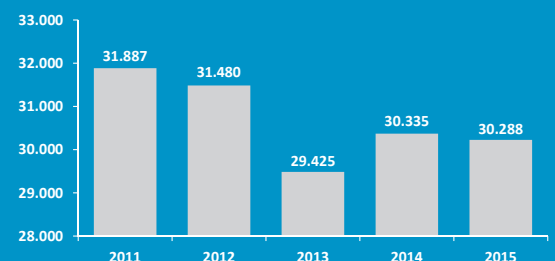
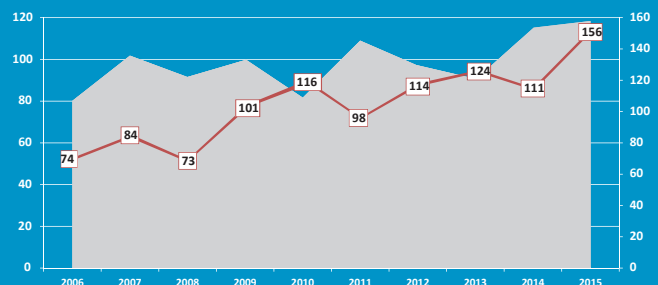
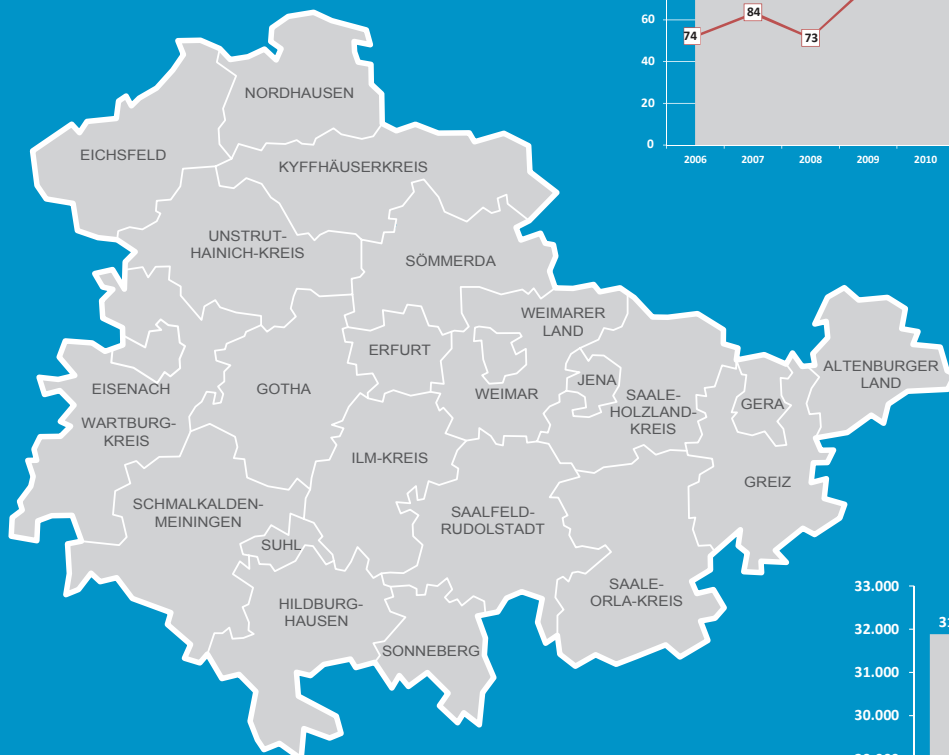


# Immobilienmarktbericht 2016 Thüringen

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für  
Grundstückswerte des Freistaats Thüringen



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2016 Thüringen©Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo





## Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immobilienmarkt ist in Bewegung. Die aktuell niedrigen Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen, schaffen mehr Nachfrage. Dies führt zu steigenden Preisen.

Die amtliche Wertermittlung von Grundstücken und Häusern ist für Käufer und Verkäufer eine transparente und neutrale Informationsgrundlage für den Immobilienmarkt.

Der Thüringer Immobilienmarktbericht 2016 bietet diese Grundlage für ganz Thüringen. Erstellt wird er von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Er ergänzt die bereits im Mai dieses Jahres herausgegebenen, regionalen Immobilienmarktberichte. Der Bericht informiert umfassend über Transaktionen, Preise sowie Geld- und Flächenumsätze auf dem Grundstücksmarkt für die Jahre 2014 und 2015. Für ausgewählte Teilbereiche werden auch Entwicklungen über einen Zeitraum von fünf oder zehn Jahren aufgezeigt.

Keine andere Datensammlung kann derart vollständig Auskunft über die Grundstückstransaktionen in Thüringen geben. Denn der Bericht basiert auf den jährlich rund 30.000 Grundstückskaufverträgen, die durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet, anonymisiert und in der Kaufpreissammlung registriert werden. Mit Hilfe der Kaufpreissammlungen werden Marktdaten und die Bodenrichtwerte abgeleitet. Damit entsteht ein authentisches Bild des Immobilienmarktgeschehens.

Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen richten sich nicht nur an Immobilienfachleute und Bewertungssachverständige, sondern insbesondere auch an die Bürgerinnen und Bürger unseres Landes sowie an Bauherren, Investoren und Planungsträger. Wie bisher können Sie die Immobilienmarktberichte, Marktdaten und Bodenrichtwerte kostenfrei im Internet abrufen.

Wir möchten an dieser Stelle allen beteiligten Akteuren in der Zentralen Geschäftsstelle und in den neun Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sowie deren Geschäftsstellen herzlich danken. Durch Ihre engagierte Arbeit leisten Sie einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz des Thüringer Immobilienmarktes.

Allen Lesern wünschen wir eine interessante Lektüre.



Birgit Keller

Ministerin für Infrastruktur  
und Landwirtschaft



Uwe Köhler

Präsident des 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                                     | 1-5  |
| 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 und Produkte der Gutachterausschüsse                             | 2-3  |
| 2.2.1 | Kaufpreissammlung                                                         | 2-3  |
| 2.2.2 | Bodenrichtwerte                                                           | 2-3  |
| 2.2.3 | Verkehrswertgutachten                                                     | 2-8  |
| 2.2.4 | Berichte zum Grundstücksmarkt                                             | 2-8  |
| 2.2.5 | Erforderliche Daten für die Wertermittlung                                | 2-9  |
| 2.3   | Bundesweite Zusammenarbeit auf dem Gebiet<br>der amtlichen Wertermittlung | 2-10 |
| 2.3.1 | Bund-Länder-Arbeitskreis (AK OGA)                                         | 2-10 |
| 2.3.2 | Immobilienmarktbericht Deutschland 2015                                   | 2-10 |

|       |                                                      |      |
|-------|------------------------------------------------------|------|
| 3     | Der Grundstücksmarkt im Überblick                    | 3-1  |
| 3.1   | Grundstücksverkehr                                   | 3-2  |
| 3.1.1 | Umsatzübersicht                                      | 3-2  |
| 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                               | 4-14 |
| 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          | 4-30 |
| 4.3.7 | Gemeinbedarfsflächen                     | 4-33 |
| 5     | Bebaute Grundstücke                      | 5-1  |
| 5.1   | Gesamtmarkt                              | 5-2  |
| 5.1.1 | Umsatzübersicht                          | 5-2  |
| 5.1.2 | Marktteilnehmer                          | 5-4  |
| 5.1.3 | Zeitliche Entwicklung                    | 5-5  |
| 5.1.4 | Anzahl                                   | 5-6  |
| 5.1.5 | Geldumsatz                               | 5-7  |
| 5.1.6 | Flächenumsatz                            | 5-9  |
| 5.2   | Individueller Wohnungsbau                | 5-11 |
| 5.2.1 | Umsatzübersicht                          | 5-11 |
| 5.2.2 | Ein- und Zweifamilienhäuser              | 5-12 |
| 5.2.3 | Doppelhaushälften                        | 5-14 |
| 5.2.4 | Reihenmittelhäuser                       | 5-17 |
| 5.2.5 | Reihenendhäuser                          | 5-19 |
| 5.2.6 | Kaufpreise nach Baujahresgruppen         | 5-22 |
| 5.3   | Mehrfamilienhäuser                       | 5-23 |
| 5.4   | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | 5-27 |
| 5.5   | Gewerbe- und Industriegebäude            | 5-29 |
| 5.6   | Wochenend- und Ferienhäuser              | 5-31 |
| 5.7   | Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)   | 5-34 |

|       |                                                           |      |  |
|-------|-----------------------------------------------------------|------|--|
| 6     | Wohnungs- und Teileigentum                                | 6-1  |  |
| 6.1   | Gesamtmarkt                                               | 6-2  |  |
| 6.1.1 | Umsatzübersicht                                           | 6-2  |  |
| 6.1.2 | Marktteilnehmer                                           | 6-3  |  |
| 6.1.3 | Anzahl                                                    | 6-5  |  |
| 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                                    | 6-12 |  |
| 6.2.6 | Erstverkauf aus Umwandlung                                | 6-14 |  |
| 6.2.7 | Weiterverkauf                                             | 6-15 |  |
| 6.3   | Teileigentum                                              | 6-19 |  |
| 7     | Bodenrichtwerte                                           | 7-1  |  |
| 7.1   | Bodenrichtwerte für Bauflächen                            | 7-2  |  |
| 7.2   | Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 7-6  |  |
| 8     | Quellen und Hinweise zu den Daten                         | 8-1  |  |
| 9     | Abbildungsverzeichnis                                     | 9-1  |  |
| 10    | Diagrammverzeichnis                                       | 10-1 |  |
| 11    | Tabellenverzeichnis                                       | 11-1 |  |
| 12    | Anschriften                                               | 12-1 |  |



# 1 Struktur- und Wirtschaftsdaten

## 1.1 Strukturdaten

### 1.1.1 Verwaltungsgliederung

Der 1990 wieder gegründete Freistaat Thüringen untergliedert sich in 17 Landkreise und sechs kreisfreie Städte. Von den 843 kreisangehörigen Gemeinden handelt es sich bei 120 um Städte. Die Landeshauptstadt ist Erfurt.

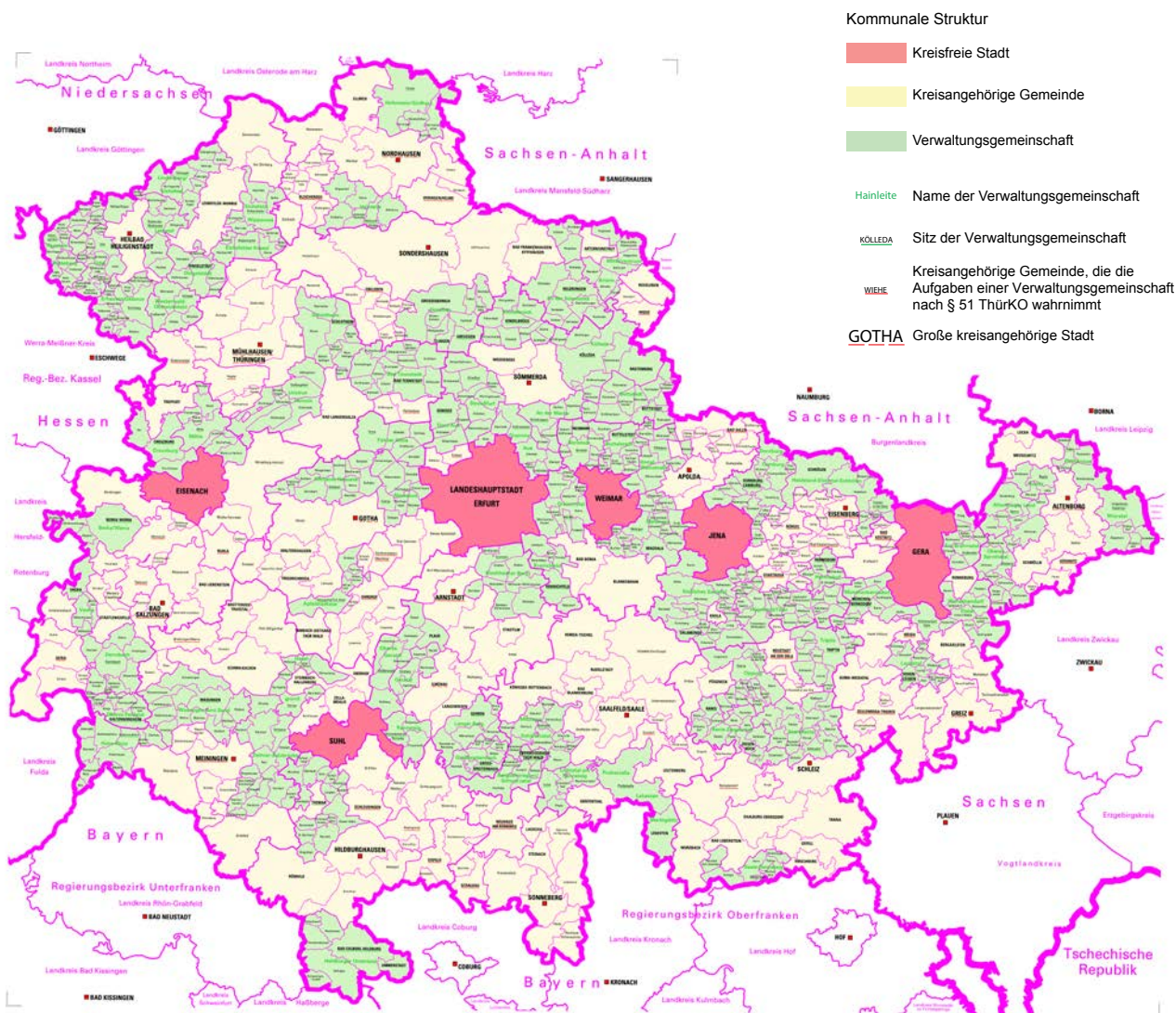


Abbildung 1-1: Gemeindegrenzenkarte (Quelle: TLVermGeo)

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

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

Die Landgemeinde ist eine Form der kreisangehörigen Gemeinde und unterscheidet sich von den sogenannten Einheitsgemeinden durch ein gesetzlich garantiertes und gestärktes Ortschaftsrecht.

Die Landgemeinde ist eine Alternative zum Modell der Einheitsgemeinde und wird insbesondere den Gegebenheiten des ländlichen Raums gerecht. Sie verbindet die Vorteile der Einheitsgemeinde, wie die unmittelbare demokratische Legitimation ihrer Organe und die Nutzung von Synergieeffekten, mit den Stärken der gemeindlichen Zusammenarbeit im Rahmen von Verwaltungsgemeinschaften oder erfüllenden Gemeinden, insbesondere den weitgehenden Gestaltungsspielräumen der neuen Ortschaften der Landgemeinde.

| Kreisfreie Städte<br>Landkreise<br>Land | Schlüssel         | Anzahl der             |        |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------------|--------|
|                                         |                   | Gemeinden<br>insgesamt | Städte |
| Stadt Erfurt                            | 51                | 1                      | 1      |
| Stadt Gera                              | 52                | 1                      | 1      |
| Stadt Jena                              | 53                | 1                      | 1      |
| Stadt Suhl                              | 54                | 1                      | 1      |
| Stadt Weimar                            | 55                | 1                      | 1      |
| Stadt Eisenach                          | 56                | 1                      | 1      |
| Landkreis Eichsfeld                     | 61                | 79                     | 3      |
| Landkreis Nordhausen                    | 62                | 27                     | 4      |
| Wartburgkreis                           | 63                | 50                     | 10     |
| Unstrut-Hainich-Kreis                   | 64                | 42                     | 4      |
| Kyffhäuserkreis                         | 65                | 43                     | 10     |
| Landkreis Schmalkalden-Meiningen        | 66                | 62                     | 7      |
| Landkreis Gotha                         | 67                | 47                     | 5      |
| Landkreis Sömmerda                      | 68                | 54                     | 7      |
| Landkreis Hildburghausen                | 69                | 37                     | 7      |
| Ilm-Kreis                               | 70                | 42                     | 7      |
| Landkreis Weimarer Land                 | 71                | 62                     | 8      |
| Landkreis Sonneberg                     | 72                | 11                     | 5      |
| Landkreis Saalfeld-Rudolstadt           | 73                | 38                     | 9      |
| Saale-Holzland-Kreis                    | 74                | 93                     | 8      |
| Saale-Orla-Kreis                        | 75                | 72                     | 12     |
| Landkreis Greiz                         | 76                | 46                     | 9      |
| Landkreis 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 am 31.12.2015 (Quelle: TLS)

| Kreisfreie Städte<br>Landkreise<br>Land | Anzahl der                                |                                        |                    |                                        |                                        |                          |                             |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                         | großen<br>kreisange-<br>hörigen<br>Städte | gemeinschafts -<br>freien<br>Gemeinden | Land-<br>gemeinden | Verwaltungs-<br>gemeinschaften<br>(VG) | Mitglieds-<br>gemeinden<br>in einer VG | erfüllenden<br>Gemeinden | beauftragenden<br>Gemeinden |
| Stadt Erfurt                            | -                                         | 1                                      | -                  | -                                      | -                                      | -                        | -                           |
| Stadt Gera                              | -                                         | 1                                      | -                  | -                                      | -                                      | -                        | -                           |
| Stadt Jena                              | -                                         | 1                                      | -                  | -                                      | -                                      | -                        | -                           |
| Stadt Suhl                              | -                                         | 1                                      | -                  | -                                      | -                                      | -                        | -                           |
| Stadt Weimar                            | -                                         | 1                                      | -                  | -                                      | -                                      | -                        | -                           |
| Stadt Eisenach                          | -                                         | 1                                      | -                  | -                                      | -                                      | -                        | -                           |
| Landkreis Eichsfeld                     | -                                         | 4                                      | 2                  | 9                                      | 75                                     | -                        | -                           |
| Landkreis 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                           |
| Landkreis Schmalkalden-Meiningen        | -                                         | 9                                      | -                  | 4                                      | 43                                     | 2                        | 8                           |
| Landkreis Gotha                         | 1                                         | 9                                      | 2                  | 4                                      | 31                                     | 2                        | 5                           |
| Landkreis Sömmerda                      | -                                         | 2                                      | -                  | 7                                      | 50                                     | 1                        | 1                           |
| Landkreis Hildburghausen                | -                                         | 7                                      | -                  | 2                                      | 24                                     | 3                        | 3                           |
| Ilm-Kreis                               | 1                                         | 6                                      | 1                  | 6                                      | 34                                     | 1                        | 1                           |
| Landkreis Weimarer Land                 | -                                         | 3                                      | 2                  | 4                                      | 48                                     | 2                        | 9                           |
| Landkreis Sonneberg                     | -                                         | 7                                      | -                  | -                                      | -                                      | 2                        | 2                           |
| Landkreis Saalfeld-Rudolstadt           | -                                         | 10                                     | -                  | 4                                      | 24                                     | 1                        | 3                           |
| Saale-Holzland-Kreis                    | -                                         | 1                                      | -                  | 5                                      | 67                                     | 4                        | 21                          |
| Saale-Orla-Kreis                        | -                                         | 8                                      | -                  | 5                                      | 58                                     | 2                        | 4                           |
| Landkreis Greiz                         | -                                         | 6                                      | 2                  | 3                                      | 27                                     | 5                        | 8                           |
| Landkreis 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                      | 98                          |

Tabelle 1-2: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2015 (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 (315 km) und Sachsen (274 km). Die Gesamtlänge der Landesgrenze beträgt zum 31.12.2014 somit 1.352 km (Quelle: TLS). 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 16.201 km<sup>2</sup>, auf der rund 2,2 Millionen Einwohner leben. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 133 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

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 527.000 Hektar Wald bedeckt, dies entspricht ungefähr 32,5 Prozent der Landesfläche. Bei weiteren 888.000 ha bzw. 54,8 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 (137,9 km) und die Unstrut (134,6 km).

Die größten Talsperren (TS) sind die TS Bleiloch (Wasserfläche: 9,2 km<sup>2</sup>) und die TS Hohenwarte (7,3 km<sup>2</sup>) an der Saale sowie die TS Zeulenroda (2,4 km<sup>2</sup>) an der Weida (Quelle: TLUG).



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

Das Straßennetz besteht aus 521 km Bundesautobahnen, 1.519 km Bundesstraßen, 4.262 km Landesstraßen sowie 3.293 km Kreisstraßen (Quelle: TLS).

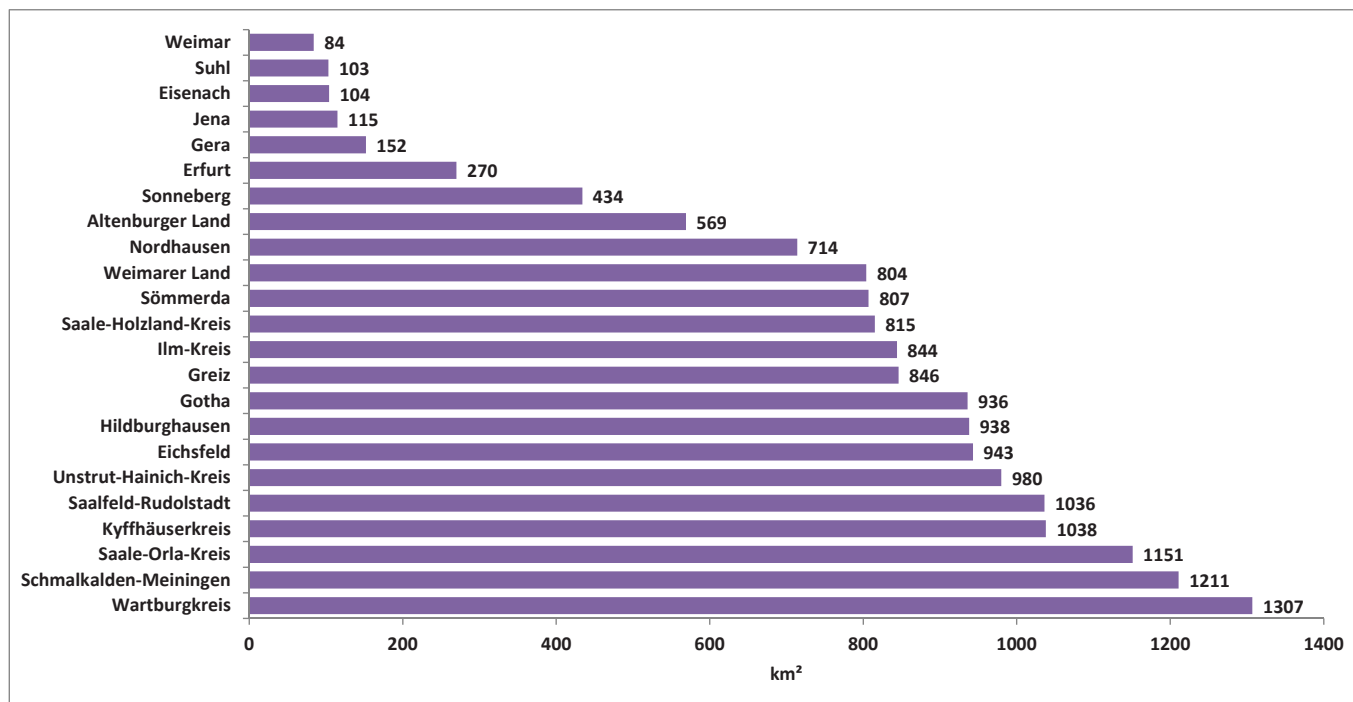


Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen am 31.12.2015 (Quelle: TLVermGeo)

Die Nutzung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

### Flächennutzung des Freistaats Thüringen

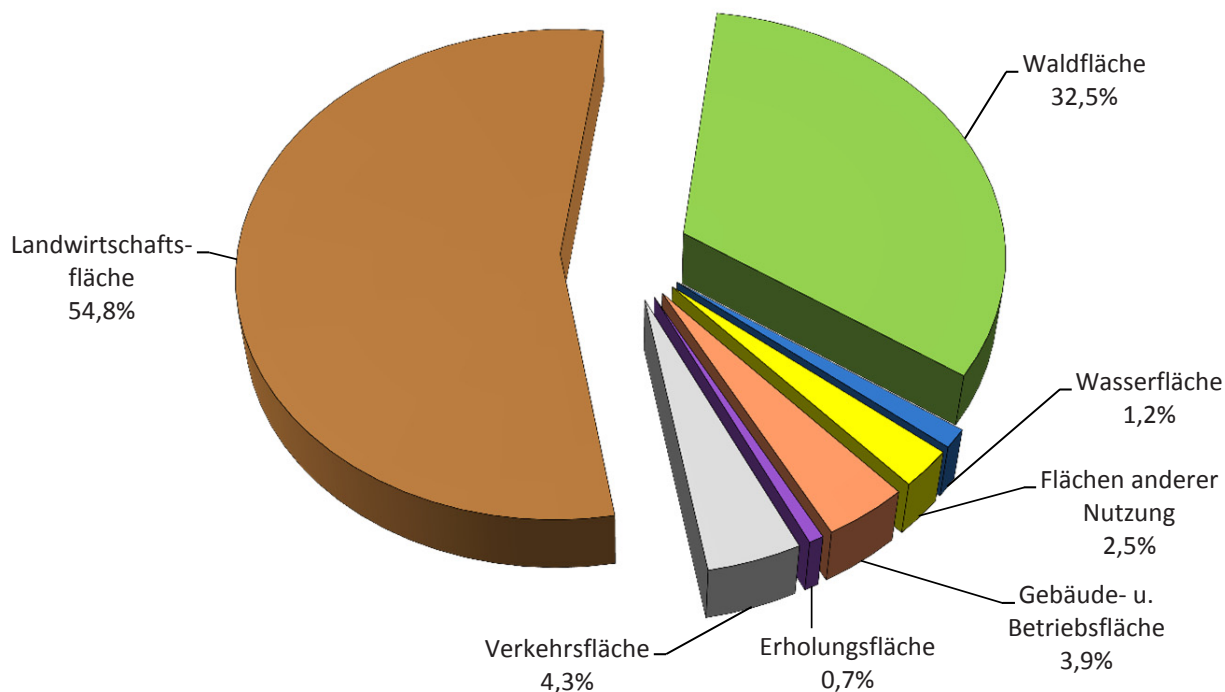


Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2015 (Quelle: TLVermGeo)

### 1.1.3 Bevölkerung und demografischer Wandel

Zum 30.09.2015 lebten rund 2,16 Millionen Menschen in Thüringen. Davon rund 26 Prozent in den sechs kreisfreien Städten und 74 Prozent in den 17 Landkreisen. Landesweit betrachtet ist das zahlenmäßige Verhältnis der männlichen (49 Prozent) zur weiblichen (51 Prozent) Bevölkerung ausgewogen.

| Kreisfreie Städte<br>Landkreise<br>Land | Bevölkerung       |           |           |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------|-----------|
|                                         | männlich          | weiblich  | insgesamt |
|                                         | Personen          |           |           |
| Stadt Erfurt                            | 101.234           | 107.149   | 208.383   |
| Stadt Gera                              | 45.278            | 48.915    | 94.193    |
| Stadt Jena                              | 53.744            | 54.378    | 108.122   |
| Stadt Suhl                              | 17.927            | 18.554    | 36.481    |
| Stadt Weimar                            | 30.701            | 32.942    | 63.643    |
| Stadt Eisenach                          | 20.644            | 21.564    | 42.208    |
| Landkreis Eichsfeld                     | 50.703            | 50.310    | 101.013   |
| Landkreis Nordhausen                    | 41.982            | 42.914    | 84.896    |
| Wartburgkreis                           | 62.792            | 62.751    | 125.543   |
| Unstrut-Hainich-Kreis                   | 51.726            | 52.592    | 104.318   |
| Kyffhäuserkreis                         | 38.357            | 38.713    | 77.070    |
| Landkreis Schmalkalden-Meiningen        | 62.097            | 62.380    | 124.477   |
| Landkreis Gotha                         | 67.699            | 68.316    | 136.015   |
| Landkreis Sömmerda                      | 35.178            | 35.308    | 70.486    |
| Landkreis Hildburghausen                | 32.296            | 32.350    | 64.646    |
| Ilm-Kreis                               | 54.764            | 54.485    | 109.249   |
| Landkreis Weimarer Land                 | 40.474            | 41.342    | 81.816    |
| Landkreis Sonneberg                     | 27.758            | 28.884    | 56.642    |
| Landkreis Saalfeld-Rudolstadt           | 53.599            | 55.604    | 109.203   |
| Saale-Holzland-Kreis                    | 41.881            | 42.165    | 84.046    |
| Saale-Orla-Kreis                        | 40.925            | 41.943    | 82.868    |
| Landkreis Greiz                         | 49.821            | 51.342    | 101.163   |
| Landkreis Altenburger Land              | 45.220            | 47.043    | 92.263    |
| Thüringen                               | 1.066.800         | 1.091.944 | 2.158.744 |
| Davon                                   | kreisfreie Städte | 269.528   | 283.502   |
|                                         | Landkreise        | 797.272   | 808.442   |
|                                         |                   |           | 1.605.714 |

Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.09.2015 nach Geschlecht und Kreisen  
(Quelle: TLS)

Nach der am 7. September 2015 vom Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichten 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Thüringen wird die Bevölkerung Thüringens von 2,16 Millionen Personen im Jahr 2014 um rund 0,28 Millionen Personen bzw. rund 13 Prozent auf 1,88 Millionen Personen im Jahr 2035 zurückgehen. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss. Im Durchschnitt werden jedes Jahr 15.000 Kinder weniger geboren, als Menschen im selben Zeitraum sterben.

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Entscheidungsgrundlage für Planungen auf politischer und gesellschaftlicher Ebene unerlässlich.

Zusammengefasst zeigen sich folgende demografische Entwicklungstrends in Thüringen:

- Bevölkerungswachstum wird in den kreisfreien Städten Eisenach, Erfurt und Jena prognostiziert, leichte Verluste in der kreisfreien Stadt Weimar. Sehr hohe Verluste hingegen in der kreisfreien Stadt Gera und in den Landkreisen Kyffhäuserkreis, Greiz, Altenburger Land, Saale-Holzland-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt und Sonneberg.
- Ausgehend vom bisherigen Verlauf des Geburtenniveaus wird für Thüringen angenommen, dass sich die Summe der altersspezifischen Geburtenziffern von rund 1,5 Kinder pro Frau (Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2013) auf rund 1,6 bis zum Jahr 2025 erhöht und danach konstant bleibt.
- Ausgehend vom kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung in den vergangenen Jahren wird für die kommenden Jahre eine weitere Zunahme unterstellt. Die Annahme ergibt für das Jahr 2035 für Männer eine durchschnittliche Lebenserwartung bei der Geburt von 80,6 Jahren und für Frauen von 85,7 Jahren. Das entspricht einem Zuwachs von 3,8 bzw. 3,2 Jahren im Vergleich zur Basislebenserwartung in Thüringen laut Sterbetafel 2010/12.
- Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung wird von 15,5 Prozent im Jahr 2014 auf 16,4 Prozent im Jahr 2035 ansteigen.

- Der Anteil der 20- bis unter 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 60,4 Prozent um 11,2 Prozentpunkte bis zum Jahr 2035 sinken.
- Der Anteil der älteren Mitbürger (65 Jahre und älter) an der Gesamtbevölkerung wird von 24 Prozent im Jahr 2014 um 10,4 Prozentpunkte auf 34,4 Prozent im Jahr 2035 steigen.
- Das Durchschnittsalter der Thüringer Bevölkerung wird von 46,9 Jahren im Jahr 2014 bis zum Jahr 2035 um 3 Jahre auf 49,9 Jahre ansteigen.

Die räumliche Bevölkerungsbewegung unterliegt starken Schwankungen und ist abhängig vom Wanderungspotential und der wirtschaftlichen Entwicklung.

| Kreisfreie Städte<br>Landkreise<br>Land |                   | 31.12.2000 | 31.12.2002 | 31.12.2004 | 31.12.2006 | 31.12.2008 | 31.12.2010 | 31.12.2012 | 31.12.2014 |
|-----------------------------------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Stadt Erfurt                            |                   | 200.564    | 199.967    | 202.450    | 202.658    | 203.333    | 204.994    | 203.485    | 206.219    |
| Stadt Gera                              |                   | 112.835    | 108.082    | 105.153    | 102.733    | 100.643    | 99.262     | 95.384     | 94.492     |
| Stadt Jena                              |                   | 99.893     | 100.542    | 102.442    | 102.494    | 103.392    | 105.129    | 106.915    | 108.207    |
| Stadt Suhl                              |                   | 48.025     | 45.569     | 43.652     | 41.861     | 40.173     | 38.776     | 35.967     | 36.208     |
| Stadt Weimar                            |                   | 62.425     | 64.069     | 64.491     | 64.481     | 64.938     | 65.479     | 63.236     | 63.477     |
| Stadt Eisenach                          |                   | 44.442     | 44.306     | 43.915     | 43.626     | 43.051     | 42.750     | 41.744     | 41.884     |
| Landkreis Eichsfeld                     |                   | 114.109    | 112.498    | 110.843    | 108.883    | 106.937    | 105.195    | 101.312    | 100.730    |
| Landkreis Nordhausen                    |                   | 98.609     | 96.628     | 94.519     | 92.630     | 91.120     | 89.963     | 85.921     | 85.055     |
| Wartburgkreis                           |                   | 144.677    | 142.595    | 139.805    | 136.678    | 133.451    | 130.560    | 127.227    | 125.835    |
| Unstrut-Hainich-Kreis                   |                   | 119.504    | 117.324    | 115.100    | 112.620    | 110.581    | 108.758    | 104.947    | 103.922    |
| Kyffhäuserkreis                         |                   | 94.343     | 91.940     | 89.517     | 87.058     | 83.835     | 81.449     | 78.618     | 77.148     |
| Landkreis Schmalkalden-Meiningen        |                   | 143.702    | 141.055    | 138.642    | 135.805    | 132.780    | 129.982    | 126.208    | 125.056    |
| Landkreis Gotha                         |                   | 148.527    | 146.632    | 144.833    | 142.491    | 140.041    | 138.056    | 135.376    | 135.381    |
| Landkreis Sömmerda                      |                   | 81.204     | 79.592     | 77.831     | 76.097     | 74.359     | 72.877     | 71.005     | 70.537     |
| Landkreis Hildburghausen                |                   | 73.839     | 72.769     | 71.521     | 70.210     | 68.596     | 67.007     | 65.540     | 64.673     |
| Ilm-Kreis                               |                   | 121.806    | 120.446    | 118.112    | 115.753    | 113.416    | 112.350    | 109.531    | 108.899    |
| Landkreis Weimarer Land                 |                   | 91.443     | 90.262     | 88.862     | 87.399     | 85.509     | 84.693     | 82.016     | 81.641     |
| Landkreis Sonneberg                     |                   | 67.833     | 66.562     | 64.983     | 63.122     | 61.315     | 59.954     | 57.802     | 56.809     |
| Landkreis Saalfeld-Rudolstadt           |                   | 132.885    | 129.610    | 126.692    | 123.516    | 119.817    | 116.818    | 111.463    | 109.646    |
| Saale-Holzland-Kreis                    |                   | 93.929     | 92.969     | 91.470     | 89.827     | 88.199     | 86.809     | 84.282     | 83.966     |
| Saale-Orla-Kreis                        |                   | 98.592     | 96.607     | 94.501     | 92.093     | 89.825     | 87.799     | 84.435     | 82.887     |
| Landkreis Greiz                         |                   | 123.869    | 121.129    | 118.053    | 114.384    | 110.747    | 107.555    | 103.297    | 101.382    |
| Landkreis Altenburger Land              |                   | 114.200    | 110.887    | 107.893    | 104.721    | 101.705    | 98.810     | 94.749     | 92.705     |
| Thüringen                               |                   | 2.431.255  | 2.392.040  | 2.355.280  | 2.311.140  | 2.267.763  | 2.235.025  | 2.170.460  | 2.156.759  |
| Davon                                   | kreisfreie Städte | 568.184    | 562.535    | 562.103    | 557.853    | 555.530    | 556.390    | 546.731    | 550.487    |
|                                         | Landkreise        | 1.863.071  | 1.829.505  | 1.793.177  | 1.753.287  | 1.712.233  | 1.678.635  | 1.623.729  | 1.606.272  |

Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 2000 bis 2014 (Quelle: TLS)

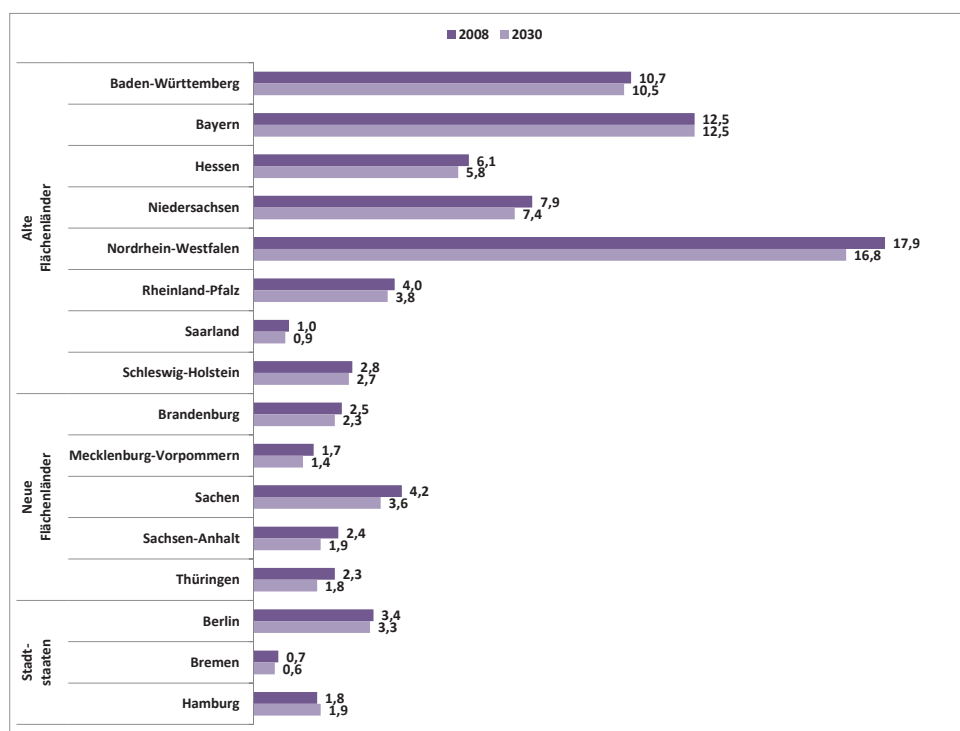


Diagramm 1-3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder (Quelle: DESTATIS, TLS)

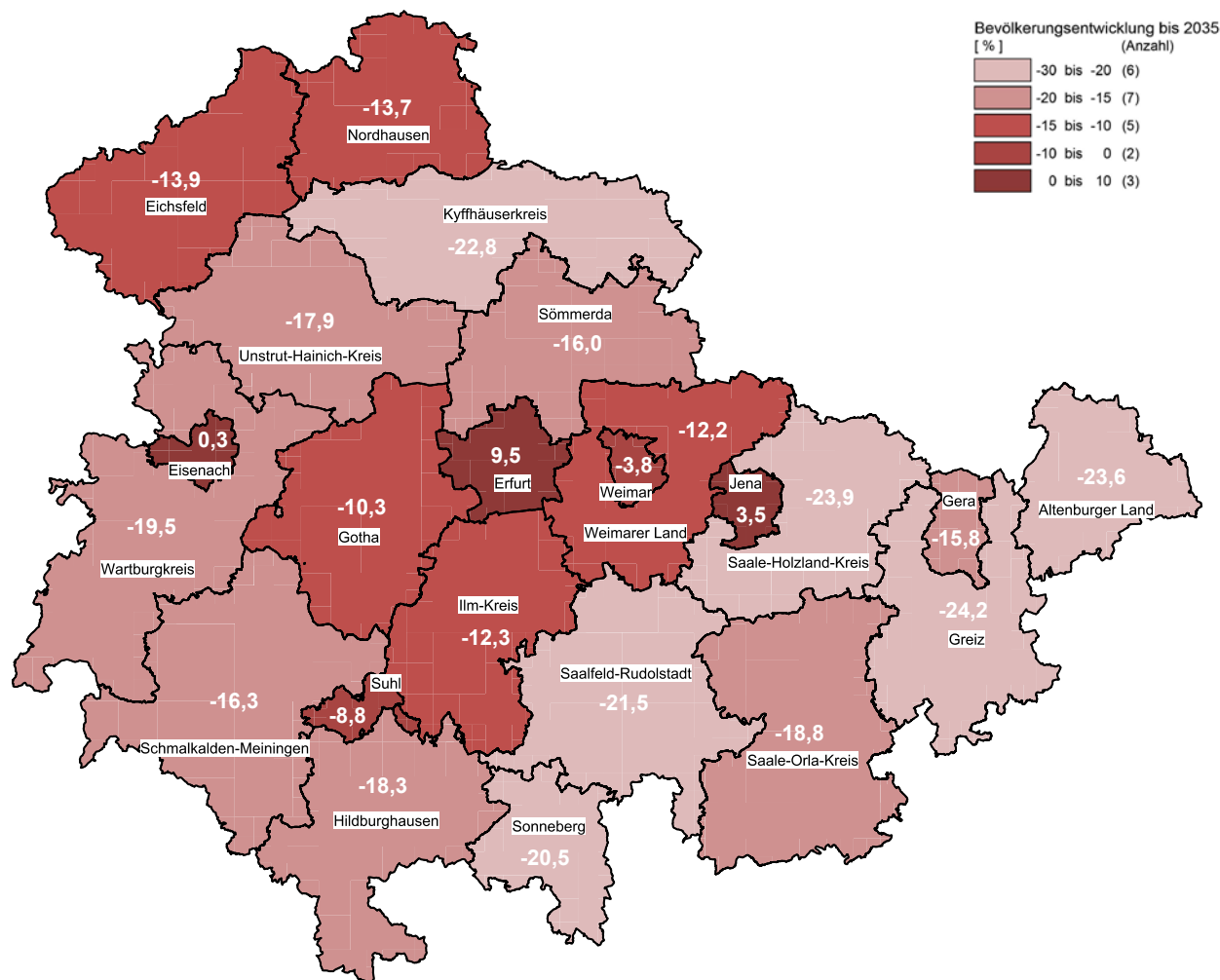


Abbildung 1-3: Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte von 2010 bis 2035 (Quelle: TLS)

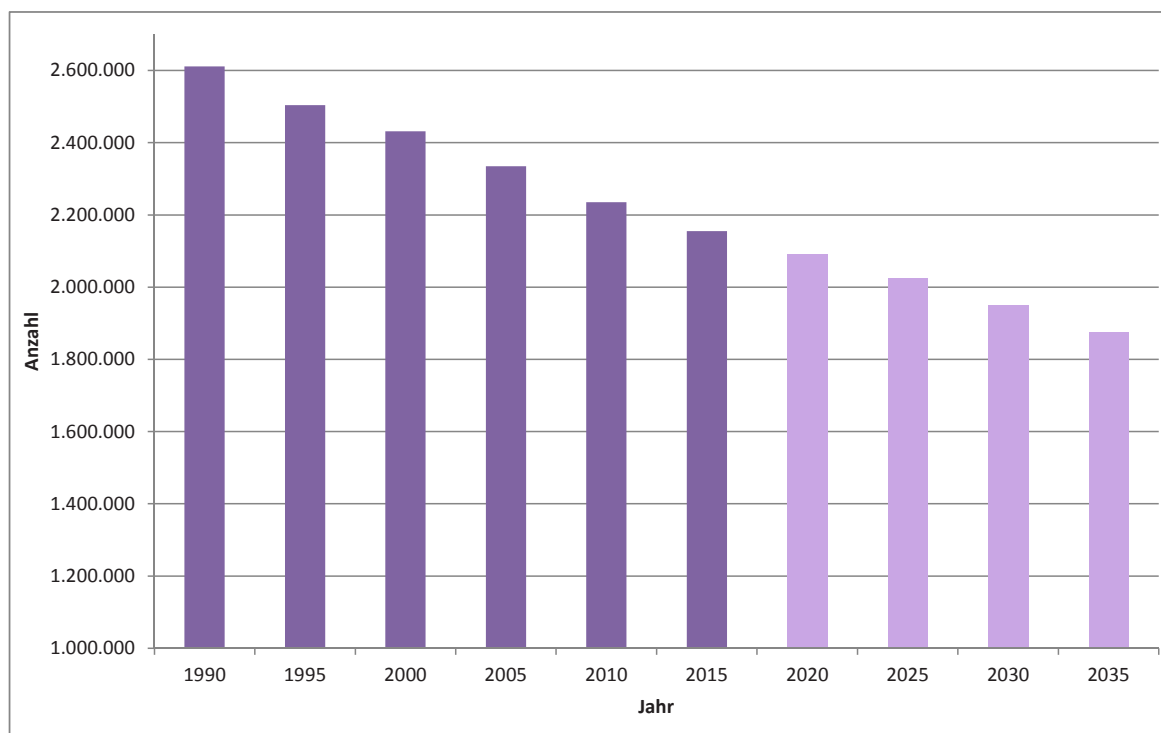


Diagramm 1-4: Einwohnerzahl in Thüringen 1990 - 2015 und Prognose bis 2035 (Quelle: TLS)



Weitere ausführliche Informationen zur Thematik „Demografische Entwicklung“ sind auf den Internetseiten des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft ([www.thueringen.de/tmil](http://www.thueringen.de/tmil)) bzw. der Serviceagentur Demografischer Wandel zu finden ([www.serviceagentur-demografie.de](http://www.serviceagentur-demografie.de)).



Abbildung 1-4: Demografiebericht 2013

#### 1.1.4 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Der durch die oberste Landesplanungsbehörde fortgeschriebene Raumordnungsplan für das Gebiet des Freistaats Thüringen wurde durch die Landesregierung, nach umfassender Diskussion und Abstimmung, am 15.04.2014 beschlossen und als Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen (GVBl. S. 205) verkündet und ist am 05.07.2014 in Kraft getreten.

Das LEP stellt das Konzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Es beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen. Es werden Grundsätze und Ziele unterschieden. Die Bindungswirkung von Zielen der Raumordnung stellt die intensivste Stufe dar. Sie bewirken eine strikte Beachtungspflicht für ihre Adressaten, die nicht durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung überwunden werden kann. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die Grundsätze und Ziele des LEP 2025 sind in den Regionalplänen der vier regionalen Planungsgemeinschaften zu untersetzen.

Das LEP und weitere Informationen zur Raumordnung und Landesplanung sind auf den Internetseiten des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zu finden ([www.thueringen.de/tmil](http://www.thueringen.de/tmil)).

In Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- Innovations- und Wettbewerbsfunktion,
- private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktion,
- zentrale Einzelhandelsfunktion,
- großräumige Verkehrsknotenfunktion (Bundesautobahnen sowie Fernverkehr bzw. schneller SPNV), zentrale Bildungs- und Wissensfunktion,
- zentrale Gesundheits-, Kultur-, Freizeitfunktion.

In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs-, und Steuerungsfunktion,
- überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV bzw. SPNV),
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.

In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- überregionale Verkehrsknotenfunktion,
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,
- Steuerungsfunktion.

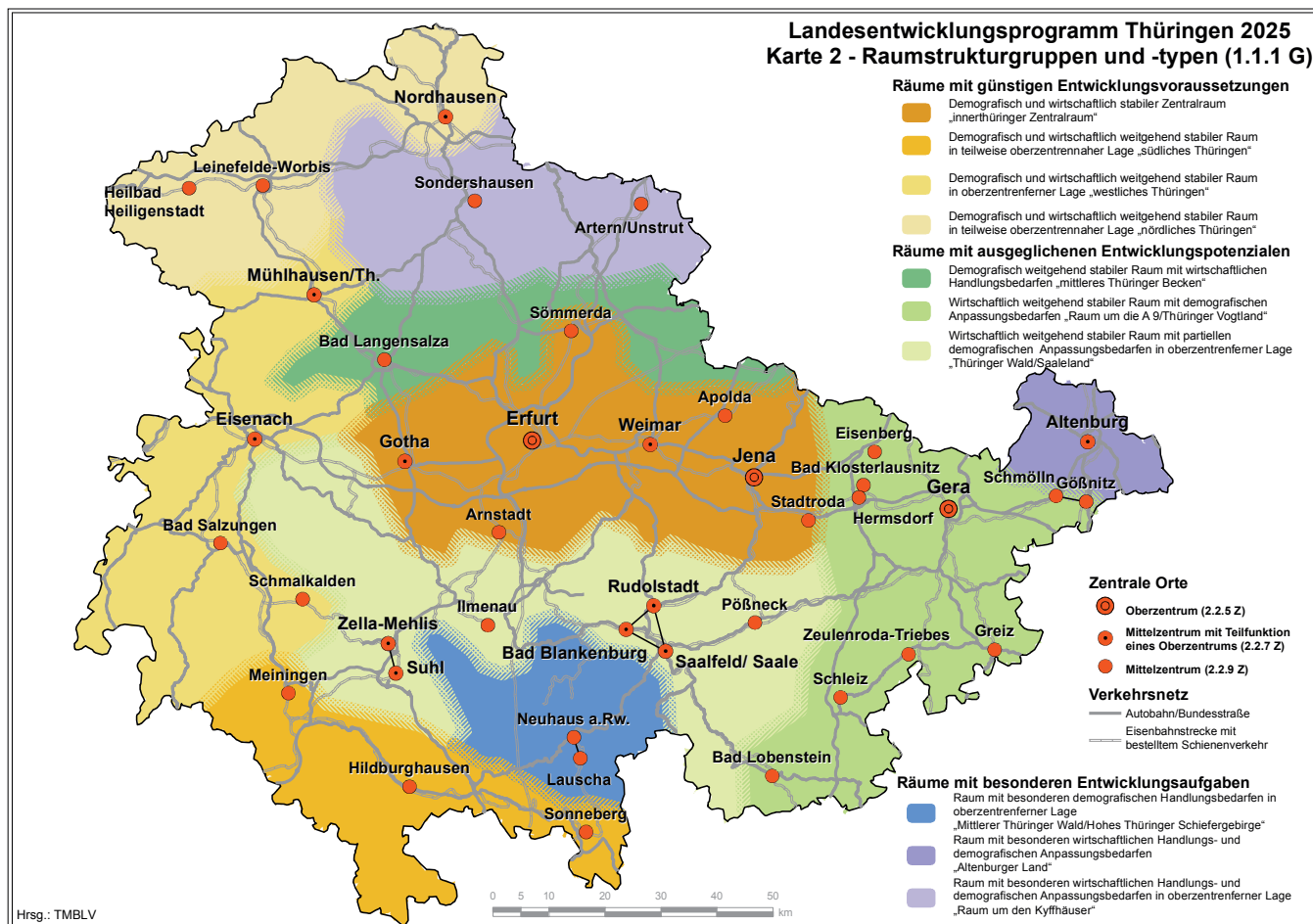


Abbildung 1-5: LEP 2025 Raumstrukturgruppen und -typen (Quelle: TMIL)

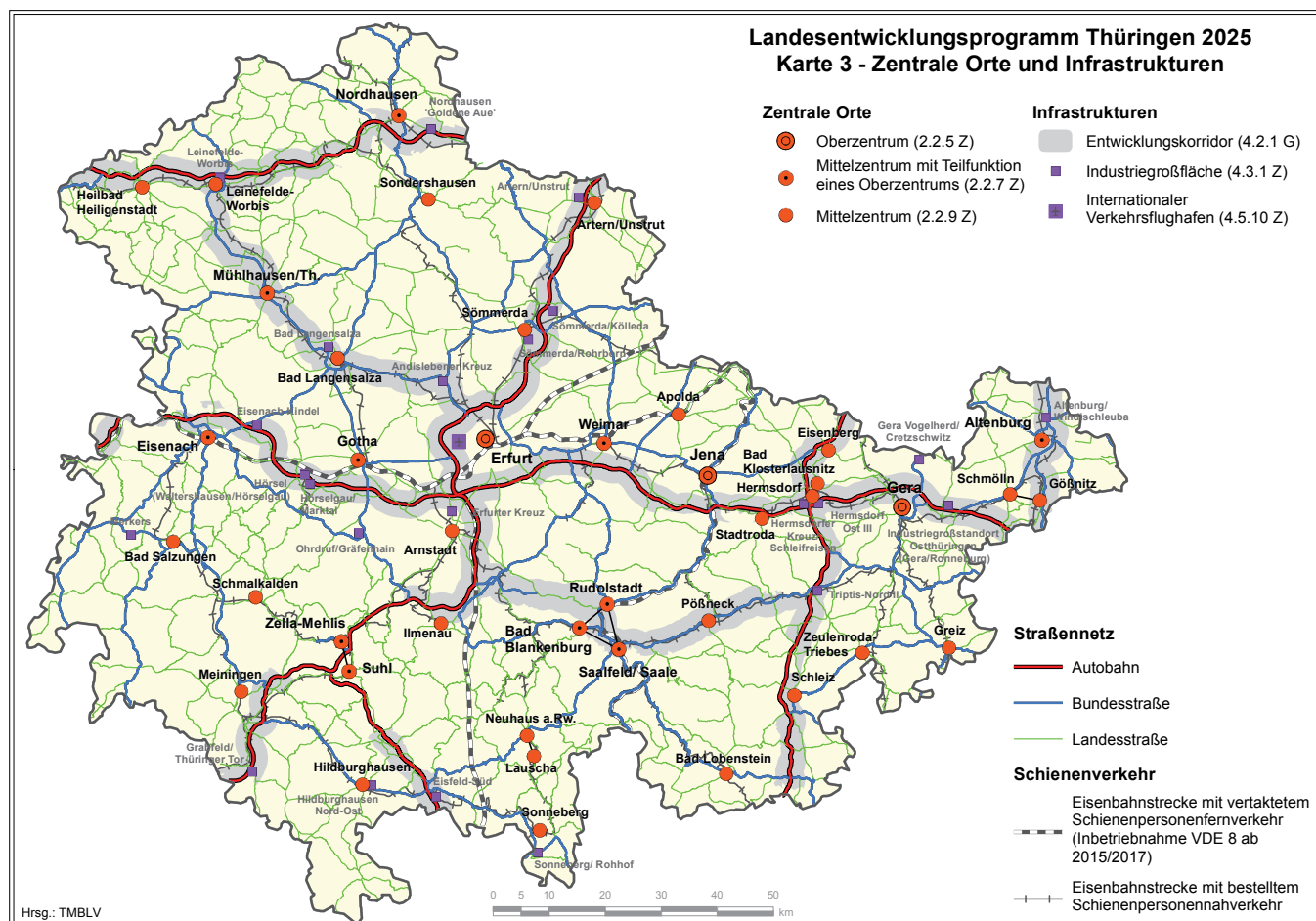


Abbildung 1-6: LEP 2025 Zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: TMIL)



## 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)  |
|--------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 2006   | 93,90                                 | 93,60                                                                                    | 95,00                               | 89,45                                                                        | 4,55                                                                                                                                              | 116,83                                                |
| 2007   | 96,10                                 | 95,40                                                                                    | 96,80                               | 95,40                                                                        | 4,96                                                                                                                                              | 127,24                                                |
| 2008   | 98,60                                 | 98,60                                                                                    | 99,00                               | 98,18                                                                        | 5,04                                                                                                                                              | 129,25                                                |
| 2009   | 98,90                                 | 99,00                                                                                    | 99,10                               | 99,00                                                                        | 4,42                                                                                                                                              | 113,49                                                |
| 2010   | 100,00                                | 100,00                                                                                   | 100,00                              | 100,00                                                                       | 3,90                                                                                                                                              | 100,00                                                |
| 2011   | 102,10                                | 103,10                                                                                   | 102,00                              | 102,75                                                                       | 3,95                                                                                                                                              | 101,35                                                |
| 2012   | 104,10                                | 105,40                                                                                   | 104,10                              | 105,38                                                                       | 3,05                                                                                                                                              | 78,21                                                 |
| 2013   | 105,70                                | 107,50                                                                                   | 105,40                              | 107,53                                                                       | 2,75                                                                                                                                              | 70,54                                                 |
| 2014   | 106,60                                | 108,40                                                                                   | 106,20                              | 109,38                                                                       | 2,47                                                                                                                                              | 63,46                                                 |
| 2015   | 106,90                                | 108,00                                                                                   | 106,80                              | 111,13                                                                       | 1,84                                                                                                                                              | 47,12                                                 |
| Bezug  | gesamtes Bundesgebiet<br>2010 = 100   | gesamtes Bundesgebiet<br>2010 = 100                                                      | Thüringen gesamt<br>2010 = 100      | gesamtes Bundesgebiet,<br>Neubau in konventioneller<br>Bauart,<br>2010 = 100 | durchschnittliche Effektivzinssätze für<br>Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit<br>anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre,<br>2010 = 100 |                                                       |
| Quelle | Statistisches Bundesamt               | Statistisches Bundesamt                                                                  | Thüringer Landesamt für Statistik   | Statistisches Bundesamt                                                      | Deutsche Bundesbank                                                                                                                               | abgeleitet<br>aus Angaben der<br>Deutschen Bundesbank |

Tabelle 1-5: Preisentwicklung von 2006 bis 2015 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Bundesbank, DESTATIS)

#### Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen in der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr = 2010)

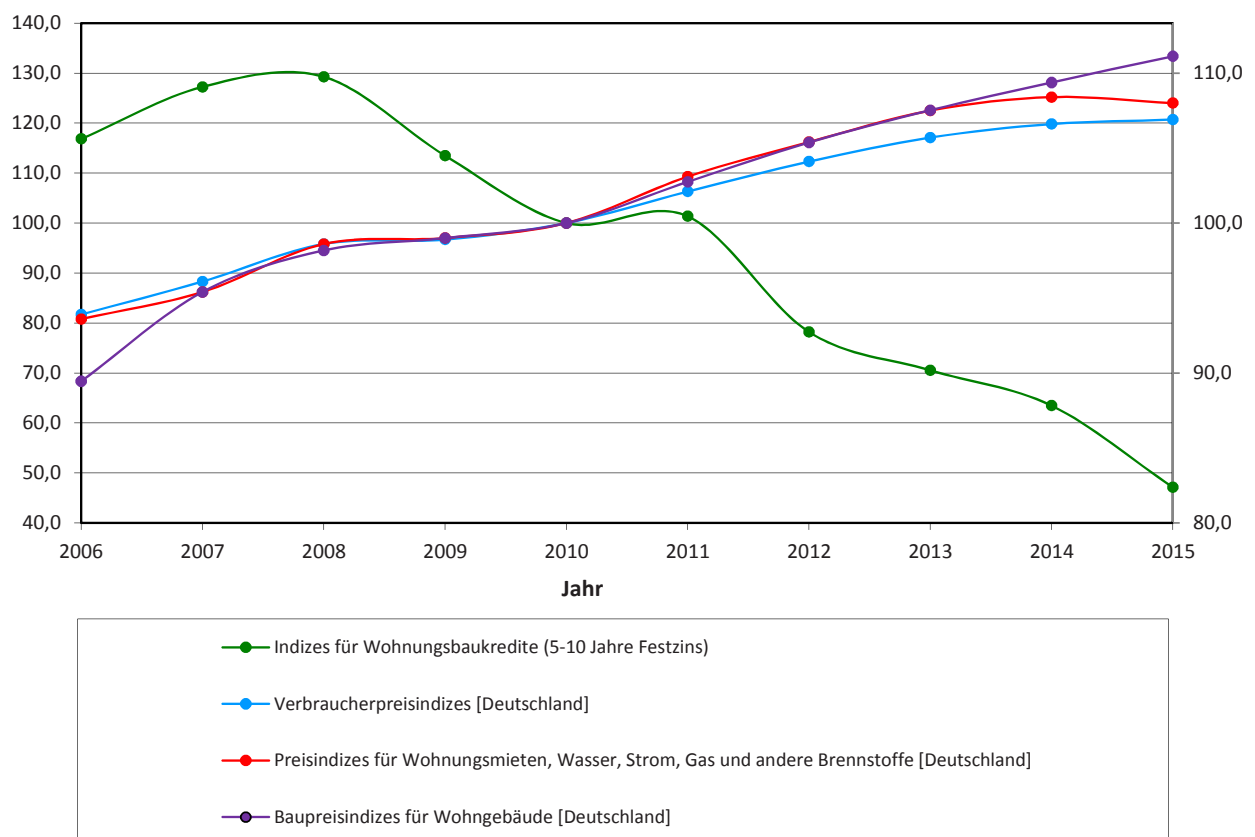


Diagramm 1-5: Preisentwicklung von 2006 bis 2015 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Bundesbank, DESTATIS)

## 1.2.2 Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Thüringen erreichte im Jahr 2015 ein Bruttoinlandsprodukt von 56.811 Millionen EUR. Dies entspricht einem Betrag von 54.515 EUR je Erwerbstätigen und einem Wachstum von 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

| Merkmal                                                 |                                                | Einheit                         | 2014      | 2015      |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|-----------|
| Angaben in jeweiligen Preisen                           | <b>Bruttoinlandsprodukt</b>                    | Mio.EUR                         | 54.986,00 | 56.811,00 |
|                                                         | je Erwerbstätigen                              | EUR                             | 52.514,00 | 54.515,00 |
|                                                         | <b>Bruttowertschöpfung</b>                     | Mio.EUR                         | 49.469,00 | 51.117,00 |
|                                                         | Land- und Forstwirtschaft; Fischerei           | Mio.EUR                         | 655,00    | 519,00    |
|                                                         | Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe         | insgesamt                       | Mio.EUR   | 13.059,00 |
|                                                         |                                                | darunter verarbeitendes Gewerbe | Mio.EUR   | 11.424,00 |
|                                                         | Baugewerbe                                     | Mio.EUR                         | 3.162,00  | 3.166,00  |
|                                                         | Handel, Gastgewerbe und Verkehr                | Mio.EUR                         | 7.853,00  | 8.101,00  |
|                                                         | Finanzier., Vermietung und Unternehmensdienst. | Mio.EUR                         | 10.276,00 | 10.724,00 |
|                                                         | Öffentliche und private Dienstleister          | Mio.EUR                         | 14.463,00 | 15.143,00 |
| Veränderung gegenüber dem Vorjahr in jeweiligen Preisen | <b>Bruttoinlandsprodukt</b>                    | %                               | 2,90      | 3,30      |
|                                                         | je Erwerbstätigen                              | %                               | 3,10      | 3,80      |
|                                                         | <b>Bruttowertschöpfung</b>                     | %                               | 3,00      | 3,30      |
|                                                         | Land- und Forstwirtschaft; Fischerei           | %                               | -9,80     | -20,80    |
|                                                         | Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe         | insgesamt                       | %         | 3,50      |
|                                                         |                                                | darunter verarbeitendes Gewerbe | %         | 4,10      |
|                                                         | Baugewerbe                                     | %                               | -2,00     | 0,10      |
|                                                         | Handel, Gastgewerbe und Verkehr                | %                               | 2,50      | 3,20      |
|                                                         | Finanzier., Vermietung und Unternehmensdienst. | %                               | 4,00      | 4,40      |
|                                                         | Öffentliche und private Dienstleister          | %                               | 3,90      | 4,70      |

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

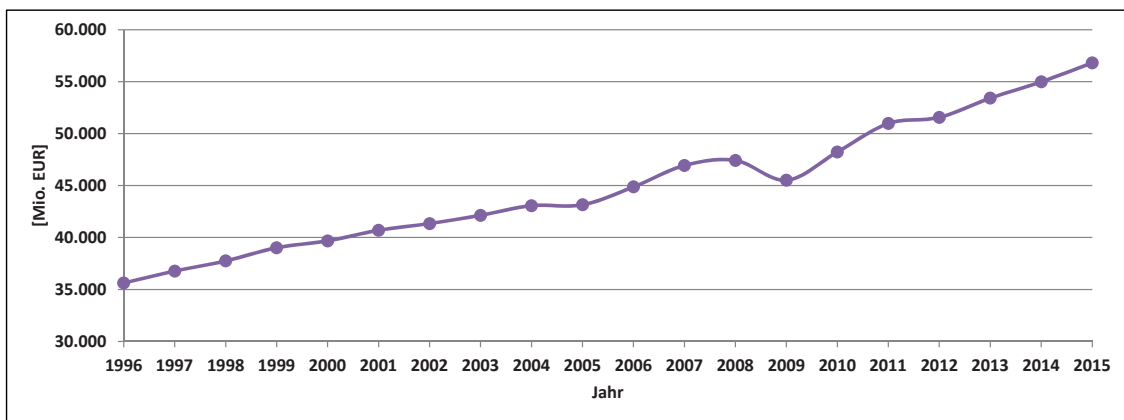


Diagramm 1-6: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (Quelle: TLS)

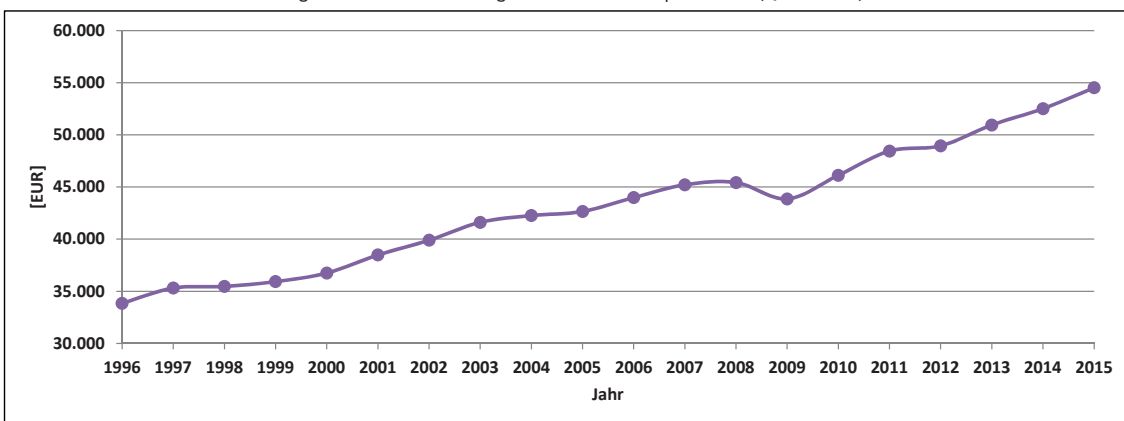


Diagramm 1-7: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen (Quelle: TLS)

Die höchsten Anteile in 2013 am Bruttoinlandsprodukt entfallen auf die Städte Erfurt mit 13,7 Prozent und Jena mit 7,1 Prozent.

Diese beiden Städte, aber auch die westlich gelegenen Landkreise Gotha (6,1 Prozent), Schmalkalden-Meiningen (5,5 Prozent) und der Wartburgkreis (5,4 Prozent) gehören zu den wirtschaftsstarken Regionen.

| Kreisfreie Städte<br>Landkreise<br>Land |                   | Bruttoinlands-<br>produkt | Bruttowert-<br>schöpfung | Wirtschaftsbereiche                             |                                |                                   | Bruttoinlands-<br>produkt je<br>Erwerbstätigen |     |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|-----|
|                                         |                   |                           |                          | Land- und<br>Forst-<br>wirtschaft;<br>Fischerei | Produzie-<br>rendes<br>Gewerbe | Dienst-<br>leistungs-<br>bereiche |                                                |     |
|                                         |                   |                           |                          |                                                 |                                |                                   | Mio. EUR                                       |     |
| Stadt Erfurt                            |                   | 7.201                     | 6.474                    | 20                                              | 1.178                          | 5.276                             | 51.183                                         | 102 |
| Stadt Gera                              |                   | 2.338                     | 2.102                    | 6                                               | 373                            | 1.724                             | 45.496                                         | 91  |
| Stadt Jena                              |                   | 3.714                     | 3.338                    | 3                                               | 955                            | 2.381                             | 55.963                                         | 111 |
| Stadt Suhl                              |                   | 996                       | 896                      | 1                                               | 178                            | 717                               | 45.176                                         | 90  |
| Stadt Weimar                            |                   | 1.786                     | 1.605                    | 2                                               | 268                            | 1.336                             | 52.134                                         | 104 |
| Stadt Eisenach                          |                   | 1.310                     | 1.177                    | 4                                               | 456                            | 718                               | 46.345                                         | 92  |
| Landkreis Eichsfeld                     |                   | 2.231                     | 2.005                    | 45                                              | 814                            | 1.146                             | 48.648                                         | 97  |
| Landkreis Nordhausen                    |                   | 1.872                     | 1.683                    | 39                                              | 595                            | 1.049                             | 48.383                                         | 96  |
| Wartburgkreis                           |                   | 2.864                     | 2.574                    | 51                                              | 1.235                          | 1.289                             | 54.883                                         | 109 |
| Unstrut-Hainich-Kreis                   |                   | 2.211                     | 1.988                    | 64                                              | 603                            | 1.321                             | 47.746                                         | 95  |
| Kyffhäuserkreis                         |                   | 1.421                     | 1.278                    | 60                                              | 386                            | 831                               | 48.524                                         | 97  |
| Landkreis Schmalkalden-Meiningen        |                   | 2.908                     | 2.614                    | 42                                              | 1.062                          | 1.510                             | 49.032                                         | 98  |
| Landkreis Gotha                         |                   | 3.215                     | 2.890                    | 53                                              | 1.107                          | 1.731                             | 50.743                                         | 101 |
| Landkreis Sömmerda                      |                   | 1.479                     | 1.329                    | 52                                              | 552                            | 725                               | 50.852                                         | 101 |
| Landkreis Hildburghausen                |                   | 1.311                     | 1.179                    | 42                                              | 457                            | 680                               | 49.793                                         | 99  |
| Ilm-Kreis                               |                   | 2.437                     | 2.191                    | 33                                              | 858                            | 1.300                             | 48.315                                         | 96  |
| Landkreis Weimarer Land                 |                   | 1.765                     | 1.586                    | 60                                              | 559                            | 968                               | 54.320                                         | 108 |
| Landkreis Sonneberg                     |                   | 1.447                     | 1.301                    | 19                                              | 656                            | 625                               | 51.909                                         | 103 |
| Landkreis Saalfeld-Rudolstadt           |                   | 2.587                     | 2.326                    | 32                                              | 934                            | 1.359                             | 52.573                                         | 105 |
| Saale-Holzland-Kreis                    |                   | 1.777                     | 1.597                    | 47                                              | 578                            | 972                               | 49.887                                         | 99  |
| Saale-Orla-Kreis                        |                   | 2.068                     | 1.859                    | 61                                              | 840                            | 958                               | 50.788                                         | 101 |
| Landkreis Greiz                         |                   | 1.944                     | 1.748                    | 55                                              | 626                            | 1.067                             | 48.802                                         | 97  |
| Landkreis Altenburger Land              |                   | 1.712                     | 1.539                    | 39                                              | 497                            | 1.003                             | 46.212                                         | 92  |
| Thüringen                               |                   | 52.593                    | 47.279                   | 828                                             | 15.766                         | 30.686                            | 50.249                                         | 100 |
| Davon                                   | kreisfreie Städte | 17.345                    | 15.592                   | 34                                              | 3.407                          | 12.134                            | 50.566                                         | 101 |
|                                         | Landkreise        | 35.248                    | 31.686                   | 793                                             | 12.359                         | 18.551                            | 50.095                                         | 100 |

Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und Kreisen in 2013 (Quelle: TLS)

Die Landeshauptstadt Erfurt ist das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Freistaats Thüringen. Der Fokus des Wirtschaftsstandortes liegt besonders auf dem Maschinen- und Anlagenbau, der Medien- und Kreativwirtschaft, dem Gartenbau und Nahrungsgüterindustrie, dem Technologiestandort Erfurt unter anderem in Form der Mikrotechnologie, Photovoltaik, Sensorik und IT und auf der Logistik.

Über 14.000 Unternehmen haben in den Erfurter Gewerbegebieten, Gewerbeparks und Gewerbeimmobilien einen attraktiven Unternehmensstandort gefunden und beschäftigen gut 140.000 Mitarbeiter (Quelle: <http://www.erfurt.de/ef/de/wirtschaft/index.html>).

Jena ist der wichtigste High-Tech-Standort in Thüringen. Die Schwerpunkte aus Forschung und Entwicklung und die Schwerpunktsbranchen der Wirtschaft ergänzen sich. Mehr als 10.000 Erwerbstätige sind im Hochtechnologiebereich tätig (Quelle: [http://www.jena.de/de/wirtschaft\\_wissenschaft/wirtschaft/221773](http://www.jena.de/de/wirtschaft_wissenschaft/wirtschaft/221773)).

Für 2015 gab das TLS bisher ein vorläufiges Ergebnis zur Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes bekannt. Demnach stieg das Bruttoinlandsprodukt 2015 gegenüber dem Jahr 2014 nominal um 3,3 Prozent. Darin enthalten sind verschiedenen Wirtschaftsbereiche, welche sich wie folgt entwickelten:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (-20,8 %)
- Produzierendes Gewerbe (2,5 %):
  - Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe (3,1 %)
  - Baugewerbe (0,1 %)
- Dienstleistungsbereiche (4,2 %):
  - Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (3,2 %)
  - Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (4,4 %)
  - Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (4,7 %)

Nach Berücksichtigung der Preisveränderungen bedeutet dies ein Wirtschaftswachstum von 1,1 Prozent.

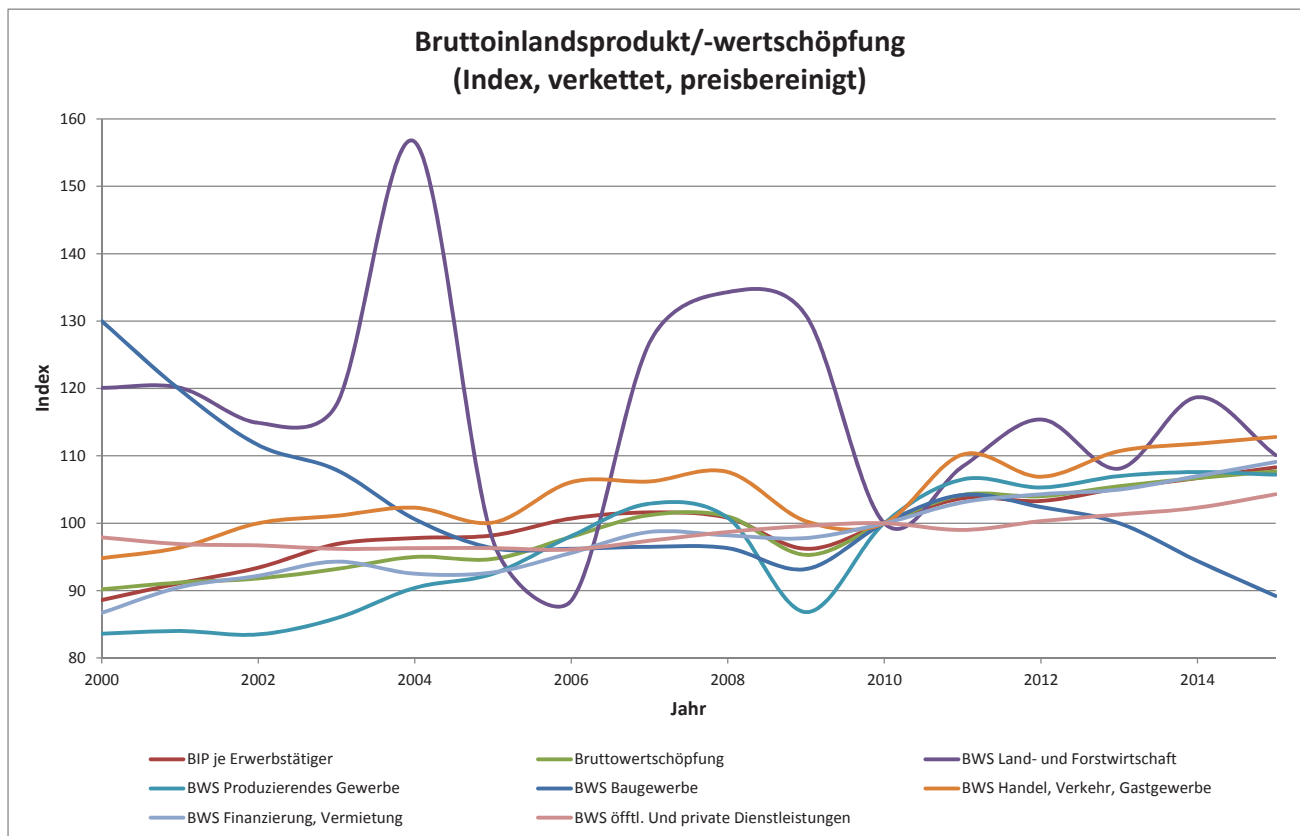


Diagramm 1-8: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung mit dem Referenzjahr 2010 [Index] (Quelle: TLS)

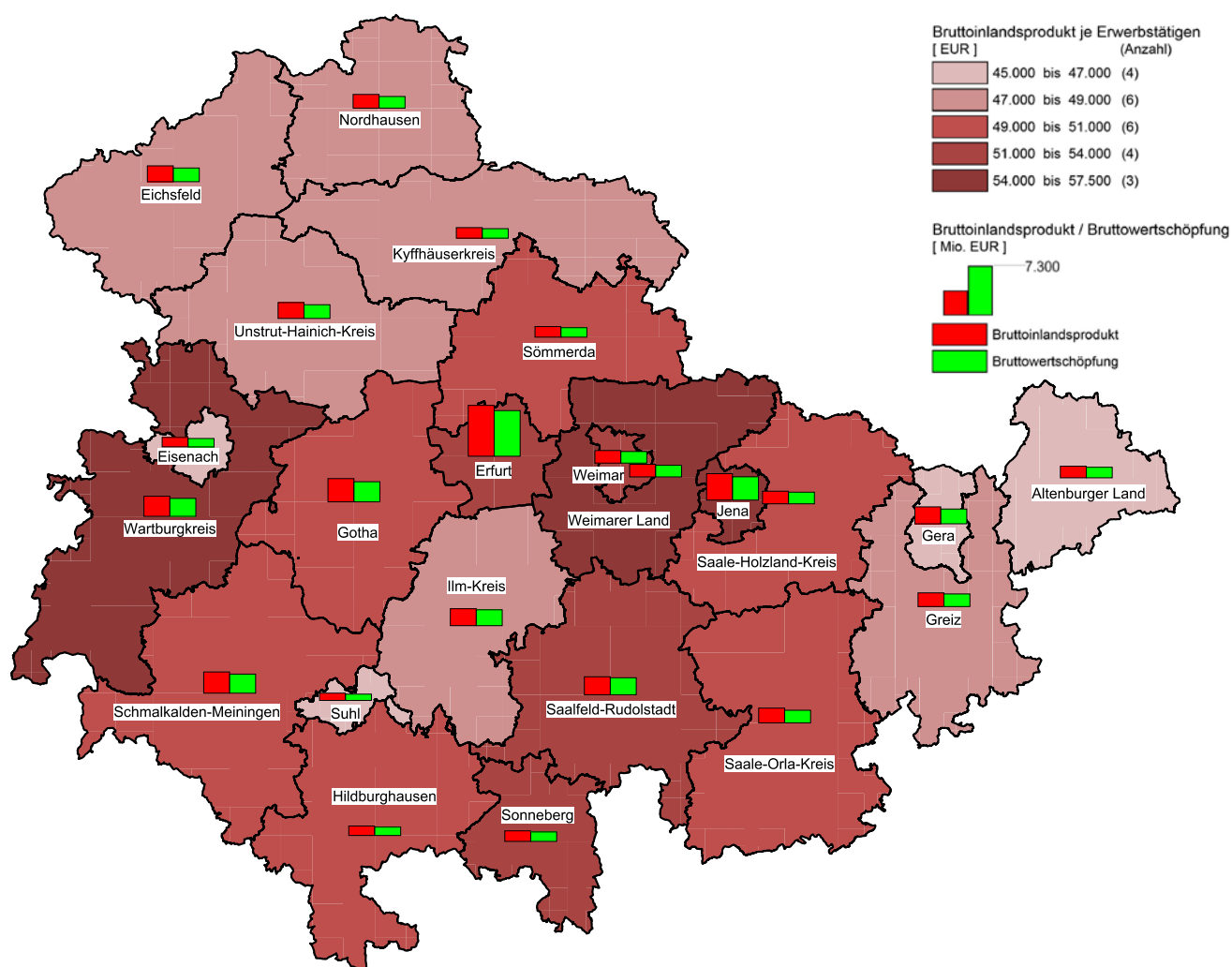


Abbildung 1-7: Karte mit Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Kreisen (Quelle: TLS)

### 1.2.3 Arbeitsmarkt

In den letzten fünf Jahren ist die Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen in Thüringen im Landesdurchschnitt kontinuierlich von 9,8 Prozent im Jahr 2011 auf 8,2 Prozent im Jahr 2015 gesunken.

Im Bundesdurchschnitt lag die Quote in 2015 bei 7,1 Prozent. In den neuen Ländern einschließlich Berlin gab es im Jahresdurchschnitt 774.162 Arbeitslose, dies entspricht 10,3 Prozent (Quelle: DESTATIS).

| Kreisfreie Städte<br>Landkreise<br>Land | 31.12.2011                                                           | 31.12.2012              | 31.12.2013              | 31.12.2014              | 31.12.2015              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                         | Jahresdurchschnitt 2011                                              | Jahresdurchschnitt 2012 | Jahresdurchschnitt 2013 | Jahresdurchschnitt 2014 | Jahresdurchschnitt 2015 |
|                                         | Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen ( % ) |                         |                         |                         |                         |
| Stadt Erfurt                            | 11,3                                                                 | 10,6                    | 9,5                     | 9,2                     | 8,8                     |
| Stadt Gera                              | 13,7                                                                 | 13,4                    | 13,2                    | 12,5                    | 12,1                    |
| Stadt Jena                              | 7,8                                                                  | 7,5                     | 7,7                     | 7,7                     | 7,6                     |
| Stadt Suhl                              | 8,8                                                                  | 8,6                     | 8,3                     | 7,9                     | 7,8                     |
| Stadt Weimar                            | 11,0                                                                 | 10,4                    | 9,5                     | 9,5                     | 9,3                     |
| Stadt Eisenach                          | 10,2                                                                 | 10,0                    | 10,5                    | 9,4                     | 8,8                     |
| Landkreis Eichsfeld                     | 7,8                                                                  | 7,0                     | 6,8                     | 6,2                     | 5,8                     |
| Landkreis Nordhausen                    | 11,8                                                                 | 11,3                    | 11,6                    | 10,7                    | 9,9                     |
| Wartburgkreis                           | 6,7                                                                  | 6,7                     | 6,9                     | 6,4                     | 6,2                     |
| Unstrut-Hainich-Kreis                   | 12,7                                                                 | 12,3                    | 12,3                    | 11,2                    | 10,8                    |
| Kyffhäuserkreis                         | 14,7                                                                 | 13,9                    | 12,8                    | 12,3                    | 12,0                    |
| Landkreis Schmalkalden-Meiningen        | 7,6                                                                  | 7,7                     | 7,1                     | 6,5                     | 5,9                     |
| Landkreis Gotha                         | 9,0                                                                  | 8,8                     | 8,7                     | 8,1                     | 7,6                     |
| Landkreis Sömmerda                      | 11,6                                                                 | 10,9                    | 10,7                    | 9,7                     | 8,8                     |
| Landkreis Hildburghausen                | 6,6                                                                  | 6,1                     | 6,2                     | 5,8                     | 5,3                     |
| Ilm-Kreis                               | 10,1                                                                 | 9,4                     | 9,0                     | 8,6                     | 8,2                     |
| Landkreis Weimarer Land                 | 8,4                                                                  | 8,3                     | 7,7                     | 7,2                     | 6,8                     |
| Landkreis Sonneberg                     | 5,5                                                                  | 4,9                     | 5,0                     | 4,8                     | 4,6                     |
| Landkreis Saalfeld-Rudolstadt           | 9,5                                                                  | 9,2                     | 9,1                     | 9,0                     | 8,4                     |
| Saale-Holzland-Kreis                    | 8,6                                                                  | 8,1                     | 8,1                     | 7,6                     | 7,0                     |
| Saale-Orla-Kreis                        | 8,4                                                                  | 8,2                     | 8,2                     | 7,8                     | 7,2                     |
| Landkreis Greiz                         | 10,2                                                                 | 10,1                    | 9,7                     | 9,2                     | 8,4                     |
| Landkreis Altenburger Land              | 13,6                                                                 | 13,0                    | 12,6                    | 12,2                    | 11,5                    |
| Thüringen                               | 9,8                                                                  | 9,4                     | 9,1                     | 8,6                     | 8,2                     |

Tabelle 1-8: Arbeitslosenquote (Quelle: TLS)

Besonders niedrige Arbeitslosenquoten weisen die Landkreise Sonneberg (4,6 Prozent), Hildburghausen (5,3 Prozent), Eichsfeld (5,8 Prozent) sowie Schmalkalden-Meiningen (5,9 Prozent) auf. Eine Ursache dürfte auch in dem Arbeitsplatzangebot der angrenzenden Bundesländer liegen.

Die Stadt Gera (12,1 Prozent), der Kyffhäuserkreis (12,0 Prozent) sowie der Landkreis Altenburger Land (11,5 Prozent) weisen die höchste Arbeitslosenquote auf.

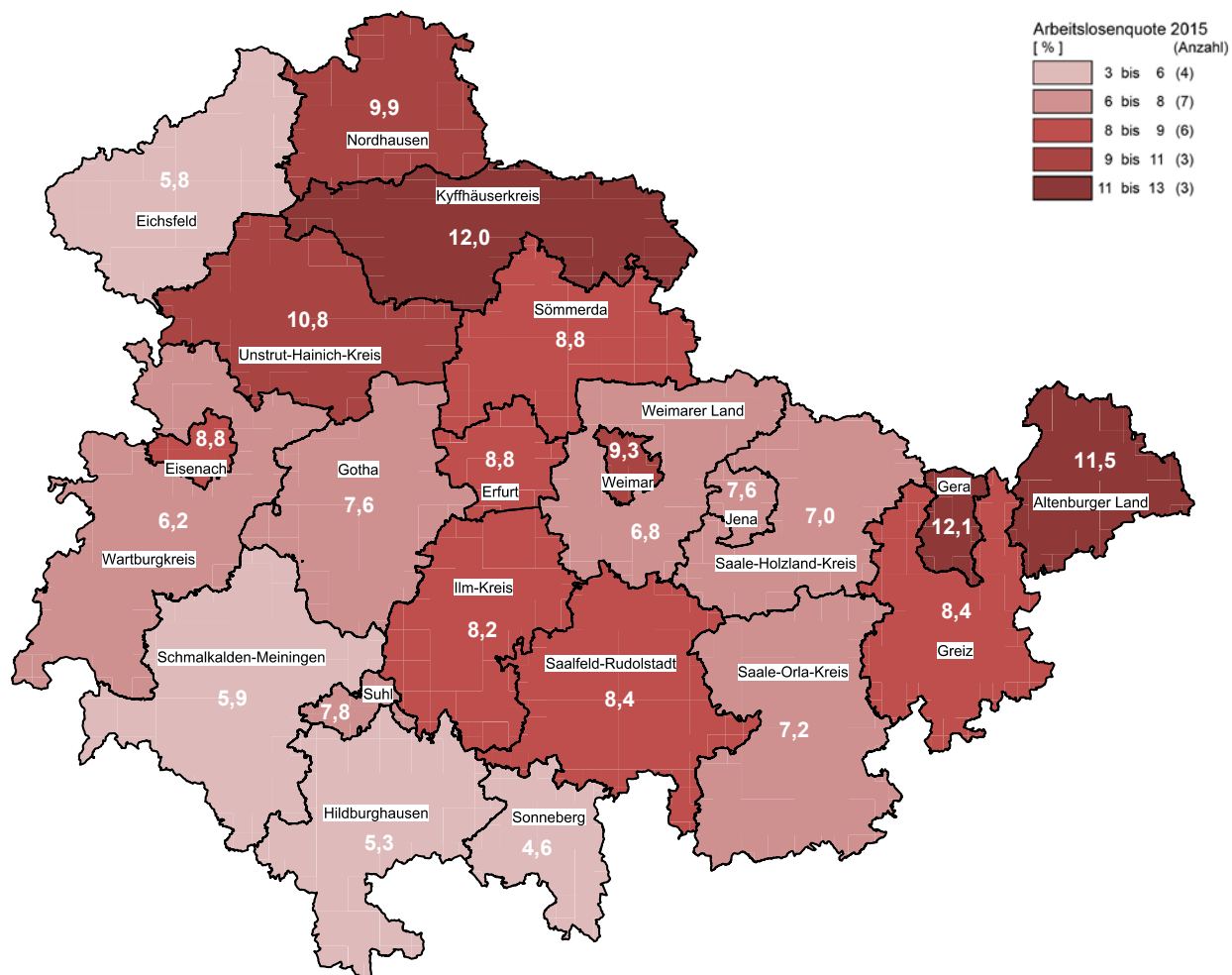


Abbildung 1-8: Karte mit Arbeitslosenquote nach Kreisen (Quelle: TLS)

Wie in den Vorjahren sind die Bruttomonatsverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer weiterhin gestiegen. 2014 betrug der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich 2.901 Euro. Nach einem Anstieg um rund 4 Prozent erhielt der Arbeitnehmer im Jahr 2015 pro Monat 3.027 EUR. Bei diesem Zuwachs ist allerdings eine Inflationsrate von 0,25 Prozent im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr zu berücksichtigen.

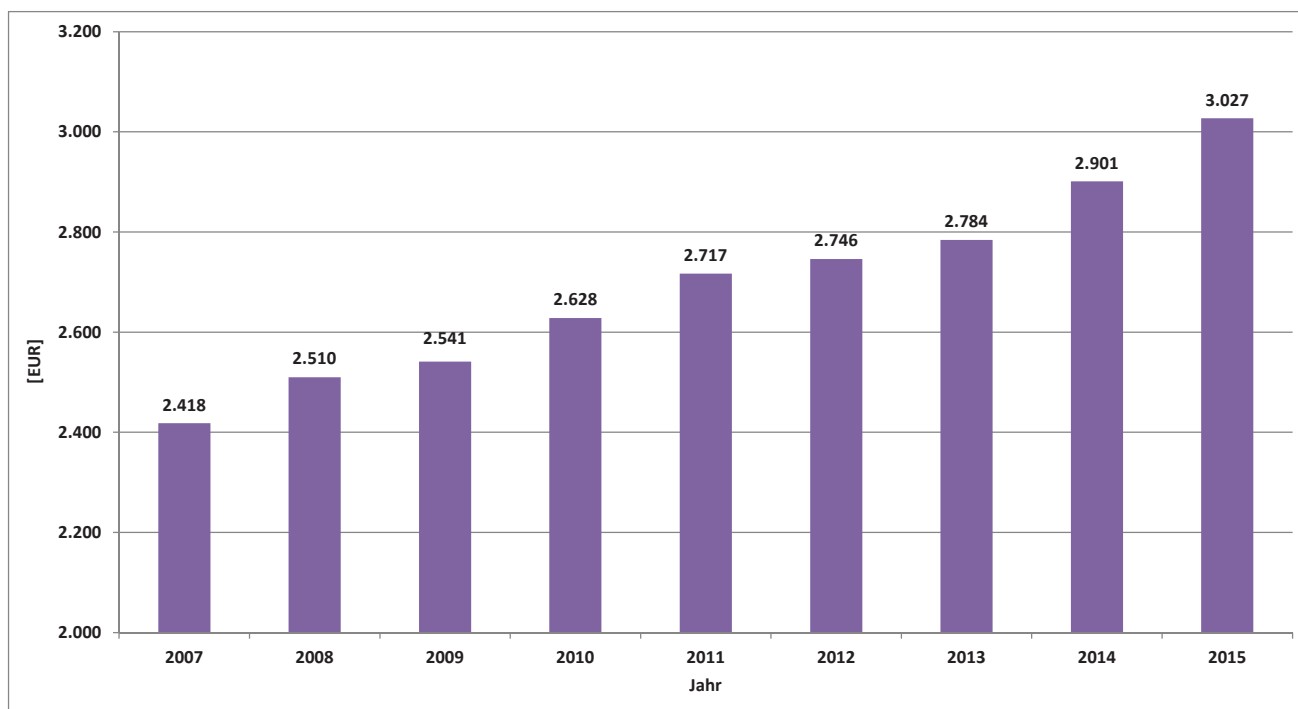


Diagramm 1-9: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich (Quelle: TLS)



## 1.2.4 Insolvenzen

Im Jahr 2015 entschieden die Amtsgerichte über 2.719 Insolvenzverfahren. Davon entfielen 13,3 Prozent auf Unternehmen und 86,7 Prozent auf übrige Schuldner. Damit ging die Gesamtzahl der Insolvenzverfahren im Vergleich mit dem Vorjahr um 309 Anträge bzw. 10,2 Prozent zurück. Somit unterschritt man erstmals - seit Einführung der neuen Insolvenzordnung im Jahr 2001 - den Tiefstwert aus dem Jahr 2003 (2.970 Anträge).

2.496 Verfahren bzw. 91,8 Prozent aller Insolvenzanträge wurden eröffnet. 214 Verfahren bzw. 7,9 Prozent wurden mangels Masse abgewiesen und 9 Verfahren endeten mit der Annahme eines Schuldenbereinigungsplanes.

Die voraussichtlichen Gläubigerforderungen bezifferten die Gerichte auf insgesamt rund 425,3 Millionen Euro. Pro Verfahren standen Forderungen von durchschnittlich 156 Tausend Euro aus.

Die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen ging im vergangenen Jahr im Vergleich zu 2014 um 79 bzw. 17,9 Prozent auf 362 Unternehmen zurück. Im Zeitraum von 2002 bis 2015 ist es der niedrigste Wert. Diese insolventen Unternehmen beschäftigten zum Zeitpunkt des Antrages noch 2.165 Arbeitnehmer.

Der wirtschaftliche Schwerpunkt der Unternehmensinsolvenzen lag mit 75 Verfahren nach wie vor im Baugewerbe, gefolgt vom Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 45 Verfahren und dem Bereich des verarbeitenden Gewerbes mit 44 Verfahren.

Nach Rechtsformen betrachtet mussten im Jahr 2015 am häufigsten Gesellschaften mit beschränkter Haftung (201) sowie Einzelunternehmen (115) Insolvenz anmelden.

Bei den übrigen Schuldnern wurden 2.357 Verfahren gemeldet. Das entsprach einem Rückgang um 230 Verfahren bzw. 8,9 Prozent im Vergleich zum Jahr 2014. Weniger Insolvenzen hatte es zuletzt im Jahr 2004 gegeben (2 191 Verfahren).

Mit 131 Insolvenzfällen je 100.000 Einwohner wurde in den kreisfreien Städten des Freistaates öfter der Gang zum Insolvenzgericht angetreten als in den Landkreisen (123 Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner).

Die meisten Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner wurden im Landkreis Altenburger Land (167), Landkreis Sonneberg (154) und der kreisfreien Stadt Eisenach (151) registriert und die wenigsten Fälle im Landkreis Sömmerda (79), im Saale-Holzland-Kreis (85) sowie im Landkreis Nordhausen (89) festgestellt.

| Merkmal                      |                            | Einheit                                                      | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Verfahren                    | insgesamt                  | Anzahl                                                       | 3.779   | 3.739   | 3.142   | 3.028   | 2.719   |
|                              | davon                      | eröffnete Verfahren                                          | Anzahl  | 3.505   | 3.485   | 2.904   | 2.772   |
|                              |                            | mangels Masse abgewiesene Verfahren                          | Anzahl  | 261     | 230     | 216     | 237     |
|                              |                            | Schuldenbereinigungsplan angenommen                          | Anzahl  | 13      | 24      | 22      | 19      |
| Davon                        | Unternehmen insgesamt      | Anzahl                                                       | 481     | 518     | 442     | 441     | 362     |
|                              | davon                      | Land- und Forstwirtschaft, Fischerei                         | Anzahl  | .       | .       | .       | .       |
|                              |                            | Produzierendes Gewerbe                                       | Anzahl  | .       | .       | .       | .       |
|                              |                            | Handel und Gastgewerbe                                       | Anzahl  | .       | .       | .       | .       |
|                              |                            | Sonstige                                                     | Anzahl  | .       | .       | .       | .       |
|                              | Übrige Schuldner insgesamt | Anzahl                                                       | 3.298   | 3.221   | 2.700   | 2.587   | 2.357   |
|                              | davon                      | natürliche Personen als Gesellschafter u.Ä.                  | Anzahl  | 19      | 20      | 21      | 21      |
|                              |                            | ehemals selbständig Tätige mit Regelinsolvenzverfahren       | Anzahl  | 698     | 567     | 535     | 521     |
|                              |                            | ehemals selbständig Tätige mit Verbraucherinsolvenzverfahren | Anzahl  | 132     | 133     | 124     | 115     |
|                              |                            | Verbraucher                                                  | Anzahl  | 2.403   | 2.447   | 1.984   | 1.892   |
| Beschäftigte                 |                            | Personen                                                     | 1.717   | 2.791   | 3.082   | 2.372   | 2.165   |
| Voraussichtliche Forderungen |                            | 1.000 EUR                                                    | 512.680 | 536.386 | 467.073 | 540.266 | 425.349 |

Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2011 - 2015 (Quelle: TLS)

### 1.2.5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Für das Jahr 2015 werden insgesamt 5.224 gemeldete Baugenehmigungen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs von 10,7 Prozent. Bei den Baugenehmigungen für neu errichtete Gebäude ist ein Zuwachs von 2.607 auf 2.917 festzustellen; dies entspricht einer Steigerung um 11,9 Prozent.

Die Anzahl der Baufertigstellungen stieg von 4.547 im Jahr 2014 um 0,9 Prozent auf 4.590. Für neuerrichtete Gebäude wurden 2.579 Baufertigstellungen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahreswert von 2.557 bedeutet dies einen Zuwachs um 0,9 Prozent.

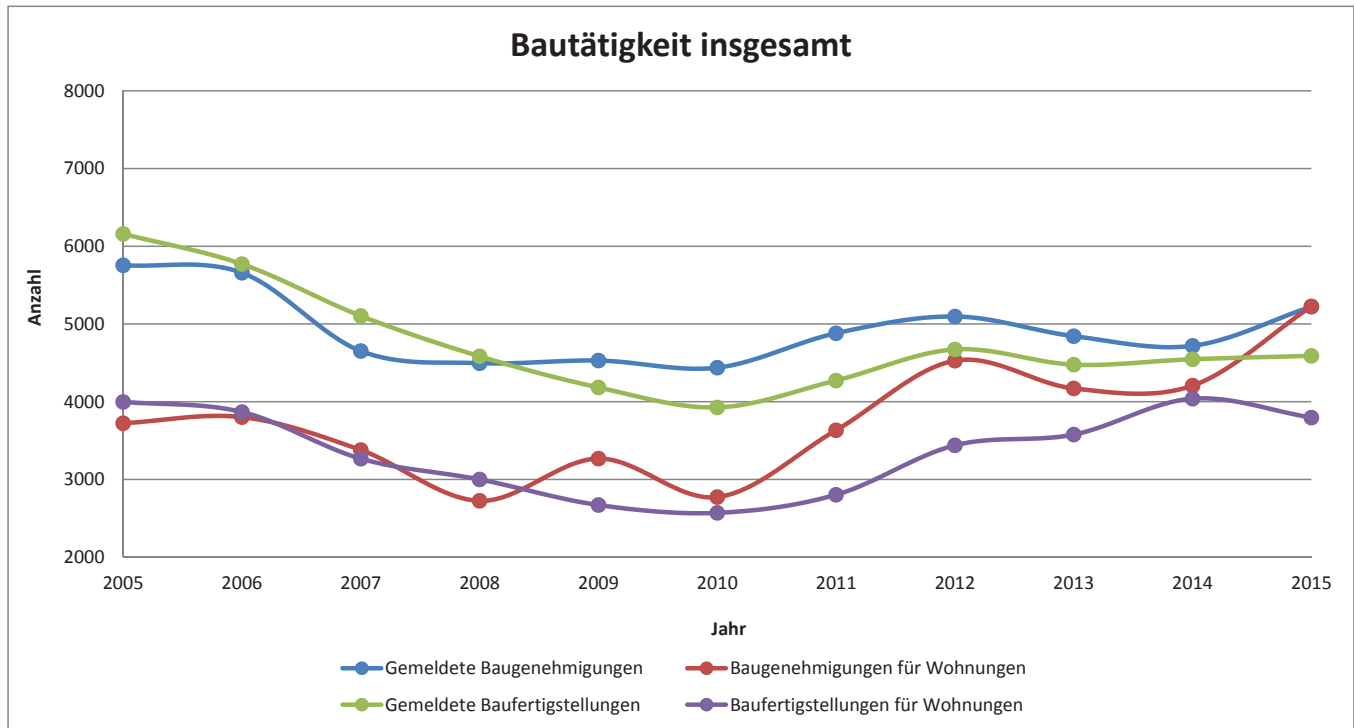


Diagramm 1-10: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [insgesamt] (Quelle: TLS)

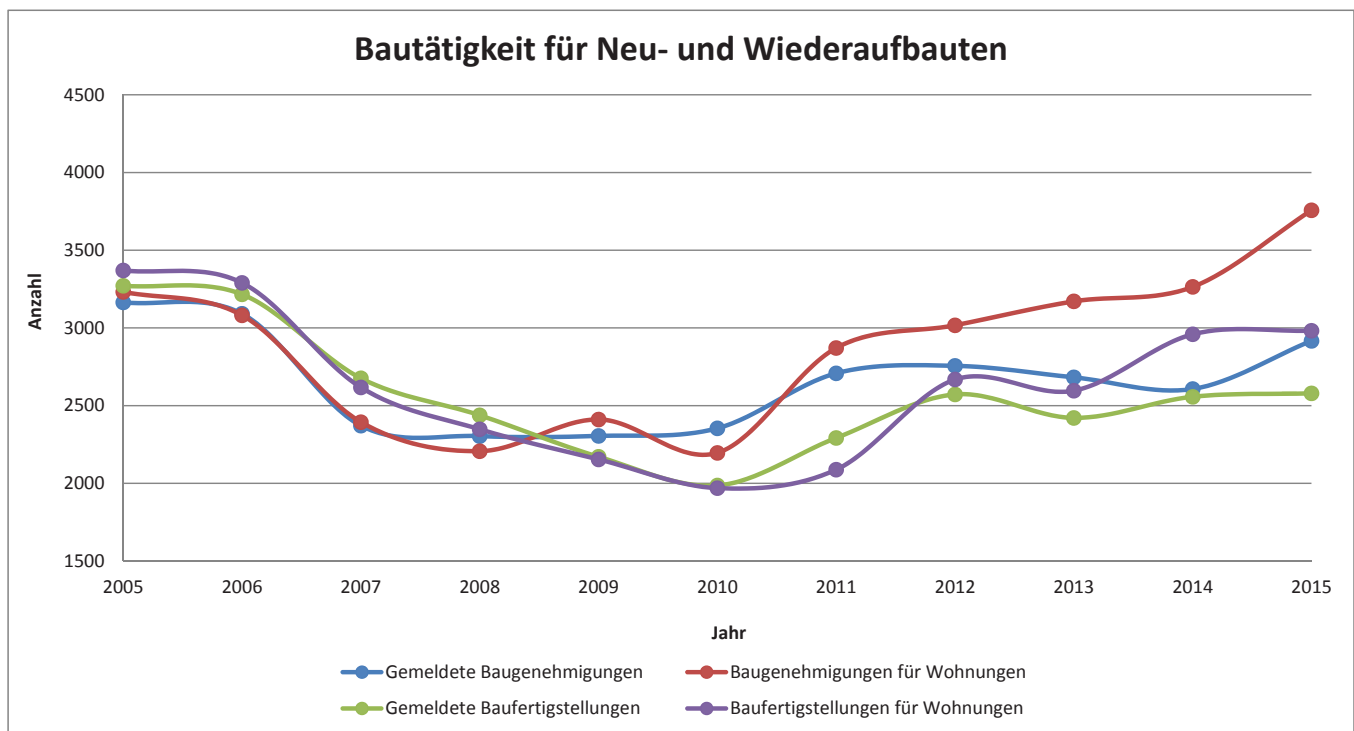


Diagramm 1-11: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [neu errichtete Gebäude] (Quelle: TLS)

## 1.2.6 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Zum 31.12.2014 gab es in Thüringen 522.532 Wohngebäude. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Bestand um 1.861 Gebäude zugenommen.

| Kreisfreie Städte<br>Landkreise<br>Land |                   | Wohngebäude |                             |        |            |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|--------|------------|
|                                         |                   | insgesamt   | davon mit ... Wohnung( en ) |        |            |
|                                         |                   |             | 1                           | 2      | 3 und mehr |
|                                         |                   | Anzahl      |                             |        |            |
| Stadt Erfurt                            |                   | 27.962      | 15.461                      | 2.774  | 9.681      |
| Stadt Gera                              |                   | 14.443      | 7.189                       | 1.566  | 5.681      |
| Stadt Jena                              |                   | 14.782      | 8.079                       | 1.473  | 5.168      |
| Stadt Suhl                              |                   | 6.977       | 4.235                       | 1.208  | 1.532      |
| Stadt Weimar                            |                   | 10.437      | 5.820                       | 978    | 3.611      |
| Stadt Eisenach                          |                   | 7.393       | 3.610                       | 1.104  | 2.678      |
| Landkreis Eichsfeld                     |                   | 26.489      | 18.685                      | 5.362  | 2.434      |
| Landkreis Nordhausen                    |                   | 21.631      | 15.059                      | 3.441  | 3.119      |
| Wartburgkreis                           |                   | 35.822      | 24.261                      | 8.321  | 3.226      |
| Unstrut-Hainich-Kreis                   |                   | 28.563      | 20.250                      | 4.779  | 3.528      |
| Kyffhäuserkreis                         |                   | 24.776      | 19.198                      | 3.206  | 2.368      |
| Landkreis Schmalkalden-Meiningen        |                   | 36.042      | 24.749                      | 7.711  | 3.569      |
| Landkreis Gotha                         |                   | 34.516      | 22.884                      | 6.341  | 5.284      |
| Landkreis Sömmerda                      |                   | 21.155      | 16.707                      | 2.601  | 1.840      |
| Landkreis Hildburghausen                |                   | 18.918      | 12.797                      | 4.423  | 1.688      |
| Ilm-Kreis                               |                   | 27.381      | 17.304                      | 5.688  | 4.346      |
| Landkreis Weimarer Land                 |                   | 23.612      | 17.166                      | 3.672  | 2.771      |
| Landkreis Sonneberg                     |                   | 15.591      | 9.298                       | 4.080  | 2.209      |
| Landkreis Saalfeld-Rudolstadt           |                   | 28.513      | 17.769                      | 5.984  | 4.752      |
| Saale-Holzland-Kreis                    |                   | 22.799      | 15.976                      | 3.963  | 2.854      |
| Saale-Orla-Kreis                        |                   | 23.843      | 15.884                      | 4.940  | 3.011      |
| Landkreis Greiz                         |                   | 28.068      | 17.732                      | 5.782  | 4.552      |
| Landkreis Altenburger Land              |                   | 22.819      | 14.136                      | 3.408  | 5.273      |
| Thüringen                               |                   | 522.532     | 344.249                     | 92.805 | 85.175     |
| Davon                                   | kreisfreie Städte | 81.994      | 44.394                      | 9.103  | 28.351     |
|                                         | Landkreise        | 440.538     | 299.855                     | 83.702 | 56.824     |

Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2014 (Quelle: TLS)

In Thüringen existieren zum 31.12.2014 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

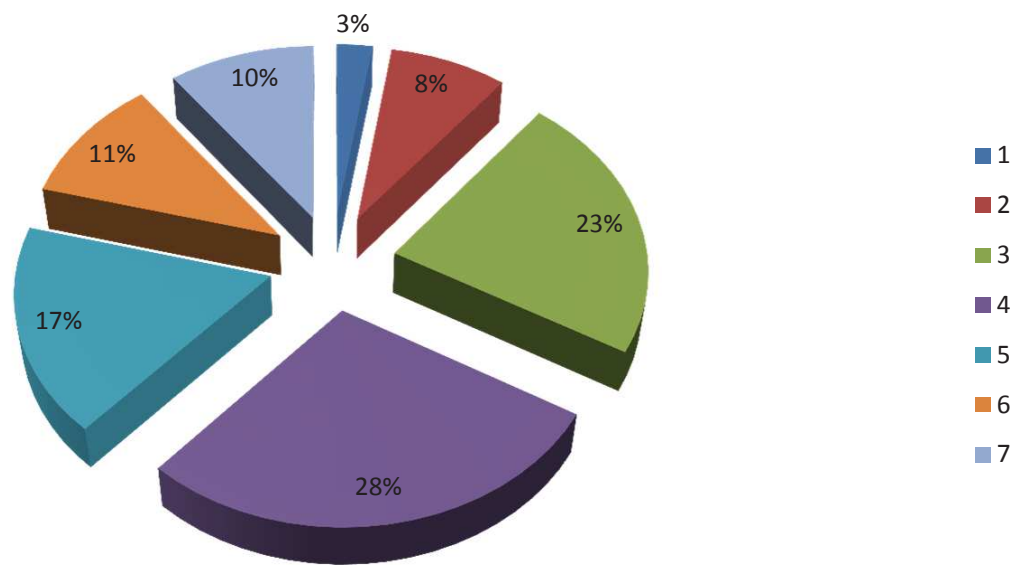


Diagramm 1-12: Anzahl der Wohnräume in Wohnungen am 31.12.2014 (Quelle: TLS)

Von 2011 bis 2014 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner von 43,3 m<sup>2</sup> auf 44,3 m<sup>2</sup> erhöht.

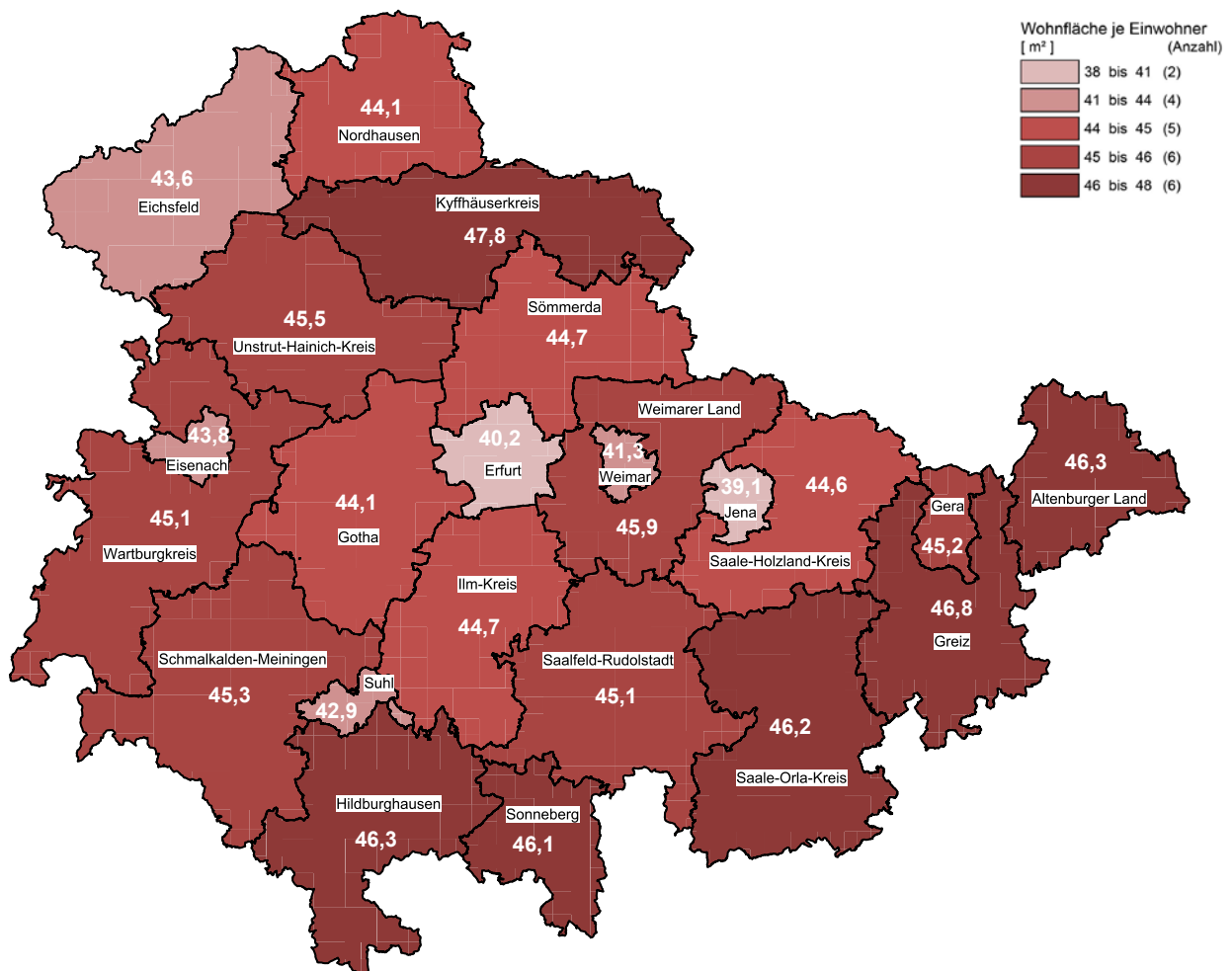


Abbildung 1-9: Karte mit Wohnflächen je Einwohner nach Kreisen zum 31.12.2014 (Quelle: TLS)



## 2 Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung

### 2.1 Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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

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

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

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

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

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

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

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





Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Abbildung 2-1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihren 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 der Gutachterausschüsse

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

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

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

### 2.2.1 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 Zuständigkeitsbereichs 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 für Bauflächen werden grundsätzlich auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS) geführt.

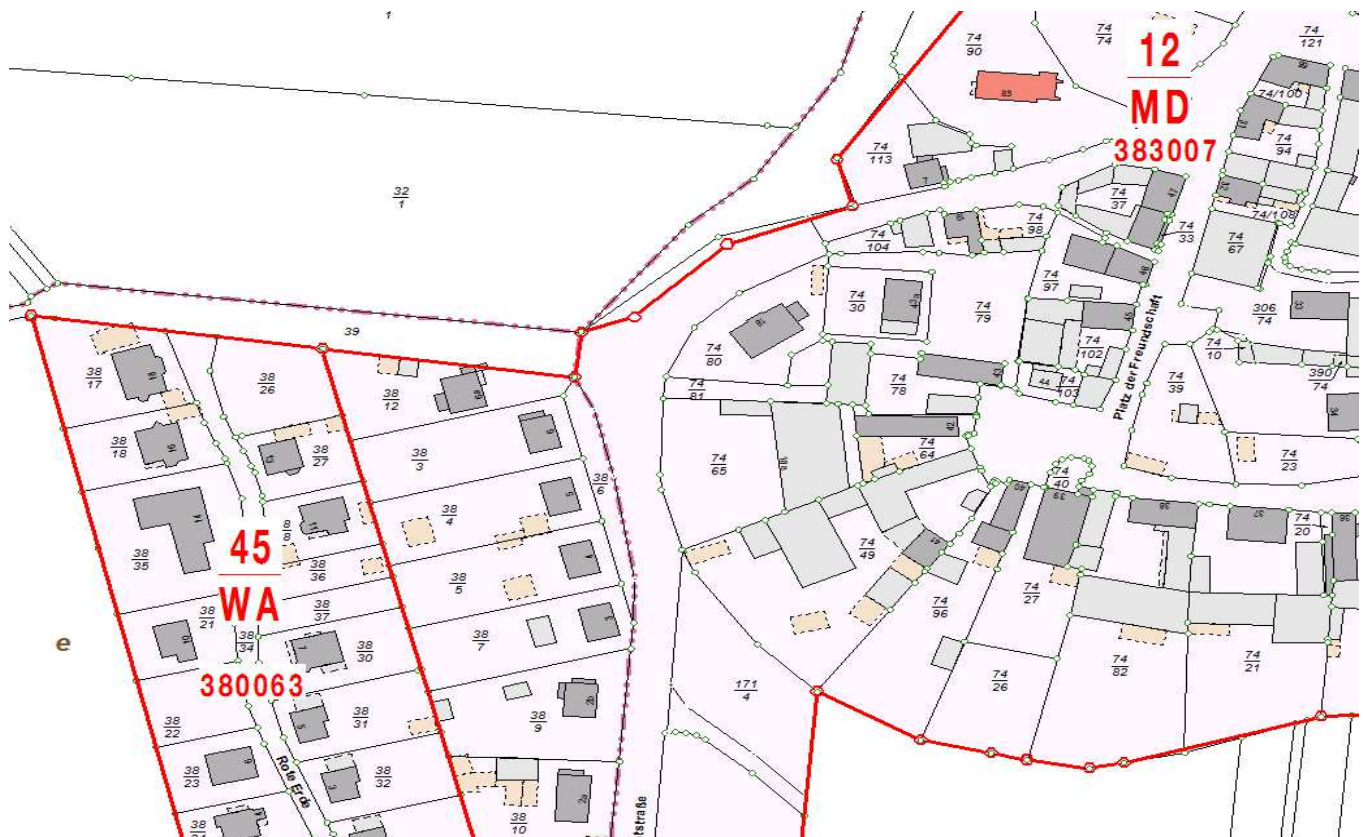


Abbildung 2-2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

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

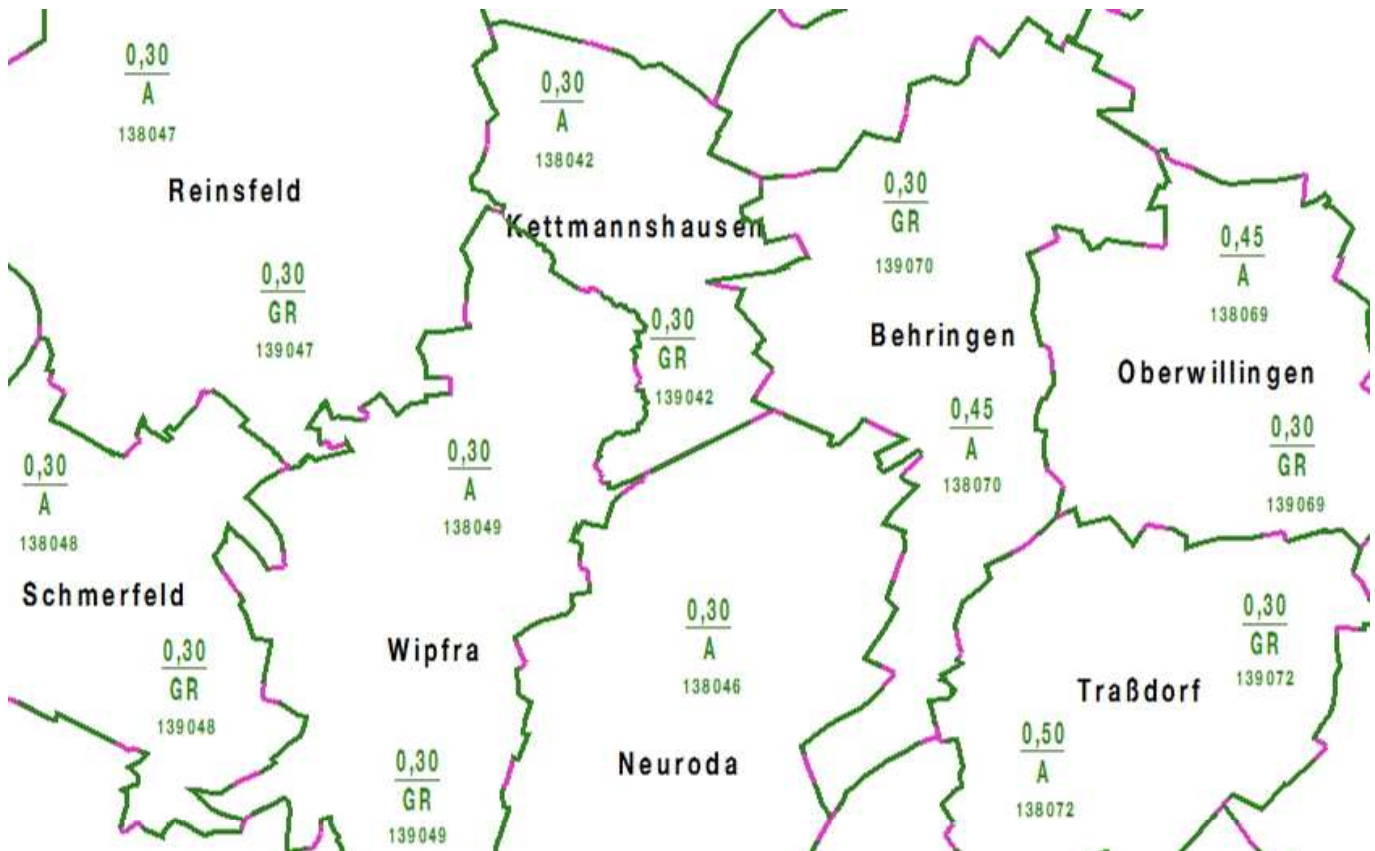


Abbildung 2-3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

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](http://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 auch den kostenlosen Ausdruck von vollständigen Bodenrichtwertinformationen ermöglicht.



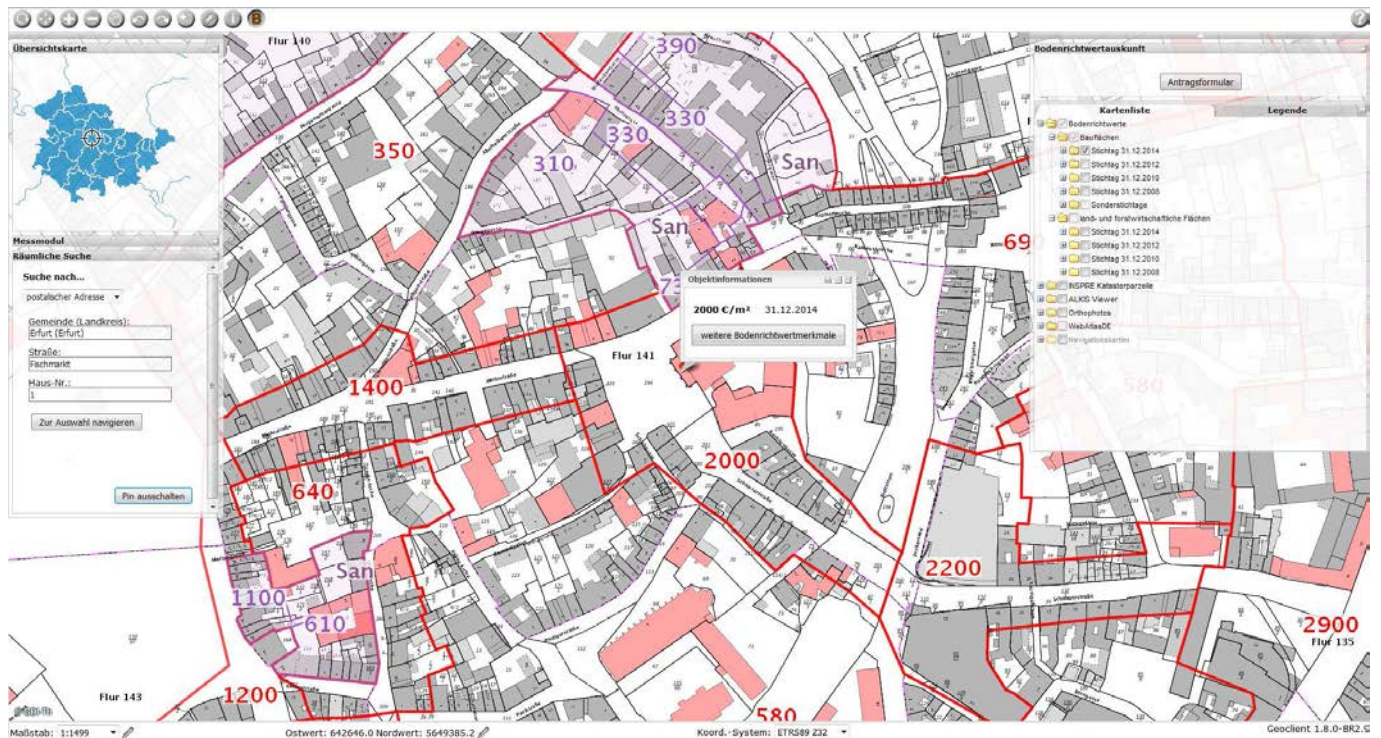


Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in einem zusätzlichen Informationsfenster präsentiert.

#### Lage und Bodenrichtwert

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Gemeinde                     | Erfurt       |
| Gemarkung                    | Erfurt-Mitte |
| Bodenrichtwertnummer         | 182278       |
| <b>Bodenrichtwert [€/m²]</b> | <b>2000</b>  |
| Stichtag                     | 31.12.2014   |

#### Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Entwicklungszustand         | baureifes Land              |
| Beitragsrechtlicher Zustand | frei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart                 | Besonderes Wohngebiet       |
| Ergänzende Nutzungsangabe   | Büro- und Geschäftshäuser   |

Drucken

Fenster schließen

Abbildung 2-5: Beispiel für Informationsfenster

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation möglich. Diese beinhaltet einen Karten-ausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

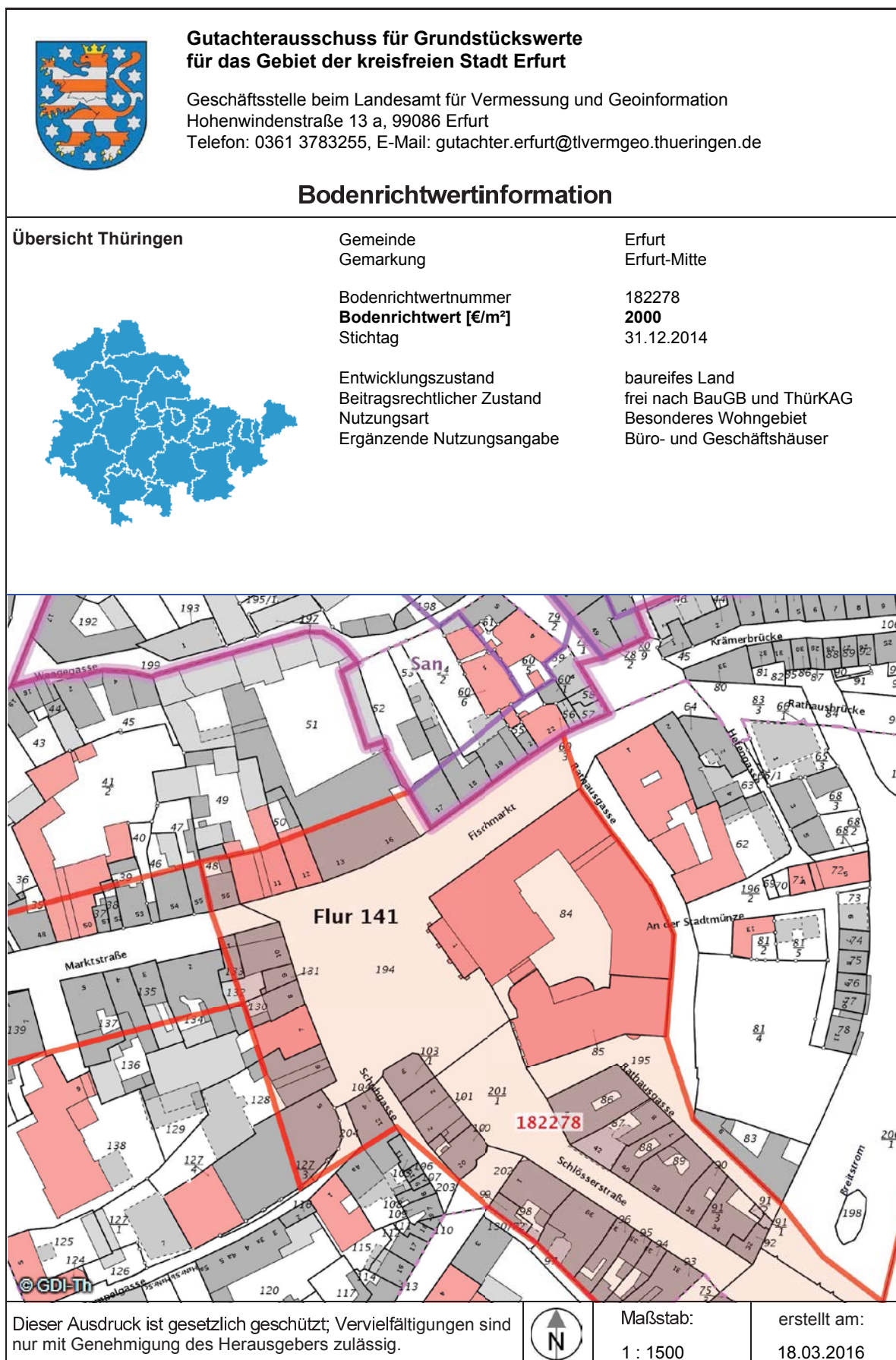


Abbildung 2-6: Beispiel einer Bodenrichtwertinformation

### 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 Pflichtteilsberechtigte in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls antragsberechtigt sind die Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des BauGB sowie die Gerichte und Justizbehörden.

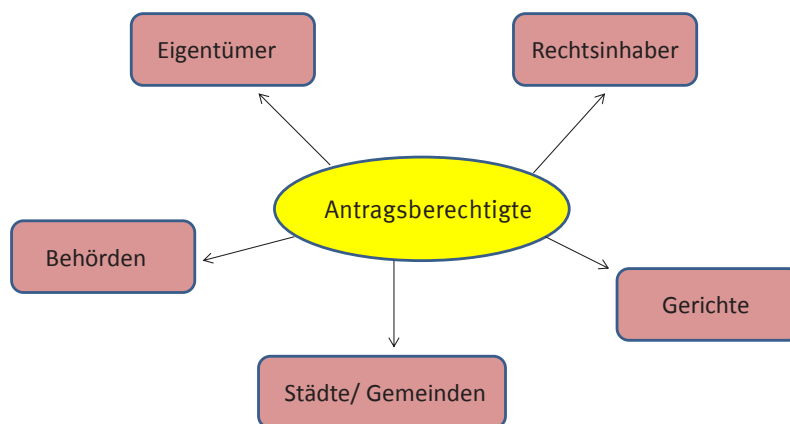


Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten

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

### 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.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de) für jedermann kostenfreie Exemplare im Internet zur Verfügung.



Abbildung 2-8: Bericht zum Grundstücksmarkt



## 2.2.5 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                                                                          | 2016      | -         | -        | 2016     | 2016     |
| des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg                    | 2016      | 2012      | 2012     | 2016     | 2012     |
| des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen                                                  | 2016      | 2012      | 2012     | 2016     | 2016     |
| des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera                | 10/2016   | -         | -        | 10/2016  | 10/2016  |
| des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises                                             | 2016      | -         | 2016     | 2014     | 2016     |
| des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach                         | 2016      | 2016      | 2016     | 2016     | 2016     |
| des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl | 2016      | 2014      | 2012     | 12/2016  | 12/2016  |
| des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar              | 2016      | 2012      | 2012     | 2016     | 2016     |
| des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena                     | 2016      | -         | 2012     | 2016     | 2016     |

Tabelle 2-1: Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten nach Gutachterausschüssen

Tabelle 2-1 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 (siehe Kapitel 2.2.4) oder in separaten Berichten veröffentlicht.

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.

## 2.3 Bundesweite Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Wertermittlung

### 2.3.1 Bund-Länder-Arbeitskreis (AK OGA)

Mit Datum vom 20.04.2016 haben alle Länder und der Bund die „Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung“ unterzeichnet. Die Verwaltungsvereinbarung ist somit gemäß § 8 in Kraft getreten; sie wurde am 13.05.2016 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Zweck der Verwaltungsvereinbarung ist die Regelung der Zusammenarbeit von Bund und Ländern auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung zur Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz. Die Verwaltungsvereinbarung trägt dazu bei, die Anforderung des § 198 Absatz 2 BauGB zu erfüllen. Es wird ein Bund-Länder-Arbeitskreis (AK OGA) gebildet, dem die Herausgabe des Immobilienmarktberichtes Deutschland einschließlich der Ermittlung länderübergreifender Grundstücksmarktdaten für diesen Zweck obliegt.

In dem Arbeitskreis sind die Oberen Gutachterausschüsse, die Zentralen Geschäftsstellen und, sofern in einem Land weder ein Oberer Gutachterausschuss noch eine Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet ist, je ein Gutachterausschuss des betreffenden Landes sowie das für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständige Bundesministerium vertreten.

### 2.3.2 Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

Der AK OGA hat seinen 4. Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Die Studie ist in enger Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung entstanden.

Die Studie enthält auf über 200 Seiten flächendeckende Informationen über den Immobilienmarkt in Deutschland. Analysiert wurde das Marktgeschehen der Wohn- und Wirtschaftsimmobilien und der Agrarflächen.

Im Jahr 2014 sind deutschlandweit rund 900.000 Immobilien im Wert von 191 Milliarden Euro verkauft worden. Das Investitionsvolumen hat damit den höchsten Stand seit 2007 erreicht.

Die Investitionsvolumina für den Kauf von Immobilien stiegen zwischen 2009 und 2014 um ca. 8 Prozent jährlich. Im Jahr 2014 entfielen 65 Prozent der Transaktionen auf Großstädte und städtischen Kreise. Der Wohnungsmarkt dominierte mit 130 Milliarden Euro Kaufinvestitionen den Immobilienmarkt. Auf Eigenheime und Eigentumswohnungen entfielen 75 Prozent der am Wohnungsmarkt getätigten Investitionen.

Der Geldumsatz für Eigenheime stieg zwischen 2009 und 2014 um 5,5 Prozent jährlich. Die Kaufpreise von Eigenheimen legten im selben Zeitraum um 3,3 Prozent im Jahr zu. In den Großstädten war die Preisentwicklung von Eigenheimen bis 2009 nahezu konstant; im Beobachtungszeitraum stiegen die Preise um durchschnittlich 10 Prozent pro Jahr. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2014 in München (7.200 Euro), dem Landkreis Dachau (4.200 Euro) und Düsseldorf (4.000 Euro) erzielt. Sehr niedrige Wohnflächenpreise von 500 Euro pro Quadratmeter wurden z.B. in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (Sachsen-Anhalt), im Kyffhäuserkreis (Thüringen) oder Osterode am Harz (Niedersachsen) registriert. Die Preise für Eigenheimbauplätze stiegen von 2009 bis 2014 um jährlich 2 Prozent.

Auch der Geldumsatz für Eigentumswohnungen verzeichnete seit 2009 mit jährlich plus 10,3 Prozent einen kräftigen Zuwachs. Eigentumswohnungen wurden zwischen 2009 und 2014 jährlich um durchschnittlich 2,7 Prozent teurer. In den oberen Preiskategorien legten die Preise um 6 Prozent pro Jahr zu, bei den günstigen Wohnungen blieben sie stabil bis leicht rückläufig. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen wurden im vergangenen Jahr in München (4.200 Euro), auf Sylt (3.950 Euro), in Starnberg (3.850 Euro) und auf den ostfriesischen Inseln (3.450 Euro) erzielt.



Abbildung 2-9: Immobilienmarktbericht Deutschland

Die Preise für Agrarflächen steigen zwischen 2009 und 2014 jährlich um etwa 12 Prozent. Das Preisniveau ist sehr unterschiedlich. In den westlichen und nördlichen Bundesländern kostete im Jahr 2014 der Quadratmeter Ackerfläche rund 3,30 Euro, in den östlichen Ländern lag der Quadratmeterpreis bei etwa einem Euro. In den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt wurden die größten Grundstücksflächenumsätze registriert. Die Gutachterausschüsse erwarten, dass die Preise für Agrarland weniger stark steigen werden.



# 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, Rohbauland und bleibenden Gemeinbedarfsflächen.

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 2011 bis 2015 kann der Tabelle 3-1 entnommen werden.

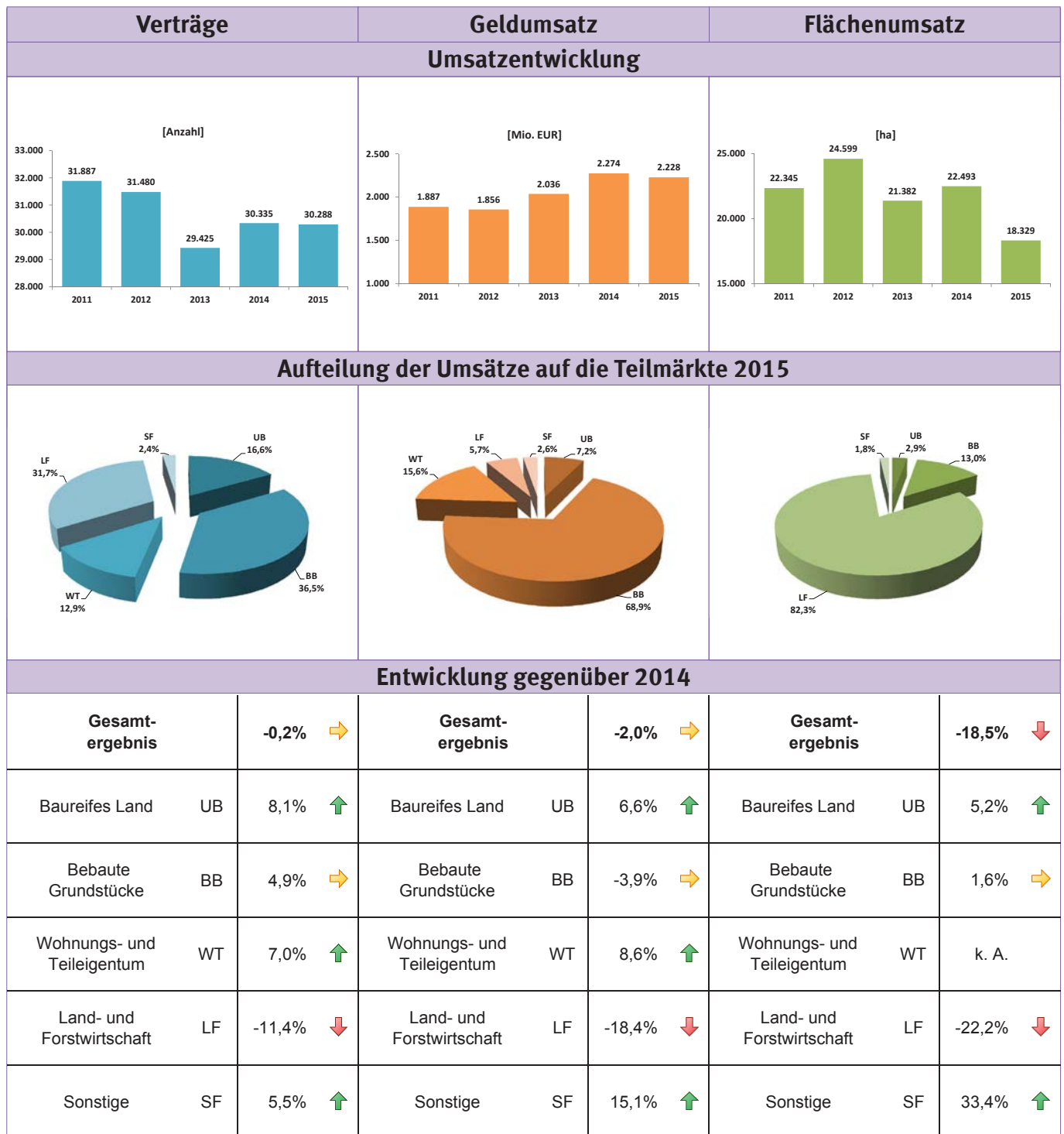


Tabelle 3-1: Umsatzübersicht für alle Eigentumsübergänge

Zusätzlich werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Teilmärkte an den Umsätzen sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Nachdem im Jahr 2013 unter 30.000 Eigentumsübergänge zu verzeichnen waren, wurde mit 30.335 und 30.288 Erwerbsvorgängen in den Jahren 2014 / 2015 wieder ein etwas höheres Niveau erreicht.

Mit rund 37 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. 2 Prozent gesteigerten Flächenumsatzes eine Verringerung des Geldumsatzes um 3,9 Prozent.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 82 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Bei diesem Teilmarkt hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, bei einem Flächenrückgang von rund 22 Prozent, um 18,4 Prozent verringert.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr für alle Teilmärkte, trotz einer nahezu gleichbleibenden Anzahl der Erwerbsvorgänge, eine Verminderung des Flächenumsatzes um 18,5 Prozent und eine leichte Verminderung des Geldumsatzes um 2,0 Prozent. Mit mehr als 2,2 Milliarden Euro liegt der Geldumsatz jedoch rund 18 Prozent über dem Umsatz des Jahres 2011.

### 3.1.2 Erwerbsanlässe

Diagramm 3-1 stellt die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf den Anlass dar. Über 93 Prozent aller Eigentumsübergänge basieren auf notariellen Kaufverträgen. Andere Anlässe nehmen somit nur eine untergeordnete Rolle ein. Unter dem Anlass „Sonstige“ sind Eigentumsübergänge im Rahmen von Tauschverträgen, Enteignungen, Bodenordnungsverfahren u.ä. zusammengefasst.

In Tabelle 3-2 wird die Verteilung auf den Anlass des Eigentumsüberganges je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 ausgewiesen.

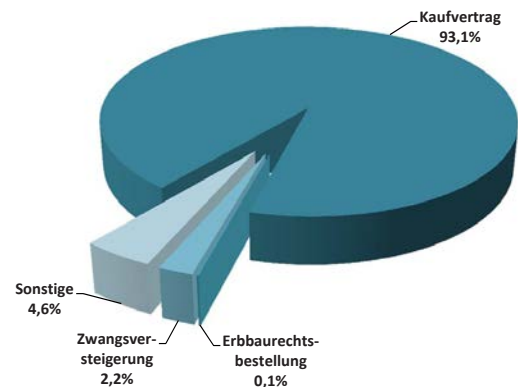


Diagramm 3-1: Prozentuale Verteilung der Erwerbsanlässe

| Landkreis              | Kaufvertrag   | Erbbaurechtsbestellung | Zwangsversteigerung | Sonstige     | Gesamtergebnis |
|------------------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------|----------------|
| Altenburger Land       | 1.019         | 0                      | 34                  | 55           | 1.108          |
| Eichsfeld              | 1.637         | 1                      | 24                  | 51           | 1.713          |
| Eisenach               | 405           | 0                      | 17                  | 59           | 481            |
| Erfurt                 | 2.040         | 6                      | 43                  | 38           | 2.127          |
| Gera                   | 1.080         | 0                      | 39                  | 3            | 1.122          |
| Gotha                  | 1.749         | 2                      | 41                  | 125          | 1.917          |
| Greiz                  | 1.260         | 0                      | 37                  | 46           | 1.343          |
| Hildburghausen         | 1.201         | 1                      | 24                  | 25           | 1.251          |
| Ilm-Kreis              | 1.453         | 4                      | 17                  | 39           | 1.513          |
| Jena                   | 797           | 3                      | 8                   | 19           | 827            |
| Kyffhäuserkreis        | 1.142         | 1                      | 39                  | 57           | 1.239          |
| Nordhausen             | 1.195         | 11                     | 38                  | 17           | 1.261          |
| Saale-Holzland-Kreis   | 1.309         | 0                      | 16                  | 52           | 1.377          |
| Saale-Orla-Kreis       | 1.306         | 1                      | 35                  | 48           | 1.390          |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 1.658         | 1                      | 32                  | 151          | 1.842          |
| Schmalkalden-Meiningen | 2.040         | 1                      | 53                  | 56           | 2.150          |
| Sömmerda               | 1.020         | 1                      | 26                  | 40           | 1.087          |
| Sonneberg              | 670           | 0                      | 18                  | 66           | 754            |
| Suhl                   | 316           | 0                      | 6                   | 6            | 328            |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 1.546         | 0                      | 36                  | 33           | 1.615          |
| Wartburgkreis          | 1.660         | 2                      | 50                  | 287          | 1.999          |
| Weimar                 | 624           | 3                      | 13                  | 26           | 666            |
| Weimarer Land          | 1.072         | 0                      | 20                  | 86           | 1.178          |
| <b>Gesamtergebnis</b>  | <b>28.199</b> | <b>38</b>              | <b>666</b>          | <b>1.385</b> | <b>30.288</b>  |

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 27.590 bzw. ca. 91 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 | Gesamt-<br>ergebnis |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------|---------------------|
| Natürliche Personen | 16.915              | 2.582               | 2.505    | 22.002              |
| Bund/Land/Kommune   | 1.497               | 291                 | 266      | 2.054               |
| Sonstige            | 4.091               | 1.039               | 1.102    | 6.232               |
| Gesamt-<br>ergebnis | 22.503              | 3.912               | 3.873    | 30.288              |

Tabelle 3-3: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Privatpersonen stellen sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit 74,3 bzw. 72,6 Prozent den jeweils größten Anteil.

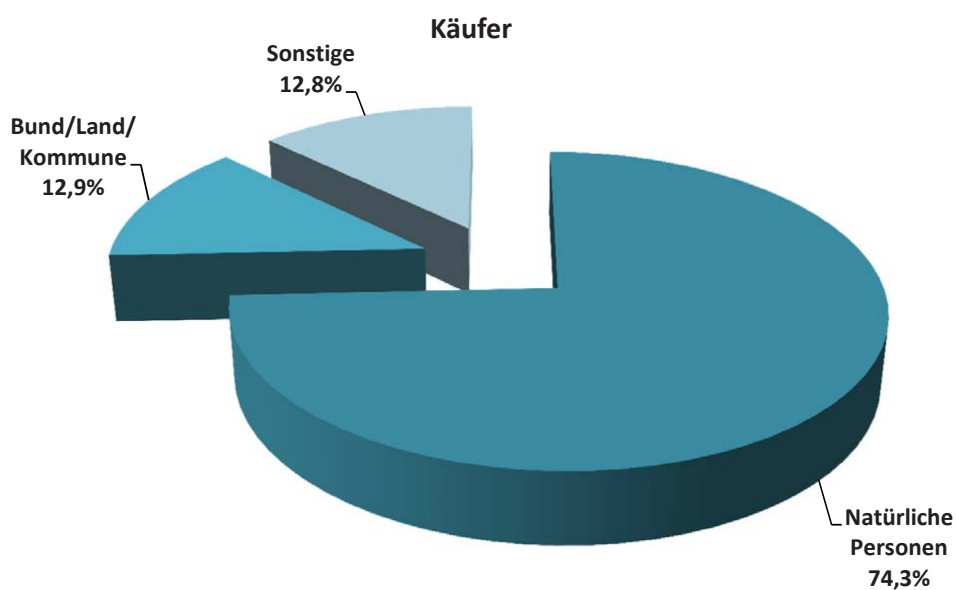


Diagramm 3-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

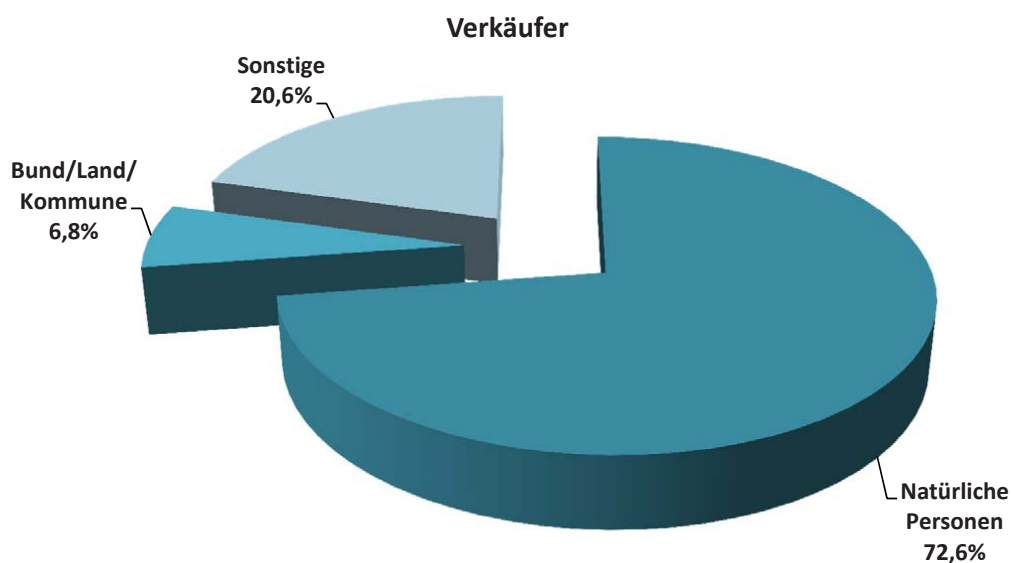


Diagramm 3-3: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

### 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-<br>ergebnis |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|----------|---------------------|
| 2006                | 4.864          | 9.240               | 2.502                      | 9.588                     | 2.228    | 28.422              |
| 2007                | 6.527          | 10.761              | 2.843                      | 10.223                    | 1.470    | 31.824              |
| 2008                | 5.339          | 10.788              | 2.593                      | 10.670                    | 1.222    | 30.612              |
| 2009                | 5.067          | 10.110              | 3.127                      | 9.847                     | 1.219    | 29.370              |
| 2010                | 5.012          | 10.657              | 3.270                      | 9.595                     | 1.262    | 29.796              |
| 2011                | 5.363          | 11.250              | 3.671                      | 10.267                    | 1.336    | 31.887              |
| 2012                | 5.185          | 11.035              | 3.682                      | 10.302                    | 1.276    | 31.480              |
| 2013                | 4.663          | 10.297              | 3.498                      | 10.108                    | 859      | 29.425              |
| 2014                | 4.646          | 10.525              | 3.648                      | 10.828                    | 688      | 30.335              |
| 2015                | 5.022          | 11.041              | 3.903                      | 9.596                     | 726      | 30.288              |
| Gesamt-<br>ergebnis | 51.688         | 105.704             | 32.737                     | 101.024                   | 12.286   | 303.439             |

Tabelle 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015

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.

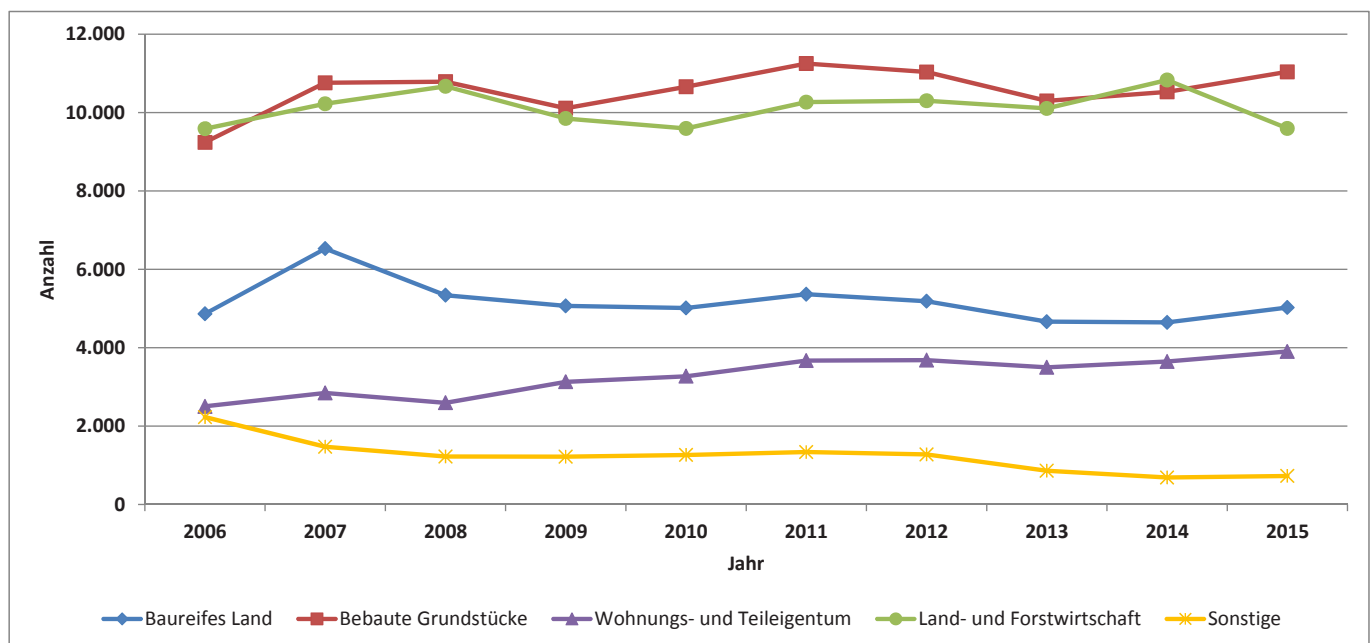


Diagramm 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015

### 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-<br>ergebnis |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|----------|---------------------|
| 2006                | 111,2          | 1.625,6             | 193,5                      | 69,4                      | 176,0    | 2.175,6             |
| 2007                | 120,8          | 2.037,0             | 240,5                      | 86,4                      | 51,7     | 2.536,3             |
| 2008                | 111,9          | 1.244,6             | 223,2                      | 84,1                      | 40,6     | 1.704,4             |
| 2009                | 104,2          | 1.028,7             | 224,5                      | 79,8                      | 62,6     | 1.499,7             |
| 2010                | 133,6          | 1.084,7             | 259,8                      | 87,3                      | 60,0     | 1.625,5             |
| 2011                | 166,6          | 1.266,4             | 308,0                      | 101,8                     | 43,9     | 1.886,7             |
| 2012                | 156,8          | 1.239,1             | 309,9                      | 108,2                     | 41,6     | 1.855,5             |
| 2013                | 130,2          | 1.417,1             | 315,8                      | 130,7                     | 42,3     | 2.036,1             |
| 2014                | 150,4          | 1.596,5             | 319,6                      | 156,4                     | 50,7     | 2.273,6             |
| 2015                | 160,4          | 1.534,2             | 347,1                      | 127,7                     | 58,3     | 2.227,7             |
| Gesamt-<br>ergebnis | 1.346,1        | 14.073,7            | 2.741,9                    | 1.031,8                   | 627,7    | 19.821,3            |

Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015

Im Durchschnitt werden auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen pro Jahr rund 1,98 Milliarden Euro umgesetzt. Der größte Anteil entfällt dabei mit 1,4 Milliarden Euro auf die bebauten Grundstücke. Im zweitgrößten Teilmarkt, dem Wohnungs- und Teileigentum, werden durchschnittliche Umsätze in Höhe von rund 274 Millionen Euro erzielt.

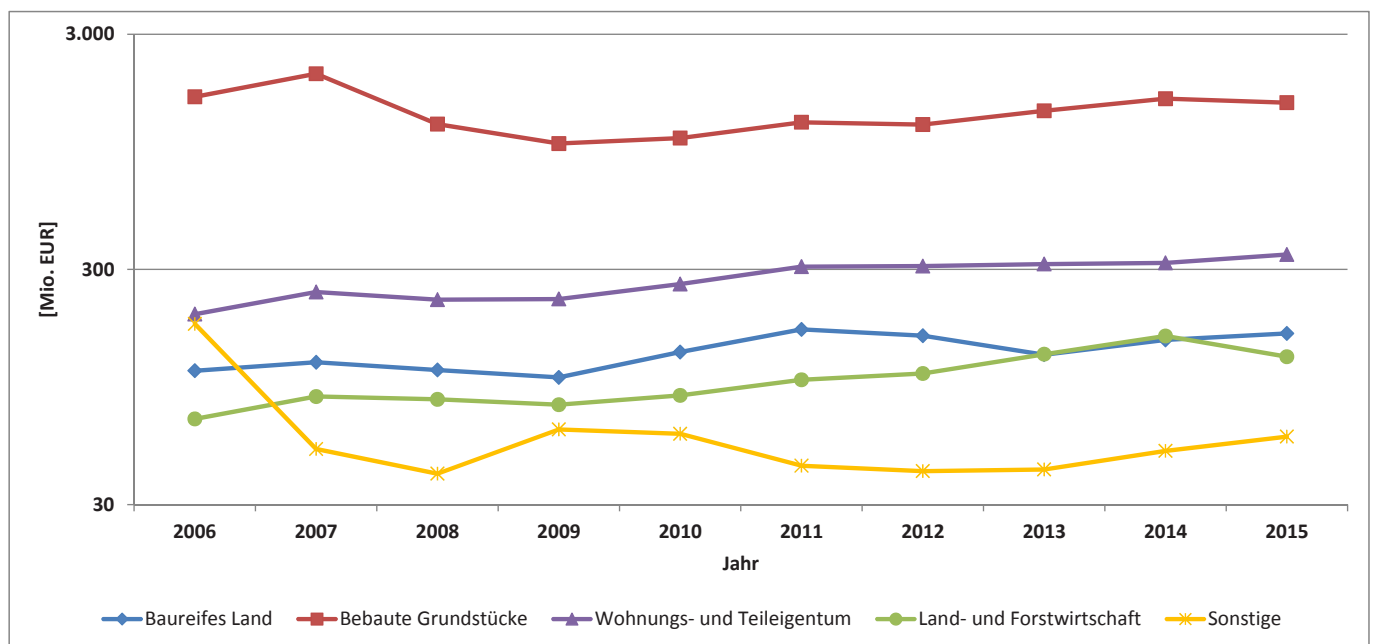


Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015

### 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-<br>ergebnis |
|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|----------|---------------------|
| 2006                | 565,5          | 2.816,6             | 17.227,3                  | 1.201,1  | 21.810,5            |
| 2007                | 590,1          | 3.320,3             | 16.707,2                  | 583,1    | 21.200,6            |
| 2008                | 607,6          | 4.022,3             | 17.772,9                  | 573,5    | 22.976,2            |
| 2009                | 562,4          | 2.496,3             | 15.348,5                  | 496,5    | 18.903,8            |
| 2010                | 706,1          | 2.445,3             | 15.542,5                  | 562,5    | 19.256,4            |
| 2011                | 718,9          | 2.735,3             | 18.143,1                  | 747,8    | 22.345,1            |
| 2012                | 767,6          | 2.693,7             | 20.532,2                  | 605,6    | 24.599,2            |
| 2013                | 545,3          | 2.416,8             | 17.990,3                  | 429,8    | 21.382,2            |
| 2014                | 506,3          | 2.340,8             | 19.402,3                  | 243,2    | 22.492,6            |
| 2015                | 532,8          | 2.378,7             | 15.092,9                  | 324,5    | 18.328,9            |
| Gesamt-<br>ergebnis | 6.102,6        | 27.666,1            | 173.759,3                 | 5.767,5  | 213.295,5           |

Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015

Im Durchschnitt beträgt der Flächenumsatz rund 213 km<sup>2</sup> pro Jahr. Dies entspricht ungefähr dem Gebiet der kreisfreien Städte Suhl und Jena. Den größten Anteil stellen dabei mit 174 km<sup>2</sup> die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

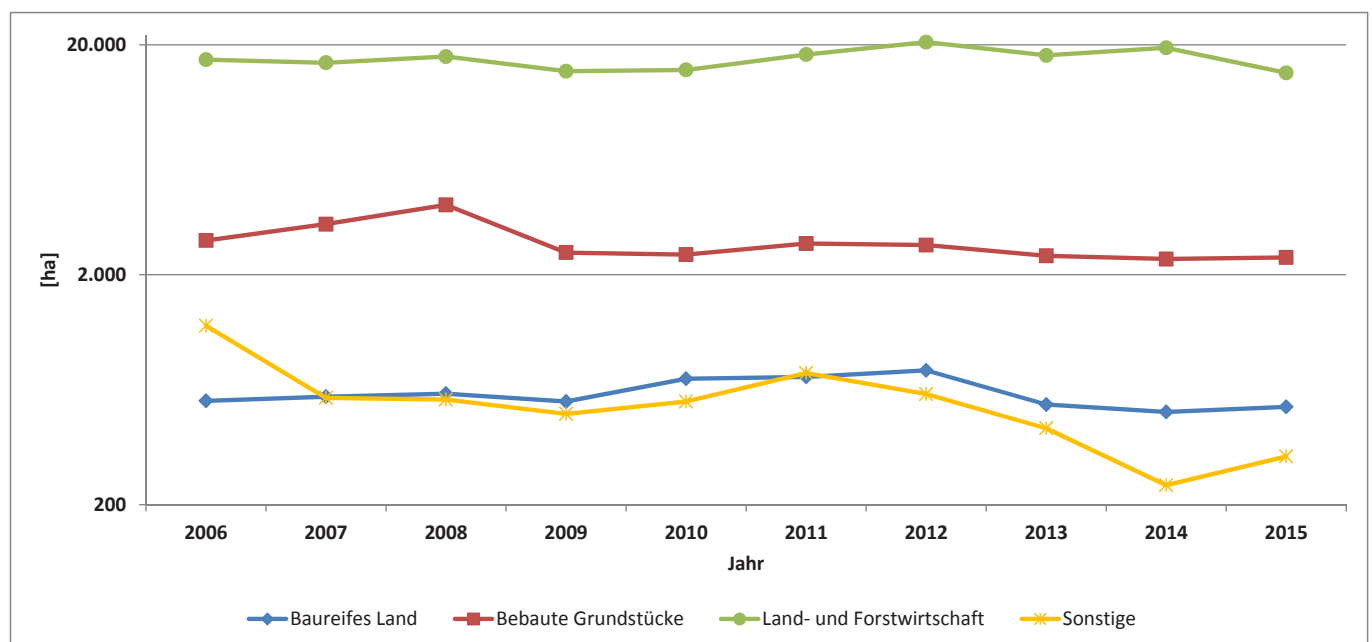


Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015

## 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 2011 bis 2015 entnommen werden.

Ergänzend werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

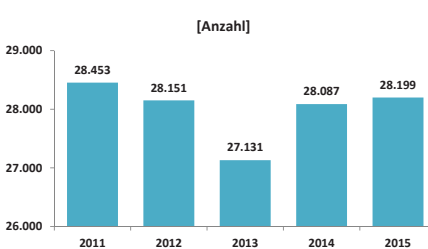
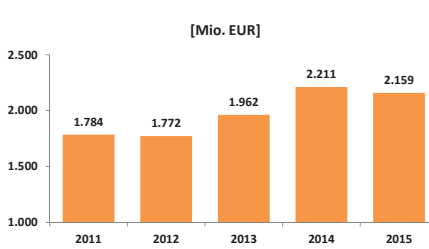
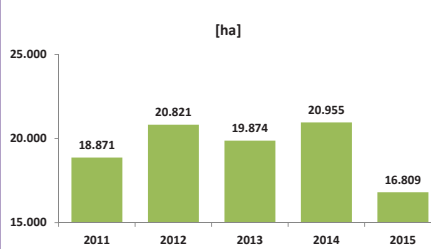
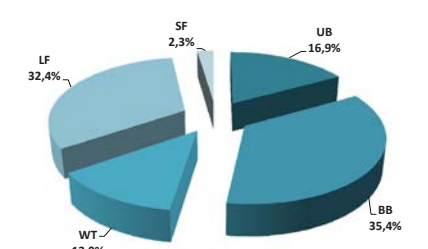
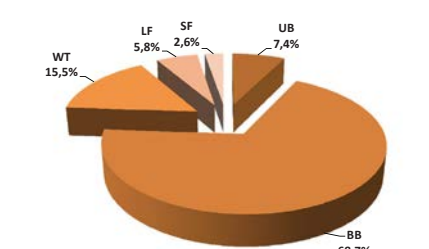
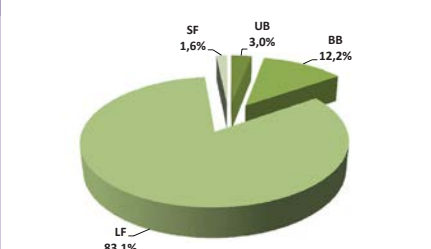
| Verträge                                                                           |    | Geldumsatz                                                                          |                            | Flächenumsatz                                                                        |          |                            |    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|----|----------|
| Umsatzentwicklung                                                                  |    |                                                                                     |                            |                                                                                      |          |                            |    |          |
|   |    |   |                            |   |          |                            |    |          |
| Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2015                                     |    |                                                                                     |                            |                                                                                      |          |                            |    |          |
|  |    |  |                            |  |          |                            |    |          |
| Entwicklung gegenüber 2014                                                         |    |                                                                                     |                            |                                                                                      |          |                            |    |          |
| Gesamt-<br>ergebnis                                                                |    | 0,4% →                                                                              | Gesamt-<br>ergebnis        |                                                                                      | -2,3% →  | Gesamt-<br>ergebnis        |    | -19,8% ↓ |
| Baureifes Land                                                                     | UB | 10,0% ↑                                                                             | Baureifes Land             | UB                                                                                   | 10,0% ↑  | Baureifes Land             | UB | 13,0% ↑  |
| Bebaute Grundstücke                                                                | BB | 5,1% ↑                                                                              | Bebaute Grundstücke        | BB                                                                                   | -4,5% →  | Bebaute Grundstücke        | BB | 3,0% →   |
| Wohnungs- und Teileigentum                                                         | WT | 8,0% ↑                                                                              | Wohnungs- und Teileigentum | WT                                                                                   | 7,2% ↑   | Wohnungs- und Teileigentum | WT | k. A.    |
| Land- und Forstwirtschaft                                                          | LF | -11,0% ↓                                                                            | Land- und Forstwirtschaft  | LF                                                                                   | -17,7% ↓ | Land- und Forstwirtschaft  | LF | -23,7% ↓ |
| Sonstige                                                                           | SF | 8,1% ↑                                                                              | Sonstige                   | SF                                                                                   | 17,8% ↑  | Sonstige                   | SF | 29,1% ↑  |

Tabelle 3-7: Umsatzübersicht für alle Kaufverträge



Nachdem im Jahr 2013 unter 28.000 Kaufverträge erfasst wurden, ist mit 28.199 Verträgen in 2015 ein Zuwachs um 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Trotzdem ist sowohl der Flächenumsatz um 19,8 Prozent als auch der Geldumsatz um 2,3 Prozent gesunken. Mit rund 2,2 Milliarden Euro liegt er dennoch 21 Prozent über dem Umsatz des Jahres 2011.

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 einer Steigerung um 5,1 Prozent bei der Anzahl der Kaufverträge und einer Zunahme des Flächenumsatzes um 3 Prozent, eine Verringerung des Geldumsatzes um 4,5 Prozent.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 83 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Auch bei diesem Teilmarkt hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, einhergehend mit einem Flächenrückgang von rund 24 Prozent, um 17,7 Prozent verringert.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr für alle Teilmärkte, trotz einer nahezu gleichbleibenden Anzahl an Erwerbsvorgängen, eine Verminderung des Flächenumsatzes um 19,8 Prozent und eine Senkung des Geldumsatzes um 2,3 Prozent.

### 3.2.2 Anzahl

| Landkreis              | Gesamtanzahl Kaufverträge |        |   |
|------------------------|---------------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 1.019                     | 11,6%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 1.637                     | 3,4%   | → |
| Eisenach               | 405                       | 4,9%   | → |
| Erfurt                 | 2.040                     | 5,7%   | ↑ |
| Gera                   | 1.080                     | 13,8%  | ↑ |
| Gotha                  | 1.749                     | 5,9%   | ↑ |
| Greiz                  | 1.260                     | -3,0%  | → |
| Hildburghausen         | 1.201                     | -12,5% | ↓ |
| Ilm-Kreis              | 1.453                     | -4,5%  | → |
| Jena                   | 797                       | -7,8%  | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 1.142                     | -0,4%  | → |
| Nordhausen             | 1.195                     | 4,3%   | → |
| Saale-Holzland-Kreis   | 1.309                     | -7,0%  | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 1.306                     | -6,9%  | ↓ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 1.658                     | 2,7%   | → |
| Schmalkalden-Meiningen | 2.040                     | 2,7%   | → |
| Sömmerda               | 1.020                     | -9,6%  | ↓ |
| Sonneberg              | 670                       | -3,5%  | → |
| Suhl                   | 316                       | 6,0%   | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 1.546                     | 2,5%   | → |
| Wartburgkreis          | 1.660                     | 1,4%   | → |
| Weimar                 | 624                       | 20,7%  | ↑ |
| Weimarer Land          | 1.072                     | -5,4%  | ↓ |
| Gesamtergebnis         | 28.199                    | 0,4%   | → |

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 2015 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 gleichbleibenden Trend bei den erfassten Kaufverträgen, erzielten die kreisfreien Städte Weimar mit 20,7 Prozent, Gera mit 13,8 Prozent und der Landkreis Altenburger Land mit 11,6 Prozent sehr große Zuwächse. Die prozentual stärksten Rückgänge sind in der kreisfreien Stadt Jena sowie in den Landkreisen Hildburghausen und Sömmerda zu verzeichnen.

| Landkreis              | Baureifes Land |        |   | Bebaute Grundstücke |        |   | Wohnungs- und Teileigentum |        |   | Land- und Forstwirtschaft |        |   | Sonstige |        |   |
|------------------------|----------------|--------|---|---------------------|--------|---|----------------------------|--------|---|---------------------------|--------|---|----------|--------|---|
| Altenburger Land       | 89             | 4,7%   | → | 430                 | -1,6%  | → | 87                         | 24,3%  | ↑ | 304                       | 52,8%  | ↑ | 109      | -10,7% | ↓ |
| Eichsfeld              | 414            | 8,7%   | ↑ | 358                 | 4,1%   | → | 36                         | -39,0% | ↓ | 787                       | 3,0%   | → | 42       | 20,0%  | ↑ |
| Eisenach               | 79             | 8,2%   | ↑ | 163                 | -1,8%  | → | 109                        | 34,6%  | ↑ | 44                        | -27,9% | ↓ | 10       | 100,0% | ↑ |
| Erfurt                 | 345            | 20,6%  | ↑ | 502                 | 1,2%   | → | 954                        | 5,5%   | ↑ | 157                       | -17,4% | ↓ | 82       | 51,9%  | ↑ |
| Gera                   | 97             | -8,5%  | ↓ | 332                 | 10,3%  | ↑ | 516                        | 17,0%  | ↑ | 95                        | 20,3%  | ↑ | 40       | 81,8%  | ↑ |
| Gotha                  | 289            | -4,9%  | → | 722                 | 4,3%   | → | 174                        | 31,8%  | ↑ | 541                       | 9,5%   | ↑ | 23       | -20,7% | ↓ |
| Greiz                  | 156            | 9,9%   | ↑ | 608                 | 5,7%   | ↑ | 86                         | 43,3%  | ↑ | 352                       | -18,7% | ↓ | 58       | -34,8% | ↓ |
| Hildburghausen         | 203            | 29,3%  | ↑ | 374                 | 6,3%   | ↑ | 53                         | 1,9%   | → | 539                       | -31,7% | ↓ | 32       | 45,5%  | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 250            | 0,8%   | → | 529                 | 3,1%   | → | 103                        | 2,0%   | → | 556                       | -14,2% | ↓ | 15       | 36,4%  | ↑ |
| Jena                   | 119            | -15,0% | ↓ | 254                 | -7,3%  | ↓ | 315                        | -12,3% | ↓ | 95                        | 25,0%  | ↑ | 14       | -6,7%  | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 142            | 44,9%  | ↑ | 512                 | 25,8%  | ↑ | 66                         | -47,2% | ↓ | 411                       | -17,5% | ↓ | 11       | -42,1% | ↓ |
| Nordhausen             | 149            | 9,6%   | ↑ | 431                 | 1,4%   | → | 64                         | -9,9%  | ↓ | 497                       | 2,9%   | → | 54       | 74,2%  | ↑ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 274            | 26,9%  | ↑ | 504                 | -3,8%  | → | 87                         | -23,0% | ↓ | 425                       | -19,5% | ↓ | 19       | -26,9% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 207            | 9,5%   | ↑ | 428                 | -2,1%  | → | 49                         | -12,5% | ↓ | 616                       | -13,7% | ↓ | 6        | -14,3% | ↓ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 323            | 13,7%  | ↑ | 622                 | 21,5%  | ↑ | 127                        | 38,0%  | ↑ | 568                       | -21,0% | ↓ | 18       | 157,1% | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 351            | 23,6%  | ↑ | 725                 | 11,5%  | ↑ | 148                        | 27,6%  | ↑ | 795                       | -12,9% | ↓ | 21       | -8,7%  | ↓ |
| Sömmerda               | 129            | -20,4% | ↓ | 408                 | 0,7%   | → | 40                         | -31,0% | ↓ | 422                       | -13,2% | ↓ | 21       | 23,5%  | ↑ |
| Sonneberg              | 122            | -3,9%  | → | 245                 | -11,6% | ↓ | 68                         | -2,9%  | → | 225                       | 9,8%   | ↑ | 10       | -33,3% | ↓ |
| Suhl                   | 72             | 22,0%  | ↑ | 136                 | 3,0%   | → | 61                         | 8,9%   | ↑ | 39                        | -15,2% | ↓ | 8        | 60,0%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 280            | 36,6%  | ↑ | 542                 | 3,0%   | → | 63                         | 43,2%  | ↑ | 644                       | -10,6% | ↓ | 17       | 21,4%  | ↑ |
| Wartburgkreis          | 312            | -3,4%  | → | 547                 | 4,8%   | → | 111                        | 16,8%  | ↑ | 666                       | -2,9%  | → | 24       | 118,2% | ↑ |
| Weimar                 | 94             | 9,3%   | ↑ | 166                 | 1,2%   | → | 269                        | 37,9%  | ↑ | 92                        | 35,3%  | ↑ | 3        | -25,0% | ↓ |
| Weimarer Land          | 264            | 11,9%  | ↑ | 448                 | 20,4%  | ↑ | 90                         | 63,6%  | ↑ | 256                       | -43,2% | ↓ | 14       | -26,3% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 4.760          | 10,0%  | ↑ | 9.986               | 5,1%   | ↑ | 3.676                      | 8,0%   | ↑ | 9.126                     | -11,0% | ↓ | 651      | 8,1%   | ↑ |

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

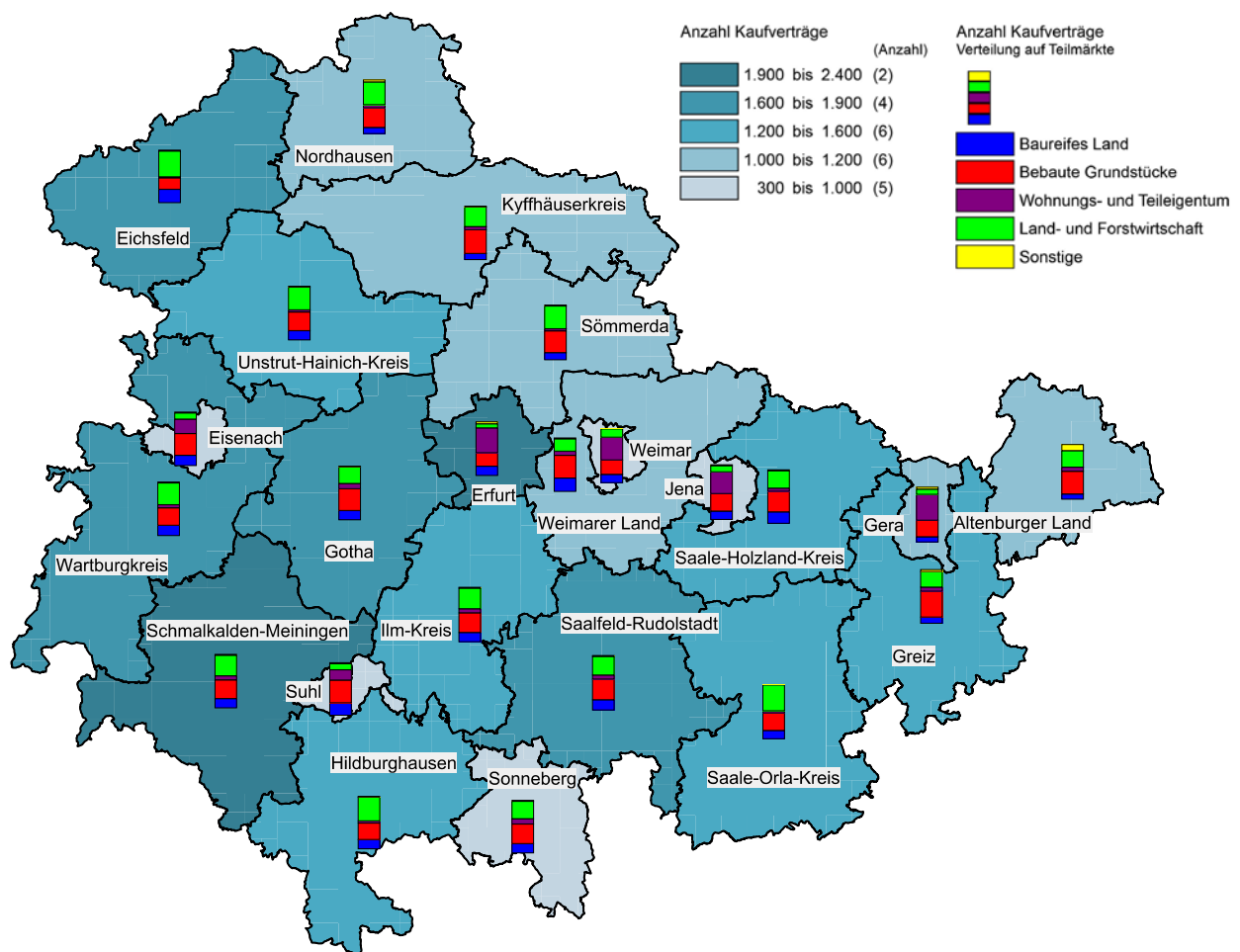


Abbildung 3-1: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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 1.000 Einwohnern angegeben.

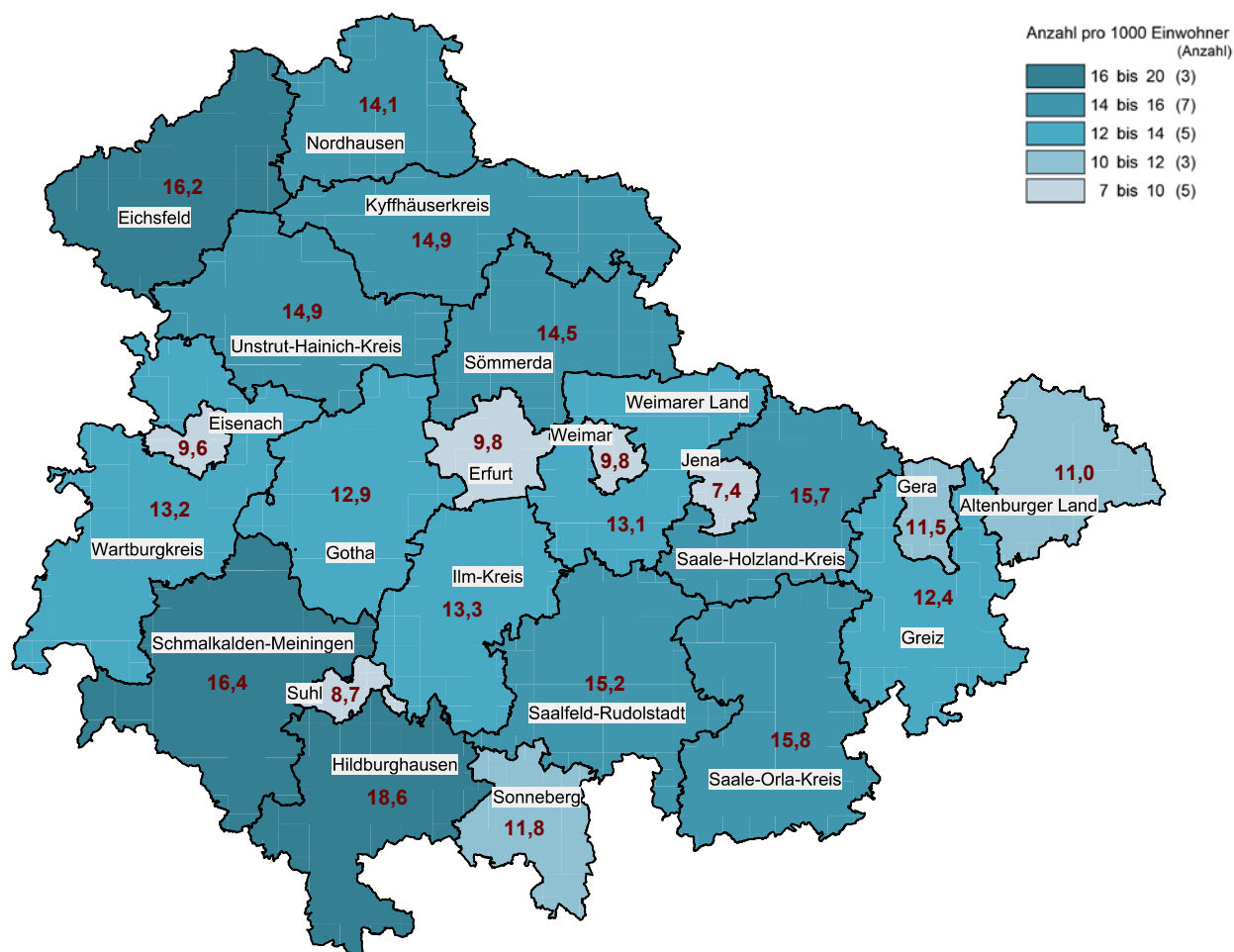


Abbildung 3-2: Karte mit Anzahl aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

### 3.2.3 Geldumsatz

| Landkreis              | Gesamtgeldumsatz Kaufverträge |        |   |
|------------------------|-------------------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 58,3                          | 30,0%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 59,9                          | 16,8%  | ↑ |
| Eisenach               | 56,6                          | 18,8%  | ↑ |
| Erfurt                 | 478,3                         | -2,9%  | → |
| Gera                   | 77,9                          | 12,4%  | ↑ |
| Gotha                  | 143,5                         | 18,6%  | ↑ |
| Greiz                  | 73,3                          | 50,3%  | ↑ |
| Hildburghausen         | 33,6                          | -2,1%  | → |
| Ilm-Kreis              | 83,5                          | -1,2%  | → |
| Jena                   | 176,7                         | -22,1% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 54,4                          | 28,5%  | ↑ |
| Nordhausen             | 60,3                          | -54,5% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 78,7                          | -38,9% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 79,1                          | 48,1%  | ↑ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 79,2                          | 54,0%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 96,0                          | 9,7%   | ↑ |
| Sömmerda               | 55,1                          | 4,7%   | → |
| Sonneberg              | 34,7                          | -2,2%  | → |
| Suhl                   | 30,8                          | 20,3%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 77,1                          | 11,3%  | ↑ |
| Wartburgkreis          | 87,5                          | -21,8% | ↓ |
| Weimar                 | 108,3                         | -17,5% | ↓ |
| Weimarer Land          | 76,2                          | 12,4%  | ↑ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 2.159,0                       | -2,3%  | → |

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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

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

Mit fast 2,2 Milliarden Euro wurden 2,3 Prozent weniger Geldumsatz erzielt als im Vorjahr.

Mit über 478 Millionen Euro entfällt fast ein Viertel des Gesamtumsatzes auf den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Erfurt.

Der Geldumsatz in den kreisfreien Städten in Höhe von ca. 929 Millionen Euro entspricht einem Anteil von 43 Prozent des Gesamtumsatzes.

Nach einer Senkung um 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wurden in ganz Thüringen bebaute Grundstücke mit einem Wert von rund 1,5 Milliarden Euro veräußert.

Auch bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 17,7 Prozent auf rund 125 Millionen Euro gesunken.

Spitzenreiter im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist, auch wegen einer Steigerung um 14,9 Prozent, mit 118,4 Millionen Euro die Landeshauptstadt.

| Landkreis              | Baureifes Land |        |   | Bebaute Grundstücke |        |   | Wohnungs- und Teileigentum |        |   | Land- und Forstwirtschaft |        |   | Sonstige |         |   |
|------------------------|----------------|--------|---|---------------------|--------|---|----------------------------|--------|---|---------------------------|--------|---|----------|---------|---|
| Altenburger Land       | 2,6            | 21,3%  | 🟢 | 41,4                | 43,6%  | 🟢 | 3,0                        | 63,2%  | 🟢 | 10,6                      | -7,8%  | 🔴 | 0,8      | 27,0%   | 🟢 |
| Eichsfeld              | 9,4            | 28,6%  | 🟢 | 36,5                | 24,6%  | 🟢 | 3,7                        | -33,2% | 🔴 | 8,9                       | 10,9%  | 🟢 | 1,4      | 29,0%   | 🟢 |
| Eisenach               | 2,6            | 3,7%   | 🟡 | 32,3                | -7,0%  | 🔴 | 17,1                       | 92,6%  | 🟢 | 0,7                       | -20,7% | 🔴 | 3,8      | 543,9%  | 🟢 |
| Erfurt                 | 38,8           | 19,4%  | 🟢 | 307,0               | -4,9%  | 🟡 | 118,4                      | 14,9%  | 🟢 | 4,1                       | 23,1%  | 🟢 | 9,9      | -67,8%  | 🔴 |
| Gera                   | 4,7            | -35,7% | 🔴 | 55,7                | 14,0%  | 🟢 | 16,2                       | 42,2%  | 🟢 | 0,6                       | -46,9% | 🔴 | 0,7      | 13,3%   | 🟢 |
| Gotha                  | 6,4            | -22,3% | 🔴 | 99,6                | 7,2%   | 🟢 | 11,7                       | 38,4%  | 🟢 | 5,3                       | -50,3% | 🔴 | 20,6     | 2564,1% | 🟢 |
| Greiz                  | 3,1            | 44,6%  | 🟢 | 61,2                | 76,0%  | 🟢 | 2,6                        | 29,5%  | 🟢 | 5,6                       | -38,4% | 🔴 | 0,8      | 2,7%    | 🟡 |
| Hildburghausen         | 1,8            | -3,7%  | 🟡 | 25,0                | 6,0%   | 🟢 | 3,4                        | 36,8%  | 🟢 | 3,0                       | -51,4% | 🔴 | 0,4      | 132,8%  | 🟢 |
| Ilm-Kreis              | 7,8            | -9,9%  | 🔴 | 61,9                | 1,3%   | 🟡 | 10,8                       | 9,0%   | 🟢 | 2,7                       | -36,2% | 🔴 | 0,5      | -39,8%  | 🔴 |
| Jena                   | 17,5           | 17,5%  | 🟢 | 106,2               | -29,4% | 🔴 | 49,6                       | -9,7%  | 🔴 | 1,1                       | 42,2%  | 🟢 | 2,2      | -60,5%  | 🔴 |
| Kyffhäuserkreis        | 2,0            | 3,7%   | 🟡 | 40,3                | 84,5%  | 🟢 | 3,1                        | -52,0% | 🔴 | 8,7                       | -25,2% | 🔴 | 0,3      | -36,9%  | 🔴 |
| Nordhausen             | 3,0            | -15,5% | 🔴 | 42,1                | -61,7% | 🔴 | 2,8                        | -44,1% | 🔴 | 10,1                      | -21,0% | 🔴 | 2,3      | 81,9%   | 🟢 |
| Saale-Holzland-Kreis   | 8,9            | 15,8%  | 🟢 | 57,0                | -45,9% | 🔴 | 5,1                        | -7,5%  | 🔴 | 6,8                       | -30,8% | 🔴 | 0,8      | 257,0%  | 🟢 |
| Saale-Orla-Kreis       | 4,3            | 78,6%  | 🟢 | 61,4                | 80,7%  | 🟢 | 2,4                        | -9,3%  | 🔴 | 10,7                      | -21,7% | 🔴 | 0,3      | -61,5%  | 🔴 |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 6,5            | 32,4%  | 🟢 | 61,2                | 77,8%  | 🟢 | 6,4                        | -18,9% | 🔴 | 4,2                       | 11,2%  | 🟢 | 0,8      | 121,1%  | 🟢 |
| Schmalkalden-Meiningen | 5,7            | 29,2%  | 🟢 | 73,8                | 3,6%   | 🟡 | 9,7                        | 35,1%  | 🟢 | 6,3                       | 38,1%  | 🟢 | 0,6      | 197,8%  | 🟢 |
| Sömmerda               | 2,6            | -12,6% | 🔴 | 38,5                | 9,9%   | 🟢 | 2,5                        | -30,9% | 🔴 | 10,4                      | 8,0%   | 🟢 | 1,1      | -21,8%  | 🔴 |
| Sonneberg              | 1,5            | 44,3%  | 🟢 | 26,6                | -9,9%  | 🔴 | 5,1                        | 42,6%  | 🟢 | 1,4                       | 19,0%  | 🟢 | 0,1      | -46,9%  | 🔴 |
| Suhl                   | 1,3            | -3,9%  | 🟡 | 23,1                | 25,4%  | 🟢 | 5,9                        | 7,3%   | 🟢 | 0,2                       | -17,8% | 🔴 | 0,4      | 97,3%   | 🟢 |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 4,9            | 41,8%  | 🟢 | 57,0                | 15,7%  | 🟢 | 2,9                        | -4,8%  | 🟡 | 11,2                      | -11,5% | 🔴 | 1,0      | 41,0%   | 🟢 |
| Wartburgkreis          | 7,3            | 2,3%   | 🟡 | 66,3                | -26,7% | 🔴 | 8,3                        | 17,6%  | 🟢 | 4,9                       | -31,1% | 🔴 | 0,7      | 1183,2% | 🟢 |
| Weimar                 | 9,3            | -6,5%  | 🔴 | 58,8                | -24,0% | 🔴 | 38,0                       | -11,7% | 🔴 | 2,3                       | 136,1% | 🟢 | < 0,1    | -60,9%  | 🔴 |
| Weimarer Land          | 7,3            | 13,9%  | 🟢 | 49,8                | 1,7%   | 🟡 | 6,3                        | 80,6%  | 🟢 | 5,5                       | -34,2% | 🔴 | 7,3      | 1251,6% | 🟢 |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 159,2          | 10,0%  | 🟢 | 1.482,8             | -4,5%  | 🟡 | 335,1                      | 7,2%   | 🟢 | 125,2                     | -17,7% | 🔴 | 56,7     | 17,8%   | 🟢 |

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

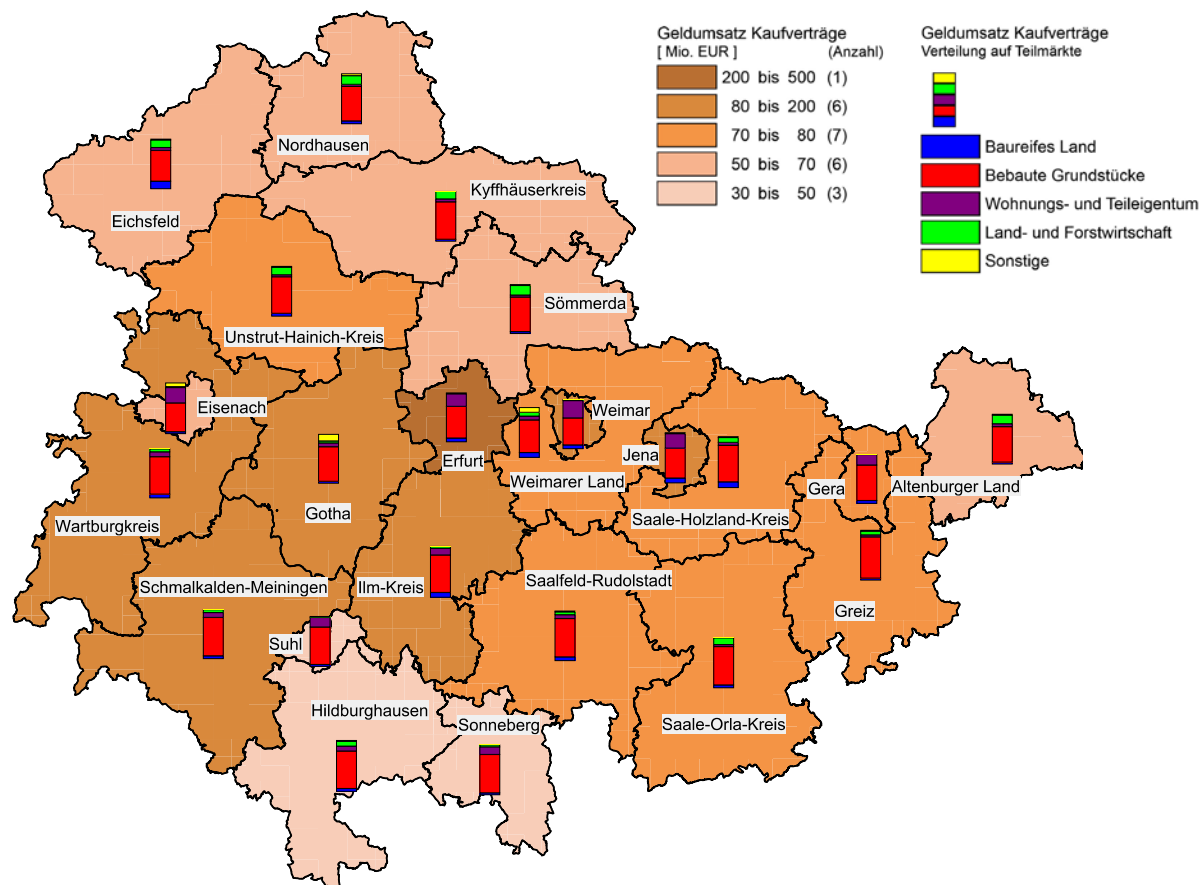


Abbildung 3-3: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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.

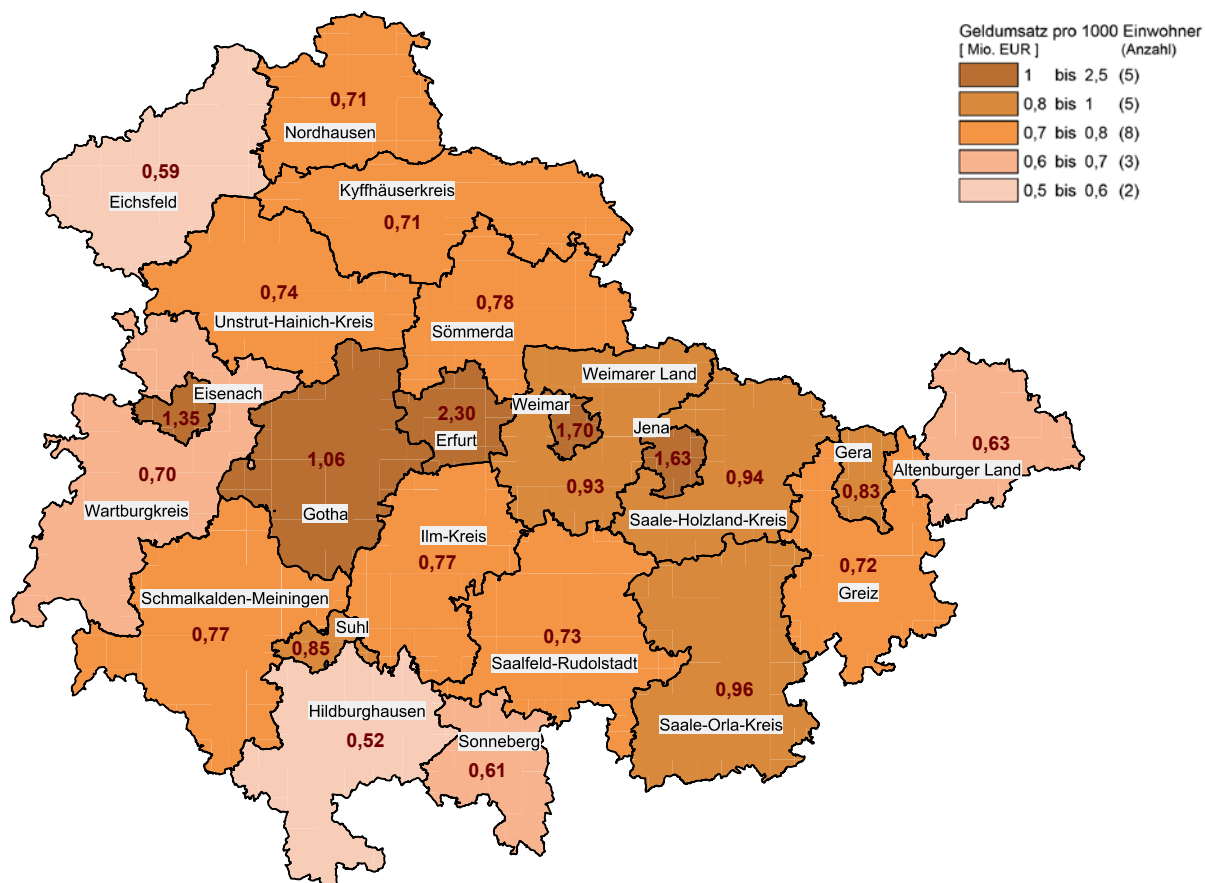


Abbildung 3-4: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

### 3.2.4 Flächenumsatz

| Landkreis              | Gesamtflächenumsatz<br>Kaufverträge |        |   |
|------------------------|-------------------------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 624,5                               | -30,6% | ↓ |
| Eichsfeld              | 990,8                               | -32,4% | ↓ |
| Eisenach               | 104,1                               | -45,2% | ↓ |
| Erfurt                 | 385,3                               | 11,1%  | ↑ |
| Gera                   | 149,5                               | -29,5% | ↓ |
| Gotha                  | 745,2                               | -27,3% | ↓ |
| Greiz                  | 814,9                               | -41,6% | ↓ |
| Hildburghausen         | 660,4                               | -30,7% | ↓ |
| Ilm-Kreis              | 888,2                               | 14,4%  | ↑ |
| Jena                   | 104,7                               | -35,4% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 739,5                               | -20,5% | ↓ |
| Nordhausen             | 764,0                               | -15,7% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 921,3                               | -30,7% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 2.369,1                             | -20,4% | ↓ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 1.047,7                             | 3,5%   | → |
| Schmalkalden-Meiningen | 1.297,2                             | 9,3%   | ↑ |
| Sömmerda               | 806,1                               | -21,1% | ↓ |
| Sonneberg              | 417,8                               | 52,4%  | ↑ |
| Suhl                   | 39,6                                | 21,4%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 1.010,6                             | -27,5% | ↓ |
| Wartburgkreis          | 1.125,5                             | -23,5% | ↓ |
| Weimar                 | 231,7                               | 156,9% | ↑ |
| Weimarer Land          | 571,0                               | -36,8% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 16.808,6                            | -19,8% | ↓ |

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 2015 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 170 km<sup>2</sup> für ganz Thüringen entspricht einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2014 von 19,8 Prozent.

Der Hauptanteil entfällt dabei mit fast 140 km<sup>2</sup> auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit 21 km<sup>2</sup> stellen die bebauten Grundstücke den zweitstärksten Teilmarkt.

Mit 2.369 ha, darunter ein Anteil von 92,1 Prozent an Flächen der Land- und Forstwirtschaft, erreicht der Saale-Orla-Kreis den größten Flächenumsatz. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz dennoch um gut 20 Prozent gesunken.

Der Flächenumsatz für baureifes Land ist in 2015 gegenüber dem Vorjahr um 13 Prozent auf fast 512 ha gestiegen. Auch bei den bebauten Grundstücken ist eine Zunahme um 3 Prozent auf 2.058,6 ha zu verzeichnen.

| Landkreis              | Baureifes<br>Land |        |   | Bebaute<br>Grundstücke |        |   | Land- und<br>Forstwirtschaft |        |   | Sonstige |         |   |
|------------------------|-------------------|--------|---|------------------------|--------|---|------------------------------|--------|---|----------|---------|---|
| Altenburger Land       | 13,2              | -29,6% | ↓ | 74,6                   | -60,6% | ↓ | 523,3                        | -18,9% | ↓ | 13,4     | -71,6%  | ↓ |
| Eichsfeld              | 33,5              | 36,4%  | ↑ | 86,9                   | -3,7%  | → | 849,6                        | -36,4% | ↓ | 20,8     | 36,0%   | ↑ |
| Eisenach               | 5,4               | -21,4% | ↓ | 20,8                   | -13,4% | ↓ | 62,5                         | -57,8% | ↓ | 15,4     | 42,0%   | ↑ |
| Erfurt                 | 54,1              | 62,6%  | ↑ | 75,5                   | 0,7%   | → | 236,9                        | 8,8%   | ↑ | 18,8     | -10,3%  | ↓ |
| Gera                   | 10,6              | -43,4% | ↓ | 47,9                   | -2,0%  | → | 83,2                         | -40,5% | ↓ | 7,7      | 74,9%   | ↑ |
| Gotha                  | 25,2              | -26,8% | ↓ | 125,1                  | 18,1%  | ↑ | 579,0                        | -33,7% | ↓ | 15,8     | 42,1%   | ↑ |
| Greiz                  | 17,1              | 23,4%  | ↑ | 131,5                  | 20,0%  | ↑ | 657,9                        | -47,5% | ↓ | 8,4      | -56,4%  | ↓ |
| Hildburghausen         | 10,7              | -9,8%  | ↓ | 97,6                   | 33,2%  | ↑ | 544,3                        | -37,1% | ↓ | 7,9      | 276,4%  | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 19,2              | -37,0% | ↓ | 162,8                  | 75,9%  | ↑ | 702,4                        | 8,4%   | ↑ | 3,7      | -30,1%  | ↓ |
| Jena                   | 10,7              | -12,1% | ↓ | 26,1                   | -33,8% | ↓ | 64,4                         | -29,4% | ↓ | 3,5      | -81,9%  | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 20,0              | 77,5%  | ↑ | 65,4                   | 14,8%  | ↑ | 650,0                        | -24,0% | ↓ | 4,1      | -44,2%  | ↓ |
| Nordhausen             | 20,1              | -19,8% | ↓ | 80,7                   | -17,5% | ↓ | 641,2                        | -16,9% | ↓ | 22,0     | 91,2%   | ↑ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 36,2              | 78,5%  | ↑ | 152,8                  | -14,1% | ↓ | 723,5                        | -35,9% | ↓ | 8,8      | 192,1%  | ↑ |
| Saale-Orla-Kreis       | 27,5              | 60,3%  | ↑ | 157,4                  | 52,1%  | ↑ | 2.181,4                      | -23,6% | ↓ | 2,8      | 210,4%  | ↑ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 28,0              | 21,5%  | ↑ | 195,6                  | 23,1%  | ↑ | 816,5                        | -1,4%  | → | 7,5      | 169,1%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 42,1              | 46,5%  | ↑ | 126,8                  | -9,0%  | ↓ | 1.119,2                      | 10,4%  | ↑ | 9,2      | 66,8%   | ↑ |
| Sömmerda               | 12,8              | -29,0% | ↓ | 90,9                   | 88,2%  | ↑ | 687,9                        | -27,6% | ↓ | 14,6     | 159,8%  | ↑ |
| Sonneberg              | 10,0              | 47,4%  | ↑ | 43,1                   | -2,4%  | → | 362,5                        | 63,1%  | ↑ | 2,2      | 102,0%  | ↑ |
| Suhl                   | 6,7               | 12,8%  | ↑ | 21,3                   | 15,4%  | ↑ | 8,7                          | 8,8%   | ↑ | 3,0      | 836,5%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 25,1              | 34,2%  | ↑ | 105,4                  | -11,0% | ↓ | 873,9                        | -30,1% | ↓ | 6,1      | -18,8%  | ↓ |
| Wartburgkreis          | 45,0              | 49,2%  | ↑ | 86,1                   | 12,0%  | ↑ | 920,3                        | -32,4% | ↓ | 74,1     | 4470,9% | ↑ |
| Weimar                 | 14,4              | 26,6%  | ↑ | 19,5                   | -18,8% | ↓ | 196,8                        | 273,7% | ↑ | 1,1      | -50,2%  | ↓ |
| Weimarer Land          | 24,2              | -23,4% | ↓ | 64,5                   | -24,8% | ↓ | 477,5                        | -38,6% | ↓ | 4,7      | -43,0%  | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 511,8             | 13,0%  | ↑ | 2.058,6                | 3,0%   | → | 13.962,7                     | -23,7% | ↓ | 275,5    | 29,1%   | ↑ |

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



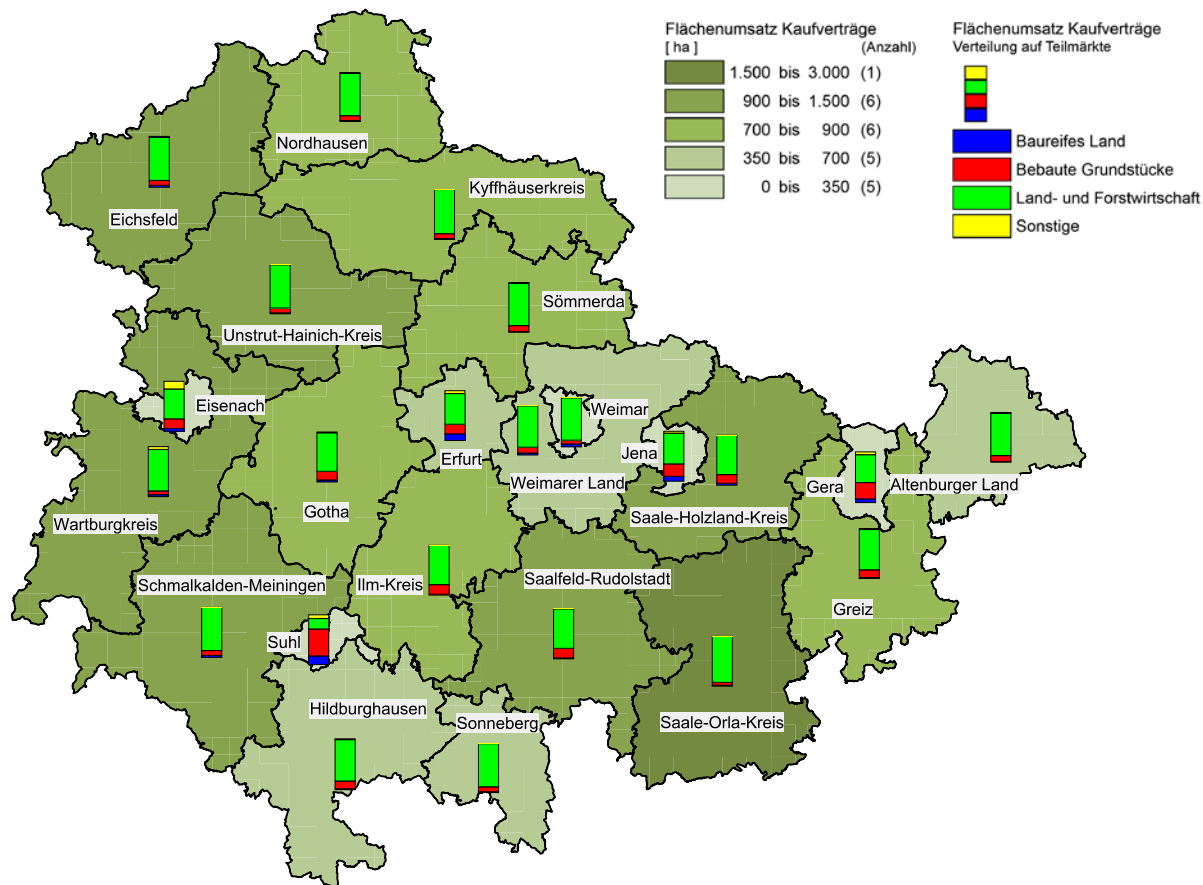


Abbildung 3-5: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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.

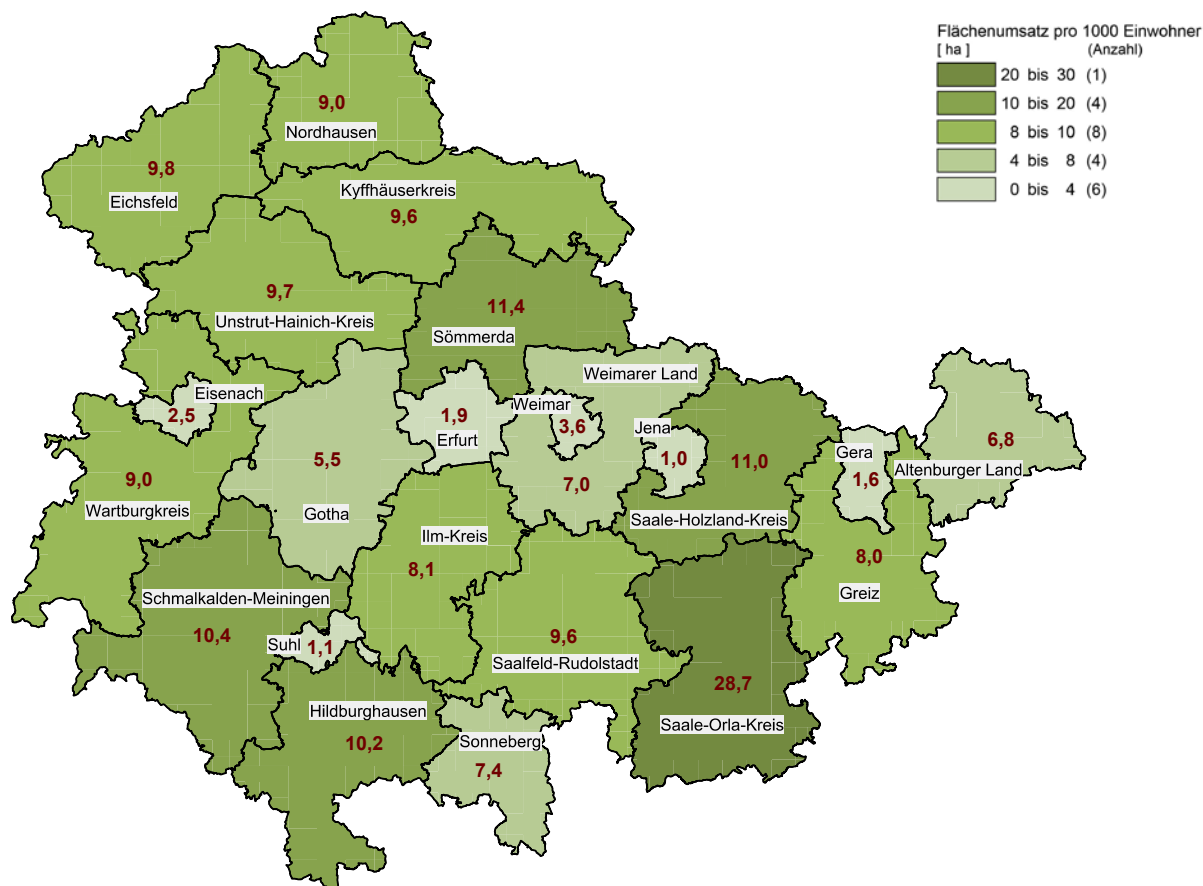


Abbildung 3-6: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen



### 3.3 Zwangsversteigerungen

| Grundstücksart              | Gesamtanzahl Zwangsversteigerungen |              |   |
|-----------------------------|------------------------------------|--------------|---|
| Baureifes Land              | 27                                 | 42,1%        | ↑ |
| Bebaute Grundstücke         | 406                                | 6,3%         | ↑ |
| Wohnungs- und Teileigentum  | 149                                | -19,5%       | ↓ |
| Land- und Forstwirtschaft   | 78                                 | 14,7%        | ↑ |
| Sonstige                    | 6                                  | -53,8%       | ↓ |
| <b>Gesamt-<br/>ergebnis</b> | <b>666</b>                         | <b>-0,1%</b> | → |

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 2015 dargestellt.

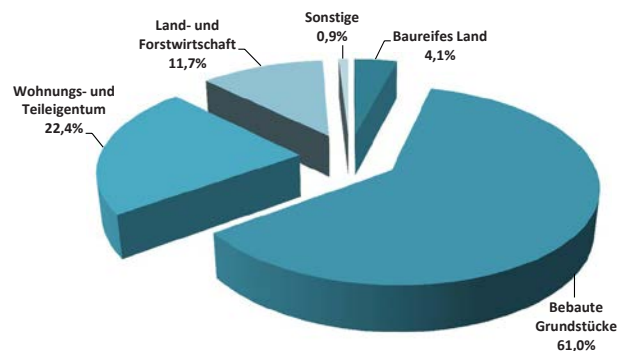


Diagramm 3-7: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

| Landkreis                   | Anzahl     | Entwicklung zum Vorjahr |
|-----------------------------|------------|-------------------------|
| Altenburger Land            | 34         | 78,9% ↑                 |
| Eichsfeld                   | 24         | 50,0% ↑                 |
| Eisenach                    | 17         | -54,1% ↓                |
| Erfurt                      | 43         | 0,0% →                  |
| Gera                        | 39         | -45,8% ↓                |
| Gotha                       | 41         | 41,4% ↑                 |
| Greiz                       | 37         | 42,3% ↑                 |
| Hildburghausen              | 24         | -25,0% ↓                |
| Ilm-Kreis                   | 17         | -29,2% ↓                |
| Jena                        | 8          | 100,0% ↑                |
| Kyffhäuserkreis             | 39         | 5,4% ↑                  |
| Nordhausen                  | 38         | 11,8% ↑                 |
| Saale-Holzland-Kreis        | 16         | -36,0% ↓                |
| Saale-Orla-Kreis            | 35         | 25,0% ↑                 |
| Saalfeld-Rudolstadt         | 32         | -27,3% ↓                |
| Schmalkalden-Meiningen      | 53         | 47,2% ↑                 |
| Sömmerda                    | 26         | 44,4% ↑                 |
| Sonneberg                   | 18         | -37,9% ↓                |
| Suhl                        | 6          | -62,5% ↓                |
| Unstrut-Hainich-Kreis       | 36         | 0,0% →                  |
| Wartburgkreis               | 50         | 22,0% ↑                 |
| Weimar                      | 13         | 225,0% ↑                |
| Weimarer Land               | 20         | 17,6% ↑                 |
| <b>Gesamt-<br/>ergebnis</b> | <b>666</b> | <b>-0,1%</b> →          |

Tabelle 3-15: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Kreisen

Im Vergleich zu dem Jahr 2014 ist in Thüringen die Anzahl der Zwangsversteigerungen mit 666 Verfahren nahezu gleich geblieben. Den größten Marktanteil nehmen hierbei mit 406 Fällen (61,0 Prozent) die bebauten Grundstücke ein.

Die 149 Zwangsversteigerungen in den Fällen des Wohnungs- und Teileigentums entsprechen einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2014 von rund 20 Prozent.

In Tabelle 3-15 wird die Zahl der Zwangsversteigerungen je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Entgegen der landesweit gleichbleibenden Tendenz an Zwangsversteigerungen, sind für die kreisfreien Städte Weimar und Jena die größten Zuwächse von 225 bzw. 100 Prozent zu verzeichnen.

Mit 6, 8 bzw. 13 Fällen haben dennoch die kreisfreien Städte Suhl, 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   |
|------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|
| 2006 | 1.440  | 0,0%   | → | 106,8                    | 0,0%   | → | 521,1                 | 0,0%   | → |
| 2007 | 1.386  | -3,8%  | → | 124,0                    | 16,1%  | ↑ | 431,2                 | -17,3% | ↓ |
| 2008 | 1.342  | -3,2%  | → | 79,8                     | -35,6% | ↓ | 400,0                 | -7,2%  | ↓ |
| 2009 | 1.227  | -8,6%  | ↓ | 97,9                     | 22,7%  | ↑ | 400,8                 | 0,2%   | → |
| 2010 | 1.317  | 7,3%   | ↑ | 88,6                     | -9,5%  | ↓ | 390,0                 | -2,7%  | → |
| 2011 | 1.083  | -17,8% | ↓ | 70,7                     | -20,2% | ↓ | 327,4                 | -16,0% | ↓ |
| 2012 | 922    | -14,9% | ↓ | 58,0                     | -18,0% | ↓ | 214,9                 | -34,4% | ↓ |
| 2013 | 728    | -21,0% | ↓ | 49,6                     | -14,5% | ↓ | 189,7                 | -11,7% | ↓ |
| 2014 | 667    | -8,4%  | ↓ | 36,7                     | -26,0% | ↓ | 233,9                 | 23,3%  | ↑ |
| 2015 | 666    | -0,1%  | → | 43,6                     | 18,8%  | ↑ | 186,5                 | -20,3% | ↓ |

Tabelle 3-16: Umsatzübersicht der Zwangsversteigerungen für die Jahre 2006 - 2015

Nach einem geringen Rückgang um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen in 2015 auf den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre zurückgegangen. Dies spiegeln auch die entsprechenden Zahlen des Flächenumsatzes wider. Der Geldumsatz hingegen stieg gegenüber dem Vorjahr um 18,8 Prozent auf 43,6 Millionen Euro.



## 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 2011 bis 2015 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

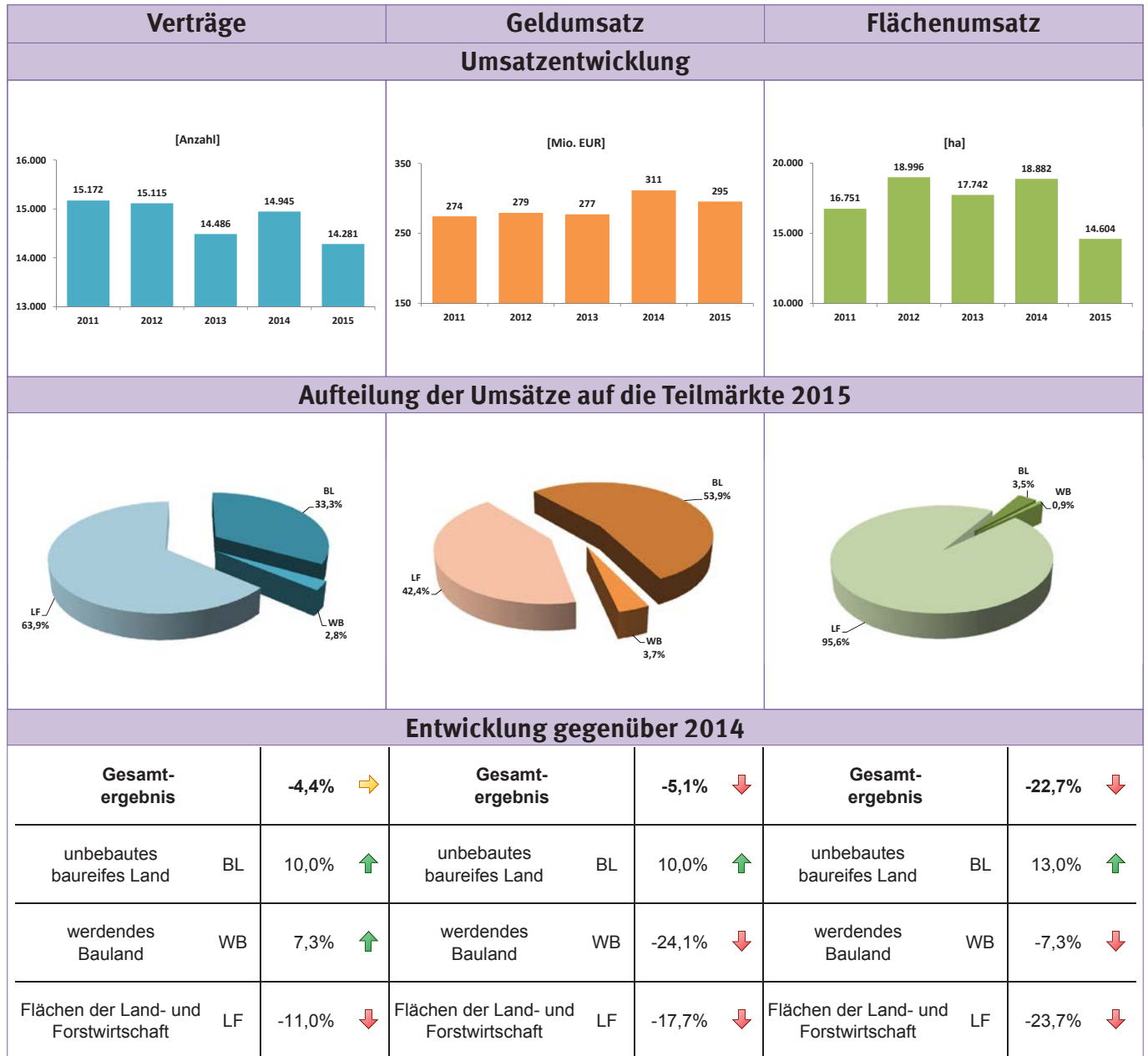


Tabelle 4-1: Umsatzübersicht für unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2014 um 4,4 Prozent gesunken. Bei dem mit einem Anteil von 63,9 Prozent an allen Verträgen größten Teilmarkt, den Flächen der Land- und Forstwirtschaft, ist dabei ein Rückgang um 11 Prozent zu verzeichnen.

Auch wegen des leichten Rückgangs bei der Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr liegt der Geldumsatz mit einem Volumen von 295 Millionen EUR hinter dem Niveau des Jahres 2014. Mit 10 Prozent Steigerung gegenüber dem Vorjahr wurde bei dem unbebauten baureifen Land ein deutliches Umsatzplus erzielt.

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 22,7 Prozent zurückgegangen und liegt mit 14.604 ha deutlich hinter den Umsätzen der Jahre 2011 bis 2014.

Beim Geldumsatz stellen das baureife Land (53,9 Prozent) und die Flächen der Land- und Forstwirtschaft (42,4 Prozent) die höchsten Anteile. Werdendes Bauland macht damit lediglich 3,7 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.

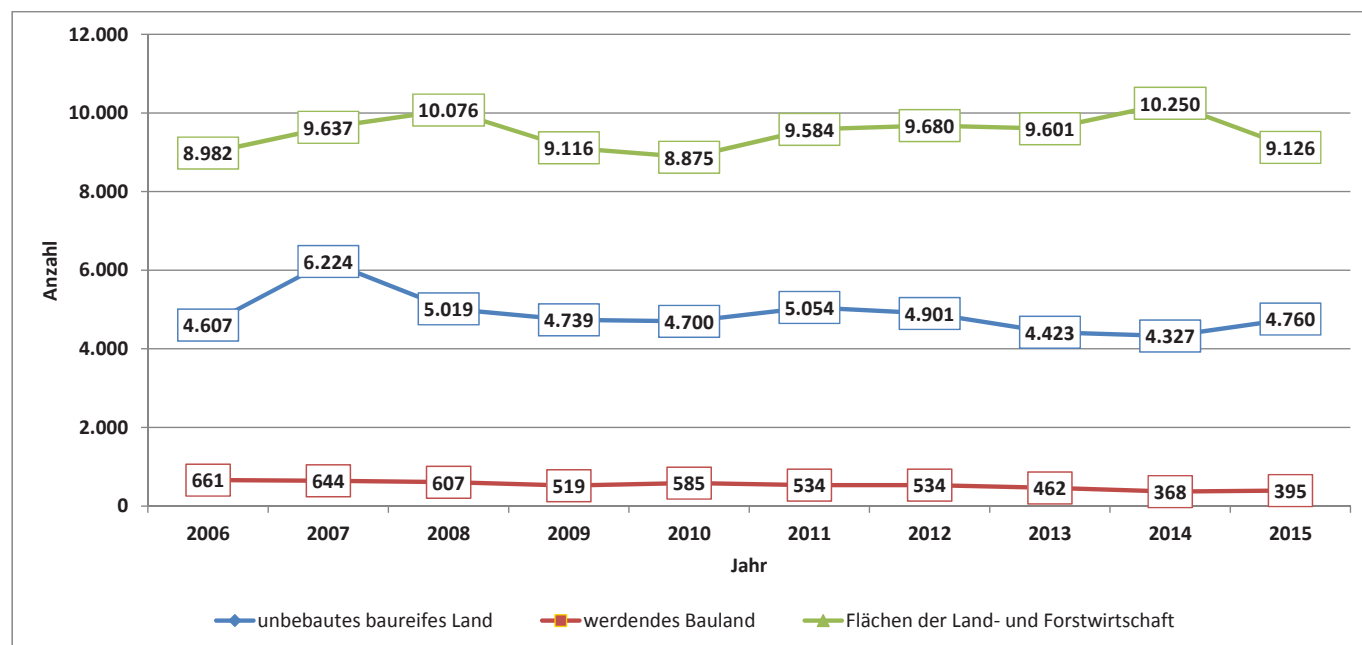


Diagramm 4-1: Anzahl unbebauter Grundstücke für die Jahre 2006 - 2015

### 4.1.3 Anzahl

Folgende Tabelle weist die Anzahl der Kaufverträge nach Grundstücksarten und Kreisen für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus.

| Landkreis              | unbebautes<br>baureifes Land |        |   | werdendes<br>Bauland |        |   | Flächen der Land- und<br>Forstwirtschaft |        |   | Gesamt-<br>ergebnis |        |   |
|------------------------|------------------------------|--------|---|----------------------|--------|---|------------------------------------------|--------|---|---------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 89                           | 4,7%   | → | 88                   | -17,0% | ↓ | 304                                      | 52,8%  | ↑ | 481                 | 23,3%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 414                          | 8,7%   | ↑ | 42                   | 20,0%  | ↑ | 787                                      | 3,0%   | → | 1.243               | 5,3%   | ↑ |
| Eisenach               | 79                           | 8,2%   | ↑ | 3                    | k. A.  |   | 44                                       | -27,9% | ↓ | 126                 | -6,0%  | ↓ |
| Erfurt                 | 345                          | 20,6%  | ↑ | 2                    | -71,4% | ↓ | 157                                      | -17,4% | ↓ | 504                 | 4,3%   | → |
| Gera                   | 97                           | -8,5%  | ↓ | 35                   | 94,4%  | ↑ | 95                                       | 20,3%  | ↑ | 227                 | 11,8%  | ↑ |
| Gotha                  | 289                          | -4,9%  | → | 10                   | -33,3% | ↓ | 541                                      | 9,5%   | ↑ | 840                 | 3,3%   | → |
| Greiz                  | 156                          | 9,9%   | ↑ | 54                   | -33,3% | ↓ | 352                                      | -18,7% | ↓ | 562                 | -14,3% | ↓ |
| Hildburghausen         | 203                          | 29,3%  | ↑ | 23                   | 53,3%  | ↑ | 539                                      | -31,7% | ↓ | 765                 | -20,4% | ↓ |
| Ilm-Kreis              | 250                          | 0,8%   | → | 13                   | 44,4%  | ↑ | 556                                      | -14,2% | ↓ | 819                 | -9,5%  | ↓ |
| Jena                   | 119                          | -15,0% | ↓ | 13                   | 18,2%  | ↑ | 95                                       | 25,0%  | ↑ | 227                 | 0,0%   | → |
| Kyffhäuserkreis        | 142                          | 44,9%  | ↑ | 2                    | -33,3% | ↓ | 411                                      | -17,5% | ↓ | 555                 | -7,3%  | ↓ |
| Nordhausen             | 149                          | 9,6%   | ↑ | 8                    | 100,0% | ↑ | 497                                      | 2,9%   | → | 654                 | 5,0%   | → |
| Saale-Holzland-Kreis   | 274                          | 26,9%  | ↑ | 13                   | 44,4%  | ↑ | 425                                      | -19,5% | ↓ | 712                 | -5,4%  | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 207                          | 9,5%   | ↑ | 4                    | 100,0% | ↑ | 616                                      | -13,7% | ↓ | 827                 | -8,6%  | ↓ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 323                          | 13,7%  | ↑ | 18                   | 500,0% | ↑ | 568                                      | -21,0% | ↓ | 909                 | -9,6%  | ↓ |
| Schmalkalden-Meiningen | 351                          | 23,6%  | ↑ | 16                   | -5,9%  | ↓ | 795                                      | -12,9% | ↓ | 1.162               | -4,3%  | → |
| Sömmerda               | 129                          | -20,4% | ↓ | 4                    | 0,0%   | → | 422                                      | -13,2% | ↓ | 555                 | -14,9% | ↓ |
| Sonneberg              | 122                          | -3,9%  | → | 5                    | 150,0% | ↑ | 225                                      | 9,8%   | ↑ | 352                 | 5,4%   | ↑ |
| Suhl                   | 72                           | 22,0%  | ↑ | 8                    | 166,7% | ↑ | 39                                       | -15,2% | ↓ | 119                 | 10,2%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 280                          | 36,6%  | ↑ | 10                   | -9,1%  | ↓ | 644                                      | -10,6% | ↓ | 934                 | -0,2%  | → |
| Wartburgkreis          | 312                          | -3,4%  | → | 19                   | 111,1% | ↑ | 666                                      | -2,9%  | → | 997                 | -2,1%  | → |
| Weimar                 | 94                           | 9,3%   | ↑ | 0                    | k. A.  |   | 92                                       | 35,3%  | ↑ | 186                 | 19,2%  | ↑ |
| Weimarer Land          | 264                          | 11,9%  | ↑ | 5                    | 150,0% | ↑ | 256                                      | -43,2% | ↓ | 525                 | -23,8% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 4.760                        | 10,0%  | ↑ | 395                  | 7,3%   | ↑ | 9.126                                    | -11,0% | ↓ | 14.281              | -4,4%  | → |

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

Bei einem landesweiten Rückgang der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke von 4,4 Prozent erzielten der Landkreis Altenburger Land mit rund 23 Prozent und die kreisfreie Stadt Weimar mit rund 19 Prozent die höchsten Zuwächse.

Wie dem Diagramm 4-2 zu entnehmen ist, wurden im Durchschnitt pro Kreis 621 Kaufverträge geschlossen. Die meisten Eigentumswechsel gab es in den Landkreisen Eichsfeld (1.243), Schmalkalden-Meiningen (1.162) und im Wartburgkreis (997).

Weniger als 200 Kaufverträge waren in den kreisfreien Städten Weimar (186), Eisenach (126) und Suhl (119) zu verzeichnen.



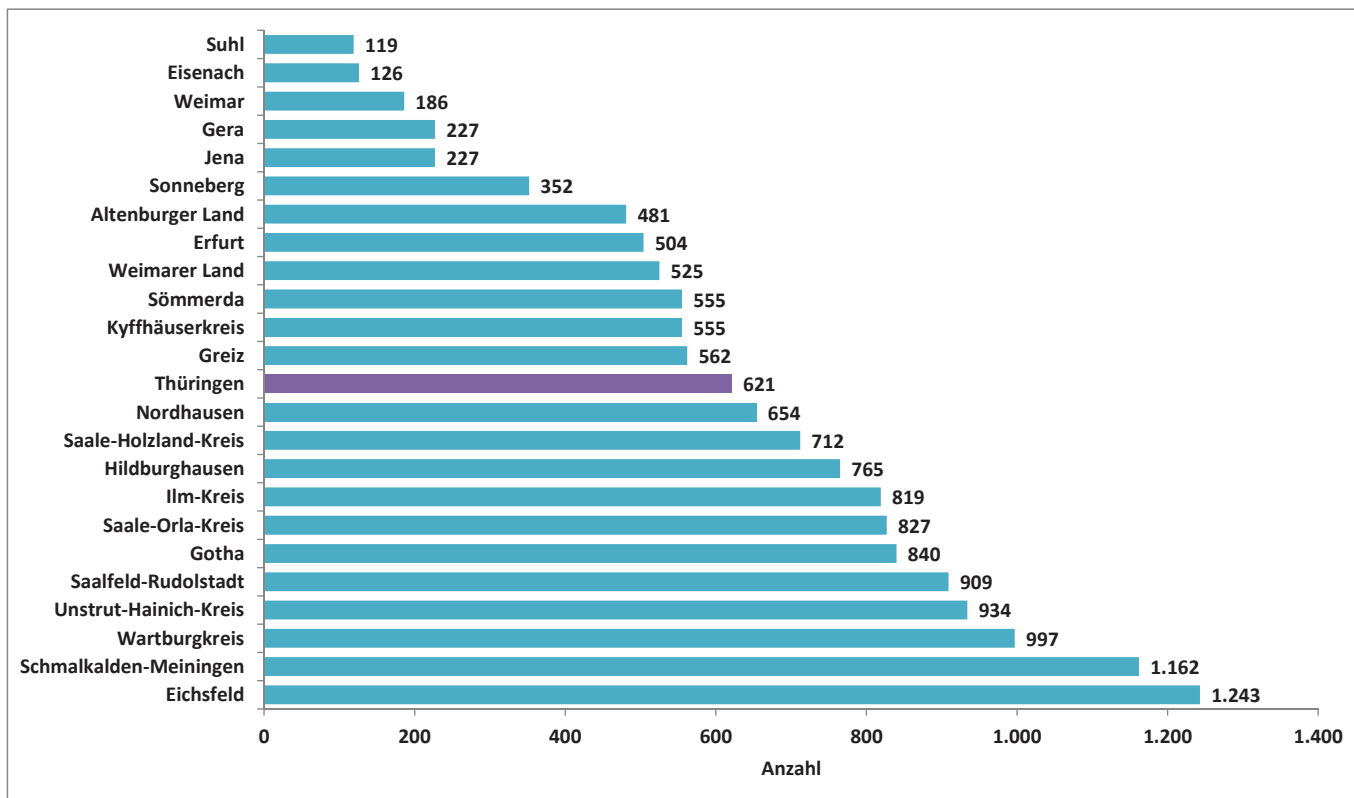


Diagramm 4-2: Anzahl unbebauter Grundstücke nach Kreisen

#### 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 2015 sowie die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Mit einem Volumen von über 295 Millionen EUR lag der Gesamtgeldumsatz etwas niedriger als das Vorjahresniveau. Die geringeren Umsätze bei den Flächen des werdenden Baulandes und der land- und forstwirtschaftlichen Flächen konnten durch die Steigerung des unbebauten baureifen Landes nicht komplett kompensiert werden.

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen (vgl. Diagramm 4-3) ist die Landeshauptstadt Erfurt. Aber auch die kreisfreie Stadt Jena liegt mit einem Umsatz von 20,8 Millionen EUR nur knapp unter dem Doppelten des landesweiten Durchschnitts.

| Landkreis              | unbebautes<br>baureifes Land |        |   | werdendes<br>Bauland |         |   | Flächen der Land- und<br>Forstwirtschaft |        |   | Gesamt-<br>ergebnis |        |   |
|------------------------|------------------------------|--------|---|----------------------|---------|---|------------------------------------------|--------|---|---------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 2,6                          | 21,3%  | ↑ | 0,58                 | 27,6%   | ↑ | 10,6                                     | -7,8%  | ↓ | 13,7                | -2,2%  | → |
| Eichsfeld              | 9,4                          | 28,6%  | ↑ | 1,43                 | 29,0%   | ↑ | 8,9                                      | 10,9%  | ↑ | 19,7                | 20,0%  | ↑ |
| Eisenach               | 2,6                          | 3,7%   | → | 0,09                 | k. A.   |   | 0,7                                      | -20,7% | ↓ | 3,4                 | 0,0%   | → |
| Erfurt                 | 38,8                         | 19,4%  | ↑ | k. A.                | k. A.   |   | 4,1                                      | 23,1%  | ↑ | k. A.               | k. A.  |   |
| Gera                   | 4,7                          | -35,7% | ↓ | 0,45                 | -15,7%  | ↓ | 0,6                                      | -46,9% | ↓ | 5,8                 | -36,0% | ↓ |
| Gotha                  | 6,4                          | -22,3% | ↓ | 0,35                 | -8,4%   | ↓ | 5,3                                      | -50,3% | ↓ | 12,0                | -37,5% | ↓ |
| Greiz                  | 3,1                          | 44,6%  | ↑ | 0,75                 | 12,6%   | ↑ | 5,6                                      | -38,4% | ↓ | 9,5                 | -20,5% | ↓ |
| Hildburghausen         | 1,8                          | -3,7%  | → | 0,30                 | 126,0%  | ↑ | 3,0                                      | -51,4% | ↓ | 5,1                 | -37,5% | ↓ |
| Ilm-Kreis              | 7,8                          | -9,9%  | ↓ | 0,37                 | -17,6%  | ↓ | 2,7                                      | -36,2% | ↓ | 10,8                | -18,4% | ↓ |
| Jena                   | 17,5                         | 17,5%  | ↑ | 2,13                 | -59,7%  | ↓ | 1,1                                      | 42,2%  | ↑ | 20,8                | -1,0%  | → |
| Kyffhäuserkreis        | 2,0                          | 3,7%   | → | k. A.                | k. A.   |   | 8,7                                      | -25,2% | ↓ | k. A.               | k. A.  |   |
| Nordhausen             | 3,0                          | -15,5% | ↓ | 0,20                 | 393,4%  | ↑ | 10,1                                     | -21,0% | ↓ | 13,3                | -18,8% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 8,9                          | 15,8%  | ↑ | 0,57                 | 186,6%  | ↑ | 6,8                                      | -30,8% | ↓ | 16,3                | -8,2%  | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 4,3                          | 78,6%  | ↑ | 0,25                 | 739,4%  | ↑ | 10,7                                     | -21,7% | ↓ | 15,3                | -5,3%  | ↓ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 6,5                          | 32,4%  | ↑ | 0,84                 | 163,2%  | ↑ | 4,2                                      | 11,2%  | ↑ | 11,6                | 28,2%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 5,7                          | 29,2%  | ↑ | 0,25                 | 38,3%   | ↑ | 6,3                                      | 38,1%  | ↑ | 12,2                | 33,8%  | ↑ |
| Sömmerda               | 2,6                          | -12,6% | ↓ | 0,24                 | -68,7%  | ↓ | 10,4                                     | 8,0%   | ↑ | 13,2                | -1,0%  | → |
| Sonneberg              | 1,5                          | 44,3%  | ↑ | 0,06                 | 106,4%  | ↑ | 1,4                                      | 19,0%  | ↑ | 3,0                 | 31,7%  | ↑ |
| Suhl                   | 1,3                          | -3,9%  | → | 0,40                 | 808,1%  | ↑ | 0,2                                      | -17,8% | ↓ | 1,9                 | 17,1%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 4,9                          | 41,8%  | ↑ | 0,43                 | -15,8%  | ↓ | 11,2                                     | -11,5% | ↓ | 16,5                | -0,6%  | → |
| Wartburgkreis          | 7,3                          | 2,3%   | → | 0,59                 | 1056,7% | ↑ | 4,9                                      | -31,1% | ↓ | 12,7                | -10,6% | ↓ |
| Weimar                 | 9,3                          | -6,5%  | ↓ | 0,00                 | k. A.   |   | 2,3                                      | 136,1% | ↑ | 11,5                | 5,7%   | ↑ |
| Weimarer Land          | 7,3                          | 13,9%  | ↑ | 0,20                 | 347,9%  | ↑ | 5,5                                      | -34,2% | ↓ | 13,1                | -12,2% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 159,2                        | 10,0%  | ↑ | 11,06                | -24,1%  | ↓ | 125,2                                    | -17,7% | ↓ | 295,5               | -5,1%  | ↓ |

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

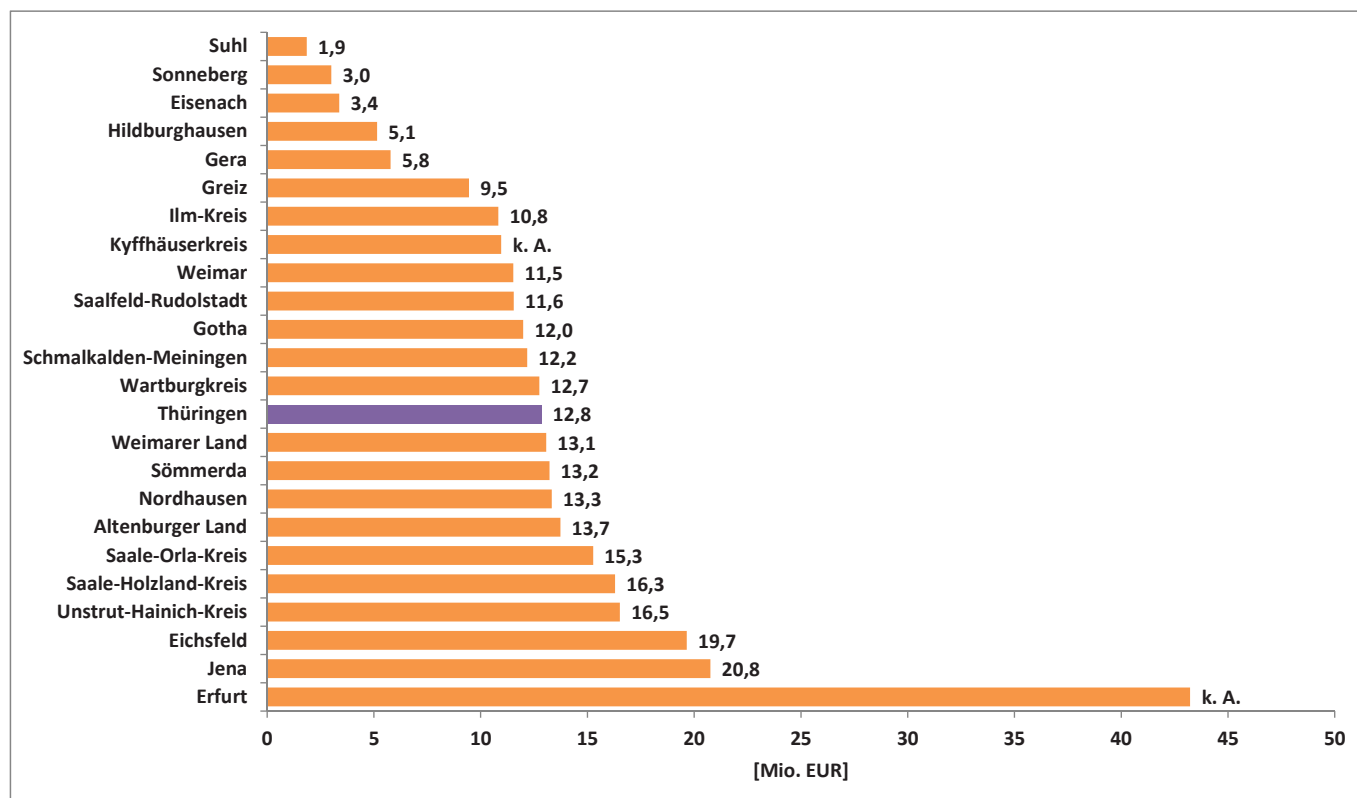


Diagramm 4-3: Geldumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen

#### 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 2015 sowie die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Das Gesamtergebnis von rund 14.603 ha für ganz Thüringen entspricht einer Reduzierung gegenüber dem Jahr 2014 von 22,7 Prozent.

Baureifes Land mit 511,8 ha und werdendes Bauland mit 129,0 ha machen 3,5 Prozent bzw. 0,9 Prozent des Flächenumsatzes aus. Der Hauptanteil mit 95,6 Prozent bzw. 13.962,7 ha entfällt auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

| Landkreis              | unbebautes<br>baureifes Land |        |   | werdendes<br>Bauland |         |   | Flächen der Land- und<br>Forstwirtschaft |        |   | Gesamt-<br>ergebnis |        |   |
|------------------------|------------------------------|--------|---|----------------------|---------|---|------------------------------------------|--------|---|---------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 13,2                         | -29,6% | ↓ | 11,6                 | -72,5%  | ↓ | 523,3                                    | -18,9% | ↓ | 548,1               | -22,4% | ↓ |
| Eichsfeld              | 33,5                         | 36,4%  | ↑ | 20,8                 | 36,0%   | ↑ | 849,6                                    | -36,4% | ↓ | 903,9               | -34,3% | ↓ |
| Eisenach               | 5,4                          | -21,4% | ↓ | 0,9                  | 0,0%    | → | 62,5                                     | -57,8% | ↓ | 68,7                | -55,7% | ↓ |
| Erfurt                 | 54,1                         | 62,6%  | ↑ | 2,0                  | -73,0%  | ↓ | 236,9                                    | 8,8%   | ↑ | 293,0               | 13,4%  | ↑ |
| Gera                   | 10,6                         | -43,4% | ↓ | 6,1                  | 88,9%   | ↑ | 83,2                                     | -40,5% | ↓ | 99,9                | -38,3% | ↓ |
| Gotha                  | 25,2                         | -26,8% | ↓ | 7,2                  | -28,9%  | ↓ | 579,0                                    | -33,7% | ↓ | 611,4               | -33,4% | ↓ |
| Greiz                  | 17,1                         | 23,4%  | ↑ | 8,3                  | -53,2%  | ↓ | 657,9                                    | -47,5% | ↓ | 683,3               | -46,8% | ↓ |
| Hildburghausen         | 10,7                         | -9,8%  | ↓ | 7,7                  | 400,6%  | ↑ | 544,3                                    | -37,1% | ↓ | 562,7               | -36,0% | ↓ |
| Ilm-Kreis              | 19,2                         | -37,0% | ↓ | 3,6                  | -31,3%  | ↓ | 702,4                                    | 8,4%   | ↑ | 725,2               | 6,1%   | ↑ |
| Jena                   | 10,7                         | -12,1% | ↓ | 3,2                  | -42,2%  | ↓ | 64,4                                     | -29,4% | ↓ | 78,2                | -28,1% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 20,0                         | 77,5%  | ↑ | 1,6                  | -71,1%  | ↓ | 650,0                                    | -24,0% | ↓ | 671,6               | -23,0% | ↓ |
| Nordhausen             | 20,1                         | -19,8% | ↓ | 2,9                  | 119,8%  | ↑ | 641,2                                    | -16,9% | ↓ | 664,2               | -16,8% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 36,2                         | 78,5%  | ↑ | 8,4                  | 214,6%  | ↑ | 723,5                                    | -35,9% | ↓ | 768,1               | -33,3% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 27,5                         | 60,3%  | ↑ | 2,7                  | 1632,6% | ↑ | 2.181,4                                  | -23,6% | ↓ | 2.211,6             | -23,0% | ↓ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 28,0                         | 21,5%  | ↑ | 7,5                  | 198,3%  | ↑ | 816,5                                    | -1,4%  | → | 852,1               | -0,2%  | → |
| Schmalkalden-Meiningen | 42,1                         | 46,5%  | ↑ | 7,6                  | 51,0%   | ↑ | 1.119,2                                  | 10,4%  | ↑ | 1.168,9             | 11,6%  | ↑ |
| Sömmerda               | 12,8                         | -29,0% | ↓ | 1,4                  | -73,3%  | ↓ | 687,9                                    | -27,6% | ↓ | 702,1               | -27,8% | ↓ |
| Sonneberg              | 10,0                         | 47,4%  | ↑ | 1,9                  | 466,5%  | ↑ | 362,5                                    | 63,1%  | ↑ | 374,3               | 63,3%  | ↑ |
| Suhl                   | 6,7                          | 12,8%  | ↑ | 3,0                  | 1164,4% | ↑ | 8,7                                      | 8,8%   | ↑ | 18,3                | 29,9%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 25,1                         | 34,2%  | ↑ | 5,2                  | -2,9%   | → | 873,9                                    | -30,1% | ↓ | 904,2               | -29,0% | ↓ |
| Wartburgkreis          | 45,0                         | 49,2%  | ↑ | 11,7                 | 639,3%  | ↑ | 920,3                                    | -32,4% | ↓ | 977,1               | -29,9% | ↓ |
| Weimar                 | 14,4                         | 26,6%  | ↑ | 0,0                  | k. A.   |   | 196,8                                    | 273,7% | ↑ | 211,2               | 228,4% | ↑ |
| Weimarer Land          | 24,2                         | -23,4% | ↓ | 3,7                  | 1195,9% | ↑ | 477,5                                    | -38,6% | ↓ | 505,4               | -37,6% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 511,8                        | 13,0%  | ↑ | 129,0                | -7,3%   | ↓ | 13.962,7                                 | -23,7% | ↓ | 14.603,6            | -22,7% | ↓ |

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

Der durchschnittliche Flächenumsatz pro Kreis (vgl. Diagramm 4-4) liegt bei 634,9 ha. Mit 2.211,6 ha, darunter ein Anteil von 98,6 Prozent an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, erreicht der Saale-Orla-Kreis den größten Umsatz.

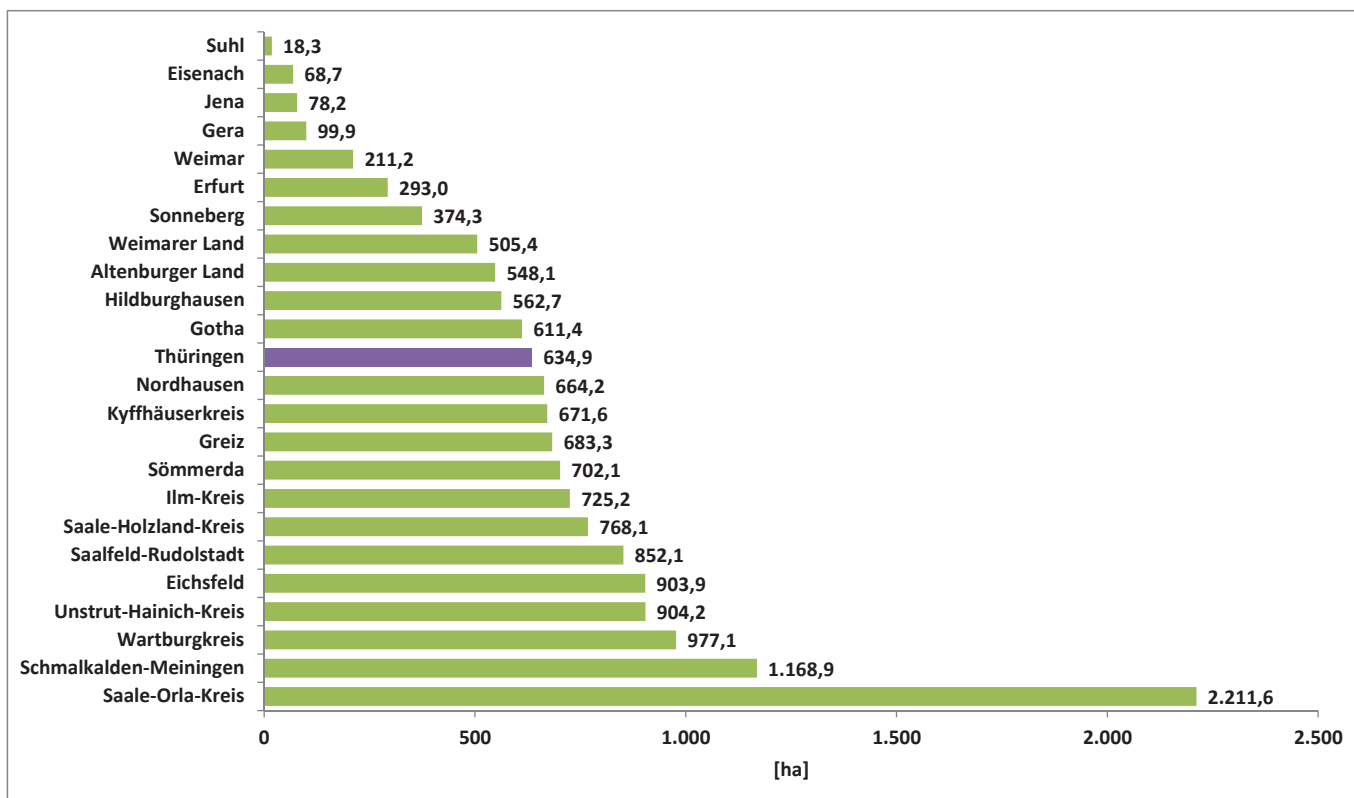


Diagramm 4-4: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Kreisen

## 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 2011 bis 2015 entnommen werden. Zu den Bauflächen zählen das baureife Land sowie das werdende Bauland (Rohbauland und Bauerwartungsland).

Ergänzend werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

| Verträge                                       |    | Geldumsatz        |                           | Flächenumsatz |          |
|------------------------------------------------|----|-------------------|---------------------------|---------------|----------|
| Umsatzentwicklung                              |    |                   |                           |               |          |
| <p>[Anzahl]</p>                                |    | <p>[Mio. EUR]</p> |                           | <p>[ha]</p>   |          |
| Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2015 |    |                   |                           |               |          |
|                                                |    |                   |                           |               |          |
| Entwicklung gegenüber 2014                     |    |                   |                           |               |          |
| Gesamt-<br>ergebnis                            |    | 9,8% ↑            | Gesamt-<br>ergebnis       |               | 6,9% ↑   |
| Wohnbau-<br>flächen                            | WF | 12,9% ↑           | Wohnbau-<br>flächen       | WF            | 6,3% ↑   |
| Gewerbliche<br>Bauflächen                      | GF | 10,0% ↑           | Gewerbliche<br>Bauflächen | GF            | 2,7% →   |
| Sonstige<br>Bauflächen                         | SF | -12,3% ↓          | Sonstige<br>Bauflächen    | SF            | 26,0% ↑  |
| Gesamt-<br>ergebnis                            |    | 8,2% ↑            | Gesamt-<br>ergebnis       |               | 8,2% ↑   |
| Wohnbau-<br>flächen                            | WF | 15,2% ↑           | Wohnbau-<br>flächen       | WF            | 15,2% ↑  |
| Gewerbliche<br>Bauflächen                      | GF | 11,7% ↑           | Gewerbliche<br>Bauflächen | GF            | 11,7% ↑  |
| Sonstige<br>Bauflächen                         | SF | -14,6% ↓          | Sonstige<br>Bauflächen    | SF            | -14,6% ↓ |

Tabelle 4-5: Umsatzübersicht für Bauflächen

Mit 5.155 Verträgen wurde eine höhere Quote erreicht als in den letzten zwei Jahren, liegt allerdings noch hinter den Jahrgängen 2011 und 2012. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs von 9,8 Prozent. Auch der Geldumsatz (6,9 Prozent) und der Flächenumsatz (8,2 Prozent) haben sich im Vergleich zum Jahr 2014 gesteigert. Sowohl bei den Wohnbauflächen als auch bei den gewerblichen Bauflächen ist eine Steigerung bei den Geld- und Flächenumsätzen festzustellen.

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

In Abbildung 4-1 wird die Lage der einzelnen Kauffälle für Bauflächen in Thüringen für das Jahr 2015 dargestellt.

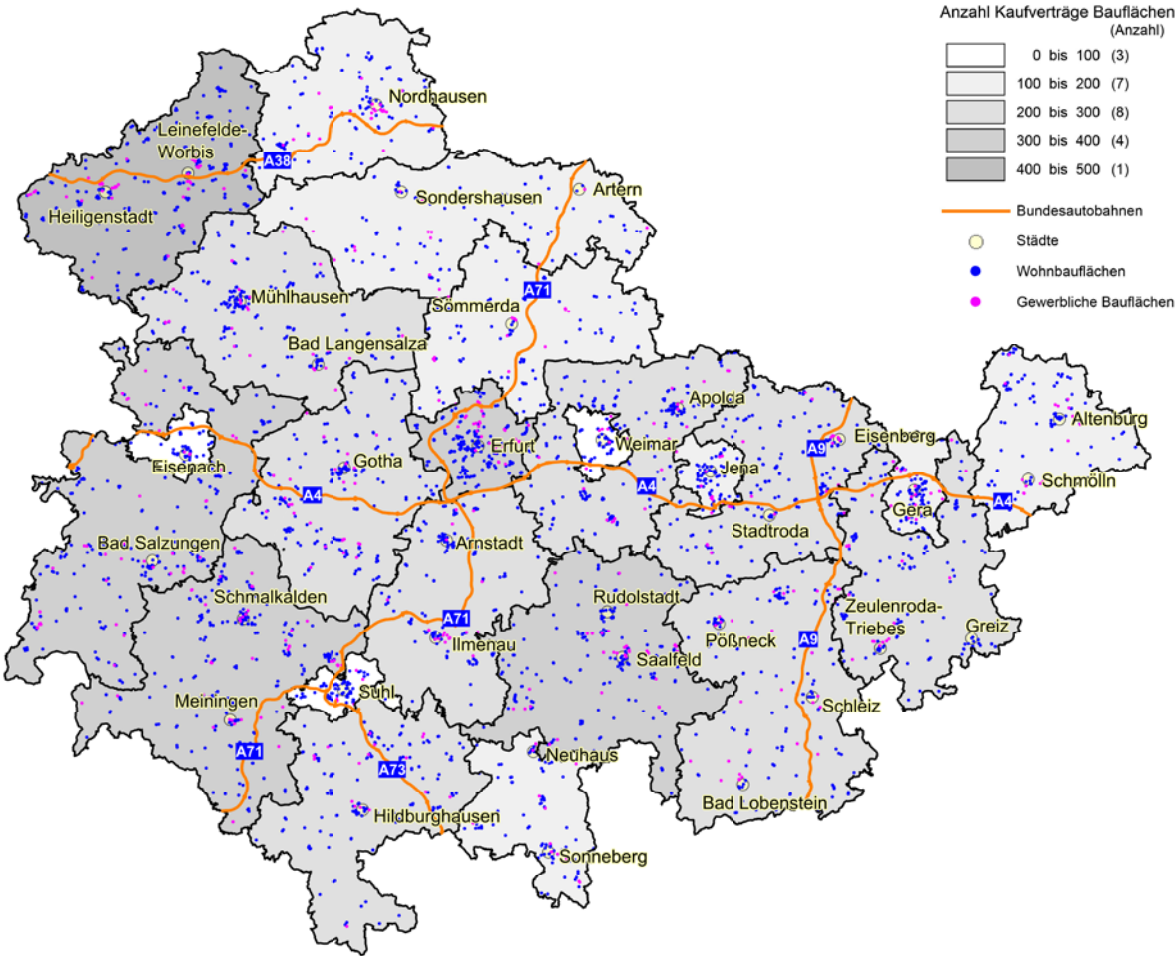


Abbildung 4-1: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle der Bauflächen

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.

Bei rund 91 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 37,0 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

| Käufer \ Verkäufer  | Verkäufer           |                     |          |                 |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------|-----------------|
|                     | Natürliche Personen | Bund/ Land/ Kommune | Sonstige | Gesamt-ergebnis |
| Natürliche Personen | 1.905               | 1.351               | 753      | 4.009           |
| Bund/Land/Kommune   | 449                 | 24                  | 76       | 549             |
| Sonstige            | 213                 | 222                 | 162      | 597             |
| Gesamt-ergebnis     | 2.567               | 1.597               | 991      | 5.155           |

Tabelle 4-6: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

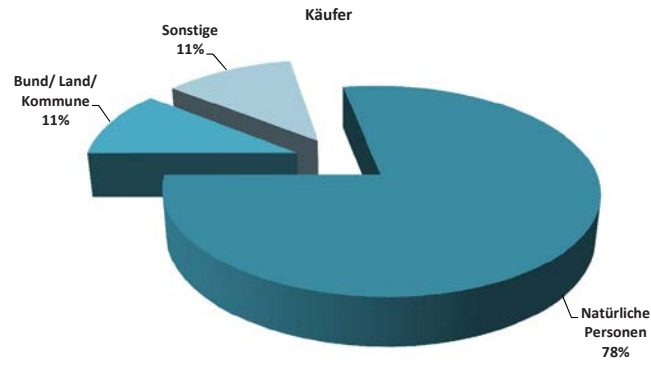


Diagramm 4-5: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

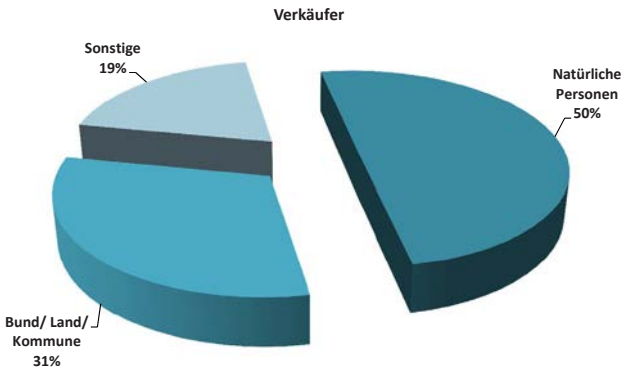


Diagramm 4-6: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit 78 bzw. 50 Prozent die größte Gruppe dar.

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

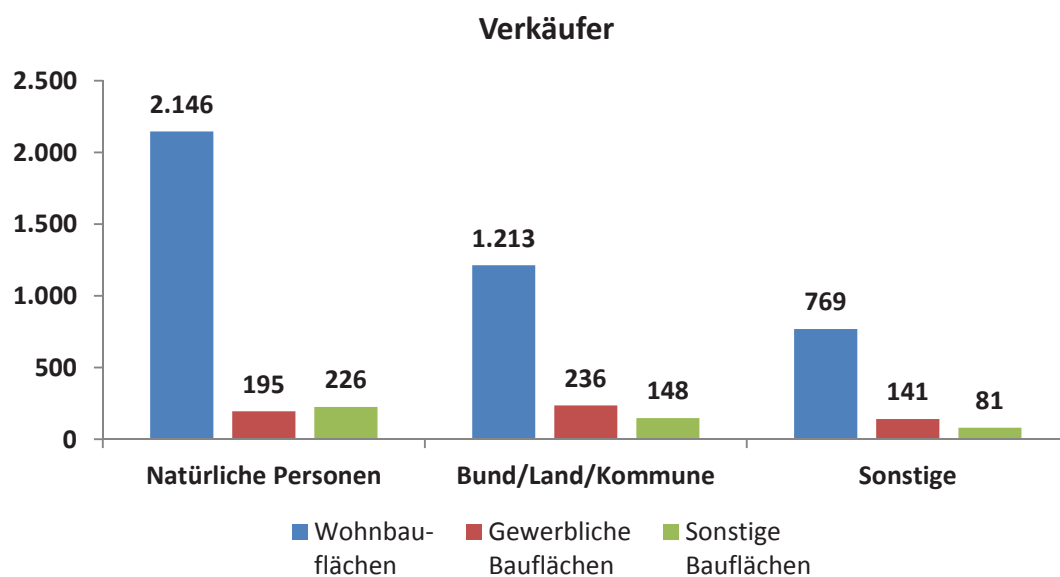


Diagramm 4-7: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

#### 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.

| Landkreis              | Anzahl |        |   | Geldumsatz [Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz [ha] |        |   | Ø Kaufpreis [EUR/m²] |        |   | Ø Fläche [m²] |
|------------------------|--------|--------|---|-----------------------|--------|---|--------------------|--------|---|----------------------|--------|---|---------------|
| Altenburger Land       | 55     | 14,6%  | ↑ | 1,2                   | 27,1%  | ↑ | 4,6                | 57,8%  | ↑ | 29                   | -16,2% | ↓ | 1.037         |
| Eichsfeld              | 265    | 29,3%  | ↑ | 7,3                   | 22,0%  | ↑ | 18,1               | 26,7%  | ↑ | 42                   | -6,2%  | ↓ | 766           |
| Eisenach               | 53     | 10,4%  | ↑ | 2,0                   | 40,8%  | ↑ | 4,1                | 13,1%  | ↑ | 64                   | 16,7%  | ↑ | 889           |
| Erfurt                 | 209    | 8,3%   | ↑ | 18,2                  | 12,3%  | ↑ | 12,5               | 16,4%  | ↑ | 176                  | 1,7%   | → | 624           |
| Gera                   | 68     | 3,0%   | → | 3,1                   | 7,3%   | ↑ | 4,5                | -1,3%  | → | 83                   | 3,1%   | → | 710           |
| Gotha                  | 181    | -17,0% | ↓ | 4,6                   | -14,2% | ↓ | 12,9               | -6,0%  | ↓ | 47                   | -3,0%  | → | 826           |
| Greiz                  | 105    | 19,3%  | ↑ | 1,8                   | 25,2%  | ↑ | 8,0                | 34,3%  | ↑ | 30                   | -1,9%  | → | 972           |
| Hildburghausen         | 100    | 2,0%   | → | 1,5                   | 5,7%   | ↑ | 6,3                | 3,1%   | → | 26                   | -3,4%  | → | 848           |
| Ilm-Kreis              | 170    | 4,9%   | → | 6,2                   | 14,7%  | ↑ | 12,0               | -14,1% | ↓ | 61                   | 16,2%  | ↑ | 757           |
| Jena                   | 78     | -19,6% | ↓ | 5,9                   | -37,3% | ↓ | 4,2                | -19,8% | ↓ | 203                  | -2,6%  | → | 621           |
| Kyffhäuserkreis        | 89     | 41,3%  | ↑ | 0,9                   | -6,3%  | ↓ | 5,4                | 63,9%  | ↑ | 26                   | -22,4% | ↓ | 904           |
| Nordhausen             | 78     | 6,8%   | ↑ | 1,6                   | 18,7%  | ↑ | 5,0                | 12,6%  | ↑ | 36                   | -9,9%  | ↓ | 953           |
| Saale-Holzland-Kreis   | 213    | 65,1%  | ↑ | 6,3                   | 138,7% | ↑ | 15,4               | 99,6%  | ↑ | 76                   | 50,4%  | ↑ | 851           |
| Saale-Orla-Kreis       | 129    | 3,2%   | → | 1,5                   | -4,3%  | → | 8,8                | -8,7%  | ↓ | 27                   | -4,6%  | → | 1.015         |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 168    | 9,1%   | ↑ | 4,4                   | 52,8%  | ↑ | 10,8               | 15,4%  | ↑ | 55                   | 43,7%  | ↑ | 768           |
| Schmalkalden-Meiningen | 229    | 37,1%  | ↑ | 3,7                   | 25,4%  | ↑ | 16,6               | 46,1%  | ↑ | 28                   | -4,0%  | → | 882           |
| Sömmerda               | 89     | -9,2%  | ↓ | 2,0                   | 25,4%  | ↑ | 7,1                | 6,2%   | ↑ | 42                   | 1,7%   | → | 1.155         |
| Sonneberg              | 61     | 45,2%  | ↑ | 0,7                   | 76,4%  | ↑ | 4,2                | 41,4%  | ↑ | 20                   | 29,8%  | ↑ | 812           |
| Suhl                   | 27     | 3,8%   | → | 1,0                   | 5,8%   | ↑ | 2,1                | 35,0%  | ↑ | 47                   | -22,6% | ↓ | 919           |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 165    | 47,3%  | ↑ | 3,3                   | 41,9%  | ↑ | 11,0               | 38,6%  | ↑ | 36                   | 6,3%   | ↑ | 864           |
| Wartburgkreis          | 198    | -2,5%  | → | 4,4                   | 28,8%  | ↑ | 21,3               | 33,2%  | ↑ | 34                   | 2,7%   | → | 1.011         |
| Weimar                 | 69     | 16,9%  | ↑ | 6,1                   | -14,2% | ↓ | 8,9                | 82,6%  | ↑ | 179                  | 11,1%  | ↑ | 660           |
| Weimarer Land          | 212    | 19,8%  | ↑ | 5,9                   | 23,2%  | ↑ | 14,2               | 0,6%   | → | 48                   | -9,2%  | ↓ | 815           |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 3.011  | 13,6%  | ↑ | 93,8                  | 12,2%  | ↑ | 217,9              | 20,4%  | ↑ | 62                   | -1,7%  | → | 829           |

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



Tabelle 4-7 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 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.

Bei einer Steigerung der Vertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 13,6 Prozent sind der Geldumsatz um 12,2 Prozent und der Flächenumsatz um 20,4 Prozent ebenfalls gestiegen.

Durchschnittliche Preise über 170 EUR/m<sup>2</sup> werden in Weimar (179 EUR/m<sup>2</sup>), Erfurt (176 EUR/m<sup>2</sup>) und Jena (203 EUR/m<sup>2</sup>) erzielt (vgl. Diagramm 4-8).

Aber auch in Gera liegt mit 83 EUR/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Quadratmeterpreis rund 34 Prozent über dem mittleren Wert für Thüringen.

Am günstigsten sind Flächen des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Sonneberg mit 20 EUR/m<sup>2</sup> zu erwerben (vgl. Abbildung 4-2).

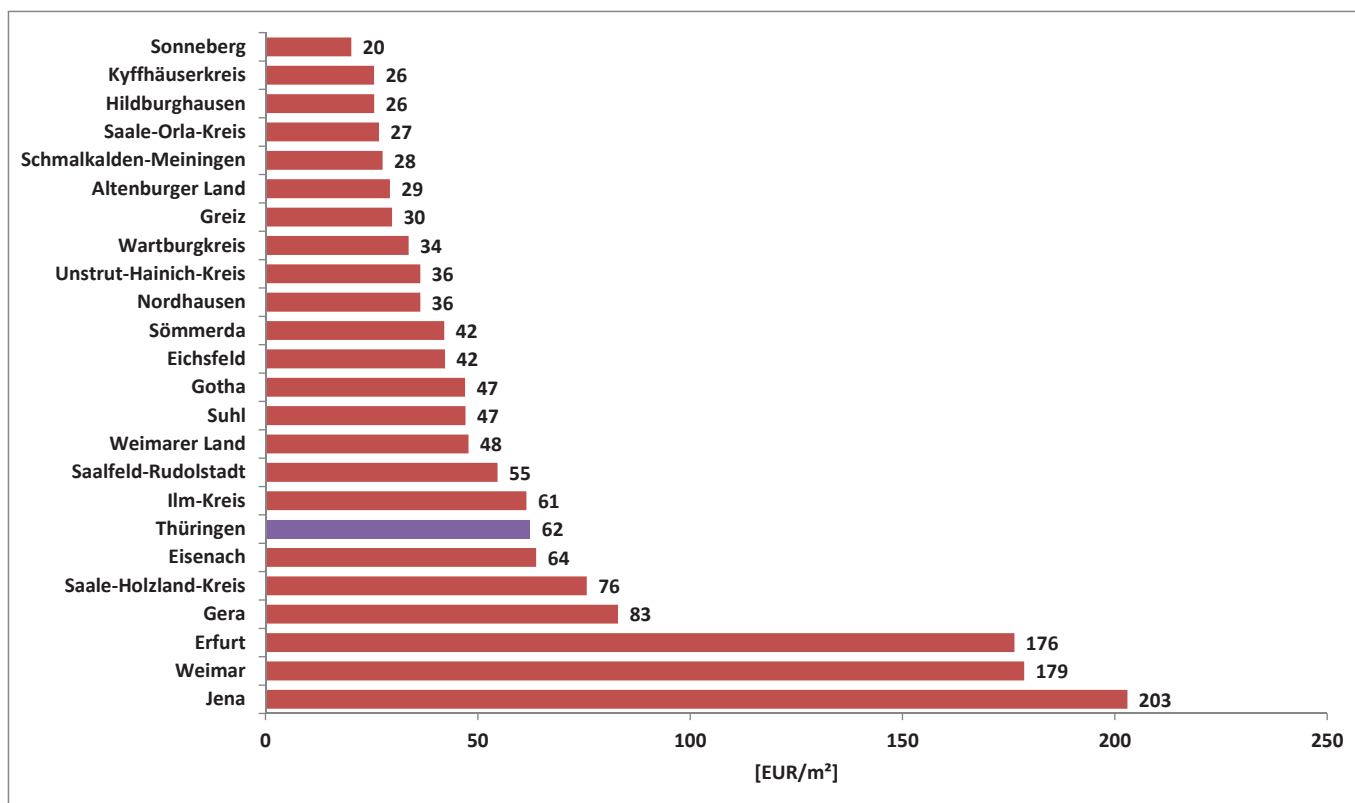


Diagramm 4-8: Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

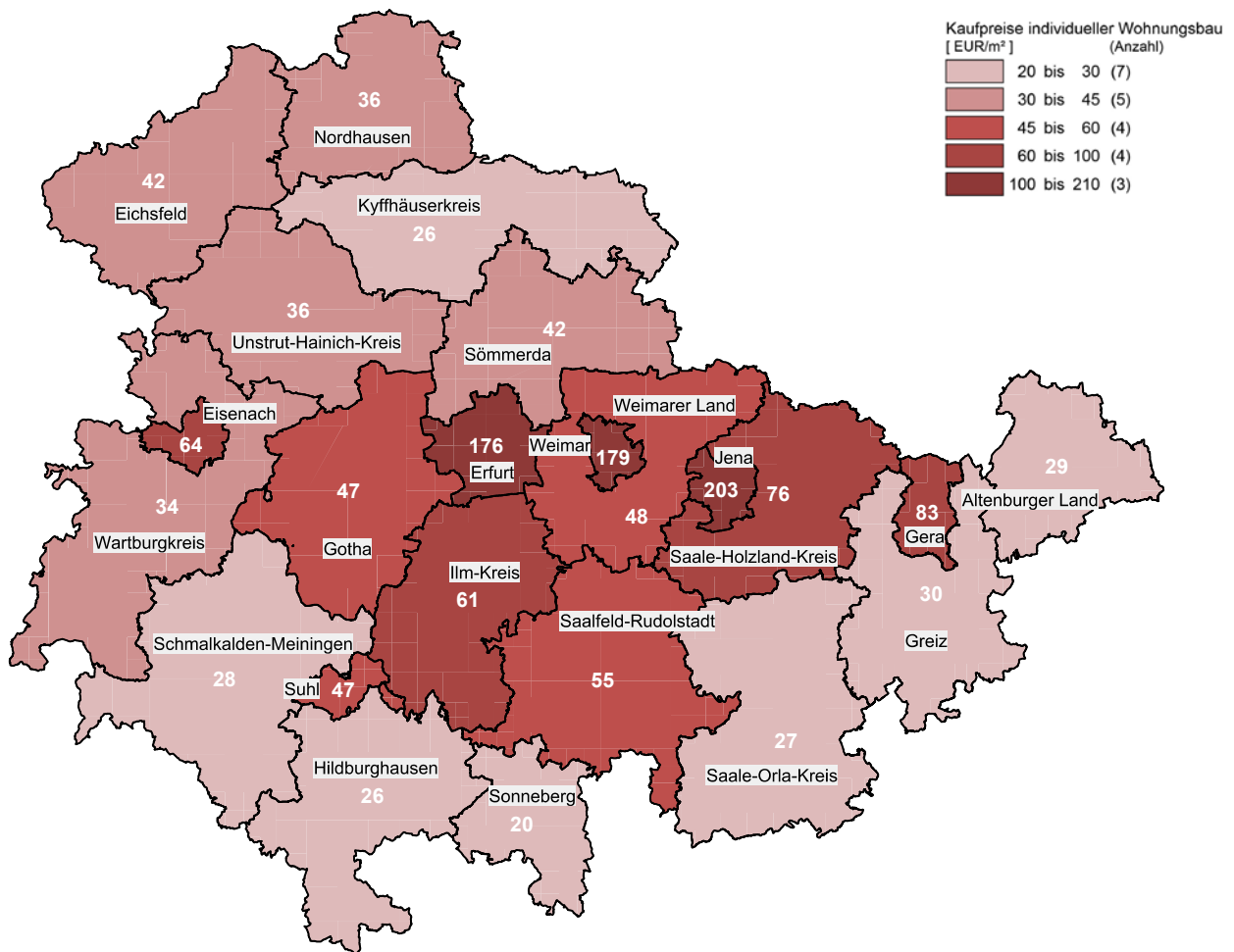


Abbildung 4-2: Karte mit Kaufpreisen für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

In Diagramm 4-9 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

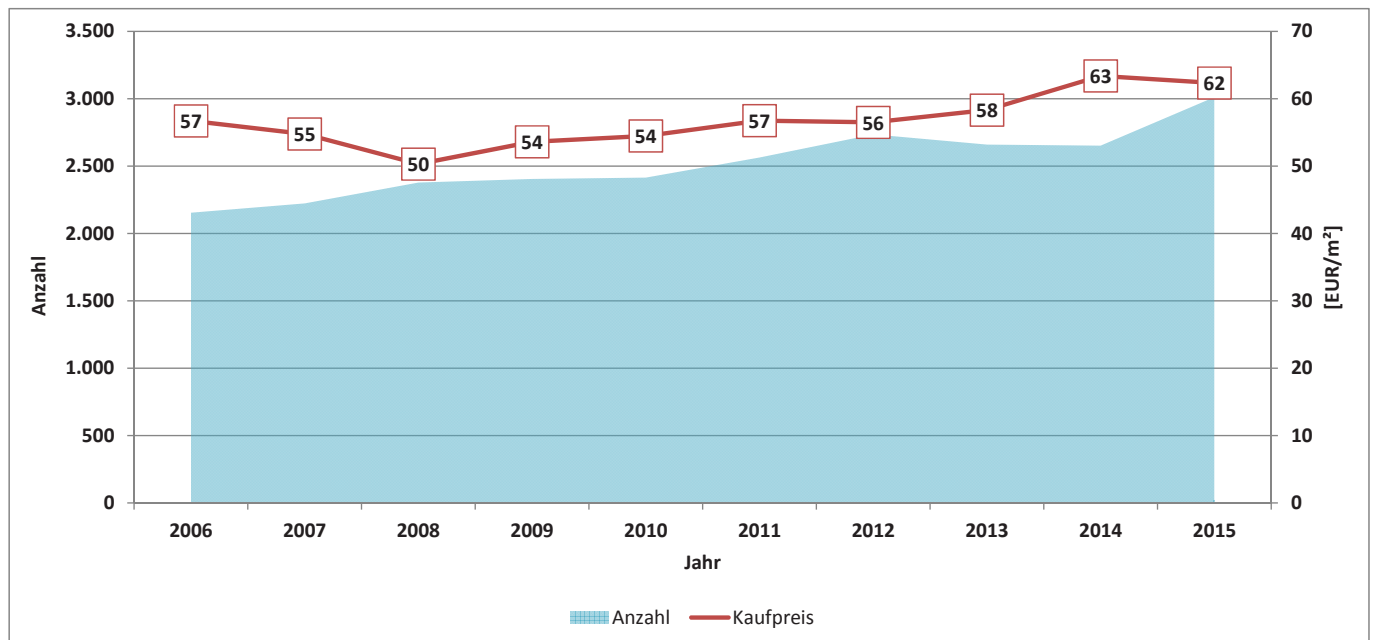


Diagramm 4-9: Anzahl und Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau für die Jahre 2006 - 2015

Nachdem von 2006 bis 2008 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 12,8 Prozent zu verzeichnen war, ist der Preis seit dem Minimum des Jahres 2008 wieder um 24 Prozent gestiegen. Mit 62 EUR/m² liegt der aktuelle Wert lediglich 1,6 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2014.

#### 4.2.4 Mehrfamilienhäuser

In 2015 sind für Thüringen insgesamt 135 Kaufverträge über baureife unbebaute Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau oder die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, zu verzeichnen.

Dabei wurden 17,4 Millionen EUR Geldumsatz erzielt und eine Gesamtfläche von 13,5 ha umgesetzt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 1.134 m<sup>2</sup> bei einem mittleren Kaufpreis von 156 EUR/m<sup>2</sup>.

Mit 9,0 Millionen EUR und 4,6 ha stammt der größten Anteile des Geld- und Flächenumsatzes aus Erfurt (22 Kaufverträge). Dabei lag der Kaufpreisdurchschnitt in Erfurt bei 300 EUR/m<sup>2</sup>. Der zweitgrößte Geldumsatz konnte mit 3,8 Millionen EUR in Jena erzielt werden. Beim Flächenumsatz folgen das Weimarer Land (1,8 ha) und der Ilm-Kreis (1,7 ha) der Landeshauptstadt.

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m<sup>2</sup> für den Zeitraum 2006 bis 2015 werden in Diagramm 4-10 dargestellt.

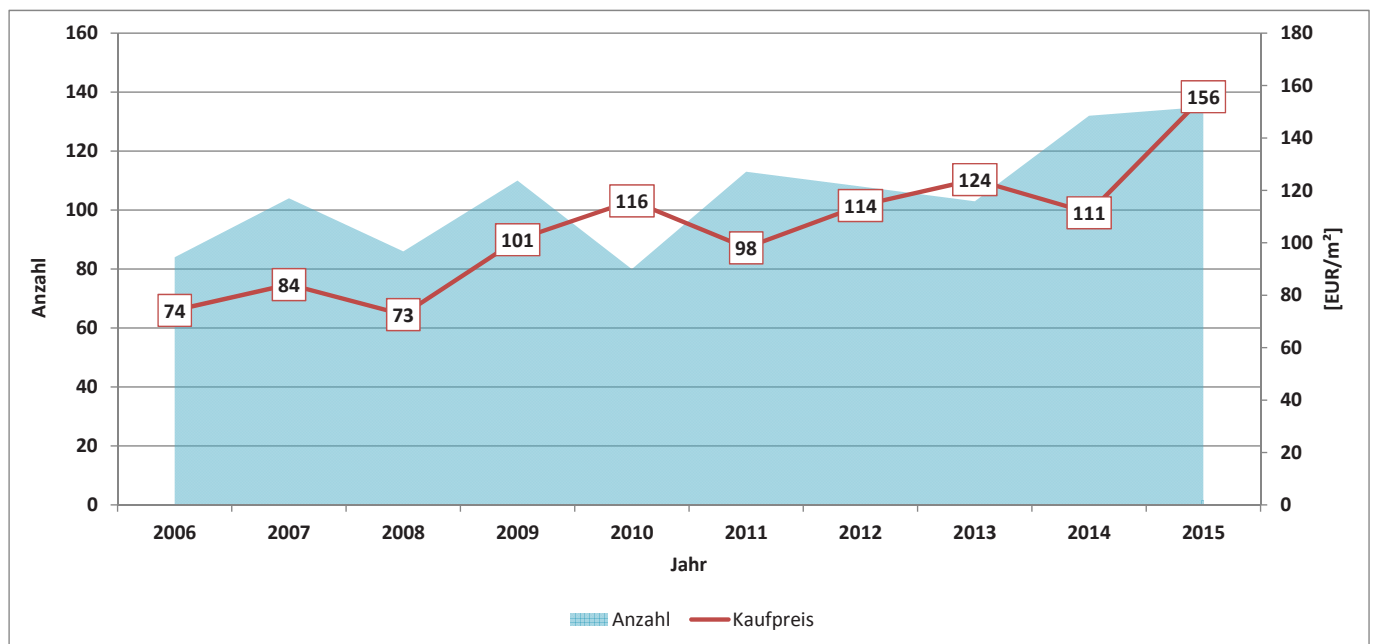


Diagramm 4-10: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2006 - 2015

Mit 156 EUR/m<sup>2</sup> beträgt die Steigerung gegenüber dem Vorjahr rund 41 Prozent.

Seit 2006 steigt der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit leichten Schwankungen stetig an. In 2015 kann man eine Steigerung um rund 111 Prozent im Vergleich zum Jahr 2006 verzeichnen. Außerdem konnte erstmals wieder der Spitzenwert von 135 EUR/m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2004 überschritten werden.

#### 4.2.5 Gewerbliche Bauflächen

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

Tabelle 4-8 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] |
|--------------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|-------------------------|--------|---|------------------|
| Altenburger Land               | 12     | 9,1%   | ↑ | 1,3                      | 94,2%  | ↑ | 7,8                   | -40,8% | ↓ | 19                      | -1,0%  | → | 6.907            |
| Eichsfeld                      | 39     | 69,6%  | ↑ | 1,6                      | 225,6% | ↑ | 11,6                  | 93,6%  | ↑ | 13                      | -17,7% | ↓ | 2.767            |
| Eisenach                       | 3      | -25,0% | ↓ | 0,2                      | -48,3% | ↓ | 0,6                   | -69,9% | ↓ | k. A.                   | k. A.  |   | 1.206            |
| Erfurt                         | 34     | -12,8% | ↓ | 6,8                      | -0,4%  | → | 31,1                  | 104,5% | ↑ | 35                      | -73,0% | ↓ | 13.820           |
| Gera                           | 10     | -50,0% | ↓ | 0,7                      | -60,7% | ↓ | 5,4                   | -49,9% | ↓ | 17                      | -15,1% | ↓ | 8.497            |
| Gotha                          | 26     | -3,7%  | → | 0,8                      | -48,2% | ↓ | 8,3                   | -43,6% | ↓ | 14                      | -17,4% | ↓ | 2.524            |
| Greiz                          | 13     | 18,2%  | ↑ | 1,2                      | 137,4% | ↑ | 8,3                   | 36,7%  | ↑ | 13                      | 2,3%   | → | 8.036            |
| Hildburghausen                 | 16     | 128,6% | ↑ | 0,2                      | -15,4% | ↓ | 2,4                   | 41,5%  | ↑ | 16                      | 4,9%   | → | 1.347            |
| Ilm-Kreis                      | 15     | 7,1%   | ↑ | 0,9                      | -49,9% | ↓ | 3,9                   | -62,6% | ↓ | 41                      | 166,2% | ↑ | 2.561            |
| Jena                           | 10     | -9,1%  | ↓ | 1,6                      | -14,2% | ↓ | 2,0                   | -24,3% | ↓ | 91                      | 6,9%   | ↑ | 2.191            |
| Kyffhäuserkreis                | 18     | 38,5%  | ↑ | 0,9                      | 8,4%   | ↑ | 13,5                  | 98,8%  | ↑ | 9                       | -7,3%  | ↓ | 10.106           |
| Nordhausen                     | 20     | 0,0%   | → | 0,8                      | -53,7% | ↓ | 12,0                  | -38,5% | ↓ | 7                       | -48,7% | ↓ | 15.871           |
| Saale-Holzland-Kreis           | 20     | -16,7% | ↓ | 2,2                      | 24,9%  | ↑ | 19,3                  | 170,7% | ↑ | 26                      | -15,5% | ↓ | 11.689           |
| Saale-Orla-Kreis               | 29     | 70,6%  | ↑ | 2,4                      | 342,1% | ↑ | 16,3                  | 249,9% | ↑ | 16                      | -42,4% | ↓ | 9.684            |
| Saalfeld-Rudolstadt            | 33     | 13,8%  | ↑ | 1,4                      | 7,1%   | ↑ | 11,5                  | 15,4%  | ↑ | 13                      | 12,2%  | ↑ | 4.859            |
| Schmalkalden-Meiningen         | 41     | 41,4%  | ↑ | 1,6                      | 71,9%  | ↑ | 20,7                  | 69,6%  | ↑ | 18                      | 61,7%  | ↑ | 5.386            |
| Sömmerda                       | 13     | -23,5% | ↓ | 0,3                      | -54,8% | ↓ | 3,8                   | -56,3% | ↓ | 18                      | -8,2%  | ↓ | 2.548            |
| Sonneberg                      | 12     | 100,0% | ↑ | 0,5                      | 183,6% | ↑ | 4,1                   | 184,6% | ↑ | 28                      | 121,0% | ↑ | 3.024            |
| Suhl                           | 5      | -37,5% | ↓ | 0,2                      | -49,5% | ↓ | 1,9                   | -44,8% | ↓ | 8                       | -64,7% | ↓ | 3.768            |
| Unstrut-Hainich-Kreis          | 25     | 8,7%   | ↑ | 0,5                      | -24,9% | ↓ | 4,9                   | -37,3% | ↓ | 13                      | 9,3%   | ↑ | 2.588            |
| Wartburgkreis                  | 37     | 37,0%  | ↑ | 2,5                      | -18,2% | ↓ | 18,2                  | 96,8%  | ↑ | 16                      | -22,2% | ↓ | 6.673            |
| Weimar                         | 7      | -22,2% | ↓ | 0,8                      | 12,2%  | ↑ | 3,8                   | -31,5% | ↓ | k. A.                   | k. A.  |   | k. A.            |
| Weimarer Land                  | 20     | 25,0%  | ↑ | 0,4                      | -66,3% | ↓ | 6,5                   | -58,9% | ↓ | 10                      | -7,2%  | ↓ | 3.768            |
| Gesamt-<br>ergebnis            | 458    | 13,1%  | ↑ | 30,0                     | -0,9%  | → | 218,0                 | 11,8%  | ↑ | 20                      | -27,8% | ↓ | 6.112            |
| davon<br>Geschäftliche Nutzung | 74     | 7,2%   | ↑ | 5,3                      | -52,9% | ↓ | 14,1                  | -34,7% | ↓ | 47                      | -40,2% | ↓ | 2.341            |

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

Sowohl die Vertragsanzahl (13,1 Prozent) als auch der Flächenumsatz (11,8 Prozent) konnten eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Beim Geldumsatz musste jedoch ein leichtes Minus von 0,9 Prozent verzeichnet werden.

Die höchsten Durchschnittspreise für gewerbliche Bauflächen werden in Jena (91 EUR/m²), dem Ilm-Kreis (41 EUR/m²) und Erfurt (35 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 27,8 Prozent gesunken.

Am günstigsten sind Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Landkreis Nordhausen (7 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 74 Kaufverträgen ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von 47 EUR/m².

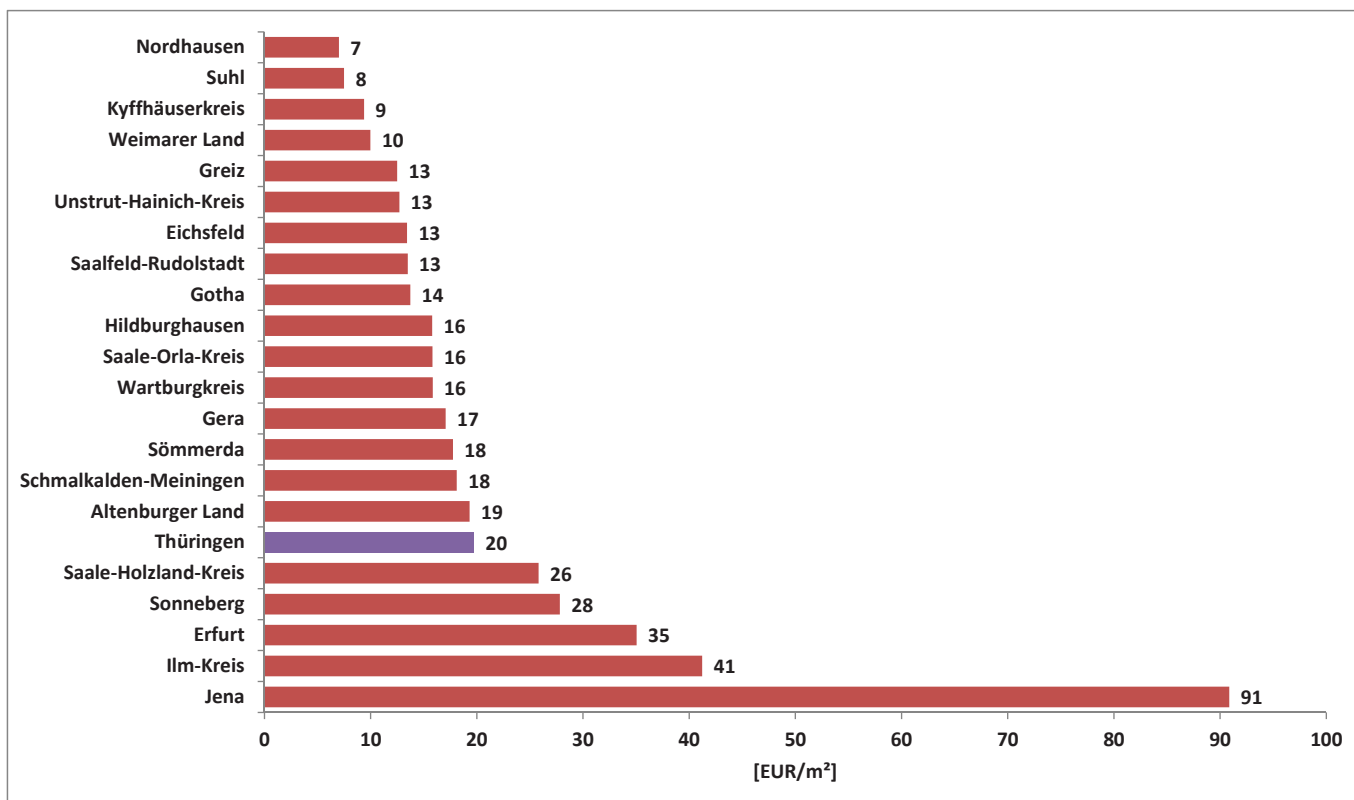


Diagramm 4-11: Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

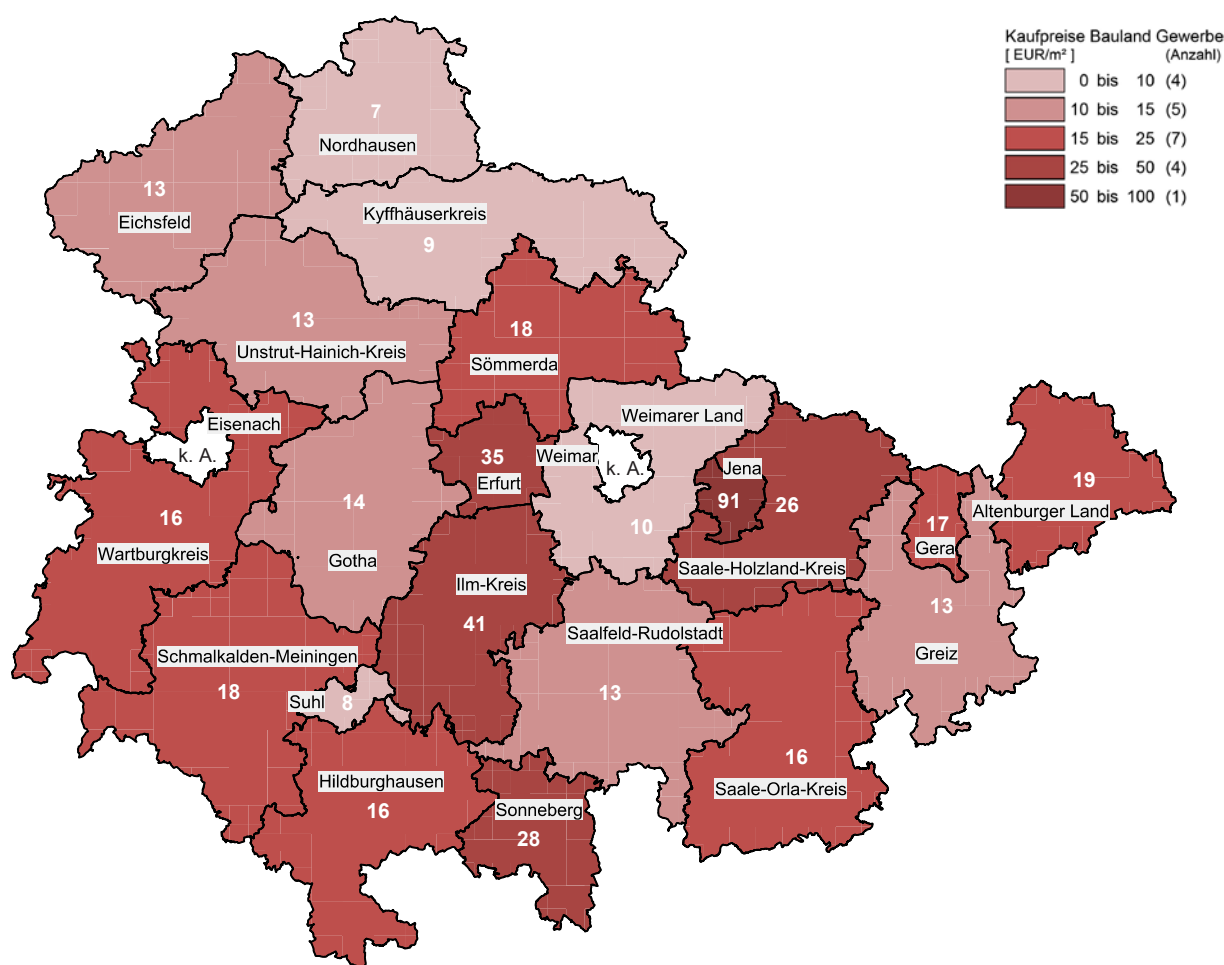


Abbildung 4-3: Karte mit Kaufpreisen für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für gewerbliche Bauflächen und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m<sup>2</sup> für den Zeitraum 2006 bis 2015 werden in Diagramm 4-12 dargestellt.

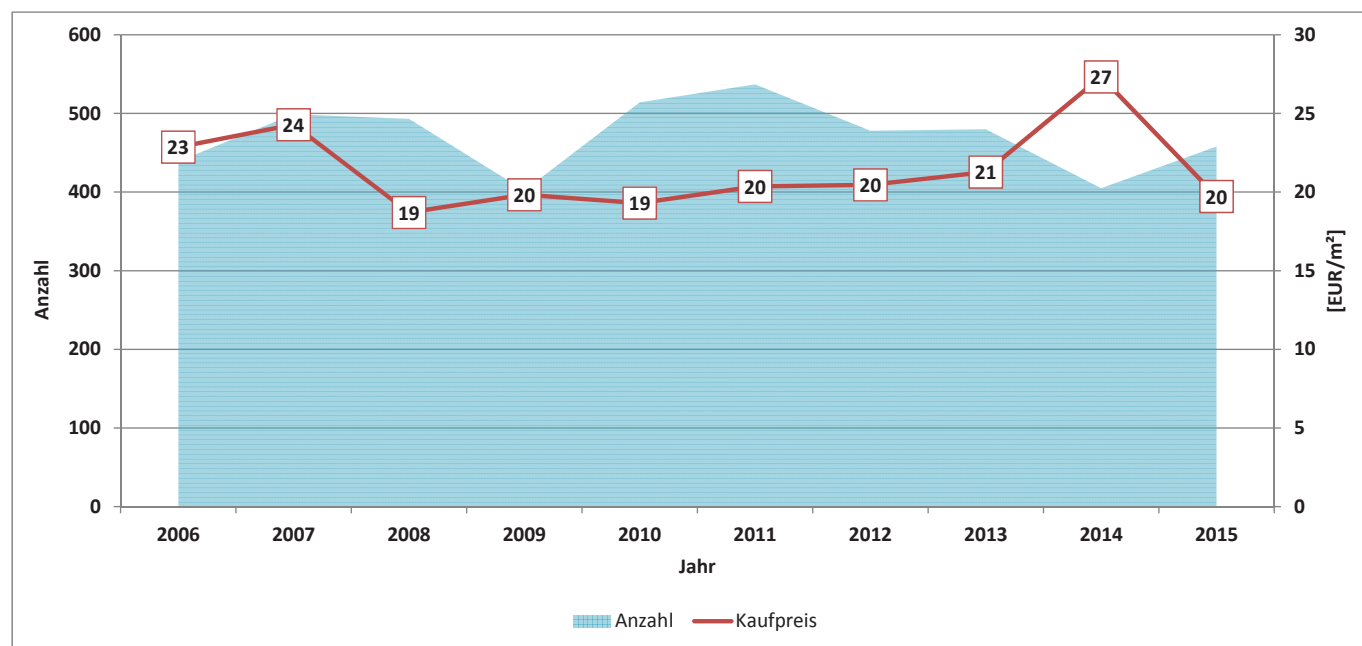


Diagramm 4-12: Anzahl und Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen für die Jahre 2006 - 2015

Obwohl der aktuelle Bodenpreis mit 20 EUR/m<sup>2</sup> rund 26 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2014 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<br>geplante Nutzung | Anzahl     |              |          | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |               |          | Flächenumsatz<br>[ha] |               |          | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |              |          | Ø Fläche<br>[m²] |
|---------------------------------------|------------|--------------|----------|--------------------------|---------------|----------|-----------------------|---------------|----------|-------------------------|--------------|----------|------------------|
| <b>Bauerwartungsland</b>              | <b>136</b> | <b>-4,9%</b> | <b>→</b> | <b>4,2</b>               | <b>-32,0%</b> | <b>↓</b> | <b>56,4</b>           | <b>-29,0%</b> | <b>↓</b> | <b>7,92</b>             | <b>-3,8%</b> | <b>→</b> | <b>5.431</b>     |
| Wohnen                                | 32         | -13,5%       | ↓        | 0,2                      | -30,0%        | ↓        | 5,5                   | 15,3%         | ↑        | 3,42                    | -74,8%       | ↓        | 3.752            |
| Gewerbe                               | 5          | -64,3%       | ↓        | 0,7                      | -33,3%        | ↓        | 2,7                   | -78,3%        | ↓        | k. A.                   | k. A.        |          | k. A.            |
| ohne Zuordnung                        | 99         | 7,6%         | ↑        | 3,3                      | -31,9%        | ↓        | 48,2                  | -22,6%        | ↓        | 8,87                    | 6,2%         | ↑        | 5.677            |
| <b>Rohbauland</b>                     | <b>225</b> | <b>21,6%</b> | <b>↑</b> | <b>6,7</b>               | <b>-17,8%</b> | <b>↓</b> | <b>68,9</b>           | <b>20,8%</b>  | <b>↑</b> | <b>11,98</b>            | <b>22,3%</b> | <b>↑</b> | <b>4.402</b>     |
| Wohnen                                | 136        | 41,7%        | ↑        | 3,7                      | -36,3%        | ↓        | 24,6                  | 29,0%         | ↑        | 14,42                   | 11,7%        | ↑        | 2.700            |
| Gewerbe                               | 37         | 54,2%        | ↑        | 1,5                      | 174,2%        | ↑        | 22,2                  | 106,4%        | ↑        | 7,86                    | 43,8%        | ↑        | 8.735            |
| ohne Zuordnung                        | 52         | -20,0%       | ↓        | 1,5                      | -16,0%        | ↓        | 22,0                  | -18,9%        | ↓        | 9,33                    | 21,1%        | ↑        | 5.339            |
| <b>Gesamt-<br/>ergebnis</b>           | <b>361</b> | <b>10,1%</b> | <b>↑</b> | <b>10,9</b>              | <b>-24,0%</b> | <b>↓</b> | <b>125,3</b>          | <b>-8,2%</b>  | <b>↓</b> | <b>10,48</b>            | <b>14,0%</b> | <b>↑</b> | <b>4.784</b>     |

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/m<sup>2</sup> für den Zeitraum 2006 bis 2015 werden in den Diagrammen 4-13 und 4-14 dargestellt.

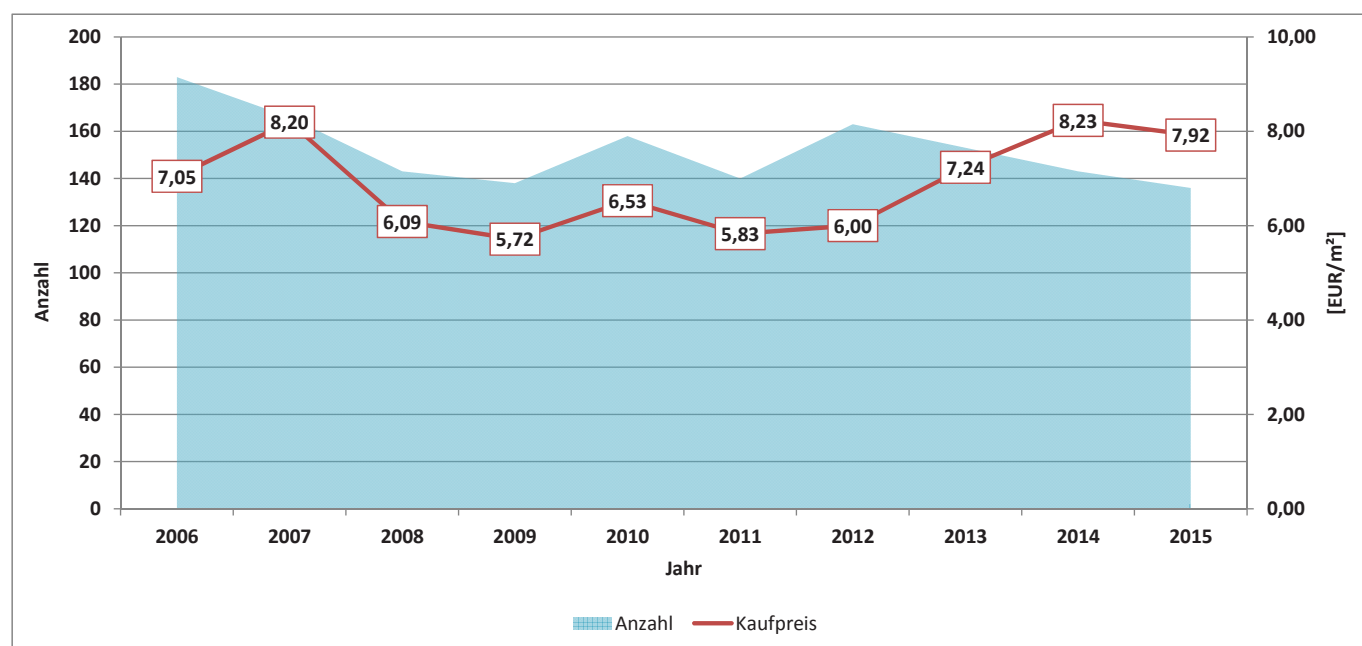


Diagramm 4-13: Anzahl und Kaufpreise für Bauerwartungsland für die Jahre 2006 - 2015

Nachdem von 2007 bis 2009 ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um gut 30 Prozent zu verzeichnen war, ist der aktuelle Wert zwischenzeitlich wieder um rund 38 Prozent gestiegen. Mit 7,92 EUR/m<sup>2</sup> liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Bauerwartungsland lediglich 3,8 Prozent unter dem bisherigen Maximalwert in 2014.

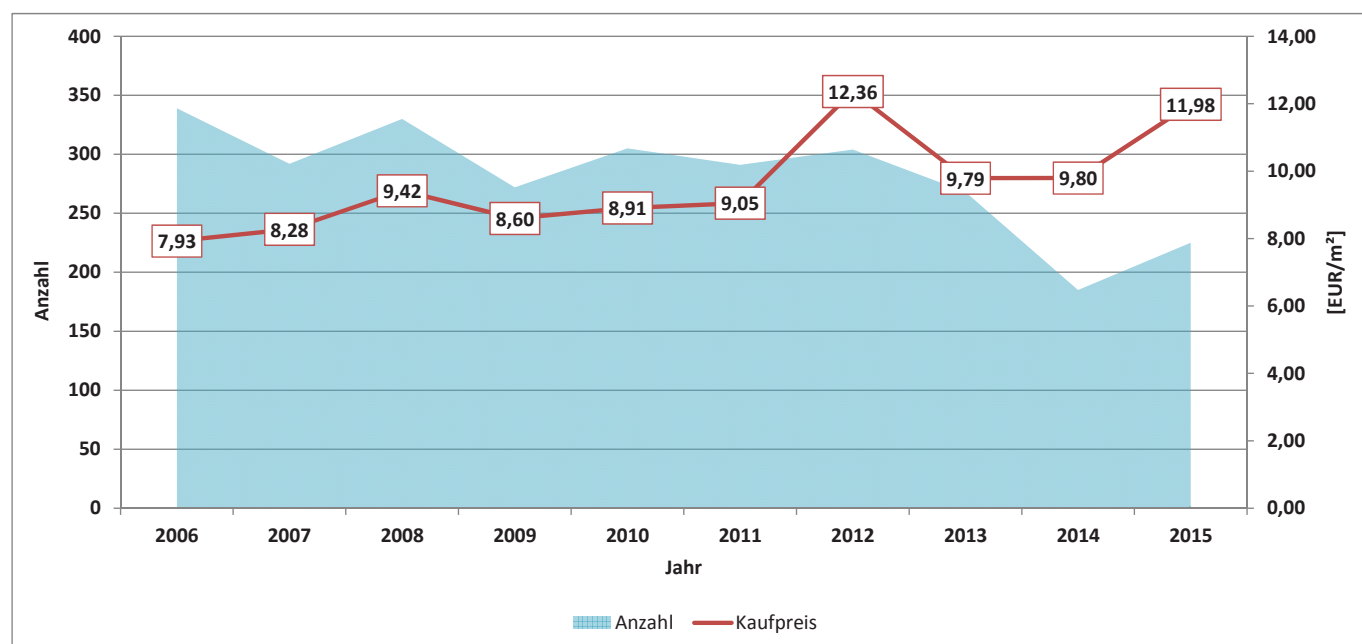


Diagramm 4-14: Anzahl und Kaufpreise für Rohbauland für die Jahre 2006 - 2015

Mit 11,98 EUR liegt der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis für Rohbauland 2,37 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.

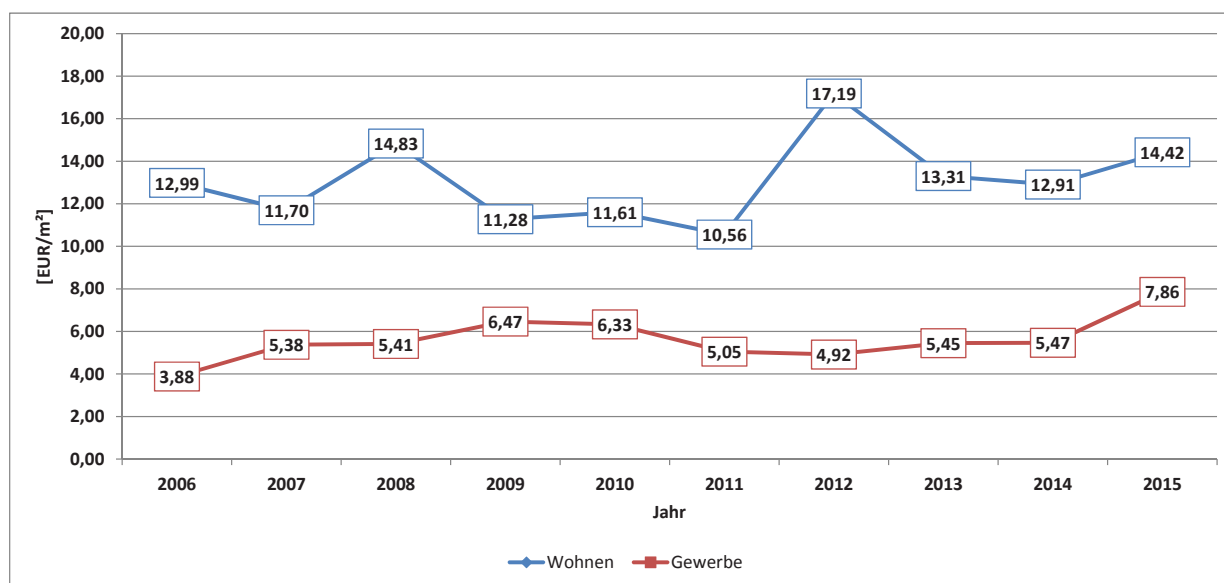


Diagramm 4-15: Kaufpreise für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2006 - 2015

Mit 14,42 EUR ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Rohbauland für Wohnbauflächen rund 1,30 EUR/m² höher als das Mittel der letzten 10 Jahre.

Mit 7,86 EUR/m² für gewerbliche Bauflächen liegt der aktuelle Wert 2,24 EUR/m² über dem Zehnjahresmittel von 5,62 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                           | 192    | 2,1%   | → | 0,9                   | 11,8%  | 5,2                | -11,9% | ↓ | 15,69                | -14,4% | 273           |
| zukünftige                          | 445    | -15,1% | ↓ | 1,9                   | 10,6%  | 12,9               | -19,5% | ↓ | 15,83                | 13,4%  | 290           |
| Gesamt-<br>ergebnis                 | 637    | -10,5% | ↓ | 2,7                   | 11,0%  | 18,1               | -17,5% | ↓ | 15,79                | 4,4%   | 285           |
| davon zukünftige<br>Verkehrsflächen | 379    | -12,7% | ↓ | 0,6                   | -44,2% | 5,1                | -36,1% | ↓ | 15,89                | 23,8%  | 135           |

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

Mit 379 von 445 Kaufverträgen erfolgen rund 85 Prozent der Erwerbsvorgänge der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit dem Ziel in den Besitz von Grundstücken für Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 5,1 ha Fläche wurden 0,6 Millionen EUR investiert; der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt somit 15,89 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 2011 bis 2015 entnommen werden. Ergänzend werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die unterschiedlichen Nutzungsarten sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

| Verträge                                                                                                                                                                                                                                                                                |          | Geldumsatz  |                     | Flächenumsatz |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|---------------------|---------------|----------|------|-------|------|-------|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|----------|------|-------|------|------|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|
| Umsatzentwicklung                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| <p>[Anzahl]</p> <table><thead><tr><th>Jahr</th><th>Anzahl</th></tr></thead><tbody><tr><td>2011</td><td>9.584</td></tr><tr><td>2012</td><td>9.680</td></tr><tr><td>2013</td><td>9.601</td></tr><tr><td>2014</td><td>10.250</td></tr><tr><td>2015</td><td>9.126</td></tr></tbody></table> |          | Jahr        | Anzahl              | 2011          | 9.584    | 2012 | 9.680 | 2013 | 9.601 | 2014 | 10.250 | 2015                                                                                                                                                                                                                            | 9.126 | <p>[Mio. EUR]</p> <table><thead><tr><th>Jahr</th><th>Mio. EUR</th></tr></thead><tbody><tr><td>2011</td><td>99</td></tr><tr><td>2012</td><td>105</td></tr><tr><td>2013</td><td>129</td></tr><tr><td>2014</td><td>152</td></tr><tr><td>2015</td><td>125</td></tr></tbody></table> |        | Jahr | Mio. EUR | 2011 | 99    | 2012 | 105  | 2013 | 129  | 2014                                                                                                                                                                                                                             | 152 | 2015        | 125    | <p>[ha]</p> <table><thead><tr><th>Jahr</th><th>ha</th></tr></thead><tbody><tr><td>2011</td><td>15.825</td></tr><tr><td>2012</td><td>18.026</td></tr><tr><td>2013</td><td>16.982</td></tr><tr><td>2014</td><td>18.290</td></tr><tr><td>2015</td><td>13.963</td></tr></tbody></table> |       | Jahr | ha   | 2011 | 15.825 | 2012 | 18.026 | 2013 | 16.982 | 2014 | 18.290 | 2015 | 13.963 |
| Jahr                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Anzahl   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.584    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.680    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.601    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10.250   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.126    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Jahr                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mio. EUR |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 99       |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 105      |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 129      |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 152      |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 125      |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Jahr                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ha       |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 15.825   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18.026   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16.982   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18.290   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 13.963   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2015                                                                                                                                                                                                                                          |          |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| <table><thead><tr><th>Nutzungsart</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>AL</td><td>42,8%</td></tr><tr><td>SF</td><td>25,4%</td></tr><tr><td>GL</td><td>21,1%</td></tr><tr><td>WF</td><td>10,7%</td></tr></tbody></table>                                                       |          | Nutzungsart | Anteil              | AL            | 42,8%    | SF   | 25,4% | GL   | 21,1% | WF   | 10,7%  | <table><thead><tr><th>Nutzungsart</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>AL</td><td>67,0%</td></tr><tr><td>SF</td><td>15,4%</td></tr><tr><td>GL</td><td>8,3%</td></tr><tr><td>WF</td><td>9,3%</td></tr></tbody></table> |       | Nutzungsart                                                                                                                                                                                                                                                                     | Anteil | AL   | 67,0%    | SF   | 15,4% | GL   | 8,3% | WF   | 9,3% | <table><thead><tr><th>Nutzungsart</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>AL</td><td>53,6%</td></tr><tr><td>SF</td><td>9,2%</td></tr><tr><td>GL</td><td>13,1%</td></tr><tr><td>WF</td><td>24,0%</td></tr></tbody></table> |     | Nutzungsart | Anteil | AL                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 53,6% | SF   | 9,2% | GL   | 13,1%  | WF   | 24,0%  |      |        |      |        |      |        |
| Nutzungsart                                                                                                                                                                                                                                                                             | Anteil   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| AL                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 42,8%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| SF                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 25,4%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| GL                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 21,1%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| WF                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10,7%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Nutzungsart                                                                                                                                                                                                                                                                             | Anteil   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| AL                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 67,0%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| SF                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15,4%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| GL                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8,3%     |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| WF                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9,3%     |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Nutzungsart                                                                                                                                                                                                                                                                             | Anteil   |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| AL                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 53,6%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| SF                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9,2%     |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| GL                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 13,1%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| WF                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 24,0%    |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Entwicklung gegenüber 2014                                                                                                                                                                                                                                                              |          |             |                     |               |          |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Gesamt-<br>ergebnis                                                                                                                                                                                                                                                                     |          | -11,0% ↓    | Gesamt-<br>ergebnis |               | -17,7% ↓ |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Ackerland                                                                                                                                                                                                                                                                               | AL       | -11,7% ↓    | Ackerland           | AL            | -18,5% ↓ |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Grünland                                                                                                                                                                                                                                                                                | GL       | -12,9% ↓    | Grünland            | GL            | -6,2% ↓  |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Waldflächen                                                                                                                                                                                                                                                                             | WF       | -20,4% ↓    | Waldflächen         | WF            | -38,3% ↓ |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Sonstige Flächen                                                                                                                                                                                                                                                                        | SF       | -2,9% →     | Sonstige Flächen    | SF            | 0,2% →   |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Gesamt-<br>ergebnis                                                                                                                                                                                                                                                                     |          | -23,7% ↓    | Gesamt-<br>ergebnis |               | -23,7% ↓ |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Ackerland                                                                                                                                                                                                                                                                               | AL       | -21,1% ↓    | Ackerland           | AL            | -21,1% ↓ |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Grünland                                                                                                                                                                                                                                                                                | GL       | -8,7% ↓     | Grünland            | GL            | -8,7% ↓  |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Waldflächen                                                                                                                                                                                                                                                                             | WF       | -36,6% ↓    | Waldflächen         | WF            | -36,6% ↓ |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
| Sonstige Flächen                                                                                                                                                                                                                                                                        | SF       | -14,1% ↓    | Sonstige Flächen    | SF            | -14,1% ↓ |      |       |      |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |          |      |       |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                  |     |             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |      |      |        |      |        |      |        |      |        |      |        |

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

Die Vertragsanzahl bewegt sich in den Jahren 2011 bis 2013 auf relativ konstanten Niveau. Daraufhin folgte ein Anstieg in 2014 und ein Abfall der Zahlen in 2015. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass der Geldumsatz in den zurückliegenden Jahren bis 2014 kontinuierlich gestiegen ist und in 2015 ebenfalls abfiel. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 14,1 Prozent zurückgegangen und liegt somit deutlich hinter den Umsatzzahlen der letzten Jahre zurück.

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



Bei 88 Prozent aller Eigentumsübergänge im Bereich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 33 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

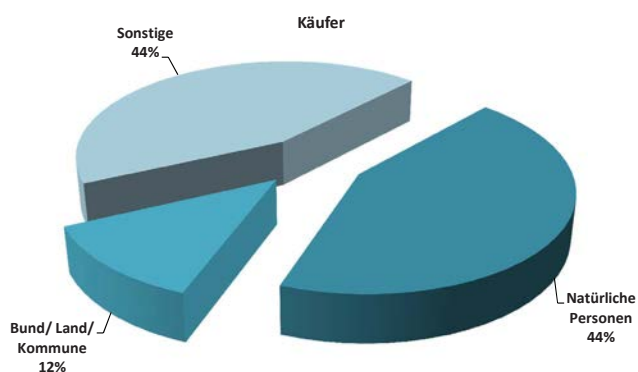


Diagramm 4-16: Prozentuale Aufschlüsselung der Käuferarten

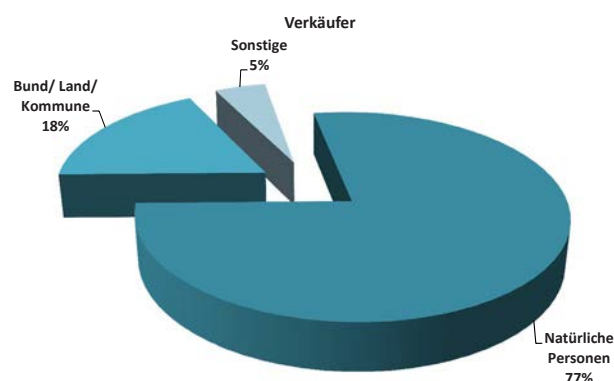


Diagramm 4-17: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäuferarten

Bei den Käufern stellen die Privatpersonen zusammen mit den sonstigen Käufern mit jeweils 44 Prozent den größten Anteil. Bei den Verkäufern wird der größte Anteil mit 77 Prozent von den Privatpersonen gestellt. Die Verteilung der veräußerten Nutzungsarten nach Verkäuferarten zeigt Diagramm 4-18.

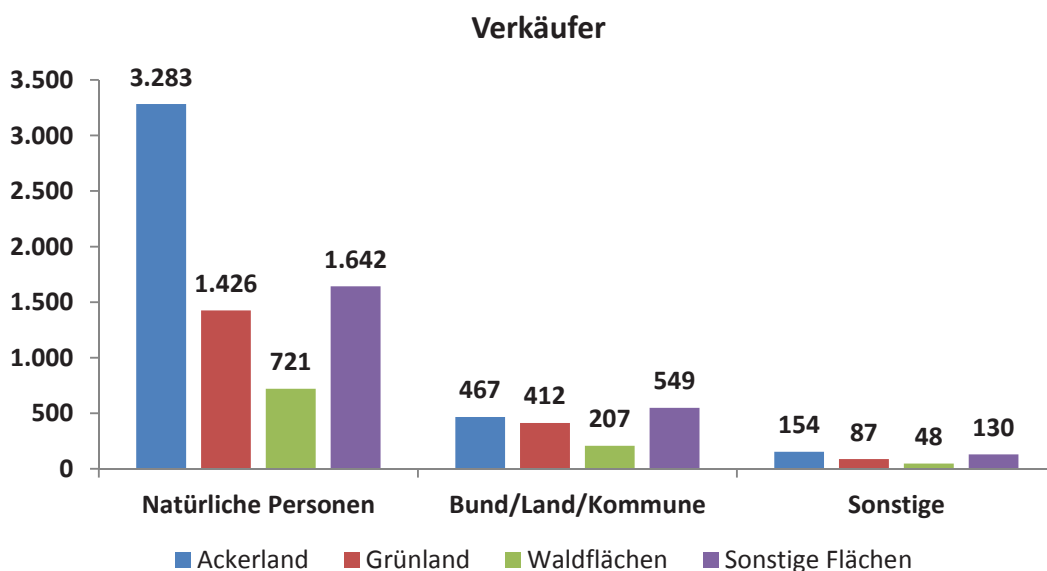


Diagramm 4-18: Zusammensetzung der Verkäufer nach Nutzungsarten

### 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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.

Bei fallenden Vertragszahlen (8,6 Prozent) und einem Rückgang der umgesetzten Flächen um 21,4 Prozent ist der Geldumsatz in 2015 ebenfalls um 18,4 Prozent gesunken. Der durchschnittliche Preis für Ackerland ist im Ergebnis um rund 10 Prozent auf 0,90 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen.

Der höchste Durchschnittspreis für Ackerland wird mit 2,04 EUR/m<sup>2</sup> im Landkreis Altenburger Land (vgl. Diagramm 4-19) gezahlt; dies entspricht mehr als dem zweifachen Wert des Landesdurchschnitts von 0,90 EUR/m<sup>2</sup>.

Für unter 0,60 EUR/m<sup>2</sup> ist Ackerland lediglich im Wartburgkreis, Ilm-Kreis und in den Landkreisen Hildburghausen, Saalfeld-Rudolstadt und Schmalkalden-Meiningen erhältlich (vgl. Abbildung 4-5).

| Landkreis              | Anzahl |        |   | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |         |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |       |   | Ø Fläche<br>[m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|---------|---|-------------------------|-------|---|------------------|
| Altenburger Land       | 73     | -24,0% | ↓ | 9,2                      | -15,2% | ↓ | 399                   | -33,1%  | ↓ | 2,04                    | 9,3%  | ↑ | 45.492           |
| Eichsfeld              | 351    | 8,0%   | ↑ | 6,4                      | 29,8%  | ↑ | 498                   | -11,8%  | ↓ | 1,02                    | 19,5% | ↑ | 14.262           |
| Eisenach               | 14     | -30,0% | ↓ | 0,3                      | -37,8% | ↓ | 48                    | -13,6%  | ↓ | 0,62                    | -6,4% | ↓ | 33.990           |
| Erfurt                 | 64     | -22,9% | ↓ | 2,8                      | 93,7%  | ↑ | 200                   | 16,7%   | ↑ | 0,92                    | -2,1% | → | 16.378           |
| Gera                   | 15     | -25,0% | ↓ | 0,2                      | -83,0% | ↓ | 10                    | -87,4%  | ↓ | 1,58                    | 37,6% | ↑ | 6.753            |
| Gotha                  | 260    | -3,7%  | → | 4,0                      | -54,9% | ↓ | 418                   | -21,5%  | ↓ | 0,98                    | 14,9% | ↑ | 14.720           |
| Greiz                  | 114    | -29,2% | ↓ | 4,0                      | -37,6% | ↓ | 388                   | -44,7%  | ↓ | 1,02                    | 6,3%  | ↑ | 36.736           |
| Hildburghausen         | 206    | -27,5% | ↓ | 1,7                      | -62,4% | ↓ | 303                   | -41,5%  | ↓ | 0,50                    | -2,6% | → | 14.905           |
| Ilm-Kreis              | 227    | 2,3%   | → | 1,3                      | -51,5% | ↓ | 215                   | -43,5%  | ↓ | 0,53                    | -6,0% | ↓ | 9.760            |
| Jena                   | 3      | -76,9% | ↓ | 0,1                      | -55,7% | ↓ | 7                     | -59,3%  | ↓ | 0,95                    | -3,2% | → | 24.056           |
| Kyffhäuserkreis        | 269    | -10,3% | ↓ | 8,0                      | -12,5% | ↓ | 563                   | -13,3%  | ↓ | 1,07                    | 4,8%  | → | 22.105           |
| Nordhausen             | 212    | 19,1%  | ↑ | 6,4                      | -18,1% | ↓ | 389                   | -15,0%  | ↓ | 1,14                    | 5,5%  | ↑ | 19.230           |
| Saale-Holzland-Kreis   | 121    | -20,4% | ↓ | 3,0                      | -51,2% | ↓ | 320                   | -38,1%  | ↓ | 0,95                    | 8,6%  | ↑ | 28.318           |
| Saale-Orla-Kreis       | 163    | -8,4%  | ↓ | 4,6                      | 21,7%  | ↑ | 486                   | 8,9%    | ↑ | 0,90                    | 22,6% | ↑ | 26.607           |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 153    | -6,7%  | ↓ | 1,9                      | 22,9%  | ↑ | 321                   | 8,2%    | ↑ | 0,54                    | 5,3%  | ↑ | 20.445           |
| Schmalkalden-Meiningen | 215    | -13,3% | ↓ | 3,3                      | 68,7%  | ↑ | 507                   | 38,4%   | ↑ | 0,57                    | 15,0% | ↑ | 23.188           |
| Sömmerda               | 268    | -18,8% | ↓ | 8,9                      | 5,4%   | ↑ | 572                   | -33,9%  | ↓ | 1,11                    | 28,1% | ↑ | 19.742           |
| Sonneberg              | 61     | 90,6%  | ↑ | 0,8                      | 248,2% | ↑ | 107                   | 291,6%  | ↑ | 0,73                    | -6,9% | ↓ | 16.737           |
| Suhl                   | 0      | k. A.  |   | 0,0                      | k. A.  |   | 0                     | -100,0% | ↓ | k. A.                   | k. A. |   | k. A.            |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 443    | 6,5%   | ↑ | 9,4                      | -6,8%  | ↓ | 758                   | -20,2%  | ↓ | 1,11                    | 20,2% | ↑ | 16.017           |
| Wartburgkreis          | 213    | 3,9%   | → | 2,6                      | -20,6% | ↓ | 491                   | -8,6%   | ↓ | 0,47                    | -0,9% | → | 21.430           |
| Weimar                 | 24     | 33,3%  | ↑ | 0,5                      | -19,4% | ↓ | 47                    | 44,2%   | ↑ | 1,02                    | -0,3% | → | 24.697           |
| Weimarer Land          | 141    | -39,7% | ↓ | 3,7                      | -50,2% | ↓ | 352                   | -45,5%  | ↓ | 1,00                    | -4,9% | → | 26.317           |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 3.610  | -8,6%  | ↓ | 83,0                     | -18,4% | ↓ | 7.397                 | -21,4%  | ↓ | 0,90                    | 9,5%  | ↑ | 19.560           |

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

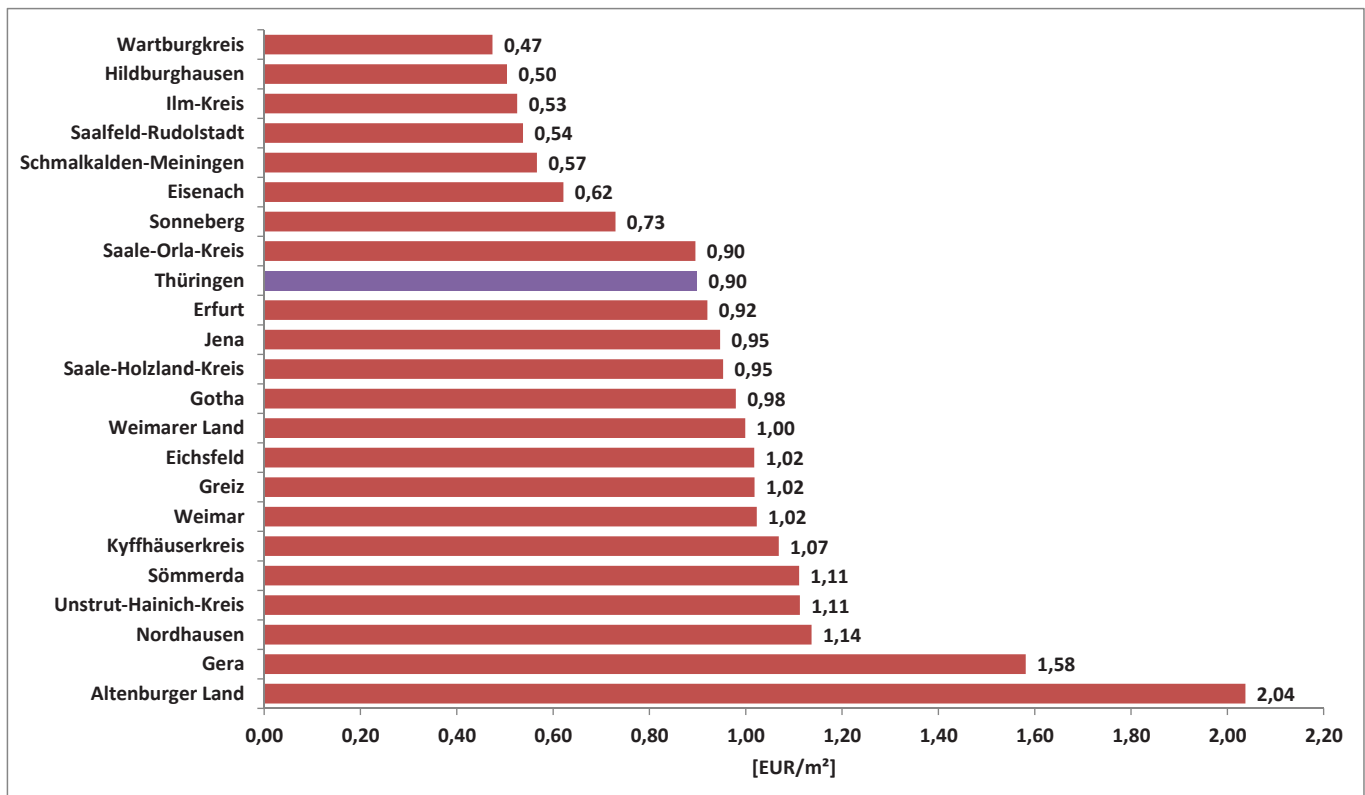


Diagramm 4-19: Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen

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

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

| Verkäufer                  | Ø Kaufpreis [EUR/m²] | Ø Fläche [m²] |
|----------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Ackerland insgesamt</b> | <b>0,90</b>          | <b>19.560</b> |
| Bund                       | 1,59                 | 32.032        |
| Andere                     | 0,82                 | 18.139        |

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

Der Bund tritt dabei jedoch lediglich bei 358 von 3.610 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von 9,9 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung.

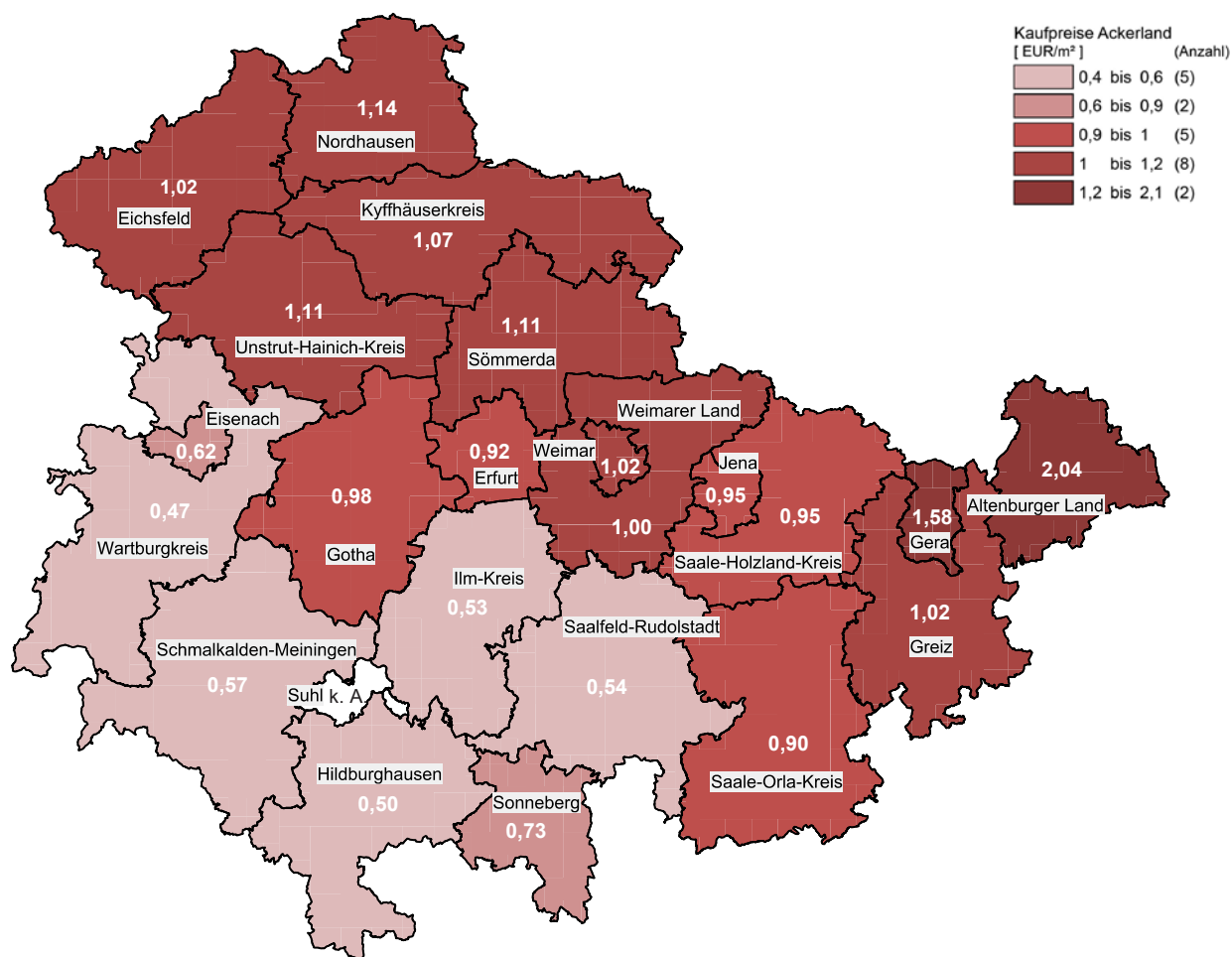


Abbildung 4-5: Karte mit Kaufpreisen für Ackerland nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Ackerland und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m<sup>2</sup> für den Zeitraum 2006 bis 2015 werden in Diagramm 4-20 dargestellt.

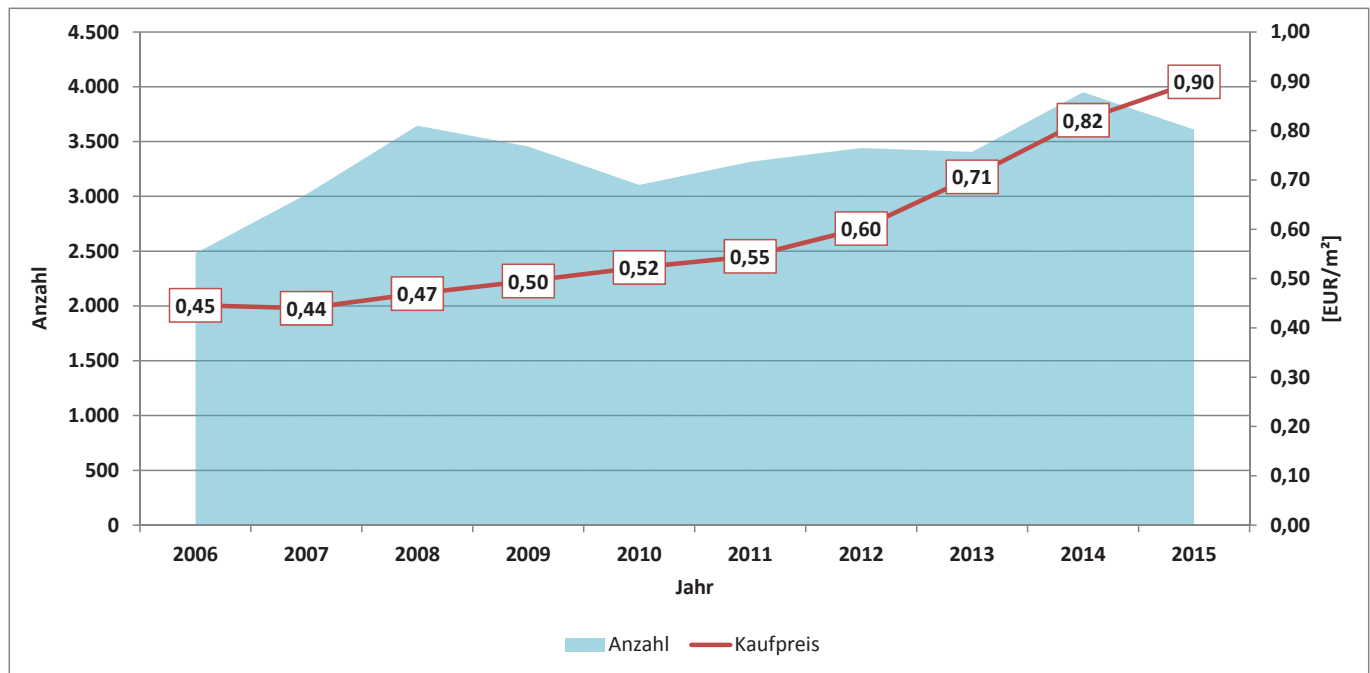


Diagramm 4-20: Anzahl und Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2006 - 2015

Die mittleren Kaufpreise für Ackerland sind von 2007 bis 2015 um 104,5 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2015 liegt mit 0,90 EUR/m<sup>2</sup> 50 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 0,60 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.4 Grünland

Tabelle 4-16 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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.

Bei einem Rückgang der Vertragszahlen um 12,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr, ist auch der Flächen- und der Geldumsatz in 2015 um 7,9 Prozent bzw. 5,4 Prozent zurückgegangen.

Der höchste Durchschnittspreis für Grünland wird mit 0,96 EUR/m<sup>2</sup> im Landkreis Nordhausen (vgl. Diagramm 4-21) gezahlt; dies entspricht dem 1,7-fachen des Landesdurchschnitts von 0,57 EUR/m<sup>2</sup>.

Für unter 0,50 EUR/m<sup>2</sup> ist Grünland im Ilm-Kreis (0,40 EUR/m<sup>2</sup>), in Jena (0,33 EUR/m<sup>2</sup>), im Wartburgkreis (0,42 EUR/m<sup>2</sup>) sowie in den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt (0,38 EUR/m<sup>2</sup>) und Hildburghausen (0,44 EUR/m<sup>2</sup>) erhältlich (vgl. Abbildung 4-6).

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 4-15 dargestellt.

Der Bund tritt bei 307 von 1.651 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von rund 18,6 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung.

| Verkäufer                 | Ø Kaufpreis [EUR/m²] | Ø Fläche [m²] |
|---------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Grünland insgesamt</b> | <b>0,57</b>          | <b>11.148</b> |
| Bund                      | 0,77                 | 13.233        |
| Andere                    | 0,52                 | 10.606        |

Tabelle 4-15: Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Verkäufern



| Landkreis              | Anzahl |        |   | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |        | Ø Fläche<br>[m²] |        |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|-------------------------|--------|------------------|--------|
| Altenburger Land       | 31     | 0,0%   | → | 0,27                     | -1,0%  | → | 29                    | 47,0%  | ↑ | 0,95                    | -27,4% | ↓                | 13.592 |
| Eichsfeld              | 144    | 13,4%  | ↑ | 1,34                     | 47,4%  | ↑ | 143                   | -8,4%  | ↓ | 0,85                    | 36,3%  | ↑                | 9.831  |
| Eisenach               | 6      | -33,3% | ↓ | 0,01                     | -80,9% | ↓ | 2                     | -90,2% | ↓ | 0,68                    | 16,6%  | ↑                | 3.992  |
| Erfurt                 | 6      | 20,0%  | ↑ | 0,05                     | 206,9% | ↑ | 8                     | 208,8% | ↑ | 0,55                    | -14,5% | ↓                | 14.041 |
| Gera                   | 16     | 77,8%  | ↑ | 0,15                     | 194,1% | ↑ | 23                    | 189,6% | ↑ | 0,93                    | 56,9%  | ↑                | 12.238 |
| Gotha                  | 84     | -20,0% | ↓ | 0,33                     | -46,9% | ↓ | 57                    | -34,7% | ↓ | 0,62                    | -10,2% | ↓                | 6.601  |
| Greiz                  | 43     | -28,3% | ↓ | 0,28                     | -58,5% | ↓ | 47                    | -52,4% | ↓ | 0,77                    | 5,6%   | ↑                | 11.215 |
| Hildburghausen         | 178    | -23,6% | ↓ | 0,74                     | -3,8%  | → | 162                   | -6,3%  | ↓ | 0,44                    | 5,6%   | ↑                | 9.886  |
| Ilm-Kreis              | 157    | -13,7% | ↓ | 0,33                     | -39,7% | ↓ | 77                    | -43,5% | ↓ | 0,40                    | -1,7%  | →                | 4.996  |
| Jena                   | 6      | 0,0%   | → | 0,09                     | -51,9% | ↓ | 27                    | 7,7%   | ↑ | 0,33                    | -52,6% | ↓                | 45.436 |
| Kyffhäuserkreis        | 18     | -58,1% | ↓ | 0,04                     | -95,4% | ↓ | 10                    | -82,5% | ↓ | 0,73                    | -3,6%  | →                | 4.580  |
| Nordhausen             | 48     | -5,9%  | ↓ | 0,48                     | 58,1%  | ↑ | 45                    | 22,6%  | ↑ | 0,96                    | 28,3%  | ↑                | 9.970  |
| Saale-Holzland-Kreis   | 54     | -30,8% | ↓ | 0,62                     | 18,7%  | ↑ | 96                    | 1,5%   | → | 0,64                    | 11,5%  | ↑                | 20.770 |
| Saale-Orla-Kreis       | 126    | 18,9%  | ↑ | 0,74                     | 10,4%  | ↑ | 139                   | 26,6%  | ↑ | 0,62                    | 4,7%   | →                | 11.453 |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 130    | -27,0% | ↓ | 0,72                     | 31,3%  | ↑ | 168                   | 3,5%   | → | 0,38                    | 10,0%  | ↑                | 16.041 |
| Schmalkalden-Meiningen | 272    | -20,7% | ↓ | 1,99                     | 39,5%  | ↑ | 381                   | 8,3%   | ↑ | 0,53                    | 33,1%  | ↑                | 13.597 |
| Sömmerda               | 6      | 0,0%   | → | 0,06                     | -36,6% | ↓ | 8                     | -19,1% | ↓ | 0,77                    | 18,6%  | ↑                | 2.096  |
| Sonneberg              | 65     | 6,6%   | ↑ | 0,26                     | -4,6%  | → | 39                    | -22,5% | ↓ | 0,65                    | 14,4%  | ↑                | 6.639  |
| Suhl                   | 11     | 83,3%  | ↑ | 0,02                     | 10,2%  | ↑ | 3                     | 33,5%  | ↑ | 0,51                    | -8,1%  | ↓                | 3.543  |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 38     | 18,8%  | ↑ | 0,25                     | 34,0%  | ↑ | 34                    | 63,1%  | ↑ | 0,74                    | -1,5%  | →                | 9.019  |
| Wartburgkreis          | 190    | 9,2%   | ↑ | 1,30                     | -4,0%  | → | 281                   | -1,7%  | → | 0,42                    | 2,6%   | →                | 13.764 |
| Weimar                 | 1      | -66,7% | ↓ | k. A.                    | k. A.  |   | 1                     | -90,2% | ↓ | k. A.                   | k. A.  |                  | k. A.  |
| Weimarer Land          | 21     | -36,4% | ↓ | 0,08                     | -54,8% | ↓ | 15                    | -54,9% | ↓ | 0,58                    | -1,9%  | →                | 7.952  |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 1.651  | -12,2% | ↓ | k. A.                    | -5,4%  | ↓ | 1.795                 | -7,9%  | ↓ | 0,57                    | 11,8%  | ↑                | 11.148 |

Tabelle 4-16: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Kreisen

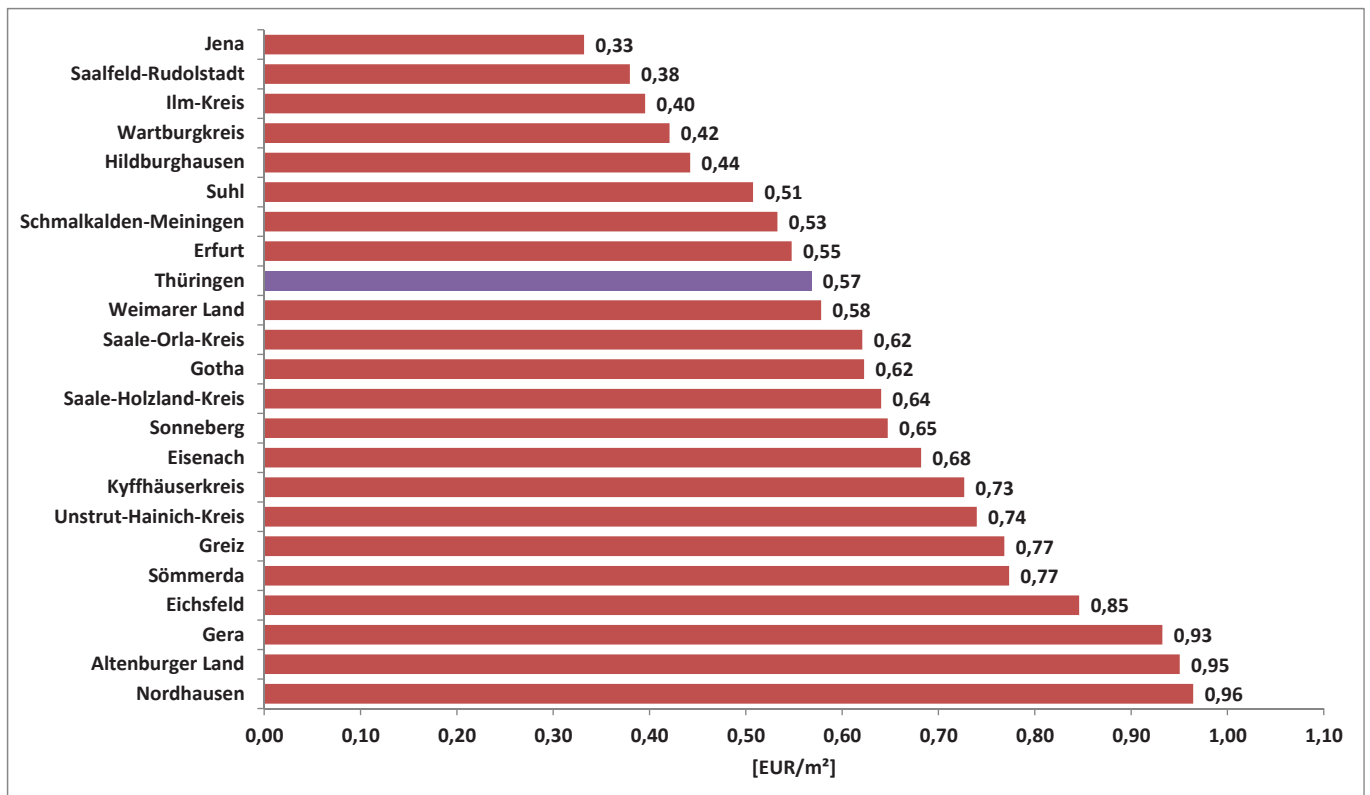


Diagramm 4-21: Kaufpreise für Grünland nach Kreisen

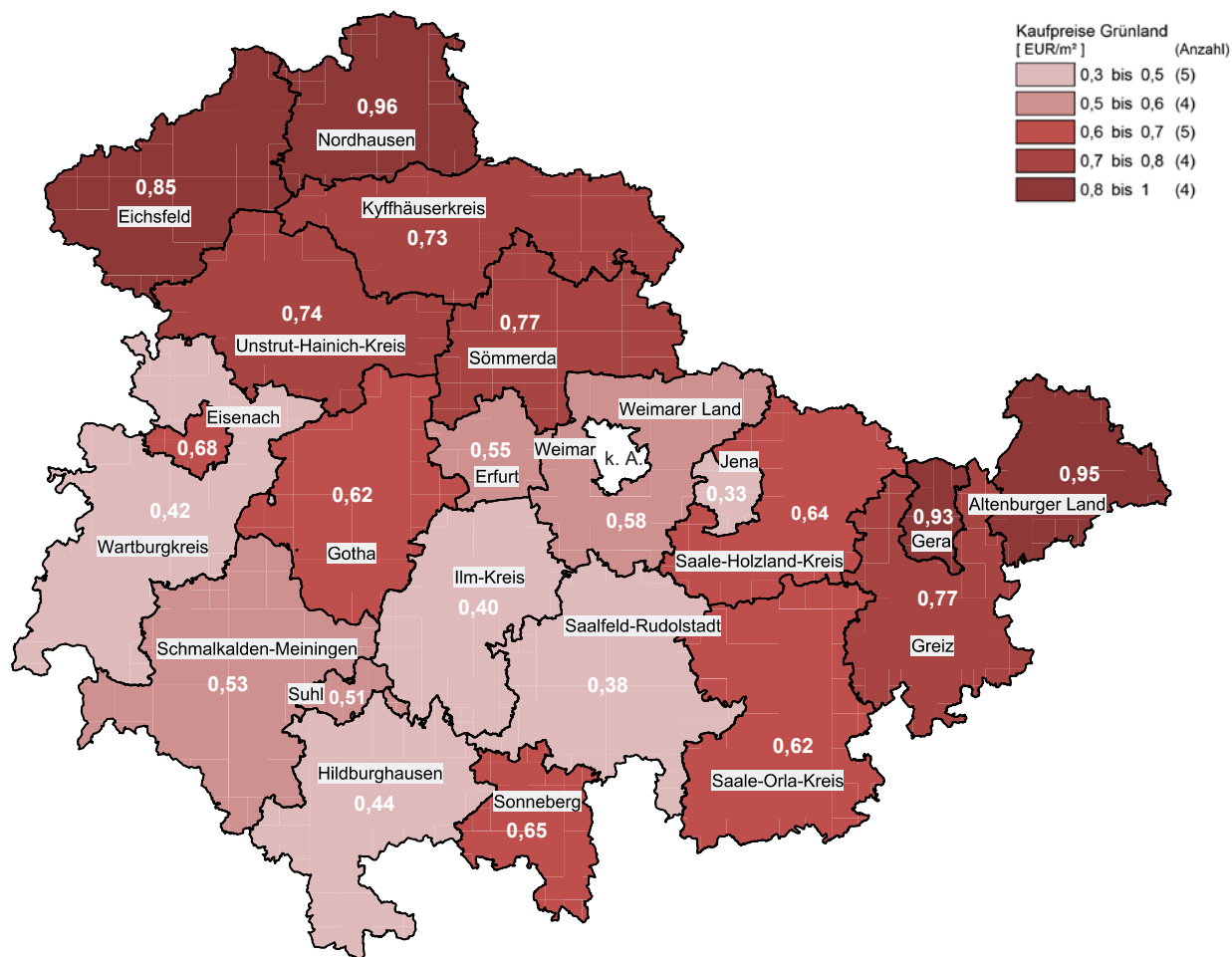


Abbildung 4-6: Karte mit Kaufpreisen für Grünland nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Grünland und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2006 bis 2015 werden in Diagramm 4-22 dargestellt.

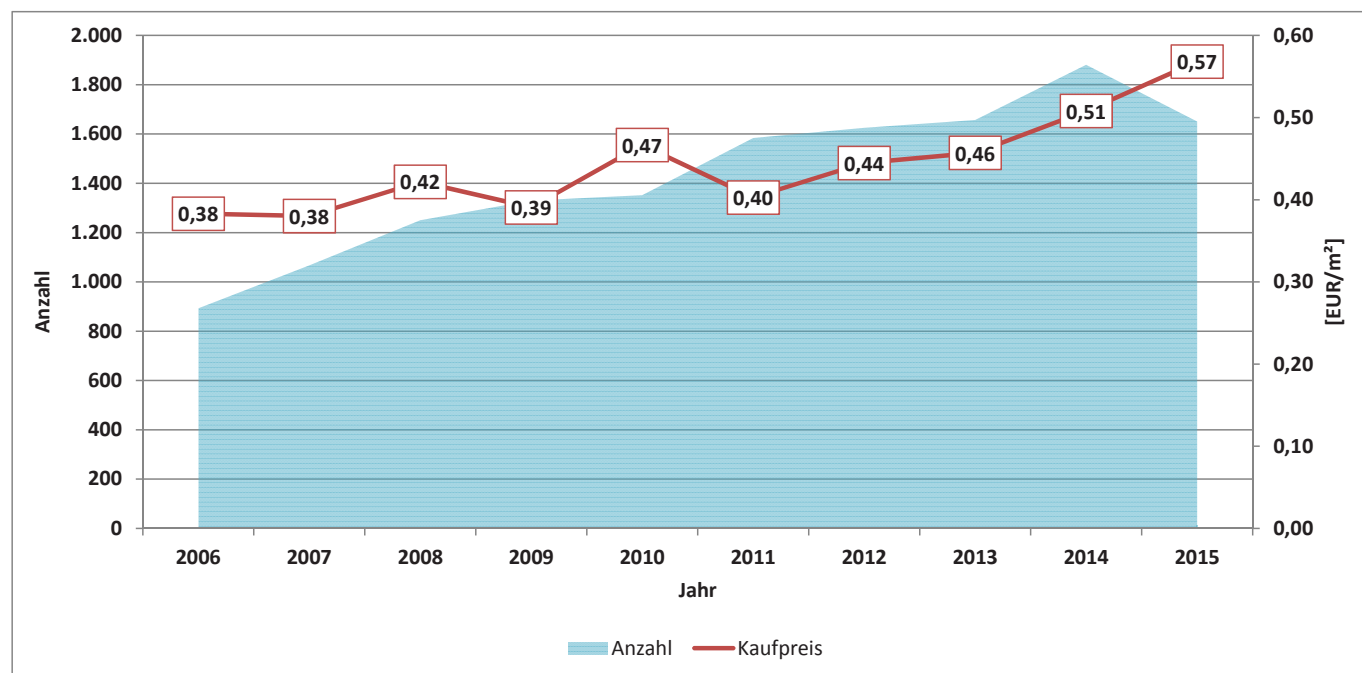


Diagramm 4-22: Anzahl und Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2006 - 2015

In den letzten fünf Jahren sind die Preise stetig gestiegen. Die Differenz zwischen dem mittleren Quadratmeterpreis in 2015 und den Durchschnittswerten der Jahre 2006 und 2007 beträgt ca. 33 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2015 liegt ca. 30 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|-------------------------|--------|---|------------------|
| Altenburger Land       | 15     | 36,4%  | ↑ | 0,05                     | -19,5% | ↓ | 8                     | -16,0% | ↓ | 0,72                    | -24,1% | ↓ | 7.093            |
| Eichsfeld              | 57     | -30,5% | ↓ | 0,47                     | -72,7% | ↓ | 162                   | -71,8% | ↓ | 0,67                    | 29,4%  | ↑ | 20.642           |
| Eisenach               | 3      | -62,5% | ↓ | 0,01                     | -94,6% | ↓ | 1                     | -97,8% | ↓ | k. A.                   | k. A.  |   | k. A.            |
| Erfurt                 | 5      | 150,0% | ↑ | 0,02                     | 235,7% | ↑ | 4                     | 920,7% | ↑ | 0,34                    | 0,0%   | → | 9.755            |
| Gera                   | 5      | -37,5% | ↓ | 0,16                     | 132,8% | ↑ | 32                    | -17,2% | ↓ | 0,70                    | 30,2%  | ↑ | 46.276           |
| Gotha                  | 64     | 73,0%  | ↑ | 0,49                     | -27,3% | ↓ | 76                    | -65,0% | ↓ | 0,65                    | 4,3%   | → | 11.831           |
| Greiz                  | 57     | -23,0% | ↓ | 0,78                     | -34,3% | ↓ | 161                   | -57,6% | ↓ | 0,81                    | 30,7%  | ↑ | 20.008           |
| Hildburghausen         | 64     | -24,7% | ↓ | 0,27                     | -20,0% | ↓ | 60                    | -57,2% | ↓ | 0,61                    | 26,0%  | ↑ | 9.434            |
| Ilm-Kreis              | 42     | -14,3% | ↓ | 0,65                     | 76,2%  | ↑ | 377                   | 361,4% | ↑ | 0,59                    | 12,3%  | ↑ | 22.597           |
| Jena                   | 15     | 0,0%   | → | 0,09                     | 52,6%  | ↑ | 10                    | -37,4% | ↓ | 0,71                    | 46,5%  | ↑ | 7.295            |
| Kyffhäuserkreis        | 21     | 40,0%  | ↑ | 0,33                     | 71,6%  | ↑ | 40                    | 90,5%  | ↑ | 0,75                    | 3,5%   | → | 20.977           |
| Nordhausen             | 31     | -20,5% | ↓ | 0,29                     | 20,7%  | ↑ | 47                    | -13,6% | ↓ | 0,75                    | 19,4%  | ↑ | 6.893            |
| Saale-Holzland-Kreis   | 63     | -34,4% | ↓ | 0,42                     | -50,5% | ↓ | 86                    | -62,8% | ↓ | 0,62                    | 5,4%   | ↑ | 11.025           |
| Saale-Orla-Kreis       | 124    | 6,9%   | ↑ | 4,87                     | -37,5% | ↓ | 1.487                 | -28,6% | ↓ | 0,58                    | 15,2%  | ↑ | 33.237           |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 131    | -22,9% | ↓ | 1,21                     | 9,3%   | ↑ | 296                   | 0,6%   | → | 0,49                    | 24,2%  | ↑ | 21.431           |
| Schmalkalden-Meiningen | 89     | -32,6% | ↓ | 0,45                     | -33,2% | ↓ | 107                   | -52,3% | ↓ | 0,50                    | 16,9%  | ↑ | 11.245           |
| Sömmerda               | 10     | -37,5% | ↓ | 0,07                     | -67,7% | ↓ | 12                    | -44,2% | ↓ | 0,79                    | -10,4% | ↓ | 17.108           |
| Sonneberg              | 29     | -23,7% | ↓ | 0,22                     | -53,2% | ↓ | 207                   | 79,6%  | ↑ | 0,88                    | 32,1%  | ↑ | 10.167           |
| Suhl                   | 1      | 0,0%   | → | k. A.                    | k. A.  |   | 0                     | -59,6% | ↓ | k. A.                   | k. A.  |   | k. A.            |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 22     | -21,4% | ↓ | 0,11                     | -68,0% | ↓ | 36                    | -81,6% | ↓ | 0,75                    | 7,4%   | ↑ | 10.286           |
| Wartburgkreis          | 71     | -27,6% | ↓ | 0,35                     | -80,0% | ↓ | 75                    | -84,0% | ↓ | 0,64                    | 28,4%  | ↑ | 8.597            |
| Weimar                 | 2      | -60,0% | ↓ | k. A.                    | k. A.  |   | 36                    | 452,9% | ↑ | k. A.                   | k. A.  |   | k. A.            |
| Weimarer Land          | 17     | -46,9% | ↓ | 0,04                     | -70,6% | ↓ | 8                     | -74,3% | ↓ | 0,53                    | -4,3%  | → | 5.433            |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 938    | -18,9% | ↓ | 11,47                    | -38,3% | ↓ | 3.329                 | -36,9% | ↓ | 0,61                    | 18,3%  | ↑ | 16.413           |

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

Bei einer Verringerung der Vertragszahlen um 18,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Rückgang bei den umgesetzten Waldflächen von 36,9 Prozent ist der Geldumsatz in 2015 ebenfalls um 38,3 Prozent gesunken.

Die höchsten Durchschnittspreise für Waldflächen mit Bestand werden mit 0,88 EUR/m² im Landkreis Sonneberg (vgl. Diagramm 4-23) gezahlt; dies entspricht ca. dem 1,4-fachen Landesdurchschnitt von 0,61 EUR/m².

Am günstigsten sind Waldflächen mit Bestand in Erfurt (0,34 EUR/m²) zu erwerben (vgl. Abbildung 4-7).

Von den 938 verkauften Waldgrundstücken wurde in insgesamt 72 Fällen ein Kaufpreis ohne Bestand ausgewiesen. Der daraus errechnete mittlere Kaufpreis beträgt 0,32 EUR/m².

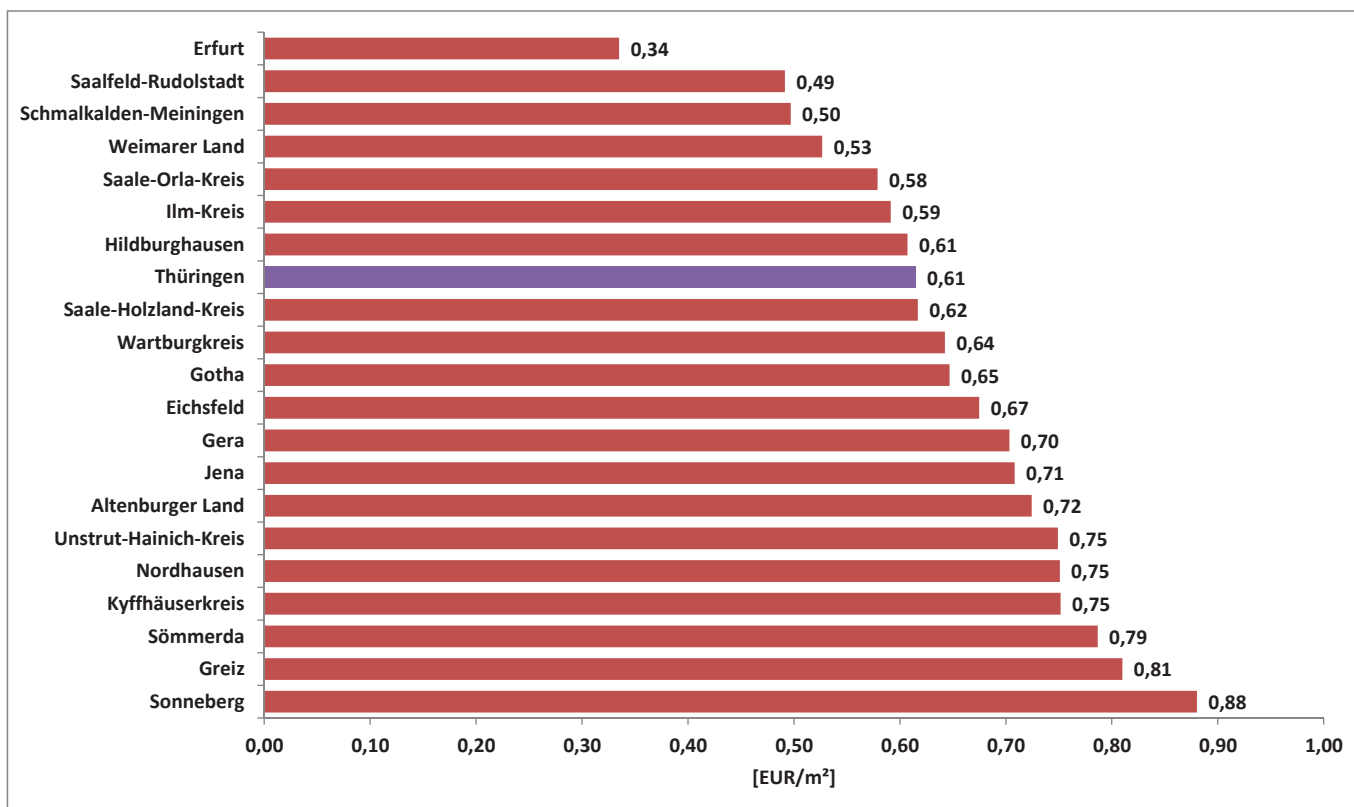


Diagramm 4-23: Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

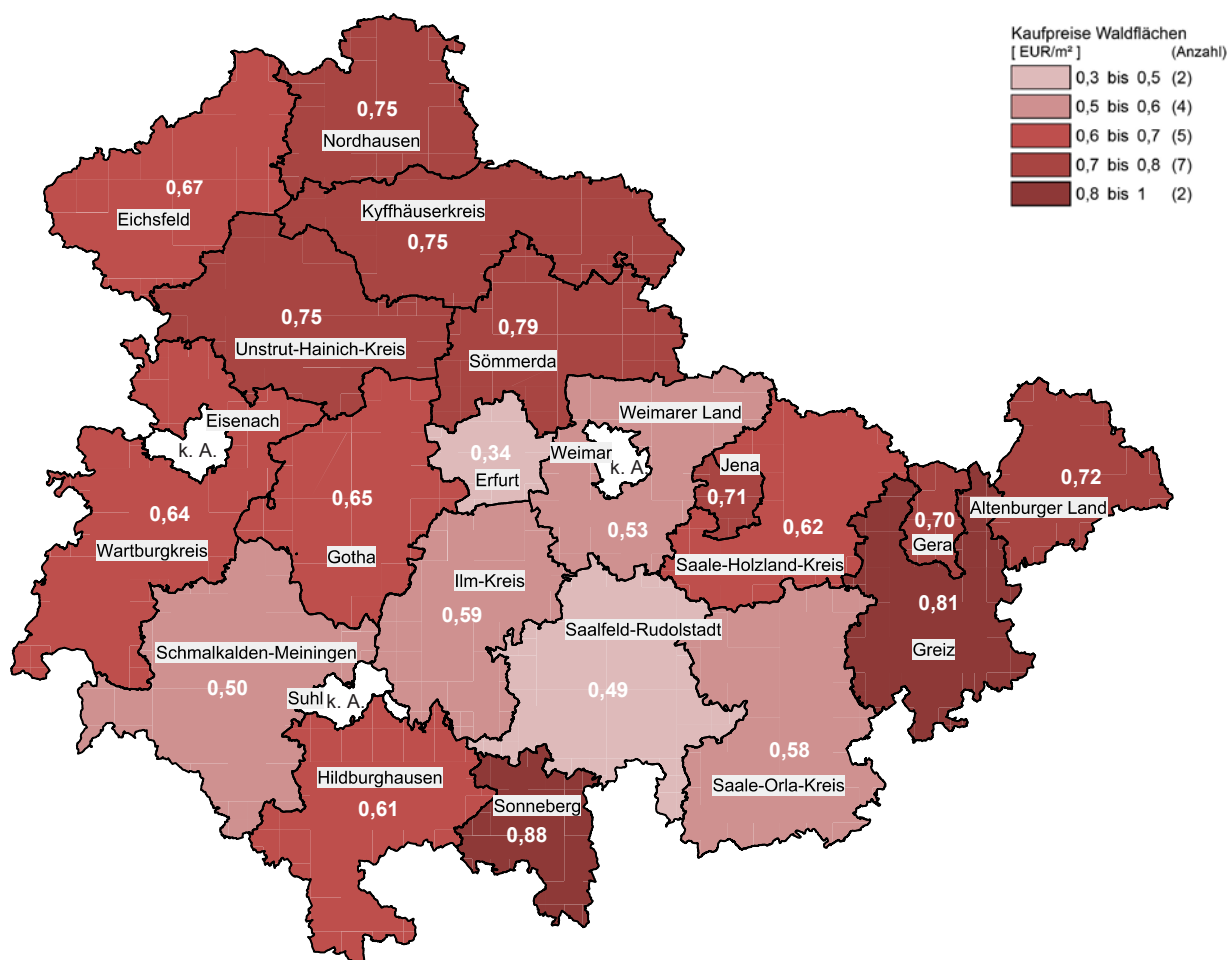


Abbildung 4-7: Karte mit Kaufpreisen für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Waldflächen mit Bestand und der durchschnittlichen Kaufpreise in EUR/m<sup>2</sup> für den Zeitraum 2006 bis 2015 werden in Diagramm 4-24 dargestellt.

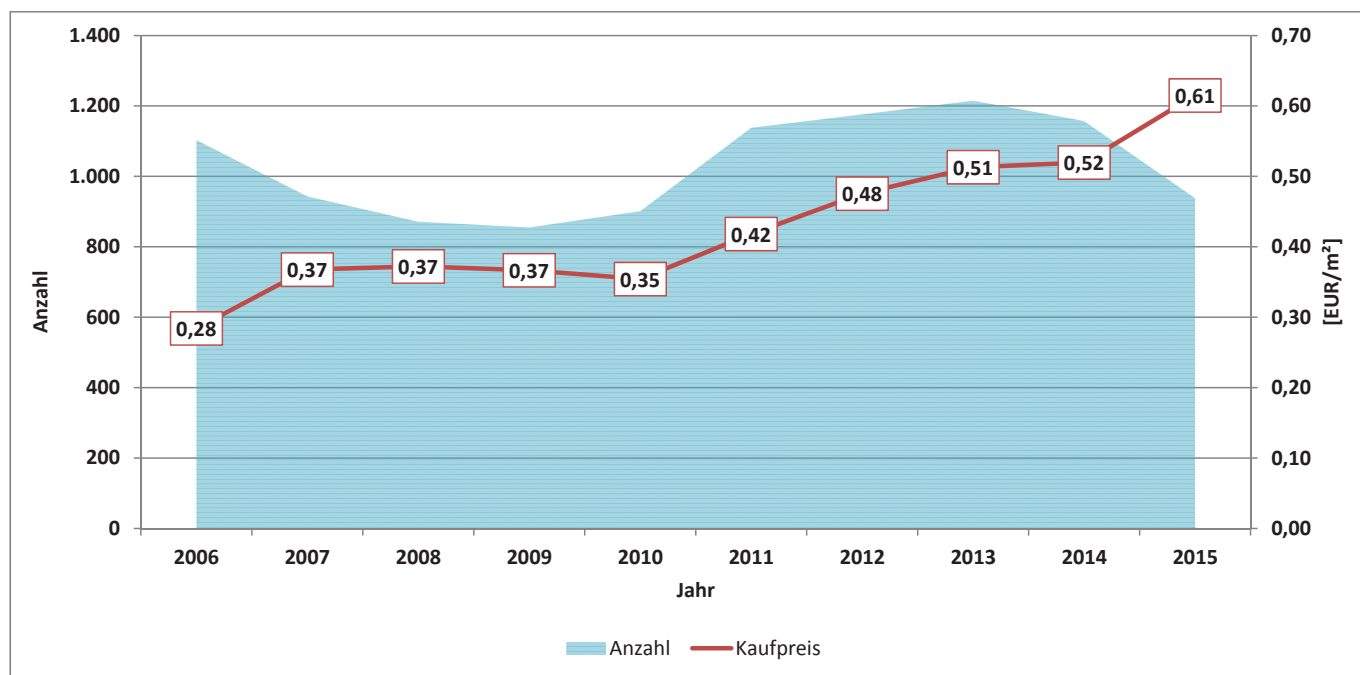


Diagramm 4-24: Anzahl und Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand für die Jahre 2006- 2015

Nachdem die durchschnittlichen Kaufpreise für Waldflächen von 2007 bis 2010 annähernd gleich blieben, sind sie in den letzten 5 Jahren wieder um fast 74 Prozent angestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2015 liegt ca. 42 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 0,43 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 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 2015 wird auch die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

| Nutzung                             | Anzahl |        |   | Geldumsatz [Mio. EUR] |         | Flächenumsatz [ha] |    | Ø Kaufpreis [EUR/m²] |   | Ø Fläche [m²] |
|-------------------------------------|--------|--------|---|-----------------------|---------|--------------------|----|----------------------|---|---------------|
| Abbaufäche                          | 15     | 25,0%  | ↑ | 1,89                  | 801,0%  | ↑                  | 64 | 123,7%               | ↑ | 42.975        |
| Abbaufäche Kies                     | 59     | -25,3% | ↓ | 1,12                  | 26,3%   | ↑                  | 60 | -1,3%                | ↑ | 10.303        |
| Abbaufäche Sand                     | 2      | 100,0% | ↑ | k. A.                 | k. A.   |                    | 2  | 85,2%                | ↑ | k. A.         |
| Abbaufäche Stein                    | 5      | 0,0%   | → | 0,08                  | 160,2%  | ↑                  | 5  | 56,8%                | ↑ | 9.856         |
| Abbaufäche Ton                      | 3      | -62,5% | ↓ | 0,17                  | 30,8%   | ↑                  | 5  | -5,1%                | ↓ | 15.241        |
| ausgebeutetes Abbaugrundstück       | 5      | 150,0% | ↑ | 0,75                  | 4215,0% | ↑                  | 45 | 732,2%               | ↑ | 89.980        |
| Deponie                             | 2      | 0,0%   | → | k. A.                 | k. A.   |                    | 2  | 0,0%                 | → | k. A.         |
| Garten mit Gartenhaus               | 363    | 9,7%   | ↑ | 1,86                  | 36,2%   | ↑                  | 56 | 11,9%                | ↑ | 1.274         |
| Garten ohne Gartenhaus              | 708    | 6,5%   | ↑ | k. A.                 | 7,5%    | ↑                  | 87 | 17,4%                | ↑ | 1.205         |
| Golfplatz                           | 1      | -80,0% | ↓ | k. A.                 | k. A.   |                    | 0  | -94,0%               | ↓ | k. A.         |
| Grundstück mit besonderer Funktion  | 18     | 12,5%  | ↑ | 1,79                  | 318,7%  | ↑                  | 79 | 341,1%               | ↑ | 1.477         |
| Grundstück mit Schutteinrichtung    | 2      | -50,0% | ↓ | k. A.                 | k. A.   |                    | 1  | -63,3%               | ↓ | k. A.         |
| Halde                               | 1      | -75,0% | ↓ | k. A.                 | k. A.   |                    | 1  | -76,5%               | ↓ | k. A.         |
| Kellergrundstück                    | 2      | 0,0%   | → | k. A.                 | k. A.   |                    | 0  | 0,0%                 | → | k. A.         |
| Lagerplatz                          | 17     | -41,4% | ↓ | 0,17                  | -55,1%  | ↓                  | 11 | -5,4%                | ↓ | 4.652         |
| Photovoltaikanlage                  | 10     | 400,0% | ↑ | 0,54                  | 668,3%  | ↑                  | 21 | 395,5%               | ↑ | 20.857        |
| private Gruenanlage                 | 46     | 142,1% | ↑ | 0,23                  | 309,0%  | ↑                  | 9  | 204,2%               | ↑ | 1.429         |
| privater Weg                        | 54     | -10,0% | ↓ | 0,12                  | 146,1%  | ↑                  | 14 | -29,9%               | ↓ | 1.590         |
| sonstige Freizeiteinrichtung        | 4      | -20,0% | ↓ | 0,02                  | -75,6%  | ↓                  | 1  | -88,3%               | ↓ | 2.298         |
| Sportanlage                         | 1      | -50,0% | ↓ | k. A.                 | k. A.   |                    | 2  | -77,0%               | ↓ | k. A.         |
| Wasserfläche                        | 53     | -5,4%  | ↓ | 0,14                  | -23,9%  | ↓                  | 39 | 15,7%                | ↑ | 7.724         |
| Windenergieanlage (Freihaltefläche) | 4      | 100,0% | ↑ | 0,11                  | -58,8%  | ↓                  | 4  | 26,0%                | ↑ | 12.589        |
| Windenergieanlage (Standort)        | 13     | -18,8% | ↓ | 0,84                  | -75,1%  | ↓                  | 10 | -48,9%               | ↓ | 8.108         |

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

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

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

Bei einer Steigerung der Vertragszahlen um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs der umgesetzten Flächen von 17,4 Prozent ist der Geldumsatz in 2015 ebenfalls um 7,5 Prozent gestiegen (vgl. Tabelle 4-19).

Die höchsten Preise für Gartenland werden mit durchschnittlich 12,76 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 10,43 EUR/m<sup>2</sup> in Erfurt und Weimar (vgl. Diagramm 4-25) gezahlt. Der Landesdurchschnitt beträgt 4,02 EUR/m<sup>2</sup>.

Für 1,89 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 1,99 EUR/m<sup>2</sup> ist Gartenland am preiswertesten in den Landkreisen Altenburger Land und Nordhausen zu erwerben (vgl. Abbildung 4-8).

Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für den Zeitraum von 2006 bis 2015 werden in Diagramm 4-26 dargestellt. Aktuell liegen die Gartenlandpreise 17,2 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 3,43 EUR/m<sup>2</sup>.

| Landkreis              | Anzahl |        |   | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |         |   | Flächenumsatz<br>[ha] |         |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|---------|---|-----------------------|---------|---|-------------------------|--------|---|------------------|
| Altenburger Land       | 7      | 75,0%  | ↑ | 0,16                     | 2956,7% | ↑ | 6,7                   | 1865,5% | ↑ | 1,89                    | 6,2%   | ↑ | 11.980           |
| Eichsfeld              | 39     | 18,2%  | ↑ | 0,14                     | 46,8%   | ↑ | 4,0                   | 19,9%   | ↑ | 3,70                    | 43,2%  | ↑ | 1.064            |
| Eisenach               | 2      | -60,0% | ↓ | k. A.                    | k. A.   |   | 0,4                   | 9,3%    | ↑ | k. A.                   | k. A.  |   | k. A.            |
| Erfurt                 | 35     | -42,6% | ↓ | 0,48                     | -55,7%  | ↓ | 4,5                   | -37,5%  | ↓ | 12,76                   | -18,5% | ↓ | 1.156            |
| Gera                   | 6      | -40,0% | ↓ | 0,02                     | -69,1%  | ↓ | 0,6                   | -52,7%  | ↓ | k. A.                   | k. A.  |   | k. A.            |
| Gotha                  | 37     | 68,2%  | ↑ | 0,22                     | 253,0%  | ↑ | 3,7                   | 101,3%  | ↑ | 4,87                    | -22,0% | ↓ | 1.019            |
| Greiz                  | 33     | 3,1%   | → | 0,07                     | 101,2%  | ↑ | 4,1                   | 9,2%    | ↑ | 2,31                    | 43,0%  | ↑ | 1.308            |
| Hildburghausen         | 34     | -26,1% | ↓ | 0,07                     | -10,0%  | ↓ | 2,2                   | -44,9%  | ↓ | 3,24                    | 35,7%  | ↑ | 637              |
| Ilm-Kreis              | 50     | 31,6%  | ↑ | 0,13                     | 79,7%   | ↑ | 7,3                   | 219,8%  | ↑ | 2,60                    | -25,1% | ↓ | 939              |
| Jena                   | 15     | 7,1%   | ↑ | 0,06                     | -39,5%  | ↓ | 2,0                   | 90,1%   | ↑ | 4,03                    | -66,9% | ↓ | 1.176            |
| Kyffhäuserkreis        | 33     | -5,7%  | ↓ | 0,08                     | 17,2%   | ↑ | 5,6                   | 51,6%   | ↑ | 1,75                    | -3,2%  | → | 1.845            |
| Nordhausen             | 23     | -11,5% | ↓ | 0,05                     | -25,6%  | ↓ | 3,2                   | 13,9%   | ↑ | 1,99                    | 25,5%  | ↑ | 1.826            |
| Saale-Holzland-Kreis   | 34     | 21,4%  | ↑ | 0,08                     | -28,7%  | ↓ | 2,4                   | -3,4%   | → | 3,62                    | -13,4% | ↓ | 790              |
| Saale-Orla-Kreis       | 33     | 73,7%  | ↑ | 0,10                     | 259,5%  | ↑ | 4,4                   | 229,8%  | ↑ | 3,86                    | 44,6%  | ↑ | 740              |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 47     | -16,1% | ↓ | 0,12                     | -33,0%  | ↓ | 5,4                   | -47,4%  | ↓ | 2,46                    | 58,8%  | ↑ | 1.050            |
| Schmalkalden-Meiningen | 54     | 17,4%  | ↑ | 0,10                     | -27,9%  | ↓ | 4,4                   | -41,5%  | ↓ | 2,54                    | -10,0% | ↓ | 880              |
| Sömmerda               | 39     | 50,0%  | ↑ | 0,13                     | 277,1%  | ↑ | 3,3                   | 100,1%  | ↑ | 2,36                    | -18,5% | ↓ | 1.828            |
| Sonneberg              | 10     | 0,0%   | → | 0,04                     | -19,3%  | ↓ | 1,3                   | -22,9%  | ↓ | 4,45                    | 34,8%  | ↑ | 1.194            |
| Suhl                   | 4      | -69,2% | ↓ | 0,01                     | -65,7%  | ↓ | 0,4                   | -63,7%  | ↓ | 5,38                    | 96,7%  | ↑ | 875              |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 34     | 9,7%   | ↑ | 0,13                     | 83,9%   | ↑ | 4,4                   | 15,2%   | ↑ | 2,20                    | 9,0%   | ↑ | 1.345            |
| Wartburgkreis          | 71     | 29,1%  | ↑ | 0,24                     | 73,9%   | ↑ | 10,1                  | 101,9%  | ↑ | 3,95                    | 12,7%  | ↑ | 1.146            |
| Weimar                 | 39     | 62,5%  | ↑ | 0,40                     | 165,4%  | ↑ | 3,3                   | 57,1%   | ↑ | 10,43                   | 85,1%  | ↑ | 851              |
| Weimarer Land          | 29     | -6,5%  | ↓ | 0,10                     | -30,3%  | ↓ | 2,7                   | -42,4%  | ↓ | 3,39                    | 42,7%  | ↑ | 1.043            |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 708    | 6,5%   | ↑ | k. A.                    | 7,5%    | ↑ | 86,5                  | 17,4%   | ↑ | 4,02                    | 0,3%   | → | 1.205            |

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

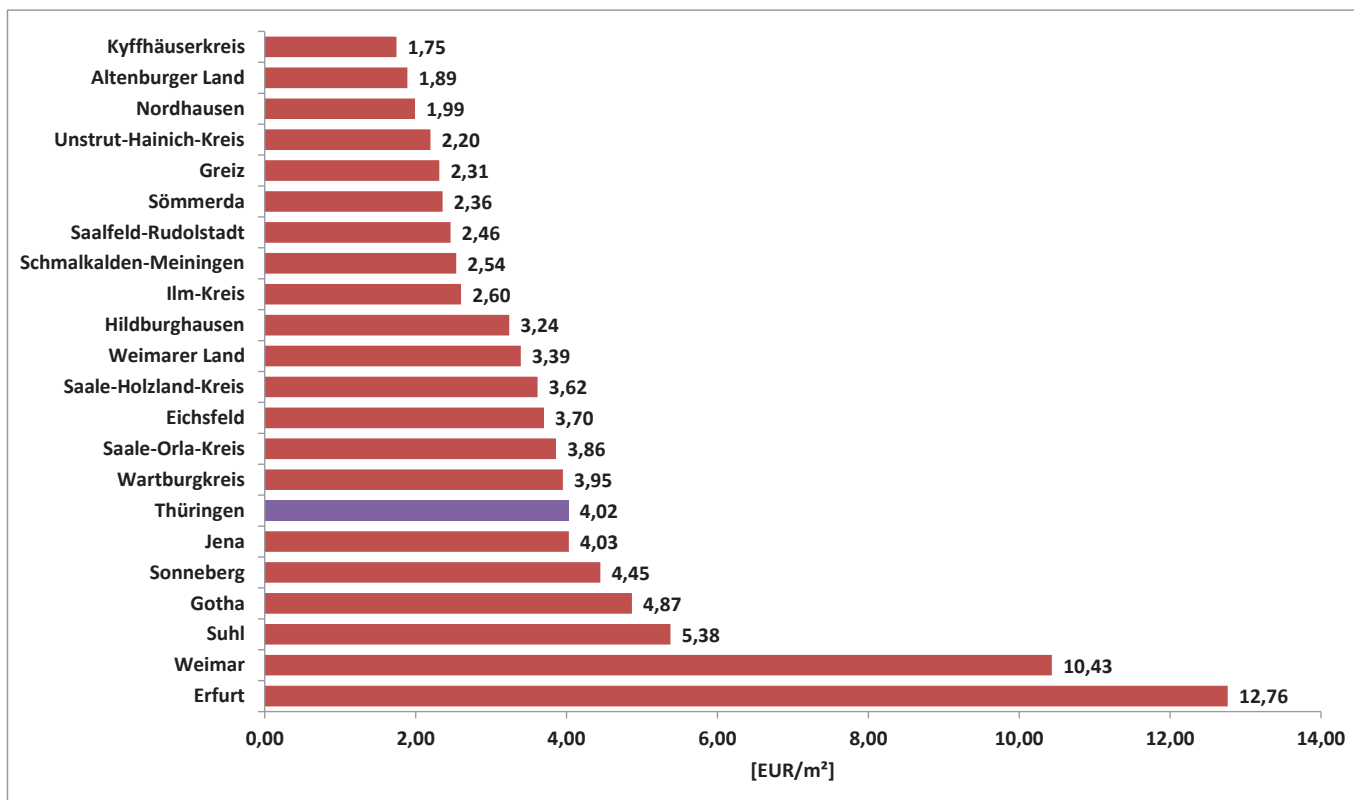


Diagramm 4-25: Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen

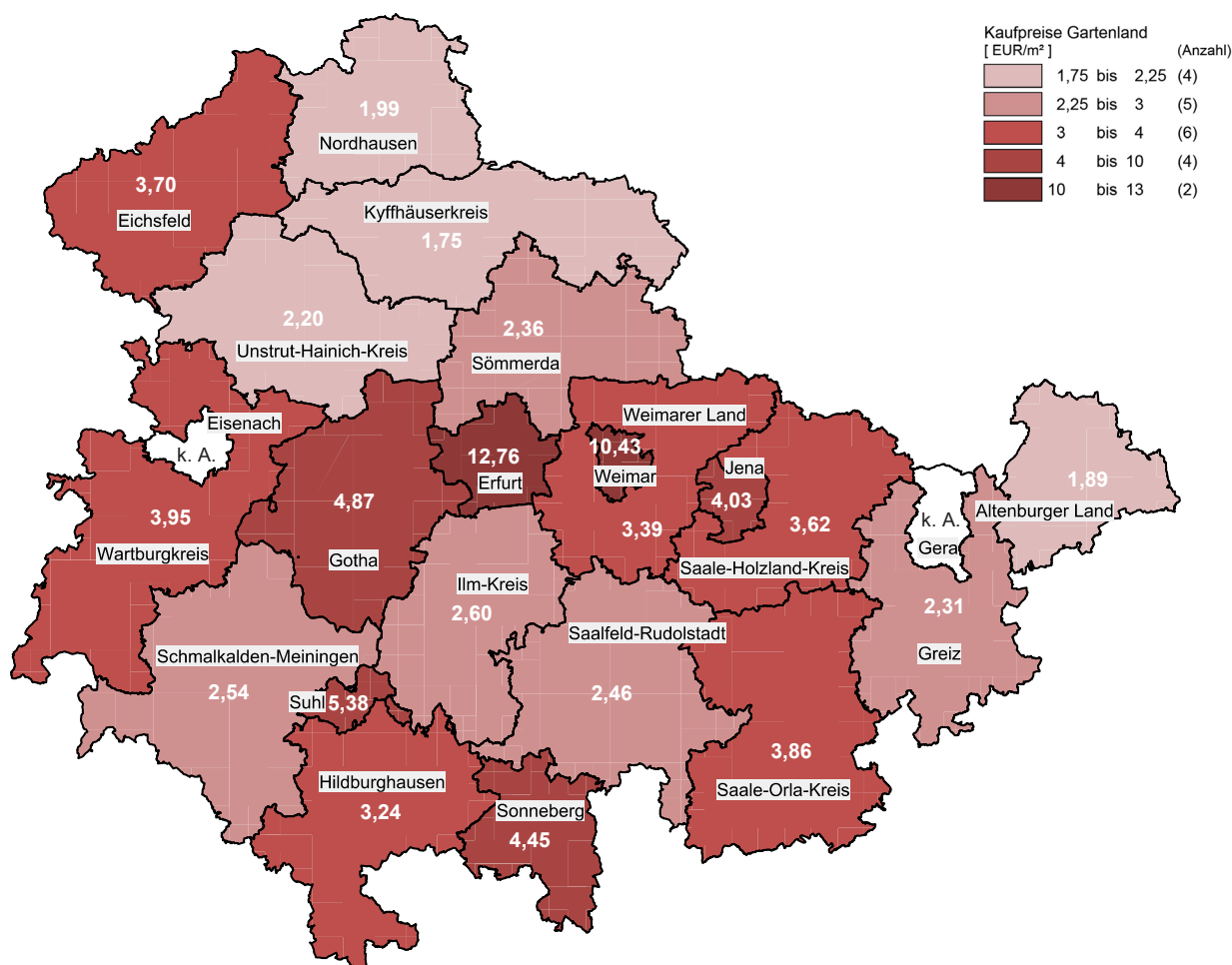


Abbildung 4-8: Karte mit Kaufpreisen für Gartenland nach Kreisen



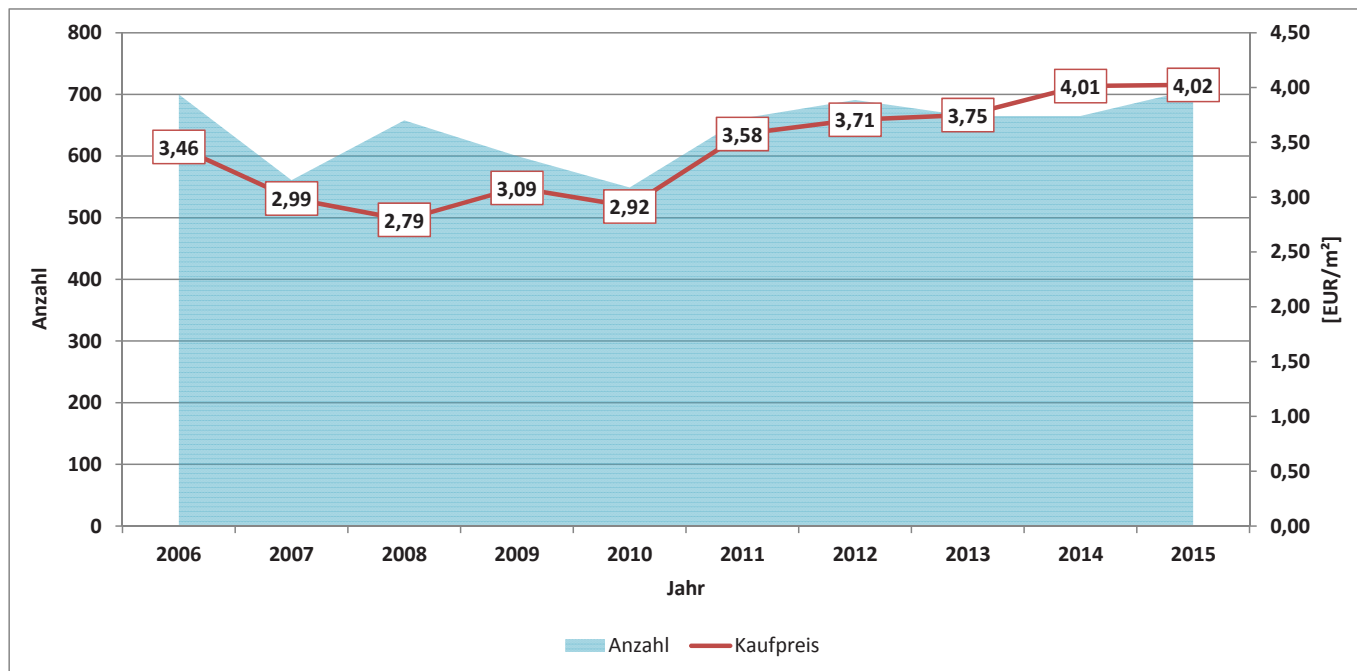


Diagramm 4-26: Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2006 - 2015

#### 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |       | Ø Fläche<br>[m²] |       |
|-------------------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|-------------------------|-------|------------------|-------|
| ehemalige                           | 28     | -50,0% | ↓ | 0,1                      | -3,1%  | → | 9,4                   | -69,1% | ↓ | 2,56                    | 66,8% | ↑                | 3.346 |
| zukünftige                          | 1.005  | -22,1% | ↓ | 1,8                      | -24,5% | ↓ | 224,7                 | 8,7%   | ↑ | 1,03                    | 14,2% | ↑                | 2.236 |
| Gesamt-<br>ergebnis                 | 1.033  | -23,3% | ↓ | 1,9                      | -23,5% | ↓ | 234,0                 | -1,3%  | → | 1,07                    | 15,4% | ↑                | 2.266 |
| davon zukünftige<br>Verkehrsflächen | 825    | -21,4% | ↓ | 0,9                      | -18,5% | ↓ | 113,4                 | 11,0%  | ↑ | 0,93                    | 27,5% | ↑                | 1.375 |

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

Mit 825 von 1.005 Kaufverträgen erfolgen ca. 78 Prozent der Erwerbsvorgänge der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit dem Ziel in den Besitz von Grundstücken für Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 113,4 ha Fläche wurden 0,9 Millionen EUR investiert. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt damit 0,93 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 5.7 die Teilmärkte „Individueller Wohnungsbau“, „Mehrfamilienhäuser“, „Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude“, „Gewerbe- und Industriegebäude“, „Wochenend- und Ferienhäuser“ sowie die „Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)“ 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 2011 bis 2015 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Trotz eines Zuwachses bei der Anzahl der Kaufverträge um 5,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Geldumsatz in 2015 um 4,5 Prozent auf knapp 1,5 Milliarden EUR. Auch beim Flächenumsatz ist eine geringe Steigerung auf 2.059 ha zu verzeichnen; dies entspricht einer Erhöhung gegenüber 2014 um 3 Prozent.

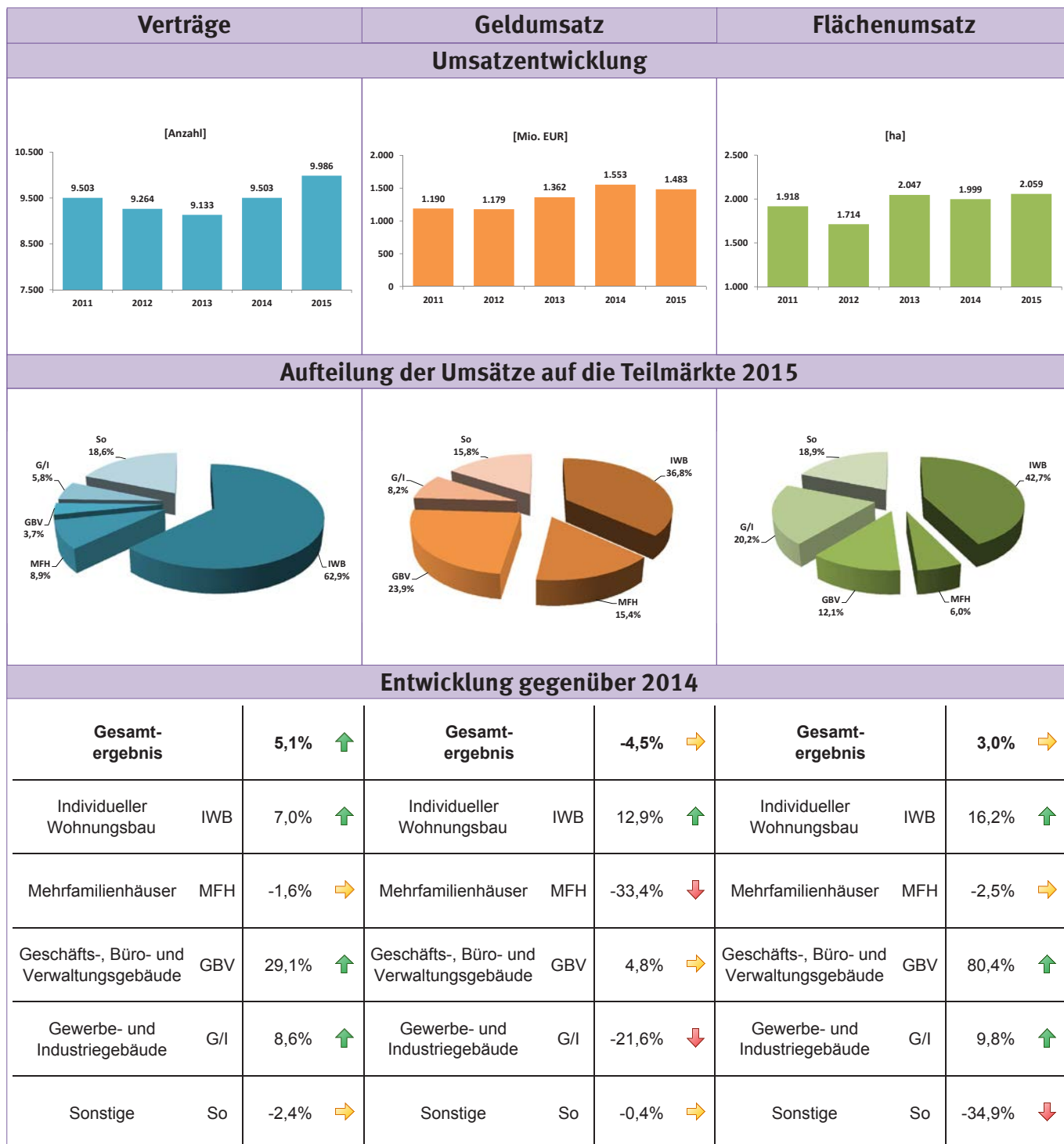


Tabelle 5-1: Umsatzübersicht für bebaute Grundstücke



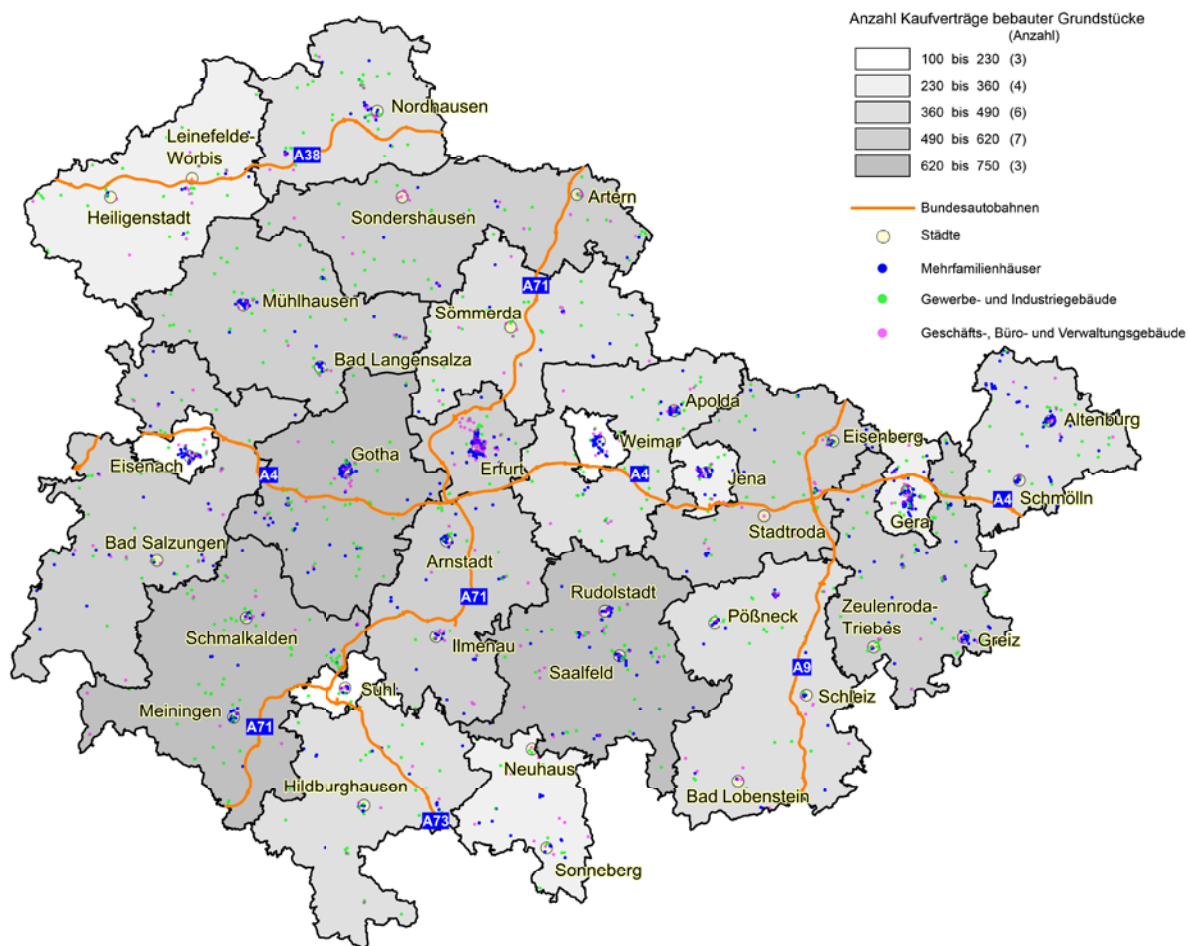


Abbildung 5-2: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Industriegebäude und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

### 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 95,1 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 | 8.154               | 304                 | 551         | 54       | 9.063          |
| Bund/Land/Kommune   | 55                  | 15                  | 19          | 4        | 93             |
| Unternehmen         | 325                 | 47                  | 332         | 23       | 727            |
| Sonstige            | 53                  | 16                  | 29          | 5        | 103            |
| Gesamtergebnis      | 8.587               | 382                 | 931         | 86       | 9.986          |

Tabelle 5-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

81,7 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

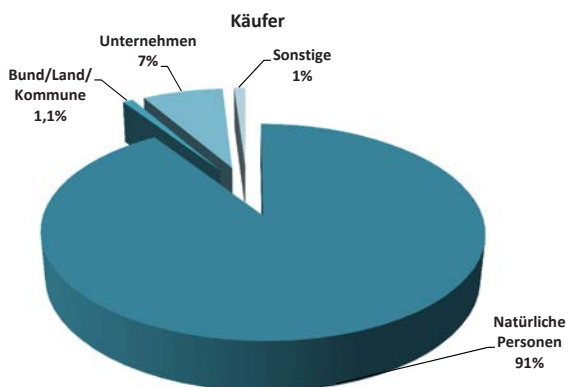


Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

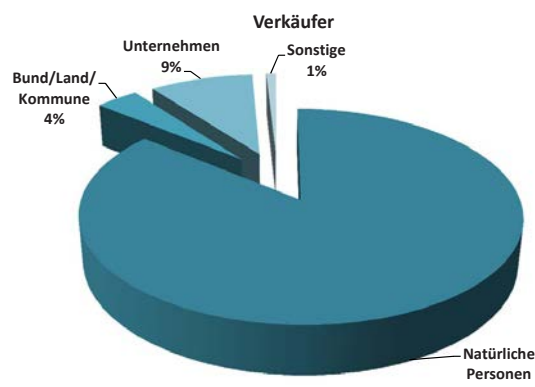


Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Privatpersonen repräsentieren sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit rund 91 bzw. 86 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   | 6.153                     | 730                | 179                                   | 381                           | 1.620        | 9.063          |
| Bund/Land/Kommune     | 32                        | 2                  | 8                                     | 8                             | 43           | 93             |
| Unternehmen           | 72                        | 145                | 172                                   | 180                           | 158          | 727            |
| Sonstige              | 21                        | 12                 | 14                                    | 15                            | 41           | 103            |
| <b>Gesamtergebnis</b> | <b>6.278</b>              | <b>889</b>         | <b>373</b>                            | <b>584</b>                    | <b>1.862</b> | <b>9.986</b>   |

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      | Gesamtergebnis |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|
| 2006                  | 3.592                     | 731                | 330                                      | 563                           | 2.226         | 7.442          |
| 2007                  | 4.299                     | 899                | 372                                      | 673                           | 2.539         | 8.782          |
| 2008                  | 4.715                     | 807                | 332                                      | 665                           | 2.462         | 8.981          |
| 2009                  | 4.831                     | 715                | 229                                      | 541                           | 2.153         | 8.469          |
| 2010                  | 5.097                     | 712                | 264                                      | 619                           | 2.246         | 8.938          |
| 2011                  | 5.148                     | 873                | 259                                      | 601                           | 2.622         | 9.503          |
| 2012                  | 5.317                     | 779                | 269                                      | 554                           | 2.345         | 9.264          |
| 2013                  | 5.575                     | 778                | 306                                      | 518                           | 1.956         | 9.133          |
| 2014                  | 5.866                     | 903                | 289                                      | 538                           | 1.907         | 9.503          |
| 2015                  | 6.278                     | 889                | 373                                      | 584                           | 1.862         | 9.986          |
| <b>Gesamtergebnis</b> | <b>50.718</b>             | <b>8.086</b>       | <b>3.023</b>                             | <b>5.856</b>                  | <b>22.318</b> | <b>90.001</b>  |

Tabelle 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2006 - 2015

Mit insgesamt 9.986 Kaufverträgen im Jahr 2015 wurde das Zehnjahresmittel von 9.000 Verträgen um 11 Prozent überschritten.

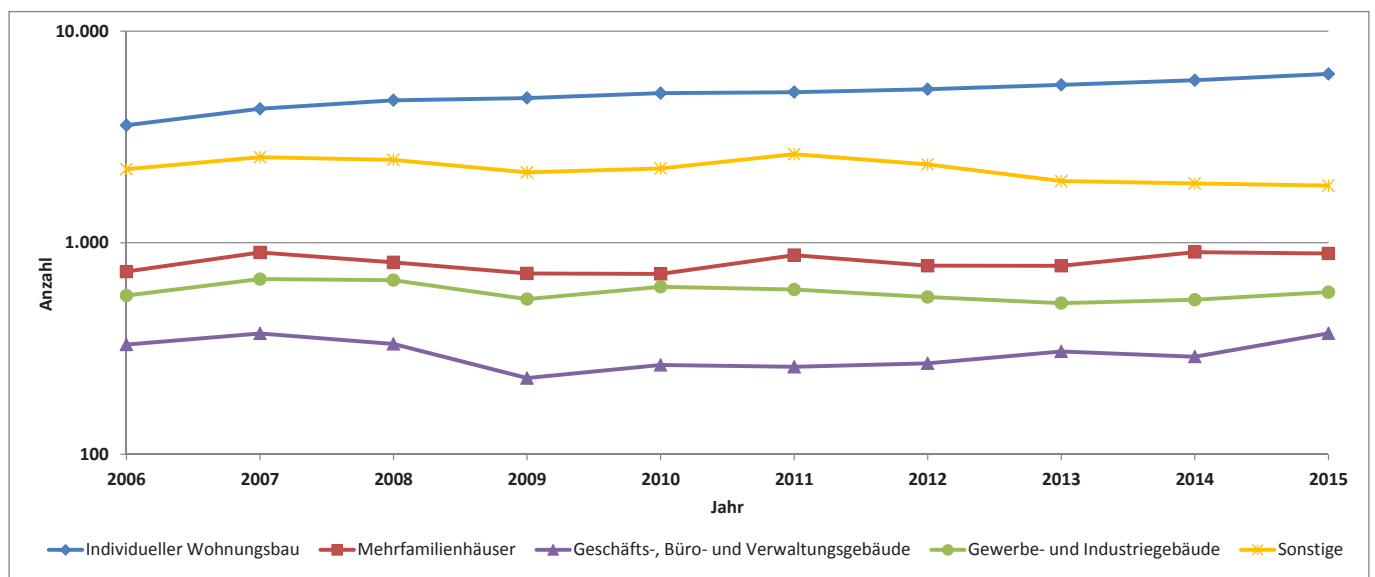


Diagramm 5-3: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2006 - 2015

Seit 2006 ist die Anzahl der Verträge des individuellen Wohnungsbaus stetig gestiegen. Die aktuelle Vertragszahl liegt rund 24 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Zuwachs der Anzahl der Kaufverträge von 5,1 Prozent, erzielten der Kyffhäuserkreis mit 25,8 Prozent und der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt mit 21,5 Prozent die höchsten Zuwächse.

Mit 6.278 von insgesamt 9.986 Kaufverträgen stellt der individuelle Wohnungsbau den höchsten Anteil (62,9 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       | 430              | -1,6%  | → |
| Eichsfeld              | 358              | 4,1%   | → |
| Eisenach               | 163              | -1,8%  | → |
| Erfurt                 | 502              | 1,2%   | → |
| Gera                   | 332              | 10,3%  | ↑ |
| Gotha                  | 722              | 4,3%   | → |
| Greiz                  | 608              | 5,7%   | ↑ |
| Hildburghausen         | 374              | 6,3%   | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 529              | 3,1%   | → |
| Jena                   | 254              | -7,3%  | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 512              | 25,8%  | ↑ |
| Nordhausen             | 431              | 1,4%   | → |
| Saale-Holzland-Kreis   | 504              | -3,8%  | → |
| Saale-Orla-Kreis       | 428              | -2,1%  | → |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 622              | 21,5%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 725              | 11,5%  | ↑ |
| Sömmerda               | 408              | 0,7%   | → |
| Sonneberg              | 245              | -11,6% | ↓ |
| Suhl                   | 136              | 3,0%   | → |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 542              | 3,0%   | → |
| Wartburgkreis          | 547              | 4,8%   | → |
| Weimar                 | 166              | 1,2%   | → |
| Weimarer Land          | 448              | 20,4%  | ↑ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 9.986            | 5,1%   | ↑ |

Tabelle 5-5: Gesamtanzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen

| Landkreis              | Individueller Wohnungsbau |        |   | Mehrfamilienhäuser |        |   | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude |        |   | Gewerbe- und Industriegebäude |        |   | Sonstige |        |   |
|------------------------|---------------------------|--------|---|--------------------|--------|---|------------------------------------------|--------|---|-------------------------------|--------|---|----------|--------|---|
| Altenburger Land       | 245                       | -9,3%  | ↓ | 62                 | -1,6%  | → | 13                                       | 44,4%  | ↑ | 23                            | 4,5%   | → | 87       | 19,2%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 242                       | -5,1%  | ↓ | 9                  | 0,0%   | → | 13                                       | 30,0%  | ↑ | 28                            | 64,7%  | ↑ | 66       | 24,5%  | ↑ |
| Eisenach               | 69                        | -10,4% | ↓ | 41                 | -12,8% | ↓ | 11                                       | 120,0% | ↑ | 8                             | -27,3% | ↓ | 34       | 30,8%  | ↑ |
| Erfurt                 | 276                       | 9,1%   | ↑ | 100                | -17,4% | ↓ | 63                                       | 23,5%  | ↑ | 17                            | -32,0% | ↓ | 46       | 0,0%   | → |
| Gera                   | 131                       | 14,9%  | ↑ | 73                 | -11,0% | ↓ | 20                                       | 25,0%  | ↑ | 20                            | -4,8%  | → | 88       | 29,4%  | ↑ |
| Gotha                  | 442                       | 6,8%   | ↑ | 76                 | 8,6%   | ↑ | 22                                       | -12,0% | ↓ | 38                            | 18,8%  | ↑ | 144      | -4,6%  | → |
| Greiz                  | 366                       | 7,6%   | ↑ | 55                 | -17,9% | ↓ | 13                                       | 44,4%  | ↑ | 46                            | 31,4%  | ↑ | 128      | 3,2%   | → |
| Hildburghausen         | 239                       | 14,4%  | ↑ | 17                 | 112,5% | ↑ | 6                                        | -14,3% | ↓ | 25                            | -21,9% | ↓ | 87       | -9,4%  | ↓ |
| Ilm-Kreis              | 347                       | 11,9%  | ↑ | 55                 | -1,8%  | → | 20                                       | 53,8%  | ↑ | 18                            | -28,0% | ↓ | 89       | -18,3% | ↓ |
| Jena                   | 153                       | 10,1%  | ↑ | 33                 | -34,0% | ↓ | 9                                        | 12,5%  | ↑ | 9                             | -25,0% | ↓ | 50       | -23,1% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 365                       | 21,3%  | ↑ | 10                 | -37,5% | ↓ | 20                                       | 122,2% | ↑ | 30                            | 200,0% | ↑ | 87       | 22,5%  | ↑ |
| Nordhausen             | 291                       | 2,5%   | → | 21                 | 61,5%  | ↑ | 15                                       | 0,0%   | → | 34                            | 30,8%  | ↑ | 70       | -19,5% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 322                       | 21,1%  | ↑ | 27                 | -38,6% | ↓ | 17                                       | 240,0% | ↑ | 26                            | -10,3% | ↓ | 112      | -37,8% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 276                       | -5,8%  | ↓ | 35                 | 9,4%   | ↑ | 20                                       | 33,3%  | ↑ | 24                            | 9,1%   | ↑ | 73       | -2,7%  | → |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 357                       | 20,6%  | ↑ | 56                 | 30,2%  | ↑ | 18                                       | 80,0%  | ↑ | 31                            | 19,2%  | ↑ | 160      | 16,8%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 482                       | 10,3%  | ↑ | 31                 | 24,0%  | ↑ | 15                                       | 36,4%  | ↑ | 58                            | -4,9%  | → | 139      | 19,8%  | ↑ |
| Sömmerda               | 301                       | 0,0%   | → | 12                 | -45,5% | ↓ | 13                                       | 85,7%  | ↑ | 30                            | 15,4%  | ↑ | 52       | 6,1%   | ↑ |
| Sonneberg              | 164                       | -5,2%  | ↓ | 18                 | 12,5%  | ↑ | 11                                       | 57,1%  | ↑ | 11                            | -42,1% | ↓ | 41       | -33,9% | ↓ |
| Suhl                   | 90                        | 13,9%  | ↑ | 6                  | 100,0% | ↑ | 4                                        | -42,9% | ↓ | 7                             | 40,0%  | ↑ | 29       | -23,7% | ↓ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 355                       | 4,7%   | → | 40                 | 17,6%  | ↑ | 11                                       | -38,9% | ↓ | 37                            | 8,8%   | ↑ | 99       | -2,0%  | → |
| Wartburgkreis          | 374                       | 1,6%   | → | 26                 | 116,7% | ↑ | 19                                       | 18,8%  | ↑ | 26                            | 0,0%   | → | 102      | 2,0%   | → |
| Weimar                 | 89                        | 17,1%  | ↑ | 41                 | -2,4%  | → | 8                                        | 33,3%  | ↑ | 5                             | -44,4% | ↓ | 23       | -25,8% | ↓ |
| Weimarer Land          | 302                       | 11,0%  | ↑ | 45                 | 60,7%  | ↑ | 12                                       | 20,0%  | ↑ | 33                            | 153,8% | ↑ | 56       | 14,3%  | ↑ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 6.278                     | 7,0%   | ↑ | 889                | -1,6%  | → | 373                                      | 29,1%  | ↑ | 584                           | 8,6%   | ↑ | 1.862    | -2,4%  | → |

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

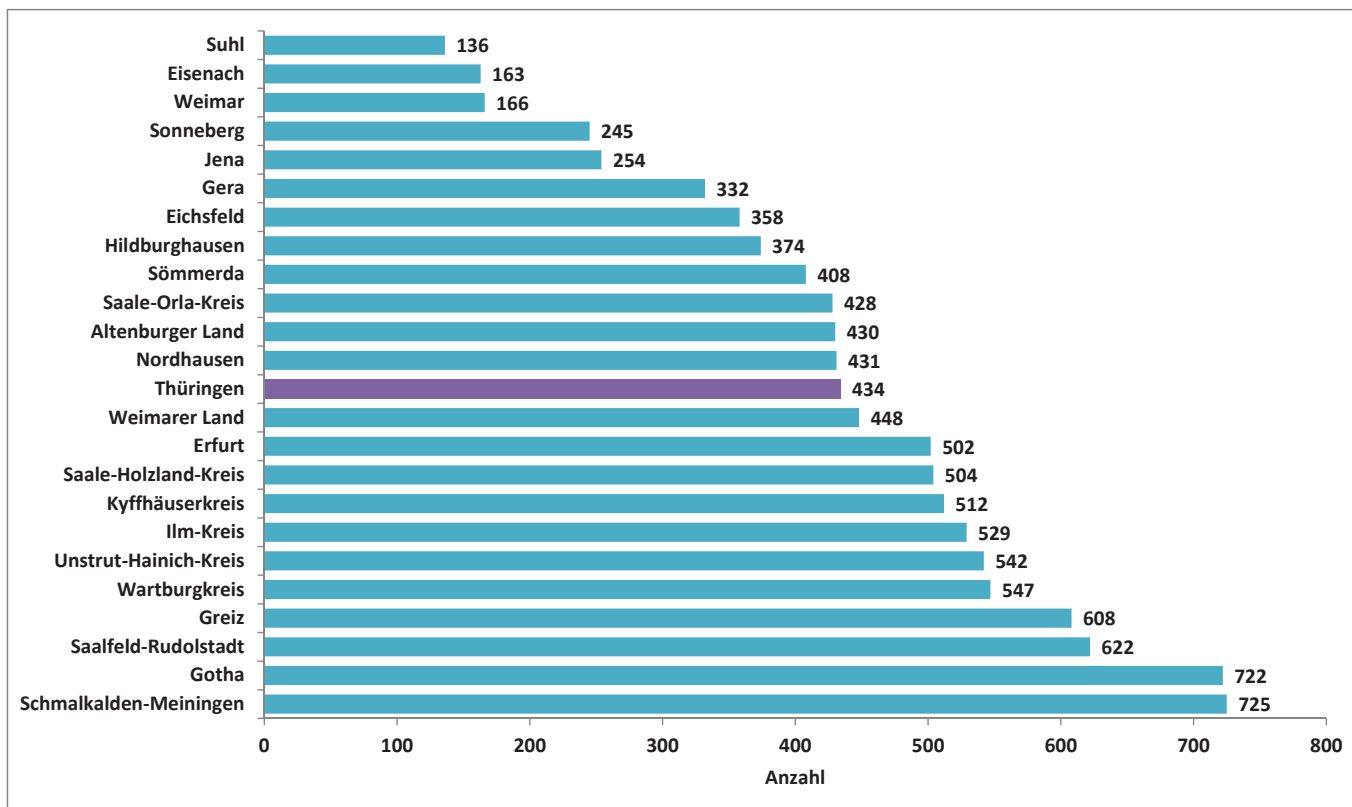


Diagramm 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen

### 5.1.5 Geldumsatz

In Tabelle 5-7 wird der Gesamtgeldumsatz (in Millionen EUR) für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Rückgang des Geldumsatzes von 4,5 Prozent erzielten der Kyffhäuserkreis (84,5 Prozent) und der Saale-Orla-Kreis (80,7 Prozent) sowie der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (77,8 Prozent) die höchsten Zuwächse.

Der stärkste Rückgang beim Geldumsatz ist im Landkreis Nordhausen mit 61,7 Prozent festzustellen.

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

Mit 307,0 Millionen EUR wurde mehr als ein Fünftel des Geldumsatzes in der Landeshauptstadt erzielt.

| Landkreis              | Geldumsatz Thüringen |        |   |
|------------------------|----------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 41,4                 | 43,6%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 36,5                 | 24,6%  | ↑ |
| Eisenach               | 32,3                 | -7,0%  | ↓ |
| Erfurt                 | 307,0                | -4,9%  | → |
| Gera                   | 55,7                 | 14,0%  | ↑ |
| Gotha                  | 99,6                 | 7,2%   | ↑ |
| Greiz                  | 61,2                 | 76,0%  | ↑ |
| Hildburghausen         | 25,0                 | 6,0%   | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 61,9                 | 1,3%   | → |
| Jena                   | 106,2                | -29,4% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 40,3                 | 84,5%  | ↑ |
| Nordhausen             | 42,1                 | -61,7% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 57,0                 | -45,9% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 61,4                 | 80,7%  | ↑ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 61,2                 | 77,8%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 73,8                 | 3,6%   | → |
| Sömmerda               | 38,5                 | 9,9%   | ↑ |
| Sonneberg              | 26,6                 | -9,9%  | ↓ |
| Suhl                   | 23,1                 | 25,4%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 57,0                 | 15,7%  | ↑ |
| Wartburgkreis          | 66,3                 | -26,7% | ↓ |
| Weimar                 | 58,8                 | -24,0% | ↓ |
| Weimarer Land          | 49,8                 | 1,7%   | → |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 1.482,8              | -4,5%  | → |

Tabelle 5-7: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

| Landkreis              | Individueller Wohnungsbau |       |   | Mehrfamilienhäuser |        |   | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude |        |   | Gewerbe- und Industriegebäude |        |   | Sonstige |        |   |
|------------------------|---------------------------|-------|---|--------------------|--------|---|------------------------------------------|--------|---|-------------------------------|--------|---|----------|--------|---|
| Altenburger Land       | 15,3                      | 6,2%  | ↑ | 8,6                | 32,2%  | ↑ | 4,0                                      | 286,5% | ↑ | 7,3                           | 127,4% | ↑ | 6,2      | 69,3%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 17,3                      | -2,8% | → | 1,3                | -0,2%  | → | k. A.                                    | k. A.  | → | 7,5                           | 375,3% | ↑ | 6,2      | 171,0% | ↑ |
| Eisenach               | 9,8                       | 11,8% | ↑ | 7,5                | -40,1% | ↓ | 4,0                                      | 255,2% | ↑ | 1,0                           | -84,6% | ↓ | 10,0     | 70,8%  | ↑ |
| Erfurt                 | 55,4                      | 13,7% | ↑ | 50,1               | -51,7% | ↓ | 165,3                                    | 43,8%  | ↑ | 8,4                           | 20,5%  | ↑ | 27,8     | -42,7% | ↓ |
| Gera                   | 15,5                      | 19,4% | ↑ | 11,4               | -19,6% | ↓ | 11,8                                     | 185,2% | ↑ | 3,2                           | 36,8%  | ↑ | 13,9     | -9,2%  | ↓ |
| Gotha                  | 38,8                      | 15,2% | ↑ | 13,6               | -17,5% | ↓ | 24,1                                     | -6,7%  | ↓ | 12,0                          | 36,9%  | ↑ | 11,0     | 36,4%  | ↑ |
| Greiz                  | 23,5                      | 13,1% | ↑ | 17,6               | 218,9% | ↑ | 8,2                                      | 511,1% | ↑ | 6,4                           | 167,3% | ↑ | 5,6      | 16,0%  | ↑ |
| Hildburghausen         | 13,8                      | 3,6%  | → | 3,0                | 55,6%  | ↑ | 1,0                                      | 8,3%   | ↑ | 3,1                           | -30,1% | ↓ | 4,1      | 36,7%  | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 30,9                      | 11,1% | ↑ | 10,1               | -7,2%  | ↓ | 7,8                                      | -11,8% | ↓ | 2,9                           | -35,5% | ↓ | 10,1     | 12,4%  | ↑ |
| Jena                   | 35,3                      | 20,5% | ↑ | 20,0               | -73,1% | ↓ | 18,8                                     | 100,1% | ↑ | 10,7                          | -60,8% | ↓ | 21,5     | 108,6% | ↑ |
| Kyffhäuserkreis        | 16,3                      | 16,6% | ↑ | 10,2               | 520,8% | ↑ | 6,5                                      | 417,0% | ↑ | 2,4                           | 230,3% | ↑ | 4,9      | 14,7%  | ↑ |
| Nordhausen             | 21,2                      | 3,7%  | → | 3,4                | 49,1%  | ↑ | 10,4                                     | -86,6% | ↓ | 3,8                           | -38,2% | ↓ | 3,3      | -9,8%  | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 30,5                      | 21,5% | ↑ | 3,3                | -92,6% | ↓ | 14,2                                     | 529,8% | ↑ | 5,9                           | -78,8% | ↓ | 3,1      | -36,3% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 17,4                      | 5,5%  | ↑ | 2,1                | 4,6%   | → | 9,5                                      | 124,8% | ↑ | 4,0                           | -30,4% | ↓ | 28,4     | 417,5% | ↑ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 22,2                      | 16,6% | ↑ | 7,4                | 58,0%  | ↑ | 14,6                                     | 914,0% | ↑ | 7,8                           | 99,2%  | ↑ | 9,2      | 71,6%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 36,1                      | 15,7% | ↑ | 6,1                | 21,4%  | ↑ | 9,3                                      | -13,8% | ↓ | 8,5                           | -50,0% | ↓ | 13,9     | 89,2%  | ↑ |
| Sömmerda               | 23,0                      | 5,8%  | ↑ | 3,4                | 28,4%  | ↑ | 3,9                                      | 200,6% | ↑ | 4,7                           | -39,5% | ↓ | 3,5      | 127,5% | ↑ |
| Sonneberg              | 11,5                      | 14,4% | ↑ | 3,2                | -2,6%  | → | 8,2                                      | 259,2% | ↑ | 2,2                           | -47,9% | ↓ | 1,5      | -84,2% | ↓ |
| Suhl                   | 9,4                       | 36,5% | ↑ | 1,0                | 38,7%  | ↑ | 9,7                                      | 240,5% | ↑ | k. A.                         | k. A.  | → | 1,0      | -86,8% | ↓ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 23,5                      | 5,0%  | → | 8,0                | 48,8%  | ↑ | 2,1                                      | -69,5% | ↓ | 7,3                           | 27,8%  | ↑ | 16,2     | 80,0%  | ↑ |
| Wartburgkreis          | 27,5                      | 14,1% | ↑ | 5,2                | 95,5%  | ↑ | 5,5                                      | -70,3% | ↓ | 6,1                           | 48,3%  | ↑ | 22,0     | -46,3% | ↓ |
| Weimar                 | 20,0                      | 38,3% | ↑ | 24,6               | 48,2%  | ↑ | 7,0                                      | -75,1% | ↓ | 1,1                           | -38,9% | ↓ | 6,2      | -62,7% | ↓ |
| Weimarer Land          | 31,1                      | 4,6%  | → | 6,9                | 138,7% | ↑ | 3,9                                      | -43,2% | ↓ | 3,0                           | 177,4% | ↑ | 4,9      | -41,6% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 545,0                     | 12,9% | ↑ | 228,1              | -33,4% | ↓ | 354,1                                    | 4,8%   | → | 121,3                         | -21,6% | ↓ | 234,4    | -0,4%  | → |

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

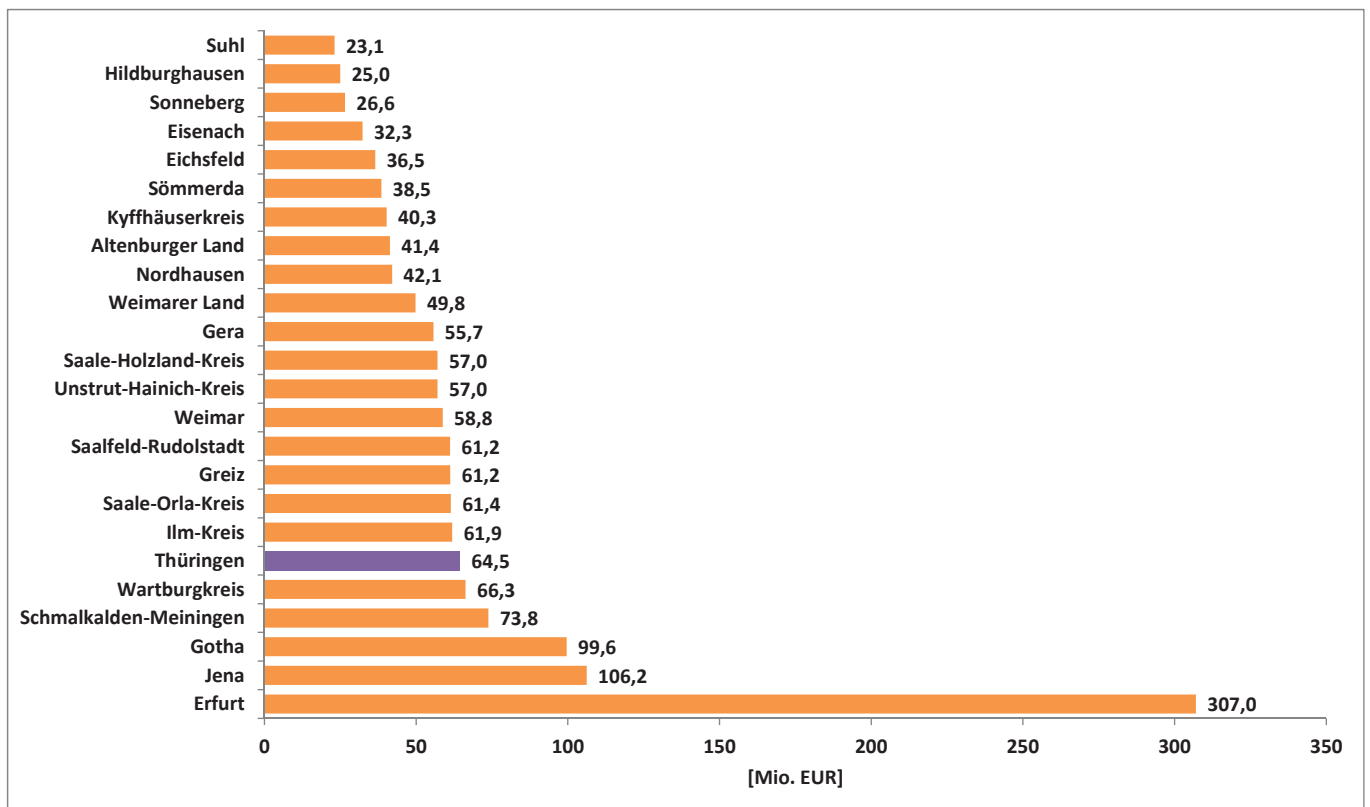


Diagramm 5-5: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

## 5.1.6 Flächenumsatz

In Tabelle 5-9 wird der Flächenumsatz (in ha) für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweit leichten Anstieg des Flächenumsatzes um 3 Prozent, wurden im Landkreis Sömmerda und im Ilm-Kreis mit ca. 88 Prozent bzw. ca. 76 Prozent die höchsten Zuwächse erzielt.

Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt war mit 195,6 ha der größte Flächenumsatz für bebaute Grundstücke zu verzeichnen.

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

| Landkreis              | Flächenumsatz<br>Thüringen |        |   |
|------------------------|----------------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 74,6                       | -60,6% | ↓ |
| Eichsfeld              | 86,9                       | -3,7%  | → |
| Eisenach               | 20,8                       | -13,4% | ↓ |
| Erfurt                 | 75,5                       | 0,7%   | → |
| Gera                   | 47,9                       | -2,0%  | → |
| Gotha                  | 125,1                      | 18,1%  | ↑ |
| Greiz                  | 131,5                      | 20,0%  | ↑ |
| Hildburghausen         | 97,6                       | 33,2%  | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 162,8                      | 75,9%  | ↑ |
| Jena                   | 26,1                       | -33,8% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 65,4                       | 14,8%  | ↑ |
| Nordhausen             | 80,7                       | -17,5% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 152,8                      | -14,1% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 157,4                      | 52,1%  | ↑ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 195,6                      | 23,1%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 126,8                      | -9,0%  | ↓ |
| Sömmerda               | 90,9                       | 88,2%  | ↑ |
| Sonneberg              | 43,1                       | -2,4%  | → |
| Suhl                   | 21,3                       | 15,4%  | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 105,4                      | -11,0% | ↓ |
| Wartburgkreis          | 86,1                       | 12,0%  | ↑ |
| Weimar                 | 19,5                       | -18,8% | ↓ |
| Weimarer Land          | 64,5                       | -24,8% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 2.058,6                    | 3,0%   | → |

Tabelle 5-9: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

| Landkreis              | Individueller<br>Wohnungsbau |        |   | Mehrfamilienhäuser |        |   | Geschäfts-, Büro- und<br>Verwaltungsgebäude |        |   | Gewerbe- und<br>Industriegebäude |        |   | Sonstige |        |   |
|------------------------|------------------------------|--------|---|--------------------|--------|---|---------------------------------------------|--------|---|----------------------------------|--------|---|----------|--------|---|
| Altenburger Land       | 23,6                         | -31,7% | ↓ | 6,3                | -13,4% | ↓ | 3,9                                         | 2,9%   | → | 22,3                             | -9,4%  | ↓ | 18,5     | -84,5% | ↓ |
| Eichsfeld              | 47,6                         | -32,8% | ↓ | 0,9                | -41,2% | ↓ | 4,2                                         | 34,6%  | ↑ | 18,9                             | 191,9% | ↑ | 15,2     | 85,4%  | ↑ |
| Eisenach               | 7,1                          | 9,7%   | ↑ | 2,3                | -0,3%  | → | 3,8                                         | 134,6% | ↑ | 1,4                              | -82,2% | ↓ | 6,2      | 11,2%  | ↑ |
| Erfurt                 | 24,1                         | 26,3%  | ↑ | 5,9                | -53,7% | ↓ | 28,8                                        | 70,6%  | ↑ | 10,2                             | -52,0% | ↓ | 6,5      | 28,6%  | ↑ |
| Gera                   | 10,5                         | -32,3% | ↓ | 6,0                | -28,0% | ↓ | 10,6                                        | 59,8%  | ↑ | 11,1                             | 0,0%   | → | 9,8      | 32,4%  | ↑ |
| Gotha                  | 35,9                         | -1,6%  | → | 7,9                | 1,5%   | → | 12,7                                        | -30,8% | ↓ | 42,3                             | 102,5% | ↑ | 26,3     | 17,4%  | ↑ |
| Greiz                  | 45,6                         | -9,7%  | ↓ | 26,0               | 283,1% | ↑ | 10,7                                        | 184,2% | ↑ | 30,5                             | 8,2%   | ↑ | 18,8     | -7,9%  | ↓ |
| Hildburghausen         | 34,2                         | 7,8%   | ↑ | 2,8                | 89,2%  | ↑ | 1,9                                         | 14,2%  | ↑ | 33,0                             | 28,7%  | ↑ | 25,6     | 101,1% | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 42,3                         | -10,9% | ↓ | 5,6                | 2,1%   | → | 86,0                                        | 759,9% | ↑ | 13,6                             | 2,6%   | → | 15,3     | -6,2%  | ↓ |
| Jena                   | 10,4                         | -28,3% | ↓ | 1,7                | -81,2% | ↓ | 4,0                                         | 67,9%  | ↑ | 5,8                              | -6,1%  | ↓ | 4,2      | -43,0% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 30,3                         | 11,3%  | ↑ | 4,0                | 122,6% | ↑ | 4,8                                         | 97,0%  | ↑ | 15,5                             | 82,8%  | ↑ | 10,8     | -36,6% | ↓ |
| Nordhausen             | 30,9                         | -24,1% | ↓ | 2,0                | -20,2% | ↓ | 7,3                                         | -53,3% | ↓ | 26,0                             | 37,6%  | ↑ | 14,5     | -27,8% | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 96,3                         | 26,0%  | ↑ | 8,0                | -60,5% | ↓ | 12,1                                        | 507,1% | ↑ | 15,5                             | -61,4% | ↓ | 20,9     | -46,6% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 89,1                         | 105,8% | ↑ | 3,8                | -74,6% | ↓ | 8,0                                         | -14,0% | ↓ | 13,1                             | -36,9% | ↓ | 43,5     | 182,7% | ↑ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 103,1                        | 101,2% | ↑ | 11,1               | 106,0% | ↑ | 5,9                                         | 51,6%  | ↑ | 32,1                             | 96,1%  | ↑ | 43,4     | -47,0% | ↓ |
| Schmalkalden-Meiningen | 59,2                         | 16,6%  | ↑ | 4,1                | 33,6%  | ↑ | 7,5                                         | 9,4%   | ↑ | 36,5                             | -4,4%  | → | 19,5     | -51,9% | ↓ |
| Sömmerda               | 33,7                         | 57,6%  | ↑ | 7,6                | 184,0% | ↑ | 3,6                                         | 72,1%  | ↑ | 18,9                             | 28,6%  | ↑ | 27,0     | 265,6% | ↑ |
| Sonneberg              | 19,0                         | 8,9%   | ↑ | 3,0                | 5,4%   | ↑ | 7,2                                         | 348,4% | ↑ | 2,4                              | -79,2% | ↓ | 11,6     | 7,4%   | ↑ |
| Suhl                   | 8,4                          | 41,1%  | ↑ | 0,7                | -6,9%  | ↓ | 1,1                                         | 16,1%  | ↑ | 8,4                              | 313,5% | ↑ | 2,6      | -69,9% | ↓ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 57,6                         | 99,3%  | ↑ | 2,6                | -2,5%  | → | 6,9                                         | -21,8% | ↓ | 19,3                             | -5,5%  | ↓ | 19,0     | -67,0% | ↓ |
| Wartburgkreis          | 38,1                         | 5,3%   | ↑ | 4,5                | 143,8% | ↑ | 7,6                                         | 36,3%  | ↑ | 21,0                             | 60,6%  | ↑ | 14,7     | -26,6% | ↓ |
| Weimar                 | 6,4                          | 26,3%  | ↑ | 3,3                | -1,6%  | → | 5,3                                         | -23,4% | ↓ | 2,4                              | -24,4% | ↓ | 2,0      | -62,5% | ↓ |
| Weimarer Land          | 25,7                         | 2,2%   | → | 3,7                | 74,7%  | ↑ | 5,7                                         | 40,9%  | ↑ | 16,5                             | 166,9% | ↑ | 13,0     | -73,2% | ↓ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 879,2                        | 16,2%  | ↑ | 123,9              | -2,5%  | → | 249,9                                       | 80,4%  | ↑ | 416,8                            | 9,8%   | ↑ | 388,8    | -34,9% | ↓ |

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

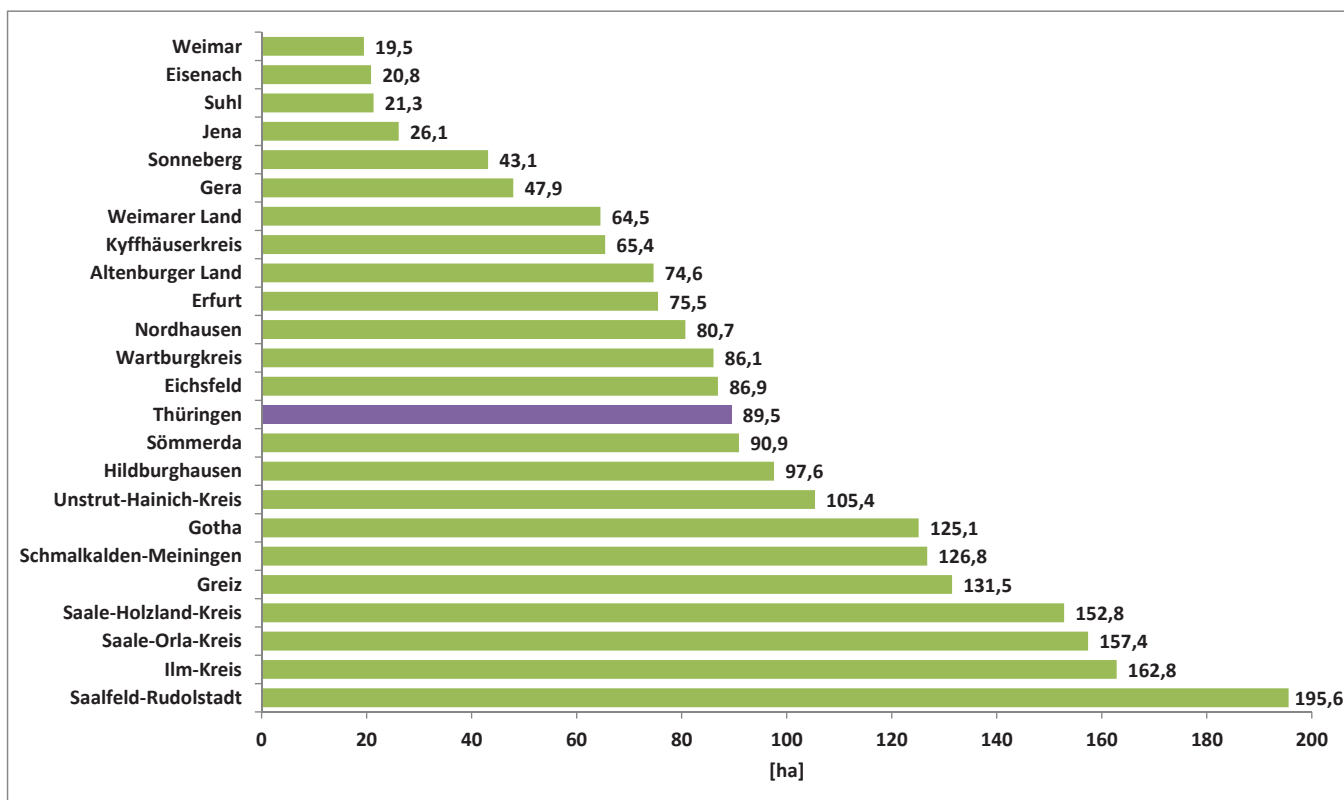


Diagramm 5-6: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Umsatzübersicht

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 2011 bis 2015 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

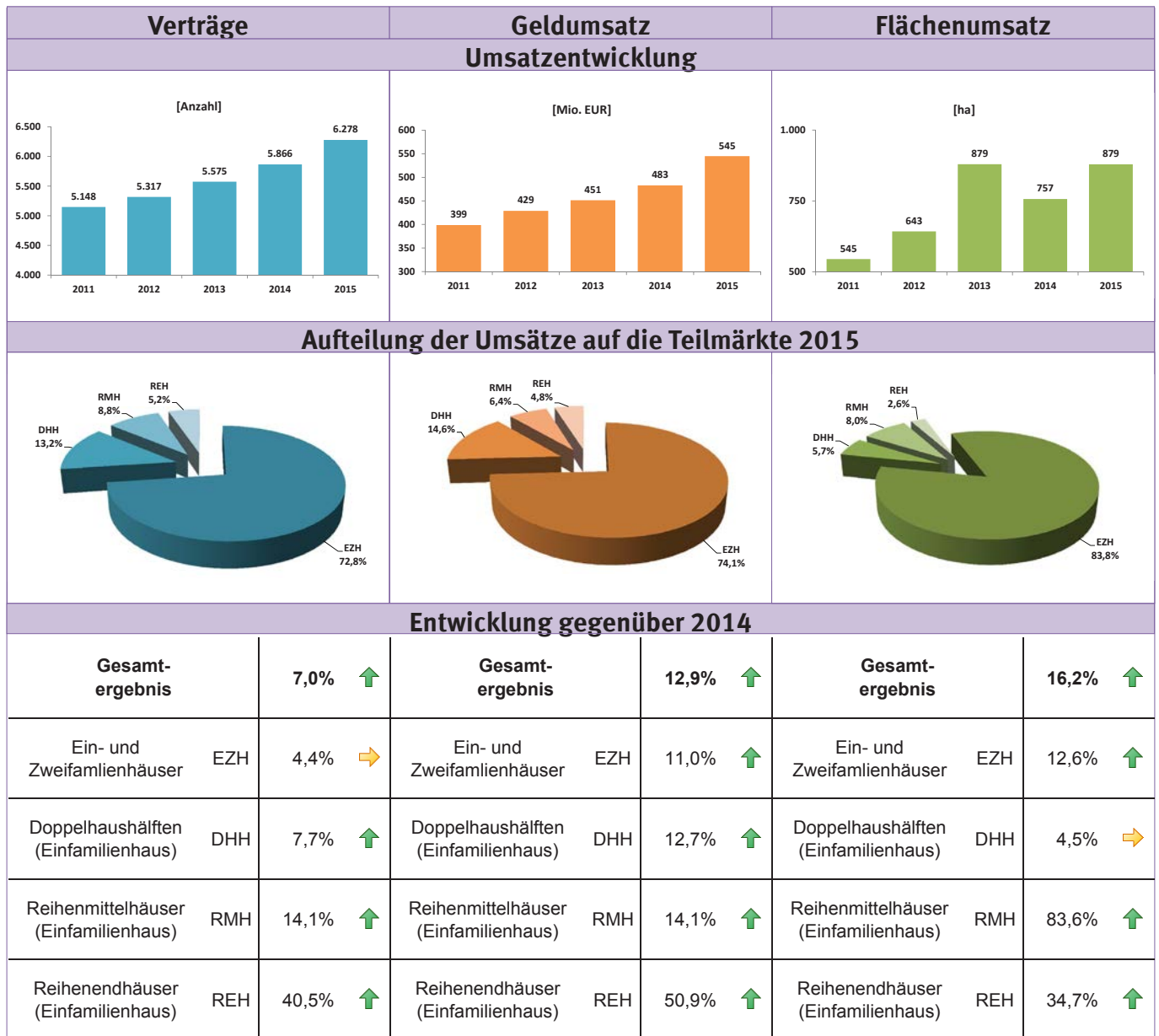


Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für individuellen Wohnungsbau

Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz sind seit 2011 stetig angestiegen. Im Vergleich zu 2011 ergibt sich für 2015 ein Zuwachs um 22 Prozent bzw. um 36,6 Prozent. Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Flächenumsatz mit 879 ha in 2015 dem bisherigen Maximalwert von 2013 entspricht.

Den größten Anteil an den Kauffällen (72,8 Prozent), am Geldumsatz (74,1 Prozent) und am Flächenumsatz (83,8 Prozent) des Jahres 2015 stellen jeweils die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Vergleich zu 2014 sind in 2015 bei den Reihenendhäusern bei der Vertragsanzahl (40,5 Prozent) und dem Geldumsatz (50,9 Prozent) die höchsten Zuwächse festzustellen.

## 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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<br>[Mio. EUR] |       |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |       |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|-------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|-------|---|------------------|-------------------|
| Altenburger Land       | 190    | -13,2% | 🔴 | 12,0                     | 2,0%  | 🟡 | 20,7                  | -34,8% | 🔴 | 68.663               | 15,6% | 🟢 | 1.103            | 22                |
| Eichsfeld              | 142    | -2,1%  | 🟡 | 11,7                     | -0,2% | 🟡 | 18,8                  | -55,6% | 🔴 | 90.111               | -0,3% | 🟡 | 1.180            | 20                |
| Eisenach               | 40     | -24,5% | 🔴 | 6,6                      | 19,9% | 🟢 | 5,9                   | 8,5%   | 🟢 | 211.349              | 80,0% | 🟢 | 1.579            | 72                |
| Erfurt                 | 160    | 4,6%   | 🟡 | 33,5                     | 7,1%  | 🟢 | 19,4                  | 32,4%  | 🟢 | 255.260              | 6,8%  | 🟢 | 714              | 124               |
| Gera                   | 85     | 7,6%   | 🟢 | 10,5                     | 8,1%  | 🟢 | 8,4                   | -39,9% | 🔴 | 138.716              | -6,1% | 🔴 | 929              | 48                |
| Gotha                  | 339    | -3,1%  | 🟡 | 30,0                     | 8,7%  | 🟢 | 30,9                  | -8,8%  | 🔴 | 105.903              | 12,2% | 🟢 | 918              | 28                |
| Greiz                  | 288    | 3,6%   | 🟡 | 19,1                     | 7,0%  | 🟢 | 41,4                  | -12,5% | 🔴 | 77.435               | 0,4%  | 🟡 | 1.383            | 21                |
| Hildburghausen         | 211    | 12,2%  | 🟢 | 12,7                     | 8,4%  | 🟢 | 33,2                  | 8,7%   | 🟢 | 70.671               | -2,6% | 🟡 | 1.326            | 17                |
| Ilm-Kreis              | 288    | 10,8%  | 🟢 | 26,1                     | 15,8% | 🟢 | 39,2                  | -12,2% | 🔴 | 102.884              | -2,4% | 🟡 | 833              | 29                |
| Jena                   | 82     | -6,8%  | 🔴 | 21,1                     | 4,9%  | 🟡 | 6,7                   | -46,7% | 🔴 | 338.702              | 11,7% | 🟢 | 656              | 160               |
| Kyffhäuserkreis        | 244    | 12,4%  | 🟢 | 11,3                     | 9,5%  | 🟢 | 23,9                  | 2,4%   | 🟡 | 54.294               | 5,0%  | 🟡 | 880              | 16                |
| Nordhausen             | 185    | -5,1%  | 🔴 | 14,4                     | 3,6%  | 🟡 | 23,8                  | -30,7% | 🔴 | 84.307               | 12,5% | 🟢 | 1.121            | 26                |
| Saale-Holzland-Kreis   | 259    | 21,6%  | 🟢 | 25,5                     | 27,2% | 🟢 | 93,3                  | 26,1%  | 🟢 | 117.384              | 4,3%  | 🟡 | 1.059            | 31                |
| Saale-Orla-Kreis       | 214    | -2,3%  | 🟡 | 13,9                     | 10,6% | 🟢 | 85,4                  | 117,0% | 🟢 | 83.360               | 16,3% | 🟢 | 989              | 18                |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 282    | 22,6%  | 🟢 | 18,0                     | 19,9% | 🟢 | 100,1                 | 118,7% | 🟢 | 73.791               | 1,4%  | 🟡 | 926              | 24                |
| Schmalkalden-Meiningen | 395    | 7,9%   | 🟢 | 31,6                     | 17,5% | 🟢 | 54,3                  | 14,6%  | 🟢 | 90.093               | 10,7% | 🟢 | 1.064            | 24                |
| Sömmerda               | 172    | 5,5%   | 🟢 | 14,1                     | 15,3% | 🟢 | 21,5                  | 51,7%  | 🟢 | 99.584               | 1,8%  | 🟡 | 1.006            | 29                |
| Sonneberg              | 124    | -3,1%  | 🟡 | 9,3                      | 14,7% | 🟢 | 16,9                  | 15,4%  | 🟢 | 89.679               | 23,5% | 🟢 | 872              | 20                |
| Suhl                   | 80     | 15,9%  | 🟢 | 8,4                      | 42,0% | 🟢 | 8,0                   | 55,4%  | 🟢 | 107.957              | 19,9% | 🟢 | 1.015            | 49                |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 204    | -2,9%  | 🟡 | 14,3                     | -8,0% | 🔴 | 22,3                  | 5,8%   | 🟢 | 81.982               | -1,5% | 🟡 | 949              | 22                |
| Wartburgkreis          | 312    | -3,1%  | 🟡 | 22,9                     | 7,6%  | 🟢 | 35,6                  | 4,7%   | 🟡 | 89.314               | 13,6% | 🟢 | 984              | 20                |
| Weimar                 | 44     | 7,3%   | 🟢 | 11,6                     | 35,1% | 🟢 | 4,4                   | 27,1%  | 🟢 | 296.044              | 30,2% | 🟢 | 1.095            | 105               |
| Weimarer Land          | 233    | 18,9%  | 🟢 | 25,1                     | 6,5%  | 🟢 | 22,5                  | 10,0%  | 🟢 | 119.497              | -9,8% | 🔴 | 919              | 30                |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 4.573  | 4,4%   | 🟡 | 404,0                    | 11,0% | 🟢 | 736,4                 | 12,6%  | 🟢 | 101.802              | 7,0%  | 🟢 | 1.016            | 31                |

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

Bei einem leichten Anstieg der Kaufvertragsanzahl um 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr, hat der Geldumsatz in 2015 um 11,0 Prozent zugenommen. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um rund 13 Prozent angestiegen.

Die höchsten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den kreisfreien Städten längs der Bundesautobahn 4 sowie dem Landkreis Weimarer Land und dem Saale-Holzland-Kreis erzielt. Die Spanne reicht dabei von rund 117.000 EUR im Saale-Holzland-Kreis bis zum Spitzenwert von ca. 339.000 EUR in Jena. Neben Jena werden in Weimar (ca. 296.000 EUR) und in Erfurt (255.000 EUR) die höchsten durchschnittlichen Preise erzielt (vgl. Diagramm 5-7).

In den übrigen Gebieten geht die Spanne von rund 54.000 EUR im Kyffhäuserkreis bis zu 108.000 EUR in der kreisfreien Stadt Suhl (vgl. Abbildung 5-3).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 102.000 EUR für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen entspricht einer Steigerung um 7,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert.



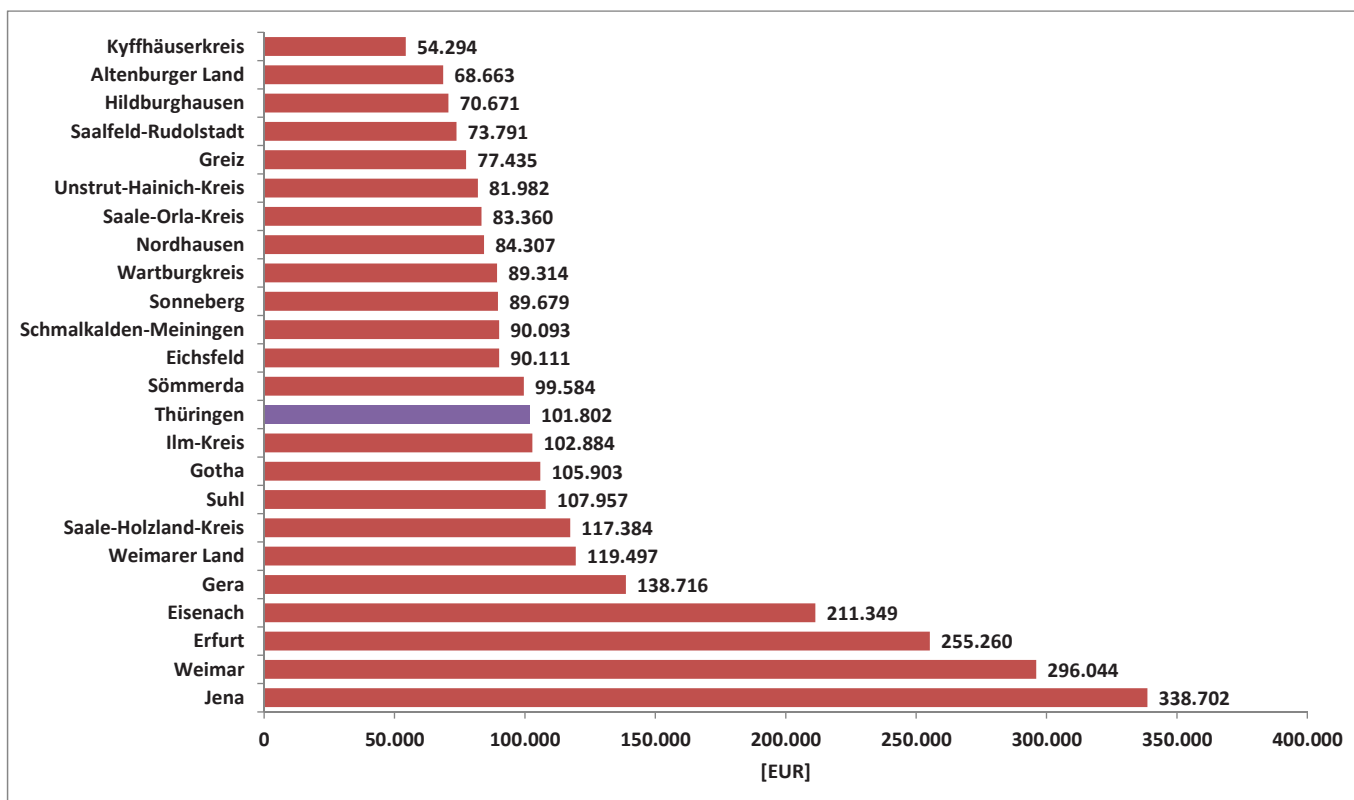


Diagramm 5-7: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

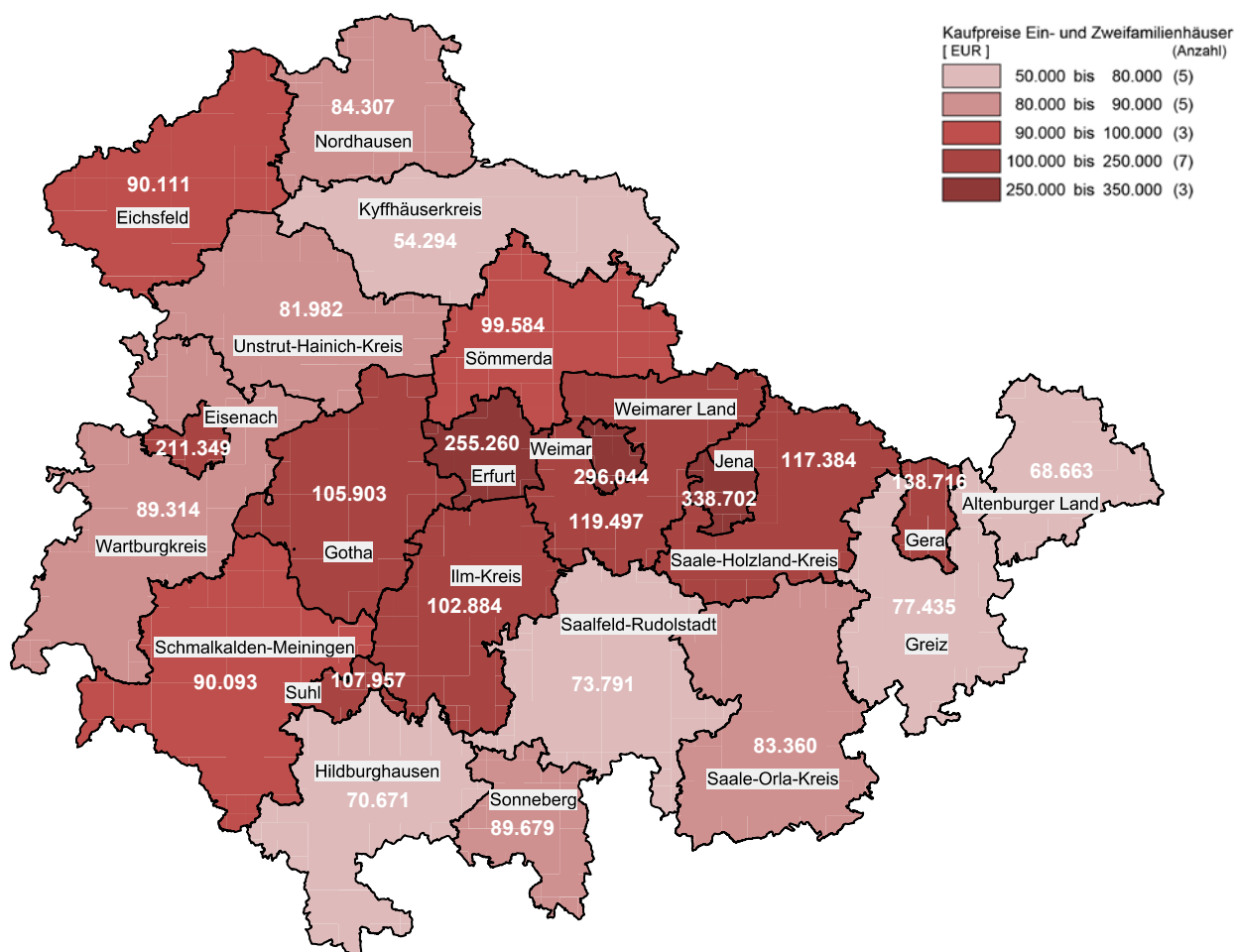


Abbildung 5-3: Karte mit Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

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<br>[Mio. EUR] |       |   | Flächenumsatz<br>[ha] |       |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |       |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|--------------------------|--------|-------|---|--------------------------|-------|---|-----------------------|-------|---|----------------------|-------|---|------------------|-------------------|
| bis 1949                 | 2.481  | -1,4% | → | 161,0                    | 6,7%  | ↑ | 446,5                 | 8,0%  | ↑ | 72.134               | 8,4%  | ↑ | 1.025            | 27                |
| 1950-1989                | 926    | 17,1% | ↑ | 90,3                     | 18,0% | ↑ | 127,2                 | 37,0% | ↑ | 107.713              | 3,3%  | → | 1.076            | 30                |
| ab 1990 (ohne Neubauten) | 611    | 8,7%  | ↑ | 117,9                    | 14,4% | ↑ | 56,3                  | 12,0% | ↑ | 209.850              | 5,9%  | ↑ | 859              | 48                |
| Neubauten                | 47     | 42,4% | ↑ | 10,1                     | 59,6% | ↑ | 2,6                   | 30,2% | ↑ | 220.511              | 15,6% | ↑ | 566              | 52                |

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 72.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 221.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2014).

In Diagramm 5-8 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

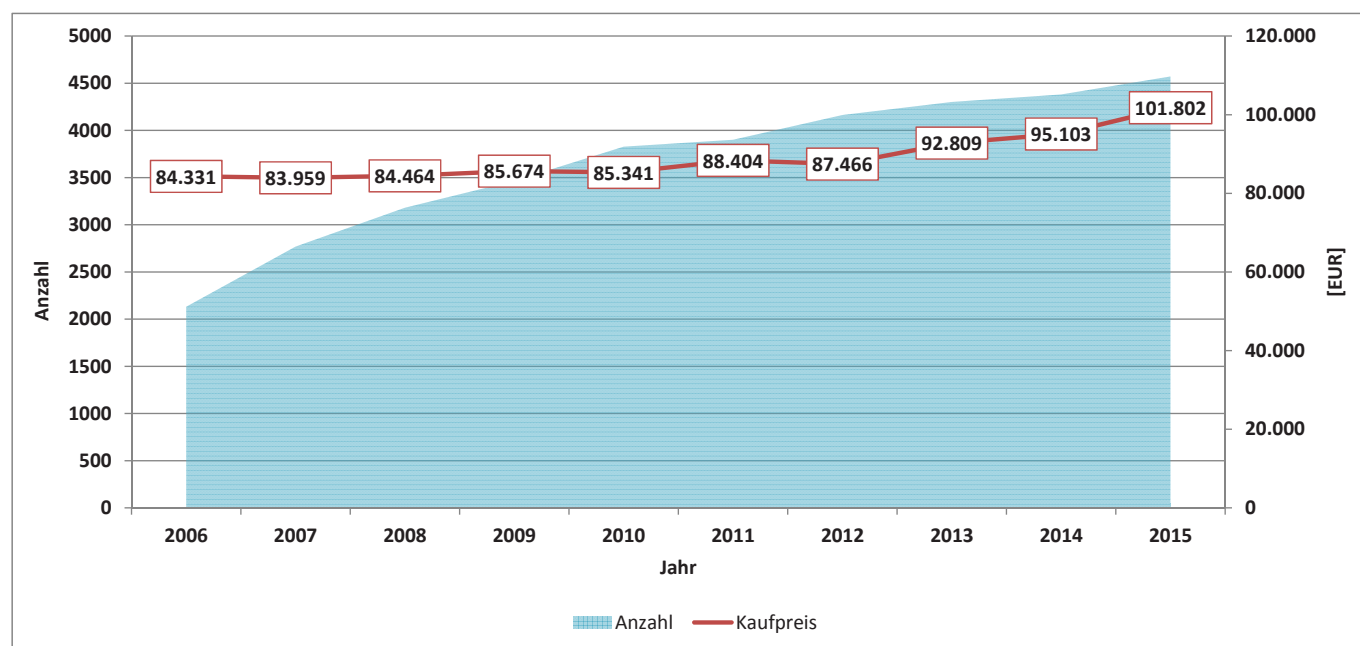


Diagramm 5-8: Anzahl und Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Jahre 2006 - 2015

Die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind seit 2006 um insgesamt 21 Prozent gestiegen und erreichen mit 101.802 EUR einen neuen Höchstpreis.

### 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 aus.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur die für weitere Auswertungen geeigneten Kauffälle verwendet.

Bei einem Anstieg der Kaufvertragsanzahl um 7,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr, haben der Geldumsatz in 2015 um 12,7 Prozent und der Flächenumsatz um 4,5 Prozent zugenommen.

Die höchsten Kaufpreise für Doppelhaushälften wurden in Weimar (ca. 200.000 EUR), Erfurt (ca. 202.000 EUR) und Jena (ca. 222.000 EUR) erzielt. In den Landkreisen reicht die Spanne von rund 41.000 EUR im Landkreis Hildburghausen bis zu 118.000 EUR im Saale-Holzland-Kreis (vgl. Diagramm 5-9).

Der durchschnittliche Kaufpreis von 102.869 EUR für Doppelhaushälften in Thüringen liegt 1,5 Prozent über dem Vorjahreswert.

| Landkreis              | Anzahl |        |   | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| Altenburger Land       | 30     | 0,0%   | → | 2,1                      | 19,6%  | ↑ | 1,9                   | -18,9% | ↓ | 69.017               | 10,5%  | ↑ | 614              | 29                |
| Eichsfeld              | 13     | -23,5% | ↓ | 1,2                      | -33,6% | ↓ | 1,0                   | -33,2% | ↓ | 96.615               | -14,4% | ↓ | 576              | 32                |
| Eisenach               | 16     | 0,0%   | → | 2,0                      | -5,3%  | ↓ | 0,8                   | 15,0%  | ↑ | 132.531              | -22,4% | ↓ | 529              | 78                |
| Erfurt                 | 49     | 2,1%   | → | 9,8                      | 29,0%  | ↑ | 2,7                   | -11,3% | ↓ | 201.860              | 12,7%  | ↑ | 492              | 122               |
| Gera                   | 25     | 38,9%  | ↑ | 2,7                      | 59,6%  | ↑ | 1,3                   | 32,1%  | ↑ | 115.864              | 33,0%  | ↑ | 506              | 58                |
| Gotha                  | 63     | 34,0%  | ↑ | 5,8                      | 18,4%  | ↑ | 3,5                   | 63,1%  | ↑ | 103.758              | -10,5% | ↓ | 546              | 37                |
| Greiz                  | 48     | 37,1%  | ↑ | 3,0                      | 47,2%  | ↑ | 3,1                   | 55,3%  | ↑ | 66.050               | 0,8%   | → | 659              | 24                |
| Hildburghausen         | 8      | -46,7% | ↓ | 0,5                      | -64,7% | ↓ | 0,4                   | -54,8% | ↓ | 40.857               | -56,1% | ↓ | 519              | 31                |
| Ilm-Kreis              | 37     | -5,1%  | ↓ | 3,4                      | -15,8% | ↓ | 2,5                   | -0,8%  | → | 102.078              | -10,3% | ↓ | 611              | 37                |
| Jena                   | 46     | 17,9%  | ↑ | 9,1                      | 34,9%  | ↑ | 3,1                   | 83,8%  | ↑ | 222.232              | -6,1%  | ↓ | 449              | 158               |
| Kyffhäuserkreis        | 41     | 17,1%  | ↑ | 2,4                      | 26,7%  | ↑ | 3,2                   | 60,3%  | ↑ | 61.067               | 13,0%  | ↑ | 515              | 26                |
| Nordhausen             | 57     | -6,6%  | ↓ | 3,9                      | -16,7% | ↓ | 4,6                   | 0,3%   | → | 76.314               | -8,7%  | ↓ | 826              | 33                |
| Saale-Holzland-Kreis   | 28     | 3,7%   | → | 3,1                      | 18,9%  | ↑ | 1,5                   | -12,6% | ↓ | 117.933              | 5,6%   | ↑ | 556              | 42                |
| Saale-Orla-Kreis       | 27     | -22,9% | ↓ | 2,1                      | -3,0%  | → | 1,5                   | -38,2% | ↓ | 80.940               | 18,1%  | ↑ | 580              | 22                |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 43     | 13,2%  | ↑ | 2,6                      | -6,5%  | ↓ | 2,2                   | -6,9%  | ↓ | 62.803               | -15,6% | ↓ | 501              | 27                |
| Schmalkalden-Meiningen | 62     | 44,2%  | ↑ | 3,7                      | 20,9%  | ↑ | 3,5                   | 36,1%  | ↑ | 65.793               | -15,8% | ↓ | 514              | 33                |
| Sömmerda               | 58     | -3,3%  | → | 4,8                      | -1,4%  | → | 3,6                   | -11,1% | ↓ | 94.190               | 5,0%   | ↑ | 635              | 33                |
| Sonneberg              | 27     | -27,0% | ↓ | 1,4                      | 0,0%   | → | 1,2                   | -49,0% | ↓ | 64.322               | 36,3%  | ↑ | 450              | 20                |
| Suhl                   | 6      | -25,0% | ↓ | 0,5                      | -35,6% | ↓ | 0,3                   | -62,8% | ↓ | 89.751               | -5,2%  | ↓ | 471              | 50                |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 42     | -2,3%  | → | 3,7                      | 2,5%   | → | 3,1                   | 16,7%  | ↑ | 92.366               | 7,3%   | ↑ | 590              | 34                |
| Wartburgkreis          | 43     | 53,6%  | ↑ | 3,3                      | 65,1%  | ↑ | 2,0                   | 17,7%  | ↑ | 93.728               | 16,2%  | ↑ | 469              | 27                |
| Weimar                 | 29     | 26,1%  | ↑ | 5,3                      | 36,0%  | ↑ | 1,5                   | 16,9%  | ↑ | 200.423              | -4,7%  | → | 508              | 97                |
| Weimarer Land          | 31     | 10,7%  | ↑ | 3,0                      | 12,7%  | ↑ | 1,7                   | -3,4%  | → | 105.075              | -2,9%  | → | 595              | 33                |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 829    | 7,7%   | ↑ | 79,6                     | 12,7%  | ↑ | 50,0                  | 4,5%   | → | 102.869              | 1,5%   | → | 563              | 47                |

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

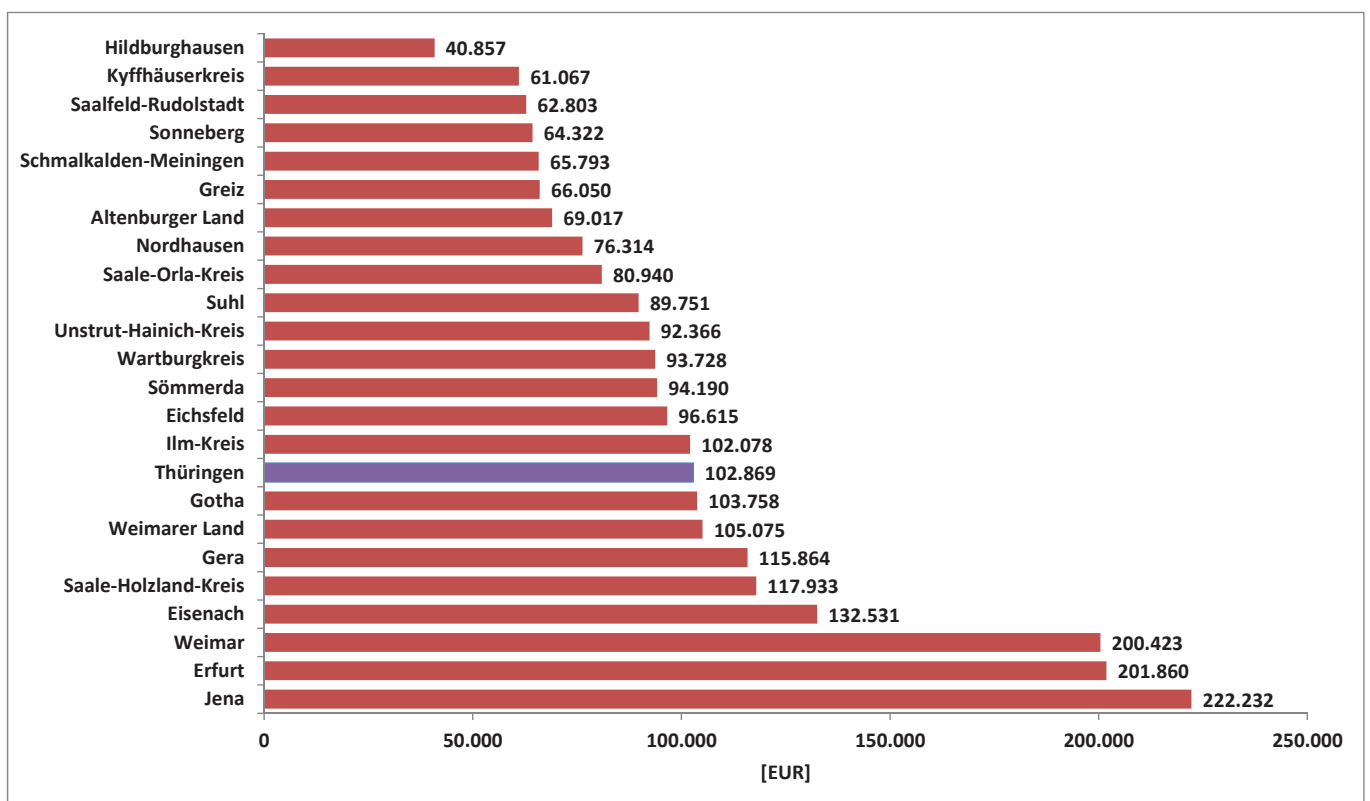


Diagramm 5-9: Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen

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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |       |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |       |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|--------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|-------|---|----------------------|-------|---|------------------|-------------------|
| bis 1949                 | 495    | 3,8%   | → | 39,1                     | 5,7%   | ↑ | 31,0                  | 4,0%  | → | 84.563               | 1,6%  | → | 582              | 44                |
| 1950-1989                | 168    | 27,3%  | ↑ | 16,1                     | 40,7%  | ↑ | 10,7                  | 12,7% | ↑ | 99.059               | 0,0%  | → | 601              | 36                |
| ab 1990 (ohne Neubauten) | 118    | 5,4%   | ↑ | 20,1                     | 7,4%   | ↑ | 4,3                   | -7,1% | ↓ | 177.546              | 3,1%  | → | 365              | 72                |
| Neubauten                | 8      | 166,7% | ↑ | 2,5                      | 326,3% | ↑ | 0,2                   | 46,1% | ↑ | 291.310              | 48,7% | ↑ | 243              | 121               |

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften reicht von rund 85.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 291.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2014).

In Diagramm 5-10 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

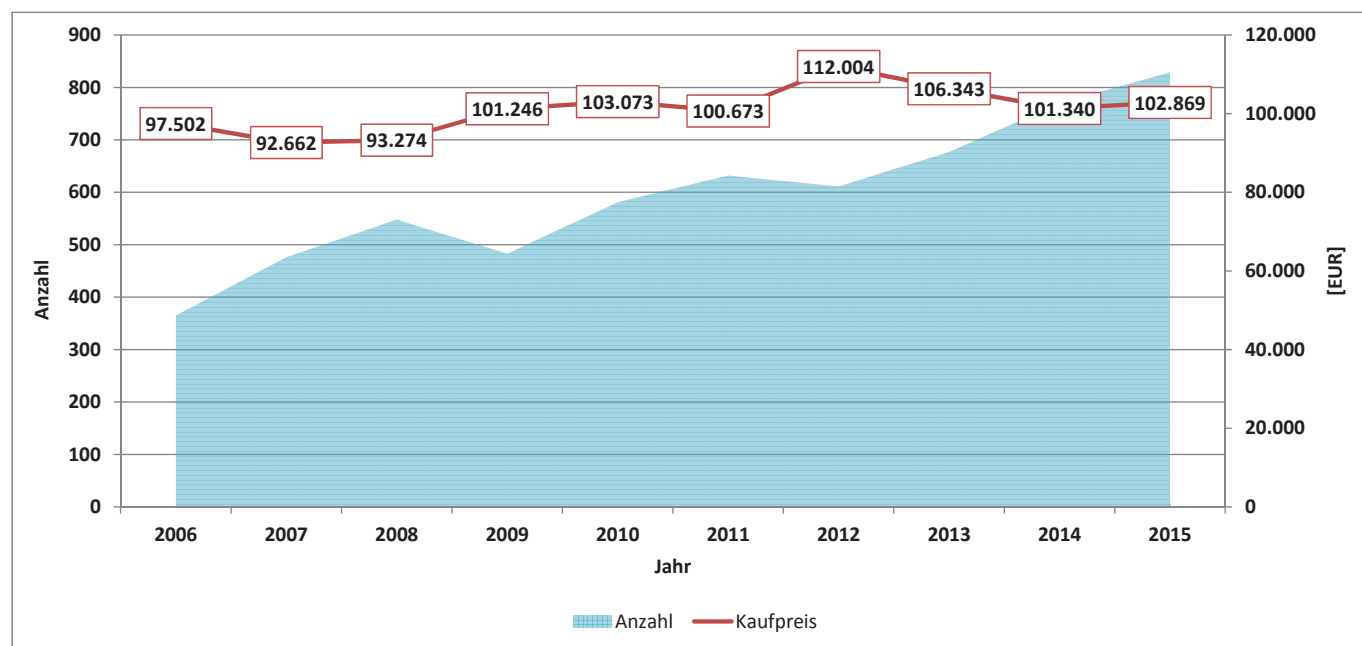


Diagramm 5-10: Anzahl und Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2006 - 2015

Mit 103.000 EUR liegt der aktuelle Wert 11 Prozent über dem Minimum des Jahres 2007 und 1,7 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 101.099 EUR.

## 5.2.4 Reihemittelhäuser

Für Reihemittelhäuser weist Tabelle 5-16 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |         |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|---------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| Altenburger Land       | 13     | -31,6% | ↓ | 0,7                      | 8,3%   | ↑ | 0,37                  | -31,9%  | ↓ | 53.115               | 41,4%  | ↑ | 284              | 35                |
| Eichsfeld              | 68     | -11,7% | ↓ | 2,8                      | 2,6%   | → | 26,15                 | 2,6%    | → | 51.387               | 25,0%  | ↑ | 4.887            | 22                |
| Eisenach               | 10     | 42,9%  | ↑ | 0,9                      | -20,2% | ↓ | 0,28                  | -3,7%   | → | 107.083              | -32,2% | ↓ | 399              | 54                |
| Erfurt                 | 40     | 14,3%  | ↑ | 6,4                      | -9,0%  | ↓ | 1,05                  | 42,1%   | ↑ | 189.651              | -6,9%  | ↓ | 247              | 129               |
| Gera                   | 8      | 0,0%   | → | 0,8                      | 46,6%  | ↑ | 0,21                  | 11,6%   | ↑ | 104.815              | 46,6%  | ↑ | 264              | 65                |
| Gotha                  | 29     | 93,3%  | ↑ | 2,0                      | 90,3%  | ↑ | 1,08                  | 186,8%  | ↑ | 78.458               | 2,9%   | → | 382              | 40                |
| Greiz                  | 18     | -5,3%  | ↓ | 0,7                      | 46,5%  | ↑ | 0,52                  | -42,3%  | ↓ | 49.496               | 43,9%  | ↑ | 313              | 31                |
| Hildburghausen         | 13     | 160,0% | ↑ | 0,3                      | 172,2% | ↑ | 0,39                  | 27,1%   | ↑ | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            | k. A.             |
| Ilm-Kreis              | 17     | 142,9% | ↑ | 0,9                      | 16,0%  | ↑ | 0,50                  | 198,5%  | ↑ | 51.529               | -57,7% | ↓ | 292              | 49                |
| Jena                   | 17     | 88,9%  | ↑ | 3,2                      | 83,2%  | ↑ | 0,41                  | 166,9%  | ↑ | 175.700              | -14,3% | ↓ | 157              | 151               |
| Kyffhäuserkreis        | 46     | 109,1% | ↑ | 1,5                      | 151,9% | ↑ | 1,29                  | 146,6%  | ↑ | 32.747               | 14,4%  | ↑ | 290              | 28                |
| Nordhausen             | 29     | 93,3%  | ↑ | 1,7                      | 64,0%  | ↑ | 1,32                  | 154,9%  | ↑ | 64.388               | -14,0% | ↓ | 330              | 45                |
| Saale-Holzland-Kreis   | 19     | 18,8%  | ↑ | 0,9                      | -30,8% | ↓ | 0,91                  | 136,6%  | ↑ | 59.362               | -53,2% | ↓ | 358              | 38                |
| Saale-Orla-Kreis       | 14     | -53,3% | ↓ | 0,3                      | -75,7% | ↓ | 0,38                  | -63,6%  | ↓ | 35.429               | -42,7% | ↓ | 247              | 33                |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 21     | 10,5%  | ↑ | 1,0                      | 26,9%  | ↑ | 0,48                  | 9,4%    | ↑ | 47.068               | 3,2%   | → | 234              | 33                |
| Schmalkalden-Meiningen | 16     | -20,0% | ↓ | 0,6                      | -17,1% | ↓ | 0,93                  | 105,2%  | ↑ | 52.250               | 29,2%  | ↑ | 260              | 33                |
| Sömmerda               | 45     | -4,3%  | → | 2,4                      | 0,7%   | → | 1,56                  | 0,5%    | → | 62.376               | -6,4%  | ↓ | 302              | 34                |
| Sonneberg              | 8      | 166,7% | ↑ | 0,4                      | 52,5%  | ↑ | 0,43                  | 466,0%  | ↑ | 55.234               | -36,4% | ↓ | 269              | 30                |
| Suhl                   | 3      | 50,0%  | ↑ | 0,4                      | 75,9%  | ↑ | 0,10                  | 119,2%  | ↑ | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            | k. A.             |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 70     | 16,7%  | ↑ | 3,3                      | 56,2%  | ↑ | 30,23                 | 1202,7% | ↑ | 54.880               | 42,3%  | ↑ | 488              | 29                |
| Wartburgkreis          | 10     | -23,1% | ↓ | 0,5                      | -12,7% | ↓ | 0,25                  | -38,4%  | ↓ | 50.786               | 10,5%  | ↑ | 231              | 30                |
| Weimar                 | 10     | 25,0%  | ↑ | 1,7                      | 18,6%  | ↑ | 0,26                  | 21,4%   | ↑ | 172.833              | -1,0%  | → | 274              | 92                |
| Weimarer Land          | 26     | 0,0%   | → | 1,8                      | -4,9%  | → | 0,84                  | -15,0%  | ↓ | 85.737               | 10,0%  | ↑ | 281              | 43                |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 550    | 14,1%  | ↑ | 35,1                     | 14,1%  | ↑ | 69,94                 | 83,6%   | ↑ | 71.818               | -2,4%  | → | 658              | 45                |

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

Bei einem Anstieg der Anzahl der verkauften Reihemittelhäuser um 14,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr, haben der Geldumsatz in 2015 ebenfalls um 14,1 Prozent und der Flächenumsatz sogar um 83,6 Prozent zugenommen. Dabei ist zu erwähnen, dass die hohen Flächenumsätze im Landkreis Eichsfeld und im Unstrut-Hainich-Kreis aus einzelnen Kauffällen resultieren, bei denen große Flächen im Zusammenhang mit den Gebäuden veräußert wurden.

Die höchsten Kaufpreise für Reihemittelhäuser wurden überwiegend in den kreisfreien Städten entlang der Bundesautobahn 4 erzielt. Die Spanne reicht dabei von rund 105.000 EUR in Gera bis zum Spitzenwert von 190.000 EUR in Erfurt. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Jena mit 175.700 EUR und Weimar mit rund 173.000 EUR.

In den Landkreisen reicht die Spanne von rund 30.000 EUR im Landkreis Hildburghausen bis zu 85.737 EUR im Weimarer Land (vgl. Diagramm 5-11).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 72.000 EUR für Reihemittelhäuser in Thüringen entspricht einem Rückgang von 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert.

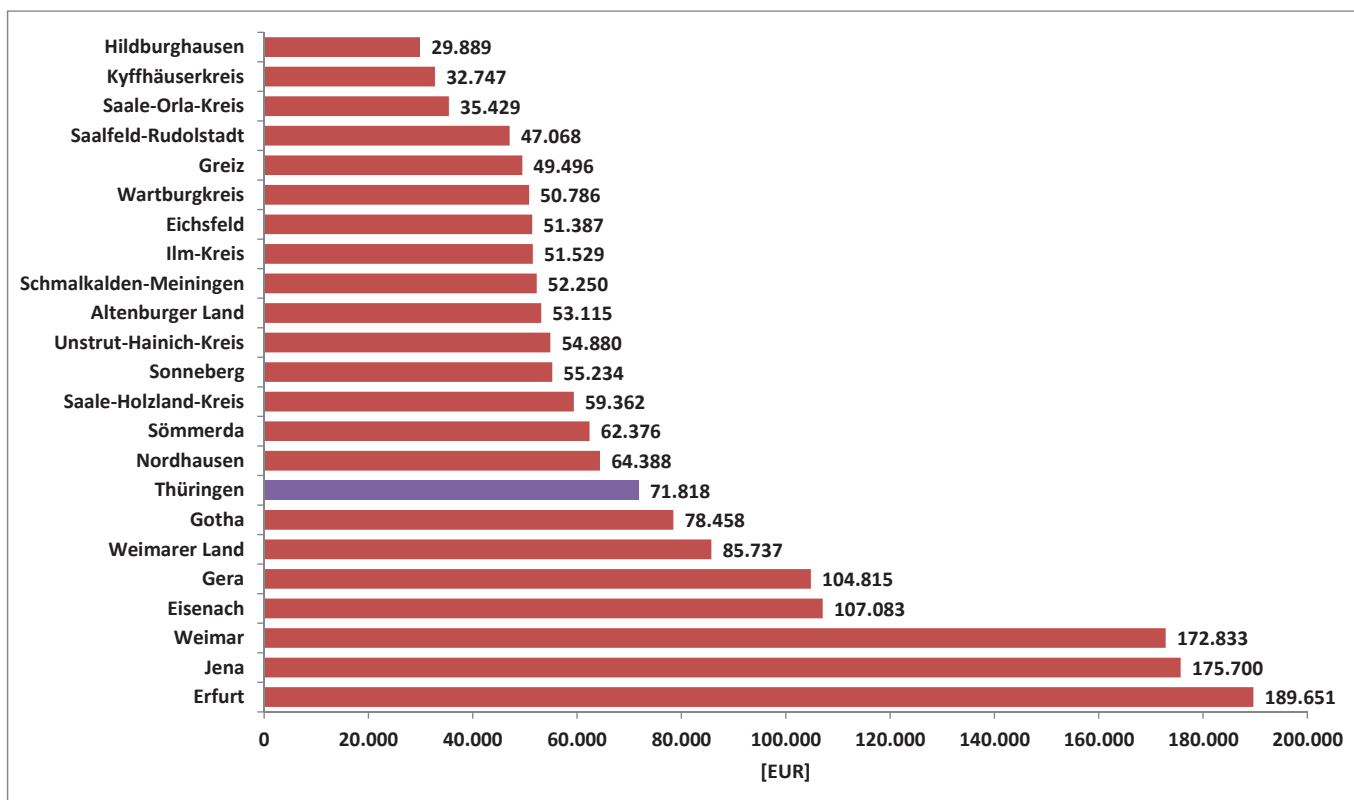


Diagramm 5-11: Kaufpreise für Reihennittelhäuser nach Kreisen

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<br>[Mio. EUR] |        | Flächenumsatz<br>[ha] |      |        | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |         |        | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |    |
|--------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|-----------------------|------|--------|----------------------|---------|--------|------------------|-------------------|----|
| bis 1949                 | 324    | -2,4%  | → | 14,8                     | -6,1%  | ↓                     | 12,9 | -16,0% | ↓                    | 51.135  | -4,5%  | →                | 358               | 41 |
| 1950-1989                | 44     | 37,5%  | ↑ | 4,0                      | 47,9%  | ↑                     | 1,2  | 27,4%  | ↑                    | 101.529 | 15,7%  | ↑                | 293               | 60 |
| ab 1990 (ohne Neubauten) | 70     | 22,8%  | ↑ | 10,3                     | 14,0%  | ↑                     | 1,6  | 23,4%  | ↑                    | 151.544 | -4,8%  | →                | 209               | 70 |
| Neubauten                | 11     | 266,7% | ↑ | 2,3                      | 211,7% | ↑                     | 0,2  | 272,2% | ↑                    | 232.734 | -28,4% | ↓                | 172               | 76 |

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 51.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 233.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2014).

In Diagramm 5-12 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

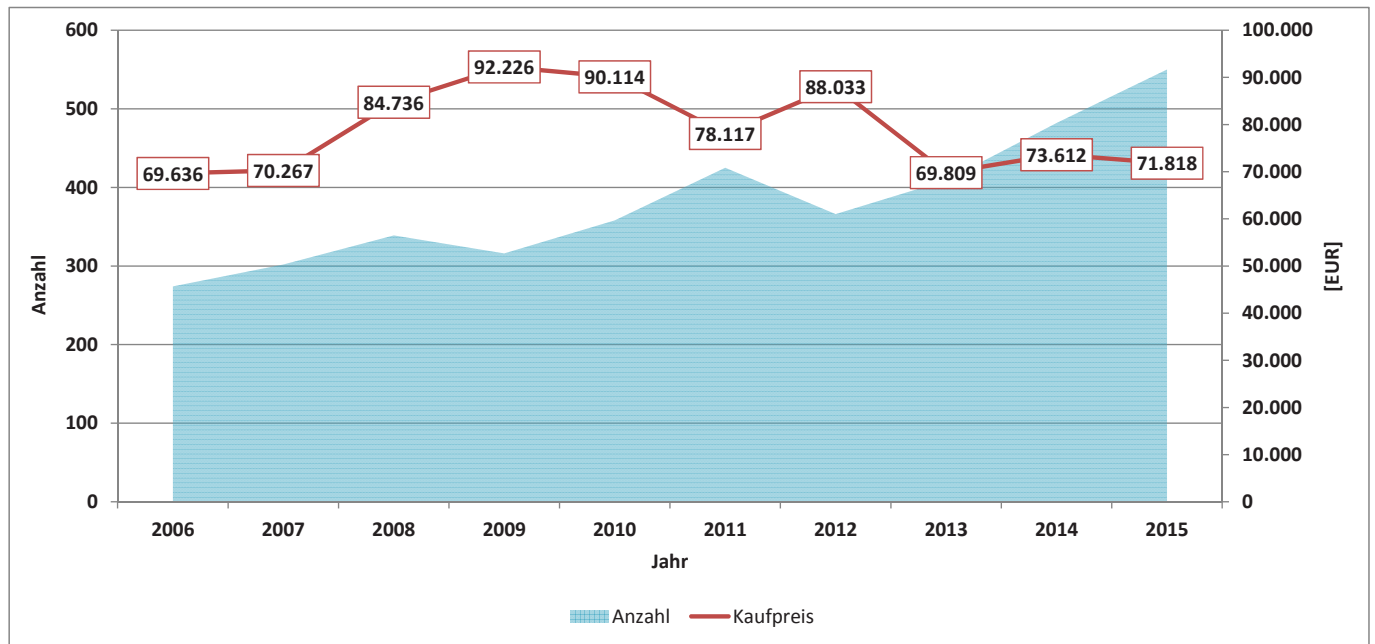


Diagramm 5-12: Anzahl und Kaufpreise für Reihenhäuser für die Jahre 2006 - 2015

Die Entwicklung der Kaufpreise für Reihenhäuser ist in den letzten zehn Jahren recht unregelmäßig verlaufen. Mit 71.818 EUR liegt der durchschnittliche Kaufpreis rund 9 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von ca. 79.000 EUR.

### 5.2.5 Reihenhäuser

Für Reihenhäuser weist Tabelle 5-18 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 aus.

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

Bei einem Anstieg der Kaufvertragsanzahl bei den verkauften Reihenhäuser um 40,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr, haben sich der Geldumsatz (Zunahme um 50,9 Prozent) und der Flächenumsatz (Zunahme um 34,7 Prozent) ebenfalls stark gesteigert.

Über 200.000 EUR mittlerer Kaufpreis für Reihenhäuser wurden in Erfurt, Weimar und Jena gezahlt. Für im Durchschnitt unter 40.000 EUR waren diese Objekte im Kyffhäuserkreis und in den Landkreisen Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen erhältlich (vgl. Diagramm 5-13).

Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenhäuser in Thüringen liegt mit ca. 93.000 EUR rund 17 Prozent über dem Vorjahreswert.



| Landkreis              | Anzahl |        |   | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |         |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|---------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| Altenburger Land       | 12     | 500,0% | ↑ | 0,48                     | 114,8% | ↑ | 0,71                  | 1177,1% | ↑ | 47.400               | -44,2% | ↓ | 468              | 33                |
| Eichsfeld              | 19     | 18,8%  | ↑ | 157,4%                   | 4,9%   | → | 1,74                  | 4,7%    | → | 86.752               | -15,2% | ↓ | 595              | 21                |
| Eisenach               | 3      | 200,0% | ↑ | 34,0%                    | 385,7% | ↑ | 0,11                  | 204,6%  | ↑ | 131.667              | 88,1%  | ↑ | 357              | 82                |
| Erfurt                 | 27     | 58,8%  | ↑ | 5,70                     | 102,5% | ↑ | 0,96                  | 45,7%   | ↑ | 208.156              | 6,1%   | ↑ | 375              | 163               |
| Gera                   | 13     | 44,4%  | ↑ | 1,39                     | 46,1%  | ↑ | 0,59                  | 75,7%   | ↑ | 115.175              | 9,1%   | ↑ | 466              | 68                |
| Gotha                  | 11     | 450,0% | ↑ | 1,00                     | 660,2% | ↑ | 0,45                  | 609,4%  | ↑ | 104.900              | 60,2%  | ↑ | 366              | 34                |
| Greiz                  | 12     | 50,0%  | ↑ | 0,66                     | 77,3%  | ↑ | 0,55                  | 124,1%  | ↑ | 83.500               | 55,8%  | ↑ | 487              | 27                |
| Hildburghausen         | 7      | 600,0% | ↑ | 21,3%                    | 196,3% | ↑ | 0,26                  | 473,9%  | ↑ | 29.857               | 0,0%   | → | 329              | 24                |
| Ilm-Kreis              | 5      | 25,0%  | ↑ | 0,48                     | 9,7%   | ↑ | 0,16                  | -19,5%  | ↓ | 110.500              | 3,1%   | → | 309              | 39                |
| Jena                   | 8      | 166,7% | ↑ | 1,81                     | 199,8% | ↑ | 0,23                  | 67,3%   | ↑ | 248.143              | 38,6%  | ↑ | 298              | 151               |
| Kyffhäuserkreis        | 34     | 25,9%  | ↑ | 1,15                     | -3,3%  | → | 1,99                  | 38,2%   | ↑ | 39.604               | -17,5% | ↓ | 645              | 19                |
| Nordhausen             | 20     | 53,8%  | ↑ | 1,16                     | 50,7%  | ↑ | 1,21                  | -6,4%   | ↓ | 59.417               | 22,4%  | ↑ | 637              | 29                |
| Saale-Holzland-Kreis   | 16     | 60,0%  | ↑ | 0,95                     | -12,6% | ↓ | 0,65                  | 60,3%   | ↑ | 53.800               | -42,0% | ↓ | 194              | 41                |
| Saale-Orla-Kreis       | 21     | 133,3% | ↑ | 1,03                     | 155,2% | ↑ | 1,85                  | 287,7%  | ↑ | 66.720               | 18,5%  | ↑ | 331              | 29                |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 11     | 22,2%  | ↑ | 0,56                     | 27,8%  | ↑ | 0,37                  | -86,4%  | ↓ | 56.173               | -8,6%  | ↓ | 300              | 41                |
| Schmalkalden-Meiningen | 9      | 12,5%  | ↑ | 0,13                     | -71,6% | ↓ | 0,47                  | 32,5%   | ↑ | 14.986               | -77,3% | ↓ | 535              | 52                |
| Sömmerda               | 26     | -16,1% | ↓ | 1,60                     | -26,1% | ↓ | 7,05                  | 333,7%  | ↑ | 77.882               | 4,4%   | → | 701              | 26                |
| Sonneberg              | 5      | 0,0%   | → | 32,6%                    | 50,9%  | ↑ | 0,48                  | 28,0%   | ↑ | 65.780               | 9,0%   | ↑ | 949              | 17                |
| Suhl                   | 1      | k. A.  |   | k. A.                    | k. A.  |   | 0,06                  | k. A.   |   | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            | k. A.             |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 39     | 50,0%  | ↑ | 2,21                     | 99,6%  | ↑ | 1,92                  | -31,6%  | ↓ | 71.204               | 63,8%  | ↑ | 448              | 26                |
| Wartburgkreis          | 9      | 80,0%  | ↑ | 0,72                     | 328,3% | ↑ | 0,26                  | 245,2%  | ↑ | 90.772               | 168,9% | ↑ | 317              | 33                |
| Weimar                 | 6      | 50,0%  | ↑ | 1,38                     | 156,2% | ↑ | 0,26                  | 105,0%  | ↑ | 230.333              | 34,8%  | ↑ | 434              | 98                |
| Weimarer Land          | 12     | -45,5% | ↓ | 1,24                     | -25,6% | ↓ | 0,60                  | -68,6%  | ↓ | 117.087              | 29,5%  | ↑ | 551              | 44                |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 326    | 40,5%  | ↑ | k. A.                    | 50,9%  | ↑ | 22,91                 | 34,7%   | ↑ | 92.772               | 17,2%  | ↑ | 485              | 50                |

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

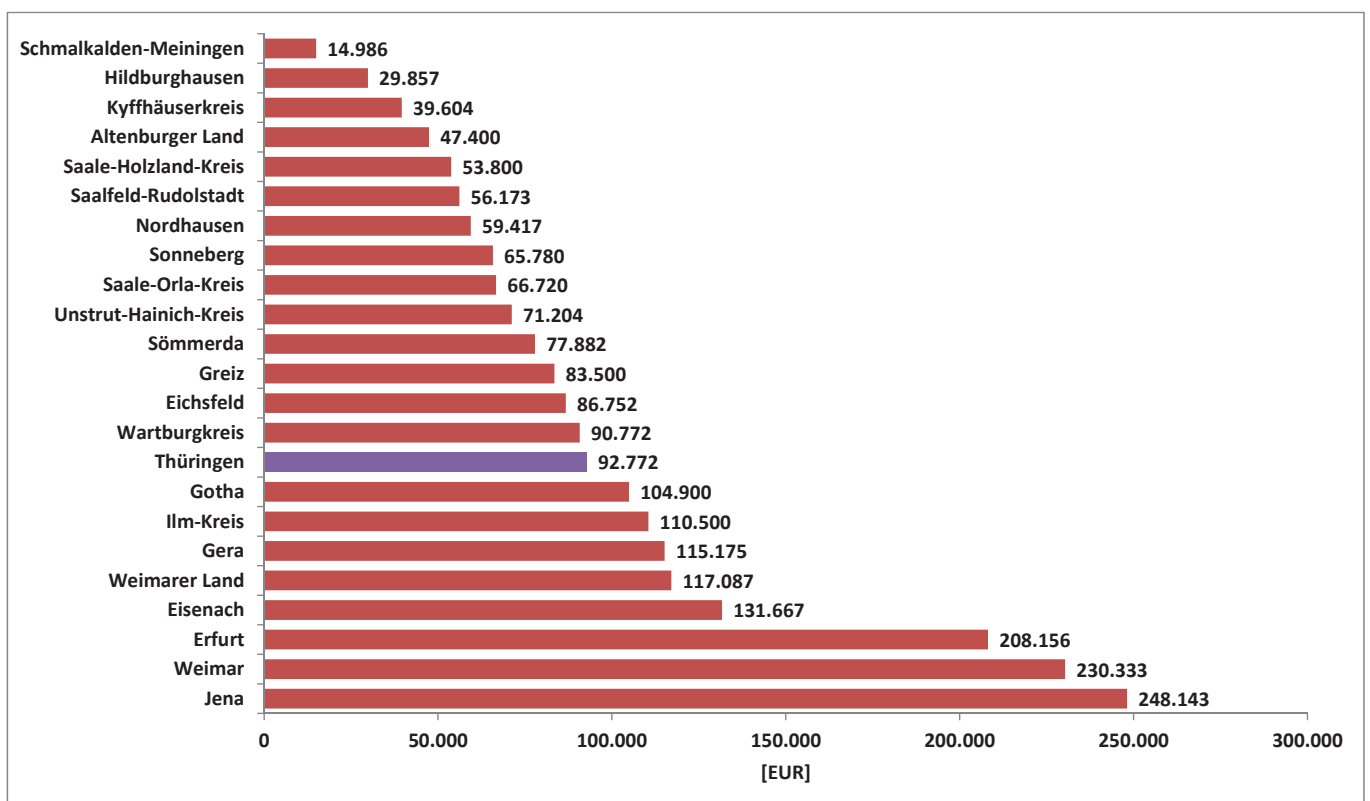


Diagramm 5-13: Kaufpreise für Reihendendhäuser nach Kreisen

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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |       |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|--------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|-------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| bis 1949                 | 196    | 20,2%  | ↑ | 11,3                     | 14,8%  | ↑ | 17,1                  | 35,7% | ↑ | 67.497               | 5,1%   | ↑ | 545              | 44                |
| 1950-1989                | 37     | 94,7%  | ↑ | 3,0                      | 61,3%  | ↑ | 1,7                   | 55,0% | ↑ | 89.167               | -12,0% | ↓ | 448              | 29                |
| ab 1990 (ohne Neubauten) | 53     | 82,8%  | ↑ | 9,1                      | 111,8% | ↑ | 1,7                   | 52,3% | ↑ | 183.054              | 23,6%  | ↑ | 281              | 93                |
| Neubauten                | 3      | 200,0% | ↑ | 0,8                      | 241,8% | ↑ | 0,1                   | 25,4% | ↑ | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            | k. A.             |

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser reicht von rund 67.000 EUR (Baujahre vor 1949) bis zu ca. 183.000 EUR für ab 1990 errichtete Gebäude.

In Diagramm 5-14 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

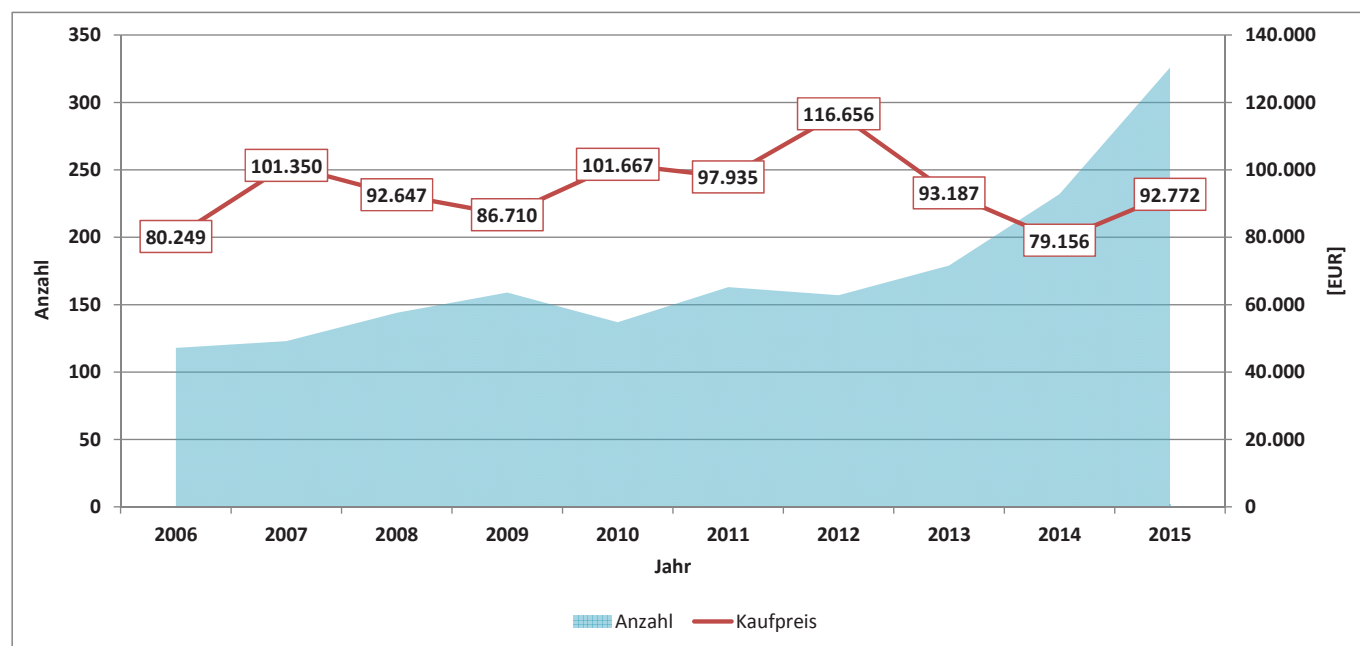


Diagramm 5-14: Anzahl und Kaufpreise für Reihenendhäuser für die Jahre 2006 - 2015

Mit 92.772 EUR liegt der in 2015 erzielte Kaufpreis 1,5 Prozent unter dem Zehnjahresmittel in Höhe von rund 94.200 EUR.

## 5.2.6 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 | Reihenmittelhäuser | Reihenendhäuser |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| bis 1949                 | 72.134                      | 84.563            | 51.135             | 67.497          |
| 1950-1989                | 107.713                     | 99.059            | 101.529            | 89.167          |
| ab 1990 (ohne Neubauten) | 209.850                     | 177.546           | 151.544            | 183.054         |
| Neubauten                | 220.511                     | 291.310           | 232.734            | k. A.           |

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise reicht von rund 51.000 EUR für Reihenmittelhäuser mit Baujahren vor 1949 bis zu ca. 291.000 EUR für die Neubauten (ab Baujahr 2014) von Doppelhaushälften.

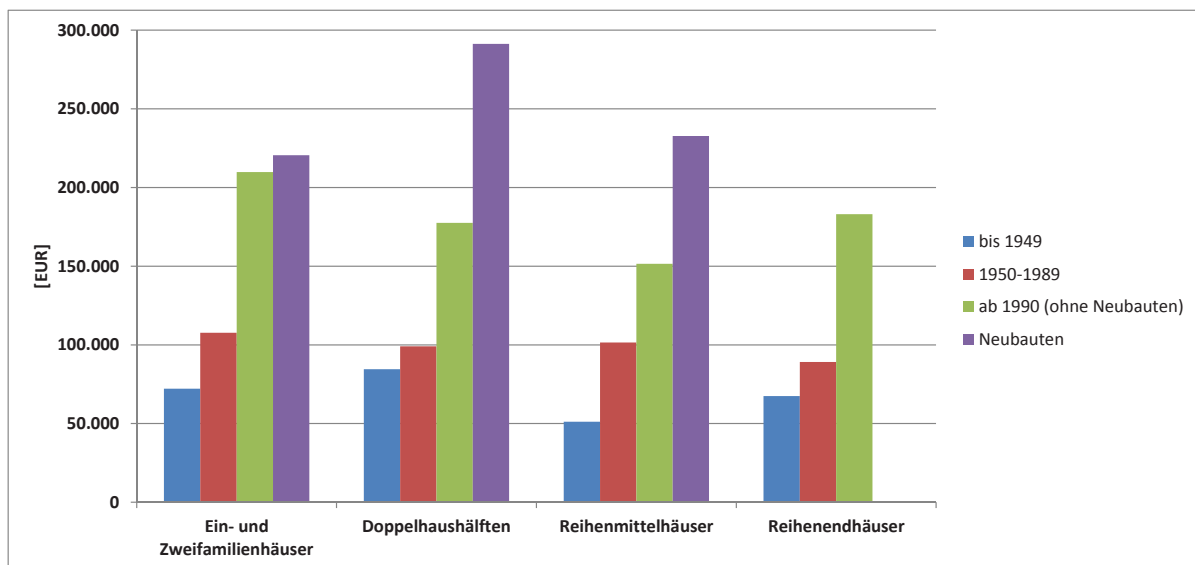


Diagramm 5-15: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

## 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 2015 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|---------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| Geschosswohnungsbau | 28     | -48,1% | ↓ | 31,0                     | -72,7% | ↓ | 25,1                  | -30,3% | ↓ | 303.088              | -58,3% | ↓ | 2.255            | 33                |
| Mehrfamilienhäuser  | 861    | 1,4%   | → | 197,0                    | -13,9% | ↓ | 98,8                  | 8,5%   | ↑ | 235.004              | -4,8%  | → | 897              | 69                |
| Gesamt-<br>ergebnis | 889    | -1,6%  | → | 228,1                    | -33,4% | ↓ | 123,9                 | -2,5%  | → | 237.137              | -8,6%  | ↓ | 929              | 68                |

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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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 13,9 Prozent abgenommen. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um 8,5 Prozent auf 98,8 ha angestiegen.

Die höchsten Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden in Jena mit ca. 745.000 EUR, in Weimar mit ca. 539.000 EUR und in Erfurt mit ca. 535.000 EUR (vgl. Diagramm 5-16).

In den Landkreisen reicht die Spanne von rund 63.000 EUR im Kyffhäuserkreis bis zu ca. 204.000 EUR im Ilm-Kreis (vgl. Abbildung 5-4).

Der durchschnittliche Kaufpreis von rund 235.000 EUR für Mehrfamilienhäuser in Thüringen liegt ca. 5 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

| Landkreis              | Anzahl |        |   | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| Altenburger Land       | 60     | -3,2%  | ➡ | 7,9                      | 22,5%  | ⬆ | 5,9                   | -5,2%  | ⬇ | 139.689              | 33,4%  | ⬆ | 1.041            | 42                |
| Eichsfeld              | 60     | -3,2%  | ➡ | 7,9                      | 22,5%  | ⬆ | 5,9                   | -5,2%  | ⬇ | 152.714              | -4,9%  | ➡ | 721              | 27                |
| Eisenach               | 41     | -12,8% | ⬇ | 7,5                      | -40,1% | ⬇ | 2,3                   | -0,3%  | ➡ | 209.438              | -2,7%  | ➡ | 557              | 88                |
| Erfurt                 | 99     | -15,4% | ⬇ | 49,9                     | -41,6% | ⬇ | 5,9                   | -33,0% | ⬇ | 534.890              | -3,6%  | ➡ | 508              | 185               |
| Gera                   | 70     | -6,7%  | ⬇ | 10,7                     | 8,0%   | ⬆ | 5,6                   | 19,8%  | ⬆ | 149.839              | 7,8%   | ⬆ | 872              | 65                |
| Gotha                  | 73     | 14,1%  | ⬆ | 12,3                     | -7,9%  | ⬇ | 6,6                   | 6,1%   | ⬆ | 197.981              | -19,7% | ⬇ | 749              | 50                |
| Greiz                  | 51     | -20,3% | ⬇ | 6,2                      | 43,8%  | ⬆ | 13,5                  | 126,5% | ⬆ | 67.789               | -4,6%  | ➡ | 1.312            | 25                |
| Hildburghausen         | 17     | 142,9% | ⬆ | 3,0                      | 710,0% | ⬆ | 2,8                   | 172,3% | ⬆ | 185.364              | 255,8% | ⬆ | 1.877            | 28                |
| Ilm-Kreis              | 55     | 3,8%   | ➡ | 10,1                     | 1,5%   | ➡ | 5,6                   | 12,0%  | ⬆ | 204.489              | 12,2%  | ⬆ | 827              | 50                |
| Jena                   | 33     | -19,5% | ⬇ | 20,0                     | -40,2% | ⬇ | 1,7                   | -54,4% | ⬇ | 745.078              | -11,8% | ⬇ | 508              | 165               |
| Kyffhäuserkreis        | 7      | -56,3% | ⬇ | 0,8                      | -54,2% | ⬇ | 0,8                   | -55,9% | ⬇ | 63.333               | -47,6% | ⬇ | 1.097            | 19                |
| Nordhausen             | 21     | 61,5%  | ⬆ | 3,4                      | 49,1%  | ⬆ | 2,0                   | -20,2% | ⬇ | 169.678              | 5,5%   | ⬆ | 922              | 36                |
| Saale-Holzland-Kreis   | 27     | 3,8%   | ➡ | 3,3                      | 45,5%  | ⬆ | 8,0                   | 306,0% | ⬆ | 116.193              | -0,3%  | ➡ | 1.998            | 37                |
| Saale-Orla-Kreis       | 34     | 6,3%   | ⬆ | 2,1                      | 4,5%   | ➡ | 3,0                   | -80,0% | ⬇ | 84.535               | -6,3%  | ⬇ | 863              | 30                |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 55     | 34,1%  | ⬆ | 7,2                      | 61,0%  | ⬆ | 10,9                  | 115,4% | ⬆ | 125.143              | 11,5%  | ⬆ | 934              | 44                |
| Schmalkalden-Meiningen | 30     | 20,0%  | ⬆ | 5,9                      | 17,9%  | ⬆ | 4,0                   | 31,1%  | ⬆ | 186.805              | -14,4% | ⬇ | 1.231            | 46                |
| Sömmerda               | 10     | -54,5% | ⬇ | 1,1                      | -58,7% | ⬇ | 3,6                   | 36,3%  | ⬆ | 195.400              | 29,1%  | ⬆ | 1.555            | 38                |
| Sonneberg              | 16     | 0,0%   | ➡ | 1,8                      | -43,5% | ⬇ | 2,4                   | -14,1% | ⬇ | 136.692              | -6,0%  | ⬇ | 997              | 22                |
| Suhl                   | 6      | 100,0% | ⬆ | 1,0                      | 38,7%  | ⬆ | 0,7                   | -6,9%  | ⬇ | 200.750              | -51,0% | ⬇ | 1.408            | 73                |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 39     | 14,7%  | ⬆ | 6,2                      | 15,3%  | ⬆ | 2,3                   | -14,1% | ⬇ | 126.469              | -16,7% | ⬇ | 552              | 34                |
| Wartburgkreis          | 23     | 91,7%  | ⬆ | 3,9                      | 49,4%  | ⬆ | 3,6                   | 94,6%  | ⬆ | 204.006              | 17,2%  | ⬆ | 1.661            | 21                |
| Weimar                 | 41     | -2,4%  | ➡ | 24,6                     | 48,2%  | ⬆ | 3,3                   | -1,6%  | ➡ | 539.117              | 24,5%  | ⬆ | 640              | 135               |
| Weimarer Land          | 44     | 57,1%  | ⬆ | 6,7                      | 133,1% | ⬆ | 3,2                   | 53,2%  | ⬆ | 118.988              | -8,9%  | ⬇ | 680              | 41                |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 861    | 1,4%   | ➡ | 197,0                    | -13,9% | ⬇ | 98,8                  | 8,5%   | ⬆ | 235.004              | -4,8%  | ➡ | 897              | 69                |

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

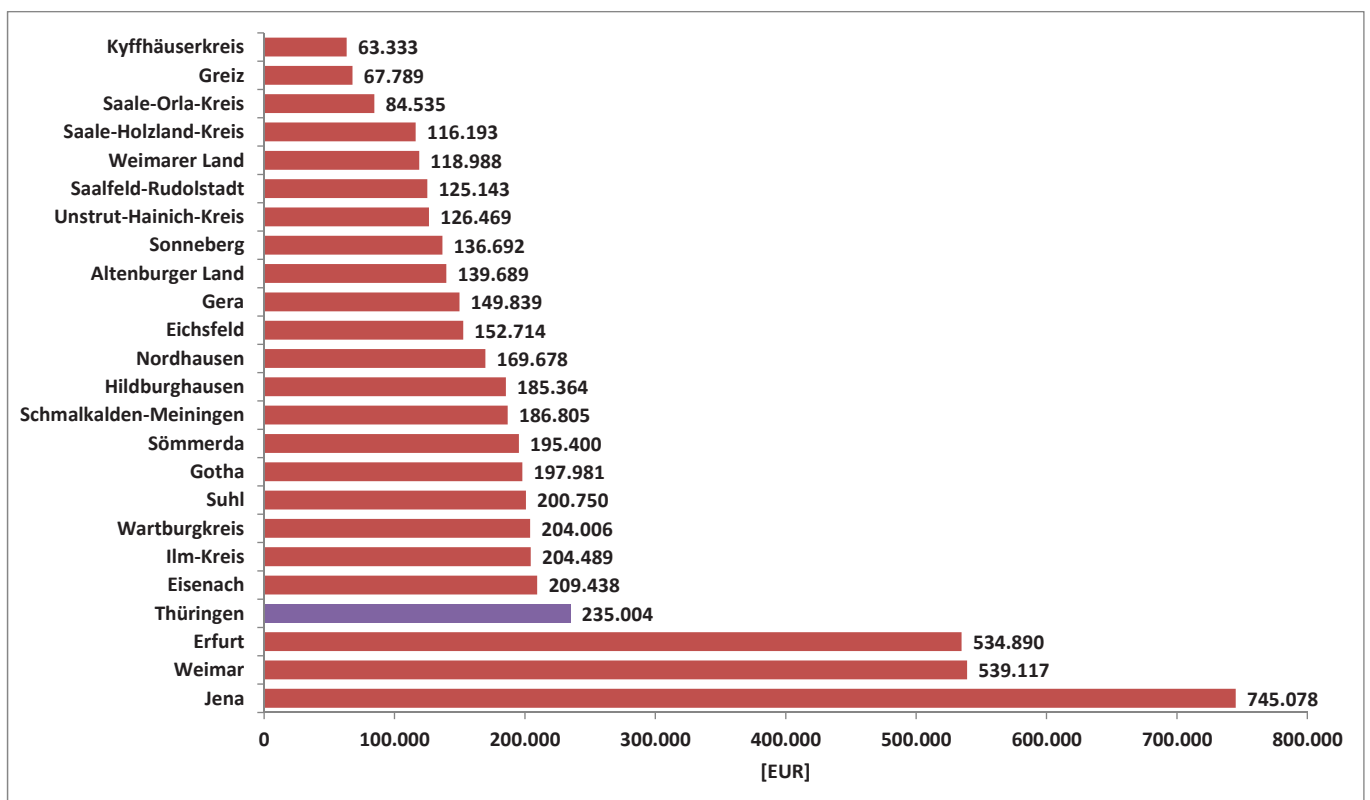


Diagramm 5-16: Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

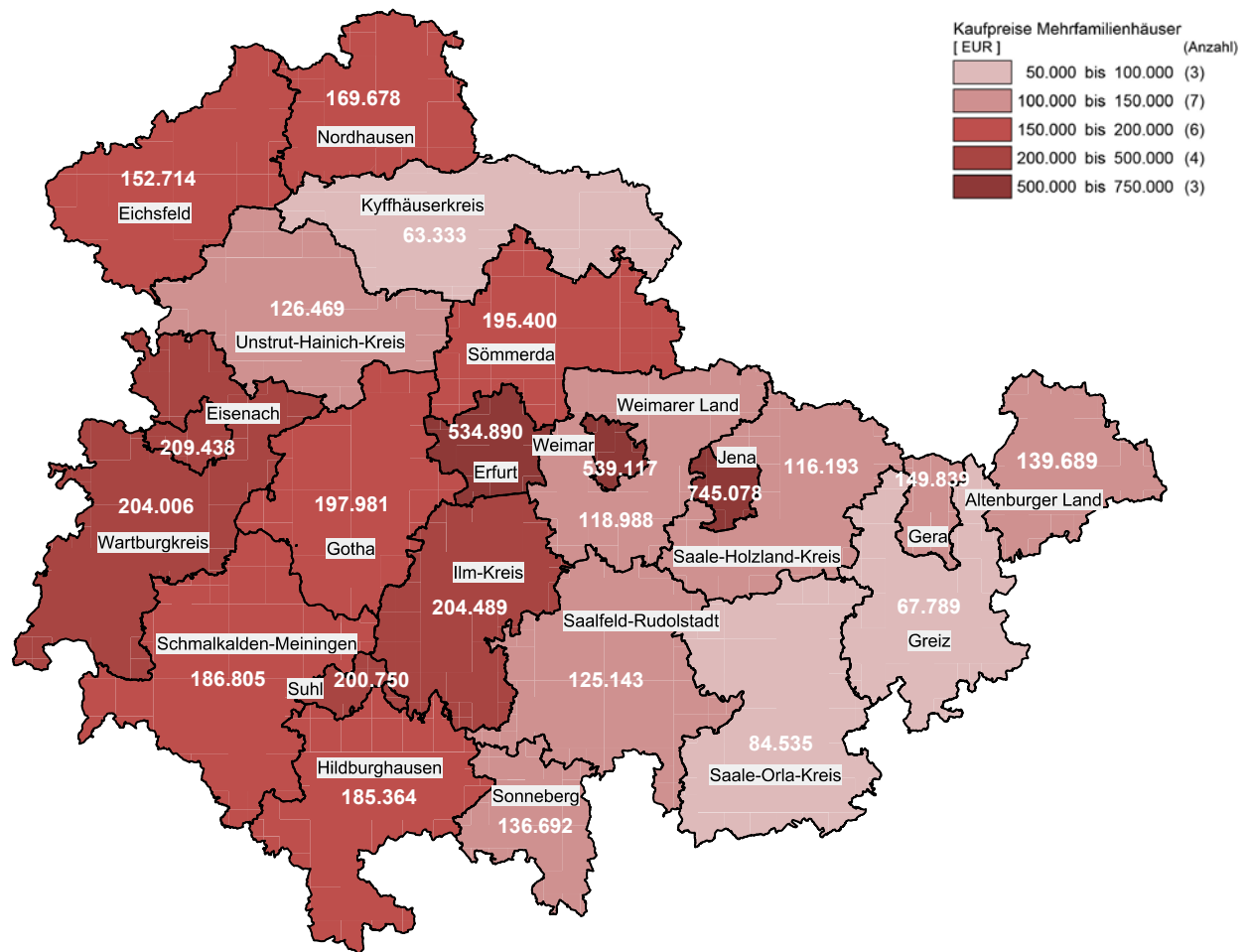


Abbildung 5-4: Karte mit Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|--------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| bis 1949                 | 680    | -2,0%  | → | 148,3                    | 7,1%   | ↑ | 56,2                  | -15,3% | ↓ | 217.918              | 4,8%   | → | 756              | 73                |
| 1950-1989                | 69     | 60,5%  | ↑ | 25,1                     | 93,1%  | ↑ | 25,8                  | 208,0% | ↑ | 315.369              | 9,0%   | ↑ | 2.301            | 41                |
| ab 1990 (ohne Neubauten) | 27     | -6,9%  | ↓ | 11,7                     | -42,0% | ↓ | 4,4                   | -13,2% | ↓ | 586.679              | -33,5% | ↓ | 1.408            | 74                |
| Neubauten                | 1      | -50,0% | ↓ | k. A.                    | k. A.  |   | 0,08                  | -95,9% | ↓ | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            | k. A.             |

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

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser reicht von rund 218.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 587.000 EUR für ab 1990 errichtete Gebäude.

In Diagramm 5-17 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

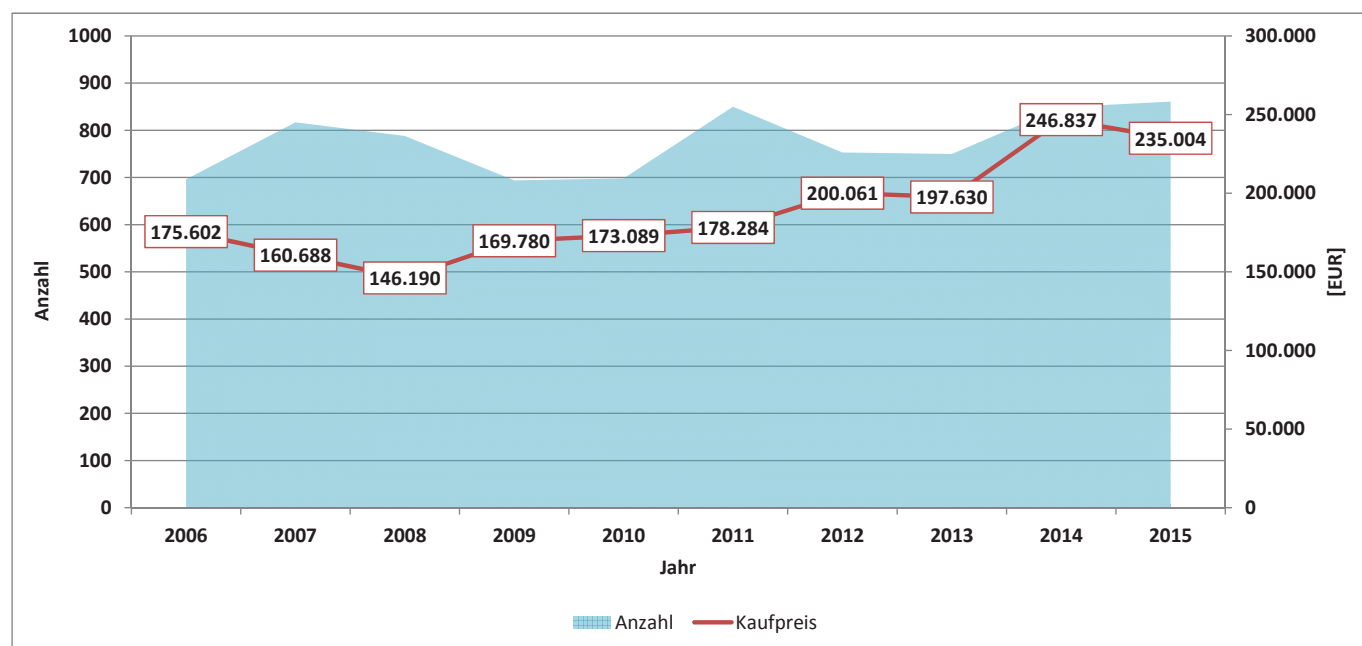


Diagramm 5-17: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2006 - 2015

Ab 2008 ist über den Betrachtungszeitraum ein Anstieg der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Im Vergleich zu dem niedrigsten Wert in 2008 ist der aktuelle Kaufpreis um 88.814 EUR bzw. rund 61 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |       |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|--------|------------------|-------------------|-------|
| Altenburger Land       | 13     | 44,4%  | ↑ | 4,0                      | 286,5% | ↑ | 3,9                   | 2,9%   | ↔ | 275.450              | 143,9% | ↑                | 3.056             | 36    |
| Eichsfeld              | 13     | 30,0%  | ↑ | 4,2                      | -33,5% | ↓ | 4,2                   | 34,6%  | ↑ | 349.550              | -50,3% | ↓                | 3.759             | 23    |
| Eisenach               | 11     | 120,0% | ↑ | 4,0                      | 255,2% | ↑ | 3,8                   | 134,6% | ↑ | 460.500              | 211,1% | ↑                | 4.110             | 46    |
| Erfurt                 | 63     | 23,5%  | ↑ | 165,3                    | 43,8%  | ↑ | 28,8                  | 70,6%  | ↑ | 2.933.820            | 4,1%   | ↔                | 4.901             | 551   |
| Gera                   | 20     | 25,0%  | ↑ | 11,8                     | 185,2% | ↑ | 10,6                  | 59,8%  | ↑ | 284.892              | 100,3% | ↑                | 3.439             | 138   |
| Gotha                  | 22     | -12,0% | ↓ | 24,1                     | -6,7%  | ↓ | 12,7                  | -30,8% | ↓ | 1.376.436            | 23,7%  | ↑                | 5.906             | 49    |
| Greiz                  | 13     | 44,4%  | ↑ | 8,2                      | 511,1% | ↑ | 10,7                  | 184,2% | ↑ | k. A.                | k. A.  |                  | k. A.             | k. A. |
| Hildburghausen         | 6      | -14,3% | ↓ | 1,0                      | 8,3%   | ↑ | 1,9                   | 14,2%  | ↑ | 161.268              | 7,6%   | ↑                | 2.908             | 21    |
| Ilm-Kreis              | 20     | 53,8%  | ↑ | 7,8                      | -11,8% | ↓ | 86,0                  | 759,9% | ↑ | 457.923              | -44,8% | ↓                | 7.081             | 32    |
| Jena                   | 9      | 12,5%  | ↑ | 18,8                     | 100,1% | ↑ | 4,0                   | 67,9%  | ↑ | 2.597.500            | 77,7%  | ↑                | 6.509             | 61    |
| Kyffhäuserkreis        | 20     | 122,2% | ↑ | 6,5                      | 417,0% | ↑ | 4,8                   | 97,0%  | ↑ | 340.441              | 16,5%  | ↑                | 2.420             | 24    |
| Nordhausen             | 15     | 0,0%   | ↔ | 10,4                     | -86,6% | ↓ | 7,3                   | -53,3% | ↓ | 804.133              | -81,0% | ↓                | 5.790             | 24    |
| Saale-Holzland-Kreis   | 17     | 240,0% | ↑ | 14,2                     | 529,8% | ↑ | 12,1                  | 507,1% | ↑ | 1.006.533            | 50,9%  | ↑                | 8.042             | 34    |
| Saale-Orla-Kreis       | 20     | 33,3%  | ↑ | 9,5                      | 124,8% | ↑ | 8,0                   | -14,0% | ↓ | 651.995              | 74,1%  | ↑                | 5.039             | 26    |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 18     | 80,0%  | ↑ | 14,6                     | 914,0% | ↑ | 5,9                   | 51,6%  | ↑ | 686.527              | 290,7% | ↑                | 2.869             | 44    |
| Schmalkalden-Meiningen | 15     | 36,4%  | ↑ | 9,3                      | -13,8% | ↓ | 7,5                   | 9,4%   | ↑ | 690.376              | -39,4% | ↓                | 4.394             | 38    |
| Sömmerda               | 13     | 85,7%  | ↑ | 3,9                      | 200,6% | ↑ | 3,6                   | 72,1%  | ↑ | 75.400               | -75,1% | ↓                | 2.507             | 25    |
| Sonneberg              | 11     | 57,1%  | ↑ | 8,2                      | 259,2% | ↑ | 7,2                   | 348,4% | ↑ | 137.712              | 126,7% | ↑                | 2.994             | 18    |
| Suhl                   | 4      | -42,9% | ↓ | 9,7                      | 240,5% | ↑ | 1,1                   | 16,1%  | ↑ | 2.442.500            | 486,5% | ↑                | 2.784             | 181   |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 11     | -38,9% | ↓ | 2,1                      | -69,5% | ↓ | 6,9                   | -21,8% | ↓ | 104.899              | -72,2% | ↓                | 3.578             | 16    |
| Wartburgkreis          | 19     | 18,8%  | ↑ | 5,5                      | -70,3% | ↓ | 7,6                   | 36,3%  | ↑ | 267.055              | -57,6% | ↓                | 4.093             | 19    |
| Weimar                 | 8      | 33,3%  | ↑ | 7,0                      | -75,1% | ↓ | 5,3                   | -23,4% | ↓ | 957.571              | -85,6% | ↓                | 6.064             | 53    |
| Weimarer Land          | 12     | 20,0%  | ↑ | 3,9                      | -43,2% | ↓ | 5,7                   | 40,9%  | ↑ | 309.000              | -64,2% | ↓                | 4.857             | 33    |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 373    | 29,1%  | ↑ | 354,1                    | 4,8%   | ↔ | 249,9                 | 80,4%  | ↑ | 1.050.518            | -17,4% | ↓                | 4.619             | 135   |
| ohne Handelsimmobilien | 210    | 25,7%  | ↑ | 196,0                    | 102,9% | ↑ | 162,0                 | 177,9% | ↑ | 1.098.455            | 70,8%  | ↑                | 4.112             | 205   |
| Handelsimmoblien       | 163    | 33,6%  | ↑ | 158,1                    | -34,5% | ↓ | 87,8                  | 9,5%   | ↑ | 990.289              | -54,5% | ↓                | 5.257             | 47    |

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

Bei einem Anstieg der Gesamtzahl der verkauften Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um 29,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr haben der Geldumsatz in 2015 um fast 5 Prozent und die umgesetzten Flächen um rund 80 Prozent zugenommen.

Für Handelsimmobilien wurden in 2015 durchschnittlich rund 1 Million EUR gezahlt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung um fast 55 Prozent.

Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Handelsimmobilien) von rund 1,1 Millionen EUR entspricht dagegen einer Steigerung um rund 71 Prozent.

Mit ca. 2,9 bzw. rund 2,6 Millionen EUR wurden in der Landeshauptstadt und der kreisfreien Stadt Jena die höchsten Durchschnittspreise gezahlt. (vgl. Diagramm 5-18).

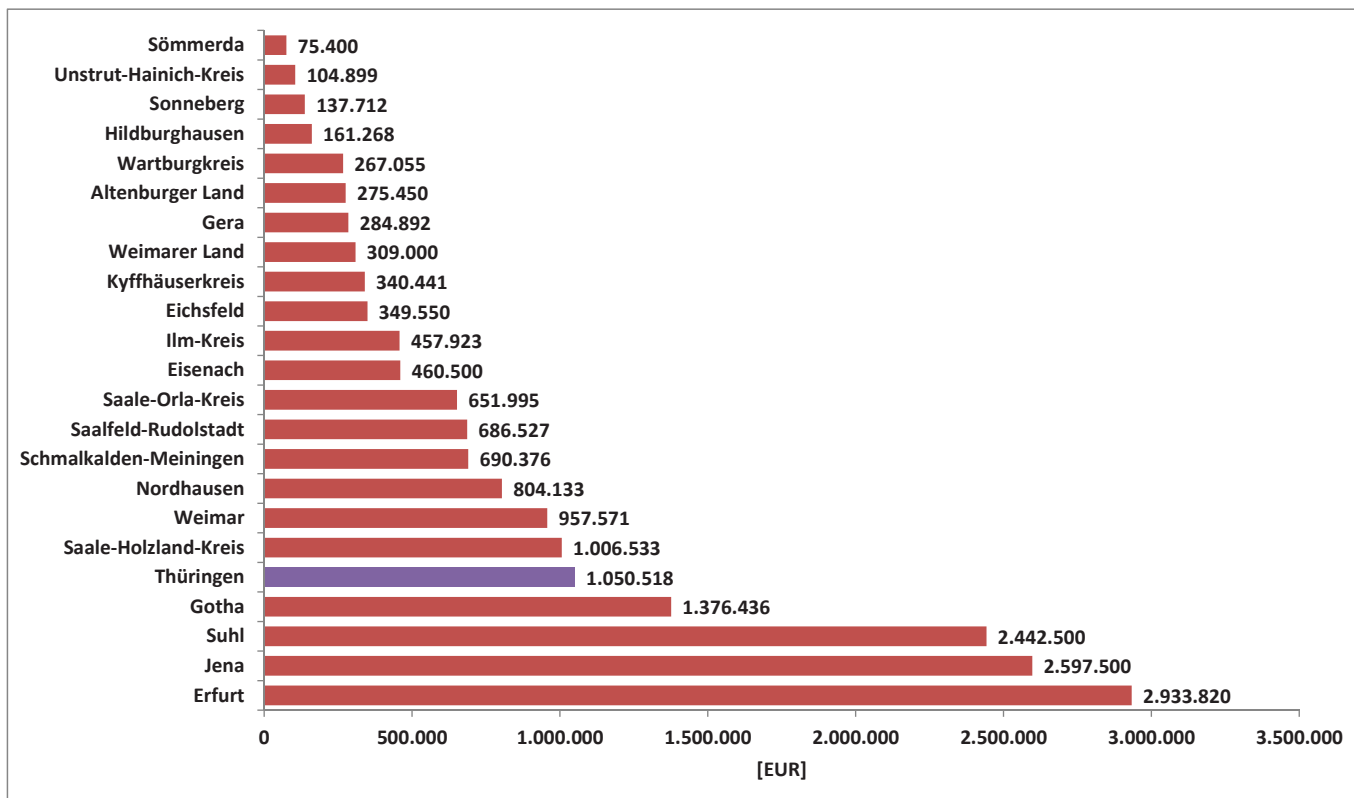


Diagramm 5-18: Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen

## 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] | Ø BRW<br>[EUR/m²] |
|-------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|--------|---|------------------|-------------------|
| Altenburger Land        | 23     | 4,5%   | → | 7,3                      | 127,4% | ↑ | 22,3                  | -9,4%  | ↓ | 189.600              | 21,4%  | ↑ | 9.879            | 14                |
| Eichsfeld               | 28     | 64,7%  | ↑ | 7,5                      | 375,3% | ↑ | 18,9                  | 191,9% | ↑ | 144.016              | 584,2% | ↑ | 6.149            | 10                |
| Eisenach                | 8      | -27,3% | ↓ | 1,0                      | -84,6% | ↓ | 1,4                   | -82,2% | ↓ | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            | k. A.             |
| Erfurt                  | 17     | -32,0% | ↓ | 8,4                      | 20,5%  | ↑ | 10,2                  | -52,0% | ↓ | 1.273.333            | 394,6% | ↑ | 10.516           | 25                |
| Gera                    | 20     | -4,8%  | → | 3,2                      | 36,8%  | ↑ | 11,1                  | 0,0%   | → | 120.986              | 24,7%  | ↑ | 4.403            | 30                |
| Gotha                   | 38     | 18,8%  | ↑ | 12,0                     | 36,9%  | ↑ | 42,3                  | 102,5% | ↑ | 210.328              | -14,4% | ↓ | 6.005            | 23                |
| Greiz                   | 46     | 31,4%  | ↑ | 6,4                      | 167,3% | ↑ | 30,5                  | 8,2%   | ↑ | 106.246              | 13,5%  | ↑ | 5.398            | 14                |
| Hildburghausen          | 25     | -21,9% | ↓ | 3,1                      | -30,1% | ↓ | 33,0                  | 28,7%  | ↑ | 116.847              | 21,3%  | ↑ | 14.950           | 15                |
| Ilm-Kreis               | 18     | -28,0% | ↓ | 2,9                      | -35,5% | ↓ | 13,6                  | 2,6%   | → | 54.111               | -67,9% | ↓ | 2.841            | 32                |
| Jena                    | 9      | -25,0% | ↓ | 10,7                     | -60,8% | ↓ | 5,8                   | -6,1%  | ↓ | 1.746.917            | -39,7% | ↓ | 8.263            | 57                |
| Kyffhäuserkreis         | 30     | 200,0% | ↑ | 2,4                      | 230,3% | ↑ | 15,5                  | 82,8%  | ↑ | 85.816               | 50,6%  | ↑ | 4.526            | 10                |
| Nordhausen              | 34     | 30,8%  | ↑ | 3,8                      | -38,2% | ↓ | 26,0                  | 37,6%  | ↑ | 118.757              | 0,1%   | → | 6.818            | 23                |
| Saale-Holzland-Kreis    | 26     | -10,3% | ↓ | 5,9                      | -78,8% | ↓ | 15,5                  | -61,4% | ↓ | 253.152              | -35,3% | ↓ | 6.794            | 25                |
| Saale-Orla-Kreis        | 24     | 9,1%   | ↑ | 4,0                      | -30,4% | ↓ | 13,1                  | -36,9% | ↓ | 138.652              | -60,5% | ↓ | 5.539            | 17                |
| Saalfeld-Rudolstadt     | 31     | 19,2%  | ↑ | 7,8                      | 99,2%  | ↑ | 32,1                  | 96,1%  | ↑ | 194.655              | 43,7%  | ↑ | 7.123            | 17                |
| Schmalkalden-Meiningen  | 58     | -4,9%  | → | 8,5                      | -50,0% | ↓ | 36,5                  | -4,4%  | → | 157.832              | -18,1% | ↓ | 4.012            | 17                |
| Sömmerda                | 30     | 15,4%  | ↑ | 4,7                      | -39,5% | ↓ | 18,9                  | 28,6%  | ↑ | 121.870              | -72,9% | ↓ | 2.758            | 26                |
| Sonneberg               | 11     | -42,1% | ↓ | 2,2                      | -47,9% | ↓ | 2,4                   | -79,2% | ↓ | 37.083               | -73,4% | ↓ | 1.582            | 13                |
| Suhl                    | 7      | 40,0%  | ↑ | 2,0                      | 201,2% | ↑ | 8,4                   | 313,5% | ↑ | 340.903              | 89,6%  | ↑ | 13.862           | 20                |
| Unstrut-Hainich-Kreis   | 37     | 8,8%   | ↑ | 7,3                      | 27,8%  | ↑ | 19,3                  | -5,5%  | ↓ | 51.876               | -48,0% | ↓ | 3.179            | 14                |
| Wartburgkreis           | 26     | 0,0%   | → | 6,1                      | 48,3%  | ↑ | 21,0                  | 60,6%  | ↑ | 244.804              | 21,8%  | ↑ | 7.522            | 17                |
| Weimar                  | 5      | -44,4% | ↓ | 1,1                      | -38,9% | ↓ | 2,4                   | -24,4% | ↓ | 265.000              | 24,4%  | ↑ | 2.227            | 30                |
| Weimarer Land           | 33     | 153,8% | ↑ | 3,0                      | 177,4% | ↑ | 16,5                  | 166,9% | ↑ | 115.107              | 34,1%  | ↑ | 5.377            | 21                |
| Gesamt-<br>ergebnis     | 584    | 8,6%   | ↑ | 121,3                    | -21,6% | ↓ | 416,8                 | 9,8%   | ↑ | 188.977              | -27,2% | ↓ | 6.107            | 19                |
| Gewerbe                 | 525    | 6,1%   | ↑ | 83,8                     | -35,6% | ↓ | 346,7                 | 6,5%   | ↑ | 150.032              | -39,8% | ↓ | 5.592            | 20                |
| Industrie<br>Produktion | 59     | 37,2%  | ↑ | 37,4                     | 52,1%  | ↑ | 70,1                  | 30,2%  | ↑ | 545.480              | 25,7%  | ↑ | 10.817           | 18                |

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

Bei einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr der Kaufvertragsanzahl um 8,6 Prozent und des Flächenumsatzes um fast 10 Prozent, hat der Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industriegebäuden um nahezu 22 Prozent abgenommen.

Der mittlere Kaufpreis ist im Vergleichszeitraum um rund 27 Prozent auf 188.977 EUR gefallen.

Der höchste Durchschnittspreis wurde mit rund 1,7 Millionen EUR in Jena erzielt (vgl. Diagramm 5-19).

Unter einem mittleren Kaufpreis von 55.000 EUR wechselten Gewerbe- und Industriegebäude im Ilm-Kreis, im Unstrut-Hainich-Kreis sowie im Landkreis Sömmerda den Eigentümer (vgl. Abbildung 5-5).

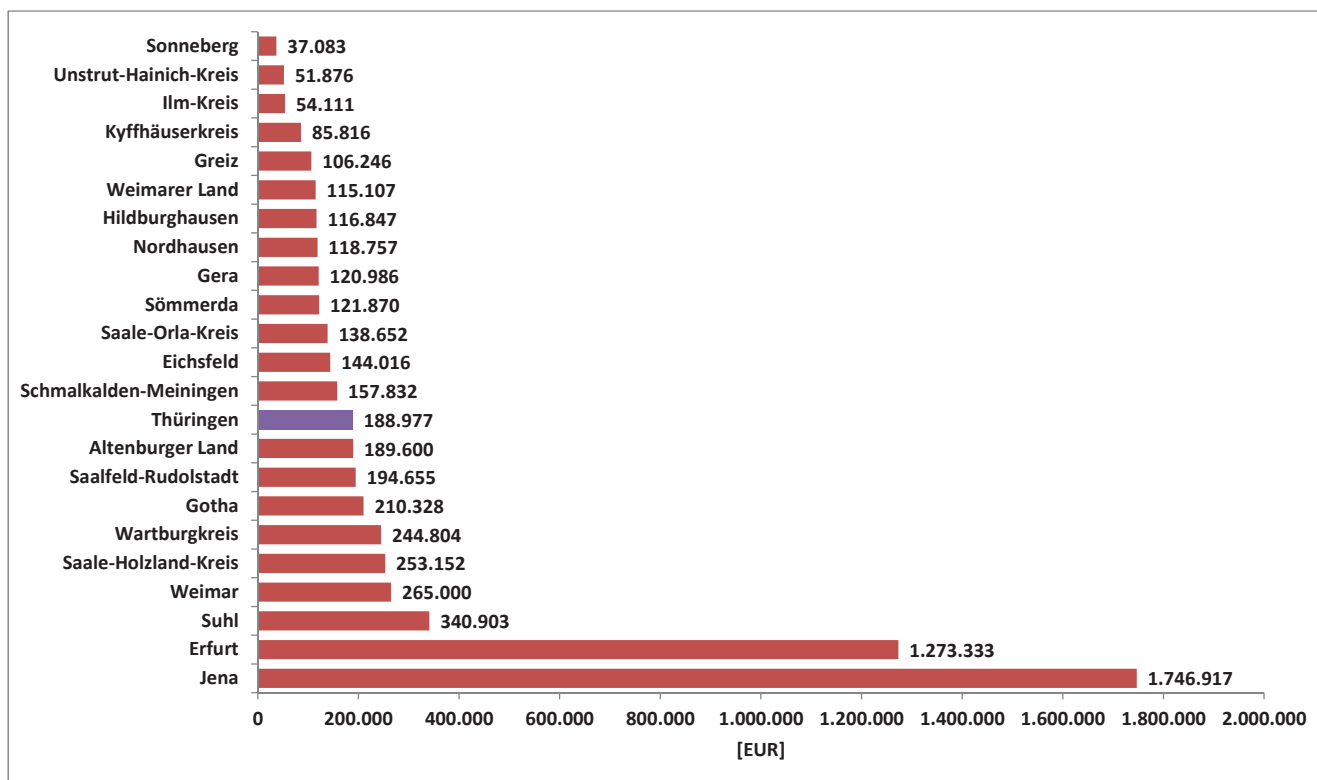


Diagramm 5-19: Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

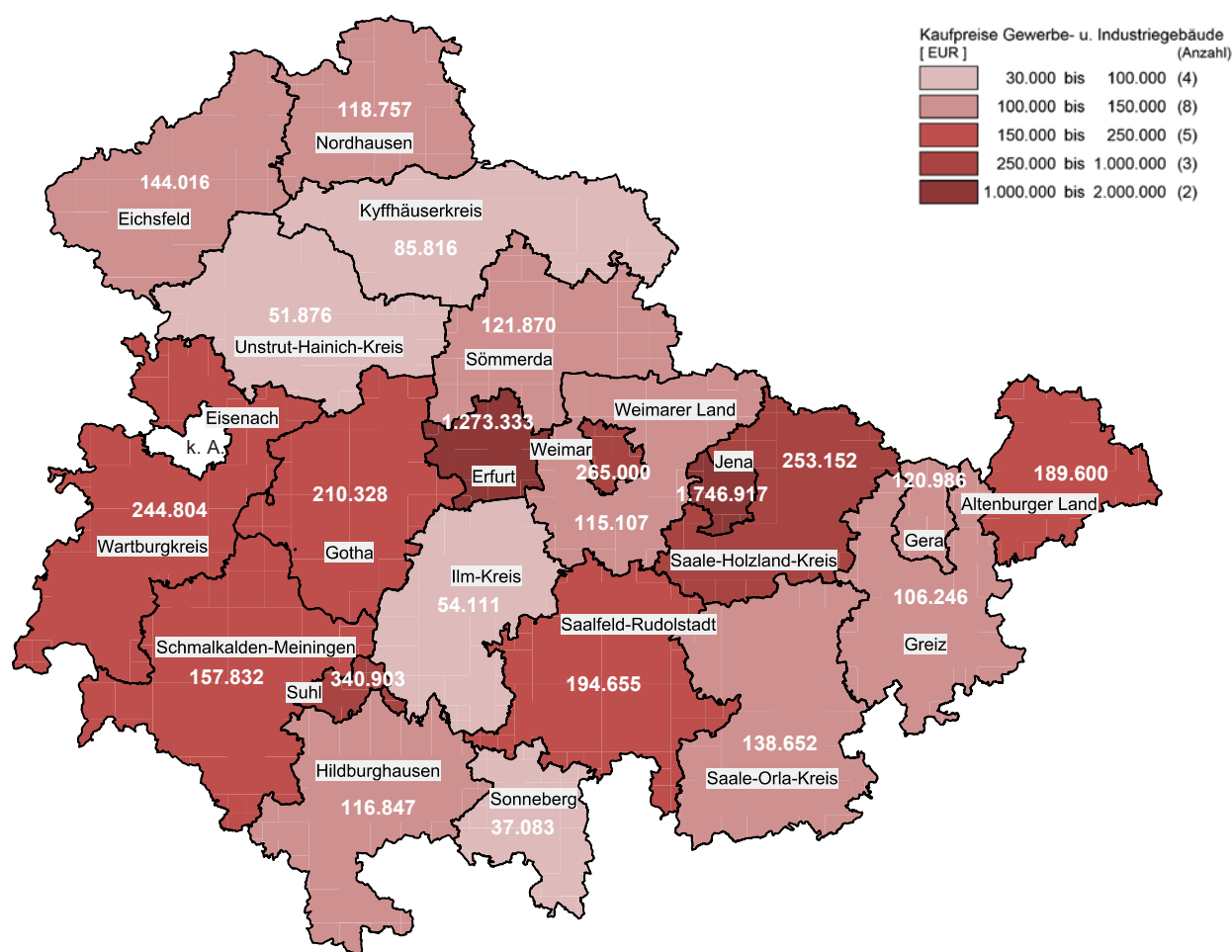


Abbildung 5-5: Karte mit Kaufpreisen für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

## 5.6 Wochenend- und Ferienhäuser

Für Wochenend- und Ferienhäuser weist Tabelle 5-26 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz<br>[ha] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR] |        |   | Ø Fläche<br>[m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-----------------------|--------|---|----------------------|--------|---|------------------|
| Altenburger Land       | 17     | -10,5% | ↓ | 0,2                      | -23,8% | ↓ | 1,3                   | -27,3% | ↓ | 9.172                | -19,3% | ↓ | 769              |
| Eichsfeld              | 17     | -10,5% | ↓ | 0,4                      | 10,1%  | ↑ | 3,1                   | 65,3%  | ↑ | 20.631               | 12,1%  | ↑ | 1.882            |
| Eisenach               | 1      | 0,0%   | → | k. A.                    | k. A.  |   | 0,1                   | k. A.  |   | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            |
| Erfurt                 | 1      | -66,7% | ↓ | k. A.                    | k. A.  |   | 0,1                   | -77,5% | ↓ | k. A.                | k. A.  |   | k. A.            |
| Gera                   | 26     | 44,4%  | ↑ | 0,3                      | 81,1%  | ↑ | 2,6                   | 69,9%  | ↑ | 13.083               | 24,0%  | ↑ | 1.077            |
| Gotha                  | 50     | 16,3%  | ↑ | 0,9                      | 9,6%   | ↑ | 4,2                   | 10,3%  | ↑ | 16.694               | -14,0% | ↓ | 844              |
| Greiz                  | 27     | -15,6% | ↓ | 0,5                      | -19,0% | ↓ | 3,4                   | -37,7% | ↓ | 17.846               | -3,7%  | → | 1.283            |
| Hildburghausen         | 21     | -36,4% | ↓ | 0,5                      | -9,2%  | ↓ | 5,4                   | 47,0%  | ↑ | 28.766               | 58,6%  | ↑ | 2.927            |
| Ilm-Kreis              | 35     | -28,6% | ↓ | 1,0                      | -2,1%  | → | 3,3                   | -23,5% | ↓ | 27.115               | 32,9%  | ↑ | 994              |
| Jena                   | 11     | 37,5%  | ↑ | 0,4                      | 58,3%  | ↑ | 1,5                   | 10,3%  | ↑ | 36.789               | -7,5%  | ↓ | 1.218            |
| Kyffhäuserkreis        | 23     | 21,1%  | ↑ | 0,3                      | 9,1%   | ↑ | 2,2                   | -14,0% | ↓ | 15.234               | -0,2%  | → | 920              |
| Nordhausen             | 23     | -34,3% | ↓ | 0,4                      | -36,2% | ↓ | 3,3                   | -64,5% | ↓ | 16.952               | -10,3% | ↓ | 1.457            |
| Saale-Holzland-Kreis   | 36     | 5,9%   | ↑ | 0,4                      | 31,8%  | ↑ | 4,2                   | 6,1%   | ↑ | 13.121               | 37,7%  | ↑ | 806              |
| Saale-Orla-Kreis       | 13     | 0,0%   | → | 0,3                      | 14,9%  | ↑ | 1,1                   | -41,9% | ↓ | 22.512               | 4,8%   | → | 824              |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 70     | 22,8%  | ↑ | 1,2                      | 23,7%  | ↑ | 9,7                   | 57,7%  | ↑ | 17.376               | 0,1%   | → | 1.389            |
| Schmalkalden-Meiningen | 55     | 1,9%   | → | 1,4                      | 6,7%   | ↑ | 9,0                   | 16,0%  | ↑ | 23.500               | -9,9%  | ↓ | 1.717            |
| Sömmerda               | 9      | -30,8% | ↓ | 0,4                      | 62,1%  | ↑ | 9,1                   | 312,6% | ↑ | 10.621               | -42,6% | ↓ | 543              |
| Sonneberg              | 6      | 0,0%   | → | 0,1                      | 6,3%   | ↑ | 0,7                   | 35,3%  | ↑ | 16.580               | 6,4%   | ↑ | 1.311            |
| Suhl                   | 21     | -4,5%  | → | 0,7                      | 31,8%  | ↑ | 2,3                   | 10,7%  | ↑ | 34.000               | 31,5%  | ↑ | 1.109            |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 34     | 36,0%  | ↑ | 0,5                      | -6,6%  | ↓ | 3,9                   | 61,4%  | ↑ | 13.922               | -33,4% | ↓ | 834              |
| Wartburgkreis          | 26     | -16,1% | ↓ | 0,4                      | -14,3% | ↓ | 3,8                   | 28,1%  | ↑ | 15.944               | -1,9%  | → | 1.455            |
| Weimar                 | 7      | 0,0%   | → | 0,3                      | -14,6% | ↓ | 0,5                   | -63,5% | ↓ | 60.500               | 31,7%  | ↑ | 936              |
| Weimarer Land          | 11     | -15,4% | ↓ | 0,2                      | -49,1% | ↓ | 1,0                   | -12,5% | ↓ | 16.682               | -42,9% | ↓ | 911              |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 540    | -2,4%  | → | k. A.                    | 3,0%   | → | 75,8                  | 10,9%  | ↑ | 19.443               | 0,1%   | → | 1.238            |

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

Während die Anzahl der Kaufverträge mit 2,4 Prozent leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr ist, war sowohl beim Geldumsatz (3 Prozent) als auch beim Flächenumsatz (10,9 Prozent) Zuwachs zu verbuchen.

Die höchsten Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser wurden in Weimar (60.500 EUR) und Jena (36.789 EUR) erzielt (vgl. Diagramm 5-20).

Für unter 10.000 EUR wechselten Wochenend- und Ferienhäuser im Landkreis Altenburger Land den Besitzer (vgl. Abbildung 5-6).

Der durchschnittliche Kaufpreis von 19.443 EUR für Wochenend- und Ferienhäuser in Thüringen entspricht in etwa dem des Vorjahres.

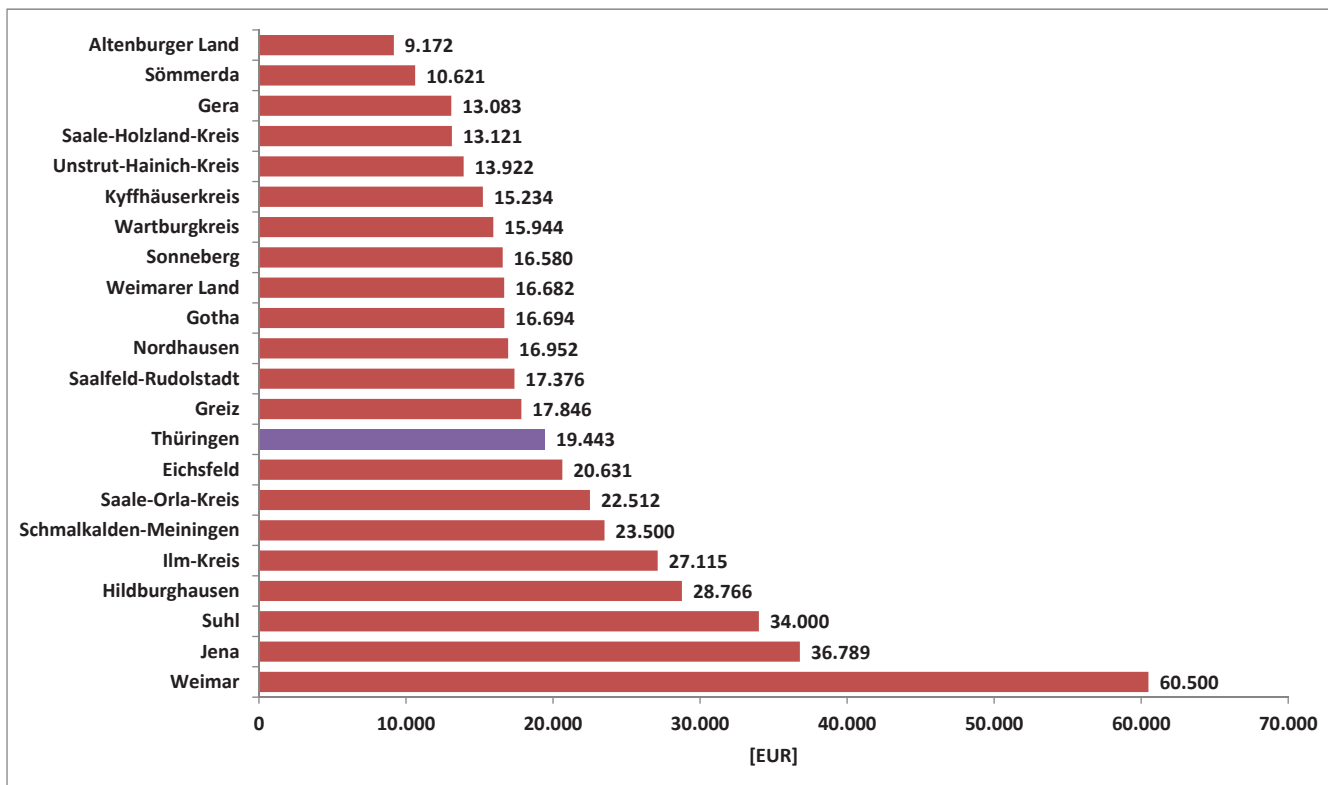


Diagramm 5-20: Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

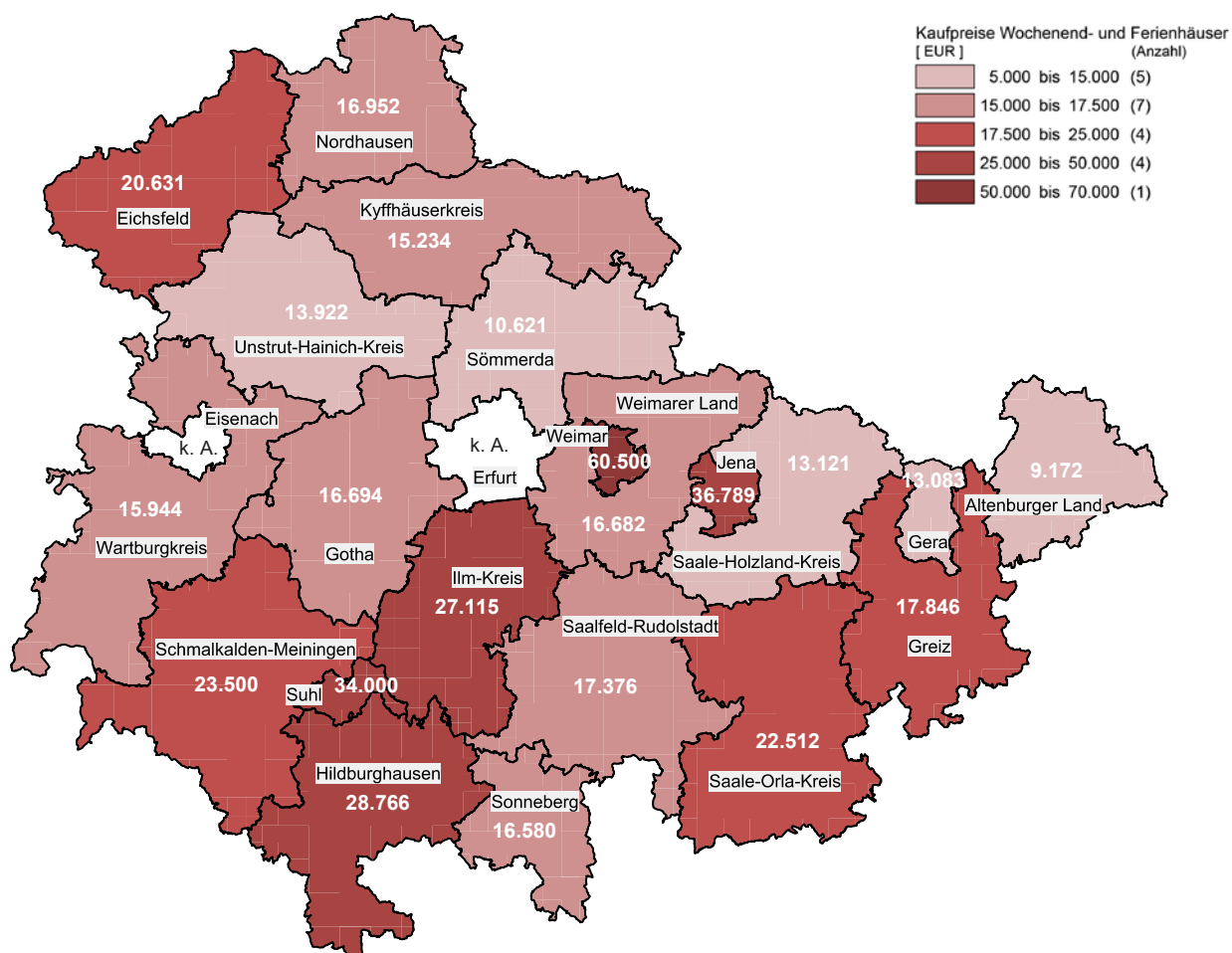


Abbildung 5-6: Karte mit Kaufpreisen für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-21 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

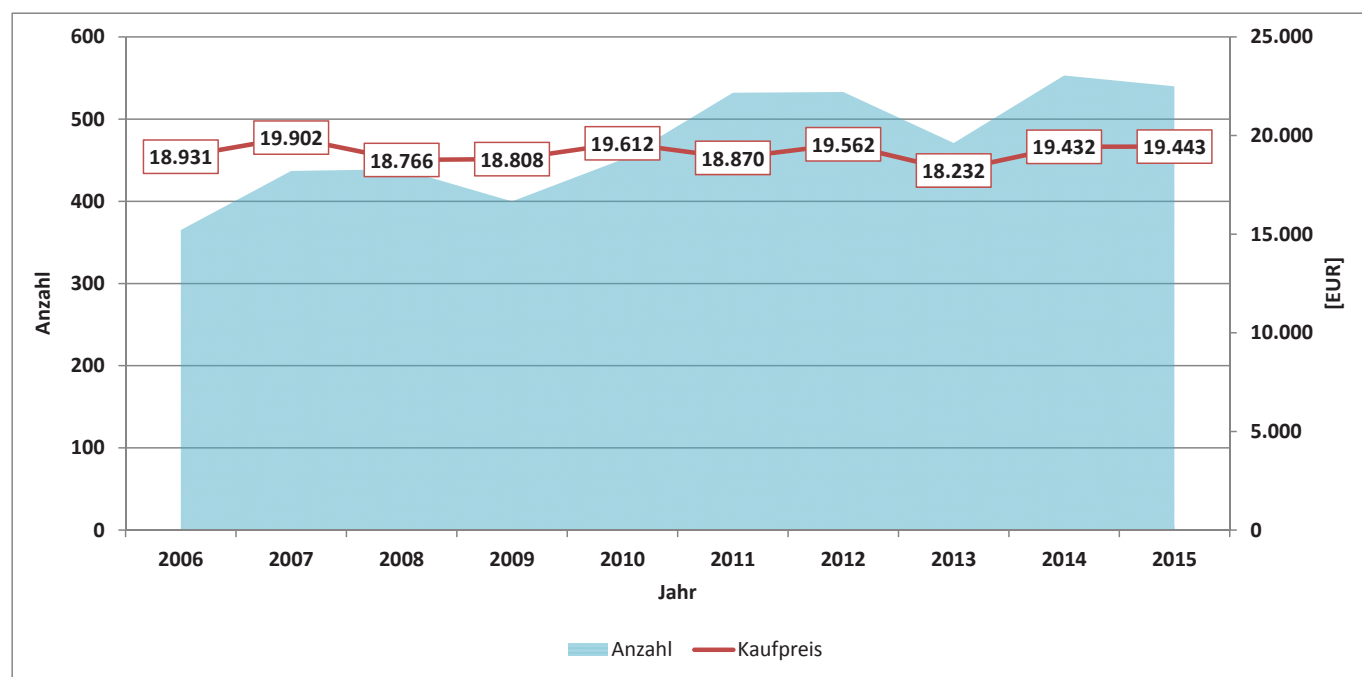


Diagramm 5-21: Anzahl und Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die Jahre 2006 - 2015

Die Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser zeigen sich in den Jahren von 2006 bis 2015 sehr stabil auf einem weitestgehend einheitlichen Niveau.

Der Kaufpreis des Jahres 2015 liegt ca. 1,5 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 19.156 EUR.



## 5.7 Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)

Für bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) weist Tabelle 5-27 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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            | 33         | 22,2%       | ↑        | 2,7                   | -1,6%       | →        | 1,8                | -55,4%      | ↓        | 77.846            | -25,9%       | ↓        | 509           | 54             |
| Eichsfeld                   | 14         | -6,7%       | ↓        | 2,3                   | 42,0%       | ↑        | 0,8                | -71,4%      | ↓        | 226.333           | 82,4%        | ↑        | 524           | 55             |
| Eisenach                    | 17         | 54,5%       | ↑        | 8,0                   | 283,0%      | ↑        | 1,6                | 49,6%       | ↑        | 573.670           | 102,2%       | ↑        | 1.124         | 99             |
| Erfurt                      | 30         | 0,0%        | →        | 19,6                  | -33,9%      | ↓        | 3,3                | 21,6%       | ↑        | 682.811           | 15,7%        | ↑        | 570           | 221            |
| Gera                        | 39         | 14,7%       | ↑        | 12,1                  | -12,8%      | ↓        | 2,5                | -13,4%      | ↓        | 359.183           | -19,1%       | ↓        | 693           | 107            |
| Gotha                       | 16         | -27,3%      | ↓        | 3,6                   | -2,4%       | →        | 1,2                | -32,1%      | ↓        | 250.472           | 31,1%        | ↑        | 602           | 69             |
| Greiz                       | 40         | 11,1%       | ↑        | 2,9                   | -12,2%      | ↓        | 3,4                | -64,0%      | ↓        | 66.963            | -35,6%       | ↓        | 847           | 34             |
| Hildburghausen              | 32         | -3,0%       | →        | 2,5                   | 29,7%       | ↑        | 15,4               | 138,1%      | ↑        | 85.876            | -28,6%       | ↓        | 960           | 38             |
| Ilm-Kreis                   | 21         | -12,5%      | ↓        | 4,7                   | -24,6%      | ↓        | 2,3                | 35,1%       | ↑        | 219.824           | -15,9%       | ↓        | 1.134         | 88             |
| Jena                        | 17         | 112,5%      | ↑        | 16,9                  | 135,2%      | ↑        | 0,6                | -38,5%      | ↓        | 1.184.143         | 47,6%        | ↑        | 340           | 528            |
| Kyffhäuserkreis             | 12         | 0,0%        | →        | 1,4                   | 53,4%       | ↑        | 2,1                | 54,3%       | ↑        | 135.111           | 82,9%        | ↑        | 1.595         | 38             |
| Nordhausen                  | 13         | 44,4%       | ↑        | 1,4                   | -26,0%      | ↓        | 1,6                | 205,2%      | ↑        | 114.750           | -50,5%       | ↓        | 1.335         | 39             |
| Saale-Holzland-Kreis        | 15         | 0,0%        | →        | 1,8                   | 39,6%       | ↑        | 0,7                | -54,5%      | ↓        | 127.625           | 1,5%         | →        | 490           | 42             |
| Saale-Orla-Kreis            | 25         | 25,0%       | ↑        | 2,4                   | 89,3%       | ↑        | 2,3                | 121,9%      | ↑        | 140.792           | 100,2%       | ↑        | 513           | 44             |
| Saalfeld-Rudolstadt         | 23         | -20,7%      | ↓        | 3,3                   | 13,5%       | ↑        | 2,1                | -32,3%      | ↓        | 140.565           | 22,3%        | ↑        | 637           | 84             |
| Schmalkalden-Meiningen      | 31         | 19,2%       | ↑        | 9,4                   | 371,1%      | ↑        | 2,3                | -6,6%       | ↓        | 401.115           | 376,5%       | ↑        | 784           | 55             |
| Sömmerda                    | 8          | 14,3%       | ↑        | 1,2                   | 277,3%      | ↑        | 6,0                | 1275,5%     | ↑        | 210.750           | 206,5%       | ↑        | 672           | 35             |
| Sonneberg                   | 12         | -20,0%      | ↓        | 0,7                   | -14,1%      | ↓        | 2,3                | -4,9%       | →        | 71.543            | -11,5%       | ↓        | 649           | 18             |
| Suhl                        | 1          | -83,3%      | ↓        | k. A.                 | k. A.       |          | k. A.              | k. A.       |          | k. A.             | k. A.        |          | k. A.         | k. A.          |
| Unstrut-Hainich-Kreis       | 22         | -33,3%      | ↓        | 4,8                   | 40,9%       | ↑        | 0,9                | -82,5%      | ↓        | 110.127           | 1,9%         | →        | 472           | 51             |
| Wartburgkreis               | 12         | -29,4%      | ↓        | 1,0                   | -39,6%      | ↓        | 0,8                | -24,5%      | ↓        | 98.783            | -7,4%        | ↓        | 658           | 24             |
| Weimar                      | 10         | -28,6%      | ↓        | 4,7                   | -37,3%      | ↓        | 0,5                | -42,7%      | ↓        | 502.110           | -9,6%        | ↓        | 553           | 198            |
| Weimarer Land               | 20         | 53,8%       | ↑        | 2,8                   | 91,1%       | ↑        | 1,7                | 31,5%       | ↑        | 126.000           | -10,3%       | ↓        | 898           | 38             |
| <b>Gesamt-<br/>ergebnis</b> | <b>463</b> | <b>1,5%</b> | <b>→</b> | <b>k. A.</b>          | <b>9,2%</b> | <b>↑</b> | <b>56,4</b>        | <b>0,6%</b> | <b>→</b> | <b>276.009</b>    | <b>33,7%</b> | <b>↑</b> | <b>742</b>    | <b>92</b>      |

Tabelle 5-27: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) nach Kreisen

Während die Anzahl der Kaufverträge mit 1,5 Prozent und der Flächenumsatz mit 0,6 Prozent leicht gestiegen sind, konnte man beim Geldumsatz (9,2 Prozent) einen deutlicheren Zuwachs verbuchen.

Die höchsten Kaufpreise für die bebauten Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) wurden in Jena (rund 1,2 Millionen EUR) und Erfurt (682.811 EUR) erzielt (vgl. Diagramm 5-22).

Für unter 100.000 EUR wechselten bebaute Grundstücke der gemischten Nutzung (überwiegend Wohnen) in den Landkreisen Altenburger Land, Hildburghausen, Sonneberg, Greiz sowie dem Wartburgkreis den Besitzer.

Der durchschnittliche Kaufpreis von 276.009 EUR liegt 33,7 Prozent über dem des Vorjahres.

Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz sowie Durchschnittswerte für Kaufpreis, Grundstücksfläche und Bodenrichtwertniveau für die bebauten Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) werden in Tabelle 5-28 nach Baujahresgruppen dargestellt.

| Baujahresgruppe          | Anzahl |       |   | Geldumsatz [Mio. EUR] |        |   | Flächenumsatz [ha] |        |   | Ø Kaufpreis [EUR] |        |   | Ø Fläche [m²] | Ø BRW [EUR/m²] |
|--------------------------|--------|-------|---|-----------------------|--------|---|--------------------|--------|---|-------------------|--------|---|---------------|----------------|
| bis 1949                 | 365    | 3,4%  | → | 72,7                  | 2,5%   | → | 35,5               | 1,2%   | → | 224.005           | 7,8%   | ↑ | 665           | 96             |
| 1950-1989                | 26     | 0,0%  | → | 8,5                   | 153,5% | ↑ | 4,9                | 18,3%  | ↑ | 357.974           | 115,6% | ↑ | 772           | 56             |
| ab 1990 (ohne Neubauten) | 34     | 70,0% | ↑ | 22,1                  | 7,7%   | ↑ | 11,5               | 115,2% | ↑ | 780.517           | 130,1% | ↑ | 1.543         | 92             |
| Neubauten                | 0      | k. A. |   | 0,0                   | k. A.  |   | 0,00               | k. A.  |   | k. A.             | k. A.  |   | k. A.         | k. A.          |

Tabelle 5-28: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) nach Baujahren

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für die bebauten Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) reicht von rund 224.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 780.000 EUR für ab 1990 errichtete Gebäude.

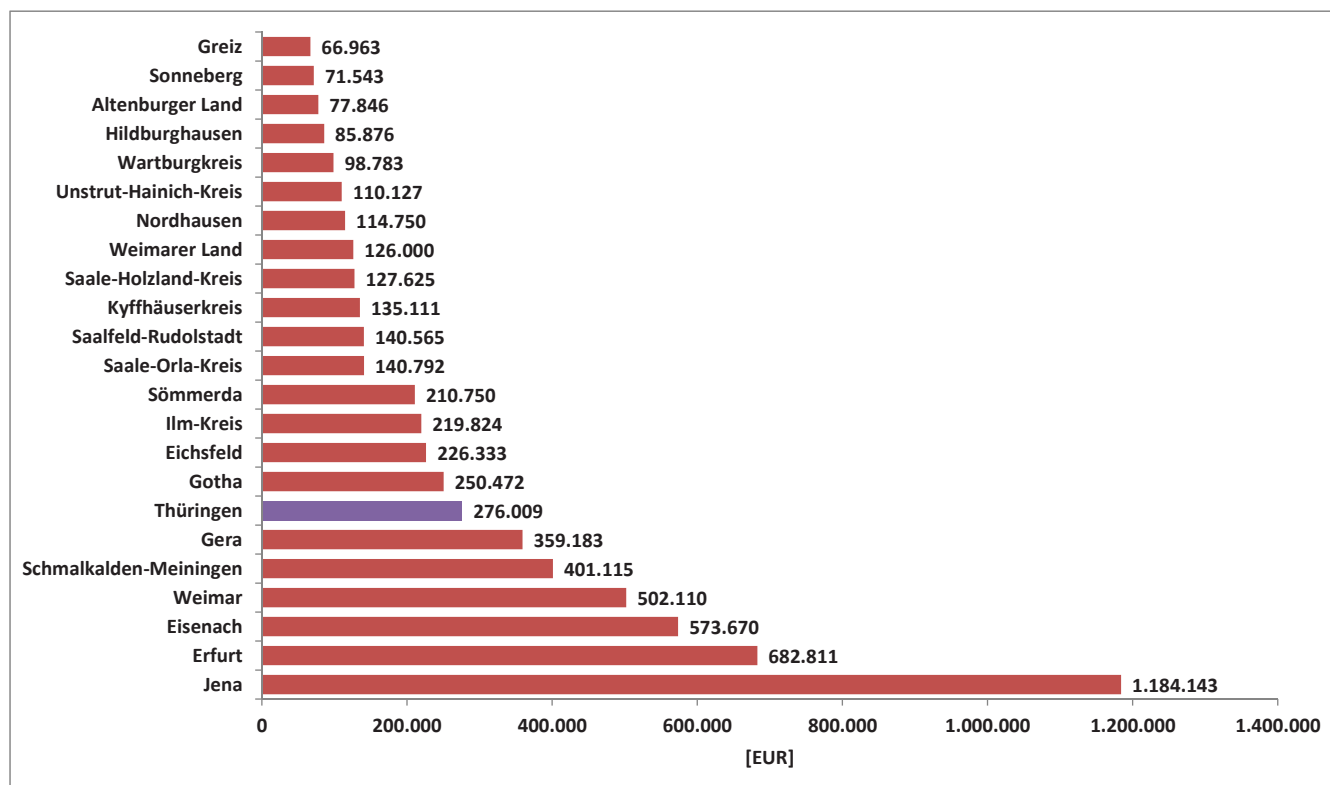


Diagramm 5-22: Kaufpreise für bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) nach Kreisen

In Diagramm 5-23 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für die bebauten Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) für den Zeitraum 2006 bis 2015 dargestellt.

Die Kaufpreise für die bebauten Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) zeigen sich in den Jahren von 2006 bis 2012 sehr schwankend. Ab 2012 ist eine ansteigende Tendenz zu erkennen.

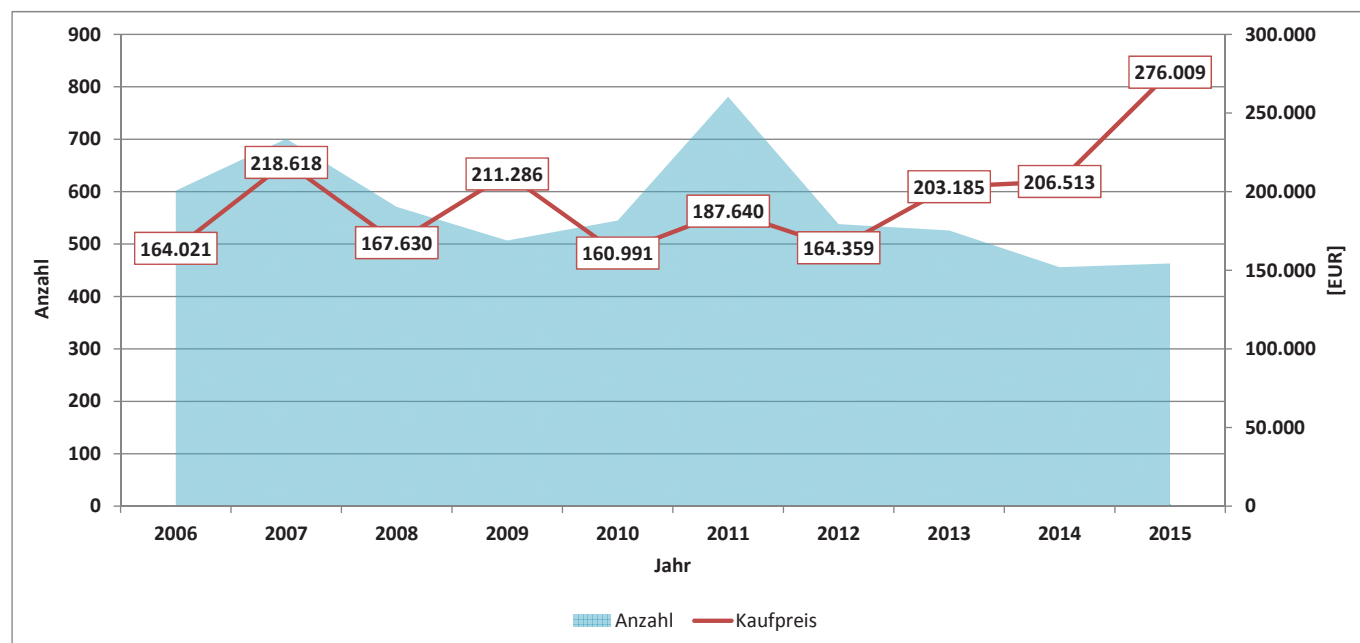


Diagramm 5-23: Anzahl und Kaufpreise für bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) für die Jahre 2006 - 2015

Der Kaufpreis des Jahres 2015 liegt ca. 41 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 196.025 EUR und erreicht einen neuen Höchstwert, welcher bisher im Jahr 2007 lag. Dieser Wert konnte um rund 26 Prozent gesteigert werden.



## 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 - WoEigG) 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.

Bei diesem Teilmarkt wird zusätzlich unterschieden zwischen:

- Erstverkauf aus Neubau  
Verkauf eines neu erstellten, bislang nicht genutzten Sondereigentums nach § 5 WoEigG
- Erstverkauf aus Umwandlung  
Verkauf von bislang vermieteten Räumen nach Umwandlung in ein Sondereigentum nach § 5 WoEigG
- Weiterverkauf  
Verkauf eines „gebrauchten“ Sondereigentums nach § 5 WoEigG

## 6.1 Gesamtmarkt

### 6.1.1 Umsatzübersicht

Die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2011 bis 2015 ist aus Tabelle 6-1 zu entnehmen.

Für das Jahr 2015 werden außerdem die prozentualen Anteile der Umsätze auf das „Wohnungseigentum“ und das „Teileigentum“ sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Von 2011 bis 2013 bewegte sich die Anzahl der Kaufverträge auf nahezu gleichbleibendem Niveau. Seit 2014 ist eine steigende Tendenz zu erkennen. Mit 3.676 Kaufverträgen im Jahr 2015 liegt der Wert 14,1 Prozent über dem Minimum der letzten fünf Jahre in 2013.

Deutlich wird diese Entwicklung auch bei den dazugehörigen Geldumsätzen. Diese sind seit 2011 von 294 Millionen EUR auf aktuell 335 Millionen EUR angewachsen; dies entspricht einer Zunahme von 14 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr wurden in 2015 neun Prozent mehr Kaufverträge über Wohnungseigentum abgeschlossen; der Geldumsatz ist dabei um 7,9 Prozent angestiegen.

Bei der Anzahl der Teileigentumsverträge ist mit einem Zuwachs von 0,9 Prozent ein gleichbleibendes Niveau zu erkennen. Auch der Geldumsatz verringerte sich lediglich um 1,6 Prozent.

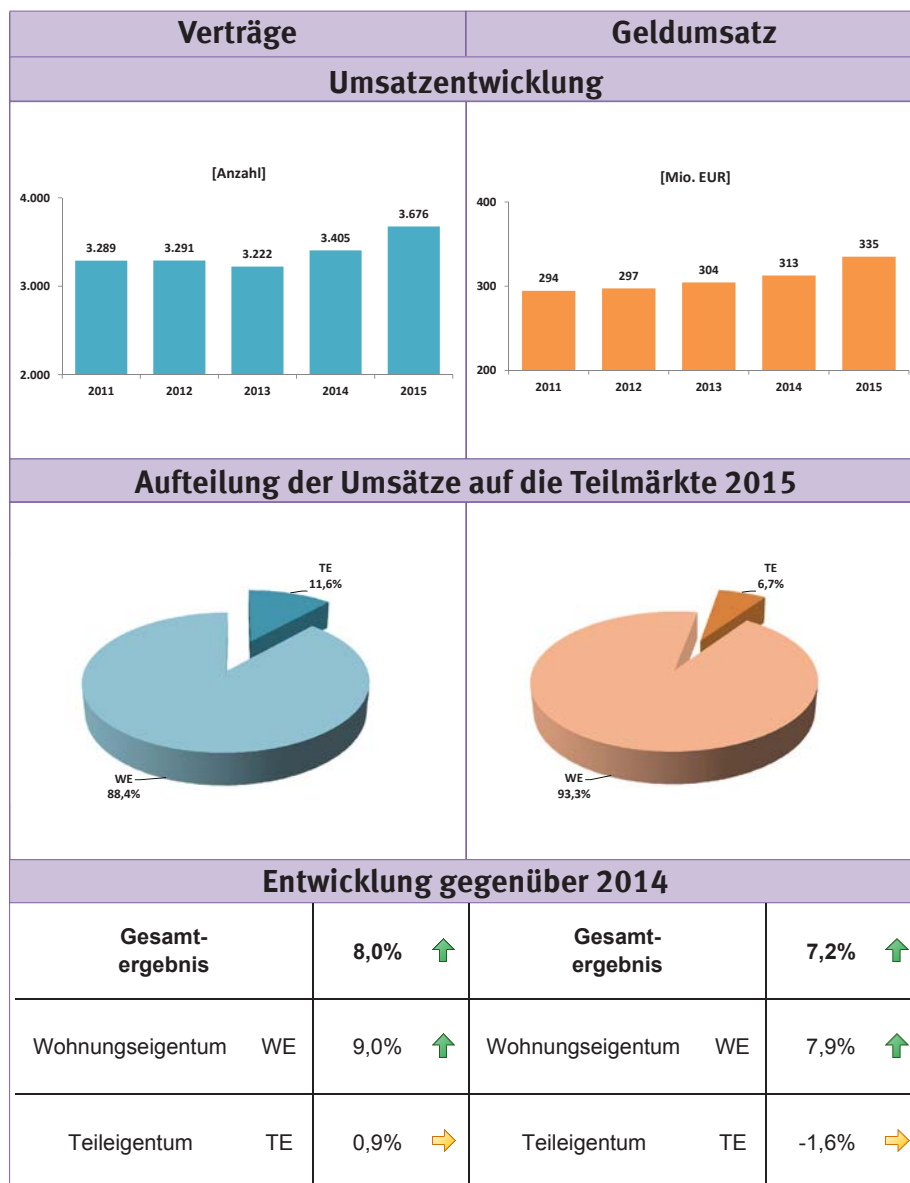


Tabelle 6-1: Umsatzübersicht für Wohnungs- und Teileigentum

Mit 88,4 Prozent stellt das Wohnungseigentum den weitaus größten Teil der Kaufverträge in diesem Marktsegment; lediglich bei 11,6 Prozent wurde Teileigentum veräußert. Bei den Geldumsätzen ist die Verteilung auf dem Markt mit 93,3 Prozent bzw. 6,7 Prozent für Wohnungseigentum bzw. Teileigentum noch deutlicher zu erkennen.

In der Abbildung 6-1 wird die räumliche Verteilung der einzelnen Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum in Thüringen für das Jahr 2015 dargestellt.

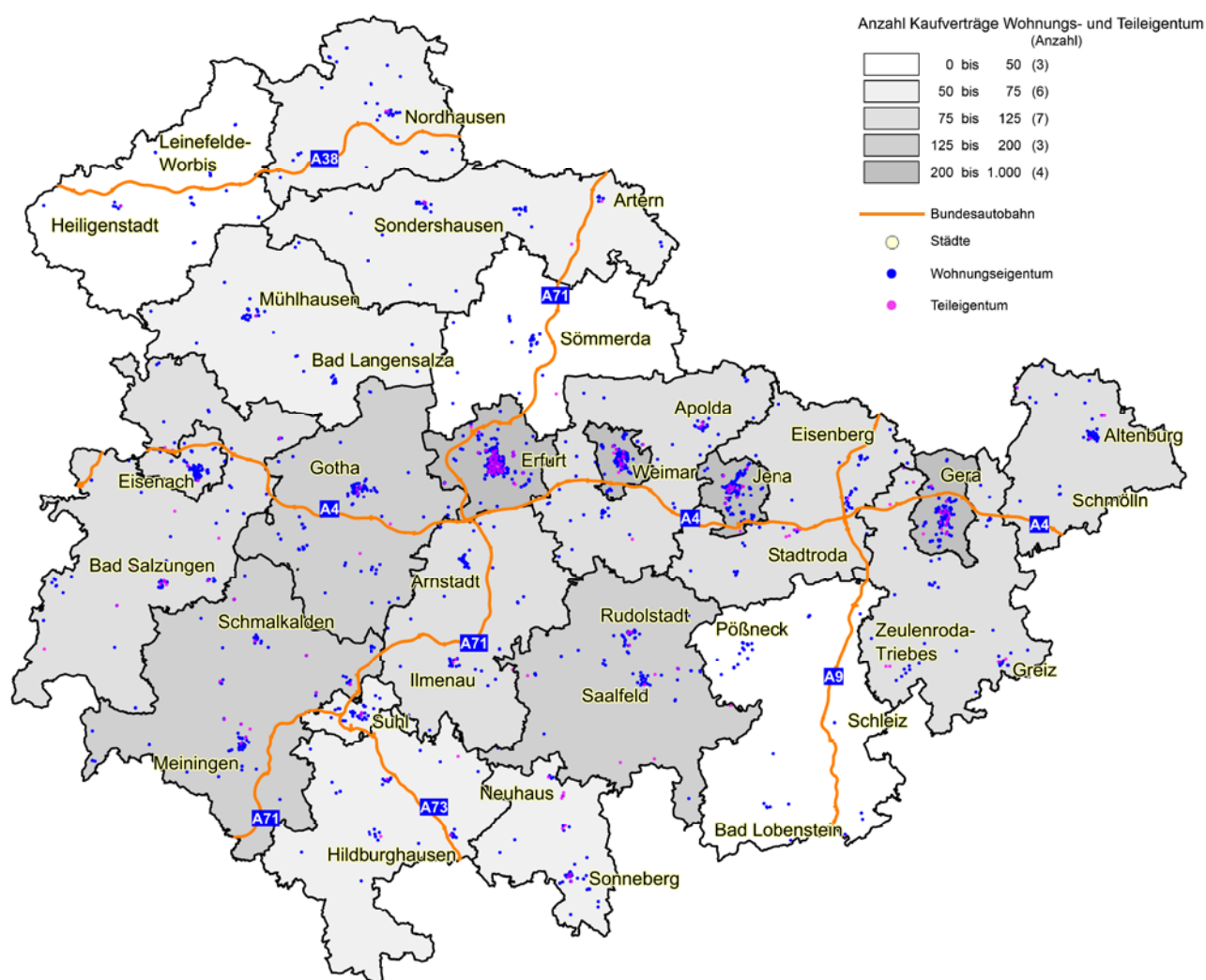


Abbildung 6-1: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum

## 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 | 2.285               | 371    | 324       | 64                      | 99       | 3.143           |
| Firmen              | 115                 | 185    | 6         | 112                     | 8        | 426             |
| Sonstige            | 65                  | 10     | 12        | 14                      | 6        | 107             |
| Gesamt-ergebnis     | 2.465               | 566    | 342       | 190                     | 113      | 3.676           |

Tabelle 6-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei der überwiegenden Mehrheit der Käufer (85 Prozent) und Verkäufer (67 Prozent) handelt es sich um Privatpersonen.

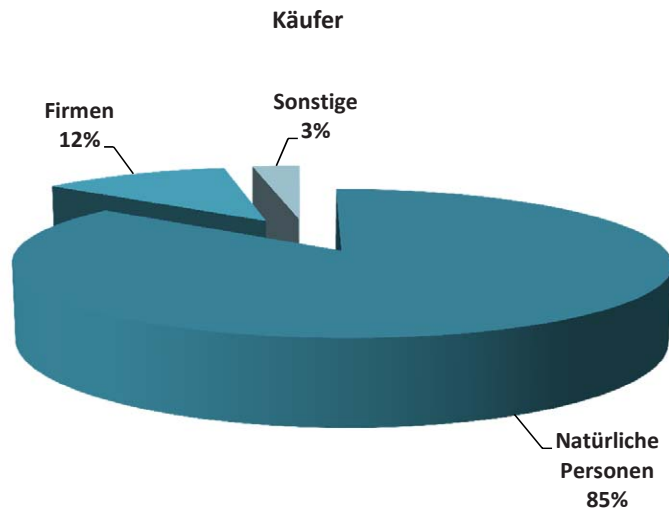


Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

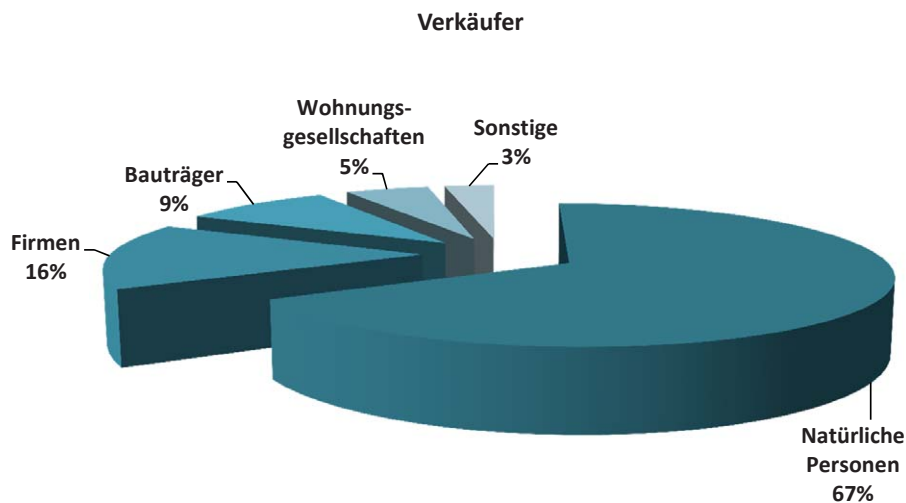


Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

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 9,2 Prozent um Privatpersonen, bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ beträgt der Anteil schon 37 Prozent. Die größte Quote wird schließlich mit 80,3 Prozent bei den „Weiterverkäufen“ erreicht.

| Verkäufer              | Erstverkauf aus Neubau | Erstverkauf aus Umwandlung | Weiterverkauf | Gesamt-<br>ergebnis |
|------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|---------------------|
| Natürliche Personen    | 40                     | 100                        | 2.325         | 2.465               |
| Firmen                 | 112                    | 58                         | 396           | 566                 |
| Bauträger              | 276                    | 52                         | 14            | 342                 |
| Wohnungsgesellschaften | 0                      | 7                          | 183           | 190                 |
| Sonstige               | 5                      | 21                         | 87            | 113                 |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 433                    | 238                        | 3.005         | 3.676               |

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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

| Landkreis              | Wohnungseigentum |        |   | Teileigentum |        |   | Gesamt-<br>ergebnis |        |   |
|------------------------|------------------|--------|---|--------------|--------|---|---------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 82               | 34,4%  | ↑ | 5            | -44,4% | ↓ | 87                  | 24,3%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 35               | -31,4% | ↓ | 1            | -87,5% | ↓ | 36                  | -39,0% | ↓ |
| Eisenach               | 107              | 37,2%  | ↑ | 2            | -33,3% | ↓ | 109                 | 34,6%  | ↑ |
| Erfurt                 | 795              | 13,1%  | ↑ | 159          | -20,9% | ↓ | 954                 | 5,5%   | ↑ |
| Gera                   | 468              | 12,2%  | ↑ | 48           | 100,0% | ↑ | 516                 | 17,0%  | ↑ |
| Gotha                  | 168              | 32,3%  | ↑ | 6            | 20,0%  | ↑ | 174                 | 31,8%  | ↑ |
| Greiz                  | 64               | 45,5%  | ↑ | 22           | 37,5%  | ↑ | 86                  | 43,3%  | ↑ |
| Hildburghausen         | 48               | 11,6%  | ↑ | 5            | -44,4% | ↓ | 53                  | 1,9%   | → |
| Ilm-Kreis              | 100              | 1,0%   | → | 3            | 50,0%  | ↑ | 103                 | 2,0%   | → |
| Jena                   | 273              | -16,5% | ↓ | 42           | 31,3%  | ↑ | 315                 | -12,3% | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 61               | -47,9% | ↓ | 5            | -37,5% | ↓ | 66                  | -47,2% | ↓ |
| Nordhausen             | 62               | -7,5%  | ↓ | 2            | -50,0% | ↓ | 64                  | -9,9%  | ↓ |
| Saale-Holzland-Kreis   | 70               | -9,1%  | ↓ | 17           | -52,8% | ↓ | 87                  | -23,0% | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 47               | -2,1%  | → | 2            | -75,0% | ↓ | 49                  | -12,5% | ↓ |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 107              | 23,0%  | ↑ | 20           | 300,0% | ↑ | 127                 | 38,0%  | ↑ |
| Schmalkalden-Meiningen | 130              | 22,6%  | ↑ | 18           | 80,0%  | ↑ | 148                 | 27,6%  | ↑ |
| Sömmerda               | 39               | -32,8% | ↓ | 1            | 0,0%   | → | 40                  | -31,0% | ↓ |
| Sonneberg              | 55               | -17,9% | ↓ | 13           | 333,3% | ↑ | 68                  | -2,9%  | → |
| Suhl                   | 56               | 14,3%  | ↑ | 5            | -28,6% | ↓ | 61                  | 8,9%   | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 59               | 47,5%  | ↑ | 4            | 0,0%   | → | 63                  | 43,2%  | ↑ |
| Wartburgkreis          | 90               | 15,4%  | ↑ | 21           | 23,5%  | ↑ | 111                 | 16,8%  | ↑ |
| Weimar                 | 247              | 33,5%  | ↑ | 22           | 120,0% | ↑ | 269                 | 37,9%  | ↑ |
| Weimarer Land          | 85               | 63,5%  | ↑ | 5            | 66,7%  | ↑ | 90                  | 63,6%  | ↑ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 3.248            | 9,0%   | ↑ | 428          | 0,9%   | → | 3.676               | 8,0%   | ↑ |

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

Bei einem landesweiten Zuwachs der Vertragsanzahl des gesamten Marktes um 8 Prozent, erzielten die Landkreise Weimarer Land mit 63,6 Prozent und Greiz mit 43,3 Prozent die höchsten Zuwachsquoten. Mit rund 47 Prozent ist für den Kyffhäuserkreis der stärkste Rückgang zu verzeichnen.

Bezüglich des Wohnungseigentums verzeichnet die Zahl der Verträge (3.248) einen Zuwachs um 9 Prozent zum Vorjahresniveau. Demgegenüber ist bei den Verträgen über das Teileigentum bei einer Gesamtzahl von 428 ein gleichbleibendes Niveau zum Vorjahr zu erkennen.

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.

Knapp 56 Prozent aller Verträge entfallen auf die kreisfreien Städte Erfurt, Gera, Jena und Weimar. Allein für Erfurt ist dabei gut ein Viertel des Vertragsaufkommens zu verzeichnen.



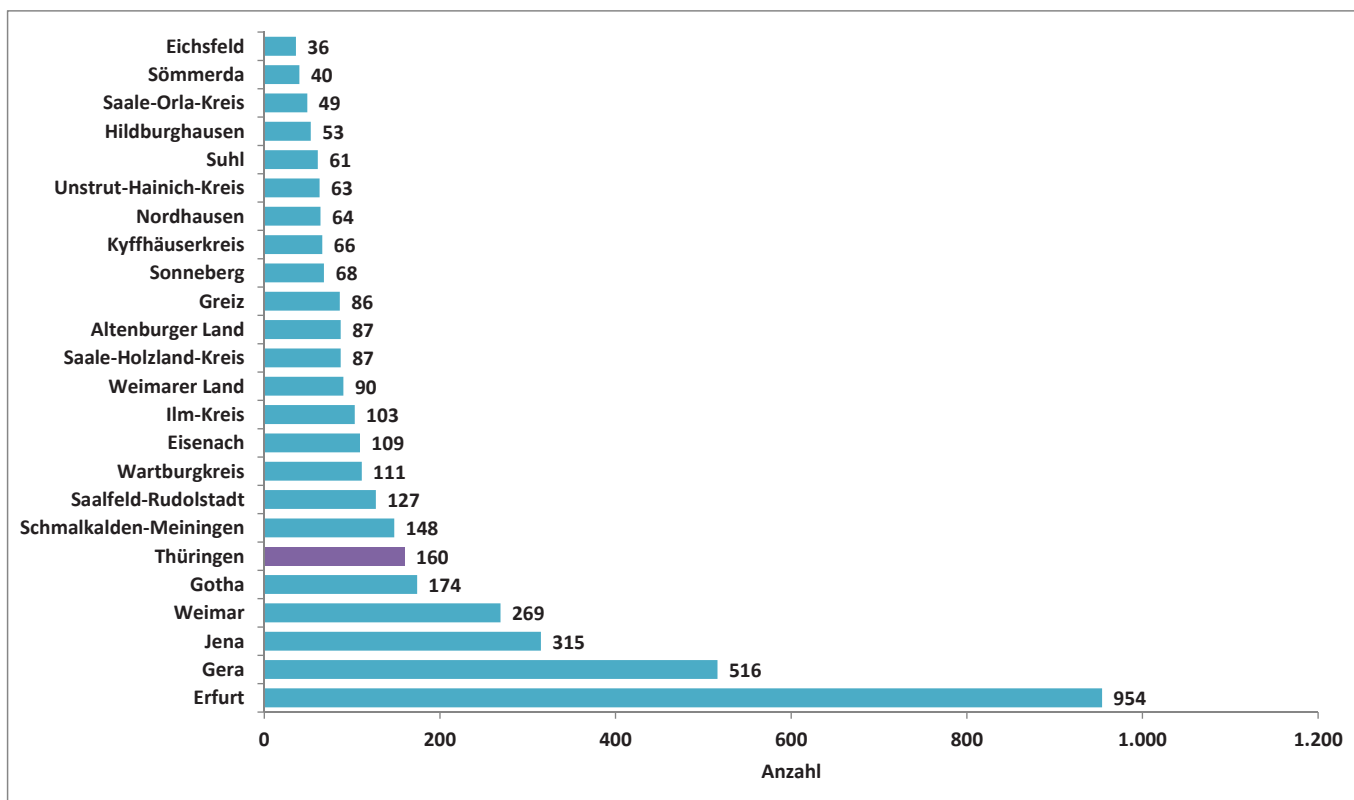


Diagramm 6-3: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen

#### 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 2015 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

| Landkreis              | Wohnungseigentum |        |   | Teileigentum |         |   | Gesamt-<br>ergebnis |        |   |
|------------------------|------------------|--------|---|--------------|---------|---|---------------------|--------|---|
| Altenburger Land       | 2,9              | 61,3%  | ↑ | 0,08         | 176,7%  | ↑ | 3,0                 | 63,2%  | ↑ |
| Eichsfeld              | 3,4              | -38,5% | ↓ | k. A.        | k. A.   |   | k. A.               | k. A.  |   |
| Eisenach               | 17,0             | 97,4%  | ↑ | k. A.        | k. A.   |   | k. A.               | k. A.  |   |
| Erfurt                 | 108,9            | 13,3%  | ↑ | 9,51         | 37,3%   | ↑ | 118,4               | 14,9%  | ↑ |
| Gera                   | 14,8             | 47,1%  | ↑ | 1,39         | 5,4%    | ↑ | 16,2                | 42,2%  | ↑ |
| Gotha                  | 11,6             | 42,1%  | ↑ | 0,13         | -57,7%  | ↓ | 11,7                | 38,4%  | ↑ |
| Greiz                  | 2,2              | 35,8%  | ↑ | 0,42         | 4,6%    | → | 2,6                 | 29,5%  | ↑ |
| Hildburghausen         | 3,4              | 40,5%  | ↑ | 0,04         | -58,4%  | ↓ | 3,4                 | 36,8%  | ↑ |
| Ilm-Kreis              | 10,5             | 10,5%  | ↑ | 0,29         | -26,8%  | ↓ | 10,8                | 9,0%   | ↑ |
| Jena                   | 46,2             | -11,2% | ↓ | 3,43         | 16,2%   | ↑ | 49,6                | -9,7%  | ↓ |
| Kyffhäuserkreis        | 2,9              | -54,9% | ↓ | 0,22         | 224,4%  | ↑ | 3,1                 | -52,0% | ↓ |
| Nordhausen             | 2,8              | -42,7% | ↓ | k. A.        | k. A.   |   | k. A.               | k. A.  |   |
| Saale-Holzland-Kreis   | 5,1              | -1,7%  | → | 0,04         | -90,2%  | ↓ | 5,1                 | -7,5%  | ↓ |
| Saale-Orla-Kreis       | 2,3              | 44,3%  | ↑ | k. A.        | k. A.   |   | k. A.               | k. A.  |   |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 6,2              | -19,0% | ↓ | 0,20         | -15,5%  | ↓ | 6,4                 | -18,9% | ↓ |
| Schmalkalden-Meiningen | 9,1              | 33,3%  | ↑ | 0,57         | 72,2%   | ↑ | 9,7                 | 35,1%  | ↑ |
| Sömmerda               | 2,5              | -31,0% | ↓ | k. A.        | k. A.   |   | k. A.               | k. A.  |   |
| Sonneberg              | 4,8              | 41,5%  | ↑ | 0,30         | 63,1%   | ↑ | 5,1                 | 42,6%  | ↑ |
| Suhl                   | 5,4              | 18,7%  | ↑ | 0,46         | -49,8%  | ↓ | 5,9                 | 7,3%   | ↑ |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 2,9              | -3,2%  | → | 0,07         | -43,4%  | ↓ | 2,9                 | -4,8%  | → |
| Wartburgkreis          | 6,6              | 17,1%  | ↑ | 1,74         | 19,5%   | ↑ | 8,3                 | 17,6%  | ↑ |
| Weimar                 | 35,1             | -6,8%  | ↓ | 2,82         | -46,9%  | ↓ | 38,0                | -11,7% | ↓ |
| Weimarer Land          | 6,0              | 71,2%  | ↑ | 0,34         | 5550,0% | ↑ | 6,3                 | 80,6%  | ↑ |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 312,5            | 7,9%   | ↑ | 22,55        | -1,6%   | → | 335,1               | 7,2%   | ↑ |

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

Bei einem Anstieg des Gesamtgeldumsatzes um 7,2 Prozent, erzielten das Weimarer Land mit 80,6 Prozent, das Altenburger Land mit 63,2 Prozent und der Landkreis Sonneberg mit 42,6 Prozent die höchsten Zuwächse. Mit 52 Prozent ist für den Kyffhäuserkreis 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 61,5 Prozent des Geldumsatzes in den kreisfreien Städten Erfurt, Jena, und Weimar erwirtschaftet. Der Markt in Erfurt macht dabei 35,3 Prozent des Gesamtumsatzes aus.

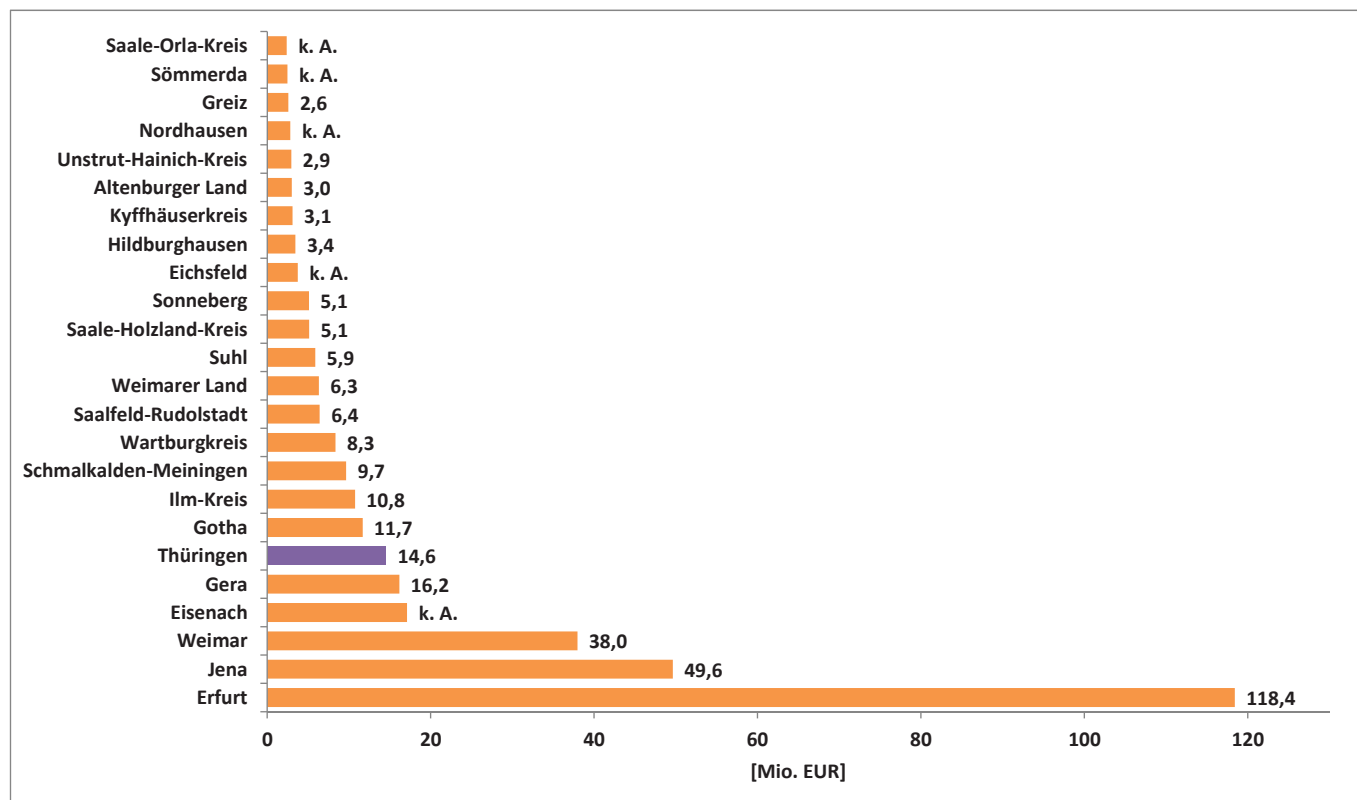


Diagramm 6-4: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen

## 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 2011 bis 2015 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

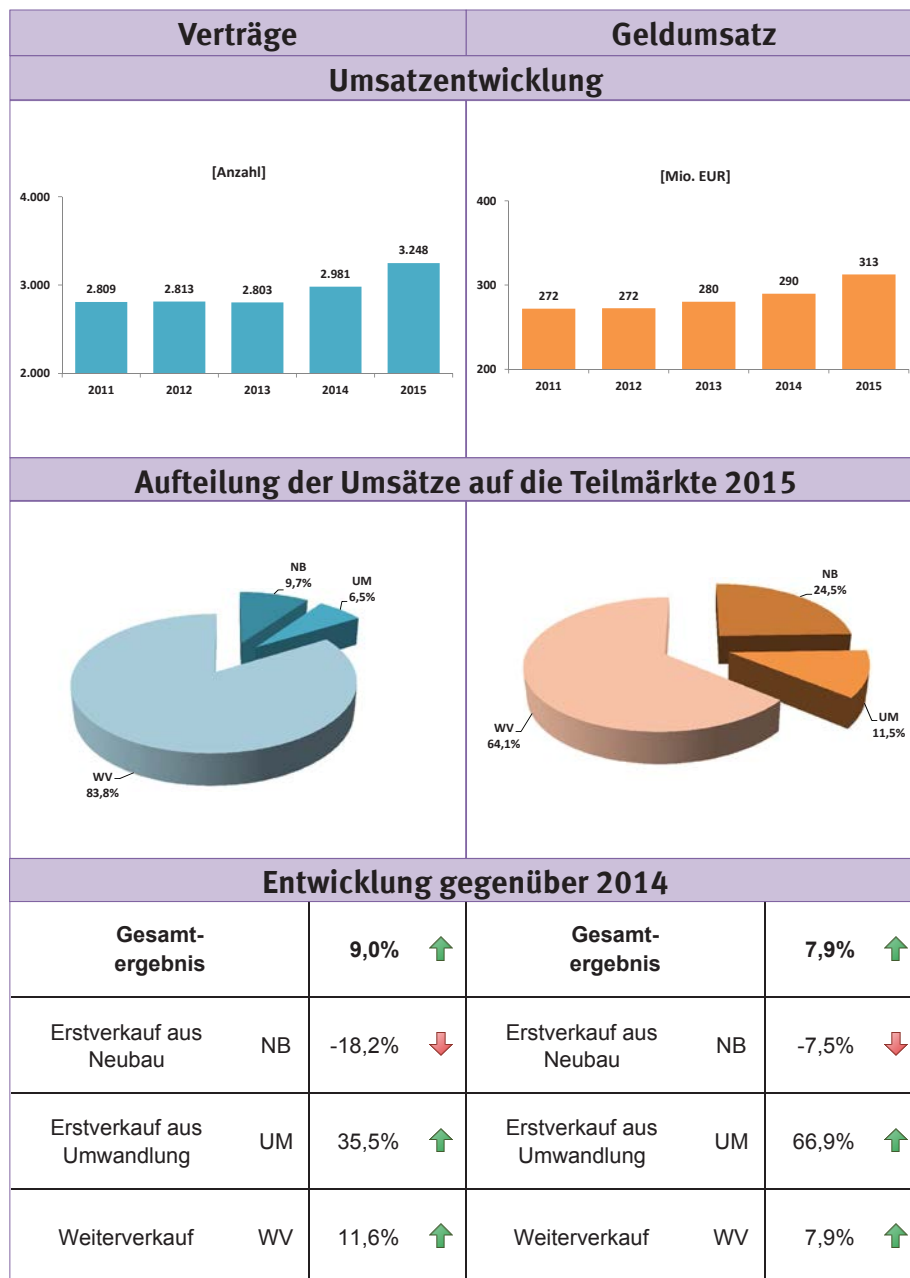


Tabelle 6-6: Umsatzübersicht für Wohnungseigentume

Die Vertragsanzahl für Wohnungseigentum bewegte sich von 2011 bis 2013 auf einem konstanten Niveau. Allerdings stiegen in den letzten zwei Jahren die Zahlen bis auf 3.248 an, dies entspricht einem Zuwachs von rund 16 Prozent im Vergleich zu 2013. Der dazugehörige Geldumsatz ist von 280 Millionen EUR in 2013 auf 313 Millionen EUR in 2015 um knapp 12 Prozent angewachsen.

Bei einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr bei der Anzahl der Kaufverträge über „Erstverkauf aus Neubau“ um ca. 18 Prozent ist der dazugehörige Geldumsatz ebenfalls um 7,5 Prozent gesunken. Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ ist um 35,5 Prozent bei der Kaufvertragsanzahl und um 66,9 Prozent bei der umgesetzten Geldmenge angestiegen. Zunahmen sowohl bei der Anzahl der Verträge (11,6 Prozent) als auch bei der Geldmenge (7,9 Prozent) sind auch für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ zu verzeichnen.

## 6.2.2 Zeitliche Entwicklung

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

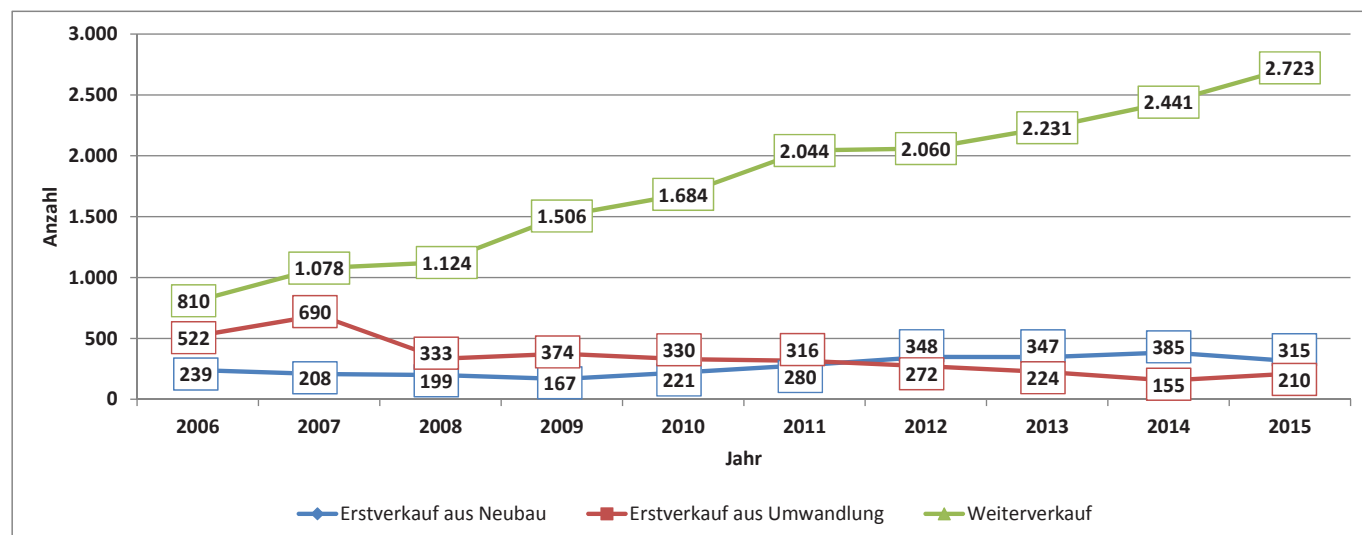


Diagramm 6-5: Anzahl Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2006 - 2015

Während bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ in den letzten 10 Jahren ein Rückgang um 59,8 Prozent festzustellen ist, haben die Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ um 32 Prozent und die der „Weiterverkäufe“ um ca. 236 Prozent zugenommen.

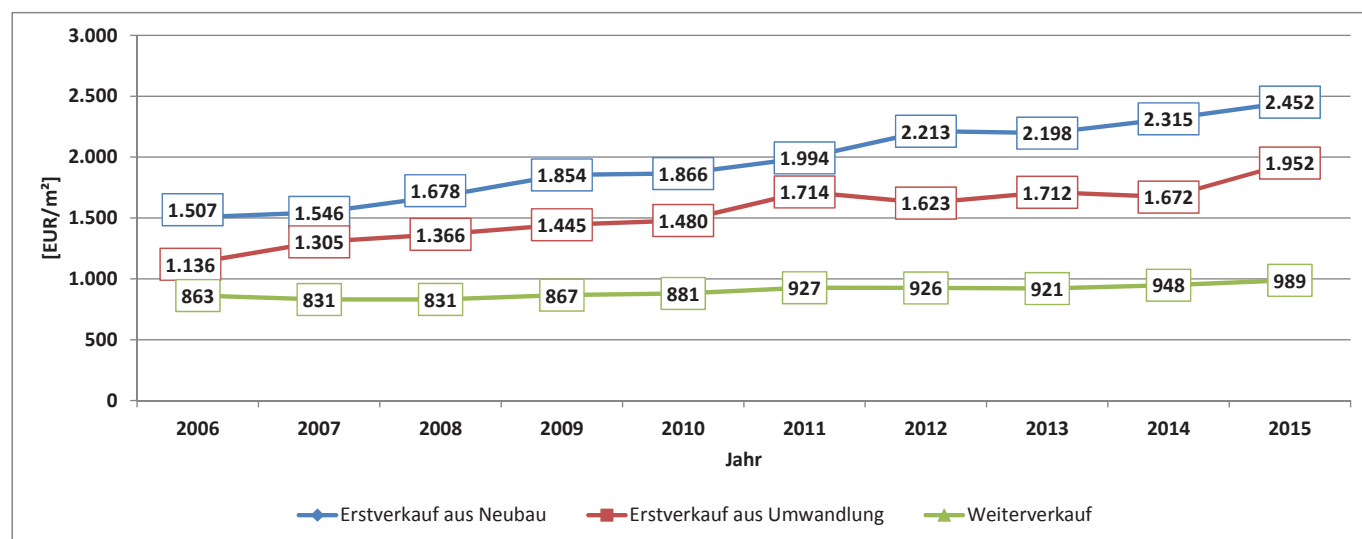


Diagramm 6-6: Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2006 - 2015

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 Umwandlung“ zu; von 1.136 EUR/m² in 2006 sind sie um fast 72 Prozent auf 1.952 EUR/m² in 2015 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 2015 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<br>[Mio. EUR] |        |   | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |        | Ø Wohnfläche<br>[m²] |
|------------------------|--------|--------|---|--------------------------|--------|---|-------------------------|--------|----------------------|
| Altenburger Land       | 82     | 34,4%  | ↑ | 2,9                      | 61,3%  | ↑ | 488                     | 18,0%  | ↑                    |
| Eichsfeld              | 35     | -31,4% | ↓ | 3,4                      | -38,5% | ↓ | 1.119                   | -5,6%  | ↓                    |
| Eisenach               | 107    | 37,2%  | ↑ | 17,0                     | 97,4%  | ↑ | 1.170                   | 13,4%  | ↑                    |
| Erfurt                 | 795    | 13,1%  | ↑ | 108,9                    | 13,3%  | ↑ | 1.706                   | 5,5%   | ↑                    |
| Gera                   | 468    | 12,2%  | ↑ | 14,8                     | 47,1%  | ↑ | 667                     | 3,9%   | →                    |
| Gotha                  | 168    | 32,3%  | ↑ | 11,6                     | 42,1%  | ↑ | 810                     | 4,7%   | →                    |
| Greiz                  | 64     | 45,5%  | ↑ | 2,2                      | 35,8%  | ↑ | 442                     | 4,4%   | →                    |
| Hildburghausen         | 48     | 11,6%  | ↑ | 3,4                      | 40,5%  | ↑ | 758                     | 14,9%  | ↑                    |
| Ilm-Kreis              | 100    | 1,0%   | → | 10,5                     | 10,5%  | ↑ | 1.148                   | 0,2%   | →                    |
| Jena                   | 273    | -16,5% | ↓ | 46,2                     | -11,2% | ↓ | 2.083                   | 2,3%   | →                    |
| Kyffhäuserkreis        | 61     | -47,9% | ↓ | 2,9                      | -54,9% | ↓ | 580                     | 2,1%   | →                    |
| Nordhausen             | 62     | -7,5%  | ↓ | 2,8                      | -42,7% | ↓ | 534                     | -33,5% | ↓                    |
| Saale-Holzland-Kreis   | 70     | -9,1%  | ↓ | 5,1                      | -1,7%  | → | 833                     | -0,1%  | →                    |
| Saale-Orla-Kreis       | 47     | -2,1%  | → | 2,3                      | 44,3%  | ↑ | 915                     | 72,6%  | ↑                    |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 107    | 23,0%  | ↑ | 6,2                      | -19,0% | ↓ | 816                     | -25,4% | ↓                    |
| Schmalkalden-Meiningen | 130    | 22,6%  | ↑ | 9,1                      | 33,3%  | ↑ | 780                     | 4,7%   | →                    |
| Sömmerda               | 39     | -32,8% | ↓ | 2,5                      | -31,0% | ↓ | 672                     | -12,9% | ↓                    |
| Sonneberg              | 55     | -17,9% | ↓ | 4,8                      | 41,5%  | ↑ | 694                     | 2,6%   | →                    |
| Suhl                   | 56     | 14,3%  | ↑ | 5,4                      | 18,7%  | ↑ | 1.133                   | 23,7%  | ↑                    |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 59     | 47,5%  | ↑ | 2,9                      | -3,2%  | → | 600                     | -7,1%  | ↓                    |
| Wartburgkreis          | 90     | 15,4%  | ↑ | 6,6                      | 17,1%  | ↑ | 846                     | 1,6%   | →                    |
| Weimar                 | 247    | 33,5%  | ↑ | 35,1                     | -6,8%  | ↓ | 1.611                   | 18,5%  | ↑                    |
| Weimarer Land          | 85     | 63,5%  | ↑ | 6,0                      | 71,2%  | ↑ | 942                     | 12,7%  | ↑                    |
| Gesamt-<br>ergebnis    | 3.248  | 9,0%   | ↑ | 312,5                    | 7,9%   | ↑ | 1.218                   | 0,9%   | →                    |

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

Im Gesamtergebnis gab es im Jahr 2015 bei der Vertragsanzahl und dem Geldumsatz einen Zuwachs im Bereich von 9 Prozent bzw. ca. 8 Prozent.

In den kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar wurden 61 Prozent des Geldumsatzes erwirtschaftet. Fast 35 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf die Landeshauptstadt Erfurt.

Die höchsten Durchschnittspreise pro Quadratmeter werden in Jena (2.083 EUR/m²), Erfurt (1.706 EUR/m²) und Weimar (1.611 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 6-7).

Für unter 600 EUR je Quadratmeter ist Wohnungseigentum in den Landkreisen Greiz, Altenburger Land, Nordhausen sowie im Kyffhäuserkreis am preisgünstigsten zu erwerben (vgl. Abbildung 6-2).

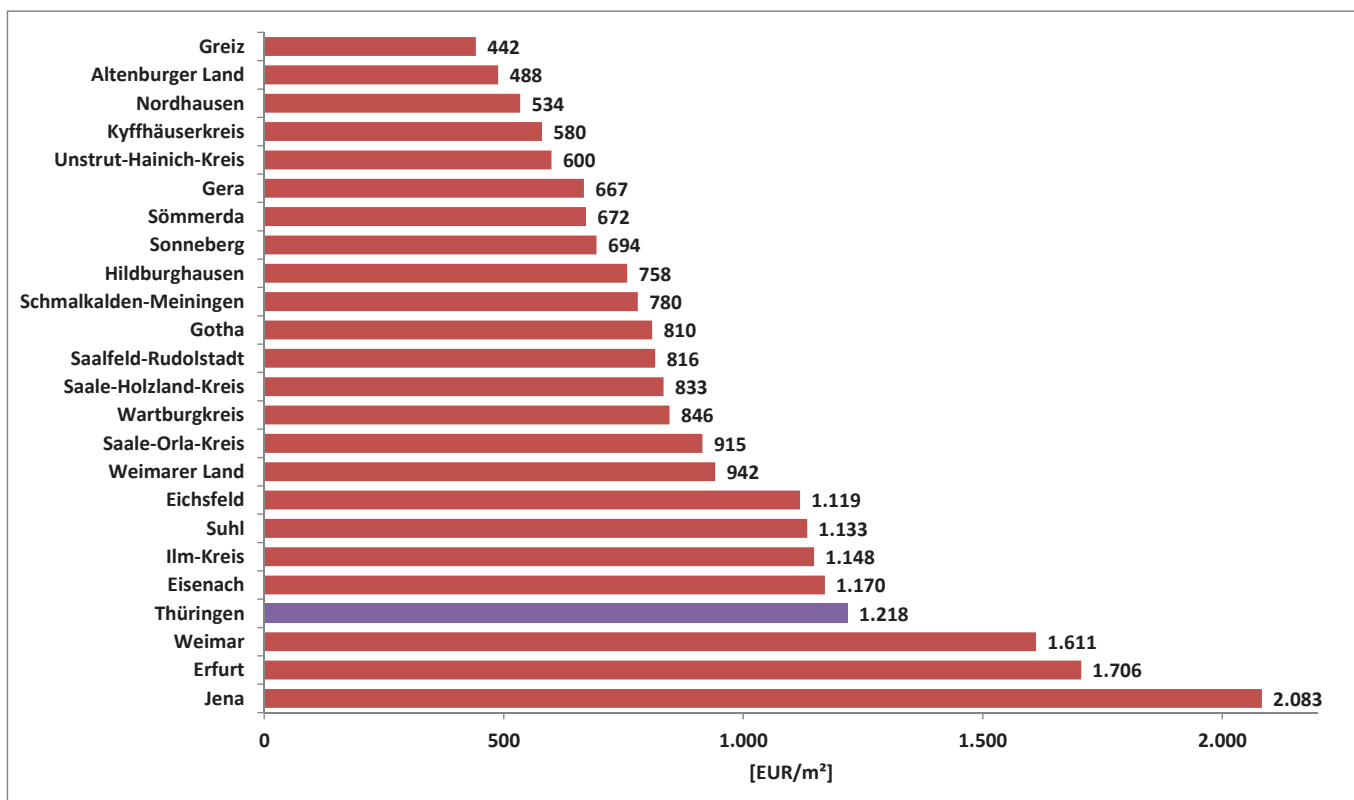


Diagramm 6-7: Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen

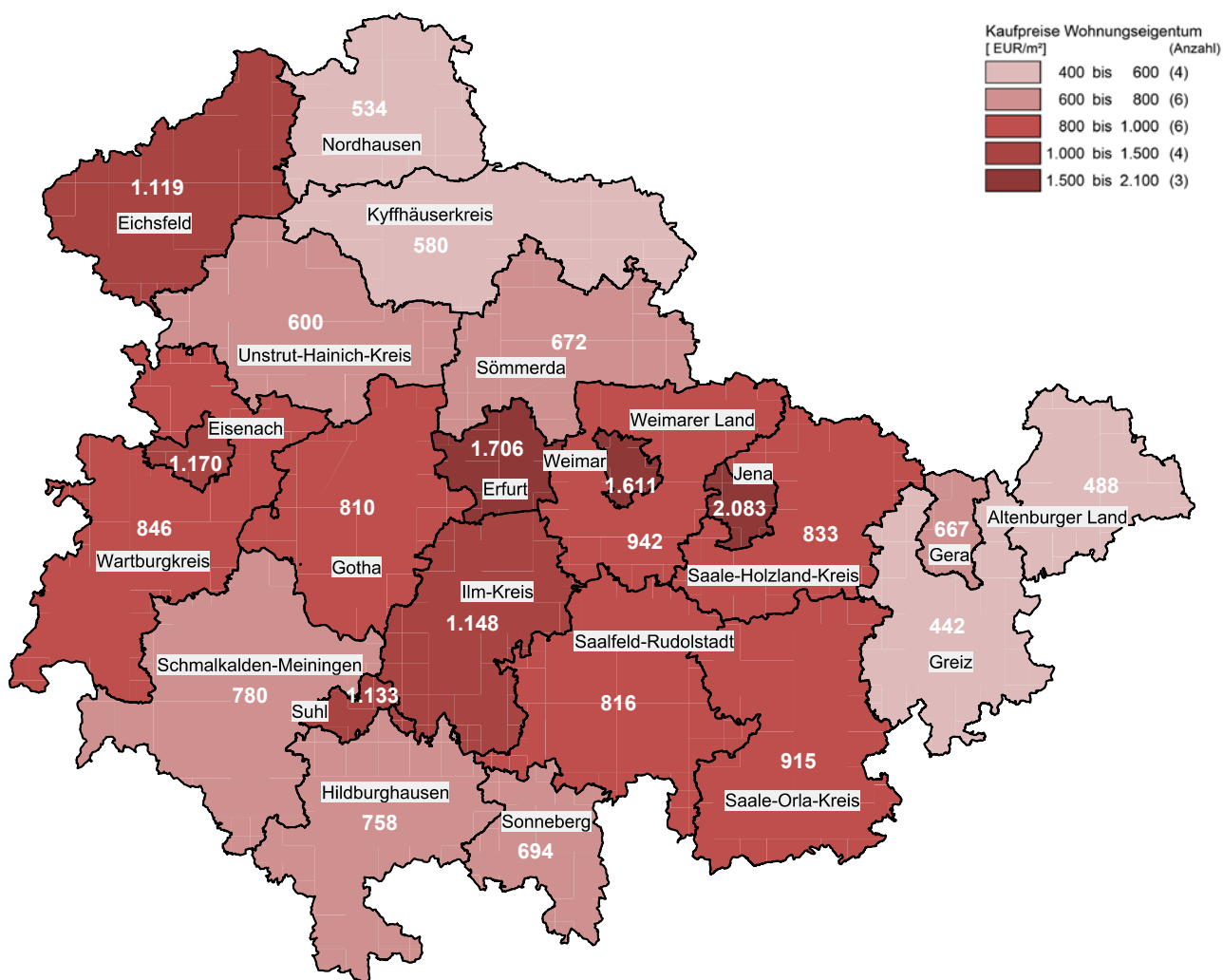


Abbildung 6-2: Karte mit Kaufpreisen für Wohnungseigentume nach Kreisen

## 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 Summen bei „Erstverkauf aus Umwandlung“ und „Weiterverkauf“ enthalten ebenfalls Kauffälle, welche keiner Baujahresgruppe zugeordnet werden konnten.

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

| Teilmarkt<br>Baujahr              | Anzahl       |               |  | Geldumsatz<br>[Mio. EUR] |              |  | Ø Kaufpreis<br>[EUR/m²] |              |  | Ø Wohnfläche<br>[m²] |
|-----------------------------------|--------------|---------------|--|--------------------------|--------------|--|-------------------------|--------------|--|----------------------|
| <b>Erstverkauf aus Neubau</b>     | <b>315</b>   | <b>-18,2%</b> |  | <b>76,4</b>              | <b>-7,5%</b> |  | <b>2.452</b>            | <b>5,9%</b>  |  | <b>100</b>           |
| <b>Erstverkauf aus Umwandlung</b> | <b>210</b>   | <b>35,5%</b>  |  | <b>35,8</b>              | <b>66,9%</b> |  | <b>1.952</b>            | <b>16,7%</b> |  | <b>95</b>            |
| bis 1949                          | 169          | 36,3%         |  | 31,2                     | 72,0%        |  | 2.008                   | 15,9%        |  | 97                   |
| 1950-1989                         | 26           | 13,0%         |  | 3,4                      | 30,4%        |  | 1.863                   | 29,6%        |  | 80                   |
| ab 1990                           | 6            | 100,0%        |  | 0,6                      | 146,1%       |  | 1.045                   | -28,2%       |  | 73                   |
| <b>Weiterverkauf</b>              | <b>2.723</b> | <b>11,6%</b>  |  | <b>200,3</b>             | <b>7,9%</b>  |  | <b>989</b>              | <b>4,3%</b>  |  | <b>70</b>            |
| bis 1949                          | 860          | 15,3%         |  | 82,2                     | 26,2%        |  | 1.151                   | 10,9%        |  | 77                   |
| 1950-1989                         | 859          | 15,1%         |  | 27,9                     | -34,3%       |  | 667                     | -4,1%        |  | 61                   |
| ab 1990                           | 898          | 15,7%         |  | 73,7                     | 12,1%        |  | 1.087                   | 2,2%         |  | 71                   |

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise schwanken zwischen 2.452 EUR/m² für „Erstverkäufe aus Neubau“ bis zu 667 EUR/m² für „Weiterverkäufe“ von Objekten mit Baujahren zwischen 1950 und 1989.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Durchschnittspreise im Vergleich zum Vorjahr angestiegen sind. Lediglich „Erstverkauf aus Umwandlung“ von Objekten ab dem Baujahr 1990 machen hier eine Ausnahme.

## 6.2.5 Erstverkauf aus Neubau

Für die Jahre 2006 bis 2015 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<br>[EUR/m²] |        |       |
|------|-----------|--------|------|-------------------------|--------|-------|
|      | Thüringen | Erfurt | Jena | Thüringen               | Erfurt | Jena  |
| 2006 | 113       | 40     | 37   | 1.648                   | 1.851  | 1.805 |
| 2007 | 136       | 47     | 41   | 1.635                   | 1.888  | 1.849 |
| 2008 | 118       | 41     | 55   | 1.794                   | 1.994  | 1.843 |
| 2009 | 132       | 53     | 56   | 1.881                   | 2.126  | 1.795 |
| 2010 | 177       | 71     | 76   | 1.966                   | 2.105  | 1.967 |
| 2011 | 234       | 90     | 100  | 2.080                   | 2.274  | 2.158 |
| 2012 | 339       | 163    | 103  | 2.216                   | 2.374  | 2.277 |
| 2013 | 334       | 121    | 126  | 2.213                   | 2.444  | 2.302 |
| 2014 | 364       | 124    | 142  | 2.337                   | 2.583  | 2.391 |
| 2015 | 256       | 77     | 65   | 2.394                   | 2.884  | 2.592 |

Tabelle 6-9: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2006 - 2015 (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.

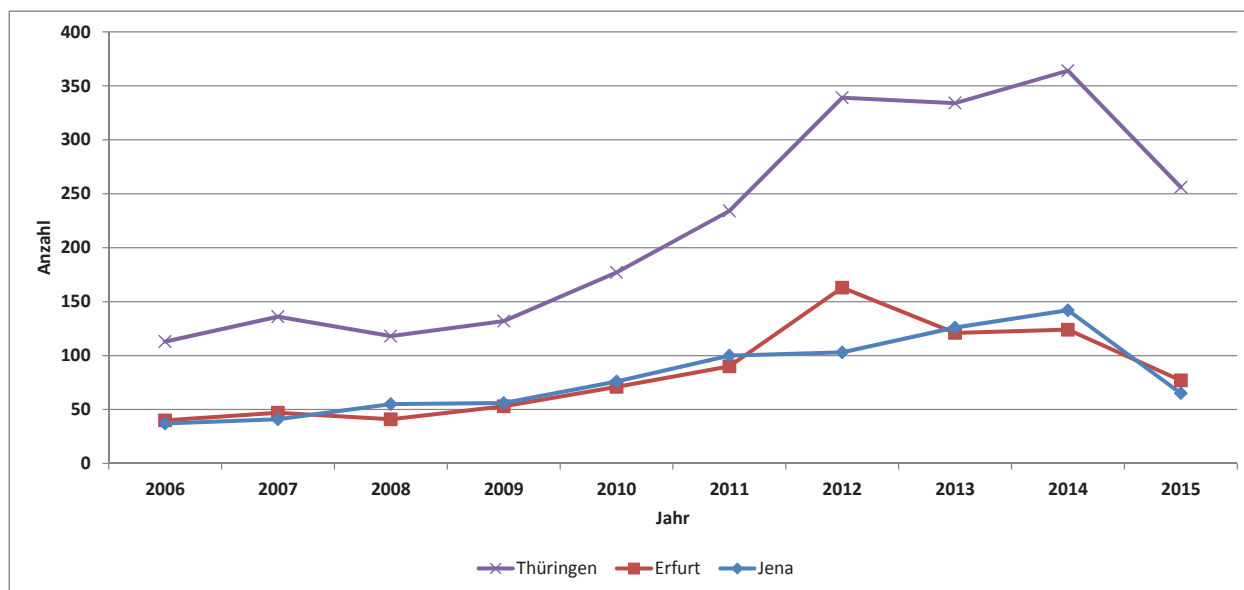


Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2006 - 2015 (Thüringen, Erfurt, Jena)

Bei der Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ ist zu erkennen, dass bis zum Jahr 2012 ein stetiger Anstieg vorlag. In 2015 liegt man mit 256 Kauffällen zwar knapp 30 Prozent hinter dem Spitzenwert von 2014, allerdings liegt man noch 14 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 220 Kauffällen. Für Erfurt und Jena verhalten sich die Zahlen relativ ähnlich.

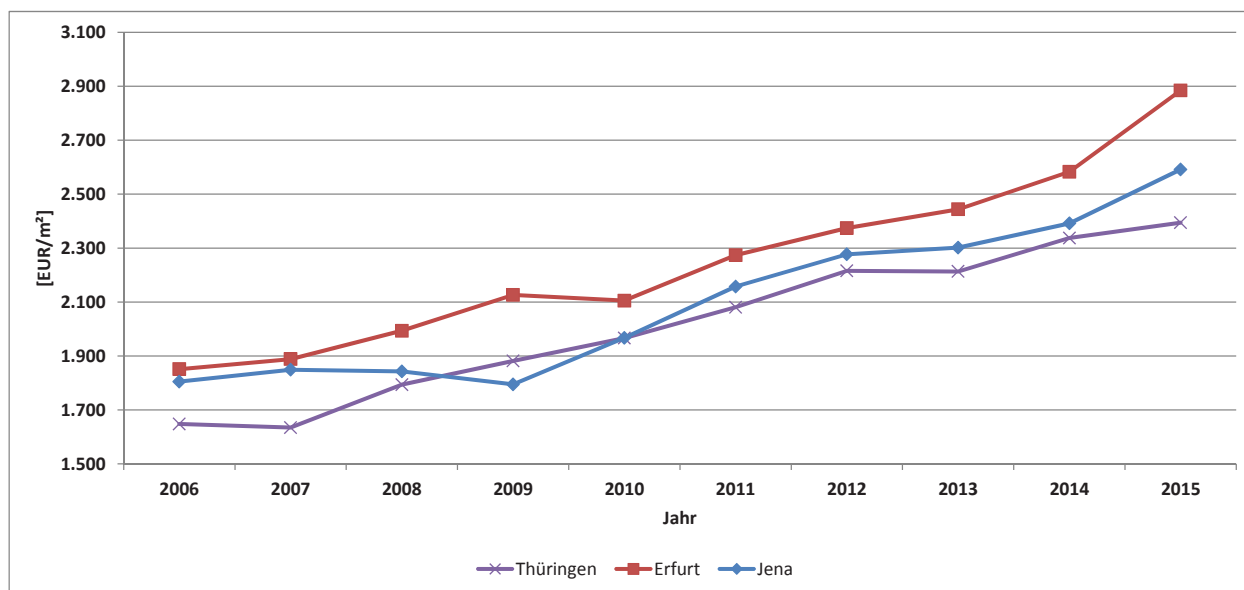


Diagramm 6-9: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2006 - 2015 (Thüringen, Erfurt, Jena)

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 44 Prozent bzw. 56 Prozent zu verzeichnen.



## 6.2.6 Erstverkauf aus Umwandlung

Für die Jahre 2006 bis 2015 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. Allerdings werden ebenfalls Kauffälle berücksichtigt, welche keiner Baujahresgruppe zugewiesen werden konnten.

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

| Jahr | Anzahl         |                  |           |         | Ø Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ] |                  |           |
|------|----------------|------------------|-----------|---------|-----------------------------------|------------------|-----------|
|      | Gesamtergebnis | Baujahresgruppen |           |         | Gesamtergebnis                    | Baujahresgruppen |           |
|      |                | bis 1949         | 1950-1989 | ab 1990 |                                   | bis 1949         | 1950-1989 |
| 2006 | 522            | 349              | 147       | 11      | 1.136                             | 1.421            | 653       |
| 2007 | 690            | 284              | 387       | 13      | 1.305                             | 1.383            | 829       |
| 2008 | 333            | 269              | 48        | 8       | 1.366                             | 1.430            | 1.104     |
| 2009 | 374            | 243              | 74        | 56      | 1.445                             | 1.567            | 1.254     |
| 2010 | 330            | 265              | 44        | 16      | 1.480                             | 1.454            | 1.545     |
| 2011 | 316            | 253              | 55        | 6       | 1.714                             | 1.710            | 1.792     |
| 2012 | 272            | 228              | 31        | 13      | 1.623                             | 1.535            | 2.196     |
| 2013 | 224            | 196              | 20        | 2       | 1.712                             | 1.705            | 1.859     |
| 2014 | 155            | 124              | 23        | 3       | 1.672                             | 1.732            | 1.437     |
| 2015 | 210            | 169              | 26        | 6       | 1.952                             | 2.008            | 1.863     |

Tabelle 6-10: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2006 - 2015

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

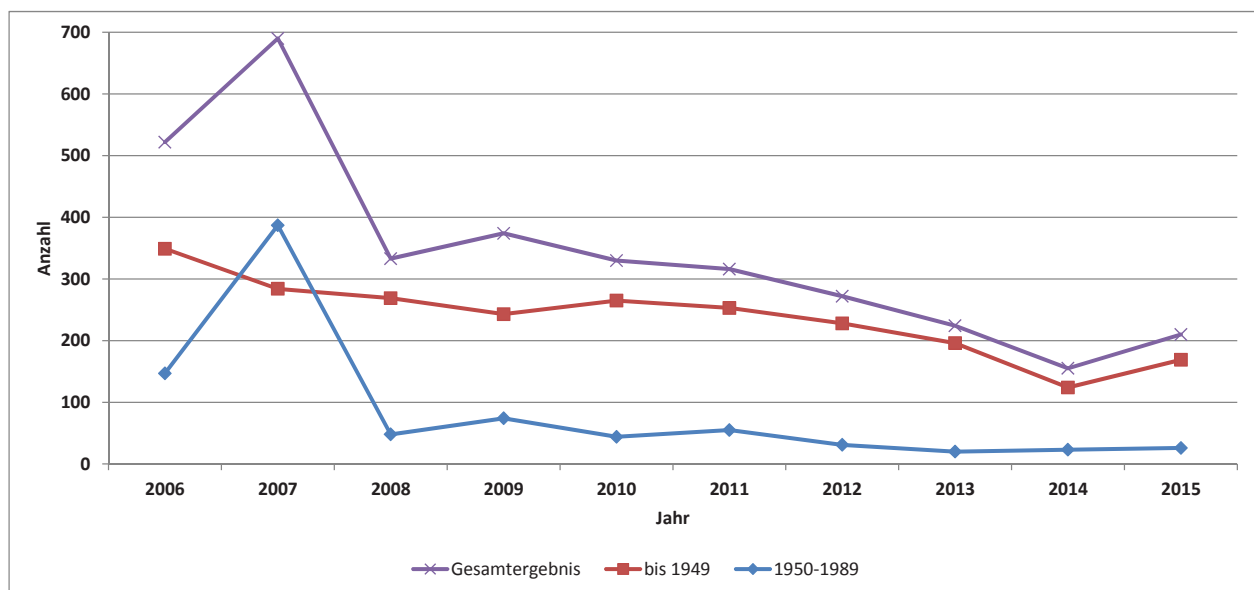


Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2006 - 2015

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 522 auf 210 um rund 60 Prozent zurückgegangen.

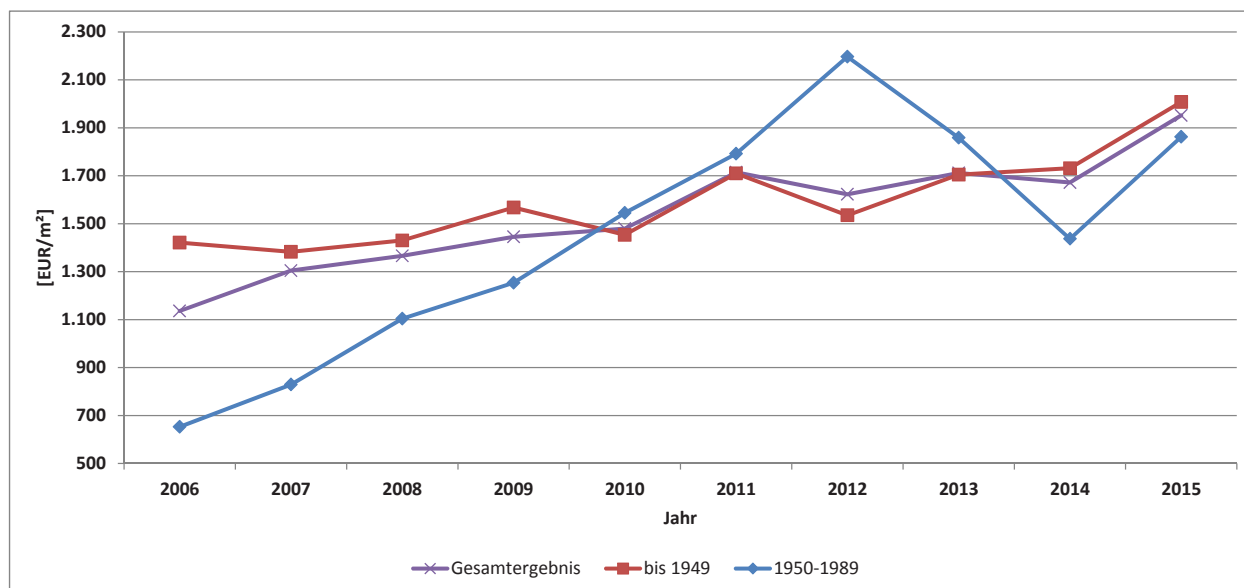


Diagramm 6-11: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2006 - 2015

In den letzten zehn Jahren haben sich die mittleren Quadratmeterpreise für „Erstverkäufe aus Umwandlung“ mit Baujahren bis 1949 um 41 Prozent erhöht.

In der Baujahresklasse 1950 bis 1989 sind für die letzten 10 Jahre sogar Preiserhöhungen um 185 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 2015 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2014 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       | 80     | 40,4%  | ↑ | 2,8                   | 71,9%  | ↑ | 488                  | 17,9%  | ↑ | 65                |
| Eichsfeld              | 25     | 4,2%   | → | 1,7                   | 0,6%   | → | 701                  | 10,9%  | ↑ | 76                |
| Eisenach               | 81     | 12,5%  | ↑ | 12,0                  | 81,7%  | ↑ | 936                  | -0,6%  | → | 82                |
| Erfurt                 | 612    | 14,0%  | ↑ | 63,9                  | 14,8%  | ↑ | 1.410                | 7,8%   | ↑ | 70                |
| Gera                   | 443    | 10,2%  | ↑ | 10,6                  | 23,3%  | ↑ | 545                  | -9,2%  | ↓ | 65                |
| Gotha                  | 162    | 32,8%  | ↑ | 10,5                  | 37,6%  | ↑ | 782                  | 2,0%   | → | 71                |
| Greiz                  | 62     | 47,6%  | ↑ | 2,1                   | 38,4%  | ↑ | 451                  | 6,6%   | ↑ | 70                |
| Hildburghausen         | 44     | 7,3%   | ↑ | 2,9                   | 20,3%  | ↑ | 701                  | 4,7%   | → | 67                |
| Ilm-Kreis              | 80     | 11,1%  | ↑ | 7,5                   | 43,8%  | ↑ | 941                  | 4,5%   | → | 77                |
| Jena                   | 187    | 16,9%  | ↑ | 23,5                  | 29,6%  | ↑ | 1.771                | 16,4%  | ↑ | 69                |
| Kyffhäuserkreis        | 52     | -54,0% | ↓ | 2,1                   | -66,2% | ↓ | 522                  | -3,5%  | → | 71                |
| Nordhausen             | 54     | 12,5%  | ↑ | 2,1                   | -7,0%  | ↓ | 487                  | -17,1% | ↓ | 70                |
| Saale-Holzland-Kreis   | 61     | -10,3% | ↓ | 3,4                   | -9,7%  | ↓ | 712                  | -3,9%  | → | 62                |
| Saale-Orla-Kreis       | 42     | -12,5% | ↓ | 2,1                   | 31,8%  | ↑ | 717                  | 35,3%  | ↑ | 72                |
| Saalfeld-Rudolstadt    | 95     | 33,8%  | ↑ | 4,6                   | 1,7%   | → | 722                  | -11,3% | ↓ | 65                |
| Schmalkalden-Meiningen | 124    | 20,4%  | ↑ | 7,8                   | 15,0%  | ↑ | 717                  | -3,8%  | → | 76                |
| Sömmerda               | 34     | -38,2% | ↓ | 2,0                   | -35,6% | ↓ | 593                  | -19,1% | ↓ | 73                |
| Sonneberg              | 48     | -21,3% | ↓ | 4,3                   | 59,7%  | ↑ | 634                  | 1,3%   | → | 65                |
| Suhl                   | 42     | 7,7%   | ↑ | 3,0                   | 19,3%  | ↑ | 900                  | 18,1%  | ↑ | 79                |
| Unstrut-Hainich-Kreis  | 57     | 78,1%  | ↑ | 2,6                   | 49,2%  | ↑ | 609                  | 0,9%   | → | 72                |
| Wartburgkreis          | 69     | 15,0%  | ↑ | 3,8                   | 21,6%  | ↑ | 651                  | 16,8%  | ↑ | 69                |
| Weimar                 | 197    | 14,5%  | ↑ | 20,5                  | -42,4% | ↓ | 1.307                | -1,7%  | → | 71                |
| Weimarer Land          | 72     | 71,4%  | ↑ | 4,6                   | 66,0%  | ↑ | 909                  | 15,6%  | ↑ | 69                |
| Gesamtergebnis         | 2.723  | 11,6%  | ↑ | 200,3                 | 7,9%   | ↑ | 989                  | 4,3%   | → | 70                |

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

Bei einem Zuwachs der Vertragsanzahl gegenüber 2014 von 11,6 Prozent ist der Geldumsatz um 7,9 Prozent auf 200,3 Millionen EUR gestiegen.

In den kreisfreien Städten Erfurt (63,9 Millionen EUR), Jena (23,5 Millionen EUR) und Weimar (20,5 Millionen EUR) wurden rund 54 Prozent des gesamten Geldumsatzes erwirtschaftet. Knapp 32 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf Erfurt.

Die höchsten durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter werden in Jena (1.771 EUR/m<sup>2</sup>), Erfurt (1.410 EUR/m<sup>2</sup>) und Weimar (1.307 EUR/m<sup>2</sup>) erzielt (vgl. Diagramm 6-12).

Für unter 550 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird Wohnungseigentum in den Landkreisen Altenburger Land, Greiz und Nordhausen sowie im Kyffhäuserkreis und der kreisfreien Stadt Gera weiterverkauft (vgl. Abbildung 6-3).

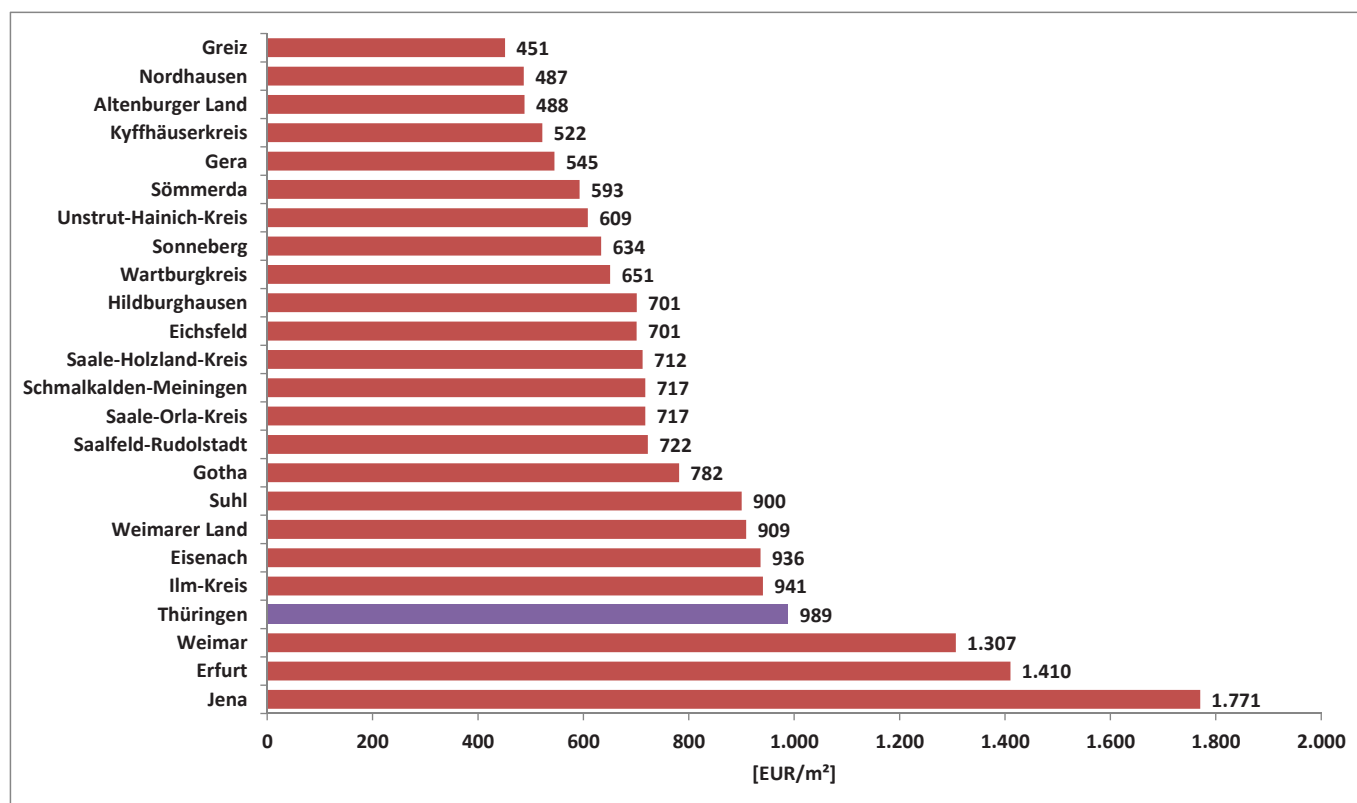


Diagramm 6-12: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen

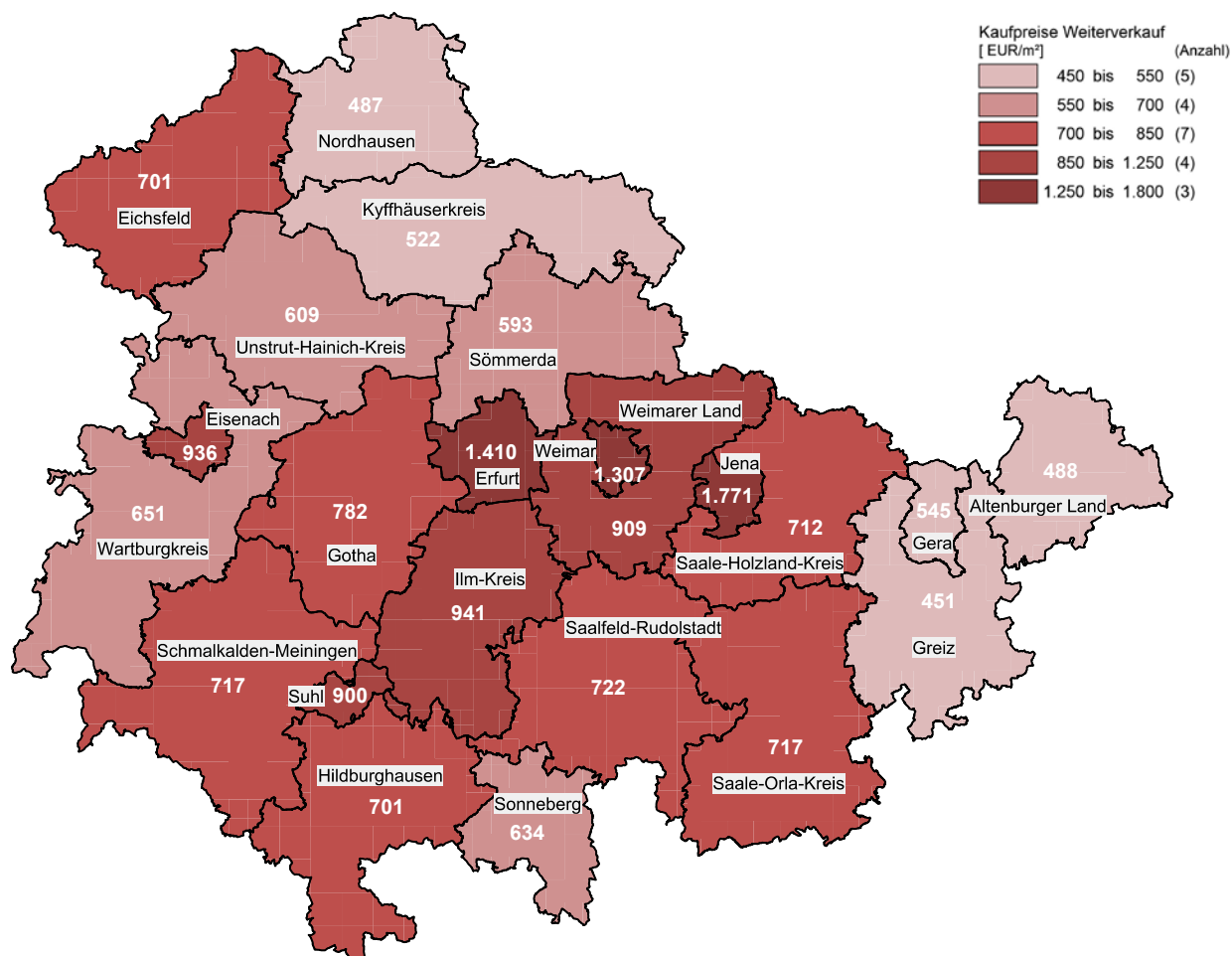


Abbildung 6-3: Karte mit Kaufpreisen für Weiterverkäufe nach Kreisen

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] |                  |           |         |
|------|----------------|------------------|-----------|---------|----------------------|------------------|-----------|---------|
|      | Gesamtergebnis | Baujahresgruppen |           |         | Gesamtergebnis       | Baujahresgruppen |           |         |
|      |                | bis 1949         | 1950-1989 | ab 1990 |                      | bis 1949         | 1950-1989 | ab 1990 |
| 2006 | 810            | 280              | 172       | 298     | 863                  | 859              | 584       | 1.007   |
| 2007 | 1.078          | 411              | 275       | 373     | 831                  | 858              | 579       | 1.003   |
| 2008 | 1.124          | 416              | 235       | 426     | 831                  | 864              | 573       | 955     |
| 2009 | 1.506          | 549              | 332       | 601     | 867                  | 909              | 586       | 990     |
| 2010 | 1.684          | 624              | 377       | 670     | 881                  | 967              | 594       | 972     |
| 2011 | 2.044          | 695              | 461       | 874     | 927                  | 1.010            | 625       | 1.038   |
| 2012 | 2.060          | 730              | 457       | 844     | 926                  | 1.063            | 624       | 995     |
| 2013 | 2.231          | 827              | 514       | 789     | 921                  | 1.009            | 641       | 1.039   |
| 2014 | 2.441          | 746              | 746       | 776     | 948                  | 1.038            | 696       | 1.064   |
| 2015 | 2.723          | 860              | 859       | 898     | 989                  | 1.151            | 667       | 1.087   |

Tabelle 6-12: Anzahl und Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2006 - 2015

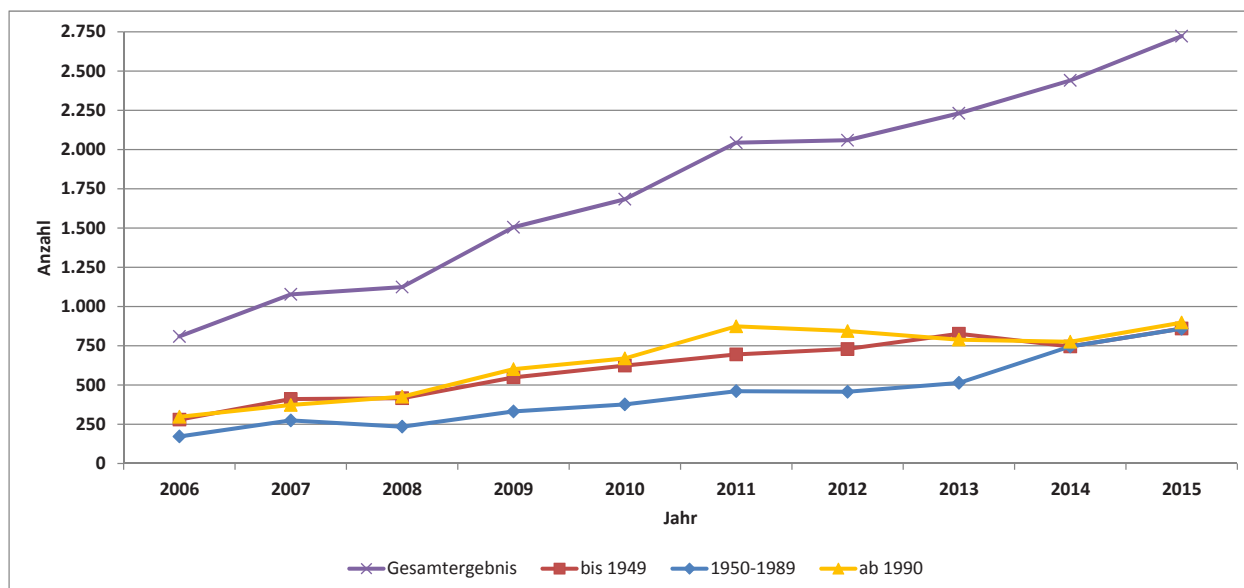


Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterkäufe nach Baujahren für die Jahre 2006 - 2015

Bei der Anzahl der „Weiterverkäufe“ ist über den Zehnjahreszeitraum ein insgesamt stetiger Anstieg zu verzeichnen. Von 2006 bis 2015 ist die Anzahl der Verträge insgesamt um 236 Prozent angewachsen. Dabei hatten die Verträge für Weiterverkäufe über Wohnungseigentum der „Baujahresklasse 1950 bis 1989“ mit fast 400 Prozent die größte Zunahme.

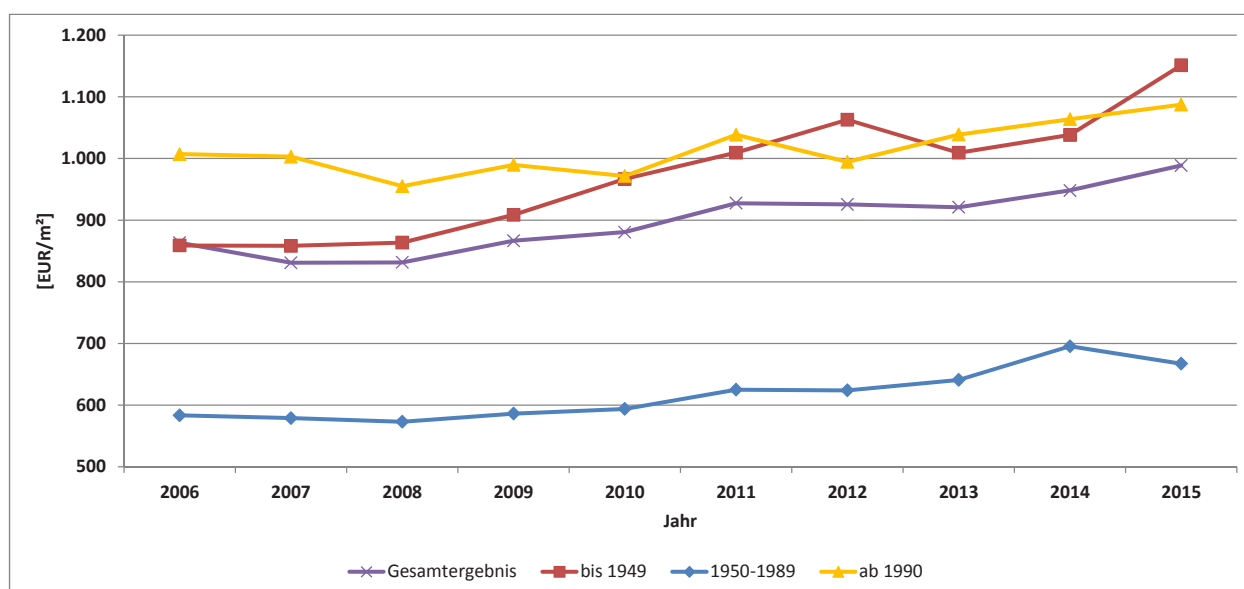


Diagramm 6-14: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2006 - 2015

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnflächen sind in den letzten zehn Jahren um insgesamt rund 15 Prozent angestiegen. Dabei haben sich allerdings die Preise in der „Baujahresgruppe bis 1949“ mit fast 34 Prozent am stärksten erhöht. Für die „Baujahre 1950 bis 1989“ beträgt die Steigerung noch knapp über 14 Prozent und für die „Baujahre ab 1990“ immerhin noch knapp 8 Prozent.

## 6.3 Teileigentum

Aus Tabelle 6-13 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2011 bis 2015 entnommen werden. Außerdem werden für das Jahr 2015 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

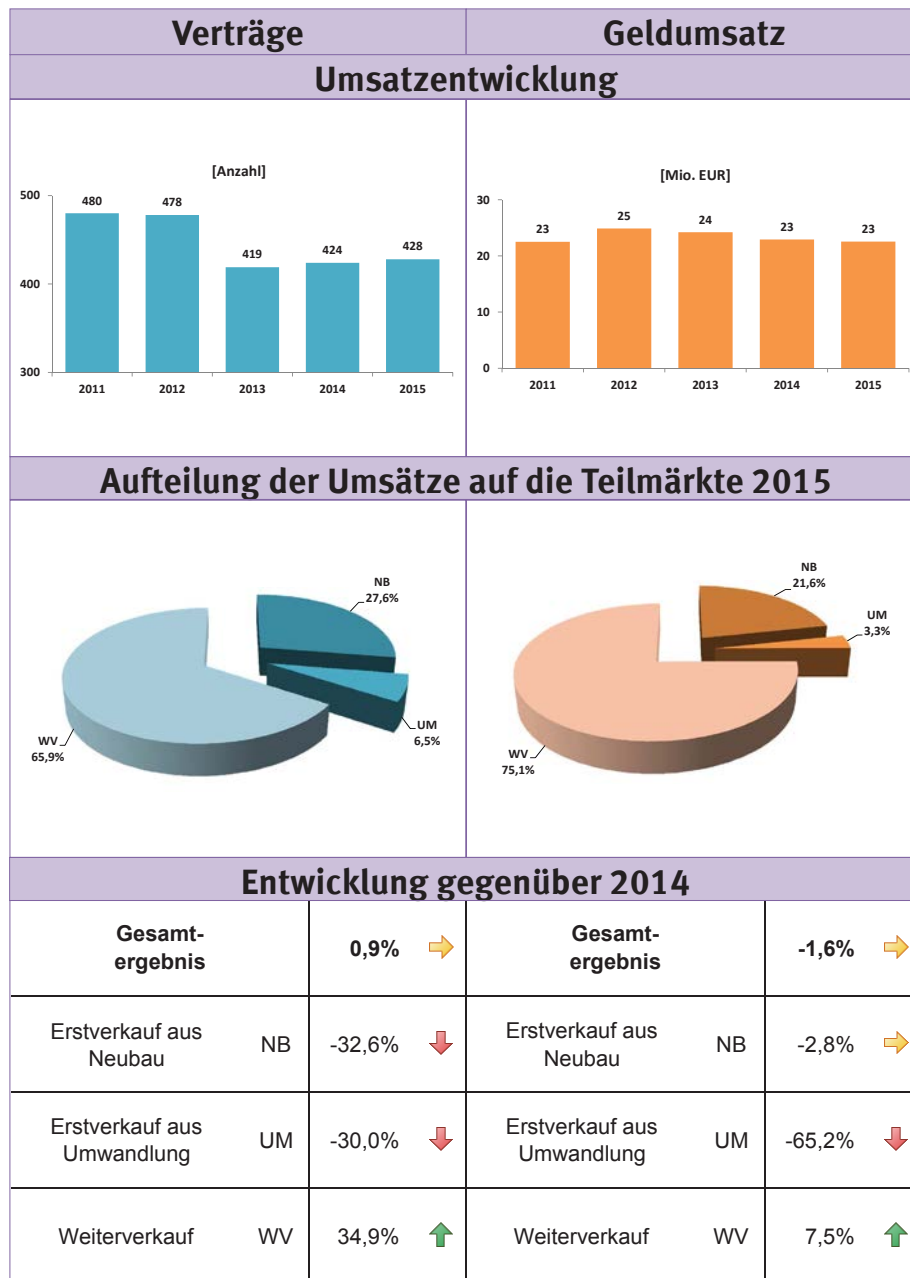


Tabelle 6-13: Umsatzübersicht für Teileigentume

Gegenüber dem Maximum im Jahr 2011 ist die Anzahl der Verträge über Teileigentum um 10,8 Prozent auf 428 im Jahr 2015 zurückgegangen. Mit knapp 66 Prozent stellt der Weiterverkauf vor dem Erstverkauf aus Neubau (27,6 Prozent) und dem Erstverkauf aus Umwandlung (6,5 Prozent) den größten Anteil. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Vertragsanzahl mit einer Steigerung von 0,9 Prozent auf dem gleichen Niveau geblieben. Der Weiterverkauf (34,9 Prozent) konnte hier im Gegensatz zum Erstverkauf aus Neubau (-32,6 Prozent) oder dem Erstverkauf aus Umwandlung (-30 Prozent) Zuwächse verbuchen.

Der Geldumsatz bewegt sich in den letzten fünf Jahren auf einem Niveau zwischen 23 und 25 Millionen EUR. Mit gut 75 Prozent stellt auch beim Geldumsatz der Weiterverkauf vor dem Erstverkauf aus Neubau (21,6 Prozent) und dem Erstverkauf aus Umwandlung (3,3 Prozent) den größten Anteil. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um 1,6 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.

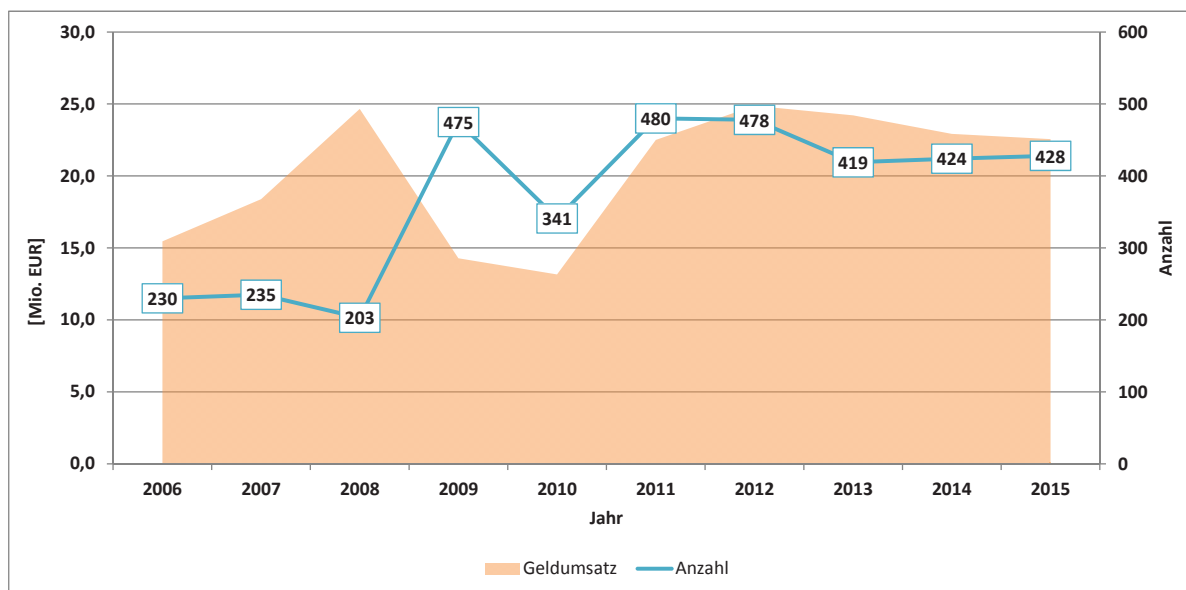


Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2006 - 2015

Die 428 Verträge des Jahres 2015 liegen rund 15 Prozent über dem Mittel der letzten zehn Jahre von 371 Verträgen. Im Vergleich zu dem Minimum von 203 Verträgen in 2008 ist eine Zunahme um 111 Prozent festzustellen.

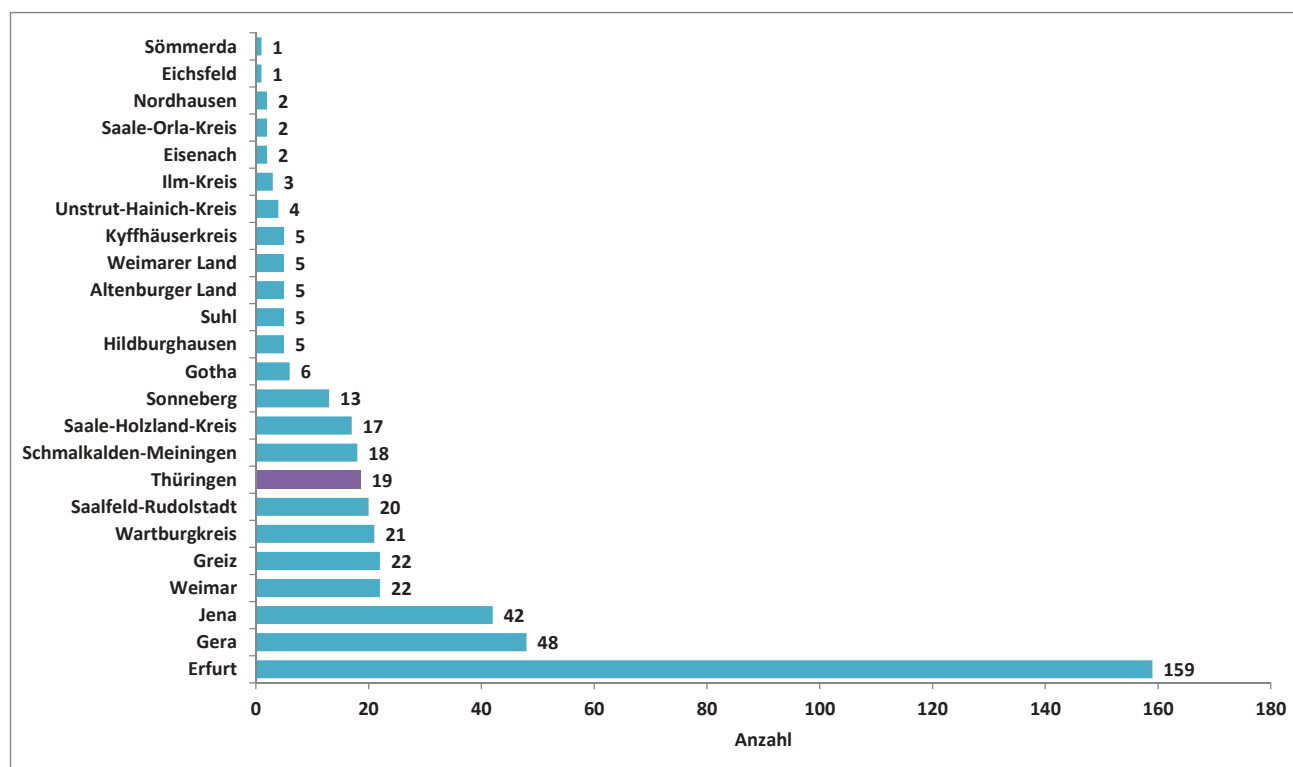


Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen

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

Im Jahr 2015 wurden 87 Tiefgaragenstellplätze mit einem Durchschnittspreis von 18.064 EUR und 104 Teileigentume in gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Durchschnittspreis von 770 EUR/m² und einer Durchschnittsfläche von 119 m² veräußert.

## 7 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 31.12.2014, wurden landesweit 11.781 Bodenrichtwerte für Bauflächen und 4.933 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen. Neben diesen 16.714 Bodenrichtwerten stehen auch die Bodenrichtwerte der drei vorherigen Stichtage (31.12.2008, 31.12.2010 und 31.12.2012) für jedermann kostenfrei im Internet zur Ansicht und zum Ausdruck von Bodenrichtwertinformationen zur Verfügung ([www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)).

In diesem Kapitel des Immobilienmarktberichts werden die zum 31.12.2014 beschlossenen Bodenrichtwerte in generalisierter Form auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

In Tabelle 7-1 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 7-1 bis 7-3 die Angabe der Mittelwerte in Kartendarstellung.

Die Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden untergliedert nach den Nutzungsarten in Tabelle 7-2 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 7-4).



## 7.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

| Landkreis                         | Wohn-<br>bauflächen | Gemischte<br>Bauflächen | Gewerbliche<br>Bauflächen | Sonderbau-<br>flächen |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Landkreis Altenburger Land</b> |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 594$ )         | 354                 | 124                     | 67                        | 49                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 23,33               | 37,62                   | 9,22                      | 5,80                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 10,00               | 8,00                    | 3,00                      | 1,50                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 80,00               | 115,00                  | 33,00                     | 40,00                 |
| <b>Landkreis Eichsfeld</b>        |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 636$ )         | 180                 | 205                     | 112                       | 139                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 37,72               | 18,28                   | 7,91                      | 8,61                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 2,50                | 4,50                    | 2,00                      | 2,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 104,00              | 95,00                   | 40,00                     | 90,00                 |
| <b>Stadt Eisenach</b>             |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 243$ )         | 117                 | 61                      | 35                        | 30                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 90,99               | 90,43                   | 29,51                     | 19,00                 |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 3,00                | 6,00                    | 7,00                      | 5,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 208,00              | 282,00                  | 72,00                     | 95,00                 |
| <b>Stadt Erfurt</b>               |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 360$ )         | 179                 | 92                      | 42                        | 47                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 211,70              | 289,05                  | 28,02                     | 43,72                 |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 20,00               | 7,00                    | 5,00                      | 6,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 2000,00             | 2900,00                 | 100,00                    | 220,00                |
| <b>Stadt Gera</b>                 |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 368$ )         | 177                 | 128                     | 43                        | 20                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 62,03               | 59,27                   | 14,36                     | 33,15                 |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 5,00                | 8,00                    | 3,50                      | 2,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 125,00              | 600,00                  | 35,00                     | 80,00                 |
| <b>Landkreis Gotha</b>            |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 873$ )         | 238                 | 230                     | 101                       | 304                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 49,62               | 25,35                   | 10,54                     | 8,76                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 2,00                | 5,00                    | 2,00                      | 1,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 189,00              | 100,00                  | 36,00                     | 89,00                 |
| <b>Landkreis Greiz</b>            |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 748$ )         | 237                 | 328                     | 114                       | 69                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 31,43               | 18,17                   | 7,36                      | 6,91                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 5,00                | 8,00                    | 2,00                      | 2,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 80,00               | 90,00                   | 20,00                     | 45,00                 |
| <b>Landkreis Hildburghausen</b>   |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 630$ )         | 122                 | 209                     | 116                       | 183                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 25,00               | 15,88                   | 7,40                      | 4,26                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 1,50                | 1,50                    | 1,50                      | 0,50                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 68,00               | 80,00                   | 18,00                     | 40,00                 |
| <b>Ilm-Kreis</b>                  |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 507$ )         | 156                 | 196                     | 76                        | 79                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 54,49               | 32,88                   | 14,59                     | 9,49                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 10,00               | 5,00                    | 3,00                      | 3,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 139,00              | 207,00                  | 42,00                     | 99,00                 |
| <b>Stadt Jena</b>                 |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 294$ )         | 174                 | 56                      | 31                        | 33                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]  | 147,27              | 383,57                  | 64,68                     | 67,70                 |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 10,00               | 30,00                   | 10,00                     | 4,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]     | 400,00              | 1270,00                 | 190,00                    | 595,00                |

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

| Landkreis                               | Wohn-<br>bauflächen | Gemischte<br>Bauflächen | Gewerbliche<br>Bauflächen | Sonderbau-<br>flächen |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Kyffhäuserkreis</b>                  |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 343$ )               | 86                  | 134                     | 49                        | 74                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 32,29               | 12,12                   | 7,63                      | 4,76                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 5,00                | 2,00                    | 2,00                      | 1,50                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 80,00               | 65,00                   | 20,00                     | 48,00                 |
| <b>Landkreis Nordhausen</b>             |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 327$ )               | 99                  | 128                     | 53                        | 47                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 37,65               | 24,67                   | 10,88                     | 5,07                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 3,00                | 3,00                    | 2,00                      | 2,50                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 100,00              | 180,00                  | 55,00                     | 20,00                 |
| <b>Saale-Holzland-Kreis</b>             |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 718$ )               | 192                 | 277                     | 100                       | 149                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 47,23               | 23,62                   | 16,13                     | 8,88                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 5,00                | 5,00                    | 2,50                      | 2,50                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 138,00              | 100,00                  | 64,00                     | 75,00                 |
| <b>Saale-Orla-Kreis</b>                 |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 637$ )               | 166                 | 266                     | 77                        | 128                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 29,97               | 13,30                   | 10,91                     | 7,82                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 5,00                | 4,50                    | 3,60                      | 2,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 70,00               | 60,00                   | 21,00                     | 50,00                 |
| <b>Landkreis Saalfeld-Rudolstadt</b>    |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 841$ )               | 288                 | 320                     | 109                       | 124                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 35,32               | 18,38                   | 10,10                     | 5,68                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 5,00                | 4,00                    | 2,00                      | 2,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 130,00              | 210,00                  | 30,00                     | 50,00                 |
| <b>Landkreis Schmalkalden-Meiningen</b> |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 714$ )               | 205                 | 219                     | 119                       | 171                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 28,66               | 20,95                   | 9,45                      | 4,76                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 3,00                | 3,00                    | 2,00                      | 1,50                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 95,00               | 145,00                  | 29,00                     | 60,00                 |
| <b>Landkreis Sömmerda</b>               |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 314$ )               | 96                  | 111                     | 44                        | 63                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 40,74               | 24,39                   | 9,66                      | 7,91                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 10,00               | 8,00                    | 3,00                      | 3,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 100,00              | 100,00                  | 30,00                     | 57,00                 |
| <b>Landkreis Sonneberg</b>              |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 233$ )               | 42                  | 110                     | 34                        | 47                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 28,57               | 14,87                   | 10,65                     | 4,40                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 6,00                | 1,00                    | 3,00                      | 2,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 56,00               | 65,00                   | 20,00                     | 18,00                 |
| <b>Stadt Suhl</b>                       |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 154$ )               | 72                  | 30                      | 16                        | 36                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 40,86               | 59,97                   | 13,41                     | 10,92                 |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 3,00                | 14,00                   | 2,50                      | 1,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 125,00              | 240,00                  | 50,00                     | 80,00                 |
| <b>Unstrut-Hainich-Kreis</b>            |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 548$ )               | 145                 | 196                     | 73                        | 134                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 35,44               | 29,76                   | 11,12                     | 9,37                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 5,00                | 6,00                    | 4,00                      | 2,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 70,00               | 140,00                  | 20,00                     | 70,00                 |
| <b>Wartburgkreis</b>                    |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 1020$ )              | 298                 | 318                     | 126                       | 278                   |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ]        | 24,26               | 15,95                   | 11,00                     | 6,92                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 2,00                | 2,00                    | 2,00                      | 1,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]           | 88,00               | 78,00                   | 30,00                     | 75,00                 |

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

| Landkreis                        | Wohn-<br>bauflächen | Gemischte<br>Bauflächen | Gewerbliche<br>Bauflächen | Sonderbau-<br>flächen |
|----------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Stadt Weimar</b>              |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 121$ )        | 78                  | 31                      | 8                         | 4                     |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ] | 126,09              | 128,39                  | 24,38                     | 42,50                 |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]    | 40,00               | 15,00                   | 15,00                     | 5,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]    | 450,00              | 660,00                  | 40,00                     | 70,00                 |
| <b>Landkreis Weimarer Land</b>   |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 558$ )        | 231                 | 228                     | 65                        | 34                    |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ] | 41,08               | 23,08                   | 10,60                     | 18,38                 |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]    | 4,00                | 4,00                    | 2,00                      | 3,00                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]    | 120,00              | 120,00                  | 40,00                     | 120,00                |
| <b>Thüringen</b>                 |                     |                         |                           |                       |
| Anzahl ( $\Sigma = 11781$ )      | 3932                | 3997                    | 1610                      | 2242                  |
| Mittelwert [EUR/m <sup>2</sup> ] | 52,73               | 35,72                   | 12,37                     | 9,44                  |
| Minimum [EUR/m <sup>2</sup> ]    | 1,50                | 1,00                    | 1,50                      | 0,50                  |
| Maximum [EUR/m <sup>2</sup> ]    | 2000,00             | 2900,00                 | 190,00                    | 595,00                |

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

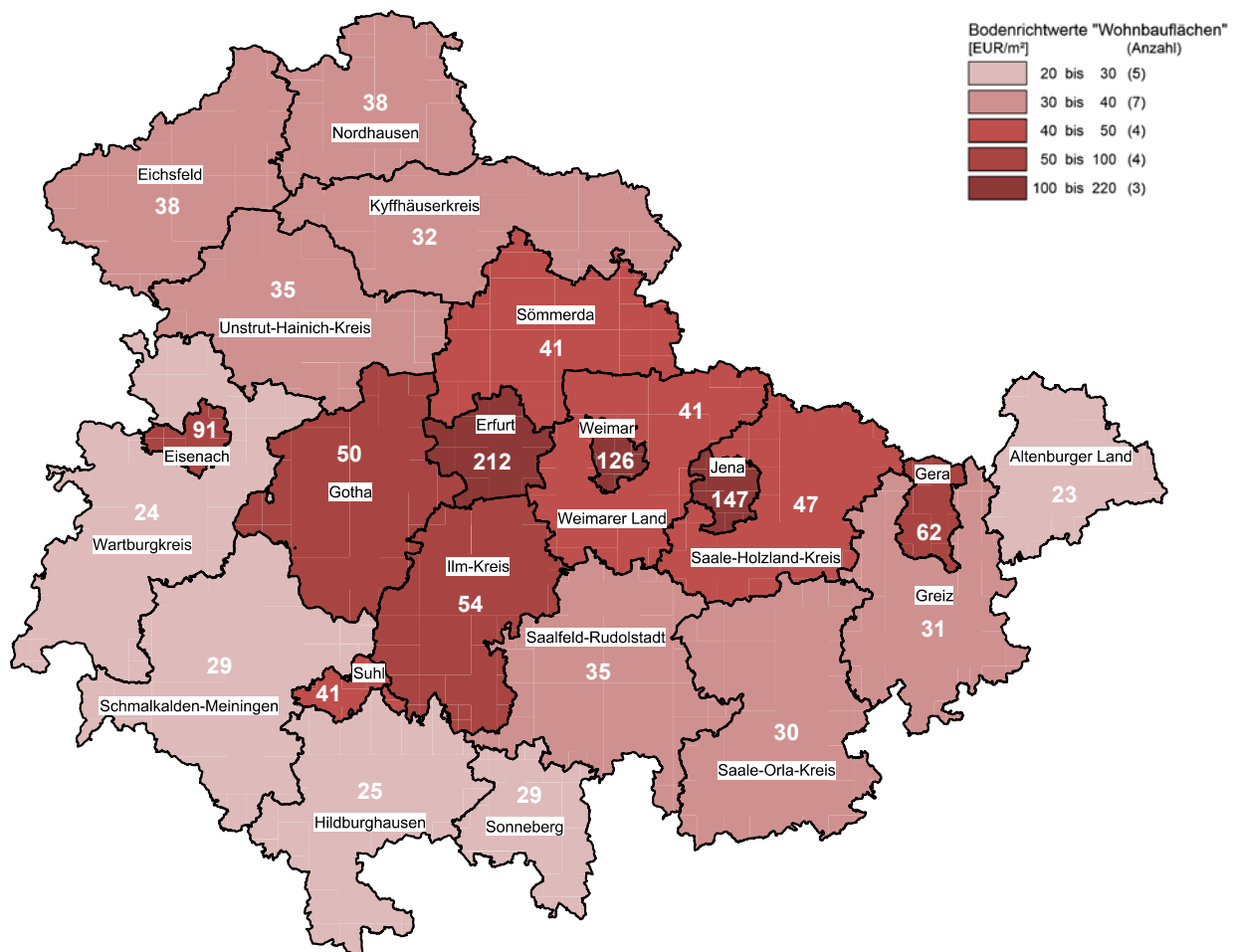


Abbildung 7-1: Karte mit Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen nach Kreisen

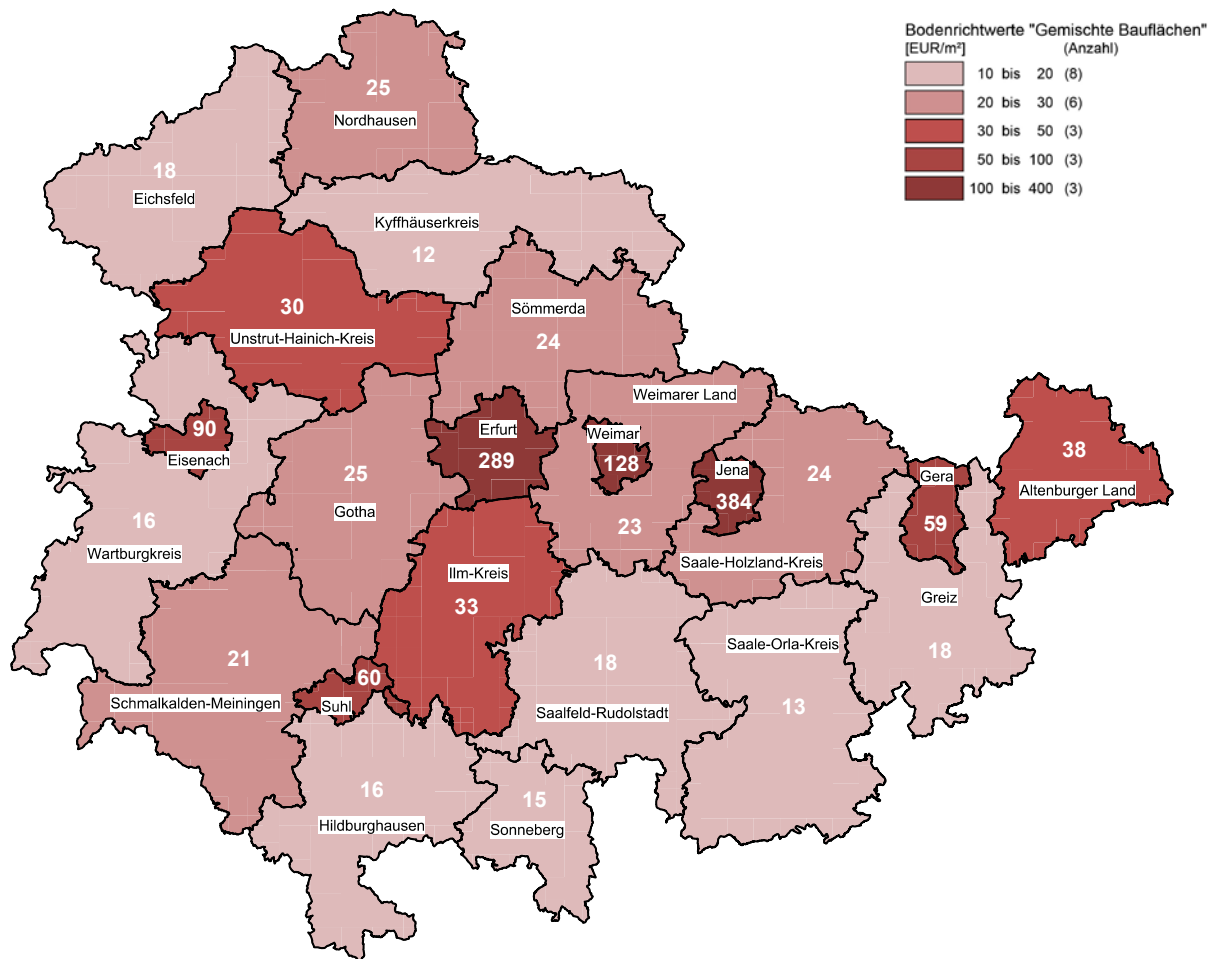


Abbildung 7-2: Karte mit Bodenrichtwerten für gemischte Bauflächen nach Kreisen

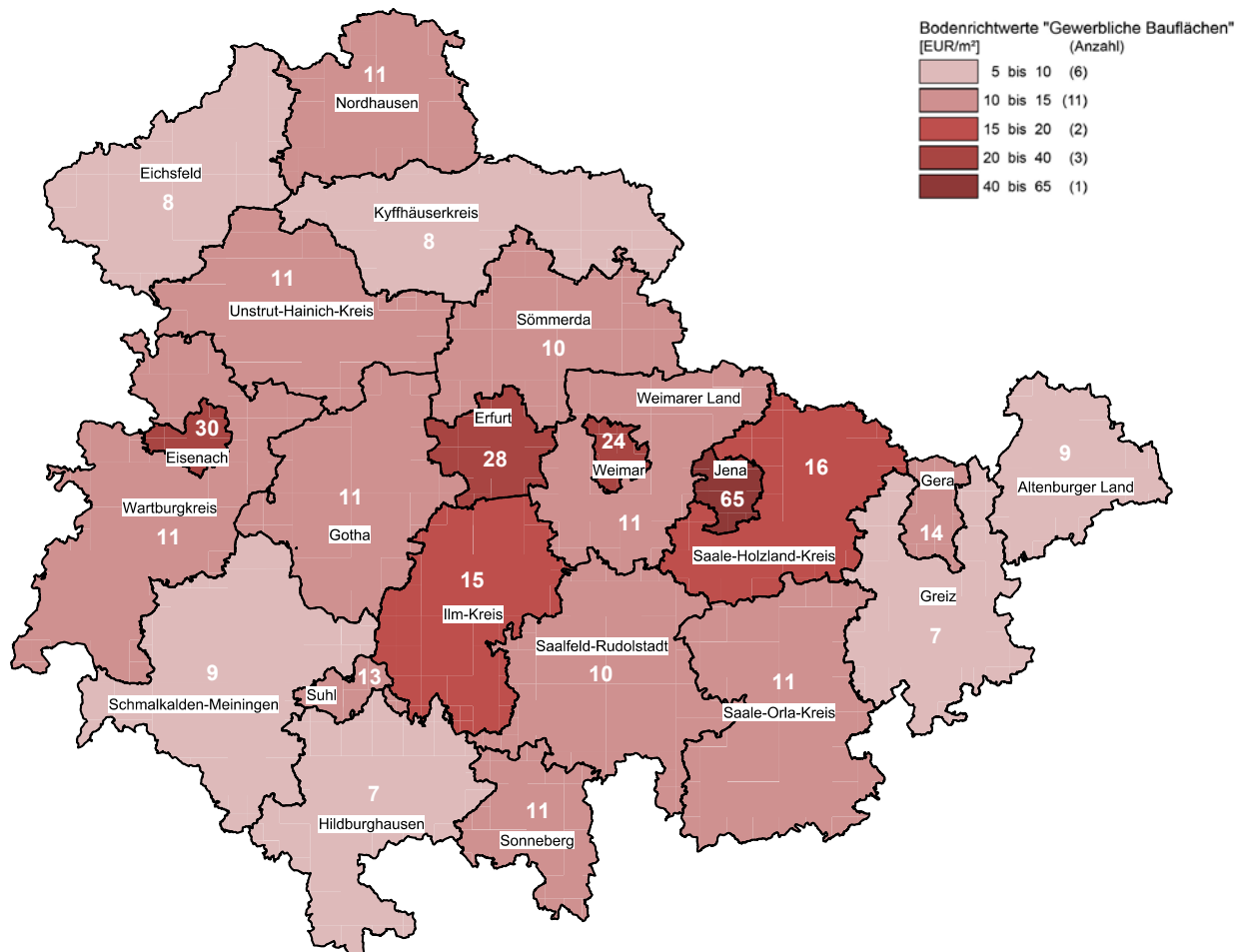


Abbildung 7-3: Karte mit Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

## 7.2 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

| Landkreis                         | Ackerland | Grünland | Forstwirtschaftliche Fläche | Freizeitgartenfläche | Private Grünfläche | Kleingartenfläche | Campingplatz | Sportfläche | Flughäfen, Flugplätze | Abbauland (Steinbruch) | Gemeinbedarfsfläche |
|-----------------------------------|-----------|----------|-----------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------------|-------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Landkreis Altenburger Land</b> |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 116)                  | 58        | 58       |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 1,63      | 0,84     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 1,45      | 0,75     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,85      | 0,95     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| <b>Landkreis Eichsfeld</b>        |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 133)                  | 133       |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,68      |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,33      |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,35      |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| <b>Stadt Eisenach</b>             |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 47)                   | 13        | 13       | 14                          |                      | 4                  |                   |              |             |                       |                        | 3                   |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,46      | 0,45     | 0,23                        |                      | 5,00               |                   |              |             |                       |                        | 3,00                |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,42      | 0,42     | 0,21                        |                      | 5,00               |                   |              |             |                       |                        | 3,00                |
| Maximum [EUR/m²]                  | 0,52      | 0,48     | 0,23                        |                      | 5,00               |                   |              |             |                       |                        | 3,00                |
| <b>Stadt Erfurt</b>               |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 36)                   | 36        |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,93      |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,70      |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,40      |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| <b>Stadt Gera</b>                 |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 14)                   | 7         | 7        |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 1,11      | 0,54     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,90      | 0,50     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,20      | 0,60     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| <b>Landkreis Gotha</b>            |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 296)                  | 100       | 98       | 98                          |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,73      | 0,54     | 0,22                        |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,51      | 0,24     | 0,20                        |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,80      | 0,83     | 0,23                        |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| <b>Landkreis Greiz</b>            |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 146)                  | 73        | 73       |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,94      | 0,53     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,70      | 0,40     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,35      | 0,65     |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| <b>Landkreis Hildburghausen</b>   |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 239)                  | 53        | 58       |                             | 96                   | 23                 |                   |              |             |                       |                        | 9                   |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,43      | 0,40     |                             | 2,97                 | 1,80               |                   |              |             |                       |                        | 2,61                |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,35      | 0,30     |                             | 1,50                 | 1,00               |                   |              |             |                       |                        | 1,50                |
| Maximum [EUR/m²]                  | 0,60      | 0,50     |                             | 5,00                 | 3,00               |                   |              |             |                       |                        | 5,00                |
| <b>Ilm-Kreis</b>                  |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 317)                  | 104       | 112      |                             | 48                   |                    | 52                |              |             |                       |                        | 1                   |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,47      | 0,35     |                             | 5,86                 |                    | 4,35              |              |             |                       |                        | 12,00               |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,25      | 0,25     |                             | 3,00                 |                    | 3,00              |              |             |                       |                        | 12,00               |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,00      | 0,60     |                             | 15,00                |                    | 8,00              |              |             |                       |                        | 12,00               |
| <b>Stadt Jena</b>                 |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 85)                   | 28        | 28       | 28                          |                      |                    |                   |              | 1           |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,58      | 0,38     | 0,20                        |                      |                    |                   |              | 1,50        |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,50      | 0,30     | 0,20                        |                      |                    |                   |              | 1,50        |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 0,65      | 0,40     | 0,20                        |                      |                    |                   |              | 1,50        |                       |                        |                     |
| <b>Kyffhäuserkreis</b>            |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 139)                  | 93        | 44       |                             | 2                    |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,85      | 0,55     |                             | 4,50                 |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,40      | 0,40     |                             | 1,50                 |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,55      | 0,75     |                             | 7,50                 |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| <b>Landkreis Nordhausen</b>       |           |          |                             |                      |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Anzahl (Σ = 120)                  | 65        | 53       |                             | 2                    |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Mittelwert [EUR/m²]               | 0,93      | 0,68     |                             | 1,60                 |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Minimum [EUR/m²]                  | 0,50      | 0,50     |                             | 1,20                 |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |
| Maximum [EUR/m²]                  | 1,55      | 1,05     |                             | 2,00                 |                    |                   |              |             |                       |                        |                     |

Tabelle 7-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Kreisen

| Landkreis                               | Acker-<br>land | Grün-<br>land | Forstwirt-<br>schaftliche<br>Fläche | Freizeit-<br>garten-<br>fläche | Private<br>Grün-<br>fläche | Klein-<br>garten-<br>fläche | Camping-<br>platz | Sport-<br>fläche | Flughäfen,<br>Flugplätze | Abbauland<br>(Stein-<br>bruch) | Gemein-<br>bedarfs-<br>fläche |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Saale-Holzland-Kreis</b>             |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 627)                        | 209            | 209           | 209                                 |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,42           | 0,34          | 0,20                                |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,25           | 0,25          | 0,20                                |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,75           | 0,50          | 0,20                                |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Saale-Orla-Kreis</b>                 |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 634)                        | 196            | 196           | 196                                 | 46                             |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,51           | 0,39          | 0,20                                | 4,11                           |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,30           | 0,25          | 0,20                                | 3,00                           |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,70           | 0,55          | 0,20                                | 5,00                           |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Landkreis Saalfeld-Rudolstadt</b>    |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 506)                        | 189            | 226           |                                     | 62                             |                            | 27                          | 1                 |                  | 1                        |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,37           | 0,30          |                                     | 4,15                           |                            | 3,30                        | 2,00              |                  | 2,00                     |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,20           | 0,20          |                                     | 2,00                           |                            | 2,00                        | 2,00              |                  | 2,00                     |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,60           | 0,50          |                                     | 10,00                          |                            | 6,00                        | 2,00              |                  | 2,00                     |                                |                               |
| <b>Landkreis Schmalkalden-Meiningen</b> |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 291)                        | 93             | 106           |                                     | 52                             | 36                         |                             |                   |                  |                          |                                | 4                             |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,43           | 0,35          |                                     | 3,49                           | 1,78                       |                             |                   |                  |                          |                                | 4,88                          |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,35           | 0,25          |                                     | 1,50                           | 1,50                       |                             |                   |                  |                          |                                | 2,50                          |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,80           | 0,45          |                                     | 6,00                           | 3,00                       |                             |                   |                  |                          |                                | 10,00                         |
| <b>Landkreis Sömmerda</b>               |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 89)                         | 86             |               | 1                                   | 2                              |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,78           |               | 0,30                                | 4,25                           |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,65           |               | 0,30                                | 1,50                           |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,95           |               | 0,30                                | 7,00                           |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Landkreis Sonneberg</b>              |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 177)                        | 69             | 83            |                                     | 12                             |                            | 11                          |                   |                  |                          | 1                              | 1                             |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,70           | 0,61          |                                     | 3,50                           |                            | 3,18                        |                   |                  |                          | 1,50                           | 3,00                          |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,30           | 0,35          |                                     | 2,00                           |                            | 3,00                        |                   |                  |                          | 1,50                           | 3,00                          |
| Maximum [EUR/m²]                        | 1,40           | 1,00          |                                     | 7,00                           |                            | 5,00                        |                   |                  |                          | 1,50                           | 3,00                          |
| <b>Stadt Suhl</b>                       |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 37)                         | 1              | 2             |                                     | 29                             | 5                          |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,40           | 0,45          |                                     | 5,48                           | 2,80                       |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,40           | 0,45          |                                     | 3,00                           | 2,00                       |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,40           | 0,45          |                                     | 9,00                           | 5,00                       |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Unstrut-Hainich-Kreis</b>            |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 95)                         | 95             |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,72           |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,40           |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 1,10           |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Wartburgkreis</b>                    |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 610)                        | 202            | 202           | 204                                 |                                | 2                          |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,41           | 0,43          | 0,22                                |                                | 2,50                       |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,31           | 0,35          | 0,21                                |                                | 2,00                       |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,59           | 0,52          | 0,23                                |                                | 3,00                       |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Stadt Weimar</b>                     |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 13)                         | 13             |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,67           |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,60           |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,75           |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Landkreis Weimarer Land</b>          |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 166)                        | 160            |               | 6                                   |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,64           |               | 0,30                                |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,40           |               | 0,30                                |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Maximum [EUR/m²]                        | 0,90           |               | 0,30                                |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| <b>Thüringen</b>                        |                |               |                                     |                                |                            |                             |                   |                  |                          |                                |                               |
| Anzahl (Σ = 4933)                       | 2076           | 1568          | 756                                 | 351                            | 70                         | 90                          | 1                 | 1                | 1                        | 1                              | 18                            |
| Mittelwert [EUR/m²]                     | 0,61           | 0,43          | 0,21                                | 4,03                           | 2,06                       | 3,89                        | 2,00              | 1,50             | 2,00                     | 1,50                           | 3,72                          |
| Minimum [EUR/m²]                        | 0,20           | 0,20          | 0,20                                | 1,20                           | 1,00                       | 2,00                        | 2,00              | 1,50             | 2,00                     | 1,50                           | 1,50                          |
| Maximum [EUR/m²]                        | 1,85           | 1,05          | 0,30                                | 15,00                          | 5,00                       | 8,00                        | 2,00              | 1,50             | 2,00                     | 1,50                           | 12,00                         |

Tabelle 7-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Kreisen

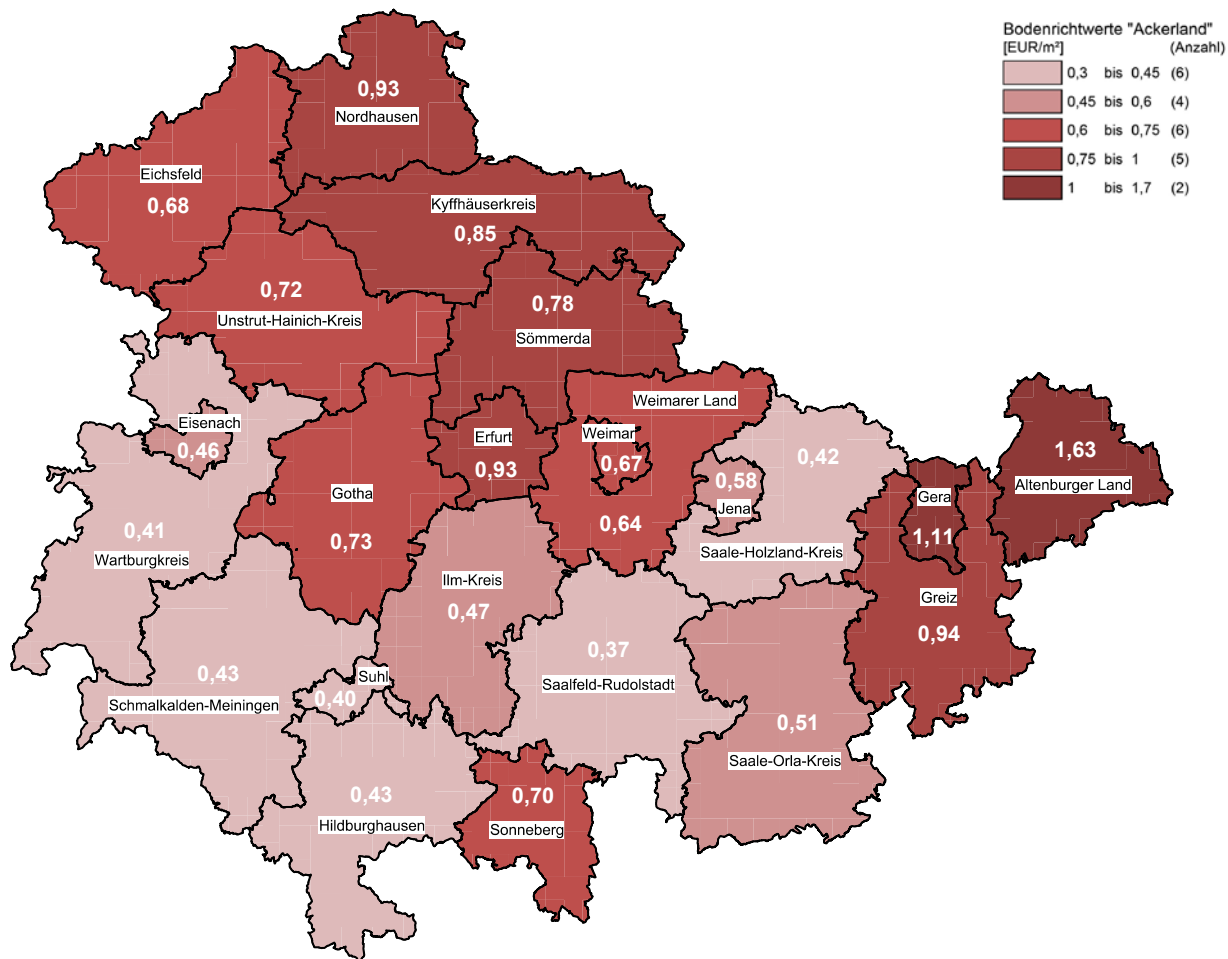


Abbildung 7-4: Karte mit Bodenrichtwerten für Ackerland nach Kreisen

# 8 Quellen und Hinweise zu den Daten

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

- TLVermGeo  
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13a  
99086 Erfurt  
E-Mail: [poststelle@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:poststelle@tlvermgeo.thueringen.de)
- TMIL  
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Werner-Seelenbinder-Straße 8  
99096 Erfurt  
E-Mail: [poststelle@tmil.thueringen.de](mailto:poststelle@tmil.thueringen.de)
- TLUG  
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie  
Göschwitzer Straße 41  
07745 Jena  
E-Mail: [poststelle@tlug.thueringen.de](mailto:poststelle@tlug.thueringen.de)
- TLBV  
Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr  
Postfach 800353  
99029 Erfurt  
E-Mail: [poststelle@tlbv.thueringen.de](mailto:poststelle@tlbv.thueringen.de)
- TLS  
Thüringer Landesanstalt für Statistik  
Postfach 900163  
99104 Erfurt  
E-Mail: [poststelle@statistik.thueringen.de](mailto:poststelle@statistik.thueringen.de)
- DESTATIS  
Statistisches Bundesamt  
Gustav-Stresemann-Ring 11  
65189 Wiesbaden  
E-Mail: [poststelle@destatis.de](mailto:poststelle@destatis.de)
- Bundesbank  
Deutsche Bundesbank  
Postfach 100602  
60006 Frankfurt am Main

Datenbasis aller Angaben und Darstellungen in den Kapiteln 3 bis 7 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 31.03.2016.

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/m<sup>2</sup> 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 die tatsächlichen 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 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





# 9 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: Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte von 2010 bis 2035 | 1-7  |
|     | Abbildung 1-4: Demografiebericht 2013                                                          | 1-8  |
|     | Abbildung 1-5: LEP 2025 Raumstrukturgruppen und -typen                                         | 1-9  |
|     | Abbildung 1-6: LEP 2025 Zentrale Orte und Infrastrukturen                                      | 1-9  |
| 1.2 | Wirtschaftsdaten                                                                               | 1-10 |
|     | Abbildung 1-7: Karte mit Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Kreisen                      | 1-13 |
|     | Abbildung 1-8: Karte mit Arbeitslosenquote nach Kreisen                                        | 1-15 |
|     | Abbildung 1-9: Karte mit Wohnflächen je Einwohner nach Kreisen zum 31.12.2014                  | 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 ihren Geschäftsstellen           | 2-2  |
| 2.2 | Aufgaben und Produkte der Gutachterausschüsse                                                  | 2-3  |
|     | Abbildung 2-2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen                               | 2-4  |
|     | Abbildung 2-3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen              | 2-5  |
|     | Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH                                              | 2-6  |
|     | Abbildung 2-5: Beispiel für Informationsfenster                                                | 2-6  |
|     | Abbildung 2-6: Beispiel einer Bodenrichtwertinformation                                        | 2-7  |
|     | Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten                                                | 2-8  |
|     | Abbildung 2-8: Bericht zum Grundstücksmarkt                                                    | 2-8  |
| 2.3 | Bundesweite Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Wertermittlung                         | 2-10 |
|     | Abbildung 2-9: Immobilienmarktbericht Deutschland                                              | 2-10 |

|     |                                                                                                                               |      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 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 1.000 Einwohner<br>nach Kreisen                                        | 3-11 |
|     | Abbildung 3-3: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen<br>und Teilmärkten                                        | 3-13 |
|     | Abbildung 3-4: Karte mit Geldumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner<br>nach Kreisen                                    | 3-13 |
|     | Abbildung 3-5: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen<br>und Teilmärkten                                     | 3-15 |
|     | Abbildung 3-6: Karte mit Flächenumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner<br>nach Kreisen                                 | 3-15 |
| 4   | Unbebaute Grundstücke                                                                                                         | 4-1  |
| 4.2 | Bauflächen                                                                                                                    | 4-9  |
|     | Abbildung 4-1: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle<br>der Bauflächen                        | 4-10 |
|     | Abbildung 4-2: Karte mit Kaufpreisen für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen                                               | 4-13 |
|     | Abbildung 4-3: Karte mit Kaufpreisen für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen                                                  | 4-16 |
| 4.3 | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft                                                                                        | 4-20 |
|     | Abbildung 4-4: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle<br>der Land- und Forstwirtschaftsflächen | 4-21 |
|     | Abbildung 4-5: Karte mit Kaufpreisen für Ackerland nach Kreisen                                                               | 4-24 |
|     | Abbildung 4-6: Karte mit Kaufpreisen für Grünland nach Kreisen                                                                | 4-27 |
|     | Abbildung 4-7: Karte mit Kaufpreisen für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen                                                 | 4-29 |
|     | Abbildung 4-8: Karte mit Kaufpreisen für Gartenland nach Kreisen                                                              | 4-32 |

|     |                                                                                                                                                                                         |      |  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|
| 5   | Bebaute Grundstücke                                                                                                                                                                     | 5-1  |  |
| 5.1 | Gesamtmarkt                                                                                                                                                                             | 5-2  |  |
|     | Abbildung 5-1: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau                                                                  | 5-3  |  |
|     | Abbildung 5-2: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Industriegebäude und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | 5-4  |  |
| 5.2 | Individueller Wohnungsbau                                                                                                                                                               | 5-11 |  |
|     | Abbildung 5-3: Karte mit Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen                                                                                                       | 5-13 |  |
| 5.3 | Mehrfamilienhäuser                                                                                                                                                                      | 5-23 |  |
|     | Abbildung 5-4: Karte mit Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen                                                                                                                | 5-25 |  |
| 5.5 | Gewerbe- und Industriegebäude                                                                                                                                                           | 5-29 |  |
|     | Abbildung 5-5: Karte mit Kaufpreisen für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen                                                                                                     | 5-30 |  |
| 5.6 | Wochenend- und Ferienhäuser                                                                                                                                                             | 5-31 |  |
|     | Abbildung 5-6: Karte mit Kaufpreisen für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen                                                                                                       | 5-32 |  |
| 6   | Wohnungs- und Teileigentum                                                                                                                                                              | 6-1  |  |
| 6.1 | Gesamtmarkt                                                                                                                                                                             | 6-2  |  |
|     | Abbildung 6-1: Karte mit einer georeferenzierten Darstellung der einzelnen Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum                                                                 | 6-3  |  |
| 6.2 | Wohnungseigentum                                                                                                                                                                        | 6-8  |  |
|     | Abbildung 6-2: Karte mit Kaufpreisen für Wohnungseigentume nach Kreisen                                                                                                                 | 6-11 |  |
|     | Abbildung 6-3: Karte mit Kaufpreisen für Weiterverkäufe nach Kreisen                                                                                                                    | 6-17 |  |
| 7   | Bodenrichtwerte                                                                                                                                                                         | 7-1  |  |
| 7.1 | Bodenrichtwerte für Bauflächen                                                                                                                                                          | 7-2  |  |
|     | Abbildung 7-1: Karte mit Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen nach Kreisen                                                                                                               | 7-4  |  |
|     | Abbildung 7-2: Karte mit Bodenrichtwerten für gemischte Bauflächen nach Kreisen                                                                                                         | 7-5  |  |
|     | Abbildung 7-3: Karte mit Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen                                                                                                       | 7-5  |  |

## 7.2 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

7-6

Abbildung 7-4: Karte mit Bodenrichtwerten für Ackerland nach Kreisen

7-8



# 10 Diagrammverzeichnis

|     |                                                                                                                                   |      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1   | Struktur- und Wirtschaftsdaten                                                                                                    | 1-1  |
| 1.1 | Strukturdaten                                                                                                                     | 1-1  |
|     | Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen am 31.12.2015                                                                             | 1-4  |
|     | Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2015                                                                         | 1-4  |
|     | Diagramm 1-3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder                                                                    | 1-6  |
|     | Diagramm 1-4: Einwohnerzahl in Thüringen 1990 - 2015 und Prognose bis 2035                                                        | 1-7  |
| 1.2 | Wirtschaftsdaten                                                                                                                  | 1-10 |
|     | Diagramm 1-5: Preisentwicklung von 2006 bis 2015 mit der Basis=2010                                                               | 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 mit dem Referenzjahr<br>2010 [Index]                                            | 1-13 |
|     | Diagramm 1-9: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im<br>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 am 31.12.2014                                                                    | 1-19 |
| 3   | Der Grundstücksmarkt im Überblick                                                                                                 | 3-1  |
| 3.1 | Grundstücksverkehr                                                                                                                | 3-2  |
|     | 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 2006 - 2015                                                             | 3-5  |
|     | Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015                                                         | 3-6  |
|     | Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015                                                      | 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 2006 - 2015                          | 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                              | 4-11 |
|     | Diagramm 4-8: Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau nach Kreisen                            | 4-12 |
|     | Diagramm 4-9: Anzahl und Kaufpreise für individuellen Wohnungsbau für die<br>Jahre 2006 - 2015 | 4-13 |
|     | Diagramm 4-10: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die<br>Jahre 2006 - 2015       | 4-14 |
|     | Diagramm 4-11: Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen                              | 4-16 |
|     | Diagramm 4-12: Anzahl und Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen für die<br>Jahre 2006 - 2015   | 4-17 |
|     | Diagramm 4-13: Anzahl und Kaufpreise für Bauerwartungsland für die<br>Jahre 2006 - 2015        | 4-18 |
|     | Diagramm 4-14: Anzahl und Kaufpreise für Rohbauland für die Jahre 2006 - 2015                  | 4-18 |
|     | Diagramm 4-15: Kaufpreise für Rohbauland nach Nutzungsarten für die<br>Jahre 2006 - 2015       | 4-19 |
| 4.3 | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft                                                         | 4-20 |
|     | Diagramm 4-16: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen                                     | 4-22 |
|     | Diagramm 4-17: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen                                  | 4-22 |
|     | Diagramm 4-18: Zusammensetzung der Verkäufer nach Nutzungsarten                                | 4-22 |
|     | Diagramm 4-19: Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen                                           | 4-23 |
|     | Diagramm 4-20: Anzahl und Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2006 - 2015                   | 4-25 |
|     | Diagramm 4-21: Kaufpreise für Grünland nach Kreisen                                            | 4-26 |
|     | Diagramm 4-22: Anzahl und Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2006 - 2015                    | 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<br>Jahre 2006 - 2015    | 4-30        |
| Diagramm 4-25: Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen                                            | 4-32        |
| Diagramm 4-26: Anzahl und Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2006 - 2015                    | 4-33        |
| <b>5 Bebaute Grundstücke</b>                                                                     | <b>5-1</b>  |
| <b>5.1 Gesamtmarkt</b>                                                                           | <b>5-2</b>  |
| Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen                                        | 5-4         |
| Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen                                     | 5-4         |
| Diagramm 5-3: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die<br>Jahre 2006 - 2015     | 5-5         |
| Diagramm 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen                                           | 5-7         |
| Diagramm 5-5: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen                                       | 5-8         |
| Diagramm 5-6: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen                                    | 5-10        |
| <b>5.2 Individueller Wohnungsbau</b>                                                             | <b>5-11</b> |
| Diagramm 5-7: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen                            | 5-13        |
| Diagramm 5-8: Anzahl und Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die<br>Jahre 2006 - 2015 | 5-14        |
| Diagramm 5-9: Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen                                      | 5-15        |
| Diagramm 5-10: Anzahl und Kaufpreise für Doppelhaushälften für die<br>Jahre 2006 - 2015          | 5-16        |
| Diagramm 5-11: Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Kreisen                                    | 5-18        |
| Diagramm 5-12: Anzahl und Kaufpreise für Reihenmittelhäuser für die<br>Jahre 2006 - 2015         | 5-19        |
| Diagramm 5-13: Kaufpreise für Reihenendhäuser nach Kreisen                                       | 5-20        |
| Diagramm 5-14: Anzahl und Kaufpreise für Reihenendhäuser für die<br>Jahre 2006 - 2015            | 5-21        |
| Diagramm 5-15: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten<br>und Baujahren       | 5-22        |



|     |                                                                                                                                       |      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 5.3 | Mehrfamilienhäuser                                                                                                                    | 5-23 |
|     | Diagramm 5-16: Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen                                                                         | 5-24 |
|     | Diagramm 5-17: Anzahl und Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die<br>Jahre 2006 - 2015                                              | 5-26 |
| 5.4 | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude                                                                                              | 5-27 |
|     | Diagramm 5-18: Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude<br>nach Kreisen                                                | 5-28 |
| 5.5 | Gewerbe- und Industriegebäude                                                                                                         | 5-29 |
|     | Diagramm 5-19: Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen                                                              | 5-30 |
| 5.6 | Wochenend- und Ferienhäuser                                                                                                           | 5-31 |
|     | Diagramm 5-20: Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen                                                                | 5-32 |
|     | Diagramm 5-21: Anzahl und Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die<br>Jahre 2006 - 2015                                     | 5-33 |
| 5.7 | Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)                                                                                                | 5-34 |
|     | Diagramm 5-22: Kaufpreise für bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung<br>(überwiegend Wohnen) nach Kreisen                         | 5-35 |
|     | Diagramm 5-23: Anzahl und Kaufpreise für bebaute Grundstücke mit gemischter<br>Nutzung (überwiegend Wohnen) für die Jahre 2006 - 2015 | 5-35 |
| 6   | Wohnungs- und Teileigentum                                                                                                            | 6-1  |
| 6.1 | Gesamtmarkt                                                                                                                           | 6-2  |
|     | Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen                                                                             | 6-4  |
|     | Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen                                                                          | 6-4  |
|     | Diagramm 6-3: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Kreisen                                                                         | 6-6  |
|     | 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<br>Jahre 2006 - 2015                                                  | 6-9  |
|     | Diagramm 6-6: Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten für die<br>Jahre 2006 - 2015                                           | 6-9  |
|     | Diagramm 6-7: Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen                                                                           | 6-11 |

|                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2006 - 2015<br>(Thüringen, Erfurt, Jena)     | 6-13        |
| Diagramm 6-9: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2006 - 2015<br>(Thüringen, Erfurt, Jena) | 6-13        |
| Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung für die Jahre 2006 - 2015                             | 6-14        |
| Diagramm 6-11: Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren<br>für die Jahre 2006 - 2015       | 6-15        |
| Diagramm 6-12: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen                                                   | 6-16        |
| Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterverkäufe nach Baujahren für die<br>Jahre 2006 - 2015                        | 6-18        |
| Diagramm 6-14: Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die<br>Jahre 2006 - 2015                    | 6-18        |
| <b>6.3 Teileigentum</b>                                                                                     | <b>6-19</b> |
| Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2006 - 2015                                | 6-20        |
| Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen                                                            | 6-20        |



# 11 Tabellenverzeichnis

|     |                                                                                                                                 |      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1   | Struktur- und Wirtschaftsdaten                                                                                                  | 1-1  |
| 1.1 | Strukturdaten                                                                                                                   | 1-1  |
|     | Tabelle 1-1: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2015                                                     | 1-2  |
|     | Tabelle 1-2: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2015                                                     | 1-2  |
|     | Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.09.2015 nach Geschlecht und Kreisen                                                              | 1-5  |
|     | Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 2000 bis 2014                                                             | 1-6  |
| 1.2 | Wirtschaftsdaten                                                                                                                | 1-10 |
|     | Tabelle 1-5: Preisentwicklung von 2006 bis 2015 mit der Basis=2010                                                              | 1-10 |
|     | Tabelle 1-6: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen<br>und der Veränderung zum Vorjahr in Thüringen | 1-11 |
|     | Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung nach<br>Wirtschaftsbereichen und nach Kreisen in 2013                 | 1-12 |
|     | Tabelle 1-8: Arbeitslosenquote                                                                                                  | 1-14 |
|     | Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2011 - 2015                                                                                  | 1-16 |
|     | Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2014                                                                             | 1-18 |
| 2   | Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung                                                                              | 2-1  |
| 2.2 | Aufgaben und Produkte der Gutachterausschüsse                                                                                   | 2-3  |
|     | Tabelle 2-1: Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten nach<br>Gutachterausschüssen                                       | 2-9  |
| 3   | Der Grundstücksmarkt im Überblick                                                                                               | 3-1  |
| 3.1 | Grundstücksverkehr                                                                                                              | 3-2  |
|     | 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 2006 - 2015                                                            | 3-5  |
|     | Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015                                                        | 3-6  |
|     | Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2006 - 2015                                                     | 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 der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten                            | 3-16 |
|     | Tabelle 3-15: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Kreisen                                | 3-16 |
|     | Tabelle 3-16: Umsatzübersicht der Zwangsversteigerungen für die<br>Jahre 2006 - 2015       | 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<br>und Kreisen        | 4-6  |
|     | Tabelle 4-4: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten<br>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<br>nach Kreisen | 4-11 |
|     | Tabelle 4-8: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für gewerbliche Bauflächen<br>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                      | 4-23 |
|     | Tabelle 4-14: Kaufpreise und Flächen für Ackerland nach Verkäufern                            | 4-24 |
|     | Tabelle 4-15: Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Verkäufern                             | 4-25 |
|     | Tabelle 4-16: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Grünland nach Kreisen                       | 4-26 |
|     | 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             | 4-30 |
|     | Tabelle 4-19: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gartenland nach Kreisen                     | 4-31 |
|     | Tabelle 4-20: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gemeinbedarfsflächen                        | 4-33 |
| 5   | Bebaute Grundstücke                                                                           | 5-1  |
| 5.1 | Gesamtmarkt                                                                                   | 5-2  |
|     | Tabelle 5-1: Umsatzübersicht für bebaute Grundstücke                                          | 5-2  |
|     | Tabelle 5-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer                                         | 5-4  |
|     | Tabelle 5-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten                              | 5-5  |
|     | Tabelle 5-4: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die<br>Jahre 2006 - 2015   | 5-5  |
|     | Tabelle 5-5: Gesamtanzahl bebauter Grundstücke nach Kreisen                                   | 5-6  |
|     | Tabelle 5-6: Anzahl bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen                    | 5-6  |
|     | Tabelle 5-7: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen                                     | 5-7  |
|     | Tabelle 5-8: Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen                | 5-8  |
|     | Tabelle 5-9: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Kreisen                                  | 5-9  |
|     | Tabelle 5-10: Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten<br>und Kreisen         | 5-9  |
| 5.2 | Individueller Wohnungsbau                                                                     | 5-11 |
|     | Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für individuellen Wohnungsbau                                   | 5-11 |
|     | Tabelle 5-12: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser<br>nach Kreisen | 5-12 |

|                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Tabelle 5-13: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser<br>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<br>nach Baujahren                      | 5-16        |
| Tabelle 5-16: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenmittelhäuser nach Kreisen                          | 5-17        |
| Tabelle 5-17: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenmittelhäuser<br>nach Baujahren                     | 5-18        |
| Tabelle 5-18: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenendhäuser nach Kreisen                             | 5-20        |
| Tabelle 5-19: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Reihenendhäuser<br>nach Baujahren                        | 5-21        |
| Tabelle 5-20: Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten<br>und Baujahren                  | 5-22        |
| <b>5.3 Mehrfamilienhäuser</b>                                                                              | <b>5-23</b> |
| Tabelle 5-21: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser<br>und Geschosswohnungsbauten         | 5-23        |
| Tabelle 5-22: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser<br>nach Kreisen                       | 5-24        |
| Tabelle 5-23: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Mehrfamilienhäuser<br>nach Baujahren                     | 5-25        |
| <b>5.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</b>                                                        | <b>5-27</b> |
| Tabelle 5-24: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Geschäfts-, Büro- und<br>Verwaltungsgebäude nach Kreisen | 5-27        |
| <b>5.5 Gewerbe- und Industriegebäude</b>                                                                   | <b>5-29</b> |
| Tabelle 5-25: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Gewerbe- und Industriegebäude<br>nach Kreisen            | 5-29        |
| <b>5.6 Wochenend- und Ferienhäuser</b>                                                                     | <b>5-31</b> |
| Tabelle 5-26: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für Wochenend- und Ferienhäuser<br>nach Kreisen              | 5-31        |

|     |                                                                                                                                     |      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 5.7 | Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)                                                                                              | 5-34 |
|     | Tabelle 5-27: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für bebaute Grundstücke mit<br>gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) nach Kreisen   | 5-34 |
|     | Tabelle 5-28: Umsätze, Kaufpreise und Flächen für bebaute Grundstücke mit<br>gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) nach Baujahren | 5-34 |
| 6   | Wohnungs- und Teileigentum                                                                                                          | 6-1  |
| 6.1 | Gesamtmarkt                                                                                                                         | 6-2  |
|     | Tabelle 6-1: Umsatzübersicht für Wohnungs- und Teileigentum                                                                         | 6-2  |
|     | Tabelle 6-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer                                                                               | 6-3  |
|     | Tabelle 6-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Teilmärkten                                                                         | 6-4  |
|     | Tabelle 6-4: Anzahl Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten und Kreisen                                                        | 6-5  |
|     | Tabelle 6-5: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten<br>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<br>nach Kreisen                                              | 6-10 |
|     | Tabelle 6-8: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Wohnungseigentume<br>nach Teilmärkten und Baujahren                            | 6-12 |
|     | Tabelle 6-9: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die<br>Jahre 2006 - 2015 (Thüringen, Erfurt, Jena)               | 6-12 |
|     | Tabelle 6-10: Anzahl und Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren<br>für die Jahre 2006 - 2015                     | 6-14 |
|     | Tabelle 6-11: Umsätze, Kaufpreise und Wohnflächen für Weiterverkäufe<br>nach Kreisen                                                | 6-15 |
|     | Tabelle 6-12: Anzahl und Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die<br>Jahre 2006 - 2015                                  | 6-17 |
| 6.3 | Teileigentum                                                                                                                        | 6-19 |
|     | Tabelle 6-13: Umsatzübersicht für Teileigentume                                                                                     | 6-19 |



|     |                                                                                     |     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7   | Bodenrichtwerte                                                                     | 7-1 |
| 7.1 | Bodenrichtwerte für Bauflächen                                                      | 7-2 |
|     | Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen                            | 7-2 |
| 7.2 | Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft                           | 7-6 |
|     | Tabelle 7-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Kreisen | 7-6 |

# 12 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: 0361 57 4166-160  
Telefax: 0361 57 4166-169  
E-Mail: [gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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  
Franz-Weinrich-Straße 24  
37339 Leinefelde-Worbis  
Telefon: 0361 57 4114-200  
Telefax: 0361 57 4114-201  
E-Mail: [gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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 57 4176-255  
Telefax: 0361 57 4176-299  
E-Mail: [gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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](mailto: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: 0361 57 4163-017  
Telefax: 03683 4664612  
E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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: 0361 57 4168-311  
Telefax: 0361 57 4168-399  
E-Mail: [gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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: 0361 57 4184-211  
Telefax: 0361 57 4184-210  
E-Mail: [gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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: 0361 57 4167-100  
Telefax: 0361 57 4167-198  
E-Mail: [gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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 57 4176-980  
Telefax: 0361 57 4176-920  
E-Mail: [gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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 57 4176-237  
Telefax: 0361 57 4176-868  
E-Mail: [gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de](mailto: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 57 4176-237 📠+49(0)361 57 4176-868

[gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de)

**Vertrieb:**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation