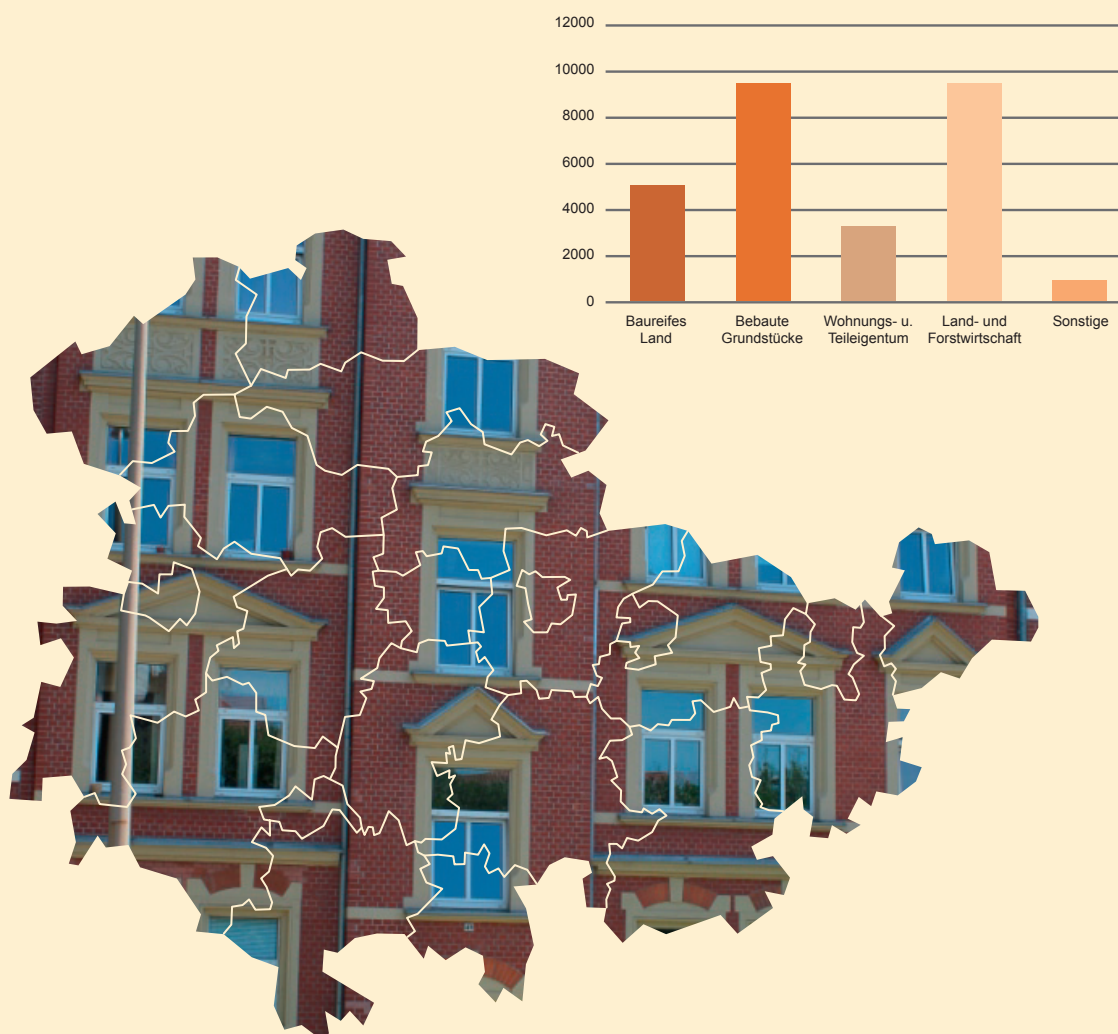




Immobilienmarktbericht 2012 Thüringen

Herausgeber

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen

Hohenwindenstraße 13 a

99086 Erfurt

☎ 0361 3783255

☎ 0361 3783299

gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de

Druck und Vertrieb

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Hohenwindenstraße 13 a

99086 Erfurt

☎ 0361 3783777

☎ 0361 3783799

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berichtes oder von Auswerteergebnissen sind nur mit Genehmigung der Herausgebers und unter Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht © 2012 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen

www.gutachterausschuss-th.de

Erfurt, Juni 2012

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

die in der Bundesrepublik Deutschland staatlich garantierte Sicherung des Eigentums ist ein wesentliches Fundament unserer freiheitlichen Rechts- und Gesellschaftsordnung. Sie ist auch der unerlässliche Garant für eine funktionierende Markt- und Volkswirtschaft.

Der Besitz an Grund und Boden stellt einen erheblichen Teil des Volksvermögens dar und dient zugleich auch der Existenzsicherung und als Kapitalanlage.



Als zweitgrößter Wirtschaftszweig hat die Immobilienwirtschaft eine enorme Bedeutung für unsere Volkswirtschaft. Zur Immobilienwirtschaft zählen Unternehmen, die sich mit der Planung, Erstellung, Finanzierung und Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigen.

Nicht zuletzt die weltweite Finanzmarktkrise, deren Ursache im Wesentlichen auf die fehlende Risikotransparenz des amerikanischen Immobilienmarktes zurückzuführen ist, zeigt, wie wichtig grundlegende Informationen und Kenntnisse über den Grundstücksmarkt sind.

Diese Transparenz des Thüringer Grundstücksmarktes für alle Marktteilnehmer sicherzustellen, ist Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Dazu leiten sie auf der Grundlage von Kaufverträgen die Bodenrichtwerte und sonstige Grundstücksmarktdaten ab. Die Gutachterausschüsse wurden aufgrund bundes- und landesrechtlicher Bestimmungen als selbständige und unabhängige Einrichtungen des Landes für das Gebiet jedes Landkreises und jeder kreisfreien Stadt eingerichtet. Darüber hinaus wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen gebildet.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2012, der durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen erstmals in diesem Umfang herausgegeben wird, spiegelt den Grundstücksmarkt im Freistaat Thüringen wider und trägt somit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei.

Eine hohe Markttransparenz ist eine fundamentale Grundlage für Standort- und Investitionsentscheidungen. Zugleich tragen wir der gestiegenen Bedeutung Deutschlands und insbesondere auch Thüringens für nationale und internationale Investoren Rechnung.

Der Immobilienmarktbericht 2012 für Thüringen richtet sich nicht nur an Sachverständige und Fachleute aus der Immobilienwirtschaft. Er ist mit seinen Informationen auch eine mögliche Entscheidungshilfe für interessierte Bürgerinnen und Bürger, Bauherren, Investoren und die Politik auf allen Ebenen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Carius'.

Christian Carius

Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Sehr geehrte Damen und Herren,

landesweite Markttransparenz ist ein Grundbedürfnis der Bevölkerung, der Politik, der Verwaltung und der auf dem Immobilienmarkt agierenden Unternehmen.

Die Schaffung dieser Transparenz des Grundstücksmarktes ist eine der Hauptaufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Neben den im zweijährigen Zyklus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz insbesondere auch durch die Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt erreicht.



Der durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen herausgegebene Immobilienmarktbericht 2012, der in dieser Art und Form erstmals für den ganzen Freistaat erstellt wurde, gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in Thüringen. Er stellt die Entwicklung der Umsätze sowie die Veränderungen im Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt und in den einzelnen Teilmärkten für die Jahre 2010 und 2011 dar. Um in bestimmten Fällen auch längerfristige Entwicklungen aufzuzeigen, werden hierbei einzelne Auswertungen zusätzlich über einen Fünf- oder Zehnjahreszeitraum dargestellt. Unter Berücksichtigung der Unabhängigkeit und Neutralität des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen enthält der vorliegende Immobilienmarktbericht keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen.

Grundlage für diesen Bericht sind die Daten in den von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen. Der Immobilienmarktbericht für Thüringen ergänzt die Berichte zum Grundstücksmarkt der 23 örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und stellt den landesweiten Immobilienmarkt generalisiert und aggregiert dar. Dazu gehören auch die von den Gutachterausschüssen förmlich beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Als Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen bedanke ich mich bei allen Kolleginnen und Kollegen, die durch ihre Arbeit zur Veröffentlichung dieses Immobilienmarktberichtes beigetragen haben.

Bei Ihnen, liebe Leserin und lieber Leser, bedanke ich mich für Ihr Interesse an diesem Bericht. Es ist geplant, dass von nun an der Immobilienmarktbericht im zweijährigen Turnus aktualisiert und veröffentlicht wird. Da der Bericht nicht zum Selbstzweck, sondern entsprechend den Nutzeranforderungen erstellt werden soll, würden wir uns über Ihre „Bewertung“ dieses Marktberichts bezüglich Umfang, Inhalt und Aussagekraft freuen. Darüber hinaus sind wir auch sehr an Ihren Vorschlägen und Hinweisen zur Weiterentwicklung des Immobilienmarktberichts Thüringen interessiert.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Uwe Köhler', written in a cursive style.

Uwe Köhler

Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen

Inhaltsverzeichnis

1	Struktur- und Wirtschaftsdaten	1-1
1.1	Strukturdaten	1-1
1.1.1	Verwaltungsgliederung	1-1
1.1.2	Gebiet	1-3
1.1.3	Bevölkerung und demografischer Wandel	1-4
1.2	Wirtschaftsdaten	1-8
1.2.1	Preisentwicklung	1-8
1.2.2	Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung	1-9
1.2.3	Arbeitsmarkt	1-12
1.2.4	Insolvenzen	1-14
1.2.5	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	1-14
1.2.6	Wohngebäude und Wohnungsbestand	1-16
2	Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung	2-1
2.1	Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse	2-1
2.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse	2-2
2.2.1	Kaufpreissammlung	2-3
2.2.2	Bodenrichtwerte	2-3
2.2.3	Verkehrswertgutachten	2-6
2.2.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	2-7
3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3-1
3.1	Grundstücksverkehr	3-1
3.1.1	Umsatzübersicht	3-1
3.1.2	Erwerbsanlässe	3-3
3.1.3	Marktteilnehmer	3-4
3.1.4	Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge	3-5
3.1.5	Zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes	3-6
3.1.6	Zeitliche Entwicklung des Flächenumsatzes	3-7
3.2	Kaufverträge	3-8
3.2.1	Umsatzübersicht	3-8
3.2.2	Anzahl	3-9
3.2.3	Geldumsatz	3-12
3.2.4	Flächenumsatz	3-14
3.3	Zwangsversteigerungen	3-16

4 Unbebaute Grundstücke4-1

4.1 Gesamtmarkt4-2

- 4.1.1 Umsatzübersicht 4-2
- 4.1.2 Zeitliche Entwicklung..... 4-3
- 4.1.3 Anzahl..... 4-4
- 4.1.4 Geldumsatz..... 4-5
- 4.1.5 Flächenumsatz..... 4-7

4.2 Bauflächen4-9

- 4.2.1 Umsatzübersicht 4-9
- 4.2.2 Marktteilnehmer 4-10
- 4.2.3 Individueller Wohnungsbau 4-11
- 4.2.4 Mehrfamilienhäuser 4-14
- 4.2.5 Gewerbliche Bauflächen 4-15
- 4.2.6 Werdendes Bauland 4-17
- 4.2.7 Gemeinbedarfsflächen 4-19

4.3 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft4-20

- 4.3.1 Umsatzübersicht 4-20
- 4.3.2 Marktteilnehmer 4-21
- 4.3.3 Ackerland..... 4-22
- 4.3.4 Grünland..... 4-25
- 4.3.5 Waldflächen 4-28
- 4.3.6 Flächen mit besonderer Funktion 4-31
- 4.3.7 Gemeinbedarfsflächen 4-34

5 Bebaute Grundstücke5-1

5.1 Gesamtmarkt5-1

- 5.1.1 Umsatzübersicht 5-1
- 5.1.2 Marktteilnehmer 5-3
- 5.1.3 Zeitliche Entwicklung..... 5-4
- 5.1.4 Anzahl..... 5-5
- 5.1.5 Geldumsatz..... 5-6
- 5.1.6 Flächenumsatz..... 5-8

5.2 Individueller Wohnungsbau5-10

- 5.2.1 Umsatzübersicht 5-10
- 5.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser 5-12
- 5.2.3 Doppelhaushälften 5-15
- 5.2.4 Reihenhäuser 5-18
- 5.2.5 Reihenendhäuser 5-21
- 5.2.6 Villen..... 5-23
- 5.2.7 Kaufpreise nach Baujahresgruppen 5-24

5.3	Mehrfamilienhäuser	5-25
5.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-29
5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	5-31
5.6	Wochenend- und Ferienhäuser	5-33
6	Wohnungs- und Teileigentum	6-1
6.1	Gesamtmarkt	6-1
6.1.1	Umsatzübersicht	6-1
6.1.2	Marktteilnehmer	6-2
6.1.3	Anzahl	6-4
6.1.4	Geldumsatz	6-6
6.2	Wohnungseigentum	6-8
6.2.1	Umsatzübersicht	6-8
6.2.2	Zeitliche Entwicklung	6-9
6.2.3	Auswertung nach Kreisen	6-10
6.2.4	Auswertung nach Baujahresgruppen	6-12
6.2.5	Erstverkauf aus Neubau	6-13
6.2.6	Erstverkauf aus Umwandlung	6-15
6.2.7	Weiterverkauf	6-17
6.3	Teileigentum	6-21
7	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	7-1
7.1	Sachwertfaktoren	7-2
7.1.1	Vergleichende Darstellung der Verkehrswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	7-4
7.1.2	Beispiel für Sachwertfaktoren	7-6
7.2	Liegenschaftszinssätze	7-9
7.2.1	Vergleichende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	7-11
7.2.2	Beispiel für Liegenschaftszinssätze	7-12
7.3	Rohertragsfaktoren	7-16
7.3.1	Vergleichende Darstellung der Rohertragsfaktoren	7-16
7.3.2	Beispiele für Rohertragsfaktoren	7-17
7.4	Bestimmung der Restnutzungsdauer	7-18
8	Bodenrichtwerte	8-1
8.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	8-2
8.2	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	8-6
9	Quellen und Hinweise zu den Daten	9-1
10	Abbildungsverzeichnis	10-1
11	Diagrammverzeichnis	11-1
12	Tabellenverzeichnis	12-1
13	Anschriften	13-1

1 Struktur- und Wirtschaftsdaten

1.1 Strukturdaten

1.1.1 Verwaltungsgliederung

Der 1990 wieder gegründete Freistaat Thüringen besteht heute aus 17 Landkreisen und sechs kreisfreien Städten. Von den 901 kreisangehörigen Gemeinden handelt es sich bei 120 um Städte.

Die Landeshauptstadt ist Erfurt.

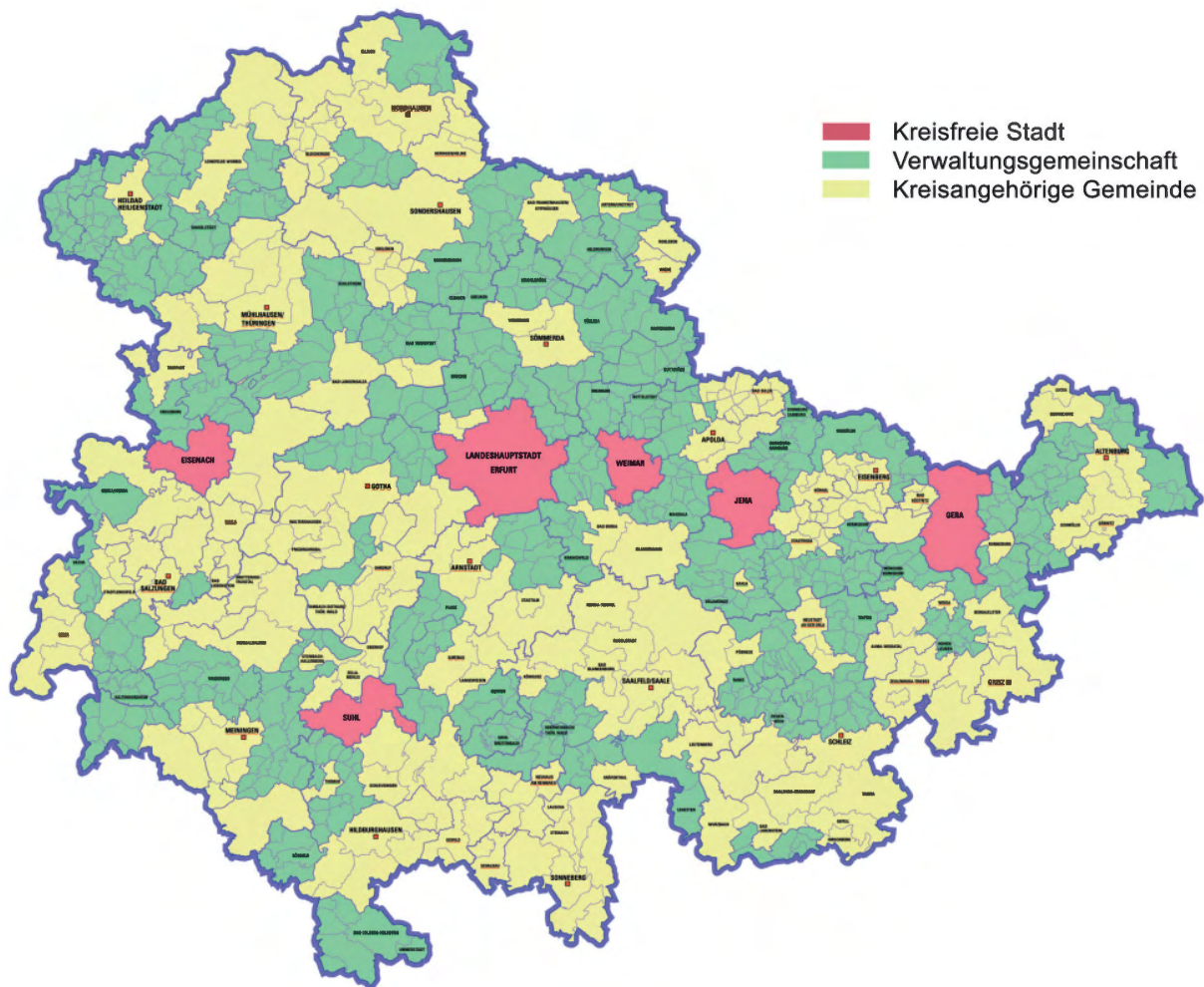


Abbildung 1-1: Gemeindegrenzenkarte (Quelle: TLVermGeo)

Die Verwaltungsgliederung der Gemeinden Thüringens wird in den Tabellen 1-1 und 1-2 nach Kreisen dargestellt.

Bei gemeinschaftsfreien Gemeinden handelt es sich um Gemeinden, die nicht Mitglied einer Verwaltungsgemeinschaft und nicht erfüllende oder beauftragende Gemeinde sind.

Erfüllende Gemeinden nehmen für die beauftragende Gemeinde die Aufgaben einer Verwaltungsgemeinschaft wahr.

Kreisfreie Städte Landkreis Land	Schlüssel	Anzahl der	
		Gemeinden insgesamt	Städte
Erfurt	51	1	1
Gera	52	1	1
Jena	53	1	1
Suhl	54	1	1
Weimar	55	1	1
Eisenach	56	1	1
Eichsfeld	61	80	3
Nordhausen	62	27	4
Wartburgkreis	63	61	10
Unstrut-Hainich-Kreis	64	44	4
Kyffhäuserkreis	65	50	10
Schmalkalden-Meiningen	66	62	7
Gotha	67	48	5
Sömmerda	68	55	7
Hildburghausen	69	43	7
Ilm-Kreis	70	44	7
Weimarer Land	71	75	8
Sonneberg	72	14	5
Saalfeld-Rudolstadt	73	39	9
Saale-Holzland-Kreis	74	93	8
Saale-Orla-Kreis	75	73	12
Greiz	76	54	9
Altenburger Land	77	39	5
Thüringen	16	907	126
Davon	kreisfreie Städte	6	6
	Landkreise	901	120

Tabelle 1-1: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen (Quelle: TLS)

Kreisfreie Städte Landkreis Land		Anzahl der						
		Großen kreisange- hörigen Städte	gemeinschafts- freien Gemeinden 1)	Land- gemeinden	Verwaltungs- gemeinschaften (VG)	Mitglieds- gemeinden in einer VG	erfüllenden Gemeinden 2)	beauftragenden Gemeinden 3)
Erfurt		-	1	-	-	-	-	-
Gera		-	1	-	-	-	-	-
Jena		-	1	-	-	-	-	-
Suhl		-	1	-	-	-	-	-
Weimar		-	1	-	-	-	-	-
Eisenach		-	1	-	-	-	-	-
Eichsfeld		-	4	2	9	76	-	-
Nordhausen		1	5	2	2	11	2	9
Wartburgkreis		-	10	-	7	36	6	9
Unstrut-Hainich-Kreis		1	7	1	4	33	2	2
Kyffhäuserkreis		-	5	-	4	35	2	8
Schmalkalden-Meiningen		-	9	-	4	43	2	8
Gotha		1	10	2	4	31	2	5
Sömmerda		-	2	-	7	51	1	1
Hildburghausen		-	10	-	3	28	2	3
Ilm-Kreis		1	6	-	6	35	1	2
Weimarer Land		-	4	-	6	58	1	12
Sonneberg		-	8	-	-	-	2	4
Saalfeld-Rudolstadt		-	12	-	4	23	1	3
Saale-Holzland-Kreis		-	1	-	5	67	4	21
Saale-Orla-Kreis		-	9	-	5	58	2	4
Greiz		-	8	2	4	36	4	6
Altenburger Land		1	6	-	5	30	1	2
Thüringen		5	122	9	79	651	35	99
Davon	kreisfreie Städte	-	6	-	-	-	-	-
	Landkreise	5	116	9	79	651	35	99

Tabelle 1-2: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen (Quelle: TLS)

1.1.2 Gebiet

Die Regionen Thüringens zeichnen sich durch ihre unterschiedlichen Landschaften aus.

Das größte Gebirge im Land ist der Thüringer Wald, an den im Osten das Thüringer Schiefergebirge angrenzt. Im Südwesten liegt die Vordere Rhön und im Norden der Südliche Unterharz und der Kyffhäuser. In der Mitte des Landes befindet sich das ertragreiche Thüringer Becken.

Thüringen ist mit ca. 520.000 Hektar Wald bedeckt, dies entspricht ungefähr 32 Prozent der Landesfläche. Mit 880.000 ha sind 54,4 Prozent der Bodenfläche des Freistaates landwirtschaftliche Flächen, davon rund 80 Prozent Ackerland.

Die wichtigsten Flüsse nach der Länge ihres Verlaufs in Thüringen sind Saale (196,3 km), Werra (187,0 km), Ilm (136,0 km) und Unstrut (134,6 km).

Die größten Talsperren (TS) sind die TS Bleichloch (Wasserfläche: 9,2 km²) und die TS Hohenwarte (7,3 km²) an der Saale sowie die TS Zeulenroda (2,4 km²) an der Weida (Quelle: TLUG).

Das Straßennetz besteht aus 498 km Bundesautobahnen, 1.613 km Bundesstraßen, 4.686 km Landesstraßen sowie 3.028 km Kreisstraßen (Quelle: TLBV).



Abbildung 1-2: Übersichtskarte Thüringen (Quelle: TLVermGeo)

Thüringen grenzt an die Bundesländer Niedersachsen (112 km), Hessen (270 km), Bayern (381 km), Sachsen-Anhalt (306 km) und Sachsen (274 km). Die Gesamtlänge der Landesgrenze zum 31.12.2011 beträgt somit 1.343 km. Als Binnenland hat Thüringen keinen Anteil an der deutschen Staatsgrenze.

Die Nord-Süd-Ausdehnung Thüringens beträgt 160 km, die West-Ost-Ausdehnung 198 km.

Großer Beerberg und Schneekopf bei Gehlberg im Thüringer Wald sind mit 983 m bzw. 978 m die höchsten Bodenerhebungen; der niedrigste Punkt liegt mit 114 m am Unstrutflutgraben bei Wiehe (Quelle: TLVermGeo). Der Freistaat Thüringen umfasst eine Fläche von rund 16.172 km², auf der rund 2,2 Millionen Einwohner leben. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 138 Einwohnern/km².

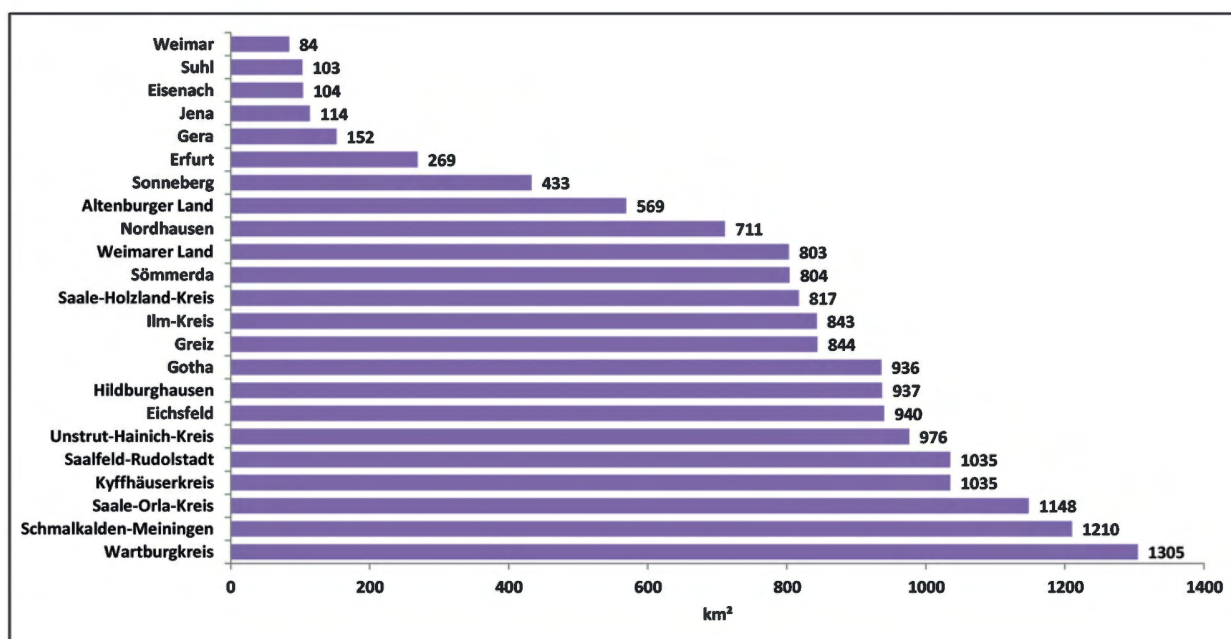


Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen (Quelle: TLVermGeo)

Die Nutzung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung im Freistaat Thüringen

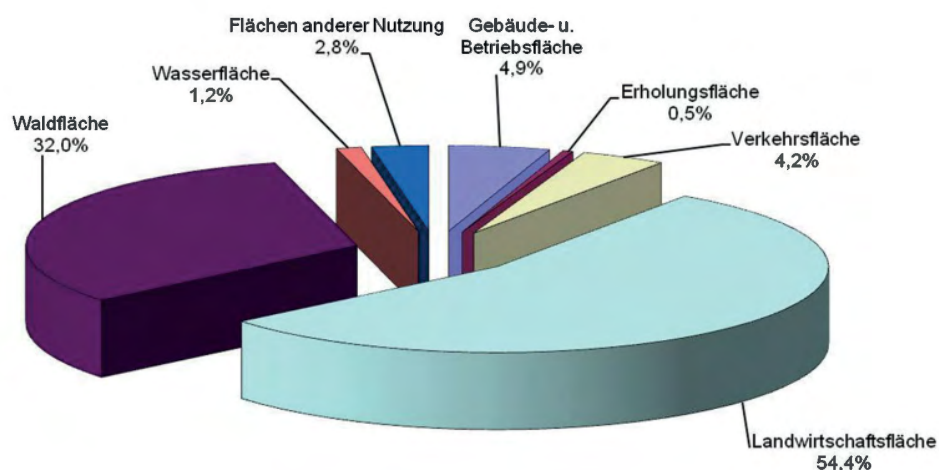


Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2011 (Quelle: TLVermGeo)

1.1.3 Bevölkerung und demografischer Wandel

Zum 30.06.2011 lebten rund 2,23 Millionen Menschen in Thüringen, davon rund 25 Prozent in den kreisfreien Städten und 75 Prozent in den Landkreisen. Landesweit ist das zahlenmäßige Verhältnis der männlichen (49 Prozent) und weiblichen (51 Prozent) Bevölkerung ausgewogen.

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Bevölkerung		
	männlich	weiblich	insgesamt
30.06.2011	Personen		
Erfurt	99.531	105.829	205.360
Gera	47.794	51.201	98.995
Jena	51.896	52.910	104.806
Suhl	18.976	19.569	38.545
Weimar	31.570	33.820	65.390
Eisenach	20.871	21.860	42.731
Eichsfeld	52.748	52.105	104.853
Nordhausen	44.318	45.274	89.592
Wartburgkreis	65.086	64.919	130.005
Unstrut-Hainich-Kreis	54.031	54.433	108.464
Kyffhäuserkreis	40.202	40.835	81.037
Schmalkalden-Meiningen	64.354	64.920	129.274
Gotha	68.145	69.593	137.738
Sömmerda	36.185	36.405	72.590
Hildburghausen	33.160	33.479	66.639
Ilm-Kreis	55.641	56.278	111.919
Weimarer Land	41.924	42.529	84.453
Sonneberg	29.324	30.281	59.605
Saalfeld-Rudolstadt	57.301	58.950	116.251
Saale-Holzland-Kreis	43.095	43.348	86.443
Saale-Orla-Kreis	43.099	44.296	87.395
Greiz	52.582	54.197	106.779
Altenburger Land	47.984	50.224	98.208
Thüringen	1.099.817	1.127.255	2.227.072
kreisfreie Städte	270.638	285.189	555.827
Landkreise	829.179	842.066	1.671.245

Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.06.2011 nach Geschlecht und Kreisen (Quelle: TLS)

Land/Region	1990 Bev. in Tausend	2010 Bev. in Tausend	Entwicklung (%)
Baden-Württemberg	9.822	10.754	9,49
Bayern	11.449	12.539	9,52
Berlin	3.434	3.461	0,78
Brandenburg	2.578	2.503	-2,90
Bremen	682	661	-3,12
Hamburg	1.652	1.786	8,14
Hessen	5.763	6.067	5,28
Mecklenburg-Vorpommern	1.924	1.642	-14,64
Niedersachsen	1.387	7.918	7,19
Nordrhein-Westfalen	17.350	17.845	2,85
Rheinland-Pfalz	3.764	4.004	6,37
Saarland	1.073	1.018	-5,17
Sachsen	4.764	4.149	-12,90
Sachsen-Anhalt	2.874	2.335	-18,75
Schleswig-Holstein	2.626	2.834	7,93
Thüringen	2.611	2.235	-14,40
neue Länder ohne Berlin	14.752	12.865	-12,79
neue Länder mit Berlin	18.186	16.326	-10,23
alte Länder	61.517	65.426	6,35
Deutschland	79.753	81.752	2,57

Tabelle 1-4: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder (Quelle: DESTATIS, TLS)

Bezüglich der demografischen Entwicklung wird auf den Demografiebericht 2011 verwiesen.

Diesem Bericht als einem der zentralen Instrumente der Thüringer Demografiepolitik und Grundlage von landesplanerischen Maßnahmen können die detaillierten Informationen zur demografischen Entwicklung entnommen werden.

Der Demografiebericht steht kostenfrei für jedermann im Internet zur Verfügung (www.thueringen.de/de/tmblv/landesentwicklung/demografisch/bericht/). Auszugsweise werden im Folgenden einige Angaben daraus wiedergegeben.

Landkreis/kreisfreie Stadt/ Region	Bevölkerung 1990	Bevölkerung 2000	Bevölkerung 2010	Entwicklung 2000 zu 1990 in %	Entwicklung 2010 zu 2000 in %	Entwicklung 2010 zu 1990 in %
Erfurt	224.461	200.564	204.994	-10,65	2,21	-8,67
Gera	134.116	112.835	99.262	-15,87	-12,03	-25,99
Jena	105.610	99.893	105.129	-5,41	5,24	-0,46
Suhl	57.318	48.025	38.776	-16,21	-19,26	-32,35
Weimar	64.246	62.425	65.479	-2,83	4,89	1,92
Eisenach	49.610	44.442	42.750	-10,42	-3,81	-13,83
Eichsfeld	116.808	114.109	105.195	-2,31	-7,81	-9,94
Nordhausen	105.462	98.609	89.963	-6,50	-8,77	-14,70
Wartburgkreis	151.750	144.677	130.560	-4,66	-9,76	-13,96
Unstrut-Hainich-Kreis	126.349	119.504	108.758	-5,42	-8,99	-13,92
Kyffhäuserkreis	103.084	94.343	81.449	-8,48	-13,67	-20,99
Schmalkalden-Meiningen	152.128	143.702	129.982	-5,54	-9,55	-14,56
Gotha	153.198	148.527	138.056	-3,05	-7,05	-9,88
Sömmerda	83.687	81.204	72.877	-2,97	-10,25	-12,92
Hildburghausen	76.363	73.839	67.007	-3,31	-9,25	-12,25
Ilm-Kreis	128.622	121.806	112.350	-5,30	-7,76	-12,65
Weimarer Land	88.640	91.443	84.693	3,16	-7,38	-4,45
Sonneberg	73.165	67.833	59.954	-7,29	-11,62	-18,06
Saalfeld-Rudolstadt	144.983	132.885	116.818	-8,34	-12,09	-19,43
Saale-Holzland-Kreis	93.857	93.929	86.809	0,08	-7,58	-7,51
Saale-Orla-Kreis	105.131	98.592	87.799	-6,22	-10,95	-16,49
Greiz	132.073	123.869	107.555	-6,21	-13,17	-18,56
Altenburger Land	129.086	114.200	98.810	-11,53	-13,48	-23,45
Thüringen	2.599.747	2.431.255	2.235.025	-6,48	-8,07	-14,03
Planungsregion Nordthüringen	451.703	426.565	385.365	-5,57	-9,66	-14,69
Planungsregion Mittelthüringen	742.854	705.969	678.449	-4,97	-3,90	-8,67
Planungsregion Südwestthüringen	560.334	522.518	469.029	-6,75	-10,24	-16,29
Planungsregion Ostthüringen	844.856	776.203	702.182	-8,13	-9,54	-16,89
kreisfreie Städte	635.361	568.184	556.390	-10,57	-2,08	-12,43
Landkreise	1.964.386	1.863.071	1.678.635	-5,16	-9,90	-14,55

Tabelle 1-5: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 1990 bis 2010 (gebietsbereinigt); (Quelle: TLS)

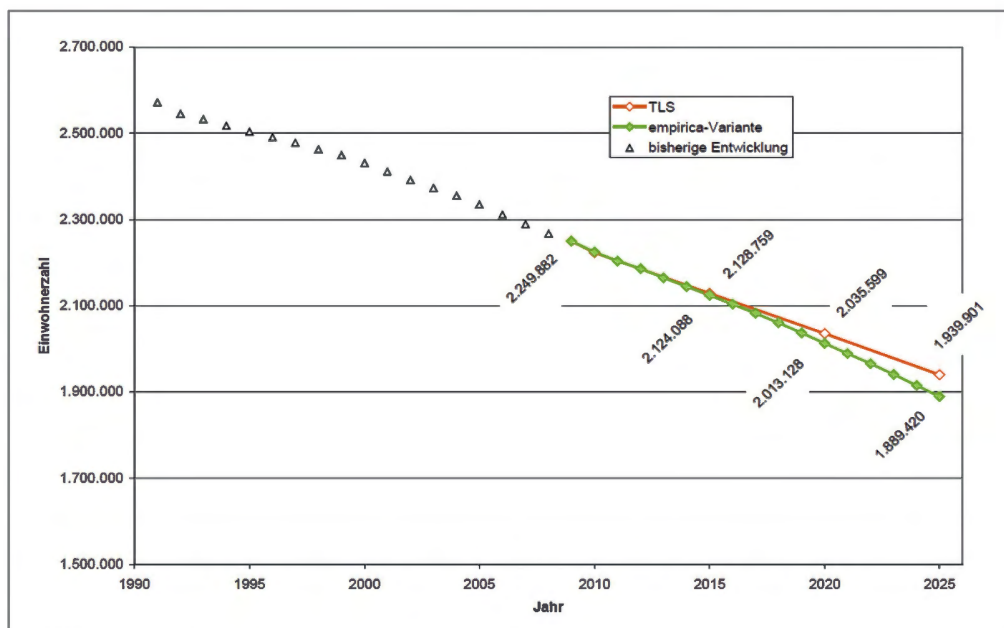


Diagramm 1-3: Einwohnerzahl in Thüringen 1991 bis 2009 und Prognose bis 2025 (Quelle: TLS und empirica)

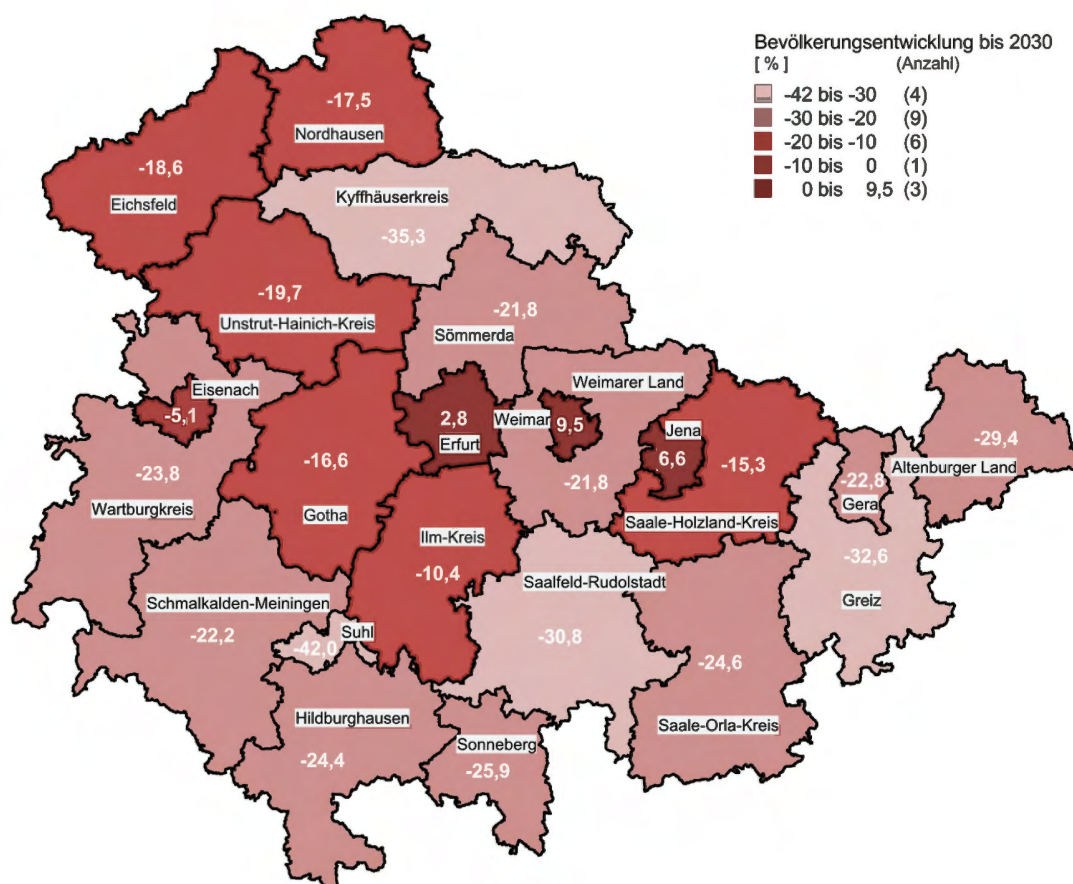


Abbildung 1-3: Karte mit Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2030 nach Kreisen (Quelle: TLS)

Die negative Bevölkerungsentwicklung wird sich nach den Ergebnissen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung weiter fortsetzen und in bestimmten Regionen noch verstärken.

In den Städten und Gemeinden strukturschwacher Gebiete werden die Zahlen weiter rückläufig sein. Insbesondere Suhl sowie die Landkreise Greiz und Kyffhäuserkreis müssen bis 2030 hohe Verluste hinnehmen. Lediglich für die kreisfreien Städte Erfurt, Weimar und Jena, die zugleich Universitätsstandorte sind, wird Wachstum erwartet.

Weitere Informationen zur Gestaltung des demografischen Wandels in Thüringen, dem Aufbau und der Koordinierung von Entwicklungskonzepten und Thüringens Antwort auf die sich verändernden ökologischen Bedingungen können den Internetseiten des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (www.thueringen.de/de/tmbvl/landesentwicklung/) entnommen werden.

1.2 Wirtschaftsdaten

1.2.1 Preisentwicklung

Die Entwicklung der Verbraucherpreise, Wohnungsmieten, Bauleistungen und Wohnungsbaukredite wird in den folgenden Übersichten zusammenfassend dargestellt.

Jahr	Verbraucherpreisindizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreisindizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbaukredite/ Hypothekarkredite	Indizes für Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre Festzins)
2002	95,90	94,40	95,80	97,80	5,53	128,90
2003	96,90	95,80	96,90	97,80	5,01	116,78
2004	98,50	97,30	98,40	99,10	4,93	114,92
2005	100,00	100,00	100,00	100,00	4,29	100,00
2006	101,60	102,90	101,70	101,90	4,55	106,06
2007	103,90	104,90	103,80	108,70	4,96	115,62
2008	106,60	108,50	106,30	111,80	5,04	117,48
2009	107,00	108,90	106,40	112,80	4,42	103,03
2010	108,20	110,10	107,40	113,90	3,89	90,68
2011	110,70	113,50	109,80	117,00	3,94	91,76
Bezug	für gesamtes Bundesgebiet 2005 = 100	für gesamtes Bundesgebiet 2005 = 100	für Thüringen, gesamt 2005 = 100	für gesamtes Bundesgebiet, für Neubau in konventioneller Bauart, Basisjahr 2005	Hypothekarzinsätze seit Juli 2003 nicht mehr fortgeführt; deshalb ab 2003 Zinssätze für Wohnungsbaukredite	durchschnittlicher Zinssatz, 5 - 10 Jahre Festzins für Wohnungsbaukredite, 5 Jahre Festzins für Hypothekarzinsätze, 2005 = 100
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet durch TLVermGeo aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Tabelle 1-6: Preisentwicklung

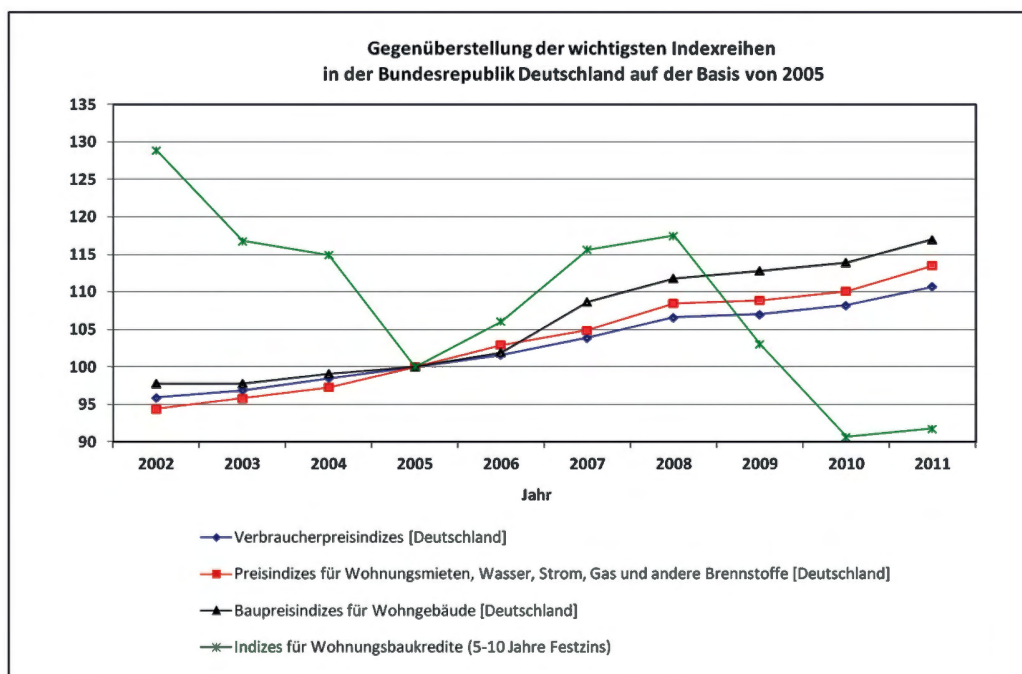


Diagramm 1-4: Preisentwicklung

1. 2. 2 Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Thüringen erreichte im Jahr 2010 ein Bruttoinlandsprodukt von 49.869 Millionen EUR. Dies entspricht einem Betrag von 48.773 EUR je Erwerbstätigen und einem Wachstum von 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Merkmal		Einheit	2009	2010
Angaben in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	Mio.EUR	48.110,00	49.869,00
	je Erwerbstätigen	EUR	47.384,00	48.773,00
	Bruttowertschöpfung	Mio.EUR	42.962,00	44.702,00
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	Mio.EUR	512,00	561,00
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	Mio.EUR	9.743,00
		darunter verarbeitendes Gewerbe	Mio.EUR	8.540,00
	Baugewerbe	Mio.EUR	2.740,00	2.620,00
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Mio.EUR	6.237,00	6.290,00
	Finanzierung, Vermietung und	Mio.EUR	10.907,00	10.949,00
	Öffentliche und private Dienstleister	Mio.EUR	12.823,00	13.116,00
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	%	-2,70	3,70
	je Erwerbstätigen	%	-1,50	2,90
	Bruttowertschöpfung	%	-3,10	4,00
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	%	-15,60	9,70
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	%	-14,80
		darunter verarbeitendes Gewerbe	%	-16,70
	Baugewerbe	%	1,90	-4,40
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	%	-3,90	0,90
	Finanzierung, Vermietung und	%	0,00	0,40
	Öffentliche und private Dienstleister	%	4,90	2,30

Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen in Thüringen (Quelle: TLS)

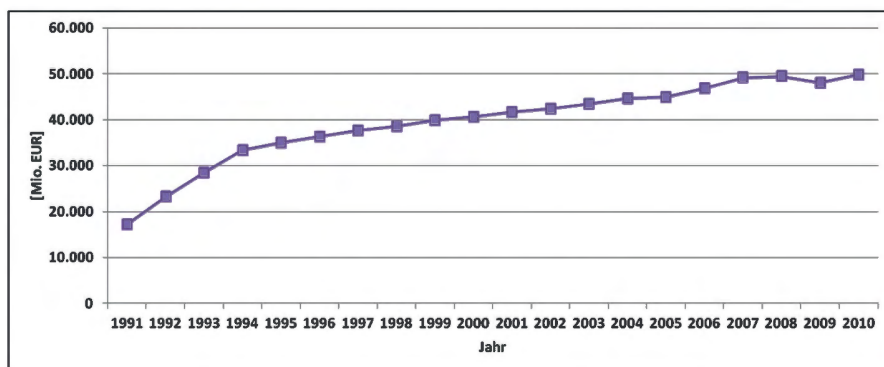


Diagramm 1-5: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (Quelle: TLS)

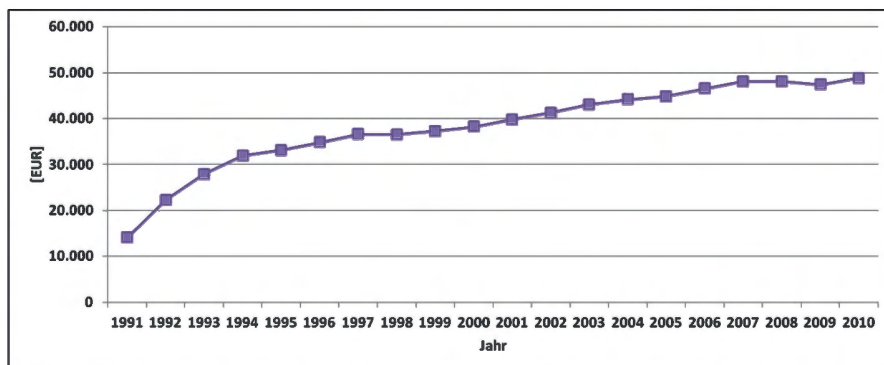


Diagramm 1-6: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen (Quelle: TLS)

Kreisfreie Städte bzw. Landkreise	Bruttoinlands- produkt	Bruttowert- schöpfung	Wirtschaftsbereiche			Bruttoinlands- produkt je Erwerbstätigen	
			Land- und Forst- wirtschaft; Fischerei	Produzie- rendes Gewerbe	Dienst- leistungs- bereiche		
			Mio. EUR				
2009							
Erfurt	6.155	5.497	16	941	4.540	46.399	98
Gera	2.281	2.037	7	267	1.763	43.409	92
Jena	3.314	2.959	5	856	2.099	51.908	110
Suhl	975	870	1	159	710	45.438	96
Weimar	1.473	1.316	2	201	1.113	45.360	96
Eisenach	968	864	2	198	663	35.528	75
Eichsfeld	2.028	1.811	26	595	1.191	46.871	99
Nordhausen	1.793	1.601	22	409	1.170	49.102	104
Wartburgkreis	2.754	2.460	29	1.088	1.343	52.464	111
Unstrut-Hainich-Kreis	2.120	1.893	40	541	1.312	46.293	98
Kyffhäuserkreis	1.370	1.224	39	320	864	45.769	97
Schmalkalden-Meiningen	2.544	2.272	21	735	1.516	44.413	94
Gotha	2.984	2.665	40	960	1.664	47.375	100
Sömmerda	1.316	1.175	31	384	760	49.436	104
Hildburghausen	1.172	1.047	24	327	695	45.706	96
Ilm-Kreis	2.349	2.098	20	748	1.330	49.377	104
Weimarer Land	1.537	1.372	34	408	931	49.149	104
Sonneberg	1.270	1.134	10	431	693	48.488	102
Saalfeld-Rudolstadt	2.546	2.274	23	827	1.424	53.179	112
Saale-Holzland-Kreis	1.644	1.468	24	441	1.003	45.317	96
Saale-Orla-Kreis	1.922	1.716	41	674	1.002	49.078	104
Greiz	1.775	1.585	32	467	1.086	45.179	95
Altenburger Land	1.820	1.626	23	505	1.098	49.287	104
Thüringen	48.110	42.962	512	12.483	29.967	47.384	100
kreisfreie Städte	15.166	13.543	33	2.623	10.887	45.927	97
Landkreise	32.944	29.419	479	9.860	19.080	48.086	101

Tabelle 1-8: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und nach Kreisen (Quelle: TLS)

Die höchsten Anteile am Bruttoinlandsprodukt entfallen auf die Städte Erfurt mit 12,8 Prozent und Jena mit 6,9 Prozent.

Diese beiden Städte, aber auch die westlich gelegenen Landkreise Gotha und der Wartburgkreis gehören zu den wirtschaftsstarken Regionen.

Insbesondere der Wirtschaftsstandort Erfurt wird geprägt von einer Branchenvielfalt, die in den fünf Kompetenzfeldern Maschinen- und Anlagenbau, Medien- und Kreativwirtschaft, Gartenbau und Nahrungsgüterindustrie, Mikrosystemtechnik und Photovoltaik sowie Logistik zusammengefasst wird. Ca. 13.000 Unternehmen haben in der Landeshauptstadt einen attraktiven Unternehmensstandort gefunden (Quelle: <http://www.erfurt.de/ef/de/wirtschaft/>).

Weit über 8.000 Unternehmen und diverse Forschungseinrichtungen am Technologiestandort Jena entwickeln Systeme und Produkte u. a. in den Bereichen optische Technologien, Medizintechnik, Bioanalytik sowie Software und E-Commerce (Quelle: <http://www.jenawirtschaft.de/de/wirtschaft/branchen/>).

Für 2011 gab das TLS bisher lediglich ein vorläufiges Ergebnis zur Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes bekannt, ohne weitergehende Gliederung nach Wirtschaftsbereichen.

Demnach stieg das Bruttoinlandsprodukt 2011 gegenüber dem Jahr 2010 nominal um 4,4 Prozent. Nach Berücksichtigung der Preisveränderungen bedeutet dies ein Wirtschaftswachstum von 3,4 Prozent.

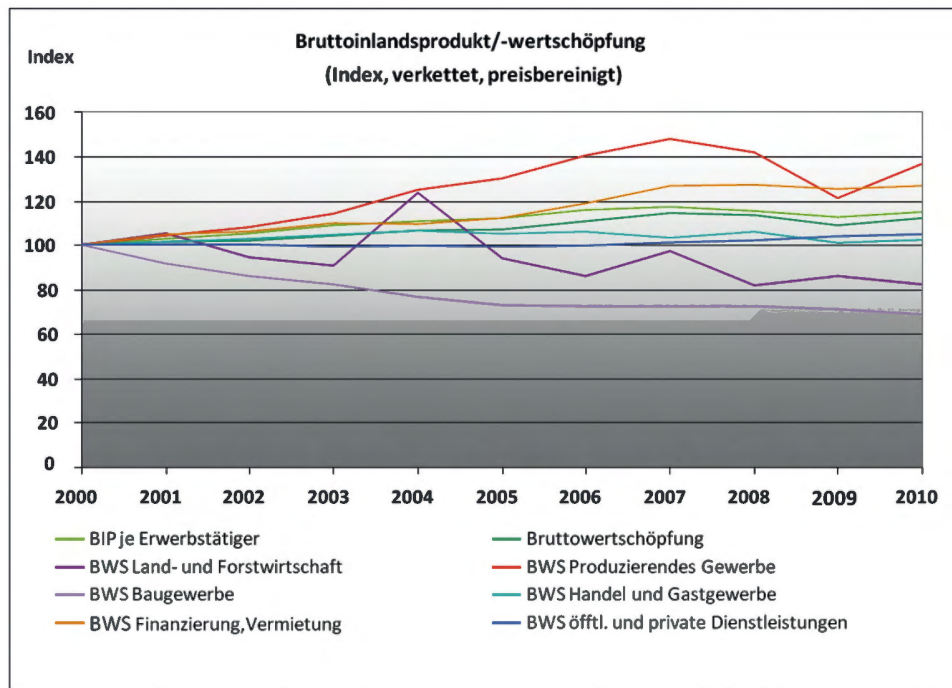


Diagramm 1-7: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung (Index); (Quelle: TLS)

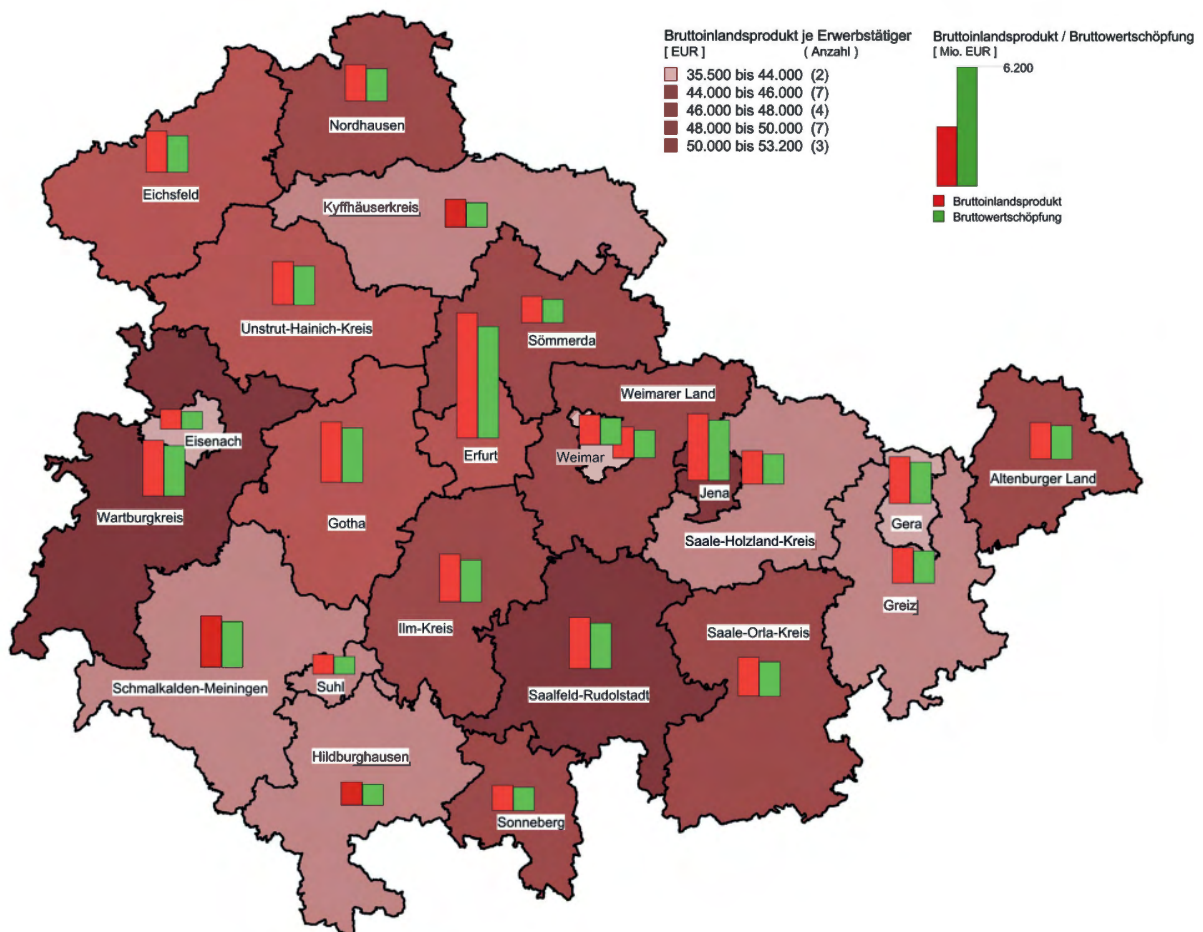


Abbildung 1-4: Karte mit Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Kreisen (Quelle: TLS)

1. 2. 3 Arbeitsmarkt

Gegenüber dem Vorjahreswert von 10,9 Prozent sank im Jahresdurchschnitt 2011 die Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen in Thüringen auf 9,8 Prozent. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote bei 7,9 Prozent.

Gebietsstand	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2010	31.12.2011
Kreisfreie Städte	Jahresdurchschnitt 1998	Jahresdurchschnitt 1999	Jahresdurchschnitt 2010	Jahresdurchschnitt 2011
Landkreis				
Land				
Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen (%)				
Erfurt	18,6	17,8	11,7	11,3
Gera	20,5	18,8	15,0	13,7
Jena	17,3	14,9	8,6	7,8
Suhl	17,9	16,4	10,9	8,8
Weimar	17,7	16,9	12,4	11,0
Eisenach	17,5	17,0	11,6	10,2
Eichsfeld	17,1	14,4	9,1	7,8
Nordhausen	21,0	18,7	12,6	11,8
Wartburgkreis	15,1	14,0	8,3	6,7
Unstrut-Hainich-Kreis	18,1	16,2	13,4	12,7
Kyffhäuserkreis	22,7	20,4	15,5	14,7
Schmalkalden-Meiningen	16,6	15,0	9,2	7,6
Gotha	17,4	15,0	9,5	9,0
Sömmerda	20,1	18,4	12,5	11,6
Hildburghausen	13,8	12,6	8,2	6,6
Ilm-Kreis	20,2	19,1	11,2	10,1
Weimarer Land	18,2	15,5	9,0	8,4
Sonneberg	12,7	11,9	7,6	5,5
Saalfeld-Rudol	18,7	16,2	11,1	9,5
Saale-Holzland-Kreis	16,7	15,7	9,4	8,6
Saale-Orla-Kreis	17,4	14,7	9,5	8,4
Greiz	19,9	17,1	11,1	10,2
Altenburger Land	22,8	20,8	15,1	13,6
Thüringen	18,3	16,5	10,9	9,8

Tabelle 1-9: Arbeitslosenquote (Quelle: TLS, BfA)

Besonders niedrige Arbeitslosenquoten weisen die Landkreise Sonneberg (5,5 Prozent), Hildburghausen (6,6 Prozent) sowie der Wartburgkreis (6,7 Prozent) auf.

Eine Ursache dafür dürfte in dem Arbeitsplatzangebot der angrenzenden Bundesländer liegen.

Der Kyffhäuserkreis (14,7 Prozent) sowie die Stadt Gera (13,7 Prozent) und das Altenburger Land (13,6 Prozent) weisen die höchsten Arbeitslosenquoten auf.

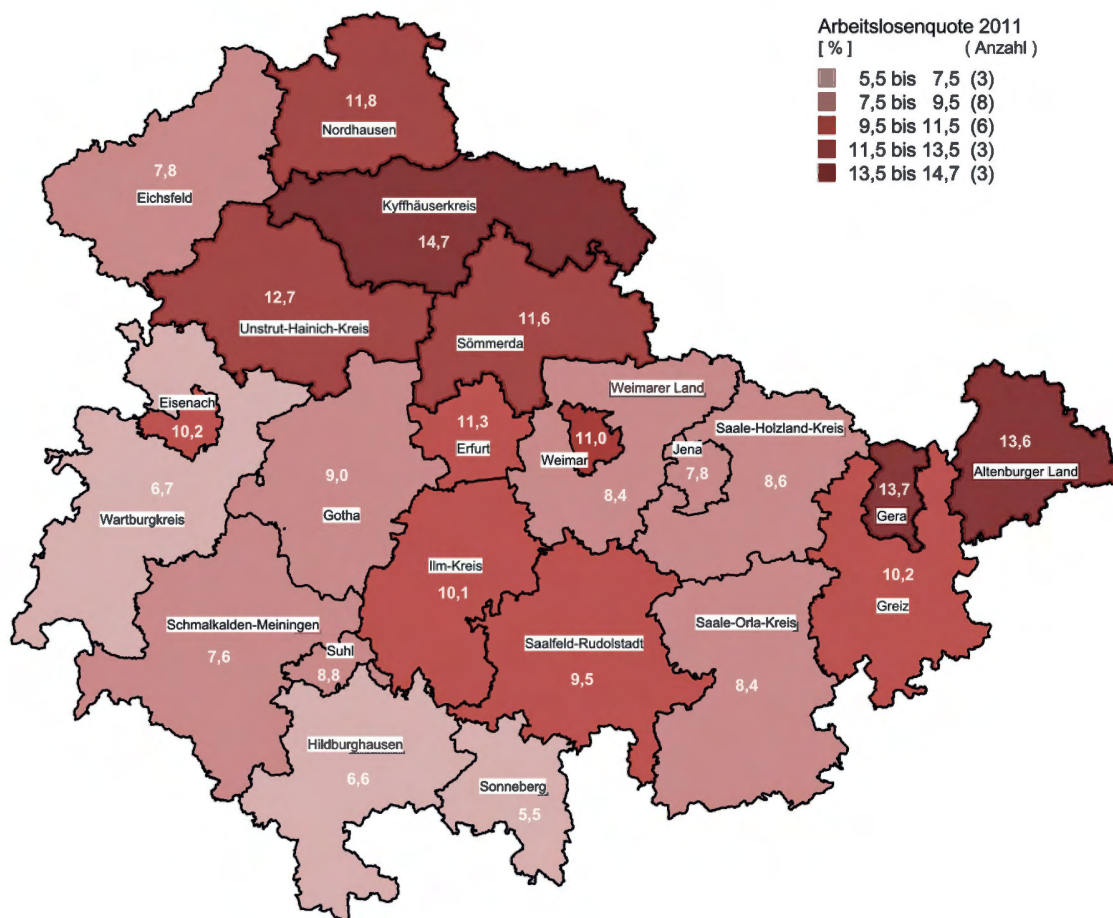


Abbildung 1-5: Karte mit Arbeitslosenquoten nach Kreisen (Quelle: TLS)

Wie in den Vorjahren sind die Bruttomonatsverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer weiterhin gestiegen. 2010 betrug der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich 2.628 Euro. Nach einem Zuwachs um rund 3,4 Prozent erhielt der Arbeitnehmer im Jahr 2011 pro Monat 2.717 EUR. Bei diesem Zuwachs ist allerdings eine Inflation von 2,2 Prozent im Jahr 2011 zu berücksichtigen.

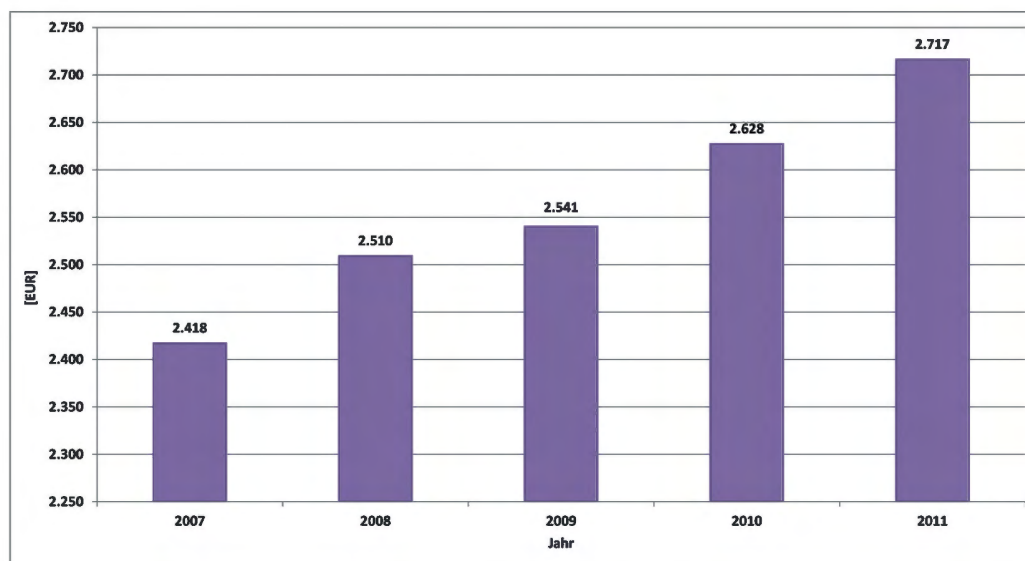


Diagramm 1-8: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich (Quelle: TLS)

1. 2. 4 Insolvenzen

Die Amtsgerichte in Thüringen verzeichneten in 2011 insgesamt 3.779 Anträge auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Die Zahl der Insolvenzen war damit um 10,0 Prozent bzw. 421 Fälle geringer als im Vorjahr. Betroffen waren in diesem Zeitraum insgesamt 481 Unternehmen (Vorjahreszeitraum: 620) und 3.298 übrige Schuldner (Vorjahreszeitraum: 3.580). Damit sank die Zahl der von Insolvenz betroffenen Unternehmen gegenüber 2010 um 139 bzw. 22,4 Prozent, die Zahl der Insolvenzen bei den übrigen Schuldnern ging um 282 bzw. 7,9 Prozent zurück.

Von Unternehmensinsolvenzverfahren waren 2011 zum Zeitpunkt des Insolvenzantrags 1.717 Arbeitnehmer betroffen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 1.320 Beschäftigte bzw. 43,5 Prozent.

Merkmal		Einheit	2009	2010	2011
Verfahren	insgesamt	Anzahl	4.274	4.200	3.779
	davon	eröffnete Verfahren	3.968	3.861	3.505
		mangels Masse abgewiesene Verfahren	271	309	261
		Schuldenbereinigungsplan angenommen	35	30	13
Davon	Unternehmen insgesamt	Anzahl	626	620	481
	davon	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.
		Produzierendes Gewerbe	.	.	.
		Handel und Gastgewerbe	.	.	.
		Sonstige	.	.	.
	Übrige Schuldner insgesamt	Anzahl	3.648	3.580	3.298
	davon	natürliche Personen als Gesellschafter u.Ä.	42	19	19
		ehemals selbständig Tätige mit Regelinsolvenzverfahren	720	663	698
		ehemals selbständig Tätige mit Verbraucherinsolvenzverfahren	123	145	132
		Verbraucher	2.722	2.717	2.403
Beschäftigte		Personen	41	36	46
Voraussichtliche Forderungen		1.000 EUR	3.441	3.037	1.717
			986.211	692.226	512.680

Tabelle 1-10: Insolvenzen der Jahre 2009 – 2011 (Quelle: TLS)

1. 2. 5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Für das Jahr 2011 werden insgesamt 4.881 gemeldete Baugenehmigungen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von 10 Prozent. Bei den Baugenehmigungen für neu errichtete Gebäude ist ein Anstieg von 2.354 auf 2.708 festzustellen. Der Zuwachs um 354 entspricht 15 Prozent.

Die Anzahl der Baufertigstellungen stieg von 3.927 im Jahr 2010 um 9 Prozent auf 4.273. Für neuerrichtete Gebäude wurden 2.292 Baufertigstellungen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahreswert von 1.986 bedeutet dies einen Zuwachs um 15,4 Prozent.

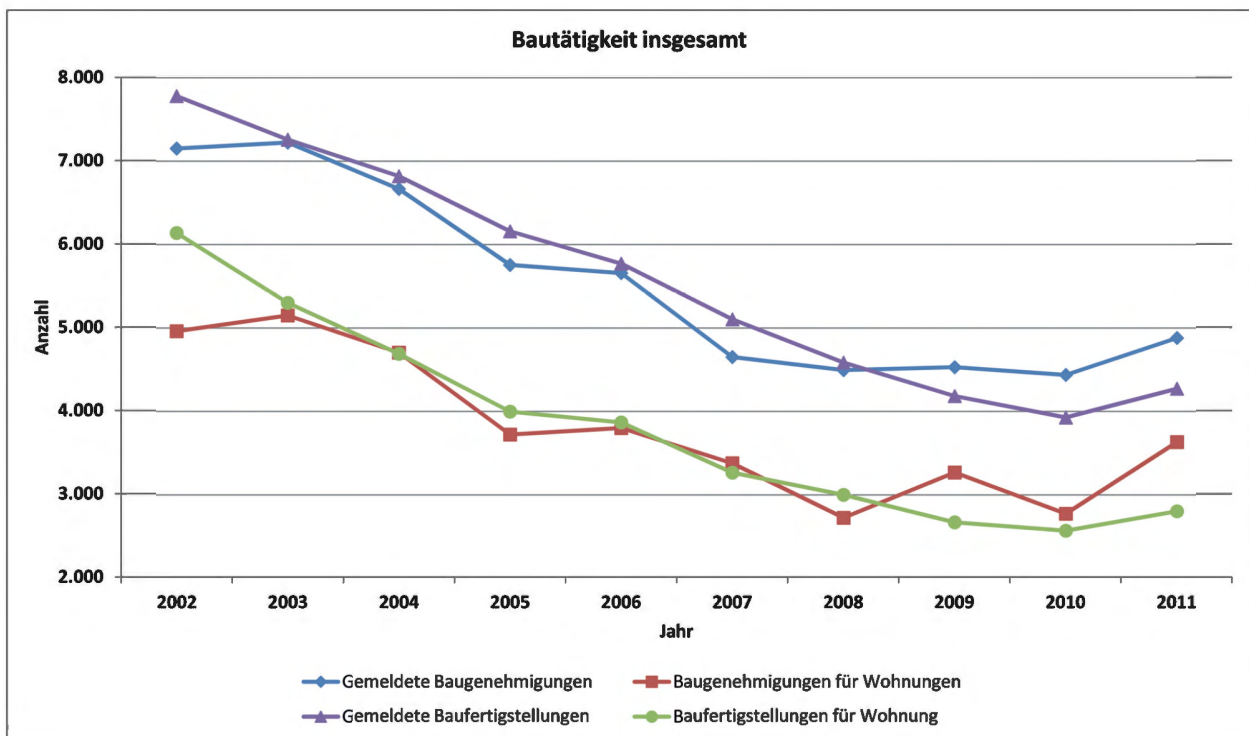


Diagramm 1-9: Baugenehmigungen und –fertigtellungen (insgesamt); (Quelle: TLS)

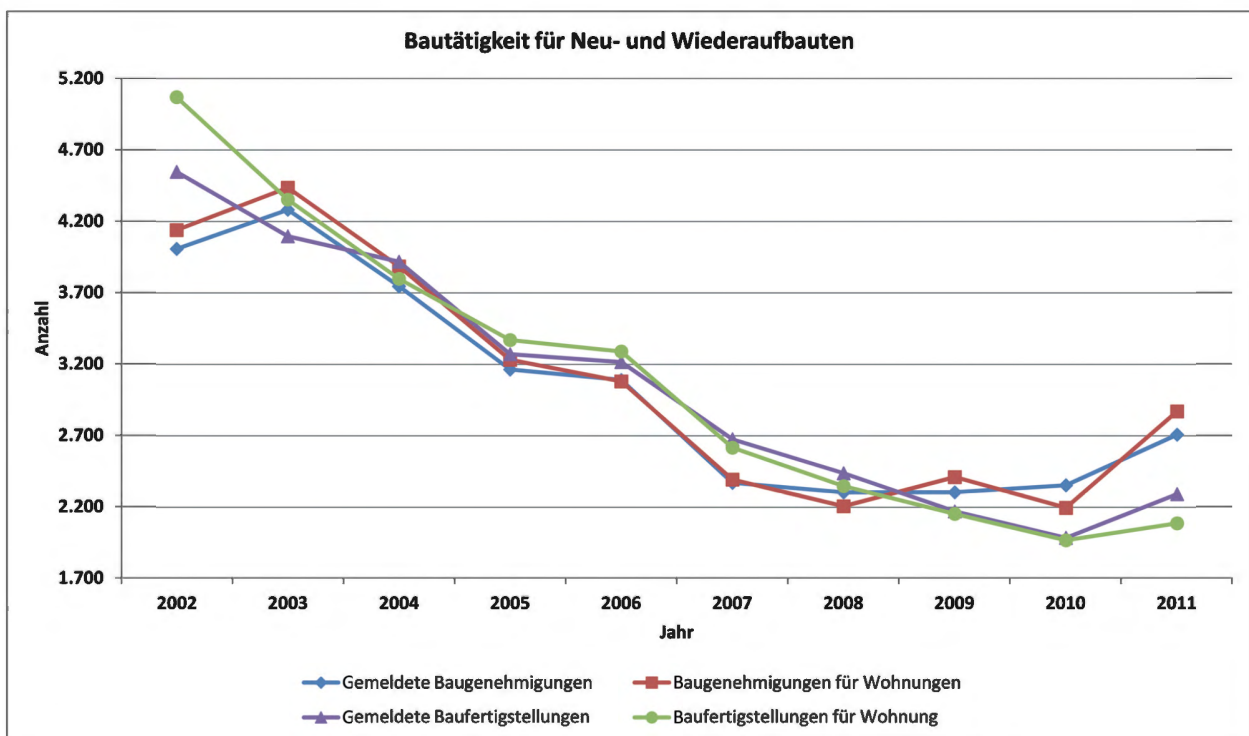


Diagramm 1-10: Baugenehmigungen und –fertigtellungen (neu errichtete Gebäude); (Quelle: TLS)

1. 2. 6 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Zum 31.12.2010 gab es in Thüringen ca. 519.000 Wohngebäude. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Bestand um 1.124 Gebäude zugenommen.

Kreisfreie Städte Landkreis Land	Wohngebäude			
	insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
	Anzahl			
31.12.2010				
Erfurt	26.385	13.414	3.338	9.633
Gera	14.093	6.413	1.862	5.818
Jena	14.030	7.383	1.744	4.903
Suhl	6.808	3.789	1.532	1.487
Weimar	10.047	5.121	1.188	3.738
Eisenach	7.095	3.025	1.299	2.771
Eichsfeld	26.300	17.637	6.492	2.171
Nordhausen	21.808	14.224	4.443	3.141
Wartburgkreis	35.677	22.013	10.439	3.225
Unstrut-Hainich-Kreis	28.750	19.415	5.689	3.646
Kyffhäuserkreis	24.973	18.658	3.960	2.355
Schmalkalden-Meiningen	35.970	21.721	10.585	3.664
Gotha	34.089	20.848	7.774	5.467
Sömmerda	21.430	16.258	3.343	1.829
Hildburghausen	18.781	11.677	5.453	1.651
Ilm-Kreis	26.820	15.211	7.266	4.343
Weimarer Land	22.915	16.026	4.126	2.763
Sonneberg	15.521	7.854	5.176	2.491
Saalfeld-Rudol	28.394	16.034	7.340	5.020
Saale-Holzland-Kreis	22.524	14.864	4.786	2.874
Saale-Orla-Kreis	24.430	15.374	5.851	3.205
Greiz	28.935	16.837	6.995	5.103
Altenburger Land	23.182	12.963	4.319	5.900
Thüringen	518.957	316.759	115.000	87.198
kreisfreie Städte	78.458	39.145	10.963	28.350
Landkreise	440.499	277.614	104.037	58.848

Tabelle 1-11: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2010 (Quelle: TLS)

In Thüringen existieren zum 31.12.2010 rund 1,17 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Diese Anzahl bewegt sich seit vielen Jahren auf gleichem Niveau. Die Verteilung der Wohnungen in Abhängigkeit von ihrer Anzahl der Räume und die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner spiegeln die nachfolgenden Abbildungen wider.

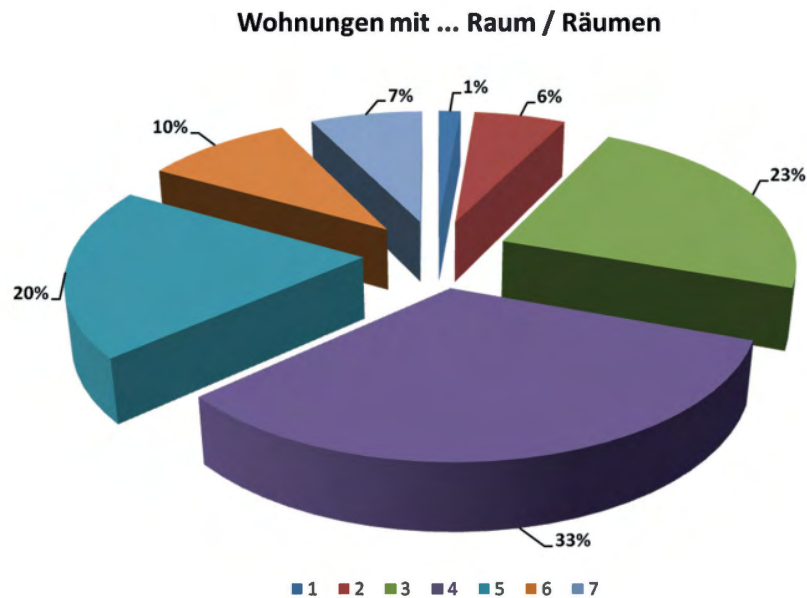


Diagramm 1-11: Anzahl der Wohnräume in Wohnungen (Quelle: TLS)

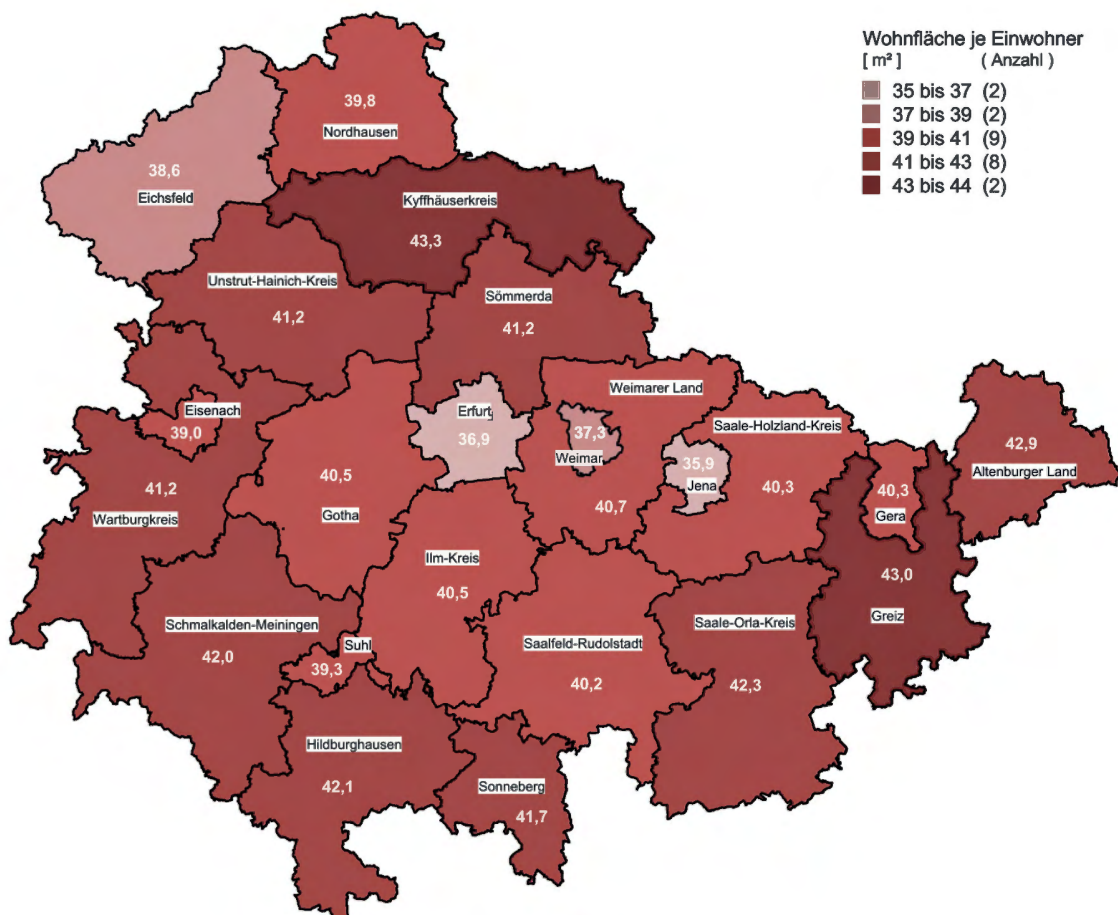


Abbildung 1-6: Karte mit Wohnflächen je Einwohner nach Kreisen (Quelle: TLS)

Seit 1995 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner von 32,4 m² auf 40,3 m² erhöht.

2 Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung

2.1 Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), ist die bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland.

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 des Oberen Gutachterausschusses sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGaaVO) vom 24. Juni 2003 (GVBl. S. 373), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Dezember 2009 (GVBl. S. 786), stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Die für das Gebiet jedes Landkreises und jeder kreisfreien Stadt zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen wurden als Einrichtungen des Landes gebildet. Sie sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien und an Weisungen nicht gebunden.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr berufen. Die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter der örtlichen Gutachterausschüsse werden durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation berufen. Dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation obliegt auch die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Für die jeweils fünfjährige Amtszeit ist die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen mit Ausnahme des Vorsitzes und dessen Vertretung ehrenamtlich.

Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in der Wertermittlung erfahren sein; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses befinden.

Diese sollen insbesondere:

1. in der Bewertung bebauter Grundstücke erfahrene Architekten oder Bauingenieure sein,
2. in der Grundstückswertermittlung erfahrene Vermessungsingenieure sein,
3. in der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke erfahren sein oder
4. betriebs- oder immobilienwirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen besitzen.

Zur Vorbereitung und Ausführung der Aufgaben der Gutachterausschüsse sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Geschäftsstellen eingerichtet.



Abbildung 2-1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

2.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Im BauGB und der ThürGaaVO sind für die örtlichen Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen hauptsächlich folgende Aufgaben definiert:

- 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.

Zu den Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses gehört die Erarbeitung der Marktberichte für das Land sowie die Erstattung von Obergutachten. Er kann zu besonderen Problemen der Wertermittlung Empfehlungen an die Gutachterausschüsse abgeben sowie landesweite Übersichten und Analysen erstellen.

2. 2. 1 Kaufpreissammlung

Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist 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 allen Verträgen über eine Eigentumsübertragung an einem Grundstück gegen Entgelt oder die Begründung eines Erbbaurechts.

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.

Die Kaufpreissammlung ist auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters eingerichtet. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis).

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

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 Thüringer Gutachterausschüsse werden Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt auf Basiskarten.

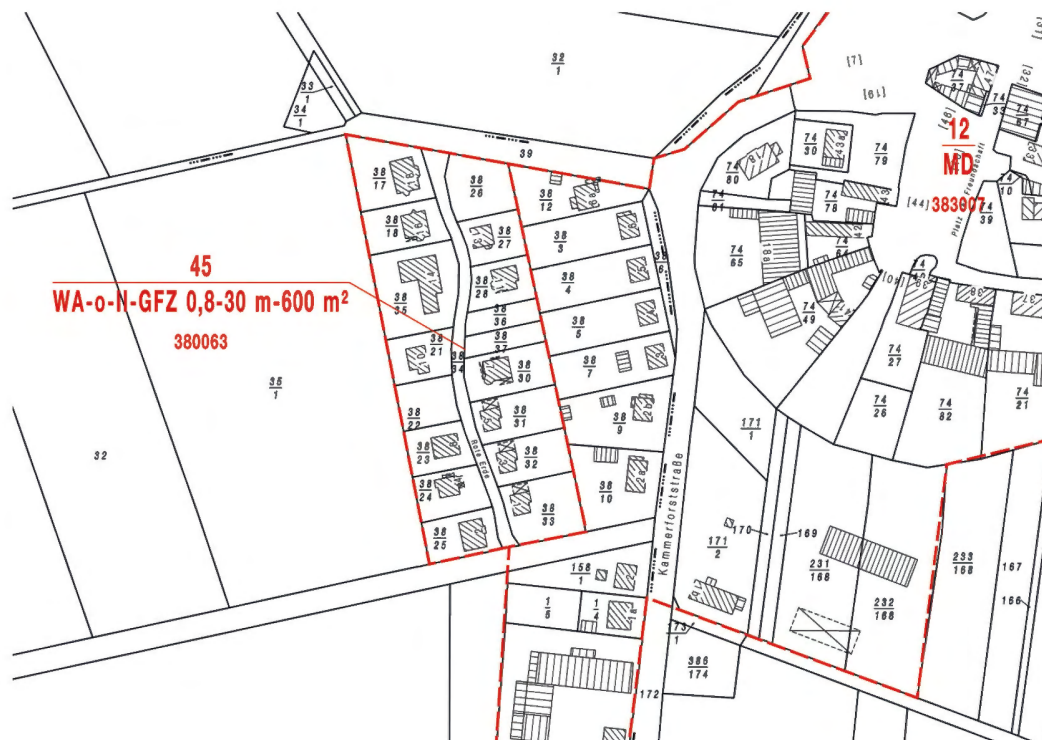


Abbildung 2-2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in der Regel auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

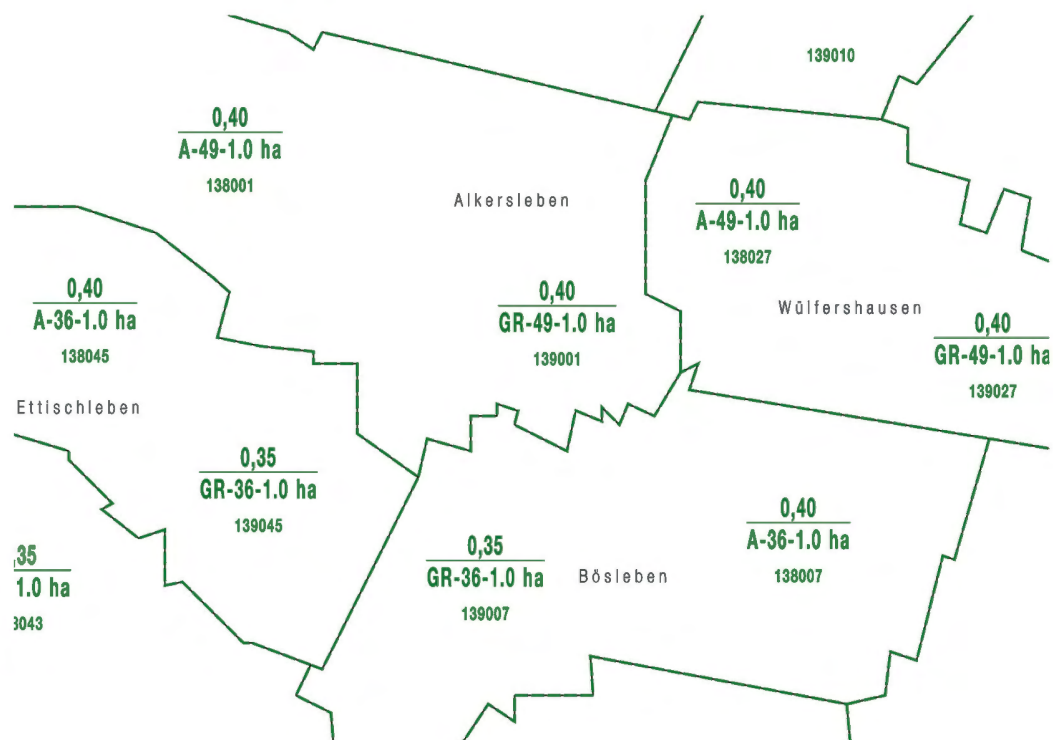


Abbildung 2-3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) werden alle ab dem Bodenrichtwertstichtag 31.12.2008 im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet (www.bodenrichtwerte-th.de) veröffentlicht.

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

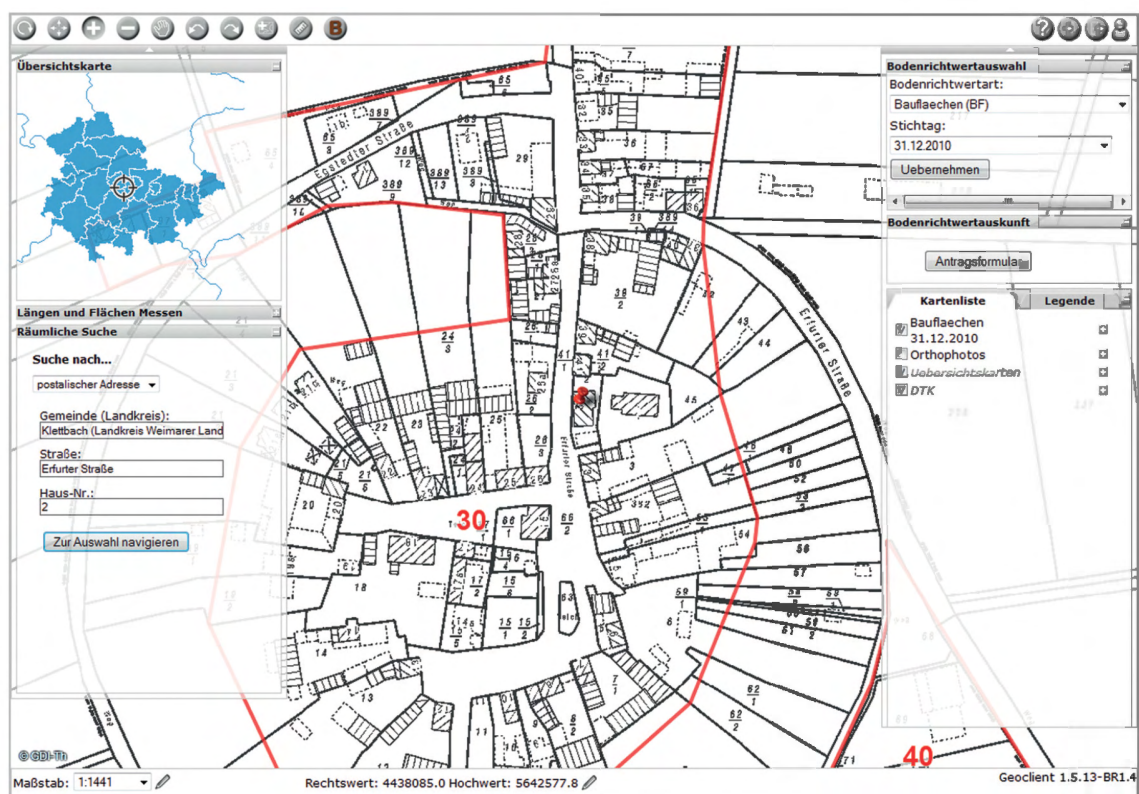


Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH

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	Klettbach
Gemarkung	Schellroda
Bodenrichtwertnummer	183771
Bodenrichtwert [€/m²]	30
Stichtag	31.12.2010

Wertbeeinflussende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB
Nutzungsart	Dorfgebiet
Bauweise	offen
Geschlosszahl	2

Drucken Fenster schließen

Abbildung 2-5: Beispiel für Informationsfenster

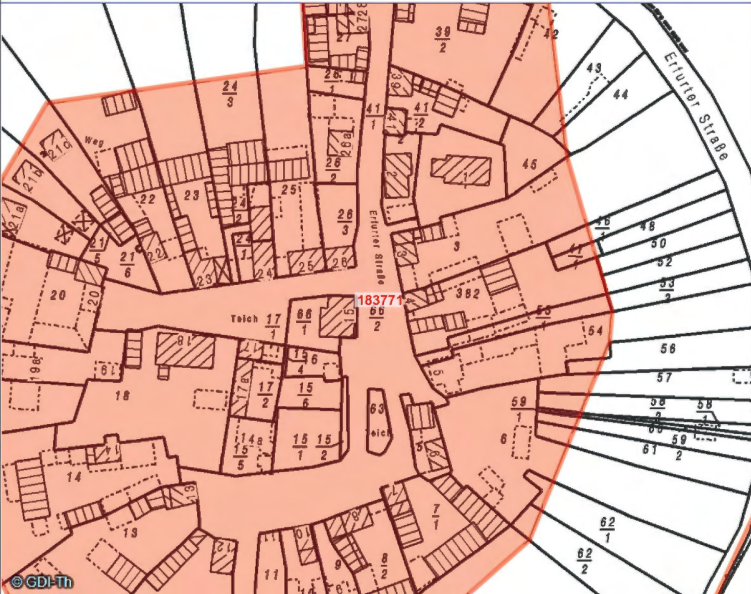
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land																					
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt Telefon: 0361 3783980, E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de																					
Bodenrichtwertinformation																					
Übersicht Thüringen	<table border="0"> <tr> <td>Gemeinde</td> <td>Klettbach</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Schellroda</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertnummer</td> <td>183771</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert [€/m²]</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Stichtag</td> <td>31.12.2010</td> </tr> <tr> <td>Entwicklungszustand</td> <td>baureifes Land</td> </tr> <tr> <td>Beitragsrechtlicher Zustand</td> <td>frei nach BauGB</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsart</td> <td>Dorfgebiet</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>offen</td> </tr> <tr> <td>Geschlosszahl</td> <td>2</td> </tr> </table>	Gemeinde	Klettbach	Gemarkung	Schellroda	Bodenrichtwertnummer	183771	Bodenrichtwert [€/m²]	30	Stichtag	31.12.2010	Entwicklungszustand	baureifes Land	Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB	Nutzungsart	Dorfgebiet	Bauweise	offen	Geschlosszahl	2
Gemeinde	Klettbach																				
Gemarkung	Schellroda																				
Bodenrichtwertnummer	183771																				
Bodenrichtwert [€/m²]	30																				
Stichtag	31.12.2010																				
Entwicklungszustand	baureifes Land																				
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB																				
Nutzungsart	Dorfgebiet																				
Bauweise	offen																				
Geschlosszahl	2																				
																					
																					
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt; Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Maßstab: 1 : 1500 erstellt am: 31.05.2012																					

Abbildung 2-6: Beispiel einer Bodenrichtwertinformation

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

2.2.3 Verkehrswertgutachten

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).

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

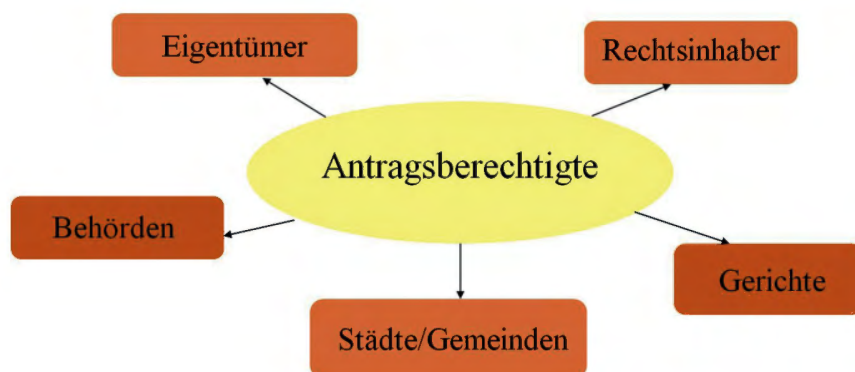


Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten

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.

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 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.

2. 2. 4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt.

Diese können u. a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten enthalten.

Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen.

Druckexemplare der Berichte zum Grundstücksmarkt sind für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,- EUR bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich.

Kostenfreie Exemplare stehen für jedermann im Internet unter www.gutachterausschuesse-th.de zum Download bereit.



Abbildung 2-8: Bericht zum Grundstücksmarkt

3 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte registrierten Erwerbsvorgänge.

In der Regel werden Grundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Neben den Kaufverträgen gibt es jedoch auch weitere Formen des Eigentumsübergangs an Grundstücken. Dies können beispielsweise Zuschlagsbeschlüsse im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches oder die Begründung von Erbbaurechten sein.

Die Auswertungen für den vorliegenden Immobilienmarktbericht werden grundsätzlich in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nachdem im Abschnitt 3.1 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt Abschnitt 3.2 ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. Abschließend wird im Abschnitt 3.3 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, wurden in Thüringen 23 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet, die jeweils für das Gebiet eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt zuständig sind. Dieser regionalen Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.

3.1 Grundstücksverkehr

3.1.1 Umsatzübersicht

Aus der Tabelle 3-1 kann die absolute Entwicklung der Anzahl aller Erwerbsvorgänge sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Grundstücksarten an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Die Anzahl der Eigentumsübergänge erhöhte sich um 6,9 Prozent. Mit 12,4 Prozent war dabei beim Wohnungs- und Teileigentum der größte Anstieg zu verzeichnen.

Nachdem von 2007 bis 2009 ein stetiger Rückgang der Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge um fast 8 Prozent zu beobachten war, wurde in 2011 wieder das Ausgangsniveau des Jahres 2007 erreicht.

Obwohl im Vergleich zum Vorjahr die Geld- und Flächenumsätze sogar um rund 18 bzw. 16 Prozent gestiegen sind, liegt der Geldumsatz noch rund 25 Prozent unter dem Spitzenwert des Jahres 2007.

Mit rund 35 bzw. 67 Prozent stellen die bebauten Grundstücke sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz den höchsten Marktanteil dar.

Beim Flächenumsatz dominieren naturgemäß die Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit 80,3 Prozent das Marktgeschehen.

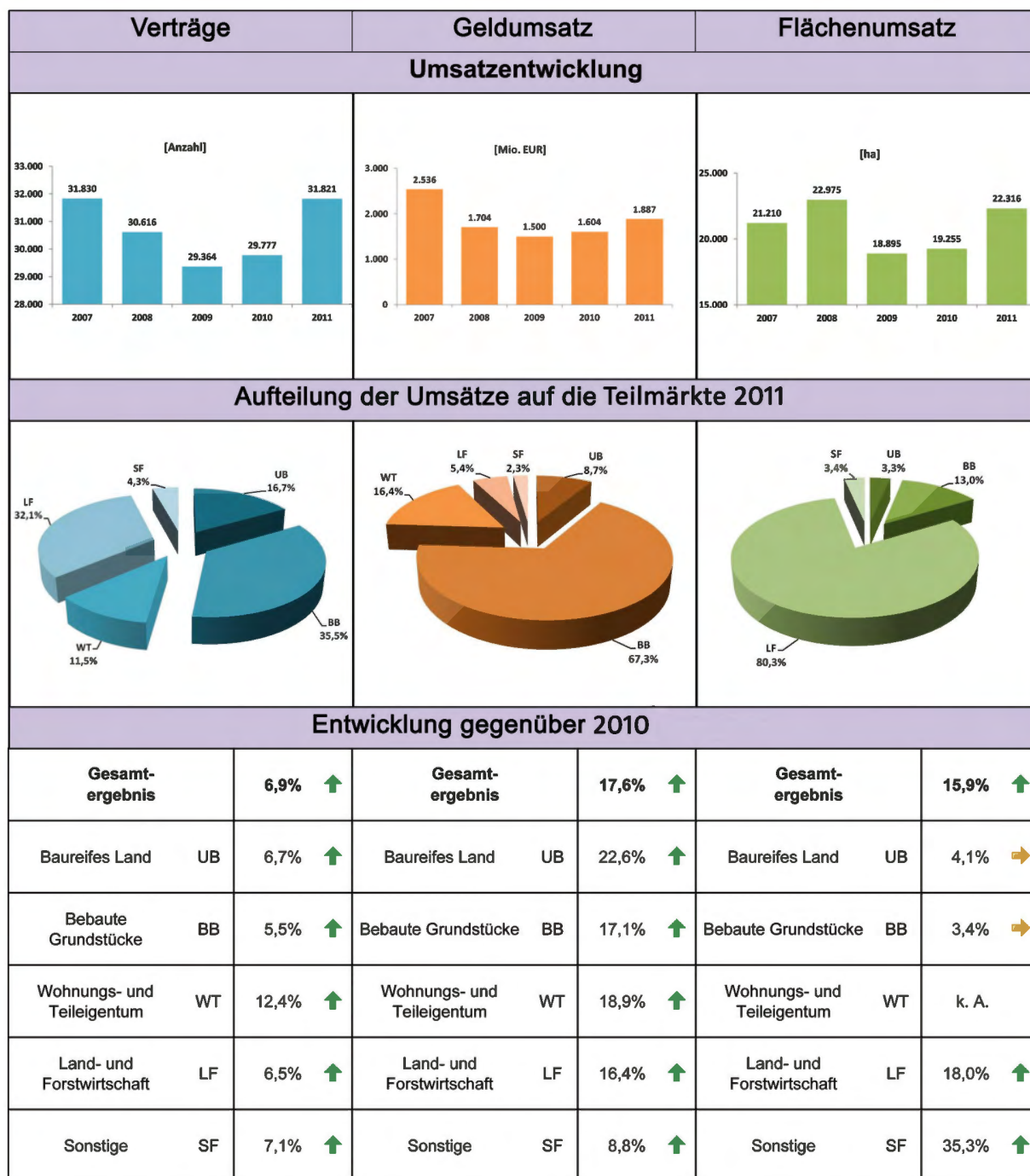


Tabelle 3-1: Umsatzübersicht für alle Eigentumsübergänge

3.1.2 Erwerbsanlässe

In Tabelle 3-2 wird die Verteilung auf den Anlass des Eigentumsüberganges je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 ausgewiesen.

Fast 90 Prozent aller Eigentumsübergänge basieren auf Kaufverträgen. Andere Anlässe nehmen somit, wie in Diagramm 3-1 dargestellt, nur eine untergeordnete Rolle ein.

Deutlich wird dies insbesondere bei der Neubestellung von Erbbaurechten. Diese nehmen nur einen Anteil von 0,2 Prozent des gesamten Marktgeschehens ein. Mit 22 von 49 Verträgen gibt es hierfür faktisch nur in Erfurt einen eigenen Markt.

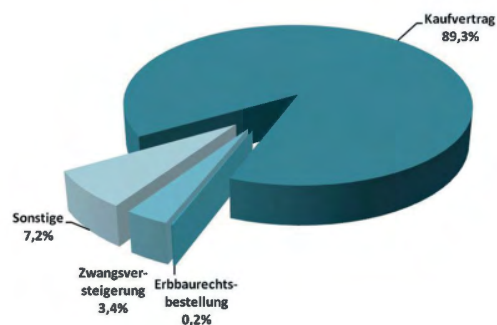


Diagramm 3-1: Prozentuale Verteilung der Erwerbsanlässe

Landkreis	Kaufvertrag	Erbbaurechtsbestellung	Zwangsversteigerung	Sonstige	Gesamtergebnis
Altenburger Land	1.019	1	37	77	1.134
Eichsfeld	1.720	0	55	103	1.878
Eisenach	381	0	36	33	450
Erfurt	2.237	22	70	46	2.375
Gera	719	2	47	31	799
Gotha	1.651	2	53	227	1.933
Greiz	1.379	1	64	110	1.554
Hildburghausen	1.319	0	39	64	1.422
Ilm-Kreis	1.474	0	57	60	1.591
Jena	1.060	3	16	28	1.107
Kyffhäuserkreis	1.175	2	33	219	1.429
Nordhausen	1.155	1	52	117	1.325
Saale-Holzland-Kreis	1.223	0	40	18	1.281
Saale-Orla-Kreis	1.305	1	37	16	1.359
Saalfeld-Rudolstadt	1.722	0	52	177	1.951
Schmalkalden-Meiningen	1.814	3	70	143	2.030
Sömmerda	1.193	0	33	50	1.276
Sonneberg	778	0	37	79	894
Suhl	331	0	13	5	349
Unstrut-Hainich-Kreis	1.494	3	93	77	1.667
Wartburgkreis	1.532	4	88	404	2.028
Weimar	550	0	18	48	616
Weimarer Land	1.174	4	39	156	1.373
Gesamtergebnis	28.405	49	1.079	2.288	31.821

Tabelle 3-2: Erwerbsanlässe nach Kreisen

3.1.3 Marktteilnehmer

Um wen es sich bei den Akteuren auf Käufer- und Verkäuferseite handelt, spiegeln Tabelle 3-3, Diagramm 3-2 und Diagramm 3-3 wider.

In 92 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person.

Mehr als die Hälfte aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

	Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Käufer					
Natürliche Personen	17.800	2.778	2.820	23.398	
Bund/Land/Kommune	2.181	273	331	2.785	
Sonstige	3.649	982	1.007	5.638	
Gesamt- ergebnis	23.630	4.033	4.158	31.821	

Tabelle 3-3: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit jeweils rund 74 Prozent den Hauptanteil.

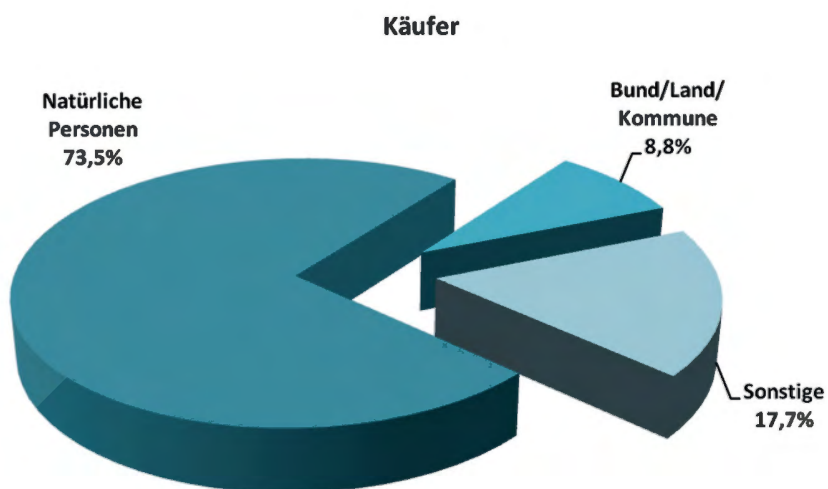


Diagramm 3-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

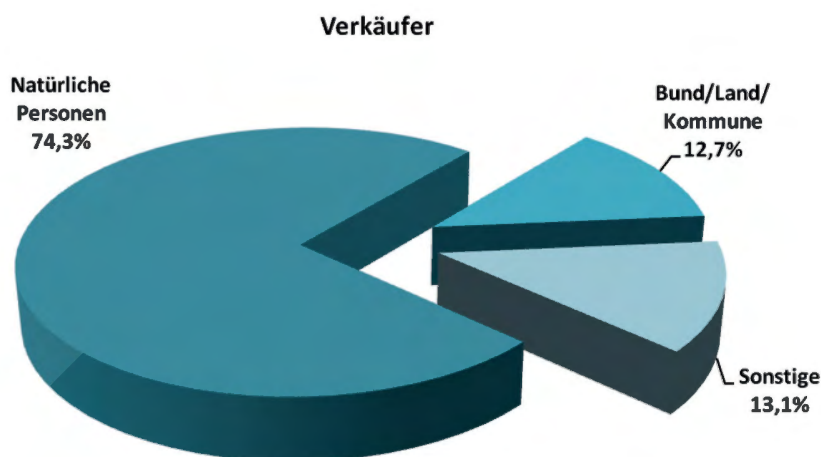


Diagramm 3-3: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

3.1.4 Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

Die Entwicklung der Anzahl der Eigentumsübergänge und deren Aufschlüsselung nach den Grundstücksarten werden in Tabelle 3-4 und Diagramm 3-4 für die letzten 10 Jahre dargestellt.

Jahr	Baureifes Land	Bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige	Gesamtergebnis
2002	6.329	10.724	2.713	10.458	1.643	31.867
2003	5.669	10.014	2.663	9.301	1.472	29.119
2004	4.943	8.649	2.462	9.418	2.846	28.318
2005	5.485	9.724	2.615	8.741	2.697	29.262
2006	4.857	9.259	2.501	9.587	2.240	28.444
2007	6.517	10.766	2.844	10.224	1.479	31.830
2008	5.333	10.810	2.594	10.664	1.215	30.616
2009	5.043	10.124	3.122	9.824	1.251	29.364
2010	4.975	10.688	3.267	9.579	1.268	29.777
2011	5.309	11.281	3.671	10.202	1.358	31.821
Gesamtergebnis	54.460	102.039	28.452	97.998	17.469	300.418

Tabelle 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011

Durchschnittlich fallen pro Jahr knapp über 30.000 Eigentumsübergänge an. Mit jeweils rund einem Drittel stellen die bebauten Grundstücke und die Flächen der Land- und Forstwirtschaft die dominierenden Teilmärkte dar.

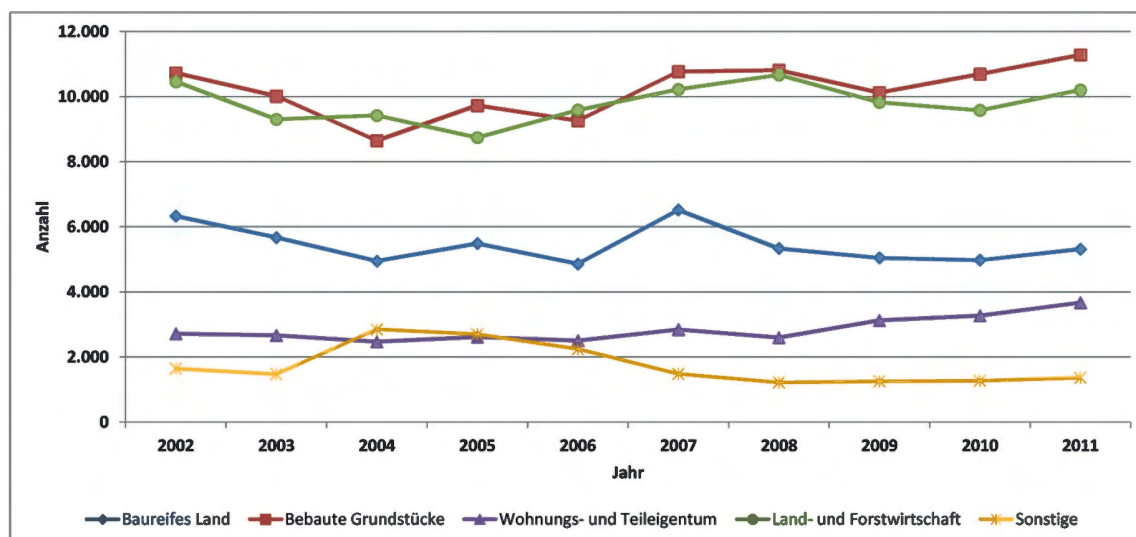


Diagramm 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011

Der Vergleich der 5 Jahre vor dem Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2007 mit den darauffolgenden Jahren zeigt eine Zunahme der Anzahl der Eigentumsübergänge von 4,3 Prozent.

3.1.5 Zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes

Die Entwicklung des Geldumsatzes (in Millionen EUR) und dessen Aufschlüsselung nach den Grundstücksarten werden in Tabelle 3-5 und Diagramm 3-5 für die letzten 10 Jahre dargestellt.

Jahr	Baureifes Land	Bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige	Gesamtergebnis
2002	217,1	1.130,9	260,8	75,3	48,4	1.732,4
2003	147,1	1.073,6	205,9	74,4	60,8	1.561,9
2004	120,9	916,0	176,7	74,7	107,8	1.396,2
2005	146,5	1.248,4	206,4	69,0	148,9	1.819,2
2006	111,3	1.626,3	193,8	69,6	175,7	2.176,7
2007	120,4	2.037,4	240,6	86,2	51,8	2.536,3
2008	111,8	1.243,6	223,5	84,0	40,6	1.703,6
2009	103,5	1.024,1	224,9	79,4	68,2	1.500,1
2010	133,7	1.084,7	259,8	87,0	39,1	1.604,3
2011	163,9	1.270,3	308,8	101,3	42,6	1.886,8
Gesamtergebnis	1.376,1	12.655,3	2.301,0	800,9	784,0	17.917,3

Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011

Im Durchschnitt werden pro Jahr rund 1,8 Milliarden Euro umgesetzt. Der größte Anteil entfällt dabei mit 1,3 Milliarden Euro auf die bebauten Grundstücke. Im zweitgrößten Teilmarkt, dem Wohnungs- und Teileigentum, wurden durchschnittliche Umsätze in Höhe von 230 Millionen Euro erzielt.

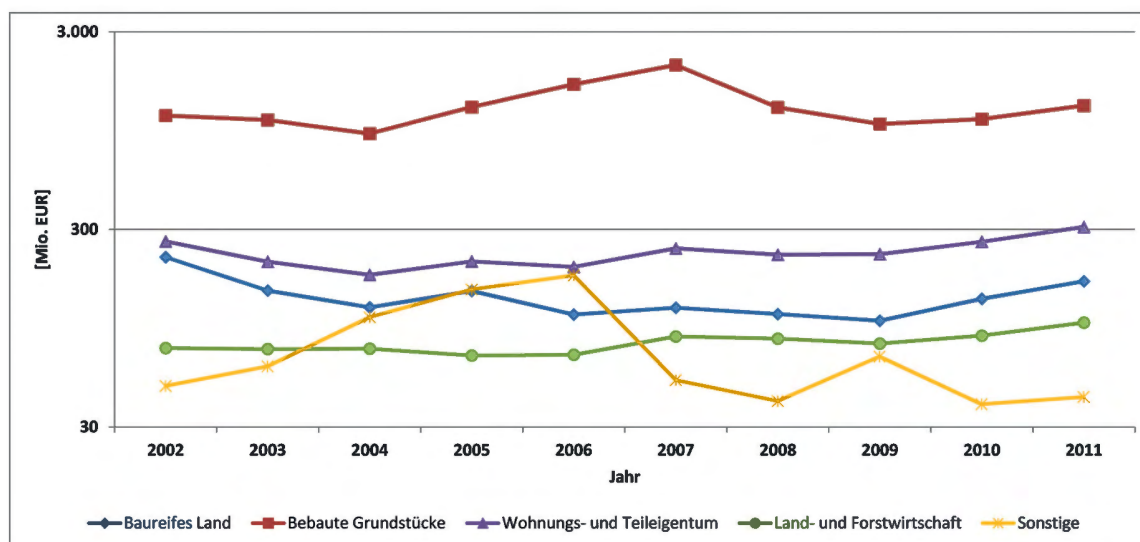


Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011

Der Vergleich der 5 Jahre vor dem Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2007 mit den darauffolgenden Jahren zeigt einen Anstieg des Geldumsatzes von 6,3 Prozent.

3.1.6 Zeitliche Entwicklung des Flächenumsatzes

Die Entwicklung des Flächenumsatzes (in ha) und dessen Aufschlüsselung nach den Grundstücksarten werden in Tabelle 3-6 und Diagramm 3-6 für die letzten 10 Jahre dargestellt.

Jahr	Baureifes Land	Bebaute Grundstücke	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige	Gesamt- ergebnis
2002	813,7	2.911,5	18.492,2	569,2	22.786,6
2003	563,4	2.913,1	19.264,3	422,2	23.163,0
2004	519,5	2.109,4	18.647,4	1.584,5	22.860,8
2005	599,7	3.650,4	17.201,5	1.583,1	23.034,7
2006	569,8	2.818,5	17.270,2	1.204,3	21.862,8
2007	588,0	3.326,7	16.714,1	581,5	21.210,3
2008	610,3	4.022,0	17.771,7	570,7	22.974,6
2009	556,1	2.603,1	15.221,8	514,4	18.895,5
2010	709,9	2.802,8	15.188,4	553,4	19.254,6
2011	739,0	2.898,8	17.929,5	748,5	22.315,9
Gesamt- ergebnis	6.269,6	30.056,4	173.701,2	8.331,7	218.358,8

Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011

Im Durchschnitt beträgt der Flächenumsatz rund 22.000 ha pro Jahr. Den größten Anteil machen dabei mit 17.400 ha die Flächen der Land- und Forstwirtschaft aus.

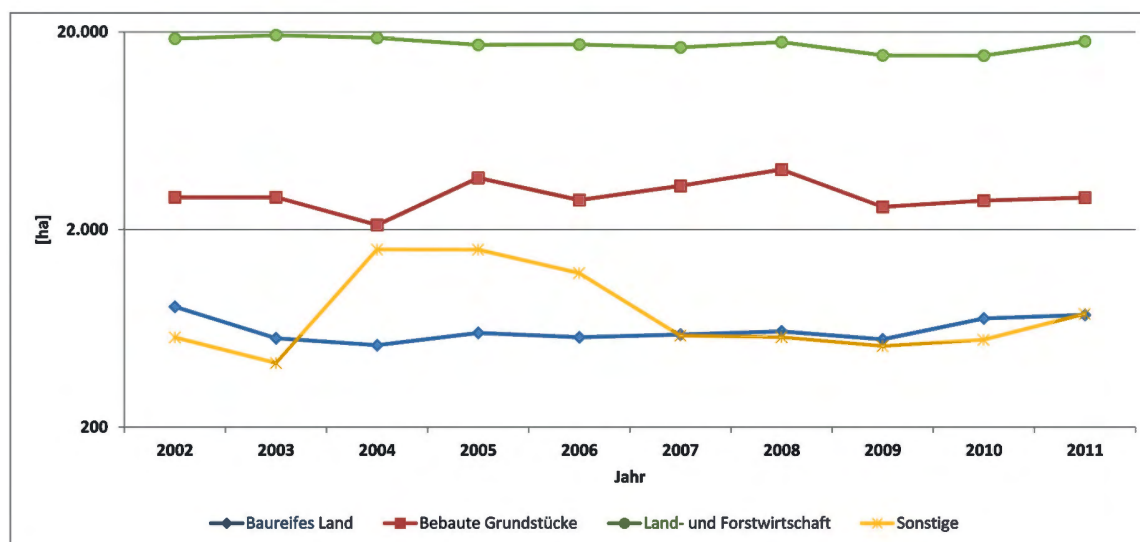


Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011

Der Vergleich der 5 Jahre vor dem Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2007 mit den darauffolgenden Jahren zeigt einen Rückgang des Gesamtflächenumsatzes um 8,0 Prozent.

Eine Betrachtung ohne die Flächen der Land- und Forstwirtschaft ergibt einen Rückgang um 4,4 Prozent. Für baureifes Land und bebaute Grundstücke ist ein Anstieg von 4,5 bzw. 8,7 Prozent zu verzeichnen.

3.2 Kaufverträge

3.2.1 Umsatzübersicht

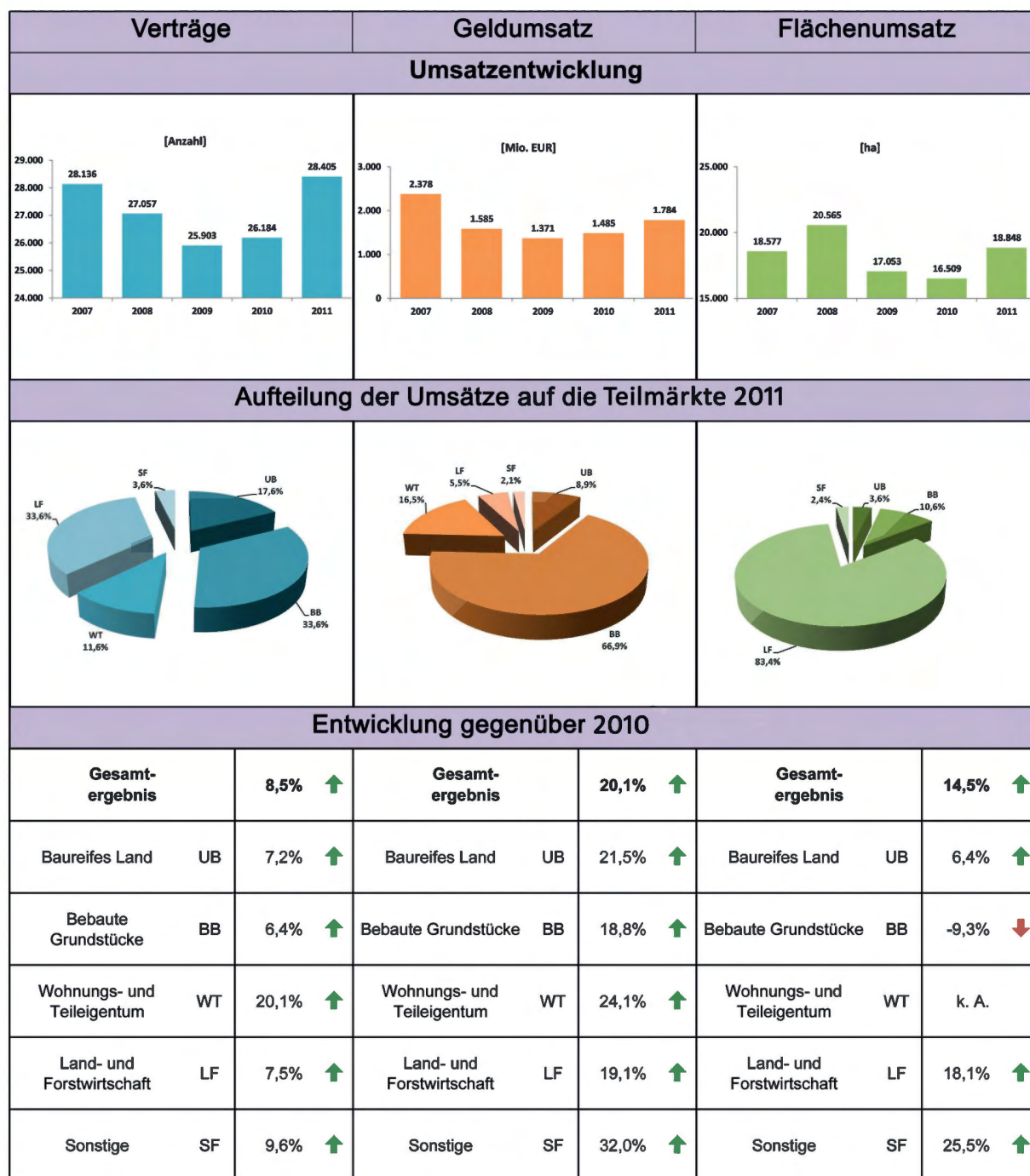


Tabelle 3-7: Umsatzübersicht für alle Kaufverträge

Aus Tabelle 3-7 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Grundstücksarten an den Umsätzen sowie Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 8,5 Prozent. Mit 20,1 Prozent war dabei beim Wohnungs- und Teileigentum der größte Anstieg zu verzeichnen.

Nachdem von 2007 bis 2009 ein stetiger Rückgang der Gesamtanzahl der Kaufverträge um fast 8 Prozent zu beobachten war, wurde in 2011 das Ausgangsniveau des Jahres 2007 bereits wieder um 269 Verträge überschritten.

Obwohl im Vergleich zu 2010 die Geld- und Flächenumsätze sogar um 20,1 bzw. 14,5 Prozent gestiegen sind, liegt der Geldumsatz noch rund 25 Prozent unter dem Spitzenwert des Jahres 2007.

Mit rund 34 bzw. 67 Prozent stellen die bebauten Grundstücke sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz den höchsten Marktanteil dar.

Beim Flächenumsatz dominieren naturgemäß die Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit 83,4 Prozent den Markt.

3. 2. 2 Anzahl

Landkreis	Gesamtanzahl Kaufverträge		
Altenburger Land	1.019	1,6%	→
Eichsfeld	1.720	18,6%	↑
Eisenach	381	27,0%	↑
Erfurt	2.237	29,1%	↑
Gera	719	-2,7%	→
Gotha	1.651	5,8%	↑
Greiz	1.379	9,9%	↑
Hildburghausen	1.319	1,3%	→
Ilm-Kreis	1.474	13,5%	↑
Jena	1.060	6,6%	↑
Kyffhäuserkreis	1.175	4,3%	→
Nordhausen	1.155	-14,3%	↓
Saale-Holzland-Kreis	1.223	-0,1%	→
Saale-Orla-Kreis	1.305	16,5%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	1.722	11,6%	↑
Schmalkalden-Meiningen	1.814	13,3%	↑
Sömmerda	1.193	-1,8%	→
Sonneberg	778	16,5%	↑
Suhl	331	7,8%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	1.494	2,8%	→
Wartburgkreis	1.532	8,3%	↑
Weimar	550	22,5%	↑
Weimarer Land	1.174	8,8%	↑
Gesamt- ergebnis	28.405	8,5%	↑

In Tabelle 3-8 werden die Anzahl der Kaufverträge je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Die Verteilung der jeweiligen Gesamtanzahl an Kaufverträgen auf die verschiedenen Teilmärkte wird in Tabelle 3-9 dargestellt.

Bei einem landesweiten Anstieg der Anzahl der Kaufverträge von 8,5 Prozent erzielten Erfurt mit 29,1 Prozent, Eisenach mit 27,0 Prozent und Weimar mit 22,5 Prozent die höchsten Zuwächse.

Tabelle 3-8: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen

Landkreis	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	94	-20,3%	↓	437	5,6%	↑	98	22,5%	↑	305	20,1%	↑	85	-38,0%	↓
Eichsfeld	381	58,1%	↑	342	1,8%	→	20	-25,9%	↓	801	10,5%	↑	176	45,5%	↑
Eisenach	93	69,1%	↑	176	27,5%	↑	70	1,4%	→	38	8,6%	↑	4	33,3%	↑
Erfurt	328	19,7%	↑	551	7,4%	↑	1.099	54,4%	↑	197	25,5%	↑	62	-19,5%	↓
Gera	102	13,3%	↑	310	11,5%	↑	183	-23,4%	↓	77	30,5%	↑	47	-35,6%	↓
Gotha	332	10,3%	↑	689	5,7%	↑	110	18,3%	↑	489	0,0%	→	31	24,0%	↑
Greiz	165	-1,8%	→	537	3,1%	→	53	-48,5%	↓	513	21,0%	↑	111	184,6%	↑
Hildburghausen	203	-23,7%	↓	326	10,1%	↑	44	33,3%	↑	725	5,5%	↑	21	5,0%	↑
Ilm-Kreis	281	10,2%	↑	552	0,0%	→	96	45,5%	↑	523	32,1%	↑	22	-26,7%	↓
Jena	263	12,9%	↑	271	-3,9%	→	446	12,6%	↑	59	-18,1%	↓	21	90,9%	↑
Kyffhäuserkreis	125	-18,8%	↓	445	0,7%	→	30	-31,8%	↓	502	15,9%	↑	73	35,2%	↑
Nordhausen	116	-50,8%	↓	426	8,1%	↑	52	-13,3%	↓	506	-17,6%	↓	55	25,0%	↑
Saale-Holzland-Kreis	245	3,8%	→	437	-3,1%	→	112	40,0%	↑	411	-6,8%	↓	18	12,5%	↑
Saale-Orla-Kreis	286	31,8%	↑	449	7,9%	↑	57	46,2%	↑	505	13,5%	↑	8	166,7%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	402	21,8%	↑	578	10,3%	↑	108	14,9%	↓	630	7,9%	↑	4	-63,6%	↓
Schmalkalden-Meiningen	321	-1,8%	→	554	12,1%	↑	97	-6,7%	↓	799	22,4%	↑	43	87,0%	↑
Sömmerda	188	10,6%	↑	391	15,7%	↑	57	58,3%	↑	528	-13,3%	↓	29	-53,2%	↓
Sonneberg	198	54,7%	↑	260	3,2%	→	82	0,0%	→	232	22,8%	↑	6	-64,7%	↓
Suhl	59	-22,4%	↓	150	37,6%	↑	53	6,0%	↑	61	-4,7%	→	8	0,0%	→
Unstrut-Hainich-Kreis	197	-7,5%	↓	519	0,0%	→	71	86,8%	↑	595	2,6%	→	112	7,7%	↑
Wartburgkreis	343	7,2%	↑	593	20,0%	↑	65	4,8%	→	476	-5,2%	↓	55	52,8%	↑
Weimar	59	22,9%	↑	171	9,6%	↑	211	24,9%	↑	86	34,4%	↑	23	91,7%	↑
Weimarer Land	227	6,1%	↑	372	-4,9%	→	75	21,0%	↑	479	21,6%	↑	21	16,7%	↑
Gesamt- ergebnis	5.008	7,2%	↑	9.536	6,4%	↑	3.289	20,1%	↑	9.537	7,5%	↑	1.035	9,6%	↑

Tabelle 3-9: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

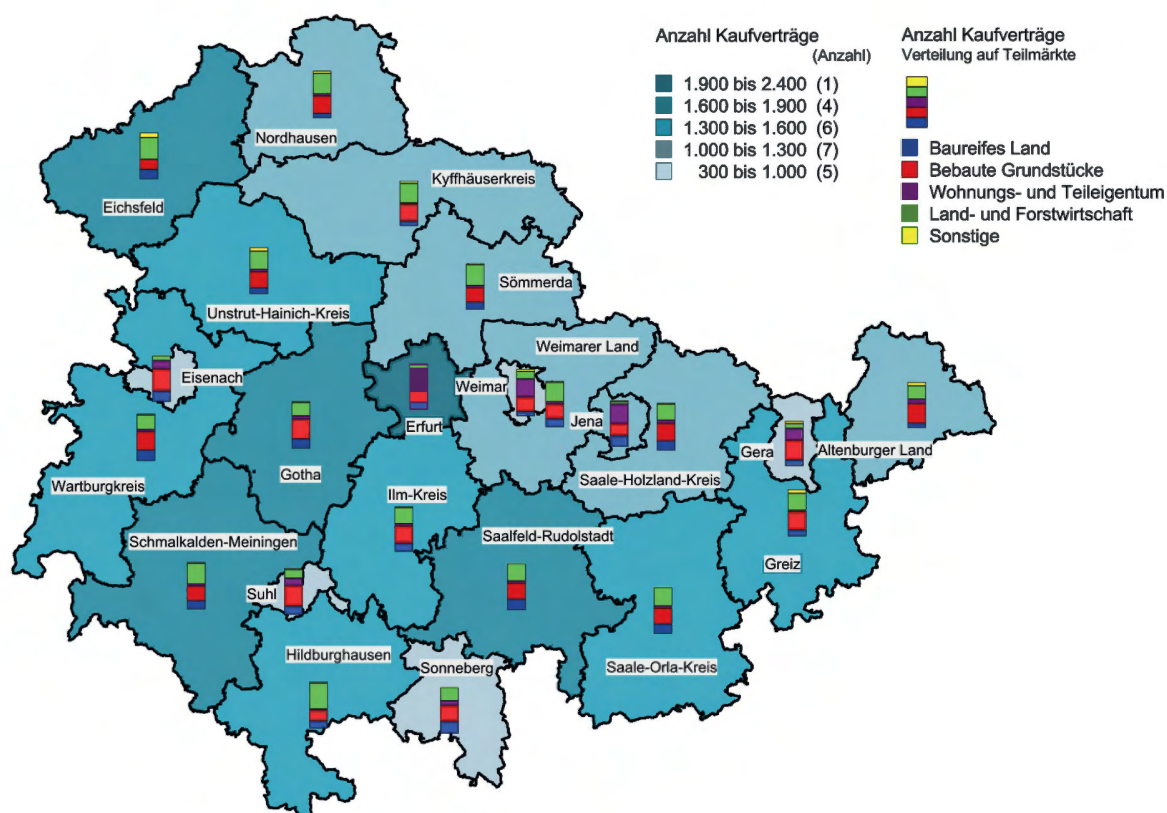


Abbildung 3-1: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

Nachdem Abbildung 3-1 die Anzahl der Kaufverträge nach Kreisen und den verschiedenen Teilmärkten darstellt, wird in Abbildung 3-2 die Anzahl der Verträge im Verhältnis zu je 1.000 Einwohnern angegeben.

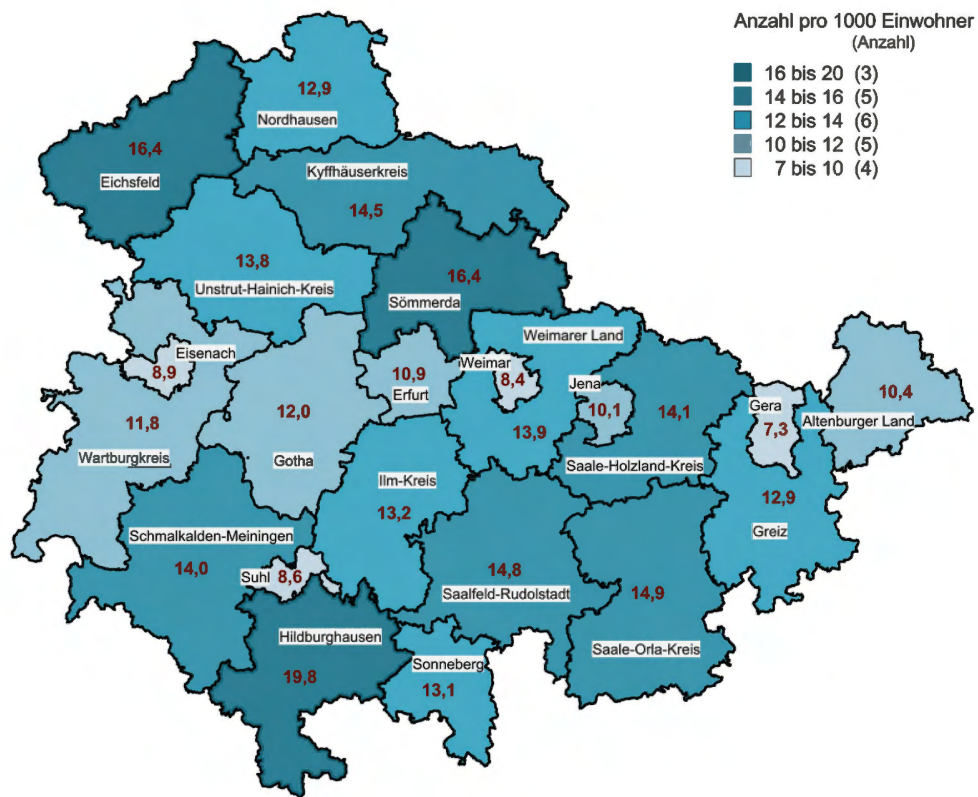


Abbildung 3-2: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge pro 1000 Einwohner nach Kreisen

3. 2. 3 Geldumsatz

Landkreis	Gesamtgeldumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	58,7	47,9%	↑
Eichsfeld	50,9	26,2%	↑
Eisenach	43,7	63,4%	↑
Erfurt	329,3	24,3%	↑
Gera	166,9	179,8%	↑
Gotha	102,4	9,0%	↑
Greiz	44,2	-14,9%	↓
Hildburghausen	36,2	23,8%	↑
Ilm-Kreis	66,1	-24,8%	↓
Jena	165,4	7,7%	↑
Kyffhäuserkreis	43,4	-8,8%	↓
Nordhausen	62,0	49,1%	↑
Saale-Holzland-Kreis	62,0	38,1%	↑
Saale-Orla-Kreis	53,5	51,9%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	70,4	17,5%	↑
Schmalkalden-Meiningen	77,8	29,9%	↑
Sömmerda	48,7	-0,9%	→
Sonneberg	37,9	46,8%	↑
Suhl	23,4	-26,0%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	56,0	1,0%	→
Wartburgkreis	55,8	-20,4%	↓
Weimar	80,9	36,6%	↑
Weimarer Land	48,6	-14,2%	↓
Gesamt- ergebnis	1.784,4	20,1%	↑

In Tabelle 3-10 werden der durch Kaufverträge erzielte Geldumsatz (in Millionen EUR) je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Die Verteilung des jeweiligen Gesamtumsatzes auf die verschiedenen Teilmärkte wird in Tabelle 3-11 dargestellt.

Mit insgesamt 1,8 Milliarden Euro wurden in 2011 rund 20 Prozent mehr Geldumsatz erzielt als im Vorjahr.

Auf die kreisfreien Städte entfiel dabei mit einem Betrag von ca. 810 Millionen Euro ein Anteil von 45 Prozent.

Nach einem Anstieg um fast 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wurden in ganz Thüringen bebaute Grundstücke mit einem Wert von 1,2 Milliarden Euro veräußert.

Tabelle 3-10: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen

Landkreis	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	2,1	-25,9%	↓	40,9	63,6%	↑	5,7	63,0%	↑	8,2	5,9%	↑	1,8	178,5%	↑
Eichsfeld	6,5	3,7%	→	27,1	18,9%	↑	1,1	-43,0%	↓	5,2	-40,3%	↓	11,0	1693,8%	↑
Eisenach	6,2	223,5%	↑	32,3	113,0%	↑	4,9	-44,8%	↓	0,4	10,1%	↑	0,0	-95,6%	↓
Erfurt	34,0	35,3%	↑	174,9	15,8%	↑	114,0	41,1%	↑	2,4	-1,5%	→	3,8	-29,4%	↓
Gera	4,9	19,1%	↑	150,1	235,7%	↑	10,3	5,9%	↑	0,8	66,2%	↑	0,7	17,6%	↑
Gotha	5,7	-16,4%	↓	83,0	14,4%	↑	6,5	11,2%	↑	4,4	-39,0%	↓	2,9	81,7%	↑
Greiz	3,7	9,9%	↑	30,9	-24,5%	↓	3,4	-18,1%	↓	3,6	6,4%	↑	2,7	916,3%	↑
Hildburghausen	2,1	-32,4%	↓	28,6	38,6%	↑	2,1	24,9%	↑	3,1	-13,8%	↓	0,3	24,7%	↑
Ilm-Kreis	9,3	31,1%	↑	46,6	-36,1%	↓	6,5	66,0%	↑	2,3	17,0%	↑	1,5	-28,9%	↓
Jena	28,5	35,7%	↑	67,3	-15,7%	↓	67,7	31,3%	↑	0,4	-17,9%	↓	1,5	107,6%	↑
Kyffhäuserkreis	1,8	-15,2%	↓	29,2	-17,1%	↓	2,4	86,0%	↑	6,7	55,6%	↑	3,4	-28,2%	↓
Nordhausen	6,3	65,0%	↑	44,7	71,2%	↑	3,1	-29,4%	↓	6,0	2,3%	→	1,9	38,3%	↑
Saale-Holzland-Kreis	8,8	125,9%	↑	43,3	38,6%	↑	4,5	-23,9%	↓	4,8	49,5%	↑	0,6	-5,9%	↓
Saale-Orla-Kreis	2,8	34,2%	↑	43,1	54,0%	↑	2,8	70,6%	↑	4,4	25,5%	↑	0,5	959,9%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	6,9	67,2%	↑	54,2	27,2%	↑	6,0	17,2%	↑	3,4	4,6%	→	0,0	-99,2%	↓
Schmalkalden-Meiningen	5,6	-9,3%	↓	58,5	34,0%	↑	8,2	32,9%	↑	4,6	48,5%	↑	0,9	13,1%	↑
Sömmerda	3,0	3,9%	→	26,7	-25,3%	↓	2,4	18,9%	↑	16,4	102,9%	↑	0,2	-44,9%	↓
Sonneberg	2,8	33,9%	↑	27,6	56,6%	↑	6,2	61,0%	↑	1,3	-30,3%	↓	0,1	-82,7%	↓
Suhl	1,3	-22,0%	↓	16,5	-34,6%	↓	5,3	28,4%	↑	0,2	-43,3%	↓	0,1	-63,2%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	4,1	-2,3%	→	37,3	-14,5%	↓	4,6	156,0%	↑	9,0	67,1%	↑	1,1	145,8%	↑
Wartburgkreis	5,1	-9,3%	↓	41,4	-24,6%	↓	4,3	-30,2%	↓	4,5	82,3%	↑	0,5	-48,5%	↓
Weimar	2,6	48,7%	↑	54,8	54,8%	↑	20,8	0,7%	→	0,6	36,7%	↑	2,0	124,7%	↑
Weimarer Land	5,1	-43,2%	↓	34,6	-13,6%	↓	2,5	-11,6%	↓	6,1	26,3%	↑	0,4	377,9%	↑
Gesamt- ergebnis	159,1	21,5%	↑	1.193,7	18,8%	↑	295,3	24,1%	↑	98,6	19,1%	↑	37,8	32,0%	↑

Tabelle 3-11: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

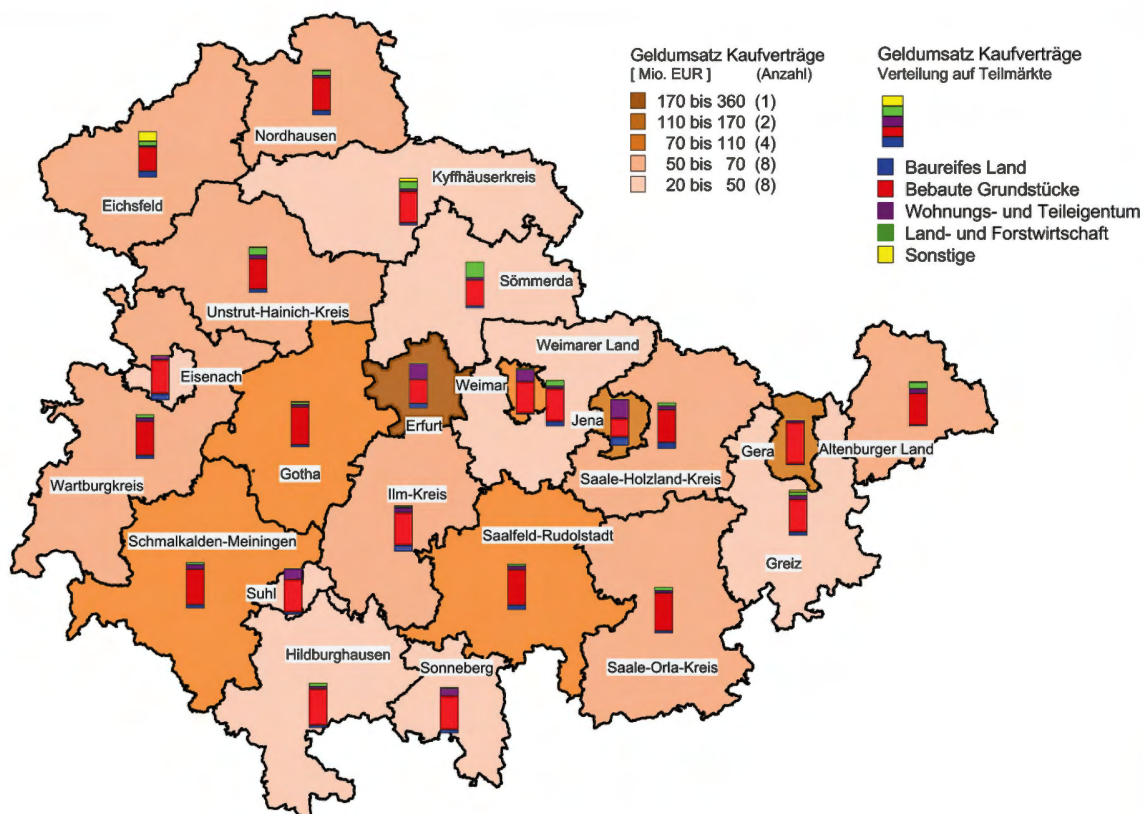


Abbildung 3-3: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

Nachdem Abbildung 3-3 den Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und den verschiedenen Teilmärkten darstellt, wird in Abbildung 3-4 der Geldumsatz im Verhältnis zu je 1.000 Einwohnern angegeben.

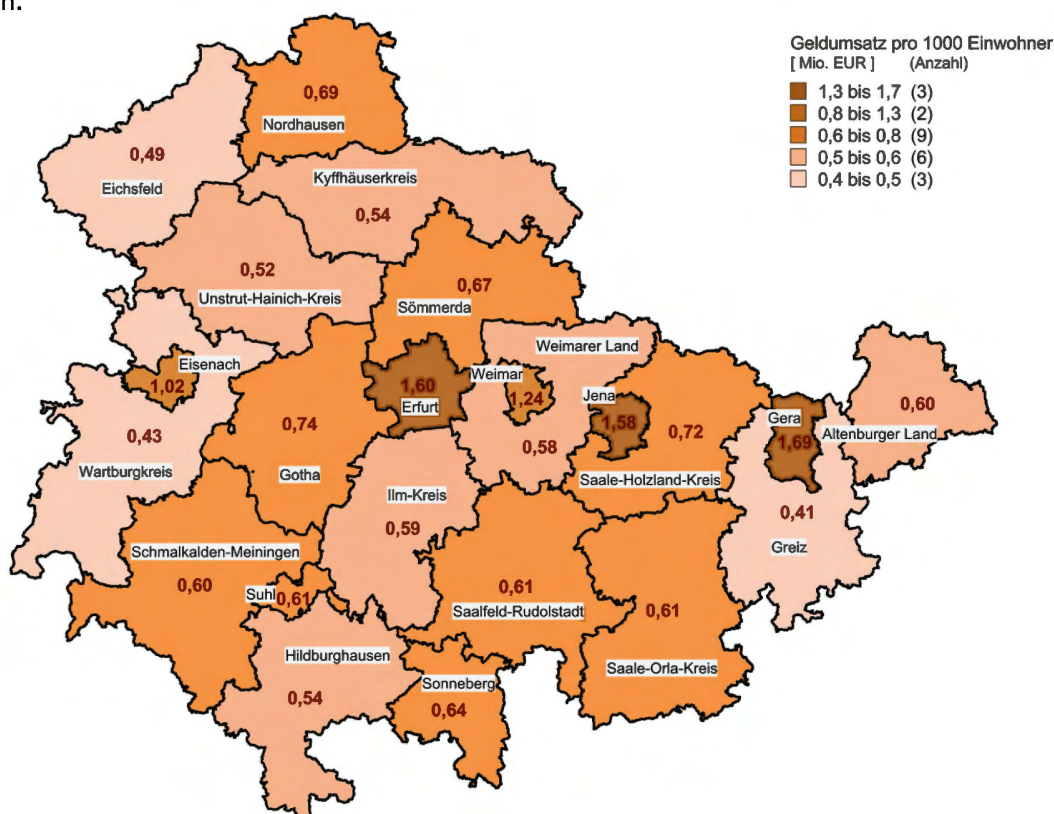


Abbildung 3-4: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge pro Einwohner nach Kreisen

3. 2. 4 Flächenumsatz

Landkreis	Gesamtflächenumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	925,7	20,5%	↑
Eichsfeld	1.262,8	-24,6%	↓
Eisenach	100,3	88,4%	↑
Erfurt	351,9	2,3%	→
Gera	210,5	4,0%	→
Gotha	995,2	-9,1%	↓
Greiz	940,3	10,9%	↑
Hildburghausen	1.143,7	16,1%	↑
Ilm-Kreis	631,1	-0,1%	→
Jena	121,2	-18,6%	↓
Kyffhäuserkreis	1.012,4	27,3%	↑
Nordhausen	907,0	2,5%	→
Saale-Holzland-Kreis	1.139,7	53,9%	↑
Saale-Orla-Kreis	994,8	13,2%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	1.112,5	-7,8%	↓
Schmalkalden-Meiningen	1.229,9	65,3%	↑
Sömmerda	1.757,4	44,7%	↑
Sonneberg	254,4	-16,4%	↓
Suhl	44,3	4,1%	→
Unstrut-Hainich-Kreis	1.467,1	29,7%	↑
Wartburgkreis	1.108,9	48,9%	↑
Weimar	84,0	23,3%	↑
Weimarer Land	1.052,5	5,2%	↑
Gesamt- ergebnis	18.847,7	14,2%	↑

In Tabelle 3-12 werden der durch Kaufverträge erzielte Gesamtflächenumsatz (in ha) je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die verschiedenen Teilmärkte wird in Tabelle 3-13 dargestellt.

Mit über 1.750 ha, darunter ein Anteil von 93,3 Prozent an Flächen der Land- und Forstwirtschaft, erreicht der Landkreis Sömmerda den größten Flächenumsatz.

Das Gesamtergebnis von rund 18.850 ha für ganz Thüringen entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2010 von 14,2 Prozent.

Der Hauptanteil entfällt dabei mit ca. 15.700 ha auf den Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft.

Tabelle 3-12: Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen

Landkreis	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	20,3	86,8%	↑	130,1	21,5%	↑	757,2	18,5%	↑	18,1	62,1%	↑
Eichsfeld	35,0	-6,0%	↓	71,7	-52,6%	↓	1.097,7	-23,4%	↓	58,4	6,1%	↑
Eisenach	22,0	178,3%	↑	17,9	6,7%	↑	59,0	124,7%	↑	1,4	-39,8%	↓
Erfurt	71,1	-9,2%	↓	93,8	53,8%	↑	161,1	2,8%	→	25,9	-45,9%	↓
Gera	24,3	171,8%	↑	50,2	-14,7%	↓	119,6	-4,7%	→	16,4	81,0%	↑
Gotha	44,2	-17,2%	↓	136,4	26,9%	↑	752,2	-18,7%	↓	62,5	604,7%	↑
Greiz	37,8	18,9%	↑	113,7	-22,0%	↓	716,9	8,0%	↑	71,8	1003,8%	↑
Hildburghausen	11,8	-52,2%	↓	91,7	34,7%	↑	1.035,2	17,2%	↑	5,0	-46,7%	↓
Ilm-Kreis	40,3	62,9%	↑	89,7	-29,0%	↓	474,1	8,9%	↑	27,0	-40,8%	↓
Jena	30,6	41,8%	↑	42,8	10,2%	↑	40,8	-49,8%	↓	7,0	-1,3%	→
Kyffhäuserkreis	18,2	-37,6%	↓	122,8	28,7%	↑	850,7	45,6%	↑	20,8	-76,1%	↓
Nordhausen	36,6	31,8%	↑	80,1	11,3%	↑	762,1	-0,7%	→	28,3	57,1%	↑
Saale-Holzland-Kreis	38,3	119,0%	↑	159,6	27,1%	↑	933,0	57,5%	↑	8,8	66,8%	↑
Saale-Orla-Kreis	22,2	14,1%	↑	117,2	-4,0%	→	851,4	15,6%	↑	4,0	371,2%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	24,7	13,7%	↑	190,8	-27,4%	↓	896,8	-2,4%	→	0,2	-94,7%	↓
Schmalkalden-Meiningen	24,8	-25,0%	↓	91,4	5,8%	↑	1.095,0	77,1%	↑	18,6	190,5%	↑
Sömmerda	34,2	54,9%	↑	69,3	26,8%	↑	1.640,5	45,2%	↑	13,4	73,8%	↑
Sonneberg	17,5	6,2%	↑	46,6	-19,1%	↓	189,2	-16,0%	↓	1,2	-76,0%	↓
Suhl	6,1	-9,3%	↓	21,4	29,7%	↑	15,9	-7,7%	↓	0,8	-59,4%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	22,0	-25,0%	↓	83,9	-64,8%	↓	1.325,6	56,7%	↑	35,6	105,4%	↑
Wartburgkreis	54,0	40,0%	↑	97,9	-4,2%	→	941,1	56,8%	↑	15,9	282,1%	↑
Weimar	5,9	-21,3%	↓	17,4	-9,5%	↓	54,0	39,9%	↑	6,8	136,1%	↑
Weimarer Land	33,2	-49,6%	↓	67,6	-10,9%	↓	942,7	9,9%	↑	9,0	1404,2%	↑
Gesamt- ergebnis	675,2	6,4%	↑	2.004,0	-9,3%	↓	15.711,8	18,1%	↑	456,7	25,5%	↑

Tabelle 3-13: Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

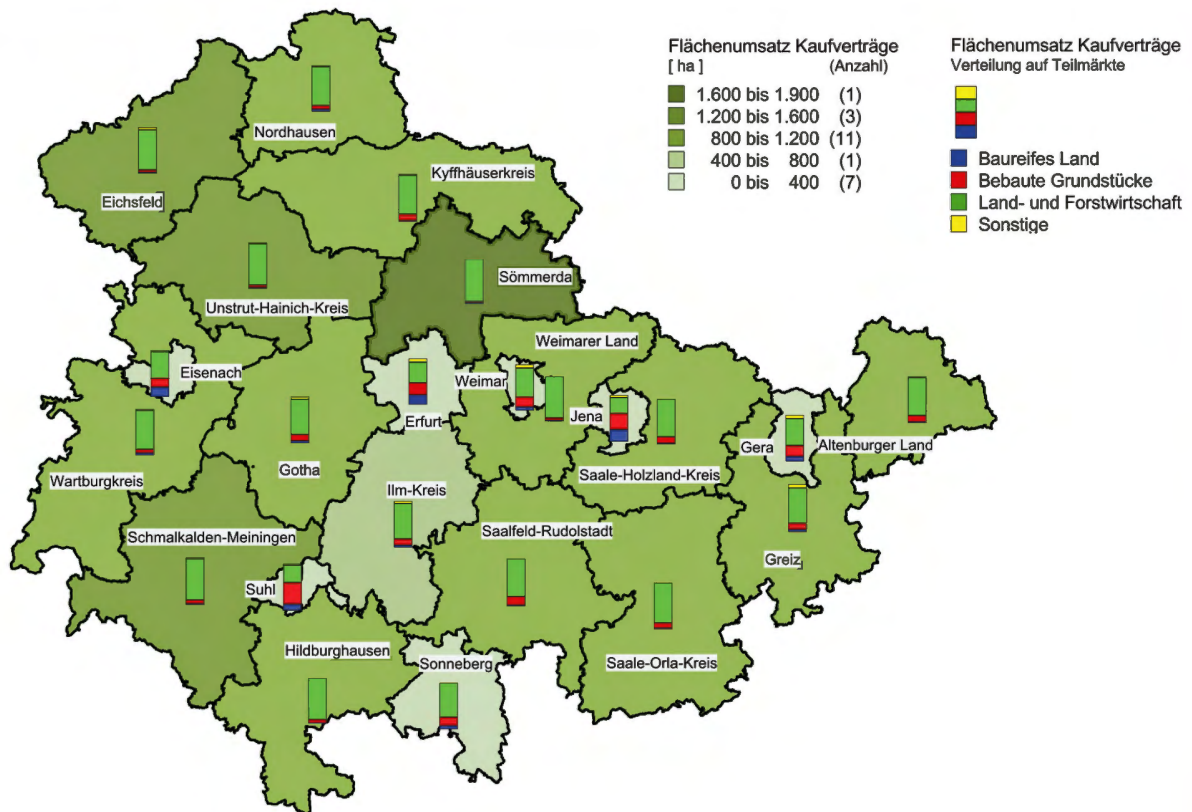


Abbildung 3-5: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

Nachdem Abbildung 3-5 den Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und den verschiedenen Teilmärkten darstellt, wird in Abbildung 3-6 der Flächenumsatz im Verhältnis zu je 1.000 Einwohnern angegeben.

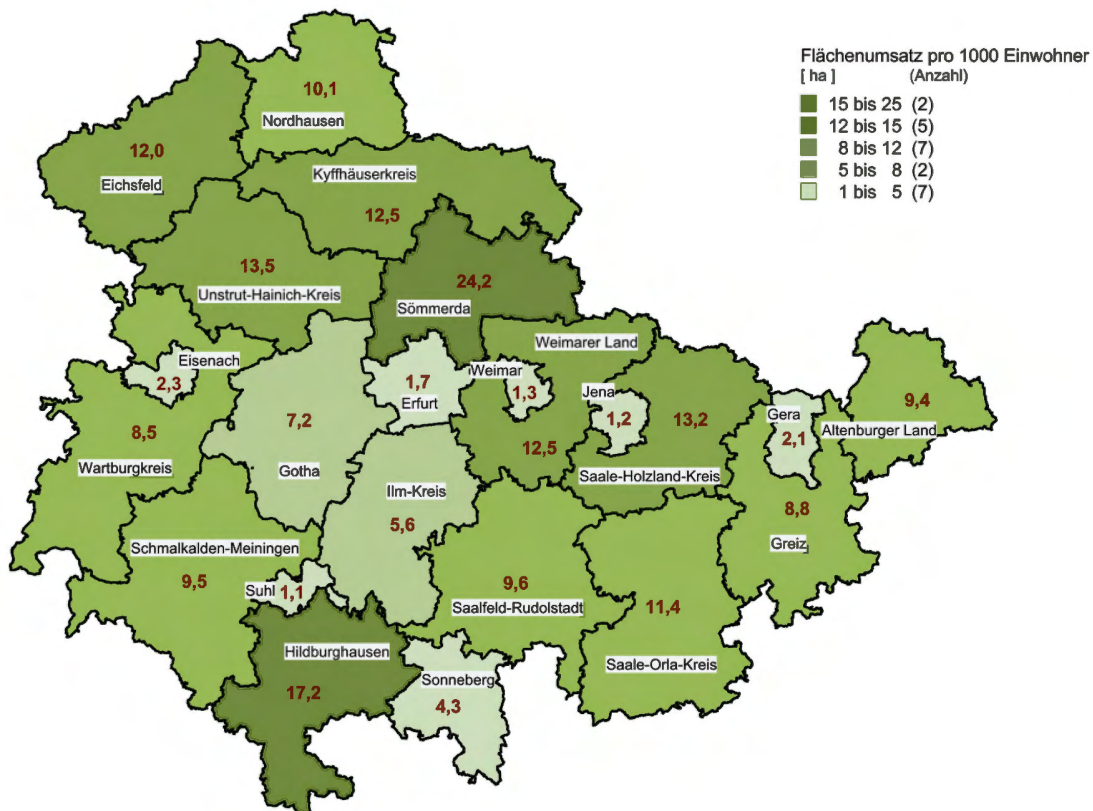


Abbildung 3-6: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge pro 1000 Einwohner nach Kreisen

3.3 Zwangsversteigerungen

Grundstücksart	Gesamtanzahl Zwangsversteigerungen		
Baureifes Land	44	-17,0%	↓
Bebaute Grundstücke	635	-10,2%	↓
Wohnungs- und Teileigentum	294	-34,1%	↓
Land- und Forstwirtschaft	84	-10,6%	↓
Sonstige	22	29,4%	↑
Gesamt- ergebnis	1.079	-18,1%	↓

Tabelle 3-14: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Die prozentuale Verteilung der Gesamtanzahl an Zwangsversteigerungen auf die verschiedenen Grundstücksarten wird in Diagramm 3-7 für das Jahr 2011 dargestellt.

Landkreis	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahr	
Altenburger Land	37	-22,9%	↓
Eichsfeld	55	41,0%	↑
Eisenach	36	56,5%	↑
Erfurt	70	-24,7%	↓
Gera	47	-47,8%	↓
Gotha	53	-39,8%	↓
Greiz	64	-31,2%	↓
Hildburghausen	39	0,0%	→
Ilm-Kreis	57	-16,2%	↓
Jena	16	-36,0%	↓
Kyffhäuserkreis	33	-37,7%	↓
Nordhausen	52	-38,1%	↓
Saale-Holzland-Kreis	40	-4,8%	→
Saale-Orla-Kreis	37	-22,9%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	52	-5,5%	↓
Schmalkalden-Meiningen	70	-23,1%	↓
Sömmerda	33	26,9%	↑
Sonneberg	37	-19,6%	↓
Suhl	13	-23,5%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	93	-3,1%	→
Wartburgkreis	88	25,7%	↑
Weimar	18	-47,1%	↓
Weimarer Land	39	-20,4%	↓
Gesamt- ergebnis	1.079	-18,1%	↓

Tabelle 3-15: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Kreisen

Gegenüber dem Jahr 2010 ist in Thüringen die Anzahl der Zwangsversteigerungen um 18,1 Prozent auf 1.079 gesunken.

Den größten Marktanteil nehmen hierbei mit 635 Fällen die bebauten Grundstücke ein.

Die 294 Zwangsversteigerungen in den Fällen des Wohnungs- und Teileigentums entsprechen einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2010 von rund 34 Prozent.

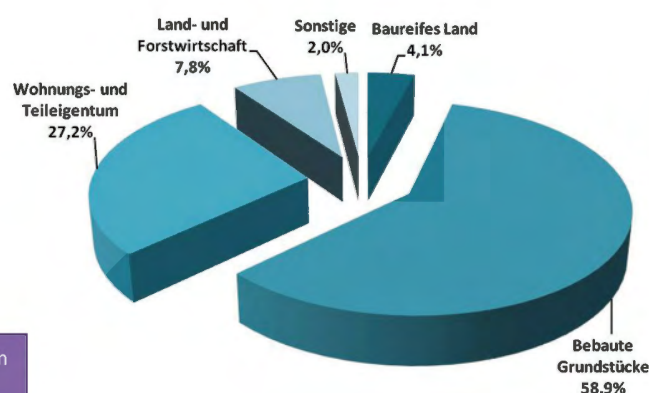


Diagramm 3-7: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

In Tabelle 3-15 werden die Zahl der Zwangsversteigerungen je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Entgegen der, mit einer Verringerung um ca. 18 Prozent, landesweit zurückgehenden Zahl an Zwangsversteigerungen, sind für den Landkreis Eichsfeld und die kreisfreie Stadt Eisenach eine Zunahme von 41,0 bzw. 56,6 Prozent zu verzeichnen.

Einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 26,9 bzw. 25,7 Prozent gibt es auch im Landkreis Sömmerda und dem Wartburgkreis.

Mit 13, 16 bzw. 18 Fällen haben die kreisfreien Städte Suhl, Jena und Weimar die wenigsten Zwangsversteigerungen.

Die Entwicklung der Zwangsversteigerungen und des jeweils dazugehörigen Geldumsatzes (in Millionen EUR) und Flächenumsatzes (in ha) wird in Tabelle 3-16 für die letzten 10 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]		
2002	888			60,8			324,1		
2003	1.126	26,8%	↑	80,8	32,7%	↑	412,2	27,2%	↑
2004	1.344	19,4%	↑	90,9	12,5%	↑	490,8	19,1%	↑
2005	1.408	4,8%	→	82,6	-9,2%	↓	611,9	24,7%	↑
2006	1.446	2,7%	→	107,1	29,7%	↑	522,8	-14,5%	↓
2007	1.384	-4,3%	→	123,8	15,6%	↑	431,0	-17,6%	↓
2008	1.340	-3,2%	→	79,8	-35,6%	↓	400,8	-7,0%	↓
2009	1.226	-8,5%	↓	97,9	22,8%	↑	399,7	-0,3%	→
2010	1.317	7,4%	↑	88,6	-9,5%	↓	390,2	-2,4%	→
2011	1.079	-18,1%	↓	70,4	-20,5%	↓	328,4	-15,8%	↓

Tabelle 3-16: Umsatzübersicht der Zwangsversteigerungen für die Jahre 2002 - 2011

Im Jahr 2011 ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen, nach einem höheren Niveau in den Jahren 2004 bis 2010, auf den zweitniedrigsten Wert der letzten 10 Jahre zurückgegangen. Dies gilt analog auch für den Geld- und Flächenumsatz.

4 Unbebaute Grundstücke

In diesem Kapitel wird das Marktgeschehen für die unbebauten Grundstücke dargestellt. Nachdem der Abschnitt 4.1 einen Überblick über den Gesamtmarkt gibt, werden in den Abschnitten 4.2 und 4.3 die Teilmärkte „Bauflächen“ und „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ differenziert abgebildet.

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

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Eine differenzierte Betrachtung erfolgt in den Abschnitten 4.2.3 bis 4.2.5.

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

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

Die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden im Abschnitt 4.2.6 „Werdendes Bauland“ dargestellt.

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft werden im Abschnitt 4.3 „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ im Detail betrachtet.

4.1 Gesamtmarkt

4.1.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 4-1 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Flächen sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

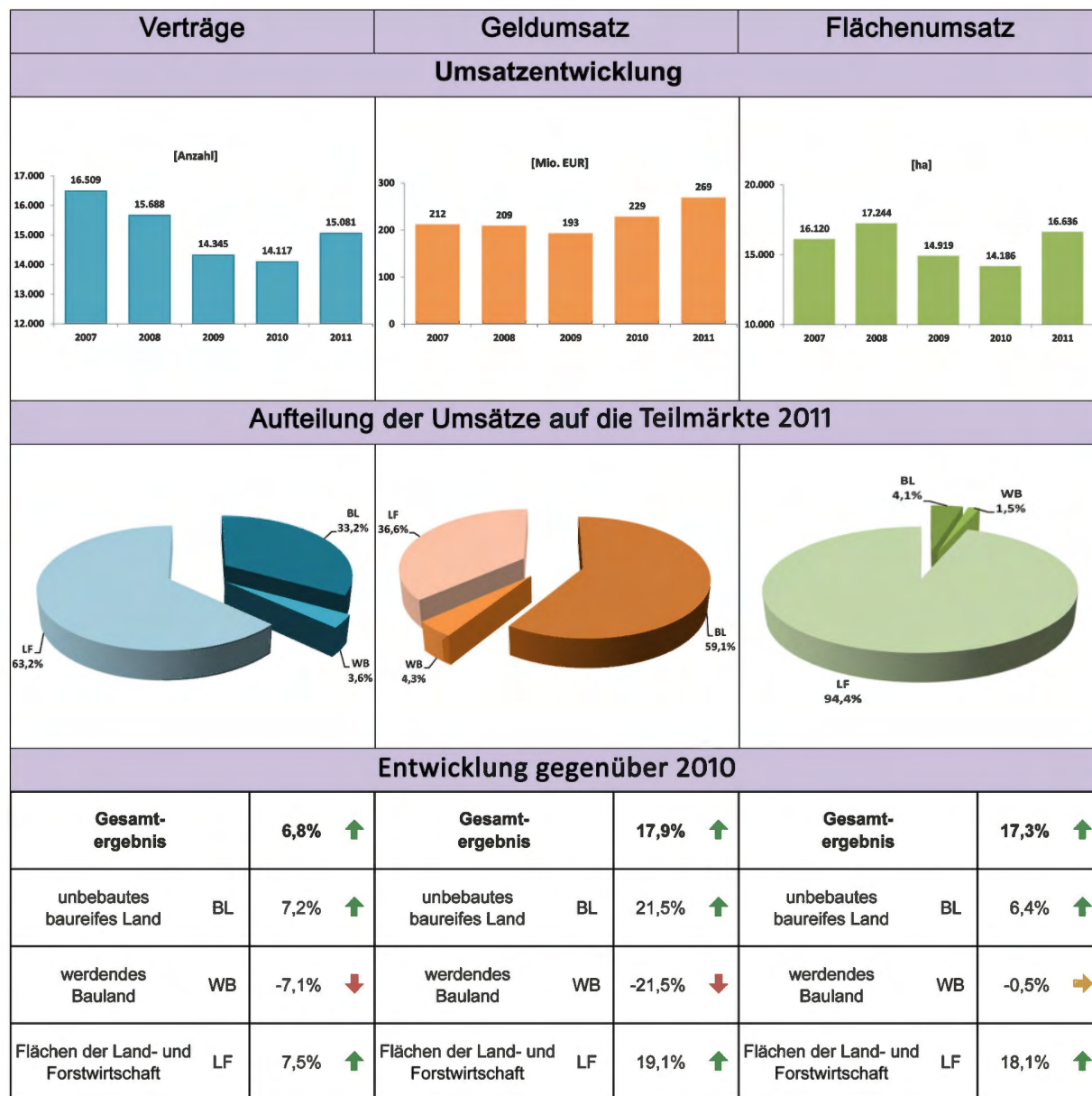


Tabelle 4-1: Umsatzübersicht für unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich gegenüber 2010 um 6,8 Prozent. Mit 7,5 Prozent ist dabei der größte Anstieg bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verzeichnen.

Nachdem von 2007 bis 2009 ein stetiger Rückgang der Gesamtanzahl der Kaufverträge um 14,5 Prozent zu beobachten war, liegen die Zahlen für 2011 nur noch 8,6 Prozent unter dem Spitzenwert des Jahres 2007.

Trotz rückläufiger Anzahl der Verträge ist der Geldumsatz von 2007 bis 2010 auf annähernd gleichem Niveau geblieben. Aktuell liegt der Geldumsatz für 2011 um fast 27 Prozent über dem Umsatz von 2007.

Beim Geldumsatz stellt das baureife Land mit über 59 Prozent den höchsten Anteil. Mit 21,5 Prozent gegenüber 2010 verzeichnen diese Flächen auch den höchsten Zuwachs.

Im Gegensatz dazu stellt werdendes Bauland lediglich 4,3 Prozent des Geldumsatzes bzw. 1,5 Prozent des Flächenumsatzes.

Sowohl bei der Anzahl der Verträge (63,2 Prozent) als auch beim Flächenumsatz (94,4 Prozent) dominieren die Flächen der Land- und Forstwirtschaft den Markt.

4.1.2 Zeitliche Entwicklung

Die Entwicklung der Vertragsanzahl nach den Teilmärkten wird im Diagramm 4-1 für die zurückliegenden 10 Jahre dargestellt. Mit insgesamt 15.081 Kaufverträgen in 2011 wurde das Zehnjahresmittel von 15.019 Verträgen um 0,4 Prozent überschritten.

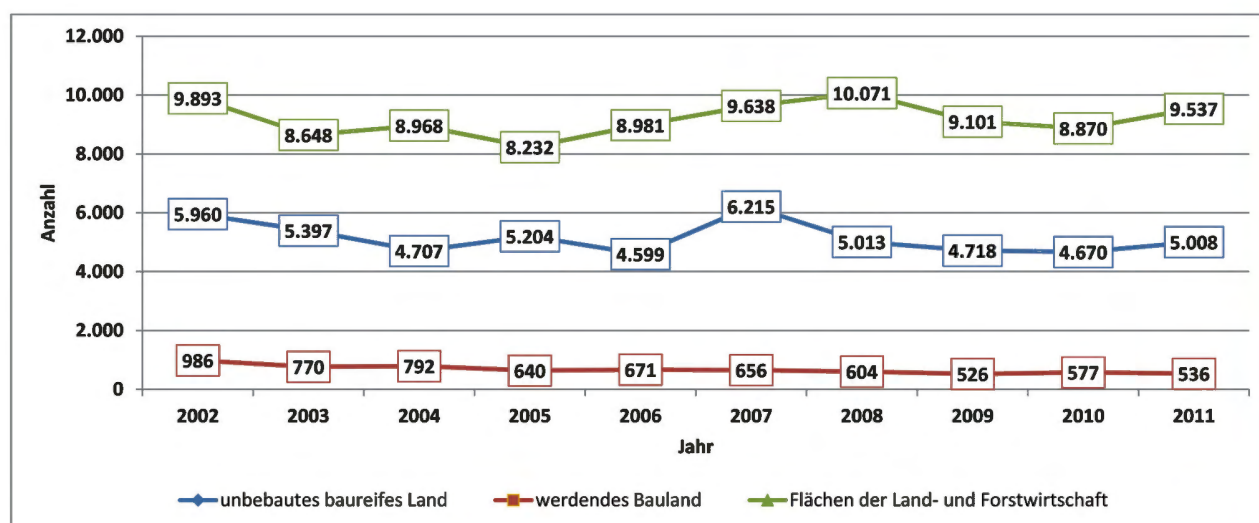


Diagramm 4-1: Anzahl unbebauter Grundstücke für die Jahre 2002-2011

4. 1. 3 Anzahl

In Tabelle 4-2 werden die Anzahl der Kaufverträge nach Grundstücksarten und Kreisen für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Landkreis	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	94	-20,3%	↓	69	-46,5%	↓	305	20,1%	↑	468	-6,6%	↓
Eichsfeld	381	58,1%	↑	76	28,8%	↑	801	10,5%	↑	1.258	22,7%	↑
Eisenach	93	69,1%	↑	1	0,0%	→	38	8,6%	↑	132	45,1%	↑
Erfurt	328	19,7%	↑	11	-31,3%	↓	197	25,5%	↑	536	19,9%	↑
Gera	102	13,3%	↑	44	-36,2%	↓	77	30,5%	↑	223	2,3%	→
Gotha	332	10,3%	↑	20	66,7%	↑	489	0,0%	→	841	4,9%	→
Greiz	165	-1,8%	→	82	134,3%	↑	513	21,0%	↑	760	21,2%	↑
Hildburghausen	203	-23,7%	↓	15	-11,8%	↓	725	5,5%	↑	943	-2,8%	→
Ilm-Kreis	281	10,2%	↑	17	-26,1%	↓	523	32,1%	↑	821	21,8%	↑
Jena	263	12,9%	↑	7	133,3%	↑	59	-18,1%	↓	329	6,8%	↑
Kyffhäuserkreis	125	-18,8%	↓	12	-72,7%	↓	502	15,9%	↑	639	1,3%	→
Nordhausen	116	-50,8%	↓	13	-40,9%	↓	506	-17,6%	↓	635	-27,2%	↓
Saale-Holzland-Kreis	245	3,8%	→	8	300,0%	↑	411	-6,8%	↓	664	-2,2%	→
Saale-Orla-Kreis	286	31,8%	↑	2	0,0%	→	505	13,5%	↑	793	19,4%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	402	21,8%	↑	2	-77,8%	↓	630	7,9%	↑	1.034	12,0%	↑
Schmalkalden-Meiningen	321	-1,8%	→	38	81,0%	↑	799	22,4%	↑	1.158	15,7%	↑
Sömmerda	188	10,6%	↑	4	-20,0%	↓	528	-13,3%	↓	720	-8,2%	↓
Sonneberg	198	54,7%	↑	5	-37,5%	↓	232	22,8%	↑	435	33,8%	↑
Suhl	59	-22,4%	↓	8	33,3%	↑	61	-4,7%	→	128	-12,3%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	197	-7,5%	↓	51	-17,7%	↓	595	2,6%	→	843	-1,4%	→
Wartburgkreis	343	7,2%	↑	49	53,1%	↑	476	-5,2%	↓	868	1,6%	→
Weimar	59	22,9%	↑	2	k. A.		86	34,4%	↑	147	31,3%	↑
Weimarer Land	227	6,1%	↑	0	k. A.		479	21,6%	↑	706	16,1%	↑
Gesamt- ergebnis	5.008	7,2%	↑	536	-7,1%	↓	9.537	7,5%	↑	15.081	6,8%	↑

Tabelle 4-2: Anzahl unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

Bei einem landesweiten Anstieg der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke von 6,5 Prozent erzielten Eisenach mit 45,1 Prozent und Sonneberg mit 33,8 Prozent die höchsten Zuwächse.

Wie Diagramm 4-2 zu entnehmen ist, wurden im Durchschnitt pro Kreis 656 Kaufverträge geschlossen. Die meisten Verträge gab es in den Landkreisen Eichsfeld (1.258), Schmalkalden-Meiningen (1.158) und Saalfeld-Rudolstadt (1.034).

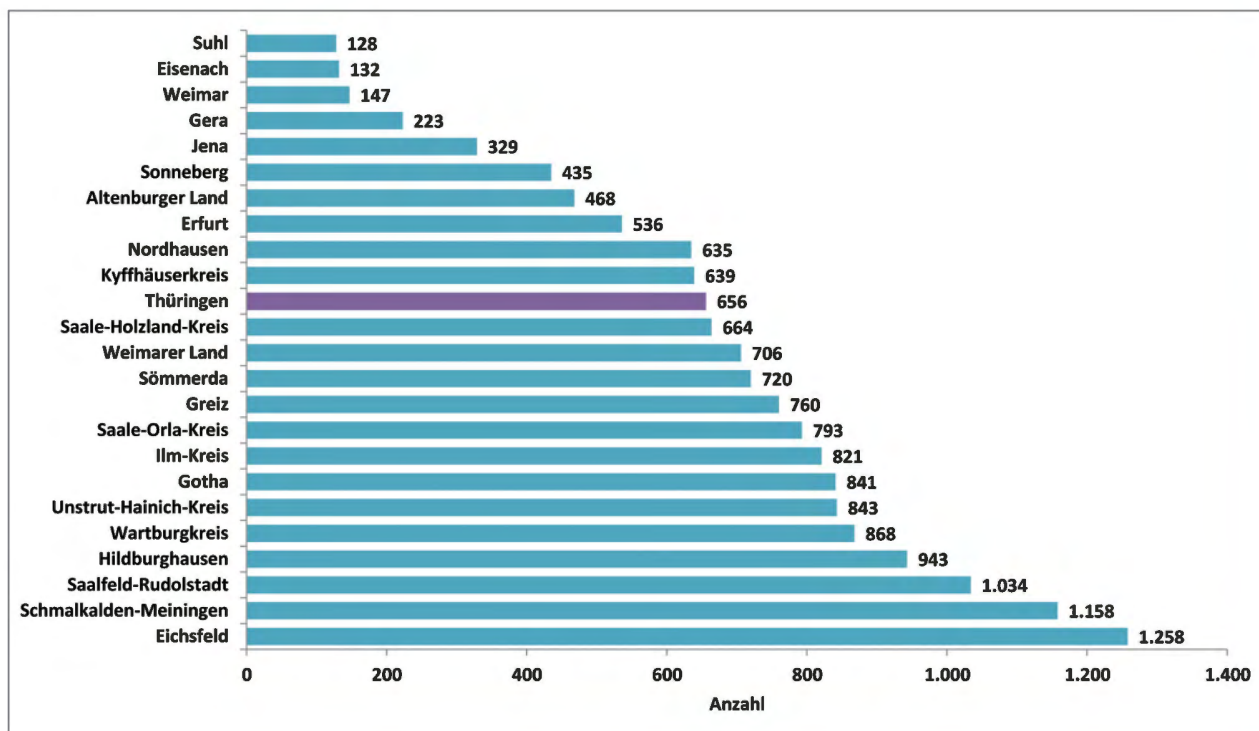


Diagramm 4-2: Anzahl unbebauter Grundstücke nach Kreisen

4.1.4 Geldumsatz

In Tabelle 4-3 werden der durch Kaufverträge erzielte Geldumsatz (in Millionen EUR) nach den Grundstücksarten und Kreisen für das Jahr 2011 sowie die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Mit 269,4 Millionen EUR Gesamtvolumen lag der landesweite Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bei 17,9 Prozent.

Den größten Anteil stellt dabei mit 159,1 Millionen EUR Umsatz der Teilmarkt für unbebautes baureifes Land. Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft folgen mit 98,6 Millionen EUR.

Der Anteil des werdenden Baulandes liegt lediglich bei 4,35 Prozent des Gesamtumsatzes.

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen (vgl. Diagramm 4-3) waren die Städte Erfurt und Jena.

Mit 66,7 Millionen EUR wurden hier fast 25 Prozent des Gesamtumsatzes erzielt.

Landkreis	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	2,1	-25,9%	↓	0,87	65,5%	↑	8,2	5,9%	↑	11,2	0,7%	→
Eichsfeld	6,5	3,7%	→	0,36	-19,5%	↓	5,2	-40,3%	↓	12,1	-21,7%	↓
Eisenach	6,2	223,5%	↑	k. A.	k. A.		0,4	10,1%	↑	6,6	191,9%	↑
Erfurt	34,0	35,3%	↑	0,84	-61,2%	↓	2,4	-1,5%	→	37,3	25,2%	↑
Gera	4,9	19,1%	↑	0,55	8,5%	↑	0,8	66,2%	↑	6,3	22,8%	↑
Gotha	5,7	-16,4%	↓	2,10	353,9%	↑	4,4	-39,0%	↓	12,1	-15,7%	↓
Greiz	3,7	9,9%	↑	1,38	529,6%	↑	3,6	6,4%	↑	8,7	24,6%	↑
Hildburghausen	2,1	-32,4%	↓	0,32	32,8%	↑	3,1	-13,8%	↓	5,5	-20,4%	↓
Ilm-Kreis	9,3	31,1%	↑	1,33	-34,8%	↓	2,3	17,0%	↑	12,9	16,5%	↑
Jena	28,5	35,7%	↑	0,59	10,1%	↑	0,4	-17,9%	↓	29,4	33,9%	↑
Kyffhäuserkreis	1,8	-15,2%	↓	0,10	-97,8%	↓	6,7	55,6%	↑	8,5	-21,4%	↓
Nordhausen	6,3	65,0%	↑	0,33	-50,0%	↓	6,0	2,3%	→	12,6	22,2%	↑
Saale-Holzland-Kreis	8,8	125,9%	↑	0,41	759,2%	↑	4,8	49,5%	↑	14,1	96,0%	↑
Saale-Orla-Kreis	2,8	34,2%	↑	k. A.	k. A.		4,4	25,5%	↑	7,3	30,2%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	6,9	67,2%	↑	k. A.	k. A.		3,4	4,6%	→	10,3	31,0%	↑
Schmalkalden-Meiningen	5,6	-9,3%	↓	0,85	12,3%	↑	4,6	48,5%	↑	11,1	10,2%	↑
Sömmerda	3,0	3,9%	→	0,09	-70,1%	↓	16,4	102,9%	↑	19,5	72,8%	↑
Sonneberg	2,8	33,9%	↑	0,07	-22,0%	↓	1,3	-30,3%	↓	4,2	3,2%	→
Suhl	1,3	-22,0%	↓	0,08	-63,1%	↓	0,2	-43,3%	↓	1,6	-28,8%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	4,1	-2,3%	→	0,65	68,6%	↑	9,0	67,1%	↑	13,7	38,0%	↑
Wartburgkreis	5,1	-9,3%	↓	0,37	48,4%	↑	4,5	82,3%	↑	10,0	19,4%	↑
Weimar	2,6	48,7%	↑	k. A.	k. A.		0,6	36,7%	↑	3,5	56,6%	↑
Weimarer Land	5,1	-43,2%	↓	0,00	k. A.		6,1	26,3%	↑	11,2	-18,7%	↓
Gesamt- ergebnis	159,1	21,5%	↑	11,71	-21,5%	↓	98,6	19,1%	↑	269,4	17,9%	↑

Tabelle 4-3: Geldumsatz unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

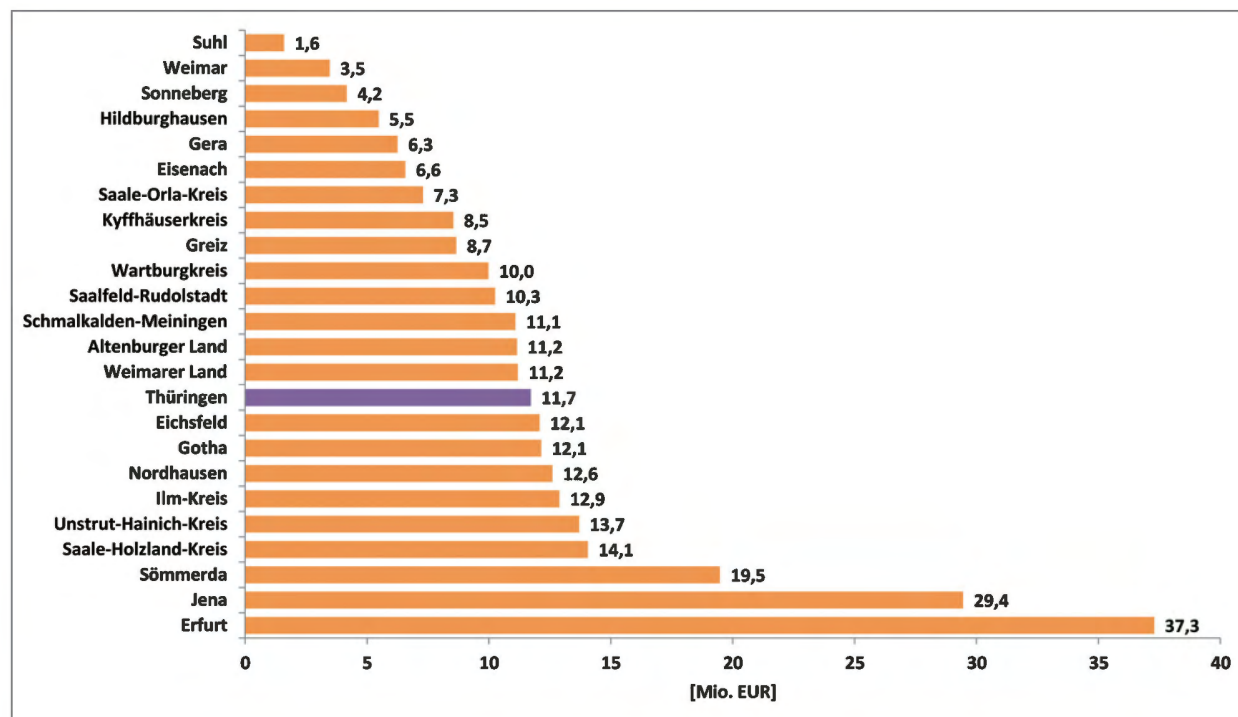


Diagramm 4-3: Geldumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen

4.1.5 Flächenumsatz

In Tabelle 4-4 werden der durch Kaufverträge erzielte Gesamtflächenumsatz (in ha) und dessen Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 sowie die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Das Gesamtergebnis von rund 16.636 ha für ganz Thüringen entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2010 von 17,3 Prozent.

Der Hauptanteil entfällt dabei mit ca. 15.700 ha bzw. 94 Prozent auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Landkreis	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	20,3	86,8%	↑	16,8	56,4%	↑	757,2	18,5%	↑	794,3	20,2%	↑
Eichsfeld	35,0	-6,0%	↓	4,7	-67,8%	↓	1.097,7	-23,4%	↓	1.137,5	-23,4%	↓
Eisenach	22,0	178,3%	↑	0,0	-69,4%	↓	59,0	124,7%	↑	81,0	137,0%	↑
Erfurt	71,1	-9,2%	↓	9,4	-63,3%	↓	161,1	2,8%	→	241,6	-7,3%	↓
Gera	24,3	171,8%	↑	16,2	99,9%	↑	119,6	-4,7%	→	160,1	12,3%	↑
Gotha	44,2	-17,2%	↓	60,7	731,9%	↑	752,2	-18,7%	↓	857,1	-13,0%	↓
Greiz	37,8	18,9%	↑	42,9	812,1%	↑	716,9	8,0%	↑	797,7	13,9%	↑
Hildburghausen	11,8	-52,2%	↓	4,9	-48,2%	↓	1.035,2	17,2%	↑	1.051,9	14,7%	↑
Ilm-Kreis	40,3	62,9%	↑	26,6	-41,3%	↓	474,1	8,9%	↑	541,0	7,1%	↑
Jena	30,6	41,8%	↑	4,9	45,3%	↑	40,8	-49,8%	↓	76,4	-28,2%	↓
Kyffhäuserkreis	18,2	-37,6%	↓	3,8	-95,3%	↓	850,7	45,6%	↑	872,7	25,7%	↑
Nordhausen	36,6	31,8%	↑	3,8	-74,0%	↓	762,1	-0,7%	→	802,5	-0,9%	→
Saale-Holzland-Kreis	38,3	119,0%	↑	8,4	2104,5%	↑	933,0	57,5%	↑	979,7	60,6%	↑
Saale-Orla-Kreis	22,2	14,1%	↑	2,7	223,5%	↑	851,4	15,6%	↑	876,3	15,8%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	24,7	13,7%	↑	0,1	-95,4%	↓	896,8	-2,4%	→	921,6	-2,3%	→
Schmalkalden-Meiningen	24,8	-25,0%	↓	17,7	181,9%	↑	1.095,0	77,1%	↑	1.137,6	73,0%	↑
Sömmerda	34,2	54,9%	↑	2,0	29,6%	↑	1.640,5	45,2%	↑	1.676,7	45,4%	↑
Sonneberg	17,5	6,2%	↑	0,8	-69,4%	↓	189,2	-16,0%	↓	207,5	-15,1%	↓
Suhl	6,1	-9,3%	↓	0,8	-57,2%	↓	15,9	-7,7%	↓	22,9	-11,8%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	22,0	-25,0%	↓	9,0	44,7%	↑	1.325,6	56,7%	↑	1.356,7	53,9%	↑
Wartburgkreis	54,0	40,0%	↑	11,2	253,3%	↑	941,1	56,8%	↑	1.006,2	56,8%	↑
Weimar	5,9	-21,3%	↓	1,8	k. A.		54,0	39,9%	↑	61,7	33,9%	↑
Weimarer Land	33,2	-49,6%	↓	0,0	k. A.		942,7	9,9%	↑	975,9	5,7%	↑
Gesamt- ergebnis	675,2	6,4%	↑	249,5	-0,5%	→	15.711,8	18,1%	↑	16.636,5	17,3%	↑

Tabelle 4-4: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

Mit 1.676,7 ha, darunter ein Anteil von 97,8 Prozent an Flächen der Land- und Forstwirtschaft, erreicht der Landkreis Sömmerda den größten Flächenumsatz (vgl. Diagramm 4-4).

Durchschnittlich wurden pro Kreis 723,3 ha an land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgesetzt.

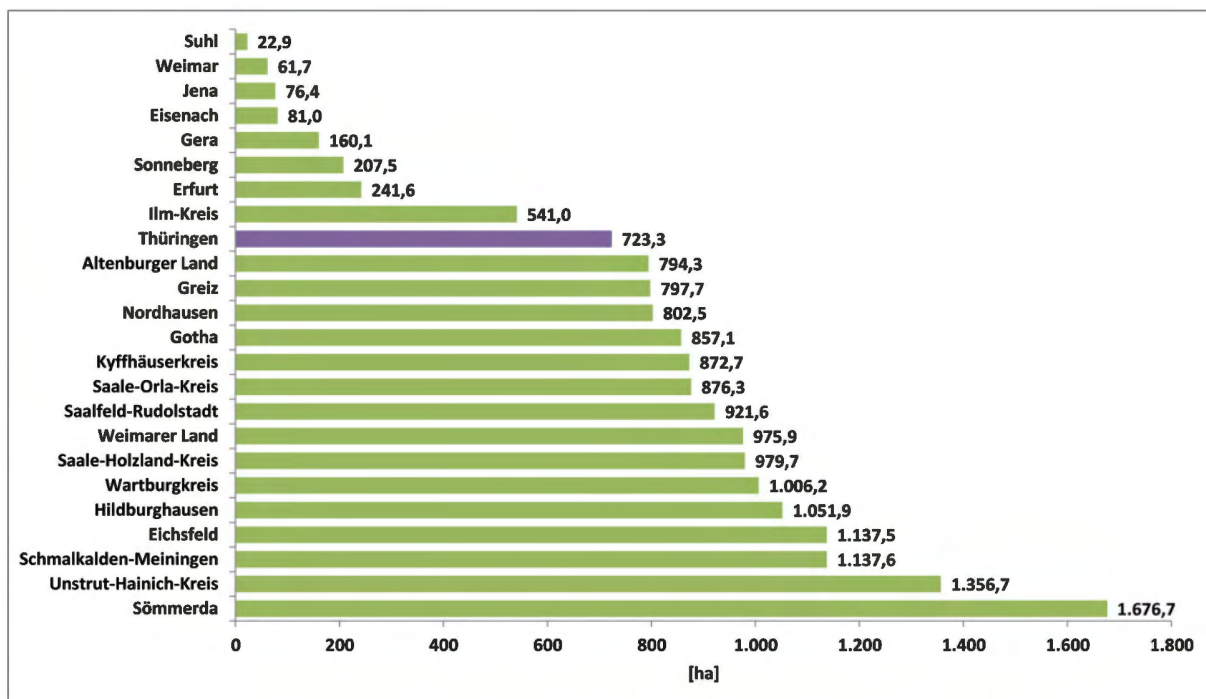


Diagramm 4-4: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen

4.2 Bauflächen

4.2.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 4-5 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für Bauflächen sowie der dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden. Zu den Bauflächen zählen das baureife Land sowie das werdende Bauland.

Ergänzend werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

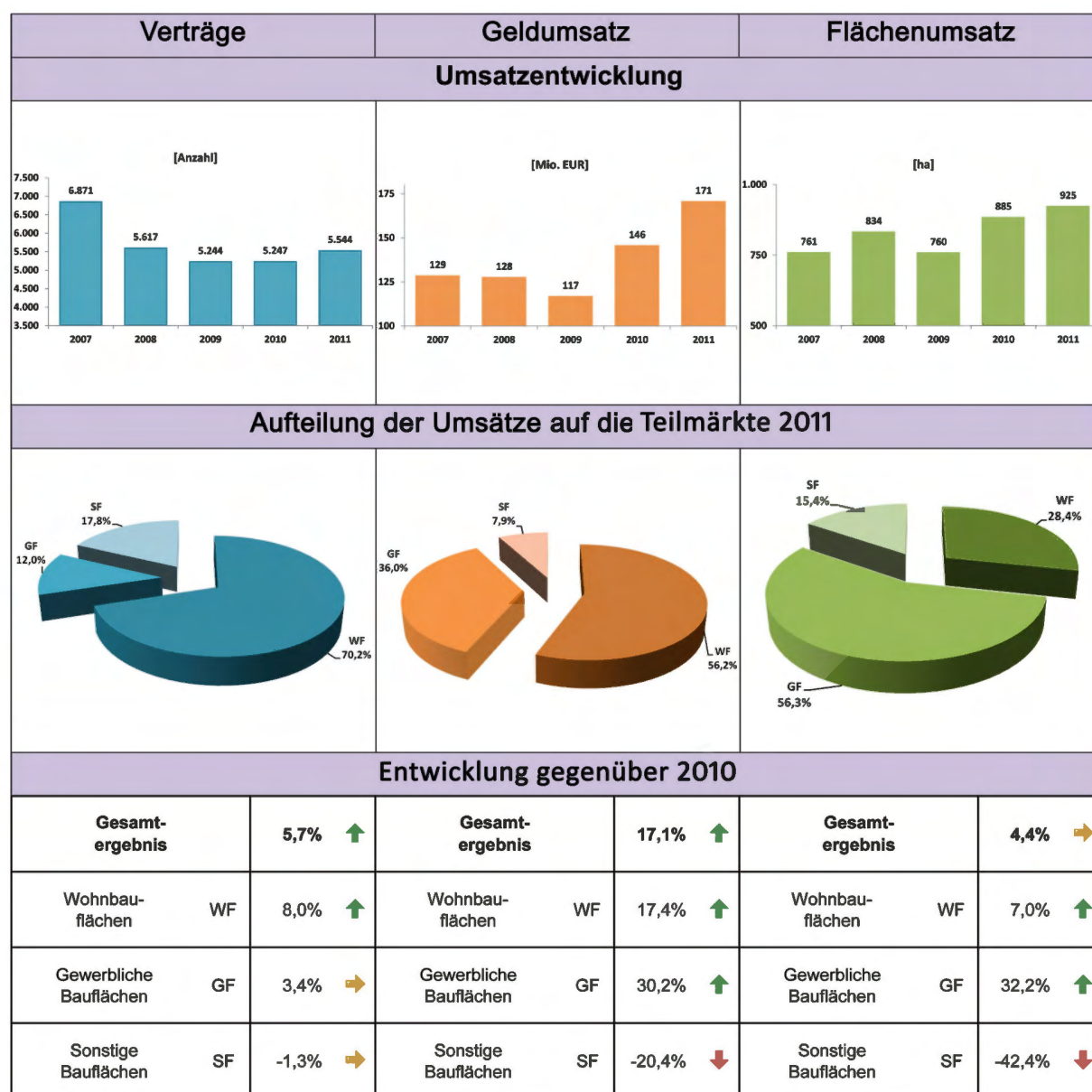


Tabelle 4-5: Umsatzübersicht für Bauflächen

Obwohl im Vergleich zu 2007 die Anzahl der Verträge in 2011 um 19,3 Prozent zurückgegangen ist, sind für den gleichen Zeitraum der Geldumsatz um 32,6 Prozent und der Flächenumsatz um 21,6 Prozent gestiegen. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich gegenüber 2010 um 5,7 Prozent. Mit 8 Prozent ist bei den Wohnbauflächen der größte Anstieg zu verzeichnen.

Unter den sonstigen Bauflächen befinden sich die nicht eindeutig den Wohn- oder Gewerbebauflächen zuordenbaren Kauffälle.

4.2.2 Marktteilnehmer

Die Verteilung der Käufer und Verkäufer auf die Gruppen „Natürliche Personen“, „Bund/Land/Kommune“ und „Sonstige“ (z. B. Kirche, Unternehmen) spiegelt Tabelle 4-6 wider.

	Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Käufer					
Natürliche Personen		1.768	1.529	748	4.045
Bund/Land/Kommune		732	44	112	888
Sonstige		181	234	196	611
Gesamt- ergebnis		2.681	1.807	1.056	5.544

Tabelle 4-6: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei 89 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 32 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

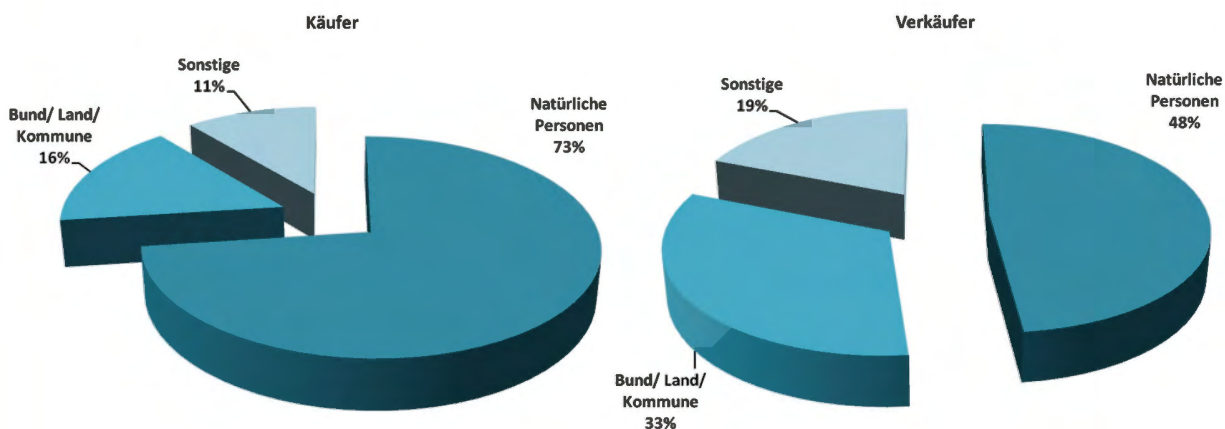


Diagramm 4-5: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufer

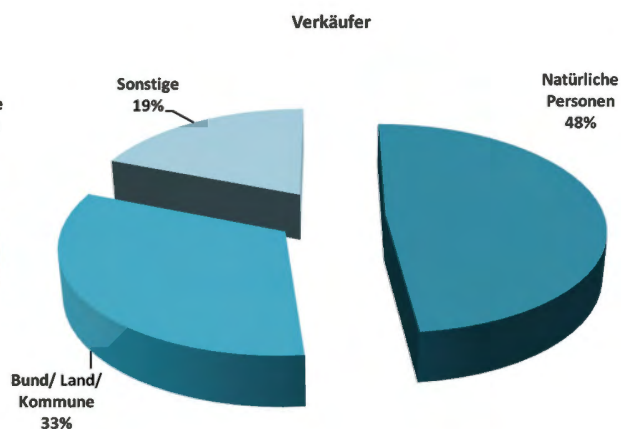


Diagramm 4-6: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit 73 bzw. 48 Prozent die größte Gruppe dar.

Diagramm 4-7 stellt die Verteilung der veräußerten Nutzungsarten nach Verkäufertypen dar.

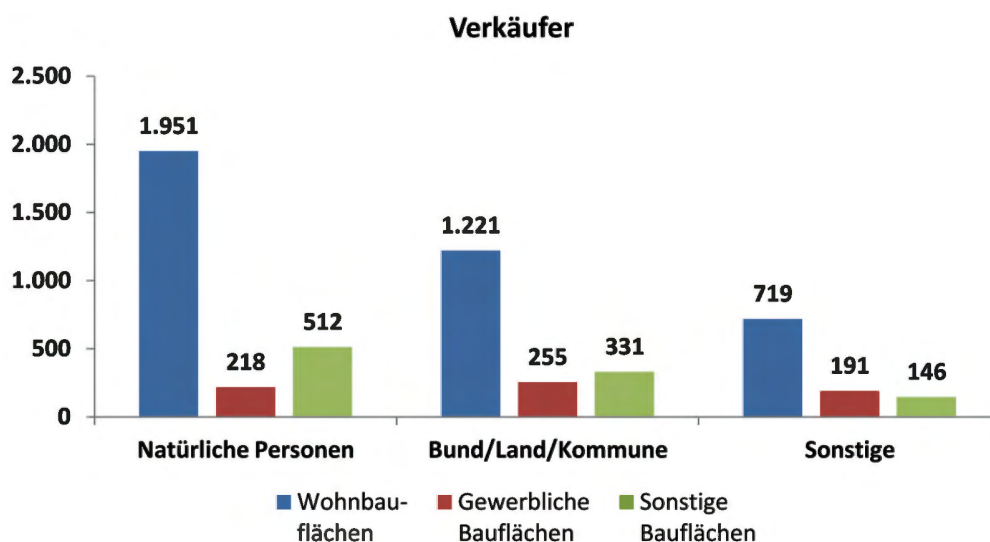


Diagramm 4-7: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

4. 2. 3 Individueller Wohnungsbau

Zu den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus gehören vor allem die Flächen, für die eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften vorgesehen ist.

Tabelle 4-7 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur abgabefreie und zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	56	-21,1%	↓	1,1	-11,3%	↓	5,6	46,0%	↑	30	-4,0%	→	861
Eichsfeld	89	-16,0%	↓	2,4	25,4%	↑	6,6	-19,8%	↓	42	47,9%	↑	762
Eisenach	46	15,0%	↑	1,1	-10,4%	↓	2,3	17,1%	↑	60	-15,4%	↓	486
Erfurt	241	35,4%	↑	15,3	32,7%	↑	13,8	21,0%	↑	132	14,7%	↑	607
Gera	53	-26,4%	↓	2,2	-37,8%	↓	3,7	-39,2%	↓	72	3,9%	→	639
Gotha	210	43,8%	↑	3,4	14,7%	↑	12,4	35,3%	↑	36	-6,4%	↓	658
Greiz	92	15,0%	↑	1,1	-19,2%	↓	4,4	-20,9%	↓	28	-1,1%	→	442
Hildburghausen	71	-4,1%	→	1,1	2,7%	→	4,8	-5,9%	↓	23	-0,7%	→	709
Ilm-Kreis	131	18,0%	↑	3,8	40,5%	↑	8,3	22,0%	↑	59	9,7%	↑	757
Jena	185	3,4%	→	13,6	-10,9%	↓	11,2	-13,5%	↓	165	21,2%	↑	615
Kyffhäuserkreis	86	50,9%	↑	0,8	80,6%	↑	3,8	26,3%	↑	29	31,8%	↑	700
Nordhausen	58	-24,7%	↓	1,4	-29,0%	↓	4,8	-9,7%	↓	39	-11,3%	↓	1.003
Saale-Holzland-Kreis	146	6,6%	↑	3,3	26,8%	↑	11,8	43,7%	↑	41	-14,7%	↓	790
Saale-Orla-Kreis	168	26,3%	↑	2,0	35,1%	↑	12,5	44,0%	↑	29	17,9%	↑	889
Saalfeld-Rudolstadt	142	-15,5%	↓	4,1	71,7%	↑	9,8	10,7%	↑	56	25,4%	↑	862
Schmalkalden-Meiningen	182	-19,5%	↓	4,0	12,7%	↑	15,1	-6,6%	↓	29	-10,5%	↓	940
Sömmerda	91	49,2%	↑	1,2	5,7%	↑	4,4	21,3%	↑	50	-17,7%	↓	528
Sonneberg	37	2,8%	→	0,5	-32,5%	↓	3,5	15,3%	↑	26	-21,0%	↓	990
Suhl	18	-60,9%	↓	0,7	-21,0%	↓	1,1	-55,6%	↓	70	33,0%	↑	605
Unstrut-Hainich-Kreis	65	-33,7%	↓	1,6	-12,0%	↓	4,8	-43,0%	↓	35	10,7%	↑	847
Wartburgkreis	150	5,6%	↑	2,3	-25,9%	↓	12,8	9,2%	↑	28	-16,0%	↓	734
Weimar	45	125,0%	↑	1,2	13,7%	↑	2,9	63,9%	↑	77	-19,0%	↓	580
Weimarer Land	145	30,6%	↑	3,5	35,2%	↑	11,2	53,7%	↑	43	-4,4%	→	794
Gesamt- ergebnis	2.507	5,8%	↑	71,7	7,8%	↑	171,5	7,5%	↑	57	3,3%	→	738

Tabelle 4-7: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

Bei einem Zuwachs gegenüber 2010 von 5,8 Prozent bei der Vertragsanzahl sind der Geldumsatz um 7,8 Prozent und der Flächenumsatz um 7,5 Prozent gestiegen.

Die höchsten durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter werden in den sechs kreisfreien Städten erzielt (vgl. Diagramm 4-8).

Aber auch der Ilm-Kreis liegt noch 2 EUR/m² über dem Durchschnittswert für Thüringen von 57 EUR/ m².

Am günstigsten sind Flächen des individuellen Wohnungsbaus in den Landkreisen Hildburghausen und Sonneberg mit 23 EUR/m² bzw. 26 EUR/m² zu erwerben (vgl. Abbildung 4-1).

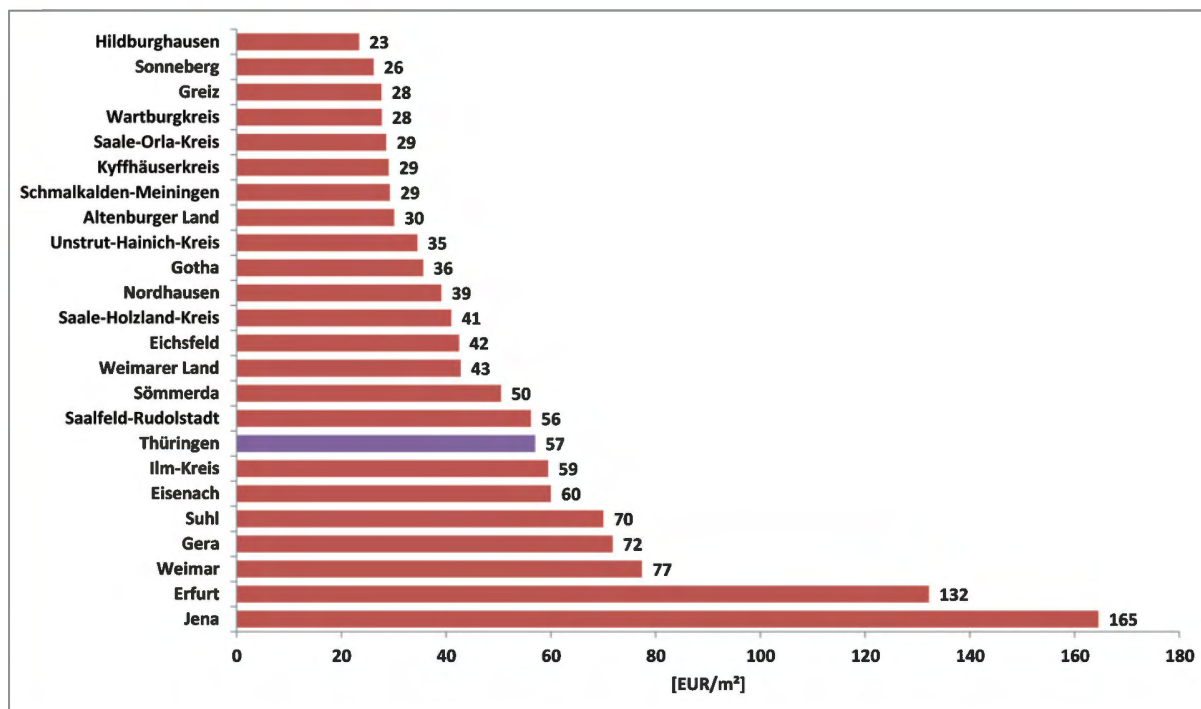


Diagramm 4-8: Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

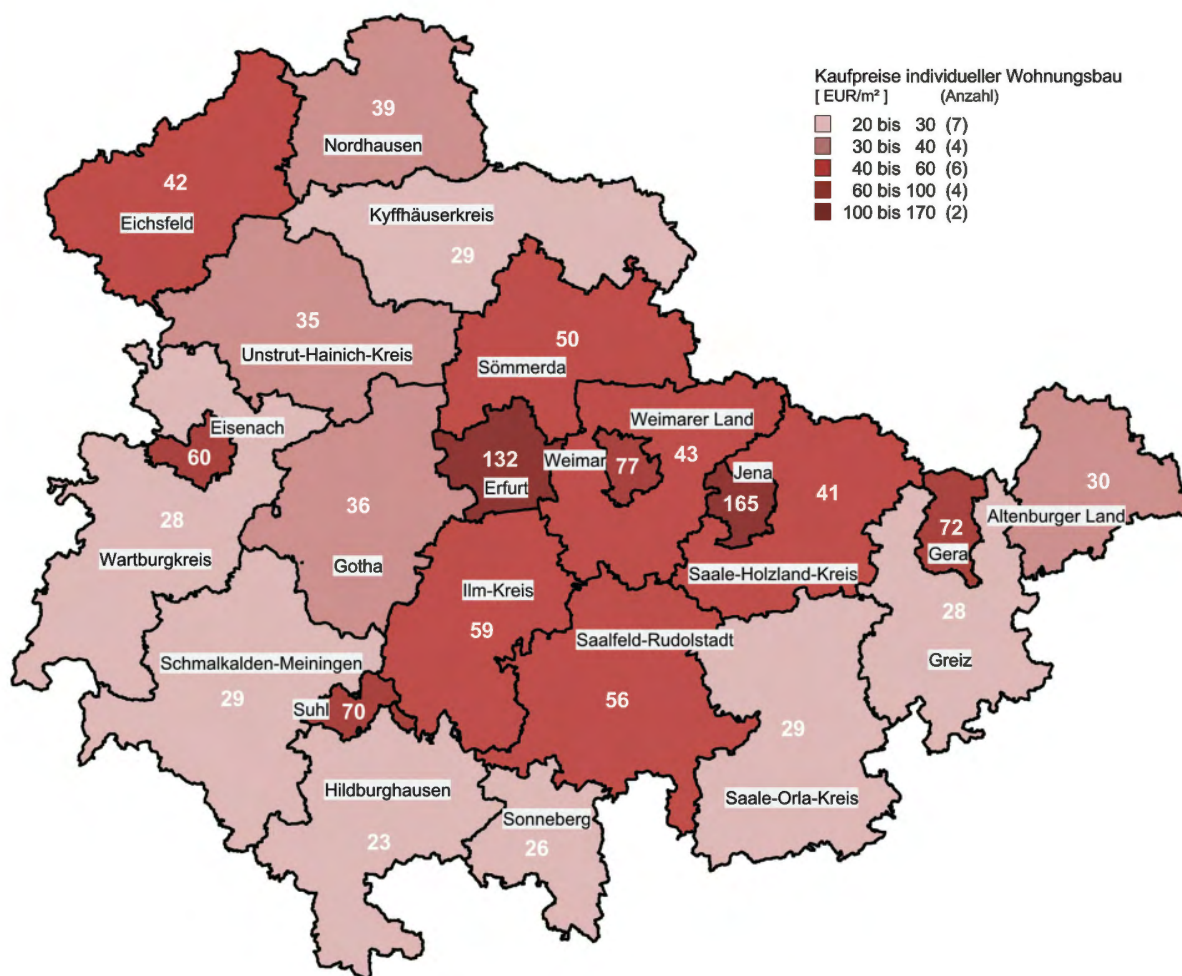


Abbildung 4-1: Karte mit Kaufpreisen für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

Im Diagramm 4-9 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus für den Zeitraum 2002 bis 2011 dargestellt.

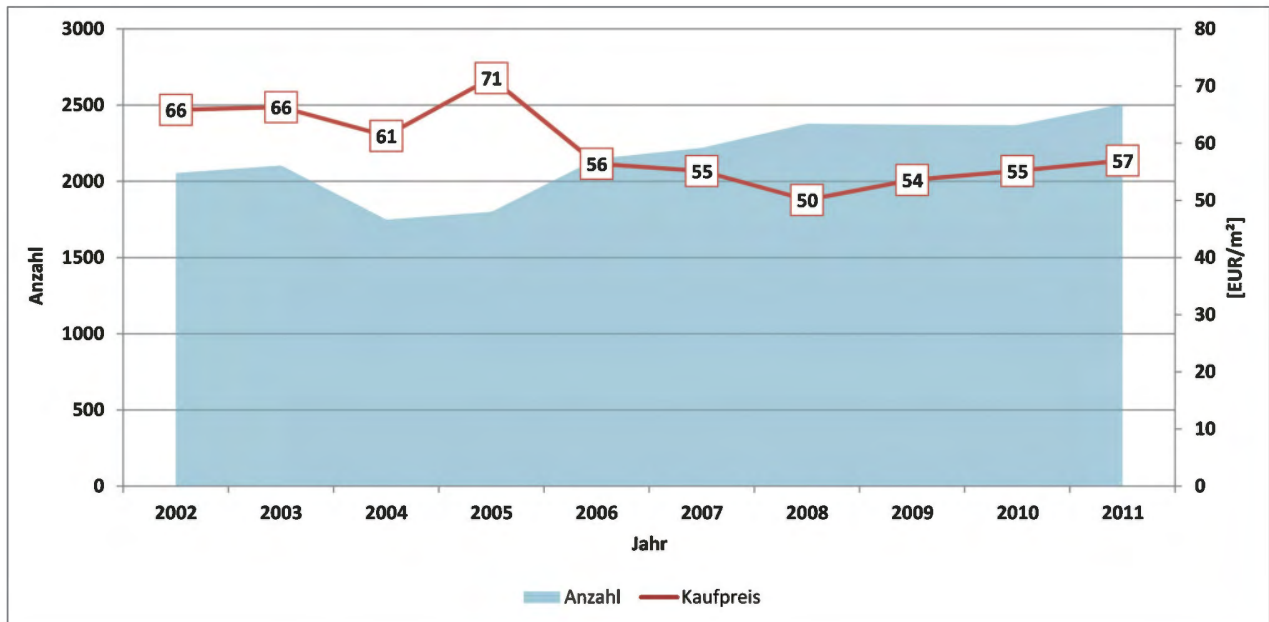


Diagramm 4-9: Anzahl und Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau für die Jahre 2002-2011

Nachdem von 2002 bis 2008 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 24 Prozent zu verzeichnen war, ist der Preis seit dem Minimum des Jahres 2008 wieder um 14 Prozent gestiegen. Mit 57 EUR/m² liegt der aktuelle Wert 20 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2005.

4. 2. 4 Mehrfamilienhäuser

In 2011 sind für Thüringen insgesamt 92 Kaufverträge über baureife unbebaute Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau oder die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, zu verzeichnen.

Dabei wurden 10,6 Millionen Euro Geldumsatz erzielt und 9,9 ha Flächen umgesetzt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 1.355 m² bei einem mittleren Kaufpreis von 112 EUR/m².

Mit je 3,9 Millionen Euro und 2,1 bzw. 1,9 ha stammen die größten Anteile des Geld- und Flächenumsatzes aus Erfurt (8 Kaufverträge) und Jena (18 Kaufverträge). Dabei lag der Kaufpreisdurchschnitt in Erfurt bei 248 EUR/m² und in Jena bei 194 EUR/m².

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2002 bis 2011 wird im Diagramm 4-10 dargestellt.

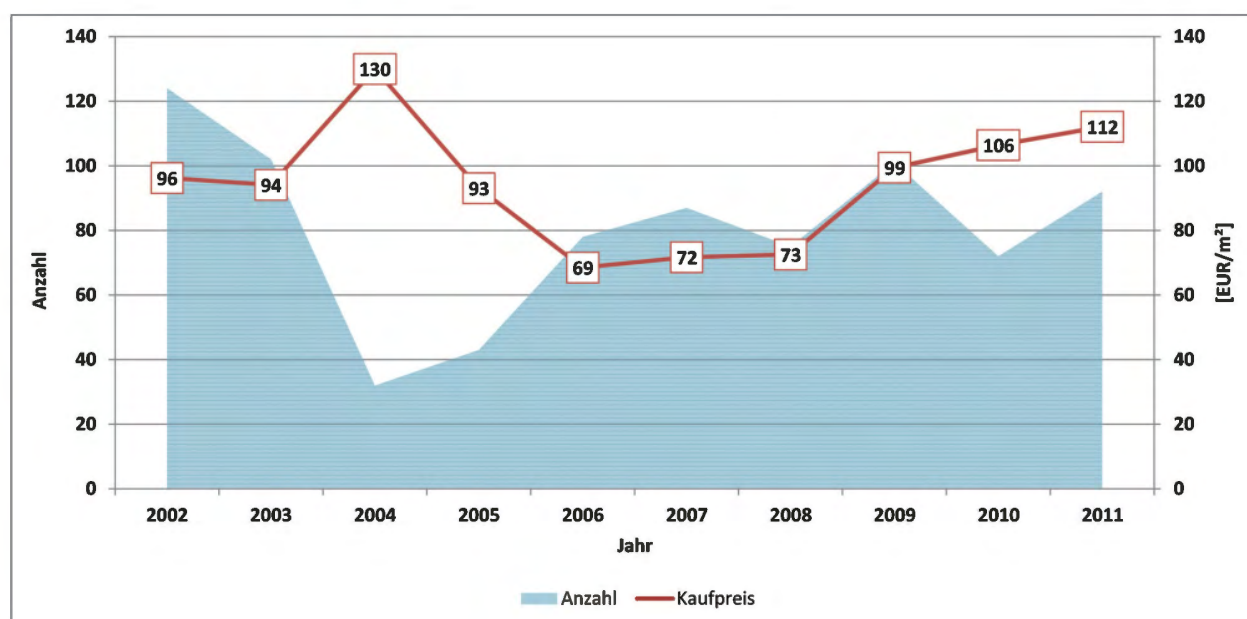


Diagramm 4-10: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2002-2011

Nachdem von 2002 bis 2006 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 28 Prozent zu verzeichnen war, ist der Preis seit dem Minimum des Jahres 2006 um 62 Prozent gestiegen.

Mit 112 EUR/m² liegt der aktuelle Wert 14 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2004.

4. 2. 5 Gewerbliche Bauflächen

Zu diesem Teilmarkt gehören alle baureifen unbebauten Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Insbesondere kann es sich dabei um Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze oder Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handeln.

Tabelle 4-8 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur abgabenfreie und zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	14	-6,7%	↓	0,8	-31,2%	↓	13,0	165,9%	↑	13	-44,8%	↓	9.038
Eichsfeld	35	52,2%	↑	2,1	-38,9%	↓	16,2	-20,6%	↓	12	16,0%	↑	5.133
Eisenach	15	650,0%	↑	3,9	1824,1%	↑	12,9	135,1%	↑	23	-19,5%	↓	7.962
Erfurt	32	14,3%	↑	12,7	26,2%	↑	52,5	-15,1%	↓	46	-5,1%	↓	29.522
Gera	16	60,0%	↑	2,3	447,1%	↑	19,1	645,1%	↑	29	10,8%	↑	12.497
Gotha	43	38,7%	↑	1,6	-34,6%	↓	24,9	34,4%	↑	12	-53,6%	↓	7.752
Greiz	29	45,0%	↑	2,4	25,9%	↑	31,2	27,7%	↑	12	-9,1%	↓	10.280
Hildburghausen	11	-57,7%	↓	0,3	-79,2%	↓	2,8	-78,9%	↓	18	109,7%	↑	1.999
Ilm-Kreis	22	-8,3%	↓	4,1	33,2%	↑	24,7	189,5%	↑	15	-55,2%	↓	15.138
Jena	24	41,2%	↑	6,6	132,4%	↑	11,5	153,9%	↑	63	7,7%	↑	8.866
Kyffhäuserkreis	21	-36,4%	↓	0,9	-42,4%	↓	13,8	-45,0%	↓	10	1,6%	→	9.127
Nordhausen	23	4,5%	→	4,6	388,8%	↑	30,4	63,9%	↑	19	99,3%	↑	19.152
Saale-Holzland-Kreis	25	0,0%	→	4,0	375,1%	↑	21,6	245,5%	↑	18	24,5%	↑	11.003
Saale-Orla-Kreis	25	0,0%	→	0,7	55,1%	↑	8,4	-2,3%	→	17	62,3%	↑	2.093
Saalfeld-Rudolstadt	20	-25,9%	↓	1,7	54,3%	↑	7,2	8,4%	↑	26	25,1%	↑	4.221
Schmalkalden-Meiningen	16	-36,0%	↓	0,3	-86,7%	↓	2,4	-80,0%	↓	20	4,4%	→	1.355
Sömmerda	21	40,0%	↑	0,9	97,8%	↑	7,4	204,3%	↑	14	-51,7%	↓	3.133
Sonneberg	14	7,7%	↑	0,6	-15,3%	↓	7,5	-22,8%	↓	11	-20,0%	↓	3.907
Suhl	11	-21,4%	↓	0,5	31,0%	↑	3,9	67,0%	↑	12	-16,8%	↓	2.877
Unstrut-Hainich-Kreis	22	4,8%	→	1,0	-21,5%	↓	8,2	-42,8%	↓	21	77,6%	↑	4.076
Wartburgkreis	36	-7,7%	↓	1,8	12,9%	↑	22,6	72,1%	↑	18	21,6%	↑	2.651
Weimar	1	-90,9%	↓	k. A.	k. A.		2,1	-41,5%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Weimarer Land	19	-34,5%	↓	1,0	-82,8%	↓	13,3	-75,8%	↓	17	46,6%	↑	8.749
Gesamt- ergebnis	495	0,0%	→	55,2	23,4%	↑	357,7	4,5%	→	19	0,8%	→	8.388
davon Geschäftliche Nutzung	64	-27,3%	↓	17,3	42,6%	↑	43,3	-15,1%	↓	37	7,9%	↑	8.849

Tabelle 4-8: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

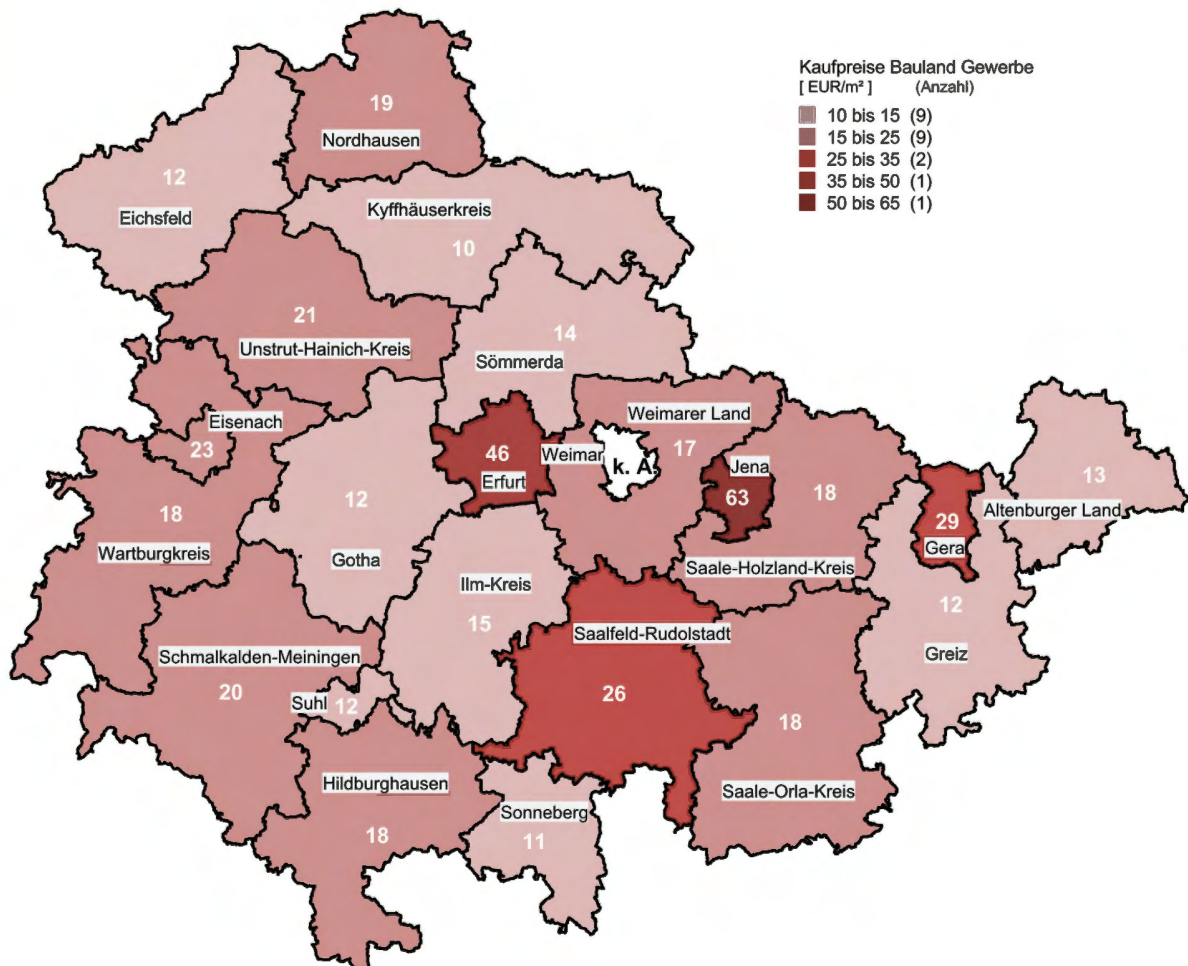
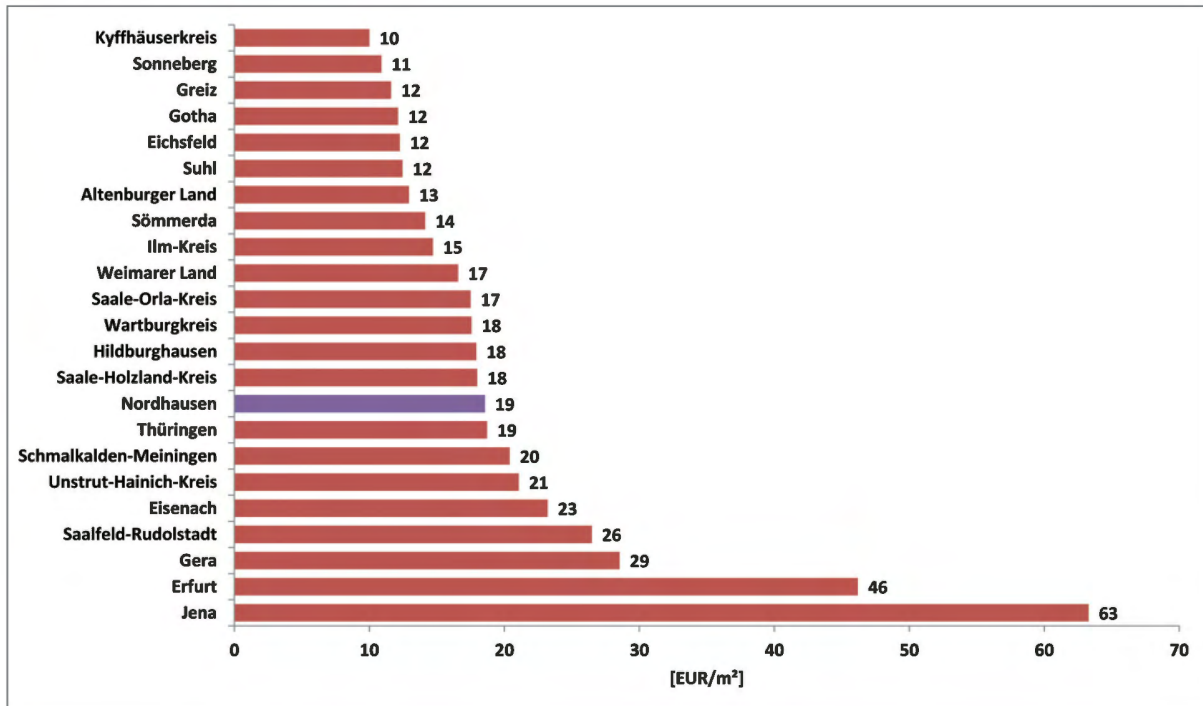
Bei gleicher Anzahl der Verträge wie im Vorjahr und einem Flächenrückgang um 4,5 Prozent ist der Geldumsatz in 2011 um 23,4 Prozent gestiegen.

Die höchsten Durchschnittspreise für gewerbliche Bauflächen werden in Jena mit 63 EUR/m² und in Erfurt mit 46 EUR/m² erzielt (vgl. Diagramm 4-11).

Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Gewerbeflächen liegt bei 19 EUR/ m².

Am günstigsten sind Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung im Kyffhäuserkreis (10 EUR/m²) und im Landkreis Sonneberg (11 EUR/m²) zu erwerben (vgl. Abbildung 4-2).

Ergänzend zu den Gesamtumsätzen werden in Tabelle 4-8 die landesweiten Ergebnisse für die Flächen mit geschäftlicher Nutzung (z. B. Büro, Verwaltung, Handel) ausgewiesen. In 2011 waren für diesen Teilmarkt 64 Kaufverträge mit einem mittleren Kaufpreis von 37 EUR/m² zu verzeichnen.



Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für gewerbliche Bauflächen und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2002 bis 2011 wird im Diagramm 4-12 dargestellt.

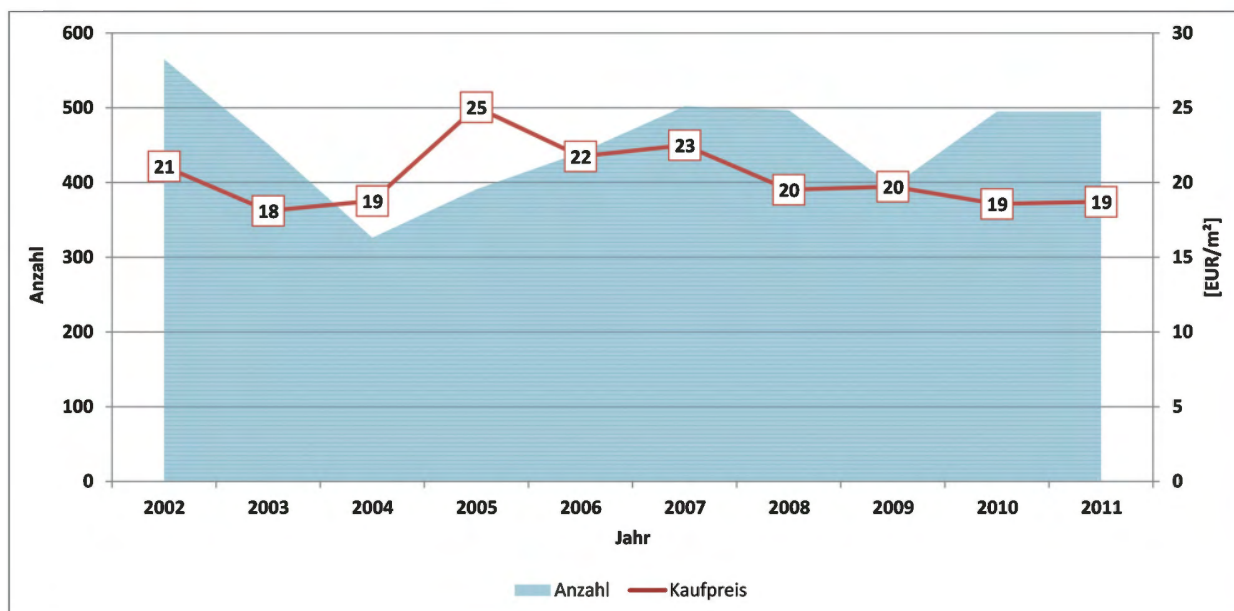


Diagramm 4-12: Anzahl und Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen für die Jahre 2002-2011

Obwohl der aktuelle Bodenpreis mit 19 EUR/m² 24 Prozent unter dem Maximalwert des Jahres 2005 liegt, kann insgesamt festgestellt werden, dass sich die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen in den letzten 10 Jahren auf einem relativ gleichem Niveau bewegen.

4. 2. 6 Werdendes Bauland

Unter diesem Teilmarkt werden die Flächen mit den Entwicklungszuständen (vgl. § 5 ImmoWertV) Bauerwartungsland und Rohbauland abgebildet.

Differenziert nach den geplanten Nutzungen in den Entwicklungsstufen werden in der folgenden Tabelle die Vertragsanzahl, der Geld- und Flächenumsatz sowie der durchschnittliche Kaufpreis und die durchschnittlich verkaufte Fläche angegeben. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Entwicklungsstufe geplante Nutzung	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		Ø Fläche [m²]
Bauerwartungsland	142	-9,6%	↓	3,4	-51,1%	↓	60,3	-50,8%	↓	7,77	13,5%	4.326
Wohnen	39	30,0%	↑	0,3	4,8%	→	3,5	53,4%	↑	8,36	38,7%	906
Gewerbe	12	71,4%	↑	0,3	102,9%	↑	7,2	38,6%	↑	4,11	-0,4%	6.483
ohne Zuordnung	91	-24,2%	↓	2,8	-56,5%	↓	49,5	-56,9%	↓	8,04	9,4%	5.766
Rohbauland	293	-2,7%	→	7,5	-2,2%	→	177,7	44,0%	↑	9,06	-0,3%	6.696
Wohnen	195	25,8%	↑	1,9	-15,7%	↓	21,9	-0,2%	→	9,98	-9,2%	1.002
Gewerbe	59	-6,3%	↓	4,5	127,5%	↑	142,7	253,5%	↑	5,12	-18,8%	26.230
ohne Zuordnung	39	-53,0%	↓	1,2	-65,9%	↓	13,0	-78,7%	↓	10,80	45,8%	3.971
Gesamt- ergebnis	435	-5,0%	↓	10,9	-25,3%	↓	237,9	-3,3%	→	8,65	2,3%	5.946

Tabelle 4-9: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für werdendes Bauland

Die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für Bauerwartungsland und Rohbauland und die dazugehörigen durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2002 bis 2011 werden im Diagramm 4-13 und im Diagramm 4-14 dargestellt.

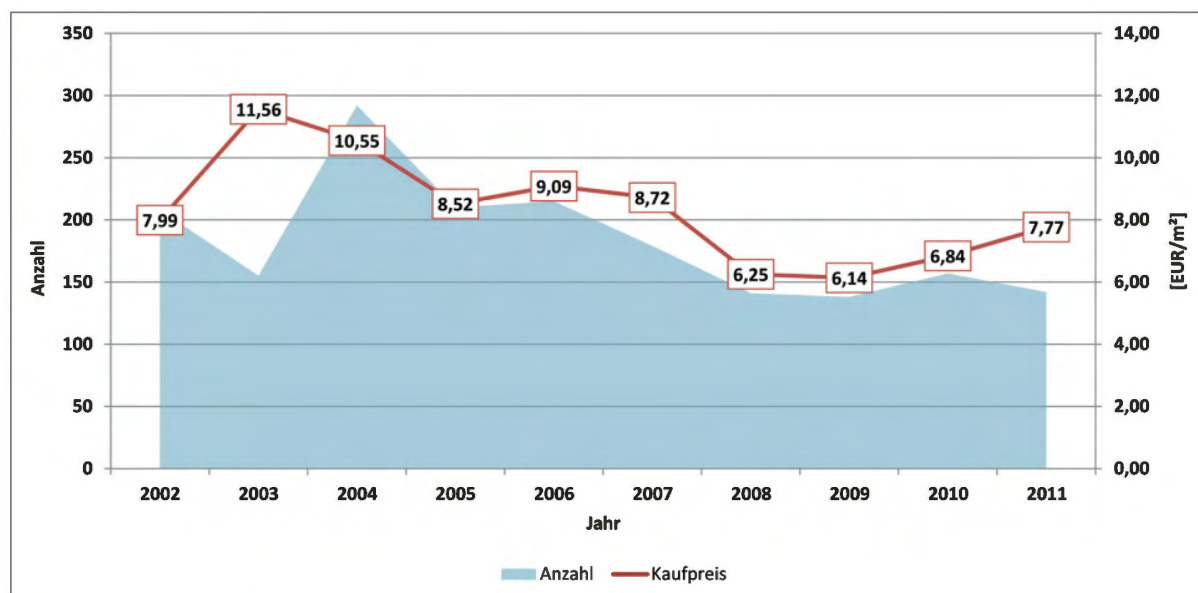


Diagramm 4-13: Anzahl und Kaufpreise für Bauerwartungsland für die Jahre 2002-2011

Nachdem von 2003 bis 2009 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 47 Prozent zu verzeichnen war, ist der Durchschnittswert für 2011 seit dem Minimum in 2009 wieder um 27 Prozent gestiegen und hat das Niveau des Jahres 2002 wieder erreicht. Mit 7,77 EUR/m² liegt der aktuelle Wert 33 Prozent unter dem Maximalwert in 2003.

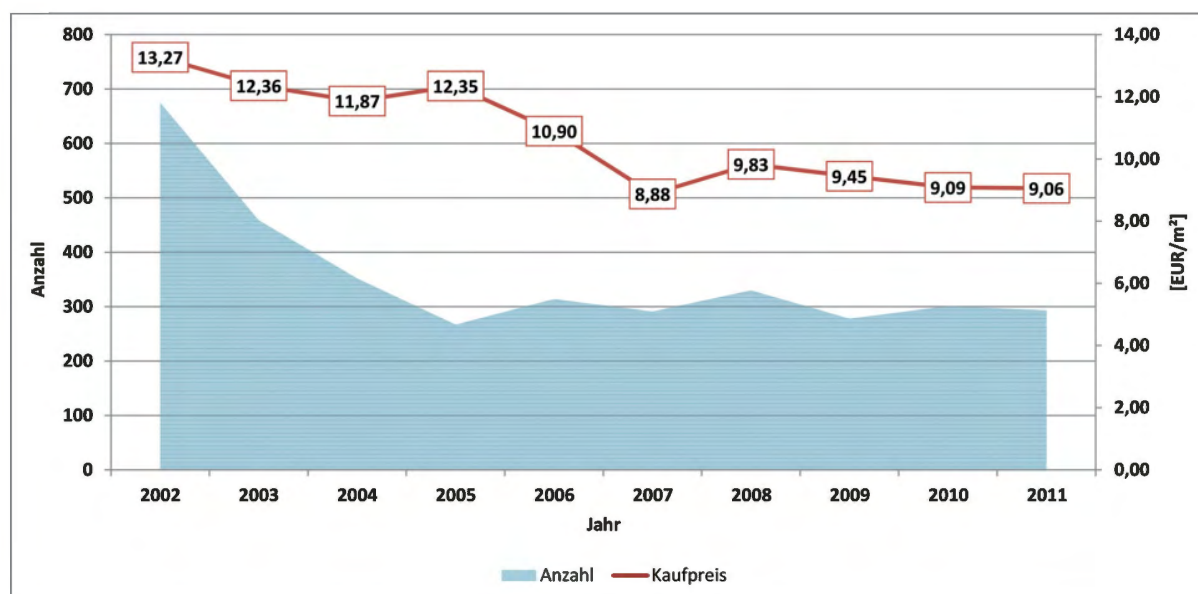


Diagramm 4-14: Anzahl und Kaufpreise für Rohbauland für die Jahre 2002-2011

Mit kurzfristigen Unterbrechungen in 2005 und 2008 ist der durchschnittliche Quadratmeterpreises für Rohbauland in den letzten 10 Jahren stetig gesunken. Mit 9,06 EUR/m² liegt der aktuelle Wert 32 Prozent unter den 13,27 EUR/m² in 2002.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Rohbauland, untergliedert in zukünftige Wohn- und Gewerbenutzung, stellt Diagramm 4-15 dar.

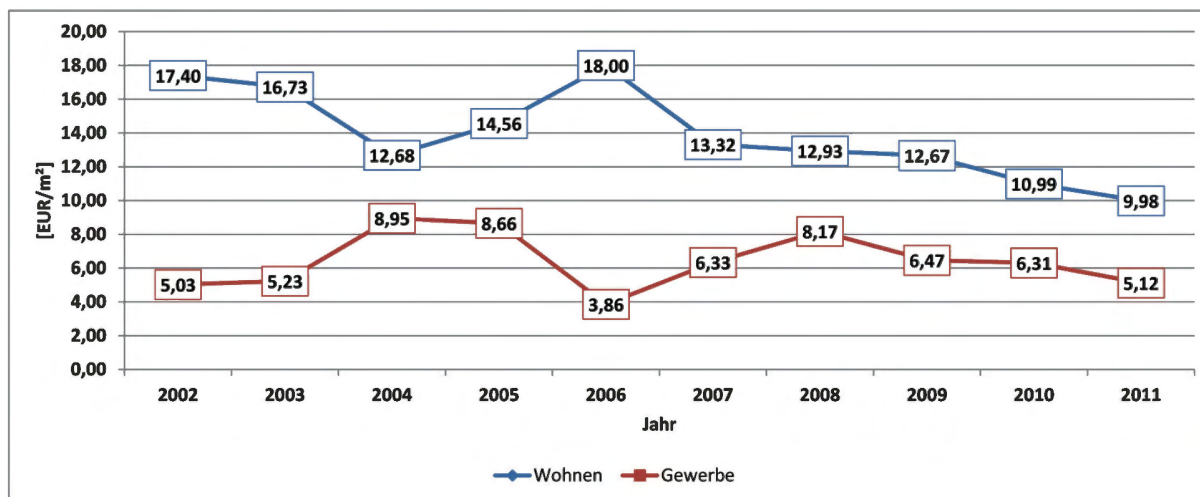


Diagramm 4-15: Kaufpreise für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2002-2011

Mit kurzfristigen Unterbrechungen in 2005 und 2006 ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Rohbauland für Wohnbauflächen in den letzten 10 Jahren stetig gesunken. Mit 9,98 EUR/m² liegt der aktuelle Wert 43 Prozent unter den 17,40 EUR/m² in 2002.

Für gewerbliche Bauflächen liegt der aktuelle Wert mit 5,12 EUR/m² 20 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von 6,41 EUR/m².

4.2.7 Gemeinbedarfsflächen

Da in den Abschnitten 4.2.3 bis 4.2.6 die Flächen des Gemeinbedarfs nicht berücksichtigt wurden, werden in der folgenden Tabelle die entsprechenden Angaben zu allen ehemaligen oder zukünftigen Gemeinbedarfsflächen, die dem baureifen bzw. werdenden Bauland zugeordnet sind, ausgewiesen.

Gemeinbedarfsfläche	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		Ø Fläche [m²]	
ehemalige	145	23,9%	↑	1,4	108,9%	↑	4,7	-10,5%	↓	27,44	58,1%	↑	327
zukünftige	756	2,4%	→	2,2	-14,9%	↓	35,8	39,4%	↑	12,24	1,5%	→	732
Gesamt- ergebnis	901	5,4%	↑	3,6	10,8%	↑	40,5	30,8%	↑	14,69	14,9%	↑	667
davon zukünftige Verkehrsflächen	662	7,8%	↑	1,6	22,6%	↑	22,5	53,0%	↑	12,36	5,3%	↑	636

Tabelle 4-10: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gemeinbedarfsflächen

73 Prozent der Erwerbsvorgänge erfolgten mit dem Ziel, in den Besitz von Grundstücken für zukünftige Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 22,5 ha Fläche wurden insgesamt 1,6 Millionen EUR investiert. Der durchschnittliche Kaufpreis dafür beträgt 12,36 EUR/m².

4.3 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

4.3.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 4-11 können die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sowie die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden.

Ergänzend werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Nutzungsarten an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

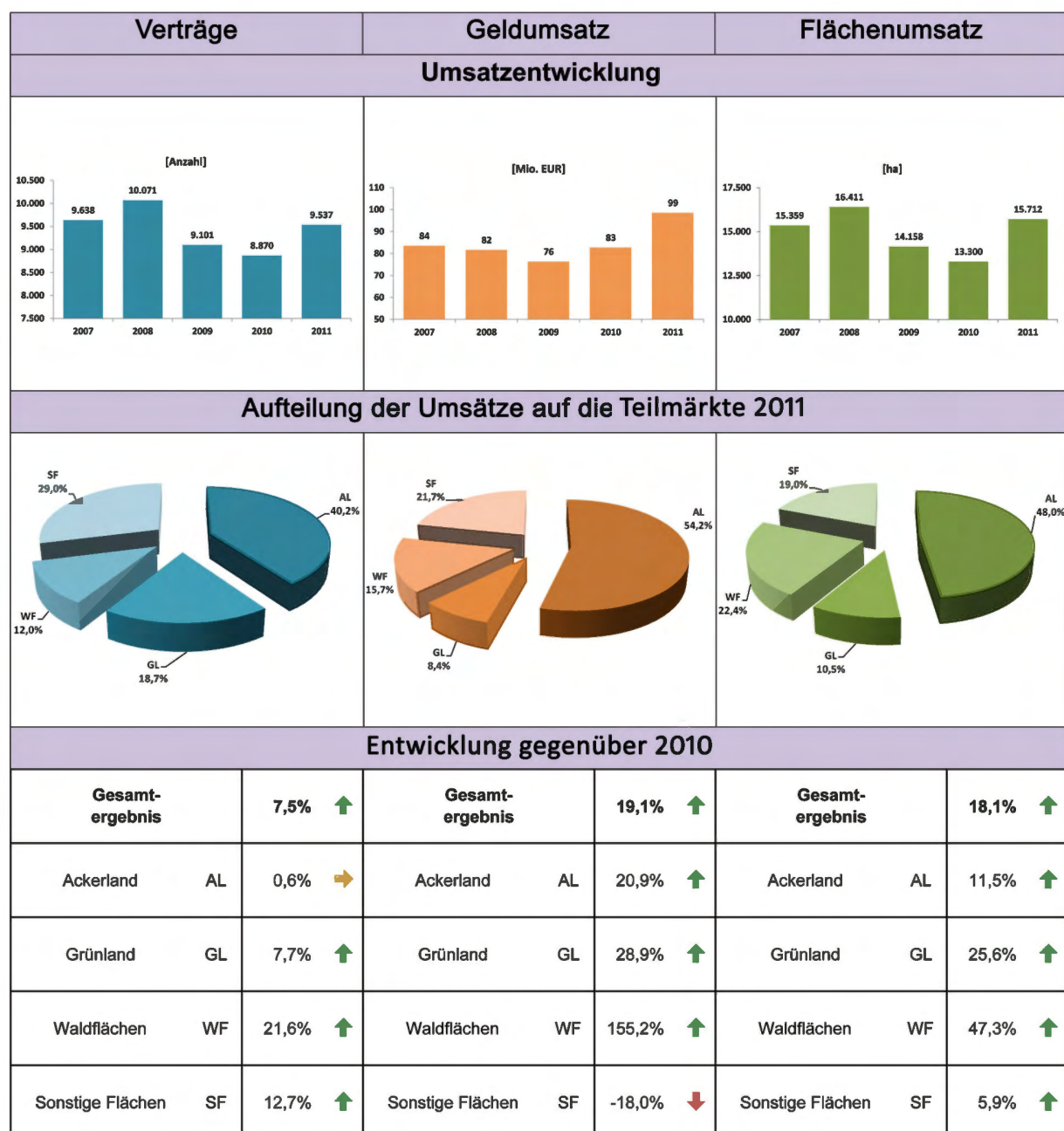


Tabelle 4-11: Umsatzübersicht für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Bei einer Zunahme, im Vergleich zum Vorjahr, der Anzahl der Verträge in 2011 um 7,5 Prozent sind für den gleichen Zeitraum der Geldumsatz um 19,1 Prozent und der Flächenumsatz um 18,1 Prozent gestiegen. Die größten Zuwächse waren bei den Waldflächen zu verzeichnen.

Unter den sonstigen Flächen werden Kaufverträge zusammengefasst, die den anderen Nutzungen nicht eindeutig zugeordnet werden können bzw. andere landwirtschaftliche Nutzungen (z. B. Obst- und Gemüseanbau, Fischzucht) zum Gegenstand haben oder bei denen es sich um Flächen handelt, die sich aufgrund ihrer Lage bzw. Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen (z. B. Gartenland, Abbau land).

4.3.2 Marktteilnehmer

Die Verteilung der Käufer und Verkäufer auf die Gruppen „Natürliche Personen“, „Bund/Land/Kommune“ und „Sonstige“ (z. B. Kirche, Unternehmen) spiegeln Tabelle 4-12 sowie Diagramm 4-16 und Diagramm 4-17 wider.

	Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Käufer					
Natürliche Personen		3.586	781	202	4.569
Bund/Land/Kommune		1.163	180	129	1.472
Sonstige		2.756	604	136	3.496
Gesamt- ergebnis		7.505	1.565	467	9.537

Tabelle 4-12: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei 89 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 38 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

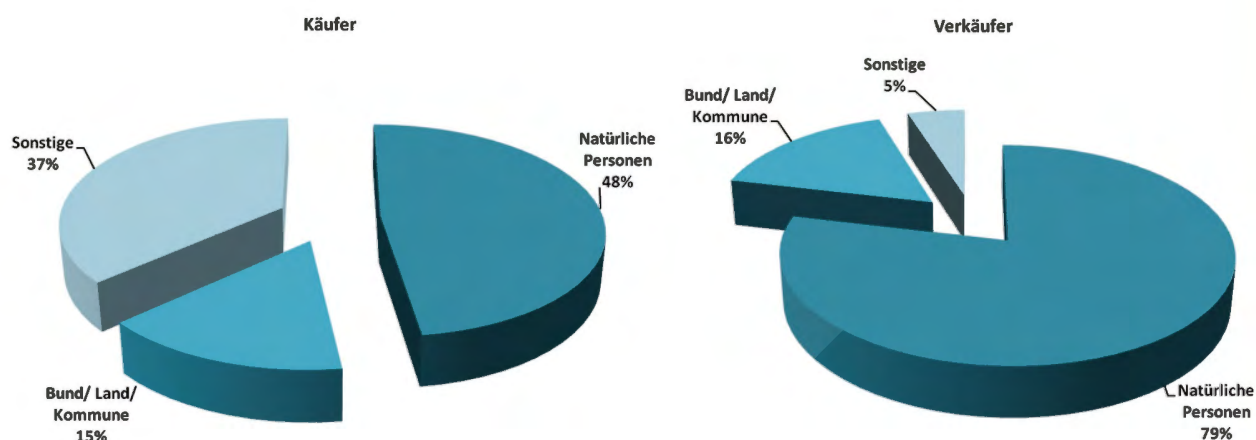


Diagramm 4-16: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen Diagramm 4-17: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit 48 bzw. 79 Prozent die größte Gruppe dar.

Diagramm 4-18 stellt die Verteilung der veräußerten Nutzungsarten nach Verkäufertypen dar.

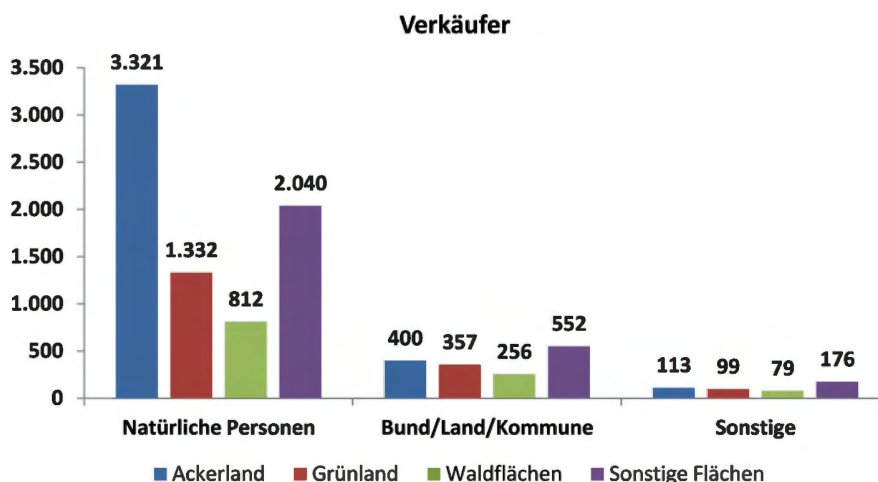


Diagramm 4-18: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

4.3.3 Ackerland

Tabelle 4-13 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	82	32,3%	↑	7,1	5,3%	↑	578	26,8%	↑	1,12	-2,3%	→	62.559
Eichsfeld	243	19,1%	↑	1,5	-6,6%	↓	253	11,6%	↑	0,53	4,5%	→	11.123
Eisenach	9	28,6%	↑	0,2	69,0%	↑	32	129,6%	↑	0,52	-41,6%	↓	50.805
Erfurt	55	-5,2%	↓	0,6	-25,8%	↓	98	-8,4%	↓	0,64	-7,2%	↓	14.201
Gera	18	200,0%	↑	0,4	457,4%	↑	64	395,8%	↑	0,71	12,7%	↑	37.261
Gotha	207	1,5%	→	2,9	-20,0%	↓	468	-6,7%	↓	0,52	-4,2%	→	21.486
Greiz	167	38,0%	↑	2,0	-13,4%	↓	363	-14,8%	↓	0,55	0,1%	→	20.088
Hildburghausen	247	-6,8%	↓	1,5	37,7%	↑	393	29,1%	↑	0,38	0,5%	→	15.659
Ilm-Kreis	137	11,4%	↑	0,8	-20,5%	↓	192	-19,4%	↓	0,40	-2,9%	→	14.226
Jena	4	-55,6%	↓	0,1	-5,1%	↓	8	-68,8%	↓	0,44	3,6%	→	20.759
Kyffhäuserkreis	303	18,4%	↑	5,6	83,2%	↑	678	43,2%	↑	0,62	5,2%	↑	23.640
Nordhausen	197	0,5%	→	4,0	2,1%	→	477	-0,1%	→	0,69	3,4%	→	25.364
Saale-Holzland-Kreis	104	-4,6%	→	2,8	96,1%	↑	377	25,6%	↑	0,48	6,3%	↑	24.602
Saale-Orla-Kreis	148	18,4%	↑	2,1	49,3%	↑	352	28,5%	↑	0,54	-2,5%	→	25.065
Saalfeld-Rudolstadt	142	-4,1%	→	1,0	11,1%	↑	235	0,0%	→	0,39	8,7%	↑	17.134
Schmalkalden-Meiningen	194	10,9%	↑	1,0	9,0%	↑	234	14,2%	↑	0,41	1,5%	→	12.284
Sömmerda	278	-13,9%	↓	6,1	0,0%	→	765	-19,5%	↓	0,58	-0,2%	→	19.796
Sonneberg	38	52,0%	↑	0,4	-56,6%	↓	43	-55,0%	↓	0,79	13,6%	↑	10.757
Suhl	0	k. A.		0,0	k. A.		0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	330	-8,3%	↓	5,1	62,0%	↑	683	22,1%	↑	0,58	10,2%	↑	20.477
Wartburgkreis	144	21,0%	↑	2,2	159,4%	↑	478	95,7%	↑	0,37	0,4%	→	30.111
Weimar	19	26,7%	↑	0,2	89,8%	↑	38	55,1%	↑	0,61	32,0%	↑	16.747
Weimarer Land	202	11,6%	↑	4,4	48,2%	↑	632	22,5%	↑	0,54	6,5%	↑	27.674
Gesamt- ergebnis	3.268	5,7%	↑	52,0	20,5%	↑	7.440	11,6%	↑	0,54	3,7%	→	21.196

Tabelle 4-13: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ackerland nach Kreisen

Bei einer Erhöhung der Vertragszahlen um 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs bei den umgesetzten Flächen von 11,6 Prozent ist der Geldumsatz in 2011 um 20,5 Prozent gestiegen.

Die höchsten Durchschnittspreise für Ackerland werden mit 1,12 EUR/m² im Landkreis Altenburger Land (vgl. Diagramm 4-19) gezahlt; dies entspricht mehr als dem Doppelten des Landesdurchschnitts von 0,54 EUR/m².

Für unter 0,40 EUR/m² ist Ackerland im Wartburgkreis sowie in den Landkreisen Hildburghausen und Saalfeld-Rudolstadt erhältlich (vgl. Abbildung 4-3).

Überdurchschnittlich hohe Kaufpreise für Ackerland werden regelmäßig vom Bund (i. d. R. vertreten durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) erzielt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise und Flächengrößen werden in Tabelle 4-14 dargestellt.

Verkäufer	Ø Kaufpreis [EUR/m²]	Ø Fläche [m²]
Ackerland insgesamt	0,54	21.196
Bund	0,90	53.544
Andere	0,51	18.671

Tabelle 4-14: Kaufpreise und Flächen für Ackerland nach Verkäufern

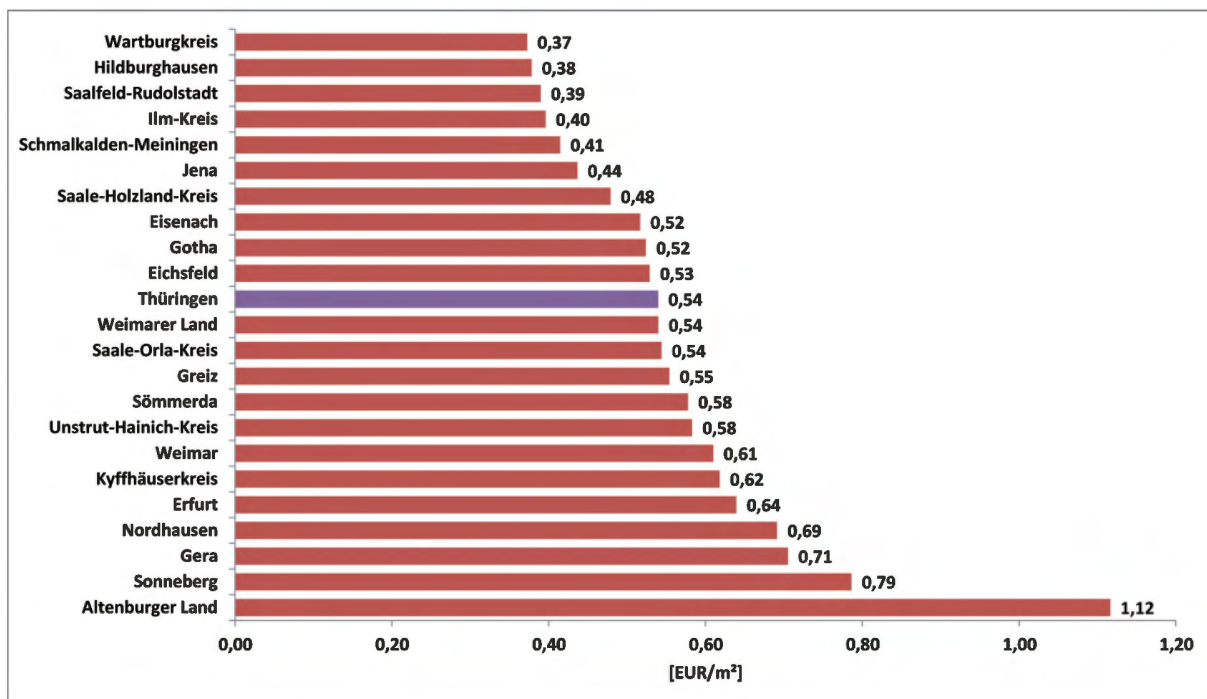


Diagramm 4-19: Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen

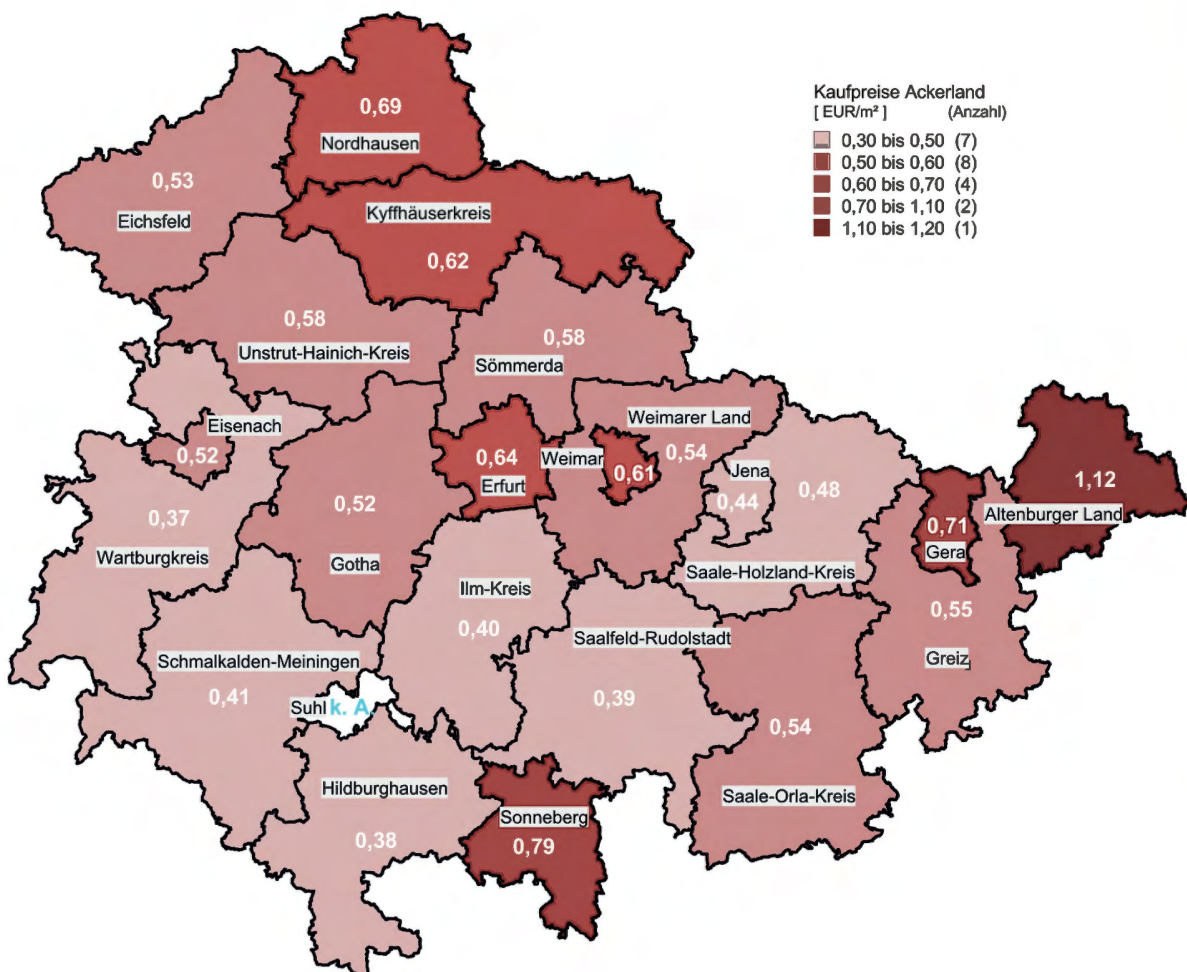


Abbildung 4-3: Karte mit Kaufpreisen für Ackerland nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Ackerland und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2002 bis 2011 wird im Diagramm 4-20 dargestellt.

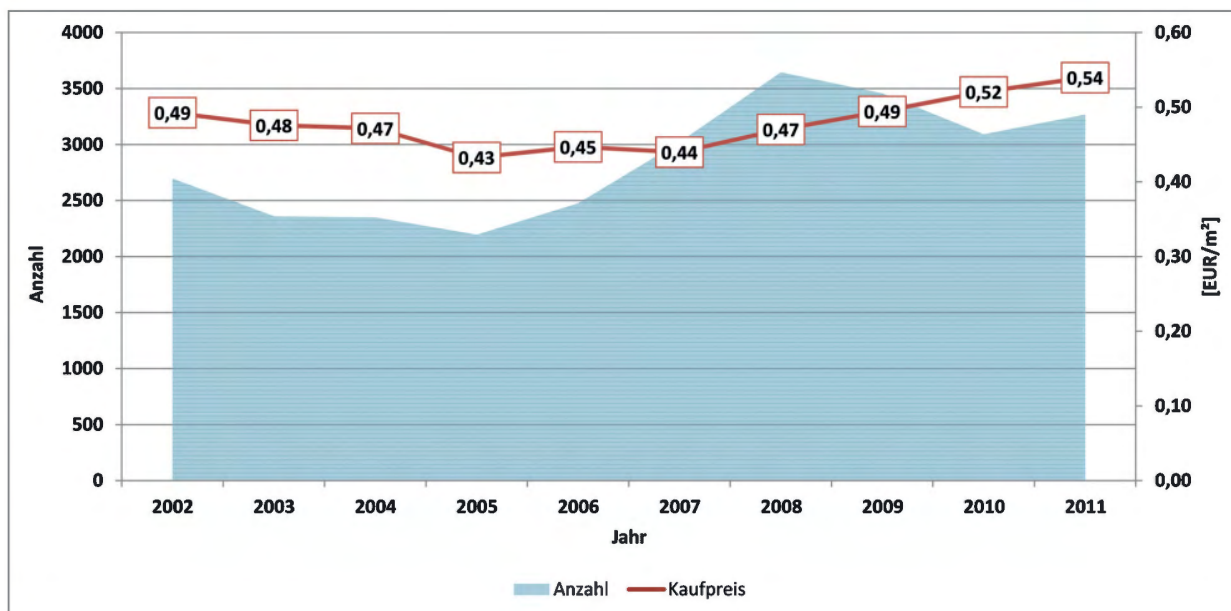


Diagramm 4-20: Anzahl und Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2002-2011

Nachdem die Kaufpreise von 2002 bis 2005 um 12 Prozent sanken, sind sie in den letzten 7 Jahren um 26 Prozent gestiegen.

4.3.4 Grünland

Tabelle 4-15 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		Ø Fläche [m²]	
Altenburger Land	35	9,4%	↑	0,27	148,1%	↑	45	189,6%	↑	0,69	13,9%	↑	13.975
Eichsfeld	85	54,5%	↑	0,69	234,5%	↑	65	23,8%	↑	0,48	0,4%	→	7.033
Eisenach	7	250,0%	↑	0,03	265,7%	↑	9	473,8%	↑	0,82	56,7%	↑	7.164
Erfurt	5	25,0%	↑	0,01	-22,7%	↓	3	29,6%	↑	1,00	71,4%	↑	91
Gera	16	33,3%	↑	0,12	53,2%	↑	26	77,8%	↑	0,42	-13,9%	↓	16.760
Gotha	116	8,4%	↑	0,38	0,5%	→	87	-2,6%	→	0,36	-6,0%	↓	7.527
Greiz	83	25,8%	↑	0,38	0,0%	→	77	-11,2%	↓	0,45	-5,9%	↓	9.658
Hildburghausen	169	5,0%	→	0,46	-24,1%	↓	124	-20,1%	↓	0,41	2,3%	→	8.203
Ilm-Kreis	146	41,7%	↑	0,31	44,4%	↑	77	33,2%	↑	0,27	-4,3%	→	5.441
Jena	8	300,0%	↑	0,03	280,2%	↑	7	61,2%	↑	0,40	141,4%	↑	10.106
Kyffhäuserkreis	21	-32,3%	↓	0,25	225,2%	↑	53	273,7%	↑	0,47	14,2%	↑	31.673
Nordhausen	70	20,7%	↑	0,87	26,2%	↑	106	32,4%	↑	0,69	5,4%	↑	17.287
Saale-Holzland-Kreis	58	1,8%	→	0,44	46,5%	↑	77	32,9%	↑	0,76	82,7%	↑	11.462
Saale-Orla-Kreis	61	-10,3%	↓	0,37	42,1%	↑	72	33,2%	↑	0,52	-3,3%	→	12.327
Saalfeld-Rudolstadt	116	3,6%	→	0,39	21,2%	↑	135	11,9%	↑	0,29	8,1%	↑	12.358
Schmalkalden-Meiningen	277	19,9%	↑	1,00	-19,2%	↓	235	21,4%	↑	0,35	-44,8%	↓	8.994
Sömmerda	9	12,5%	↑	0,03	-52,9%	↓	7	-57,3%	↓	0,27	-28,0%	↓	14.302
Sonneberg	60	25,0%	↑	0,36	94,7%	↑	53	124,3%	↑	0,75	8,7%	↑	11.319
Suhl	11	-15,4%	↓	0,04	109,0%	↑	3	-24,2%	↓	0,68	19,1%	↑	2.132
Unstrut-Hainich-Kreis	20	11,1%	↑	0,09	53,1%	↑	16	45,6%	↑	0,51	-1,3%	→	8.618
Wartburgkreis	147	18,5%	↑	1,20	113,0%	↑	317	63,8%	↑	0,34	-0,9%	→	18.219
Weimar	3	k. A.		0,01	k. A.		3	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Weimarer Land	29	16,0%	↑	0,08	-30,2%	↓	19	-29,9%	↓	0,35	-4,0%	→	8.225
Gesamt- ergebnis	1.552	16,1%	↑	7,83	32,6%	↑	1.615	26,7%	↑	0,42	-9,3%	↓	10.623

Tabelle 4-15: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Kreisen

Bei einer Erhöhung der Vertragszahlen um 16,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs bei den umgesetzten Flächen von 26,7 Prozent ist der Geldumsatz in 2011 um 32,6 Prozent gestiegen.

Die höchsten Durchschnittspreise für Grünland werden mit 1,00 EUR/m² in Erfurt (vgl. Diagramm 4-21) gezahlt; dies entspricht dem 2,4-fachen Landesdurchschnitt von 0,42 EUR/m².

Für unter 0,30 EUR/m² ist Grünland im Ilm-Kreis sowie den Landkreisen Sömmerda und Saalfeld-Rudolstadt erhältlich (vgl. Abbildung 4-4).

Überdurchschnittlich hohe Kaufpreise werden vom Bund (i. d. R. vertreten durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) auch für Grünland erzielt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise und Flächengrößen werden in Tabelle 4-16 dargestellt.

Verkäufer	Ø Kaufpreis [EUR/m²]	Ø Fläche [m²]
Grünland insgesamt	0,42	10.623
Bund	0,56	19.830
Andere	0,39	8.805

Tabelle 4-16: Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Verkäufern

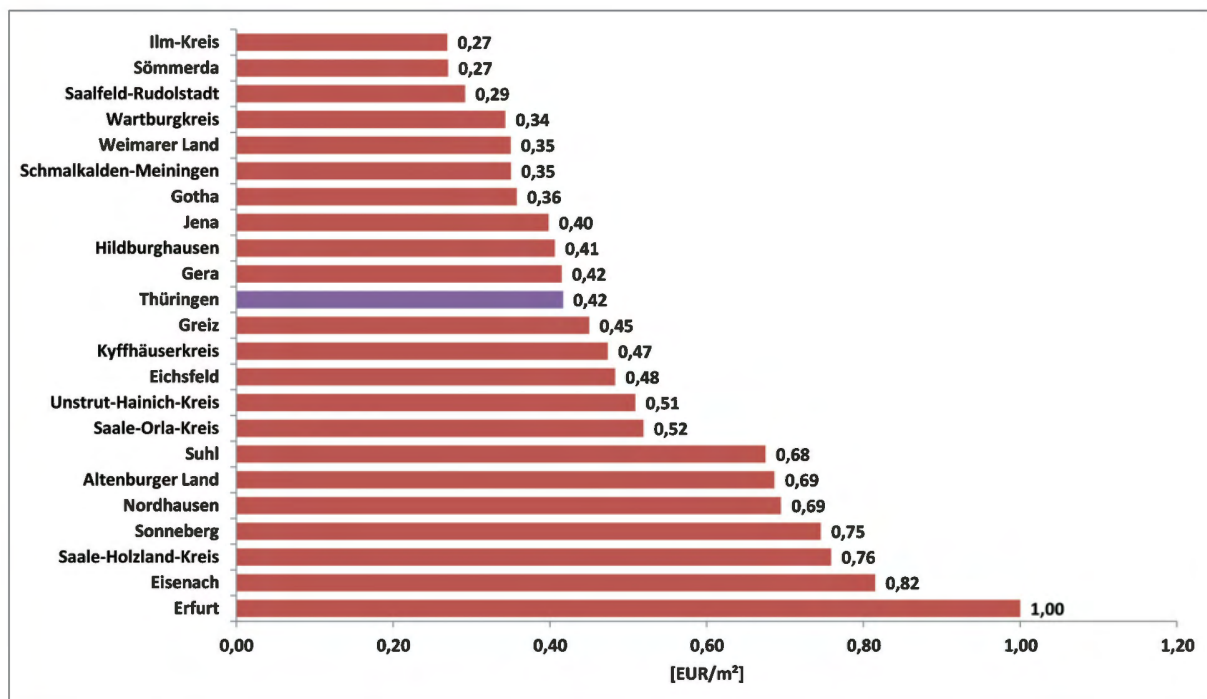


Diagramm 4-21: Kaufpreise für Grünland nach Kreisen

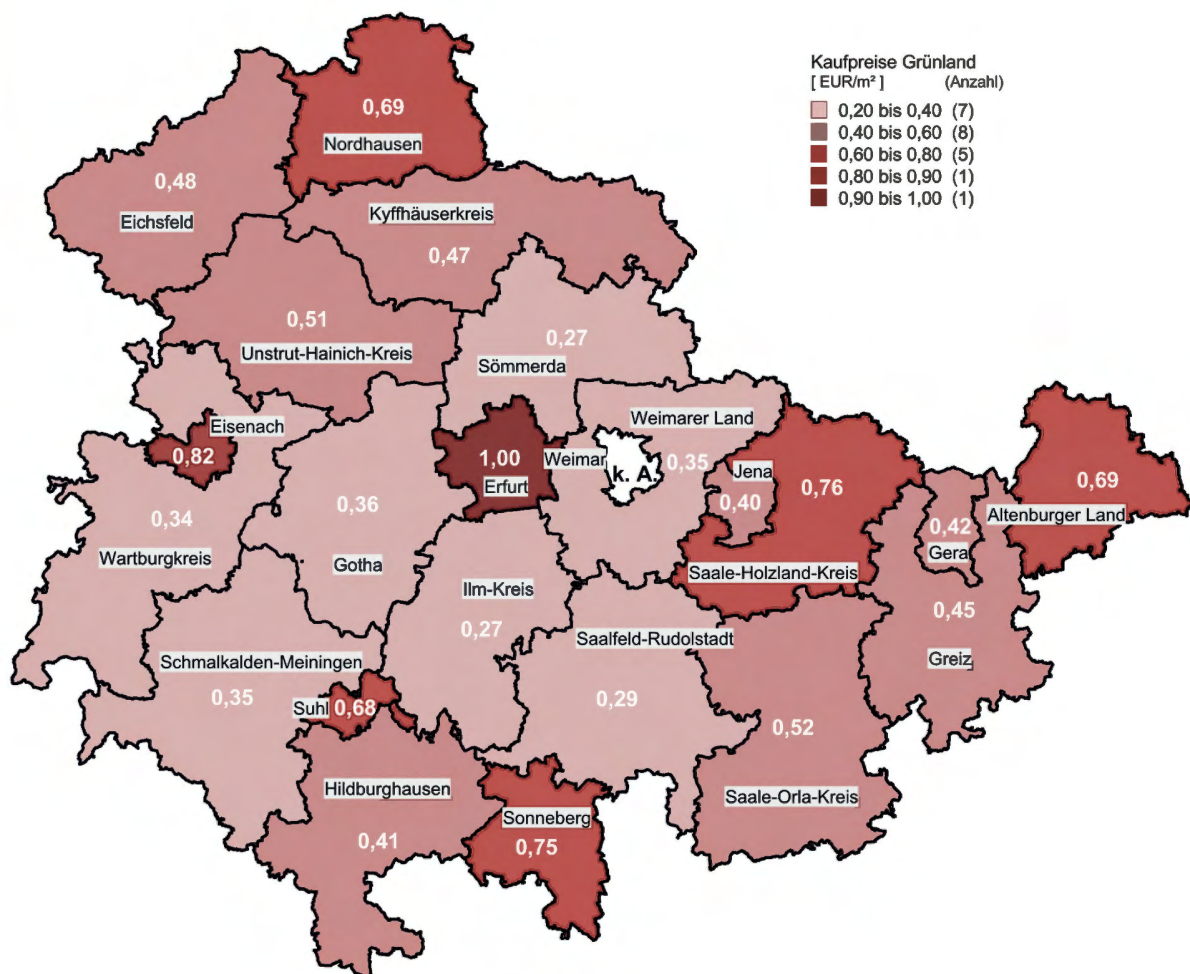


Abbildung 4-4: Karte mit Kaufpreisen für Grünland nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Grünland und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2002 bis 2011 wird im Diagramm 4-22 dargestellt.

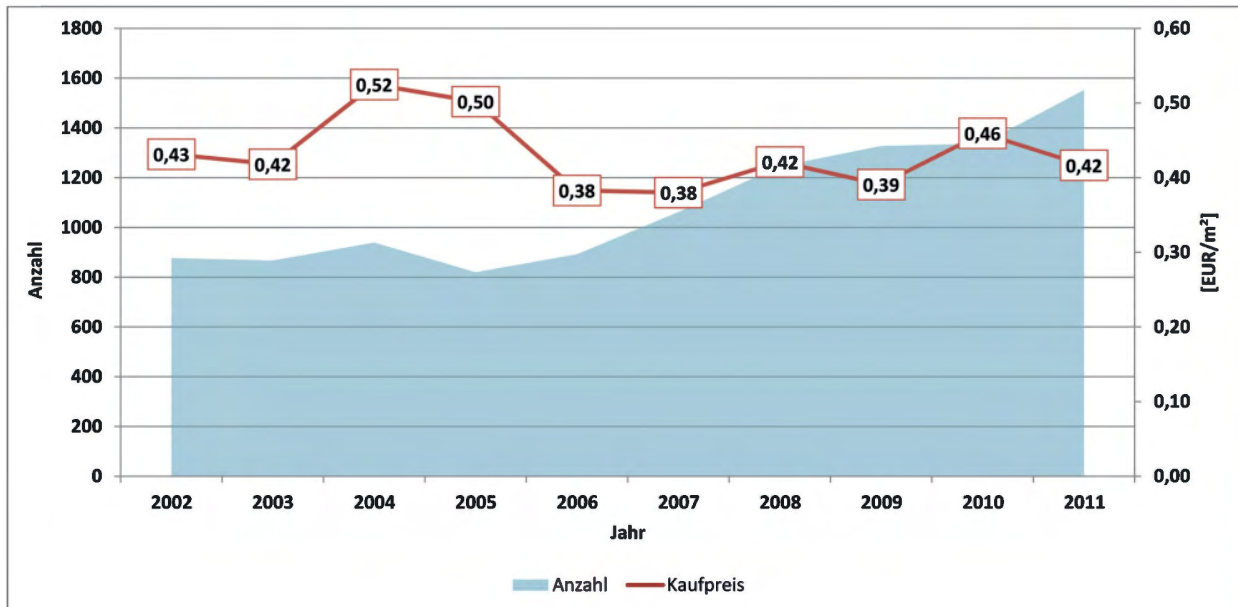


Diagramm 4-22: Anzahl und Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2002-2011

Die Differenz zwischen dem höchsten Wert in 2004 und den niedrigsten Preisen in 2006 und 2007 beträgt 27 Prozent. Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2011 liegt 2 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von 0,43 EUR/m².

4.3.5 Waldflächen

Tabelle 4-17 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge von Waldflächen mit Bestand verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]	
Altenburger Land	38	2,7%	➡	0,46	47,7%	➡	96	17,0%	➡	0,47	39,9%	➡	16.817
Eichsfeld	69	32,7%	➡	0,76	1,0%	➡	447	-11,1%	➡	0,41	9,4%	➡	139.660
Eisenach	4	-33,3%	➡	0,03	-27,9%	➡	5	-18,3%	➡	0,57	-26,9%	➡	11.710
Erfurt	3	200,0%	➡	0,10	24515,4%	➡	2	1312,2%	➡	k. A.	k. A.		k. A.
Gera	10	-9,1%	➡	0,20	-21,8%	➡	23	-59,4%	➡	0,63	19,9%	➡	22.572
Gotha	43	-23,2%	➡	0,37	61,2%	➡	75	-15,5%	➡	0,47	53,9%	➡	18.299
Greiz	79	36,2%	➡	0,58	49,1%	➡	159	51,5%	➡	0,41	10,5%	➡	18.209
Hildburghausen	74	29,8%	➡	0,32	81,6%	➡	389	82,5%	➡	0,56	14,8%	➡	25.875
Ilm-Kreis	32	14,3%	➡	0,16	19,0%	➡	88	51,8%	➡	0,38	9,8%	➡	14.378
Jena	14	-6,7%	➡	0,06	43,2%	➡	10	33,8%	➡	0,58	13,6%	➡	5.647
Kyffhäuserkreis	18	125,0%	➡	0,10	185,7%	➡	24	171,1%	➡	0,43	-17,1%	➡	13.677
Nordhausen	26	-3,7%	➡	0,14	12,7%	➡	30	-46,4%	➡	0,47	21,2%	➡	10.717
Saale-Holzland-Kreis	104	82,5%	➡	0,91	137,7%	➡	351	258,4%	➡	0,40	20,0%	➡	14.803
Saale-Orla-Kreis	128	37,6%	➡	1,02	13,6%	➡	271	18,3%	➡	0,39	21,7%	➡	17.875
Saalfeld-Rudolstadt	161	11,8%	➡	1,00	-13,7%	➡	336	-18,0%	➡	0,29	13,0%	➡	20.302
Schmalkalden-Meiningen	114	54,1%	➡	0,59	135,1%	➡	208	105,8%	➡	0,32	14,1%	➡	15.570
Sömmerda	12	50,0%	➡	7,47	22684,4%	➡	636	7111,3%	➡	0,45	4,2%	➡	704.588
Sonneberg	28	7,7%	➡	0,17	6,6%	➡	32	-38,4%	➡	0,58	25,2%	➡	12.041
Suhl	4	300,0%	➡	0,01	59,1%	➡	2	-58,1%	➡	0,61	512,5%	➡	4.401
Unstrut-Hainich-Kreis	42	16,7%	➡	0,27	26,8%	➡	132	178,2%	➡	0,48	-2,2%	➡	37.075
Wartburgkreis	61	22,0%	➡	0,25	111,8%	➡	82	60,6%	➡	0,36	28,4%	➡	14.174
Weimar	4	0,0%	➡	0,004	-72,7%	➡	1	5,5%	➡	0,58	-42,1%	➡	2.616
Weimarer Land	43	16,2%	➡	0,41	95,3%	➡	99	-36,8%	➡	0,51	40,5%	➡	7.972
Gesamt- ergebnis	1.111	25,4%	➡	15,37	159,3%	➡	3.499	49,3%	➡	0,40	17,1%	➡	28.605

Tabelle 4-17: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Waldflächen nach Kreisen

Bei einer Erhöhung der Vertragszahlen um 25,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs bei den umgesetzten Flächen von 49,3 Prozent ist der Geldumsatz in 2011 um rund 160 Prozent gestiegen.

Die höchsten Durchschnittspreise für Waldflächen mit Bestand werden mit 0,63 EUR/m² in Gera (vgl. Diagramm 4-23) gezahlt; dies entspricht dem 1,6-fachen Landesdurchschnitt von 0,40 EUR/m².

Am günstigsten sind Waldflächen mit Bestand in den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt (0,29 EUR/m²) und Schmalkalden-Meiningen (0,32 EUR/m²) zu erwerben (vgl. Abbildung 4-5).

Von den 1.111 Waldgrundstücken wurde in 62 Fällen ein Kaufpreis ohne Bestand ausgewiesen. Dafür ergab sich ein mittlerer Kaufpreis in Höhe von 0,27 EUR/m².

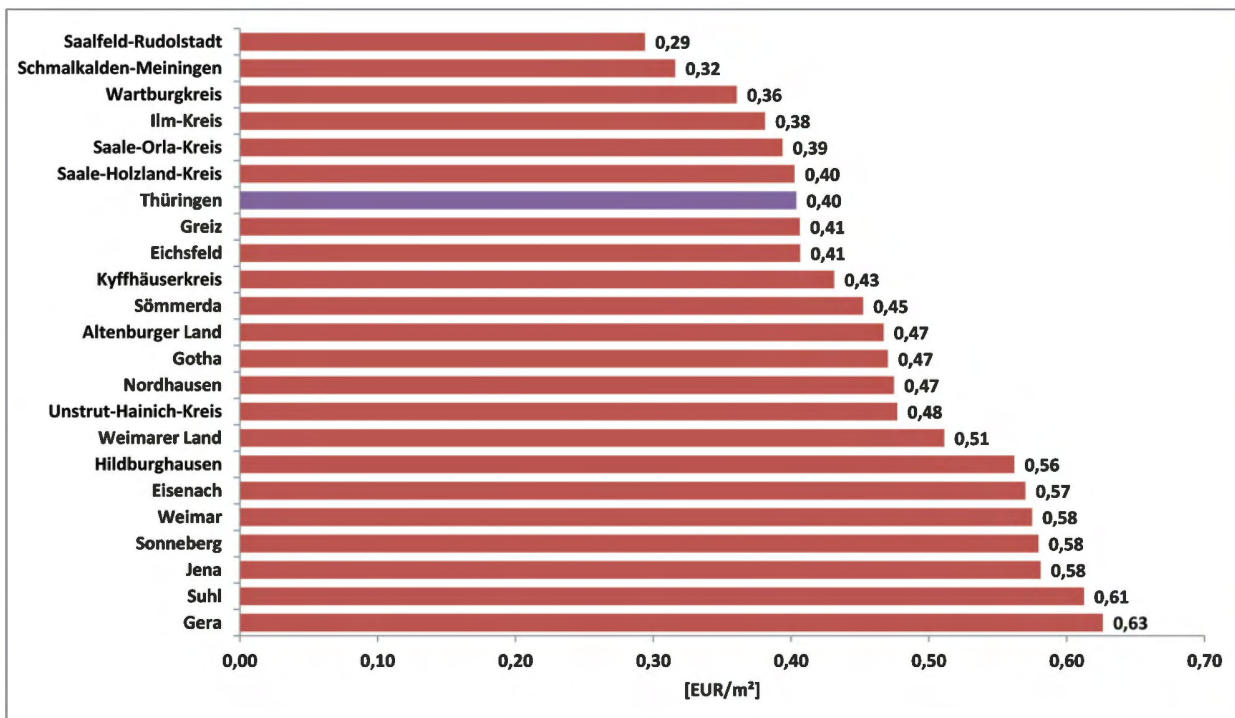


Diagramm 4-23: Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

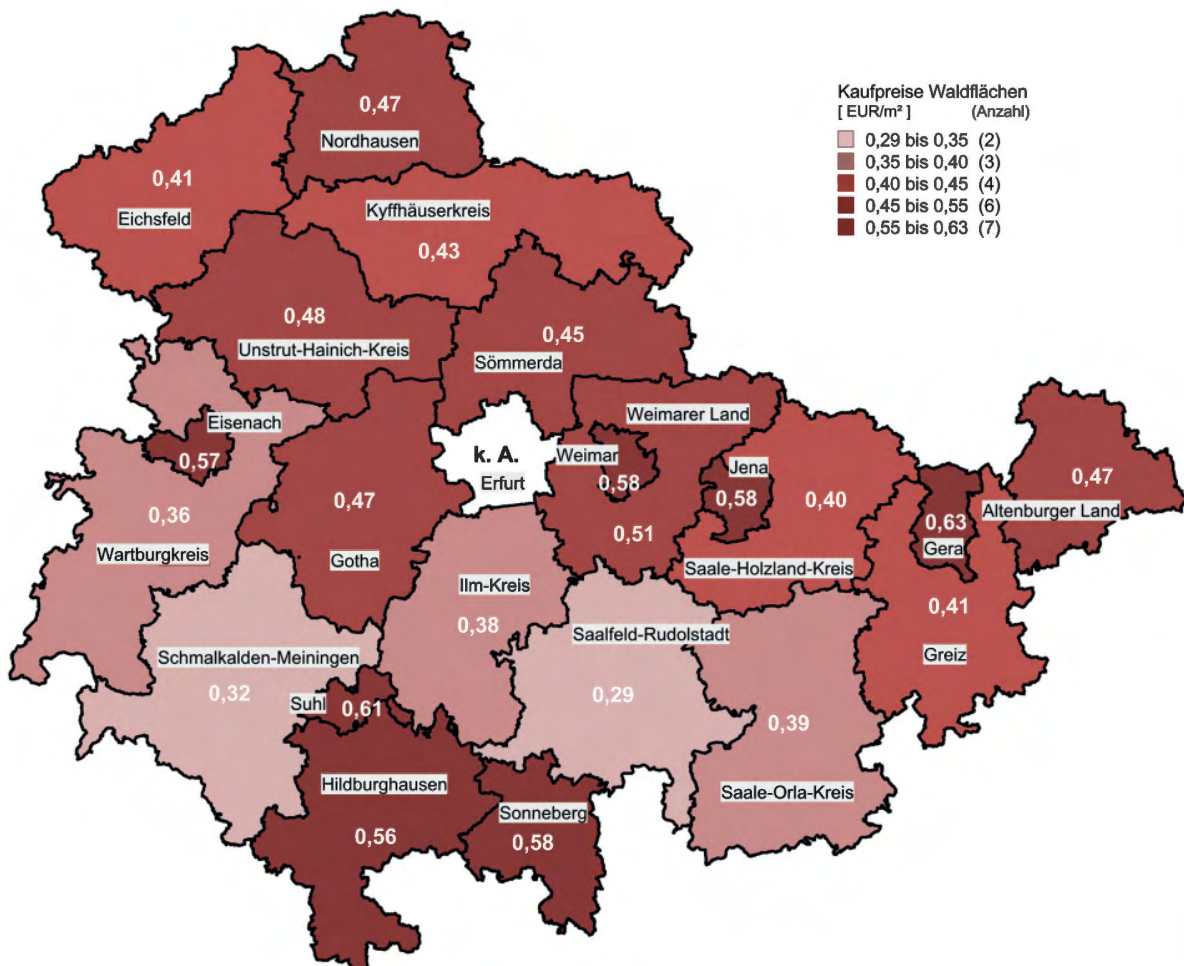


Abbildung 4-5: Karte mit Kaufpreisen für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Waldflächen mit Bestand und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2002 bis 2011 wird im Diagramm 4-24 dargestellt.

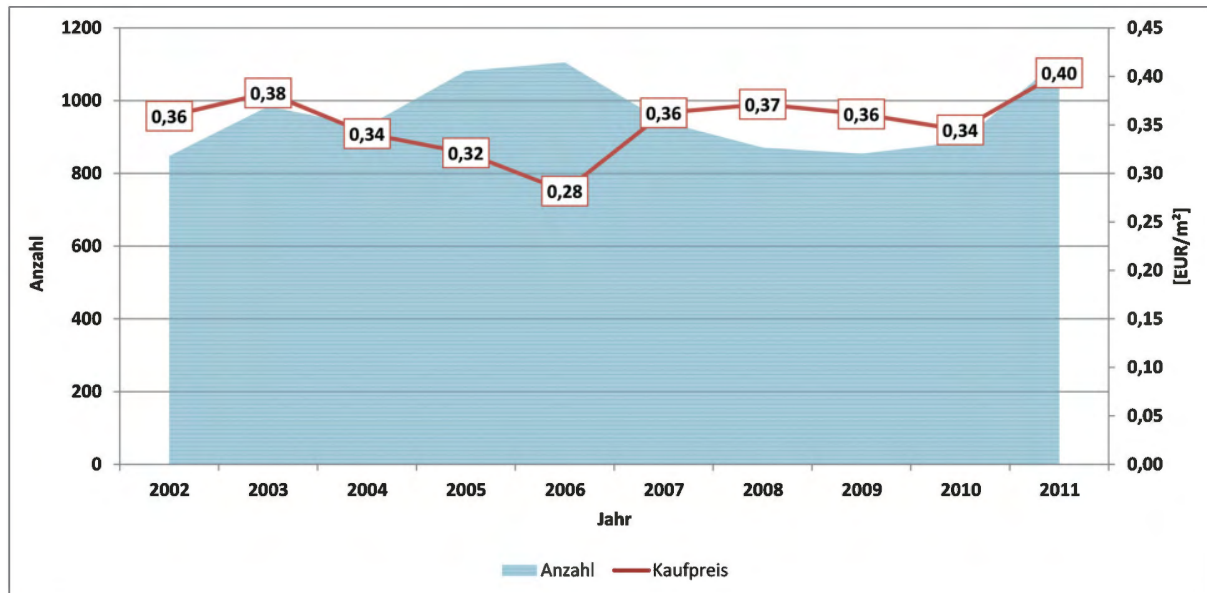


Diagramm 4-24: Anzahl und Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand für die Jahre 2002-2011

Nachdem die Kaufpreise für Waldflächen von 2003 bis 2006 um 26 Prozent sanken, sind sie in den letzten 6 Jahren wieder um 43 Prozent angestiegen.

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2011 liegt 14 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 0,35 EUR/m².

4.3.6 Flächen mit besonderer Funktion

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden grundsätzlich auch die in Tabelle 4-18 aufgeführten Flächen mit einer besonderen Nutzung gezählt. Neben der Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsätzen für das Jahr 2011 wird auch die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 ausgewiesen. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Nutzung	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Abbaufäche	23	64,3%	↑	0,73	-33,7%	↓	50,03	20,7%	↑	1,29	-5,8%	↓	5.227
Abbaufäche Kies	87	55,4%	↑	1,01	0,3%	→	66,44	36,2%	↑	1,52	-13,0%	↓	7.547
Abbaufäche Sand	3	0,0%	→	0,01	-89,4%	↓	1,57	-67,9%	↓	0,53	-71,3%	↓	5.248
Abbaufäche Stein	17	-15,0%	↓	0,24	-90,7%	↓	12,74	-91,0%	↓	1,43	-32,1%	↓	7.494
ausgebeutetes Abbaugrundstück	8	700,0%	↑	0,09	16911,1%	↑	28,47	14154,9%	↑	0,61	k. A.		34.834
Freihaltefläche für Windenergieanlage	8	-38,5%	↓	0,19	-65,9%	↓	13,19	-33,8%	↓	1,71	-30,1%	↓	21.937
Garten mit Gartenhaus	293	11,0%	↑	2,05	6,9%	↑	40,16	16,8%	↑	7,85	-10,2%	↓	1.241
Garten ohne Gartenhaus	601	9,9%	↑	1,81	18,4%	↑	76,58	20,3%	↑	2,79	-1,5%	→	1.280
Golfplatz	2	-33,3%	↓	k. A.	k. A.		0,42	-95,0%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Grundstück für Funkmast	2	-50,0%	↓	k. A.	k. A.		0,21	-89,6%	↓	k. A.	k. A.		1.389,00
Grundstück mit besonderer Funktion	77	2,7%	→	0,43	365,0%	↑	81,57	158,4%	↑	0,91	-49,4%	↓	13.515
Grundstück mit Schutteinrichtung	3	200,0%	↑	0,01	461,2%	↑	1,41	469,9%	↑	1,42	k. A.		4.715
Halde	1	-66,7%	↓	k. A.	k. A.		0,22	-98,5%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Kellergrundstück	2	100,0%	↑	k. A.	k. A.		0,04	261,0%	↑	k. A.	k. A.		189,50
Lagerplatz	15	-25,0%	↓	0,26	60,0%	↑	21,02	272,9%	↑	2,76	-10,6%	↓	15.805
Parkanlage	2	100,0%	↑	k. A.	k. A.		0,83	2368,0%	↑	k. A.	k. A.		4.476,00
private Grünanlage	18	-5,3%	↓	0,06	-27,6%	↓	2,94	-59,8%	↓	2,60	84,3%	↑	2.411
privater Weg	46	58,6%	↑	0,04	49,4%	↑	3,38	-19,0%	↓	1,56	-21,3%	↓	759
sonstige Freizeiteinrichtung	8	-27,3%	↓	0,11	160,6%	↑	8,23	73,4%	↑	2,26	10,8%	↑	15.202
Sportanlage	3	0,0%	→	0,01	14,0%	↑	1,31	167,9%	↑	0,65	-93,6%	↓	1.322
Standort für Biogasanlage	2	k. A.		k. A.	k. A.		2,47			k. A.	k. A.		12.327,50
Standort für Photovoltaikanlage	6	500,0%	↑	0,21	-77,2%	↓	56,18	217,1%	↑	2,80	-47,2%	↓	93.634
Standort für Windenergieanlage	15	25,0%	↑	0,72	-38,4%	↓	23,78	25,5%	↓	7,89	-57,2%	↓	15.485
Wasserfläche (nicht gewerb. Freizeit)	3	50,0%	↑	0,00	8,8%	↑	1,27	-16,9%	↓	0,49	96,0%	↑	4.245
Gesamt- ergebnis	1.261	10,4%	↑	8,11	-33,5%	↓	495,93	-3,6%	→	3,86	-11,5%	↓	3.880

Tabelle 4-18: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Flächen mit besonderer Funktion

Für die Nutzung mit dem höchsten Kaufvertragsaufkommen „Garten ohne Gartenhaus“ erfolgt im Folgenden eine detaillierte Darstellung.

Bei einer Erhöhung der Vertragszahlen um fast 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs bei den umgesetzten Flächen von 20,3 Prozent ist der Geldumsatz in 2011 um rund 18,4 Prozent gestiegen (vgl. Tabelle 4-19).

Die höchsten Durchschnittspreise für Gartenland werden mit 7,22 EUR/m² in Weimar gezahlt (vgl. Diagramm 4-25); dies entspricht fast dem 2,6-fachen Landesdurchschnitt von 2,79 EUR/m².

Für 1,40 EUR/m² bzw. 1,53 EUR/m² ist Gartenland am preiswertesten im Landkreis Sonneberg und in Gera zu erwerben (vgl. Abbildung 4-6).

Nachdem die Preise für Gartenland im Jahr 2003 bei 4,72 EUR/m² lagen, bewegten sie sich in den letzten 5 Jahren auf einem gleichbleibenden Niveau um 2,80 EUR/m² (vgl. Diagramm 4-26).

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR/m²]		Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	23	155,6%	↑	0,04	494,9%	2,2	354,0%	1,67	1,6%	956
Eichsfeld	33	-21,4%	↓	0,14	5,9%	4,8	2,3%	2,51	-19,6%	1.496
Eisenach	4	0,0%	→	0,01	-55,2%	2,7	750,6%	3,10	-63,0%	1.142
Erfurt	16	0,0%	→	0,15	34,5%	1,6	18,7%	4,43	-30,1%	1.071
Gera	8	0,0%	→	0,02	-9,0%	1,1	76,0%	1,53	-54,0%	1.408
Gotha	19	11,8%	↑	0,05	64,8%	2,5	75,2%	2,53	-22,7%	1.456
Greiz	40	37,9%	↑	0,10	123,9%	5,9	129,6%	2,82	54,9%	1.506
Hildburghausen	39	50,0%	↑	0,10	48,7%	4,6	121,9%	2,78	-7,4%	1.098
Ilm-Kreis	28	-17,6%	↓	0,10	-19,3%	2,5	-46,8%	3,19	8,9%	1.231
Jena	15	7,1%	↑	0,06	-26,0%	1,4	-30,6%	5,78	56,5%	1.285
Kyffhäuserkreis	33	-31,3%	↓	0,07	-30,4%	3,6	-36,8%	1,64	-33,6%	1.316
Nordhausen	26	8,3%	↑	0,06	51,3%	3,2	-3,8%	2,19	28,9%	1.016
Saale-Holzland-Kreis	30	-6,3%	↓	0,06	-29,7%	3,5	-21,4%	2,25	-5,9%	1.074
Saale-Orla-Kreis	17	30,8%	↑	0,03	-46,5%	0,7	-19,5%	3,16	-0,7%	454
Saalfeld-Rudolstadt	33	-17,5%	↓	0,07	11,8%	5,9	-6,0%	1,62	-9,0%	2.186
Schmalkalden-Meiningen	45	2,3%	→	0,09	-9,6%	6,3	12,0%	2,15	-3,9%	1.344
Sömmerda	43	115,0%	↑	0,10	117,9%	4,4	100,4%	2,81	19,1%	954
Sonneberg	13	-7,1%	↓	0,04	68,4%	2,0	3,5%	1,40	-25,6%	1.903
Suhl	15	0,0%	→	0,04	-54,4%	1,8	-12,9%	2,03	-69,7%	1.227
Unstrut-Hainich-Kreis	37	15,6%	↑	0,16	29,6%	4,3	1,9%	4,05	67,4%	1.296
Wartburgkreis	30	-3,2%	→	0,09	35,3%	4,4	44,7%	2,63	12,0%	1.130
Weimar	11	120,0%	↑	0,07	342,5%	1,0	80,0%	7,22	97,3%	924
Weimarer Land	43	43,3%	↑	0,16	84,9%	6,3	99,4%	4,48	23,8%	1.850
Gesamt- ergebnis	601	9,9%	↑	1,81	18,4%	76,6	20,3%	2,79	-1,5%	1.280

Tabelle 4-19: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gartenland nach Kreisen

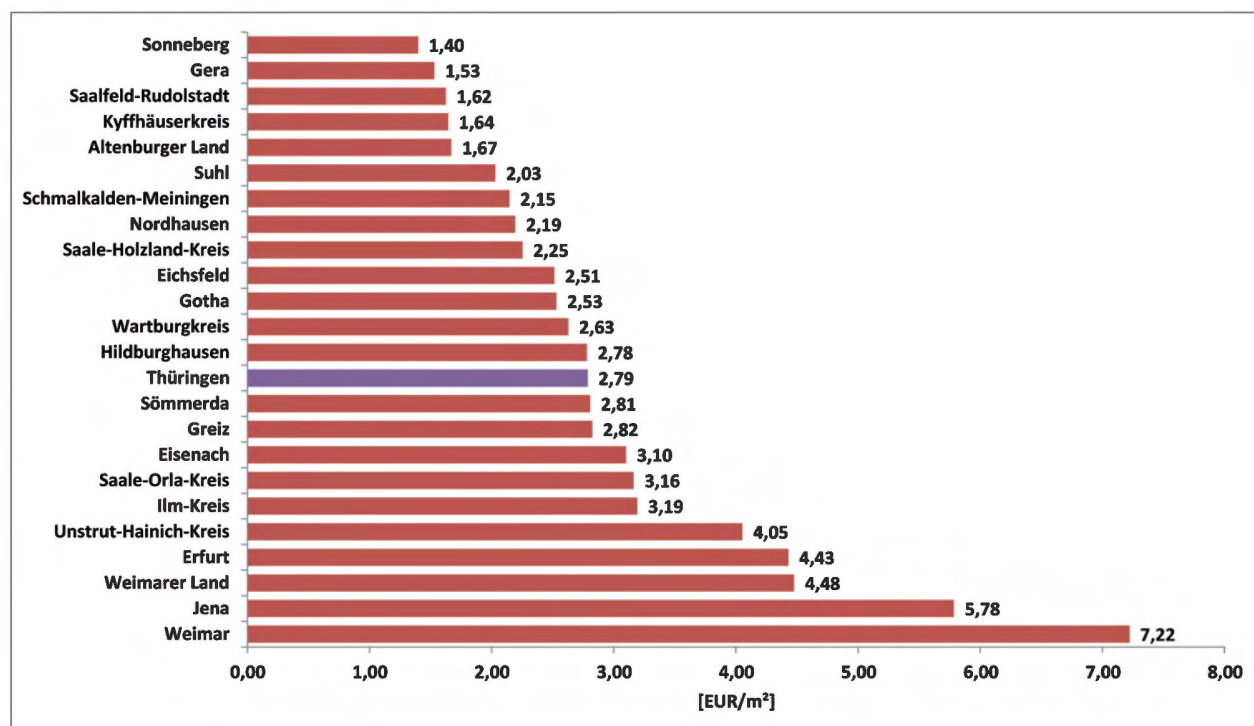


Diagramm 4-25: Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen

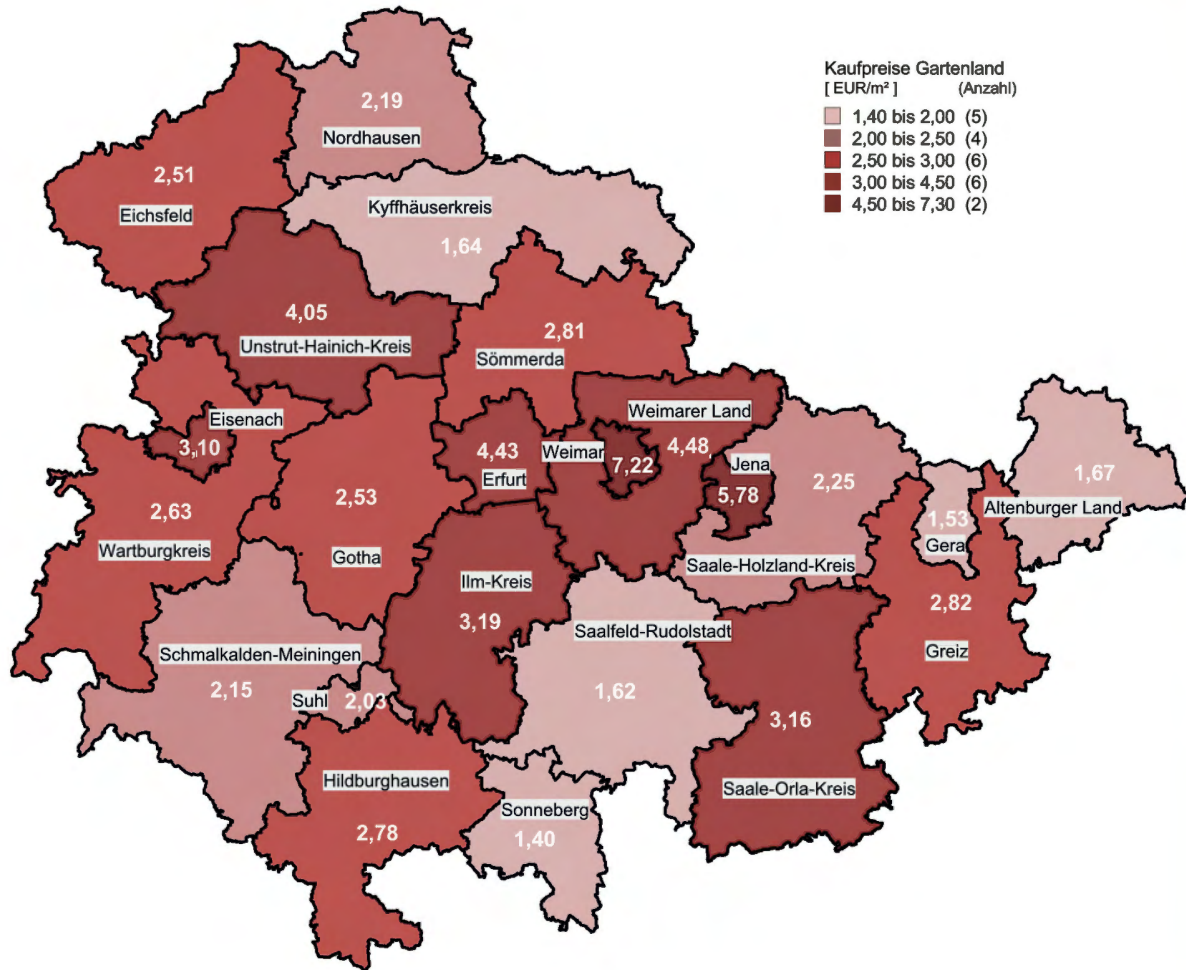


Abbildung 4-6: Karte mit Kaufpreisen für Gartenland nach Kreisen

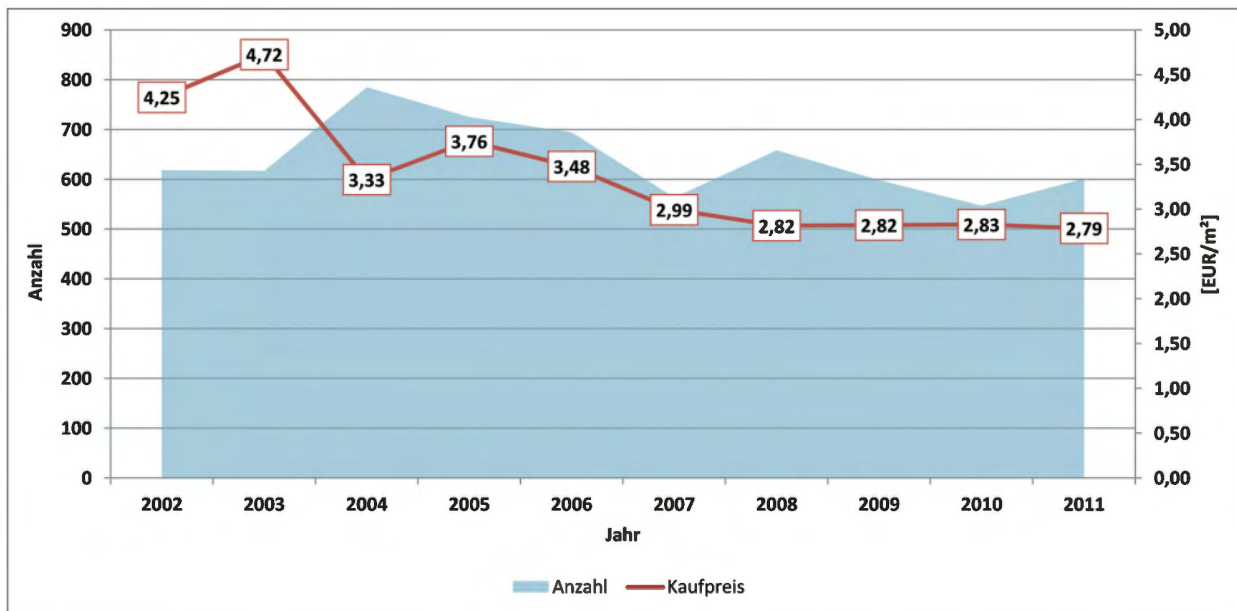


Diagramm 4-26: Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2002-2011

4.3.7 Gemeinbedarfsflächen

Da in den Abschnitten 4.3.3 bis 4.3.6 die Flächen des Gemeinbedarfs nicht berücksichtigt wurden, werden in der folgenden Tabelle die entsprechenden Angaben zu allen ehemaligen oder zukünftigen Gemeinbedarfsflächen, die dem Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind, ausgewiesen.

Gemeinbedarfsfläche	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		Ø Fläche [m²]
ehemalige	34	41,7%	↑	0,1	144,4%	↑	13,4	176,9%	↑	3,25	21,6%	3.938
zukünftige	1.263	-17,4%	↓	2,5	1,6%	→	219,8	-20,9%	↓	1,05	9,4%	1.732
Gesamt- ergebnis	1.297	-16,5%	↓	2,6	4,0%	→	233,1	-17,5%	↓	1,11	12,3%	1.789
davon zukünftige Verkehrsflächen	1.073	-13,6%	↓	1,7	26,1%	↑	154,9	5,1%	↑	0,94	11,2%	1.434

Tabelle 4-20: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gemeinbedarfsflächen

83 Prozent der Erwerbsvorgänge erfolgten mit dem Ziel, in den Besitz von Grundstücken für zukünftige Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 155 ha Fläche wurden insgesamt 1,7 Millionen EUR investiert. Der durchschnittliche Kaufpreis dafür beträgt 0,94 EUR/m².

5 Bebaute Grundstücke

In diesem Kapitel wird das Marktgeschehen für die bebauten Grundstücke dargestellt.

Nachdem der Abschnitt 5.1 einen Überblick über den Gesamtmarkt gibt, werden in den Abschnitten 5.2 bis 5.6 die Teilmärkte „Individueller Wohnungsbau“, „Mehrfamilienhäuser“, „Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude“, „Gewerbe- und Industriegebäude“ sowie „Wochenend- und Ferienhäuser“ differenziert abgebildet.

Da der Anteil der Gemeinbedarfsgrundstücke nur 1 Prozent des Gesamtmarktes ausmacht, erfolgt hier, im Gegensatz zu den Darstellungen im Kapitel 4 „Unbebaute Grundstücke“ keine getrennte Betrachtung.

5.1 Gesamtmarkt

5.1.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 5-1 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich gegenüber 2010 um 6,4 Prozent. Mit rund 22 bzw. 20 Prozent sind bei den sonstigen bebauten Grundstücken (z. B. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke oder Grundstücke mit gemischten Nutzungen) und den Mehrfamilienhäusern (einschließlich Geschosswohnungsbau) die größten Zuwächse zu verzeichnen.

Den größten Anteil an den Kauffällen des Jahres 2011 stellen die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (55,5 Prozent) und die sonstigen bebauten Grundstücke (27,7 Prozent).

Im Vergleich zu 2007 ist die Anzahl der Verträge im Jahr 2011 um 8,5 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum um 37,6 Prozent zurückgegangen; er bewegt sich aber in den letzten vier Jahren auf einem einheitlichen Niveau.

57 Prozent des Geldumsatzes in 2011 wurden durch den Verkauf von Grundstücken der Teilmärkte „Individueller Wohnungsbau“ und „Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude“ erzielt. Der aktuelle Flächenumsatz liegt 13,8 Prozent unter dem Fünfjahresmittel von 2.325 ha.

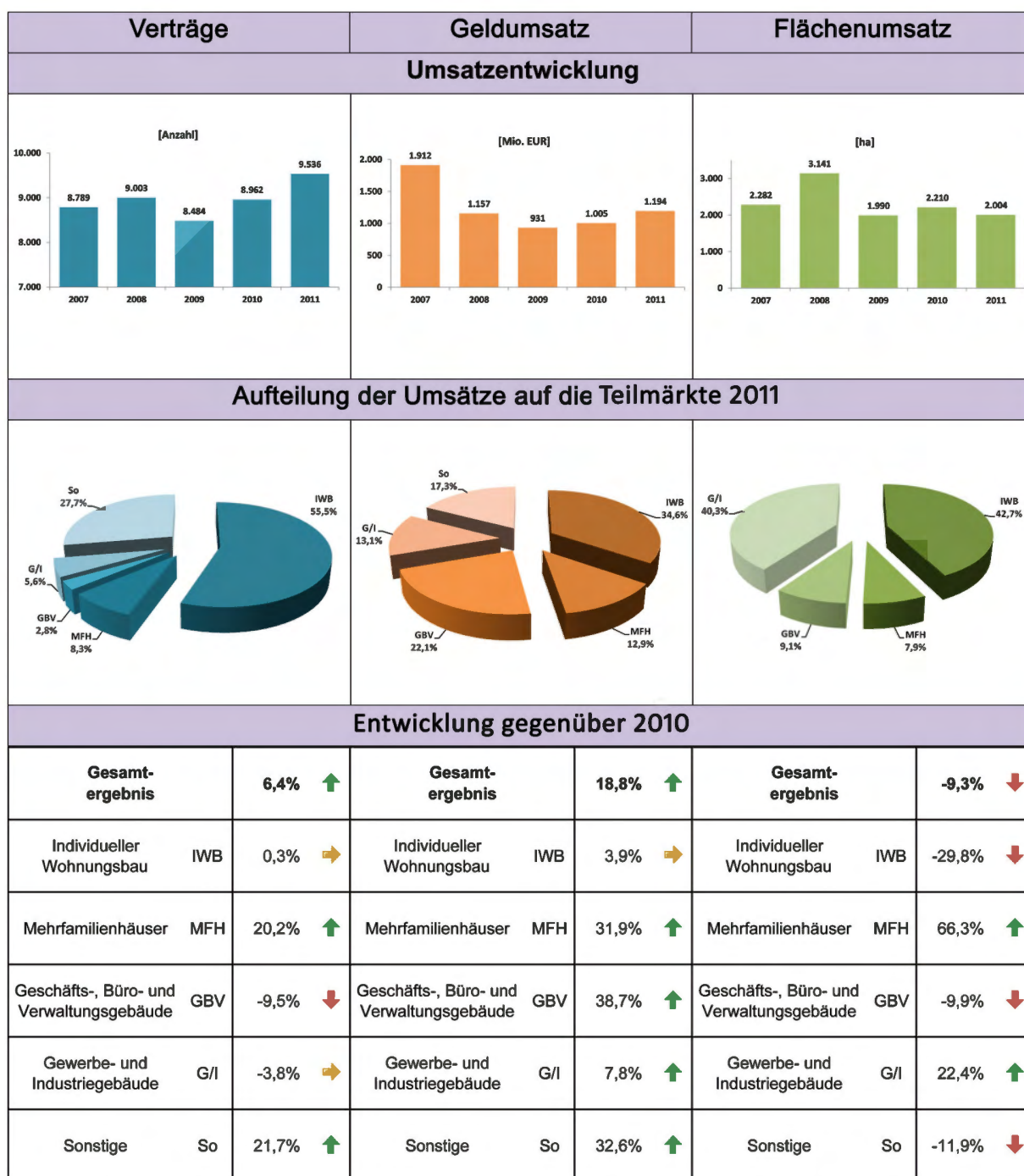


Tabelle 5-1: Umsatzübersicht für bebaute Grundstücke

5.1.2 Marktteilnehmer

Die Verteilung der Käufer und Verkäufer auf die Gruppen „Natürliche Personen“, „Bund/Land/Kommune“, „Unternehmen“ und „Sonstige“ (z. B. Kirche) spiegelt die Tabelle 5-2 wider.

Käufer	Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Unternehmen	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen		7.737	274	592	60	8.663
Bund/Land/Kommune		63	10	26	3	102
Unternehmen		296	58	310	15	679
Sonstige		51	15	23	3	92
Gesamtergebnis		8.147	357	951	81	9.536

Tabelle 5-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei 95 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person.

81 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

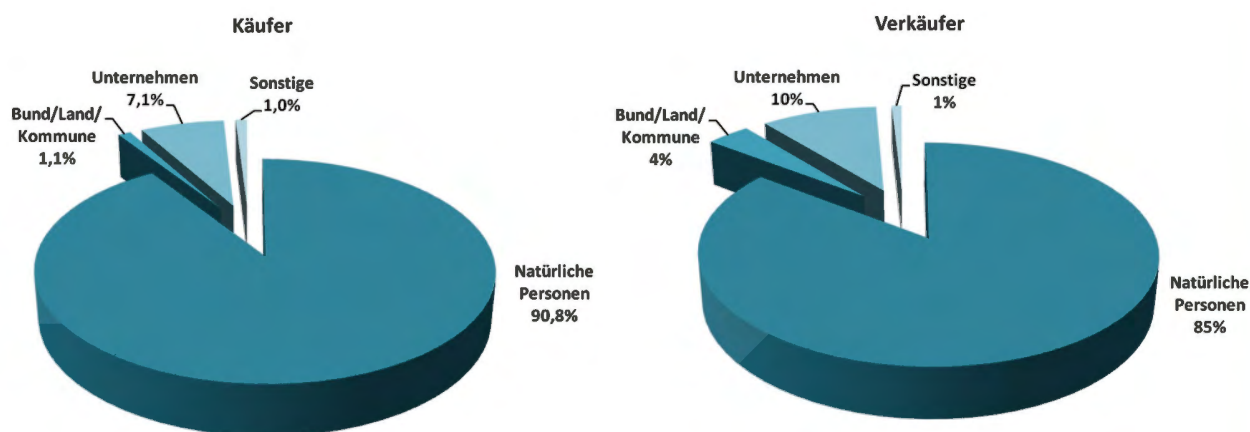


Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Privatpersonen repräsentieren sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit 91 bzw. 85 Prozent die größte Gruppe.

Die verschiedenen Grundstücksarten in ihrer Verteilung auf die Verkäufertypen stellt Tabelle 5-3 dar.

Verkäufer	Individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	5.162	656	164	297	2.384	8.663
Bund/Land/Kommune	31	5	10	10	46	102
Unternehmen	83	115	85	217	179	679
Sonstige	21	20	7	11	33	92
Gesamtergebnis	5.297	796	266	535	2.642	9.536

Tabelle 5-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

5.1.3 Zeitliche Entwicklung

Die Entwicklung der Vertragsanzahl wird für die verschiedenen Grundstücksarten in Tabelle 5-4 und im Diagramm 5-3 für die zurückliegenden 10 Jahre dargestellt.

Jahr	Individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige	Gesamtergebnis
2002	4.798	834	231	549	2.573	8.985
2003	4.422	698	180	504	2.393	8.197
2004	2.966	493	251	435	3.022	7.167
2005	3.684	609	268	519	3.173	8.253
2006	3.772	678	360	513	2.128	7.451
2007	4.512	842	403	646	2.386	8.789
2008	4.914	763	335	646	2.345	9.003
2009	5.008	669	230	526	2.051	8.484
2010	5.279	662	294	556	2.171	8.962
2011	5.297	796	266	535	2.642	9.536
Gesamtergebnis	44.652	7.044	2.818	5.429	24.884	84.827

Tabelle 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2002-2011

Mit insgesamt 9.536 Kaufverträgen in 2011 wurde das Zehnjahresmittel von 8.483 Verträgen um 12,4 Prozent überschritten.

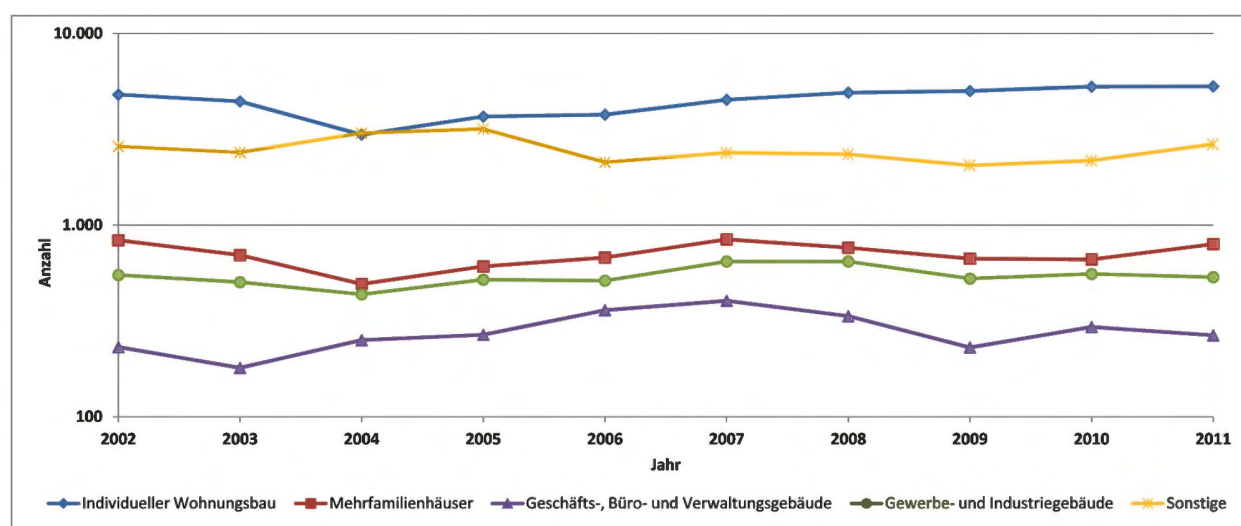


Diagramm 5-3: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2002-2011

Seit 2004 ist die Anzahl der Verträge des individuellen Wohnungsbaus stetig gestiegen. Die aktuelle Anzahl liegt 18 Prozent über dem Zehnjahresmittel.

5.1.4 Anzahl

In Tabelle 5-5 werden die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 ausgewiesen.

Die Verteilung der jeweiligen Gesamtanzahl an Kaufverträgen auf die verschiedenen Teilmärkte wird in Tabelle 5-6 dargestellt.

Bei einem landesweiten Anstieg der Kaufverträge von 6,4 Prozent erzielten Suhl mit 37,6 Prozent, Eisenach mit 27,5 Prozent und der Wartburgkreis mit 20,0 Prozent die höchsten Zuwächse.

Ein leichter Rückgang der Anzahl der Kauffälle ist lediglich für das Weimarer Land, Jena und den Saale-Holzland-Kreis zu verzeichnen.

Diagramm 5-4 stellt die Anzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen grafisch dar.

Landkreis	Anzahl Thüringen		
Altenburger Land	437	5,6%	↑
Eichsfeld	342	1,8%	→
Eisenach	176	27,5%	↑
Erfurt	551	7,4%	↑
Gera	310	11,5%	↑
Gotha	689	5,7%	↑
Greiz	537	3,1%	→
Hildburghausen	326	10,1%	↑
Ilm-Kreis	552	0,0%	→
Jena	271	-3,9%	→
Kyffhäuserkreis	445	0,7%	→
Nordhausen	426	8,1%	↑
Saale-Holzland-Kreis	437	-3,1%	→
Saale-Orla-Kreis	449	7,9%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	578	10,3%	↑
Schmalkalden-Meiningen	554	12,1%	↑
Sömmerda	391	15,7%	↑
Sonneberg	260	3,2%	→
Suhl	150	37,6%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	519	0,0%	→
Wartburgkreis	593	20,0%	↑
Weimar	171	9,6%	↑
Weimarer Land	372	-4,9%	→
Gesamt- ergebnis	9.536	6,4%	↑

Tabelle 5-5: Gesamtanzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen

Landkreis	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	265	14,2%	↑	63	23,5%	↑	14	-46,2%	↓	26	-13,3%	↓	69	-8,0%	↓
Eichsfeld	114	-50,2%	↓	4	0,0%	→	5	0,0%	→	28	-6,7%	↓	191	180,9%	↑
Eisenach	73	12,3%	↑	47	88,0%	↑	8	-11,1%	↓	10	11,1%	↑	38	26,7%	↑
Erfurt	244	16,7%	↑	133	0,8%	→	46	35,3%	↑	31	29,2%	↑	97	-14,9%	↓
Gera	125	-3,1%	→	65	47,7%	↑	16	100,0%	↑	18	-33,3%	↓	86	22,9%	↑
Gotha	429	13,2%	↑	77	45,3%	↑	19	-26,9%	↓	34	30,8%	↑	130	-22,6%	↓
Greiz	282	-1,1%	→	39	-18,8%	↓	15	7,1%	↑	32	-36,0%	↓	169	36,3%	↑
Hildburghausen	208	20,2%	↑	7	-22,2%	↓	10	25,0%	↑	15	-11,8%	↓	86	-3,4%	→
Ilm-Kreis	244	-10,3%	↓	49	6,5%	↑	14	-6,7%	↓	18	-18,2%	↓	227	15,2%	↑
Jena	133	-13,6%	↓	40	25,0%	↑	3	-62,5%	↓	11	k. A.		84	-4,5%	→
Kyffhäuserkreis	284	-10,1%	↓	13	-13,3%	↓	9	-35,7%	↓	37	-9,8%	↓	102	82,1%	↑
Nordhausen	257	8,4%	↑	23	53,3%	↑	10	-9,1%	↓	22	10,0%	↑	114	2,7%	→
Saale-Holzland-Kreis	256	8,0%	↑	30	20,0%	↑	9	-40,0%	↓	26	-3,7%	→	116	-21,1%	↓
Saale-Orla-Kreis	288	2,1%	→	28	133,3%	↑	11	-8,3%	↓	37	42,3%	↑	85	1,2%	→
Saalfeld-Rudolstadt	259	6,1%	↑	32	23,1%	↑	13	62,5%	↑	36	12,5%	↑	238	11,2%	↑
Schmalkalden-Meiningen	376	3,3%	→	18	28,6%	↑	14	16,7%	↑	33	-32,7%	↓	113	105,5%	↑
Sömmerda	316	16,2%	↑	3	-25,0%	↓	4	33,3%	↑	15	36,4%	↑	53	10,4%	↑
Sonneberg	119	-7,8%	↓	15	0,0%	→	8	60,0%	↑	12	9,1%	↑	106	15,2%	↑
Suhl	75	4,2%	→	4	300,0%	↑	1	-66,7%	↓	4	-66,7%	↓	66	214,3%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	197	-44,4%	↓	11	10,0%	↑	9	-18,2%	↓	26	-13,3%	↓	276	142,1%	↑
Wartburgkreis	402	29,3%	↑	25	150,0%	↑	18	-35,7%	↓	32	-8,6%	↓	116	5,5%	↑
Weimar	90	18,4%	↑	45	9,8%	↑	8	-11,1%	↓	9	-25,0%	↓	19	5,6%	↑
Weimarer Land	261	1,2%	→	25	-16,7%	↓	2	-80,0%	↓	23	53,3%	↑	61	-21,8%	↓
Gesamt- ergebnis	5.297	0,3%	→	796	20,2%	↑	266	-9,5%	↓	535	-3,8%	→	2.642	21,7%	↑

Tabelle 5-6: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

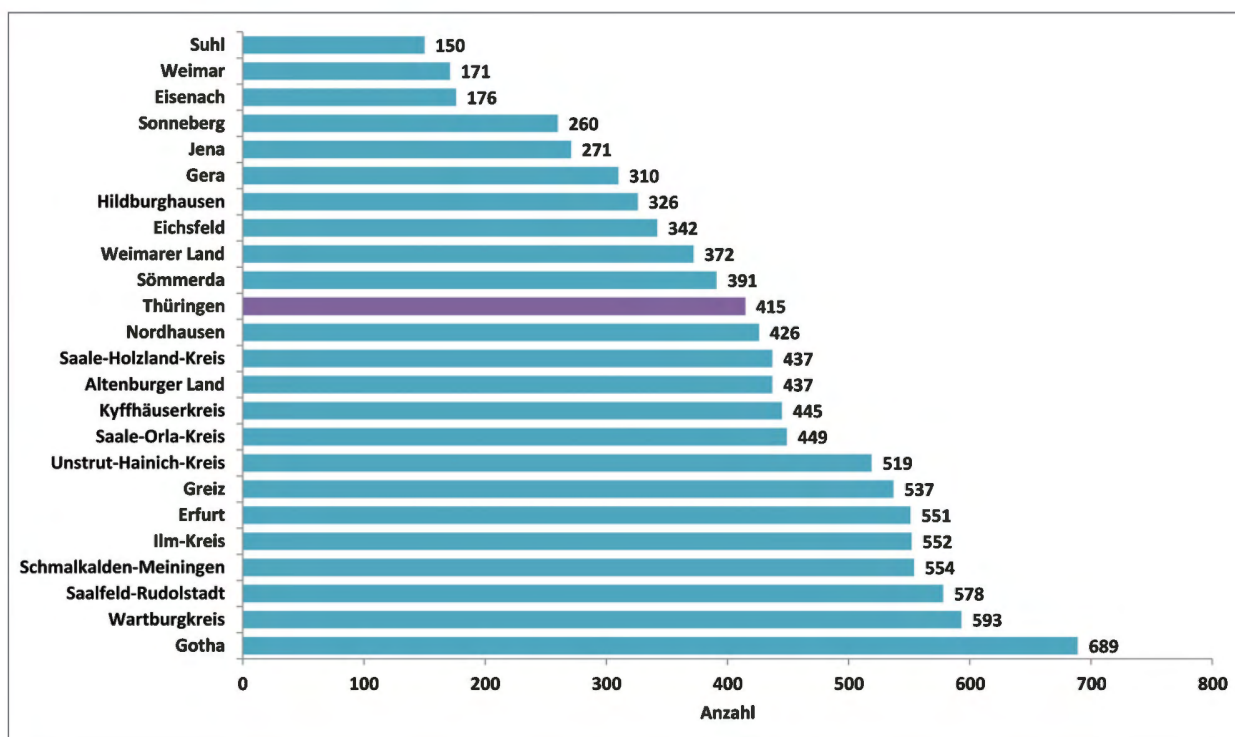


Diagramm 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen

5.1.5 Geldumsatz

In Tabelle 5-7 werden der Gesamtgeldumsatz (in Millionen EUR) für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 ausgewiesen.

Die Verteilung des jeweiligen Geldumsatzes auf die verschiedenen Teilmärkte wird in Tabelle 5-8 dargestellt.

Bei einem landesweiten Anstieg des Geldumsatzes von 18,8 Prozent erzielten Gera mit 235,7 Prozent und Eisenach mit 113,0 Prozent die höchsten Zuwächse.

Der stärkste Rückgang beim Geldumsatz ist im Ilm-Kreis und in Suhl mit 36,1 bzw. 34,6 Prozent festzustellen.

Diagramm 5-5 stellt den Geldumsatz für bebaute Grundstücke nach Kreisen grafisch dar.

Landkreis	Geldumsatz Thüringen		
Altenburger Land	40,9	63,6%	↑
Eichsfeld	27,1	18,9%	↑
Eisenach	32,3	113,0%	↑
Erfurt	174,9	15,8%	↑
Gera	150,1	235,7%	↑
Gotha	83,0	14,4%	↑
Greiz	30,9	-24,5%	↓
Hildburghausen	28,6	38,6%	↑
Ilm-Kreis	46,6	-36,1%	↓
Jena	67,3	-15,7%	↓
Kyffhäuserkreis	29,2	-17,1%	↓
Nordhausen	44,7	71,2%	↑
Saale-Holzland-Kreis	43,3	38,6%	↑
Saale-Orla-Kreis	43,1	54,0%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	54,2	27,2%	↑
Schmalkalden-Meiningen	58,5	34,0%	↑
Sömmerda	26,7	-25,3%	↓
Sonneberg	27,6	56,6%	↑
Suhl	16,5	-34,6%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	37,3	-14,5%	↓
Wartburgkreis	41,4	-24,6%	↓
Weimar	54,8	54,8%	↑
Weimarer Land	34,6	-13,6%	↓
Gesamt- ergebnis	1.193,7	18,8%	↑

Tabelle 5-7: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

Landkreis	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	13,5	1,8%	→	6,1	28,7%	↑	9,4	291,3%	↑	1,2	-51,3%	↓	10,6	401,4%	↑
Eichsfeld	8,5	-23,0%	↓	0,4	-56,5%	↓	0,4	-51,9%	↓	6,7	-0,5%	→	11,1	238,6%	↑
Eisenach	8,3	38,3%	↑	12,3	229,6%	↑	7,2	580,5%	↑	2,0	63,9%	↑	2,5	-20,3%	↓
Erfurt	41,4	11,3%	↑	37,2	-4,7%	→	52,4	34,3%	↑	12,9	64,5%	↑	31,0	11,1%	↑
Gera	12,7	-6,6%	↓	8,3	134,2%	↑	114,3	1932,0%	↑	6,4	-4,5%	→	8,5	-44,5%	↓
Gotha	31,7	8,7%	↑	16,1	154,6%	↑	9,0	-30,9%	↓	13,3	30,5%	↑	12,9	-7,0%	↓
Greiz	17,0	-4,0%	→	3,1	-7,6%	↓	1,8	-71,6%	↓	2,9	-70,6%	↓	6,1	65,8%	↑
Hildburghausen	12,2	25,2%	↑	0,4	-30,1%	↓	5,4	274,8%	↑	7,2	33,6%	↑	3,3	-3,3%	→
Ilm-Kreis	19,9	-9,7%	↓	5,6	-12,5%	↓	3,3	-85,1%	↓	2,8	-72,3%	↓	14,9	24,0%	↑
Jena	26,5	-8,8%	↓	15,2	51,8%	↑	2,4	-92,4%	↓	7,6	k. A.		15,6	81,1%	↑
Kyffhäuserkreis	13,1	-6,7%	↓	1,2	-43,5%	↓	1,2	-87,3%	↓	11,3	64,8%	↑	2,3	0,0%	→
Nordhausen	16,7	9,0%	↑	4,0	100,5%	↑	11,2	1029,6%	↑	3,1	36,4%	↑	9,6	74,6%	↑
Saale-Holzland-Kreis	24,2	41,8%	↑	3,0	17,0%	↑	3,8	-7,2%	↓	9,4	167,0%	↑	2,9	-27,9%	↓
Saale-Orla-Kreis	15,5	2,8%	→	2,1	201,5%	↑	2,5	-56,5%	↓	19,7	408,3%	↑	3,3	33,3%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	17,5	7,4%	↑	10,5	133,5%	↑	10,0	484,8%	↑	5,1	17,7%	↑	11,1	-29,7%	↓
Schmalkalden-Meiningen	24,7	12,5%	↑	3,1	151,5%	↑	5,4	5,6%	↑	19,0	57,2%	↑	6,4	90,9%	↑
Sömmerda	19,7	12,1%	↑	0,4	-51,6%	↓	0,3	-86,7%	↓	4,0	-69,9%	↓	2,4	11,0%	↑
Sonneberg	7,9	-0,9%	→	1,1	34,3%	↑	3,3	766,7%	↑	1,1	-63,3%	↓	14,1	166,3%	↑
Suhl	6,2	-7,7%	↓	1,1	-85,9%	↓	k. A.	k. A.		1,5	-81,0%	↓	7,4	704,5%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	12,6	-38,2%	↓	0,7	-41,7%	↓	2,4	-80,1%	↓	3,0	-27,3%	↓	18,7	203,8%	↑
Wartburgkreis	24,1	12,5%	↑	6,1	258,4%	↑	2,3	-69,7%	↓	5,9	-68,3%	↓	3,0	-45,9%	↓
Weimar	17,2	29,7%	↑	14,0	26,8%	↑	15,5	300,4%	↑	2,7	-7,7%	↓	5,5	26,0%	↑
Weimarer Land	21,6	1,7%	→	2,4	18,0%	↑	k. A.	k. A.		7,3	406,6%	↑	3,1	-27,9%	↓
Gesamt- ergebnis	412,9	3,9%	→	154,4	31,9%	↑	264,0	38,7%	↑	156,0	7,8%	↑	206,4	32,6%	↑

Tabelle 5-8: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

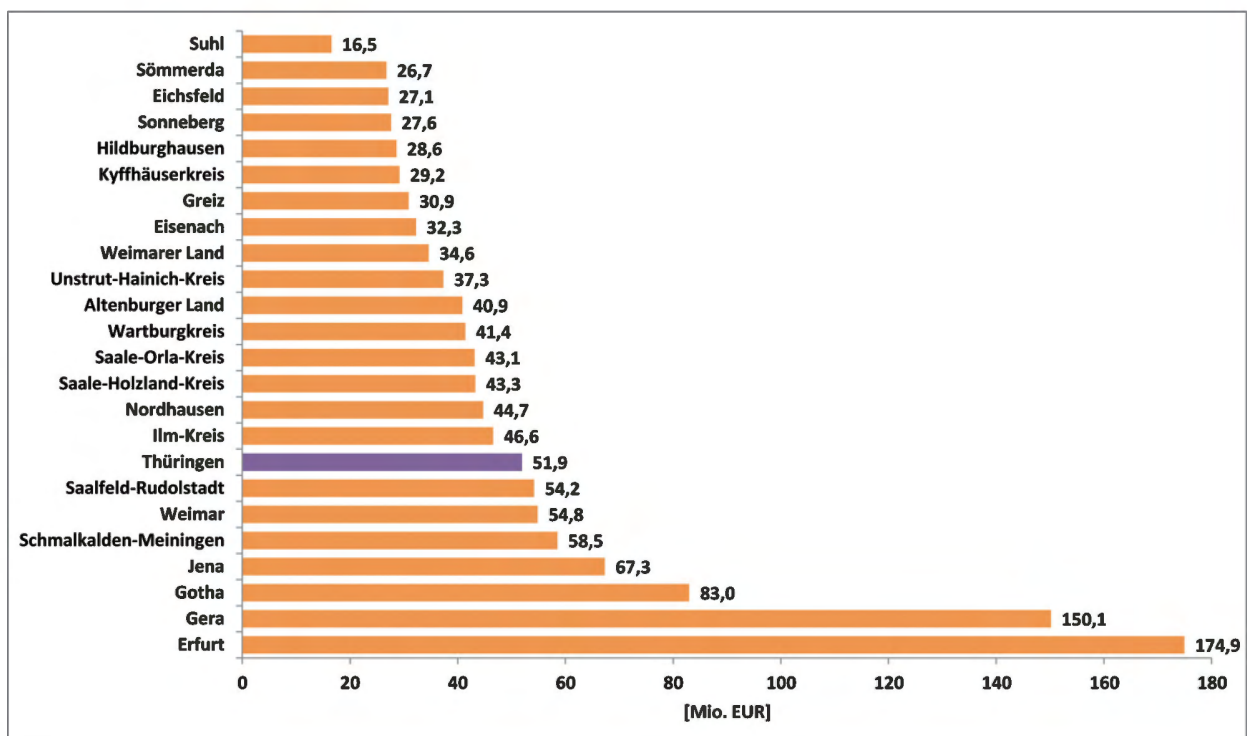


Diagramm 5-5: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

5.1.6 Flächenumsatz

In Tabelle 5-9 werden der Flächenumsatz (in ha) für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 ausgewiesen.

Die Verteilung des jeweiligen Flächenumsatzes auf die verschiedenen Teilmärkte wird in Tabelle 5-10 dargestellt.

Bei einem landesweiten Rückgang des Flächenumsatzes von 9,3 Prozent erzielten Erfurt mit rund 54 Prozent und der Landkreis Hildburghausen mit 34,7 Prozent die höchsten Zuwächse.

Der stärkste Rückgang beim Flächenumsatz ist im Unstrut-Hainich-Kreis und im Eichsfeld mit rund 65 bzw. 53 Prozent festzustellen.

Diagramm 5-6 stellt den Flächenumsatz für bebaute Grundstücke nach Kreisen grafisch dar.

Landkreis	Flächenumsatz Thüringen		
Altenburger Land	130,1	21,5%	↑
Eichsfeld	71,7	-52,6%	↓
Eisenach	17,9	6,7%	↑
Erfurt	93,8	53,8%	↑
Gera	50,2	-14,7%	↓
Gotha	136,4	26,9%	↑
Greiz	113,7	-22,0%	↓
Hildburghausen	91,7	34,7%	↑
Ilm-Kreis	89,7	-29,0%	↓
Jena	42,8	10,2%	↑
Kyffhäuserkreis	122,8	28,7%	↑
Nordhausen	80,1	11,3%	↑
Saale-Holzland-Kreis	159,6	27,1%	↑
Saale-Orla-Kreis	117,2	-4,0%	→
Saalfeld-Rudolstadt	190,8	-27,4%	↓
Schmalkalden-Meiningen	91,4	5,8%	↑
Sömmerda	69,3	26,8%	↑
Sonneberg	46,6	-19,1%	↓
Suhl	21,4	29,7%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	83,9	-64,8%	↓
Wartburgkreis	97,9	-4,2%	→
Weimar	17,4	-9,5%	↓
Weimarer Land	67,6	-10,9%	↓
Gesamt- ergebnis	2.004,0	-9,3%	↓

Tabelle 5-9: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

Landkreis	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	33,4	41,6%	↑	17,0	196,6%	↑	7,3	-38,0%	↓	8,8	-43,6%	↓	63,6	26,0%	↑
Eichsfeld	10,1	-80,0%	↓	0,5	-65,7%	↓	1,3	105,8%	↑	25,7	0,2%	→	34,2	-53,2%	↓
Eisenach	5,8	31,4%	↑	4,9	266,4%	↑	1,2	-62,1%	↓	3,5	-6,9%	↓	2,5	-39,3%	↓
Erfurt	39,5	241,0%	↑	7,6	-26,4%	↓	19,3	93,3%	↑	16,2	7,0%	↑	11,2	-19,8%	↓
Gera	9,1	-15,9%	↓	7,2	192,5%	↑	11,5	273,0%	↑	13,7	-63,2%	↓	8,8	62,7%	↑
Gotha	41,1	40,3%	↑	9,6	103,8%	↑	15,7	-27,2%	↓	49,6	182,4%	↑	20,3	-40,8%	↓
Greiz	27,7	-5,5%	↓	14,5	245,0%	↑	7,6	-29,6%	↓	19,9	-50,5%	↓	44,1	-28,2%	↓
Hildburghausen	20,0	-0,4%	→	0,9	-25,5%	↓	5,1	48,0%	↑	27,3	83,7%	↑	38,4	34,7%	↑
Ilm-Kreis	19,3	-18,2%	↓	4,0	28,7%	↑	6,3	-49,3%	↓	11,1	-28,7%	↓	49,1	-31,6%	↓
Jena	8,5	11,4%	↑	2,4	24,4%	↑	1,0	-42,2%	↓	6,2	k. A.		24,7	-10,2%	↓
Kyffhäuserkreis	25,3	-31,9%	↓	1,8	-11,7%	↓	1,8	-63,0%	↓	46,3	5,7%	↑	47,6	531,1%	↑
Nordhausen	27,2	-17,0%	↓	6,4	285,5%	↑	6,5	173,4%	↑	13,3	-3,2%	→	26,8	24,8%	↑
Saale-Holzland-Kreis	41,1	-30,8%	↓	2,6	8,9%	↑	5,7	-13,9%	↓	94,5	647,2%	↑	15,7	-64,7%	↓
Saale-Orla-Kreis	42,6	-48,2%	↓	2,0	97,3%	↑	7,0	62,5%	↑	54,9	131,6%	↑	10,7	-0,6%	→
Saalfeld-Rudolstadt	34,1	-29,9%	↓	7,5	62,6%	↑	5,3	202,8%	↑	21,6	46,8%	↑	122,3	-36,7%	↓
Schmalkalden-Meiningen	40,1	9,0%	↑	3,1	230,9%	↑	2,2	-25,6%	↓	27,9	-24,9%	↓	18,2	111,4%	↑
Sömmerda	36,6	69,9%	↑	0,4	14,1%	↑	0,8	-70,8%	↓	22,4	87,7%	↑	9,0	-49,7%	↓
Sonneberg	19,1	-11,8%	↓	1,0	-51,5%	↓	3,1	170,3%	↑	7,7	-14,4%	↓	15,7	-34,0%	↓
Suhl	4,9	-21,7%	↓	0,8	6,2%	↑	0,6	-34,1%	↓	1,5	-73,1%	↓	13,6	336,6%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	14,4	-91,7%	↓	1,0	-66,5%	↓	4,2	-64,6%	↓	13,9	-39,9%	↓	50,4	84,1%	↑
Wartburgkreis	33,8	12,3%	↑	6,3	312,7%	↑	4,7	-43,3%	↓	21,0	-49,9%	↓	32,1	57,8%	↑
Weimar	4,7	-13,3%	↓	2,5	-14,4%	↓	2,2	-31,9%	↓	6,6	1,2%	→	1,4	21,4%	↑
Weimarer Land	27,6	-31,9%	↓	1,1	-69,7%	↓	0,7	-84,4%	↓	20,6	179,2%	↑	17,5	-10,7%	↓
Gesamt- ergebnis	565,9	-29,8%	↓	105,1	66,3%	↑	121,2	-9,9%	↓	534,0	22,4%	↑	677,8	-11,9%	↓

Tabelle 5-10: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

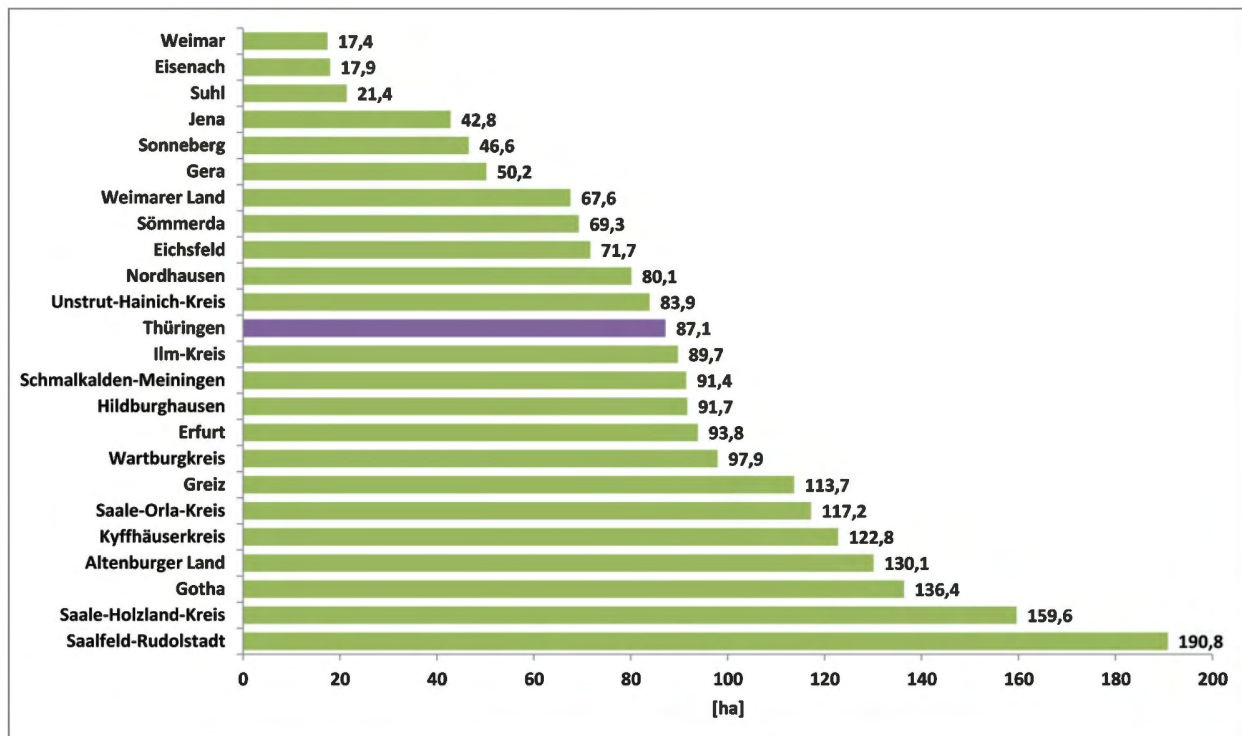


Diagramm 5-6: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Umsatzübersicht

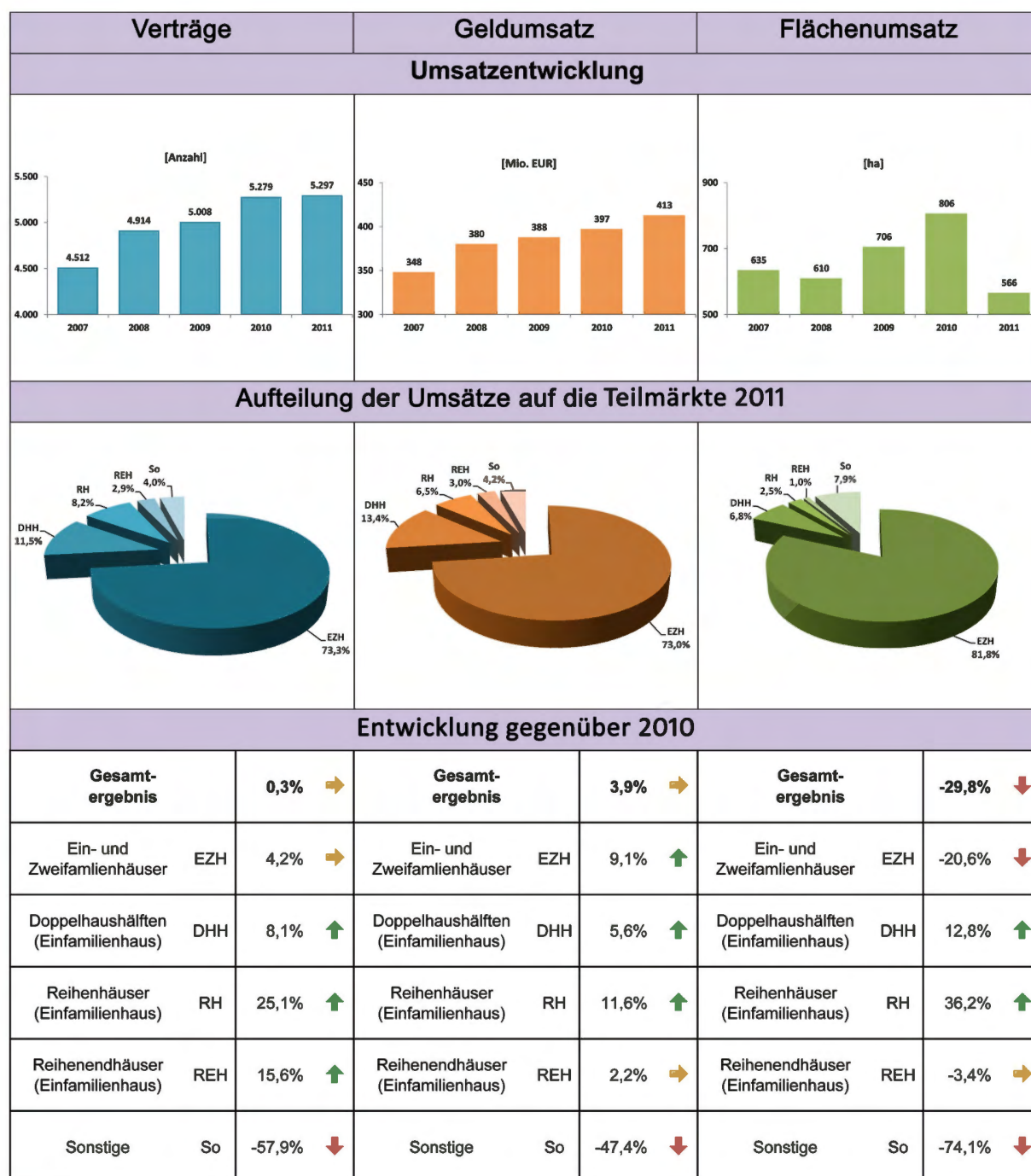


Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für individuellen Wohnungsbau

Aus Tabelle 5-11 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz sind seit 2007 stetig angestiegen. Im Vergleich zu 2007 ergibt sich ein Zuwachs um 17,4 bzw. 18,7 Prozent. Gleichzeitig ist festzustellen, dass mit 566 ha der Flächenumsatz in 2011 den niedrigsten Wert des Fünfjahreszeitraums erreicht hat. Er liegt damit 10,9 Prozent unter dem Umsatz des Jahres 2007.

Den größten Anteil an den Kauffällen und am Geldumsatz des Jahres 2011 stellen mit jeweils rund 73 Prozent die Ein- und Zweifamilienhäuser. Beim Flächenumsatz ergibt sich für diesen Teilmarkt eine Quote von 81,8 Prozent.

Unter dem Punkt „Sonstige“ (213 Kaufverträge) sind weitere Gebäude des individuellen Wohnungsbaus, die den anderen Teilmärkten nicht zugeordnet sind (z. B. Dreifamilienhäuser und Villen), eingeordnet.

5.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weist Tabelle 5-12 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]	
Altenburger Land	215	14,4%	↑	11,2	1,1%	→	31,2	46,0%	↑	58.122	-19,0%	↓	1.362	21
Eichsfeld	86	-50,0%	↓	6,5	-16,6%	↓	8,6	-76,3%	↓	76.736	36,3%	↑	914	21
Eisenach	41	-2,4%	→	4,7	12,5%	↑	4,5	40,2%	↑	124.709	22,3%	↑	975	60
Erfurt	139	33,7%	↑	25,0	33,6%	↑	34,1	367,5%	↑	184.134	-3,5%	→	629	112
Gera	79	6,8%	↑	8,1	4,6%	→	6,8	-18,4%	↓	118.766	5,0%	↑	774	49
Gotha	354	14,6%	↑	25,8	10,3%	↑	36,8	41,1%	↑	82.457	0,1%	→	901	28
Greiz	215	-3,2%	→	13,6	-6,6%	↓	23,5	-7,4%	↓	68.093	-13,1%	↓	1.077	20
Hildburghausen	187	24,7%	↑	11,4	34,4%	↑	18,9	6,5%	↑	66.014	-5,9%	↓	932	20
Ilm-Kreis	188	-16,8%	↓	14,6	-18,9%	↓	15,7	-20,3%	↓	81.279	0,4%	→	761	32
Jena	75	7,1%	↑	15,9	6,3%	↑	5,9	42,0%	↑	262.929	12,5%	↑	673	147
Kyffhäuserkreis	210	-11,8%	↓	10,3	-6,3%	↓	21,8	-34,4%	↓	55.621	6,6%	↑	881	16
Nordhausen	179	26,1%	↑	11,5	23,9%	↑	22,4	36,5%	↑	73.498	-3,1%	→	901	24
Saale-Holzland-Kreis	187	23,8%	↑	19,0	62,9%	↑	29,0	-41,9%	↓	112.130	15,5%	↑	1.368	34
Saale-Orla-Kreis	165	22,2%	↑	10,6	20,8%	↑	23,5	-1,9%	→	78.819	4,7%	→	1.026	19
Saalfeld-Rudolstadt	172	5,5%	↑	12,0	-0,5%	→	23,1	12,5%	↑	76.045	-9,5%	↓	937	26
Schmalkalden-Meiningen	327	14,7%	↑	21,3	20,8%	↑	37,0	31,1%	↑	71.230	-2,1%	→	872	24
Sömmerda	230	27,8%	↑	15,2	33,6%	↑	31,8	95,2%	↑	75.870	4,1%	→	946	28
Sonneberg	93	-17,7%	↓	6,5	-5,4%	↓	17,3	-13,8%	↓	74.654	11,6%	↑	1.154	17
Suhl	66	10,0%	↑	5,4	-1,6%	→	4,6	-18,1%	↓	89.403	-14,8%	↓	710	52
Unstrut-Hainich-Kreis	128	-37,9%	↓	8,3	-16,4%	↓	10,5	-93,0%	↓	71.118	35,9%	↑	779	28
Wartburgkreis	328	27,1%	↑	19,7	12,1%	↑	30,4	9,7%	↑	68.589	-7,9%	↓	852	19
Weimar	37	-22,9%	↓	7,9	-9,5%	↓	2,8	-27,4%	↓	192.036	-3,4%	→	633	76
Weimarer Land	182	-4,2%	→	16,9	-0,1%	→	23,1	29,4%	↑	98.622	2,3%	→	752	29
Gesamt- ergebnis	3.883	4,2%	→	301,5	9,1%	↑	463,2	-20,6%	↓	84.189	0,7%	→	931	30

Tabelle 5-12: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

Bei einem Anstieg der Kaufvertragsanzahl um 4,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr hat der Geldumsatz in 2011 um 9,1 Prozent zugenommen. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um 20,6 Prozent zurückgegangen.

Die höchsten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den kreisfreien Städten längs der Bundesautobahn 4 erzielt. Die Spanne reicht dabei von 119.000 EUR in Gera bis zum Spitzenwert von 263.000 EUR in Jena. Neben Jena werden in Weimar (192.000 EUR) und in Erfurt (184.000 EUR) die höchsten durchschnittlichen Preise erzielt (vgl. Diagramm 5-7).

In den Landkreisen reicht die Spanne von rund 56.000 EUR im Kyffhäuserkreis bis zu 112.000 EUR im Saale-Holzland-Kreis (vgl. Abbildung 5-1).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 84.000 EUR für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen entspricht dem Vorjahresniveau.

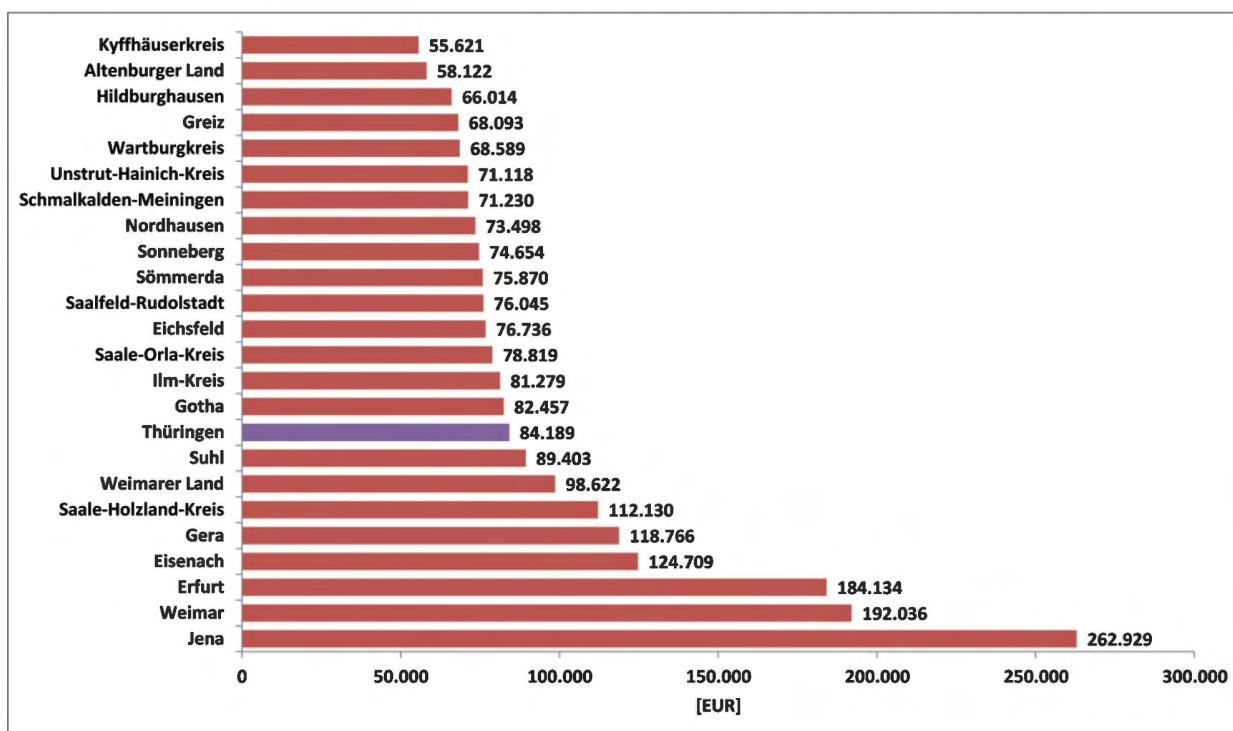


Diagramm 5-7: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

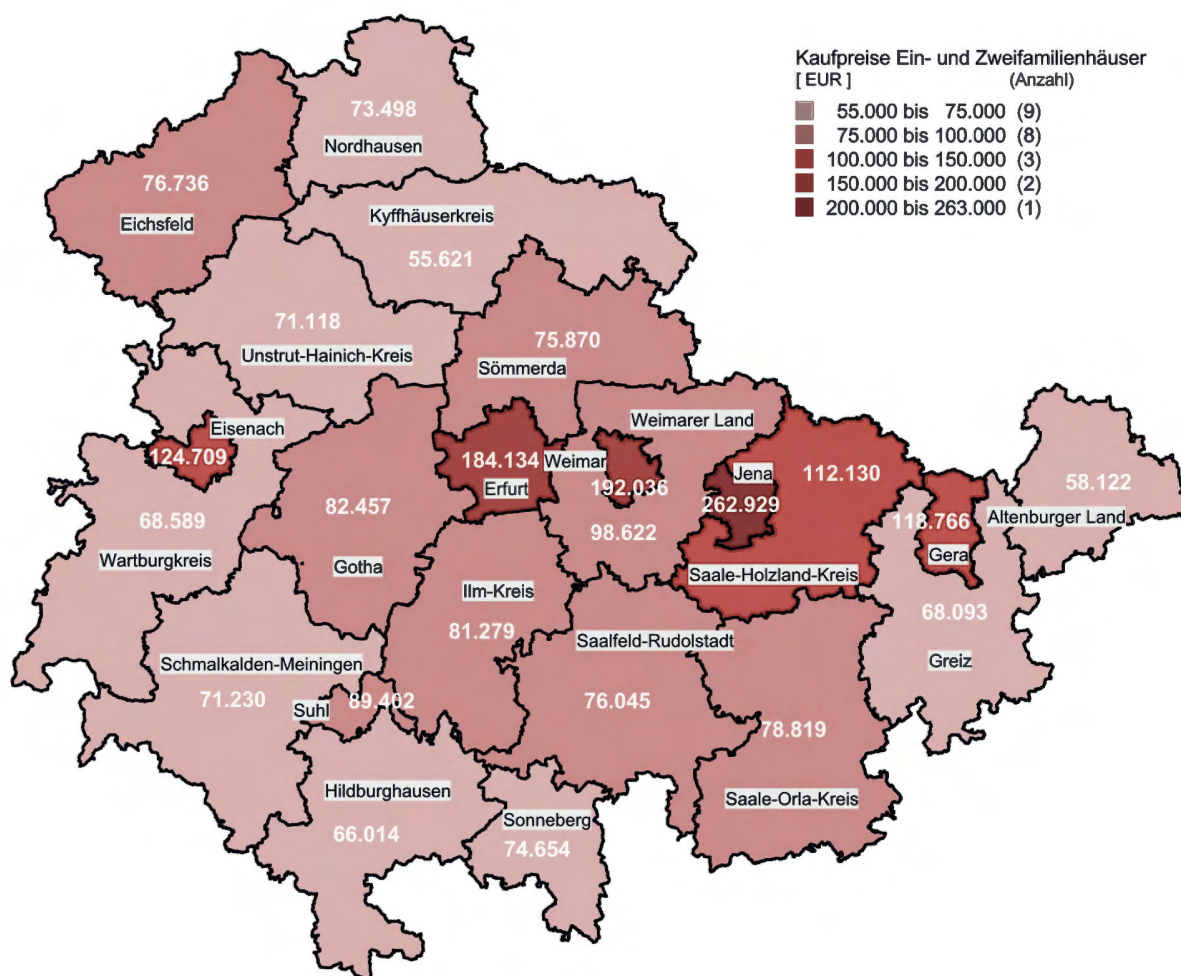


Abbildung 5-1: Karte mit Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Tabelle 5-13 nach Baujahresgruppen dargestellt.

Baujahresgruppe	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
bis 1949	1.953	8,0%	↑	94,9	11,7%	↑	264,4	-25,5%	↓	48.859	3,0%	→	953	23
1950-1989	1.015	8,2%	↑	94,9	17,9%	↑	109,2	4,5%	→	100.140	2,8%	→	986	34
ab 1990 (ohne Neubauten)	547	-1,3%	→	86,6	3,1%	→	46,8	1,7%	→	167.957	0,7%	→	799	45
Neubauten	38	22,6%	↑	6,7	18,1%	↑	6,6	129,6%	↑	181.562	-6,1%	↓	657	69

Tabelle 5-13: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 49.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 182.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2010).

Im Diagramm 5-8 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2002 bis 2011 dargestellt.

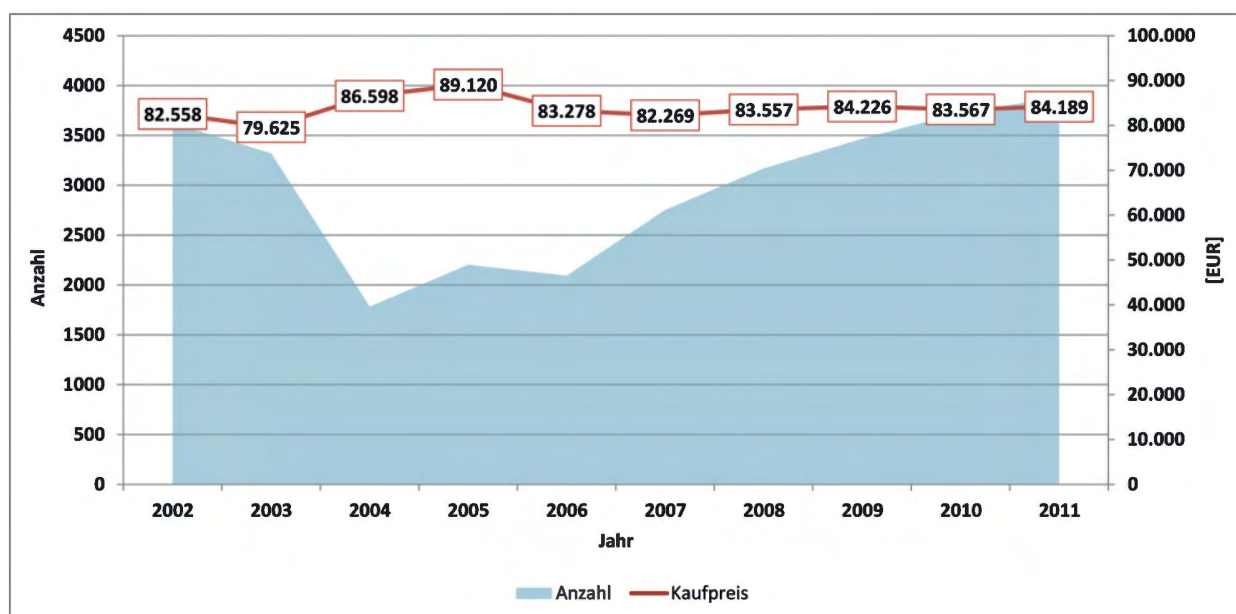


Diagramm 5-8: Anzahl und Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Jahre 2002-2011

Im Betrachtungszeitraum sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgehend von dem niedrigsten Wert in 2003 innerhalb von zwei Jahren auf den Maximalwert von über 89.000 EUR gestiegen. Nach einem Rückgang um 6,6 Prozent bewegen sich die Kaufpreise seit 2006 auf einem relativ konstanten Niveau mit leicht steigender Tendenz.

5.2.3 Doppelhaushälften

Für Doppelhaushälften weist Tabelle 5-14 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]	
Altenburger Land	19	-17,4%	↓	1,3	-3,7%	→	1,1	-27,0%	↓	64.229	6,9%	↑	588	32
Eichsfeld	11	-31,3%	↓	1,1	44,1%	↑	0,6	-58,3%	↓	102.000	37,6%	↑	579	27
Eisenach	15	66,7%	↑	1,7	125,9%	↑	0,9	34,9%	↑	122.617	38,1%	↑	598	58
Erfurt	45	25,0%	↑	7,1	14,1%	↑	3,3	61,3%	↑	192.238	-4,3%	→	564	125
Gera	25	-16,7%	↓	2,6	-19,9%	↓	1,4	-13,4%	↓	112.791	-2,5%	→	569	60
Gotha	38	-7,3%	↓	3,5	3,8%	→	1,8	-16,7%	↓	98.111	13,2%	↑	482	34
Greiz	28	-17,6%	↓	1,4	-21,8%	↓	1,9	-10,3%	↓	51.712	-10,2%	↓	683	25
Hildburghausen	13	18,2%	↑	0,4	-27,2%	↓	0,6	-10,6%	↓	48.356	-25,2%	↓	534	21
Ilm-Kreis	28	0,0%	→	3,0	5,2%	↑	1,7	0,6%	→	104.321	2,7%	→	592	48
Jena	44	-18,5%	↓	7,7	-22,1%	↓	2,0	-12,5%	↓	190.263	0,0%	→	457	127
Kyffhäuserkreis	27	-18,2%	↓	1,1	-38,5%	↓	1,8	-27,7%	↓	52.453	-6,1%	↓	625	23
Nordhausen	38	35,7%	↑	2,6	4,2%	→	2,7	32,7%	↑	77.593	-20,0%	↓	621	26
Saale-Holzland-Kreis	22	0,0%	→	1,9	30,4%	↑	1,5	4,5%	→	97.094	23,9%	↑	672	42
Saale-Orla-Kreis	26	73,3%	↑	1,6	53,4%	↑	1,4	78,6%	↑	63.991	-17,5%	↓	545	23
Saalfeld-Rudolstadt	38	31,0%	↑	3,1	56,9%	↑	2,5	27,0%	↑	82.180	25,0%	↑	589	28
Schmalkalden-Meiningen	29	-25,6%	↓	1,5	-29,0%	↓	1,5	-31,5%	↓	52.907	-12,7%	↓	548	27
Sömmerda	32	88,2%	↑	2,5	70,2%	↑	3,1	157,0%	↑	85.344	-12,4%	↓	703	31
Sonneberg	16	77,8%	↑	0,9	11,7%	↑	1,0	108,1%	↑	55.786	-39,4%	↓	635	20
Suhl	6	-45,5%	↓	0,5	-55,7%	↓	0,2	-61,4%	↓	87.667	-21,8%	↓	374	67
Unstrut-Hainich-Kreis	27	80,0%	↑	2,2	126,2%	↑	1,9	82,3%	↑	81.680	23,1%	↑	694	32
Wartburgkreis	34	0,0%	→	2,4	-13,0%	↓	2,5	39,4%	↑	71.988	-9,4%	↓	582	25
Weimar	26	85,7%	↑	3,7	93,1%	↑	1,2	28,4%	↑	140.843	-1,2%	→	472	78
Weimarer Land	24	41,2%	↑	1,6	-1,9%	→	1,8	128,2%	↑	71.133	-27,3%	↓	666	28
Gesamt- ergebnis	611	8,1%	↑	55,2	5,6%	↑	38,3	12,8%	↑	96.427	-3,2%	→	583	46

Tabelle 5-14: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Doppelhaushälften nach Kreisen

Bei einem Anstieg der Kaufvertragsanzahl um 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr haben der Geldumsatz in 2011 um 5,6 Prozent und der Flächenumsatz um 12,8 Prozent zugenommen.

Die höchsten Kaufpreise für Doppelhaushälften wurden in den kreisfreien Städten entlang der Bundesautobahn 4 erzielt. Die Spanne reicht dabei von 113.000 EUR in Gera bis zum Höchstwert von 192.000 EUR in Erfurt. Mit 190.000 EUR bzw. 141.000 EUR folgen Jena und Weimar auf Platz 2 und 3.

In den Landkreisen reicht die Spanne von rund 48.000 EUR für Hildburghausen bis zu 104.000 EUR im Ilm-Kreis (vgl. Diagramm 5-9).

Der durchschnittliche Kaufpreis von 96.427 EUR für Doppelhaushälften in Thüringen liegt 3,2 Prozent unter dem des Vorjahres.

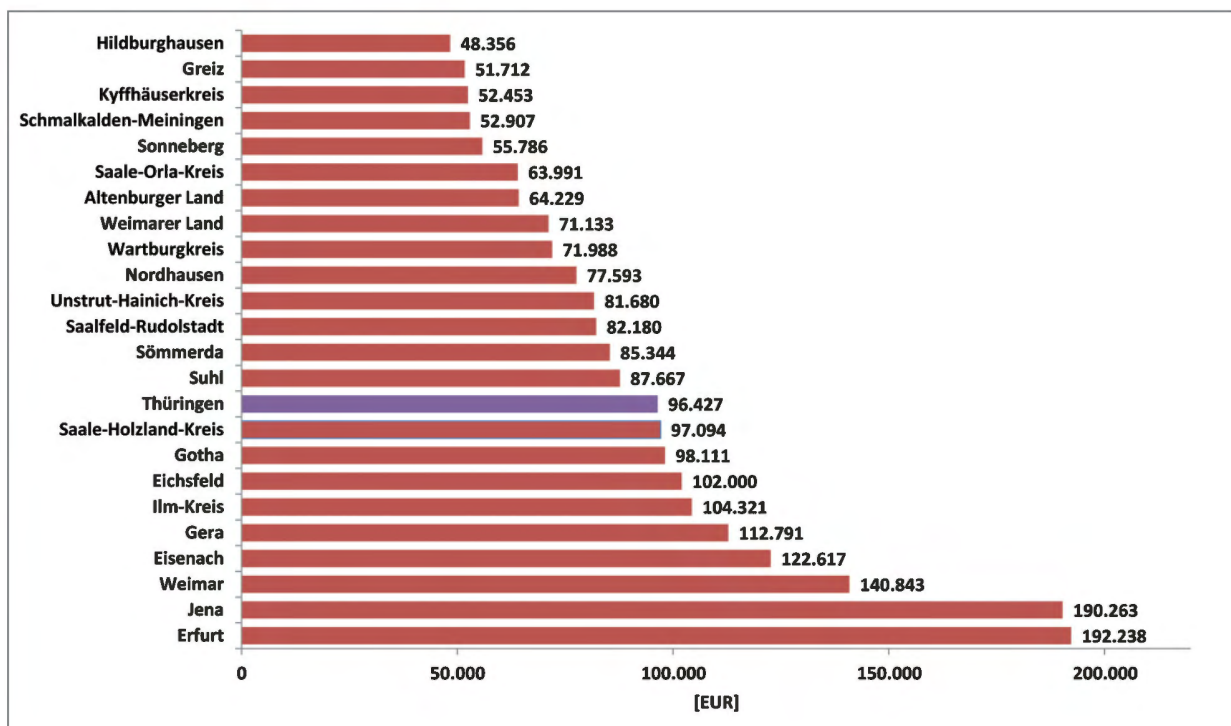


Diagramm 5-9: Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt der Doppelhaushälften werden in Tabelle 5-15 nach Baujahresgruppen dargestellt.

Baujahresgruppe	Anzahl		Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
bis 1949	282	28,8% ↑	18,7	17,2% ↑	18,3	20,8% ↑	70.672	-6,8% ↓	606	40
1950-1989	192	-2,0% →	19,2	13,4% ↑	13,0	5,3% ↑	105.723	12,9% ↑	650	49
ab 1990 (ohne Neubauten)	96	4,3% →	13,4	5,6% ↑	3,9	5,8% ↑	145.739	2,0% →	380	60
Neubauten	8	-66,7% ↓	1,6	-66,9% ↓	0,3	-66,2% ↓	206.995	0,4% →	325	93

Tabelle 5-15: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Doppelhaushälften nach Baujahren

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 71.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 207.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2010).

Im Diagramm 5-10 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften für den Zeitraum 2002 bis 2011 dargestellt.

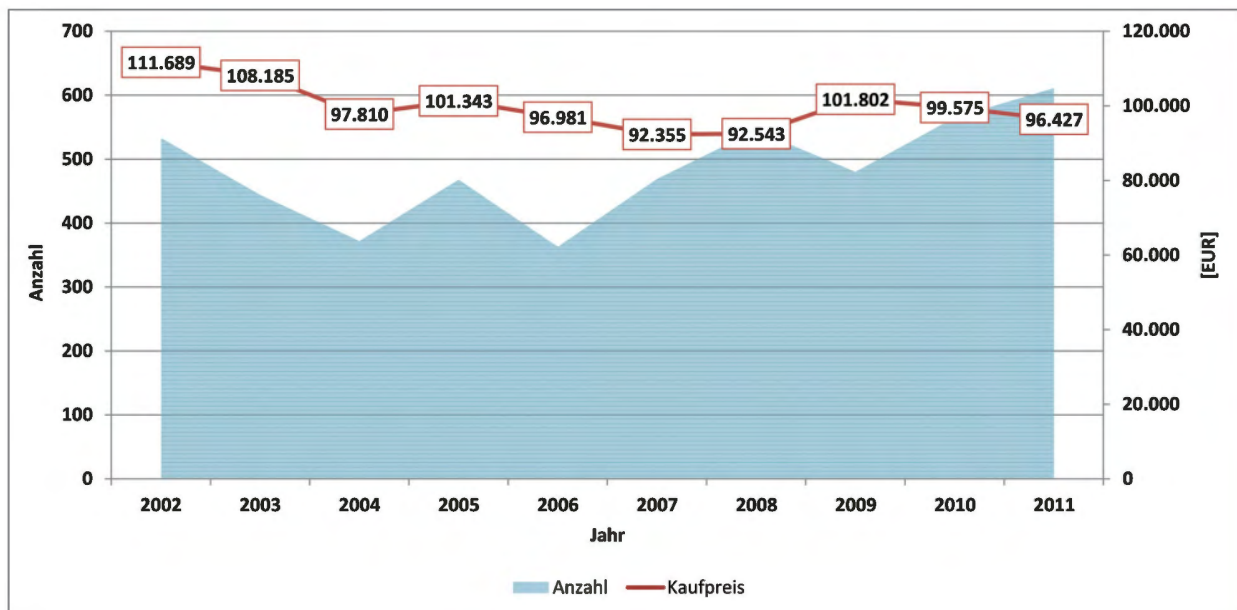


Diagramm 5-10: Anzahl und Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2002-2011

Nachdem die Kaufpreise für Doppelhaushälften von 2002 bis 2007 um 17,3 Prozent zurückgingen, liegt der in 2011 erzielte Preis von 96.427 EUR nur noch 3,4 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von 99.871 EUR.

5. 2. 4 Reihenhäuser

Für Reihenhäuser weist Tabelle 5-16 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	10	-28,6%	↓	0,2	-50,3%	↓	0,28	-5,9%	↓	21.086	-45,0%	↓	183	41
Eichsfeld	14	600,0%	↑	0,6	703,6%	↑	0,72	516,6%	↑	64.200	-13,2%	↓	666	32
Eisenach	12	100,0%	↑	1,2	198,9%	↑	0,31	177,6%	↑	111.945	72,4%	↑	282	71
Erfurt	26	-33,3%	↓	3,4	-48,4%	↓	0,62	-37,2%	↓	150.708	-13,1%	↓	218	138
Gera	9	-35,7%	↓	0,7	-34,9%	↓	0,20	-38,7%	↓	89.750	6,3%	↑	239	59
Gotha	23	27,8%	↑	1,6	19,4%	↑	0,65	33,9%	↑	80.656	7,3%	↑	273	38
Greiz	26	30,0%	↑	1,0	20,7%	↑	0,87	62,8%	↑	39.622	-4,8%	→	323	29
Hildburghausen	5	25,0%	↑	0,2	42,6%	↑	0,15	28,5%	↑	29.833	-30,6%	↓	345	24
Ilm-Kreis	13	116,7%	↑	1,3	285,5%	↑	0,27	189,2%	↑	106.582	86,0%	↑	201	73
Jena	4	-75,0%	↓	0,6	-72,2%	↓	0,09	-78,9%	↓	146.750	8,9%	↑	235	119
Kyffhäuserkreis	24	0,0%	→	0,5	-35,1%	↓	0,61	1,5%	→	22.788	-41,5%	↓	253	27
Nordhausen	30	-9,1%	↓	1,2	-14,3%	↓	1,00	-19,4%	↓	44.764	-2,3%	→	315	31
Saale-Holzland-Kreis	21	10,5%	↑	1,4	82,2%	↑	0,92	65,3%	↑	77.660	26,4%	↑	241	52
Saale-Orla-Kreis	27	42,1%	↑	1,2	70,1%	↑	0,79	7,0%	↑	44.284	10,2%	↑	321	29
Saalfeld-Rudolstadt	19	72,7%	↑	0,9	238,3%	↑	0,57	82,1%	↑	53.824	89,4%	↑	234	35
Schmalkalden-Meiningen	10	-23,1%	↓	0,4	-28,3%	↓	0,30	-2,7%	→	46.278	-27,0%	↓	299	31
Sömmerda	45	28,6%	↑	1,7	-14,3%	↓	1,41	7,6%	↑	43.570	-18,2%	↓	336	30
Sonneberg	2	-60,0%	↓	k. A.	k. A.		0,04	-75,4%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Suhl	2	k. A.		k. A.	k. A.		0,04	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	29	163,6%	↑	1,3	76,1%	↑	1,19	283,0%	↑	53.928	0,5%	→	268	29
Wartburgkreis	22	144,4%	↑	1,0	85,0%	↑	0,40	48,4%	↑	47.143	-26,9%	↓	179	36
Weimar	20	185,7%	↑	3,9	284,3%	↑	0,41	116,0%	↑	212.464	40,9%	↑	199	85
Weimarer Land	41	86,4%	↑	2,3	56,6%	↑	2,20	178,3%	↑	75.663	0,9%	→	382	27
Gesamt- ergebnis	434	25,1%	↑	26,7	11,6%	↑	14,07	36,2%	↑	65.886	-10,9%	↓	286	43

Tabelle 5-16: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenhäuser nach Kreisen

Bei einem Anstieg der Anzahl der verkauften Reihenhäuser um 25,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr haben der Geldumsatz in 2011 um 11,6 Prozent und der Flächenumsatz um 36,2 Prozent zugenommen.

Die höchsten Kaufpreise für Reihenhäuser wurden überwiegend in den kreisfreien Städten entlang der Bundesautobahn 4 erzielt. Die Spanne reicht dabei von 90.000 EUR in Gera bis zum Spitzenwert von 212.000 EUR in Weimar. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Erfurt mit 151.000 EUR und Jena mit 147.000 EUR.

In den Landkreisen reicht die Spanne von 21.000 EUR im Altenburger Land bis zu 107.000 EUR im Ilm-Kreis (vgl. Diagramm 5-11).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 66.000 EUR für Reihenhäuser in Thüringen entspricht einem Rückgang von 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

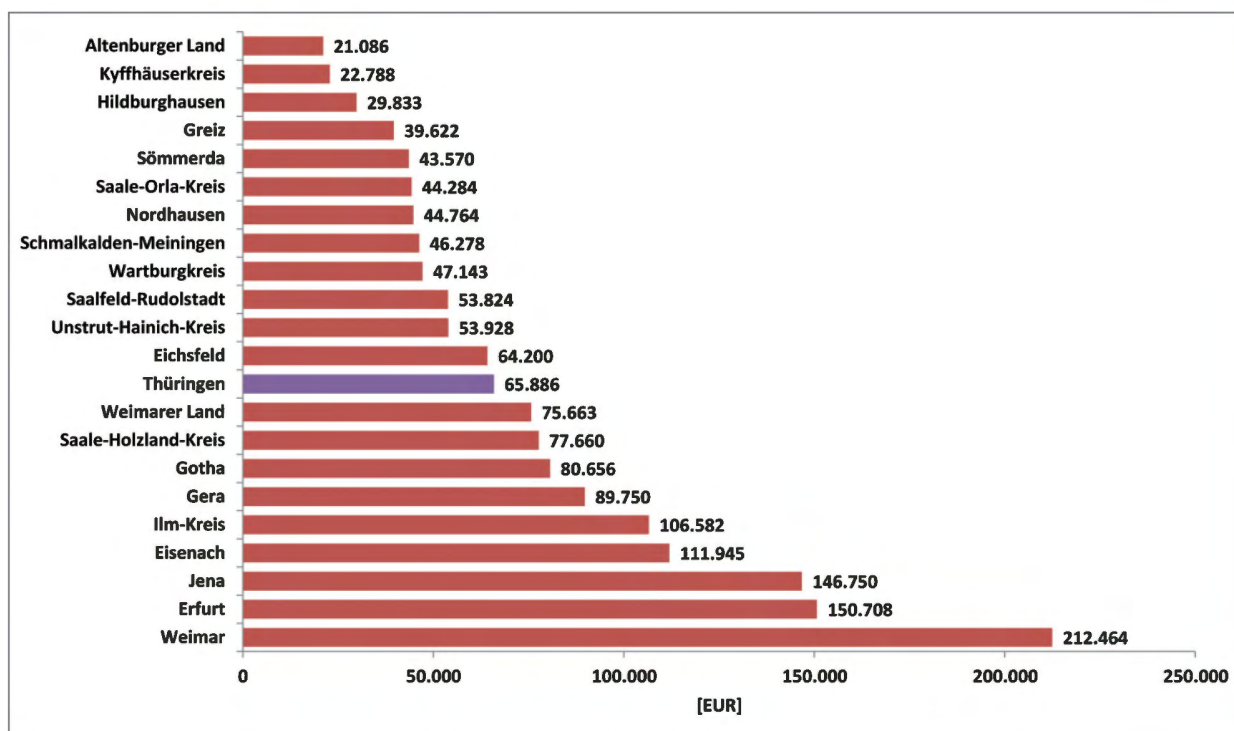


Diagramm 5-11: Kaufpreise für Reihenhäuser nach Kreisen

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt der Reihenhäuser werden in Tabelle 5-17 nach Baujahresgruppen dargestellt

Baujahresgruppe	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
bis 1949	282	59,3%	↑	9,1	31,6%	↑	10,1	89,7%	↑	35.912	-15,5%	↓	306	33
1950-1989	63	-19,2%	↓	5,8	-11,1%	↓	1,7	-25,2%	↓	96.036	10,1%	↑	284	55
ab 1990 (ohne Neubauten)	61	10,9%	↑	7,7	2,7%	→	1,5	5,3%	↑	130.167	-8,3%	↓	243	71
Neubauten	11	22,2%	↑	2,6	47,0%	↑	0,2	29,6%	↑	223.138	27,2%	↑	177	79

Tabelle 5-17: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenhäuser nach Baujahren

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 36.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 223.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2010).

Im Diagramm 5-12 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser für den Zeitraum 2002 bis 2011 dargestellt.

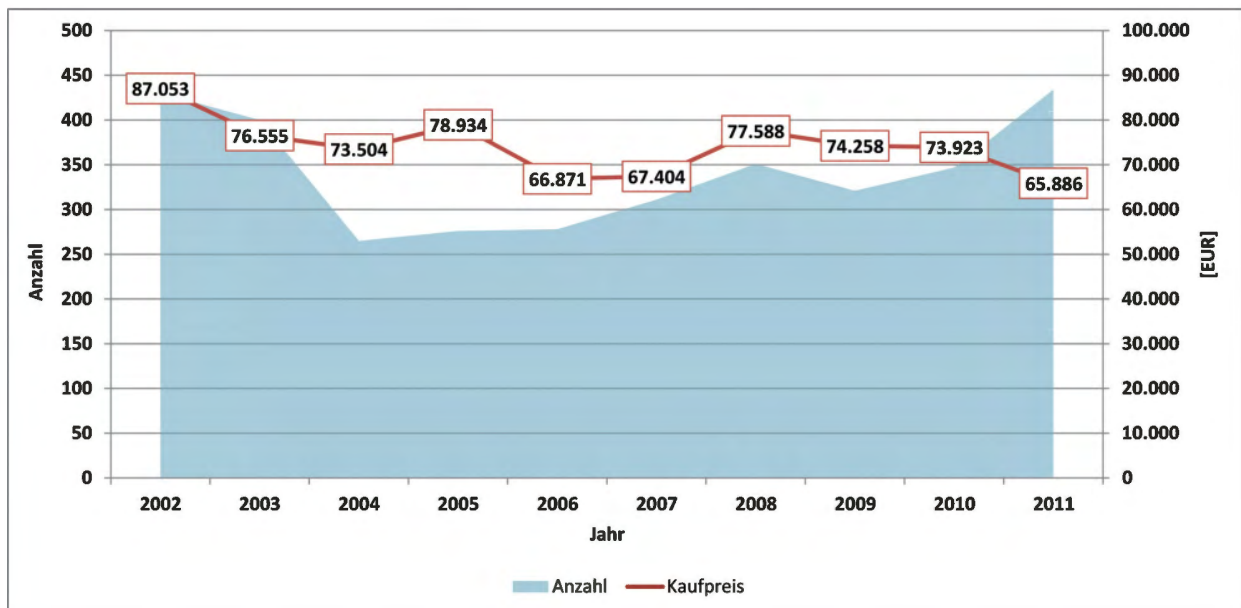


Diagramm 5-12: Anzahl und Kaufpreise für Reihenhäuser für die Jahre 2002-2011

Im Betrachtungszeitraum sind die Kaufpreise für Reihenhäuser ausgehend von dem Höchstwert in 2002, bis auf zwei kurzzeitige Unterbrechungen, kontinuierlich gesunken. Die in 2011 erzielten 65.886 EUR liegen rund 24 Prozent unter dem Kaufpreis des Jahres 2002.

5.2.5 Reihenendhäuser

Für Reihenendhäuser weist Tabelle 5-18 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	10	66,7%	↑	0,44	69,4%	↑	0,30	17,1%	↑	37.556	-13,0%	↓	311	39
Eichsfeld	2	100,0%	↑	k. A.	k. A.		0,06	96,9%	↑	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Eisenach	2	-33,3%	↓	k. A.	k. A.		0,04	-67,6%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Erfurt	23	27,8%	↑	3,57	24,7%	↑	0,69	36,9%	↑	182.127	7,0%	↑	323	161
Gera	3	-62,5%	↓	0,36	-65,3%	↓	0,11	-67,1%	↓	121.333	-9,6%	↓	352	63
Gotha	7	16,7%	↑	0,53	-12,3%	↓	0,19	-25,6%	↓	102.907	2,3%	→	269	37
Greiz	5	25,0%	↑	0,33	4,4%	→	0,21	74,2%	↑	75.125	-4,6%	→	284	29
Hildburghausen	2	k. A.		k. A.	k. A.		0,28	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Ilm-Kreis	6	20,0%	↑	0,57	4,2%	→	0,22	37,2%	↑	94.833	-29,3%	↓	363	70
Jena	3	-40,0%	↓	0,59	-22,3%	↓	0,07	-44,8%	↓	206.000	34,4%	↑	230	115
Kyffhäuserkreis	19	26,7%	↑	0,67	119,3%	↑	0,72	45,7%	↑	38.004	80,5%	↑	399	29
Nordhausen	8	-42,9%	↓	0,27	-80,2%	↓	0,40	-32,3%	↓	40.417	-46,7%	↓	547	21
Saale-Holzland-Kreis	10	66,7%	↑	0,67	30,0%	↑	0,33	15,5%	↑	86.571	1,3%	→	414	46
Saale-Orla-Kreis	6	100,0%	↑	0,38	421,1%	↑	0,17	114,5%	↑	69.929	188,0%	↑	284	29
Saalfeld-Rudolstadt	7	40,0%	↑	0,72	89,5%	↑	0,27	-60,4%	↓	113.950	44,6%	↑	384	31
Schmalkalden-Meiningen	3	200,0%	↑	0,24	99,4%	↑	0,07	42,8%	↑	39.427	-67,4%	↓	227	40
Sömmerda	9	-25,0%	↓	0,27	-65,3%	↓	0,27	-54,0%	↓	34.064	-55,2%	↓	345	25
Sonneberg	1	k. A.		k. A.	k. A.		0,03	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Suhl	0	k. A.		k. A.	k. A.		0,00	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	4	-20,0%	↓	0,16	-42,5%	↓	0,09	-70,8%	↓	53.500	-9,3%	↓	271	43
Wartburgkreis	15	50,0%	↑	0,65	13,6%	↑	0,40	27,6%	↑	50.625	-32,1%	↓	212	40
Weimar	3	0,0%	→	0,72	61,5%	↑	0,09	-13,1%	↓	218.333	48,0%	↑	295	113
Weimarer Land	8	60,0%	↑	0,61	22,6%	↑	0,38	125,2%	↑	75.750	-45,7%	↓	626	40
Gesamt- ergebnis	156	15,6%	↑	12,20	2,2%	→	5,39	-3,4%	→	81.683	-12,4%	↓	364	53

Tabelle 5-18: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenendhäuser nach Kreisen

Bei einem Anstieg der Anzahl der verkauften Reihenendhäuser um 15,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr haben sich der Geldumsatz (Zunahme um 2,2 Prozent) und Flächenumsatz (Rückgang um 3,4 Prozent) in 2011 nur gering verändert.

Die höchsten Kaufpreise für Reihenendhäuser wurden überwiegend in den kreisfreien Städten entlang der Bundesautobahn 4 erzielt. Die Spanne reicht dabei von 121.000 EUR in Gera bis zu 218.000 EUR in Weimar. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Jena mit 206.000 EUR und Erfurt mit 182.000 EUR.

In den Landkreisen reicht die Spanne von 34.000 EUR in Sömmerda bis zu 114.000 EUR in Saalfeld-Rudolstadt (vgl. Diagramm 5-13).

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt mit 82.000 EUR für Reihenendhäuser in Thüringen 12,4 Prozent unter dem Vorjahreswert.

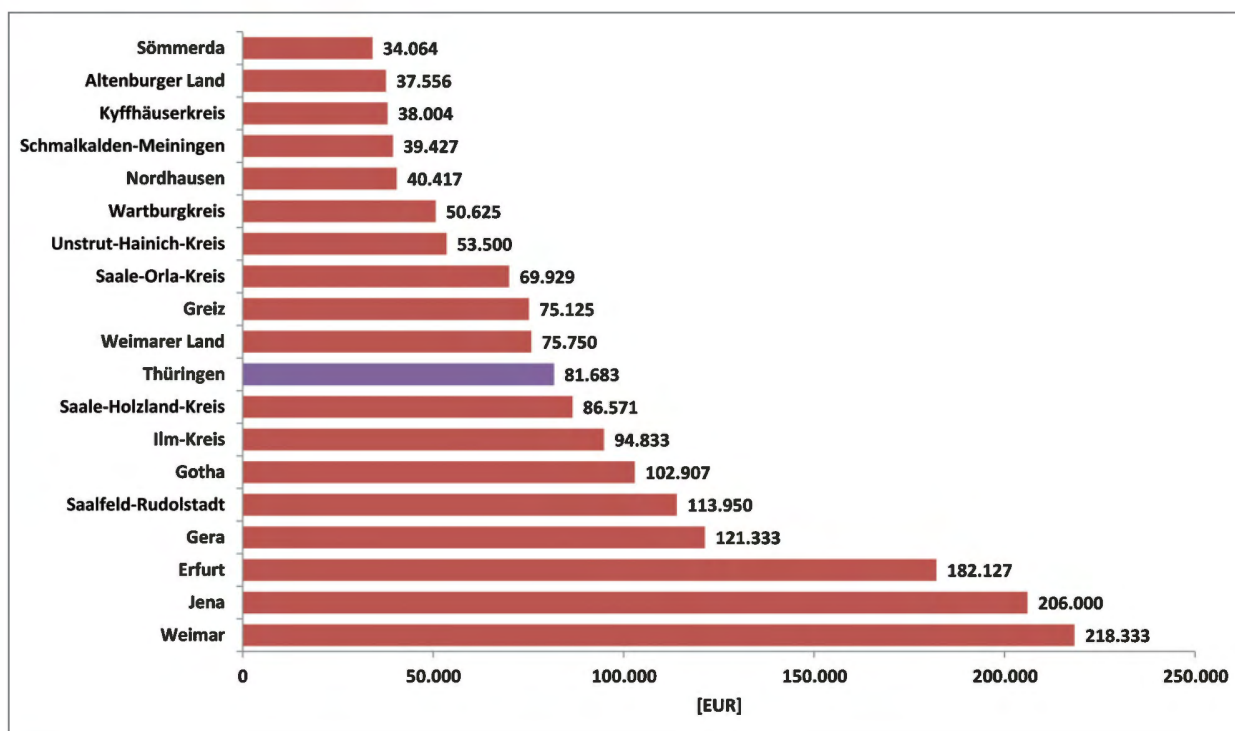


Diagramm 5-13: Kaufpreise für Reihendendhäuser nach Kreisen

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt Reihendendhäuser werden in Tabelle 5-19 nach Baujahresgruppen dargestellt.

Baujahresgruppe	Anzahl		Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
bis 1949	77	37,5%	2,6	9,4%	2,5	9,0%	36.782	-16,1%	336	34
1950-1989	33	10,0%	3,2	0,4%	1,3	5,9%	107.711	8,8%	431	57
ab 1990 (ohne Neubauten)	36	2,9%	5,4	7,8%	1,1	-16,4%	156.108	8,1%	306	93
Neubauten	4	33,3%	0,7	0,4%	0,1	29,6%	k. A.	k. A.	382	45

Tabelle 5-19: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihendendhäuser nach Baujahren

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 37.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 156.000 EUR (Baujahre ab 1990). Der Preis für Neubauten (ab Baujahr 2010) wird aufgrund eines unplausiblen mittleren Kaufpreises bei geringer Vertragsanzahl nicht ausgewiesen.

Im Diagramm 5-14 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser für den Zeitraum 2002 bis 2011 dargestellt.

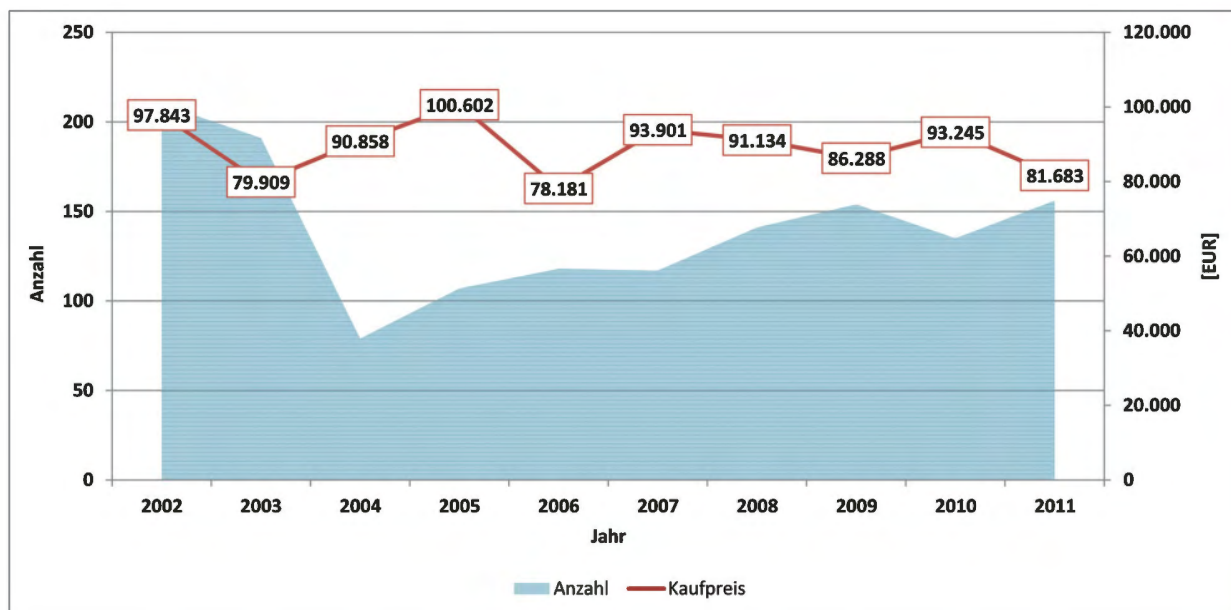


Diagramm 5-14: Anzahl und Kaufpreise für Reihenendhäuser für die Jahre 2002-2011

Ausgehend von dem im Betrachtungszeitraum erzielten maximalen mittleren Kaufpreis von 100.602 EUR in 2005 ergibt sich für den Wert in 2011 ein Rückgang um rund 19 Prozent. Auch im Vergleich mit dem Zehnjahresmittel in Höhe von 89.364 EUR ist noch eine Reduzierung um 8,6 Prozent festzustellen.

5. 2. 6 Villen

Im Jahr 2011 wurden in Thüringen insgesamt 63 Villen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 6.195 m² und einem durchschnittlichen Kaufpreis von 340.187 EUR veräußert.

Die höchsten Durchschnittspreise wurden in Erfurt (780.000 EUR) und Jena (460.000 EUR) erzielt.

5. 2. 7 Kaufpreise nach Baujahresgruppen

Die in den vorherigen Abschnitten detailliert abgebildeten Durchschnittswerte für Kaufpreise werden in der Tabelle 5-20 und dem Diagramm 5-15 für alle Teilmärkte des individuellen Wohnungsbaus nach Baujahresgruppen dargestellt.

Baujahresgruppe	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	Reihenendhäuser
bis 1949	48.859	70.672	35.912	36.782
1950-1989	100.140	105.723	96.036	107.711
ab 1990 (ohne Neubauten)	167.957	145.739	130.167	156.108
Neubauten	181.562	206.995	223.138	k. A.

Tabelle 5-20: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 36.000 EUR für Reihenhäuser mit Baujahren vor 1949 bis zu ca. 223.000 EUR für die Neubauten (ab Baujahr 2010) von Reihenhäusern.

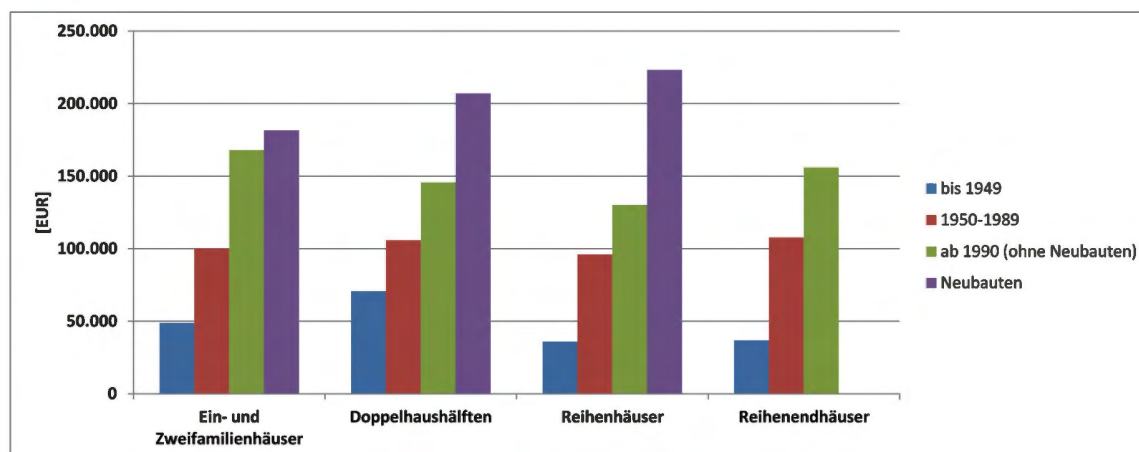


Diagramm 5-15: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

5.3 Mehrfamilienhäuser

Dieser Teilmarkt wird in Geschosswohnungsbauten (Wohnblöcke mit mehreren Aufgängen) und „klassische“ Mehrfamilienhäuser unterteilt.

Tabelle 5-21 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Geschosswohnungsbau	24	-7,7%	⬇️	33,5	239,7%	⬆️	30,3	247,9%	⬆️	1.846.007	79,5%	⬆️	10.485	56
Mehrfamilienhäuser	772	21,4%	⬆️	120,9	12,7%	⬆️	74,9	37,3%	⬆️	176.957	4,8%	➡️	806	69
Gesamt- ergebnis	796	20,2%	⬆️	154,4	31,9%	⬆️	105,1	66,3%	⬆️	207.918	10,6%	⬆️	986	69

Tabelle 5-21: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten

Aufgrund der geringen Anzahl der Geschosswohnungsbauten beziehen sich alle weiteren Betrachtungen nur auf den Teilmarkt der „klassischen“ Mehrfamilienhäuser.

Für diese Mehrfamilienhäuser weist Tabelle 5-22 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Bei einem Anstieg der Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser um 21,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr, haben der Geldumsatz in 2011 um 12,7 Prozent und der Flächenumsatz um 37,3 Prozent zugenommen.

Die höchsten Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden überwiegend in den kreisfreien Städten erzielt. Die Spanne reicht dabei von 240.000 EUR in Suhl und Eisenach bis zu 341.000 EUR in Jena. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Weimar mit 327.000 EUR und Erfurt mit 296.000 EUR (vgl. Diagramm 5-16).

In den Landkreisen reicht die Spanne von 50.000 EUR in Sömmerda bis zu 222.000 EUR im Wartburgkreis (vgl. Abbildung 5-2).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 177.000 EUR für Mehrfamilienhäuser in Thüringen entspricht einer Erhöhung um 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	60	22,4%	↑	4,0	15,3%	↑	14,3	186,4%	↑	76.692	-26,9%	↓	984	41
Eichsfeld	4	0,0%	→	0,4	-56,5%	↓	0,5	-65,7%	↓	56.833	-25,7%	↓	1.283	29
Eisenach	46	84,0%	↑	6,4	72,5%	↑	4,1	207,3%	↑	240.434	59,9%	↑	941	76
Erfurt	130	6,6%	↑	34,5	3,6%	→	6,8	1,3%	→	295.884	-3,5%	→	417	141
Gera	61	38,6%	↑	6,0	68,8%	↑	4,2	68,9%	↑	115.963	13,3%	↑	609	64
Gotha	73	43,1%	↑	9,7	57,3%	↑	7,2	74,7%	↑	148.602	-0,1%	→	1.042	49
Greiz	38	-20,8%	↓	2,3	-30,1%	↓	3,5	-17,6%	↓	59.588	-29,9%	↓	980	27
Hildburghausen	7	-22,2%	↓	0,4	-30,1%	↓	0,9	-25,5%	↓	82.167	-27,2%	↓	1.300	23
Ilm-Kreis	48	4,3%	→	5,5	-14,1%	↓	3,8	21,9%	↑	120.643	-7,9%	↓	645	63
Jena	39	21,9%	↑	13,2	31,8%	↑	1,5	-23,2%	↓	340.531	-0,3%	→	338	136
Kyffhäuserkreis	13	85,7%	↑	1,2	491,6%	↑	1,8	224,4%	↑	115.887	662,4%	↑	1.604	38
Nordhausen	23	53,3%	↑	4,0	100,5%	↑	6,4	285,5%	↑	202.057	123,8%	↑	1.217	51
Saale-Holzland-Kreis	30	20,0%	↑	3,0	17,0%	↑	2,6	8,9%	↑	125.639	7,4%	↑	794	34
Saale-Orla-Kreis	28	133,3%	↑	2,1	201,5%	↑	2,0	97,3%	↑	66.625	-0,3%	→	582	28
Saalfeld-Rudolstadt	28	12,0%	↑	2,6	-40,5%	↓	2,5	-44,0%	↓	126.625	-33,6%	↓	896	33
Schmalkalden-Meiningen	17	21,4%	↑	1,8	49,0%	↑	1,5	60,1%	↑	108.467	12,8%	↑	837	48
Sömmerda	3	50,0%	↑	0,4	5,2%	↑	0,4	119,0%	↑	50.000	-55,3%	↓	2.794	k. A.
Sonneberg	15	0,0%	→	1,1	34,3%	↑	1,0	-51,5%	↓	80.964	52,8%	↑	612	29
Suhl	4	300,0%	↑	1,1	-85,9%	↓	0,8	6,2%	↑	240.000	-96,9%	↓	2.884	90
Unstrut-Hainich-Kreis	11	10,0%	↑	0,7	-41,7%	↓	1,0	-66,5%	↓	61.498	-48,8%	↓	909	35
Wartburgkreis	24	140,0%	↑	4,0	137,7%	↑	4,8	215,4%	↑	221.813	27,3%	↑	2.456	24
Weimar	45	9,8%	↑	14,0	26,8%	↑	2,5	-14,4%	↓	327.274	27,0%	↑	543	94
Weimarer Land	25	-13,8%	↓	2,4	24,9%	↑	1,1	-43,5%	↓	95.429	46,4%	↑	352	36
Gesamt- ergebnis	772	21,4%	↑	120,9	12,7%	↑	74,9	37,3%	↑	176.957	4,8%	→	806	69

Tabelle 5-22: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

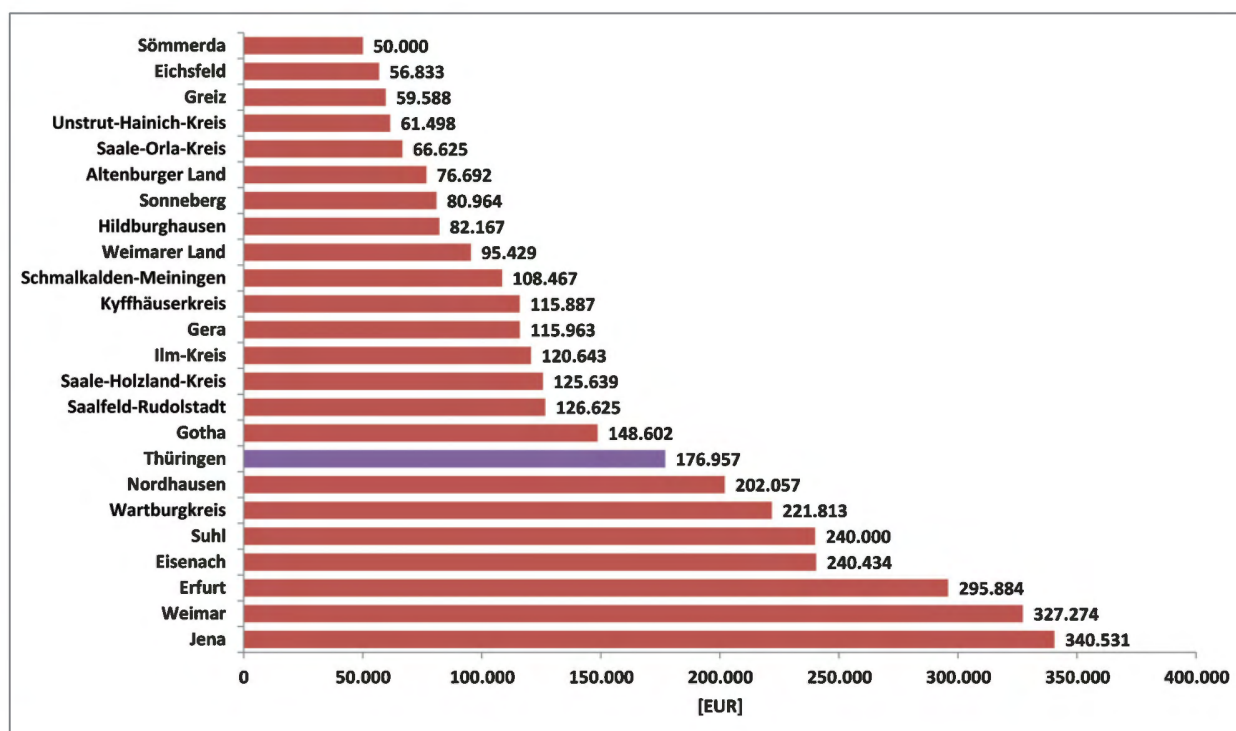


Diagramm 5-16: Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

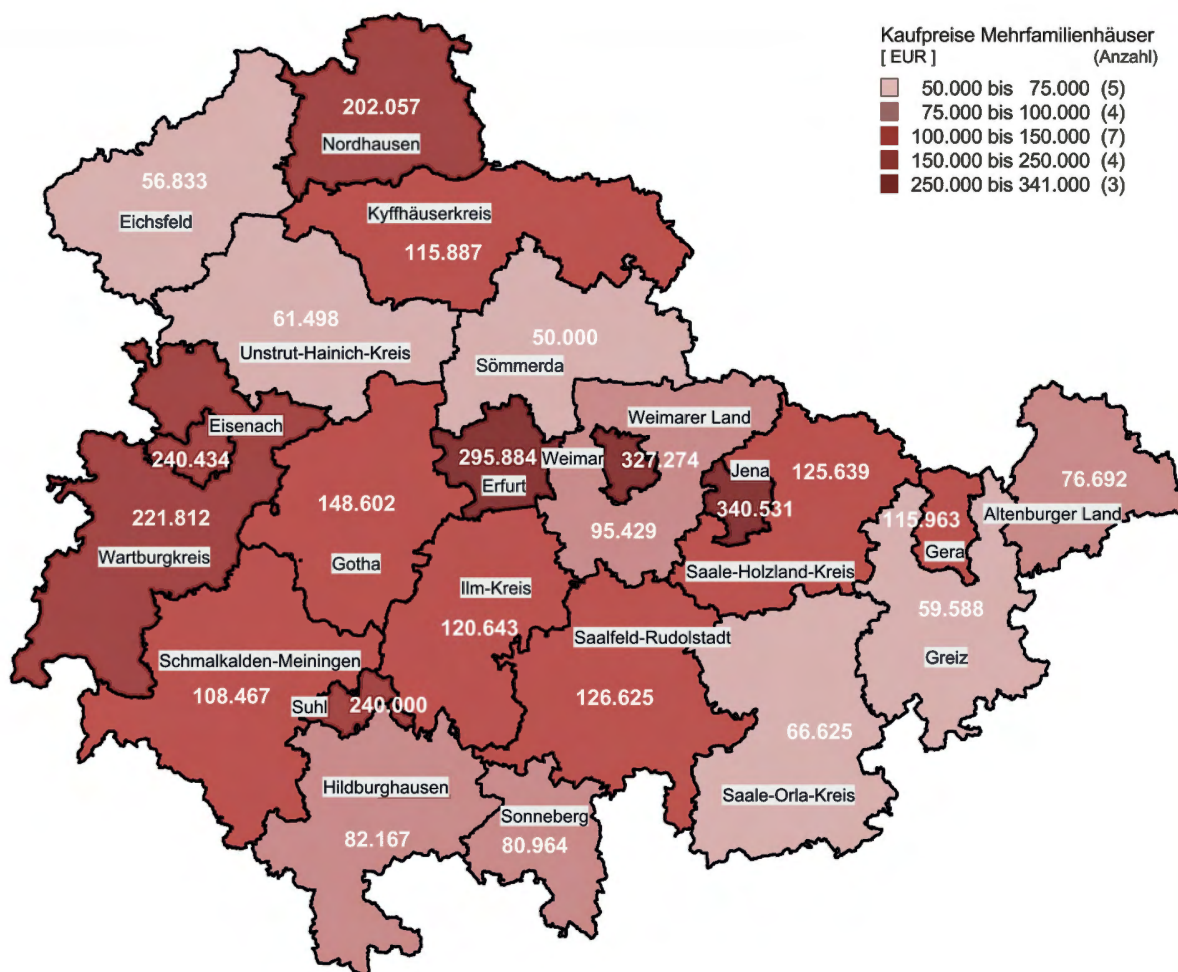


Abbildung 5-2: Karte mit Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser werden in Tabelle 5-23 nach Baujahresgruppen dargestellt.

Baujahresgruppe	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
bis 1949	546	16,2%	↑	69,3	7,2%	49,4	33,0%	134.159	-8,2%	736	71
1950-1989	182	56,9%	↑	42,9	43,8%	17,4	73,3%	279.130	33,3%	924	67
ab 1990 (ohne Neubauten)	19	-24,0%	↓	5,6	-33,7%	1,9	-58,2%	269.038	-32,7%	898	60
Neubauten	1	k. A.		k. A.	k. A.	0,01	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Tabelle 5-23: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser nach Baujahren

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 134.000 EUR für Baujahre vor 1949 bis zu ca. 279.000 EUR für Mehrfamilienhäuser mit Baujahren von 1950 bis 1989.

Für zwischen 1990 und 2009 errichtete Gebäude wurden im Durchschnitt 269.000 EUR gezahlt.

Im Diagramm 5-17 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für den Zeitraum 2002 bis 2011 dargestellt.

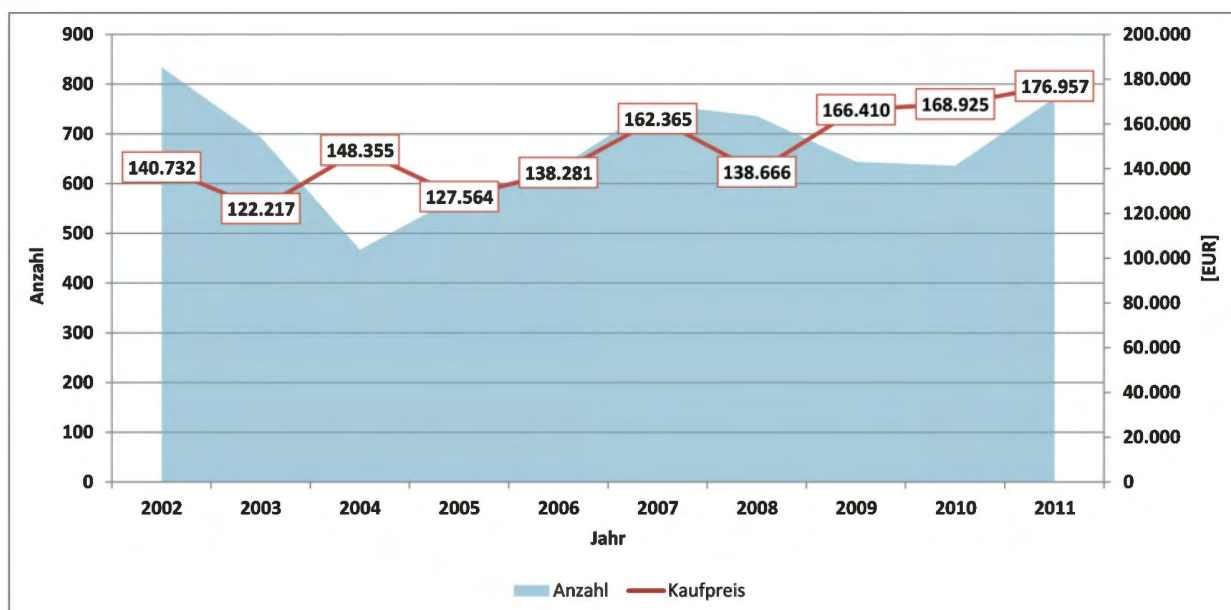


Diagramm 5-17: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2002-2011

Insgesamt ist im Betrachtungszeitraum ein Anstieg der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Im Vergleich zu dem niedrigsten Wert in 2003 ist der aktuelle Kaufpreis um 54.740 EUR oder rund 45 Prozent gestiegen und liegt 32 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 134.070 EUR.

5.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude weist Tabelle 5-24 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Das Gesamtergebnis für Thüringen wird zusätzlich differenziert für Handelsimmobilien sowie für die übrigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgewiesen.

Landkreis	Anzahl		Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	14	-46,2% ↓	9,4	291,3% ↑	7,3	-38,0% ↓	722.456	645,0% ↑	5.426	36
Eichsfeld	5	0,0% →	0,4	-51,9% ↓	1,3	105,8% ↑	68.054	-60,7% ↓	2.010	14
Eisenach	8	-11,1% ↓	7,2	580,5% ↑	1,2	-62,1% ↓	1.067.633	462,6% ↑	1.323	116
Erfurt	46	35,3% ↑	52,4	34,3% ↑	19,3	93,3% ↑	1.371.120	16,6% ↑	3.571	548
Gera	16	100,0% ↑	114,3	1932,0% ↑	11,5	273,0% ↑	7.141.086	806,4% ↑	7.168	138
Gotha	19	-26,9% ↓	9,0	-30,9% ↓	15,7	-27,2% ↓	626.271	8,7% ↑	6.139	33
Greiz	15	7,1% ↑	1,8	-71,6% ↓	7,6	-29,6% ↓	85.192	-82,3% ↓	5.661	16
Hildburghausen	10	25,0% ↑	5,4	274,8% ↑	5,1	48,0% ↑	844.700	322,7% ↑	6.450	18
Ilm-Kreis	14	-6,7% ↓	3,3	-85,1% ↓	6,3	-49,3% ↓	382.125	-74,2% ↓	6.741	36
Jena	3	-62,5% ↓	2,4	-92,4% ↓	1,0	-42,2% ↓	942.500	-75,7% ↓	1.285	135
Kyffhäuserkreis	9	-35,7% ↓	1,2	-87,3% ↓	1,8	-63,0% ↓	143.111	-64,9% ↓	2.141	13
Nordhausen	10	-9,1% ↓	11,2	1029,6% ↑	6,5	173,4% ↑	1.380.608	3694,4% ↑	6.357	37
Saale-Holzland-Kreis	9	-40,0% ↓	3,8	-7,2% ↓	5,7	-13,9% ↓	209.750	-60,6% ↓	2.903	26
Saale-Orla-Kreis	11	-8,3% ↓	2,5	-56,5% ↓	7,0	62,5% ↑	283.333	-60,0% ↓	8.076	17
Saalfeld-Rudolstadt	13	62,5% ↑	10,0	484,8% ↑	5,3	202,8% ↑	1.216.014	469,5% ↑	4.037	19
Schmalkalden-Meiningen	14	16,7% ↑	5,4	5,6% ↑	2,2	-25,6% ↓	459.324	19,4% ↑	1.406	67
Sömmerda	4	33,3% ↑	0,3	-86,7% ↓	0,8	-70,8% ↓	64.750	-90,1% ↓	2.112	28
Sonneberg	8	60,0% ↑	3,3	766,7% ↑	3,1	170,3% ↑	395.200	422,8% ↑	4.081	17
Suhl	1	-66,7% ↓	k. A.	k. A.	0,6	-34,1% ↓	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	9	-18,2% ↓	2,4	-80,1% ↓	4,2	-64,6% ↓	269.429	-81,6% ↓	3.709	39
Wartburgkreis	18	-35,7% ↓	2,3	-69,7% ↓	4,7	-43,3% ↓	148.742	-50,6% ↓	2.571	15
Weimar	8	-11,1% ↓	15,5	300,4% ↑	2,2	-31,9% ↓	2.367.167	679,7% ↑	2.257	219
Weimarer Land	2	-80,0% ↓	k. A.	k. A.	0,7	-84,4% ↓	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamt- ergebnis	266	-9,5% ↓	264,0	38,7% ↑	121,2	-9,9% ↓	1.246.471	93,3% ↑	4.393	124
ohne Handelsimmobilien	159	-10,2% ↓	71,6	-23,8% ↓	60,7	-14,9% ↓	470.349	9,3% ↑	3.117	148
Handelsimmobilien	107	-8,5% ↓	192,4	99,7% ↑	60,4	-4,2% →	2.410.654	152,4% ↑	6.307	87

Tabelle 5-24: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen

Bei einem Rückgang der Gesamtzahl der verkauften Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um 9,5 Prozent wurden in 2011 eine Reduzierung der umgesetzten Flächen von 9,9 Prozent und eine Steigerung des Geldumsatzes um 38,7 Prozent verzeichnet.

Der im Vergleich zu den anderen Kreisen sehr hohe Durchschnittspreis für Gera wurde hauptsächlich durch den Verkauf eines Einkaufszentrums verursacht. Ansonsten reicht die Spanne von 65.000 EUR in Sömmerda bis zu rund 2,4 Millionen EUR in Weimar (vgl. Diagramm 5-18).

Der durchschnittliche Kaufpreis (ohne Handelsimmobilien) von rund 470.000 EUR für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entspricht einer Erhöhung um 9,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

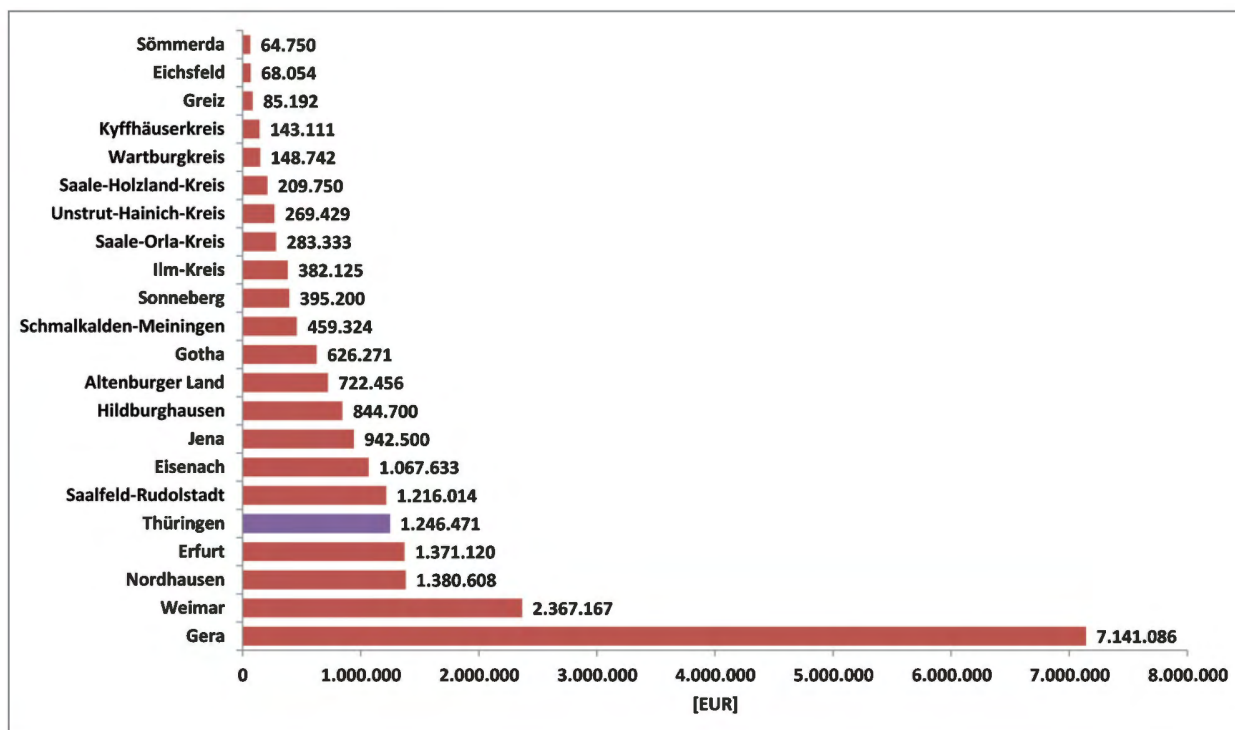


Diagramm 5-18: Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen

5.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Für Gewerbe- und Industriegebäude weist Tabelle 5-25 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Das Gesamtergebnis für Thüringen wird zusätzlich differenziert für die Bereiche „Gewerbe“ sowie „Industrie und Produktion“ ausgewiesen.

Landkreis	Anzahl		Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]		Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	26	-13,3% ↓	1,2	-51,3% ↓	8,8	-43,6% ↓	54.482	-42,6% ↓	2.696		22
Eichsfeld	28	-6,7% ↓	6,7	-0,5% →	25,7	0,2% →	294.586	12,4% ↑	7.851		13
Eisenach	10	11,1% ↑	2,0	63,9% ↑	3,5	-6,9% ↓	302.568	94,1% ↑	5.730		42
Erfurt	31	29,2% ↑	12,9	64,5% ↑	16,2	7,0% ↑	247.394	-60,1% ↓	3.621		132
Gera	18	-33,3% ↓	6,4	-4,5% →	13,7	-63,2% ↓	259.480	23,0% ↑	5.636		34
Gotha	34	30,8% ↑	13,3	30,5% ↑	49,6	182,4% ↑	473.796	4,8% →	15.176		15
Greiz	32	-36,0% ↓	2,9	-70,6% ↓	19,9	-50,5% ↓	97.068	-54,5% ↓	6.507		13
Hildburghausen	15	-11,8% ↓	7,2	33,6% ↑	27,3	83,7% ↑	606.406	253,3% ↑	23.008		13
Ilm-Kreis	18	-18,2% ↓	2,8	-72,3% ↓	11,1	-28,7% ↓	171.831	-63,0% ↓	4.789		28
Jena	11	k. A.	7,6	k. A.	6,2	k. A.	395.333	k. A.	4.686		71
Kyffhäuserkreis	37	-9,8% ↓	11,3	64,8% ↑	46,3	5,7% ↑	304.441	27,9% ↑	14.136		11
Nordhausen	22	10,0% ↑	3,1	36,4% ↑	13,3	-3,2% →	117.871	38,1% ↑	5.094		12
Saale-Holzland-Kreis	26	-3,7% →	9,4	167,0% ↑	94,5	647,2% ↑	513.626	915,6% ↑	54.575		20
Saale-Orla-Kreis	37	42,3% ↑	19,7	408,3% ↑	54,9	131,6% ↑	871.697	357,5% ↑	22.362		14
Saalfeld-Rudolstadt	36	12,5% ↑	5,1	17,7% ↑	21,6	46,8% ↑	175.014	52,8% ↑	5.978		18
Schmalkalden-Meiningen	33	-32,7% ↓	19,0	57,2% ↑	27,9	-24,9% ↓	623.447	109,1% ↑	8.922		19
Sömmerda	15	36,4% ↑	4,0	-69,9% ↓	22,4	87,7% ↑	307.624	35,6% ↑	10.949		14
Sonneberg	12	9,1% ↑	1,1	-63,3% ↓	7,7	-14,4% ↓	80.067	-63,4% ↓	7.371		14
Suhl	4	-66,7% ↓	1,5	-81,0% ↓	1,5	-73,1% ↓	601.500	3,5% →	2.669		23
Unstrut-Hainich-Kreis	26	-13,3% ↓	3,0	-27,3% ↓	13,9	-39,9% ↓	115.106	-30,2% ↓	5.876		18
Wartburgkreis	32	-8,6% ↓	5,9	-68,3% ↓	21,0	-49,9% ↓	156.521	-76,3% ↓	6.032		12
Weimar	9	-25,0% ↓	2,7	-7,7% ↓	6,6	1,2% →	349.500	30,4% ↑	3.942		73
Weimarer Land	23	53,3% ↑	7,3	406,6% ↑	20,6	179,2% ↑	376.971	249,4% ↑	7.487		16
Gesamt- ergebnis	535	-3,8% →	156,0	7,8% ↑	534,0	22,4% ↑	310.905	20,5% ↑	10.690		22
Gewerbe	451	-3,6% →	125,0	32,4% ↑	391,7	31,6% ↑	293.940	35,4% ↑	9.172		23
Industrie Produktion	84	-4,5% →	31,0	-38,3% ↓	142,3	2,7% →	399.973	-15,1% ↓	18.660		16

Tabelle 5-25: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

Bei einem leichten Rückgang der Kaufvertragsanzahl um 3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind bei den Gewerbe- und Industriegebäuden die Geld- und Flächenumsätze in 2011 um 7,8 bzw. 22,4 Prozent gestiegen. Der mittlere Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr um 20,5 Prozent auf 310.905 EUR angewachsen.

Der höchste durchschnittliche Kaufpreis wurde mit 871.697 EUR im Saale-Orla-Kreis (vgl. Diagramm 5-19) erzielt.

Unter einem mittleren Kaufpreis von 100.000 EUR wechselten Gewerbe- und Industriegebäude im Altenburger Land sowie in den Landkreisen Sonneberg und Greiz den Eigentümer (vgl. Abbildung 5-3).

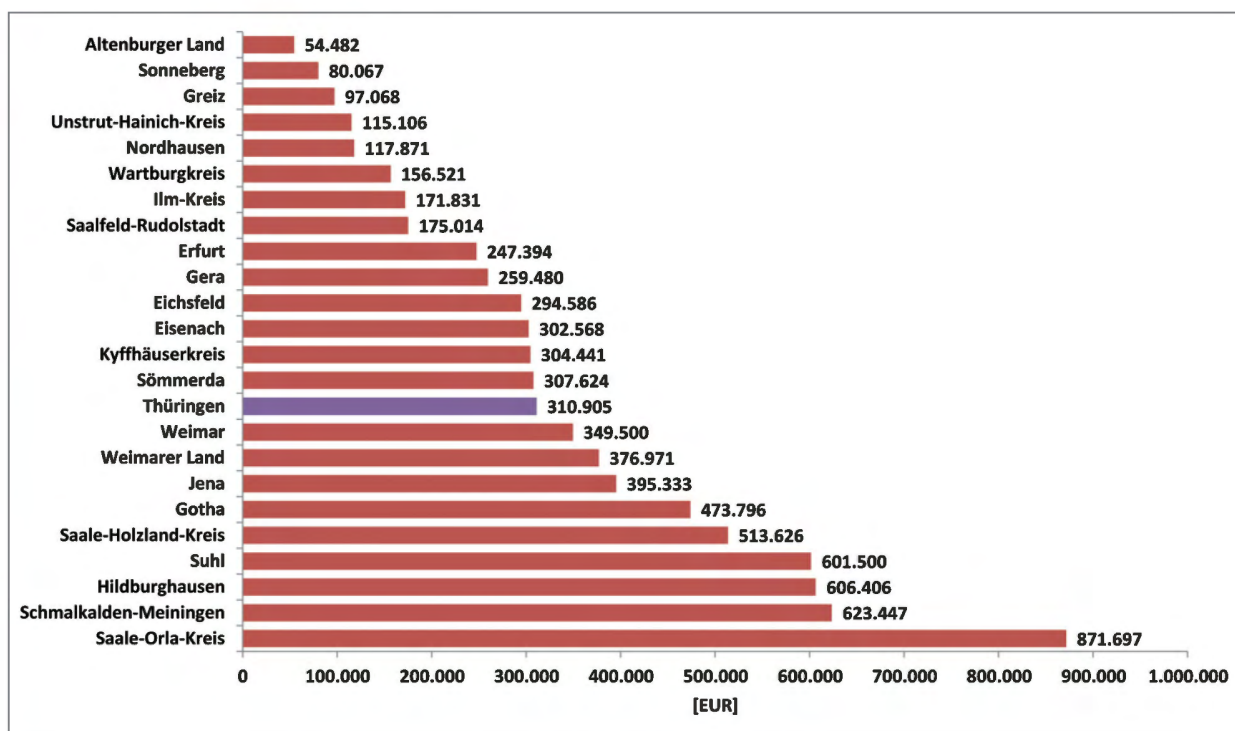


Diagramm 5-19: Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

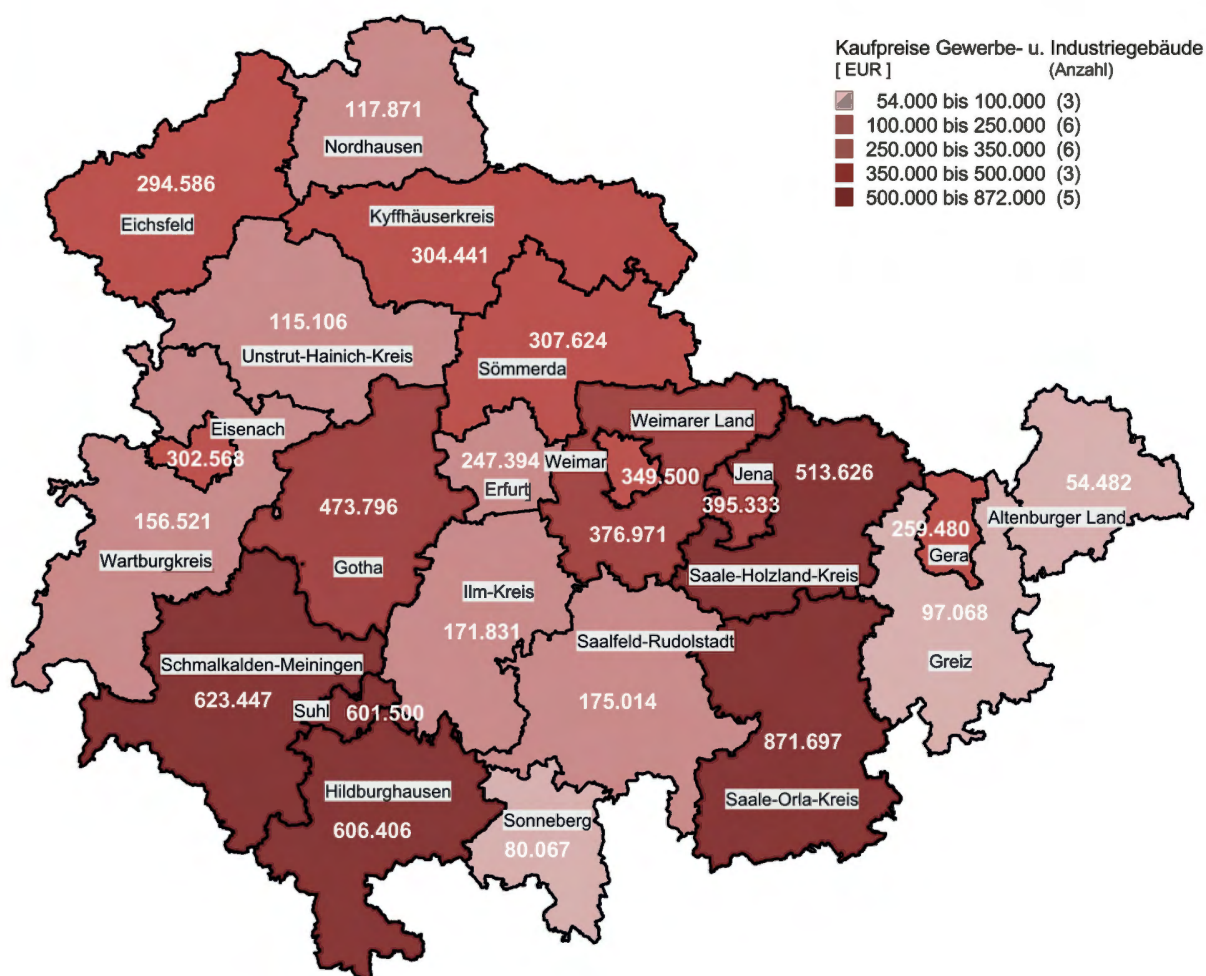


Abbildung 5-3: Karte mit Kaufpreisen für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

5.6 Wochenend- und Ferienhäuser

Für Wochenend- und Ferienhäuser weist Tabelle 5-26 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die zu einer weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	
Altenburger Land	12	-14,3%	↓	0,1	3,4%	↔	0,9	-45,4%	↓	11.582	23,2%	↑	739
Eichsfeld	17	183,3%	↑	0,4	90,7%	↑	1,2	73,5%	↑	23.000	-37,8%	↓	715
Eisenach	7	0,0%	↔	0,1	-78,6%	↓	0,7	-63,6%	↓	7.600	-79,6%	↓	1.068
Erfurt	6	-14,3%	↓	0,2	-26,4%	↓	0,6	32,0%	↑	34.875	-27,0%	↓	1.125
Gera	20	5,3%	↑	0,3	37,2%	↑	1,8	-5,9%	↓	16.213	36,6%	↑	880
Gotha	55	17,0%	↑	0,8	15,0%	↑	4,8	27,7%	↑	15.227	-2,4%	↔	871
Greiz	32	14,3%	↑	0,5	118,7%	↑	3,8	14,0%	↑	15.860	90,0%	↑	1.173
Hildburghausen	15	-6,3%	↓	0,3	-36,0%	↓	14,9	500,8%	↑	18.269	-42,3%	↓	903
Ilm-Kreis	51	15,9%	↑	1,0	8,1%	↑	5,0	-29,2%	↓	18.664	-12,2%	↓	924
Jena	5	-61,5%	↓	0,2	-30,7%	↓	1,0	-51,5%	↓	35.740	65,6%	↑	2.058
Kyffhäuserkreis	17	21,4%	↑	0,2	-37,0%	↓	1,7	1,0%	↔	11.306	-51,3%	↓	974
Nordhausen	20	-16,7%	↓	0,3	-27,5%	↓	3,1	-17,6%	↓	15.129	5,1%	↑	1.461
Saale-Holzland-Kreis	28	250,0%	↑	0,4	42,5%	↑	3,8	83,6%	↑	11.688	-68,4%	↓	1.330
Saale-Orla-Kreis	28	-15,2%	↓	0,8	-9,1%	↓	4,6	15,0%	↑	28.200	16,0%	↑	1.699
Saalfeld-Rudolstadt	53	20,5%	↑	0,8	49,7%	↑	6,2	-13,5%	↓	15.056	24,1%	↑	1.155
Schmalkalden-Meiningen	31	106,7%	↑	0,9	162,0%	↑	2,8	78,9%	↑	27.077	54,7%	↑	948
Sömmerda	4	33,3%	↑	0,1	48,1%	↑	0,2	56,9%	↑	12.667	-27,6%	↓	465
Sonneberg	8	-11,1%	↓	0,2	-23,6%	↓	1,3	-28,2%	↓	22.500	-13,0%	↓	1.591
Suhl	18	63,6%	↑	0,3	12,9%	↑	2,2	35,1%	↑	18.327	-19,3%	↓	1.233
Unstrut-Hainich-Kreis	18	63,6%	↑	0,2	6,9%	↑	1,5	23,4%	↑	8.208	-60,4%	↓	737
Wartburgkreis	28	-3,4%	↔	0,5	-11,3%	↓	4,5	86,6%	↑	13.605	-32,3%	↓	998
Weimar	6	50,0%	↑	0,3	127,3%	↑	0,6	43,7%	↑	50.400	68,5%	↑	1.034
Weimarer Land	5	-44,4%	↓	0,1	-52,6%	↓	0,3	-49,0%	↓	12.875	0,8%	↔	688
Gesamt- ergebnis	484	16,6%	↑	8,9	10,5%	↑	67,6	25,3%	↑	17.685	-7,2%	↓	1.076

Tabelle 5-26: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

Bei einem Anstieg der Anzahl der verkauften Wochenend- und Ferienhäuser um 16,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr haben der Geldumsatz in 2011 um 10,5 Prozent und der Flächenumsatz um 25,3 Prozent zugenommen.

Die höchsten Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser wurden in Weimar (50.400 EUR), Erfurt (35.740 EUR) und Jena (34.875 EUR) erzielt (vgl. Diagramm 5-20).

Für unter 12.000 EUR wechselten Wochenend- und Ferienhäuser in Eisenach, dem Unstrut-Hainich-Kreis, dem Kyffhäuserkreis, dem Altenburger Land und im Saale-Holzland-Kreis den Besitzer (vgl. Abbildung 5-4).

Der durchschnittliche Kaufpreis von 17.685 EUR für Wochenend- und Ferienhäuser in Thüringen entspricht einem Rückgang von 7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

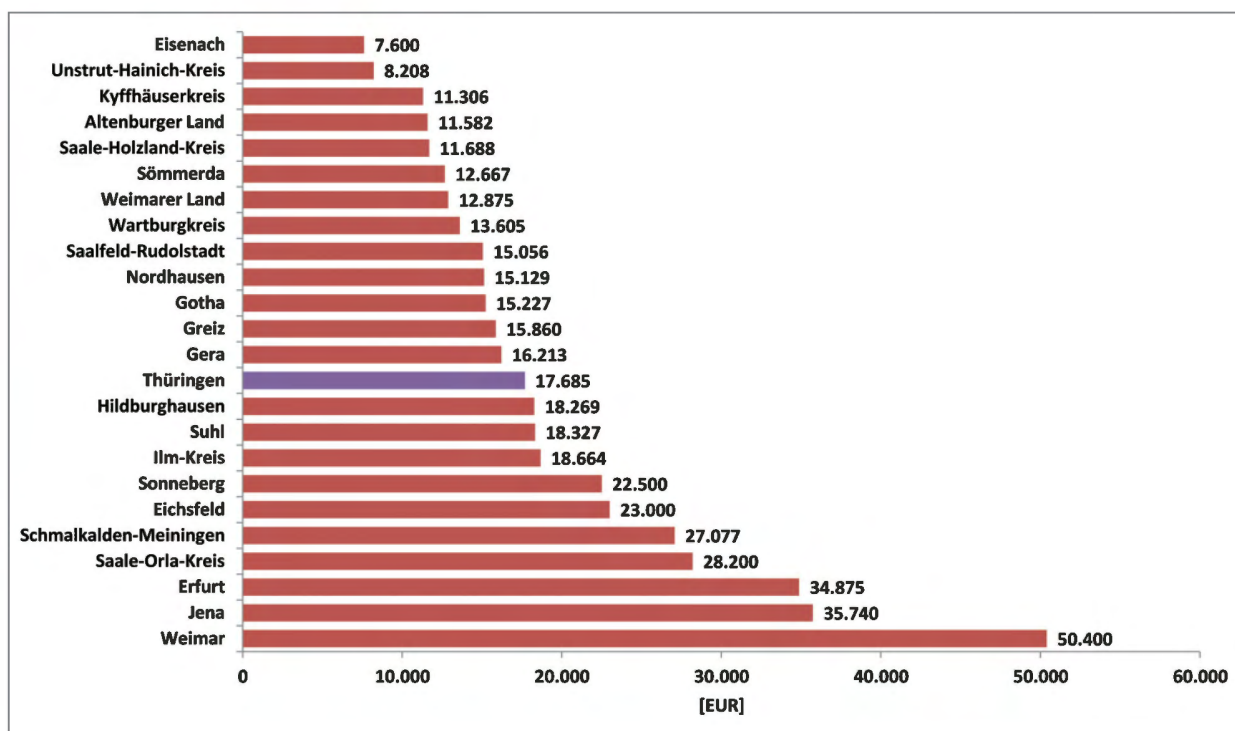


Diagramm 5-20: Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

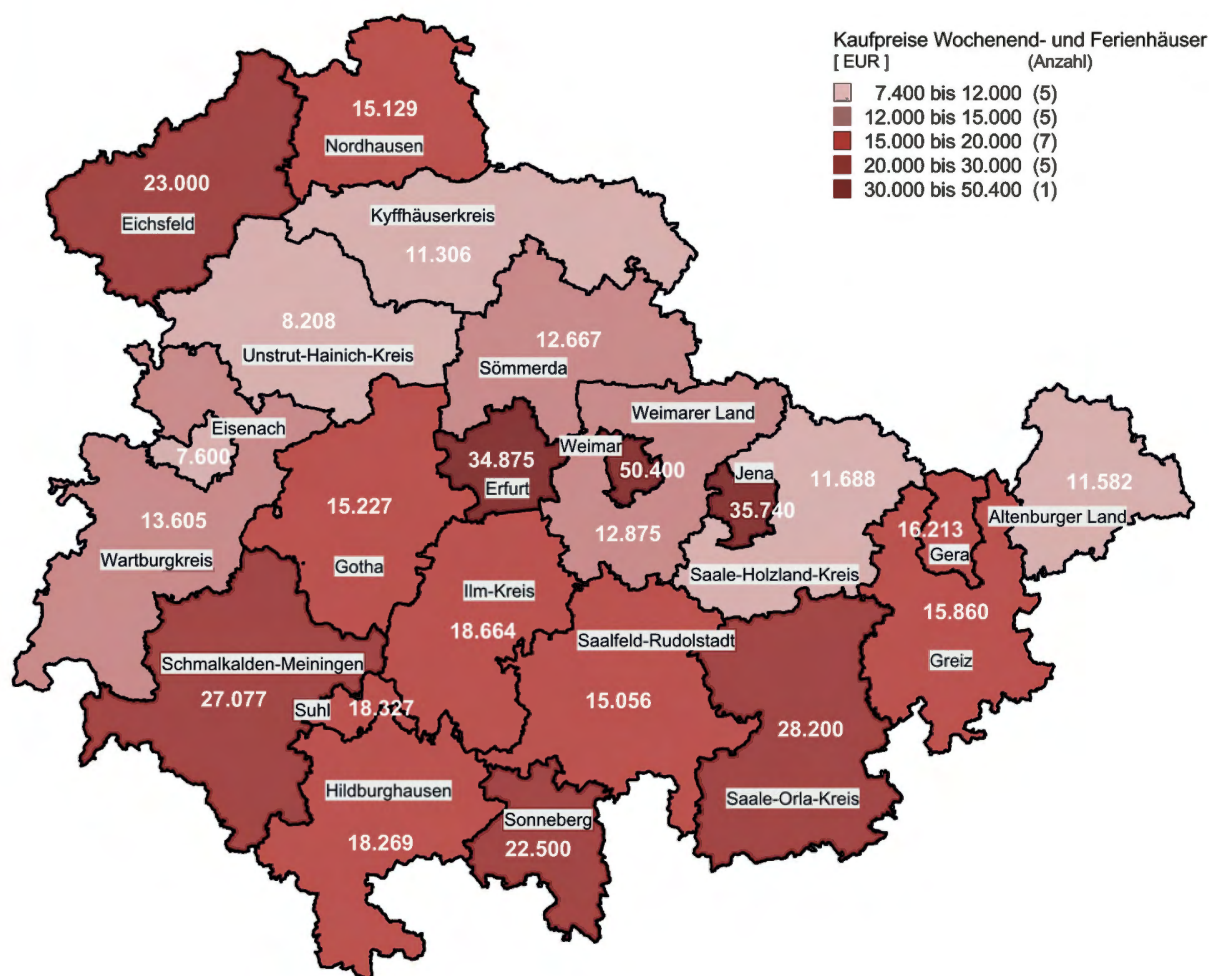


Abbildung 5-4: Karte mit Kaufpreisen für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

Im Diagramm 5-21 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für den Zeitraum 2002 bis 2011 dargestellt.

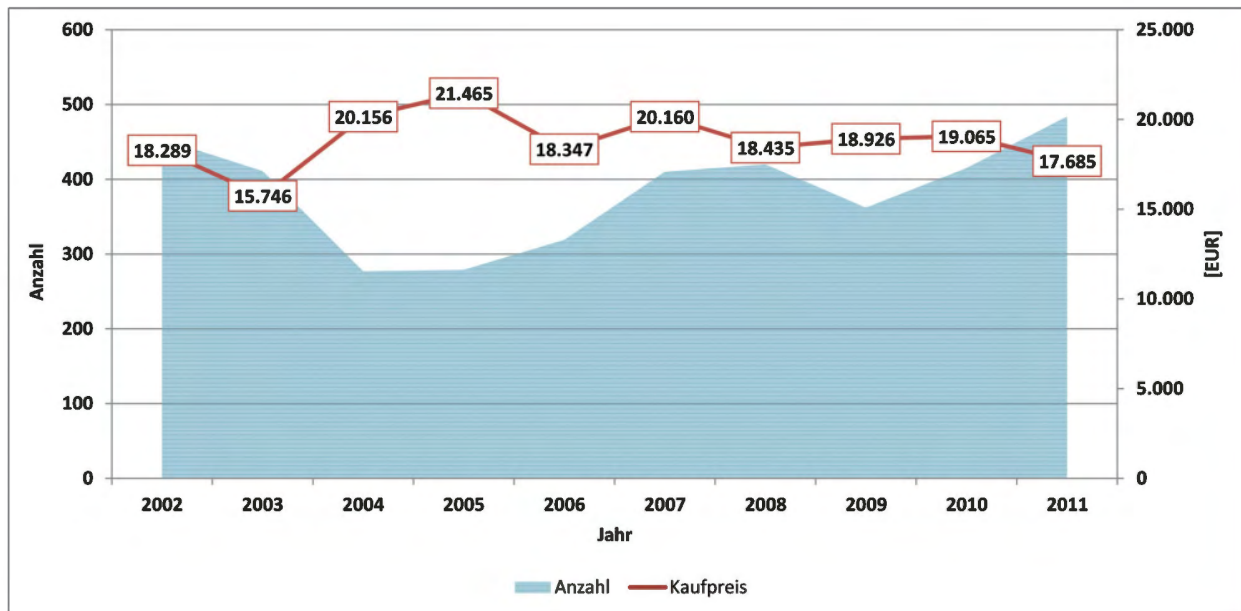


Diagramm 5-21: Anzahl und Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die Jahre 2002-2011

Die Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser zeigten in den Jahren von 2002 bis 2007 einen uneinheitlichen Verlauf. Seit 2008 ist jedoch ein relativ konstantes Niveau erkennbar.

Der Kaufpreis des Jahres 2011 liegt rund 6 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von 18.827 EUR.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" werden bebaute Grundstücke gehandelt, die nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt sind.

Nach diesem Gesetz 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 im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

6.1 Gesamtmarkt

6.1.1 Umsatzübersicht

Die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 kann aus Tabelle 6-1 entnommen werden.

Für das Jahr 2011 werden außerdem die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Trotz eines Rückganges im Jahr 2008 um rund 13 Prozent gegenüber 2007 ist die Anzahl der Verträge in den letzten fünf Jahren um insgesamt 39 Prozent angestiegen. Allein gegenüber 2010 betrug die Zunahme 20,1 Prozent.

Der dazugehörige Geldumsatz ist von 220 Millionen EUR in 2007 um 34 Prozent auf 295 Millionen EUR in 2011 angewachsen.

Gegenüber dem Vorjahr wurden in 2011 über 17 Prozent mehr Kaufverträge über Wohnungseigentum abgeschlossen; der Geldumsatz ist dabei um 21,6 Prozent angestiegen.

Bei den Teileigentumsverträgen betrug die Steigerung 39,6 Prozent mit einer gleichzeitigen Zunahme des Geldumsatzes um fast 67 Prozent.

Mit rund 86 Prozent stellt das Wohnungseigentum den weitaus größten Teil der Kaufverträge in 2011; lediglich bei ca. 14 Prozent wurde Teileigentum gehandelt.

Auch beim Geldumsatz stellt das Wohnungseigentum mit 92,5 Prozent den größten Anteil.

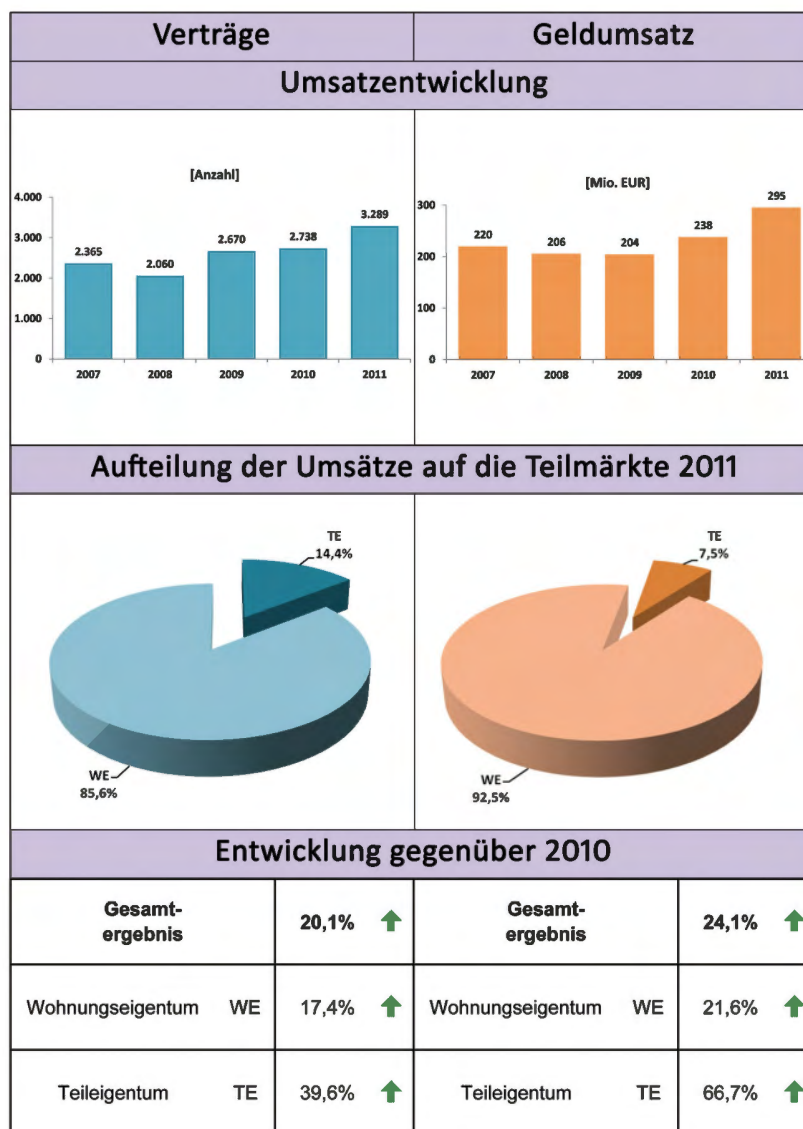


Tabelle 6-1: Umsatzübersicht für Wohnungs- und Teileigentum

6. 1. 2 Marktteilnehmer

Die Verteilung der Käufer und Verkäufer auf die verschiedenen Gruppen spiegeln Tabelle 6-2, Tabelle 6-3 sowie Diagramm 6-1 und Diagramm 6-2 wider.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Firmen	Bauträger	Wohnungs- gesellschaften	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Natürliche Personen	1.850	379	481	51	160	2.921
Sonstige	161	185	9	0	13	368
Gesamt- ergebnis	2.011	564	490	51	173	3.289

Tabelle 6-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei der weit überwiegenden Zahl der Käufer handelt es sich um Privatpersonen.

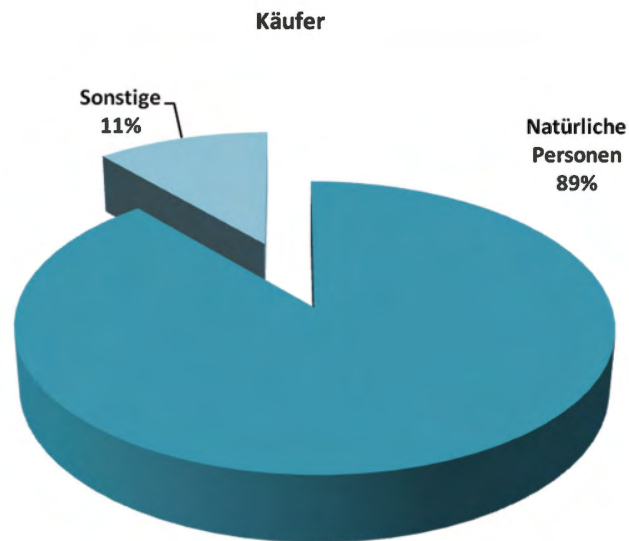


Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

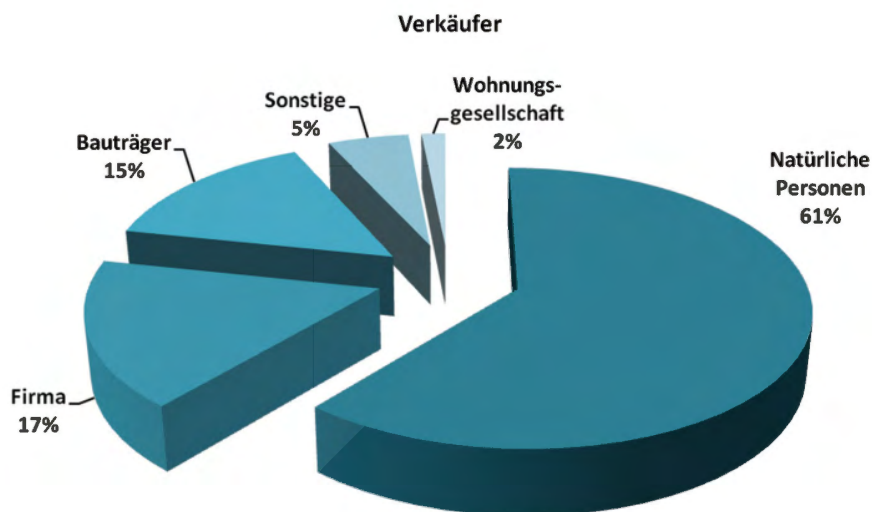


Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Die Betrachtung der Verkäufer liefert ein differenzierteres Bild.

So handelt es sich bei den „Erstverkäufen aus Neubau“ nur in 12 Prozent um Privatpersonen, bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ beträgt der Anteil schon 32 Prozent. Die größte Quote wird schließlich mit rund 76 Prozent bei den „Weiterverkäufen“ erreicht.

Verkäufer	Erstverkauf aus Neubau	Erstverkauf aus Umwandlung	Weiterverkauf	ohne Zuordnung	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	48	133	1.631	199	2.011
Firmen	55	75	372	62	564
Bauträger	291	170	20	9	490
Wohnungsgesellschaften	5	19	23	4	51
Sonstige	4	15	112	42	173
Gesamtergebnis	403	412	2.158	316	3.289

Tabelle 6-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Teilmärkten

6.1.3 Anzahl

In Tabelle 6-4 werden die Anzahl der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 ausgewiesen.

Landkreis	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	89	43,5%	↑	9	-50,0%	↓	98	22,5%	↑
Eichsfeld	20	-23,1%	↓	0	-100,0%	↓	20	-25,9%	↓
Eisenach	61	-6,2%	↓	9	125,0%	↑	70	1,4%	→
Erfurt	882	45,8%	↑	217	102,8%	↑	1.099	54,4%	↑
Gera	163	-11,9%	↓	20	-63,0%	↓	183	-23,4%	↓
Gotha	106	20,5%	↑	4	-20,0%	↓	110	18,3%	↑
Greiz	38	-53,7%	↓	15	-28,6%	↓	53	-48,5%	↓
Hildburghausen	37	23,3%	↑	7	133,3%	↑	44	33,3%	↑
Ilm-Kreis	92	48,4%	↑	4	0,0%	→	96	45,5%	↑
Jena	412	11,1%	↑	34	36,0%	↑	446	12,6%	↑
Kyffhäuserkreis	24	-44,2%	↓	6	500,0%	↑	30	-31,8%	↓
Nordhausen	52	-13,3%	↓	0	k. A.		52	-13,3%	↓
Saale-Holzland-Kreis	75	10,3%	↑	37	208,3%	↑	112	40,0%	↑
Saale-Orla-Kreis	49	63,3%	↑	8	-11,1%	↓	57	46,2%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	94	9,3%	↑	14	75,0%	↑	108	14,9%	↑
Schmalkalden-Meiningen	92	-5,2%	↓	5	-28,6%	↓	97	-6,7%	↓
Sömmerda	57	58,3%	↑	0	k. A.		57	58,3%	↑
Sonneberg	76	-1,3%	→	6	20,0%	↑	82	0,0%	→
Suhl	40	11,1%	↑	13	-7,1%	↓	53	6,0%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	58	65,7%	↑	13	333,3%	↑	71	86,8%	↑
Wartburgkreis	59	3,5%	→	6	20,0%	↑	65	4,8%	→
Weimar	197	20,9%	↑	14	133,3%	↑	211	24,9%	↑
Weimarer Land	44	22,2%	↑	31	19,2%	↑	75	21,0%	↑
Gesamt- ergebnis	2.817	17,4%	↑	472	39,6%	↑	3.289	20,1%	↑

Tabelle 6-4: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten und Kreisen

Bei einem landesweiten Anstieg der Vertragsanzahl von 20,1 Prozent erzielten der Unstrut-Hainich-Kreis mit 86,8 Prozent, der Landkreis Sömmerda mit 58,3 Prozent und die Landeshauptstadt Erfurt mit 54,4 Prozent die höchsten Zuwächse.

Mit 48,5 Prozent ist für den Landkreis Greiz der stärkste Rückgang zu verzeichnen.

Viel aussagekräftiger als diese prozentualen Veränderungen sind jedoch die absoluten Zahlen (vgl. Diagramm 6-3).

So wird deutlich, dass der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ überwiegend in den großen Städten eine wichtige Rolle spielt.

Fast 60 Prozent aller Verträge entfallen auf die kreisfreien Städten Erfurt, Jena, Weimar und Gera. Allein 33 Prozent aller Verträge entfallen auf Erfurt.

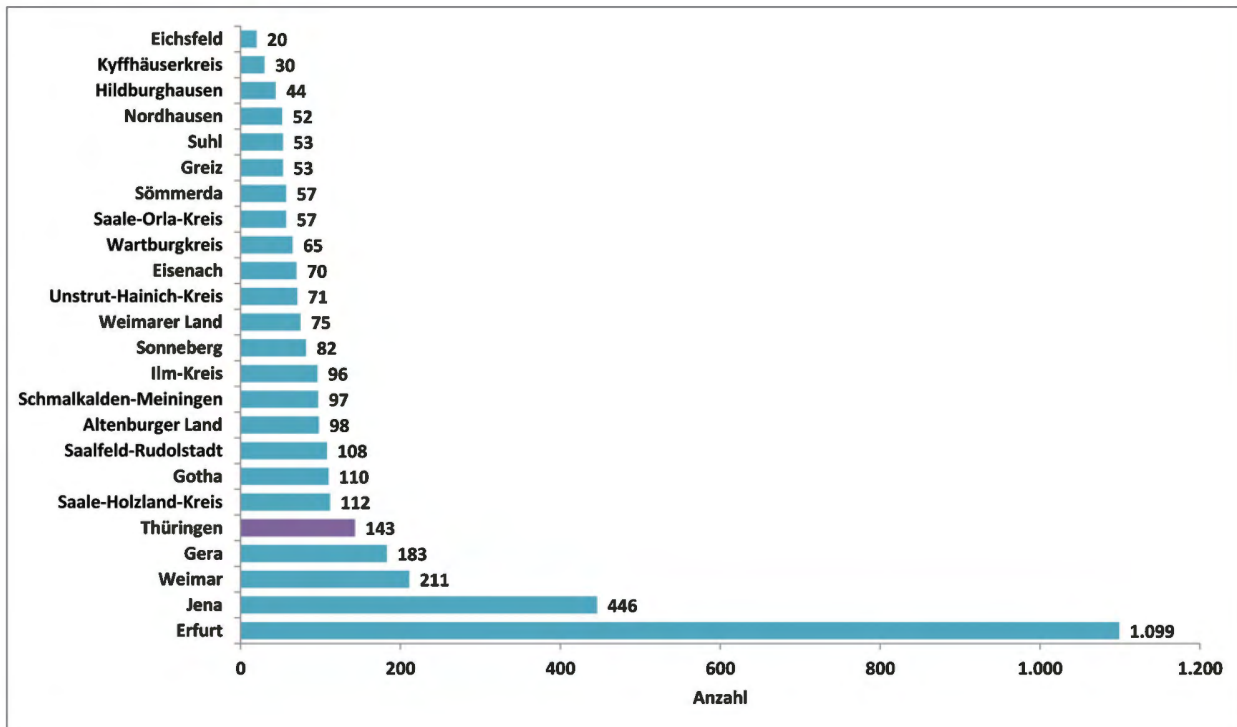


Diagramm 6-3: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen

6.1.4 Geldumsatz

In Tabelle 6-5 werden der durch Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum erzielte Geldumsatz in Millionen Euro je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Landkreis	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	5,6	78,3%	↑	0,13	-65,4%	↓	5,7	63,0%	↑
Eichsfeld	1,1	-28,2%	↓	0,00	k. A.		1,1	-43,0%	↓
Eisenach	3,9	-54,4%	↓	0,91	580,3%	↑	4,9	-44,8%	↓
Erfurt	108,6	39,0%	↑	5,47	101,9%	↑	114,0	41,1%	↑
Gera	9,0	-7,0%	↓	1,34	1552,7%	↑	10,3	5,9%	↑
Gotha	6,4	15,4%	↑	0,13	-61,1%	↓	6,5	11,2%	↑
Greiz	1,9	-49,0%	↓	1,45	313,0%	↑	3,4	-18,1%	↓
Hildburghausen	1,7	3,8%	→	0,43	519,8%	↑	2,1	24,9%	↑
Ilm-Kreis	6,5	73,8%	↑	0,03	-85,4%	↓	6,5	66,0%	↑
Jena	61,2	24,8%	↑	6,51	158,1%	↑	67,7	31,3%	↑
Kyffhäuserkreis	1,1	-12,5%	↓	1,28	6840,4%	↑	2,4	86,0%	↑
Nordhausen	3,1	-29,4%	↓	0,00	k. A.		3,1	-29,4%	↓
Saale-Holzland-Kreis	4,4	-24,5%	↓	0,17	-2,7%	→	4,5	-23,9%	↓
Saale-Orla-Kreis	2,3	118,7%	↑	0,51	-14,0%	↓	2,8	70,6%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	5,4	14,3%	↑	0,54	57,9%	↑	6,0	17,2%	↑
Schmalkalden-Meiningen	8,1	34,5%	↑	0,06	-51,7%	↓	8,2	32,9%	↑
Sömmerda	2,4	18,9%	↑	0,00	k. A.		2,4	18,9%	↑
Sonneberg	6,1	61,7%	↑	0,02	-28,1%	↓	6,2	61,0%	↑
Suhl	4,3	28,0%	↑	0,93	30,7%	↑	5,3	28,4%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	4,1	176,4%	↑	0,46	54,7%	↑	4,6	156,0%	↑
Wartburgkreis	4,1	-28,0%	↓	0,18	-58,5%	↓	4,3	-30,2%	↓
Weimar	19,4	9,1%	↑	1,40	-51,5%	↓	20,8	0,7%	→
Weimarer Land	2,3	0,9%	→	0,15	-69,4%	↓	2,5	-11,6%	↓
Gesamt- ergebnis	273,2	21,6%	↑	22,09	66,7%	↑	295,3	24,1%	↑

Tabelle 6-5: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten und Kreisen

Bei einem landesweiten Anstieg des Geldumsatzes von 24,1 Prozent erzielten der Unstrut-Hainich-Kreis mit 156,0 Prozent, der Kyffhäuserkreis mit 86,0 Prozent und der Saale-Orla-Kreis mit 70,6 Prozent die höchsten Zuwächse. Mit 44,8 Prozent ist für die kreisfreie Stadt Eisenach der stärkste Rückgang zu verzeichnen.

Allerdings sind auch hier, wie bei der Vertragsanzahl, die absoluten Zahlen aussagekräftiger als diese prozentualen Veränderungen (vgl. Diagramm 6-4).

So wurden 72 Prozent des gesamten Geldumsatzes in den kreisfreien Städten Erfurt, Jena, Weimar und Gera erwirtschaftet. Fast 39 Prozent des Geldumsatzes entfällt allein auf die Landeshauptstadt Erfurt.

Pro Kreis wurde im Schnitt ein Betrag von 12,8 Millionen EUR umgesetzt.

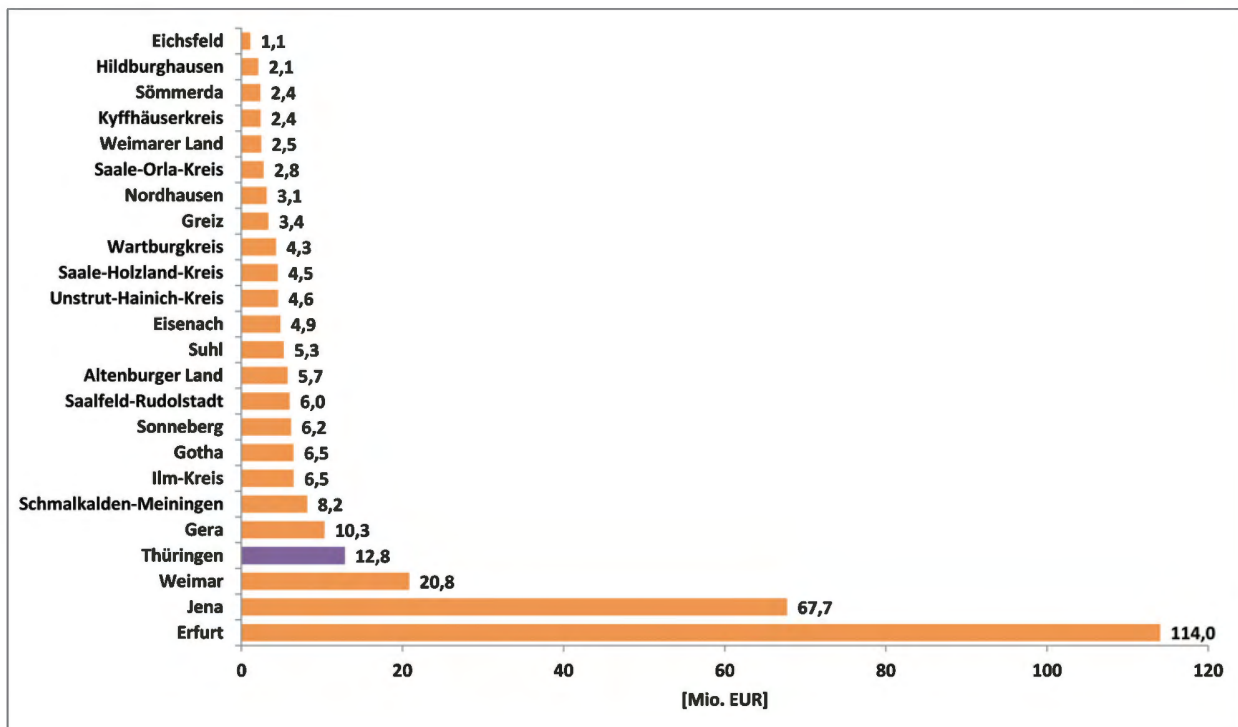


Diagramm 6-4: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen

6.2 Wohnungseigentum

6.2.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 6-6 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

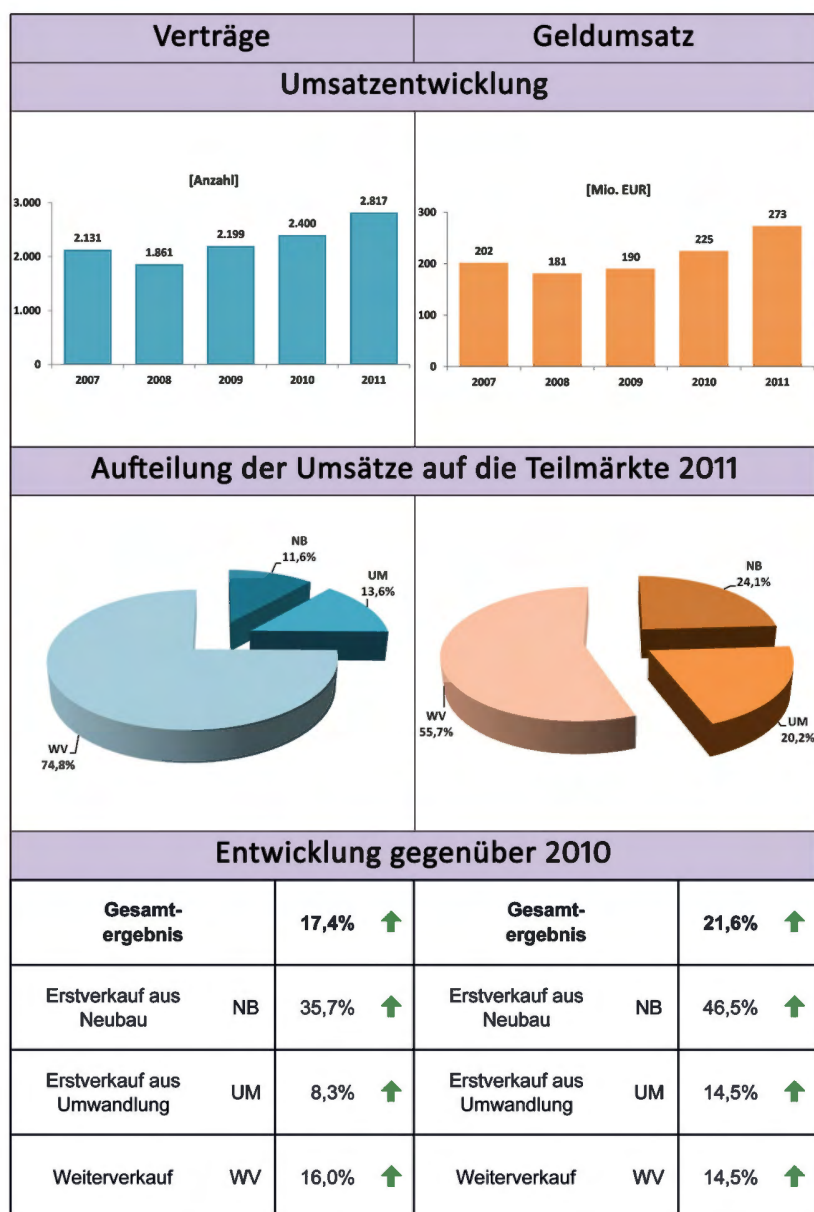


Tabelle 6-6: Umsatzübersicht für Wohnungseigentum

Trotz eines Rückganges im Jahr 2008 um 12,7 Prozent gegenüber 2007 ist die Anzahl der Verträge in den letzten fünf Jahren um über 32 Prozent angestiegen. Allein gegenüber 2010 betrug die Zunahme 17,4 Prozent.

Der dazugehörige Geldumsatz ist sogar von 202 Millionen EUR in 2007 auf 273 Millionen EUR in 2011 um über 35 Prozent angewachsen.

Gegenüber dem Vorjahr wurden fast 36 Prozent mehr Kaufverträge über „Erstverkauf aus Neubau“ abgeschlossen; der Geldumsatz ist dabei um 46,5 Prozent angestiegen.

Bei einer Zunahme der Vertragsanzahl bei „Erstverkauf aus Umwandlung“ bzw. „Weiterverkauf“ um 8,3 bzw. 16,0 Prozent sind die dazugehörigen Geldumsätze jeweils um 14,5 Prozent angewachsen.

6. 2. 2 Zeitliche Entwicklung

Die unterschiedliche zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise nach den verschiedenen Teilmärkten wird im Diagramm 6-5 und im Diagramm 6-6 dargestellt.

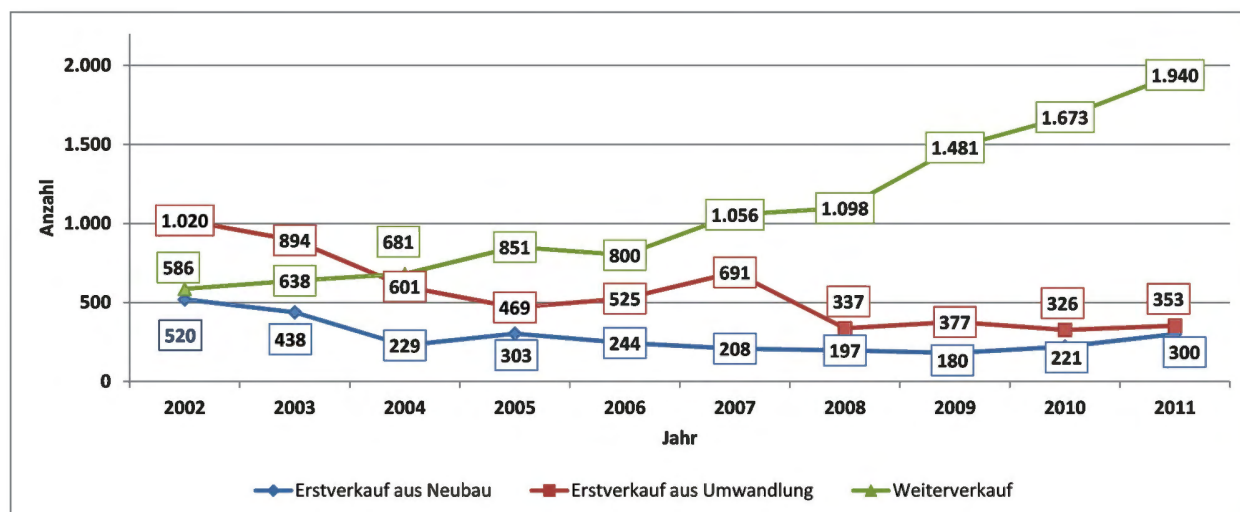


Diagramm 6-5: Anzahl Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2002-2011

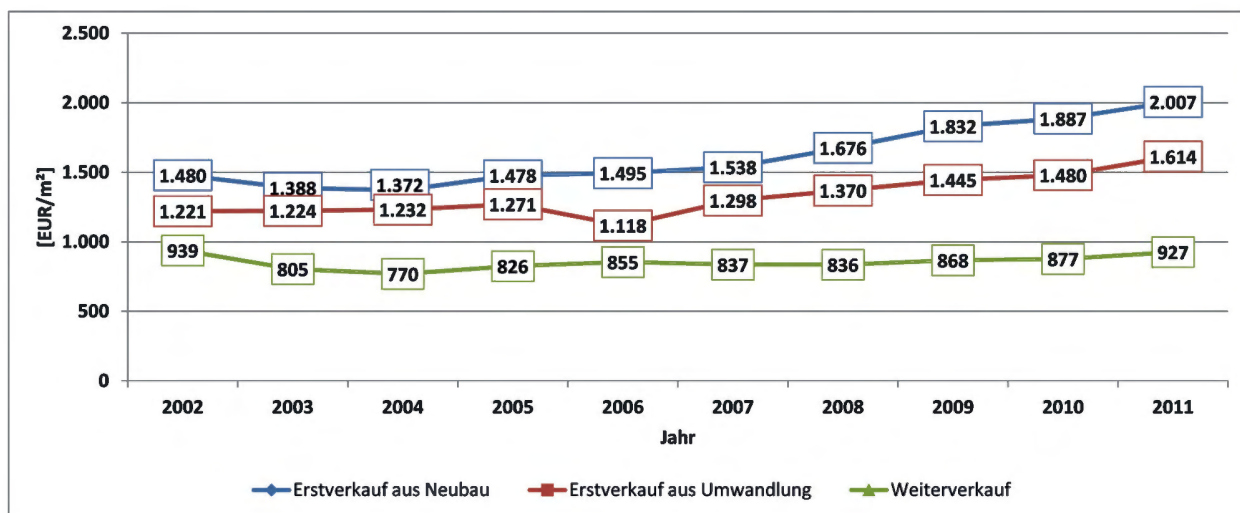


Diagramm 6-6: Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2002 - 2011

Während bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ in den letzten 10 Jahren ein Rückgang der Anzahl der Kaufverträge um 34,6 Prozent festzustellen ist, hat die Anzahl der „Weiterverkäufe“ um 231 Prozent zugenommen.

Hinsichtlich der Entwicklung der Kaufpreise ist zu erkennen, dass das Preisniveau in allen Bereichen ansteigend ist. Am deutlichsten legten die Kaufpreise für „Erstverkäufe aus Neubau“ zu; innerhalb von 10 Jahren erhöhte sich der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche um rund 36 Prozent.

6. 2. 3 Auswertung nach Kreisen

Tabelle 6-7 weist die Anzahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächen wurden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]		Ø Kaufpreis [EUR/m²]		Ø Wohnfläche [m²]
Altenburger Land	89	43,5%	↑	5,6	78,3%	611	-14,8%	76
Eichsfeld	20	-23,1%	↓	1,1	-28,2%	k. A.	k. A.	k. A.
Eisenach	61	-6,2%	↓	3,9	-54,4%	863	7,4%	79
Erfurt	882	45,8%	↑	108,6	39,0%	1.541	5,6%	84
Gera	163	-11,9%	↓	9,0	-7,0%	732	1,6%	70
Gotha	106	20,5%	↑	6,4	15,4%	694	0,1%	70
Greiz	38	-53,7%	↓	1,9	-49,0%	760	16,1%	79
Hildburghausen	37	23,3%	↑	1,7	3,8%	660	2,9%	67
Ilm-Kreis	92	48,4%	↑	6,5	73,8%	802	-4,0%	76
Jena	412	11,1%	↑	61,2	24,8%	1.768	6,3%	85
Kyffhäuserkreis	24	-44,2%	↓	1,1	-12,5%	604	14,7%	72
Nordhausen	52	-13,3%	↓	3,1	-29,4%	711	10,6%	81
Saale-Holzland-Kreis	75	10,3%	↑	4,4	-24,5%	686	35,0%	74
Saale-Orla-Kreis	49	63,3%	↑	2,3	118,7%	753	34,1%	77
Saalfeld-Rudolstadt	94	9,3%	↑	5,4	14,3%	759	2,7%	76
Schmalkalden-Meiningen	92	-5,2%	↓	8,1	34,5%	861	37,6%	98
Sömmerda	57	58,3%	↑	2,4	18,9%	646	-4,3%	71
Sonneberg	76	-1,3%	→	6,1	61,7%	711	-1,3%	76
Suhl	40	11,1%	↑	4,3	28,0%	875	-6,3%	87
Unstrut-Hainich-Kreis	58	65,7%	↑	4,1	176,4%	k. A.	k. A.	k. A.
Wartburgkreis	59	3,5%	→	4,1	-28,0%	817	12,1%	74
Weimar	197	20,9%	↑	19,4	9,1%	1.177	-6,6%	73
Weimarer Land	44	22,2%	↑	2,3	0,9%	656	-6,9%	66
Gesamt- ergebnis	2.817	17,4%	↑	273,2	21,6%	1.176	8,2%	80

Tabelle 6-7: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Wohnungseigentume nach Kreisen

Bei einem Zuwachs der Vertragsanzahl gegenüber 2010 von 17,4 Prozent ist der Geldumsatz um 21,6 Prozent auf nunmehr 273,2 Millionen EUR gestiegen.

In den kreisfreien Städten Erfurt, Jena, Weimar und Gera wurden 59 Prozent des gesamten Flächen- und 73 Prozent des Geldumsatzes erwirtschaftet. Über 31 Prozent (Anzahl) bzw. 39 Prozent (Geldumsatz) konzentrieren sich dabei allein auf die Landeshauptstadt Erfurt.

Die höchsten durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche werden in Jena (1.768 EUR/m²), Erfurt (1.541 EUR/m²) und Weimar (1.177 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 6-7).

Für unter 650 EUR/m² ist Wohnungseigentum im Kyffhäuserkreis, dem Altenburger Land und im Landkreis Sömmerda am günstigsten zu erwerben (vgl. Abbildung 6-1).

Hinweis: Zum Redaktionsschluss lagen die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter für den Unstrut-Hainich-Kreis und den Landkreis Eichsfeld noch nicht vor.

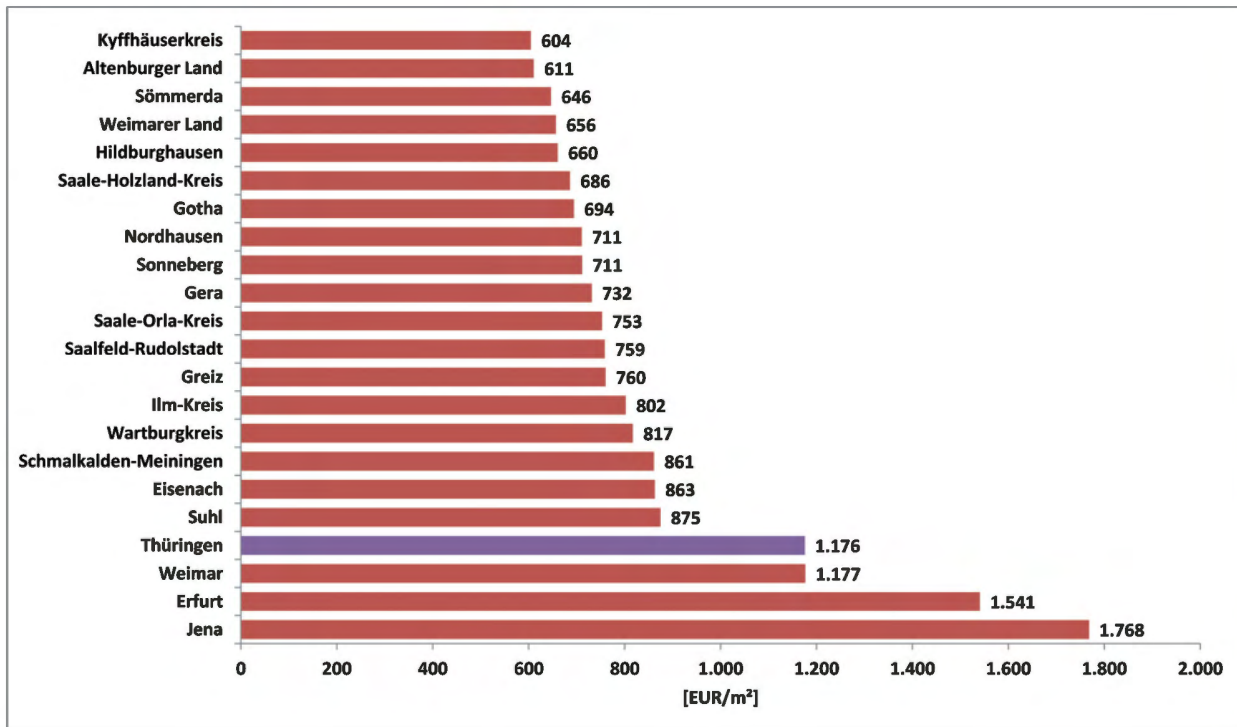


Diagramm 6-7: Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen

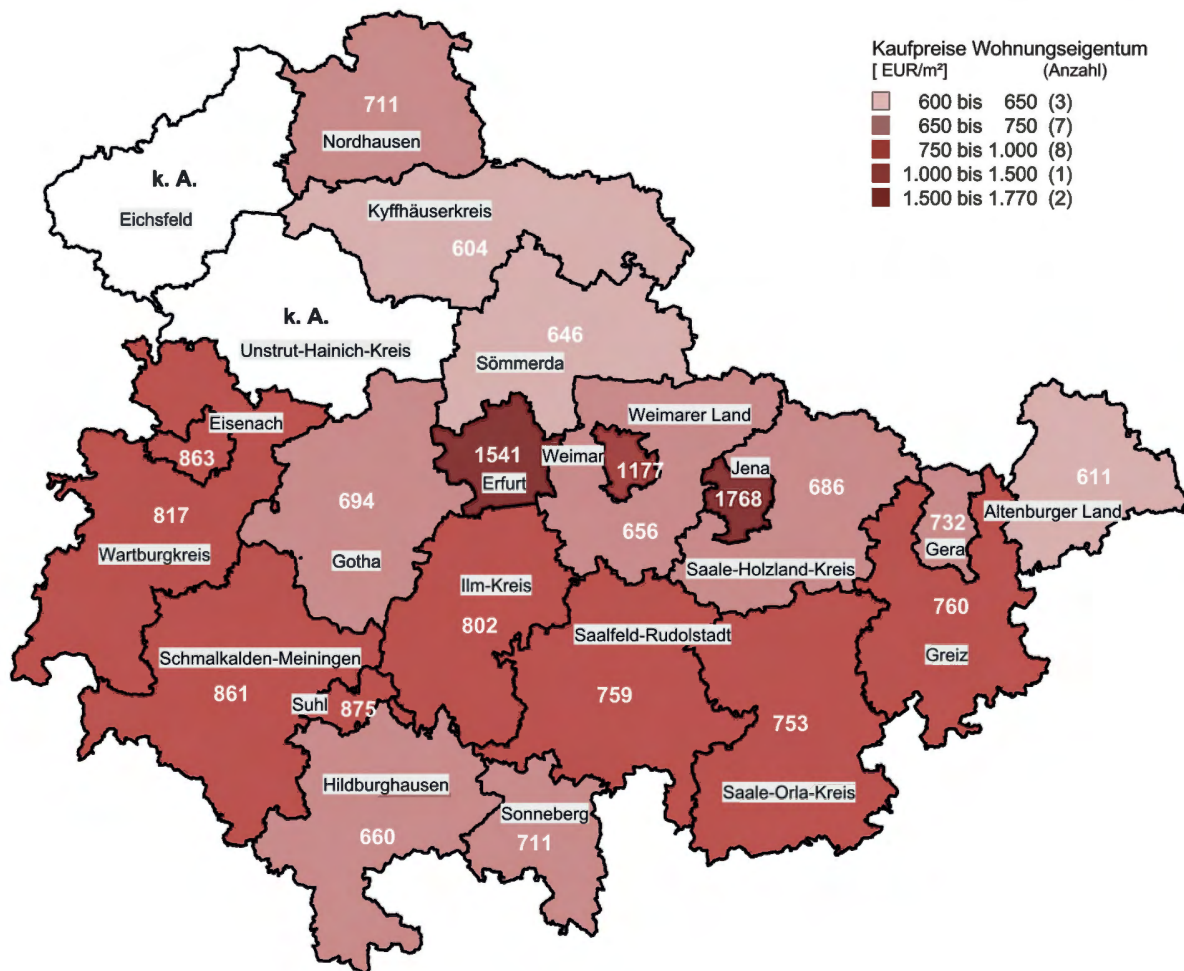


Abbildung 6-1: Karte mit Kaufpreisen für Wohnungseigentume nach Kreisen

6. 2. 4 Auswertung nach Baujahresgruppen

Die Anzahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum nach den Teilmärkten und Baujahresgruppen, den dazugehörigen Geldumsatz und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 werden in Tabelle 6-8 abgebildet. Die Baujahresklasse "Neubauten" beinhaltet die Baujahre ab 2010.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächen wurden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Teilmarkt Baujahr	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Wohnfläche [m²]
Erstverkauf aus Neubau	299	35,3%	↑	59,9	45,3%	↑	2.007	6,4%	↑	100
Erstverkauf aus Umwandlung	351	9,3%	↑	50,7	15,6%	↑	1.614	8,9%	↑	91
bis 1949	270	5,9%	↑	38,3	11,0%	↑	1.629	11,4%	↑	90
1950-1989	74	60,9%	↑	11,9	79,4%	↑	1.588	4,3%	→	93
ab 1990 (ohne Neubauten)	7	-36,4%	↓	0,5	-65,3%	↓	1.003	-39,8%	↓	87
Weiterverkauf	1.920	15,9%	↑	139,3	18,5%	↑	928	5,5%	↑	73
bis 1949	650	3,7%	→	54,6	4,6%	→	1.015	4,8%	→	79
1950-1989	433	16,4%	↑	17,3	18,7%	↑	608	2,0%	→	66
ab 1990 (ohne Neubauten)	833	27,0%	↑	66,8	32,3%	↑	1.039	8,2%	↑	72
Neubauten	4	300,0%	↑	0,5	170,3%	↑	1.537	k. A.		108

Tabelle 6-8: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Wohnungseigentume nach Teilmärkten und Baujahren

Die durchschnittlichen Kaufpreise schwanken zwischen 2.007 EUR/m² für „Erstverkäufe aus Neubau“ bis zu 608 EUR/m² für „Weiterverkäufe“ von Objekten mit Baujahren zwischen 1950 und 1989.

6.2.5 Erstverkauf aus Neubau

Für die Jahre 2002 bis 2011 werden in Tabelle 6-9 die Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ sowie die mittleren Kaufpreise, bezogen auf die Wohnfläche, angegeben. In die Auswertung wurden nur Kaufverträge einbezogen, bei denen das Baujahr maximal ein Jahr vor dem Vertragsjahr liegt. Zur Berechnung des mittleren Kaufpreises wurden nur Kauffälle verwendet, die für eine weitere Auswertung geeignet sind.

Jahr	Anzahl			Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Thüringen	Erfurt	Jena	Thüringen	Erfurt	Jena
2002	311	26	53	1.550	1.846	1.727
2003	227	34	72	1.522	1.545	1.649
2004	121	28	44	1.561	1.889	1.663
2005	183	54	72	1.588	1.734	1.730
2006	112	40	37	1.647	1.862	1.805
2007	136	47	41	1.632	1.888	1.847
2008	117	40	55	1.794	1.994	1.843
2009	128	49	55	1.857	2.122	1.791
2010	162	61	75	1.968	2.083	1.967
2011	244	91	103	2.083	2.303	2.146

Tabelle 6-9: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2002-2011 (Thüringen, Erfurt, Jena)

Seit 2002 sind bei den mittleren Kaufpreisen für „Erstverkäufe aus Neubau“ in Jena und Erfurt Zuwächse um 24,3 bzw. 24,8 Prozent zu verzeichnen.

Die zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise für „Erstverkäufe aus Neubau“ wird für Thüringen (gesamt) sowie die dominierenden Märkte in Jena und Erfurt im Diagramm 6-8 und im Diagramm 6-9 grafisch dargestellt.

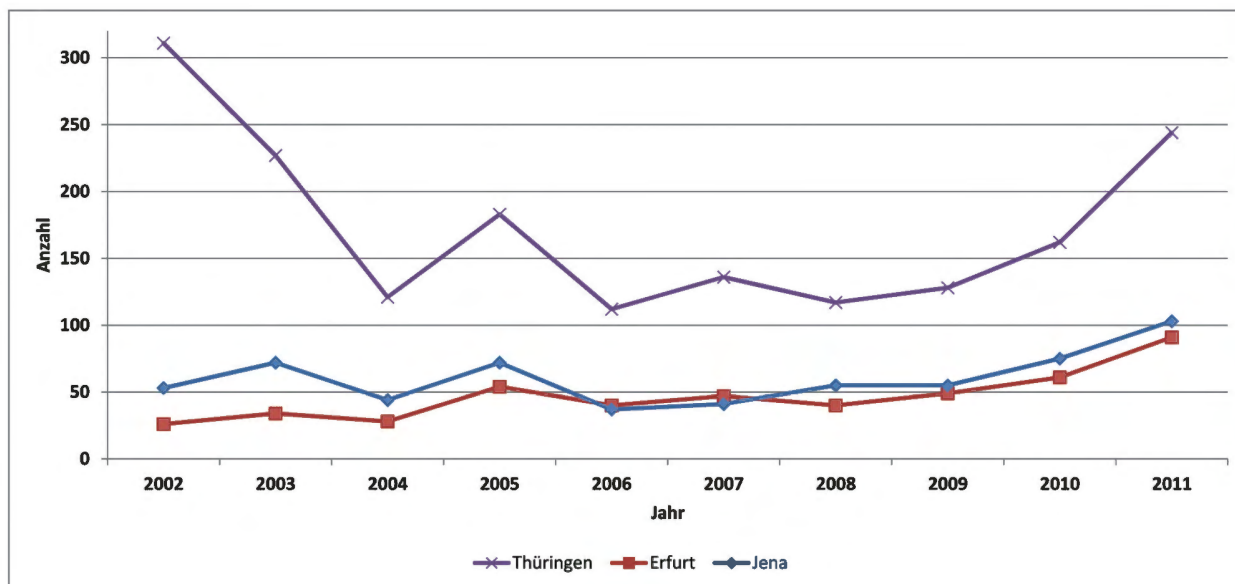


Diagramm 6-8 Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2002-2011 (Thüringen, Erfurt, Jena)

Bei der Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ in 2011 ist für Erfurt und Jena eine Zunahme um 250 bzw. 94 Prozent gegenüber dem Vergleichswert des Jahres 2002 festzustellen.

Gegenüber dem Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2007 beträgt die Zunahme der Gesamtanzahl der Verträge über 79 Prozent.

Im gleichen Zeitraum ist der mittlere Kaufpreis in Thüringen von 1.632 EUR/m² um 27,6 Prozent auf 2.083 EUR/m² angestiegen.

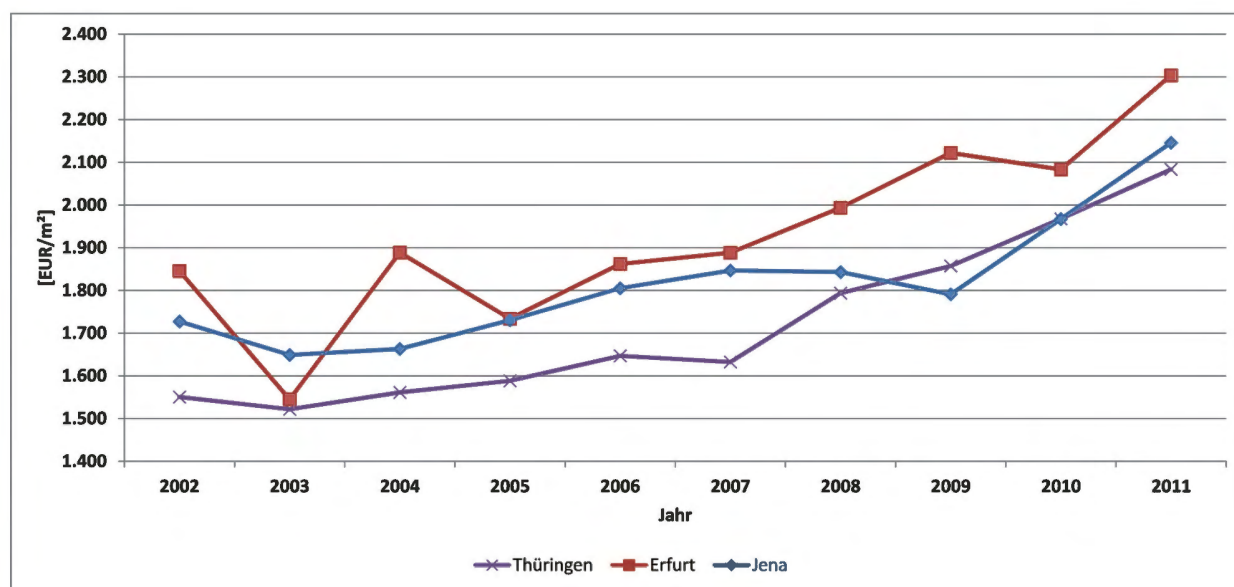


Diagramm 6-9: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2002-2011
(Thüringen, Erfurt, Jena)

6.2.6 Erstverkauf aus Umwandlung

Für die Jahre 2002 bis 2011 werden in Tabelle 6-10 die Anzahl der „Erstverkäufe aus Umwandlung“ (nach Baujahresklassen) sowie die mittleren Kaufpreise, bezogen auf die Wohnfläche, angegeben. Zur Berechnung des mittleren Kaufpreises wurden nur Kauffälle verwendet, die für eine weitere Auswertung geeignet sind.

Auf die Abbildung des mittleren Kaufpreises für die Baujahresklasse "ab 1990" wird aufgrund der vergleichsweise geringen Vertragsanzahl verzichtet.

Jahr	Anzahl				Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Thüringen	bis 1949	1950-1989	ab 1990	Thüringen	bis 1949	1950-1989
2002	1.016	754	258	4	1.222	1.352	834
2003	887	674	206	7	1.223	1.343	744
2004	554	436	113	5	1.215	1.289	891
2005	436	352	75	9	1.281	1.377	796
2006	509	349	149	11	1.110	1.402	650
2007	685	283	387	15	1.298	1.383	832
2008	329	275	46	8	1.377	1.439	1.057
2009	369	245	74	50	1.440	1.562	1.253
2010	312	255	46	11	1.479	1.462	1.522
2011	351	270	74	7	1.614	1.629	1.588

Tabelle 6-10: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2002-2011

Die zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise für „Erstverkäufe aus Umwandlung“ wird für Thüringen (gesamt) sowie die Baujahresklassen "bis 1949" und "1950 – 1989" im Diagramm 6-10 und im Diagramm 6-11 dargestellt. Auf die Darstellung der Baujahresklasse "ab 1990" wird auch hier verzichtet.

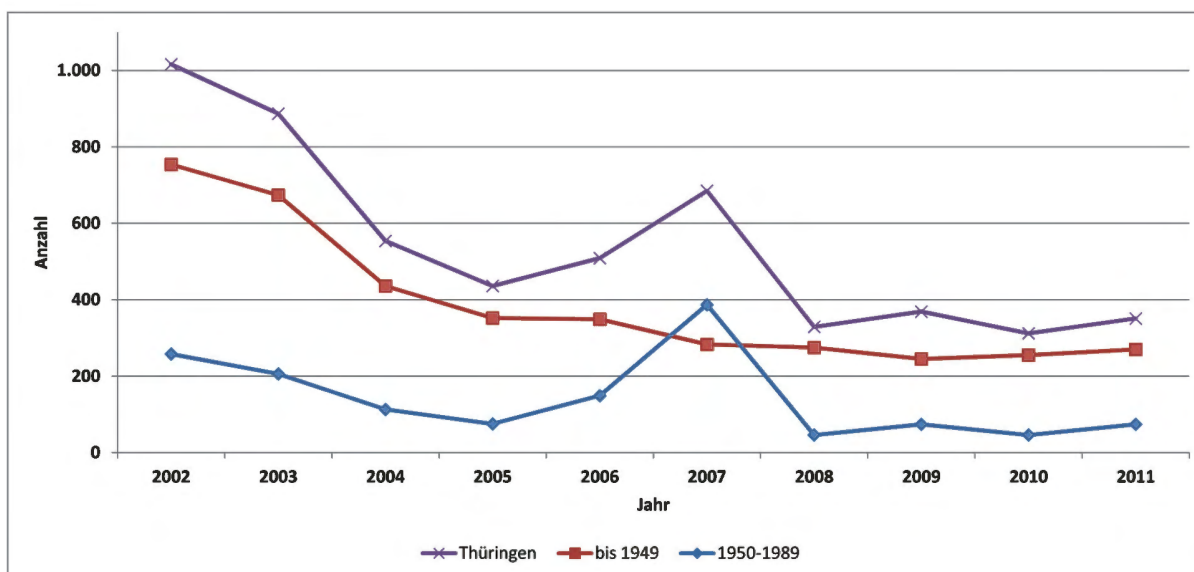


Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2002-2011

Nach einem starken Rückgang der Gesamtanzahl der „Erstverkäufe aus Umwandlung“ in den Jahren von 2002 bis 2005 um 57 Prozent auf 436 Verträge gab es in den nächsten zwei Jahren wieder eine Zunahme auf 685 verkaufte Objekte.

Seit 2008 bewegt sich die Vertragsanzahl auf einem mittleren Niveau von 340.

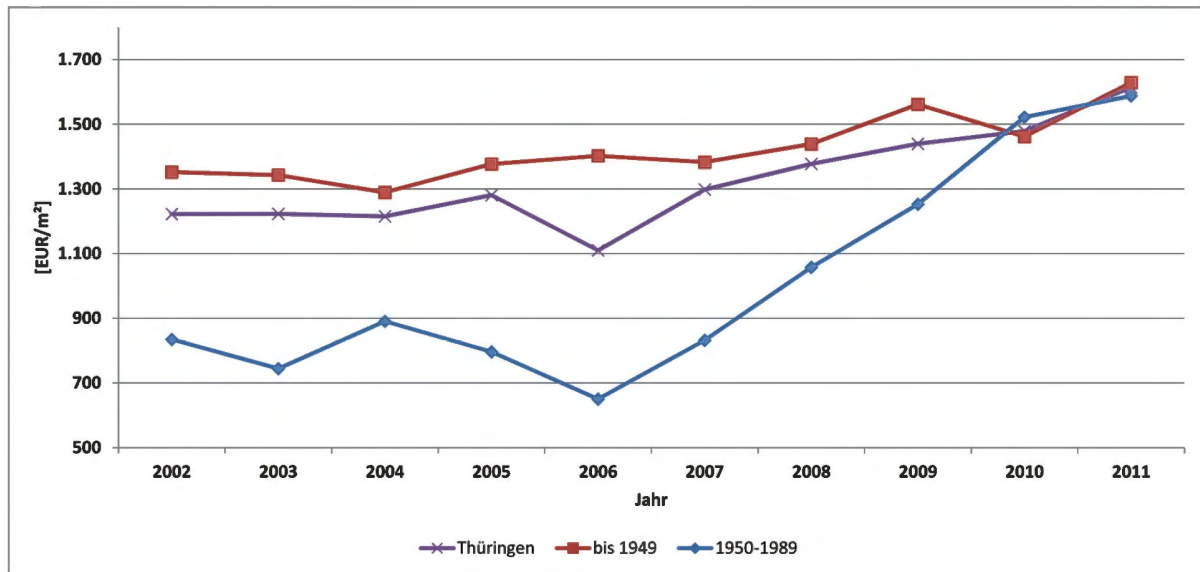


Diagramm 6-11: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2002-2011

Bei den Kaufpreisen für „Erstverkäufe aus Umwandlung“ mit Baujahren bis 1949 ist von 2002 bis 2011 insgesamt eine Erhöhung um 20,5 Prozent aufgetreten.

In der Baujahresklasse „1950 bis 1989“ sind für die letzten 10 Jahre sogar Preiserhöhungen um über 90 Prozent festzustellen.

6.2.7 Weiterverkauf

Tabelle 6-11 weist die Anzahl der Kaufverträge über „Weiterverkäufe“ und den entsprechenden Geldumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2011 sowie die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus. Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächen wurden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Bei einem Zuwachs der Vertragsanzahl gegenüber 2010 von 16,0 Prozent ist der Geldumsatz um 14,5 Prozent auf nunmehr 139,9 Millionen EUR gestiegen.

In den kreisfreien Städten Erfurt (45,2 Millionen EUR), Jena (30,1 Millionen EUR) und Weimar (15,3 Millionen EUR) wurden rund 65 Prozent des gesamten Geldumsatzes erwirtschaftet. Über 32 Prozent des Umsatzes konzentrieren sich dabei allein auf Erfurt.

Die höchsten durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche werden in Jena (1.504 EUR/m²), Erfurt (1.128 EUR/m²) und Weimar (1.103 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 6-12).

Die übrigen Landkreise und kreisfreien Städte liegen unter dem Thüringenmittel von 927 EUR/m².

Für unter 600 EUR/m² Wohnfläche werden Wohnungseigentume im Wartburgkreis, im Kyffhäuserkreis und in Gera weiterverkauft.

Eine kartografische Darstellung der mittleren Kaufpreise erfolgt in Abbildung 6-2.

Hinweis: Zum Redaktionsschluss lagen die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für den Unstrut-Hainich-Kreis noch nicht vor.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]			Ø Wohnfläche [m ²]
Altenburger Land	54	3,8%	→	2,2	-6,1%	↓	615	-1,1%	→	72
Eichsfeld	0	k. A.		0,0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Eisenach	60	5,3%	↑	3,9	-50,6%	↓	863	9,2%	↑	79
Erfurt	528	54,8%	↑	45,2	47,5%	↑	1.128	0,3%	→	73
Gera	135	-18,2%	↓	5,6	-28,0%	↓	591	-14,6%	↓	65
Gotha	80	5,3%	↑	3,8	1,4%	→	640	-7,4%	↓	68
Greiz	29	-59,2%	↓	1,1	-62,3%	↓	644	10,4%	↑	71
Hildburghausen	33	106,3%	↑	1,5	137,0%	↑	659	4,6%	→	67
Ilm-Kreis	65	80,6%	↑	3,7	63,6%	↑	831	-0,3%	→	74
Jena	262	14,9%	↑	30,1	30,9%	↑	1.504	7,8%	↑	74
Kyffhäuserkreis	20	-50,0%	↓	0,8	-29,0%	↓	578	6,8%	↑	72
Nordhausen	46	-11,5%	↓	2,6	-30,6%	↓	677	7,6%	↑	80
Saale-Holzland-Kreis	65	32,7%	↑	3,3	-31,1%	↓	647	6,3%	↑	69
Saale-Orla-Kreis	45	66,7%	↑	2,1	137,3%	↑	745	32,8%	↑	77
Saalfeld-Rudolstadt	75	-2,6%	→	3,8	-9,6%	↓	689	-5,8%	↓	74
Schmalkalden-Meiningen	67	-18,3%	↓	3,9	-21,0%	↓	672	9,2%	↑	102
Sömmerda	44	83,3%	↑	1,4	23,7%	↑	613	-5,5%	↓	68
Sonneberg	53	-1,9%	→	3,0	25,7%	↑	717	0,6%	→	75
Suhl	27	-10,0%	↓	2,3	-6,8%	↓	875	-6,4%	↓	87
Unstrut-Hainich-Kreis	8	k. A.		1,0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Wartburgkreis	39	-4,9%	→	1,5	-20,9%	↓	525	-9,3%	↓	70
Weimar	172	35,4%	↑	15,3	34,0%	↑	1.103	-0,6%	→	70
Weimarer Land	33	17,9%	↑	1,7	-7,1%	↓	647	2,9%	→	65
Gesamt- ergebnis	1.940	16,0%	↑	139,9	14,5%	↑	927	5,6%	↑	73

Tabelle 6-11: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Weiterverkäufe nach Kreisen

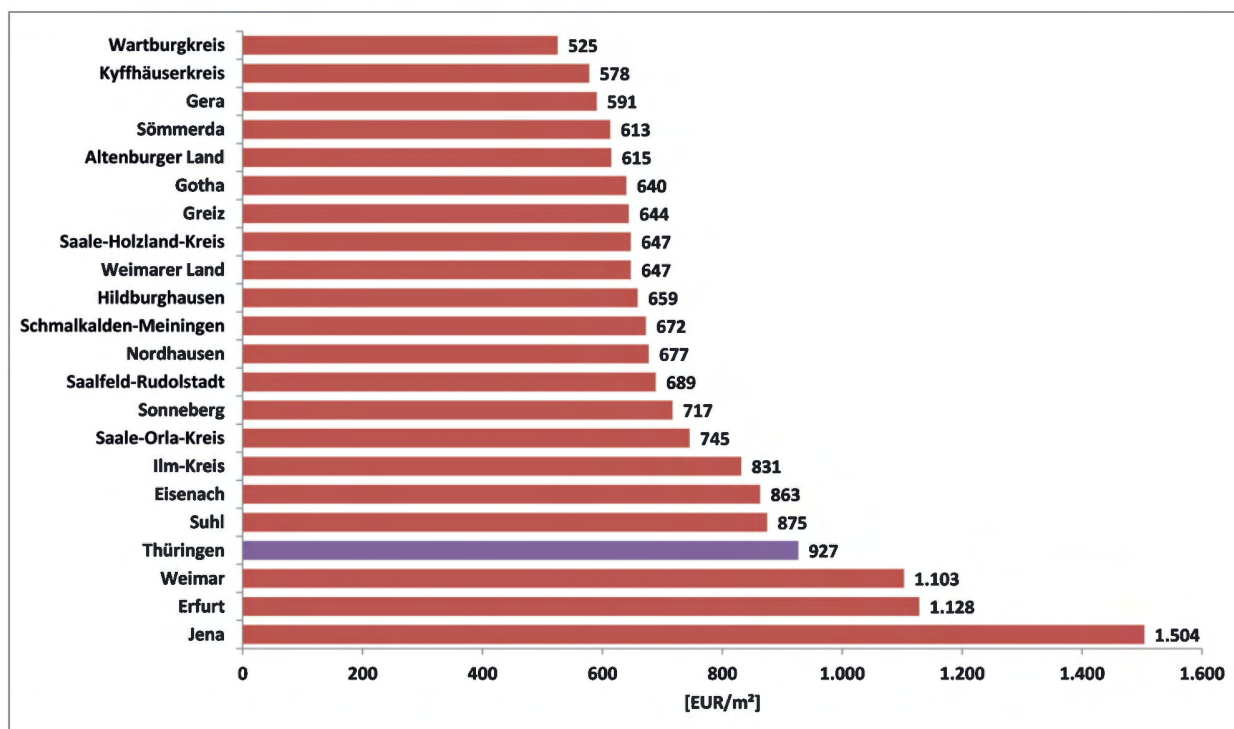


Diagramm 6-12: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen

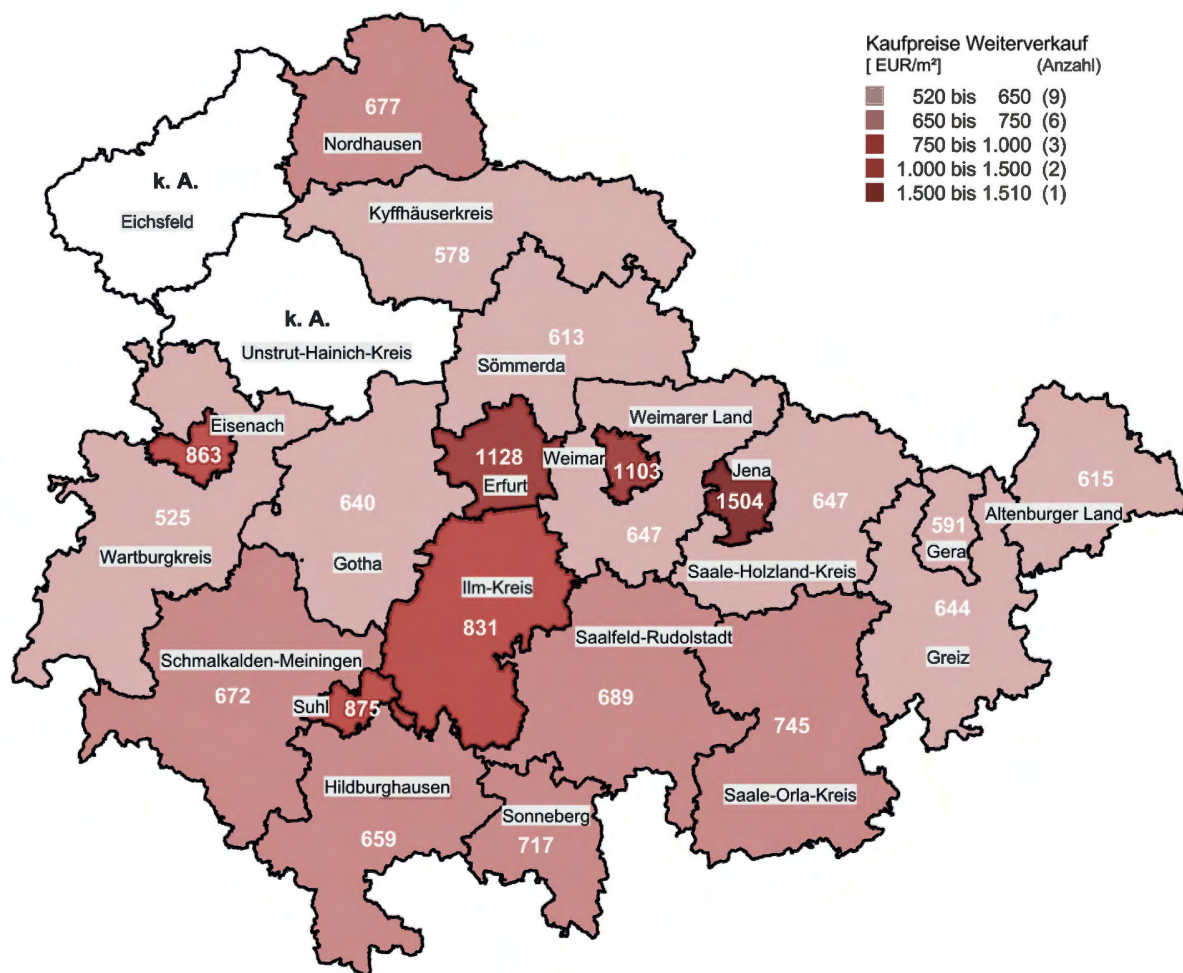


Abbildung 6-2: Karte mit Kaufpreisen für Weiterverkäufe nach Kreisen

Die zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise für „Weiterverkäufe“ wird für Thüringen (gesamt) sowie die Baujahresklassen (vor 1949, 1950 – 1989, ab 1990) in Tabelle 6-12, im Diagramm 6-13 und im Diagramm 6-14 dargestellt.

Jahr	Anzahl				Ø Kaufpreis [EUR/m²]			
	Thüringen	bis 1949	1950-1989	ab 1990	Thüringen	bis 1949	1950-1989	ab 1990
2002	574	145	212	217	926	942	712	1.156
2003	620	180	248	192	799	748	679	1.025
2004	652	216	200	236	769	730	681	883
2005	797	284	209	304	831	855	705	904
2006	737	271	176	290	845	874	600	970
2007	1.034	395	277	362	837	856	615	1.013
2008	1.053	391	239	423	831	861	580	952
2009	1.453	537	325	591	865	906	588	985
2010	1.657	628	372	657	879	967	596	961
2011	1.920	650	433	837	926	1.015	608	1.039

Tabelle 6-12: Anzahl und Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2002-2011

Bei der Anzahl der „Weiterverkäufe“ ist, bis auf einen leichten Rückgang in 2006, über alle Baujahresklassen ein stetiger Anstieg zu verzeichnen.

Inhomogener gestaltet sich das Bild bei den Kaufpreisen.

Für die „Weiterverkäufe“ mit Baujahren bis 1949 ist von 2002 bis 2004 zunächst ein Rückgang um 22,5 Prozent festzustellen. Seit 2004 sind die Preise dann insgesamt um 39 Prozent gestiegen. Sie liegen aktuell 7,8 Prozent über dem Vergleichswert für 2002.

Die „Weiterverkäufe“ in der Baujahresklasse 1950 bis 1989 bewegten sich bis 2005 auf einem einheitlichen Niveau von durchschnittlich 695 EUR/m². Nach einem Rückgang um 15 Prozent im Jahr 2006 sind sie seitdem lediglich um insgesamt 1,3 Prozent angestiegen.

Den Rückgang von 2002 bis 2004 um fast 24 Prozent konnten die „Weiterverkäufe“ mit Baujahren ab 1990, trotz eines stetigen Anstiegs, nicht wieder ausgleichen. Aktuell liegt der Kaufpreis noch 10 Prozent unter dem Wert des Jahres 2002.

Insgesamt hat der mittlere Kaufpreis über alle Baujahresklassen 2011 wieder den Vergleichswert des Jahres 2002 erreicht.

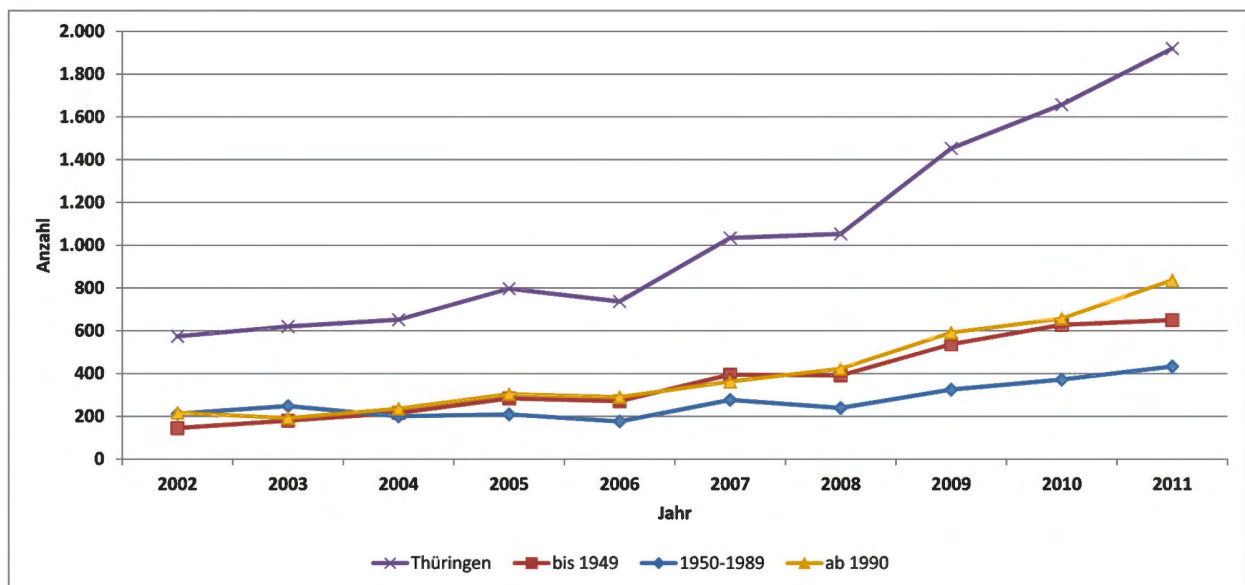


Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2002-2011

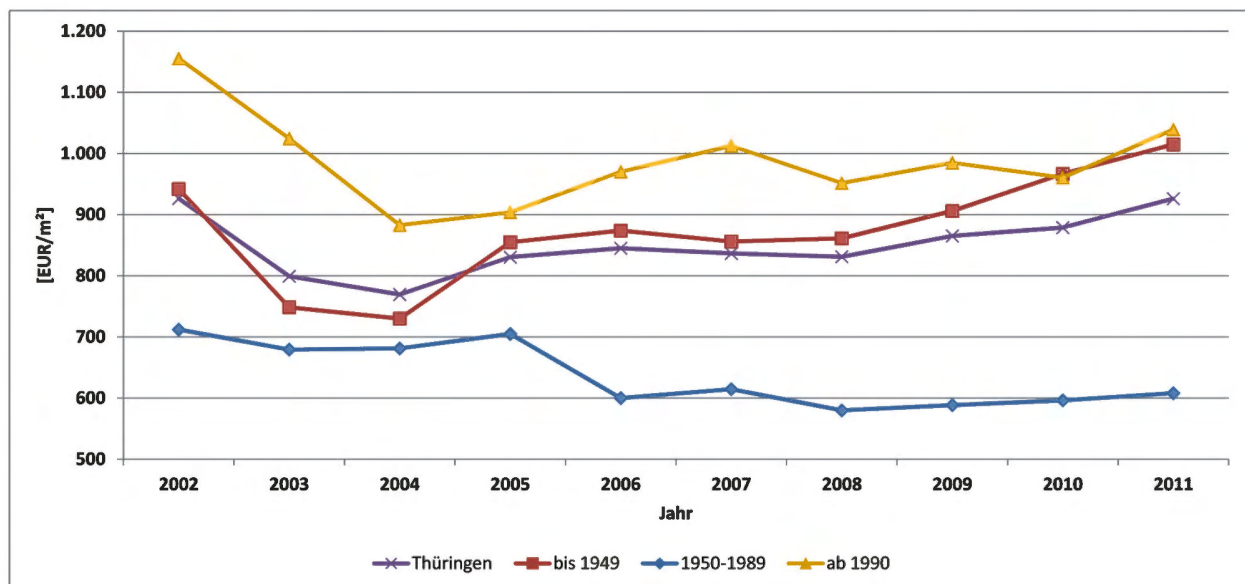


Diagramm 6-14: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2002-2011

6.3 Teileigentum

Aus Tabelle 6-13 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2007 bis 2011 entnommen werden. Außerdem werden für das Jahr 2011 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

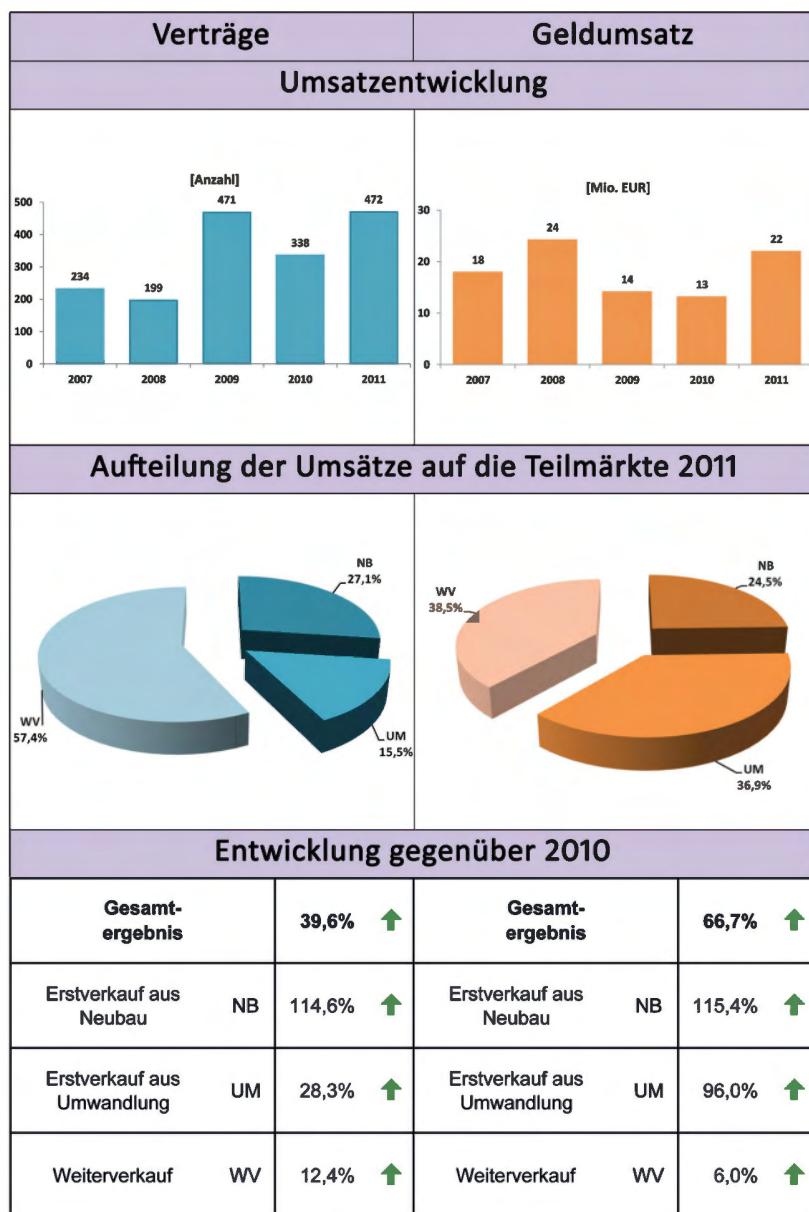


Tabelle 6-13: Umsatzübersicht für Teileigentum

Die Verträge über Teileigentum überschreiten mit 472 in 2011 den Fünffahresschnitt von 343 um rund 38 Prozent. Bezüglich des Geldumsatzes beträgt diese Zunahme 21 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr wurden rund 40 Prozent mehr Kaufverträge über Teileigentum abgeschlossen; der Geldumsatz ist dabei sogar um über 66 Prozent angestiegen. Obwohl die „Erstverkäufe aus Umwandlung“ nur 15,5 Prozent der Vertragsanzahl ausmachen, wurden damit fast 37 Prozent des Geldumsatzes erwirtschaftet.

Auf eine Differenzierung nach Teilmärkten wird aufgrund der geringen Vertragsanzahl bei den nachfolgenden Betrachtungen verzichtet.

Die zeitliche Entwicklung der Anzahl der Verträge über Teileigentume und des Geldumsatzes spiegelt Diagramm 6-15 wider.

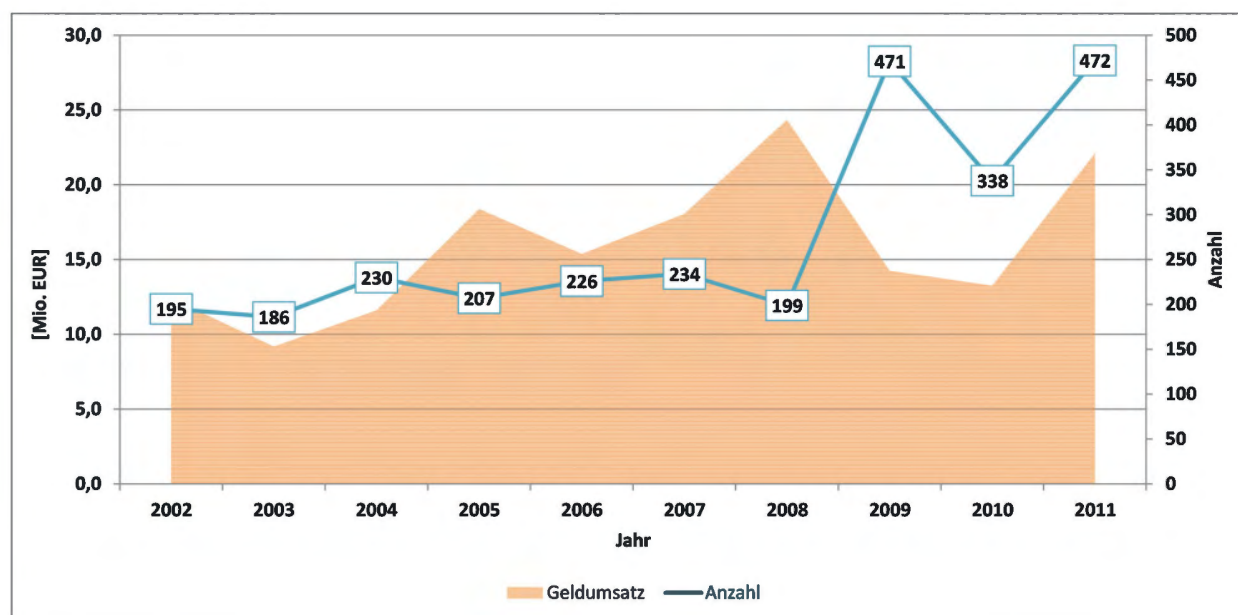


Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2002 - 2011

Die Auswertung der Vertragsanzahl über Teileigentum nach Kreisen (vgl. Diagramm 6-16) verdeutlicht, dass auch hier die weitaus überwiegende Markttätigkeit in Erfurt stattfindet.

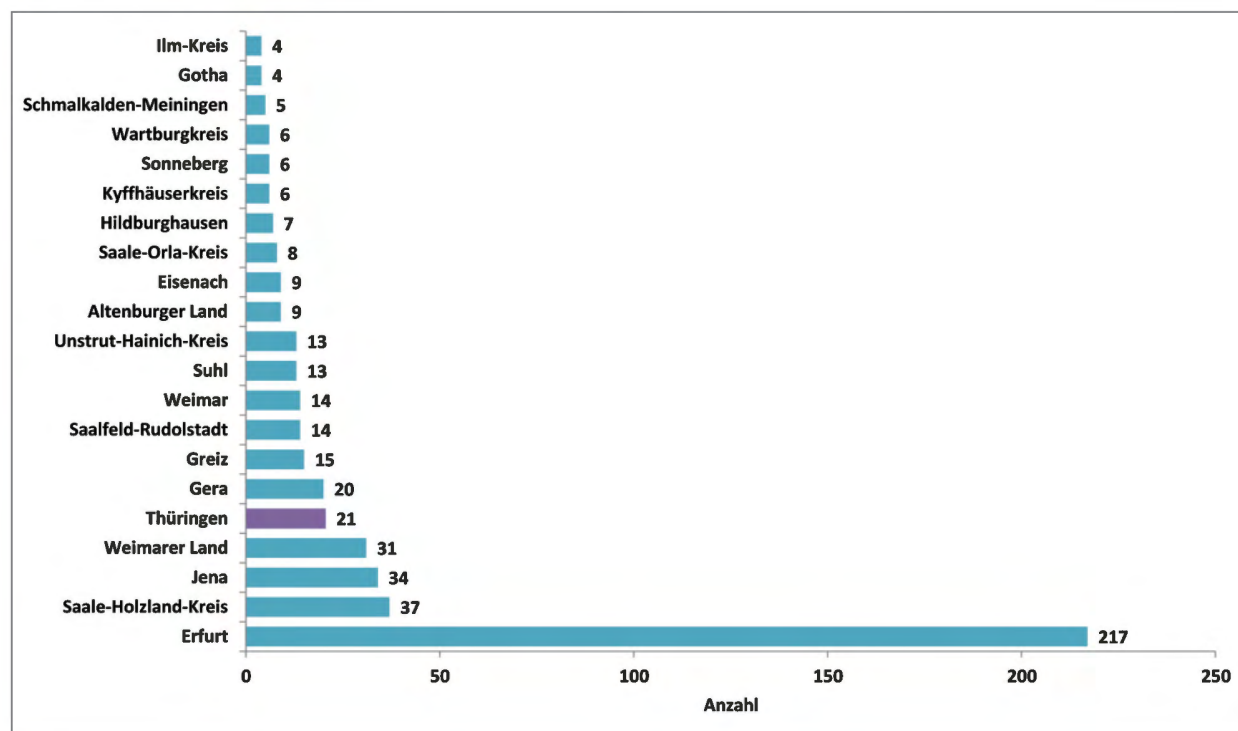


Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen

Im Jahr 2011 betrug der durchschnittliche Kaufpreis für „Teileigentum“ in Thüringen 850 EUR/m² Nutzfläche.

236 Verträge, somit die Hälfte der Verkäufe, entfiel auf Garagen bzw. Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen. Da hier keine Nutzflächen erfasst werden, kann nur der durchschnittliche Kaufpreis angegeben werden. Für Garagen (87 Kaufverträge) ergab sich ein Durchschnittskaufpreis von 1.550 EUR/Stück. Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhäusern (149 Kaufverträge) wurden für durchschnittlich 1.780 EUR/Stück gehandelt.

7 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Tabelle 7-1) werden in den jeweiligen Berichten zum Grundstücksmarkt veröffentlicht und kostenfrei im Internet (www.gutachterausschuesse-th.de) bereitgestellt.

Diese Berichte enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. die wesentlichen Modellparameter), um die Daten unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität sachgerecht anwenden zu können.

Gutachterausschuss für das Gebiet ...	Sachwertfaktoren		Liegenschaftszinssätze		Rohertragsfaktoren
	EFH	MFH	EFH	MFH	
Stadt Erfurt	X	-	-	X	X
Stadt Gera	X	-	-	X	X
Stadt Jena	X	X	-	X	X
Stadt Suhl	X	X	X	X	X
Stadt Weimar	X	X	X	X	X
Stadt Eisenach	X	X	X	X	X
Eichsfeld	X	X	X	X	X
Nordhausen	X	X	X	X	-
Wartburgkreis	X	X	X	X	X
Unstrut-Hainich-Kreis	X	X	X	X	X
Kyffhäuserkreis	X	X	-	-	-
Schmalkalden-Meiningen	X	X	X	X	X
Gotha	X	X	X	X	X
Sömmerda	X	X	-	-	-
Hildburghausen	X	X	X	X	X
Ilm-Kreis	X	-	-	X	-
Weimarer Land	X	X	-	-	-
Sonneberg	X	-	-	X	-
Saalfeld-Rudolstadt	X	-	-	X	X
Saale-Holzland-Kreis	X	X	X	-	X
Saale-Orla-Kreis	X	X	x	-	-
Greiz	X	-	-	X	X
Altenburger Land	X	-	-	X	X

Tabelle 7-1: Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten nach Gutachterausschüssen

Tabelle 7-1 gibt eine Übersicht über die Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten der Wertermittlung bei den jeweiligen Gutachterausschüssen.

7.1 Sachwertfaktoren

Gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB werden Sachwertfaktoren unter Nutzung der Kaufpreissammlung aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet und dienen dazu, den aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

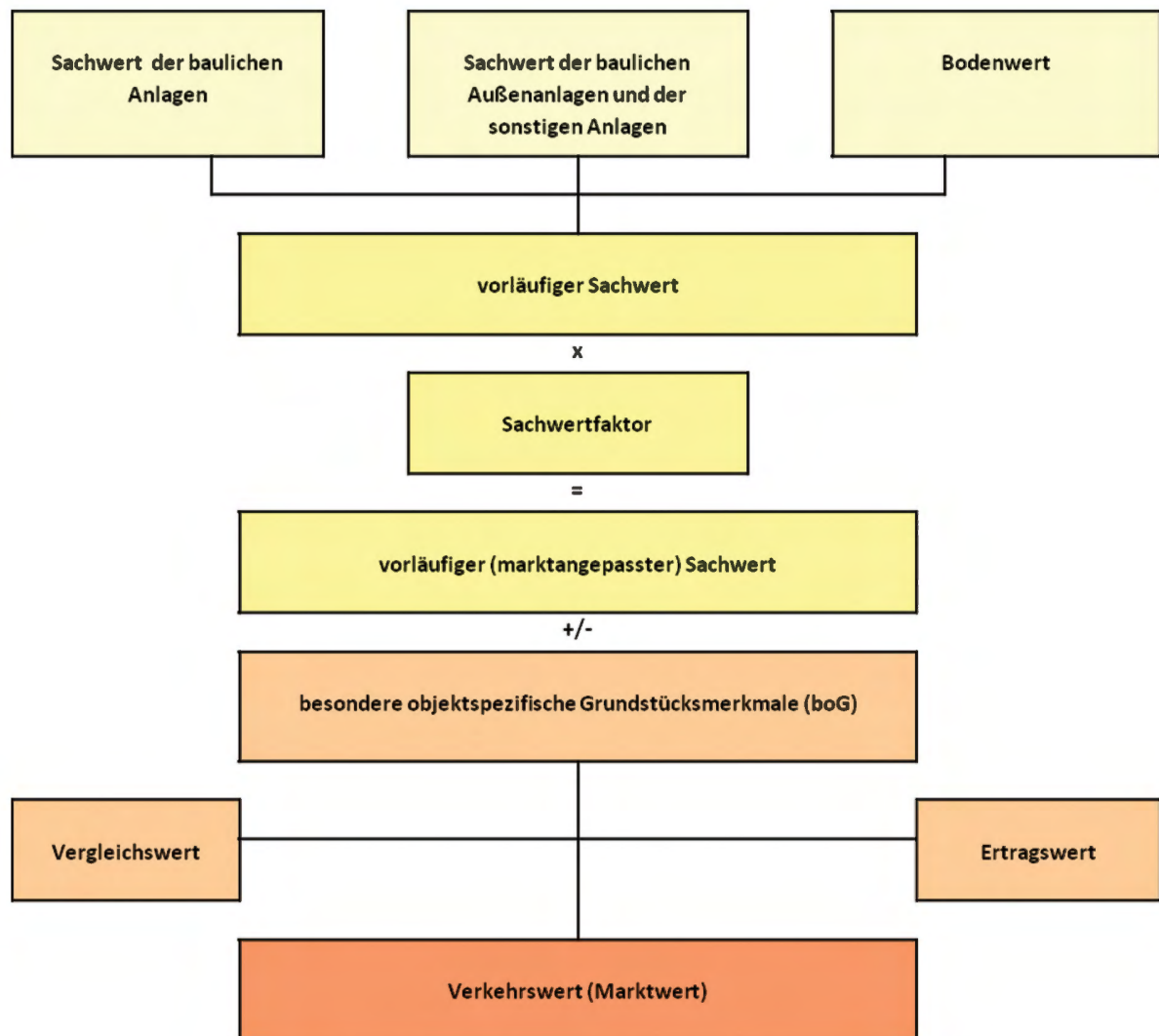


Abbildung 7-1: Schema Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren, als eines der Standardverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes, führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in Ansatz gebrachten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Damit dem Grundsatz „Immer im gleichen Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, muss zu den Sachwertfaktoren auch immer das dazugehörige Modell (vgl. Tabelle 7-2) mit angegeben werden.

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) gegebenenfalls auch Zuschläge vorzunehmen. Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind (§17 Abs. 2 ImmoWertV) in Abzug zu bringen. Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z. B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen.
Normalherstellungskosten	NHK 2000
Regionalisierung	ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„ohne“, wenn Alterswertminderung „linear“ erfolgt
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z. B. Teilausbau)
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze im normierten KP berücksichtigt
Baunebenkosten	16 % bei freistehend, 14 % bei DHH/RH
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex
Wertminderung wegen Alters	„linear“, wenn Baujahreskorrektur „ohne“
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente laut Anlage
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert ungewöhnliche Außenanlagen (z. B. Pool) sind separat im normierten KP zu berücksichtigen.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden) im normierten KP berücksichtigt
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei im normierten KP berücksichtigt.
Stichprobenumfang	x Kauffälle
Zeitraum	2010/2011

Tabelle 7-2: Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren K kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$K = \emptyset \sum \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

hier bedeuten:

KP	Kaufpreis
i	Kauffall
vSW	vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1.1 Vergleichende Darstellung der Verkehrswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

In den folgenden Abbildungen werden für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse für zwei verschiedene fiktive vorläufige Sachwerte (SW) bzw. Bodenrichtwertniveaus (BRW) die korrespondierenden Verkehrswerte ausgewiesen. Dabei wird davon ausgegangen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegen.

- Abbildung 7-2: SW = 180.000 EUR; BRW = 60 EUR/m²
- Abbildung 7-3: SW = 160.000 EUR; BRW = 40 EUR/m²

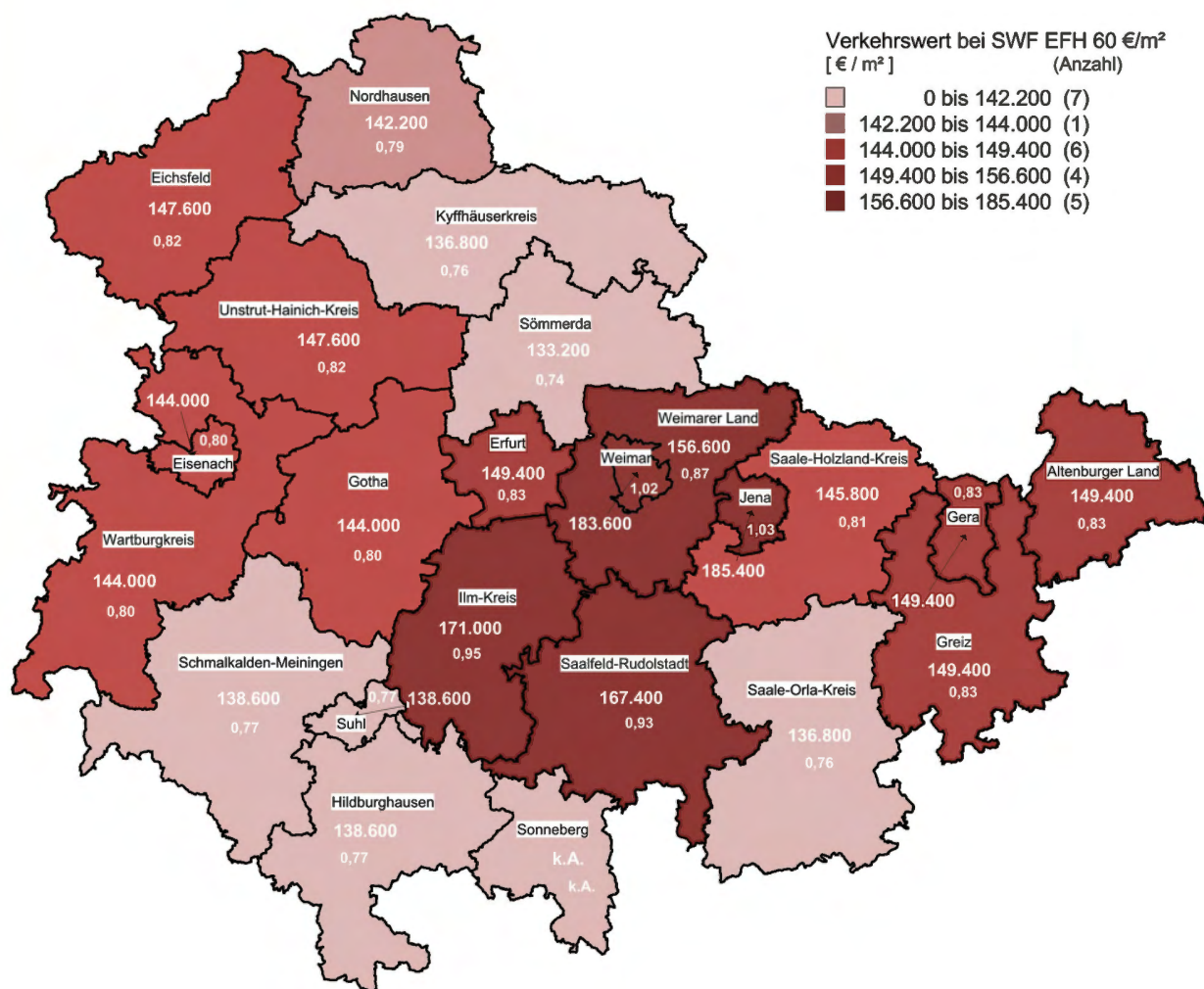


Abbildung 7-2: Verkehrswerte (vorläufiger Sachwert: 180.000 EUR; Bodenrichtwertniveau: 60 EUR/m²)

Da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg Sachwertfaktoren für Bodenrichtwertniveaus von 10 EUR/m², 20 EUR/m² und 40 EUR/m² beschlossen wurden, können in Abbildung 7-2 keine Werte ausgewiesen werden.

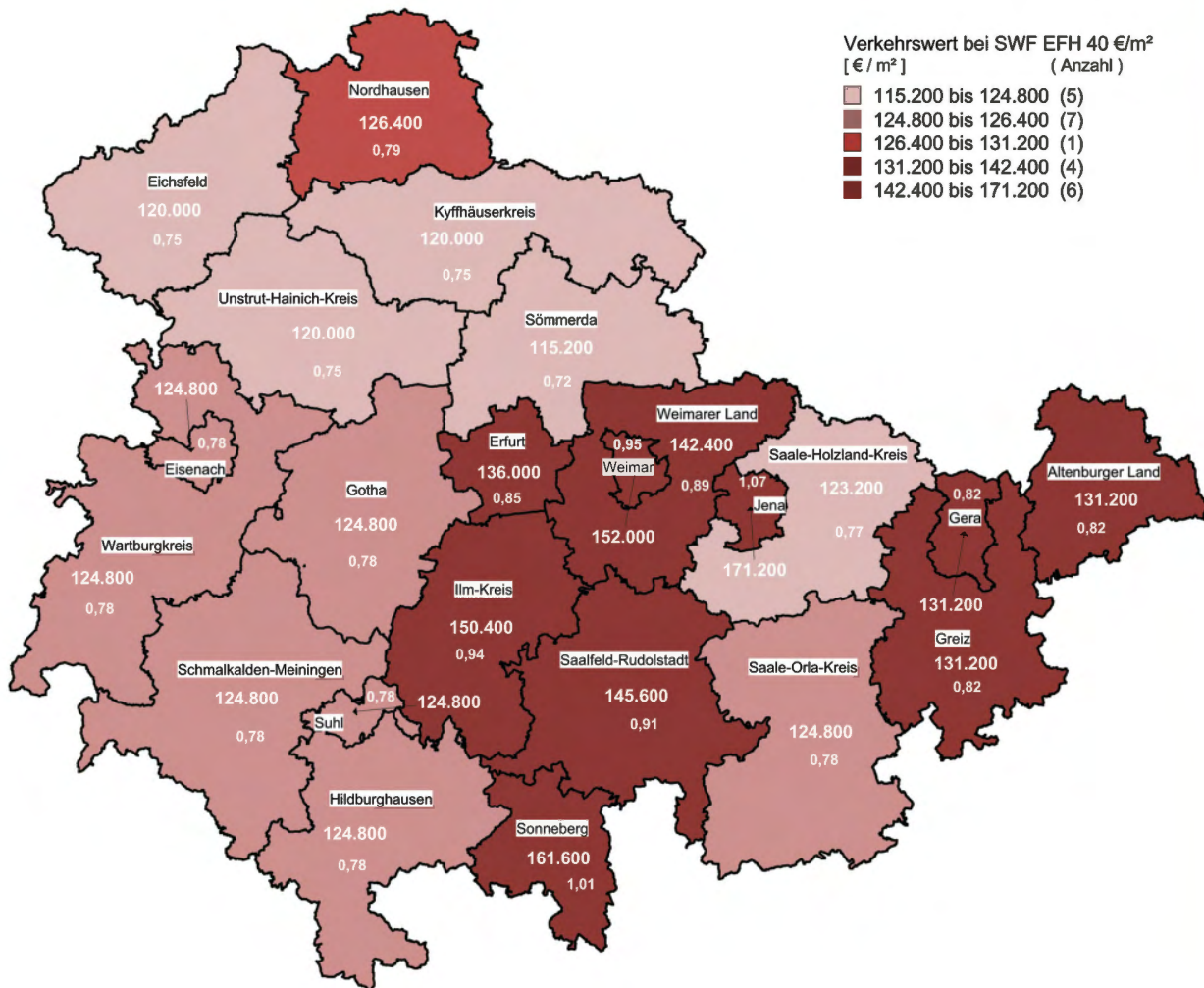


Abbildung 7-3: Verkehrswerte (vorläufiger Sachwert: 160.000 EUR; Bodenrichtwertniveau: 40 EUR/m²)

Aufgrund teilweise vorhandener Unterschiede in den durch die Gutachterausschüsse verwendeten Modellen handelt es sich in den Abbildungen 7-2 und 7-3 um generalisierte Darstellungen.

Unter Beachtung der Modellkonformität müssen im konkreten Einzelfall die jeweiligen Sachwertfaktoren in dem jeweils dazugehörigen Modell angewendet werden.

Diese sind im Internet (www.gutachterausschuesse-th.de) in den Berichten zum Grundstücksmarkt veröffentlicht.

7.1.2 Beispiel für Sachwertfaktoren

In diesem Abschnitt werden beispielhaft die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha beschlossenen und veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt:

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude, ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport) und typischen Außenanlagen,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Normalherstellungskosten ohne Baujahreskorrektur	NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	Ohne
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze
Baunebenkosten	16 % bei EFH, 14 % bei DHH/RH
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex
Alterswertminderung	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestnutzungsdauer“)
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Anlage 2 „Modernisierungstabelle“ und Anlage 3 „Restnutzungsdauertabelle“
Außenanlagen, sonstige Anlagen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	prozentual vom Gebäudezeitwert (2 % - 8 %) Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)
Bodenwert	Bodenrichtwert * Grundstücksfläche (sachverständige Anpassung (siehe Normgrundstück) berücksichtigt)
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Stichprobenumfang	303 Kauffälle
Zeitraum	2009 - 2011

Tabelle 7-3: Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren bei EFH/ZFH

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde folgende Funktion verwendet:

$$k = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad k = \text{Sachwertfaktor}$$

vSW = vorläufiger Sachwert (in Mio. EUR)

a, b = Konstanten

Bodenrichtwertniveau	Anzahl	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
< 25 €/m ²	53	0,32929	0,03916	-0,40911	0,05703	0,70783
25 – 49 €/m ²	50	0,43802	0,06745	-0,31318	0,08708	0,46498
50 – 75 €/m ²	47	0,44475	0,08270	-0,32116	0,10979	0,40028
> 75 €/m ²	20	0,53508	0,07867	-0,28278	0,09783	0,54737

Tabelle 7-4: Gruppierung nach Bodenrichtwertniveaus

Ausgehend von diesen Gruppierungen wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwertniveaus 15 €/m², 30 €/m², 60 €/m² und 120 €/m² gewählt.

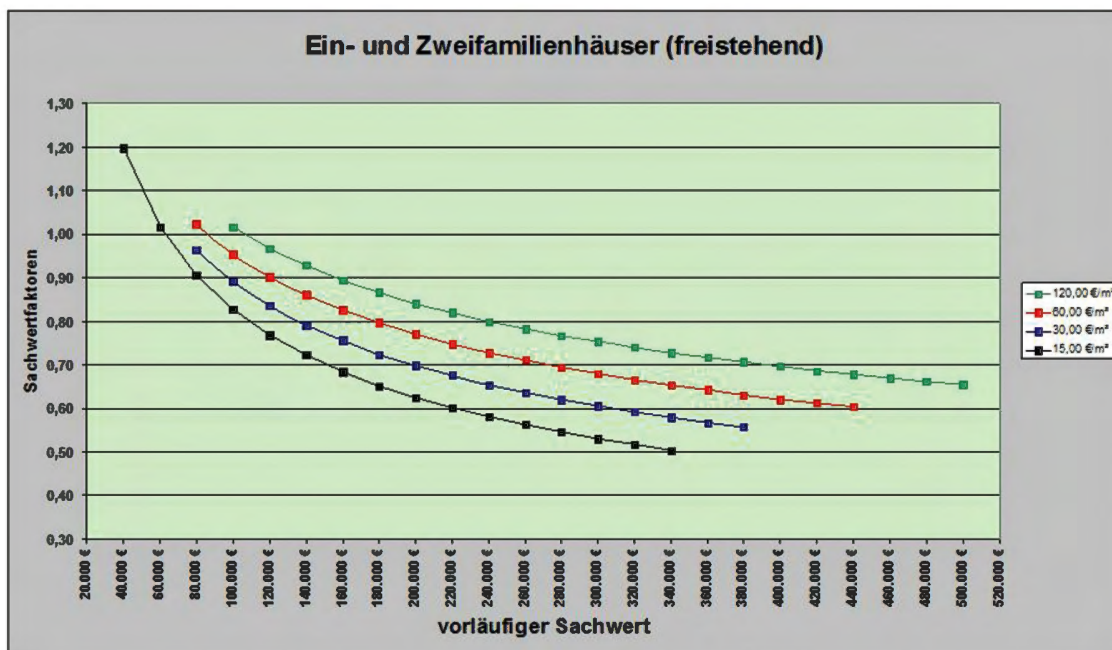


Diagramm 7-1: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)				
Bodenrichtwertniveau	15 €/m ²	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
vorläufiger Sachwert				
40.000 €	1,20			
60.000 €	1,02			
80.000 €	0,90	0,96	1,02	
100.000 €	0,83	0,89	0,95	1,02
120.000 €	0,77	0,84	0,90	0,97
140.000 €	0,72	0,79	0,86	0,93
160.000 €	0,68	0,75	0,83	0,89
180.000 €	0,65	0,72	0,80	0,87
200.000 €	0,62	0,70	0,77	0,84
220.000 €	0,60	0,67	0,75	0,82
240.000 €	0,58	0,65	0,73	0,80
260.000 €	0,56	0,64	0,71	0,78
280.000 €	0,55	0,62	0,69	0,77
300.000 €	0,53	0,60	0,68	0,75
320.000 €	0,52	0,59	0,67	0,74
340.000 €	0,50	0,58	0,65	0,73
360.000 €		0,57	0,64	0,72
380.000 €		0,56	0,63	0,71
400.000 €			0,62	0,70
420.000 €			0,61	0,69
440.000 €			0,60	0,68
460.000 €				0,67
480.000 €				0,66
500.000 €				0,65
a	0,32626	0,39586	0,46784	0,54168
b	-0,40388	-0,35228	-0,30957	-0,27367
Anzahl der Datensätze	53	50	47	20
Ø RND [Jahre]	37	41	65	40
Ø Wohnfläche [m ²]	135	133	130	183
Ø normierter Kaufpreis/ m ² Wohnfläche	771	944	1.118	1.153

Tabelle 7-5: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,034.

7.2 Liegenschaftszinssätze

Gemäß § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten abgeleitet werden.

Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren, als eines der Standardverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes, führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssätze in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

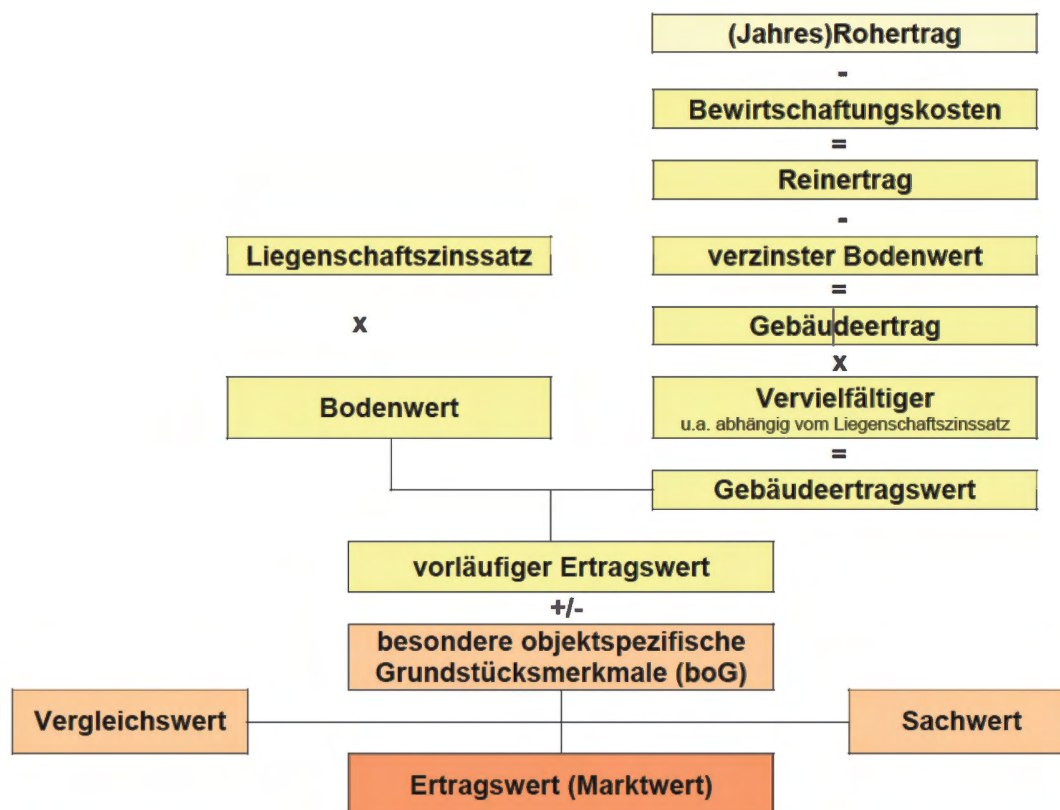


Abbildung 7-4: Schema Ertragswertverfahren

Damit dem Grundsatz „Immer im gleichen Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, muss zu den Liegenschaftszinssätzen auch immer das dazugehörige Modell (vgl. Tabelle 7-5) mit angegeben werden.

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung Rohertrag (RoE) (Jahr)	Vollvermietung wird unterstellt marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (überprüft) (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i. d. R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente laut Anlage
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
Stichprobenumfang	x Kauffälle (vorrangig geeignete Mietobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auswählen)
Zeitraum	2010/2011

Tabelle 7-6: Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für MFH

Die Berechnung des Liegenschaftszinses erfolgt durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens nach folgender Formel:

$$p = \emptyset \sum \left(\frac{RE_i}{KP_i - boG} - \frac{q^{-1}}{q^n - 1} \times \frac{G_i - boG}{KP_i - boG} \right) \times 100 \quad [\% - \text{Angabe in Prozent}]$$

RE	Reinertrag des Grundstücks i
KP	Kaufpreis für das Grundstück i
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$
BW	Bodenwert
q	$1+p$
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)

7.2.1 Vergleichende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

In der folgenden Abbildung werden für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % und einer Restnutzungsdauer kleiner 36 Jahre dargestellt.

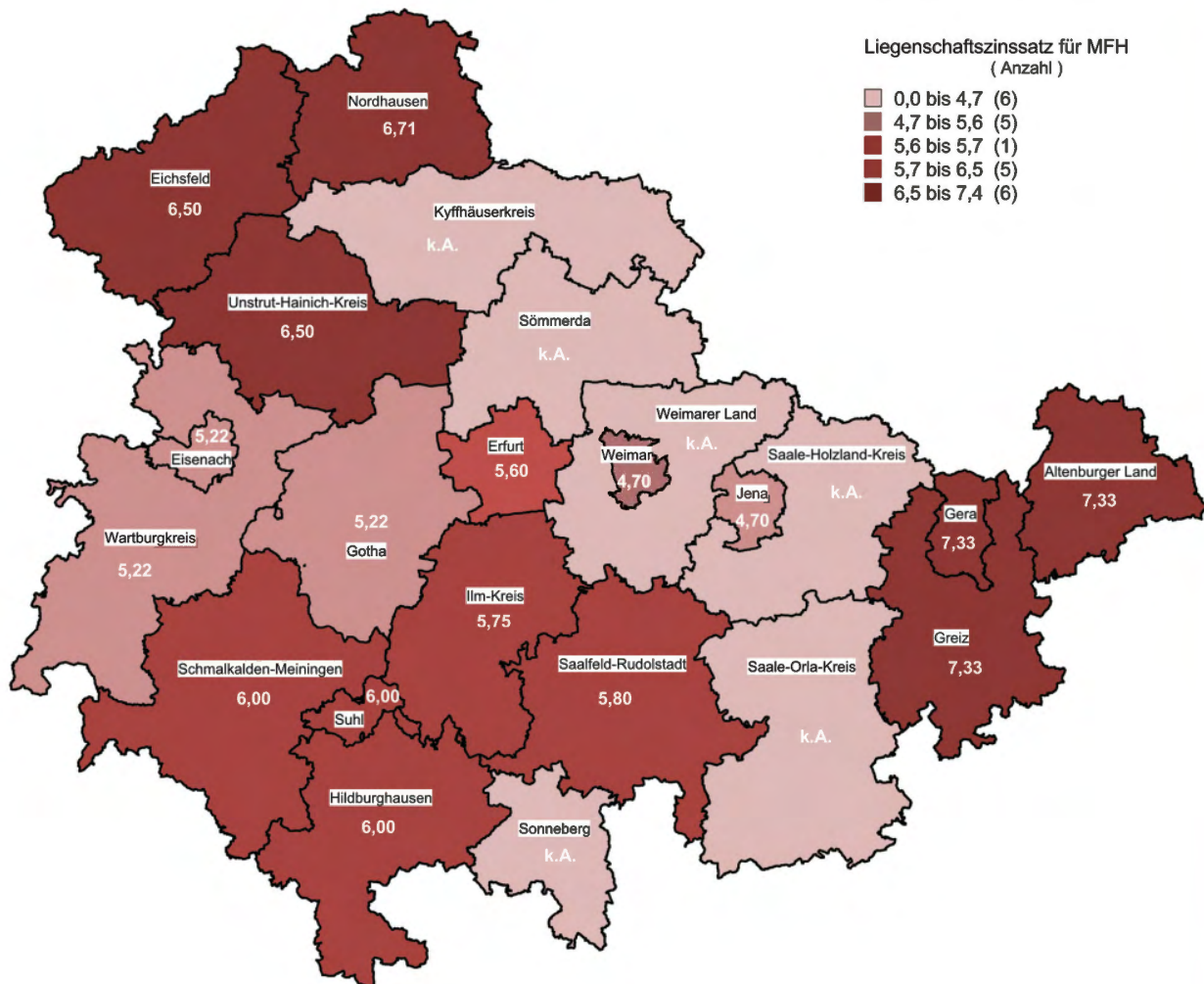


Abbildung 7-5: Liegenschaftszinssätze für MFH

Unter Beachtung der Modellkonformität müssen im konkreten Einzelfall die jeweiligen Liegenschaftszinssätze in dem jeweils dazugehörigen Modell angewendet werden.

Diese finden Sie im Internet (www.gutachterausschuss-th.de) in den veröffentlichten Berichten zum Grundstücksmarkt.

7.2.2 Beispiel für Liegenschaftszinssätze

In diesem Abschnitt werden beispielhaft die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha beschlossenen und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze dargestellt:

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und, soweit notwendig, auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.

Für das Normgrundstück gilt dabei:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
- erschließungsbeitragsfrei,
- mit typischem Gebäude,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände, signifikante Abweichungen der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Objektart	MFH (3 – 6 Wohneinheiten), MFH mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %), EFH/ZFH (freistehend), Villen, DHH/RH
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Jahresrohertrag (RoE)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten gemäß § 18 ImmoWertV: Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten (überprüft, ob marktüblich) - örtliche Mietspiegel - IVD Preisspiegel Thüringen
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV: II. Berechnungsverordnung (II. BV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5 a II. BV Mietausfallwagnis i. d. R. 2 % des Jahresrohertrages
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage 1 „Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer“)
Restnutzungsdauer	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: 25 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung der Anlage 2 „Modernisierungstabelle“ und Anlage 3 „Restnutzungsdauertabelle“
Bodenwert	Bodenrichtwert * Grundstücksfläche (sachverständige Anpassung (siehe Normgrundstück) berücksichtigt)
Stichprobenumfang	299 Kauffälle
Zeitraum	2009 - 2011

Tabelle 7-7: Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

Zur Berechnung kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$p = \emptyset \sum \left(\frac{RE_i}{KP_i - boG_i} - \frac{q-1}{q^n - 1} \cdot \frac{G_i - boG_i}{KP_i - boG_i} \right) \times 100$$

mit:	p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
	RE	Reinertrag (pro Jahr)
	KP	Kaufpreis
	G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$
	BW	Bodenwert
	i	Kauffall
	q	$1 + p$
	n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
	boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Liegenschaftszinssatz vor allem vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängig ist.

In die Analyse wurden Kaufverträge (KV) folgender Objektarten einbezogen:

- Mehrfamilienhäuser: 73 KV
- Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %): 7 KV
- Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (freistehend): 166 KV
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser: 46 KV
- Villen: 7 KV

Aufgrund der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden für die weitere Auswertung die Objektarten folgendermaßen zusammengefasst:

- Mehrfamilienhäuser,
- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Für die Objektarten der Villen und der Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) können keine statistisch sicheren Liegenschaftszinssätze angegeben werden.

In künftigen Auswertungen sollen diese Objektarten nochmals gesondert untersucht werden.

In die Auswertungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser sind die Villen und die Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %) nicht mit eingeflossen.

Verteilung der Kaufverträge pro Gutachterausschuss (GAA):

Objektart	GAA kreisfreie Stadt Eisenach	GAA Landkreis Gotha	GAA Wartburgkreis
MFH	40	31	2
EFH/ZFH (freistehend)	29	61	76
DHH/RH	15	21	10

Tabelle 7-8: Verteilung der Kaufverträge

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden zunächst bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass eine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer der Gebäude nicht nachgewiesen werden konnte.

Es lag bei den zur Ableitung verwendeten Kaufverträgen nur eine Gruppe für die durchschnittliche Restnutzungsdauer vor, diese betrug im Mittel rund 40 Jahre.

Eine Lageabhängigkeit der Liegenschaftszinssätze konnte in dieser Ableitung nicht nachgewiesen werden. Für die Einschätzung der Lage wird das mittlere Bodenrichtwertniveau der ausgewerteten Kaufverträge angegeben.

Die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze das arithmetische Mittel gewählt.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	5,22	3,87	6,78
Standardabweichung	0,12029		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	51		
Wohnfläche [m ²]	326	150	814
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,74	3,25	6,50
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	694	421	990
RND [Jahre]	37	36	44
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	60	22	180

Tabelle 7-9: Liegenschaftszins für MFH

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	3,78	2,76	4,95
Standardabweichung	0,05137		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108		
Wohnfläche [m ²]	130	75	243
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,50	3,50	6,80
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	940	538	1967
RND [Jahre]	45	32	80
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	35	10	100

Tabelle 7-10: Liegenschaftszins für freistehende EFH/ZFH

Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins [%]	3,89	2,75	4,98
Standardabweichung	0,09183		
Kennziffer	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31		
Wohnfläche [m ²]	122	65	180
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,50	4,00	6,00
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	1007	720	1475
RND [Jahre]	49	32	80
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	50	24	115

Tabelle 7-11: Liegenschaftszins für DHH/RH

Bei der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes für Doppelhaushälften/Reihenhäuser ist die deutlich kleinere Stichprobe zu beachten.

7.3 Rothertragsfaktoren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor.

Vergleichsfaktoren sind z. B. auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) zu beziehen. Der Rothertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rothertrag. Der Rothertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen.

7.3.1 Vergleichende Darstellung der Rothertragsfaktoren

Von verschiedenen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Thüringen wurden Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % ermittelt und veröffentlicht. In der folgenden Abbildung werden diese Rothertragsfaktoren für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse ausgewiesen.

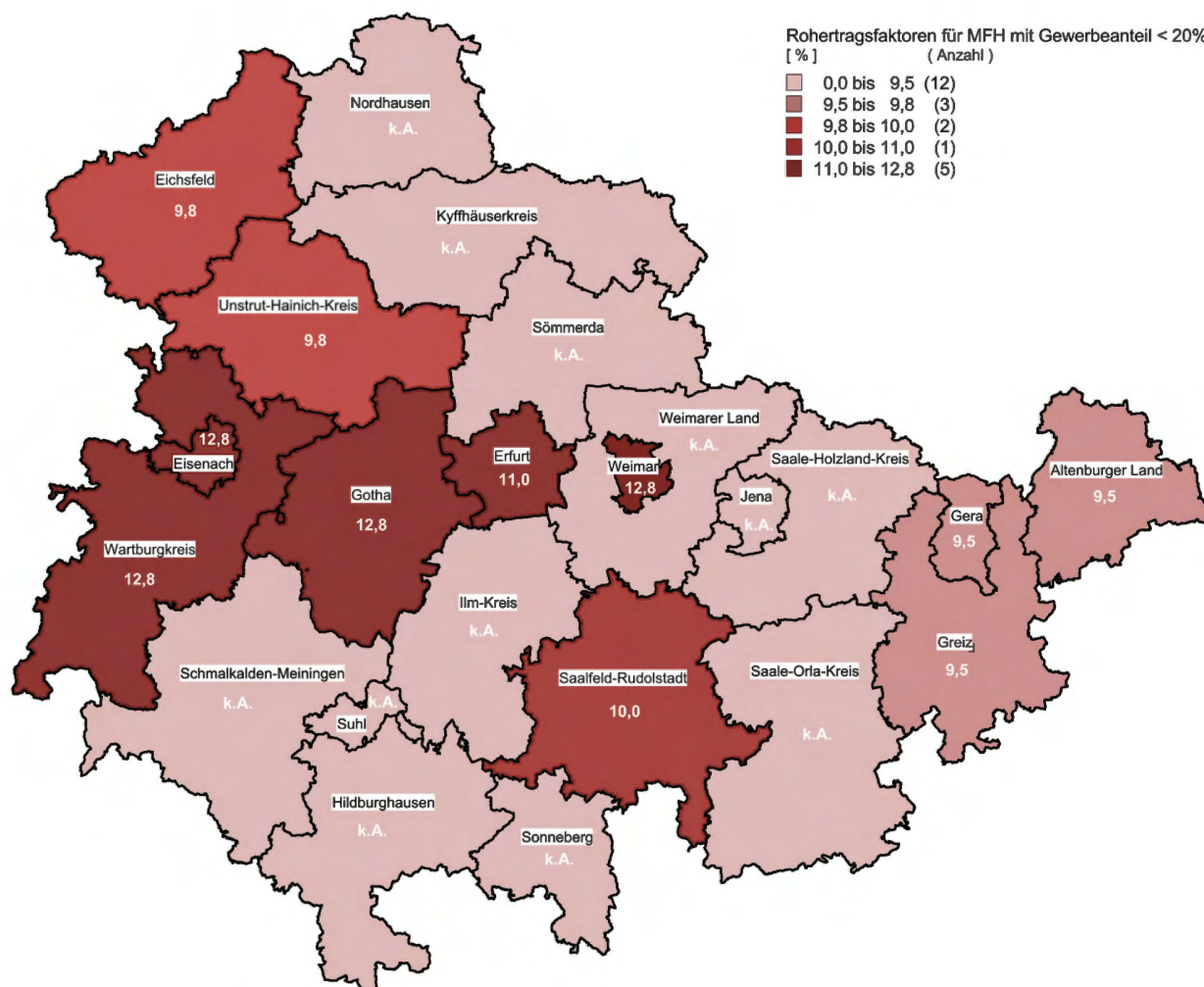


Abbildung 7-6: Rothertragsfaktoren (MFH mit gewerblichen Anteil < 20 %)

Nähere Informationen zu Rothertragsfaktoren finden Sie unter www.gutachterausschuesse-th.de in den dort veröffentlichten Berichten zum Grundstücksmarkt.

7.3.2 Beispiele für Rohertragsfaktoren

Durch die räumlich jeweils zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden die folgenden Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 Prozent beschlossen und veröffentlicht:

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	12,8	9,9	16,0
Standardabweichung	0,222		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	51		
Wohnfläche [m ²]	326	150	814
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,74	3,25	6,5
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	694	421	990
RND [Jahre]	37	36	44
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	60	22	180

Tabelle 7-12: Rohertragsfaktoren (Gotha, Eisenach und Wartburgkreis)

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	9,5	3,5	14,5
Standardabweichung	0,333		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	54		
Wohnfläche [m ²]	483	176	2655
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,46	2,5	6,3
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	520	145	1030
RND [Jahre]	42	21	70
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	52	11	107

Tabelle 7-13: Rohertragsfaktoren (Gera, Greiz und Altenburger Land)

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	12,8	10,06	16,41
Standardabweichung	1,7		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	23		
Wohnfläche [m ²]	417	212	823
Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	889	615	1219
RND [Jahre]	35	28	68
Baujahr	1917	1900	1997

Tabelle 7-14: Rohertragsfaktoren (Weimar)

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	11,0	8,8	12,9
Standardabweichung	1,3		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	23		
Wohnfläche [m ²]	583	184	1159
Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€]	712	472	1004
RND [Jahre]	32	25	40
Baujahr	1902	1870	1928

Tabelle 7-15: Rohertragsfaktoren (Erfurt)

7.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden regelmäßig pauschalisierte Ansätze für die Gesamtnutzungs- und Mindestrestnutzungsdauer sowie Punktraster für den Modernisierungsgrad verwendet. Hierzu hat der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) entsprechende Empfehlungen formuliert.

Der AK OGA hat es sich über den Immobilienmarktbericht Deutschland hinaus zur Aufgabe gemacht, einheitliche Standards und Verfahren zur Ermittlung und Veröffentlichung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten zu entwickeln (vgl.: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info).

Ziel ist es, die Qualität dieser Daten für Zwecke der Immobilienwertermittlung und der Marktbericht-erstattung zu erhöhen und die Vergleichbarkeit der Immobilienmarktinformationen von der Orts- bis zur Bundesebene zu ermöglichen.

Die folgenden Ausführungen und Abbildungen wurden der Broschüre „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ (Stand: 05.08.2011) des AK OGA entnommen.

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (i. d. R. GOW Alter)
Ein-/ Zweifam. Häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
Eigentumswohnungen		
In Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
In Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
Mehrfamilienwohnhäuser		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
gemischt. genutzte Gebäude		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
Gewerbe, Logistik, Industrie	40	15
Büro- und Verwaltungsgebäude	60	20
Kaufhäuser	60	20
Einkaufsmärkte, Supermärkte	40	15

Abbildung 7-7: Pauschalisierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Abbildung 7-8: Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	= nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	= überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	= umfassend modernisiert

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben.

Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Abbildung 7-9: Modifizierte Restnutzungsdauer

8 Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben den gesetzlichen Auftrag, alle zwei Jahre flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen (vgl. Kapitel 2).

Zum letzten Stichtag, dem 31.12.2010, wurden landesweit 11.472 Bodenrichtwerte für Bauflächen und 4.751 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen. Diese über 16.000 Bodenrichtwerte stehen, neben der etwa gleichen Anzahl des vorherigen Stichtages (31.12.2008), für jedermann kostenfrei im Internet (www.bodenrichtwerte-th.de) zur Verfügung.

In den folgenden Abschnitten werden die zum 31.12.2010 beschlossenen Bodenrichtwerte in generalisierter Form auf Kreisebene dargestellt.

In Tabelle 8-1 werden die Bodenrichtwerte untergliedert nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) abgebildet. Je Kreis werden dabei die jeweilige Anzahl, der Mittelwert, das Minimum und das Maximum angegeben.

Für die Wohnbauflächen, die gemischten Bauflächen und die gewerblichen Bauflächen erfolgt zudem eine Angabe der Mittelwerte in Kartendarstellung (Abbildung 8-1 bis Abbildung 8-3).

Die Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden untergliedert nach den Nutzungsarten in Tabelle 8-2 abgebildet. Auch dabei werden je Kreis die jeweilige Anzahl, der Mittelwert, das Minimum und das Maximum angegeben.

Da nur für die Nutzungsart „Ackerland“ flächendeckend Bodenrichtwerte beschlossen werden konnten, erfolgt auch nur dafür die Darstellung in einer Karte (Abbildung 8-4).

8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Altenburger Land				
Anzahl ($\Sigma = 577$)	352	123	93	9
Mittelwert [EUR/m ²]	23,30	38,81	7,78	11,17
Minimum [EUR/m ²]	10,00	8,00	3,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	84,00	121,00	33,00	40,00
Eichsfeld				
Anzahl ($\Sigma = 580$)	154	192	115	119
Mittelwert [EUR/m ²]	33,53	16,09	7,59	7,42
Minimum [EUR/m ²]	2,50	5,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	95,00	90,00	40,00	35,00
Eisenach				
Anzahl ($\Sigma = 247$)	120	61	37	29
Mittelwert [EUR/m ²]	86,33	87,08	28,43	19,62
Minimum [EUR/m ²]	10,00	6,00	5,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	199,00	271,00	76,00	125,00
Erfurt				
Anzahl ($\Sigma = 322$)	164	94	41	23
Mittelwert [EUR/m ²]	182,95	248,78	22,93	58,09
Minimum [EUR/m ²]	15,00	5,00	5,00	8,00
Maximum [EUR/m ²]	1700,00	2500,00	80,00	150,00
Gera				
Anzahl ($\Sigma = 357$)	159	147	36	15
Mittelwert [EUR/m ²]	62,91	57,12	15,56	29,67
Minimum [EUR/m ²]	5,00	8,00	3,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	125,00	600,00	40,00	80,00
Gotha				
Anzahl ($\Sigma = 885$)	248	234	102	301
Mittelwert [EUR/m ²]	41,95	22,25	11,18	8,70
Minimum [EUR/m ²]	2,00	3,00	2,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	162,00	85,00	38,00	80,00
Greiz				
Anzahl ($\Sigma = 719$)	223	325	113	58
Mittelwert [EUR/m ²]	32,53	17,16	7,02	7,00
Minimum [EUR/m ²]	6,00	8,00	2,50	2,00
Maximum [EUR/m ²]	74,00	90,00	20,00	45,00
Hildburghausen				
Anzahl ($\Sigma = 632$)	126	206	93	207
Mittelwert [EUR/m ²]	24,73	15,23	8,51	4,13
Minimum [EUR/m ²]	1,50	1,50	1,50	0,50
Maximum [EUR/m ²]	76,00	74,00	23,00	30,00
Ilm-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 442$)	159	191	60	32
Mittelwert [EUR/m ²]	53,87	32,16	16,08	15,30
Minimum [EUR/m ²]	5,00	8,00	3,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	139,00	207,00	40,00	99,00
Jena				
Anzahl ($\Sigma = 275$)	151	68	26	30
Mittelwert [EUR/m ²]	136,95	291,84	50,19	85,17
Minimum [EUR/m ²]	15,00	20,00	15,00	10,00
Maximum [EUR/m ²]	350,00	1200,00	155,00	545,00

Tabelle 8-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Kyffhäuserkreis				
Anzahl ($\Sigma = 347$)	90	135	45	77
Mittelwert [EUR/m ²]	31,19	11,71	8,16	4,86
Minimum [EUR/m ²]	6,00	2,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	80,00	65,00	22,00	60,00
Nordhausen				
Anzahl ($\Sigma = 318$)	98	131	43	46
Mittelwert [EUR/m ²]	36,39	24,74	9,59	5,68
Minimum [EUR/m ²]	5,00	6,00	3,70	2,50
Maximum [EUR/m ²]	90,00	200,00	25,00	40,00
Saale-Holzland-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 691$)	167	298	99	127
Mittelwert [EUR/m ²]	48,36	23,78	16,93	9,35
Minimum [EUR/m ²]	5,00	3,50	2,50	2,50
Maximum [EUR/m ²]	120,00	100,00	64,00	75,00
Saale-Orla-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 570$)	173	275	79	43
Mittelwert [EUR/m ²]	30,63	12,08	10,31	13,28
Minimum [EUR/m ²]	5,00	5,00	3,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	70,00	55,00	21,00	46,00
Saalfeld-Rudolstadt				
Anzahl ($\Sigma = 894$)	325	334	143	92
Mittelwert [EUR/m ²]	31,10	16,51	9,34	7,99
Minimum [EUR/m ²]	2,50	2,50	2,50	2,00
Maximum [EUR/m ²]	130,00	200,00	30,00	80,00
Schmalkalden-Meiningen				
Anzahl ($\Sigma = 696$)	202	223	105	166
Mittelwert [EUR/m ²]	29,08	21,29	11,02	4,90
Minimum [EUR/m ²]	3,00	5,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	95,00	125,00	30,00	60,00
Sömmerda				
Anzahl ($\Sigma = 316$)	94	115	39	68
Mittelwert [EUR/m ²]	40,59	22,87	10,29	7,56
Minimum [EUR/m ²]	12,00	8,00	4,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	100,00	100,00	30,00	57,00
Sonneberg				
Anzahl ($\Sigma = 176$)	33	113	24	6
Mittelwert [EUR/m ²]	32,30	13,91	15,08	3,67
Minimum [EUR/m ²]	6,00	7,00	5,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	55,00	65,00	60,00	7,00
Suhl				
Anzahl ($\Sigma = 162$)	78	31	14	39
Mittelwert [EUR/m ²]	47,24	78,71	21,07	11,09
Minimum [EUR/m ²]	5,00	20,00	8,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	180,00	320,00	70,00	80,00
Unstrut-Hainich-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 503$)	136	188	68	111
Mittelwert [EUR/m ²]	35,63	28,87	11,43	9,99
Minimum [EUR/m ²]	5,00	6,00	3,50	3,00
Maximum [EUR/m ²]	70,00	140,00	20,00	70,00
Wartburgkreis				
Anzahl ($\Sigma = 1065$)	321	339	137	268
Mittelwert [EUR/m ²]	23,21	14,79	11,07	7,05
Minimum [EUR/m ²]	2,00	2,00	2,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	85,00	75,00	30,00	75,00

Tabelle 8-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Weimar				
Anzahl ($\Sigma = 119$)	77	31	8	3
Mittelwert [EUR/m ²]	110,19	110,97	24,38	40,00
Minimum [EUR/m ²]	40,00	15,00	15,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	410,00	660,00	40,00	80,00
Weimarer Land				
Anzahl ($\Sigma = 579$)	237	248	71	23
Mittelwert [EUR/m ²]	36,40	19,58	10,24	17,89
Minimum [EUR/m ²]	3,00	3,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	120,00	120,00	40,00	120,00
Thüringen				
Anzahl ($\Sigma = 11472$)	3887	4102	1591	1892
Mittelwert [EUR/m ²]	48,23	33,09	12,06	9,88
Minimum [EUR/m ²]	1,50	1,50	1,50	0,50
Maximum [EUR/m ²]	1700,00	2500,00	155,00	545,00

Tabelle 8-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

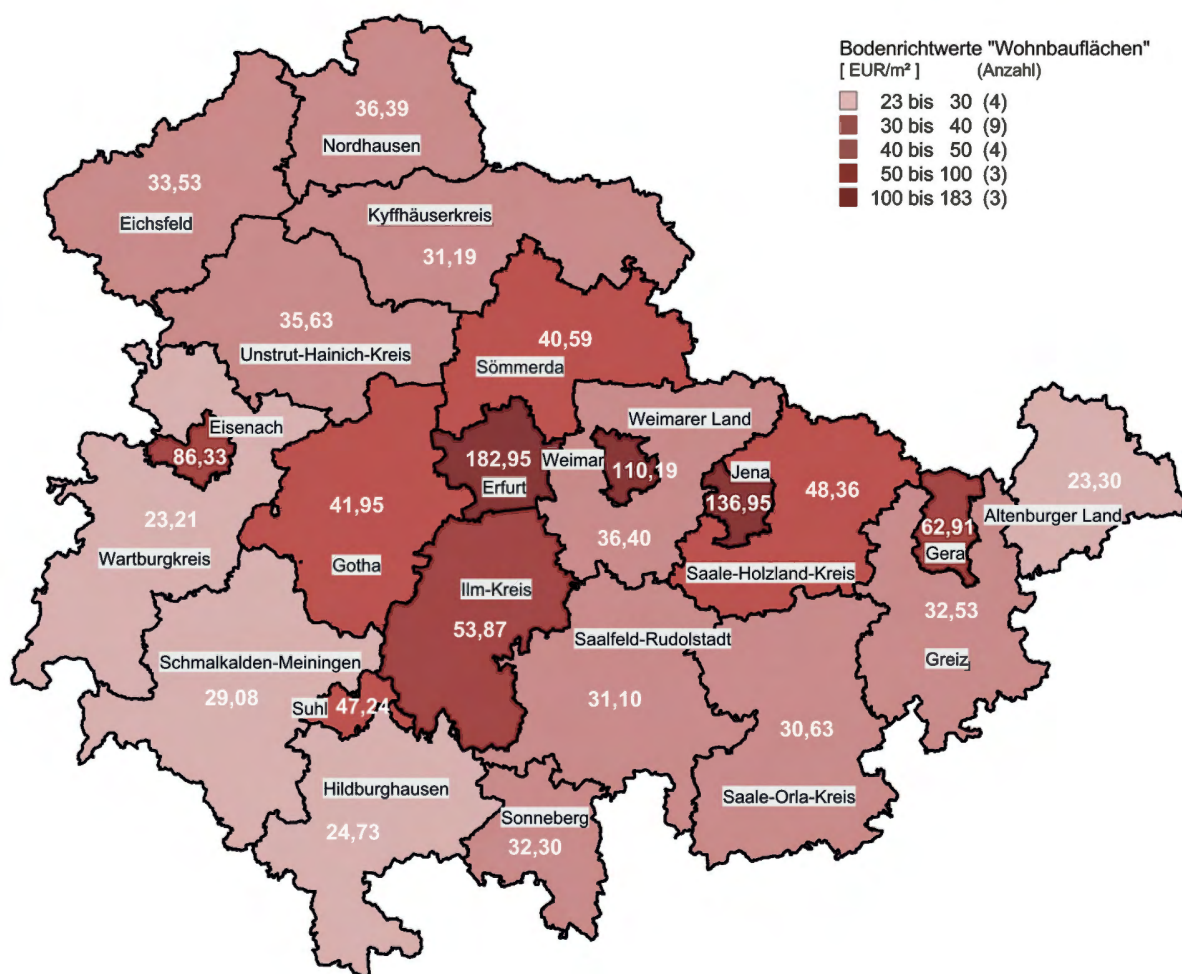


Abbildung 8-1: Karte mit Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen nach Kreisen

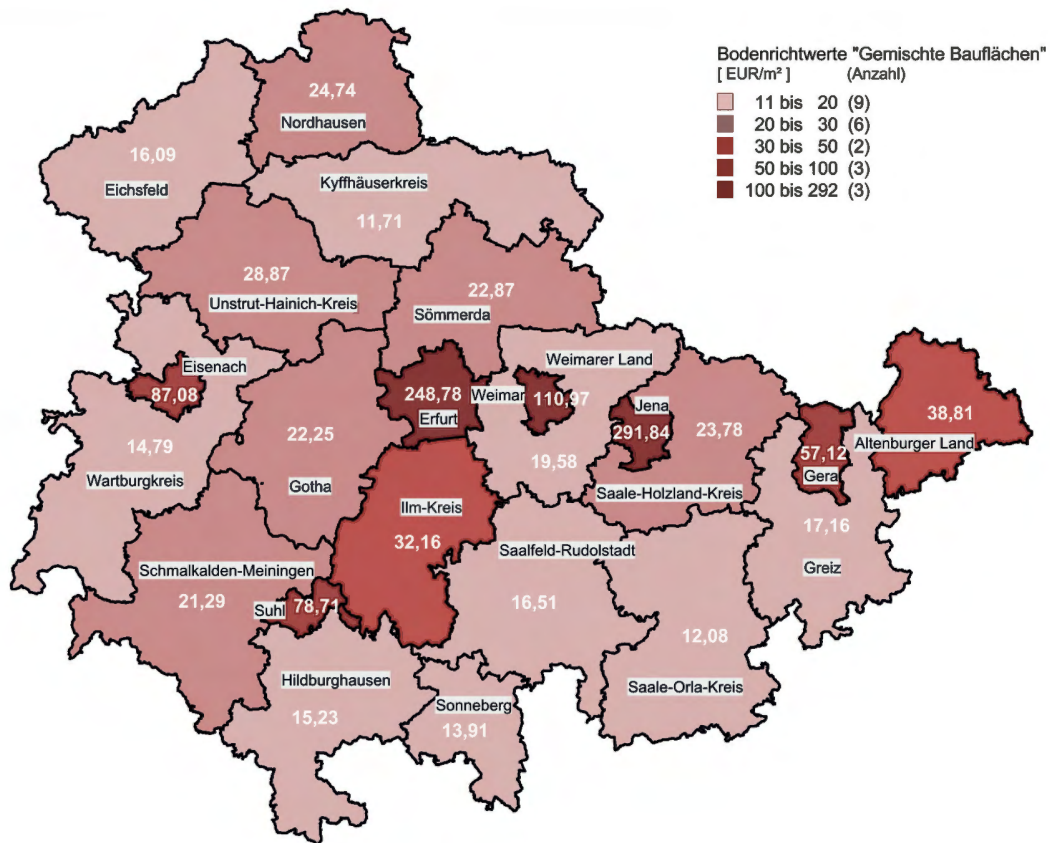


Abbildung 8-2: Karte mit Bodenrichtwerten für gemischte Bauflächen nach Kreisen

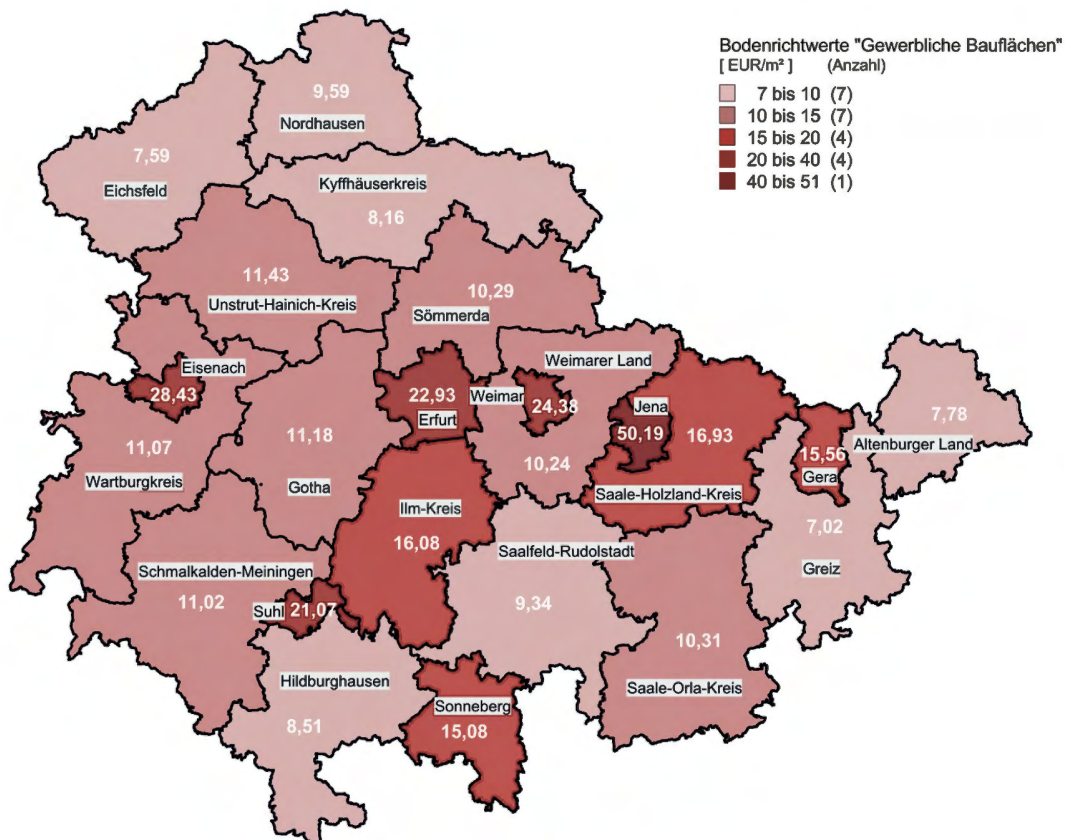


Abbildung 8-3: Karte mit Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

8.2 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Landkreis	Acker- land	Grün- land	Wald- flächen	Garten- land	öffentliche Grünflächen	Private Grünfläche
Altenburger Land						
Anzahl (Σ = 116)	58	58				
Mittelwert [EUR/m²]	1,01	0,59				
Minimum [EUR/m²]	0,85	0,50				
Maximum [EUR/m²]	1,25	0,65				
Eichsfeld						
Anzahl (Σ = 133)	133					
Mittelwert [EUR/m²]	0,49					
Minimum [EUR/m²]	0,29					
Maximum [EUR/m²]	0,93					
Eisenach						
Anzahl (Σ = 47)	13	13	14		3	4
Mittelwert [EUR/m²]	0,36	0,31	0,18		2,50	5,00
Minimum [EUR/m²]	0,33	0,28	0,18		2,50	5,00
Maximum [EUR/m²]	0,41	0,32	0,18		2,50	5,00
Erfurt						
Anzahl (Σ = 38)	35			3		
Mittelwert [EUR/m²]	0,61			13,67		
Minimum [EUR/m²]	0,45			6,00		
Maximum [EUR/m²]	1,00			25,00		
Gera						
Anzahl (Σ = 14)	7	7				
Mittelwert [EUR/m²]	0,60	0,39				
Minimum [EUR/m²]	0,55	0,30				
Maximum [EUR/m²]	0,70	0,45				
Gotha						
Anzahl (Σ = 296)	100	98	98			
Mittelwert [EUR/m²]	0,44	0,31	0,18			
Minimum [EUR/m²]	0,22	0,25	0,18			
Maximum [EUR/m²]	1,80	0,37	0,18			
Greiz						
Anzahl (Σ = 146)	73	73				
Mittelwert [EUR/m²]	0,54	0,38				
Minimum [EUR/m²]	0,35	0,25				
Maximum [EUR/m²]	0,75	0,50				
Hildburghausen						
Anzahl (Σ = 239)	53	58		96	9	23
Mittelwert [EUR/m²]	0,36	0,36		2,77	3,17	2,20
Minimum [EUR/m²]	0,30	0,30		1,50	1,50	1,00
Maximum [EUR/m²]	0,45	0,45		5,00	6,00	4,00
Ilm-Kreis						
Anzahl (Σ = 218)	104	112			1	1
Mittelwert [EUR/m²]	0,36	0,31			12,00	12,00
Minimum [EUR/m²]	0,25	0,20			12,00	12,00
Maximum [EUR/m²]	0,80	0,55			12,00	12,00
Jena						
Anzahl (Σ = 84)	28	28	28			
Mittelwert [EUR/m²]	0,39	0,34	0,15			
Minimum [EUR/m²]	0,25	0,25	0,15			
Maximum [EUR/m²]	0,50	0,40	0,15			

Tabelle 8-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Kreisen

Landkreis	Acker- land	Grün- land	Wald- flächen	Garten- land	öffentliche Grünflächen	Private Grünfläche
Kyffhäuserkreis						
Anzahl ($\Sigma = 147$)	97	48		2		
Mittelwert [EUR/m ²]	0,56	0,39		4,50		
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,25		1,50		
Maximum [EUR/m ²]	0,80	0,50		7,50		
Nordhausen						
Anzahl ($\Sigma = 175$)	87	86		2		
Mittelwert [EUR/m ²]	0,57	0,54		2,13		
Minimum [EUR/m ²]	0,40	0,45		2,00		
Maximum [EUR/m ²]	0,80	0,60		2,25		
Saale-Holzland-Kreis						
Anzahl ($\Sigma = 627$)	209	209	209			
Mittelwert [EUR/m ²]	0,38	0,34	0,15			
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,25	0,15			
Maximum [EUR/m ²]	0,55	0,45	0,15			
Saale-Orla-Kreis						
Anzahl ($\Sigma = 588$)	196	196	196			
Mittelwert [EUR/m ²]	0,46	0,38	0,11			
Minimum [EUR/m ²]	0,30	0,25	0,11			
Maximum [EUR/m ²]	0,70	0,50	0,11			
Saalfeld-Rudolstadt						
Anzahl ($\Sigma = 413$)	188	225				
Mittelwert [EUR/m ²]	0,32	0,24				
Minimum [EUR/m ²]	0,15	0,10				
Maximum [EUR/m ²]	0,50	0,45				
Schmalkalden-Meiningen						
Anzahl ($\Sigma = 296$)	101	113		47	4	31
Mittelwert [EUR/m ²]	0,40	0,37		3,61	5,25	1,85
Minimum [EUR/m ²]	0,30	0,25		2,00	3,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	0,55	0,50		6,00	10,00	3,00
Sömmerda						
Anzahl ($\Sigma = 87$)	86		1			
Mittelwert [EUR/m ²]	0,52		0,20			
Minimum [EUR/m ²]	0,40		0,20			
Maximum [EUR/m ²]	0,70		0,20			
Sonneberg						
Anzahl ($\Sigma = 155$)	72	83				
Mittelwert [EUR/m ²]	0,68	0,61				
Minimum [EUR/m ²]	0,30	0,30				
Maximum [EUR/m ²]	1,40	1,00				
Suhl						
Anzahl ($\Sigma = 39$)	2	5		28		4
Mittelwert [EUR/m ²]	0,35	0,38		5,86		3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,25		4,00		2,00
Maximum [EUR/m ²]	0,35	0,50		12,00		5,00
Unstrut-Hainich-Kreis						
Anzahl ($\Sigma = 95$)	95					
Mittelwert [EUR/m ²]	0,47					
Minimum [EUR/m ²]	0,23					
Maximum [EUR/m ²]	0,63					
Wartburgkreis						
Anzahl ($\Sigma = 614$)	204	204	206			
Mittelwert [EUR/m ²]	0,32	0,29	0,18			
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,25	0,18			
Maximum [EUR/m ²]	0,46	0,34	0,18			

Tabelle 8-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Kreisen

Landkreis	Acker- land	Grün- land	Wald- flächen	Garten- land	öffentliche Grünflächen	Private Grünfläche
Weimar						
Anzahl ($\Sigma = 13$)	13					
Mittelwert [EUR/m ²]	0,45					
Minimum [EUR/m ²]	0,45					
Maximum [EUR/m ²]	0,45					
Weimarer Land						
Anzahl ($\Sigma = 171$)	160	5	6			
Mittelwert [EUR/m ²]	0,43	0,20	0,20			
Minimum [EUR/m ²]	0,30	0,20	0,20			
Maximum [EUR/m ²]	0,70	0,20	0,20			
Thüringen						
Anzahl ($\Sigma = 4751$)	2114	1621	758	178	17	63
Mittelwert [EUR/m ²]	0,45	0,36	0,15	3,67	4,06	2,41
Minimum [EUR/m ²]	0,15	0,10	0,11	1,50	1,50	1,00
Maximum [EUR/m ²]	1,80	1,00	0,20	25,00	12,00	12,00

Tabelle 8-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Kreisen

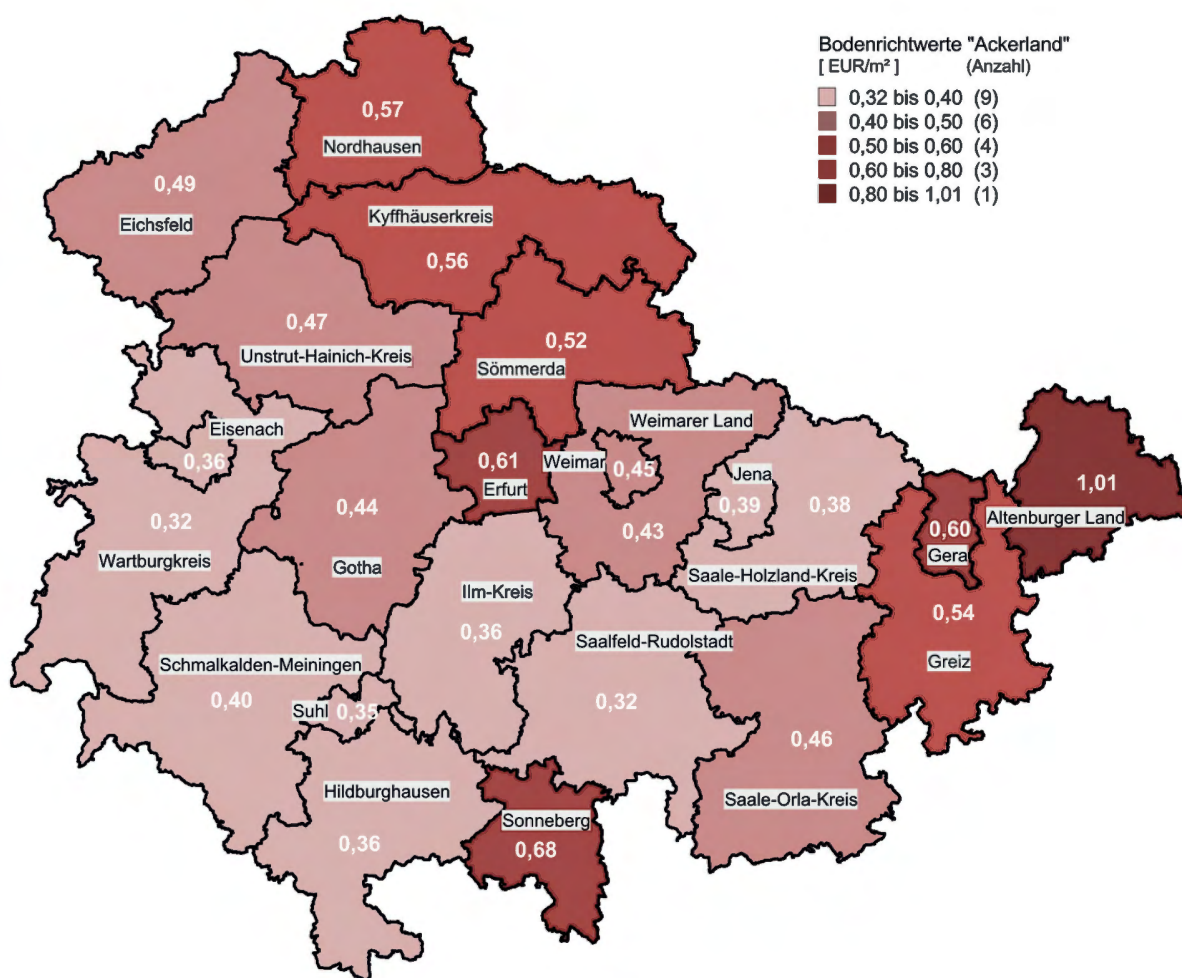


Abbildung 8-4: Karte mit Bodenrichtwerten für Ackerland nach Kreisen

9 Quellen und Hinweise zu den Daten

Die in Kapitel 1 verwendeten Quellenangaben zu den Daten Dritter stehen für folgende Behörden:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• TLS
Thüringer Landesamt für Statistik
Postfach 90 01 63
99104 Erfurt
Telefon: 0361 3784642
Telefax: 0361 3784699
E-Mail: poststelle@statistik.thueringen.de• TLUG
Thüringer Landesanstalt für
Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41
07745 Jena
Telefon: 03641 6840
Telefax: 03641 684222
E-Mail: poststelle@tlug.thueringen.de | <ul style="list-style-type: none">• TLBV
Landesamt für Bau und Verkehr
Postfach: 80 03 53
99029 Erfurt
Telefon: 0361 3786301
Telefax: 0361 3786499
E-Mail: poststelle@tlbv.thueringen.de• TLVermGeo
Landesamt für Vermessung
und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783777
Telefax: 0361 3783799
E-Mail: poststelle@tlvermgeo.thueringen.de |
|--|--|

Datenbasis aller Angaben und Darstellungen in den Kapiteln 3 bis 8 sind die durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführten Kaufpreissammlungen bzw. die durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossenen und veröffentlichten Informationen.

Stichtag für die Datenerhebung war der 25.04.2012. Aufgrund differierender Zeitpunkte und Formen der Datenauswertung und -aggregation sind Abweichungen gegenüber den Inhalten in den örtlichen Berichten zum Grundstücksmarkt möglich.

Die verwendeten Symbole zur Visualisierung der prozentualen Veränderung gegenüber dem Vorjahr haben folgende Bedeutung:



Steigerung um mehr als 5 Prozent



Veränderung im Rahmen von +/- 5 Prozent



Rückgang um mehr als 5 Prozent

Die angegebenen Geld- und Flächenumsätze werden grundsätzlich in Hektar (ha) bzw. in Millionen Euro (Mio. EUR) ausgewiesen. Bei allen Durchschnittswerten (Preise pro Bezugseinheit: z. B. EUR/m² oder EUR/Einfamilienhaus) wurde durch erweiterte Selektionskriterien sichergestellt, dass nur die Kauffälle verwendet wurden, die für eine weitere Auswertung geeignet sind.

Für die Zuordnung zu Baujahresklassen wurden, soweit im Rahmen von Nachbewertungen ermittelt, die aufgrund von Modernisierungen bestimmten fiktiven und somit wertrelevanten Baujahre verwendet. Bei der Auswertung der Kaufverträge nach Baujahresklassen bzw. nach den Teilmärkten „Erstverkauf aus Neubau“, „Erstverkauf aus Umwandlung“ und „Weiterverkauf“ konnten die Verträge nur in soweit einbezogen werden, wie die Merkmale erfasst sind.

Für Werte, die in den Tabellen und Abbildungen nicht ausgewiesen werden können, für die also keine Angabe möglich ist, wird die Abkürzung „k. A.“ verwendet. Dies ist der Fall, wenn eine Berechnung z. B. aufgrund fehlender Vorjahreswerte nicht möglich ist oder aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung von Kaufpreisen bzw. Geldumsätzen zulässig ist oder keine ausreichende Vertragsanzahl zur Bestimmung von Durchschnittswerten gegeben ist.

10 Abbildungsverzeichnis

1	Struktur- und Wirtschaftsdaten	1-1
1.1	Strukturdaten	1-1
	Abbildung 1-1: Gemeindegrenzenkarte	1-1
	Abbildung 1-2: Übersichtskarte Thüringen	1-3
	Abbildung 1-3: Karte mit Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2030 nach Kreisen	1-7
1.2	Wirtschaftsdaten	1-8
	Abbildung 1-4: Karte mit Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Kreisen	1-11
	Abbildung 1-5: Karte mit Arbeitslosenquote nach Kreisen	1-13
	Abbildung 1-6: Karte mit Wohnflächen je Einwohner nach Kreisen	1-17
2	Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung	2-1
2.1	Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse	2-1
	Abbildung 2-1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	2-2
2.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse	2-2
	Abbildung 2-2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen	2-4
	Abbildung 2-3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen	2-4
	Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH	2-5
	Abbildung 2-5: Beispiel für Informationsfenster	2-6
	Abbildung 2-6: Beispiel einer Bodenrichtwertinformation	2-6
	Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten	2-7
	Abbildung 2-8: Bericht zum Grundstücksmarkt	2-7
3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3-1
3.2	Kaufverträge	3-8
	Abbildung 3-1: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-10
	Abbildung 3-2: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge pro Einwohner nach Kreisen	3-11
	Abbildung 3-3: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-13
	Abbildung 3-4: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge pro Einwohner nach Kreisen	3-13
	Abbildung 3-5: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten ..	3-15
	Abbildung 3-6: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge pro Einwohner nach Kreisen	3-15
4	Unbebaute Grundstücke	4-1
4.2	Bauflächen	4-9
	Abbildung 4-1: Karte mit Kaufpreisen für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen	4-12
	Abbildung 4-2: Karte mit Kaufpreisen für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen	4-16
4.3	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-20
	Abbildung 4-3: Karte mit Kaufpreisen für Ackerland nach Kreisen	4-23
	Abbildung 4-4: Karte mit Kaufpreisen für Grünland nach Kreisen	4-26
	Abbildung 4-5: Karte mit Kaufpreisen für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen	4-29
	Abbildung 4-6: Karte mit Kaufpreisen für Gartenland nach Kreisen	4-33

5	Bebaute Grundstücke.....	5-1
5.2	Individueller Wohnungsbau	5-10
	Abbildung 5-1: Karte mit Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen	5-13
5.3	Mehrfamilienhäuser	5-25
	Abbildung 5-2: Karte mit Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen	5-27
5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	5-31
	Abbildung 5-3: Karte mit Kaufpreisen für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen	5-32
5.6	Wochenend- und Ferienhäuser	5-33
	Abbildung 5-4: Karte mit Kaufpreisen für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen	5-34
6	Wohnungs- und Teileigentum	6-1
6.2	Wohnungseigentum.....	6-8
	Abbildung 6-1: Karte mit Kaufpreisen für Wohnungseigentume nach Kreisen	6-11
	Abbildung 6-2: Karte mit Kaufpreisen für Weiterverkäufe nach Kreisen.....	6-18
7	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	7-1
7.1	Sachwertfaktoren	7-2
	Abbildung 7-1: Schema Sachwertverfahren	7-2
	Abbildung 7-2: Verkehrswerte (vorläufiger Sachwert: 180.000 EUR; Bodenrichtwertniveau: 60 EUR/m ²)	7-4
	Abbildung 7-3: Verkehrswerte (vorläufiger Sachwert: 160.000 EUR; Bodenrichtwertniveau: 40 EUR/m ²)	7-5
7.2	Liegenschaftszinssätze	7-9
	Abbildung 7-4: Schema Ertragswertverfahren	7-9
	Abbildung 7-5: Liegenschaftszinssätze für MFH.....	7-11
7.3	Rohertragsfaktoren	7-16
	Abbildung 7-6: Rohertragsfaktoren (MFH mit gewerblichen Anteil < 20 %).....	7-16
7.4	Bestimmung der Restnutzungsdauer	7-18
	Abbildung 7-7: Pauschalierte Ansätze für Gesamt- und Mindestrestnutzungsdauer	7-18
	Abbildung 7-8: Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle	7-19
	Abbildung 7-9: Modifizierte Restnutzungsdauer	7-19
8	Bodenrichtwerte	8-1
8.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	8-2
	Abbildung 8-1: Karte mit Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen nach Kreisen	8-4
	Abbildung 8-2: Karte mit Bodenrichtwerten für gemischte Bauflächen nach Kreisen	8-5
	Abbildung 8-3: Karte mit Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen	8-5
8.2	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	8-6
	Abbildung 8-4: Karte mit Bodenrichtwerten für Ackerland nach Kreisen.....	8-8

11 Diagrammverzeichnis

1	Struktur- und Wirtschaftsdaten	1-1
1.1	Strukturdaten	1-1
	Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen	1-4
	Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2011	1-4
	Diagramm 1-3: Einwohnerzahl in Thüringen 1991 bis 2009 und Prognose bis 2025	1-6
1.2	Wirtschaftsdaten	1-8
	Diagramm 1-4: Preisentwicklung	1-8
	Diagramm 1-5: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes	1-9
	Diagramm 1-6: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen	1-9
	Diagramm 1-7: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung (Index)	1-11
	Diagramm 1-8: Bruttomanatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich	1-13
	Diagramm 1-9: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (insgesamt)	1-15
	Diagramm 1-10: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (neu errichtete Gebäude)	1-15
	Diagramm 1-11: Anzahl der Wohnräume in Wohnungen	1-17
3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3-1
3.1	Grundstücksverkehr	3-1
	Diagramm 3-1: Prozentuale Verteilung der Erwerbsanlässe	3-3
	Diagramm 3-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	3-4
	Diagramm 3-3: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	3-4
	Diagramm 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011	3-5
	Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011	3-6
	Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011	3-7
3.3	Zwangsversteigerungen	3-16
	Diagramm 3-7: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten	3-16
4	Unbebaute Grundstücke	4-1
4.1	Gesamtmarkt	4-2
	Diagramm 4-1: Anzahl unbebauter Grundstücke für die Jahre 2002 - 2011	4-3
	Diagramm 4-2: Anzahl unbebauter Grundstücke nach Kreisen	4-5
	Diagramm 4-3: Geldumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen	4-6
	Diagramm 4-4: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen	4-8
4.2	Bauflächen	4-9
	Diagramm 4-5: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	4-10
	Diagramm 4-6: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	4-10
	Diagramm 4-7: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten	4-10
	Diagramm 4-8: Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen	4-12
	Diagramm 4-9: Anzahl und Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau für die Jahre 2002 - 2011	4-13
	Diagramm 4-10: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2002 - 2011	4-14

Diagramm 4-11: Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen	4-16
Diagramm 4-12: Anzahl und Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen für die Jahre 2002 - 2011	4-17
Diagramm 4-13: Anzahl und Kaufpreise für Bauerwartungsland für die Jahre 2002 - 2011	4-18
Diagramm 4-14: Anzahl und Kaufpreise für Rohbauland für die Jahre 2002 - 2011	4-18
Diagramm 4-15: Kaufpreise für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2002 - 2011	4-19

4.3 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft 4-20

Diagramm 4-16: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	4-21
Diagramm 4-17: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	4-21
Diagramm 4-18: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten	4-21
Diagramm 4-19: Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen	4-23
Diagramm 4-20: Anzahl und Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2002 - 2011	4-24
Diagramm 4-21: Kaufpreise für Grünland nach Kreisen	4-26
Diagramm 4-22: Anzahl und Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2002 - 2011	4-27
Diagramm 4-23: Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen	4-29
Diagramm 4-24: Anzahl und Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand für die Jahre 2002 - 2011	4-30
Diagramm 4-25: Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen	4-32
Diagramm 4-26: Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2002 - 2011	4-33

5 Bebaute Grundstücke..... 5-1

5.1 Gesamtmarkt 5-1

Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	5-3
Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	5-3
Diagramm 5-3: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2002 - 2011	5-4
Diagramm 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-6
Diagramm 5-5: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-7
Diagramm 5-6: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-9

5.2 Individueller Wohnungsbau 5-10

Diagramm 5-7: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen	5-13
Diagramm 5-8: Anzahl und Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Jahre 2002 - 2011	5-14
Diagramm 5-9: Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen	5-16
Diagramm 5-10: Anzahl und Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2002 - 2011	5-17
Diagramm 5-11: Kaufpreise für Reihenhäuser nach Kreisen	5-19
Diagramm 5-12: Anzahl und Kaufpreise für Reihenhäuser für die Jahre 2002 - 2011	5-20
Diagramm 5-13: Kaufpreise für Reihendhäuser nach Kreisen	5-22
Diagramm 5-14: Anzahl und Kaufpreise für Reihendhäuser für die Jahre 2002 - 2011	5-23
Diagramm 5-15: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren	5-24

5.3	Mehrfamilienhäuser	5-25
	Diagramm 5-16: Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen.....	5-26
	Diagramm 5-17: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2002-2011 .	5-28
5.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-29
	Diagramm 5-18: Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen.....	5-30
5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	5-31
	Diagramm 5-19: Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen	5-32
5.6	Wochenend- und Ferienhäuser	5-33
	Diagramm 5-20: Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen.....	5-34
	Diagramm 5-21: Anzahl und Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die Jahre 2002 - 2011	5-35
6	Wohnungs- und Teileigentum	6-1
6.1	Gesamtmarkt	6-8
	Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	6-3
	Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	6-3
	Diagramm 6-3: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen.....	6-5
	Diagramm 6-4: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen.....	6-7
6.2	Wohnungseigentum.....	6-8
	Diagramm 6-5: Anzahl Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2002 - 2011 ...	6-9
	Diagramm 6-6: Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2002 - 2011	6-9
	Diagramm 6-7: Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen.....	6-11
	Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2002 - 2011	6-13
	Diagramm 6-9: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2002 - 2011.....	6-14
	Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung für die Jahre 2002 - 2011	6-15
	Diagramm 6-11: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2002 - 2011	6-16
	Diagramm 6-12: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen	6-18
	Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2002 - 2011	6-20
	Diagramm 6-14: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2002 - 2011	6-20
6.3	Teileigentum	6-21
	Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2002 - 2011.....	6-22
	Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen.....	6-22
7	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	7-1
7.1	Sachwertfaktoren	7-2
	Diagramm 7-1: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH	7-7

12 Tabellenverzeichnis

1	Struktur- und Wirtschaftsdaten	1-1
1.1	Strukturdaten	1-1
	Tabelle 1-1: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen	1-2
	Tabelle 1-2: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen	1-2
	Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.06.2011 nach Geschlecht und Kreisen	1-5
	Tabelle 1-4: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder	1-5
	Tabelle 1-5: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 1990 bis 2010	1-6
1.2	Wirtschaftsdaten	1-8
	Tabelle 1-6: Preisentwicklung.....	1-8
	Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen	1-9
	Tabelle 1-8: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und nach Kreisen	1-10
	Tabelle 1-9: Arbeitslosenquote	1-12
	Tabelle 1-10: Insolvenzen der Jahre 2009-2011	1-14
	Tabelle 1-11: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2010	1-16
3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3-1
3.1	Grundstücksverkehr	3-1
	Tabelle 3-1: Umsatzübersicht für alle Eigentumsübergänge	3-2
	Tabelle 3-2: Erwerbsanlässe nach Kreisen	3-3
	Tabelle 3-3: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer.....	3-4
	Tabelle 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011.....	3-5
	Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011	3-6
	Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2002 - 2011	3-7
3.2	Kaufverträge	3-8
	Tabelle 3-7: Umsatzübersicht für alle Kaufverträge.....	3-8
	Tabelle 3-8: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen.....	3-9
	Tabelle 3-9: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-10
	Tabelle 3-10: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen.....	3-12
	Tabelle 3-11: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-12
	Tabelle 3-12: Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen.....	3-14
	Tabelle 3-13: Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-14
3.3	Zwangsversteigerungen	3-16
	Tabelle 3-14: Anzahl aller Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten.....	3-16
	Tabelle 3-15: Anzahl aller Zwangsversteigerungen nach Kreisen	3-16
	Tabelle 3-16: Umsatzübersicht der Zwangsversteigerungen für die Jahre 2002 - 2011	3-17

4	Unbebaute Grundstücke	4-1
4.1	Gesamtmarkt	4-2
	Tabelle 4-1: Umsatzübersicht für unbebaute Grundstücke	4-2
	Tabelle 4-2: Anzahl unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-4
	Tabelle 4-3: Geldumsatz unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-6
	Tabelle 4-4: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-7
4.2	Bauflächen	4-9
	Tabelle 4-5: Umsatzübersicht für Bauflächen	4-9
	Tabelle 4-6: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer	4-10
	Tabelle 4-7: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen	4-11
	Tabelle 4-8: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen	4-15
	Tabelle 4-9: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für werdendes Bauland	4-17
	Tabelle 4-10: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gemeinbedarfsflächen	4-19
4.3	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-20
	Tabelle 4-11: Umsatzübersicht für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-20
	Tabelle 4-12: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer	4-21
	Tabelle 4-13: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ackerland nach Kreisen	4-22
	Tabelle 4-14: Kaufpreise und Flächen für Ackerland nach Verkäufern	4-22
	Tabelle 4-15: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Kreisen	4-25
	Tabelle 4-16: Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Verkäufern	4-25
	Tabelle 4-17: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Waldflächen nach Kreisen	4-28
	Tabelle 4-18: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Flächen mit besonderer Funktion	4-31
	Tabelle 4-19: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gartenland nach Kreisen	4-32
	Tabelle 4-20: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gemeinbedarfsflächen	4-34
5	Bebaute Grundstücke	5-1
5.1	Gesamtmarkt	5-1
	Tabelle 5-1: Umsatzübersicht für bebaute Grundstücke	5-2
	Tabelle 5-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer	5-3
	Tabelle 5-3: Zusammensetzung und Verkäufer nach Grundstücksarten	5-3
	Tabelle 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2002 - 2011	5-4
	Tabelle 5-5: Gesamtanzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-5
	Tabelle 5-6: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	5-5
	Tabelle 5-7: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-6
	Tabelle 5-8: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	5-7
	Tabelle 5-9: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-8
	Tabelle 5-10: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	5-8

5.2 Individueller Wohnungsbau	5-10
Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für individuellen Wohnungsbau	5-10
Tabelle 5-12: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen	5-12
Tabelle 5-13: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren	5-14
Tabelle 5-14: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Doppelhaushälften nach Kreisen	5-15
Tabelle 5-15: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Doppelhaushälften nach Baujahren	5-16
Tabelle 5-16: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenhäuser nach Kreisen	5-18
Tabelle 5-17: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenhäuser nach Baujahren	5-19
Tabelle 5-18: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenendhäuser nach Kreisen	5-21
Tabelle 5-19: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenendhäuser nach Baujahren	5-22
Tabelle 5-20: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren	5-24
5.3 Mehrfamilienhäuser	5-25
Tabelle 5-21: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	5-25
Tabelle 5-22: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen	5-26
Tabelle 5-23: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser nach Baujahren	5-27
5.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-29
Tabelle 5-24: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen	5-29
5.5 Gewerbe- und Industriegebäude	5-31
Tabelle 5-25: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen	5-31
5.6 Wochenend- und Ferienhäuser	5-33
Tabelle 5-26: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen	5-33
6 Wohnungs- und Teileigentum	6-1
6.1 Gesamtmarkt	6-1
Tabelle 6-1: Umsatzübersicht für Wohnungs- und Teileigentum	6-2
Tabelle 6-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer	6-2
Tabelle 6-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Teilmärkten	6-3
Tabelle 6-4: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten und Kreisen	6-4
Tabelle 6-5: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten und Kreisen	6-6
6.2 Wohnungseigentum	6-8
Tabelle 6-6: Umsatzübersicht für Wohnungseigentum	6-8
Tabelle 6-7: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Wohnungseigentume nach Kreisen	6-10
Tabelle 6-8: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Wohnungseigentume nach Teilmärkten und Baujahren	6-12
Tabelle 6-9: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2002 - 2011 ...	6-13

Tabelle 6-10: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2002 - 2011	6-15
Tabelle 6-11: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Weiterverkäufe nach Kreisen.....	6-17
Tabelle 6-12: Anzahl und Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2002 - 2011	6-19
6.3 Teileigentum.....	6-21
Tabelle 6-13: Umsatzübersicht für Teileigentum	6-21
7 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	7-1
Tabelle 7-1: Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten nach Gutachterausschüssen	7-1
7.1 Sachwertfaktoren	7-2
Tabelle 7-2: Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	7-3
Tabelle 7-3: Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren bei EFH/ZFH	7-6
Tabelle 7-4: Gruppierung nach Bodenrichtwertniveaus	7-7
Tabelle 7-5: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH	7-8
7.2 Liegenschaftszinssätze	7-9
Tabelle 7-6: Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für MFH	7-10
Tabelle 7-7: Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze.....	7-12
Tabelle 7-8: Verteilung der Kaufverträge	7-14
Tabelle 7-9: Liegenschaftszins für MFH	7-14
Tabelle 7-10: Liegenschaftszins für freistehende EFH/ZFH	7-15
Tabelle 7-11: Liegenschaftszins für DHH/RH	7-15
7.3 Rohertragsfaktoren.....	7-16
Tabelle 7-12: Rohertragsfaktoren (Gotha, Eisenach und Wartburgkreis)	7-17
Tabelle 7-13: Rohertragsfaktoren (Gera, Greiz und Altenburger Land)	7-17
Tabelle 7-14: Rohertragsfaktoren (Weimar)	7-17
Tabelle 7-15: Rohertragsfaktoren (Erfurt).....	7-17
8 Bodenrichtwerte.....	8-1
8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen	8-2
Tabelle 8-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Keisen	8-2
8.2 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	8-6
Tabelle 8-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Keisen.....	8-6

13 Verzeichnis der Anschriften

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 956160 Telefax: 036628 956169
E-Mail: gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
OT Worbis
Bahnhofstraße 18
37339 Leinefelde-Worbis
Telefon: 036074 204203 Telefax: 036074 204201
E-Mail: gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 353230 Telefax: 03621 353245
E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783255 Telefax: 0361 3783299
E-Mail: gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 956160 Telefax: 036628 956169
E-Mail: gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 353230 Telefax: 03621 353245
E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Greiz

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 956160 Telefax: 036628 956169
E-Mail: gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 466460 Telefax: 03683 4664612
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 4610311 Telefax: 03671 4610399
E-Mail: gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 4499100 Telefax: 03647 4499198
E-Mail: gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10
06556 Artern
Telefon: 03466 3399220 Telefax: 03466 3399210
E-Mail: gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10
06556 Artern
Telefon: 03466 3399220 Telefax: 03466 3399210
E-Mail: gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 4499100 Telefax: 03647 4499198
E-Mail: gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Orla-Kreises

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 4499100 Telefax: 03647 4499198
E-Mail: gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 4610311 Telefax: 03671 4610399
E-Mail: gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 466460 Telefax: 03683 4664612
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783980 Telefax: 0361 3783920
E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 4610311 Telefax: 03671 4610399
E-Mail: gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 466460 Telefax: 03683 4664612
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Unstrut-Hainich-Kreises
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde - Worbis
OT Worbis
Bahnhofstraße 18
37339 Leinefelde-Worbis
Telefon: 036074 204203 Telefax: 036074 204201
E-Mail: gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 353230 Telefax: 03621 353245
E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783980 Telefax: 0361 3783920
E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783980 Telefax: 0361 3783920
E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a
99098 Erfurt
Telefon: 0361 3783255 Telefax: 0361 3783299
E-Mail: gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de



Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Sachwertfaktoren 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser

Heft 2 Bauland- und Immobilienumsätze 2010

Heft 3 Bauland- und Immobilienumsätze 2011

Heft 4 Immobilienmarktbericht 2012 Thüringen