Thüringer Landesamt für Statistik

Statistischer Bericht

M I - hj 1 / 06

Kaufwerte für Bauland in Thüringen 1. Halbjahr 2006

Bestell - Nr. 12 102

Zeichenerklärung

0	weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
-	nichts vorhanden (genau Null)
.	Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
…	Angabe fällt später an
/	Zahlenwert nicht sicher genug
x	Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
( )	Aussagewert eingeschränkt
r	berichtigte Zahl
p	vorläufige Zahl

Anmerkung: Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.

Herausgeber:
Thüringer Landesamt für Statistik
Europaplatz 3, 99091 Erfurt
Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt

Telefon: 0361 37-84642/84647
Telefax: 0361 37-84699
Internet: www.statistik.thueringen.de
E-Mail: auskunft@statistik.thueringen.de

Auskunft erteilt:
Referat: Preise,
Löhne und Gehälter
Telefon: 0361 37-84441

Herausgegeben im November 2006

Heft-Nr.: 302 / 06
Preis: 3,75 EUR

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2006

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung.
Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Vorbemerkungen		3
Grafik		
Kaufwerte für Bauland		5
Tabellen		
1.	Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2006 nach Baulandarten und Gemeindegrößenklassen	6
2.	Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2006 nach Baulandarten und Baugebieten	7
3.	Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten im Zeitvergleich (ohne Nachzügler)	8
4.	Kaufwerte für sonstiges Bauland im Zeitvergleich (ohne Nachzügler)	10

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Das „Gesetz über die Preisstatistik“ in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3158) sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erfassung von Preisen für Grundstücke, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind, vor. Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der amtlichen Statistik Kaufwerte für Bauland erfasst.
Die Ergebnisse für Thüringen werden ab 3. Vierteljahr 1991 veröffentlicht.
Durch den Erlass des Thüringer Innenministeriums „Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, den Finanzämtern und dem Thüringer Landesamt für Statistik“ vom 19. März 1992 melden ab Juli 1992 die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Auftrag der Finanzämter die Verkäufe an Grundstücken. Auf Grund der ihnen von den Notaren zugeleiteten Veräußerungsanzeigen wird für jeden Kauffall eine Kaufpreiskarteikarte ausgefüllt. Ab Januar 1997 werden die Daten aus der automatisierten Kaufpreissammlung dem Thüringer Landesamt für Statistik auf elektronischem Wege übergeben.

Erhebungsmerkmale

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland wird als Totalerhebung vierteljährlich durchgeführt.
In die Aufbereitung gehen alle statistisch erfassten Werte eines Vierteljahres ein.
Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlicht die Ergebnisse der Erhebung halbjährlich und zusätzlich jährlich in Form von Statistischen Berichten (Bestellnummer 12 103). Es ist zu berücksichtigen, dass die Summe des 1. und 2. Halbjahres nicht in jedem Fall zum Jahresergebnis führt, da mögliche Nachmeldungen infolge von Verzögerungen bei der Bearbeitung der Kauffälle nur dem Jahresergebnis, nicht aber den jeweiligen Halbjahresergebnissen zugeordnet werden.
Erfasst werden die durch Kauf erworbenen, unbebauten Grundstücke mit einer Fläche von 100 m^2 und mehr, die im Baugebiet einer Gemeinde des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaft besitzen.
Nicht erfasst werden bebaute Grundstücke sowie Parzellen, die einer ständigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Methodische Hinweise

Die ausgewiesenen Durchschnittspreise sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, da sich die Gesamtzahl aller verkauften Grundstücke in jedem Vierteljahr bzw. Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzt.
Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik, mit der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen Veränderungen (Baulandpreisindizes) veröffentlicht. Bei der Anzahl der Kauffälle muss in einigen Orten von Untererfassungen ausgegangen werden, deshalb sind Vergleiche der Anzahl der Kauffälle nur bedingt möglich.
Für Vergleiche oder Anhaltspunkte im konkreten Kauffall ist die Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht geeignet. Für die Beurteilung von Einzelfällen empfiehlt es sich, die von Gutachterausschüssen (§§ 192 ff. BauGB) ermittelten „Bodenrichtwerte“ zum Vergleich heranzuziehen. Bei den Bodenrichtwerten wurden die ursprünglichen Kaufwerte nach gewissen Gesichtspunkten zur besseren Vergleichbarkeit abgeändert, da es schwierig ist, die einzelnen Baugrundstücke nach Standort, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten eindeutig abzugrenzen.
Der Sitz der Gutachterausschüsse ist durch Rechtsverordnung der Länder festgelegt und kann bei den kreisfreien Städten oder Landkreisen erfragt werden.

Definitionen

Baulandarten

Baureifes Land sind unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind. Es muss durch Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sein, so dass eine Bebauung sofort möglich ist. Soweit ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, gelten Grundstücke als baureif, wenn sie durch Verkehrsanlagen und durch Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise erschlossen, nach der Verkaufsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung unmittelbar anstehen.
Im Rahmen der Statistik der Kaufwerte für Bauland wird in Bezug auf die Art der Grundstücke des Weiteren nach **Rohbauland** und **sonstigem Bauland,** wie Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen unterschieden.

Rohbauland sind unbebaute Grundstücke, die noch nicht in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind, aber im Baugebiet liegen und in absehbarer Zeit bei einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Erschließung und Bebauung freigegeben werden.
Industrieland sind unbebaute Grundstücke, die im Bebauungsplan als reines Industriegebiet oder Gewerbegebiet ausgewiesen sind.
Land für Verkehrszwecke sind unbebaute Grundstücke, die nur für den öffentlichen Verkehr (Autobahnen, Straßen, Wege, Brücken) genutzt werden sollen.
Freiflächen sind unbebaute Grundstücke, die sich im Baugebiet der Gemeinde befinden, ohne dass eine Bebauung im üblichen Sinne vorgesehen ist. Es handelt sich hierbei nicht um „freie“ oder „grüne“ Flächen schlechthin, sondern um Parkanlagen, Grünflächen, Lager-, Sport-, Spiel- und Zeltplätze usw., die dem öffentlichen Gebrauch dienen.

Baugebiete
Für die Bezeichnung der Art des Baugebietes gilt die überwiegende Verwendungsart bzw. die Lage des veräußerten Grundstücks nach dem Flächennutzungsplan bzw. die ortsübliche Auffassung.
Im „Wohngebiet“ (in offener oder geschlossener Bauweise) können auch einzelne Betriebe, im „Geschäftsgebiet“ auch Wohnungen in kleiner Zahl vorhanden sein.
Ist der Bestand an Gebäuden mit Gewerbebetrieben und an Wohnungen in etwa gleich, dann handelt es sich um ein „Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt“. Eine genaue Abgrenzung zwischen reinem und gemischtem Geschäftsgebiet, Wohngebiet in offener und geschlossener Bauweise sowie Industriegebiet ist vielfach nicht möglich. Daher werden folgende Zusammenfassungen verwendet:
„Geschäftsgebiet, auch mit Wohngebiet gemischt“ und „Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise“.
Ein Grundstück wird dem Dorfgebiet zugeordnet, wenn es von ländlichen Anwesen (Bauernhäusern, Scheunen und Ställen) umgeben ist oder an solche angrenzt.

Kaufwert
Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland sind hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Kaufwerte flächengewogene Durchschnitte. Kaufsummen und Durchschnittswerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückserschließung, Aufwuchs u. dgl. ein, nicht aber die Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbssteuer u.a.).
Für die aufgeführten Baulandarten werden folgende Merkmale veröffentlicht:

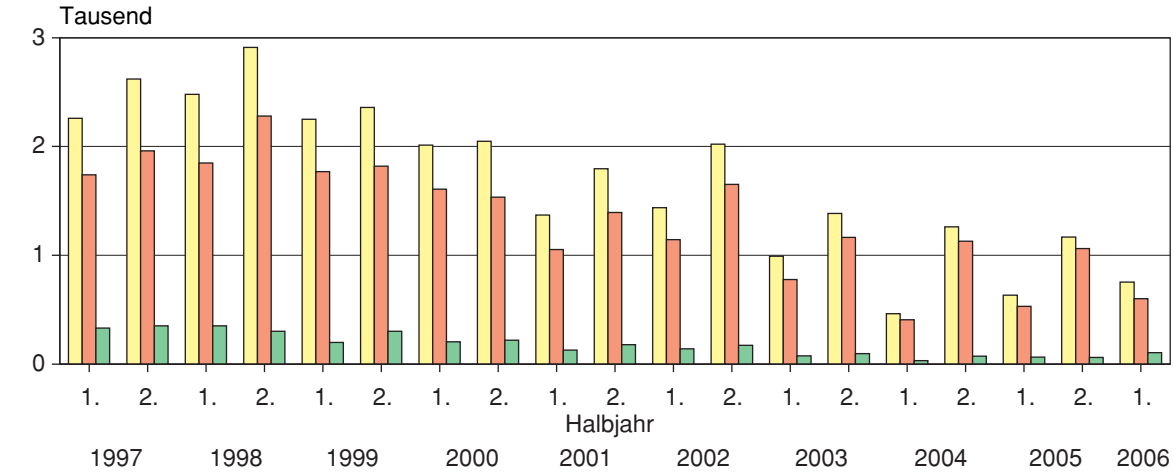
Anzahl der Kauffälle
Veräußerte Fläche
Kaufsumme
Durchschnittlicher Kaufwert

Gemeindegrößenklassen

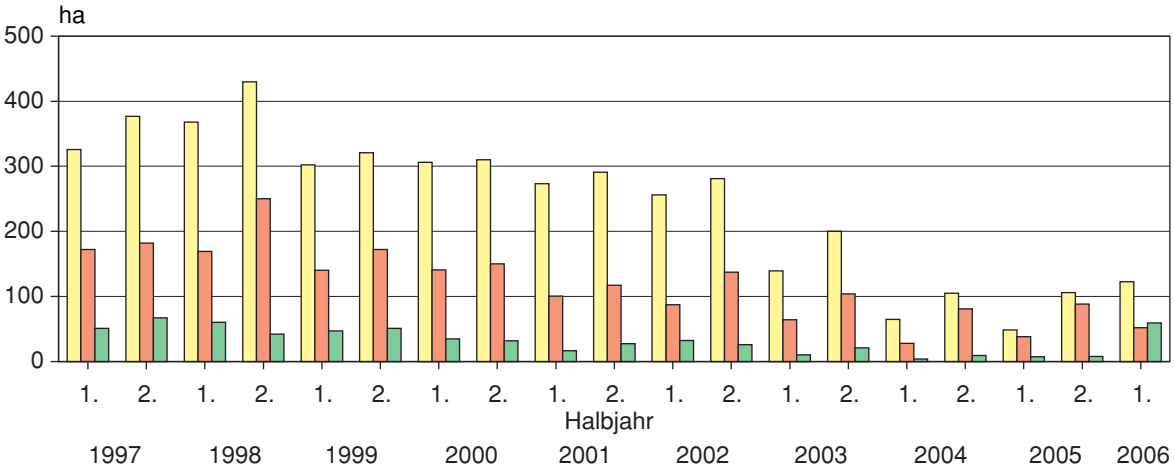
1		bis unter	2 000 Einwohner
2	2 000	bis unter	5 000 Einwohner
3	5 000	bis unter	10 000 Einwohner
4	10 000	bis unter	20 000 Einwohner
5	20 000	bis unter	50 000 Einwohner
6	50 000	bis unter	100 000 Einwohner
7	100 000	bis unter	200 000 Einwohner
8	200 000	bis unter	500 000 Einwohner

Kaufwerte für Bauland

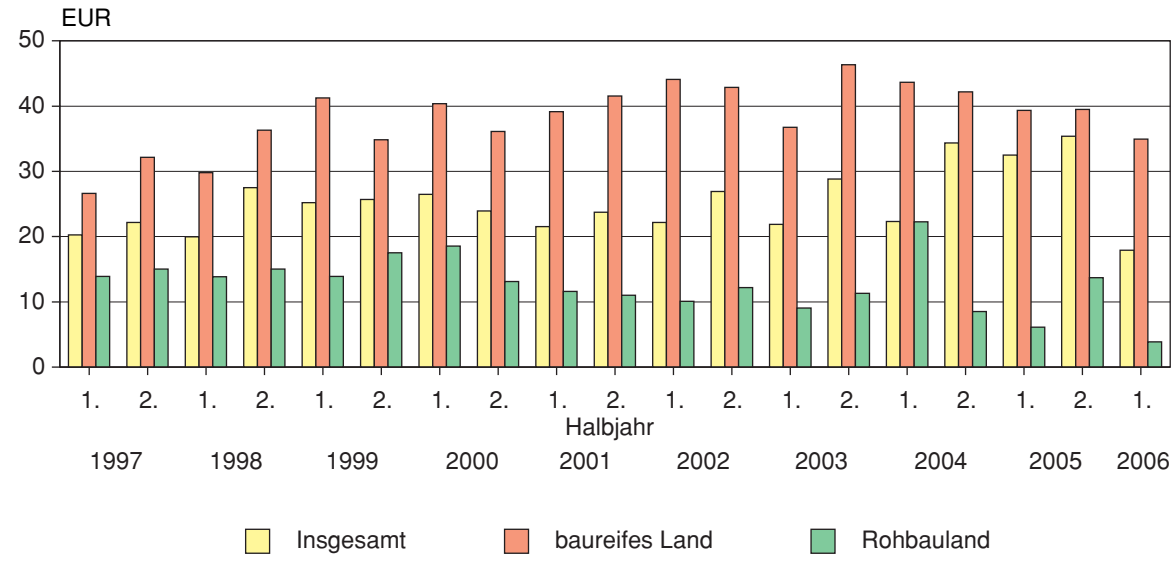
Verkaufsfälle



Verkaufte Fläche



Durchschnittliche Kaufwerte je m²



Thüringer Landesamt für Statistik

1. Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2006 nach Baulandarten und Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse	Merkmal	Bauland insgesamt	Baureifes Land	Rohbauland	Sonstiges Bauland			
					zusammen	davon		
						Industrieland	Land für Verkehrszwecke	Freiflächen
1	Zahl der Fälle	229	136	83	10	.	5	.
	Fläche in 1000 m²	706	134	552	20	.	1	.
	Kaufsumme in 1000 EUR	3 879	2 352	1 457	70	.	7	.
	Durchschn. Preis in EUR/m²	5,49	17,57	2,64	3,46	2,90	5,03	.
2	Zahl der Fälle	161	138	8	15	.	7	.
	Fläche in 1000 m²	187	114	15	57	.	2	.
	Kaufsumme in 1000 EUR	2 670	2 122	102	446	.	10	.
	Durchschn. Preis in EUR/m²	14,28	18,54	6,78	7,76	7,88	5,84	.
3	Zahl der Fälle	60	56	.	.	.	-	.
	Fläche in 1000 m²	68	60	.	.	.	-	.
	Kaufsumme in 1000 EUR	1 404	1 298	.	.	.	-	.
	Durchschn. Preis in EUR/m²	20,55	21,49	.	11,29	.	-	.
4	Zahl der Fälle	53	47	.	.	-	.	-
	Fläche in 1000 m²	48	44	.	.	-	.	-
	Kaufsumme in 1000 EUR	2 012	1 963	.	.	-	.	-
	Durchschn. Preis in EUR/m²	41,58	44,98	11,44	.	-	.	-
5	Zahl der Fälle	135	125	3	7	.	.	-
	Fläche in 1000 m²	114	100	7	7	.	.	-
	Kaufsumme in 1000 EUR	4 677	4 590	33	54	.	.	-
	Durchschn. Preis in EUR/m²	40,87	45,79	4,65	7,56	.	8,35	-
6	Zahl der Fälle	13	10	-	3	.	.	-
	Fläche in 1000 m²	17	10	-	7	.	.	-
	Kaufsumme in 1000 EUR	825	607	-	218	.	.	-
	Durchschn. Preis in EUR/m²	47,39	58,61	-	30,92	.	.	-
7	Zahl der Fälle	25	18	3	4	.	.	-
	Fläche in 1000 m²	16	11	3	2	.	.	-
	Kaufsumme in 1000 EUR	1 034	906	57	71	.	.	-
	Durchschn. Preis in EUR/m²	63,56	79,79	16,70	46,72	.	.	-
8	Zahl der Fälle	77	72	.	.	.	.	-
	Fläche in 1000 m²	66	46	.	.	.	.	-
	Kaufsumme in 1000 EUR	5 436	4 334	.	.	.	.	-
	Durchschn. Preis in EUR/m²	81,75	95,19	.	46,61	.	.	-
Insgesamt	Zahl der Fälle	753	602	105	46	18	24	4
	Fläche in 1000 m²	1 225	520	592	113	89	21	3
	Kaufsumme in 1000 EUR	21 937	18 173	2 297	1 467	886	558	23
	Durchschn. Preis in EUR/m²	17,91	34,96	3,88	12,97	9,96	26,74	7,03

2. Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2006 nach Baulandarten und Baugebieten

Baugebiet	Merkmal	Bauland insgesamt	Baureifes Land	Rohbauland	Sonstiges Bauland			
					zusammen	davon		
						Industrieland	Land für Verkehrszwecke	Freiflächen
Geschäftsgebiet	Zahl der Fälle	124	99	7	18	8	.	.
	Fläche in 1000 m²	152	111	13	28	15	.	.
	Kaufsumme in 1000 EUR	4 897	3 642	403	852	353	.	.
	Durchschn.Preis in EUR/m²	32,23	32,89	31,34	30,09	23,51	42,92	.
Geschäftsgebiet mit Wohngeb. gemischt	Zahl der Fälle	31	.	-	.	-	.	-
	Fläche in 1000 m²	30	.	-	.	-	.	-
	Kaufsumme in 1000 EUR	985	.	-	.	-	.	-
	Durchschn.Preis in EUR/m²	32,70	33,65	-	.	-	.	-
Wohngebiet geschl. u. offene Bauweise	Zahl der Fälle	385	360	15	10	.	8	.
	Fläche in 1000 m²	300	260	35	5	.	3	.
	Kaufsumme in 1000 EUR	12 515	12 028	457	30	.	19	.
	Durchschn.Preis in EUR/m²	41,66	46,22	13,13	5,53	.	5,87	.
Industrie-Gebiet	Zahl der Fälle	82	.	76	.	4	.	-
	Fläche in 1000 m²	612	.	542	.	55	.	-
	Kaufsumme in 1000 EUR	2 121	.	1 427	.	475	.	-
	Durchschn.Preis in EUR/m²	3,46	.	2,64	8,78	8,70	.	-
Dorfgebiet	Zahl der Fälle	131	112	7	12	.	6	.
	Fläche in 1000 m²	130	107	2	20	.	2	.
	Kaufsumme in 1000 EUR	1 420	1 338	11	71	.	13	.
	Durchschn.Preis in EUR/m²	10,93	12,50	4,48	3,48	2,92	6,35	.
Insgesamt	Zahl der Fälle	753	602	105	46	18	24	4
	Fläche in 1000 m²	1 225	520	592	113	89	21	3
	Kaufsumme in 1000 EUR	21 937	18 173	2 297	1 467	886	558	23
	Durchschn.Preis in EUR/m²	17,91	34,96	3,88	12,97	9,96	26,74	7,03

3. Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten

Lfd. Nr.	Halbjahr	Bauland insgesamt				Baureifes Land			
		Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert
		Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²
	1997								
1	1. Halbjahr	2 260	3 256	66 007	20,27	1 741	1 721	45 814	26,61
2	2. Halbjahr	2 620	3 772	83 700	22,19	1 957	1 816	58 383	32,15
	1998								
3	1. Halbjahr	2 475	3 684	73 494	19,95	1 849	1 690	50 388	29,82
4	2. Halbjahr	2 908	4 295	118 106	27,50	2 283	2 503	90 895	36,31
	1999								
5	1. Halbjahr	2 244	3 023	76 233	25,22	1 773	1 398	57 688	41,26
6	2. Halbjahr	2 360	3 214	82 591	25,70	1 823	1 723	60 079	34,87
	2000								
7	1. Halbjahr	2 014	3 059	81 037	26,49	1 609	1 406	56 793	40,38
8	2. Halbjahr	2 048	3 103	74 259	23,93	1 533	1 502	54 239	36,12
	2001								
9	1. Halbjahr	1 371	2 733	58 877	21,54	1 054	1 006	39 381	39,14
10	2. Halbjahr	1 795	2 910	69 102	23,74	1 394	1 171	48 682	41,57
	2002								
11	1. Halbjahr	1 438	2 564	56 904	22,19	1 143	875	38 558	44,08
12	2. Halbjahr	2 021	2 810	75 596	26,91	1 651	1 371	58 781	42,86
	2003								
13	1. Halbjahr	990	1 391	30 412	21,87	777	637	23 417	36,74
14	2. Halbjahr	1 386	2 001	57 699	28,84	1 165	1 044	48 403	46,36
	2004								
15	1. Halbjahr	462	644	14 373	22,32	407	278	12 147	43,65
16	2. Halbjahr	1 262	1 048	36 012	34,37	1 129	809	34 130	42,20
	2005								
17	1. Halbjahr	633	484	15 748	32,50	530	379	14 906	39,34
18	2. Halbjahr	1 167	1 056	37 378	35,40	1 063	883	34 875	39,50
	2006								
19	1. Halbjahr	753	1 225	21 937	17,91	602	520	18 173	34,96

im Zeitvergleich (ohne Nachzügler)

Rohbauland				Sonstiges Bauland				Lfd. Nr.
Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	
Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	
331	511	7 109	13,90	188	1 023	13 084	12,79	1
349	667	10 037	15,04	314	1 289	15 280	11,86	2
351	600	8 329	13,87	275	1 394	14 777	10,60	3
296	416	6 263	15,04	329	1 376	20 948	15,23	4
239	470	6 545	13,91	232	1 154	12 001	10,39	5
265	509	8 915	17,52	272	982	13 597	13,85	6
204	346	6 420	18,58	201	1 307	17 824	13,64	7
219	319	4 191	13,12	296	1 282	15 828	12,35	8
127	163	1 892	11,58	190	1 563	17 604	11,26	9
179	272	2 999	11,03	222	1 467	17 421	11,87	10
140	318	3 216	10,10	155	1 371	15 129	11,03	11
172	262	3 196	12,18	198	1 176	13 619	11,58	12
75	97	877	9,05	138	656	6 118	9,32	13
97	210	2 376	11,29	124	746	6 919	9,27	14
32	39	859	22,28	23	327	1 367	4,18	15
73	90	770	8,51	60	148	1 112	7,49	16
63	69	421	6,14	40	37	421	11,37	17
61	76	1 035	13,69	43	97	1 469	15,10	18
105	592	2 297	3,88	46	113	1 467	12,97	19

4. Kaufwerte für sonstiges Bauland

Lfd. Nr.	Halbjahr	Zusammen				Da			
						Industrieland			
		Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert
		Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²
	1997								
1	1. Halbjahr	188	1 023	13 084	12,79	181	1 009	12 952	12,83
2	2. Halbjahr	314	1 289	15 280	11,86	293	1 281	15 167	11,84
	1998								
3	1. Halbjahr	275	1 394	14 777	10,60	257	1 328	14 489	10,91
4	2. Halbjahr	329	1 376	20 948	15,23	308	1 368	20 543	15,02
	1999								
5	1. Halbjahr	232	1 154	12 001	10,39	210	1 093	10 945	10,02
6	2. Halbjahr	272	982	13 597	13,85	243	971	13 267	13,67
	2000								
7	1. Halbjahr	201	1 307	17 824	13,64	184	1 277	17 498	13,71
8	2. Halbjahr	296	1 282	15 828	12,35	262	1 257	15 107	12,02
	2001								
9	1. Halbjahr	190	1 563	17 604	11,26	176	1 548	17 482	11,30
10	2. Halbjahr	222	1 467	17 421	11,87	166	1 420	16 845	11,87
	2002								
11	1. Halbjahr	155	1 371	15 129	11,03	119	1 312	14 353	10,94
12	2. Halbjahr	198	1 176	13 619	11,58	171	1 136	13 286	11,69
	2003								
13	1. Halbjahr	138	656	6 118	9,32	115	646	5 919	9,16
14	2. Halbjahr	124	746	6 919	9,27	99	673	6 408	9,52
	2004								
15	1. Halbjahr	23	327	1 367	4,18	13	324	1 283	3,96
16	2. Halbjahr	60	148	1 112	7,49	25	121	842	6,99
	2005								
17	1. Halbjahr	40	37	421	11,37	9	22	274	12,31
18	2. Halbjahr	43	97	1 469	15,10	25	92	1 365	14,90
	2006								
19	1. Halbjahr	46	113	1 467	12,97	18	89	886	9,96

im Zeitvergleich (ohne Nachzügler)

von								
Land für Verkehrszwecke				Freiflächen				Lfd. Nr.
Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	
Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	
7	14	131	9,52	-	-	-	-	1
.	.	.	14,88	.	.	.	.	2
.	.	.	4,03	.	.	.	.	3
18	7	386	53,25	3	1	19	20,88	4
17	9	118	13,72	5	53	938	17,62	5
.	.	.	30,45	.	.	.	.	6
14	8	238	29,90	3	22	88	3,97	7
31	23	705	30,27	3	2	17	7,94	8
.	.	.	8,64	.	.	.	.	9
51	47	538	11,53	5	1	38	45,18	10
31	47	254	5,38	5	12	522	42,10	11
22	33	265	8,09	5	7	68	9,75	12
17	6	79	13,36	6	4	119	30,18	13
.	.	.	6,91	.	.	.	.	14
10	3	84	24,50	-	-	-	-	15
29	23	237	10,26	6	5	33	6,93	16
26	13	105	8,32	5	2	42	19,62	17
13	2	54	21,96	5	3	50	15,53	18
24	21	558	26,74	4	3	23	7,03	19