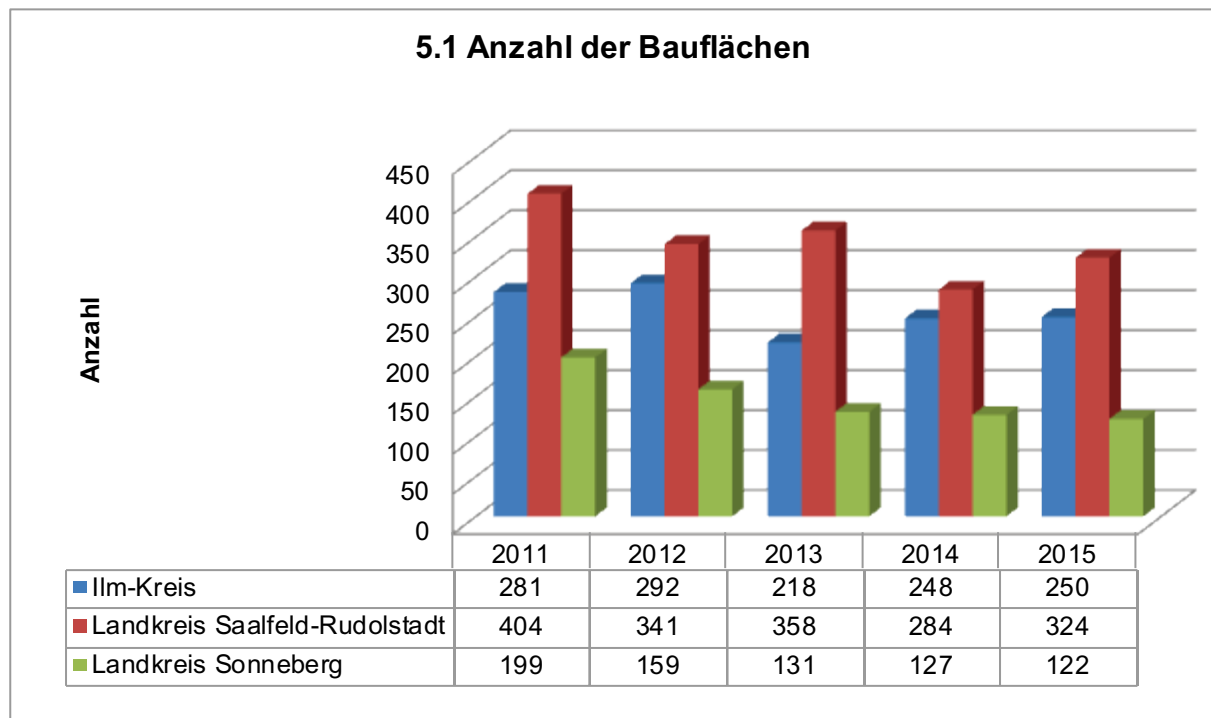


Abbildung 25 Anzahl aller Bauflächen je Landkreis

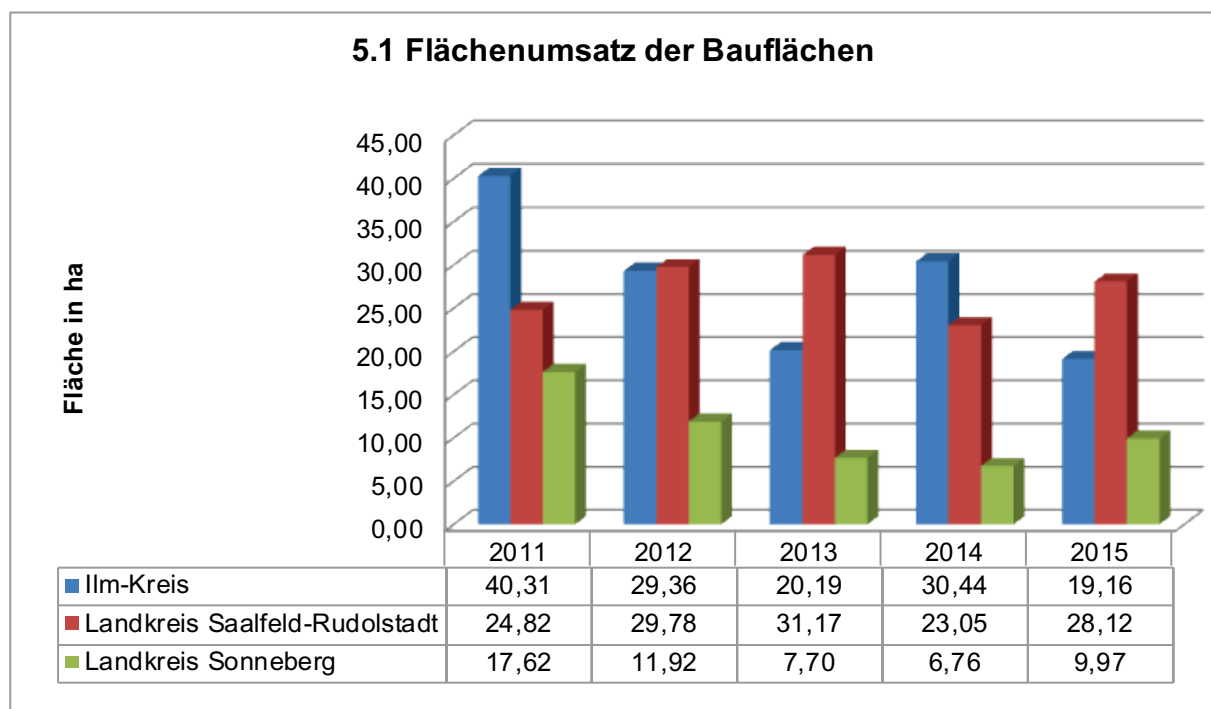


Abbildung 26 Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis

5.1 Geldumsatz der Bauflächen

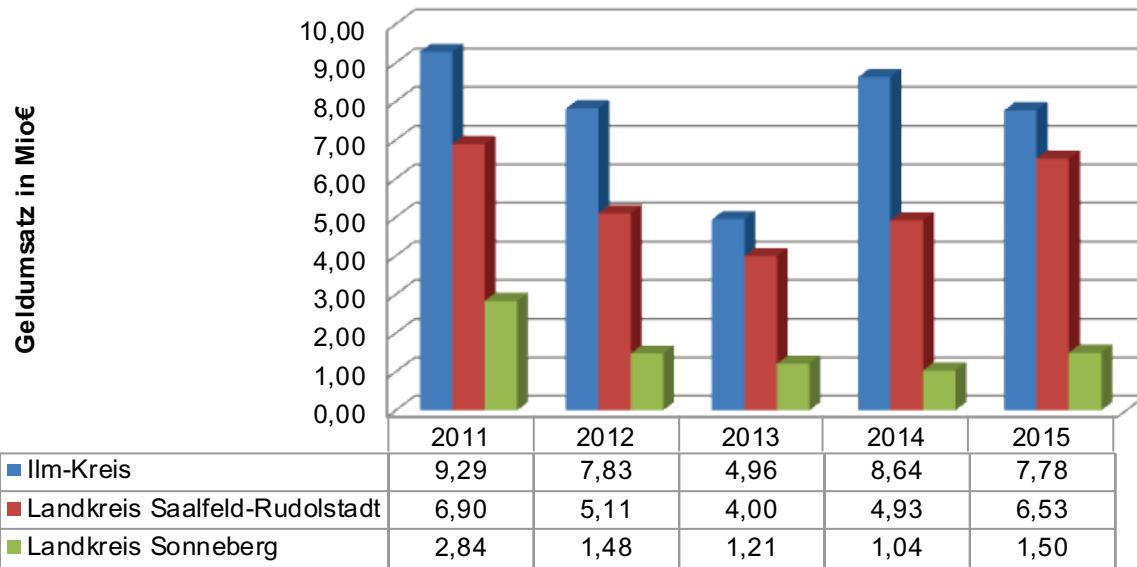


Abbildung 27 Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis

Der Teilmarkt Bauflächen unbebauter Grundstücke gliedert sich in Wohnen, Gewerbe und Sonstige Flächen. Die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen stieg im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt gegenüber dem Vorjahr um 14 % auf 324. Im Ilm-Kreis ist die Anzahl mit 250 Verträgen annähernd konstant wie im Vorjahr, im Landkreis Sonneberg ist mit 122 Verträgen ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Ilm-Kreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	217	226	→ 4	17,84	14,37	→ -19	6,69	6,74	→ 1
Gewerbe	19	20	→ 5	11,94	4,71	↓ -61	1,87	1,03	↓ -45
Sonstige	12	4	↓ -67	0,66	0,08	↓ -88	0,08	0,01	↓ -88
Summe/ Veränderung	248	250	→ 1	30,44	19,16	↓ -37	8,64	7,78	→ -10

Abbildung 28 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	238	277	→ 16	12,08	14,60	→ 21	3,50	4,79	↑ 37
Gewerbe	37	39	→ 5	10,75	12,19	→ 13	1,41	1,70	→ 21
Sonstige	9	8	→ -11	0,22	1,33	↑ 505	0,02	0,04	↑ 100
Summe/ Veränderung	284	324	→ 14	23,05	28,12	→ 22	4,93	6,53	↑ 32

Abbildung 29 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	100	94	→ -6	4,28	5,25	→ 23	0,69	0,94	↑ 36
Gewerbe	17	15	→ -12	2,02	4,14	↑ 105	0,27	0,53	↑ 96
Sonstige	10	13	↑ 30	0,46	0,58	→ 26	0,08	0,03	↓ -63
Summe/ Veränderung	127	122	→ -4	6,76	9,97	↑ 47	1,04	1,50	↑ 44

Abbildung 30 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)

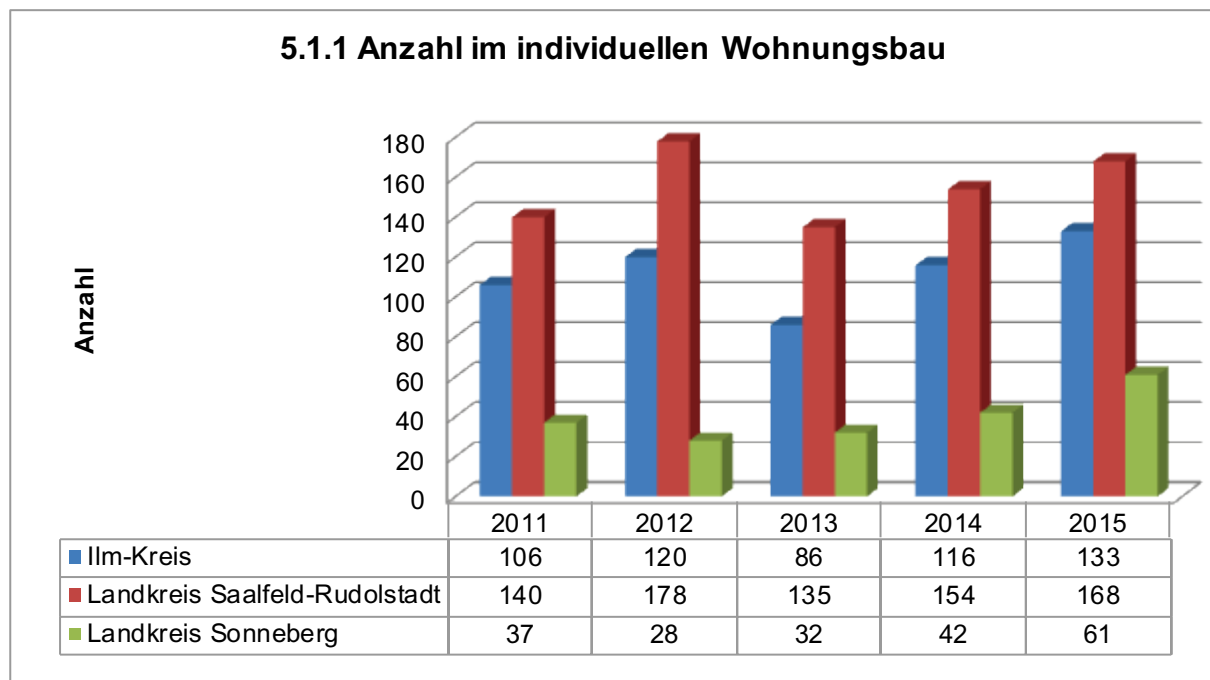


Abbildung 31 Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

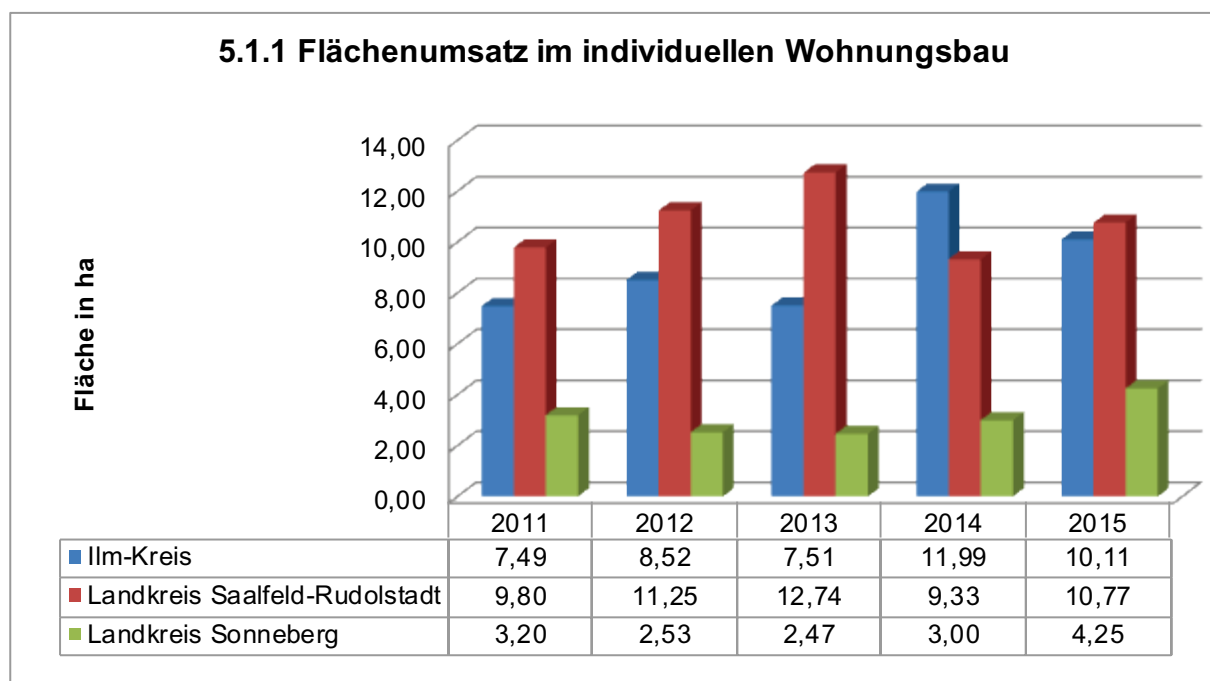


Abbildung 32 Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene, baureife Grundstücke in individueller Bauweise, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst.

5.1.1 Geldumsatz im individuellen Wohnungsbau

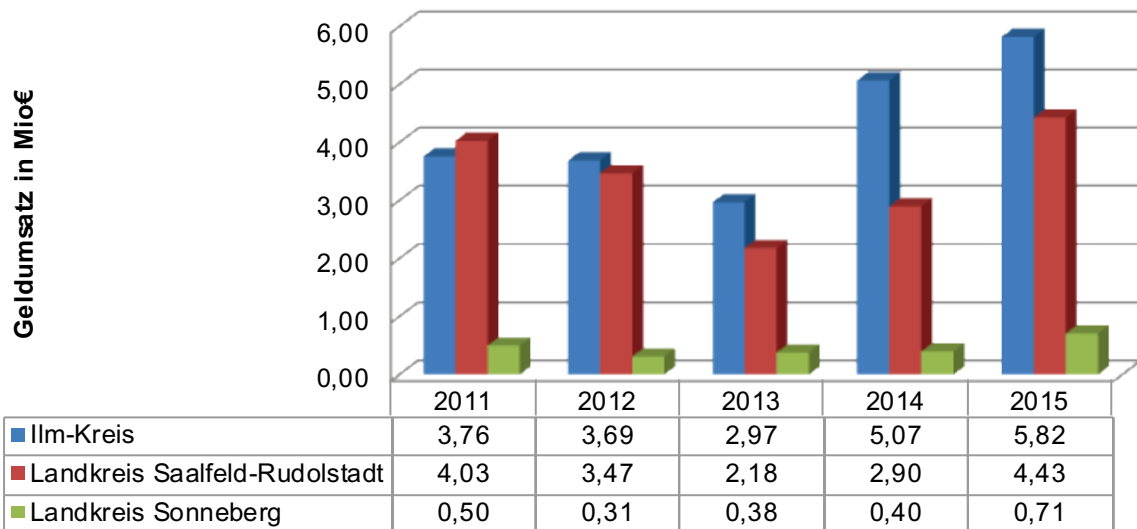


Abbildung 33 Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

5.1.1 Ø bereinigter Kaufpreis im individuellen Wohnungsbau

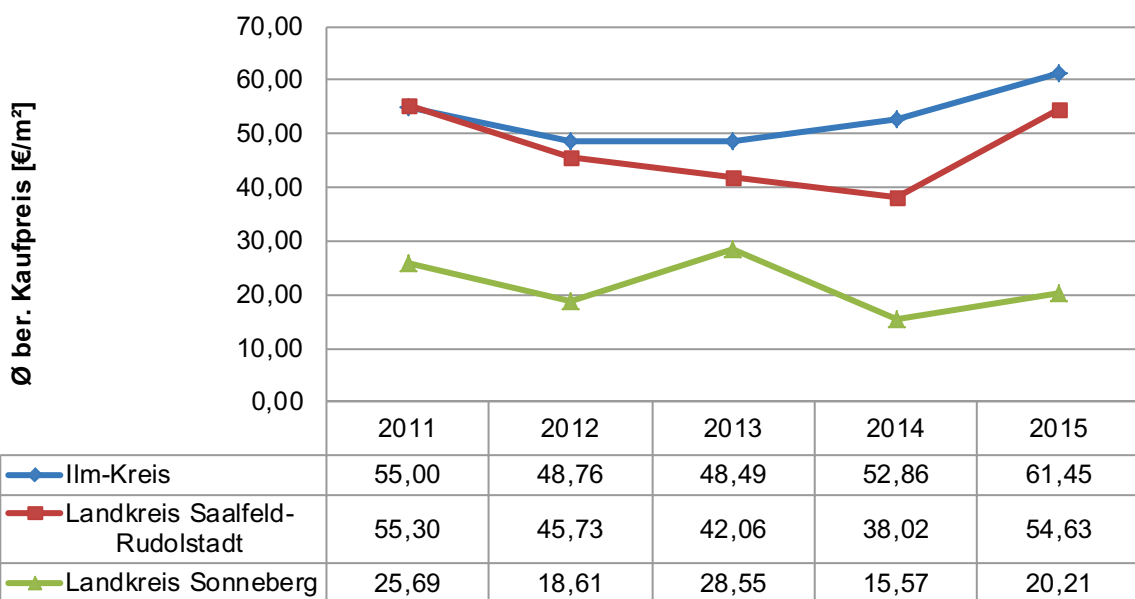


Abbildung 34 Ø bereinigter Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis

Gegenüber dem Vorjahr sind in allen drei Landkreisen steigende Vertragsanzahlen und Geldumsätze zu verzeichnen. Die bereinigten Kaufpreise im Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus betrugen im Jahr 2015 im Ilm-Kreis 61,45 €/m², im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 54,63 €/m² und im Landkreis Sonneberg 20,21 €/m².

Ilm-Kreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	113	133	↗ 18	11,86	10,11	↘ -15	5,04	5,82	↗ 15
Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneendhause	2	0	k.A.	0,04	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	115	133	↗ 16	11,90	10,11	↘ -15	5,04	5,82	↗ 15

Abbildung 35 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	135	163	↗ 21	8,77	10,69	↗ 22	2,66	4,42	↗ 66
Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneendhause	17	5	↘ -71	0,50	0,08	↘ -84	0,23	0,01	↘ -96
Summe/Veränderung	152	168	↗ 11	9,27	10,77	↗ 16	2,89	4,43	↗ 53

Abbildung 36 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	39	60	↗ 54	2,91	4,23	↗ 45	0,40	0,71	↗ 78
Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneendhause	3	0	k.A.	0,09	k.A.	k.A.	0,00	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	42	60	↗ 43	3,00	4,23	↗ 41	0,40	0,71	↗ 78

Abbildung 37 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre

5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

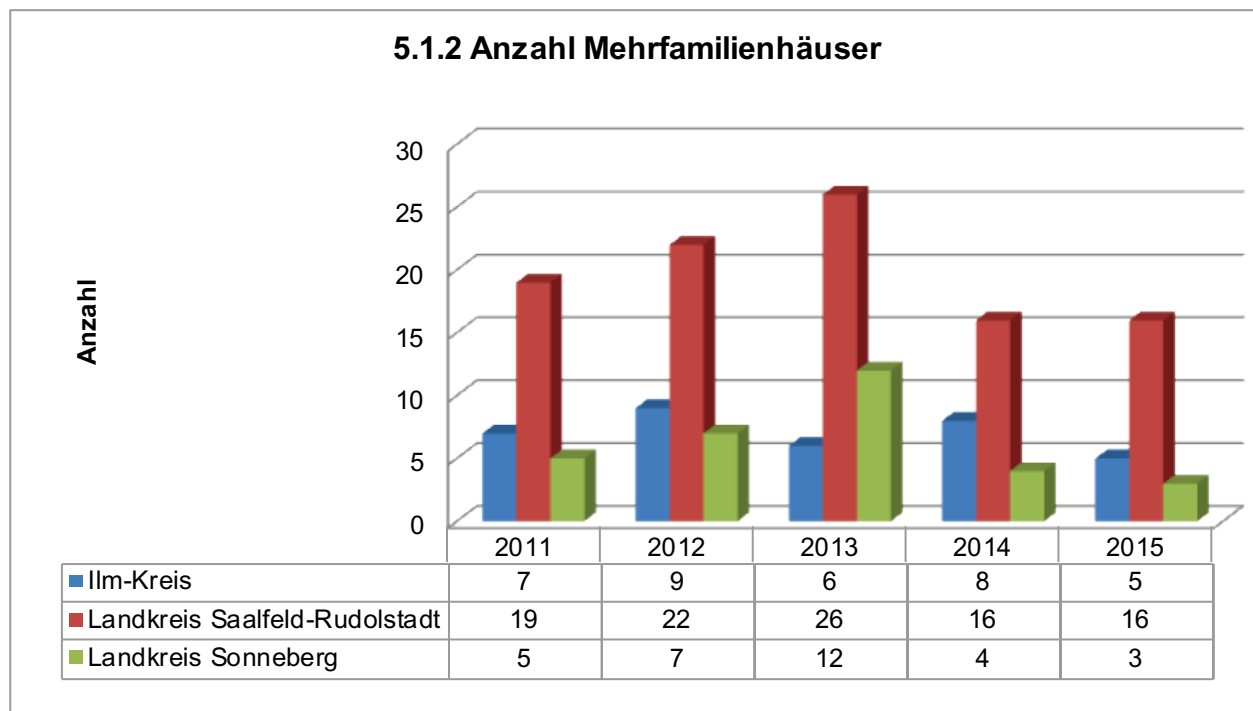


Abbildung 38 Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

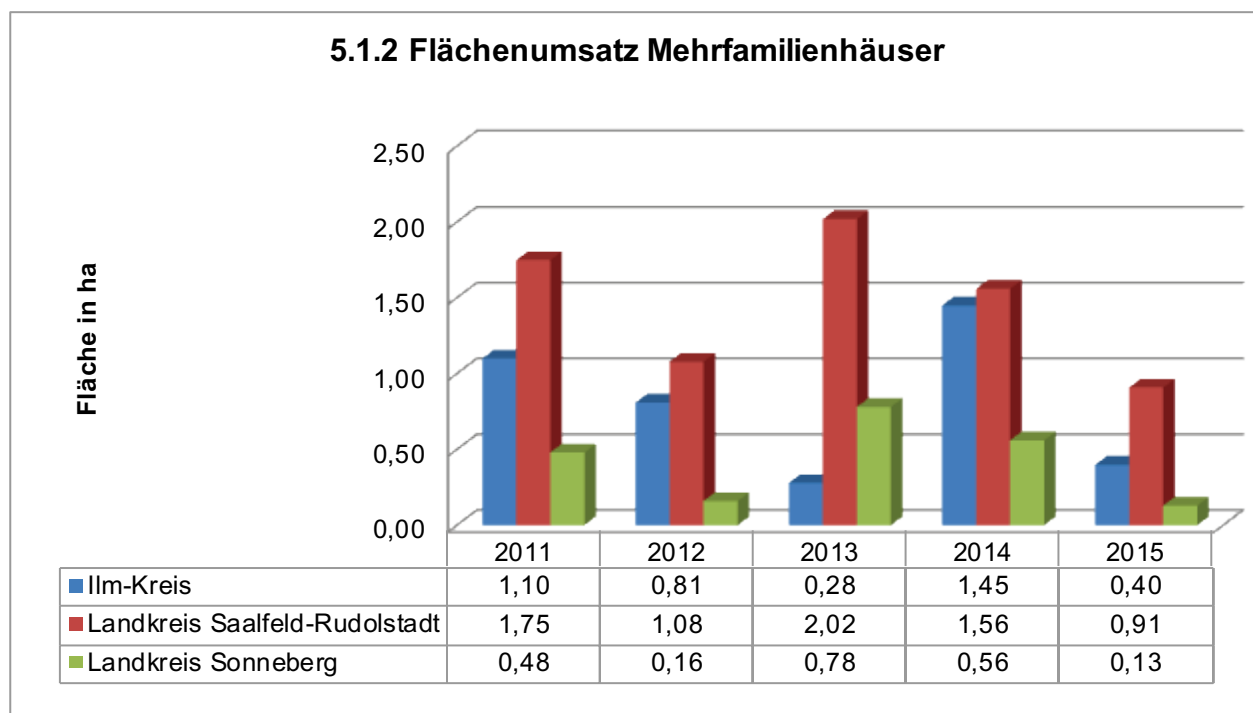


Abbildung 39 Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

In diesem Teilmarkt sind unbebaute, baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser dargestellt. Die Anzahl der Verträge ist im Ilm-Kreis und Landkreis Sonneberg leicht rückläufig; im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt gegenüber dem Vorjahr gleichbleibend.

5.1.2 Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

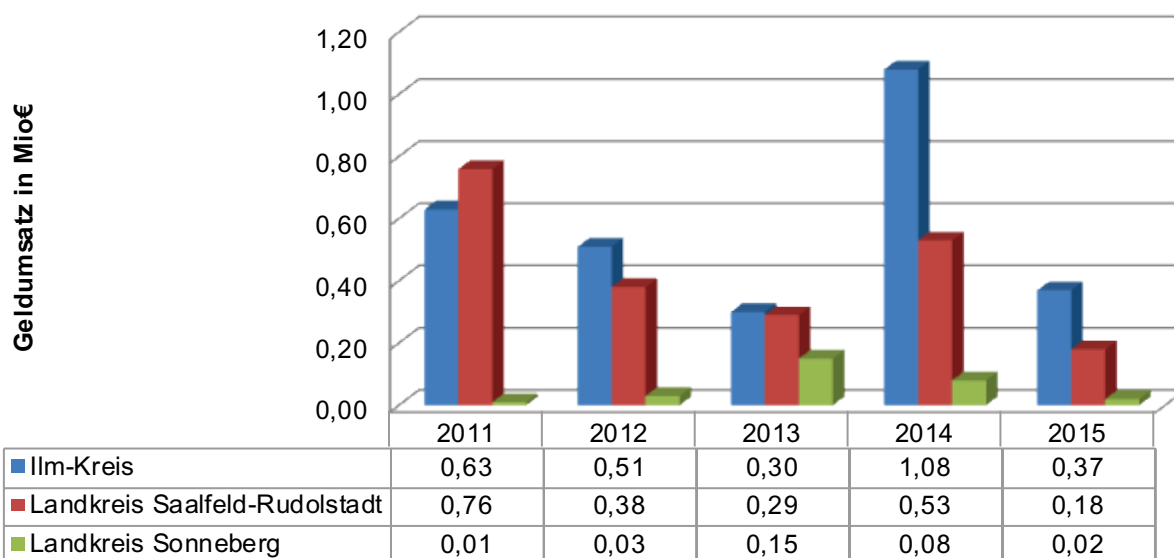


Abbildung 40 Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

5.1.2 Ø bereinigter Kaufpreis Mehrfamilienhäuser

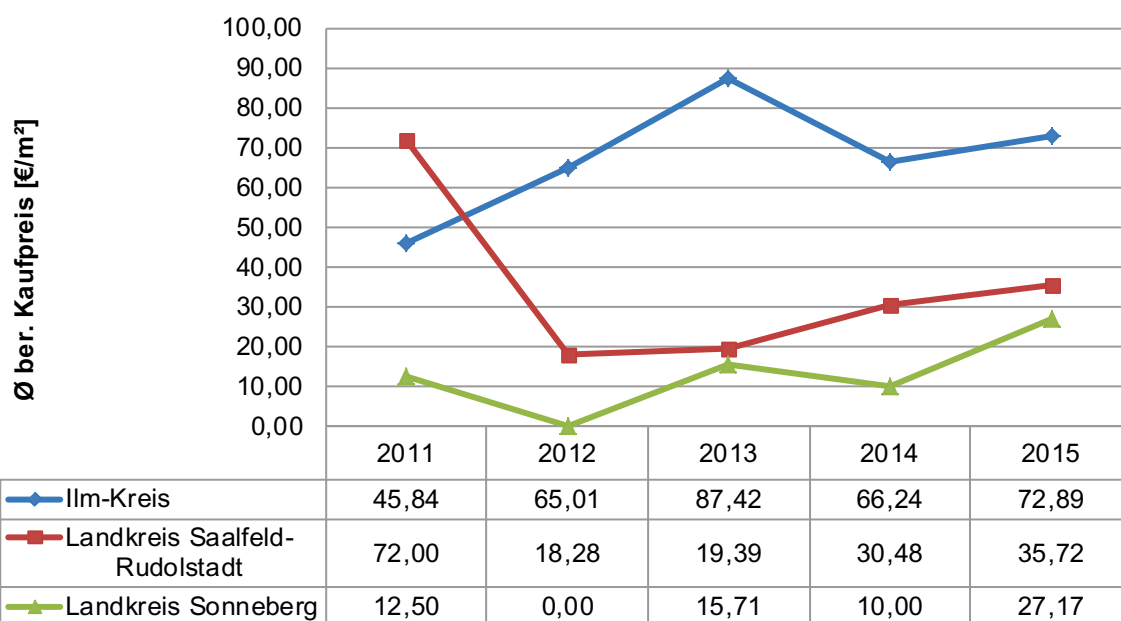


Abbildung 41 Ø bereinigter Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis

Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ist im Jahr 2015 in allen drei Landkreisen eine Steigerung des durchschnittlich bereinigten Kaufpreises festzustellen. Diese weisen eine Spanne von 27,17 €/m² im Landkreis Sonneberg bis 72,89 €/m² im Ilm-Kreis auf.

5.1.3 Gewerbliche Grundstücke

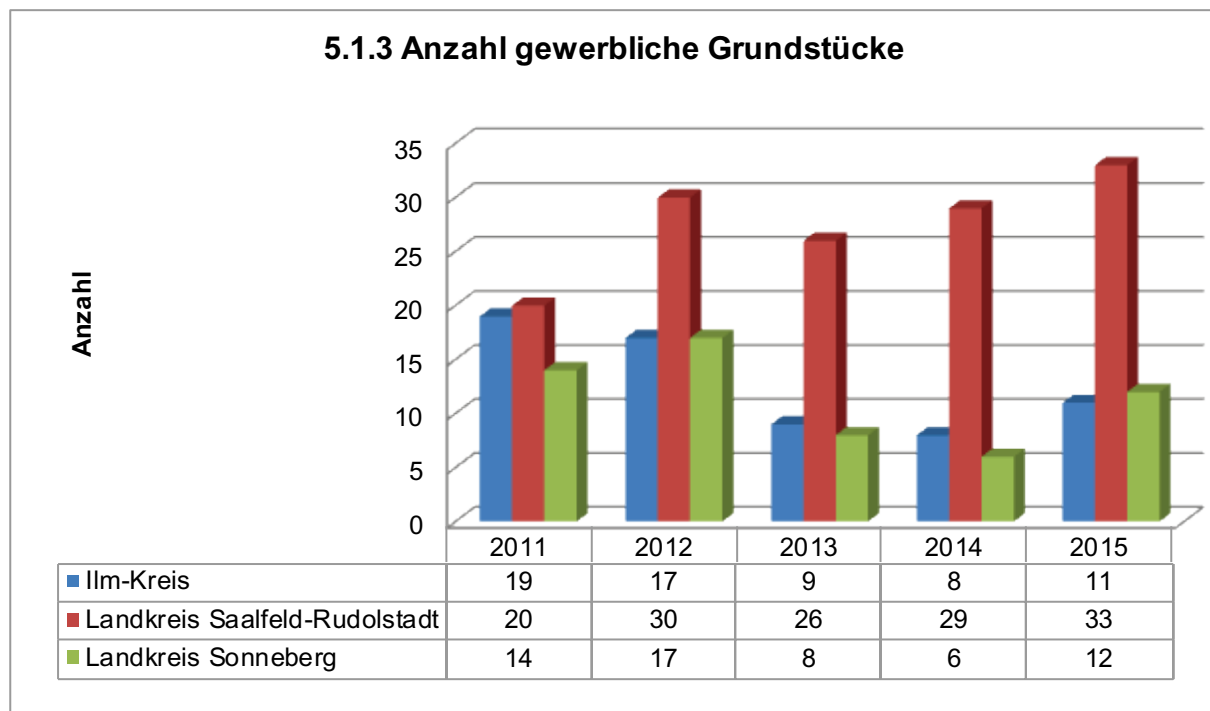


Abbildung 42 Anzahl aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

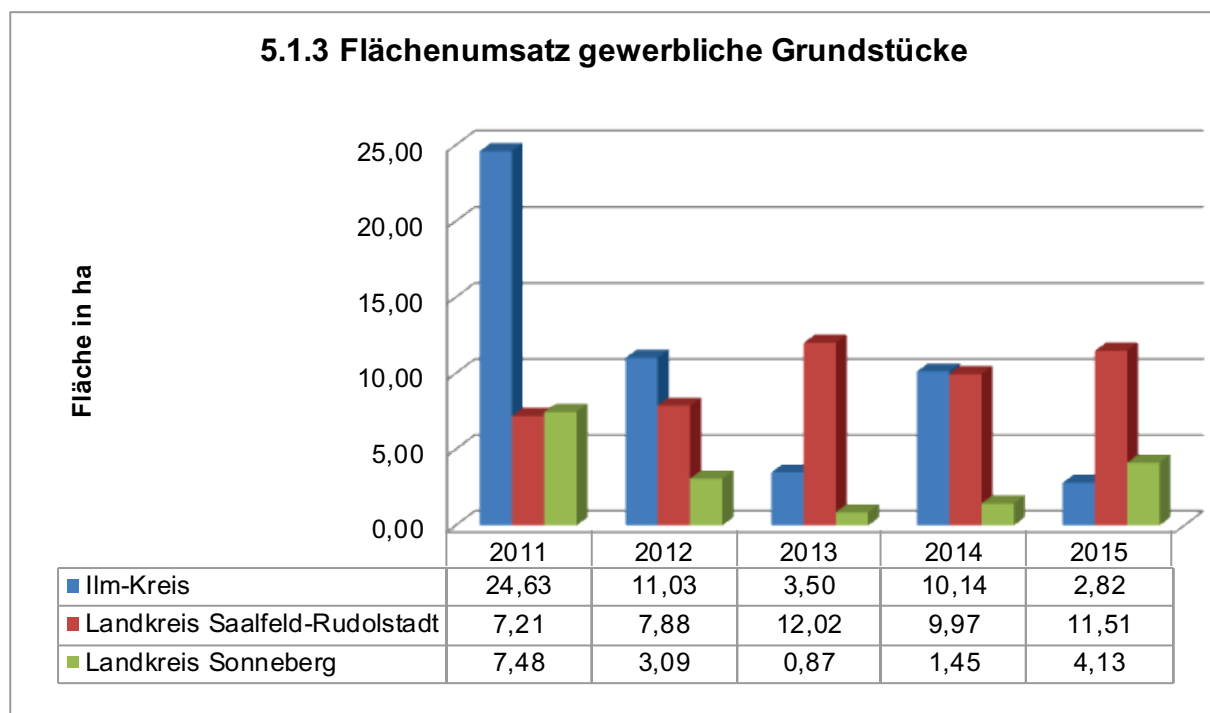


Abbildung 43 Flächenumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

5.1.3 Geldumsatz gewerbliche Grundstücke

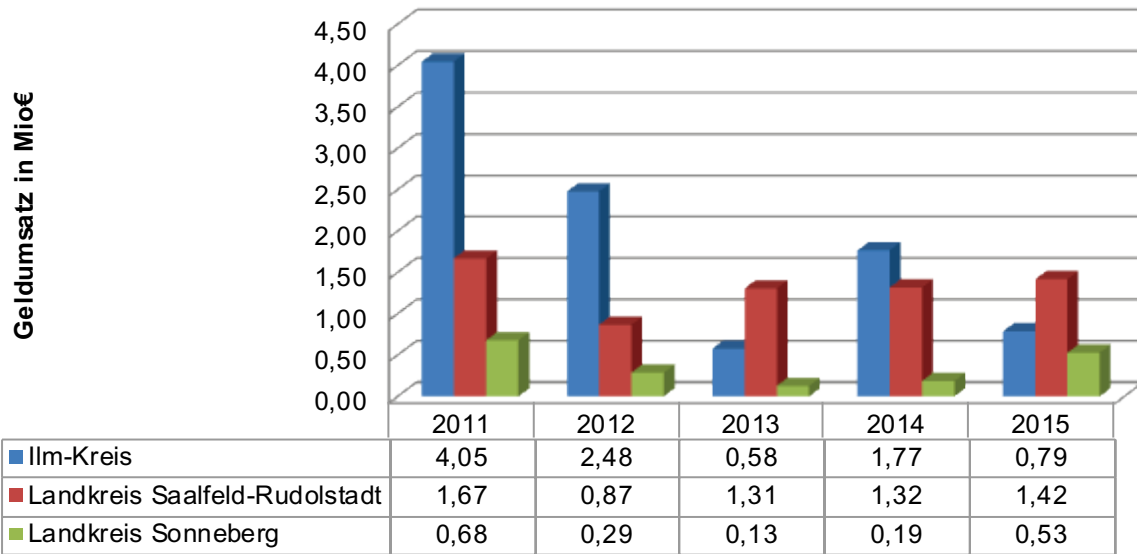


Abbildung 44 Geldumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

5.1.3 Ø bereinigter Kaufpreis gewerbliche Grundstücke

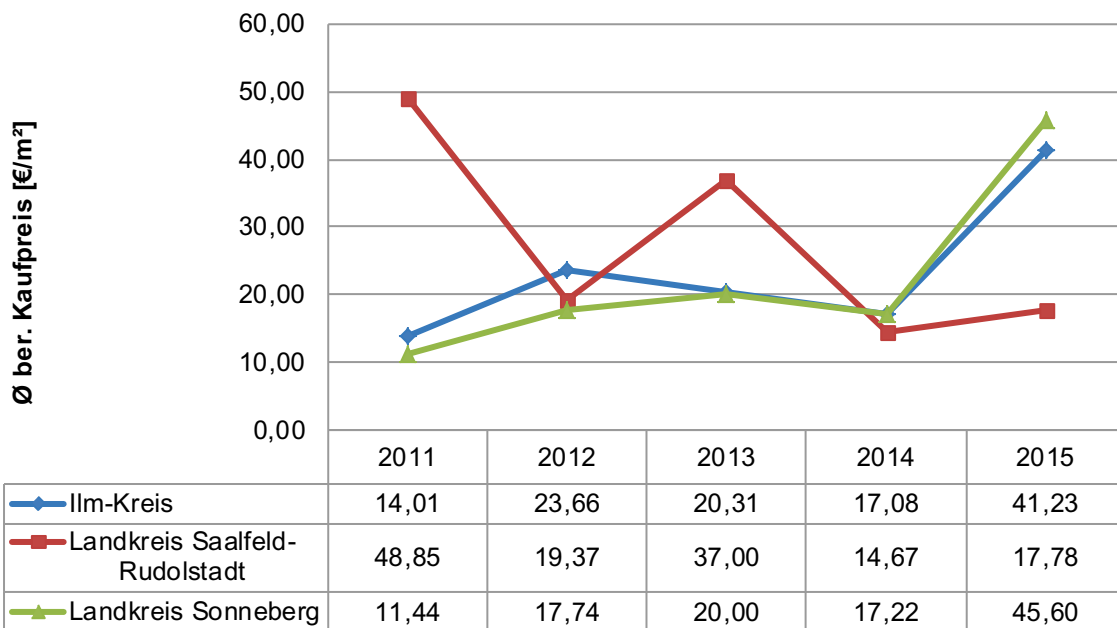


Abbildung 45 Ø bereinigter Kaufpreis aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis

Ilm-Kreis									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	1	2	↑ 100	0,02	0,18	↑ 800	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	7	9	↗ 29	10,13	2,64	↓ -74	1,77	0,50	↓ -72
Summe/ Veränderung	8	11	↑ 38	10,15	2,82	↓ -72	1,77	0,50	↓ -72

Abbildung 46 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	5	6	↗ 20	1,46	1,76	↗ 21	0,44	0,34	↘ -23
Gewerbe, Produktion, Industrie	24	27	↗ 13	8,51	9,75	↗ 15	0,88	1,08	↗ 23
Summe/ Veränderung	29	33	↗ 14	9,97	11,51	↗ 15	1,32	1,42	↗ 8

Abbildung 47 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Typ:	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	1	2	↑ 100	0,05	0,62	↑ 1140	k.A.	k.A.	k.A.
Gewerbe, Produktion, Industrie	5	10	↑ 100	1,41	3,51	↑ 149	0,18	0,31	↑ 72
Summe/ Veränderung	6	12	↑ 100	1,46	4,13	↑ 183	0,18	0,31	↑ 72

Abbildung 48 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

In dem Teilmarkt Gewerbliche Grundstücke sind unbebaute, baureife Grundstücke enthalten, die gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis in diesem Teilmarkt weist in allen drei Landkreisen eine allmähliche bis starke Steigerung auf. Die bereinigten Kaufpreise liegen zwischen 17,78 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 45,60 €/m² im Landkreis Sonneberg. In den letzten 5 Jahren sind die bereinigten Kaufpreise in den drei Landkreisen sehr inhomogen ausgeprägt.

5.1.4 Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)

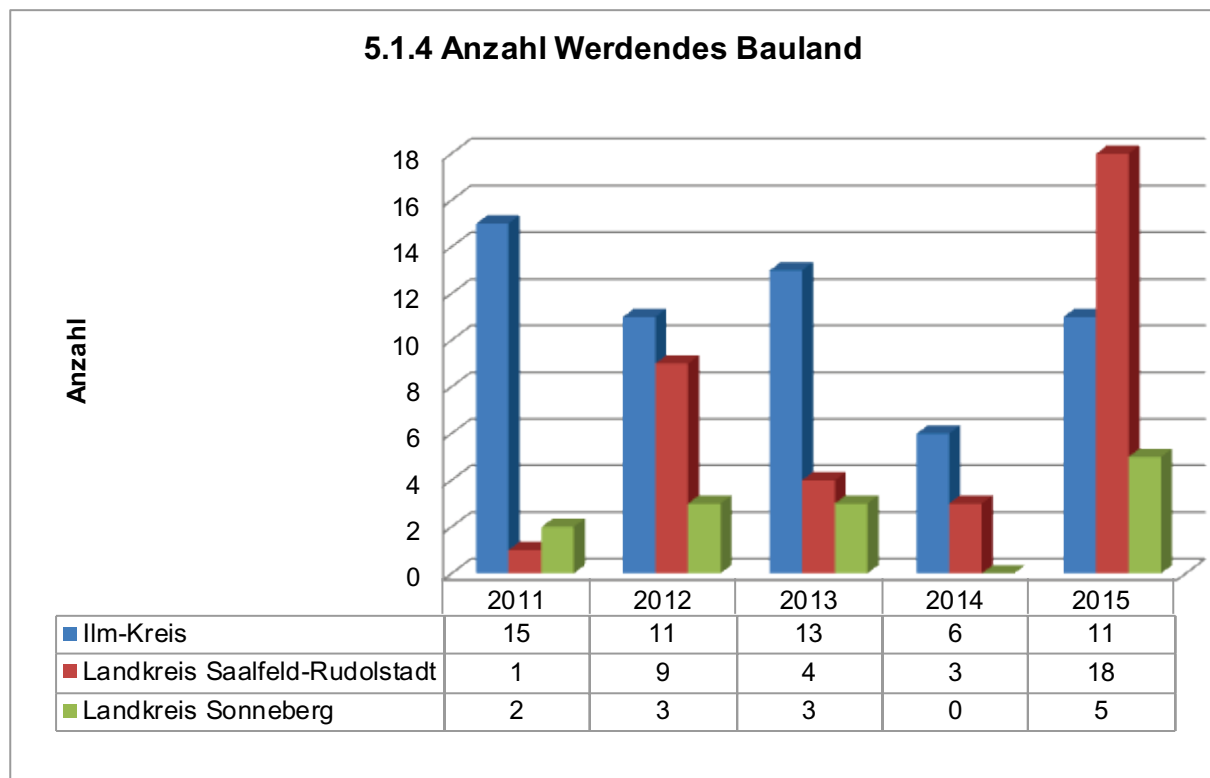


Abbildung 49 Anzahl aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis

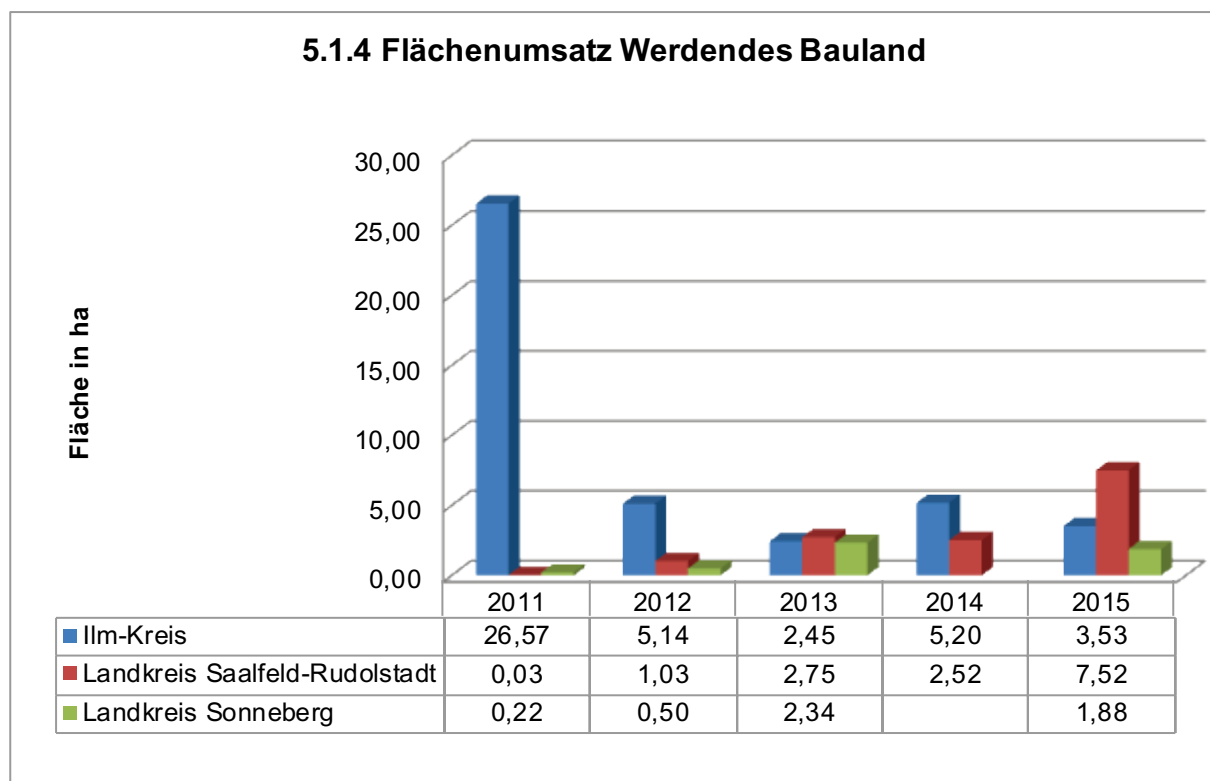


Abbildung 50 Flächenumsatz aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis

5.1.4 Geldumsatz Werdendes Bauland

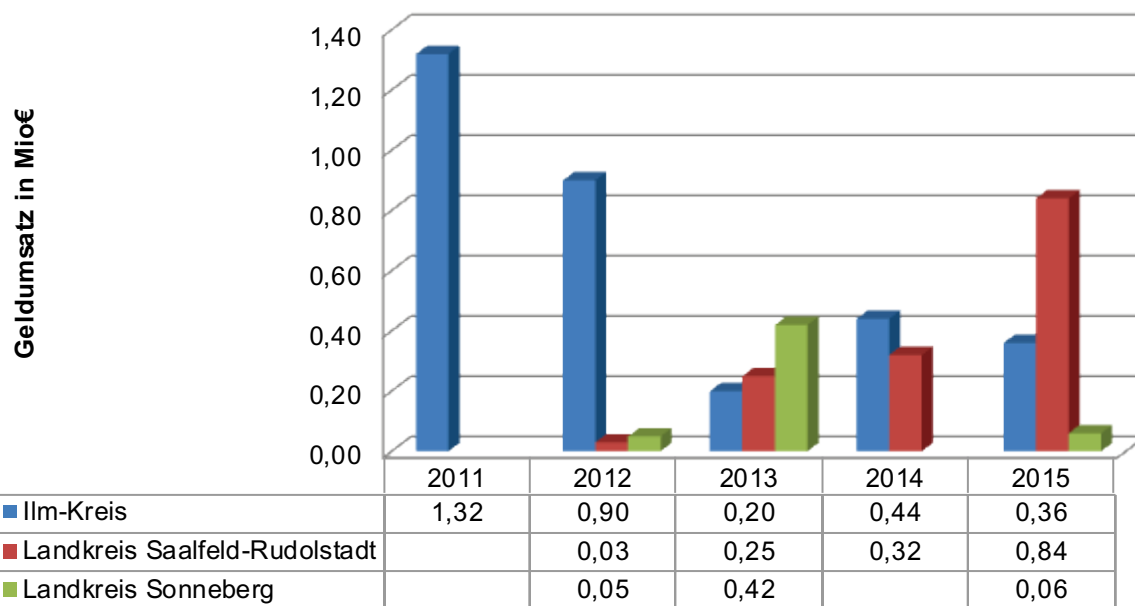


Abbildung 51 Geldumsatz aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis

5.1.4 Ø bereinigter Kaufpreis Werdendes Bauland

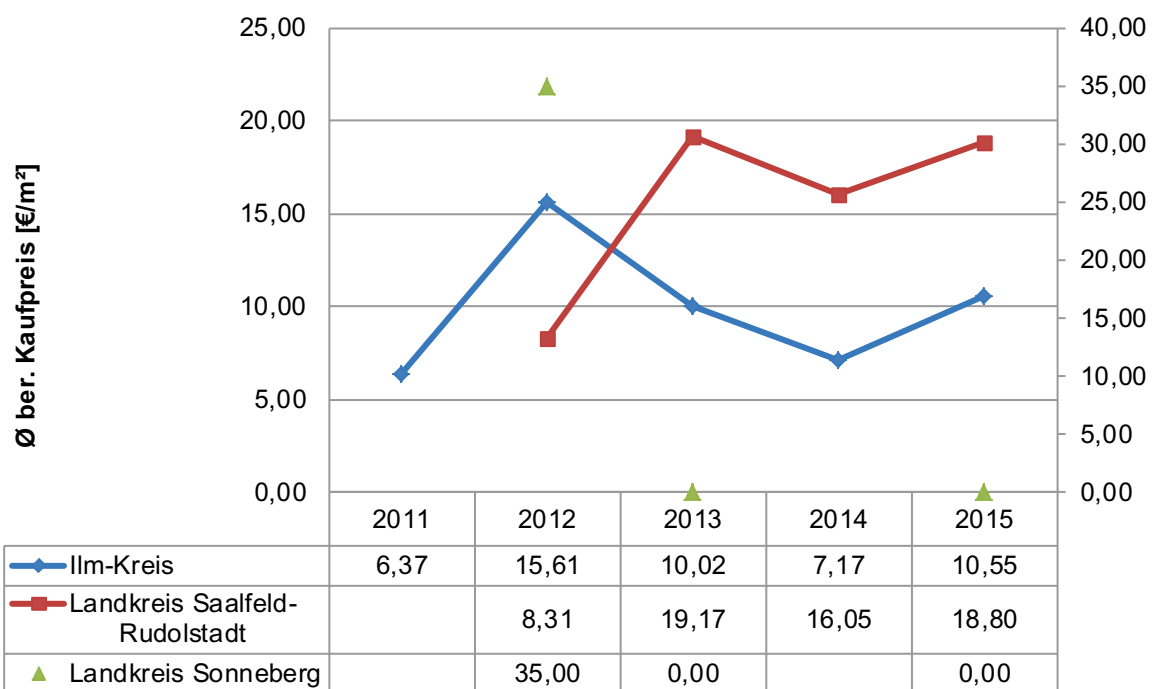


Abbildung 52 Ø bereinigter Kaufpreis aller Grundstücke für Werdendes Bauland je Landkreis

Die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden als Teilmarkt Werdendes Bauland zusammengefasst. Im Ilm-Kreis und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sind steigende Kaufpreise in diesem Teilmarkt zu verzeichnen. Die bereinigten Kaufpreise liegen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Jahr 2015 bei 18,80 €/m², im Ilm-Kreis bei 10,55 €/m². Ebenso ist die Anzahl der Kauffälle in diesen beiden Landkreisen stark steigend. Im Landkreis Sonneberg dagegen ist dieses Teilmarkt in den letzten beiden Bezugsjahren kaum ausgeprägt und demzufolge nicht darstellbar.

Ilm-Kreis									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	3	8	↑ 167	2,67	1,33	↓ -50	0,15	0,15	→ 0
Rohbauland	3	3	→ 0	2,53	2,20	↓ -13	0,30	0,21	↓ -30
Summe/Veränderung	6	11	↑ 83	5,20	3,53	↓ -32	0,45	0,36	↓ -20

Abbildung 53 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Werdendes Bauland über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	1	2	↑ 100	0,19	4,28	↑ 2153	k.A.	k.A.	k.A.
Rohbauland	2	16	↑ 700	2,33	3,24	↑ 39	k.A.	0,66	k.A.
Summe/Veränderung	3	18	↑ 500	2,52	7,52	↑ 198	k.A.	0,66	k.A.

Abbildung 54 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Werdendes Bauland über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Entwicklungsstufe	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Bauerwartungsland	0	3	k.A.	k.A.	0,42	k.A.	k.A.	0,01	k.A.
Rohbauland	0	2	k.A.	k.A.	1,45	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Summe/Veränderung	0	5	k.A.	k.A.	1,87	k.A.	k.A.	0,01	k.A.

Abbildung 55 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Werdendes Bauland über 2 Jahre

5.1.5 Gemeinbedarfsflächen

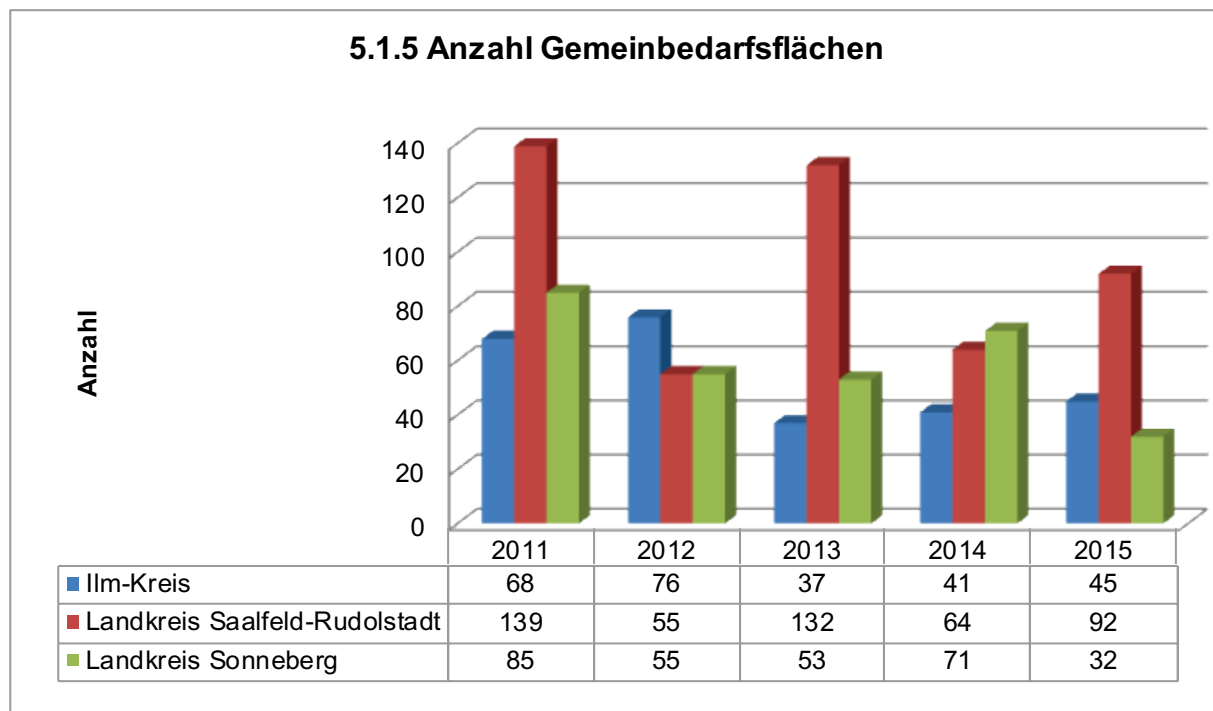


Abbildung 56 Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

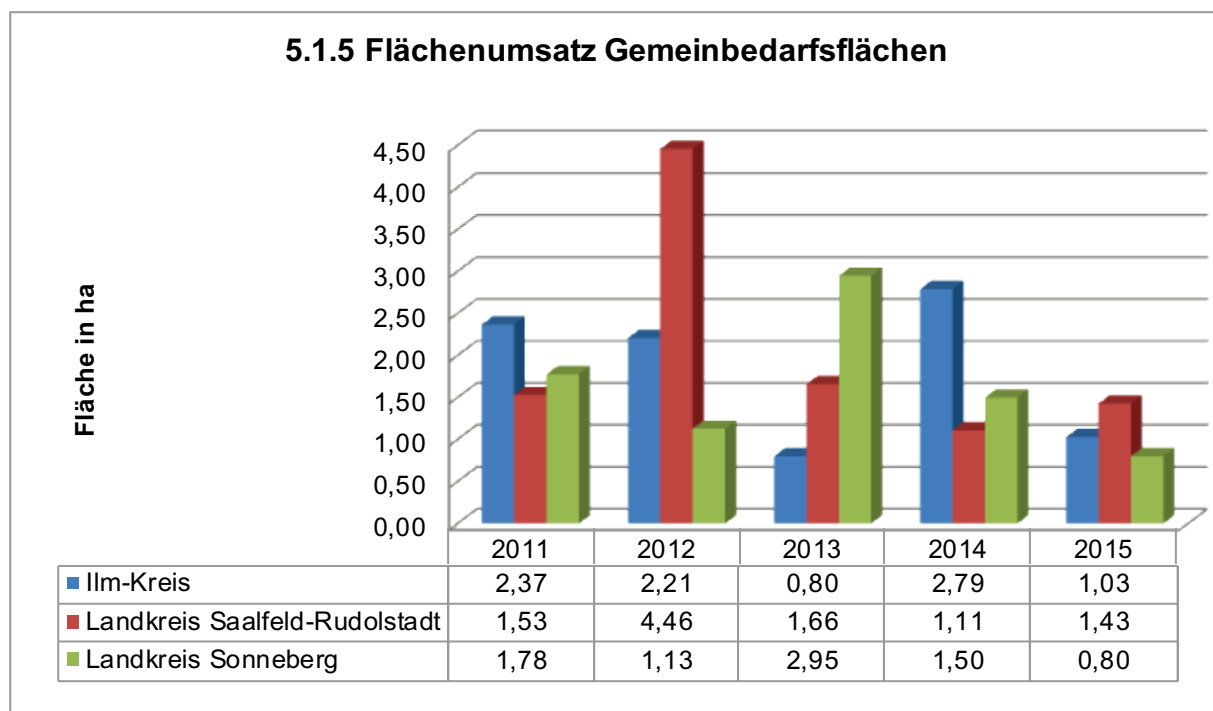


Abbildung 57 Flächenumsatz der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

5.1.5 Geldumsatz Gemeinbedarfsflächen

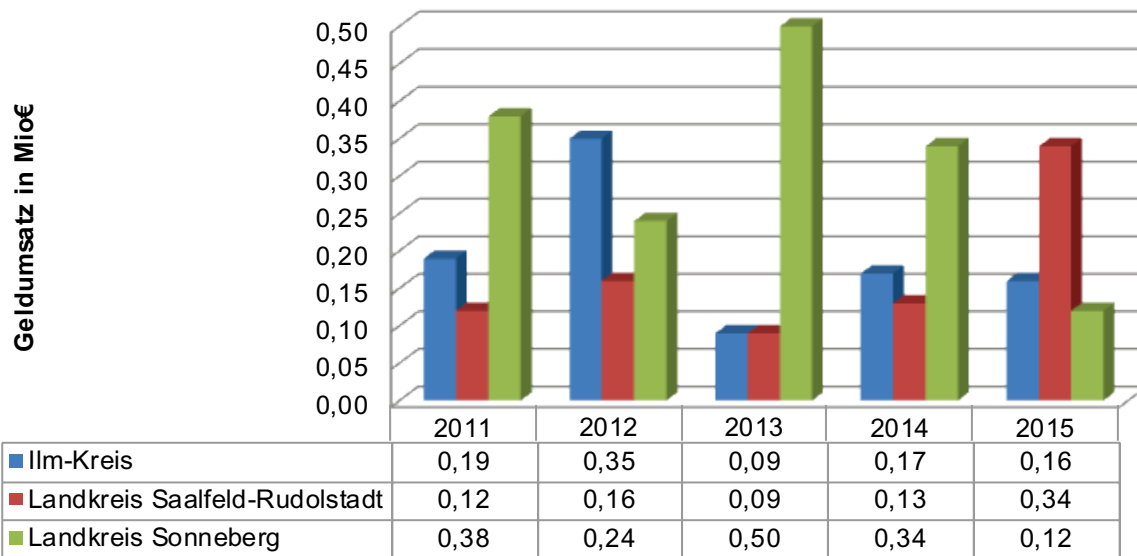


Abbildung 58 Geldumsatz der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

5.1.5 Ø bereinigter Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen

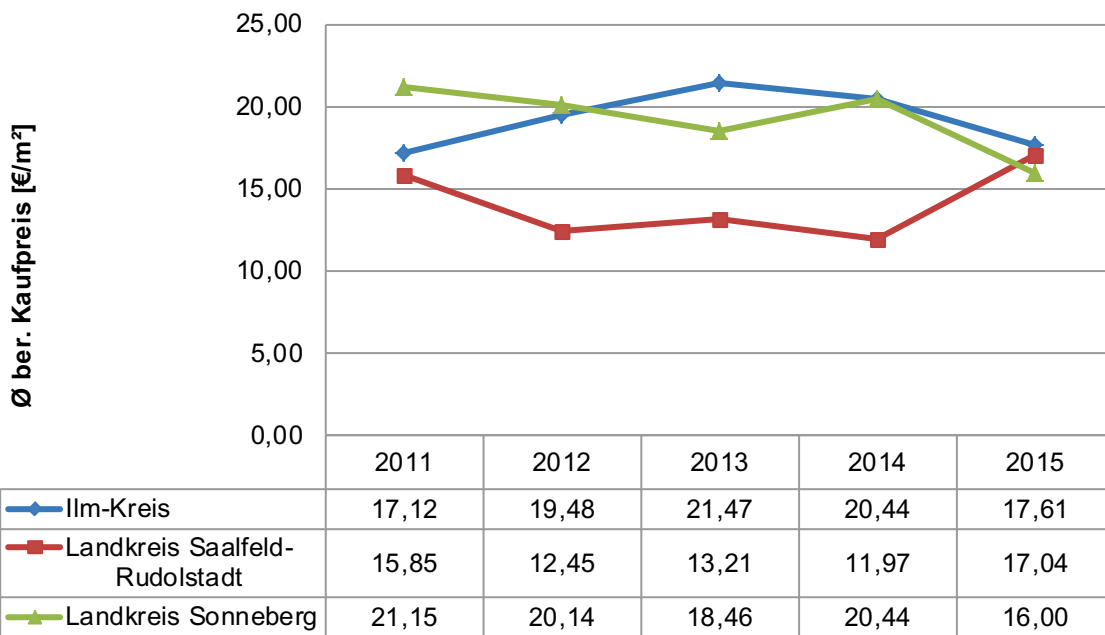


Abbildung 59 Ø bereinigter Kaufpreis aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis

Im Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen liegen die bereinigten Kaufpreise im Bezugsjahr 2015 zwischen 16,00 bis 17,61 €/m² und bilden damit ein annähernd gleiches Niveau in den drei Landkreisen. Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt war die Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen mit 92 Verträgen stark ausgeprägt.

5.2 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

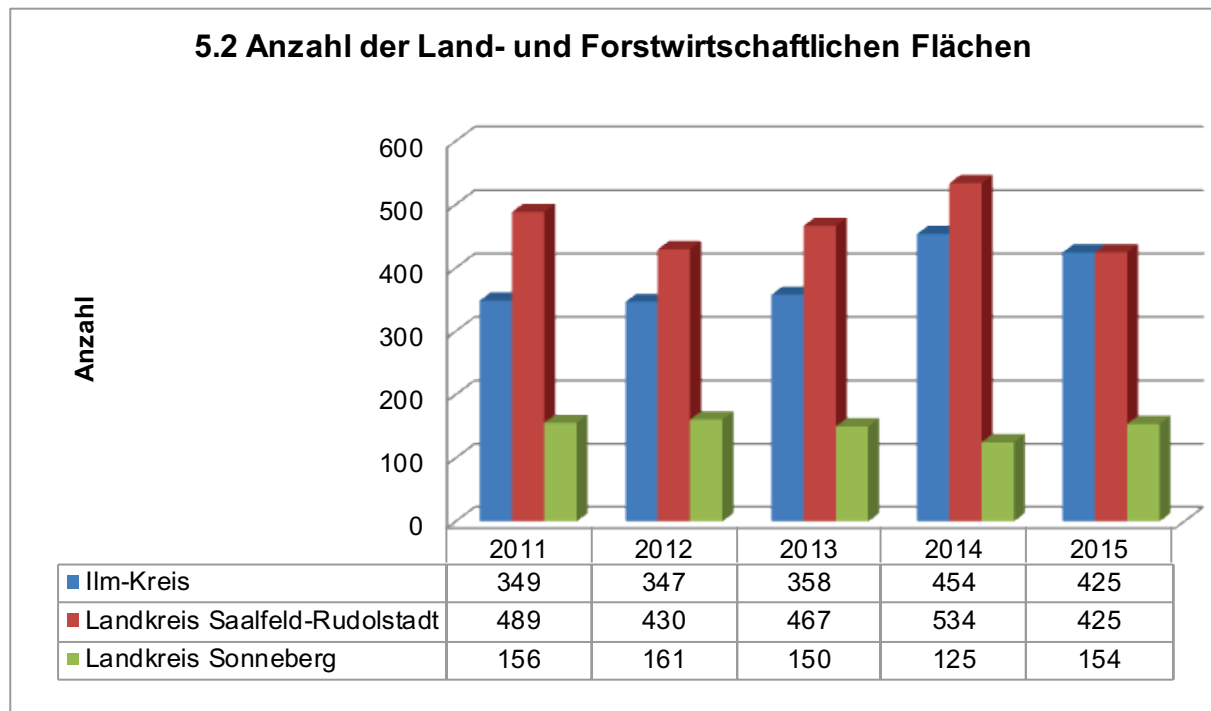


Abbildung 60 Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

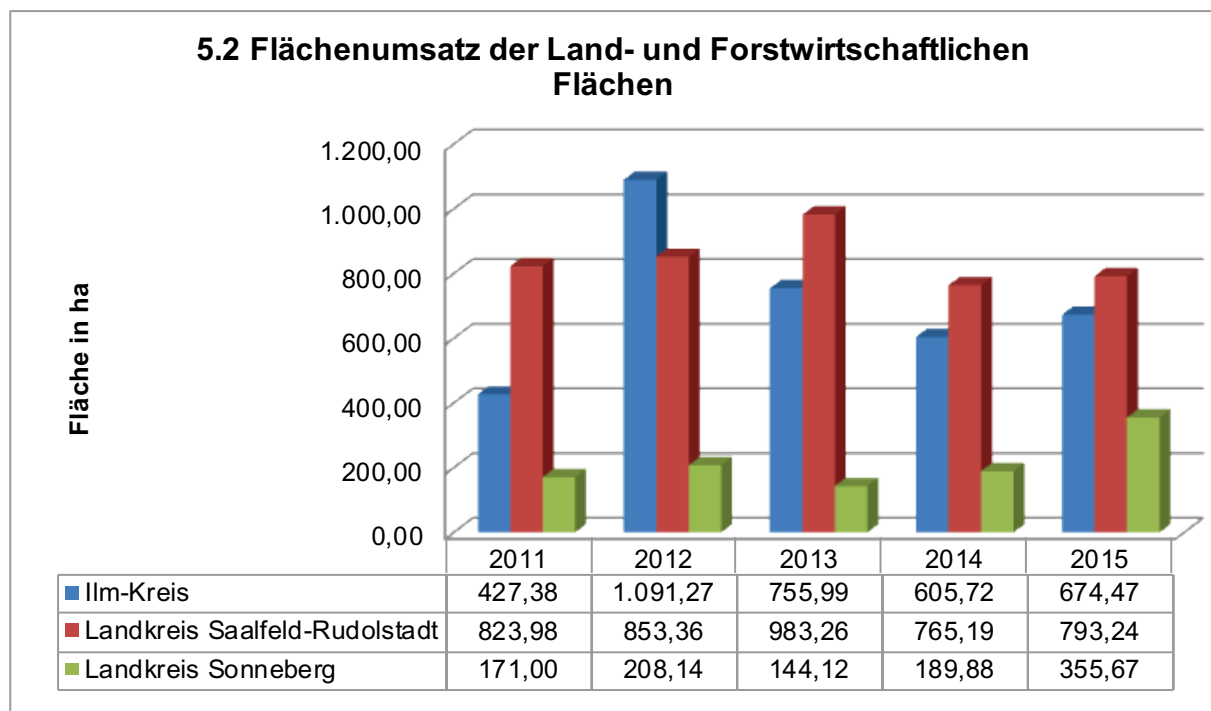


Abbildung 61 Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

5.2 Geldumsatz der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

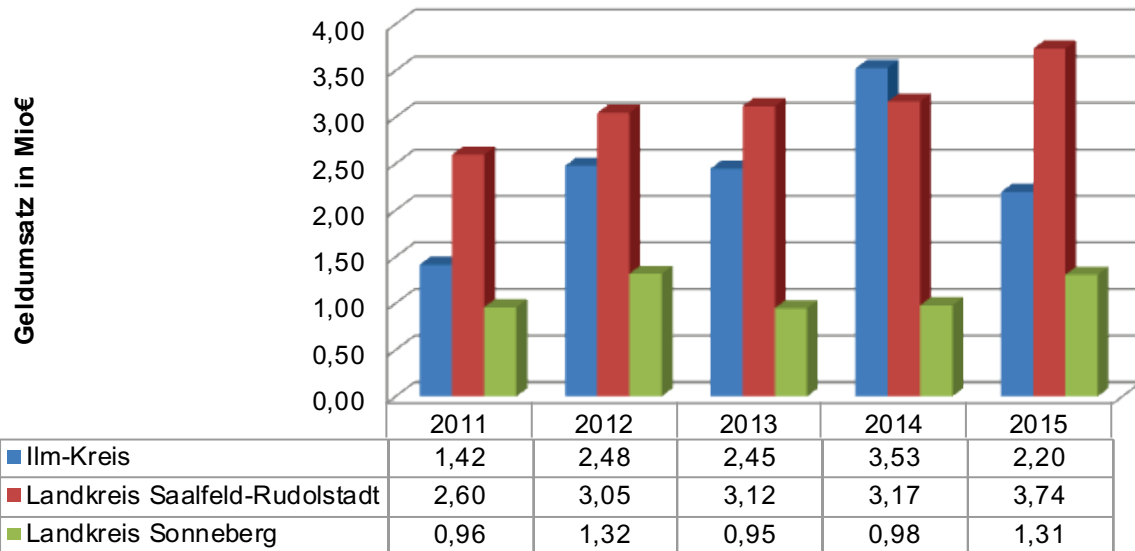


Abbildung 62 Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Dieser Teilmarkt weist in den Landkreisen Ilm-Kreis und Saalfeld-Rudolstadt mit 425 Verträgen eine gleich hohe Anzahl an Kauffällen auf. Dieser ist jedoch gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Im Landkreis Sonneberg ist dieser Teilmarkt auf Grund der geringeren Gesamtfläche mit 154 Verträgen geringer ausgeprägt, hier ist jedoch gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 23 % zu verzeichnen.

Ilm-Kreis									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	217	222	➡ 2	378,30	214,04	↓ -43	2,61	1,23	↓ -53
Grünland	169	146	➡ -14	132,70	72,94	↓ -45	0,47	0,28	↓ -40
Wald	49	41	➡ -16	81,60	376,46	↑ 361	0,37	0,65	↑ 76
Sonstige	19	16	➡ -16	13,10	11,03	➡ -16	0,08	0,04	↓ -50
Summe/ Veränderung	454	425	➡ -6	605,70	674,47	➡ 11	3,53	2,20	↓ -38

Abbildung 63 Ilm-Kreis - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	160	147	➡ -8	290,50	319,05	➡ 10	1,47	1,84	➡ 25
Grünland	157	107	↓ -32	156,40	162,02	➡ 4	0,48	0,64	↑ 33
Wald	168	130	➡ -23	294,40	296,14	➡ 1	1,11	1,21	➡ 9
Sonstige	49	41	➡ -16	23,80	16,03	↓ -33	0,11	0,05	↓ -55
Summe/ Veränderung	534	425	➡ -20	765,10	793,24	➡ 4	3,17	3,74	➡ 18

Abbildung 64 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	32	60	↑ 88	27,20	106,38	↑ 291	0,23	0,80	↑ 248
Grünland	53	56	➡ 6	46,40	37,89	➡ -18	0,25	0,24	➡ -4
Wald	37	29	➡ -22	114,30	207,45	↑ 81	0,48	0,22	↓ -54
Sonstige	3	9	↑ 200	2,10	3,95	↑ 88	0,02	0,05	↑ 150
Summe/ Veränderung	125	154	➡ 23	190,00	355,67	↑ 87	0,98	1,31	↑ 34

Abbildung 65 Landkreis Sonneberg - Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre

5.2.1 Ackerland

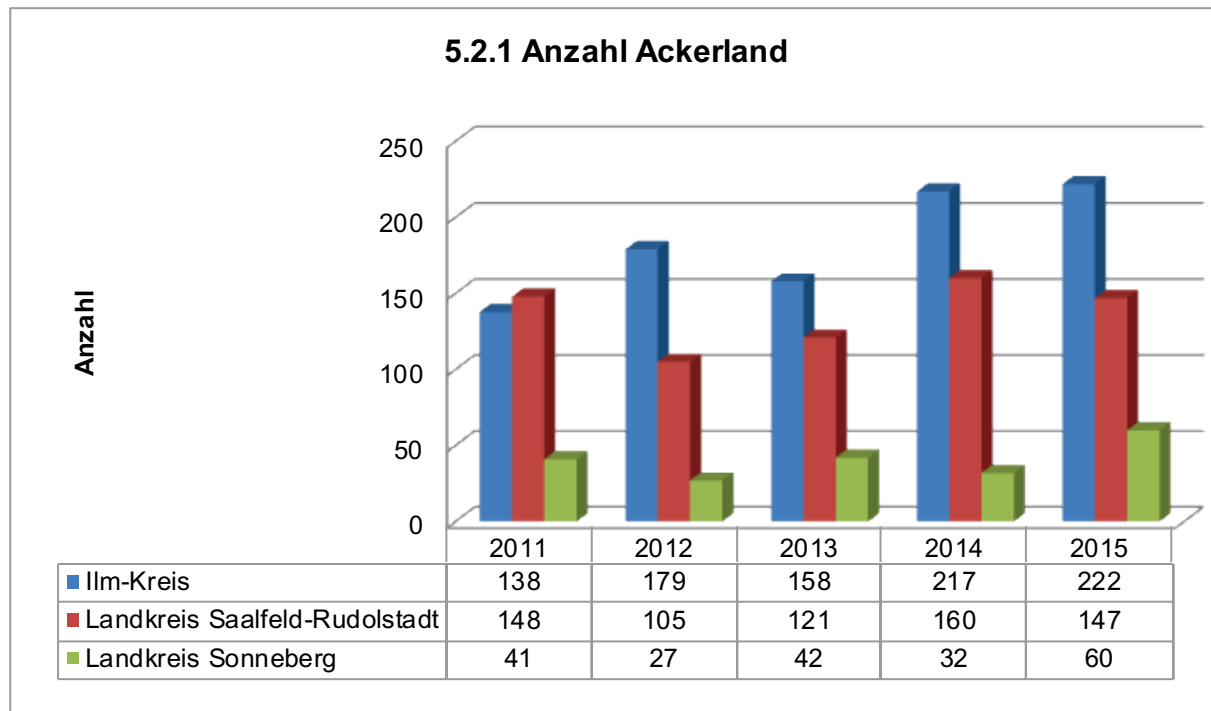


Abbildung 66 Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

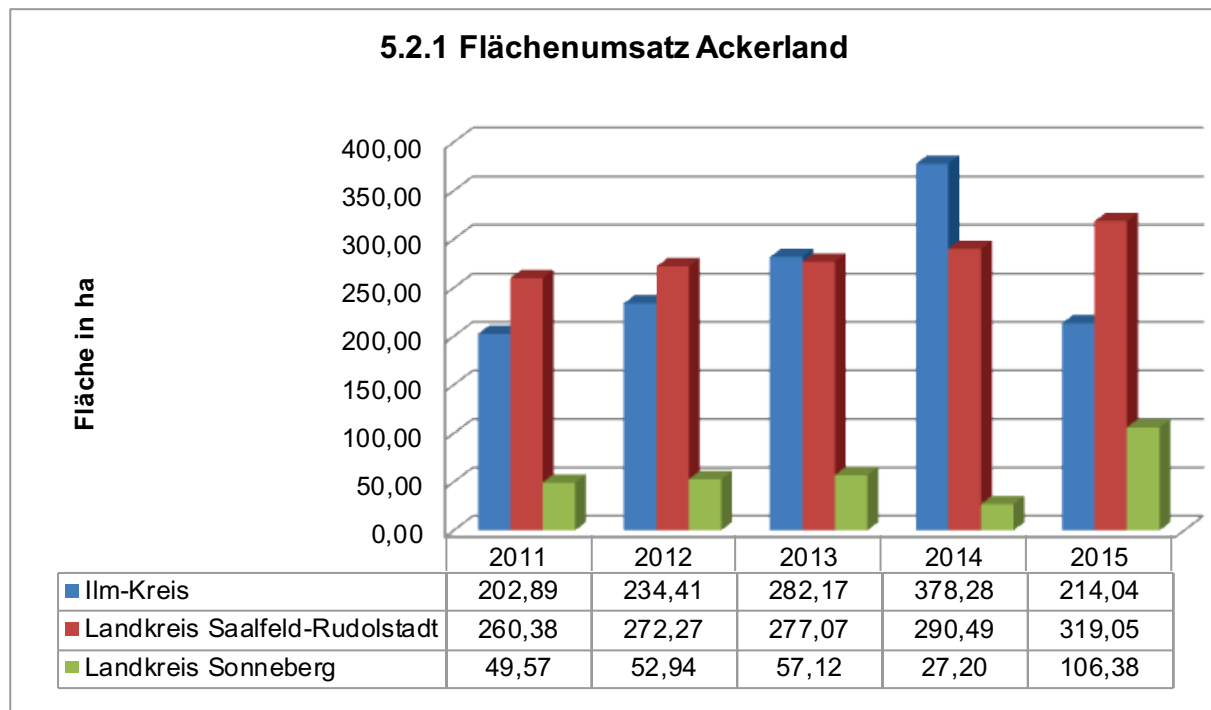


Abbildung 67 Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

5.2.1 Geldumsatz Ackerland

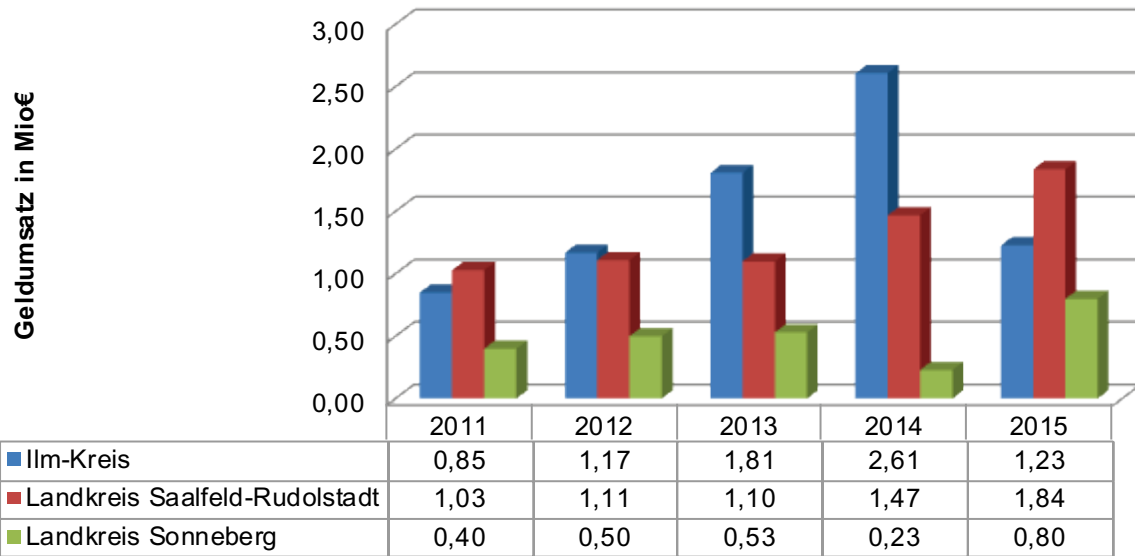


Abbildung 68 Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

5.2.1 Ø bereinigter Kaufpreis Ackerland

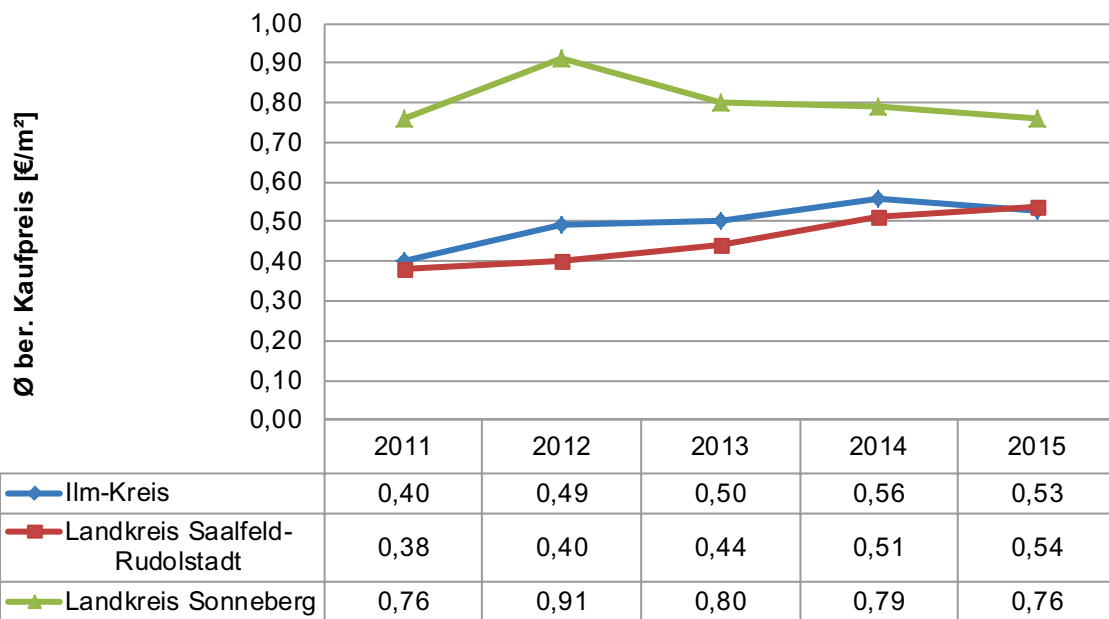


Abbildung 69 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis

Im Landkreis Sonneberg liegt der bereinigte Kaufpreis für Ackerland in den letzten 5 Jahren deutlich über den Werten des Ilm-Kreises und des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt. Dies ist begründet in der engen Verflechtung mit der bayrischen Nachbarschaft. Mit 0,54 €/m² und 0,53 €/m² weisen die Landkreise Saalfeld Rudolstadt und der Ilm-Kreis annähernd gleiche Werte auf. Berücksichtigt wurden Kauffälle mit Flächen $\geq 1.500 \text{ m}^2$.

5.2.2 Grünland

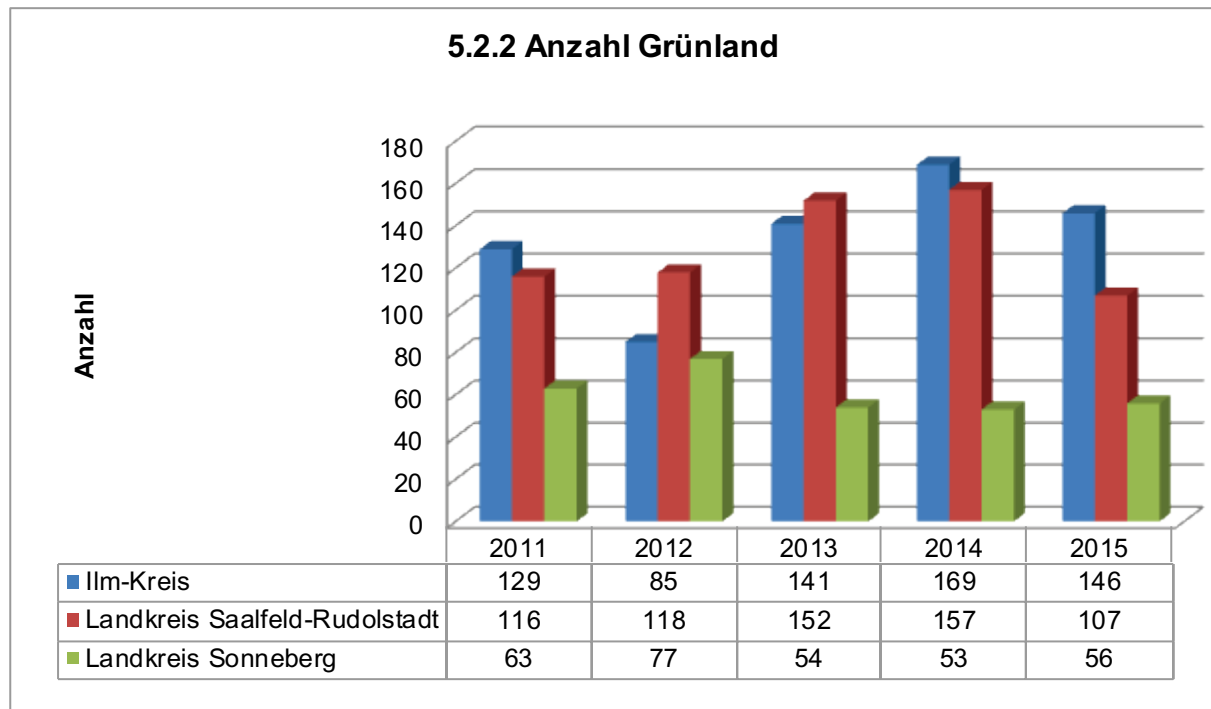


Abbildung 70 Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

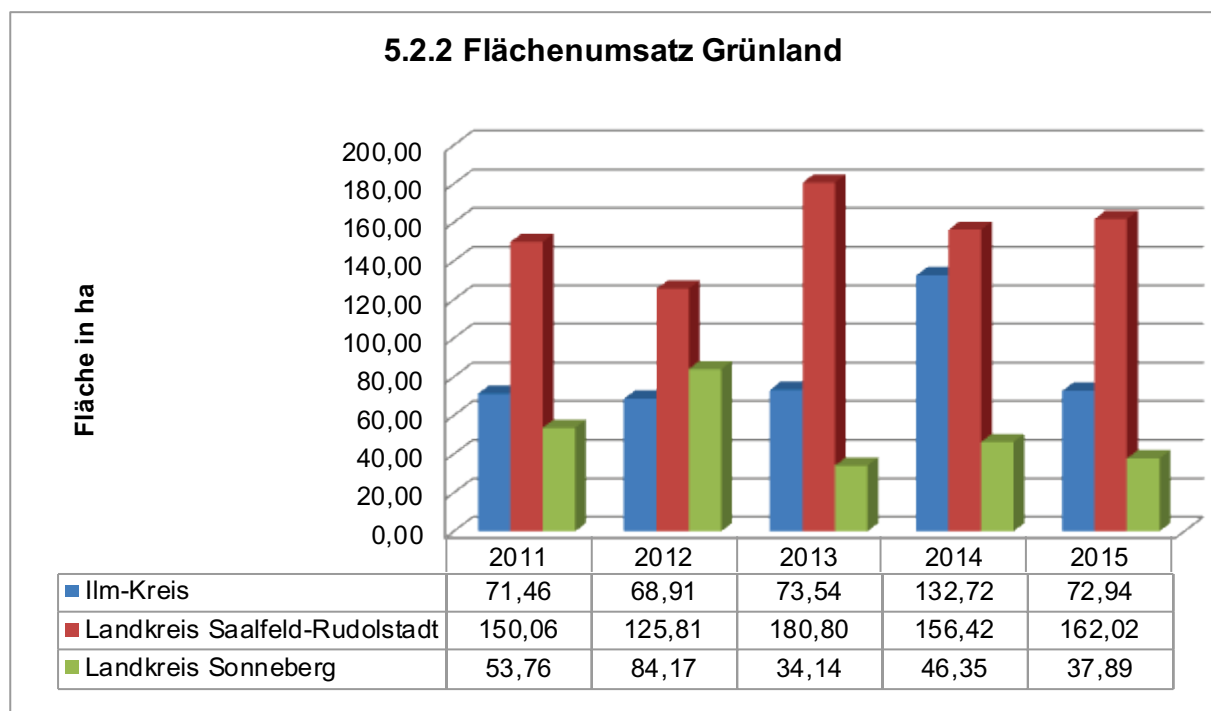


Abbildung 71 Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

5.2.2 Geldumsatz Grünland

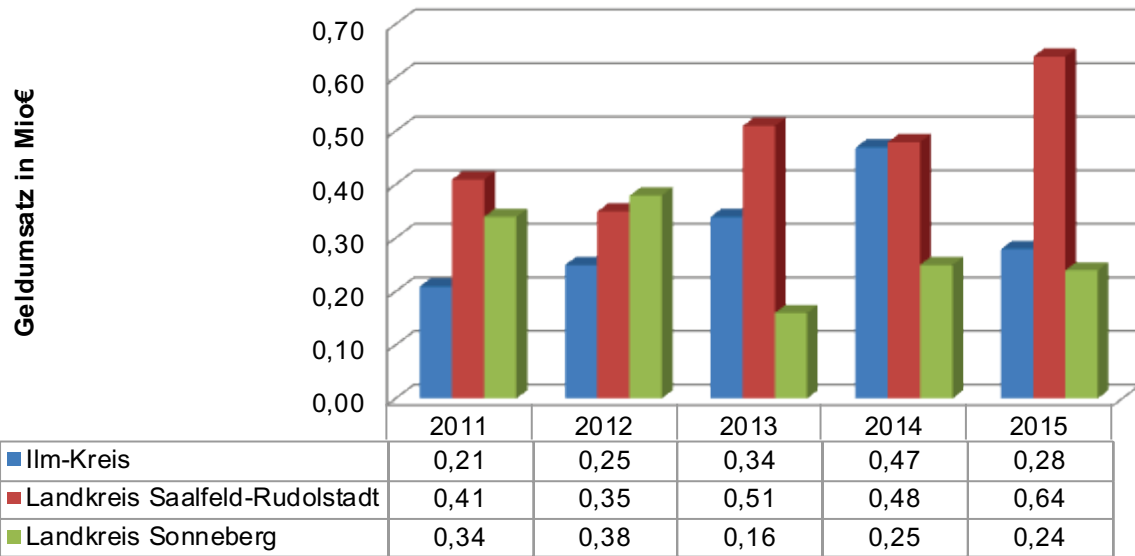


Abbildung 72 Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

5.2.2 Ø bereinigter Kaufpreis Grünland



Abbildung 73 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis

Im Landkreis Sonneberg liegt der bereinigte Kaufpreis für Grünland in den letzten 5 Jahren deutlich über den Werten des Ilm-Kreises und des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt. Dies ist durch die Nähe zu Bayern begründet. Im Jahr 2015 betrug dieser im Landkreis Sonneberg 0,69 €/m². Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und der Ilm-Kreis weisen mit 0,38 €/m² und 0,37 €/m² annähernd gleiche Werte auf. Berücksichtigt wurden Kauffälle mit Flächen $\geq 1.500 \text{ m}^2$.

5.2.3 Waldflächen

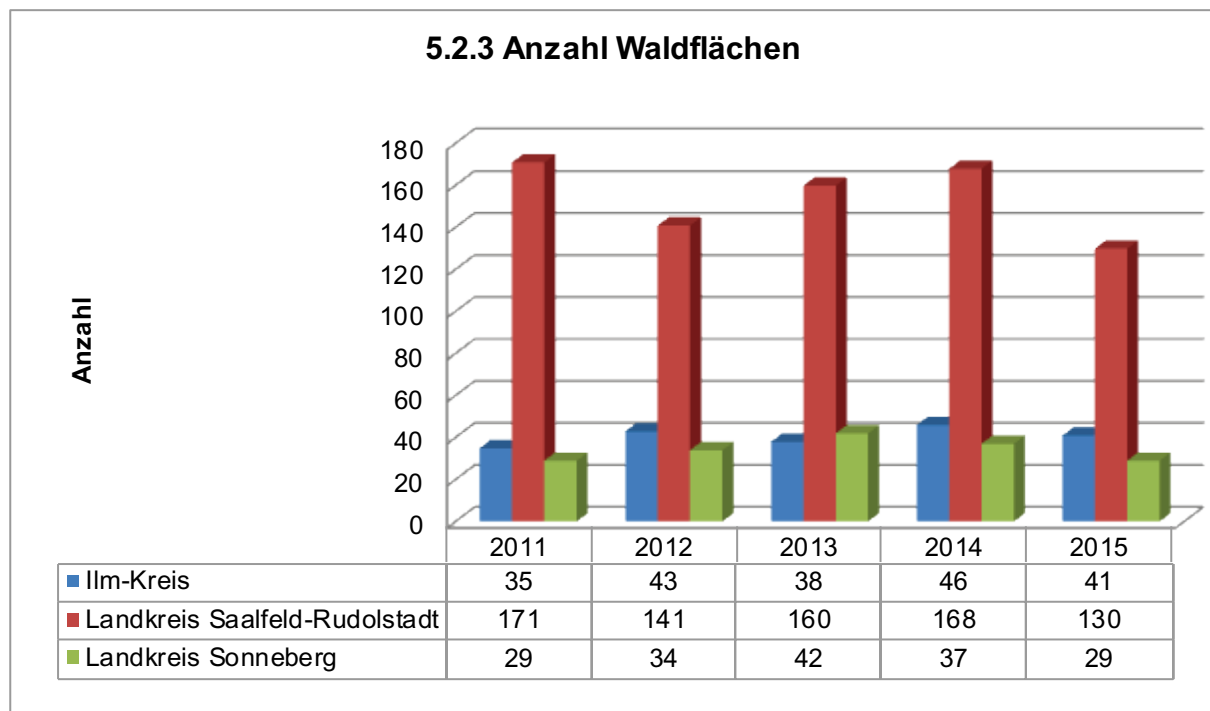


Abbildung 74 Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

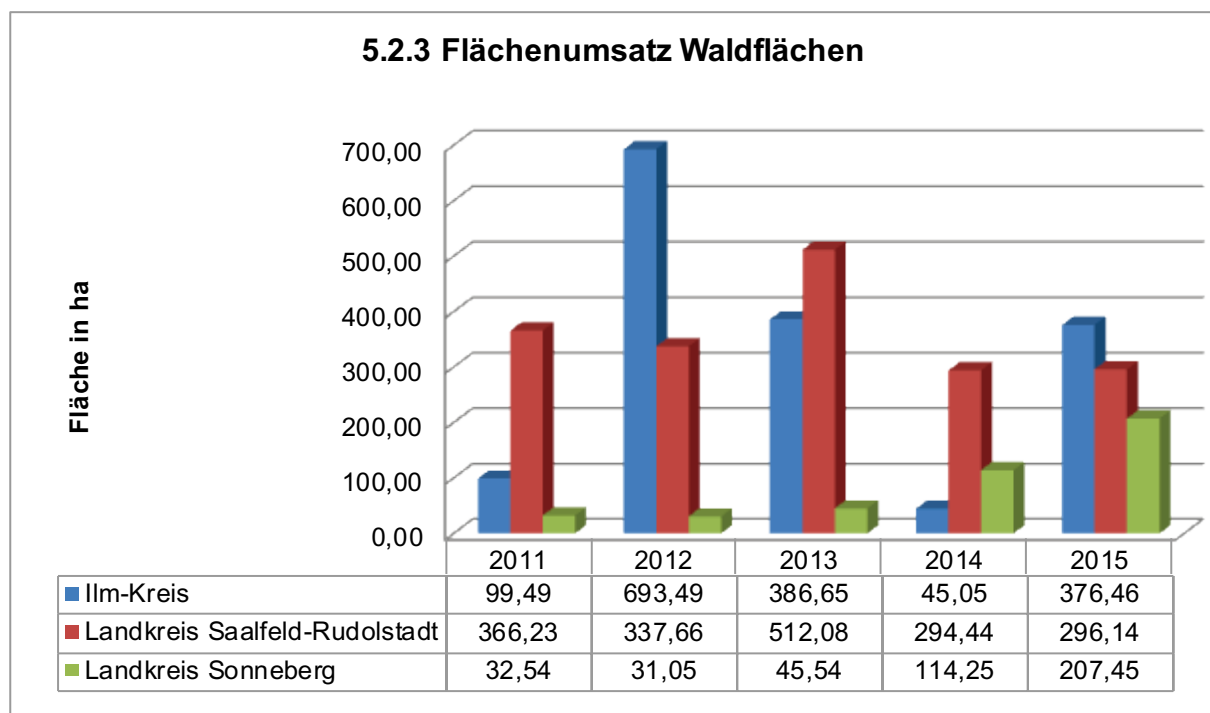


Abbildung 75 Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

5.2.3 Geldumsatz Waldflächen

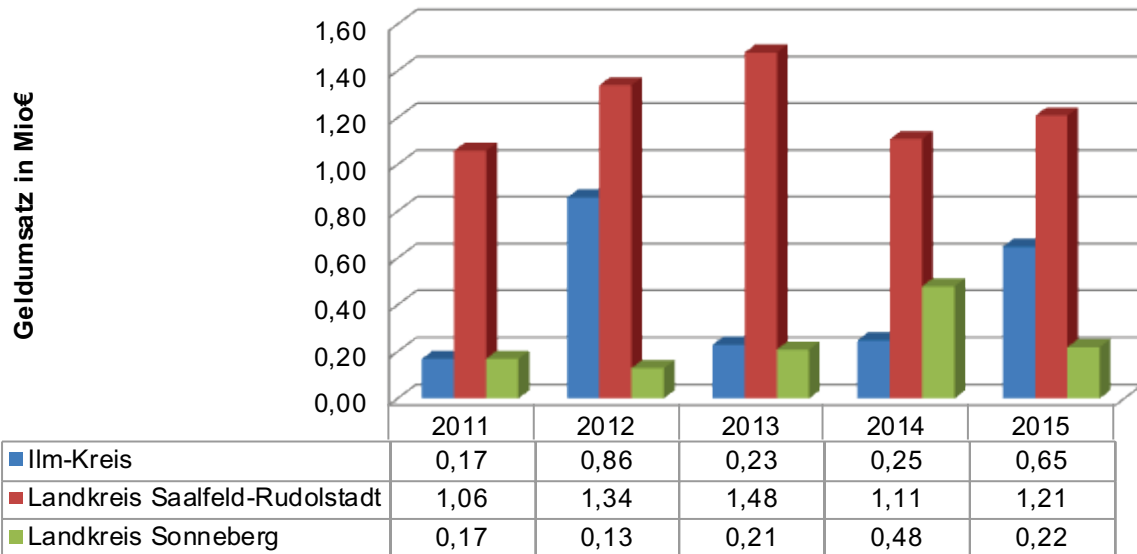


Abbildung 76 Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

5.2.3 Ø bereinigter Kaufpreis Waldflächen



Abbildung 77 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis

Im Vergleich der Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen in den letzten 5 Jahren ist festzustellen, dass im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt eine relativ gleichbleibende hohe Nachfrage besteht. Der bereinigte Kaufpreis mit 0,47 €/m² liegt jedoch deutlich unter den Kaufpreisen der beiden anderen Landkreise. Im Landkreis Sonneberg liegt dieser bei 0,91 €/m², im Ilm-Kreis bei 0,59 €/m². Berücksichtigt wurden Waldflächen mit und ohne Bestand, jeweils mit Flächen ≥ 1.500 m². Waldflächen ohne Bestand stellen dabei nur einen untergeordneten Anteil dar.

5.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Gärten im Außenbereich
- Erholungsgrundstücke
- Geringst/Unland

Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen. Diese Flächen sind i.d.R. dem Gewinnstreben entzogen.

Gärten im Außenbereich sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit der überwiegenden Nutzungsart Garten mit Gartenhaus bzw. Garten ohne Gartenhaus. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, Grundstücke ohne Planungsrecht.

Erholungsgrundstücke sind unbebaute baureifes Land mit der Nutzung als Wochenend- und Ferienhausgrundstück.⁸

⁸ Quelle Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

5.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

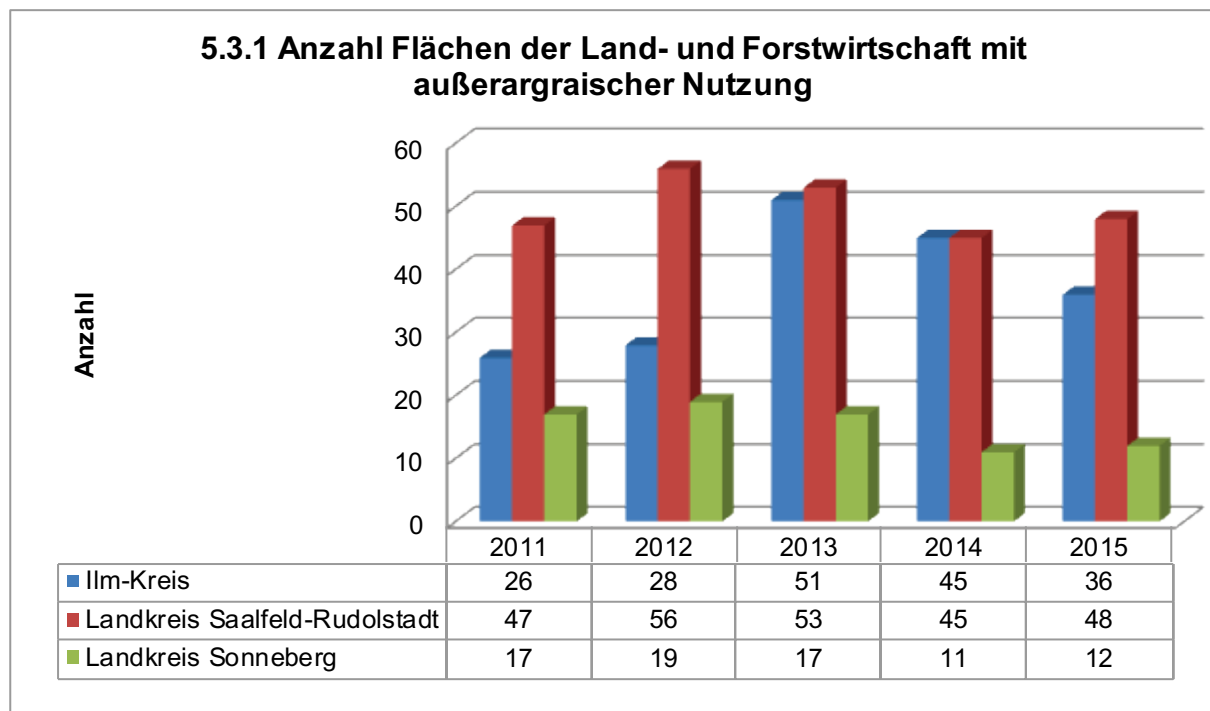


Abbildung 78 Anzahl der Kaufverträge von Flächen der land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

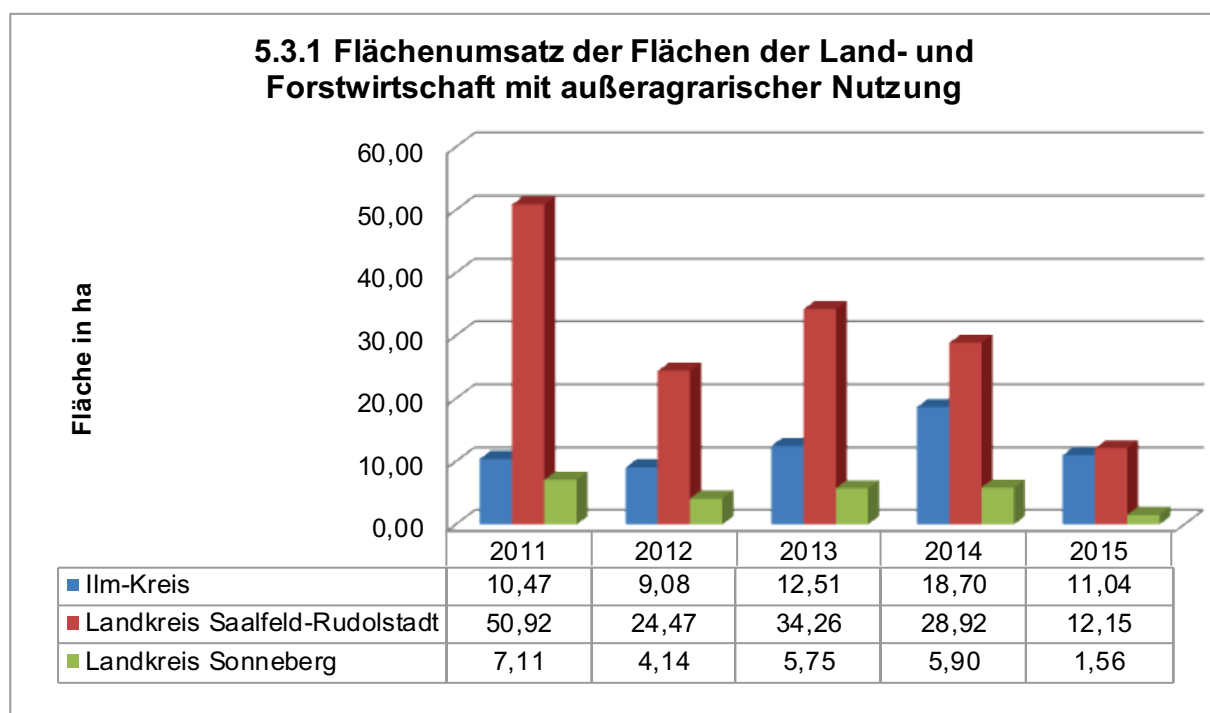


Abbildung 79 Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

5.3.1 Geldumsatz der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

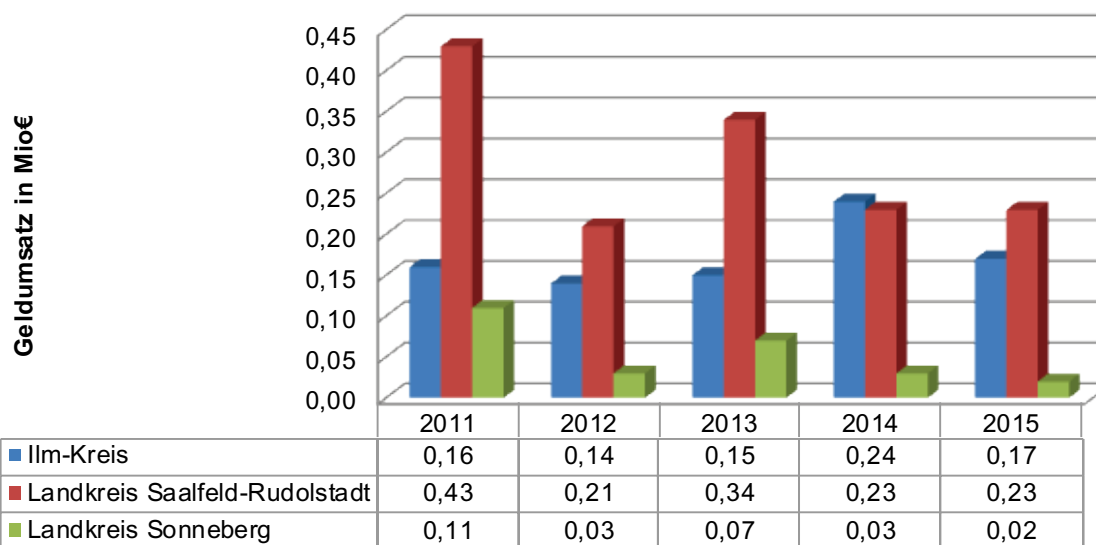


Abbildung 80 Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

5.3.1 Ø bereinigter Kaufpreis der Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung

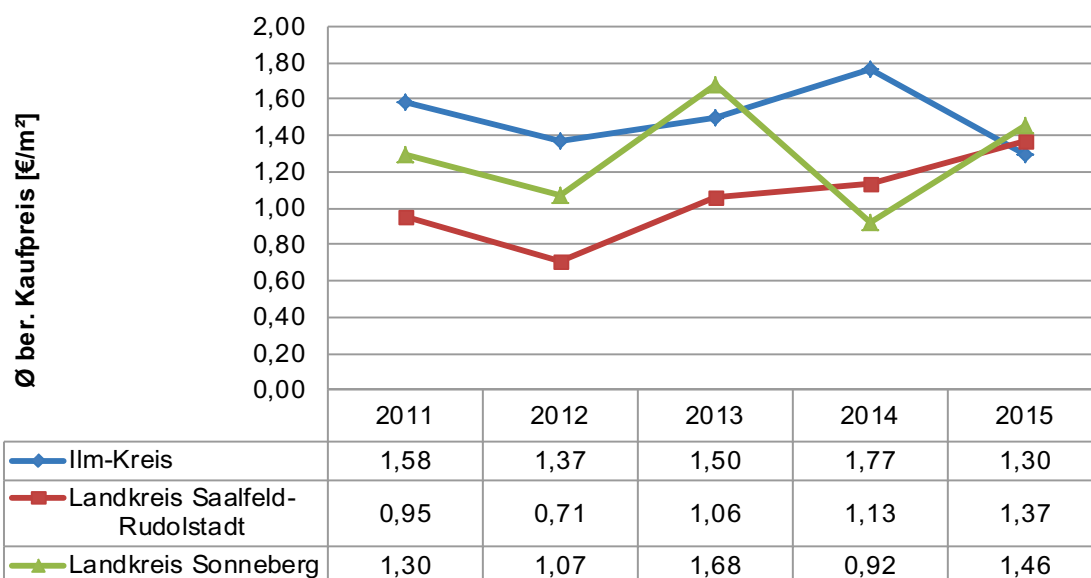


Abbildung 81 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung je Landkreis

Im Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer Nutzung liegen die bereinigten Kaufpreise im Bezugsjahr 2015 zwischen 1,30 und 1,46 €/m² und bilden damit ein annähernd gleiches Niveau in den drei Landkreisen.

5.3.2 Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

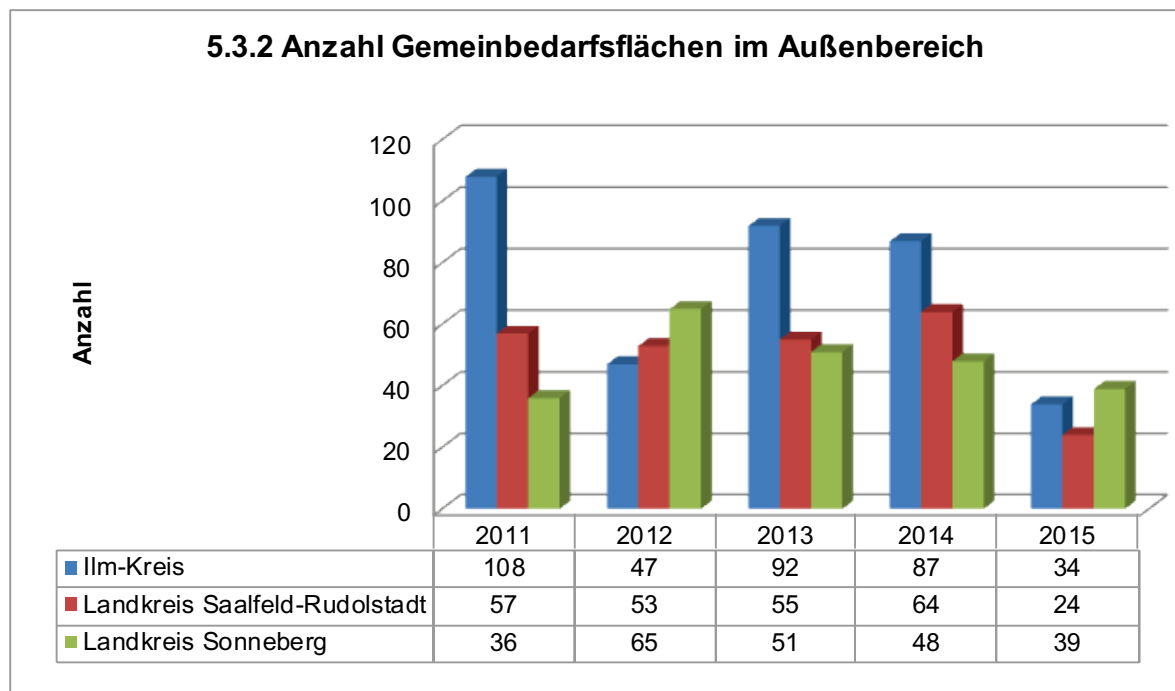


Abbildung 82 Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

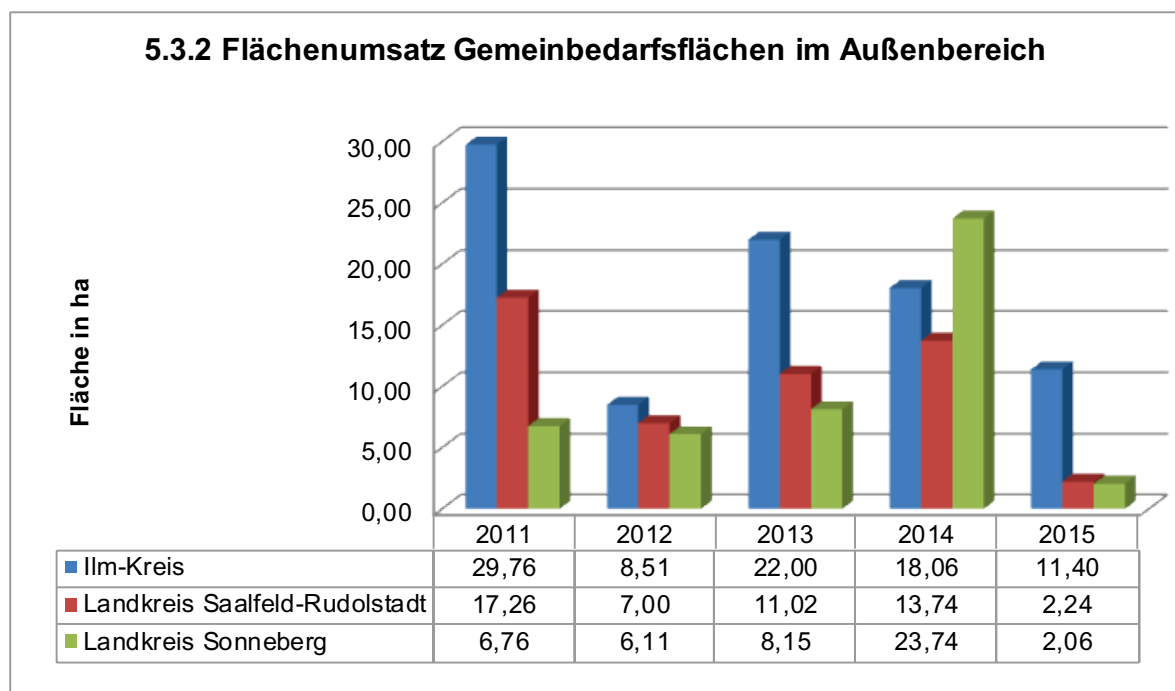


Abbildung 83 Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

5.3.2 Geldumsatz Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

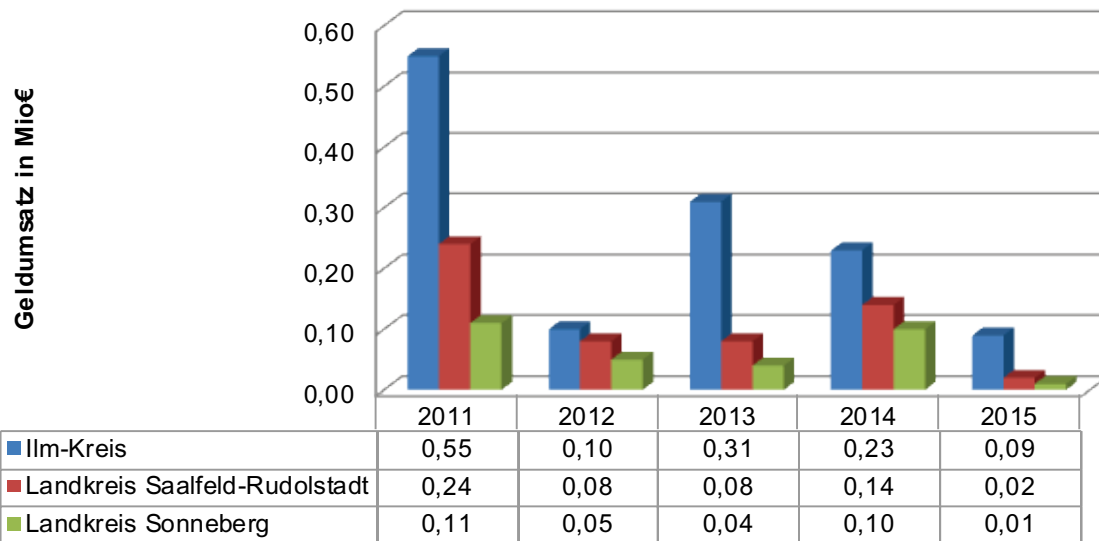


Abbildung 84 Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

5.3.2 Ø bereinigter Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich

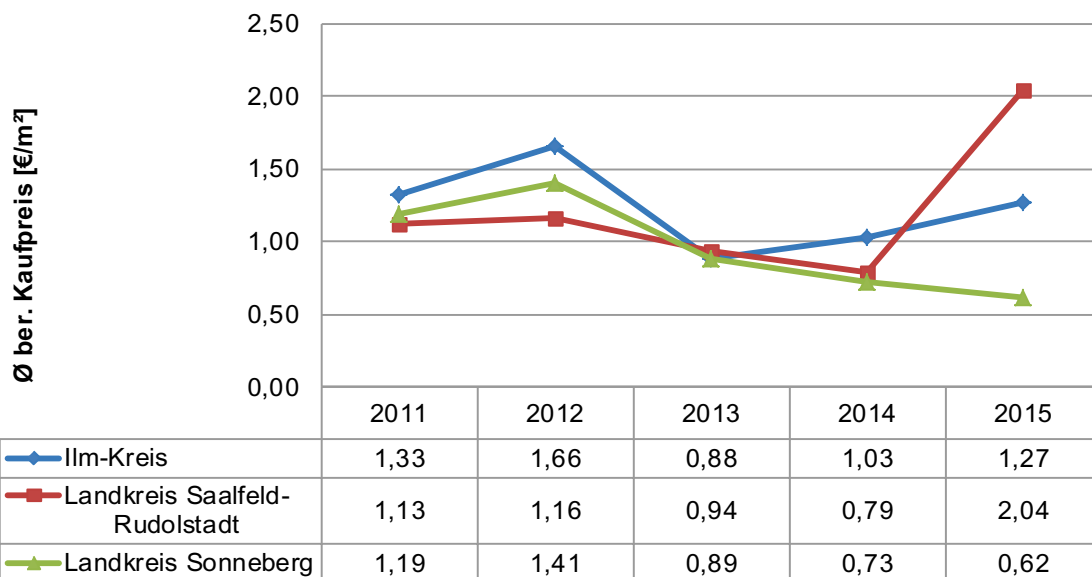


Abbildung 85 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis

Der Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich stellt sich sehr inhomogen dar. Die Werte differieren stark im Bezugsjahr 2015 zwischen 0,62 €/m² im Landkreis Sonneberg und 2,04 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.

5.3.3 Gärten im Außenbereich

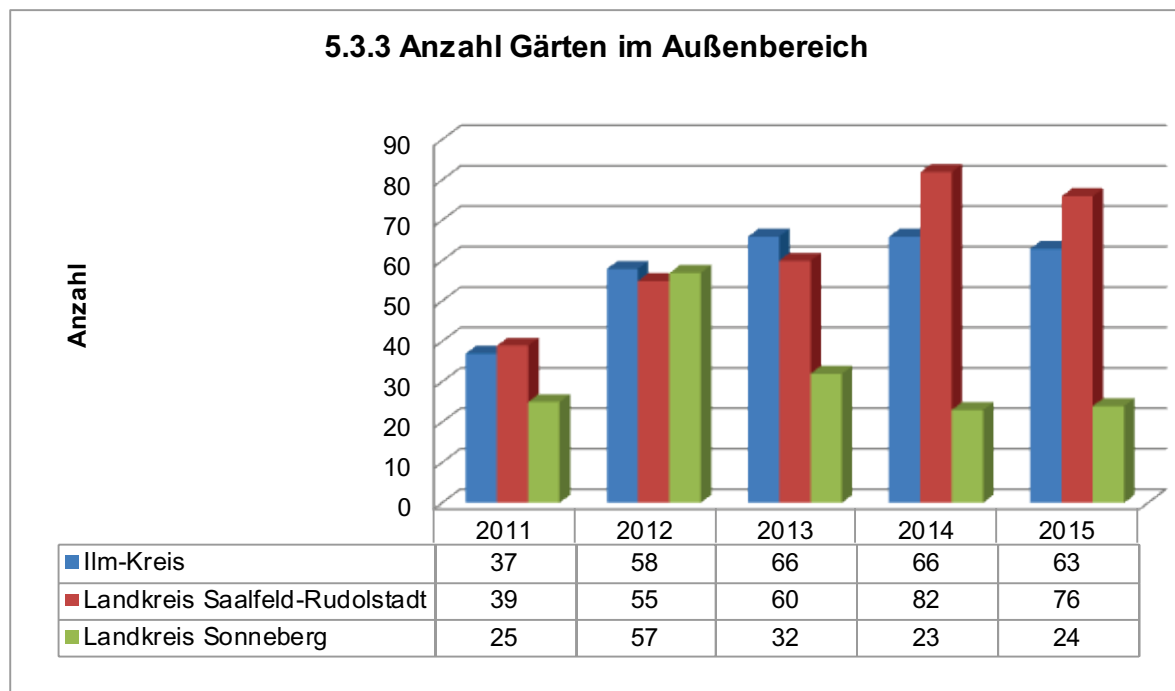


Abbildung 86 Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

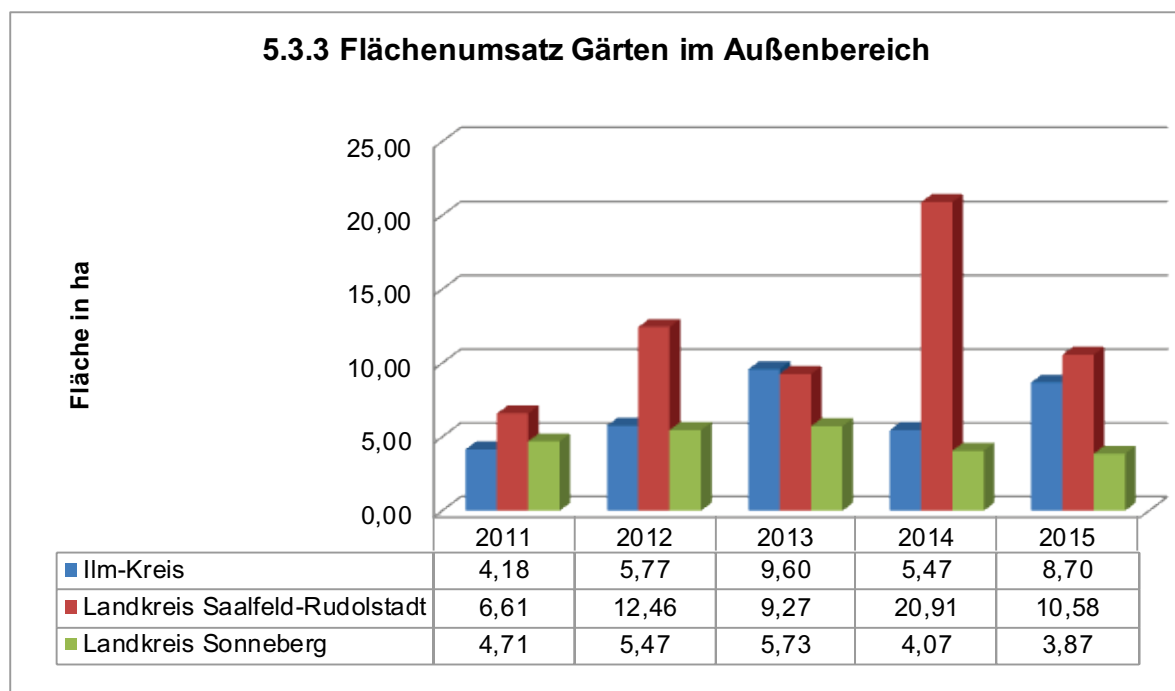


Abbildung 87 Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Geldumsatz Gärten im Außenbereich

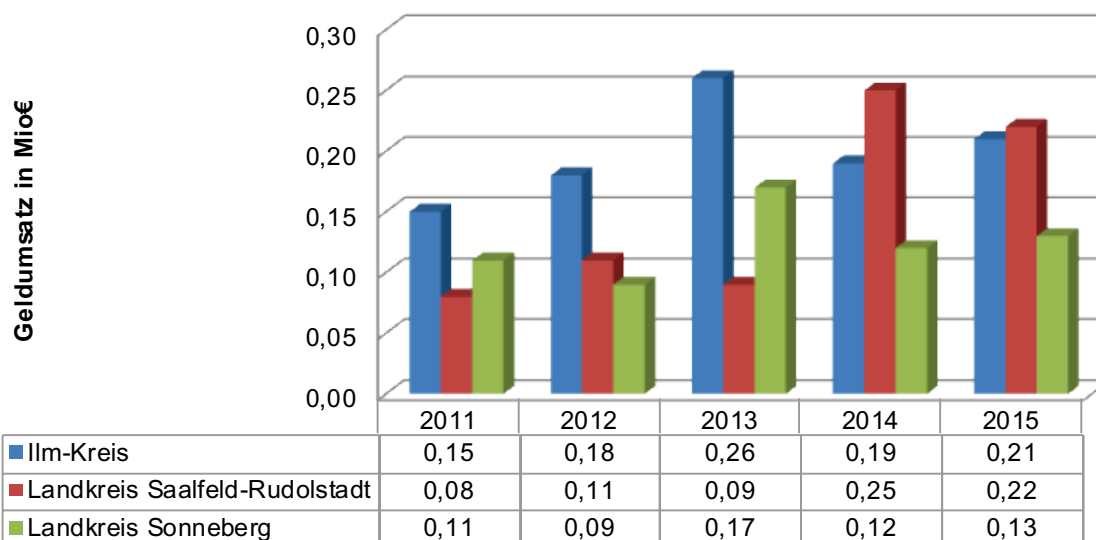


Abbildung 88 Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

5.3.3 Ø bereinigter Kaufpreis Gärten im Außenbereich

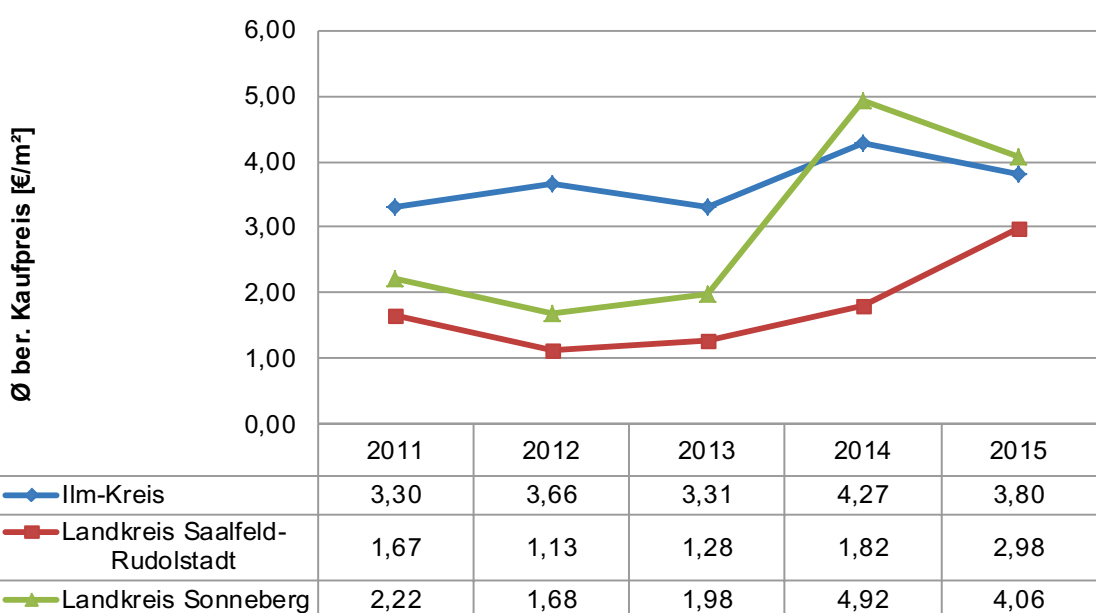


Abbildung 89 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis

Der Teilmarkt Gärten im Außenbereich weist in den letzten 5 Jahren in den drei Landkreisen annähernd gleiche Kontinuität in der Anzahl der Kauffälle auf. Der bereinigte Kaufpreis liegt in diesem Teilmarkt im Jahr 2015 zwischen 2,98 €/m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 4,06 €/m² im Landkreis Sonneberg.

5.3.4 Erholungsgrundstücke

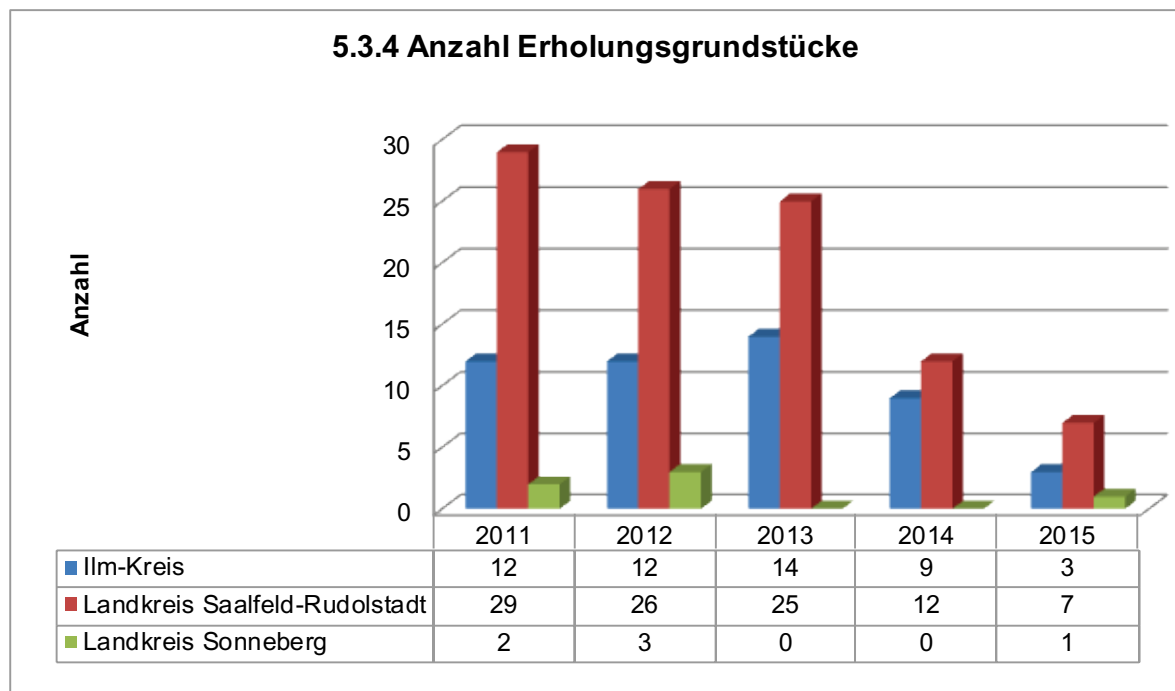


Abbildung 90 Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

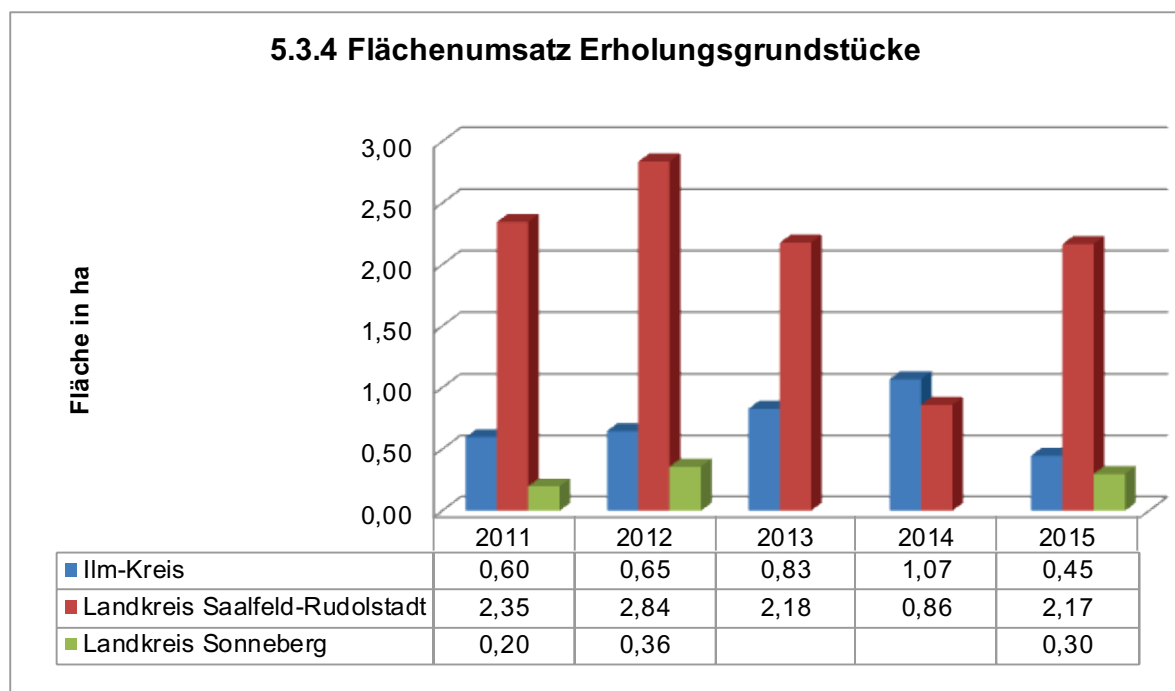


Abbildung 91 Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

5.3.4 Geldumsatz Erholungsgrundstücke

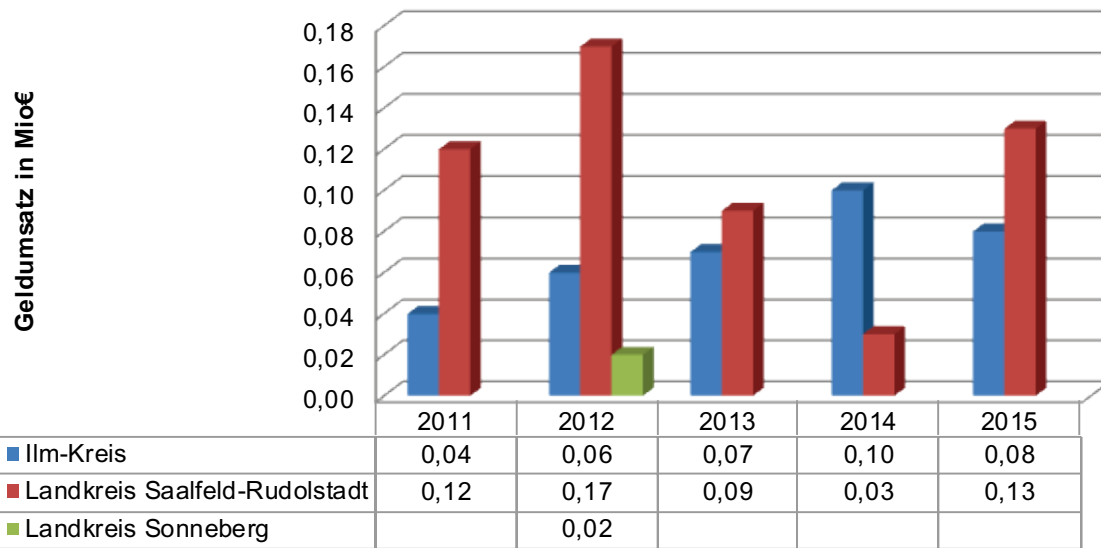


Abbildung 92 Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

5.3.4 Ø bereinigter Kaufpreis Erholungsgrundstücke

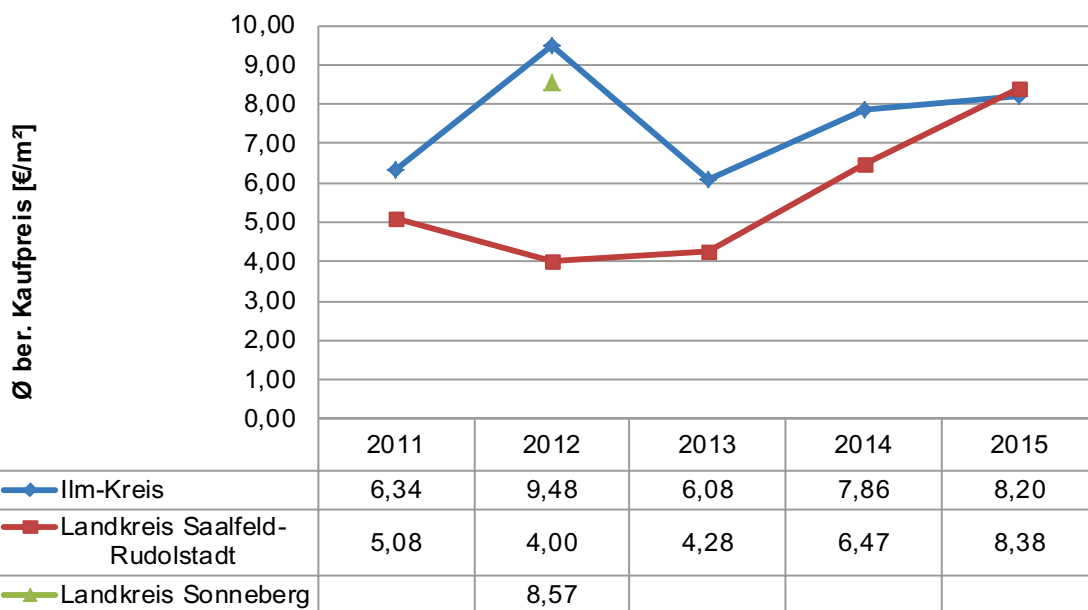


Abbildung 93 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis

Im Teilmarkt Erholungsgrundstücke (unbebautes baureifes Land; Wochenend- und Ferienhausgrundstücke) bilden im Ilm-Kreis und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt die bereinigten Kaufpreise mit 8,20 €/m² und 8,38 €/m² eine gute Vergleichbarkeit ab. Im Landkreis Sonneberg ist dieser Teilmarkt kaum ausgeprägt, wird aber informell dargestellt.

5.3.5 Geringst- und Unland

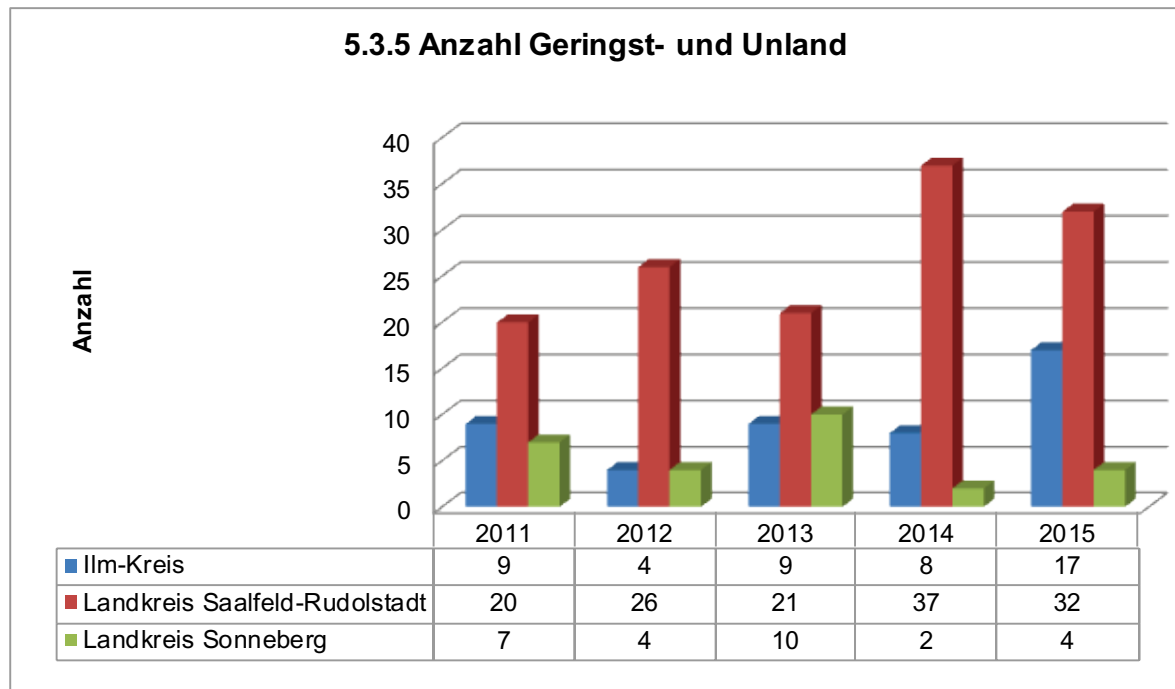


Abbildung 94 Anzahl der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis

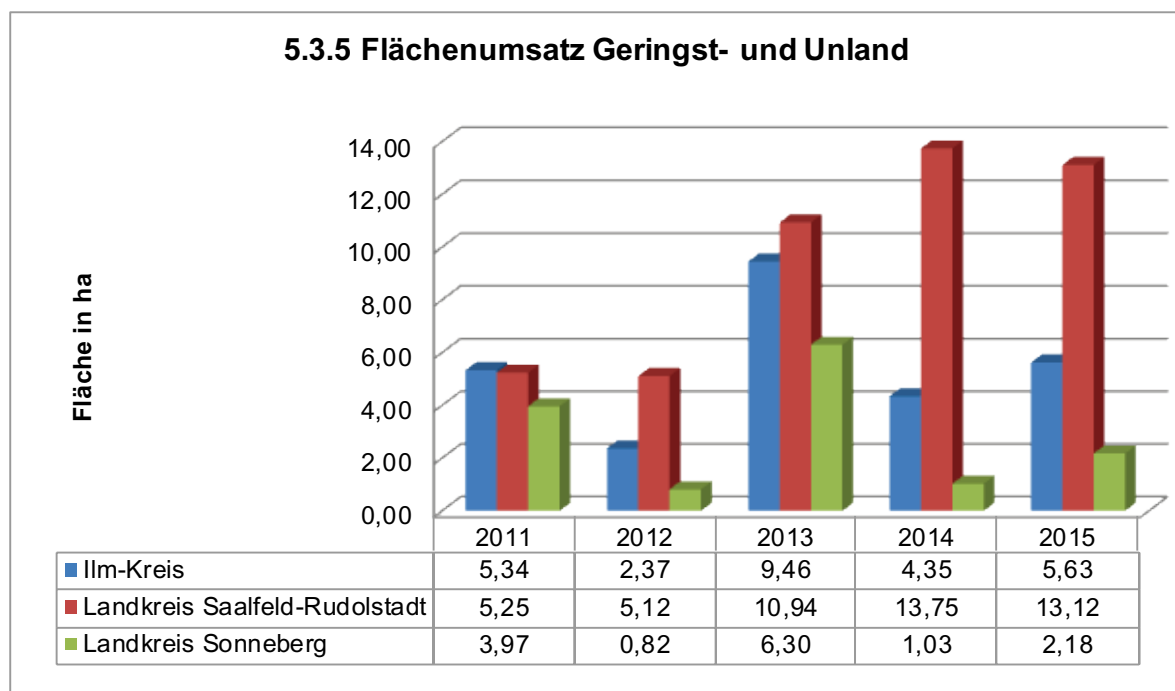


Abbildung 95 Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis

5.3.5 Geldumsatz Geringst- und Unland

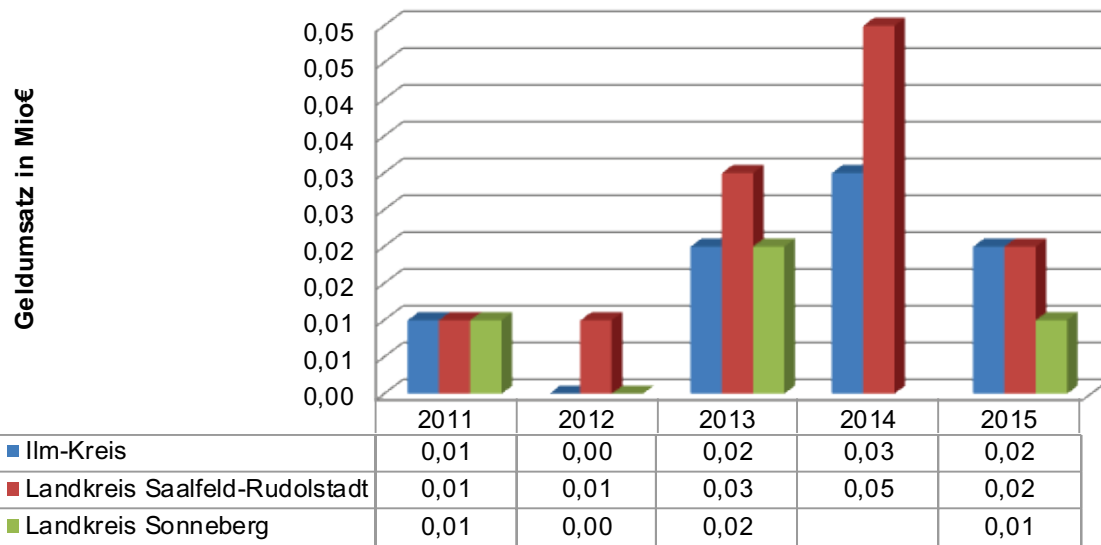


Abbildung 96 Geldumsatz der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis

5.3.5 Ø bereinigter Kaufpreis Geringst- und Unland

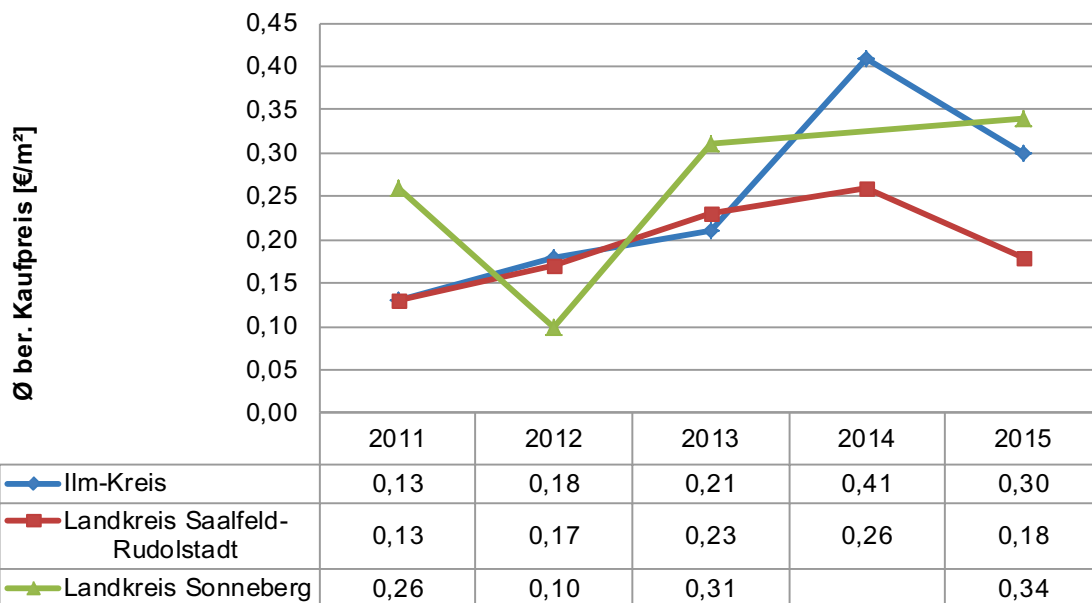


Abbildung 97 Ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis

Der durchschnittliche Kaufpreis von Geringst- und Unland lag in den drei Landkreisen im Jahr 2015 zwischen 0,18 €/m² und 0,34 €/m².

6. Bebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Individueller Wohnungsbau (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser)
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

Die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke stellt in allen drei Landkreisen im Betrachtungszeitraum der letzten 5 Jahre einen gleichbleibend bzw. leicht ansteigenden Markt dar. 2015 wurde im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt mit 195,47 ha der größte Flächenumsatz im Vergleich mit den beiden anderen Landkreisen verzeichnet. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge lag im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt bei 621, dies stellt ein Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 21 % dar.

Im Teilmarkt Bebaute Grundstücke wurden bei der statistischen Auswertung Kaufpreise ≥ 10.000 € berücksichtigt. Diese liegen den ermittelten, durchschnittlichen bereinigten Kaufpreisen zu Grunde.

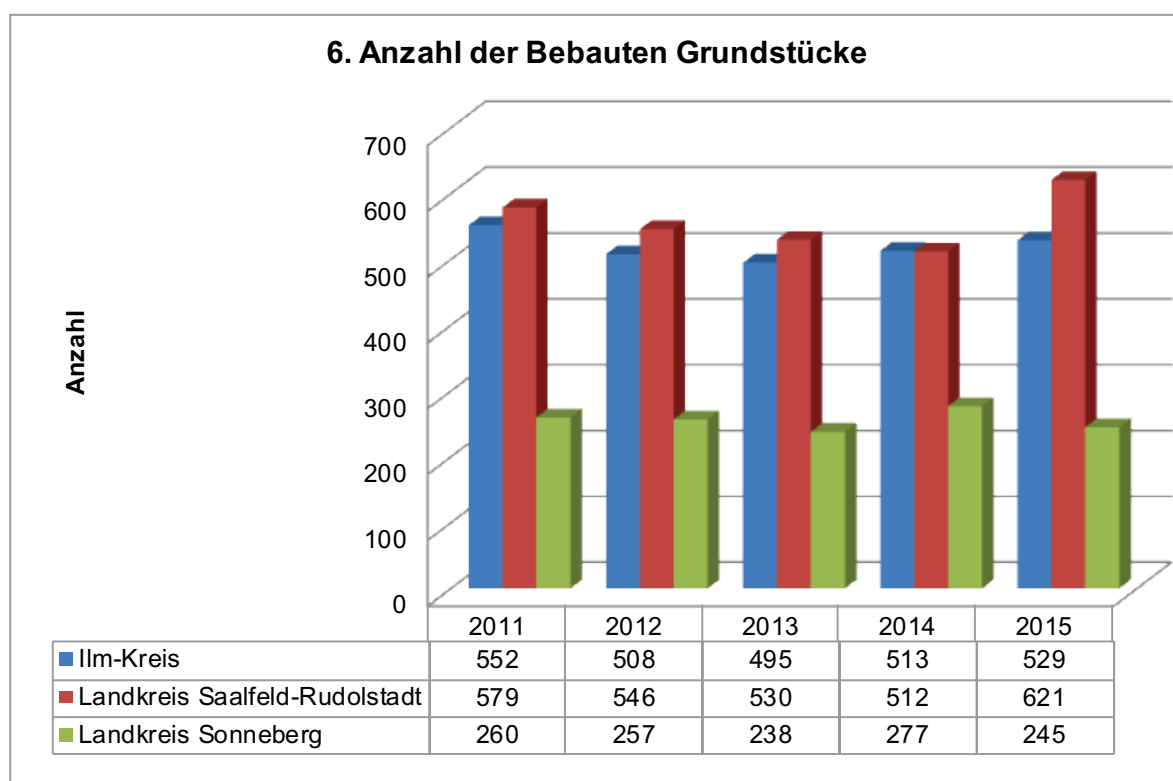


Abbildung 98 Anzahl aller Bebauten Grundstücke je Landkreis

6. Flächenumsatz der Bebauten Grundstücke

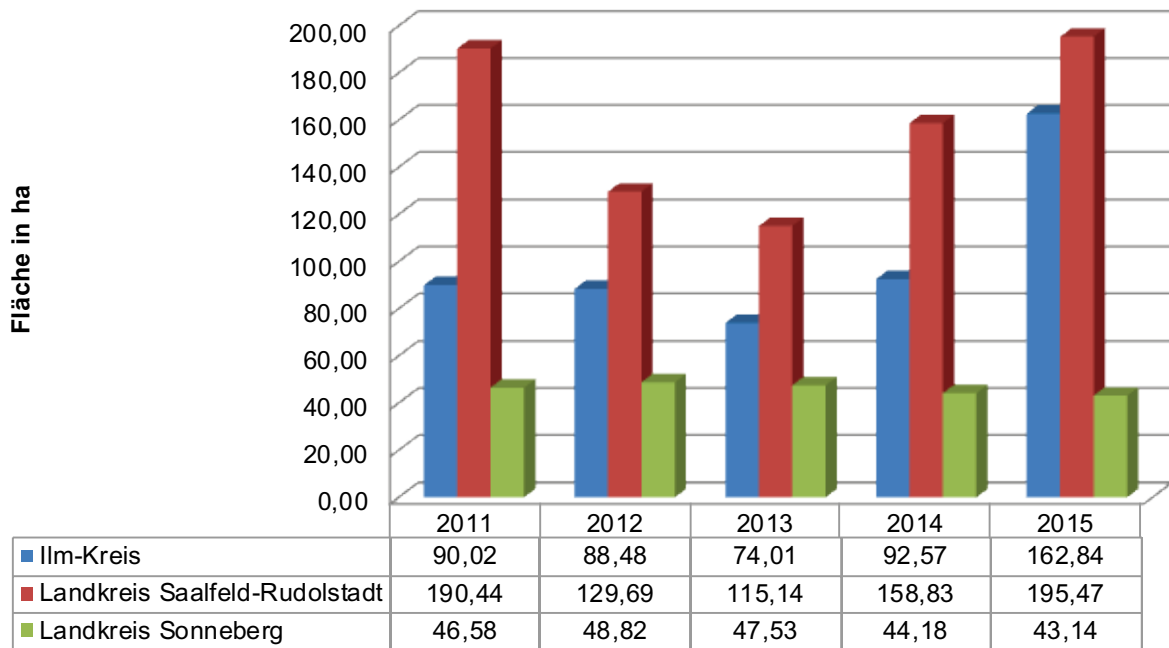


Abbildung 99 Flächenumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis

6. Geldumsatz der Bebauten Grundstücke

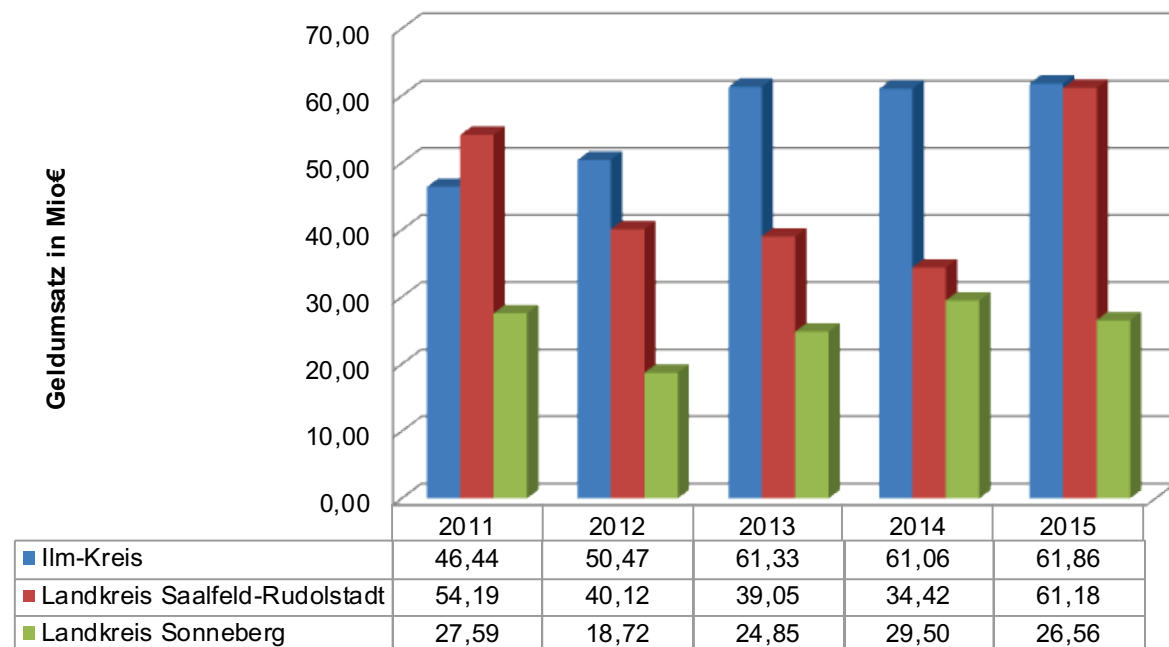


Abbildung 100 Geldumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis

Ilm-Kreis									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	310	347	↗ 12	47,46	42,28	↘ -11	27,84	30,94	↗ 11
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	56	55	↘ -2	5,52	5,63	↗ 2	10,93	10,15	↘ -7
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	13	20	↗ 54	10,00	86,01	↗ 760	8,85	7,80	↘ -12
Gewerbe- und Industriegebäude	25	18	↘ -28	13,29	13,64	↗ 3	4,45	2,87	↘ -36
Sonstige	109	89	↘ -18	16,30	15,28	↘ -6	8,99	10,10	↗ 12
Summe/Veränderung	513	529	↗ 3	92,57	162,84	↗ 76	61,06	61,86	↗ 1

Abbildung 101 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	296	357	↗ 21	51,25	103,12	↗ 101	19,04	22,19	↗ 17
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	43	56	↗ 30	5,37	11,06	↗ 106	4,66	7,36	↗ 58
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	10	18	↗ 80	3,87	5,87	↗ 52	1,44	14,64	↗ 917
Gewerbe- und Industriegebäude	26	31	↗ 19	16,37	32,12	↗ 96	3,91	7,79	↗ 99
Sonstige	137	159	↗ 16	81,97	43,30	↘ -47	5,37	9,20	↗ 71
Summe/Veränderung	512	621	↗ 21	158,83	195,47	↗ 23	34,42	61,18	↗ 78

Abbildung 102 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Bauweise Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	174	165	↓ -5	17,46	18,99	↑ 9	10,11	11,45	↑ 13
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	16	18	↑ 13	2,85	3,01	↑ 6	3,24	3,16	↓ -2
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	6	11	↑ 83	1,56	7,17	↑ 360	2,19	8,19	↑ 274
Gewerbe- und Industriegebäude	19	11	↓ -42	11,52	2,40	↓ -79	4,26	2,22	↓ -48
Sonstige	62	40	↓ -35	10,79	11,57	↑ 7	9,70	1,54	↓ -84
Summe/ Veränderung	277	245	↓ -12	44,18	43,14	↓ -2	29,50	26,56	↓ -10

Abbildung 103 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes Individueller Wohnungsbau erfolgen differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäuser.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Verkäufe der letzten beiden Jahre)
- Baujahre ab 1990
- Baujahre 1950-1989
- Baujahre bis 1949

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

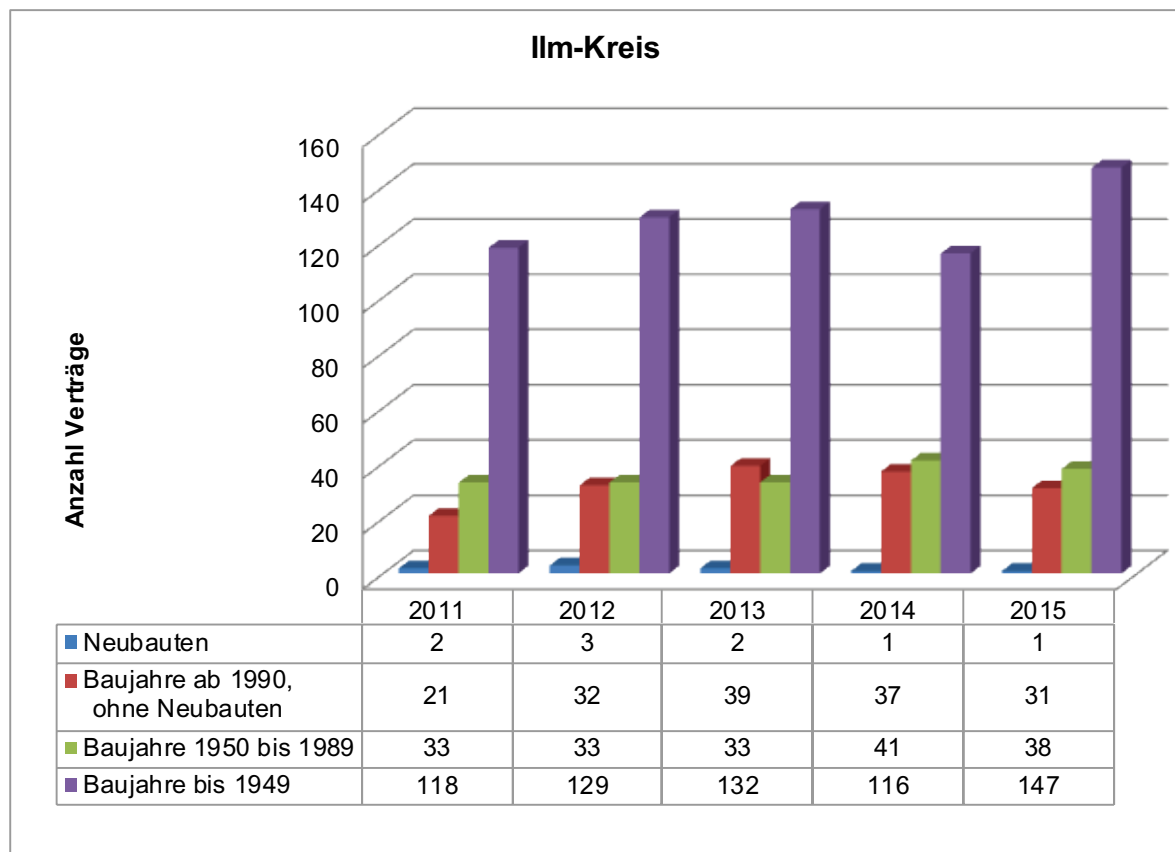


Abbildung 104 Ilm-Kreis - Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

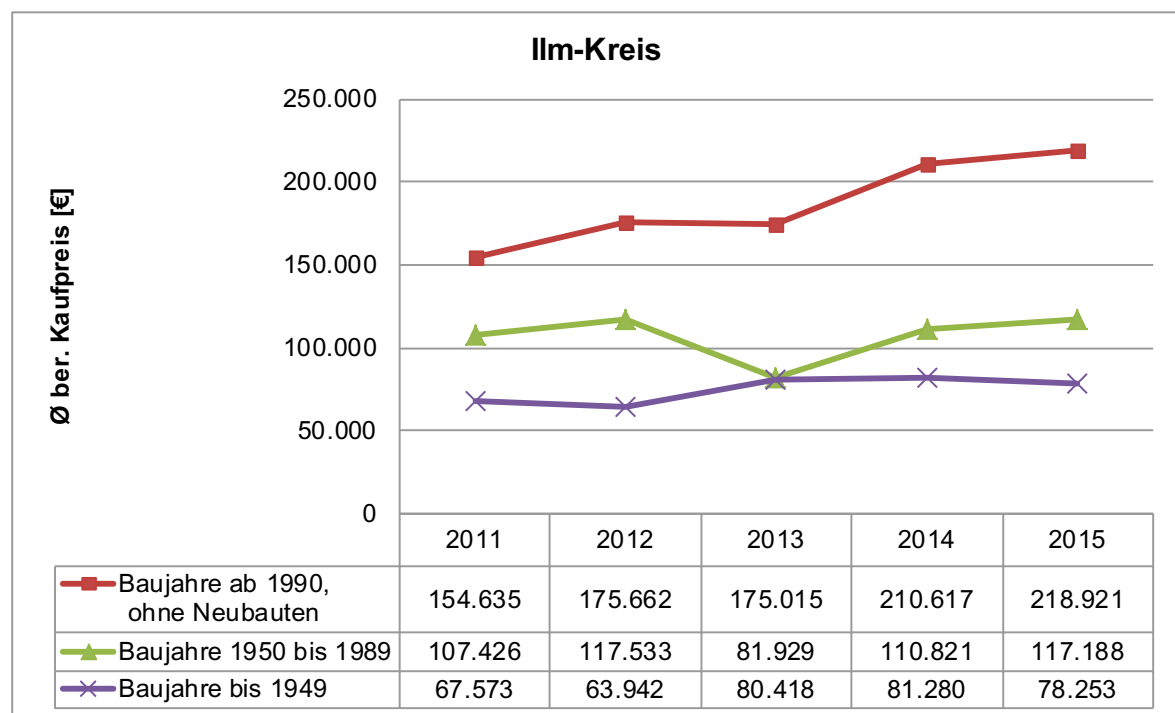


Abbildung 105 Ilm-Kreis - Ø bereinigter Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Ilm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	37	31	↓ -16	674	1.012	↑ 50	210.617	218.921	↑ 4
Min				364	326		10.000	80.000	
Max				1.984	3.605		370.000	380.000	
Baujahre 1950 bis 1989	41	38	↓ -7	960	1.145	↑ 19	110.821	117.188	↑ 6
Min				261	202		8.000	24.500	
Max				2.381	4.800		255.000	288.000	
Baujahre bis 1949	116	147	↑ 27	996	829	↓ -17	81.280	78.253	↓ -4
Min				57	100		750	1.000	
Max				25.933	4.520		258.000	294.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	195	217	↑ 11	864	971	↑ 12	134.239	138.121	↑ 3

Abbildung 106 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

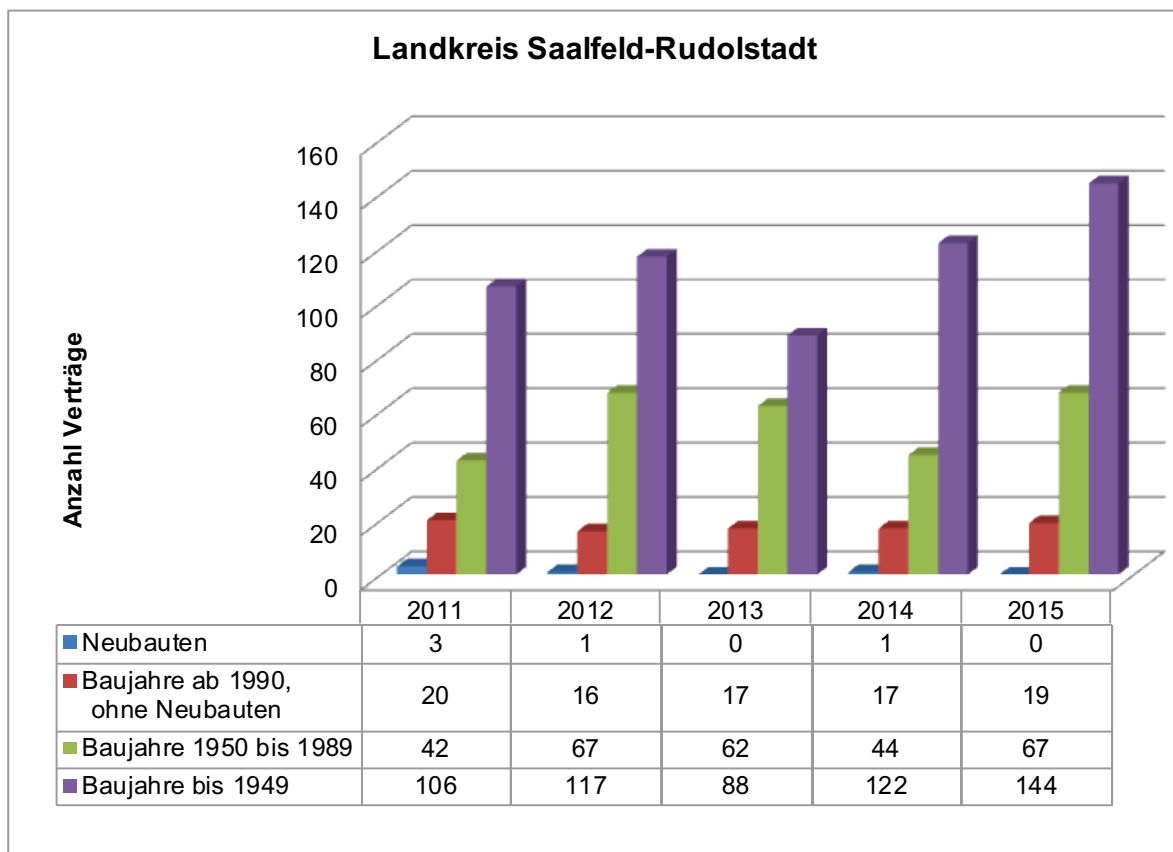


Abbildung 107 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

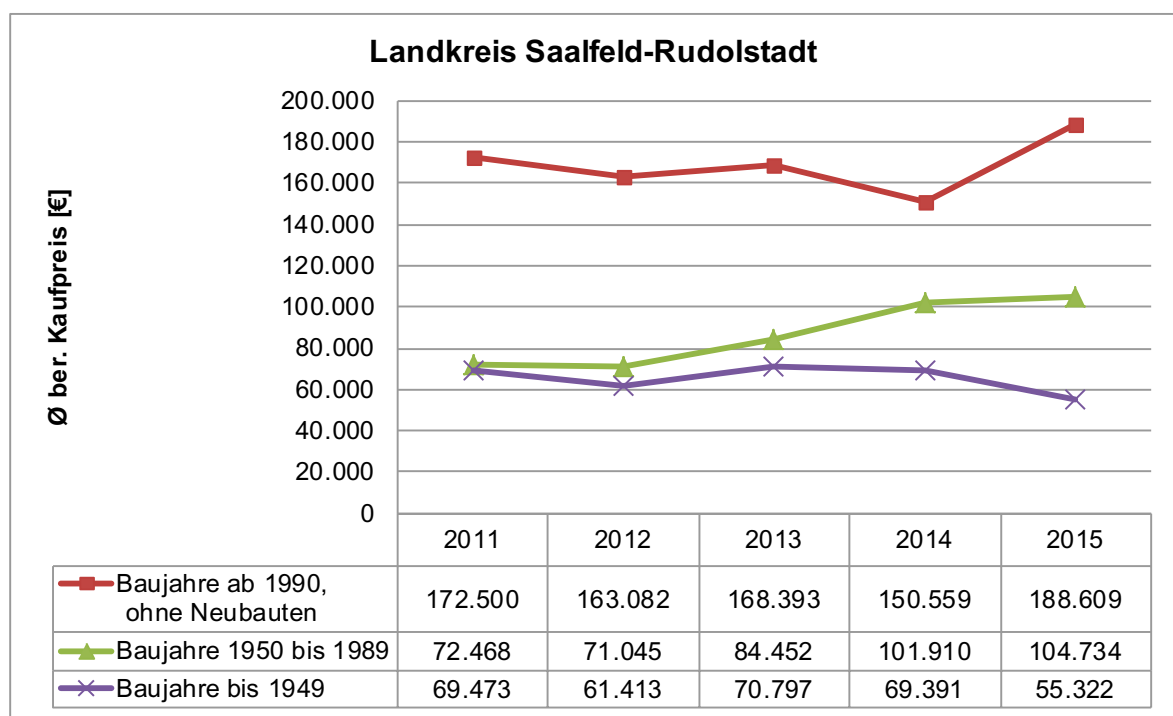


Abbildung 108 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Ø bereinigter Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	17	19	↗ 12	846	833	↘ -2	150.559	188.609	↗ 25
Min				334	289		40.000	100.000	
Max				3.424	1.771		288.000	237.000	
Baujahre 1950 bis 1989	44	67	↗ 52	1.094	1.370	↗ 25	101.910	104.734	↗ 3
Min				139	269		5.000	2.500	
Max				6.123	73.917		250.000	255.000	
Baujahre bis 1949	122	144	↗ 18	1.322	1.394	↗ 5	69.391	55.322	↘ -20
Min				57	108		1	1	
Max				29.563	160.266		268.500	200.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	184	230	↗ 25	960	1.199	↗ 25	107.287	116.222	↗ 8

Abbildung 109 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

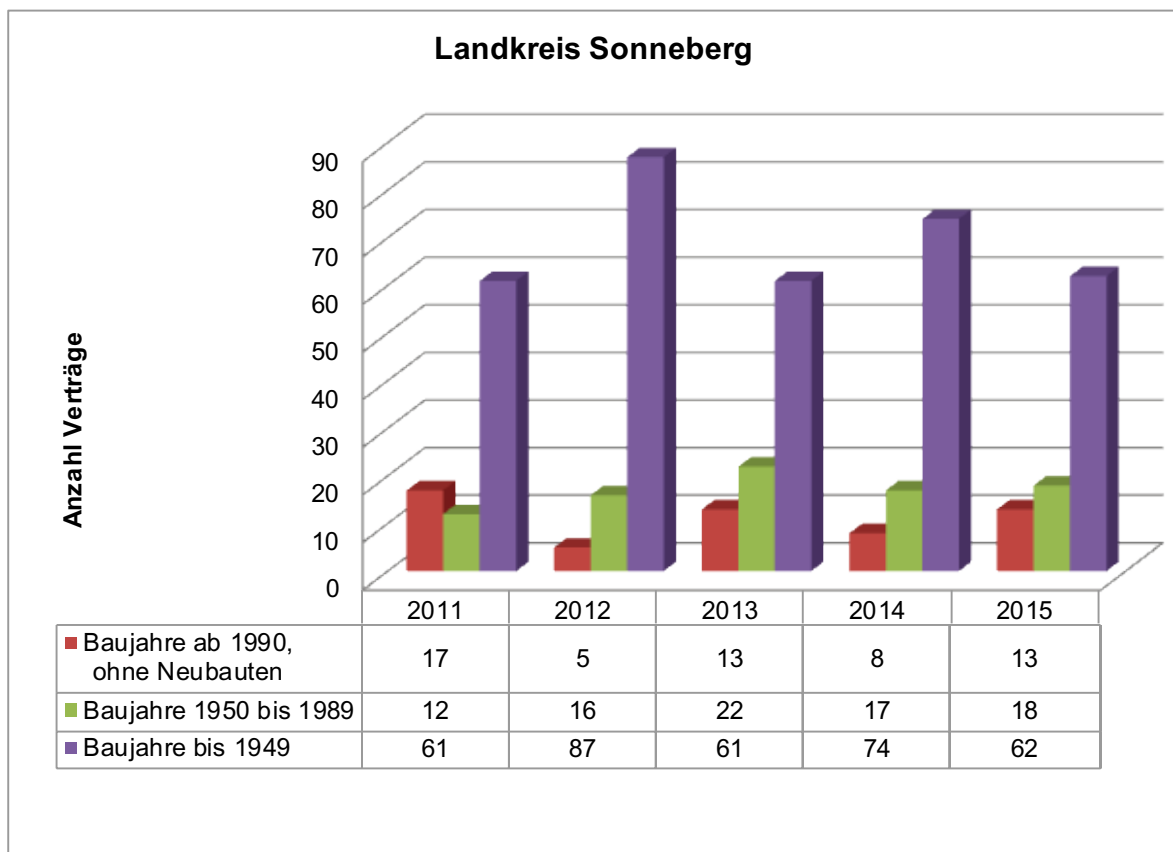


Abbildung 110 Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

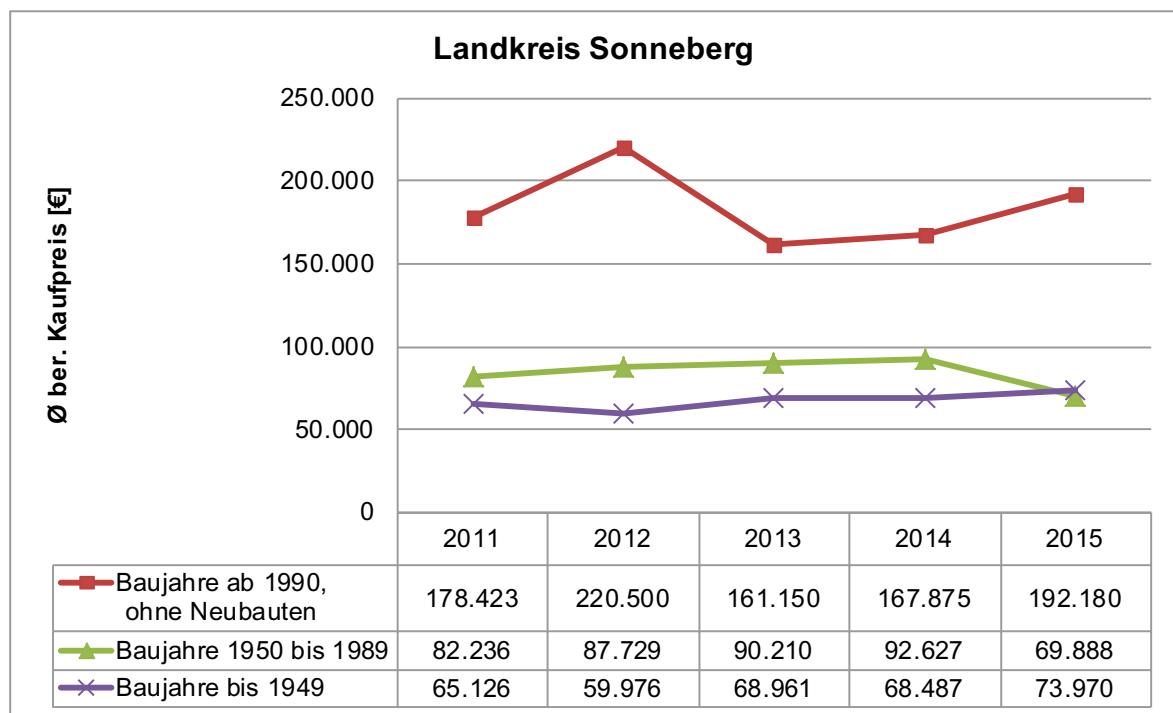


Abbildung 111 Landkreis Sonneberg - Ø bereinigter Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	8	13	↑ 63	1.234	1.144	↓ -7	167.875	192.180	↑ 14
Min				488	408		95.000	47.000	
Max				3.450	2.926		280.000	274.452	
Baujahre 1950 bis 1989	17	18	↑ 6	875	1.249	↑ 43	92.627	69.888	↓ -25
Min				407	297		8.000	20.000	
Max				2.631	3.972		190.000	150.000	
Baujahre bis 1949	74	62	↓ -16	972	1.208	↑ 24	68.487	73.970	↑ 8
Min				100	88		500	4.700	
Max				5.592	7.551		190.000	245.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	99	93	↓ -6	1.027	1.201	↑ 17	109.663	112.013	↑ 2

Abbildung 112 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre

Die einzelnen Baujahresklassen weisen im Teilmarkt Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den drei Landkreisen unterschiedliche Entwicklungen auf. Bei Neubauten ist in allen drei Landkreisen kein Markt vorhanden.

In der Baujahresklasse Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, hat im Jahr 2015 der Ilm-Kreis einen durchschnittlich bereinigten Kaufpreis in Höhe von 218.921 €; der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Höhe von 188.609 € und der Landkreis Sonneberg von 192.180 €.

In der Baujahresklasse Baujahre 1950 bis 1989, weisen die durchschnittlich bereinigten Kaufpreise eine Spanne von 69.888 € (Landkreis Sonneberg) bis 117.188 € (Ilm-Kreis) auf.

Bei den Baujahren bis 1949 liegen die durchschnittlich bereinigten Kaufpreise zwischen 55.322 € (Landkreis Saalfeld-Rudolstadt) und 78.253 € (Ilm-Kreis). Diese Baujahresklasse stellt in allen drei Landkreisen den größten Anteil im Marktgeschehen der Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser dar.

In dem Teilmarkt Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind bei den durchschnittlich bereinigten Kaufpreisen (Mittelwerte aller Baujahresklassen) Steigerungen gegenüber dem Vorjahr von 2 % im Landkreis Sonneberg, 3 % im Ilm-Kreis und 8 % im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zu verzeichnen.

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

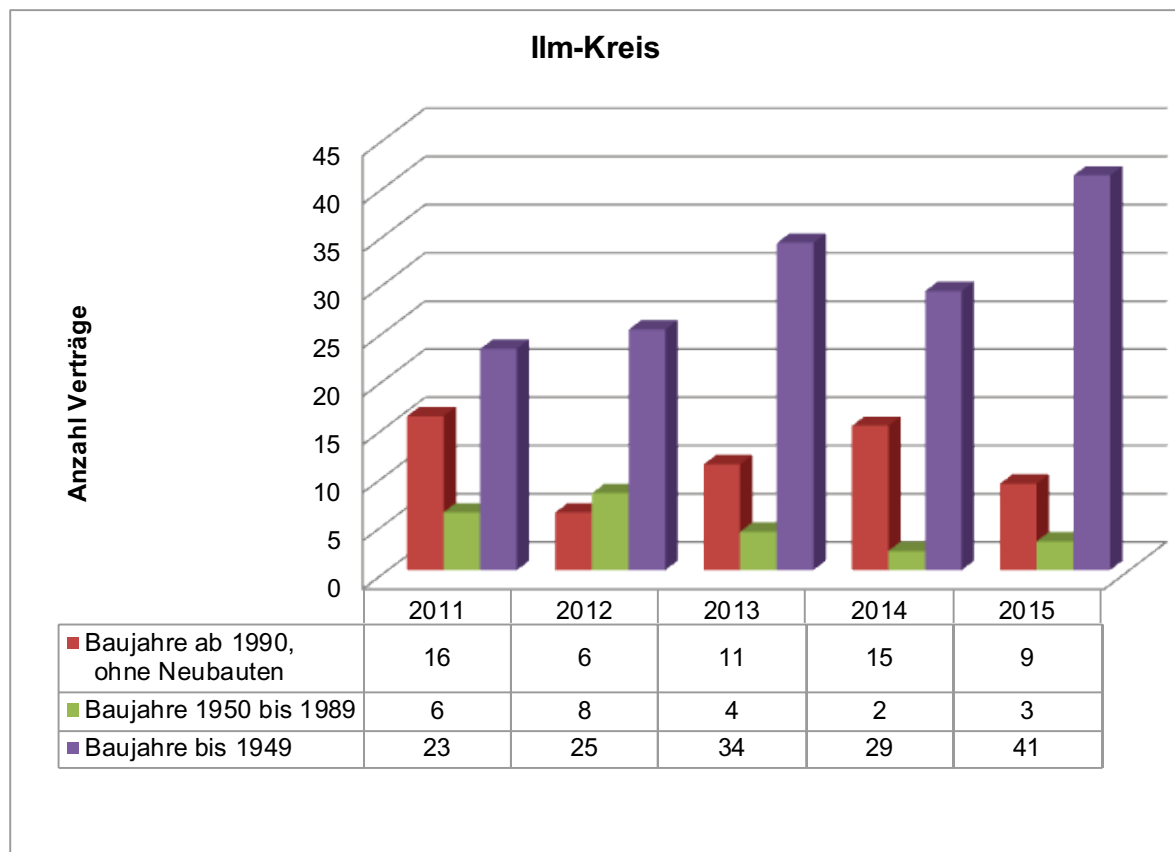


Abbildung 113 Ilm-Kreis - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

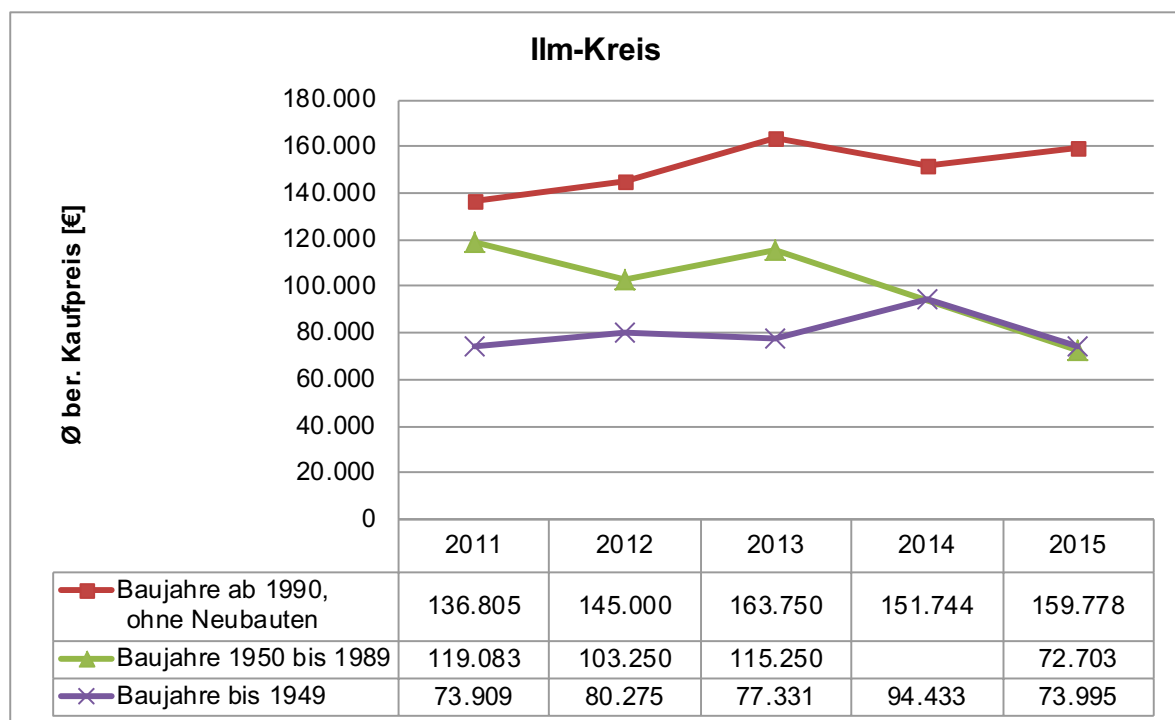


Abbildung 114 Ilm-Kreis - Ø bereinigter Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Ilm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	15	9	↓ -40	331	300	↓ -9	151.744	159.778	↑ 5
Min					101		90.000	100.000	
Max				503	426		190.000	229.000	
Baujahre 1950 bis 1989	2	3	↑ 50	300	561	↑ 87	k.A.	72.703	k.A.
Min				236	217		k.A.	60.000	
Max				363	1.036		k.A.	81.110	
Baujahre bis 1949	29	41	↑ 41	649	556	↓ -14	94.433	73.995	↓ -22
Min				142	56		3.325	4.500	
Max				1.187	3.670		225.000	254.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	46	53	↑ 15	426	472	↑ 11	123.089	102.159	↓ -17

Abbildung 115 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

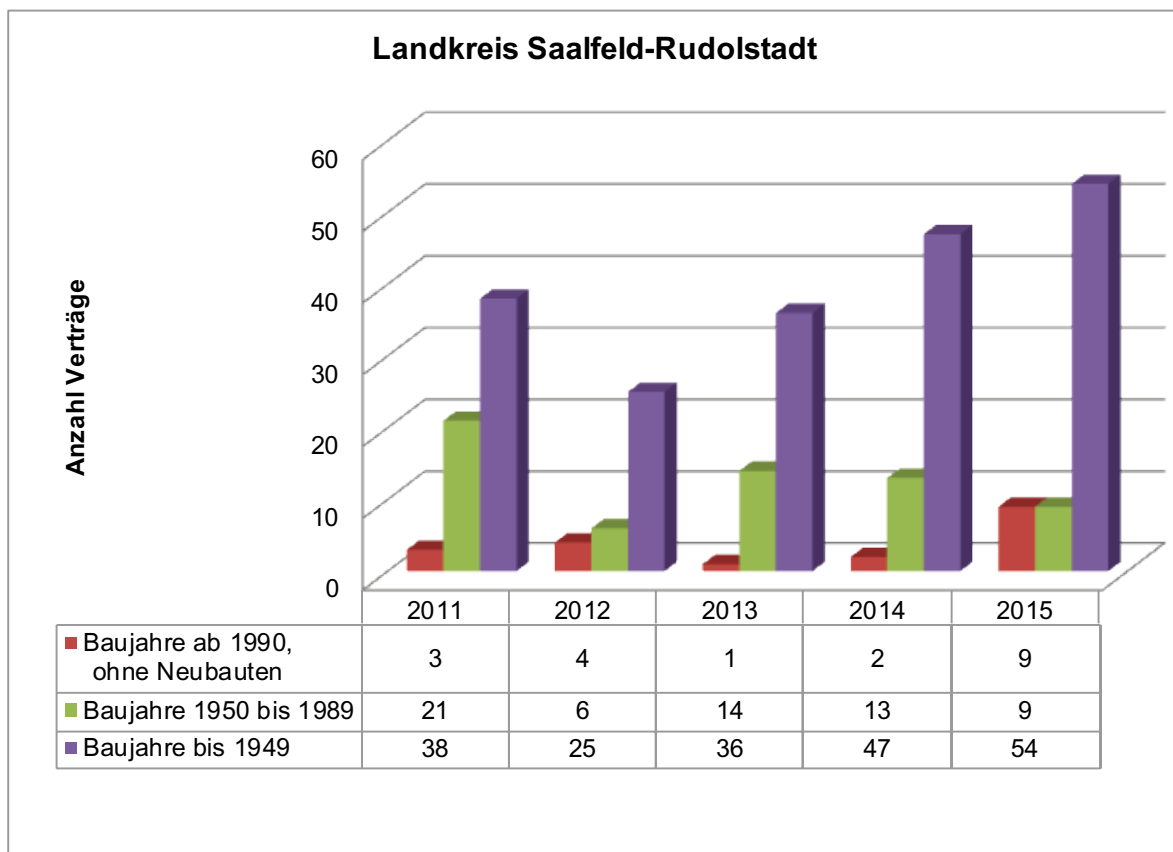


Abbildung 116 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reiheneindhäuser nach Baujahresklassen

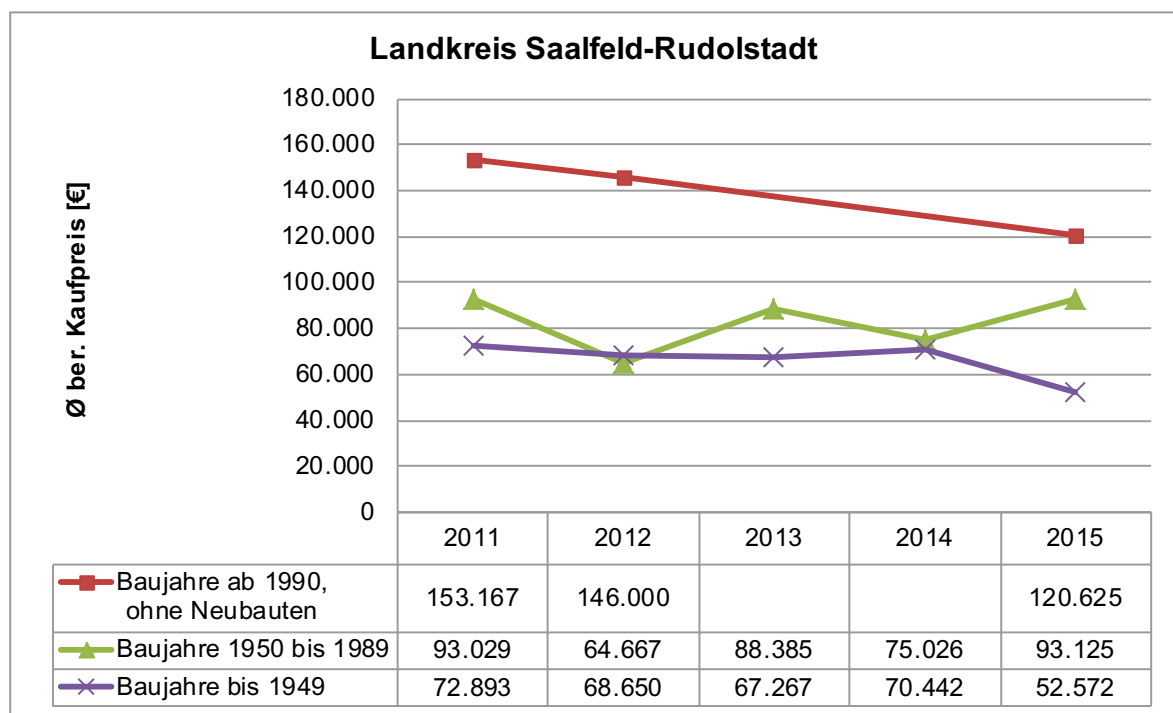


Abbildung 117 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Ø bereinigter Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reiheneindhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	9	↑ 350	418	348	↓ -17	k.A.	120.625	k.A.
Min				354	133		k.A.	18.000	
Max				481	705		k.A.	190.000	
Baujahre 1950 bis 1989	13	9	↓ -31	527	442	↓ -16	75.026	93.125	↑ 24
Min				177	144		28.315	3.200	
Max				1.648	751		145.000	179.000	
Baujahre bis 1949	47	54	↑ 15	564	456	↓ -19	70.442	52.572	↓ -25
Min				80	95		500	1.000	
Max				21.566	1.288		175.000	120.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	62	72	↑ 16	503	415	↓ -17	72.734	88.774	↑ 22

Abbildung 118 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

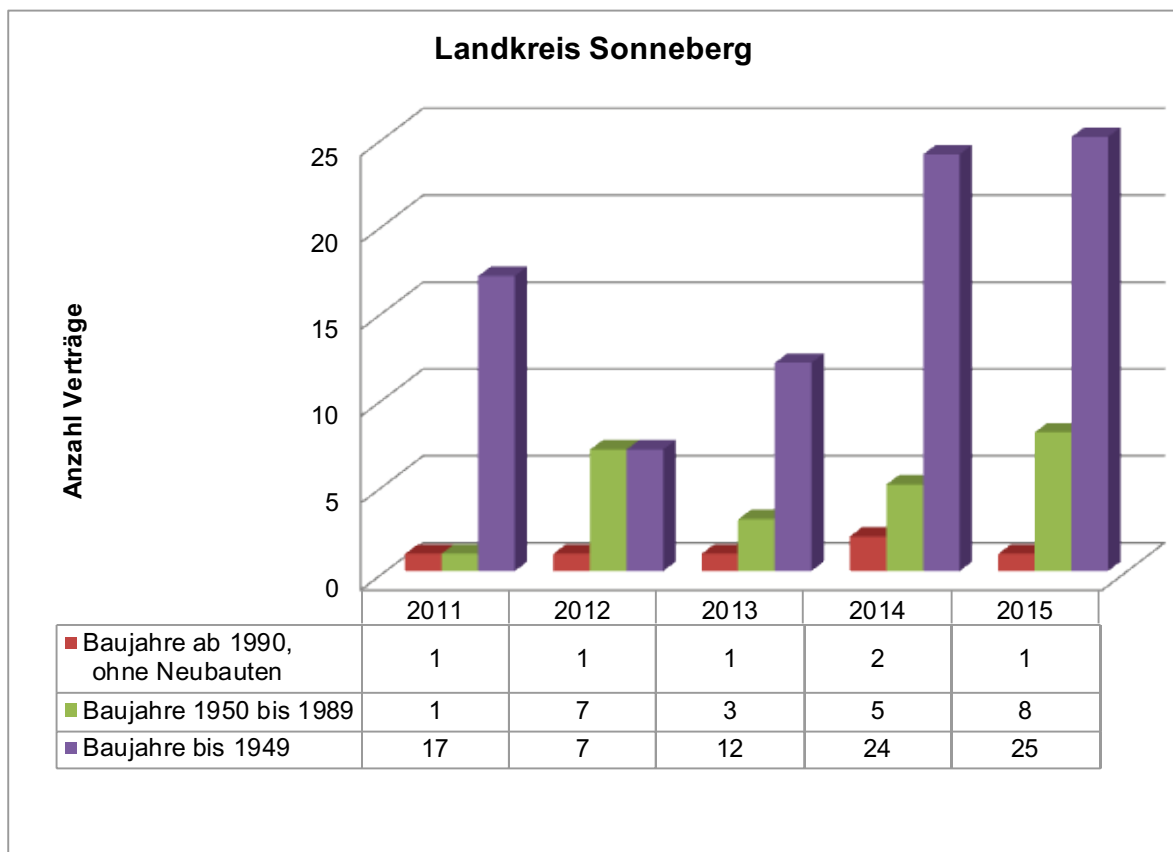


Abbildung 119 Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

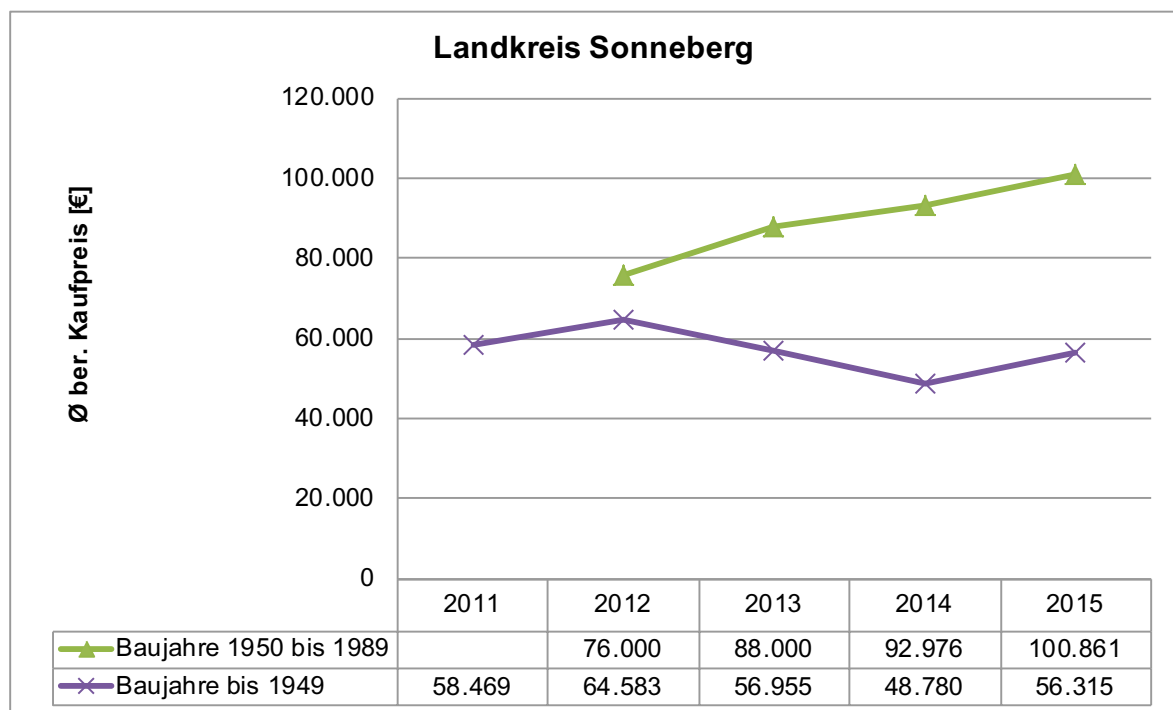


Abbildung 120 Landkreis Sonneberg - Ø bereinigter Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	1	↓ -50	293	304	→ 4	k.A.	k.A.	k.A.
Min				285	304		k.A.	k.A.	
Max				301	304		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	5	8	↑ 60	689	599	→ -13	92.976	100.861	→ 8
Min				239	264		54.900	63.000	
Max				1.612	1.266		125.000	150.000	
Baujahre bis 1949	24	25	→ 4	434	421	→ -3	48.780	56.315	→ 15
Min				101	60		1.000	5.000	
Max				2.736	2.736		120.000	217.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	31	34	→ 10	472	441	→ -6	70.878	78.588	→ 11

Abbildung 121 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser über 2 Jahre

Die einzelnen Baujahresklassen weisen im Teilmarkt Doppelhaushälften-, Reihennittel- und Reihennendhäuser in den drei Landkreisen im Jahr 2015 unterschiedliche Entwicklungen auf. In der Baujahresklasse Neubauten ist in allen drei Landkreisen kein Markt vorhanden.

In der Baujahresklasse Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, wurden durchschnittlich bereinigte Kaufpreise von durchschnittlich 159.778 € im Ilm-Kreis und 120.625 € im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt erzielt. Im Landkreis Sonneberg erfolgt in dieser Baujahresklasse auf Grund geringer Kauffälle keine Angabe.

In der Baujahresklasse Baujahre 1950 bis 1989 liegen die bereinigten Kaufpreise im Ilm-Kreis bei 72.703 €, im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt bei 93.125 € und im Landkreis Sonneberg bei 100.861 €

Im Ilm-Kreis wurde in der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 ein durchschnittlich bereinigter Kaufpreis von 73.995 € erzielt. Im Landkreis Sonneberg liegt dieser bei 56.315 € bzw. im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt bei 52.572 €. Die Baujahresklasse Baujahre bis 1949 stellt in allen drei Landkreisen den größten Anteil im Marktgeschehen der Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser dar.

In dem Teilmarkt Doppelhaushälften-, Reihennittel- und Reihennendhäuser sind bei den durchschnittlich bereinigten Kaufpreisen (Mittelwerte aller Baujahresklassen) Steigerungen gegenüber dem Vorjahr von 11 % im Landkreis Sonneberg und 22 % im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zu verzeichnen. Im Ilm-Kreis bildet sich dagegen ein Rückgang von 17 % ab.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

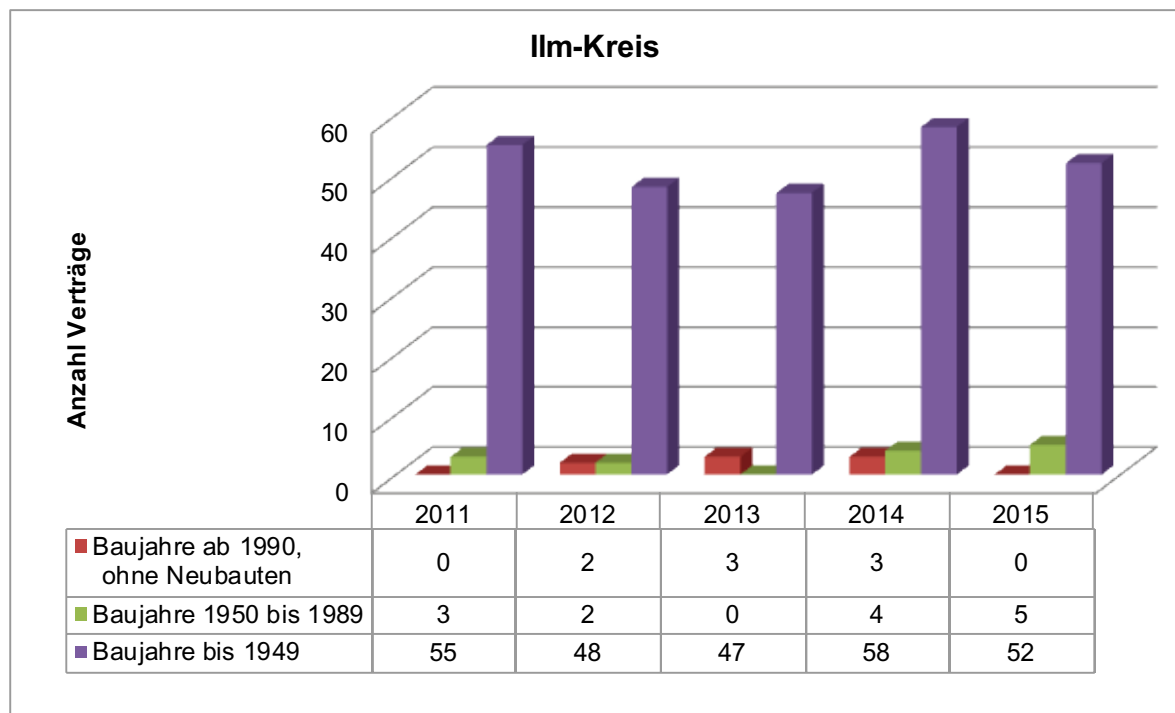


Abbildung 122 Ilm-Kreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

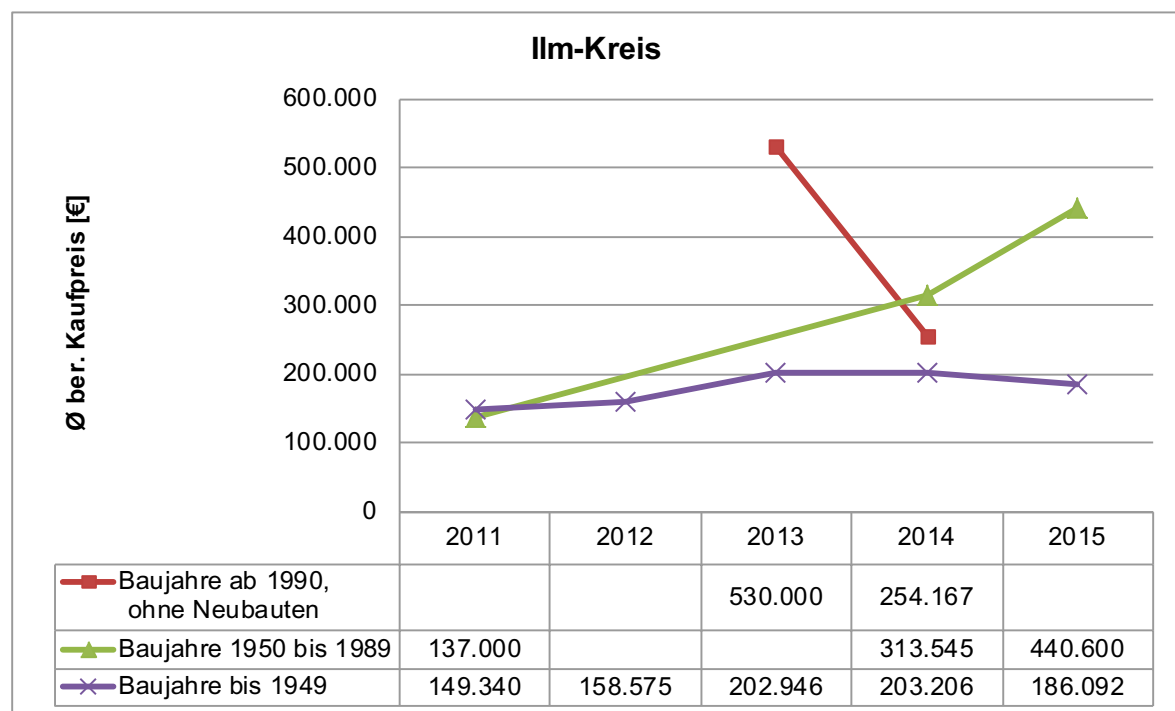


Abbildung 123 Ilm-Kreis - Ø bereinigter Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

IIm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	3	0	k.A.	1.048	k.A.	k.A.	254.167	k.A.	k.A.
Min				694	k.A.		218.000	k.A.	
Max				1.279	k.A.		300.000	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	4	5	↗ 25	1.618	1.795	↗ 11	313.545	440.600	↗ 41
Min				1.100	1.201		248.200	160.000	
Max				2.231	3.138		375.000	800.000	
Baujahre bis 1949	58	52	↘ -10	764	844	↗ 10	203.206	186.092	↘ -8
Min				98	108		10.000	15.000	
Max				4.842	4.592		1.450.000	830.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	65	57	↘ -12	1.143	1.320	↗ 15	256.973	313.346	↗ 22

Abbildung 124 IIm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

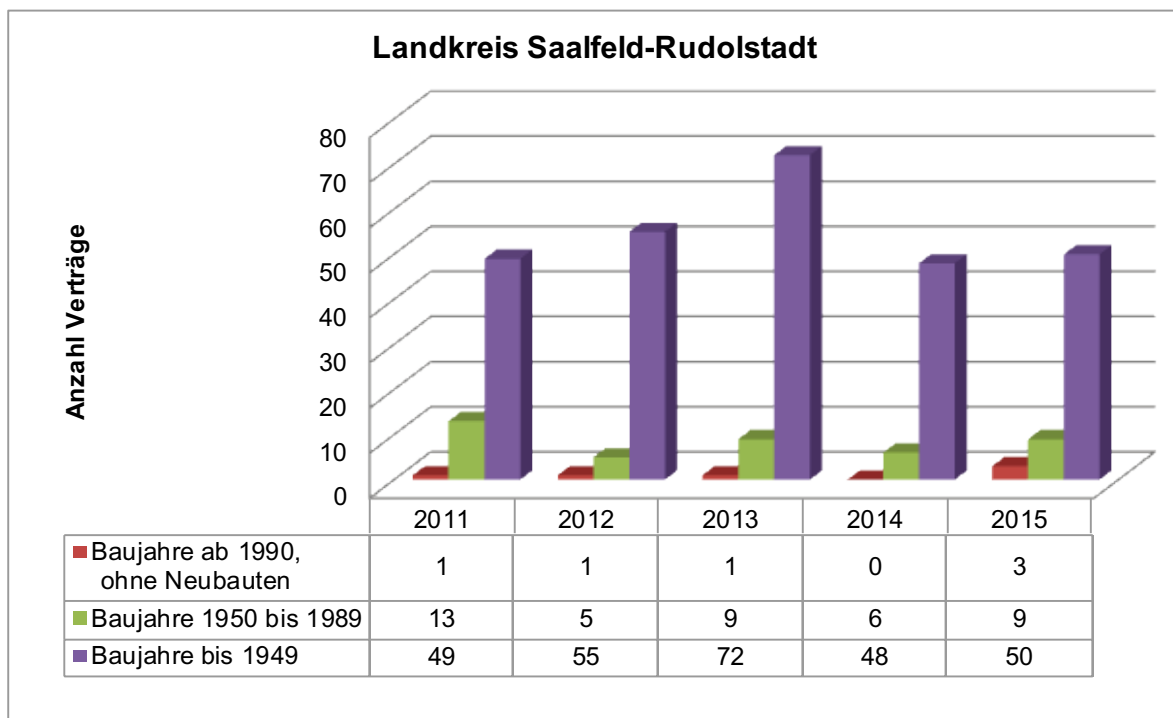


Abbildung 125 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

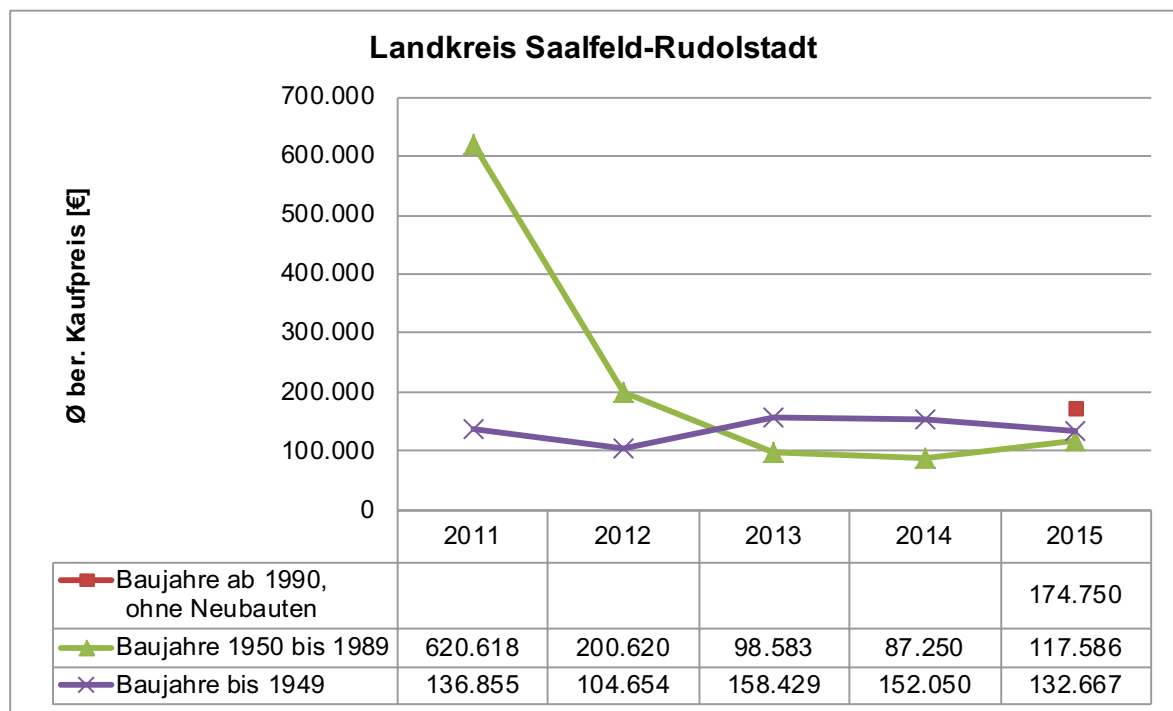


Abbildung 126 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Ø bereinigter Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	0	3	k.A.	k.A.	931	k.A.	k.A.	174.750	k.A.
Min				k.A.	92		k.A.	67.500	
Max				k.A.	11.712		k.A.	199.500	
Baujahre 1950 bis 1989	6	9	↑ 50	1.467	1.846	↗ 26	87.250	117.586	↑ 35
Min				281	464		25.000	5.500	
Max				3.327	4.881		230.000	660.000	
Baujahre bis 1949	48	50	↗ 4	910	777	↘ -15	152.050	132.667	↘ -13
Min				114	140		1	4.000	
Max				5.542	3.441		935.000	384.544	
Summe/ Mittelwert Veränderung	54	62	↗ 15	1.188	1.184	↘ 0	119.650	141.667	↗ 18

Abbildung 127 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

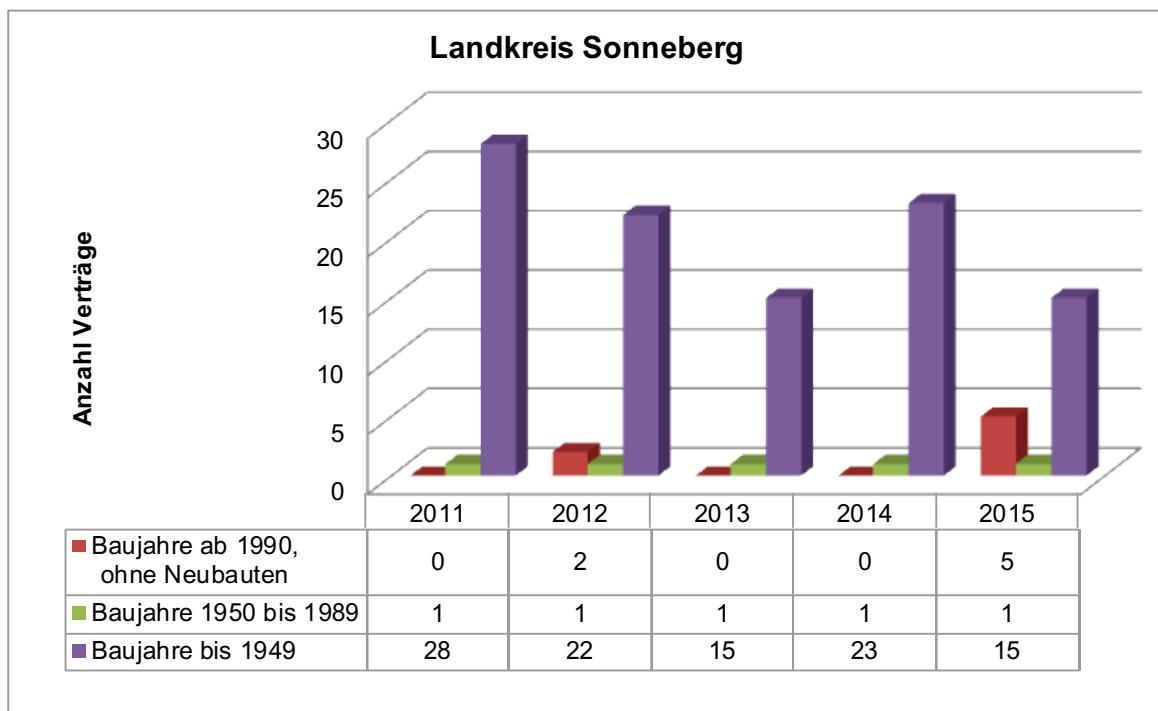


Abbildung 128 Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

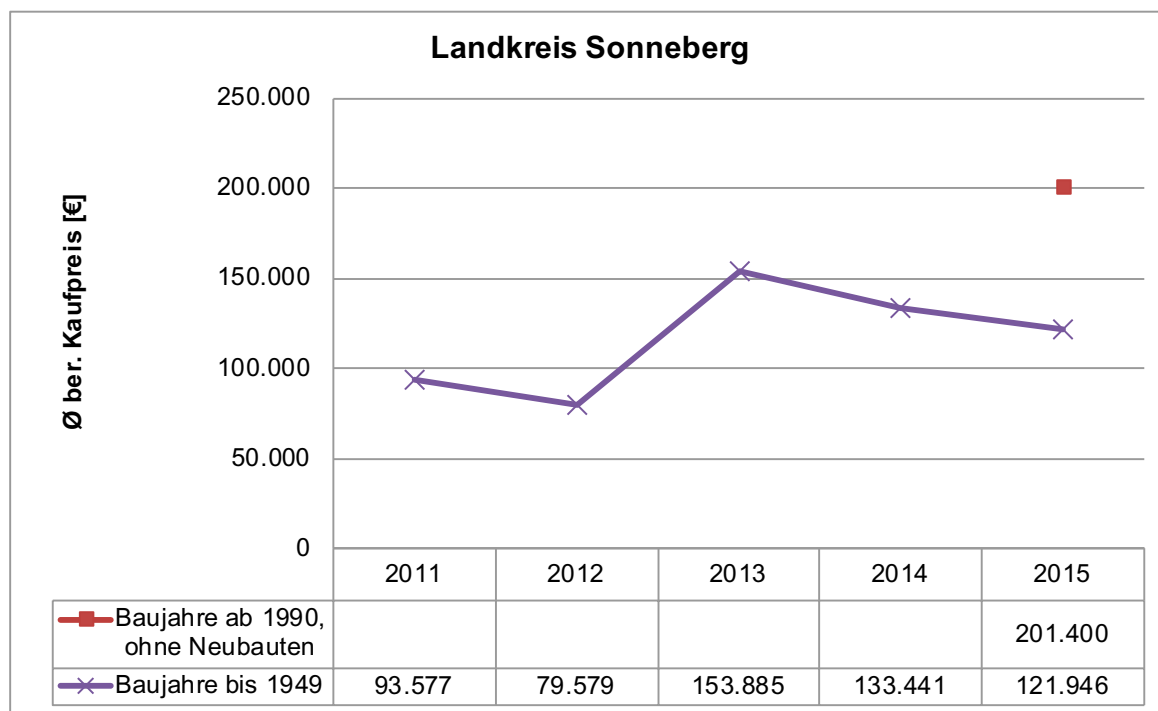


Abbildung 129 Landkreis Sonneberg - Ø bereinigter Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	0	5	k.A.	k.A.	1.235	k.A.	k.A.	201.400	k.A.
Min				k.A.	430		k.A.	90.000	
Max				k.A.	2.521		k.A.	268.000	
Baujahre 1950 bis 1989	1	1	→ 0	2.578	1.328	↓ -48	k.A.	k.A.	k.A.
Min				2.578	1.328		k.A.	k.A.	
Max				2.578	1.328		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	23	15	↓ -35	1.176	822	↓ -30	133.441	121.946	→ -9
Min				202	202		3.200	8.500	
Max				4.045	1.853		420.000	403.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	24	21	→ -13	1.877	1.128	↓ -40	133.441	161.673	→ 21

Abbildung 130 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre

Die einzelnen Baujahresklassen weisen im Teilmarkt Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser in den drei Landkreisen im Jahr 2015 unterschiedliche Entwicklungen auf. In der Baujahresklasse Neubauten ist in allen drei Landkreisen kein Markt vorhanden.

In der Baujahresklasse Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, wurden durchschnittlich bereinigte Kaufpreise von durchschnittlich 174.750 € im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 201.400 € im Landkreis Sonneberg erzielt. Im Ilm-Kreis sind in dieser Baujahresklasse keine Kauffälle zu verzeichnen.

In der Baujahresklasse Baujahre 1950 bis 1989 differieren die bereinigten Kaufpreise zwischen 117.586 € im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 440.600 € im Ilm-Kreis. Im Landkreis Sonneberg erfolgt keine Angabe, da nur ein Kauffall zu verzeichnen war.

Im Ilm-Kreis wurde in der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 ein durchschnittlich bereinigter Kaufpreis von 186.092 € erzielt. Im Landkreis Sonneberg liegt dieser bei 121.946 € bzw. im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt bei 132.667 €.

In dem Teilmarkt Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser sind bei den durchschnittlich bereinigten Kaufpreisen (Mittelwerte aller Baujahresklassen) in allen drei Landkreisen Steigerungen gegenüber dem Vorjahr zwischen 18 % und 22 % zu verzeichnen.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

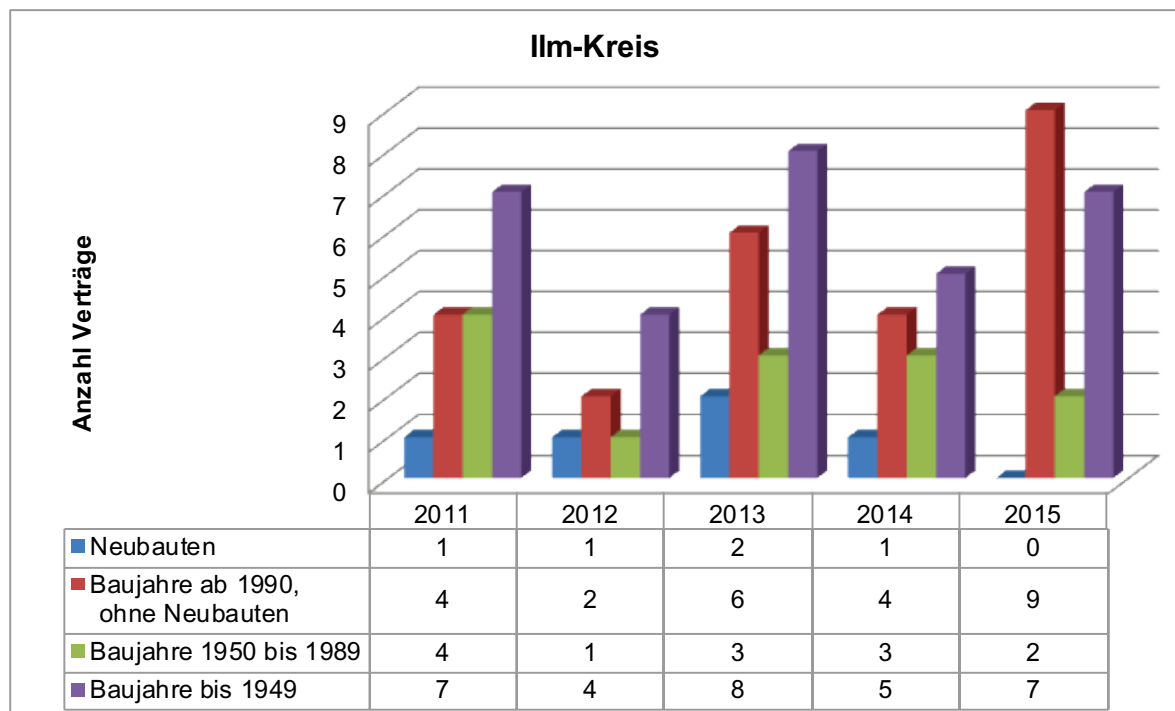


Abbildung 131 Ilm-Kreis - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

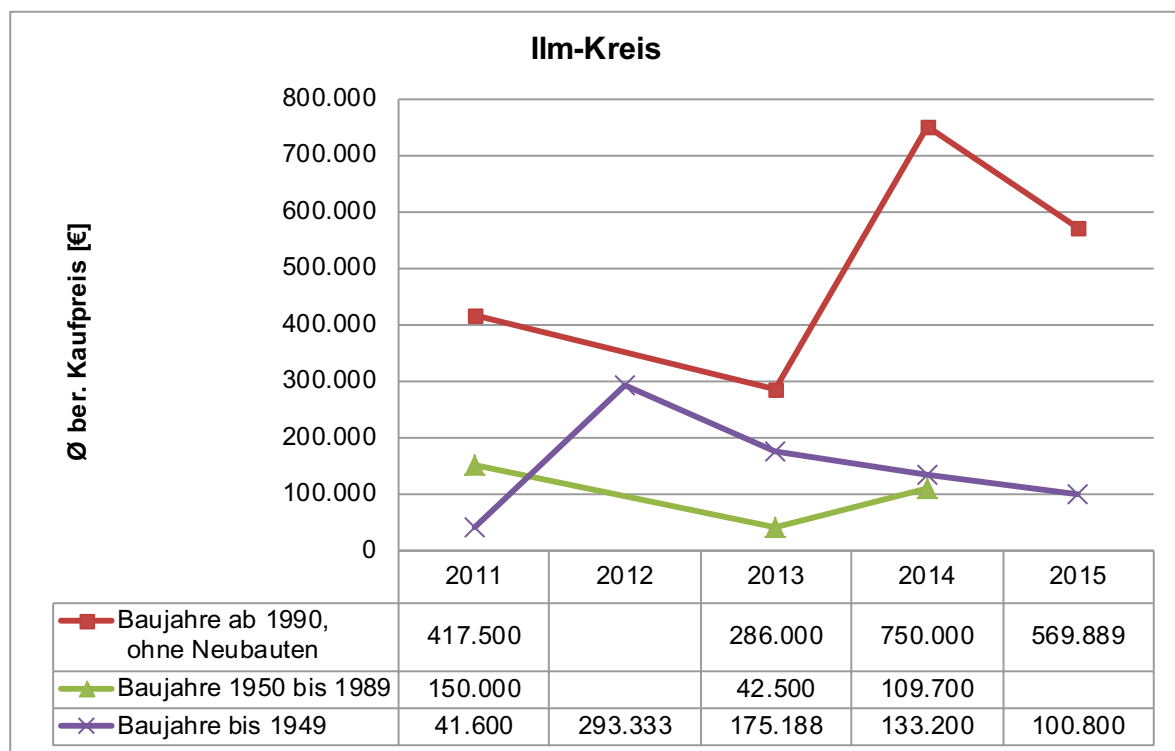


Abbildung 132 Ilm-Kreis - Ø bereinigter Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Ilm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	4	9	↑ 125	9.621	9.355	→ -3	750.000	569.889	→ -24
Min				1.178	796		150.000	25.001	
Max				25.218	44.134		1.800.000	2.450.000	
Baujahre 1950 bis 1989	3	2	↓ -33	6.511	5.035	→ -23	109.700	k.A.	k.A.
Min				5.371	3.100		20.400	k.A.	
Max				44.195	6.970		199.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	5	7	↑ 40	558	5.371	↑ 863	133.200	100.800	→ -24
Min				306	169		2.000	45.000	
Max				2.715	23.777		350.000	230.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	13	18	↑ 38	6.262	6.587	→ 5	330.967	335.345	→ 1

Abbildung 133 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

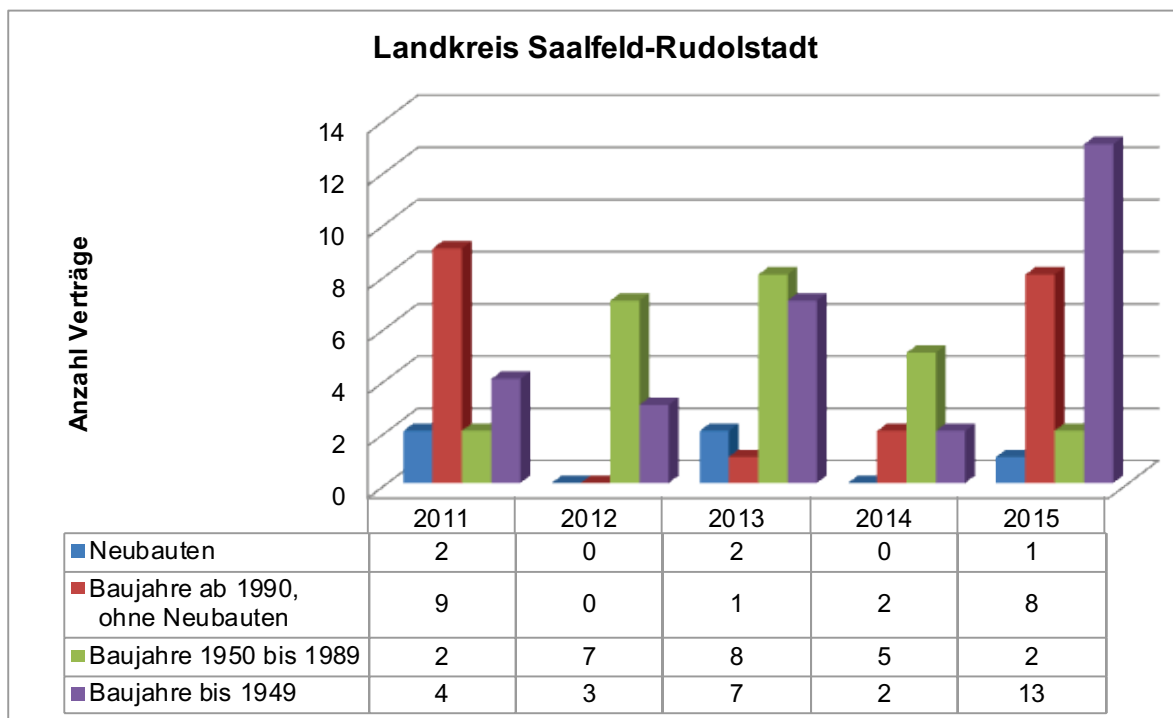


Abbildung 134 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

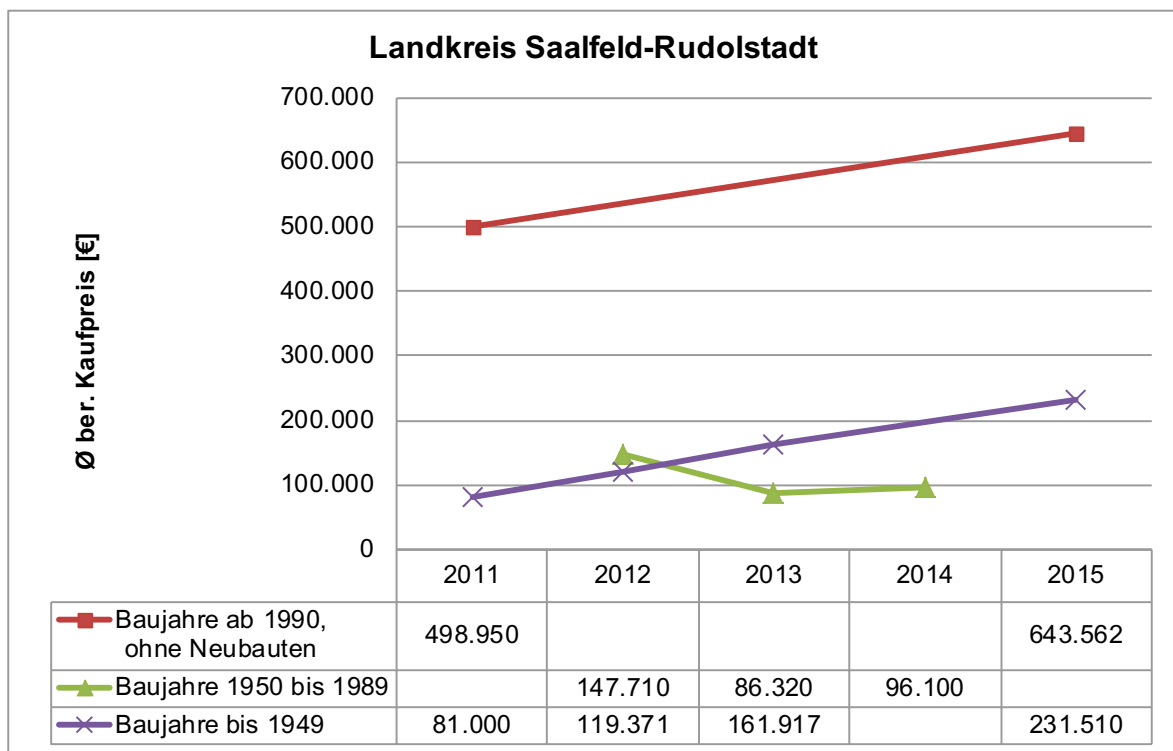


Abbildung 135 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Ø bereinigter Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	8	↑ 300	10.485	22.811	↑ 118	k.A.	643.562	k.A.
Min				4.056	466		k.A.	70.000	
Max				16.914	133.875		k.A.	1.724.000	
Baujahre 1950 bis 1989	5	2	↓ -60	3.253	714	↓ -78	96.100	k.A.	k.A.
Min				299	714		18.000	k.A.	
Max				8.444	2.931		375.000	k.A.	
Baujahre bis 1949	2	13	↑ 550	977	5.773	↑ 491	k.A.	231.510	k.A.
Min				476	126		k.A.	1.000	
Max				1.477	24.288		k.A.	790.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	9	24	↑ 167	4.905	9.330	↑ 90	96.100	437.536	↑ 355

Abbildung 136 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

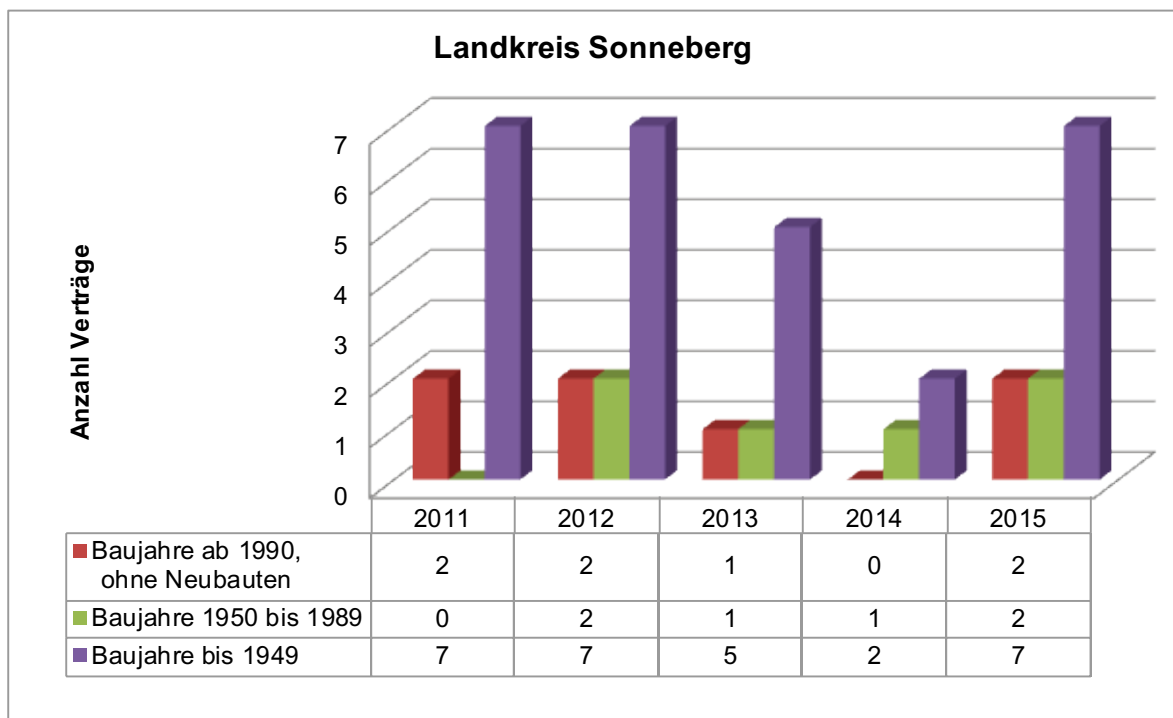


Abbildung 137 Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	0	2	k.A.	k.A.	1.966	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	1.377		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	2.554		k.A.	k.A.	
Baujahre 1950 bis 1989	1	2	↑ 100	1.511	579	↓ -62	k.A.	k.A.	k.A.
Min				1.511	436		k.A.	k.A.	
Max				1.511	721		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	2	7	↑ 250	1.917	4.044	↑ 111	k.A.	115.782	k.A.
Min				1.400	1.060		k.A.	10.000	
Max				2.434	7.542		k.A.	341.693	
Summe/ Mittelwert Veränderung	3	11	↑ 267	1.714	2.196	↑ 28	k.A.	115.782	k.A.

Abbildung 138 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre

Die einzelnen Baujahresklassen weisen im Teilmarkt Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den drei Landkreisen im Jahr 2015 unterschiedliche Entwicklungen und größere Schwankungen auf. In der Baujahresklasse Neubauten ist nur im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ein geringfügiger Markt vorhanden.

In der Baujahresklasse Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, wurden durchschnittlich bereinigte Kaufpreise von durchschnittlich 643.562 € im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 569.889 € im Ilm-Kreis erzielt. Im Landkreis Sonneberg erfolgt in dieser Baujahresklasse keine Angabe.

In der Baujahresklasse Baujahre 1950 bis 1989 erfolgt in allen drei Landkreisen auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Angabe.

Im Ilm-Kreis wurde in der Baujahresklasse Baujahre bis 1949 ein durchschnittlich bereinigter Kaufpreis von 100.800 € und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt von 231.510 € erzielt. Im Landkreis Sonneberg liegt dieser bei 115.782 €.

6.4 Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

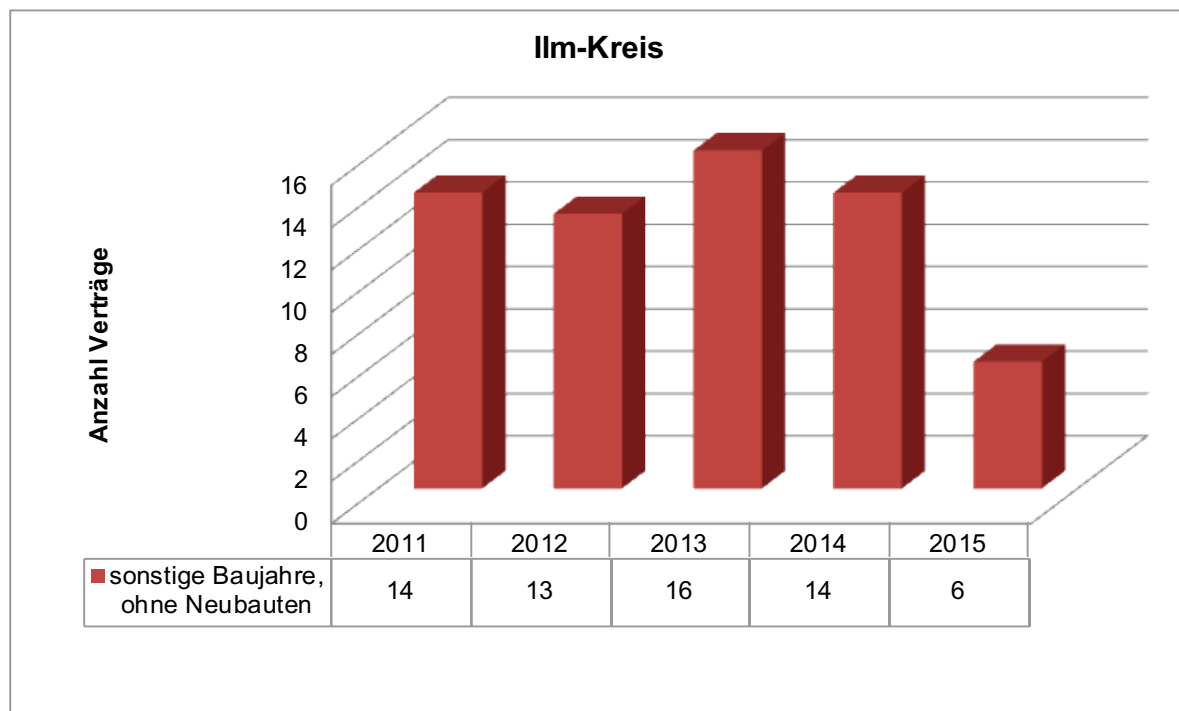


Abbildung 139 Ilm-Kreis - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

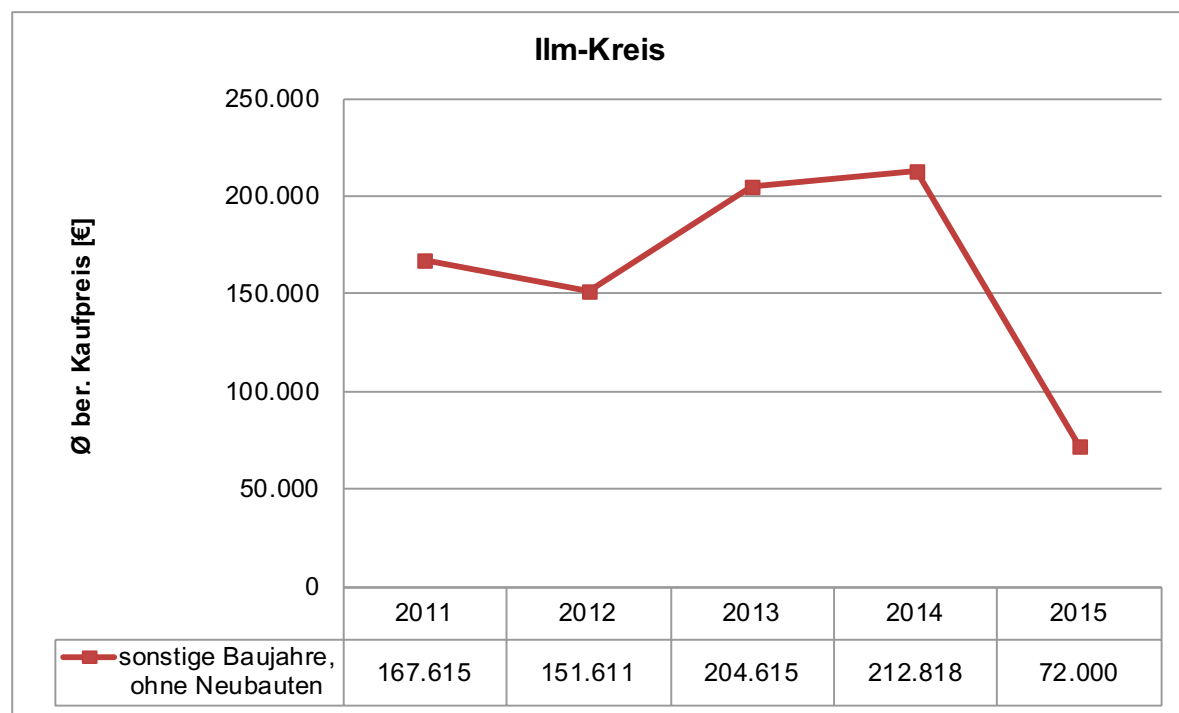


Abbildung 140 Ilm-Kreis - Ø bereinigter Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

Ilm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	14	6	↓ -57	3.626	4.009	↗ 11	212.818	72.000	↓ -66
Min				195	414		3.000	22.000	
Max				13.375	9.783		820.000	170.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	14	6	↓ -57	3.626	4.009	↗ 11	212.818	72.000	↓ -66

Abbildung 141 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre

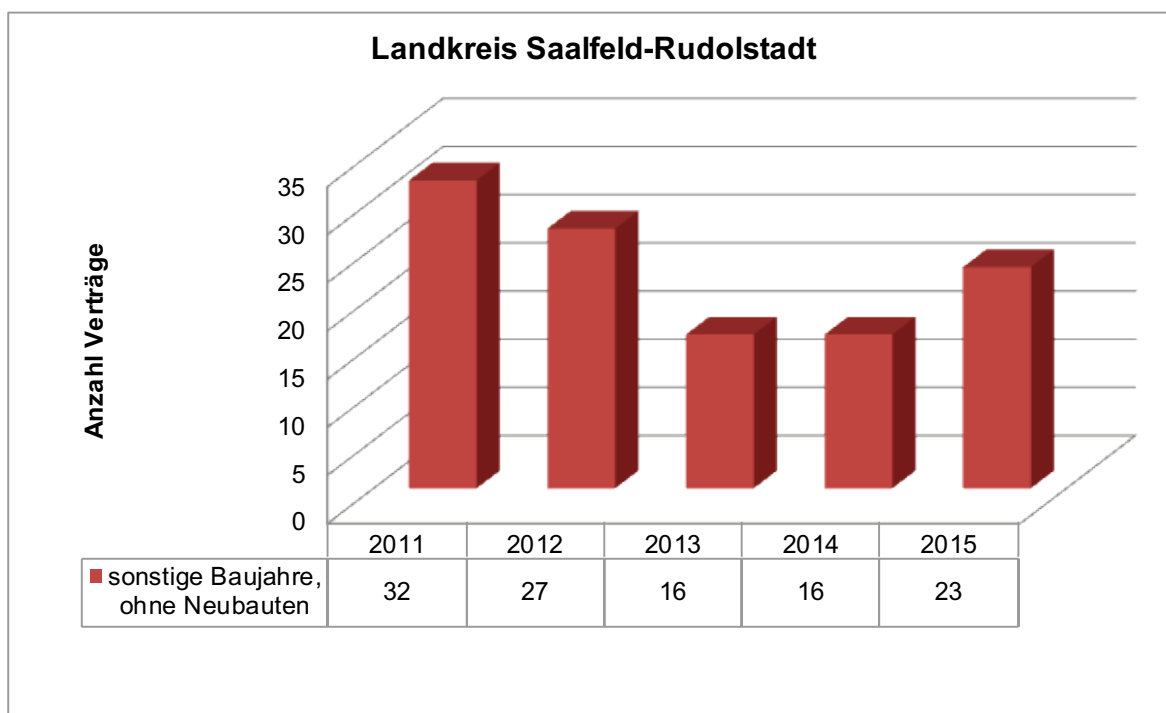


Abbildung 142 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

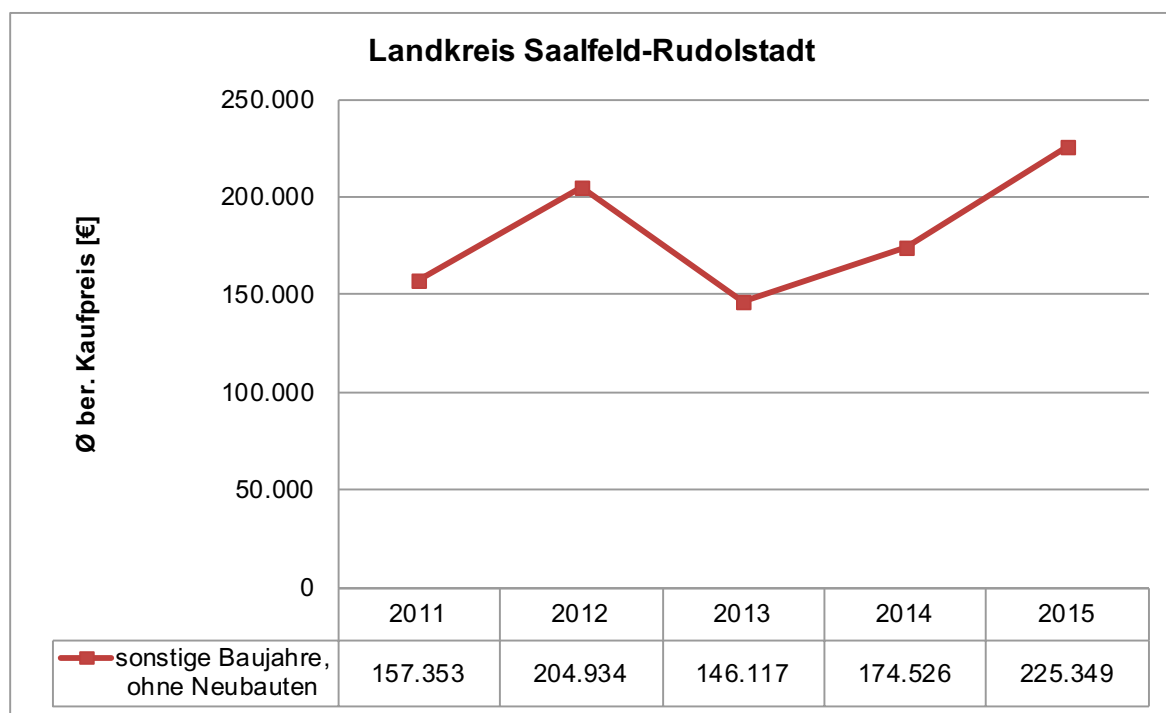


Abbildung 143 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Ø bereinigter Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	16	23	↑ 44	4.853	8.156	↑ 68	174.526	225.349	↑ 29
Min				187	165		4.950	5.000	
Max				21.815	50.987		1.236.487	2.175.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	16	23	↑ 44	4.853	8.156	↑ 68	174.526	225.349	↑ 29

Abbildung 144 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre

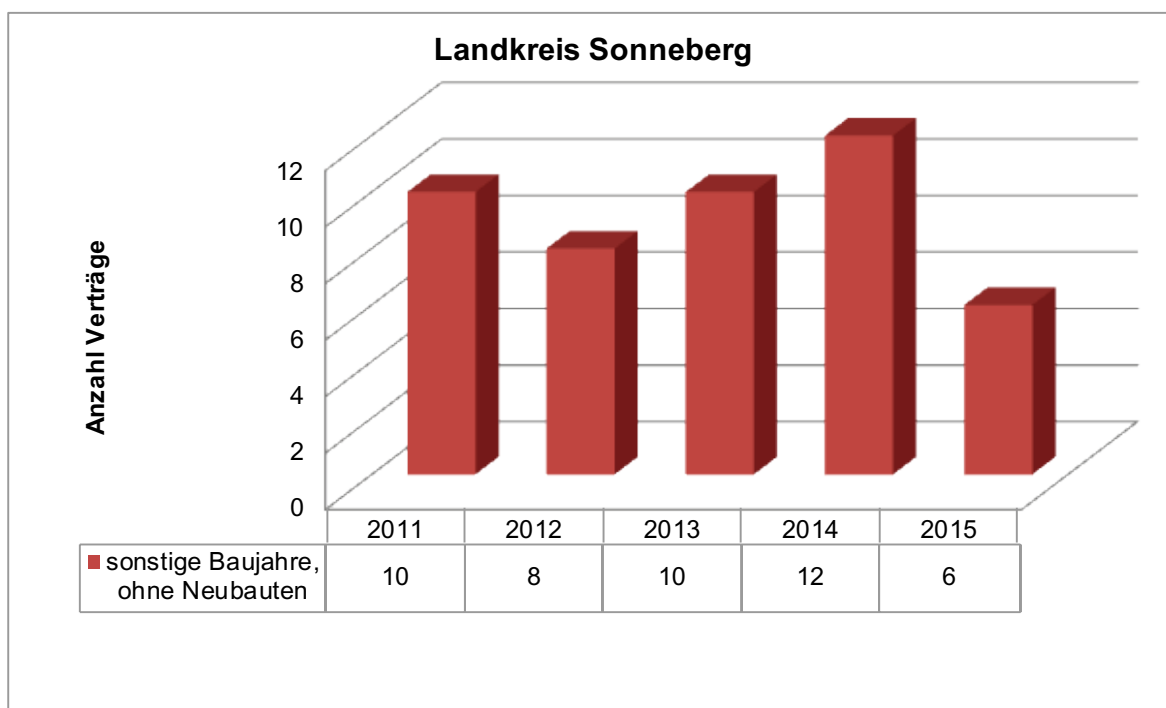


Abbildung 145 Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

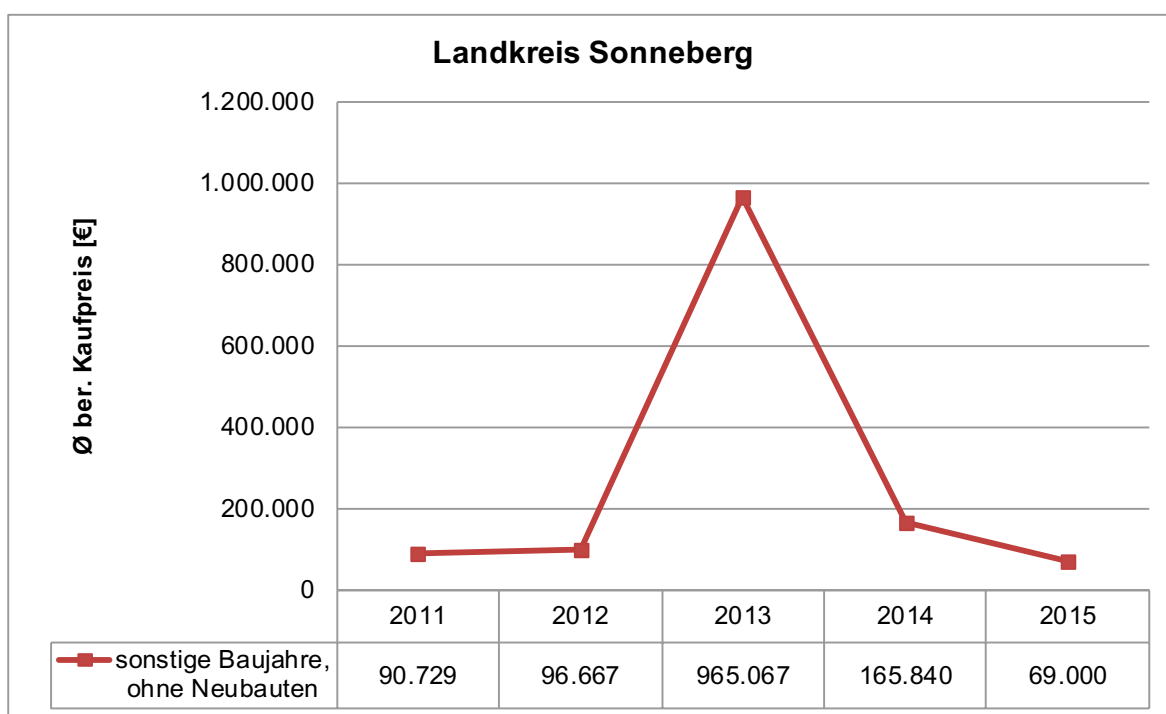


Abbildung 146 Landkreis Sonneberg - Ø bereinigter Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Fläche [m²]			Ø ber. Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
sonstige Baujahre, ohne Neubauten	12	6	↓ -50	3.561	1.985	↓ -44	165.840	69.000	↓ -58
Min				366	156		2.900	500	
Max				9.604	2.621		1.050.000	117.000	
Summe/ Mittelwert Veränderung	12	6	↓ -50	3.561	1.985	↓ -44	165.840	69.000	↓ -58

Abbildung 147 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre

Die einzelnen Baujahresklassen weisen im Teilmarkt Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude in den drei Landkreisen im Jahr 2015 unterschiedliche Entwicklungen und größere Schwankungen auf. Dies ist unter anderem an der geringen Anzahl an Kauffällen, der Streuung der Objekte über dem Landkreis sowie der sehr verschiedenen Objektarten begründet.

In der Baujahresklasse Neubauten ist in allen drei Landkreisen kein Markt vorhanden.

In der Baujahresklasse Sonstige Baujahre, ohne Neubauten liegt im Ilm-Kreis der bereinigte Kaufpreis im Bezugsjahr 2015 mit 72.000 € deutlich unter dem der Vorjahre. Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wurde in dieser Baujahresklasse ein bereinigter Kaufpreis von 225.349 € erzielt, dies ist eine Steigerung zum Vorjahr von 29 %. Im Landkreis Sonneberg wurde hier ein bereinigter Kaufpreis von 69.000 € erzielt, zum Jahr 2014 ist dieser Markt in Anzahl der Verträge und im bereinigten Kaufpreis rückläufig.

7. Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Kapitel wird der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt. Dabei werden die bebauten Grundstücke betrachtet, die nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt sind.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Neubauten (Verkäufe der letzten beiden Jahre)
- Baujahre ab 1990, ohne Neubauten
- Baujahre 1950 – 1989
- Baujahre bis 1949

Bei Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erstverkauf aus Neubau bzw. Umwandlung und Weiterverkauf unterschieden. Neu errichtete Eigentumswohnungen und durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandene Eigentumswohnungen bilden den Teilmarkt Erstverkauf. Weiterveräußerte Wohnungen den Teilmarkt Weiterverkauf.

Dem weiteren Teilmarkt Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden bei der statistischen Auswertung Kaufpreise ≥ 10.000 € berücksichtigt. Diese liegen den ermittelten, durchschnittlichen bereinigten Kaufpreisen zu Grunde.

7. Anzahl Wohnungs- und Teileigentum

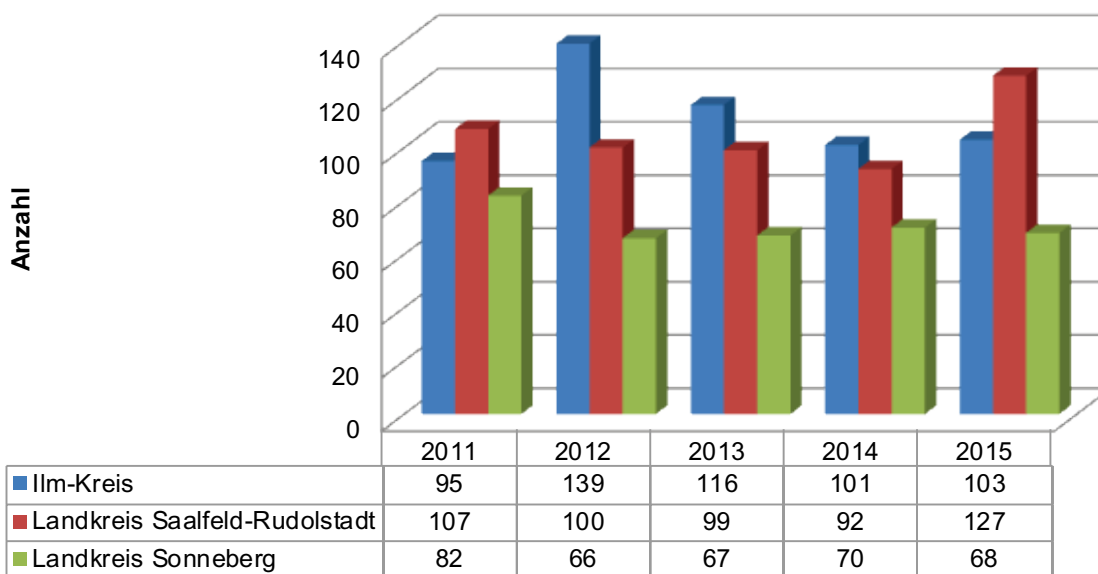


Abbildung 148 Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

7. Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum

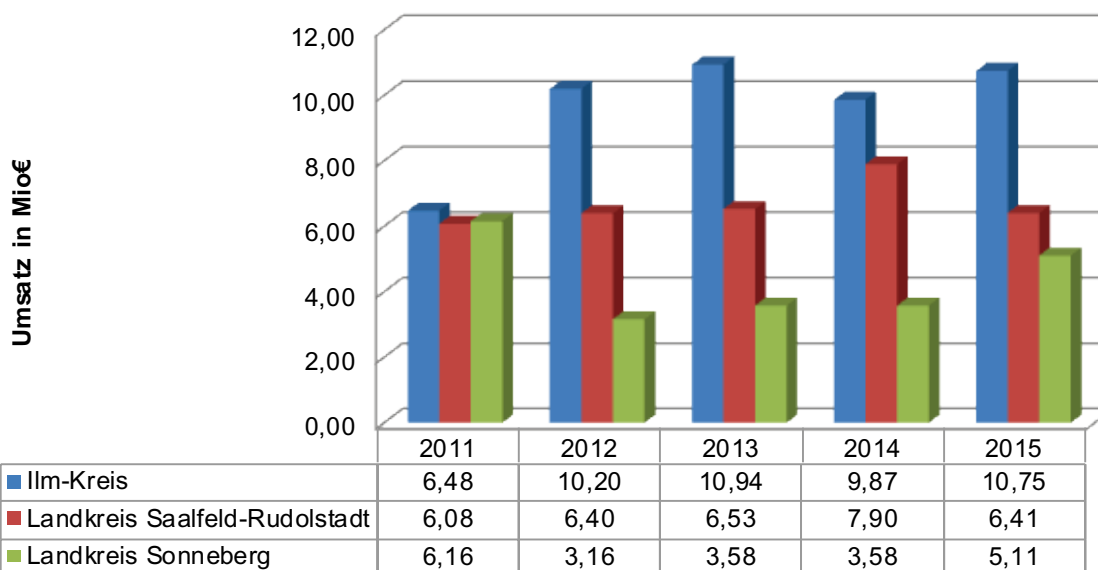


Abbildung 149 Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis

Ilm-Kreis						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	99	100	➡ 1	9,47	10,46	➡ 10
Teileigentum	2	3	⬆ 50	k.A.	0,29	k.A.
Summe/Veränderung	101	103	➡ 2	9,47	10,75	➡ 14

Abbildung 150 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	87	107	➡ 23	7,67	6,21	➡ -19
Teileigentum	5	20	⬆ 300	0,23	0,20	➡ -13
Summe/Veränderung	92	127	⬆ 38	7,90	6,41	➡ -19

Abbildung 151 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	67	55	➡ -18	3,40	4,81	⬆ 41
Teileigentum	3	13	⬆ 333	0,18	0,30	⬆ 67
Summe/Veränderung	70	68	➡ -3	3,58	5,11	⬆ 43

Abbildung 152 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre

Im Ilm-Kreis und im Landkreis Sonneberg ist dieser Teilmarkt in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle in den letzten 5 Jahren relativ gleichbleibend, gegenüber dem Vorjahr ist im Landkreis Sonneberg eine rückläufige Tendenz beim Wohnungseigentum zu beobachten.

Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ist ein starker Anstieg an Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungseigentum wurden hier 23 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Ilm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	12	8	↓ -33	94,2	86,6	↓ -8	1.903,7	1.991,6	→ 5
Min				79,0	79,0		1.676,0	1.588,5	
Max				129,3	93,2		2.284,5	2.155,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	13	8	↓ -38	93,2	86,6	↓ -7	1.903,7	1.991,6	→ 5

Abbildung 153 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	14	4	↓ -71	99,2	108,7	↑ 10	2.095,8	2.219,6	↑ 6
Min				71,6	73,6		2.053,0	2.203,0	
Max				145,9	149,5		2.182,5	2.230,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	15	6	↓ -60	91,4	112,7	↑ 23	2.095,8	2.219,6	↑ 6

Abbildung 154 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	1	1	→ 0	71,1	57,0	↓ -20	k.A.	k.A.	k.A.
Min				71,1	57,0		k.A.	k.A.	
Max				71,1	57,0		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	1	1	→ 0	71,1	57,0	↓ -20	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 155 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre

Auf Grund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen ist für den Teilmarkt Erstverkauf aus Neubau die Darstellung und Auswertung nicht in allen Baujahresklassen möglich. Im Ilm-Kreis beträgt der bereinigte Kaufpreis für Neubauten im Durchschnitt bei 1.991,60 €/m² und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 2.219,60 €/m². Dies stellt eine Steigerung zum Vorjahr von 5 % bzw. 6 % dar.

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Ilm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre 1950 bis 1989	2	1	↓ -50	72,2	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				67,0	0,0		k.A.	k.A.	
Max				77,4	0,0		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	10	11	↗ 10	91,5	78,9	↘ -14	1.734,5	1.722,1	↘ -1
Min				66,6	46,2		1.333,5	1.139,5	
Max				168,9	104,0		1.999,5	2.085,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	12	12	↗ 0	81,9	39,4	↓ -52	1.734,5	1.722,1	↘ -1

Abbildung 156 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre bis 1949	1	1	↗ 0	0,0	67,6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				0,0	67,6		k.A.	k.A.	
Max				0,0	67,6		k.A.	k.A.	
Summe/ Mittelwert Veränderung	1	1	↗ 0	0,0	67,6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abbildung 157 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre 1950 bis 1989	0	2	k.A.	k.A.	66,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Min				k.A.	66,0		k.A.	k.A.	
Max				k.A.	66,0		k.A.	k.A.	
Baujahre bis 1949	5	4	↘ -20	110,0	82,2	↘ -25	1.200,4	1.334,4	↗ 11
Min				80,0	77,1		962,5	1.206,0	
Max				150,0	92,1		1.450,5	1.492,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	5	6	↗ 20	110,0	74,1	↘ -33	1.200,4	1.334,4	↗ 11

Abbildung 158 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre

Auf Grund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen ist für den Teilmarkt Erstverkauf aus Umwandlung die Darstellung und Auswertung nicht in allen Baujahresklassen möglich. Im Ilm-Kreis beträgt der bereinigte Kaufpreis in der Baujahresklasse Baujahre bis 1949, im Jahr 2015 1.722,10 €/m², im Landkreis Sonneberg 1.334,40 €/m².

7.3 Weiterverkauf

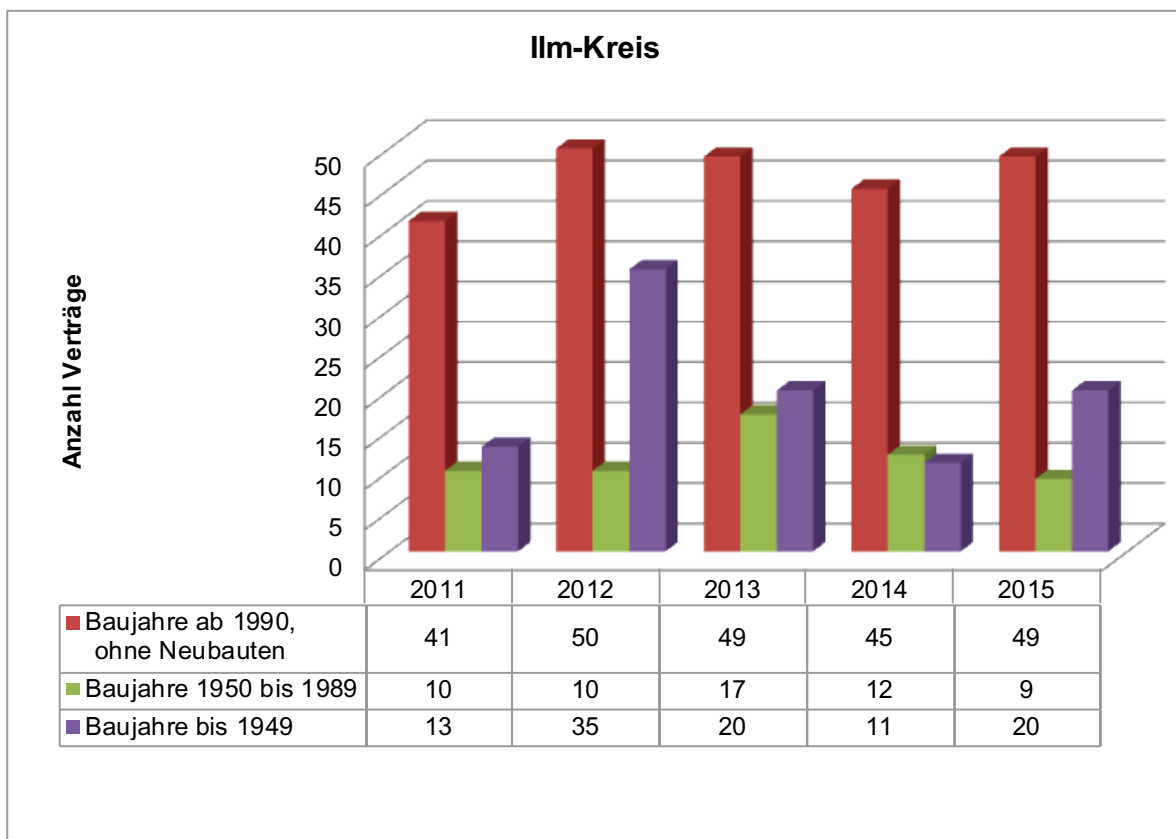


Abbildung 159 Ilm-Kreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

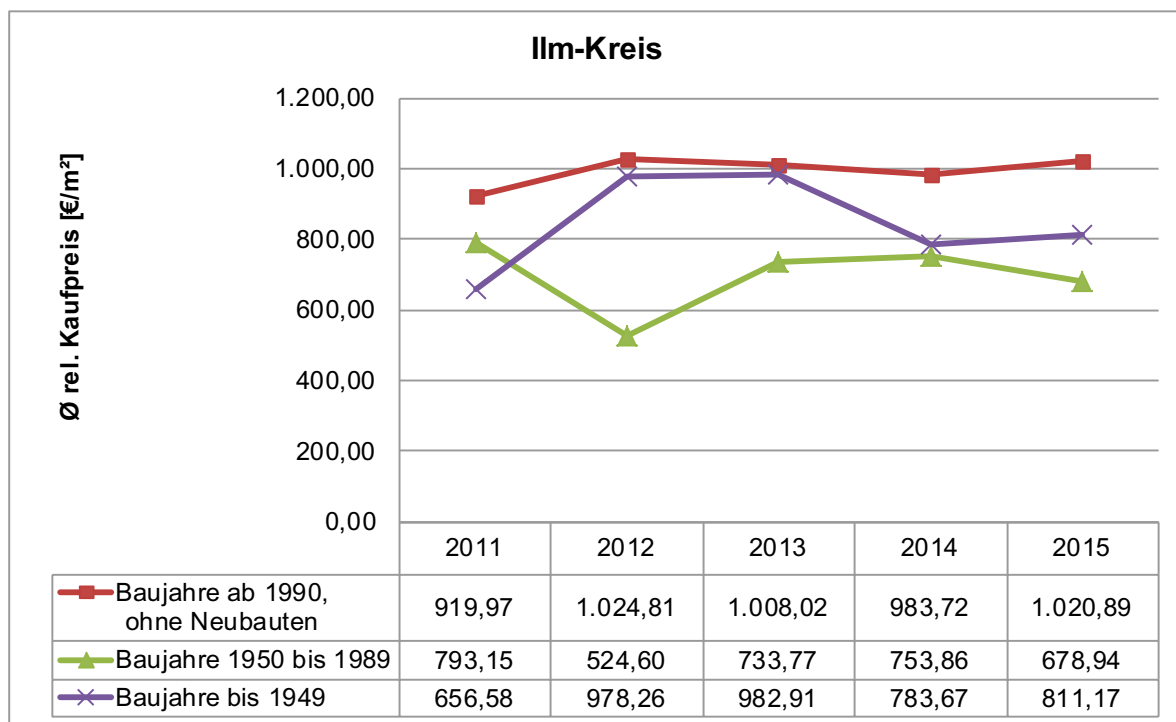


Abbildung 160 Ilm-Kreis - Ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Ilm-Kreis									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	45	49	↗ 9	75,5	75,4	↔ 0	983,7	1.020,9	↗ 4
Min				24,6	44,1		426,5	387,0	
Max				132,0	169,6		1.544,5	1.869,5	
Baujahre 1950 bis 1989	12	9	↘ -25	64,0	66,2	↗ 3	753,9	678,9	↘ -10
Min				47,0	47,0		294,0	371,5	
Max				104,2	94,2		1.278,5	1.369,0	
Baujahre bis 1949	11	20	↗ 82	76,0	89,1	↗ 17	783,7	811,2	↗ 4
Min				45,3	48,0		229,0	288,5	
Max				105,0	127,6		1.267,5	1.533,5	
Summe/ Mittelwert Veränderung	68	78	↗ 15	71,8	76,9	↗ 7	840,4	837,0	↔ 0

Abbildung 161 Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

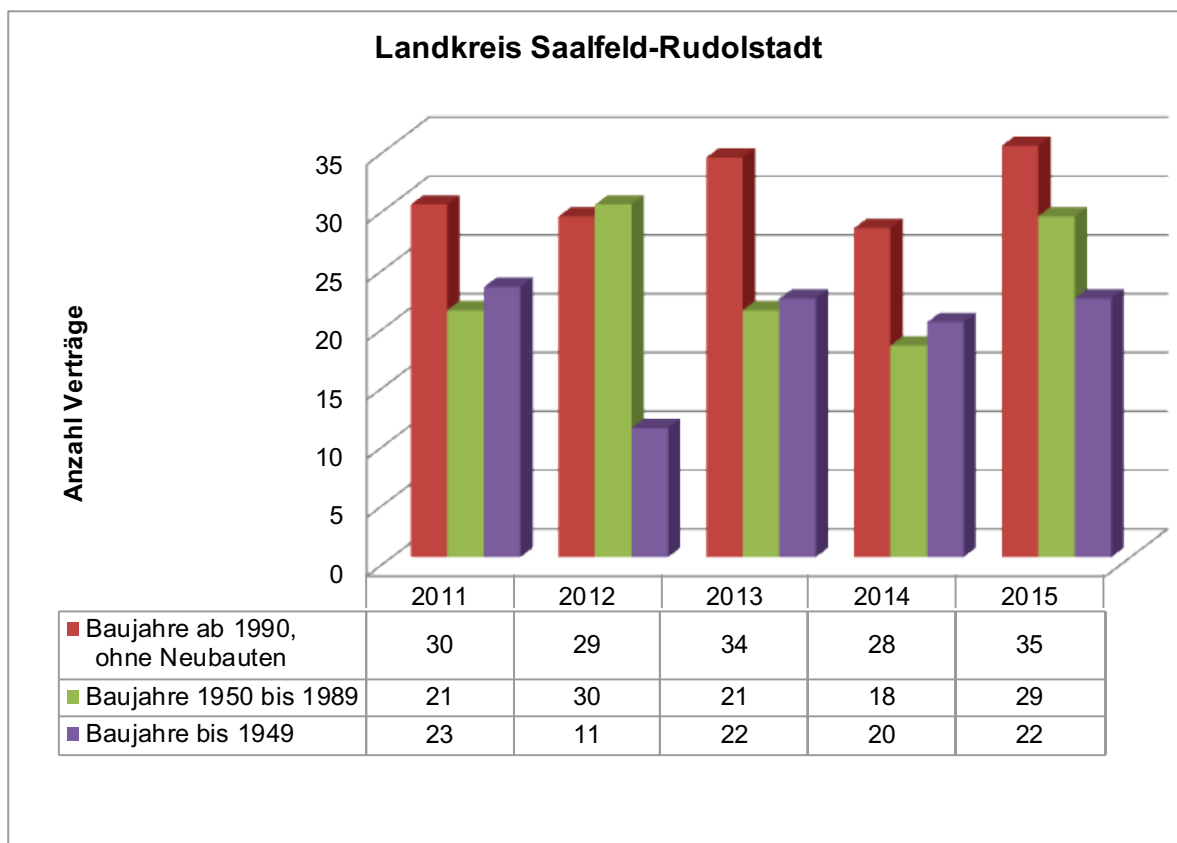


Abbildung 162 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

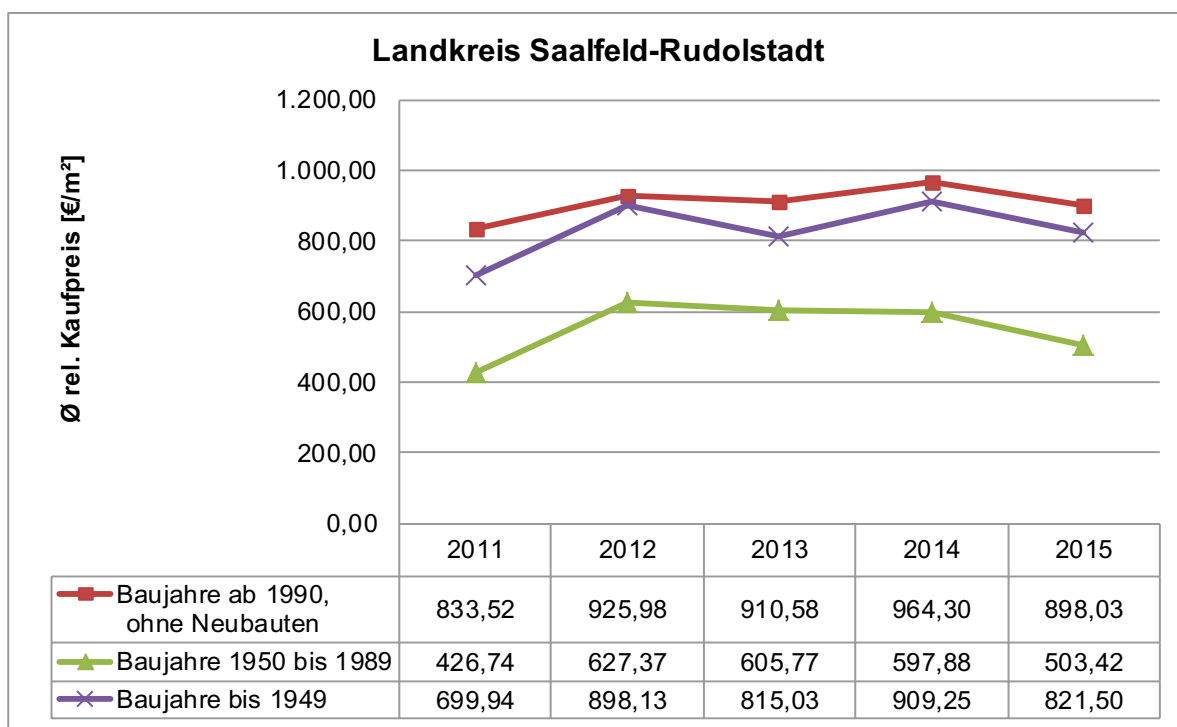


Abbildung 163 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	28	35	↗ 25	60,5	65,9	↗ 9	964,3	898,0	↘ -7
Min				33,6	27,6		338,5	206,0	
Max				101,4	114,0		2.253,5	1.379,5	
Baujahre 1950 bis 1989	18	29	↗ 61	65,4	55,9	↘ -14	597,9	503,4	↘ -16
Min				33,8	37,0		79,5	20,5	
Max				84,0	84,0		830,5	952,5	
Baujahre bis 1949	20	22	↗ 10	82,6	76,4	↘ -7	909,3	821,5	↘ -10
Min				49,0	39,0		188,5	278,0	
Max				125,3	116,0		1.803,5	1.462,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	66	86	↗ 30	69,5	66,1	↘ -5	823,8	741,0	↘ -10

Abbildung 164 Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

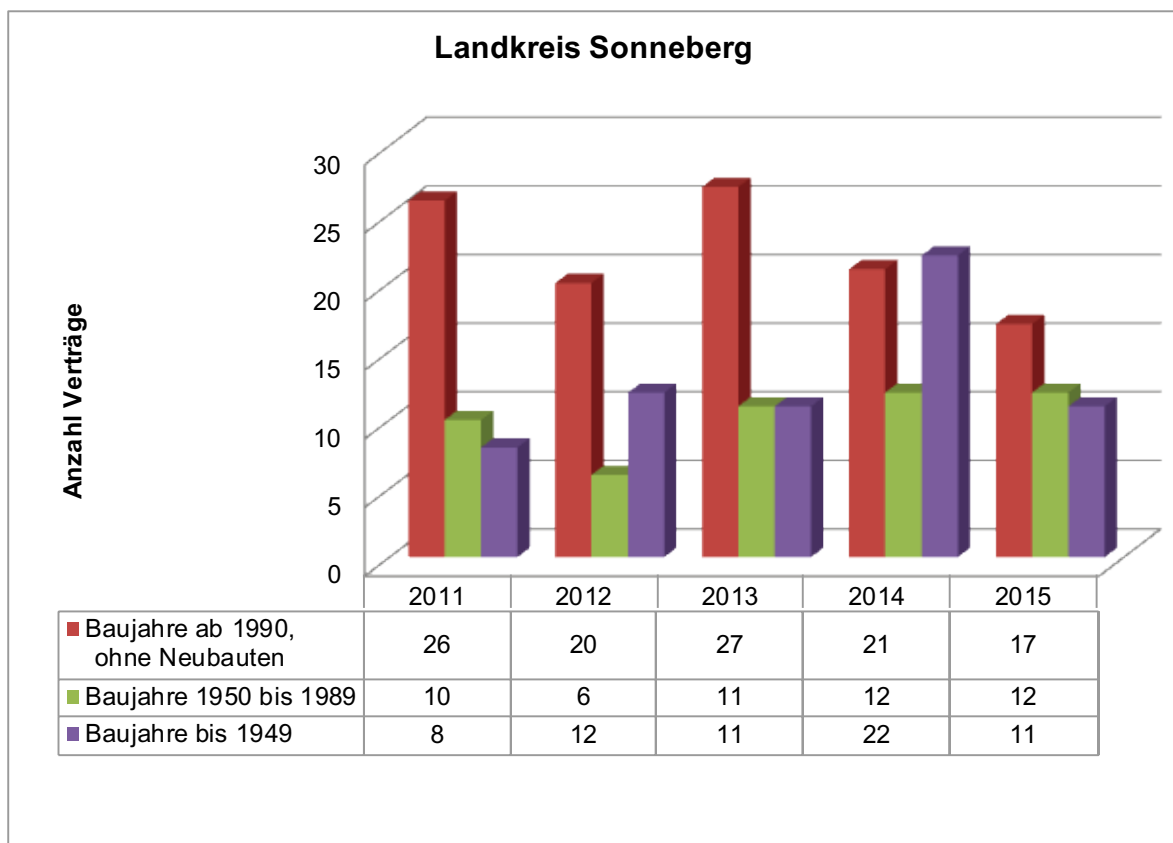


Abbildung 165 Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

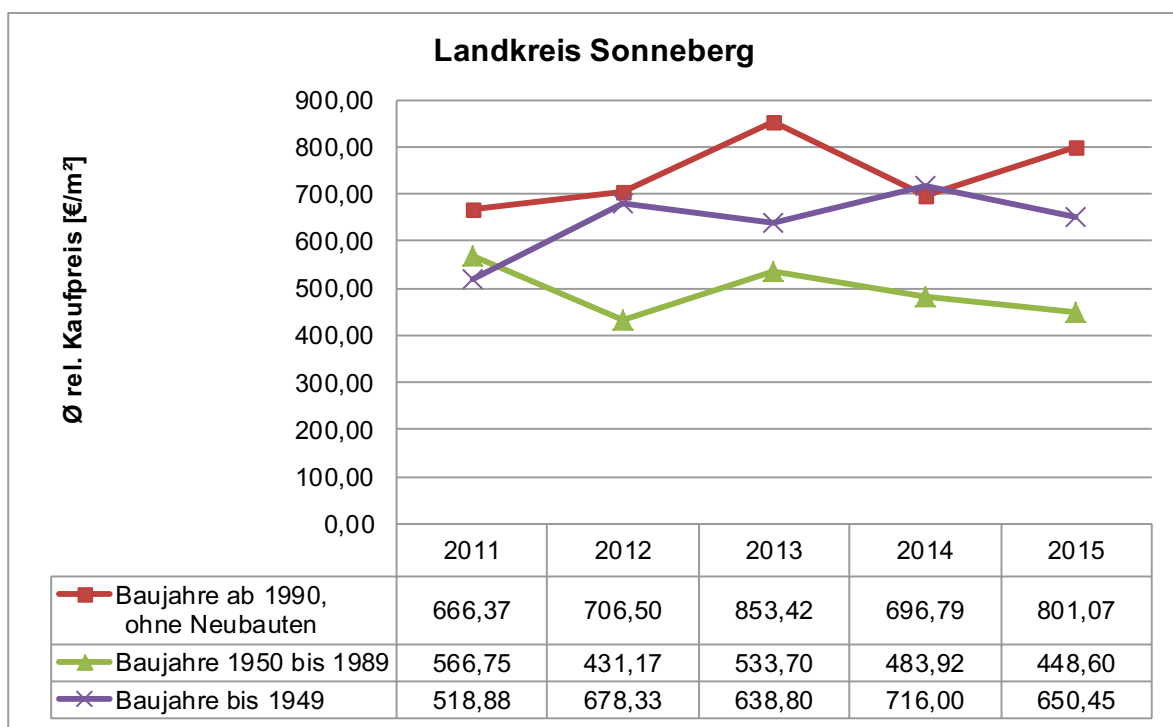


Abbildung 166 Landkreis Sonneberg - Ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

Landkreis Sonneberg									
Baujahresklassen	Anzahl Verträge			Ø Wohnfläche [m²]			Ø rel. Kaufpreis [€/m²]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	21	17	↘ -19	62,4	70,8	↗ 13	696,8	801,1	↗ 15
Min				32,6	31,0		200,0	289,0	
Max				120,8	142,5		1.075,0	1.042,5	
Baujahre 1950 bis 1989	12	12	→ 0	61,3	59,4	↘ -3	483,9	448,6	↘ -7
Min				41,0	50,0		271,0	104,5	
Max				75,0	70,0		899,5	643,0	
Baujahre bis 1949	22	11	↘ -50	65,7	64,2	↘ -2	716,0	650,5	↘ -9
Min				27,0	43,3		108,5	178,5	
Max				117,5	94,0		1.595,5	1.244,0	
Summe/ Mittelwert Veränderung	55	40	↘ -27	63,1	64,8	↗ 3	632,2	633,4	↗ 0

Abbildung 167 Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Ø relativer Kaufpreis, Ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre

Der Weiterverkauf von Wohnungs- und Teileigentum weist in allen drei Landkreisen in allen Baujahresklassen, außer Neubauten, einen stabilen Teilmarkt auf. Im Ilm-Kreis und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sind insgesamt Steigerungen bei der Anzahl der Verträge von 15 % bzw. 30 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

In der Baujahresklasse Neubauten ist in allen drei Landkreisen kein Markt vorhanden.

In der Baujahresklasse Baujahre ab 1990, ohne Neubauten, schwankt der durchschnittlich bereinigte Kaufpreis in den drei Landkreisen zwischen 801,10 € im Landkreis Sonneberg und 1020,90 € im Ilm-Kreis.

In der Baujahresklasse 1950 bis 1989 werden durchschnittlich bereinigte Kaufpreise von 448,60 € im Landkreis Sonneberg, von 503,40 € im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 678,90 € im Ilm-Kreis erzielt.

Die Baujahre bis 1949 erzielten bei dem Weiterverkauf durchschnittlich bereinigte Kaufpreise zwischen 633,40 € im Landkreis Sonneberg und 821,50 € im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.

8. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	5
Abbildung 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen	8
Abbildung 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen	8
Abbildung 4	Bildschirmdarstellung von BORIS-TH	9
Abbildung 5	Beispiel für Informationsfenster	9
Abbildung 6	Beispiel einer Bodenrichtwertinformation	10
Abbildung 7	Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 8	Grundstücksmarkt im Überblick	18
Abbildung 9	Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre je Landkreis	19
Abbildung 10	Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis	19
Abbildung 11	Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre je Landkreis	20
Abbildung 12	Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte je Landkreis	20
Abbildung 13	Anzahl aller Kaufverträge je Landkreis	21
Abbildung 14	Flächenumsatz aller Kaufverträge je Landkreis	21
Abbildung 15	Geldumsätze aller Kaufverträge je Landkreis	22
Abbildung 16	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	22
Abbildung 17	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	23
Abbildung 18	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre	23
Abbildung 19	Anzahl aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	24
Abbildung 20	Flächenumsatz aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	24
Abbildung 21	Geldumsätze aller Zwangsversteigerungen je Landkreis	25
Abbildung 22	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	25
Abbildung 23	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	26
Abbildung 24	Landkreis Sonneberg – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Zwangsversteigerungen über 2 Jahre	26
Abbildung 25	Anzahl aller Bauflächen je Landkreis	28
Abbildung 26	Flächenumsatz aller Bauflächen je Landkreis	28
Abbildung 27	Geldumsatz aller Bauflächen je Landkreis	29
Abbildung 28	Ilm-Kreis – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	30
Abbildung 29	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	30
Abbildung 30	Landkreis Sonneberg – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise Typ aller Bauflächen über 2 Jahre	30
Abbildung 31	Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	31
Abbildung 32	Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	31
Abbildung 33	Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	32
Abbildung 34	Ø bereinigter Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus je Landkreis	32
Abbildung 35	Ilm-Kreis – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	33
Abbildung 36	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	33
Abbildung 37	Landkreis Sonneberg – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus über 2 Jahre	33
Abbildung 38	Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	34

Abbildung 39	Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis	34
Abbildung 40	Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis.....	35
Abbildung 41	ø bereinigter Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser je Landkreis.....	35
Abbildung 42	Anzahl aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis.....	36
Abbildung 43	Flächenumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis	36
Abbildung 44	Geldumsatz aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis.....	37
Abbildung 45	ø bereinigter Kaufpreis aller Gewerblichen Grundstücke je Landkreis	37
Abbildung 46	Ilm-Kreis – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	38
Abbildung 47	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	38
Abbildung 48	Landkreis Sonneberg – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	39
Abbildung 49	Anzahl aller Grundstücke für Wirdendes Bauland je Landkreis	40
Abbildung 50	Flächenumsatz aller Grundstücke für Wirdendes Bauland je Landkreis	40
Abbildung 51	Geldumsatz aller Grundstücke für Wirdendes Bauland je Landkreis.....	41
Abbildung 52	ø bereinigter Kaufpreis aller Grundstücke für Wirdendes Bauland je Landkreis	41
Abbildung 53	Ilm-Kreis – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Wirdendes Bauland über 2 Jahre.....	42
Abbildung 54	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Wirdendes Bauland über 2 Jahre	42
Abbildung 55	Landkreis Sonneberg – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Entwicklungsstufe aller Grundstücke für Wirdendes Bauland über 2 Jahre	42
Abbildung 56	Anzahl der Kaufverträge aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	43
Abbildung 57	Flächenumsatz der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	43
Abbildung 58	Geldumsatz der Gemeinbedarfsflächen je Landkreis	44
Abbildung 59	ø bereinigter Kaufpreis aller Gemeinbedarfsflächen je Landkreis.....	44
Abbildung 60	Anzahl der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	45
Abbildung 61	Flächenumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis	45
Abbildung 62	Geldumsatz der Kaufverträge aller Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen je Landkreis .	46
Abbildung 63	Ilm-Kreis – Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre.....	47
Abbildung 64	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre	47
Abbildung 65	Landkreis Sonneberg – Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen über 2 Jahre ..	47
Abbildung 66	Anzahl der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	48
Abbildung 67	Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	48
Abbildung 68	Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis	49
Abbildung 69	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland je Landkreis.....	49
Abbildung 70	Anzahl der Kaufverträge von Grünland je Landkreis.....	50
Abbildung 71	Flächenumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	50
Abbildung 72	Geldumsatz der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	51
Abbildung 73	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Grünland je Landkreis	51
Abbildung 74	Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis.....	52
Abbildung 75	Flächenumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	52
Abbildung 76	Geldumsatz der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	53
Abbildung 77	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Waldflächen je Landkreis	53

Abbildung 78	Anzahl der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung je Landkreis	55
Abbildung 79	Flächenumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung je Landkreis	55
Abbildung 80	Geldumsatz der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung je Landkreis	56
Abbildung 81	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrарischer Nutzung je Landkreis	56
Abbildung 82	Anzahl der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	57
Abbildung 83	Flächenumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	57
Abbildung 84	Geldumsatz der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	58
Abbildung 85	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich je Landkreis	58
Abbildung 86	Anzahl der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	59
Abbildung 87	Flächenumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	59
Abbildung 88	Geldumsatz der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	60
Abbildung 89	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Gärten im Außenbereich je Landkreis	60
Abbildung 90	Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	61
Abbildung 91	Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	61
Abbildung 92	Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	62
Abbildung 93	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken je Landkreis	62
Abbildung 94	Anzahl der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis	63
Abbildung 95	Flächenumsatz der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis	63
Abbildung 96	Geldumsatz der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis	64
Abbildung 97	ø bereinigter Kaufpreis der Kaufverträge von Geringst/Unland je Landkreis	64
Abbildung 98	Anzahl aller Bebauten Grundstücke je Landkreis	65
Abbildung 99	Flächenumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis	66
Abbildung 100	Geldumsatz aller Bebauten Grundstücke je Landkreis	66
Abbildung 101	Ilm-Kreis – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre	67
Abbildung 102	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre	67
Abbildung 103	Landkreis Sonneberg – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Bauweise/ Typ aller Bebauten Grundstücke über 2 Jahre	68
Abbildung 104	Ilm-Kreis – Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	70
Abbildung 105	Ilm-Kreis – ø bereinigter Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	70
Abbildung 106	Ilm-Kreis – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	71
Abbildung 107	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	72
Abbildung 108	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – ø bereinigter Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	72
Abbildung 109	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre	73
Abbildung 110	Landkreis Sonneberg – Anzahl aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	74
Abbildung 111	Landkreis Sonneberg – ø bereinigter Kaufpreis aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	74
Abbildung 112	Landkreis Sonneberg – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser über 2 Jahre ...	75

Abbildung 113	Ilm-Kreis – Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	76
Abbildung 114	Ilm-Kreis – ø bereinigter Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	76
Abbildung 115	Ilm-Kreis – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	77
Abbildung 116	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	78
Abbildung 117	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – ø bereinigter Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen.....	78
Abbildung 118	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre	79
Abbildung 119	Landkreis Sonneberg – Anzahl aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	80
Abbildung 120	Landkreis Sonneberg – ø bereinigter Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	80
Abbildung 121	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre.....	81
Abbildung 122	Ilm-Kreis - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	82
Abbildung 123	Ilm-Kreis - ø bereinigter Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	82
Abbildung 124	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre.....	83
Abbildung 125	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	84
Abbildung 126	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt – ø bereinigter Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	84
Abbildung 127	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	85
Abbildung 128	Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen.....	86
Abbildung 129	Landkreis Sonneberg - ø bereinigter Kaufpreis aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	86
Abbildung 130	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Objekte des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser über 2 Jahre	87
Abbildung 131	Ilm-Kreis – Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	88
Abbildung 132	Ilm-Kreis - ø bereinigter Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	88
Abbildung 133	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre.....	89
Abbildung 134	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	90
Abbildung 135	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - ø bereinigter Kaufpreis aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen.....	90

Abbildung 136	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	91
Abbildung 137	Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Baujahresklassen	92
Abbildung 138	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude über 2 Jahre	92
Abbildung 139	Ilm-Kreis - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	94
Abbildung 140	Ilm-Kreis - $\bar{x}$ bereinigter Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen.....	94
Abbildung 141	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre	95
Abbildung 142	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	96
Abbildung 143	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - $\bar{x}$ bereinigter Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	96
Abbildung 144	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre.....	97
Abbildung 145	Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen.....	98
Abbildung 146	Landkreis Sonneberg – $\bar{x}$ bereinigter Kaufpreis aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude nach Baujahresklassen	98
Abbildung 147	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude über 2 Jahre	99
Abbildung 148	Anzahl aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	101
Abbildung 149	Geldumsätze aller Wohnungs- und Teileigentume je Landkreis	101
Abbildung 150	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	102
Abbildung 151	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	102
Abbildung 152	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt/Objektart aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	102
Abbildung 153	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, $\bar{x}$ relativer Kaufpreis, $\bar{x}$ Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre	103
Abbildung 154	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, $\bar{x}$ relativer Kaufpreis, $\bar{x}$ Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre.....	103
Abbildung 155	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, $\bar{x}$ relativer Kaufpreis, $\bar{x}$ Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Neubau über 2 Jahre.....	103
Abbildung 156	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, $\bar{x}$ relativer Kaufpreis, $\bar{x}$ Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre	105
Abbildung 157	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, $\bar{x}$ relativer Kaufpreis, $\bar{x}$ Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre	105
Abbildung 158	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, $\bar{x}$ relativer Kaufpreis, $\bar{x}$ Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Erstverkäufe aus Umwandlung über 2 Jahre	106
Abbildung 159	Ilm-Kreis - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen.....	107
Abbildung 160	Ilm-Kreis - $\bar{x}$ rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	107
Abbildung 161	Ilm-Kreis - Übersicht von Anzahl, $\bar{x}$ relativer Kaufpreis, $\bar{x}$ Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	108

Abbildung 162	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen.....	109
Abbildung 163	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	109
Abbildung 164	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Übersicht von Anzahl, ø relativer Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre.....	110
Abbildung 165	Landkreis Sonneberg - Anzahl aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen.....	111
Abbildung 166	Landkreis Sonneberg - ø rel. Kaufpreis aller Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	111
Abbildung 167	Landkreis Sonneberg - Übersicht von Anzahl, ø relativer Kaufpreis, ø Wohnfläche gegliedert nach Baujahresklassen aller Weiterverkäufe über 2 Jahre	112

9. Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
bereinigter	bereinigt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
II.BV	II. Berechnungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k. A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
lf	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag (pro Jahr)
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RoE	Jahresrohertrag
ROF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ub	unbebaut
WF	Wohnfläche
WE/TE	Wohnungs- und Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse
ZFH	Zweifamilienhaus
ø	Durchschnitt



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3 07318 Saalfeld
☎+49 (0)361 57 4168-311 📠+49 (0)361 57 4168-399
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld