Statistischer Bericht

M I - hj 1 / 07

Kaufwerte für Bauland in Thüringen 1. Halbjahr 2007

Bestell - Nr. 12 102



Zeichenerklärung

- 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: www.statistik.thueringen.de

Auskunft erteilt:

Referat: Preise, Verdienste,

Arbeitskosten und Verkehr

Telefon: 0361 37-84221

Herausgegeben im November 2007

Heft-Nr.: 296 / 07 Preis: 3,75 EUR

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2007

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
Vorb	emerkungen	3
Grafi	k	
Kaufw	verte für Bauland	5
Tabe	llen	
1.	Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2007 nach Baulandarten und Gemeindegrößenklassen	6
2.	Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2007 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 (BGBI. 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 m² 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:

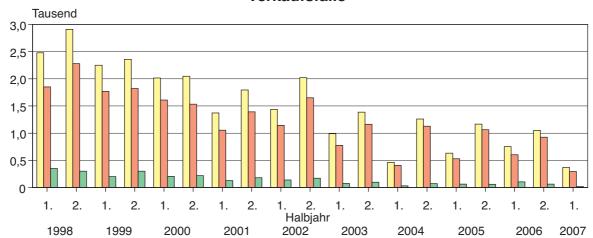
Anzahl der Kauffälle Veräußerte Fläche Kaufsumme Durchschnittlicher Kaufwert

Gemeindegrößenklassen

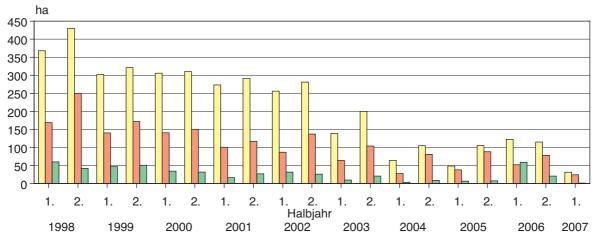
1	bis unter	2 000 Einwohner
2	2 000 bis unter	5 000 Einwohner
3	5 000 bis unter	10 000 Einwohner
4	10 000 bis unter	20 000 Einwohner
5	20 000 bis unter	50 000 Einwohner
6	50 000 bis unter	100 000 Einwohner
7	100 000 bis unter	200 000 Einwohner
8	200 000 bis unter	500 000 Einwohner



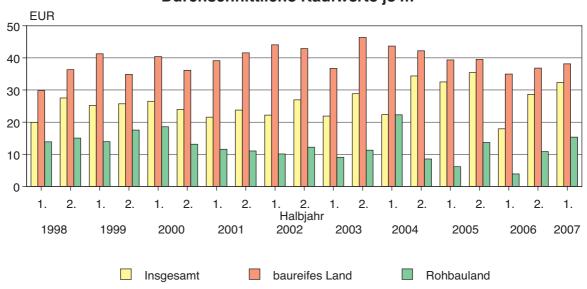
Verkaufsfälle



Verkaufte Fläche



Durchschnittliche Kaufwerte je m²



Thüringer Landesamt für Statistik

1. Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2007 nach Baulandarten und Gemeindegrößenklassen

					T	Sonstiges	s Bauland	
Gemeinde- größen-	Merkmal	Bauland	Baureifes	Bob-			davon	
klasse	merkillal	insgesamt	Land	Roh- bauland	zusammen	Industrie- land	Land für Verkehrs- zwecke	Frei- flächen
1	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	82 71 1 010 14,28	59 58 912 15,71	3 2 7 4,29	20 11 91 8,28	:	15 3 11 3,77	14,75
2	Zahl der fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	75 54 1 370 25,32	65 51 1 347 26,41	: : :	7,90	•	.7 2 10 5,68	= =
3	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	37 24 763 31,39	32 21 713 34,48	5 4 50 13,71	- - - -	- - -	- - -	= = =
4	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	30 20 631 31,05	27 19 621 32,47	- - - -	3 1 11 8,70	- - -	3 1 11 8,70	- - - -
5	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	88 78 3 088 39,52	67 55 2 973 53,74	12,73	2,82		5,15	· · ·
6	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	14 32 1 141 35,82	80,31	- - -	· · ·	:	-	- ,
7	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	36 33 2 015 60,30	29 31 1 911 62,23	4 2 73 37,79	3 1 31 39,82	:	· · ·	- - -
8	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	7 3 178 66,07	: : :	- - -	34,71		4 1 9 12,81	- - - -
Insgesamt	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn. Preis in EUR/m²	369 316 10 196 32,31	294 245 9 357 38,12	19 13 198 15,34	56 57 642 11,21	9 43 557 12,93	43 14 76 5,61	4 1 9 14,22

2. Kaufwerte für Bauland im 1. Halbjahr 2007 nach Baulandarten und Baugebieten

						Sonstiges	s Bauland	
Bau-	Merkmal	Bauland	Baureifes	Roh-			davon	
gebiet	мегкшат	insgesamt	Land	bauland	zusammen	Industrie- land	Land für Verkehrs- zwecke	Frei- flächen
Geschäfts- gebiet	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn.Preis in EUR/m²	84 90 2 924 32,38	51 60 2 414 40,53	3 1 4 4,40	30 30 506 16,94	19,22	23 5 37 6,89	:
Geschäfts- gebiet mit Wohngeb. gemischt	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn.Preis in EUR/m²	19 15 281 18,55	20,56	- - -	: : :	- - - -	: : :	: : :
Wohngebiet geschl. u. offene Bauweise	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn.Preis in EUR/m²	213 147 6 323 42,92	189 135 6 106 45,27	14 10 190 19,44	10 3 28 10,35	- - - -	8,69	: : :
Industrie- Gebiet	Zahl der Fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn.Preis in EUR/m²	5 22 114 5,21	•	· · ·	3 18 80 4,44	3 18 80 4,44	- - -	=
Dorfgebiet	Zahl der fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn.Preis in EUR/m²	48 41 554 13,52	36 36 535 15,00	:	3,99		10 4 9 2,24	-
Insgesamt	Zahl der fälle Fläche in 1000 m² Kaufsumme in 1000 EUR Durchschn.Preis in EUR/m²	369 316 10 196 32,31	294 245 9 357 38,12	19 13 198 15,34	56 57 642 11,21	9 43 557 12,93	43 14 76 5,61	4 1 9 14,22

3. Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten

Lfd. Nr.	Halbjahr		Bauland i	nsgesamt		Baureifes Land			
		Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert
		Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²
	1998		•						
1	1. Halbjahr	2 475	3 684	73 494	19,95	1 849	1 690	50 388	29,82
2	2. Halbjahr	2 908	4 295	118 106	27,50	2 283	2 503	90 895	36,31
	1999								
3	1. Halbjahr	2 244	3 023	76 233	25,22	1 773	1 398	57 688	41,26
4	2. Halbjahr	2 360	3 214	82 591	25,70	1 823	1 723	60 079	34,87
-	2000	2 214	2.050	01 027	26.40	1 600	1 406	56 793	40.30
5 6	 Halbjahr Halbjahr 	2 014	3 059	81 037 74 259	26,49 23,93	1 609 1 533	1 406 1 502	56 793	40,38 36,12
	2. Haibjann	2 048	3 103	74 259	23,93	1 555	1 502	54 239	30,12
	2001								
7	1. Halbjahr	1 371	2 733	58 877	21,54	1 054	1 006	39 381	39,14
8	2. Halbjahr	1 795	2 910	69 102	23,74	1 394	1 171	48 682	41,57
	2002								
9	1. Halbjahr	1 438	2 564	56 904	22,19	1 143	875	38 558	44,08
10	2. Halbjahr	2 021	2 810	75 596	26,91	1 651	1 371	58 781	42,86
	2003								
11	1. Halbjahr	990	1 391	30 412	21,87	777	637	23 417	36,74
12	2. Halbjahr	1 386	2 001	57 699	28,84	1 165	1 044	48 403	46,36
	2004								
13	1. Halbjahr	462	644	14 373	22,32	407	278	12 147	43,65
14	2. Halbjahr	1 262	1 048	36 012	34,37	1 129	809	34 130	42,20
	2005								
15	1. Halbjahr	633	484	15 748	32,50	530	379	14 906	39,34
16	2. Halbjahr	1 167	1 056	37 378	35,40	1 063	883	34 875	39,50
-									
	2006								
17	1. Halbjahr	753	1 225	21 937	17,91	602	520	18 173	34,96
18	2. Halbjahr	1 053	1 153	33 010	28,64	926	783	28 807	36,81
	2007								
19	1. Halbjahr	369	316	10 196	32,31	294	245	9 357	38,12

im Zeitvergleich (ohne Nachzügler)

Lfd. Nr.		Bauland	Sonstiges			land	Rohbau	
	Kaufwert	Kaufsumme	Fläche	Fälle	Kaufwert	Kaufsumme	Fläche	Fälle
	EUR/m²	1000 EUR	1000 m²	Anzahl	EUR/m²	1000 EUR	1000 m²	Anzahl
		-		<u> </u>	-			
1	10,60	14 777	1 394	275	13,87	8 329	600	351
2	15,23	20 948	1 376	329	15,04	6 263	416	296
3	10,39	12 001	1 154	232	13,91	6 545	470	239
4	13,85	13 597	982	272	17,52	8 915	509	265
5	13,64	17 824	1 307	201	18,58	6 420	346	204
6	12,35	15 828	1 282	296	13,12	4 191	319	219
7	11,26	17 604	1 563	190	11,58	1 892	163	127
8	11,87	17 421	1 467	222	11,03	2 999	272	179
9	11,03	15 129	1 371	155	10,10	3 216	318	140
10	11,58	13 619	1 176	198	12,18	3 196	262	172
11	9,32	6 118	656	138	9,05	877	97	75
12	9,27	6 919	746	124	11,29	2 376	210	97
13	4,18	1 367	327	23	22,28	859	39	32
1 4	7,49	1 112	148	60	8,51	770	90	73
15	11,37	421	37	40	6,14	421	69	63
16	15,10	1 469	97	43	13,69	1 035	76	61
17	12,97	1 467	113	46	3,88	2 297	592	105
18	12,05	1 934	161	64	10,83	2 268	209	63
19	11,21	642	57	56	15,34	198	13	19

4. Kaufwerte für sonstiges Bauland

									Da
Lfd. Nr.	Halbjahr		Zusam	men			Industr	rieland	
		Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert
		Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²
			·	k		<u> </u>		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	1998		,						
1	1. Halbjahr	275	1 394	14 777	10,60	257	1 328	14 489	10,91
2	2. Halbjahr	329	1 376	20 948	15,23	308	1 368	20 543	15,02
	1999								
3	1. Halbjahr	232	1 154	12 001	10,39	210	1 093	10 945	10,02
4	2. Halbjahr	272	982	13 597	13,85	243	971	13 267	13,67
_	2000								40.74
5	1. Halbjahr	201	1 307	17 824	13,64	184	1 277	17 498	13,71
6	2. Halbjahr	296	1 282	15 828	12,35	262	1 257	15 107	12,02
	2001								
7	1. Halbjahr	190	1 563	17 604	11,26	176	1 548	17 482	11,30
8	2. Halbjahr	222	1 467	17 421	11,87	166	1 420	16 845	11,87
	2002								
9	1. Halbjahr	155	1 371	15 129	11,03	119	1 312	14 353	10,94
10	2. Halbjahr	198	1 176	13 619	11,58	171	1 136	13 286	11,69
	2003								
11	1. Halbjahr	138	656	6 118	9,32	115	646	5 919	9,16
12	2. Halbjahr	124	746	6 919	9,27	99	673	6 408	9,52
	2004								
13	1. Halbjahr	23	327	1 367	4,18	13	324	1 283	3,96
14	2. Halbjahr	60	148	1 112	7,49	25	121	842	6,99
	2005								
15	1. Halbjahr	40	37	421	11,37	9	22	274	12,31
16	2. Halbjahr	43	97	1 469	15,10	25	92	1 365	14,90
	2006							***	0.05
17	1. Halbjahr	46	113	1 467	12,97	18	89	886	9,96
18	2. Halbjahr	64	161	1 934	12,05	32	148	1 837	12,42
	2007								
19	1. Halbjahr	56	57	642	11,21	9	43	557	12,93

im Zeitvergleich (ohne Nachzügler)

				T				1	
	Land für Ve	rkehrszwecke		Freiflächen					
Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert	1	
Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	1000 EUR	EUR/m²	ļ	
			4,03					1	
18	7	386	53,25	3	1	19	20,88	-	
17	9	118	13,72 30,45	5	53	938	17,62	3	
14	8	238	29,90	3	22	88	3,97	5	
31	23	705	30,27	3	2	17	7,94	6	
•	•	•	8,64	•	•	•	•		
51	47	538	11,53	5	1	38	45,18	8	
31	47	254	5,38	5	12	522	42,10	2	
22	33	265	8,09	5	7	68	9,75	10	
17	6	79	13,36	6	4	119	30,18	11	
•			6,91	•	•			12	
10	3	84	24,50	-	-	-	-	13	
29	23	237	10,26	6	5	33	6,93	14	
26	13	105	8,32	5	2	42	19,62	15	
13	2	54	21,96	5	3	50	15,53	16	
24	21	558	26,74	4	3	23	7,03	17	
27	10	80	7,91	5	3	18	6,73	18	
43	14	76	5,61	4	1	9	14,22	19	