

# Statistischer Bericht

MI-j/11

## **Kaufwerte für Bauland in Thüringen 2011**

---

Bestell - Nr. 12 103

## 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](http://www.statistik.thueringen.de)  
E-Mail: [auskunft@statistik.thueringen.de](mailto:auskunft@statistik.thueringen.de)

Auskunft erteilt:

Referat: Preise, Verdienste, Arbeitskosten,  
Verkehr, Dienstleistungen  
Telefon: 0361 37-84221

Herausgegeben im August 2012

Heft-Nr.: 168 / 12  
Preis: 3,75 EUR

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2012

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
<b>Vorbemerkungen</b>	3
<b>Grafiken</b>	
1. Kaufwerte für Bauland 2011 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land	5
2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2000 bis 2011 nach Baulandarten	
<b>Tabellen</b>	
1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen	6
2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach Veräußerern und Erwerbern	7
3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen	8
4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach Baulandarten im Zeitvergleich	11



## Vorbemerkungen

### Rechtsgrundlage

Das „Gesetz über die Preisstatistik“ in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246), 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 dem 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 seit 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. Seit 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<sup>2</sup> 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, sodass eine Bebauung sofort möglich ist. So weit 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, Grunderwerbsteuer u.a.).

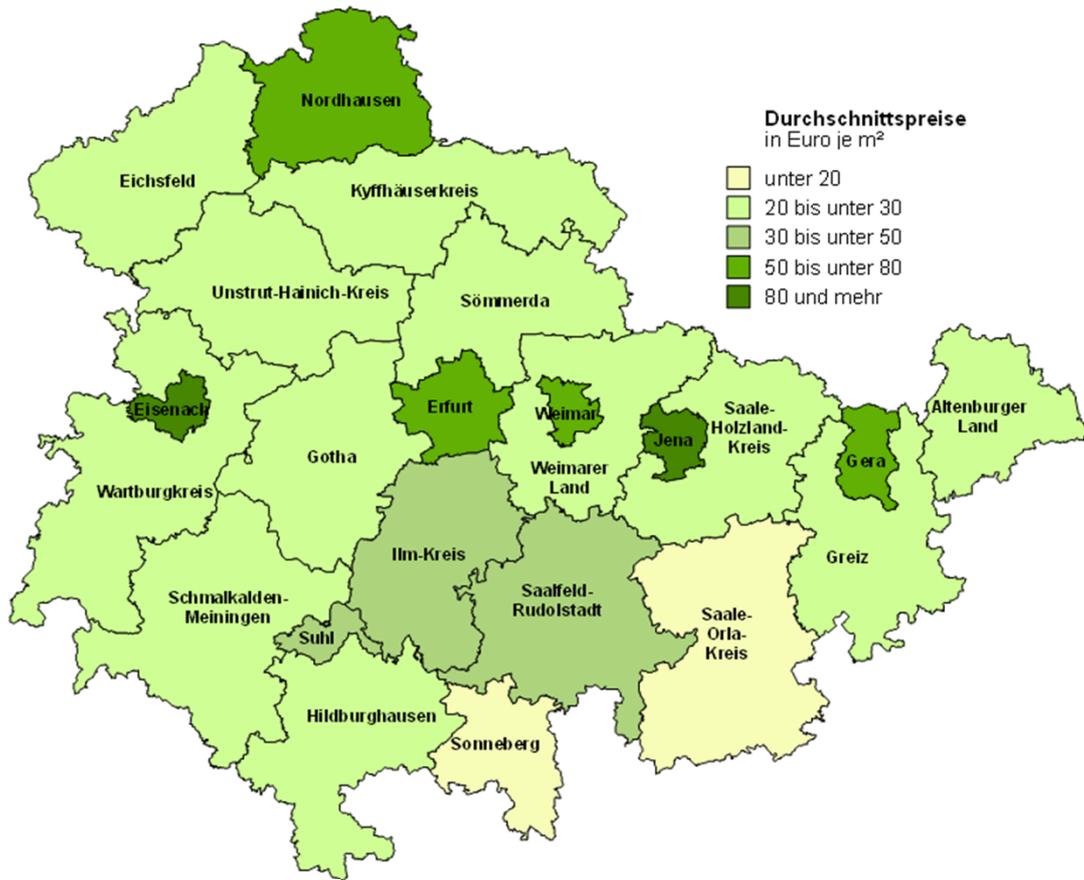
Für die aufgeführten Baulandarten werden folgende Merkmale veröffentlicht:

Anzahl der Kauffälle  
Veräußerte Fläche  
Kaufsumme  
Durchschnittlicher Kaufwert

### **Gemeindegrößenklassen**

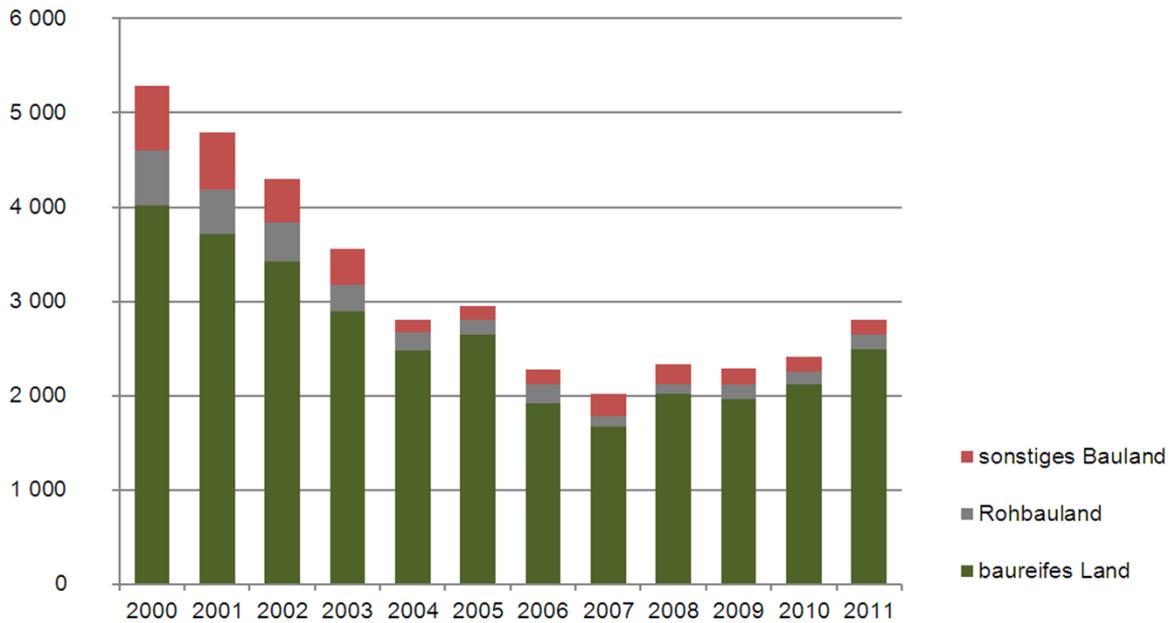
1	bis unter	2 000 Einwohner
2	2 000 bis unter	5 000 Einwohner
3	5 000 bis unter	10 000 Einwohner
4	10 000 bis unter	20 000 Einwohner
5	20 000 bis unter	50 000 Einwohner
6	50 000 bis unter	100 000 Einwohner
7	100 000 bis unter	200 000 Einwohner
8	200 000 bis unter	500 000 Einwohner

### 1. Kaufwerte für Bauland 2011 nach kreisfreien Städten und Landkreisen Baureifes Land



Thüringer Landesamt für Statistik

### 2. Kauffälle für Bauland in Thüringen 2000 bis 2011 nach Baulandart



Thüringer Landesamt für Statistik

### 1. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach Gemeindegrößenklassen, Baugebieten sowie Preisklassen

Gemeindegrößenklassen von ... bis unter ... Einwohner ----- Baugebiete ----- Preisklassen von ... bis unter ... EUR / m <sup>2</sup>	Baulandveräußerungen insgesamt		Durchschnittlicher Kaufwert für			
	Kauffälle	Fläche	Bauland insgesamt	davon		
				Baureifes Land	Rohbauland	sonstiges Bauland <sup>1)</sup>
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	EUR / m <sup>2</sup>			
Thüringen	2 806	3 771	27,90	39,88	6,02	10,71
<b>Gemeindegrößenklassen</b>						
bis 2 000	658	791	15,86	19,90	7,90	9,58
2 000 - 5 000	611	699	15,54	21,36	3,61	8,68
5 000 - 10 000	358	430	18,82	25,71	7,82	9,37
10 000 - 20 000	214	336	19,87	27,09	7,33	15,30
20 000 - 50 000	495	775	34,02	51,67	4,94	11,05
50 000 - 100 000	46	54	47,57	70,00	-	13,00
100 000 - 200 000	226	372	52,54	111,06	8,57	9,78
200 000 und mehr	198	313	59,16	60,07	16	-
<b>Baugebiete</b>						
Geschäftsgebiet	515	705	27,15	29,94	9,87	8,53
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	178	176	44,33	48,16	5,50	8,00
Wohngebiet geschlossene und offene Bauweise	1 555	1 269	47,81	51,95	10,74	13,66
Industriegebiet	84	1 264	9,26	8,61	4,09	10,88
Dorfgebiet	474	357	16,45	17,16	3,81	5,14
<b>Preisklassen</b>						
unter 5	284	677	3,00	2,26	3,41	3,29
5 - 10	382	716	7,54	7,50	6,16	7,95
10 - 15	321	621	11,88	11,97	13,04	11,67
15 - 25	410	661	18,89	19,31	16,42	18,14
25 - 50	648	509	34,94	35,24	31,24	29,46
50 - 100	500	392	70,71	70,72	-	63,83
100 und mehr	261	195	166,30	166,30	-	-

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

## 2. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach Veräußerern und Erwerbern

Erwerber		Veräußerer insgesamt	Davon						
			natür- liche Personen	Bund	Land	Gemeinde	Wohnungsunternehmen		sonstige juristische Personen
							gemein- nützige	nicht gemein- nützige	
a Kauffälle b Fläche (1000 m <sup>2</sup> ) c Kaufwert (EUR / m <sup>2</sup> )									
Natürliche Personen	a	2 461	1 124	34	86	668	-	23	526
	b	1 922	991	23	66	392	-	22	428
	c	37,58	26,52	9,67	47,41	39,09	-	47,93	61,27
Bund	a	4	2	-	-	-	-	-	2
	b	5	2	-	-	-	-	-	3
	c	15,17	26,56	-	-	-	-	-	5
Land	a	16	15	-	-	-	-	-	1
	b	158	158	-	-	-	-	-	0
	c	4,16	4,16	-	-	-	-	-	2,05
Gemeinde	a	127	91	5	7	-	-	3	21
	b	185	124	6	4	-	-	3	49
	c	9,44	8,84	4,51	4,99	-	-	11,16	11,79
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen	a	-	-	-	-	-	-	-	-
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	-	-	-	-	-	-	-	-
Nichtgemeinnützige Wohnungs- unternehmen	a	20	2	-	-	12	-	2	4
	b	28	0	-	-	21	-	4	3
	c	37,61	10,31	-	-	30,60	-	16	115
Sonstige juristische Personen	a	178	48	5	11	54	-	4	56
	b	1 472	118	16	225	595	-	9	508
	c	19,98	24,82	4,02	21,19	13,66	-	45,26	25,76
Insgesamt	a	2 806	1 282	44	104	734	-	32	610
	b	3 771	1 394	45	295	1 008	-	38	992
	c	27,90	22,26	6,94	26,86	23,91	-	41,34	40,62

### 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
<b>Kreisfreie Städte</b>			
<b>Stadt Erfurt</b>			
Kauffälle	Anzahl	198	196
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	313	307
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	59,16	60,07
<b>Stadt Gera</b>			
Kauffälle	Anzahl	82	55
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	249	43
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	16,29	51,89
<b>Stadt Jena</b>			
Kauffälle	Anzahl	144	141
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	123	115
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	125,51	132,94
<b>Stadt Suhl</b>			
Kauffälle	Anzahl	32	32
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	30	30
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	41,95	41,95
<b>Stadt Weimar</b>			
Kauffälle	Anzahl	46	45
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	54	33
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	47,57	70,00
<b>Stadt Eisenach</b>			
Kauffälle	Anzahl	49	42
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	147	51
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	37,98	84,43
<b>Landkreise</b>			
<b>Eichsfeld</b>			
Kauffälle	Anzahl	199	169
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	228	150
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	20,20	24,11
<b>Nordhausen</b>			
Kauffälle	Anzahl	67	62
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	116	71
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	34,54	51,35

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
<b>Wartburgkreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	198	167
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	193	142
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	15,61	19,98
<b>Unstrut-Hainich-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	142	123
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	124	112
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	23,14	24,66
<b>Kyffhäuserkreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	83	75
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	84	39
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	12,52	21,73
<b>Schmalkalden-Meiningen</b>			
Kauffälle	Anzahl	144	132
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	136	127
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	24,55	25,77
<b>Gotha</b>			
Kauffälle	Anzahl	208	190
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	198	132
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	21,96	28,47
<b>Sömmerda</b>			
Kauffälle	Anzahl	80	75
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	107	101
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	20,52	20,81
<b>Hildburghausen</b>			
Kauffälle	Anzahl	93	89
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	65	57
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	21,01	22,62
<b>Ilm-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	149	133
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	393	121
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	20,04	48,18

Noch: 3. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach ausgewählten Baulandarten und Kreisen

Merkmal	Einheit	Bauland insgesamt	Darunter baureifes Land
Noch: Landkreise			
<b>Weimarer Land</b>			
Kauffälle	Anzahl	157	147
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	174	126
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	22,08	28,44
<b>Sonneberg</b>			
Kauffälle	Anzahl	89	74
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	123	68
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	13,84	17,34
<b>Saalfeld-Rudolstadt</b>			
Kauffälle	Anzahl	164	155
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	138	131
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	38,03	39,55
<b>Saale-Holzland-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	159	148
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	247	131
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	23,72	28,19
<b>Saale-Orla-Kreis</b>			
Kauffälle	Anzahl	145	133
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	156	120
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	14,18	15,86
<b>Greiz</b>			
Kauffälle	Anzahl	105	64
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	237	48
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	10,51	21,34
<b>Altenburger Land</b>			
Kauffälle	Anzahl	73	49
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	136	37
Durchschnittlicher Kaufwert	EUR / m <sup>2</sup>	12,33	28,39

#### 4. Baulandveräußerungen und Kaufwerte 2011 nach Baulandarten im Zeitvergleich

Jahr	Bauland insgesamt			Baureifes Land		
	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR
2001	4 792	7 861	182 006	3 715	3 284	127 709
2002	4 293	6 361	155 825	3 427	2 730	113 165
2003	3 559	5 007	126 787	2 900	2 501	100 867
2004	2 808	2 681	76 846	2 482	1 820	70 410
2005	2 950	2 838	97 988	2 646	2 179	91 461
2006	2 274	3 585	73 342	1 921	1 672	59 841
2007	2 016	2 369	60 528	1 669	1 493	51 866
2008	2 332	3 094	65 969	2 014	1 698	52 372
2009	2 286	3 220	66 728	1 964	1 671	56 508
2010	2 415	3 208	79 065	2 115	2 177	71 852
2011	2 806	3 771	105 196	2 496	2 293	91 433

Jahr	Rohbauland			Sonstiges Bauland <sup>1)</sup>		
	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme	Kauffälle	Fläche	Kaufsumme
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 EUR
2001	473	701	7 803	604	3 876	46 494
2002	410	712	8 895	456	2 920	33 766
2003	273	433	6 677	386	2 073	19 243
2004	191	304	3 142	135	557	3 295
2005	162	417	3 336	142	242	3 190
2006	195	1 274	6 899	158	640	6 602
2007	111	369	2 408	236	508	6 255
2008	101	407	2 715	217	990	10 882
2009	153	1 157	5 771	169	392	4 448
2010	145	752	4 780	155	279	2 434
2011	155	440	2 650	155	1 038	11 114

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen





