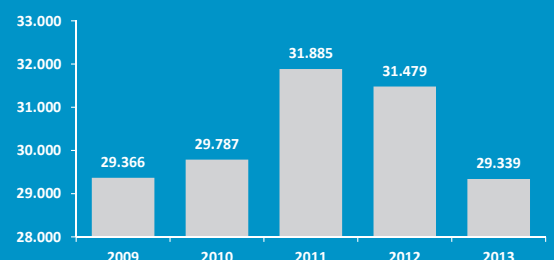
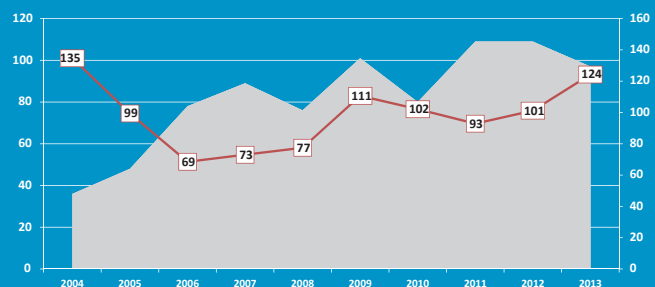


Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für
Grundstückswerte des Freistaats Thüringen



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2014 Thüringen©Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit den Regelungen der neuen Thüringer Gutachterausschussverordnung, die im November 2013 in Kraft getreten ist, hat die Landesregierung die Verwaltungsstrukturen im Bereich der amtlichen Wertermittlung deutlich gestrafft.

Die Anzahl der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurde von ehemals 23 auf nur noch neun Ausschüsse reduziert. Durch die vergrößerten räumlichen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse wird die jeweils verfügbare Datenbasis für detaillierte Marktanalysen erweitert. Somit können die hieraus abgeleiteten Erkenntnisse zur Erzielung einer hohen Grundstücksmarkttransparenz deutlich sicherer und aussagefähiger ermittelt werden.



Die ebenfalls im Zuge der Reform neu eingerichtete „Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen“ gibt mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht 2014 einen aktuellen Gesamtüberblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung in Thüringen und ergänzt somit die regionalen Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse.

Gerade in Zeiten mit historisch niedrigen Zinsen für Baufinanzierungen verfolgt die Öffentlichkeit mit Interesse das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Marktdaten werden insbesondere in der Bau- und Finanzwirtschaft und in Dienstleistungsbereichen, die sich mit der Verwaltung und Vermittlung von Immobilien befassen, sowie von Jedem, der Immobilien kaufen oder verkaufen möchte, benötigt.

Die gesetzliche Forderung, einen transparenten Immobilienmarkt für alle Marktteilnehmer sicherzustellen, ist eine der Hauptaufgaben der Zentralen Geschäftsstelle und der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, welche aufgrund bundes- und landesrechtlicher Regelungen als selbständige und unabhängige Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

Basis aller Marktinformationen sind die Kaufpreissammlungen, die in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse automatisiert geführt werden. Keine andere private oder öffentliche Datensammlung kann vollständiger über das Marktgeschehen Auskunft geben.

Auf Grundlage der in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge werden die Bodenrichtwerte und die sonstigen Grundstücksmarktdaten abgeleitet und für jedermann nutzbar kostenfrei im Internet veröffentlicht.

Bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch Ihre engagierte Arbeit zur Sicherstellung der Transparenz des Grundstücksmarktes in Thüringen beitragen, bedanke ich mich herzlich.

Bei Ihnen, liebe Leserin und lieber Leser bedanke ich mich für Ihr Interesse und wünsche Ihnen viele zweckdienliche Erkenntnisse bei der Lektüre des Immobilienmarktberichts 2014.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

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

Christian Carius

Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hauptmotivation für die Einrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mit den ihnen nach Bundes- und Landesrecht übertragenen Aufgaben, ist das Bedürfnis, die „Terra incognita“ des Grundstücksmarktes transparent zu machen, um Veräußerer und Erwerber in Unkenntnis der tatsächlichen Wertverhältnisse auf diesem besonderen Markt vor Übervorteilung zu schützen.

Neben den ebenfalls im Zweijahresturnus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird diese Grundstücksmarkttransparenz insbesondere auch durch die Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt erreicht.



Der hohen Bedeutung der Immobilien für Staat, Gesellschaft und Volkswirtschaft wird damit Rechnung getragen.

Der durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen herausgegebene Immobilienmarktbericht 2014, der in dieser Art und Form zum zweiten mal herausgegeben wird, stellt die Umsatzentwicklung sowie die Veränderungen im Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt und in den einzelnen Teilmärkten für die Jahre 2012 und 2013 generalisiert und aggregiert dar. In bestimmten Fällen werden auch längerfristige Entwicklungen über einen Fünf- oder Zehnjahreszeitraum dargestellt. Die bereitgestellten Informationen ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte. Grundlage für diesen Bericht sind die Datenbestände in den von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen. D. h. alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an die Bewertungssachverständigen, die Wohnungswirtschaft, den Handel und die Banken, das Gewerbe und die Industrie, aber auch an die Politik und die Verwaltung und nicht zuletzt an die privaten Grundstückseigentümer.

Wegen der Komplexität des Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden und ersetzt daher nicht die Verkehrswertermittlung eines detailliert zu untersuchenden einzelnen Objektes.

Als Präsident des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bedanke ich mich herzlich bei allen Kolleginnen und Kollegen, die durch Ihre Engagement zur Erstellung des Immobilienmarktberichtes 2014 beigetragen haben.

Bei Ihnen, liebe Leserin und lieber Leser, bedanke ich mich für Ihr Interesse an den Produkten der amtlichen Wertermittlung. Falls Sie Hinweise, Anregungen oder Ergänzungswünsche zu diesem oder den künftigen Immobilienmarktberichten haben, teilen Sie uns dies bitte mit.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Uwe Köhler

Präsident des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

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
1.1.4	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	1-8
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
1.2.1	Preisentwicklung	1-10
1.2.2	Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung	1-11
1.2.3	Arbeitsmarkt	1-14
1.2.4	Insolvenzen	1-16
1.2.5	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	1-17
1.2.6	Wohngebäude und Wohnungsbestand	1-18
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	2-7
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 Grundstücke	4-1
4.1	Gesamtmarkt	4-2
4.1.1	Umsatzübersicht	4-2
4.1.2	Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Verträge	4-3
4.1.3	Anzahl	4-4
4.1.4	Geldumsatz	4-5
4.1.5	Flächenumsatz	4-7
4.2	Bauflächen	4-9
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 Forstwirtschaft	4-20
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 Grundstücke	5-1
5.1	Gesamtmarkt	5-1
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 Wohnungsbau	5-10
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	6-20	
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	7-5	
7.2	Liegenschaftszinssätze	7-7	
7.2.1	Beispiel für Liegenschaftszinssätze	7-9	
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	

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	79	3
Nordhausen		62	27	4
Wartburgkreis		63	50	10
Unstrut-Hainich-Kreis		64	42	4
Kyffhäuserkreis		65	43	10
Schmalkalden-Meiningen		66	62	7
Gotha		67	47	5
Sömmerda		68	54	7
Hildburghausen		69	37	7
Ilm-Kreis		70	42	7
Weimarer Land		71	62	8
Sonneberg		72	11	5
Saalfeld-Rudolstadt		73	38	9
Saale-Holzland-Kreis		74	93	8
Saale-Orla-Kreis		75	72	12
Greiz		76	46	9
Altenburger Land		77	38	5
Thüringen		16	849	126
Davon	kreisfreie Städte		6	6
	Landkreise		843	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	75	-	-
Nordhausen		1	5	2	2	11	2	9
Wartburgkreis		-	10	-	3	24	6	10
Unstrut-Hainich-Kreis		1	7	2	3	28	3	4
Kyffhäuserkreis		-	6	-	3	27	2	8
Schmalkalden-Meiningen		-	9	-	4	43	2	8
Gotha		1	9	2	4	31	2	5
Sömmerda		-	2	-	7	50	1	1
Hildburghausen		-	7	-	2	24	3	3
Ilm-Kreis		1	6	1	6	34	1	1
Weimarer Land		-	3	2	4	48	2	9
Sonneberg		-	7	-	-	-	2	2
Saalfeld-Rudolstadt		-	10	-	4	24	1	3
Saale-Holzland-Kreis		-	1	-	5	67	4	21
Saale-Orla-Kreis		-	8	-	5	58	2	4
Greiz		-	6	2	3	27	5	8
Altenburger Land		1	5	-	5	30	1	2
Thüringen		5	111	13	69	601	39	98
Davon	kreisfreie Städte	-	6	-	-	-	-	-
	Landkreise	5	105	13	69	601	39	98

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

1.1.2 Gebiet

Thüringen liegt in der Mitte der Bundesrepublik Deutschland und 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 31.12.2012 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 16.172 km², auf der rund 2,2 Millionen Einwohner leben. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 138 Einwohnern/km².

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 520.000 Hektar Wald bedeckt, dies entspricht ungefähr 32 Prozent der Landesfläche. Bei weiteren 880.000 ha bzw. 54,4 Prozent des Bodens handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Die größten Talsperren (TS) sind die TS Bleiloch (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).



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

Das Straßennetz besteht aus 511 km Bundesautobahnen, 1.613 km Bundesstraßen, 4.303 km Landesstraßen sowie 3.234 km Kreisstraßen (Quelle: TLBV).

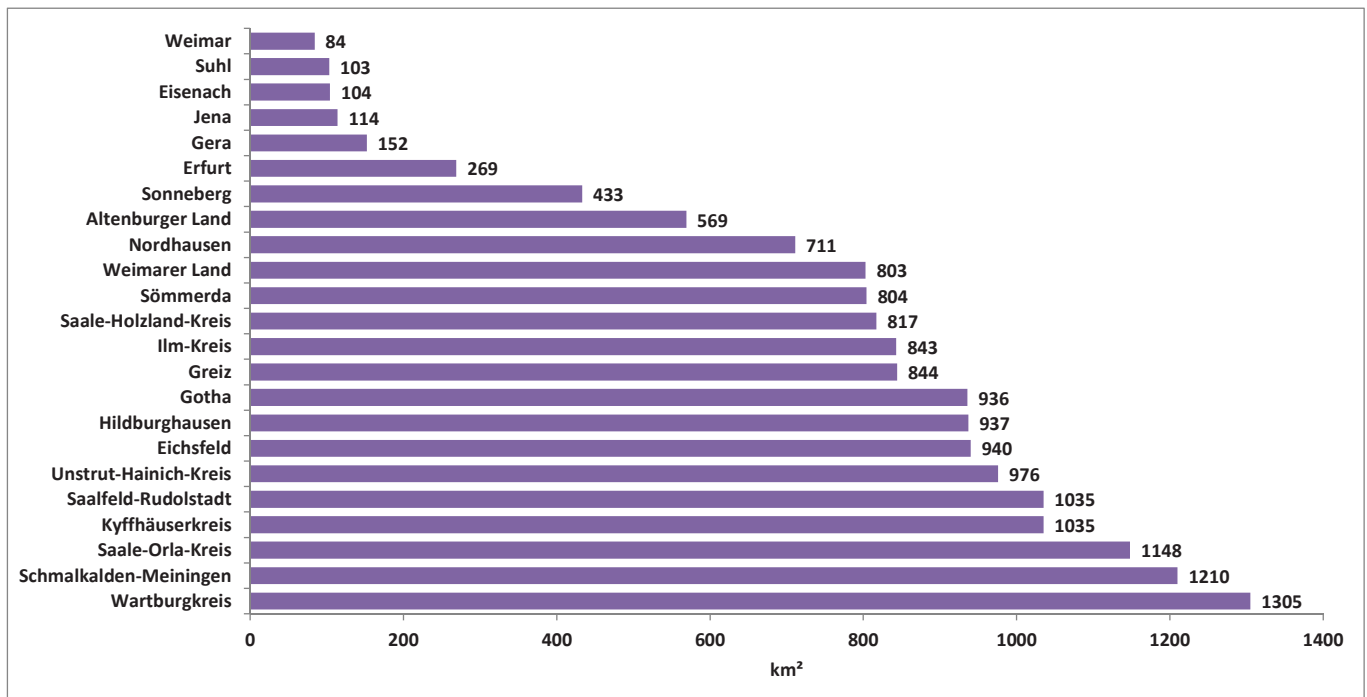


Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen (Quelle: TLVermGeo)

Die Nutzung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung im Freistaat Thüringen

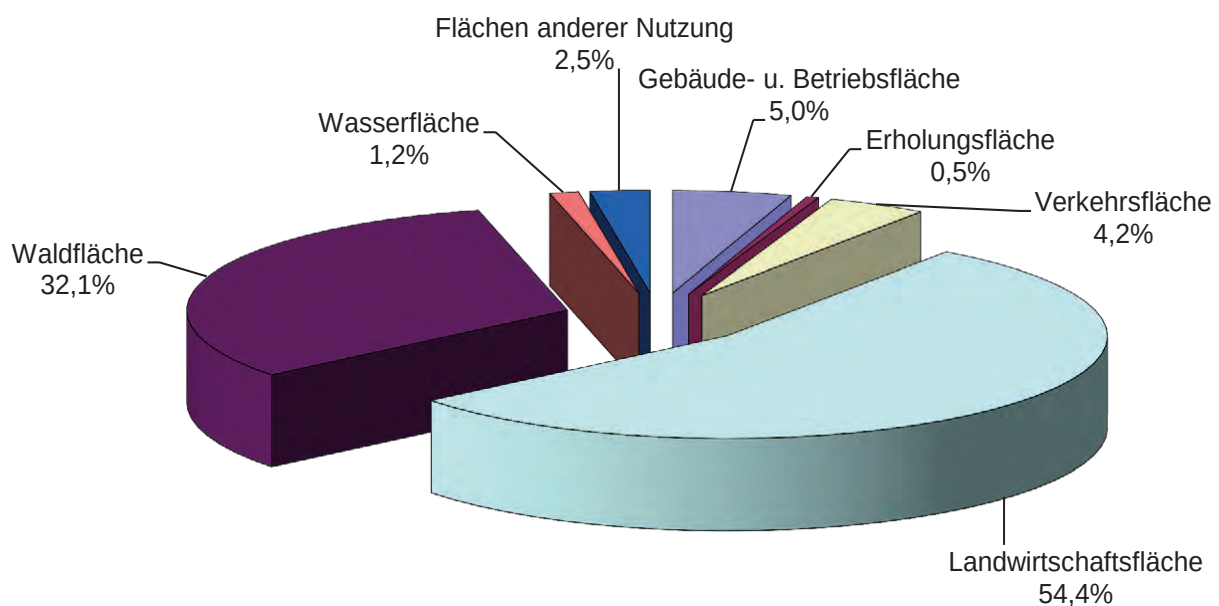


Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2013 (Quelle: TLVermGeo)

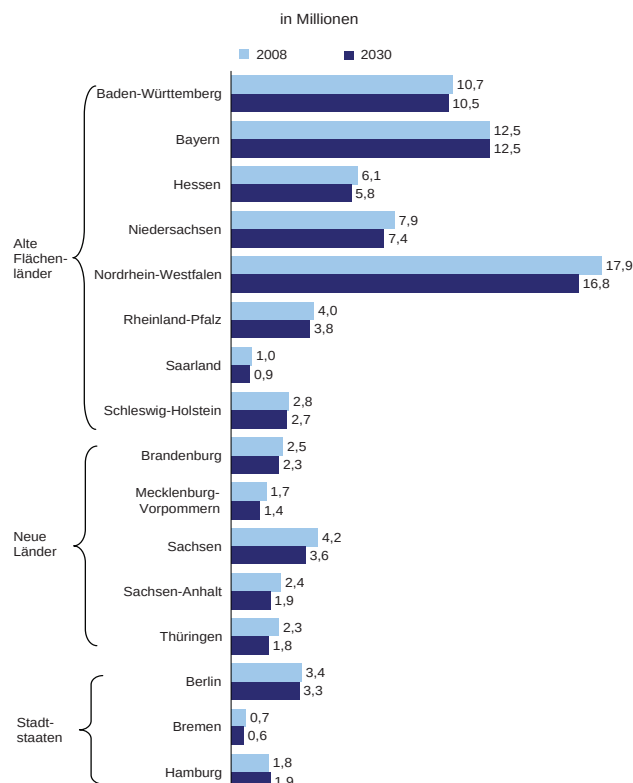
1.1.3 Bevölkerung und demografischer Wandel

Zum 30.09.2013 lebten rund 2,16 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 30.09.2013	Bevölkerung		
	männlich	weiblich	insgesamt
	Personen		
Erfurt	98.443	105.610	204.053
Gera	45.596	49.494	95.090
Jena	52.742	53.858	106.600
Suhl	17.266	18.510	35.776
Weimar	30.357	32.622	62.979
Eisenach	20.147	21.452	41.599
Eichsfeld	50.778	50.394	101.172
Nordhausen	42.192	43.307	85.499
Wartburgkreis	63.187	63.345	126.532
Unstrut-Hainich-Kreis	51.514	52.909	104.423
Kyffhäuserkreis	38.604	39.356	77.960
Schmalkalden-Meiningen	62.619	62.945	125.564
Gotha	66.934	68.369	135.303
Sömmerda	35.345	35.536	70.881
Hildburghausen	32.462	32.674	65.136
Ilm-Kreis	54.451	54.524	108.975
Weimarer Land	40.399	41.311	81.710
Sonneberg	28.061	29.293	57.354
Saalfeld-Rudolstadt	54.159	56.453	110.612
Saale-Holzland-Kreis	41.548	42.366	83.914
Saale-Orla-Kreis	41.349	42.612	83.961
Greiz	50.324	52.117	102.441
Altenburger Land	45.897	48.016	93.913
Thüringen	1.064.374	1.097.073	2.161.447
kreisfreie Städte	264.551	281.546	546.097
Landkreise	799.823	815.527	1.615.350

Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.09.2013 nach Geschlecht und Kreisen (Quelle: TLS)

Abbildung 9 Bevölkerung der Bundesländer 2008 und 2030¹



¹ 2030: Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante Untergrenze der „mittleren“ Bevölkerung).

Diagramm 1-3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder (Quelle: DESTATIS, TLS)

Bezüglich der demografischen Entwicklung in Thüringen wird auf den Demografiebericht 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 soll weniger ein Bilanzpapier als vielmehr ein praxisbezogenes Arbeitsmaterial für Wirtschaft, Verwaltung, Vereine, Verbände und politische Verantwortungsträger auf allen Ebenen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge und der Gestaltung des demografischen Wandels sein.

Ziel des Demografieberichts ist es, die demografische Entwicklung Thüringens räumlich und zeitlich differenziert darzustellen und zu zentralen Themenfeldern Herausforderungen, Handlungsansätze und innovative Lösungsvorschläge zu formulieren.

Der Demografiebericht sowie weitere Informationen stehen kostenfrei für jedermann im Internet zur Verfügung (<http://www.thueringen.de/th9/tmb/landesentwicklung/>).

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	31.12.1998	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2004	31.12.2006	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2012
Stadt Erfurt	202.931	200.564	199.967	202.450	202.658	203.333	204.994	203.485
Stadt Gera	116.419	112.835	108.082	105.153	102.733	100.643	99.262	95.384
Stadt Jena	99.095	99.893	100.542	102.442	102.494	103.392	105.129	106.915
Stadt Suhl	50.182	48.025	45.569	43.652	41.861	40.173	38.776	35.967
Stadt Weimar	62.324	62.425	64.069	64.491	64.481	64.938	65.479	63.236
Stadt Eisenach	44.368	44.442	44.306	43.915	43.626	43.051	42.750	41.744
Eichsfeld	115.379	114.109	112.498	110.843	108.883	106.937	105.195	101.312
Nordhausen	100.112	98.609	96.628	94.519	92.630	91.120	89.963	85.921
Wartburgkreis	146.708	144.677	142.595	139.805	136.678	133.451	130.560	127.227
Unstrut-Hainich-Kreis	120.816	119.504	117.324	115.100	112.620	110.581	108.758	104.947
Kyffhäuserkreis	96.135	94.343	91.940	89.517	87.058	83.835	81.449	78.618
Schmalkalden-Meiningen	145.190	143.702	141.055	138.642	135.805	132.780	129.982	126.208
Gotha	149.625	148.527	146.632	144.833	142.491	140.041	138.056	135.376
Sömmerda	82.158	81.204	79.592	77.831	76.097	74.359	72.877	71.005
Hildburghausen	74.720	73.839	72.769	71.521	70.210	68.596	67.007	65.540
Ilm-Kreis	122.714	121.806	120.446	118.112	115.753	113.416	112.350	109.531
Weimarer Land	91.790	91.443	90.262	88.862	87.399	85.509	84.693	82.016
Sonneberg	69.146	67.833	66.562	64.983	63.122	61.315	59.954	57.802
Saalfeld-Rudolstadt	135.425	132.885	129.610	126.692	123.516	119.817	116.818	111.463
Saale-Holzland-Kreis	93.847	93.929	92.969	91.470	89.827	88.199	86.809	84.282
Saale-Orla-Kreis	100.472	98.592	96.607	94.501	92.093	89.825	87.799	84.435
Greiz	126.137	123.869	121.129	118.053	114.384	110.747	107.555	103.297
Altenburger Land	117.143	114.200	110.887	107.893	104.721	101.705	98.810	94.749
Thüringen	2.462.836	2.431.255	2.392.040	2.355.280	2.311.140	2.267.763	2.235.025	2.170.460
kreisfreie Städte	575.319	568.184	562.535	562.103	557.853	555.530	556.390	546.731
Landkreise	1.887.517	1.863.071	1.829.505	1.793.177	1.753.287	1.712.233	1.678.635	1.623.729

Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 1998 bis 2012; (Quelle: TLS)

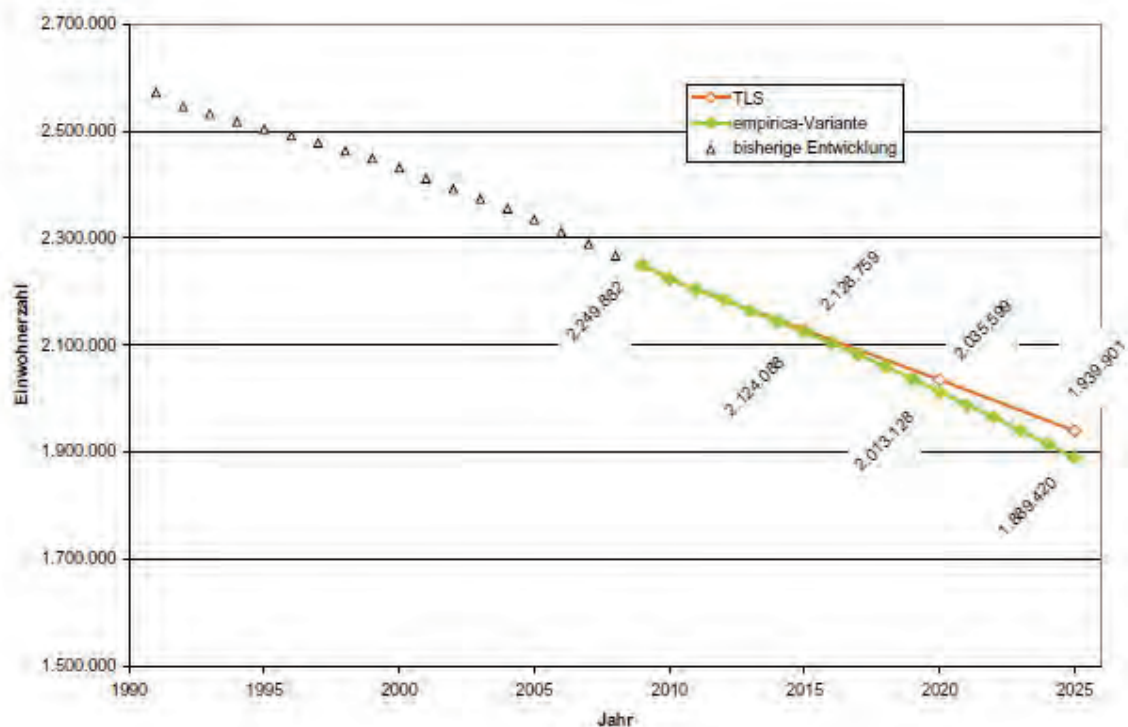


Diagramm 1-4: Einwohnerzahl in Thüringen 1991 -2009 und Prognose bis 2025 (Quelle: TLS und empirica)

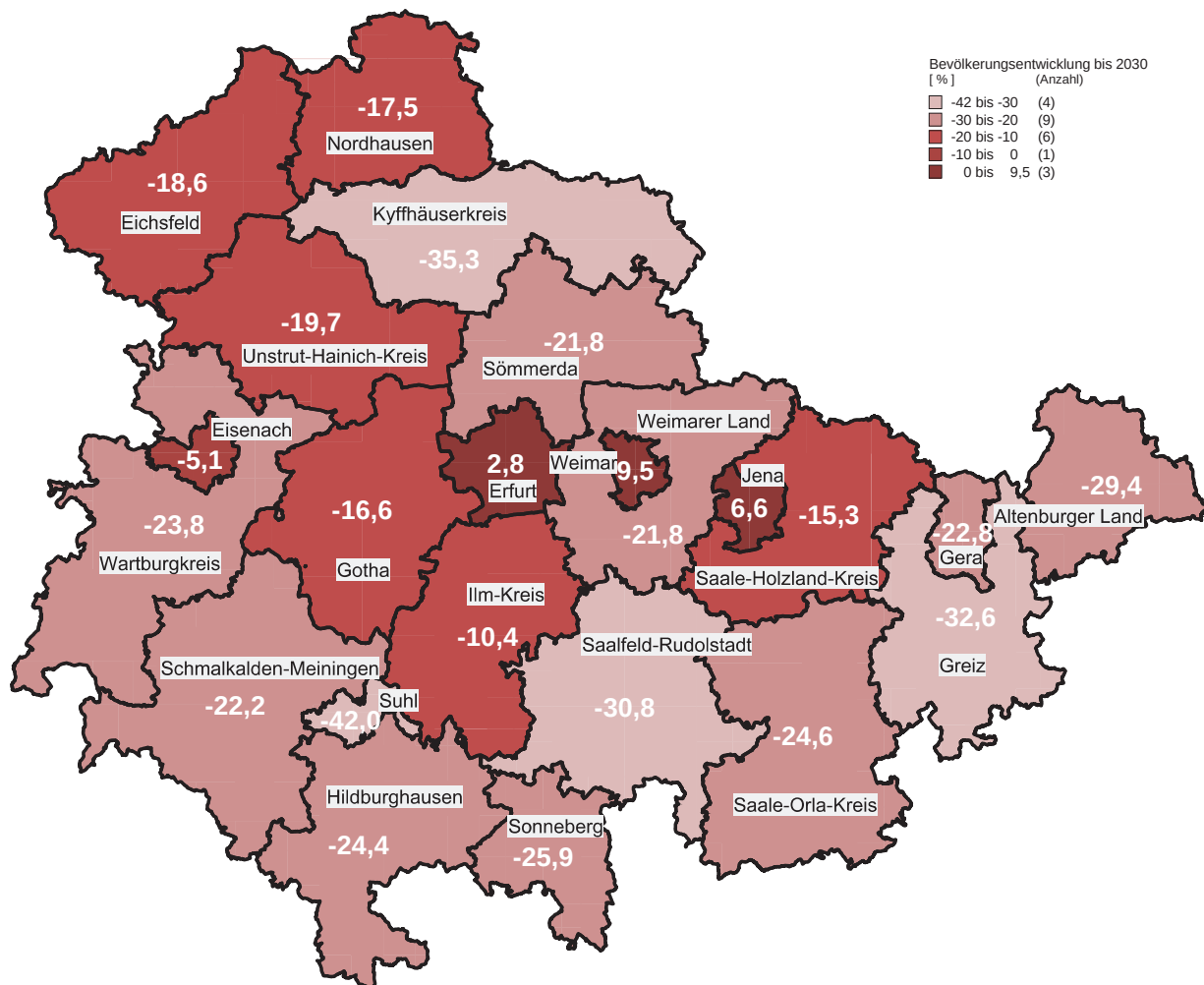


Abbildung 1-3: Gesamtentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte von 2010 bis 2030 (Quelle: TLS)

Im April 2010 wurden Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (12. KBV) für Thüringen veröffentlicht. Das Thüringer Kabinett beschloss am 15. Juni 2010, die Ergebnisse der Variante 1 als maßgebliche Planungsgrundlage für langfristige Planungen der Landesbehörden festzulegen.

Nach der 12. KBV wird Thüringen von 2009 bis 2030 ca. 19 Prozent seiner Einwohner in Folge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verlieren, bis 2060 werden es rund 42 Prozent sein. Zusammengefasst zeigen sich folgende demografische Entwicklungstrends in Thüringen:

- Bevölkerungswachstum wird in den kreisfreien Städten Weimar, Jena und Erfurt prognostiziert, leichte Verluste in der kreisfreien Stadt Eisenach. Sehr hohe Verluste hingegen in der kreisfreien Stadt Suhl und in den Landkreisen Kyffhäuserkreis, Greiz und Saalfeld-Rudolstadt.
- Die Geburtenrate mit 1,4 Kindern pro Frau liegt zwar auf gesamtdeutschen Niveau aber unter dem Soll von 2,1. 1994 lag die Geburtenrate nur bei 0,7 Kindern pro Frau.
- Die Lebenserwartung der Thüringer steigt: Bei den Männern liegt sie heute bei 75,9 Jahren, bei Frauen bei 81,93 Jahren. Für das Jahr 2060 wird eine Lebenserwartung von 84,73 Jahren bei den Männern und 89,0 Jahren bei den Frauen prognostiziert.
- Einhergehend mit der niedrigen Geburtenrate und steigenden Lebenserwartung ändert sich die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung: Die Zahl der Thüringer zwischen 0 und 20 Jahren wird von 2009 zu 2060 unverändert bei 14,6 % liegen, ist aber zwischenzeitlich Schwankungen ausgesetzt. Waren 2009 23,1 Prozent aller Thüringer 65 Jahre und älter sind es 2060 fast 37 Prozent. Das Durchschnittsalter steigt damit von 45,7 Jahren in 2009 auf 51,4 Jahre in 2030 und auf 52,3 Jahre in 2060.
- Die räumliche Bevölkerungsbewegung unterliegt starken Schwankungen und ist abhängig vom Wanderungspotential und der wirtschaftlichen Entwicklung.

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 (<http://www.thueringen.de/th9/tmbvl/landesentwicklung/demografisch/bericht/index.aspx>) entnommen werden.

1.1.4 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Am 28.02.2014 stellte der Thüringer Minister für Bau Landesentwicklung und Verkehr Christian Carius den Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) im Landtag vor. Am 15.04.2014 hat die Landesregierung die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm beschlossen. Mit Inkrafttreten der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm am Tag nach deren Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen wird das LEP 2025 rechtsverbindlich.

Durch den LEP 2025 sollen die Weichen für die Zukunft richtig gestellt und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Regionen des Landes gesichert werden. Außerdem werden für die Energiewende und den demografischen Wandel thüringengerechte Lösungen ermöglicht.

Der LEP 2025 wurde so intensiv diskutiert; seit 2011 wurde zweimal eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Auch im Internet konnten Stellungnahmen zu den Entwürfen abgegeben werden.

Die gleichmäßig verteilten Mittelzentren sowie die Entwicklungskorridore entlang leistungsfähiger Verkehrsinfrastrukturen bieten gute Chancen für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum in allen Landesteilen. Mittel- und Grundzentren sichern die Daseinsvorsorge und die Erreichbarkeit von Bildungs-, Gesundheits-, Handels- und Verwaltungsstandorten. Mit dem LEP 2025 werden die Grundzentren nach einer mehrjährigen Übergangs- bzw. Qualifizierungsphase künftig nach einheitlichen Kriterien bestimmt. Innerhalb dieses Übergangszeitraums haben die Städte und Gemeinden die Chance, sich beispielsweise durch verstärkte und freiwillige interkommunale Kooperationen als Grundzentrum zu qualifizieren. Dabei steht der Zusammenhalt aller Regionen im Freistaat Thüringen im Mittelpunkt. Das LEP 2025 ist damit ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile.

Durch die Bestimmung von 34 ‚Kulturerbestandorten‘ hilft das LEP auch die einzigartige Thüringer Kulturlandschaft zu erhalten. Hierzu gehören beispielsweise die Wartburg, Schloss Friedenstein, Burg Ranis und das Kyffhäuser-Denkmal. Kulturstandorte können so einen besonderen Umgebungsschutz erhalten, der beispielsweise bei der zukünftigen Entwicklung des Stromnetzes und bei der Errichtung von Windenergieanlagen zu berücksichtigen ist. Im LEP 2025 wird die Rolle der Regionalen Planungsgemeinschaften bei der Gestaltung der Energiewende gestärkt und der Ausbau der Erneuerbaren Energien kann mit Blick auf die regionalen Besonderheiten erfolgen.

Spätestens neun Monate nach Inkrafttreten des neuen LEP 2025 müssen die nachfolgenden Planungsebenen gemäß Thüringer Landesplanungsgesetz die Überarbeitung ihrer Regionalpläne einleiten. Drei Jahre später muss die Arbeit an den neuen regionalen Raumordnungsplänen abgeschlossen sein. Der LEP 2025 steht im Internet unter <http://www.thueringen.de/th9/tmblv/landesentwicklung/rolp/lep2025/index.aspx> zur Verfügung.

„Mit dem Planungshorizont für das Jahr 2025 bietet das neue Landesentwicklungsprogramm eine nachhaltige Zukunftsperspektive für den Freistaat. Das LEP 2025 sichert die Wettbewerbsfähigkeit Thüringens. Die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge bleibt dabei Leitvorstellung der Landesentwicklung. Die gleichmäßig verteilten Mittelzentren (s. a. Karte 4 in der Anlage) in Thüringen sowie die Entwicklungskorridore entlang leistungsfähiger Verkehrsinfrastrukturen (s. a. Karte 3 in der Anlage) bieten gute Chancen für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum in allen Landesteilen. Mittel- und Grundzentren sind wichtige Impulsgeber und Ankerpunkte im ländlichen Raum. Sie sichern die Daseinsvorsorge und die Erreichbarkeit von Bildungs-, Gesundheits-, Handels- und Verwaltungsstandorten. Dabei steht der Zusammenhalt aller Regionen im Freistaat Thüringen im Mittelpunkt. Das LEP 2025 ist ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile.“

Die bisher in den Regionalplänen enthaltenen Grundzentren erhalten Planungssicherheit durch eine dreijährige Übergangs- und Qualifizierungsphase. Innerhalb dieses Zeitraums haben die Städte und Gemeinden die Chance, sich beispielsweise durch verstärkte und freiwillige interkommunale Kooperationen als Grundzentrum zu qualifizieren.

Thüringen führt mit dem LEP 2025 eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes (s. a. Karte 2 in der Anlage) ein, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen orientiert. Damit werden auf die jeweiligen Landesteile ausgerichtete Zielstellungen ermöglicht. Dabei gilt es, die Landesteile mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen so zu stärken, dass deren Standortvorteile auf die übrigen Landesteile ausstrahlen. Die strukturschwächeren Landesteile sollen dagegen zur demografischen und wirtschaftlichen Stabilisierung gezielt unterstützt werden, um Schwächen auszugleichen und vorhandene Potenziale gezielt zu nutzen.

Bei der Energiewende setzt das LEP 2025 auf eine landesweit koordinierte und regional umgesetzte Vorgehensweise, die die Bürger beteiligt und die betroffenen Behörden und Verbände einbezieht. Neben der Erhöhung der Energieeffizienz muss der Ausbau erneuerbarer Energien vorangetrieben werden. Dabei setzt das LEP auf technologieoffene Mengenziele und keine einseitige Bevorzugung beispielsweise der Windenergienutzung. Bis zum Jahr 2020 soll der Anteil erneuerbarer Energien auf 45 Prozent am Nettostromverbrauch gesteigert werden.

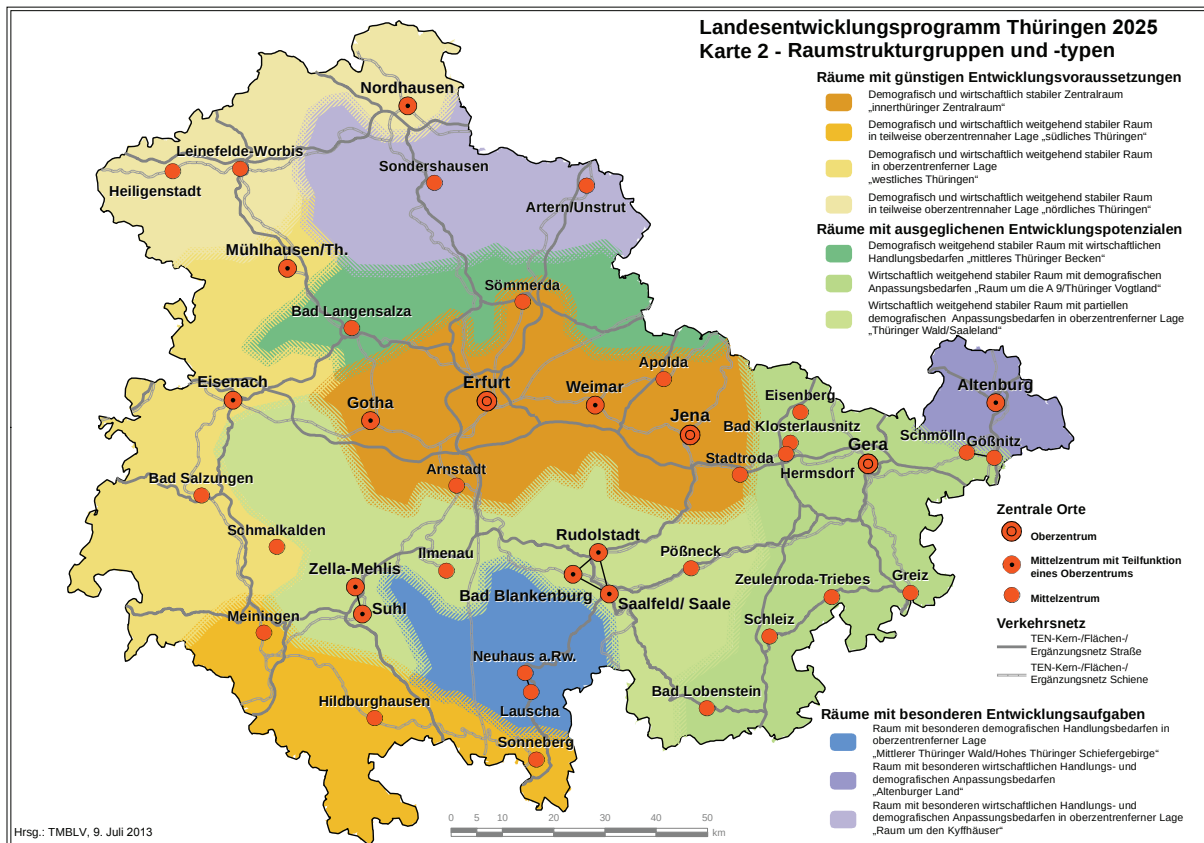


Abbildung 1-4: LEP 2025 Raumstrukturgruppen und -typen (Quelle: TMBLV)

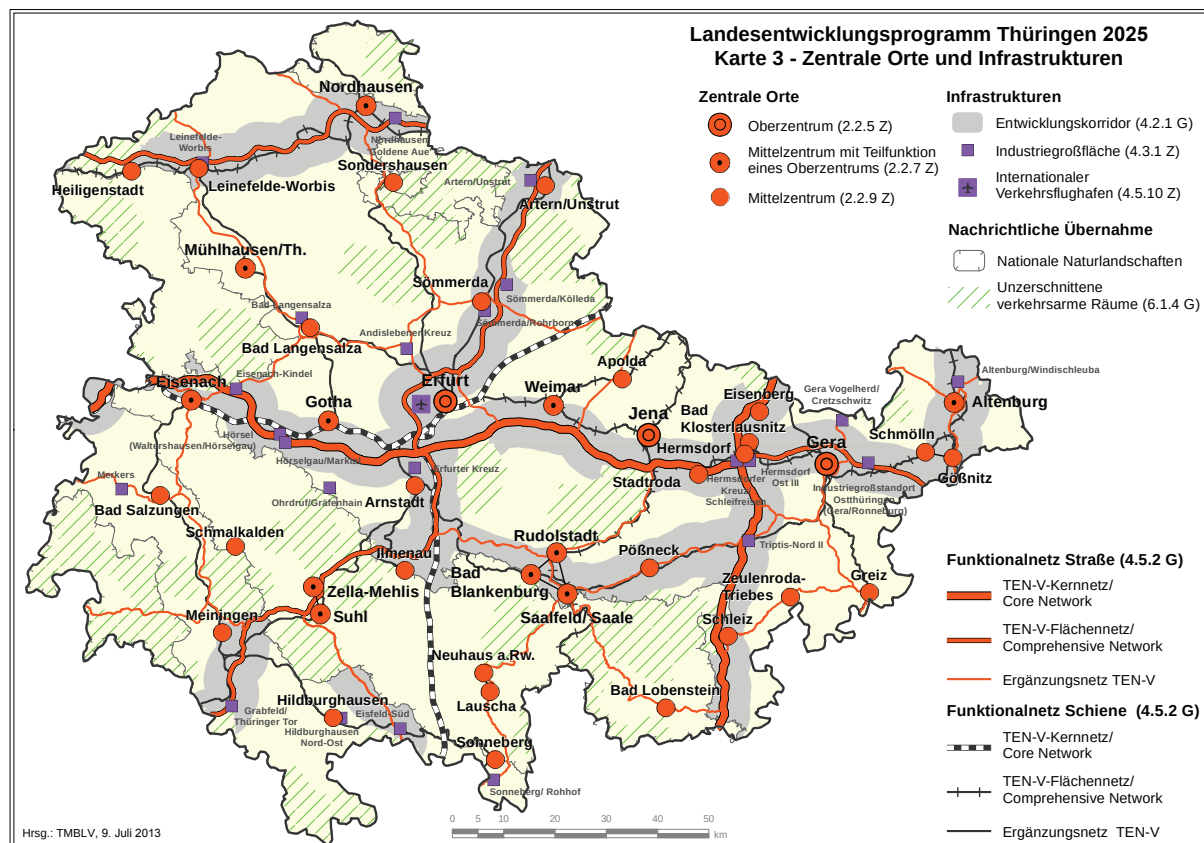


Abbildung 1-5: LEP 2025 Zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: TMBLV)

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)
2004	91,00	88,40	92,00	86,98	4,93	126,82
2005	92,50	90,90	93,50	87,80	4,29	110,26
2006	93,90	93,60	95,00	89,45	4,55	117,05
2007	96,10	95,40	96,80	95,40	4,96	127,49
2008	98,60	98,60	99,00	98,18	5,04	129,50
2009	98,90	99,00	99,10	99,00	4,42	113,71
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	3,89	100,00
2011	102,10	103,10	102,00	102,75	3,94	101,20
2012	104,10	105,40	104,10	105,38	3,07	78,79
2013	105,70	107,50	105,40	107,53	2,76	70,93
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	Thüringen gesamt 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2010 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2010 = 100	
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Tabelle 1-5: Preisentwicklung

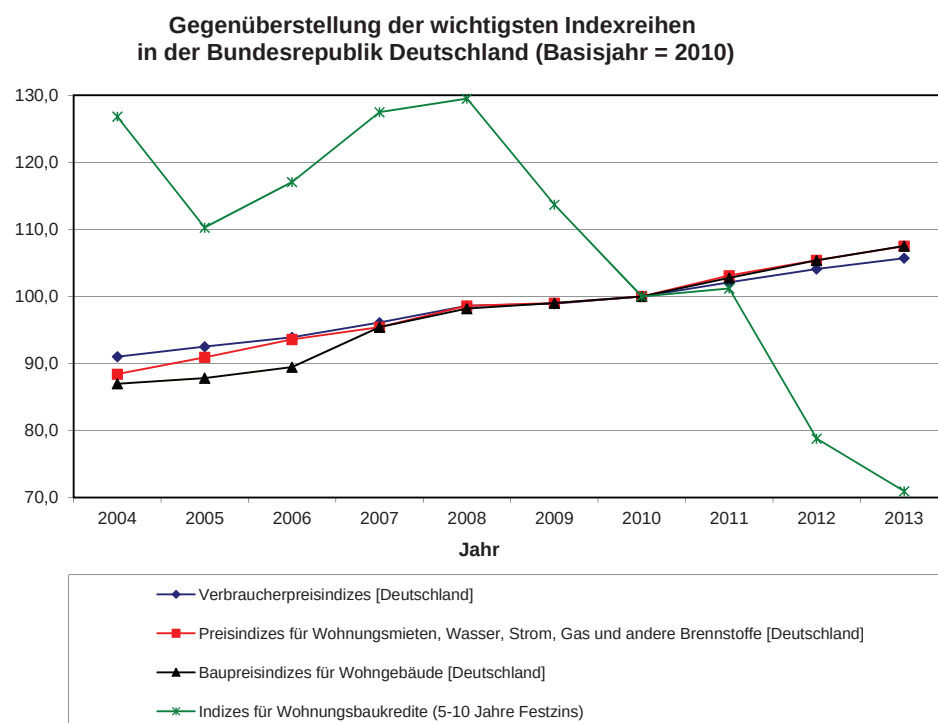


Diagramm 1-5: Preisentwicklung

1.2.2 Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Thüringen erreichte im Jahr 2012 ein Bruttoinlandsprodukt von 49.250 Millionen EUR. Dies entspricht einem Betrag von 47.472 EUR je Erwerbstätigen und einem Wachstum von 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Merkmal		Einheit	2011	2012
Angaben in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	Mio.EUR	48.573,00	49.250,00
	je Erwerbstätigen	EUR	46.869,00	47.472,00
	Bruttowertschöpfung	Mio.EUR	43.417,00	44.046,00
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	Mio.EUR	762,00	833,00
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	Mio.EUR	11.955,00
		darunter verarbeitendes Gewerbe	Mio.EUR	10.439,00
	Baugewerbe	Mio.EUR	3.087,00	3.125,00
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Mio.EUR	6.503,00	6.549,00
	Finanzierung, Vermietung und	Mio.EUR	8.381,00	8.529,00
	Öffentliche und private Dienstleister	Mio.EUR	12.729,00	13.001,00
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	%	3,90	1,40
	je Erwerbstätigen	%	3,40	1,30
	Bruttowertschöpfung	%	3,70	1,40
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	%	27,20	9,40
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	%	8,10
		darunter verarbeitendes Gewerbe	%	9,40
	Baugewerbe	%	6,60	1,20
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	%	3,00	0,70
	Finanzierung, Vermietung und	%	0,50	1,80
	Öffentliche und private Dienstleister	%	0,50	2,10

Tabelle 1-6: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen in Thüringen (Quelle: TLS)

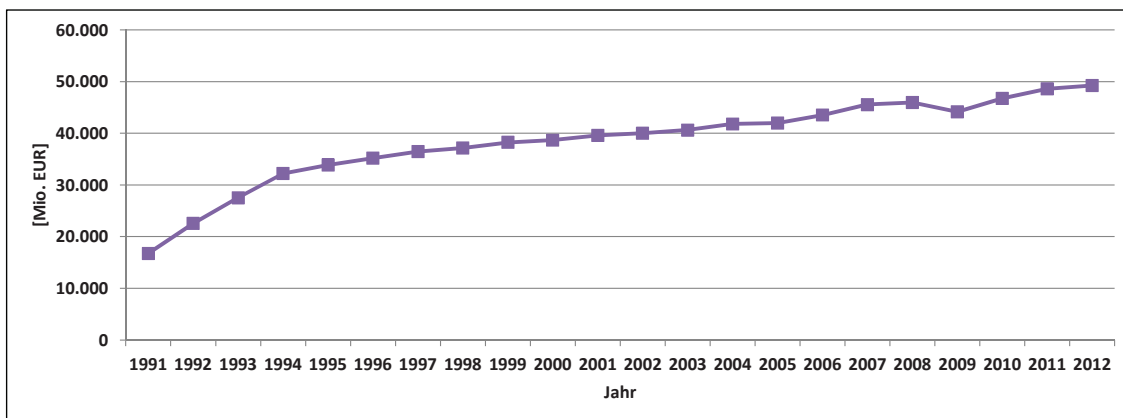


Diagramm 1-6: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (Quelle: TLS)

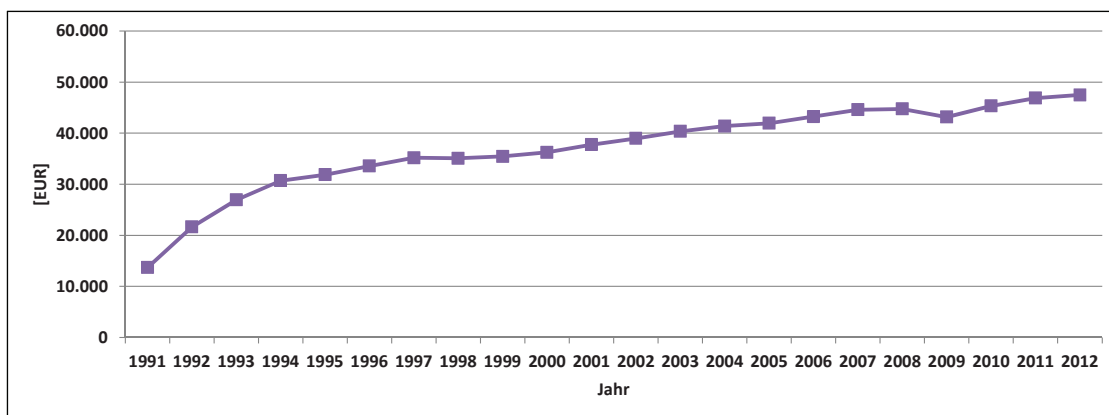


Diagramm 1-7: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen (Quelle: TLS)

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.

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				
2011							
Erfurt	6.118	5.469	18	1.087	4.364	43.040	92
Gera	2.190	1.958	10	372	1.576	41.839	89
Jena	3.358	3.001	4	968	2.029	51.334	110
Suhl	926	828	1	150	678	43.168	92
Weimar	1.530	1.368	1	227	1.140	43.914	94
Eisenach	1.098	982	3	321	657	39.352	84
Eichsfeld	2.019	1.805	41	761	1.003	45.390	97
Nordhausen	1.702	1.521	37	499	984	45.374	97
Wartburgkreis	2.833	2.533	42	1.307	1.184	55.245	118
Unstrut-Hainich-Kreis	2.087	1.866	59	548	1.259	46.367	99
Kyffhäuserkreis	1.390	1.242	59	375	808	47.025	100
Schmalkalden-Meiningen	2.801	2.504	35	1.023	1.446	47.547	101
Gotha	3.041	2.719	49	1.122	1.548	48.993	105
Sömmerda	1.301	1.163	47	459	657	47.738	102
Hildburghausen	1.282	1.146	44	419	683	49.034	105
Ilm-Kreis	2.474	2.212	26	981	1.205	50.141	107
Weimarer Land	1.503	1.344	53	494	797	46.586	99
Sonneberg	1.348	1.205	15	613	577	49.499	106
Saalfeld-Rudolstadt	2.398	2.144	33	889	1.222	48.218	103
Saale-Holzland-Kreis	1.623	1.451	43	514	893	46.110	98
Saale-Orla-Kreis	1.916	1.713	60	753	899	48.064	103
Greiz	1.858	1.661	48	602	1.011	47.509	101
Altenburger Land	1.774	1.585	35	558	993	47.637	102
Thüringen	48.573	43.417	762	15.043	27.613	46.869	100
kreisfreie Städte	15.221	13.606	37	3.125	10.443	44.231	94
Landkreise	33.351	29.811	724	11.917	17.170	48.180	103

Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und nach Kreisen (Quelle: TLS)

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/>).

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.

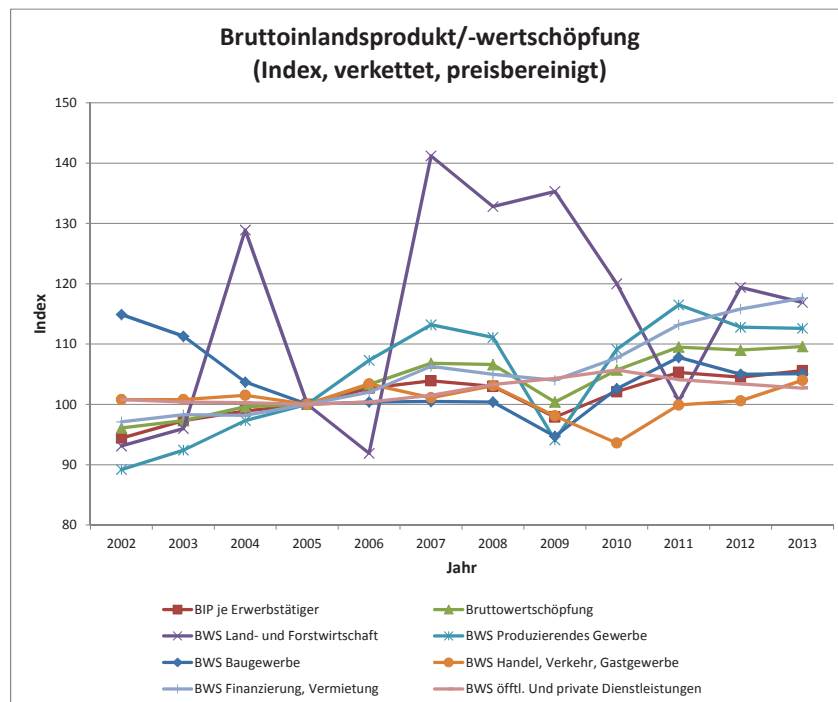


Diagramm 1-8: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung (Index) (Quelle: TLS)

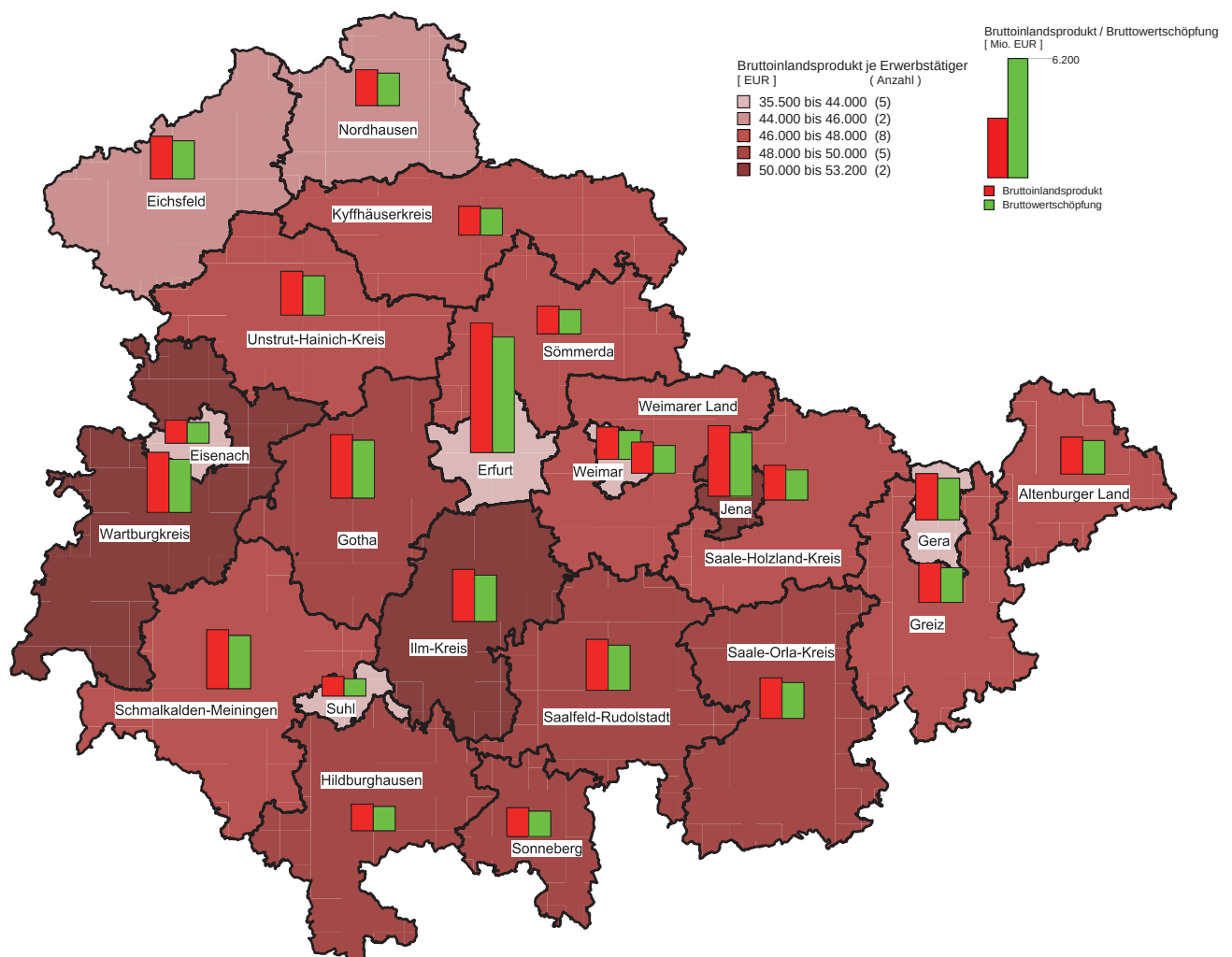


Abbildung 1-6: Karte mit Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Kreisen (Quelle: TLS)

1.2.3 Arbeitsmarkt

In den letzten fünf Jahren ist die Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen in Thüringen im Landesdurchschnitt kontinuierlich von 12,6 Prozent im Jahr 2009 auf 9,1 Prozent im Jahr 2013 gesunken.

Im Bundesdurchschnitt lag die Quote in 2013 bei 7,7 Prozent. In den neuen Ländern einschließlich Berlin gab es im Jahresdurchschnitt 869.980 Arbeitslose, dies entspricht 11,6 Prozent.

Gebietsstand	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Kreisfreie Städte	Jahresdurchschnitt 2009	Jahresdurchschnitt 2010	Jahresdurchschnitt 2011	Jahresdurchschnitt 2012	Jahresdurchschnitt 2013
Landkreis					
Land					
Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen (%)					
Erfurt	13,4	11,7	11,3	10,6	9,5
Gera	16,4	15,0	13,7	13,4	13,2
Jena	9,4	8,6	7,8	7,5	7,7
Suhl	12,7	10,9	8,8	8,6	8,3
Weimar	13,6	12,4	11,0	10,4	9,5
Eisenach	13,6	11,6	10,2	10,0	10,5
Eichsfeld	11,0	9,1	7,8	7,0	6,8
Nordhausen	15,0	12,6	11,8	11,3	11,6
Wartburgkreis	10,1	8,3	6,7	6,7	6,9
Unstrut-Hainich-Kreis	14,9	13,4	12,7	12,3	12,3
Kyffhäuserkreis	18,1	15,5	14,7	13,9	12,8
Schmalkalden-Meiningen	10,7	9,2	7,6	7,7	7,1
Gotha	11,4	9,5	9,0	8,8	8,7
Sömmerda	14,8	12,5	11,6	10,9	10,7
Hildburghausen	9,5	8,2	6,6	6,1	6,2
Ilm-Kreis	13,0	11,2	10,1	9,4	9,0
Weimarer Land	10,4	9,0	8,4	8,3	7,7
Sonneberg	9,4	7,6	5,5	4,9	5,0
Saalfeld-Rudol	11,9	11,1	9,5	9,2	9,1
Saale-Holzland-Kreis	10,6	9,4	8,6	8,1	8,1
Saale-Orla-Kreis	10,7	9,5	8,4	8,2	8,2
Greiz	12,7	11,1	10,2	10,1	9,7
Altenburger Land	17,5	15,1	13,6	13,0	12,6
Thüringen	12,6	10,9	9,8	9,4	9,1

Tabelle 1-8 Arbeitslosenquote (Quelle: TLS, BfA)

Besonders niedrige Arbeitslosenquoten weisen die Landkreise Sonneberg (5,0 Prozent), Hildburghausen (6,2 Prozent), Eichsfeld (6,8 Prozent) sowie der Wartburgkreis (6,9 Prozent) auf. Eine Ursache dafür dürfte auch in dem Arbeitsplatzangebot der angrenzenden Bundesländer liegen.

Die Stadt Gera (13,2 Prozent), der Kyffhäuserkreis (12,8 Prozent) sowie der Landkreis Altenburger Land (12,6 Prozent) weisen die höchste Arbeitslosenquote auf.

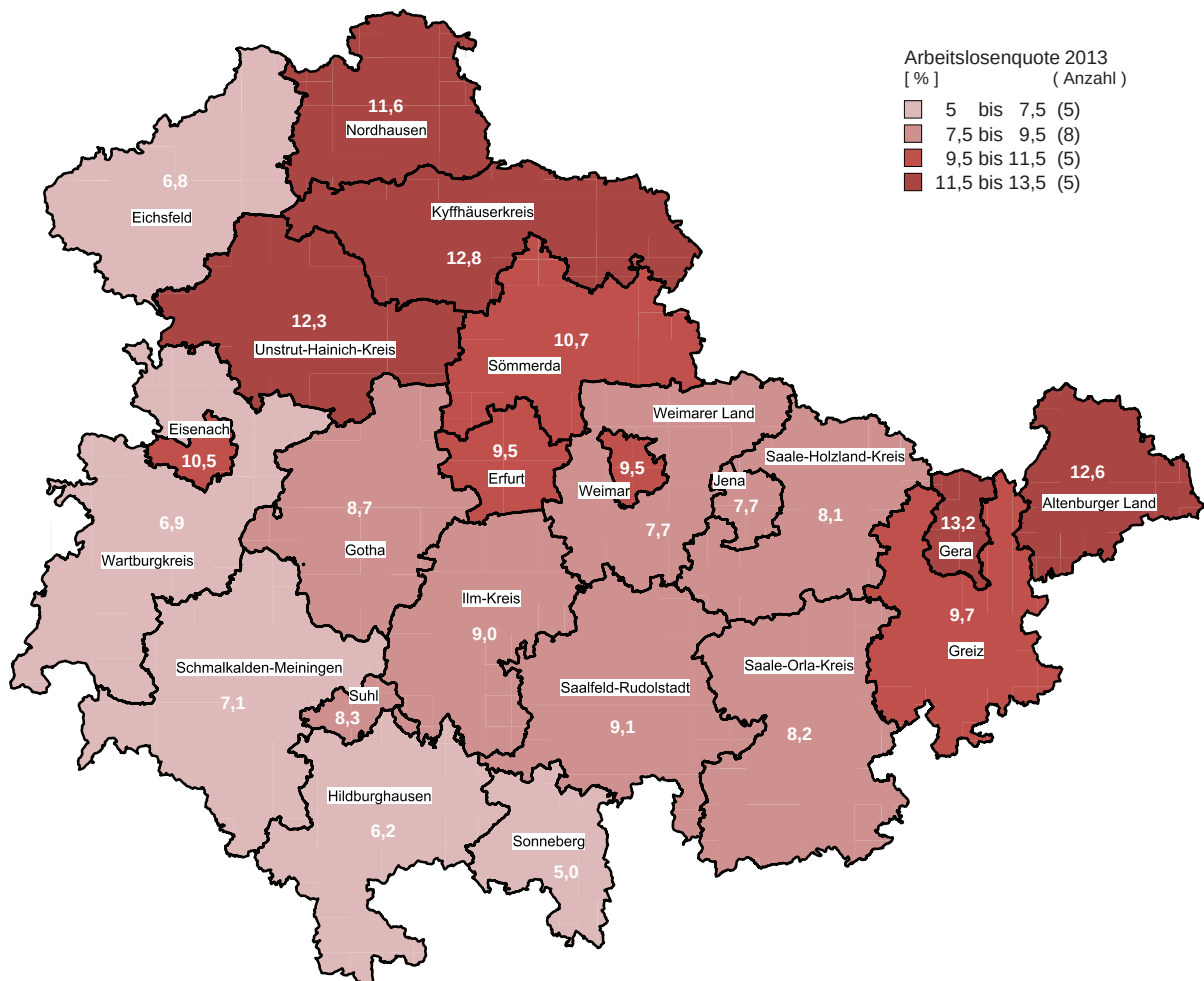


Abbildung 1-7: Karte mit Arbeitslosenquote nach Kreisen (Quelle: TLS)

Wie in den Vorjahren sind die Bruttomonatsverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer weiterhin gestiegen. 2012 betrug der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich 2.746 Euro. Nach einem leichten Anstieg um rund 1 Prozent erhielt der Arbeitnehmer im Jahr 2013 pro Monat 2.784 EUR. Bei diesem Zuwachs ist allerdings eine Inflationsrate von 1,5 Prozent im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr zu berücksichtigen.

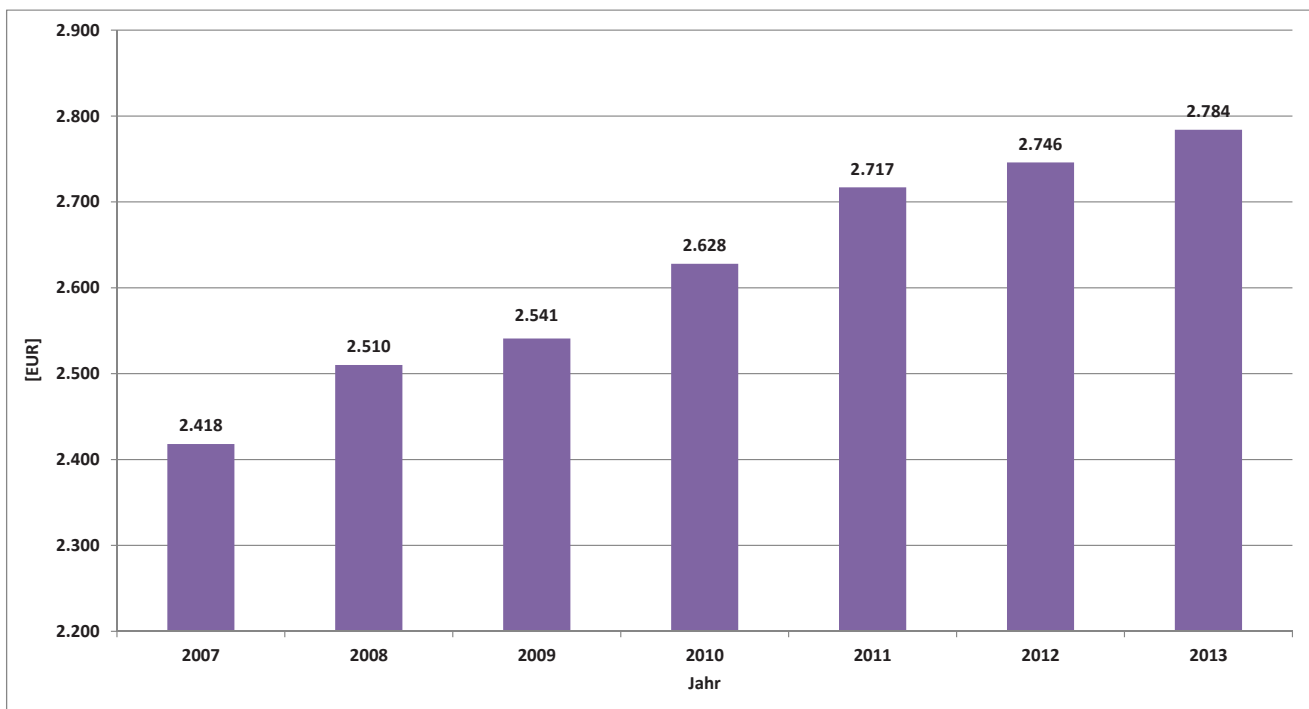


Diagramm 1-9: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich (Quelle: TLS)

1.2.4 Insolvenzen

Im Jahr 2013 entschieden die Amtsgerichte über 3.142 Insolvenzverfahren. Davon entfielen 14,1 Prozent auf Unternehmen und 85,9 Prozent auf übrige Schuldner. Damit ging die Gesamtzahl der Insolvenzverfahren im Vergleich mit dem Vorjahr um 597 Anträge bzw. 16,0 Prozent zurück. Weniger Insolvenzen hatte es - seit Einführung der neuen Insolvenzordnung im Jahr 2001 - zuletzt im Jahr 2003 gegeben (2.970 Anträge).

2.904 Verfahren bzw. 92,4 Prozent aller Insolvenzanträge wurden eröffnet. 216 Verfahren bzw. 6,9 Prozent wurden mangels Masse abgewiesen und 22 Verfahren endeten mit der Annahme eines Schuldenbereinigungsplanes.

Die voraussichtlichen Gläubigerforderungen bezifferten die Gerichte auf insgesamt rund 467 Millionen Euro. Pro Verfahren standen Forderungen von durchschnittlich 149 Tausend Euro aus.

Die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen ging im vergangenen Jahr im Vergleich zu 2012 um 76 bzw. 14,7 Prozent auf 442 Unternehmen zurück. Im Zeitraum von 2002 bis 2013 ist es der niedrigste Wert. Diese insolventen Unternehmen beschäftigten zum Zeitpunkt des Antrages noch 3.082 Arbeitnehmer.

Der wirtschaftliche Schwerpunkt der Unternehmensinsolvenzen lag mit 90 Verfahren nach wie vor im Baugewerbe, gefolgt vom Bereich Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 80 Verfahren.

Nach Rechtsformen betrachtet mussten im Jahr 2013 am häufigsten Gesellschaften mit beschränkter Haftung (247) sowie Einzelunternehmen, Freie Berufe und Kleingewerbe (136) Insolvenz anmelden.

Bei den übrigen Schuldnern wurden 2.700 Verfahren gemeldet. Das entsprach einem Rückgang um 521 Verfahren bzw. 16,2 Prozent im Vergleich zum Jahr 2012. Weniger Insolvenzen hatte es zuletzt im Jahr 2004 gegeben (2 191 Verfahren).

Mit 172 Insolvenzfällen je 100.000 Einwohner wurde in den kreisfreien Städten des Freistaates öfter der Gang zum Insolvenzgericht angetreten als in den Landkreisen (134 Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner).

Die meisten Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner wurden in den kreisfreien Städten Gera (225), Suhl (218) und Erfurt (184) registriert und die wenigsten Fälle im Saale-Holzland-Kreis (87), im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (100) sowie in der kreisfreien Stadt Jena (107) festgestellt.

Merkmal			Einheit	2009	2010	2011	2012	2013
Verfahren	insgesamt		Anzahl	4.274	4.200	3.779	3.739	3.142
	davon	eröffnete Verfahren	Anzahl	3.968	3.861	3.505	3.485	2.904
		mangels Masse abgewiesene Verfahren	Anzahl	271	309	261	230	216
		Schuldenbereinigungsplan angenommen	Anzahl	35	30	13	24	22
Davon	Unternehmen insgesamt		Anzahl	626	620	481	518	442
	davon	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Anzahl	.	.	.	.	.
		Produzierendes Gewerbe	Anzahl	.	.	.	.	.
		Handel und Gastgewerbe	Anzahl	.	.	.	.	.
		Sonstige	Anzahl	.	.	.	.	.
	Übrige Schuldner insgesamt		Anzahl	3.648	3.580	3.298	3.221	2.700
	davon	natürliche Personen als Gesellschafter u.Ä.	Anzahl	42	19	19	20	21
		ehemals selbständig Tätige mit Regelinsolvenzverfahren	Anzahl	720	663	698	567	535
		ehemals selbständig Tätige mit Verbraucherinsolvenzverfahren	Anzahl	123	145	132	133	124
		Verbraucher	Anzahl	2.722	2.717	2.403	2.447	1.984
Nachlässe		Anzahl	41	36	46	54	36	
Beschäftigte			Personen	3.441	3.037	1.717	2.791	3.082
Voraussichtliche Forderungen			1.000 EUR	986.211	692.226	512.680	536.386	467.073

Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2009 – 2013 (Quelle: TLS)

1.2.5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Für das Jahr 2012 werden insgesamt 5.097 gemeldete Baugenehmigungen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von 4,4 Prozent. Bei den Baugenehmigungen für neu errichtete Gebäude ist ein Anstieg von 2.708 auf 2.756 festzustellen; dies entspricht einer Steigerung um 1,8 Prozent.

Die Anzahl der Baufertigstellungen stieg von 4.273 im Jahr 2011 um 9,4 Prozent auf 4.673. Für neuerrichtete Gebäude wurden 2.572 Baufertigstellungen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahreswert von 2.292 bedeutet dies einen Zuwachs um 12,2 Prozent.

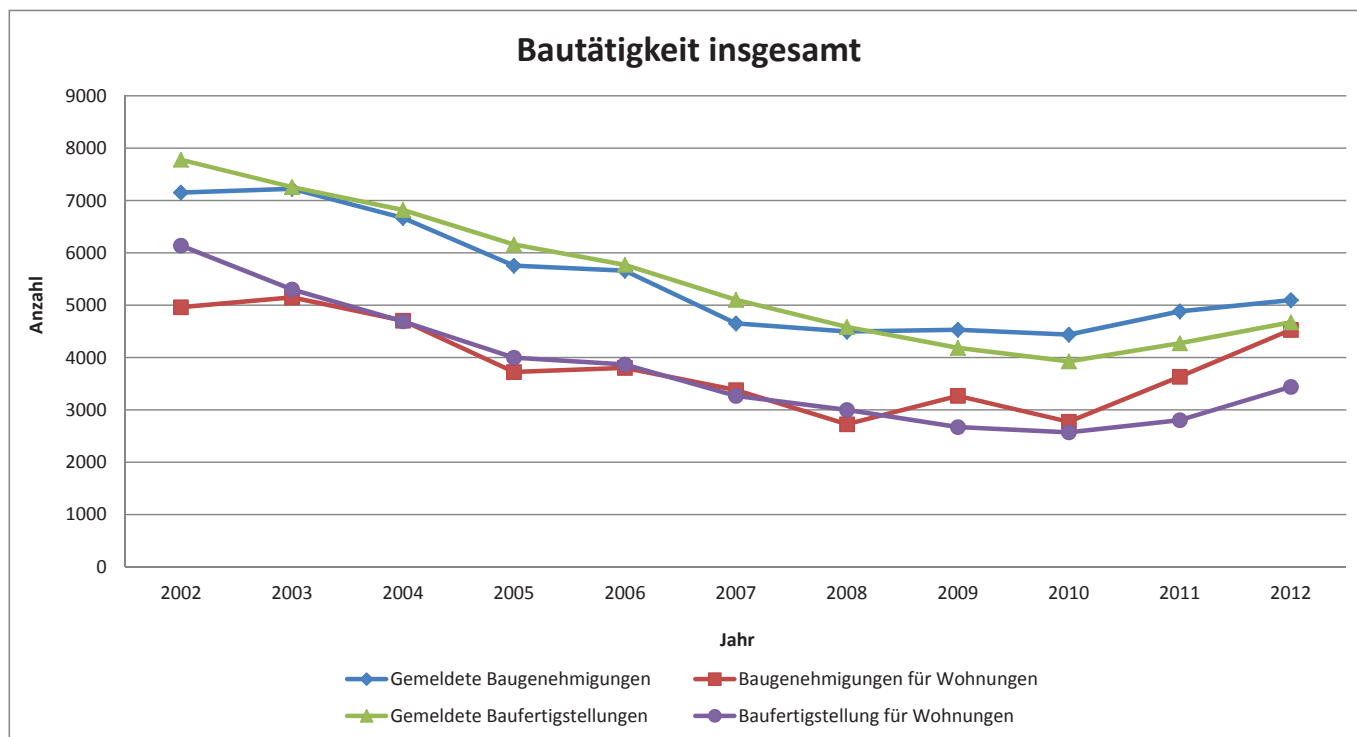


Diagramme 1-10: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (insgesamt) (Quelle: TLS)

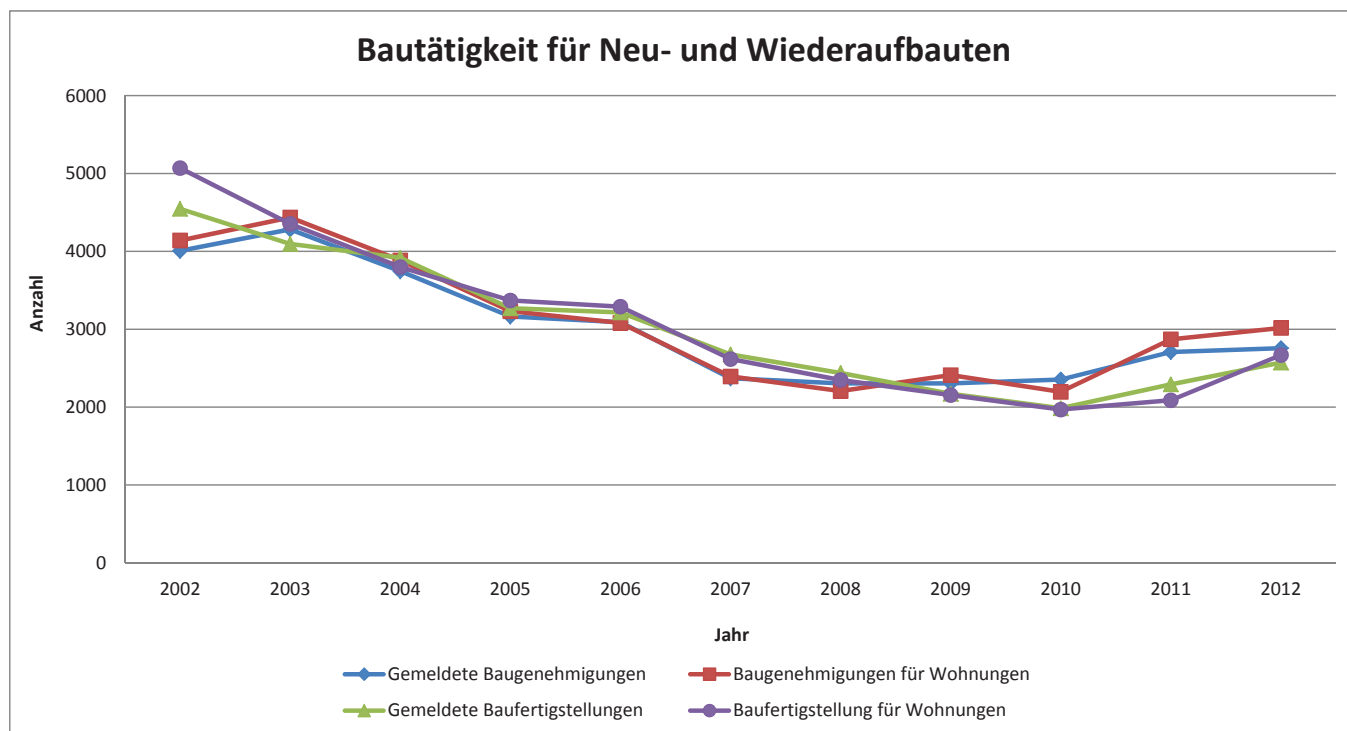


Diagramme 1-11: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (neu errichtete Gebäude); (Quelle: TLS)

1.2.6 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Zum 31.12.2012 gab es in Thüringen 519.540 Wohngebäude. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Bestand um 1.649 Gebäude zugenommen.

Kreisfreie Städte Landkreis Land	Wohngebäude			
	insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
	Anzahl			
31.12.2012				
Erfurt	27.626	15.108	2.752	9.720
Gera	14.334	7.051	1.573	5.703
Jena	14.547	7.939	1.450	5.098
Suhl	6.943	4.187	1.207	1.547
Weimar	10.405	5.760	985	3.631
Eisenach	7.340	3.521	1.103	2.714
Eichsfeld	26.283	18.461	5.373	2.441
Nordhausen	21.516	14.865	3.502	3.136
Wartburgkreis	35.581	23.906	8.383	3.279
Unstrut-Hainich-Kreis	28.367	19.997	4.819	3.546
Kyffhäuserkreis	24.727	19.052	3.281	2.388
Schmalkalden-Meiningen	35.908	24.450	7.804	3.641
Gotha	34.336	22.559	6.402	5.368
Sömmerda	21.083	16.600	2.625	1.851
Hildburghausen	18.832	12.666	4.447	1.709
Ilm-Kreis	27.183	17.036	5.729	4.375
Weimarer Land	23.372	16.883	3.684	2.802
Sonneberg	15.547	9.150	4.153	2.240
Saalfeld-Rudolstadt	28.418	17.590	6.014	4.806
Saale-Holzland-Kreis	22.657	15.785	3.994	2.872
Saale-Orla-Kreis	23.770	15.720	4.987	3.055
Greiz	28.005	17.542	5.856	4.605
Altenburger Land	22.760	13.995	3.429	5.333
Thüringen	519.540	339.823	93.552	85.860
kreisfreie Städte	81.195	43.566	9.070	28.413
Landkreise	438.345	296.257	84.482	57.447

Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2012 (Quelle: TLS)

In Thüringen existieren zum 31.12.2011 rund 1,17 Millionen Wohnungen. Diese Anzahl bewegt sich seit vielen Jahren auf gleichem Niveau. Die aktuelle Verteilung der Wohnungen in Abhängigkeit ihrer Anzahl der Räume und die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner spiegeln die folgenden Abbildungen wider.

Wohnungen mit ... Raum / Räumen

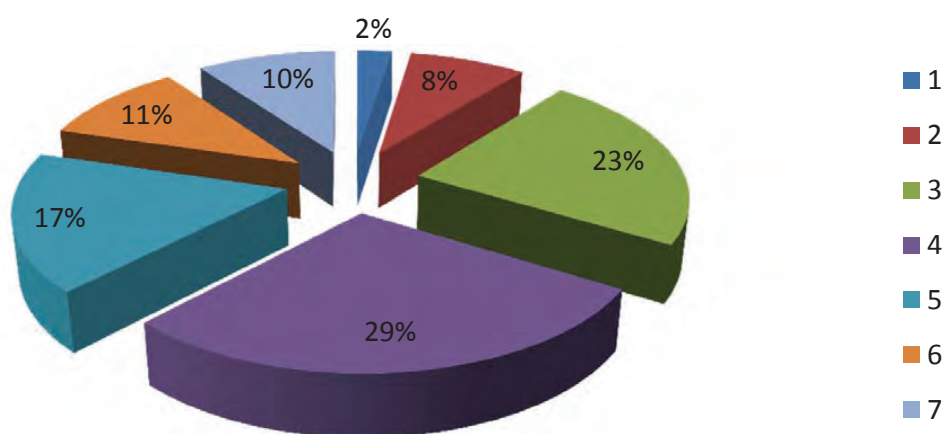


Diagramm 1-12: Anzahl der Wohnräume in Wohnungen (Quelle: TLS)

Seit 1995 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner von 32,2 m² auf 40,7 m² erhöht.

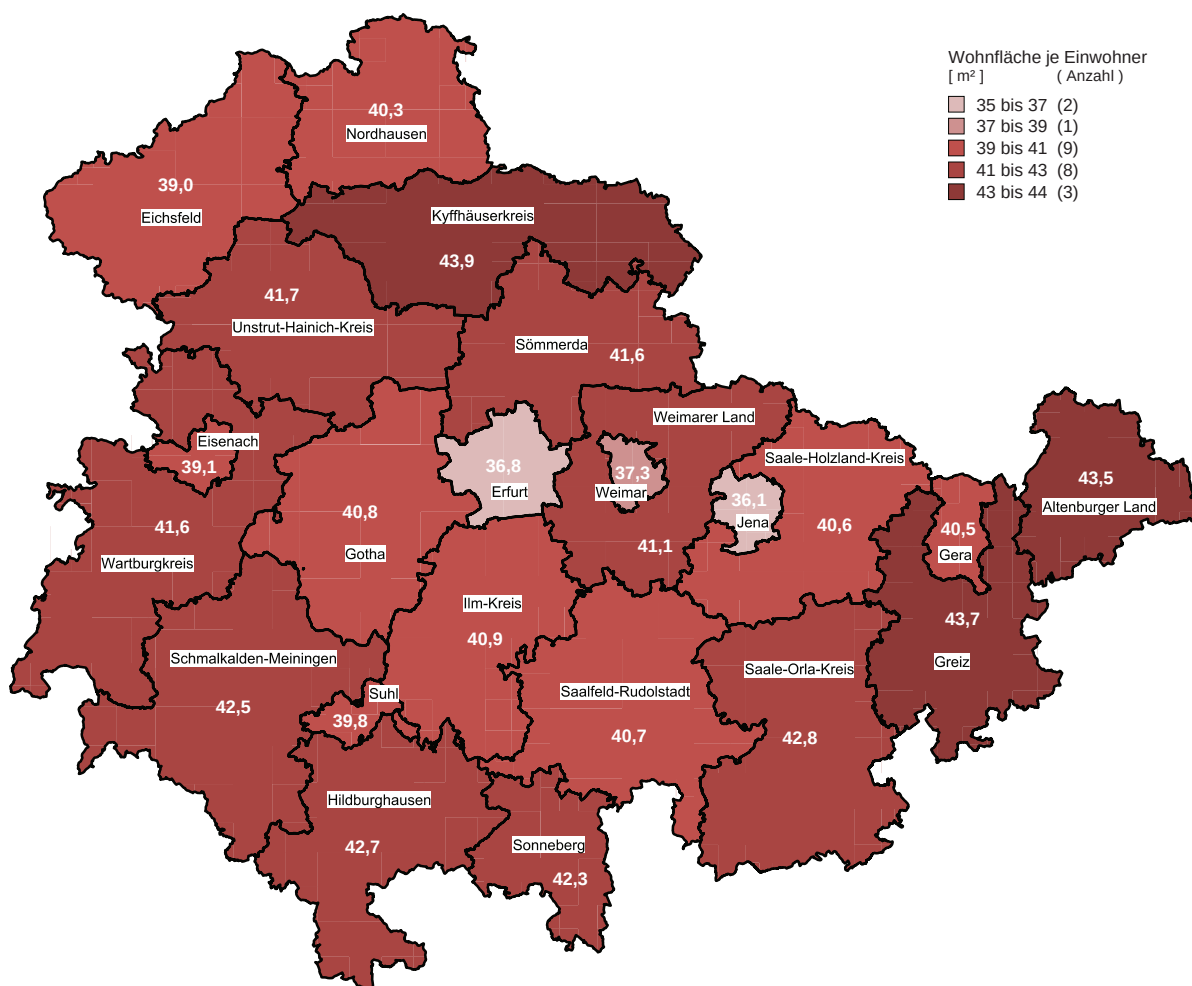


Abbildung 1-8: Karte mit Wohnflächen je Einwohner nach Kreisen (Quelle: TLS)

2 Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung

2.1 Rechtliche Stellung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

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

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

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

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

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

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

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



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

2.2 Aufgaben und Produkte

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

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

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

2.2.1 Kaufpreissammlung

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

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

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

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

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis).

Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen 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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen zur Erzielung der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im 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 Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt und werden auf folgenden Basiskarten dargestellt.

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

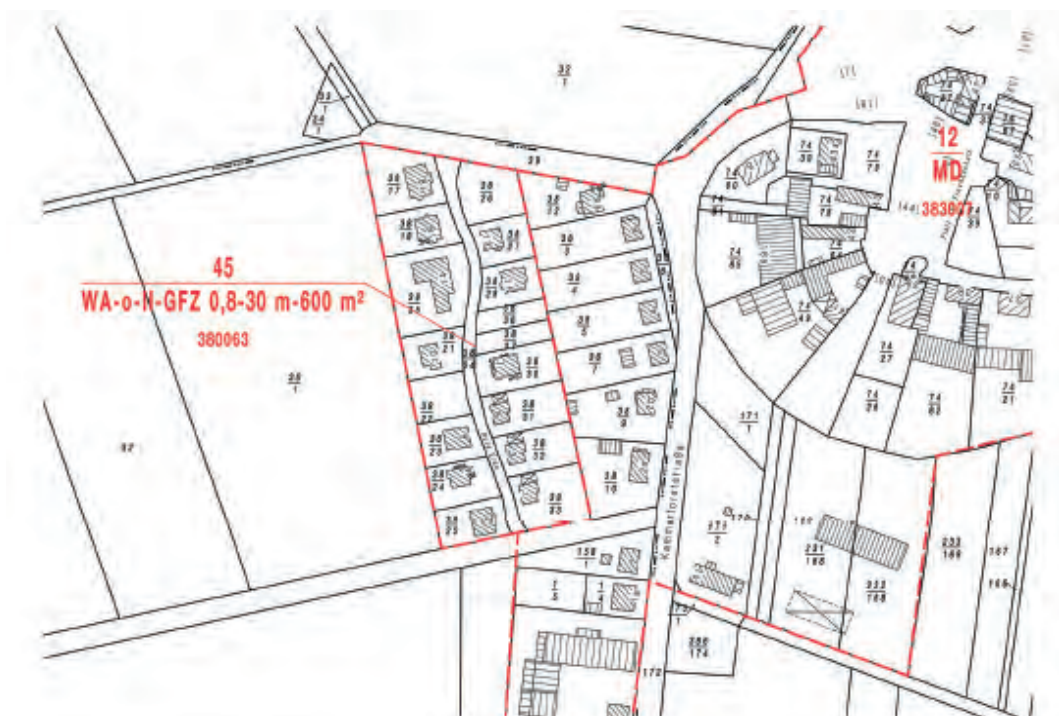


Abbildung 2-2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

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

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

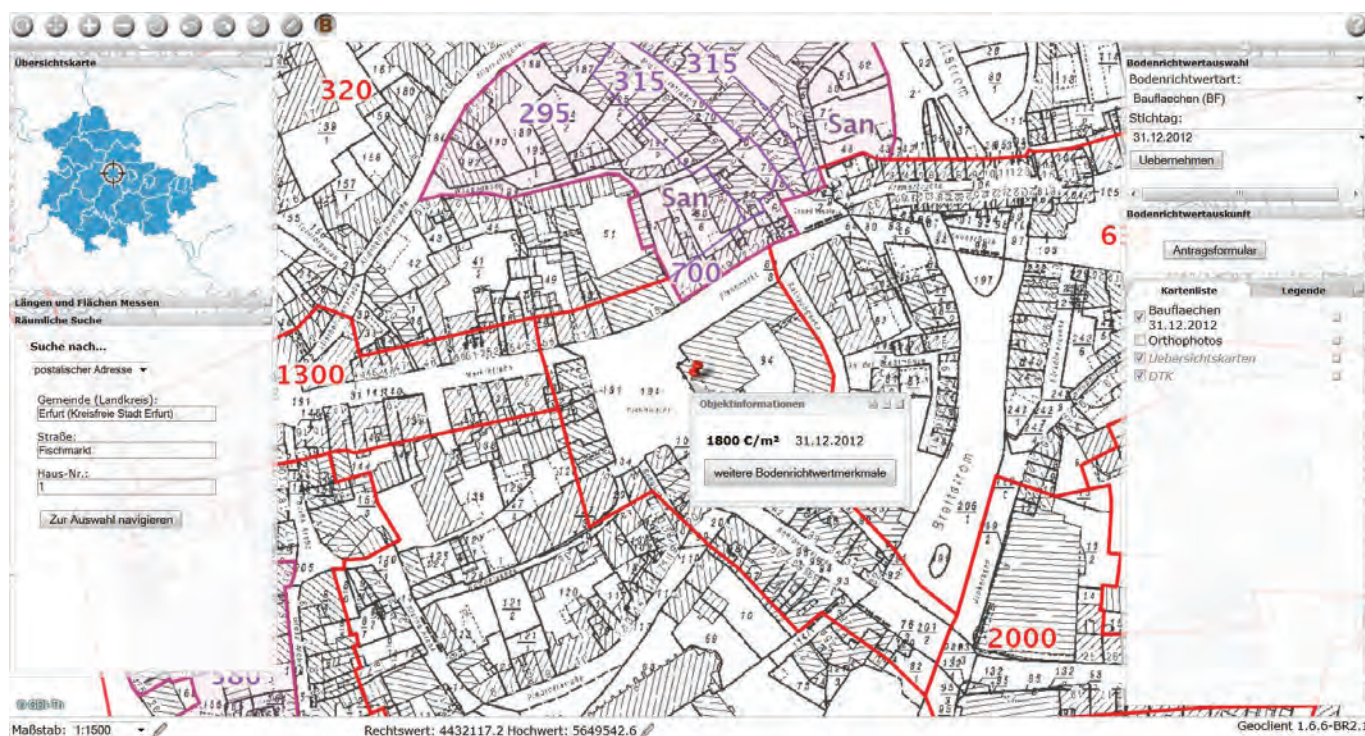


Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH

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	Erfurt
Gemarkung	Erfurt-Mitte
Bodenrichtwertnummer	182278
Bodenrichtwert [€/m²]	1800
Stichtag	31.12.2012
Wertbeeinflussende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	Besonderes Wohngebiet

Drucken

Fenster schließen

Abbildung 2-5: Beispiel für Informationsfenster

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

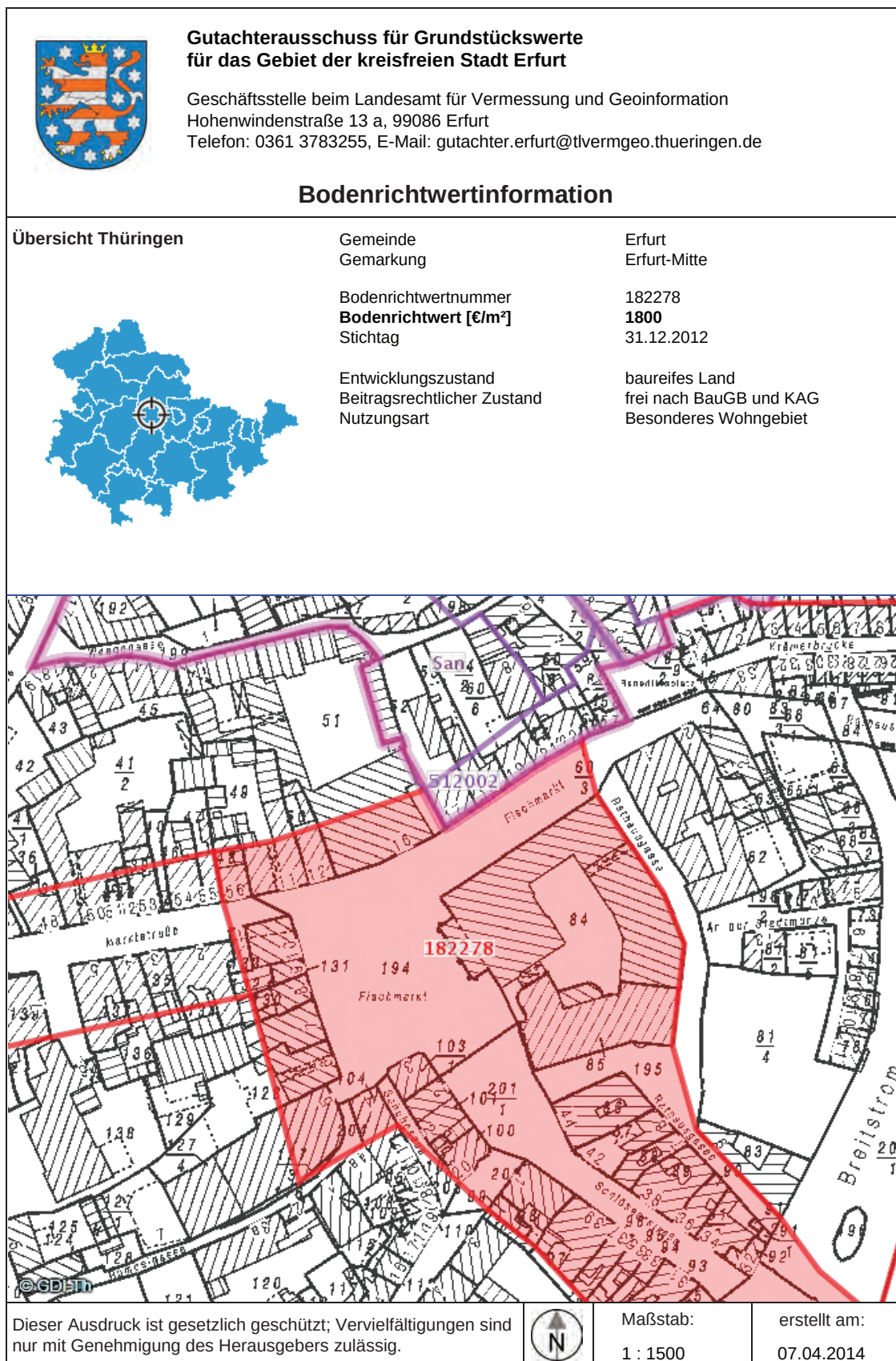


Abbildung 2-6: Beispiel einer Bodenrichtwertinformation

2.2.3 Verkehrswertgutachten

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

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

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

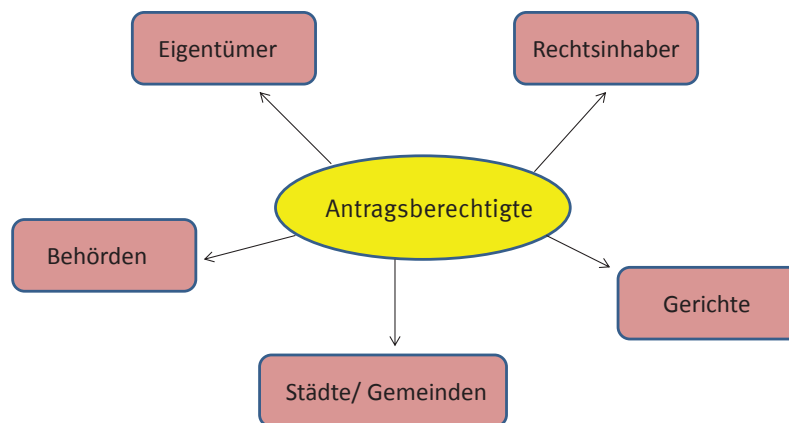


Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauserinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen. Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von allgemeiner Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt (z. B. Immobilienmarktberichte).

Diese können u. a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen 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.

Zum Download stehen unter www.gutachterausschuesse-th.de für jedermann kostenfreie Exemplare im Internet zur Verfügung.



Abbildung 2-8: Bericht zum Grundstücksmarkt

3 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Die in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte erfassten Erwerbsvorgänge bilden die Datenbasis für die Angaben zur Entwicklung der Umsatzzahlen in diesem Bericht.

Grundstücke werden im Regelfall mittels notarieller Kaufverträge veräußert. Neben diesen Kaufverträgen gibt es jedoch auch weitere Möglichkeiten 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 in diesem Kapitel des Immobilienmarktberichtes werden grundsätzlich in folgende Teilmärkte untergliedert:

- Baureifes Land
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Sonstige

Neben den nicht eindeutig zuordenbaren Eigentumsübergängen beinhaltet der Teilmarkt „Sonstige“ auch den Eigentumswechsel von Bauerwartungsland und Rohbauland.

Nachdem im Abschnitt 3.1 der gesamte Grundstücksverkehr dargestellt wird, behandelt Abschnitt 3.2 ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in den notariellen Kaufverträgen widerspiegelt. Abschließend wird im Abschnitt 3.3 das Marktgeschehen bei den Zwangsversteigerungen dargestellt.

3.1 Grundstücksverkehr

3.1.1 Umsatzübersicht

Die absolute Entwicklung der Anzahl aller Erwerbsvorgänge sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes für die Jahre 2009 bis 2013 kann der Tabelle 3-1 entnommen werden.

Zusätzlich werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Nachdem in den Jahren 2011/2012 jeweils über 31.000 Eigentumsübergänge zu verzeichnen waren, wurde mit 29.339 Erwerbsvorgängen in 2013 wieder das etwas niedrigere Niveau der Jahre 2009/2010 erreicht.

Mit rund 35 bzw. 69 Prozent haben die bebauten Grundstücke sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz den höchsten Marktanteil. Dabei ergibt sich trotz eines um ca. 11 Prozent verringerten Flächenumsatzes eine Steigerung des Geldumsatzes um 12,6 Prozent.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 84 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Auch bei diesem Teilmarkt hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, bei einem Flächenrückgang von rund 12 Prozent, um 21,1 Prozent erhöht.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr für alle Teilmärkte, trotz einer Reduzierung der Anzahl der Erwerbsvorgänge um 6,8 Prozent und einer Verminderung des Flächenumsatzes um 13,3 Prozent, eine Steigerung des Geldumsatzes um 8,5 Prozent. Mit mehr als zwei Milliarden Euro liegt der Geldumsatz sogar rund 34 Prozent über dem Umsatz des Jahres 2009.

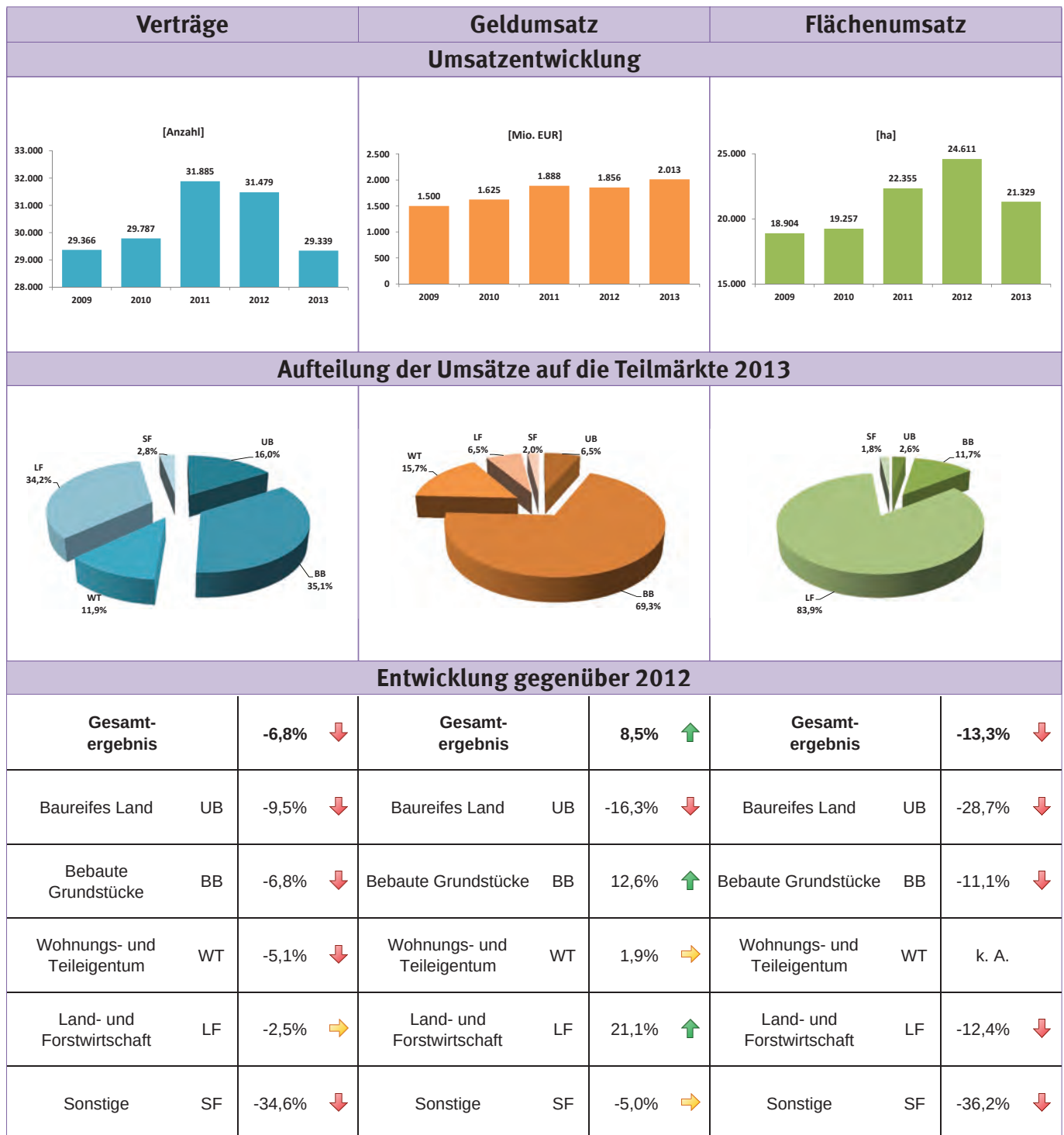


Tabelle 3-1: Umsatzübersicht für alle Eigentumsübergänge

3.1.2 Erwerbsanlässe

Diagramm 3-1 stellt die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf den Anlass dar.

Über 92 Prozent aller Eigentumsübergänge basieren auf notariellen Kaufverträgen. Andere Anlässe nehmen somit nur eine untergeordnete Rolle ein. Dies gilt insbesondere für die Neubestellung von Erbbaurechten, die nur einen Anteil von 0,1 Prozent des gesamten Marktgeschehens ausmachen.

In Tabelle 3-2 wird die Verteilung auf den Anlass des Eigentumsüberganges je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 ausgewiesen.

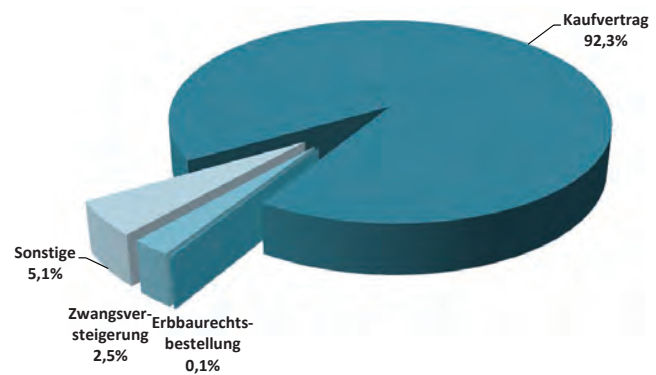


Diagramm 3-1: Prozentuale Verteilung der Erwerbsanlässe

Landkreis	Kaufvertrag	Erbbaurechtsbestellung	Zwangsversteigerung	Sonstige	Gesamtergebnis
Altenburger Land	841	1	24	79	945
Eichsfeld	1.502	1	14	52	1.569
Eisenach	362	0	26	35	423
Erfurt	1.934	9	38	21	2.002
Gera	791	0	51	11	853
Gotha	1.763	2	39	106	1.910
Greiz	1.256	3	42	56	1.357
Hildburghausen	1.181	1	56	77	1.315
Ilm-Kreis	1.410	5	36	72	1.523
Jena	825	4	5	33	867
Kyffhäuserkreis	1.034	1	23	44	1.102
Nordhausen	1.171	4	40	19	1.234
Saale-Holzland-Kreis	1.454	1	32	50	1.537
Saale-Orla-Kreis	1.413	0	33	56	1.502
Saalfeld-Rudolstadt	1.621	4	38	93	1.756
Schmalkalden-Meiningen	1.826	1	51	107	1.985
Sömmerda	1.106	0	28	48	1.182
Sonneberg	686	1	17	58	762
Suhl	304	2	15	9	330
Unstrut-Hainich-Kreis	1.422	0	46	41	1.509
Wartburgkreis	1.609	1	35	336	1.981
Weimar	512	1	7	39	559
Weimarer Land	1.050	0	25	61	1.136
Gesamtergebnis	27.073	42	721	1.503	29.339

Tabelle 3-2: Erwerbsanlässe nach Kreisen

3.1.3 Marktteilnehmer

In der Tabelle 3-3 sowie den Diagrammen 3-2 und 3-3 werden die Akteure auf Käufer- und Verkäuferseite dargestellt.

Bei 27.040 bzw. ca. 92 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person.

Mehr als die Hälfte (ca. 56 Prozent) aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	16.541	2.821	2.679	22.041
Bund/Land/Kommune	1.737	240	306	2.283
Sonstige	3.262	873	880	5.015
Gesamtergebnis	21.540	3.934	3.865	29.339

Tabelle 3-3: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Privatpersonen stellen sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit 73,4 bzw. 75,1 Prozent den jeweils größten Anteil.

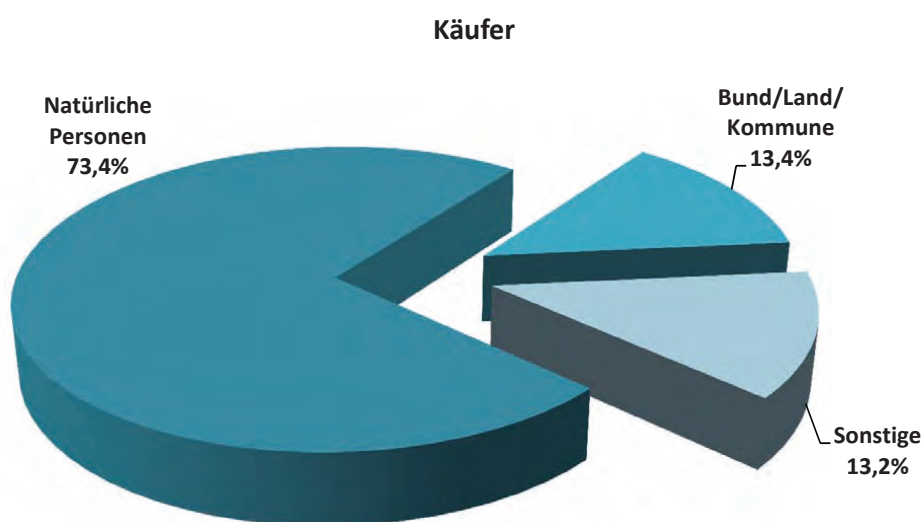


Diagramm 3-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

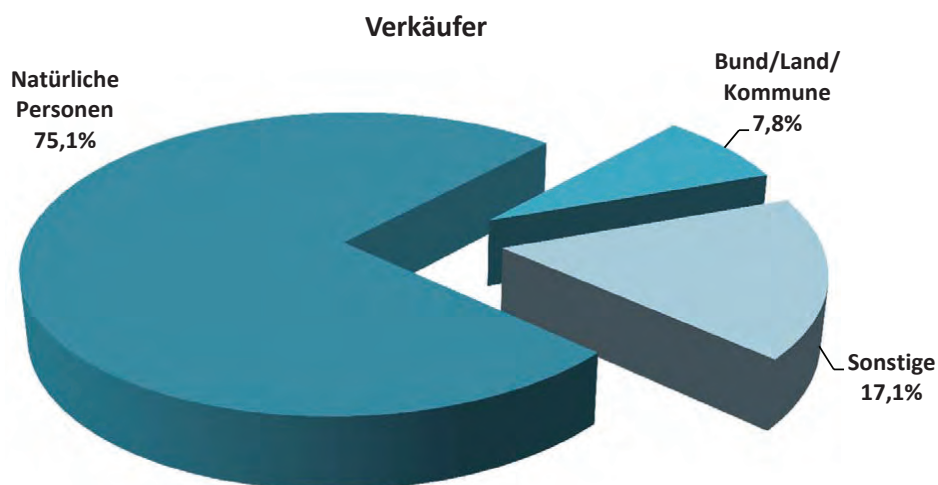


Diagramm 3-3: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

3.1.4 Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

Die Entwicklung der Anzahl der Eigentumsübergänge und deren Aufschlüsselung nach den Teilmärkten wird 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	Gesamt- ergebnis
2004	4.928	8.625	2.453	9.412	2.847	28.265
2005	5.477	9.711	2.615	8.744	2.691	29.238
2006	4.849	9.250	2.497	9.581	2.249	28.426
2007	6.520	10.766	2.841	10.208	1.482	31.817
2008	5.333	10.805	2.591	10.666	1.221	30.616
2009	5.055	10.115	3.123	9.833	1.240	29.366
2010	4.998	10.669	3.270	9.579	1.271	29.787
2011	5.315	11.293	3.674	10.247	1.356	31.885
2012	5.178	11.057	3.683	10.285	1.276	31.479
2013	4.684	10.302	3.494	10.025	834	29.339
Gesamt- ergebnis	52.337	102.593	30.241	98.580	16.467	300.218

Tabelle 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2004 - 2013

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

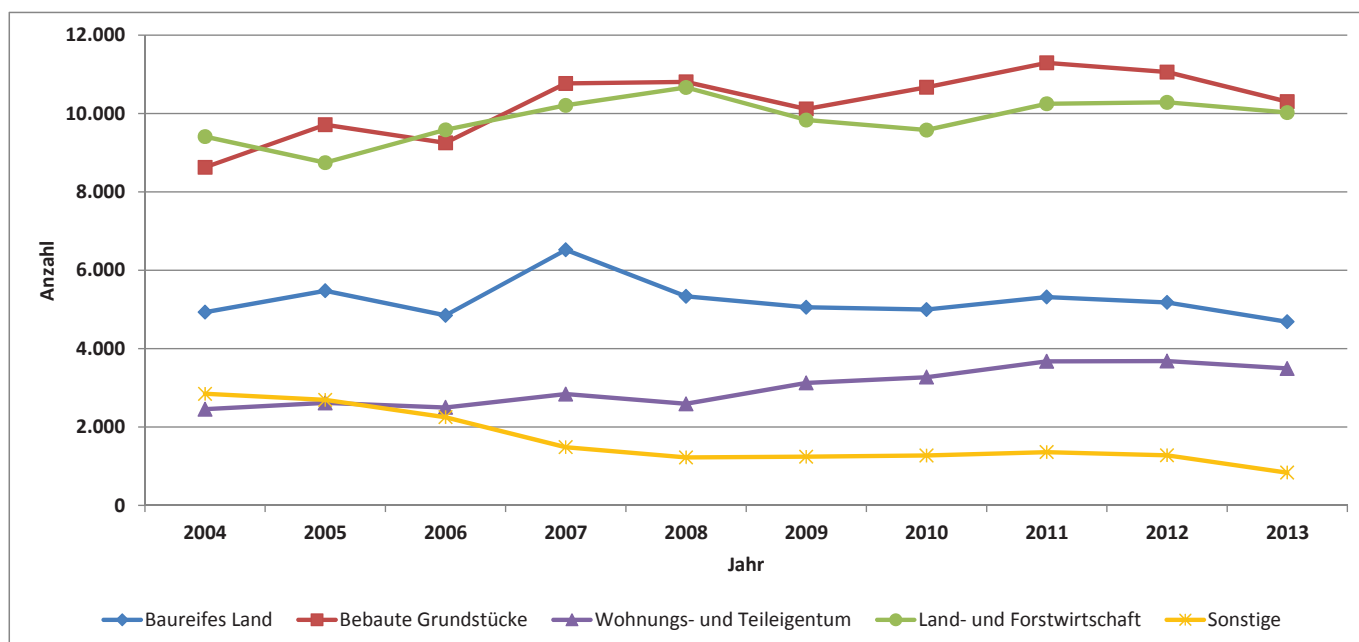


Diagramm 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2004 - 2013

3.1.5 Zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes

Die Entwicklung des Geldumsatzes (in Millionen EUR) und dessen Aufschlüsselung nach den Teilmärkten wird 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	Gesamt- ergebnis
2004	119,3	914,5	176,0	74,8	108,3	1.392,9
2005	146,3	1.247,4	206,8	68,4	148,9	1.817,7
2006	111,0	1.625,8	193,4	69,3	176,0	2.175,5
2007	120,7	2.037,2	240,5	86,1	52,0	2.536,3
2008	112,0	1.243,3	223,8	84,0	40,6	1.703,7
2009	104,0	1.023,6	224,9	79,5	67,8	1.499,8
2010	133,8	1.084,0	259,9	86,8	60,5	1.624,9
2011	164,1	1.270,2	308,2	101,4	44,3	1.888,2
2012	156,0	1.239,3	309,9	107,6	43,0	1.855,8
2013	130,6	1.395,2	315,7	130,3	40,9	2.012,7
Gesamt- ergebnis	1.297,8	13.080,4	2.458,9	888,2	782,1	18.507,4

Tabelle 3-5: Geldumsatz für die Jahre 2004 - 2013

Im Durchschnitt werden auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen pro Jahr rund 1,85 Milliarden Euro umgesetzt. Der größte Anteil entfällt dabei mit 1,3 Milliarden Euro auf die bebauten Grundstücke. Im zweitgrößten Teilmarkt, dem Wohnungs- und Teileigentum, werden durchschnittliche Umsätze in Höhe von rund 246 Millionen Euro erzielt.

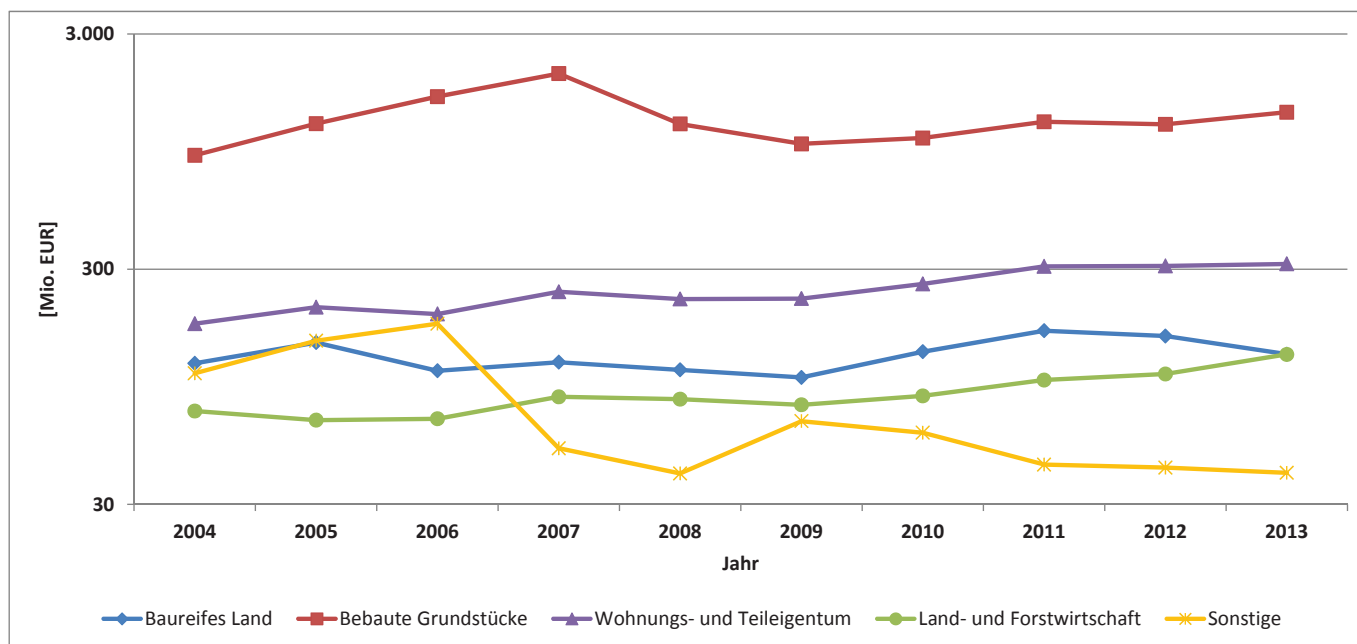


Diagramm 3-5: Geldumsatz für die Jahre 2004 - 2013

3.1.6 Zeitliche Entwicklung des Flächenumsatzes

Die Entwicklung des Flächenumsatzes (in ha) und dessen Aufschlüsselung nach den Grundstücksarten wird 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
2004	512,6	2.105,9	18.622,0	1.594,7	22.835,1
2005	599,1	3.656,4	17.230,6	1.566,7	23.052,7
2006	565,3	2.818,5	17.225,2	1.206,1	21.815,2
2007	590,4	3.325,0	16.700,5	583,9	21.199,8
2008	609,0	4.021,6	17.771,8	573,8	22.976,2
2009	561,5	2.600,2	15.237,2	504,8	18.903,7
2010	703,8	2.673,2	15.315,5	564,2	19.256,7
2011	730,9	2.891,6	17.980,5	752,4	22.355,4
2012	774,5	2.808,0	20.428,3	600,2	24.611,1
2013	552,4	2.497,0	17.896,6	383,1	21.329,1
Gesamt- ergebnis	6.199,6	29.397,4	174.408,1	8.330,0	218.335,0

Tabelle 3-6: Flächenumsatz für die Jahre 2004 - 2013

Im Durchschnitt beträgt der Flächenumsatz rund 218 km² pro Jahr. Dies entspricht dem Gebiet der kreisfreien Städte Eisenach und Jena. Den größten Anteil stellen dabei mit 174 km² die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

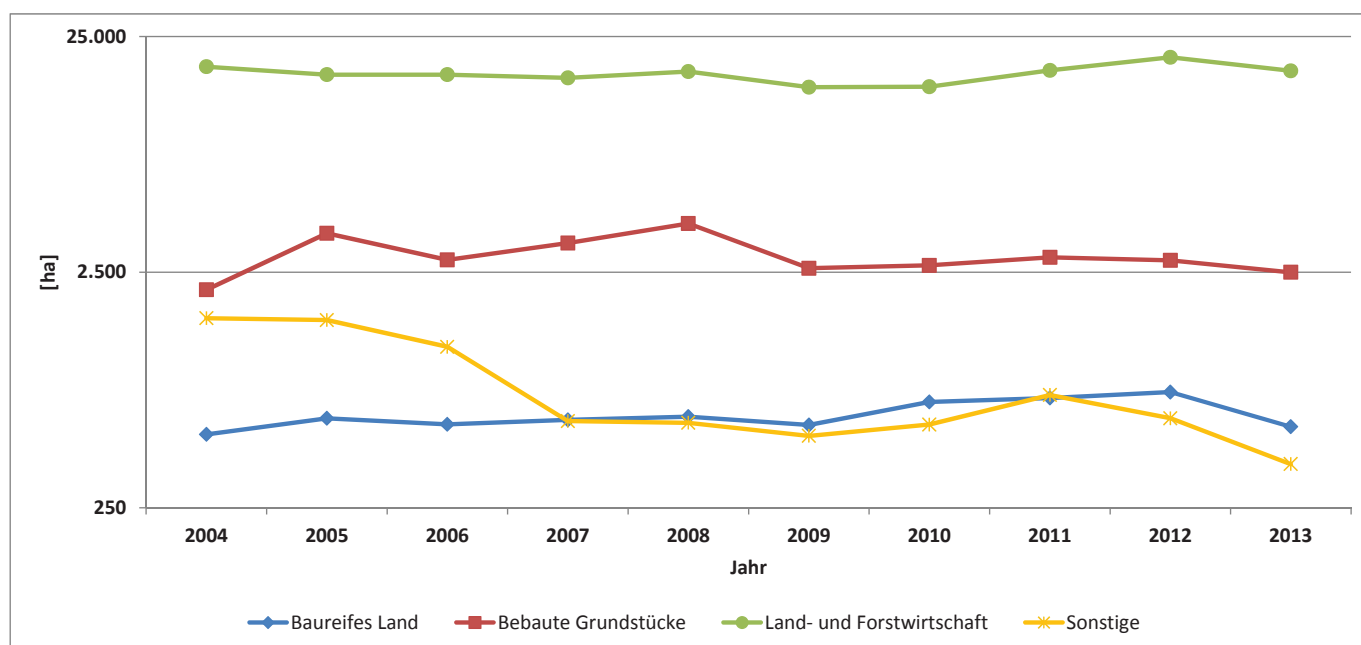


Diagramm 3-6: Flächenumsatz für die Jahre 2004 - 2013

3.2 Kaufverträge

3.2.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 3-7 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2009 bis 2013 entnommen werden.

Ergänzend werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

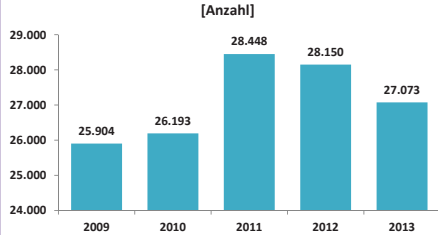
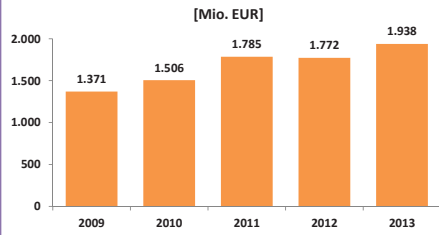
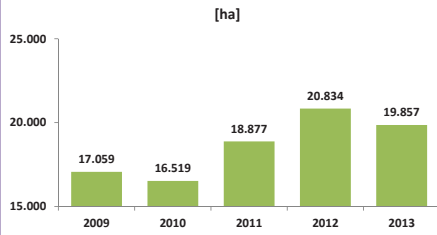
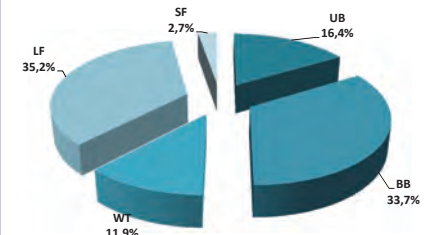
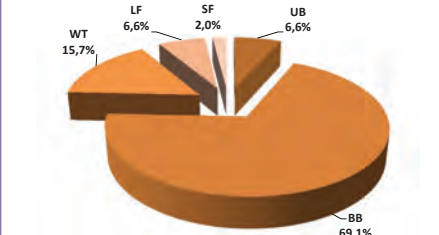
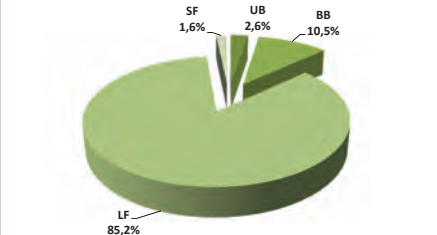
Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
Umsatzentwicklung								
								
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2013								
								
Entwicklung gegenüber 2012								
Gesamt- ergebnis		-3,8% ➡	Gesamt- ergebnis		9,4% ⬆	Gesamt- ergebnis		-4,7% ➡
Baureifes Land	UB	-9,1% ⬇	Baureifes Land	UB	-15,8% ⬇	Baureifes Land	UB	-26,4% ⬇
Bebaute Grundstücke	BB	-1,6% ➡	Bebaute Grundstücke	BB	13,5% ⬆	Bebaute Grundstücke	BB	16,0% ⬆
Wohnungs- und Teileigentum	WT	-2,2% ➡	Wohnungs- und Teileigentum	WT	2,3% ➡	Wohnungs- und Teileigentum	WT	k. A.
Land- und Forstwirtschaft	LF	-1,4% ➡	Land- und Forstwirtschaft	LF	22,3% ⬆	Land- und Forstwirtschaft	LF	-5,7% ⬇
Sonstige	SF	-27,7% ⬇	Sonstige	SF	1,1% ➡	Sonstige	SF	-14,4% ⬇

Tabelle 3-7: Umsatzübersicht für alle Kaufverträge

Nachdem in den Jahren 2011/2012 jeweils über 28.000 Kaufverträge erfasst wurden, ist mit 27.073 Verträgen in 2013 ein Rückgang um 3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Trotzdem ist, obwohl auch der Flächenumsatz um 4,7 Prozent gesunken ist, ein Zuwachs des Geldumsatzes um 9,4 Prozent angefallen. Mit 1,938 Milliarden Euro liegt er fast 42 Prozent über dem Umsatz des Jahres 2009.

Mit rund 34 bzw. 69 Prozent haben die bebauten Grundstücke sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz den höchsten Marktanteil. Dabei ergibt sich trotz einer um 1,6 Prozent verringerten Anzahl der Kaufverträge eine Zunahme des Flächenumsatzes um 16 Prozent und eine Steigerung des Geldumsatzes um 13,5 Prozent.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 85 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Auch bei diesem Teilmarkt hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, bei einem Flächenrückgang von rund 6 Prozent, um 22,3 Prozent erhöht.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr für alle Teilmärkte, trotz einer Reduzierung der Anzahl der Erwerbsvorgänge um 3,8 Prozent und einer Verminderung des Flächenumsatzes um 4,7 Prozent, eine Steigerung des Geldumsatzes um 9,4 Prozent.

3.2.2 Anzahl

Landkreis	Gesamtanzahl Kaufverträge		
Altenburger Land	841	-0,9%	→
Eichsfeld	1.502	-3,3%	→
Eisenach	362	-6,9%	↓
Erfurt	1.934	-12,4%	↓
Gera	791	0,1%	→
Gotha	1.763	0,7%	→
Greiz	1.256	-4,3%	→
Hildburghausen	1.181	-11,5%	↓
Ilm-Kreis	1.410	-1,7%	→
Jena	825	-15,6%	↓
Kyffhäuserkreis	1.034	-10,9%	↓
Nordhausen	1.171	-2,3%	→
Saale-Holzland-Kreis	1.454	10,3%	↑
Saale-Orla-Kreis	1.413	1,5%	→
Saalfeld-Rudolstadt	1.621	1,8%	→
Schmalkalden-Meiningen	1.826	-2,2%	→
Sömmerda	1.106	3,8%	→
Sonneberg	686	-14,3%	↓
Suhl	304	-0,7%	→
Unstrut-Hainich-Kreis	1.422	-4,5%	→
Wartburgkreis	1.609	-4,5%	→
Weimar	512	-8,7%	↓
Weimarer Land	1.050	-5,9%	↓
Gesamt- ergebnis	27.073	-3,8%	→

Tabelle 3-8: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen

In Tabelle 3-8 wird die Anzahl der Kaufverträge je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

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

Entgegen dem landesweit rückläufigen Trend bei den erfassten Kaufverträgen, erzielten der Landkreis Sömmerda mit 3,8 Prozent und der Saale-Orla-Kreis mit 10,3 Prozent die größten Zuwächse. Die prozentual stärksten Rückgänge sind in den kreisfreien Städten Jena und Erfurt sowie in den Landkreisen Hildburghausen und Sonneberg zu verzeichnen.

Landkreis	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	97	-6,7%	↓	407	3,3%	→	68	7,9%	↑	180	1,7%	→	89	-19,8%	↓
Eichsfeld	319	7,8%	↑	357	5,6%	↑	25	-45,7%	↓	762	-4,3%	→	39	-50,0%	↓
Eisenach	65	-32,3%	↓	142	-13,4%	↓	95	20,3%	↑	47	-2,1%	→	13	550,0%	↑
Erfurt	266	-16,6%	↓	478	-14,8%	↓	926	-7,1%	↓	183	-23,4%	↓	81	-12,0%	↓
Gera	108	12,5%	↑	301	0,3%	→	241	-7,3%	↓	108	13,7%	↑	33	-15,4%	↓
Gotha	310	-5,2%	↓	696	0,7%	→	142	0,7%	→	522	-5,1%	↓	93	126,8%	↑
Greiz	123	-30,5%	↓	553	7,2%	↑	99	39,4%	↑	402	-11,8%	↓	79	-14,1%	↓
Hildburghausen	147	-22,6%	↓	304	-5,0%	→	50	19,0%	↑	650	-14,0%	↓	30	15,4%	↑
Ilm-Kreis	218	-25,3%	↓	495	-2,6%	→	116	-16,5%	↓	557	16,0%	↑	24	50,0%	↑
Jena	128	-40,7%	↓	240	-4,0%	→	395	3,1%	→	49	-24,6%	↓	13	-79,7%	↓
Kyffhäuserkreis	114	-10,2%	↓	392	-19,2%	↓	44	57,1%	↑	452	-5,6%	↓	32	-23,8%	↓
Nordhausen	162	1,9%	→	365	-3,4%	→	67	31,4%	↑	551	12,4%	↑	26	-78,3%	↓
Saale-Holzland-Kreis	294	10,5%	↑	496	3,3%	→	86	14,7%	↑	558	27,4%	↑	20	-66,1%	↓
Saale-Orla-Kreis	241	-2,4%	→	445	-2,4%	→	45	-51,1%	↓	668	14,4%	↑	14	7,7%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	358	5,3%	↑	530	-3,3%	→	99	-1,0%	→	625	6,5%	↑	9	-50,0%	↓
Schmalkalden-Meiningen	369	11,1%	↑	588	3,0%	→	122	-11,6%	↓	705	-12,4%	↓	42	90,9%	↑
Sömmerda	160	-3,0%	→	360	10,1%	↑	51	8,5%	↑	526	3,7%	→	9	-52,6%	↓
Sonneberg	131	-17,1%	↓	237	-8,5%	↓	68	3,0%	→	245	-19,4%	↓	5	-61,5%	↓
Suhl	57	-16,2%	↓	132	-5,7%	↓	63	61,5%	↑	46	-4,2%	→	6	-45,5%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	216	1,4%	→	536	2,5%	→	45	-8,2%	↓	601	-4,3%	→	24	-68,4%	↓
Wartburgkreis	283	-32,3%	↓	554	6,1%	↑	111	14,4%	↑	638	4,1%	→	23	-32,4%	↓
Weimar	59	-3,3%	→	162	-8,0%	↓	211	-4,1%	→	69	-26,6%	↓	11	10,0%	↑
Weimarer Land	222	-2,2%	→	367	-1,9%	→	52	-24,6%	↓	391	-9,1%	↓	18	12,5%	↑
Gesamt- ergebnis	4.447	-9,1%	↓	9.137	-1,6%	→	3.221	-2,2%	→	9.535	-1,4%	→	733	-27,7%	↓

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

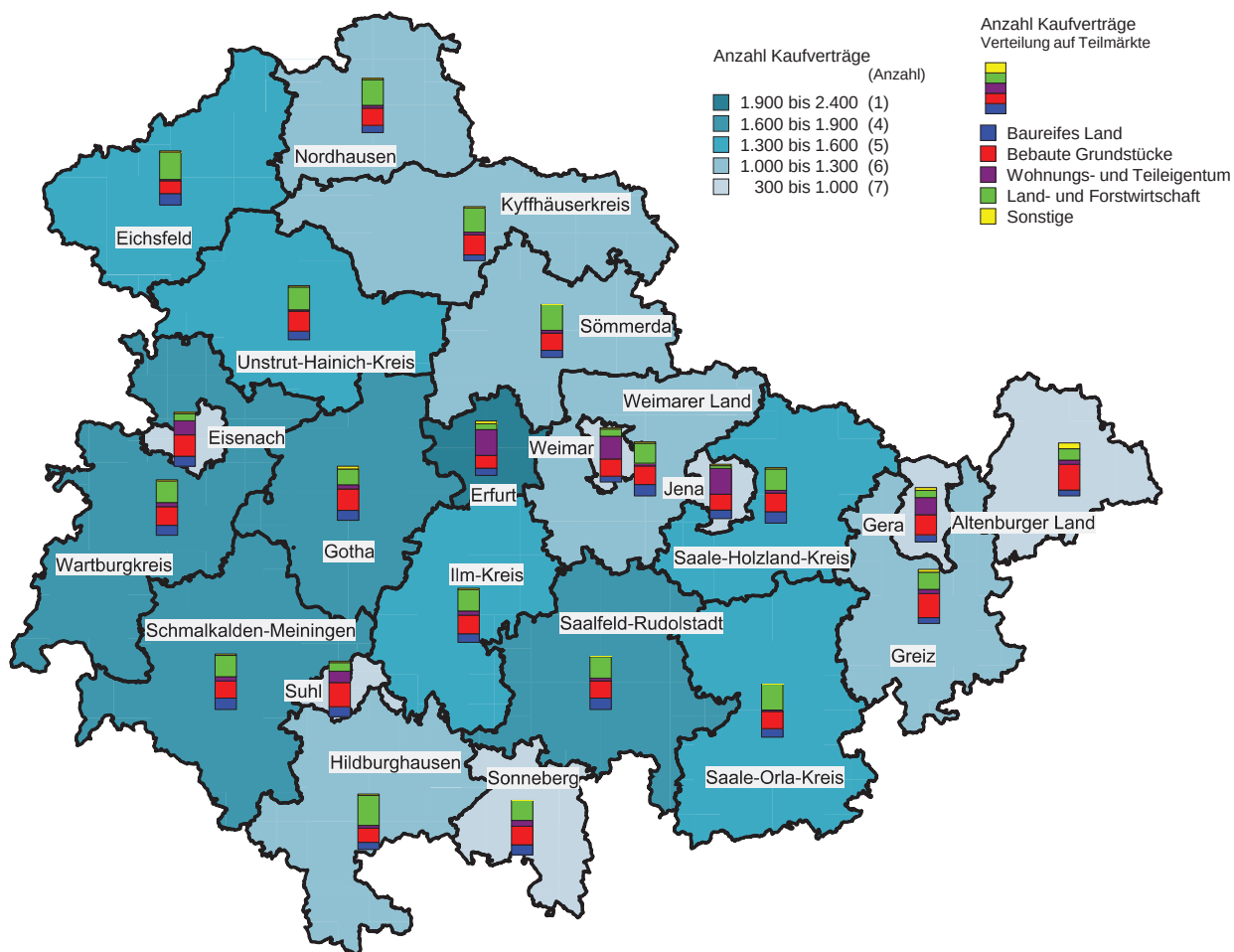


Abbildung 3-1: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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

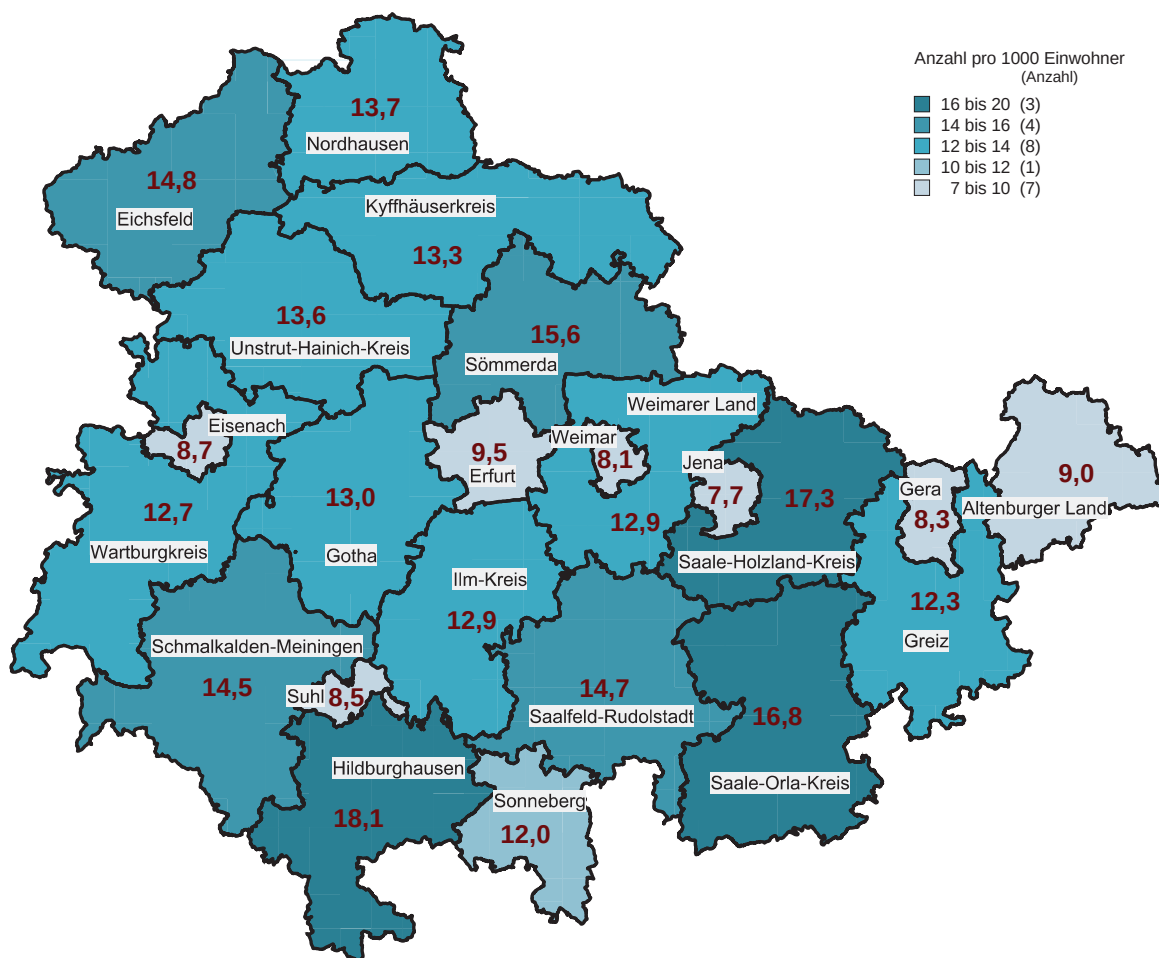


Abbildung 3-2: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.2.3 Geldumsatz

Landkreis	Gesamtgeldumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	65,4	36,6%	↑
Eichsfeld	56,4	17,9%	↑
Eisenach	36,6	4,8%	→
Erfurt	485,4	16,6%	↑
Gera	72,2	-3,8%	→
Gotha	134,9	32,3%	↑
Greiz	47,3	9,3%	↑
Hildburghausen	34,6	-32,4%	↓
Ilm-Kreis	80,9	11,6%	↑
Jena	171,6	-0,5%	→
Kyffhäuserkreis	36,9	-5,4%	↓
Nordhausen	59,2	24,5%	↑
Saale-Holzland-Kreis	69,0	-6,3%	↓
Saale-Orla-Kreis	55,5	12,0%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	53,6	-3,9%	→
Schmalkalden-Meiningen	93,3	4,9%	→
Sömmerda	45,7	-17,2%	↓
Sonneberg	31,2	24,8%	↑
Suhl	27,1	-24,9%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	51,9	3,9%	→
Wartburgkreis	73,5	36,8%	↑
Weimar	96,3	33,2%	↑
Weimarer Land	59,6	-3,5%	→
Gesamt- ergebnis	1.938,4	9,4%	↑

Tabelle 3-10: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen

In Tabelle 3-10 wird der durch Kaufverträge erzielte Geldumsatz (in Millionen EUR) je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

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

Mit über 1,9 Milliarden Euro wurden 9,4 Prozent mehr Geldumsatz erzielt als im Vorjahr.

Mit über 485 Millionen Euro entfällt ein Viertel des Gesamtumsatzes auf den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Erfurt.

Der Geldumsatz in den kreisfreien Städten in Höhe von ca. 889 Millionen Euro entspricht einem Anteil von fast 46 Prozent des Gesamtumsatzes.

Nach einem Anstieg um 13,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wurden in ganz Thüringen bebaute Grundstücke mit einem Wert von 1,34 Milliarden Euro veräußert.

Auch bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 22,3 Prozent auf rund 128 Millionen Euro gestiegen.

Spitzenreiter im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist, trotz eines Rückgangs um 4,2 Prozent, mit 112 Millionen Euro die Landeshauptstadt.

Landkreis	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	3,2	20,3%	↑	49,4	40,7%	↑	2,6	-1,6%	→	9,7	60,7%	↑	0,5	-62,4%	↓
Eichsfeld	8,3	62,5%	↑	37,1	20,0%	↑	1,8	-56,9%	↓	7,5	23,8%	↑	1,6	6,3%	↑
Eisenach	3,3	27,3%	↑	21,8	-12,4%	↓	9,5	46,6%	↑	1,0	11,0%	↑	1,0	1192,4%	↑
Erfurt	30,7	-11,7%	↓	327,8	30,8%	↑	112,0	-4,2%	→	2,9	-7,6%	↓	11,9	8,1%	↑
Gera	3,5	-2,1%	→	54,2	0,8%	→	11,5	7,7%	↑	2,4	-57,9%	↓	0,6	-54,3%	↓
Gotha	6,7	14,5%	↑	108,5	54,6%	↑	8,7	-28,8%	↓	5,5	-50,2%	↓	5,6	105,3%	↑
Greiz	1,5	-36,5%	↓	35,5	15,5%	↑	3,4	34,2%	↑	6,0	-7,5%	↓	0,9	-21,7%	↓
Hildburghausen	1,5	-50,5%	↓	25,1	-40,4%	↓	1,5	-30,4%	↓	6,2	79,6%	↑	0,2	-14,0%	↓
Ilm-Kreis	4,8	-38,2%	↓	61,4	21,7%	↑	10,9	7,2%	↑	3,1	7,3%	↑	0,6	-44,3%	↓
Jena	14,5	-29,9%	↓	99,3	4,5%	→	56,1	10,4%	↑	0,4	-15,4%	↓	1,4	-74,9%	↓
Kyffhäuserkreis	1,9	-30,6%	↓	25,5	-2,9%	→	2,0	17,7%	↑	7,2	7,2%	↑	0,3	-80,1%	↓
Nordhausen	5,0	-36,5%	↓	40,9	50,0%	↑	4,0	15,2%	↑	8,6	43,7%	↑	0,7	-75,0%	↓
Saale-Holzland-Kreis	6,8	-15,3%	↓	52,3	-3,1%	→	5,0	10,1%	↑	4,6	1,9%	→	0,3	-87,6%	↓
Saale-Orla-Kreis	3,3	-22,5%	↓	40,2	21,6%	↑	2,0	-56,9%	↓	6,8	-8,0%	↓	3,2	1951,5%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	4,0	-21,5%	↓	39,2	-2,8%	→	6,5	2,1%	→	3,6	5,5%	↑	0,3	-50,1%	↓
Schmalkalden-Meiningen	5,6	-0,7%	→	56,4	-15,3%	↓	11,4	-10,0%	↓	19,3	451,7%	↑	0,6	10,9%	↑
Sömmerda	2,8	-11,8%	↓	30,3	-24,3%	↓	3,2	11,9%	↑	8,6	7,6%	↑	0,7	-31,3%	↓
Sonneberg	1,2	-17,6%	↓	24,8	32,1%	↑	3,6	13,4%	↑	1,2	-20,5%	↓	0,4	295,5%	↑
Suhl	1,1	-46,3%	↓	21,4	-28,4%	↓	4,1	5,5%	↑	0,2	23,6%	↑	0,3	102,0%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	3,8	-20,3%	↓	34,7	-4,6%	→	3,1	98,7%	↑	9,5	63,2%	↑	0,8	-43,5%	↓
Wartburgkreis	5,4	-32,8%	↓	52,2	50,2%	↑	8,5	54,6%	↑	7,2	42,9%	↑	0,2	-52,6%	↓
Weimar	3,3	-26,2%	↓	59,4	38,5%	↑	27,7	15,9%	↑	1,2	25,3%	↑	4,7	14828,8%	↑
Weimarer Land	6,5	-5,3%	↓	41,8	-8,1%	↓	4,8	20,2%	↑	5,2	-3,1%	→	1,3	1003,7%	↑
Gesamt- ergebnis	128,7	-15,8%	↓	1.339,1	13,5%	↑	304,3	2,3%	→	128,1	22,3%	↑	38,3	1,1%	→

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

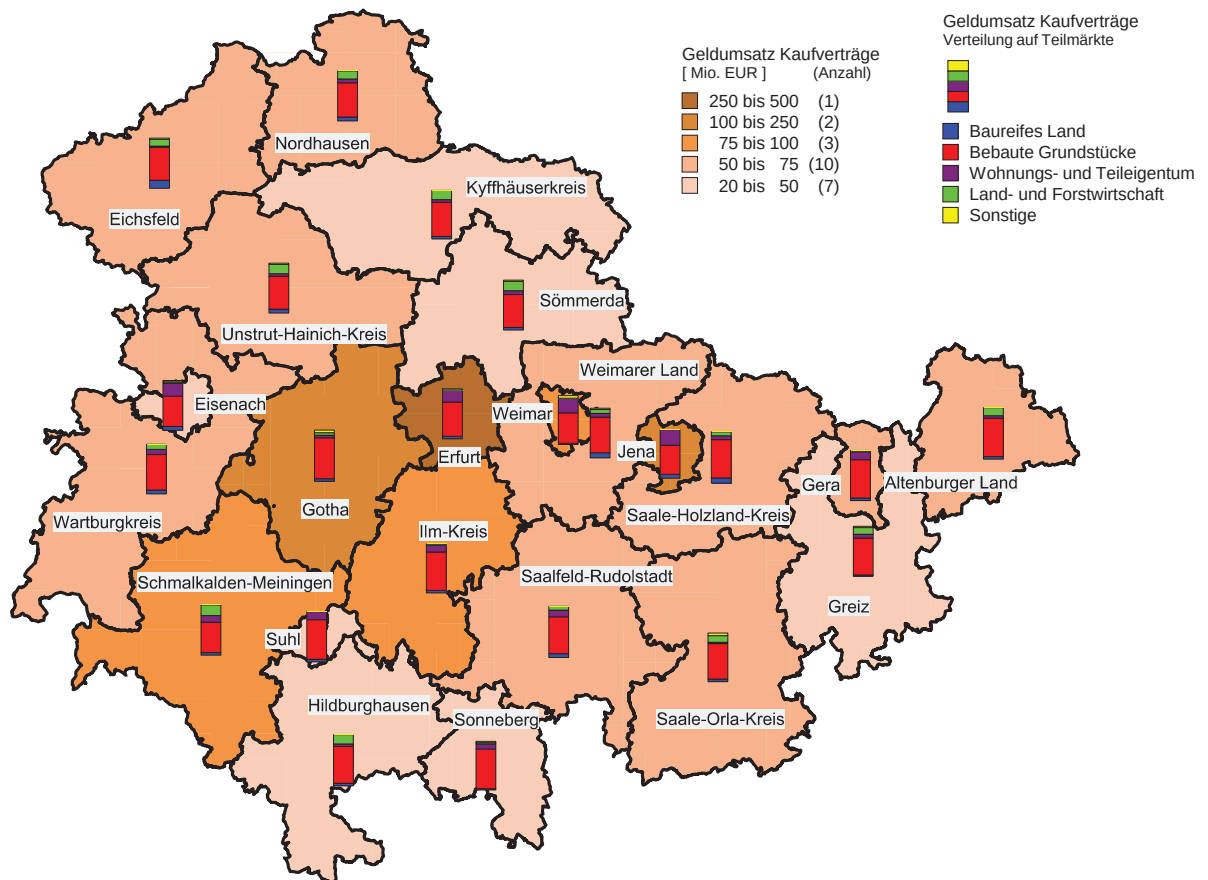


Abbildung 3-3: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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.

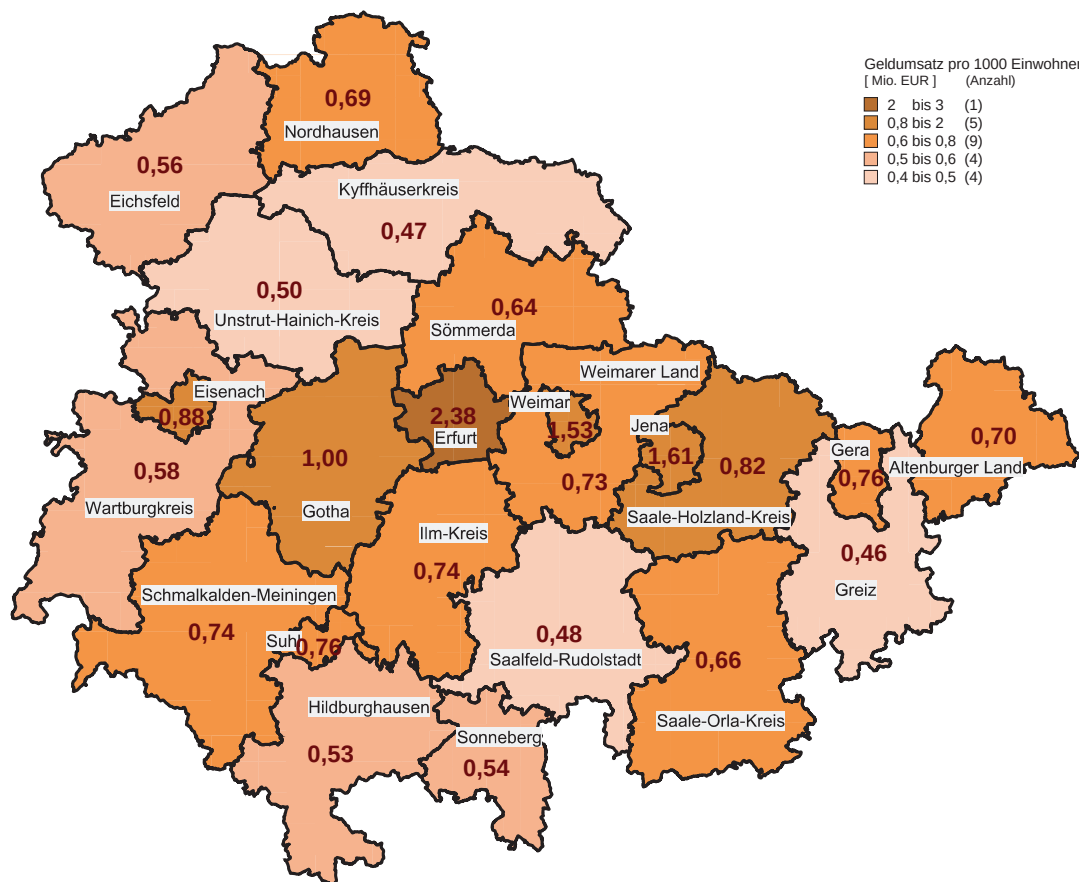


Abbildung 3-4: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.2.4 Flächenumsatz

Landkreis	Gesamtflächenumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	862,2	-4,2%	→
Eichsfeld	1.337,0	-17,3%	↓
Eisenach	218,5	40,6%	↑
Erfurt	318,2	-27,3%	↓
Gera	265,8	-55,4%	↓
Gotha	1.190,3	-57,4%	↓
Greiz	982,6	-11,5%	↓
Hildburghausen	1.132,2	15,3%	↑
Ilm-Kreis	896,0	-27,7%	↓
Jena	109,5	-15,0%	↓
Kyffhäuserkreis	967,8	0,0%	→
Nordhausen	1.138,2	26,0%	↑
Saale-Holzland-Kreis	1.172,9	28,5%	↑
Saale-Orla-Kreis	1.294,0	9,3%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	1.185,5	12,0%	↑
Schmalkalden-Meiningen	1.787,3	40,7%	↑
Sömmerda	942,4	-7,0%	↓
Sonneberg	219,7	-23,8%	↓
Suhl	42,2	-21,4%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	1.184,9	28,1%	↑
Wartburgkreis	1.623,5	29,6%	↑
Weimar	132,4	0,6%	→
Weimarer Land	853,6	-6,5%	↓
Gesamt- ergebnis	19.856,7	-4,7%	→

Tabelle 3-12: Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen

In Tabelle 3-12 wird der durch Kaufverträge erzielte Gesamtflächenumsatz (in ha) je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

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

Das Gesamtergebnis von fast 200 km² für ganz Thüringen entspricht einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2012 von 4,7 Prozent.

Der Hauptanteil entfällt dabei mit rund 170 km² auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit 21 km² stellen die bebauten Grundstücke den zweitstärksten Teilmarkt.

Mit 1.787 ha, darunter ein Anteil von 92,3 Prozent an Flächen der Land- und Forstwirtschaft, erreicht der Landkreis Schmalkalden-Meiningen den größten Flächenumsatz. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz damit um fast 41 Prozent gestiegen.

Der Flächenumsatz für baureifes Land ist in 2013 gegenüber dem Vorjahr um über 26 Prozent auf 518 ha gesunken. Im Gegensatz dazu ist bei den bebauten Grundstücken eine Zunahme um 16 Prozent auf 2.088,7 ha zu verzeichnen.

Landkreis	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	29,9	-5,8%	↓	221,3	12,7%	↑	601,4	-6,9%	↓	9,7	-63,4%	↓
Eichsfeld	38,3	30,8%	↑	184,6	241,1%	↑	1.099,7	-26,3%	↓	14,3	-65,8%	↓
Eisenach	15,4	134,4%	↑	20,1	20,1%	↑	166,5	27,1%	↑	16,5	1307,8%	↑
Erfurt	33,4	-59,1%	↓	79,0	14,7%	↑	180,8	-26,2%	↓	25,0	-40,3%	↓
Gera	10,3	6,4%	↑	49,1	3,4%	→	202,9	-60,2%	↓	3,5	-87,4%	↓
Gotha	40,4	10,1%	↑	130,0	15,2%	↑	890,1	-65,9%	↓	129,7	284,3%	↑
Greiz	10,5	-23,9%	↓	140,0	6,0%	↑	819,4	-12,5%	↓	12,7	-55,1%	↓
Hildburghausen	9,5	-62,6%	↓	66,9	-23,5%	↓	1.052,8	22,2%	↑	2,9	-61,0%	↓
Ilm-Kreis	21,0	-28,4%	↓	73,9	-16,5%	↓	795,4	-28,6%	↓	5,6	-14,1%	↓
Jena	12,0	-48,5%	↓	26,2	-20,8%	↓	67,6	8,3%	↑	3,7	-63,3%	↓
Kyffhäuserkreis	20,0	-37,6%	↓	59,2	-2,9%	→	852,3	-0,5%	→	36,2	105,9%	↑
Nordhausen	42,0	38,5%	↑	81,2	24,2%	↑	1.010,1	30,6%	↑	4,9	-85,6%	↓
Saale-Holzland-Kreis	21,1	-45,6%	↓	232,5	127,9%	↑	912,9	25,7%	↑	6,5	-86,0%	↓
Saale-Orla-Kreis	21,6	-47,3%	↓	119,8	11,8%	↑	1.150,3	11,5%	↑	2,2	-43,1%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	31,2	5,1%	↑	114,7	-11,7%	↓	1.036,6	15,9%	↑	3,0	-36,2%	↓
Schmalkalden-Meiningen	32,7	17,9%	↑	97,3	-13,8%	↓	1.650,2	46,6%	↑	7,1	79,4%	↑
Sömmerda	19,1	-48,8%	↓	52,8	-6,4%	↓	866,3	-5,7%	↓	4,2	123,9%	↑
Sonneberg	7,9	-33,1%	↓	47,2	-3,5%	→	161,8	-28,2%	↓	2,8	32,1%	↑
Suhl	7,2	61,2%	↑	16,5	-50,2%	↓	17,6	18,7%	↑	0,9	-32,4%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	24,3	-35,6%	↓	79,4	9,6%	↑	1.073,2	35,6%	↑	7,9	-65,4%	↓
Wartburgkreis	40,8	-41,0%	↓	106,7	12,5%	↑	1.463,0	35,3%	↑	13,0	72,2%	↑
Weimar	4,3	-80,4%	↓	22,4	25,7%	↑	98,0	10,3%	↑	7,6	177,0%	↑
Weimarer Land	24,9	-26,8%	↓	67,8	11,1%	↑	756,8	-7,0%	↓	4,1	-2,6%	→
Gesamt- ergebnis	518,0	-26,4%	↓	2.088,7	16,0%	↑	16.925,8	-5,7%	↓	324,1	-14,4%	↓

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

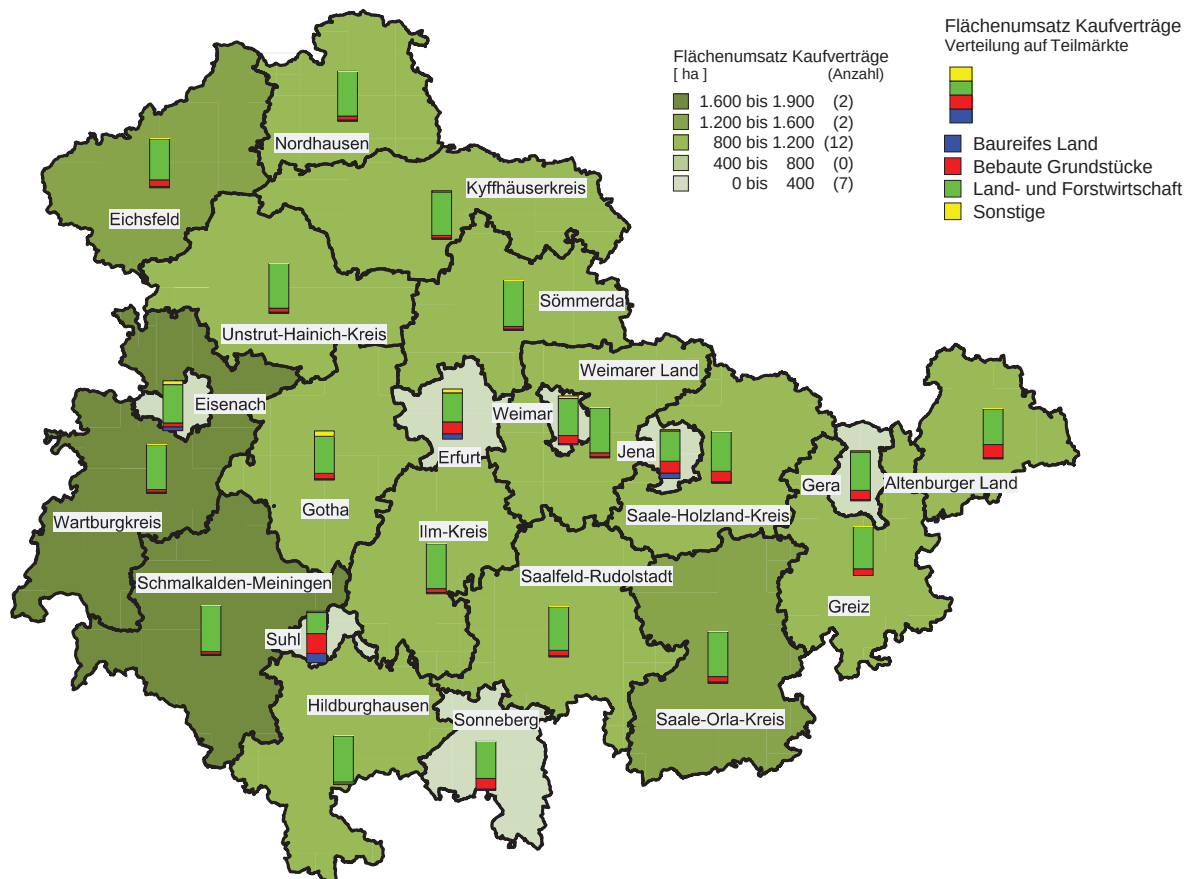


Abbildung 3-5: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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.

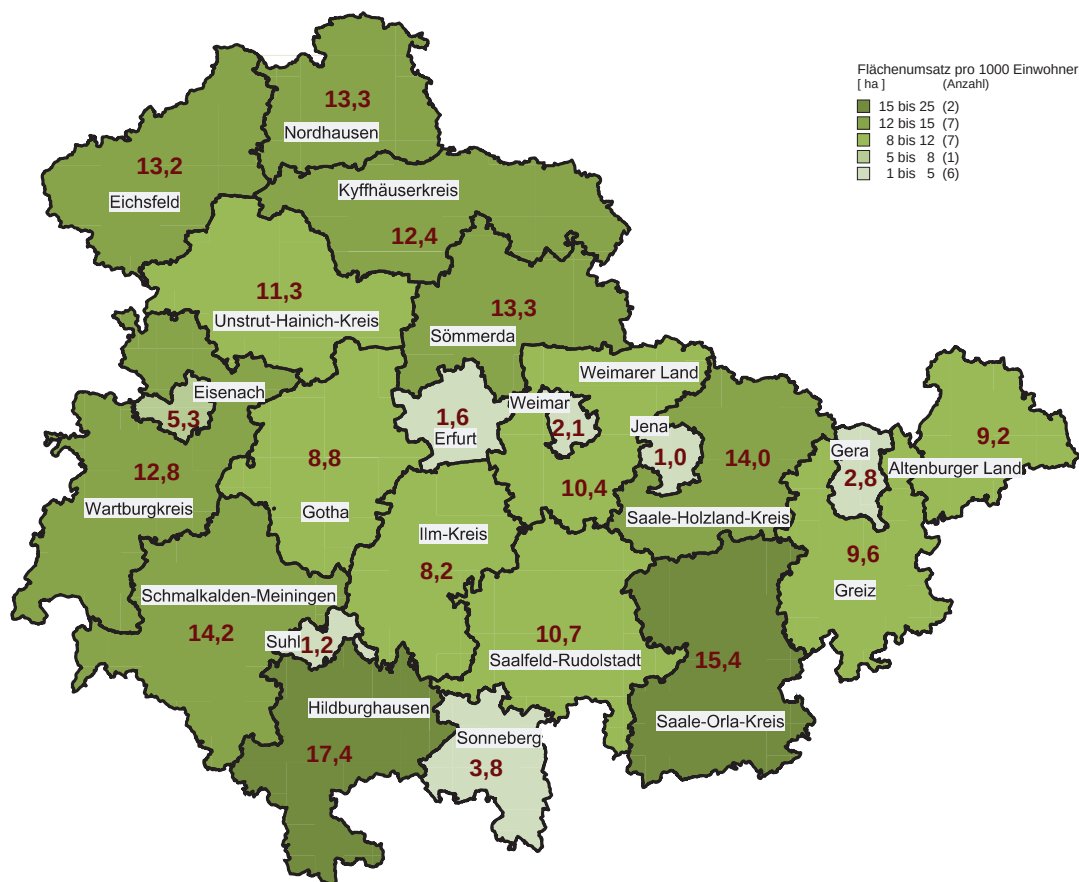


Abbildung 3-6: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.3 Zwangsversteigerungen

Grundstücksart	Gesamtanzahl Zwangsversteigerungen		
Baureifes Land	31	55,0%	↑
Bebaute Grundstücke	427	-23,8%	↓
Wohnungs- und Teileigentum	192	-28,9%	↓
Land- und Forstwirtschaft	57	18,8%	↑
Sonstige	14	-46,2%	↓
Gesamt- ergebnis	721	-22,0%	↓

Tabelle 3-14: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Die prozentuale Verteilung der Gesamtanzahl an Zwangsversteigerungen auf die einzelnen Teilmärkte wird in Diagramm 3-7 für das Jahr 2013 dargestellt.

Gegenüber dem Jahr 2012 ist in Thüringen die Anzahl der Zwangsversteigerungen um 22 Prozent auf 721 gesunken. Den größten Marktanteil nehmen hierbei mit 427 Fällen (59,2 Prozent) die bebauten Grundstücke ein.

Die 192 Zwangsversteigerungen in den Fällen des Wohnungs- und Teileigentums entsprechen einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2012 von rund 29 Prozent.

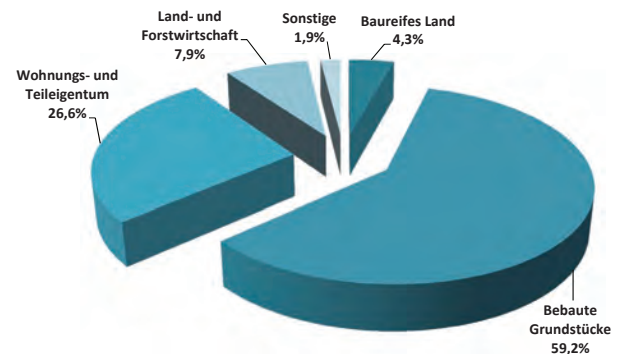


Diagramm 3-7: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Landkreis	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahr	
Altenburger Land	24	-44,2%	↓
Eichsfeld	14	-61,1%	↓
Eisenach	26	-13,3%	↓
Erfurt	38	-44,1%	↓
Gera	51	-10,5%	↓
Gotha	39	-17,0%	↓
Greiz	42	0,0%	→
Hildburghausen	56	36,6%	↑
Ilm-Kreis	36	-29,4%	↓
Jena	5	-64,3%	↓
Kyffhäuserkreis	23	-25,8%	↓
Nordhausen	40	-14,9%	↓
Saale-Holzland-Kreis	32	-17,9%	↓
Saale-Orla-Kreis	33	17,9%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	38	-11,6%	↓
Schmalkalden-Meiningen	51	-21,5%	↓
Sömmerda	28	-15,2%	↓
Sonneberg	17	-58,5%	↓
Suhl	15	-6,3%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	46	-23,3%	↓
Wartburgkreis	35	-22,2%	↓
Weimar	7	-12,5%	↓
Weimarer Land	25	-35,9%	↓
Gesamt- ergebnis	721	-22,0%	↓

Tabelle 3-15: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Kreisen

In Tabelle 3-15 wird die Zahl der Zwangsversteigerungen je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Entgegen der, mit einer Verringerung um 22 Prozent, landesweit zurückgehenden Zahl an Zwangsversteigerungen, sind für den Landkreis Hildburghausen und den Saale-Orla-Kreis Zuwächse von 36,6 bzw. 17,9 Prozent zu verzeichnen.

Mit 5 bzw. 7 Fällen haben die kreisfreien Städte Jena und Weimar die wenigsten Zwangsversteigerungen.

Die Entwicklung der Anzahl 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]		
2004	1.342	0,0%	→	90,6	0,0%	→	490,8	0,0%	→
2005	1.410	5,1%	↑	82,6	-8,9%	↓	613,7	25,0%	↑
2006	1.442	2,3%	→	106,9	29,5%	↑	521,8	-15,0%	↓
2007	1.386	-3,9%	→	124,0	16,0%	↑	431,2	-17,4%	↓
2008	1.340	-3,3%	→	79,8	-35,6%	↓	399,9	-7,2%	↓
2009	1.227	-8,4%	↓	97,9	22,7%	↑	400,8	0,2%	→
2010	1.317	7,3%	↑	88,6	-9,5%	↓	390,0	-2,7%	→
2011	1.082	-17,8%	↓	70,7	-20,3%	↓	327,4	-16,1%	↓
2012	924	-14,6%	↓	58,1	-17,9%	↓	214,9	-34,3%	↓
2013	721	-22,0%	↓	49,3	-15,1%	↓	188,7	-12,2%	↓

Tabelle 3-16: Umsatzübersicht der Zwangsversteigerungen für die Jahre 2004 - 2013

Nach einem Rückgang um 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen in 2013 auf den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre zurückgegangen. Dies spiegeln auch die entsprechenden Zahlen des Geld- und Flächenumsatzes wider.

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 ImmoWertV), 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 als Teilmarkt „Werdendes Bauland“ zusammengefasst und im Abschnitt 4.2.6 ausführlich 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 in Abschnitt 4.3 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 2009 bis 2013 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

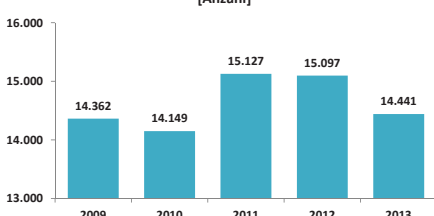
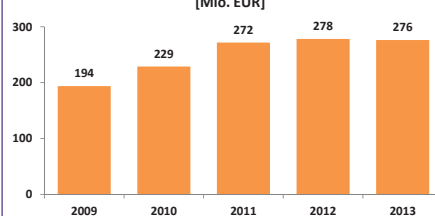
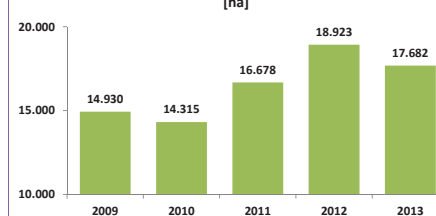
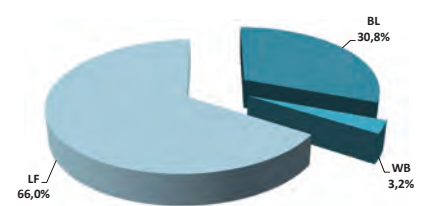
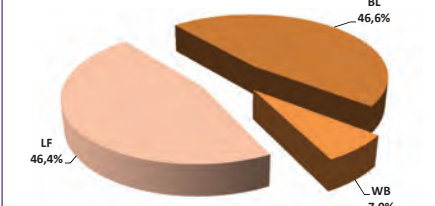
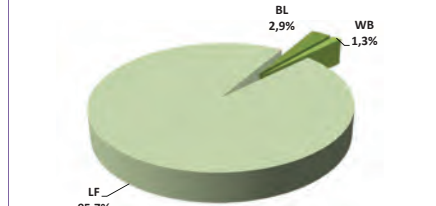
Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
Umsatzentwicklung					
 [Anzahl]		 [Mio. EUR]		 [ha]	
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2013					
					
Entwicklung gegenüber 2012					
Gesamt- ergebnis		-4,3% ➡	Gesamt- ergebnis		-0,7% ➡
unbebautes baureifes Land	BL	-9,1% ↓	unbebautes baureifes Land	BL	-15,8% ↓
werdendes Bauland	WB	-14,0% ↓	werdendes Bauland	WB	-4,9% ➡
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	LF	-1,4% ➡	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	LF	22,3% ↑
Gesamt- ergebnis		-6,6% ↓	Gesamt- ergebnis		-6,6% ↓
unbebautes baureifes Land	BL	-26,4% ↓	unbebautes baureifes Land	BL	-26,4% ↓
werdendes Bauland	WB	-11,2% ↓	werdendes Bauland	WB	-11,2% ↓
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	LF	-5,7% ↓	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	LF	-5,7% ↓

Tabelle 4-1: Umsatzübersicht für unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2012 um 4,3 Prozent gesunken. Bei dem mit einem Anteil von 66 Prozent an allen Verträgen größten Teilmarkt, den Flächen der Land- und Forstwirtschaft, ist dabei lediglich ein Rückgang um 1,4 Prozent zu verzeichnen.

Trotz des leichten Rückgangs bei der Vertragsanzahl im Vergleich zu den beiden Vorjahren liegt der Geldumsatz mit einem Volumen von 276 Millionen EUR auf dem Niveau der Jahre 2011/2012. Mit über 22 Prozent Steigerung gegenüber dem Vorjahr wurde bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ein deutliches Umsatzplus erzielt.

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr zwar um 6,6 Prozent zurückgegangen, liegt aber mit 17.682 ha noch deutlich über dem Umsatz der Jahre 2009 bis 2011.

Beim Geldumsatz stellen das baureife Land (46,6 Prozent) und die Flächen der Land- und Forstwirtschaft (46,4 Prozent) die höchsten Anteile. Werdendes Bauland macht damit lediglich 7 Prozent des Geldumsatzes aus.

Beim Flächenumsatz dominieren die Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit fast 96 Prozent das Marktgeschehen.

4.1.2 Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Verträge

Die Entwicklung der Vertragsanzahl nach den Teilmärkten wird im Diagramm 4-1 für die zurückliegenden 10 Jahre dargestellt.

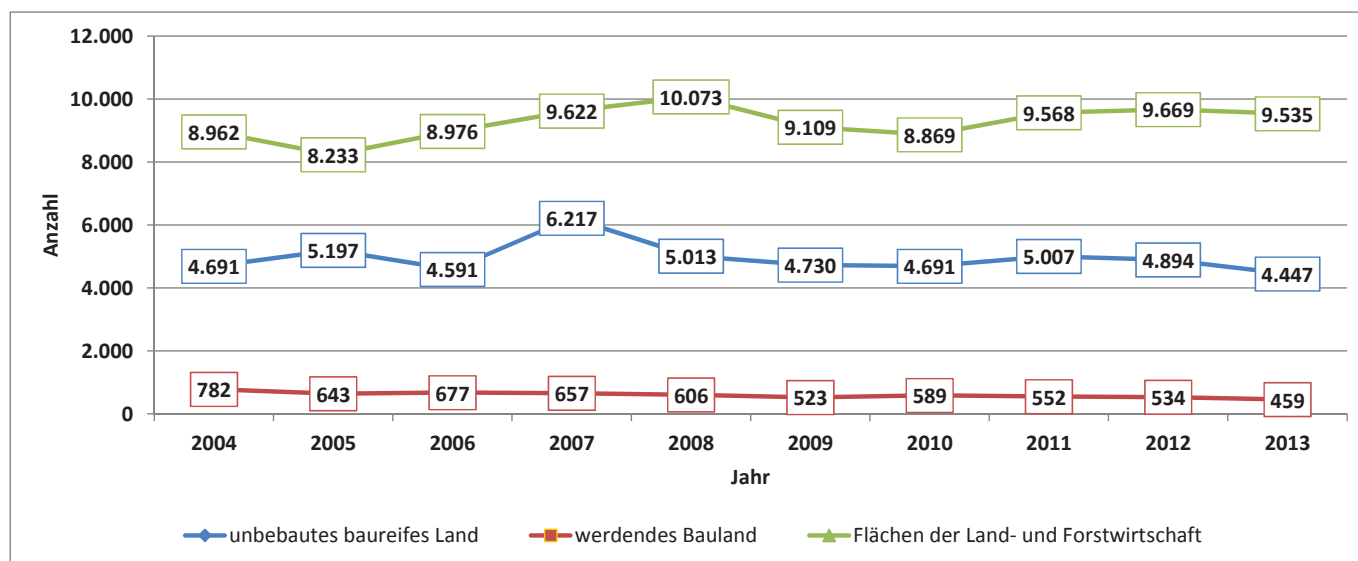


Diagramm 4-1: Anzahl unbebauter Grundstücke für die Jahre 2004-2013

4.1.3 Anzahl

Folgende Tabelle weist die Anzahl der Kaufverträge nach Grundstücksarten und Kreisen für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus.

Landkreis	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	97	-6,7%	↓	72	-13,3%	↓	180	1,7%	→	349	-4,1%	→
Eichsfeld	319	7,8%	↑	35	-25,5%	↓	762	-4,3%	→	1.116	-2,0%	→
Eisenach	65	-32,3%	↓	0	0,0%	→	47	-2,1%	→	112	-22,2%	↓
Erfurt	266	-16,6%	↓	9	-52,6%	↓	183	-23,4%	↓	458	-20,6%	↓
Gera	108	12,5%	↑	30	-21,1%	↓	108	13,7%	↑	246	7,4%	↑
Gotha	310	-5,2%	↓	74	221,7%	↑	522	-5,1%	↓	906	0,7%	→
Greiz	123	-30,5%	↓	75	-9,6%	↓	402	-11,8%	↓	600	-16,2%	↓
Hildburghausen	147	-22,6%	↓	23	4,5%	→	650	-14,0%	↓	820	-15,3%	↓
Ilm-Kreis	218	-25,3%	↓	18	12,5%	↑	557	16,0%	↑	793	0,6%	→
Jena	128	-40,7%	↓	7	-53,3%	↓	49	-24,6%	↓	184	-37,8%	↓
Kyffhäuserkreis	114	-10,2%	↓	5	-72,2%	↓	452	-5,6%	↓	571	-8,5%	↓
Nordhausen	162	1,9%	→	3	-70,0%	↓	551	12,4%	↑	716	8,6%	↑
Saale-Holzland-Kreis	294	10,5%	↑	15	-60,5%	↓	558	27,4%	↑	867	16,8%	↑
Saale-Orla-Kreis	241	-2,4%	→	7	75,0%	↑	668	14,4%	↑	916	9,7%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	358	5,3%	↑	4	-55,6%	↓	625	6,5%	↑	987	5,4%	↑
Schmalkalden-Meiningen	369	11,1%	↑	29	45,0%	↑	705	-12,4%	↓	1.103	-4,7%	→
Sömmerda	160	-3,0%	→	2	100,0%	↑	526	3,7%	→	688	2,2%	→
Sonneberg	131	-17,1%	↓	3	-57,1%	↓	245	-19,4%	↓	379	-19,2%	↓
Suhl	57	-16,2%	↓	5	-44,4%	↓	46	-4,2%	→	108	-13,6%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	216	1,4%	→	20	-44,4%	↓	601	-4,3%	→	837	-4,6%	→
Wartburgkreis	283	-32,3%	↓	13	-56,7%	↓	638	4,1%	→	934	-12,0%	↓
Weimar	59	-3,3%	→	4	k. A.		69	-26,6%	↓	132	-14,8%	↓
Weimarer Land	222	-2,2%	→	6	0,0%	→	391	-9,1%	↓	619	-6,6%	↓
Gesamt- ergebnis	4.447	-9,1%	↓	459	-14,0%	↓	9.535	-1,4%	→	14.441	-4,3%	→

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

Bei einem landesweiten Rückgang der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke von 4,3 Prozent erzielten der Saale-Holzland-Kreis mit fast 17 Prozent und der Saale-Orla-Kreis mit fast 10 Prozent die höchsten Zuwächse.

Wie dem Diagramm 4-2 zu entnehmen ist, wurden im Durchschnitt pro Kreis 628 Kaufverträge geschlossen. Die meisten Eigentumswechsel gab es in den Landkreisen Eichsfeld (1.116), Schmalkalden-Meiningen (1.103) und Saalfeld-Rudolstadt (987).

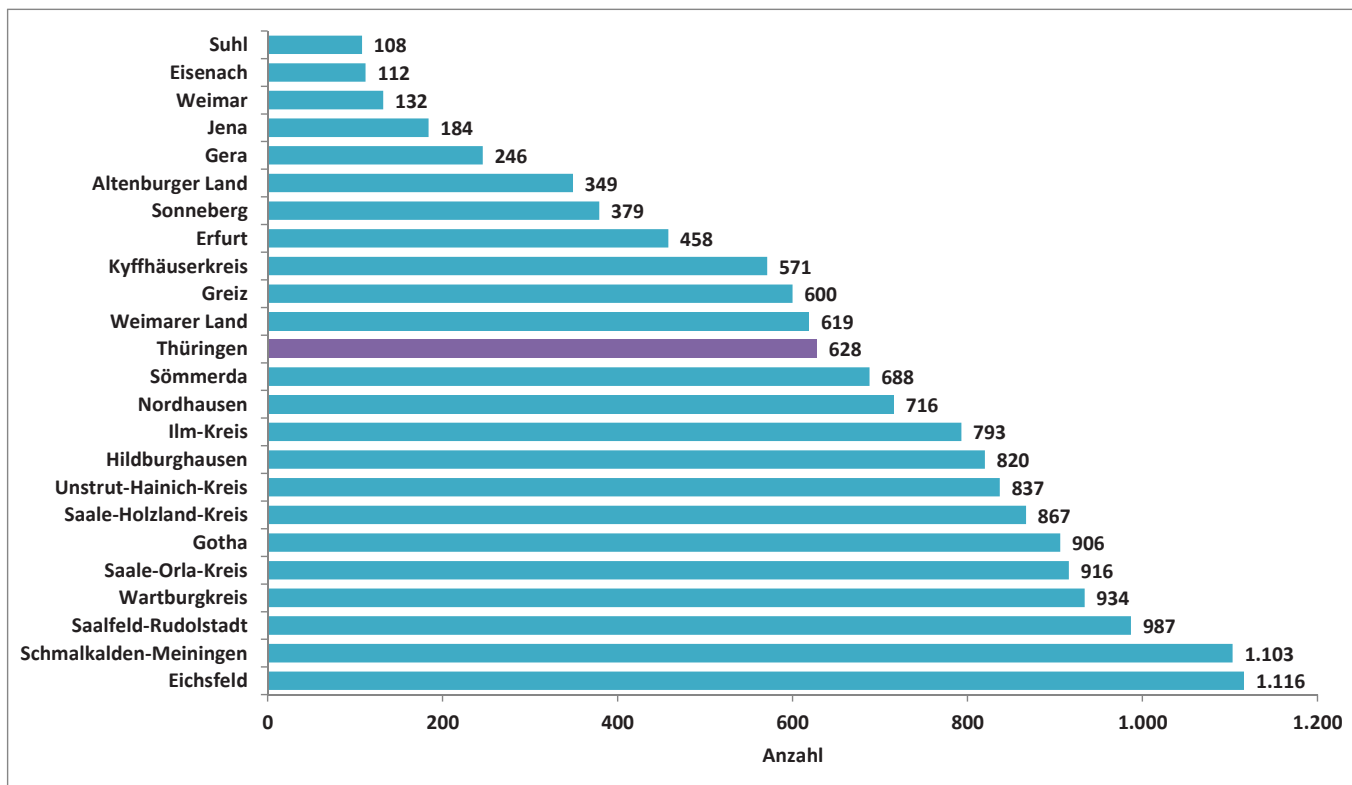


Diagramm 4-2: Anzahl unbebauter Grundstücke nach Kreisen

4.1.4 Geldumsatz

In Tabelle 4-3 wird der Geldumsatz (in Millionen EUR) für Kaufverträge über unbebaute Grundstücke nach den Grundstücksarten und Kreisen für das Jahr 2013 sowie die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Mit einem Volumen von über 276 Millionen EUR lag der Gesamtgeldumsatz annähernd auf dem Vorjahresniveau. Die geringeren Umsätze bei den Bauflächen wurden durch die Steigerung um 22,3 Prozent bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken kompensiert.

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen (vgl. Diagramm 4-3) ist die Landeshauptstadt Erfurt. Mit 40,1 Millionen EUR wurden hier 14,5 Prozent des Gesamtumsatzes erzielt. Aber auch der Landkreis Schmalkalden-Meiningen liegt mit einem Umsatz von 25,2 Millionen EUR noch über dem Doppelten des landesweiten Durchschnitts.

Landkreis	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	3,2	20,3%	↑	0,44	-68,4%	↓	9,7	60,7%	↑	13,3	32,2%	↑
Eichsfeld	8,3	62,5%	↑	1,54	44,2%	↑	7,5	23,8%	↑	17,4	41,7%	↑
Eisenach	3,3	27,3%	↑	0,00	0,0	→	1,0	11,0%	↑	4,3	23,0%	↑
Erfurt	30,7	-11,7%	↓	6,44	50,5%	↑	2,9	-7,6%	↓	40,1	-5,1%	↓
Gera	3,5	-2,1%	→	0,53	-58,7%	↓	2,4	-57,9%	↓	6,4	-39,3%	↓
Gotha	6,7	14,5%	↑	5,21	203,8%	↑	5,5	-50,2%	↓	17,3	-6,2%	↓
Greiz	1,5	-36,5%	↓	0,88	-22,1%	↓	6,0	-7,5%	↓	8,4	-16,0%	↓
Hildburghausen	1,5	-50,5%	↓	0,21	-21,3%	↓	6,2	79,6%	↑	7,9	16,7%	↑
Ilm-Kreis	4,8	-38,2%	↓	0,24	-76,7%	↓	3,1	7,3%	↑	8,2	-30,5%	↓
Jena	14,5	-29,9%	↓	0,64	-76,5%	↓	0,4	-15,4%	↓	15,5	-34,9%	↓
Kyffhäuserkreis	1,9	-30,6%	↓	0,10	-81,1%	↓	7,2	7,2%	↑	9,2	-8,0%	↓
Nordhausen	5,0	-36,5%	↓	0,11	-90,9%	↓	8,6	43,7%	↑	13,7	-8,8%	↓
Saale-Holzland-Kreis	6,8	-15,3%	↓	0,33	-82,6%	↓	4,6	1,9%	→	11,7	-18,7%	↓
Saale-Orla-Kreis	3,3	-22,5%	↓	0,21	0,8	↑	6,8	-8,0%	↓	10,4	-12,4%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	4,0	-21,5%	↓	0,25	6,8	↑	3,6	5,5%	↑	7,9	-8,1%	↓
Schmalkalden-Meiningen	5,6	-0,7%	→	0,38	11,6%	↑	19,3	451,7%	↑	25,2	167,1%	↑
Sömmerda	2,8	-11,8%	↓	k. A.	k. A.		8,6	7,6%	↑	11,6	3,2%	→
Sonneberg	1,2	-17,6%	↓	0,42	391,0%	↑	1,2	-20,5%	↓	2,8	-7,7%	↓
Suhl	1,1	-46,3%	↓	0,18	61,3%	↑	0,2	23,6%	↑	1,5	-36,5%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	3,8	-20,3%	↓	0,40	-53,9%	↓	9,5	63,2%	↑	13,8	19,6%	↑
Wartburgkreis	5,4	-32,8%	↓	0,06	-81,4%	↓	7,2	42,9%	↑	12,7	-5,5%	↓
Weimar	3,3	-26,2%	↓	0,66	k. A.		1,2	25,3%	↑	5,2	-5,0%	↓
Weimarer Land	6,5	-5,3%	↓	0,09	0,7%	→	5,2	-3,1%	→	11,7	-4,3%	→
Gesamt- ergebnis	128,7	-15,8%	↓	19,48	-4,9%	→	128,1	22,3%	↑	276,3	-0,7%	→

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

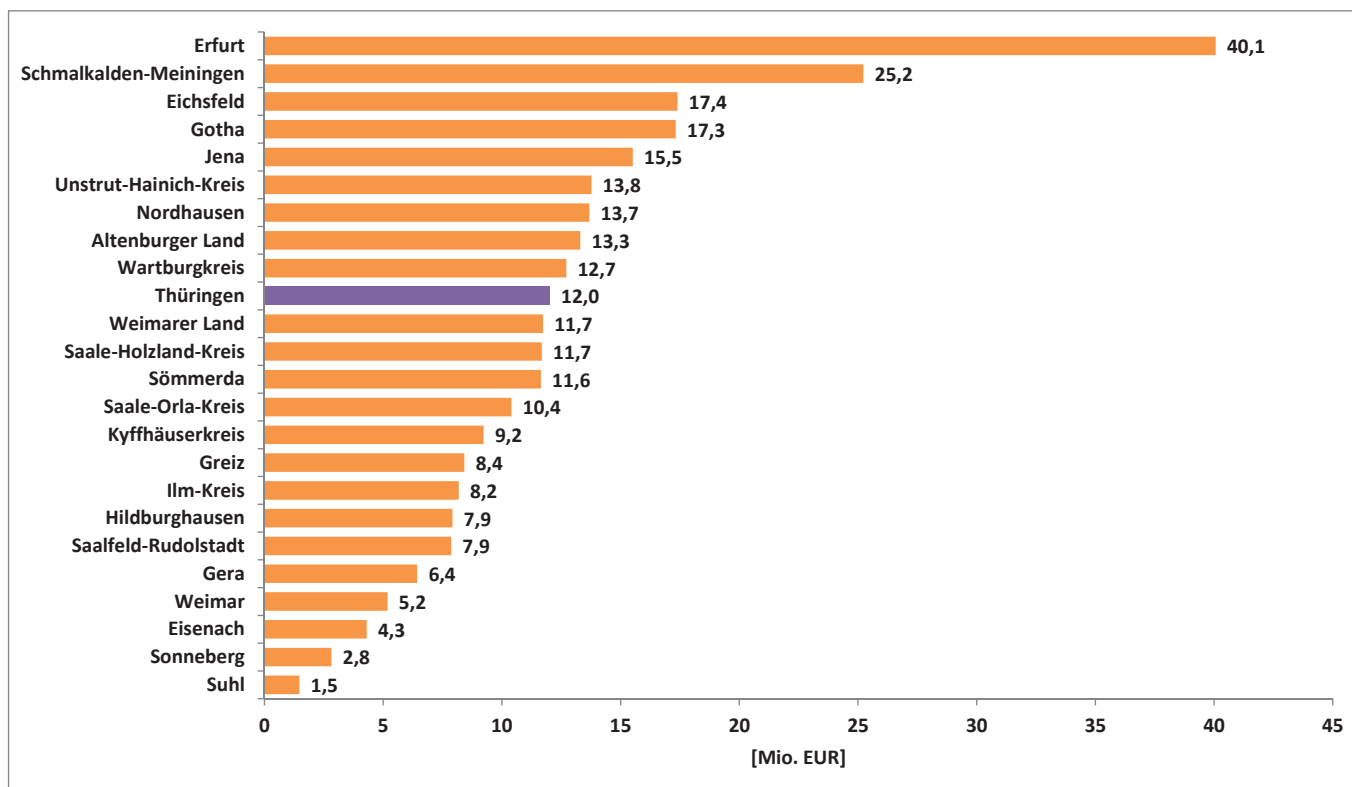


Diagramm 4-3: Geldumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen

4.1.5 Flächenumsatz

In Tabelle 4-4 wird der durch Kaufverträge erzielte Flächenumsatz (in ha) und dessen Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 sowie die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Das Gesamtergebnis von rund 17.682 ha für ganz Thüringen entspricht einer Reduzierung gegenüber dem Jahr 2012 von 6,6 Prozent.

Baureifes Land mit 518,0 ha und werdendes Bauland mit 238,4 ha machen 2,9 Prozent bzw. 1,4 Prozent des Flächenumsatzes aus. Der Hauptanteil mit 95,7 Prozent bzw. 16.925,8 ha entfällt auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Landkreis	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	29,9	-5,8%	↓	9,1	-64,1%	↓	601,4	-6,9%	↓	640,4	-8,9%	↓
Eichsfeld	38,3	30,8%	↑	13,3	30,1%	↑	1.099,7	-26,3%	↓	1.151,3	-24,8%	↓
Eisenach	15,4	134,4%	↑	0,0	0,0%	→	166,5	27,1%	↑	181,9	32,3%	↑
Erfurt	33,4	-59,1%	↓	14,9	-46,1%	↓	180,8	-26,2%	↓	229,1	-35,4%	↓
Gera	10,3	6,4%	↑	3,2	-88,7%	↓	202,9	-60,2%	↓	216,3	-60,5%	↓
Gotha	40,4	10,1%	↑	127,8	321,9%	↑	890,1	-65,9%	↓	1.058,4	-60,5%	↓
Greiz	10,5	-23,9%	↓	12,4	-55,1%	↓	819,4	-12,5%	↓	842,3	-13,8%	↓
Hildburghausen	9,5	-62,6%	↓	2,5	-64,7%	↓	1.052,8	22,2%	↑	1.064,8	19,1%	↑
Ilm-Kreis	21,0	-28,4%	↓	3,1	-52,9%	↓	795,4	-28,6%	↓	819,6	-28,8%	↓
Jena	12,0	-48,5%	↓	2,9	-43,2%	↓	67,6	8,3%	↑	82,5	-9,1%	↓
Kyffhäuserkreis	20,0	-37,6%	↓	1,6	-89,6%	↓	852,3	-0,5%	→	874,0	-3,3%	→
Nordhausen	42,0	38,5%	↑	2,1	-89,3%	↓	1.010,1	30,6%	↑	1.054,2	28,0%	↑
Saale-Holzland-Kreis	21,1	-45,6%	↓	6,4	-83,4%	↓	912,9	25,7%	↑	940,4	17,0%	↑
Saale-Orla-Kreis	21,6	-47,3%	↓	1,7	7,1%	↑	1.150,3	11,5%	↑	1.173,6	9,3%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	31,2	5,1%	↑	2,7	166,7%	↑	1.036,6	15,9%	↑	1.070,5	15,7%	↑
Schmalkalden-Meiningen	32,7	17,9%	↑	6,0	57,6%	↑	1.650,2	46,6%	↑	1.688,9	46,0%	↑
Sömmerda	19,1	-48,8%	↓	3,4	515,7%	↑	866,3	-5,7%	↓	888,8	-7,0%	↓
Sonneberg	7,9	-33,1%	↓	2,3	70,0%	↑	161,8	-28,2%	↓	172,1	-27,9%	↓
Suhl	7,2	61,2%	↑	0,8	-37,6%	↓	17,6	18,7%	↑	25,6	24,6%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	24,3	-35,6%	↓	7,5	-25,7%	↓	1.073,2	35,6%	↑	1.105,1	31,6%	↑
Wartburgkreis	40,8	-41,0%	↓	11,9	100,8%	↑	1.463,0	35,3%	↑	1.515,7	31,1%	↑
Weimar	4,3	-80,4%	↓	2,5	k. A.		98,0	10,3%	↑	104,8	-5,6%	↓
Weimarer Land	24,9	-26,8%	↓	0,4	-66,4%	↓	756,8	-7,0%	↓	782,0	-7,9%	↓
Gesamt- ergebnis	518,0	-26,4%	↓	238,4	-11,2%	↓	16.925,8	-5,7%	↓	17.682,3	-6,6%	↓

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

Der durchschnittliche Flächenumsatz pro Kreis (vgl. Diagramm 4-4) liegt bei 768,8 ha. Mit 1.688,9 ha, darunter ein Anteil von 97,7 Prozent an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, erreicht der Landkreis Schmalkalden-Meiningen den größten Umsatz.

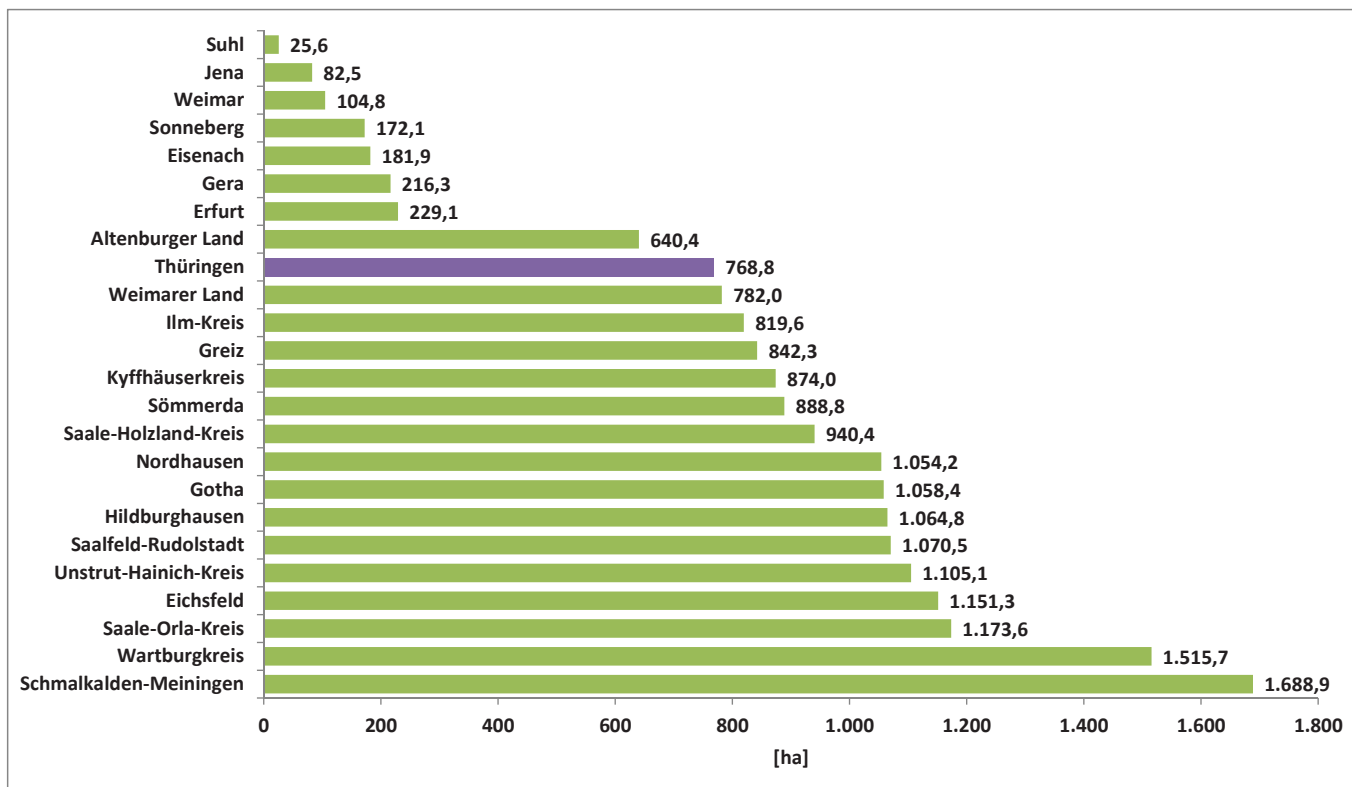


Diagramm 4-4: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen

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 2009 bis 2013 entnommen werden. Zu den Bauflächen zählen das baureife Land sowie das werdende Bauland (Rohbauland und Bauerwartungsland).

Ergänzend werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
Umsatzentwicklung					
[Anzahl]		[Mio. EUR]		[ha]	
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2013					
Entwicklung gegenüber 2012					
Gesamt- ergebnis		-9,6% ↓	Gesamt- ergebnis		-14,5% ↓
Wohnbau- flächen	WF	-1,1% →	Wohnbau- flächen	WF	3,9% →
Gewerbliche Bauflächen	GF	-2,9% →	Gewerbliche Bauflächen	GF	-38,9% ↓
Sonstige Bauflächen	SF	-46,1% ↓	Sonstige Bauflächen	SF	-29,5% ↓
Gesamt- ergebnis		-22,2% ↓	Gesamt- ergebnis		-22,2% ↓
Wohnbau- flächen	WF	3,7% →	Wohnbau- flächen	WF	3,7% →
Gewerbliche Bauflächen	GF	-30,4% ↓	Gewerbliche Bauflächen	GF	-30,4% ↓
Sonstige Bauflächen	SF	-34,2% ↓	Sonstige Bauflächen	SF	-34,2% ↓

Tabelle 4-5: Umsatzübersicht für Bauflächen

Mit 4.906 Verträgen wurde die niedrigste Quote der letzten fünf Jahre erzielt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 9,6 Prozent. Auch der Geldumsatz (- 14,5 Prozent) und der Flächenumsatz (- 22,2 Prozent) haben sich im Vergleich zum Jahr 2012 rückläufig entwickelt. Lediglich bei den Wohnbauflächen ist eine Steigerung um jeweils rund 4 Prozent bei den Geld- und Flächenumsätzen festzustellen.

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 in die Gruppen „Natürliche Personen“, „Bund/Land/Kommune“ und „Sonstige“ (z. B. Kirche, Unternehmen) spiegelt Tabelle 4-6 wider.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Natürliche Personen	1.689	1.303	760	3.752
Bund/Land/Kommune	425	30	77	532
Sonstige	230	231	161	622
Gesamt- ergebnis	2.344	1.564	998	4.906

Tabelle 4-6: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei rund 90 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 34,4 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

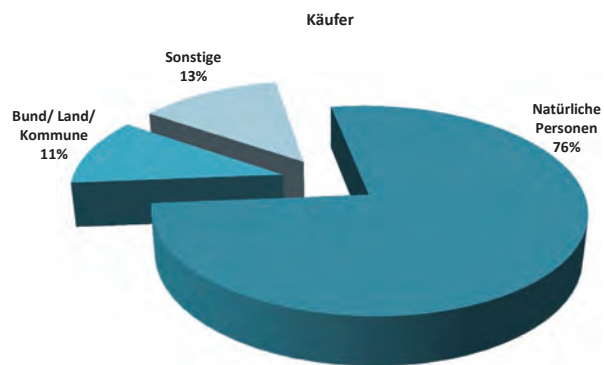


Diagramm 4-5: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

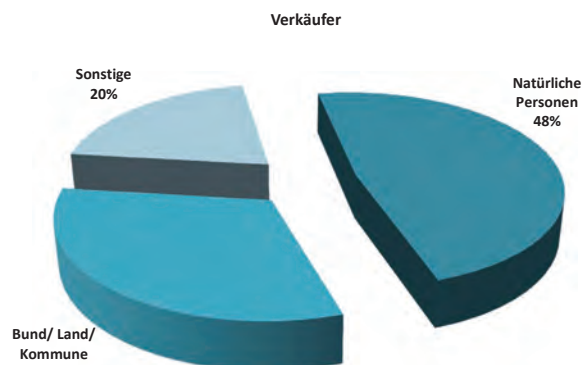


Diagramm 4-6: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit 76 bzw. 48 Prozent die größte Gruppe dar.

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

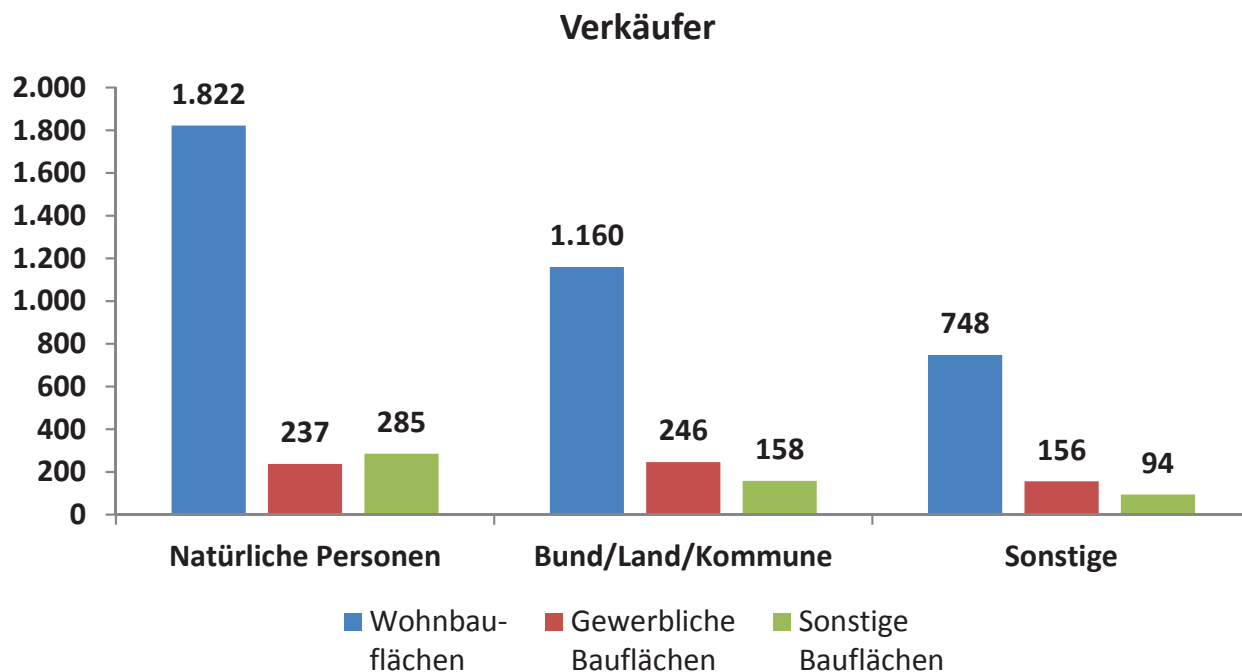


Diagramm 4-7: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

4.2.3 Individueller Wohnungsbau

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

Tabelle 4-7 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 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	58	-4,9%	→	2,1	120,9%	↑	16,4	255,5%	↑	32	39,8%	↑	897
Eichsfeld	213	25,3%	↑	5,5	83,6%	↑	15,2	40,7%	↑	42	46,9%	↑	729
Eisenach	43	-30,6%	↓	1,2	-30,0%	↓	3,1	1,9%	→	48	-42,3%	↓	782
Erfurt	184	-18,9%	↓	14,5	4,5%	→	10,6	-14,5%	↓	151	13,9%	↑	603
Gera	69	-12,7%	↓	2,3	-13,0%	↓	4,6	-9,1%	↓	67	-5,4%	↓	690
Gotha	184	-11,1%	↓	3,9	0,7%	→	12,9	-14,6%	↓	44	33,1%	↑	876
Greiz	75	-16,7%	↓	1,0	-30,2%	↓	5,0	-12,4%	↓	33	11,1%	↑	735
Hildburghausen	57	-12,3%	↓	0,9	-27,3%	↓	4,2	-30,8%	↓	23	6,4%	↑	864
Ilm-Kreis	123	-16,3%	↓	3,3	-11,6%	↓	10,2	9,4%	↑	49	-12,4%	↓	859
Jena	97	-37,0%	↓	9,6	-6,3%	↓	5,6	-45,0%	↓	176	18,8%	↑	704
Kyffhäuserkreis	66	-7,0%	↓	1,1	32,8%	↑	4,5	-19,1%	↓	34	0,3%	→	879
Nordhausen	109	2,8%	→	1,9	11,3%	↑	6,2	7,5%	↑	48	8,8%	↑	1.011
Saale-Holzland-Kreis	225	46,1%	↑	5,2	16,3%	↑	11,9	20,9%	↑	55	-2,1%	→	724
Saale-Orla-Kreis	162	5,9%	↑	2,5	83,5%	↑	12,2	46,0%	↑	31	12,3%	↑	887
Saalfeld-Rudolstadt	135	-24,2%	↓	2,2	-37,2%	↓	12,7	13,2%	↑	42	-11,9%	↓	771
Schmalkalden-Meiningen	197	27,1%	↑	3,1	-4,2%	→	11,3	4,2%	→	31	-9,1%	↓	671
Sömmerda	103	98,1%	↑	1,8	64,0%	↑	7,2	93,0%	↑	41	-10,5%	↓	827
Sonneberg	31	14,8%	↑	0,4	24,3%	↑	2,5	0,2%	→	29	51,7%	↑	657
Suhl	31	63,2%	↑	0,8	8,7%	↑	2,8	118,1%	↑	44	-24,0%	↓	773
Unstrut-Hainich-Kreis	114	-16,2%	↓	2,2	-20,1%	↓	9,4	6,3%	↑	30	-14,8%	↓	843
Wartburgkreis	150	-24,6%	↓	3,0	-7,3%	↓	12,8	-13,8%	↓	32	9,8%	↑	989
Weimar	33	10,0%	↑	2,2	90,7%	↑	2,4	10,7%	↑	106	20,7%	↑	962
Weimarer Land	165	7,1%	↑	5,0	27,4%	↑	16,4	39,1%	↑	54	4,7%	→	821
Gesamt- ergebnis	2.624	-2,7%	→	75,8	6,6%	↑	200,2	11,7%	↑	57	2,3%	→	787

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

Bei einem Rückgang der Vertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Prozent sind der Geldumsatz um 6,6 Prozent und der Flächenumsatz um 11,7 Prozent gestiegen.

Durchschnittliche Preise über 100 EUR/m² werden in Weimar (106 EUR/m²), Erfurt (151 EUR/m²) und Jena (176 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 4-8).

Aber auch in Gera liegt mit 67 EUR/m² der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch 10 EUR über dem mittleren Wert für Thüringen.

Am günstigsten sind Flächen des individuellen Wohnungsbaus in den Landkreisen Hildburghausen und Sonneberg mit 23 EUR/m² bzw. 29 EUR/m² zu erwerben (vgl. Abbildung 4-1).

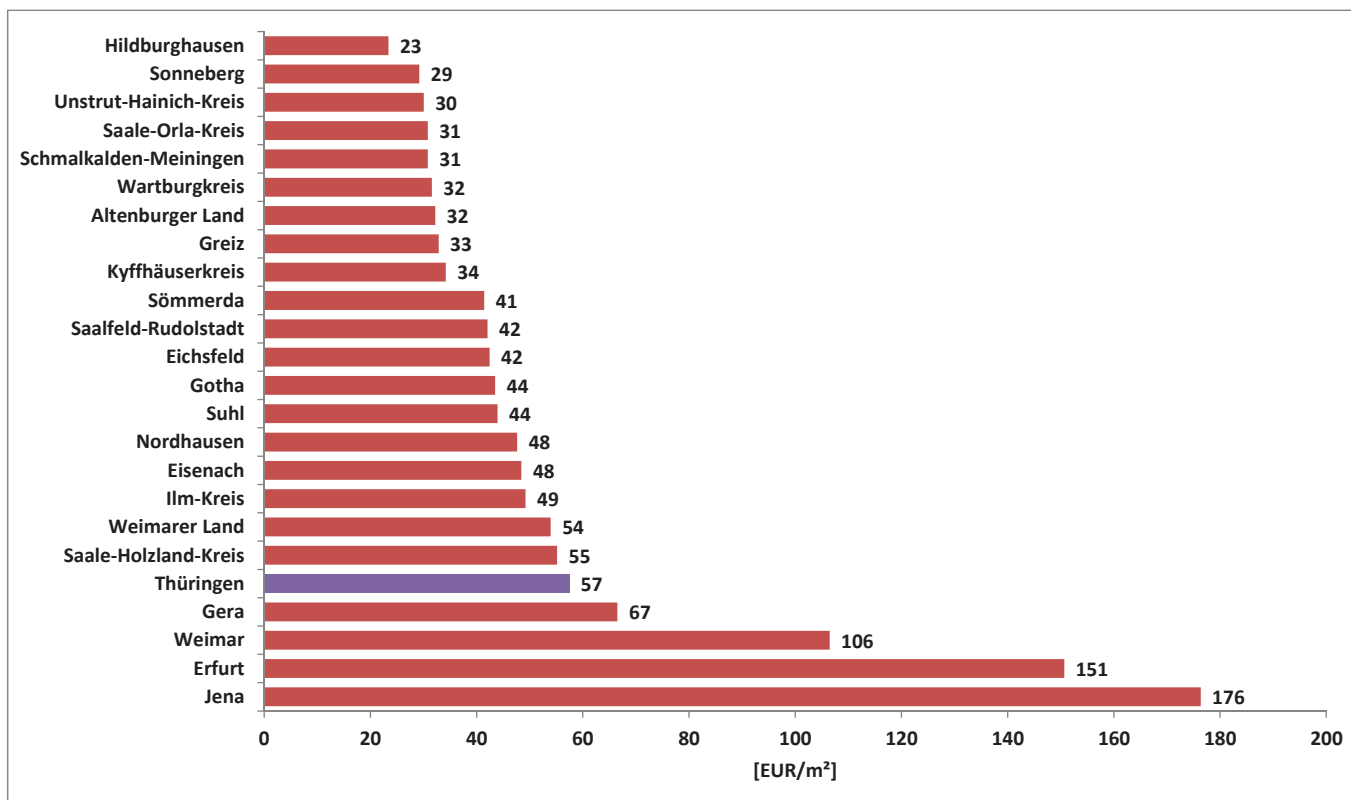


Diagramm 4-8: Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

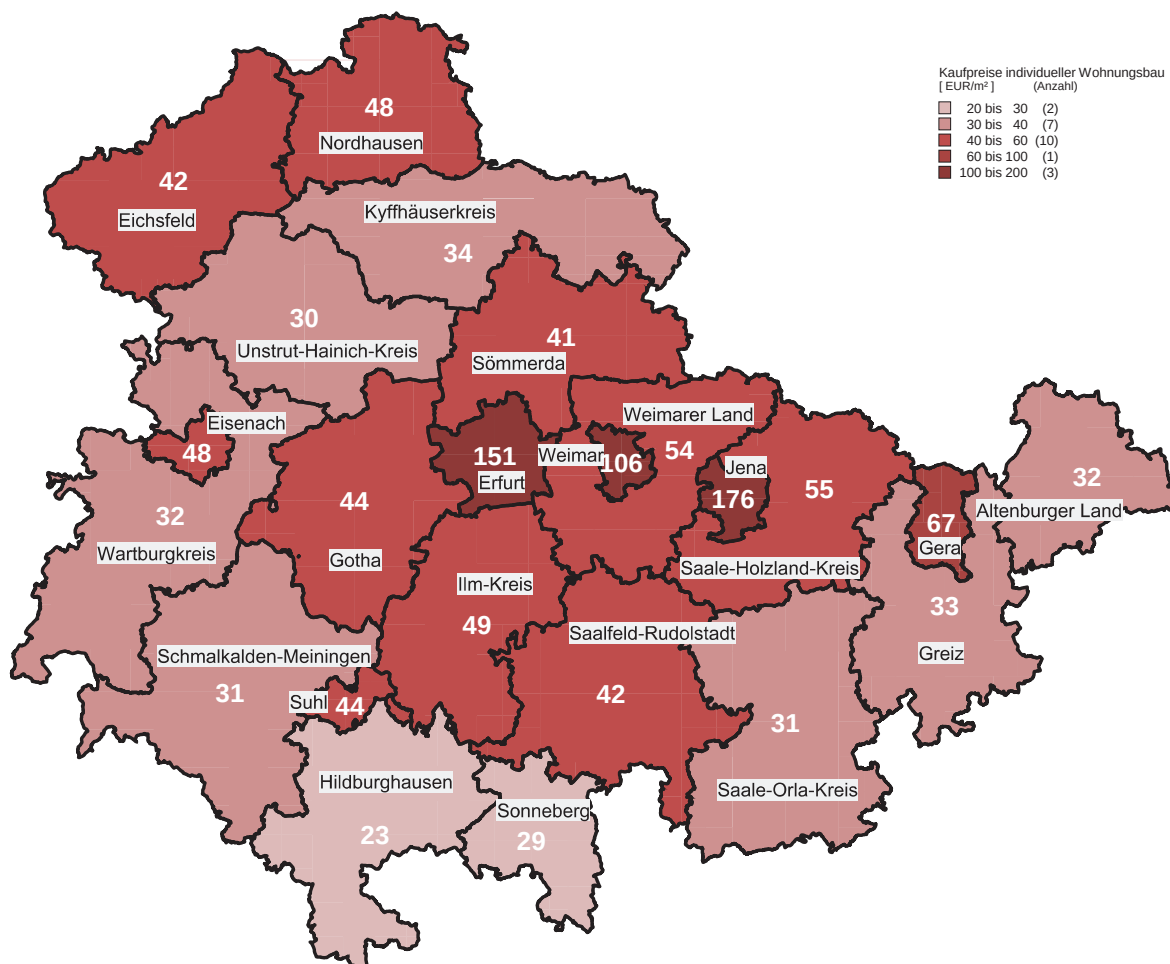


Abbildung 4-1: Karte mit Kaufpreisen für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

In Diagramm 4-9 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus für den Zeitraum 2004 bis 2013 dargestellt.

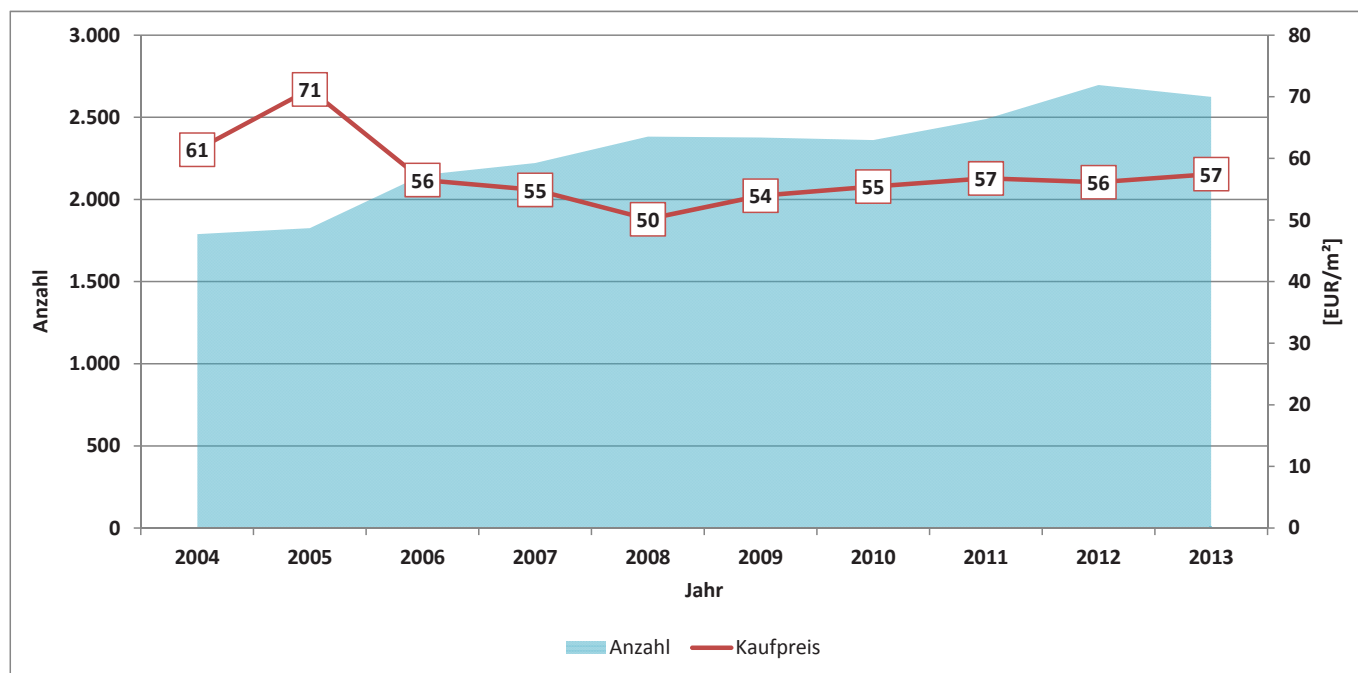


Diagramm 4-9: Anzahl und Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau für die Jahre 2004-2013

Nachdem von 2004 bis 2008 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 18 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 noch rund 20 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2005.

4.2.4 Mehrfamilienhäuser

In 2013 sind für Thüringen insgesamt 97 Kaufverträge über baureife unbebaute Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau oder die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, zu verzeichnen.

Dabei wurden 11,2 Millionen EUR Geldumsatz erzielt und eine Gesamtfläche von 9,4 ha umgesetzt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 1.382 m² bei einem mittleren Kaufpreis von 124 EUR/m².

Mit 7,2 bzw. 2,5 Millionen EUR und 3,3 bzw. 1,5 ha stammen die größten Anteile des Geld- und Flächenumsatzes aus Erfurt (22 Kaufverträge) und Jena (9 Kaufverträge). Dabei lag der Kaufpreisdurchschnitt in Erfurt bei 260 EUR/m² und in Jena bei 173 EUR/m².

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2004 bis 2013 werden in Diagramm 4-10 dargestellt.

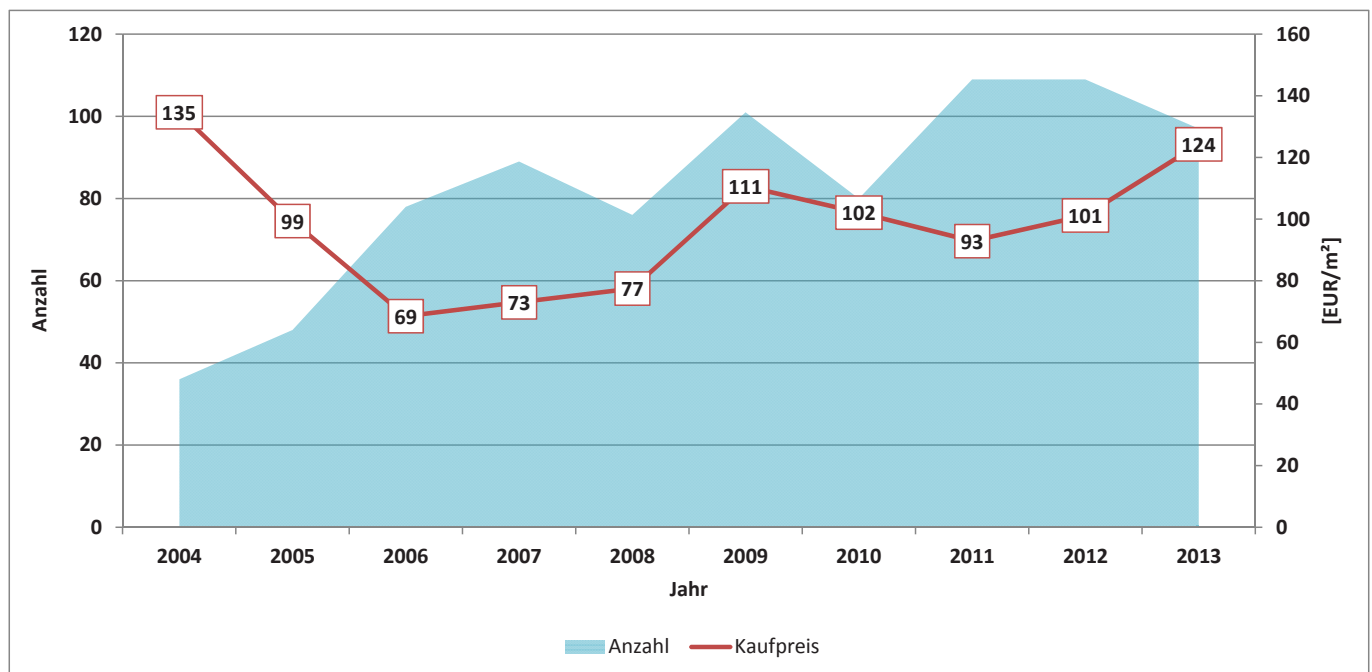


Diagramm 4-10: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2004-2013

Mit 124 EUR/m² beträgt die Steigerung gegenüber dem Vorjahr rund 23 Prozent.

Nachdem von 2004 bis 2006 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 48,9 Prozent zu verzeichnen war, ist seit 2006 der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureife unbebaute Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau oder die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wieder um 79,7 Prozent gestiegen; er liegt damit nur noch rund 8 Prozent unter dem Spitzenwert 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 Verwaltungsbäude handeln.

Tabelle 4-8 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 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.

Obwohl die Vertragsanzahl (- 2,3 Prozent) nur leicht gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist, haben der Geld- und Flächenumsatz jeweils ein Minus von 45,8 bzw. 43,4 Prozent zu verzeichnen.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	7	-50,0%	↓	0,9	-40,8%	↓	12,3	-53,1%	↓	21	34,0%	↑	17.520
Eichsfeld	43	30,3%	↑	2,6	55,3%	↑	21,3	42,4%	↑	12	-0,8%	→	4.762
Eisenach	10	0,0%	→	1,0	386,5%	↑	5,6	461,2%	↑	28	0,1%	→	13.226
Erfurt	28	-12,5%	↓	5,2	-61,5%	↓	15,6	-72,8%	↓	38	44,3%	↑	11.199
Gera	13	116,7%	↑	0,6	-18,4%	↓	4,2	1,1%	→	20	-30,6%	↓	6.239
Gotha	42	31,3%	↑	2,0	31,6%	↑	8,4	-44,8%	↓	28	60,9%	↑	2.320
Greiz	18	20,0%	↑	0,3	-33,3%	↓	3,4	-23,5%	↓	13	8,5%	↑	1.692
Hildburghausen	6	-57,1%	↓	0,3	-73,8%	↓	1,8	-87,4%	↓	16	29,7%	↑	3.536
Ilm-Kreis	16	-20,0%	↓	0,9	-62,6%	↓	7,8	-32,3%	↓	15	-68,1%	↓	3.860
Jena	12	-25,0%	↓	2,2	-41,5%	↓	4,6	-30,7%	↓	60	6,4%	↑	7.112
Kyffhäuserkreis	24	-4,0%	→	0,8	-47,6%	↓	14,6	-22,3%	↓	45	155,6%	↑	2.543
Nordhausen	28	0,0%	→	2,9	-50,1%	↓	34,7	52,1%	↑	9	-64,7%	↓	17.134
Saale-Holzland-Kreis	14	-36,4%	↓	1,2	-43,7%	↓	5,1	-71,6%	↓	33	28,6%	↑	3.882
Saale-Orla-Kreis	27	8,0%	↑	0,6	-76,7%	↓	4,7	-81,6%	↓	17	25,7%	↑	3.230
Saalfeld-Rudolstadt	26	-13,3%	↓	1,3	49,8%	↑	12,0	52,6%	↑	13	-27,8%	↓	4.923
Schmalkalden-Meiningen	40	73,9%	↑	1,6	92,2%	↑	13,6	108,2%	↑	19	13,7%	↑	3.759
Sömmerda	14	7,7%	↑	0,7	-38,0%	↓	8,4	22,2%	↑	15	28,0%	↑	6.041
Sonneberg	7	-61,1%	↓	0,1	-54,1%	↓	0,8	-73,2%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Suhl	5	400,0%	↑	0,1	187,5%	↑	0,9	148,7%	↑	31	186,3%	↑	1.853
Unstrut-Hainich-Kreis	43	59,3%	↑	1,1	-28,5%	↓	11,1	-56,9%	↓	16	60,6%	↑	2.760
Wartburgkreis	29	-43,1%	↓	1,4	-66,9%	↓	15,5	-66,9%	↓	12	10,1%	↑	2.992
Weimar	6	-45,5%	↓	0,1	-96,6%	↓	0,6	-97,1%	↓	18	-73,9%	↓	1.289
Weimarer Land	15	-16,7%	↓	0,6	-70,3%	↓	5,7	-69,9%	↓	23	66,9%	↑	3.218
Gesamt- ergebnis	473	-2,3%	→	28,4	-45,8%	↓	212,6	-43,4%	↓	20	4,4%	→	5.027
davon Geschäftliche Nutzung	87	22,5%	↑	7,4	-56,6%	↓	22,3	-62,7%	↓	38	-23,0%	↓	3.797

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

Die höchsten Durchschnittspreise für gewerbliche Bauflächen werden in Jena (60 EUR/m²), dem Kyffhäuserkreis (45 EUR/m²) und Erfurt (38 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 4-11).

Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Gewerbeflächen in Thüringen liegt bei 20 EUR/ m². Gegenüber dem Vorjahr ist der Quadratmeterpreis damit um 4,4 Prozent angestiegen.

Am günstigsten sind Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Landkreis Nordhausen (9 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 und Handel) ausgewiesen. Bei 87 Kaufverträgen ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von 38 EUR/m².

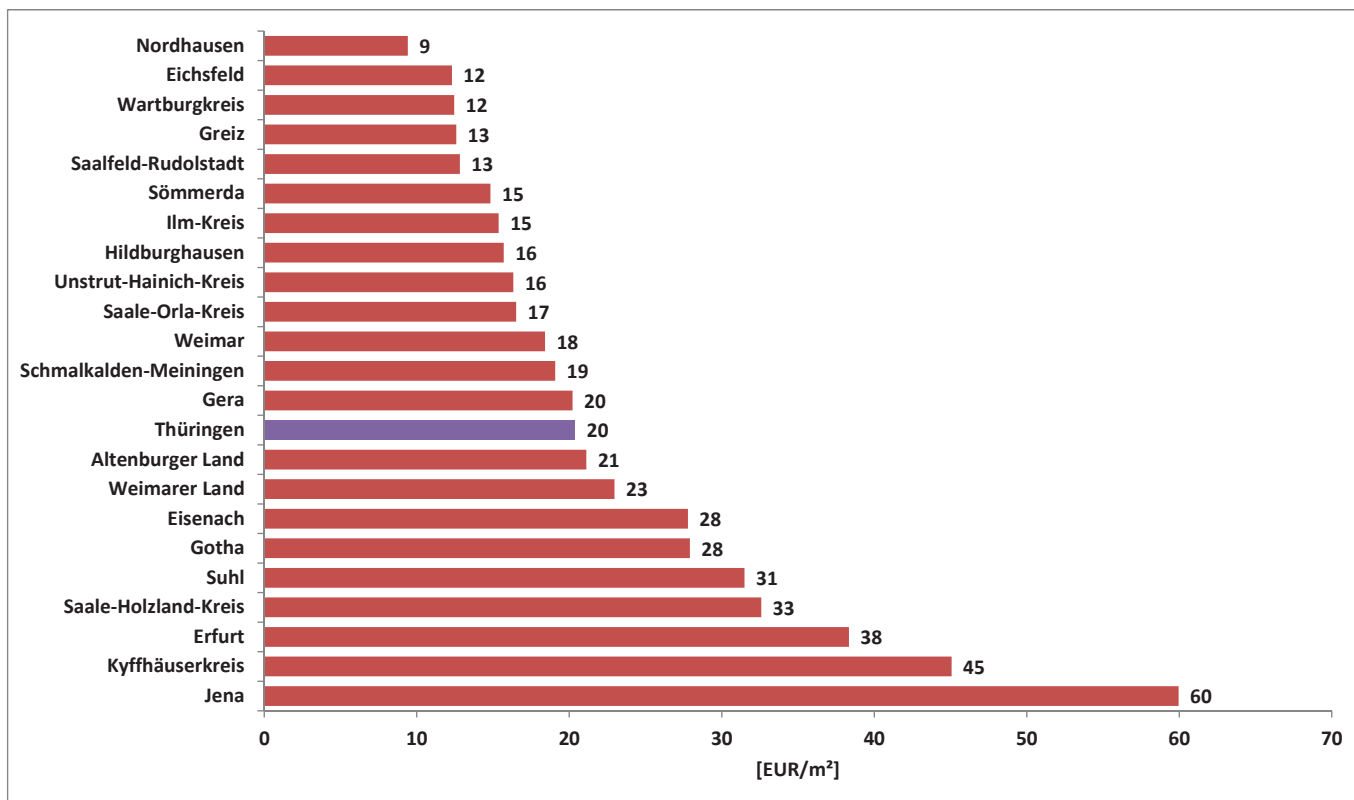


Diagramm 4-11: Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

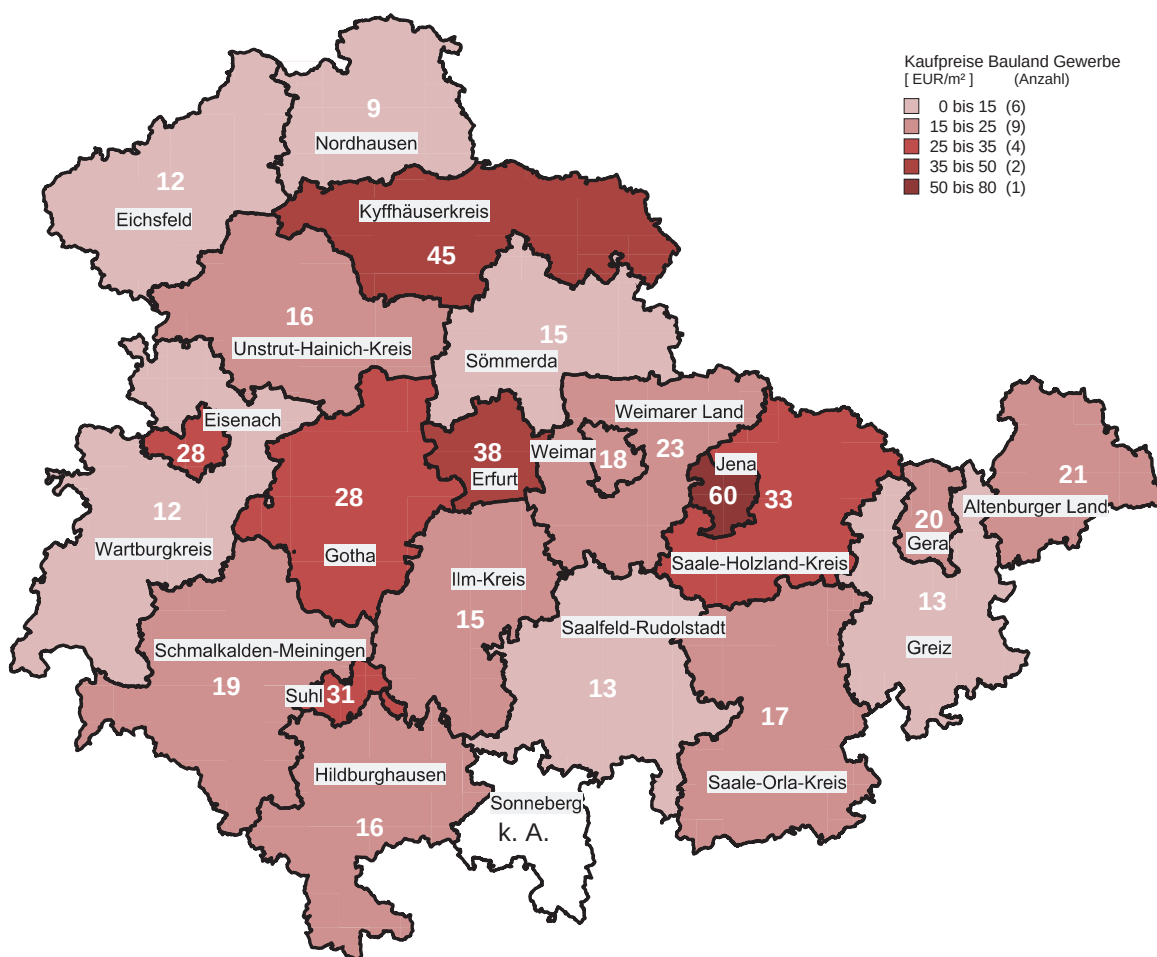


Abbildung 4-2: Karte mit Kaufpreisen für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für gewerbliche Bauflächen und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2004 bis 2013 werden in Diagramm 4-12 dargestellt.

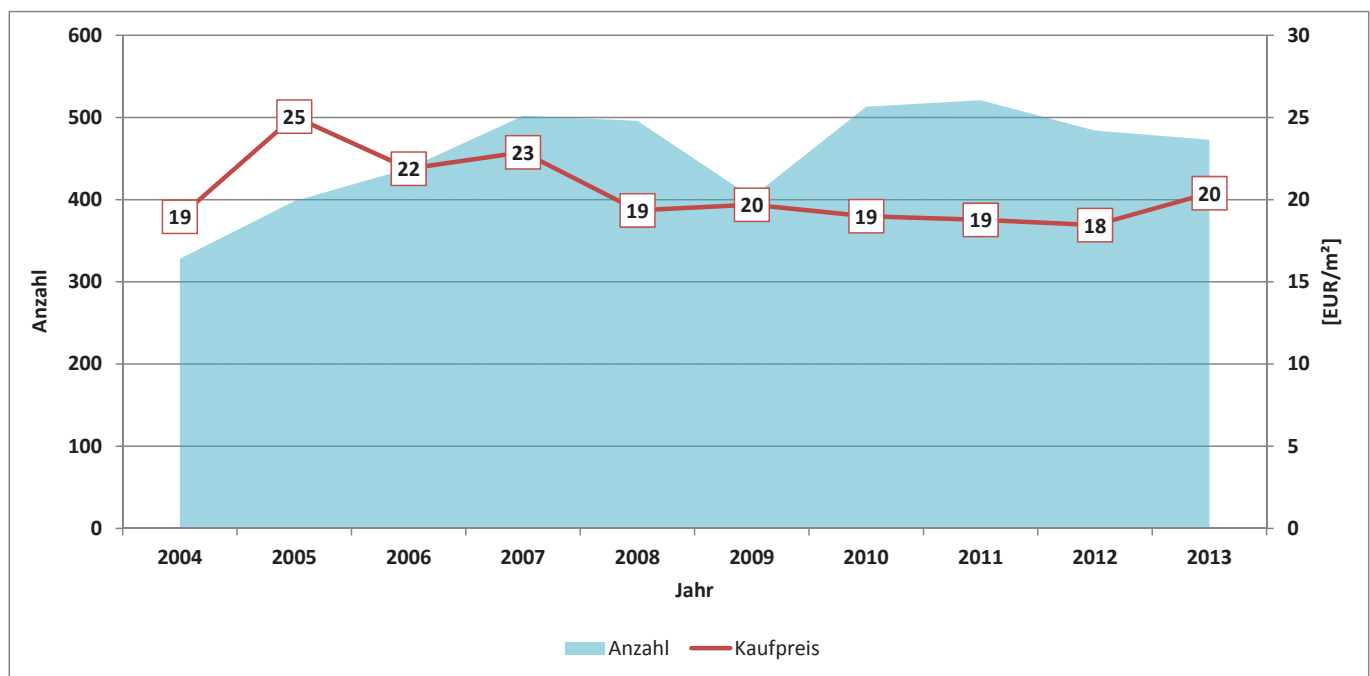


Diagramm 4-12: Anzahl und Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen für die Jahre 2004-2013

Obwohl der aktuelle Bodenpreis mit 20 EUR/m² 20 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2005 liegt, kann insgesamt festgestellt werden, dass sich die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen in den letzten 10 Jahren auf einem annähernd gleichen 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	157	-7,6%	↓	7,7	-4,2%	→	74,5	-47,5%	↓	8,20	33,5%	↑	6.061
Wohnen	54	184,2%	↑	0,3	82,3%	↑	4,5	65,8%	↑	5,55	-7,3%	↓	963
Gewerbe	6	-80,0%	↓	0,1	-95,1%	↓	2,4	-92,2%	↓	5,15	49,9%	↑	7.294
ohne Zuordnung	97	-19,8%	↓	7,4	9,3%	↑	67,6	-37,4%	↓	9,75	40,6%	↑	8.737
Rohbauland	259	-13,4%	↓	11,2	-6,5%	↓	155,9	30,4%	↑	10,72	-13,5%	↓	7.035
Wohnen	133	-22,2%	↓	3,6	-38,4%	↓	20,6	-21,1%	↓	14,54	-5,3%	↓	2.022
Gewerbe	91	59,6%	↑	6,1	82,2%	↑	118,4	67,1%	↑	5,43	-7,5%	↓	12.817
ohne Zuordnung	35	-50,7%	↓	1,5	-45,2%	↓	16,9	-25,1%	↓	14,55	35,4%	↑	5.444
Gesamt- ergebnis	416	-11,3%	↓	18,9	-5,6%	↓	230,4	-11,8%	↓	9,83	-2,6%	→	6.691

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 2004 bis 2013 werden in den Diagrammen 4-13 und 4-14 dargestellt.

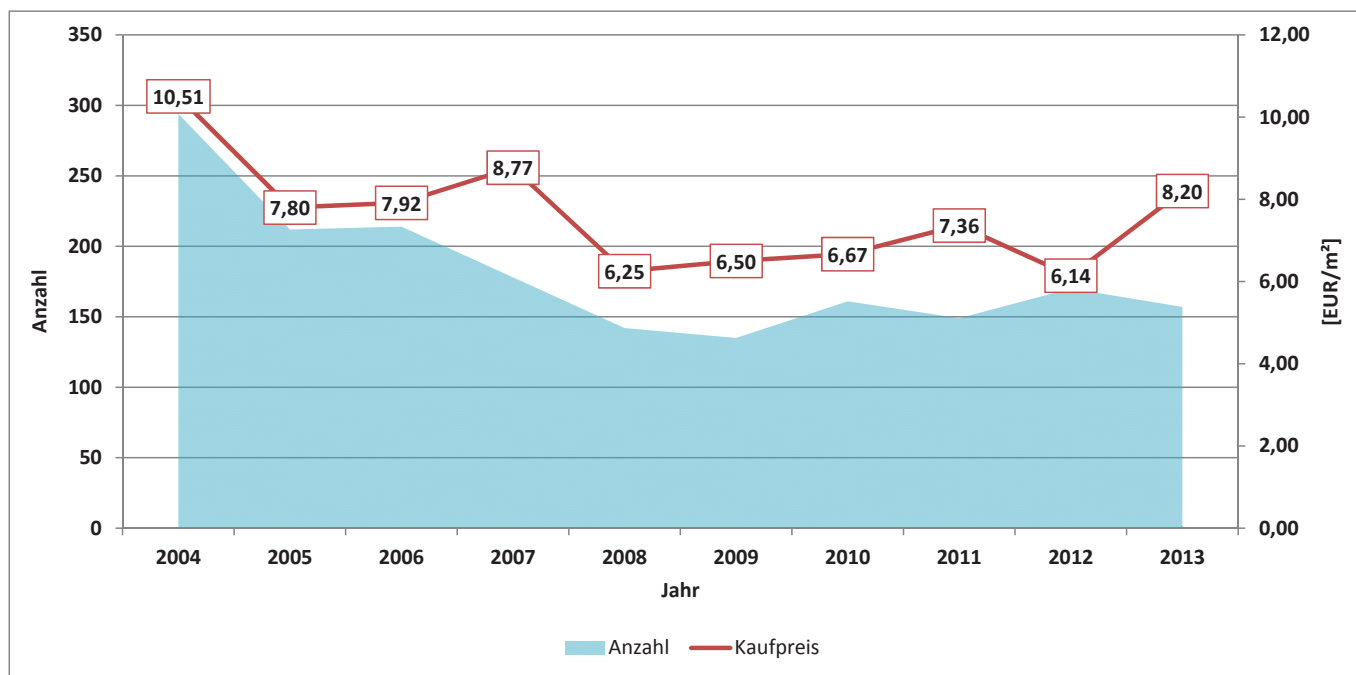


Diagramm 4-13: Anzahl und Kaufpreise für Bauerwartungsland für die Jahre 2004-2013

Nachdem von 2004 bis 2008 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um fast 41 Prozent zu verzeichnen war, ist der aktuelle Wert zwischenzeitlich wieder um rund 31 Prozent gestiegen. Mit 8,20 EUR/m² liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Bauerwartungsland noch 28 Prozent unter dem bisherigen Maximalwert in 2004.

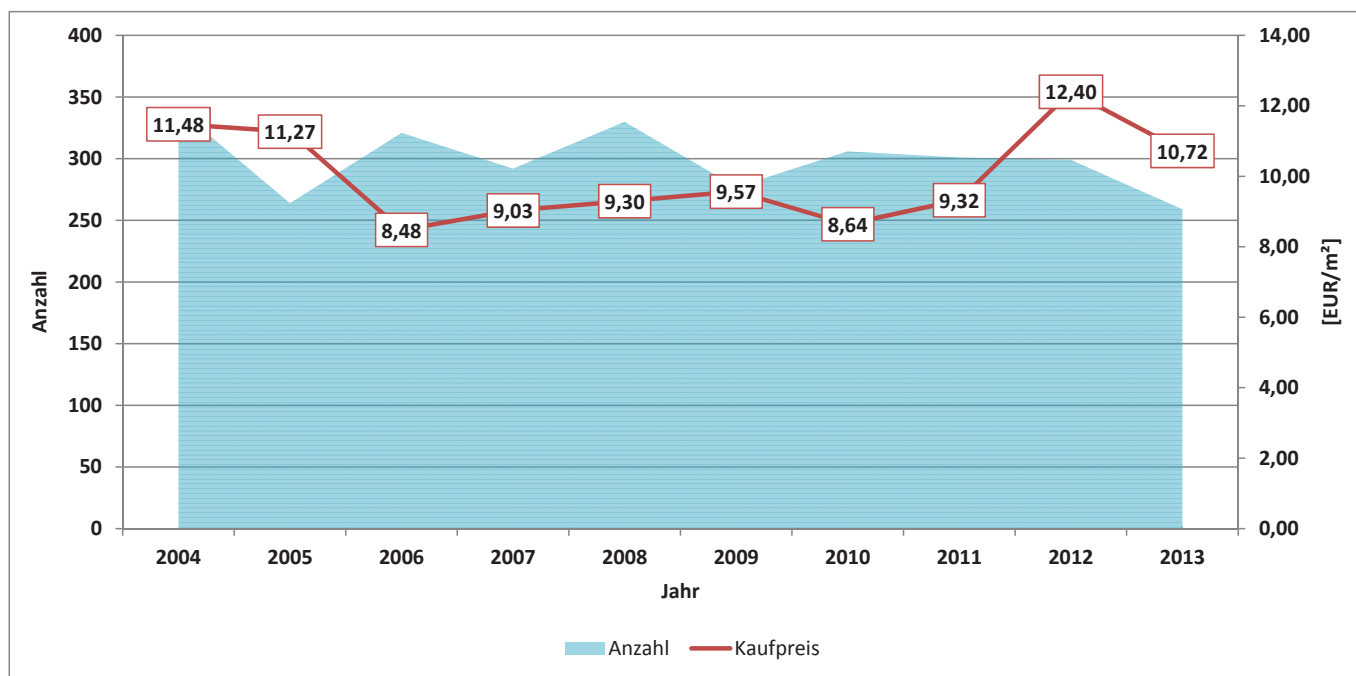


Diagramm 4-14: Anzahl und Kaufpreise für Rohbauland für die Jahre 2004-2013

Mit 10,72 EUR liegt der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis für Rohbauland nur 0,70 EUR über dem Mittel der letzten 10 Jahre.

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

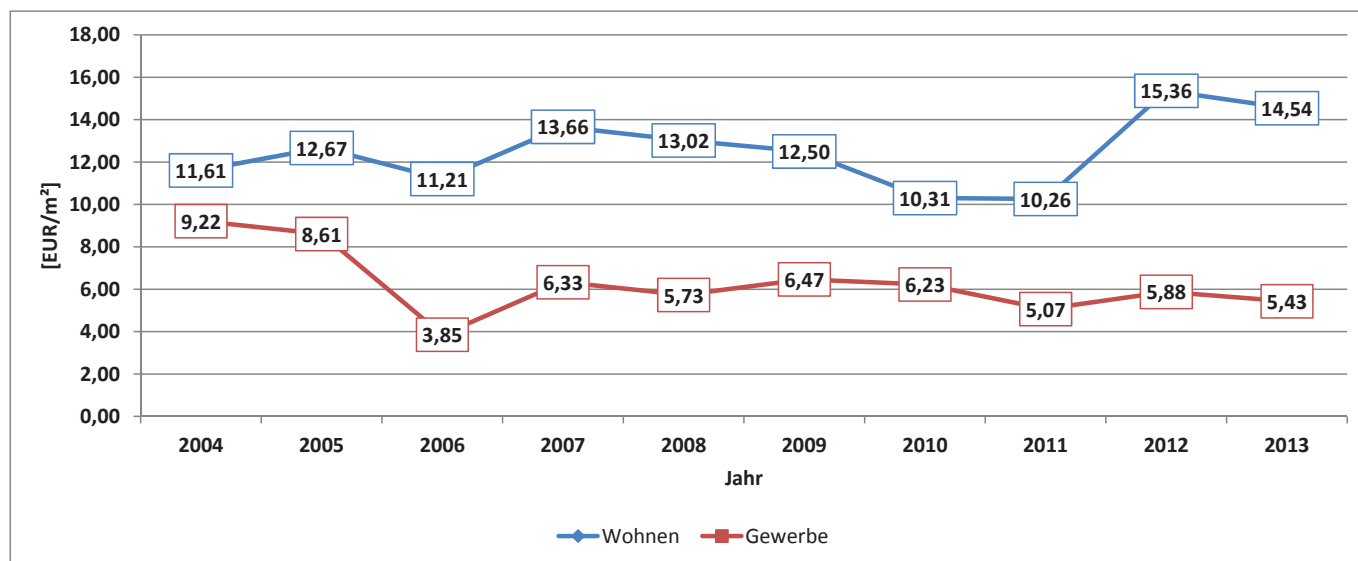


Diagramm 4-15: Kaufpreise für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2004-2013

Mit 14,54 EUR ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Rohbauland für Wohnbauflächen rund 2 EUR/m² höher als das Mittel der letzten 10 Jahre.

Mit 5,43 EUR/m² für gewerbliche Bauflächen liegt der aktuelle Wert 0,85 EUR/m² unter dem Zehnjahresmittel von 6,28 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	122	-24,7%	↓	0,7	-36,3%	↓	6,1	-5,3%	↓	16,19	-27,3%	↓	496
zukünftige	463	-14,6%	↓	1,9	-1,5%	→	16,6	-58,1%	↓	13,92	9,1%	↑	359
Gesamt- ergebnis	585	-16,9%	↓	2,6	-14,4%	↓	22,7	-50,8%	↓	14,39	-3,8%	→	387
davon zukünftige Verkehrsflächen	406	-13,4%	↓	1,0	-0,9%	→	6,3	-78,7%	↓	14,35	22,0%	↑	156

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

Mit 406 von 463 Kaufverträgen erfolgen fast 88 Prozent der Erwerbsvorgänge der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit dem Ziel in den Besitz von Grundstücken für Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 6,3 ha Fläche wurde eine Million EUR investiert; der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt somit 14,35 EUR.

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 2009 bis 2013 entnommen werden. Ergänzend werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die unterschiedlichen Nutzungsarten sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz				
Umsatzentwicklung								
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2013								
Entwicklung gegenüber 2012								
Gesamt- ergebnis		-1,4% ➡	Gesamt- ergebnis		22,3% ↑	Gesamt- ergebnis		-5,7% ↓
Ackerland	AL	1,7% ➡	Ackerland	AL	13,7% ↑	Ackerland	AL	-6,0% ↓
Grünland	GL	1,8% ➡	Grünland	GL	21,8% ↑	Grünland	GL	6,0% ↑
Waldflächen	WF	4,5% ➡	Waldflächen	WF	77,3% ↑	Waldflächen	WF	-4,7% ➡
Sonstige Flächen	SF	-10,4% ↓	Sonstige Flächen	SF	3,3% ➡	Sonstige Flächen	SF	-12,8% ↓

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

Die Vertragsanzahl bewegt sich in den letzten drei Jahren auf relativ konstanten Niveau. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass der Geldumsatz in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr zwar um 5,7 Prozent zurückgegangen, liegt aber noch deutlich über den Umsatzzahlen der Jahre 2009 bis 2011.

Ackerland stellt sowohl bei der Anzahl der Verträge als auch bei den Geld- und Flächenumsätzen den jeweils größten Marktanteil.

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 oder Abbau land).

4.3.2 Marktteilnehmer

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

	Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Käufer					
Natürliche Personen		3.745	1.036	241	5.022
Bund/Land/Kommune		1.044	144	138	1.326
Sonstige		2.518	517	152	3.187
Gesamt- ergebnis		7.307	1.697	531	9.535

Tabelle 4-12: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei 90 Prozent aller Eigentumsübergänge im Bereich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 39 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

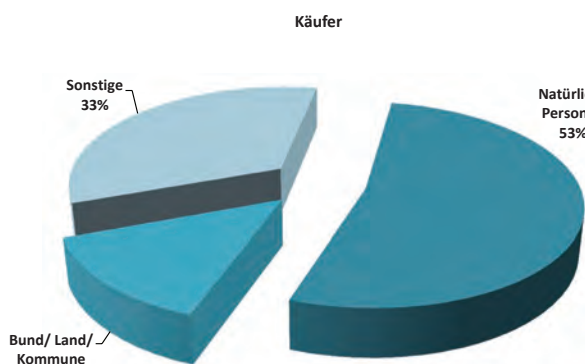


Diagramm 4-16: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

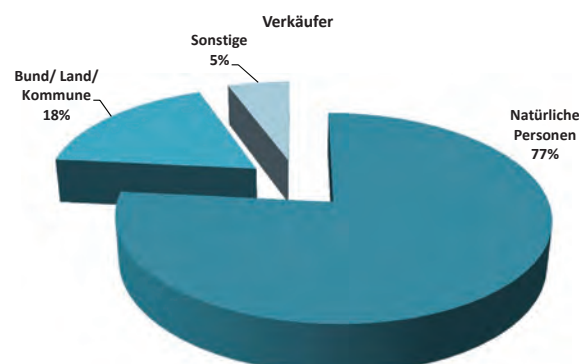


Diagramm 4-17: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit 53 bzw. 77 Prozent den jeweils größten Anteil. Die Verteilung der veräußerten Nutzungsarten nach Verkäufertypen zeigt Diagramm 4-18.

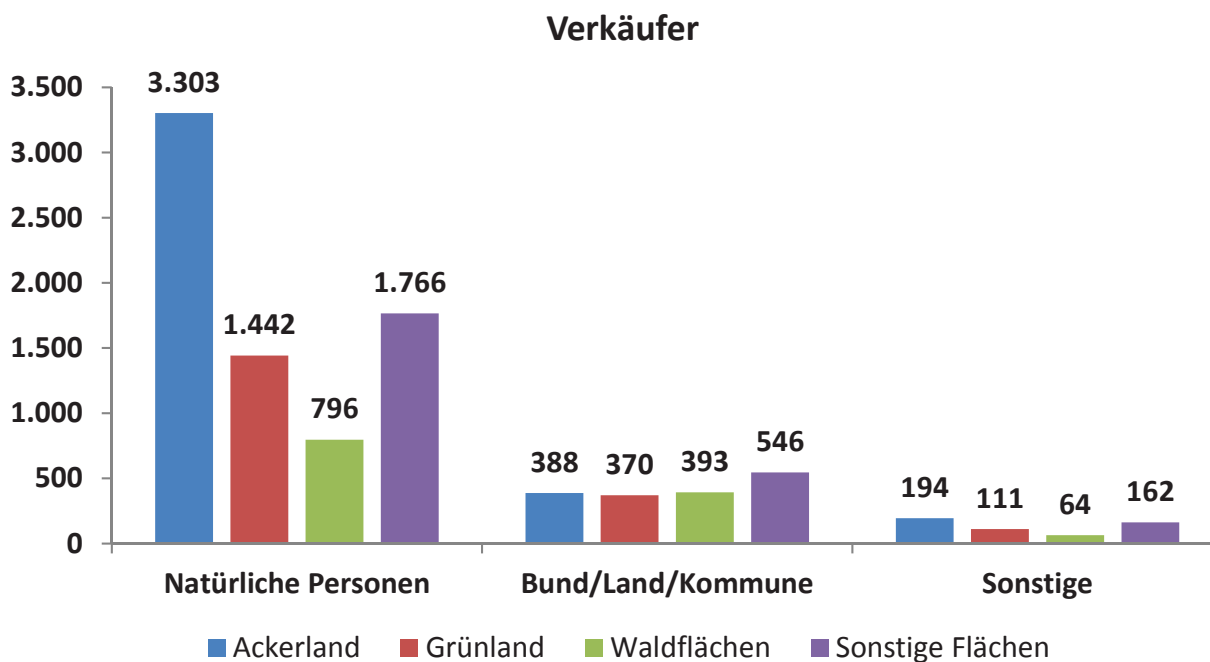


Diagramm 4-18: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	87	20,8%	↑	9,2	66,2%	↑	521	-4,6%	→	1,51	25,4%	↑	63.093
Eichsfeld	227	-7,7%	↓	3,4	62,5%	↑	319	2,0%	→	0,92	53,2%	↑	14.597
Eisenach	16	6,7%	↑	0,4	-35,5%	↓	58	-23,2%	↓	0,58	-2,8%	→	34.705
Erfurt	68	-29,9%	↓	1,1	-23,1%	↓	108	-35,0%	↓	0,94	-1,3%	→	17.278
Gera	28	21,7%	↑	2,0	-62,4%	↓	119	-71,7%	↓	1,29	70,2%	↑	43.205
Gotha	253	0,0%	→	3,7	10,3%	↑	499	1,4%	→	0,66	5,8%	↑	20.373
Greiz	132	10,0%	↑	4,1	-5,5%	↓	499	-23,8%	↓	0,74	19,8%	↑	39.119
Hildburghausen	178	-16,4%	↓	1,2	-17,7%	↓	238	-19,7%	↓	0,44	-0,3%	→	13.746
Ilm-Kreis	163	-11,4%	↓	1,8	51,1%	↑	282	19,2%	↑	0,50	4,5%	→	18.288
Jena	7	-30,0%	↓	0,1	-25,7%	↓	14	-57,8%	↓	0,77	67,8%	↑	21.953
Kyffhäuserkreis	269	-8,8%	↓	5,1	-7,3%	↓	492	-27,0%	↓	0,81	19,3%	↑	18.388
Nordhausen	226	19,6%	↑	5,8	84,6%	↑	532	31,9%	↑	0,94	39,1%	↑	22.266
Saale-Holzland-Kreis	120	20,0%	↑	1,3	-27,2%	↓	215	-23,1%	↓	0,64	6,1%	↑	16.029
Saale-Orla-Kreis	149	-18,6%	↓	2,0	3,4%	→	317	-6,2%	↓	0,60	19,4%	↑	21.697
Saalfeld-Rudolstadt	123	21,8%	↑	1,2	16,1%	↑	274	15,7%	↑	0,46	13,8%	↑	22.220
Schmalkalden-Meiningen	165	-14,5%	↓	0,9	-22,5%	↓	177	-39,3%	↓	0,47	7,8%	↑	11.053
Sömmerda	329	18,3%	↑	6,6	19,9%	↑	698	1,8%	→	0,82	19,1%	↑	19.197
Sonneberg	38	35,7%	↑	0,5	-5,0%	↓	55	2,2%	→	0,81	-17,6%	↓	14.376
Suhl	2	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	376	-5,1%	↓	6,1	59,7%	↑	747	33,2%	↑	0,80	23,8%	↑	17.964
Wartburgkreis	188	-3,1%	→	2,3	8,2%	↑	557	32,9%	↑	0,40	4,6%	→	22.446
Weimar	21	10,5%	↑	0,5	18,2%	↑	66	6,8%	↑	0,71	-9,1%	↓	12.536
Weimarer Land	196	6,5%	↑	3,5	5,4%	↑	488	-9,3%	↓	0,67	1,7%	→	24.864
Gesamt- ergebnis	3.361	-0,9%	→	62,8	12,5%	↑	7.275	-6,4%	↓	0,72	20,2%	↑	20.914

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

Bei relativ konstanten Vertragszahlen (- 0,9 Prozent) und einem Rückgang der umgesetzten Flächen um 6,4 Prozent ist der Geldumsatz in 2013 um 12,5 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Preis für Ackerland ist im Ergebnis um rund 20 Prozent auf 0,72 EUR/m² gestiegen.

Der höchste Durchschnittspreis für Ackerland wird mit 1,51 EUR/m² im Landkreis Altenburger Land (vgl. Diagramm 4-19) gezahlt; dies entspricht mehr als dem zweifachen Wert des Landesdurchschnitts von 0,72 EUR/m².

Für unter 0,50 EUR/m² ist Ackerland im Wartburgkreis sowie in den Landkreisen Hildburghausen, Saalfeld-Rudolstadt und Schmalkalden-Meiningen 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.

Der Bund tritt dabei jedoch lediglich bei 286 von 3.361 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von 8,5 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung.

Verkäufer	Ø Kaufpreis [EUR/m²]	Ø Fläche [m²]
Ackerland insgesamt	0,72	20.914
Bund	1,28	37.760
Andere	0,67	19.503

Tabelle 4-14: Kaufpreise und Flächen nach Verkäufern

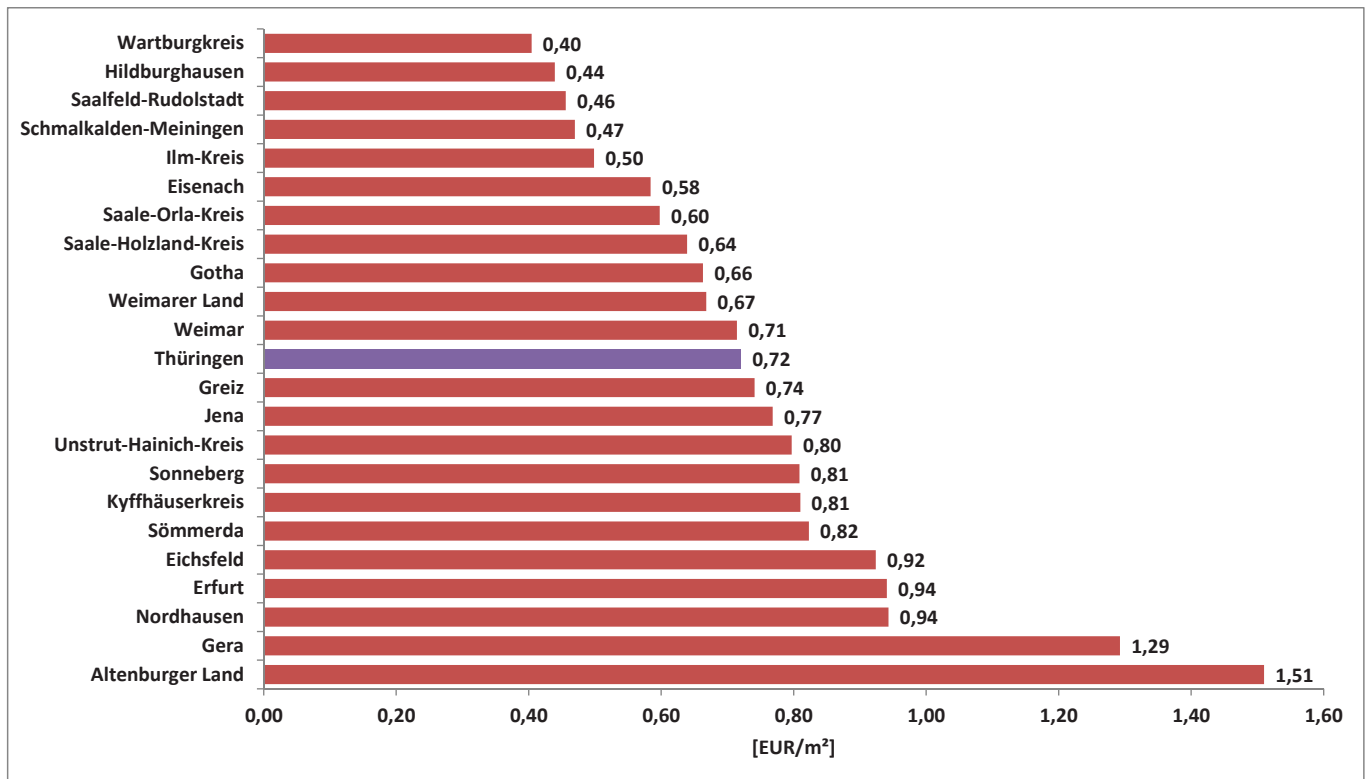


Diagramm 4-19: Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen

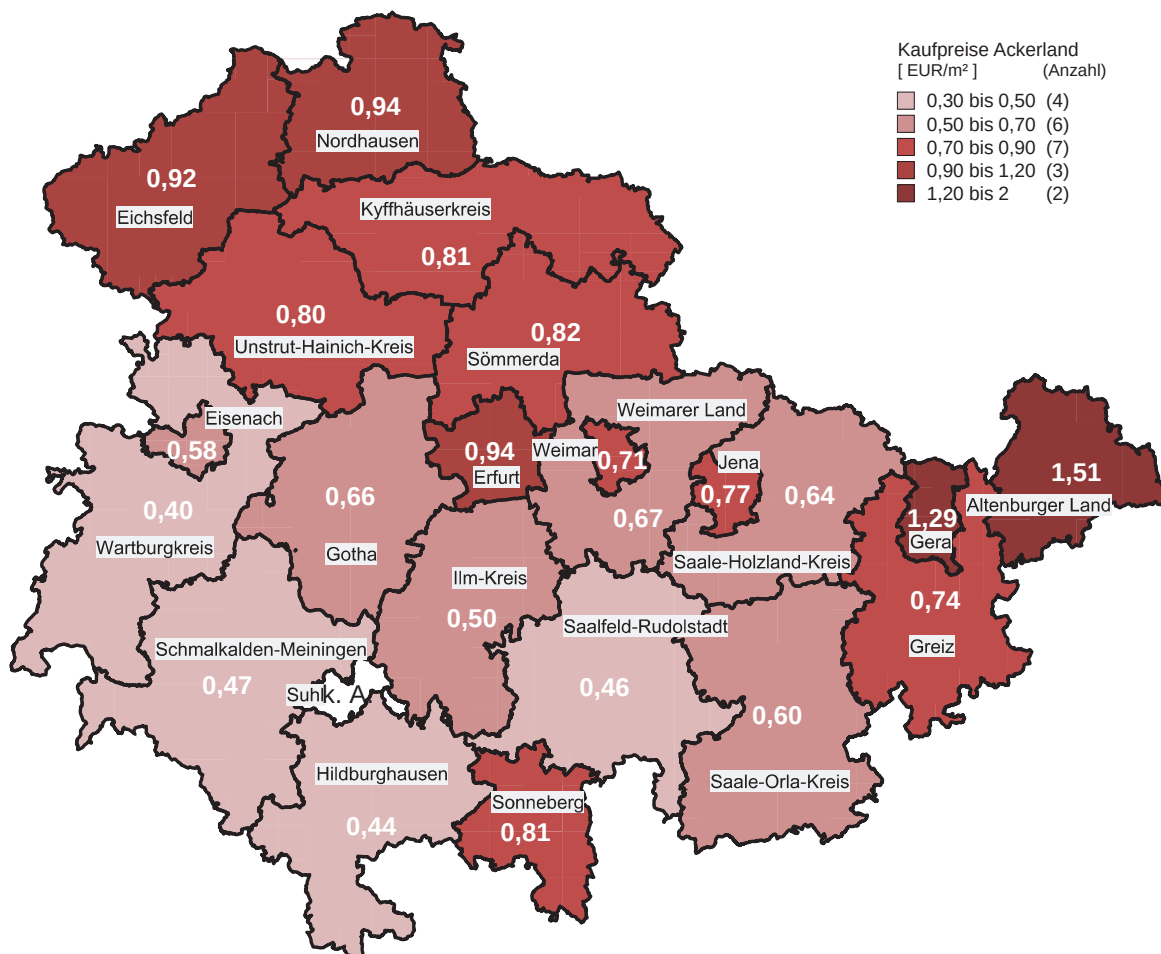


Abbildung 4-3: Karte mit Kaufpreisen für Ackerland nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Ackerland und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2004 bis 2013 werden in Diagramm 4-20 dargestellt.

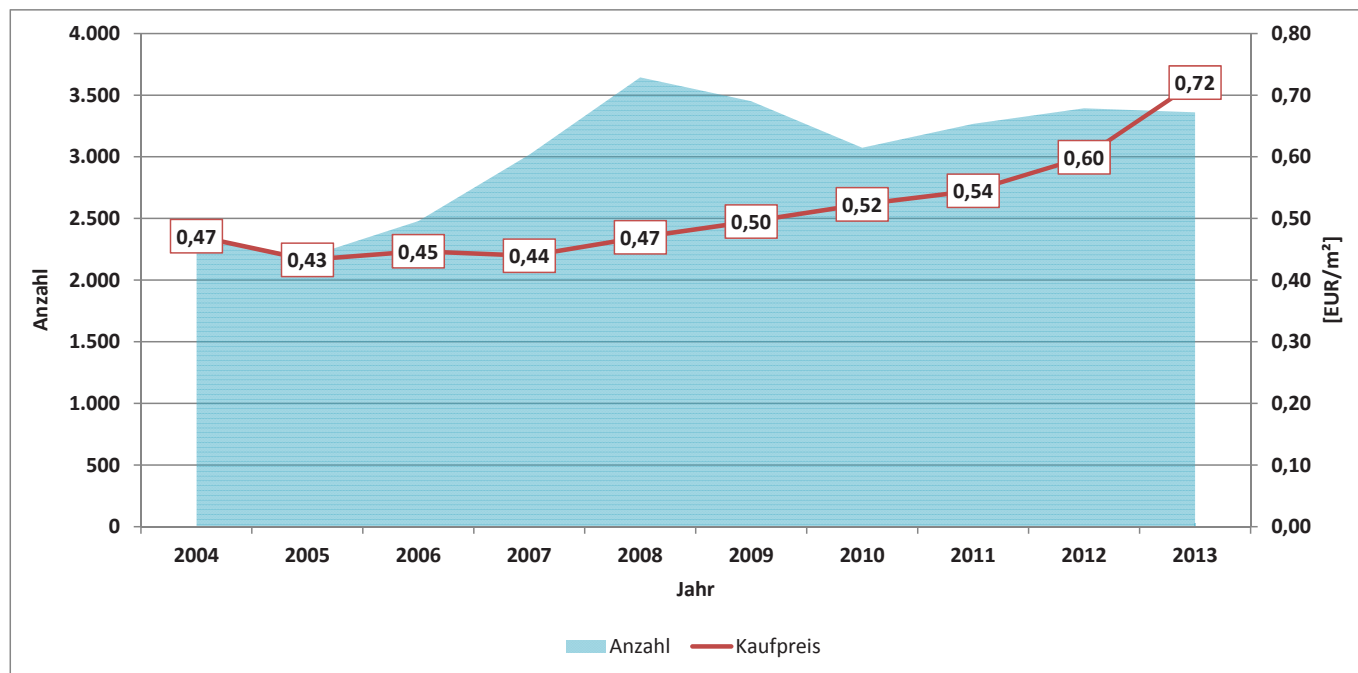


Diagramm 4-20: Anzahl und Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2004-2013

Nach einem leichten Rückgang um 8,5 Prozent von 2004 bis 2005 sind die mittleren Kaufpreise für Ackerland von 2005 bis 2013 um 67,4 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2013 liegt mit 0,72 EUR/m² ca. 41 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 0,51 EUR/m².

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	22	10,0%	↑	0,10	9,4%	↑	10	-43,3%	↓	0,77	23,7%	↑	4.682
Eichsfeld	95	9,2%	↑	0,48	63,3%	↑	58	5,9%	↑	0,58	5,8%	↑	6.714
Eisenach	13	30,0%	↑	0,55	526,0%	↑	98	422,6%	↑	0,57	-3,4%	→	81.313
Erfurt	10	150,0%	↑	0,06	210,0%	↑	8	210,9%	↑	0,64	62,4%	↑	11.601
Gera	8	-20,0%	↓	0,05	-78,1%	↓	7	-83,0%	↓	0,74	1,9%	→	9.558
Gotha	96	-11,1%	↓	0,48	45,6%	↑	108	25,7%	↑	0,45	10,8%	↑	9.289
Greiz	57	-18,6%	↓	0,77	59,1%	↑	106	27,2%	↑	0,62	22,0%	↑	21.696
Hildburghausen	173	-8,9%	↓	0,53	6,7%	↑	129	-1,9%	→	0,45	16,2%	↑	7.889
Ilm-Kreis	169	76,0%	↑	0,43	61,5%	↑	81	18,0%	↑	0,35	-2,9%	→	4.757
Jena	5	66,7%	↑	0,03	75,3%	↑	4	111,5%	↑	0,75	86,9%	↑	6.926
Kyffhäuserkreis	34	21,4%	↑	0,11	-22,7%	↓	15	-39,9%	↓	0,58	16,0%	↑	6.249
Nordhausen	70	-2,8%	→	0,50	32,5%	↑	68	12,3%	↑	0,73	33,7%	↑	10.308
Saale-Holzland-Kreis	68	25,9%	↑	0,27	-3,8%	→	51	-40,5%	↓	0,60	-22,4%	↓	7.913
Saale-Orla-Kreis	75	10,3%	↑	0,51	57,7%	↑	74	25,4%	↑	0,52	11,6%	↑	11.115
Saalfeld-Rudolstadt	157	28,7%	↑	0,54	69,7%	↑	162	67,5%	↑	0,29	7,4%	↑	11.166
Schmalkalden-Meiningen	259	-14,5%	↓	0,87	7,3%	↑	211	0,7%	→	0,41	-18,0%	↓	8.645
Sömmerda	4	-81,8%	↓	0,01	-96,0%	↓	2	-92,7%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Sonneberg	65	-27,8%	↓	0,20	-50,7%	↓	38	-57,0%	↓	0,53	10,3%	↑	6.417
Suhl	12	-7,7%	↓	0,02	-56,0%	↓	3	-65,4%	↓	0,55	-8,2%	↓	2.024
Unstrut-Hainich-Kreis	35	45,8%	↑	0,14	95,7%	↑	23	64,5%	↑	0,68	31,8%	↑	6.632
Wartburgkreis	171	-6,6%	↓	1,61	14,4%	↑	316	0,5%	→	0,42	19,9%	↑	19.107
Weimar	3	200,0%	↑	0,03	8485,1%	↑	9	21472,4%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Weimarer Land	29	-12,1%	↓	0,13	16,8%	↑	30	68,0%	↑	0,46	3,4%	→	11.859
Gesamt- ergebnis	1.630	1,2%	→	8,44	23,5%	↑	1.613	6,3%	↑	0,47	3,5%	→	10.426

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

Bei einem leichten Rückgang der Vertragszahlen um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs bei den umgesetzten Flächen von 6,3 Prozent ist der Geldumsatz in 2013 um 23,5 Prozent gestiegen.

Der höchste Durchschnittspreis für Grünland wird mit 0,77 EUR/m² im Landkreis Altenburger Land (vgl. Diagramm 4 21) gezahlt; dies entspricht dem 1,6-fachen des Landesdurchschnitts von 0,47 EUR/m².

Für unter 0,40 EUR/m² ist Grünland im Ilm-Kreis (0,35 EUR/m²) sowie im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (0,29 EUR/m²) 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.

Der Bund tritt bei 282 von 1.630 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von rund 17 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung.

Verkäufer	Ø Kaufpreis [EUR/m²]	Ø Fläche [m²]
Grünland insgesamt	0,47	10.426
Bund	0,60	19.620
Andere	0,44	8.343

Tabelle 4-16: Kaufpreise und Flächen nach Verkäufern

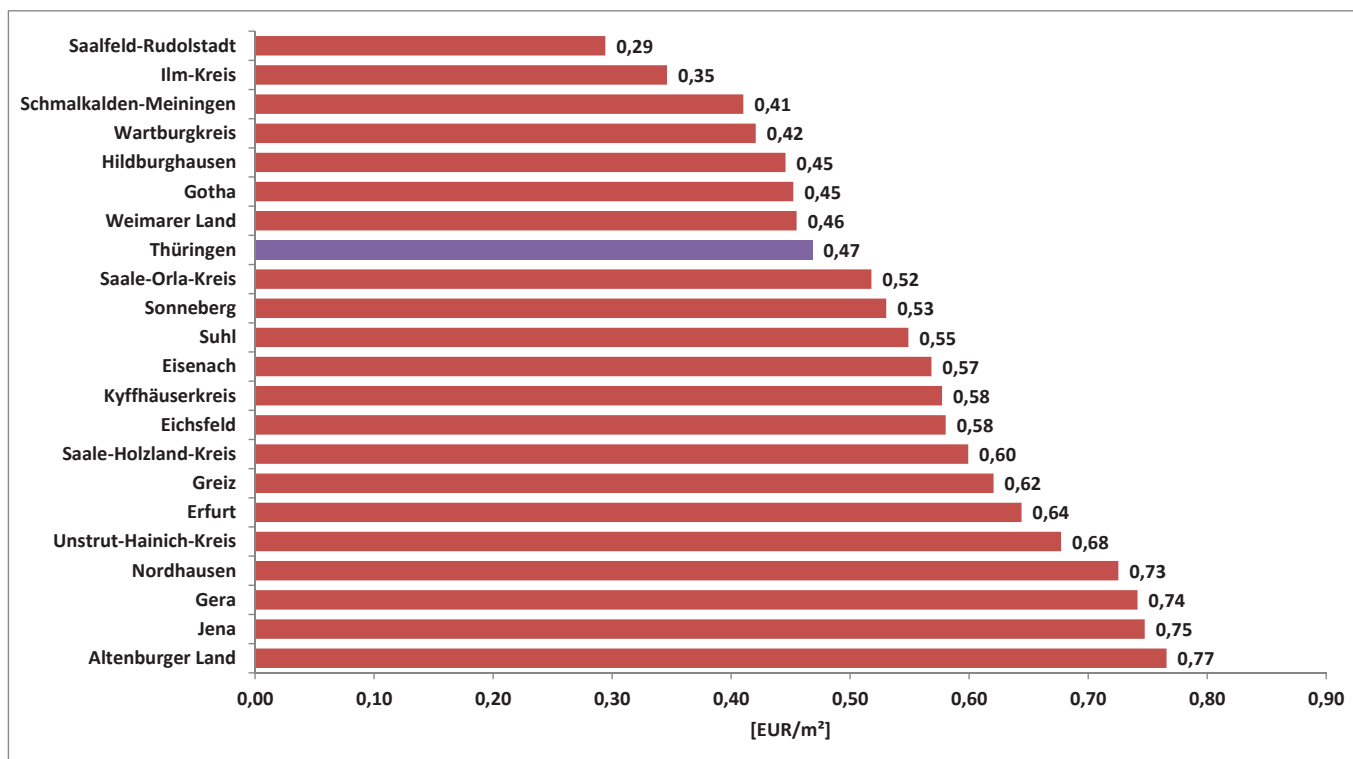


Diagramm 4-21: Kaufpreise für Grünland nach Kreisen

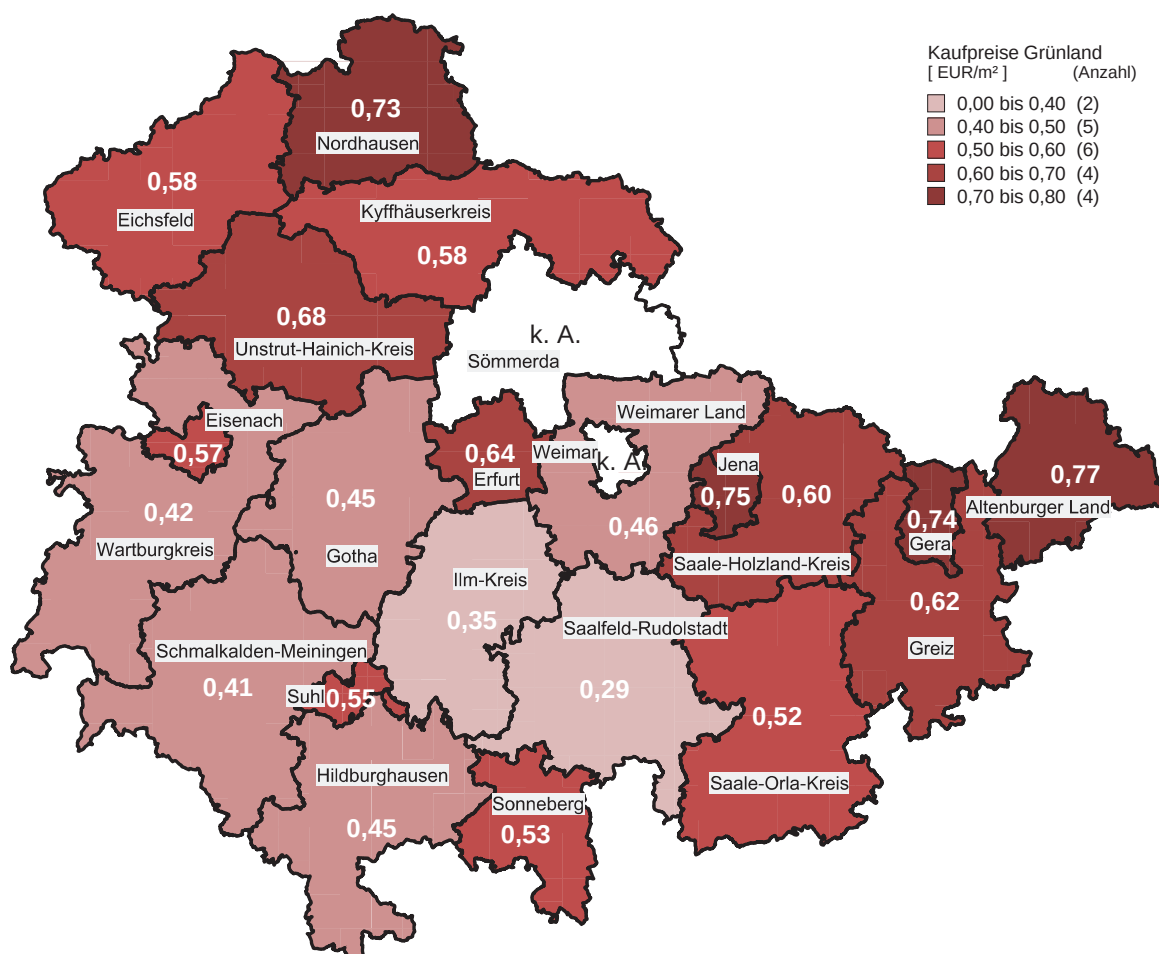


Abbildung 4-4: Karte mit Kaufpreisen für Grünland nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Grünland und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2004 bis 2013 werden in Diagramm 4-22 dargestellt.

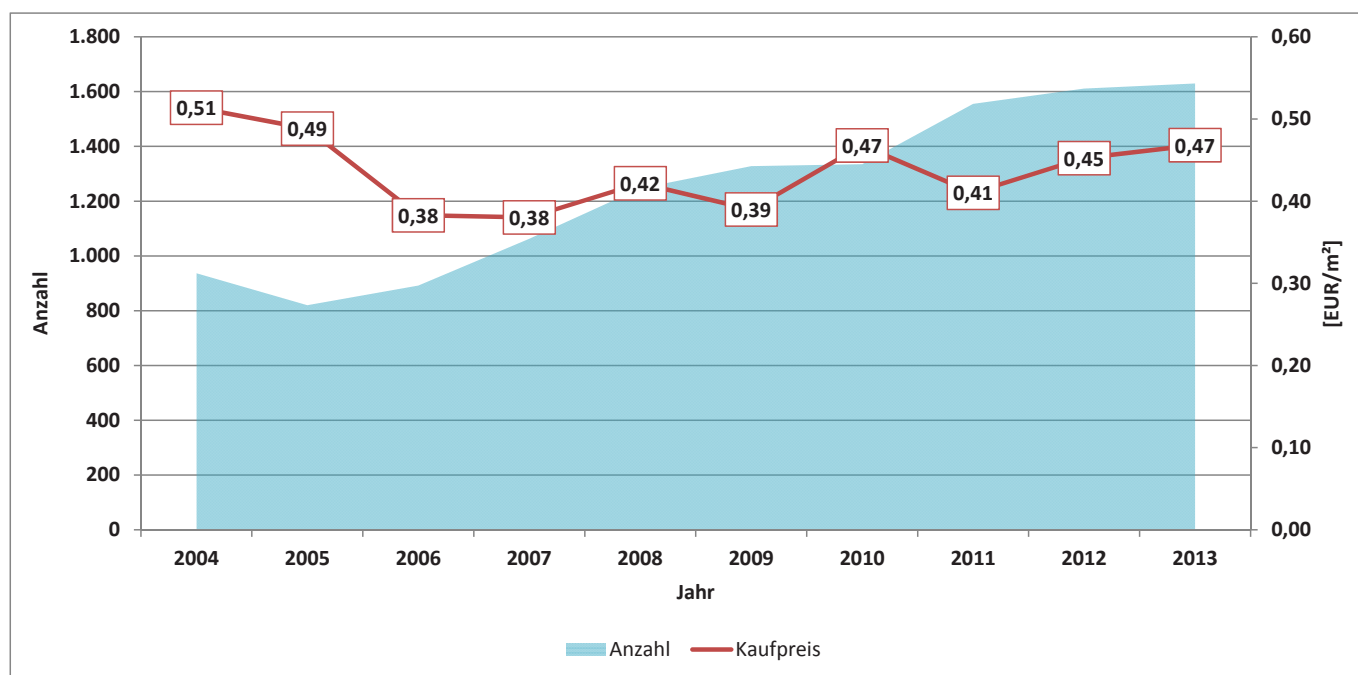


Diagramm 4-22: Anzahl und Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2004-2013

Die Differenz zwischen dem höchsten mittleren Quadratmeterpreis in 2004 und den niedrigsten Durchschnittswerten der Jahre 2006 und 2007 beträgt ca. 26 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2013 liegt mit 0,47 EUR/m² ca. 7 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 0,44 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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	15	-16,7%	↓	0,05	-73,9%	↓	26	-43,6%	↓	0,56	45,0%	↑	5.555
Eichsfeld	64	3,2%	→	1,58	-9,4%	↓	463	-40,7%	↓	0,57	18,9%	↑	47.221
Eisenach	6	-40,0%	↓	0,02	-67,3%	↓	6	-41,3%	↓	0,71	37,8%	↑	7.518
Erfurt	7	-30,0%	↓	0,04	-52,4%	↓	6	-2,8%	→	0,58	-22,4%	↓	2.621
Gera	16	60,0%	↑	0,11	53,3%	↑	33	21,7%	↑	0,39	-30,2%	↓	17.427
Gotha	48	-21,3%	↓	0,41	-93,9%	↓	230	-88,2%	↓	0,38	17,3%	↑	27.562
Greiz	58	0,0%	→	0,82	41,6%	↑	152	3,5%	→	0,69	29,7%	↑	16.006
Hildburghausen	91	-5,2%	↓	0,34	-5,1%	↓	232	114,6%	↑	0,52	1,1%	→	7.750
Ilm-Kreis	41	5,1%	↑	0,22	-72,6%	↓	382	-28,8%	↓	0,44	22,2%	↑	15.406
Jena	10	-37,5%	↓	0,06	-19,0%	↓	30	112,0%	↑	0,41	-24,8%	↓	7.774
Kyffhäuserkreis	25	-10,7%	↓	0,78	469,0%	↑	130	130,0%	↑	0,60	17,3%	↑	58.626
Nordhausen	52	-10,3%	↓	0,50	-13,3%	↓	205	82,1%	↑	0,57	-7,2%	↓	12.566
Saale-Holzland-Kreis	112	30,2%	↑	1,10	91,0%	↑	356	120,1%	↑	0,52	36,7%	↑	19.835
Saale-Orla-Kreis	131	-2,2%	→	2,92	56,9%	↑	570	38,4%	↑	0,50	3,3%	→	37.795
Saalfeld-Rudolstadt	156	12,2%	↑	1,46	11,9%	↑	503	56,1%	↑	0,32	-3,6%	→	26.238
Schmalkalden-Meiningen	127	7,6%	↑	16,59	1795,3%	↑	1.132	114,7%	↑	0,50	28,0%	↑	95.207
Sömmerda	14	-41,7%	↓	0,32	71,9%	↑	44	20,6%	↑	0,95	24,9%	↑	35.596
Sonneberg	42	16,7%	↑	0,21	48,3%	↑	46	35,4%	↑	0,40	-43,6%	↓	10.019
Suhl	3	50,0%	↑	0,02	325,7%	↑	10	910,5%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	38	35,7%	↑	0,31	138,4%	↑	56	74,2%	↑	0,77	39,9%	↑	11.237
Wartburgkreis	87	3,6%	→	1,82	253,6%	↑	491	221,7%	↑	0,48	1,9%	→	17.165
Weimar	5	-44,4%	↓	0,060	40,9%	↑	11	137,3%	↑	0,90	-13,3%	↓	10.191
Weimarer Land	46	31,4%	↑	0,24	95,0%	↑	117	107,7%	↑	0,68	-9,7%	↓	7.847
Gesamt- ergebnis	1.194	2,8%	→	29,99	75,1%	↑	5.232	-5,5%	↓	0,50	8,4%	↑	31.497

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

Bei einer leichten Erhöhung der Vertragszahlen um 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Rückgang bei den umgesetzten Waldflächen von 5,5 Prozent ist der Geldumsatz in 2013 um 75,1 Prozent gestiegen.

Die höchsten Durchschnittspreise für Waldflächen mit Bestand werden mit 0,95 EUR/m² im Landkreis Sömmerda (vgl. Diagramm 4-23) gezahlt; dies entspricht dem 1,9-fachen Landesdurchschnitt von 0,50 EUR/m².

Am günstigsten sind Waldflächen mit Bestand im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (0,32 EUR/m²) zu erwerben (vgl. Abbildung 4-5).

Von den 1.194 verkauften Waldgrundstücken wurde in insgesamt 79 Fällen ein Kaufpreis ohne Bestand ausgewiesen. Der daraus errechnete mittlere Kaufpreis beträgt 0,32 EUR/m².

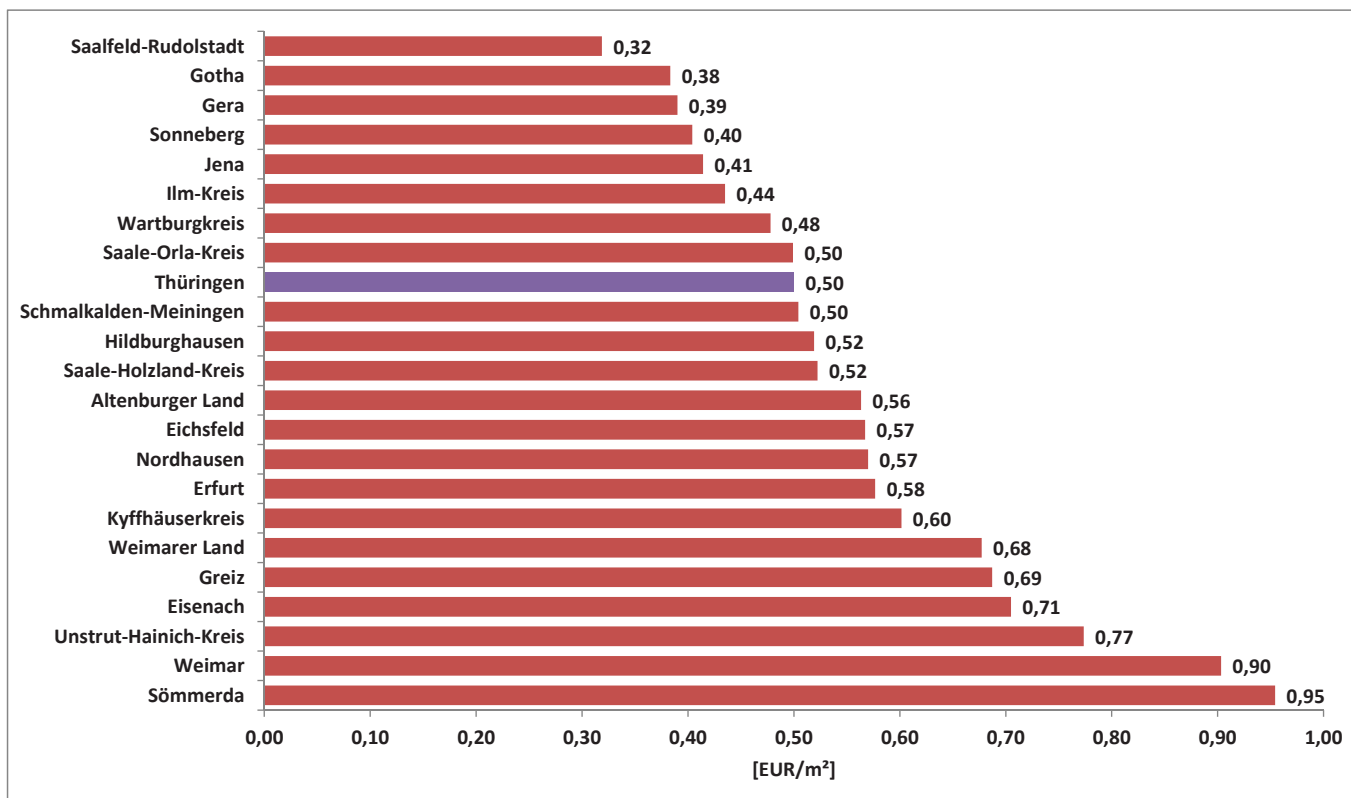


Diagramm 4-23: Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

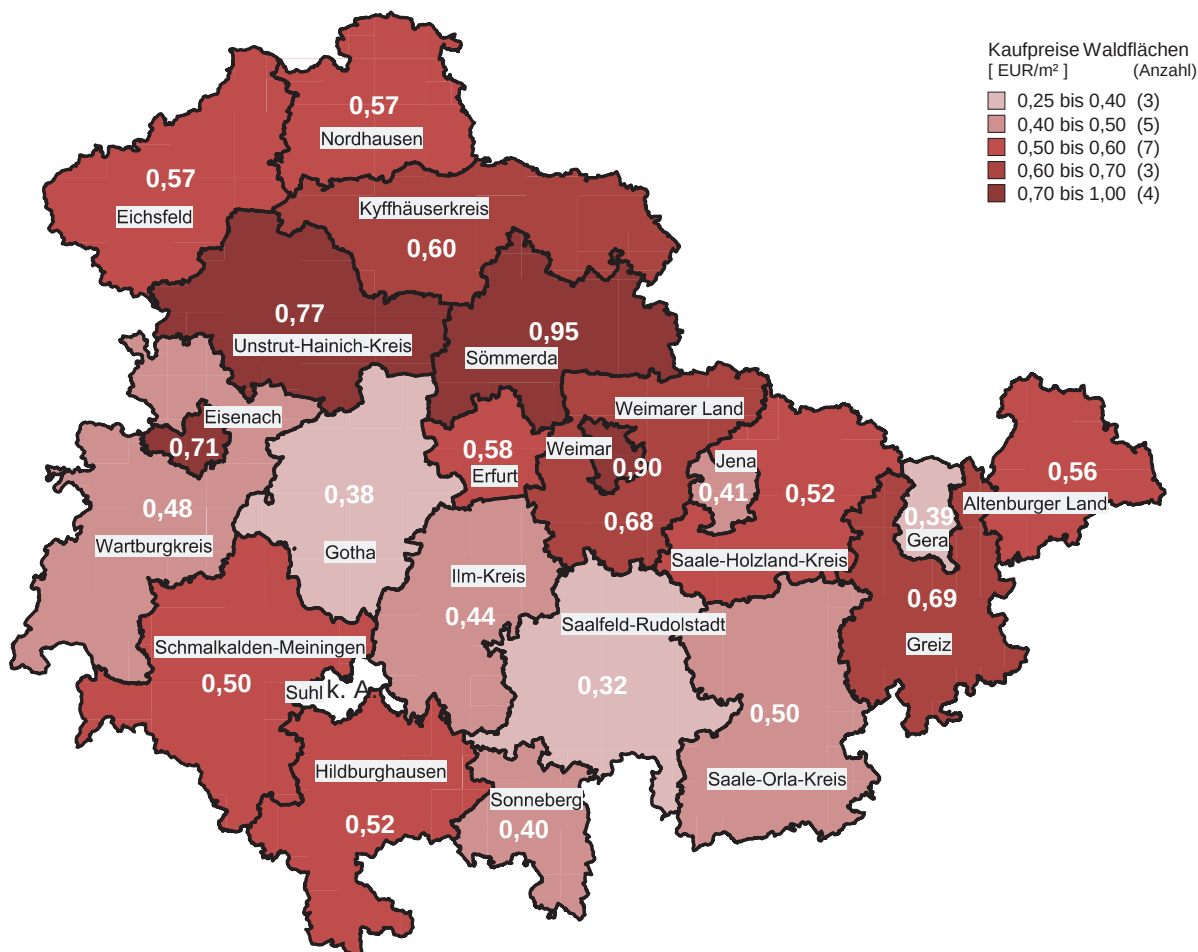


Abbildung 4-5: Karte mit Kaufpreisen für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Waldflächen mit Bestand und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2004 bis 2013 werden in Diagramm 4-24 dargestellt.

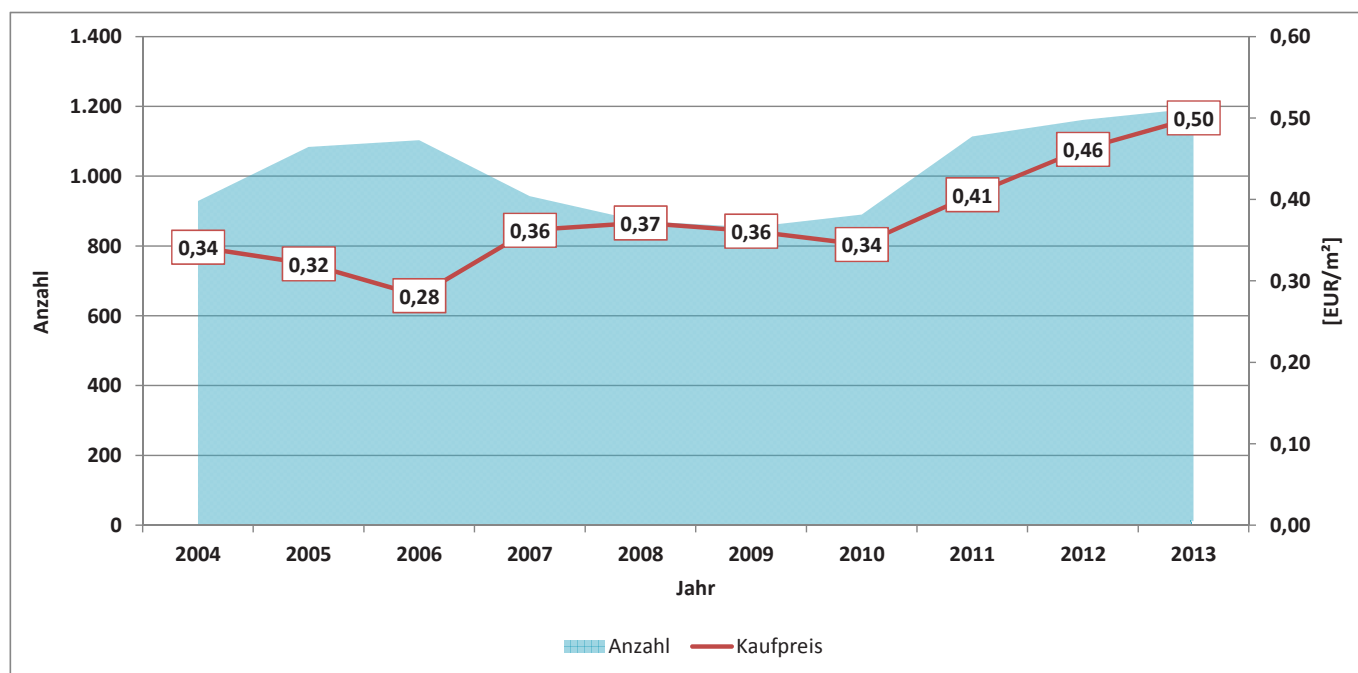


Diagramm 4-24: Anzahl und Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand für die Jahre 2004-2013

Nachdem die durchschnittlichen Kaufpreise für Waldflächen von 2004 bis 2006 um ca. 18 Prozent sanken, sind sie in den letzten 8 Jahren wieder um fast 79 Prozent angestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2013 liegt ca. 35 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 0,37 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 2013 wird auch die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

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	14	-22,2%	↓	0,59	-80,0%	↓	51	-41,9%	↓	1,58	-29,3%	↓	21.567
Abbaufäche Kies	57	-18,6%	↓	1,04	6,2%	↑	64	-17,2%	↓	1,64	15,0%	↑	10.383
Abbaufäche Sand	1	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Abbaufäche Stein	12	-20,0%	↓	0,08	-79,3%	↓	5	-71,4%	↓	1,24	-23,5%	↓	4.484
Abbaufäche Ton	10	42,9%	↑	0,37	221,5%	↑	15	178,6%	↑	3,21	0,41	↑	10.739
ausgebeutetes Abbaugrundstück	9	0,0%	→	0,24	-58,6%	↓	53	-39,3%	↓	0,51	0,6%	→	58.860
Campingplatz	2	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Freihaltefläche für Windenergieanlage	5	-16,7%	↓	0,09	-58,6%	↓	13	288,7%	↑	1,74	-70,8%	↓	27.988
Garten mit Gartenhaus	322	0,3%	→	1,72	0,01	→	47	-0,4%	→	5,66	0,25	↑	1.341
Garten ohne Gartenhaus	641	-7,0%	↓	2,28	-0,04	→	82	-19,5%	↓	3,69	-0,06	↓	1.277
Golfplatz	1	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Grundstück mit besonderer Funktion	25	-24,2%	↓	0,90	-27,7%	↓	20	-65,5%	↓	1,97	-0,15	↓	8.761
Grundstück mit Schutzeinrichtung	2	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Halde	1	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Lagerplatz	17	-34,6%	↓	0,54	290,9%	↑	13	-49,0%	↓	2,99	118,1%	↑	10.080
Parkanlage	1	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
private Grünanlage	29	93,3%	↑	0,14	112,1%	↑	5	193,0%	↑	3,08	14,7%	↑	2.495
privater Weg	59	7,3%	↑	0,06	67,3%	↑	6	44,8%	↑	1,41	127,1%	↑	1.303
sonstige Freizeiteinrichtung	7	-12,5%	↓	0,03	-54,6%	↓	5	-11,5%	↓	1,50	-2,3%	→	4.588
Sportanlage	5	-44,4%	↓	0,03	-20,1%	↓	2	-69,6%	↓	2,63	-12,5%	↓	3.660
Standort für Photovoltaikanlage	6	-0,6%	↓	0,74	3,42	↑	21	163,8%	↑	4,85	-0,69	↓	35.007
Standort für Windenergieanlage	15	-16,7%	↓	0,60	-25,7%	↓	20	-53,3%	↓	5,43	129,9%	↑	13.342
Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung	4	300,0%	↑	0,03	569,0%	↑	9	2014,1%	↑	0,57	-50,7%	↓	22.901
Gesamt- ergebnis	1.245	-6,4%	↓	9,53	-21,4%	↓	438	-26,6%	↓	3,84	6,1%	↑	3.642

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

Für die Nutzungsart „Garten ohne Gartenhaus“ erfolgt im Weiteren eine detaillierte Darstellung.

Bei einer Reduzierung der Vertragszahlen um 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Rückgang der umgesetzten Flächen von fast 20 Prozent ist der Geldumsatz in 2013 um rund 4 Prozent gesunken (vgl. Tabelle 4-19).

Die höchsten Preise für Gartenland werden mit durchschnittlich 14,35 EUR/m² bzw. 7,66 EUR/m² in Erfurt und Jena (vgl. Diagramm 4-25) gezahlt. Der Landesdurchschnitt beträgt 3,69 EUR/m².

Für 1,23 EUR/m² bzw. 1,34 EUR/m² ist Gartenland am preiswertesten in den Landkreisen Altenburger Land und Saalfeld-Rudolstadt zu erwerben (vgl. Abbildung 4-6).

Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für den Zeitraum von 2004 bis 2013 werden in Diagramm 4-26 dargestellt. Aktuell liegen die Gartenlandpreise 13,5 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 3,25 EUR/m².

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	9	-35,7%	↓	0,03	-55,0%	↓	2,5	-65,8%	↓	1,23	-46,4%	↓	3.050
Eichsfeld	57	78,1%	↑	0,09	-20,4%	↓	3,2	1,6%	→	3,21	16,5%	↑	501
Eisenach	1	-66,7%	↓	k. A.	k. A.		0,1	-99,6%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Erfurt	49	-22,2%	↓	0,69	-5,0%	↓	4,8	9,9%	↑	14,35	-14,8%	↓	1.094
Gera	9	-30,8%	↓	0,01	-74,5%	↓	0,6	-44,8%	↓	1,75	-41,2%	↓	623
Gotha	26	73,3%	↑	0,06	-0,6%	→	2,3	9,6%	↑	3,04	-6,8%	↓	845
Greiz	39	34,5%	↑	0,05	79,3%	↑	3,8	71,2%	↑	2,04	43,3%	↑	1.403
Hildburghausen	32	-8,6%	↓	0,07	31,8%	↑	4,8	52,1%	↑	2,55	-15,3%	↓	1.557
Ilm-Kreis	40	-2,4%	→	0,15	29,1%	↑	5,0	44,4%	↑	2,45	-40,5%	↓	999
Jena	11	37,5%	↑	0,09	35,2%	↑	2,2	185,3%	↑	4,12	-50,6%	↓	3.684
Kyffhäuserkreis	40	25,0%	↑	0,10	36,4%	↑	6,3	10,7%	↑	1,45	15,0%	↑	1.553
Nordhausen	16	-44,8%	↓	0,03	-34,9%	↓	1,6	-46,4%	↓	1,79	48,4%	↑	1.222
Saale-Holzland-Kreis	53	39,5%	↑	0,15	38,5%	↑	5,1	34,4%	↑	4,55	13,3%	↑	835
Saale-Orla-Kreis	13	-31,6%	↓	0,05	-10,2%	↓	2,1	-17,5%	↓	2,39	47,9%	↑	1.777
Saalfeld-Rudolstadt	56	12,0%	↑	0,09	30,1%	↑	8,6	-17,1%	↓	1,34	14,0%	↑	2.486
Schmalkalden-Meiningen	37	-22,9%	↓	0,10	11,4%	↑	4,4	-10,4%	↓	2,81	39,9%	↑	1.142
Sömmerda	19	-50,0%	↓	0,04	-43,9%	↓	2,7	-59,4%	↓	2,65	90,3%	↑	1.630
Sonneberg	16	-65,2%	↓	0,05	2,8%	→	2,6	-33,2%	↓	2,12	114,8%	↑	1.853
Suhl	11	10,0%	↑	0,09	177,9%	↑	1,4	5,1%	↑	7,66	112,0%	↑	1.255
Unstrut-Hainich-Kreis	32	10,3%	↑	0,11	20,5%	↑	4,7	16,4%	↑	2,48	-23,6%	↓	1.511
Wartburgkreis	34	-20,9%	↓	0,09	-28,2%	↓	9,2	58,0%	↑	1,60	-41,7%	↓	1.114
Weimar	5	-77,3%	↓	0,02	-87,7%	↓	0,5	-80,9%	↓	4,87	-26,4%	↓	811
Weimarer Land	36	12,5%	↑	0,12	27,8%	↑	3,8	37,8%	↑	4,06	18,9%	↑	1.260
Gesamt- ergebnis	641	-7,0%	↓	2,28	-3,7%	→	82,3	-19,5%	↓	3,69	-6,3%	↓	1.277

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

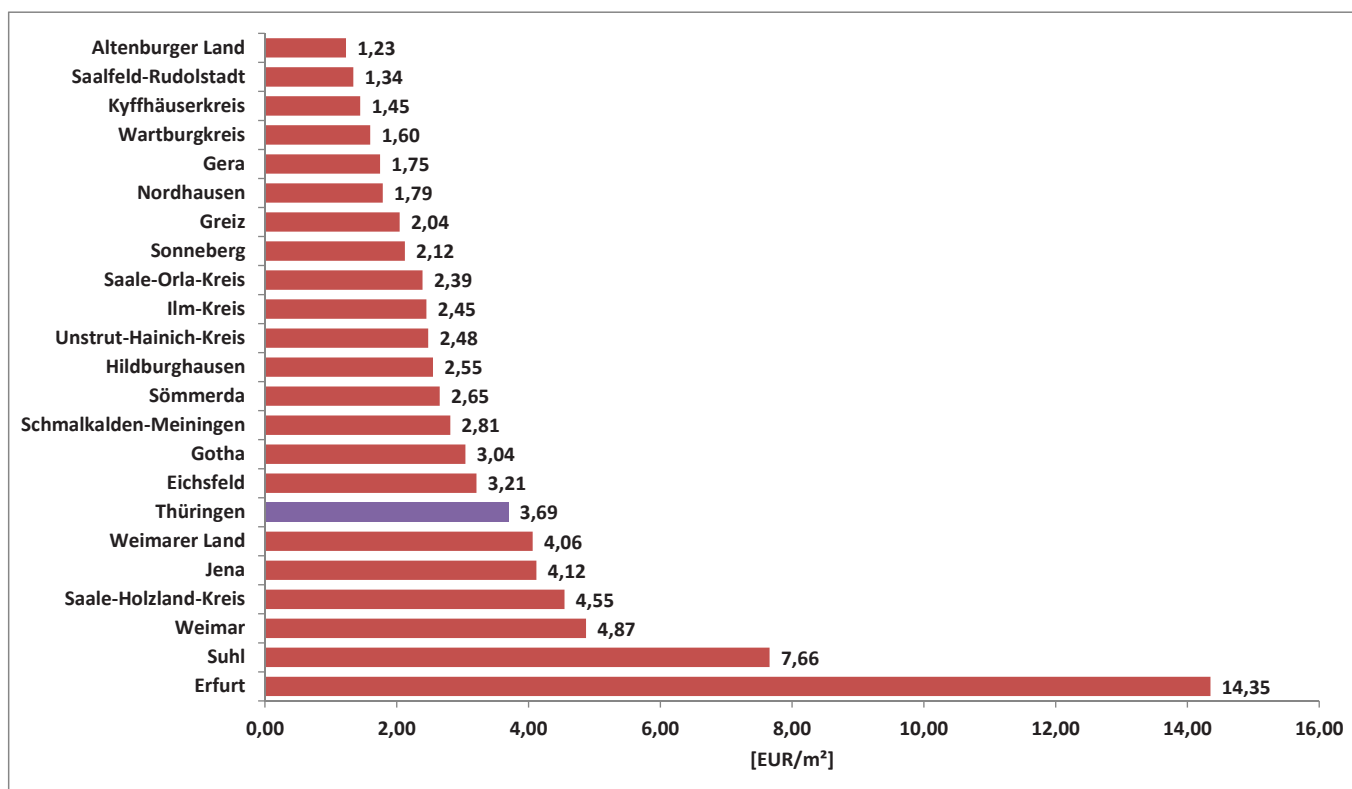


Diagramm 4-25: Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen

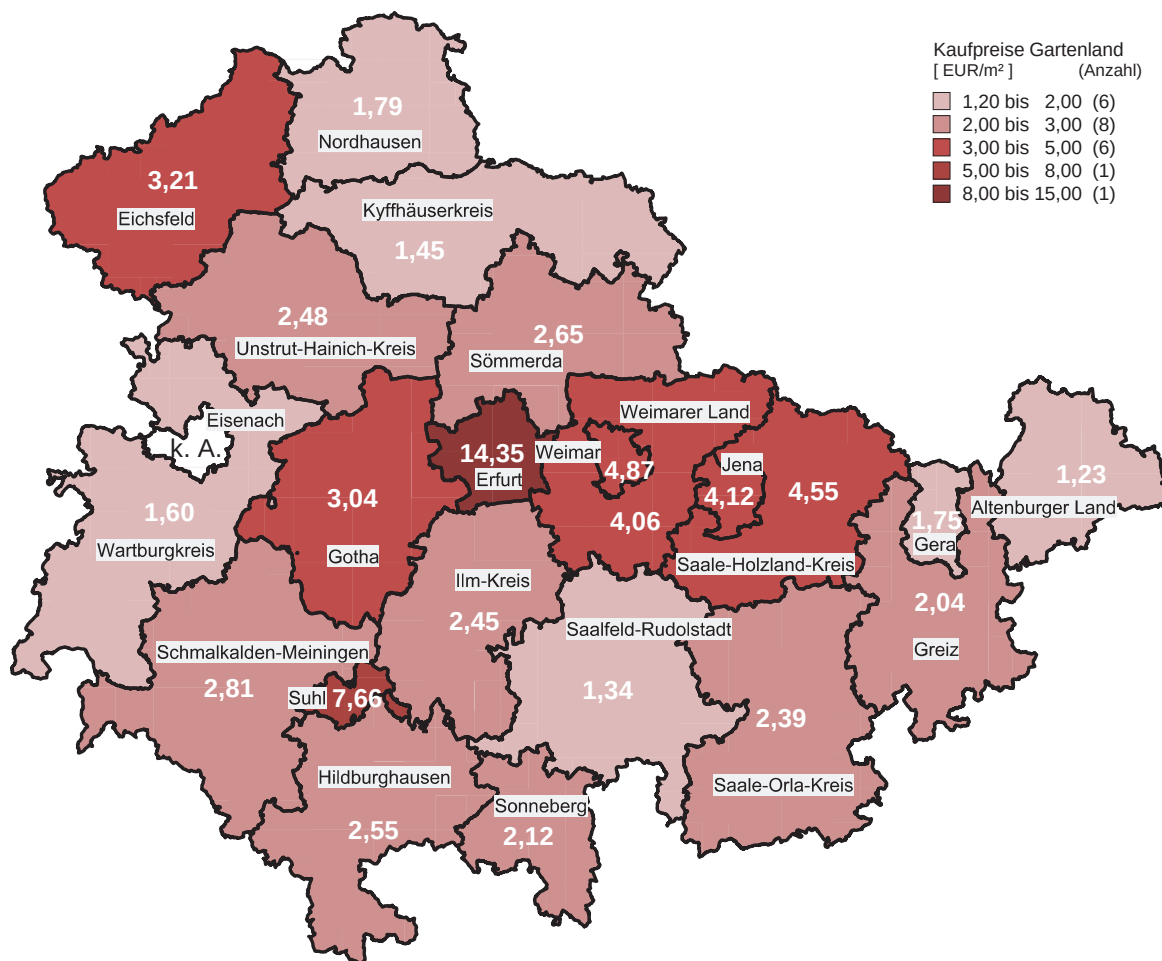


Abbildung 4-6: Karte mit Kaufpreisen für Gartenland nach Kreisen

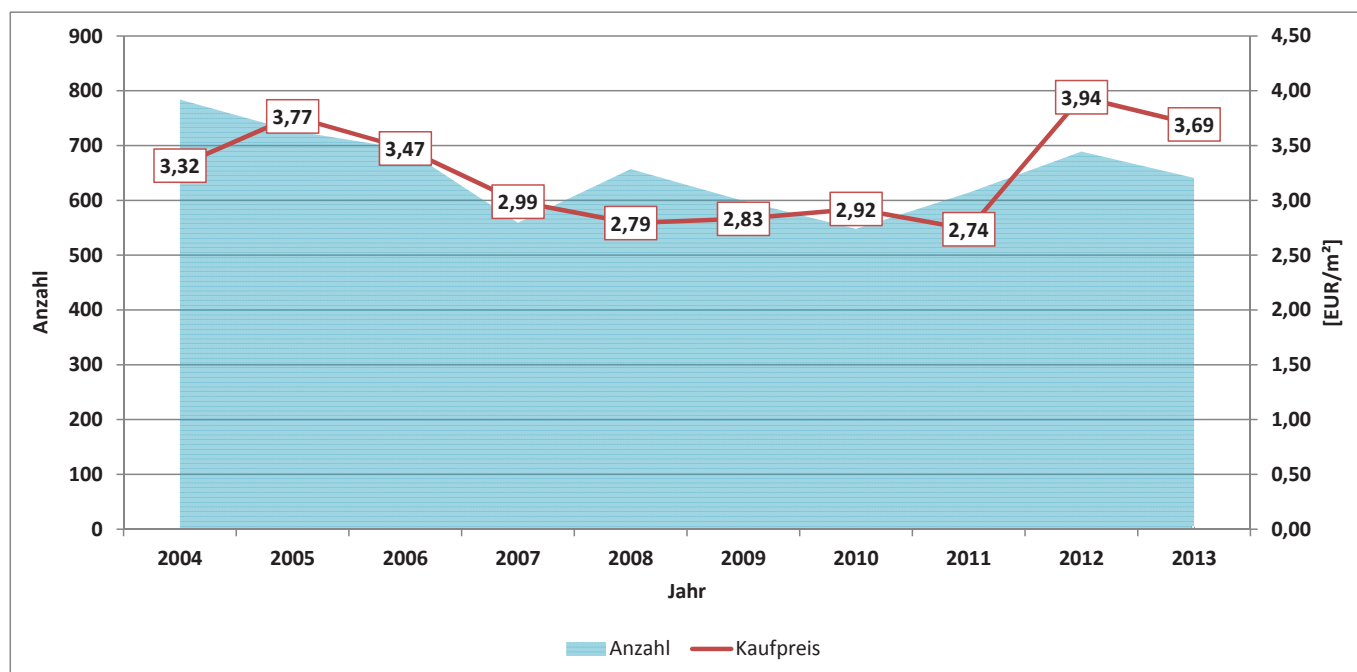


Diagramm 4-26: Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2004-2013

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	42	50,0%	↑	0,1	-3,1%	→	12,9	93,6%	↑	1,68	-37,9%	↓	3.069
zukünftige	1.189	-0,5%	→	2,6	75,2%	↑	248,4	52,3%	↑	0,94	-13,3%	↓	2.082
Gesamt- ergebnis	1.231	0,7%	→	2,7	70,5%	↑	261,3	53,9%	↑	0,96	-13,9%	↓	2.116
davon zukünftige Verkehrsflächen	1.001	-1,2%	→	1,5	66,5%	↑	127,1	26,3%	↑	0,87	-7,0%	↓	1.261

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

Mit 1.001 von 1.189 Kaufverträgen erfolgen ca. 84 Prozent der Erwerbsvorgänge der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit dem Ziel in den Besitz von Grundstücken für Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 127,1 ha Fläche wurden 1,5 Millionen EUR investiert. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt damit 0,87 EUR.

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 die „Wochenend- und Ferienhäuser“ detailliert abgebildet.

Da die Gemeinbedarfsgrundstücke nur einen sehr geringen Anteil des Gesamtmarktes ausmachen, erfolgt hier, im Gegensatz zu den Darstellungen in Kapitel 4 „Unbebaute Grundstücke“ keine differenzierte 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 2009 bis 2013 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Trotz eines leichten Rückgangs bei der Anzahl der Kaufverträge um 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Geldumsatz in 2013 um 13,5 Prozent auf fast 1,4 Milliarden EUR. Auch beim Flächenumsatz ist eine Steigerung auf 2.089 ha zu verzeichnen; dies entspricht einer Erhöhung gegenüber 2012 um 16 Prozent.

Mit rund 14 Prozent, 8,7 Prozent und 5,7 Prozent sind bei den sonstigen bebauten Grundstücken (z. B. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke oder Garagen) bei der Anzahl, beim Geldumsatz und beim Flächenumsatz deutliche Rückgänge zu verzeichnen.

Nachdem die Anzahl der Kaufverträge von 2009 bis 2011 um rund 13 Prozent gestiegen war, ist seitdem ein leichter Rückgang um 4 Prozent aufgetreten. Bei relativ konstanten Flächenumsatz hat der Geldumsatz in den letzten fünf Jahren um fast 44 Prozent zugenommen.

Über 61 Prozent der abgeschlossenen Verträge betreffen Grundstücke des Teilmarktes „Individueller Wohnungsbau“. In diesem Segment wurden 34,1 Prozent des Geldumsatzes und 37,3 Prozent des Flächenumsatzes erzielt.

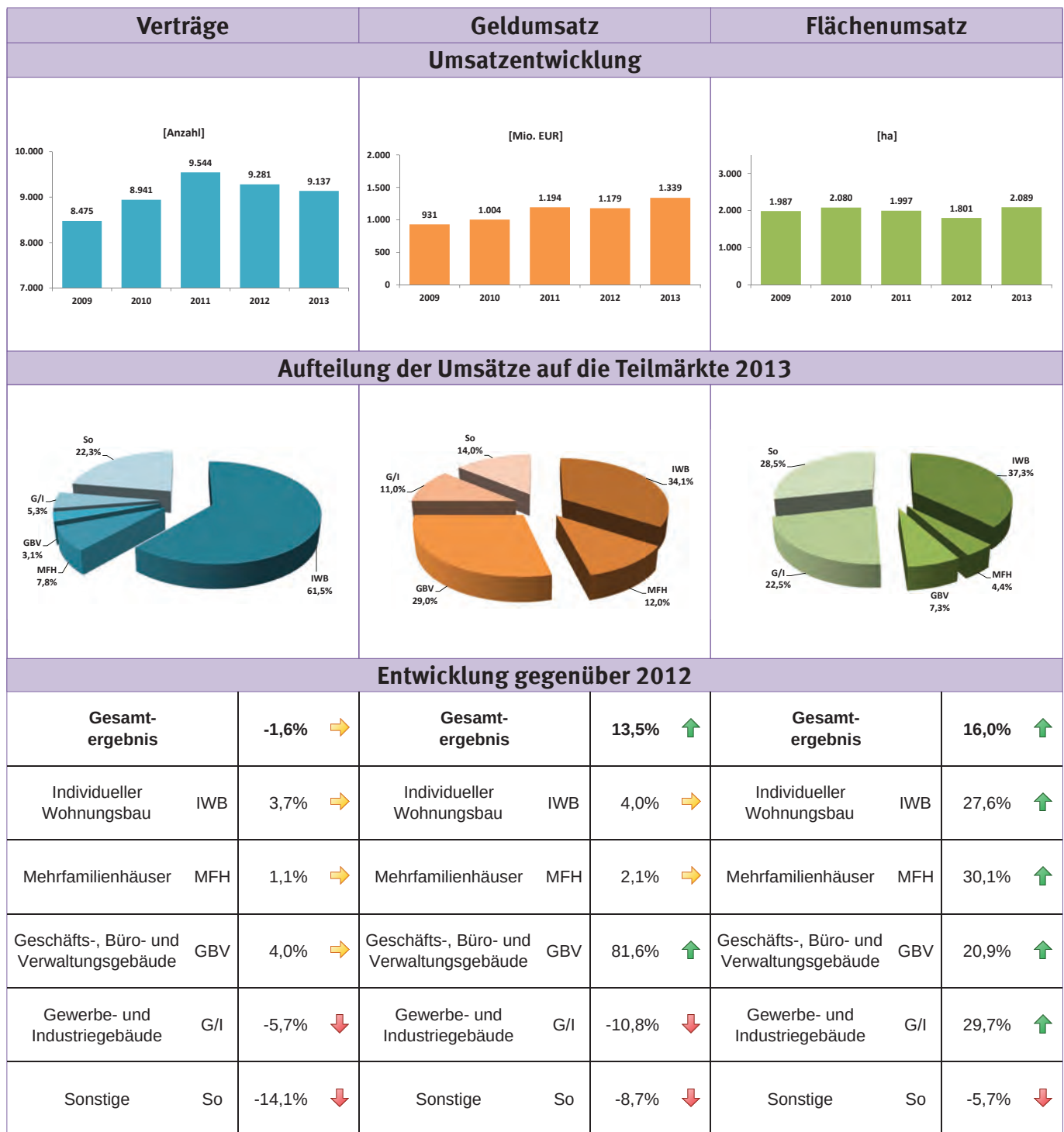


Tabelle 5-1: Umsatzübersicht für bebaute Grundstücke

5.1.2 Marktteilnehmer

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

Bei 94,5 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Unternehmen	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	7.436	319	456	75	8.286
Bund/Land/Kommune	62	12	13	5	92
Unternehmen	258	44	370	15	687
Sonstige	29	12	25	6	72
Gesamtergebnis	7.785	387	864	101	9.137

Tabelle 5-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

81,4 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

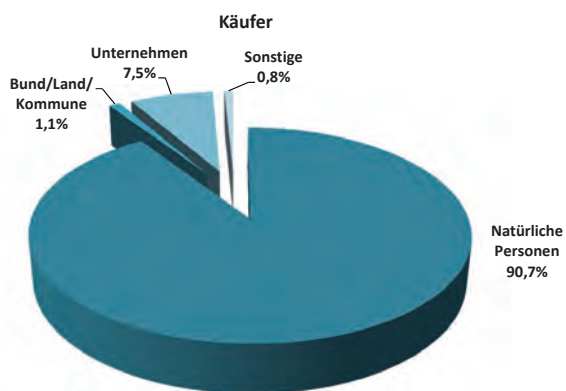


Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

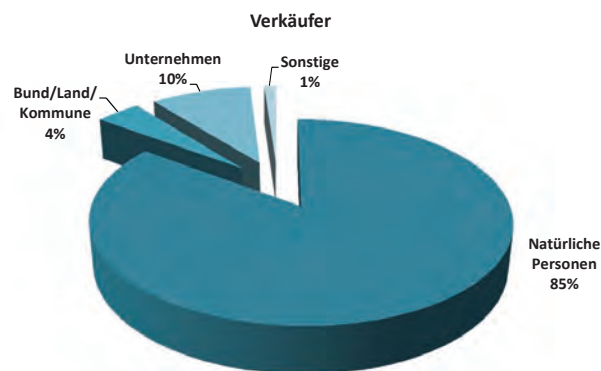


Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Privatpersonen repräsentieren sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit rund 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	5.486	562	151	271	1.816	8.286
Bund/Land/Kommune	39	3	12	8	30	92
Unternehmen	86	138	108	189	166	687
Sonstige	12	11	12	12	25	72
Gesamtergebnis	5.623	714	283	480	2.037	9.137

Tabelle 5-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

5.1.3 Zeitliche Entwicklung

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

Jahr	Individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige	Gesamt- ergebnis
2004	2.972	497	250	437	2.996	7.152
2005	3.678	607	269	518	3.165	8.237
2006	3.770	679	360	516	2.125	7.450
2007	4.505	844	404	646	2.388	8.787
2008	4.908	763	335	647	2.345	8.998
2009	4.987	670	235	522	2.061	8.475
2010	5.185	671	298	561	2.226	8.941
2011	5.286	792	276	543	2.647	9.544
2012	5.423	706	272	509	2.371	9.281
2013	5.623	714	283	480	2.037	9.137
Gesamt- ergebnis	46.337	6.943	2.982	5.379	24.361	86.002

Tabelle 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2004-2013

Mit insgesamt 9.137 Kaufverträgen im Jahr 2013 wurde das Zehnjahresmittel von 8.600 Verträgen um 6,2 Prozent überschritten.

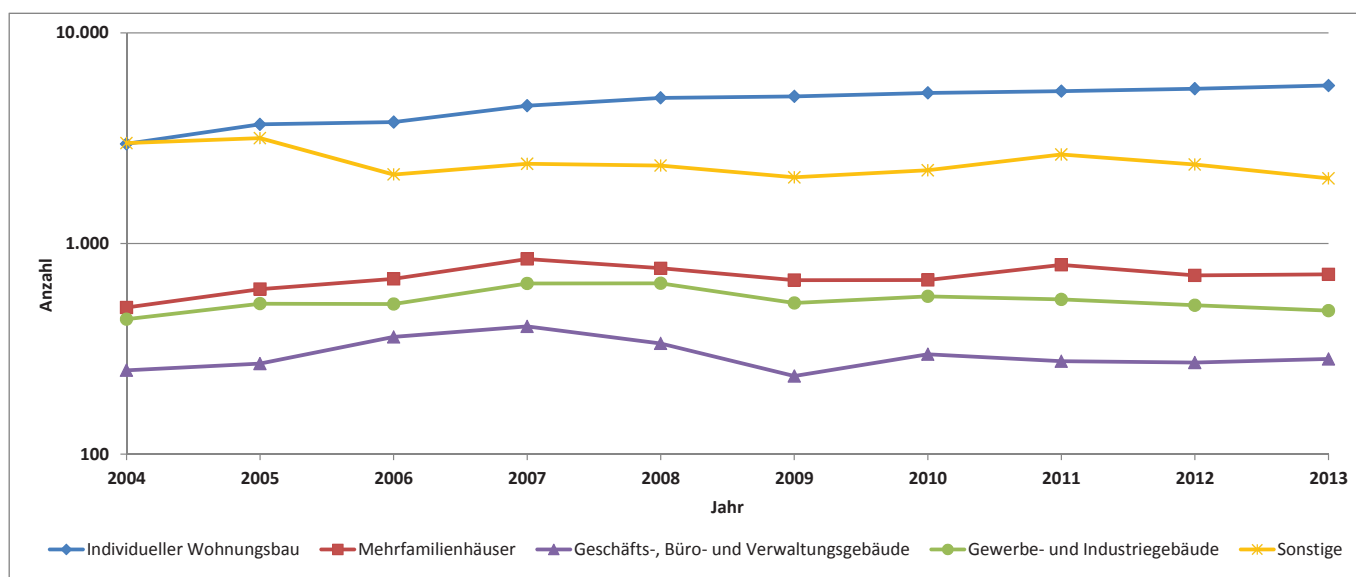


Diagramm 5-3: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2004-2013

Seit 2004 ist die Anzahl der Verträge des individuellen Wohnungsbaus stetig gestiegen. Die aktuelle Vertragszahl liegt 21 Prozent über dem Zehnjahresmittel.

5.1.4 Anzahl

In Tabelle 5-5 wird die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten leichten Rückgang der Anzahl der Kaufverträge von 1,6 Prozent, erzielten die Landkreise Sömmerda mit 10,1 Prozent und Greiz mit 7,2 Prozent die höchsten Zuwächse.

Mit 5.623 von insgesamt 9.137 Kaufverträgen stellt der individuelle Wohnungsbau den höchsten Anteil (61,5 Prozent) im Marktsegment der bebauten Grundstücke (vgl. Tabelle 5-6).

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

Landkreis	Anzahl Thüringen		
Altenburger Land	407	3,3%	→
Eichsfeld	357	5,6%	↑
Eisenach	142	-13,4%	↓
Erfurt	478	-14,8%	↓
Gera	301	0,3%	→
Gotha	696	0,7%	→
Greiz	553	7,2%	↑
Hildburghausen	304	-5,0%	→
Ilm-Kreis	495	-2,6%	→
Jena	240	-4,0%	→
Kyffhäuserkreis	392	-19,2%	↓
Nordhausen	365	-3,4%	→
Saale-Holzland-Kreis	496	3,3%	→
Saale-Orla-Kreis	445	-2,4%	→
Saalfeld-Rudolstadt	530	-3,3%	→
Schmalkalden-Meiningen	588	3,0%	→
Sömmerda	360	10,1%	↑
Sonneberg	237	-8,5%	↓
Suhl	132	-5,7%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	536	2,5%	→
Wartburgkreis	554	6,1%	↑
Weimar	162	-8,0%	↓
Weimarer Land	367	-1,9%	→
Gesamt- ergebnis	9.137	-1,6%	→

Tabelle 5-5: Gesamtanzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen

Landkreis	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	220	0,5%	→	50	-16,7%	↓	20	33,3%	↑	22	29,4%	↑	95	14,5%	↑
Eichsfeld	261	19,7%	↑	3	-50,0%	↓	1	-88,9%	↓	27	80,0%	↑	65	-27,8%	↓
Eisenach	66	-14,3%	↓	32	-15,8%	↓	3	-66,7%	↓	9	80,0%	↑	32	-8,6%	↓
Erfurt	222	-18,7%	↓	108	-16,9%	↓	55	37,5%	↑	32	-17,9%	↓	61	-22,8%	↓
Gera	130	-2,3%	→	68	23,6%	↑	20	150,0%	↑	13	-43,5%	↓	70	-13,6%	↓
Gotha	425	5,7%	↑	64	-1,5%	→	14	-50,0%	↓	30	-21,1%	↓	163	3,2%	→
Greiz	324	11,3%	↑	39	-17,0%	↓	11	-31,3%	↓	41	24,2%	↑	138	7,0%	↑
Hildburghausen	177	-2,7%	→	5	-50,0%	↓	7	40,0%	↑	17	-22,7%	↓	98	-3,0%	→
Ilm-Kreis	326	29,9%	↑	41	24,2%	↑	21	320,0%	↑	26	73,3%	↑	81	-60,3%	↓
Jena	124	-3,9%	→	38	-7,3%	↓	9	50,0%	↑	9	80,0%	↑	60	-13,0%	↓
Kyffhäuserkreis	279	-17,2%	↓	11	-8,3%	↓	9	-35,7%	↓	16	-27,3%	↓	77	-23,0%	↓
Nordhausen	254	3,7%	→	15	87,5%	↑	10	-16,7%	↓	17	-22,7%	↓	69	-24,2%	↓
Saale-Holzland-Kreis	259	4,4%	→	23	-30,3%	↓	7	-58,8%	↓	35	9,4%	↑	172	14,7%	↑
Saale-Orla-Kreis	275	3,0%	→	39	25,8%	↑	7	-46,2%	↓	26	-3,7%	→	98	-16,9%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	279	9,0%	↑	41	78,3%	↑	14	133,3%	↑	25	-13,8%	↓	171	-26,9%	↓
Schmalkalden-Meiningen	425	6,5%	↑	20	122,2%	↑	13	30,0%	↑	26	-31,6%	↓	104	-9,6%	↓
Sömmerda	261	0,4%	→	8	300,0%	↑	8	-20,0%	↓	17	21,4%	↑	66	61,0%	↑
Sonneberg	156	17,3%	↑	8	-20,0%	↓	6	-33,3%	↓	13	85,7%	↑	54	-46,0%	↓
Suhl	95	26,7%	↑	3	-40,0%	↓	6	0,0%	→	2	-66,7%	↓	26	-45,8%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	350	2,0%	→	23	15,0%	↑	5	-58,3%	↓	28	-22,2%	↓	130	16,1%	↑
Wartburgkreis	360	4,0%	→	18	157,1%	↑	13	160,0%	↑	27	-20,6%	↓	136	4,6%	→
Weimar	89	2,3%	→	34	-8,1%	↓	10	11,1%	↑	8	-11,1%	↓	21	-38,2%	↓
Weimarer Land	266	5,6%	↑	23	-4,2%	→	14	75,0%	↑	14	-33,3%	↓	50	-27,5%	↓
Gesamt- ergebnis	5.623	3,7%	→	714	1,1%	→	283	4,0%	→	480	-5,7%	↓	2.037	-14,1%	↓

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

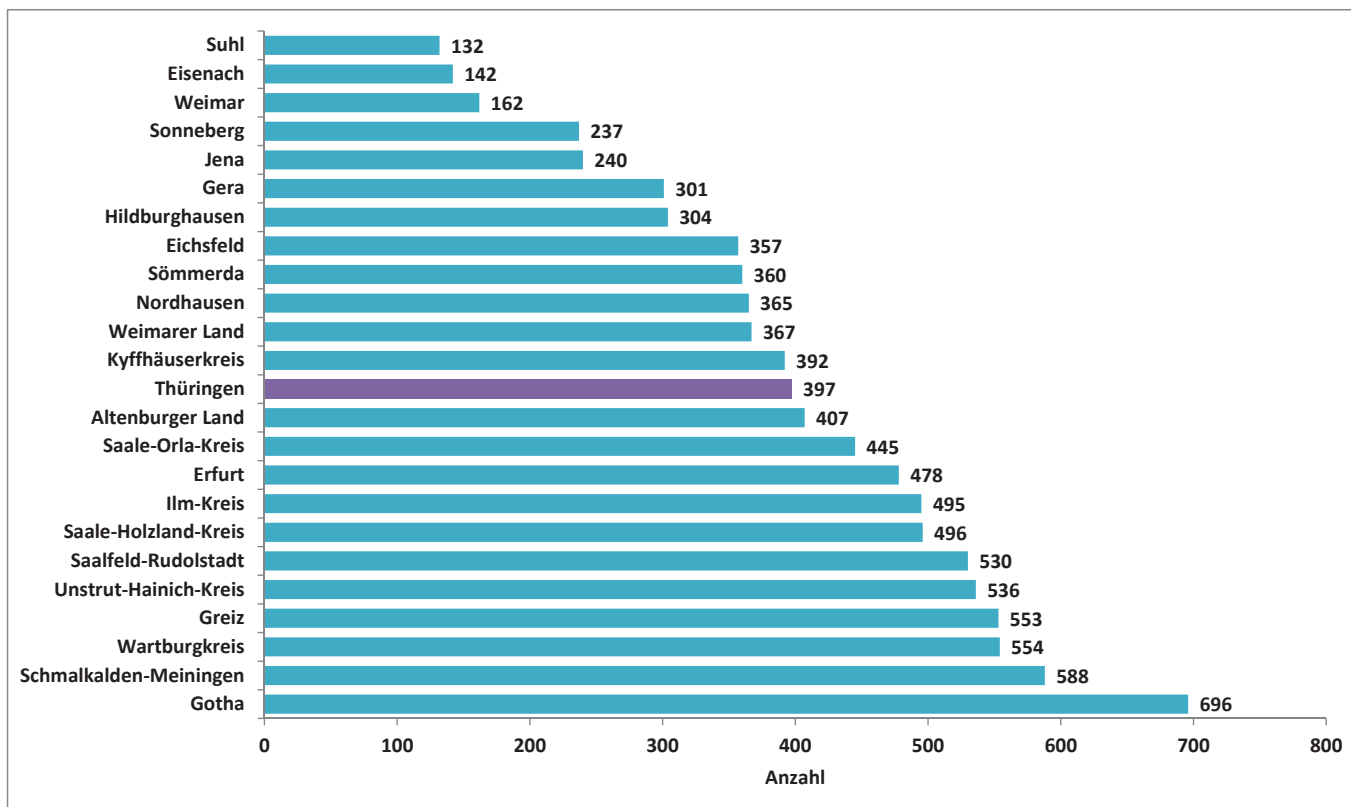


Diagramm 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen

5.1.5 Geldumsatz

In Tabelle 5-7 wird der Gesamtgeldumsatz für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Anstieg des Geldumsatzes von 13,5 Prozent, erzielten die Landkreise Gotha (54,6 Prozent) und Nordhausen (50,0 Prozent) sowie der Wartburgkreis (50,2 Prozent) die höchsten Zuwächse.

Der stärkste Rückgang beim Geldumsatz ist im Landkreis Hildburghausen mit 40,4 Prozent festzustellen.

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

Mit 327,8 Millionen EUR wurde fast ein Viertel des Geldumsatzes in der Landeshauptstadt erzielt.

Landkreis	Geldumsatz Thüringen		
Altenburger Land	49,4	40,7%	↑
Eichsfeld	37,1	20,0%	↑
Eisenach	21,8	-12,4%	↓
Erfurt	327,8	30,8%	↑
Gera	54,2	0,8%	→
Gotha	108,5	54,6%	↑
Greiz	35,5	15,5%	↑
Hildburghausen	25,1	-40,4%	↓
Ilm-Kreis	61,4	21,7%	↑
Jena	99,3	4,5%	→
Kyffhäuserkreis	25,5	-2,9%	→
Nordhausen	40,9	50,0%	↑
Saale-Holzland-Kreis	52,3	-3,1%	→
Saale-Orla-Kreis	40,2	21,6%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	39,2	-2,8%	→
Schmalkalden-Meiningen	56,4	-15,3%	↓
Sömmerda	30,3	-24,3%	↓
Sonneberg	24,8	32,1%	↑
Suhl	21,4	-28,4%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	34,7	-4,6%	→
Wartburgkreis	52,2	50,2%	↑
Weimar	59,4	38,5%	↑
Weimarer Land	41,8	-8,1%	↓
Gesamt- ergebnis	1.339,1	13,5%	↑

Tabelle 5-7: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

Landkreis	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	14,3	15,5%	↑	3,7	-59,8%	↓	12,1	303,1%	↑	12,7	130,4%	↑	6,6	30,4%	↑
Eichsfeld	18,9	12,3%	↑	4,6	159,6%	↑	k. A.	k. A.	→	7,2	83,1%	↑	6,1	-2,3%	→
Eisenach	7,7	-9,3%	↓	4,3	-13,3%	↓	3,1	-31,2%	↓	2,2	-36,3%	↓	4,5	30,7%	↑
Erfurt	39,5	-18,1%	↓	64,1	32,4%	↑	168,1	84,7%	↑	23,9	166,4%	↑	32,2	-40,4%	↓
Gera	14,0	-9,1%	↓	9,9	73,3%	↑	22,1	129,7%	↑	2,4	-83,9%	↓	5,8	-29,1%	↓
Gotha	35,5	8,6%	↑	9,6	3,3%	→	45,2	142,4%	↑	10,0	191,2%	↑	8,1	33,2%	↑
Greiz	19,7	19,4%	↑	3,4	-16,8%	↓	2,7	-41,5%	↓	4,2	168,1%	↑	5,5	38,6%	↑
Hildburghausen	11,6	12,1%	↑	0,6	-53,0%	↓	2,0	194,5%	↑	4,5	-82,9%	↓	6,5	82,8%	↑
Ilm-Kreis	28,4	29,4%	↑	6,6	-28,9%	↓	11,4	225,3%	↑	9,2	126,0%	↑	5,9	-50,0%	↓
Jena	23,6	-15,7%	↓	15,9	-26,3%	↓	33,5	69,9%	↑	14,1	73,2%	↑	12,2	-30,5%	↓
Kyffhäuserkreis	12,7	-8,9%	↓	3,1	-16,9%	↓	4,0	16,9%	↑	3,1	7,2%	↑	2,6	14,4%	↑
Nordhausen	16,7	0,0%	→	1,8	110,0%	↑	18,1	513,2%	↑	2,1	-42,8%	↓	2,1	-29,5%	↓
Saale-Holzland-Kreis	21,4	-6,0%	↓	1,9	-33,9%	↓	5,0	-71,7%	↓	10,0	41,7%	↑	14,1	280,0%	↑
Saale-Orla-Kreis	16,5	4,6%	→	3,4	125,6%	↑	9,7	508,3%	↑	6,2	-10,5%	↓	4,4	-38,9%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	18,2	11,0%	↑	5,0	-43,8%	↓	5,2	424,8%	↑	1,9	-43,1%	↓	8,8	-16,7%	↓
Schmalkalden-Meiningen	29,8	15,6%	↑	2,1	52,7%	↑	8,1	3,2%	→	6,4	-72,7%	↓	10,0	22,0%	↑
Sömmerda	18,9	12,0%	↑	0,8	108,4%	↑	1,1	-81,6%	↓	2,4	-84,4%	↓	7,1	385,3%	↑
Sonneberg	10,3	21,4%	↑	0,8	5,7%	↑	2,4	119,8%	↑	8,8	1379,9%	↑	2,5	-67,8%	↓
Suhl	8,1	8,6%	↑	0,1	-89,9%	↓	5,5	3,0%	→	k. A.	k. A.	→	7,1	-42,9%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	20,8	-2,0%	→	3,5	31,8%	↑	0,1	-97,5%	↓	3,7	44,0%	↑	6,5	-3,7%	→
Wartburgkreis	23,8	5,4%	↑	2,2	143,7%	↑	2,7	1800,0%	↑	3,5	-41,8%	↓	20,1	286,9%	↑
Weimar	17,0	9,4%	↑	11,6	0,3%	→	24,3	568,5%	↑	2,2	11,7%	↑	4,3	-57,4%	↓
Weimarer Land	28,9	18,1%	↑	1,8	-65,2%	↓	1,6	-38,3%	↓	5,6	-23,3%	↓	4,0	-33,9%	↓
Gesamt- ergebnis	456,2	4,0%	→	160,7	2,1%	→	388,2	81,6%	↑	146,9	-10,8%	↓	187,2	-8,7%	↓

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

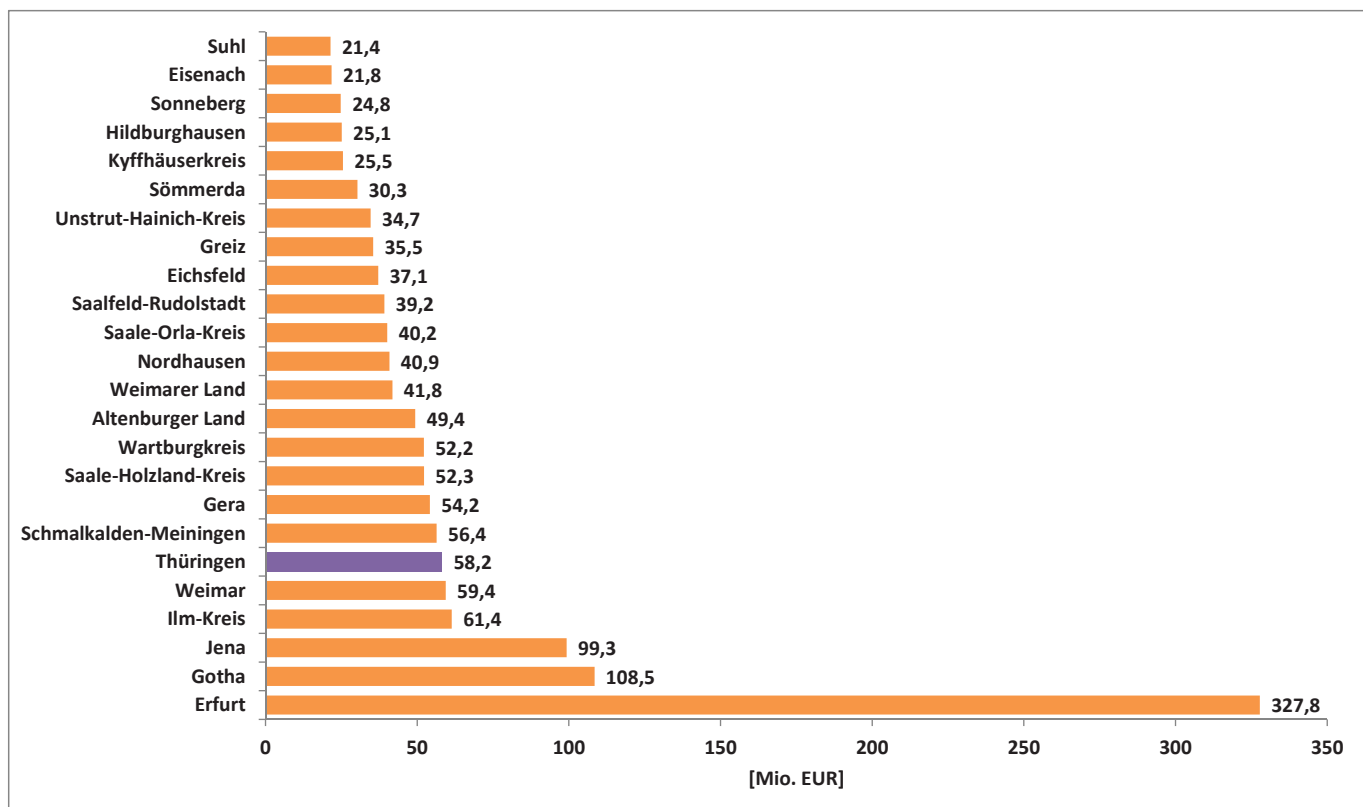


Diagramm 5-5: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

5.1.6 Flächenumsatz

In Tabelle 5-9 wird der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Anstieg des Flächenumsatzes um 16 Prozent, wurden im Landkreis Eichsfeld und im Saale-Holzland-Kreis mit ca. 241 Prozent bzw. ca. 128 Prozent die höchsten Zuwächse erzielt.

Im Saale-Holzland-Kreis war mit 232,5 ha auch der größte Flächenumsatz für bebaute Grundstücke zu verzeichnen.

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

Landkreis	Flächenumsatz Thüringen		
Altenburger Land	221,3	12,7%	↑
Eichsfeld	184,6	241,1%	↑
Eisenach	20,1	20,1%	↑
Erfurt	79,0	14,7%	↑
Gera	49,1	3,4%	→
Gotha	130,0	15,2%	↑
Greiz	140,0	6,0%	↑
Hildburghausen	66,9	-23,5%	↓
Ilm-Kreis	73,9	-16,5%	↓
Jena	26,2	-20,8%	↓
Kyffhäuserkreis	59,2	-2,9%	→
Nordhausen	81,2	24,2%	↑
Saale-Holzland-Kreis	232,5	127,9%	↑
Saale-Orla-Kreis	119,8	11,8%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	114,7	-11,7%	↓
Schmalkalden-Meiningen	97,3	-13,8%	↓
Sömmerda	52,8	-6,4%	↓
Sonneberg	47,2	-3,5%	→
Suhl	16,5	-50,2%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	79,4	9,6%	↑
Wartburgkreis	106,7	12,5%	↑
Weimar	22,4	25,7%	↑
Weimarer Land	67,8	11,1%	↑
Gesamt- ergebnis	2.088,7	16,0%	↑

Tabelle 5-9: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

Landkreis	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	34,9	-17,4%	↓	14,0	106,4%	↑	13,1	149,4%	↑	26,5	29,3%	↑	132,8	9,3%	↑
Eichsfeld	128,9	379,4%	↑	3,1	66,0%	↑	0,1	-97,6%	↓	26,4	194,0%	↑	26,2	87,1%	↑
Eisenach	4,7	-18,6%	↓	2,0	21,4%	↑	0,6	-65,3%	↓	7,7	183,6%	↑	5,2	3,0%	→
Erfurt	14,8	-26,2%	↓	8,9	10,0%	↑	19,3	64,2%	↑	29,7	44,1%	↑	6,3	-24,7%	↓
Gera	11,1	-23,3%	↓	4,3	26,8%	↑	11,3	177,4%	↑	18,1	-11,0%	↓	4,5	-16,8%	↓
Gotha	31,3	-16,5%	↓	5,2	-16,9%	↓	29,4	23,3%	↑	33,8	64,5%	↑	30,3	22,4%	↑
Greiz	38,7	10,5%	↑	4,4	-44,3%	↓	2,9	-74,8%	↓	40,2	111,3%	↑	53,9	-8,0%	↓
Hildburghausen	27,6	21,6%	↑	0,4	-81,8%	↓	5,0	434,7%	↑	17,4	-34,6%	↓	16,5	-53,0%	↓
Ilm-Kreis	34,8	35,7%	↑	3,8	68,7%	↑	7,0	69,0%	↑	20,7	269,1%	↑	7,6	-85,1%	↓
Jena	8,6	4,2%	→	2,0	-36,2%	↓	3,5	111,3%	↑	3,2	-13,5%	↓	8,9	-45,7%	↓
Kyffhäuserkreis	29,5	-4,3%	→	4,5	124,7%	↑	1,9	-51,9%	↓	14,8	37,7%	↑	8,5	-36,9%	↓
Nordhausen	33,6	26,5%	↑	1,3	49,7%	↑	6,8	78,7%	↑	21,3	62,7%	↑	18,1	-13,7%	↓
Saale-Holzland-Kreis	37,7	-2,5%	→	1,6	-50,8%	↓	4,9	-65,1%	↓	62,0	177,5%	↑	126,3	431,0%	↑
Saale-Orla-Kreis	61,4	5,7%	↑	15,5	230,3%	↑	3,7	-52,8%	↓	21,4	26,4%	↑	17,8	-9,2%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	46,5	17,0%	↑	8,5	83,7%	↑	3,8	232,8%	↑	31,4	90,2%	↑	24,4	-64,1%	↓
Schmalkalden-Meiningen	57,2	51,2%	↑	1,9	15,6%	↑	5,4	-47,4%	↓	15,4	-54,2%	↓	17,4	-41,1%	↓
Sömmerda	23,1	-12,3%	↓	1,0	431,3%	↑	5,3	19,5%	↑	7,3	-35,7%	↓	16,1	14,2%	↑
Sonneberg	20,1	10,4%	↑	0,7	-63,6%	↓	6,0	118,3%	↑	12,4	151,0%	↑	8,0	-62,1%	↓
Suhl	8,7	24,7%	↑	0,2	-49,2%	↓	2,3	105,1%	↑	0,7	-92,7%	↓	4,6	-70,3%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	38,3	25,7%	↑	3,6	44,6%	↑	3,4	75,9%	↑	20,4	-0,2%	→	13,7	-19,8%	↓
Wartburgkreis	39,0	26,0%	↑	1,3	3,4%	→	5,3	643,8%	↑	21,6	-21,4%	↓	39,5	14,6%	↑
Weimar	5,6	-14,6%	↓	2,7	29,4%	↑	7,9	482,7%	↑	4,7	108,4%	↑	1,6	-71,3%	↓
Weimarer Land	43,9	104,8%	↑	1,1	-45,8%	↓	2,7	-42,3%	↓	12,7	-48,6%	↓	7,4	-9,6%	↓
Gesamt- ergebnis	780,0	27,6%	↑	91,7	30,1%	↑	151,8	20,9%	↑	469,7	29,7%	↑	595,5	-5,7%	↓

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

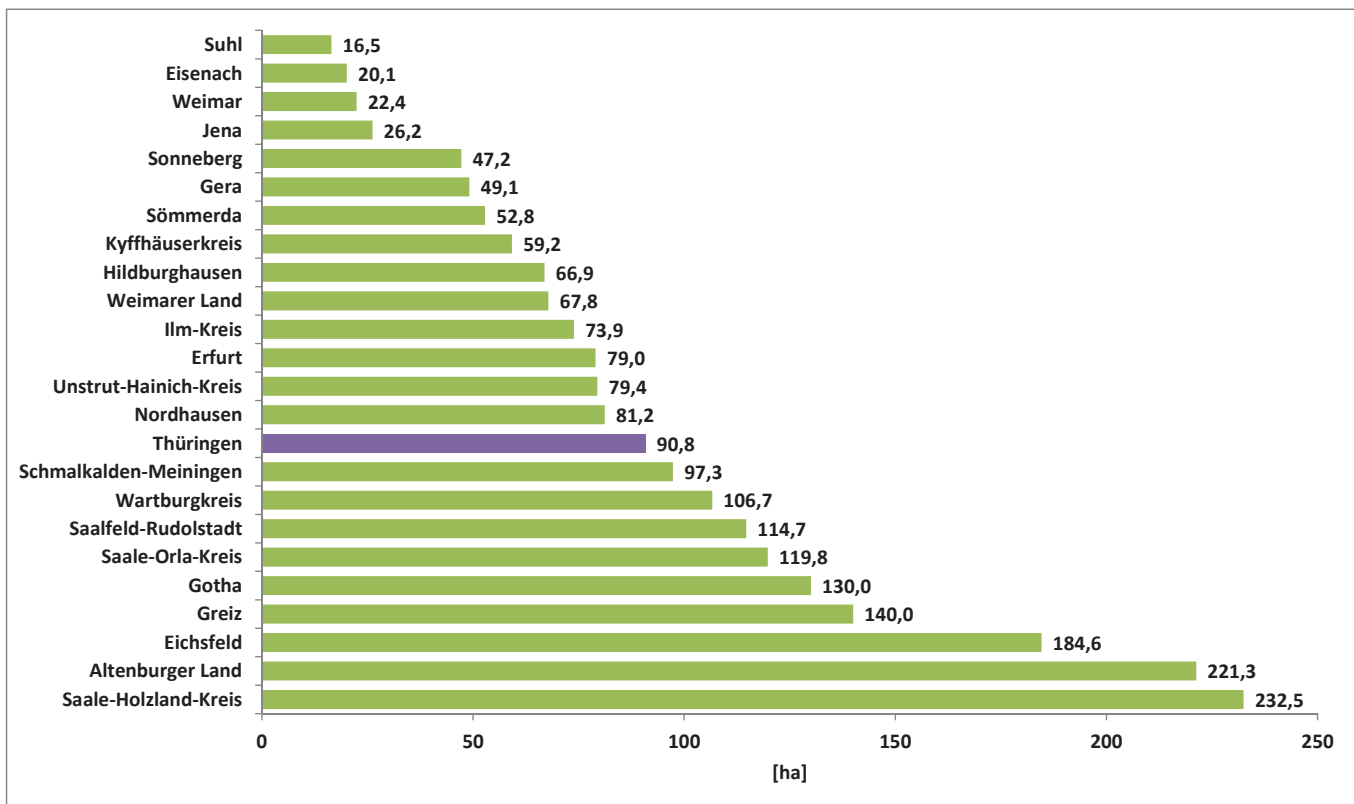


Diagramm 5-6: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Umsatzübersicht

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 2009 bis 2013 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

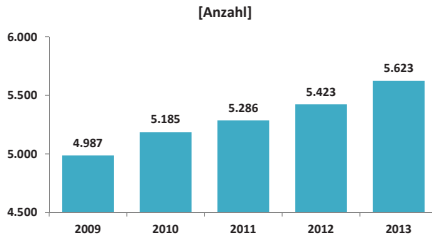
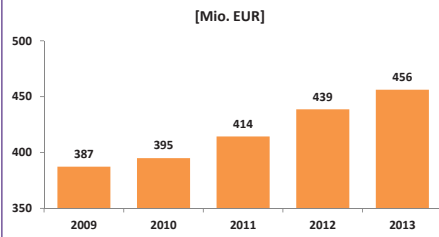
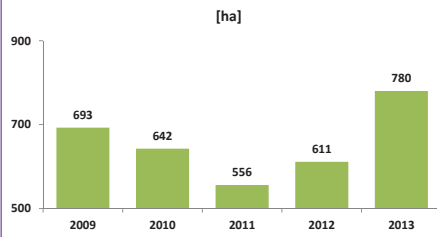
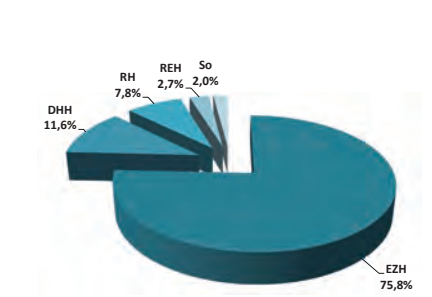
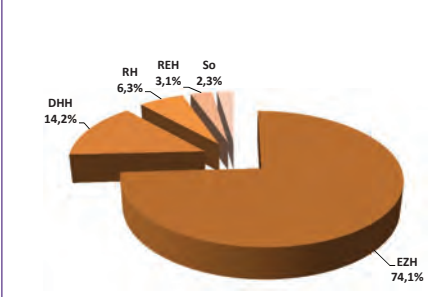
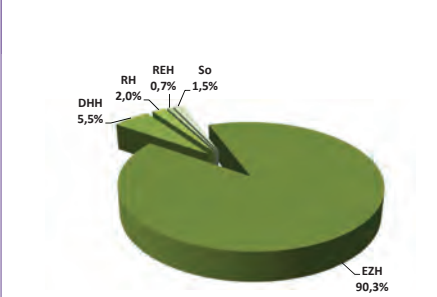
Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz							
Umsatzentwicklung											
 [Anzahl]		 [Mio. EUR]		 [ha]							
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2013											
											
Entwicklung gegenüber 2012											
Gesamt- ergebnis		3,7% ➡	Gesamt- ergebnis		4,0% ➡	Gesamt- ergebnis		27,6% ⬆			
Ein- und Zweifamilienhäuser		EZH	1,4% ➡	Ein- und Zweifamilienhäuser		EZH	4,6% ➡	Ein- und Zweifamilienhäuser		EZH	32,1% ⬆
Doppelhaushälften (Einfamilienhaus)		DHH	9,0% ⬆	Doppelhaushälften (Einfamilienhaus)		DHH	6,8% ⬆	Doppelhaushälften (Einfamilienhaus)		DHH	21,1% ⬆
Reihenhäuser (Einfamilienhaus)		RH	20,0% ⬆	Reihenhäuser (Einfamilienhaus)		RH	8,3% ⬆	Reihenhäuser (Einfamilienhaus)		RH	24,6% ⬆
Reihenendhäuser (Einfamilienhaus)		REH	1,3% ➡	Reihenendhäuser (Einfamilienhaus)		REH	-18,3% ⬇	Reihenendhäuser (Einfamilienhaus)		REH	0,9% ➡
Sonstige		So	13,9% ⬆	Sonstige		So	-5,7% ⬇	Sonstige		So	-52,9% ⬇

Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für individuellen Wohnungsbau

Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz sind seit 2009 stetig angestiegen. Im Vergleich zu 2009 ergibt sich für 2013 ein Zuwachs um 12,7 Prozent bzw. um 17,8 Prozent. Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Flächenumsatz mit 780 ha in 2013 den höchsten Wert des Fünfjahreszeitraumes erreicht hat.

Den größten Anteil an den Kauffällen (75,8 Prozent), am Geldumsatz (74,1 Prozent) und am Flächenumsatz (90,3 Prozent) des Jahres 2013 stellen jeweils die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Vergleich zu 2012 sind in 2013 bei den Reihemittelhäusern bei der Vertragsanzahl (20,0 Prozent) und dem Geldumsatz (8,3 Prozent) die höchsten Zuwächse festzustellen.

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

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	172	-1,7%	➡	11,0	9,0%	⬆	31,2	-22,4%	⬇	66.477	4,8%	➡	1.467	22
Eichsfeld	208	10,6%	⬆	14,6	-0,3%	➡	123,9	422,5%	⬆	81.631	-0,1%	➡	1.012	21
Eisenach	38	-5,0%	➡	4,0	7,5%	⬆	3,4	-11,0%	⬇	122.179	14,8%	⬆	958	60
Erfurt	125	-18,8%	⬇	22,6	-13,3%	⬇	10,7	-27,9%	⬇	213.814	15,4%	⬆	579	117
Gera	87	1,2%	➡	9,8	-10,1%	⬇	9,1	-24,7%	⬇	121.972	-10,1%	⬇	1.065	51
Gotha	335	4,0%	➡	26,9	6,5%	⬆	27,3	-19,1%	⬇	88.128	-10,8%	⬇	762	25
Greiz	241	6,6%	⬆	15,6	20,2%	⬆	33,7	26,9%	⬆	77.342	11,1%	⬆	1.223	23
Hildburghausen	162	-4,7%	➡	10,6	11,8%	⬆	26,9	21,3%	⬆	74.457	10,8%	⬆	1.411	19
Ilm-Kreis	265	29,9%	⬆	22,8	30,0%	⬆	31,0	35,4%	⬆	95.087	2,4%	➡	950	31
Jena	61	7,0%	⬆	11,5	-9,3%	⬇	6,0	9,2%	⬆	252.863	-4,7%	➡	1.050	130
Kyffhäuserkreis	215	-15,0%	⬇	10,2	-2,4%	➡	23,0	-6,6%	⬇	54.806	6,1%	⬆	804	16
Nordhausen	170	1,2%	➡	11,6	1,9%	➡	28,8	31,1%	⬆	77.343	9,3%	⬆	1.058	25
Saale-Holzland-Kreis	214	6,5%	⬆	17,1	-6,0%	⬇	35,2	-2,3%	➡	100.117	-3,7%	➡	992	34
Saale-Orla-Kreis	224	4,2%	➡	13,8	3,7%	➡	58,4	6,9%	⬆	78.491	-9,3%	⬇	1.106	19
Saalfeld-Rudolstadt	225	8,7%	⬆	15,1	14,7%	⬆	43,9	28,5%	⬆	79.393	13,4%	⬆	1.236	24
Schmalkalden-Meiningen	351	4,2%	➡	25,5	15,8%	⬆	53,4	52,3%	⬆	78.960	10,3%	⬆	1.533	24
Sömmerda	153	-27,8%	⬇	13,2	-5,5%	⬇	17,9	-25,8%	⬇	102.155	32,4%	⬆	729	31
Sonneberg	130	14,0%	⬆	8,8	24,7%	⬆	18,7	50,4%	⬆	79.552	23,6%	⬆	958	17
Suhl	85	30,8%	⬆	7,2	11,5%	⬆	8,4	26,6%	⬆	92.218	-9,7%	⬇	1.028	50
Unstrut-Hainich-Kreis	261	-10,6%	⬇	14,2	-17,5%	⬇	34,4	27,2%	⬆	66.349	5,0%	⬆	857	25
Wartburgkreis	311	9,1%	⬆	21,1	12,6%	⬆	37,1	30,6%	⬆	73.845	-17,0%	⬇	971	20
Weimar	43	-2,3%	➡	8,4	2,9%	➡	3,7	-22,8%	⬇	224.588	4,6%	➡	911	80
Weimarer Land	185	-2,1%	➡	22,6	14,3%	⬆	38,4	115,1%	⬆	132.189	13,9%	⬆	989	31
Gesamt- ergebnis	4.261	1,4%	➡	338,2	4,6%	➡	704,4	32,1%	⬆	90.933	4,3%	➡	1.051	30

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

Bei einem leichten Anstieg der Kaufvertragsanzahl um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr, hat der Geldumsatz in 2013 um 4,6 Prozent zugenommen. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um rund 32 Prozent angestiegen.

Die höchsten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den kreisfreien Städten längs der Bundesautobahn 4 sowie den Landkreisen Weimarer Land und Sömmerda erzielt. Die Spanne reicht dabei von rund 102.000 EUR im Landkreis Sömmerda bis zum Spitzenwert von ca. 253.000 EUR in Jena. Neben Jena werden in Weimar (ca. 225.000 EUR) und in Erfurt (214.000) die höchsten durchschnittlichen Preise erzielt (vgl. Diagramm 5-7).

In den übrigen Gebieten geht die Spanne von rund 55.000 EUR im Kyffhäuserkreis bis zu 100.000 EUR im Saale-Holzland-Kreis (vgl. Abbildung 5-1).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 91.000 EUR für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen entspricht einer Steigerung um 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert.

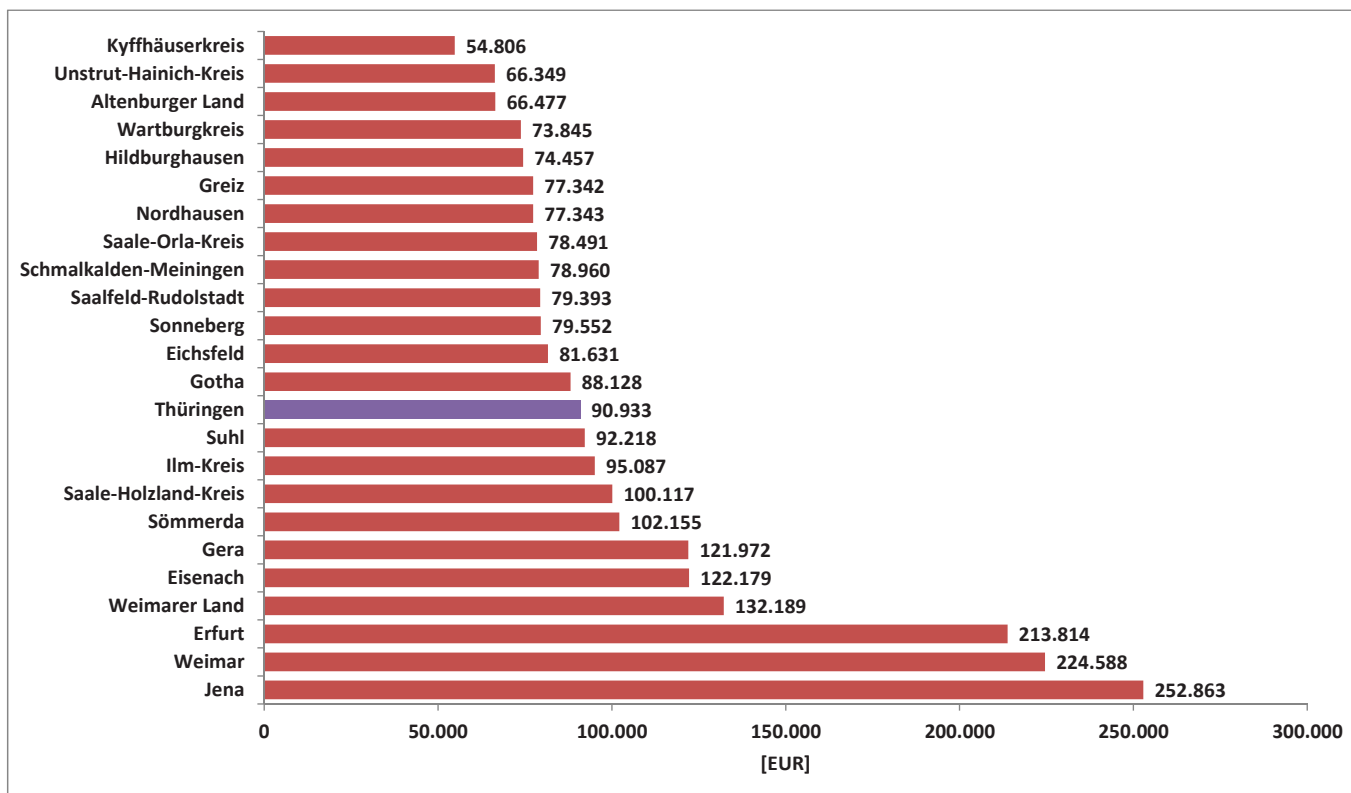


Diagramm 5-7: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

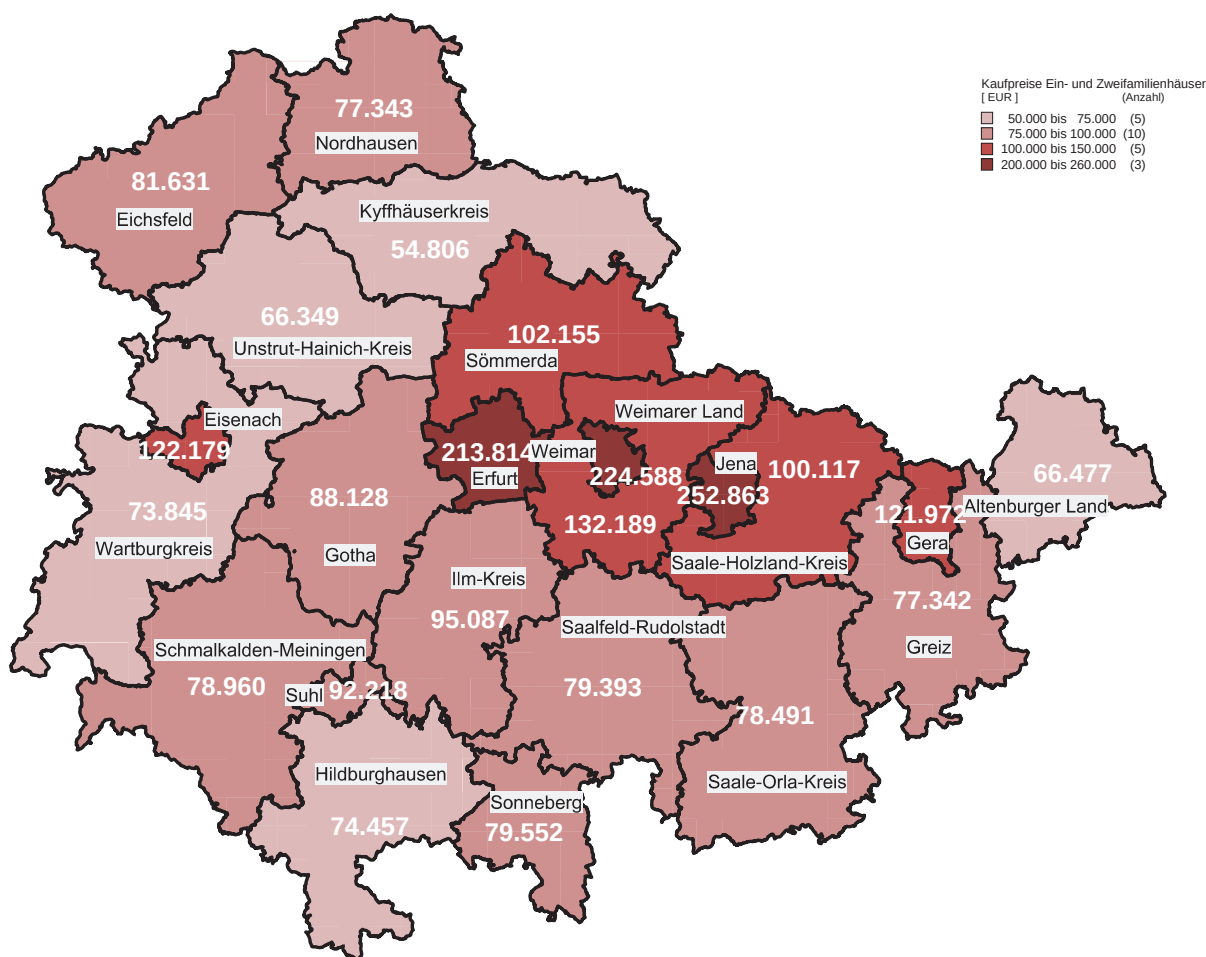


Abbildung 5-1: Karte mit Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

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	1.807	-7,2%	↓	81,7	5,8%	↑	271,0	-1,8%	→	46.896	14,1%	↑	1.092	23
1950-1989	1.147	-4,5%	→	106,3	-2,8%	→	158,8	12,4%	↑	97.225	0,4%	→	1.131	32
ab 1990 (ohne Neubauten)	625	-15,5%	↓	105,2	-6,2%	↓	51,8	-34,9%	↓	177.879	6,7%	↑	796	43
Neubauten	23	-28,1%	↓	6,0	-12,6%	↓	1,6	-0,4%	→	284.206	25,9%	↑	701	80

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser reicht von rund 47.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 284.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2012).

In Diagramm 5-8 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2004 bis 2013 dargestellt.

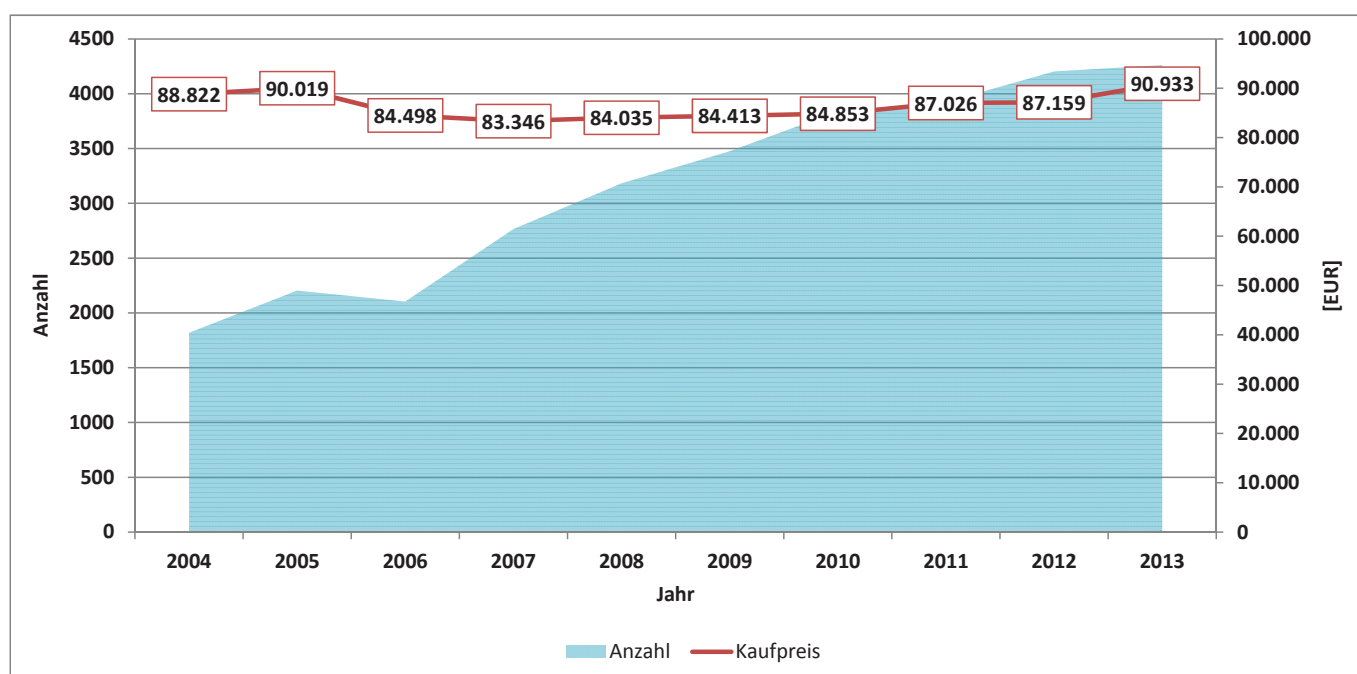


Diagramm 5-8: Anzahl und Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Jahre 2004-2013

Seit 2007 sind die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser stetig um insgesamt 9 Prozent gestiegen. Mit 90.933 EUR liegt der aktuelle Wert ein Prozent über dem bisherigen Höchstpreis des Jahres 2005.

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	27	8,0%	↑	1,7	37,9%	↑	1,7	21,2%	↑	69.916	22,3%	↑	668	31
Eichsfeld	8	-42,9%	↓	1,0	-5,9%	↓	0,6	-49,1%	↓	124.106	57,6%	↑	741	36
Eisenach	18	-10,0%	↓	2,3	7,6%	↑	0,8	-25,1%	↓	135.210	4,1%	→	471	72
Erfurt	44	-24,1%	↓	7,8	-27,0%	↓	2,5	-33,9%	↓	192.189	-1,5%	→	517	109
Gera	17	-10,5%	↓	2,0	15,1%	↑	1,2	-0,4%	→	113.648	22,3%	↑	680	65
Gotha	52	2,0%	→	5,1	3,9%	→	2,5	0,7%	→	107.700	-2,6%	→	474	36
Greiz	35	34,6%	↑	2,2	45,4%	↑	3,2	134,5%	↑	71.926	22,6%	↑	579	29
Hildburghausen	8	33,3%	↑	0,4	-8,2%	↓	0,3	-8,1%	↓	56.333	-22,0%	↓	365	31
Ilm-Kreis	35	29,6%	↑	3,3	17,8%	↑	2,0	37,2%	↑	98.550	-0,8%	→	600	40
Jena	45	-2,2%	→	7,8	-12,0%	↓	2,1	7,9%	↑	204.557	0,9%	→	505	132
Kyffhäuserkreis	18	-40,0%	↓	0,9	-46,9%	↓	4,7	45,7%	↑	52.223	-16,9%	↓	484	21
Nordhausen	44	10,0%	↑	2,9	-8,6%	↓	3,6	30,2%	↑	66.310	-24,5%	↓	737	30
Saale-Holzland-Kreis	24	-22,6%	↓	2,5	-18,2%	↓	1,6	0,1%	→	103.180	-9,1%	↓	642	39
Saale-Orla-Kreis	23	9,5%	↑	1,5	4,3%	→	1,3	-2,5%	→	69.200	-16,6%	↓	550	23
Saalfeld-Rudolstadt	27	50,0%	↑	2,0	52,7%	↑	1,7	101,4%	↑	74.288	-1,0%	→	657	30
Schmalkalden-Meiningen	49	19,5%	↑	3,0	3,7%	→	3,1	56,6%	↑	64.200	-20,8%	↓	665	28
Sömmerda	31	63,2%	↑	2,4	73,8%	↑	1,7	61,9%	↑	87.420	-16,8%	↓	570	30
Sonneberg	17	70,0%	↑	0,9	37,5%	↑	0,9	30,3%	↑	67.269	1,2%	→	567	21
Suhl	8	14,3%	↑	0,9	20,4%	↑	0,4	9,4%	↑	115.125	1,3%	→	460	66
Unstrut-Hainich-Kreis	41	57,7%	↑	3,8	78,4%	↑	2,5	56,2%	↑	101.538	21,8%	↑	611	32
Wartburgkreis	24	-17,2%	↓	1,6	-29,8%	↓	1,2	-21,8%	↓	76.388	-21,9%	↓	494	27
Weimar	29	38,1%	↑	6,0	90,7%	↑	1,4	40,5%	↑	212.111	36,5%	↑	501	89
Weimarer Land	31	93,8%	↑	2,7	117,3%	↑	1,7	49,8%	↑	94.329	11,0%	↑	488	36
Gesamt- ergebnis	655	9,0%	↑	64,7	6,8%	↑	42,8	21,1%	↑	106.130	-3,1%	→	574	47

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

Bei einem Anstieg der Kaufvertragsanzahl um 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, haben der Geldumsatz in 2013 um 6,8 Prozent und der Flächenumsatz um 21,1 Prozent zugenommen.

Die höchsten Kaufpreise für Doppelhaushälften wurden in Erfurt (ca. 192.000 EUR), Jena (ca. 205.000 EUR) und Weimar (ca. 212.000 EUR) erzielt. In den Landkreisen reicht die Spanne von rund 52.000 EUR im Kyffhäuserkreis bis zu 124.000 EUR im Landkreis Eichsfeld (vgl. Diagramm 5-9).

Der durchschnittliche Kaufpreis von 106.130 EUR für Doppelhaushälften in Thüringen liegt rund 3 Prozent unter dem Vorjahreswert.

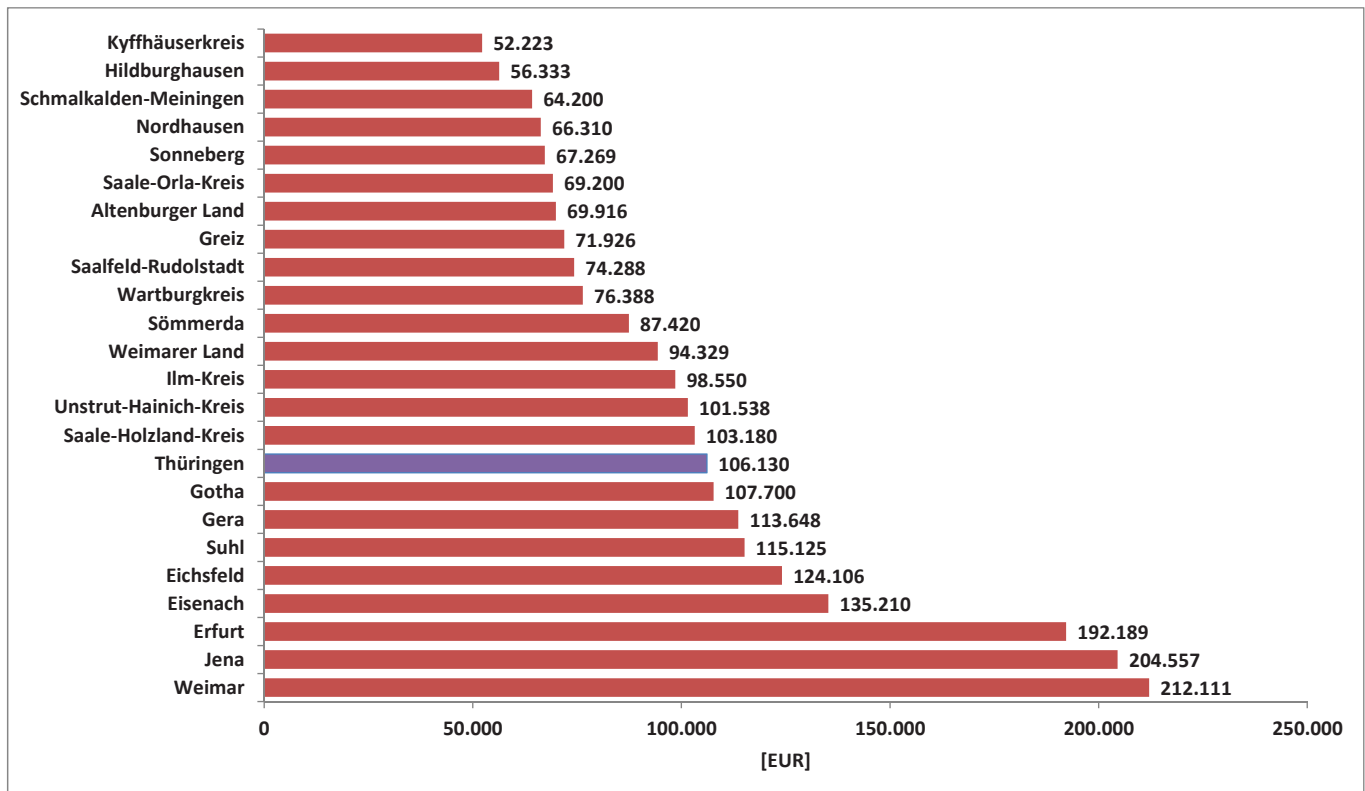


Diagramm 5-9: Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen

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	231	36,7%	↑	13,7	51,2%	↑	18,7	60,9%	↑	63.949	10,0%	↑	629	39
1950-1989	238	-5,9%	↓	25,0	-3,9%	→	14,9	-7,0%	↓	106.157	-2,0%	→	587	47
ab 1990 (ohne Neubauten)	140	-4,8%	→	22,0	5,3%	↑	6,6	5,6%	↑	164.601	9,8%	↑	461	58
Neubauten	7	-50,0%	↓	1,4	-55,0%	↓	0,3	-27,7%	↓	206.550	-15,1%	↓	393	86

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften reicht von rund 64.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 207.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2012).

In Diagramm 5-10 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften für den Zeitraum 2004 bis 2013 dargestellt.

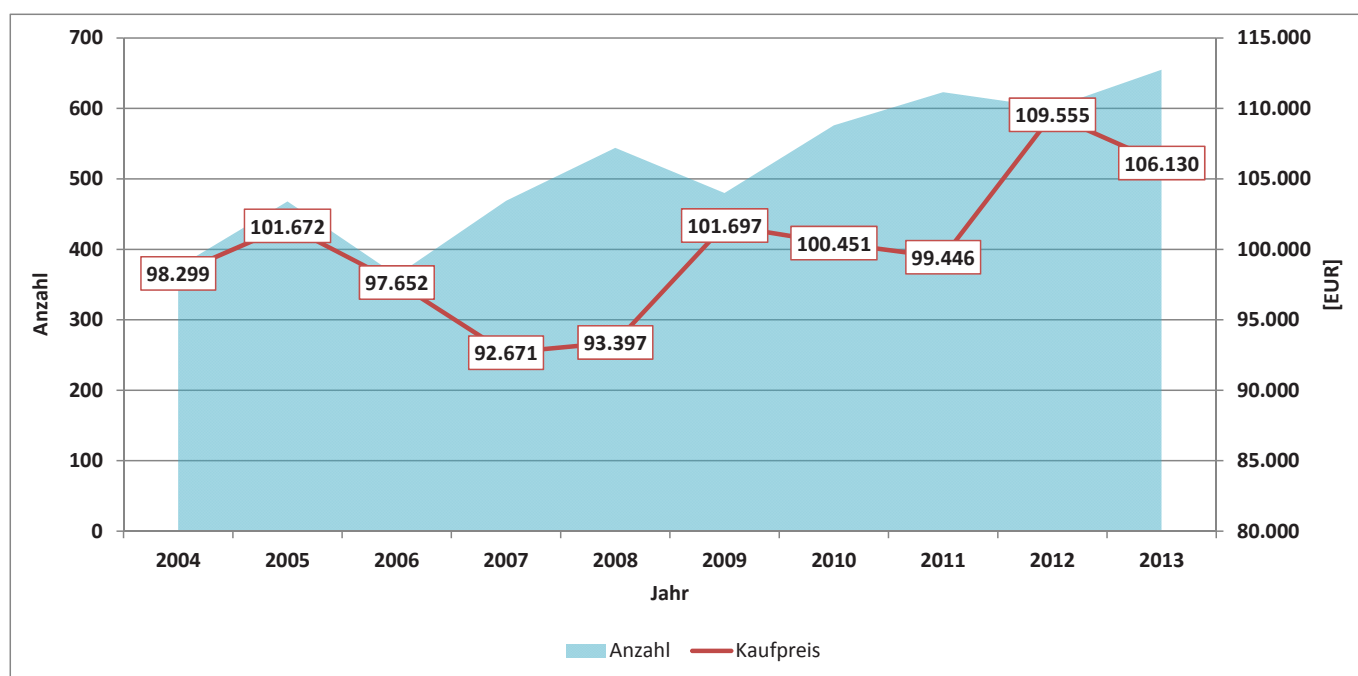


Diagramm 5-10: Anzahl und Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2004-2013

Mit fast 110.000 EUR und ca. 106.000 EUR wurden in den Jahren 2012 und 2013 die höchsten mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften in den letzten zehn Jahren erzielt. Der aktuelle Wert liegt 14,5 Prozent über dem Minimum des Jahres 2007.

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	7	-36,4%	↓	0,5	1,1%	→	0,19	-45,2%	↓	58.000	23,4%	↑	275	45
Eichsfeld	38	533,3%	↑	2,3	312,1%	↑	3,84	2764,4%	↑	61.647	-32,2%	↓	963	18
Eisenach	7	16,7%	↑	0,6	27,6%	↑	0,28	78,2%	↑	112.300	7,3%	↑	507	68
Erfurt	35	-12,5%	↓	5,1	-24,4%	↓	0,86	8,2%	↑	155.792	-8,8%	↓	196	143
Gera	17	21,4%	↑	1,4	18,1%	↑	0,37	-13,0%	↓	85.586	-7,3%	↓	214	59
Gotha	15	0,0%	→	0,7	-13,1%	↓	0,34	-26,2%	↓	53.577	-31,5%	↓	242	46
Greiz	32	33,3%	↑	1,1	25,8%	↑	0,99	80,0%	↑	31.978	-24,6%	↓	291	32
Hildburghausen	3	0,0%	→	0,1	26,7%	↑	0,10	16,9%	↑	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Ilm-Kreis	11	10,0%	↑	0,8	120,4%	↑	0,22	-28,6%	↓	77.330	74,6%	↑	208	46
Jena	10	-37,5%	↓	2,0	-43,2%	↓	0,20	-44,7%	↓	235.020	5,5%	↑	167	161
Kyffhäuserkreis	29	-21,6%	↓	0,8	-29,2%	↓	0,90	-52,3%	↓	34.332	3,2%	→	266	26
Nordhausen	19	-24,0%	↓	1,0	41,2%	↑	0,60	-37,1%	↓	57.373	105,5%	↑	225	34
Saale-Holzland-Kreis	13	85,7%	↑	1,0	146,1%	↑	0,37	29,6%	↑	146.342	116,7%	↑	394	31
Saale-Orla-Kreis	23	-14,8%	↓	1,0	12,2%	↑	1,21	-39,6%	↓	55.969	63,7%	↑	409	29
Saalfeld-Rudolstadt	16	14,3%	↑	0,7	-19,9%	↓	0,49	24,3%	↑	37.252	-46,4%	↓	302	26
Schmalkalden-Meiningen	16	33,3%	↑	0,6	37,9%	↑	0,40	21,5%	↑	28.422	-12,7%	↓	245	37
Sömmerda	48	108,7%	↑	2,2	115,4%	↑	1,57	97,0%	↑	55.771	0,8%	→	357	29
Sonneberg	3	50,0%	↑	0,2	0,6	↑	0,08	76,9%	↑	61.166	0,2	↑	258	16
Suhl	2	0,0%	→	k. A.	k. A.		0,02	-0,7	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	36	260,0%	↑	2,0	223,3%	↑	1,01	362,7%	↑	60.100	-3,9%	→	289	35
Wartburgkreis	12	-33,3%	↓	0,3	-62,4%	↓	0,24	-56,8%	↓	23.450	-48,8%	↓	197	26
Weimar	12	20,0%	↑	1,9	-2,9%	→	0,27	49,8%	↑	170.300	-19,7%	↓	230	93
Weimarer Land	34	3,0%	→	2,4	9,6%	↑	1,16	-10,0%	↓	80.800	22,5%	↑	373	39
Gesamt- ergebnis	438	20,0%	↑	28,6	8,3%	↑	15,71	24,6%	↑	71.012	-7,9%	↓	348	46

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

Bei einem Anstieg der Anzahl der verkauften Reihenhäuser um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr, haben der Geldumsatz in 2013 um 8,3 Prozent und der Flächenumsatz um 24,6 Prozent zugenommen.

Die höchsten Kaufpreise für Reihenhäuser wurden überwiegend in den kreisfreien Städten entlang der Bundesautobahn 4 erzielt. Die Spanne reicht dabei von rund 85.600 EUR in Gera bis zum Spitzenwert von 235.000 EUR in Jena. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Weimar mit 170.300 EUR und Erfurt mit rund 155.800 EUR.

In den Landkreisen reicht die Spanne von 23.450 EUR im Wartburgkreis bis zu 146.342 EUR im Saale-Holzland- Kreis (vgl. Diagramm 5-11).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 71.000 EUR für Reihenhäuser in Thüringen entspricht einem Rückgang von rund 8 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert.

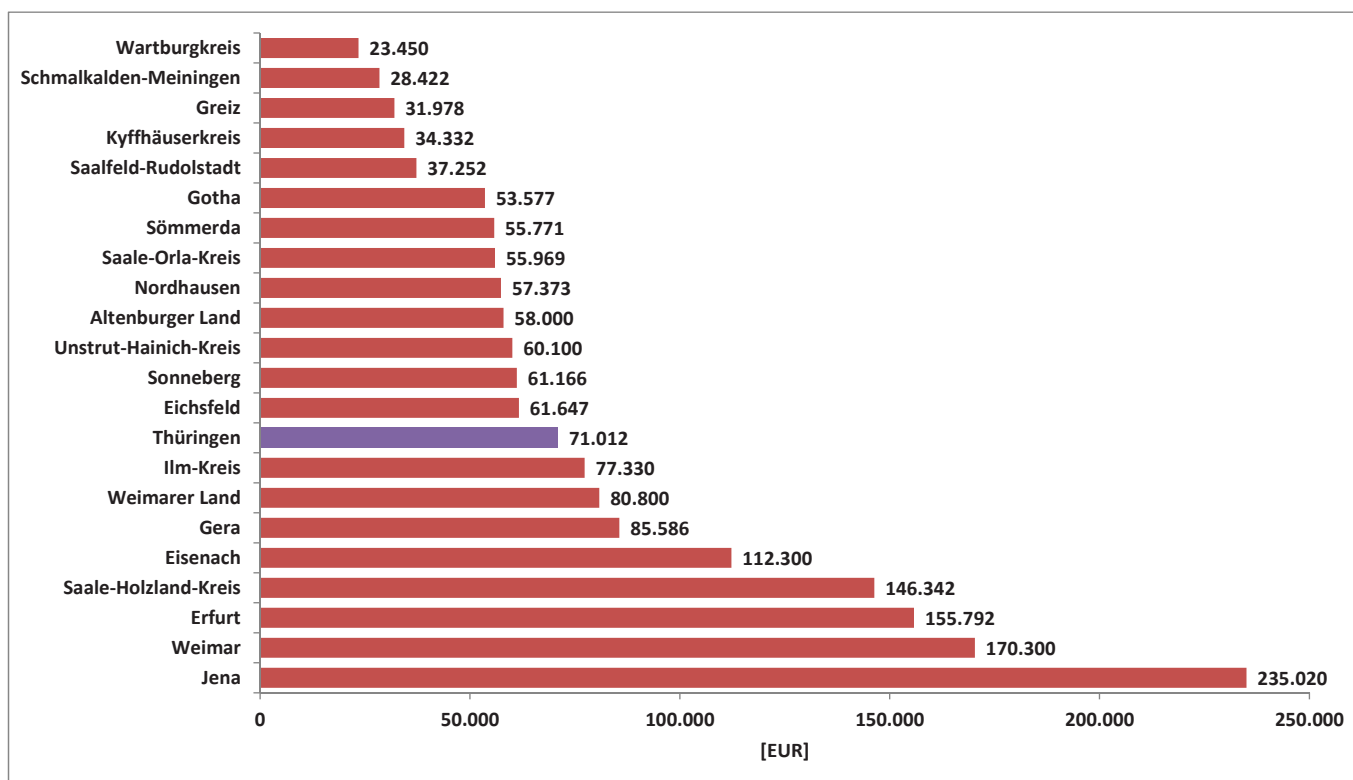


Diagramm 5-11: Kaufpreise für Reihenhäuser nach Kreisen

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	249	21,5%	↑	7,7	20,1%	↑	9,2	16,1%	↑	29.723	-8,5%	↓	353	30
1950-1989	91	15,2%	↑	8,8	12,0%	↑	2,6	-0,6%	→	97.500	-8,1%	↓	288	67
ab 1990 (ohne Neubauten)	62	17,0%	↑	8,9	27,7%	↑	1,6	24,8%	↑	149.207	0,0%	→	223	71
Neubauten	2	-89,5%	↓	k. A.	k. A.		0,0	-90,5%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 30.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 149.000 EUR für ab 1990 errichtete Gebäude.

In Diagramm 5-12 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser für den Zeitraum 2004 bis 2013 dargestellt.

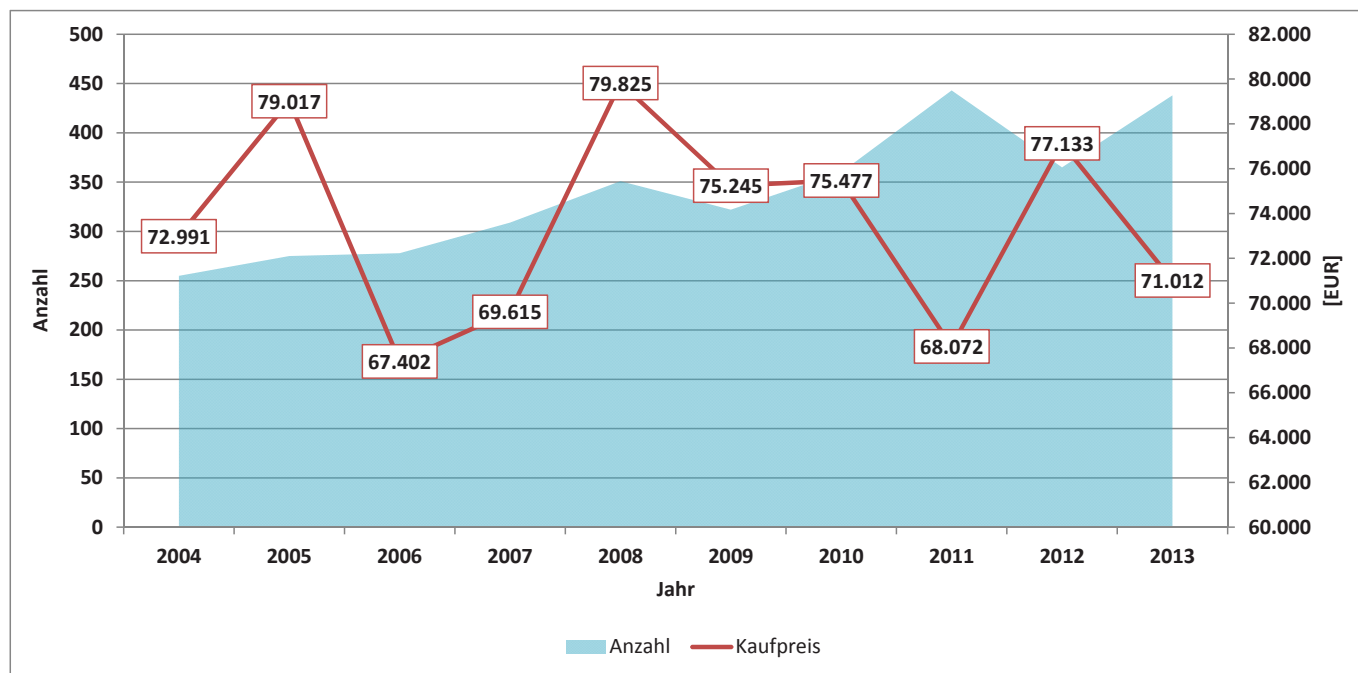


Diagramm 5-12: Anzahl und Kaufpreise für Reihenhäuser für die Jahre 2004-2013

Die Entwicklung der Kaufpreise für Reihenhäuser ist in den letzten zehn Jahren recht uneinheitlich verlaufen. So sind beispielsweise einerseits die Kaufpreise in 2013 gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent gesunken, andererseits aber in 2012 gegenüber 2011 um über 13 Prozent gestiegen.

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	5	66,7%	↑	0,40	119,5%	↑	0,20	70,1%	↑	96.375	109,5%	378	29
Eichsfeld	3	-25,0%	↓	49,3%	76,5%	↑	0,11	29,7%	↑	163.333	1	378	63
Eisenach	1	-83,3%	↓	k. A.	k. A.		0,04	-81,8%	↓	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Erfurt	16	-23,8%	↓	3,35	-29,2%	↓	0,65	-4,2%	→	222.527	-12,3%	379	181
Gera	6	-40,0%	↓	0,51	-49,0%	↓	0,18	-51,5%	↓	95.192	-15,4%	287	58
Gotha	16	166,7%	↑	1,59	166,6%	↑	0,53	85,4%	↑	106.457	10,7%	311	39
Greiz	7	-30,0%	↓	0,25	-71,7%	↓	0,24	-26,7%	↓	39.100	-57,0%	295	20
Hildburghausen	1	-66,7%	↓	k. A.	k. A.		0,04	-71,7%	↓	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Ilm-Kreis	4	100,0%	↑	0,40	90,0%	↑	0,16	70,5%	↑	99.750	-31,2%	388	40
Jena	4	-33,3%	↓	1,03	-44,3%	↓	0,12	-49,1%	↓	254.600	-17,5%	301	160
Kyffhäuserkreis	14	-6,7%	↓	0,69	23,4%	↑	0,75	-12,2%	↓	35.692	-8,5%	484	18
Nordhausen	19	137,5%	↑	1,12	135,4%	↑	0,63	185,1%	↑	54.231	-8,9%	327	37
Saale-Holzland-Kreis	5	0,0%	→	0,36	-35,3%	↓	0,14	22,4%	↑	117.620	70,5%	318	49
Saale-Orla-Kreis	4	100,0%	↑	0,19	587,3%	↑	0,23	540,7%	↑	35.667	0,0%	462	29
Saalfeld-Rudolstadt	8	166,7%	↑	0,28	79,9%	↑	0,26	208,6%	↑	42.083	-19,6%	356	28
Schmalkalden-Meiningen	7	75,0%	↑	0,49	569,4%	↑	0,18	112,3%	↑	64.500	250,3%	257	34
Sömmerda	8	33,3%	↑	0,44	-26,9%	↓	0,29	-4,9%	→	71.667	-32,8%	429	25
Sonneberg	0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Suhl	0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	7	40,0%	↑	0,69	53,8%	↑	0,22	29,9%	↑	94.928	6,2%	307	36
Wartburgkreis	9	-18,2%	↓	0,36	-42,1%	↓	0,26	-2,1%	→	40.813	-32,8%	258	24
Weimar	4	-63,6%	↓	0,51	-75,6%	↓	0,13	-48,0%	↓	144.333	-29,8%	329	98
Weimarer Land	6	-14,3%	↓	0,62	-10,2%	↓	0,32	-28,0%	↓	102.583	-9,4%	540	47
Gesamt- ergebnis	154	1,3%	→	14,00	-18,3%	↓	5,69	0,9%	→	96.501	-21,2%	357	55

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

Bei einem Rückgang des Geldumsatzes bei den verkauften Reihenendhäuser um 18,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr, haben sich die Anzahl der Verträge (Zunahme um 1,3 Prozent) und der Flächenumsatz (Zunahme um 0,9 Prozent) nur gering verändert.

Über 200.000 EUR mittlerer Kaufpreis für Reihenendhäuser wurden in Erfurt und Jena gezahlt. Für im Durchschnitt unter 40.000 EUR waren diese Objekte im Saale-Orla-Kreis, im Kyffhäuserkreis und im Landkreis Greiz erhältlich (vgl. Diagramm 5-13).

Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenendhäuser in Thüringen liegt mit ca. 96.500 EUR rund 21 Prozent unter dem Vorjahreswert.

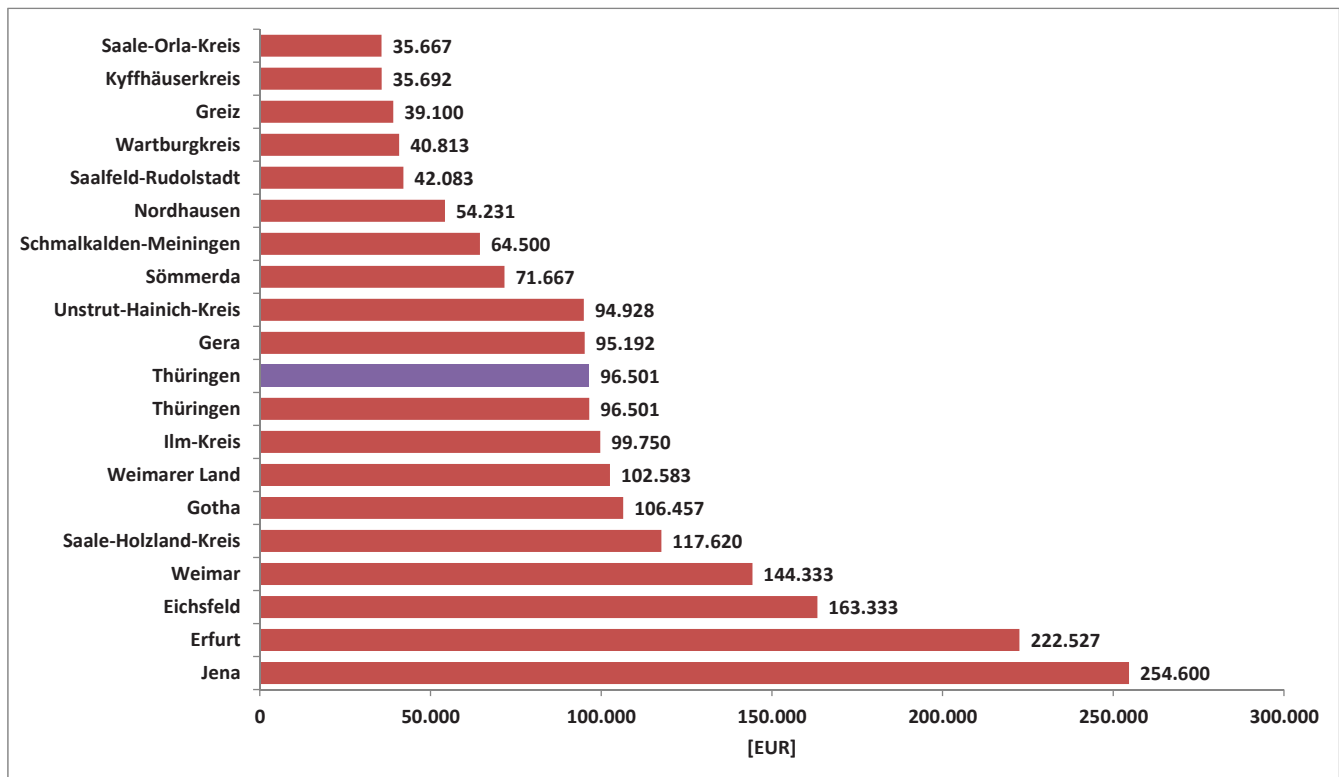


Diagramm 5-13: Kaufpreise für Reihenendhäuser nach Kreisen

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt Reihenendhäuser 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	66	24,5%	↑	3,0	16,0%	↑	2,5	28,0%	↑	49.049	27,1%	↑	374	36
1950-1989	39	8,3%	↑	4,4	3,6%	→	1,6	12,6%	↑	118.448	-4,0%	→	391	73
ab 1990 (ohne Neubauten)	35	-23,9%	↓	4,9	-20,4%	↓	1,1	-38,0%	↓	143.207	2,1%	→	289	71
Neubauten	3	-80,0%	↓	0,5	-87,3%	↓	0,1	-79,1%	↓	173.133	-40,5%	↓	312	97

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser reicht von rund 49.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 173.000 EUR für Neubauten (Baujahre ab 2012).

In Diagramm 5-14 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser für den Zeitraum 2004 bis 2013 dargestellt.

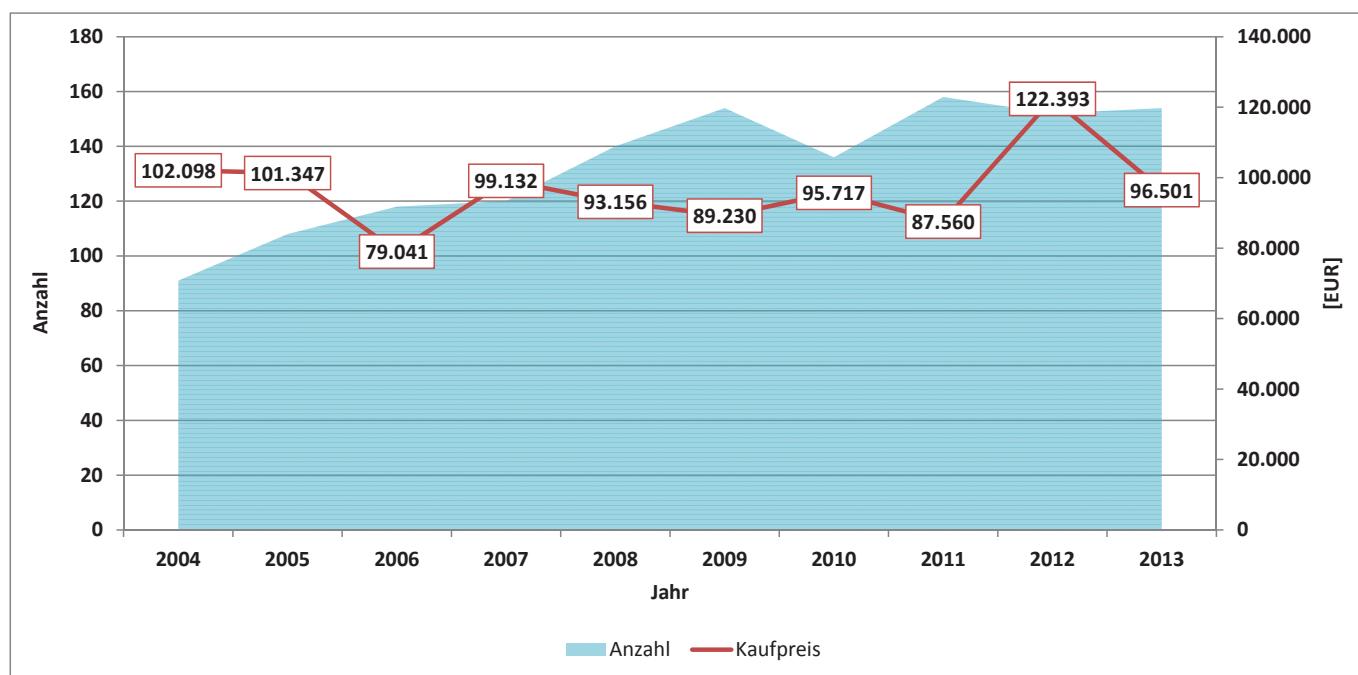


Diagramm 5-14: Anzahl und Kaufpreise für Reihenendhäuser für die Jahre 2004-2013

Mit 96.501 EUR entspricht der in 2013 erzielte Kaufpreis dem Zehnjahresmittel in Höhe von rund 96.600 EUR.

5.2.6 Villen

Im Jahr 2013 wurden in Thüringen insgesamt 49 Villen veräußert. Die durchschnittliche Grundstücksfläche lag bei rund 2.350 m² und der durchschnittliche Kaufpreis bei rund 333.000 EUR.

Die höchsten Durchschnittspreise wurden mit 720.000 EUR in Jena und 500.000 EUR in Erfurt erzielt. Die günstigsten Villen waren mit durchschnittlich 142.000 EUR bzw. 131.000 EUR im Saale-Holzland-Kreis und im Saale-Orla-Kreis am Markt erhältlich.

Mit acht Kauffällen wurden im Landkreis Gotha die meisten Villen verkauft; dabei ergab sich ein Durchschnittspreis von 325.500 EUR.

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	46.896	63.949	29.723	49.049
1950-1989	97.225	106.157	97.500	118.448
ab 1990 (ohne Neubauten)	177.879	164.601	149.207	143.207
Neubauten	284.206	206.550	k. A.	173.133

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 30.000 EUR für Reihenhäuser mit Baujahren vor 1949) bis zu ca. 284.000 EUR für die Neubauten (ab Baujahr 2012) von Ein- und Zweifamilienhäusern.

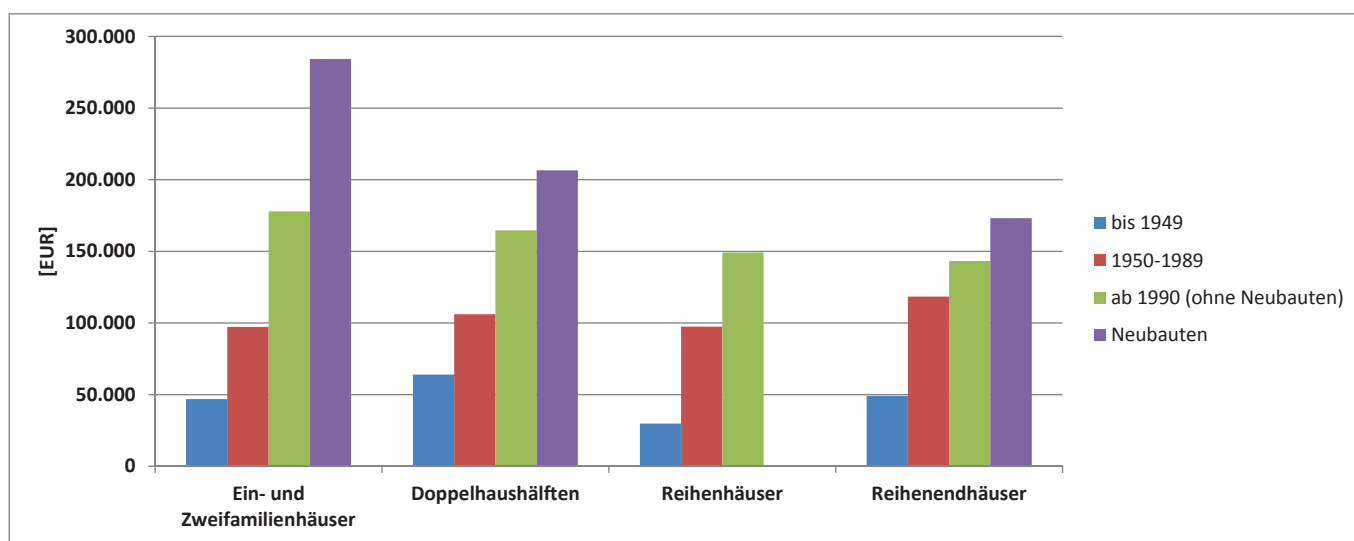


Diagramm 5-15: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

5.3 Mehrfamilienhäuser

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

Tabelle 5-21 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 2013 sowie die prozentuale Veränderung zum Vorjahr 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	29	20,8%	↑	28,3	53,6%	↑	12,5	-2,8%	→	1.880.875	190,4%	↑	6.359	60
Mehrfamilienhäuser	685	0,4%	→	132,3	-4,7%	→	79,2	37,4%	↑	199.565	-0,1%	→	904	70
Gesamt- ergebnis	714	1,1%	→	160,7	2,1%	→	91,7	30,1%	↑	243.236	15,7%	↑	1.046	70

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 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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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 fast unveränderter Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr, hat der Geldumsatz um 4,7 Prozent abgenommen. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um 37,4 Prozent auf 79,2 ha angestiegen.

Die höchsten Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden in Weimar mit ca. 381.000 EUR, in Jena mit ca. 394.000 EUR und in Erfurt mit ca. 460.000 EUR (vgl. Diagramm 5-16).

In den Landkreisen reicht die Spanne von rund 70.000 EUR im Landkreis Altenburger Land bis zu ca. 222.000 EUR im Ilm-Kreis (vgl. Abbildung 5-2).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 200.000 EUR für Mehrfamilienhäuser in Thüringen entspricht dem Vorjahresniveau.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	50	-15,3%	↓	3,7	-48,6%	↓	14,0	245,4%	↑	69.961	-45,3%	↓	3.572	46
Eichsfeld	2	-66,7%	↓	k. A.	k. A.		0,6	-70,5%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Eisenach	32	-15,8%	↓	4,3	-13,3%	↓	2,0	21,4%	↑	176.335	11,5%	↑	531	73
Erfurt	104	-18,8%	↓	45,1	-4,5%	→	5,6	-28,3%	↓	459.955	15,9%	↑	487	168
Gera	61	17,3%	↑	8,1	60,4%	↑	2,9	26,3%	↑	100.203	14,9%	↑	444	73
Gotha	63	0,0%	→	9,5	6,2%	↑	5,1	-0,7%	→	165.928	22,4%	↑	632	44
Greiz	31	-31,1%	↓	2,2	-30,8%	↓	3,4	-52,6%	↓	103.076	27,7%	↑	1.026	31
Hildburghausen	5	-50,0%	↓	0,6	-53,0%	↓	0,4	-81,8%	↓	109.667	-29,1%	↓	813	41
Ilm-Kreis	40	21,2%	↑	6,6	-29,2%	↓	3,6	59,5%	↑	222.468	34,9%	↑	607	61
Jena	38	-2,6%	→	15,9	-17,8%	↓	2,0	-10,1%	↓	393.718	-26,2%	↓	321	132
Kyffhäuserkreis	8	-11,1%	↓	1,0	3,5%	→	1,0	42,1%	↑	146.500	24,4%	↑	1.056	22
Nordhausen	15	87,5%	↑	1,8	110,0%	↑	1,3	49,7%	↑	162.650	34,3%	↑	865	48
Saale-Holzland-Kreis	22	-26,7%	↓	1,9	-33,4%	↓	1,5	-46,8%	↓	137.818	38,1%	↑	896	37
Saale-Orla-Kreis	39	25,8%	↑	3,4	125,6%	↑	15,5	230,3%	↑	87.392	3,0%	→	718	25
Saalfeld-Rudolstadt	41	86,4%	↑	5,0	114,6%	↑	8,5	391,2%	↑	117.463	5,6%	↑	1.025	41
Schmalkalden-Meiningen	18	157,1%	↑	1,9	74,5%	↑	1,6	30,9%	↑	111.606	-34,0%	↓	713	45
Sömmerda	8	300,0%	↑	0,8	108,4%	↑	1,0	431,3%	↑	123.000	-36,5%	↓	1.003	36
Sonneberg	8	-20,0%	↓	0,8	5,7%	↑	0,7	-63,6%	↓	153.667	275,7%	↑	609	35
Suhl	3	-40,0%	↓	0,1	-89,9%	↓	0,2	-49,2%	↓	41.187	-80,2%	↓	511	68
Unstrut-Hainich-Kreis	22	15,8%	↑	3,2	25,4%	↑	3,5	47,1%	↑	176.200	150,1%	↑	1.472	36
Wartburgkreis	18	200,0%	↑	2,2	414,4%	↑	1,3	114,3%	↑	146.385	28,3%	↑	561	44
Weimar	34	-5,6%	↓	11,6	7,8%	↑	2,7	44,7%	↑	380.952	19,8%	↑	501	99
Weimarer Land	23	-4,2%	→	1,8	-65,2%	↓	1,1	-45,8%	↓	78.897	44,5%	↑	471	41
Gesamt- ergebnis	685	0,4%	→	132,3	-4,7%	→	79,2	37,4%	↑	199.565	-0,1%	→	904	70

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

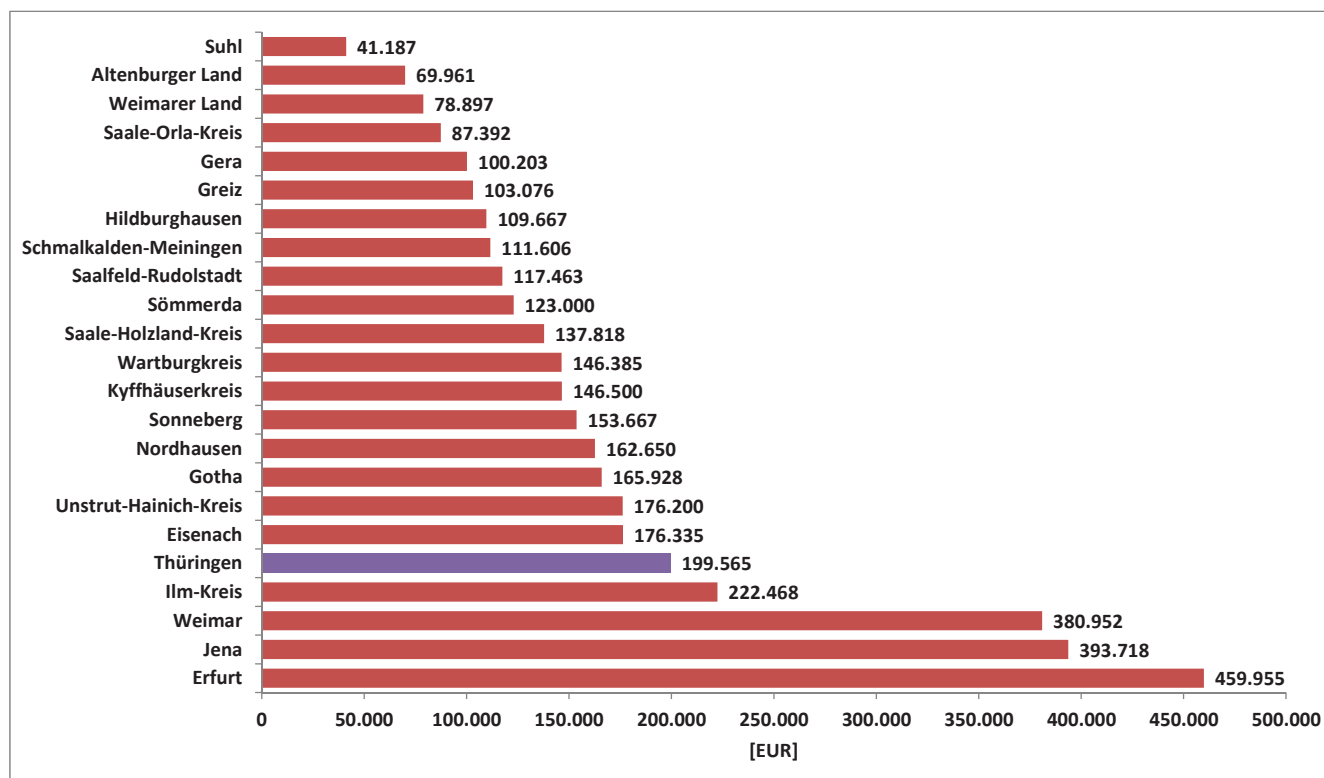


Diagramm 5-16: Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

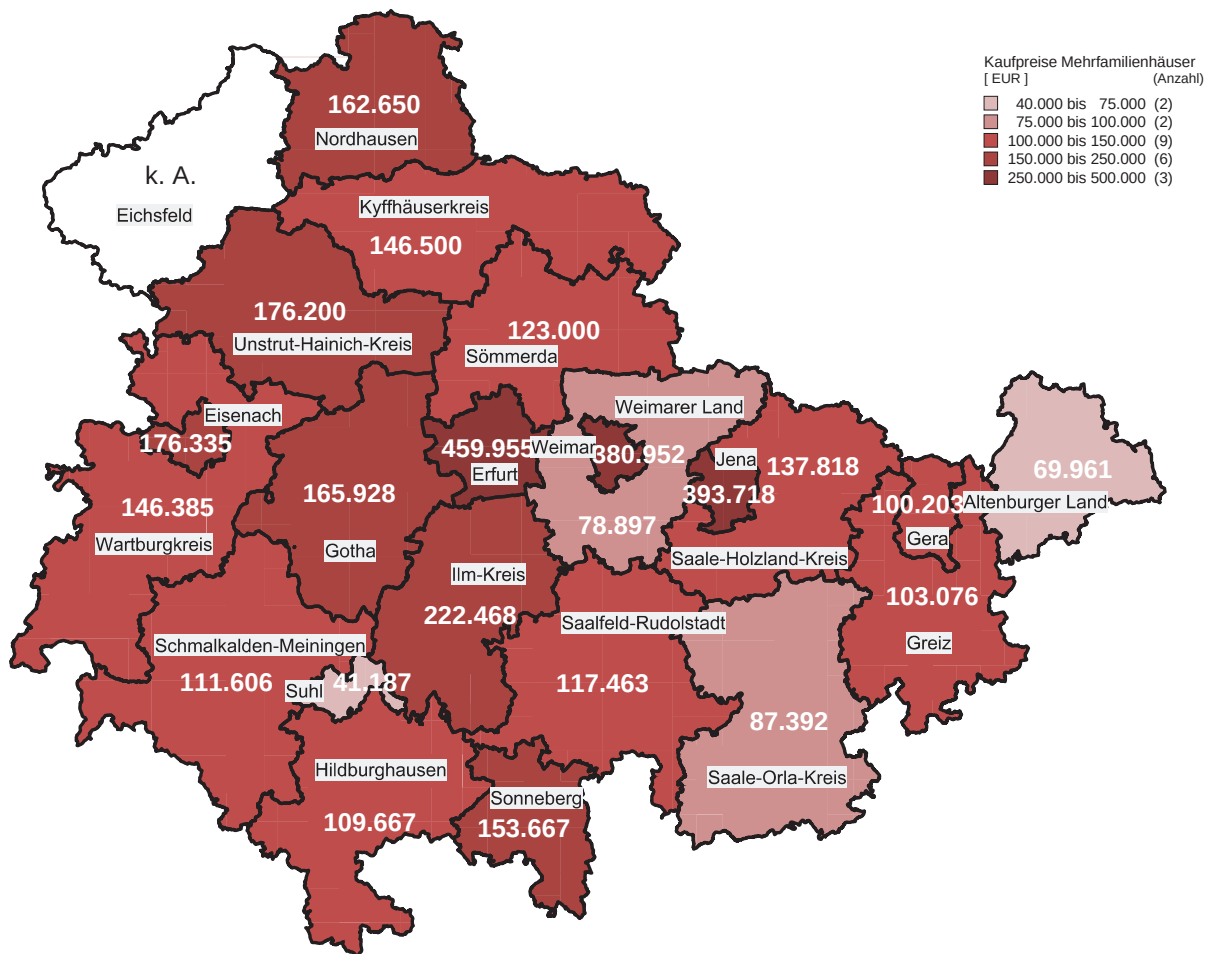


Abbildung 5-2: Karte mit Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt der 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	451	-4,0%	➡	78,7	8,3%	⬆	42,4	24,8%	⬆	165.375	10,0%	⬆	563	67
1950-1989	116	-7,9%	⬇	31,3	-11,5%	⬇	21,3	66,8%	⬆	261.227	-9,8%	⬇	1.966	90
ab 1990 (ohne Neubauten)	44	-30,2%	⬇	12,1	-47,2%	⬇	4,0	-45,8%	⬇	287.619	6,3%	⬆	765	53
Neubauten	7	600,0%	⬆	3,5	140,1%	⬆	0,41	756,3%	⬆	495.464	-65,6%	⬇	591	93

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser reicht von rund 165.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 495.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2012).

In Diagramm 5-17 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für den Zeitraum 2004 bis 2013 dargestellt.

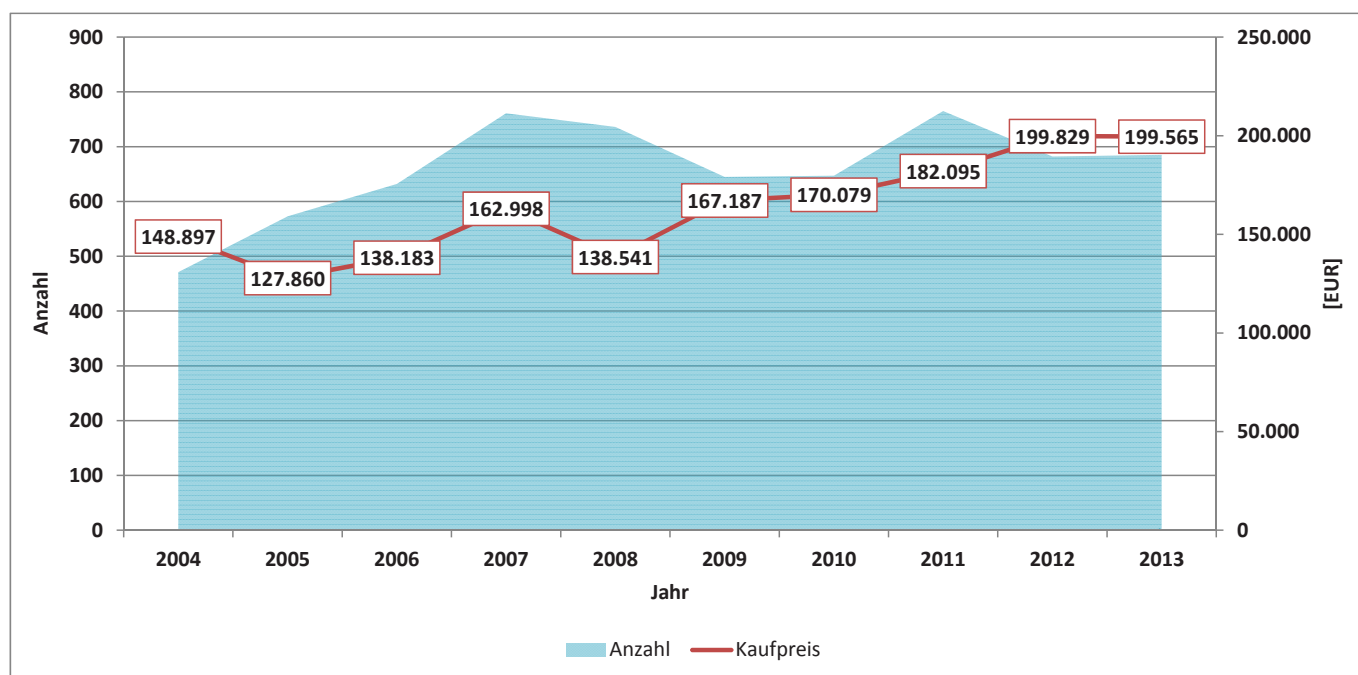


Diagramm 5-17: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2004-2013

Insgesamt ist über den gesamten Betrachtungszeitraum ein Anstieg der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Im Vergleich zu dem niedrigsten Wert in 2005 ist der aktuelle Kaufpreis um 71.705 EUR bzw. rund 56 Prozent gestiegen.

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	20	33,3%	↑	12,1	303,1%	↑	13,1	149,4%	↑	120.365	-42,1%	↓	3.299	24
Eichsfeld	1	-88,9%	↓	k. A.	k. A.		0,1	-97,6%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Eisenach	3	-66,7%	↓	3,1	-31,2%	↓	0,6	-65,3%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Erfurt	55	37,5%	↑	168,1	84,7%	↑	19,3	64,2%	↑	4.751.008	76,8%	↑	3.000	667
Gera	20	150,0%	↑	22,1	129,7%	↑	11,3	177,4%	↑	471.280	-65,7%	↓	3.800	90
Gotha	14	-50,0%	↓	45,2	142,4%	↑	29,4	23,3%	↑	4.870.406	489,6%	↑	26.383	30
Greiz	11	-31,3%	↓	2,7	-41,5%	↓	2,9	-74,8%	↓	103.240	-66,5%	↓	2.692	20
Hildburghausen	7	40,0%	↑	2,0	194,5%	↑	5,0	434,7%	↑	324.105	136,2%	↑	8.328	14
Ilm-Kreis	21	320,0%	↑	11,4	225,3%	↑	7,0	69,0%	↑	429.088	-38,8%	↓	3.039	43
Jena	9	50,0%	↑	33,5	69,9%	↑	3,5	111,3%	↑	3.692.800	-6,4%	↓	2.628	351
Kyffhäuserkreis	9	-35,7%	↓	4,0	16,9%	↑	1,9	-51,9%	↓	443.222	76,8%	↑	2.072	26
Nordhausen	10	-16,7%	↓	18,1	513,2%	↑	6,8	78,7%	↑	580.500	148,8%	↑	3.913	39
Saale-Holzland-Kreis	7	-58,8%	↓	5,0	-71,7%	↓	4,9	-65,1%	↓	814.833	152,7%	↑	6.783	28
Saale-Orla-Kreis	7	-46,2%	↓	9,7	508,3%	↑	3,7	-52,8%	↓	1.924.500	448,7%	↑	6.025	13
Saalfeld-Rudolstadt	14	133,3%	↑	5,2	424,8%	↑	3,8	232,8%	↑	431.940	165,0%	↑	2.287	42
Schmalkalden-Meiningen	13	30,0%	↑	8,1	3,2%	→	5,4	-47,4%	↓	737.197	-32,5%	↓	4.315	39
Sömmerda	8	-20,0%	↓	1,1	-81,6%	↓	5,3	19,5%	↑	137.833	-79,4%	↓	3.587	24
Sonneberg	6	-33,3%	↓	2,4	119,8%	↑	6,0	118,3%	↑	533.717	264,1%	↑	3.690	50
Suhl	6	0,0%	→	5,5	3,0%	→	2,3	105,1%	↑	921.761	-0,3%	→	3.874	127
Unstrut-Hainich-Kreis	5	-58,3%	↓	0,1	-97,5%	↓	3,4	75,9%	↑	k. A.	k. A.	↓	k. A.	k. A.
Wartburgkreis	13	160,0%	↑	2,7	1800,0%	↑	5,3	643,8%	↑	232.691	555,5%	↑	3.433	20
Weimar	10	11,1%	↑	24,3	568,5%	↑	7,9	482,7%	↑	2.790.500	639,7%	↑	8.419	116
Weimarer Land	14	75,0%	↑	1,6	-0,4	↓	2,7	-42,3%	↓	95.875	-49,9%	↓	2.135	30
Gesamt- ergebnis	283	4,0%	→	388,2	81,6%	↑	151,8	20,9%	↑	1.548.317	75,0%	↑	4.695	157
ohne Handelsimmobilien	158	-10,2%	↓	146,4	69,1%	↑	54,2	-11,2%	↓	1.145.778	91,3%	↑	2.625	221
Handelsimmobilien	125	30,2%	↑	241,8	90,1%	↑	97,6	51,4%	↑	2.039.326	51,8%	↑	7.219	80

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

Bei einem leichten Anstieg der Gesamtzahl der verkauften Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr haben der Geldumsatz in 2013 um fast 82 Prozent und die umgesetzten Flächen um rund 21 Prozent zugenommen.

Für Handelsimmobilien wurden in 2013 durchschnittlich rund 2,04 Millionen EUR gezahlt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um fast 52 Prozent.

Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Handelsimmobilien) von rund 1,15 Millionen EUR entspricht sogar einer Steigerung um rund 91 Prozent.

Mit ca. 4,9 bzw. fast 4,8 Millionen EUR wurden im Landkreis Gotha und in der Landeshauptstadt die höchsten Durchschnittspreise gezahlt. (vgl. Diagramm 5-18).

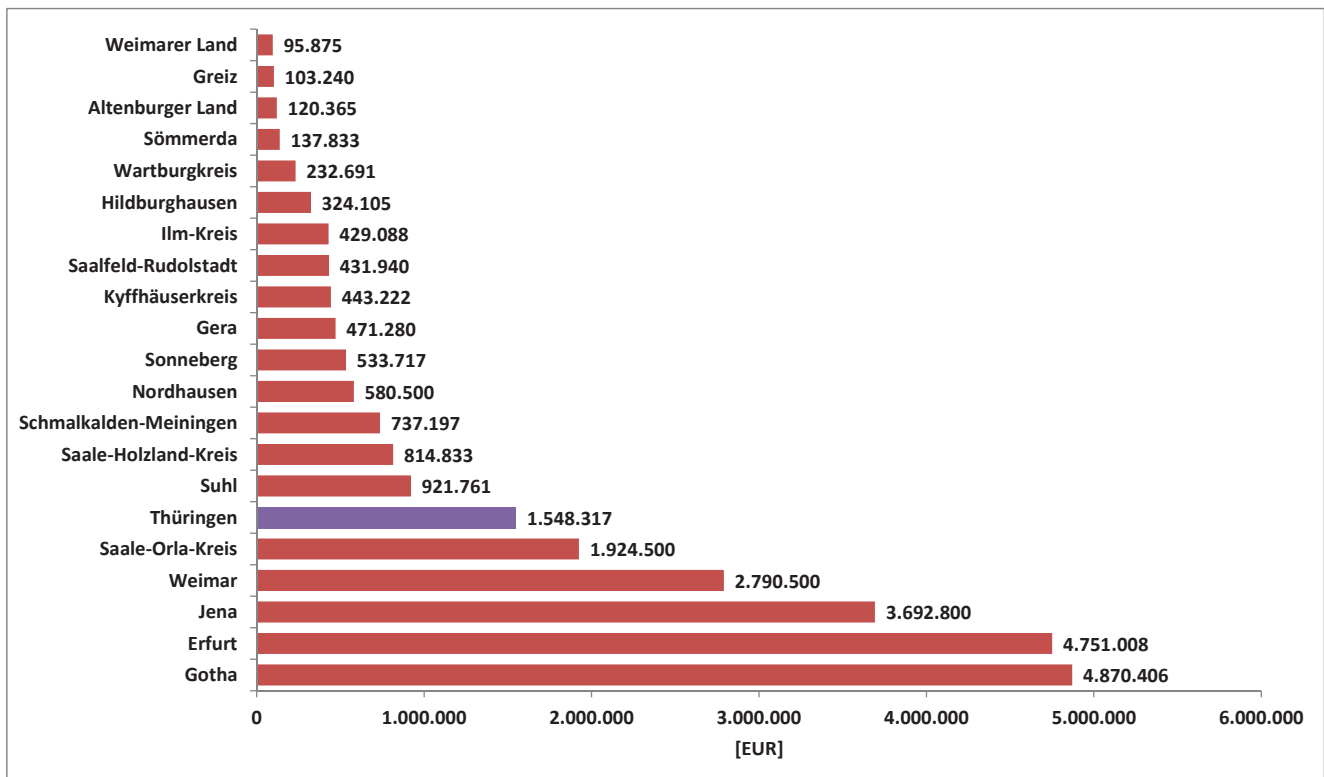


Diagramm 5-18: Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen

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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	22	29,4%	↑	12,7	130,4%	↑	26,5	29,3%	669.878	65,4%	14.464	21
Eichsfeld	27	80,0%	↑	7,2	83,1%	↑	26,4	194,0%	265.486	-1,5%	10.254	13
Eisenach	9	80,0%	↑	2,2	-36,3%	↓	7,7	183,6%	175.308	54,8%	1.837	45
Erfurt	32	-17,9%	↓	23,9	166,4%	↑	29,7	44,1%	1.076.163	296,1%	12.635	58
Gera	13	-43,5%	↓	2,4	-83,9%	↓	18,1	-11,0%	119.825	-83,9%	16.665	39
Gotha	30	-21,1%	↓	10,0	191,2%	↑	33,8	64,5%	327.119	226,1%	5.738	25
Greiz	41	24,2%	↑	4,2	168,1%	↑	40,2	111,3%	107.543	107,1%	6.470	14
Hildburghausen	17	-22,7%	↓	4,5	-82,9%	↓	17,4	-34,6%	301.585	-15,4%	9.480	12
Ilm-Kreis	26	73,3%	↑	9,2	126,0%	↑	20,7	269,1%	164.159	13,7%	5.813	32
Jena	9	80,0%	↑	14,1	73,2%	↑	3,2	-13,5%	1.603.500	-16,5%	3.216	77
Kyffhäuserkreis	16	-27,3%	↓	3,1	7,2%	↑	14,8	37,7%	30.389	-79,1%	4.661	9
Nordhausen	17	-22,7%	↓	2,1	-42,8%	↓	21,3	62,7%	142.224	8,0%	11.896	16
Saale-Holzland-Kreis	35	9,4%	↑	10,0	41,7%	↑	62,0	177,5%	329.488	54,4%	22.698	19
Saale-Orla-Kreis	26	-3,7%	→	6,2	-10,5%	↓	21,4	26,4%	261.527	-30,8%	7.658	20
Saalfeld-Rudolstadt	25	-13,8%	↓	1,9	-43,1%	↓	31,4	90,2%	101.746	-33,9%	4.300	13
Schmalkalden-Meiningen	26	-31,6%	↓	6,4	-72,7%	↓	15,4	-54,2%	166.274	-76,9%	5.062	25
Sömmerda	17	21,4%	↑	2,4	-84,4%	↓	7,3	-35,7%	170.918	-32,5%	4.953	18
Sonneberg	13	85,7%	↑	8,8	1379,9%	↑	12,4	151,0%	1.083.201	1175,0%	8.695	16
Suhl	2	k. A.	↓	k. A.	k. A.		0,7	-92,7%	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	28	-22,2%	↓	3,7	44,0%	↑	20,4	-0,2%	167.347	169,7%	5.761	20
Wartburgkreis	27	-20,6%	↓	3,5	-41,8%	↓	21,6	-21,4%	128.827	-39,9%	6.391	14
Weimar	8	-11,1%	↓	2,2	11,7%	↑	4,7	108,4%	272.600	83,4%	4.538	36
Weimarer Land	14	-33,3%	↓	5,6	-23,3%	↓	12,7	-48,6%	505.012	60,5%	10.335	22
Gesamt- ergebnis	480	-5,7%	↓	146,9	-10,8%	↓	469,7	29,7%	332.622	15,9%	8.803	23
Gewerbe	394	-7,7%	↓	109,3	25,4%	↑	314,5	24,6%	291.432	39,5%	7.340	23
Industrie Produktion	86	4,9%	→	37,6	-51,5%	↓	155,2	41,7%	537.794	-20,8%	16.092	23

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

Bei einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr der Kaufvertragsanzahl um 5,7 Prozent und des Geldumsatzes um fast 11 Prozent, hat der Flächenumsatz bei den Gewerbe- und Industriegebäuden um nahezu 30 Prozent zugenommen.

Der mittlere Kaufpreis ist im Vergleichszeitraum um fast 16 Prozent auf 332.622 EUR angewachsen.

Der höchste Durchschnittspreis wurde mit rund 1,6 Millionen EUR in Jena erzielt (vgl. Diagramm 5-19).

Unter einem mittleren Kaufpreis von 110.000 EUR wechselten Gewerbe- und Industriegebäude im Kyffhäuserkreis sowie in den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt und Greiz den Eigentümer (vgl. Abbildung 5-3).

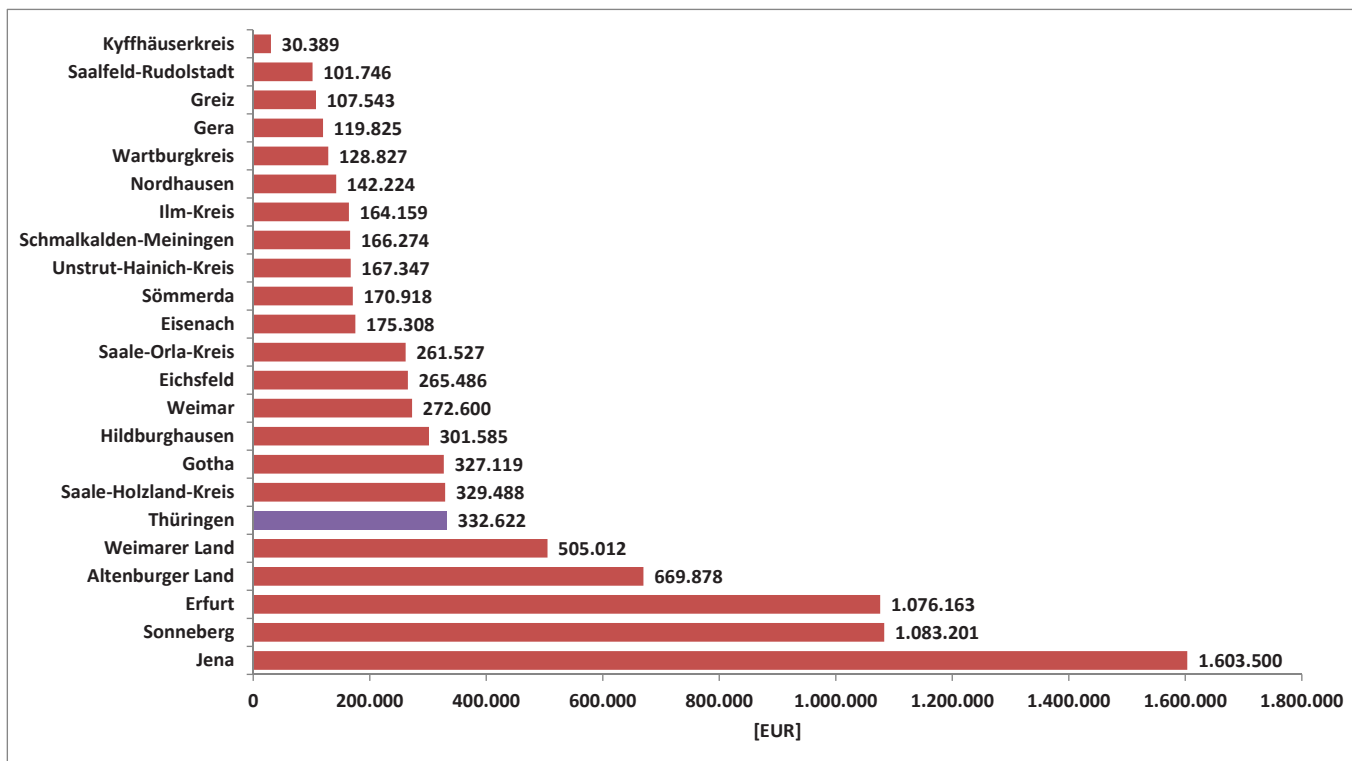


Diagramm 5-19: Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

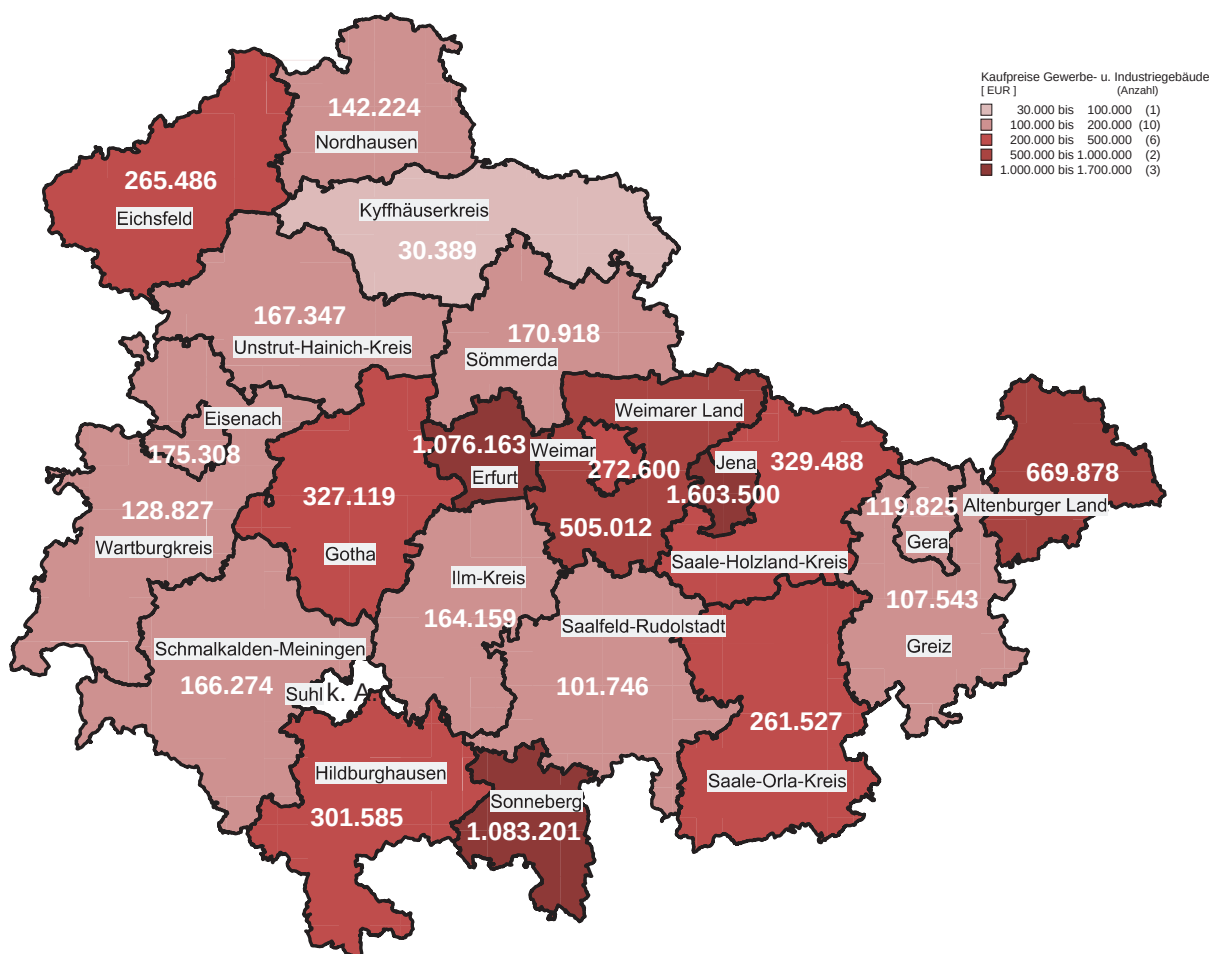


Abbildung 5-3: Karte mit Kaufpreisen für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

5.6 Weekend- und Ferienhäuser

Für Weekend- und Ferienhäuser weist Tabelle 5-26 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2012 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	11	0,0%	→	0,1	1,1%	→	0,6	-21,9%	↓	5.423	-7,3%	↓	516
Eichsfeld	13	-45,8%	↓	0,1	-74,4%	↓	0,8	-72,0%	↓	11.341	-46,0%	↓	713
Eisenach	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Erfurt	3	50,0%	↑	0,2	272,1%	↑	0,2	71,4%	↑	67.000	211,6%	↑	579
Gera	17	-29,2%	↓	0,2	-39,0%	↓	1,3	-27,7%	↓	9.669	-11,0%	↓	781
Gotha	36	-21,7%	↓	0,8	8,0%	↑	3,9	-28,3%	↓	21.855	30,6%	↑	1.083
Greiz	24	-25,0%	↓	0,3	-38,6%	↓	3,1	-58,9%	↓	11.214	-31,1%	↓	1.342
Hildburghausen	15	-28,6%	↓	0,4	-17,6%	↓	1,0	-30,7%	↓	18.203	-10,6%	↓	657
Ilm-Kreis	37	-19,6%	↓	0,7	-30,0%	↓	3,5	-8,7%	↓	18.197	-12,3%	↓	945
Jena	10	-9,1%	↓	0,3	-42,9%	↓	3,1	77,5%	↑	33.950	-37,0%	↓	3.085
Kyffhäuserkreis	11	-42,1%	↓	0,3	-7,9%	↓	1,4	-53,0%	↓	14.060	-11,6%	↓	884
Nordhausen	30	25,0%	↑	0,5	33,0%	↑	4,0	26,8%	↑	16.924	4,6%	→	1.377
Saale-Holzland-Kreis	39	21,9%	↑	0,5	67,9%	↑	5,5	9,2%	↑	13.419	44,4%	↑	1.435
Saale-Orla-Kreis	28	-12,5%	↓	0,7	-30,3%	↓	3,3	-22,8%	↓	25.724	-20,1%	↓	1.154
Saalfeld-Rudolstadt	55	-1,8%	→	0,6	-31,7%	↓	7,3	-14,9%	↓	10.905	-29,5%	↓	1.377
Schmalkalden-Meiningen	21	-30,0%	↓	0,8	5,1%	↑	3,5	-5,0%	→	41.135	50,2%	↑	1.721
Sömmerda	3	50,0%	↑	0,0	142,5%	↑	0,1	85,2%	↑	15.500	55,0%	↑	484
Sonneberg	4	-20,0%	↓	0,2	238,7%	↑	0,4	-26,1%	↓	39.038	284,6%	↑	1.012
Suhl	17	0,0%	→	0,3	43,2%	↑	1,6	-28,9%	↓	14.817	51,2%	↑	866
Unstrut-Hainich-Kreis	21	250,0%	↑	0,2	217,7%	↑	1,5	134,3%	↑	12.170	-17,2%	↓	678
Wartburgkreis	14	-60,0%	↓	0,2	-66,3%	↓	1,6	-68,8%	↓	16.857	-18,3%	↓	1.108
Weimar	3	-62,5%	↓	0,2	-57,5%	↓	0,3	-68,8%	↓	56.667	11,8%	↑	908
Weimarer Land	3	-76,9%	↓	0,1	-52,9%	↓	0,5	-28,7%	↓	32.833	104,0%	↑	1.829
Gesamt- ergebnis	415	-16,8%	↓	7,6	-19,6%	↓	48,6	-24,4%	↓	18.112	-4,9%	→	1.175

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

Insgesamt ist der Markt der Weekend- und Ferienhäuser im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Die gilt sowohl für die Anzahl als auch für den Geld- und Flächenumsatz.

Die höchsten Kaufpreise für Weekend- und Ferienhäuser wurden in Weimar (56.667 EUR) und Erfurt (67.000 EUR) erzielt (vgl. Diagramm 5-20).

Für unter 10.000 EUR wechselten Weekend- und Ferienhäuser in im Landkreis Altenburger Land und in Gera den Besitzer (vgl. Abbildung 5-4).

Der durchschnittliche Kaufpreis von 18.112 EUR für Weekend- und Ferienhäuser in Thüringen entspricht einem Rückgang von fast 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

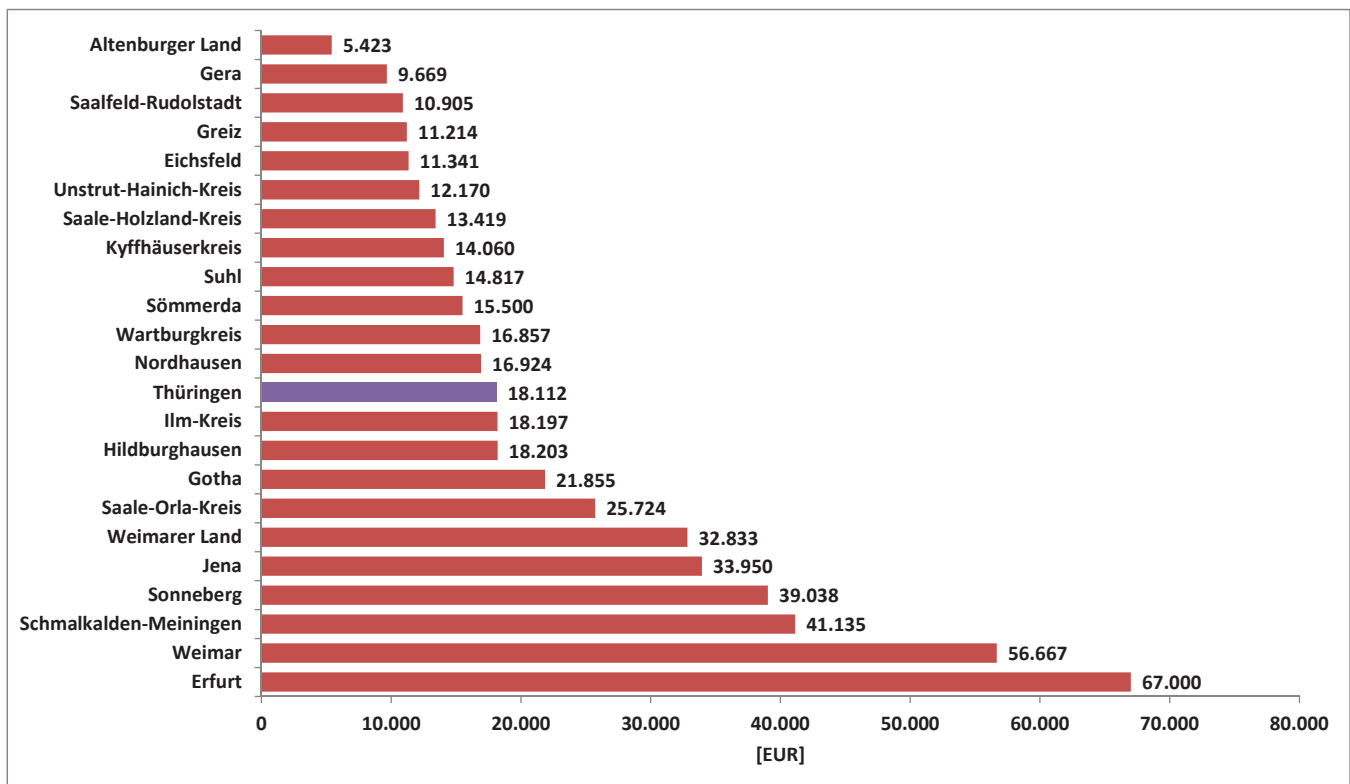


Diagramm 5-20: Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

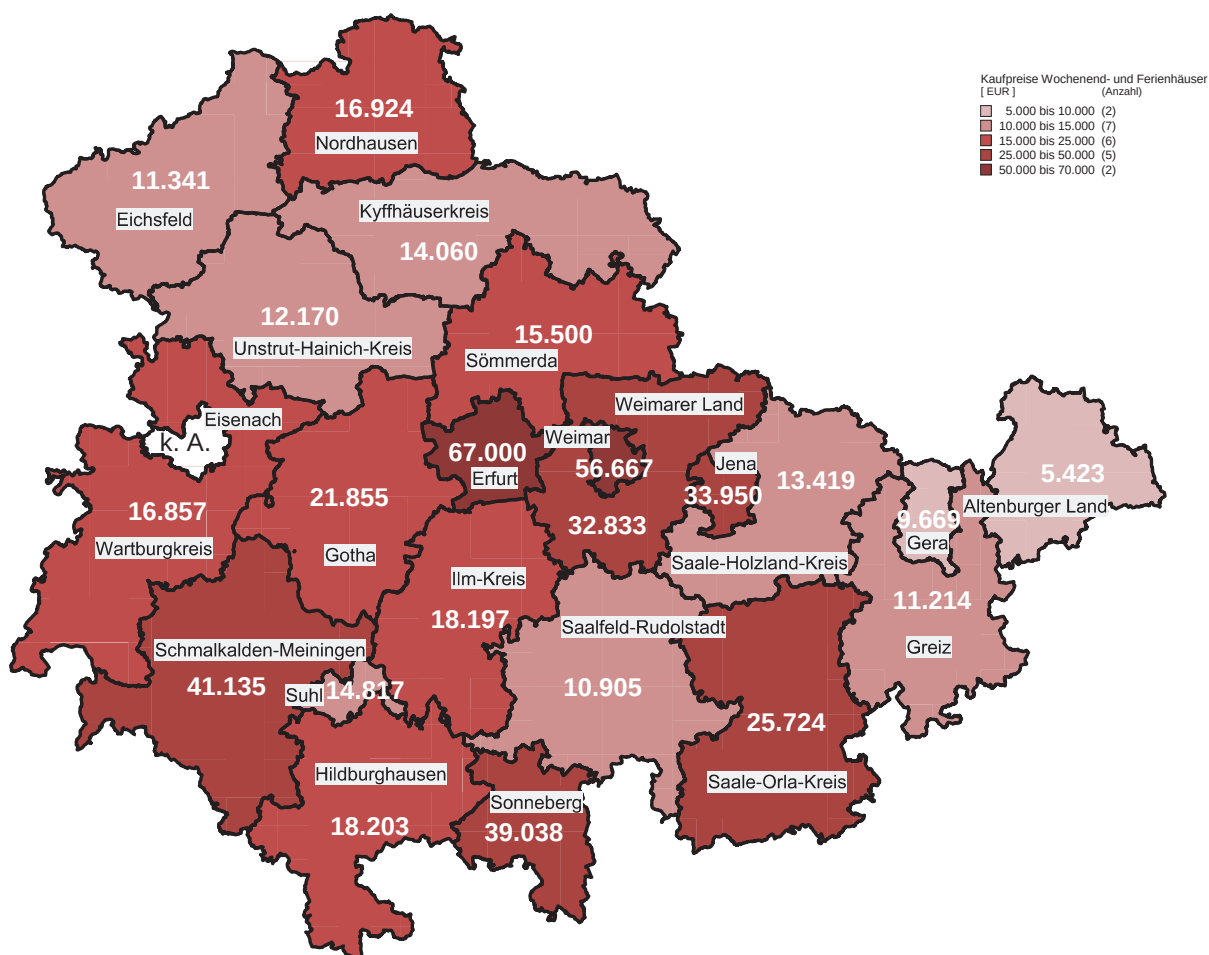


Abbildung 5-4: Karte mit Kaufpreisen für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-21 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für den Zeitraum 2004 bis 2013 dargestellt.

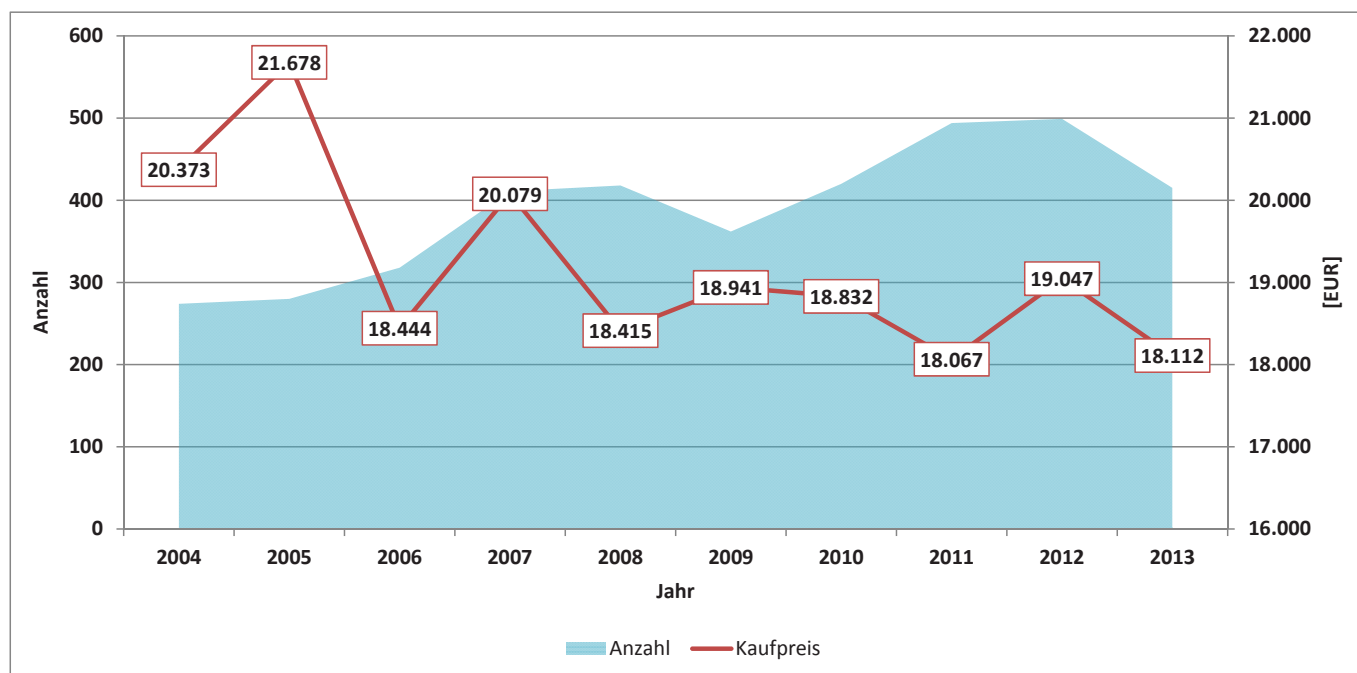


Diagramm 5-21: Anzahl und Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die Jahre 2004-2013

Die Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser zeigten in den Jahren von 2004 bis 2007 einen uneinheitlichen Verlauf. Seit 2008 ist jedoch ein relativ konstantes Niveau erkennbar.

Der Kaufpreis des Jahres 2013 liegt ca. 5,7 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von rund 19.200 EUR.

6 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

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

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

Gemeinschaftliches Eigentum 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 2009 bis 2013 ist aus Tabelle 6-1 zu entnehmen.

Für das Jahr 2013 werden außerdem die prozentualen Anteile der Umsätze auf das „Wohnungseigentum“ und das „Teileigentum“ sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Trotz eines leichten Rückganges gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Prozent, ist die Anzahl der Verträge in den letzten fünf Jahren um insgesamt 20,5 Prozent angestiegen und bewegt sich seit 2011 auf einem gleich hohen Niveau.

Noch deutlicher wird diese Entwicklung bei den dazugehörigen Geldumsätzen. Diese sind seit 2009 von 204 Millionen EUR auf aktuell 304 Millionen EUR angewachsen; dies entspricht einer Zunahme von 49 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr wurden in 2013 nur 0,4 Prozent weniger Kaufverträge über Wohnungseigentum abgeschlossen; der Geldumsatz ist dabei um ca. 3 Prozent angestiegen.

Bei der Anzahl der Teileigentumsverträge betrug der Rückgang 12,6 Prozent mit einer gleichzeitigen Reduzierung des Geldumsatzes um 4,3 Prozent.

Mit 87 Prozent stellt das Wohnungseigentum den weitaus größten Teil der Kaufverträge in diesem Marktsegment; lediglich bei 13 Prozent wurde Teileigentum veräußert; ähnliche Zahlen ergeben sich bei den zugehörigen Geldumsätzen.

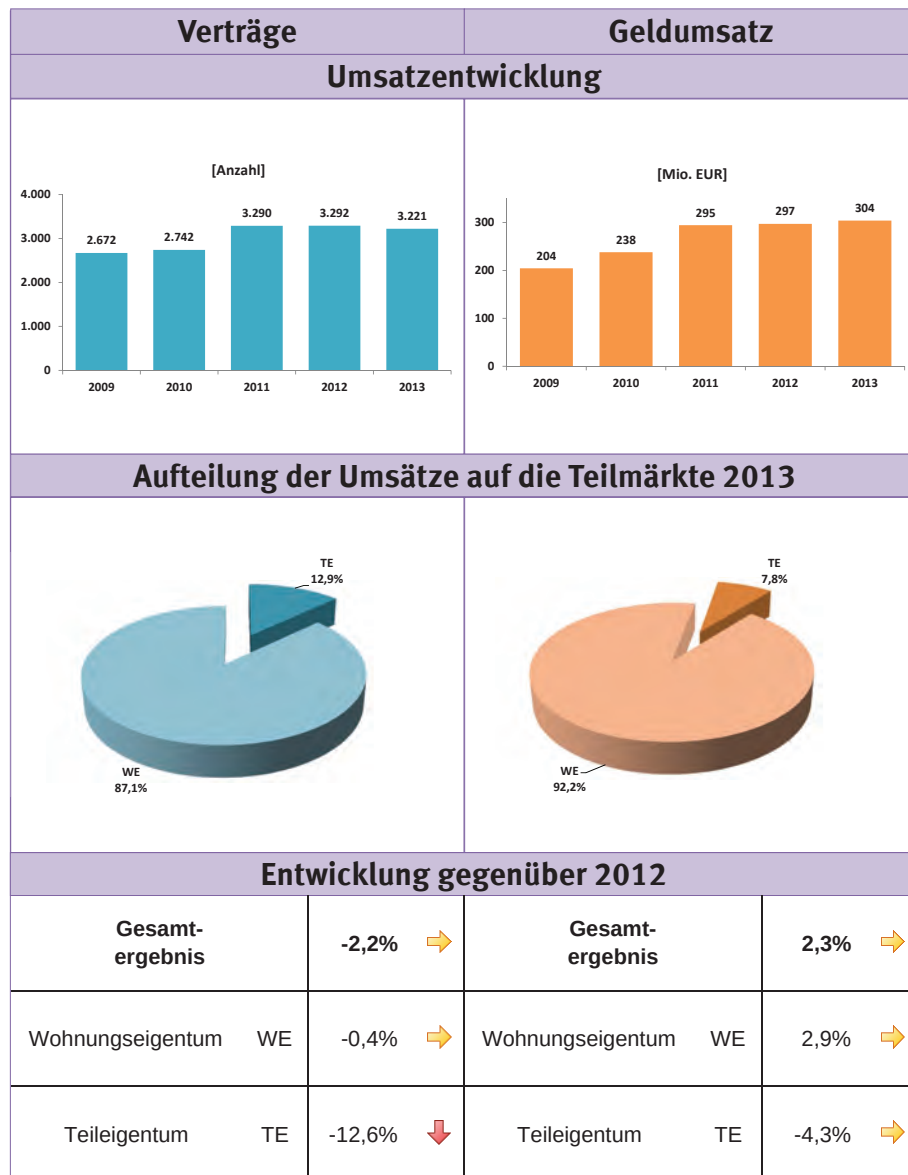


Tabelle 6-1: Umsatzübersicht für Wohnungs- und Teileigentum

6.1.2 Marktteilnehmer

Die Verteilung der Käufer und Verkäufer in die verschiedenen Gruppen spiegeln die Tabellen 6-2 und 6-3 sowie die Diagramme 6-1 und 6-2 wider.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Firmen	Bauträger	Wohnungs- gesellschaften	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Natürliche Personen	2.006	450	435	47	94	3.032
Sonstige	106	68	12	0	3	189
Gesamt- ergebnis	2.112	518	447	47	97	3.221

Tabelle 6-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei der überwiegenden Mehrheit der Käufer (94 Prozent) und Verkäufer (66 Prozent) handelt es sich um Privatpersonen.

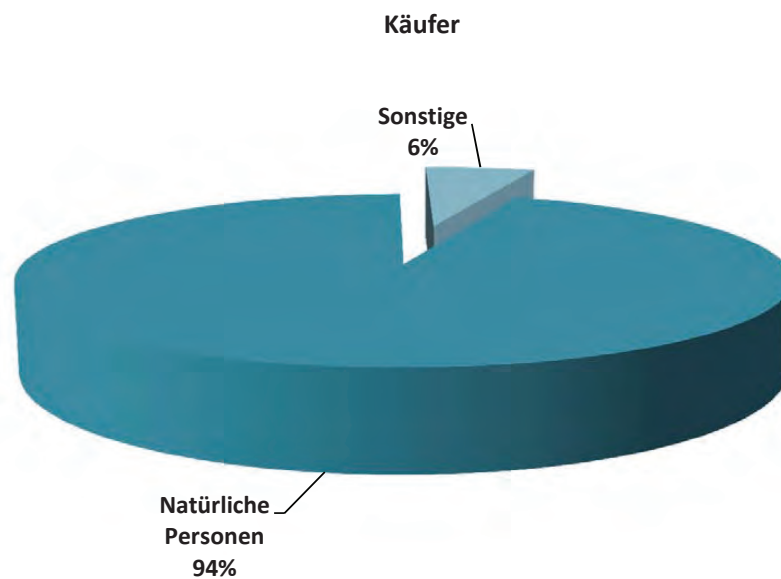


Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

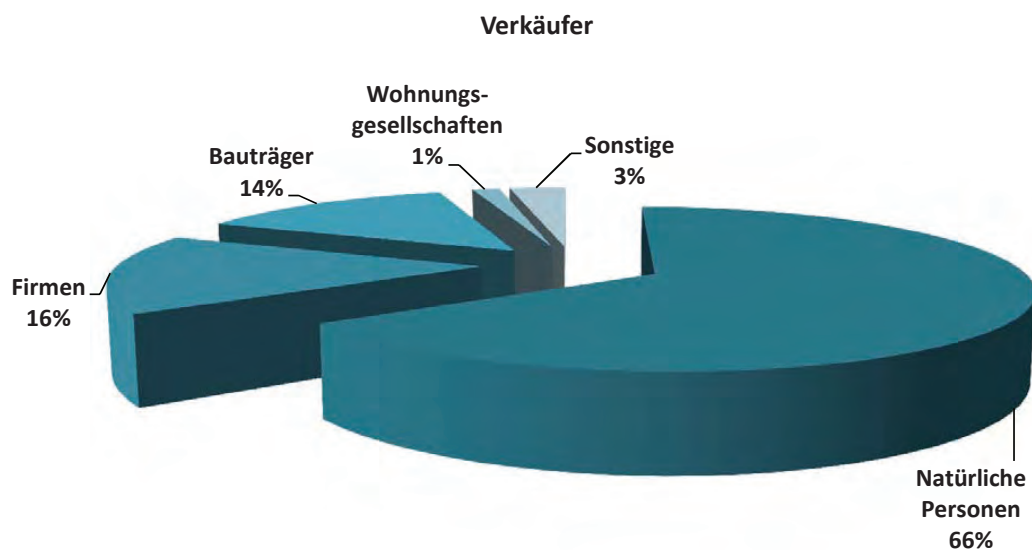


Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Die Betrachtung der Verkäufer bezogen auf die verschiedenen Teilmärkte liefert ein deutlich differenzierteres Bild.

So handelt es sich bei den „Erstverkäufen aus Neubau“ nur in 6 Prozent um Privatpersonen, bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ beträgt der Anteil schon 37 Prozent. Die größte Quote wird schließlich mit 80 Prozent bei den „Weiterverkäufen“ erreicht.

Verkäufer	Erstverkauf aus Neubau	Erstverkauf aus Umwandlung	Weiterverkauf	ohne Zuordnung	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	30	91	1.982	9	2.112
Firmen	114	61	343	0	518
Bauträger	350	75	22	0	447
Wohnungsgesellschaften	2	6	39	0	47
Sonstige	3	13	81	0	97
Gesamtergebnis	499	246	2.467	9	3.221

Tabelle 6-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Teilmärkten

6.1.3 Anzahl

In Tabelle 6-4 wird die Anzahl der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Landkreis	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	60	3,4%	→	8	60,0%	↑	68	7,9%	↑
Eichsfeld	23	-48,9%	↓	2	100,0%	↑	25	-45,7%	↓
Eisenach	87	16,0%	↑	8	100,0%	↑	95	20,3%	↑
Erfurt	760	-1,6%	→	166	-26,2%	↓	926	-7,1%	↓
Gera	229	2,7%	→	12	-67,6%	↓	241	-7,3%	↓
Gotha	139	0,0%	→	3	50,0%	↑	142	0,7%	→
Greiz	81	65,3%	↑	18	-18,2%	↓	99	39,4%	↑
Hildburghausen	26	-27,8%	↓	24	300,0%	↑	50	19,0%	↑
Ilm-Kreis	112	-13,2%	↓	4	-60,0%	↓	116	-16,5%	↓
Jena	357	0,3%	→	38	40,7%	↑	395	3,1%	→
Kyffhäuserkreis	40	53,8%	↑	4	100,0%	↑	44	57,1%	↑
Nordhausen	65	30,0%	↑	2	100,0%	↑	67	31,4%	↑
Saale-Holzland-Kreis	77	13,2%	↑	9	28,6%	↑	86	14,7%	↑
Saale-Orla-Kreis	41	-54,4%	↓	4	100,0%	↑	45	-51,1%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	87	-6,5%	↓	12	71,4%	↑	99	-1,0%	→
Schmalkalden-Meiningen	94	30,6%	↑	28	-57,6%	↓	122	-11,6%	↓
Sömmerda	49	6,5%	↑	2	100,0%	↑	51	8,5%	↑
Sonneberg	60	0,0%	→	8	33,3%	↑	68	3,0%	→
Suhl	53	47,2%	↑	10	233,3%	↑	63	61,5%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	42	-10,6%	↓	3	50,0%	↑	45	-8,2%	↓
Wartburgkreis	86	-5,5%	↓	25	316,7%	↑	111	14,4%	↑
Weimar	190	-1,0%	→	21	-25,0%	↓	211	-4,1%	→
Weimarer Land	47	-25,4%	↓	5	-16,7%	↓	52	-24,6%	↓
Gesamt- ergebnis	2.805	-0,4%	→	416	-12,6%	↓	3.221	-2,2%	→

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

Bei einem landesweiten leichten Rückgang der Vertragsanzahl des gesamten Marktes um 2,2 Prozent, erzielten die kreisfreie Stadt Suhl mit 61,5 Prozent und der Kyffhäuserkreis mit 57,1 Prozent die höchsten Zuwachsquoten. Mit rund 51 Prozent ist für den Saale-Orla-Kreis der stärkste Rückgang zu verzeichnen.

Bezüglich des Wohnungseigentums bewegt sich die Zahl der Verträge (2.805) nahezu auf Vorjahresniveau. Demgegenüber ist bei Verträgen über Teileigentum bei einer Gesamtzahl von 416 ein Rückgang um 12,6 Prozent aufgetreten.

Interessanter als die prozentualen Veränderungen dürften jedoch die absoluten Zahlen (vgl. Diagramm 6-3) sein.

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

Über 63 Prozent aller Verträge entfallen auf die kreisfreien Städte Erfurt, Jena, Gera und Weimar. Allein für Erfurt ist dabei ein Drittel des Vertragsaufkommens zu verzeichnen.

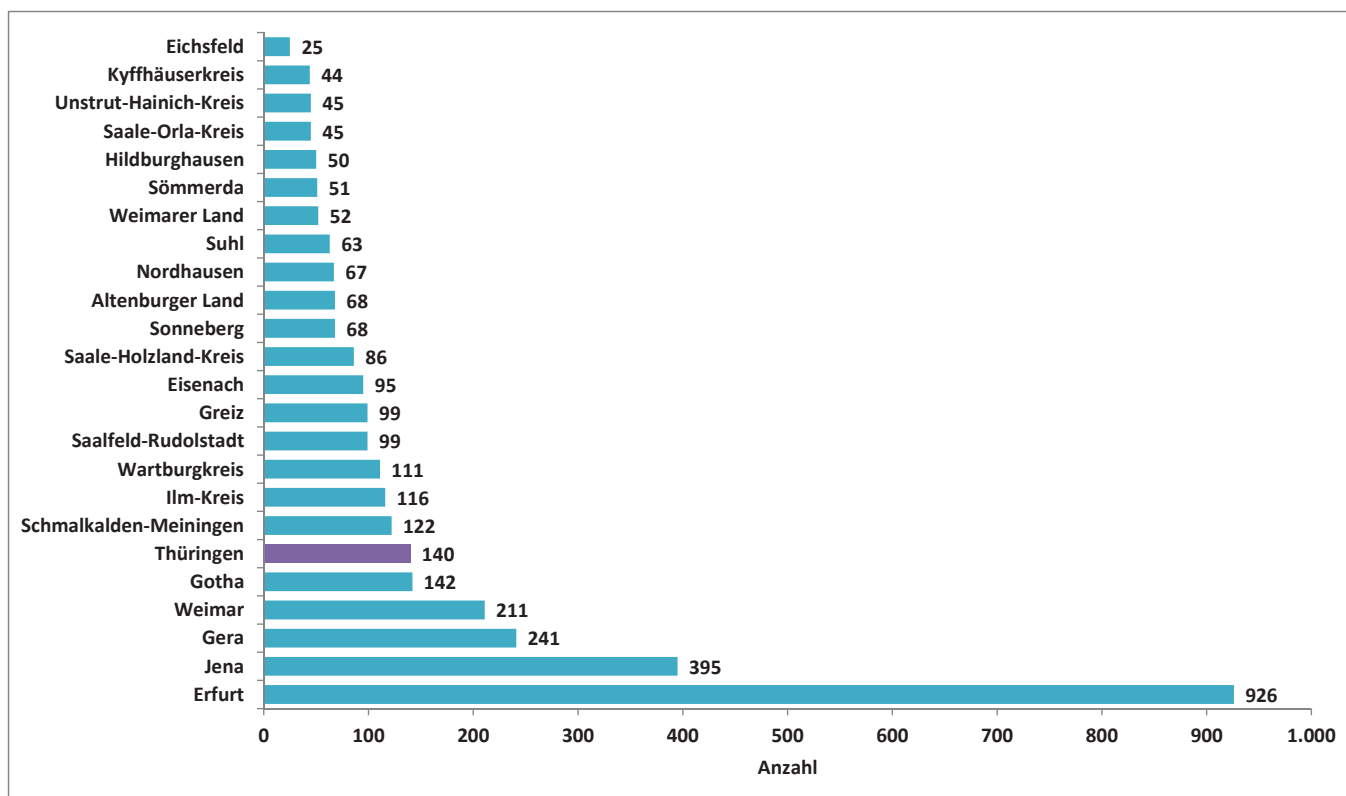


Diagramm 6-3: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen

6.1.4 Geldumsatz

In Tabelle 6-5 wird der durch Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum erzielte Geldumsatz in Millionen Euro je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Landkreis	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	2,5	-6,9%	↓	0,17	507,2%	↑	2,6	-1,6%	→
Eichsfeld	1,6	-61,5%	↓	k. A.	k. A.		1,8	-56,9%	↓
Eisenach	8,5	32,5%	↑	1,03	1068,8%	↑	9,5	46,6%	↑
Erfurt	103,4	-6,3%	↓	8,61	32,3%	↑	112,0	-4,2%	→
Gera	10,8	1,8%	→	0,78	455,4%	↑	11,5	7,7%	↑
Gotha	8,6	-29,8%	↓	0,13	1330,0%	↑	8,7	-28,8%	↓
Greiz	3,1	55,2%	↑	0,29	-44,8%	↓	3,4	34,2%	↑
Hildburghausen	1,4	-15,7%	↓	0,17	-70,8%	↓	1,5	-30,4%	↓
Ilm-Kreis	10,8	16,4%	↑	0,10	-89,2%	↓	10,9	7,2%	↑
Jena	53,6	9,9%	↑	2,53	22,8%	↑	56,1	10,4%	↑
Kyffhäuserkreis	1,9	41,4%	↑	0,08	-77,2%	↓	2,0	17,7%	↑
Nordhausen	3,8	15,2%	↑	k. A.	k. A.		4,0	15,2%	↑
Saale-Holzland-Kreis	4,9	20,7%	↑	0,14	-73,7%	↓	5,0	10,1%	↑
Saale-Orla-Kreis	1,8	-60,7%	↓	0,21	149,6%	↑	2,0	-56,9%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	6,3	1,8%	→	0,25	8,4%	↑	6,5	2,1%	→
Schmalkalden-Meiningen	8,3	94,6%	↑	3,04	-63,6%	↓	11,4	-10,0%	↓
Sömmerda	3,1	20,7%	↑	k. A.	k. A.		3,2	11,9%	↑
Sonneberg	3,4	16,5%	↑	0,14	-31,8%	↓	3,6	13,4%	↑
Suhl	3,5	39,6%	↑	0,57	-57,8%	↓	4,1	5,5%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	2,6	75,6%	↑	0,49	560,6%	↑	3,1	98,7%	↑
Wartburgkreis	5,2	1,1%	→	3,23	981,9%	↑	8,5	54,6%	↑
Weimar	26,9	21,8%	↑	0,87	-53,5%	↓	27,7	15,9%	↑
Weimarer Land	4,4	14,6%	↑	0,43	140,8%	↑	4,8	20,2%	↑
Gesamt- ergebnis	280,5	2,9%	→	23,77	-4,3%	→	304,3	2,3%	→

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

Bei einem leichten Anstieg des Gesamtgeldumsatzes um 2,3 Prozent, erzielten der Unstrut-Hainich-Kreis mit 98,7 Prozent, der Wartburgkreis mit 54,6 Prozent und die kreisfreie Stadt Eisenach mit 46,6 Prozent die höchsten Zuwächse. Mit fast 57 Prozent sind für den Landkreis Eichsfeld und den Saale-Orla-Kreis der stärkste prozentuale 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 allein 64 Prozent des Geldumsatzes in den kreisfreien Städten Erfurt, Jena, und Weimar erwirtschaftet. Der Markt in Erfurt macht dabei fast 37 Prozent des Gesamtumsatzes aus.

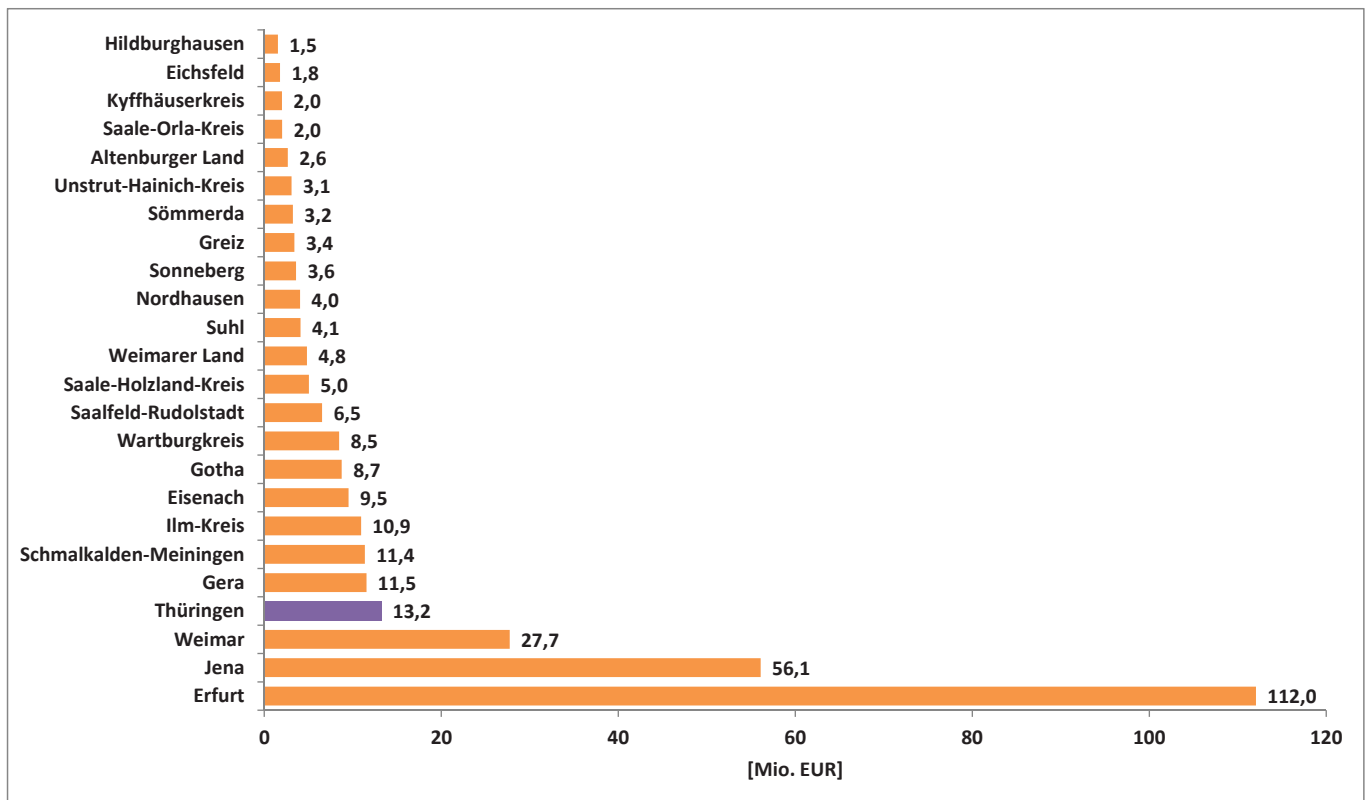


Diagramm 6-4: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen

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 2009 bis 2013 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

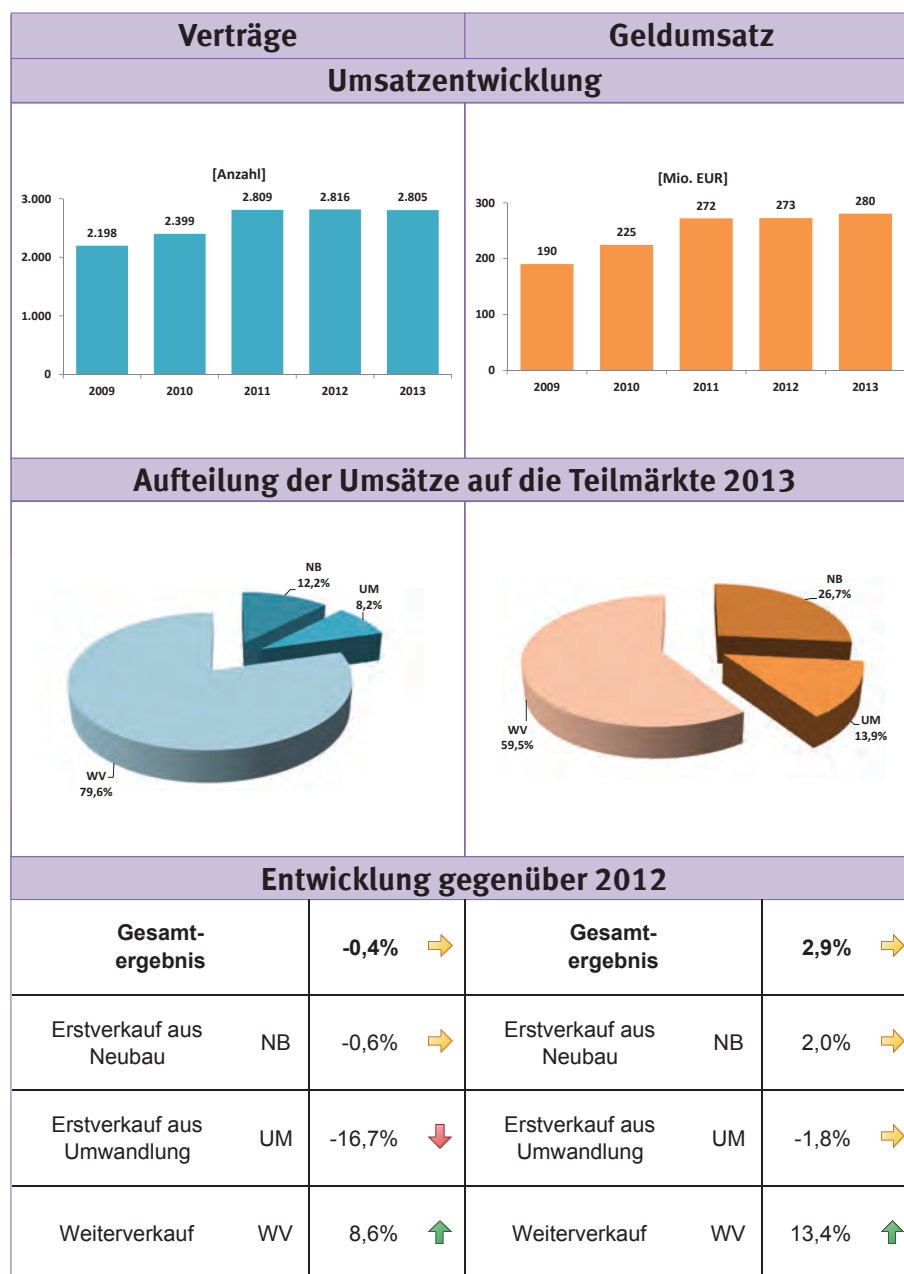


Tabelle 6-6: Umsatzübersicht für Wohnungseigentum

Die Vertragsanzahl für Wohnungseigentum bewegt sich in den letzten drei Jahren auf einem konstanten Niveau. Im Vergleich zu 2009 ist der aktuelle Umsatz um 27,6 Prozent gestiegen. Der dazugehörige Geldumsatz ist sogar von 190 Millionen EUR in 2009 auf 280 Millionen EUR in 2013 um über 47 Prozent angewachsen.

Bei einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr bei der Anzahl der Kaufverträge über „Erstverkauf aus Neubau“ ist der dazugehörige Geldumsatz um zwei Prozent gestiegen. Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ ist um 16,7 Prozent bei der Kaufvertragsanzahl und um 1,8 Prozent bei der umgesetzten Geldmenge zurückgegangen. Stärkere Zunahmen sowohl bei der Anzahl der Verträge (8,6 Prozent) als auch bei der Geldmenge (13,4 Prozent) sind für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ zu verzeichnen.

6.2.2 Zeitliche Entwicklung

Die unterschiedliche zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise des Wohnungseigentums nach den Teilmärkten wird in den Diagrammen 6-5 und 6-6 dargestellt.

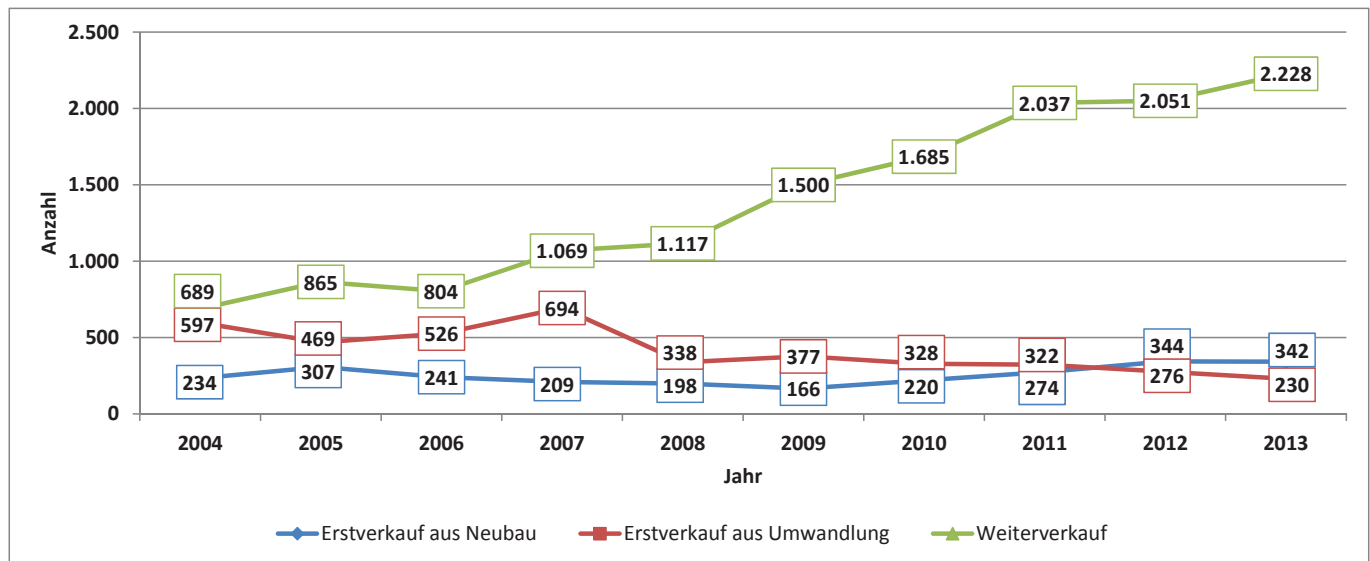


Diagramm 6-5: Anzahl Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2004-2013

Während bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ in den letzten 10 Jahren ein Rückgang um 61,5 Prozent festzustellen ist, haben die Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ um 46 Prozent und die der „Weiterverkäufe“ um ca. 223 Prozent zugenommen.

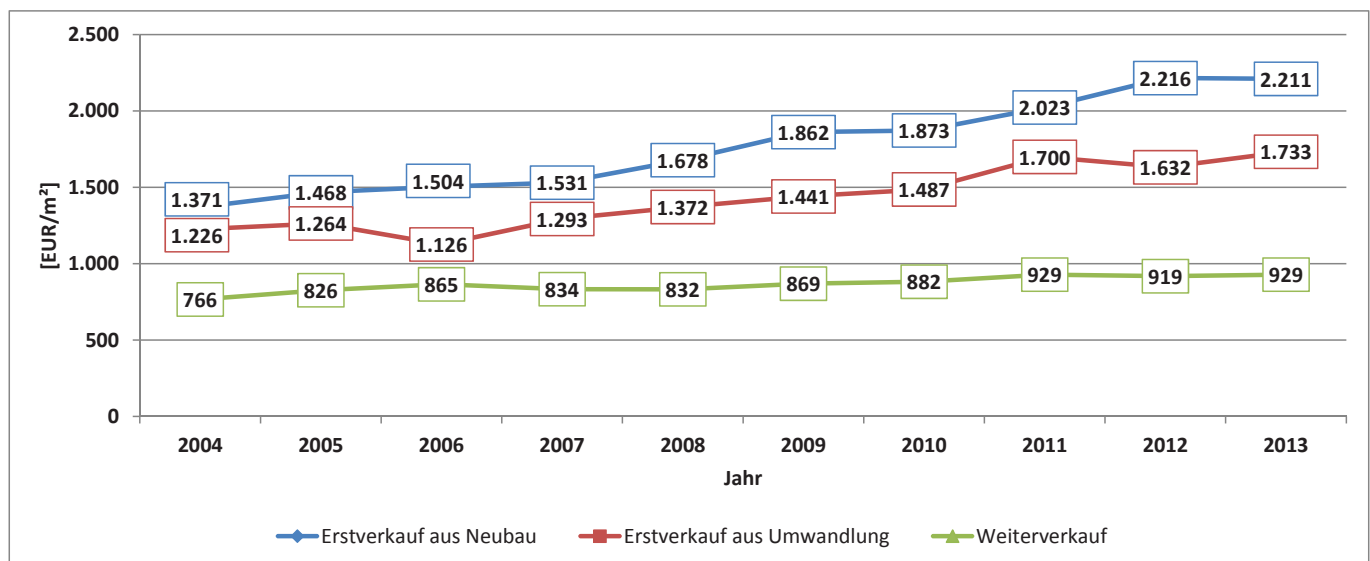


Diagramm 6-6: Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2004-2013

Hinsichtlich der Entwicklung der Kaufpreise ist festzustellen, dass die mittleren Quadratmeterpreise in den letzten zehn Jahren über alle Teilmärkte eine steigende Tendenz aufweisen. Am deutlichsten legten die Kaufpreise für „Erstverkäufe aus Neubau“ zu; von 1.371 EUR/m² in 2004 sind sie um über 61 Prozent auf 2.211 EUR/m² in 2013 gestiegen.

6.2.3 Auswertung nach Kreisen

Tabelle 6-7 weist die Anzahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum und den dazugehörigen Geldumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2013 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr aus.

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

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Wohnfläche [m²]
Altenburger Land	60	3,4%	→	2,5	-6,9%	↓	530	-12,9%	↓	71
Eichsfeld	23	-48,9%	↓	1,6	-61,5%	↓	939	-9,6%	↓	78
Eisenach	87	16,0%	↑	8,5	32,5%	↑	873	-14,2%	↓	86
Erfurt	760	-1,6%	→	103,4	-6,3%	↓	1.630	-5,1%	↓	80
Gera	229	2,7%	→	10,8	1,8%	→	664	-5,1%	↓	73
Gotha	139	0,0%	→	8,6	-29,8%	↓	690	-2,3%	→	69
Greiz	81	65,3%	↑	3,1	55,2%	↑	498	-15,0%	↓	75
Hildburghausen	26	-27,8%	↓	1,4	-15,7%	↓	737	18,5%	↑	72
Ilm-Kreis	112	-13,2%	↓	10,8	16,4%	↑	1.016	2,1%	→	85
Jena	357	0,3%	→	53,6	9,9%	↑	1.900	5,8%	↑	76
Kyffhäuserkreis	40	53,8%	↑	1,9	41,4%	↑	539	6,3%	↑	101
Nordhausen	65	30,0%	↑	3,8	15,2%	↑	647	4,6%	→	81
Saale-Holzland-Kreis	77	13,2%	↑	4,9	20,7%	↑	729	1,3%	→	71
Saale-Orla-Kreis	41	-54,4%	↓	1,8	-60,7%	↓	473	0,5%	→	61
Saalfeld-Rudolstadt	87	-6,5%	↓	6,3	1,8%	→	866	2,0%	→	80
Schmalkalden-Meiningen	94	30,6%	↑	8,3	94,6%	↑	702	10,3%	↑	79
Sömmerda	49	6,5%	↑	3,1	20,7%	↑	773	20,3%	↑	78
Sonneberg	60	0,0%	→	3,4	16,5%	↑	699	26,0%	↑	63
Suhl	53	47,2%	↑	3,5	39,6%	↑	895	4,5%	→	79
Unstrut-Hainich-Kreis	42	-10,6%	↓	2,6	75,6%	↑	644	17,3%	↑	83
Wartburgkreis	86	-5,5%	↓	5,2	1,1%	→	695	-13,8%	↓	78
Weimar	190	-1,0%	→	26,9	21,8%	↑	1.429	2,9%	→	84
Weimarer Land	47	-25,4%	↓	4,4	14,6%	↑	954	20,8%	↑	89
Gesamt- ergebnis	2.805	-0,4%	→	280,5	2,9%	→	1.172	-1,2%	→	78

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

Im Gesamtergebnis gab es im Jahr 2013 bei der Vertragsanzahl, dem Geldumsatz und den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen nur relativ geringe Veränderungen zu den Vorjahreswerten.

In den kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar wurden 66 Prozent des Geldumsatzes erwirtschaftet. Fast 37 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf die Landeshauptstadt Erfurt.

Die höchsten Durchschnittspreise pro Quadratmeter werden in Jena (1.900 EUR/m²), Erfurt (1.630 EUR/m²) und Weimar (1.429 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 6-7).

Für unter 500 EUR je Quadratmeter ist Wohnungseigentum im Landkreis Greiz sowie im Saale-Orla-Kreis am preisgünstigsten zu erwerben (vgl. Abbildung 6-1).

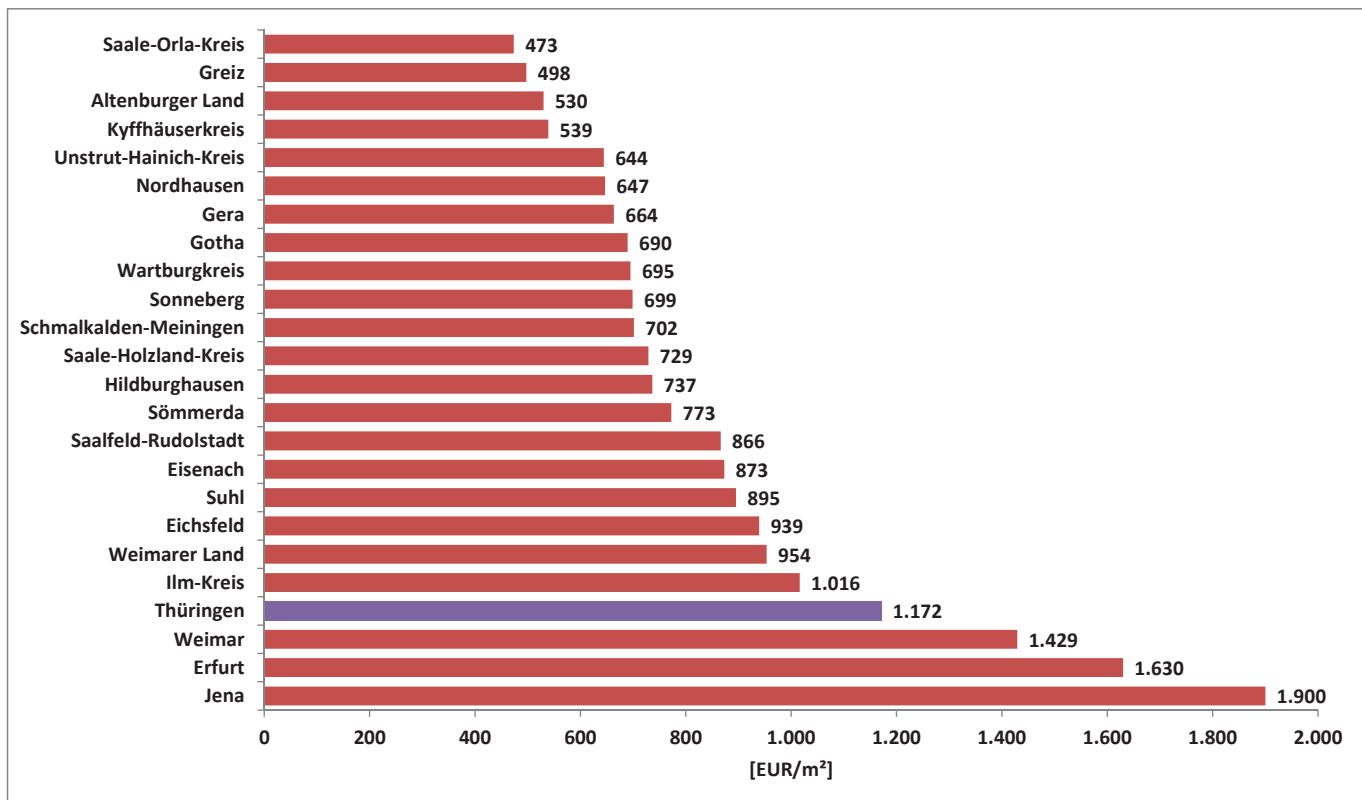


Diagramm 6-7: Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen

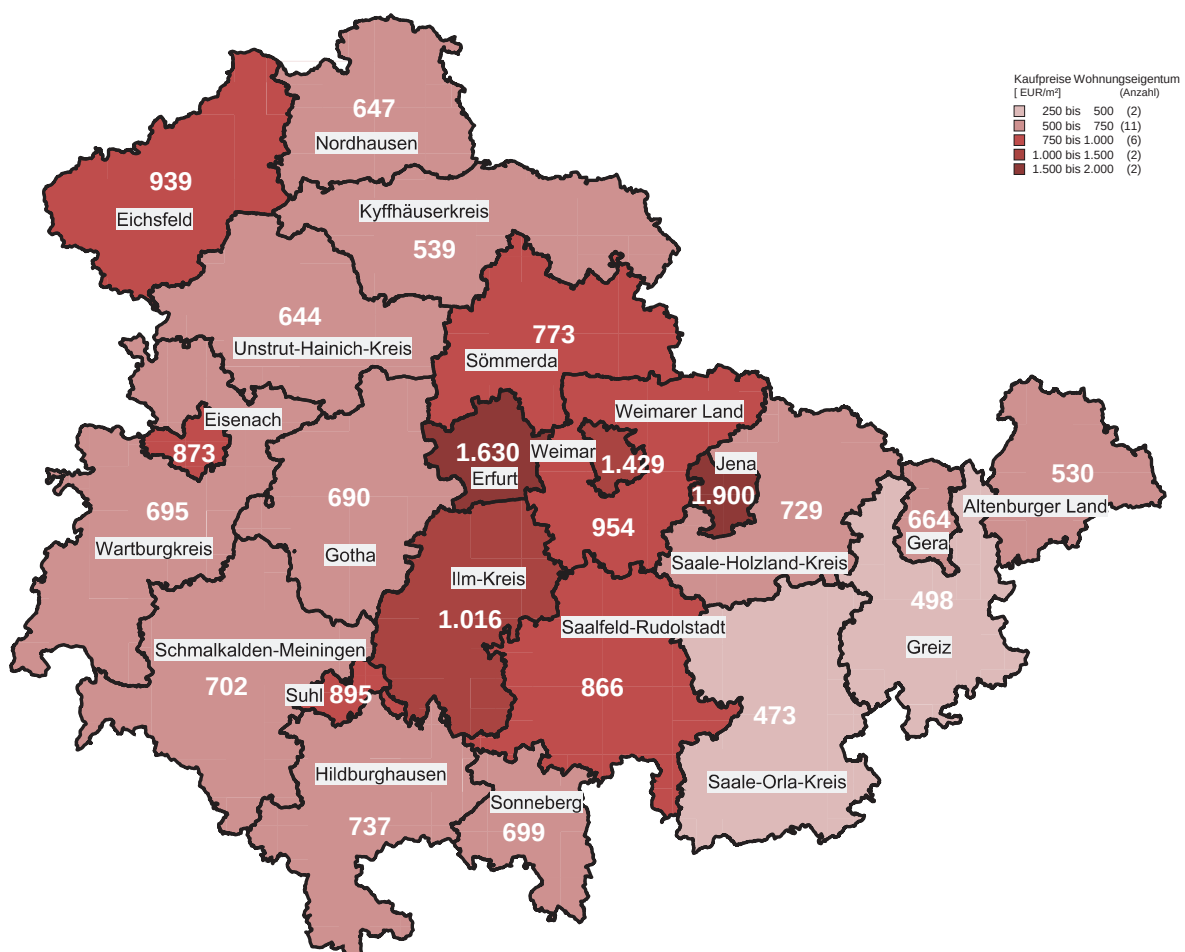


Abbildung 6-1: Karte mit Kaufpreisen für Wohnungseigentume nach Kreisen

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 Vorjahr werden in Tabelle 6-8 abgebildet. Die Baujahresklasse „Neubauten“ beinhaltet die Baujahre ab 2012.

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

Teilmarkt Baujahr	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Wohnfläche [m²]
Erstverkauf aus Neubau	341	-0,9%		73,9	1,1%		2.206	-0,4%		96
Erstverkauf aus Umwandlung	223	-19,2%		38,4	-3,0%		1.717	5,5%		95
bis 1949	190	-17,4%		33,5	5,8%		1.650	6,1%		98
1950-1989	30	-3,2%		4,6	-27,6%		2.217	2,0%		74
ab 1990	3	-80,0%		0,3	-82,4%		k. A.	k. A.		k. A.
Weiterverkauf	2.120	5,0%		156,3	8,3%		911	0,0%		73
bis 1949	817	13,6%		63,6	4,7%		1.000	-4,4%		77
1950-1989	515	12,0%		22,4	13,7%		649	3,0%		63
ab 1990	788	-6,2%		70,2	10,2%		1.011	3,7%		76

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise schwanken zwischen 2.206 EUR/m² für „Erstverkäufe aus Neubau“ bis zu 649 EUR/m² für „Weiterverkäufe“ von Objekten mit Baujahren zwischen 1950 und 1989.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Durchschnittspreise in etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

6.2.5 Erstverkauf aus Neubau

Für die Jahre 2004 bis 2013 werden in Tabelle 6-9 die Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ sowie die mittleren Kaufpreise, bezogen auf die Wohnfläche, angegeben. In die Auswertung sind nur die 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
2004	128	28	45	1.536	1.889	1.663
2005	185	54	72	1.582	1.734	1.730
2006	112	40	37	1.660	1.862	1.805
2007	136	48	47	1.635	1.888	1.849
2008	117	40	56	1.794	1.994	1.843
2009	127	49	55	1.870	2.122	1.791
2010	167	61	76	1.950	2.083	1.967
2011	234	91	100	2.082	2.277	2.158
2012	333	163	102	2.214	2.372	2.263
2013	329	121	125	2.227	2.455	2.300

Tabelle 6-9: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2004-2013
(Thüringen, Erfurt, Jena)

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

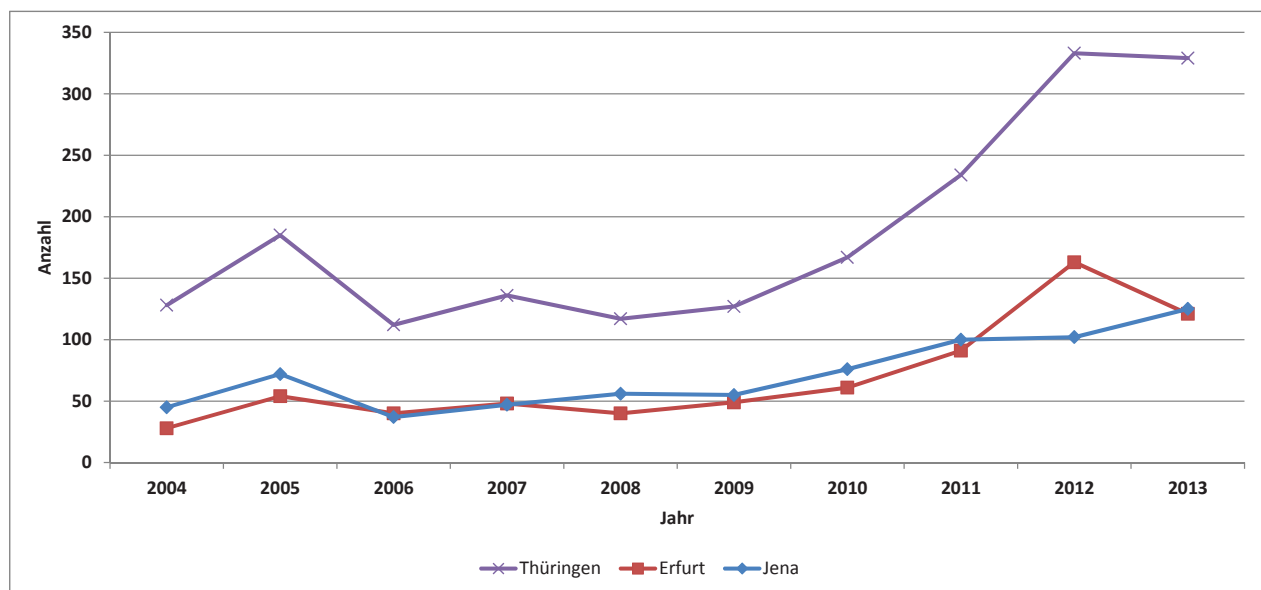


Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2004-2013
(Thüringen, Erfurt, Jena)

Bei der Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ in 2013 ist für Erfurt und Jena eine Zunahme um 332 Prozent bzw. 178 Prozent gegenüber dem Vergleichswert des Jahres 2004 festzustellen.

Für den gleichen Zeitraum ist für Thüringen ein Anstieg um 157 Prozent zu verzeichnen.

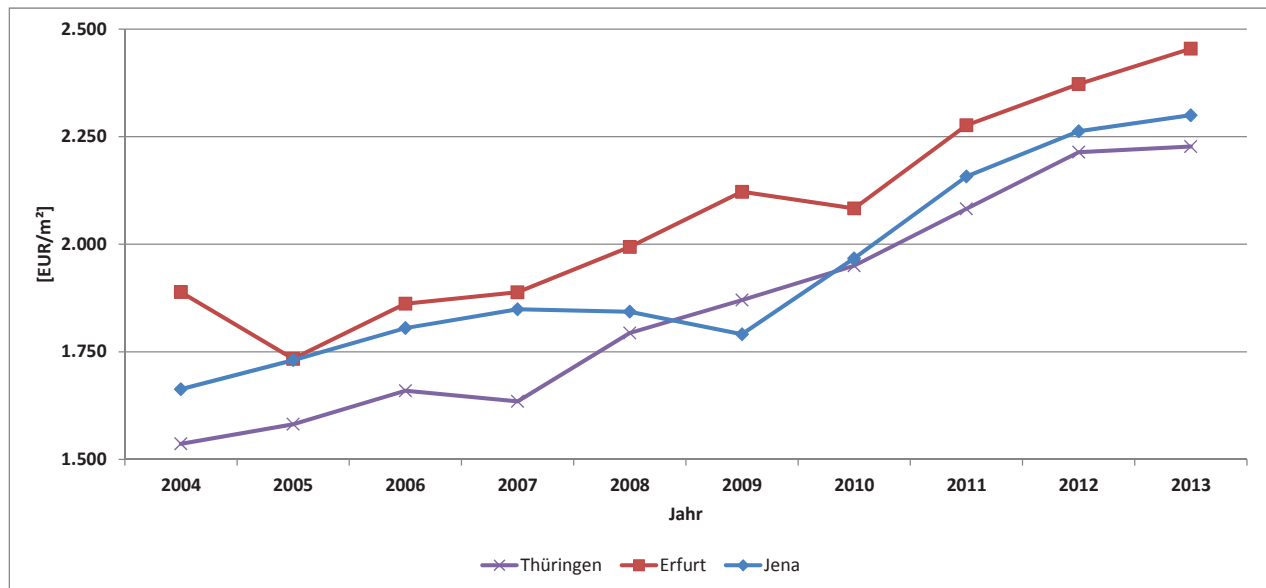


Diagramm 6-9: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2004-2013
(Thüringen, Erfurt, Jena)

Landesweit sind in den letzten zehn Jahren die mittleren Quadratmeterpreise für „Erstverkäufe aus Neubau“ um 45 Prozent angestiegen.

Für den gleichen Zeitraum sind für die Märkte in Jena und Erfurt Zuwächse um 38 Prozent bzw. 30 Prozent zu verzeichnen.

6.2.6 Erstverkauf aus Umwandlung

Für die Jahre 2004 bis 2013 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 geringen Vertragsanzahl verzichtet.

Jahr	Anzahl				Ø Kaufpreis [EUR/m²]		
	Thüringen	Baujahresgruppen			Thüringen	Baujahresgruppen	
		bis 1949	1950-1989	ab 1990		bis 1949	1950-1989
2004	556	432	111	13	1.209	1.274	907
2005	445	350	75	20	1.275	1.378	808
2006	511	351	148	12	1.118	1.410	652
2007	688	286	387	15	1.293	1.381	829
2008	330	274	48	8	1.380	1.441	1.082
2009	376	244	74	58	1.441	1.557	1.248
2010	323	261	46	16	1.489	1.466	1.522
2011	320	259	55	6	1.700	1.693	1.753
2012	276	230	31	15	1.632	1.556	2.168
2013	223	190	30	3	1.733	1.660	2.276

Tabelle 6-10: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2004-2013

Die zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise für „Erstverkäufe aus Umwandlung“ wird für Thüringen (gesamt), und für 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.

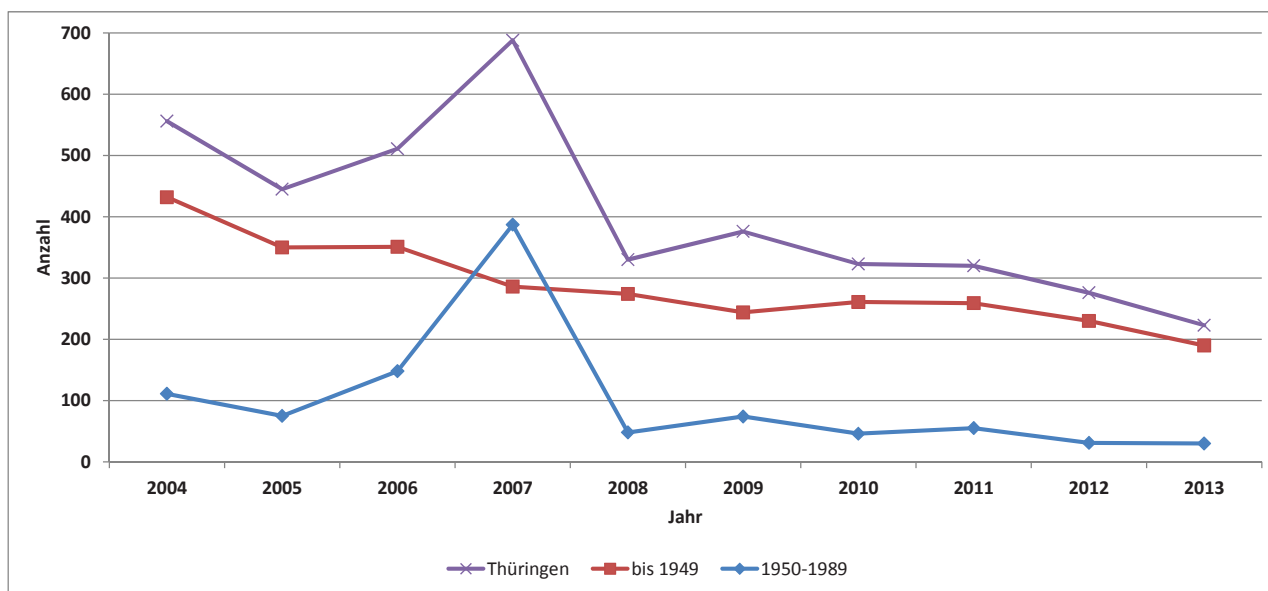


Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2004-2013

Bis auf eine Spitze bei den Verträgen über „Erstverkäufe aus Umwandlung“ für die Baujahre 1950 bis 1989 in den Jahren 2006 und insbesondere 2007 ist dieser Teilmarkt als insgesamt rückläufig einzustufen. Die Gesamtzahl der Verträge ist im Zehnjahreszeitraum von 556 auf 223 um 60 Prozent zurückgegangen.

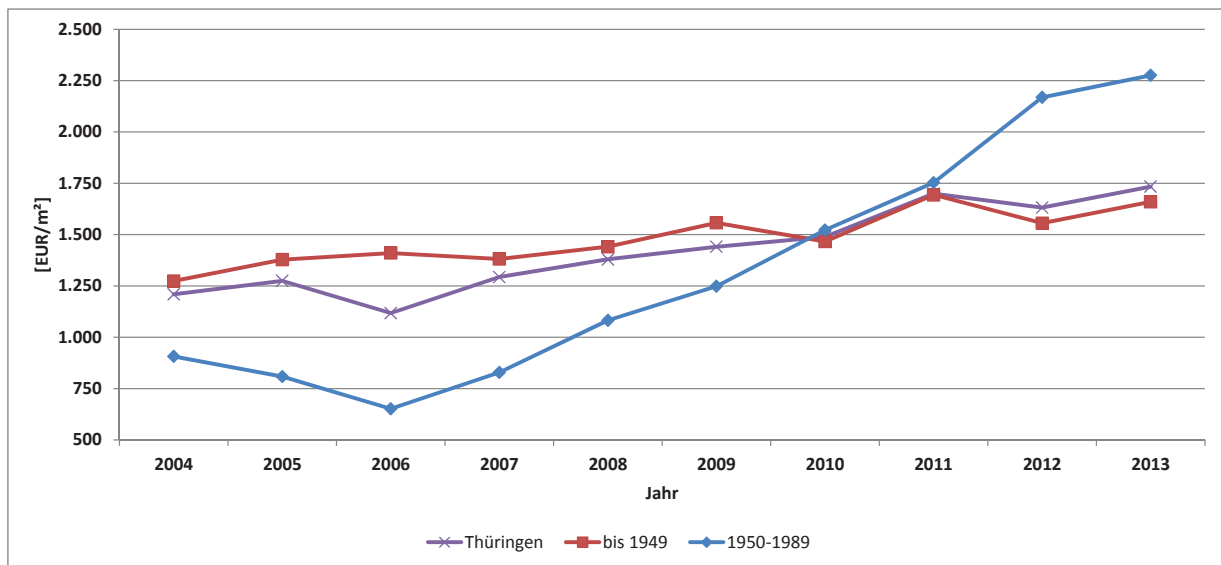


Diagramm 6-11: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2004-2013

In den letzten zehn Jahren haben sich die mittleren Quadratmeterpreise für „Erstverkäufe aus Umwandlung“ mit Baujahren bis 1949 um 30 Prozent erhöht.

In der Baujahresklasse 1950 bis 1989 sind für die letzten 10 Jahre sogar Preiserhöhungen um 151 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 2013 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2010 aus. Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächen wurden die zur weiteren Auswertung geeigneten Kauffälle verwendet.

Landkreis	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Wohnfläche [m²]
Altenburger Land	54	3,8%	→	2,0	-13,0%	↓	458	-21,4%	↓	64
Eichsfeld	20	-4,8%	→	1,1	-30,9%	↓	698	-9,3%	↓	73
Eisenach	73	23,7%	↑	6,5	27,3%	↑	848	-9,5%	↓	79
Erfurt	518	11,4%	↑	50,1	15,4%	↑	1.251	11,2%	↑	70
Gera	202	1,0%	→	6,8	-15,0%	↓	523	-14,4%	↓	63
Gotha	136	29,5%	↑	8,1	16,5%	↑	687	-8,3%	↓	69
Greiz	76	72,7%	↑	2,8	72,2%	↑	492	-9,1%	↓	75
Hildburghausen	25	-19,4%	↓	1,3	-5,6%	↓	737	18,5%	↑	72
Ilm-Kreis	95	-1,0%	→	7,6	16,7%	↑	923	-3,7%	→	83
Jena	203	-15,1%	↓	23,6	-1,7%	→	1.486	-2,0%	→	70
Kyffhäuserkreis	37	60,9%	↑	1,6	32,7%	↑	550	5,3%	↑	102
Nordhausen	59	25,5%	↑	3,2	58,9%	↑	603	-2,4%	→	79
Saale-Holzland-Kreis	69	16,9%	↑	3,8	8,3%	↑	666	-6,1%	↓	68
Saale-Orla-Kreis	41	-52,3%	↓	1,8	-59,4%	↓	473	0,1%	→	61
Saalfeld-Rudolstadt	79	12,9%	↑	5,1	32,1%	↑	780	-1,0%	→	79
Schmalkalden-Meiningen	86	48,3%	↑	7,0	94,5%	↑	692	10,4%	↑	76
Sömmerda	48	17,1%	↑	3,0	38,5%	↑	752	20,5%	↑	78
Sonneberg	56	43,6%	↑	3,2	63,8%	↑	700	18,6%	↑	63
Suhl	53	60,6%	↑	3,5	46,5%	↑	895	1,9%	→	79
Unstrut-Hainich-Kreis	40	166,7%	↑	2,3	246,9%	↑	634	2,7%	→	78
Wartburgkreis	70	16,7%	↑	4,0	57,9%	↑	564	-0,9%	→	78
Weimar	152	-3,8%	→	15,2	0,5%	→	1.263	1,1%	→	73
Weimarer Land	36	-28,0%	↓	2,8	14,0%	↑	788	25,7%	↑	77
Gesamt- ergebnis	2.228	8,6%	↑	166,3	13,4%	↑	908	-0,2%	→	73

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

Bei einem Zuwachs der Vertragsanzahl gegenüber 2012 von 8,6 Prozent ist der Geldumsatz um 13,4 Prozent auf 166,3 Millionen EUR gestiegen.

In den kreisfreien Städten Erfurt (50,1 Millionen EUR), Jena (23,6 Millionen EUR) und Weimar (15,2 Millionen EUR) wurden rund 53 Prozent des gesamten Geldumsatzes erwirtschaftet. Über 30 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf Erfurt.

Die höchsten durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter werden in Jena (1.486 EUR/m²), Weimar (1.263 EUR/m²) und Erfurt (1.251 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 6-12).

Für unter 500 EUR/m² Wohnfläche wird Wohnungseigentum in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz sowie im Saale-Orla-Kreis weiterverkauft (vgl. Abbildung 6-2.)

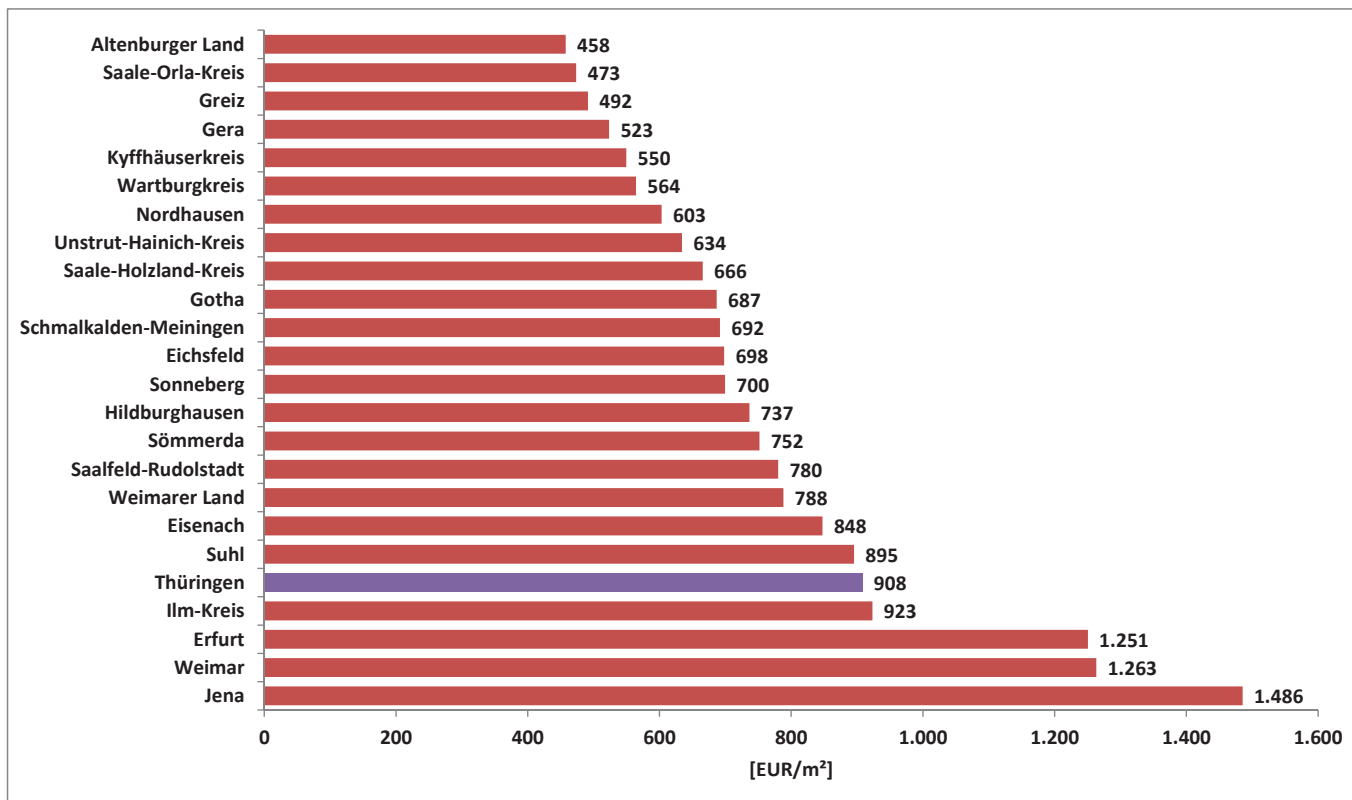


Diagramm 6-12: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen

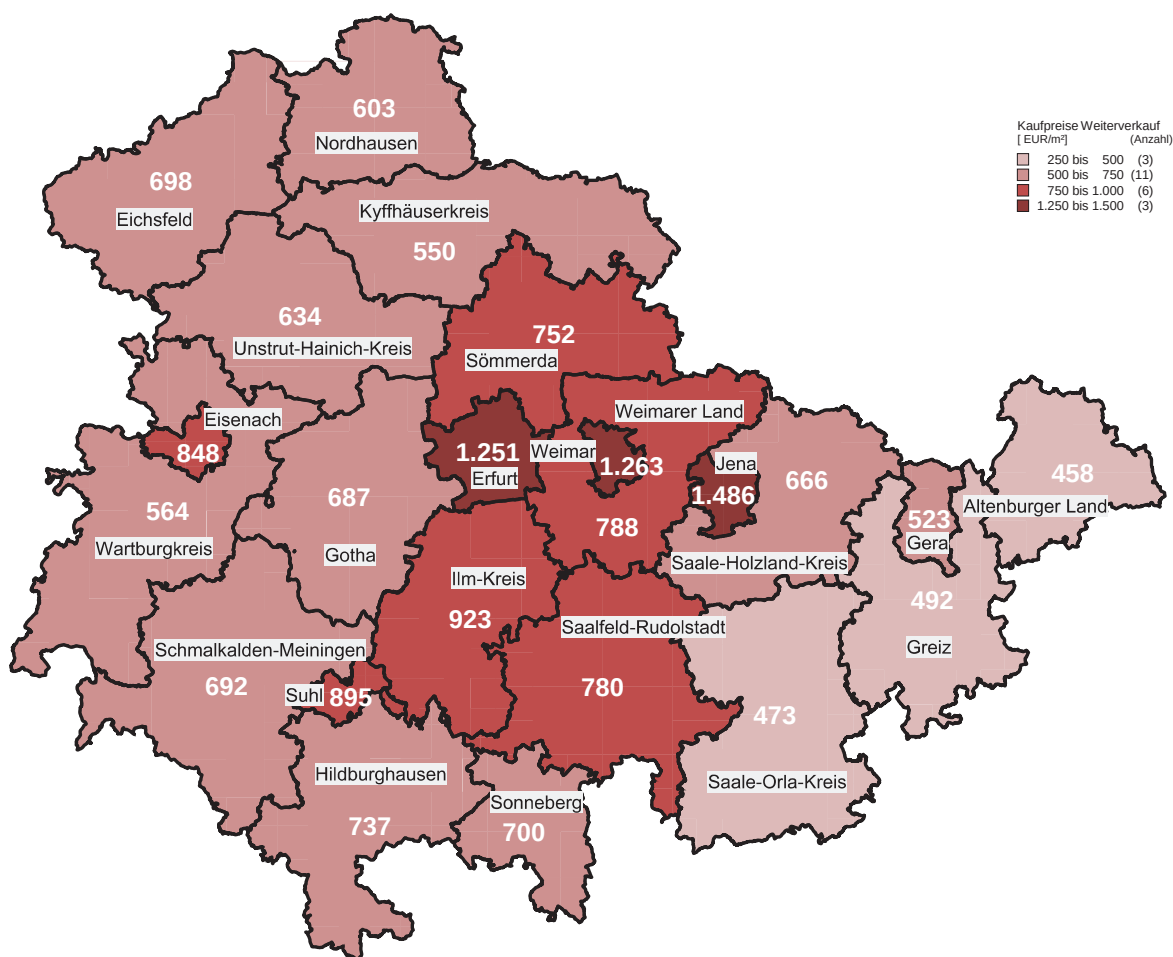


Abbildung 6-2: Karte mit Kaufpreisen für Weiterverkäufe nach Kreisen

Die zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise für „Weiterverkäufe“ wird für Thüringen (gesamt), und für 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	Baujahresgruppen			Thüringen	Baujahresgruppen		
		bis 1949	1950-1989	ab 1990		bis 1949	1950-1989	ab 1990
2004	660	215	207	238	770	731	654	905
2005	816	287	215	314	834	865	695	908
2006	742	271	176	295	861	870	591	1.008
2007	1.048	399	282	367	833	857	599	1.013
2008	1.071	407	241	423	834	871	577	951
2009	1.476	545	329	602	870	911	593	988
2010	1.672	628	375	669	884	973	588	972
2011	2.021	681	464	876	929	1.013	623	1.043
2012	2.019	719	460	840	920	1.052	629	988
2013	2.120	817	515	788	931	1.015	654	1.044

Tabelle 6-12: Anzahl und Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2004-2013

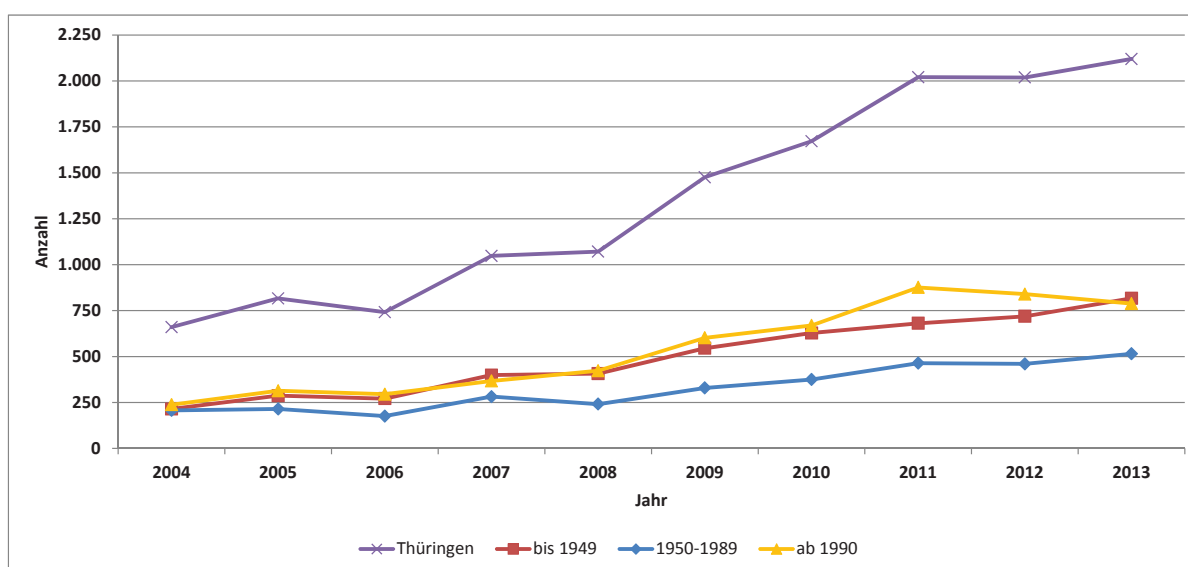


Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2004-2013

Bei der Anzahl der „Weiterverkäufe“ ist über den Zehnjahreszeitraum ein insgesamt stetiger Anstieg zu verzeichnen. Von 2004 bis 2013 ist die Anzahl der Verträge insgesamt um 221 Prozent angewachsen. Dabei hatten die Verträge für Weiterverkäufe über Wohnungseigentum der „Baujahresklasse bis 1949“ mit 280 Prozent die größte Zunahme.

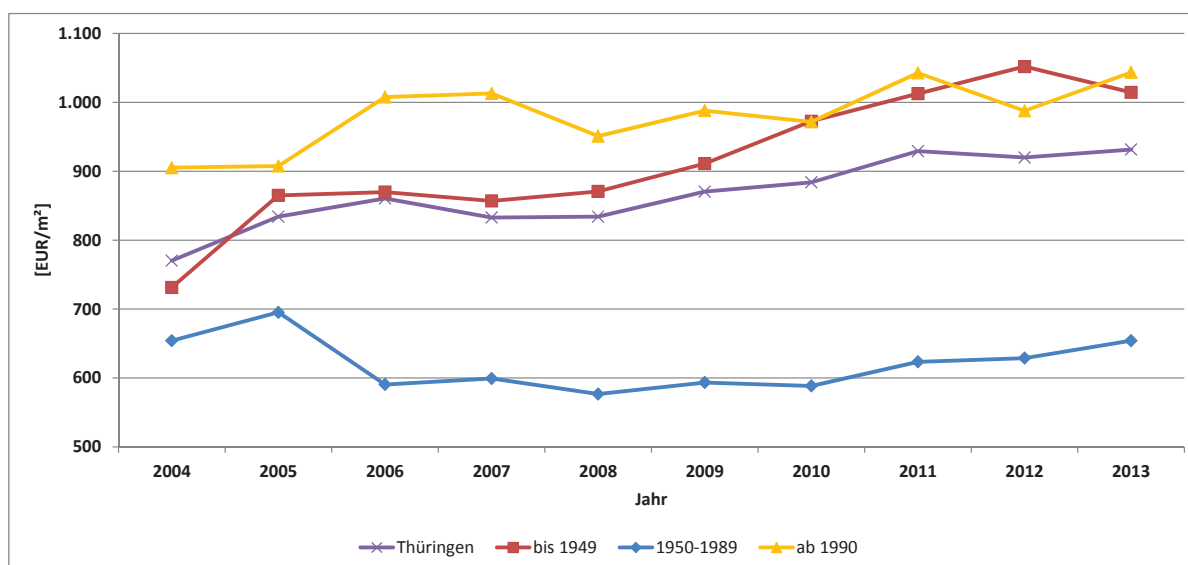


Diagramm 6-14: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2004-2013

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnflächen sind in den letzten zehn Jahren um insgesamt 21 Prozent angestiegen. Dabei haben sich allerdings die Preise in der „Baujahresgruppe bis 1949“ mit fast 39 Prozent am stärksten erhöht. Für die „Baujahre ab 1990“ beträgt die Steigerung noch knapp über 15 Prozent.

6.3 Teileigentum

Aus Tabelle 6-13 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2009 bis 2013 entnommen werden. Außerdem werden für das Jahr 2013 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

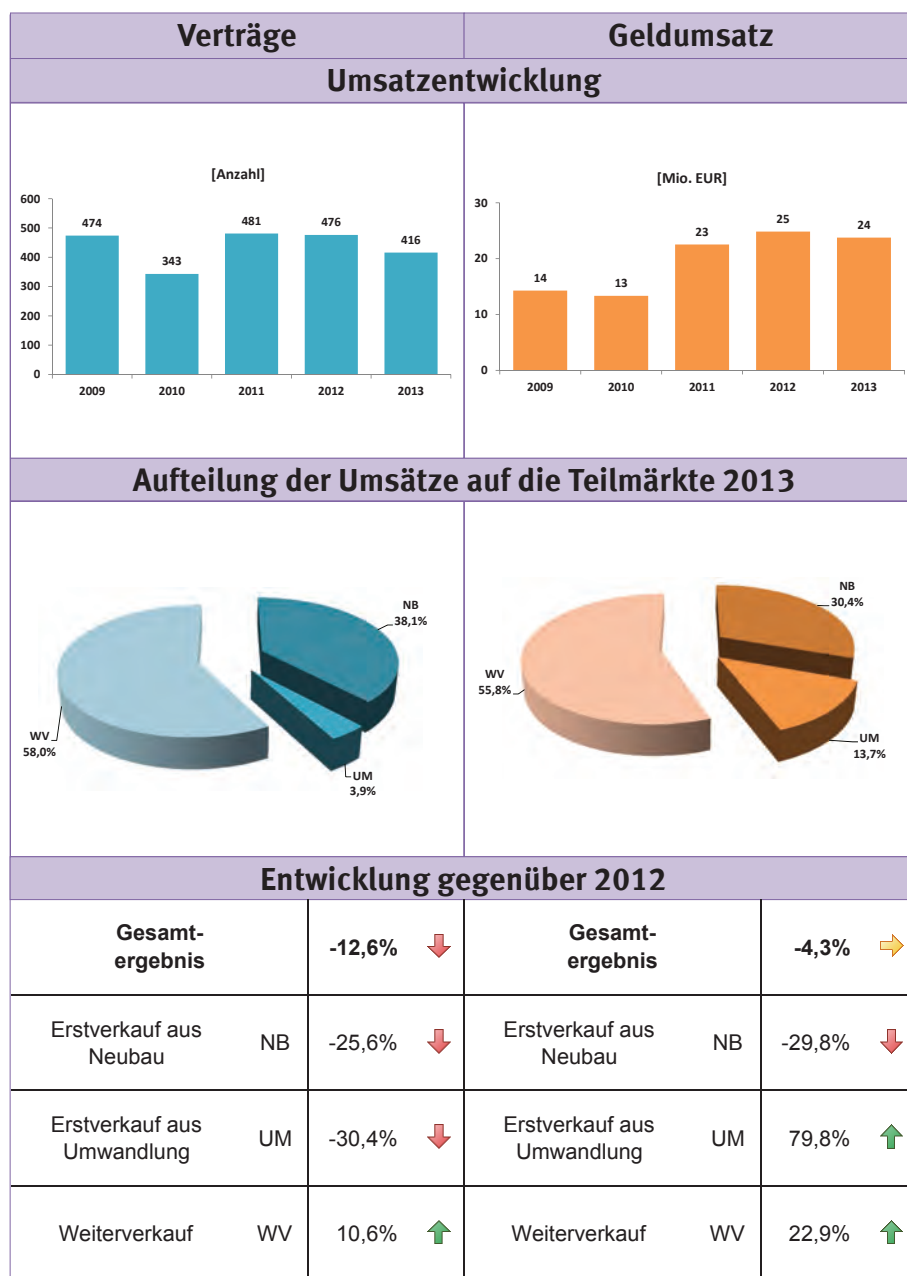


Tabelle 6-13: Umsatzübersicht für Teileigentum

Gegenüber dem Maximum im Jahr 2011 ist die Anzahl der Verträge über Teileigentum um 13,5 Prozent auf 416 im Jahr 2013 zurückgegangen. Mit 58 Prozent stellt der Weiterverkauf vor dem Erstverkauf aus Neubau (38,1 Prozent) und dem Erstverkauf aus Umwandlung (3,9 Prozent) den größten Anteil. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang der Vertragsanzahl um insgesamt 12,6 Prozent festzustellen.

Der Geldumsatz bewegt sich in den letzten drei Jahren auf einem Niveau von 24 Millionen EUR und liegt damit 78 Prozent über dem Mittel der Jahre 2009/2010. Mit fast 56 Prozent stellt auch beim Geldumsatz der Weiterverkauf vor dem Erstverkauf aus Neubau (30,4 Prozent) und dem Erstverkauf aus Umwandlung (13,7 Prozent) den größten Anteil. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um 4,3 Prozent vermindert.

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

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

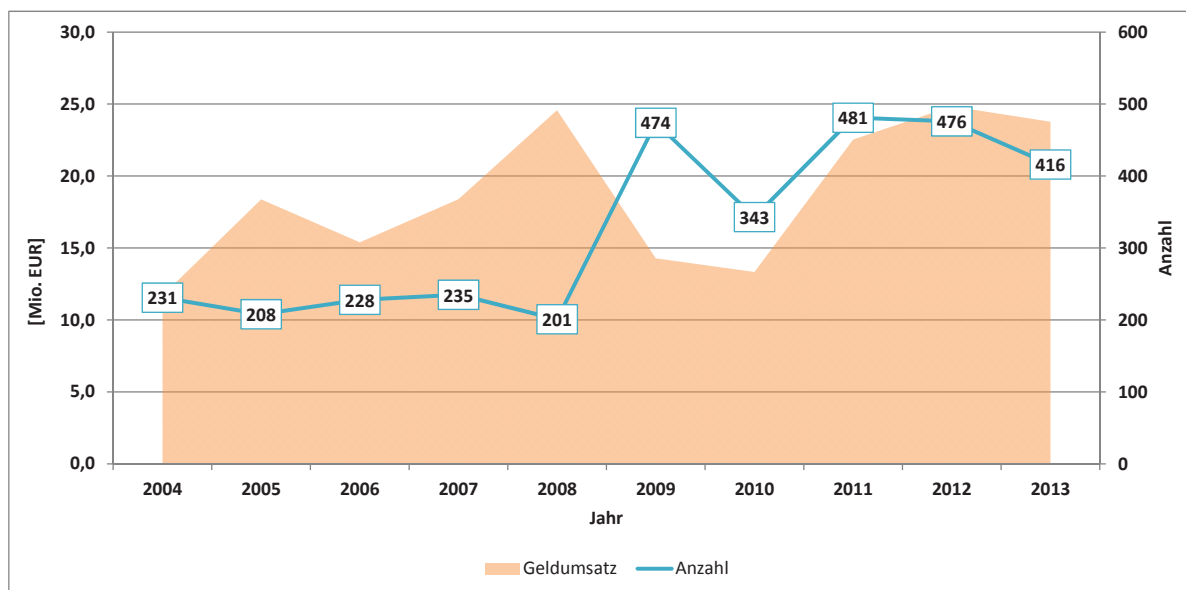


Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2004-2013

Die 416 Verträge des Jahres 2013 liegen rund 26 Prozent über dem Mittel der letzten zehn Jahre von 329 Verträgen. Im Vergleich zu dem Minimum von 201 Verträgen in 2008 ist eine Zunahme um 107 Prozent festzustellen.

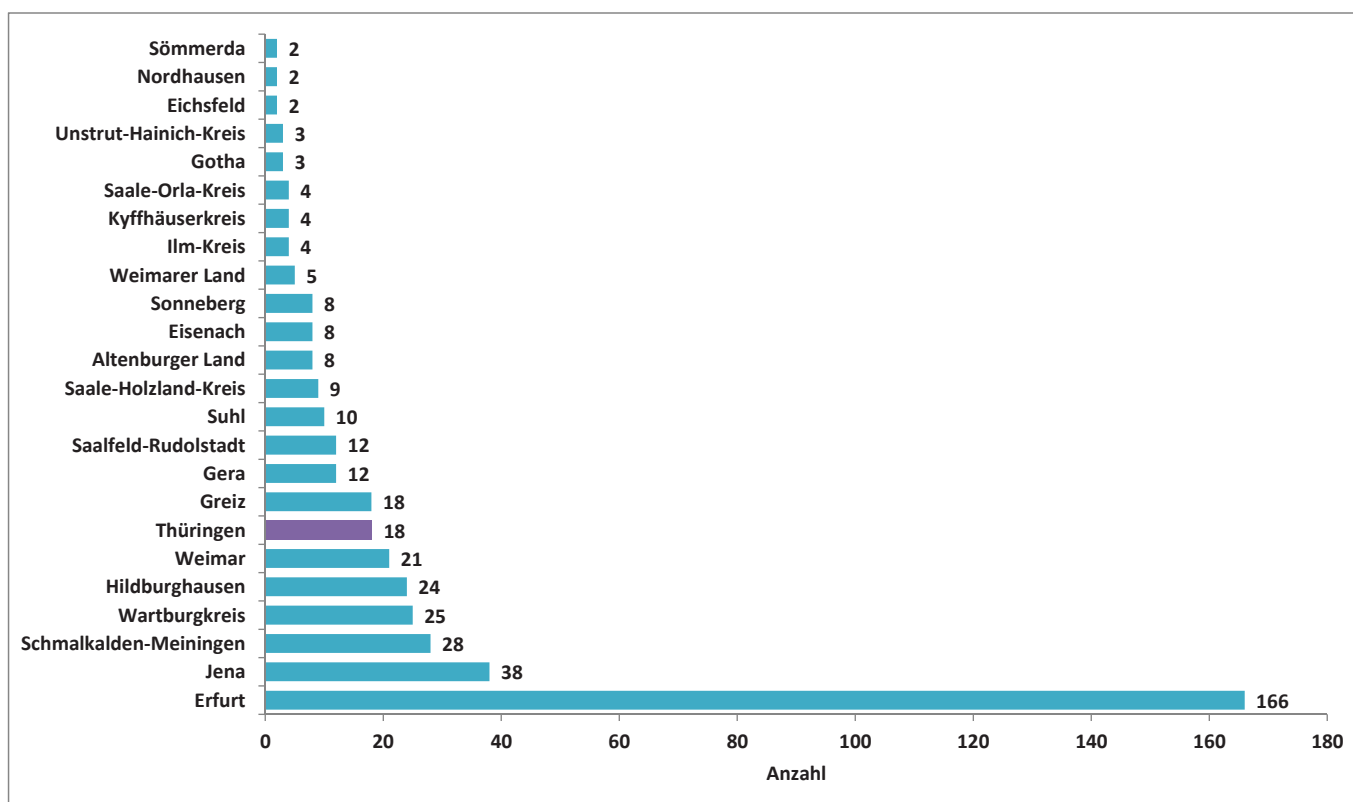


Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen

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

7 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Analyse des Grundstücksmarktes ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. 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).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet	SWF (EFH)	SWF (MFH)	LZ (EFH)	LZ (MFH)	RF (MFH)
der kreisfreien Stadt Erfurt	2014	-	-	2012	2012
des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg	2014	2012	-	2012	2012
des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen	2014	2012	2012	2012	-
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera	2014	-	-	2014	2014
des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises	2014	2014	2014	2014	2014
des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach	2014	2014	2014	2014	2014
des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl	2013	2014	2012	2014	2014
des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar	2014	2012	2012	2012	2012
des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena	2014	-	2012	2014	2014

Tabelle 7-1: Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten nach Gutachterausschüssen

Tabelle 7-1 gibt eine Übersicht über die Verfügbarkeit von Sachwertfaktoren (SWF), Liegenschaftszinssätzen (LZ) und Rohertragsfaktoren (RF) für Einfamilienhäuser (EFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) bei den jeweiligen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte. Dabei steht die angegebene Zahl für das Jahr der Veröffentlichung.

Diese und andere durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in den jeweiligen Berichten zum Grundstücksmarkt veröffentlicht und für jedermann kostenfrei im Internet (www.gutachterausschuesse-th.de) zur Verfügung gestellt.

Die Veröffentlichungen enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. die Modellparameter), um die Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung - unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität - sachgerecht anwenden zu können.

7.1 Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Für ausführliche Informationen in diesem Zusammenhang wird auf die im Bundesanzeiger veröffentlichte Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW–RL) vom 5. September 2012 verwiesen.

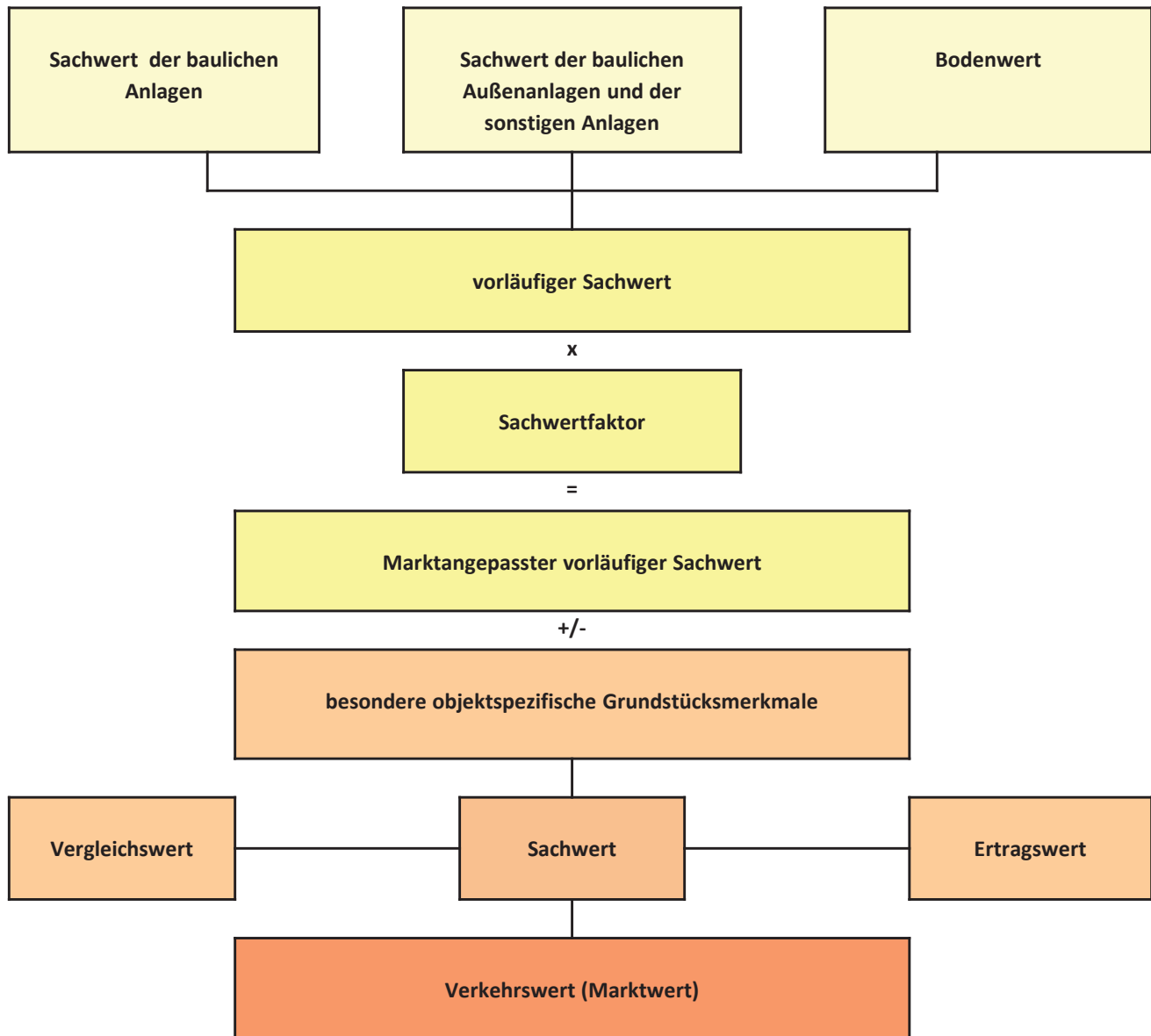


Abbildung 7-1: Schemata Sachwertverfahren

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 (Grundsatz der Modellkonformität).

Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Damit dem Grundsatz der Modellkonformität entsprochen werden kann, sind bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren die Modellparameter (vgl. Tabelle 7-2) und der Umfang der zu Grunde liegenden Daten darzustellen.

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (siehe Anlage)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Objektgrößenanpassung	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k:

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

Tabelle 7-2: Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

7.1.1 Vergleichende Darstellung der Verkehrswerte für Einfamilienhäuser

In der folgenden Abbildung werden für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, ausgehend von einem fiktiven vorläufigen Sachwert von 120.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 40 EUR/m² die korrespondierenden Verkehrswerte ausgewiesen. Dabei wird davon ausgegangen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegen.

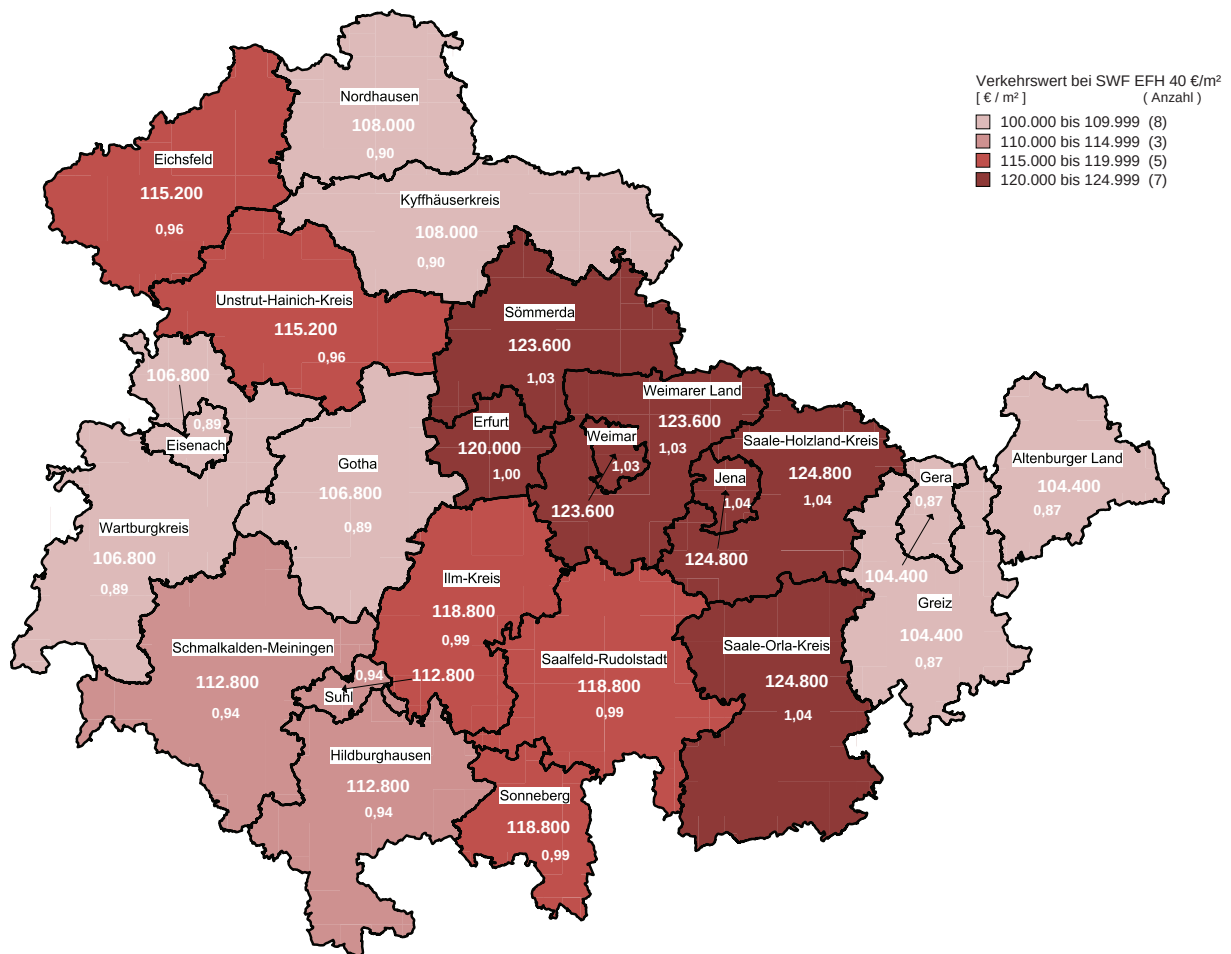


Abbildung 7-2: Verkehrswerte (vorläufiger Sachwert: 120.000 EUR; Bodenrichtwertniveau: 40 EUR/m²)

Aufgrund teilweise vorhandener Unterschiede in den durch die Gutachterausschüsse verwendeten Ableitungsmethoden handelt es sich in Abbildung 7-2 um eine generalisierte Darstellung.

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, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach 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, Stellplatz, Carport) und typischen Außenanlagen bebaut,
- Werte für übertiefe Grundstücksteile und selbstständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug gebracht worden (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV),
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände sind sachgerecht berücksichtigt worden.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (siehe Anlagen 1 und 2)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Objektgrößenanpassung	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k:

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

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

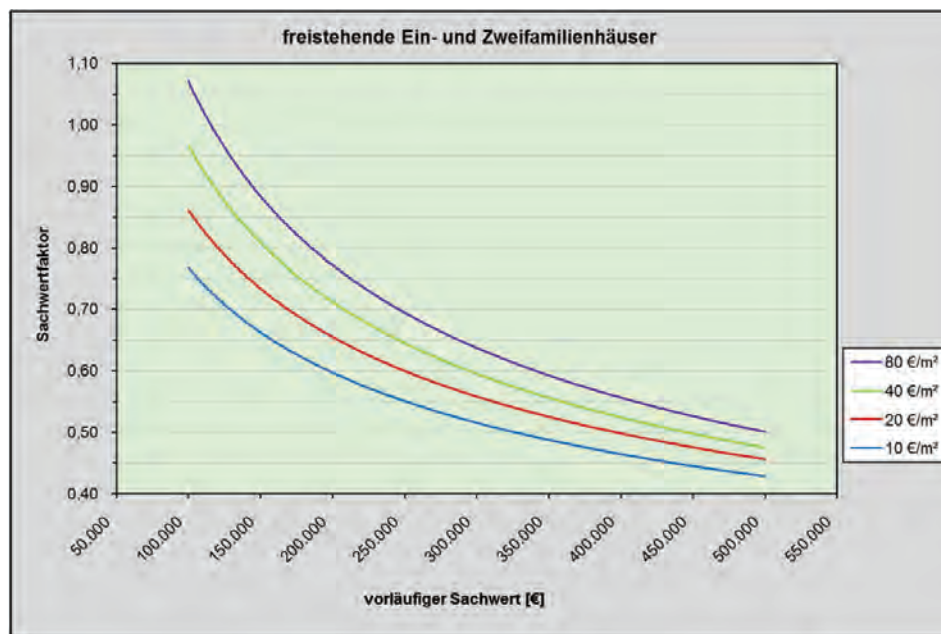


Diagramm 7-1: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH

Sachwertfaktoren				
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert				
100.000 €	0,76			
120.000 €	0,72	0,80	0,89	
140.000 €	0,68	0,76	0,83	0,91
160.000 €	0,65	0,72	0,79	0,86
180.000 €	0,62	0,68	0,75	0,81
200.000 €	0,60	0,65	0,71	0,77
220.000 €	0,58	0,63	0,68	0,74
240.000 €	0,56	0,61	0,66	0,71
260.000 €	0,54	0,59	0,63	0,68
280.000 €	0,53	0,57	0,61	0,66
300.000 €	0,52	0,56	0,60	0,64
320.000 €	0,50	0,54	0,58	0,62
340.000 €	0,49	0,53	0,56	0,60
360.000 €	0,48	0,52	0,55	0,58
380.000 €		0,51	0,54	0,57
400.000 €		0,50	0,53	
420.000 €		0,49	0,64	
440.000 €			0,63	
460.000 €			0,62	
a	0,33458	0,34251	0,35122	0,36055
b	-0,35913	-0,40234	-0,43932	-0,47133
Anzahl der Datensätze	59	78	73	46
Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,013.				

Tabelle 7-4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH

7.2 Liegenschaftszinssätze

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 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).

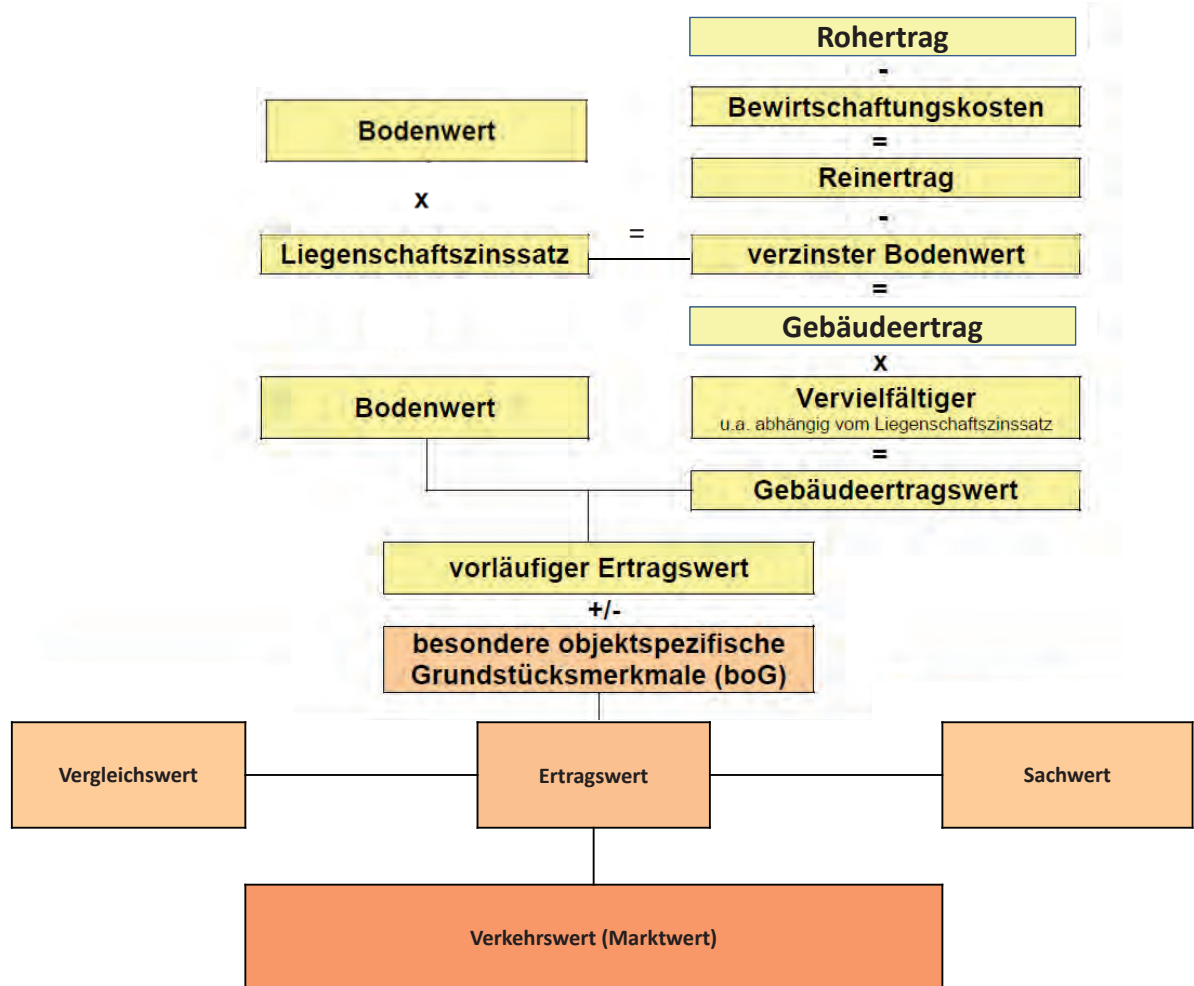


Abbildung 7-3: Schemata Ertragswertverfahren

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.

Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Kaufpreis	Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis 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)
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten	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
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

RE Reinertrag

KP Kaufpreis

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis $G = KP - BW$

BW Bodenwert

q $1+p$

p Liegenschaftszinssatz **(in Prozent)**

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Tabelle 7-5: Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für MFH

7.2.1 Beispiel für Liegenschaftszinssätze

In diesem Abschnitt werden beispielhaft die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach beschlossenen und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 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 bebaut,
- 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.

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten	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
Reinertrag (Jahr)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 7-6: 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:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{qn - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

mit:

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

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden 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. Die Gebäude lagen überwiegend im Bereich nur einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer, diese betrug im Mittel rund 49 Jahre. Auch die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden. Deshalb wurde als Funktion für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze das arithmetische Mittel gewählt. Die Liegenschaftszinssätze werden als Spanne der dreifachen Standardabweichung des errechneten arithmetischen Mittels angegeben. Für die Einschätzung der Lage wird das mittlere Bodenwertniveau der ausgewerteten Kaufverträge angegeben. In die Analyse wurden 70 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser einbezogen.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser				
5,3 – 5,9 %				
Mittelwert	5,61 %			
Standardabweichung	0,112			
Beschreibung der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	70			
Kennziffer	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Wohnfläche [m²]	364	318	176	1200
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	4,82	4,75	3,70	7,57
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche [€]	756	721	465	1132
RND [Jahre]	49	49	35	59
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	60	60	10	125

Tabelle 7-7: Liegenschaftszins für MFH

8 Bodenrichtwerte

Die neun Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen haben die bundes- und landesrechtlich definierte Aufgabe alle zwei Jahre flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der Bodenrichtwert 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 (Bodenrichtwertgrundstück) mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (vgl. Kapitel 2).

Zum letzten Stichtag, dem 31.12.2012, wurden landesweit 11.832 Bodenrichtwerte für Bauflächen und 4.878 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen. Neben diesen 16.710 Bodenrichtwerten stehen auch die Bodenrichtwerte der beiden vorherigen Stichtage (31.12.2008 und 31.12.2010) für jedermann kostenfrei im Internet (www.bodenrichtwerte-th.de) zur Ansicht und zum Ausdruck von Bodenrichtwertinformationen zur Verfügung.

In diesem Kapitel des Immobilienmarktberichts werden die zum 31.12.2012 beschlossenen Bodenrichtwerte in generalisierter Form auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte 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 in den Abbildung 8-1 bis 8-3 die Angabe der Mittelwerte in Kartendarstellung.

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 wurden, 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 ($\Sigma = 594$)	353	124	94	23
Mittelwert [EUR/m ²]	23,18	37,60	7,68	7,26
Minimum [EUR/m ²]	10,00	8,00	3,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	80,00	115,00	33,00	40,00
Eichsfeld				
Anzahl ($\Sigma = 597$)	164	197	115	121
Mittelwert [EUR/m ²]	34,20	17,14	7,67	7,44
Minimum [EUR/m ²]	2,50	5,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	95,00	95,00	40,00	35,00
Eisenach				
Anzahl ($\Sigma = 247$)	119	61	38	29
Mittelwert [EUR/m ²]	86,32	86,93	28,74	18,86
Minimum [EUR/m ²]	9,00	6,00	7,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	199,00	271,00	72,00	95,00
Erfurt				
Anzahl ($\Sigma = 325$)	166	94	41	24
Mittelwert [EUR/m ²]	193,63	263,00	25,59	64,17
Minimum [EUR/m ²]	19,00	7,00	5,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	1800,00	2600,00	90,00	200,00
Gera				
Anzahl ($\Sigma = 364$)	159	145	43	17
Mittelwert [EUR/m ²]	62,09	57,53	14,59	29,29
Minimum [EUR/m ²]	5,00	8,00	3,50	2,00
Maximum [EUR/m ²]	125,00	600,00	40,00	80,00
Gotha				
Anzahl ($\Sigma = 935$)	265	242	106	322
Mittelwert [EUR/m ²]	45,25	23,50	10,43	8,89
Minimum [EUR/m ²]	2,00	3,00	2,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	182,00	96,00	36,00	86,00
Greiz				
Anzahl ($\Sigma = 744$)	228	338	115	63
Mittelwert [EUR/m ²]	32,06	18,07	7,02	7,18
Minimum [EUR/m ²]	5,00	8,00	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	74,00	90,00	20,00	45,00
Hildburghausen				
Anzahl ($\Sigma = 632$)	121	208	96	207
Mittelwert [EUR/m ²]	25,77	15,68	9,06	4,48
Minimum [EUR/m ²]	1,50	1,50	2,00	0,50
Maximum [EUR/m ²]	72,00	80,00	20,00	45,00
Ilm-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 529$)	156	192	73	108
Mittelwert [EUR/m ²]	54,22	31,67	15,85	8,74
Minimum [EUR/m ²]	10,00	5,00	3,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	139,00	207,00	42,00	99,00
Jena				
Anzahl ($\Sigma = 291$)	161	70	25	35
Mittelwert [EUR/m ²]	137,98	300,71	54,80	75,96
Minimum [EUR/m ²]	10,00	10,00	15,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	350,00	1260,00	155,00	570,00

Tabelle 8-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Kyffhäuserkreis				
Anzahl ($\Sigma = 348$)	90	137	46	75
Mittelwert [EUR/m ²]	31,58	11,60	8,04	4,64
Minimum [EUR/m ²]	6,00	2,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	80,00	65,00	22,00	50,00
Nordhausen				
Anzahl ($\Sigma = 331$)	100	131	54	46
Mittelwert [EUR/m ²]	36,00	24,55	10,74	4,97
Minimum [EUR/m ²]	3,00	3,00	2,00	2,50
Maximum [EUR/m ²]	90,00	200,00	55,00	20,00
Saale-Holzland-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 707$)	173	294	97	143
Mittelwert [EUR/m ²]	48,55	23,35	16,96	8,58
Minimum [EUR/m ²]	5,00	3,50	2,50	2,50
Maximum [EUR/m ²]	120,00	80,00	64,00	75,00
Saale-Orla-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 562$)	159	277	73	53
Mittelwert [EUR/m ²]	31,24	12,60	10,77	11,69
Minimum [EUR/m ²]	7,50	4,60	3,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	70,00	55,00	21,00	46,00
Saalfeld-Rudolstadt				
Anzahl ($\Sigma = 940$)	321	326	114	179
Mittelwert [EUR/m ²]	32,43	18,08	10,61	6,29
Minimum [EUR/m ²]	5,00	4,00	2,50	2,00
Maximum [EUR/m ²]	130,00	185,00	30,00	80,00
Schmalkalden-Meiningen				
Anzahl ($\Sigma = 716$)	202	223	109	182
Mittelwert [EUR/m ²]	28,86	21,30	11,53	4,85
Minimum [EUR/m ²]	3,00	4,00	2,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	96,00	150,00	31,00	60,00
Sömmerda				
Anzahl ($\Sigma = 327$)	96	114	44	73
Mittelwert [EUR/m ²]	40,29	23,12	9,68	7,45
Minimum [EUR/m ²]	10,00	8,00	3,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	100,00	100,00	30,00	57,00
Sonneberg				
Anzahl ($\Sigma = 221$)	34	116	32	39
Mittelwert [EUR/m ²]	30,53	14,50	11,63	4,95
Minimum [EUR/m ²]	6,00	6,00	4,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	56,00	65,00	20,00	18,00
Suhl				
Anzahl ($\Sigma = 154$)	71	31	14	38
Mittelwert [EUR/m ²]	42,45	64,23	19,32	9,16
Minimum [EUR/m ²]	4,00	15,00	7,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	135,00	260,00	60,00	80,00
Unstrut-Hainich-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 515$)	139	194	70	112
Mittelwert [EUR/m ²]	35,77	29,80	11,34	10,23
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 ($\Sigma = 1080$)	316	338	140	286
Mittelwert [EUR/m ²]	23,22	14,99	10,85	7,06
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	30	8	4
Mittelwert [EUR/m ²]	113,96	111,50	24,38	45,00
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 ($\Sigma = 554$)	227	231	65	31
Mittelwert [EUR/m ²]	38,26	20,93	10,37	19,00
Minimum [EUR/m ²]	4,00	4,00	2,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	120,00	120,00	40,00	120,00
Thüringen				
Anzahl ($\Sigma = 11832$)	3897	4113	1612	2210
Mittelwert [EUR/m ²]	49,50	33,97	12,27	9,48
Minimum [EUR/m ²]	1,50	1,50	2,00	0,50
Maximum [EUR/m ²]	1800,00	2600,00	155,00	570,00

Tabelle 8-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

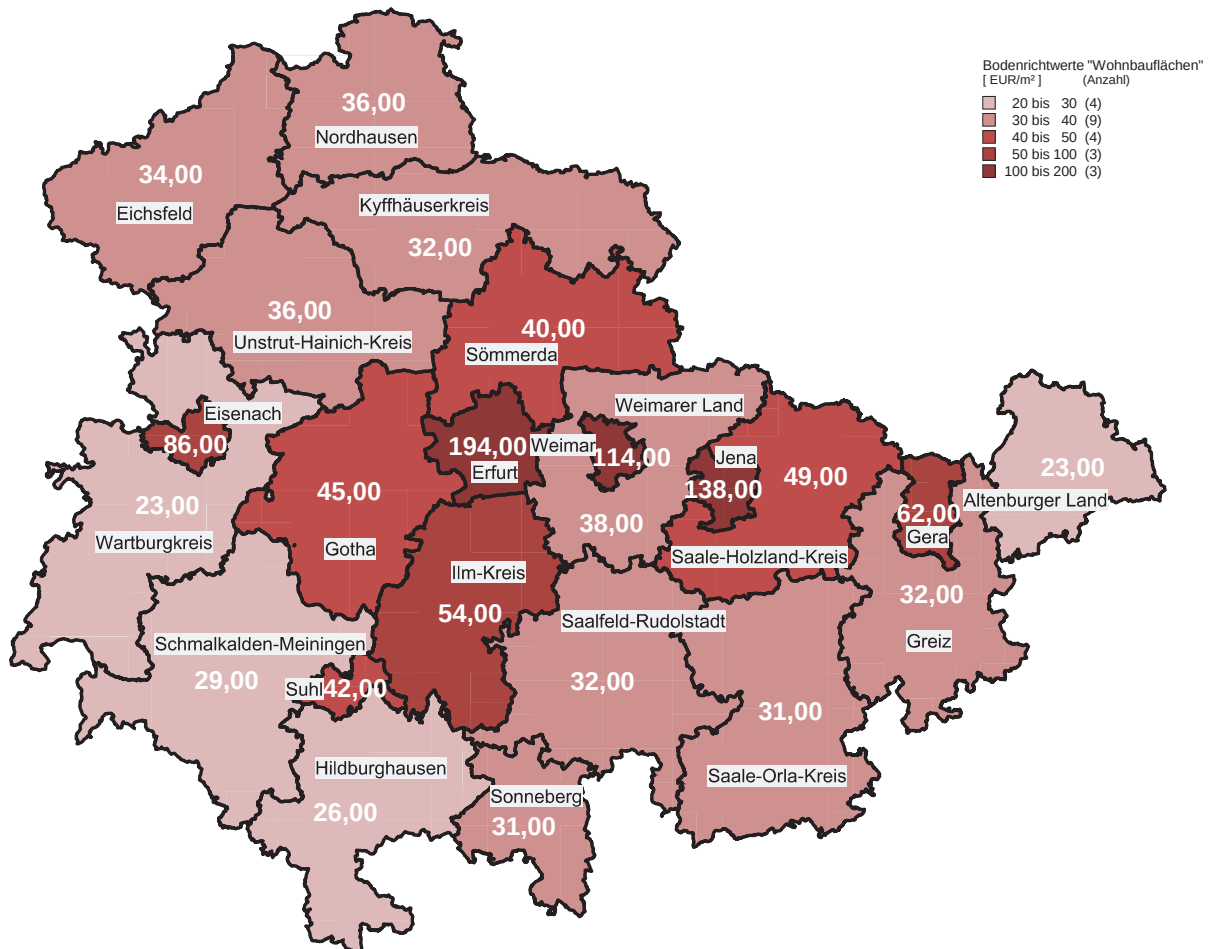


Abbildung 8-1: Karte mit Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen nach Kreisen

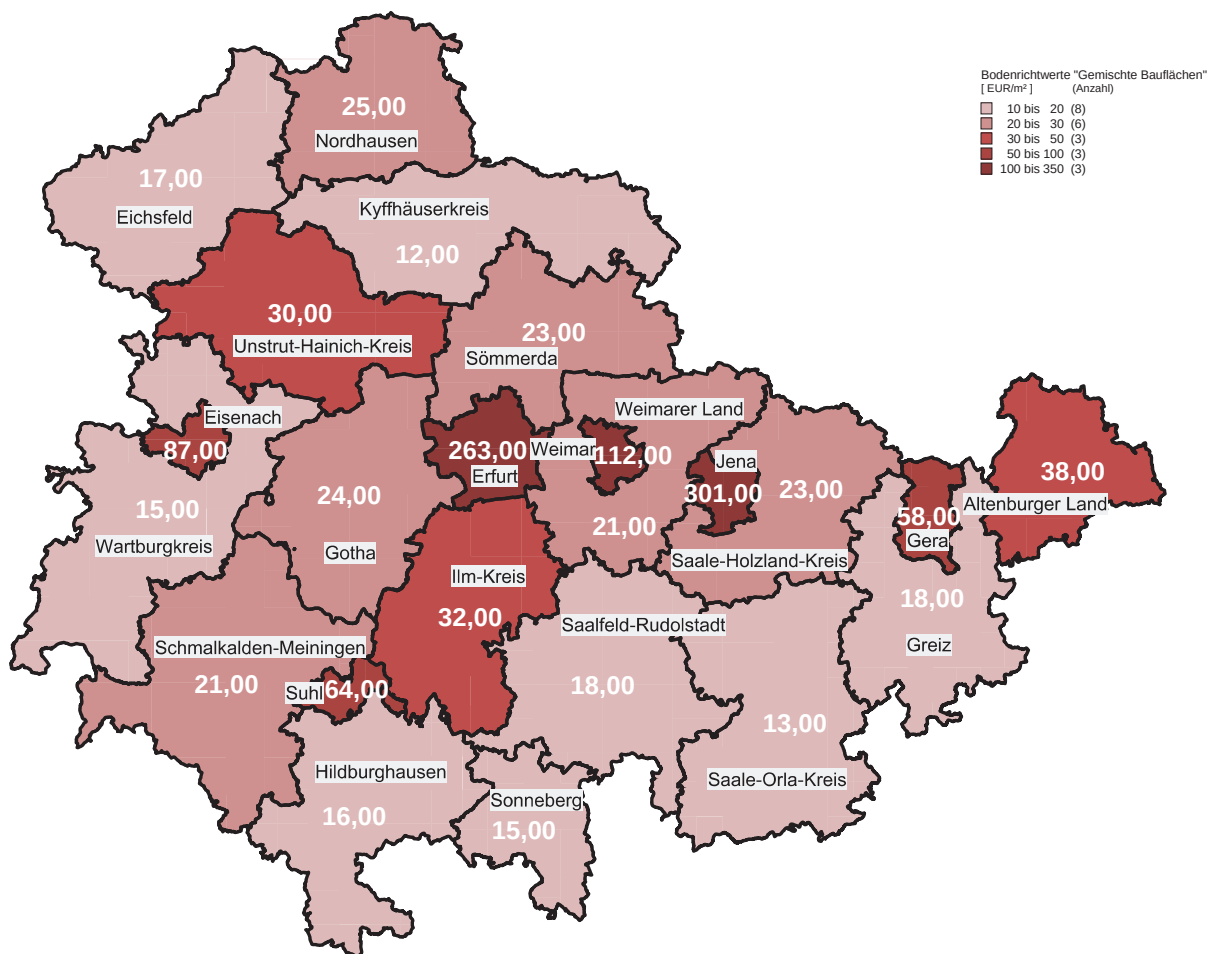


Abbildung 8-2: Karte mit Bodenrichtwerten für gemischte Bauflächen nach Kreisen

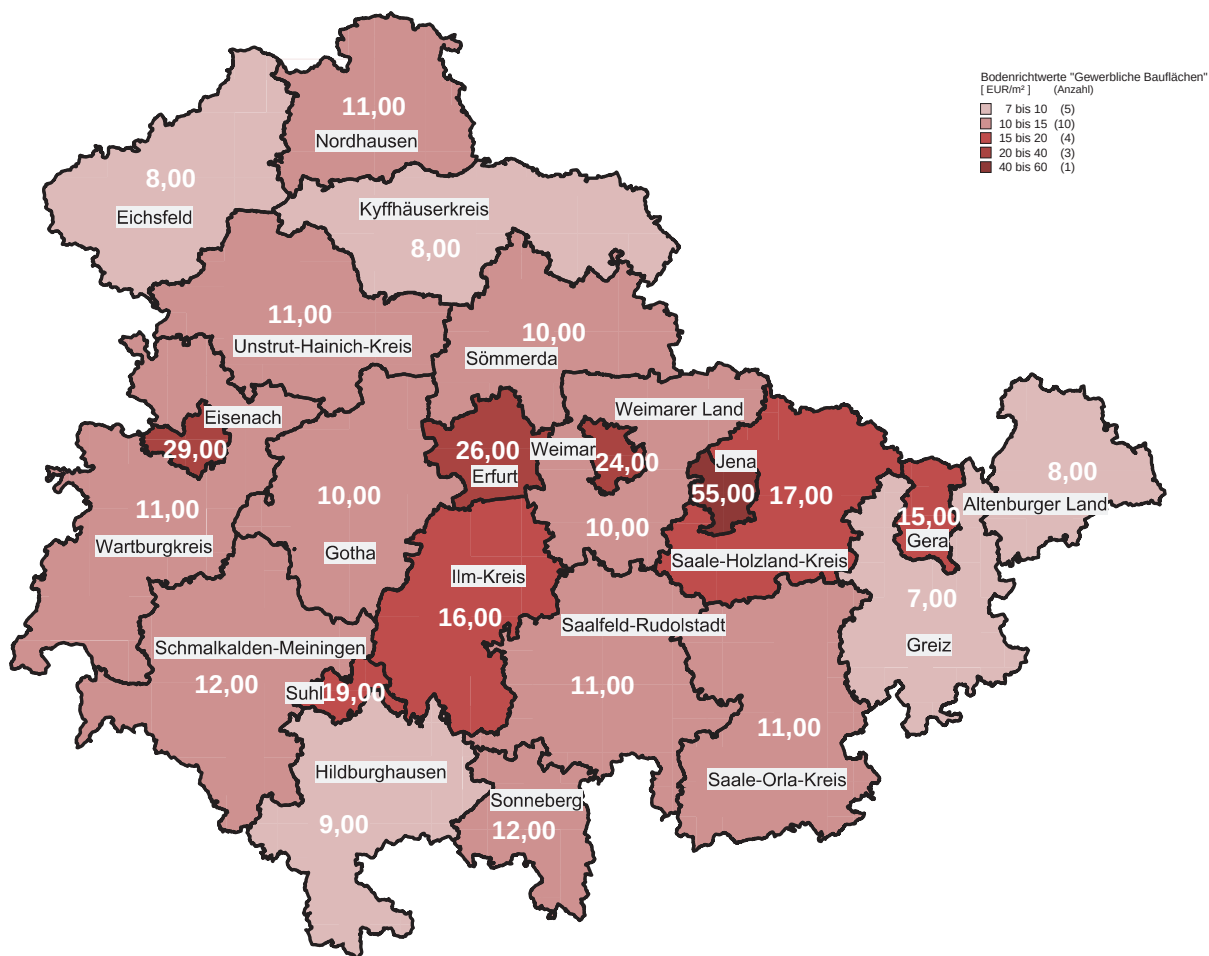


Abbildung 8-3: Karte mit Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

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 ($\Sigma = 116$)	58	58				
Mittelwert [EUR/m ²]	1,11	0,59				
Minimum [EUR/m ²]	0,95	0,50				
Maximum [EUR/m ²]	1,25	0,65				
Eichsfeld						
Anzahl ($\Sigma = 133$)	133					
Mittelwert [EUR/m ²]	0,56					
Minimum [EUR/m ²]	0,29					
Maximum [EUR/m ²]	1,10					
Eisenach						
Anzahl ($\Sigma = 47$)	13	13	14		3	4
Mittelwert [EUR/m ²]	0,35	0,35	0,20		2,50	5,00
Minimum [EUR/m ²]	0,33	0,34	0,20		2,50	5,00
Maximum [EUR/m ²]	0,36	0,36	0,20		2,50	5,00
Erfurt						
Anzahl ($\Sigma = 39$)	36			3		
Mittelwert [EUR/m ²]	0,68			12,00		
Minimum [EUR/m ²]	0,50			6,00		
Maximum [EUR/m ²]	1,05			20,00		
Gera						
Anzahl ($\Sigma = 14$)	7	7				
Mittelwert [EUR/m ²]	0,71	0,41				
Minimum [EUR/m ²]	0,55	0,30				
Maximum [EUR/m ²]	0,85	0,50				
Gotha						
Anzahl ($\Sigma = 296$)	100	98	98			
Mittelwert [EUR/m ²]	0,51	0,38	0,20			
Minimum [EUR/m ²]	0,24	0,27	0,20			
Maximum [EUR/m ²]	1,80	0,48	0,20			
Greiz						
Anzahl ($\Sigma = 146$)	73	73				
Mittelwert [EUR/m ²]	0,61	0,39				
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,25				
Maximum [EUR/m ²]	0,85	0,50				
Hildburghausen						
Anzahl ($\Sigma = 239$)	53	58		96	9	23
Mittelwert [EUR/m ²]	0,40	0,41		3,06	2,72	1,87
Minimum [EUR/m ²]	0,30	0,30		1,50	1,50	1,00
Maximum [EUR/m ²]	0,55	0,50		5,50	5,50	3,50
Ilm-Kreis						
Anzahl ($\Sigma = 217$)	104	112			1	
Mittelwert [EUR/m ²]	0,40	0,32			12,00	
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,20			12,00	
Maximum [EUR/m ²]	0,80	0,55			12,00	
Jena						
Anzahl ($\Sigma = 84$)	28	28	28			
Mittelwert [EUR/m ²]	0,38	0,34	0,20			
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,25	0,20			
Maximum [EUR/m ²]	0,50	0,40	0,20			

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 (Σ = 145)	96	47		2		
Mittelwert [EUR/m²]	0,60	0,44		4,50		
Minimum [EUR/m²]	0,30	0,30		1,50		
Maximum [EUR/m²]	0,90	0,55		7,50		
Nordhausen						
Anzahl (Σ = 157)	78	77		2		
Mittelwert [EUR/m²]	0,61	0,56		1,75		
Minimum [EUR/m²]	0,40	0,40		1,50		
Maximum [EUR/m²]	0,80	0,70		2,00		
Saale-Holzland-Kreis						
Anzahl (Σ = 627)	209	209	209			
Mittelwert [EUR/m²]	0,40	0,34	0,20			
Minimum [EUR/m²]	0,25	0,25	0,20			
Maximum [EUR/m²]	0,65	0,50	0,20			
Saale-Orla-Kreis						
Anzahl (Σ = 588)	196	196	196			
Mittelwert [EUR/m²]	0,48	0,38	0,14			
Minimum [EUR/m²]	0,30	0,25	0,14			
Maximum [EUR/m²]	0,70	0,50	0,14			
Saalfeld-Rudolstadt						
Anzahl (Σ = 415)	189	226				
Mittelwert [EUR/m²]	0,33	0,25				
Minimum [EUR/m²]	0,15	0,15				
Maximum [EUR/m²]	0,50	0,45				
Schmalkalden-Meiningen						
Anzahl (Σ = 288)	93	105		50	4	36
Mittelwert [EUR/m²]	0,39	0,35		3,40	4,38	1,69
Minimum [EUR/m²]	0,30	0,25		2,00	2,50	1,50
Maximum [EUR/m²]	0,65	0,45		5,00	8,00	2,50
Sömmerda						
Anzahl (Σ = 87)	86		1			
Mittelwert [EUR/m²]	0,59		0,20			
Minimum [EUR/m²]	0,45		0,20			
Maximum [EUR/m²]	0,75		0,20			
Sonneberg						
Anzahl (Σ = 155)	72	83				
Mittelwert [EUR/m²]	0,68	0,61				
Minimum [EUR/m²]	0,30	0,30				
Maximum [EUR/m²]	1,40	1,00				
Suhl						
Anzahl (Σ = 37)	1	2		29		5
Mittelwert [EUR/m²]	0,40	0,40		5,90		2,90
Minimum [EUR/m²]	0,40	0,40		4,00		2,00
Maximum [EUR/m²]	0,40	0,40		12,00		5,00
Unstrut-Hainich-Kreis						
Anzahl (Σ = 95)	95					
Mittelwert [EUR/m²]	0,52					
Minimum [EUR/m²]	0,30					
Maximum [EUR/m²]	0,75					
Wartburgkreis						
Anzahl (Σ = 614)	204	204	206			
Mittelwert [EUR/m²]	0,33	0,35	0,20			
Minimum [EUR/m²]	0,30	0,32	0,20			
Maximum [EUR/m²]	0,38	0,38	0,20			

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 (Σ = 13)	13					
Mittelwert [EUR/m²]	0,51					
Minimum [EUR/m²]	0,50					
Maximum [EUR/m²]	0,55					
Weimarer Land						
Anzahl (Σ = 326)	160	160	6			
Mittelwert [EUR/m²]	0,45	0,20	0,20			
Minimum [EUR/m²]	0,30	0,20	0,20			
Maximum [EUR/m²]	0,70	0,25	0,20			
Thüringen						
Anzahl (Σ = 4878)	2097	1756	758	182	17	68
Mittelwert [EUR/m²]	0,49	0,36	0,18	3,75	3,62	2,04
Minimum [EUR/m²]	0,15	0,15	0,14	1,50	1,50	1,00
Maximum [EUR/m²]	1,80	1,00	0,20	20,00	12,00	5,00

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

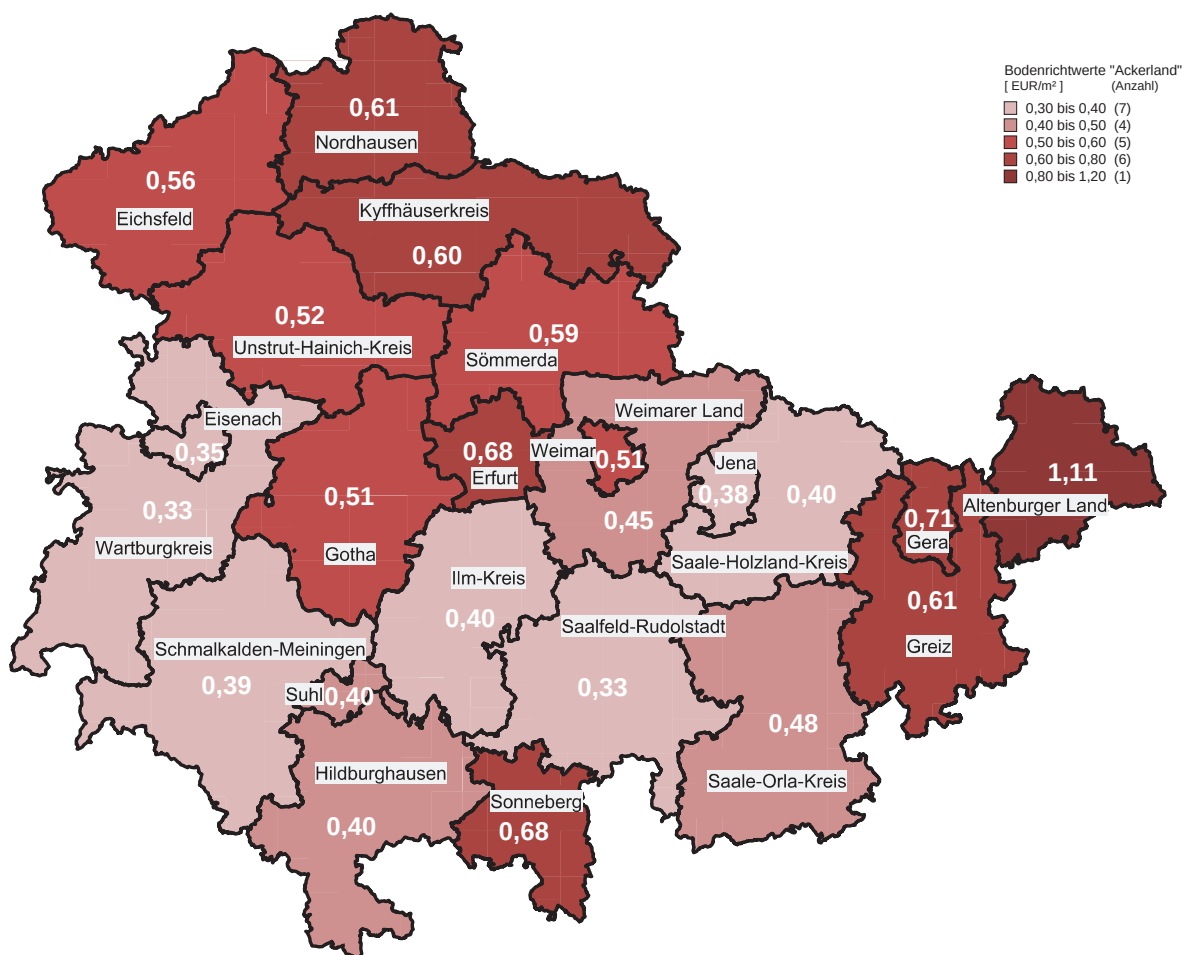


Abbildung 8-4: Karte mit Bodenrichtwerten für Ackerland nach Kreisen

9 Quellen und Hinweise zu den Daten

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

- **TLS**
Thüringer Landesamt für Statistik
Postfach 90 01 63
99104 Erfurt
Telefon: 0361 37-84642 oder 0361 37-84647
Telefax: 0361 37-84699
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
- **TLBV**
Landesamt für Bau und Verkehr
Postfach : 80 03 53
99029 Erfurt
Telefon: 0361 37-86301
Telefax: 0361 37-86499
E-Mail: poststelle@tlbv.thueringen.de
- **TLVermGeo**
Landesamt für Vermessung
und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt
Telefon: 0361 37-83777
Telefax: 0361 37-83799
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 dieses Berichtes war der 25.03.2014.

Aufgrund differierender Zeitpunkte und Formen der Datenauswertung und -aggregation sowie kontinuierlicher Datenqualifizierung sind Abweichungen gegenüber den Inhalten in den örtlichen Immobilienmarktberichten bzw. zurückliegenden Veröffentlichungen möglich.

Die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht erfolgt auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte.

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.

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

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
	Abbildung 1-4: LEP 2025 Raumstrukturgruppen und -typen	1-9
	Abbildung 1-5: LEP 2025 Zentrale Orte und Infrastrukturen	1-9
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
	Abbildung 1-6: Karte mit Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Kreisen	1-13
	Abbildung 1-7: Karte mit Arbeitslosenquote nach Kreisen	1-15
	Abbildung 1-8: Karte mit Wohnflächen je Einwohner nach Kreisen	1-19
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: Schemata Sachwertverfahren	7-2	
	Abbildung 7-2: Verkehrswerte (vorläufiger Sachwert: 120.000 EUR; Bodenrichtwertniveau: 40 EUR/m ²)	7-4	
7.2	Liegenschaftszinssätze	7-7	
	Abbildung 7-3: Schemata Ertragswertverfahren	7-7	
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 2013	1-4
	Diagramm 1-3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder	1-5
	Diagramm 1-4: Einwohnerzahl in Thüringen 1991 bis 2009 und Prognose bis 2025	1-6
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
	Diagramm 1-5: Preisentwicklung	1-10
	Diagramm 1-6: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes	1-11
	Diagramm 1-7: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen	1-11
	Diagramm 1-8: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung (Index)	1-13
	Diagramm 1-9: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich	1-15
	Diagramm 1-10: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (insgesamt)	1-17
	Diagramm 1-11: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (neu errichtete Gebäude)	1-17
	Diagramm 1-12: Anzahl der Wohnräume in Wohnungen	1-19
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 2004 - 2013	3-5
	Diagramm 3-5: Geldumsatz für die Jahre 2004 - 2013	3-6
	Diagramm 3-6: Flächenumsatz für die Jahre 2004 - 2013	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 2004 - 2013	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 2004 - 2013	4-13
	Diagramm 4-10: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2004 - 2013	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 2004 - 2013	4-17
	Diagramm 4-13: Anzahl und Kaufpreise für Bauerwartungsland für die Jahre 2004 - 2013	4-18
	Diagramm 4-14: Anzahl und Kaufpreise für Rohbauland für die Jahre 2004 - 2013	4-18
	Diagramm 4-15: Kaufpreise für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2004 - 2013	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 2004 - 2013	4-24
	Diagramm 4-21: Kaufpreise für Grünland nach Kreisen	4-26
	Diagramm 4-22: Anzahl und Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2004 - 2013	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 2004 - 2013	4-30
Diagramm 4-25: Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen	4-32
Diagramm 4-26: Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2004 - 2013	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 2004 - 2013	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 2004 - 2013	5-14
Diagramm 5-9: Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen	5-16
Diagramm 5-10: Anzahl und Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2004 - 2013	5-17
Diagramm 5-11: Kaufpreise für Reihenhäuser nach Kreisen	5-19
Diagramm 5-12: Anzahl und Kaufpreise für Reihenhäuser für die Jahre 2004 - 2013	5-20
Diagramm 5-13: Kaufpreise für Reihenendhäuser nach Kreisen	5-22
Diagramm 5-14: Anzahl und Kaufpreise für Reihenendhäuser für die Jahre 2004 - 2013	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 2004-2013	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 2004 - 2013	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 2004 - 2013	6-9
	Diagramm 6-6: Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2004 - 2013	6-9
	Diagramm 6-7: Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen	6-11
	Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2004 - 2013	6-13
	Diagramm 6-9: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2004 - 2013	6-14
	Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung für die Jahre 2004 - 2013	6-15
	Diagramm 6-11: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2004 - 2013	6-16

Diagramm 6-12: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen	6-18	
Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2004 - 2013	6-19	
Diagramm 6-14: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2004 - 2013	6-19	
6.3 Teileigentum	6-20	
Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2004 - 2013	6-20	
Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen	6-20	
7 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	7-1	
7.1 Sachwertfaktoren	7-2	
Diagramm 7-1: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH	7-6	

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 30.09.2013 nach Geschlecht und Kreisen	1-5
	Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 1998 bis 2012	1-6
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
	Tabelle 1-5: Preisentwicklung	1-10
	Tabelle 1-6: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen	1-11
	Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und nach Kreisen	1-12
	Tabelle 1-8: Arbeitslosenquote	1-14
	Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2009-2013	1-16
	Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2012	1-18
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 2004 - 2013	3-5
	Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2004 - 2013	3-6
	Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2004 - 2013	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 2004 - 2013	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 2004 - 2013	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 2004 - 2013	6-13
	Tabelle 6-10: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2004 - 2013	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 2004 - 2013	6-19
6.3	Teileigentum	6-20
	Tabelle 6-13: Umsatzübersicht für Teileigentum	6-20

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	7-5	
	Tabelle 7-4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH	7-6	
7.2	Liegenschaftszinssätze	7-7	
	Tabelle 7-5: Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für MFH	7-8	
	Tabelle 7-6: Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	7-9	
	Tabelle 7-7: Liegenschaftszins für MFH	7-10	
8	Bodenrichtwerte	8-1	
8.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	8-2	
	Tabelle 8-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen	8-2	
8.2	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	8-6	
	Tabelle 8-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Kreisen	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, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 und des Unstrut-Hainich-Kreises
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 Erfurt
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 des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783980
Telefax: 0361 3783920
E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de
- Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Dezernat 21.2 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt
Telefon: 0361 3783237
Telefax: 0361 3783868
E-Mail: gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Herausgeber und Druck:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎ +49(0)361 3783-237 ☎ +49(0)361 3783868
gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation