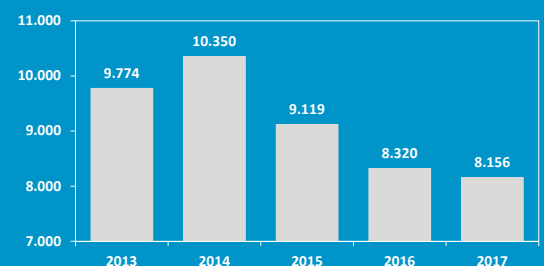
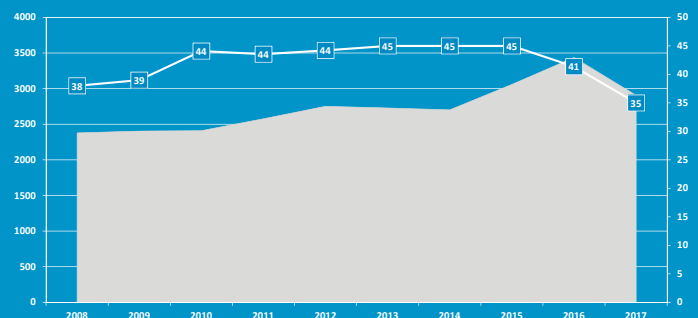


Immobilienmarktbericht 2018 Thüringen

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 2018 Thüringen©Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo



Grußwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

seien Sie herzlich Willkommen bei der Lektüre des aktuellen Immobilienmarktberichtes für den Freistaat Thüringen.

Der durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse herausgegebene Immobilienmarktbericht 2018 informiert umfassend über die unterschiedlichen Entwicklungen auf den einzelnen Teilmärkten. Diese bilden in ihrer Gesamtheit den Grundstücksmarkt im Freistaat ab.

In den Jahren 2016 und 2017 gab es in Thüringen insgesamt fast 60.000 Grundstückstransaktionen, bei denen über fünf Milliarden Euro und rund 323 km² Fläche umgesetzt wurden. Der Flächenumsatz entspricht damit dem Gesamtgebiet der kreisfreien Städte Jena, Eisenach und Suhl.

Kenntnisse über die aktuelle Lage und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt bei allen Marktteilnehmern sind elementare Voraussetzung, damit sich dieses volkswirtschaftlich bedeutende Marktsegment frei und ungehindert nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage entfalten kann. Hierzu ist ein transparenter Grundstücksmarkt von grundlegender Bedeutung. Die Marktdaten und -entwicklungen sollen für jedermann und zu jeder Zeit verfügbar sein.

Zur Gewährleistung dieser allgemeinen Markttransparenz werden deshalb in diesem Bericht die Transaktionen, Preise sowie Geld- und Flächenumsätze in ihren unterschiedlichen Ausprägungen dargestellt. Dieser Bericht soll die örtlichen Marktberichte der Gutachterausschüsse ergänzen; dementsprechend stellt er den Grundstücksmarkt in generalisierter Form auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dar. Er basiert auf den jährlich fast 30.000 Grundstückskaufverträgen, welche durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen in der Kaufpreissammlung registriert werden. Somit sind alle Daten in den amtlichen Immobilienmarktberichten aus dem realen Marktgeschehen abgeleitet.

Auch wenn die Immobilienmärkte und deren Entwicklungen im Wesentlichen von Faktoren des Marktes, wie Angebot und Nachfrage, Investitionsbereitschaft usw. beeinflusst werden, ist die Politik ein Akteur, der negativen Entwicklungen durch geeignete Maßnahmen entgegenwirken kann. So soll durch eine effektive Förderpolitik das Angebot an Wohnraum, auch für Personen, die sich nicht am Markt mit angemessenem Wohnraum versorgen können, vergrößert werden und durch eine gezielte Eingriffsverwaltung negative Verwerfungen z. B. bei den Mieten verhindert oder abgebaut werden.

Der Immobilienmarktbericht ist das Ergebnis der Zusammenarbeit der Zentralen Geschäftsstelle und der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Geschäftsstellen. Allen Beteiligten gilt unser ausdrücklicher Dank.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.


Birgit Keller

Ministerin für Infrastruktur
und Landwirtschaft


Uwe Köhler

Präsident des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation

Vorbemerkung

Zielsetzung

Kenntnisse über die aktuelle Lage und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt bei allen handelnden Akteuren sind unabdingbare Voraussetzung, damit sich dieses volkswirtschaftlich bedeutende Marktsegment frei und ungehindert nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage marktwirtschaftlich entfalten kann.

Ein transparenter Grundstücksmarkt ist dazu von elementarer Bedeutung. Deshalb müssen Marktdaten und -entwicklungen für jedermann und zu jeder Zeit verfügbar sein.

Gerade in Zeiten mit historisch niedrigen Zinsen für Baufinanzierungen verfolgt die Öffentlichkeit mit Interesse das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Marktdaten werden insbesondere in der Bau- und Finanzwirtschaft und in Dienstleistungsbereichen, die sich mit der Verwaltung und Vermittlung von Immobilien befassen, sowie von jedem, der Immobilien kaufen oder verkaufen möchte, benötigt. Diese Markttransparenz trägt dabei auch zur Minimierung der Risiken für Investitionen gewerblicher und privater Art auf dem Immobilienmarkt bei.

Neben den im zweijährigen Rhythmus durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten trägt die Herausgabe der Immobilienmarktberichte in den dazwischenliegenden Jahren wesentlich zur allgemeinen Transparenz des Grundstücksmarktes bei.

Dies gilt auch für den Immobilienmarktbericht Thüringen 2018, mit dem die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse einen landesweiten Überblick zu der Situation und den Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt im Freistaat gibt.

Dieser Bericht informiert in generalisierter und aggregierter Form über Transaktionen, Preise, sowie Geld- und Flächenumsätze in den Jahren 2016 und 2017. Für ausgewählte Bereiche werden auch längerfristige Entwicklungen über einen Fünf- oder Zehnjahreszeitraum angeboten.

Insbesondere bei Betrachtung der Transaktionszahlen der vergangenen zwei Jahre ist zu berücksichtigen, dass sich zum 01.01.2017 die Höhe der Grunderwerbssteuer in Thüringen geändert hat.

Mit seinen Datendarstellungen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ist er als Ergänzung zu den Veröffentlichungen der neun Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat zu verstehen. Er kann und soll deren regionale Zusammenstellungen und Auswertungen nicht ersetzen.

Insbesondere eignen sich die hier veröffentlichten Daten grundsätzlich nicht für die Ermittlung von Verkehrswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke. Sie sollen vielmehr einen Überblick über Zusammenhänge und Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Freistaat geben. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ableitung von Verkehrswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke sind den Veröffentlichungen der jeweils zuständigen Gutachterausschüsse zu entnehmen.

Prognosen über zukünftige Entwicklungen des Immobilienmarktes gehören nicht zu den Aufgaben der Zentralen Geschäftsstelle oder der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und werden daher in diesem Bericht nicht getroffen. Weitere Informationen zu den Aufgaben und den Produkten der amtlichen Wertermittlung sind im Internet unter www.gutachterausschuss-th.de zu finden.

Datengrundlage

Grundlage für die in den Kapiteln 3 bis 7 dargestellten Angaben sind die Datenbestände in den durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführten Kaufpreissammlungen und weitere durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossene und veröffentlichte Informationen.

Bei den in diesem Bericht dargestellten Daten können Abweichungen zu den Informationen in Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse auftreten. Auch Abweichungen zu den bisher herausgegebenen Landesimmobilienmarktberichten sind möglich.

Die Gründe dafür liegen in den differierenden Zeitpunkten und Formen der Datenauswertung und Datenaggregation und der Verwendung unterschiedlicher statistischer Kennzahlen. Darüber hinaus können auch unterschiedliche Interpretationen von Transaktionen sowie die kontinuierliche Qualifizierung der Daten eine Rolle spielen.

Bei der Erstellung dieses Berichtes ist immer das aktuellste Datenmaterial verwendet worden. In einigen Fällen sind auch geänderte Analysemethoden herangezogen worden. Wenn es hierdurch zu Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die in diesem Bericht veröffentlichten Daten zutreffend sind.

Stichtag für die Datenerhebung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für diesen Bericht war der 15.04.2018 und für die Daten anderer Stellen der 13.08.2018.

Datendarstellung

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

Die Geld- und Flächenumsätze werden grundsätzlich in Hektar (ha) bzw. in Millionen Euro (Mio. EUR) ausgewiesen. Bei allen Durchschnittswerten (Preise pro Bezugseinheit: z. B. EUR/m² oder EUR/Einfamilienhaus) wurde durch erweiterte Selektionskriterien sichergestellt, dass nur die Kauffälle verwendet wurden, die für eine solche Auswertung geeignet sind. Die Anzahl der verwendeten Kauffälle kann sich somit im Vergleich zu den Umsatzzahlen und zu der Gesamtanzahl der Verträge reduzieren.

Als Kenngröße für die Angabe der Durchschnittswerte wird im Gegensatz zu vorhergehenden Veröffentlichungen und zu den Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse nicht mehr das arithmetische Mittel, sondern der Median (mittlerer Wert) verwendet. Aus diesem Grund ist ein direkter Vergleich der Angaben miteinander nicht sachgerecht. Der Median oder Zentralwert einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert werden. Der Median ist im Vergleich zum arithmetischen Mittel robuster gegenüber Extremwerten. Deshalb verwendet z. B. auch der Immobilienmarktbericht Deutschland der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (siehe Abschnitt 2.4) den Median zur Angabe mittlerer Werte.

Für die Zuordnung zu den 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 insoweit einbezogen werden, wie die Merkmale erfasst sind.

Die Baujahresklassen werden ab diesem Bericht folgendermaßen gebildet:

- Neubauten
- ab 1991 (ohne Neubauten)
- 1950 - 1990
- bis 1949

Dabei werden unter Neubauten die Gebäude mit Baujahren im jeweiligen Vertragsjahr sowie den beiden Vorjahren zusammengefasst. Dies bedeutet, dass z. B. für das Vertragsjahr 2017 unter Neubauten alle Gebäude ab dem Baujahr 2015 verstanden werden.

Für Werte, die in den Tabellen und Abbildungen nicht ausgewiesen werden können, wird die Abkürzung „k. A.“ (keine Angabe) verwendet. Dies ist der Fall, wenn eine Berechnung aufgrund fehlender Vorjahreswerte nicht möglich ist, aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung von Kaufpreisen bzw. Geldumsätzen zulässig ist oder keine ausreichende Vertragsanzahl zur Bestimmung von Durchschnittswerten gegeben ist. Beim Wohnungs- und Teileigentum werden grundsätzlich keine Flächenumsätze ausgewiesen, da mit dem Erwerb eines Sondereigentums lediglich Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem das Grundstück gehört, verbunden sind.

Angaben in Tabellen und Grafiken sind in der Regel gerundete Werte. Daher ergeben die aufsummierten Werte von Teilmengen teilweise nicht den exakten Gesamtwert; dies kommt insbesondere bei prozentualen Angaben vor, deren Gesamtwert sich zu 100 Prozent ergeben müsste.

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

Quellen

Die in Kapitel 1 verwendeten Quellenangaben stehen für folgende Behörden oder Institutionen:

- TLVermGeo:
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt
E-Mail: poststelle@tlvermgeo.thueringen.de
- TLUG:
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena
E-Mail: poststelle@tlug.thueringen.de
- TLS:
Thüringer Landesamt für Statistik
Europaplatz 3
99091 Erfurt
E-Mail: poststelle@statistik.thueringen.de
- Bundesbank:
Deutsche Bundesbank
Wilhelm-Epstein-Straße 14
60431 Frankfurt am Main
E-Mail: info@bundesbank.de
- TMIL:
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und
Landwirtschaft
Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt
E-Mail: poststelle@tmil.thueringen.de
- TLBV:
Landesamt für Bau und Verkehr
Hallesche Straße 15
99085 Erfurt
E-Mail: poststelle@tlbv.thueringen.de
- DESTATIS:
Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden
E-Mail: poststelle@destatis.de

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
1.2.7	Wohnungsbauförderung	1-20
2	Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung	2-1
2.1	Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse	2-1
2.2	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	2-2
2.3	Aufgaben und Produkte der Gutachterausschüsse	2-2
2.3.1	Kaufpreissammlung	2-3
2.3.2	Bodenrichtwerte	2-3
2.3.3	Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen	2-4
2.3.4	Bodenrichtwerte als „Offene Geodaten“	2-7
2.3.5	Verkehrswertgutachten	2-8
2.3.6	Berichte zum Grundstücksmarkt	2-8
2.3.7	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	2-9
2.3.8	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte	2-10

2.4	Bundesweite Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Wertermittlung	2-11	
2.4.1	Bund-Länder-Arbeitskreis (AK OGA)	2-11	
2.4.2	Immobilienmarktbericht Deutschland 2017	2-11	
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 der Erwerbsvorgänge	3-6	
3.1.6	Zeitliche Entwicklung des Flächenumsatzes der Erwerbsvorgänge	3-7	
3.2	Kaufverträge	3-8	
3.2.1	Umsatzübersicht	3-8	
3.2.2	Anzahl der Kaufverträge	3-9	
3.2.3	Geldumsatz der Kaufverträge	3-12	
3.2.4	Flächenumsatz der Kaufverträge	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	Bauplätze	4-9	
4.2.1	Umsatzübersicht	4-9	
4.2.2	Marktteilnehmer	4-10	
4.2.3	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	4-11	
4.2.4	Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	4-13	

4.2.5	Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien	4-15
4.2.6	Bauplätze für werdendes Bauland	4-19
4.2.7	Gemeinbedarfsflächen	4-21
4.3	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-22
4.3.1	Umsatzübersicht	4-22
4.3.2	Marktteilnehmer	4-23
4.3.3	Ackerland	4-24
4.3.4	Grünland	4-27
4.3.5	Waldflächen	4-29
4.3.6	Flächen mit besonderer Funktion	4-32
4.3.7	Gemeinbedarfsflächen	4-35
5	Bebaute Grundstücke	5-1
5.1	Gesamtmarkt	5-2
5.1.1	Umsatzübersicht	5-2
5.1.2	Marktteilnehmer	5-3
5.1.3	Zeitliche Entwicklung	5-4
5.1.4	Anzahl	5-5
5.1.5	Geldumsatz	5-6
5.1.6	Flächenumsatz	5-8
5.2	Individueller Wohnungsbau	5-10
5.2.1	Umsatzübersicht	5-10
5.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	5-11
5.2.3	Doppelhaushälften	5-14
5.2.4	Reihenmittelhäuser	5-16
5.2.5	Reihenendhäuser	5-19
5.2.6	Kaufpreise nach Baujahresgruppen	5-22
5.3	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	5-23
5.3.1	Umsatzübersicht	5-23
5.3.2	Mehrfamilienhäuser	5-24
5.3.3	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	5-27

5.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-30	
5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	5-32	
5.6	Wochenend- und Ferienhäuser	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	6-4	
6.1.4	Geldumsatz	6-5	
6.2	Wohnungseigentum	6-7	
6.2.1	Umsatzübersicht	6-7	
6.2.2	Zeitliche Entwicklung	6-8	
6.2.3	Auswertung nach Kreisen	6-10	
6.2.4	Auswertung nach Baujahresgruppen	6-11	
6.2.5	Erstverkauf aus Neubau	6-12	
6.2.6	Erstverkauf aus Umwandlung	6-13	
6.2.7	Weiterverkauf	6-14	
6.3	Teileigentum	6-17	
7	Bodenrichtwerte	7-1	
7.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	7-2	
7.2	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Gartenflächen	7-6	
7.3	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	7-8	
8	Abbildungsverzeichnis	8-1	
9	Diagrammverzeichnis	9-1	
10	Tabellenverzeichnis	10-1	
11	Anschriften	11-1	

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 insgesamt 849 Gemeinden sind 6 kreisfreie und 120 kreisangehörige Städte. Die Landeshauptstadt ist Erfurt.

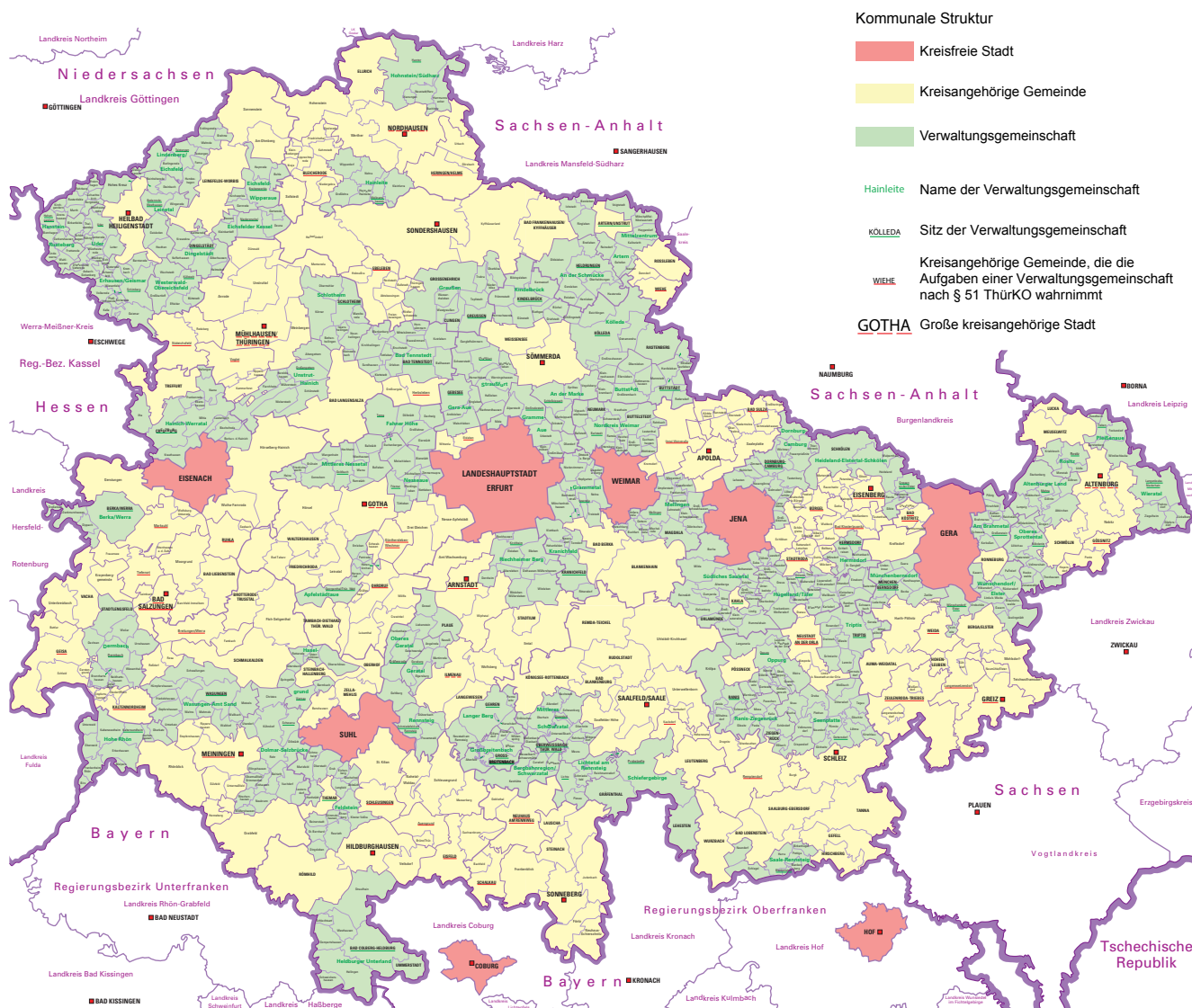


Abbildung 1-1: Gemeindegrenzenkarte (Quelle: TLVermGeo)

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 Landkreise Land	Schlüssel	Anzahl der	
		Gemeinden 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 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Kreisfreie Städte Landkreise Land	Anzahl der						
	großen kreisange- hörigen Städte	gemeinschafts - freien Gemeinden	Land- gemeinden	Verwaltungs- gemeinschaften (VG)	Mitglieds- gemeinden in einer VG	erfüllenden Gemeinden	beauftragenden 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 31.12.2017 (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 somit 1.352 km (Quelle: TLS). Als Binnenland hat Thüringen keinen Anteil an der deutschen Staatsgrenze.

Die Nord-Süd-Ausdehnung Thüringens beträgt 161 km, die West-Ost-Ausdehnung 197 km.

Großer Beerberg und Schneekopf bei Gehlberg im Thüringer Wald sind mit 983 m bzw. 978 m die höchsten Bodenerhebungen. Der Freistaat Thüringen umfasst eine Fläche von 16.202 km², auf der rund 2,2 Millionen Einwohner leben. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 133 Einwohnern/km².

Die Regionen Thüringens zeichnen sich durch ihre unterschiedlichen Landschaften aus. Das größte Gebirge im Land ist der Thüringer Wald, an den im Osten das Thüringer Schiefergebirge angrenzt. Im Südwesten liegt die Vordere Rhön und im Norden der Südliche Unterharz und der Kyffhäuser. In der Mitte des Landes befindet sich das ertragreiche Thüringer Becken. Thüringen ist mit 533.000 Hektar Wald bedeckt, dies entspricht ungefähr 32,9 Prozent der Landesfläche. Bei weiteren 868.000 ha bzw. 53,6 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 km²) und die TS Hohenwarte (7,3 km²) an der Saale (Quelle: TLUG).



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

Das Straßennetz besteht aus 521 km Bundesautobahnen, 1.512 km Bundesstraßen, 4.220 km Landesstraßen sowie 3.309 km Kreisstraßen (Quelle: TLS).

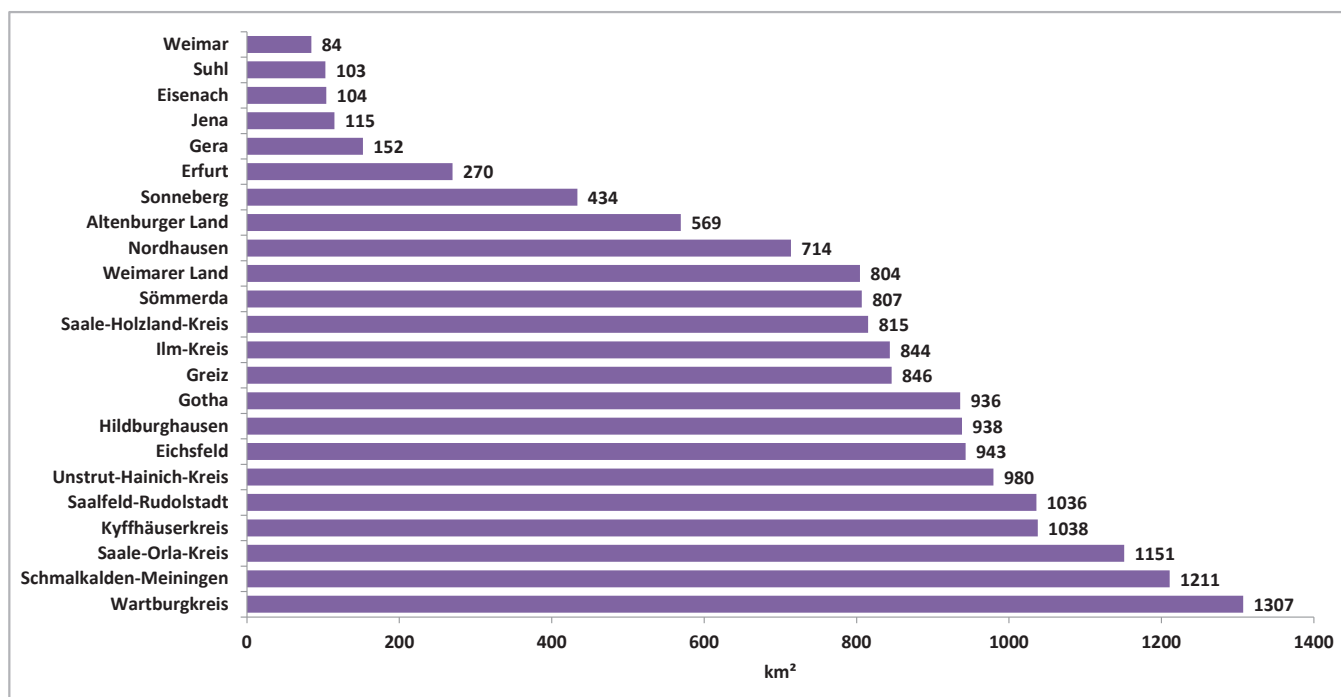


Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen am 31.12.2017 (Quelle: TLVermGeo)

Die Nutzung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

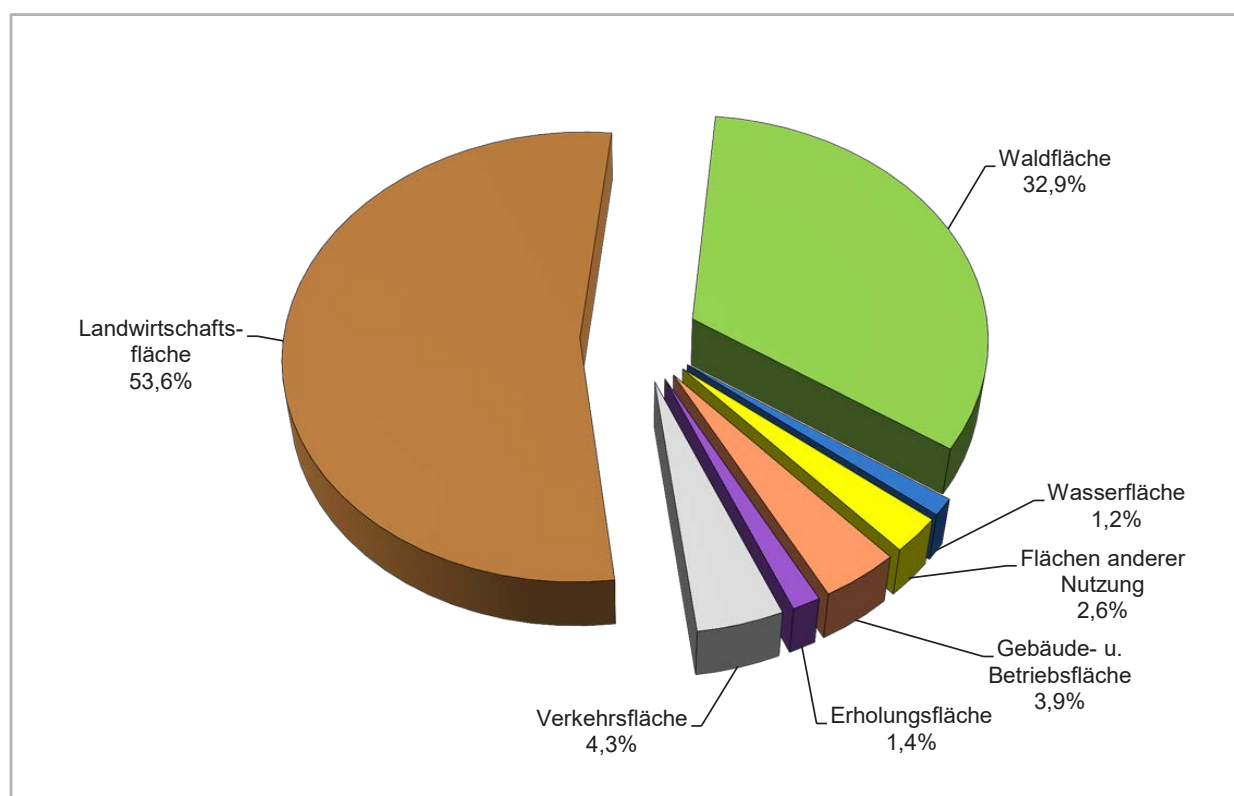


Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2017 (Quelle: TLVermGeo)

1.1.3 Bevölkerung und demografischer Wandel

Zum 30.09.2017 lebten rund 2,15 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 (49,5 Prozent) zur weiblichen (50,5 Prozent) Bevölkerung ausgewogen.

Kreisfreie Städte Landkreise Land	Bevölkerung		
	männlich	weiblich	insgesamt
	Personen		
Stadt Erfurt	103.210	108.619	211.829
Stadt Gera	45.920	48.941	94.861
Stadt Jena	54.952	55.023	109.975
Stadt Suhl	17.104	18.017	35.121
Stadt Weimar	31.020	33.021	64.041
Stadt Eisenach	21.057	21.683	42.740
Landkreis Eichsfeld	50.722	50.150	100.872
Landkreis Nordhausen	42.103	42.740	84.843
Wartburgkreis	62.163	62.076	124.239
Unstrut-Hainich-Kreis	51.409	52.297	103.706
Kyffhäuserkreis	37.831	38.221	76.052
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	61.501	61.609	123.110
Landkreis Gotha	67.476	68.018	135.494
Landkreis Sömmerda	35.026	35.071	70.097
Landkreis Hildburghausen	31.930	31.889	63.819
Ilm-Kreis	54.664	54.150	108.814
Landkreis Weimarer Land	40.812	41.422	82.234
Landkreis Sonneberg	27.757	28.657	56.414
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	52.962	54.589	107.551
Saale-Holzland-Kreis	41.345	41.755	83.100
Saale-Orla-Kreis	40.485	41.268	81.753
Landkreis Greiz	48.971	50.537	99.508
Landkreis Altenburger Land	44.550	46.360	90.910
Thüringen	1.064.970	1.086.113	2.151.083
davon			
kreisfreie Städte	273.263	285.304	558.567
Landkreise	791.707	800.809	1.592.516

Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.09.2017 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 auf 49,2 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 Landkreise Land		31.12.2002	31.12.2004	31.12.2006	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016
Stadt Erfurt		199.967	202.450	202.658	203.333	204.994	203.485	206.219	211.113
Stadt Gera		108.082	105.153	102.733	100.643	99.262	95.384	94.492	94.750
Stadt Jena		100.542	102.442	102.494	103.392	105.129	106.915	108.207	110.321
Stadt Suhl		45.569	43.652	41.861	40.173	38.776	35.967	36.208	35.608
Stadt Weimar		64.069	64.491	64.481	64.938	65.479	63.236	63.477	64.355
Stadt Eisenach		44.306	43.915	43.626	43.051	42.750	41.744	41.884	42.588
Landkreis Eichsfeld		112.498	110.843	108.883	106.937	105.195	101.312	100.730	101.033
Landkreis Nordhausen		96.628	94.519	92.630	91.120	89.963	85.921	85.055	85.098
Wartburgkreis		142.595	139.805	136.678	133.451	130.560	127.227	125.835	124.729
Unstrut-Hainich-Kreis		117.324	115.100	112.620	110.581	108.758	104.947	103.922	103.948
Kyffhäuserkreis		91.940	89.517	87.058	83.835	81.449	78.618	77.148	76.685
Landkreis Schmalkalden-Meiningen		141.055	138.642	135.805	132.780	129.982	126.208	125.056	123.506
Landkreis Gotha		146.632	144.833	142.491	140.041	138.056	135.376	135.381	135.430
Landkreis Sömmerda		79.592	77.831	76.097	74.359	72.877	71.005	70.537	70.118
Landkreis Hildburghausen		72.769	71.521	70.210	68.596	67.007	65.540	64.673	64.330
Ilm-Kreis		120.446	118.112	115.753	113.416	112.350	109.531	108.899	109.167
Landkreis Weimarer Land		90.262	88.862	87.399	85.509	84.693	82.016	81.641	82.316
Landkreis Sonneberg		66.562	64.983	63.122	61.315	59.954	57.802	56.809	56.507
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		129.610	126.692	123.516	119.817	116.818	111.463	109.646	108.315
Saale-Holzland-Kreis		92.969	91.470	89.827	88.199	86.809	84.282	83.966	84.525
Saale-Orla-Kreis		96.607	94.501	92.093	89.825	87.799	84.435	82.887	82.362
Landkreis Greiz		121.129	118.053	114.384	110.747	107.555	103.297	101.382	99.717
Landkreis Altenburger Land		110.887	107.893	104.721	101.705	98.810	94.749	92.705	91.607
Thüringen		2.392.040	2.355.280	2.311.140	2.267.763	2.235.025	2.170.460	2.156.759	2.158.128
davon	kreisfreie Städte	562.535	562.103	557.853	555.530	556.390	546.731	550.487	558.735
	Landkreise	1.829.505	1.793.177	1.753.287	1.712.233	1.678.635	1.623.729	1.606.272	1.599.393

Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 2002 bis 2016 (Quelle: TLS)

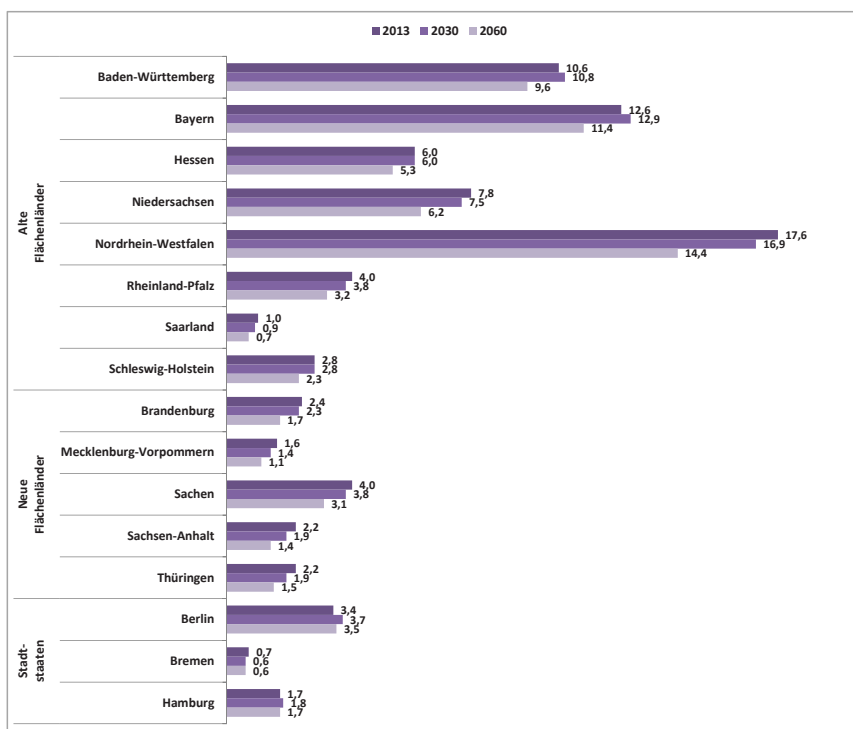


Diagramm 1-3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder (Quelle: DESTATIS, TLS)

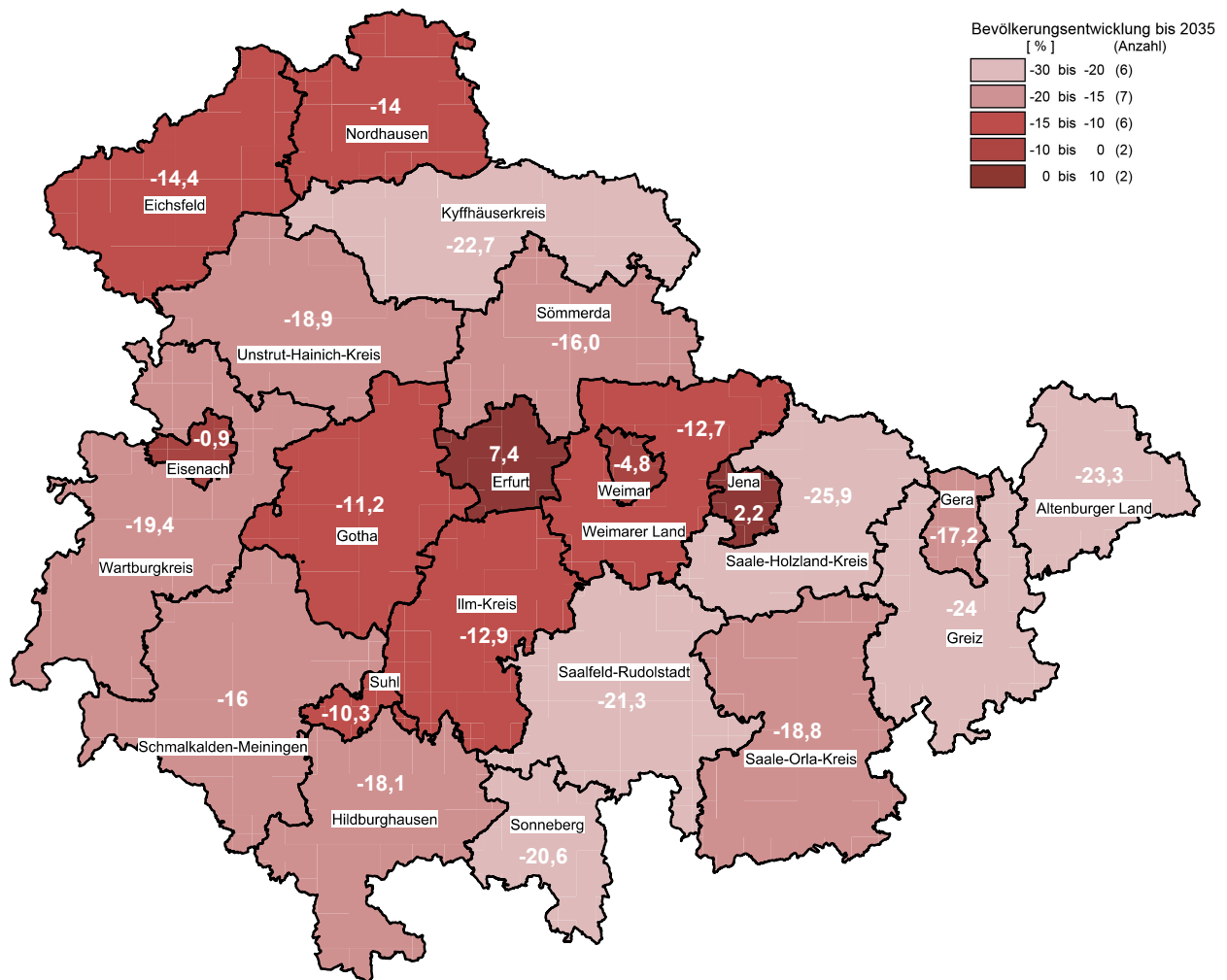


Abbildung 1-3: Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte von 2015 bis 2035 (Quelle: TLS)

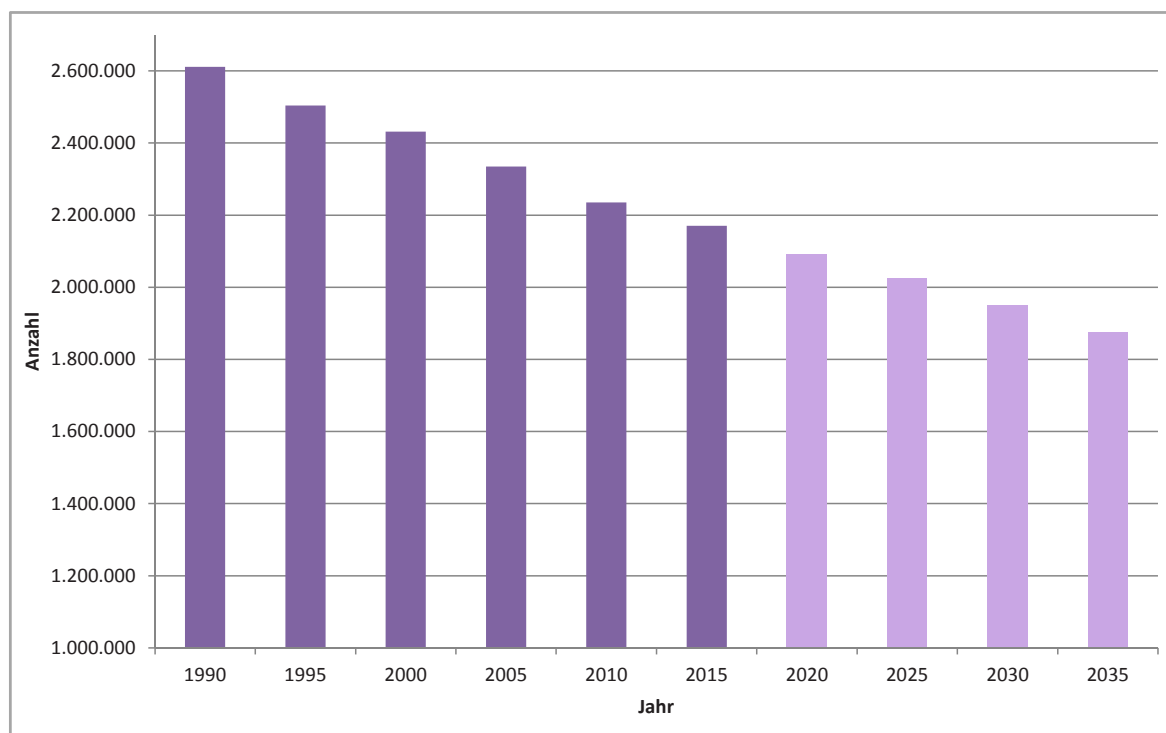


Diagramm 1-4: Einwohnerzahl in Thüringen 1990 - 2015 und Prognose bis 2035 (Quelle: TLS)

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

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.

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Karte 2 - Raumstrukturgruppen und -typen (1.1.1 G)



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

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Karte 3 - Zentrale Orte und Infrastrukturen

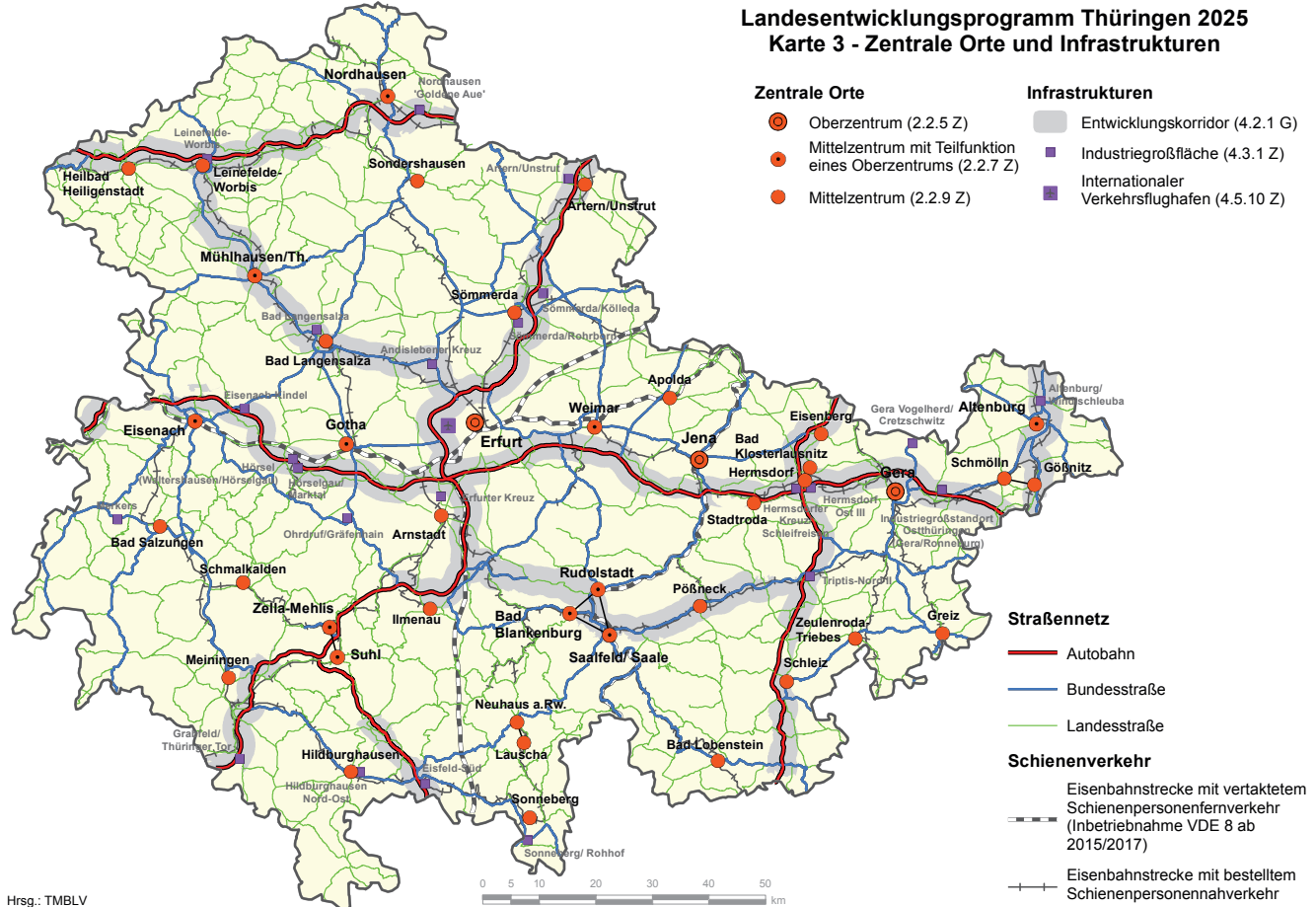


Abbildung 1-6: LEP 2025 Zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: TMIL)

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/ Hypothekarkredite
2008	98,60	98,60	99,00	98,18	5,04	129,23
2009	98,90	99,00	99,10	99,00	4,42	113,33
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	3,90	100,00
2011	102,10	103,10	102,00	102,75	3,95	101,28
2012	104,10	105,40	104,10	105,38	3,05	78,21
2013	105,70	107,50	105,40	107,53	2,75	70,51
2014	106,60	108,40	106,20	109,38	2,47	63,33
2015	106,90	108,00	106,80	111,13	1,84	47,18
2016	107,40	107,90	107,50	113,38	1,60	41,03
2017	109,30	109,60	109,30	116,75	1,67	42,82
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	Thüringen gesamt 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2010 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2010 = 100	
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Tabelle 1-5: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Bundesbank, DESTATIS)

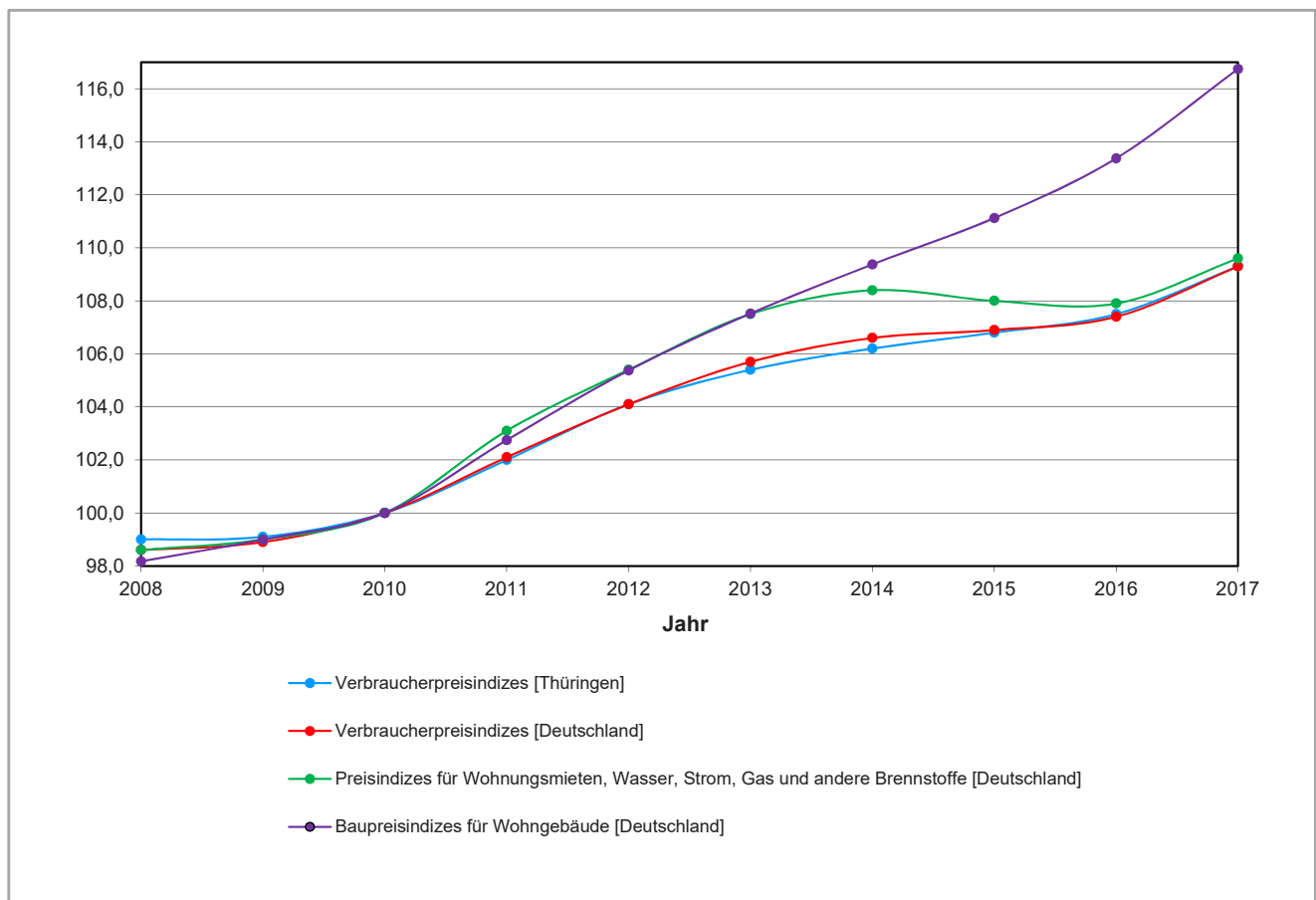


Diagramm 1-5: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)

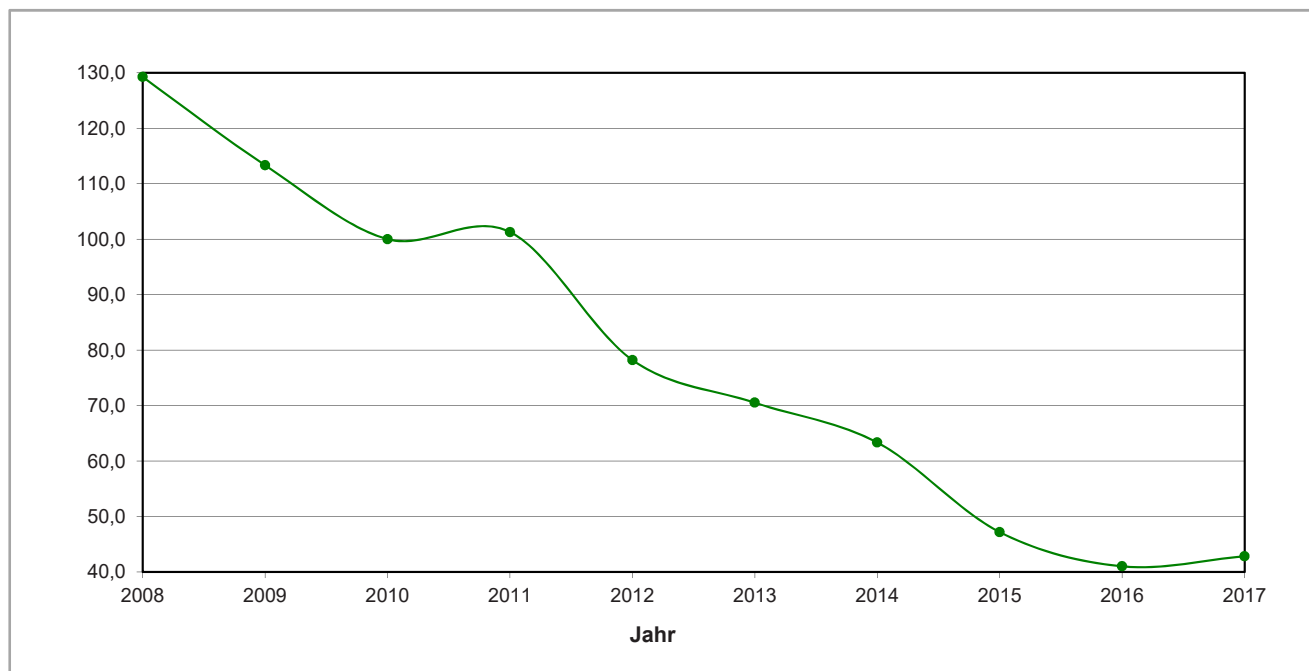


Diagramm 1-6: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Bundesbank)

1.2.2 Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Thüringen erreichte im Jahr 2017 ein Bruttoinlandsprodukt von 61.906 Millionen EUR. Dies entspricht einem Betrag von 58.973 EUR je Erwerbstätigen und einem Wachstum von 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Merkmal		Einheit	2016	2017
Angaben in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	Mio. EUR	59.898,00	61.906,00
	je Erwerbstätigen	EUR	57.310,00	58.973,00
	Bruttowertschöpfung	Mio. EUR	53.952,00	55.792,00
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	Mio. EUR	546,00	607,00
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	Mio. EUR	14.483,00
		darunter verarbeitendes Gewerbe	Mio. EUR	12.671,00
	Baugewerbe	Mio. EUR	3.576,00	3.823,00
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Mio. EUR	8.598,00	8.884,00
	Finanzier., Vermietung und Unternehmensdienst.	Mio. EUR	11.424,00	11.644,00
	Öffentliche und private Dienstleister	Mio. EUR	15.326,00	15.842,00
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	%	2,90	3,40
	je Erwerbstätigen	%	2,80	2,90
	Bruttowertschöpfung	%	3,00	3,40
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	%	13,00	11,10
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	%	1,20
		darunter verarbeitendes Gewerbe	%	1,20
	Baugewerbe	%	6,30	6,90
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	%	3,60	3,30
	Finanzier., Vermietung und Unternehmensdienst.	%	2,40	1,90
	Öffentliche und private Dienstleister	%	3,60	3,40

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

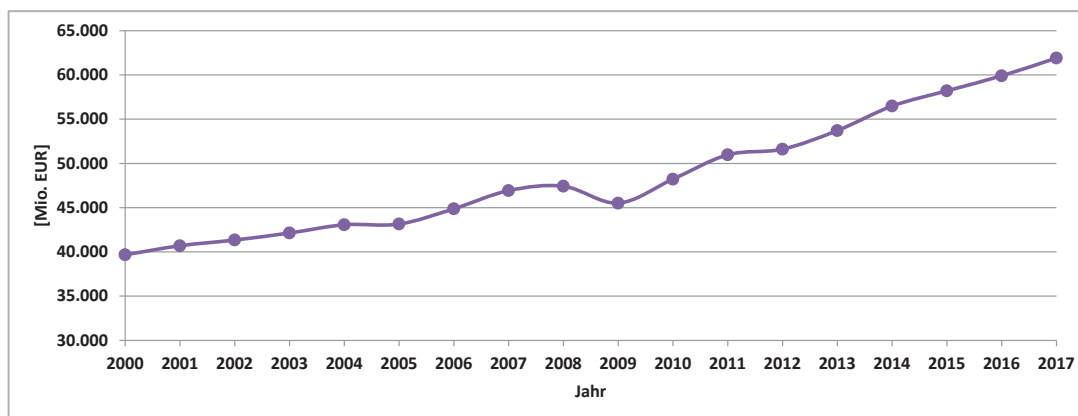


Diagramm 1-7: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (Quelle: TLS)

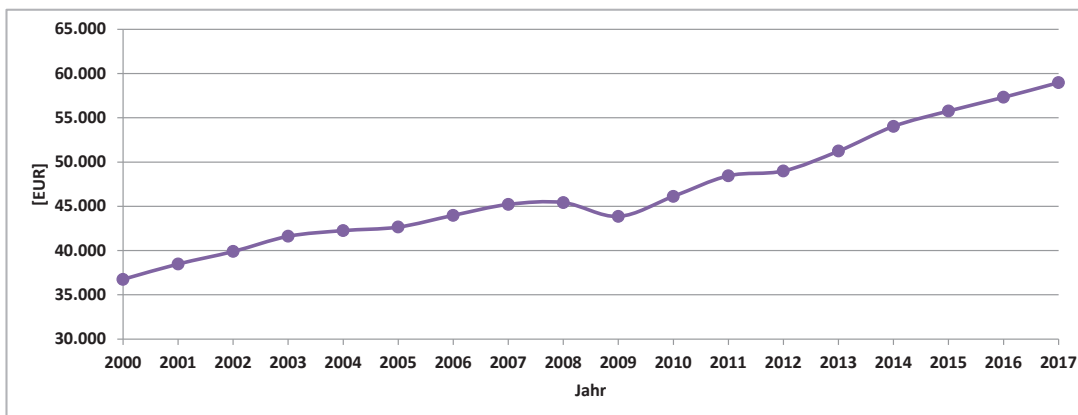


Diagramm 1-8: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen (Quelle: TLS)

Kreisfreie Städte Landkreise Land		Bruttoinlands- produkt	Bruttowert- schöpfung	Wirtschaftsbereiche			Bruttoinlands- produkt je Erwerbstätigen	
				Land- und Forst- wirtschaft; Fischerei	Produzie- rendes Gewerbe	Dienst- leistungs- bereiche		
							Mio. EUR	
Stadt Erfurt		8.063	7.263	9	1.109	6.144	57.003	99
Stadt Gera		2.613	2.353	4	425	1.925	53.261	93
Stadt Jena		4.464	4.021	0	1.096	2.925	64.883	113
Stadt Suhl		1.088	980	2	212	765	51.285	89
Stadt Weimar		2.001	1.802	1	289	1.513	58.270	102
Stadt Eisenach		1.735	1.563	2	744	817	59.678	104
Landkreis Eichsfeld		2.599	2.341	27	962	1.352	55.885	98
Landkreis Nordhausen		2.144	1.931	29	660	1.242	54.437	95
Wartburgkreis		3.180	2.864	30	1.278	1.555	59.265	103
Unstrut-Hainich-Kreis		2.538	2.286	43	701	1.543	54.244	95
Kyffhäuserkreis		1.602	1.443	37	454	952	54.979	96
Landkreis Schmalkalden-Meiningen		3.321	2.991	27	1.270	1.694	56.034	98
Landkreis Gotha		3.653	3.290	38	1.251	2.001	57.414	100
Landkreis Sömmerda		1.642	1.479	34	648	796	55.871	97
Landkreis Hildburghausen		1.497	1.348	25	549	773	57.344	100
Ilm-Kreis		3.099	2.792	21	1.192	1.578	62.520	109
Landkreis Weimarer Land		1.960	1.766	37	622	1.106	59.311	103
Landkreis Sonneberg		1.517	1.366	20	661	686	55.905	98
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		2.823	2.543	21	1.032	1.490	58.596	102
Saale-Holzland-Kreis		1.897	1.708	27	608	1.073	55.022	96
Saale-Orla-Kreis		2.262	2.038	48	911	1.079	57.672	101
Landkreis Greiz		2.228	2.006	38	756	1.213	56.060	98
Landkreis Altenburger Land		1.974	1.778	23	629	1.126	54.789	96
Thüringen		59.898	53.952	546	18.059	35.348	57.310	100
davon	kreisfreie Städte	19.963	17.981	18	3.874	14.089	58.046	101
	Landkreise	39.935	35.971	528	14.184	21.259	56.949	99

Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und Kreisen in 2016 (Quelle: TLS)

Die höchsten Anteile in 2016 am Bruttoinlandsprodukt entfallen auf die Städte Erfurt mit 13,5 Prozent und Jena mit 7,5 Prozent.

Diese beiden Städte, aber auch der Landkreis Gotha (6,1 Prozent), der Landkreis Schmalkalden-Meiningen (5,5 Prozent), der Wartburgkreis (5,3 Prozent) und der Ilm-Kreis (5,2 Prozent) gehören zu den wirtschaftsstarken Regionen.

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 der 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 enge Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft zur Entwicklung von innovativen Produkten ist einer der Gründe für den Erfolg Jenas. Mehr als 10.000 Erwerbstätige sind in den Bereichen Optik und Photonik, Gesundheitstechnologie, Digitale Wirtschaft sowie Präzisions- und Umwelttechnik tätig (Quelle: http://www.jena.de/de/wirtschaft_wissenschaft/wirtschaft/221773).

Für 2017 gab das TLS bisher ein vorläufiges Ergebnis zur Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes bekannt. Demnach stieg das Bruttoinlandsprodukt 2017 gegenüber dem Jahr 2016 nominal um 3,4 Prozent. Darin enthalten sind verschiedene Wirtschaftsbereiche, welche sich wie folgt entwickelten:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (+11,1 %)
- Produzierendes Gewerbe (+4,2 %):
 - Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe (+3,5 %)
 - Baugewerbe (+6,9 %)
- Dienstleistungsbereiche (+2,9 %):
 - Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (+3,3 %)
 - Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (+1,9 %)
 - Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+3,4 %)

Nach Berücksichtigung der Preisveränderungen bedeutet dies ein Wirtschaftswachstum von 1,8 Prozent.

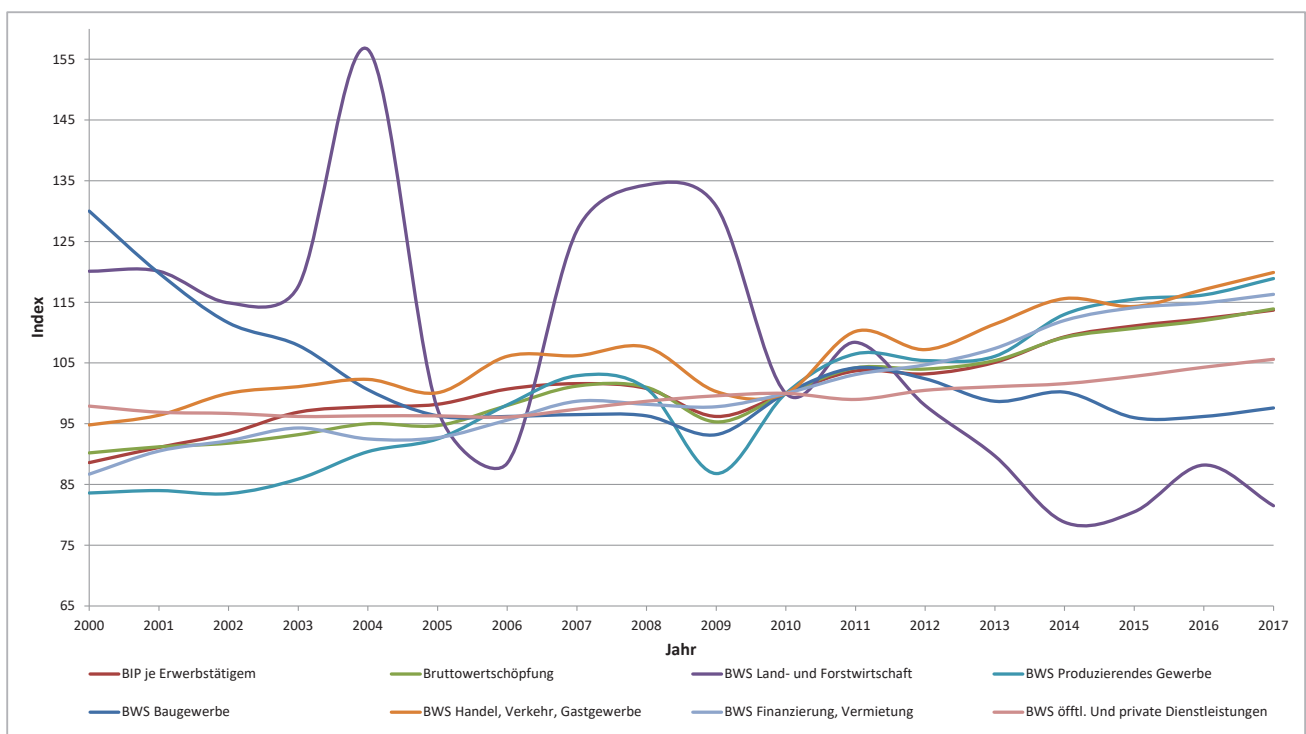


Diagramm 1-9: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung mit dem Referenzjahr 2010 [Index] (Quelle: TLS)

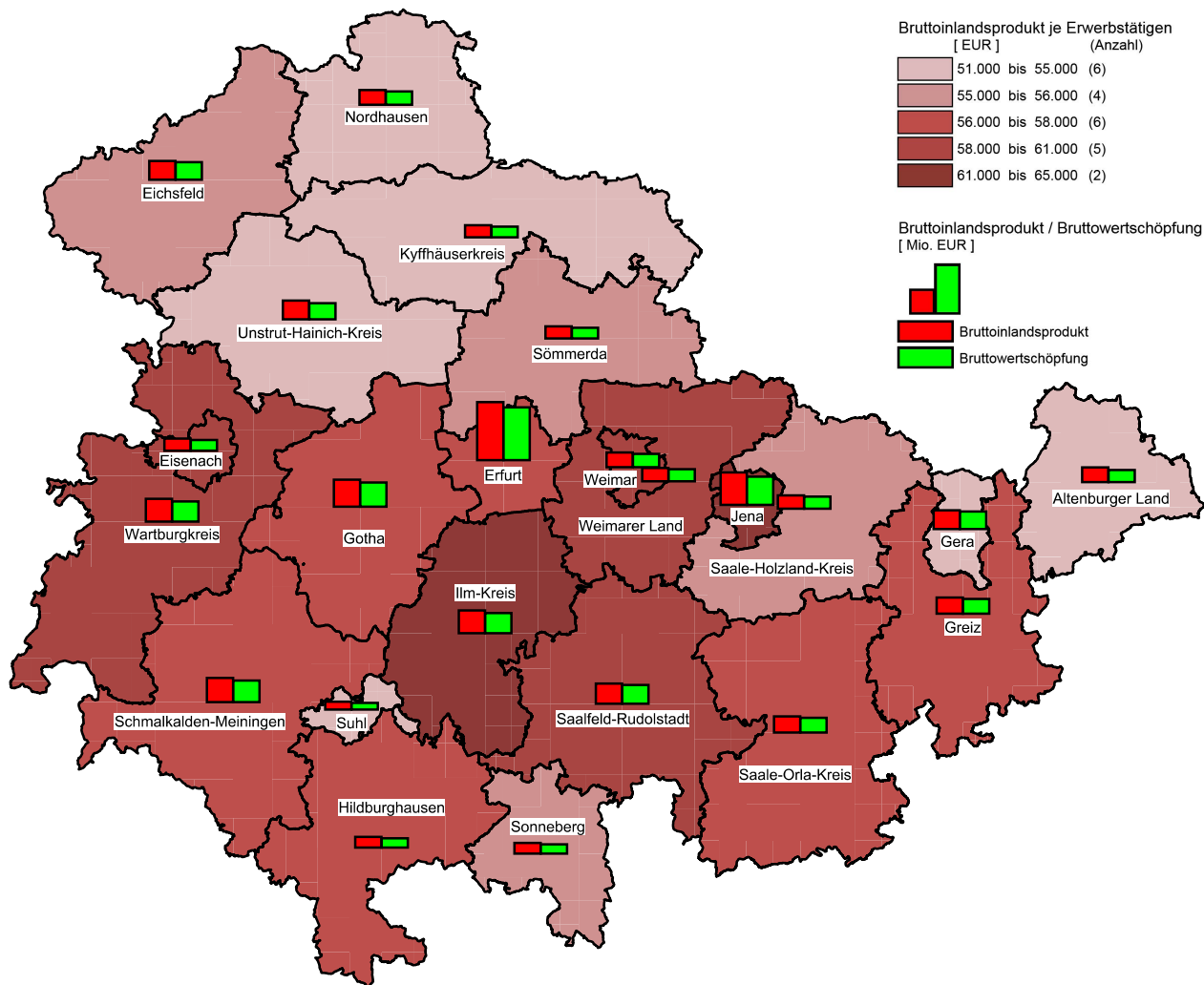


Abbildung 1-7: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Landkreisen und kreisfreien Städten in 2016 (Quelle: TLS)

1.2.3 Arbeitsmarkt

In den letzten fünf Jahren ist die Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen in Thüringen im Landesdurchschnitt kontinuierlich von 8,2 Prozent im Jahr 2013 auf 6,1 Prozent im Jahr 2017 gesunken.

Im Bundesdurchschnitt lag die Quote in 2017 bei 6,3 Prozent. In den neuen Ländern einschließlich Berlin gab es im Jahresdurchschnitt 638.543 Arbeitslose, dies entspricht 8,4 Prozent (Quelle: DESTATIS).

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

Die Stadt Gera (9,8 Prozent), der Kyffhäuserkreis (8,7 Prozent) sowie der Landkreis Altenburger Land (8,6 Prozent) weisen die höchsten Arbeitslosenquoten auf.

Kreisfreie Städte Landkreise Land	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
	Jahresdurchschnitt 2013	Jahresdurchschnitt 2014	Jahresdurchschnitt 2015	Jahresdurchschnitt 2016	Jahresdurchschnitt 2017
	Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen (%)				
Stadt Erfurt	8,6	8,2	8,0	7,5	6,8
Stadt Gera	11,9	11,2	10,9	9,9	9,8
Stadt Jena	7,0	7,0	6,9	6,6	6,1
Stadt Suhl	7,4	7,1	7,0	6,4	5,3
Stadt Weimar	8,6	8,5	8,4	7,3	6,5
Stadt Eisenach	9,4	8,4	7,9	7,7	7,1
Landkreis Eichsfeld	6,1	5,6	5,2	5,0	4,3
Landkreis Nordhausen	10,4	9,6	8,9	8,0	7,5
Wartburgkreis	6,2	5,7	5,5	5,1	4,4
Unstrut-Hainich-Kreis	11,1	10,1	9,8	9,1	8,2
Kyffhäuserkreis	11,5	11,0	10,8	9,9	8,7
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	6,4	5,9	5,3	5,0	4,5
Landkreis Gotha	7,8	7,3	6,9	6,4	5,7
Landkreis Sömmerda	9,6	8,7	7,9	6,8	6,1
Landkreis Hildburghausen	5,6	5,2	4,8	4,4	3,9
Ilm-Kreis	8,1	7,7	7,4	6,8	5,8
Landkreis Weimarer Land	6,9	6,5	6,1	5,2	4,5
Landkreis Sonneberg	4,5	4,3	4,2	3,9	3,6
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	8,2	8,0	7,5	6,7	5,9
Saale-Holzland-Kreis	7,3	6,8	6,3	5,6	5,0
Saale-Orla-Kreis	7,4	7,0	6,5	5,9	5,2
Landkreis Greiz	8,8	8,3	7,6	6,7	5,7
Landkreis Altenburger Land	11,4	10,9	10,4	9,2	8,6
Thüringen	8,2	7,8	7,4	6,7	6,1

Tabelle 1-8: Arbeitslosenquote nach Kreisen (Quelle: TLS)

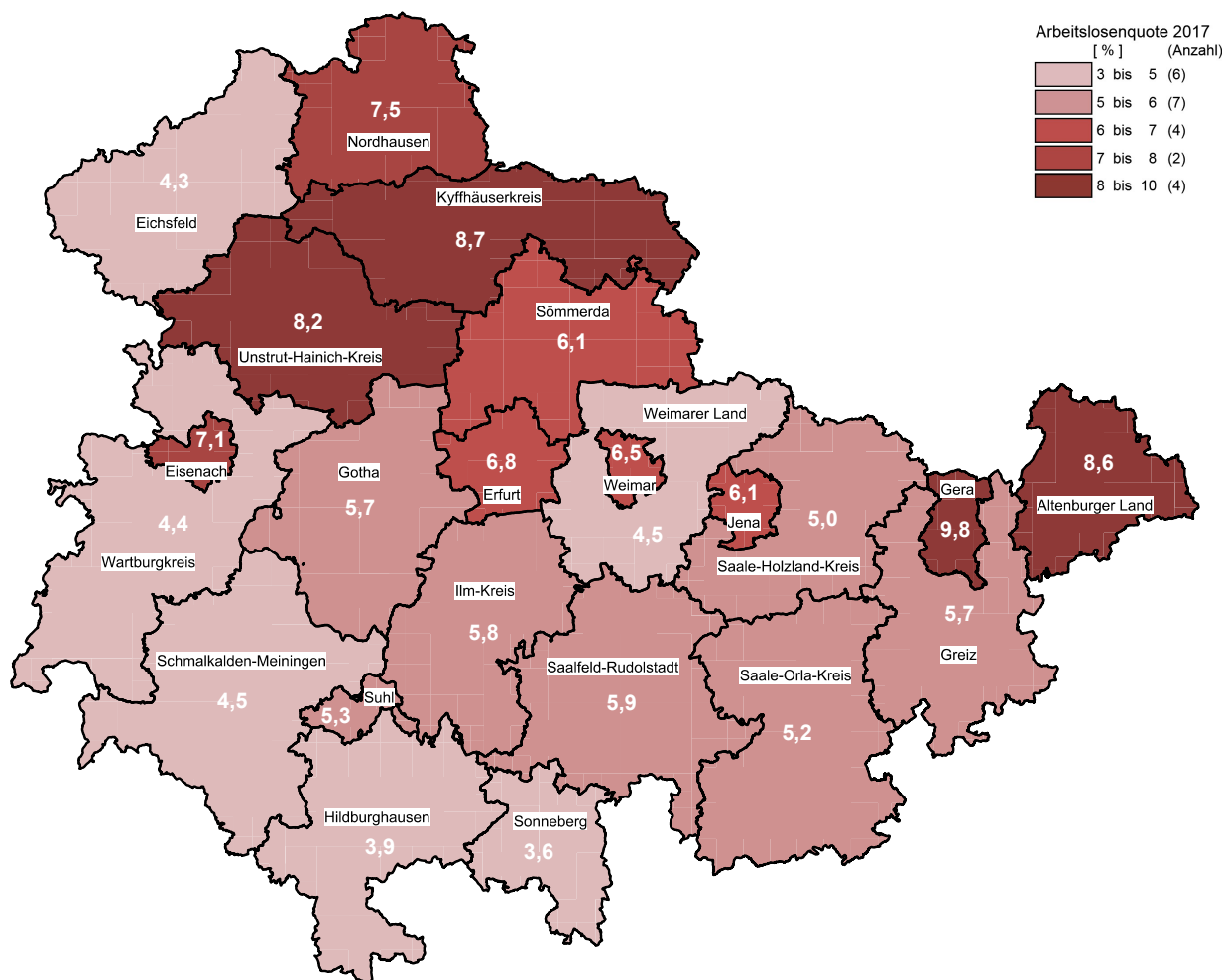


Abbildung 1-8: Arbeitslosenquote nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Quelle: TLS)

Wie in den Vorjahren sind die Bruttomonatsverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer weiterhin gestiegen. 2016 betrug der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich 3.090 Euro. Nach einem Anstieg um rund 2,3 Prozent erhielt der Arbeitnehmer im Jahr 2017 pro Monat 3.160 EUR. Bei diesem Zuwachs ist allerdings eine Inflationsrate von 1,8 Prozent im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr zu berücksichtigen.

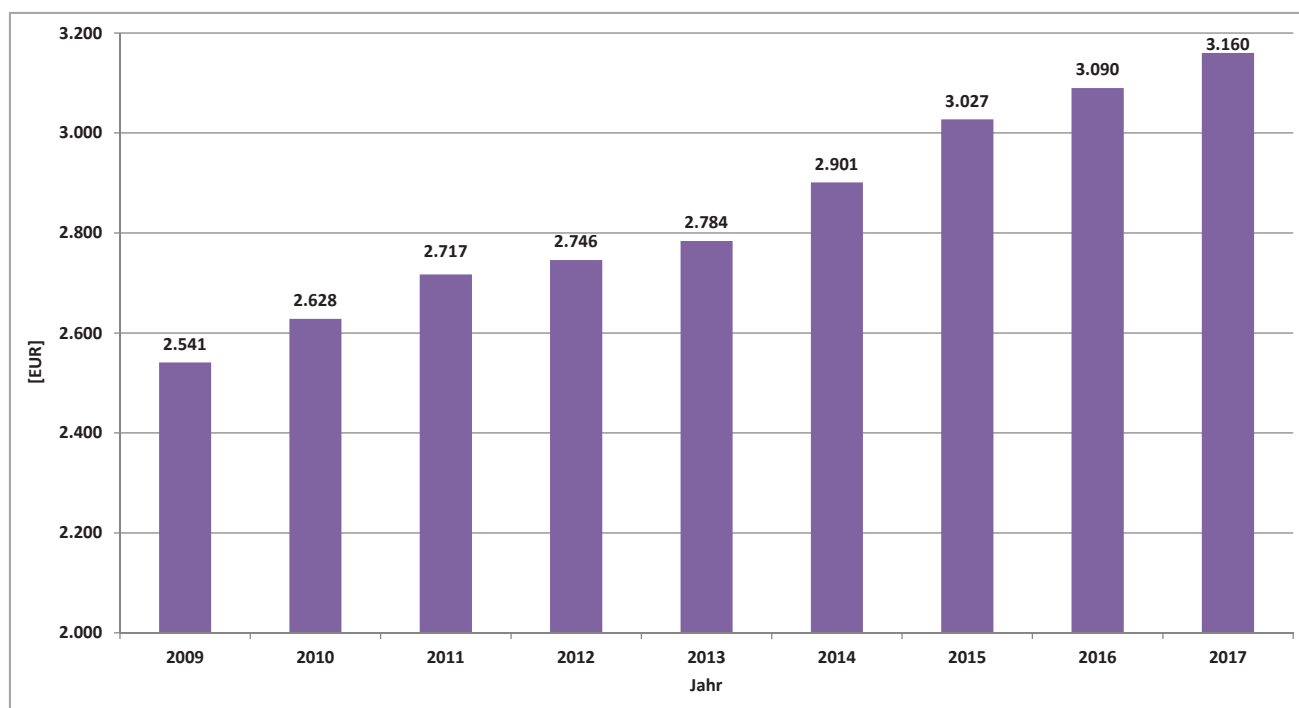


Diagramm 1-10: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich (Quelle: TLS)

1.2.4 Insolvenzen

Im Jahr 2017 entschieden die Amtsgerichte über 2.646 Insolvenzverfahren. Davon entfielen 12,2 Prozent auf Unternehmen und 87,8 Prozent auf übrige Schuldner. Damit fiel die Gesamtzahl der Insolvenzverfahren im Vergleich zum Vorjahr um 202 Anträge bzw. 7,1 Prozent.

2.350 Verfahren bzw. 88,8 Prozent aller Insolvenzanträge wurden eröffnet. 247 Verfahren bzw. 9,3 Prozent wurden mangels Masse abgewiesen und 49 Verfahren endeten mit der Annahme eines Schuldenbereinigungsplanes.

Die voraussichtlichen Gläubigerforderungen bezifferten die Gerichte auf insgesamt rund 461,8 Millionen Euro. Pro Verfahren standen Forderungen von durchschnittlich 136 Tausend Euro aus.

Die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen ging im Jahr 2017 im Vergleich zu 2016 um 16 bzw. 4,7 Prozent auf 323 Unternehmen zurück. Im Zeitraum von 2002 bis 2016 ist es der niedrigste Wert. Diese insolventen Unternehmen beschäftigten zum Zeitpunkt des Antrages noch 2.284 Arbeitnehmer.

Der wirtschaftliche Schwerpunkt der Unternehmensinsolvenzen lag mit jeweils 55 Verfahren im Baugewerbe und im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, gefolgt von dem Bereich der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen mit 39 Verfahren und dem Gastgewerbe mit 37 Verfahren.

Bei den übrigen Schuldnern wurden 2.323 Verfahren gemeldet. Das entsprach einem Abfall um 186 Verfahren bzw. 7,4 Prozent im Vergleich zum Jahr 2016.

Mit 130 Insolvenzfällen je 100.000 Einwohner wurde in den kreisfreien Städten des Freistaates öfter der Gang zum Insolvenzgericht angetreten als in den Landkreisen (119 Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner).

Die meisten Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner wurden im Landkreis Altenburger Land (187), in der kreisfreien Stadt Erfurt (167) und der kreisfreien Stadt Suhl (152) registriert und die wenigsten Fälle im Landkreis Sömmerda (62), in der kreisfreien Stadt Jena (75) sowie in der kreisfreien Stadt Weimar (83) festgestellt.

Merkmal			Einheit	2013	2014	2015	2016	2017
Verfahren	insgesamt		Anzahl	3.142	3.028	2.719	2.848	2.646
	davon	eröffnete Verfahren	Anzahl	2.904	2.772	2.496	2.547	2.350
		mangels Masse abgewiesene Verfahren	Anzahl	216	237	214	258	247
		Schuldenbereinigungsplan angenommen	Anzahl	22	19	9	43	49
davon	Unternehmen insgesamt		Anzahl	442	441	362	339	323
	davon	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Anzahl	.	.	.	.	.
		Produzierendes Gewerbe	Anzahl	.	.	.	.	.
		Handel und Gastgewerbe	Anzahl	.	.	.	.	.
		Sonstige	Anzahl	.	.	.	.	.
	Übrige Schuldner insgesamt		Anzahl	2.700	2.587	2.357	2.509	2.323
	davon	natürliche Personen als Gesellschafter u.Ä.	Anzahl	21	21	13	9	13
		ehemals selbständig Tätige mit Regelinsolvenzverfahren	Anzahl	535	521	515	534	405
		ehemals selbständig Tätige mit Verbraucherinsolvenzverfahren	Anzahl	124	115	108	105	112
		Verbraucher	Anzahl	1.984	1.892	1.678	1.822	1.746
		Nachlässe	Anzahl	36	38	43	39	47
	Beschäftigte			Personen	3.082	2.372	2.165	1.609
Voraussichtliche Forderungen			1.000 EUR	467.073	540.266	425.349	361.076	461.839

Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2013 - 2017 (Quelle: TLS)

1.2.5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Für das Jahr 2017 werden insgesamt 5.090 gemeldete Baugenehmigungen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Verringerung von 4,7 Prozent. Bei den Baugenehmigungen für neu errichtete Gebäude ist ein Abfall von 2.964 auf 2.937 festzustellen; dies entspricht einer Verringerung um 0,9 Prozent.

Die Anzahl der Baufertigstellungen fiel von 4.790 im Jahr 2016 um 6,3 Prozent auf 4.489. Für neuerrichtete Gebäude wurden 2.572 Baufertigstellungen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahreswert von 2.612 bedeutet dies einen Rückgang um 1,5 Prozent.

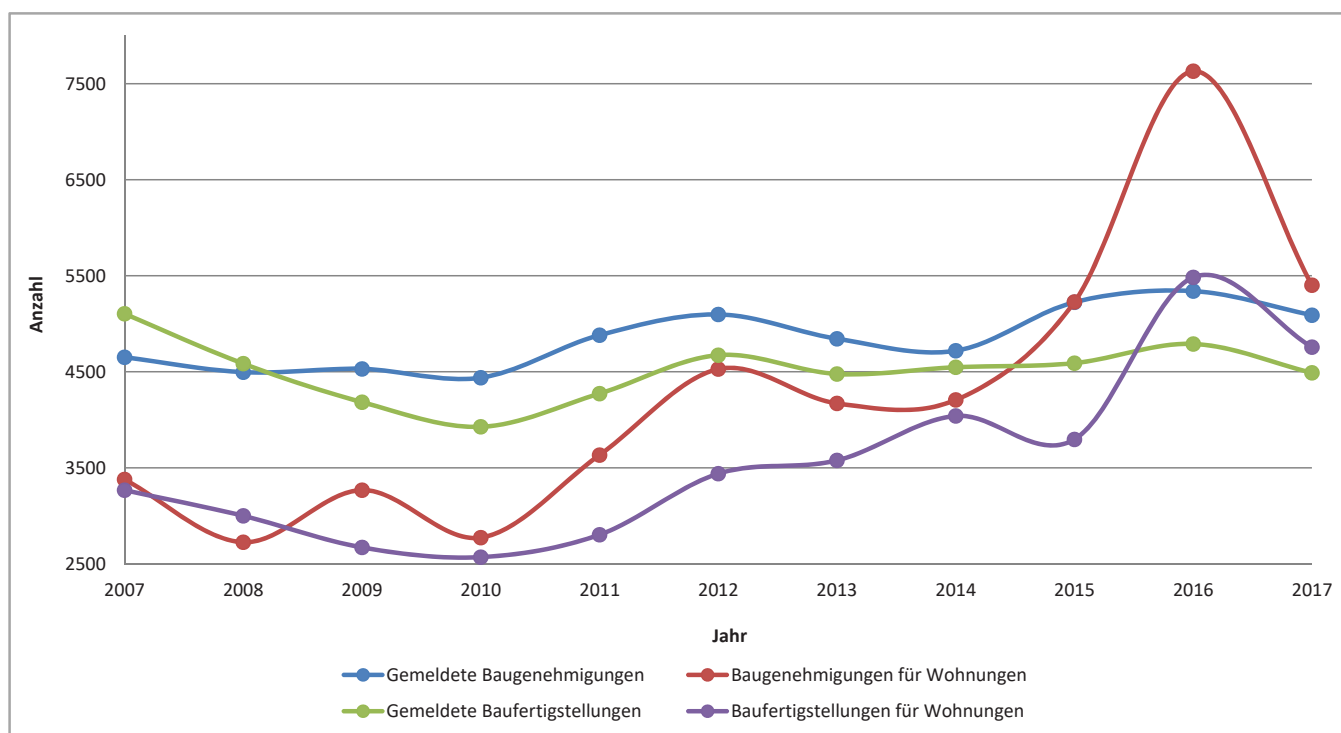


Diagramm 1-11: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [insgesamt] (Quelle: TLS)

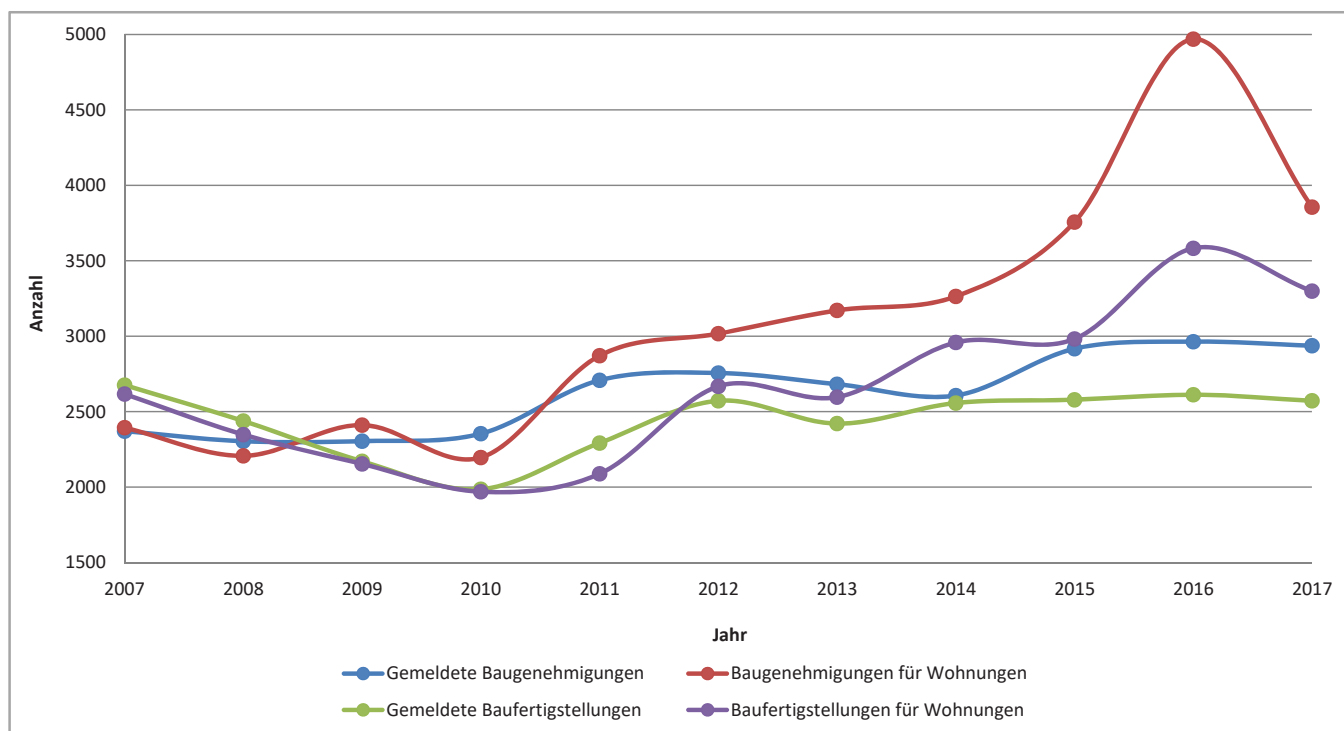


Diagramm 1-12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [neu errichtete Gebäude] (Quelle: TLS)

1.2.6 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Kreisfreie Städte Landkreise Land		Wohngebäude				
		insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)			Wohn- heime
			1	2	3 und mehr	
Stadt Erfurt		28.504	15.917	2.812	9.727	48
Stadt Gera		14.611	7.349	1.569	5.685	8
Stadt Jena		15.137	8.269	1.518	5.272	78
Stadt Suhl		7.030	4.286	1.208	1.534	2
Stadt Weimar		10.605	5.952	987	3.636	30
Stadt Eisenach		7.477	3.686	1.107	2.682	2
Landkreis Eichsfeld		26.940	19.030	5.424	2.475	11
Landkreis Nordhausen		21.870	15.256	3.452	3.142	20
Wartburgkreis		36.239	24.611	8.370	3.243	15
Unstrut-Hainich-Kreis		28.899	20.536	4.810	3.543	10
Kyffhäuserkreis		24.896	19.285	3.227	2.378	6
Landkreis Schmalkalden-Meiningen		36.327	25.000	7.723	3.588	16
Landkreis Gotha		34.872	23.192	6.360	5.311	9
Landkreis Sömmerda		21.380	16.867	2.631	1.868	14
Landkreis Hildburghausen		19.144	12.997	4.442	1.693	12
Ilm-Kreis		27.769	17.648	5.704	4.369	48
Landkreis Weimarer Land		24.025	17.531	3.695	2.793	6
Landkreis Sonneberg		15.690	9.373	4.088	2.223	6
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt		28.731	17.950	6.004	4.767	10
Saale-Holzland-Kreis		22.986	16.137	3.988	2.855	6
Saale-Orla-Kreis		23.943	15.972	4.947	3.015	9
Landkreis Greiz		28.246	17.891	5.799	4.555	1
Landkreis Altenburger Land		22.997	14.306	3.416	5.271	4
Thüringen		528.318	349.041	93.281	85.625	371
davon	kreisfreie Städte	83.364	45.459	9.201	28.536	168
	Landkreise	444.954	303.582	84.080	57.089	203

Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Zum 31.12.2017 gab es in Thüringen 528.318 Wohngebäude. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Bestand um 1.911 Gebäude zugenommen.

In Thüringen existieren zum 31.12.2017 rund 1,18 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.

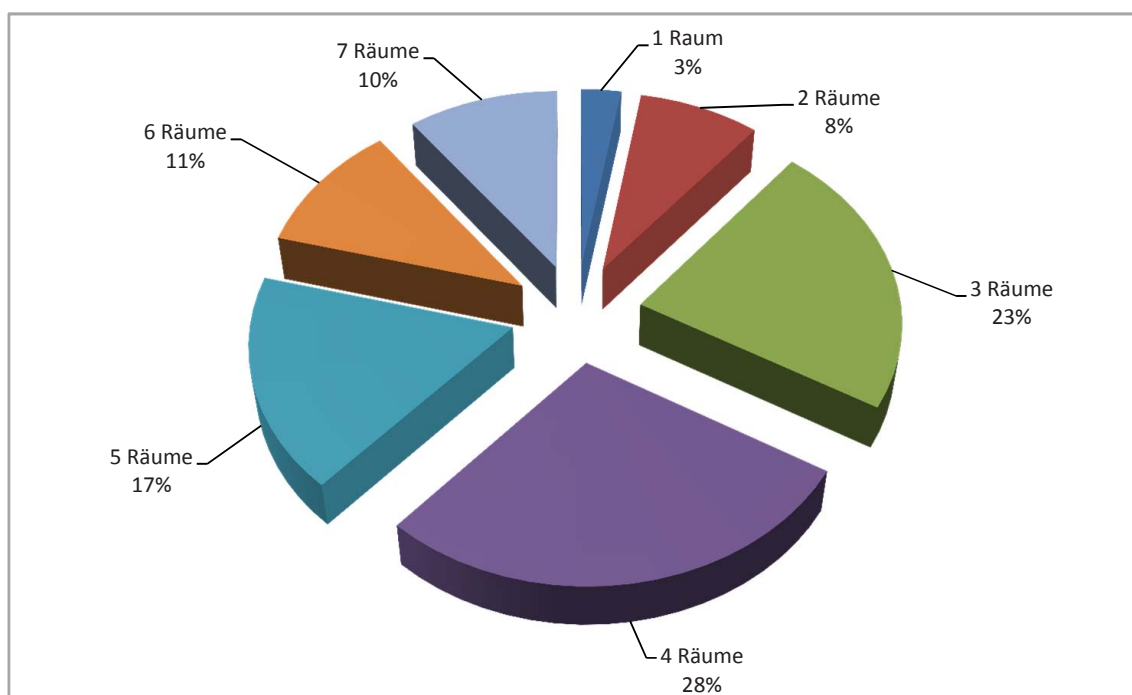


Diagramm 1-13: Verteilung der bestehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume am 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Von 2011 bis 2017 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner von 43,3 m² auf 45,0 m² erhöht.

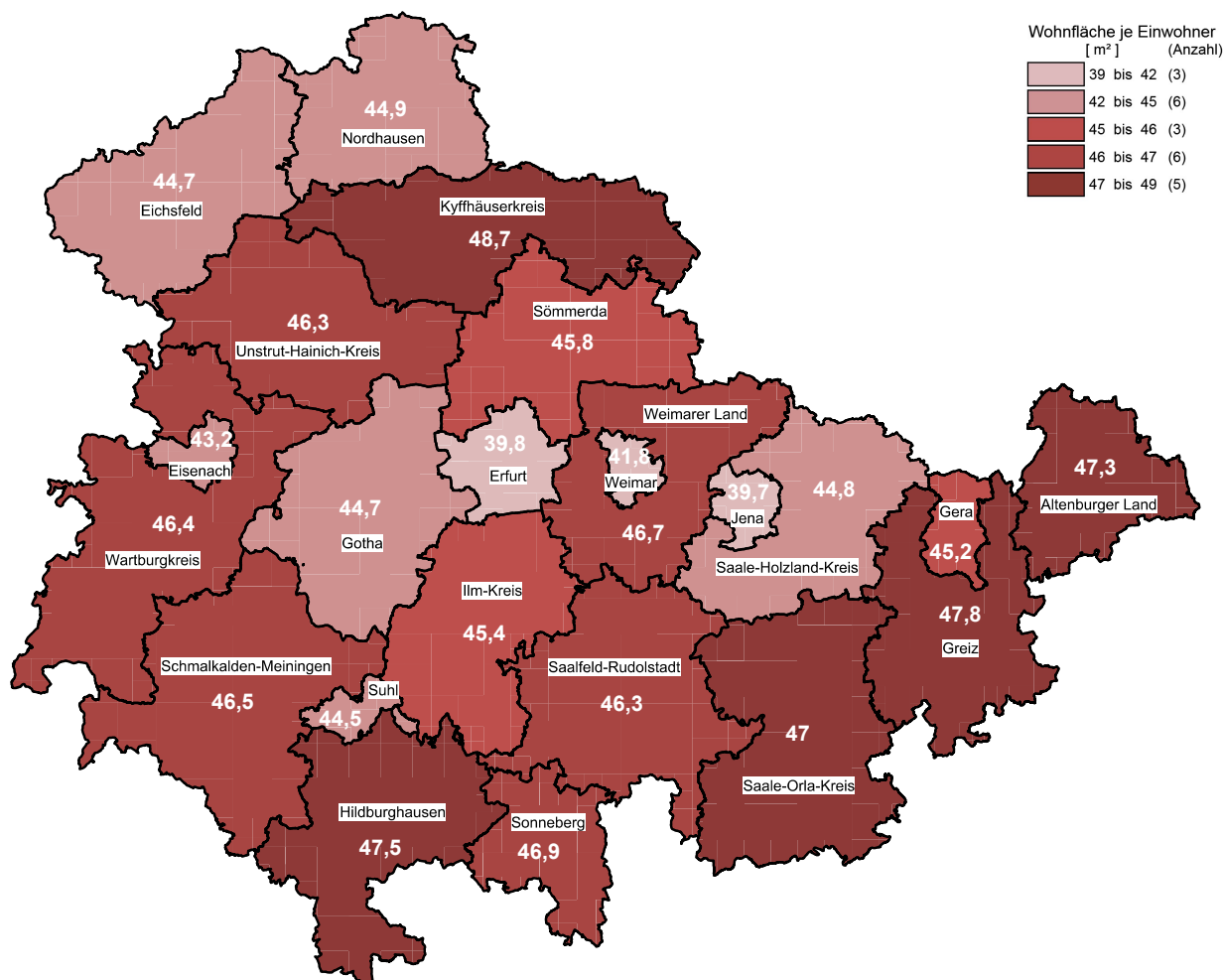


Abbildung 1-9: Wohnflächen je Einwohner nach Landkreisen und kreisfreien Städten zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

1.2.7 Wohnungsbauförderung

Mit der Föderalismusreform vom 1. September 2006 wurde die alleinige Zuständigkeit der sozialen Wohnraumförderung auf die Bundesländer übertragen. Mit dem Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) vom 31. Januar 2013 (GVBl. 2013 S. 1) wurden dann die bundesrechtlichen Grundlagen durch eigenständiges und auf die Besonderheiten des Freistaats Thüringen eingehendes Landesrecht ersetzt.

Das ThürWoFG ist seitdem die Grundlage der sozialen Wohnraumförderung im Freistaat Thüringen und alle seitdem geltenden Förderprogramme wurden nach Maßgabe dieses Gesetzes erarbeitet.

Neben der rechtlichen Grundlage wurde mit dem Gesetz zur Errichtung von Fonds zur Förderung des Städte- und Wohnungsbaus (Thüringer Förderfondsgesetz - ThürFöFG) vom 21. Dezember 2011 (GVBl. 2011, S. 531, 536) auch eine neue finanzielle Grundlage der Wohnungsbauförderung geschaffen. Die Finanzierung der Wohnraumförderprogramme erfolgt nach der Einrichtung eines Wohnungsbauvermögens überwiegend mit Mitteln aus diesem Sondervermögen, so dass eine größere Unabhängigkeit vom Landeshaushalt verbunden mit einer größeren Flexibilität erreicht worden ist.

Im Jahr 2016 wurden die Wohnraumförderrichtlinien einer weitgehenden Überarbeitung unterzogen. Die überarbeiteten Richtlinien sind am 10. Mai 2016 in Kraft getreten.

Im Ergebnis dieser Überarbeitung wurden das Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP) und das Thüringer Modernisierungsprogramm-Mietwohnung (ThürModR-Mietwohnungen) insbesondere bei den Förderkonditionen maßgeblich verbessert. So wurde in beiden Förderprogrammen der Anteil der Förderdarlehen auf bis zu 80 v. H. der Gesamtkosten erhöht. Gleichzeitig wurden die Darlehenskonditionen (Zins und Tilgung) im ThürModR-Mietwohnungen verbessert. In beiden Förderprogrammen wurde die Darlehensförderung um neue Förderbestandteile (Tilgungs- und Baukostenzuschüsse) ergänzt. Die Tilgungszuschüsse werden für eine verlängerte Belegungsbindung (15 Prozent) oder verbesserte Energieeffizienz bzw. Barrierefreiheit (jeweils 10 Prozent) gewährt.

Auch wurden im ISSP und im ThürModR-Mietwohnungen neue Zielmieten (angemessene Mieten) festgeschrieben, welche sich an der Angemessenheit der Aufwendungen der Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII orientieren. Zur Erreichung dieser angemessenen Mieten kann ein Baukostenzuschuss als Ersatz des Förderdarlehens in Höhe von 15 v. H. ausgereicht werden. Die Auswahl der Vorhaben erfolgt im Rahmen einer Programmaufstellung nach wohnwirtschaftlichen und städtebaulichen Kriterien.

Als neues Förderprogramm im Bereich des Mietwohnungsbaus wurde das Thüringer Barrierereduzierungsprogramm (ThürBarR) entwickelt und in Kraft gesetzt. Mit diesem reinen Zuschussprogramm werden Maßnahmen gefördert, die Barrieren beseitigen sowie das alten- und behindertengerechte Wohnen unterstützen. Der Fördersatz beträgt 50 Prozent und ist auf 10.000 EUR je Wohnung begrenzt.

Die Landesförderung der Schaffung und des Erwerbs von selbstgenutztem Eigenwohnraum wurde zugunsten eines Modernisierungsprogramms für Eigenwohnraum eingestellt. Der Erwerb von Eigenwohnraum wird zurzeit ausschließlich durch ein KfW-basiertes Darlehensprogramm (Thüringer Familienbaudarlehen) gefördert.

Darüber hinaus werden der Erwerb und die Modernisierung von Eigenwohnraum im ländlichen Raum mit dem Zuschussprogramm „Thüringer Sanierungsbonus“ (ThürSbR) gefördert. Dieses besteht aus einer Grundförderung und Kinderzuschlägen, welche im Zeitraum von zehn Jahren an den Bewilligungsempfänger ausgezahlt werden.

Mit der Neujustierung der Förderprogramme konnte eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln generiert werden. In den Jahren 2016 und 2017 wurden in den einzelnen Wohnraumförderprogrammen folgende Förderergebnisse erzielt:

Förderprogramm	Anzahl der Vorhaben	Anzahl der Wohnungen	Fördermittel in €
ISSP	9	138	14.584.600
ThürModR-Mietw.	2	122	3.077.800
ThürModR-Eigenw.	81	95	2.627.400
ThürBarR	125	1.627	18.222.100
Familienbaudarlehen	180	187	7.525.200
ThürSbR	290	316	4.144.000

Tabelle 1-11: Förderprogramme zur Wohnungsbauförderung (Quelle: TMIL)

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

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

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

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

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

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

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

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



Abbildung 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und Sitz der jeweiligen Geschäftsstellen

2.2 Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

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“ und hat ihren Sitz in Erfurt.

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.

2.3 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 erforderlicher Daten,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und aus dem Bodenrichtwertsystem,
- Erstellung und Veröffentlichung von Immobilienmarktberichten,
- 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 und
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und § 7 Abs. 1 der Nutzungsentgeltverordnung.

2.3.1 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.

2.3.2 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen

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

Damit wird jedermann der kostenfreie Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht.

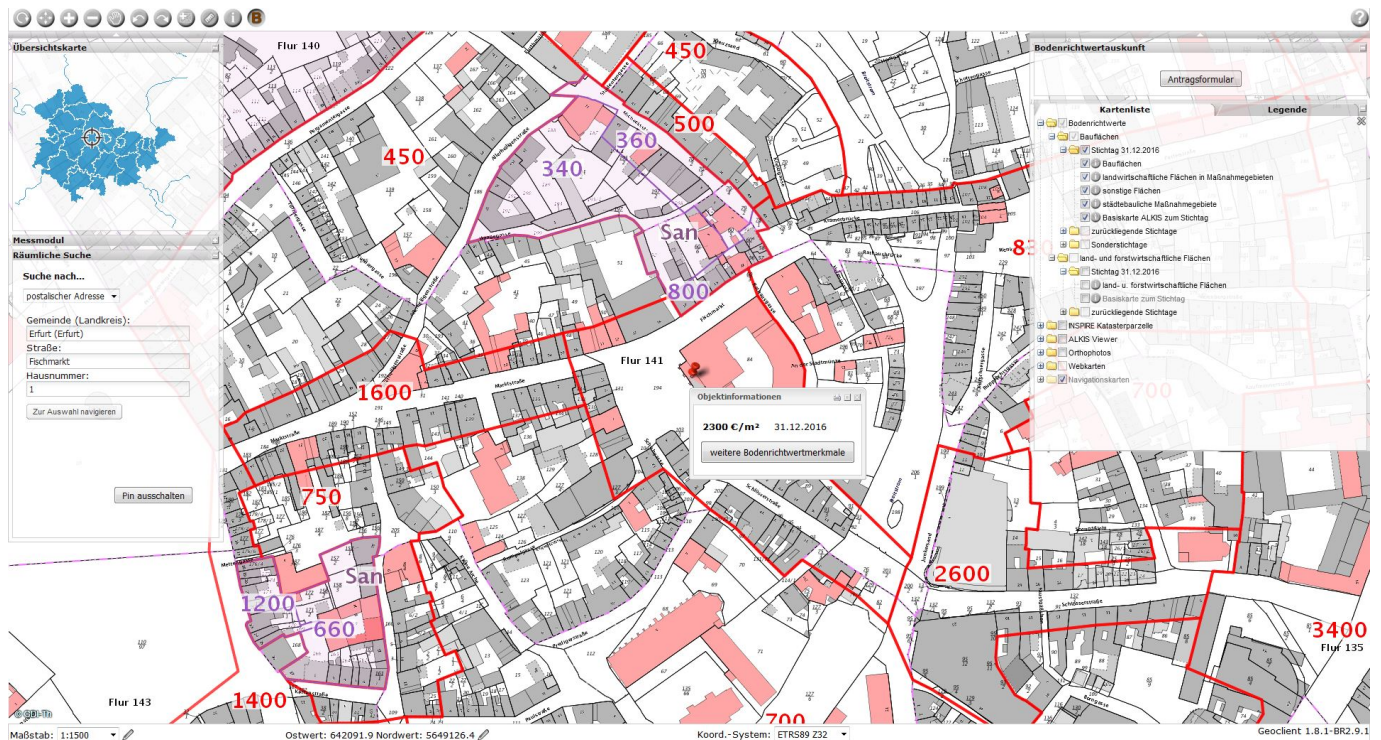


Abbildung 2-2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

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
Bodenrichtwert [Euro/m²]	2300
Stichtag	31.12.2016

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	besonderes Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Büro- und Geschäftshäuser

Abbildung 2-3: Beispiel für Informationsfenster

Grundlage und somit Basis für die Bodenrichtwerte der Bauflächen (siehe Abbildung 2-2) ist das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient eine daraus abgeleitete Gemarkungsübersichtskarte als Grundlage (siehe Abbildung 2-4).

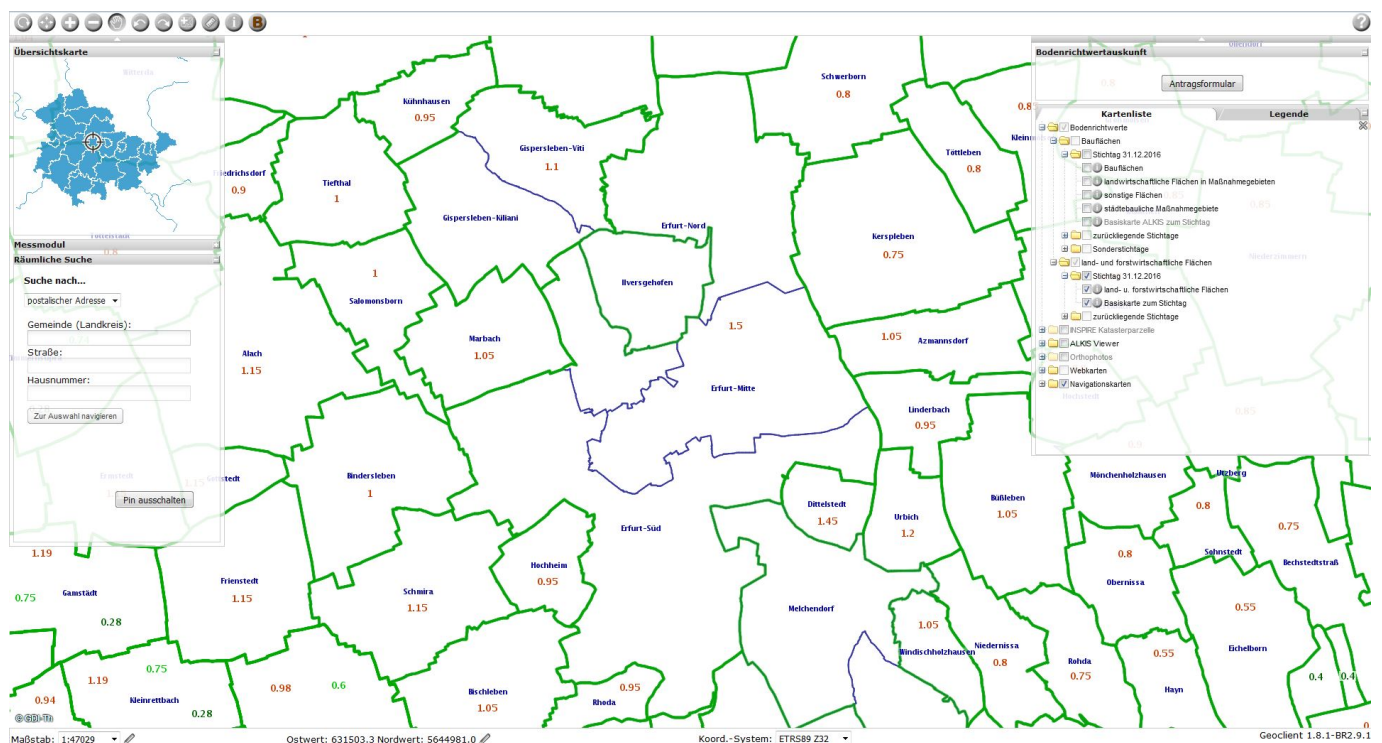


Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Des Weiteren können bei den Geschäftsstellen schriftliche Bodenrichtwertauskünfte beantragt werden.

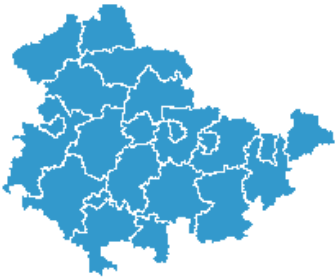


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der
kreisfreien Stadt Eisenach**

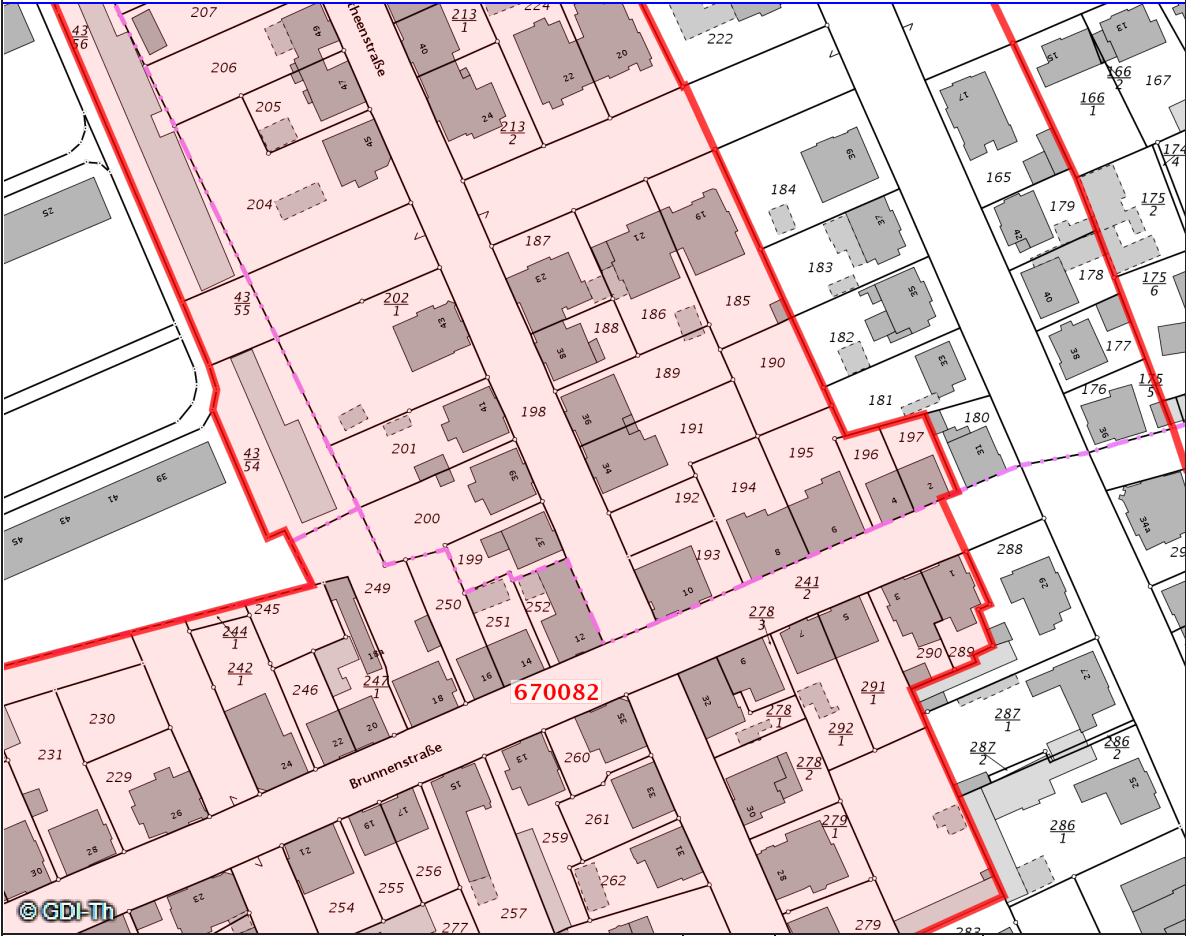
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 03621 353230, E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	670082
Bodenrichtwert [Euro/m²]	74
Stichtag	31.12.2016
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	3
Tiefe [m]	25
Fläche [m²]	500



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt; Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
15.05.2017

Abbildung 2-5: Beispiel einer Bodenrichtwertinformation

2.3.4 Bodenrichtwerte als „Offene Geodaten“

Seit Jahresbeginn 2017 stellt der Freistaat Thüringen seine Geobasisdaten (u. a. Luftbilder und Topographische Karten) kostenfrei zum Herunterladen auf seiner Internetplattform bereit. Auch die Bodenrichtwerte stehen im Rahmen des Landesprogrammes „Offene Geodaten“ zur Verfügung.

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte sind ab dem Stichtag 31.12.2008 landkreisweise oder thüringenweit im Shape-Format erhältlich.

Der Zugang zu den Daten erfolgt über den Downloadbereich im Geoportal Thüringen (www.geoportal-th.de).

The screenshot displays the Geoportal Thüringen interface. On the left, a list of districts (Landkreise) is shown with their respective update dates. The map on the right shows the state of Thuringia with district boundaries highlighted in purple. The interface includes search bars, a scale bar, and various map controls.

Landkreis	Datum
Ilm-Kreis	31.12.2017
Saale-Orla-Kreis	11.12.2017
Saale-Holzland-Kreis	12.9.2017
Altenburger Land	31.12.2016
Greiz	31.12.2016
Saale-Orla-Kreis	31.12.2016
Saale-Holzland-Kreis	31.12.2016
Saalfeld-Rudolstadt	31.12.2016
Sonneberg	31.12.2016
Weimarer Land	31.12.2016
Ilm-Kreis	31.12.2016
Hildburghausen	31.12.2016
Sömmerda	31.12.2016
Gotha	31.12.2016
Schmalkalden-Meiningen	31.12.2016
Kyffhäuserkreis	31.12.2016
Unstrut-Hainich-Kreis	31.12.2016
Wartburgkreis	31.12.2016
Nordhausen	31.12.2016
Eichsfeld	31.12.2016
Eisenach	31.12.2016
Weimar	31.12.2016
Suhl	31.12.2016

26 Ergebnisse

Auswahl:

☐ Thüringen gesamt
☒ Landkreise

Datum:

Von: 12.2016 Bis: 05.2018

aktualisierte Daten anzeigen:

Von: 01.2017 Bis: 05.2018

Abbildung 2-6: Downloadbereich für Bodenrichtwerte im Geoportal Thüringen

Außerdem besteht die Möglichkeit, die Daten als Web Map Service (WMS) bzw. als Web Feature Service (WFS) in eigene Geoinformationssysteme einzubinden.

Das verwendete Lizenzmodell lässt eine äußerst weitgehende kommerzielle oder nichtkommerzielle Weiterverwendung der Bodenrichtwerte unter Angabe der Bezugsquelle zu.

Dieses Angebot richtet sich in erster Linie an Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft, steht aber selbstverständlich auch allen anderen Interessierten kostenfrei zur Verfügung.

2.3.5 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.

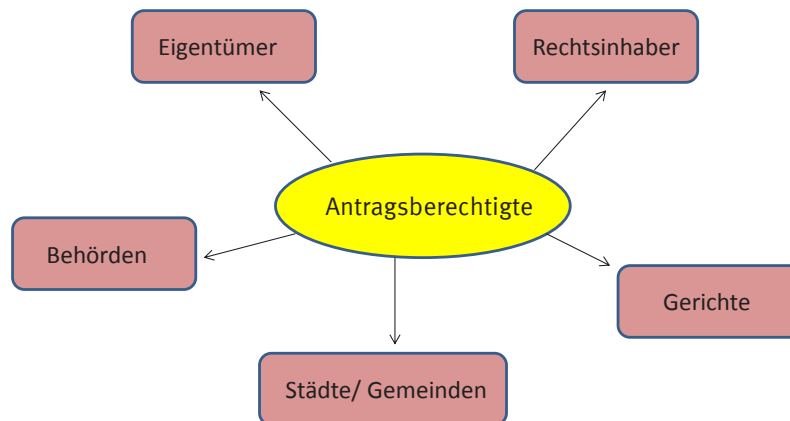


Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten

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.

2.3.6 Berichte zum Grundstücksmarkt

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

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

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

Die Berichte zum Grundstücksmarkt stehen zum Download unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte für jedermann kostenfrei im Internet zur Verfügung.



Abbildung 2-8: Bericht zum Grundstücksmarkt

2.3.7 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet	SWF (EFH/ZFH)	SWF (DHH/REH)	SWF (RMH)	LZ (MFH)	RF (MFH)
der kreisfreien Stadt Erfurt	2018	2018	2018	2018	2018
des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg	2018			2018	-
des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen	2018	2018	2016	2016	2016
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera	2018	2018	2018	2018	2018
des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises	2016	2014		2014	2016
des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach	2018			2018	2018
des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl	2016	2017	-	2017	2017
des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar	2017	2017	2016	2018 (Weimar)	2018 (Weimar)
des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena	2018			2018	2018

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 Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH), Reihenmittelhäuser (RMH) 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 Immobilienmarktberichten (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.

Zu den Aufgaben der Zentralen Geschäftsstelle gehört es nach § 11 ThürGAVO, Daten zu Kaufpreisobjekten, die in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse nur vereinzelt auftreten, zu sammeln, auszuwerten und bereitzustellen.

Zurzeit steht eine Untersuchung des Einflusses der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) auf den Kaufpreis unbebauter Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau aus dem Jahr 2016 zur Verfügung.

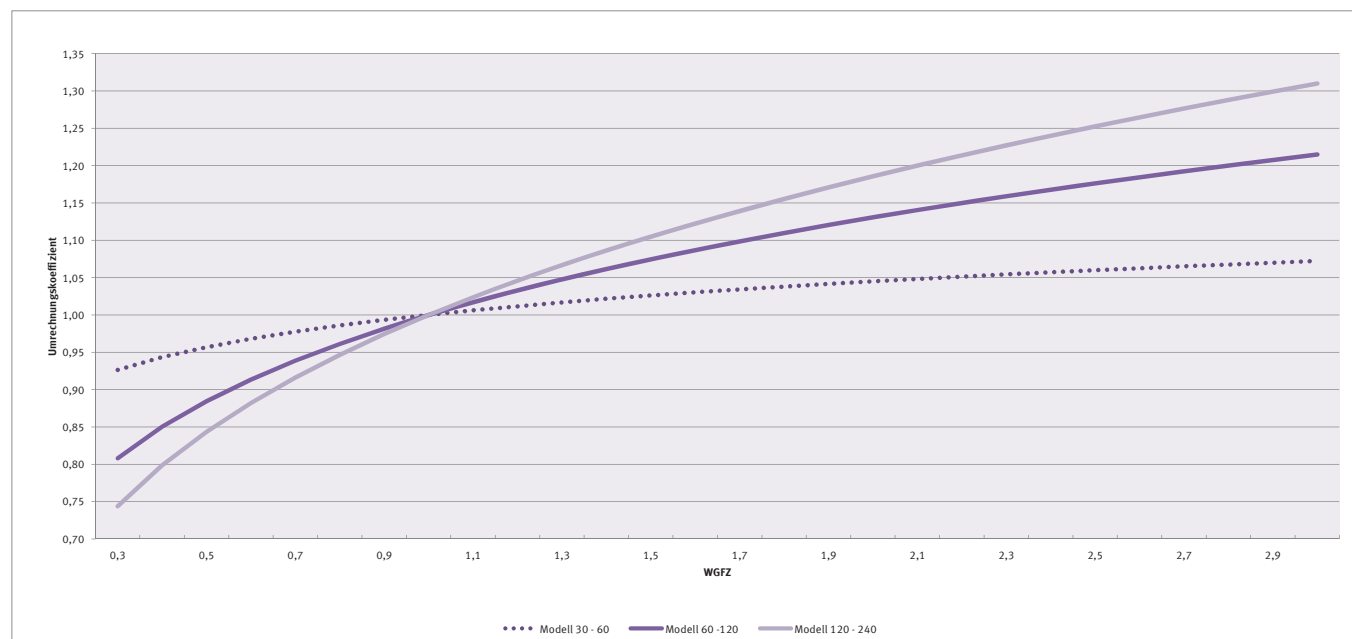


Diagramm 2-1: Darstellung der normierten WGfZ-Umrechnungskoeffizienten

Daneben werden quartalsweise die Ergebnisse der Ableitung von Bodenpreisindexreihen (ab 2008) für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Thüringen veröffentlicht. Dazu werden Kaufverträge unbebauter Grundstücke herangezogen, die für eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind.

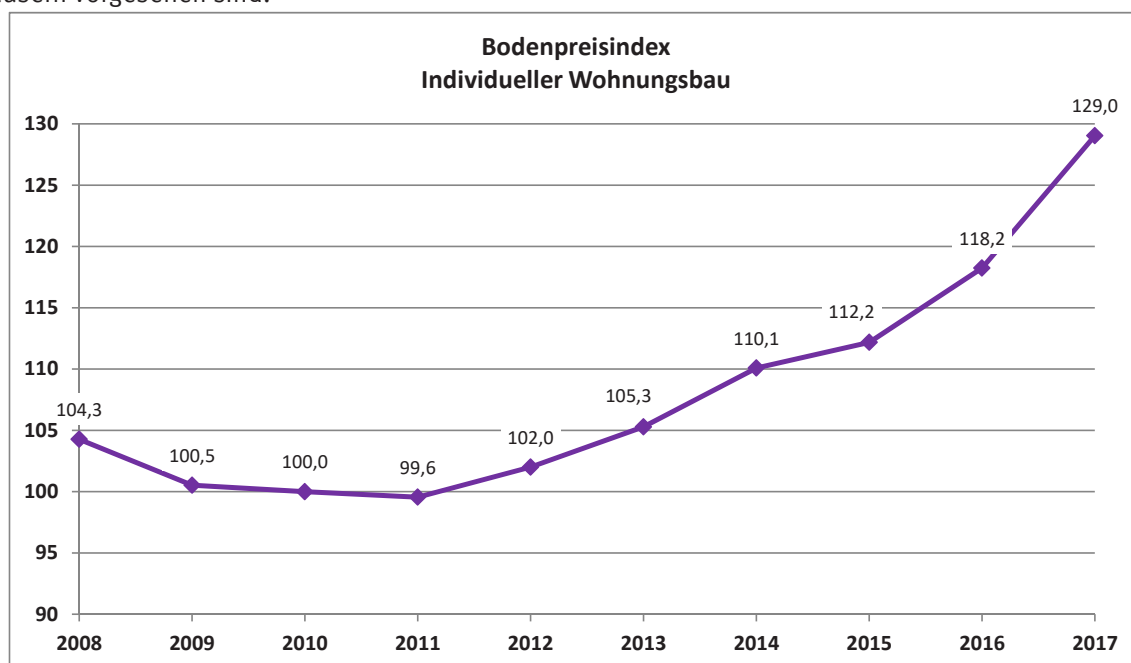


Diagramm 2-2: Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau

Alle Berichte stehen zum kostenfreien Download unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte bereit.

2.3.8 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte

Auf Antrag können bei der zuständigen Geschäftsstelle Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder über Bodenrichtwerte erlangt werden. Die dort anfallenden Kosten sind in der Thüringer Verwaltungskostenordnung für die Gutachterausschüsse festgelegt.

2.4 Bundesweite Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Wertermittlung

2.4.1 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 wurde 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.

2.4.2 Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) hat seinen fünften Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Die Studie ist in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entstanden und wirft auf fast 300 Seiten ein Schlaglicht auf die Entwicklungen des Immobilienmarktes in Deutschland seit 2007.

Die Studie gibt Antworten auf Fragen zum Immobilienmarkt in Deutschland z. B.:

- Wie viel Geld fließt in Immobilienkäufe?
- Wie entwickelt sich die Zahl der Transaktionen auf dem gesamten Markt und den Teilmärkten?
- Welche Trends zeigen sich bei den Baulandpreisen und bei den Preisen für Wohnimmobilien?
- Wie groß ist die Investitionsbereitschaft in Wirtschaftsimmobilien?
- Wie ist die Situation auf dem Markt der Agrarflächen?

Grundlage des Immobilienmarktberichts sind Daten aus den jährlich knapp 1 Millionen Kaufverträgen, die den Gutachterausschüssen in Deutschland zur Auswertung vorlagen.

Käufer haben 2016 fast 25 Prozent mehr für Immobilien ausgegeben als noch zwei Jahre zuvor. Während sie im Jahr 2014 191 Milliarden Euro investierten, waren es im Jahr 2016 bereits 237,5 Milliarden Euro. Von 2009 bis 2016 stiegen die Ausgaben für den Immobilienkauf um jährlich 9 Prozent. Investitionsschwerpunkt bleibt dem Bericht zufolge der Wohnungsmarkt: Im Jahr 2016 gaben Käufer 155,7 Milliarden für Wohnimmobilien aus, 2014 waren es noch 130,3 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anstieg von knapp 20 Prozent.

Der Bericht steht unter www.immobiliemarktbericht-deutschland.info zum kostenlosen Download zur Verfügung.



Abbildung 2-9: Immobilienmarktbericht Deutschland

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

Der Teilmarkt „Sonstige“ beinhaltet neben den Eigentumswechseln von Bauerwartungsland, Rohbauland und bleibenden Gemeinbedarfsflächen auch die Begründung von Erbbaurechten und die Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken.

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.

höchsten Marktanteil. Dabei ergibt sich ein Abfall des Flächenumsatzes um rund 6 Prozent und des Geldumsatzes von rund 7 Prozent bzw.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 79 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Bei diesem Teilmarkt ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, bei einem Flächenrückgang von rund 9 Prozent, annähernd gleich geblieben.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr für alle Teilmärkte, auch wegen der rückläufigen Anzahl der Erwerbsvorgänge, eine Verminderung des Flächenumsatzes um 10,2 Prozent und eine Verminderung des Geldumsatzes um 12,4 Prozent. Mit mehr als 2,4 Milliarden Euro liegt der Geldumsatz zwar rund 12 Prozent unter dem Wert des Vorjahres, allerdings noch deutlich über den Umsätzen in den Jahren 2013 bis 2015.

3.1.2 Erwerbsanlässe

Diagramm 3-1 stellt die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge auf den Anlass dar. Über 90 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 2017 ausgewiesen.

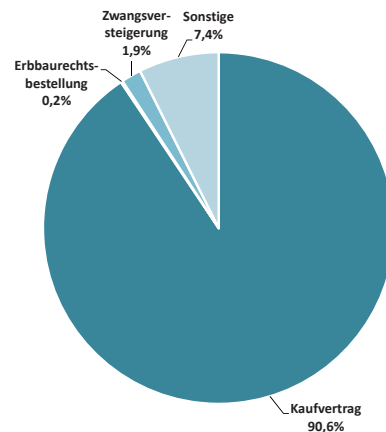


Diagramm 3-1: Prozentuale Verteilung der Erwerbsanlässe

Kreisfreie Städte Landkreise	Kaufvertrag	Erbbaurechts- bestellung	Zwangsver- steigerung	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Altenburger Land	1.032	1	27	91	1.151
Eichsfeld	1.362	4	17	304	1.687
Eisenach	376	2	14	45	437
Erfurt	1.485	2	21	57	1.565
Gera	820	3	24	8	855
Gotha	1.771	4	28	112	1.915
Greiz	1.292	0	23	36	1.351
Hildburghausen	1.108	0	8	28	1.144
Ilm-Kreis	1.315	2	20	48	1.385
Jena	529	4	6	74	613
Kyffhäuserkreis	1.058	0	19	123	1.200
Nordhausen	1.021	9	30	91	1.151
Saale-Holzland-Kreis	1.134	0	45	91	1.270
Saale-Orla-Kreis	1.142	2	33	82	1.259
Saalfeld-Rudolstadt	1.457	2	34	122	1.615
Schmalkalden-Meiningen	2.008	0	23	69	2.100
Sömmerda	929	2	29	44	1.004
Sonneberg	722	0	13	58	793
Suhl	309	1	5	5	320
Unstrut-Hainich-Kreis	1.321	3	49	121	1.494
Wartburgkreis	1.622	1	36	307	1.966
Weimar	465	1	2	40	508
Weimarer Land	1.060	2	13	108	1.183
Gesamt- ergebnis	25.338	45	519	2.064	27.966

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 26.205 bzw. ca. 94 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. Mehr als die Hälfte (ca. 59 Prozent) aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Natürliche Personen	16.605	2.083	1.865	20.553
Bund/Land/Kommune	1.569	165	231	1.965
Sonstige	4.083	589	776	5.448
Gesamt- ergebnis	22.257	2.837	2.872	27.966

Tabelle 3-3: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Privatpersonen stellen sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit 79,6 bzw. 73,5 Prozent den jeweils größten Anteil.

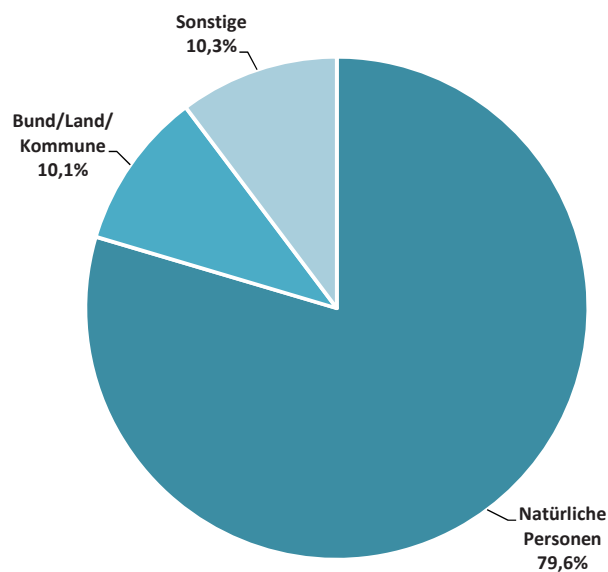


Diagramm 3-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Käuferarten

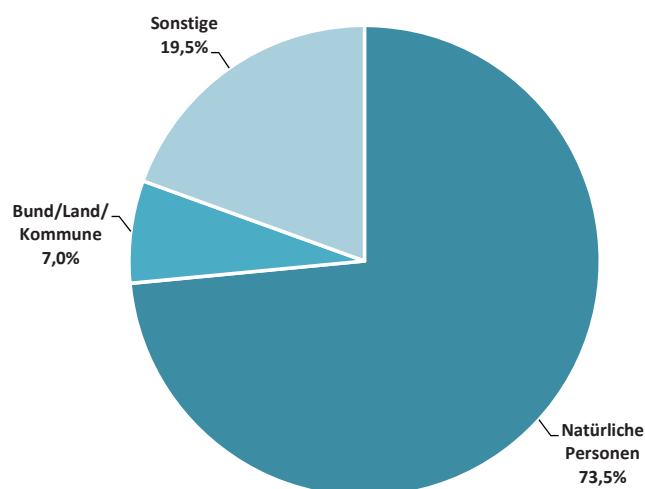


Diagramm 3-3: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäuferarten

3.1.4 Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

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

Jahr	Baureifes Land	Bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige	Gesamt- ergebnis
2008	5.363	10.773	2.593	10.684	1.219	30.632
2009	5.079	10.083	3.128	9.877	1.219	29.386
2010	5.020	10.631	3.270	9.622	1.258	29.801
2011	5.388	11.175	3.668	10.329	1.335	31.895
2012	5.202	10.973	3.681	10.352	1.274	31.482
2013	4.669	10.179	3.496	10.279	858	29.481
2014	4.742	10.392	3.649	10.927	663	30.373
2015	5.162	11.000	3.901	9.604	713	30.380
2016	5.568	11.534	4.232	8.930	758	31.022
2017	4.827	10.677	3.146	8.670	646	27.966
Gesamt- ergebnis	51.020	107.417	34.764	99.274	9.943	302.418

Tabelle 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017

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.

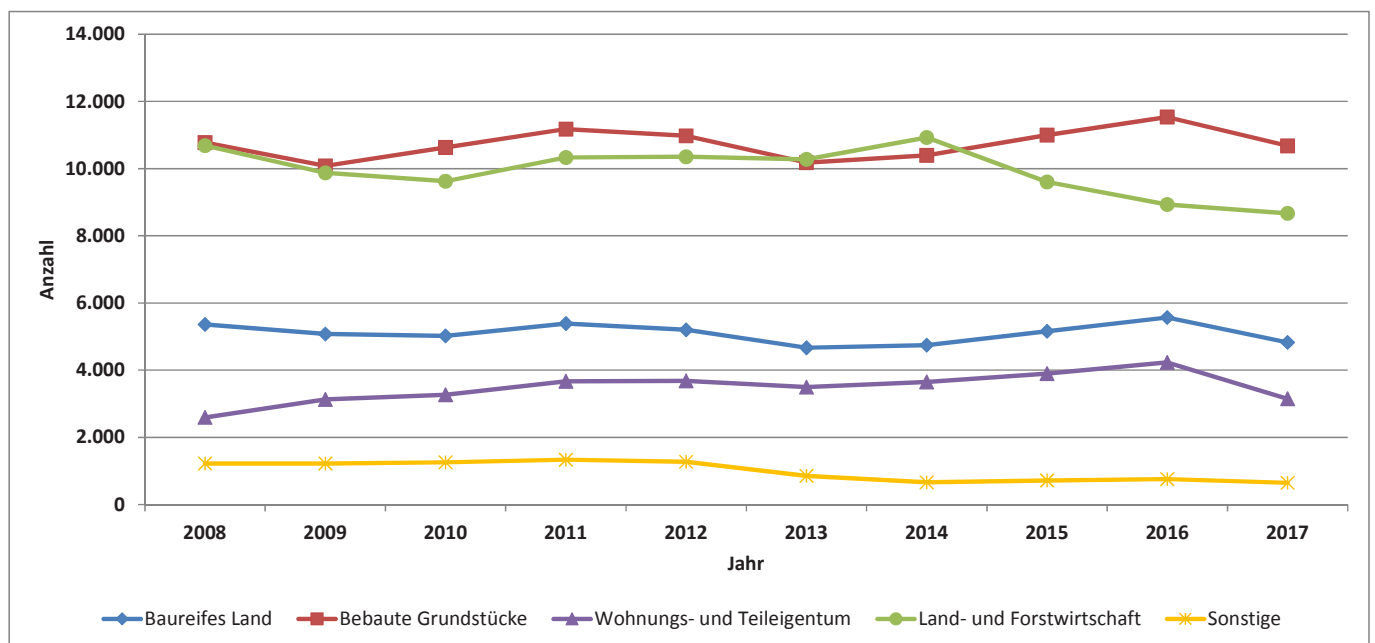


Diagramm 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017

Die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2017 lag danach rund 8 Prozent unter dem Mittel der letzten zehn Jahre.

3.1.5 Zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes der Erwerbsvorgänge

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

Jahr	Baureifes Land	Bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige	Gesamt- ergebnis
2008	113,0	1.244,2	223,2	84,2	40,6	1.705,2
2009	104,2	1.028,5	224,4	80,0	62,7	1.499,8
2010	133,9	1.084,2	259,8	87,5	59,8	1.625,2
2011	167,8	1.264,5	306,7	102,0	45,3	1.886,3
2012	157,3	1.238,3	309,7	108,6	41,4	1.855,3
2013	133,3	1.416,8	314,8	132,0	44,2	2.041,0
2014	160,3	1.590,0	319,4	153,7	51,1	2.274,5
2015	161,6	1.566,3	347,2	127,8	60,2	2.263,0
2016	207,3	1.915,8	440,6	111,4	83,9	2.759,0
2017	167,7	1.778,6	300,8	111,5	57,1	2.415,8
Gesamt- ergebnis	1.506,3	14.127,1	3.046,5	1.098,8	546,2	20.325,0

Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017

Im Durchschnitt werden auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen pro Jahr rund 2 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 304 Millionen Euro erzielt.

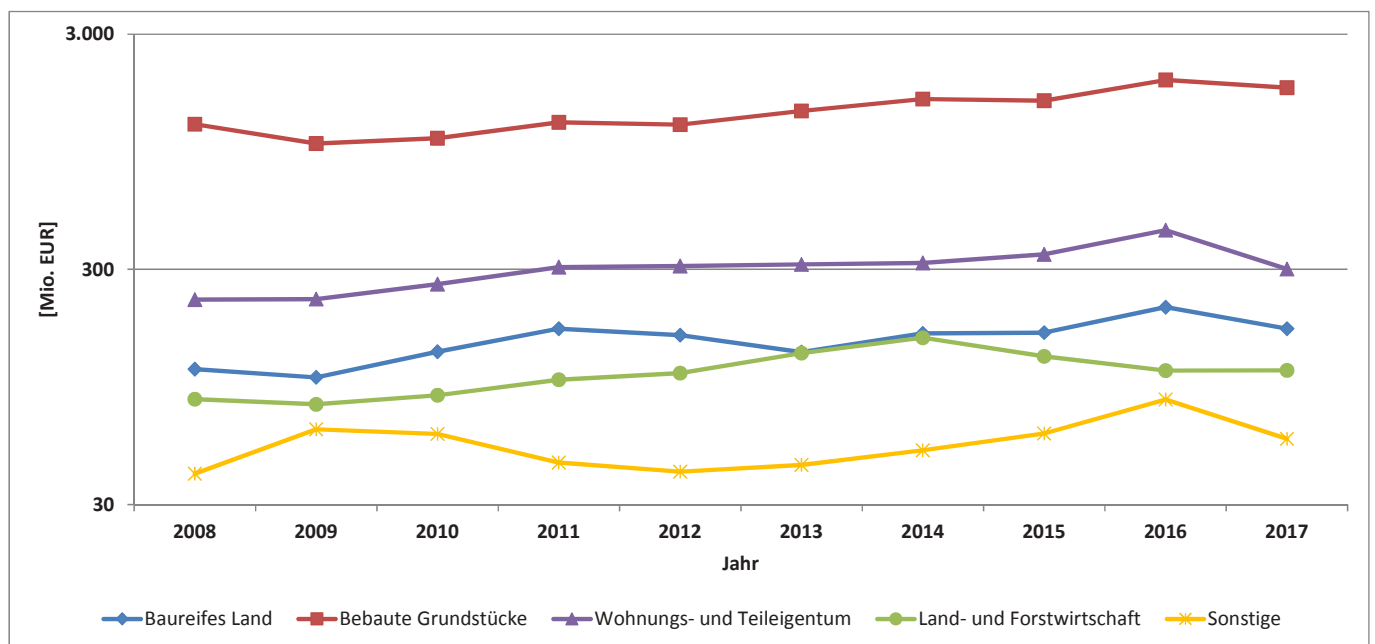


Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017

Der Geldumsatz im Jahr 2017 lag damit rund 19 Prozent über dem Mittel der letzten zehn Jahre.

3.1.6 Zeitliche Entwicklung des Flächenumsatzes der Erwerbsvorgänge

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

Jahr	Baureifes Land	Bebaute Grundstücke	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige	Gesamt- ergebnis
2008	628,3	4.019,4	17.775,3	572,7	22.995,7
2009	567,1	2.485,8	15.360,0	496,4	18.909,3
2010	719,6	2.442,9	15.547,6	555,2	19.265,2
2011	730,1	2.726,1	18.158,7	797,9	22.412,7
2012	770,5	2.685,5	20.545,4	598,6	24.600,1
2013	591,6	2.330,1	18.084,8	473,0	21.479,4
2014	534,4	2.239,3	19.493,3	248,8	22.515,8
2015	541,4	2.237,5	15.298,4	353,6	18.430,8
2016	762,1	2.538,7	13.354,2	407,5	17.062,5
2017	589,3	2.375,4	12.136,2	223,5	15.324,4
Gesamt- ergebnis	6.434,4	26.080,5	165.753,8	4.727,2	202.995,8

Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017

Im Durchschnitt beträgt der Flächenumsatz rund 203 km² pro Jahr. Dies entspricht ungefähr dem Gebiet der kreisfreien Städte Weimar und Jena. Den größten Anteil stellen dabei mit durchschnittlich 166 km² die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

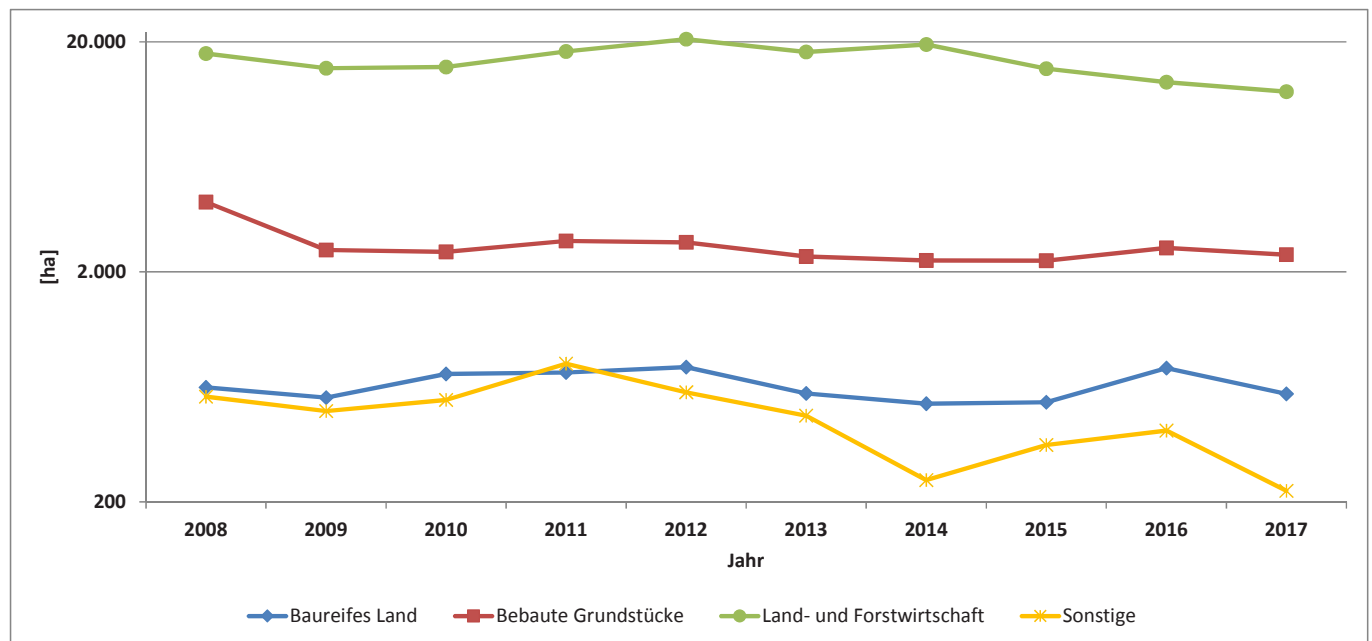


Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017

Der Flächenumsatz im Jahr 2017 lag damit rund 25 Prozent unter dem Mittel der letzten zehn Jahre.

3.2 Kaufverträge

3.2.1 Umsatzübersicht

In diesem Kapitel werden ausschließlich die notariellen Kaufverträge betrachtet, da diese rund 90 Prozent des Gesamtmarktes darstellen und im Gegensatz zu anderen Anlässen für den Eigentumsübergang grundsätzlich den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wiedergeben. In allen folgenden Kapiteln werden bei der Betrachtung der einzelnen Teilmärkte ebenfalls nur die Kaufverträge verwendet.

Aus Tabelle 3-7 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2013 bis 2017 entnommen werden.

Ergänzend werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

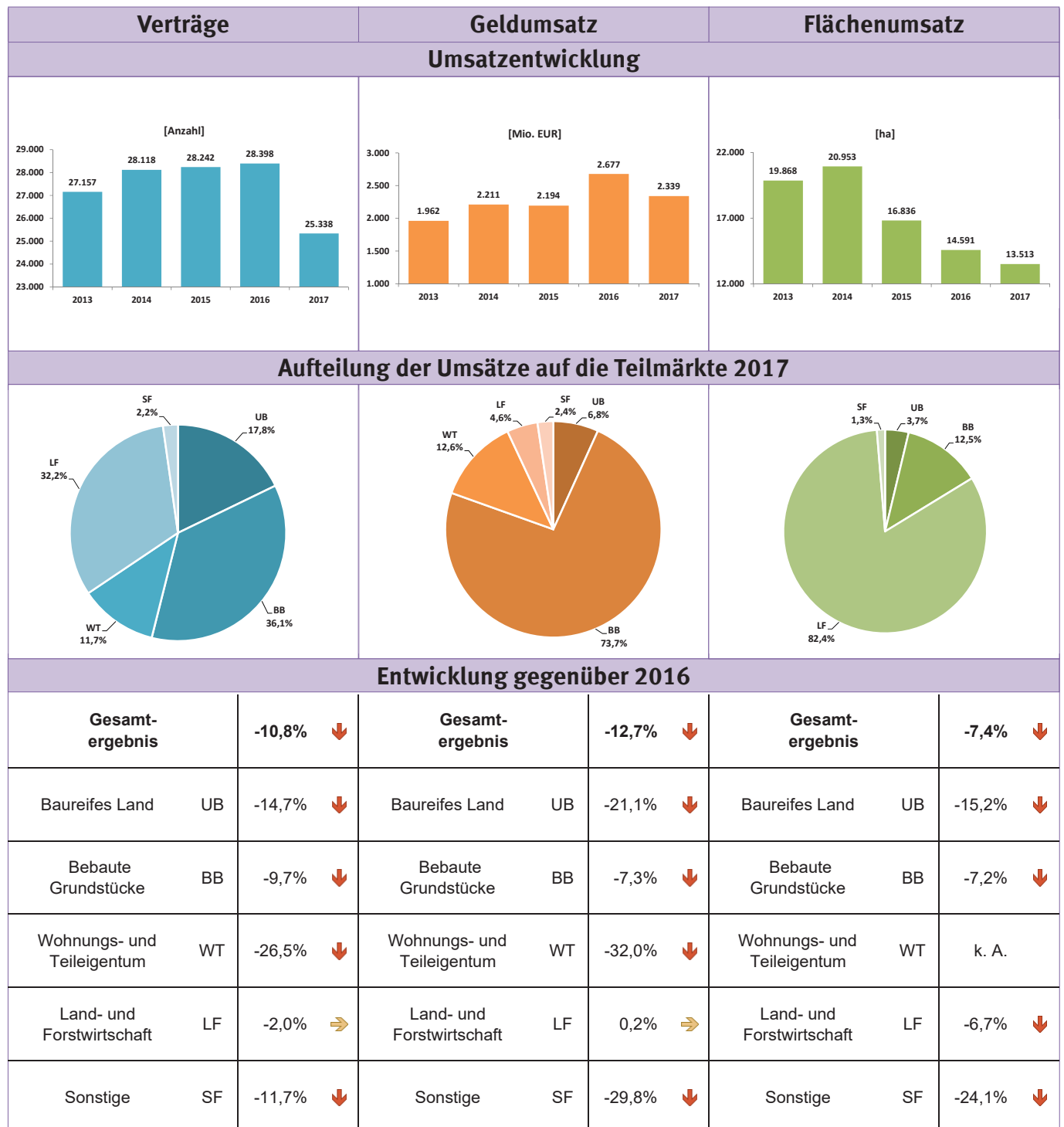


Tabelle 3-7: Umsatzübersicht für alle Kaufverträge

Nachdem seit dem Jahr 2013 ein stetiger Anstieg zu verzeichnen war, ist mit 25.338 Verträgen in 2017 ein starker Rückgang um 10,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Infolgedessen ist sowohl der Flächenumsatz um 7,4 Prozent als auch der Geldumsatz um 12,7 Prozent gesunken. Mit rund 2,3 Milliarden Euro liegt er dennoch rund 2,7 Prozent über dem Mittel der letzten fünf Jahre.

Mit rund 36 bzw. 74 Prozent haben die bebauten Grundstücke in 2017 sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz den höchsten Marktanteil. Dabei ergeben sich Verringerungen um 9,7 Prozent bei der Anzahl der Kaufverträge, um 7,2 Prozent beim Flächenumsatz und 7,3 Prozent beim Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 82 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Auch bei diesem Teilmarkt sind Verringerungen bei der Anzahl um 2 Prozent und beim Flächenumsatz um 6,7 Prozent zu verzeichnen. Der Geldumsatz befindet sich im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Niveau.

3.2.2 Anzahl der Kaufverträge

Kreisfreie Städte Landkreise	Gesamtanzahl Kaufverträge		
Altenburger Land	1.032	-8,8%	↓
Eichsfeld	1.362	-2,2%	→
Eisenach	376	-13,8%	↓
Erfurt	1.485	-30,7%	↓
Gera	820	-16,8%	↓
Gotha	1.771	-2,4%	→
Greiz	1.292	-6,4%	↓
Hildburghausen	1.108	-5,9%	↓
Ilm-Kreis	1.315	-14,6%	↓
Jena	529	-33,5%	↓
Kyffhäuserkreis	1.058	-7,8%	↓
Nordhausen	1.021	-12,5%	↓
Saale-Holzland-Kreis	1.134	-11,3%	↓
Saale-Orla-Kreis	1.142	-14,2%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	1.457	-13,5%	↓
Schmalkalden-Meiningen	2.008	-1,8%	→
Sömmerda	929	-12,9%	↓
Sonneberg	722	1,1%	→
Suhl	309	-8,3%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	1.321	-3,4%	→
Wartburgkreis	1.622	-2,8%	→
Weimar	465	-23,1%	↓
Weimarer Land	1.060	-11,1%	↓
Gesamt- ergebnis	25.338	-10,8%	↓

Tabelle 3-8: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen

In Tabelle 3-8 wird die Anzahl der Kaufverträge je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2017 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, erzielt der Landkreis Sonneberg einen leichten Zuwachs um 1,1 Prozent. Überdurchschnittlich hohe Rückgänge sind in den kreisfreien Städten Jena mit 33,5 Prozent, Erfurt mit 30,7 Prozent und Weimar mit 23,1 Prozent zu verzeichnen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	192	28,0%	↑	524	2,5%	→	89	-57,2%	↓	147	-19,7%	↓	80	1,3%	→
Eichsfeld	353	2,0%	→	336	-7,7%	↓	41	-33,9%	↓	606	5,8%	↑	26	-45,8%	↓
Eisenach	66	-21,4%	↓	138	-16,4%	↓	108	-9,2%	↓	54	-8,5%	↓	10	11,1%	↑
Erfurt	218	-24,6%	↓	415	-25,0%	↓	648	-38,6%	↓	89	-17,6%	↓	115	-16,7%	↓
Gera	89	-16,0%	↓	320	-18,2%	↓	270	-30,2%	↓	130	51,2%	↑	11	-26,7%	↓
Gotha	253	-38,6%	↓	584	-11,1%	↓	167	-22,0%	↓	740	50,1%	↑	27	-30,8%	↓
Greiz	188	-9,2%	↓	567	-9,9%	↓	84	-46,8%	↓	427	26,7%	↑	26	-46,9%	↓
Hildburghausen	219	33,5%	↑	362	-2,7%	→	52	-16,1%	↓	447	-21,0%	↓	28	115,4%	↑
Ilm-Kreis	254	-21,1%	↓	508	-9,9%	↓	123	-20,6%	↓	417	-13,1%	↓	13	-27,8%	↓
Jena	83	-42,8%	↓	135	-33,8%	↓	210	-34,2%	↓	97	-19,8%	↓	4	-42,9%	↓
Kyffhäuserkreis	143	-13,3%	↓	477	0,2%	→	57	14,0%	↑	363	-16,0%	↓	18	-25,0%	↓
Nordhausen	186	-8,8%	↓	372	-16,6%	↓	76	22,6%	↑	351	-16,0%	↓	36	-2,7%	→
Saale-Holzland-Kreis	200	-20,3%	↓	420	-12,1%	↓	99	5,3%	↑	401	-9,5%	↓	14	16,7%	↑
Saale-Orla-Kreis	226	-4,2%	→	435	-9,6%	↓	51	-20,3%	↓	417	-22,9%	↓	13	44,4%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	241	-36,2%	↓	522	-9,2%	↓	121	-31,6%	↓	558	3,5%	→	15	0,0%	→
Schmalkalden-Meiningen	361	-1,1%	→	632	-12,9%	↓	163	12,4%	↑	811	4,0%	→	41	41,4%	↑
Sömmerda	146	-25,1%	↓	395	3,4%	→	62	-13,9%	↓	311	-22,8%	↓	15	0,0%	→
Sonneberg	182	15,2%	↑	250	2,0%	→	97	21,3%	↑	186	-15,5%	↓	7	-36,4%	↓
Suhl	57	-10,9%	↓	151	-16,6%	↓	46	-14,8%	↓	51	75,9%	↑	4	-55,6%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	252	-22,7%	↓	513	-3,4%	→	57	3,6%	→	488	10,4%	↑	11	-15,4%	↓
Wartburgkreis	308	-8,3%	↓	529	-1,1%	→	101	8,6%	↑	665	-3,2%	→	19	11,8%	↑
Weimar	52	-32,5%	↓	167	-13,5%	↓	151	-41,7%	↓	92	26,0%	↑	3	0,0%	→
Weimarer Land	247	-21,3%	↓	394	-15,3%	↓	82	9,3%	↑	308	0,3%	→	29	-6,5%	↓
Gesamt- ergebnis	4.516	-14,7%	↓	9.146	-9,7%	↓	2.955	-26,5%	↓	8.156	-2,0%	→	565	-11,7%	↓

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

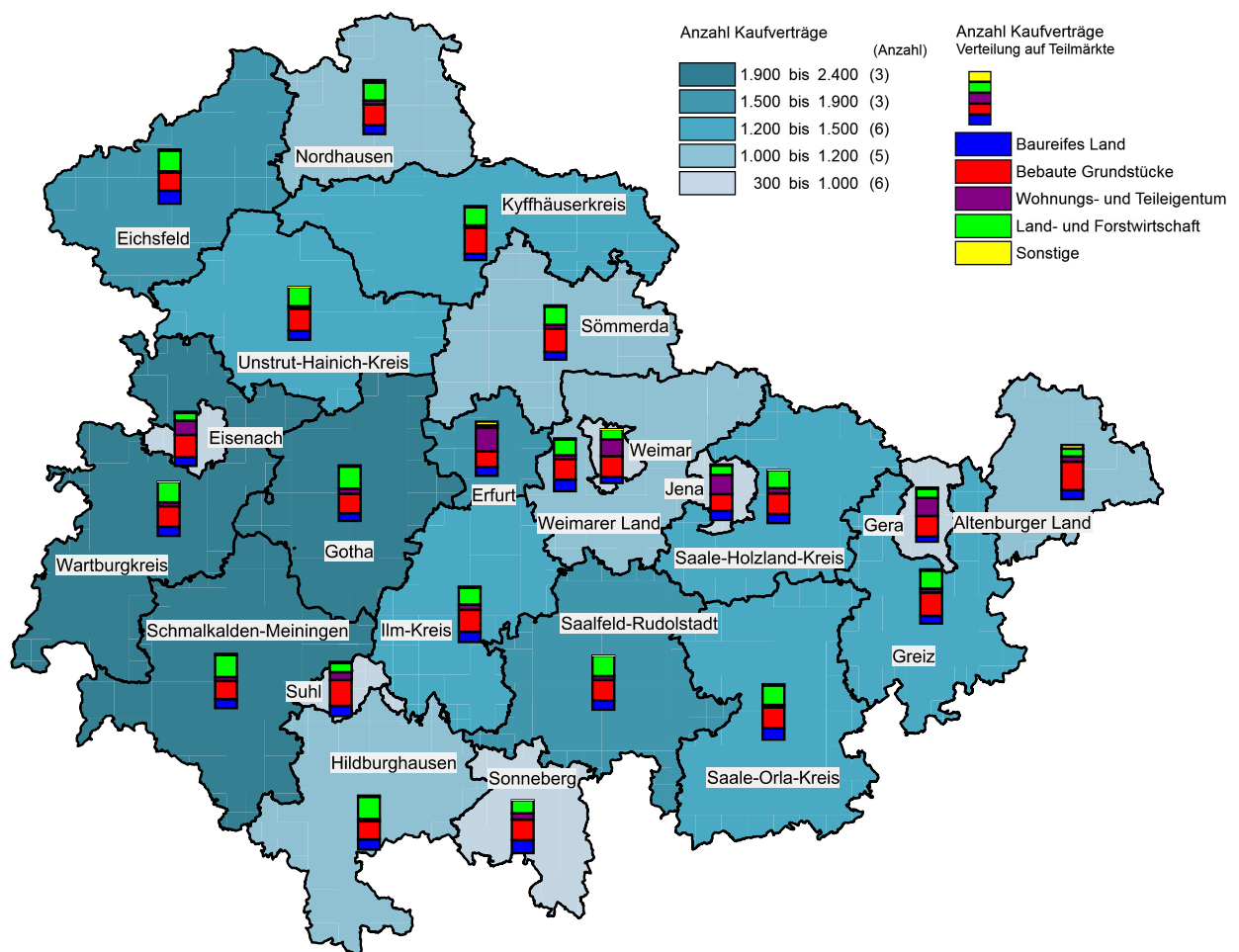


Abbildung 3-1: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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

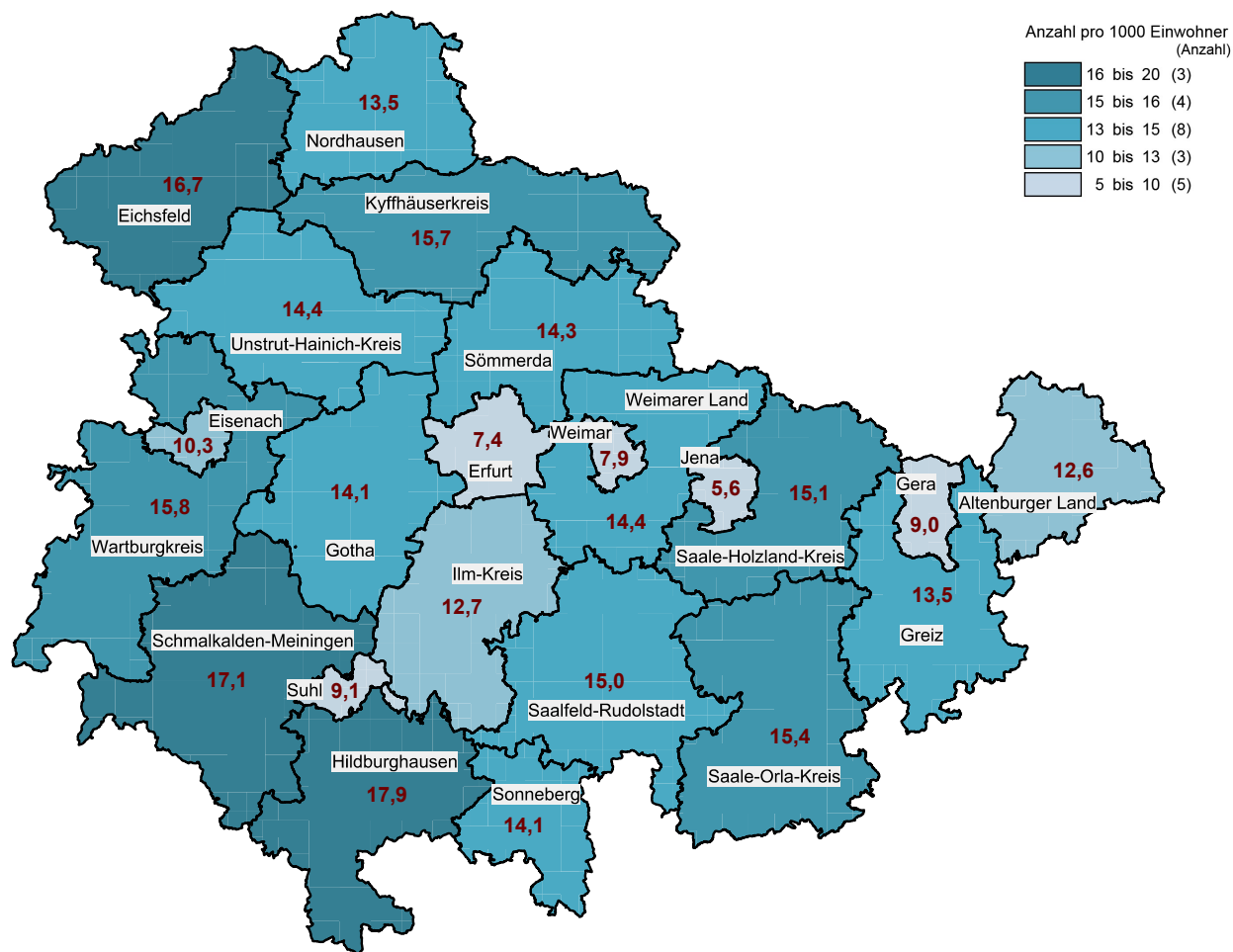


Abbildung 3-2: Anzahl aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.2.3 Geldumsatz der Kaufverträge

Kreisfreie Städte Landkreise	Gesamtgeldumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	67,2	-12,7%	↓
Eichsfeld	61,2	-19,5%	↓
Eisenach	48,9	-7,4%	↓
Erfurt	606,0	0,7%	→
Gera	109,0	-5,6%	↓
Gotha	147,2	-18,2%	↓
Greiz	66,2	-8,8%	↓
Hildburghausen	39,8	-40,3%	↓
Ilm-Kreis	123,2	8,9%	↑
Jena	141,7	-40,9%	↓
Kyffhäuserkreis	51,3	1,6%	→
Nordhausen	56,3	-28,5%	↓
Saale-Holzland-Kreis	71,5	-24,9%	↓
Saale-Orla-Kreis	84,0	42,6%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	87,1	-32,0%	↓
Schmalkalden-Meiningen	96,0	-22,2%	↓
Sömmerda	58,3	10,2%	↑
Sonneberg	35,4	-22,0%	↓
Suhl	26,9	-54,0%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	81,0	10,6%	↑
Wartburgkreis	86,8	1,0%	→
Weimar	114,9	-20,5%	↓
Weimarer Land	78,9	-9,0%	↓
Gesamt- ergebnis	2.338,6	-12,7%	↓

Tabelle 3-10: Geldumsatz [Mio. EUR] 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 2017 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

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

Mit ungefähr 2,3 Milliarden Euro wurden 12,7 Prozent weniger Geldumsatz erzielt als im Vorjahr.

Mit über 606 Millionen Euro entfällt über ein Viertel des Gesamtumsatzes auf den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Erfurt.

Der Geldumsatz in den kreisfreien Städten in Höhe von ca. 1 Milliarde Euro entspricht einem Anteil von 45 Prozent des Gesamtumsatzes.

Nach einer Senkung um 7,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wurden in ganz Thüringen bebaute Grundstücke mit einem Wert von rund 1,7 Milliarden Euro veräußert.

Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich geblieben und beträgt rund 108 Millionen Euro.

Spitzenreiter im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist, trotz einer Verringerung um 45,7 Prozent, mit 101,2 Millionen Euro die Landeshauptstadt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	3,3	8,7%	↑	55,1	-6,3%	↓	3,2	-40,6%	↓	5,0	-29,9%	↓	0,6	-77,5%	↓
Eichsfeld	9,3	4,3%	→	41,6	-20,7%	↓	3,8	-57,3%	↓	5,8	19,2%	↑	0,7	-29,4%	↓
Eisenach	2,1	-61,7%	↓	36,1	12,4%	↑	9,5	-30,0%	↓	0,6	-12,1%	↓	0,6	-39,0%	↓
Erfurt	32,4	-19,7%	↓	436,9	24,1%	↑	101,2	-45,7%	↓	1,6	-25,1%	↓	33,9	62,2%	↑
Gera	5,0	-4,2%	→	81,7	-7,3%	↓	15,1	-26,1%	↓	2,2	83,9%	↑	5,1	785,9%	↑
Gotha	5,5	-50,3%	↓	114,7	-20,1%	↓	15,5	-8,1%	↓	9,9	51,0%	↑	1,6	-15,8%	↓
Greiz	3,3	-17,1%	↓	52,0	-1,2%	→	2,7	-55,4%	↓	7,1	58,5%	↑	1,0	-81,6%	↓
Hildburghausen	3,9	63,5%	↑	28,7	-49,1%	↓	2,6	-27,1%	↓	4,1	-1,1%	→	0,6	111,8%	↑
Ilm-Kreis	12,7	-22,3%	↓	93,3	20,5%	↑	11,9	-20,4%	↓	4,1	19,2%	↑	1,2	21,9%	↑
Jena	17,0	-17,0%	↓	89,0	-43,1%	↓	34,1	-42,6%	↓	1,4	-4,0%	→	0,3	-87,8%	↓
Kyffhäuserkreis	7,0	95,8%	↑	34,9	-2,9%	→	2,9	53,7%	↑	6,2	-29,1%	↓	0,2	-19,7%	↓
Nordhausen	3,6	-41,9%	↓	39,8	-16,3%	↓	4,9	26,0%	↑	4,7	-41,1%	↓	3,2	-75,3%	↓
Saale-Holzland-Kreis	6,4	-31,5%	↓	55,0	-22,8%	↓	4,6	-36,6%	↓	4,4	-33,3%	↓	1,0	60,7%	↑
Saale-Orla-Kreis	2,4	-40,1%	↓	73,5	65,3%	↑	2,4	-21,1%	↓	4,9	-30,6%	↓	0,8	127,7%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	3,9	-49,4%	↓	72,7	-29,2%	↓	6,4	-38,5%	↓	4,0	-41,5%	↓	0,1	-72,6%	↓
Schmalkalden-Meiningen	7,5	-15,3%	↓	67,4	-31,0%	↓	15,9	49,9%	↑	4,1	-27,0%	↓	1,0	83,7%	↑
Sömmerda	5,2	13,1%	↑	40,3	8,6%	↑	2,4	-17,7%	↓	9,4	56,6%	↑	0,9	-59,7%	↓
Sonneberg	2,3	-17,4%	↓	24,9	-29,9%	↓	6,8	67,2%	↑	1,1	-60,9%	↓	0,2	154,3%	↑
Suhl	1,4	-0,3%	→	20,3	-60,9%	↓	5,0	-1,7%	→	0,1	132,7%	↑	0,0	-70,8%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	5,6	-31,9%	↓	59,8	11,2%	↑	4,4	38,5%	↑	9,9	28,5%	↑	1,3	311,8%	↑
Wartburgkreis	6,3	-6,6%	↓	62,9	-5,5%	↓	12,5	77,4%	↑	4,9	-2,8%	→	0,3	-50,9%	↓
Weimar	4,2	-48,6%	↓	90,9	10,5%	↑	18,4	-42,0%	↓	1,0	2,2%	→	0,4	-98,3%	↓
Weimarer Land	7,8	-32,6%	↓	51,8	-15,6%	↓	7,6	30,6%	↑	11,5	81,8%	↑	0,2	-88,8%	↓
Gesamt- ergebnis	158,3	-21,1%	↓	1.723,4	-7,3%	↓	293,8	-32,0%	↓	107,9	0,2%	→	55,3	-29,8%	↓

Tabelle 3-11: Geldumsatz [Mio. EUR] aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

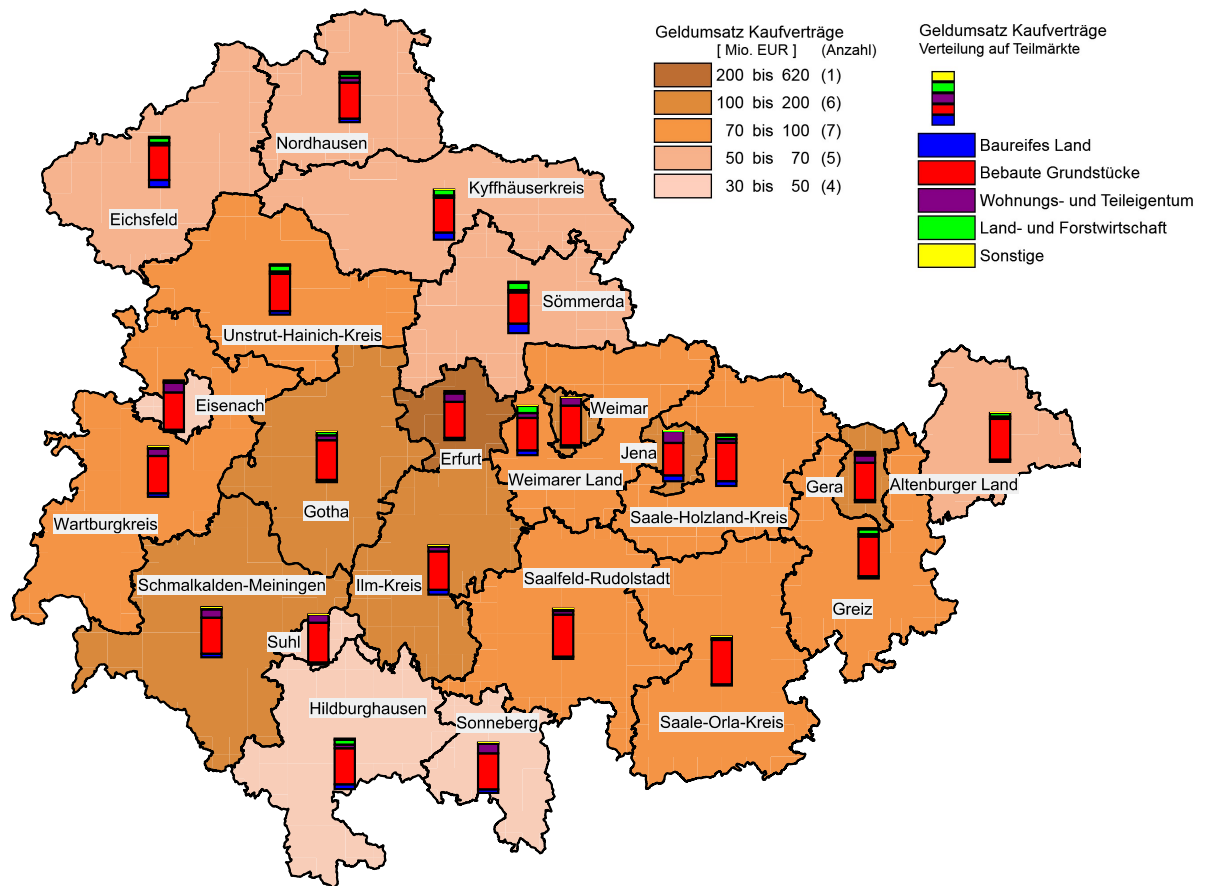


Abbildung 3-3: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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.

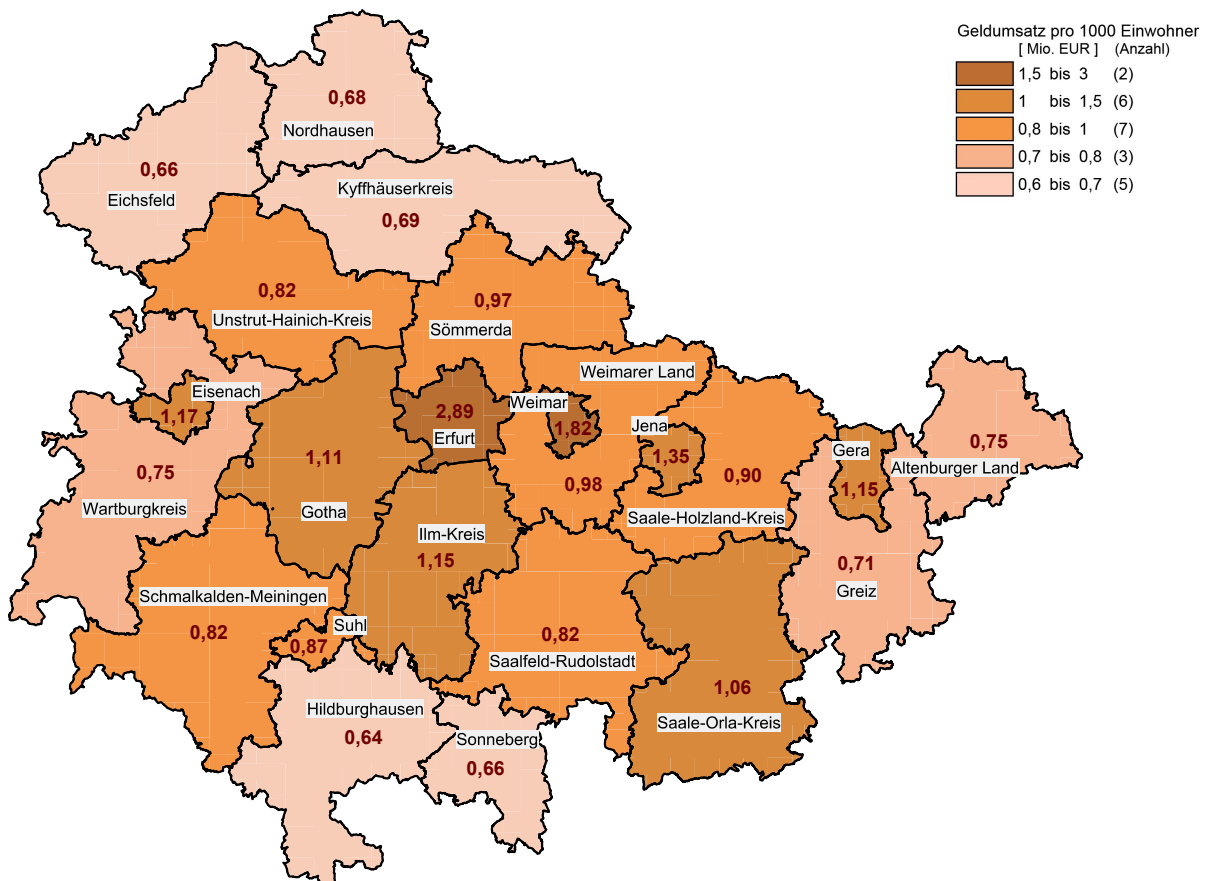


Abbildung 3-4: Geldumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.2.4 Flächenumsatz der Kaufverträge

Kreisfreie Städte Landkreise	Gesamtflächenumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	418,1	-18,8%	↓
Eichsfeld	720,5	6,3%	↑
Eisenach	101,3	-1,5%	→
Erfurt	244,3	-29,5%	↓
Gera	223,9	-0,7%	→
Gotha	964,8	19,6%	↑
Greiz	822,7	24,5%	↑
Hildburghausen	716,4	-23,3%	↓
Ilm-Kreis	593,7	-17,0%	↓
Jena	74,0	-46,4%	↓
Kyffhäuserkreis	610,9	-31,2%	↓
Nordhausen	523,6	-47,0%	↓
Saale-Holzland-Kreis	613,6	-18,3%	↓
Saale-Orla-Kreis	847,9	-24,7%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	900,0	-11,8%	↓
Schmalkalden-Meiningen	935,5	-10,3%	↓
Sömmerda	718,1	22,4%	↑
Sonneberg	198,0	-38,6%	↓
Suhl	45,7	-5,9%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	1.333,7	66,7%	↑
Wartburgkreis	775,9	-19,6%	↓
Weimar	175,8	-18,1%	↓
Weimarer Land	954,9	33,8%	↑
Gesamt- ergebnis	13.513,4	-7,4%	↓

Tabelle 3-12: Flächenumsatz [ha] aller Kaufverträge nach Kreisen

In Tabelle 3-12 wird der durch Kaufverträge erzielte Gesamtflächenumsatz (in ha) je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2017 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 135 km² für ganz Thüringen entspricht einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2016 von 7,4 Prozent.

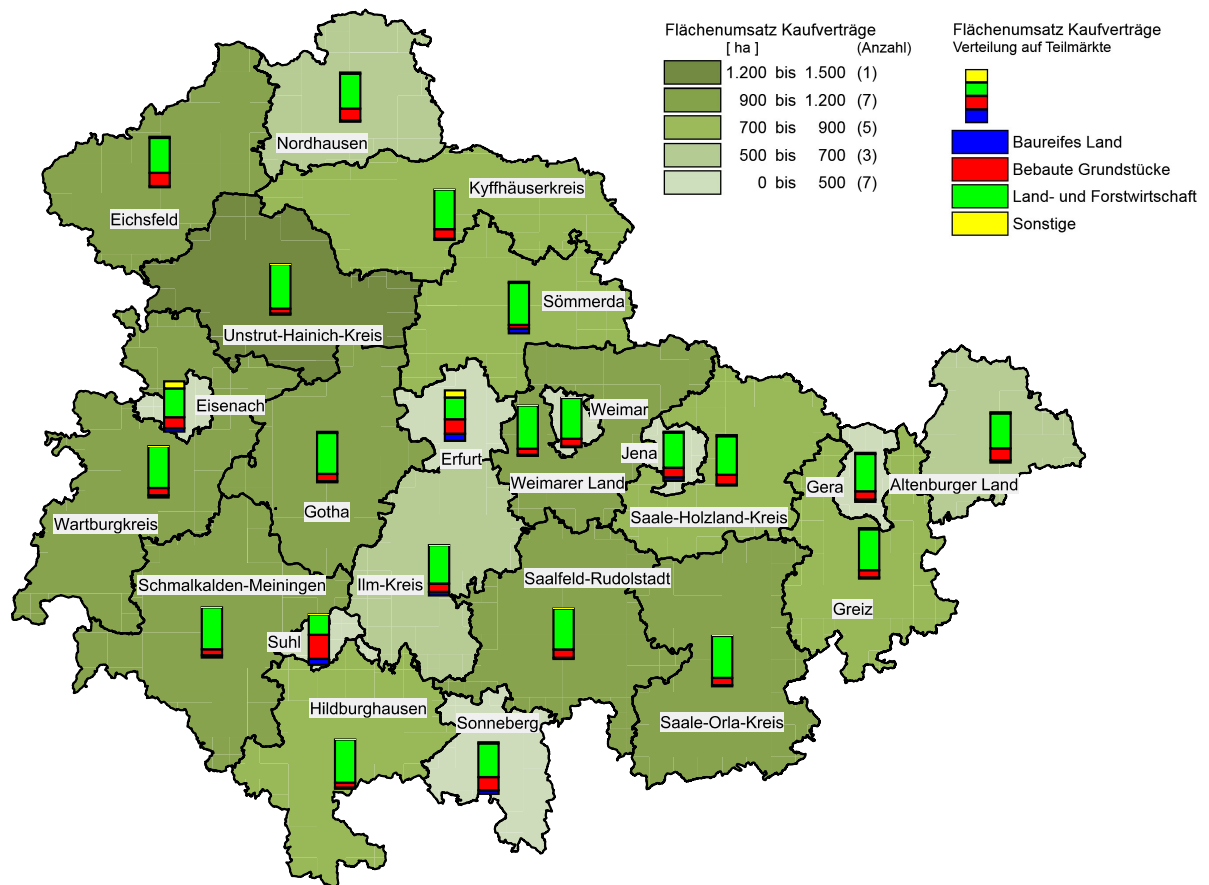
Der Hauptanteil entfällt dabei mit 111 km² auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit fast 17 km² stellen die bebauten Grundstücke den zweitstärksten Teilmarkt.

Mit 1.333 ha, darunter ein Anteil von 92,7 Prozent an Flächen der Land- und Forstwirtschaft, erreicht der Unstrut-Hainich-Kreis den größten Flächenumsatz. Dies entspricht einer Steigerung des Umsatzes um rund 67 Prozent zum Vorjahr.

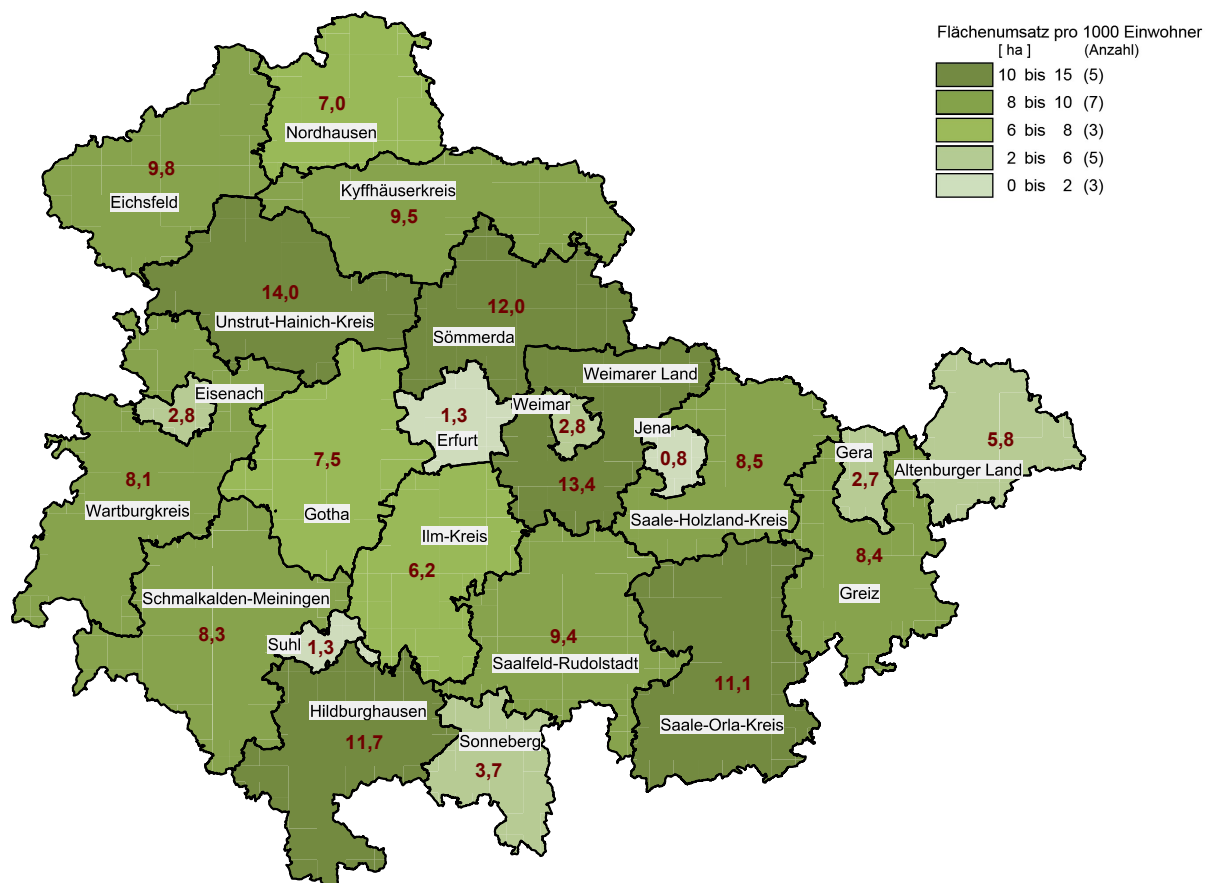
Der Flächenumsatz für baureifes Land ist in 2017 gegenüber dem Vorjahr um 15 Prozent auf fast 505 ha gesunken. Auch bei den bebauten Grundstücken ist eine Verringerung um rund 7 Prozent auf 1.693,2 ha zu verzeichnen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige		
Altenburger Land	24,7	155,6%	↑	93,9	-3,7%	→	290,7	-24,7%	↓	8,8	-59,0%	↓
Eichsfeld	27,6	-14,5%	↓	67,5	-20,2%	↓	618,7	12,8%	↑	6,8	-46,3%	↓
Eisenach	6,7	-14,0%	↓	20,0	-32,6%	↓	64,9	18,4%	↑	9,8	-7,9%	↓
Erfurt	35,0	-20,1%	↓	68,2	-13,5%	↓	113,4	-40,2%	↓	27,7	-20,0%	↓
Gera	13,3	24,6%	↑	43,9	-31,9%	↓	159,9	14,0%	↑	6,8	-31,9%	↓
Gotha	23,8	-46,8%	↓	112,0	22,4%	↑	810,8	24,6%	↑	18,2	-4,8%	→
Greiz	27,6	26,9%	↑	115,7	-10,6%	↓	666,8	35,3%	↑	12,6	-23,8%	↓
Hildburghausen	21,4	68,7%	↑	65,9	-45,3%	↓	621,6	-21,3%	↓	7,5	-32,6%	↓
Ilm-Kreis	46,8	-19,3%	↓	79,1	-24,8%	↓	461,6	-15,2%	↓	6,2	-18,1%	↓
Jena	5,4	-62,1%	↓	12,7	-57,2%	↓	55,4	-36,4%	↓	0,4	-93,5%	↓
Kyffhäuserkreis	18,8	-24,7%	↓	70,3	-9,5%	↓	517,5	-33,2%	↓	4,2	-58,8%	↓
Nordhausen	19,7	-17,2%	↓	102,7	-14,5%	↓	388,8	-53,4%	↓	12,4	23,1%	↑
Saale-Holzland-Kreis	19,8	-19,5%	↓	71,5	-7,6%	↓	501,0	-22,6%	↓	21,4	986,0%	↑
Saale-Orla-Kreis	13,3	-47,7%	↓	126,7	49,9%	↑	703,0	-30,7%	↓	4,9	399,1%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	22,5	-14,6%	↓	118,1	-14,7%	↓	756,3	-11,2%	↓	3,1	-15,2%	↓
Schmalkalden-Meiningen	41,7	-5,7%	↓	99,8	-19,3%	↓	785,6	-9,7%	↓	8,4	61,3%	↑
Sömmerda	23,8	20,2%	↑	44,0	-4,9%	→	647,3	27,6%	↑	2,9	-78,6%	↓
Sonneberg	12,5	-19,7%	↓	47,5	14,4%	↑	135,1	-48,9%	↓	3,0	138,6%	↑
Suhl	5,4	-20,0%	↓	21,4	-39,2%	↓	18,8	230,0%	↑	0,1	-85,1%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	27,8	-4,0%	→	66,3	-17,3%	↓	1.237,0	79,8%	↑	2,7	-11,2%	↓
Wartburgkreis	39,5	3,4%	→	102,7	20,3%	↑	630,1	-24,5%	↓	3,6	-47,6%	↓
Weimar	4,1	-82,5%	↓	25,2	34,0%	↑	145,4	-8,7%	↓	1,0	-92,0%	↓
Weimarer Land	24,0	-36,7%	↓	118,0	85,1%	↑	810,3	34,6%	↑	2,6	-73,1%	↓
Gesamt- ergebnis	505,3	-15,2%	↓	1.693,2	-7,2%	↓	11.140,0	-6,7%	↓	174,9	-24,1%	↓

Tabelle 3-13: Flächenumsatz [ha] 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.



3.3 Zwangsversteigerungen

Grundstücksart	Gesamtanzahl Zwangsversteigerungen		
Baureifes Land	21	-19,2%	↓
Bebaute Grundstücke	301	-2,9%	→
Wohnungs- und Teileigentum	122	-11,6%	↓
Land- und Forstwirtschaft	71	-35,5%	↓
Sonstige	4	-20,0%	↓
Gesamt- ergebnis	519	-11,9%	↓

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 2017 dargestellt.

Im Vergleich zu dem Jahr 2016 ist in Thüringen die Anzahl der Zwangsversteigerungen mit 519 Verfahren um 12 Prozent zurückgegangen. Den größten Marktanteil nehmen hierbei mit 301 Fällen (58,0 Prozent) die bebauten Grundstücke ein.

Die 71 Zwangsversteigerungen in den Fällen der Land- und Forstwirtschaft entsprechen einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2016 von rund 36 Prozent.

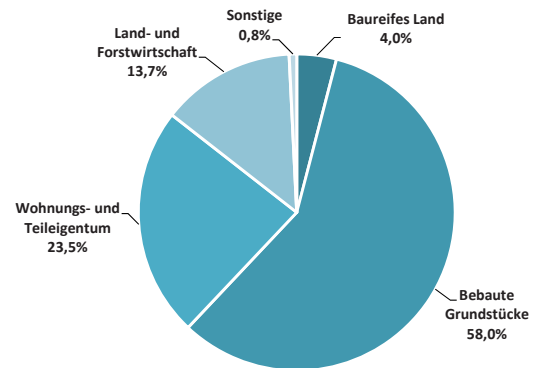


Diagramm 3-7: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahr	
Altenburger Land	27	-27,0%	↓
Eichsfeld	17	-15,0%	↓
Eisenach	14	-33,3%	↓
Erfurt	21	-58,8%	↓
Gera	24	9,1%	↑
Gotha	28	-9,7%	↓
Greiz	23	-42,5%	↓
Hildburghausen	8	-55,6%	↓
Ilm-Kreis	20	11,1%	↑
Jena	6	20,0%	↑
Kyffhäuserkreis	19	-34,5%	↓
Nordhausen	30	0,0%	→
Saale-Holzland-Kreis	45	104,5%	↑
Saale-Orla-Kreis	33	-5,7%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	34	-5,6%	↓
Schmalkalden-Meiningen	23	-28,1%	↓
Sömmerda	29	61,1%	↑
Sonneberg	13	-40,9%	↓
Suhl	5	-28,6%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	49	88,5%	↑
Wartburgkreis	36	-12,2%	↓
Weimar	2	-77,8%	↓
Weimarer Land	13	-31,6%	↓
Gesamt- ergebnis	519	-11,9%	↓

Tabelle 3-15: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Kreisen

In Tabelle 3-15 wird die Zahl der Zwangsversteigerungen je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Entgegen der landesweit gleichbleibenden Negativtendenz an Zwangsversteigerungen, sind für den Saale-Holzland-Kreis und den Unstrut-Hainich-Kreis die größten Zuwächse von 105 bzw. 89 Prozent zu verzeichnen.

Mit 2, 5 bzw. 6 Fällen gibt es in den kreisfreien Städte Weimar, Suhl und Jena die wenigsten Zwangsversteigerungen.

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

Jahr	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]		
2008	1.342			79,8			400,0		
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	1.084	-17,7%	↓	70,8	-20,2%	↓	327,5	-16,0%	↓
2012	922	-14,9%	↓	58,0	-18,1%	↓	214,9	-34,4%	↓
2013	727	-21,1%	↓	49,6	-14,5%	↓	189,5	-11,8%	↓
2014	667	-8,3%	↓	36,7	-26,0%	↓	233,8	23,4%	↑
2015	667	0,0%	⇒	43,6	18,8%	↑	186,5	-20,2%	↓
2016	589	-11,7%	↓	36,1	-17,2%	↓	217,1	16,4%	↑
2017	519	-11,9%	↓	33,1	-8,2%	↓	235,1	8,3%	↑

Tabelle 3-16: Umsatzübersicht der Zwangsversteigerungen für die Jahre 2008 - 2017

Nach einem Rückgang um 11,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen in 2017 auf den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre zurückgegangen. Dies spiegelt auch die entsprechende Zahl des Geldumsatzes wider. Der Flächenumsatz hingegen stieg gegenüber dem Vorjahr um 8,3 Prozent auf 235,1 Hektar.

4 Unbebaute Grundstücke

In diesem Kapitel wird das Marktgeschehen anhand der Kaufverträge 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 „Bauplätze“ 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.

Die in diesem Kapitel ausgewiesenen mittleren Kaufpreise und mittleren Grundstücksflächen wurden als Median in der jeweiligen Gebietseinheit berechnet. Das bedeutet, dass z. B. jeweils die Hälfte der Quadratmeterpreise nicht kleiner und die andere Hälfte nicht größer als der jeweilige mittlere Kaufpreis war.

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 2013 bis 2017 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

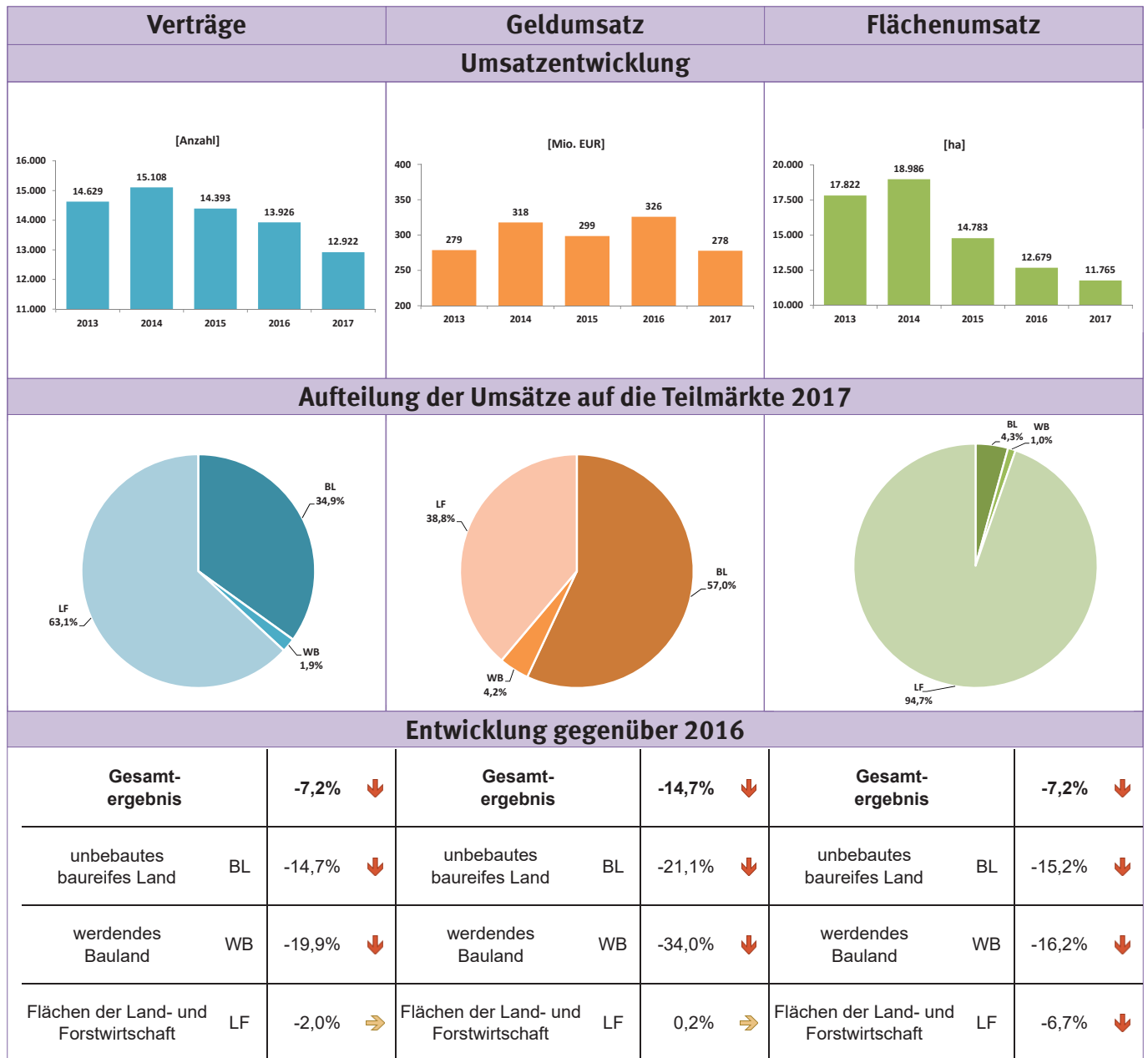


Tabelle 4-1: Umsatzübersicht für unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2016 um 7,2 Prozent gesunken. Bei dem mit einem Anteil von 63,1 Prozent an allen Verträgen größten Teilmarkt, den Flächen der Land- und Forstwirtschaft, ist hingegen lediglich ein Rückgang um 2 Prozent zu verzeichnen.

Der Geldumsatz bleibt mit einem Volumen von 278 Millionen EUR noch stärker als die Vertragsanzahl hinter dem Niveau des Jahres 2016 zurück. Mit 21,1 Prozent Minderung gegenüber dem Vorjahr wurde bei dem unbebauten baureifen Land ein deutliches Umsatzminus erzielt. Dieser Rückgang fällt rund ein Drittel stärker aus, als der Rückgang der Vertragsanzahl.

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 7,2 Prozent zurückgegangen und liegt mit 11.765 ha hinter den Umsätzen der Jahre 2013 bis 2016.

Beim Geldumsatz stellen das baureife Land (57 Prozent) und die Flächen der Land- und Forstwirtschaft (38,8 Prozent) die höchsten Anteile. Werdendes Bauland macht damit lediglich 4,2 Prozent des Geldumsatzes aus.

Beim Flächenumsatz dominieren die Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit fast 95 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.

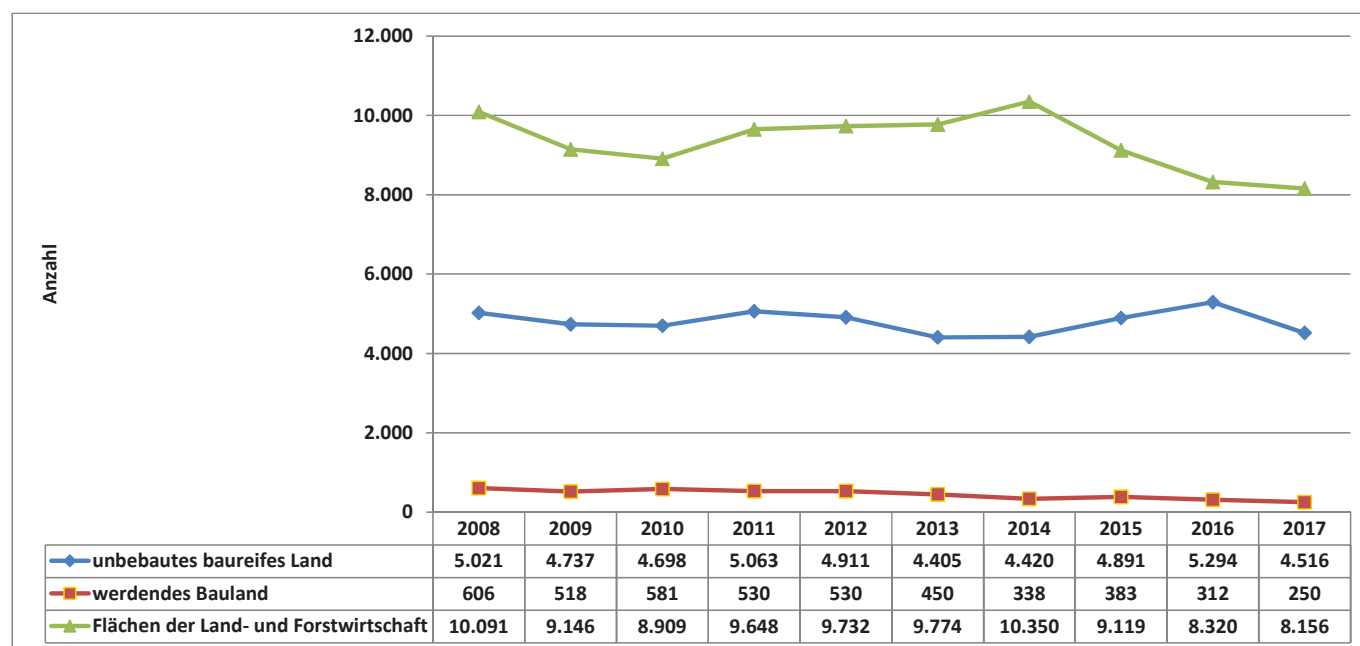


Diagramm 4-1: Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2008 - 2017

4.1.3 Anzahl

Folgende Tabelle weist die Anzahl der Kaufverträge nach Grundstücksarten und Kreisen für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus.

Kreisfreie Städte Landkreise	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	192	28,0%	↑	52	-11,9%	↓	147	-19,7%	↓	391	-0,3%	⇒
Eichsfeld	353	2,0%	⇒	23	-30,3%	↓	606	5,8%	↑	982	3,2%	⇒
Eisenach	66	-21,4%	↓	1	-50,0%	↓	54	-8,5%	↓	121	-16,6%	↓
Erfurt	218	-24,6%	↓	4	-55,6%	↓	89	-17,6%	↓	311	-23,4%	↓
Gera	89	-16,0%	↓	6	-33,3%	↓	130	51,2%	↑	225	11,9%	↑
Gotha	253	-38,6%	↓	12	-42,9%	↓	740	50,1%	↑	1.005	8,5%	↑
Greiz	188	-9,2%	↓	26	-38,1%	↓	427	26,7%	↑	641	9,4%	↑
Hildburghausen	219	33,5%	↑	14	75,0%	↑	447	-21,0%	↓	680	-7,9%	↓
Ilm-Kreis	254	-21,1%	↓	11	-26,7%	↓	417	-13,1%	↓	682	-16,5%	↓
Jena	83	-42,8%	↓	2	-60,0%	↓	97	-19,8%	↓	182	-32,8%	↓
Kyffhäuserkreis	143	-13,3%	↓	8	14,3%	↑	363	-16,0%	↓	514	-14,9%	↓
Nordhausen	186	-8,8%	↓	10	66,7%	↑	351	-16,0%	↓	547	-12,9%	↓
Saale-Holzland-Kreis	200	-20,3%	↓	9	125,0%	↑	401	-9,5%	↓	610	-12,6%	↓
Saale-Orla-Kreis	226	-4,2%	⇒	6	20,0%	↑	417	-22,9%	↓	649	-17,0%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	241	-36,2%	↓	2	-83,3%	↓	558	3,5%	⇒	801	-13,8%	↓
Schmalkalden-Meiningen	361	-1,1%	⇒	30	36,4%	↑	811	4,0%	⇒	1.202	3,0%	⇒
Sömmerda	146	-25,1%	↓	1	-85,7%	↓	311	-22,8%	↓	458	-24,3%	↓
Sonneberg	182	15,2%	↑	5	-16,7%	↓	186	-15,5%	↓	373	-2,9%	⇒
Suhl	57	-10,9%	↓	1	-87,5%	↓	51	75,9%	↑	109	7,9%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	252	-22,7%	↓	8	-11,1%	↓	488	10,4%	↑	748	-3,7%	⇒
Wartburgkreis	308	-8,3%	↓	12	-7,7%	↓	665	-3,2%	⇒	985	-4,9%	⇒
Weimar	52	-32,5%	↓	1	0,0%	⇒	92	26,0%	↑	145	-3,3%	⇒
Weimarer Land	247	-21,3%	↓	6	-40,0%	↓	308	0,3%	⇒	561	-11,1%	↓
Gesamt- ergebnis	4.516	-14,7%	↓	250	-19,9%	↓	8.156	-2,0%	⇒	12.922	-7,2%	↓

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

Bei einem landesweiten Rückgang der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke von 7,2 Prozent erzielten die kreisfreie Stadt Gera mit rund 12 Prozent und der Landkreis Greiz mit rund 9 Prozent die höchsten Zuwächse.

Wie dem Diagramm 4-2 zu entnehmen ist, gab es die meisten Eigentumswechsel in den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen (1.202) und Gotha (1.005) sowie im Wartburgkreis (985).

Weniger als 200 Kaufverträge waren in den kreisfreien Städten Jena (182), Weimar (145), Eisenach (121) und Suhl (109) zu verzeichnen.

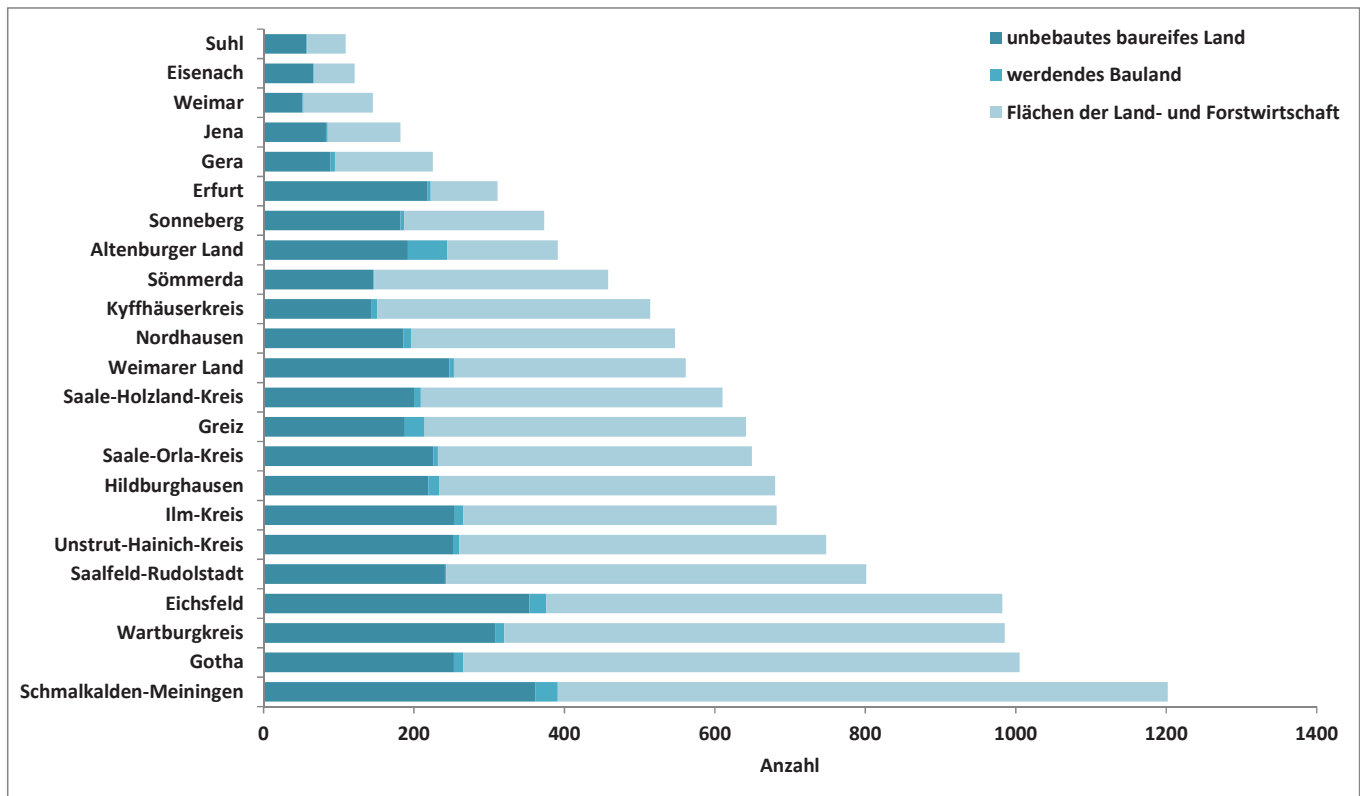


Diagramm 4-2: Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

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 2017 sowie die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Mit einem Volumen von rund 278 Millionen EUR lag der Gesamtgeldumsatz 14,7 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Im Gegensatz zu den Flächen des werdenden Baulands (Rückgang um 34 Prozent) und des unbebauten baureifen Landes (Rückgang um 21,1 Prozent) blieb der Geldumsatz bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft konstant.

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen (vgl. Diagramm 4-3) ist die Landeshauptstadt Erfurt mit 36,5 Millionen EUR. Der geringste Umsatz wurde in der kreisfreien Stadt Suhl erzielt.

Kreisfreie Städte Landkreise	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	3,3	8,7%	↑	0,40	-50,8%	↓	5,0	-29,9%	↓	8,7	-20,8%	↓
Eichsfeld	9,3	4,3%	⇒	0,72	-23,1%	↓	5,8	19,2%	↑	15,8	7,5%	↑
Eisenach	2,1	-61,7%	↓	k. A.	k. A.		0,6	-12,1%	↓	k. A.	-58,4%	↓
Erfurt	32,4	-19,7%	↓	2,46	-49,8%	↓	1,6	-25,1%	↓	36,5	-23,0%	↓
Gera	5,0	-4,2%	⇒	0,38	-25,8%	↓	2,2	83,9%	↑	7,5	9,2%	↑
Gotha	5,5	-50,3%	↓	0,92	26,4%	↑	9,9	51,0%	↑	16,3	-11,0%	↓
Greiz	3,3	-17,1%	↓	0,99	-8,0%	↓	7,1	58,5%	↑	11,5	19,3%	↑
Hildburghausen	3,9	63,5%	↑	0,31	61,9%	↑	4,1	-1,1%	⇒	8,3	23,7%	↑
Ilm-Kreis	12,7	-22,3%	↓	1,14	62,5%	↑	4,1	19,2%	↑	17,9	-12,5%	↓
Jena	17,0	-17,0%	↓	k. A.	k. A.		1,4	-4,0%	⇒	k. A.	-22,3%	↓
Kyffhäuserkreis	7,0	95,8%	↑	0,09	-38,5%	↓	6,2	-29,1%	↓	13,3	6,7%	↑
Nordhausen	3,6	-41,9%	↓	1,27	300,1%	↑	4,7	-41,1%	↓	9,6	-34,0%	↓
Saale-Holzland-Kreis	6,4	-31,5%	↓	1,00	420,7%	↑	4,4	-33,3%	↓	11,9	-26,9%	↓
Saale-Orla-Kreis	2,4	-40,1%	↓	0,24	122,5%	↑	4,9	-30,6%	↓	7,5	-32,5%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	3,9	-49,4%	↓	k. A.	k. A.		4,0	-41,5%	↓	k. A.	-46,8%	↓
Schmalkalden-Meiningen	7,5	-15,3%	↓	0,47	29,0%	↑	4,1	-27,0%	↓	12,1	-18,7%	↓
Sömmerda	5,2	13,1%	↑	k. A.	k. A.		9,4	56,6%	↑	k. A.	19,3%	↑
Sonneberg	2,3	-17,4%	↓	0,09	-4,1%	⇒	1,1	-60,9%	↓	3,5	-38,6%	↓
Suhl	1,4	-0,3%	⇒	k. A.	k. A.		0,1	132,7%	↑	k. A.	-1,5%	⇒
Unstrut-Hainich-Kreis	5,6	-31,9%	↓	0,13	-51,3%	↓	9,9	28,5%	↑	15,7	-3,5%	⇒
Wartburgkreis	6,3	-6,6%	↓	0,09	-85,3%	↓	4,9	-2,8%	⇒	11,3	-8,9%	↓
Weimar	4,2	-48,6%	↓	k. A.	k. A.		1,0	2,2%	⇒	k. A.	-40,8%	↓
Weimarer Land	7,8	-32,6%	↓	0,15	-77,3%	↓	11,5	81,8%	↑	19,5	4,7%	⇒
Gesamt- ergebnis	158,3	-21,1%	↓	11,62	-34,0%	↓	107,9	0,2%	⇒	277,8	-14,7%	↓

Tabelle 4-3: Geldumsatz (in Millionen EUR) der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

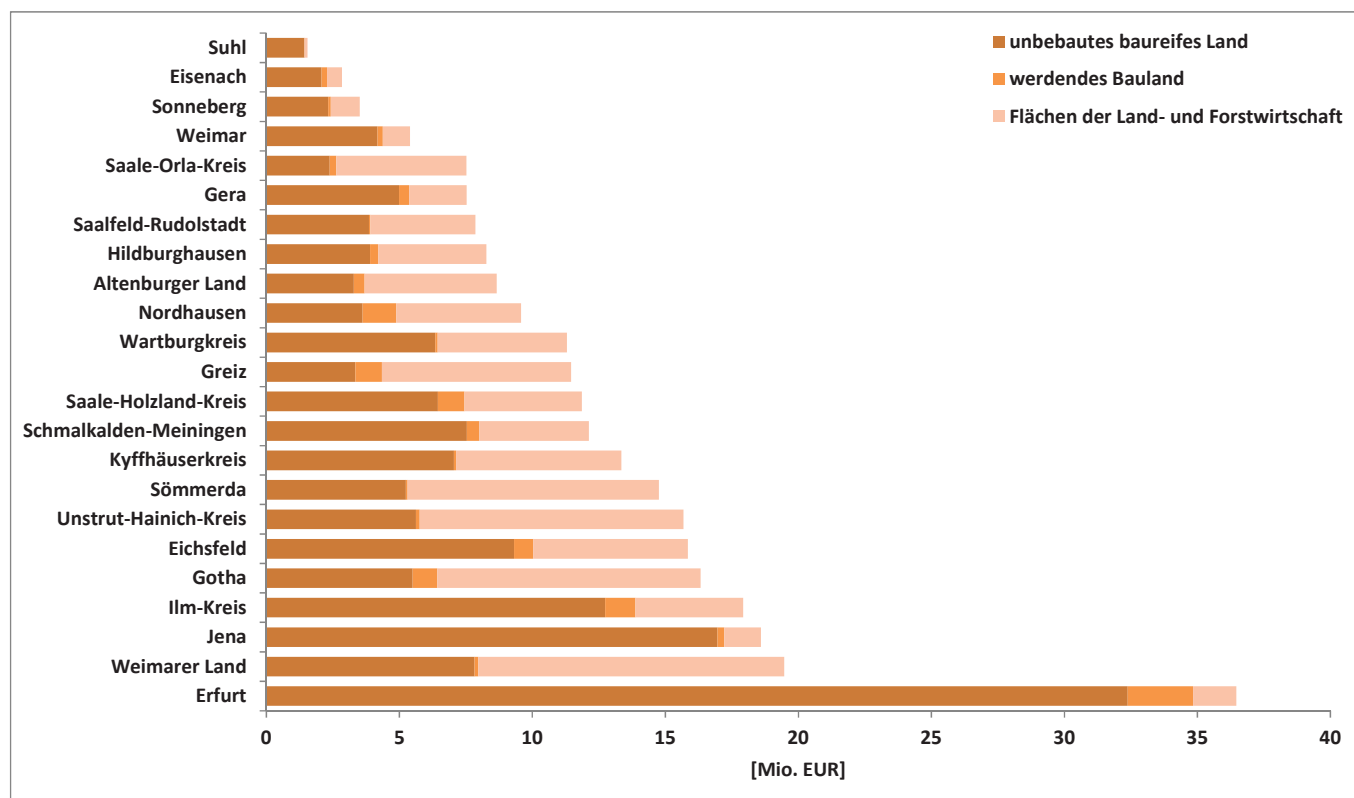


Diagramm 4-3: Geldumsatz der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

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 2017 sowie die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Das Gesamtergebnis von rund 11.766 ha für ganz Thüringen entspricht einer Reduzierung gegenüber dem Jahr 2016 von 7,2 Prozent.

Baureifes Land mit 505,3 ha und werdendes Bauland mit 120,1 ha machen 4,3 Prozent bzw. 1,0 Prozent des Flächenumsatzes aus. Der Hauptanteil mit 94,7 Prozent bzw. 11.140 ha entfällt auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Kreisfreie Städte Landkreise	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	24,7	155,6%	↑	6,6	-57,6%	↓	290,7	-24,7%	↓	322,0	-21,8%	↓
Eichsfeld	27,6	-14,5%	↓	6,1	-48,6%	↓	618,7	12,8%	↑	652,4	10,1%	↑
Eisenach	6,7	-14,0%	↓	0,2	-94,6%	↓	64,9	18,4%	↑	71,7	9,1%	↑
Erfurt	35,0	-20,1%	↓	4,1	-75,9%	↓	113,4	-40,2%	↓	152,5	-39,1%	↓
Gera	13,3	24,6%	↑	4,2	-51,9%	↓	159,9	14,0%	↑	177,4	11,1%	↑
Gotha	23,8	-46,8%	↓	16,9	1,5%	→	810,8	24,6%	↑	851,5	19,5%	↑
Greiz	27,6	26,9%	↑	12,6	1,2%	→	666,8	35,3%	↑	707,0	34,1%	↑
Hildburghausen	21,4	68,7%	↑	6,9	-1,4%	→	621,6	-21,3%	↓	649,9	-19,7%	↓
Ilm-Kreis	46,8	-19,3%	↓	6,1	-18,2%	↓	461,6	-15,2%	↓	514,5	-15,6%	↓
Jena	5,4	-62,1%	↓	0,4	-94,0%	↓	55,4	-36,4%	↓	61,2	-43,4%	↓
Kyffhäuserkreis	18,8	-24,7%	↓	2,4	193,4%	↑	517,5	-33,2%	↓	538,8	-32,7%	↓
Nordhausen	19,7	-17,2%	↓	10,0	225,0%	↑	388,8	-53,4%	↓	418,5	-51,4%	↓
Saale-Holzland-Kreis	19,8	-19,5%	↓	21,1	1284,5%	↑	501,0	-22,6%	↓	541,9	-19,5%	↓
Saale-Orla-Kreis	13,3	-47,7%	↓	3,2	296,9%	↑	703,0	-30,7%	↓	719,5	-30,9%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	22,5	-14,6%	↓	1,3	-63,3%	↓	756,3	-11,2%	↓	780,1	-11,5%	↓
Schmalkalden-Meiningen	41,7	-5,7%	↓	6,0	18,3%	↑	785,6	-9,7%	↓	833,3	-9,4%	↓
Sömmerda	23,8	20,2%	↑	2,1	-66,4%	↓	647,3	27,6%	↑	673,3	26,2%	↑
Sonneberg	12,5	-19,7%	↓	2,7	174,0%	↑	135,1	-48,9%	↓	150,3	-46,5%	↓
Suhl	5,4	-20,0%	↓	0,0	-98,4%	↓	18,8	230,0%	↑	24,2	85,2%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	27,8	-4,0%	→	1,9	-29,8%	↓	1.237,0	79,8%	↑	1.266,7	76,0%	↑
Wartburgkreis	39,5	3,4%	→	3,0	-53,8%	↓	630,1	-24,5%	↓	672,6	-23,5%	↓
Weimar	4,1	-82,5%	↓	0,5	0,0%	→	145,4	-8,7%	↓	150,0	-17,9%	↓
Weimarer Land	24,0	-36,7%	↓	2,0	-59,7%	↓	810,3	34,6%	↑	836,3	29,6%	↑
Gesamt- ergebnis	505,3	-15,2%	↓	120,1	-16,2%	↓	11.140,0	-6,7%	↓	11.765,5	-7,2%	↓

Tabelle 4-4: Flächenumsatz (in ha) der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

Den größten Flächenumsatz (vgl. Diagramm 4-4) konnte der Unstrut-Hainich-Kreis mit rund 1.267 ha verzeichnen, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 76 Prozent entspricht. Dieser hohe Flächenumsatz beruht vorwiegend auf großflächigen Verkäufen von Waldgrundstücken. Damit hat der Unstrut-Hainich-Kreis auch bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft den mit Abstand größten Flächenumsatz.

Bei den baureifen Grundstücken erzielten der Ilm-Kreis (46,8 ha), der Landkreis Schmalkalden-Meiningen (41,7 ha) und der Wartburgkreis (39,5 ha) die größten Flächenumsätze. Die Landeshauptstadt Erfurt erzielte mit 35 ha rund 7 Prozent des Gesamtflächenumsatzes, während die anderen kreisfreien Städte lediglich zwischen 2,6 Prozent (Gera) und 0,8 Prozent (Weimar) des gesamten Flächenumsatzes des Freistaats liegen.

Der Saale-Holzland-Kreis (21,1 ha) beansprucht rund 17,6 Prozent des Gesamtflächenumsatzes beim werdenden Bauland für sich, während die kreisfreien Städte zusammen lediglich bei 9,4 ha liegen und somit 7,8 Prozent des Gesamtflächenumsatzes ausmachen.

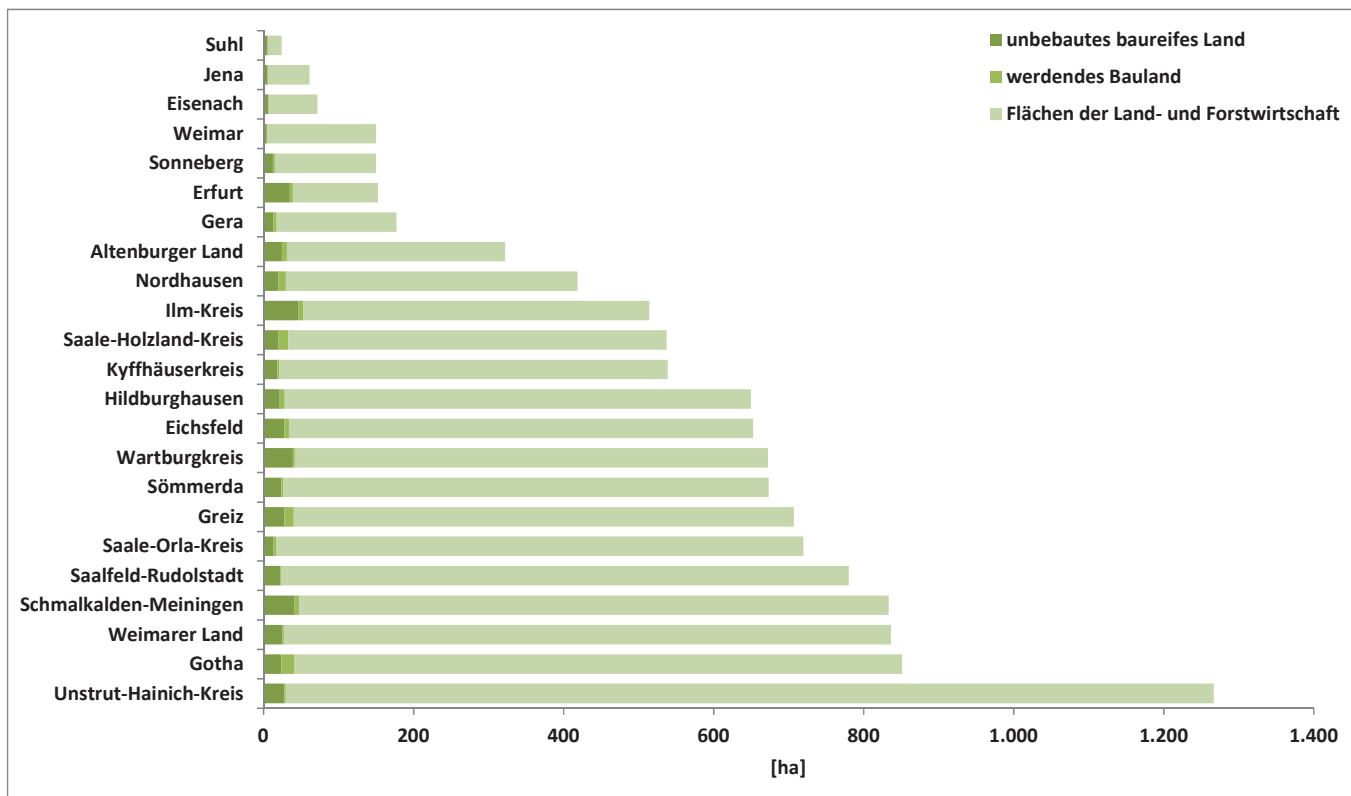


Diagramm 4-4: Flächenumsatz der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

4.2 Bauplätze

4.2.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 4-5 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für Bauplätze sowie der dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze der Jahre 2013 bis 2017 entnommen werden. Zu den Bauplätzen zählen das baureife Land und das werdende Bauland (Rohbauland und Bauerwartungsland). Einbezogen wurden zudem nicht selbstständig bebaubare Teilflächen, die zur Erweiterung bzw. Abrundung eines benachbarten Baugrundstückes erworben wurden.

Ergänzend werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

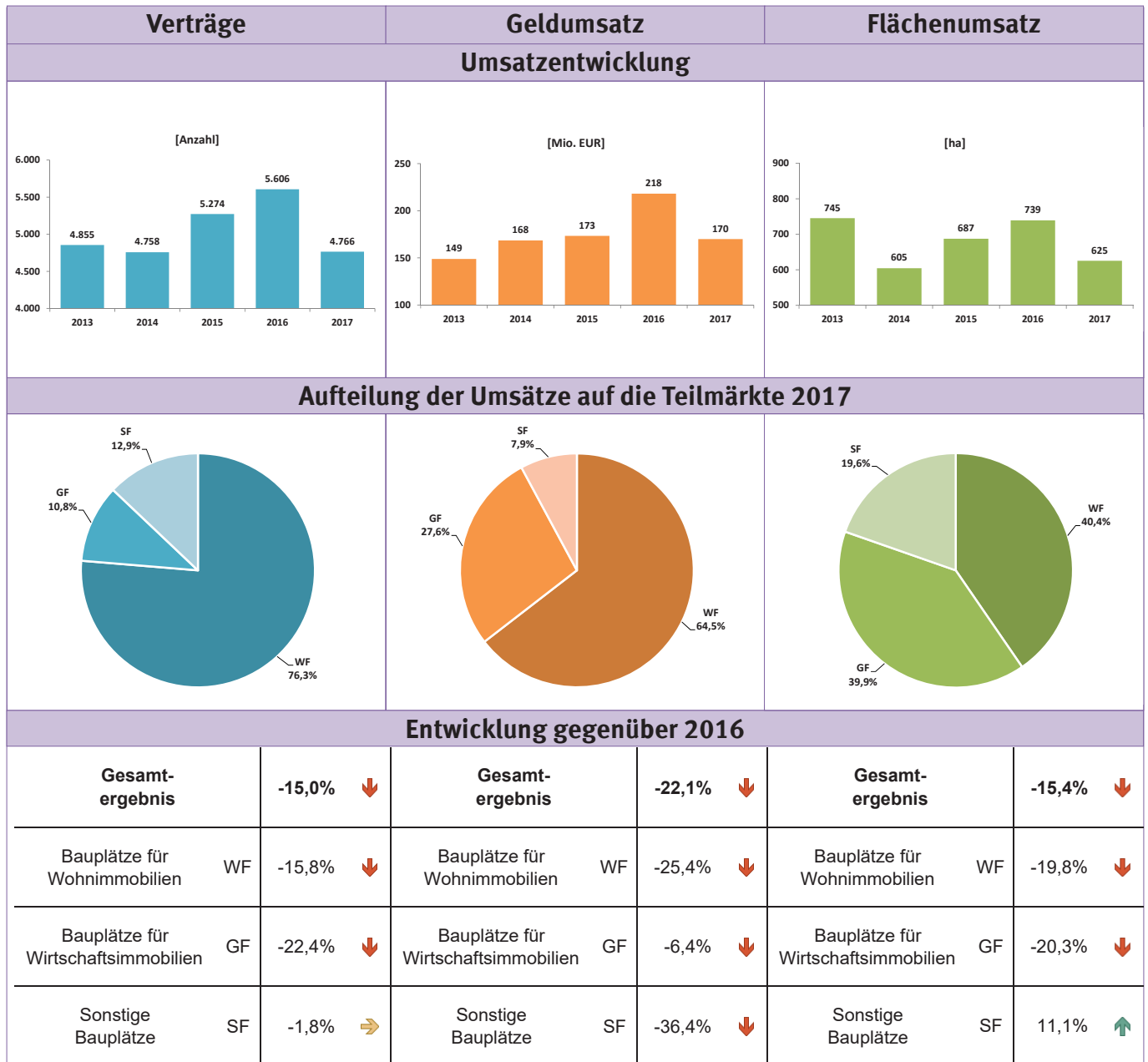


Tabelle 4-5: Umsatzübersicht für Bauplätze

Mit 4.766 Verträgen wurde eine niedrigere Quote erreicht als in den letzten zwei Jahren, sie liegt allerdings noch minimal vor dem Wert für das Jahr 2014 (4.758 Verträge). Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Minderung von 15 Prozent. Auch der Geldumsatz (22,1 Prozent) und der Flächenumsatz (15,4 Prozent) sind im Vergleich zum Jahr 2016 gesunken. Sowohl bei den Bauplätzen für Wohnimmobilien als auch bei den Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien ist eine deutliche Minderung bei den Geld- und Flächenumsätzen festzustellen.

Unter den sonstigen Bauplätzen befinden sich die nicht eindeutig den Wohn- oder Wirtschaftsimmobilien zuordenbaren Kauffälle, Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sowie Bauplätze für Garagen und Stellplätze.

4.2.2 Marktteilnehmer

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

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/Land/Kommune	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	1.858	1.334	527	3.719
Bund/Land/Kommune	397	33	64	494
Sonstige	176	237	140	553
Gesamtergebnis	2.431	1.604	731	4.766

Tabelle 4-6: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei rund 90 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 39 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

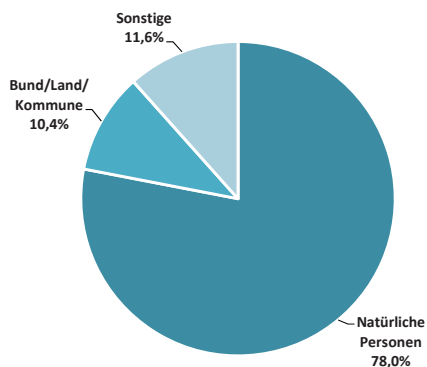


Diagramm 4-5: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

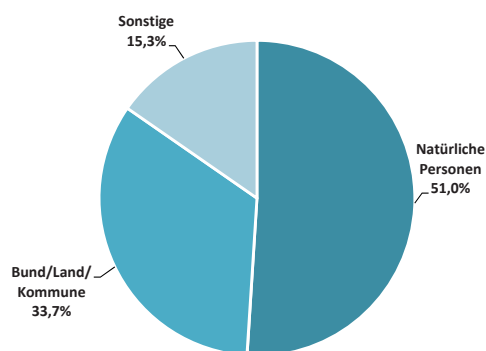


Diagramm 4-6: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit 78 bzw. 51 Prozent die größte Gruppe dar.

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

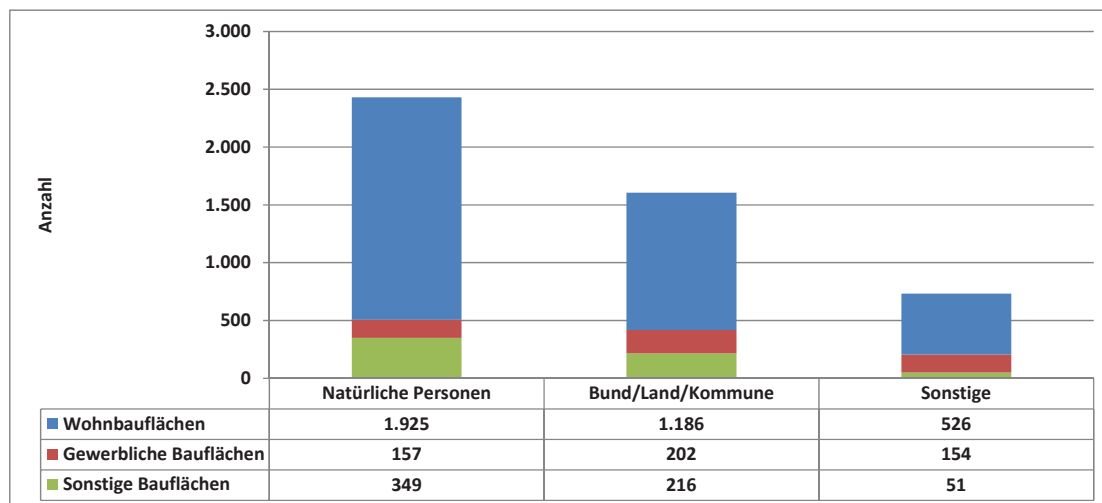


Diagramm 4-7: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

4.2.3 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

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

Tabelle 4-7 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	122	3,4%	➡	1,4	-20,3%	↓	6,7	4,3%	➡	23	-25,9%	↓	806
Eichsfeld	244	22,0%	↑	7,9	20,4%	↑	16,8	13,4%	↑	45	12,1%	↑	803
Eisenach	38	-25,5%	↓	1,0	8,2%	↑	2,2	3,7%	➡	55	-15,6%	↓	577
Erfurt	105	-19,2%	↓	6,4	-31,3%	↓	5,1	-29,0%	↓	206	8,4%	↑	515
Gera	51	-30,1%	↓	2,1	-18,0%	↓	3,8	-11,8%	↓	75	-11,8%	↓	731
Gotha	155	-25,8%	↓	3,3	-40,2%	↓	10,8	-22,4%	↓	36	-24,9%	↓	700
Greiz	112	-17,6%	↓	1,8	-24,2%	↓	7,8	-20,2%	↓	28	-11,7%	↓	892
Hildburghausen	114	6,5%	↑	2,3	17,9%	↑	8,4	5,7%	↑	25	6,7%	↑	755
Ilm-Kreis	153	-28,5%	↓	5,5	-23,6%	↓	11,3	-20,4%	↓	52	-4,7%	➡	691
Jena	55	-42,7%	↓	7,3	-34,1%	↓	3,1	-48,9%	↓	302	-3,0%	➡	642
Kyffhäuserkreis	93	-23,8%	↓	1,3	-45,0%	↓	7,2	-31,8%	↓	26	-6,4%	↓	793
Nordhausen	113	-16,9%	↓	1,9	6,2%	↑	8,5	-14,7%	↓	29	-16,4%	↓	849
Saale-Holzland-Kreis	151	-23,0%	↓	4,4	-40,7%	↓	8,7	-46,2%	↓	58	-19,1%	↓	632
Saale-Orla-Kreis	155	-4,3%	➡	1,6	-35,7%	↓	7,5	-42,7%	↓	20	-24,2%	↓	563
Saalfeld-Rudolstadt	118	-41,9%	↓	2,1	-59,4%	↓	8,1	-43,4%	↓	16	-62,9%	↓	530
Schmalkalden-Meiningen	282	4,8%	➡	4,7	-21,9%	↓	19,8	-3,3%	➡	25	-6,6%	↓	751
Sömmerda	104	-28,8%	↓	2,4	-11,4%	↓	10,5	29,5%	↑	45	3,1%	➡	624
Sonneberg	71	29,1%	↑	1,1	-19,8%	↓	5,0	-15,3%	↓	25	16,0%	↑	742
Suhl	35	40,0%	↑	0,8	-8,9%	↓	2,2	0,7%	➡	46	-3,2%	➡	642
Unstrut-Hainich-Kreis	206	-21,7%	↓	4,4	-34,2%	↓	16,4	-19,3%	↓	30	-13,8%	↓	767
Wartburgkreis	202	-14,4%	↓	3,9	-14,6%	↓	15,4	-19,7%	↓	28	19,4%	↑	773
Weimar	33	-26,7%	↓	1,7	-26,3%	↓	1,8	-25,9%	↓	136	5,8%	↑	617
Weimarer Land	193	-20,9%	↓	5,9	-13,1%	↓	12,0	-22,2%	↓	60	-7,0%	↓	639
Gesamt- ergebnis	2.905	-15,5%	↓	75,1	-24,6%	↓	199,1	-18,7%	↓	35	-15,4%	↓	700

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

Bei einem Rückgang der Vertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 15,5 Prozent sind auch der Geldumsatz um 24,6 Prozent und der Flächenumsatz um 18,7 Prozent gesunken.

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufverträge über abgabenfreie und selbstständig bebaubare Grundstücke verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Bei der Betrachtung der mittleren Kaufpreise ist zu berücksichtigen, dass deren Höhe sehr stark davon abhängt, in welchen Lagen Bauplätze veräußert wurden. Haben demnach mehr Verkäufe als im Vorjahr in Lagen mit einem niedrigeren Bodenwertniveau stattgefunden, sinkt der mittlere Kaufpreis, auch wenn das allgemeine Bodenwertniveau gestiegen ist. Insofern kann aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowie den Unterschieden zwischen den Kreisen kein Rückschluss auf das Bodenwertniveau bzw. eine Bodenwertentwicklung gezogen werden. Zur Bodenpreisentwicklung veröffentlicht die Zentrale Geschäftsstelle im Internet unter www.gutachterausschuesse-th.de/berichte alle drei Monate Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau (siehe Kapitel 2.3.7). Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau zum 31.12.2016 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

In Diagramm 4-8 sind die mittleren Kaufpreise in EUR/m² für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus in den Landkreisen und kreisfreien Städten für das Jahr 2017 aufgeführt.

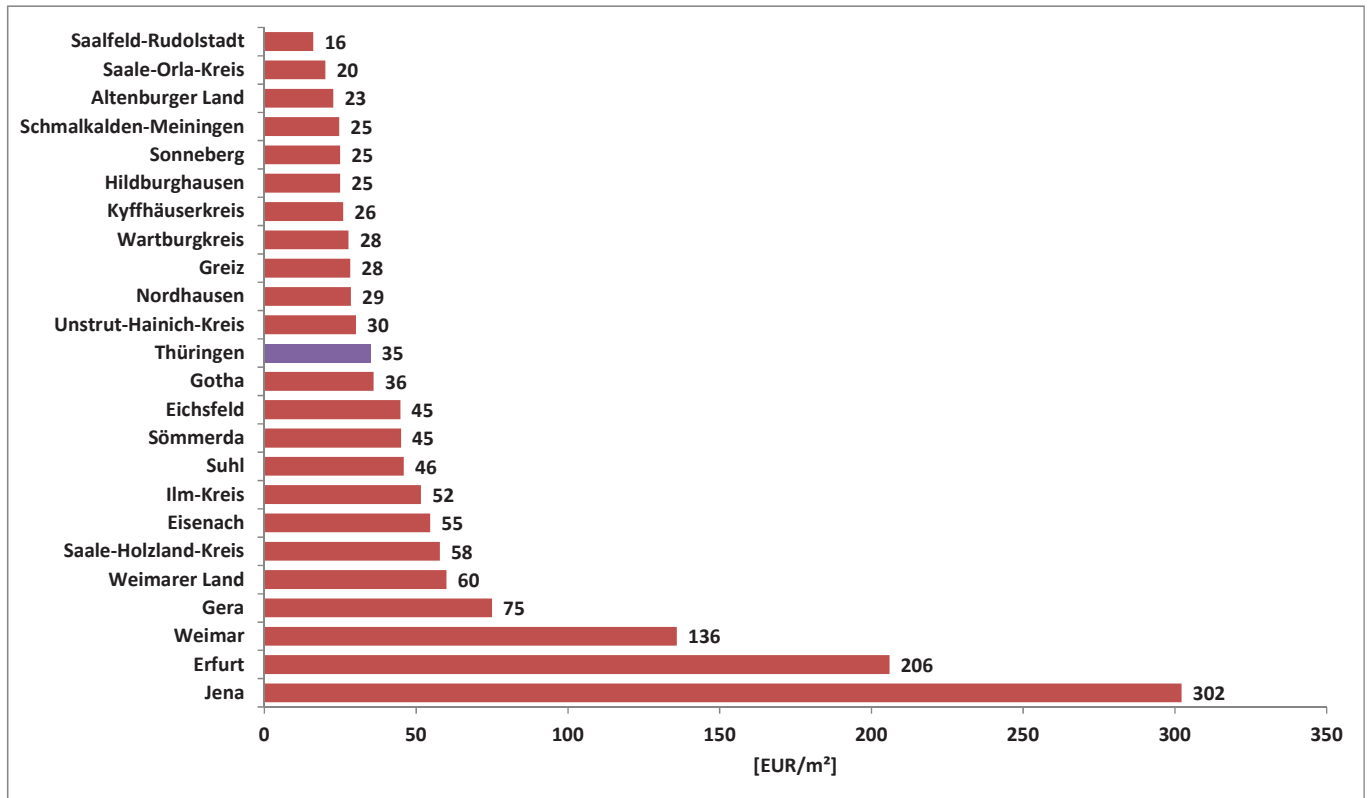


Diagramm 4-8: Ø Kaufpreise für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

In Diagramm 4-9 werden die Anzahl der Verträge und das Kaufpreisniveau für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

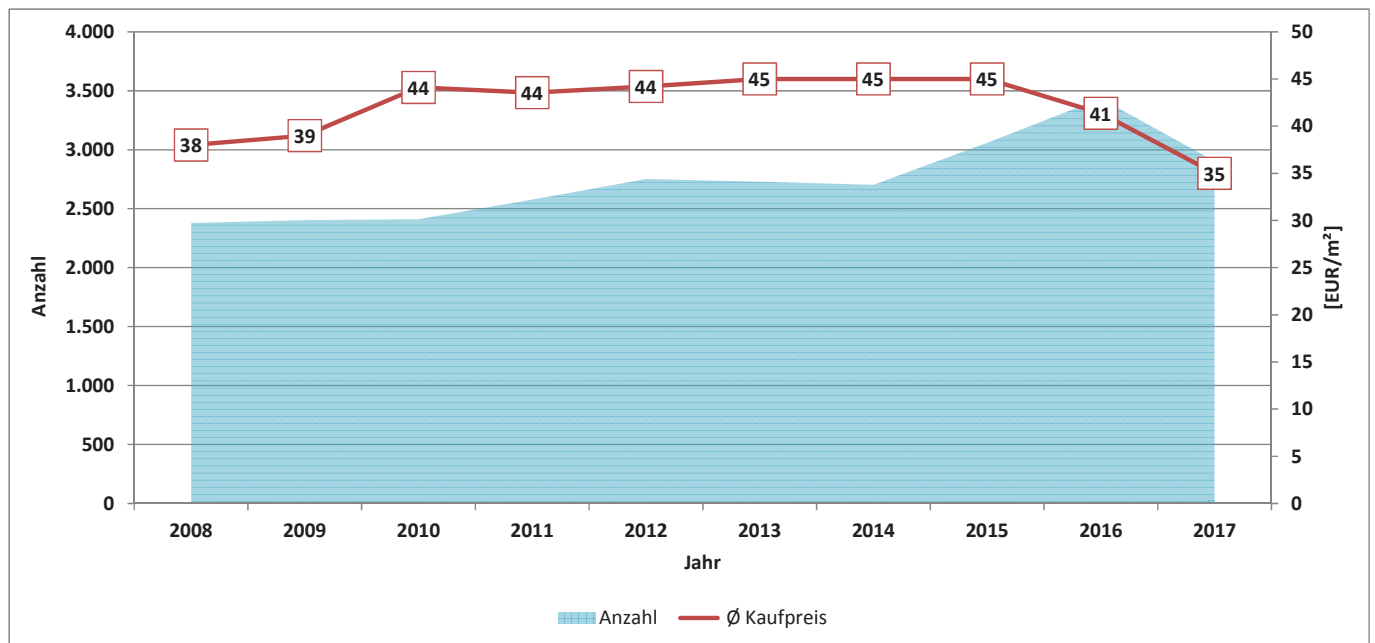


Diagramm 4-9: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau für die Jahre 2008 - 2017

Nachdem von 2010 bis 2015 eine gleichbleibende Tendenz des mittleren Kaufpreises zu verzeichnen war, ist er in 2017 gegenüber dem Maximum der Jahre 2013 bis 2015 um 22 Prozent gefallen. Mit 35 EUR/m² liegt er rund 17 Prozent unter dem Zehnjahresmittel. Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise stellt, da sie nicht lagebereinigt sind, keine Bodenpreisentwicklung dar. Es wird lediglich ausgewiesen, zu welchem mittleren Kaufpreis die Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im jeweiligen Jahr veräußert worden sind. Erkennbar ist aber z. B., dass im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr eine Verlagerung der Kauffälle in etwas niedrigpreisigere Lagen stattgefunden hat.

In Abbildung 4-1 werden für 2017 alle Kauffälle von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

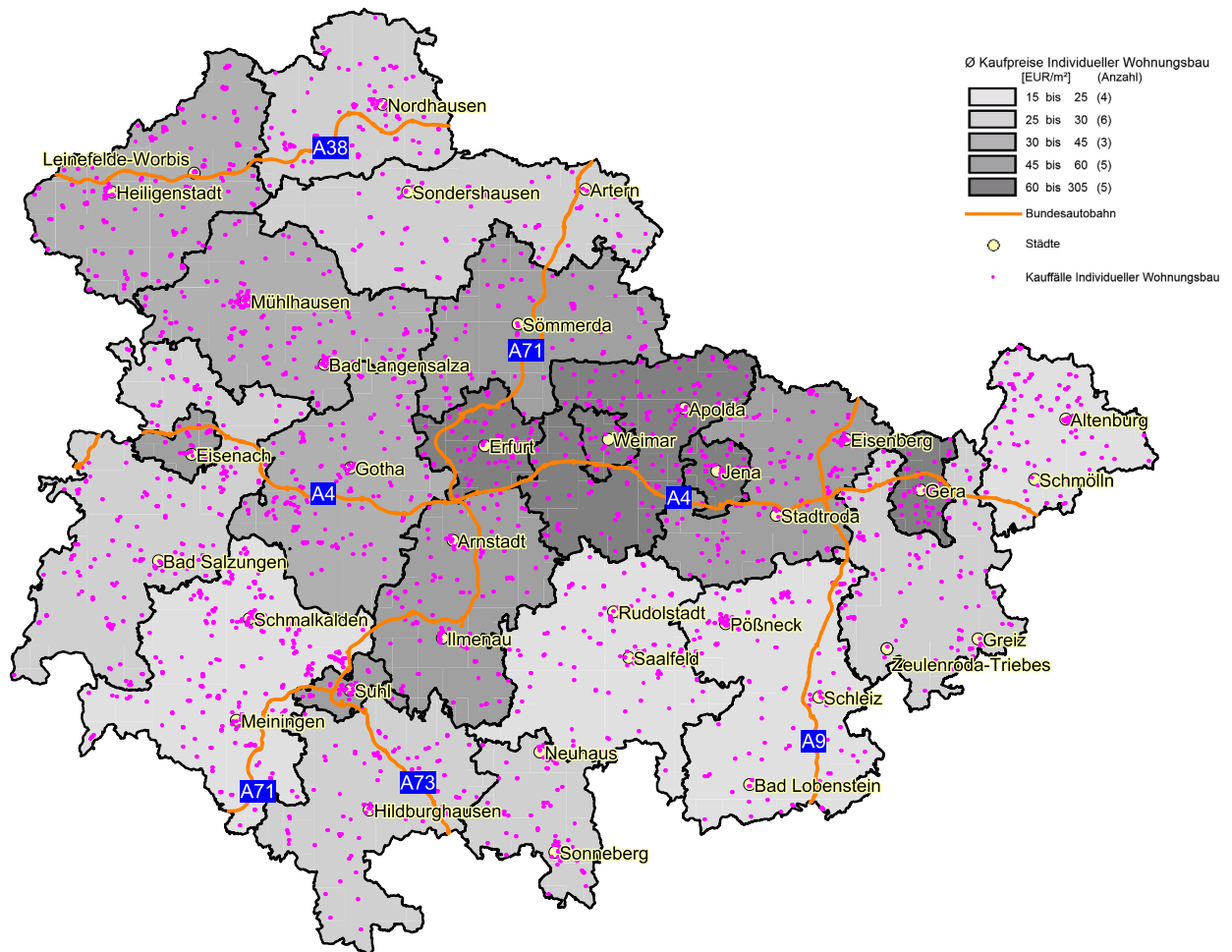


Abbildung 4-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus

4.2.4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

In 2017 sind für Thüringen insgesamt 228 Kaufverträge über baureife unbebaute Grundstücke zu verzeichnen, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern mit mindestens 50 Prozent Wohnanteil vorgesehen sind.

Tabelle 4-8 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufpreise von abgabenfreien und selbständig bebaubaren Grundstücken verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Insgesamt wurden 30,1 Millionen EUR Geldumsatz erzielt und eine Gesamtfläche von 24,2 ha umgesetzt (vgl. Tabelle 4-8).

Die mittlere Grundstücksgröße betrug 748 m² bei einem mittleren Kaufpreis von 47 EUR/m².

Mit 15,2 Millionen EUR und 5,5 ha stammt der größte Anteil des Geld- und Flächenumsatzes aus Erfurt (18 Kaufverträge). Dabei lag der mittlere Kaufpreis in Erfurt bei 241 EUR/m². Der zweitgrößte Geldumsatz konnte mit 7,3 Millionen EUR in Jena erzielt werden. Der mittlere Kaufpreis liegt hier bei 596 EUR/m² (vgl. Diagramm 4-10). Beim Flächenumsatz folgen der Landkreis Gotha (2,7 ha), der Wartburgkreis und der Landkreis Eichsfeld (jeweils 2,1 ha) der Landeshauptstadt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	15	114,3%	⬆️	0,05	-94,9%	⬆️	0,48	-65,0%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Eichsfeld	35	-16,7%	⬆️	0,37	-9,0%	⬆️	2,10	-7,1%	⬆️	17	34,4%	⬆️	195
Eisenach	13	-23,5%	⬆️	0,34	-91,8%	⬆️	0,68	-80,0%	⬆️	108	42,3%	⬆️	213
Erfurt	18	-45,5%	⬆️	15,18	-27,6%	⬆️	5,53	-1,6%	➡️	241	-35,5%	⬆️	1.735
Gera	10	0,0%	➡️	0,90	11,7%	⬆️	1,45	21,9%	⬆️	55	-15,4%	⬆️	917
Gotha	27	0,0%	➡️	0,89	-31,3%	⬆️	2,68	0,3%	➡️	43	-30,1%	⬆️	812
Greiz	4	-60,0%	⬆️	0,02	-46,8%	⬆️	0,15	-32,0%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Hildburghausen	1	-50,0%	⬆️	k. A.	k. A.		0,02	-80,7%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Ilm-Kreis	7	-61,1%	⬆️	1,24	-58,1%	⬆️	1,39	-42,9%	⬆️	126	3,0%	➡️	1.595
Jena	11	-45,0%	⬆️	7,32	65,2%	⬆️	1,43	-20,4%	⬆️	596	43,0%	⬆️	1.343
Kyffhäuserkreis	6	500,0%	⬆️	0,03	8054,5%	⬆️	0,18	35660,0%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Nordhausen	4	-42,9%	⬆️	0,29	53,0%	⬆️	0,30	-56,8%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Saale-Holzland-Kreis	3	200,0%	⬆️	0,19	561,1%	⬆️	0,46	2625,9%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Saale-Orla-Kreis	8	33,3%	⬆️	0,05	-28,8%	⬆️	0,20	-17,2%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Saalfeld-Rudolstadt	8	-52,9%	⬆️	0,21	-69,1%	⬆️	0,74	-55,5%	⬆️	13	-59,2%	⬆️	878
Schmalkalden-Meiningen	3	0,0%	➡️	0,23	15,3%	⬆️	0,44	-2,7%	➡️	k. A.	k. A.		k. A.
Sömmerda	4	0,0%	➡️	0,07	54,6%	⬆️	0,28	223,0%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Sonneberg	5	25,0%	⬆️	0,01	-73,7%	⬆️	0,13	45,2%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Suhl	3	0,0%	➡️	0,49	130,3%	⬆️	1,29	135,8%	⬆️	33	-8,2%	⬆️	2.327
Unstrut-Hainich-Kreis	3	-70,0%	⬆️	0,08	-68,8%	⬆️	0,26	-64,3%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Wartburgkreis	15	66,7%	⬆️	0,42	102,8%	⬆️	2,10	165,7%	⬆️	27	-28,1%	⬆️	1.504
Weimar	8	-60,0%	⬆️	1,32	-26,9%	⬆️	0,74	-83,2%	⬆️	135	1,3%	➡️	1.590
Weimarer Land	17	21,4%	⬆️	0,43	109,4%	⬆️	1,14	91,9%	⬆️	80	-19,4%	⬆️	180
Gesamt- ergebnis	228	-20,0%	⬆️	30,13	-24,5%	⬆️	24,2	-23,0%	⬆️	47	-6,4%	⬆️	748

Tabelle 4-8: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen

Anders als bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, hängt die Höhe der mittleren Kaufpreise nicht nur davon ab, in welchen Lagen Bauplätze angeboten und bzw. nachgefragt wurden, sondern auch von der baulichen Ausnutzbarkeit und damit den erwarteten Erträgen der Grundstücke. Daher kann aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowie den Unterschieden zwischen den Kreisen kein Rückschluss auf das Bodenwertniveau bzw. eine Bodenwertentwicklung gezogen werden.

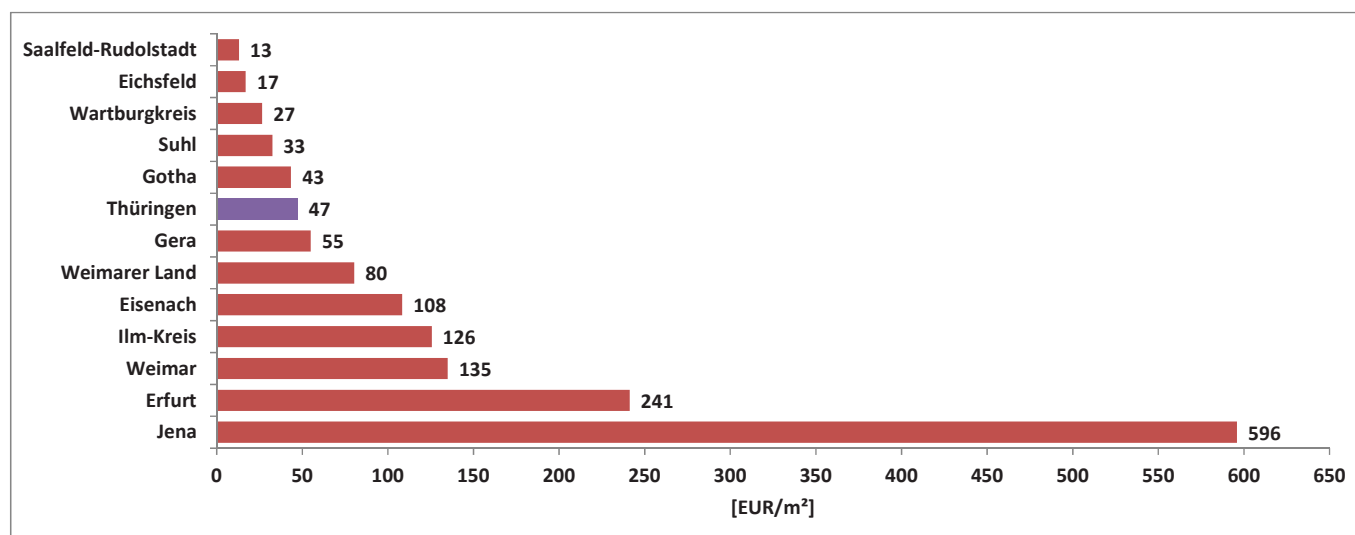


Diagramm 4-10: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl und des mittleren Kaufpreises in EUR/m² für den Zeitraum 2008 bis 2017 werden in Diagramm 4-11 dargestellt.

Mit 47 EUR/m² liegt der Wert für 2017 zwar rund 27 Prozent unter dem Maximum von 64 EUR/m² aus dem Jahr 2015, jedoch rund 6 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 44 EUR/m² und rund 74 Prozent über dem Minimum von 27 EUR/m² aus dem Jahr 2010. Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise stellt, da sie nicht lagebereinigt sind, keine Bodenpreisentwicklung dar. Es wird lediglich ausgewiesen, zu welchem mittleren Kaufpreis die Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser im jeweiligen Jahr veräußert worden sind.

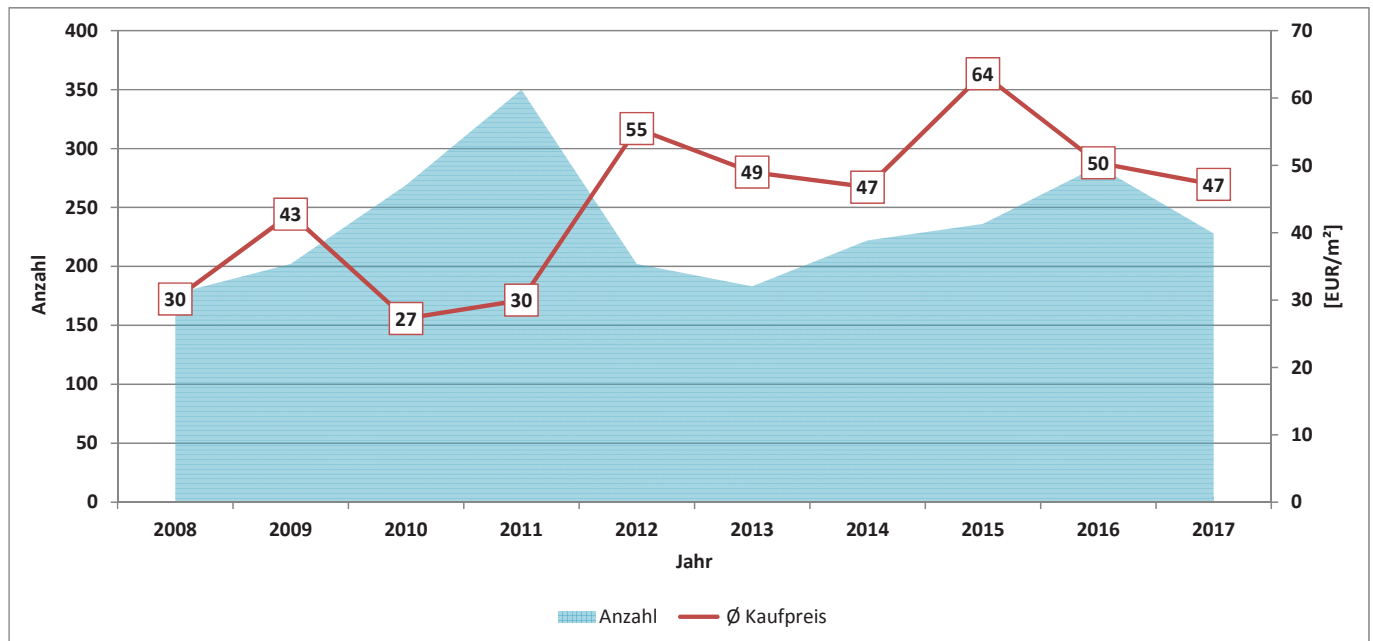


Diagramm 4-11: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser für die Jahre 2008 - 2017

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl an Verträgen und der großen Bandbreite bezüglich Ausnutzbarkeit und Bodenwertniveau schwanken die mittleren Kaufpreise deutlich stärker als bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus.

4.2.5 Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien

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, Logistikimmobilien oder Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handeln.

Tabelle 4-9 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufpreise von abgabenfreien und selbständig bebaubaren Grundstücken verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Sowohl die Vertragsanzahl (17,5 Prozent) als auch der Flächenumsatz (11,5 Prozent) weisen einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr aus. Beim Geldumsatz konnte trotzdem ein leichtes Plus von 0,3 Prozent verzeichnet werden. Der Rückgang ist vor allem bei den geschäftlich genutzten Wirtschaftsimmobilien (Büro/Verwaltung, Handel, gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe), Hotel, Gast- und Vergnügungsstätte) erkennbar. Hier weisen sowohl die Vertragsanzahl (8,1 Prozent) als auch der Geld- (13,1 Prozent) und der Flächenumsatz (21,4 Prozent) ein Minus aus. Bei der Nutzung durch Gewerbe und Industrie ist eine Steigerung des Geldumsatzes um 5,6 Prozent auf 34,7 Millionen EUR zu verzeichnen.

Ähnlich wie bei den Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser, hängt die Höhe der mittleren Kaufpreise für Wirtschaftsimmobilien nicht nur davon ab, in welchen Lagen die Bauplätze angeboten und bzw. nachgefragt wurden, sondern insbesondere im Bereich der geschäftlichen Nutzung von der baulichen Ausnutzbarkeit und damit den erwarteten Erträgen der Grundstücke. Zudem handelt es sich bei den ausgewiesenen mittleren Kaufpreisen der kreisfreien Städte und Landkreise um Werte, bei denen die geschäftliche und die gewerbliche Nutzung gemeinsam ausgewertet wurden. Aus diesen Gründen kann aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowie den Unterschieden zwischen den Kreisen kein Rückschluss auf das Bodenwertniveau bzw. eine Bodenwertentwicklung gezogen werden.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	13	116,7%	⬆️	1,7	724,0%	⬆️	14,8	1187,9%	⬆️	25	47,1%	⬆️	2.103
Eichsfeld	22	-43,6%	⬇️	0,7	-53,0%	⬇️	7,0	-46,1%	⬇️	8	-20,0%	⬇️	1.800
Eisenach	8	-11,1%	⬇️	0,6	76,1%	⬆️	1,6	-25,8%	⬇️	28	-13,8%	⬇️	4.450
Erfurt	24	-25,0%	⬇️	9,1	11,8%	⬆️	18,4	-13,8%	⬇️	33	36,2%	⬆️	4.742
Gera	15	-6,3%	⬇️	1,8	170,7%	⬆️	6,9	51,4%	⬆️	21	33,8%	⬆️	8.130
Gotha	25	-51,0%	⬇️	1,1	-68,9%	⬇️	6,9	-70,3%	⬇️	17	15,9%	⬆️	1.645
Greiz	20	-23,1%	⬇️	1,0	-30,3%	⬇️	15,0	38,0%	⬆️	10	-14,1%	⬇️	5.155
Hildburghausen	19	26,7%	⬆️	1,3	306,0%	⬆️	8,7	133,5%	⬆️	12	48,0%	⬆️	2.819
Ilm-Kreis	29	7,4%	⬆️	5,6	-2,7%	➡️	31,7	-19,3%	⬇️	20	43,4%	⬆️	2.189
Jena	5	-70,6%	⬇️	2,0	-57,6%	⬇️	0,7	-88,4%	⬇️	221	194,7%	⬆️	1.842
Kyffhäuserkreis	23	-17,9%	⬇️	5,5	385,2%	⬆️	9,9	-26,4%	⬇️	5	-57,6%	⬇️	3.587
Nordhausen	21	-12,5%	⬇️	0,4	-75,2%	⬇️	5,2	-40,1%	⬇️	30	44,8%	⬆️	3.959
Saale-Holzland-Kreis	23	27,8%	⬆️	1,8	11,9%	⬆️	9,3	43,6%	⬆️	20	29,1%	⬆️	4.648
Saale-Orla-Kreis	17	-5,6%	⬇️	0,6	-52,9%	⬇️	4,6	-57,8%	⬇️	10	-26,9%	⬇️	3.569
Saalfeld-Rudolstadt	25	-28,6%	⬇️	1,1	-26,4%	⬇️	10,7	20,9%	⬆️	15	26,3%	⬆️	2.616
Schmalkalden-Meiningen	29	-14,7%	⬇️	2,5	8,4%	⬆️	19,0	-4,6%	➡️	10	-15,8%	⬇️	3.881
Sömmerda	20	-13,0%	⬇️	2,6	74,4%	⬆️	12,2	28,7%	⬆️	36	79,0%	⬆️	3.000
Sonneberg	18	100,0%	⬆️	1,0	197,2%	⬆️	5,1	222,7%	⬆️	15	11,2%	⬆️	2.011
Suhl	5	-50,0%	⬇️	0,1	-66,5%	⬇️	0,9	-67,2%	⬇️	10	7,7%	⬆️	1.812
Unstrut-Hainich-Kreis	15	7,1%	⬆️	1,1	15,1%	⬆️	9,8	109,0%	⬆️	10	-20,4%	⬇️	6.214
Wartburgkreis	28	-20,0%	⬇️	1,8	30,6%	⬆️	19,5	27,2%	⬆️	17	17,9%	⬆️	3.000
Weimar	8	-27,3%	⬇️	1,1	-65,7%	⬇️	1,4	-90,4%	⬇️	49	101,7%	⬆️	2.377
Weimarer Land	25	-24,2%	⬇️	1,3	-25,8%	⬇️	10,2	-40,9%	⬇️	12	16,8%	⬆️	2.964
Gesamt- ergebnis	437	-17,5%	⬇️	45,8	0,3%	➡️	229,6	-11,5%	⬇️	15	11,4%	⬆️	2.976
davon Geschäftliche Nutzung	79	-8,1%	⬇️	11,1	-13,1%	⬇️	36,0	-21,4%	⬇️	28	-31,1%	⬇️	2.275
davon Gewerbe und Industrie	358	-19,4%	⬇️	34,7	5,6%	⬆️	193,6	-9,3%	⬇️	13	1,7%	➡️	3.000

Tabelle 4-9: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien nach Kreisen

In Diagramm 4-12 werden die mittleren Kaufpreise der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt. Der deutlich hoch über den anderen mittleren Kaufpreisen liegende Wert für Jena ergab sich, da dort nur sehr wenige, aber hochpreisige Bauplätze veräußert wurden, für die eine geschäftliche Nutzung vorgesehen ist (vgl. Tabelle 4-9).

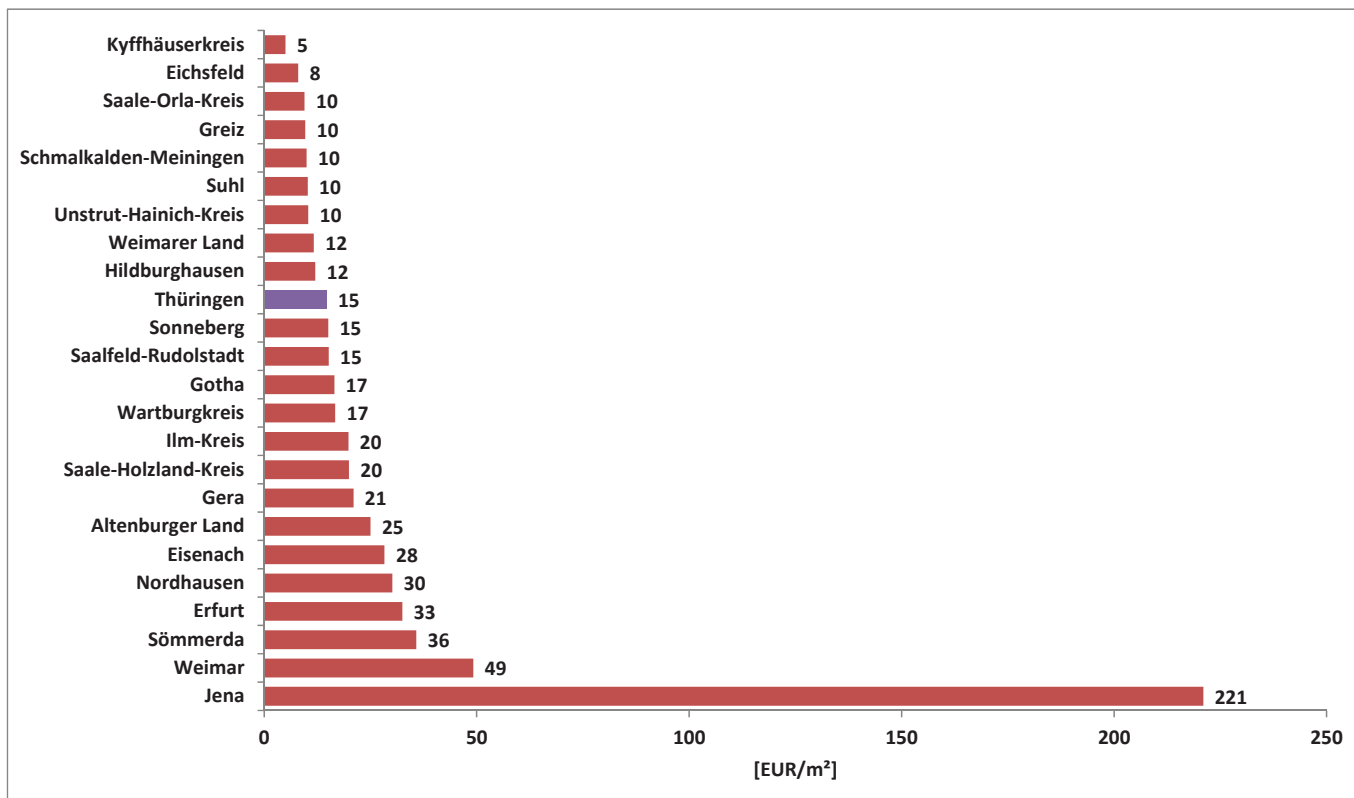


Diagramm 4-12: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien und der mittleren Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2008 bis 2017 werden in Diagramm 4-13 und Diagramm 4-14 dargestellt.

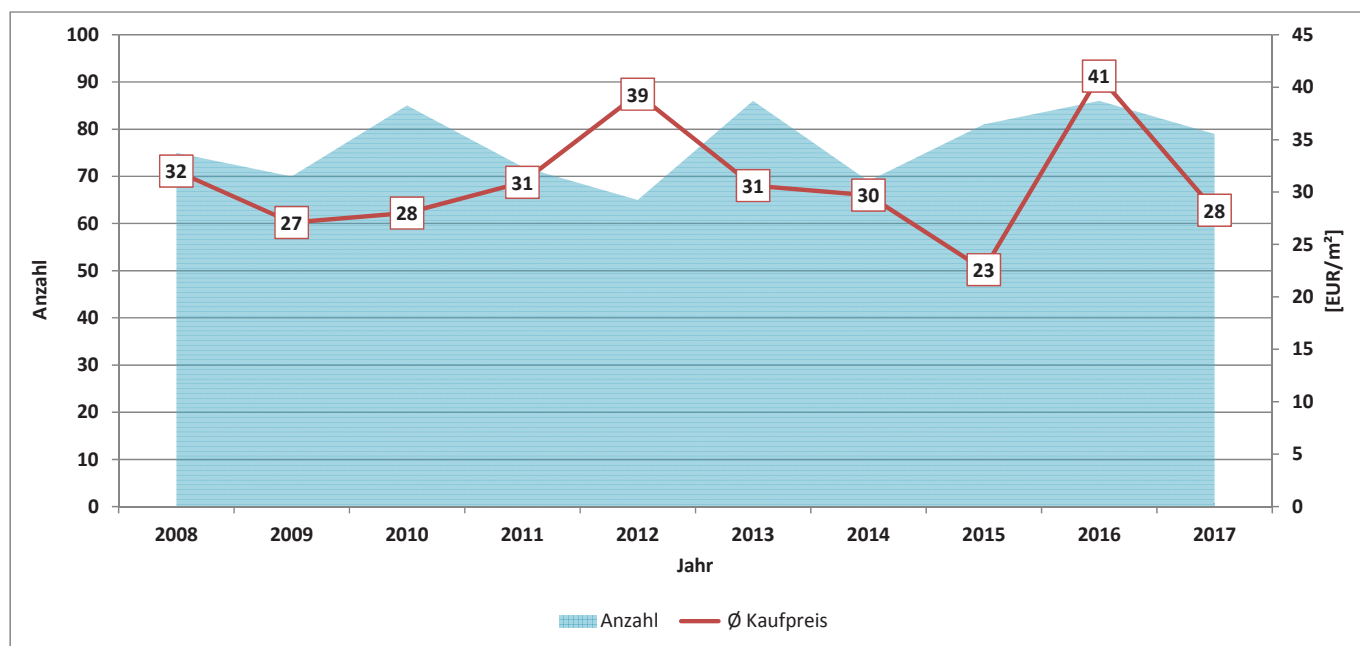


Diagramm 4-13: Anzahl und Ø Kaufpreise für geschäftlich genutzte Bauplätze für die Jahre 2008 - 2017

Der erzielte mittlere Kaufpreis bei geschäftlich genutzten Bauflächen lag mit 28 EUR/m² rund 32 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2016. Die Schwankungen in diesem Teilmarkt sind auf die vergleichsweise geringe Anzahl an Verträgen und die große Bandbreite bezüglich Ausnutzbarkeit und Bodenwertniveau zurückzuführen.

Bei den Bauplätzen für Gewerbe und Industrie fällt auf, dass sich der mittlere Kaufpreis in den letzten Jahren immer auf gleichem Niveau zwischen 12 und 14 EUR/m² befindet.

Die Entwicklung der dargestellten mittleren Kaufpreise gibt lediglich an, zu welchem mittleren Kaufpreis die Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien im jeweiligen Jahr veräußert worden sind und lässt keinen Rückschluss auf eine Bodenwertentwicklung zu.

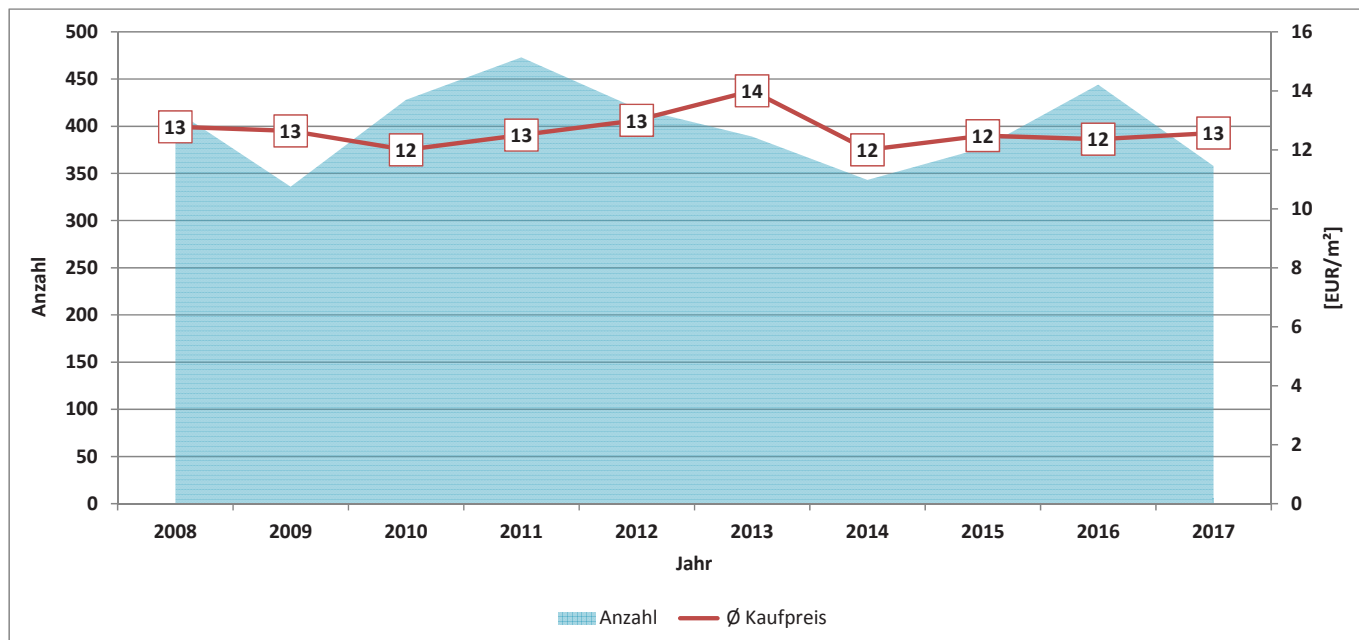


Diagramm 4-14: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Gewerbe und Industrie für die Jahre 2008 - 2017

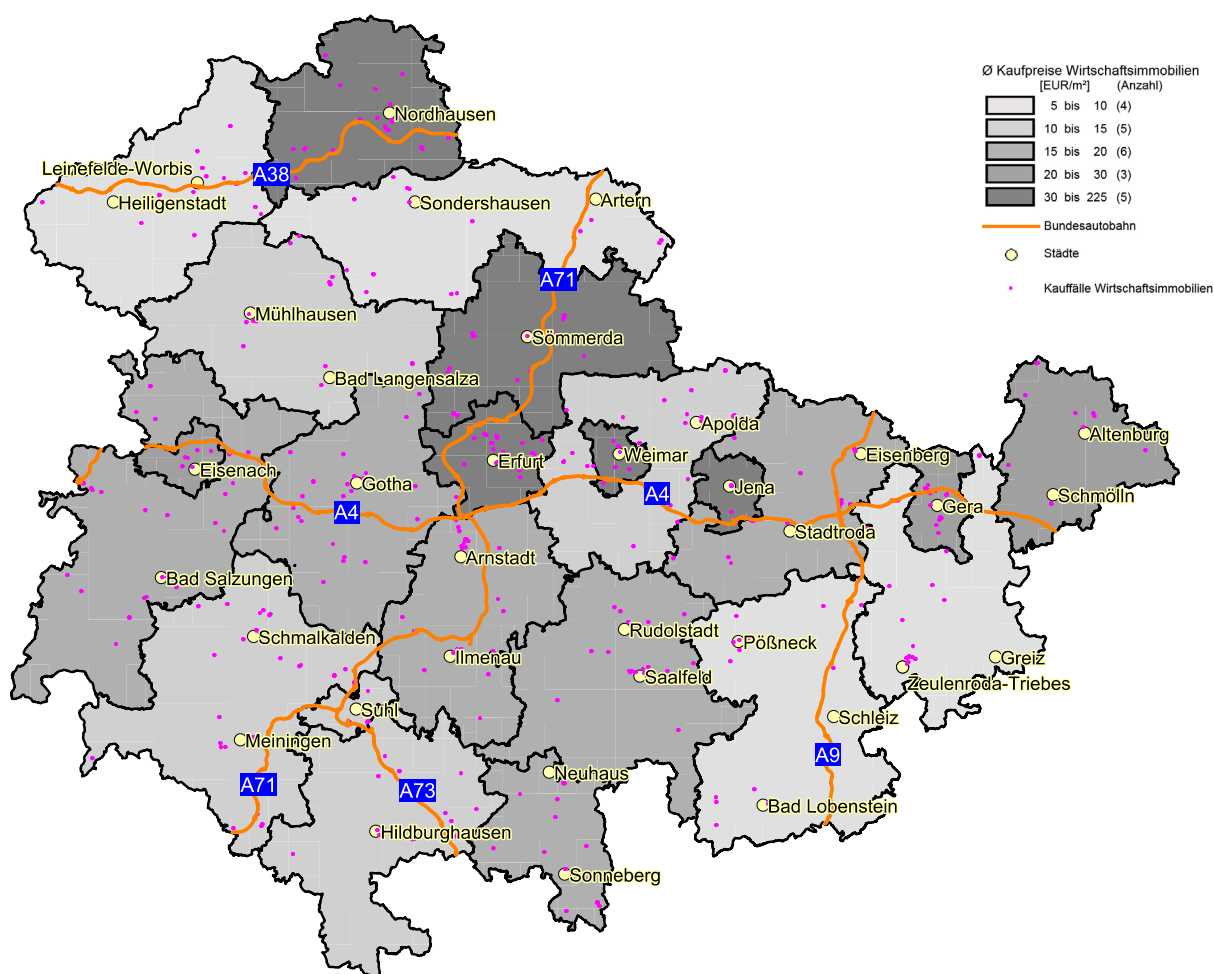


Abbildung 4-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Bauplätze bei Wirtschaftsimmobilien

In Abbildung 4-2 werden für 2017 alle Kauffälle von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien und das Kaufpreinsniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

4.2.6 Bauplätze für werdendes Bauland

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

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufpreise verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Differenziert nach den geplanten Nutzungen für das Rohbauland werden in der folgenden Tabelle die Vertragsanzahl, der Geld- und Flächenumsatz sowie der mittlere Kaufpreis und die mittlere Grundstücksfläche angegeben. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Entwicklungsstufe geplante Nutzung	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Bauerwartungsland	108	0,0%	⇒	6,9	9,8%	↑	77,7	59,3%	↑	6,00	-14,3%	↓	2.438
Rohbauland	124	-29,5%	↓	4,1	-62,0%	↓	39,5	-54,4%	↓	9,40	6,2%	↑	1.201
Wohnimmobilien	65	-19,8%	↓	2,6	-53,9%	↓	15,7	-37,3%	↓	10,00	-19,3%	↓	1.009
Wirtschaftsimmobilien	20	-53,5%	↓	0,6	-75,8%	↓	14,9	-58,5%	↓	4,30	-28,3%	↓	5.861
ohne Zuordnung	39	-25,0%	↓	0,9	-65,9%	↓	8,9	-65,3%	↓	10,00	4,2%	⇒	1.168
Gesamt- ergebnis	232	-18,3%	↓	11,0	-35,5%	↓	117,2	-13,4%	↓	7,10	-13,0%	↓	1.810

Tabelle 4-10: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Bauplätze für werdendes Bauland

Die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für Bauerwartungsland und Rohbauland und die dazugehörigen mittleren Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2008 bis 2017 werden in den Diagrammen 4-15 und 4-16 dargestellt.

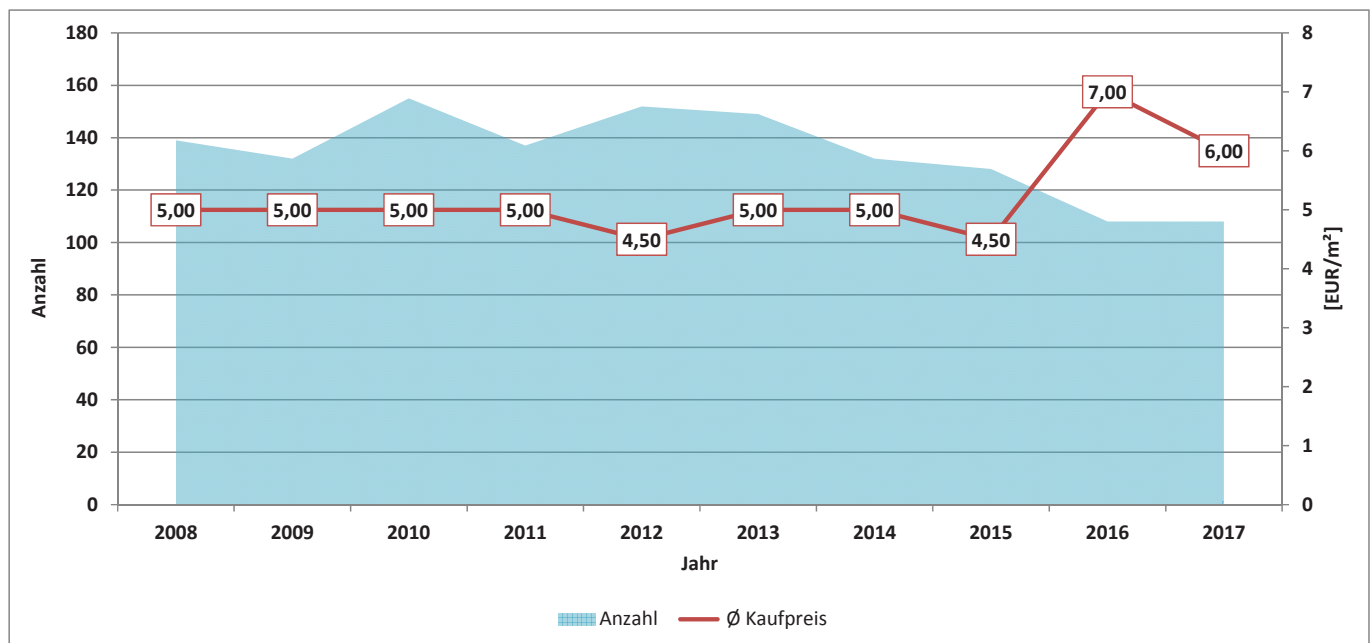


Diagramm 4-15: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Bauerwartungsland für die Jahre 2008 - 2017

Der mittlere Quadratmeterpreis von 6 EUR/m² in 2017 für Bauerwartungsland liegt zwar rund 14 Prozent unter dem Maximum aus 2016, jedoch rund 15 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 5,20 EUR/m². Mit 9,40 EUR/m² erreichte der mittlere Quadratmeterpreis für Rohbauland 2017 ein neues Maximum und liegt damit rund 37 Prozent über dem Zehnjahresmittel.

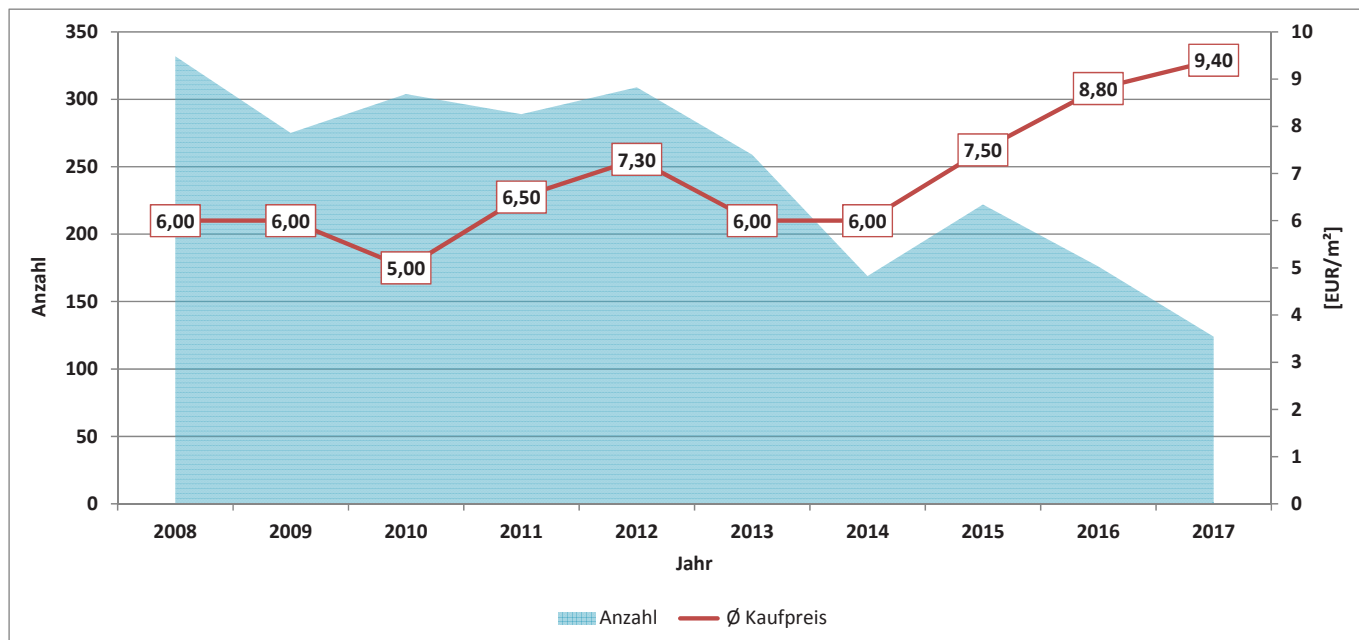


Diagramm 4-16: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland für die Jahre 2008 - 2017

Diagramm 4-17 stellt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Rohbauland untergliedert in zukünftige Wohn- und Wirtschaftsimmobilien dar. Mit 10 EUR/m² ist der mittlere Quadratmeterpreis für Rohbauland für Wohnimmobilien rund 0,20 EUR/m² niedriger als das Mittel der letzten 10 Jahre. Mit 4,30 EUR/m² für Wirtschaftsimmobilien liegt der mittlere Kaufpreis 0,30 EUR/m² unter dem Zehnjahresmittel von 4,60 EUR/m².

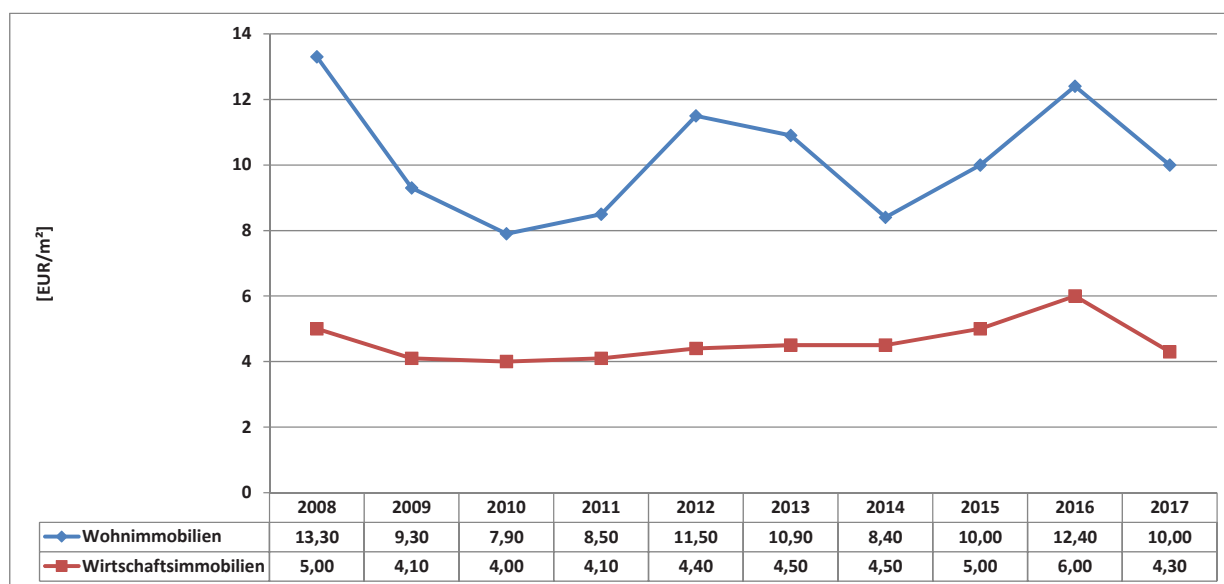


Diagramm 4-17: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2008 - 2017

Die Höhe der Kaufpreise für werdendes Bauland hängt neben der Lage in Verbindung mit dem Angebot und der Nachfrage vor allem auch von der Wartezeit bis zur Baureife sowie dem Risiko für das Nichteintreten der Baureife ab, so dass die mittleren Werte deutlichen Schwankungen unterlegen sind.

Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise lässt keinen Rückschluss auf eine Bodenwertentwicklung zu, sondern gibt lediglich an, zu welchem mittleren Kaufpreis die Bauplätze für werdendes Bauland im jeweiligen Jahr veräußert worden sind.

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	142	-31,7%	↓	0,5	-77,3%	↓	3,7	-70,3%	↓	15,00	-4,9%	→	81
zukünftige	373	-13,1%	↓	1,1	-20,7%	↓	13,9	-14,2%	↓	10,00	0,0%	→	39
Gesamt- ergebnis	515	-19,2%	↓	1,6	-54,9%	↓	17,6	-38,8%	↓	11,00	-8,3%	↓	54
davon zukünftige Verkehrsflächen	316	-7,9%	↓	0,5	-11,1%	↓	5,9	-2,7%	→	10,00	-5,0%	↓	32

Tabelle 4-11: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Gemeinbedarfsflächen

Mit 316 von 373 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 5,9 ha Fläche wurden 0,5 Millionen EUR investiert; der mittlere Quadratmeterpreis dafür betrug 10,00 EUR. Die dargestellten mittleren Kaufpreise geben an, zu welchem mittleren Kaufpreis die Gemeinbedarfsflächen im jeweiligen Jahr veräußert worden sind und lassen keinen Rückschluss auf eine Bodenwertentwicklung zu.

4.3 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

4.3.1 Umsatzübersicht

Aus Tabelle 4-12 können die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sowie die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze der Jahre 2013 bis 2017 entnommen werden. Ergänzend werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die unterschiedlichen Nutzungsarten sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

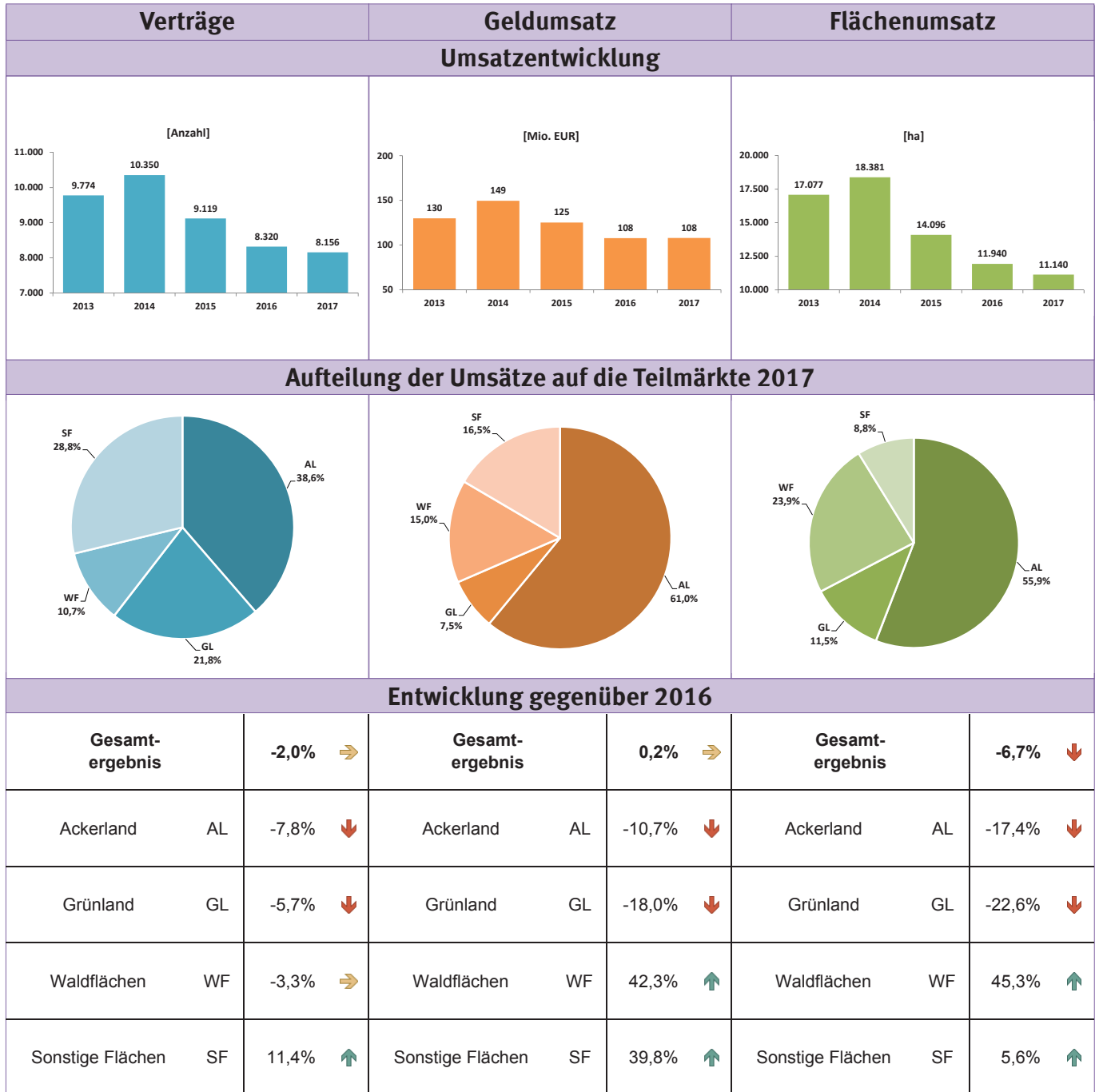


Tabelle 4-12: Umsatzübersicht für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Vertragsanzahl sinkt seit dem Jahr 2014 stetig und erreicht in 2017 ein neues Minimum von 8.156 Transaktionen. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass auch der Geldumsatz seit 2014 kontinuierlich gefallen ist und in 2016 und 2017 einen neuen Tiefstwert von 108 Millionen EUR erreicht. Ähnlich verhält es sich mit dem Flächenumsatz, der in 2017 nochmal knapp 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen ist.

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

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

4.3.2 Marktteilnehmer

Die Verteilung der Käufer und Verkäufer in die Gruppen „Natürliche Personen“, „Bund/Land/Kommune“ und „Sonstige“ (z. B. Agrargenossenschaften und -gesellschaften, Landwirte, Pächter) spiegeln Tabelle 4-13 sowie die Diagramme 4-18 und 4-19 wider.

	Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/Land/Kommune	Sonstige	Gesamtergebnis
Käufer					
Natürliche Personen		3.152	376	145	3.673
Bund/Land/Kommune		936	88	91	1.115
Sonstige		3.045	246	77	3.368
Gesamtergebnis		7.133	710	313	8.156

Tabelle 4-13: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei fast 94 Prozent aller Eigentumsübergänge im Bereich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. Rund 39 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

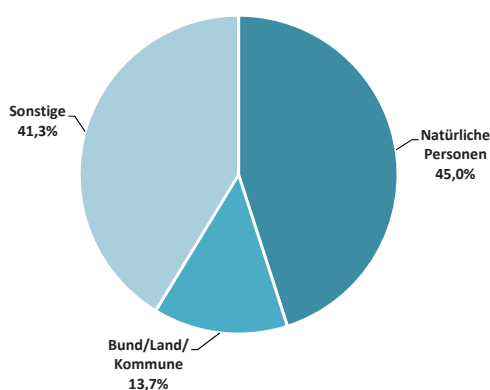


Diagramm 4-18: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

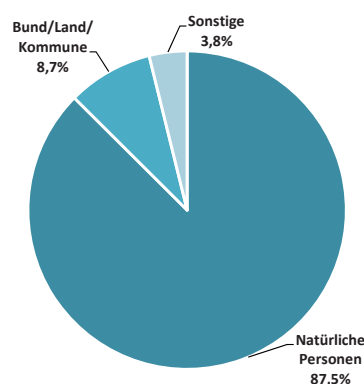


Diagramm 4-19: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Bei den Käufern stellen die Privatpersonen den größten Anteil mit 45 Prozent, gefolgt von den sonstigen Käufern mit 41 Prozent. Sonstige Käufer sind zu über 70 Prozent Agrargenossenschaften und -gesellschaften. Bei den Verkäufern wird der größte Anteil mit rund 88 Prozent von den Privatpersonen gestellt.

Die Verteilung der veräußerten Nutzungsarten nach Verkäufertypen zeigt Diagramm 4-20.

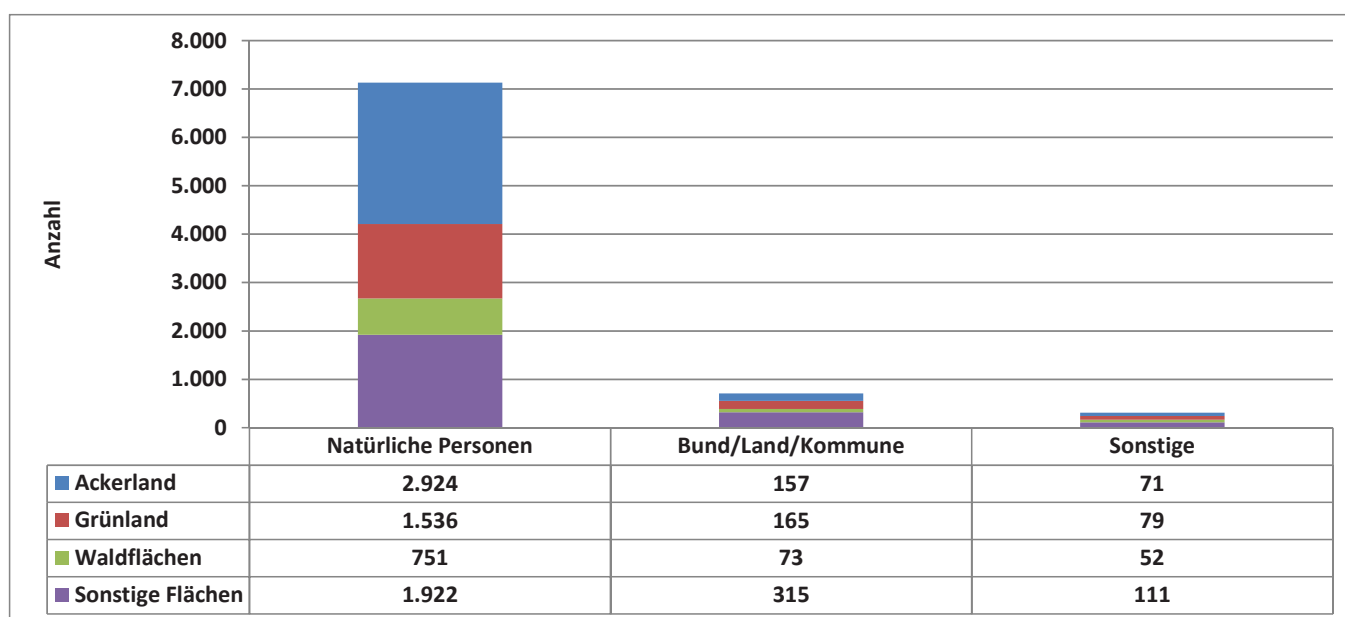


Diagramm 4-20: Zusammensetzung der Verkäufer nach Nutzungsarten

4.3.3 Ackerland

Tabelle 4-14 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufverträge über Grundstücke verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und eine anderweitige Nutzung nicht absehbar war.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	48	-20,0%	↓	4,47	-28,4%	↓	234,1	-20,7%	↓	2,00	0,0%	⇒	16.870
Eichsfeld	228	-10,2%	↓	3,14	22,1%	↑	324,3	8,7%	↑	0,90	12,5%	↑	6.203
Eisenach	9	-25,0%	↓	0,13	-33,8%	↓	40,9	20,3%	↑	0,68	1,5%	⇒	13.935
Erfurt	45	-22,4%	↓	1,08	-30,1%	↓	69,1	-52,7%	↓	1,10	10,0%	↑	6.589
Gera	23	-4,2%	⇒	1,37	132,2%	↑	102,5	54,6%	↑	1,50	45,6%	↑	44.885
Gotha	350	63,6%	↑	7,18	55,4%	↑	618,2	44,4%	↑	1,00	12,4%	↑	6.480
Greiz	122	13,0%	↑	4,33	29,3%	↑	446,9	24,7%	↑	1,00	-1,0%	⇒	13.368
Hildburghausen	189	-16,7%	↓	2,17	-18,5%	↓	350,2	-14,7%	↓	0,50	0,0%	⇒	9.144
Ilm-Kreis	109	-23,2%	↓	2,67	45,2%	↑	283,3	-18,8%	↓	0,58	16,0%	↑	8.567
Jena	5	-44,4%	↓	0,27	-24,3%	↓	17,8	-47,3%	↓	1,37	47,3%	↑	16.852
Kyffhäuserkreis	191	-26,8%	↓	4,64	-38,8%	↓	365,2	-44,3%	↓	1,06	6,0%	↑	8.730
Nordhausen	131	-30,3%	↓	3,05	-54,6%	↓	235,1	-65,5%	↓	1,10	10,0%	↑	6.958
Saale-Holzland-Kreis	94	2,2%	⇒	2,46	-34,7%	↓	298,1	-11,0%	↓	0,66	-5,1%	↓	17.343
Saale-Orla-Kreis	97	-39,8%	↓	2,08	-43,7%	↓	283,0	-39,0%	↓	0,71	6,8%	↑	11.357
Saalfeld-Rudolstadt	89	-26,4%	↓	0,98	-64,5%	↓	189,5	-42,8%	↓	0,40	-4,8%	⇒	7.760
Schmalkalden-Meiningen	268	3,5%	⇒	2,00	-8,3%	↓	365,2	-5,2%	↓	0,48	-2,0%	⇒	6.388
Sömmerda	209	-19,0%	↓	8,50	63,6%	↑	593,2	37,0%	↑	1,06	5,5%	↑	12.530
Sonneberg	31	-42,6%	↓	0,39	-81,3%	↓	41,4	-75,7%	↓	0,65	-7,1%	↓	5.362
Suhl	1	0,0%	⇒	k. A.	k. A.		0,2	0,0%	⇒	k. A.	k. A.		k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	292	1,0%	⇒	8,08	18,0%	↑	641,1	10,8%	↑	1,00	3,1%	⇒	10.322
Wartburgkreis	168	-17,2%	↓	1,45	-34,4%	↓	269,7	-37,3%	↓	0,41	0,0%	⇒	6.255
Weimar	19	11,8%	↑	0,38	-7,8%	↓	32,9	-18,7%	↓	1,02	2,0%	⇒	19.284
Weimarer Land	154	4,8%	⇒	4,28	-21,4%	↓	375,3	-27,3%	↓	1,00	4,2%	⇒	10.493
Gesamt- ergebnis	2.872	-9,1%	↓	65,10	-10,6%	↓	6.177,5	-17,0%	↓	0,85	6,2%	↑	8.548

Tabelle 4-14: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Ackerland nach Kreisen

Bei fallenden Vertragszahlen (9,1 Prozent) und einem Rückgang der umgesetzten Flächen um 17 Prozent ist der Geldumsatz in 2017 um 10,6 Prozent gesunken.

Der höchste mittlere Preis für Ackerland wurde mit 2,00 EUR/m² im Landkreis Altenburger Land (vgl. Diagramm 4-21) gezahlt; dies entspricht mehr als dem zweifachen Wert des Landesmittels von 0,85 EUR/m².

Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowie den Unterschieden zwischen den Kreisen kann kein unmittelbarer Rückschluss auf das Bodenwertniveau bzw. eine Bodenwertentwicklung gezogen werden. Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen können, wie z. B. die Grundstücksgröße und die Bonität, wurden nicht berücksichtigt. In den kreisfreien Städten findet zudem kaum Grundstücksverkehr von land- und forstwirtschaftlichen Flächen statt, so dass den berechneten Werten jeweils nur sehr wenig Kauffälle zugrunde liegen.

Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreinsniveau zum 31.12.2016 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

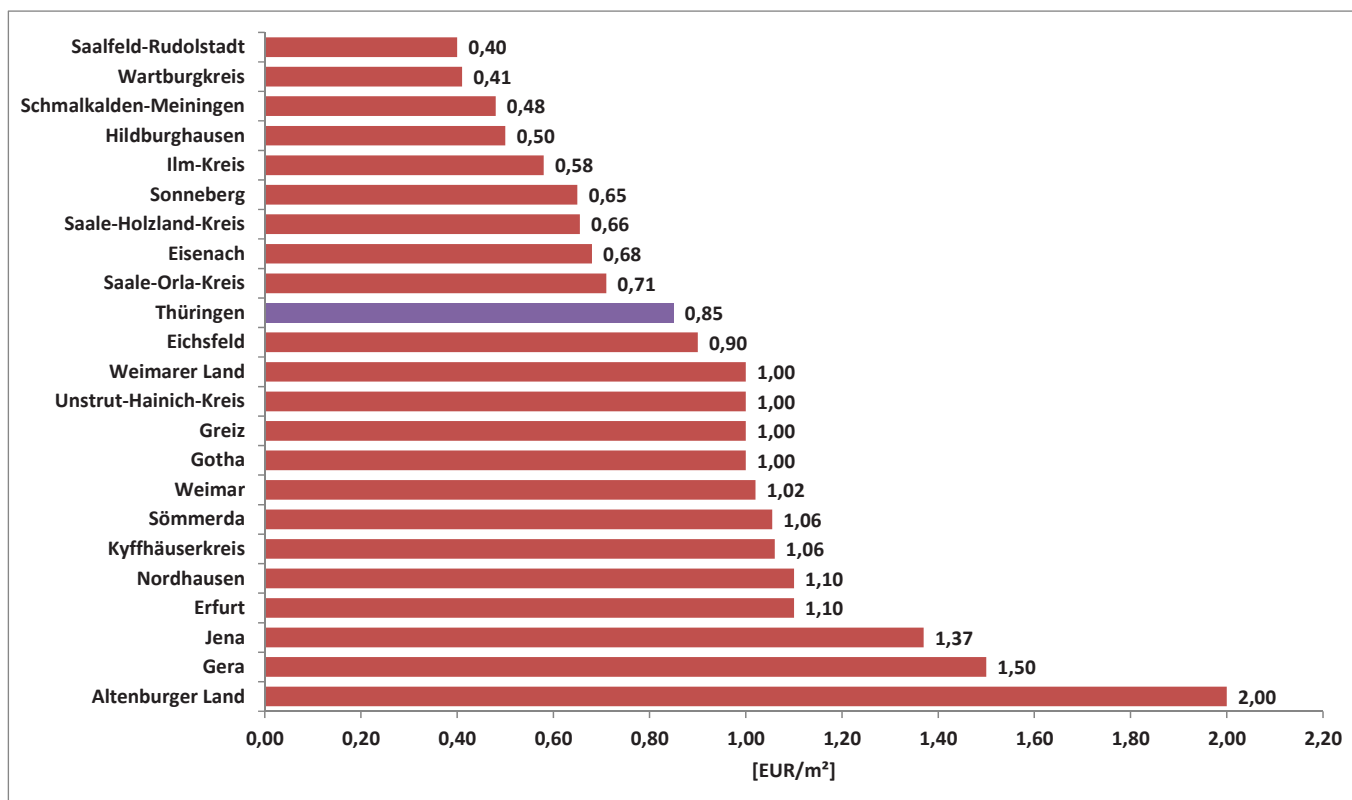


Diagramm 4-21: Ø Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen

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

Die mittleren Kaufpreise und Flächengrößen werden in Tabelle 4-15 dargestellt.

Der Bund tritt dabei jedoch lediglich bei 74 von 3.078 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von 2,4 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung. Das erklärt auch, dass der mittlere Kaufpreis, der durch den Bund erzielt wird, keinen Einfluss auf den mittleren Kaufpreis für alle Transaktionen hat (vgl. Tabelle 4-15).

Verkäufer	Ø Kaufpreis [EUR/m²]	Ø Fläche [m²]
Ackerland insgesamt	0,85	8.548
Bund	1,78	23.986
Andere	0,85	8.492

Tabelle 4-15: Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Ackerland nach Verkäufern

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Ackerland und der mittleren Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2008 bis 2017 werden in Diagramm 4-22 dargestellt.

Die mittleren Kaufpreise für Ackerland sind von 2008 bis 2017 um 87,8 Prozent gestiegen. Der mittlere Kaufpreis des Jahres 2017 liegt mit 0,85 EUR/m² rund 40 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 0,61 EUR/m².

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, sondern gibt lediglich an, zu welchem mittleren Quadratmeterpreis Ackerland in den vergangenen 10 Jahren veräußert worden ist. Insgesamt lässt sich jedoch über die letzten zehn Jahre deutlich eine steigende Tendenz ablesen.

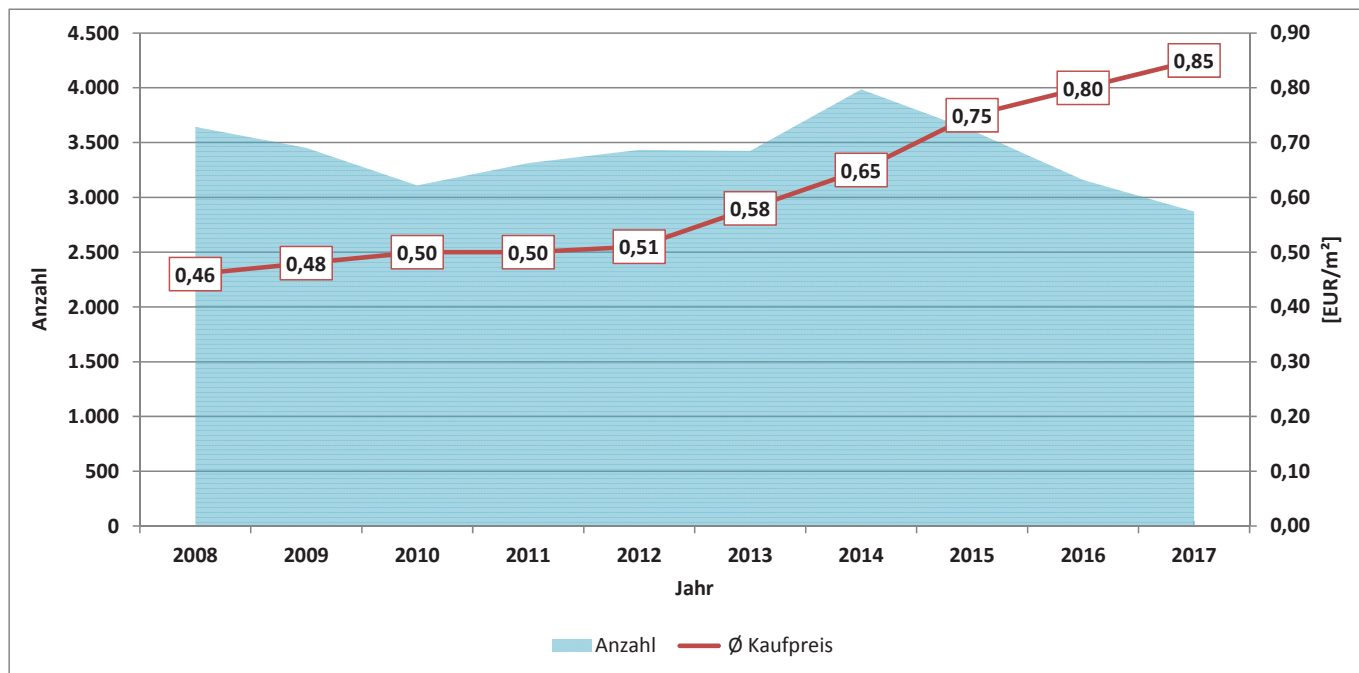


Diagramm 4-22: Anzahl und Ø Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2008 - 2017

In Abbildung 4-3 werden für 2017 alle Kauffälle von Ackerland und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

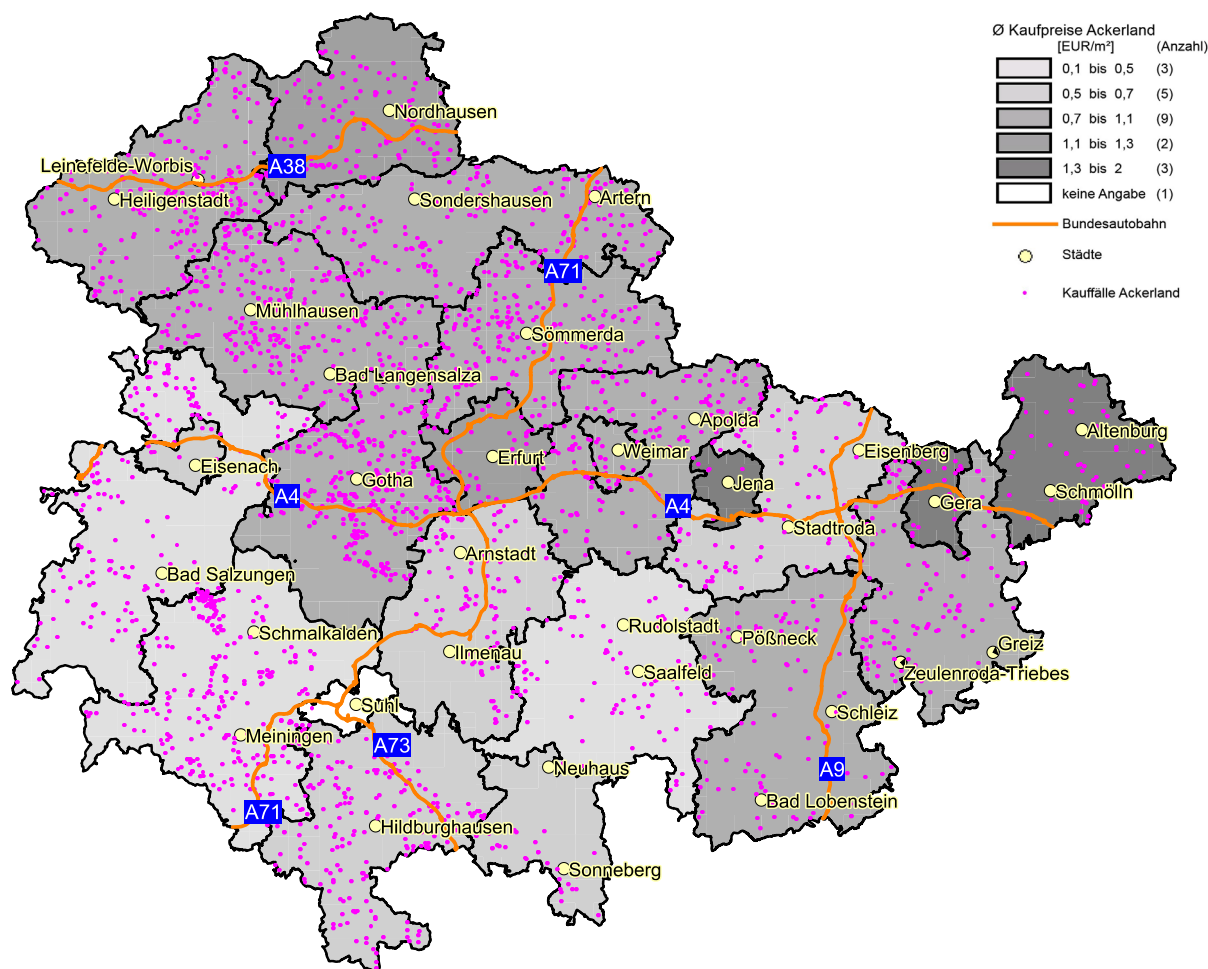


Abbildung 4-3: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Ackerland

4.3.4 Grünland

Tabelle 4-17 weist die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	24	-27,3%	↓	0,14	-71,9%	↓	9,7	-71,4%	↓	1,01	0,0%	⇒	1.866
Eichsfeld	54	-27,0%	↓	0,42	-7,6%	↓	40,5	-29,3%	↓	0,80	12,7%	↑	3.508
Eisenach	4	-50,0%	↓	0,02	-45,5%	↓	3,6	-63,8%	↓	0,86	142,3%	↑	7.772
Erfurt	5	400,0%	↑	0,06	1226,0%	↑	5,3	617,2%	↑	0,93	63,2%	↑	10.300
Gera	17	41,7%	↑	0,14	-58,0%	↓	9,4	-79,6%	↓	1,30	51,5%	↑	3.084
Gotha	111	48,0%	↑	0,52	-13,9%	↓	77,9	-16,2%	↓	0,50	-16,7%	↓	2.952
Greiz	58	26,1%	↑	0,36	-17,9%	↓	44,2	-16,0%	↓	0,75	29,3%	↑	4.094
Hildburghausen	143	-18,8%	↓	0,63	-32,6%	↓	122,0	-13,5%	↓	0,45	12,5%	↑	4.544
Ilm-Kreis	141	11,0%	↑	0,36	2,7%	⇒	72,3	-6,7%	↓	0,42	20,0%	↑	3.078
Jena	7	16,7%	↑	0,07	46,7%	↑	5,5	-10,0%	↓	0,69	56,8%	↑	9.993
Kyffhäuserkreis	33	-17,5%	↓	0,13	-45,0%	↓	19,4	-34,4%	↓	0,66	-11,4%	↓	3.191
Nordhausen	35	-36,4%	↓	0,25	-36,4%	↓	23,5	-55,2%	↓	0,90	19,3%	↑	4.625
Saale-Holzland-Kreis	68	4,6%	⇒	0,22	-54,1%	↓	51,7	-37,9%	↓	0,40	-23,1%	↓	5.420
Saale-Orla-Kreis	62	-18,4%	↓	0,91	39,7%	↑	72,9	-24,2%	↓	0,56	-6,7%	↓	5.825
Saalfeld-Rudolstadt	106	-25,9%	↓	0,41	-68,1%	↓	94,1	-57,2%	↓	0,33	-7,1%	↓	4.567
Schmalkalden-Meiningen	326	10,5%	↑	1,27	18,3%	↑	240,0	5,1%	↑	0,40	0,0%	⇒	3.120
Sömmerda	9	-40,0%	↓	0,08	-60,0%	↓	10,0	-66,1%	↓	0,87	35,9%	↑	11.370
Sonneberg	53	-18,5%	↓	0,39	76,7%	↑	45,9	24,1%	↑	0,55	-8,3%	↓	3.332
Suhl	23	35,3%	↑	0,04	173,7%	↑	7,3	82,6%	↑	0,43	-4,4%	⇒	2.360
Unstrut-Hainich-Kreis	29	31,8%	↑	0,12	-6,6%	↓	10,7	-36,7%	↓	1,00	66,7%	↑	2.920
Wartburgkreis	185	-11,9%	↓	1,01	-3,8%	⇒	230,4	-9,3%	↓	0,37	2,8%	⇒	4.443
Weimar	1	-66,7%	↓	k. A.	k. A.		1,5	-94,9%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Weimarer Land	25	19,0%	↑	0,16	7,0%	↑	37,3	64,2%	↑	0,83	71,1%	↑	3.298
Gesamt- ergebnis	1.519	-4,2%	⇒	7,69	-20,1%	↓	1.235,0	-23,8%	↓	0,46	2,2%	⇒	3.628

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

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufverträge über Grundstücke verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und eine anderweitige Nutzung nicht absehbar war.

Bei einem leichten Rückgang der Vertragszahlen um 4,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind der Flächen- und der Geldumsatz in 2017 deutlich um 23,8 Prozent bzw. 20,1 Prozent zurückgegangen.

Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowie den Unterschieden zwischen den Kreisen kann kein unmittelbarer Rückschluss auf das Bodenwertniveau bzw. eine Bodenwertentwicklung gezogen werden. Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen können, wie z. B. die Grundstücksgröße und die Bonität, wurden nicht berücksichtigt. In den kreisfreien Städten und einzelnen Landkreisen liegen den berechneten Werten zudem jeweils nur sehr wenig Kauffälle zugrunde.

Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau zum 31.12.2016 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

Der höchste mittlere Preis für Grünland wurde mit 1,30 EUR/m² in der kreisfreien Stadt Gera (vgl. Diagramm 4-23) gezahlt; dies entspricht dem 2,8-fachen des Landesmittels von 0,46 EUR/m².

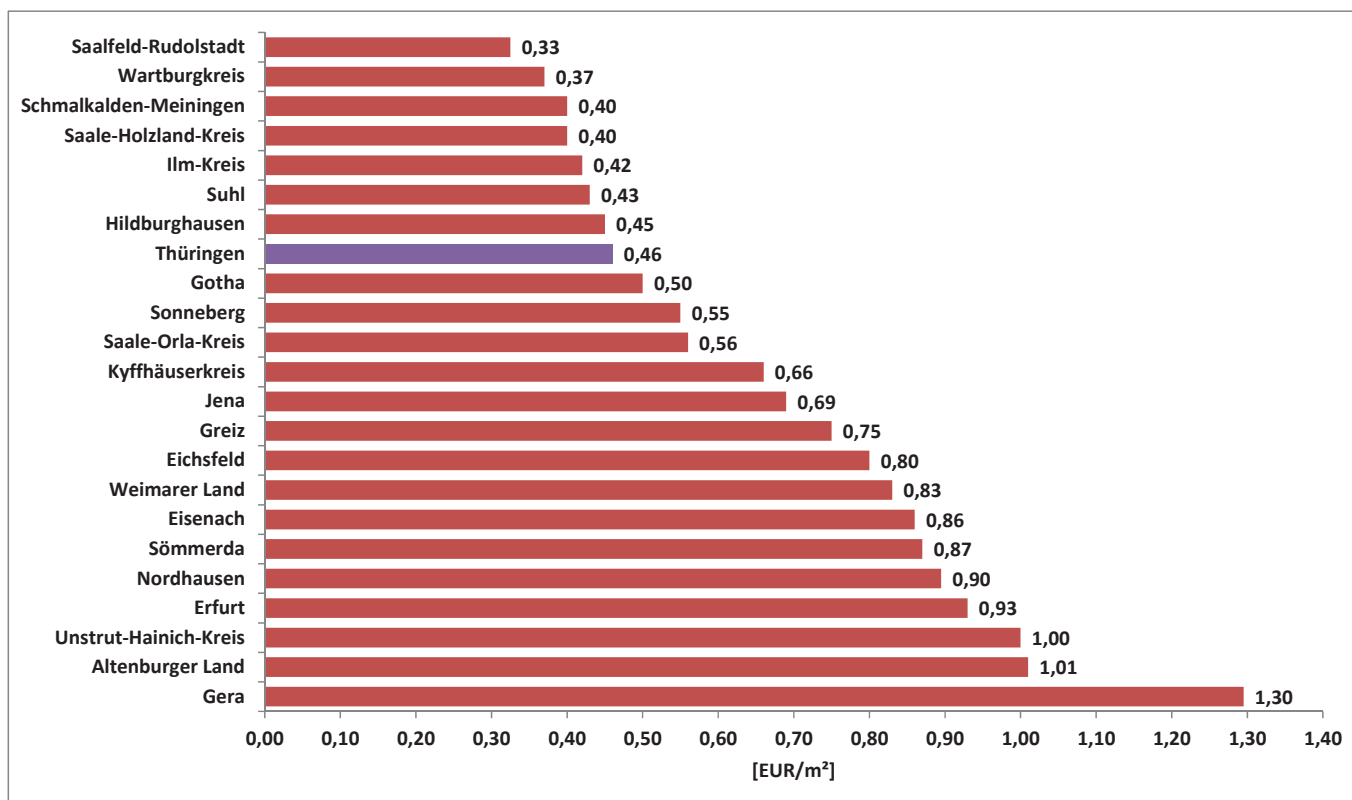


Diagramm 4-23: Ø Kaufpreise für Grünland nach Kreisen

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

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

Verkäufer	Ø Kaufpreis [EUR/m²]	Ø Fläche [m²]
Grünland insgesamt	0,46	3.628
Bund	0,63	4.395
Andere	0,45	3.624

Tabelle 4-17: Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Grünland nach Verkäufern

Der Bund tritt bei lediglich 78 von 1.702 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von rund 4,6 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung. Das erklärt auch, dass der mittlere Kaufpreis, der durch den Bund erzielt wird, kaum Einfluss auf den mittleren Kaufpreis für alle Transaktionen hat (vgl. Tabelle 4-16).

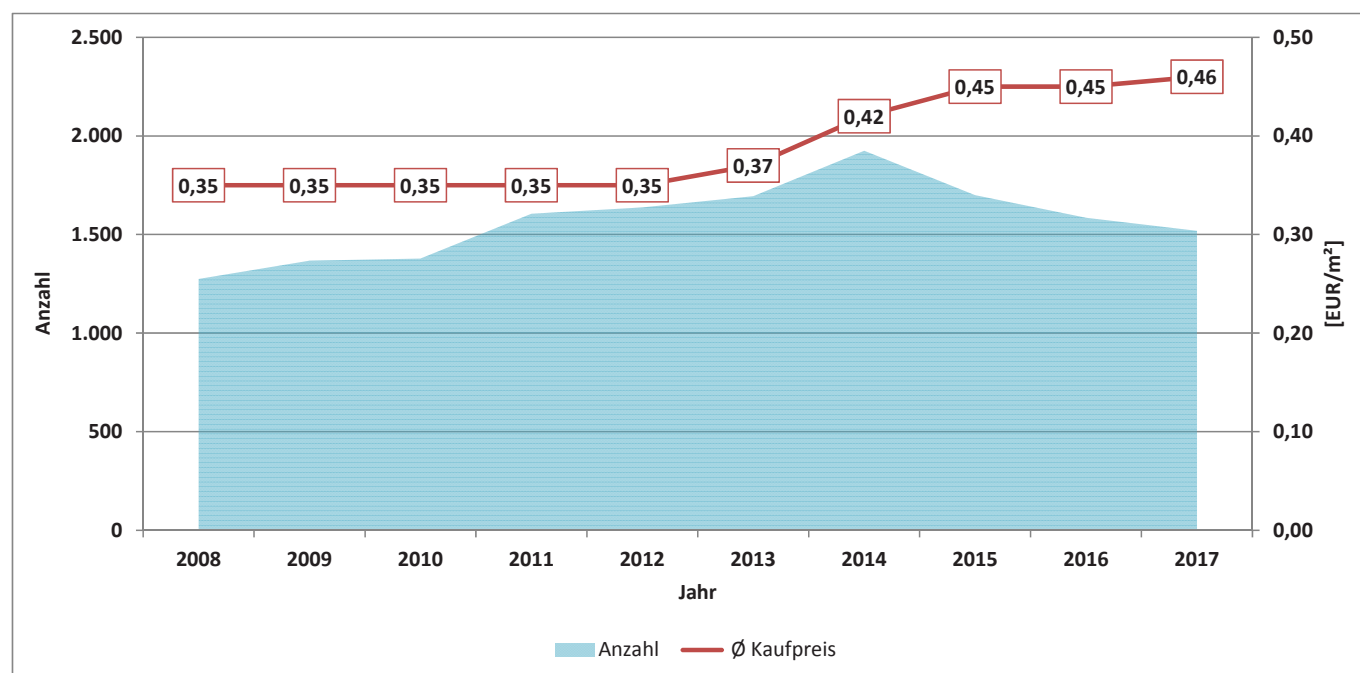


Diagramm 4-24: Anzahl und Ø Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2008 - 2017

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Grünland und der mittleren Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2008 bis 2017 werden in Diagramm 4-24 dargestellt.

Die Differenz zwischen dem mittleren Quadratmeterpreis in 2017 und den mittleren Werten der Jahre 2008 bis 2012 beträgt ca. 31 Prozent. Der mittlere Kaufpreis des Jahres 2017 liegt ca. 18 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 0,39 EUR/m². Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, sondern gibt lediglich an, zu welchem mittleren Quadratmeterpreis Grünland in den vergangenen 10 Jahren veräußert worden ist. Insgesamt lässt sich jedoch über die letzten zehn Jahre eine steigende Tendenz ablesen.

In Abbildung 4-4 werden für 2017 alle Kauffälle von Grünland und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

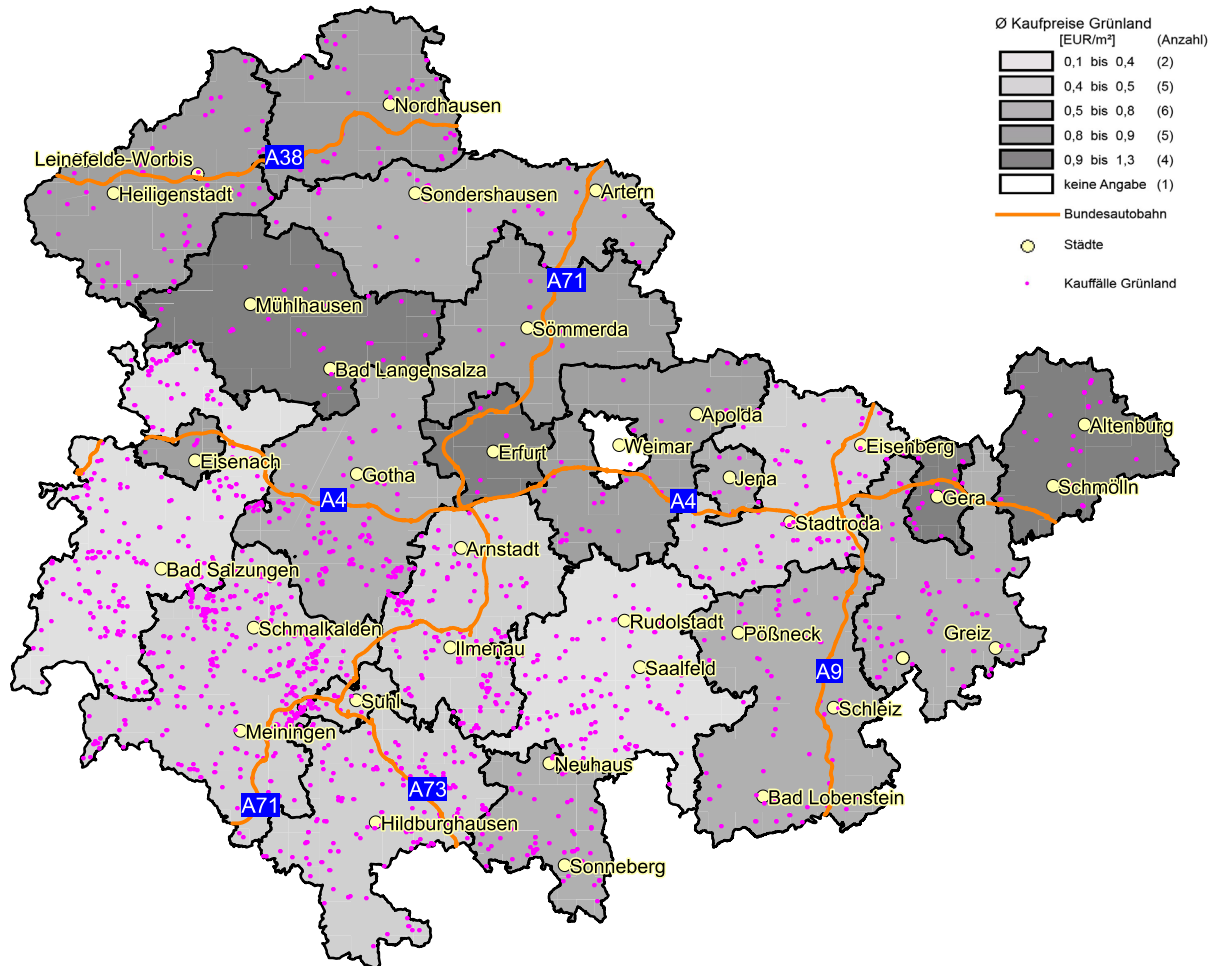


Abbildung 4-4: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Grünland

4.3.5 Waldflächen

Tabelle 4-18 weist die Anzahl der Kaufverträge von Waldflächen mit und ohne Bestand, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufverträge über Waldflächen mit Bestand verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und eine anderweitige Nutzung nicht absehbar war.

Bei einer Verringerung der Vertragszahlen um 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist in 2017 ein Zuwachs bei den umgesetzten Waldflächen von rund 46 Prozent und des Geldumsatzes um 43 Prozent zu verzeichnen.

Die höchsten mittleren Preise für Waldflächen mit Bestand wurden mit 0,94 EUR/m² in der kreisfreien Stadt Eisenach (vgl. Diagramm 4-25) gezahlt; dies entspricht ca. dem 1,8-fachen Landesmittel von 0,52 EUR/m².

Von den 825 verkauften Waldgrundstücken wurde in insgesamt 34 Fällen ein Kaufpreis ohne Bestand ausgewiesen. Der daraus errechnete mittlere Kaufpreis beträgt 0,29 EUR/m².

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	9	50,0%	↑	0,06	-35,2%	↓	12	23,3%	↑	0,52	-44,0%	↓	3.529
Eichsfeld	38	15,2%	↑	0,48	-65,1%	↓	122	-18,7%	↓	0,70	45,8%	↑	9.765
Eisenach	6	200,0%	↑	0,02	1267,9%	↑	9	1643,0%	↑	0,94	67,9%	↑	3.079
Erfurt	5	-44,4%	↓	0,19	150,0%	↑	24	135,0%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Gera	6	20,0%	↑	0,12	356,3%	↑	32	174,5%	↑	0,53	-42,0%	↓	14.875
Gotha	48	14,3%	↑	0,52	58,2%	↑	70	35,6%	↑	0,60	10,1%	↑	10.090
Greiz	63	46,5%	↑	1,34	301,5%	↑	139	188,2%	↑	0,77	6,9%	↑	8.711
Hildburghausen	46	-29,2%	↓	1,09	194,5%	↑	131	-41,9%	↓	0,50	-4,8%	→	4.684
Ilm-Kreis	37	2,8%	→	0,18	-43,7%	↓	68	29,9%	↑	0,50	-4,8%	→	2.615
Jena	11	-31,3%	↓	0,10	94,8%	↑	20	102,3%	↑	0,53	50,0%	↑	6.696
Kyffhäuserkreis	22	-12,0%	↓	0,43	95,9%	↑	58	123,9%	↑	0,39	-40,0%	↓	13.286
Nordhausen	21	-30,0%	↓	0,30	65,6%	↑	43	40,9%	↑	0,60	10,2%	↑	13.573
Saale-Holzland-Kreis	35	-37,5%	↓	0,25	-65,5%	↓	55	-41,1%	↓	0,41	-26,8%	↓	12.140
Saale-Orla-Kreis	86	-18,9%	↓	1,15	-42,1%	↓	299	-17,6%	↓	0,59	-0,8%	→	12.384
Saalfeld-Rudolstadt	122	15,1%	↑	2,02	1,4%	→	430	67,9%	↑	0,47	30,6%	↑	16.982
Schmalkalden-Meiningen	90	-7,2%	↓	0,44	-77,0%	↓	114	-46,7%	↓	0,45	-2,2%	→	6.463
Sömmerda	8	33,3%	↑	0,06	66,3%	↑	8	122,2%	↑	0,65	12,1%	↑	8.688
Sonneberg	25	-28,6%	↓	0,18	-13,2%	↓	35	-6,2%	↓	0,52	-19,4%	↓	5.712
Suhl	1	0,0%	→	k. A.	k. A.		1	1128,7%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	23	-4,2%	→	0,13	-15,7%	↓	527	849,8%	↑	0,56	-30,0%	↓	7.129
Wartburgkreis	78	-13,3%	↓	0,48	-14,3%	↓	78	-29,8%	↓	0,50	0,0%	→	6.370
Weimar	4	-20,0%	↓	0,013	-80,3%	↓	3	-87,2%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Weimarer Land	41	28,1%	↑	6,52	2935,1%	↑	374	969,0%	↑	0,85	23,2%	↑	11.326
Gesamt- ergebnis	825	-5,2%	↓	16,09	43,0%	↑	2.652	45,9%	↑	0,52	-3,7%	→	9.172

Tabelle 4-18: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Waldflächen nach Kreisen

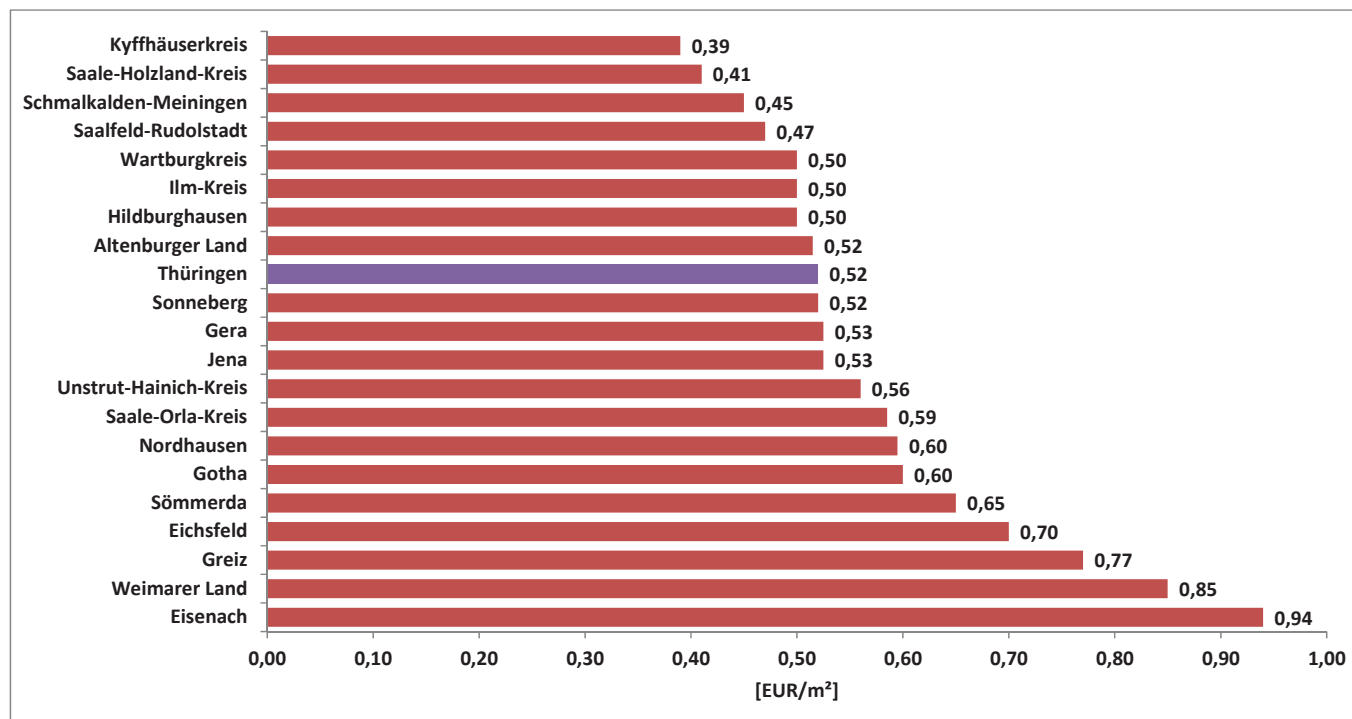


Diagramm 4-25: Ø Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowie den Unterschieden zwischen den Kreisen kann kein unmittelbarer Rückschluss auf das Bodenwertniveau bzw. eine Bodenwertentwicklung gezogen werden. Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen können, wie z. B. die Art und das Alter des Bestands, wurden nicht berücksichtigt. In den kreisfreien Städten und einzelnen Landkreisen liegen den berechneten Werten zudem jeweils nur sehr wenig Kauffälle zugrunde.

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Waldflächen mit Bestand und der mittlere Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2008 bis 2017 werden in Diagramm 4-26 dargestellt.

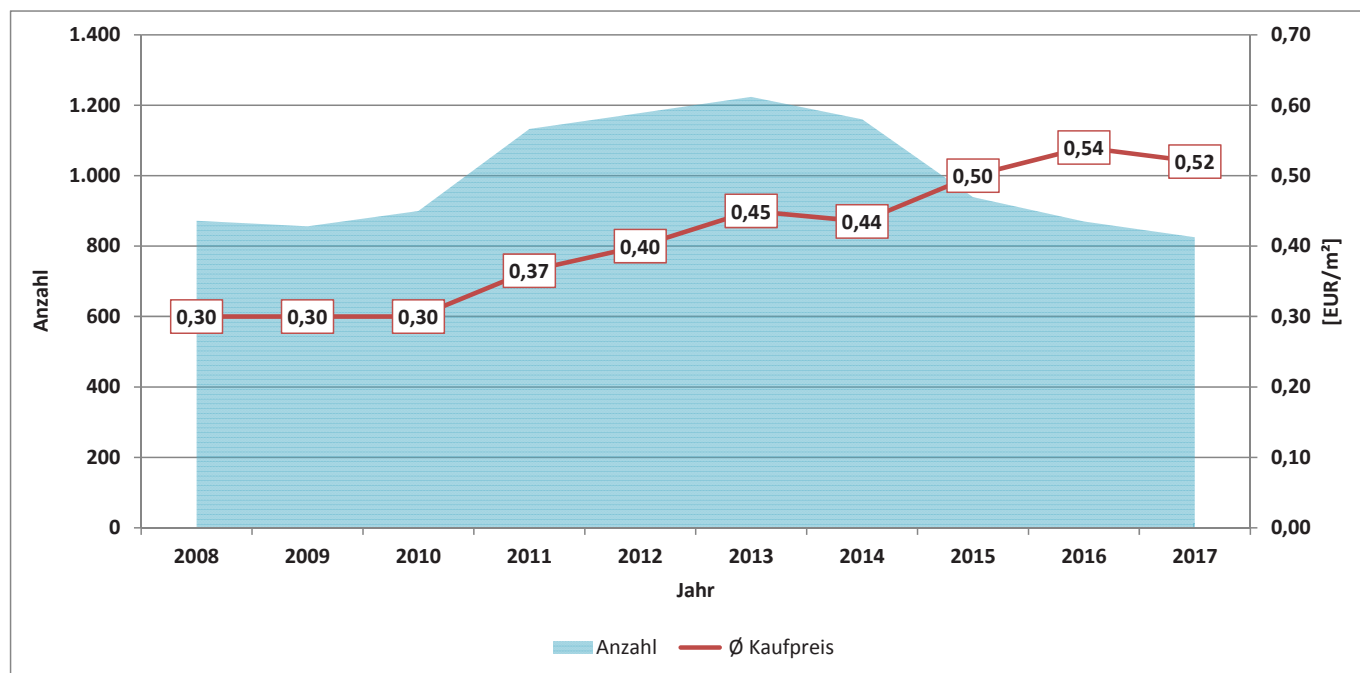


Diagramm 4-26: Anzahl und Ø Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand für die Jahre 2008 - 2017

In Abbildung 4-5 werden für 2017 alle Kauffälle von Waldflächen und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

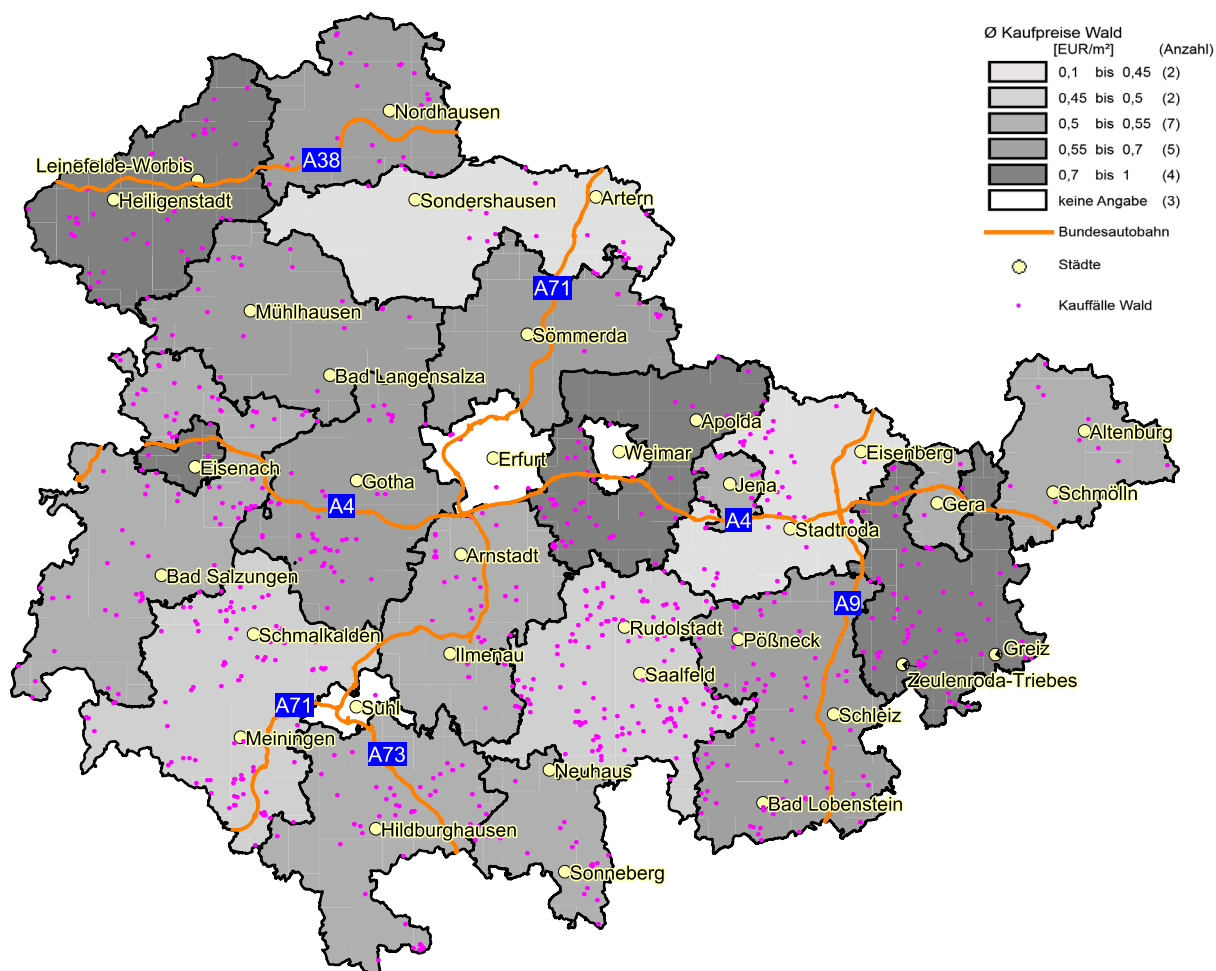


Abbildung 4-5: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Waldflächen

Nachdem die mittleren Kaufpreise für Waldflächen von 2008 bis 2010 gleich blieben, sind sie in den letzten 7 Jahren fast stetig gestiegen. Der mittlere Kaufpreis des Jahres 2017 liegt 73 Prozent über dem der Jahre 2008 bis 2010 und ca. 26 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 0,41 EUR/m². Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, sondern gibt lediglich an, zu welchem mittleren Quadratmeterpreis Waldflächen mit Bestand in den vergangenen 10 Jahren veräußert worden sind. Insgesamt lässt sich jedoch über die letzten zehn Jahre eine steigende Tendenz ablesen.

Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreinsniveau zum 31.12.2016 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

4.3.6 Flächen mit besonderer Funktion

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden grundsätzlich auch die in Tabelle 4-19 aufgeführten Flächen mit einer besonderen Nutzung gezählt. Neben der Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsätzen für das Jahr 2017 wird auch die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Für die Berechnung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen wurden nur Kaufverträge über Grundstücke verwendet, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Nutzung	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Abbaufäche	15	114,3%	⬆️	0,47	157,2%	⬆️	21,1	75,0%	⬆️	2,50	4,2%	➡️	4.768
Abbaufäche Kies	45	-23,7%	⬇️	0,65	-39,0%	⬇️	44,1	-36,6%	⬇️	1,30	-21,2%	⬇️	3.674
Abbaufäche Sand	1	0,0%	➡️	k. A.	k. A.		0,7	-91,5%	⬇️	k. A.	k. A.		k. A.
Abbaufäche Stein	6	50,0%	⬆️	0,18	509,4%	⬆️	15,1	220,4%	⬆️	1,50	19,2%	⬆️	33.299
ausgebeutetes Abbaugrundstück	2	-33,3%	⬇️	k. A.	k. A.		11,4	-13,8%	⬇️	k. A.	k. A.		k. A.
Funkmast	2	0,0%	➡️	k. A.	k. A.		0,3	0,0%	➡️	k. A.	k. A.		k. A.
Garten	1.392	11,3%	⬆️	7,94	22,4%	⬆️	176,7	9,1%	⬆️	3,40	7,3%	⬆️	770
Golfplatz	9	125,0%	⬆️	0,15	372,7%	⬆️	11,5	284,1%	⬆️	1,20	16,7%	⬆️	6.461
Grundstück mit besonderer Funktion	18	28,6%	⬆️	0,47	149,6%	⬆️	15,4	93,9%	⬆️	2,00	35,1%	⬆️	2.360
Grundstück mit Schutteinrichtung	19	375,0%	⬆️	0,03	541,7%	⬆️	4,9	1357,7%	⬆️	0,60	-64,7%	⬇️	2.290
Halde	3	-25,0%	⬇️	0,18	210,9%	⬆️	10,9	20,3%	⬆️	3,50	178,9%	⬆️	44.832
Kellergrundstück	1	0,0%	➡️	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Lagerplatz	21	-4,5%	➡️	0,19	-18,9%	⬇️	12,7	5,0%	➡️	1,20	-43,2%	⬇️	1.755
Parkanlage	4	0,0%	➡️	0,04	0,0%	➡️	1,6	0,0%	➡️	2,30	0,0%	➡️	3.477
Photovoltaikanlage	22	1000,0%	⬆️	0,51	479,5%	⬆️	23,2	253,8%	⬆️	4,20	326,9%	⬆️	6.652
private Gruenanlage	33	-28,3%	⬇️	0,21	-24,4%	⬇️	8,6	-0,4%	➡️	2,20	47,4%	⬆️	1.790
privater Weg	24	-14,3%	⬇️	0,02	-83,9%	⬇️	5,1	-59,4%	⬇️	0,50	-50,0%	⬇️	780
sonstige Freizeiteinrichtung	3	0,0%	➡️	0,04	0,0%	➡️	1,1	0,0%	➡️	4,20	0,0%	➡️	4.255
Sportanlage	2	100,0%	⬆️	k. A.	k. A.		1,8	7067,7%	⬆️	k. A.	k. A.		k. A.
Wasserfläche	22	-29,0%	⬇️	0,18	124,3%	⬆️	22,2	82,5%	⬆️	0,40	-14,9%	⬇️	1.575
Wasserfläche für Fischzucht	1	-66,7%	⬇️	k. A.	k. A.		1,0	-35,4%	⬇️	k. A.	k. A.		k. A.
Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung	2	0,0%	➡️	k. A.	k. A.		1,6	-50,5%	⬇️	k. A.	k. A.		k. A.
Windenergieanlage (Freihaltefläche)	8	300,0%	⬆️	0,73	2337,2%	⬆️	18,4	980,9%	⬆️	3,30	117,1%	⬆️	7.000
Windenergieanlage (Standort)	8	100,0%	⬆️	1,55	2560,4%	⬆️	14,6	1295,4%	⬆️	16,30	442,0%	⬆️	7.300

Tabelle 4-19: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Flächen mit besonderer Funktion

Der überwiegende Anteil der Flächen mit besonderer Funktion wird nur selten gehandelt. Eine Ausnahme bildet die Nutzungsart „Garten“, für die im Weiteren eine detaillierte Darstellung erfolgt.

Bei einer Steigerung der Vertragszahlen für Gärten um 11,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs der umgesetzten Flächen von 9,1 Prozent ist der Geldumsatz in 2017 ebenfalls um 22,4 Prozent gestiegen (vgl. Tabelle 4-20).

Die höchsten mittleren Preise für Gärten wurden mit 12,40 EUR/m² in Jena (vgl. Diagramm 4-27) gezahlt. Das Landesmittel beträgt 3,40 EUR/m².

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	23	109,1%	⬆️	0,06	138,6%	⬆️	2,1	62,7%	⬆️	1,70	-51,7%	⬇️	859
Eichsfeld	24	-14,3%	⬇️	0,09	24,3%	⬆️	2,4	-8,6%	⬇️	4,30	85,4%	⬆️	731
Eisenach	21	16,7%	⬆️	0,21	-2,7%	➡️	4,0	51,6%	⬆️	8,80	5,7%	⬆️	482
Erfurt	7	133,3%	⬆️	0,06	12,9%	⬆️	0,8	-43,1%	⬇️	2,60	-80,6%	⬇️	710
Gera	61	96,8%	⬆️	0,34	156,0%	⬆️	7,6	63,0%	⬆️	3,10	1,8%	➡️	958
Gotha	129	10,3%	⬆️	1,03	40,2%	⬆️	13,4	8,8%	⬆️	5,60	16,1%	⬆️	743
Greiz	102	30,8%	⬆️	0,26	53,1%	⬆️	11,6	34,4%	⬆️	2,30	5,4%	⬆️	925
Hildburghausen	37	12,1%	⬆️	0,10	50,6%	⬆️	4,1	8,5%	⬆️	2,60	62,4%	⬆️	550
Ilm-Kreis	86	-18,1%	⬇️	0,51	24,5%	⬆️	12,1	-11,0%	⬇️	3,20	7,6%	⬆️	902
Jena	54	-16,9%	⬇️	0,88	18,0%	⬆️	7,6	-5,3%	⬇️	12,40	35,6%	⬆️	890
Kyffhäuserkreis	54	10,2%	⬆️	0,20	-2,1%	➡️	6,6	-20,2%	⬇️	2,00	-11,5%	⬇️	927
Nordhausen	49	6,5%	⬆️	0,21	38,2%	⬆️	8,5	28,1%	⬆️	1,60	-20,8%	⬇️	1.004
Saale-Holzland-Kreis	133	19,8%	⬆️	0,80	-0,1%	➡️	18,7	27,0%	⬆️	4,20	10,7%	⬆️	661
Saale-Orla-Kreis	88	35,4%	⬆️	0,42	38,6%	⬆️	14,1	48,0%	⬆️	3,90	-1,5%	➡️	772
Saalfeld-Rudolstadt	113	7,6%	⬆️	0,38	-8,3%	⬇️	15,5	-6,6%	⬇️	2,30	15,1%	⬆️	850
Schmalkalden-Meiningen	44	-43,6%	⬇️	0,13	-31,1%	⬇️	4,5	-53,1%	⬇️	2,80	42,0%	⬆️	620
Sömmerda	36	12,5%	⬆️	0,12	-12,4%	⬇️	5,2	27,9%	⬆️	2,40	17,5%	⬆️	870
Sonneberg	30	57,9%	⬆️	0,10	86,9%	⬆️	5,7	144,1%	⬆️	1,50	-23,9%	⬇️	980
Suhl	25	177,8%	⬆️	0,06	111,2%	⬆️	3,5	175,3%	⬆️	1,70	6,0%	⬆️	852
Unstrut-Hainich-Kreis	58	-4,9%	➡️	0,19	-8,2%	⬇️	5,8	-1,5%	➡️	3,00	6,6%	⬆️	620
Wartburgkreis	129	17,3%	⬆️	1,25	48,8%	⬆️	14,8	-0,9%	➡️	4,00	-14,7%	⬇️	743
Weimar	52	30,0%	⬆️	0,38	4,2%	➡️	4,1	-7,9%	⬇️	6,50	-19,4%	⬇️	637
Weimarer Land	37	0,0%	➡️	0,16	-2,9%	➡️	3,9	-14,7%	⬇️	4,40	16,2%	⬆️	772
Gesamt- ergebnis	1.392	11,3%	⬆️	7,94	22,4%	⬆️	176,7	9,1%	⬆️	3,40	7,3%	⬆️	770

Tabelle 4-20: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Gartenland nach Kreisen

Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr sowie den Unterschieden zwischen den Kreisen kann kein unmittelbarer Rückschluss auf das Bodenwertniveau bzw. eine Bodenwertentwicklung gezogen werden. Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen können, wie z. B. die Lage, wurden nicht berücksichtigt.

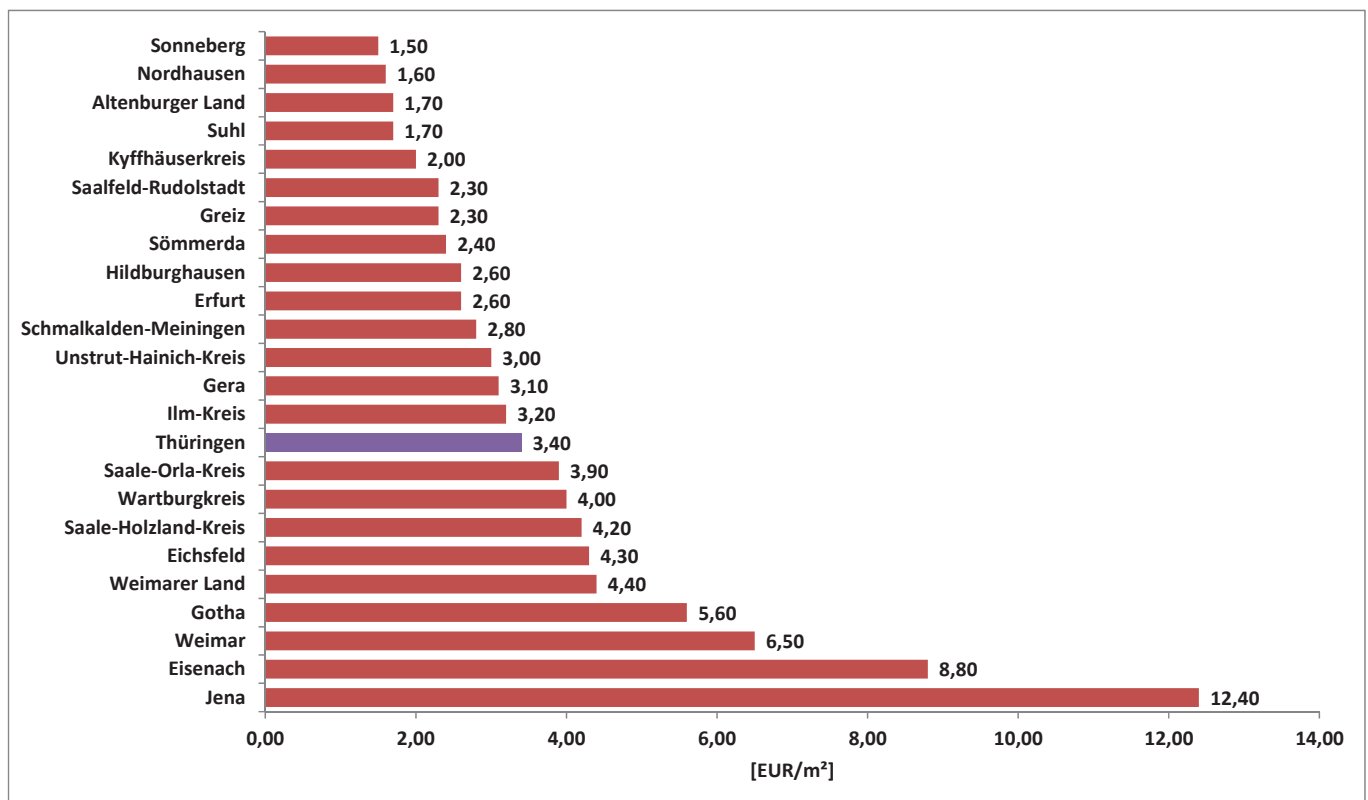


Diagramm 4-27: Ø Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen

Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreinsniveau zum 31.12.2016 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

Anzahl und mittlere Kaufpreise für Gärten für den Zeitraum von 2008 bis 2017 werden in Diagramm 4-28 dargestellt. 2017 lag der mittlere Kaufpreis für Thüringen 31,3 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 2,59 EUR/m².

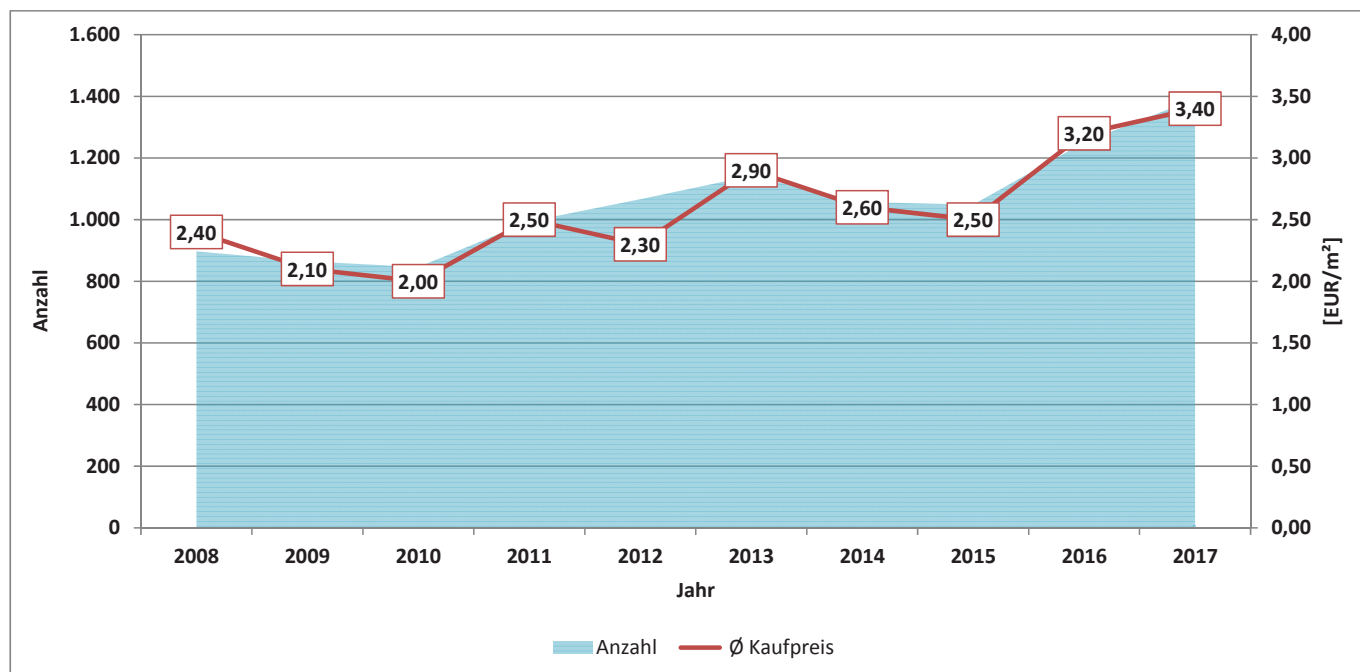


Diagramm 4-28: Anzahl und Ø Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2008 - 2017

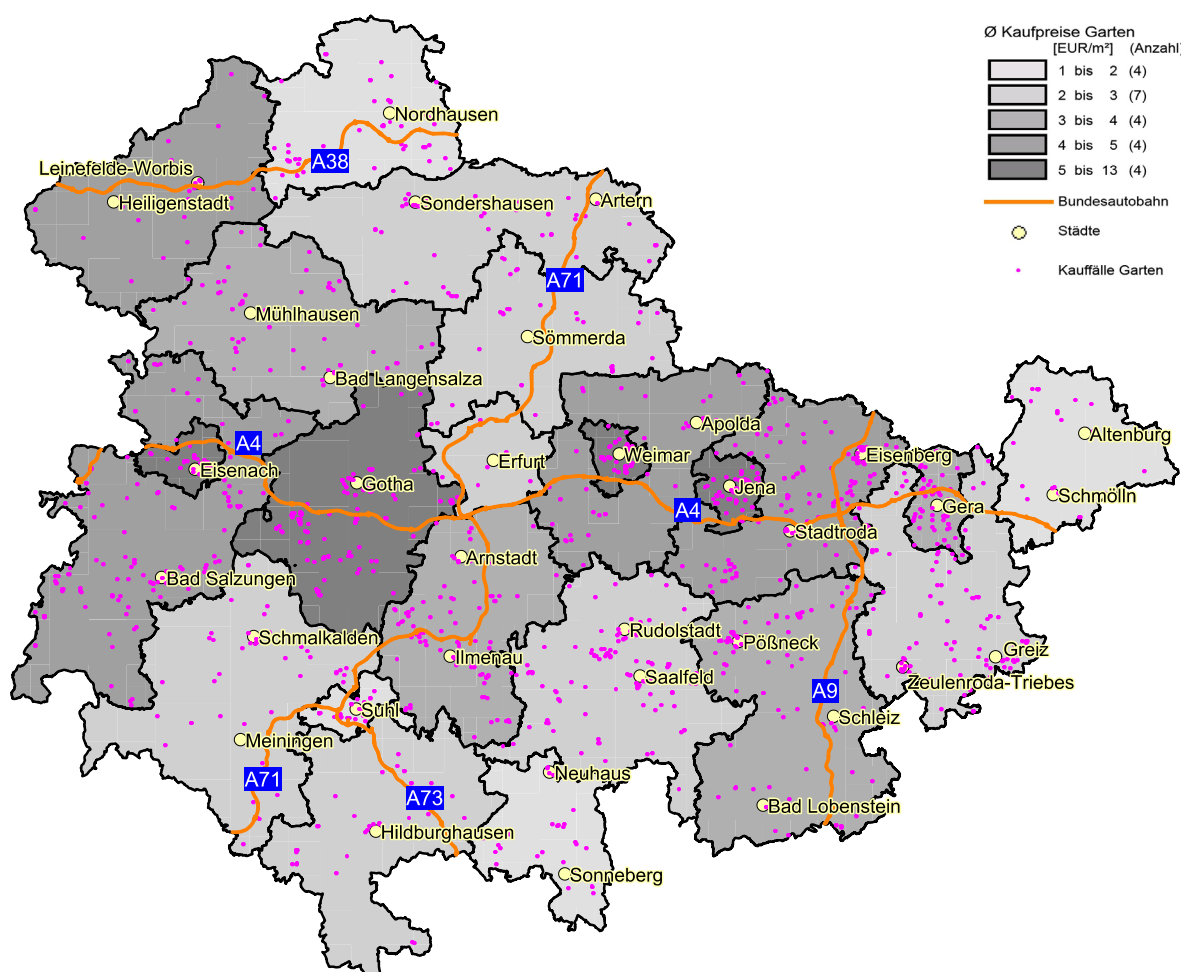


Abbildung 4-6: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Gartenland

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise lässt keinen Rückschluss auf eine Bodenwertentwicklung zu, sondern gibt lediglich an, zu welchem mittleren Kaufpreis Gärten im jeweiligen Jahr veräußert worden sind.

In Abbildung 4-6 werden für 2017 alle Kauffälle von Gärten und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

4.3.7 Gemeinbedarfsflächen

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

Gemeinbedarfsfläche	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m²]			Ø Fläche [m²]
ehemalige	17	-57,5%	⬇️	0,04	-61,5%	⬇️	3,5	-67,5%	⬇️	0,52	-48,0%	⬇️	975
zukünftige	916	2,7%	➡️	1,72	-1,0%	➡️	144,9	-9,6%	⬇️	0,73	14,1%	⬆️	271
Gesamt- ergebnis	933	0,1%	➡️	1,77	-4,7%	➡️	148,3	-13,2%	⬇️	0,73	14,1%	⬆️	274
davon zukünftige Verkehrsflächen	701	8,3%	⬆️	0,87	38,4%	⬆️	69,6	36,6%	⬆️	0,73	21,7%	⬆️	240

Tabelle 4-21: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Gemeinbedarfsflächen

Mit 701 von 916 Kaufverträgen erfolgen ca. 77 Prozent der Erwerbsvorgänge der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit dem Ziel, in den Besitz von Grundstücken für Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 69,6 ha Fläche wurden 0,87 Millionen EUR investiert. Der mittlere Quadratmeterpreis betrug 0,73 EUR.

Die dargestellten mittleren Kaufpreise lassen keinen Rückschluss auf eine Bodenwertentwicklung zu.

5 Bebaute Grundstücke

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

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

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

Die in diesem Kapitel dargestellten mittleren Werte wurden als Median berechnet. Das bedeutet, dass z. B. jeweils die Hälfte der erzielten Wohnflächenpreise nicht kleiner und die andere Hälfte nicht größer als der berechnete mittlere Wohnflächenpreis war. Grundlage der Berechnung waren die Wohnflächenpreise und Wohnflächen der einzelnen Kaufverträge in den jeweiligen kreisfreien Städten und Landkreisen bzw. im Land Thüringen.

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 2013 bis 2017 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen. Unter dem Teilmarkt „Sonstige“ sind unter anderem Wochenend- und Ferienhäuser (rund 51 Prozent) sowie Garagen (rund 31 Prozent) zusammengefasst.

Bei einer Verringerung der Kaufvertragsanzahl um 9,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sind auch für den Geld- und Flächenumsatz entsprechende Rückgänge in 2017 um 7,3 Prozent bzw. um 7,2 Prozent gegenüber 2016 zu verzeichnen.

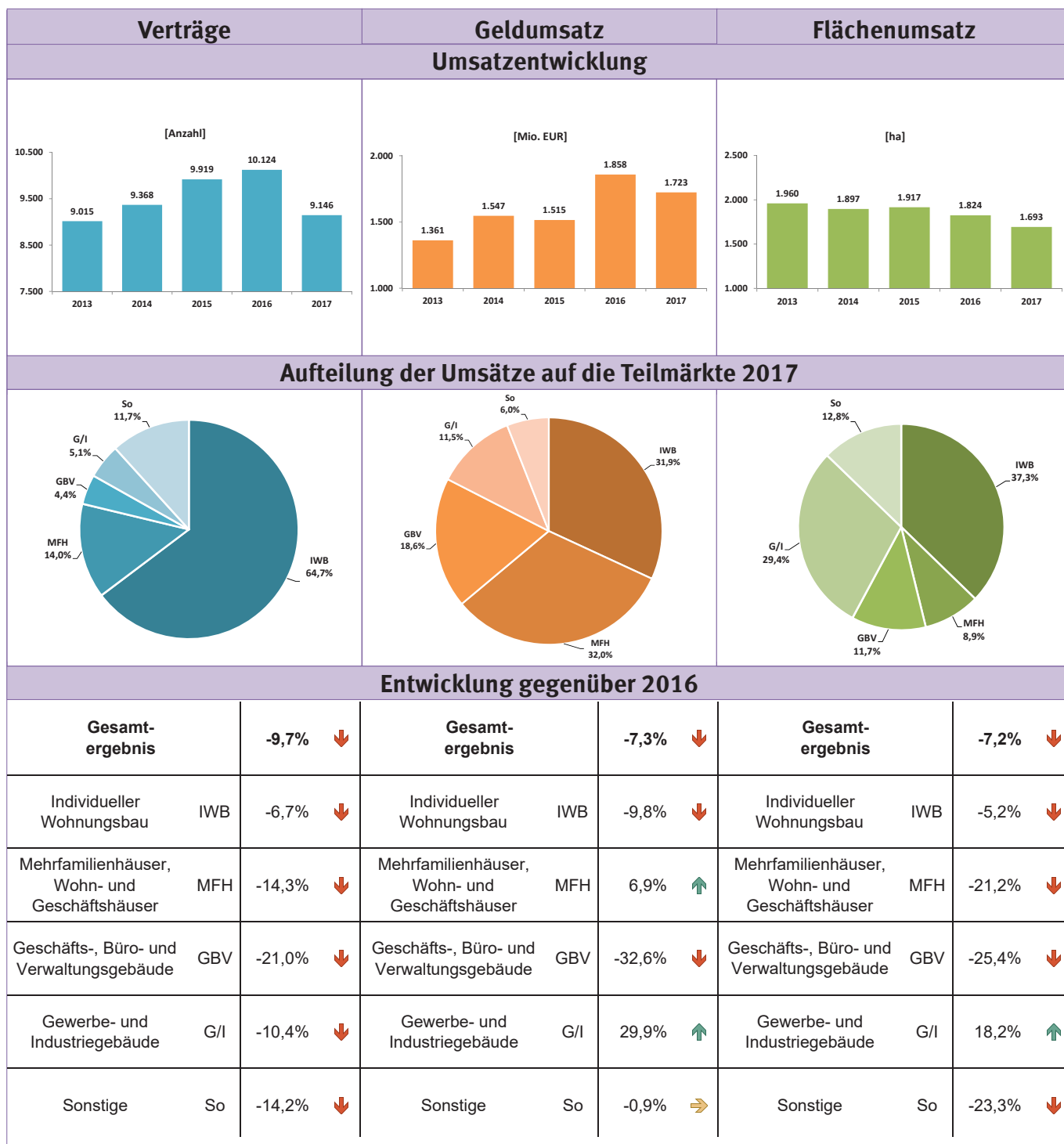


Tabelle 5-1: Umsatzübersicht für bebaute Grundstücke

In allen Teilmärkten sind gegenüber dem Vorjahr überwiegend rückläufige Tendenzen feststellbar. Eine deutliche Ausnahme stellen allerdings die Gewerbe- und Industriegebäude dar. Hier sind der Geldumsatz (+29,9 Prozent) und der Flächenumsatz (+18,2 Prozent) deutlich gestiegen, obwohl die Anzahl der Transaktionen um über 10 Prozent gesunken ist.

Nachdem die Anzahl der Kaufverträge von 2013 bis 2016 um rund 12 Prozent stetig gestiegen war, ist in 2017 mit 9.146 Transaktionen ein Wert zu verzeichnen, der lediglich rund 1 Prozent über dem Tiefstwert aus 2013 liegt. Bei fast stetig rückläufigen Flächenumsätzen, liegt der Geldumsatz in 2017 mit über 1,7 Milliarden EUR jedoch noch rund 8 Prozent über dem Fünfjahresmittel.

Fast 65 Prozent der abgeschlossenen Verträge betreffen Grundstücke des Teilmarktes „Individueller Wohnungsbau“. In diesem Segment wurden 31,9 Prozent des Geldumsatzes und 37,3 Prozent des Flächenumsatzes erzielt.

5.1.2 Marktteilnehmer

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

Bei 94,6 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/Land/Kommune	Unternehmen	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	7.469	197	420	70	8.156
Bund/Land/Kommune	44	10	19	2	75
Unternehmen	345	26	383	23	777
Sonstige	105	14	13	6	138
Gesamtergebnis	7.963	247	835	101	9.146

Tabelle 5-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

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

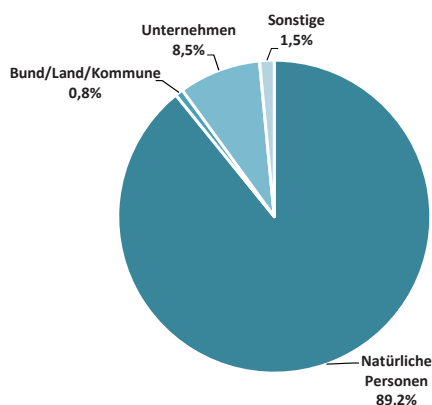


Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

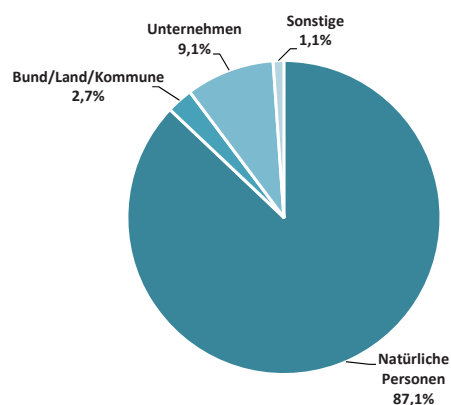


Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Privatpersonen repräsentieren sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit rund 89 bzw. 87 Prozent die größte Gruppe.

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

Verkäufer	Individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	5.746	944	202	284	980	8.156
Bund/Land/Kommune	34	7	8	10	16	75
Unternehmen	66	312	178	162	59	777
Sonstige	74	21	14	11	18	138
Gesamtergebnis	5.920	1.284	402	467	1.073	9.146

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, Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige	Gesamtergebnis
2008	4.655	1.414	357	640	1.902	8.968
2009	4.874	1.225	271	520	1.558	8.448
2010	5.187	1.220	327	604	1.580	8.918
2011	5.448	1.452	299	580	1.652	9.431
2012	5.437	1.264	320	544	1.640	9.205
2013	5.586	1.277	380	540	1.232	9.015
2014	5.853	1.338	343	554	1.280	9.368
2015	6.272	1.346	453	586	1.262	9.919
2016	6.344	1.499	509	521	1.251	10.124
2017	5.920	1.284	402	467	1.073	9.146
Gesamtergebnis	55.576	13.319	3.661	5.556	14.430	92.542

Tabelle 5-4: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2008 - 2017

Mit insgesamt 9.146 Kaufverträgen im Jahr 2017 wurde das Zehnjahresmittel von rund 9.300 Verträgen um 1,2 Prozent unterschritten.

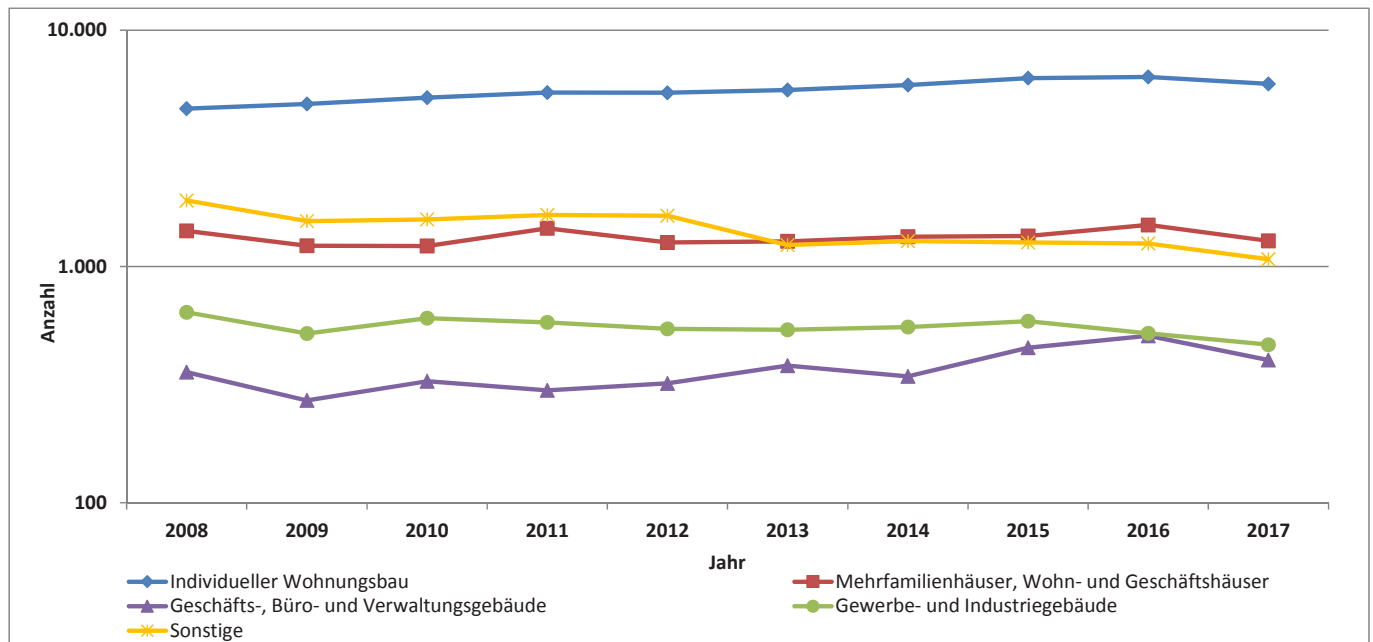


Diagramm 5-3: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2008 - 2017

Von 2008 bis 2016 ist die Anzahl der Verträge des individuellen Wohnungsbaus fast durchgängig gestiegen. Die aktuelle Vertragsanzahl liegt trotz rückläufiger Anzahl 6,5 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 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Rückgang der Anzahl der Kaufverträge von 9,7 Prozent erzielten der Landkreis Sömmerda mit 3,4 Prozent und der Landkreis Altenburger Land mit 2,5 Prozent die höchsten Zuwächse.

Mit 5.920 von insgesamt 9.146 Kaufverträgen stellt der individuelle Wohnungsbau den höchsten Anteil (64,7 Prozent) im Marktsegment der bebauten Grundstücke (vgl. Tabelle 5-6).

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

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl Thüringen		
Altenburger Land	524	2,5%	➡
Eichsfeld	336	-7,7%	⬇
Eisenach	138	-16,4%	⬇
Erfurt	415	-25,0%	⬇
Gera	320	-18,2%	⬇
Gotha	584	-11,1%	⬇
Greiz	567	-9,9%	⬇
Hildburghausen	362	-2,7%	➡
Ilm-Kreis	508	-9,9%	⬇
Jena	135	-33,8%	⬇
Kyffhäuserkreis	477	0,2%	➡
Nordhausen	372	-16,6%	⬇
Saale-Holzland-Kreis	420	-12,1%	⬇
Saale-Orla-Kreis	435	-9,6%	⬇
Saalfeld-Rudolstadt	522	-9,2%	⬇
Schmalkalden-Meiningen	632	-12,9%	⬇
Sömmerda	395	3,4%	➡
Sonneberg	250	2,0%	➡
Suhl	151	-16,6%	⬇
Unstrut-Hainich-Kreis	513	-3,4%	➡
Wartburgkreis	529	-1,1%	➡
Weimar	167	-13,5%	⬇
Weimarer Land	394	-15,3%	⬇
Gesamt- ergebnis	9.146	-9,7%	⬇

Tabelle 5-5: Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Kreisen

Kreisfreie Städte Landkreise	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	277	-4,8%	➡	150	9,5%	⬆	14	-12,5%	⬇	27	58,8%	⬆	56	12,0%	⬆
Eichsfeld	224	-4,3%	➡	26	-29,7%	⬇	12	-40,0%	⬇	24	-14,3%	⬇	50	11,1%	⬆
Eisenach	61	-29,1%	⬇	59	1,7%	➡	9	-10,0%	⬇	1	-75,0%	⬇	8	14,3%	⬆
Erfurt	200	-28,6%	⬇	129	-20,9%	⬇	43	-31,7%	⬇	22	-12,0%	⬇	21	-4,5%	➡
Gera	119	-28,3%	⬇	112	-5,9%	⬇	23	-30,3%	⬇	10	-33,3%	⬇	56	-3,4%	➡
Gotha	406	-6,2%	⬇	76	-20,0%	⬇	23	0,0%	➡	23	-34,3%	⬇	56	-21,1%	⬇
Greiz	325	-13,3%	⬇	94	-6,0%	⬇	19	-13,6%	⬇	35	-14,6%	⬇	94	3,3%	➡
Hildburghausen	256	11,3%	⬆	16	-40,7%	⬇	5	-58,3%	⬇	24	-7,7%	⬇	61	-20,8%	⬇
Ilm-Kreis	328	-3,8%	➡	66	-19,5%	⬇	22	-12,0%	⬇	18	-18,2%	⬇	74	-21,3%	⬇
Jena	75	-37,5%	⬇	41	-8,9%	⬇	7	-41,7%	⬇	4	0,0%	➡	8	-65,2%	⬇
Kyffhäuserkreis	359	4,1%	➡	26	-16,1%	⬇	26	62,5%	⬆	20	-31,0%	⬇	46	-16,4%	⬇
Nordhausen	257	-11,7%	⬇	27	-37,2%	⬇	25	-10,7%	⬇	19	26,7%	⬆	44	-36,2%	⬇
Saale-Holzland-Kreis	290	-5,8%	⬇	50	-5,7%	⬇	11	10,0%	⬆	22	-37,1%	⬇	47	-34,7%	⬇
Saale-Orla-Kreis	274	-1,4%	➡	63	0,0%	➡	19	-44,1%	⬇	27	12,5%	⬆	52	-36,6%	⬇
Saalfeld-Rudolstadt	352	-4,6%	➡	60	-14,3%	⬇	20	-13,0%	⬇	26	-7,1%	⬇	64	-24,7%	⬇
Schmalkalden-Meiningen	435	-10,9%	⬇	53	-10,2%	⬇	17	-57,5%	⬇	47	-4,1%	➡	80	-11,1%	⬇
Sömmerda	311	6,9%	⬆	21	-4,5%	➡	14	-6,7%	⬇	19	-5,0%	➡	30	-11,8%	⬇
Sonneberg	170	9,0%	⬆	27	0,0%	➡	13	-43,5%	⬇	12	9,1%	⬆	28	0,0%	➡
Suhl	84	-18,4%	⬇	8	-33,3%	⬇	13	-23,5%	⬇	2	-71,4%	⬇	44	4,8%	➡
Unstrut-Hainich-Kreis	375	3,3%	➡	61	-14,1%	⬇	17	6,3%	⬆	21	-19,2%	⬇	39	-29,1%	⬇
Wartburgkreis	375	-2,3%	➡	42	-27,6%	⬇	16	-20,0%	⬇	32	10,3%	⬆	64	45,5%	⬆
Weimar	95	-12,0%	⬇	39	-35,0%	⬇	15	50,0%	⬆	8	166,7%	⬆	10	-16,7%	⬇
Weimarer Land	272	-10,5%	⬇	38	-43,3%	⬇	19	-9,5%	⬇	24	-14,3%	⬇	41	-8,9%	⬇
Gesamt- ergebnis	5.920	-6,7%	⬇	1.284	-14,3%	⬇	402	-21,0%	⬇	467	-10,4%	⬇	1.073	-14,2%	⬇

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

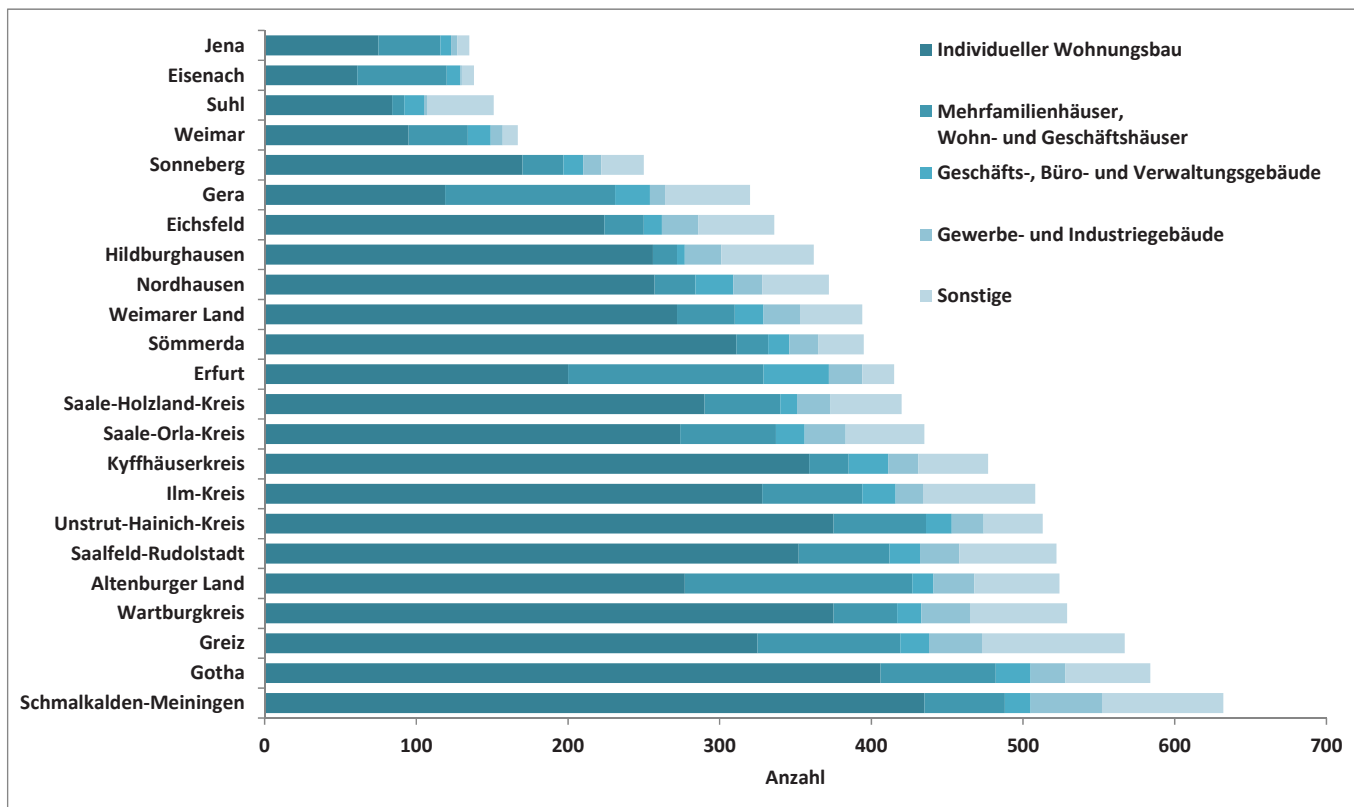


Diagramm 5-4: Anzahl der Kaufverträge bebaute Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen

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 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Rückgang des Geldumsatzes von 7,3 Prozent erzielten der Saale-Orla-Kreis (65,3 Prozent), die kreisfreie Stadt Erfurt (24,1 Prozent) sowie der Ilm-Kreis (20,5 Prozent) die höchsten Zuwächse.

Der stärkste Rückgang beim Geldumsatz ist im Landkreis Hildburghausen mit 49,1 Prozent festzustellen.

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

Mit rund 437 Millionen EUR wurde mehr als ein Viertel des Geldumsatzes in der Landeshauptstadt erzielt.

Für die mit Stern gekennzeichneten kreisfreien Städte Eisenach und Suhl wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen jeweils der Anteil für Gewerbe- und Industriegebäude aus dem Umsatz herausgerechnet. Das „Gesamtergebnis“ für Thüringen beinhaltet diese Anteile, so dass die Summe der Geldumsätze aller kreisfreien Städte und Landkreise kleiner als das ausgewiesene Gesamtergebnis ist.

Kreisfreie Städte Landkreise	Geldumsatz Thüringen		
Altenburger Land	55,1	-6,3%	↓
Eichsfeld	41,6	-20,7%	↓
Eisenach *	35,3	12,4%	↑
Erfurt	436,9	24,1%	↑
Gera	81,7	-7,3%	↓
Gotha	114,7	-20,1%	↓
Greiz	52,0	-1,2%	⇒
Hildburghausen	28,7	-49,1%	↓
Ilm-Kreis	93,3	20,5%	↑
Jena	89,0	-43,1%	↓
Kyffhäuserkreis	34,9	-2,9%	⇒
Nordhausen	39,8	-16,3%	↓
Saale-Holzland-Kreis	55,0	-22,8%	↓
Saale-Orla-Kreis	73,5	65,3%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	72,7	-29,2%	↓
Schmalkalden-Meiningen	67,4	-31,0%	↓
Sömmerda	40,3	8,6%	↑
Sonneberg	24,9	-29,9%	↓
Suhl *	20,1	-60,9%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	59,8	11,2%	↑
Wartburgkreis	62,9	-5,5%	↓
Weimar	90,9	10,5%	↑
Weimarer Land	51,8	-15,6%	↓
Gesamtergebnis	1.723,4	-7,3%	↓

Tabelle 5-7: Geldumsatz der Kaufverträge bebaute Grundstücke nach Kreisen

Kreisfreie Städte Landkreise	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	19,6	-4,4%	➡	19,1	-13,7%	⬇	5,5	-50,4%	⬇	5,3	86,1%	⬆	5,7	150,8%	⬆
Eichsfeld	18,3	-9,3%	⬇	5,6	-38,8%	⬇	8,7	-34,0%	⬇	6,8	-11,0%	⬇	2,2	-5,3%	⬇
Eisenach	8,5	-35,1%	⬇	19,1	61,9%	⬆	7,4	96,9%	⬆	k. A.	k. A.		0,3	-89,7%	⬇
Erfurt	44,3	-30,7%	⬇	243,0	61,4%	⬆	81,2	-29,3%	⬇	17,6	95,4%	⬆	50,9	267,9%	⬆
Gera	15,1	-18,6%	⬇	29,1	24,0%	⬆	31,5	5,0%	⬆	1,1	-91,7%	⬇	4,9	65,7%	⬆
Gotha	37,9	-9,3%	⬇	31,4	-49,2%	⬇	9,8	-44,1%	⬇	33,7	64,3%	⬆	1,9	-6,5%	⬇
Greiz	22,4	-9,0%	⬇	9,5	-11,5%	⬇	13,0	27,2%	⬆	5,2	15,4%	⬆	1,8	-27,4%	⬇
Hildburghausen	19,5	30,2%	⬆	2,2	-80,8%	⬇	1,6	-72,0%	⬇	4,0	-64,5%	⬇	1,3	-89,6%	⬇
Ilm-Kreis	32,2	-2,3%	➡	13,7	-17,6%	⬇	7,7	-30,2%	⬇	36,5	209,0%	⬆	3,1	-36,5%	⬇
Jena	22,0	-33,8%	⬇	45,4	35,2%	⬆	14,8	-79,9%	⬇	0,8	-80,7%	⬇	6,0	-48,1%	⬇
Kyffhäuserkreis	21,0	19,7%	⬆	4,5	-46,2%	⬇	7,1	19,3%	⬆	1,6	-40,4%	⬇	0,7	-50,3%	⬇
Nordhausen	19,6	-16,4%	⬇	3,5	-43,5%	⬇	8,9	-21,9%	⬇	5,7	140,8%	⬆	2,0	-50,7%	⬇
Saale-Holzland-Kreis	34,6	-7,3%	⬇	9,9	-40,0%	⬇	3,1	-53,6%	⬇	6,1	-29,5%	⬇	1,3	-35,9%	⬇
Saale-Orla-Kreis	19,6	16,3%	⬆	6,2	-4,7%	➡	16,0	13,9%	⬆	30,0	643,4%	⬆	1,6	-45,7%	⬇
Saalfeld-Rudolstadt	26,3	-10,2%	⬇	12,0	-34,0%	⬇	18,1	-61,7%	⬇	5,0	-1,8%	➡	11,4	276,8%	⬆
Schmalkalden-Meiningen	33,6	-10,5%	⬇	16,5	-3,7%	➡	8,8	-50,1%	⬇	7,4	-35,3%	⬇	1,1	-92,0%	⬇
Sömmerda	25,3	-3,3%	➡	7,0	189,0%	⬆	4,9	34,9%	⬆	2,2	-50,4%	⬇	1,0	68,7%	⬆
Sonneberg	13,0	18,1%	⬆	3,9	7,2%	⬆	6,0	-51,6%	⬇	1,7	-62,1%	⬇	0,3	-91,7%	⬇
Suhl	10,0	21,5%	⬆	3,1	-75,4%	⬇	6,0	-79,0%	⬇	k. A.	k. A.		1,0	44,4%	⬆
Unstrut-Hainich-Kreis	27,1	5,3%	⬆	14,3	-14,9%	⬇	13,4	186,6%	⬆	3,3	-16,6%	⬇	1,6	-36,5%	⬇
Wartburgkreis	29,4	-6,2%	⬇	10,1	14,8%	⬆	7,6	-40,6%	⬇	14,3	13,8%	⬆	1,4	45,0%	⬆
Weimar	19,8	-18,8%	⬇	37,2	-2,5%	➡	31,8	146,5%	⬆	1,7	155,2%	⬆	0,5	-91,3%	⬇
Weimarer Land	30,6	-16,6%	⬇	5,6	-43,3%	⬇	7,9	14,4%	⬆	6,8	51,7%	⬆	1,0	-71,1%	⬇
Gesamt- ergebnis	549,6	-9,8%	⬇	551,8	6,9%	⬆	320,9	-32,6%	⬇	197,9	29,9%	⬆	103,1	-0,9%	➡

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

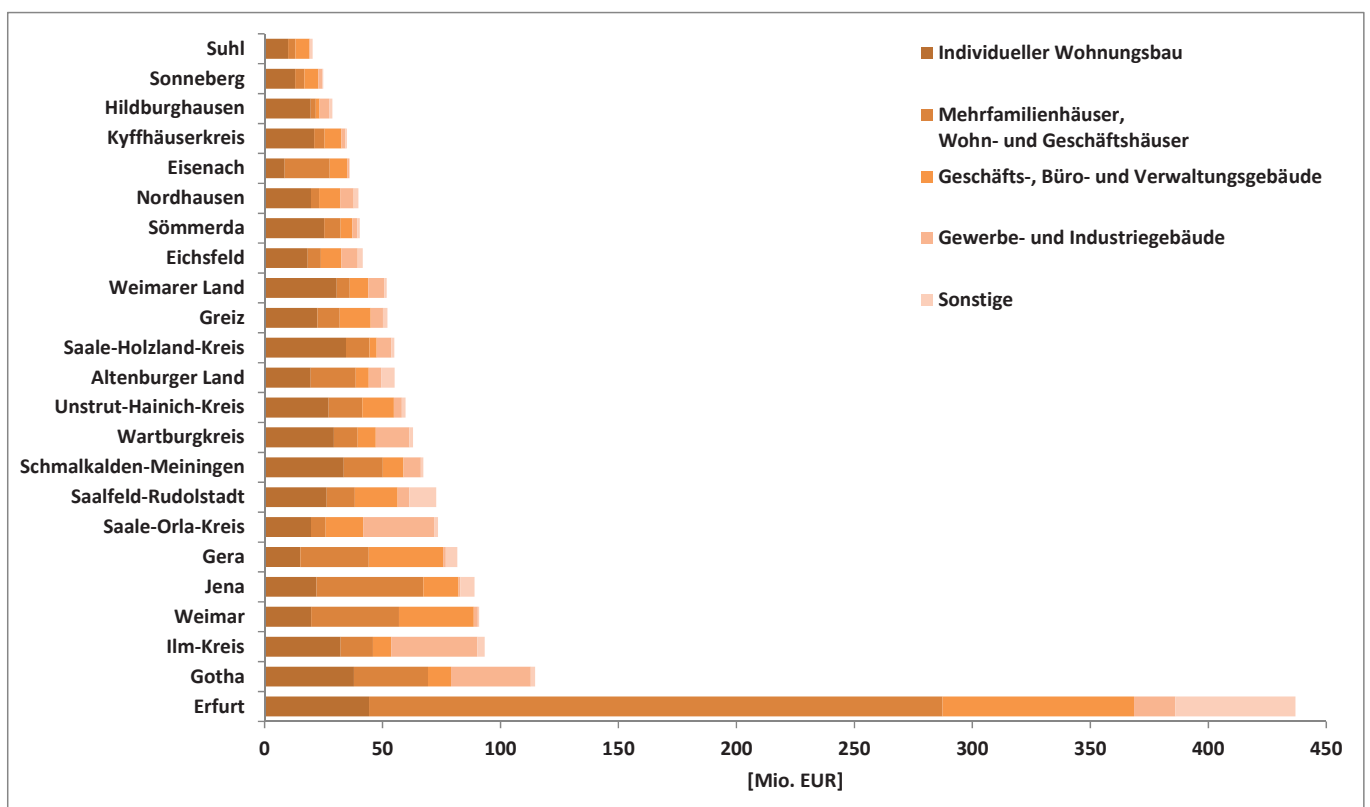


Diagramm 5-5: Geldumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen

5.1.6 Flächenumsatz

In Tabelle 5-9 wird der Flächenumsatz (in ha) für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Rückgang des Flächenumsatzes um 7,2 Prozent wurden im Landkreis Weimarer Land und im Saale-Orla-Kreis mit ca. 85 Prozent bzw. ca. 50 Prozent die höchsten Zuwächse erzielt.

Im Saale-Orla-Kreis war mit 126,7 ha der größte Flächenumsatz für bebaute Grundstücke zu verzeichnen.

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

Kreisfreie Städte Landkreise	Flächenumsatz Thüringen		
Altenburger Land	93,9	-3,7%	⇒
Eichsfeld	67,5	-20,2%	↓
Eisenach	20,0	-32,6%	↓
Erfurt	68,2	-13,5%	↓
Gera	43,9	-31,9%	↓
Gotha	112,0	22,4%	↑
Greiz	115,7	-10,6%	↓
Hildburghausen	65,9	-45,3%	↓
Ilm-Kreis	79,1	-24,8%	↓
Jena	12,7	-57,2%	↓
Kyffhäuserkreis	70,3	-9,5%	↓
Nordhausen	102,7	-14,5%	↓
Saale-Holzland-Kreis	71,5	-7,6%	↓
Saale-Orla-Kreis	126,7	49,9%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	118,1	-14,7%	↓
Schmalkalden-Meiningen	99,8	-19,3%	↓
Sömmerda	44,0	-4,9%	⇒
Sonneberg	47,5	14,4%	↑
Suhl	21,4	-39,2%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	66,3	-17,3%	↓
Wartburgkreis	102,7	20,3%	↑
Weimar	25,2	34,0%	↑
Weimarer Land	118,0	85,1%	↑
Gesamt- ergebnis	1.693,2	-7,2%	↓

Tabelle 5-9: Flächenumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Kreisen

Kreisfreie Städte Landkreise	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude			Sonstige		
Altenburger Land	29,1	-20,4%	📉	12,8	2,3%	➡️	3,9	-75,4%	📉	24,3	6,0%	📈	23,8	147,8%	📈
Eichsfeld	30,6	7,5%	📈	5,1	-4,0%	➡️	4,4	-76,6%	📉	20,4	-23,7%	📉	7,0	29,4%	📈
Eisenach	9,1	-43,6%	📉	5,4	69,9%	📈	3,6	21,4%	📈	0,2	-89,0%	📉	1,7	-68,6%	📉
Erfurt	11,0	-41,3%	📉	12,8	-3,3%	➡️	20,1	-12,6%	📉	20,6	-1,6%	➡️	3,8	24,7%	📈
Gera	16,0	7,6%	📈	8,8	-2,7%	➡️	12,6	-31,2%	📉	1,7	-88,3%	📉	4,8	-39,2%	📉
Gotha	32,4	4,0%	➡️	10,1	-16,3%	📉	14,6	30,3%	📈	50,2	61,9%	📈	4,7	-22,2%	📉
Greiz	47,4	2,3%	➡️	10,4	11,0%	📈	8,5	-9,1%	📉	27,4	-37,2%	📉	22,0	5,9%	📈
Hildburghausen	35,7	-16,7%	📉	1,2	-78,5%	📉	1,8	-45,5%	📉	10,6	-61,6%	📉	16,6	-59,7%	📉
Ilm-Kreis	33,2	-8,4%	📉	5,9	-61,5%	📉	13,2	-21,7%	📉	18,8	-22,7%	📉	8,0	-35,6%	📉
Jena	4,9	-43,2%	📉	2,5	-48,4%	📉	3,4	-67,7%	📉	1,1	-64,8%	📉	0,8	-68,6%	📉
Kyffhäuserkreis	32,0	-5,4%	📉	1,7	-62,3%	📉	8,5	46,0%	📈	20,2	-14,5%	📉	7,9	-19,2%	📉
Nordhausen	32,6	-15,4%	📉	4,8	-50,5%	📉	13,0	56,0%	📈	44,2	319,2%	📈	8,1	-84,7%	📉
Saale-Holzland-Kreis	23,7	-12,2%	📉	4,4	-63,0%	📉	7,6	28,9%	📈	20,6	-25,5%	📉	15,3	198,8%	📈
Saale-Orla-Kreis	23,0	-2,9%	➡️	8,1	0,9%	➡️	9,2	-16,5%	📉	78,2	425,5%	📈	8,3	-69,2%	📉
Saalfeld-Rudolstadt	66,3	8,2%	📈	7,8	-22,0%	📉	13,2	-63,0%	📉	12,2	23,0%	📈	18,6	-13,9%	📉
Schmalkalden-Meiningen	45,7	0,7%	➡️	7,4	-55,0%	📉	7,5	-54,6%	📉	22,9	-32,3%	📉	16,3	42,0%	📈
Sömmerda	23,4	-1,1%	➡️	2,2	17,1%	📈	3,0	-34,7%	📉	9,8	-25,0%	📉	5,6	80,4%	📈
Sonneberg	24,5	8,7%	📈	2,9	49,4%	📈	8,7	10,6%	📈	7,9	22,3%	📈	3,4	30,4%	📈
Suhl	7,6	-21,3%	📉	0,5	-85,7%	📉	4,5	-58,4%	📉	0,9	-85,9%	📉	7,8	68,0%	📈
Unstrut-Hainich-Kreis	29,4	-5,2%	📉	7,4	-44,6%	📉	6,8	-33,8%	📉	12,8	-9,5%	📉	9,9	-12,7%	📉
Wartburgkreis	36,3	-0,2%	➡️	4,9	-41,7%	📉	7,3	-10,2%	📉	38,8	36,0%	📈	15,5	285,3%	📈
Weimar	6,7	-3,0%	➡️	3,3	-20,0%	📉	10,2	218,0%	📈	3,7	420,6%	📈	1,3	-67,3%	📉
Weimarer Land	30,0	19,2%	📈	20,3	202,8%	📈	11,9	85,9%	📈	50,6	231,3%	📈	5,1	-49,8%	📉
Gesamt- ergebnis	630,8	-5,2%	📉	150,8	-21,2%	📉	197,6	-25,4%	📉	497,7	18,2%	📈	216,3	-23,3%	📉

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

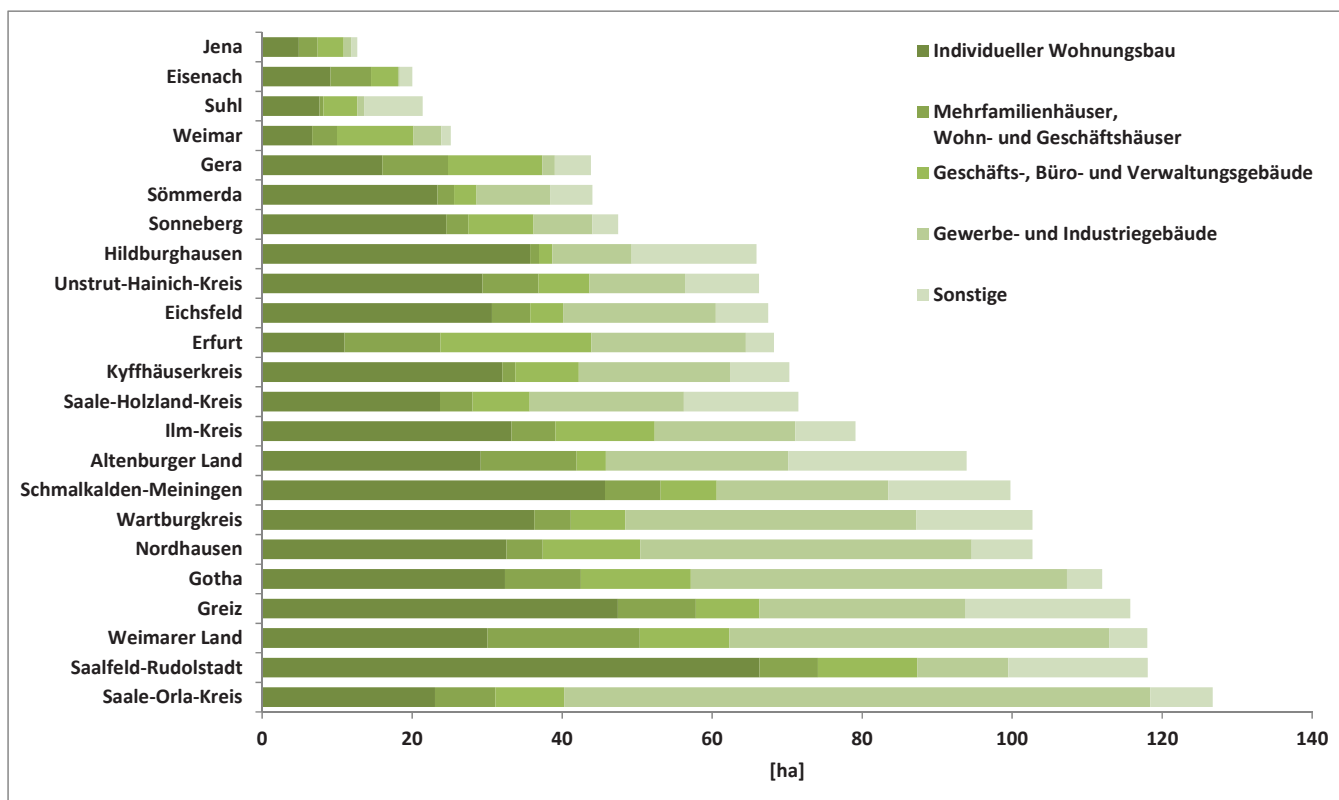


Diagramm 5-6: Flächenumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Umsatzübersicht

Zum individuellen Wohnungsbau werden die Grundstücke gezählt, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut sind.

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 2013 bis 2017 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

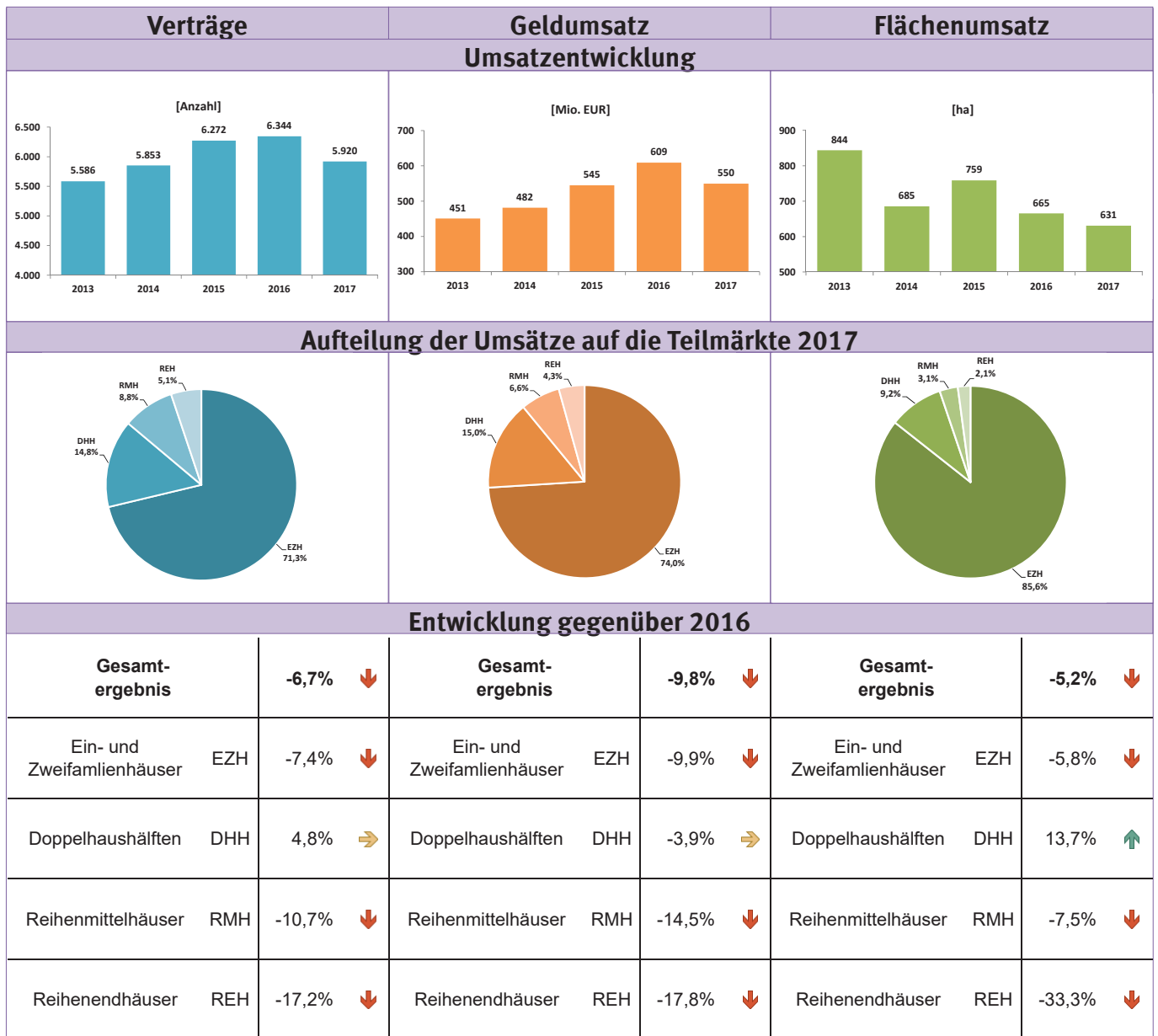


Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für den individuellen Wohnungsbau

Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz sind von 2013 bis 2016 stetig angestiegen. Gegenüber 2016 sind aber in 2017 Rückgänge um 6,7 Prozent bzw. 9,8 Prozent zu verzeichnen. Der aktuelle Flächenumsatz liegt mit 631 ha rund 5 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Den größten Anteil an den Kauffällen (71,3 Prozent), am Geldumsatz (74,0 Prozent) und am Flächenumsatz (85,6 Prozent) des Jahres 2017 stellen jeweils die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Vergleich zu 2016 sind in 2017 lediglich bei den Doppelhaushälften leichte Zuwächse bei der Vertragsanzahl (+4,8 Prozent) und dem Flächenumsatz (+13,7 Prozent) festzustellen.

In Abbildung 5-1 werden für 2017 alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

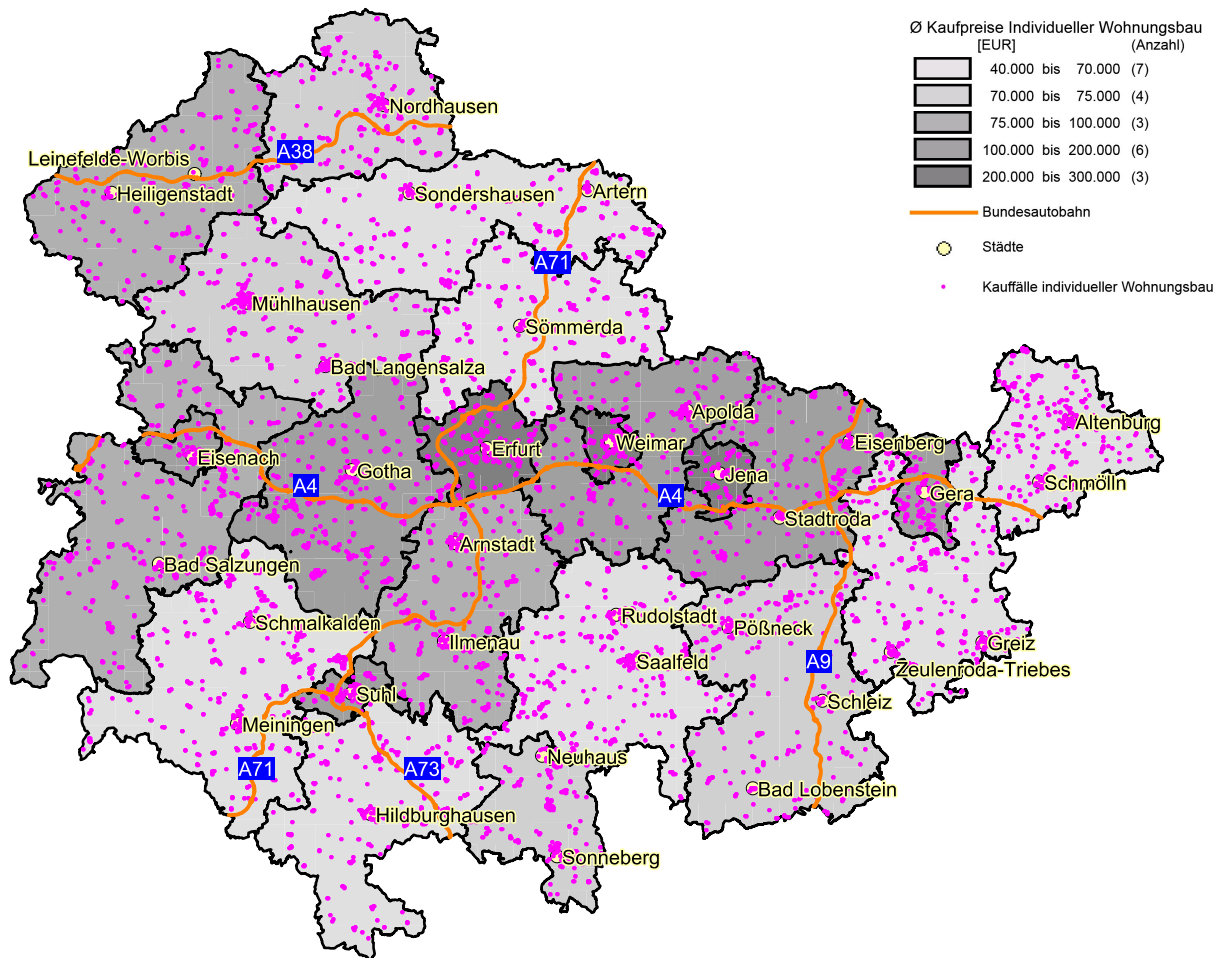


Abbildung 5-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für den individuellen Wohnungsbau

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. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Bei einem Rückgang der Kaufvertragsanzahl in 2017 um 7,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr, sind auch der Geldumsatz um 9,9 Prozent und der Flächenumsatz um rund 6 Prozent gesunken.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den kreisfreien Städten längs der Bundesautobahn 4 sowie im Saale-Holzland-Kreis und im Landkreis Gotha erzielt. Die Spanne reicht dabei von 120.000 EUR im Landkreis Gotha bis zum Spitzenwert von 348.000 EUR in Jena. Neben Jena wurden in Erfurt (256.000 EUR) und in Eisenach (230.000 EUR) die höchsten mittleren Kaufpreise erzielt (vgl. Diagramm 5-7).

Der mittlere Kaufpreis von rund 85.000 EUR für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen entspricht einem Rückgang um 5,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert.

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und mittlere Wohnflächen für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser werden für das Vertragsjahr 2017 in Tabelle 5-13 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	195	-15,6%	⬇️	14,4	-12,5%	⬇️	24,1	-28,7%	⬇️	52.000	-5,5%	⬇️	720	17
Eichsfeld	160	8,8%	⬆️	13,1	-7,5%	⬇️	26,5	17,2%	⬆️	71.000	-29,0%	⬇️	718	15
Eisenach	38	-29,6%	⬇️	5,9	-35,4%	⬇️	7,8	-47,6%	⬇️	230.000	9,8%	⬆️	813	67
Erfurt	108	-32,5%	⬇️	25,0	-33,7%	⬇️	7,7	-44,7%	⬇️	256.000	-1,5%	➡️	548	130
Gera	77	-30,0%	⬇️	10,8	-16,8%	⬇️	13,9	10,3%	⬆️	145.000	31,8%	⬆️	802	50
Gotha	285	-10,4%	⬇️	28,2	-14,1%	⬇️	26,6	-0,2%	➡️	120.000	-4,0%	➡️	640	23
Greiz	254	-12,1%	⬇️	18,7	-5,0%	➡️	43,5	3,3%	➡️	69.000	-4,8%	➡️	719	15
Hildburghausen	215	13,8%	⬆️	17,1	28,2%	⬆️	32,2	-18,8%	⬇️	70.000	0,7%	➡️	804	16
Ilm-Kreis	222	-17,5%	⬇️	23,5	-10,9%	⬇️	27,7	-13,5%	⬇️	100.000	11,1%	⬆️	680	28
Jena	46	-36,1%	⬇️	14,2	-37,0%	⬇️	3,6	-46,4%	⬇️	348.000	15,3%	⬆️	653	150
Kyffhäuserkreis	246	7,9%	⬆️	15,3	22,9%	⬆️	26,4	3,5%	➡️	49.000	8,9%	⬆️	670	11
Nordhausen	138	-22,0%	⬇️	10,7	-30,8%	⬇️	24,5	-22,8%	⬇️	73.900	-7,7%	⬇️	884	18
Saale-Holzland-Kreis	232	-6,5%	⬇️	28,3	-9,2%	⬇️	20,8	-15,0%	⬇️	127.000	3,4%	➡️	722	28
Saale-Orla-Kreis	221	3,8%	➡️	16,7	23,9%	⬆️	20,6	-1,2%	➡️	72.300	7,1%	⬆️	705	15
Saalfeld-Rudolstadt	272	-9,6%	⬇️	21,5	-13,9%	⬇️	62,7	7,5%	⬆️	65.000	-12,6%	⬇️	681	15
Schmalkalden-Meiningen	350	-9,6%	⬇️	28,5	-8,7%	⬇️	40,4	-0,9%	➡️	70.000	-6,7%	⬇️	677	20
Sömmerda	191	9,1%	⬆️	18,2	-0,1%	➡️	17,3	-2,5%	➡️	90.000	-9,1%	⬇️	679	28
Sonneberg	135	7,1%	⬆️	11,0	18,8%	⬆️	21,9	8,8%	⬆️	75.000	17,8%	⬆️	655	17
Suhl	67	-15,2%	⬇️	7,7	21,5%	⬆️	6,7	-17,1%	⬇️	91.000	38,8%	⬆️	700	48
Unstrut-Hainich-Kreis	221	-2,2%	➡️	18,7	2,7%	➡️	22,4	-3,8%	➡️	70.000	-11,4%	⬇️	683	20
Wartburgkreis	302	0,3%	➡️	24,5	-1,4%	➡️	32,6	2,6%	➡️	95.000	5,6%	⬆️	728	21
Weimar	48	-9,4%	⬇️	11,3	-15,6%	⬇️	4,7	-1,6%	➡️	228.000	-9,0%	⬆️	594	100
Weimarer Land	196	-4,4%	➡️	23,6	-14,7%	⬇️	25,6	22,5%	⬆️	105.000	-25,0%	⬇️	772	30
Gesamt- ergebnis	4.219	-7,4%	⬇️	406,8	-9,9%	⬇️	540,2	-5,8%	⬇️	85.000	-5,6%	⬇️	700	21

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

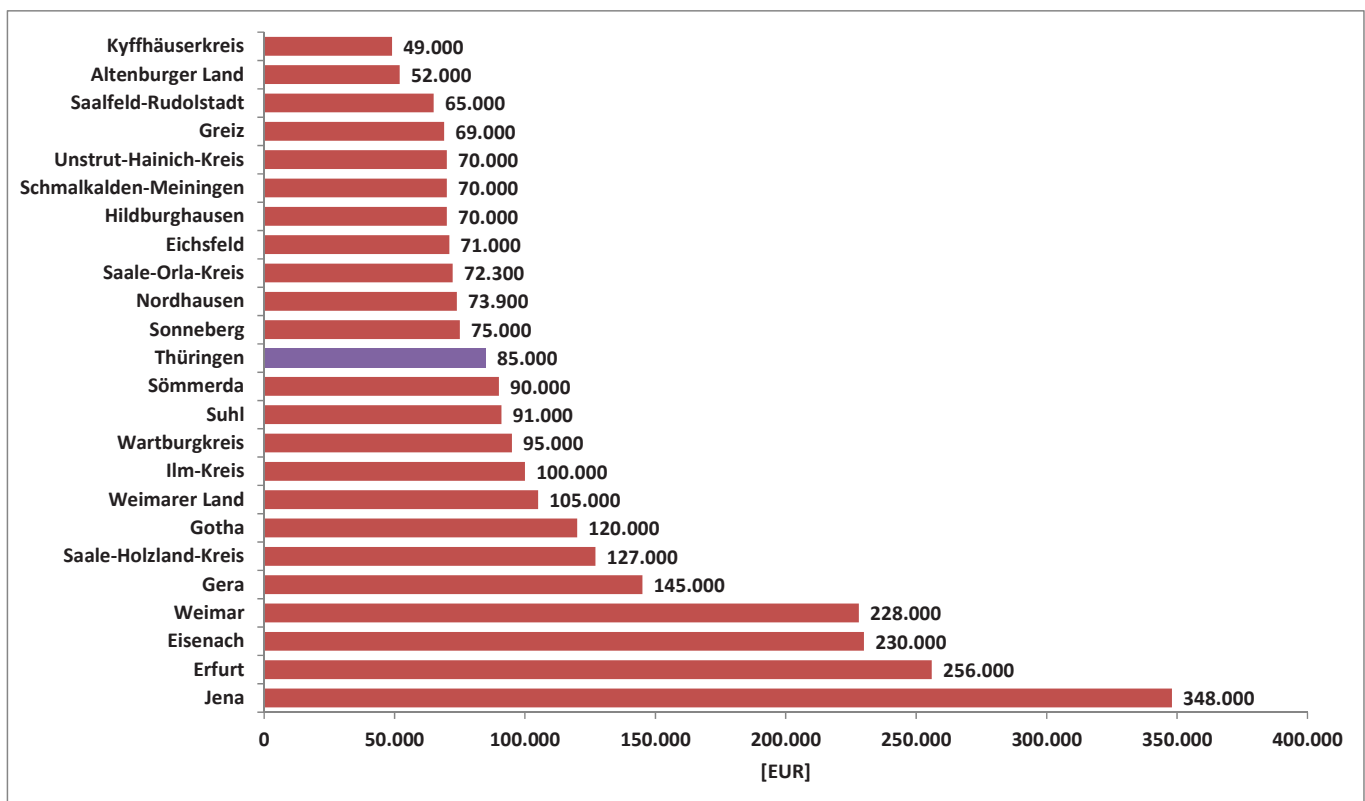


Diagramm 5-7: Ø Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage, die Wohnfläche und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser reicht von 55.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 274.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2015).

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]		Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	2.410	-6,5%	↓	680	5,3%	↑	1910	133
1950 - 1990	915	-1,4%	→	930	2,0%	→	1970	125
1991 - 2014	559	-19,0%	↓	1.550	3,1%	→	1999	133
ab 2015	28	-44,0%	↓	2.200	2,0%	→	2017	127

Tabelle 5-13: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

In Diagramm 5-8 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

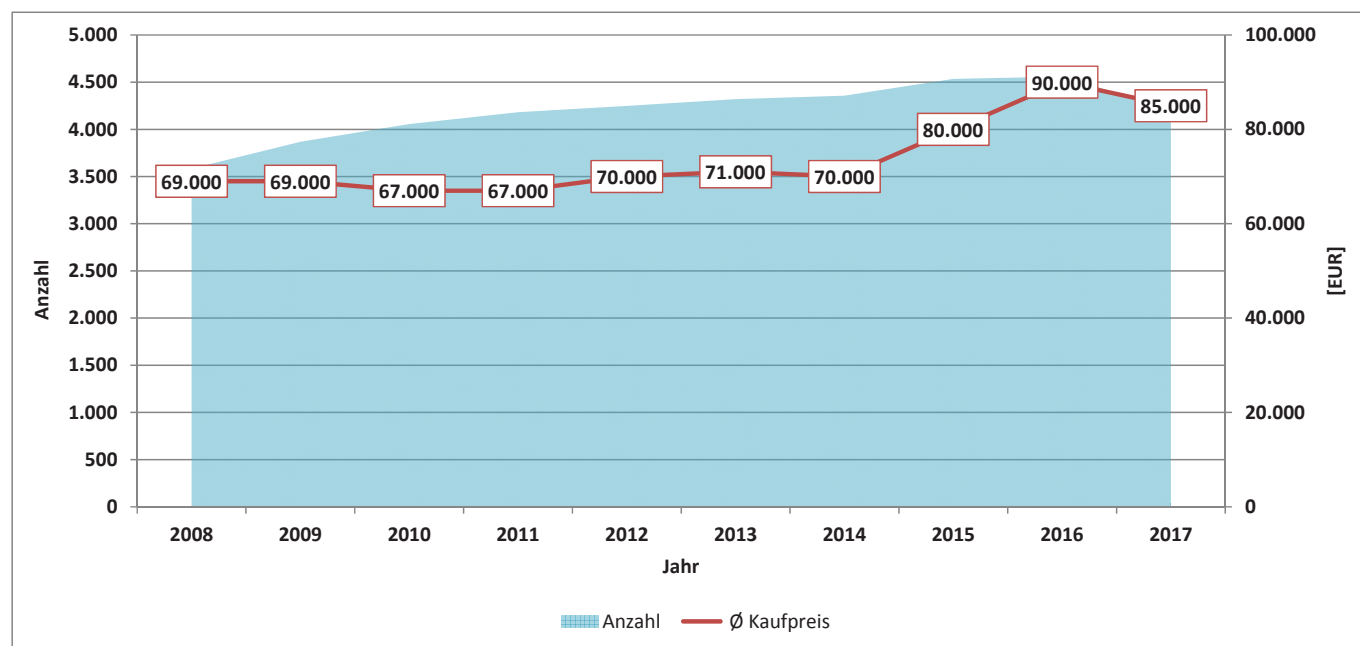


Diagramm 5-8: Anzahl und Ø Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Jahre 2008 - 2017

Die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser waren von 2008 bis 2014 auf einem konstanten Niveau und stiegen dann bis 2016 um rund 29 Prozent. In 2017 ist wieder ein leichter Rückgang um rund 6 Prozent zu verzeichnen.

Aus Diagramm 5-9 können für die letzten fünf Jahre die mittleren Wohnflächenpreise untergliedert nach den Baujahresklassen entnommen werden.

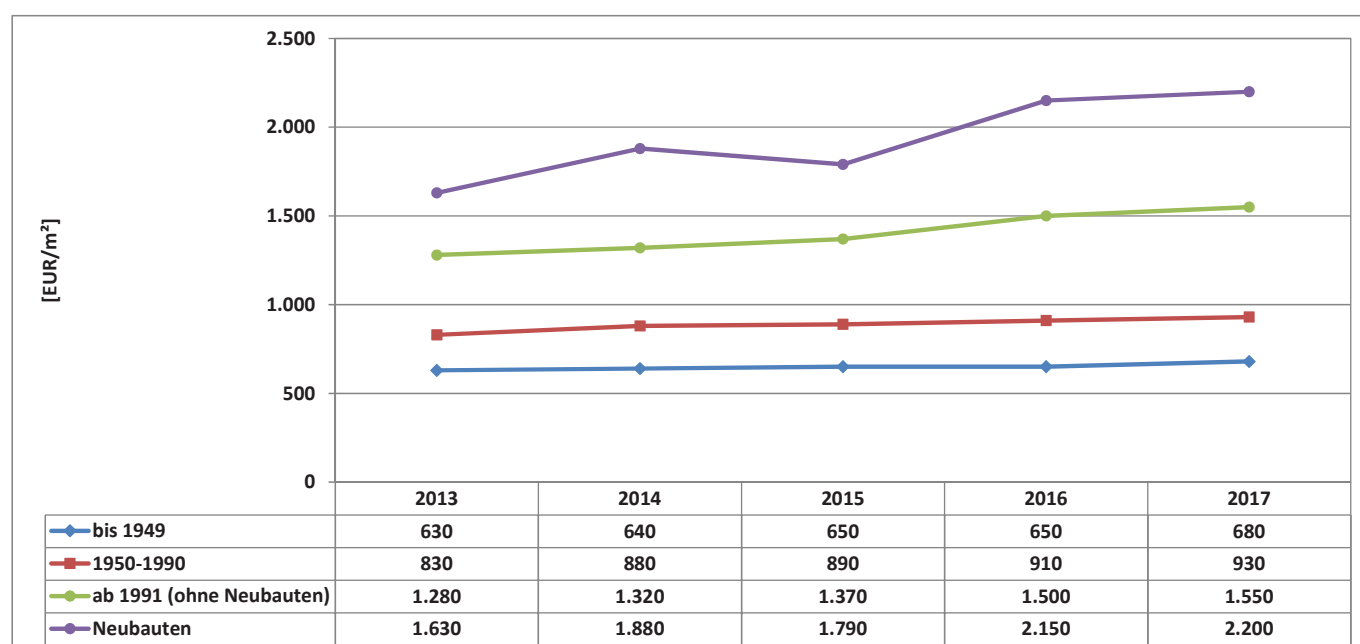


Diagramm 5-9: Ø Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise über 10 Jahre sowie mittleren Wohnflächenpreise über 5 Jahre lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, da preisbeeinflussende Unterschiede bei den Kaufobjekten, z. B. hinsichtlich der Lage und des Sanierungszustandes, nicht berücksichtigt sind.

5.2.3 Doppelhaushälften

Für Doppelhaushälften weist Tabelle 5-14 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	53	43,2%	↑	4,1	47,8%	↑	4,2	97,1%	↑	60.000	-32,2%	↓	610	31
Eichsfeld	27	3,8%	→	2,9	-6,1%	↓	1,6	6,6%	↑	124.000	-3,1%	→	528	28
Eisenach	15	-25,0%	↓	1,8	-31,2%	↓	1,0	2,6%	→	155.000	3,3%	→	555	46
Erfurt	34	-27,7%	↓	7,1	-31,2%	↓	1,8	-37,4%	↓	225.000	-18,5%	↓	464	120
Gera	29	11,5%	↑	3,4	26,6%	↑	1,8	18,0%	↑	139.000	20,7%	↑	492	55
Gotha	81	30,6%	↑	7,3	36,5%	↑	4,4	68,6%	↑	118.000	17,9%	↑	505	32
Greiz	37	-28,8%	↓	2,3	-39,1%	↓	3,0	-5,1%	↓	54.000	-28,0%	↓	602	28
Hildburghausen	19	11,8%	↑	1,4	85,3%	↑	1,4	-19,4%	↓	64.000	60,0%	↑	588	18
Ilm-Kreis	67	45,7%	↑	5,5	18,4%	↑	4,0	29,7%	↑	77.000	-33,3%	↓	441	32
Jena	22	-38,9%	↓	6,0	-24,3%	↓	1,1	-33,2%	↓	260.000	6,8%	↑	456	200
Kyffhäuserkreis	43	10,3%	↑	2,5	-0,9%	→	2,2	-25,4%	↓	44.000	-23,5%	↓	516	22
Nordhausen	66	20,0%	↑	5,1	17,0%	↑	5,2	31,5%	↑	81.000	17,4%	↑	643	24
Saale-Holzland-Kreis	25	-13,8%	↓	3,5	-2,8%	→	1,8	24,8%	↑	150.000	24,6%	↑	475	34
Saale-Orla-Kreis	23	-4,2%	→	1,4	6,0%	↑	1,4	22,9%	↑	59.000	-15,7%	↓	469	18
Saalfeld-Rudolstadt	46	21,1%	↑	2,9	4,7%	→	2,6	25,7%	↑	70.000	-3,4%	→	453	27
Schmalkalden-Meiningen	62	12,7%	↑	3,7	2,3%	→	4,7	53,9%	↑	63.800	-15,0%	↓	400	28
Sömmerda	46	-9,8%	↓	4,1	-4,4%	→	2,9	-17,1%	↓	75.000	-11,8%	↓	552	35
Sonneberg	27	58,8%	↑	1,4	87,8%	↑	2,4	32,0%	↑	55.000	57,1%	↑	481	17
Suhl	10	-44,4%	↓	1,4	-6,9%	↓	0,5	-56,9%	↓	140.000	59,1%	↑	449	75
Unstrut-Hainich-Kreis	37	60,9%	↑	3,1	42,5%	↑	2,8	69,2%	↑	97.000	21,3%	↑	552	32
Wartburgkreis	46	-13,2%	↓	3,3	-27,0%	↓	2,7	-28,4%	↓	90.000	-10,0%	↓	504	23
Weimar	29	-19,4%	↓	4,9	-34,9%	↓	1,5	-11,1%	↓	195.000	-0,3%	→	414	95
Weimarer Land	35	9,4%	↑	3,5	14,0%	↑	3,0	90,7%	↑	85.000	-15,0%	↓	444	35
Gesamt- ergebnis	879	4,8%	→	82,7	-3,9%	→	57,9	13,7%	↑	89.000	-9,9%	↓	510	30

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

Bei einem Anstieg der Kaufvertragsanzahl um 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist beim Geldumsatz in 2017 ein Rückgang um 3,9 Prozent und beim Flächenumsatz ein Zuwachs um 13,7 Prozent zu verzeichnen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften wurden in Jena (260.000 EUR), Erfurt (ca. 225.000 EUR) und Weimar (ca. 195.000 EUR) erzielt. In den Landkreisen reicht die Spanne von 44.000 EUR im Kyffhäuserkreis bis zu 150.000 EUR im Saale-Holzland-Kreis (vgl. Diagramm 5-10).

Der mittlere Kaufpreis von 89.000 EUR für Doppelhaushälften in Thüringen liegt rund 10 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage, die Wohnfläche und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

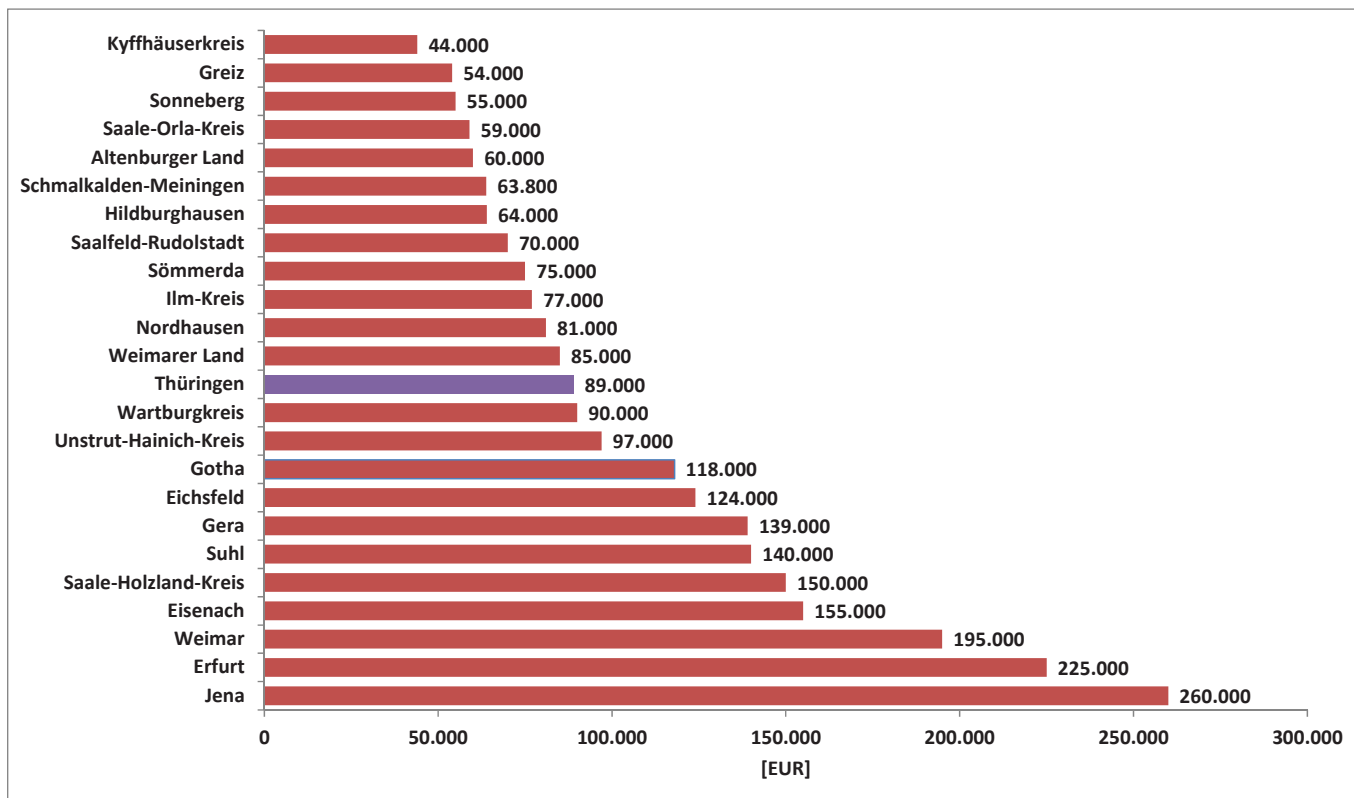


Diagramm 5-10: Ø Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmarkt der Doppelhaushälften werden für das Vertragsjahr 2017 in Tabelle 5-15 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften reicht von 75.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 301.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2015).

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]		Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m²]
bis 1949	596	17,8%	↑	890	7,4%	75.000	1930	110
1950 - 1990	170	-7,6%	↓	940	9,0%	110.000	1961	120
1991 - 2014	62	-37,4%	↓	1.540	4,7%	189.000	1997	128
ab 2015	5	-72,2%	↓	1.870	-2,6%	301.000	2017	162

Tabelle 5-15: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Doppelhaushälften nach Baujahren

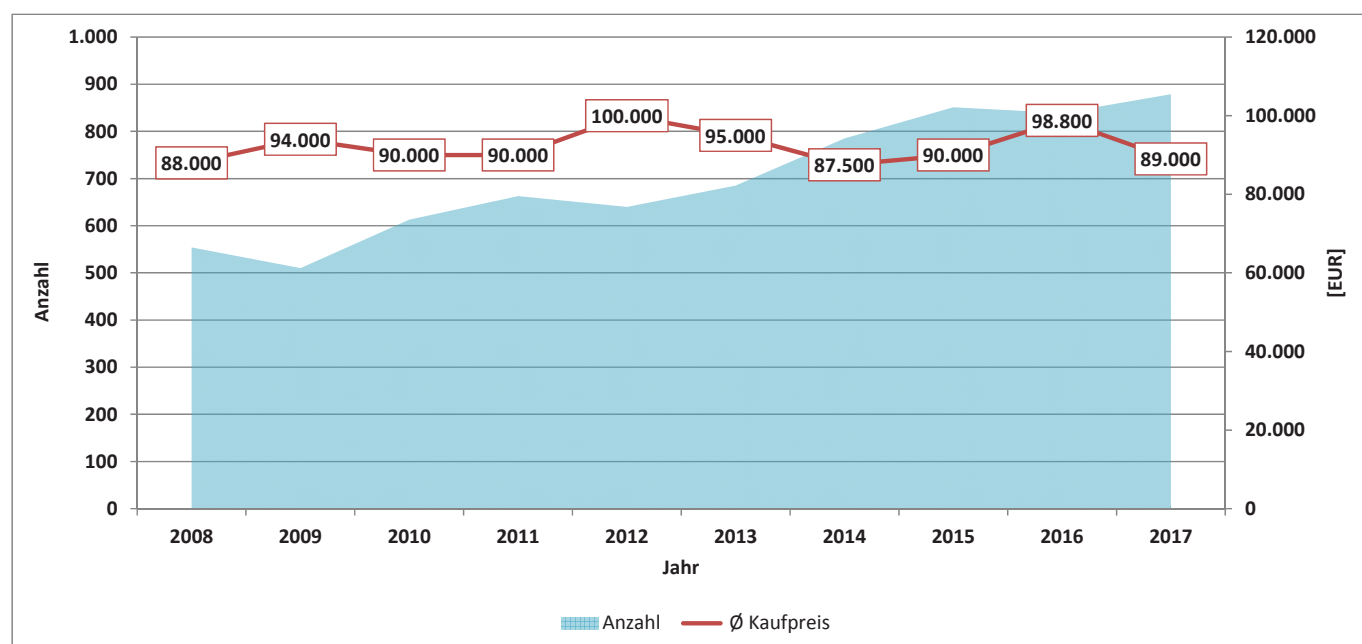


Diagramm 5-11: Anzahl und Ø Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2008 - 2017

In Diagramm 5-11 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

Mit 89.000 EUR liegt der Wert für 2017 1,7 Prozent über dem Minimum des Jahres 2014 und 3,5 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von rund 92.000 EUR.

Aus Diagramm 5-12 können für die letzten fünf Jahre die mittleren Wohnflächenpreise untergliedert nach den Baujahresklassen entnommen werden. Auf die Darstellung der Baujahresklasse „Neubauten“ wird wegen einer zu geringen Vertragsanzahl verzichtet.

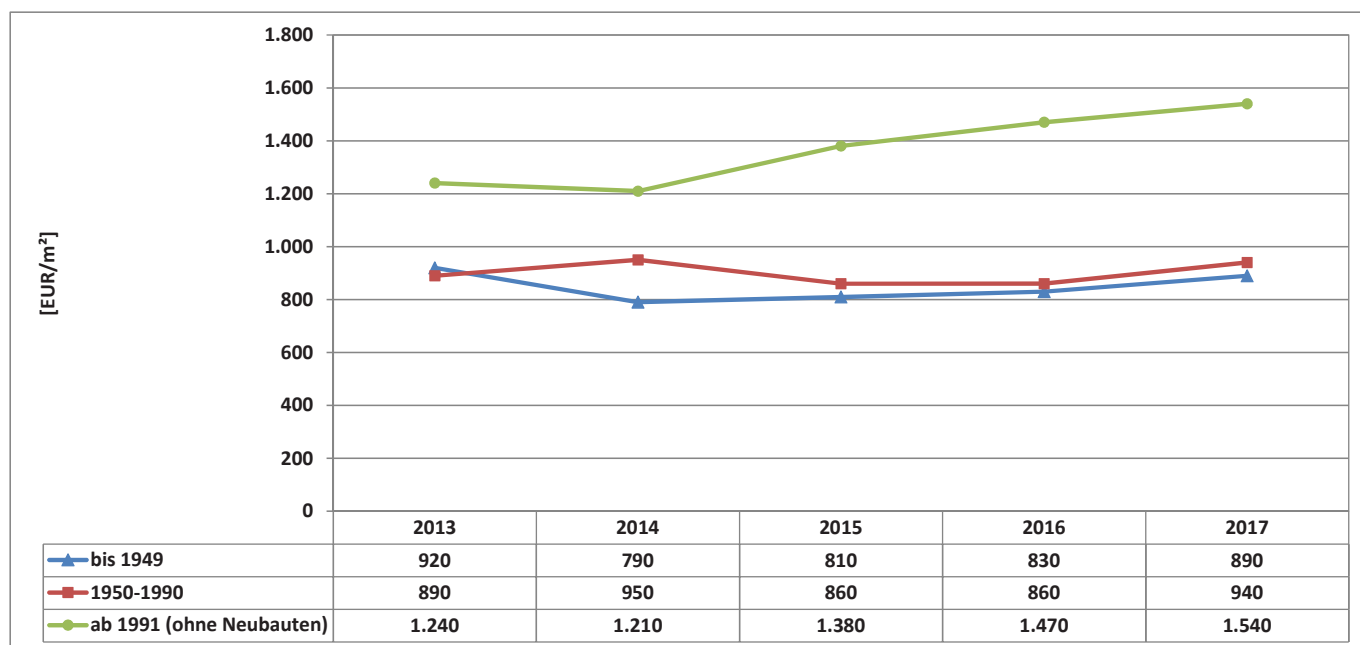


Diagramm 5-12: Ø Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften nach Baujahresklassen

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise über 10 Jahre sowie mittleren Wohnflächenpreise über 5 Jahre lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, da preisbeeinflussende Unterschiede bei den Kaufobjekten, z. B. hinsichtlich der Lage und des Sanierungszustandes, nicht berücksichtigt sind.

5.2.4 Reihemittelhäuser

Für Reihemittelhäuser weist Tabelle 5-16 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Bei einem Rückgang der Anzahl der verkauften Reihemittelhäuser um 10,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz in 2017 ebenfalls um 14,5 Prozent und der Flächenumsatz um 7,5 Prozent zurückgegangen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Reihemittelhäuser wurden in den kreisfreien Städten Erfurt, Weimar, Jena und Suhl erzielt. Die Spanne reicht dabei von 185.000 EUR in Suhl bis zum Spitzenwert von 227.000 EUR in Erfurt. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Weimar mit 213.000 EUR und Jena mit 191.000 EUR (vgl. Diagramm 5-13).

Der mittlere Kaufpreis von 60.000 EUR für Reihemittelhäuser in Thüringen entspricht einem Rückgang von 8 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage, die Wohnfläche und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	19	46,2%	↑	0,8	-10,5%	↓	0,56	40,2%	↑	39.000	-34,1%	↓	180	40
Eichsfeld	29	-19,4%	↓	1,8	6,9%	↑	2,03	0,7%	→	60.000	215,8%	↑	379	21
Eisenach	8	33,3%	↑	0,7	36,4%	↑	0,34	257,4%	↑	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Erfurt	36	-21,7%	↓	8,2	-17,1%	↓	0,77	-19,3%	↓	227.000	11,2%	↑	183	160
Gera	9	-60,9%	↓	0,7	-66,9%	↓	0,22	-62,9%	↓	120.000	12,7%	↑	273	60
Gotha	27	-10,0%	↓	1,6	-25,0%	↓	0,83	-3,9%	→	92.000	18,7%	↑	220	37
Greiz	21	0,0%	→	0,6	7,7%	↑	0,62	-17,3%	↓	29.800	48,9%	↑	214	35
Hildburghausen	10	0,0%	→	0,4	7,7%	↑	0,26	-61,6%	↓	49.400	84,6%	↑	266	28
Ilm-Kreis	25	31,6%	↑	1,4	-4,4%	→	0,79	-22,7%	↓	39.800	-50,3%	↓	254	40
Jena	3	-57,1%	↓	0,6	-57,1%	↓	0,11	-17,1%	↓	191.000	-11,1%	↓	135	205
Kyffhäuserkreis	39	8,3%	↑	2,2	70,7%	↑	1,99	58,1%	↑	40.000	100,0%	↑	214	26
Nordhausen	31	-3,1%	→	2,2	12,8%	↑	1,88	80,9%	↑	54.000	35,0%	↑	346	28
Saale-Holzland-Kreis	18	-14,3%	↓	1,4	-7,9%	↓	0,64	-12,8%	↓	128.000	68,9%	↑	230	42
Saale-Orla-Kreis	22	-8,3%	↓	1,1	-8,5%	↓	0,56	-44,4%	↓	66.300	-11,7%	↓	283	33
Saalfeld-Rudolstadt	19	-9,5%	↓	1,1	-19,0%	↓	0,62	2,5%	→	45.000	-27,4%	↓	190	30
Schmalkalden-Meiningen	13	-58,1%	↓	0,6	-65,1%	↓	0,40	-67,6%	↓	25.000	-55,4%	↓	281	32
Sömmerda	45	-8,2%	↓	1,9	-35,2%	↓	2,00	51,4%	↑	44.500	-47,0%	↓	283	30
Sonneberg	4	-60,0%	↓	0,4	-41,0%	↓	0,09	-82,2%	↓	107.000	119,3%	↑	235	28
Suhl	6	200,0%	↑	0,7	649,5%	↑	0,39	237,8%	↑	185.000	117,1%	↑	325	65
Unstrut-Hainich-Kreis	83	-4,6%	→	3,2	-15,5%	↓	2,68	-36,7%	↓	47.000	25,3%	↑	322	31
Wartburgkreis	15	15,4%	↑	0,6	22,5%	↑	0,41	58,4%	↑	20.000	-50,0%	↓	217	21
Weimar	12	50,0%	↑	2,3	91,2%	↑	0,26	107,1%	↑	213.000	-4,7%	→	198	118
Weimarer Land	24	-31,4%	↓	1,8	-42,9%	↓	0,92	-7,3%	↓	115.000	57,5%	↑	311	50
Gesamt- ergebnis	518	-10,7%	↓	36,4	-14,5%	↓	19,37	-7,5%	↓	60.000	-8,0%	↓	243	37

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

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmarkt der Reihemittelhäuser werden für das Vertragsjahr 2017 in Tabelle 5-17 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise reicht von 41.800 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 350.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2015).

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]			Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m²]
bis 1949	350	-7,4%	⬇️	630	5,3%	⬆️	41.800	1900	126
1950 - 1990	41	-10,9%	⬇️	1.010	30,9%	⬆️	100.000	1978	116
1991 - 2014	51	-28,2%	⬇️	1.470	10,6%	⬆️	160.000	1997	123
ab 2015	4	-33,3%	⬇️	2.230	7,7%	⬆️	350.000	2017	153

Tabelle 5-17: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Reihemittelhäuser nach Baujahren

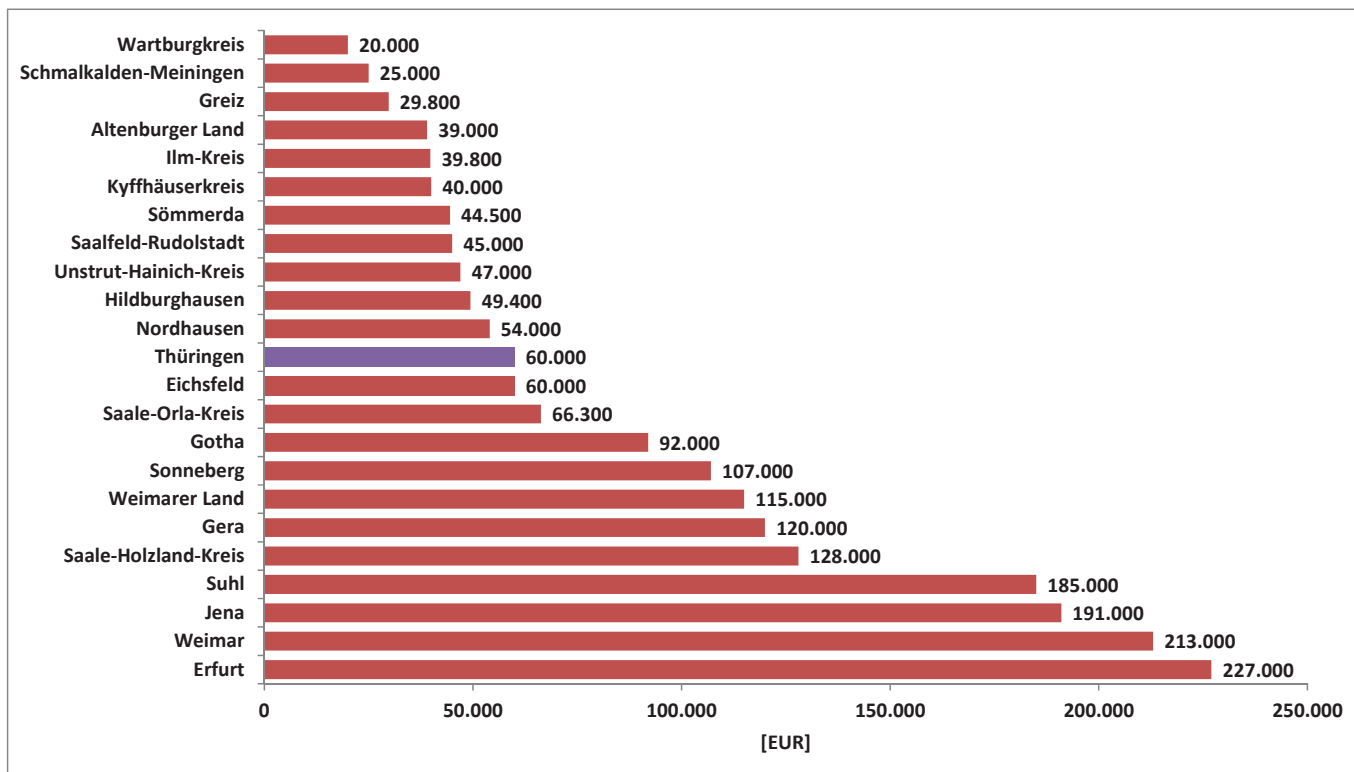


Diagramm 5-13: Ø Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-14 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Reihemittelhäuser für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

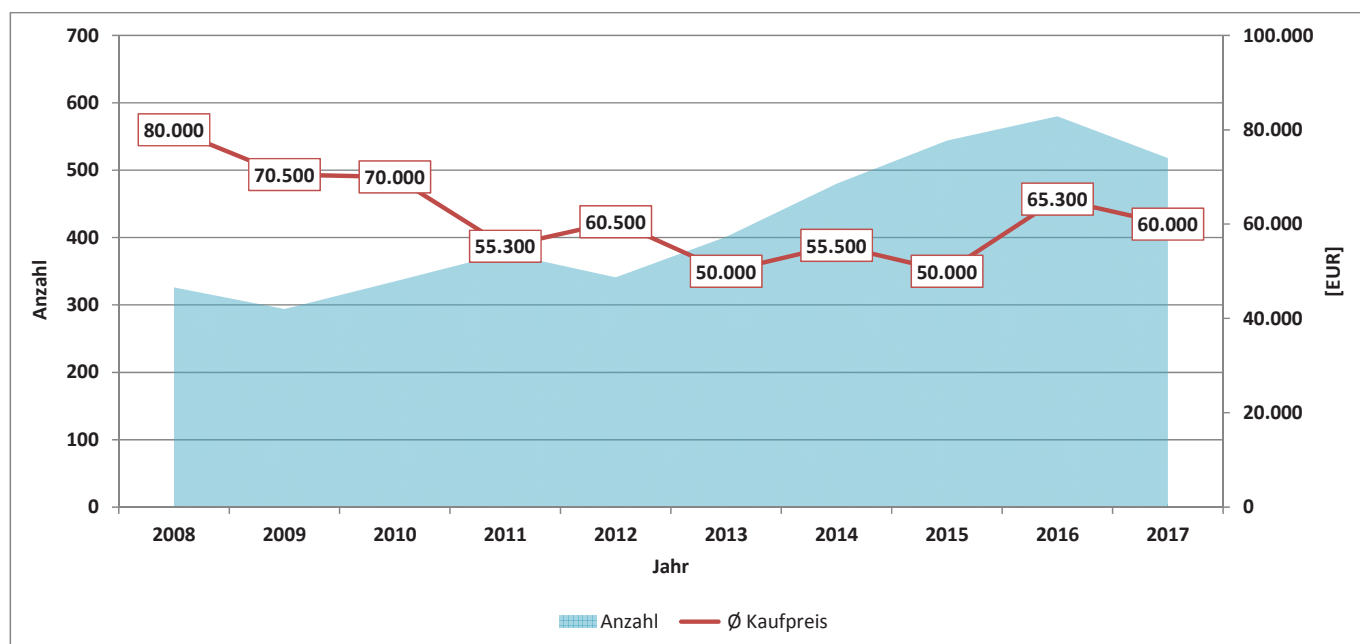


Diagramm 5-14: Anzahl und Ø Kaufpreise für Reihemittelhäuser für die Jahre 2008 - 2017

Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Reihemittelhäuser ist in den letzten zehn Jahren recht unregelmäßig verlaufen. Mit 60.000 EUR liegt der mittlere Kaufpreis 2,8 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von ca. 62.000 EUR.

Aus Diagramm 5-15 können für die letzten fünf Jahre die mittleren Wohnflächenpreise untergliedert nach den Baujahresklassen entnommen werden. Auf die Darstellung der Baujahresklasse „Neubauten“ wird wegen einer zu geringen Vertragsanzahl verzichtet.

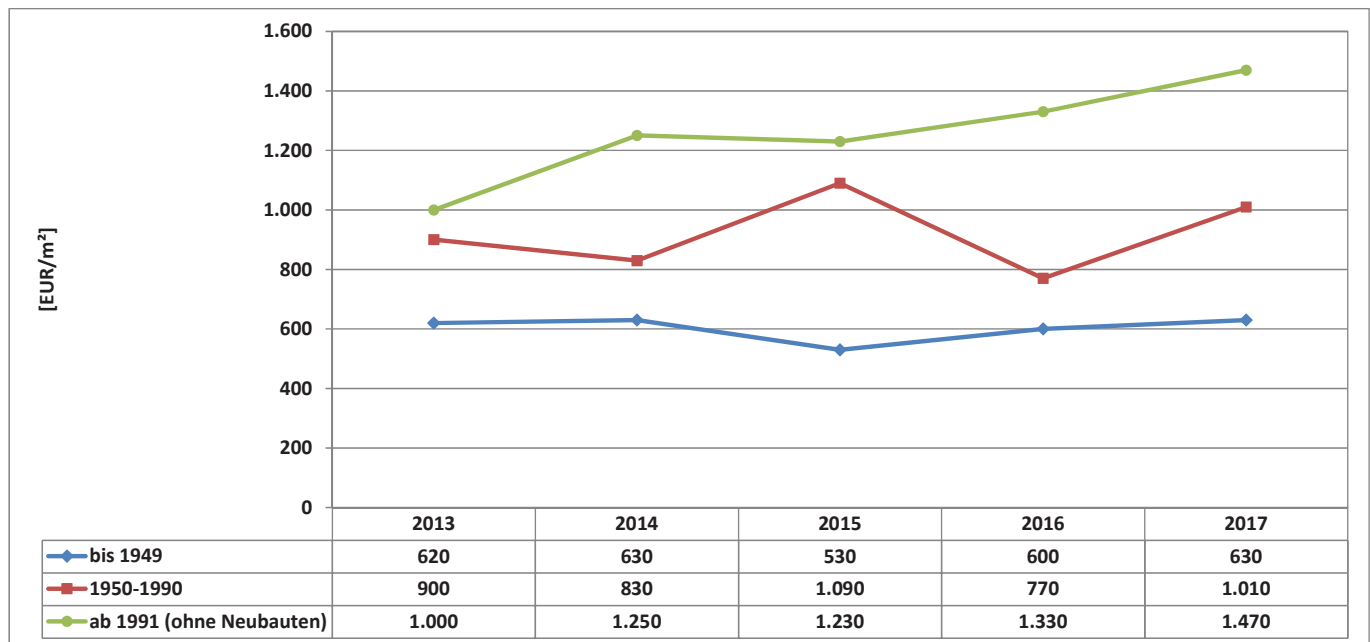


Diagramm 5-15: Ø Wohnflächenpreise für Reihemittelhäuser nach Baujahresklassen

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise über 10 Jahre sowie mittleren Wohnflächenpreise über 5 Jahre lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu. Die vergleichsweise geringe Anzahl an Verträgen in Verbindung mit preisbeeinflussenden Unterschieden bei den Kaufobjekten, z. B. hinsichtlich der Lage und des Sanierungszustandes, führt zu deutlichen Schwankungen der mittleren Kaufpreise.

5.2.5 Reihenendhäuser

Für Reihenendhäuser weist Tabelle 5-18 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	10	0,0%	⇒	0,3	-15,5%	↓	0,33	-10,1%	↓	42.000	320,0%	↑	260	50
Eichsfeld	8	-68,0%	↓	0,5	-60,6%	↓	0,48	-79,4%	↓	27.500	-15,4%	↓	698	15
Eisenach	0	k. A.		0,0	k. A.		0,00	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Erfurt	22	-18,5%	↓	4,0	-32,8%	↓	0,70	-25,3%	↓	205.000	-16,3%	↓	289	160
Gera	4	-42,9%	↓	0,2	-75,4%	↓	0,13	-37,7%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Gotha	13	-43,5%	↓	0,9	-44,6%	↓	0,53	-46,4%	↓	40.000	-60,0%	↓	270	36
Greiz	13	0,0%	⇒	0,8	35,3%	↑	0,38	-7,0%	↓	68.500	16,1%	↑	217	34
Hildburghausen	12	-14,3%	↓	0,5	14,8%	↑	1,78	141,4%	↑	47.000	27,0%	↑	319	19
Ilm-Kreis	14	100,0%	↑	1,9	251,8%	↑	0,78	328,5%	↑	125.000	56,3%	↑	380	40
Jena	4	-20,0%	↓	1,1	-10,1%	↓	0,10	-27,8%	↓	298.000	1,4%	⇒	274	203
Kyffhäuserkreis	31	-26,2%	↓	1,0	-19,8%	↓	1,44	-65,2%	↓	25.000	-10,7%	↓	271	16
Nordhausen	22	-18,5%	↓	1,6	-4,6%	⇒	1,03	-42,4%	↓	70.000	46,1%	↑	337	30
Saale-Holzland-Kreis	15	50,0%	↑	1,4	34,8%	↑	0,41	28,3%	↑	111.000	3,7%	⇒	213	43
Saale-Orla-Kreis	8	-52,9%	↓	0,4	-54,1%	↓	0,45	-36,7%	↓	62.100	-0,5%	⇒	326	28
Saalfeld-Rudolstadt	15	66,7%	↑	0,9	229,2%	↑	0,46	30,2%	↑	78.000	218,4%	↑	379	39
Schmalkalden-Meiningen	10	-33,3%	↓	0,7	-23,4%	↓	0,26	-30,6%	↓	82.300	82,8%	↑	287	27
Sömmerda	29	81,3%	↑	1,1	52,8%	↑	1,20	8,6%	↑	40.000	-33,3%	↓	202	25
Sonneberg	4	33,3%	↑	0,2	-40,8%	↓	0,17	37,5%	↑	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Suhl	1	-75,0%	↓	k. A.	k. A.		0,03	-90,4%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	34	25,9%	↑	2,2	32,9%	↑	1,43	-18,3%	↓	59.000	47,5%	↑	293	28
Wartburgkreis	12	-29,4%	↓	0,9	-34,6%	↓	0,57	5,9%	↑	77.500	14,0%	↑	291	18
Weimar	6	-45,5%	↓	1,3	-43,8%	↓	0,19	-28,4%	↓	245.000	27,3%	↑	243	115
Weimarer Land	17	-46,9%	↓	1,7	-39,5%	↓	0,54	-69,4%	↓	97.500	0,0%	⇒	318	43
Gesamt- ergebnis	304	-17,2%	↓	23,8	-17,8%	↓	13,37	-33,3%	↓	69.000	15,0%	↑	316	31

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

Bei einem Rückgang der Kaufvertragsanzahl bei den verkauften Reihenendhäuser um 17,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind der Geldumsatz (-17,8 Prozent) und der Flächenumsatz (-33,3 Prozent) ebenfalls zurückgegangen.

In Jena wurde mit rund 300.000 EUR der höchste mittlere Kaufpreis für Reihenendhäuser gezahlt. Weimar und Erfurt liegen mit 245.000 EUR und 205.000 EUR dahinter (vgl. Diagramm 5-16).

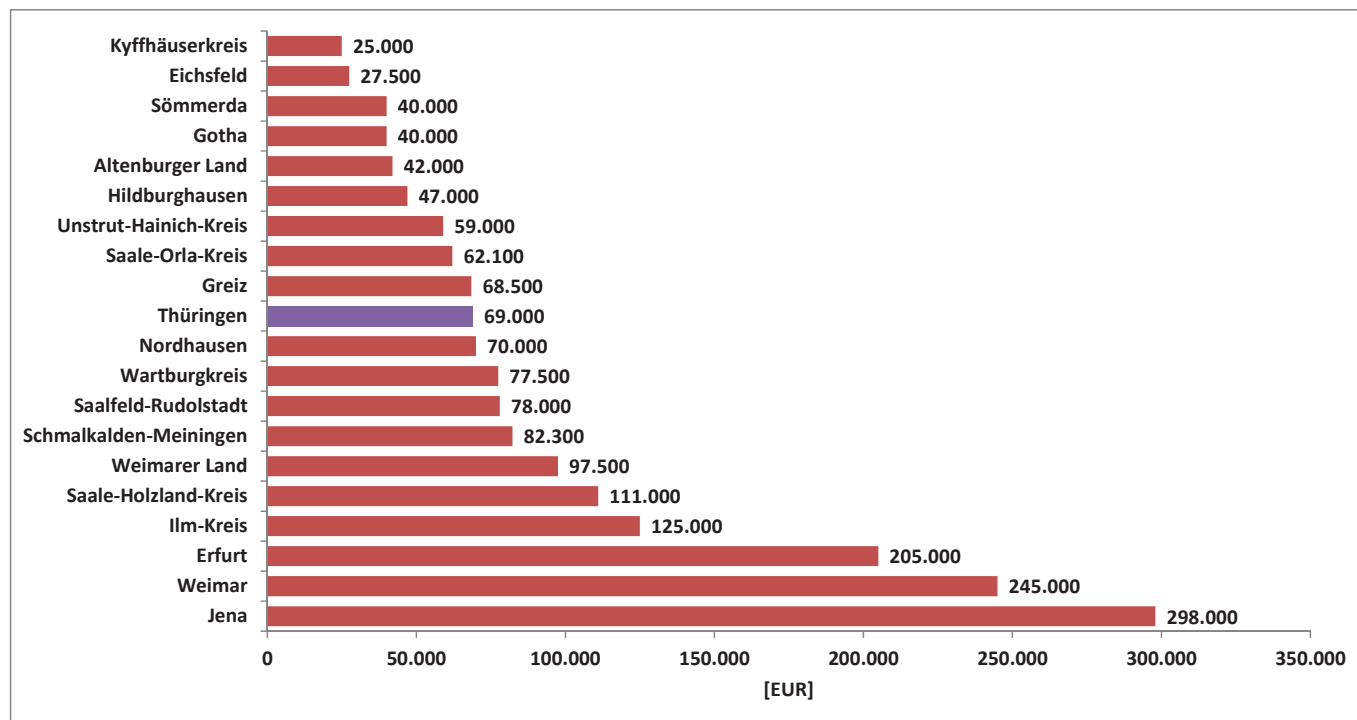


Diagramm 5-16: Ø Kaufpreise für Reihenendhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-17 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

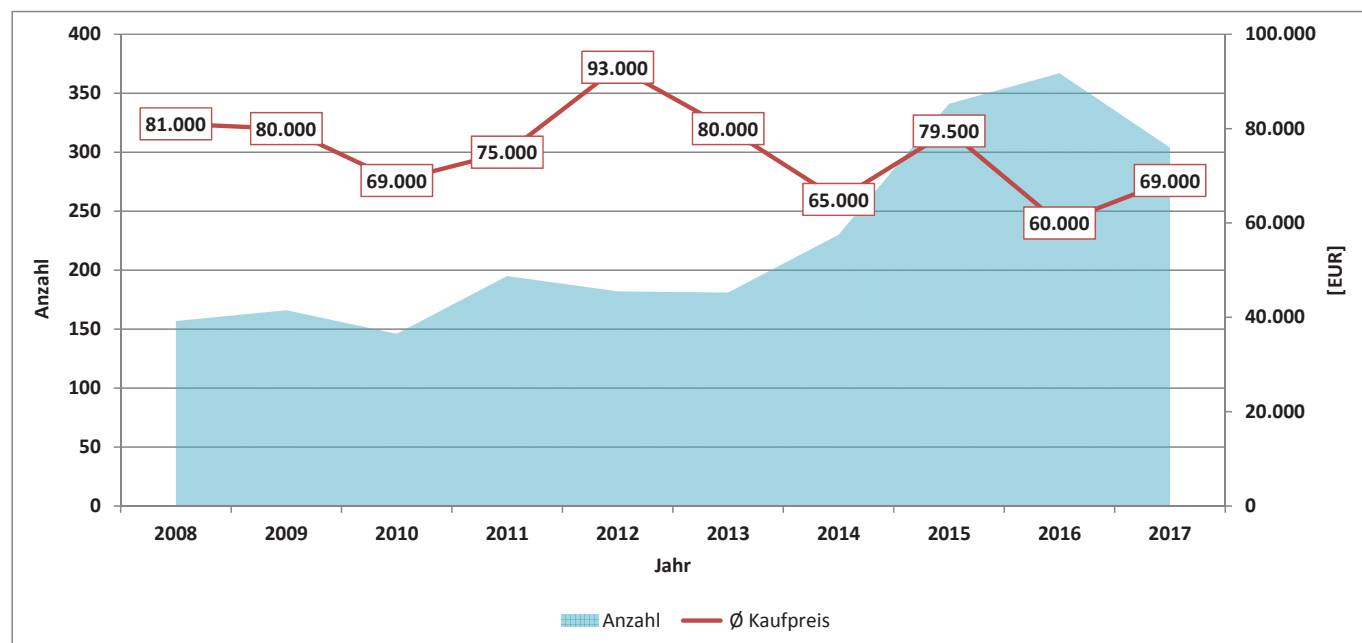


Diagramm 5-17: Anzahl und Ø Kaufpreise für Reihenendhäuser für die Jahre 2008 - 2017

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmarkt Reihenendhäuser werden für das Vertragsjahr 2017 in Tabelle 5-19 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Reihenendhäuser reicht von 54.900 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 364.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2015).

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]		Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	210	-16,0%	↓	560	11,9%	↑	1900	120
1950 - 1990	31	-13,9%	↓	1.000	12,5%	↑	1960	105
1991 - 2014	30	-37,5%	↓	1.450	-1,1%	⇒	1997	121
ab 2015	5	0,0%	⇒	2.110	7,1%	↑	2017	181

Tabelle 5-19: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Reihenendhäuser nach Baujahren

Mit 69.000 EUR liegt der in 2017 erzielte mittlere Kaufpreis für Reihenendhäuser 8,2 Prozent unter dem Zehnjahresmittel in Höhe von rund 75.000 EUR und rund 15 Prozent über dem Vorjahreswert.

Aus Diagramm 5-18 können für die letzten fünf Jahre die mittleren Wohnflächenpreise untergliedert nach den Baujahresklassen entnommen werden. Auf die Darstellung der Baujahresklasse „Neubauten“ wird wegen einer zu geringen Vertragsanzahl verzichtet.

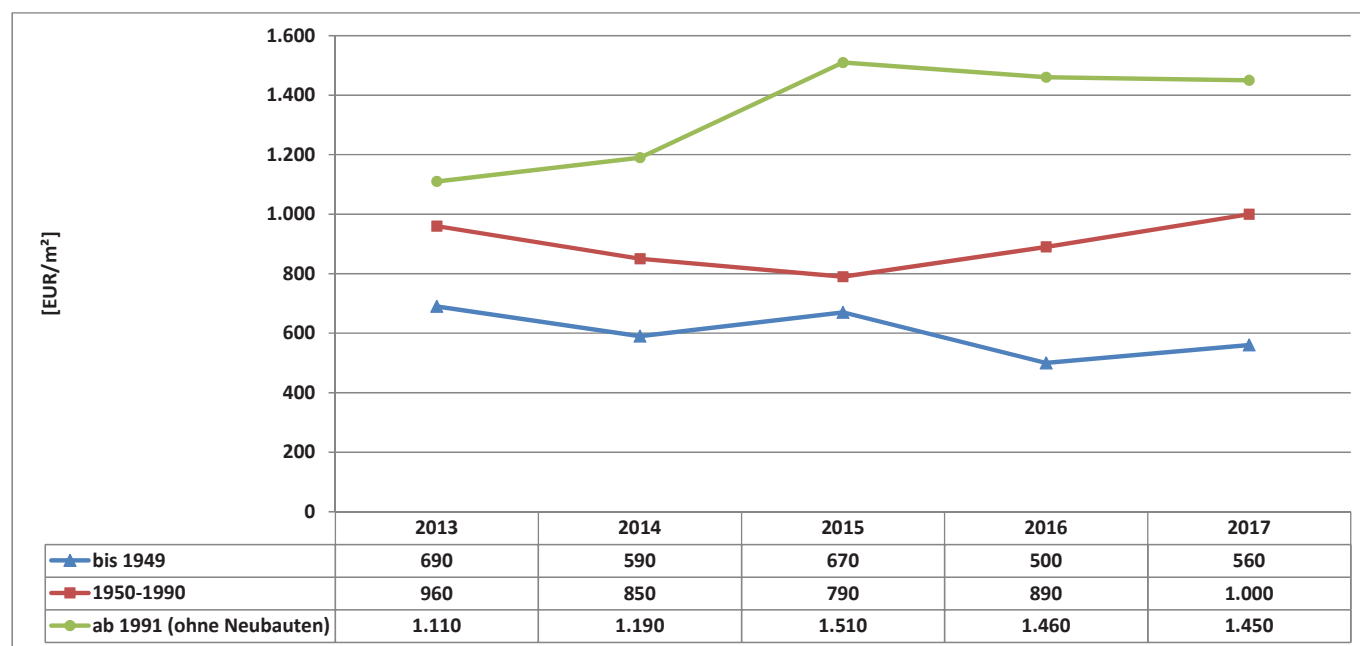


Diagramm 5-18: Ø Wohnflächenpreise für Reihenendhäuser nach Baujahresklassen

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise über 10 Jahre sowie mittleren Wohnflächenpreise über 5 Jahre lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu. Die vergleichsweise geringe Anzahl an Verträgen in Verbindung mit preisbeeinflussenden Unterschieden bei den Kaufobjekten, z. B. hinsichtlich der Lage und des Sanierungszustandes, führt zu deutlichen Schwankungen der mittleren Kaufpreise.

5.2.6 Kaufpreise nach Baujahresgruppen

Die in den vorherigen Abschnitten detailliert abgebildeten mittleren Werte für Kaufpreise und Wohnflächenpreise werden in den Diagrammen 5-19 und 5-20 für alle Teilmärkte des individuellen Wohnungsbaus nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise reicht von 41.800 EUR für Reihenmittelhäuser mit Baujahren bis 1949 bis zu ca. 364.000 EUR für die Neubauten (ab Baujahr 2015) von Reihenendhäusern.

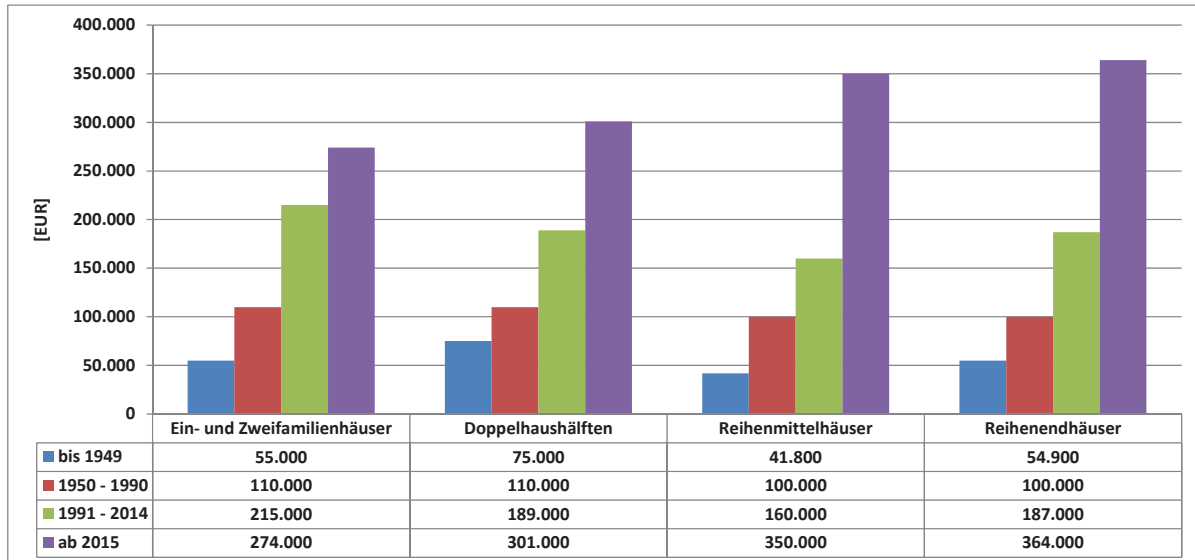


Diagramm 5-19: Ø Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

Die Spanne der mittleren Wohnflächenpreise reicht von 560 EUR/m² für Reihenendhäuser mit Baujahren bis 1949 bis zu 2.230 EUR/m² für die Neubauten (ab Baujahr 2015) von Reihenmittelhäusern.

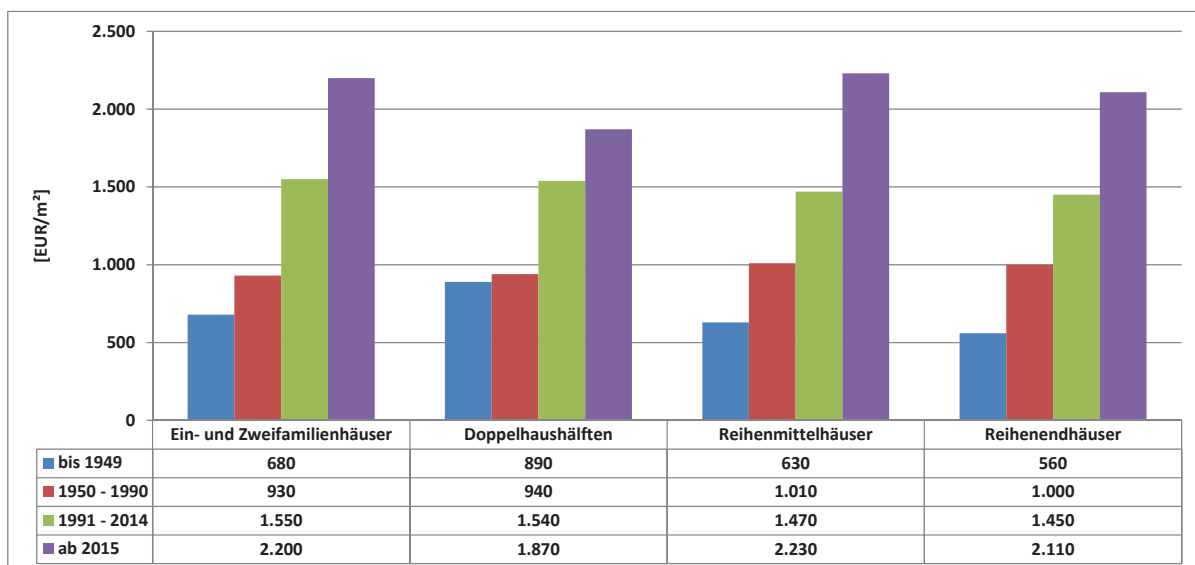


Diagramm 5-20: Ø Wohnflächenpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden. Aus den Differenzen der mittleren Kaufpreise und mittleren Wohnflächenpreise kann daher kein Rückschluss auf Wertunterschiede gezogen werden.

5.3 Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

5.3.1 Umsatzübersicht

In diesem Teilmarkt unterscheidet man zwischen Mehrfamilienhäusern, bei denen der gewerbliche Anteil bei weniger als 20 Prozent liegt und gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil zwischen 20 und 50 Prozent liegt.

Aus Tabelle 5-20 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern sowie des dazugehörigen Geld- und Flächenumsatzes der Jahre 2013 bis 2017 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

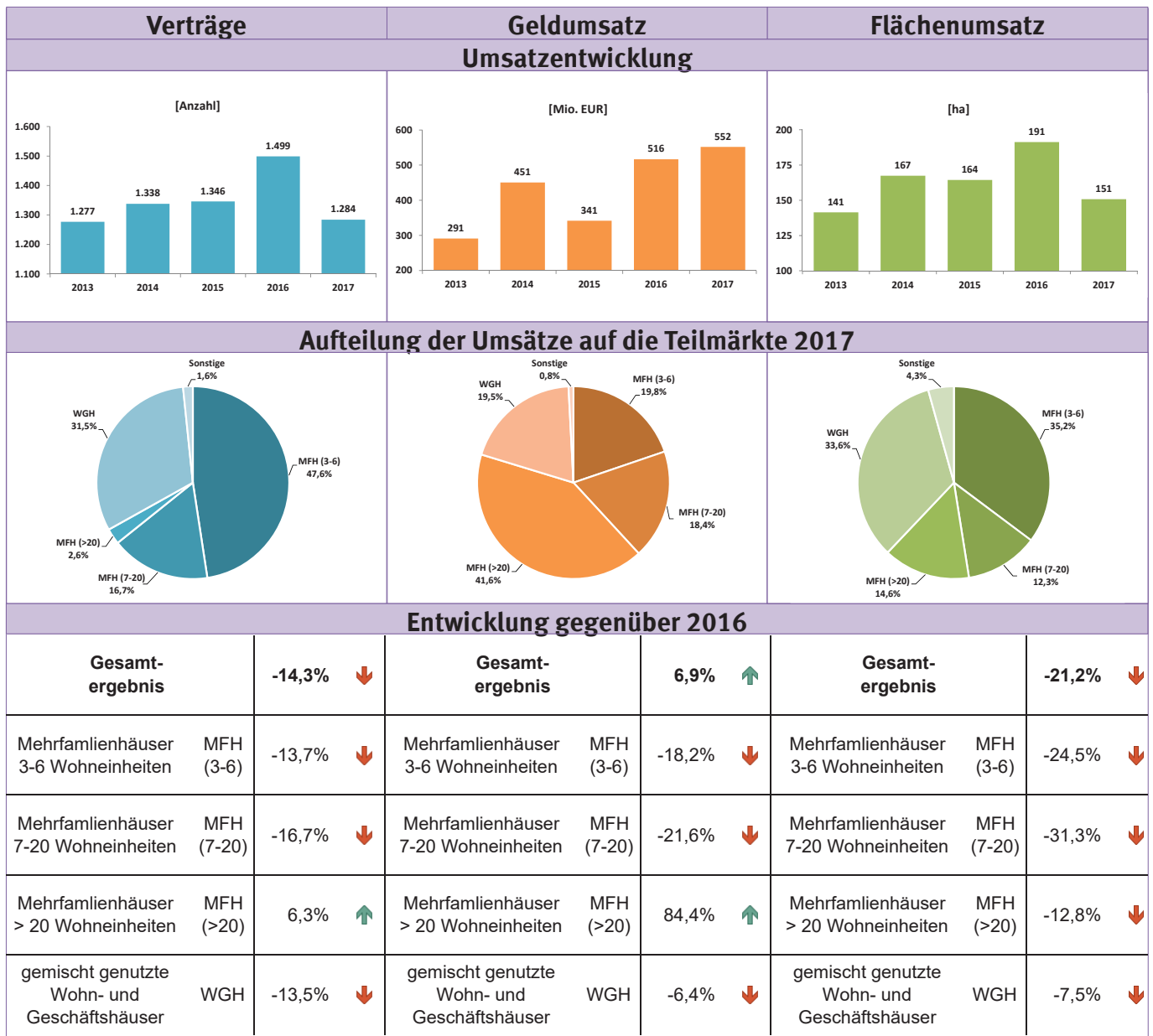


Tabelle 5-20: Umsatzübersicht für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

Die Anzahl der Kaufverträge ist von 2013 bis 2016 stetig angestiegen. 2017 ist jedoch ein Rückgang um 14,3 Prozent zu verzeichnen. Der Geldumsatz hingegen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 Prozent. Der Flächenumsatz sank um mehr als ein Fünftel auf 151 ha.

Die in den Kreisdiagrammen zur Aufteilung der Umsätze dargestellte Kategorie „Sonstige“ beinhaltet Verträge, bei denen die Anzahl der Wohneinheiten nicht ermittelt werden konnte. Auf die Darstellung der „Entwicklung gegenüber 2016“ wurde verzichtet.

Den größten Anteil an den Kauffällen (47,6 Prozent) stellen die Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten. Den größten Anteil am Geldumsatz (41,6 Prozent) haben jedoch die Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten. Beim Flächenumsatz halten sich die Wohn- und Geschäftshäuser (33,6 Prozent) und die Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten (35,2 Prozent) die Waage.

Im Vergleich zu 2016 hat in 2017 bei den Mehrfamilienhäusern mit mehr als 20 Wohneinheiten die Vertragsanzahl um 6,3 Prozent zugenommen. Und obwohl der Flächenumsatz dabei um 12,8 Prozent zurückgegangen ist, kann beim Geldumsatz eine Steigerung um 84,4 Prozent festgestellt werden.

In Abbildung 5-2 werden für 2017 alle Kauffälle der Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreinsniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

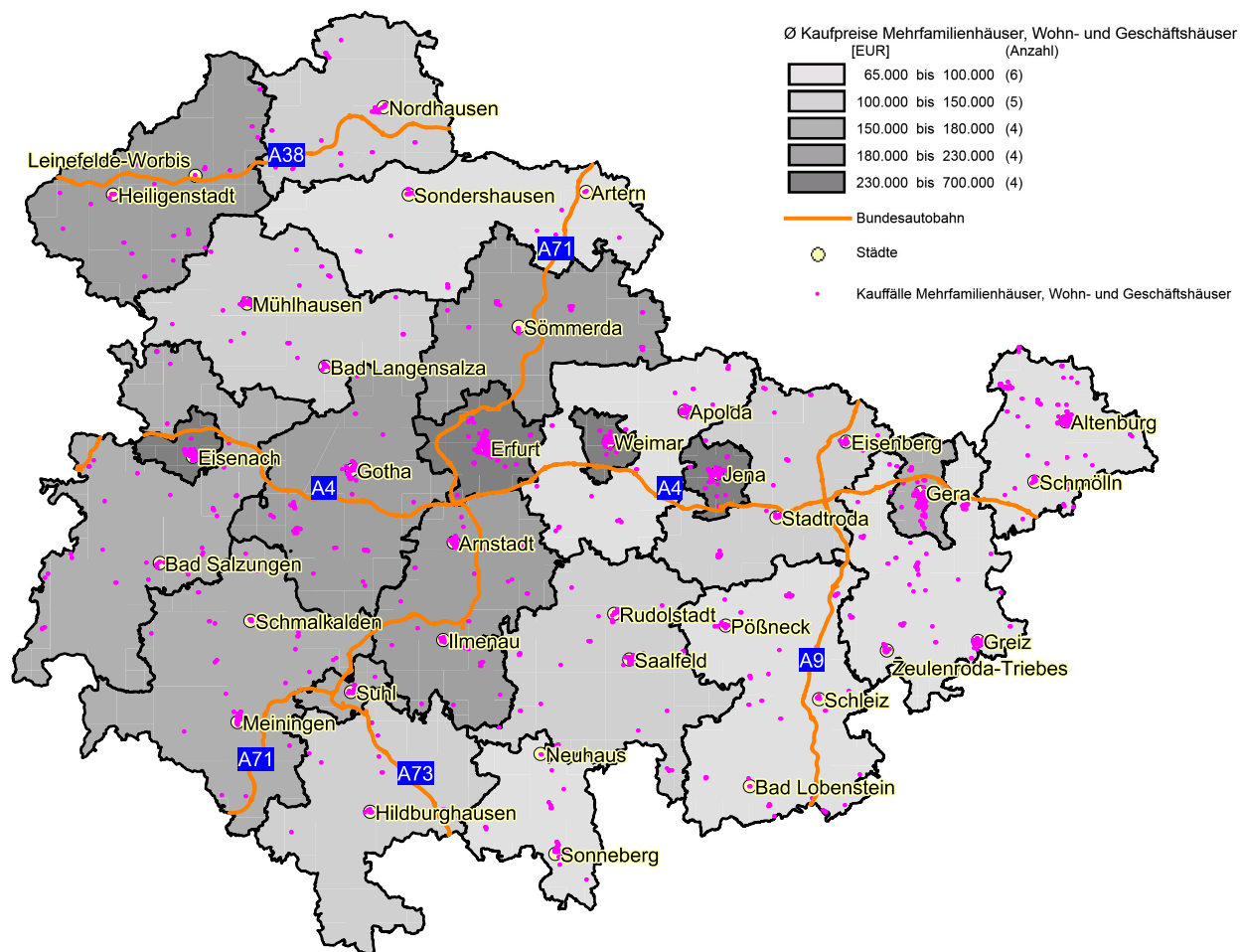


Abbildung 5-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

5.3.2 Mehrfamilienhäuser

Für Mehrfamilienhäuser, mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20 Prozent, weist Tabelle 5-21 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Die „sonstigen“ Mehrfamilienhäuser, bei denen die Anzahl der Wohneinheiten nicht ermittelt werden konnte, wurden in die Auswertung für den oberen Teil der Tabelle, einschließlich der Zeile „Gesamtergebnis“, einbezogen.

Bei einem Rückgang der Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr hat der Geldumsatz um 10,6 Prozent zugenommen. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um 26,7 Prozent auf rund 100 ha gesunken.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	102	-2,9%	⇒	11,9	-28,9%	↓	9,2	-1,1%	⇒	66.500	4,7%	⇒	400	45
Eichsfeld	12	-50,0%	↓	2,3	-65,9%	↓	3,8	16,0%	↑	300.000	57,9%	↑	606	65
Eisenach	43	-2,3%	⇒	15,2	67,4%	↑	4,4	115,6%	↑	230.000	15,0%	↑	340	76
Erfurt	106	-10,2%	↓	223,7	79,5%	↑	11,5	13,0%	↑	685.000	7,0%	↑	436	170
Gera	73	-9,9%	↓	16,5	8,4%	↑	6,6	0,7%	⇒	128.000	-12,3%	↓	342	65
Gotha	54	-29,9%	↓	23,4	-60,5%	↓	8,1	-22,8%	↓	172.000	1,2%	⇒	548	37
Greiz	71	0,0%	⇒	7,5	6,7%	↑	8,3	3,6%	⇒	75.500	-23,8%	↓	509	28
Hildburghausen	11	-21,4%	↓	1,7	-57,5%	↓	1,0	-43,1%	↓	172.000	27,4%	↑	895	29
Ilm-Kreis	41	-25,5%	↓	8,7	-19,2%	↓	3,6	-72,2%	↓	223.000	17,3%	↑	497	50
Jena	33	-5,7%	↓	39,9	42,4%	↑	2,1	-53,1%	↓	545.000	5,4%	↑	361	163
Kyffhäuserkreis	10	-50,0%	↓	2,4	-65,8%	↓	0,9	-74,2%	↓	105.000	-16,0%	↓	571	21
Nordhausen	13	-43,5%	↓	2,1	-44,2%	↓	3,3	-46,2%	↓	183.000	10,9%	↑	586	40
Saale-Holzland-Kreis	35	6,1%	↑	4,9	-59,0%	↓	2,3	-75,9%	↓	128.000	-1,3%	⇒	492	41
Saale-Orla-Kreis	46	17,9%	↑	3,6	-9,0%	↓	6,4	44,8%	↑	72.500	-43,1%	↓	646	28
Saalfeld-Rudolstadt	41	-2,4%	⇒	8,6	-11,8%	↓	5,1	-9,9%	↓	115.000	-13,3%	↓	681	37
Schmalkalden-Meiningen	37	8,8%	↑	12,7	-8,2%	↓	5,3	-34,8%	↓	163.000	-25,3%	↓	981	42
Sömmerda	12	33,3%	↑	3,8	136,1%	↑	1,5	89,6%	↑	183.000	65,9%	↑	1.117	35
Sonneberg	13	-31,6%	↓	1,5	-44,1%	↓	1,3	-18,0%	↓	107.000	-22,5%	↓	540	30
Suhl	6	-25,0%	↓	2,8	-73,4%	↓	0,5	-86,2%	↓	155.000	-56,9%	↓	483	82
Unstrut-Hainich-Kreis	41	-18,0%	↓	8,0	-28,5%	↓	6,5	-30,4%	↓	100.000	-23,6%	↓	650	37
Wartburgkreis	28	-17,6%	↓	8,1	44,4%	↑	4,2	-37,4%	↓	170.000	4,1%	⇒	667	26
Weimar	31	-35,4%	↓	32,1	1,7%	⇒	2,9	-19,8%	↓	558.000	20,3%	↑	436	115
Weimarer Land	21	-57,1%	↓	3,1	-56,6%	↓	1,3	-70,5%	↓	135.000	1,9%	⇒	375	45
Gesamt- ergebnis	880	-14,7%	↓	444,4	10,6%	↑	100,1	-26,7%	↓	172.000	-1,1%	⇒	481	50
davon 3-6 Wohneinheiten	611	-13,7%	↓	109,1	-18,2%	↓	53,1	-24,5%	↓	130.000	-8,5%	↓	446	43
davon 7-20 Wohneinheiten	214	-16,7%	↓	101,4	-21,6%	↓	18,5	-31,3%	↓	400.000	-2,3%	⇒	529	69
davon > 20 Wohneinheiten	34	6,3%	↑	229,4	84,4%	↑	22,0	-12,8%	↓	1.148.000	5,3%	↑	2.386	55

Tabelle 5-21: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

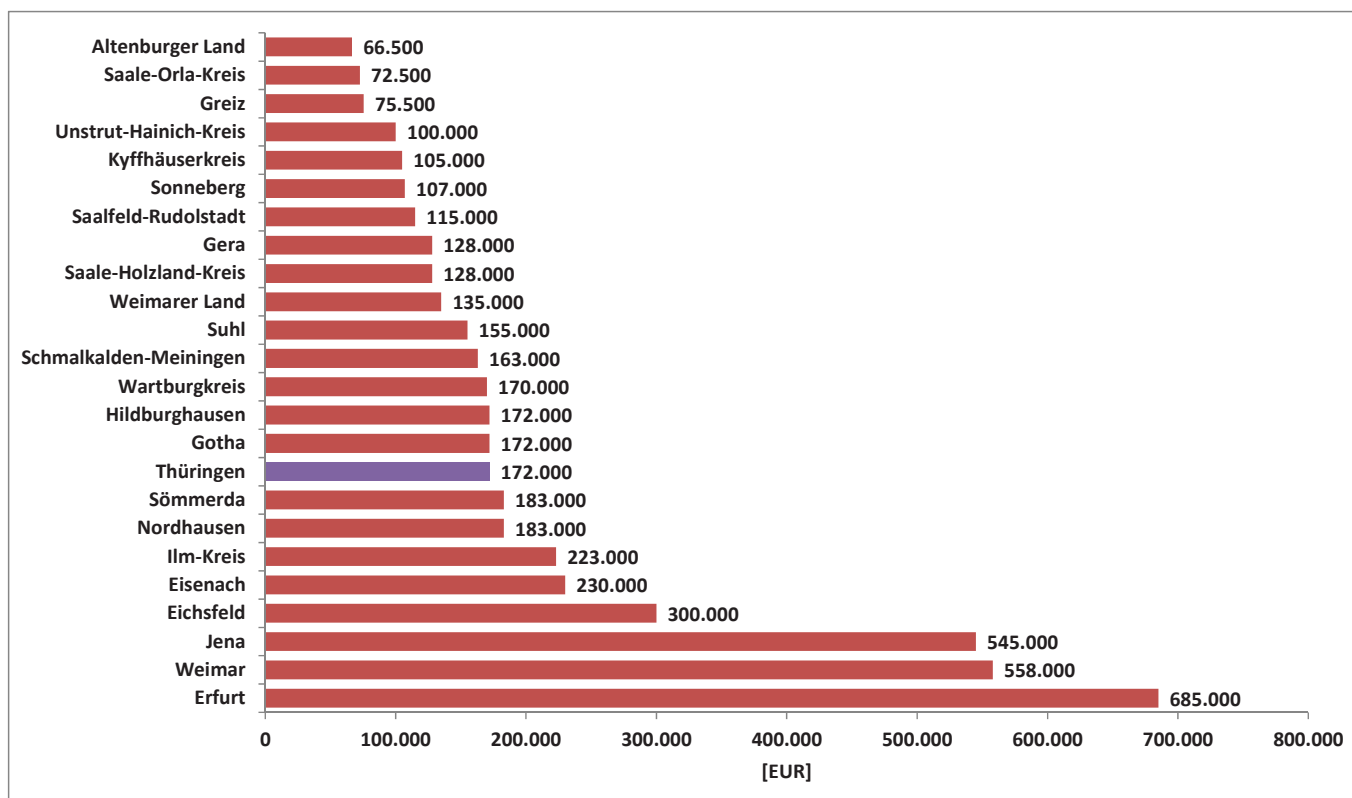


Diagramm 5-21: Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden in Erfurt mit 685.000 EUR, in Weimar mit 558.000 EUR und in Jena mit 545.000 EUR (vgl. Diagramm 5-21) erzielt.

In den Landkreisen reicht die Spanne von 66.500 EUR im Landkreis Altenburger Land bis zu 300.000 EUR im Landkreis Eichsfeld.

Der mittlere Kaufpreis von 172.000 EUR für Mehrfamilienhäuser in Thüringen entspricht etwa dem Vorjahresniveau.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage, der Sanierungszustand und der erzielbare Ertrag, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser werden für das Vertragsjahr 2017 in Tabelle 5-22 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser reicht von 160.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu 2,1 Millionen EUR für Neubauten (ab Baujahr 2015).

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]			Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche im Gebäude [m²]
bis 1949	732	-11,3%	↓	730	8,4%	↑	160.000	1906	338
1950 - 1990	78	-27,8%	↓	560	6,4%	↑	232.000	1965	597
1991 - 2014	21	-44,7%	↓	890	-4,5%	→	437.000	1996	440
ab 2015	9	125,0%	↑	2.900	11,4%	↑	2.076.000	2017	1.033

Tabelle 5-22: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Mehrfamilienhäuser nach Baujahren

In Diagramm 5-22 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

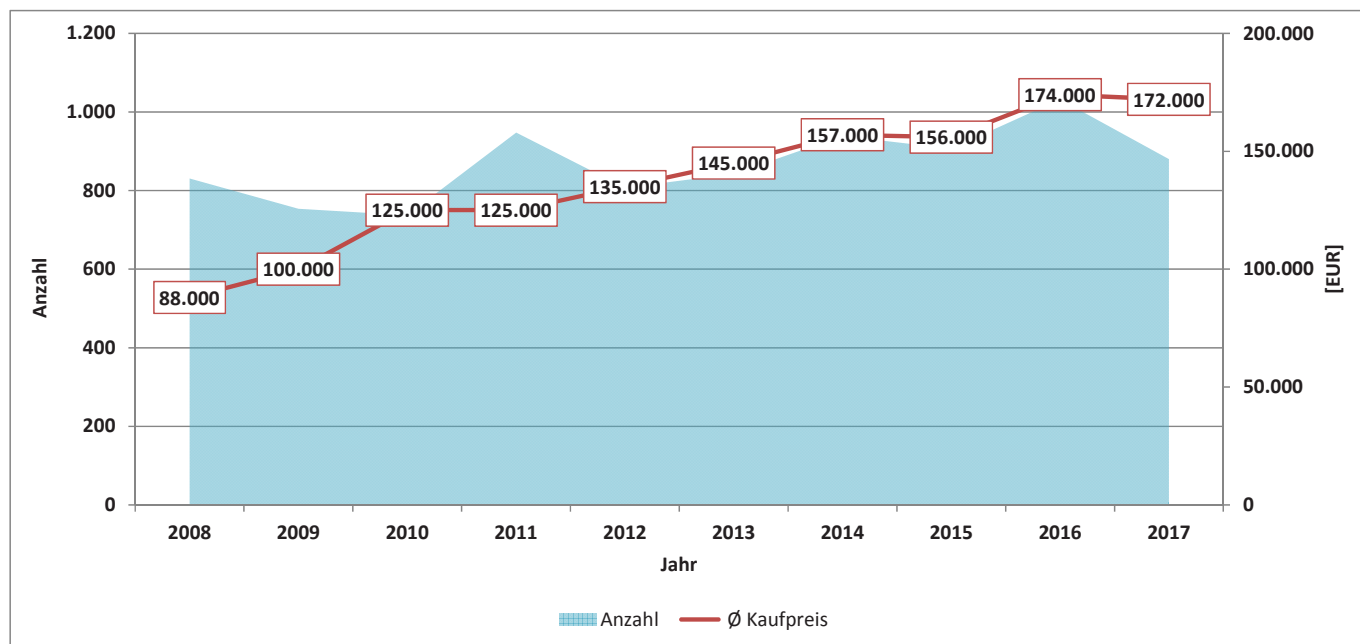


Diagramm 5-22: Anzahl und Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2008 - 2017

Seit 2008 ist ein Anstieg der mittleren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Im Vergleich zu dem niedrigsten Wert in 2008 ist der mittlere Kaufpreis für 2017 um 84.000 EUR bzw. rund 95 Prozent gestiegen.

Aus Diagramm 5-23 können für die letzten fünf Jahre die mittleren Wohnflächenpreise untergliedert nach den Baujahresklassen entnommen werden. Auf die Darstellung der Baujahresklasse „Neubauten“ wird wegen einer zu geringen Vertragsanzahl verzichtet.

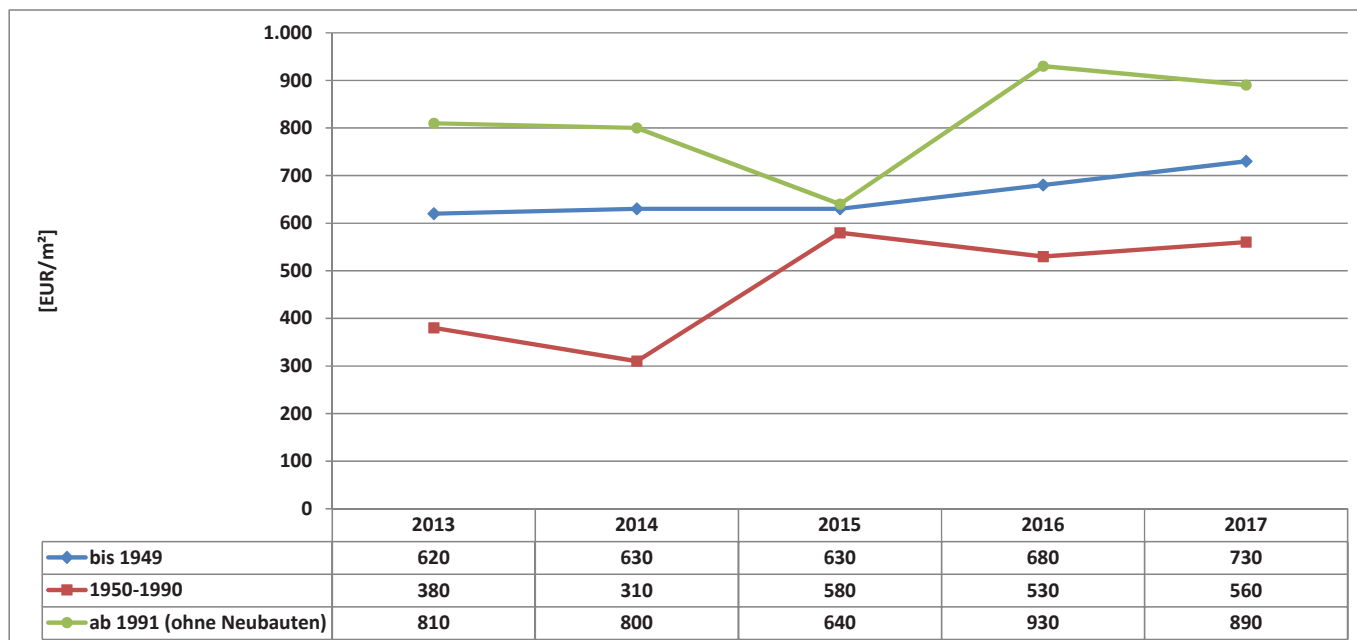


Diagramm 5-23: Ø Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise über 10 Jahre sowie mittleren Wohnflächenpreise über 5 Jahre lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, da preisbeeinflussende Unterschiede bei den Kaufobjekten, z. B. hinsichtlich der Lage, des Sanierungszustandes und des erzielbaren Ertrags, nicht berücksichtigt sind.

5.3.3 Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

Für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen der gewerbliche Anteil zwischen 20 und 50 Prozent liegt, weist Tabelle 5-23 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	48	50,0%	↑	7,2	32,7%	↑	3,6	12,2%	↑	57.500	-8,0%	451	60
Eichsfeld	14	7,7%	↑	3,3	33,2%	↑	1,4	-35,2%	↓	140.000	-27,6%	417	17
Eisenach	16	14,3%	↑	3,9	43,5%	↑	1,0	-11,1%	↓	215.000	-31,1%	519	99
Erfurt	23	-48,9%	↓	19,3	-25,6%	↓	1,3	-57,5%	↓	813.000	111,0%	481	210
Gera	39	2,6%	⇒	12,7	52,6%	↑	2,2	-11,5%	↓	200.000	-11,5%	305	73
Gotha	22	22,2%	↑	8,0	207,3%	↑	2,0	27,8%	↑	255.000	67,8%	680	71
Greiz	23	-20,7%	↓	2,0	-45,8%	↓	2,1	55,5%	↑	69.000	23,2%	621	25
Hildburghausen	5	-61,5%	↓	0,5	-93,1%	↓	0,2	-94,3%	↓	145.000	11,5%	247	42
Ilm-Kreis	25	-7,4%	↓	4,9	-14,6%	↓	2,3	-5,9%	↓	201.000	38,6%	694	42
Jena	8	-20,0%	↓	5,5	-1,6%	⇒	0,4	11,7%	↑	735.000	48,2%	402	205
Kyffhäuserkreis	16	45,5%	↑	2,1	56,7%	↑	0,8	-20,3%	↓	85.000	13,3%	487	37
Nordhausen	14	-30,0%	↓	1,5	-42,5%	↓	1,6	-57,6%	↓	80.000	-33,3%	750	40
Saale-Holzland-Kreis	15	-25,0%	↓	5,0	10,3%	↑	2,0	-6,3%	↓	145.000	3,6%	420	41
Saale-Orla-Kreis	17	-29,2%	↓	2,6	1,8%	⇒	1,6	-53,7%	↓	45.000	-70,0%	461	17
Saalfeld-Rudolstadt	19	-32,1%	↓	3,3	-60,1%	↓	2,7	-38,1%	↓	118.000	-16,1%	438	65
Schmalkalden-Meiningen	16	-36,0%	↓	3,8	15,6%	↑	2,1	-74,6%	↓	225.000	114,3%	783	32
Sömmerda	9	-30,8%	↓	3,2	295,6%	↑	0,7	-35,2%	↓	277.000	726,9%	787	43
Sonneberg	14	75,0%	↑	2,4	144,8%	↑	1,7	289,5%	↑	92.500	23,3%	492	26
Suhl	2	-50,0%	↓	k. A.	k. A.		0,05	-76,5%	↓	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	20	-4,8%	⇒	6,2	12,9%	↑	0,9	-77,6%	↓	140.000	-25,5%	294	63
Wartburgkreis	14	-41,7%	↓	2,0	-36,6%	↓	0,7	-59,0%	↓	120.000	-16,7%	443	22
Weimar	8	-33,3%	↓	5,1	-22,5%	↓	0,4	-21,4%	↓	620.000	61,0%	325	200
Weimarer Land	17	-5,6%	↓	2,5	-7,5%	↓	19,0	778,3%	↑	90.000	-4,8%	522	48
Gesamt- ergebnis	404	-13,5%	↓	107,1	-6,4%	↓	50,7	-7,5%	↓	150.000	-6,3%	468	55

Tabelle 5-23: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen

Bei einer gesunkenen Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser gegenüber dem Vorjahr hat der Geldumsatz um 6,4 Prozent abgenommen. Gleichzeitig ist auch der Flächenumsatz um 7,5 Prozent auf 50,7 ha zurückgegangen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser wurden in Erfurt mit 813.000 EUR, in Jena mit 735.000 EUR und in Weimar mit 620.000 EUR (vgl. Diagramm 5-24) erzielt.

Der mittlere Kaufpreis von 150.000 EUR für Wohn- und Geschäftshäuser in Thüringen liegt ca. 6 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage, der Sanierungszustand und der erzielbare Ertrag, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser werden für das Vertragsjahr 2017 in Tabelle 5-24 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser reicht von 138.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu 343.000 EUR für ab 1991 errichtete Gebäude.

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]			Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche im Gebäude [m²]
bis 1949	328	-18,0%	⬇️	540	-4,8%	➡️	138.000	1900	76
1950 - 1990	22	-21,4%	⬇️	330	-6,1%	⬇️	145.000	1964	96
1991 - 2014	28	7,7%	⬆️	800	16,2%	⬆️	343.000	1996	72
ab 2015	0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.	k. A.	k. A.

Tabelle 5-24: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Baujahren

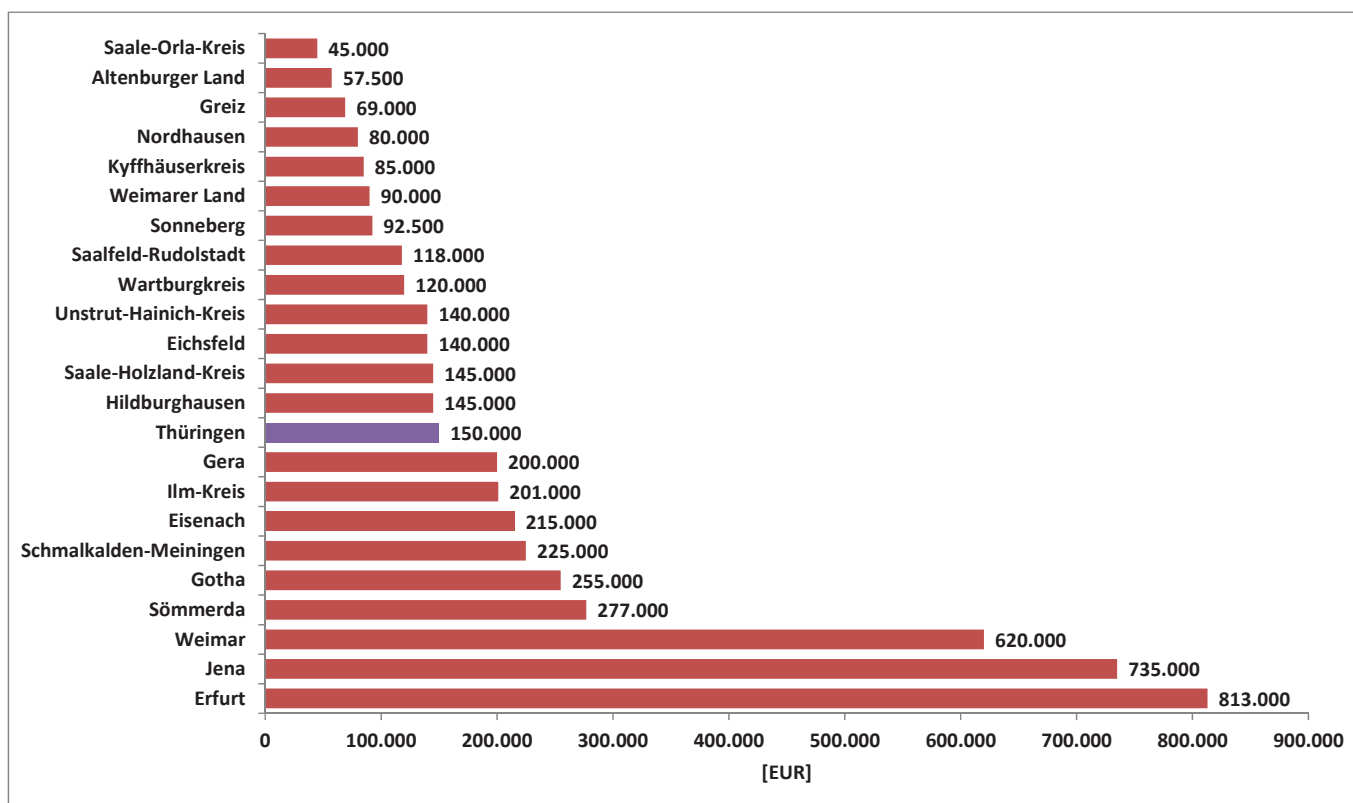


Diagramm 5-24: Ø Kaufpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-25 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

Die mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser verlaufen über den Betrachtungszeitraum recht unregelmäßig. Im Vergleich zu dem niedrigsten Wert in 2008 ist der aktuelle Kaufpreis um 78.000 EUR bzw. rund 108 Prozent gestiegen.

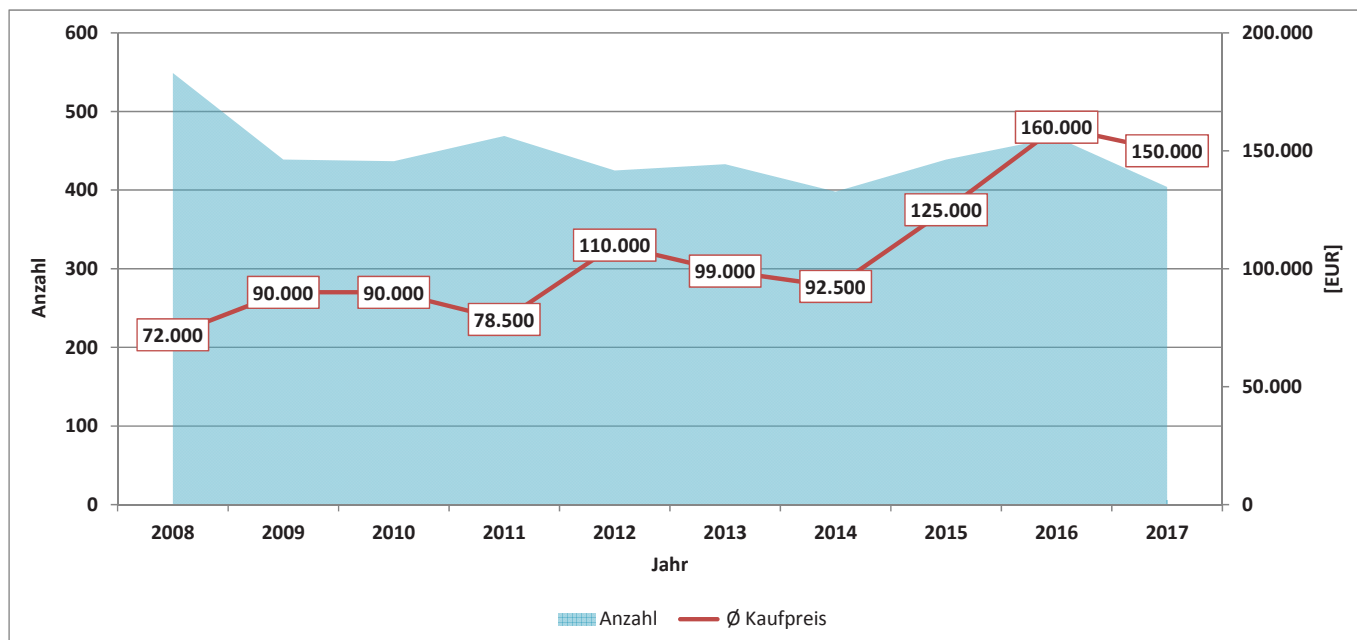


Diagramm 5-25: Anzahl und Ø Kaufpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser für die Jahre 2008 - 2017

Aus Diagramm 5-26 können für die letzten fünf Jahre die mittleren Wohnflächenpreise untergliedert nach den Baujahresklassen entnommen werden. Auf die Darstellung der Baujahresklasse „Neubauten“ wird wegen einer zu geringen Vertragsanzahl verzichtet.

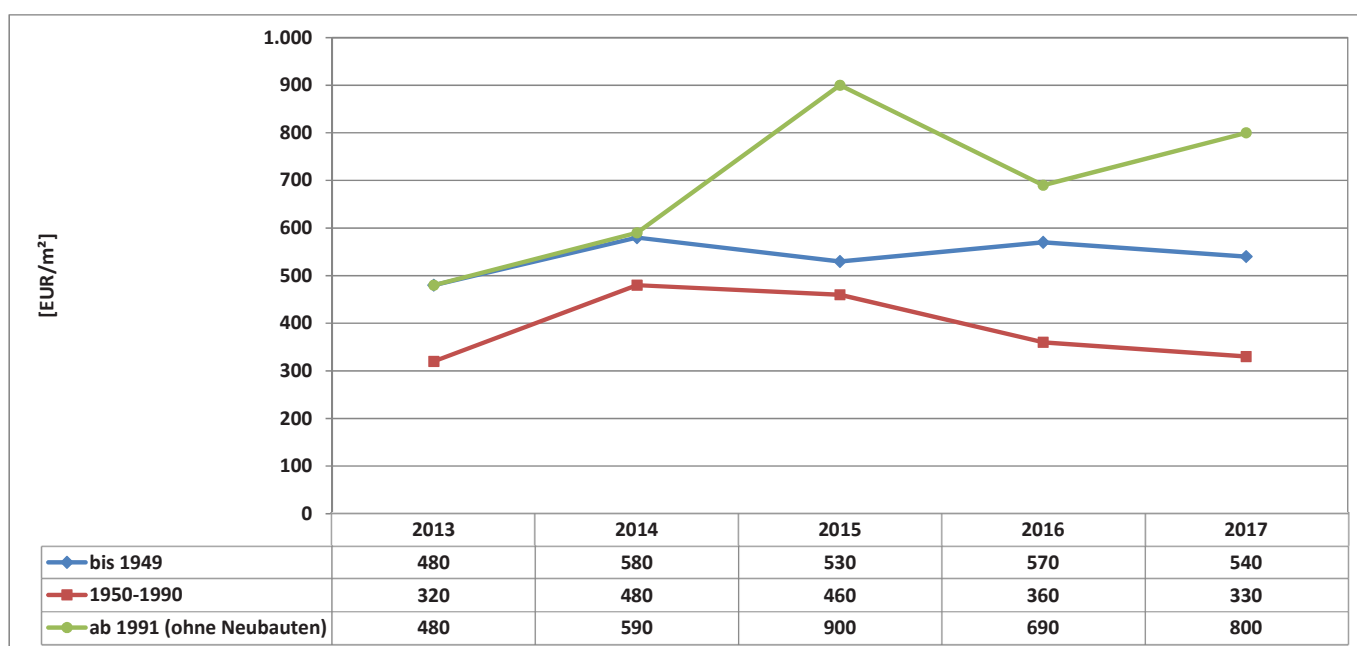


Diagramm 5-26: Ø Wohnflächenpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Baujahresklassen

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise über 10 Jahre sowie mittleren Wohnflächenpreise über 5 Jahre lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, da preisbeeinflussende Unterschiede bei den Kaufobjekten, z. B. hinsichtlich der Lage, des Sanierungszustandes und des erzielbaren Ertrags, nicht berücksichtigt sind.

5.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude weist Tabelle 5-25 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

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

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	14	-12,5%	↓	5,5	-50,4%	↓	3,9	-75,4%	↓	106.000	28,2%	↑	1.940	33
Eichsfeld	12	-40,0%	↓	8,7	-34,0%	↓	4,4	-76,6%	↓	300.000	0,0%	→	2.666	23
Eisenach	9	-10,0%	↓	7,4	96,9%	↑	3,6	21,4%	↑	464.000	46,0%	↑	2.683	66
Erfurt	43	-31,7%	↓	81,2	-29,3%	↓	20,1	-12,6%	↓	1.050.000	10,5%	↑	1.239	320
Gera	23	-30,3%	↓	31,5	5,0%	↑	12,6	-31,2%	↓	323.000	29,0%	↑	1.637	103
Gotha	23	0,0%	→	9,8	-44,1%	↓	14,6	30,3%	↑	344.000	-3,5%	→	1.137	31
Greiz	19	-13,6%	↓	13,0	27,2%	↑	8,5	-9,1%	↓	320.000	194,1%	↑	4.059	25
Hildburghausen	5	-58,3%	↓	1,6	-72,0%	↓	1,8	-45,5%	↓	79.000	-32,8%	↓	2.219	15
Ilm-Kreis	22	-12,0%	↓	7,7	-30,2%	↓	13,2	-21,7%	↓	120.000	-62,4%	↓	4.338	15
Jena	7	-41,7%	↓	14,8	-79,9%	↓	3,4	-67,7%	↓	2.560.000	10,6%	↑	3.664	115
Kyffhäuserkreis	26	62,5%	↑	7,1	19,3%	↑	8,5	46,0%	↑	82.500	-56,6%	↓	1.599	24
Nordhausen	25	-10,7%	↓	8,9	-21,9%	↓	13,0	56,0%	↑	225.000	-45,1%	↓	3.151	17
Saale-Holzland-Kreis	11	10,0%	↑	3,1	-53,6%	↓	7,6	28,9%	↑	175.000	-37,5%	↓	1.009	41
Saale-Orla-Kreis	19	-44,1%	↓	16,0	13,9%	↑	9,2	-16,5%	↓	500.000	183,9%	↑	5.672	20
Saalfeld-Rudolstadt	20	-13,0%	↓	18,1	-61,7%	↓	13,2	-63,0%	↓	64.000	-7,6%	↓	1.333	13
Schmalkalden-Meiningen	17	-57,5%	↓	8,8	-50,1%	↓	7,5	-54,6%	↓	140.000	-17,6%	↓	2.454	18
Sömmerda	14	-6,7%	↓	4,9	34,9%	↑	3,0	-34,7%	↓	195.000	17,3%	↑	1.723	35
Sonneberg	13	-43,5%	↓	6,0	-51,6%	↓	8,7	10,6%	↑	108.000	-22,9%	↓	3.182	18
Suhl	13	-23,5%	↓	6,0	-79,0%	↓	4,5	-58,4%	↓	278.000	-30,1%	↓	2.903	48
Unstrut-Hainich-Kreis	17	6,3%	↑	13,4	186,6%	↑	6,8	-33,8%	↓	200.000	-22,9%	↓	3.023	22
Wartburgkreis	16	-20,0%	↓	7,6	-40,6%	↓	7,3	-10,2%	↓	271.000	-30,5%	↓	4.732	15
Weimar	15	50,0%	↑	31,8	146,5%	↑	10,2	218,0%	↑	650.000	-20,2%	↓	2.170	125
Weimarer Land	19	-9,5%	↓	7,9	14,4%	↑	11,9	85,9%	↑	225.000	7,1%	↑	2.193	40
Gesamt- ergebnis	402	-21,0%	↓	320,9	-32,6%	↓	197,6	-25,4%	↓	286.000	14,4%	↑	2.567	29
davon Büro- und Verwaltung	93	-22,5%	↓	66,8	3,8%	→	33,5	-36,6%	↓	160.000	-23,8%	↓	2.500	25
davon Geschäftsimmobilien	171	-21,2%	↓	85,6	-29,0%	↓	63,2	-14,1%	↓	196.000	-3,7%	→	1.120	39
davon Handelsimmobilien	138	-19,8%	↓	168,5	-42,2%	↓	100,9	-27,1%	↓	450.000	-9,5%	↓	4.847	25

Tabelle 5-25: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen

Bei einem Rückgang der Gesamtzahl der verkauften Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um 21 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind der Geldumsatz in 2017 ebenfalls um 32,6 Prozent und die umgesetzten Flächen um rund 25 Prozent gesunken.

Für Handelsimmobilien wurden 2017 im Mittel rund 450.000 EUR gezahlt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung um fast 10 Prozent.

Der mittlere erzielte Kaufpreis für Geschäftsimmobilien von rund 196.000 EUR entspricht dagegen lediglich einem Rückgang um 3,7 Prozent.

Mit über 2,5 Millionen EUR bzw. rund 1 Millionen EUR wurden in der kreisfreien Stadt Jena und der Landeshauptstadt die höchsten mittleren Kaufpreise gezahlt. (vgl. Diagramm 5-27).

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Lage, die Nutzfläche und der erzielbare Ertrag, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

In Abbildung 5-3 werden für 2017 alle Kauffälle der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

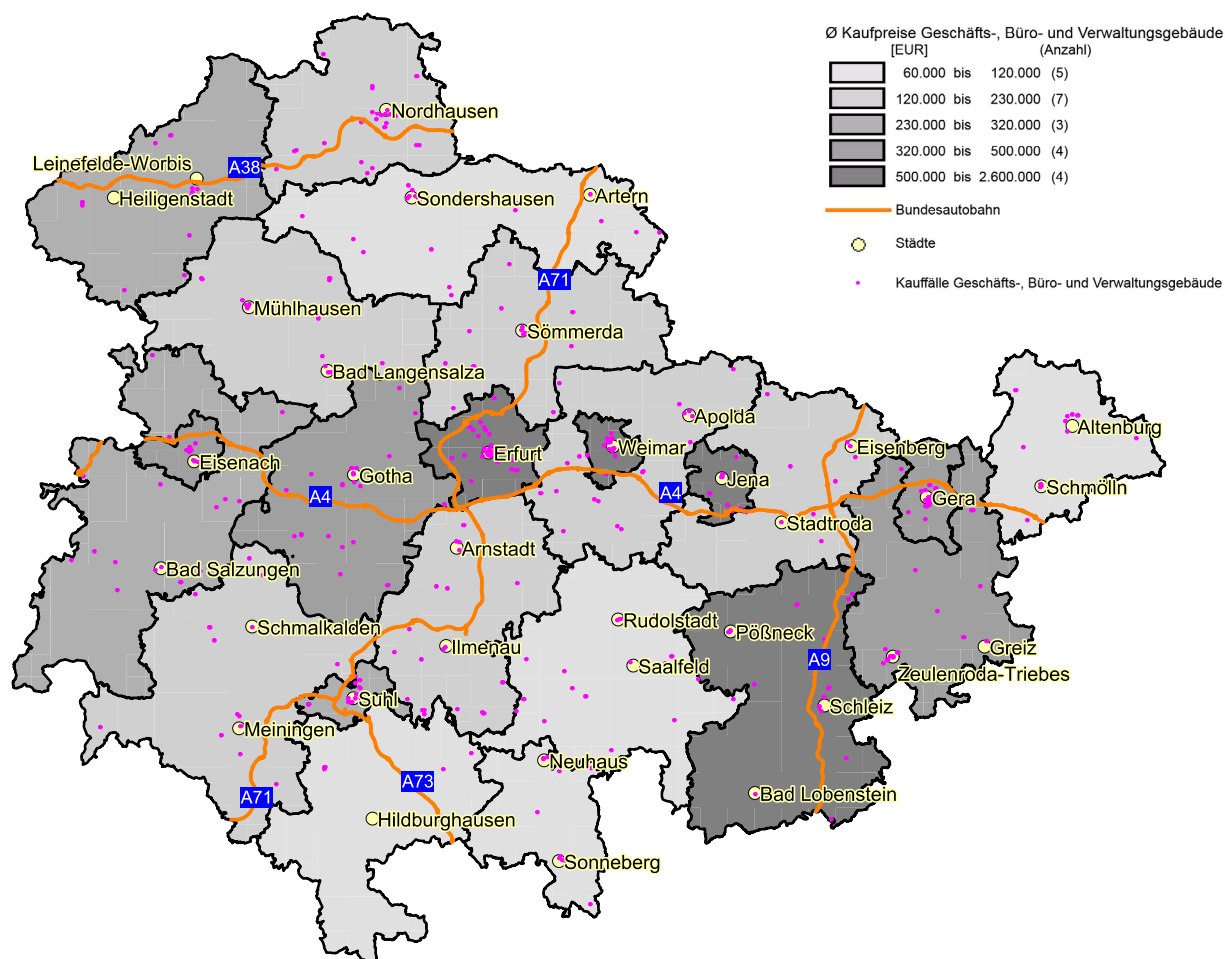


Abbildung 5-3: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

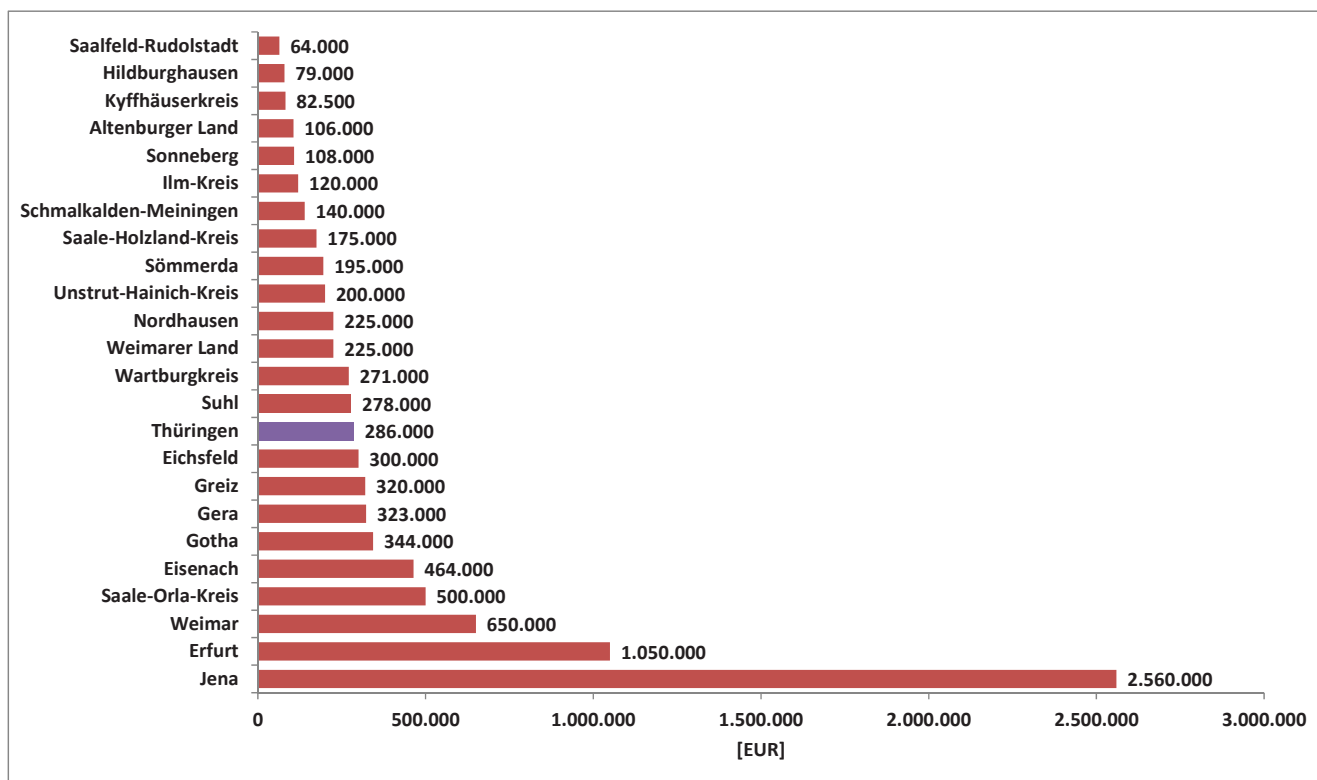


Diagramm 5-27: Ø Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen

5.5 Gewerbe- und Industriegebäude

Für Gewerbe- und Industriegebäude weist Tabelle 5-26 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]
Altenburger Land	27	58,8%	↑	5,3	86,1%	↑	24,3	6,0%	↑	85.000	-5,6%	↓	2.420	16
Eichsfeld	24	-14,3%	↓	6,8	-11,0%	↓	20,4	-23,7%	↓	72.000	-23,0%	↓	1.883	11
Eisenach	1	-75,0%	↓	k. A.	k. A.		0,2	-89,0%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Erfurt	22	-12,0%	↓	17,6	95,4%	↑	20,6	-1,6%	→	550.000	100,0%	↑	6.151	23
Gera	10	-33,3%	↓	1,1	-91,7%	↓	1,7	-88,3%	↓	66.000	-41,3%	↓	1.317	55
Gotha	23	-34,3%	↓	33,7	64,3%	↑	50,2	61,9%	↑	40.000	-78,4%	↓	2.866	12
Greiz	35	-14,6%	↓	5,2	15,4%	↑	27,4	-37,2%	↓	80.000	-11,1%	↓	2.508	13
Hildburghausen	24	-7,7%	↓	4,0	-64,5%	↓	10,6	-61,6%	↓	40.000	42,9%	↑	1.713	13
Ilm-Kreis	18	-18,2%	↓	36,5	209,0%	↑	18,8	-22,7%	↓	54.500	-63,7%	↓	3.336	18
Jena	4	0,0%	→	0,8	-80,7%	↓	1,1	-64,8%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Kyffhäuserkreis	20	-31,0%	↓	1,6	-40,4%	↓	20,2	-14,5%	↓	37.500	56,3%	↑	3.673	10
Nordhausen	19	26,7%	↑	5,7	140,8%	↑	44,2	319,2%	↑	133.000	176,7%	↑	3.778	11
Saale-Holzland-Kreis	22	-37,1%	↓	6,1	-29,5%	↓	20,6	-25,5%	↓	85.800	-8,5%	↓	3.603	20
Saale-Orla-Kreis	27	12,5%	↑	30,0	643,4%	↑	78,2	425,5%	↑	75.000	-17,3%	↓	2.513	15
Saalfeld-Rudolstadt	26	-7,1%	↓	5,0	-1,8%	→	12,2	23,0%	↑	47.500	-26,9%	↓	2.719	12
Schmalkalden-Meiningen	47	-4,1%	→	7,4	-35,3%	↓	22,9	-32,3%	↓	36.000	-61,1%	↓	2.396	11
Sömmerda	19	-5,0%	→	2,2	-50,4%	↓	9,8	-25,0%	↓	71.000	-7,3%	↓	2.654	15
Sonneberg	12	9,1%	↑	1,7	-62,1%	↓	7,9	22,3%	↑	100.000	150,9%	↑	5.659	16
Suhl	2	-71,4%	↓	k. A.	k. A.		0,9	-85,9%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	21	-19,2%	↓	3,3	-16,6%	↓	12,8	-9,5%	↓	36.000	-34,5%	↓	3.508	15
Wartburgkreis	32	10,3%	↑	14,3	13,8%	↑	38,8	36,0%	↑	120.000	-27,3%	↓	2.457	14
Weimar	8	166,7%	↑	1,7	155,2%	↑	3,7	420,6%	↑	180.000	56,5%	↑	3.605	45
Weimarer Land	24	-14,3%	↓	6,8	51,7%	↑	50,6	231,3%	↑	74.000	12,1%	↑	3.189	20
Gesamt- ergebnis	467	-10,4%	↓	197,9	29,9%	↑	497,7	18,2%	↑	70.200	-22,1%	↓	2.792	15
davon Gewerbe	403	-10,4%	↓	105,0	9,4%	↑	288,3	7,0%	↑	60.000	-8,8%	↓	2.486	15
davon Industrie	64	-9,9%	↓	92,9	64,6%	↑	209,3	38,2%	↑	400.000	14,3%	↑	6.432	13

Tabelle 5-26: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise, die mittleren Grundstücksflächen und das mittlere Bodenrichtwertniveau der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

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

Trotz eines Rückgangs der Kaufvertragsanzahl um 10,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind der Flächenumsatz um rund 18 Prozent und der Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industriegebäuden um fast 30 Prozent angestiegen.

Der mittlere Kaufpreis ist im Vergleichszeitraum um rund 22 Prozent auf 70.200 EUR gefallen.

Der höchste mittlere Kaufpreis wurde mit 550.000 EUR in Erfurt erzielt (vgl. Diagramm 5-28).

Unter einem mittleren Kaufpreis von 40.000 EUR wechselten Gewerbe- und Industriegebäude im Kyffhäuserkreis, im Unstrut-Hainich-Kreis sowie im Landkreis Schmalkalden-Meiningen den Eigentümer.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Lage und die Betriebsgröße, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

In Abbildung 5-4 werden für 2017 alle Kauffälle der Gewerbe- und Industriegebäude in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

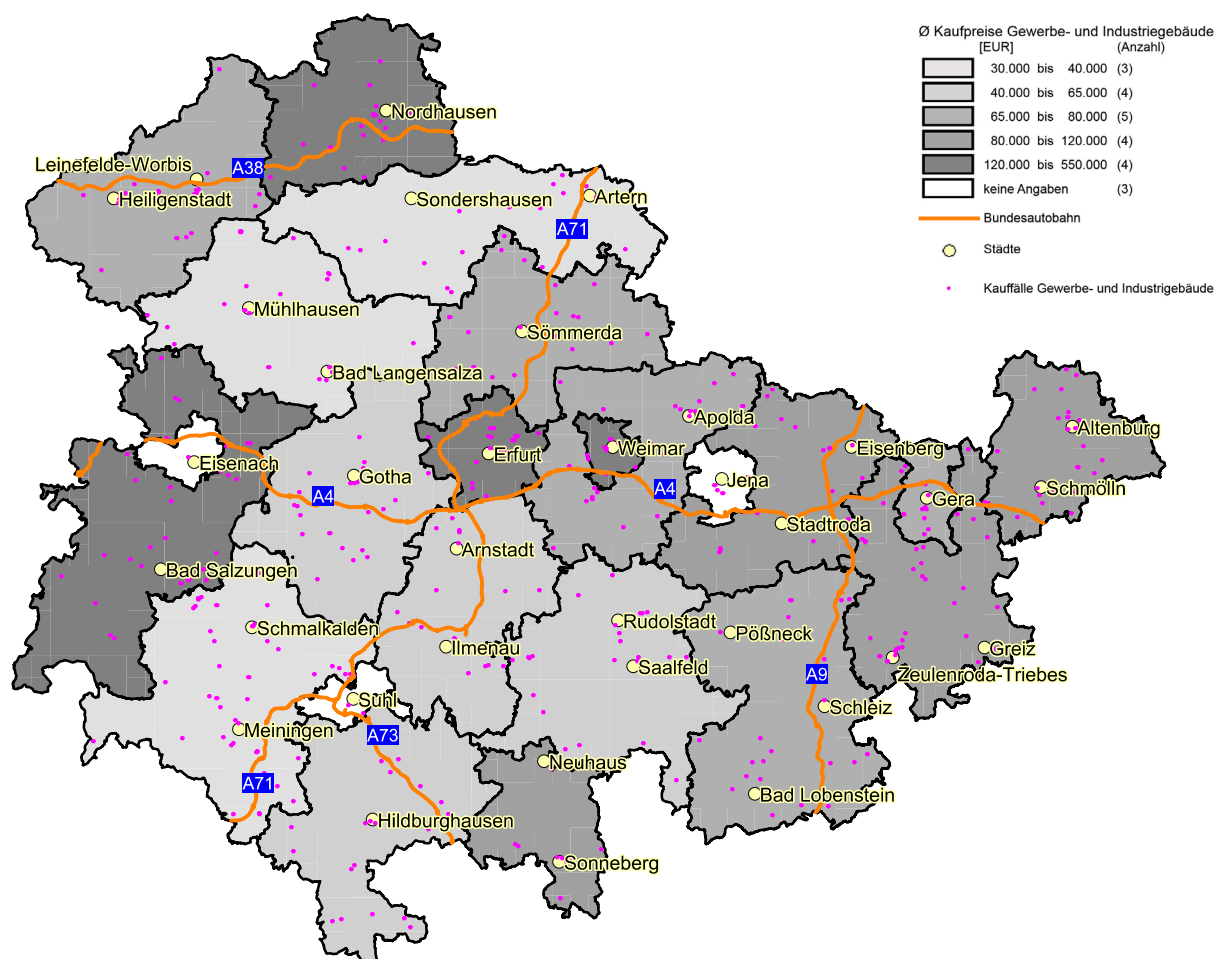


Abbildung 5-4: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude

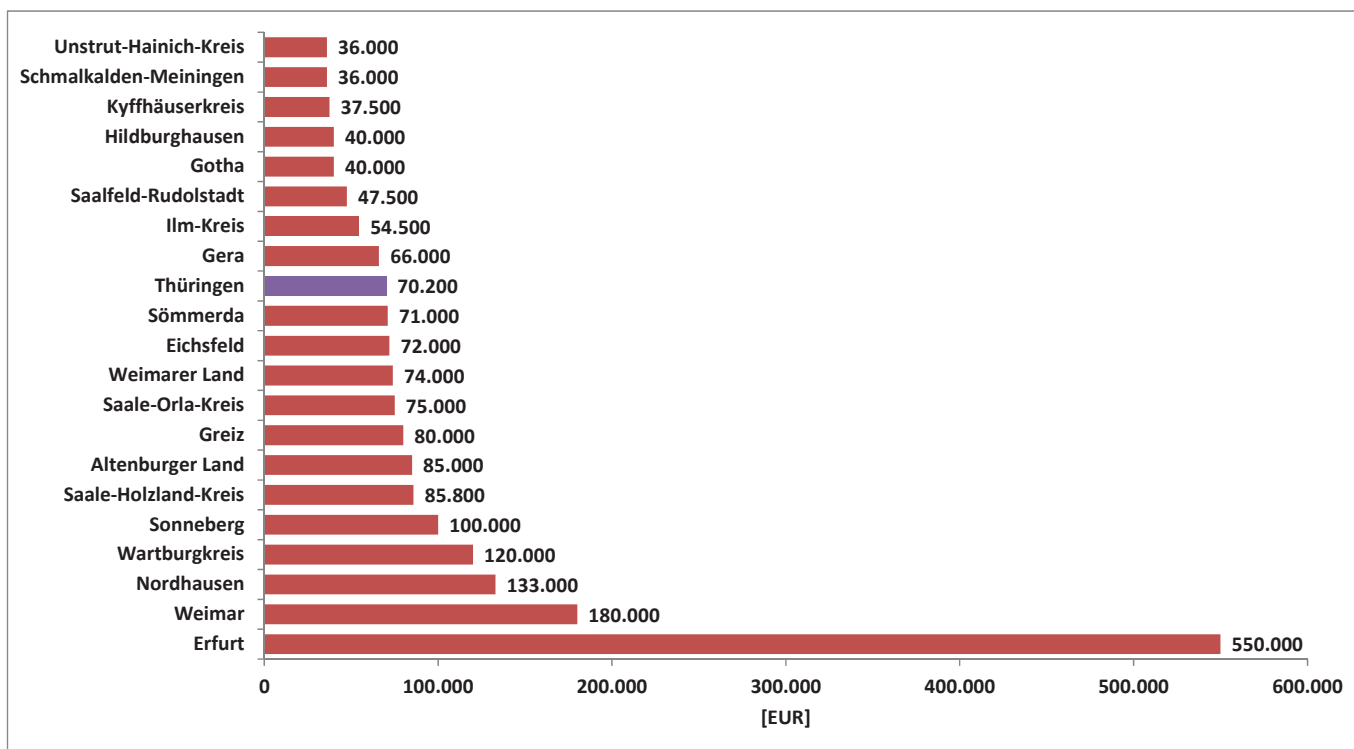


Diagramm 5-28: Ø Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

5.6 Wochenend- und Ferienhäuser

Für Wochenend- und Ferienhäuser weist Tabelle 5-27 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m²]
Altenburger Land	23	53,3%	↑	0,3	55,4%	↑	1,8	112,2%	↑	8.000	33,3%	↑	709
Eichsfeld	21	-8,7%	↓	0,4	-27,9%	↓	2,7	35,3%	↑	10.300	2,5%	→	879
Eisenach	5	400,0%	↑	0,1	8550,0%	↑	0,4	274,0%	↑	22.500	0,0%	→	658
Erfurt	2	-71,4%	↓	k. A.	k. A.		0,2	-84,3%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Gera	23	-20,7%	↓	0,5	-19,2%	↓	2,0	-31,6%	↓	19.000	49,6%	↑	680
Gotha	36	-10,0%	↓	1,1	6,3%	↑	2,8	-26,5%	↓	25.000	25,0%	↑	649
Greiz	42	7,7%	↑	0,6	-1,8%	→	8,8	-19,4%	↓	10.000	-20,4%	↓	1.233
Hildburghausen	29	-14,7%	↓	0,4	-41,8%	↓	3,1	-36,2%	↓	10.000	-23,1%	↓	832
Ilm-Kreis	51	-27,1%	↓	1,2	-25,4%	↓	3,9	-53,1%	↓	17.800	-13,4%	↓	583
Jena	0	k. A.		0,0	k. A.		0,0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Kyffhäuserkreis	22	22,2%	↑	0,4	40,1%	↑	3,7	44,8%	↑	10.000	-44,4%	↓	936
Nordhausen	23	-36,1%	↓	0,7	-72,2%	↓	3,6	-92,5%	↓	19.100	-79,1%	↓	1.367
Saale-Holzland-Kreis	14	-58,8%	↓	0,3	-62,3%	↓	1,0	-71,4%	↓	17.000	61,9%	↑	451
Saale-Orla-Kreis	31	-3,1%	→	1,0	4,8%	→	3,8	13,6%	↑	33.000	10,0%	↑	622
Saalfeld-Rudolstadt	38	-19,1%	↓	0,8	-4,1%	→	6,6	13,2%	↑	12.000	20,0%	↑	863
Schmalkalden-Meiningen	54	-3,6%	→	0,9	-12,7%	↓	7,0	6,6%	↑	15.000	25,0%	↑	885
Sömmerda	7	-12,5%	↓	0,1	-5,5%	↓	0,6	40,4%	↑	21.500	115,0%	↑	878
Sonneberg	12	20,0%	↑	0,2	19,4%	↑	1,7	50,9%	↑	9.500	-5,0%	→	1.461
Suhl	37	-2,6%	→	0,6	-0,5%	→	4,4	3,2%	→	10.000	25,0%	↑	779
Unstrut-Hainich-Kreis	16	-33,3%	↓	0,3	-50,5%	↓	2,6	-10,8%	↓	13.700	-27,7%	↓	804
Wartburgkreis	29	20,8%	↑	0,6	7,4%	↑	3,7	52,5%	↑	15.000	-13,0%	↓	1.003
Weimar	8	60,0%	↑	0,4	85,3%	↑	0,9	176,7%	↑	49.900	3,4%	→	906
Weimarer Land	26	23,8%	↑	0,5	12,4%	↑	2,6	68,3%	↑	9.500	-52,5%	↓	699
Gesamt- ergebnis	549	-11,0%	↓	11,5	-26,1%	↓	67,9	-42,8%	↓	15.000	0,0%	→	802

Tabelle 5-27: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

Zusätzlich werden die mittleren Kaufpreise und mittleren Grundstücksflächen der Kauffälle ausgewiesen. Für diese Berechnungen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Vergleich zum Vorjahr mit 11 Prozent rückläufig, dies spiegelt sich auch im Rückgang des Geldumsatzes (26,1 Prozent) und des Flächenumsatzes (42,8 Prozent) wider.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser wurden in Weimar (49.900 EUR) und im Saale-Orla-Kreis (33.000 EUR) erzielt (vgl. Diagramm 5-29).

Der mittlere Kaufpreis von 15.000 EUR für Wochenend- und Ferienhäuser in Thüringen entspricht dem Niveau des Vorjahres.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Lage und die Grundstücksgröße, nicht berücksichtigt wurden. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

In Abbildung 5-5 werden für 2017 alle Kauffälle der Wochenend- und Ferienhäuser in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

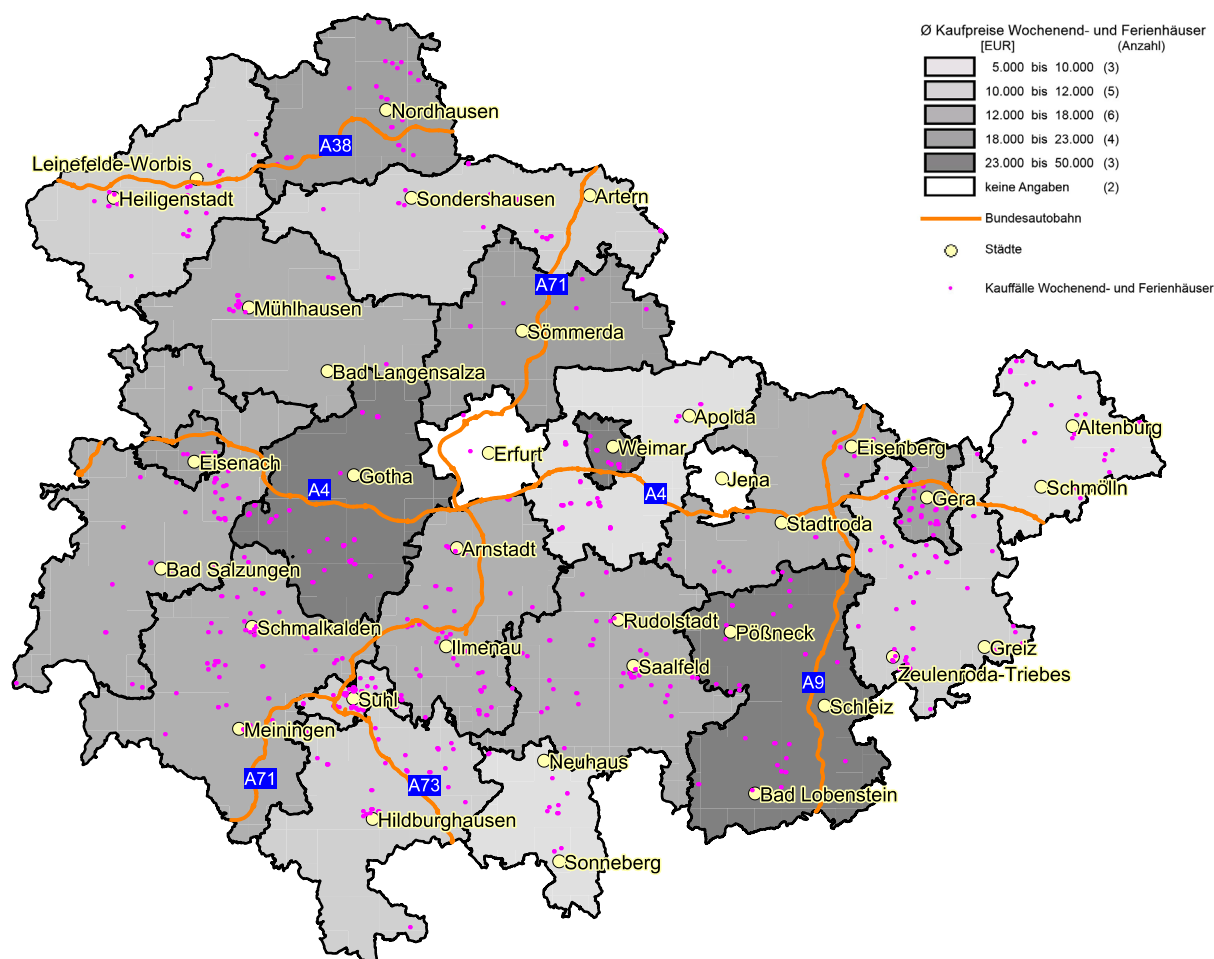


Abbildung 5-5: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser

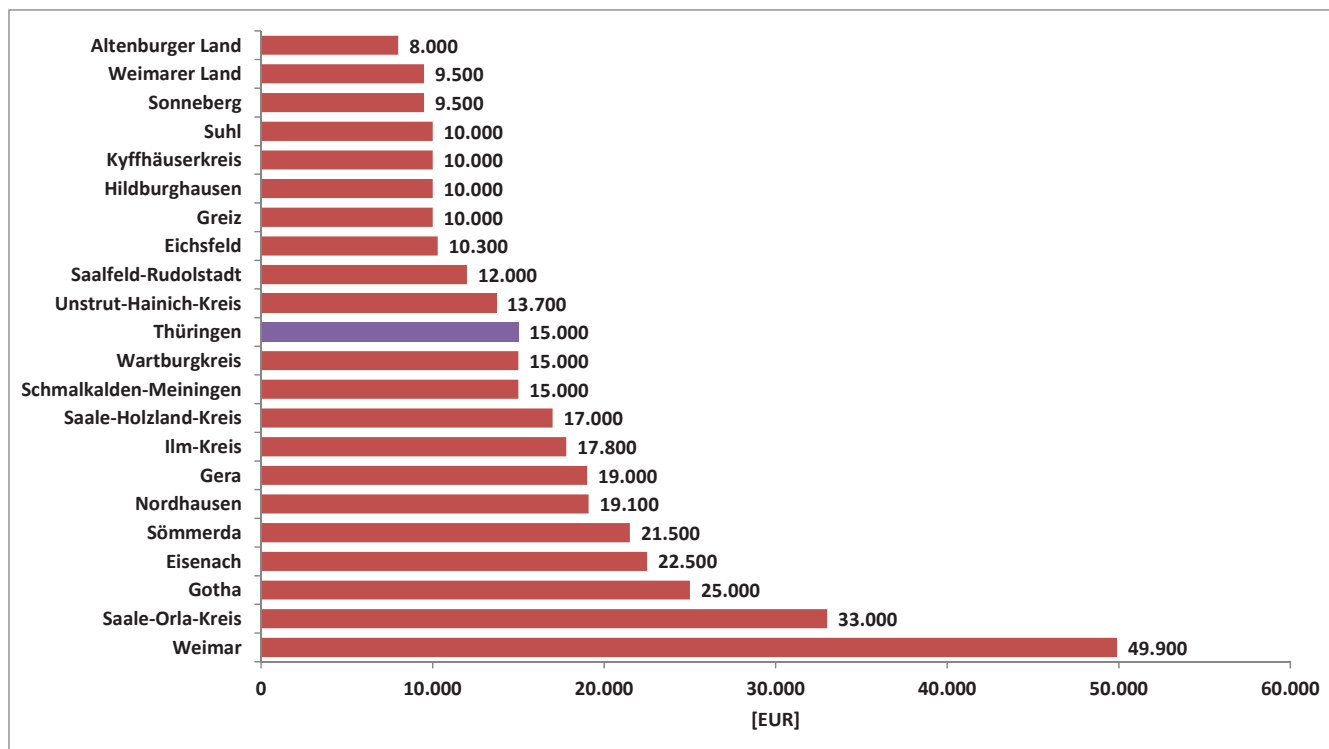


Diagramm 5-29: Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-30 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für den Zeitraum 2008 bis 2017 dargestellt.

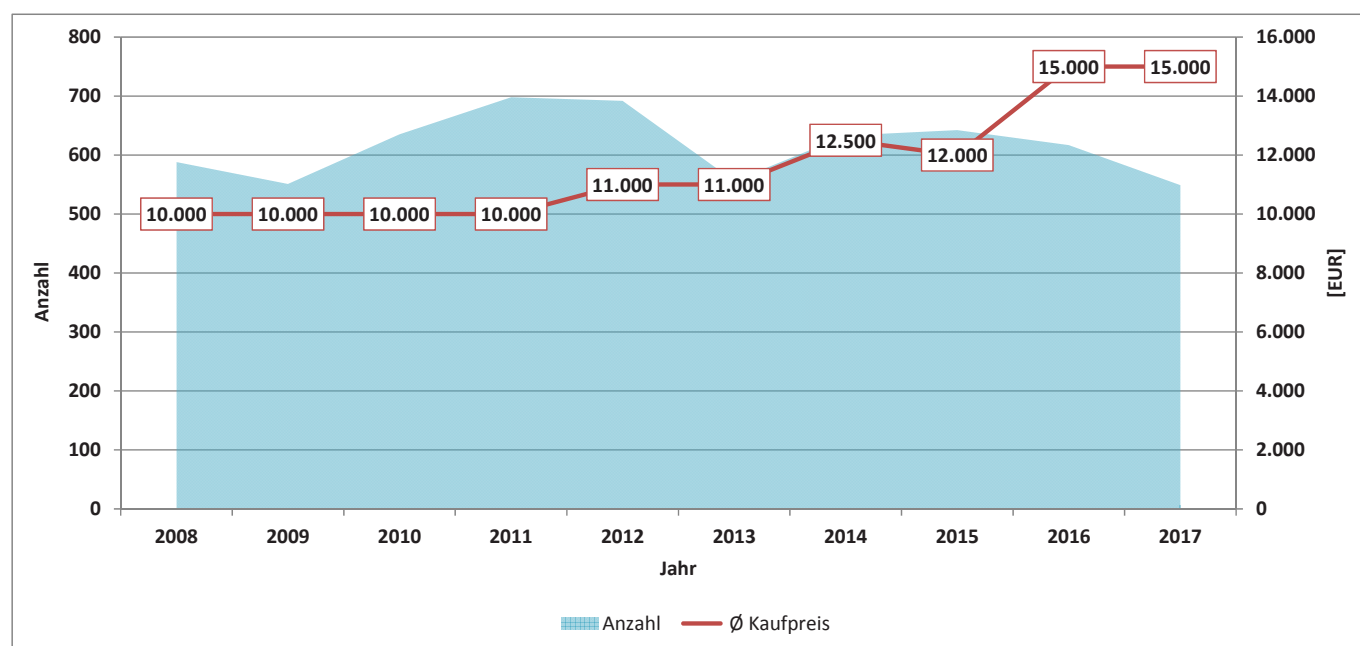


Diagramm 5-30: Anzahl und Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die Jahre 2008 - 2017

Die mittleren Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser zeigen sich in den Jahren von 2008 bis 2011 auf einem einheitlichen Niveau. Ab 2012 ist eine ansteigende Tendenz zu erkennen.

Der mittlere Kaufpreis des Jahres 2017 liegt ca. 29 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 11.500 EUR.

6 Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Kapitel wird der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ dargestellt. Dabei werden die bebauten Grundstücke betrachtet, die nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - 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 (z. B. Läden, Büros, Garagen und Stellplätze) 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
- Erstverkauf aus Umwandlung:
Verkauf von bislang vermieteten Räumen nach Umwandlung in ein Sondereigentum
- Weiterverkauf:
Verkauf eines „gebrauchten“ Sondereigentums

Die in diesem Kapitel dargestellten mittleren Werte wurden als Median berechnet. Das bedeutet, dass z. B. jeweils die Hälfte der erzielten Wohnflächenpreise nicht kleiner und die andere Hälfte nicht größer als der berechnete mittlere Wohnflächenpreis war. Grundlage der Berechnung waren die Wohnflächenpreise und Wohnflächen der einzelnen Kaufverträge in den jeweiligen kreisfreien Städten und Landkreisen bzw. im Land Thüringen.

6.1 Gesamtmarkt

6.1.1 Umsatzübersicht

Die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2013 bis 2017 ist aus Tabelle 6-1 zu entnehmen.

Für das Jahr 2017 werden außerdem die prozentualen Anteile der Umsätze auf das „Wohnungseigentum“ und das „Teileigentum“ sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Von 2013 bis 2016 ist bei der Anzahl der Kaufverträge eine steigende Tendenz zu erkennen. Mit 2.955 Kaufverträgen im Jahr 2017 liegt der Wert allerdings 26,5 Prozent unter dem Maximalwert aus 2016 und 14,5 Prozent unter dem Fünfjahresmittel.

Deutlich wird diese Entwicklung auch bei den dazugehörigen Geldumsätzen. Diese sind seit 2013 von 303 Millionen EUR auf 432 Millionen EUR in 2016 angewachsen; dies entspricht einer Zunahme von 42,6 Prozent. Im Jahr 2017 ist allerdings ein Minus von 32 Prozent auf 294 Millionen EUR zu verzeichnen.

Gegenüber dem Vorjahr wurden in 2017 rund ein Viertel weniger Kaufverträge über Wohnungseigentum abgeschlossen; der Geldumsatz ist dabei um rund ein Drittel gefallen.

Bei der Anzahl der Teileigentumsverträge ist mit einem Rückgang von 31 Prozent eine ähnliche Tendenz zu erkennen. Der Geldumsatz verringerte sich dadurch um 22,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

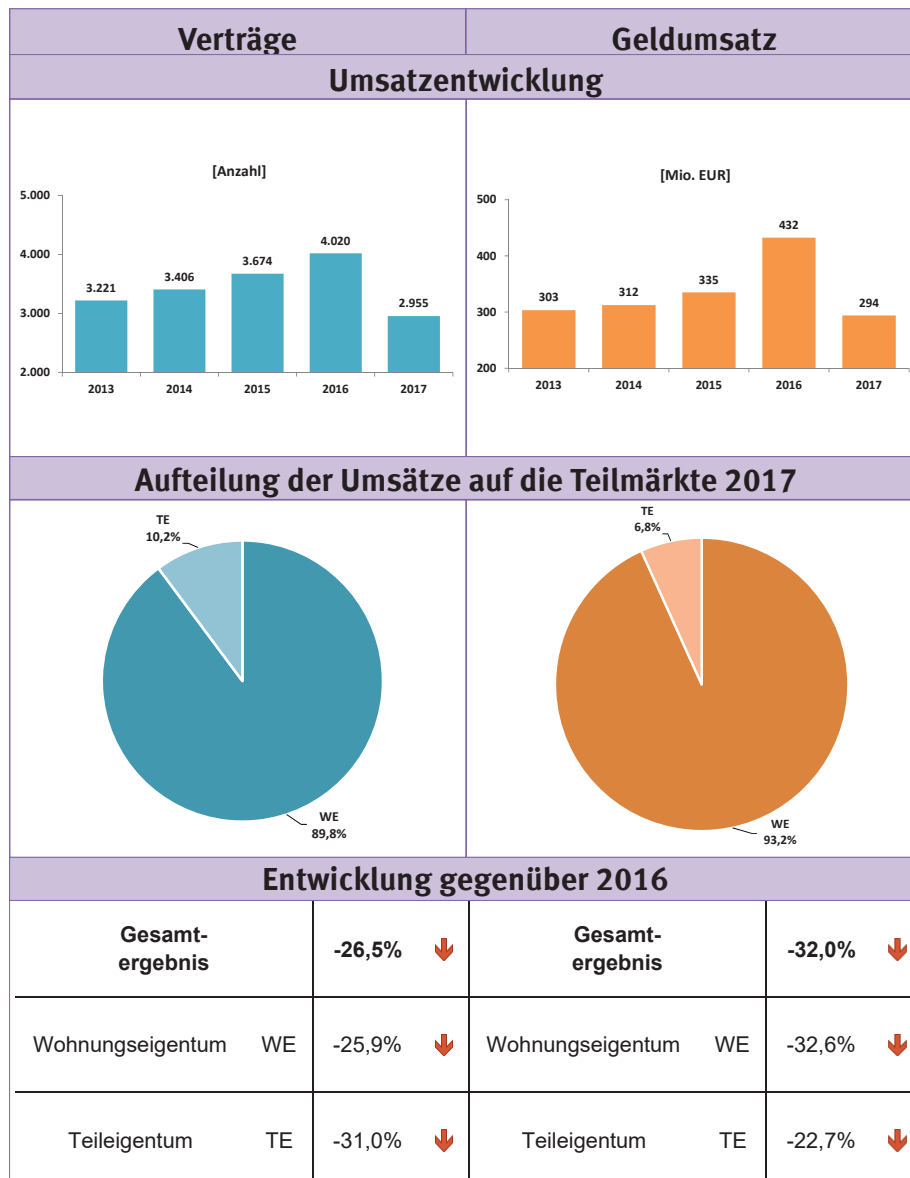


Tabelle 6-1: Umsatzübersicht für Wohnungs- und Teileigentum

Mit 89,8 Prozent stellt das Wohnungseigentum den weitaus größten Teil der Kaufverträge in diesem Marktsegment; lediglich bei 10,2 Prozent wurde Teileigentum veräußert. Bei den Geldumsätzen ist die Verteilung auf dem Markt mit 93,2 Prozent bzw. 6,8 Prozent für Wohnungseigentum bzw. Teileigentum noch deutlicher zu erkennen.

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	Wohnungsgesellschaften	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	2.044	245	195	36	73	2.593
Unternehmen	210	29	16	0	2	257
Sonstige	88	6	2	6	3	105
Gesamtergebnis	2.342	280	213	42	78	2.955

Tabelle 6-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei der überwiegenden Mehrheit der Käufer (87,7 Prozent) und Verkäufer (79,3 Prozent) handelt es sich um Privatpersonen.

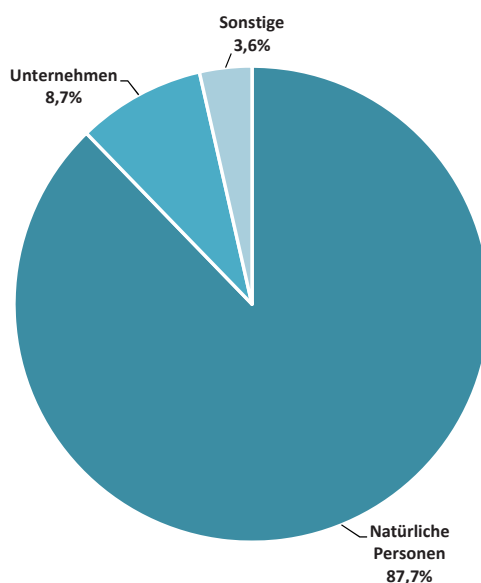


Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

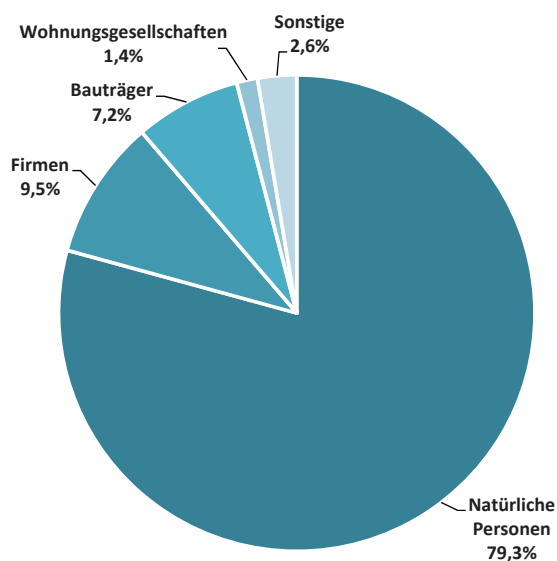


Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

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

So handelt es sich bei den „Erstverkäufen aus Neubau“ nur in 6,1 Prozent um Privatpersonen, bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ beträgt der Anteil schon 30,8 Prozent. Die größte Quote wird schließlich mit 88,4 Prozent bei den „Weiterverkäufen“ erreicht.

Verkäufer	Erstverkauf aus Neubau	Erstverkauf aus Umwandlung	Weiterverkauf	Gesamt- ergebnis
Natürliche Personen	14	44	2.284	2.342
Firmen	47	36	197	280
Bauträger	168	37	8	213
Wohnungsgesellschaften	0	5	37	42
Sonstige	0	21	57	78
Gesamt- ergebnis	229	143	2.583	2.955

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 2017 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	78	-53,3%	↓	11	-73,2%	↓	89	-57,2%	↓
Eichsfeld	39	-35,0%	↓	2	0,0%	→	41	-33,9%	↓
Eisenach	104	-8,0%	↓	4	-33,3%	↓	108	-9,2%	↓
Erfurt	596	-36,8%	↓	52	-54,0%	↓	648	-38,6%	↓
Gera	235	-30,5%	↓	35	-28,6%	↓	270	-30,2%	↓
Gotha	156	-21,2%	↓	11	-31,3%	↓	167	-22,0%	↓
Greiz	61	-51,2%	↓	23	-30,3%	↓	84	-46,8%	↓
Hildburghausen	49	-14,0%	↓	3	-40,0%	↓	52	-16,1%	↓
Ilm-Kreis	115	-14,8%	↓	8	-60,0%	↓	123	-20,6%	↓
Jena	190	-35,8%	↓	20	-13,0%	↓	210	-34,2%	↓
Kyffhäuserkreis	55	19,6%	↑	2	-50,0%	↓	57	14,0%	↑
Nordhausen	72	18,0%	↑	4	300,0%	↑	76	22,6%	↑
Saale-Holzland-Kreis	76	-8,4%	↓	23	109,1%	↑	99	5,3%	↑
Saale-Orla-Kreis	45	-19,6%	↓	6	-25,0%	↓	51	-20,3%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	105	-35,2%	↓	16	6,7%	↑	121	-31,6%	↓
Schmalkalden-Meiningen	145	6,6%	↑	18	100,0%	↑	163	12,4%	↑
Sömmerda	51	24,4%	↑	11	-64,5%	↓	62	-13,9%	↓
Sonneberg	85	16,4%	↑	12	71,4%	↑	97	21,3%	↑
Suhl	45	-10,0%	↓	1	-75,0%	↓	46	-14,8%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	50	-3,8%	→	7	133,3%	↑	57	3,6%	→
Wartburgkreis	90	5,9%	↑	11	37,5%	↑	101	8,6%	↑
Weimar	143	-39,4%	↓	8	-65,2%	↓	151	-41,7%	↓
Weimarer Land	69	-2,8%	→	13	225,0%	↑	82	9,3%	↑
Gesamt- ergebnis	2.654	-25,9%	↓	301	-31,0%	↓	2.955	-26,5%	↓

Tabelle 6-4: Anzahl der Kaufverträge beim Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten und Kreisen

Bei einem landesweiten Rückgang der Vertragsanzahl des gesamten Marktes um rund 27 Prozent erzielten die Landkreise Nordhausen mit 22,6 Prozent und Sonneberg mit 21,3 Prozent die höchsten Zuwachsqoten. Mit rund 57 Prozent ist für den Landkreis Altenburger Land der stärkste Rückgang zu verzeichnen.

Bezüglich des Wohnungseigentums verzeichnet die Zahl der Verträge (2.654) einen Rückgang um 25,9 Prozent zum Vorjahresniveau. Bei den Verträgen über das Teileigentum ist bei einer Gesamtzahl von 301 ein noch stärkerer Rückgang (-31 Prozent) 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 22 Prozent aller Verträge entfallen auf die Landeshauptstadt Erfurt. Auch Gera und Jena haben mit 9,1 Prozent bzw. 7,1 Prozent einen relativ großen Anteil am Marktgeschehen.

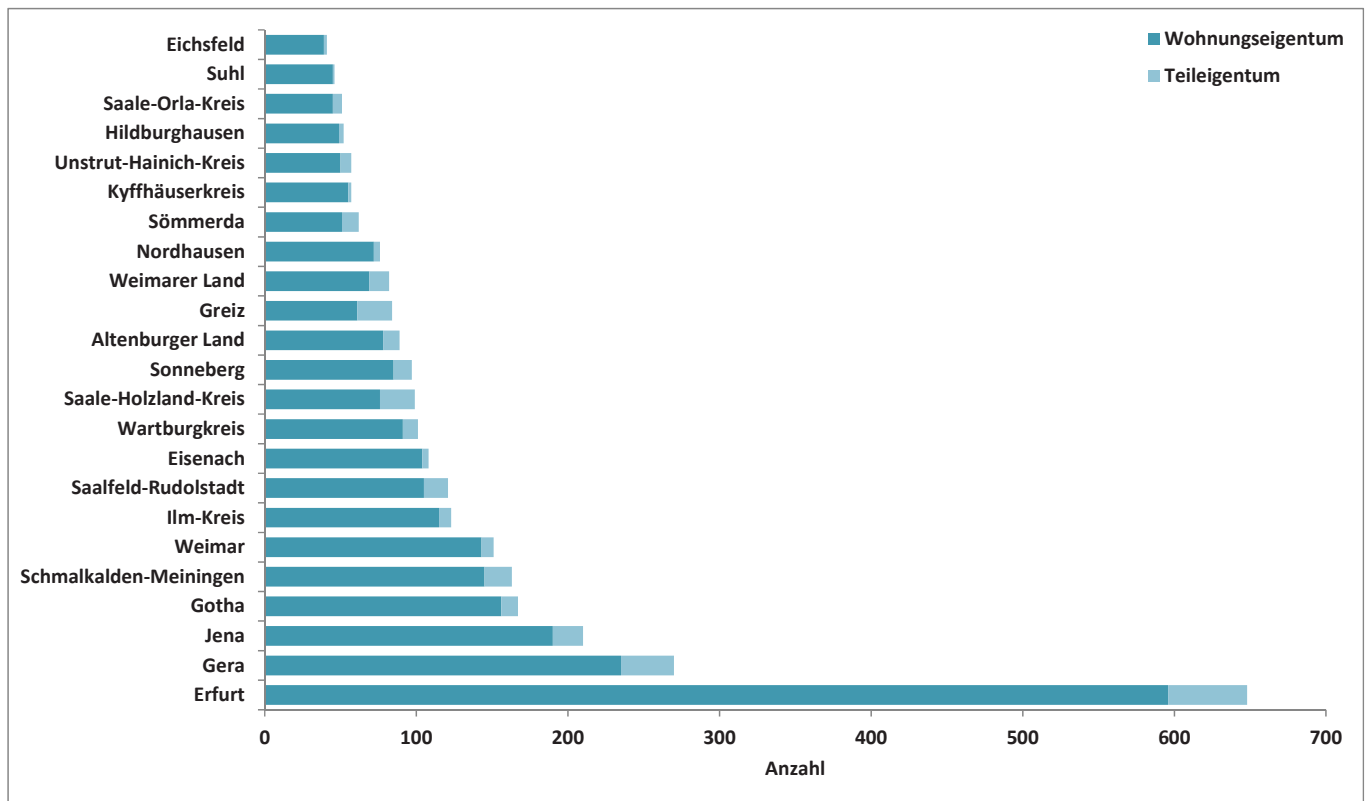


Diagramm 6-3: Anzahl der Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum nach Kreisen

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 2017 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Bei einem Rückgang des Gesamtgeldumsatzes um 32 Prozent erzielten der Wartburgkreis mit 77,4 Prozent, der Landkreis Sonneberg mit 67,2 Prozent und der Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 49,9 Prozent die höchsten Zuwächse. Mit 55,4 Prozent ist für den Landkreis Greiz 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 52,3 Prozent des Geldumsatzes in den kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar erwirtschaftet. Der Markt in Erfurt macht dabei 34,4 Prozent des Gesamtumsatzes aus.

Kreisfreie Städte Landkreise	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	3,0	-41,0%	↓	0,22	-34,0%	↓	3,2	-40,6%	↓
Eichsfeld	3,5	-58,6%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.	
Eisenach	9,1	-27,0%	↓	0,35	-66,5%	↓	9,5	-30,0%	↓
Erfurt	96,3	-43,6%	↓	4,90	-68,7%	↓	101,2	-45,7%	↓
Gera	14,4	-24,5%	↓	0,64	-50,2%	↓	15,1	-26,1%	↓
Gotha	13,9	-13,7%	↓	1,59	110,6%	↑	15,5	-8,1%	↓
Greiz	2,1	-59,8%	↓	0,60	-27,7%	↓	2,7	-55,4%	↓
Hildburghausen	2,6	-22,7%	↓	0,00	-98,1%	↓	2,6	-27,1%	↓
Ilm-Kreis	10,9	-20,1%	↓	1,04	-24,0%	↓	11,9	-20,4%	↓
Jena	33,1	-43,2%	↓	0,97	-4,6%	→	34,1	-42,6%	↓
Kyffhäuserkreis	2,9	55,6%	↑	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.	
Nordhausen	4,4	16,1%	↑	0,52	343,1%	↑	4,9	26,0%	↑
Saale-Holzland-Kreis	4,5	-37,9%	↓	0,16	42,2%	↑	4,6	-36,6%	↓
Saale-Orla-Kreis	2,1	-25,1%	↓	0,29	28,9%	↑	2,4	-21,1%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	6,0	-40,7%	↓	0,42	29,8%	↑	6,4	-38,5%	↓
Schmalkalden-Meiningen	11,5	15,7%	↑	4,46	526,6%	↑	15,9	49,9%	↑
Sömmerda	2,4	-8,1%	↓	0,02	-95,1%	↓	2,4	-17,7%	↓
Sonneberg	5,8	45,2%	↑	0,97	1783,4%	↑	6,8	67,2%	↑
Suhl	5,0	5,6%	↑	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.	
Unstrut-Hainich-Kreis	3,8	26,4%	↑	0,60	252,7%	↑	4,4	38,5%	↑
Wartburgkreis	11,1	60,6%	↑	1,34	1235,3%	↑	12,5	77,4%	↑
Weimar	18,3	-41,6%	↓	0,10	-74,4%	↓	18,4	-42,0%	↓
Weimarer Land	7,2	24,1%	↑	0,41	1415,5%	↑	7,6	30,6%	↑
Gesamt- ergebnis	273,9	-32,6%	↓	19,85	-22,7%	↓	293,8	-32,0%	↓

Tabelle 6-5: Geldumsatz der Kaufverträge beim Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten und Kreisen

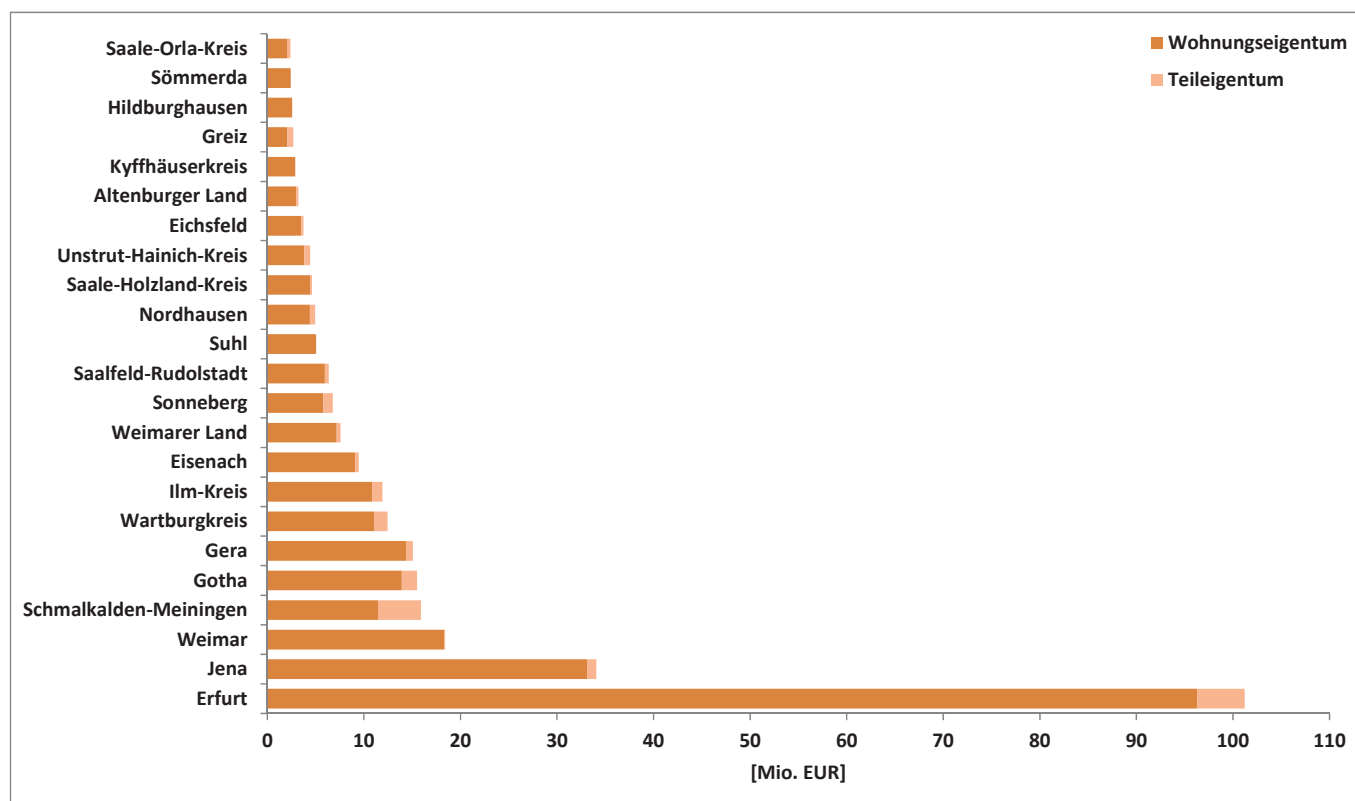


Diagramm 6-4: Geldumsatz der Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum nach Kreisen

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 2013 bis 2017 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

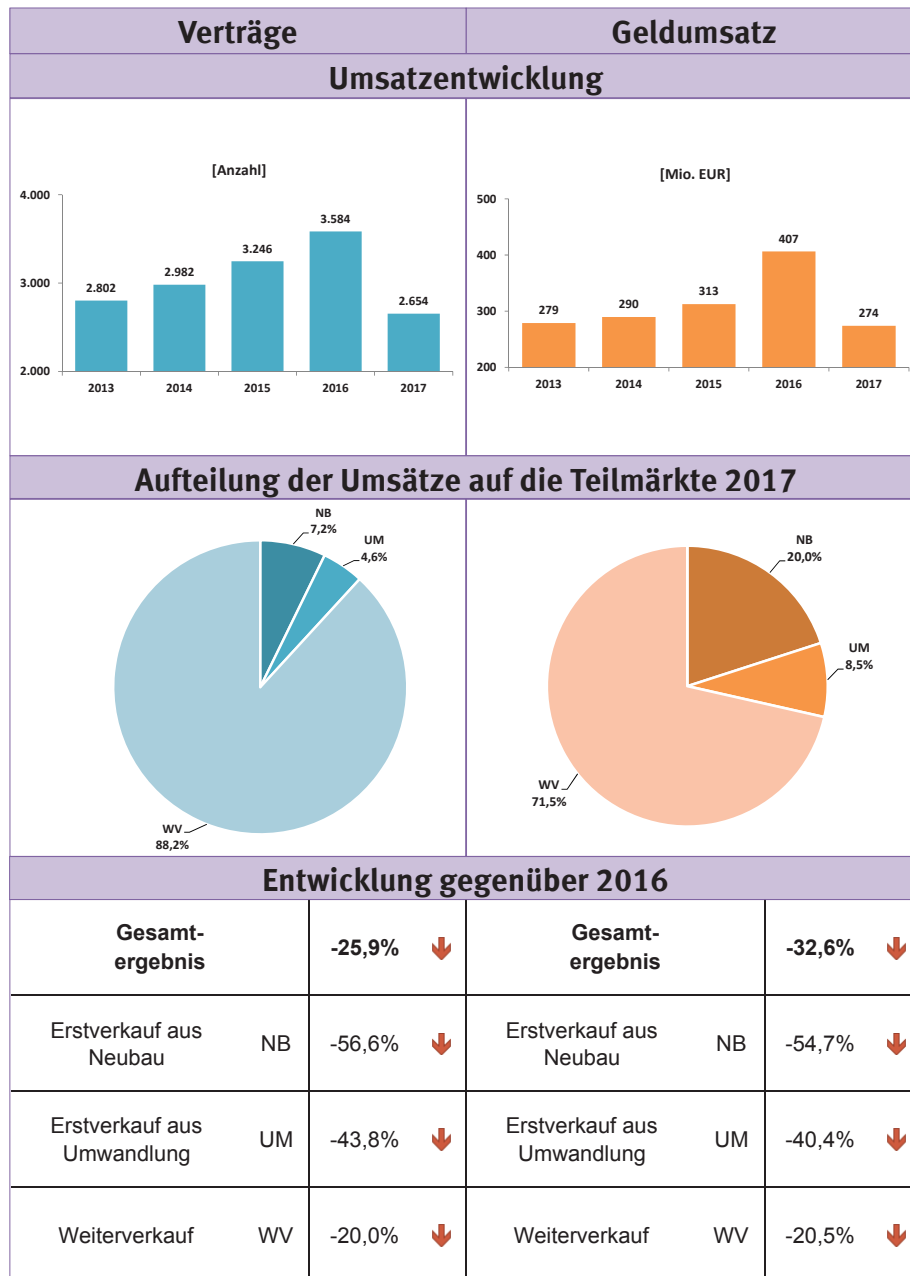


Tabelle 6-6: Umsatzübersicht für Wohnungseigentume

Für die Vertragsanzahl für Wohnungseigentum ist von 2013 bis 2016 eine steigende Tendenz zu erkennen. Allerdings ist im Jahr 2017 ein starker Rückgang auf 2.654 Verträge zu verzeichnen; dies entspricht einem Minus von rund 26 Prozent im Vergleich zu 2016. Der dazugehörige Geldumsatz ist von 407 Millionen EUR in 2016 auf 274 Millionen EUR in 2017 um 32,6 Prozent zurückgegangen.

In allen Teilmärkten sind starke Rückgänge zu verzeichnen. Beim „Erstverkauf aus Neubau“ wird es mit 56,6 Prozent bei der Vertragsanzahl und 54,7 Prozent beim Geldumsatz am deutlichsten. Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ ist ebenfalls stark von den Rückgängen betroffen. Hier tritt ein Minus von 43,8 Prozent bei der Anzahl der Verträge und ein Minus von 40,4 Prozent beim Geldumsatz auf. Der Teilmarkt „Weiterverkauf“ verzeichnet mit 20 Prozent bei der Vertragsanzahl und 20,5 Prozent beim Geldumsatz das geringste Minus.

In Abbildung 6-1 werden für 2017 die Kauffälle des Wohnungseigentums in georeferenzierter Form zusammen mit dem Wohnflächenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

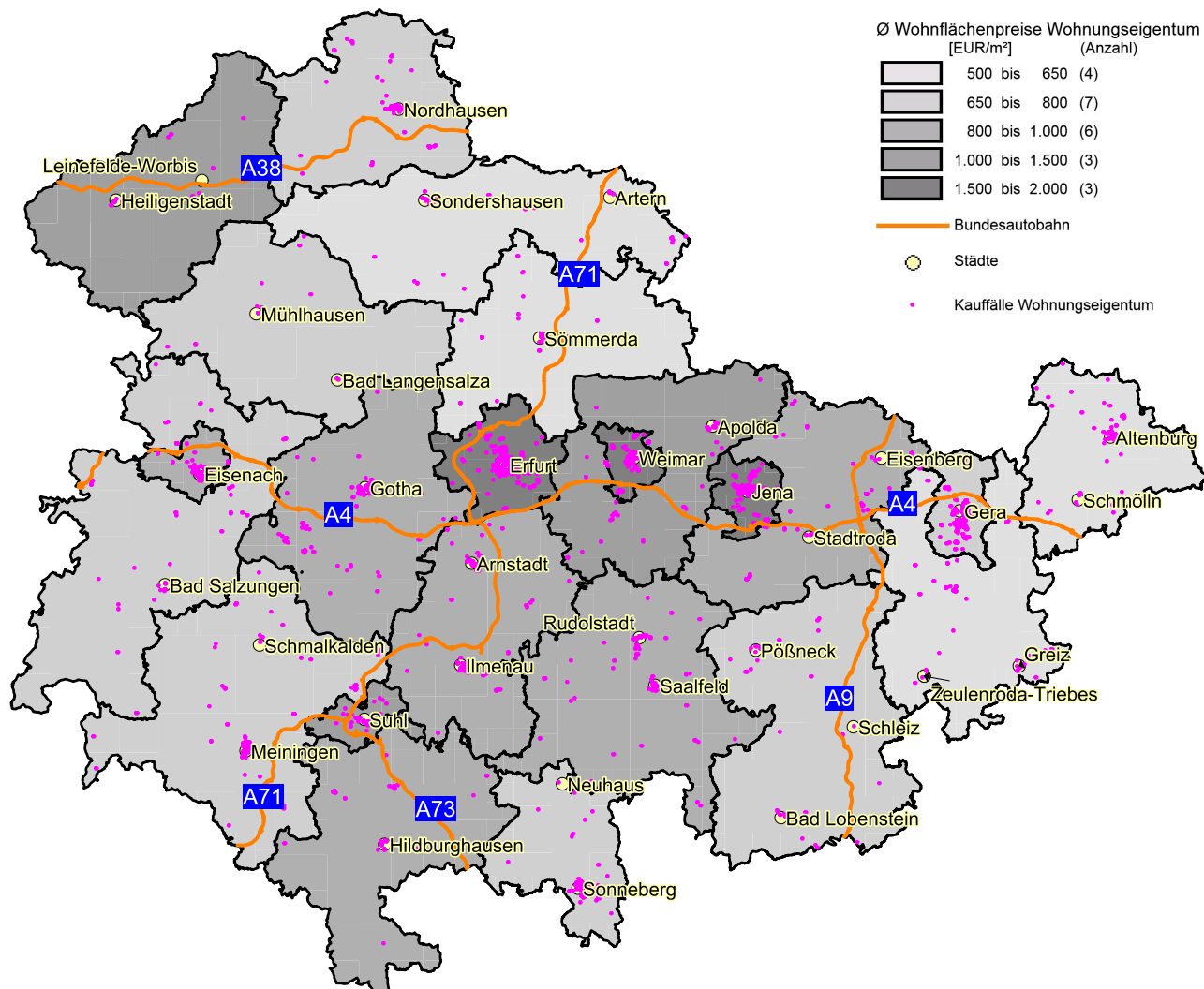


Abbildung 6-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für das Wohnungseigentum

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.

Bei dem Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ konnte man in 2017 mit 122 Kaufverträgen einen neuen Tiefstwert verzeichnen. Beim „Erstverkauf aus Neubau“ und beim „Weiterverkauf“ ist zwar ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Allerdings liegt die Anzahl der Weiterverkäufe mit 2.340 Verträgen noch 11 Prozent über dem Zehnjahresmittel und rund 108 Prozent über dem niedrigsten Wert aus 2008 und die Erstverkäufe aus Neubau rund 15 Prozent über dem Tiefstwert aus 2009.

In Diagramm 6-5 wird die Anzahl der Kaufverträge unterteilt nach Teilmärkten dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass vor 2013 Verträge vorliegen, welche keine Teilmarktzuordnung besitzen. Daher ergibt die jeweilige Summe der einzelnen Teilmärkte bis 2013 nicht die ausgewiesene Gesamtanzahl in der Kategorie „alle Teilmärkte“. Die Gesamtanzahl der Verträge wird durch die Raute dargestellt.

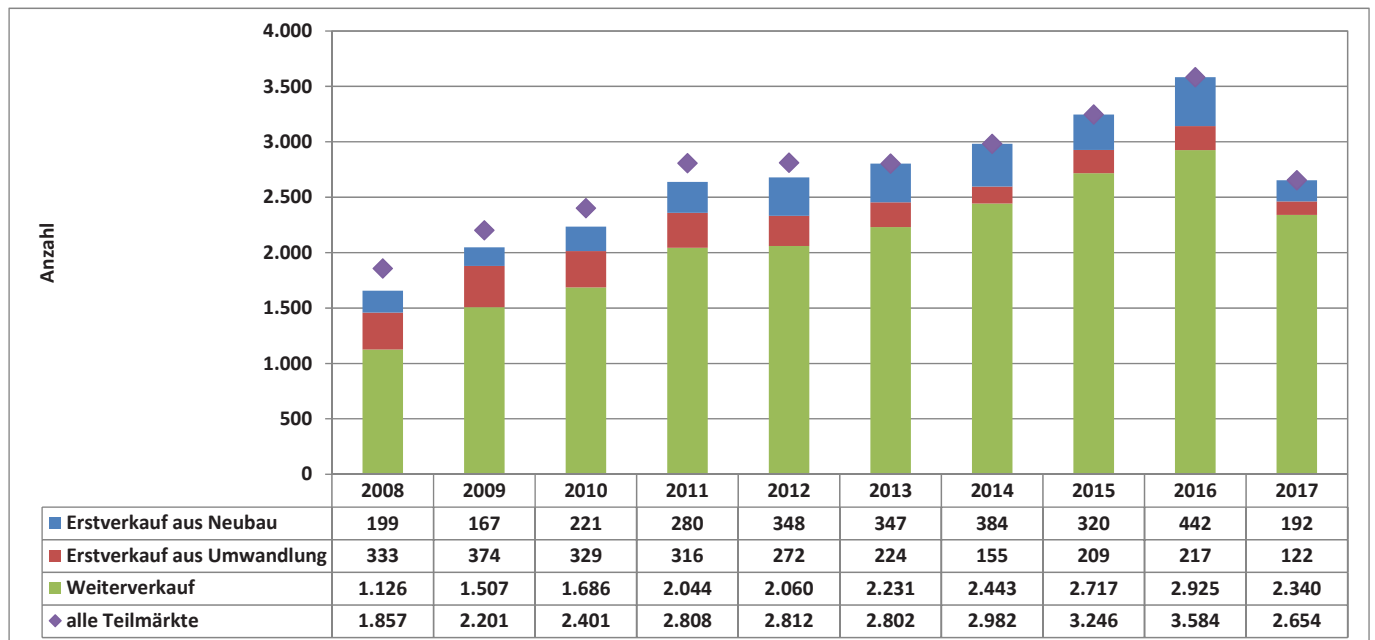


Diagramm 6-5: Anzahl Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2008 - 2017

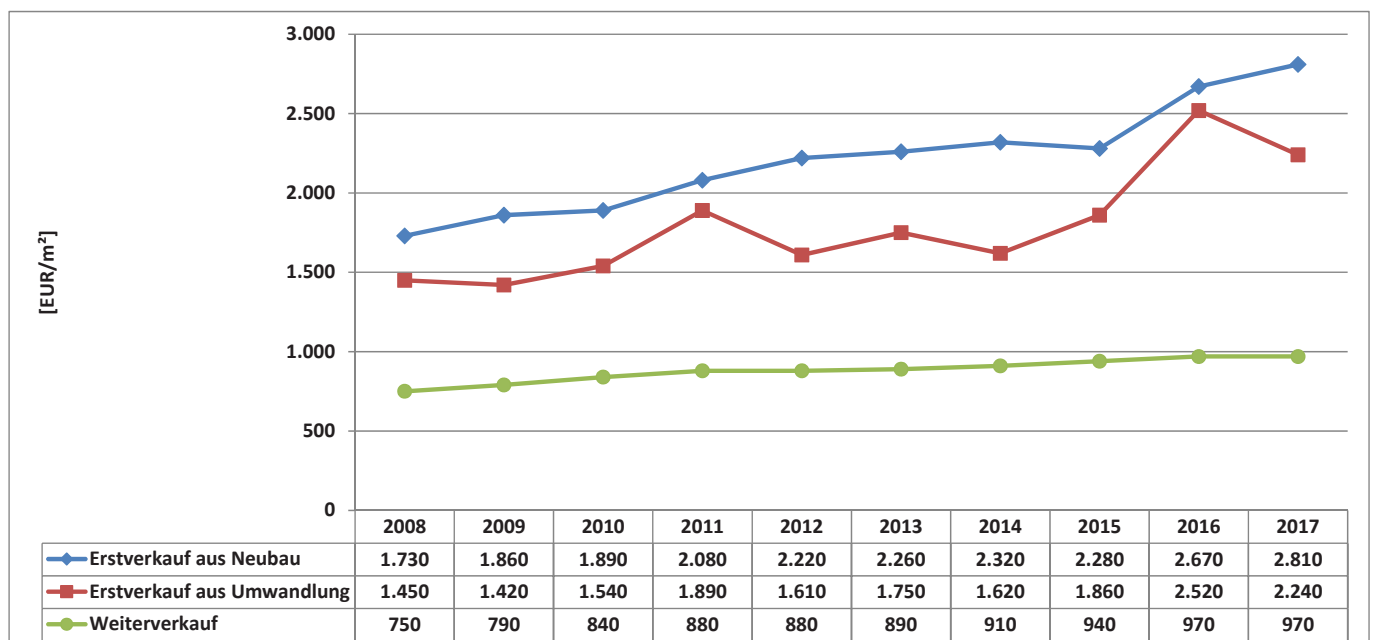


Diagramm 6-6: Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2008 - 2017

Für die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Aus den Differenzen zwischen den mittleren Werten der einzelnen Jahre kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die Preisentwicklung gezogen werden. Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage und der Sanierungszustand, wurden nicht berücksichtigt. Insgesamt lässt sich jedoch über die letzten zehn Jahre eine steigende Tendenz ablesen.

6.2.3 Auswertung nach Kreisen

Tabelle 6-7 weist die Anzahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum und den dazugehörigen Geldumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr aus. Für die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise und Wohnflächen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Im Gesamtergebnis gab es im Jahr 2017 bei der Vertragsanzahl und dem Geldumsatz einen Rückgang von 25,9 Prozent bzw. 32,6 Prozent.

In den kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar wurden 54 Prozent des Geldumsatzes erwirtschaftet. Rund 35 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf die Landeshauptstadt Erfurt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]		Ø Wohnfläche [m²]	
Altenburger Land	78	-53,3%	↓	3,0	-41,0%	↓	510	10,0%	↑	62
Eichsfeld	39	-35,0%	↓	3,5	-58,6%	↓	1.010	-45,6%	↓	85
Eisenach	104	-8,0%	↓	9,1	-27,0%	↓	960	-4,5%	→	72
Erfurt	596	-36,8%	↓	96,3	-43,6%	↓	1.660	-7,8%	↓	71
Gera	235	-30,5%	↓	14,4	-24,5%	↓	670	22,4%	↑	69
Gotha	156	-21,2%	↓	13,9	-13,7%	↓	930	8,7%	↑	70
Greiz	61	-51,2%	↓	2,1	-59,8%	↓	530	8,0%	↑	67
Hildburghausen	49	-14,0%	↓	2,6	-22,7%	↓	800	-0,3%	→	63
Ilm-Kreis	115	-14,8%	↓	10,9	-20,1%	↓	990	-6,7%	↓	61
Jena	190	-35,8%	↓	33,1	-43,2%	↓	2.000	-4,6%	→	63
Kyffhäuserkreis	55	19,6%	↑	2,9	55,6%	↑	600	17,6%	↑	73
Nordhausen	72	18,0%	↑	4,4	16,1%	↑	730	8,1%	↑	67
Saale-Holzland-Kreis	76	-8,4%	↓	4,5	-37,9%	↓	830	18,0%	↑	57
Saale-Orla-Kreis	45	-19,6%	↓	2,1	-25,1%	↓	650	7,8%	↑	60
Saalfeld-Rudolstadt	105	-35,2%	↓	6,0	-40,7%	↓	860	18,1%	↑	62
Schmalkalden-Meiningen	145	6,6%	↑	11,5	15,7%	↑	770	-6,9%	↓	69
Sömmerda	51	24,4%	↑	2,4	-8,1%	↓	640	-6,3%	↓	59
Sonneberg	85	16,4%	↑	5,8	45,2%	↑	710	1,7%	→	67
Suhl	45	-10,0%	↓	5,0	5,6%	↑	1.100	4,4%	→	73
Unstrut-Hainich-Kreis	50	-3,8%	→	3,8	26,4%	↑	760	21,1%	↑	66
Wartburgkreis	90	5,9%	↑	11,1	60,6%	↑	700	-4,1%	→	69
Weimar	143	-39,4%	↓	18,3	-41,6%	↓	1.540	12,6%	↑	67
Weimarer Land	69	-2,8%	→	7,2	24,1%	↑	1.090	14,1%	↑	74
Gesamt- ergebnis	2.654	-25,9%	↓	273,9	-32,6%	↓	1.040	-8,1%	↓	68

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

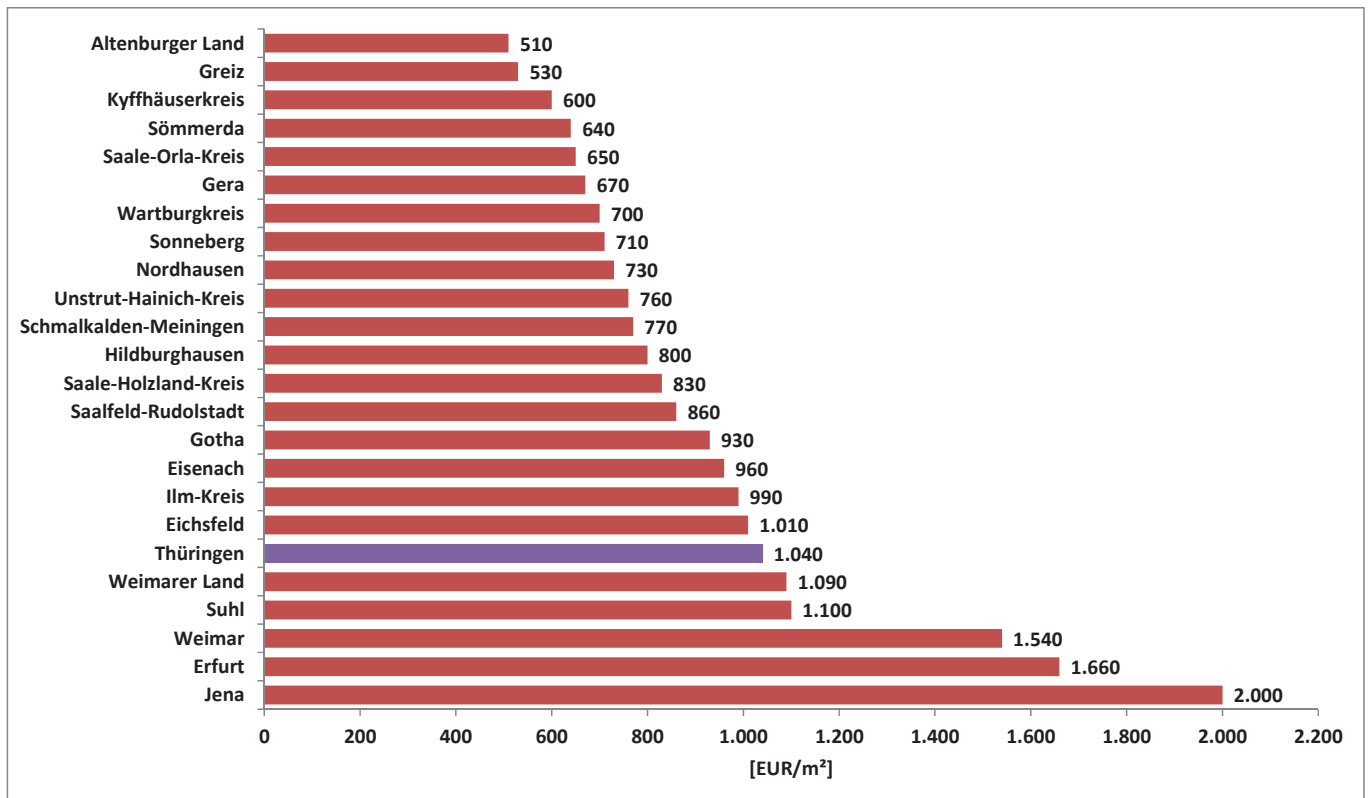


Diagramm 6-7: Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden und in Tabelle 6-7 und Diagramm 6-7 die Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf zusammengefasst dargestellt werden. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV. Aus den mittleren Kaufpreisen und deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

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 auch Kauffälle, welche keiner Baujahresgruppe zugeordnet werden konnten.

Für die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise und Wohnflächen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältniss bekannt bzw. zu vermuten waren.

Teilmarkt Baujahresklasse	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]			Ø Wohnfläche [m²]
Erstverkauf aus Neubau	192	-56,6%	⬇️	54,8	-54,7%	⬇️	2.810	5,3%	⬆️	97
Erstverkauf aus Umwandlung	122	-43,8%	⬇️	23,3	-40,4%	⬇️	2.240	-11,1%	⬇️	98
bis 1949	74	-53,5%	⬇️	13,9	-52,6%	⬇️	1.850	-21,7%	⬇️	96
1950 - 1990	19	-61,2%	⬇️	2,7	-70,8%	⬇️	1.120	-60,5%	⬇️	89
1991 - 2014	19	216,7%	⬆️	4,8	785,8%	⬆️	2.340	140,2%	⬆️	100
Weiterverkauf	2.340	-20,0%	⬇️	195,8	-20,5%	⬇️	970	-0,2%	➡️	65
bis 1949	814	-19,4%	⬇️	76,0	-25,1%	⬇️	1.180	2,7%	➡️	69
1950 - 1990	542	-27,7%	⬇️	29,6	-15,8%	⬇️	630	6,3%	⬆️	60
1991 - 2014	925	-15,2%	⬇️	86,3	-13,3%	⬇️	1.010	-4,7%	➡️	67
ab 2015	2	-66,7%	⬇️	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.

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

Die mittleren Kaufpreise schwanken zwischen 2.810 EUR/m² für „Erstverkäufe aus Neubau“ bis zu 630 EUR/m² für „Weiterverkäufe“ von Objekten mit Baujahren zwischen 1950 und 1990. Aus den Differenzen gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die Preisentwicklung gezogen werden. Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage und der Sanierungszustand, wurden nicht berücksichtigt.

6.2.5 Erstverkauf aus Neubau

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.

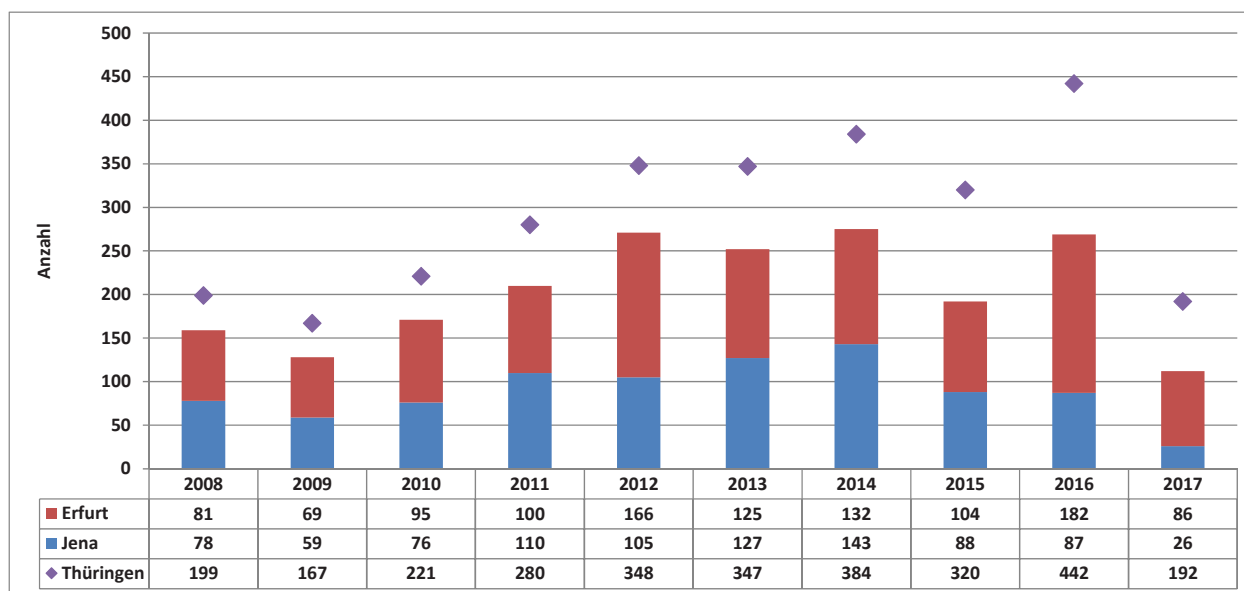


Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2008 - 2017 (Thüringen, Erfurt, Jena)

Die Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ im Jahr 2017 liegt lediglich 15 Prozent über dem Tiefstwert in 2009. Im Gegensatz dazu erreichte die Anzahl der Transaktionen in 2016 mit 442 Kauffällen den höchsten Wert der letzten zehn Jahre. Auch in Erfurt wurde in 2016 mit 182 Transaktionen das Maximum des Zehnjahreszeitraumes erzielt. In Jena trat mit 26 Kauffällen gegenüber dem Zehnjahresmittel von rund 90 Kauffällen ein Minus von 71 Prozent auf.

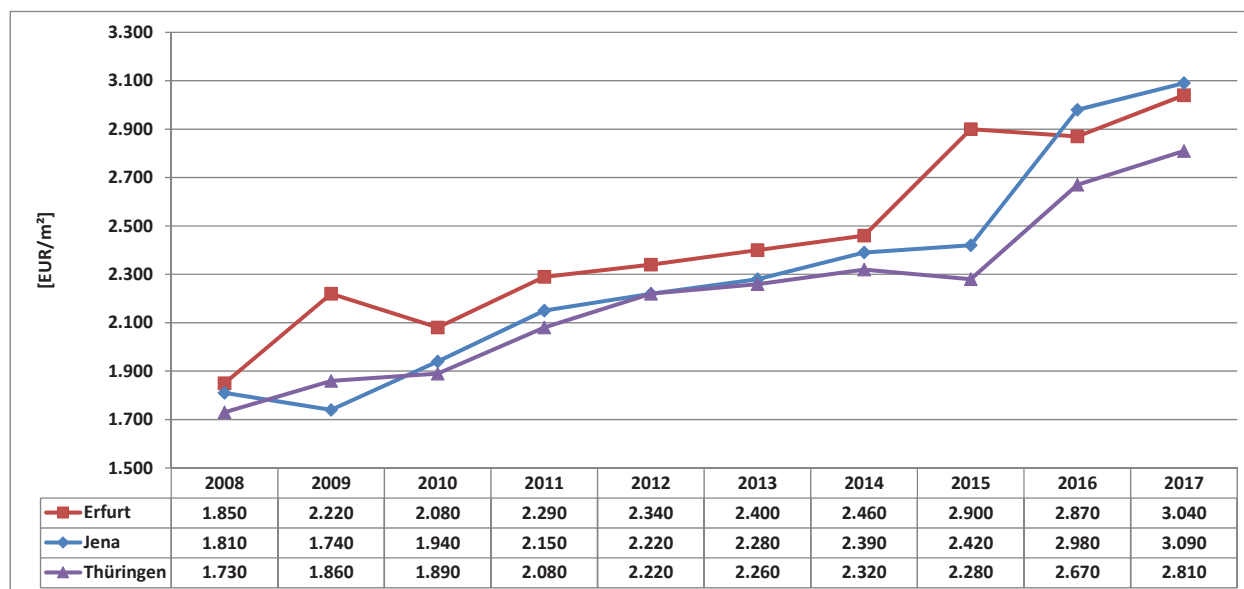


Diagramm 6-9: Ø Wohnflächenpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2008 - 2017 (Thüringen, Erfurt, Jena)

Für die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei den ausgewiesenen Werten nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Aus den mittleren Kaufpreisen kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung gezogen werden.

6.2.6 Erstverkauf aus Umwandlung

Die zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise für „Erstverkäufe aus Umwandlung“ wird für Thüringen (gesamt) sowie für die Baujahresklassen „bis 1949“ und „1950 – 1990“ im Diagramm 6-10 und im Diagramm 6-11 dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass nicht bei allen Verträgen Baujahre erfasst sind, so dass die jeweilige Summe aus den Baujahresklassen nicht die Gesamtanzahl in der Kategorie „alle Baujahre“ ergibt. Die Gesamtanzahl der Verträge wird durch die Raute dargestellt. Auf die Darstellung der Baujahresklasse „ab 1991“ wird in Diagramm 6-11 wegen zu geringer Vertragsanzahl verzichtet.

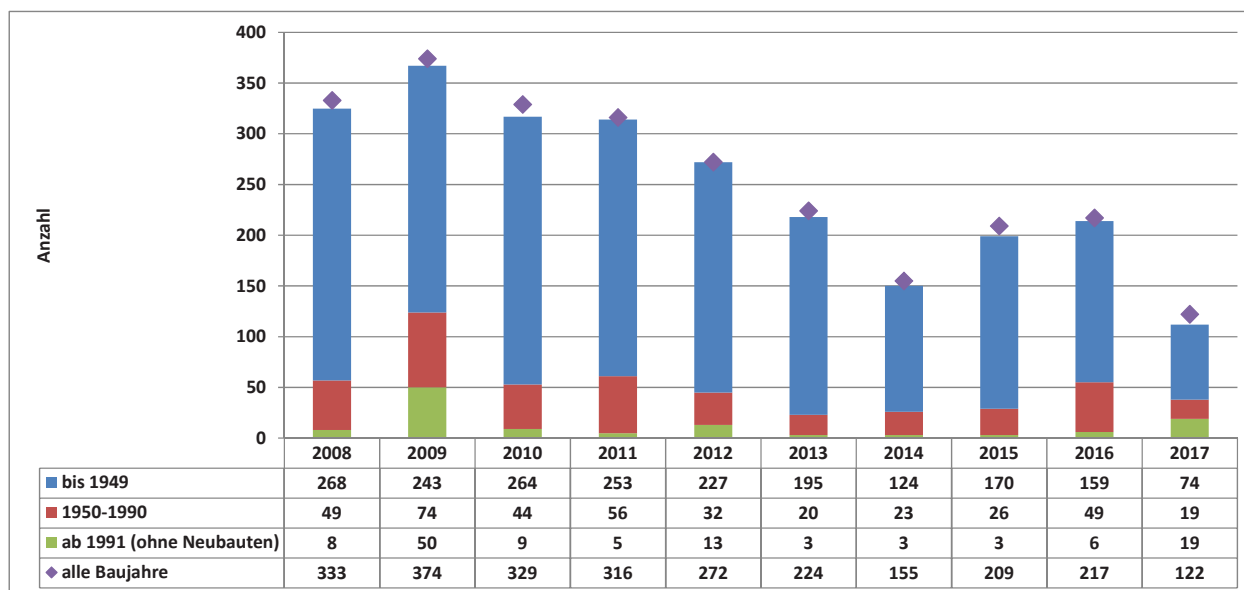


Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017

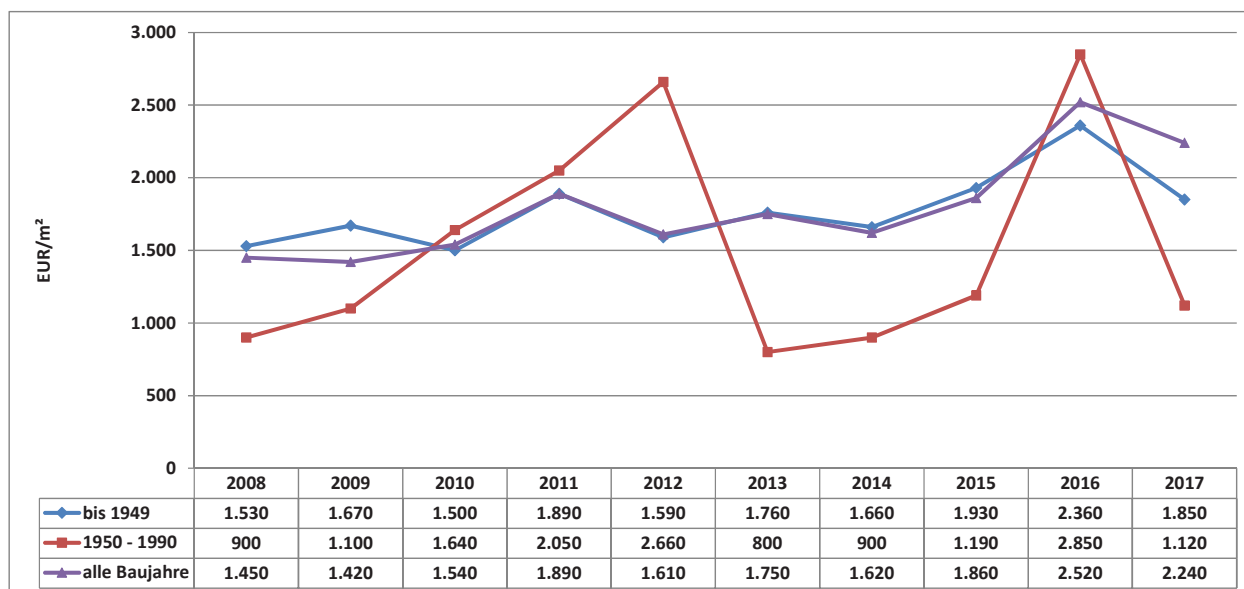


Diagramm 6-11: Ø Wohnflächenpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017

Der Teilmarkt war in den letzten Jahren bis auf eine Ausnahme in 2009 als eher rückläufig einzustufen. Allerdings entwickelte sich seit 2015 wieder ein leichter Zuwachs. Für 2017 spiegelt sich die allgemein rückläufige Marktsituation im Bereich der Wohnbauimmobilien wider. Die Gesamtvertragszahl von 122 stellt das Minimum der letzten zehn Jahre dar und liegt rund 52 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von 255 Kaufverträgen pro Jahr.

Für die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden. Zudem werden i. d. R. alle Mieteinheiten mehr oder weniger gleichzeitig zu ähnlichen Preisen als Sondereigentum verkauft werden, so dass sich einzelne Objekt i. d. R. vielfach im mittleren Kaufpreis widerspiegeln. In Verbindung mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an Verträgen führen diese Umstände zu deutlichen Schwankungen der mittleren Kaufpreise. Aus den dargestellten Werten kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung gezogen werden.

Auf die kreisfreie Stadt Erfurt entfielen in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 54 Prozent, maximal sogar 80 Prozent aller Erstverkäufe aus Umwandlung, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt oder zu vermuten waren. Wenn diese Verkäufe zudem in besonders hochpreisigen Lagen stattfinden, wirkt sich das, wie in den Jahren 2012 und 2016, mit deutlich höheren mittleren Wohnflächenpreisen aus. Wenn hingegen, wie im Jahr 2013 in der Baujahresklasse 1950-1990, 46 Prozent der Wohnungseigentume in unsanierten Objekten veräußert werden und der Anteil der Landeshauptstadt an den Verkäufen bei einer insgesamt geringen Vertragsanzahl nur 29 Prozent beträgt, ist ein deutlich niedrigerer Kaufpreis als in den Vorjahren zu verzeichnen. Auch 2017 ist der Anteil Erfurts mit 40 Prozent in der Baujahresgruppe 1950-1990 deutlich geringer als in anderen Jahren, so dass die Kaufpreise aus anderen Regionen den mittleren Wohnflächenpreis bestimmen.

6.2.7 Weiterverkauf

Tabelle 6-9 weist die Anzahl der Kaufverträge über „Weiterverkäufe“ und den entsprechenden Geldumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2017 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2016 aus. Für die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise und Wohnflächen wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Bei einem Rückgang der Vertragsanzahl gegenüber 2016 von 20 Prozent ist der Geldumsatz ebenfalls um 20,5 Prozent auf 195,8 Millionen EUR gesunken.

In den kreisfreien Städten Erfurt (59 Millionen EUR), Jena (21,4 Millionen EUR) und Weimar (14,3 Millionen EUR) wurden rund 48 Prozent des gesamten Geldumsatzes erwirtschaftet. Rund 30 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf Erfurt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]			Ø Wohnfläche [m²]
Altenburger Land	73	-53,5%	↓	2,9	-37,3%	↓	520	12,7%	↑	63
Eichsfeld	33	26,9%	↑	2,8	58,8%	↑	1.010	40,0%	↑	89
Eisenach	101	-1,9%	⇒	8,8	-19,4%	↓	960	-2,7%	⇒	73
Erfurt	477	-29,0%	↓	59,0	-31,4%	↓	1.480	2,1%	⇒	64
Gera	209	-25,9%	↓	9,4	-7,5%	↓	610	16,5%	↑	69
Gotha	128	-23,8%	↓	8,9	-26,2%	↓	890	7,3%	↑	69
Greiz	61	-46,0%	↓	2,1	-44,0%	↓	530	28,9%	↑	67
Hildburghausen	49	-7,5%	↓	2,6	-5,0%	↓	800	2,2%	⇒	63
Ilm-Kreis	94	-8,7%	↓	6,4	-24,8%	↓	950	-2,2%	⇒	60
Jena	154	-21,8%	↓	21,4	-24,5%	↓	1.800	-0,1%	⇒	60
Kyffhäuserkreis	53	26,2%	↑	2,7	77,7%	↑	590	20,0%	↑	72
Nordhausen	71	16,4%	↑	4,4	15,9%	↑	740	10,3%	↑	67
Saale-Holzland-Kreis	74	-8,6%	↓	4,0	-41,7%	↓	810	18,8%	↑	54
Saale-Orla-Kreis	41	-26,8%	↓	1,9	-33,7%	↓	650	7,8%	↑	60
Saalfeld-Rudolstadt	103	-30,4%	↓	5,9	-18,2%	↓	860	18,7%	↑	62
Schmalkalden-Meiningen	128	0,8%	⇒	7,4	-14,5%	↓	750	-6,9%	↓	64
Sömmerda	48	29,7%	↑	2,2	-7,7%	↓	640	-7,1%	↓	59
Sonneberg	81	24,6%	↑	5,6	57,2%	↑	710	-1,0%	⇒	67
Suhl	42	0,0%	⇒	4,5	41,1%	↑	1.100	11,9%	↑	73
Unstrut-Hainich-Kreis	41	-21,2%	↓	1,8	-39,8%	↓	630	0,2%	⇒	60
Wartburgkreis	84	13,5%	↑	10,2	96,7%	↑	700	10,5%	↑	67
Weimar	129	-37,1%	↓	14,3	-42,5%	↓	1.400	15,4%	↑	61
Weimarer Land	66	8,2%	↑	6,6	51,0%	↑	1.090	17,8%	↑	74
Gesamt- ergebnis	2.340	-20,0%	↓	195,8	-20,5%	↓	970	-0,2%	⇒	65

Tabelle 6-9: Umsätze, Ø Wohnflächenpreise und Ø Wohnflächen für Weiterverkäufe nach Kreisen

Die höchsten mittleren Preise pro Quadratmeter Wohnfläche wurden in Jena (1.800 EUR/m²), Erfurt (1.480 EUR/m²) und Weimar (1.400 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 6-12).

Für unter 600 EUR/m² Wohnfläche wurde Wohnungseigentum in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz sowie im Kyffhäuserkreis weiterverkauft.

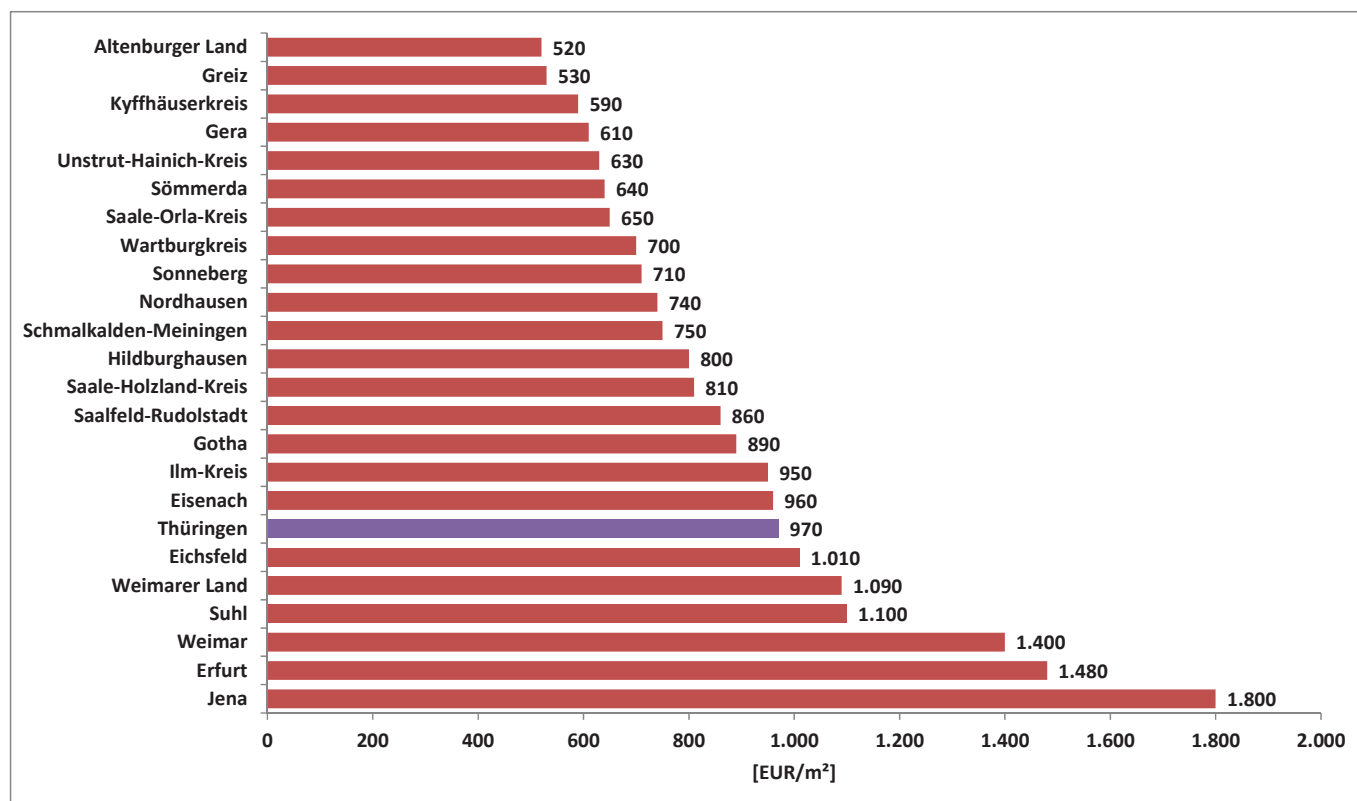


Diagramm 6-12: Ø Wohnflächenpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage und der Sanierungszustand, nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV. Aus den mittleren Kaufpreisen bzw. deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr kann kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung oder Wertunterschiede zwischen den Kreisen gezogen werden.

Die zeitliche Entwicklung der Vertragsanzahl und der Kaufpreise für „Weiterverkäufe“ wird für Thüringen (gesamt) und für die Baujahresklassen (bis 1949, 1950 – 1990, ab 1991) im Diagramm 6-13 und im Diagramm 6-14 dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass nicht bei allen Verträgen Baujahre erfasst sind, so dass die jeweilige Summe aus den Baujahresklassen nicht die Gesamtanzahl in der Kategorie „alle Baujahre“ ergibt. Die Gesamtanzahl der Verträge wird durch die Raute dargestellt.

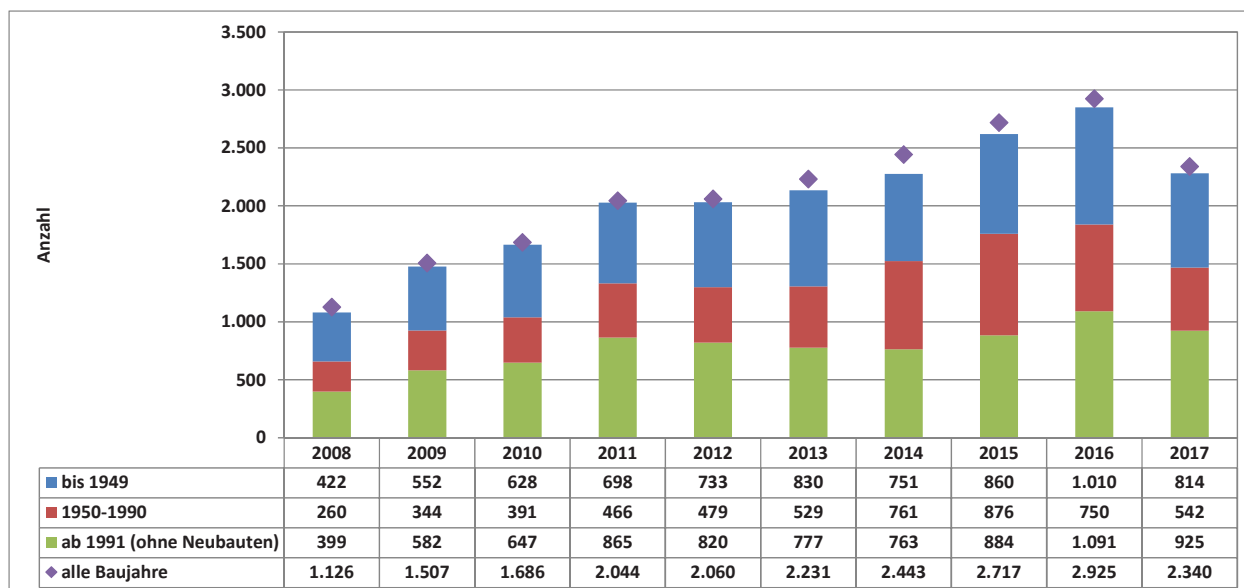


Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterkäufe nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017

Bei der Anzahl der „Weiterverkäufe“ ist bis 2016 über den Berichtszeitraum ein insgesamt stetiger Anstieg zu verzeichnen. In 2017 liegt allerdings ein Rückgang zum Vorjahr um 20 Prozent vor. Dabei verzeichnen die Verträge für Weiterverkäufe über Wohnungseigentum der „Baujahresklasse 1950 bis 1990“ mit fast 28 Prozent den größten Verlust.

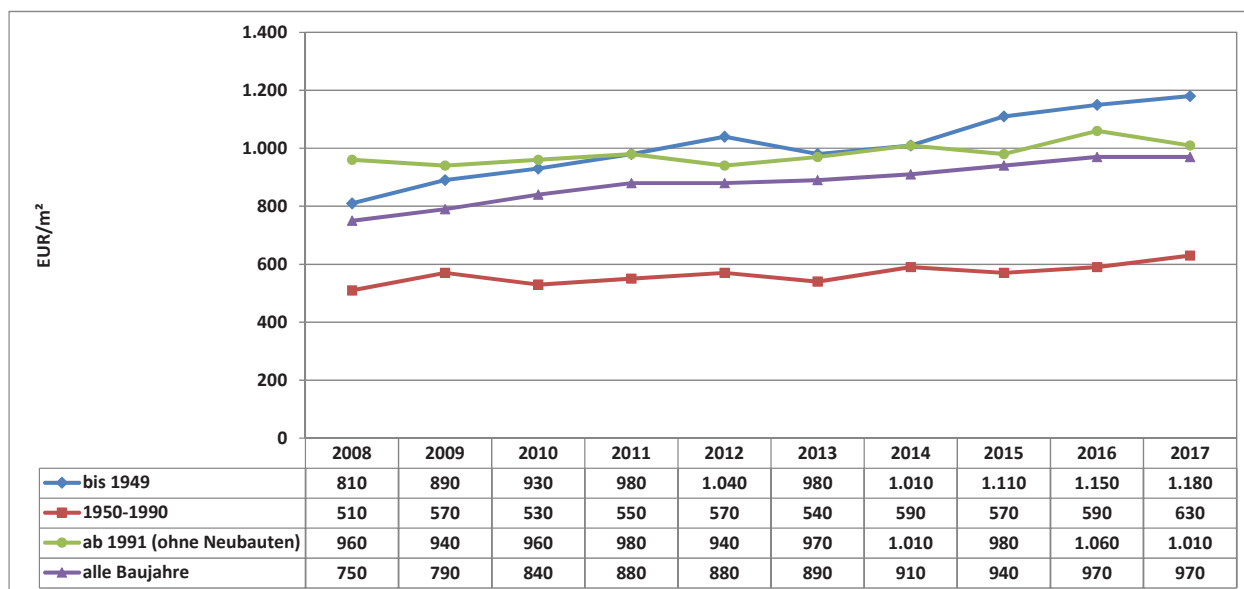


Diagramm 6-14: Ø Wohnflächenpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017

Die mittleren Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche sind in den letzten zehn Jahren um insgesamt rund 29 Prozent angestiegen. Dabei haben sich die Preise in der „Baujahresgruppe bis 1949“ mit fast 46 Prozent am stärksten erhöht. Für die „Baujahre 1950 bis 1990“ beträgt die Steigerung noch 23,5 Prozent und für die „Baujahre ab 1991“ lediglich noch 5,2 Prozent.

Die Höhe der dargestellten mittleren Kaufpreise lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die tatsächliche Preisentwicklung zu, sondern gibt lediglich an, zu welchem mittleren Quadratmeterpreis Wohnungseigentum in den vergangenen 10 Jahren weiterverkauft worden ist. Insgesamt lässt sich jedoch über die letzten zehn Jahre deutlich eine steigende Tendenz ablesen.

6.3 Teileigentum

Aus Tabelle 6-10 kann die absolute Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2013 bis 2017 entnommen werden. Außerdem werden für das Jahr 2017 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

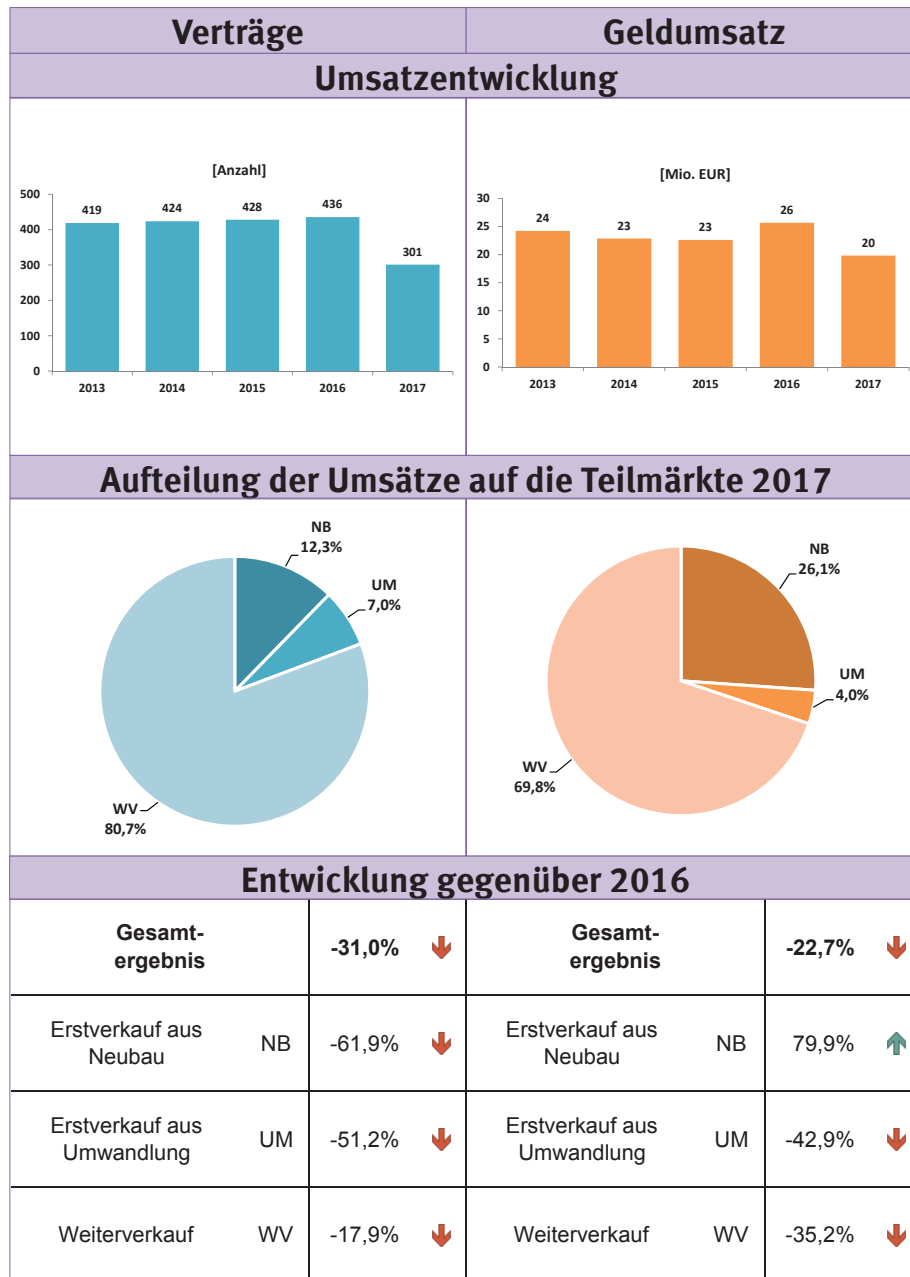


Tabelle 6-10: Umsatzübersicht für Teileigentume

Gegenüber dem Maximum im Jahr 2016 ist die Anzahl der Verträge über Teileigentum um 31 Prozent auf 301 im Jahr 2017 zurückgegangen. Mit knapp 81 Prozent stellt der Weiterverkauf vor dem Erstverkauf aus Neubau (12,3 Prozent) und dem Erstverkauf aus Umwandlung (7,0 Prozent) den größten Anteil. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Vertragsanzahl beim Erstverkauf aus Neubau mit rund 62 Prozent am stärksten zurückgegangen. Danach folgen der Erstverkauf aus Umwandlung mit 51,2 Prozent und der Weiterverkauf mit 17,9 Prozent.

Der Geldumsatz bewegte sich in den Jahren 2013 bis 2016 zwischen 23 und 26 Millionen EUR und liegt in 2017 bei 20 Millionen EUR. Mit 79,9 Prozent kann der Teilmarkt „Erstverkauf aus Neubau“ ein deutliches Plus beim Geldumsatz vorweisen, während die Teilmärkte „Erstverkauf aus Umwandlung“ und „Weiterverkauf“ mit 42,9 Prozent bzw. 35,2 Prozent ein Minus zu verbuchen haben.

In Abbildung 6-2 werden für 2017 die Kauffälle des Teileigentums in georeferenzierter Form zusammen mit der Anzahl je Landkreis und kreisfreier Stadt dargestellt.

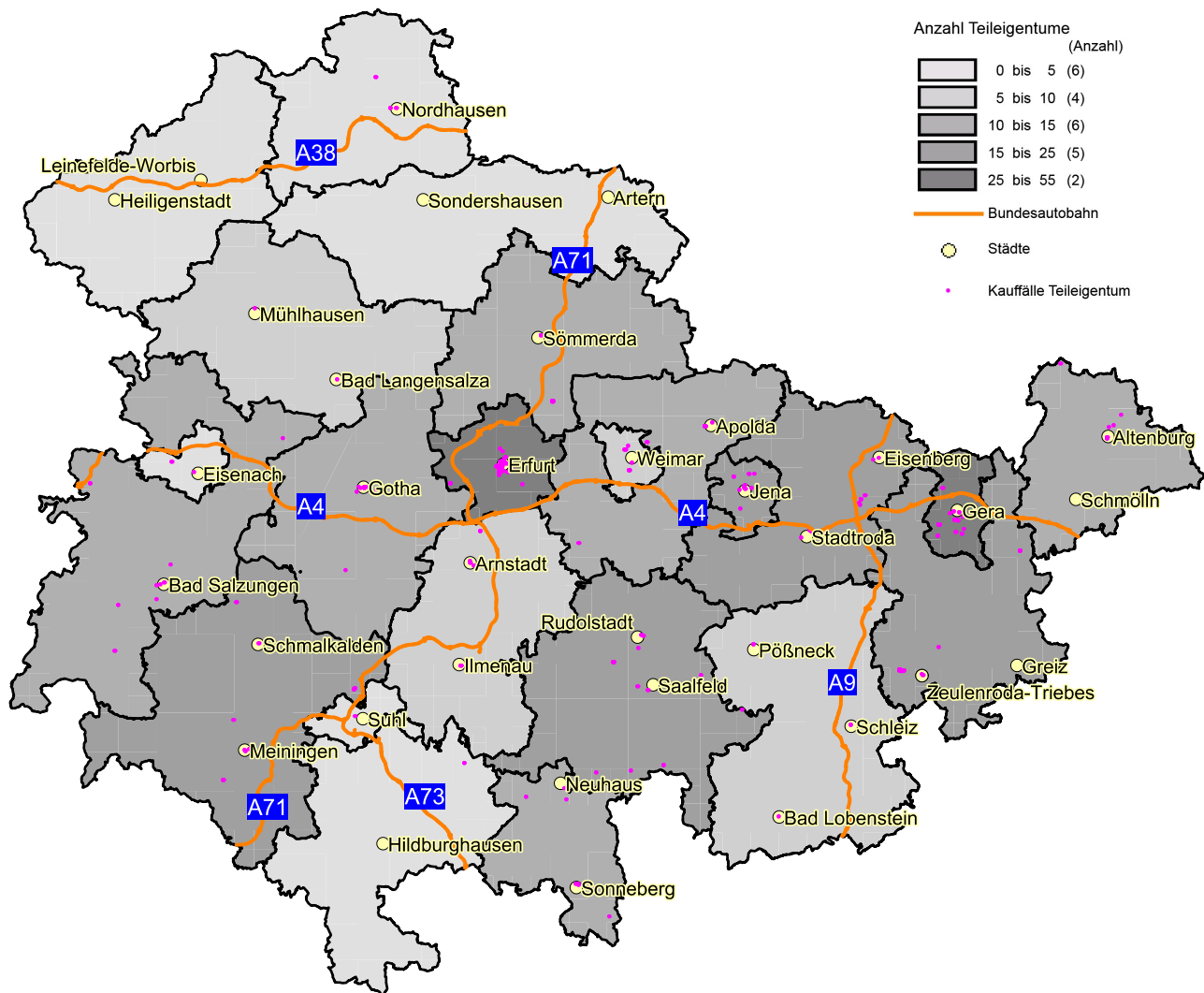


Abbildung 6-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und die Anzahl für das Teileigentum

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

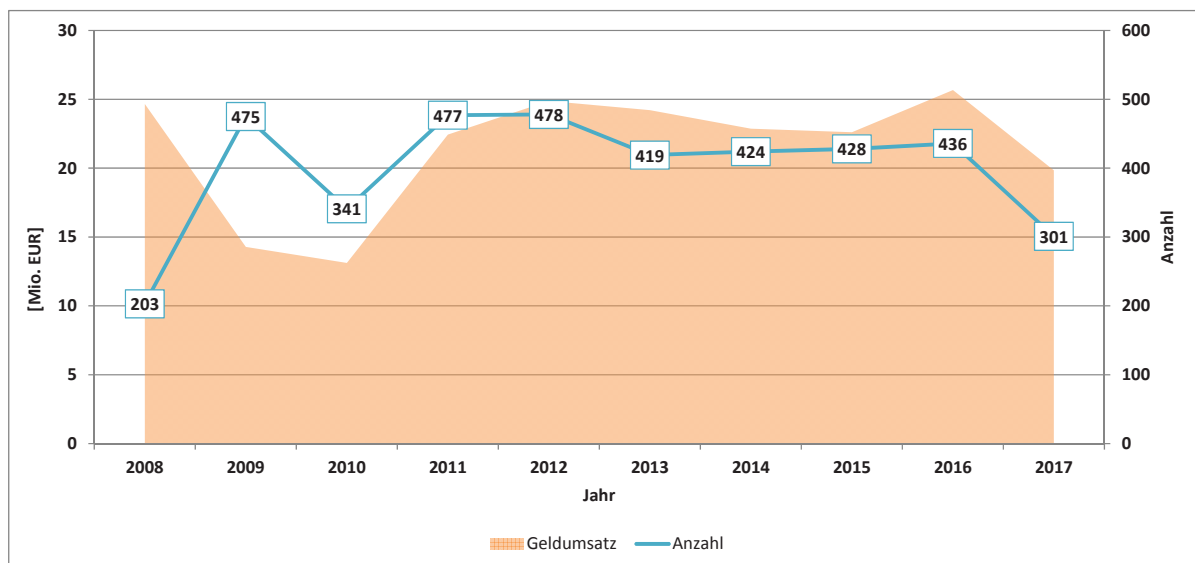


Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2008 - 2017

Die 301 Verträge des Jahres 2017 liegen rund 24 Prozent unter dem Mittel der letzten zehn Jahre von 398 Verträgen. Im Vergleich zu dem Minimum von 203 Verträgen in 2008 ist ein Zuwachs um 48 Prozent festzustellen.

Die Auswertung der Vertragsanzahl über Teileigentum nach Kreisen (vgl. Tabelle 6-11 und Diagramm 6-16) verdeutlicht, dass sich auch hier die weitaus überwiegende Markttätigkeit im Teilmarkt „Weiterverkauf“ auftritt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Erstverkauf aus Neubau	Erstverkauf aus Umwandlung	Weiterverkauf	Gesamt- ergebnis
Altenburger Land	0	1	10	11
Eichsfeld	0	0	2	2
Eisenach	0	0	4	4
Erfurt	17	2	33	52
Gera	8	0	27	35
Gotha	2	0	9	11
Greiz	1	0	22	23
Hildburghausen	0	0	3	3
Ilm-Kreis	0	0	8	8
Jena	0	0	20	20
Kyffhäuserkreis	0	0	2	2
Nordhausen	0	0	4	4
Saale-Holzland-Kreis	0	6	17	23
Saale-Orla-Kreis	0	0	6	6
Saalfeld-Rudolstadt	0	0	16	16
Schmalkalden-Meiningen	3	0	15	18
Sömmerda	0	11	0	11
Sonneberg	0	0	12	12
Suhl	0	0	1	1
Unstrut-Hainich-Kreis	0	0	7	7
Wartburgkreis	0	0	11	11
Weimar	5	0	3	8
Weimarer Land	1	1	11	13
Gesamt- ergebnis	37	21	243	301

Tabelle 6-11: Anzahl der Kaufverträge beim Teileigentum nach Kreisen in 2017

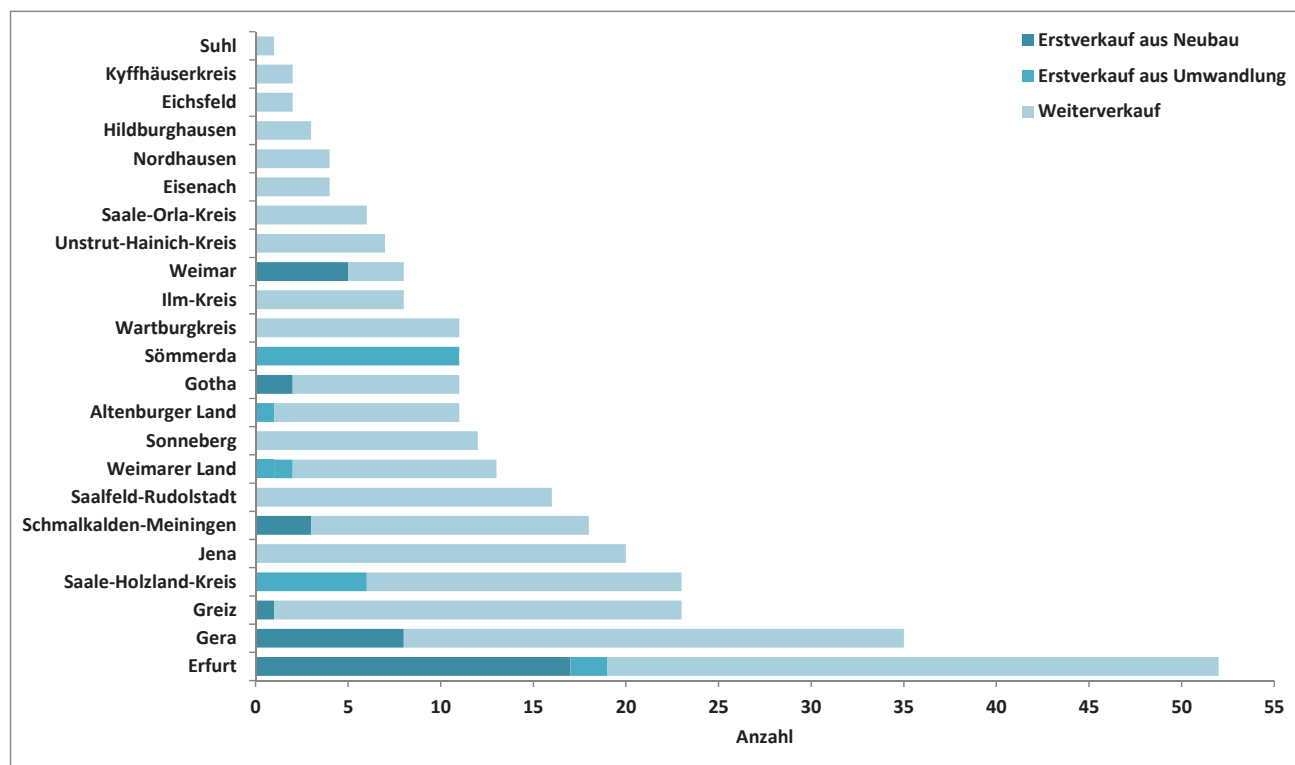


Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen und Teilmärkten

Im Jahr 2017 wurden 50 Tiefgaragenstellplätze mit einem mittleren Kaufpreis von 14.000 EUR und 98 Teileigentume in gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern mit einem mittleren Kaufpreis von 640 EUR/m² und einer mittleren Nutzfläche von 119 m² veräußert.

Für die Berechnung der mittleren Werte wurden nur Kaufverträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

In Diagramm 6-17 wird die Anzahl der Kaufverträge unterteilt auf die Teilmärkte dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass vor 2013 Verträge vorliegen, welche keine Teilmarktzuordnung besitzen. Daher ergibt die jeweilige Summe der einzelnen Teilmärkte bis 2013 nicht die Gesamtanzahl in der Kategorie „alle Teilmärkte“. Die Gesamtanzahl der Verträge wird durch die Raute dargestellt.

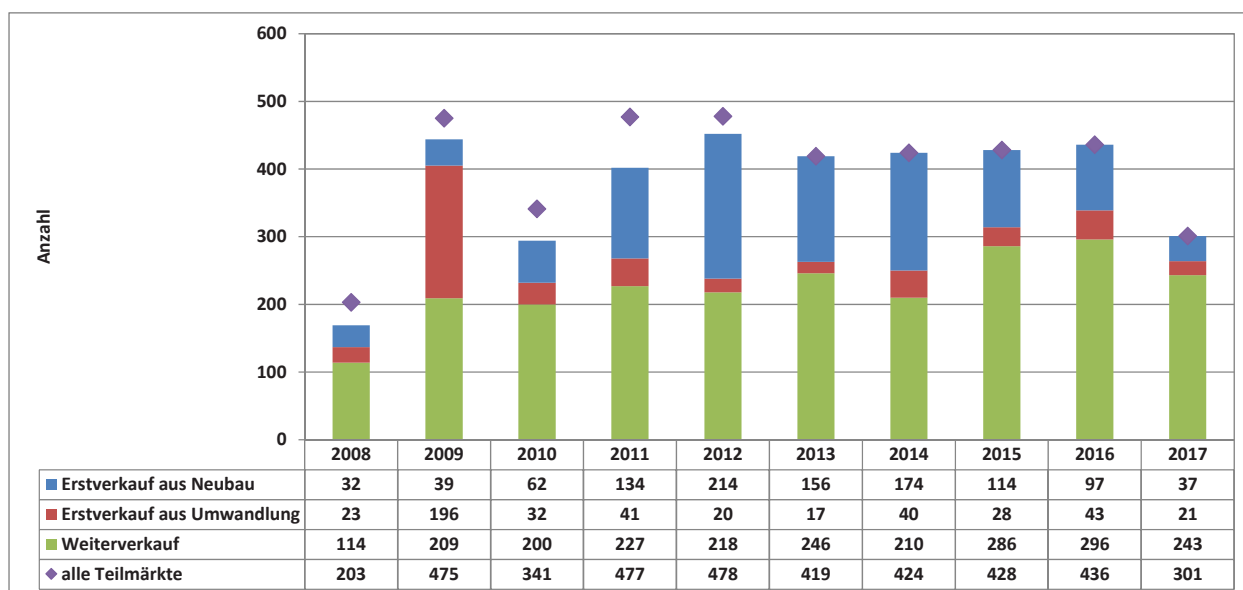


Diagramm 6-17: Anzahl der Kaufverträge beim Teileigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2008 - 2017

7 Bodenrichtwerte

Die 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, den 31.12.2016, wurden landesweit 11.702 Bodenrichtwerte für Bauflächen, 5.818 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstige Flächen beschlossen. Neben diesen 17.520 Bodenrichtwerten stehen auch die Bodenrichtwerte der vorherigen Stichtage (ab 31.12.2008) für jedermann kostenfrei im Internet zur Ansicht und zum Ausdruck von Bodenrichtwertinformationen zur Verfügung (www.bodenrichtwerte-th.de).

Die Bodenrichtwerte stehen im Rahmen des Landesprogrammes „Offene Geodaten“ auch im Geoportal (www.geoportal-th.de) zur Verfügung. Dieses Angebot richtet sich in erster Linie an Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft. Das verwendete Lizenzmodell lässt eine äußerst weitgehende kommerzielle oder nichtkommerzielle Weiterverwendung der Bodenrichtwerte unter Angabe der Bezugsquelle zu.

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte sind ab dem Stichtag 31.12.2008 landkreisweise oder thüringenweit im Shape-Format erhältlich. Außerdem besteht die Möglichkeit, die Daten als Web Map Service (WMS) bzw. als Web Feature Service (WFS) in eigene Geoinformationssysteme einzubinden.

In diesem Kapitel des Immobilienmarktberichts werden für die zum 31.12.2016 beschlossenen Bodenrichtwerte statistische Kennzahlen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt. Es werden dabei die jeweilige Anzahl, der Median, das Minimum und das Maximum angegeben.

In Tabelle 7-1 werden die Bodenrichtwerte untergliedert nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) abgebildet.

Für die Wohnbauflächen, die gemischten Bauflächen und die gewerblichen Bauflächen erfolgt zudem in den Abbildungen 7-1 bis 7-3 die Angabe der mittleren Bodenrichtwerte in Kartendarstellung.

Die Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Gartenflächen werden differenziert nach Nutzungsarten in Tabelle 7-2 abgebildet.

Da nur für die Nutzungsart „Ackerland“ flächendeckend Bodenrichtwerte beschlossen wurden, erfolgt auch nur dafür die Darstellung in einer Karte (Abbildung 7-4).

In einigen Landkreisen wurden für weitere Nutzungsarten Bodenrichtwerte beschlossen, welche zusammengefasst in Tabelle 7-3 dargestellt werden.

7.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Landkreis Altenburger Land				
Anzahl ($\Sigma = 602$)	355	125	69	53
Median [EUR/m ²]	16,00	26,00	7,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	8,00	3,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	72,00	104,00	33,00	40,00
Landkreis Eichsfeld				
Anzahl ($\Sigma = 656$)	335	65	109	147
Median [EUR/m ²]	22,00	29,00	7,00	5,50
Minimum [EUR/m ²]	2,50	4,50	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	110,00	95,00	40,00	90,00
Stadt Eisenach				
Anzahl ($\Sigma = 235$)	116	59	40	20
Median [EUR/m ²]	88,00	72,00	29,50	13,50
Minimum [EUR/m ²]	2,00	6,00	8,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	212,00	282,00	76,00	95,00
Stadt Erfurt				
Anzahl ($\Sigma = 371$)	180	92	43	56
Median [EUR/m ²]	167,50	130,00	25,00	17,00
Minimum [EUR/m ²]	18,00	12,00	5,00	6,00
Maximum [EUR/m ²]	2300,00	3400,00	105,00	235,00
Stadt Gera				
Anzahl ($\Sigma = 374$)	180	128	45	21
Median [EUR/m ²]	60,00	45,00	15,00	40,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	8,00	3,50	2,00
Maximum [EUR/m ²]	130,00	600,00	35,00	80,00
Landkreis Gotha				
Anzahl ($\Sigma = 736$)	231	231	98	176
Median [EUR/m ²]	42,00	21,00	10,00	7,00
Minimum [EUR/m ²]	2,00	5,00	2,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	192,00	101,00	32,00	90,00
Landkreis Greiz				
Anzahl ($\Sigma = 775$)	250	331	118	76
Median [EUR/m ²]	30,00	13,00	6,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	2,00	2,00	1,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	78,00	85,00	20,00	45,00
Landkreis Hildburghausen				
Anzahl ($\Sigma = 629$)	124	203	117	185
Median [EUR/m ²]	25,00	12,00	7,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	1,50	1,50	1,50	0,50
Maximum [EUR/m ²]	68,00	80,00	16,00	40,00
Ilm-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 543$)	147	201	76	119
Median [EUR/m ²]	50,00	20,00	12,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	5,00	3,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	200,00	207,00	42,00	99,00
Stadt Jena				
Anzahl ($\Sigma = 294$)	175	56	29	34
Median [EUR/m ²]	165,00	267,50	60,00	37,50
Minimum [EUR/m ²]	10,00	35,00	15,00	4,00
Maximum [EUR/m ²]	500,00	1450,00	190,00	625,00

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Kyffhäuserkreis				
Anzahl ($\Sigma = 338$)	88	134	42	74
Median [EUR/m ²]	30,00	9,00	8,00	2,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	2,00	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	80,00	65,00	20,00	43,00
Landkreis Nordhausen				
Anzahl ($\Sigma = 329$)	96	129	49	55
Median [EUR/m ²]	36,00	14,00	8,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	5,00	2,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	105,00	190,00	55,00	100,00
Saale-Holzland-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 711$)	204	274	95	138
Median [EUR/m ²]	45,00	20,00	15,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	5,00	2,50	3,50
Maximum [EUR/m ²]	138,00	180,00	65,00	75,00
Saale-Orla-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 643$)	167	265	78	133
Median [EUR/m ²]	30,00	10,00	10,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	5,00	4,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	70,00	60,00	23,00	50,00
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt				
Anzahl ($\Sigma = 844$)	207	351	118	168
Median [EUR/m ²]	30,00	11,00	8,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	2,00	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	130,00	220,00	30,00	50,00
Landkreis Schmalkalden-Meiningen				
Anzahl ($\Sigma = 727$)	209	222	123	173
Median [EUR/m ²]	27,00	17,00	9,00	2,50
Minimum [EUR/m ²]	1,50	3,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	95,00	165,00	29,00	60,00
Landkreis Sömmerda				
Anzahl ($\Sigma = 318$)	99	112	44	63
Median [EUR/m ²]	45,00	25,00	8,50	5,00
Minimum [EUR/m ²]	12,00	8,00	3,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	120,00	105,00	35,00	57,00
Landkreis Sonneberg				
Anzahl ($\Sigma = 259$)	42	113	38	66
Median [EUR/m ²]	21,50	12,00	11,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	1,00	3,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	56,00	67,00	20,00	30,00
Stadt Suhl				
Anzahl ($\Sigma = 150$)	69	30	16	35
Median [EUR/m ²]	40,00	36,00	10,00	6,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	14,00	2,50	1,00
Maximum [EUR/m ²]	125,00	240,00	50,00	65,00
Unstrut-Hainich-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 570$)	153	204	75	138
Median [EUR/m ²]	37,00	23,50	10,00	5,50
Minimum [EUR/m ²]	4,00	6,50	4,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	70,00	145,00	21,00	70,00
Wartburgkreis				
Anzahl ($\Sigma = 913$)	293	309	123	188
Median [EUR/m ²]	22,00	15,00	10,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	2,00	2,00	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	90,00	80,00	29,00	76,00

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Stadt Weimar				
Anzahl ($\Sigma = 122$)	79	31	8	4
Median [EUR/m ²]	120,00	65,00	25,00	45,00
Minimum [EUR/m ²]	40,00	15,00	15,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	550,00	700,00	50,00	70,00
Landkreis Weimarer Land				
Anzahl ($\Sigma = 563$)	235	226	66	36
Median [EUR/m ²]	45,00	25,00	10,00	8,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	4,00	2,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	130,00	120,00	42,00	120,00
Thüringen				
Anzahl ($\Sigma = 11702$)	4034	3891	1619	2158
Median [EUR/m ²]	38,00	18,00	10,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	1,50	1,00	1,00	0,50
Maximum [EUR/m ²]	2300,00	3400,00	190,00	625,00

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

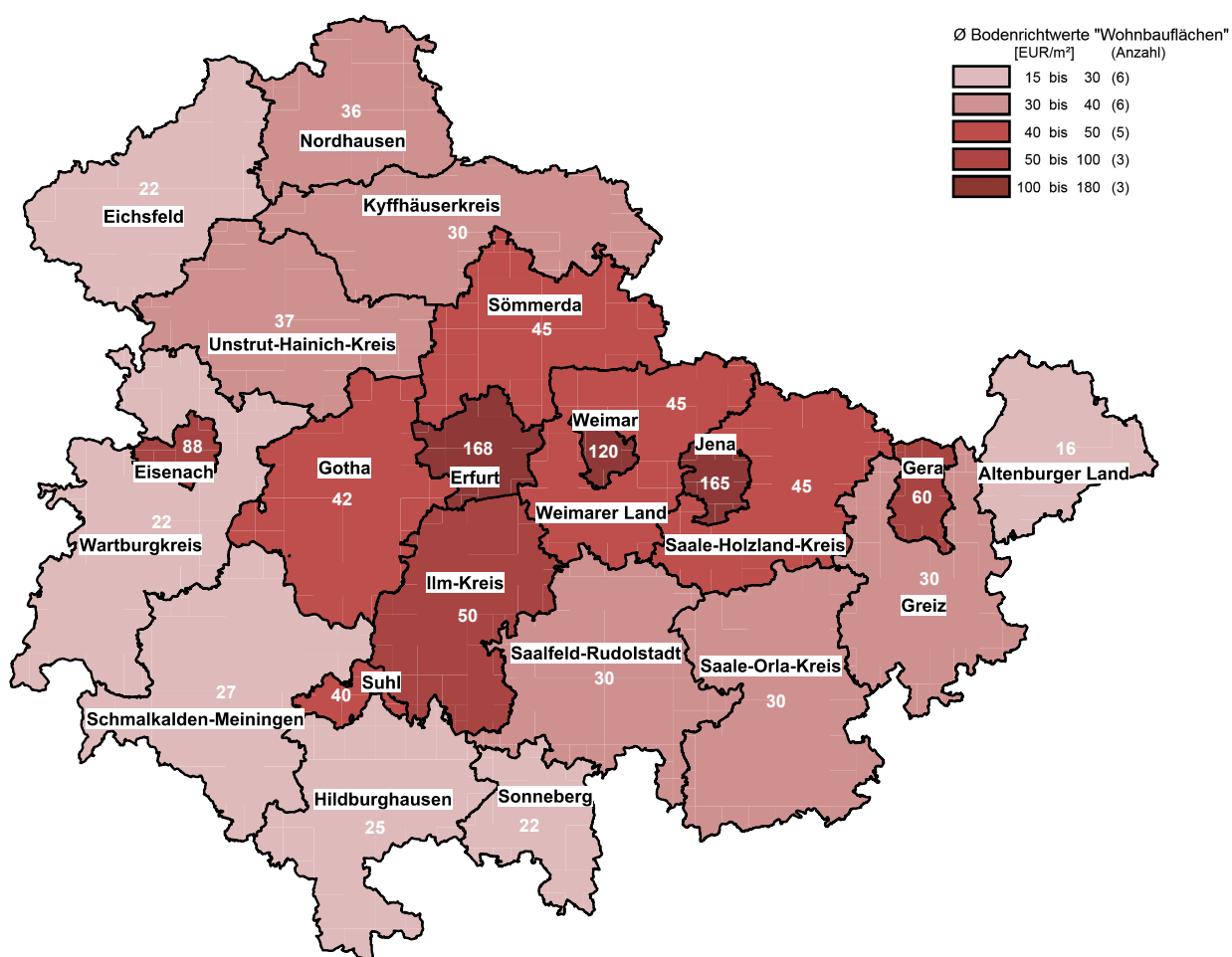


Abbildung 7-1: Ø Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen nach Kreisen

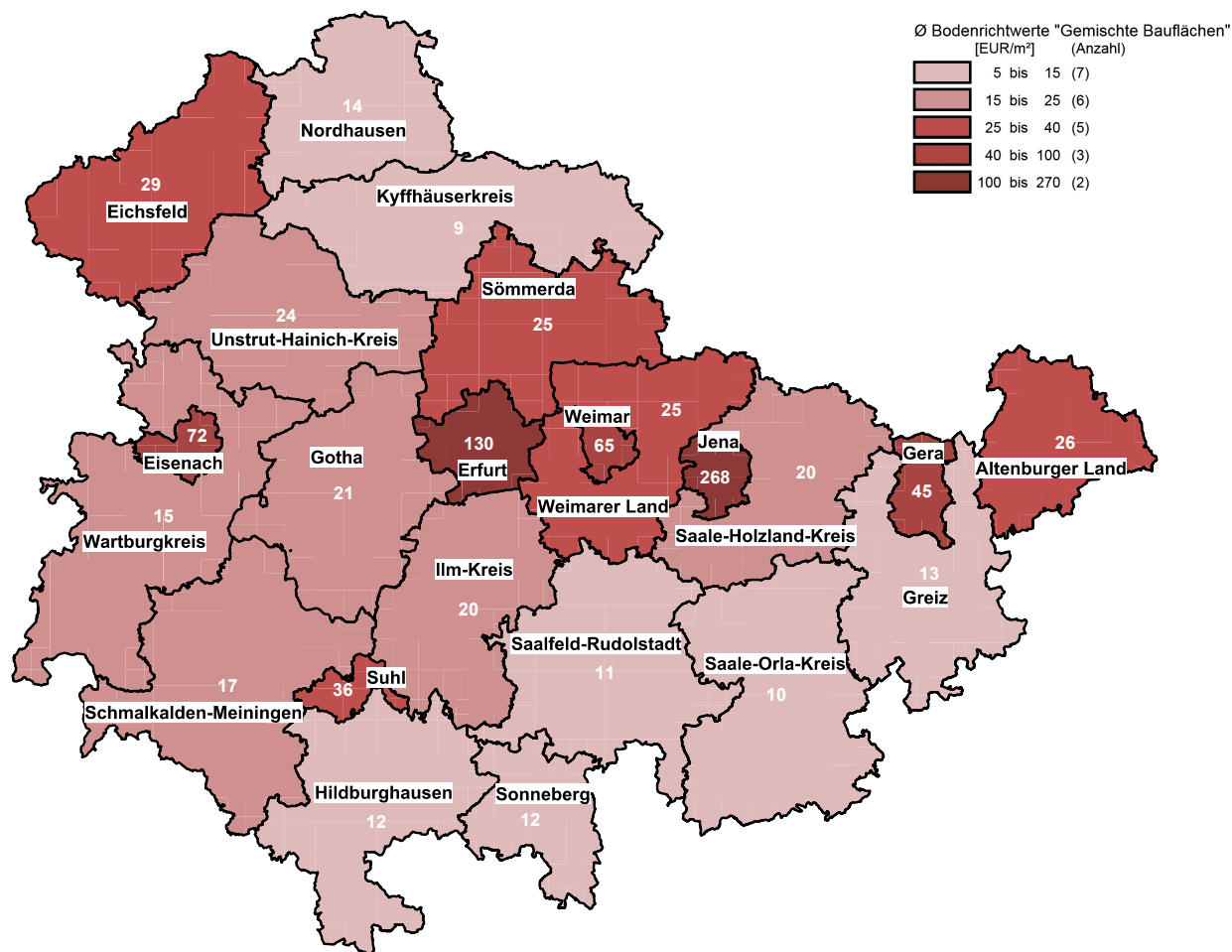


Abbildung 7-2: Ø Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen nach Kreisen

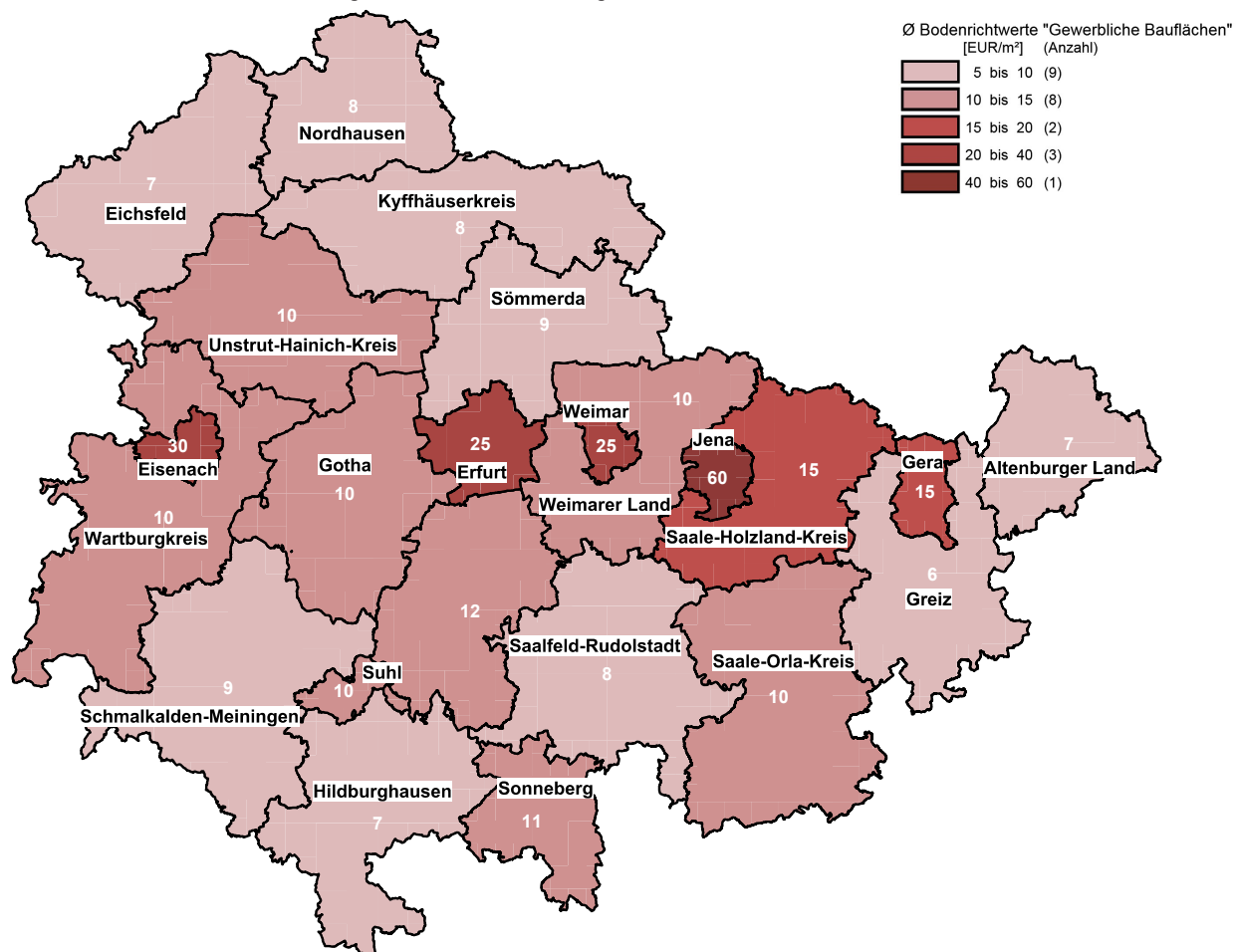


Abbildung 7-3: Ø Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

7.2 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Gartenflächen

Landkreis	Ackerland	Grünland	Forstwirtschaft- liche Fläche	Freizeitgarten- fläche	Kleingarten- fläche
Landkreis Altenburger Land					
Anzahl ($\Sigma = 116$)	58	58			
Median [EUR/m ²]	2,00	0,85			
Minimum [EUR/m ²]	1,45	0,75			
Maximum [EUR/m ²]	2,30	1,00			
Landkreis Eichsfeld					
Anzahl ($\Sigma = 133$)	133				
Median [EUR/m ²]	0,82				
Minimum [EUR/m ²]	0,46				
Maximum [EUR/m ²]	1,62				
Stadt Eisenach					
Anzahl ($\Sigma = 49$)	13	13	13	8	2
Median [EUR/m ²]	0,45	0,44	0,28	9,50	8,50
Minimum [EUR/m ²]	0,41	0,38	0,25	6,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	0,52	0,48	0,28	15,00	12,00
Stadt Erfurt					
Anzahl ($\Sigma = 36$)	36				
Median [EUR/m ²]	1,00				
Minimum [EUR/m ²]	0,75				
Maximum [EUR/m ²]	1,50				
Stadt Gera					
Anzahl ($\Sigma = 14$)	7	7			
Median [EUR/m ²]	1,45	0,60			
Minimum [EUR/m ²]	1,10	0,50			
Maximum [EUR/m ²]	1,65	0,70			
Landkreis Gotha					
Anzahl ($\Sigma = 400$)	98	98	98	55	51
Median [EUR/m ²]	0,90	0,65	0,28	6,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	0,58	0,47	0,24	4,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	1,26	0,85	0,28	10,00	6,00
Landkreis Greiz					
Anzahl ($\Sigma = 146$)	73	73			
Median [EUR/m ²]	1,10	0,55			
Minimum [EUR/m ²]	0,70	0,40			
Maximum [EUR/m ²]	1,70	0,75			
Landkreis Hildburghausen					
Anzahl ($\Sigma = 207$)	53	58		96	
Median [EUR/m ²]	0,50	0,40		3,00	
Minimum [EUR/m ²]	0,40	0,30		1,50	
Maximum [EUR/m ²]	0,70	0,55		5,00	
Ilm-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 332$)	102	113		63	54
Median [EUR/m ²]	0,55	0,40		4,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,30	0,25		2,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	1,20	0,75		15,00	8,00
Stadt Jena					
Anzahl ($\Sigma = 167$)	28	28	28	42	41
Median [EUR/m ²]	0,70	0,35	0,20	8,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,60	0,30	0,20	2,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	0,80	0,40	0,20	20,00	3,00

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

Landkreis	Ackerland	Grünland	Forstwirtschaft- liche Fläche	Freizeitgarten- fläche	Kleingarten- fläche
Kyffhäuserkreis					
Anzahl ($\Sigma = 134$)	92	40		2	
Median [EUR/m ²]	1,00	0,58		4,50	
Minimum [EUR/m ²]	0,45	0,40		1,50	
Maximum [EUR/m ²]	2,00	0,85		7,50	
Landkreis Nordhausen					
Anzahl ($\Sigma = 121$)	65	54		2	
Median [EUR/m ²]	1,10	0,70		1,60	
Minimum [EUR/m ²]	0,60	0,50		1,20	
Maximum [EUR/m ²]	1,60	1,05		2,00	
Saale-Holzland-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 802$)	209	209	209	73	102
Median [EUR/m ²]	0,45	0,35	0,20	5,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,25	0,20	3,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	0,90	0,50	0,20	5,00	3,00
Saale-Orla-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 667$)	196	196	196	79	
Median [EUR/m ²]	0,60	0,45	0,20	4,00	
Minimum [EUR/m ²]	0,30	0,30	0,20	3,00	
Maximum [EUR/m ²]	0,80	0,60	0,20	5,00	
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt					
Anzahl ($\Sigma = 610$)	189	226		163	32
Median [EUR/m ²]	0,45	0,35		3,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,20		2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	0,80	0,50		10,00	5,00
Landkreis Schmalkalden-Meiningen					
Anzahl ($\Sigma = 251$)	93	104		54	
Median [EUR/m ²]	0,50	0,40		3,25	
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,30		1,50	
Maximum [EUR/m ²]	0,90	0,70		6,00	
Landkreis Sömmerda					
Anzahl ($\Sigma = 89$)	86		1	2	
Median [EUR/m ²]	1,05		0,35	4,25	
Minimum [EUR/m ²]	0,80		0,35	1,50	
Maximum [EUR/m ²]	1,30		0,35	7,00	
Landkreis Sonneberg					
Anzahl ($\Sigma = 222$)	65	83		59	15
Median [EUR/m ²]	0,65	0,60		3,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,35		1,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	1,50	1,00		6,00	5,00
Stadt Suhl					
Anzahl ($\Sigma = 34$)	1	2		31	
Median [EUR/m ²]	0,50	0,45		5,00	
Minimum [EUR/m ²]	0,50	0,45		3,00	
Maximum [EUR/m ²]	0,50	0,45		7,50	
Unstrut-Hainich-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 95$)	95				
Median [EUR/m ²]	1,00				
Minimum [EUR/m ²]	0,52				
Maximum [EUR/m ²]	1,34				
Wartburgkreis					
Anzahl ($\Sigma = 699$)	202	202	204	64	27
Median [EUR/m ²]	0,37	0,40	0,25	6,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	0,29	0,28	0,25	5,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	0,59	0,54	0,28	8,00	6,00

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

Landkreis	Ackerland	Grünland	Forstwirtschaftliche Fläche	Freizeitgartenfläche	Kleingartenfläche
Stadt Weimar					
Anzahl ($\Sigma = 13$)	13				
Median [EUR/m ²]	0,90				
Minimum [EUR/m ²]	0,80				
Maximum [EUR/m ²]	1,00				
Landkreis Weimarer Land					
Anzahl ($\Sigma = 166$)	160		6		
Median [EUR/m ²]	0,90		0,40		
Minimum [EUR/m ²]	0,40		0,40		
Maximum [EUR/m ²]	1,20		0,40		
Thüringen					
Anzahl ($\Sigma = 5503$)	2067	1564	755	793	324
Median [EUR/m ²]	0,65	0,42	0,20	4,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,25	0,20	0,20	1,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	2,30	1,05	0,40	20,00	12,00

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

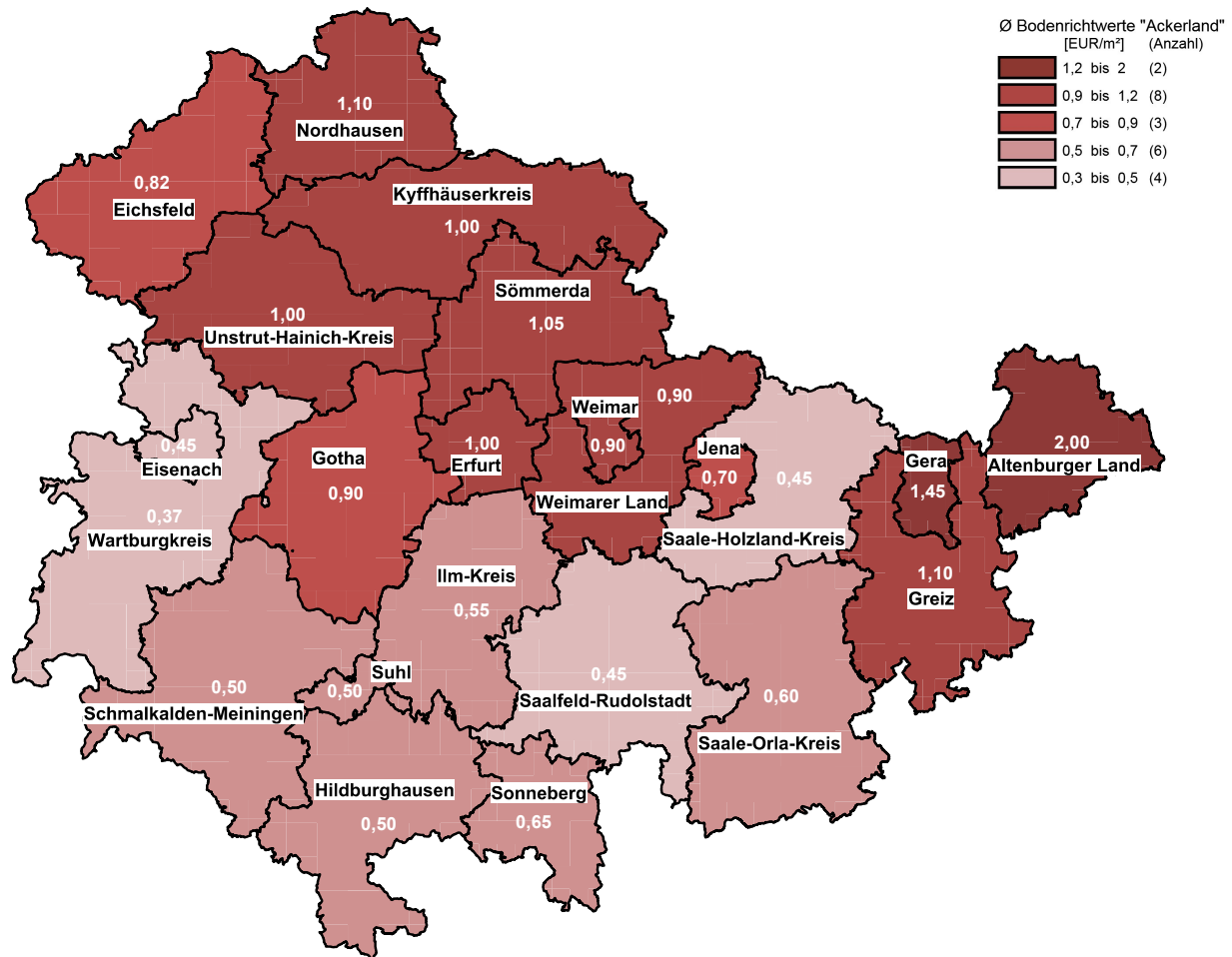


Abbildung 7-4: Ø Bodenrichtwerte für Ackerland nach Kreisen

7.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

Landkreis	Private Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche	Campingplatz	Flughafen/Flugplatz	Abbauland (Steinbruch)	Abbauland (Sandgrube)	Sportfläche	Friedhof	Lagerplatz
Thüringen									
Anzahl ($\Sigma = 314$)	82	20	2	3	3	8	96	95	5
Median [EUR/m ²]	2,00	3,00	2,00	3,00	1,50	1,50	3,00	1,00	2,00
Minimum [EUR/m ²]	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	6,00	12,00	2,00	7,50	2,00	2,50	5,00	5,00	2,00

Tabelle 7-3: Bodenrichtwerte für weitere sonstige Flächen

8 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 2015 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: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Landkreisen und kreisfreien Städten in 2016	1-14
	Abbildung 1-8: Arbeitslosenquote nach Landkreisen und kreisfreien Städten	1-15
	Abbildung 1-9: Wohnflächen je Einwohner nach Landkreisen und kreisfreien Städten zum 31.12.2017	1-19
2	Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung	2-1
2.1	Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse	2-1
	Abbildung 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und Sitz der jeweiligen Geschäftsstellen	2-2
2.3	Aufgaben und Produkte der Gutachterausschüsse	2-2
	Abbildung 2-2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen	2-4
	Abbildung 2-3: Beispiel für Informationsfenster	2-5
	Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2-5
	Abbildung 2-5: Beispiel einer Bodenrichtwertinformation	2-6
	Abbildung 2-6: Downloadbereich für Bodenrichtwerte im Geoportal Thüringen	2-7
	Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten	2-8
	Abbildung 2-8: Bericht zum Grundstücksmarkt	2-8
2.4	Bundesweite Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Wertermittlung	2-11
	Abbildung 2-9: Immobilienmarktbericht Deutschland	2-11

3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3-1
3.2	Kaufverträge	3-8
	Abbildung 3-1: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-10
	Abbildung 3-2: Anzahl aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen	3-11
	Abbildung 3-3: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-13
	Abbildung 3-4: Geldumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen	3-13
	Abbildung 3-5: Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-15
	Abbildung 3-6: Flächenumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen	3-15
4	Unbebaute Grundstücke	4-1
4.2	Bauplätze	4-9
	Abbildung 4-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus	4-13
	Abbildung 4-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Bauplätze bei Wirtschaftsimmobilien	4-18
4.3	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-22
	Abbildung 4-3: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Ackerland	4-26
	Abbildung 4-4: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Grünland	4-29
	Abbildung 4-5: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Waldflächen	4-31
	Abbildung 4-6: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Gartenland	4-34
5	Bebaute Grundstücke	5-1
5.2	Individueller Wohnungsbau	5-10
	Abbildung 5-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für den individuellen Wohnungsbau	5-11
5.3	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	5-23
	Abbildung 5-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	5-24
5.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-30
	Abbildung 5-3: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-31

5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	5-32	
	Abbildung 5-4: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude	5-33	
5.6	Wochenend- und Ferienhäuser	5-34	
	Abbildung 5-5: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser	5-35	
6	Wohnungs- und Teileigentum	6-1	
6.2	Wohnungseigentum	6-7	
	Abbildung 6-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für das Wohnungseigentum	6-8	
6.3	Teileigentum	6-17	
	Abbildung 6-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und die Anzahl für das Teileigentum	6-18	
7	Bodenrichtwerte	7-1	
7.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	7-2	
	Abbildung 7-1: Ø Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen nach Kreisen	7-4	
	Abbildung 7-2: Ø Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen nach Kreisen	7-5	
	Abbildung 7-3: Ø Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen	7-5	
7.2	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Gartenflächen	7-6	
	Abbildung 7-4: Ø Bodenrichtwerte für Ackerland nach Kreisen	7-8	

9 Diagrammverzeichnis

1	Struktur- und Wirtschaftsdaten	1-1
1.1	Strukturdaten	1-1
	Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen am 31.12.2017	1-4
	Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2017	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 2008 bis 2017 mit der Basis=2010	1-10
	Diagramm 1-6: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017	1-11
	Diagramm 1-7: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes	1-12
	Diagramm 1-8: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen	1-12
	Diagramm 1-9: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertwertschöpfung mit dem Referenzjahr 2010 [Index]	1-13
	Diagramm 1-10: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich	1-16
	Diagramm 1-11: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [insgesamt]	1-17
	Diagramm 1-12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [neu errichtete Gebäude]	1-18
	Diagramm 1-13: Verteilung der bestehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume am 31.12.2017	1-19
2	Struktur und Aufgaben der Wertermittlung	2-1
2.3	Aufgaben und Produkte der Gutachterausschüsse	2-2
	Diagramm 2-1: Darstellung der normierten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten	2-10
	Diagramm 2-2: Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	2-10
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 2008 - 2017	3-5

	Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017	3-6
	Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017	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 der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2008 - 2017	4-3
	Diagramm 4-2: Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-5
	Diagramm 4-3: Geldumsatz der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-6
	Diagramm 4-4: Flächenumsatz der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-8
4.2	Bauplätze	4-9
	Diagramm 4-5: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	4-10
	Diagramm 4-6: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	4-10
	Diagramm 4-7: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten	4-10
	Diagramm 4-8: Ø Kaufpreise für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau nach Kreisen	4-12
	Diagramm 4-9: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau für die Jahre 2008 - 2017	4-12
	Diagramm 4-10: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen	4-14
	Diagramm 4-11: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser für die Jahre 2008 - 2017	4-15
	Diagramm 4-12: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien nach Kreisen	4-17
	Diagramm 4-13: Anzahl und Ø Kaufpreise für geschäftlich genutzte Bauplätze für die Jahre 2008 - 2017	4-17
	Diagramm 4-14: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Gewerbe und Industrie für die Jahre 2008 - 2017	4-18
	Diagramm 4-15: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Bauerwartungsland für die Jahre 2008 - 2017	4-19
	Diagramm 4-16: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland für die Jahre 2008 - 2017	4-20
	Diagramm 4-17: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2008 - 2017	4-20

4.3	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-22
	Diagramm 4-18: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	4-23
	Diagramm 4-19: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	4-23
	Diagramm 4-20: Zusammensetzung der Verkäufer nach Nutzungsarten	4-23
	Diagramm 4-21: Ø Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen	4-25
	Diagramm 4-22: Anzahl und Ø Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2008 - 2017	4-26
	Diagramm 4-23: Ø Kaufpreise für Grünland nach Kreisen	4-28
	Diagramm 4-24: Anzahl und Ø Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2008 - 2017	4-28
	Diagramm 4-25: Ø Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen	4-30
	Diagramm 4-26: Anzahl und Ø Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand für die Jahre 2008 - 2017	4-31
	Diagramm 4-27: Ø Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen	4-33
	Diagramm 4-28: Anzahl und Ø Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2008 - 2017	4-34
5	Bebaute Grundstücke	5-1
5.1	Gesamtmarkt	5-2
	Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	5-3
	Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	5-3
	Diagramm 5-3: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2008 - 2017	5-4
	Diagramm 5-4: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen	5-6
	Diagramm 5-5: Geldumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen	5-7
	Diagramm 5-6: Flächenumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen	5-9
5.2	Individueller Wohnungsbau	5-10
	Diagramm 5-7: Ø Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen	5-12
	Diagramm 5-8: Anzahl und Ø Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Jahre 2008 - 2017	5-13
	Diagramm 5-9: Ø Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	5-13
	Diagramm 5-10: Ø Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen	5-15
	Diagramm 5-11: Anzahl und Ø Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2008 - 2017	5-15
	Diagramm 5-12: Ø Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften nach Baujahresklassen	5-16
	Diagramm 5-13: Ø Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Kreisen	5-18
	Diagramm 5-14: Anzahl und Ø Kaufpreise für Reihenmittelhäuser für die Jahre 2008 - 2017	5-18

Diagramm 5-15: Ø Wohnflächenpreise für Reihenmittelhäuser nach Baujahresklassen	5-19
Diagramm 5-16: Ø Kaufpreise für Reihenendhäuser nach Kreisen	5-20
Diagramm 5-17: Anzahl und Ø Kaufpreise für Reihenendhäuser für die Jahre 2008 - 2017	5-20
Diagramm 5-18: Ø Wohnflächenpreise für Reihenendhäuser nach Baujahresklassen	5-21
Diagramm 5-19: Ø Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren	5-22
Diagramm 5-20: Ø Wohnflächenpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren	5-22
5.3 Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	5-23
Diagramm 5-21: Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen	5-25
Diagramm 5-22: Anzahl und Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2008 - 2017	5-26
Diagramm 5-23: Ø Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen	5-27
Diagramm 5-24: Ø Kaufpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen	5-28
Diagramm 5-25: Anzahl und Ø Kaufpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser für die Jahre 2008 - 2017	5-29
Diagramm 5-26: Ø Wohnflächenpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Baujahresklassen	5-29
5.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-30
Diagramm 5-27: Ø Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen	5-32
5.5 Gewerbe- und Industriegebäude	5-32
Diagramm 5-28: Ø Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen	5-34
5.6 Wochenend- und Ferienhäuser	5-34
Diagramm 5-29: Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen	5-36
Diagramm 5-30: Anzahl und Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die Jahre 2008 - 2017	5-36
6 Wohnungs- und Teileigentum	6-1
6.1 Gesamtmarkt	6-2
Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen	6-3
Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen	6-3
Diagramm 6-3: Anzahl der Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum nach Kreisen	6-5
Diagramm 6-4: Geldumsatz der Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum nach Kreisen	6-6
6.2 Wohnungseigentum	6-7
Diagramm 6-5: Anzahl Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2008 - 2017	6-9

Diagramm 6-6: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2008 - 2017	6-9
Diagramm 6-7: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen	6-11
Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2008 - 2017 (Thüringen, Erfurt, Jena)	6-12
Diagramm 6-9: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2008 - 2017 (Thüringen, Erfurt, Jena)	6-12
Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017	6-13
Diagramm 6-11: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017	6-13
Diagramm 6-12: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen	6-15
Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017	6-16
Diagramm 6-14: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2008 - 2017	6-16
6.3 Teileigentum	6-17
Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2008 - 2017	6-18
Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen und Teilmärkten	6-19
Diagramm 6-17: Anzahl der Kaufverträge beim Teileigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2008 - 2017	6-20

10 Tabellenverzeichnis

1	Struktur- und Wirtschaftsdaten	1-1
1.1	Strukturdaten	1-1
	Tabelle 1-1: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2017	1-2
	Tabelle 1-2: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2017	1-2
	Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.09.2017 nach Geschlecht und Kreisen	1-5
	Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 2002 bis 2016	1-6
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
	Tabelle 1-5: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010	1-10
	Tabelle 1-6: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen und der Veränderung zum Vorjahr in Thüringen	1-11
	Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und nach Kreisen in 2016	1-12
	Tabelle 1-8: Arbeitslosenquote nach Kreisen	1-15
	Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2013 - 2017	1-17
	Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2017	1-18
	Tabelle 1-11: Förderprogramme zur Wohnungsbauförderung	1-20
2	Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung	2-1
2.3	Aufgaben und Produkte der Gutachterausschüsse	2-2
	Tabelle 2-1: Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten nach 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 2008 - 2017	3-5
	Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017	3-6
	Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2008 - 2017	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 Jahre 2008 - 2017	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 der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-4
	Tabelle 4-3: Geldumsatz (in Millionen EUR) der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-6
	Tabelle 4-4: Flächenumsatz (in ha) der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-7
4.2	Bauplätze	4-9
	Tabelle 4-5: Umsatzübersicht für Bauplätze	4-9
	Tabelle 4-6: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer	4-10
	Tabelle 4-7: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau nach Kreisen	4-11
	Tabelle 4-8: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen	4-14
	Tabelle 4-9: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien nach Kreisen	4-16
	Tabelle 4-10: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Bauplätze für werdendes Bauland	4-19
	Tabelle 4-11: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Gemeinbedarfsflächen	4-21
4.3	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-22
	Tabelle 4-12: Umsatzübersicht für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4-22
	Tabelle 4-13: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer	4-23

Tabelle 4-14: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Ackerland nach Kreisen	4-24
Tabelle 4-15: Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Ackerland nach Verkäufern	4-25
Tabelle 4-16: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Grünland nach Kreisen	4-27
Tabelle 4-17: Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Grünland nach Verkäufern	4-28
Tabelle 4-18: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Waldflächen nach Kreisen	4-30
Tabelle 4-19: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Flächen mit besonderer Funktion	4-32
Tabelle 4-20: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Gartenland nach Kreisen	4-33
Tabelle 4-21: Umsätze, Ø Kaufpreise und Ø Flächen für Gemeinbedarfsflächen	4-35
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	5-3
Tabelle 5-3: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten	5-3
Tabelle 5-4: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2008 - 2017	5-4
Tabelle 5-5: Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-5
Tabelle 5-6: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	5-5
Tabelle 5-7: Geldumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-6
Tabelle 5-8: Geldumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	5-7
Tabelle 5-9: Flächenumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Kreisen	5-8
Tabelle 5-10: Flächenumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	5-8
5.2 Individueller Wohnungsbau	5-10
Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für den individuellen Wohnungsbau	5-10
Tabelle 5-12: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen	5-12
Tabelle 5-13: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren	5-13
Tabelle 5-14: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Doppelhaushälften nach Kreisen	5-14
Tabelle 5-15: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Doppelhaushälften nach Baujahren	5-15
Tabelle 5-16: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Reihenmittelhäuser nach Kreisen	5-17

	Tabelle 5-17: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Reihemittelhäuser nach Baujahren	5-17
	Tabelle 5-18: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Reihenendhäuser nach Kreisen	5-19
	Tabelle 5-19: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Reihenendhäuser nach Baujahren	5-21
5.3	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	5-23
	Tabelle 5-20: Umsatzübersicht für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	5-23
	Tabelle 5-21: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen	5-25
	Tabelle 5-22: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für Mehrfamilienhäuser nach Baujahren	5-26
	Tabelle 5-23: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen	5-27
	Tabelle 5-24: Anzahl, Ø Preise, Ø Baujahre und Ø Wohnflächen für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Baujahren	5-28
5.4	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5-30
	Tabelle 5-25: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen	5-30
5.5	Gewerbe- und Industriegebäude	5-32
	Tabelle 5-26: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen	5-32
5.6	Wochenend- und Ferienhäuser	5-34
	Tabelle 5-27: Umsätze, Ø Kaufpreise, Ø Flächen und Ø BRW für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen	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 der Kaufverträge beim Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten und Kreisen	6-4
	Tabelle 6-5: Geldumsatz der Kaufverträge beim Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten und Kreisen	6-6
6.2	Wohnungseigentum	6-7
	Tabelle 6-6: Umsatzübersicht für Wohnungseigentume	6-7

Tabelle 6-7: Umsätze, Ø Wohnflächenpreise und Ø Wohnflächen für Wohnungseigentume nach Kreisen	6-10
Tabelle 6-8: Umsätze, Ø Wohnflächenpreise und Ø Wohnflächen für Wohnungseigentume nach Teilmärkten und Baujahren	6-11
Tabelle 6-9: Umsätze, Ø Wohnflächenpreise und Ø Wohnflächen für Weiterverkäufe nach Kreisen	6-14
6.3 Teileigentum	6-17
Tabelle 6-10: Umsatzübersicht für Teileigentume	6-17
Tabelle 6-11: Anzahl der Kaufverträge beim Teileigentum nach Kreisen in 2017	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 und Gartenflächen	7-6
Tabelle 7-2: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Gartenflächen nach Kreisen	7-6
7.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	7-8
Tabelle 7-3: Bodenrichtwerte für weitere sonstige Flächen	7-8

11 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

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 353230
Telefax: 03621 353245
E-Mail: gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017
Telefax: 0361 57 4042-612
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

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

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-311
Telefax: 0361 57 4168-399
E-Mail: gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10
06556 Artern
Telefon: 0361 57 4184-211
Telefax: 0361 57 4184-210
E-Mail: gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100
Telefax: 0361 57 4167-198
E-Mail: gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-980
Telefax: 0361 57 4176-920
E-Mail: gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Dezernat 21.2 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-237
Telefax: 0361 57 4176-868
E-Mail: gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Herausgeber und Druck:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt

☎+49(0)361 57 4176-237

☎+49(0)361 57 4176-868

gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation