

Immobilienmarktbericht 2020 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 2020 Thüringen©Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen



Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Preisentwicklung am Immobilienmarkt bleibt sehr dynamisch. Gerade für Privatleute mit Traum vom Eigenheim ist es derzeit besonders schwierig eine geeignete und finanzierbare Immobilie zu finden. Die anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen sowie ein Mangel an sicheren Anlagealternativen verstärken diese Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Kenntnisse und belastbare Informationen über die Entwicklung bekommen daher für alle Marktteilnehmer:innen eine immer größere Bedeutung. Mit dem Thüringer Immobilienmarktbericht leisten wir einen wesentlichen Beitrag für einen transparenten Immobilienmarkt. Eine hohe Markttransparenz mindert für Privatleute und Unternehmen das Risiko für wirtschaftliche Fehlentscheidungen und trägt zu einem guten Investitionsklima bei. Die von uns kostenlos bereitgestellten Daten sichern einen hohen Grad an Markttransparenz, was dem privaten Häuslebauer ebenso nützt wie Firmen, die sich in Thüringen ansiedeln wollen.

Der im Zweijahresrhythmus herausgegebene Immobilienmarktbericht der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen liefert verlässliche Informationen über die unterschiedlichen Entwicklungen auf den einzelnen Teilmärkten.

Im aktuellen Berichtszeitraum für die Jahre 2018 und 2019 zeigte sich, dass sich bei relativ konstanten Transaktionszahlen von ca. 30.000 Eigentumswechsellern pro Jahr auf dem Immobilienmarkt in Thüringen die Geldumsätze weiterhin deutlich erhöht haben. Im Berichtsjahr 2019 ist gegenüber 2018 ein Anstieg der Geldumsätze von über 17 Prozent auf rund 3,3 Milliarden Euro zu verzeichnen. Dabei wurde mit rund 16.000 Hektar etwa zehn Prozent weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Der gesamte Flächenumsatz beläuft sich im Berichtszeitraum auf ca. 34.000 Hektar. Das entspricht 2,1 Prozent der Gesamtfläche Thüringens oder mehr als viermal dem Gebiet der Stadt Weimar.

Um die Markttransparenz zu gewährleisten, werden in diesem Bericht sowohl Transaktionen wie auch Preise, Geld- und Flächenumsätze in ihren unterschiedlichen Ausprägungen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

Zusätzlich werden erstmals zwei ergänzende Excel-Dateien im Internet zum Download angeboten. Auf Kreisebene sind hierin Umsatzzahlen und statistischen Kennzahlen zu Kaufpreisen für alle Teilmärkte für die letzten zehn Jahre enthalten. Für die Nutzer:innen werden so die Weiterverwendung dieser Informationen sowie eigene Auswertungen erleichtert.

Grundlage der im aktuellen Immobilienmarktbericht dargestellten Ergebnisse sind die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträge. Das geschieht selbstverständlich unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen. Alle durch die amtliche Wertermittlung veröffentlichten Daten werden also aus dem realen Marktgeschehen abgeleitet.

Der Immobilienmarktbericht ist Ergebnis der Zusammenarbeit der Zentralen Geschäftsstelle und der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Geschäftsstellen. Allen beteiligten Kolleginnen und Kollegen gilt daher unser herzlicher Dank.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff

Uwe Köhler

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 des Immobilienmarktberichtes in den dazwischenliegenden Jahren wesentlich zur allgemeinen Transparenz des Grundstücksmarktes bei.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht Thüringen 2020, der durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse herausgegeben wird, gibt einen landesweiten Überblick zu der Situation und den Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt im Freistaat.

Er informiert in generalisierter und aggregierter Form über Transaktionen, Preise, sowie Geld- und Flächenumsätze in den Jahren 2018 und 2019. Für ausgewählte Bereiche werden auch längerfristige Entwicklungen über einen Fünf- oder Zehnjahreszeitraum angeboten.

Die hier veröffentlichten Daten eignen sich grundsätzlich nicht für die Ermittlung von Verkehrswerten. 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 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 bisher herausgegebenen Immobilienmarktberichten auftreten.

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 04.05.2020 und für die Daten anderer Stellen der 09.06.2020.

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 nicht das arithmetische Mittel, sondern der Median (mittlerer Wert) verwendet. 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 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 2019 unter Neubauten alle Gebäude ab dem Baujahr 2017 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. Grundsätzlich müssen mindestens drei Verträge vorhanden sein. Um indirekte Rückschlüsse auf den Geldumsatz anhand der Daten mehrerer Tabellen zu verhindern, wird in Einzelfällen auch „k. A.“ gesetzt, obwohl diese Vorgabe erfüllt 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

Excel-Tabellen

Zusätzlich zu diesem Bericht werden in diesem Jahr erstmals zwei ergänzende Excel-Dateien angeboten.

In den darin enthaltenen Tabellen werden für die letzten zehn Jahre, überwiegend auf Kreisebene, zum einen die Umsatzzahlen (Anzahl der Transaktionen, Geld- und Flächenumsätze) und zum anderen statistische Kennzahlen zu Kaufpreisen (Anzahl verwendeter Kaufverträge, Median, Mittelwert, 5. und 95. Perzentil) bereitgestellt. Die Werte in den Excel-Tabellen korrespondieren mit den Auswertungen im Bericht, soweit sie in diesem dargestellt sind. Es wurden dieselben Daten und Kriterien verwendet.

Die zu den statistischen Kennzahlen ausgewiesene Anzahl weicht von der in den Kapiteln 4 bis 6 des Berichts ausgewiesenen Anzahl ab, da in die Berechnung der Kennzahlen nur zur weiteren Auswertung geeignete Verträge eingeflossen sind. Die in den Excel-Tabellen zu den Kennzahlen dargestellte Anzahl entspricht der in den Kapiteln 4 bis 6 zur Berechnung der mittleren Kaufpreise (Median) verwendeten Anzahl, die dort nicht explizit ausgewiesen ist.

Der Median (mittlerer Wert) ist der Wert, der an der mittleren Position steht, wenn die gegebenen Werte ihrer Größe nach sortiert werden. Abweichungen der in den Excel-Tabellen ausgewiesenen Medianwerte zu den Tabellen und Abbildungen in den Kapiteln 4 bis 6 resultieren aus Rundungsunterschieden, da auf die statistischen Kennzahlen in den Excel-Tabellen keine zusätzlichen Rundungsregeln angewendet wurden.

Der Mittelwert (arithmetisches Mittel) ist die Summe der gegebenen Werte geteilt durch die Anzahl der Werte.

Perzentile unterteilen einen geordneten Datensatz in hundert Teile, die eine gleiche Anzahl an Messwerten enthalten. Es handelt sich um sogenannte Prozentränge.

- 5. Perzentil: 5% aller Werte liegen unterhalb dieses Wertes, 95% liegen oberhalb
- 95. Perzentil: 95% aller Werte liegen unterhalb dieses Wertes, 5% liegen oberhalb

Quellen

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

- TLBG:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement
und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt
E-Mail: poststelle@tlbg.thueringen.de
- TMIL:
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und
Landwirtschaft
Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt
E-Mail: poststelle@tmil.thueringen.de
- TLS:
Thüringer Landesamt für Statistik
Europaplatz 3
99091 Erfurt
E-Mail: poststelle@statistik.thueringen.de
- DESTATIS:
Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden
E-Mail: info@destatis.de
- Bundesbank:
Deutsche Bundesbank
Wilhelm-Epstein-Straße 14
60431 Frankfurt am Main
E-Mail: info@bundesbank.de
- TLBV:
Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
Hallesche Straße 15
99085 Erfurt
E-Mail: poststelle@tlbv.thueringen.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 (LEP) Thüringen 2025	1-8
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
1.2.1	Preisentwicklung	1-10
1.2.2	Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung	1-11
1.2.3	Arbeitsmarkt	1-14
1.2.4	Insolvenzen	1-16
1.2.5	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	1-17
1.2.6	Wohngebäude und Wohnungsbestand	1-18
2	Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung	2-1
2.1	Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse	2-1
2.2	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	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	2-8
2.4	Bundesweite Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Wertermittlung	2-10
2.4.1	Bund-Länder-Arbeitskreis (AK OGA)	2-10
2.4.2	Immobilienmarktbericht Deutschland 2019	2-10

3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3-1
3.1	Grundstücksverkehr	3-2
3.1.1	Umsatzübersicht	3-2
3.1.2	Erwerbsanlässe	3-3
3.1.3	Marktteilnehmer	3-4
3.1.4	Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge	3-5
3.1.5	Zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes 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 634 Gemeinden sind 6 kreisfreie und 115 kreisangehörige Städte. Die Landeshauptstadt ist Erfurt.

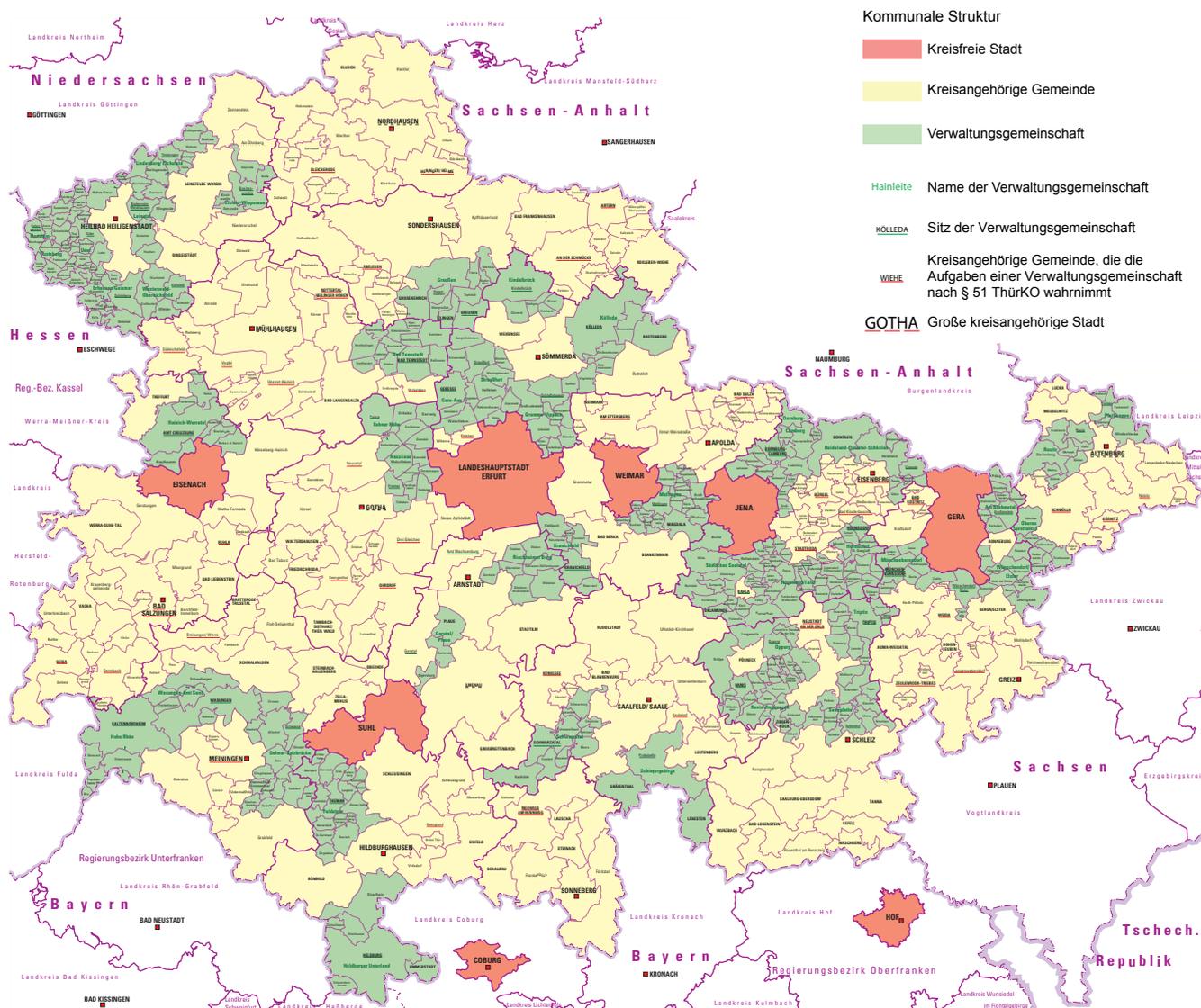


Abbildung 1-1: Gemeindegrenzenkarte (Quelle: TLBG)

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	68	3
Landkreis Nordhausen	62	15	4
Wartburgkreis	63	32	8
Unstrut-Hainich-Kreis	64	30	4
Kyffhäuserkreis	65	30	9
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	66	39	8
Landkreis Gotha	67	30	5
Landkreis Sömmerda	68	38	7
Landkreis Hildburghausen	69	32	7
Ilm-Kreis	70	16	5
Landkreis Weimarer Land	71	39	8
Landkreis Sonneberg	72	8	5
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	73	26	8
Saale-Holzland-Kreis	74	91	8
Saale-Orla-Kreis	75	59	12
Landkreis Greiz	76	45	9
Landkreis Altenburger Land	77	30	5
Thüringen	16	634	121
davon			
kreisfreie Städte		6	6
Landkreise		628	115

Tabelle 1-1: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2019 (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	-	6	3	7	62	-	-
Landkreis Nordhausen	1	6	3	-	-	2	7
Wartburgkreis	-	11	-	1	8	4	9
Unstrut-Hainich-Kreis	1	6	4	1	12	5	7
Kyffhäuserkreis	-	5	3	1	9	3	13
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	-	8	-	3	23	2	6
Landkreis Gotha	1	7	5	2	14	4	5
Landkreis Sömmerda	-	3	2	5	33	1	1
Landkreis Hildburghausen	-	7	-	2	23	1	1
Ilm-Kreis	1	6	2	2	10	-	-
Landkreis Weimarer Land	-	5	4	2	23	2	9
Landkreis Sonneberg	-	6	-	-	-	1	1
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	-	6	1	2	13	2	5
Saale-Holzland-Kreis	-	1	-	5	67	4	19
Saale-Orla-Kreis	-	10	-	4	47	1	1
Landkreis Greiz	-	7	2	3	27	4	7
Landkreis Altenburger Land	1	3	-	3	19	3	5
Thüringen	5	109	29	43	390	39	96
davon							
kreisfreie Städte	-	6	-	-	-	-	-
Landkreise	5	103	29	43	390	39	96

Tabelle 1-2: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2019 (Quelle: TLS)

1.1.2 Gebiet

Thüringen liegt in der Mitte der Bundesrepublik Deutschland und grenzt an die Bundesländer Niedersachsen (112 km), Hessen (269 km), Bayern (378 km), Sachsen-Anhalt (307 km) und Sachsen (279 km). Die Gesamtlänge der Landesgrenze beträgt somit 1.345 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 196 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 2,1 Millionen Einwohner leben. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 132 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 541.000 Hektar Wald bedeckt, dies entspricht ungefähr 33,4 Prozent der Landesfläche. Bei weiteren 843.000 ha bzw. 52 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.

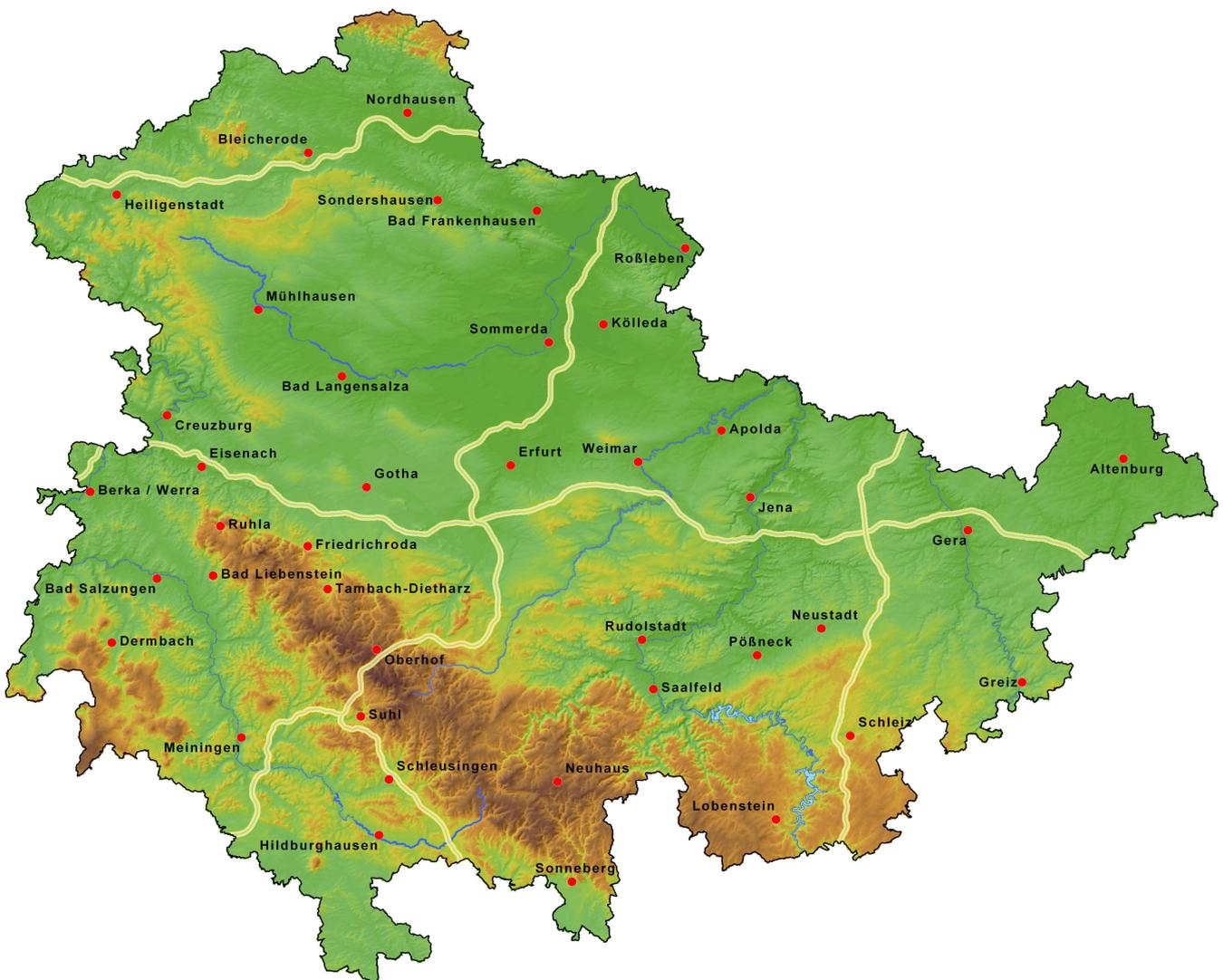


Abbildung 1-2: Übersichtskarte Thüringen (Quelle: TLBG)

Das Straßennetz besteht aus 521 km Bundesautobahnen, 1.513 km Bundesstraßen, 4.197 km Landesstraßen sowie 3.312 km Kreisstraßen (Quelle: TLS).

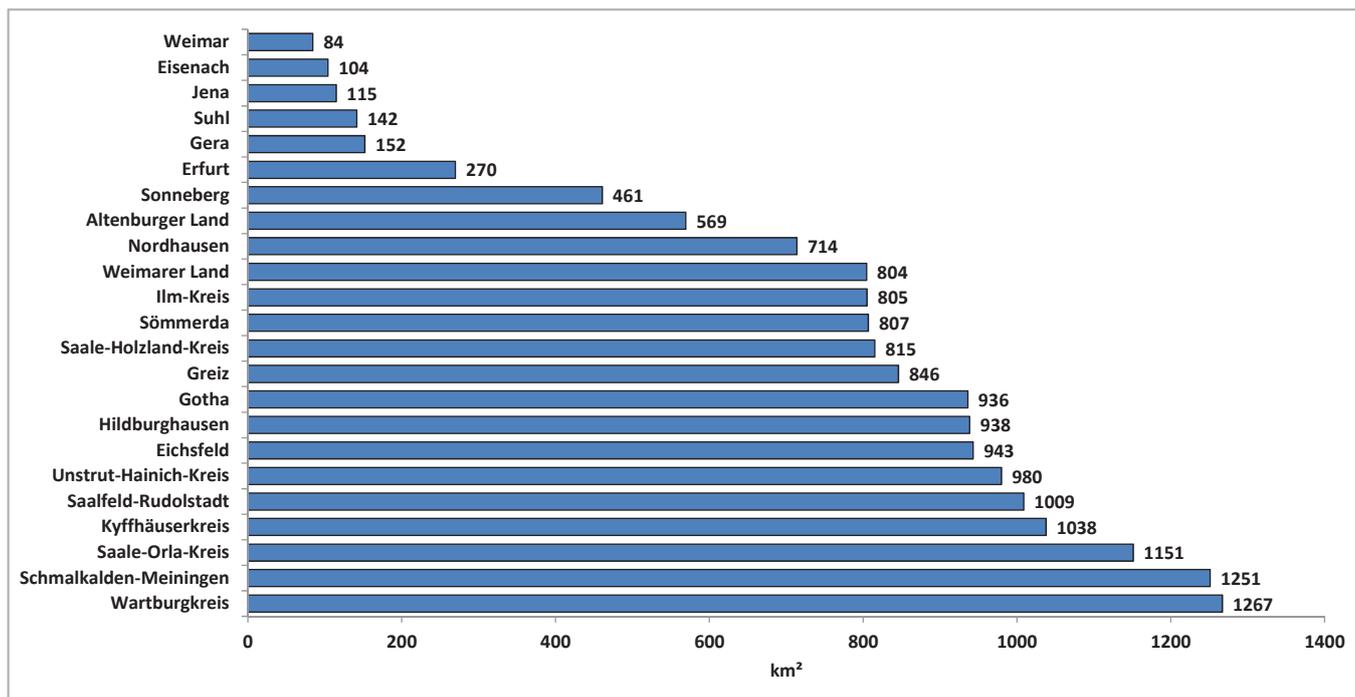


Diagramm 1-1: Gebietsstand nach Kreisen am 31.12.2019 (Quelle: TLBG)

Die Nutzung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

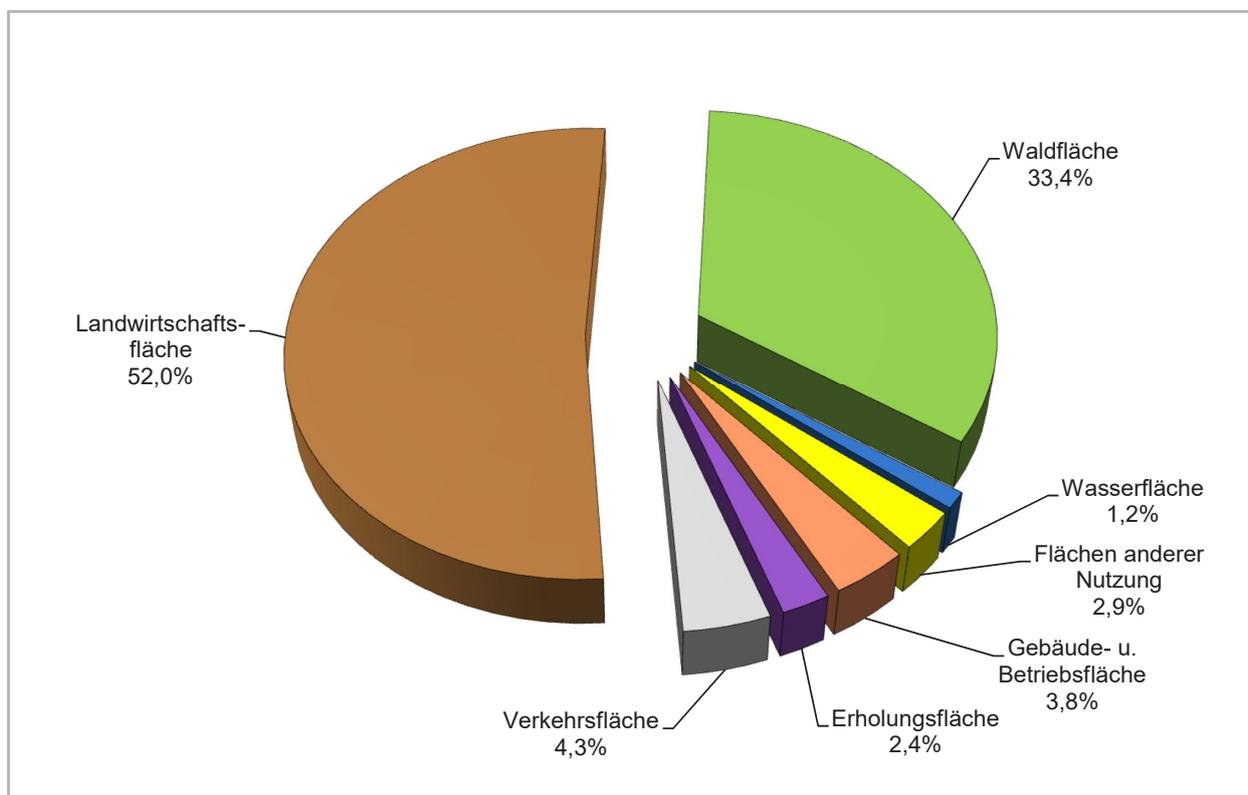


Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2019 (Quelle: TLBG)

1.1.3 Bevölkerung und demografischer Wandel

Zum 30.09.2019 lebten rund 2,13 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	103.830	109.485	213.315
Stadt Gera	45.111	48.318	93.429
Stadt Jena	55.250	55.084	110.334
Stadt Suhl	17.937	18.795	36.732
Stadt Weimar	31.415	33.420	64.835
Stadt Eisenach	20.821	21.452	42.273
Landkreis Eichsfeld	50.310	49.918	100.228
Landkreis Nordhausen	41.448	42.108	83.556
Wartburgkreis	59.752	59.508	119.260
Unstrut-Hainich-Kreis	50.846	51.563	102.409
Kyffhäuserkreis	36.957	37.486	74.443
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	62.573	62.529	125.102
Landkreis Gotha	67.304	67.817	135.121
Landkreis Sömmerda	34.696	34.805	69.501
Landkreis Hildburghausen	31.675	31.604	63.279
Ilm-Kreis	53.349	52.826	106.175
Landkreis Weimarer Land	40.740	41.469	82.209
Landkreis Sonneberg	28.527	29.413	57.940
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	50.974	52.528	103.502
Saale-Holzland-Kreis	41.302	41.723	83.025
Saale-Orla-Kreis	39.971	40.535	80.506
Landkreis Greiz	48.031	49.520	97.551
Landkreis Altenburger Land	43.902	45.766	89.668
Thüringen	1.056.721	1.077.672	2.134.393
davon			
kreisfreie Städte	274.364	286.554	560.918
Landkreise	782.357	791.118	1.573.475

Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.09.2019 nach Geschlecht und Kreisen
(Quelle: TLS)

Nach der vom Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichten 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Thüringen wird die Bevölkerung Thüringens von 2,14 Millionen Personen im Jahr 2018 um rund 0,28 Millionen Personen bzw. rund 13 Prozent auf 1,86 Millionen Personen im Jahr 2040 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 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen für Thüringen sind als Entscheidungsgrundlage auf politischer und gesellschaftlicher Ebene unerlässlich und durch die Landesregierung am 24. September 2019 als maßgebliche Planungsgrundlage für alle Landesbehörden festgelegt worden.

Zusammengefasst zeigen sich folgende demografische Entwicklungstrends in Thüringen:

- Ein leichtes Bevölkerungswachstum werden die kreisfreien Städte Erfurt und Jena erzielen, die kreisfreie Stadt Weimar wird hingegen geringe Verluste verzeichnen. Sehr hohe Verluste werden in der kreisfreien Stadt Suhl und in den Landkreisen Greiz, Altenburger Land, Saale-Orla-Kreis, Kyffhäuserkreis und Saalfeld-Rudolstadt erwartet.
- Ausgehend vom bisherigen Verlauf des Geburtenniveaus wird für Thüringen angenommen, dass sich die Summe der altersspezifischen Geburtenziffern leicht erhöht.
- Ausgehend vom kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung in den vergangenen Jahren wird für die kommenden Jahre eine weitere Zunahme unterstellt.
- Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung wird im Jahr 2040 mit 16,8 Prozent auf einem gleichen Niveau sein wie im Jahr 2018.
- Der Anteil der 20- bis unter 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 57,5 Prozent um 7,1 Prozentpunkte auf 50,4 Prozentpunkte bis zum Jahr 2040 sinken.

- Der Anteil der älteren Mitbürger (65 Jahre und älter) an der Gesamtbevölkerung wird von 25,7 Prozent im Jahr 2018 um 7,1 Prozentpunkte auf 32,8 Prozent im Jahr 2040 steigen.
- Das Durchschnittsalter der Thüringer Bevölkerung wird von 47,2 Jahren im Jahr 2018 bis zum Jahr 2040 um 2,4 Jahre auf 49,6 Jahre ansteigen.

Die räumliche Bevölkerungsentwicklung unterliegt starken Schwankungen und ist abhängig vom Wanderungspotential sowie der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung.

Kreisfreie Städte Landkreise Land	31.12.2004	31.12.2006	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018
Stadt Erfurt	202.450	202.658	203.333	204.994	203.485	206.219	211.113	213.699
Stadt Gera	105.153	102.733	100.643	99.262	95.384	94.492	94.750	94.152
Stadt Jena	102.442	102.494	103.392	105.129	106.915	108.207	110.321	111.407
Stadt Suhl	43.652	41.861	40.173	38.776	35.967	36.208	35.608	34.835
Stadt Weimar	64.491	64.481	64.938	65.479	63.236	63.477	64.355	65.090
Stadt Eisenach	43.915	43.626	43.051	42.750	41.744	41.884	42.588	42.370
Landkreis Eichsfeld	110.843	108.883	106.937	105.195	101.312	100.730	101.033	100.380
Landkreis Nordhausen	94.519	92.630	91.120	89.963	85.921	85.055	85.098	83.822
Wartburgkreis	139.805	136.678	133.451	130.560	127.227	125.835	124.729	123.025
Unstrut-Hainich-Kreis	115.100	112.620	110.581	108.758	104.947	103.922	103.948	102.912
Kyffhäuserkreis	89.517	87.058	83.835	81.449	78.618	77.148	76.685	75.009
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	138.642	135.805	132.780	129.982	126.208	125.056	123.506	122.347
Landkreis Gotha	144.833	142.491	140.041	138.056	135.376	135.381	135.430	135.452
Landkreis Sömmerda	77.831	76.097	74.359	72.877	71.005	70.537	70.118	69.655
Landkreis Hildburghausen	71.521	70.210	68.596	67.007	65.540	64.673	64.330	63.553
Ilm-Kreis	118.112	115.753	113.416	112.350	109.531	108.899	109.167	108.742
Landkreis Weimarer Land	88.862	87.399	85.509	84.693	82.016	81.641	82.316	81.947
Landkreis Sonneberg	64.983	63.122	61.315	59.954	57.802	56.809	56.507	56.196
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	126.692	123.516	119.817	116.818	111.463	109.646	108.315	106.356
Saale-Holzland-Kreis	91.470	89.827	88.199	86.809	84.282	83.966	84.525	83.051
Saale-Orla-Kreis	94.501	92.093	89.825	87.799	84.435	82.887	82.362	80.868
Landkreis Greiz	118.053	114.384	110.747	107.555	103.297	101.382	99.717	98.159
Landkreis Altenburger Land	107.893	104.721	101.705	98.810	94.749	92.705	91.607	90.118
Thüringen	2.355.280	2.311.140	2.267.763	2.235.025	2.170.460	2.156.759	2.158.128	2.143.145
davon								
kreisfreie Städte	562.103	557.853	555.530	556.390	546.731	550.487	558.735	561.553
Landkreise	1.793.177	1.753.287	1.712.233	1.678.635	1.623.729	1.606.272	1.599.393	1.581.592

Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 2004 bis 2018 (Quelle: TLS)

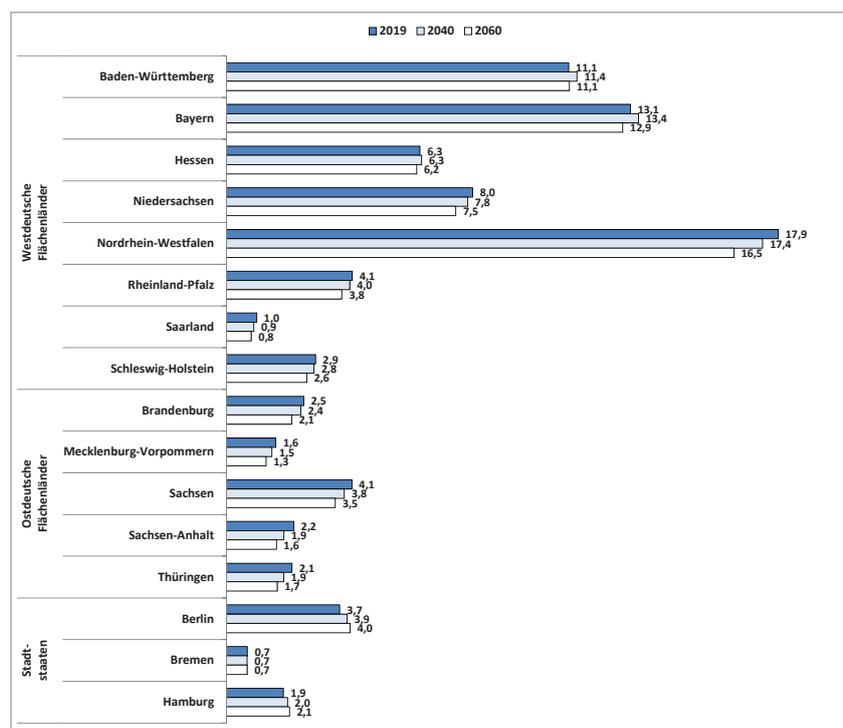


Diagramm 1-3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder (Quelle: DESTATIS, TLS)

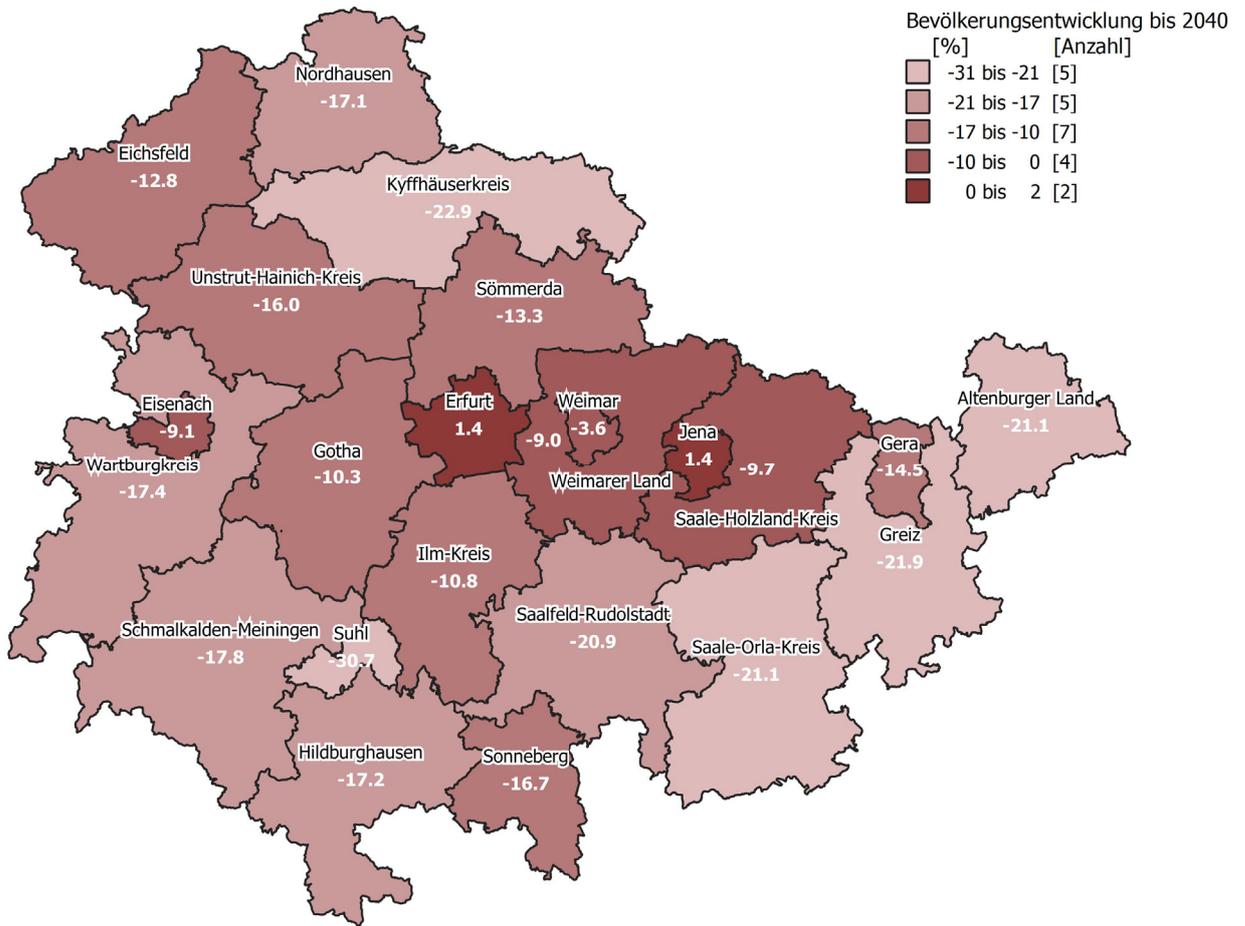


Abbildung 1-3: Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte von 2018 bis 2040 (Quelle: TLS)

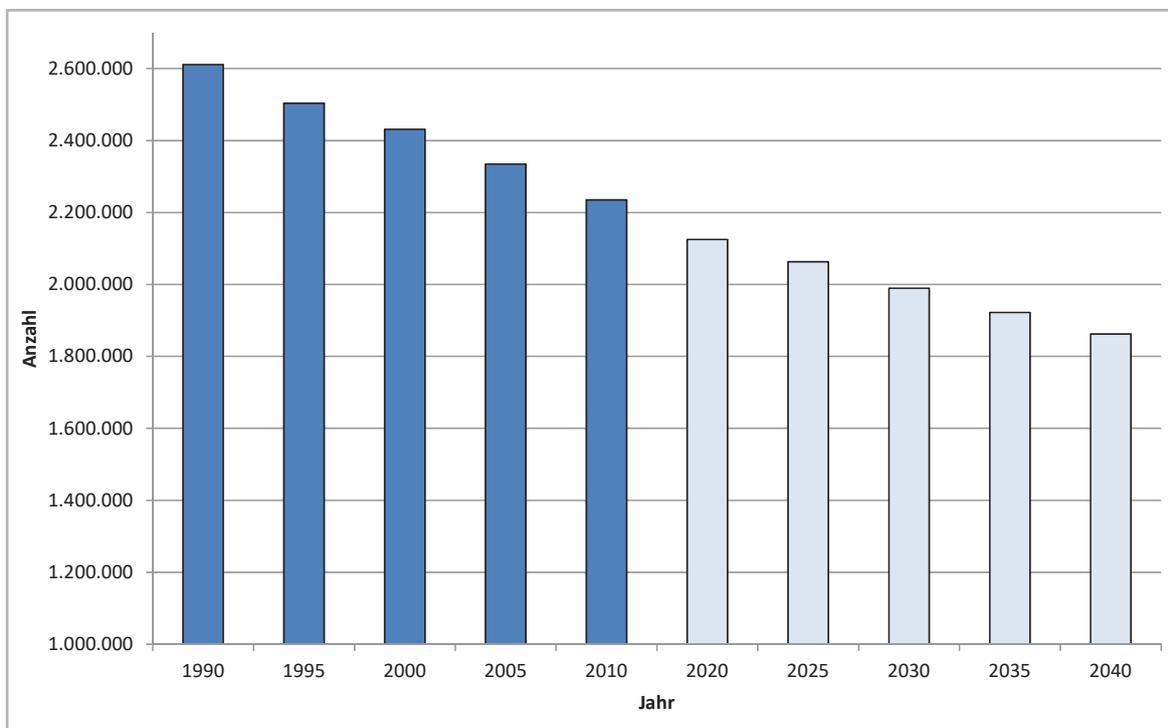


Diagramm 1-4: Einwohnerzahl in Thüringen 1990 - 2010 und Prognose bis 2040 (Quelle: TLS)

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



Abbildung 1-4: Demografiebericht 2019

1.1.4 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 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.infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de).

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

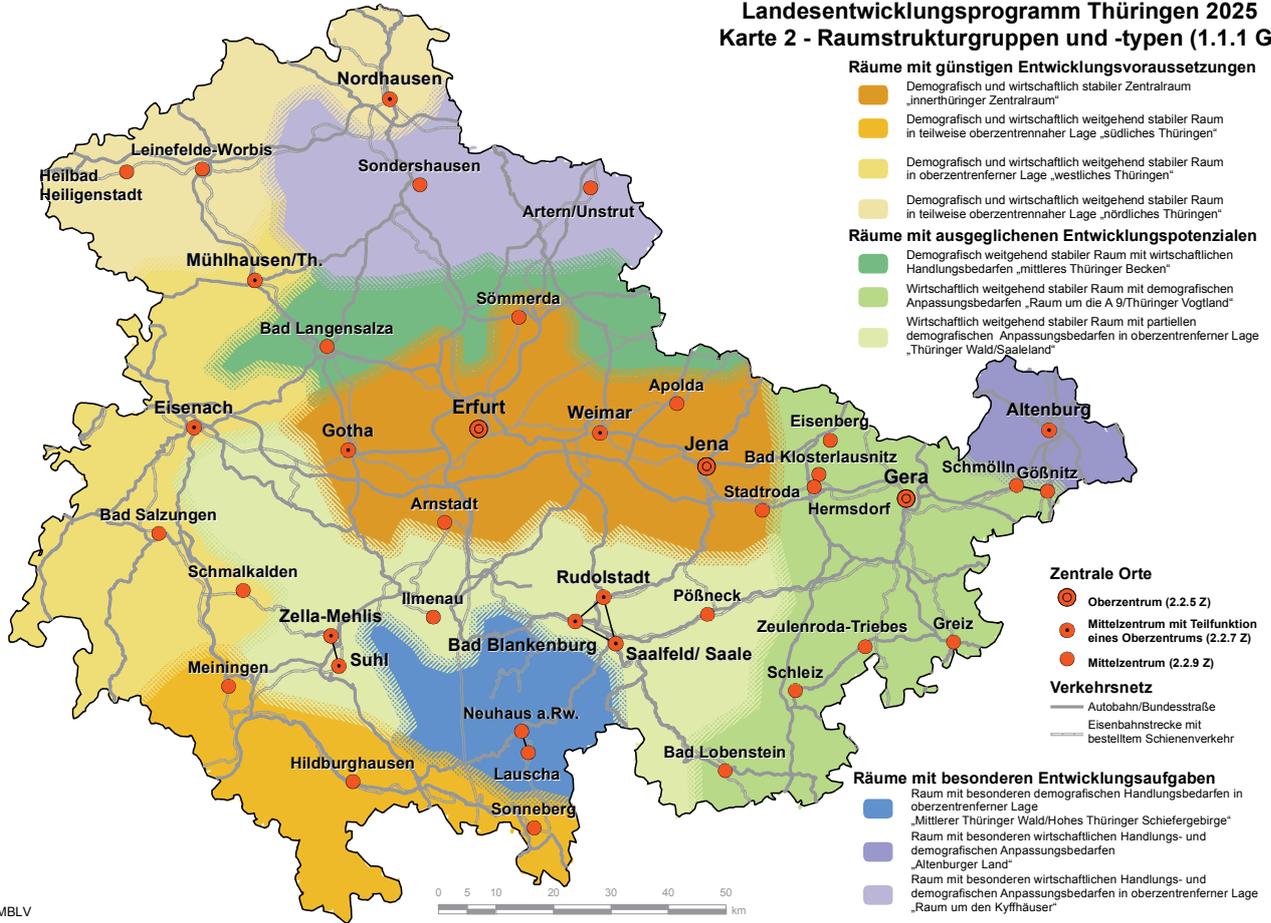


Abbildung 1-5: LEP 2025 Raumstrukturgruppen und -typen (Quelle: TMIL)

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Karte 3 - Zentrale Orte und Infrastrukturen

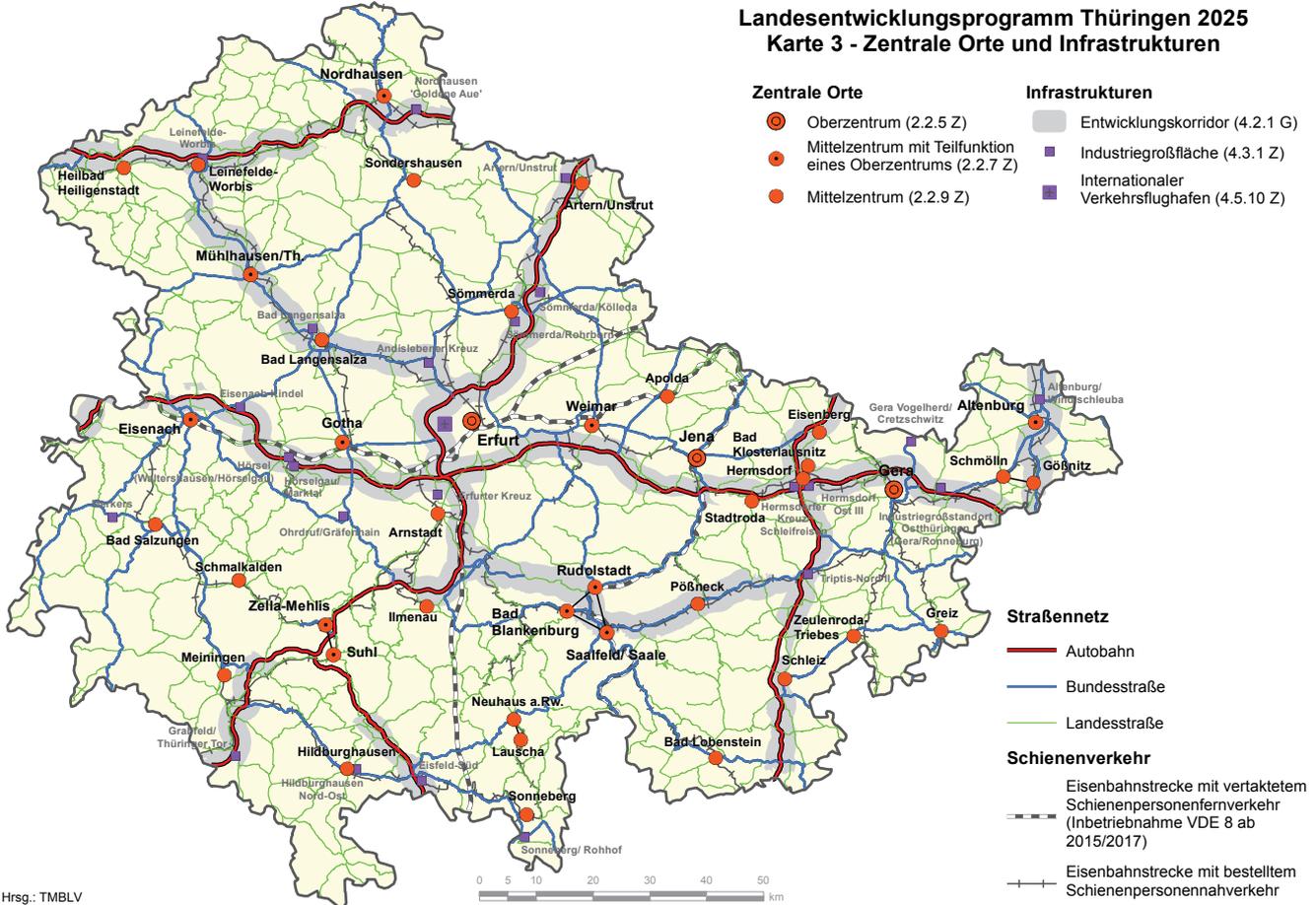


Abbildung 1-6: LEP 2025 Zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: TMIL)

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
2010	93,20	92,60	93,40	90,05	3,90	211,96
2011	95,20	95,40	95,30	92,53	3,95	214,67
2012	97,10	97,60	97,20	94,90	3,05	165,76
2013	98,50	99,50	98,50	96,83	2,75	149,46
2014	99,50	100,40	99,20	98,50	2,47	134,24
2015	100,00	100,00	100,00	100,00	1,84	100,00
2016	100,50	100,00	100,60	102,05	1,60	86,96
2017	102,00	101,20	102,10	105,25	1,67	90,76
2018	103,80	103,00	103,90	109,88	1,72	93,48
2019	105,30	104,90	105,40	114,63	1,37	74,46
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2015 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2015 = 100	Thüringen gesamt 2015 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2015 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2015 = 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 2010 bis 2019 mit der Basis = 2015 (Quelle: TLS, Bundesbank, DESTATIS)

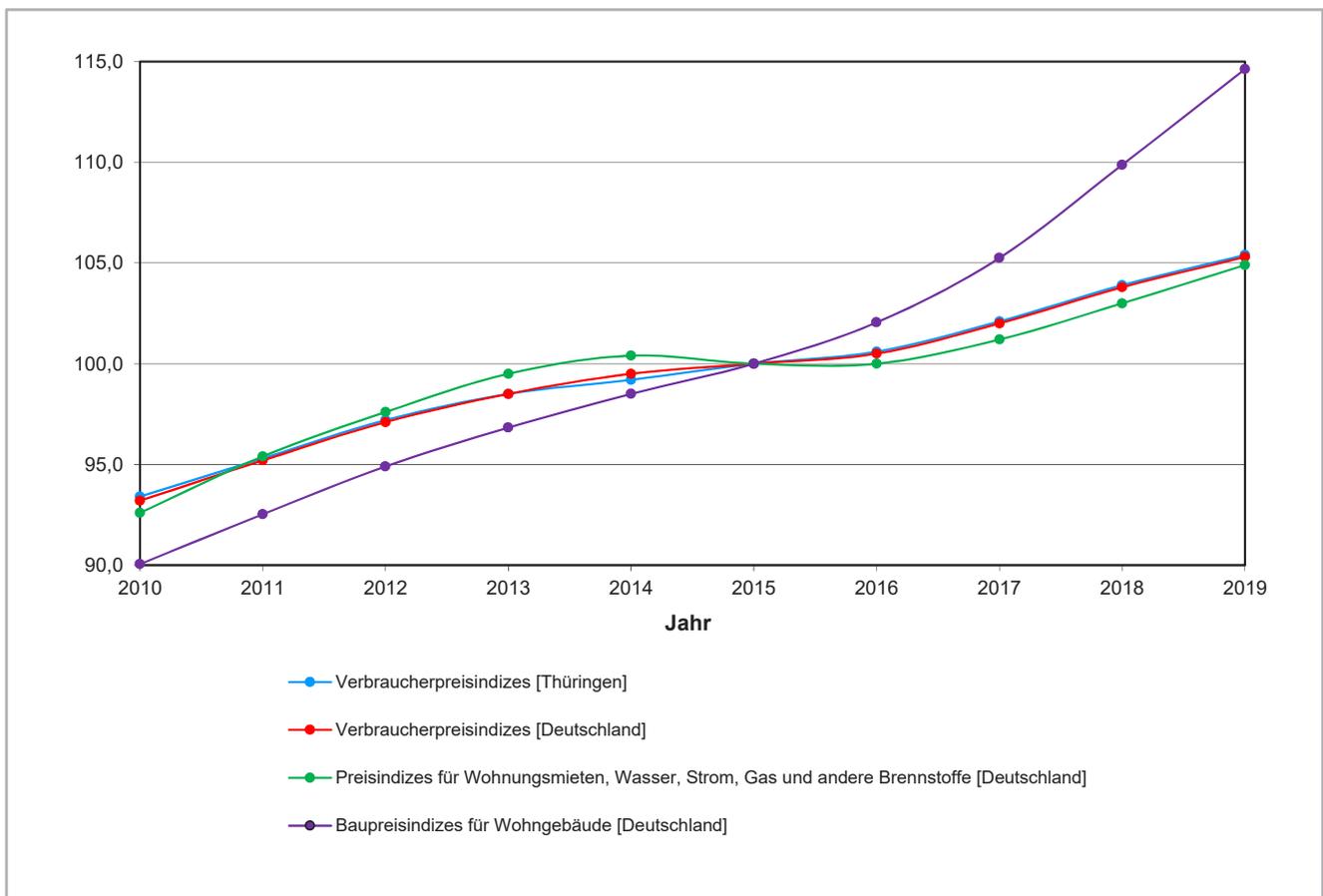


Diagramm 1-5: Preisentwicklung von 2010 bis 2019 mit der Basis = 2015 (Quelle: TLS, DESTATIS)

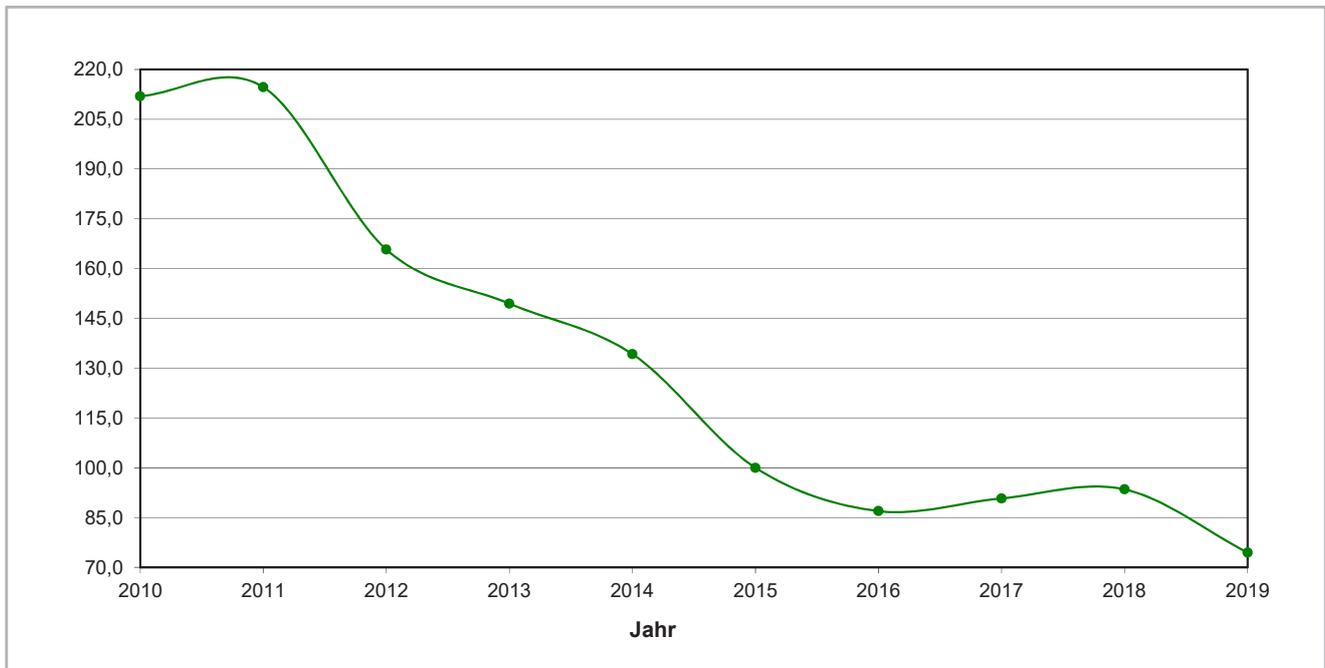


Diagramm 1-6: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2010 bis 2019 (Quelle: Bundesbank)

1.2.2 Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Thüringen erreichte im Jahr 2019 ein Bruttoinlandsprodukt von 63.866 Millionen EUR. Dies entspricht einem Betrag von 61.047 EUR je Erwerbstätigen und einem Wachstum von 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Merkmal	Einheit	2018	2019		
Angaben in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	Mio.EUR	62.240,00	63.866,00	
	je Erwerbstätigen	EUR	59.398,00	61.047,00	
	Bruttowertschöpfung	Mio.EUR	56.060,00	57.494,00	
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	Mio.EUR	782,00	802,00	
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	Mio.EUR	15.374,00	15.227,00
		darunter verarbeitendes Gewerbe	Mio.EUR	13.579,00	13.457,00
	Baugewerbe	Mio.EUR	3.981,00	4.442,00	
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Mio.EUR	8.102,00	8.353,00	
	Finanzier., Vermietung und Unternehmensdienst.	Mio.EUR	11.643,00	11.835,00	
	Öffentliche und private Dienstleister	Mio.EUR	16.178,00	16.835,00	
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in jeweiligen Preisen	Bruttoinlandsprodukt	%	2,00	2,60	
	je Erwerbstätigen	%	1,70	2,80	
	Bruttowertschöpfung	%	2,00	2,60	
	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	%	-10,80	2,50	
	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	insgesamt	%	1,20	-1,00
		darunter verarbeitendes Gewerbe	%	2,00	-0,90
	Baugewerbe	%	8,80	11,60	
	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	%	0,70	3,10	
	Finanzier., Vermietung und Unternehmensdienst.	%	1,60	1,60	
	Öffentliche und private Dienstleister	%	2,70	4,10	

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

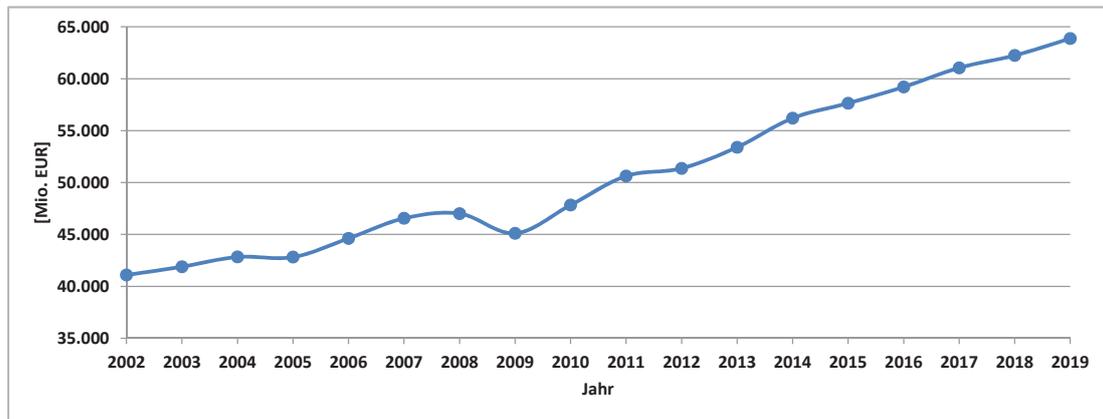


Diagramm 1-7: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (Quelle: TLS)

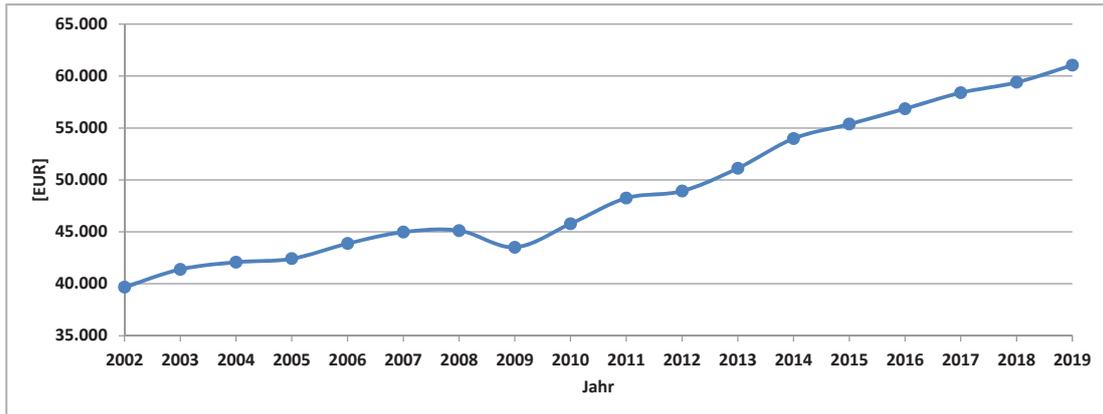


Diagramm 1-8: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen (Quelle: TLS)

Kreisfreie Städte Landkreise Land	Bruttoinlands- produkt	Bruttowert- schöpfung	Wirtschaftsbereiche			Bruttoinlands- produkt je Erwerbstätigen	
			Land- und Forst- wirtschaft; Fischerei	Produzie- rendes Gewerbe	Dienst- leistungs- bereiche	EUR	TH=100
Stadt Erfurt	8.416	7.588	13	1.170	6.404	58.761	99
Stadt Gera	2.713	2.446	5	463	1.978	55.456	94
Stadt Jena	4.531	4.085	0	1.209	2.875	65.004	110
Stadt Suhl	1.114	1.005	3	219	783	52.355	88
Stadt Weimar	1.966	1.773	1	276	1.495	57.154	97
Stadt Eisenach	1.747	1.575	4	732	839	60.057	101
Landkreis Eichsfeld	2.692	2.427	39	1.011	1.377	57.397	97
Landkreis Nordhausen	2.259	2.037	43	718	1.275	57.151	97
Wartburgkreis	3.399	3.065	47	1.453	1.564	63.744	108
Unstrut-Hainich-Kreis	2.642	2.382	61	745	1.576	56.098	95
Kyffhäuserkreis	1.694	1.527	54	503	969	58.094	98
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	3.360	3.029	41	1.254	1.733	56.700	96
Landkreis Gotha	3.784	3.412	55	1.335	2.021	59.256	100
Landkreis Sömmerda	1.743	1.572	49	700	823	58.921	100
Landkreis Hildburghausen	1.605	1.447	40	627	780	61.877	105
Ilm-Kreis	3.202	2.887	33	1.361	1.493	64.125	108
Landkreis Weimarer Land	2.122	1.913	53	719	1.140	63.158	107
Landkreis Sonneberg	1.664	1.500	34	776	690	60.725	103
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	2.892	2.607	33	1.043	1.532	60.062	101
Saale-Holzland-Kreis	1.927	1.737	39	634	1.064	55.528	94
Saale-Orla-Kreis	2.324	2.095	75	954	1.065	59.192	100
Landkreis Greiz	2.340	2.110	57	827	1.227	58.795	99
Landkreis Altenburger Land	2.034	1.834	33	679	1.122	56.640	96
Thüringen	62.172	56.051	815	19.410	35.827	59.208	100
davon							
kreisfreie Städte	20.489	18.472	27	4.070	14.374	59.106	100
Landkreise	41.683	37.580	787	15.339	21.453	59.259	100

Tabelle 1-7: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen und Kreisen in 2017 (Quelle: TLS)

Die höchsten Anteile in 2017 am Bruttoinlandsprodukt entfallen auf die Städte Erfurt mit 13,5 Prozent und Jena mit 7,3 Prozent.

Diese beiden Städte, aber auch der Landkreis Gotha (6,1 Prozent), der Wartburgkreis (5,5 Prozent), der Landkreis Schmalkalden-Meiningen (5,4 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 Hightech-Standort in Thüringen. Hier sind besonders viele Industrieunternehmen angesiedelt, die in den nächsten Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum erwarten. Große Namen wie ZEISS, Jenoptik und Schott sind weltbekannt. Aber auch viele kleine und mittelständische Unternehmen aus Jena sind Global Player und Marktführer in ihrem Produktbereich. (Quelle: <https://wirtschaft-wissenschaft.jena.de/de/wirtschaft>).

Für 2019 gab das TLS bisher ein vorläufiges Ergebnis zur Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes bekannt. Demnach stieg das Bruttoinlandsprodukt 2019 gegenüber dem Jahr 2018 nominal um 2,6 Prozent. Darin enthalten sind verschiedene Wirtschaftsbereiche, welche sich wie folgt entwickelten:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (+2,6 %)
- Produzierendes Gewerbe (+1,6 %):
 - Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe (-1,0 %)
 - Baugewerbe (+11,6 %)
- Dienstleistungsbereiche (+3,1 %):
 - Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (+3,1 %)
 - Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (+1,6 %)
 - Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+4,1 %)

Nach Berücksichtigung der Preisveränderungen bedeutet dies ein Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent.

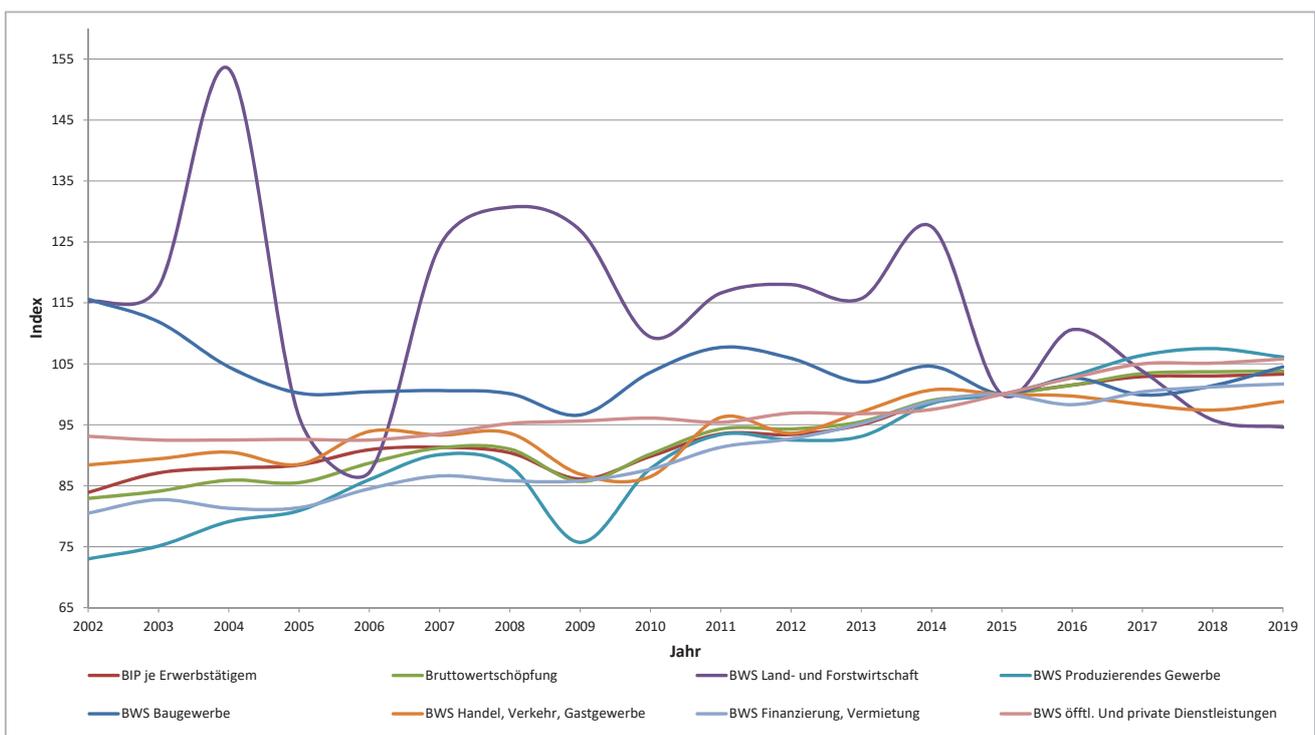


Diagramm 1-9: Bruttoinlandsprodukt sowie Bruttowertschöpfung mit dem Referenzjahr 2015 [Index] (Quelle: TLS)

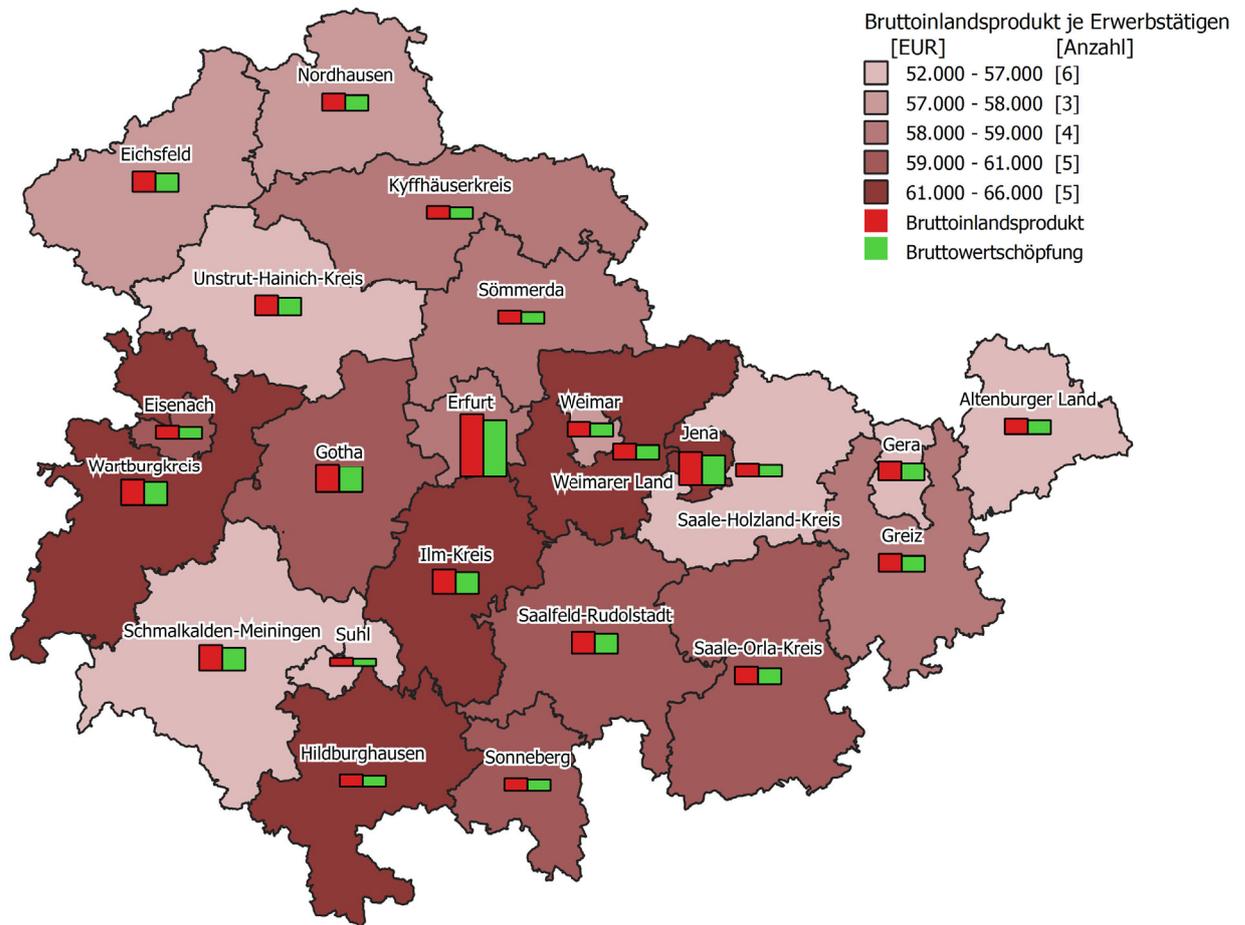


Abbildung 1-7: Bruttoinlandsprodukt/-wertschöpfung nach Landkreisen und kreisfreien Städten in 2017 (Quelle: TLS)

1.2.3 Arbeitsmarkt

In den letzten fünf Jahren ist die Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen in Thüringen im Landesdurchschnitt kontinuierlich von 7,4 Prozent im Jahr 2015 auf 5,3 Prozent im Jahr 2019 gesunken.

Im Bundesdurchschnitt lag die Quote im Dezember 2019 bei 4,9 Prozent. In den neuen Ländern einschließlich Berlin gab es im Jahresdurchschnitt 543.000 Arbeitslose, dies entspricht 6,4 Prozent (Quelle: DESTATIS).

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

Die Stadt Gera (8,1 Prozent), der Kyffhäuserkreis (7,9 Prozent) sowie die Landkreise Altenburger Land (7,1 Prozent) und Nordhausen (7,0 Prozent) weisen die höchsten Arbeitslosenquoten auf.

Kreisfreie Städte Landkreise Land	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	Jahresdurchschnitt 2015	Jahresdurchschnitt 2016	Jahresdurchschnitt 2017	Jahresdurchschnitt 2018	Jahresdurchschnitt 2019
	Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen (%)				
Stadt Erfurt	8,0	7,5	6,8	6,0	5,7
Stadt Gera	10,9	9,9	9,8	8,8	8,1
Stadt Jena	6,9	6,6	6,1	5,6	5,2
Stadt Suhl	7,0	6,4	5,3	4,9	5,0
Stadt Weimar	8,4	7,3	6,5	6,2	5,6
Stadt Eisenach	7,9	7,7	7,1	6,6	6,4
Landkreis Eichsfeld	5,2	5,0	4,3	3,9	3,9
Landkreis Nordhausen	8,9	8,0	7,5	7,0	7,0
Wartburgkreis	5,5	5,1	4,4	3,8	3,9
Unstrut-Hainich-Kreis	9,8	9,1	8,2	7,4	6,8
Kyffhäuserkreis	10,8	9,9	8,7	8,3	7,9
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	5,3	5,0	4,5	4,0	4,0
Landkreis Gotha	6,9	6,4	5,7	5,0	5,1
Landkreis Sömmerda	7,9	6,8	6,1	5,6	5,5
Landkreis Hildburghausen	4,8	4,4	3,9	3,4	3,4
Ilm-Kreis	7,4	6,8	5,8	5,3	4,9
Landkreis Weimarer Land	6,1	5,2	4,5	4,2	4,0
Landkreis Sonneberg	4,2	3,9	3,6	3,5	3,8
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	7,5	6,7	5,9	5,5	5,3
Saale-Holzland-Kreis	6,3	5,6	5,0	4,5	4,1
Saale-Orla-Kreis	6,5	5,9	5,2	4,9	4,6
Landkreis Greiz	7,6	6,7	5,7	5,0	4,6
Landkreis Altenburger Land	10,4	9,2	8,6	7,7	7,1
Thüringen	7,4	6,7	6,1	5,5	5,3

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

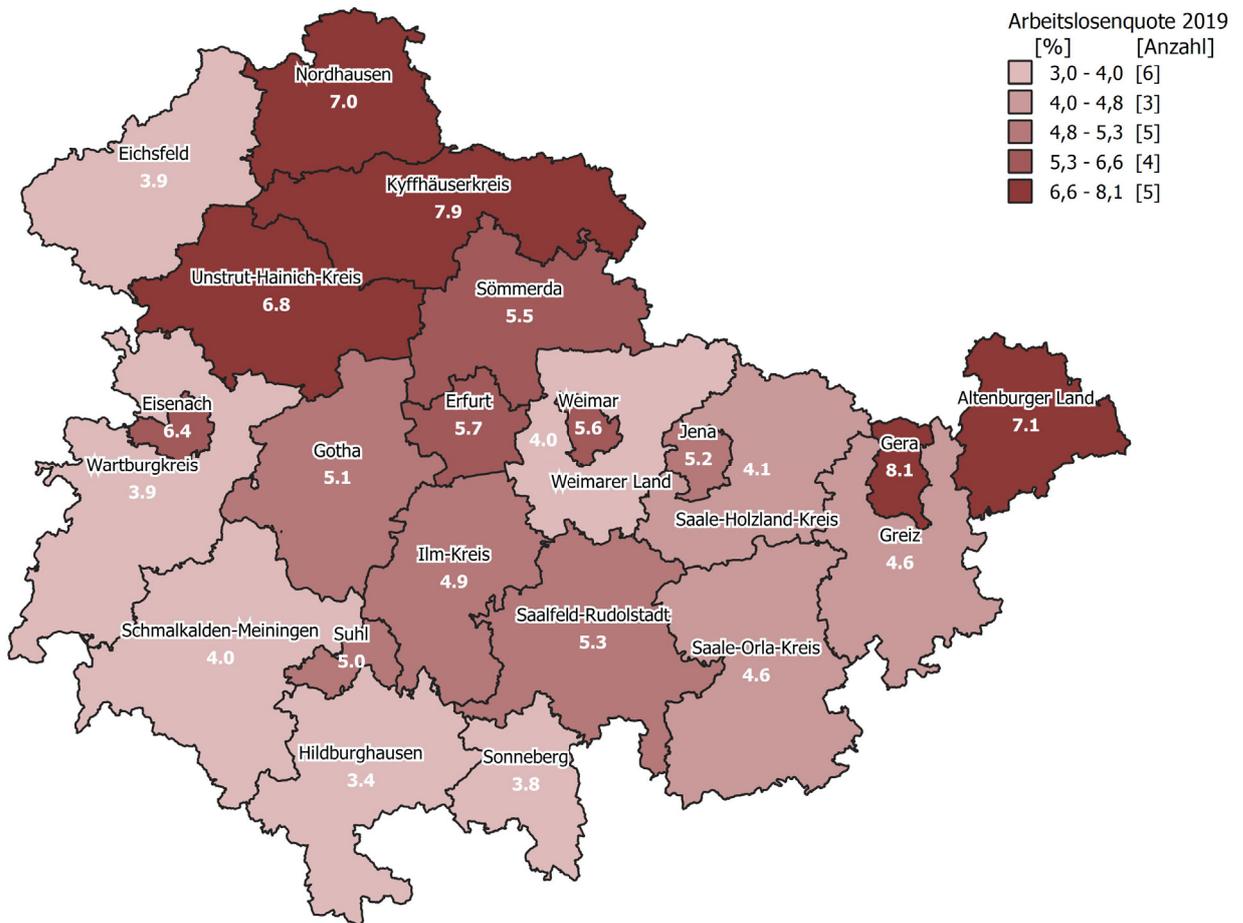


Abbildung 1-8: Arbeitslosenquote nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Quelle: TLS)

Wie in den Vorjahren sind die Bruttomonatsverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer weiterhin gestiegen. 2018 betrug der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich 3.284 Euro. Nach einem Anstieg um rund 2,5 Prozent erhielt der Arbeitnehmer im Jahr 2019 pro Monat 3.366 EUR. Bei diesem Zuwachs ist allerdings eine Inflationsrate von 1,5 Prozent im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr zu berücksichtigen.

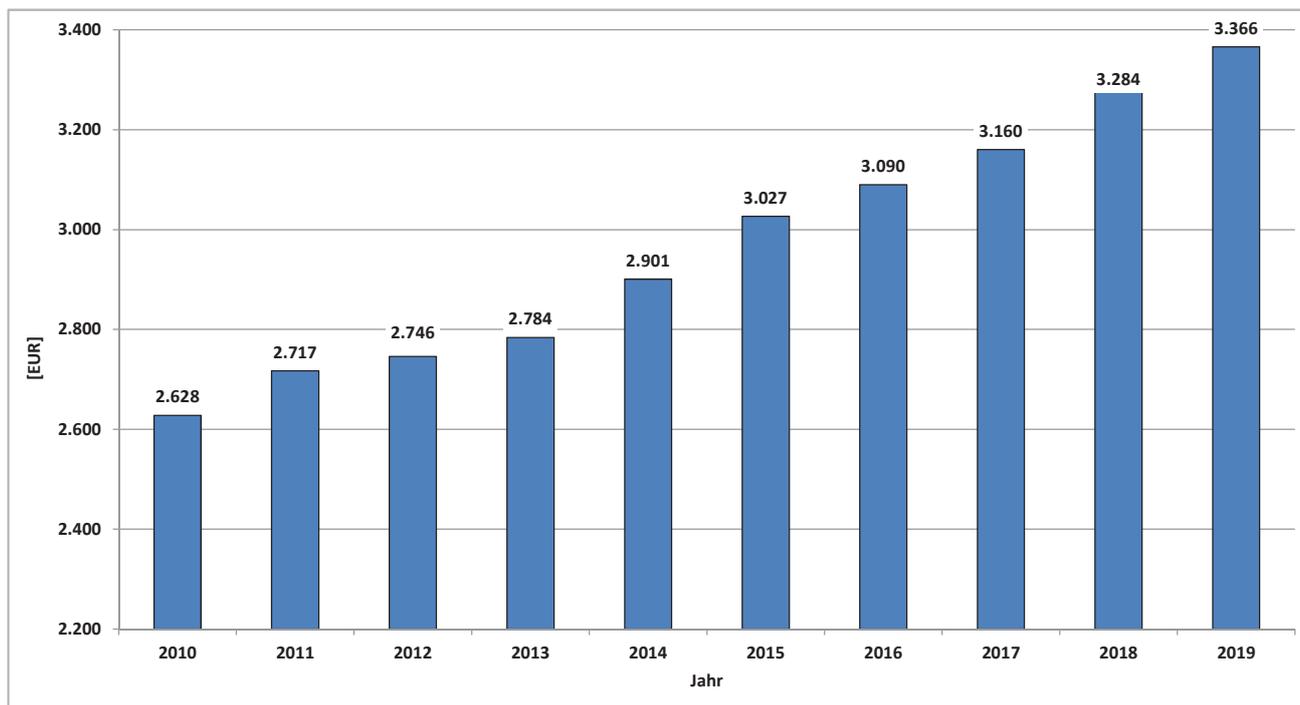


Diagramm 1-10: Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich (Quelle: TLS)

1.2.4 Insolvenzen

Im Jahr 2019 entschieden die Amtsgerichte über 2.209 Insolvenzverfahren. Davon entfielen 10 Prozent auf Unternehmen und 90 Prozent auf übrige Schuldner. Damit fiel die Gesamtzahl der Insolvenzverfahren im Vergleich zum Vorjahr um 280 Anträge bzw. 11,2 Prozent.

2.020 Verfahren bzw. 91,4 Prozent aller Insolvenzanträge wurden eröffnet. 157 Verfahren bzw. 7,1 Prozent wurden mangels Masse abgewiesen und 32 Verfahren endeten mit der Annahme eines Schuldenbereinigungsplanes.

Die voraussichtlichen Gläubigerforderungen bezifferten die Gerichte auf insgesamt rund 506,8 Millionen Euro. Pro Verfahren standen Forderungen von durchschnittlich 229 Tausend Euro aus.

Die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen ging im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 um 108 bzw. 32,8 Prozent auf 221 Unternehmen zurück. Im Zeitraum von 1995 bis 2019 ist es der niedrigste Wert. Diese insolventen Unternehmen beschäftigten zum Zeitpunkt des Antrages noch 2.905 Arbeitnehmer.

Der wirtschaftliche Schwerpunkt der Unternehmensinsolvenzen lag mit 39 Verfahren im Baugewerbe, gefolgt von dem verarbeitendem Gewerbe mit 35 Verfahren und dem Handel mit 24 Verfahren.

Bei den übrigen Schuldnern wurden 1.988 Verfahren gemeldet. Das entsprach einem Abfall um 172 Verfahren bzw. 8,0 Prozent im Vergleich zum Jahr 2018.

Mit 118 Insolvenzfällen je 100.000 Einwohner wurde in den kreisfreien Städten des Freistaates öfter der Gang zum Insolvenzgericht angetreten als in den Landkreisen (97 Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner).

Die meisten Insolvenzfälle je 100.000 Einwohner wurden im Landkreis Altenburger Land (167), in der kreisfreien Stadt Suhl (163) und dem Kyffhäuserkreis (158) registriert und die wenigsten Fälle im Landkreis Greiz (61), im Wartburgkreis (62) sowie im Landkreis Eichsfeld (64) festgestellt.

Merkmal		Einheit	2015	2016	2017	2018	2019	
Verfahren	insgesamt	Anzahl	2.719	2.848	2.646	2.489	2.209	
	davon	eröffnete Verfahren	Anzahl	2.496	2.547	2.350	2.261	2.020
		mangels Masse abgewiesene Verfahren	Anzahl	214	258	247	188	157
		Schuldenbereinigungsplan angenommen	Anzahl	9	43	49	40	32
davon	Unternehmen insgesamt	Anzahl	362	339	323	329	221	
	davon	Verarbeitendes Gewerbe	Anzahl	44	54	36	47	35
		Baugewerbe	Anzahl	75	66	55	63	39
		Handel; Instandhaltung u. Rep. v. KFZ	Anzahl	45	62	55	44	24
		Gastgewerbe	Anzahl	24	36	37	28	20
	Übrige Schuldner insgesamt	Anzahl	2.357	2.509	2.323	2.160	1.988	
	davon	natürliche Personen als Gesellschafter u.Ä.	Anzahl	13	9	13	15	13
		ehemals selbständig Tätige mit Regelinsolvenzverfahren	Anzahl	515	534	405	374	381
		ehemals selbständig Tätige mit Verbraucherinsolvenzverfahren	Anzahl	108	105	112	125	122
		Verbraucher	Anzahl	1.678	1.822	1.746	1.595	1.440
		Nachlässe	Anzahl	43	39	47	51	32
Beschäftigte	Personen	2.165	1.609	2.284	3.298	2.905		
Voraussichtliche Forderungen	1.000 EUR	425.349	361.076	461.839	291.711	506.843		

Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2015 - 2019 (Quelle: TLS)

1.2.5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Für das Jahr 2019 werden insgesamt 4.860 gemeldete Baugenehmigungen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Verringerung von 2,2 Prozent. Bei den Baugenehmigungen für neu errichtete Gebäude ist ein Anstieg von 2.856 auf 2.893 festzustellen; dies entspricht einer Steigerung um 1,3 Prozent.

Die Anzahl der Baufertigstellungen fiel von 4.546 im Jahr 2018 um 4,2 Prozent auf 4.357. Für neuerrichtete Gebäude wurden 2.508 Baufertigstellungen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahreswert von 2.639 bedeutet dies einen Rückgang um 5 Prozent.

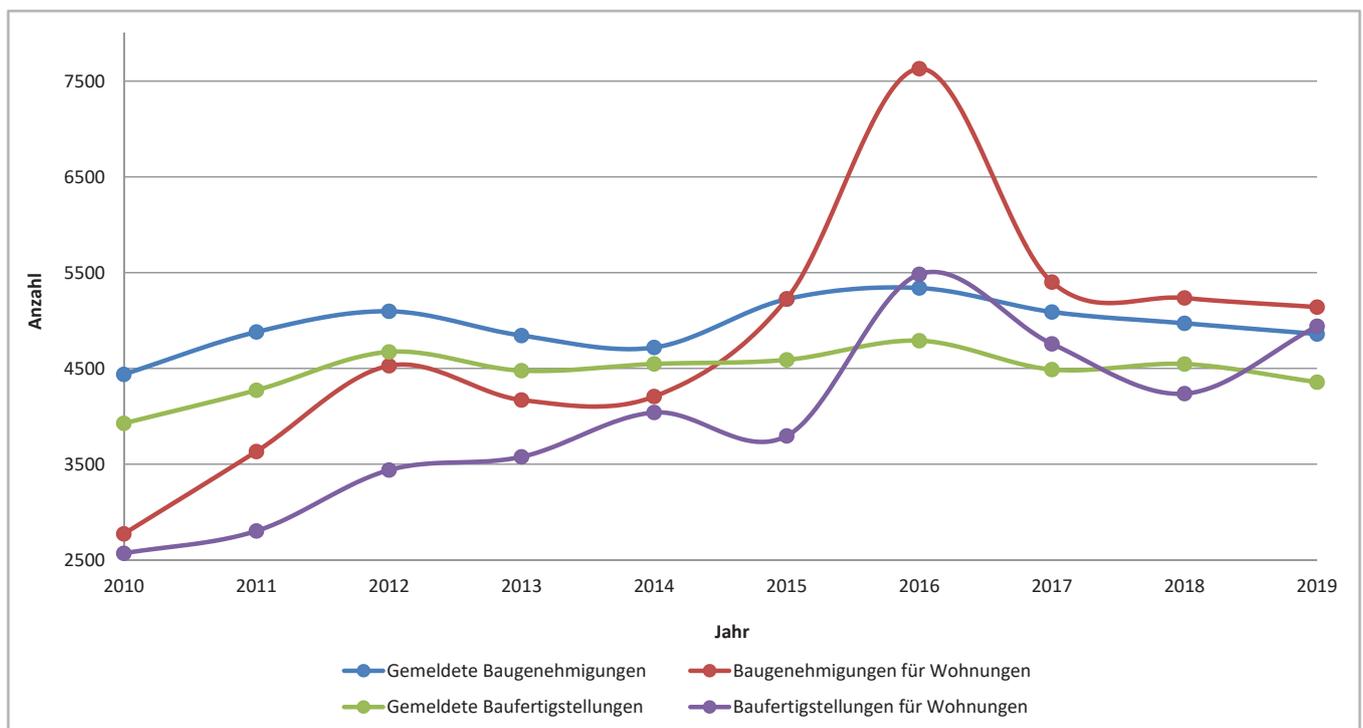


Diagramm 1-11: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [insgesamt] (Quelle: TLS)

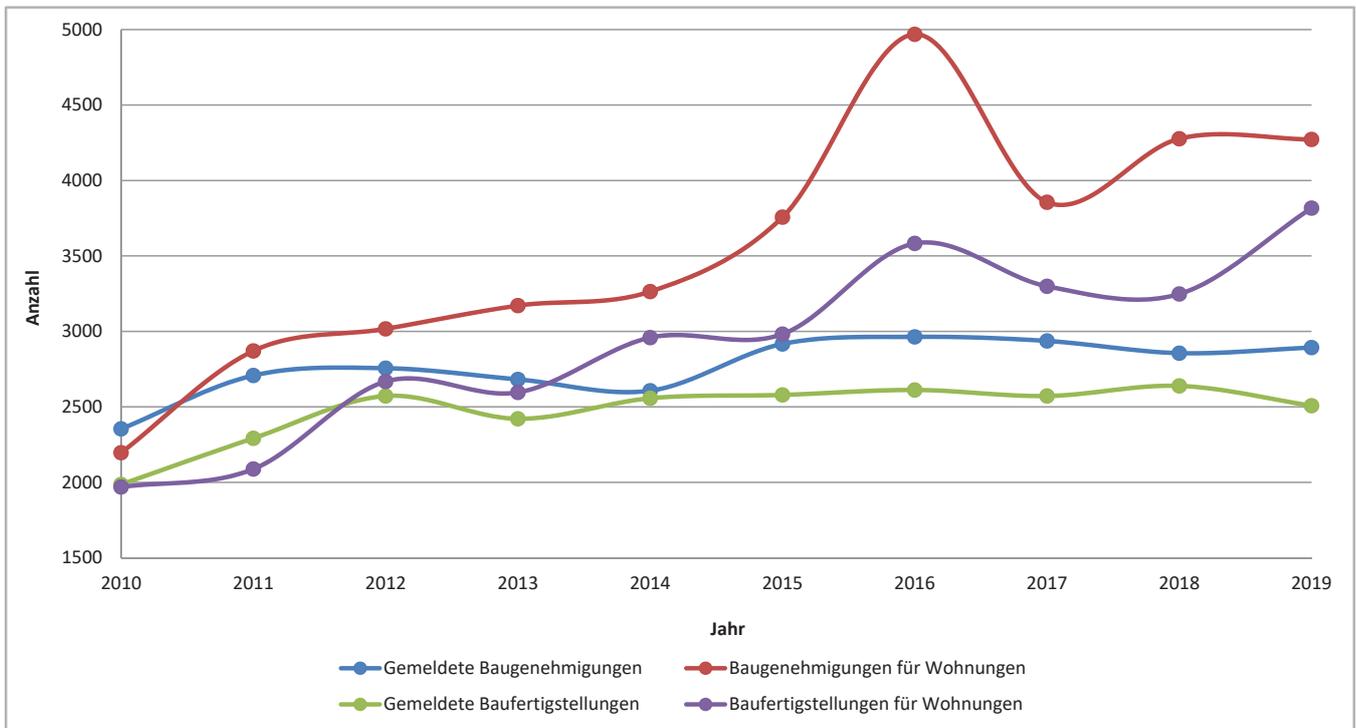


Diagramm 1-12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen [neu errichtete Gebäude] (Quelle: TLS)

1.2.6 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Zum 31.12.2018 gab es in Thüringen 530.283 Wohngebäude. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Bestand um 1.965 Gebäude zugenommen.

Kreisfreie Städte Landkreise Land	Wohngebäude				
	insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)			Wohn- heime
		1	2	3 und mehr	
Anzahl					
Stadt Erfurt	28.628	16.006	2.816	9.757	49
Stadt Gera	14.651	7.390	1.567	5.684	10
Stadt Jena	15.224	8.324	1.525	5.298	77
Stadt Suhl	7.044	4.296	1.209	1.537	2
Stadt Weimar	10.665	5.992	989	3.654	30
Stadt Eisenach	7.500	3.703	1.108	2.687	2
Landkreis Eichsfeld	27.099	19.151	5.450	2.487	11
Landkreis Nordhausen	21.945	15.322	3.454	3.149	20
Wartburgkreis	36.418	24.758	8.393	3.251	16
Unstrut-Hainich-Kreis	29.052	20.666	4.824	3.552	10
Kyffhäuserkreis	24.933	19.316	3.232	2.379	6
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	36.436	25.100	7.727	3.592	17
Landkreis Gotha	35.005	23.305	6.366	5.325	9
Landkreis Sömmerda	21.452	16.925	2.636	1.877	14
Landkreis Hildburghausen	19.207	13.057	4.441	1.696	13
Ilm-Kreis	27.905	17.764	5.707	4.386	48
Landkreis Weimarer Land	24.167	17.662	3.697	2.802	6
Landkreis Sonneberg	15.729	9.405	4.093	2.225	6
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	28.805	18.017	6.007	4.771	10
Saale-Holzland-Kreis	23.069	16.208	3.993	2.862	6
Saale-Orla-Kreis	23.981	16.002	4.951	3.018	10
Landkreis Greiz	28.317	17.960	5.804	4.552	1
Landkreis Altenburger Land	23.051	14.357	3.415	5.275	4
Thüringen	530.283	350.686	93.404	85.816	377
davon					
kreisfreie Städte	83.712	45.711	9.214	28.617	170
Landkreise	446.571	304.975	84.190	57.199	207

Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2018 (Quelle: TLS)

In Thüringen existieren zum 31.12.2018 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.

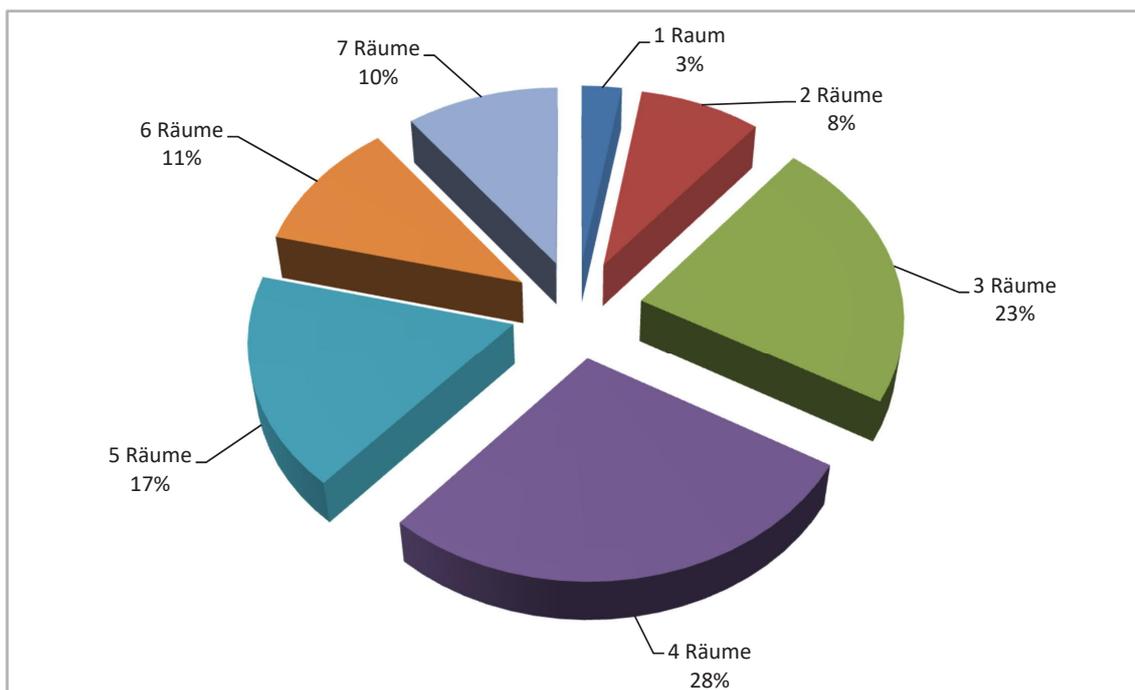


Diagramm 1-13: Verteilung der bestehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume am 31.12.2018 (Quelle: TLS)

Von 2011 bis 2018 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner von 43,3 m² auf 45,4 m² erhöht.

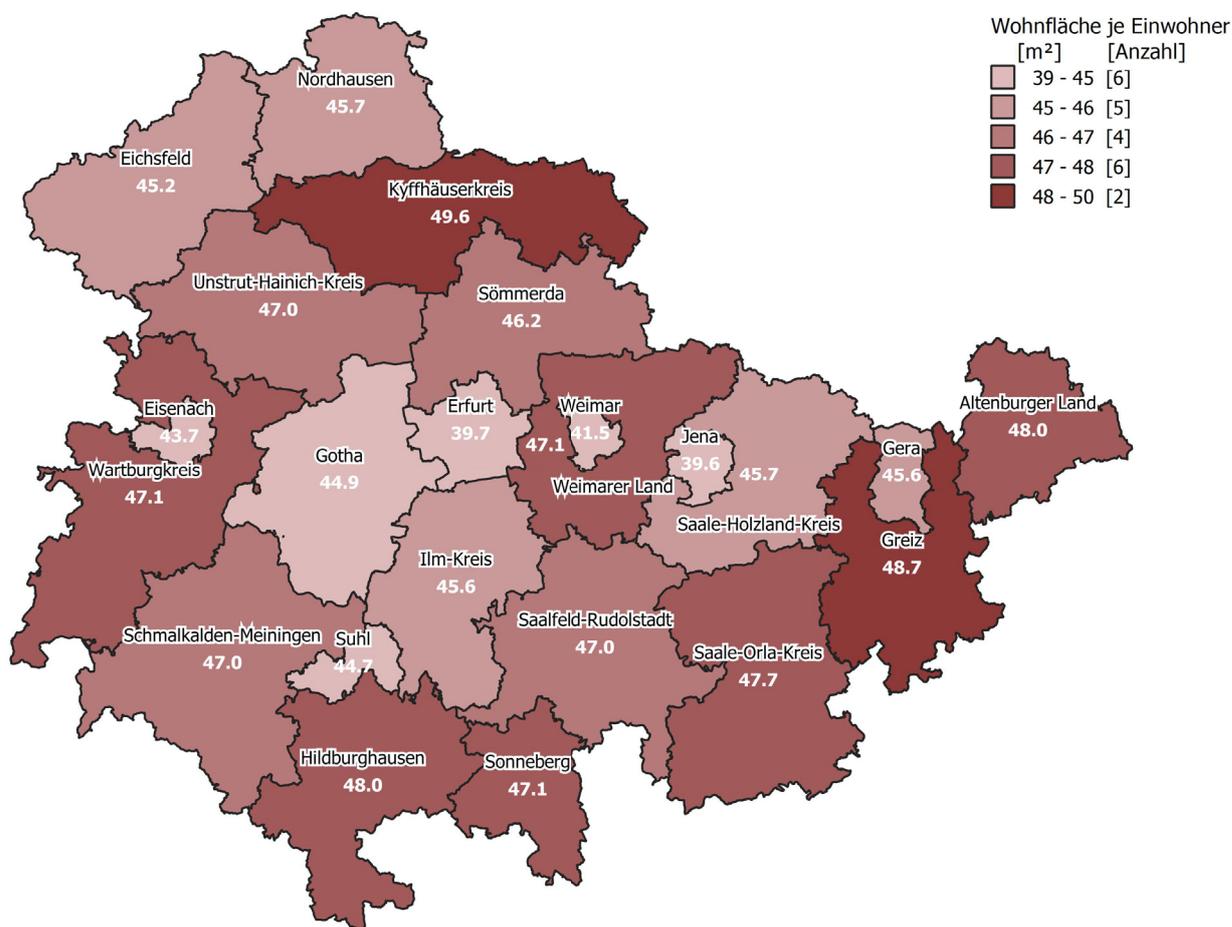


Abbildung 1-9: Wohnflächen je Einwohner nach Landkreisen und kreisfreien Städten zum 31.12.2018 (Quelle: TLS)

2 Struktur und Aufgaben der amtlichen Wertermittlung

2.1 Rechtliche Stellung der Gutachterausschüsse

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

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), zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte wurde jeweils ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet.

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

Dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft obliegt die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegt nach Weisung der 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 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 Koordinierung 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 insbesondere folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und aus dem Bodenrichtwertsystem,
- Ermittlung und Veröffentlichung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile 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 Vergleichsverfahren 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.

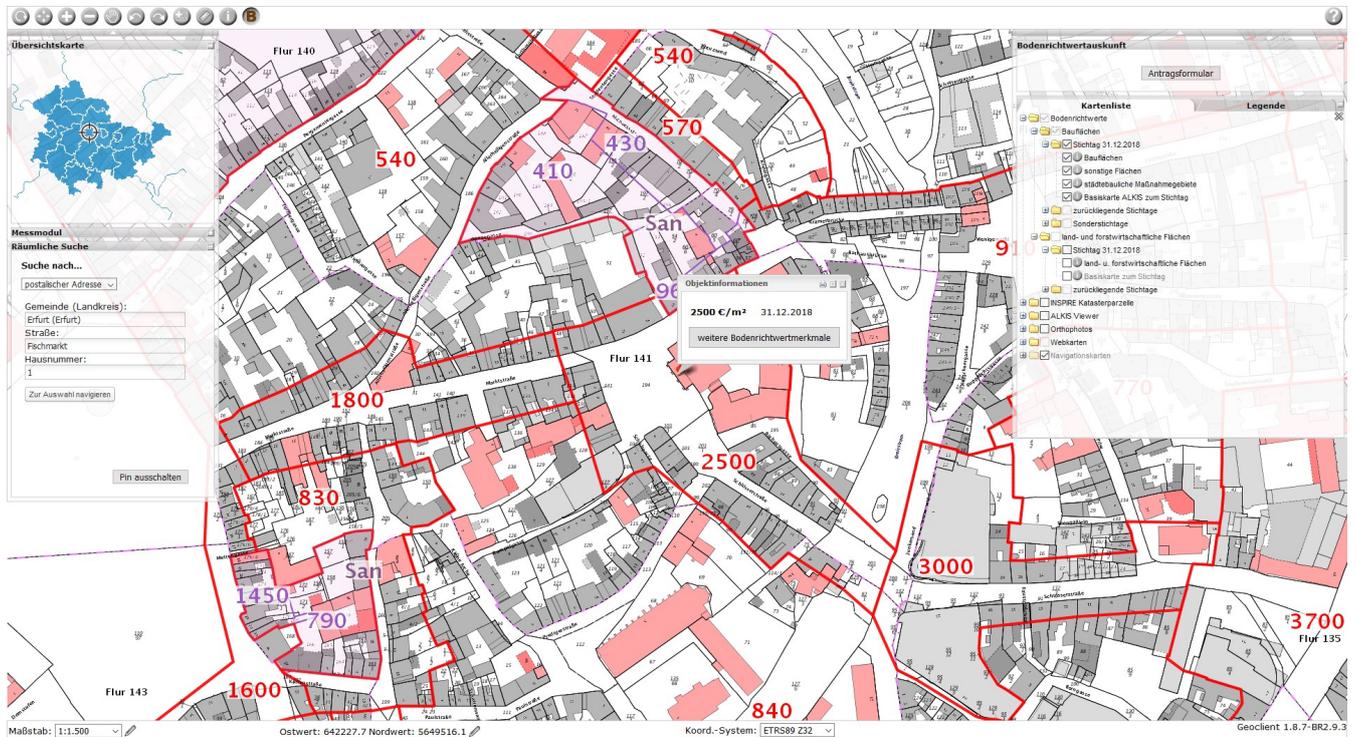


Abbildung 2-2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

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]	2500
Stichtag	31.12.2018

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).

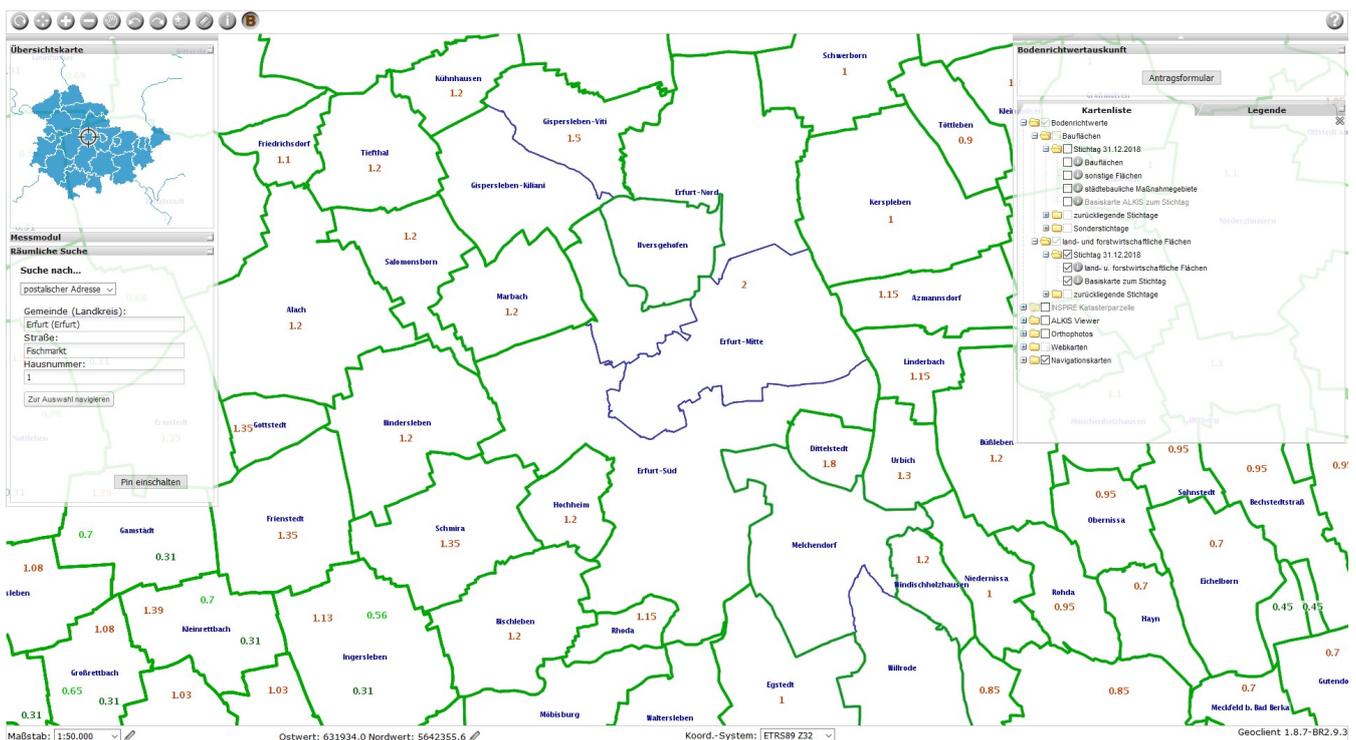


Abbildung 2-4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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.

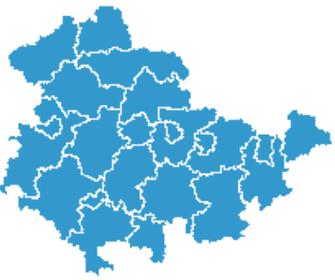


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

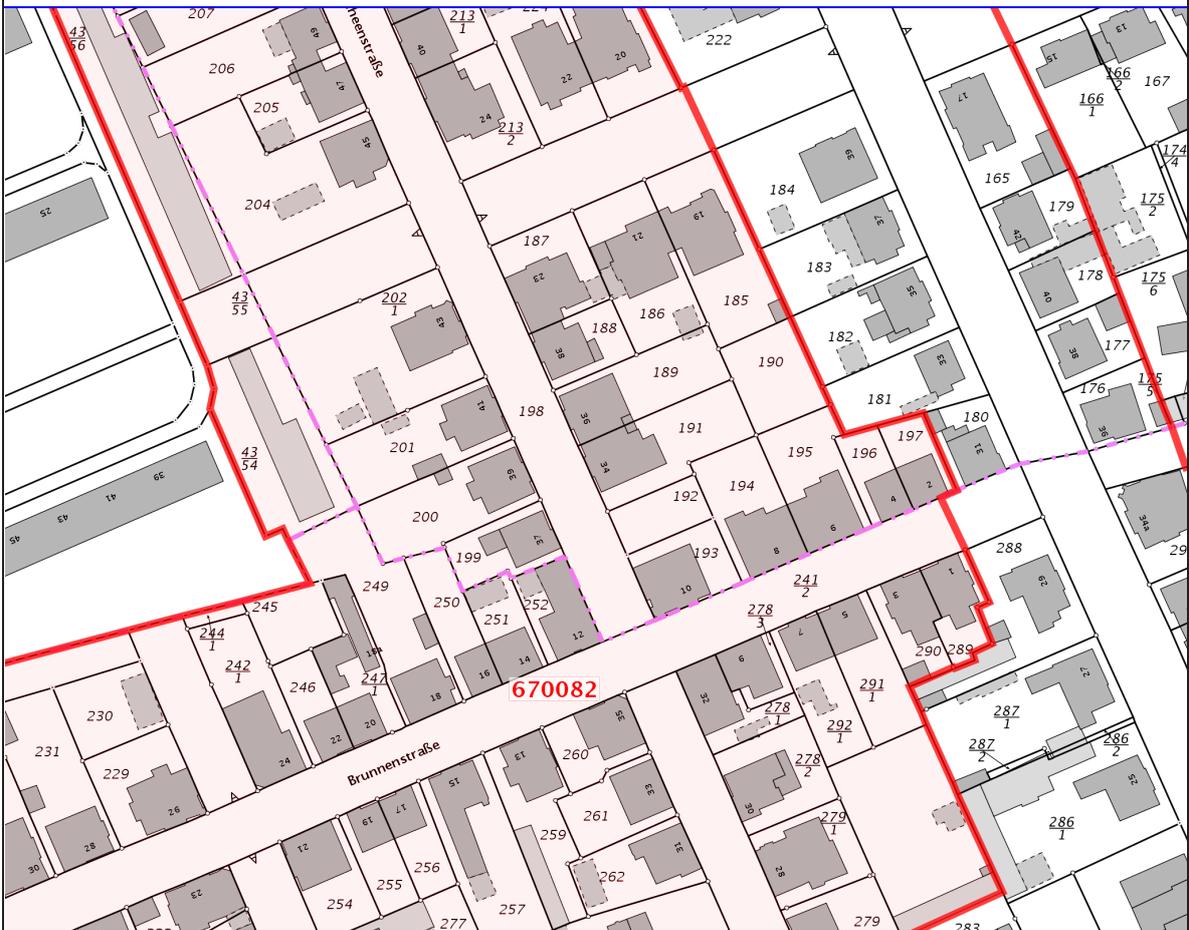
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 03621 353230, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	670082
Bodenrichtwert [Euro/m²]	78
Stichtag	31.12.2018
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	3
Tiefe [m]	25
Fläche [m ²]	500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
04.05.2020

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).

Sonneberg	19.11.2019
Eisenach	31.7.2019
Altenburger Land	31.12.2018
Greiz	31.12.2018
Saale-Orla-Kreis	31.12.2018
Saale-Holzland-Kreis	31.12.2018
Saalfeld-Rudolstadt	31.12.2018
Sonneberg	31.12.2018
Weimarer Land	31.12.2018
Ilm-Kreis	31.12.2018
Hildburghausen	31.12.2018
Sömmerda	31.12.2018
Gotha	31.12.2018
Schmalkalden-Meiningen	31.12.2018
Kyffhäuserkreis	31.12.2018
Unstrut-Hainich-Kreis	31.12.2018
Wartburgkreis	31.12.2018
Nordhausen	31.12.2018
Eichsfeld	31.12.2018
Eisenach	31.12.2018
Weimar	31.12.2018
Suhl	31.12.2018
Jena	31.12.2018
Gera	31.12.2018

Ortssuche: Adresse Maßstab: 1 : 1.330.000

© GeoBasis-DE // BKG 2020

25 Ergebnisse

0 von 20 Dateien ausgewählt

Auswahl:

Thüringen gesamt
 Landkreise

Datum:

Von: 12.2018 Bis: 05.2020

aktualisierte Daten anzeigen:

Von: 01.2017 Bis: 05.2020

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.

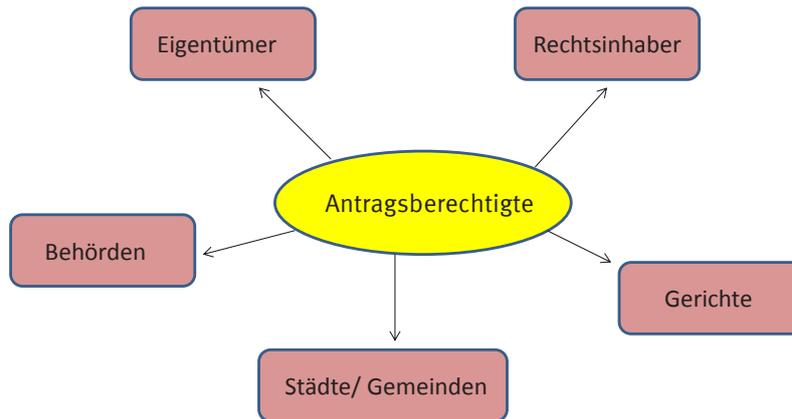


Abbildung 2-7: Antragsberechtigte für Gutachten

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 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).

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 Reihendhäuser (DHH/REH), Reihemittelhäuser (RMH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) bei den jeweiligen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte. Dabei steht die angegebene Zahl für das Jahr der Veröffentlichung.

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet	SWF (EFH/ZFH)	SWF (DHH/REH)	SWF (RMH)	LZ (MFH)	RF (MFH)
der kreisfreien Stadt Erfurt	2020	2020	2020	2019	2019
des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg	2018	2018	2018	2018	-
des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen	2018	2018	2016	2018	2018
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	2014	2016
des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach	2018	2018	2018	2018	2018
des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl	2019	2019	-	2019	2019
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	2018	2018

Tabelle 2-1: Verfügbarkeit ausgewählter erforderlicher Daten nach Gutachterausschüssen

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.

Unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte stehen folgende Berichte der Zentralen Geschäftsstelle kostenfrei zum Download bereit:

- Untersuchung des Einflusses der WGFZ auf den Bodenwert bei Mehrfamilienhausgrundstücken (2016),
- Untersuchung des Einflusses der Bonität auf den Bodenwert von Ackerland (2018),
- Untersuchung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert von Ackerland (2018),
- Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau (Aktualisierung vierteljährlich),
- Bodenpreisindexreihen für das Ackerland (Aktualisierung vierteljährlich).

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 2019

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

Die Studie ist in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entstanden und wirft auf fast 280 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 vorliegen.

Käufer haben 2018 rund 13 Prozent mehr für Immobilien ausgegeben als noch zwei Jahre zuvor. Während sie im Jahr 2016 237,5 Milliarden Euro investierten, waren es im Jahr 2018 bereits 269 Milliarden Euro. Der Anteil des auf dem Immobilienmarkt registrierten Geldumsatzes am Bruttoinlandsprodukt betrug im Jahr 2018 rund 8 Prozent – im Jahr 2008 lag er noch bei ca. 5 Prozent. Investitionsschwerpunkt bleibt dem Bericht zufolge der Wohnungsmarkt: Im Jahr 2018 gaben Käufer 180,5 Milliarden für Wohnimmobilien aus, 2016 waren es noch 155,7 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anstieg von knapp 16 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 sowie im Einzelfall vor dem Jahr 2013 Verträge, denen in der Kaufpreissammlung keiner der Teilmärkte zugeordnet wurde.

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.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 82 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Bei diesem Teilmarkt ist sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr, trotz der annähernd gleichbleibenden Anzahl der Erwerbsvorgänge, eine Verminderung des Flächenumsatzes um 10 Prozent und eine Steigerung des Geldumsatzes um 17,2 Prozent. Mit fast 3,3 Milliarden Euro liegt der Geldumsatz rund 17 Prozent über dem Wert des Vorjahres und rund 45 Prozent über dem Wert des Jahres 2015.

3.1.2 Erwerbsanlässe

Diagramm 3-1 stellt die prozentuale Verteilung der Erwerbsvorgänge bezogen auf den Anlass für das Jahr 2019 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 der Erwerbsanlässe je Landkreis bzw. kreisfreie Stadt ausgewiesen.

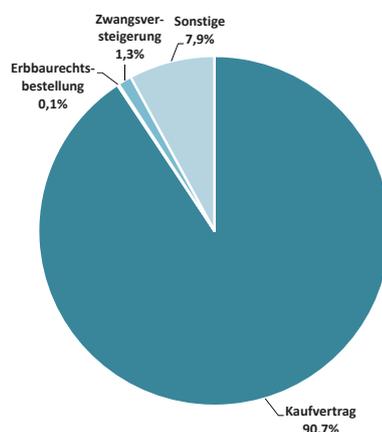


Diagramm 3-1: Prozentuale Verteilung der Erwerbsanlässe

Kreisfreie Städte Landkreise	Kaufvertrag	Erbbaurechts- bestellung	Zwangsver- steigerung	Sonstige	Gesamt- ergebnis
Altenburger Land	1.100	1	21	89	1.211
Eichsfeld	1.376	3	13	258	1.650
Eisenach	380	0	6	28	414
Erfurt	1.833	3	9	87	1.932
Gera	930	0	27	9	966
Gotha	1.845	4	29	168	2.046
Greiz	1.317	1	6	21	1.345
Hildburghausen	1.073	0	17	27	1.117
Ilm-Kreis	1.256	6	0	46	1.308
Jena	607	2	5	94	708
Kyffhäuserkreis	1.257	1	16	120	1.394
Nordhausen	1.009	6	23	85	1.123
Saale-Holzland-Kreis	1.217	3	4	110	1.334
Saale-Orla-Kreis	1.201	3	28	121	1.353
Saalfeld-Rudolstadt	1.507	2	23	73	1.605
Schmalkalden-Meiningen	1.802	0	52	104	1.958
Sömmerda	918	3	17	56	994
Sonneberg	790	1	15	50	856
Suhl	406	0	10	10	426
Unstrut-Hainich-Kreis	1.547	1	18	186	1.752
Wartburgkreis	1.656	0	20	385	2.061
Weimar	578	0	2	22	602
Weimarer Land	1.175	4	10	179	1.368
Gesamt- ergebnis	26.780	44	371	2.328	29.523

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 Seiten der Erwerber und Veräußerer dargestellt.

Bei 27.393 bzw. ca. 93 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. Mehr als die Hälfte (ca. 62 Prozent) aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

Erwerber \ Veräußerer	Natürliche Personen	Bund/ Land/ Kommune	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	18.221	1.872	1.995	22.088
Bund/Land/Kommune	1.301	158	251	1.710
Sonstige	4.004	589	1.132	5.725
Gesamtergebnis	23.526	2.619	3.378	29.523

Tabelle 3-3: Zusammensetzung der Erwerber und Veräußerer

Privatpersonen stellen sowohl bei den Erwerbern als auch bei den Veräußerern mit 74,8 bzw. 79,7 Prozent den jeweils größten Anteil.

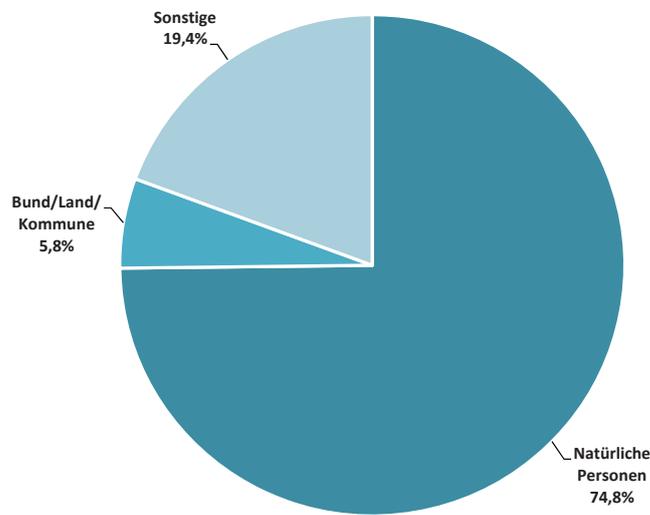


Diagramm 3-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Erwerber

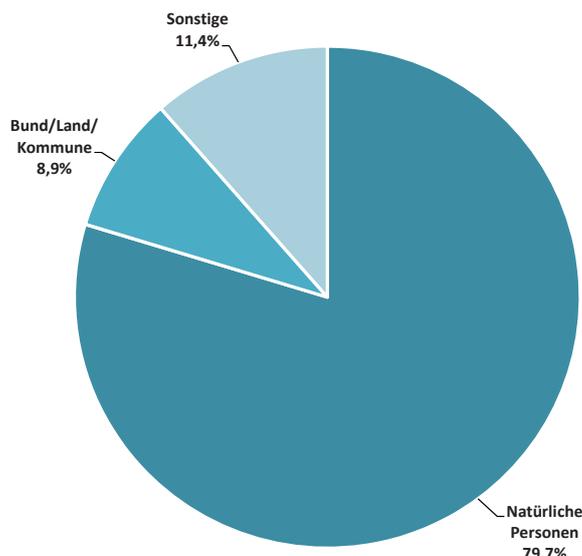


Diagramm 3-3: Prozentuale Aufschlüsselung der Veräußerer

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	Gesamtergebnis
2010	5.030	10.605	3.269	9.654	1.242	29.800
2011	5.398	11.152	3.667	10.347	1.330	31.894
2012	5.219	10.929	3.681	10.386	1.268	31.483
2013	4.703	10.152	3.494	10.311	831	29.491
2014	4.757	10.369	3.647	10.958	643	30.374
2015	5.185	10.981	3.901	9.611	699	30.377
2016	5.604	11.540	4.223	8.915	748	31.030
2017	4.838	10.681	3.136	8.901	646	28.202
2018	4.919	11.441	3.553	9.004	440	29.357
2019	4.772	11.530	4.076	8.596	549	29.523
Gesamtergebnis	50.425	109.380	36.647	96.683	8.396	301.531

Tabelle 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019

Durchschnittlich fallen pro Jahr rund 30.000 Eigentumsübergänge an. Mit mehr als einem Drittel bilden die bebauten Grundstücke gefolgt von den Flächen der Land- und Forstwirtschaft den dominierenden Teilmarkt.

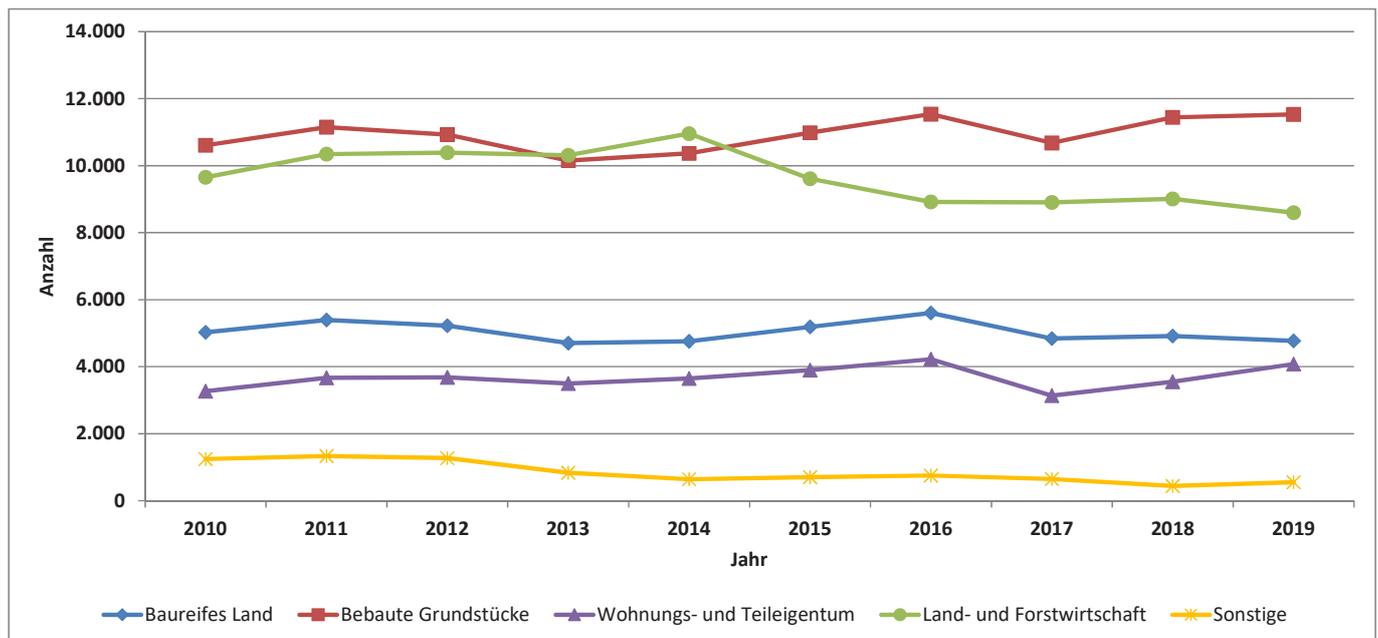


Diagramm 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019

Die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2019 lag danach rund 2 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
2010	134,2	1.083,8	259,7	87,6	59,8	1.625,1
2011	168,3	1.264,3	306,7	102,0	45,0	1.886,2
2012	158,5	1.237,0	309,7	108,8	41,4	1.855,3
2013	133,9	1.419,4	312,0	132,1	43,8	2.041,2
2014	159,1	1.587,2	321,6	153,5	54,4	2.275,8
2015	162,6	1.565,8	347,2	127,4	63,0	2.265,9
2016	208,4	1.922,4	440,1	110,7	84,0	2.765,6
2017	168,8	1.779,0	299,7	112,6	57,1	2.417,2
2018	206,0	2.070,5	360,4	134,0	36,9	2.807,8
2019	201,2	2.500,9	408,0	128,0	52,4	3.290,4
Gesamt-ergebnis	1.701,1	16.430,2	3.365,0	1.196,7	537,6	23.230,6

Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre werden auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen pro Jahr rund 2,3 Milliarden Euro umgesetzt. Der größte Anteil entfällt dabei mit durchschnittlich 1,6 Milliarden Euro auf die bebauten Grundstücke. Im zweitgrößten Teilmarkt, dem Wohnungs- und Teileigentum, werden durchschnittliche Umsätze in Höhe von rund 336 Millionen Euro erzielt.

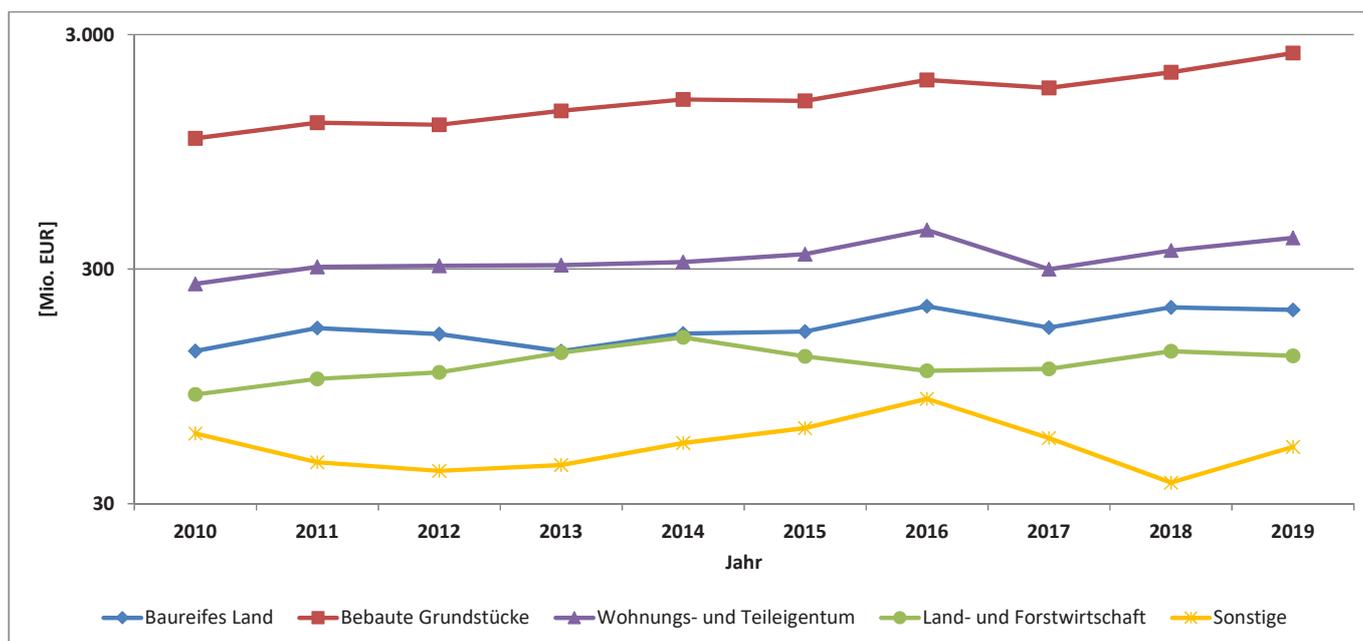


Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019

Der Geldumsatz im Jahr 2019 lag damit rund 42 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	Gesamtergebnis
2010	719,8	2.441,2	15.545,1	554,9	19.261,1
2011	734,6	2.723,6	18.139,1	794,6	22.391,9
2012	776,9	2.676,1	20.551,5	598,0	24.602,5
2013	594,6	2.297,2	18.108,6	470,2	21.470,7
2014	532,1	2.207,2	19.496,1	251,1	22.486,5
2015	545,7	2.230,5	15.299,3	353,0	18.428,5
2016	775,2	2.491,8	13.396,4	411,4	17.074,9
2017	574,9	1.815,8	12.255,3	209,9	14.855,9
2018	697,6	1.997,1	14.711,9	309,8	17.716,4
2019	579,9	2.156,9	13.003,1	213,4	15.953,2
Gesamtergebnis	6.531,3	23.037,5	160.506,3	4.166,4	194.241,5

Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019

Im Durchschnitt beträgt der Flächenumsatz rund 194 km² pro Jahr. Dies entspricht ungefähr dem Gebiet der kreisfreien Städte Weimar und Jena. Den größten Anteil stellen dabei mit durchschnittlich 161 km² die Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

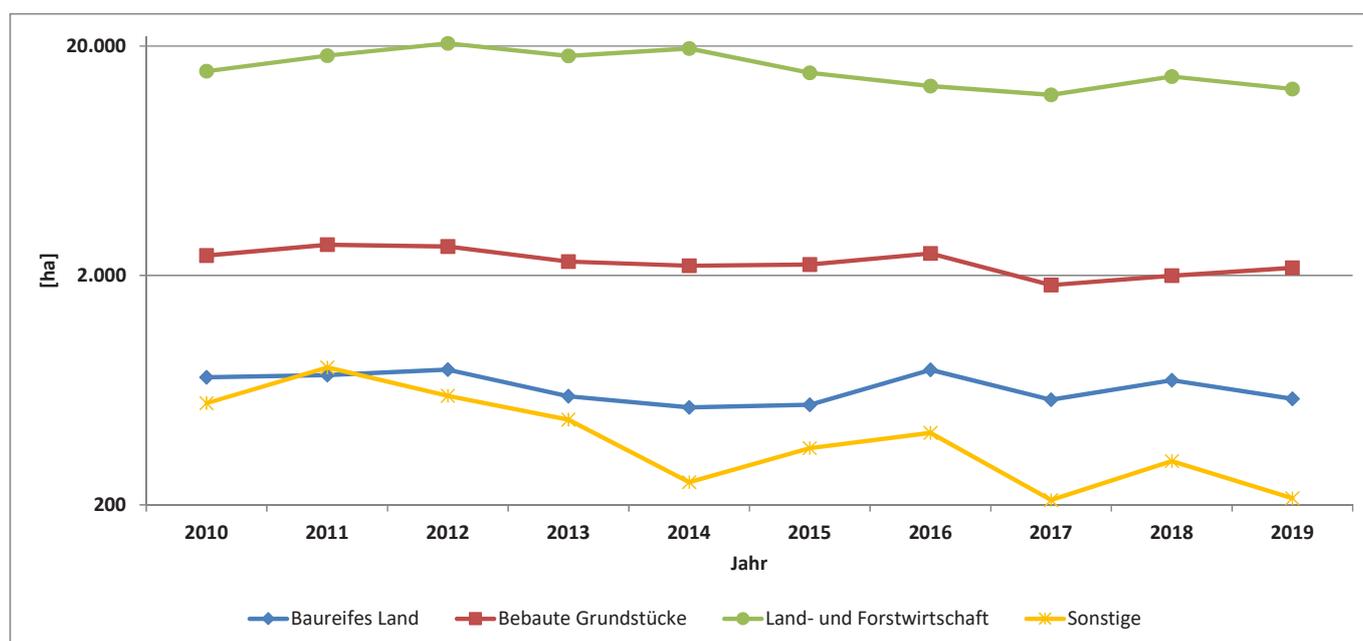


Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019

Der Flächenumsatz im Jahr 2019 lag damit rund 17 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 91 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 2015 bis 2019 entnommen werden.

Ergänzend werden für das Jahr 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
Umsatzentwicklung					
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2019					
Entwicklung gegenüber 2018					
Gesamt- ergebnis		0,5% ➔	Gesamt- ergebnis		17,6% ⬆
Baureifes Land	UB	-2,0%	Baureifes Land	UB	2,2%
Bebaute Grundstücke	BB	1,4%	Bebaute Grundstücke	BB	21,0%
Wohnungs- und Teileigentum	WT	14,6%	Wohnungs- und Teileigentum	WT	13,3%
Land- und Forstwirtschaft	LF	-5,8%	Land- und Forstwirtschaft	LF	-9,6%
Sonstige	SF	19,7%	Sonstige	SF	49,7%
			Gesamt- ergebnis		-13,8% ⬆
Baureifes Land	UB		Baureifes Land	UB	1,1%
Bebaute Grundstücke	BB		Bebaute Grundstücke	BB	5,0%
Wohnungs- und Teileigentum	WT		Wohnungs- und Teileigentum	WT	k. A.
Land- und Forstwirtschaft	LF		Land- und Forstwirtschaft	LF	-17,2%
Sonstige	SF		Sonstige	SF	16,1%

Tabelle 3-7: Umsatzübersicht für alle Kaufverträge

Nachdem im Jahr 2017 ein starker Rückgang zu verzeichnen war, erholte sich mit 26.651 und 26.780 Verträgen in 2018 bzw. 2019 die Vertragsanzahl wieder und liegt lediglich 5,7 Prozent unter dem Maximum aus 2016. Der Geldumsatz liegt mit rund 3,2 Milliarden Euro 19,4 Prozent über dem Wert des Jahres 2016 und 21,9 Prozent über dem Mittel der letzten fünf Jahre. Der Flächenumsatz verzeichnet ein Minus von 13,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Mit rund 38 bzw. 76 Prozent haben die bebauten Grundstücke in 2019 sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz den höchsten Marktanteil. Dabei ergeben sich Steigerungen um 1,4 Prozent bei der Anzahl der Kaufverträge, um 5 Prozent beim Flächenumsatz und 21 Prozent beim Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr.

Beim Flächenumsatz entfällt mit rund 81 Prozent naturgemäß der größte Anteil auf die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Bei diesem Teilmarkt sind hingegen Verringerungen bei der Anzahl um 5,8 Prozent, beim Flächenumsatz um 17,2 Prozent und beim Geldumsatz von 9,6 Prozent zu verzeichnen.

3.2.2 Anzahl der Kaufverträge

Kreisfreie Städte Landkreise	Gesamtanzahl Kaufverträge		
Altenburger Land	1.100	0,3%	→
Eichsfeld	1.376	1,3%	→
Eisenach	380	-2,6%	→
Erfurt	1.833	12,1%	↑
Gera	930	4,7%	→
Gotha	1.845	2,7%	→
Greiz	1.317	-5,3%	↓
Hildburghausen	1.073	-5,0%	→
Ilm-Kreis	1.256	-4,0%	→
Jena	607	-6,0%	↓
Kyffhäuserkreis	1.257	10,0%	↑
Nordhausen	1.009	-2,0%	→
Saale-Holzland-Kreis	1.217	-8,1%	↓
Saale-Orla-Kreis	1.201	-6,0%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	1.507	-1,1%	→
Schmalkalden-Meiningen	1.802	-9,3%	↓
Sömmerda	918	-11,1%	↓
Sonneberg	790	3,8%	→
Suhl	406	13,4%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	1.547	8,5%	↑
Wartburgkreis	1.656	8,7%	↑
Weimar	578	-0,9%	→
Weimarer Land	1.175	12,9%	↑
Gesamt- ergebnis	26.780	0,5%	→

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Die Verteilung der jeweiligen Gesamtanzahl an Kaufverträgen auf die verschiedenen Teilmärkte wird in Tabelle 3-9 dargestellt.

Entgegen dem landesweit gleichbleibenden Trend bei den erfassten Kaufverträgen, erzielten die kreisfreien Städte Erfurt und Suhl sowie der Landkreis Weimarer Land und der Kyffhäuserkreis deutliche Steigerungen von über 10 Prozent. Einen überdurchschnittlich hohen Rückgang verzeichnet der Landkreis Sömmerda mit 11,1 Prozent.

Kreisfreie Städte Landkreise	Baureifes Land		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft		Sonstige					
Altenburger Land	184	-0,5%	➔	460	-14,8%	↓	254	100,0%	↑	175	-15,9%	↓	27	-27,0%	↓
Eichsfeld	327	11,2%	↑	385	6,9%	↑	61	117,9%	↑	561	-15,3%	↓	42	180,0%	↑
Eisenach	53	-15,9%	↓	148	0,0%	➔	121	13,1%	↑	50	-15,3%	↓	8	-38,5%	↓
Erfurt	237	-14,1%	↓	546	16,4%	↑	880	15,2%	↑	94	5,6%	↑	76	105,4%	↑
Gera	111	42,3%	↑	302	-6,5%	↓	417	17,5%	↑	90	-29,1%	↓	10	100,0%	↑
Gotha	304	26,7%	↑	709	1,7%	➔	210	4,5%	➔	584	-7,9%	↓	38	52,0%	↑
Greiz	189	11,8%	↑	640	2,6%	➔	93	-34,5%	↓	374	-15,2%	↓	21	40,0%	↑
Hildburghausen	202	5,8%	↑	347	-7,7%	↓	52	4,0%	➔	453	-8,5%	↓	19	11,8%	↑
Ilm-Kreis	224	-19,1%	↓	480	-2,4%	➔	121	21,0%	↑	415	-2,1%	➔	16	0,0%	➔
Jena	80	11,1%	↑	181	-14,6%	↓	258	-2,3%	➔	81	-12,0%	↓	7	16,7%	↑
Kyffhäuserkreis	167	17,6%	↑	571	4,6%	➔	51	10,9%	↑	459	15,6%	↑	9	-25,0%	↓
Nordhausen	176	-12,0%	↓	452	17,7%	↑	80	19,4%	↑	272	-26,1%	↓	29	163,6%	↑
Saale-Holzland-Kreis	229	-25,9%	↓	446	0,2%	➔	110	0,0%	➔	422	-5,4%	↓	10	-28,6%	↓
Saale-Orla-Kreis	208	-8,4%	↓	465	-1,3%	➔	71	44,9%	↑	448	-14,2%	↓	9	0,0%	➔
Saalfeld-Rudolstadt	227	-1,3%	➔	541	0,2%	➔	155	19,2%	↑	578	-6,0%	↓	6	-25,0%	↓
Schmalkalden-Meiningen	264	-14,8%	↓	721	-2,7%	➔	151	-1,9%	➔	628	-14,4%	↓	38	-19,1%	↓
Sömmerda	157	-16,9%	↓	400	1,8%	➔	58	11,5%	↑	291	-25,2%	↓	12	20,0%	↑
Sonneberg	158	-12,2%	↓	287	5,1%	↑	134	25,2%	↑	198	4,8%	➔	13	8,3%	↑
Suhl	69	30,2%	↑	192	5,5%	↑	61	17,3%	↑	77	18,5%	↑	7	16,7%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	253	-0,8%	➔	572	-4,3%	➔	99	12,5%	↑	592	25,2%	↑	31	158,3%	↑
Wartburgkreis	332	5,7%	↑	564	10,4%	↑	128	21,9%	↑	614	8,3%	↑	18	-33,3%	↓
Weimar	86	-10,4%	↓	189	3,3%	➔	216	5,4%	↑	86	-7,5%	↓	1	-83,3%	↓
Weimarer Land	242	10,0%	↑	457	10,9%	↑	120	20,0%	↑	341	20,5%	↑	15	-42,3%	↓
Gesamt- ergebnis	4.479	-2,0%	➔	10.055	1,4%	➔	3.901	14,6%	↑	7.883	-5,8%	↓	462	19,7%	↑

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

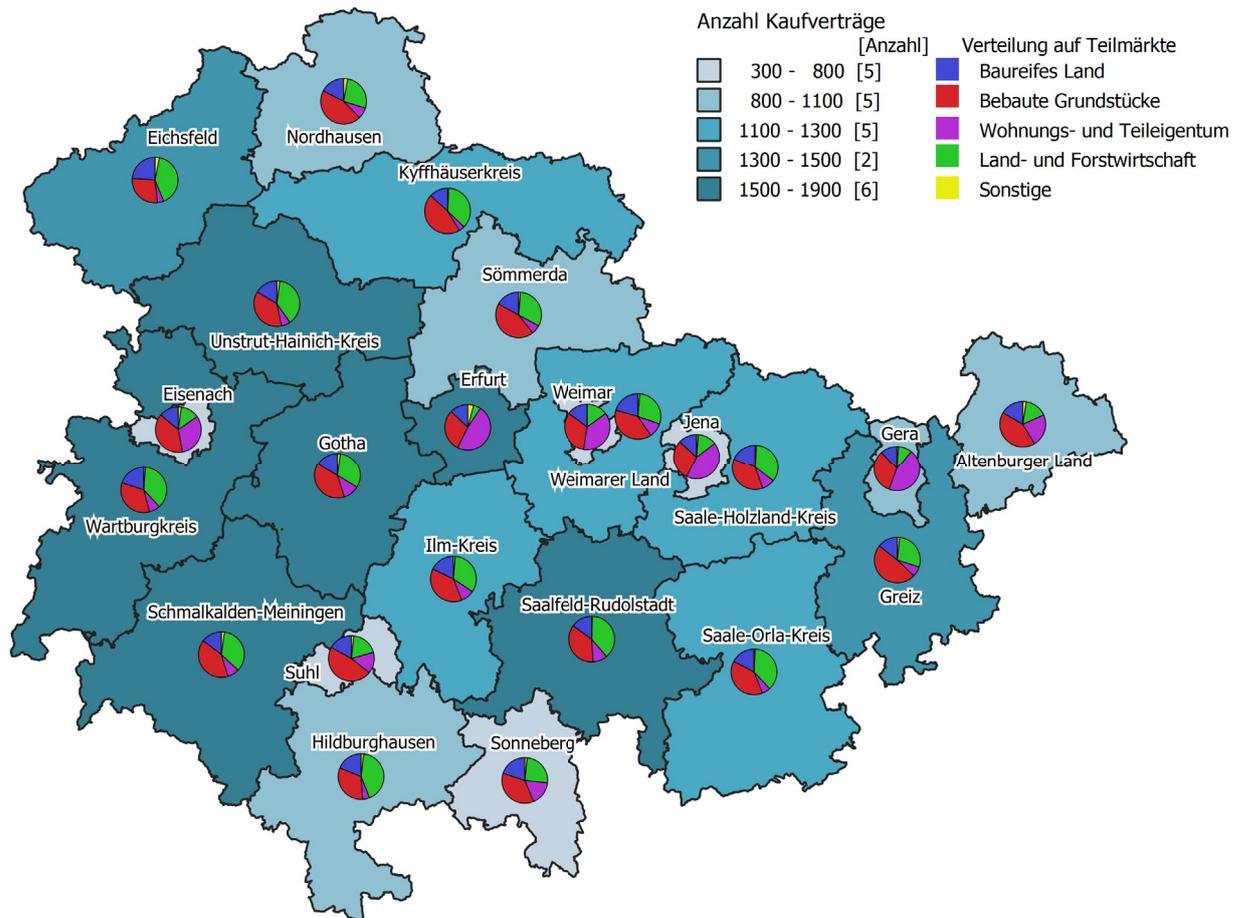


Abbildung 3-1: Anzahl aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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.

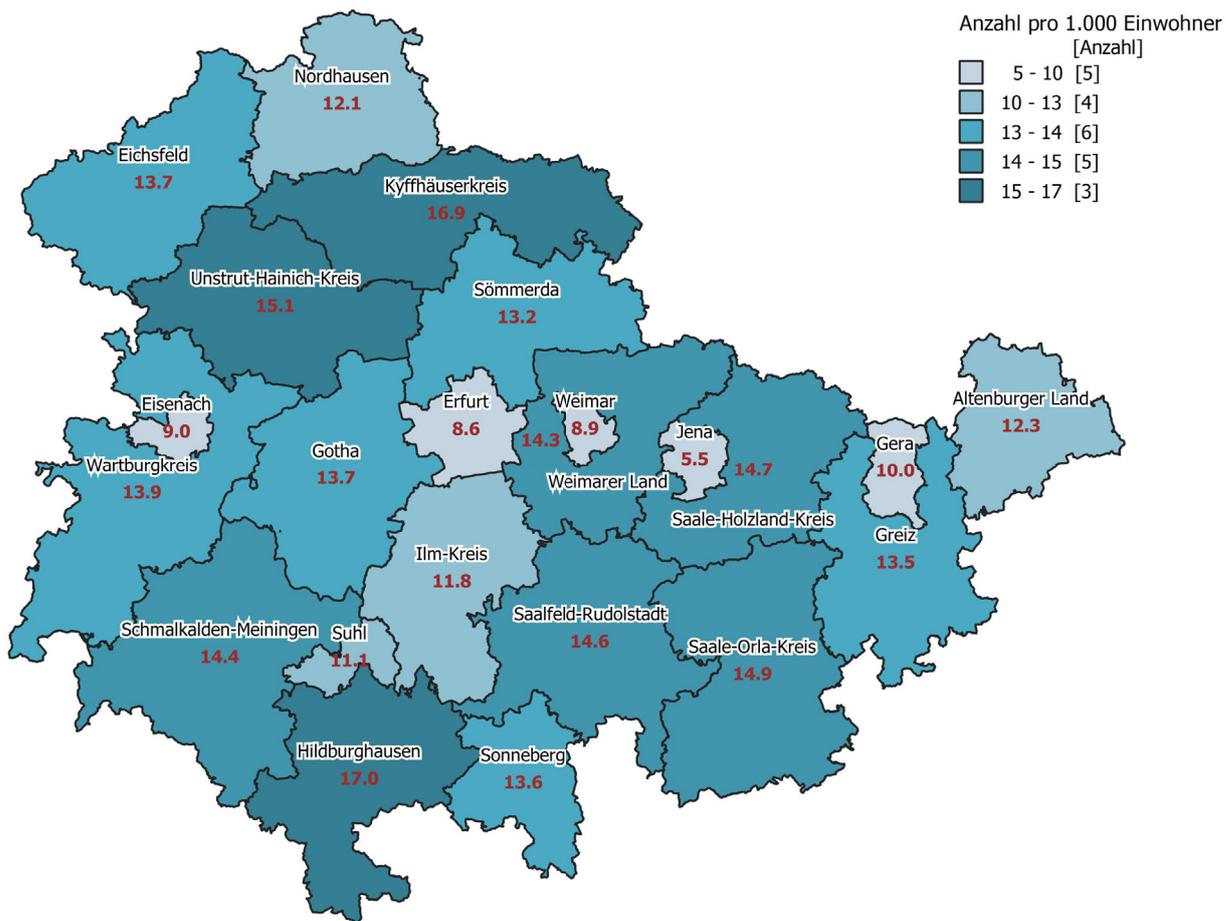


Abbildung 3-2: Anzahl aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.2.3 Geldumsatz der Kaufverträge

Kreisfreie Städte Landkreise	Gesamtgeldumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	94,8	-1,4%	➡
Eichsfeld	115,8	86,2%	⬆
Eisenach *	68,2	-17,1%	⬇
Erfurt	719,7	32,6%	⬆
Gera	155,5	45,0%	⬆
Gotha	187,5	-12,5%	⬇
Greiz	77,8	-8,1%	⬇
Hildburghausen *	49,5	-13,8%	⬇
Ilm-Kreis	162,4	42,3%	⬆
Jena	272,2	7,3%	⬆
Kyffhäuserkreis *	79,3	40,4%	⬆
Nordhausen	94,7	37,5%	⬆
Saale-Holzland-Kreis	117,7	0,9%	➡
Saale-Orla-Kreis	67,3	-4,2%	➡
Saalfeld-Rudolstadt	82,5	3,9%	➡
Schmalkalden-Meiningen	180,6	49,9%	⬆
Sömmerda *	102,1	47,8%	⬆
Sonneberg *	48,0	-23,6%	⬇
Suhl *	26,6	-36,2%	⬇
Unstrut-Hainich-Kreis	110,7	15,6%	⬆
Wartburgkreis	118,5	55,1%	⬆
Weimar	151,4	-3,7%	➡
Weimarer Land	119,2	31,1%	⬆
Gesamt- ergebnis	3.206,2	17,6%	⬆

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

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

Mit ungefähr 3,2 Milliarden Euro wurden 17,6 Prozent mehr Geldumsatz erzielt als im Vorjahr. Der Geldumsatz in den kreisfreien Städten in Höhe von ca. 1,4 Milliarde Euro entspricht einem Anteil von 44 Prozent des Gesamtumsatzes.

Nach einer Steigerung um 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wurden in ganz Thüringen bebaute Grundstücke mit einem Wert von rund 2,4 Milliarden Euro veräußert. Mit rund 522 Millionen EUR hat Erfurt den größten Anteil (21,3 Prozent) am Umsatz in diesem Teilmärkte erzielt.

Spitzenreiter im Teilmärkte „Wohnungs- und Teileigentum“ ist mit 135,6 Millionen Euro ebenfalls die Landeshauptstadt.

Bei den mit Stern gekennzeichneten kreisfreien Städten bzw. Landkreisen in den Tabellen 3-10 und 3-11 wurden einzelne Umsatzanteile herausgerechnet, da ansonsten Rückschlüsse auf Umsätze in den nachfolgenden Kapiteln möglich wären, die dort aus datenschutzrechtlichen Gründen mit „k. A.“ ausgewiesen sind. Das Gesamtergebnis für Thüringen und für die einzelnen Teilmärkte beinhaltet diese Anteile, so dass die Summe der Geldumsätze aller kreisfreien Städte und Landkreise kleiner als das jeweilige Gesamtergebnis ist.

Kreisfreie Städte Landkreise	Baureifes Land			Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum			Land- und Forstwirtschaft			Sonstige			
Altenburger Land	3,9	2,1%	➡	77,5	-0,7%	➡	7,2	47,0%	⬆	5,5	-37,5%	⬇	0,7	37,4%	⬆
Eichsfeld	8,6	8,9%	⬆	93,5	111,5%	⬆	6,4	240,0%	⬆	5,3	-31,1%	⬇	2,0	264,8%	⬆
Eisenach *	4,5	-20,2%	⬇	51,2	-20,3%	⬇	11,4	15,7%	⬆	0,5	-61,1%	⬇	0,6	-48,3%	⬇
Erfurt	38,9	-7,4%	⬆	521,9	38,7%	⬆	135,6	17,6%	⬆	2,9	40,8%	⬆	20,5	187,1%	⬆
Gera	4,4	34,6%	⬆	123,6	56,1%	⬆	24,9	9,1%	⬆	1,4	-18,2%	⬇	1,2	389,9%	⬆
Gotha	10,6	48,7%	⬆	147,2	-19,0%	⬇	19,4	19,4%	⬆	8,8	13,5%	⬆	1,5	4,4%	➡
Greiz	4,4	39,1%	⬆	62,9	-3,2%	➡	3,7	-26,6%	⬇	5,7	-40,6%	⬇	1,0	-40,1%	⬇
Hildburghausen *	4,2	-8,9%	⬇	39,0	-7,2%	⬇	2,7	8,5%	⬆	3,2	-59,4%	⬇	0,4	-7,1%	⬇
Ilm-Kreis	14,4	18,5%	⬆	126,5	42,1%	⬆	11,7	33,4%	⬆	4,4	34,5%	⬆	5,3	518,6%	⬆
Jena	26,5	26,4%	⬆	189,1	12,8%	⬆	50,4	-17,8%	⬇	1,6	-28,9%	⬇	4,7	193,3%	⬆
Kyffhäuserkreis *	3,1	48,3%	⬆	64,9	62,4%	⬆	2,8	62,8%	⬆	8,3	-33,9%	⬇	0,1	0,1%	➡
Nordhausen	5,0	2,8%	➡	74,7	30,0%	⬆	4,7	71,5%	⬆	7,6	140,2%	⬆	2,7	327,1%	⬆
Saale-Holzland-Kreis	10,0	-37,0%	⬇	93,2	24,4%	⬆	7,8	-0,7%	➡	4,2	-63,9%	⬇	2,5	-60,5%	⬇
Saale-Orla-Kreis	3,0	1,7%	➡	54,3	-4,0%	➡	3,7	14,4%	⬆	6,2	-11,1%	⬇	0,1	-81,7%	⬇
Saalfeld-Rudolstadt	4,0	-18,1%	⬇	61,0	-0,6%	➡	10,0	22,2%	⬆	7,5	64,5%	⬆	0,1	-89,8%	⬇
Schmalkalden-Meiningen	8,2	31,5%	⬆	149,5	59,2%	⬆	16,5	44,6%	⬆	5,7	-27,6%	⬇	0,6	-38,1%	⬇
Sömmerda *	3,8	-21,1%	⬇	86,9	74,5%	⬆	2,9	-28,0%	⬇	7,2	-24,6%	⬇	1,3	52,3%	⬆
Sonneberg *	2,1	-21,6%	⬇	36,4	-27,9%	⬇	8,0	2,6%	➡	1,1	-4,3%	➡	0,4	-40,9%	⬇
Suhl *	2,6	17,2%	⬆	17,3	-42,3%	⬇	6,4	-28,9%	⬇	0,2	8,2%	⬆	0,1	57,7%	⬆
Unstrut-Hainich-Kreis	6,9	36,4%	⬆	77,0	1,9%	➡	9,7	58,4%	⬆	16,2	87,8%	⬆	0,9	91,0%	⬆
Wartburgkreis	7,8	-5,5%	⬇	95,8	77,9%	⬆	9,2	-1,6%	➡	5,1	31,4%	⬆	0,7	-38,0%	⬇
Weimar	5,7	-40,1%	⬇	108,0	-7,5%	⬇	36,4	35,1%	⬆	1,1	-8,2%	⬇	0,1	-95,5%	⬇
Weimarer Land	9,7	20,0%	⬆	90,9	34,9%	⬆	10,0	35,5%	⬆	7,9	23,7%	⬆	0,8	-54,3%	⬇
Gesamt- ergebnis	192,3	2,2%	➡	2.446,1	21,0%	⬆	401,9	13,3%	⬆	117,6	-9,6%	⬇	48,3	49,7%	⬆

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

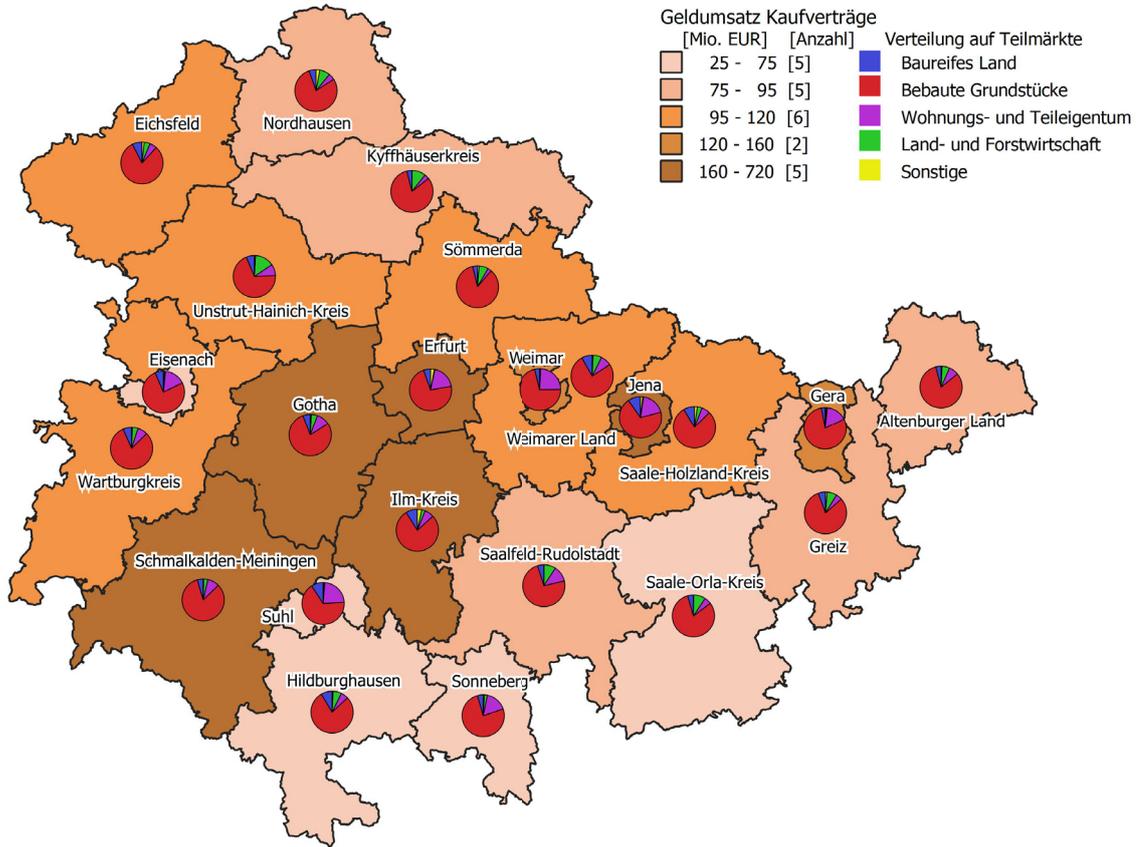


Abbildung 3-3: Geldumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

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.

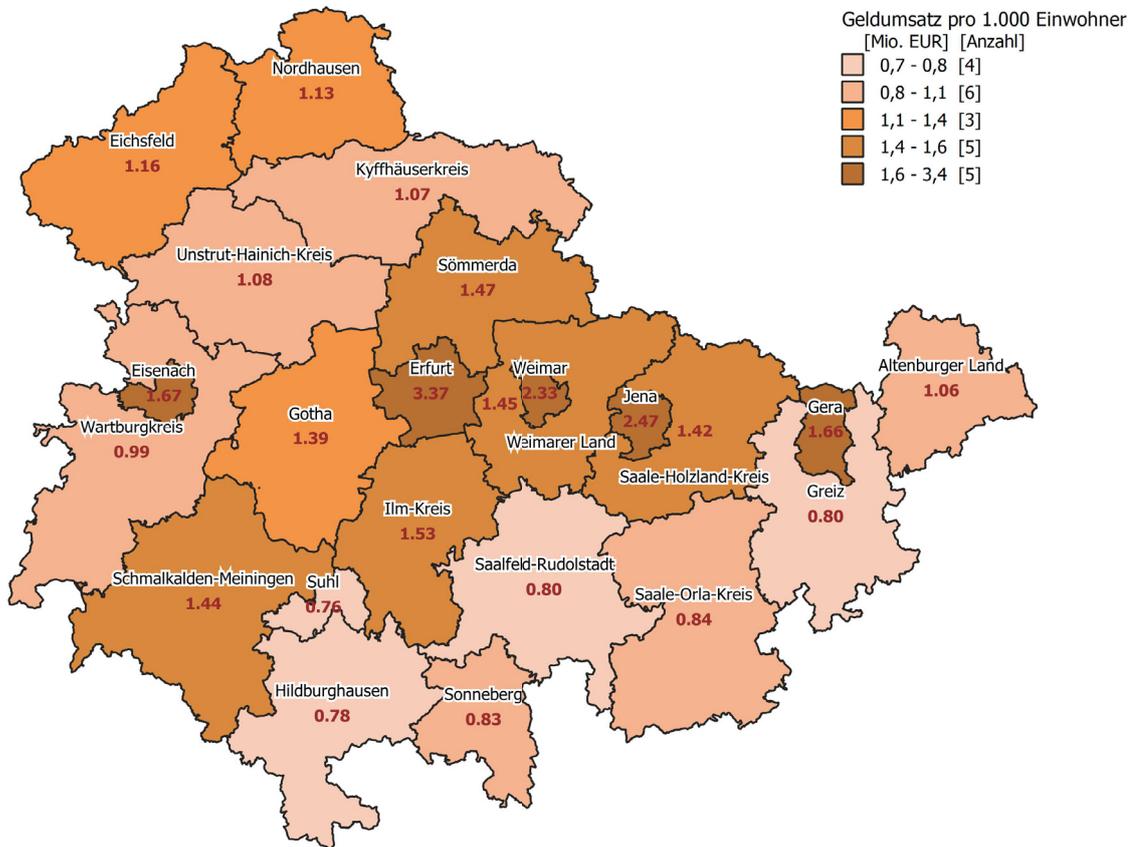


Abbildung 3-4: Geldumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.2.4 Flächenumsatz der Kaufverträge

Kreisfreie Städte Landkreise	Gesamtflächenumsatz Kaufverträge		
Altenburger Land	384,3	-34,7%	↓
Eichsfeld	1.240,0	16,5%	↑
Eisenach	83,3	-44,2%	↓
Erfurt	368,3	25,9%	↑
Gera	151,4	-17,0%	↓
Gotha	948,0	13,8%	↑
Greiz	698,6	-29,5%	↓
Hildburghausen	573,8	-48,0%	↓
Ilm-Kreis	563,8	-42,0%	↓
Jena	201,9	-35,7%	↓
Kyffhäuserkreis	788,1	-2,1%	→
Nordhausen	620,9	31,3%	↑
Saale-Holzland-Kreis	563,9	-50,7%	↓
Saale-Orla-Kreis	842,5	-13,0%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	878,4	-10,6%	↓
Schmalkalden-Meiningen	913,7	-19,0%	↓
Sömmerda	526,3	-31,1%	↓
Sonneberg	203,4	28,9%	↑
Suhl	48,6	13,3%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	937,5	21,4%	↑
Wartburgkreis	767,8	18,8%	↑
Weimar	59,9	-50,4%	↓
Weimarer Land	694,1	7,1%	↑
Gesamt- ergebnis	13.058,7	-13,8%	↓

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 2019 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 rund 131 km² für ganz Thüringen entspricht einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2018 von 13,8 Prozent.

Der Hauptanteil entfällt dabei mit 106 km² auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit fast 18 km² stellen die bebauten Grundstücke den zweitstärksten Teilmarkt.

Mit 1.240 ha, darunter ein Anteil von 87,4 Prozent an Flächen der Land- und Forstwirtschaft, erreicht der Landkreis Eichsfeld den größten Flächenumsatz. Dies entspricht einer Steigerung des Umsatzes um rund 17 Prozent zum Vorjahr.

Der Flächenumsatz für baureifes Land ist in 2019 gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozent auf 547 ha gestiegen. Auch bei den bebauten Grundstücken ist eine leichte Steigerung um rund 5 Prozent auf 1.760 ha zu verzeichnen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Baureifes Land		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Sonstige					
Altenburger Land	20,0	-23,9%	↓	70,7	-28,7%	↓	290,4	-36,2%	↓	3,3	-58,1%	↓
Eichsfeld	29,0	9,1%	↑	106,1	66,6%	↑	1.084,0	11,9%	↑	20,9	331,9%	↑
Eisenach	3,1	-64,0%	↓	22,0	-21,7%	↓	49,1	-49,0%	↓	9,2	-43,5%	↓
Erfurt	44,1	-25,8%	↓	105,4	25,4%	↑	189,9	37,4%	↑	28,8	164,2%	↑
Gera	12,3	22,3%	↑	55,4	-2,9%	→	77,5	-32,5%	↓	6,2	1258,6%	↑
Gotha	36,9	0,5%	→	92,5	-18,4%	↓	800,6	18,6%	↑	18,1	141,3%	↑
Greiz	36,3	67,2%	↑	95,6	-7,9%	↓	557,7	-34,6%	↓	8,9	-29,7%	↓
Hildburghausen	15,4	-41,3%	↓	62,1	-48,8%	↓	489,1	-48,7%	↓	7,2	71,9%	↑
Ilm-Kreis	62,1	158,1%	↑	100,1	60,2%	↑	394,8	-54,8%	↓	6,9	-39,7%	↓
Jena	11,8	15,6%	↑	106,0	190,0%	↑	77,7	-70,7%	↓	6,3	186,6%	↑
Kyffhäuserkreis	29,9	88,6%	↑	117,0	88,2%	↑	638,7	-11,9%	↓	2,5	16,6%	↑
Nordhausen	16,3	-51,2%	↓	101,1	89,3%	↑	497,0	29,4%	↑	6,4	272,7%	↑
Saale-Holzland-Kreis	29,4	-25,4%	↓	76,5	0,8%	→	451,8	-55,2%	↓	6,1	-68,5%	↓
Saale-Orla-Kreis	13,6	-9,6%	↓	91,6	-10,5%	↓	735,9	-13,2%	↓	1,4	-56,3%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	17,7	-4,9%	→	75,6	-36,4%	↓	784,8	-6,8%	↓	0,3	-88,3%	↓
Schmalkalden-Meiningen	39,7	20,5%	↑	115,2	5,4%	↑	749,8	-22,8%	↓	9,0	-40,5%	↓
Sömmerda	9,9	-38,4%	↓	58,7	-31,0%	↓	452,1	-31,6%	↓	5,7	170,6%	↑
Sonneberg	9,7	-38,9%	↓	46,4	28,5%	↑	140,6	41,8%	↑	6,6	0,1%	→
Suhl	7,8	9,0%	↑	24,3	3,7%	→	16,0	32,7%	↑	0,5	88,6%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	26,8	5,5%	↑	75,8	-15,1%	↓	819,1	25,4%	↑	15,7	276,7%	↑
Wartburgkreis	36,3	18,9%	↑	67,4	5,7%	↑	656,1	20,6%	↑	8,0	2,7%	→
Weimar	7,1	-45,2%	↓	25,9	-27,3%	↓	27,0	-60,0%	↓	0,1	-98,7%	↓
Weimarer Land	32,0	13,4%	↑	68,4	35,0%	↑	589,0	5,1%	↑	4,8	-46,2%	↓
Gesamt- ergebnis	547,1	1,1%	→	1.760,0	5,0%	↑	10.568,7	-17,2%	↓	183,0	16,1%	↑

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

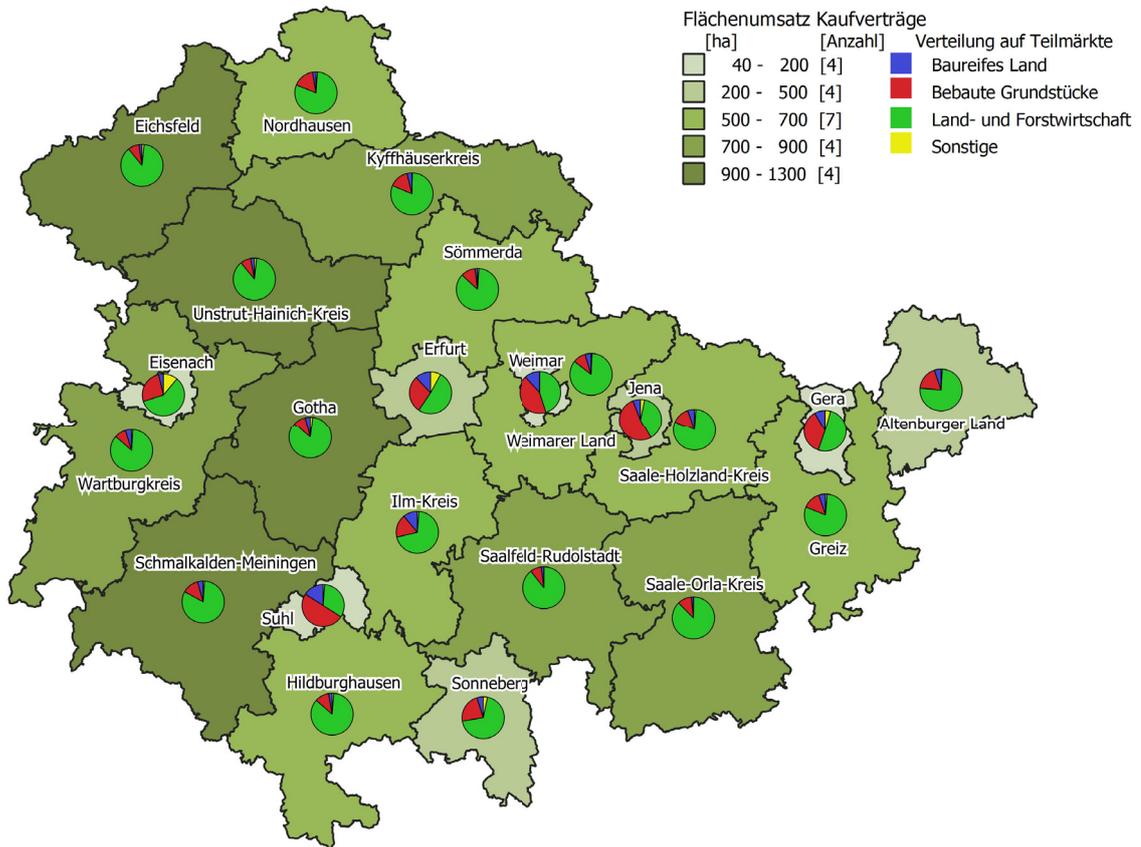


Abbildung 3-5: Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten

Nachdem Abbildung 3-5 den Flächenumsatz aller Kaufverträge nach Kreisen und den verschiedenen Teilmärkten darstellt, wird in Abbildung 3-6 der Flächenumsatz im Verhältnis zu je 1.000 Einwohnern angegeben.

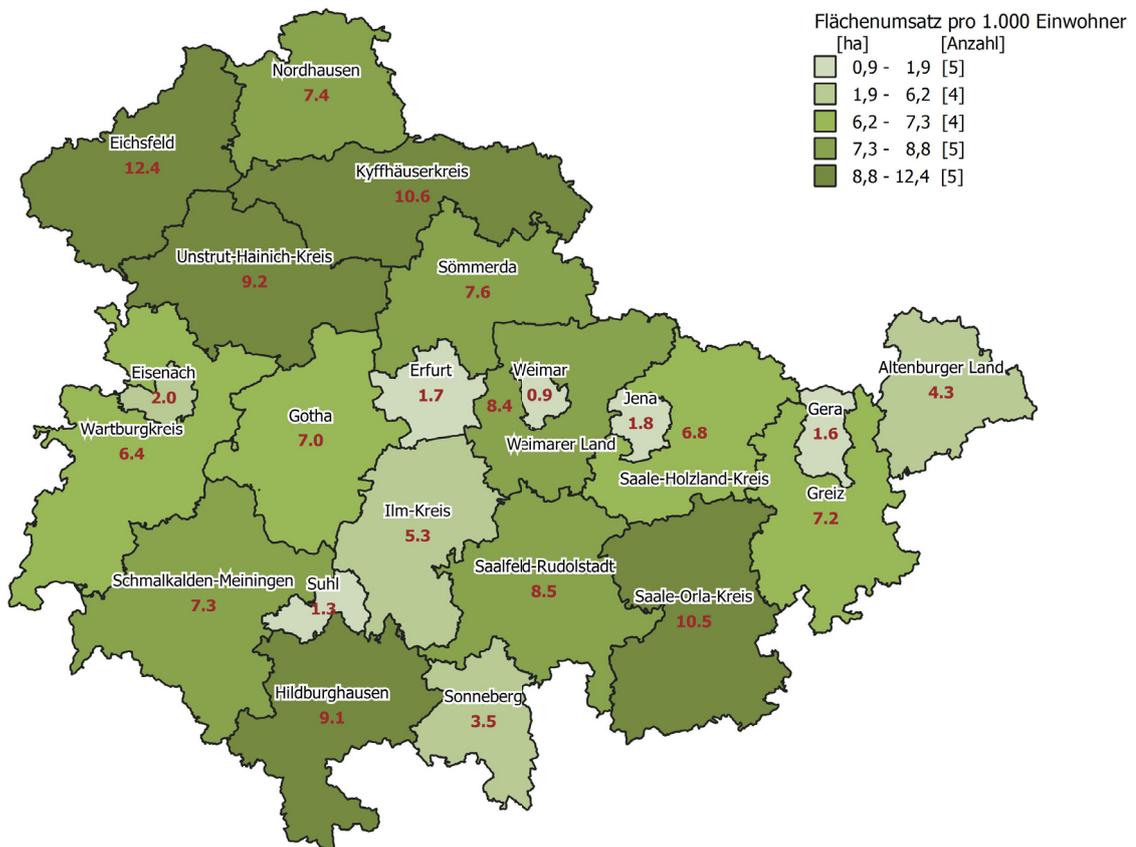


Abbildung 3-6: Flächenumsatz aller Kaufverträge pro 1.000 Einwohner nach Kreisen

3.3 Zwangsversteigerungen

Grundstücksart	Gesamtanzahl Zwangsversteigerungen		
Baureifes Land	20	-35,5%	↓
Bebaute Grundstücke	212	-4,1%	→
Wohnungs- und Teileigentum	69	0,0%	→
Land- und Forstwirtschaft	63	14,5%	↑
Sonstige	7	600,0%	↑
Gesamt- ergebnis	371	-1,6%	→

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 2019 dargestellt.

Im Vergleich zu dem Jahr 2018 ist in Thüringen die Anzahl der Zwangsversteigerungen mit 371 Verfahren annähernd gleich geblieben. Den größten Marktanteil nehmen hierbei mit 212 Fällen (57,1 Prozent) die bebauten Grundstücke ein.

Die 63 Zwangsversteigerungen in den Fällen der Land- und Forstwirtschaft entsprechen einem Zuwachs gegenüber dem Jahr 2018 von rund 15 Prozent.

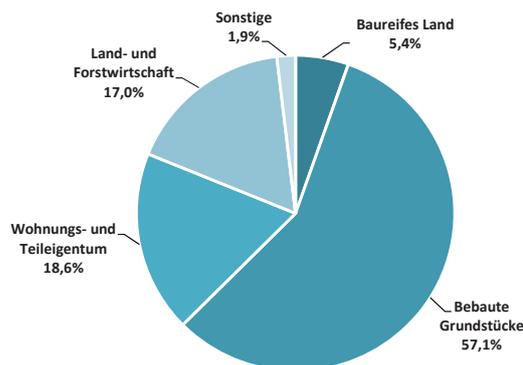


Diagramm 3-7: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahr
Altenburger Land	21	0,0% →
Eichsfeld	13	1200,0% ↑
Eisenach	6	200,0% ↑
Erfurt	9	-25,0% ↓
Gera	27	68,8% ↑
Gotha	29	-23,7% ↓
Greiz	6	-72,7% ↓
Hildburghausen	17	-15,0% ↓
Ilm-Kreis	0	k. A.
Jena	5	-16,7% ↓
Kyffhäuserkreis	16	-23,8% ↓
Nordhausen	23	35,3% ↑
Saale-Holzland-Kreis	4	-42,9% ↓
Saale-Orla-Kreis	28	16,7% ↑
Saalfeld-Rudolstadt	23	-11,5% ↓
Schmalkalden-Meiningen	52	36,8% ↑
Sömmerda	17	-10,5% ↓
Sonneberg	15	25,0% ↑
Suhl	10	0,0% →
Unstrut-Hainich-Kreis	18	63,6% ↑
Wartburgkreis	20	-13,0% ↓
Weimar	2	100,0% ↑
Weimarer Land	10	-9,1% ↓
Gesamt- ergebnis	371	-1,6% →

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Entgegen der landesweit gleichbleibenden Tendenz an Zwangsversteigerungen, sind für den Landkreis Eichsfeld und die kreisfreie Stadt Eisenach die größten Zuwächse zu verzeichnen, allerdings auf niedrigem Niveau.

Mit 0, 2 bzw. 4 Fällen gibt es im Ilm-Kreis, der kreisfreien Stadt Weimar und dem Saale-Holzland-Kreis 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]		
2010	1.317			88,6			390,0		
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%	↓	233,6	23,3%	↑
2015	667	0,0%	⇒	43,6	18,8%	↑	186,5	-20,2%	↓
2016	590	-11,5%	↓	36,1	-17,1%	↓	217,1	16,4%	↑
2017	526	-10,8%	↓	33,2	-8,0%	↓	236,2	8,8%	↑
2018	377	-28,3%	↓	18,1	-45,5%	↓	140,3	-40,6%	↓
2019	371	-1,6%	⇒	19,3	6,6%	↑	125,4	-10,6%	↓

Tabelle 3-16: Umsatzübersicht der Zwangsversteigerungen für die Jahre 2010 - 2019

Nach einem leichten Rückgang um 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen in 2019 auf den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre zurückgegangen. Dies spiegelt auch die entsprechende Zahl des Flächenumsatzes wider. Der Geldumsatz hingegen stieg leicht gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Prozent auf 19,3 Millionen Euro.

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.

Weitere statistische Kennzahlen zu den mittleren Preisen finden Sie in der ergänzend zur Verfügung gestellten Excel-Datei „IMB_TH_2020_Kaufpreise.xlsx“. In den darin enthaltenen Tabellen, die mit den Auswertungen im Bericht korrespondieren, werden für die letzten zehn Jahre auf Kreisebene zusätzlich zum Median auch der Mittelwert, das 5. und 95. Perzentil sowie die Anzahl der zur Berechnung der mittleren Preise verwendeten Kauffälle ausgewiesen. Diese Anzahl weicht von der im Bericht ausgewiesenen ab, da in die Auswertung der Preise nur zur weiteren Auswertung geeignete Verträge eingeflossen sind, bei denen also keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt oder zu vermuten waren.

Für einige Teilmärkte ist die Anzahl der vorhandenen und für die Auswertung geeigneten Kauffälle sehr gering. Dessen ungeachtet werden die mittleren Kaufpreise, trotz ihrer teils sehr beschränkten Aussagekraft, ausgewiesen, wenn mindestens drei Kauffälle zur Verfügung stehen.

Die in den Tabellen des vorliegenden Berichts ausgewiesene Anzahl umfasst jeweils alle Kaufverträge des betreffenden Teilmarktes. In der ebenfalls ergänzend zur Verfügung gestellten Datei „IMB_TH_2020_Umsaetze.xlsx“ finden Sie zu allen nachfolgenden Auswertungen die Umsatzentwicklung für die vergangenen zehn Jahre auf Kreisebene mit jeweils der Anzahl der Transaktionen sowie den Geld- und Flächenumsätzen.

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 2015 bis 2019 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
Umsatzentwicklung					
<p>[Anzahl]</p>		<p>[Mio. EUR]</p>		<p>[ha]</p>	
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2019					
Entwicklung gegenüber 2018					
Gesamt- ergebnis	-3,7% ➔	Gesamt- ergebnis	-1,0% ➔	Gesamt- ergebnis	-16,2% ↓
unbebautes baureifes Land	BL -2,0% ➔	unbebautes baureifes Land	BL 2,2% ➔	unbebautes baureifes Land	BL 1,1% ➔
werdendes Bauland	WB 34,1% ↑	werdendes Bauland	WB 25,9% ↑	werdendes Bauland	WB 17,5% ↑
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	LF -5,8% ↓	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	LF -9,6% ↓	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	LF -17,2% ↓

Tabelle 4-1: Umsatzübersicht für unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2018 um 3,7 Prozent gesunken. Bei dem mit einem Anteil von 62,1 Prozent an allen Verträgen größten Teilmarkt, den Flächen der Land- und Forstwirtschaft, ist ein Rückgang um 5,8 Prozent zu verzeichnen.

Der Geldumsatz bleibt mit einem Volumen von 335 Millionen EUR auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2018. Mit 25,9 Prozent Steigerung gegenüber dem Vorjahr wurde bei dem werdenden Bauland ein deutliches Umsatzplus erzielt. Diese Steigerung ist auch bei allen anderen Umsatzzahlen für das werdende Bauland ersichtlich.

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 16,2 Prozent zurückgegangen und liegt mit 11.260 ha hinter den Umsätzen der Jahre 2015 bis 2018.

Beim Geldumsatz stellen das baureife Land (57,5 Prozent) und die Flächen der Land- und Forstwirtschaft (35,1 Prozent) die höchsten Anteile. Werdendes Bauland macht damit lediglich 7,4 Prozent des Geldumsatzes aus.

Beim Flächenumsatz dominieren die Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit fast 94 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.

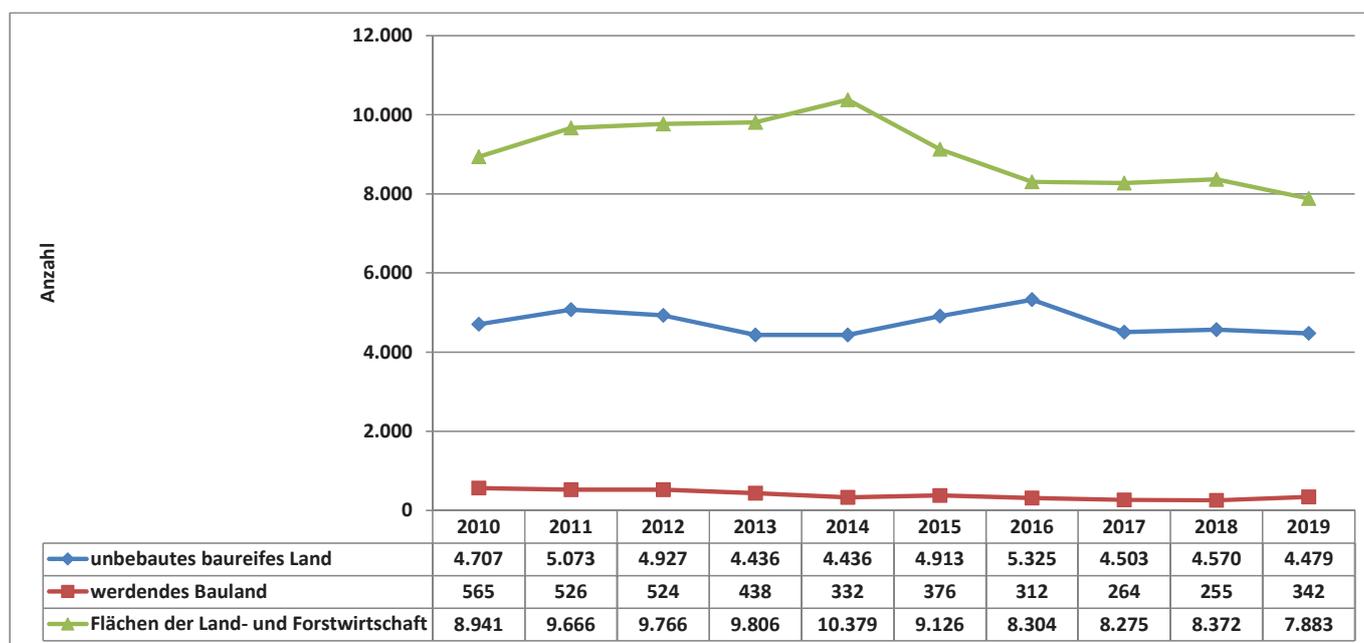


Diagramm 4-1: Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2010 - 2019

4.1.3 Anzahl

Folgende Tabelle weist die Anzahl der Kaufverträge nach Grundstücksarten und Kreisen für das Jahr 2019 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	184	-0,5%	➔	26	0,0%	➔	175	-15,9%	↓	385	-8,1%	↓
Eichsfeld	327	11,2%	↑	42	180,0%	↑	561	-15,3%	↓	930	-4,2%	➔
Eisenach	53	-15,9%	↓	1	-75,0%	↓	50	-15,3%	↓	104	-17,5%	↓
Erfurt	237	-14,1%	↓	28	115,4%	↑	94	5,6%	↑	359	-5,0%	↓
Gera	111	42,3%	↑	9	200,0%	↑	90	-29,1%	↓	210	1,0%	➔
Gotha	304	26,7%	↑	24	300,0%	↑	584	-7,9%	↓	912	3,6%	➔
Greiz	189	11,8%	↑	17	54,5%	↑	374	-15,2%	↓	580	-6,6%	↓
Hildburghausen	202	5,8%	↑	18	20,0%	↑	453	-8,5%	↓	673	-4,0%	➔
Ilm-Kreis	224	-19,1%	↓	15	-6,3%	↓	415	-2,1%	➔	654	-8,8%	↓
Jena	80	11,1%	↑	5	25,0%	↑	81	-12,0%	↓	166	-1,2%	➔
Kyffhäuserkreis	167	17,6%	↑	6	200,0%	↑	459	15,6%	↑	632	16,8%	↑
Nordhausen	176	-12,0%	↓	12	500,0%	↑	272	-26,1%	↓	460	-19,3%	↓
Saale-Holzland-Kreis	229	-25,9%	↓	9	-25,0%	↓	422	-5,4%	↓	660	-14,0%	↓
Saale-Orla-Kreis	208	-8,4%	↓	5	25,0%	↑	448	-14,2%	↓	661	-12,2%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	227	-1,3%	➔	6	-25,0%	↓	578	-6,0%	↓	811	-4,9%	➔
Schmalkalden-Meiningen	264	-14,8%	↓	38	-13,6%	↓	628	-14,4%	↓	930	-14,5%	↓
Sömmerda	157	-16,9%	↓	6	500,0%	↑	291	-25,2%	↓	454	-21,6%	↓
Sonneberg	158	-12,2%	↓	13	18,2%	↑	198	4,8%	➔	369	-2,9%	➔
Suhl	69	30,2%	↑	7	16,7%	↑	77	18,5%	↑	153	23,4%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	253	-0,8%	➔	28	154,5%	↑	592	25,2%	↑	873	18,1%	↑
Wartburgkreis	332	5,7%	↑	17	-26,1%	↓	614	8,3%	↑	963	6,5%	↑
Weimar	86	-10,4%	↓	0	k. A.		86	-7,5%	↓	172	-9,5%	↓
Weimarer Land	242	10,0%	↑	10	-41,2%	↓	341	20,5%	↑	593	14,0%	↑
Gesamt- ergebnis	4.479	-2,0%	➔	342	34,1%	↑	7.883	-5,8%	↓	12.704	-3,7%	➔

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

Bei einem landesweiten leichten Rückgang der Kaufverträge über baureife Grundstücke von 2 Prozent erzielten die kreisfreien Städte Gera mit rund 42 Prozent und Suhl mit rund 30 Prozent die höchsten Zuwächse.

Wie dem Diagramm 4-2 zu entnehmen ist, gab es die meisten Eigentumswechsel im Wartburgkreis (963) sowie in den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen (930) und Eichsfeld (930).

Weniger als 200 Kaufverträge waren in den kreisfreien Städten Weimar (172), Jena (166), Suhl (153) und Eisenach (104) zu verzeichnen.

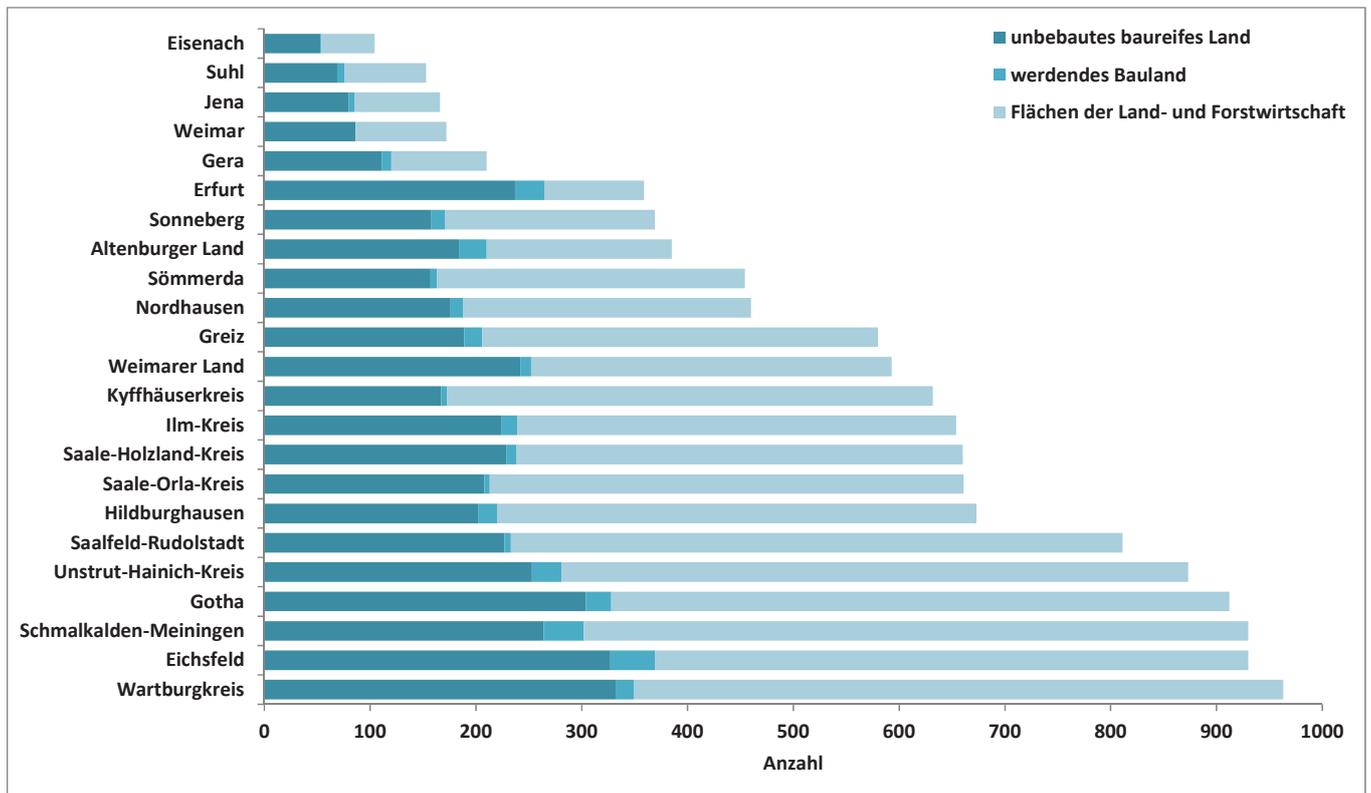


Diagramm 4-2: Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

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 2019 sowie die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Mit einem Volumen von rund 334 Millionen EUR lag der Gesamtgeldumsatz lediglich 1 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Im Gegensatz zu den Flächen des werdenden Baulands (Steigerung um 25,9 Prozent) und den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Rückgang um 9,6 Prozent) blieb der Geldumsatz beim unbebaut baureifen Land nahezu konstant.

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen (vgl. Diagramm 4-3) ist die Landeshauptstadt Erfurt mit 50,9 Millionen EUR. Der geringste Umsatz wurde in der kreisfreien Stadt Suhl erzielt.

Für die mit Stern in der Tabelle 4-3 gekennzeichneten Zeilen wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen der Anteil für das werdende Bauland der kreisfreien Stadt Eisenach aus dem Umsätzen herausgerechnet.

Kreisfreie Städte Landkreise	unbebautes baureifes Land			werdendes Bauland			Flächen der Land- und Forstwirtschaft		Gesamt- ergebnis			
Altenburger Land	3,9	2,1%	⇒	0,22	-6,3%	↓	5,5	-37,5%	↓	9,6	-25,3%	↓
Eichsfeld	8,6	8,9%	↑	2,03	264,8%	↑	5,3	-31,1%	↓	15,9	-1,2%	⇒
Eisenach *	4,5	-20,2%	↓	k. A.	k. A.		0,5	-61,1%	↓	5,0	-28,2%	↓
Erfurt	38,9	-7,4%	↓	9,05	212,5%	↑	2,9	40,8%	↑	50,9	8,3%	↑
Gera	4,4	34,6%	↑	0,78	1562,3%	↑	1,4	-18,2%	↓	6,6	31,2%	↑
Gotha	10,6	48,7%	↑	0,51	148,6%	↑	8,8	13,5%	↑	20,0	32,0%	↑
Greiz	4,4	39,1%	↑	0,25	-57,9%	↓	5,7	-40,6%	↓	10,4	-22,7%	↓
Hildburghausen	4,2	-8,9%	↓	0,37	-3,1%	⇒	3,2	-59,4%	↓	7,8	-39,5%	↓
Ilm-Kreis	14,4	18,5%	↑	0,94	9,3%	↑	4,4	34,5%	↑	19,7	21,2%	↑
Jena	26,5	26,4%	↑	3,76	1047,5%	↑	1,6	-28,9%	↓	31,8	35,4%	↑
Kyffhäuserkreis	3,1	48,3%	↑	0,05	-34,3%	↓	8,3	-33,9%	↓	11,5	-22,1%	↓
Nordhausen	5,0	2,8%	⇒	0,61	668,4%	↑	7,6	140,2%	↑	13,2	62,8%	↑
Saale-Holzland-Kreis	10,0	-37,0%	↓	2,27	-63,7%	↓	4,2	-63,9%	↓	16,5	-51,3%	↓
Saale-Orla-Kreis	3,0	1,7%	⇒	0,04	-90,7%	↓	6,2	-11,1%	↓	9,2	-10,9%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	4,0	-18,1%	↓	0,05	-89,8%	↓	7,5	64,5%	↑	11,5	16,1%	↑
Schmalkalden-Meiningen	8,2	31,5%	↑	0,65	-22,2%	↓	5,7	-27,6%	↓	14,6	-2,7%	⇒
Sömmerda	3,8	-21,1%	↓	0,74	198,4%	↑	7,2	-24,6%	↓	11,7	-19,6%	↓
Sonneberg	2,1	-21,6%	↓	0,39	-39,7%	↓	1,1	-4,3%	⇒	3,6	-19,7%	↓
Suhl	2,6	17,2%	↑	0,10	57,7%	↑	0,2	8,2%	↑	2,9	17,5%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	6,9	36,4%	↑	0,87	79,2%	↑	16,2	87,8%	↑	23,9	69,1%	↑
Wartburgkreis	7,8	-5,5%	↓	0,59	-3,4%	⇒	5,1	31,4%	↑	13,5	5,9%	↑
Weimar	5,7	-40,1%	↓	0,00	k. A.		1,1	-8,2%	↓	6,8	-44,7%	↓
Weimarer Land	9,7	20,0%	↑	0,33	-78,1%	↓	7,9	23,7%	↑	17,9	12,3%	↑
Gesamt- ergebnis *	192,3	2,2%	⇒	24,63	25,9%	↑	117,6	-9,6%	↓	334,47	-1,0%	⇒

Tabelle 4-3: Geldumsatz [Mio. EUR] der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

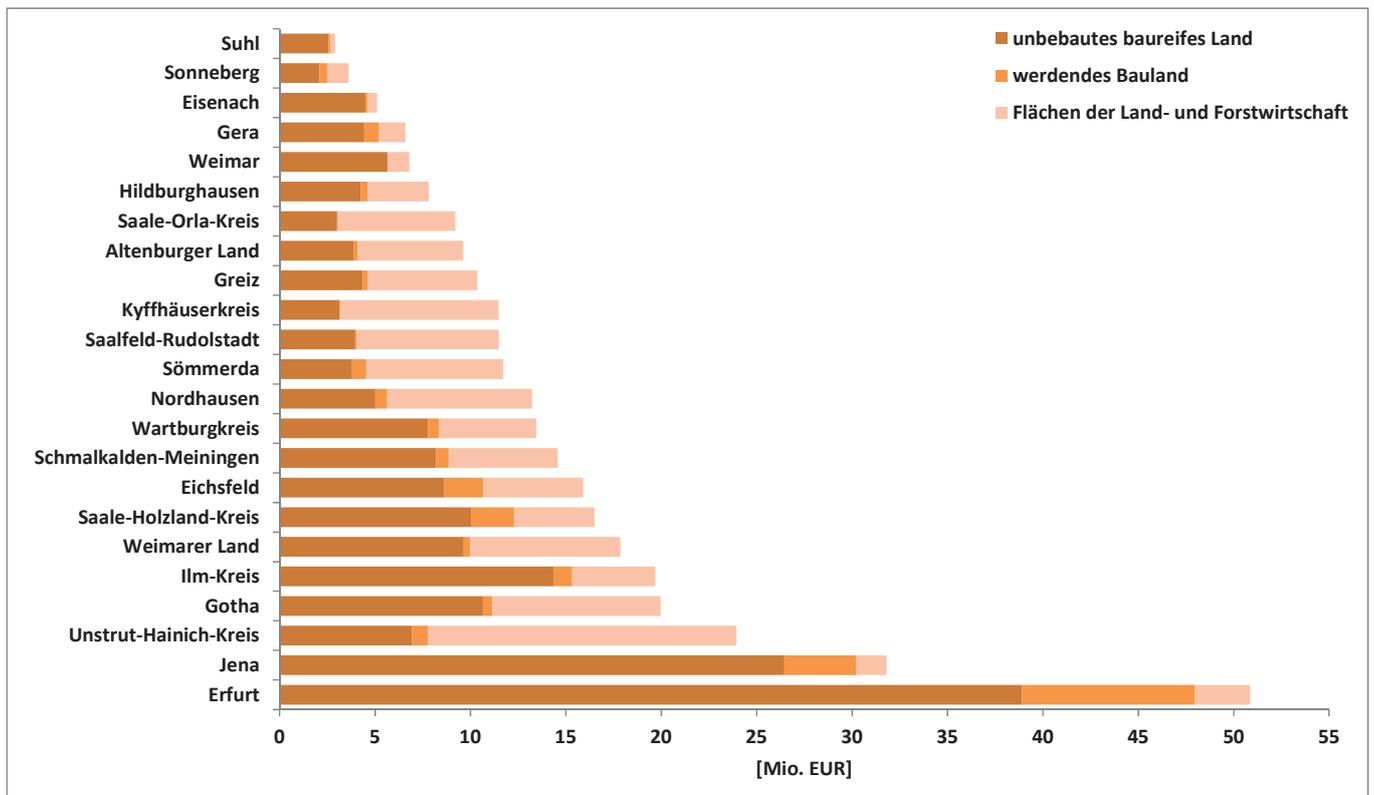


Diagramm 4-3: Geldumsatz der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

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 2019 sowie die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Das Gesamtergebnis von rund 11.260 ha für ganz Thüringen entspricht einer Reduzierung gegenüber dem Jahr 2018 von 16,2 Prozent.

Baureifes Land mit 547,1 ha und werdendes Bauland mit 144,4 ha machen 4,9 Prozent bzw. 1,3 Prozent des Flächenumsatzes aus. Der Hauptanteil mit rund 94 Prozent bzw. 10.569 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	20,0	-23,9%	↓	2,6	-51,1%	↓	290,4	-36,2%	↓	313,0	-35,7%	↓
Eichsfeld	29,0	9,1%	↑	20,9	331,9%	↑	1.084,0	11,9%	↑	1.133,9	13,3%	↑
Eisenach	3,1	-64,0%	↓	0,7	-30,2%	↓	49,1	-49,0%	↓	52,9	-50,1%	↓
Erfurt	44,1	-25,8%	↓	16,0	135,9%	↑	189,9	37,4%	↑	250,0	22,3%	↑
Gera	12,3	22,3%	↑	6,0	1540,8%	↑	77,5	-32,5%	↓	95,8	-23,6%	↓
Gotha	36,9	0,5%	⇒	9,5	119,0%	↑	800,6	18,6%	↑	847,0	18,2%	↑
Greiz	36,3	67,2%	↑	8,6	-27,3%	↓	557,7	-34,6%	↓	602,6	-32,1%	↓
Hildburghausen	15,4	-41,3%	↓	7,2	73,9%	↑	489,1	-48,7%	↓	511,7	-48,0%	↓
Ilm-Kreis	62,1	158,1%	↑	6,1	-46,2%	↓	394,8	-54,8%	↓	463,0	-49,1%	↓
Jena	11,8	15,6%	↑	4,9	712,7%	↑	77,7	-70,7%	↓	94,4	-65,8%	↓
Kyffhäuserkreis	29,9	88,6%	↑	1,2	-35,4%	↓	638,7	-11,9%	↓	669,8	-9,8%	↓
Nordhausen	16,3	-51,2%	↓	5,3	1035,1%	↑	497,0	29,4%	↑	518,6	24,1%	↑
Saale-Holzland-Kreis	29,4	-25,4%	↓	6,0	-68,5%	↓	451,8	-55,2%	↓	487,3	-54,3%	↓
Saale-Orla-Kreis	13,6	-9,6%	↓	0,5	-83,6%	↓	735,9	-13,2%	↓	749,9	-13,4%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	17,7	-4,9%	⇒	0,3	-88,3%	↓	784,8	-6,8%	↓	802,8	-7,1%	↓
Schmalkalden-Meiningen	39,7	20,5%	↑	9,0	-38,2%	↓	749,8	-22,8%	↓	798,5	-21,6%	↓
Sömmerda	9,9	-38,4%	↓	5,6	236,6%	↑	452,1	-31,6%	↓	467,6	-31,1%	↓
Sonneberg	9,7	-38,9%	↓	6,6	1,1%	⇒	140,6	41,8%	↑	157,0	29,0%	↑
Suhl	7,8	9,0%	↑	0,5	88,6%	↑	16,0	32,7%	↑	24,3	24,8%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	26,8	5,5%	↑	15,6	278,3%	↑	819,1	25,4%	↑	861,5	26,2%	↑
Wartburgkreis	36,3	18,9%	↑	7,8	6,5%	↑	656,1	20,6%	↑	700,2	20,3%	↑
Weimar	7,1	-45,2%	↓	0,0	k. A.		27,0	-60,0%	↓	34,0	-59,7%	↓
Weimarer Land	32,0	13,4%	↑	3,5	-47,5%	↓	589,0	5,1%	↑	624,4	4,9%	⇒
Gesamt- ergebnis	547,1	1,1%	⇒	144,4	17,5%	↑	10.568,7	-17,2%	↓	11.260,2	-16,2%	↓

Tabelle 4-4: Flächenumsatz [ha] der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

Den größten Flächenumsatz (vgl. Diagramm 4-4) konnte der Landkreis Eichsfeld mit rund 1.134 ha verzeichnen, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Prozent entspricht. Dieser hohe Flächenumsatz beruht vorwiegend auf großflächigen Verkäufen von Waldgrundstücken. Damit hat der Landkreis Eichsfeld auch bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft den mit Abstand größten Flächenumsatz.

Bei den baureifen Grundstücken erzielten der Ilm-Kreis (62,1 ha), die Landeshauptstadt Erfurt (44,1 ha) und der Landkreis Schmalkalden-Meiningen (39,7 ha) die größten Flächenumsätze. Die Landeshauptstadt Erfurt erzielte damit rund 8 Prozent des Gesamtflächenumsatzes, während die anderen kreisfreien Städte lediglich zwischen 2,2 Prozent (Gera) und 0,6 Prozent (Eisenach) des gesamten Flächenumsatzes des Freistaats liegen.

Der Landkreis Eichsfeld (20,9 ha) beansprucht rund 14,5 Prozent des Gesamtflächenumsatzes beim werdenden Bauland für sich. Die kreisfreien Städte zusammen liegen bei 28,1 ha und somit bei 19,5 Prozent des Gesamtflächenumsatzes.

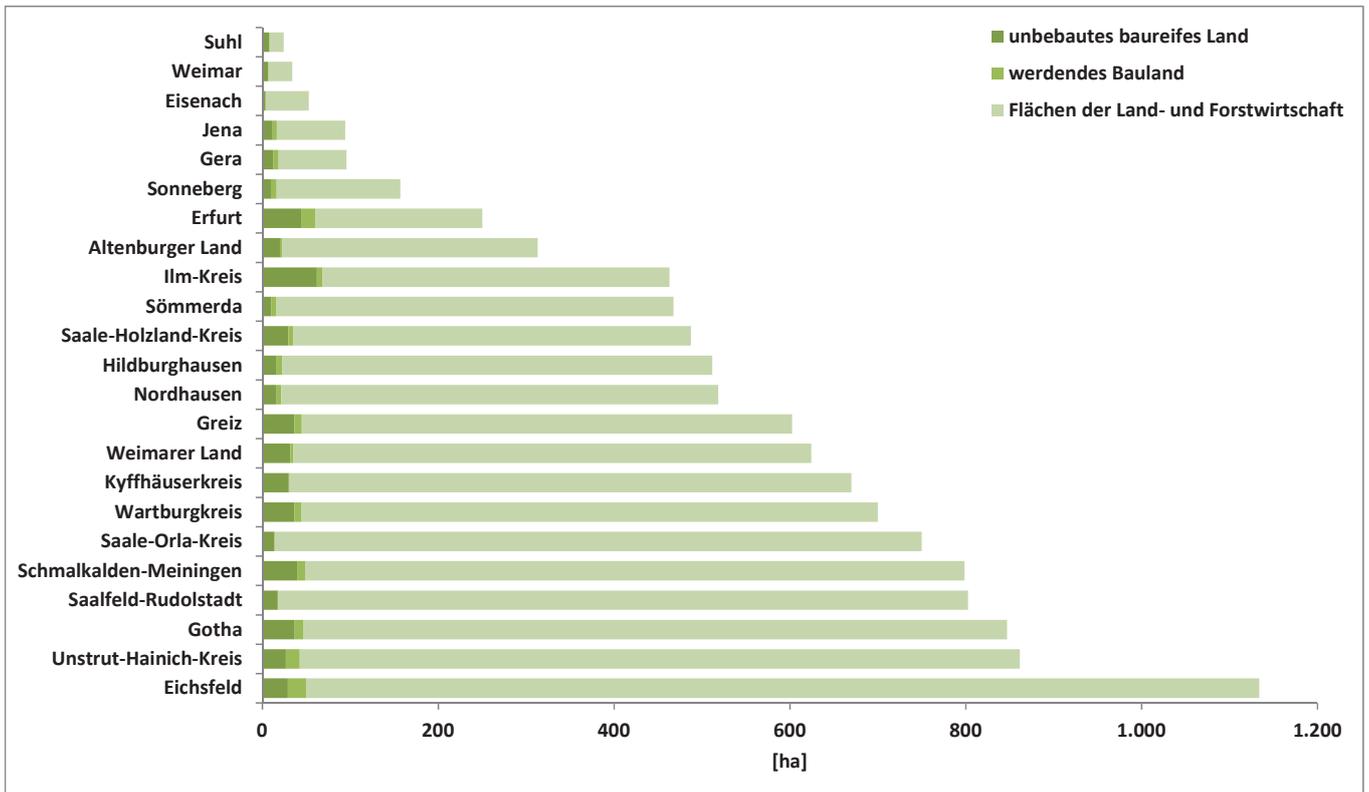


Diagramm 4-4: Flächenumsatz der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen

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 2015 bis 2019 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 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

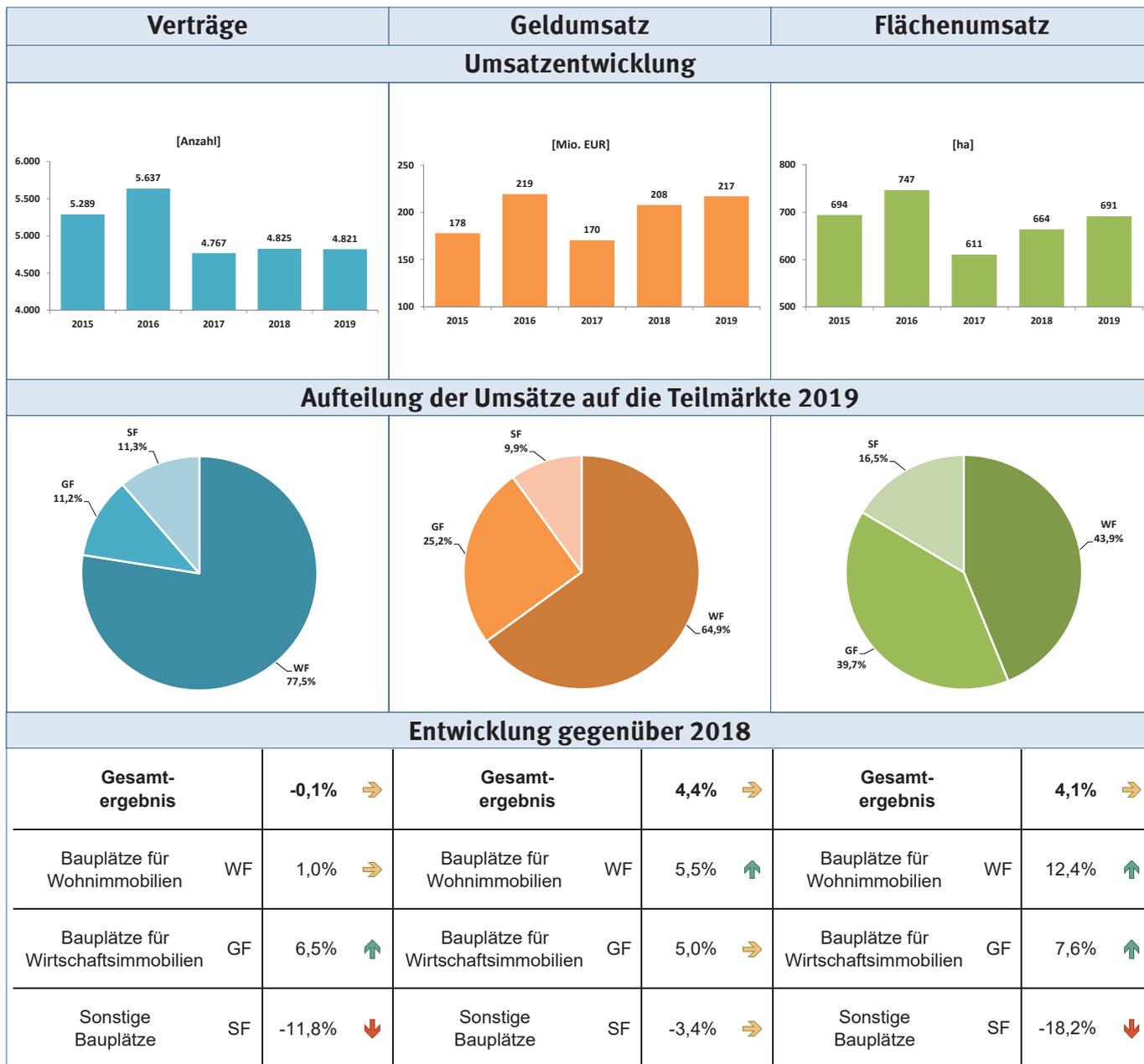


Tabelle 4-5: Umsatzübersicht für Bauplätze

Mit 4.821 Verträgen wurde 2019 eine deutlich niedrigere Quote erreicht als in den Jahren 2015 und 2016, sie liegt allerdings im Bereich der Jahre 2017 und 2018. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl mit nur 4 Verträgen weniger nahezu gleich geblieben. Auch beim Geldumsatz (Plus von 4,4 Prozent) und beim Flächenumsatz (Plus von 4,1 Prozent) liegen im Vergleich zum Jahr 2018 nur leichte Steigerungen vor. Bei den Bauplätzen für Wohnimmobilien und für Wirtschaftsimmobilien konnten in allen Bereichen Zuwächse verzeichnet werden.

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	1.857	1.190	577	3.624
Bund/Land/Kommune	445	41	86	572
Sonstige	223	226	176	625
Gesamtergebnis	2.525	1.457	839	4.821

Tabelle 4-6: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei rund 89 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person. 38,5 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

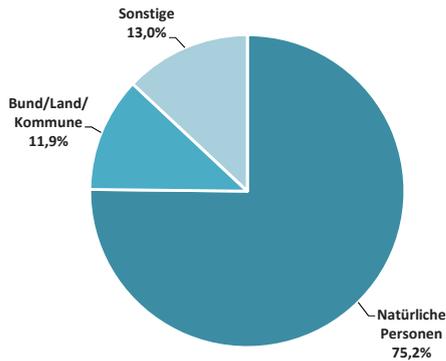


Diagramm 4-5: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

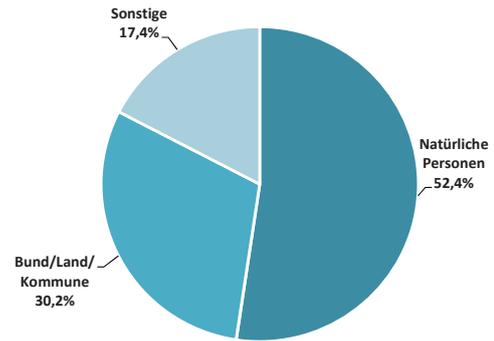


Diagramm 4-6: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern stellen die Privatpersonen mit 75 bzw. 52 Prozent die größte Gruppe dar.

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

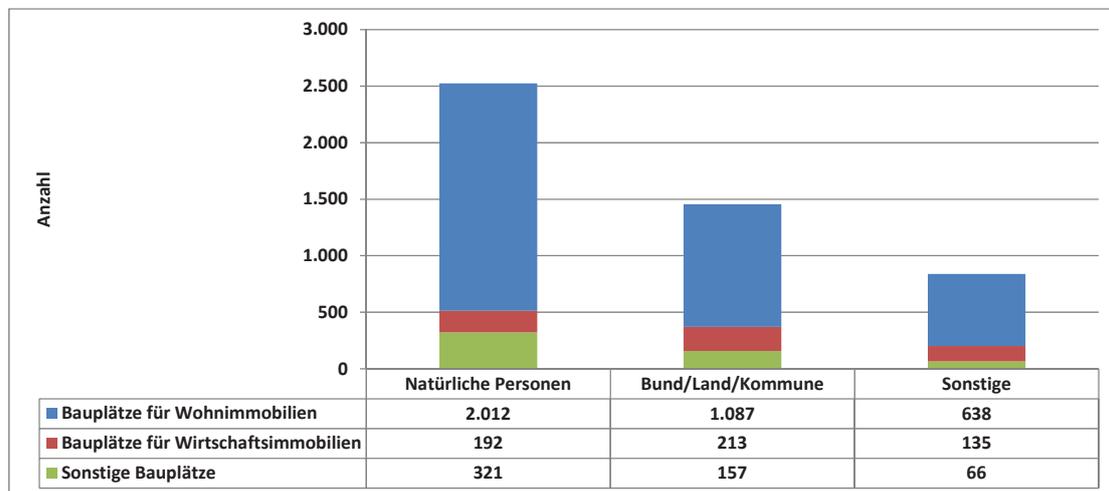


Diagramm 4-7: Zusammensetzung der Verkäufer nach Grundstücksarten

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 2019 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/m ²]		Ø Fläche [m ²]
Altenburger Land	110	-6,8%	2,2	34,8%	10,7	40,4%	22	-12,7%	957	
Eichsfeld	144	-5,9%	6,6	22,6%	13,3	4,1%	55	21,1%	827	
Eisenach	31	-26,2%	1,0	-51,6%	1,0	-60,6%	124	54,7%	337	
Erfurt	117	-10,7%	10,8	-13,8%	6,7	-15,7%	250	13,6%	512	
Gera	80	56,9%	3,3	78,1%	6,0	93,9%	77	-6,3%	817	
Gotha	204	39,7%	6,2	88,7%	14,5	37,5%	55	53,8%	742	
Greiz	137	23,4%	2,6	18,6%	10,2	26,6%	33	7,3%	688	
Hildburghausen	139	14,9%	3,5	50,5%	10,7	20,2%	34	11,8%	830	
Ilm-Kreis	146	-23,2%	5,1	-32,9%	10,9	-7,7%	54	-22,3%	715	
Jena	40	-9,1%	4,8	-39,5%	2,0	-29,5%	411	10,0%	517	
Kyffhäuserkreis	102	8,5%	1,7	15,8%	7,0	7,0%	24	-20,6%	683	
Nordhausen	107	-21,3%	2,5	22,7%	8,6	-5,7%	39	40,9%	877	
Saale-Holzland-Kreis	147	-32,6%	5,8	-31,3%	9,9	-37,6%	65	-23,8%	633	
Saale-Orla-Kreis	146	3,5%	2,1	-6,6%	8,3	-2,6%	37	25,7%	765	
Saalfeld-Rudolstadt	110	-17,3%	2,2	-31,0%	7,0	-7,9%	53	63,2%	610	
Schmalkalden-Meiningen	173	-27,3%	4,3	9,6%	12,4	-15,5%	38	51,4%	765	
Sömmerda	100	-25,9%	3,3	-10,3%	6,6	-13,9%	65	-31,7%	631	
Sonneberg	73	-26,3%	1,2	-20,5%	4,6	-43,9%	29	28,1%	751	
Suhl	50	85,2%	1,8	89,7%	3,0	56,2%	76	57,4%	700	
Unstrut-Hainich-Kreis	213	-1,4%	6,4	50,9%	22,6	12,5%	30	3,0%	775	
Wartburgkreis	238	2,1%	5,5	-10,4%	20,1	15,5%	32	-24,3%	802	
Weimar	50	-20,6%	4,6	0,5%	2,9	-9,0%	166	10,5%	564	
Weimarer Land	180	5,9%	7,4	29,3%	14,0	31,7%	59	-15,3%	647	
Gesamt- ergebnis	2.837	-5,7%	94,9	0,0%	212,9	2,7%	43	-4,7%	728	

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 5,7 Prozent blieb der Geldumsatz unverändert und auch der Flächenumsatz (Plus von 2,7 Prozent) ist nahezu gleich geblieben.

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 2.3.6). Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau zum 31.12.2018 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 2019 aufgeführt.

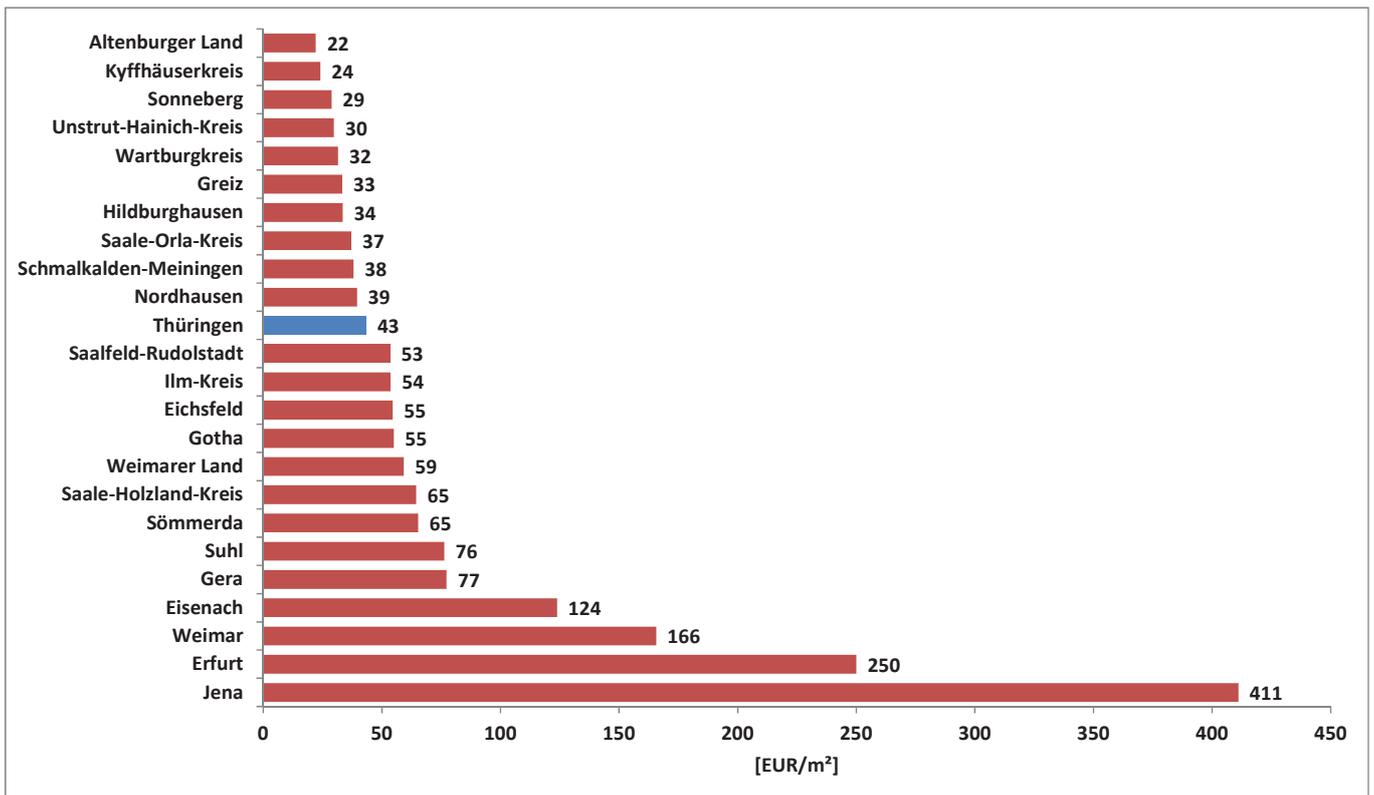


Diagramm 4-8: Ø Kaufpreise für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau nach Kreisen

In Diagramm 4-9 werden die Anzahl der Verträge und das Kaufpreisniveau für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus für den Zeitraum 2010 bis 2019 dargestellt.

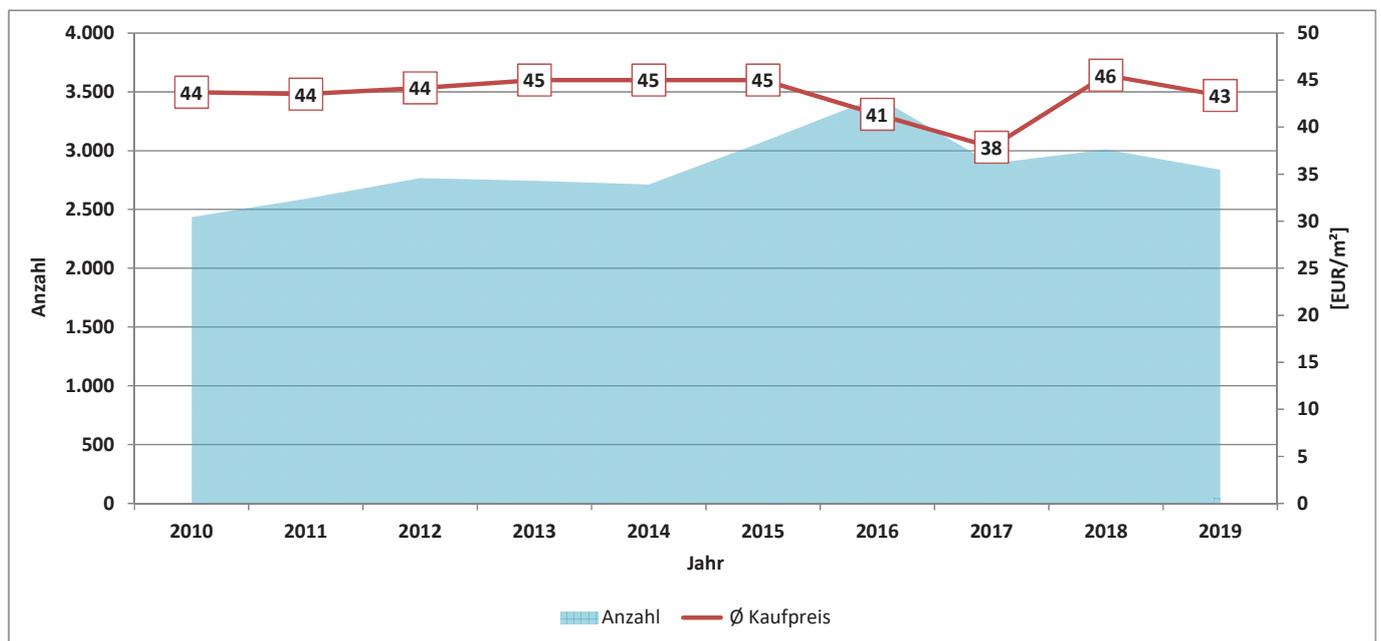


Diagramm 4-9: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau für die Jahre 2010 - 2019

Nachdem von 2010 bis 2015 eine gleichbleibende Tendenz des mittleren Kaufpreises zu verzeichnen war, ist er in 2016 und 2017 gegenüber dem Maximum der Jahre 2013 bis 2015 um rund 16 Prozent gefallen. Im Anschluss konnte in den Jahren 2018 und 2019 wieder ein Plus verzeichnet werden, sodass er sich wieder auf dem Niveau der Jahre 2010 bis 2015 befindet. Mit 43 EUR/m² liegt er rund 1 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 niedrigerpreisige Lagen stattgefunden hat.

In Abbildung 4-1 werden für 2019 alle Kauffälle von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

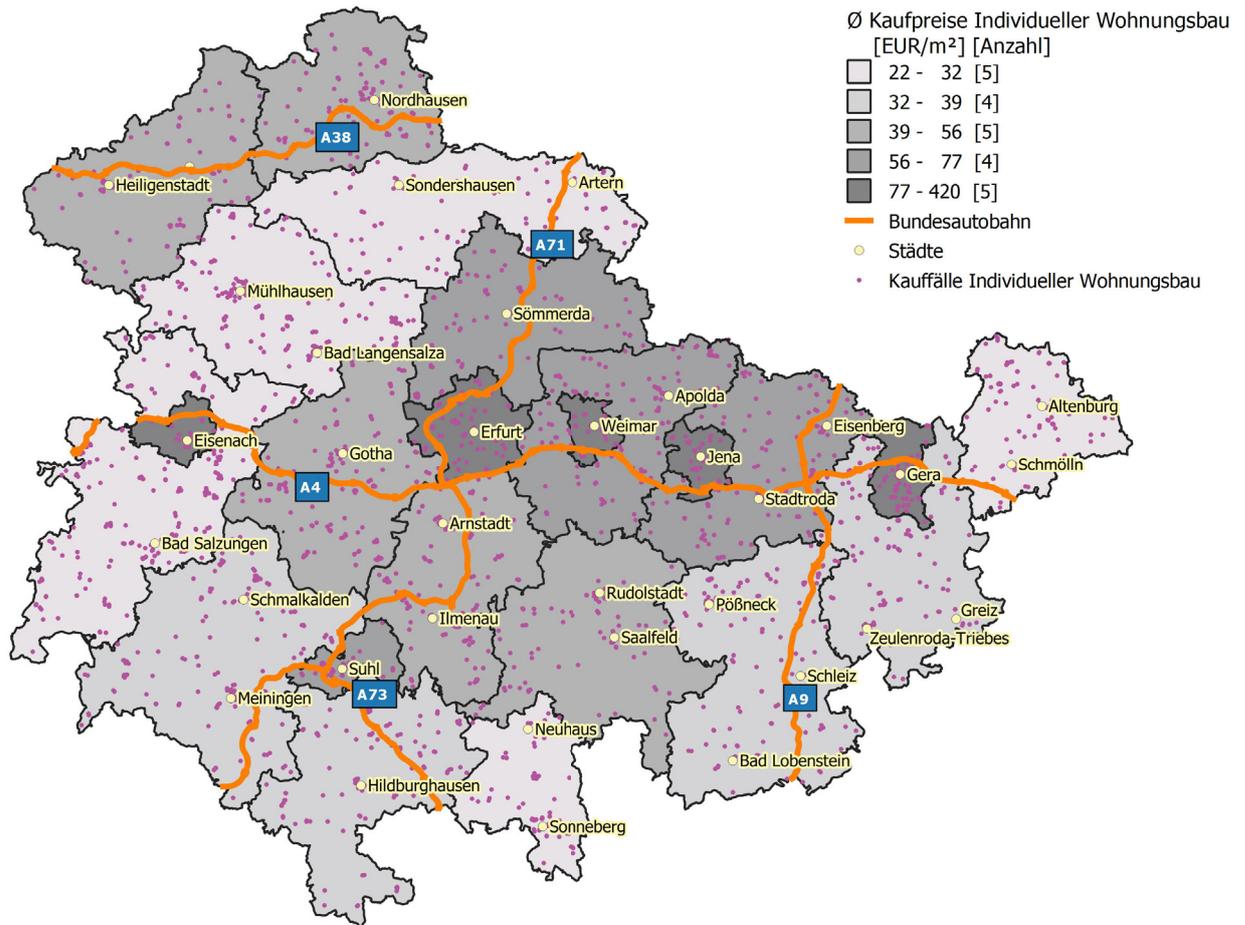


Abbildung 4-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus

4.2.4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

In 2019 sind für Thüringen insgesamt 286 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 2019 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 34,5 Millionen EUR Geldumsatz erzielt und eine Gesamtfläche von 25,7 ha umgesetzt (vgl. Tabelle 4-8).

Die mittlere Grundstücksgröße betrug 583 m² bei einem mittleren Kaufpreis von 43 EUR/m².

Mit 15,4 Millionen EUR stammt der größte Anteil des Geldumsatzes aus Jena (20 Kaufverträge). Dabei lag der mittlere Kaufpreis in Jena bei 550 EUR/m². Der zweitgrößte Geldumsatz konnte mit 8,8 Millionen EUR in Erfurt erzielt werden. Der mittlere Kaufpreis liegt hier bei 260 EUR/m² (vgl. Diagramm 4-10). Beim Flächenumsatz konnte der größte Anteil mit 5,8 ha im Landkreis Eichsfeld erzielt werden, es folgen Jena (4,1 ha) und Erfurt (2,8 ha).

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		Ø Fläche [m ²]			
Altenburger Land	10	-33,3%	↓	0,55	296,0%	↑	1,26	134,2%	↑	53	12,6%	↑	405
Eichsfeld	118	57,3%	↑	0,86	-26,9%	↓	5,77	29,8%	↑	13	-8,6%	↓	426
Eisenach	8	-27,3%	↓	2,76	312,0%	↑	1,30	-22,8%	↓	62	12,2%	↑	431
Erfurt	15	-11,8%	↓	8,78	-35,1%	↓	2,77	18,3%	↑	260	-35,1%	↓	606
Gera	10	-16,7%	↓	0,34	-61,3%	↓	0,63	-65,6%	↓	57	-15,8%	↓	296
Gotha	22	-21,4%	↓	2,03	115,0%	↑	2,28	18,2%	↑	97	49,7%	↑	976
Greiz	4	-33,3%	↓	0,02	-62,8%	↓	0,11	-56,8%	↓	21	-31,2%	↓	378
Hildburghausen	1	0,0%	→	k. A.	k. A.		0,00	-98,9%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Ilm-Kreis	3	-57,1%	↓	0,86	-47,8%	↓	0,52	-58,7%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Jena	20	66,7%	↑	15,38	101,3%	↑	4,11	122,5%	↑	550	-29,7%	↓	1.514
Kyffhäuserkreis	7	0,0%	→	0,13	0,0%	→	0,61	0,0%	→	65	0,0%	→	383
Nordhausen	10	42,9%	↑	0,27	-5,4%	↓	0,41	14,4%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Saale-Holzland-Kreis	3	-62,5%	↓	0,01	-99,6%	↓	0,04	-99,3%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Saale-Orla-Kreis	8	-38,5%	↓	0,13	5,1%	↑	0,26	-53,7%	↓	52	74,8%	↑	297
Saalfeld-Rudolstadt	11	37,5%	↑	0,52	25,7%	↑	1,11	80,0%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Schmalkalden-Meiningen	3	200,0%	↑	0,54	343548,7%	↑	2,25	172815,4%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Sömmerda	1	-75,0%	↓	k. A.	k. A.		0,04	-92,3%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Sonneberg	2	100,0%	↑	k. A.	k. A.		0,11	-44,5%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Suhl	3	200,0%	↑	0,22	1368,0%	↑	0,51	2704,4%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	2	-50,0%	↓	k. A.	k. A.		0,12	-57,7%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Wartburgkreis	10	25,0%	↑	0,32	-8,3%	↓	0,76	11,3%	↑	53	140,4%	↑	1.217
Weimar	11	22,2%	↑	0,59	-81,3%	↓	0,62	-73,9%	↓	160	14,3%	↑	751
Weimarer Land	4	-33,3%	↓	0,03	-78,7%	↓	0,12	-54,6%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Gesamt- ergebnis	286	12,6%	↑	34,46	1,7%	→	25,7	-6,6%	↓	43	2,6%	→	583

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.

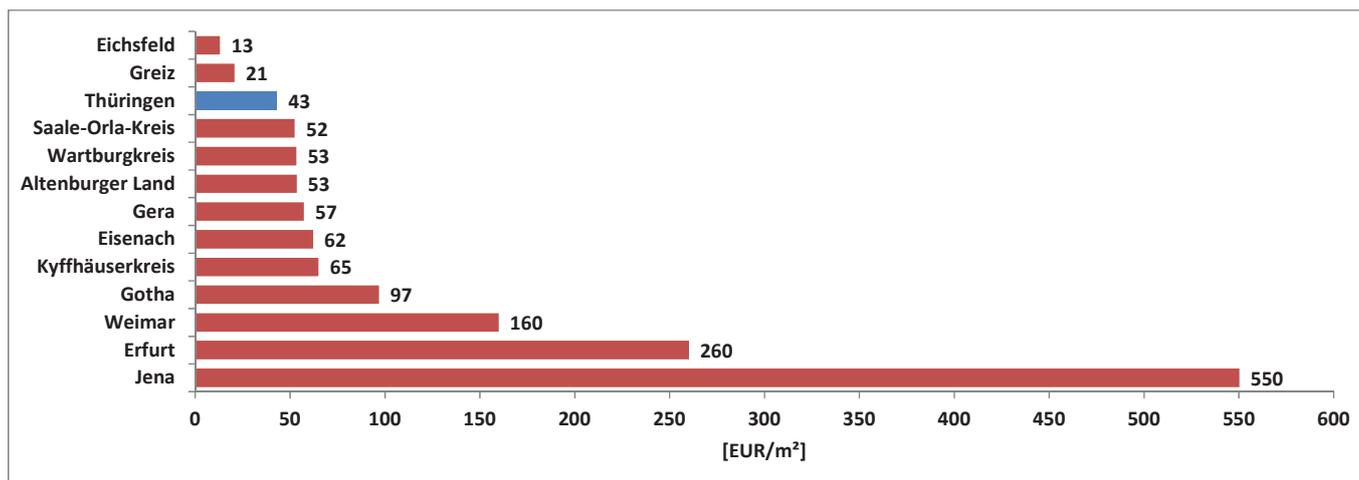


Diagramm 4-10: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl und des mittleren Kaufpreises in EUR/m² für den Zeitraum 2010 bis 2019 werden in Diagramm 4-11 dargestellt.

Mit 43 EUR/m² liegt der Wert für 2019 rund 32 Prozent unter dem Maximum von 63 EUR/m² aus dem Jahr 2015, rund 6 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von rund 46 EUR/m² und rund 48 Prozent über dem Minimum von 29 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.

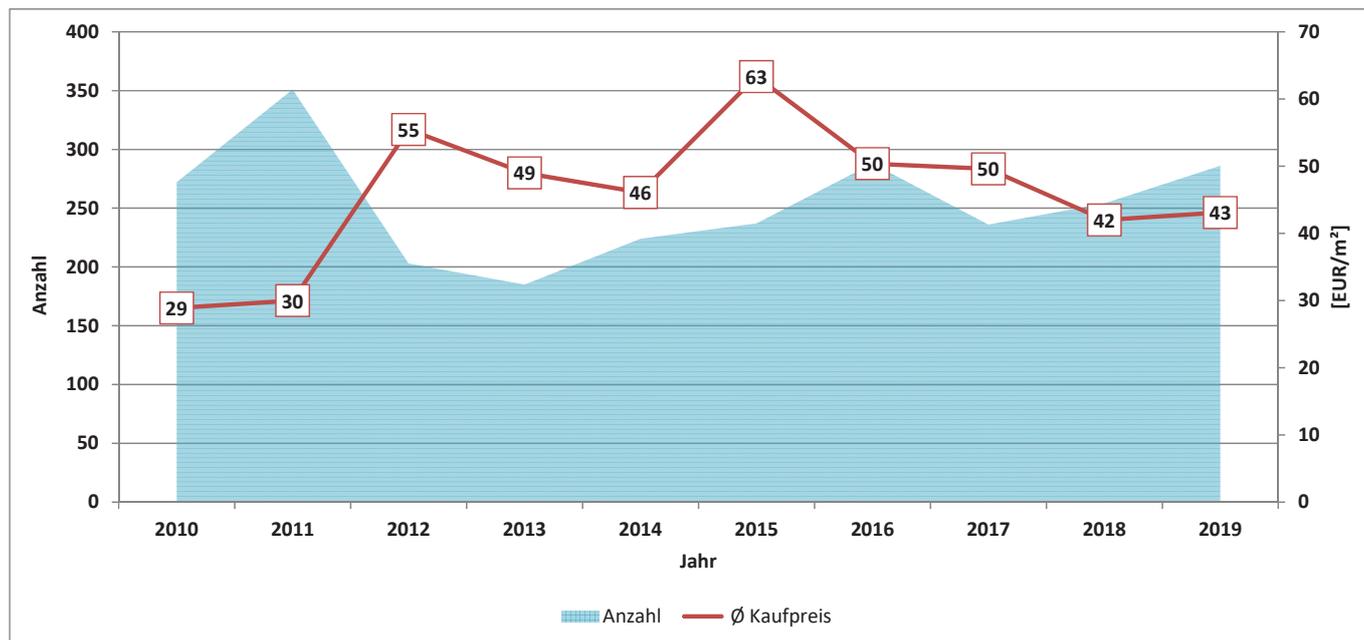


Diagramm 4-11: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser für die Jahre 2010 - 2019

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 2019 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 der Geldumsatz (6,7 Prozent) als auch der Flächenumsatz (6,3 Prozent) weisen eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr aus. Bei der Anzahl der Verträge konnte ein geringeres Plus von 1,4 Prozent verzeichnet werden. Der Zuwachs beim Geldumsatz ist mit 15,5 Prozent vor allem bei den geschäftlich genutzten Wirtschaftsimmobilien (Büro/Verwaltung, Handel, gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe), Hotel, Gast- und Vergnügungsstätte) erkennbar. Die Steigerung beim Flächenumsatz hingegen ist mehr bei der Nutzung durch Gewerbe und Industrie mit einer Steigerung um 9,4 Prozent erkennbar.

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/m ²]		Ø Fläche [m ²]			
Altenburger Land	10	-44,4%	↓	0,9	-52,5%	↓	5,0	-71,0%	↓	18	50,0%	↑	4.755
Eichsfeld	25	-7,4%	↓	0,9	-15,9%	↓	8,2	21,8%	↑	13	-10,0%	↓	3.003
Eisenach	2	-66,7%	↓	k. A.	k. A.		0,7	-83,9%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Erfurt	45	60,7%	↑	15,7	28,5%	↑	29,2	-25,7%	↓	43	31,4%	↑	7.433
Gera	11	10,0%	↑	0,7	57,3%	↑	4,6	2,2%	→	14	-6,1%	↓	3.160
Gotha	36	50,0%	↑	1,8	-19,7%	↓	13,4	-35,9%	↓	17	42,0%	↑	3.229
Greiz	26	18,2%	↑	1,7	120,2%	↑	25,6	112,1%	↑	10	-28,1%	↓	5.916
Hildburghausen	8	-50,0%	↓	0,4	-79,9%	↓	3,2	-80,2%	↓	13	6,2%	↑	4.108
Ilm-Kreis	21	-8,7%	↓	8,1	227,1%	↑	48,9	423,3%	↑	14	-21,1%	↓	5.955
Jena	9	-10,0%	↓	5,1	8,4%	↑	4,3	-12,4%	↓	120	66,8%	↑	3.604
Kyffhäuserkreis	24	20,0%	↑	1,1	101,8%	↑	20,3	131,3%	↑	10	9,2%	↑	3.385
Nordhausen	20	17,6%	↑	1,0	-31,4%	↓	4,7	-58,1%	↓	11	8,9%	↑	1.983
Saale-Holzland-Kreis	35	25,0%	↑	3,7	-15,0%	↓	16,6	16,5%	↑	20	-12,3%	↓	5.871
Saale-Orla-Kreis	17	-10,5%	↓	0,6	65,3%	↑	3,6	-22,9%	↓	24	114,4%	↑	1.674
Saalfeld-Rudolstadt	15	-16,7%	↓	0,6	-7,5%	↓	5,1	-5,1%	↓	14	-8,6%	↓	2.560
Schmalkalden-Meiningen	27	-12,9%	↓	3,0	115,9%	↑	22,0	104,0%	↑	15	20,6%	↑	3.891
Sömmerda	10	-56,5%	↓	0,3	-63,7%	↓	1,2	-79,5%	↓	36	70,4%	↑	1.300
Sonneberg	11	-26,7%	↓	0,4	-53,9%	↓	1,8	-69,3%	↓	29	175,0%	↑	2.346
Suhl	7	0,0%	→	0,4	-63,2%	↓	3,8	15,2%	↑	11	-15,3%	↓	5.379
Unstrut-Hainich-Kreis	8	-33,3%	↓	0,3	-52,6%	↓	2,3	-45,0%	↓	8	-37,5%	↓	3.104
Wartburgkreis	26	4,0%	→	1,1	-14,3%	↓	10,5	20,2%	↑	12	-6,8%	↓	2.997
Weimar	13	8,3%	↑	0,5	-69,1%	↓	1,4	-77,9%	↓	63	134,1%	↑	2.500
Weimarer Land	32	52,4%	↑	2,0	-0,4%	→	16,6	26,9%	↑	16	-21,3%	↓	3.193
Gesamt- ergebnis *	438	1,4%	→	50,3	6,7%	↑	253,4	6,3%	↑	15	0,0%	→	3.579
davon * Geschäftliche Nutzung	76	35,7%	↑	13,4	15,5%	↑	21,1	-19,1%	↓	35	-19,4%	↓	2.500
davon * Gewerbe und Industrie	362	-3,7%	→	36,9	3,6%	→	232,2	9,4%	↑	14	-3,0%	→	3.792

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 über den anderen mittleren Kaufpreisen liegende Wert für Jena ergab sich, da dort nur sehr wenige, aber überwiegend hochpreisige Bauplätze veräußert wurden (vgl. Tabelle 4-9).

Für die mit Stern in der Tabelle 4-9 gekennzeichneten Zeilen wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen der Anteil für die kreisfreie Stadt Eisenach aus dem Geldumsatz herausgerechnet.

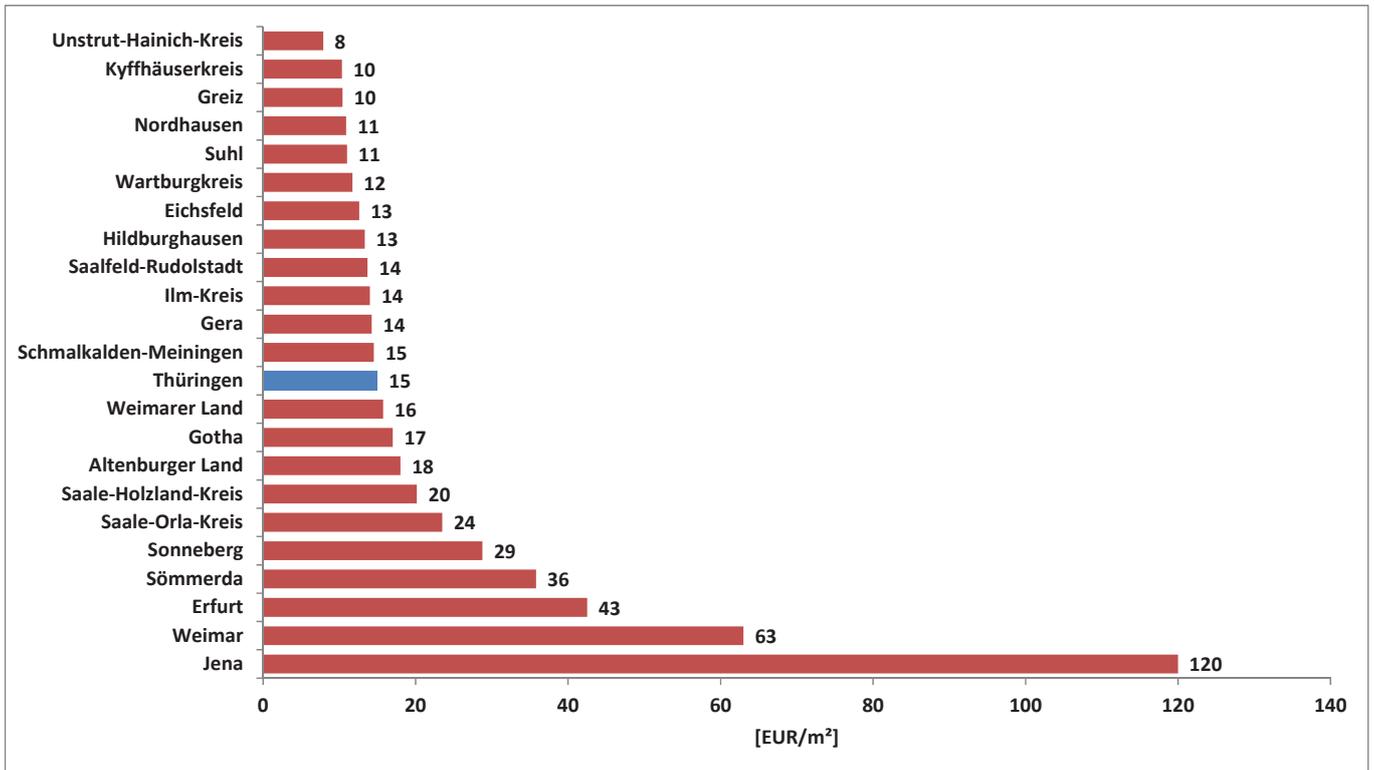


Diagramm 4-12: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien nach Kreisen

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien und der mittleren Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2010 bis 2019 werden in Diagramm 4-13 und Diagramm 4-14 dargestellt.

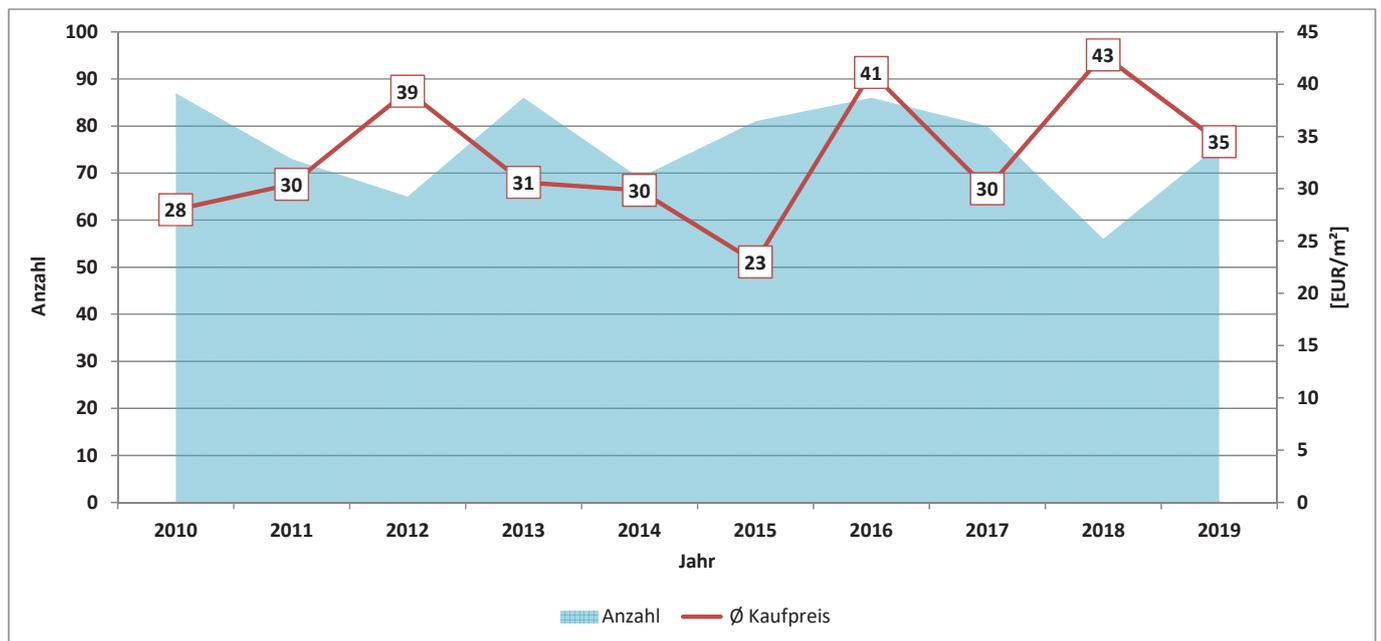


Diagramm 4-13: Anzahl und Ø Kaufpreise für geschäftlich genutzte Bauplätze für die Jahre 2010 - 2019

Der erzielte mittlere Kaufpreis bei geschäftlich genutzten Bauflächen lag mit 35 EUR/m² rund 19 Prozent unter dem Maximum des Jahres 2018. 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.

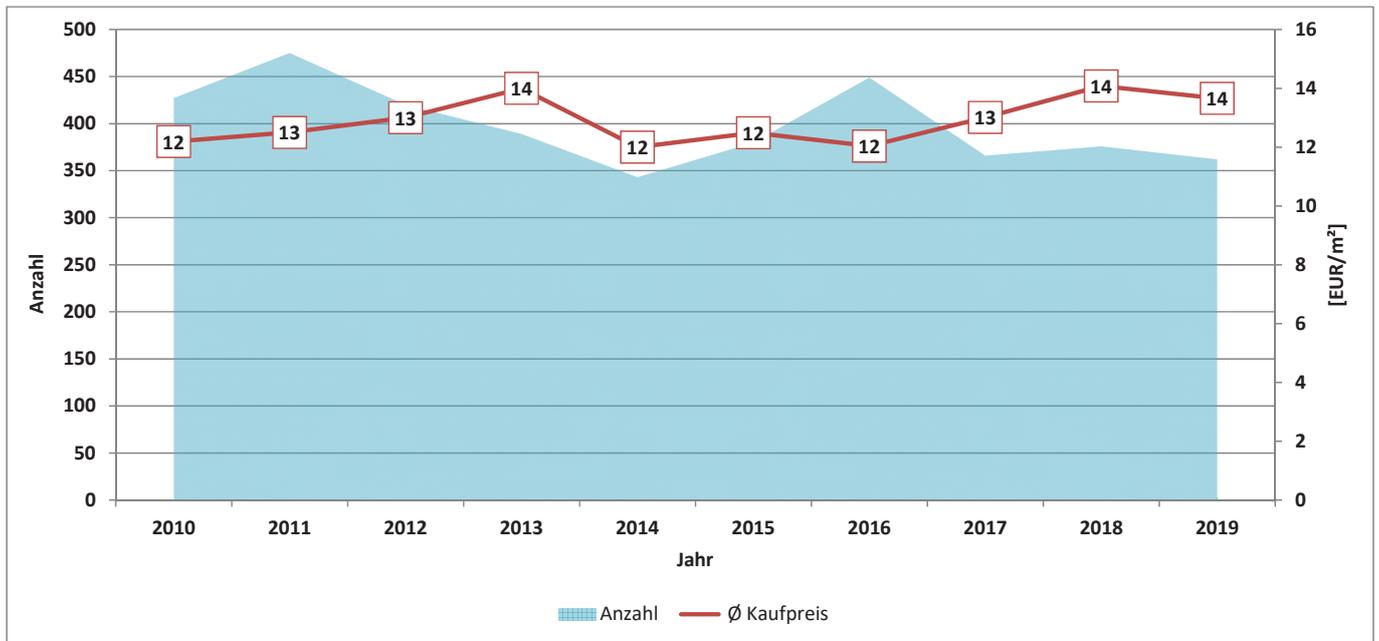


Diagramm 4-14: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Gewerbe und Industrie für die Jahre 2010 - 2019

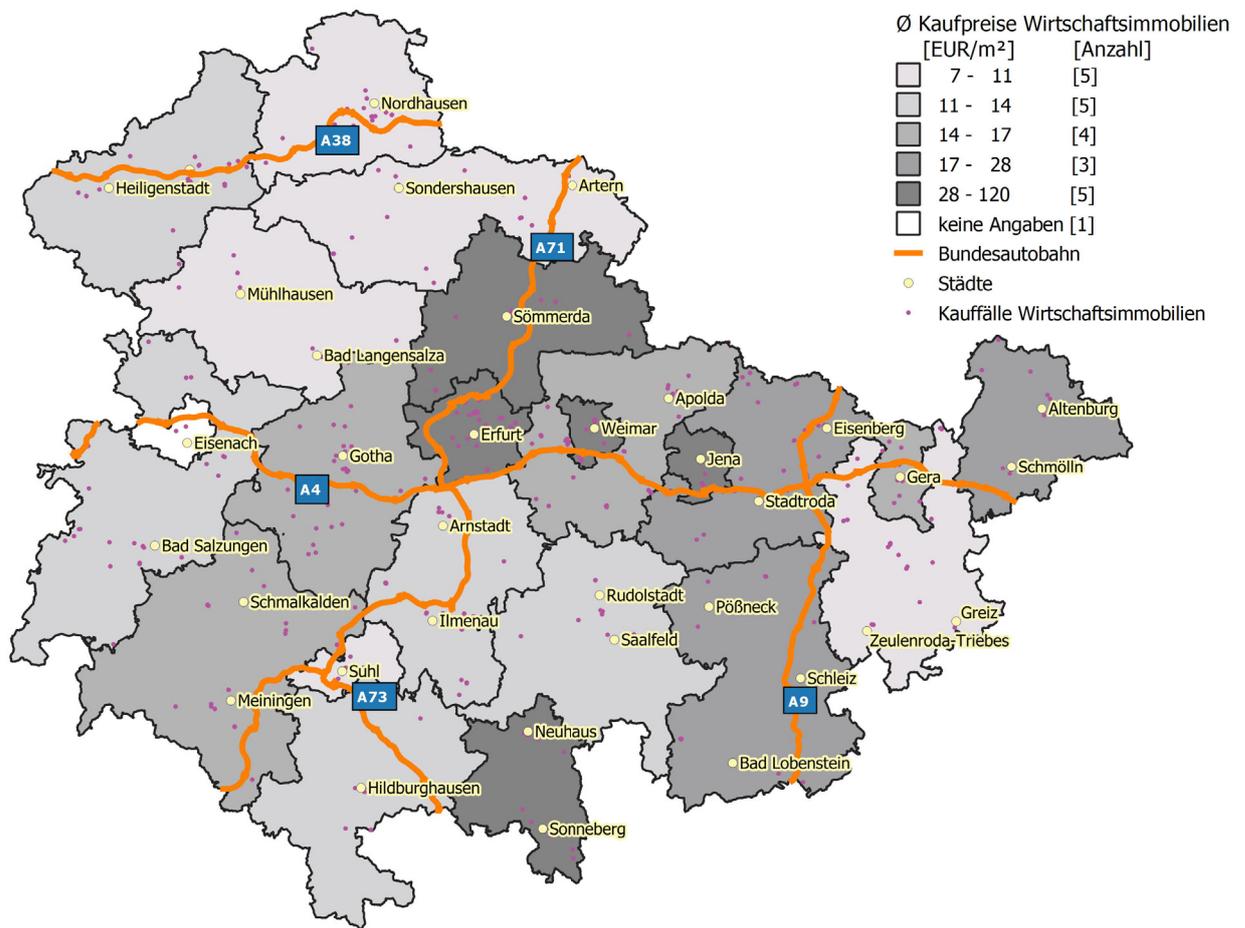


Abbildung 4-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Bauplätze bei Wirtschaftsimmobilien

In Abbildung 4-2 werden für 2019 alle Kauffälle von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien und das Kaufpreisniveau 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/m ²]		Ø Fläche [m ²]	
Bauerwartungsland	128	17,4%	↑	9,1	-16,8%	↓	58,0	-19,1%	↓	9,60	-10,5%	↓	1.630
Rohbauland	196	60,7%	↑	14,7	74,6%	↑	80,9	74,7%	↑	10,00	18,1%	↑	2.193
Wohnimmobilien	130	88,4%	↑	9,4	182,9%	↑	47,0	105,6%	↑	10,60	6,3%	↑	1.514
Wirtschaftsimmobilien	22	266,7%	↑	1,6	-38,6%	↓	13,6	54,5%	↑	4,50	-69,6%	↓	3.975
ohne Zuordnung	44	-6,4%	↓	3,7	49,7%	↑	20,3	38,6%	↑	10,00	67,2%	↑	2.421
Gesamt- ergebnis	324	40,3%	↑	23,8	22,9%	↑	138,9	17,7%	↑	10,00	5,8%	↑	1.942

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 2010 bis 2019 werden in den Diagrammen 4-15 und 4-16 dargestellt.

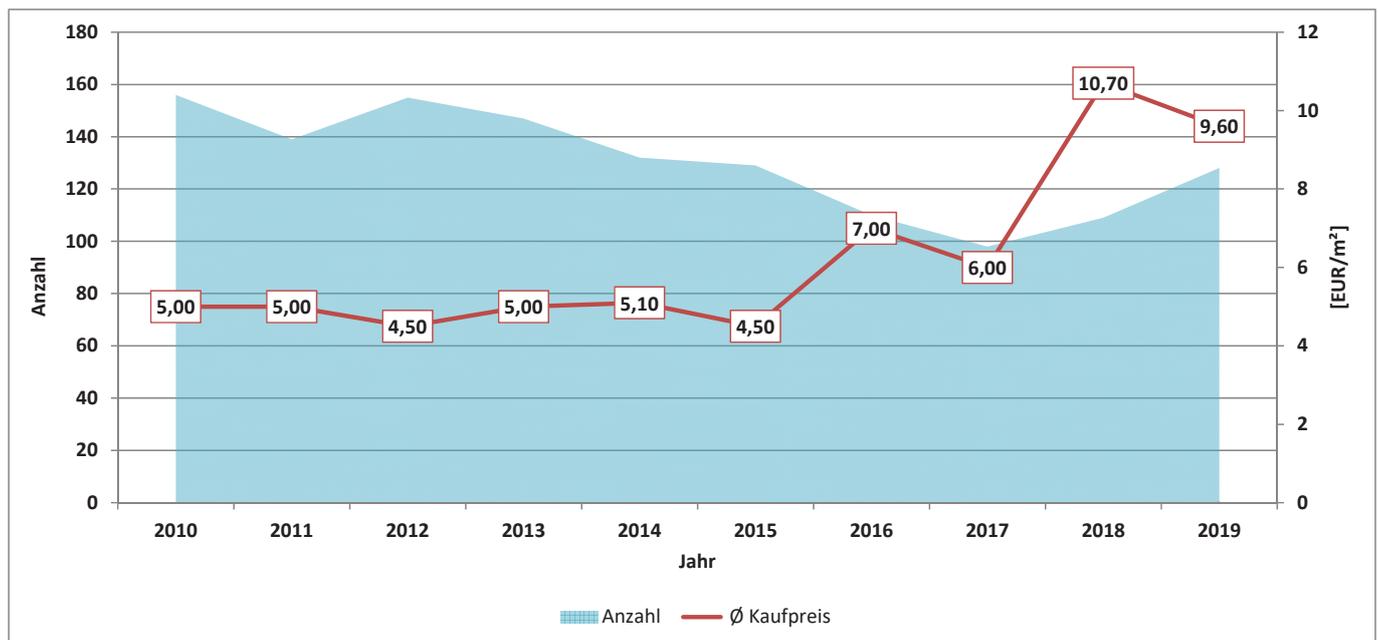


Diagramm 4-15: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Bauerwartungsland für die Jahre 2010 - 2019

Der mittlere Quadratmeterpreis von 9,60 EUR/m² in 2019 für Bauerwartungsland liegt zwar rund 10 Prozent unter dem Maximum aus 2018, jedoch rund 54 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 6,20 EUR/m². Mit 10 EUR/m² erreichte der mittlere Quadratmeterpreis für Rohbauland 2019 ein neues Maximum und liegt damit rund 33 Prozent über dem Zehnjahresmittel.

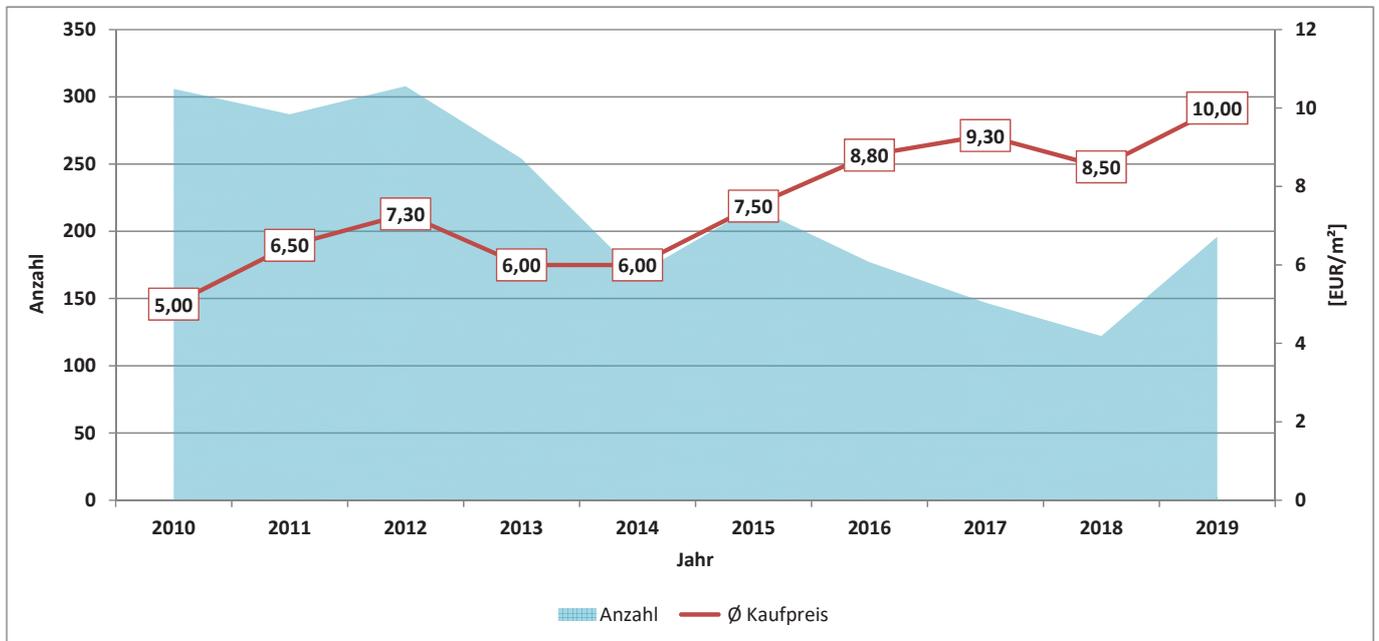


Diagramm 4-16: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland für die Jahre 2010 - 2019

Diagramm 4-17 stellt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Rohbauland untergliedert in zukünftige Wohn- und Wirtschaftsimmobilien dar. Mit 10,60 EUR/m² ist der mittlere Quadratmeterpreis für Rohbauland für Wohnimmobilien rund 0,45 EUR/m² höher als das Mittel der letzten 10 Jahre. Mit 4,50 EUR/m² für Wirtschaftsimmobilien liegt der mittlere Kaufpreis 1,17 EUR/m² unter dem Zehnjahresmittel von 5,67 EUR/m².

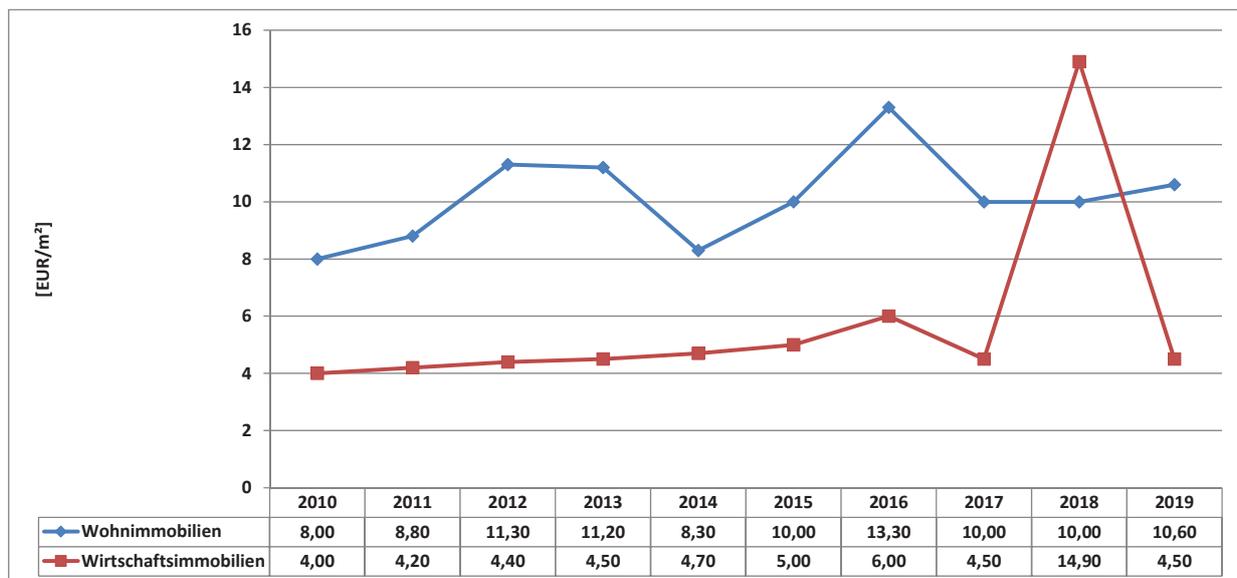


Diagramm 4-17: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2010 - 2019

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/m ²]		Ø Fläche [m ²]	
ehemalige	115	4,5%	➡	1,6	151,3%	↑	3,8	79,7%	↑	15,70	-5,6%	↓	99
zukünftige	356	20,3%	↑	2,6	7,8%	↑	16,3	-11,8%	↓	11,00	10,0%	↑	50
Gesamt- ergebnis	471	16,0%	↑	4,2	37,5%	↑	20,2	-2,4%	➡	13,00	18,2%	↑	71
davon zukünftige Verkehrsflächen	276	15,0%	↑	0,4	-27,5%	↓	3,8	-30,4%	↓	11,00	10,0%	↑	34

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

Mit 276 von 356 Kaufverträgen erfolgen rund 78 Prozent der Erwerbsvorgänge der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit dem Ziel, in den Besitz von Grundstücken für Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 3,8 ha Fläche wurden 0,4 Millionen EUR investiert; der mittlere Quadratmeterpreis dafür betrug 11,00 EUR. Die dargestellten mittleren Kaufpreise und deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr 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 2015 bis 2019 entnommen werden. Ergänzend werden für das Jahr 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die unterschiedlichen Nutzungsarten sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz				
Umsatzentwicklung								
<p>[Anzahl]</p>		<p>[Mio. EUR]</p>		<p>[ha]</p>				
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2019								
Entwicklung gegenüber 2018								
Gesamt-ergebnis		-5,8% ↓	Gesamt-ergebnis	-9,6% ↓	Gesamt-ergebnis	-17,2% ↓		
Ackerland	AL	-4,8%	Ackerland	AL	-10,6%	Ackerland	AL	-17,1%
Grünland	GL	-12,9%	Grünland	GL	31,1%	Grünland	GL	-21,2%
Waldflächen	WF	-3,8%	Waldflächen	WF	-55,0%	Waldflächen	WF	-25,6%
Sonstige Flächen	SF	-3,1%	Sonstige Flächen	SF	23,3%	Sonstige Flächen	SF	9,4%

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

Die Vertragsanzahl war seit dem Jahr 2016 auf einem gleichbleibenden Niveau und erreicht in 2019 ein neues Minimum von 7.883 Transaktionen. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass auch der Flächenumsatz seit 2015 einen neuen Tiefstwert von 10.569 ha erreicht. Der Geldumsatz fällt nicht unter den Tiefstwert von 2016, hat jedoch ein Minus von rund 9 Prozent zum Vorjahr zu verzeichnen.

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.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/Land/Kommune	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	3.249	376	155	3.780
Bund/Land/Kommune	709	98	98	905
Sonstige	2.713	247	238	3.198
Gesamtergebnis	6.671	721	491	7.883

Tabelle 4-13: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei rund 91 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 41 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

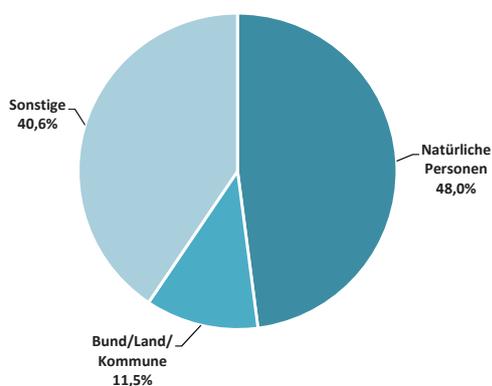


Diagramm 4-18: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

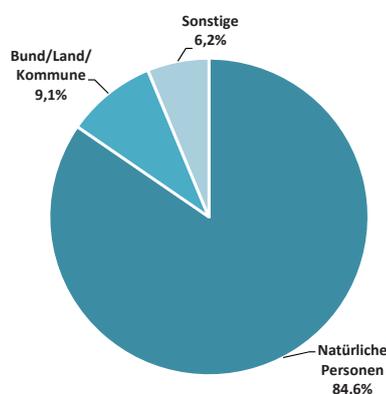


Diagramm 4-19: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Bei den Käufern stellen die Privatpersonen den größten Anteil mit 48 Prozent, gefolgt von den sonstigen Käufern mit knapp 41 Prozent. Sonstige Käufer sind zu 71 Prozent Agrargenossenschaften und -gesellschaften. Bei den Verkäufern wird der größte Anteil mit rund 85 Prozent von den Privatpersonen gestellt.

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

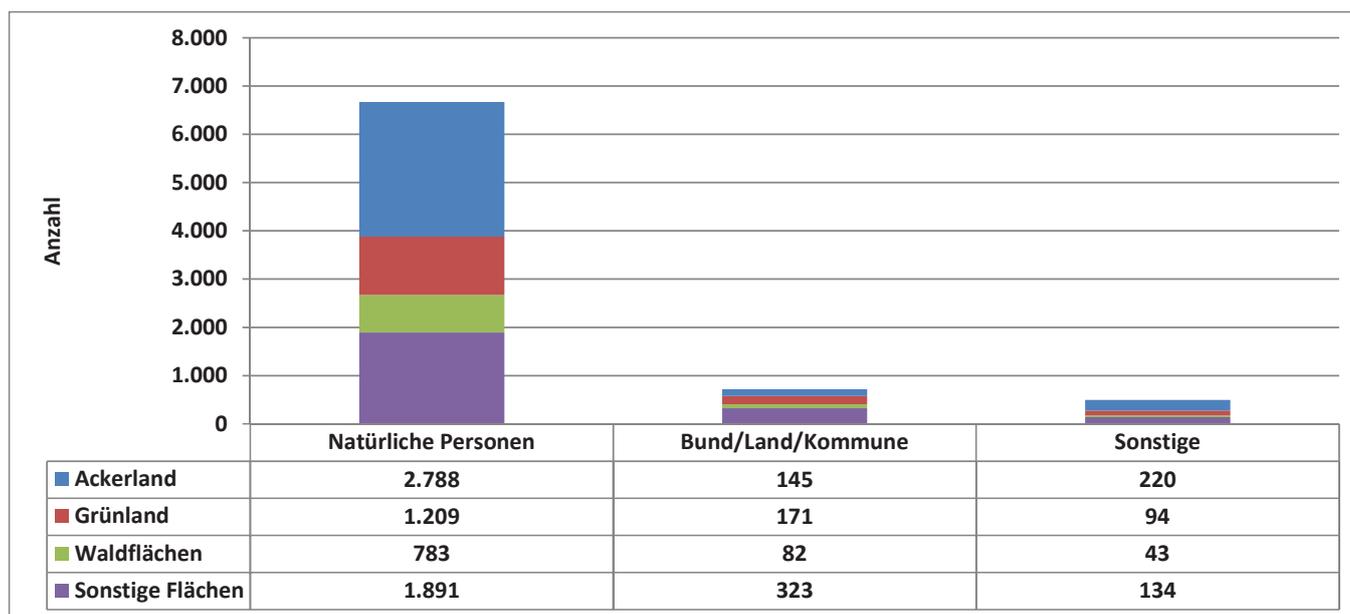


Diagramm 4-20: Zusammensetzung der Verkäufer nach Nutzungsarten

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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/m ²]		Ø Fläche [m ²]
Altenburger Land	44	-18,5%	4,41	-40,1%	213,8	-38,4%	1,90	-5,3%	23.609
Eichsfeld	283	-9,6%	3,14	-39,9%	334,1	-38,0%	0,94	4,4%	5.091
Eisenach	13	-7,1%	0,17	-73,8%	25,2	-63,0%	0,65	8,3%	6.410
Erfurt	67	26,4%	2,47	43,3%	161,8	34,6%	1,30	26,2%	10.960
Gera	12	-45,5%	0,69	-9,5%	48,9	0,1%	1,69	12,3%	38.373
Gotha	229	-17,3%	6,34	26,7%	524,8	11,6%	1,00	3,1%	7.538
Greiz	98	-19,7%	3,90	-46,9%	359,9	-40,3%	1,10	0,0%	16.042
Hildburghausen	222	-8,3%	2,43	-63,9%	376,6	-51,0%	0,55	10,0%	8.885
Ilm-Kreis	87	-25,6%	1,26	-14,0%	163,5	-46,2%	0,60	3,4%	7.440
Jena	9	80,0%	0,26	55,3%	21,4	58,4%	1,29	46,6%	15.000
Kyffhäuserkreis	229	16,8%	5,70	-42,3%	437,2	-20,2%	1,20	9,1%	9.185
Nordhausen	101	-17,9%	4,69	111,0%	292,6	4,8%	1,25	13,6%	11.280
Saale-Holzland-Kreis	83	-4,6%	1,65	-4,7%	218,0	-0,7%	0,76	12,7%	12.690
Saale-Orla-Kreis	116	-7,2%	3,12	3,5%	322,6	-10,3%	0,85	6,9%	15.237
Saalfeld-Rudolstadt	98	15,3%	1,11	33,4%	192,5	23,9%	0,50	5,3%	11.248
Schmalkalden-Meiningen	242	-20,7%	2,55	-6,0%	342,0	-21,1%	0,50	-7,4%	6.709
Sömmerda	193	-25,2%	5,17	-4,7%	374,8	-17,7%	1,25	19,0%	9.820
Sonneberg	35	84,2%	0,42	52,6%	43,6	84,3%	0,90	-10,0%	4.003
Suhl	0	k. A.	0,00	k. A.	0,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	384	45,5%	12,04	79,1%	682,5	32,6%	1,50	33,9%	9.328
Wartburgkreis	154	-4,3%	2,05	4,8%	322,8	-1,4%	0,42	-6,7%	9.457
Weimar	18	-28,0%	0,22	-54,8%	16,7	-59,6%	1,28	11,3%	6.162
Weimarer Land	176	14,3%	4,92	-8,4%	414,1	-12,1%	1,20	8,1%	11.094
Gesamt- ergebnis	2.893	-4,3%	68,73	-10,8%	5.889,2	-17,2%	1,00	11,1%	8.692

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

Bei fallenden Vertragszahlen (4,3 Prozent) und einem Rückgang der umgesetzten Flächen um 17,2 Prozent ist der Geldumsatz in 2019 ebenfalls um 10,8 Prozent gesunken.

Der höchste mittlere Preis für Ackerland wurde mit 1,90 EUR/m² im Landkreis Altenburger Land (vgl. Diagramm 4-21) gezahlt; dies ist fast doppelt so viel wie das Landesmittel von 1,00 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.

Zur Bodenpreisentwicklung veröffentlicht die Zentrale Geschäftsstelle im Internet unter www.gutachterausschuesse-th.de/berichte alle drei Monate Bodenpreisindexreihen für das Ackerland (siehe Kapitel 2.3.6).

Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau zum 31.12.2018 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

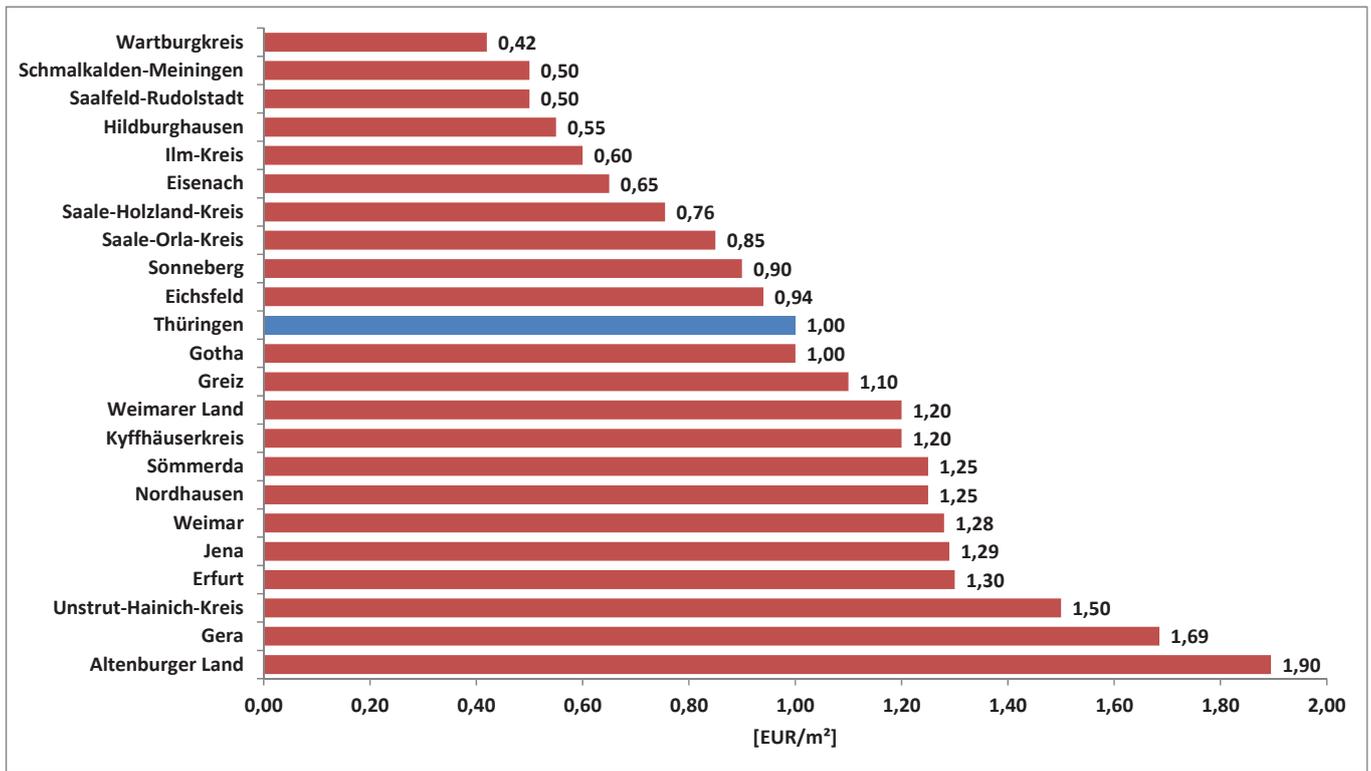


Diagramm 4-21: Ø Kaufpreise für Ackerland nach Kreisen

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.

Verkäufer	Ø Kaufpreis [EUR/m²]	Ø Fläche [m²]
Ackerland insgesamt	1,00	8.692
Bund	1,50	6.114
Andere	1,00	8.704

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

Der Bund trat dabei 2019 dabei jedoch lediglich bei 63 von 2.893 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von 2,2 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung.

Diese 63 Verträge entsprechen einem Flächenumsatz von 2,7 Prozent der gesamten umgesetzten Fläche beim Ackerland. 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).

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Ackerland und der mittleren Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2010 bis 2019 werden in Diagramm 4-22 dargestellt.

Die mittleren Kaufpreise für Ackerland sind von 2010 bis 2019 um 100 Prozent gestiegen. Der mittlere Kaufpreis des Jahres 2019 liegt mit 1,00 EUR/m² rund 42 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 0,71 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.

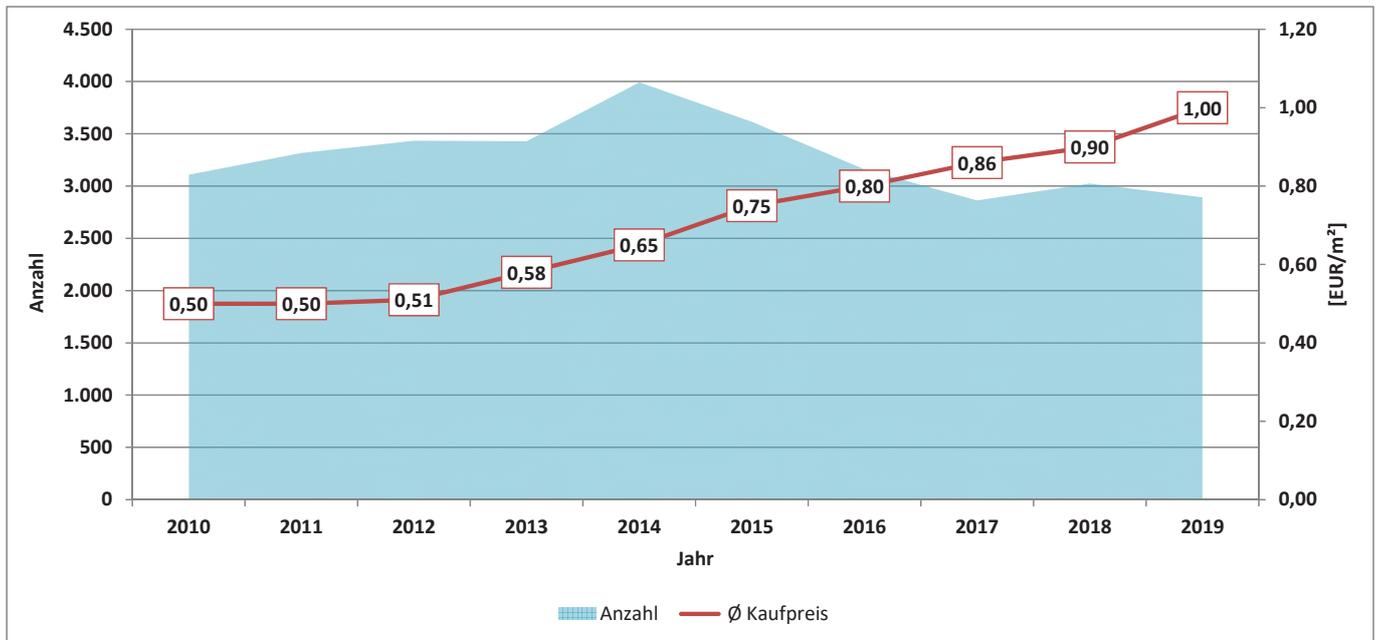


Diagramm 4-22: Anzahl und Ø Kaufpreise für Ackerland für die Jahre 2010 - 2019

In Abbildung 4-3 werden für 2019 alle Kauffälle von Ackerland und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

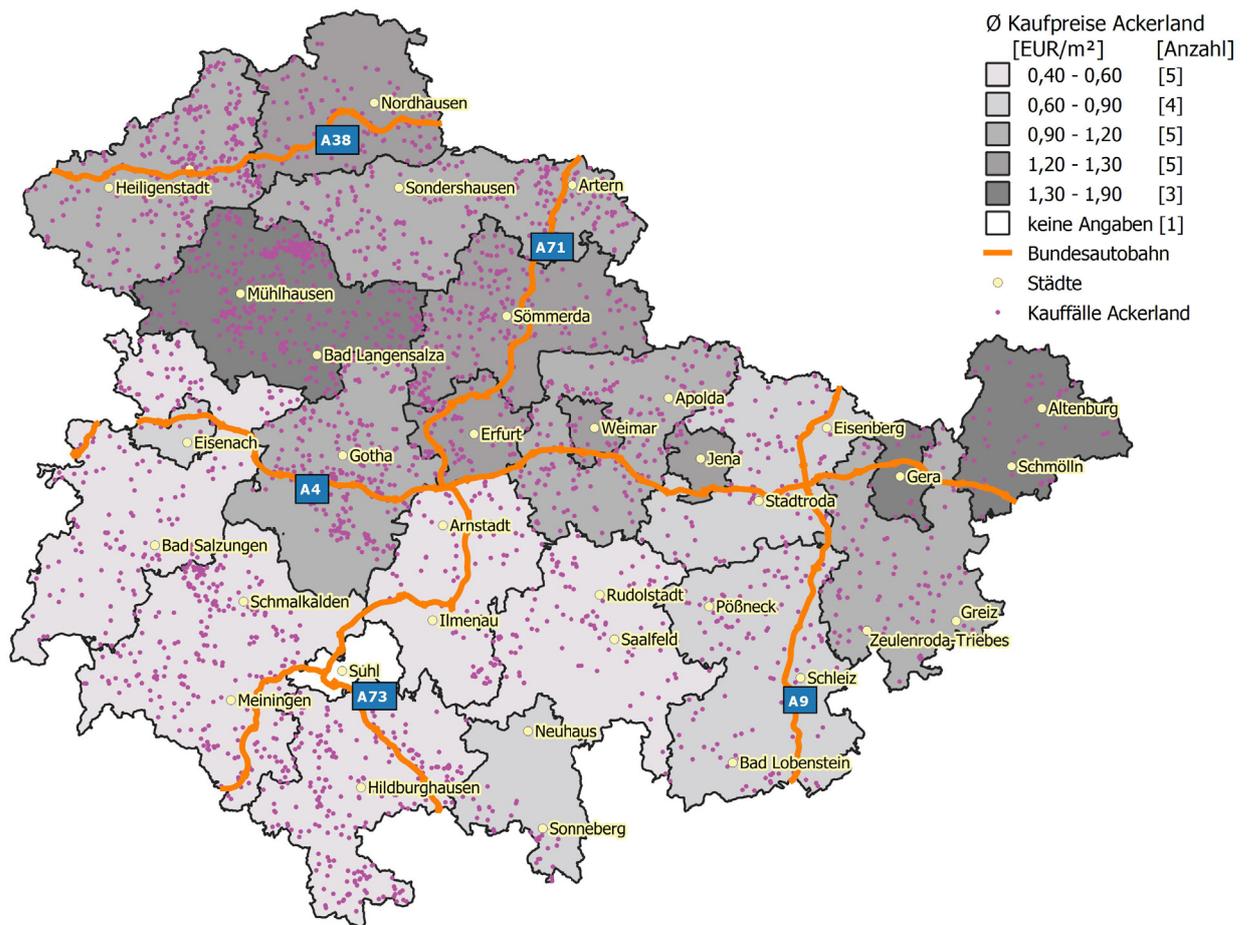


Abbildung 4-3: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Ackerland

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		Ø Fläche [m ²]	
Altenburger Land	32	45,5%	↑	0,48	7,8%	↑	36,4	38,1%	↑	1,33	33,0%	↑	3.591
Eichsfeld	47	-35,6%	↓	0,43	20,5%	↑	40,7	-5,8%	↓	0,86	5,6%	↑	2.067
Eisenach	8	-11,1%	↓	0,05	-11,9%	↓	9,0	13,6%	↑	0,48	9,2%	↑	12.389
Erfurt	5	66,7%	↑	0,04	382,3%	↑	2,7	114,7%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Gera	9	-43,8%	↓	0,12	-50,6%	↓	7,5	-66,7%	↓	1,06	30,9%	↑	1.458
Gotha	120	-7,0%	↓	0,86	4,1%	→	107,5	11,6%	↑	0,61	0,0%	→	2.560
Greiz	48	-27,3%	↓	0,54	-12,0%	↓	46,1	-22,9%	↓	0,91	1,7%	→	3.978
Hildburghausen	84	-31,7%	↓	0,33	-52,4%	↓	59,0	-48,1%	↓	0,50	0,0%	→	2.931
Ilm-Kreis	117	-0,8%	→	0,25	-56,4%	↓	55,9	-60,8%	↓	0,38	-5,0%	↓	3.743
Jena	4	-60,0%	↓	0,14	-71,5%	↓	22,3	-86,1%	↓	0,50	2,0%	→	52.077
Kyffhäuserkreis	39	39,3%	↑	0,35	92,2%	↑	44,8	149,9%	↑	0,80	19,4%	↑	1.995
Nordhausen	24	-25,0%	↓	0,26	2,7%	→	24,9	-21,7%	↓	0,91	17,4%	↑	7.734
Saale-Holzland-Kreis	54	-5,3%	↓	0,49	69,6%	↑	46,6	-4,2%	→	0,53	-25,4%	↓	3.543
Saale-Orla-Kreis	69	-10,4%	↓	0,37	-21,0%	↓	56,9	-6,2%	↓	0,68	35,0%	↑	6.068
Saalfeld-Rudolstadt	132	-5,0%	↓	3,93	367,3%	↑	166,5	-29,4%	↓	0,35	6,1%	↑	7.297
Schmalkalden-Meiningen	183	-21,1%	↓	1,02	4,5%	→	158,1	-27,7%	↓	0,40	-11,1%	↓	3.682
Sömmerda	9	-18,2%	↓	0,05	62,4%	↑	5,6	183,5%	↑	1,00	4,7%	→	3.770
Sonneberg	54	-21,7%	↓	0,24	13,8%	↑	41,4	22,1%	↑	0,60	9,1%	↑	3.320
Suhl	34	30,8%	↑	0,05	14,8%	↑	9,6	59,1%	↑	0,50	0,0%	→	1.460
Unstrut-Hainich-Kreis	41	46,4%	↑	0,31	87,8%	↑	20,7	28,2%	↑	1,38	84,0%	↑	4.698
Wartburgkreis	163	15,6%	↑	0,99	79,0%	↑	207,9	69,6%	↑	0,39	-2,5%	→	4.860
Weimar	0	k. A.		0,00	k. A.		0,0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Weimarer Land	17	-29,2%	↓	0,07	-69,4%	↓	7,8	-71,8%	↓	0,72	-7,7%	↓	2.846
Gesamt- ergebnis	1.293	-10,0%	↓	11,38	32,8%	↑	1.178,1	-21,3%	↓	0,50	0,0%	→	3.757

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 Rückgang der Vertragszahlen um 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz in 2019 deutlich um 21,3 Prozent zurückgegangen. Der Geldumsatz hingegen ist um 32,8 Prozent auf 11,4 Millionen EUR gestiegen.

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 Bodenpreinsniveau zum 31.12.2018 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

Der höchste mittlere Preis für Grünland wurde mit 1,38 EUR/m² im Unstrut-Hainich-Kreis (vgl. Diagramm 4-23) gezahlt; dies entspricht dem 2,8-fachen des Landesmittels von 0,50 EUR/m².

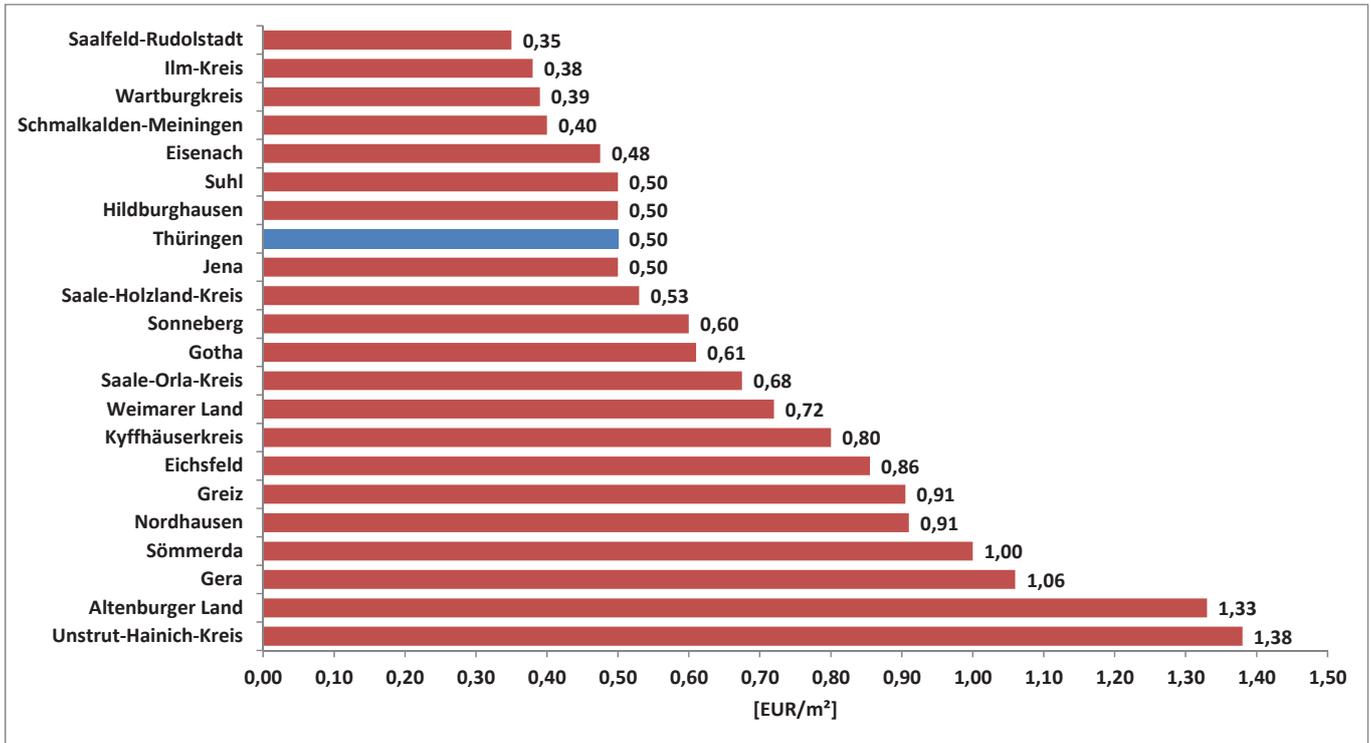


Diagramm 4-23: Ø Kaufpreise für Grünland nach Kreisen

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	0,50	3.757
Bund	0,62	3.743
Andere	0,50	3.757

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

Der Bund tritt bei lediglich 80 von 1.293 Kaufverträgen, das entspricht einem Anteil von rund 6,2 Prozent, als Verkäufer in Erscheinung. Diese 80 Verträge entsprechen einem Flächenumsatz von 8,1 Prozent der gesamten umgesetzten Fläche beim Grünland. 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).

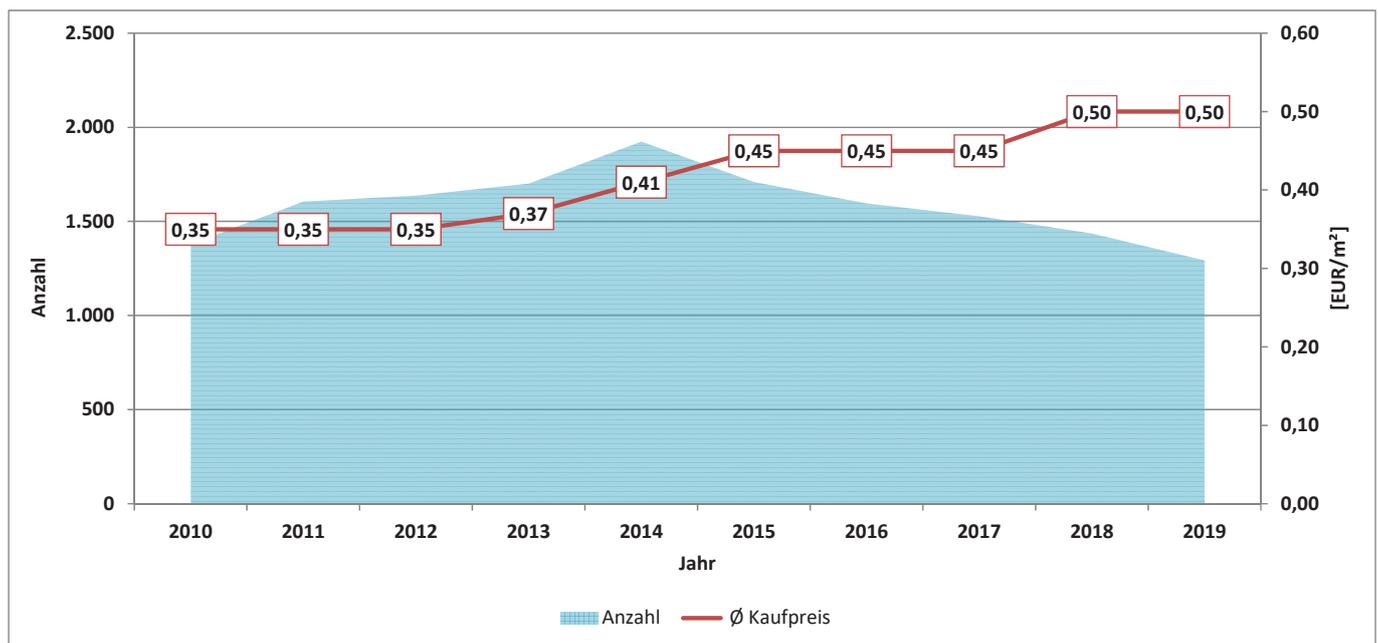


Diagramm 4-24: Anzahl und Ø Kaufpreise für Grünland für die Jahre 2010 - 2019

Die Entwicklung der Kaufvertragsanzahl für Grünland und der mittleren Kaufpreise in EUR/m² für den Zeitraum 2010 bis 2019 werden in Diagramm 4-24 dargestellt.

Die Differenz zwischen dem mittleren Quadratmeterpreis in 2019 und den mittleren Werten der Jahre 2010 bis 2012 beträgt ca. 43 Prozent. Der mittlere Kaufpreis des Jahres 2019 liegt ca. 19 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 0,42 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 2019 alle Kauffälle von Grünland und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

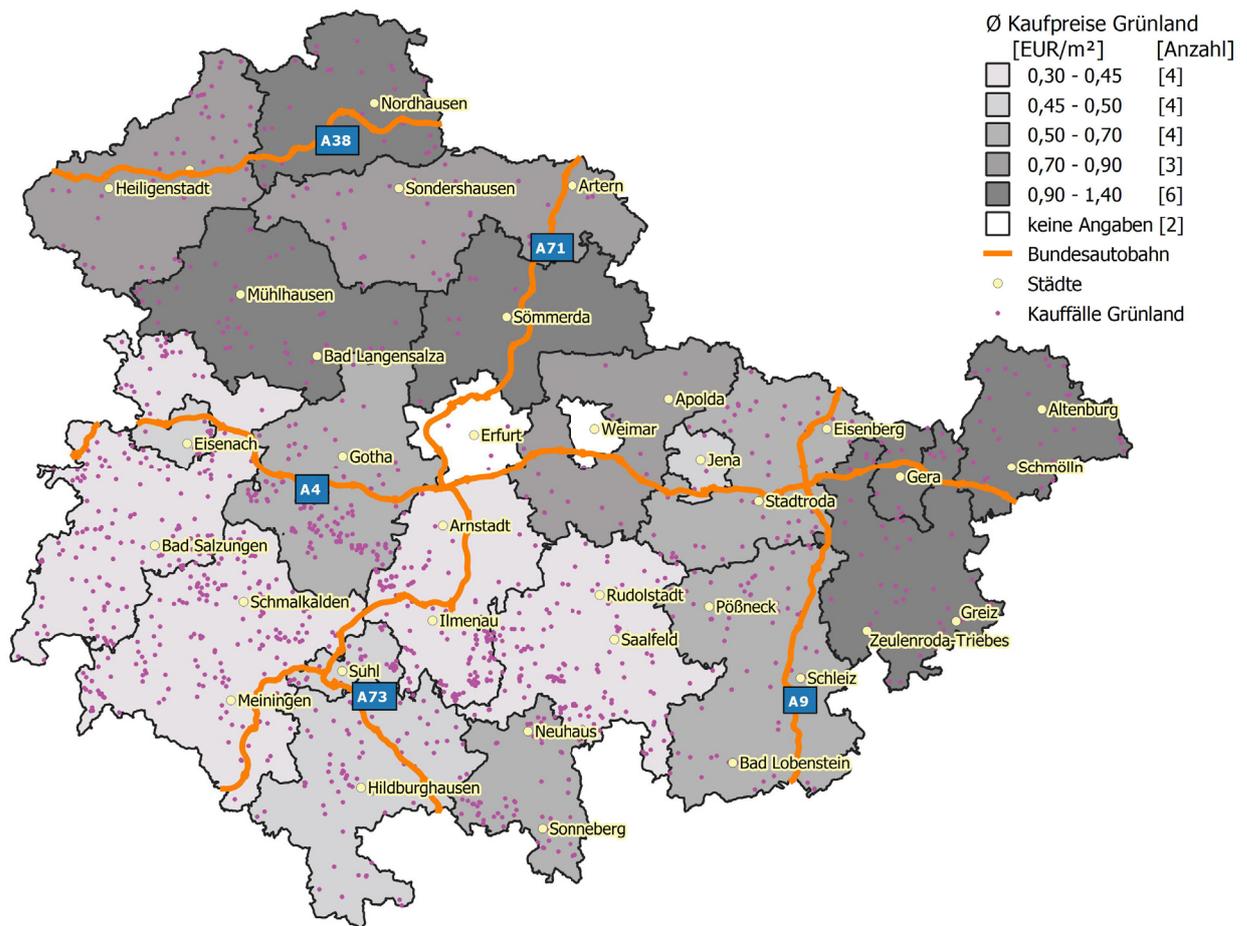


Abbildung 4-4: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Grünland

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 aus. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Der Anteil für die kreisfreie Stadt Suhl wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen aus dem Gesamtgeldumsatz herausgerechnet.

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 4,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist in 2019 ein Rückgang bei den umgesetzten Waldflächen von rund 26 Prozent und des Geldumsatzes um 55 Prozent zu verzeichnen.

Die höchsten mittleren Preise für Waldflächen mit Bestand wurden mit 1,99 EUR/m² in der kreisfreien Stadt Weimar (vgl. Diagramm 4-25) gezahlt; dies entspricht ca. dem 3,4-fachen Landesmittel von 0,58 EUR/m².

Von den 870 verkauften Waldgrundstücken wurde in insgesamt 32 Fällen ein Kaufpreis ohne Bestand ausgewiesen. Aus 29 geeigneten Kauffällen konnte ein mittlerer Kaufpreis von 0,27 EUR/m² errechnet werden.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		Ø Fläche [m ²]	
Altenburger Land	13	30,0%	↑	0,08	30,5%	↑	11	-15,5%	↓	0,80	81,8%	↑	6.704
Eichsfeld	44	-18,5%	↓	0,98	-25,8%	↓	667	90,6%	↑	0,57	-16,8%	↓	10.346
Eisenach	10	25,0%	↑	0,05	3,3%	→	7	22,7%	↑	0,60	-17,2%	↓	7.318
Erfurt	5	-16,7%	↓	0,02	-11,9%	↓	2	-9,0%	↓	k. A.	k. A.		k. A.
Gera	4	-55,6%	↓	0,11	214,4%	↑	7	-43,1%	↓	0,48	9,1%	↑	14.640
Gotha	41	-6,8%	↓	0,36	-24,0%	↓	120	100,7%	↑	0,61	-3,2%	→	10.000
Greiz	51	-23,9%	↓	0,46	-55,5%	↓	84	-38,5%	↓	0,57	-18,1%	↓	11.912
Hildburghausen	48	-11,1%	↓	0,23	-27,1%	↓	42	-34,4%	↓	0,50	16,3%	↑	6.134
Ilm-Kreis	45	40,6%	↑	0,30	-13,4%	↓	109	-73,2%	↓	0,65	8,3%	↑	8.190
Jena	13	-7,1%	↓	0,11	-64,3%	↓	20	-45,5%	↓	0,55	22,2%	↑	7.598
Kyffhäuserkreis	30	50,0%	↑	0,51	21,4%	↑	58	17,0%	↑	0,87	10,9%	↑	10.040
Nordhausen	16	-30,4%	↓	1,08	734,3%	↑	68	186,1%	↑	0,67	16,7%	↑	8.513
Saale-Holzland-Kreis	70	-10,3%	↓	0,48	-93,9%	↓	79	-86,7%	↓	0,57	-29,4%	↓	7.970
Saale-Orla-Kreis	95	-12,8%	↓	1,08	-51,8%	↓	169	-44,4%	↓	0,62	3,3%	→	11.959
Saalfeld-Rudolstadt	137	0,0%	→	1,33	-25,7%	↓	365	-8,5%	↓	0,44	8,7%	↑	8.983
Schmalkalden-Meiningen	71	0,0%	→	1,01	-73,7%	↓	170	-36,7%	↓	0,61	10,9%	↑	10.335
Sömmerda	12	-29,4%	↓	0,16	-18,1%	↓	18	-7,2%	↓	1,01	37,4%	↑	7.120
Sonneberg	31	29,2%	↑	0,16	-62,8%	↓	28	8,8%	↑	0,79	20,8%	↑	7.529
Suhl	2	-33,3%	↓	k. A.	k. A.		1	117,3%	↑	k. A.	k. A.		k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	28	27,3%	↑	0,57	78,3%	↑	39	-39,7%	↓	0,67	-16,3%	↓	10.182
Wartburgkreis	60	-14,3%	↓	0,31	14,4%	↑	67	14,2%	↑	0,50	11,1%	↑	5.540
Weimar	4	0,0%	→	0,01	-86,9%	↓	1	-89,9%	↓	1,99	385,4%	↑	953
Weimarer Land	40	25,0%	↑	0,32	131,3%	↑	47	126,3%	↑	0,83	12,2%	↑	6.382
Gesamt- ergebnis *	870	-4,2%	→	9,71	-55,1%	↓	2.177	-25,5%	↓	0,58	8,4%	↑	8.610

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

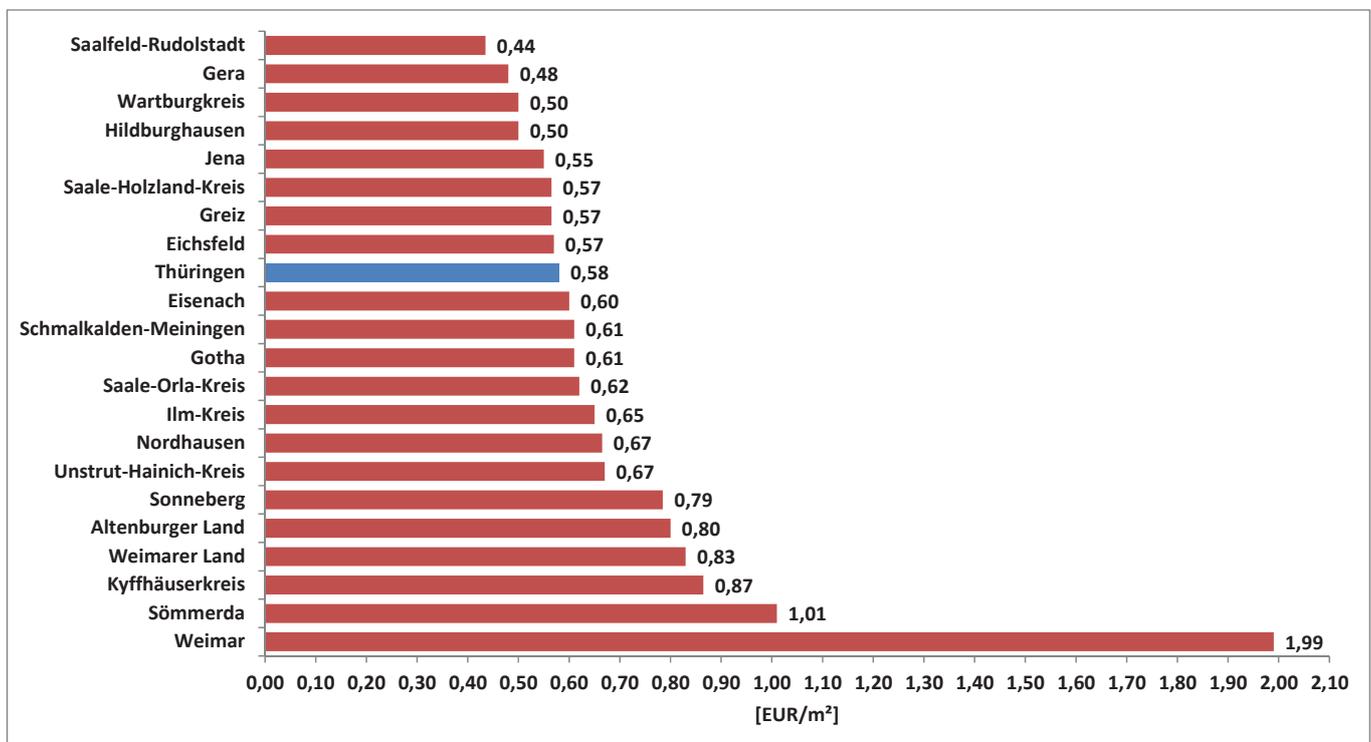


Diagramm 4-25: Ø Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand nach Kreisen

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 Kaufpreis in EUR/m² für den Zeitraum 2010 bis 2019 werden in Diagramm 4-26 dargestellt.

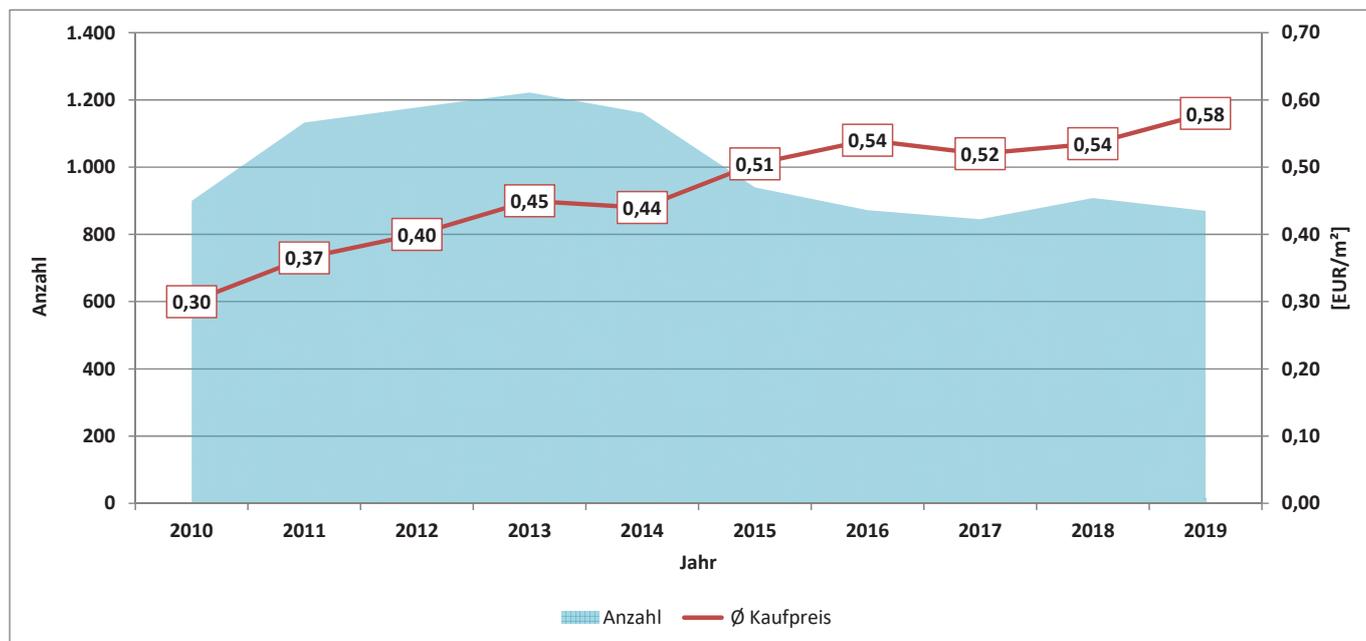


Diagramm 4-26: Anzahl und Ø Kaufpreise für Waldflächen mit Bestand für die Jahre 2010 - 2019

In Abbildung 4-5 werden für 2019 alle Kauffälle von Waldflächen und das Kaufpreisniveau auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

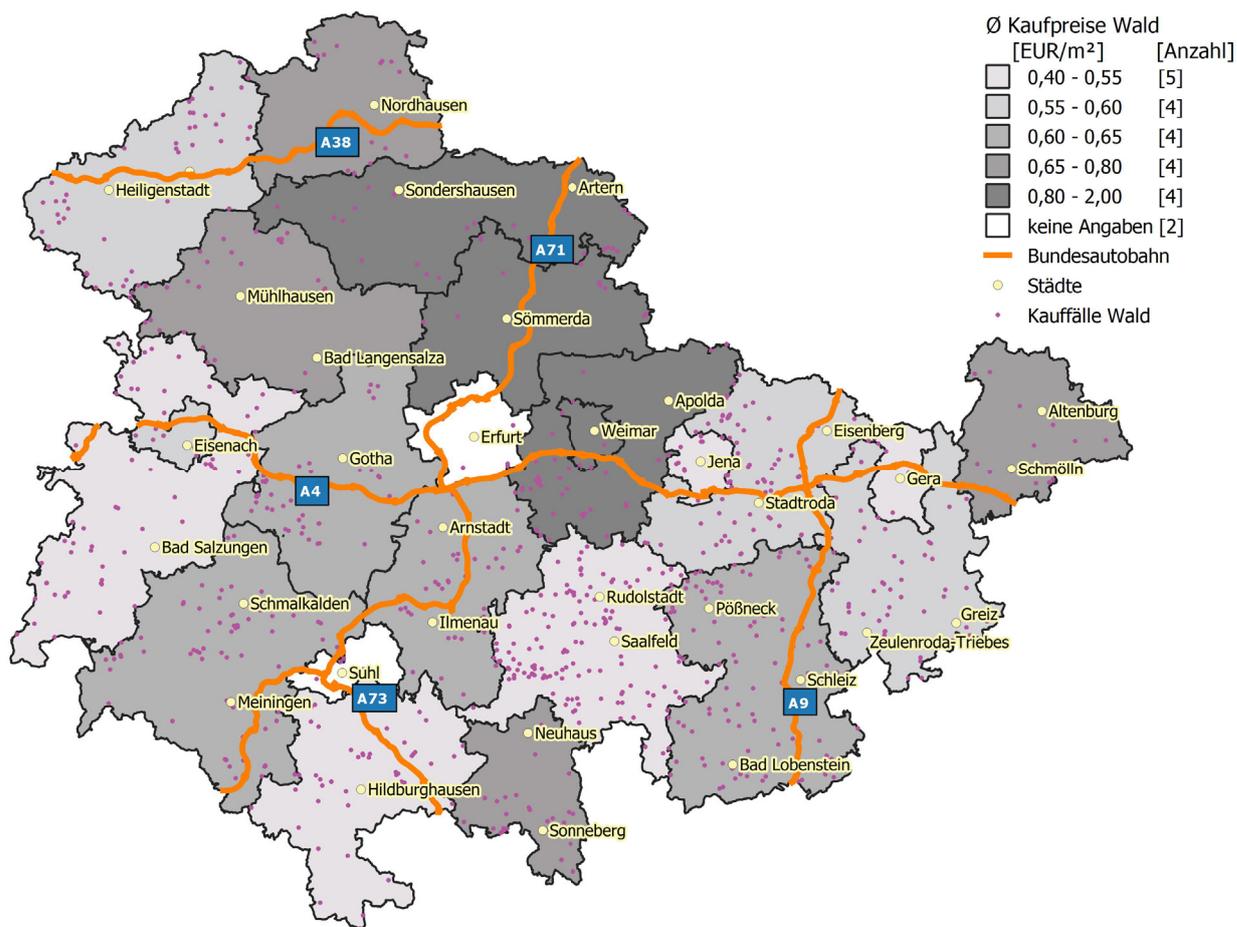


Abbildung 4-5: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Waldflächen

Nachdem die mittleren Kaufpreise für Waldflächen von 2010 bis 2019 regelmäßig anstiegen, liegt der mittlere Kaufpreis des Jahres 2019 93 Prozent über dem des Jahres 2010 und ca. 23 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 0,47 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 31.12.2018 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 2019 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/m ²]		Ø Fläche [m ²]
Abbaufläche	14	-12,5%	0,62	104,0%	39,7	110,7%	2,60	11,1%	2.629
Abbaufläche Kies	41	-6,8%	2,30	-41,0%	116,7	-20,0%	1,40	125,0%	822
Abbaufläche Stein	14	55,6%	0,22	16,6%	4,4	-83,4%	2,30	0,0%	6.043
Abbaufläche Ton	8	-20,0%	0,18	-22,8%	6,4	-18,3%	2,60	122,0%	31.958
ausgebeutetes Abbaugrundstück	2	0,0%	k. A.	k. A.	6,4	-48,1%	k. A.	k. A.	k. A.
Campingplatz	2	100,0%	k. A.	k. A.	1,1	-65,3%	k. A.	k. A.	k. A.
Dauerkleingarten	18	5,9%	0,26	4,0%	15,8	11,5%	3,00	7,6%	828
Garten	1.423	0,7%	8,04	3,6%	177,4	0,5%	3,50	24,2%	2.508
Geringst- und Unland	79	3,9%	0,25	78,5%	42,2	-15,2%	0,40	234,4%	1.774
Golfplatz	5	400,0%	0,19	817,4%	6,5	209,2%	4,20	66,7%	1.694
Graben	2	-77,8%	k. A.	k. A.	1,7	5,7%	k. A.	k. A.	k. A.
Grundstück mit besonderer Funktion	14	-26,3%	0,14	-27,5%	14,0	-31,2%	2,50	66,7%	1.694
Halde	1	-50,0%	k. A.	k. A.	0,5	-61,0%	k. A.	k. A.	k. A.
Lagerplatz	27	-22,9%	0,34	70,7%	7,6	-32,2%	2,20	-6,7%	1.775
Parkanlage	2	-50,0%	k. A.	k. A.	1,1	-43,6%	k. A.	k. A.	k. A.
Photovoltaikanlage	1	-50,0%	k. A.	k. A.	0,8	-37,6%	k. A.	k. A.	k. A.
private Grünanlage	45	4,7%	0,31	41,3%	11,6	34,1%	2,90	45,3%	1.019
privater Weg	18	-21,7%	0,03	-22,8%	2,7	-41,0%	1,80	39,2%	790
sonstige Freizeiteinrichtung	1	-88,9%	k. A.	k. A.	0,1	-99,4%	k. A.	k. A.	k. A.
sonstiges Grundstück	60	33,3%	0,41	161,3%	19,7	41,8%	1,40	28,8%	1.112
Sportanlage	5	-16,7%	0,06	344,9%	2,7	125,7%	1,90	-22,1%	2.342
Wasserfläche	31	0,0%	0,39	584,9%	25,2	74,6%	0,50	0,0%	2.380
Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung	4	100,0%	0,08	1148,9%	3,6	1643,8%	1,60	-44,1%	8.088
Windenergieanlage (Freihaltefläche)	20	185,7%	1,77	315,2%	38	105,1%	3,60	44,8%	13.749
Windenergieanlage (nicht aufgegliedert)	14	40,0%	2,63	344,5%	58,6	188,6%	3,00	18,5%	20.550
Windenergieanlage (Standort)	8	60,0%	1,70	461,7%	23,4	249,8%	5,70	40,4%	24.473

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 minimalen Steigerung der Vertragszahlen für Gärten um 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Zuwachs des umgesetzten Geldes von 3,6 Prozent ist der Flächenumsatz in 2019 (Plus von 0,5 Prozent) ebenfalls nahezu gleich geblieben (vgl. Tabelle 4-20).

Die höchsten mittleren Preise für Gärten wurden mit 11,60 EUR/m² in Weimar (vgl. Diagramm 4-27) gezahlt. Das Landesmittel beträgt 3,50 EUR/m².

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR/m²]		Ø Fläche [m²]			
Altenburger Land	46	-4,2%	➔	0,25	57,2%	↑	8,2	63,8%	↑	3,60	20,8%	↑	785
Eichsfeld	29	16,0%	↑	0,12	-31,6%	↓	2,8	-30,0%	↓	4,50	43,1%	↑	928
Eisenach	12	20,0%	↑	0,06	-41,7%	↓	1,1	30,6%	↑	5,30	-48,3%	↓	938
Erfurt	0	k. A.		0,00	k. A.		0,0	k. A.		k. A.	k. A.		k. A.
Gera	51	15,9%	↑	0,31	61,0%	↑	6,4	36,1%	↑	3,90	35,7%	↑	881
Gotha	109	6,9%	↑	0,61	-3,8%	➔	12,3	22,0%	↑	5,80	16,9%	↑	615
Greiz	136	28,3%	↑	0,53	12,5%	↑	21,9	39,7%	↑	2,70	7,3%	↑	902
Hildburghausen	41	17,1%	↑	0,11	14,1%	↑	3,7	12,5%	↑	2,80	42,5%	↑	527
Ilm-Kreis	100	-2,0%	➔	0,66	-12,1%	↓	11,3	-18,6%	↓	4,90	23,3%	↑	595
Jena	42	-12,5%	↓	0,84	-3,8%	➔	5,1	-32,1%	↓	11,50	-5,2%	↓	824
Kyffhäuserkreis	72	4,3%	➔	0,26	-3,4%	➔	9,3	4,7%	➔	2,40	42,2%	↑	1.110
Nordhausen	47	6,8%	↑	0,14	-9,1%	↓	6,6	11,6%	↑	2,00	25,8%	↑	1.252
Saale-Holzland-Kreis	108	0,0%	➔	0,60	-4,4%	➔	12,9	-25,6%	↓	3,90	-12,4%	↓	894
Saale-Orla-Kreis	76	-3,8%	➔	0,25	-3,2%	➔	8,9	16,2%	↑	3,50	16,7%	↑	891
Saalfeld-Rudolstadt	149	1,4%	➔	0,74	-7,0%	↓	19,3	-13,4%	↓	2,70	-5,1%	↓	781
Schmalkalden-Meiningen	54	-15,6%	↓	0,22	73,5%	↑	7,1	7,7%	↑	2,50	25,0%	↑	879
Sömmerda	40	-34,4%	↓	0,19	3,7%	➔	5,3	-25,1%	↓	2,00	-23,1%	↓	756
Sonneberg	32	-11,1%	↓	0,10	-48,5%	↓	4,0	-44,7%	↓	1,80	-29,0%	↓	1.103
Suhl	37	37,0%	↑	0,15	42,1%	↑	4,7	57,2%	↑	3,00	-24,2%	↓	949
Unstrut-Hainich-Kreis	52	-21,2%	↓	0,17	-0,9%	➔	5,4	20,9%	↑	3,00	-1,3%	➔	747
Wartburgkreis	85	-15,8%	↓	0,50	-11,9%	↓	9,9	-17,5%	↓	4,50	2,4%	➔	705
Weimar	46	0,0%	➔	0,84	49,0%	↑	4,9	15,1%	↑	11,60	54,0%	↑	909
Weimarer Land	59	47,5%	↑	0,38	44,4%	↑	6,5	51,2%	↑	3,20	-1,8%	➔	988
Gesamt- ergebnis	1.423	0,7%	➔	8,04	3,6%	➔	177,4	0,5%	➔	3,50	7,6%	↑	828

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.

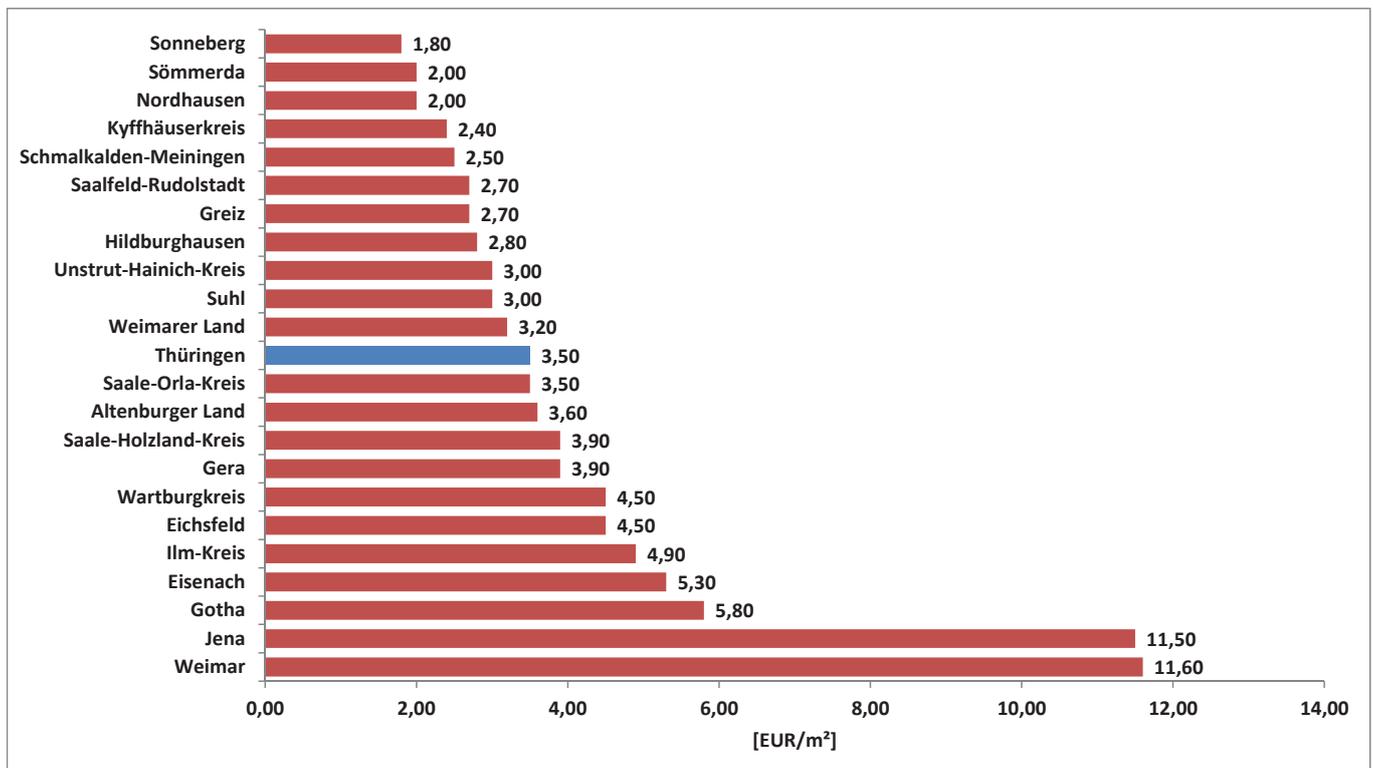


Diagramm 4-27: Ø Kaufpreise für Gartenland nach Kreisen

Eine Übersicht mit statistischen Kennzahlen zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreinsniveau zum 31.12.2018 in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen widerspiegeln, wird in Kapitel 7 bereitgestellt.

Anzahl und mittlere Kaufpreise für Gärten für den Zeitraum von 2010 bis 2019 werden in Diagramm 4-28 dargestellt. 2019 lag der mittlere Kaufpreis für Thüringen 22,4 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 2,86 EUR/m².

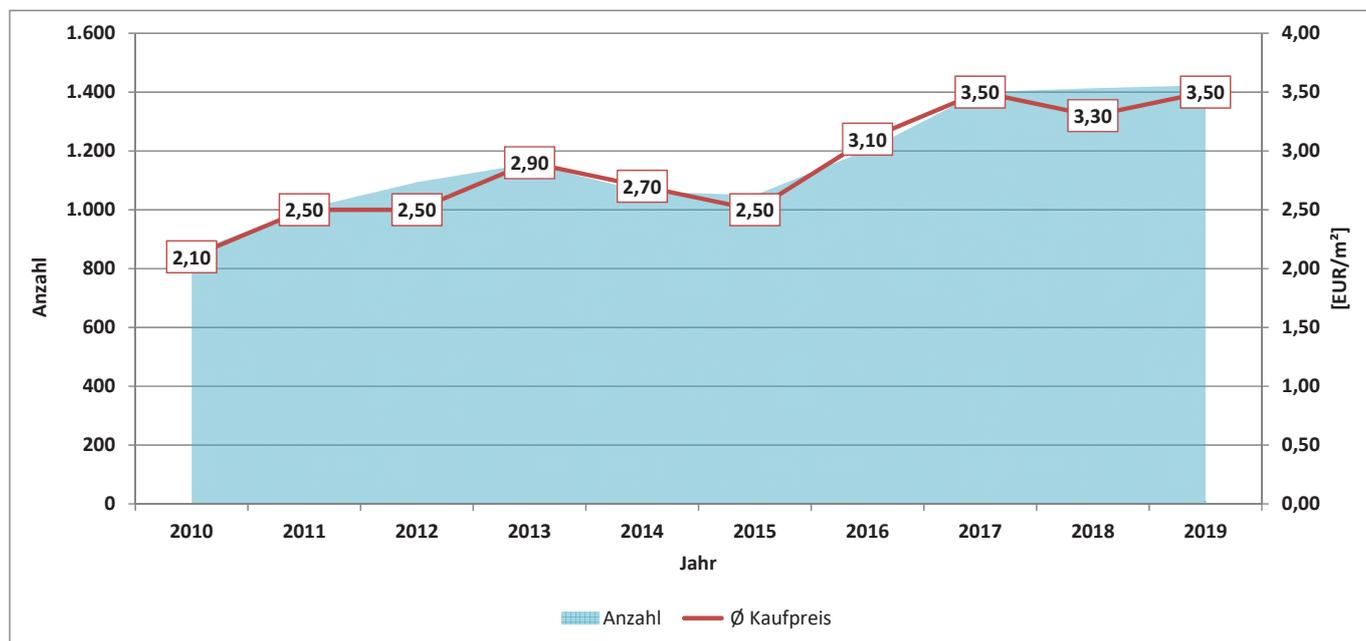


Diagramm 4-28: Anzahl und Ø Kaufpreise für Gartenland für die Jahre 2010 - 2019

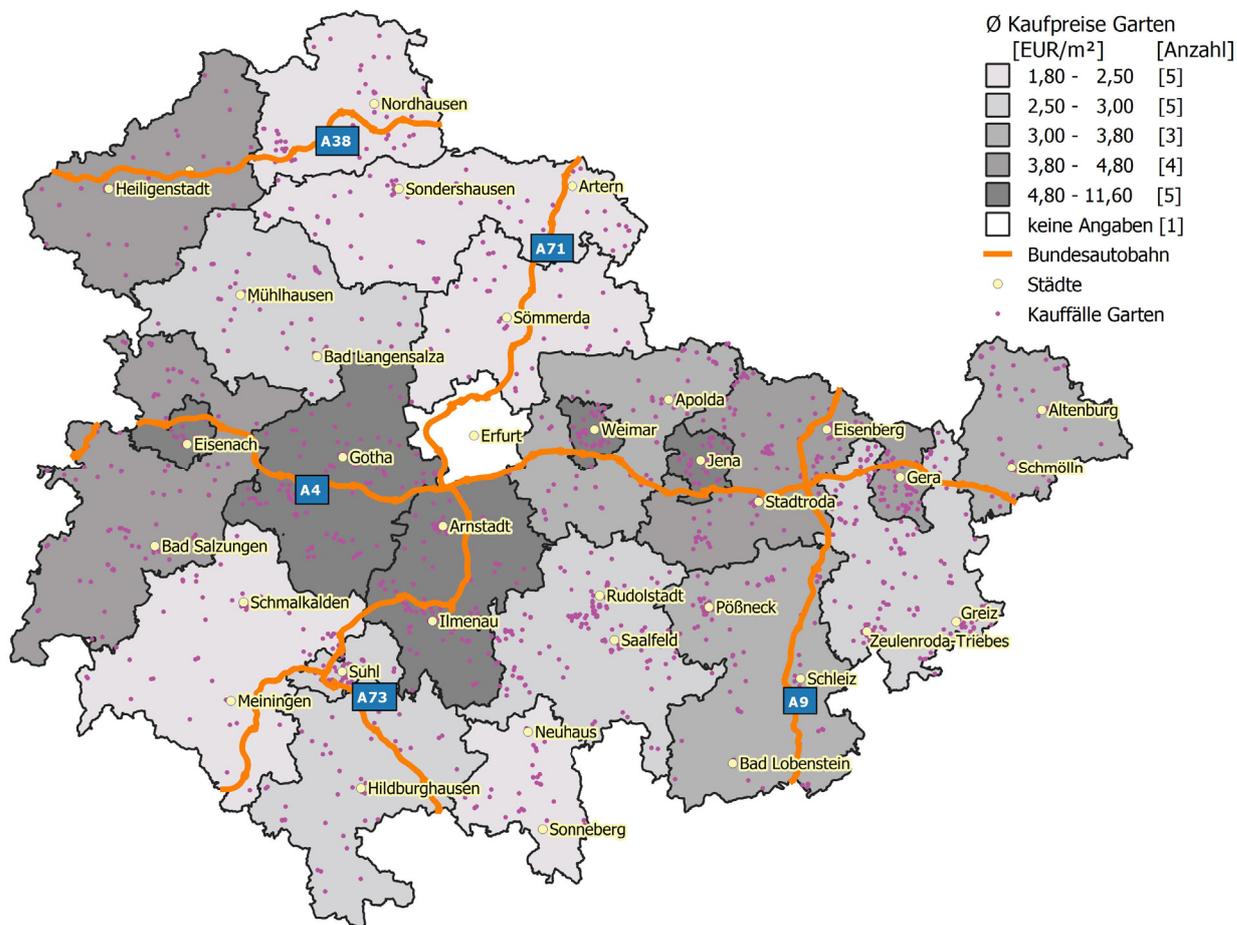


Abbildung 4-6: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Gartenland

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 „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ zugeordnet sind, ausgewiesen.

Gemeinbedarfsfläche	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]		Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR/m ²]		Ø Fläche [m ²]		
ehemalige	16	6,7%	↑	0,19	764,8%	↑	2,6	181,1%	↑	2,67	33,5%	↑	310
zukünftige *	685	-24,5%	↓	1,66	-29,2%	↓	108,7	-31,8%	↓	0,95	11,8%	↑	290
Gesamtergebnis *	701	-24,0%	↓	1,85	-21,9%	↓	111,3	-30,5%	↓	1,00	17,6%	↑	290
davon zukünftige Verkehrsflächen *	535	-24,9%	↓	0,79	-30,5%	↓	49,5	-35,5%	↓	0,90	0,0%	→	219

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

Mit 535 von 685 Kaufverträgen erfolgen ca. 78 Prozent der Erwerbsvorgänge der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit dem Ziel, in den Besitz von Grundstücken für Verkehrsflächen zu kommen. Für die dafür benötigten 49,5 ha Fläche wurden 0,79 Millionen EUR investiert. Der mittlere Quadratmeterpreis betrug 0,90 EUR.

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

Um im Zusammenhang mit den zum Immobilienmarktbericht veröffentlichten Excel-Dateien (siehe Kapitel „Vorbemerkungen“) den Datenschutz zu gewährleisten, wurde in den mit Stern gekennzeichneten Zeilen der Anteil der kreisfreien Stadt Eisenach am Geldumsatz herausgerechnet.

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 Freistaat 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 2015 bis 2019 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2019 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 53 Prozent) sowie Garagen (rund 26 Prozent) zusammengefasst.

Bei einer leichten Steigerung der Kaufvertragsanzahl um 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sind für die Geld- und Flächenumsätze größere Steigerungen in 2019 um 21 Prozent bzw. um 5 Prozent gegenüber 2018 zu verzeichnen.

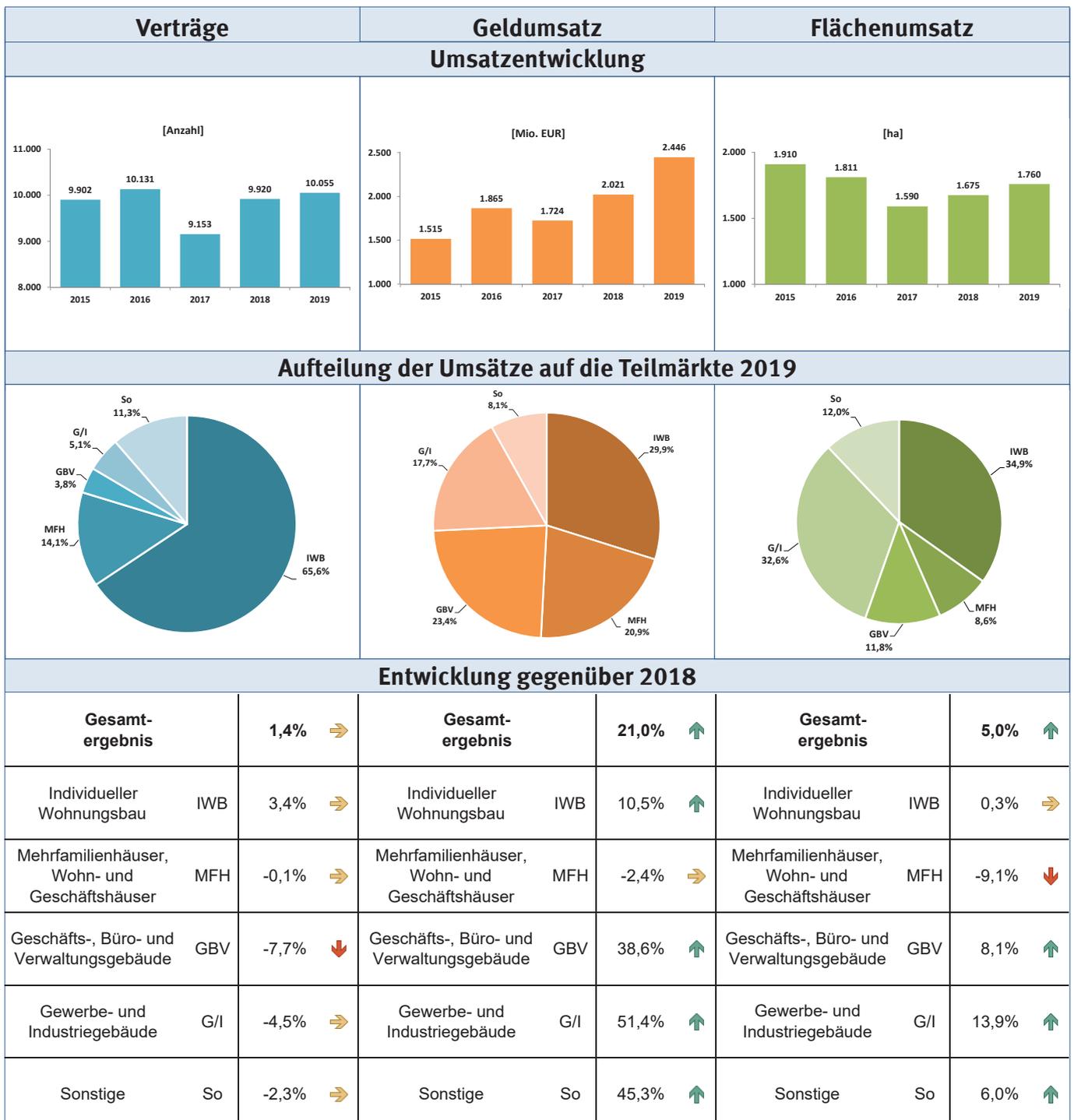


Tabelle 5-1: Umsatzübersicht für bebaute Grundstücke

In allen Teilmärkten sind gegenüber dem Vorjahr bei den Geld- und Flächenumsätzen überwiegend steigende Tendenzen feststellbar. Eine Ausnahme stellen allerdings die Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser dar. Hier sind der Geldumsatz (-2,4 Prozent) und der Flächenumsatz (-9,1 Prozent) gesunken, obwohl die Anzahl der Transaktionen annähernd gleich geblieben ist.

Nachdem die Anzahl der Kaufverträge in 2017 mit 9.153 Transaktionen einen Tiefstwert verzeichnete, stieg die Anzahl in den darauffolgenden Jahren wieder an. In 2019 liegt man wieder rund 10 Prozent über diesem Tiefstwert. Auch die Flächenumsätze konnten seit 2017 wieder Zuwächse verzeichnen und der Geldumsatz liegt in 2019 mit über 2,4 Milliarden EUR rund 28 Prozent über dem Fünffahresmittel.

Fast 66 Prozent der abgeschlossenen Verträge betreffen Grundstücke des Teilmarktes „Individueller Wohnungsbau“. In diesem Segment wurden 29,9 Prozent des Geldumsatzes und 34,9 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.

Käufer \ Verkäufer	Natürliche Personen	Bund/Land/Kommune	Unternehmen	Sonstige	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	8.289	159	438	68	8.954
Bund/Land/Kommune	46	2	15	4	67
Unternehmen	417	38	379	22	856
Sonstige	130	11	25	12	178
Gesamtergebnis	8.882	210	857	106	10.055

Tabelle 5-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei 94,9 Prozent aller Eigentumsübergänge handelte es sich zumindest bei einer der beteiligten Parteien um eine natürliche Person.

82,4 Prozent aller Eigentumswechsel erfolgten von Privat an Privat.

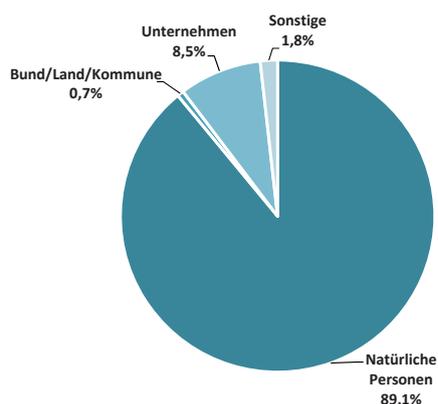


Diagramm 5-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

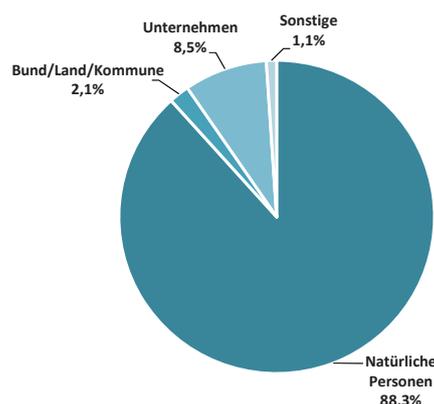


Diagramm 5-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

Privatpersonen repräsentieren sowohl bei den Käufern als auch bei den Verkäufern mit rund 89 bzw. 88 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	6.367	1.087	174	294	1.032	8.954
Bund/Land/Kommune	28	5	11	10	13	67
Unternehmen	107	298	184	198	69	856
Sonstige	95	32	14	12	25	178
Gesamtergebnis	6.597	1.422	383	514	1.139	10.055

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
2010	5.158	1.181	333	607	1.614	8.893
2011	5.422	1.427	324	567	1.669	9.409
2012	5.416	1.237	341	532	1.636	9.162
2013	5.575	1.282	383	532	1.216	8.988
2014	5.848	1.331	347	550	1.269	9.345
2015	6.259	1.345	456	581	1.261	9.902
2016	6.337	1.492	513	522	1.267	10.131
2017	5.911	1.293	408	467	1.074	9.153
2018	6.377	1.424	415	538	1.166	9.920
2019	6.597	1.422	383	514	1.139	10.055
Gesamtergebnis	58.900	13.434	3.903	5.410	13.311	94.958

Tabelle 5-4: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2010 - 2019

Mit insgesamt 10.055 Kaufverträgen im Jahr 2019 wurde das Zehnjahresmittel von rund 9.500 Verträgen um 5,9 Prozent überschritten.

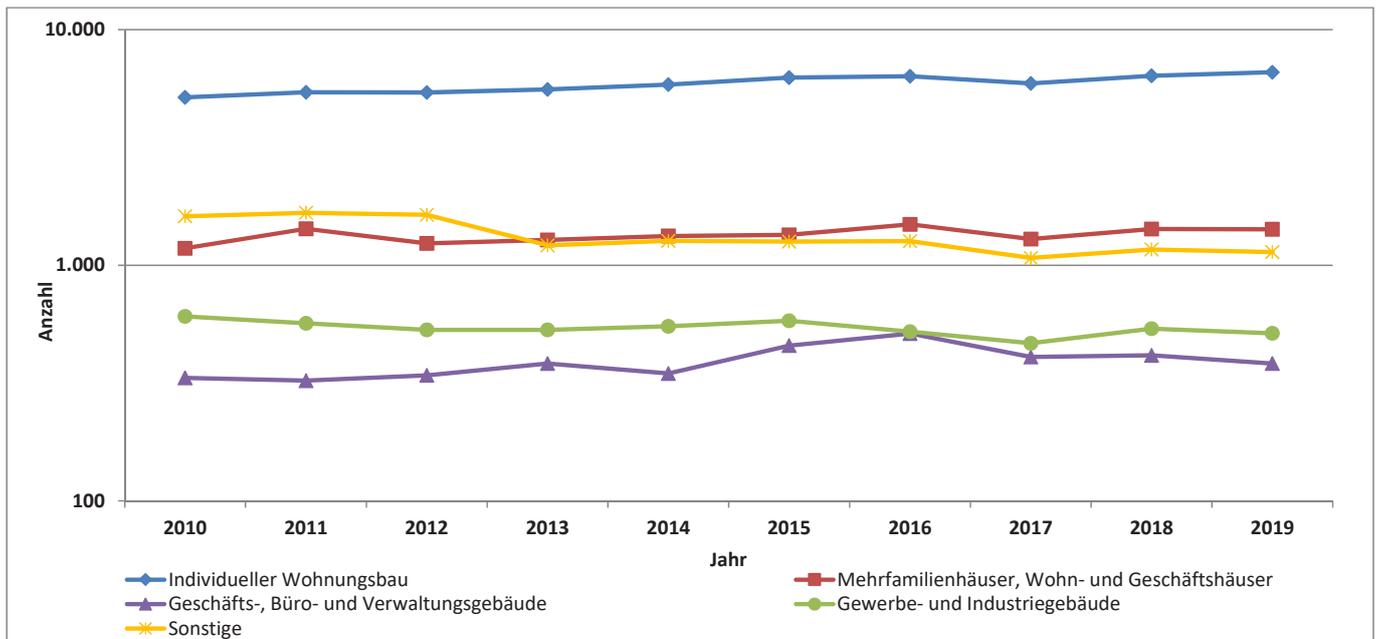


Diagramm 5-3: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Grundstücksarten für die Jahre 2010 - 2019

Von 2010 bis 2016 ist die Anzahl der Verträge des individuellen Wohnungsbaus fast durchgängig gestiegen und erholte sich nach einem Rückgang in 2017 in den letzten zwei Jahren wieder. Die aktuelle Vertragsanzahl liegt 12 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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten leichten Zuwachs der Anzahl der Kaufverträge von 1,4 Prozent erzielten der Landkreis Nordhausen mit 17,7 Prozent und die kreisfreie Stadt Erfurt mit 16,4 Prozent die höchsten Zuwächse.

Mit 6.597 von insgesamt 10.055 Kaufverträgen stellt der individuelle Wohnungsbau den höchsten Anteil (65,6 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	460	-14,8%	↓
Eichsfeld	385	6,9%	↑
Eisenach	148	0,0%	→
Erfurt	546	16,4%	↑
Gera	302	-6,5%	↓
Gotha	709	1,7%	→
Greiz	640	2,6%	→
Hildburghausen	347	-7,7%	↓
Ilm-Kreis	480	-2,4%	→
Jena	181	-14,6%	↓
Kyffhäuserkreis	571	4,6%	→
Nordhausen	452	17,7%	↑
Saale-Holzland-Kreis	446	0,2%	→
Saale-Orla-Kreis	465	-1,3%	→
Saalfeld-Rudolstadt	541	0,2%	→
Schmalkalden-Meiningen	721	-2,7%	→
Sömmerda	400	1,8%	→
Sonneberg	287	5,1%	↑
Suhl	192	5,5%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	572	-4,3%	→
Wartburgkreis	564	10,4%	↑
Weimar	189	3,3%	→
Weimarer Land	457	10,9%	↑
Gesamt- ergebnis	10.055	1,4%	→

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		
	Anzahl	Veränderung	Symbol	Anzahl	Veränderung	Symbol	Anzahl	Veränderung	Symbol	Anzahl	Veränderung	Symbol	Anzahl	Veränderung	Symbol
Altenburger Land	282	-6,6%	↓	114	-21,9%	↓	10	-41,2%	↓	21	-8,7%	↓	33	-36,5%	↓
Eichsfeld	276	9,5%	↑	20	-4,8%	→	19	46,2%	↑	18	-10,0%	↓	52	-3,7%	→
Eisenach	65	4,8%	→	58	23,4%	↑	12	-14,3%	↓	2	-84,6%	↓	11	-8,3%	↓
Erfurt	294	23,0%	↑	115	-20,7%	↓	41	-21,2%	↓	22	15,8%	↑	74	428,6%	↑
Gera	114	-21,9%	↓	118	9,3%	↑	26	13,0%	↑	15	66,7%	↑	29	-21,6%	↓
Gotha	498	10,9%	↑	88	-18,5%	↓	25	-30,6%	↓	34	-5,6%	↓	64	-5,9%	↓
Greiz	396	10,9%	↑	102	-9,7%	↓	7	-58,8%	↓	28	21,7%	↑	107	-6,1%	↓
Hildburghausen	224	-5,5%	↓	27	-10,0%	↓	10	-23,1%	↓	22	-31,3%	↓	64	0,0%	→
Ilm-Kreis	328	0,0%	→	63	-8,7%	↓	21	-8,7%	↓	28	3,7%	→	40	-11,1%	↓
Jena	110	-22,5%	↓	42	-2,3%	→	9	0,0%	→	6	-40,0%	↓	14	75,0%	↑
Kyffhäuserkreis	421	1,0%	→	40	53,8%	↑	18	5,9%	↑	27	-3,6%	→	65	12,1%	↑
Nordhausen	297	17,9%	↑	55	37,5%	↑	29	20,8%	↑	18	0,0%	→	53	6,0%	↑
Saale-Holzland-Kreis	299	12,8%	↑	44	-22,8%	↓	11	-21,4%	↓	29	20,8%	↑	63	-25,9%	↓
Saale-Orla-Kreis	314	4,0%	→	51	-19,0%	↓	17	-10,5%	↓	29	-3,3%	→	54	-5,3%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	338	-10,8%	↓	88	66,0%	↑	24	41,2%	↑	36	50,0%	↑	55	-17,9%	↓
Schmalkalden-Meiningen	478	-0,6%	→	72	33,3%	↑	29	20,8%	↑	44	-22,8%	↓	98	-21,6%	↓
Sömmerda	314	4,3%	→	25	-10,7%	↓	9	-10,0%	↓	23	-11,5%	↓	29	3,6%	→
Sonneberg	196	10,1%	↑	32	14,3%	↑	5	-54,5%	↓	20	17,6%	↑	34	-12,8%	↓
Suhl	115	5,5%	↑	12	-7,7%	↓	8	14,3%	↑	6	-50,0%	↓	51	24,4%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	389	-5,6%	↓	83	5,1%	↑	17	0,0%	→	26	-7,1%	↓	57	-8,1%	↓
Wartburgkreis	419	15,1%	↑	54	1,9%	→	19	11,8%	↑	24	-27,3%	↓	48	9,1%	↑
Weimar	106	-4,5%	→	58	26,1%	↑	8	0,0%	→	7	0,0%	→	10	-9,1%	↓
Weimarer Land	324	11,0%	↑	61	13,0%	↑	9	-30,8%	↓	29	31,8%	↑	34	9,7%	↑
Gesamt- ergebnis	6.597	3,4%	→	1.422	-0,1%	→	383	-7,7%	↓	514	-4,5%	→	1.139	-2,3%	→

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

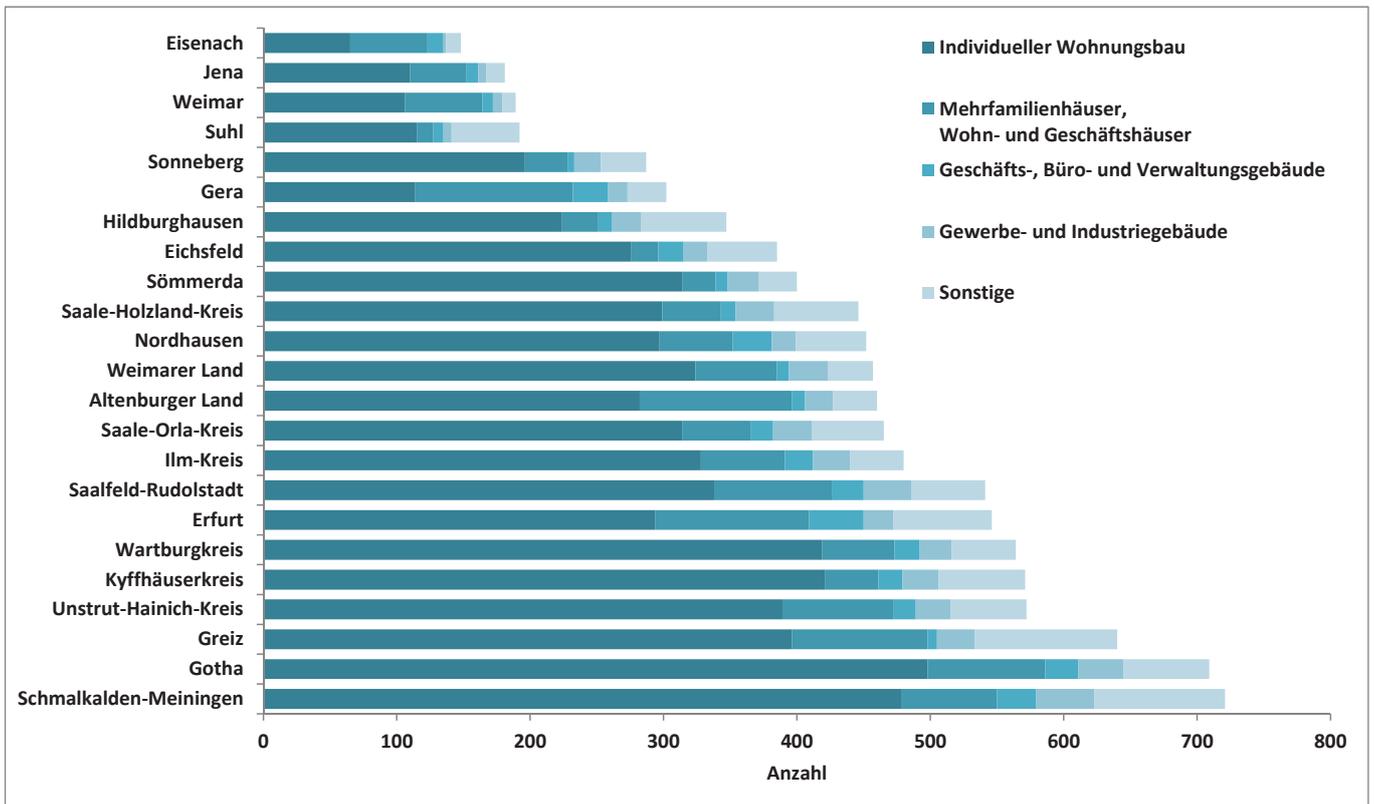


Diagramm 5-4: Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Anstieg des Geldumsatzes von 21,0 Prozent erzielten der Landkreis Eichsfeld (111,5 Prozent), der Wartburgkreis (77,9 Prozent) sowie der Landkreis Sömmerda (74,5 Prozent) die höchsten Zuwächse.

Der stärkste Rückgang beim Geldumsatz ist in der kreisfreien Stadt Suhl mit 42,3 Prozent festzustellen.

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

Mit rund 522 Millionen EUR wurde mehr als ein Fünftel 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. Für die kreisfreie Stadt Eisenach und den Landkreis Sonneberg wurde der Anteil für Reihenendhäuser beim Teilmarkt „Individueller Wohnungsbau“ herausgerechnet. Das „Gesamtergebnis“ für Thüringen und in der Tabelle 5-8 die Gesamtergebnisse für die einzelnen Teilmärkte beinhalten diese Anteile, so dass die Summe der Geldumsätze aller kreisfreien Städte und Landkreise kleiner als das jeweils ausgewiesene Gesamtergebnis ist.

Kreisfreie Städte Landkreise	Geldumsatz Thüringen		
Altenburger Land	77,5	-0,7%	⇒
Eichsfeld	93,5	111,5%	↑
Eisenach *	51,2	-20,3%	↓
Erfurt	521,9	38,7%	↑
Gera	123,6	56,1%	↑
Gotha	147,2	-19,0%	↓
Greiz	62,9	-3,2%	⇒
Hildburghausen	39,0	-7,2%	↓
Ilm-Kreis	126,5	42,1%	↑
Jena	189,1	12,8%	↑
Kyffhäuserkreis	64,9	62,4%	↑
Nordhausen	74,7	30,0%	↑
Saale-Holzland-Kreis	93,2	24,4%	↑
Saale-Orla-Kreis	54,3	-4,0%	⇒
Saalfeld-Rudolstadt	61,0	-0,6%	⇒
Schmalkalden-Meiningen	149,5	59,2%	↑
Sömmerda	86,9	74,5%	↑
Sonneberg *	36,4	-27,9%	↓
Suhl *	17,3	-42,3%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	77,0	1,9%	⇒
Wartburgkreis	95,8	77,9%	↑
Weimar	108,0	-7,5%	↓
Weimarer Land	90,9	34,9%	↑
Gesamtergebnis	2.446,1	21,0%	↑

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

Kreisfreie Städte Landkreise	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser			Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			Gewerbe- und Industriegebäude		Sonstige			
	Mio. EUR	%	Veränderung	Mio. EUR	%	Veränderung	Mio. EUR	%	Veränderung	Mio. EUR	%	Veränderung	Mio. EUR	%	Veränderung
Altenburger Land	24,6	2,1%	➔	15,2	-62,6%	↓	27,1	314,9%	↑	9,6	136,3%	↑	1,1	-62,2%	↓
Eichsfeld	26,2	17,9%	↑	5,9	-34,2%	↓	10,7	50,4%	↑	49,4	1750,4%	↑	1,2	-61,0%	↓
Eisenach *	9,8	5,4%	↑	18,8	-24,4%	↓	8,0	-64,5%	↓	k. A.	k. A.		14,5	1926,6%	↑
Erfurt	74,9	24,2%	↑	114,3	-9,8%	↓	237,9	106,8%	↑	70,7	-2,3%	➔	24,1	1127,1%	↑
Gera	16,9	-12,8%	↓	32,8	-15,5%	↓	68,0	345,7%	↑	3,2	110,2%	↑	2,8	-35,0%	↓
Gotha	55,2	13,5%	↑	31,2	-29,5%	↓	8,7	-60,3%	↓	36,3	-43,8%	↓	15,8	568,8%	↑
Greiz	33,9	28,2%	↑	14,3	-40,2%	↓	7,1	11,5%	↑	5,7	-8,5%	↓	1,9	-7,9%	↓
Hildburghausen	18,4	16,9%	↑	4,9	-31,7%	↓	4,9	-31,3%	↓	6,3	-37,3%	↓	4,6	127,8%	↑
Ilm-Kreis	39,4	12,8%	↑	25,5	-2,8%	➔	15,9	-5,7%	↓	44,5	425,2%	↑	1,2	-53,4%	↓
Jena	39,1	-3,3%	➔	41,7	-7,3%	↓	43,9	-22,7%	↓	45,5	109,7%	↑	18,9	411,8%	↑
Kyffhäuserkreis	24,3	10,8%	↑	4,2	0,7%	➔	10,7	-11,6%	↓	2,0	149,5%	↑	23,8	2251,5%	↑
Nordhausen	27,0	20,6%	↑	34,1	310,1%	↑	9,1	-43,5%	↓	1,9	-37,1%	↓	2,5	-66,4%	↓
Saale-Holzland-Kreis	37,6	15,8%	↑	5,9	-69,7%	↓	10,8	-3,2%	➔	37,2	794,5%	↑	1,6	-78,5%	↓
Saale-Orla-Kreis	22,5	-3,6%	➔	9,4	62,6%	↑	11,9	49,2%	↑	6,8	-62,6%	↓	3,7	179,2%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	30,6	-7,4%	↓	17,3	61,7%	↑	5,2	-61,5%	↓	6,6	196,9%	↑	1,2	-35,5%	↓
Schmalkalden-Meiningen	41,3	5,4%	↑	24,1	68,2%	↑	9,8	-46,6%	↓	60,1	214,1%	↑	14,2	404,0%	↑
Sömmerda	32,9	8,0%	↑	9,5	46,0%	↑	21,0	314,6%	↑	7,3	28,1%	↑	16,2	677,8%	↑
Sonneberg *	15,3	27,1%	↑	9,6	75,3%	↑	1,1	-66,4%	↓	9,8	173,9%	↑	0,6	-97,7%	↓
Suhl *	12,6	11,2%	↑	1,9	-63,2%	↓	1,6	-84,6%	↓	k. A.	k. A.		1,2	16,9%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	33,4	-2,4%	➔	15,8	-0,2%	➔	20,9	167,5%	↑	5,1	30,1%	↑	1,8	-87,2%	↓
Wartburgkreis	39,1	33,8%	↑	13,4	52,6%	↑	14,6	104,2%	↑	3,3	-57,3%	↓	25,5	2196,6%	↑
Weimar	29,1	-1,6%	➔	49,9	114,8%	↑	16,8	40,5%	↑	3,8	-58,1%	↓	8,5	-80,3%	↓
Weimarer Land	46,4	14,8%	↑	12,6	21,4%	↑	7,3	-42,6%	↓	14,1	345,4%	↑	10,4	1544,6%	↑
Gesamt- ergebnis	730,8	10,5%	↑	512,2	-2,4%	➔	573,1	38,6%	↑	432,7	51,4%	↑	197,2	45,3%	↑

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

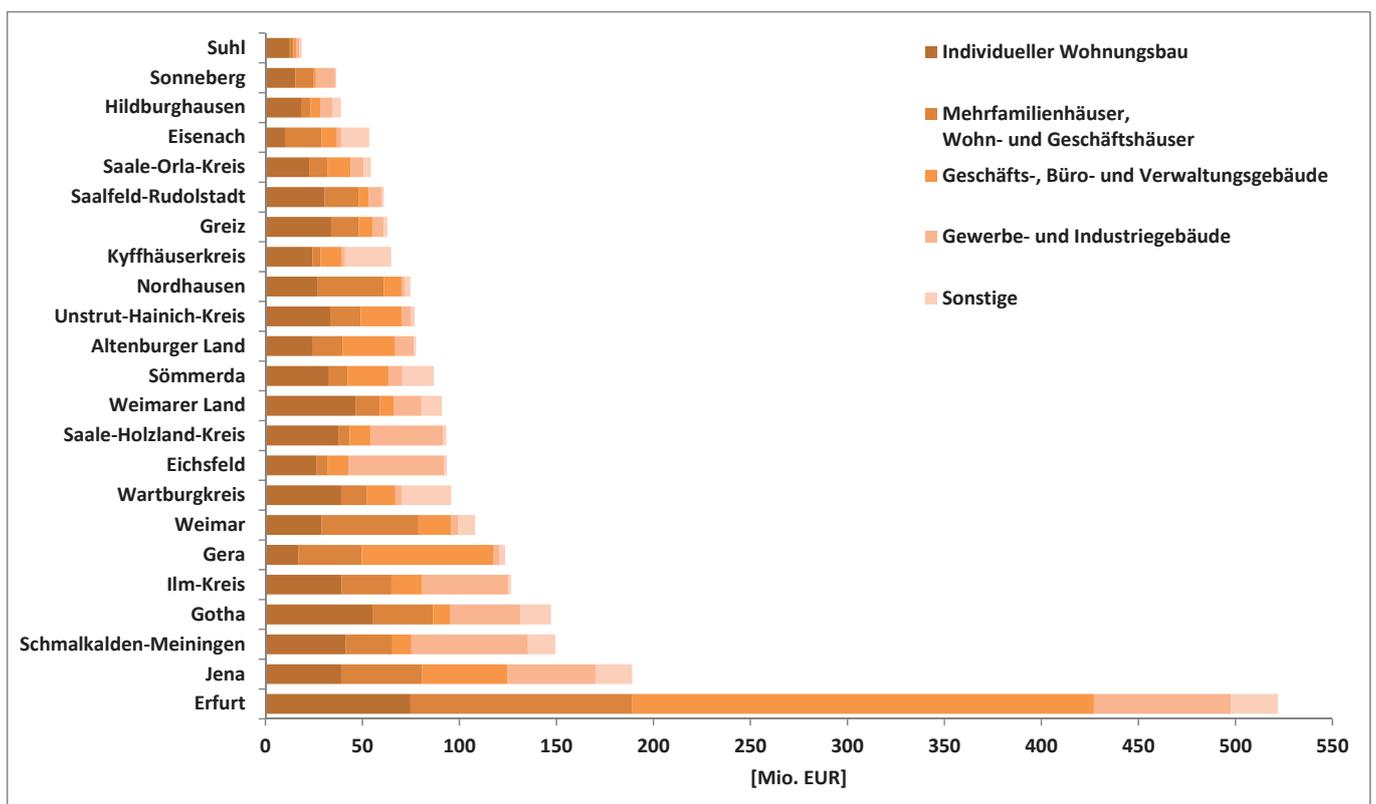


Diagramm 5-5: Geldumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen

5.1.6 Flächenumsatz

In Tabelle 5-9 wird der Flächenumsatz (in ha) für bebaute Grundstücke je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 ausgewiesen.

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

Bei einem landesweiten Anstieg des Flächenumsatzes um 5 Prozent wurden in der kreisfreien Stadt Jena (190 Prozent), im Landkreis Nordhausen (89,3 Prozent) und im Kyffhäuserkreis (88,2 Prozent) die höchsten Zuwächse erzielt.

Im Kyffhäuserkreis war zusätzlich mit 117 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	70,7	-28,7%	↓
Eichsfeld	106,1	66,6%	↑
Eisenach	22,0	-21,7%	↓
Erfurt	105,4	25,4%	↑
Gera	55,4	-2,9%	⇒
Gotha	92,5	-18,4%	↓
Greiz	95,6	-7,9%	↓
Hildburghausen	62,1	-48,8%	↓
Ilm-Kreis	100,1	60,2%	↑
Jena	106,0	190,0%	↑
Kyffhäuserkreis	117,0	88,2%	↑
Nordhausen	101,1	89,3%	↑
Saale-Holzland-Kreis	76,5	0,8%	⇒
Saale-Orla-Kreis	91,6	-10,5%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	75,6	-36,4%	↓
Schmalkalden-Meiningen	115,2	5,4%	↑
Sömmerda	58,7	-31,0%	↓
Sonneberg	46,4	28,5%	↑
Suhl	24,3	3,7%	⇒
Unstrut-Hainich-Kreis	75,8	-15,1%	↓
Wartburgkreis	67,4	5,7%	↑
Weimar	25,9	-27,3%	↓
Weimarer Land	68,4	35,0%	↑
Gesamt- ergebnis	1.760,0	5,0%	↑

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			
	ha	%	↕	ha	%	↕	ha	%	↕	ha	%	↕	ha	%	↕
Altenburger Land	25,9	1,3%	⇒	8,8	-49,6%	↓	4,3	-27,9%	↓	24,1	-35,4%	↓	7,5	-40,8%	↓
Eichsfeld	29,2	13,3%	↑	1,8	-57,6%	↓	14,9	307,2%	↑	51,3	256,3%	↑	8,9	-42,8%	↓
Eisenach	4,8	16,3%	↑	4,2	22,5%	↑	2,5	-73,4%	↓	1,2	-87,0%	↓	9,2	419,5%	↑
Erfurt	17,9	26,2%	↑	9,3	9,7%	↑	22,1	-10,9%	↓	39,3	13,8%	↑	16,9	694,3%	↑
Gera	10,2	-20,6%	↓	8,2	-67,7%	↓	23,1	90,7%	↑	9,6	380,6%	↑	4,2	-7,2%	↓
Gotha	35,3	6,1%	↑	9,1	-23,8%	↓	4,6	-70,4%	↓	37,1	-19,9%	↓	6,4	-0,9%	⇒
Greiz	42,3	7,5%	↑	8,6	-56,3%	↓	5,6	-23,8%	↓	24,4	4,1%	⇒	14,9	4,8%	⇒
Hildburghausen	22,7	-4,7%	⇒	2,9	-45,8%	↓	6,3	47,0%	↑	17,6	-74,4%	↓	12,5	-33,8%	↓
Ilm-Kreis	30,3	1,3%	⇒	7,7	32,9%	↑	8,1	32,1%	↑	44,4	228,4%	↑	9,5	34,3%	↑
Jena	7,6	-6,0%	↓	4,1	16,9%	↑	8,1	-43,0%	↓	83,3	868,6%	↑	2,9	39,5%	↑
Kyffhäuserkreis	35,0	11,2%	↑	4,8	70,0%	↑	8,4	20,1%	↑	30,2	140,7%	↑	38,7	361,5%	↑
Nordhausen	56,1	106,0%	↑	15,5	204,0%	↑	9,0	6,8%	↑	11,1	20,5%	↑	9,4	170,4%	↑
Saale-Holzland-Kreis	32,2	13,3%	↑	2,8	-51,5%	↓	4,8	-57,6%	↓	31,3	129,0%	↑	5,4	-67,7%	↓
Saale-Orla-Kreis	30,9	14,1%	↑	5,6	-17,7%	↓	31,9	147,4%	↑	17,6	-58,1%	↓	5,7	-58,2%	↓
Saalfeld-Rudolstadt	35,4	-57,3%	↓	12,5	161,7%	↑	5,1	-46,5%	↓	16,3	44,2%	↑	6,3	-39,1%	↓
Schmalkalden-Meiningen	45,9	20,6%	↑	10,5	45,6%	↑	11,0	-3,7%	⇒	34,3	-8,4%	↓	13,6	-10,7%	↓
Sömmerda	22,8	-37,3%	↓	3,5	15,3%	↑	9,3	237,2%	↑	20,5	-49,9%	↓	2,5	35,3%	↑
Sonneberg	21,9	17,7%	↑	4,2	-0,5%	⇒	0,8	-56,7%	↓	15,8	132,5%	↑	3,6	-20,3%	↓
Suhl	10,4	9,7%	↑	1,2	-5,1%	↓	1,3	-66,8%	↓	5,4	19,3%	↑	6,0	45,2%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	29,3	-12,4%	↓	7,1	4,3%	⇒	13,2	91,2%	↑	17,0	-35,8%	↓	9,2	-41,1%	↓
Wartburgkreis	35,2	18,6%	↑	8,2	46,7%	↑	5,1	-9,0%	↓	11,9	-34,5%	↓	7,0	47,6%	↑
Weimar	6,5	-16,6%	↓	4,1	122,6%	↑	2,4	13,7%	↑	7,3	-30,1%	↓	5,6	-58,5%	↓
Weimarer Land	25,9	6,3%	↑	7,0	14,1%	↑	6,5	13,6%	↑	23,1	93,0%	↑	6,0	134,6%	↑
Gesamt- ergebnis	613,9	0,3%	⇒	151,7	-9,1%	↓	208,4	8,1%	↑	574,0	13,9%	↑	211,9	6,0%	↑

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

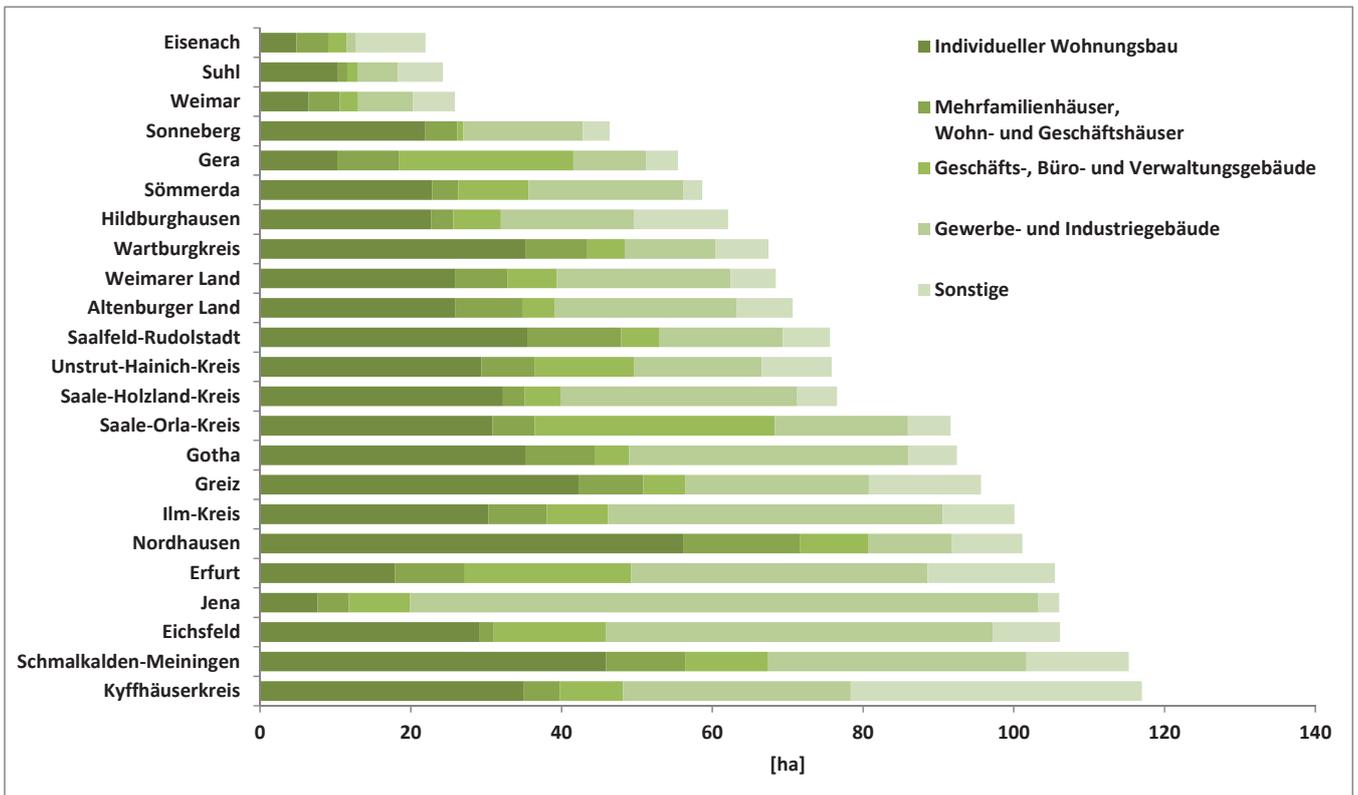


Diagramm 5-6: Flächenumsatz der Kaufverträge bebauter Grundstücke nach Nutzungsarten und Kreisen

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 2015 bis 2019 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

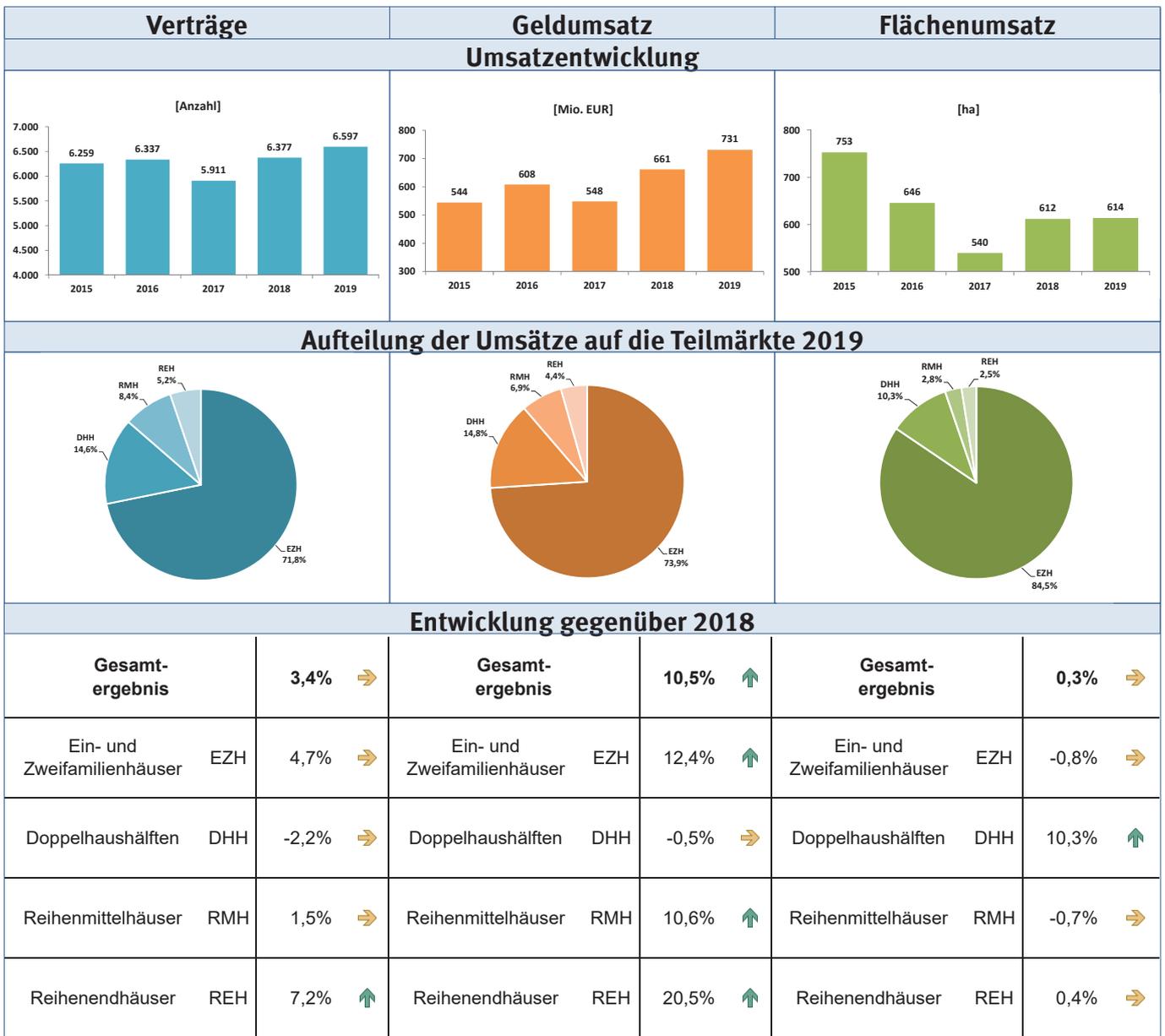


Tabelle 5-11: Umsatzübersicht für den individuellen Wohnungsbau

Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz verzeichnen im Jahr 2019 Zuwächse von 3,4 Prozent bzw. 10,5 Prozent. Die Anzahl liegt 4,8 Prozent und der Geldumsatz 18,2 Prozent über dem Fünfjahresmittel. Der aktuelle Flächenumsatz liegt mit 614 ha auf einem ähnlichen Niveau wie das Vorjahr und 3 Prozent unter dem Fünfjahresmittel.

Den größten Anteil an den Kauffällen (71,8 Prozent), am Geldumsatz (73,9 Prozent) und am Flächenumsatz (84,5 Prozent) des Jahres 2019 stellen jeweils die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Vergleich zu 2018 sind in 2019 lediglich bei den Doppelhaushälften leichte Rückgänge bei der Vertragsanzahl (-2,2 Prozent) und dem Geldumsatz (-0,5 Prozent) festzustellen.

In Abbildung 5-1 werden für 2019 alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

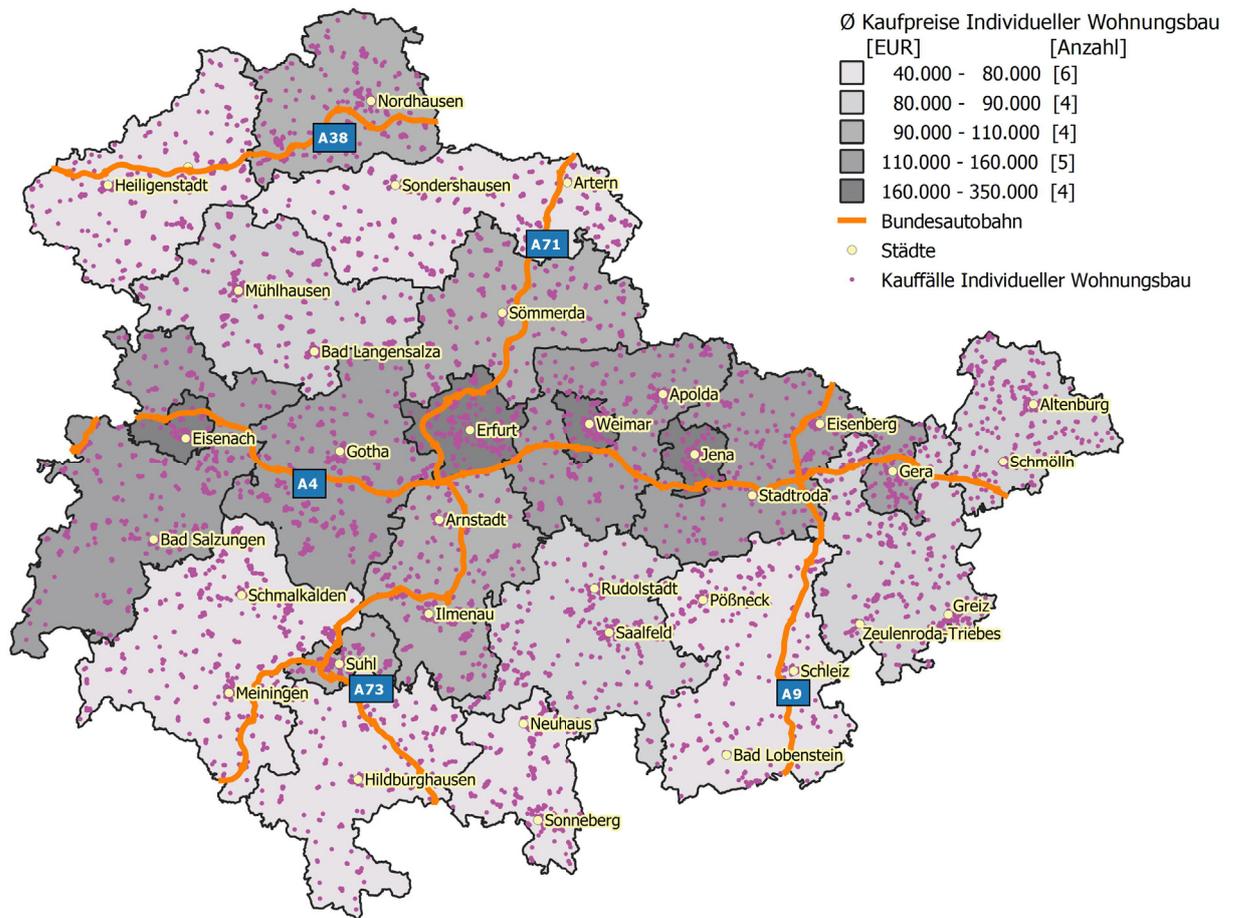


Abbildung 5-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für den individuellen Wohnungsbau

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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 leichten Rückgang des Flächenumsatzes in 2019 um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr, sind der Geldumsatz um 12,4 Prozent und die Kaufvertragsanzahl um 4,7 Prozent gestiegen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den kreisfreien Städten längs der Bundesautobahn 4 sowie im Landkreis Weimarer Land und im Landkreis Gotha erzielt. Die Spanne reicht dabei von 165.000 EUR im Landkreis Gotha bis zum Spitzenwert von 429.000 EUR in Jena. Neben Jena wurden in Erfurt und in Weimar (beide 305.000 EUR) die höchsten mittleren Kaufpreise erzielt (vgl. Diagramm 5-7). Der mittlere Kaufpreis von rund 110.000 EUR für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen entspricht einem Anstieg um 11,1 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 2019 in Tabelle 5-13 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt. Die dort ausgewiesene Anzahl bezieht sich auf alle Kaufverträge, die der jeweiligen Baujahresklasse zugeordnet werden können. Für die Berechnung der mittleren Werte wurden nur Verträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und bei denen sowohl das Baujahr als auch die Wohnfläche bekannt waren.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m ²]	Ø BRW [EUR/m ²]	
Altenburger Land	208	-8,0%	↓	19,5	4,4%	⇒	22,2	1,2%	⇒	92.000	31,4%	↑	727	18
Eichsfeld	198	17,2%	↑	18,3	13,1%	↑	24,3	10,8%	↑	69.300	-13,4%	↓	661	16
Eisenach	36	16,1%	↑	6,2	21,1%	↑	3,8	45,3%	↑	185.000	-2,8%	⇒	646	41
Erfurt	168	20,9%	↑	44,8	24,2%	↑	13,0	24,3%	↑	305.000	8,9%	↑	591	125
Gera	70	-30,7%	↓	11,2	-21,7%	↓	8,5	-22,5%	↓	188.000	25,3%	↑	808	55
Gotha	343	14,7%	↑	41,6	21,9%	↑	28,1	7,8%	↑	165.000	17,8%	↑	611	28
Greiz	299	15,0%	↑	27,2	24,4%	↑	36,7	6,3%	↑	90.000	5,9%	↑	706	17
Hildburghausen	182	-6,7%	↓	15,6	16,8%	↑	20,8	-3,1%	⇒	71.000	4,4%	⇒	855	13
Ilm-Kreis	250	-0,8%	⇒	31,6	15,6%	↑	26,3	-0,2%	⇒	95.500	-13,2%	↓	620	31
Jena	58	-10,8%	↓	24,3	15,2%	↑	5,3	1,6%	⇒	429.000	17,0%	↑	663	278
Kyffhäuserkreis	289	-0,7%	⇒	18,3	12,5%	↑	28,5	13,0%	↑	49.000	-2,0%	⇒	690	14
Nordhausen	183	20,4%	↑	18,8	18,5%	↑	49,5	131,2%	↑	124.000	38,8%	↑	754	22
Saale-Holzland-Kreis	225	3,2%	⇒	29,4	7,8%	↑	28,7	12,2%	↑	135.000	3,8%	⇒	739	40
Saale-Orla-Kreis	245	5,2%	↑	17,8	-3,7%	⇒	27,5	17,0%	↑	70.000	-15,2%	↓	825	19
Saalfeld-Rudolstadt	259	-10,7%	↓	23,9	-13,8%	↓	28,7	-63,6%	↓	85.000	0,0%	⇒	683	18
Schmalkalden-Meiningen	397	-0,5%	⇒	36,5	5,5%	↑	42,0	22,0%	↑	75.000	-1,3%	⇒	732	20
Sömmerda	188	10,6%	↑	22,7	13,0%	↑	16,8	-42,8%	↓	117.000	1,3%	⇒	651	35
Sonneberg	144	-1,4%	⇒	13,0	23,0%	↑	17,6	5,8%	↑	80.000	16,8%	↑	650	18
Suhl	90	-2,2%	⇒	10,0	2,2%	⇒	8,5	-0,2%	⇒	106.000	3,3%	⇒	677	42
Unstrut-Hainich-Kreis	266	7,3%	↑	24,6	9,6%	↑	23,7	-4,7%	⇒	95.000	18,8%	↑	666	20
Wartburgkreis	351	18,2%	↑	34,1	39,5%	↑	32,1	21,4%	↑	136.000	18,3%	↑	667	23
Weimar	51	-3,8%	⇒	14,8	-0,4%	⇒	4,4	-22,8%	↓	305.000	22,0%	↑	636	120
Weimarer Land	236	18,6%	↑	36,2	20,6%	↑	21,6	5,1%	↑	174.000	15,9%	↑	720	42
Gesamt- ergebnis	4.736	4,7%	⇒	540,4	12,4%	↑	518,8	-0,8%	⇒	110.000	11,1%	↑	689	24

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

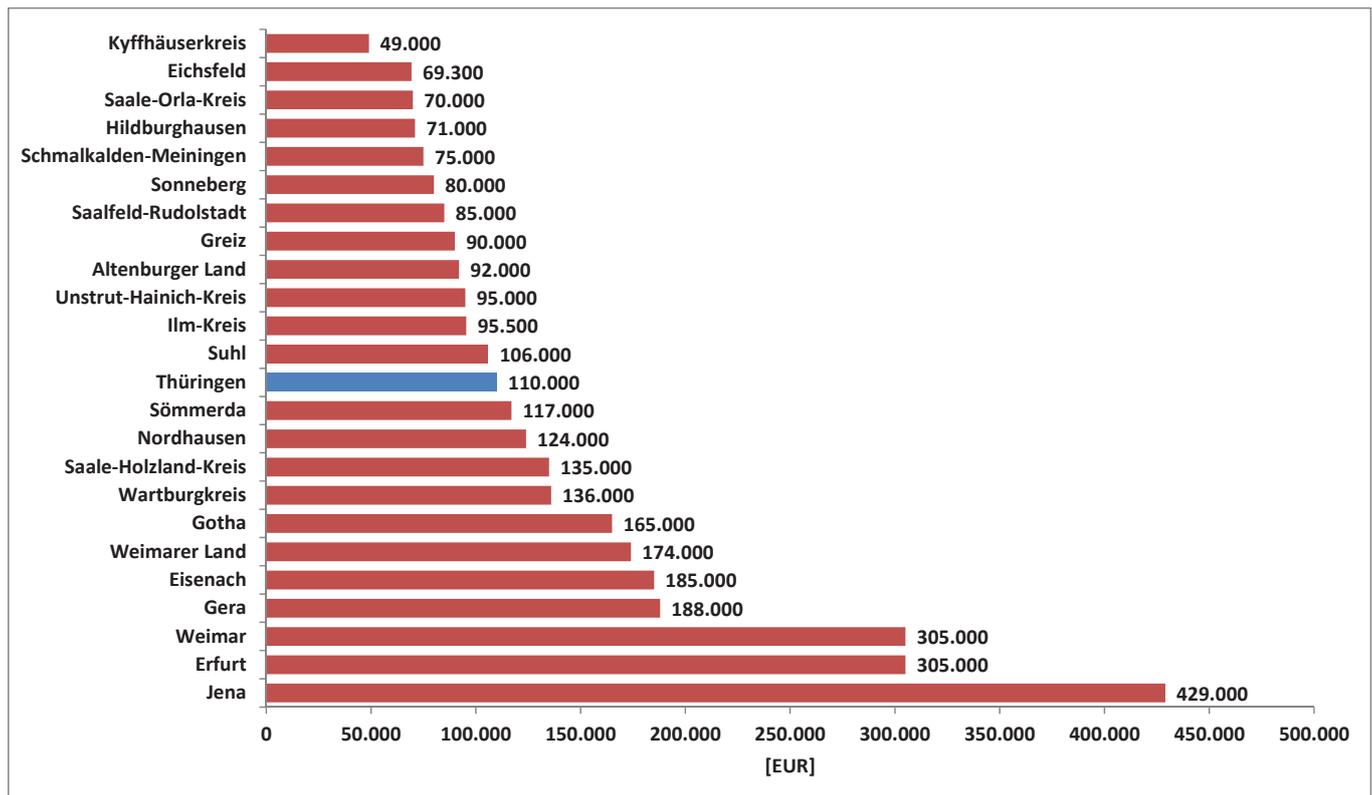


Diagramm 5-7: Ø Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreisen

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 104.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 268.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2017).

Baujahresklasse	Anzahl		Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]		Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	2.772	6,6%	750	6,0%	104.000	1913	136
1950 - 1990	1.050	-0,2%	1.070	8,2%	141.000	1970	130
1991 - 2016	685	5,5%	1.700	-0,8%	244.000	1999	140
ab 2017	52	52,9%	2.310	14,5%	268.000	2019	140

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 2010 bis 2019 dargestellt.

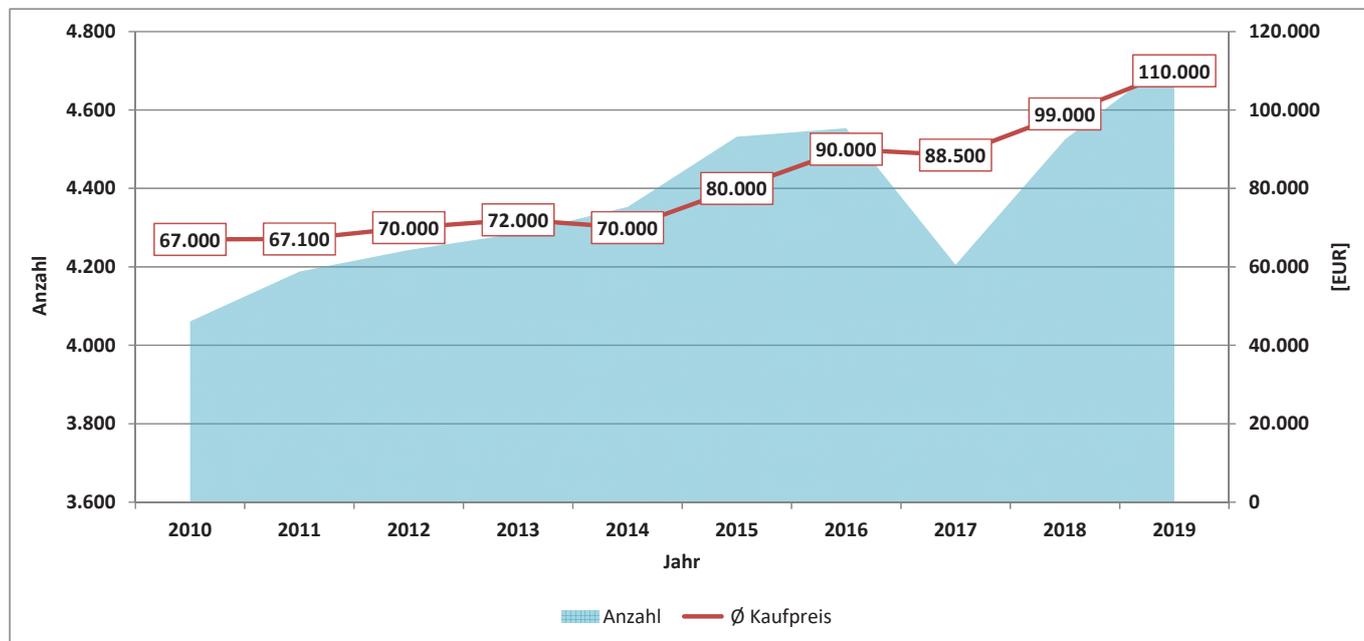


Diagramm 5-8: Anzahl und Ø Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Jahre 2010 - 2019

Die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser waren von 2010 bis 2014 auf einem konstanten Niveau und stiegen dann bis 2016 um rund 29 Prozent. Nach einem leichten Rückgang in 2017 stieg der Wert in 2019 auf 110.000 EUR und liegt 35,2 Prozent über dem Zehnjahresmittel.

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

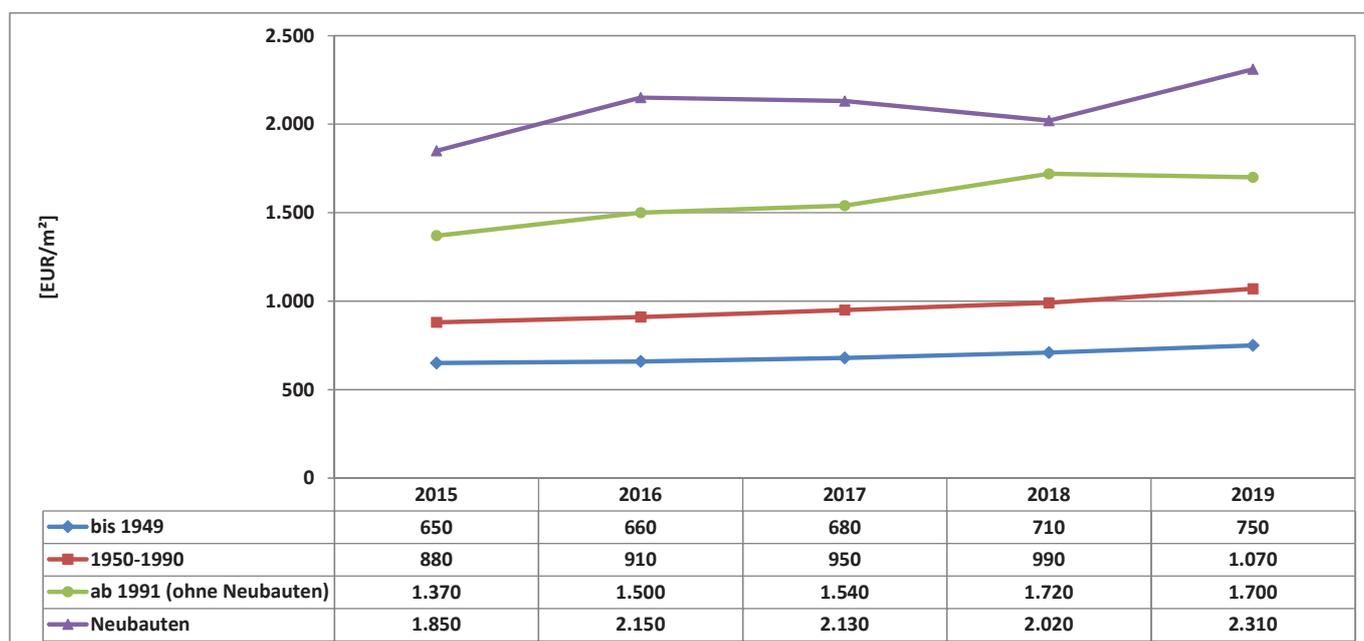


Diagramm 5-9: Ø Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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 [m ²]	Ø BRW [EUR/m ²]
Altenburger Land	55	31,0%	↑	3,8	23,2%	↑	3,1	26,7%	↑	50.000	-38,7%	↓	502	26
Eichsfeld	35	12,9%	↑	4,6	54,8%	↑	2,9	48,6%	↑	132.000	47,5%	↑	570	23
Eisenach	18	-18,2%	↓	2,8	-16,5%	↓	0,8	-35,3%	↓	200.000	17,4%	↑	479	86
Erfurt	63	14,5%	↑	15,8	13,1%	↑	3,4	24,6%	↑	250.000	-9,1%	↓	464	155
Gera	25	8,7%	↑	3,4	13,2%	↑	1,2	-2,5%	→	145.000	-3,7%	→	463	50
Gotha	90	-4,3%	→	9,0	-9,9%	↓	4,7	-3,1%	→	143.000	-0,3%	→	500	40
Greiz	46	-16,4%	↓	3,8	33,9%	↑	3,3	9,1%	↑	96.400	83,6%	↑	554	20
Hildburghausen	22	46,7%	↑	1,7	20,7%	↑	1,1	-5,6%	↓	70.000	-32,2%	↓	488	15
Ilm-Kreis	51	10,9%	↑	4,7	-3,9%	→	3,1	27,5%	↑	85.000	-17,1%	↓	491	31
Jena	32	-41,8%	↓	9,6	-29,7%	↓	1,8	-25,4%	↓	301.000	25,5%	↑	378	230
Kyffhäuserkreis	41	-16,3%	↓	2,8	-16,1%	↓	3,1	35,7%	↑	52.000	-25,7%	↓	459	19
Nordhausen	71	24,6%	↑	5,1	20,3%	↑	5,1	20,8%	↑	89.300	17,4%	↑	601	25
Saale-Holzland-Kreis	32	14,3%	↑	4,7	18,4%	↑	1,8	-21,0%	↓	117.000	-31,5%	↓	453	52
Saale-Orla-Kreis	36	24,1%	↑	2,5	-0,9%	→	2,2	20,0%	↑	70.000	0,0%	→	501	30
Saalfeld-Rudolstadt	40	-21,6%	↓	3,4	11,9%	↑	5,3	88,4%	↑	80.000	45,5%	↑	460	18
Schmalkalden-Meiningen	56	0,0%	→	3,6	6,9%	↑	3,2	5,9%	↑	47.500	-20,8%	↓	444	24
Sömmerda	49	-21,0%	↓	4,4	-28,1%	↓	3,2	-25,6%	↓	99.500	-17,1%	↓	600	40
Sonneberg	42	50,0%	↑	1,9	43,2%	↑	3,9	112,9%	↑	31.000	-35,4%	↓	552	16
Suhl	21	61,5%	↑	2,2	98,1%	↑	1,8	122,8%	↑	89.000	30,9%	↑	596	55
Unstrut-Hainich-Kreis	37	-33,9%	↓	3,9	-20,0%	↓	2,7	-38,3%	↓	100.000	11,1%	↑	529	23
Wartburgkreis	43	-2,3%	→	3,6	17,8%	↑	2,3	-10,4%	↓	113.000	-6,8%	↓	465	27
Weimar	27	-15,6%	↓	6,9	-6,0%	↓	1,3	-12,7%	↓	233.000	3,3%	→	425	120
Weimarer Land	34	-24,4%	↓	4,1	-24,5%	↓	2,0	-1,9%	→	130.000	7,4%	↑	598	50
Gesamt- ergebnis	966	-2,2%	→	108,2	-0,5%	→	63,0	10,3%	↑	104.000	-1,4%	→	495	33

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

Bei einem Rückgang der Kaufvertragsanzahl um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist beim Geldumsatz in 2019 ein Rückgang um 0,5 Prozent und beim Flächenumsatz ein Zuwachs um 10,3 Prozent zu verzeichnen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften wurden in Jena (301.000 EUR), Erfurt (250.000 EUR) und Weimar (233.000 EUR) erzielt. In den Landkreisen reicht die Spanne von 31.000 EUR im Landkreis Sonneberg bis zu 143.000 EUR im Landkreis Gotha (vgl. Diagramm 5-10). Der mittlere Kaufpreis von 104.000 EUR für Doppelhaushälften in Thüringen liegt rund 1 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.

Es fällt auf, dass der in Tabelle 5-14 sowie den Diagrammen 5-10 und 5-11 ausgewiesene mittlere Kaufpreis für Thüringen niedriger ist, als alle in der nach Baujahresklassen unterteilten Tabelle 5-15 dargestellten Kaufpreise. Grund dafür ist, dass in die Berechnung der mittleren Kaufpreise zu den einzelnen Baujahresklassen nur die Verträge einbezogen werden, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und bei denen zusätzlich zum Baujahr auch die Wohnfläche bekannt ist. Dadurch reduziert sich die für die Auswertung zur Verfügung stehende Anzahl von Verträgen zum Teil deutlich und resultiert in dem scheinbaren Widerspruch. Die in Tabelle 5-15 ausgewiesene Anzahl bezieht sich hingegen auf alle Kaufverträge, die der jeweiligen Baujahresklasse zugeordnet werden können.

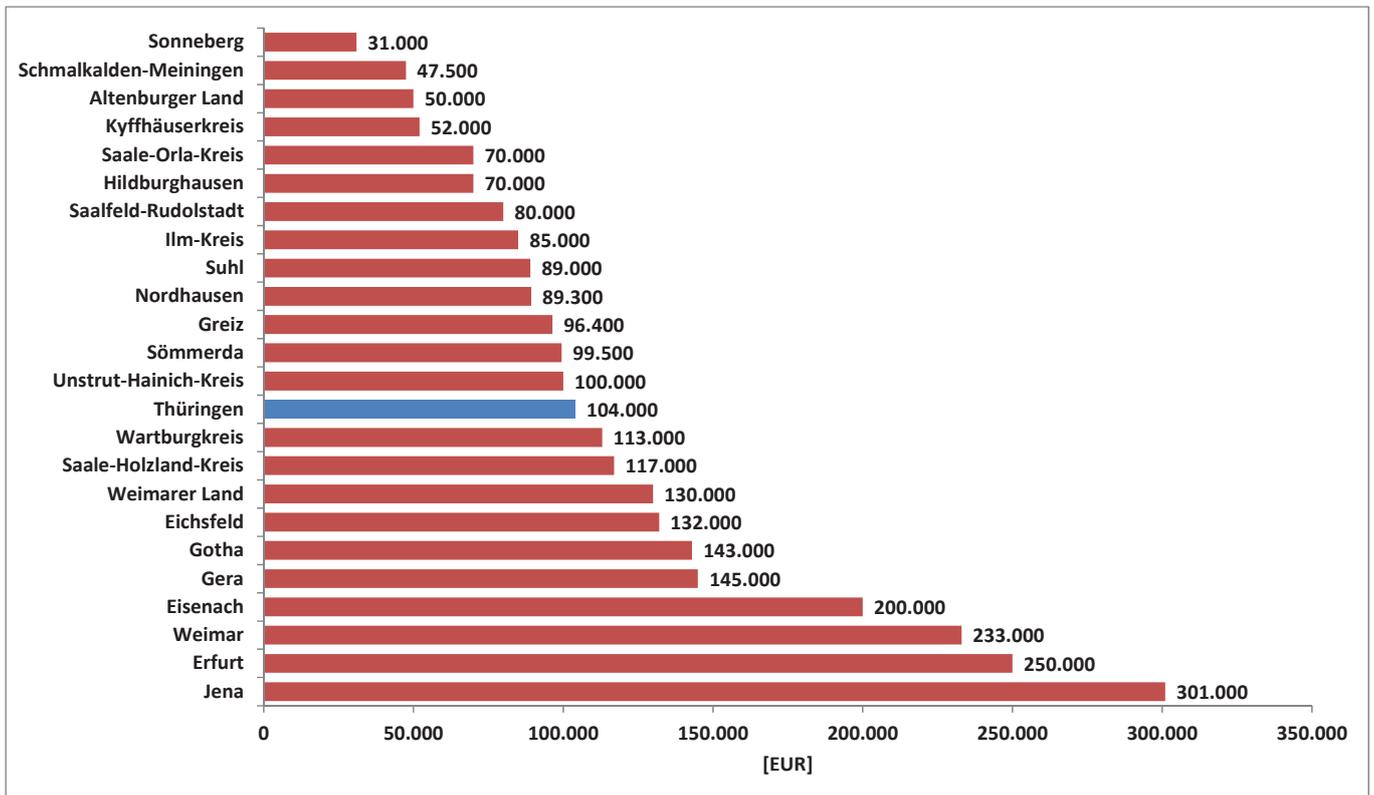


Diagramm 5-10: Ø Kaufpreise für Doppelhaushälften nach Kreisen

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmarkt der Doppelhaushälften werden für das Vertragsjahr 2019 in Tabelle 5-15 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften reicht von 110.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu ca. 358.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2017).

Baujahresklasse	Anzahl		Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]		Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	634	-3,9% ➡	910	-1,8% ➡	110.000	1930	110
1950 - 1990	207	7,8% ⬆	1.160	6,7% ⬆	150.000	1963	117
1991 - 2016	87	-10,3% ⬇	1.820	17,4% ⬆	220.000	1998	125
ab 2017	10	25,0% ⬆	2.680	5,4% ⬆	358.000	2018	130

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

In Diagramm 5-11 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften für den Zeitraum 2010 bis 2019 dargestellt.

Mit 104.000 EUR liegt der Wert für 2019 19,5 Prozent über dem Minimum des Jahres 2014 und 9,4 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 95.000 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.

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.

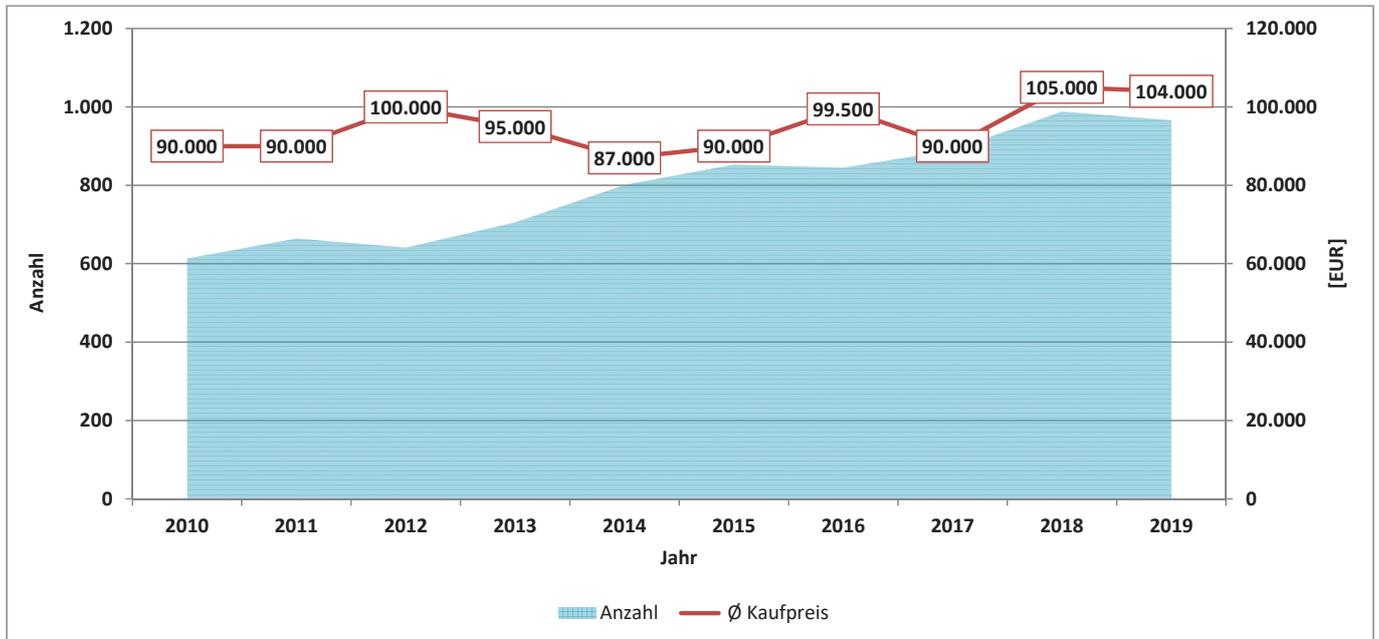


Diagramm 5-11: Anzahl und Ø Kaufpreise für Doppelhaushälften für die Jahre 2010 - 2019

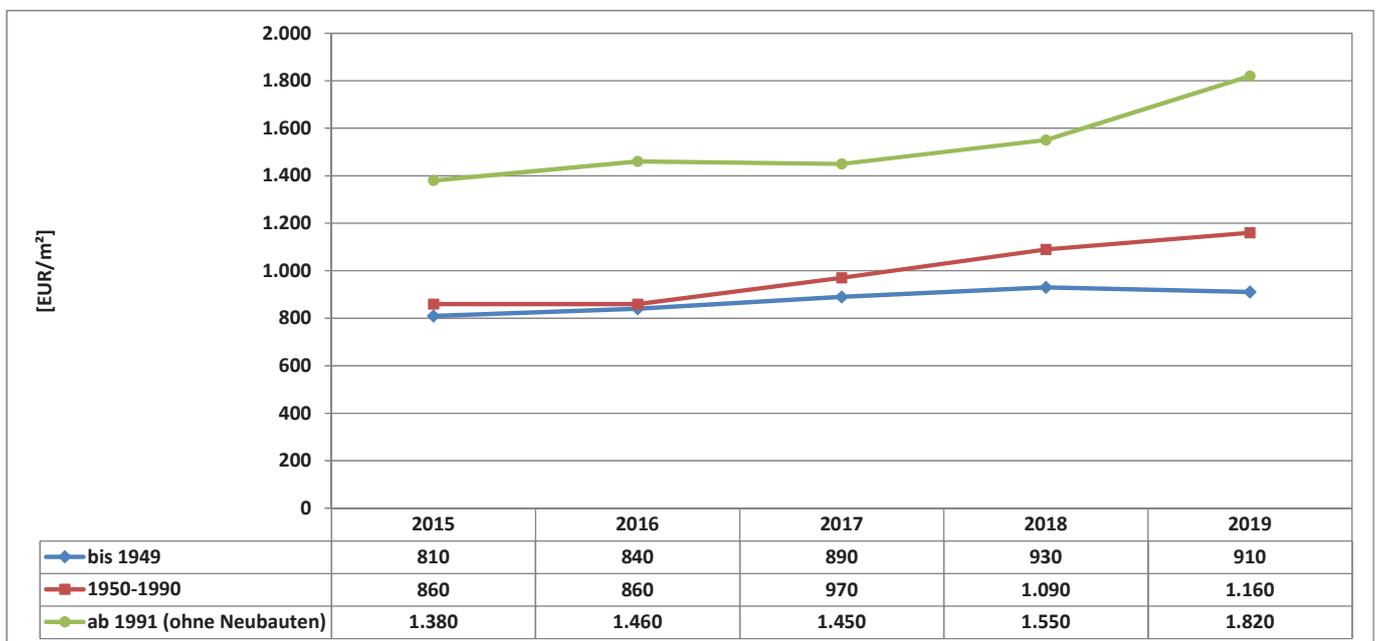


Diagramm 5-12: Ø Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften nach Baujahresklassen

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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 leichten Anstieg der Anzahl der verkauften Reihemittelhäuser um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz in 2019 um 10,6 Prozent gestiegen und der Flächenumsatz um 0,7 Prozent zurückgegangen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Reihemittelhäuser wurden in den kreisfreien Städten Weimar, Jena, Erfurt und Eisenach erzielt. Die Spanne reicht dabei von 145.000 EUR in Eisenach bis zum Spitzenwert von 285.000 EUR in Weimar. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Jena mit 244.000 EUR und Erfurt mit 220.000 EUR (vgl. Diagramm 5-13).

Der mittlere Kaufpreis von 75.000 EUR für Reihenmittelhäuser in Thüringen entspricht einem Zuwachs von 15,4 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 [m ²]	Ø BRW [EUR/m ²]
Altenburger Land	10	-47,4%	↓	0,7	-28,5%	↓	0,23	-54,2%	↓	67.500	25,6%	↑	210	35
Eichsfeld	27	-18,2%	↓	1,9	31,2%	↑	1,29	5,8%	↑	30.000	3,4%	→	345	24
Eisenach	9	50,0%	↑	0,8	36,9%	↑	0,16	50,1%	↑	145.000	2,8%	→	172	84
Erfurt	39	25,8%	↑	9,0	18,7%	↑	0,80	33,3%	↑	220.000	-11,1%	↓	199	195
Gera	14	-6,7%	↓	1,4	13,6%	↑	0,34	-23,4%	↓	110.000	58,3%	↑	219	60
Gotha	38	-2,6%	→	3,1	-10,5%	↓	1,35	-8,2%	↓	102.000	18,0%	↑	205	38
Greiz	28	12,0%	↑	1,7	104,4%	↑	1,19	61,4%	↑	61.000	165,2%	↑	296	30
Hildburghausen	11	-31,3%	↓	0,6	29,1%	↑	0,29	-52,6%	↓	52.000	188,9%	↑	345	33
Ilm-Kreis	16	-11,1%	↓	1,7	7,5%	↑	0,44	-25,7%	↓	87.000	8,0%	↑	219	40
Jena	14	16,7%	↑	3,4	6,3%	↑	0,33	62,4%	↑	244.000	-3,0%	→	162	300
Kyffhäuserkreis	43	65,4%	↑	1,4	78,0%	↑	1,18	33,4%	↑	24.000	2,1%	→	213	28
Nordhausen	31	19,2%	↑	2,0	34,8%	↑	1,00	42,8%	↑	54.500	-9,2%	↓	266	31
Saale-Holzland-Kreis	23	35,3%	↑	1,7	35,7%	↑	0,86	57,8%	↑	75.000	14,5%	↑	225	45
Saale-Orla-Kreis	22	4,8%	→	1,4	7,7%	↑	0,62	-39,9%	↓	72.500	11,5%	↑	195	31
Saalfeld-Rudolstadt	23	-20,7%	↓	2,0	14,0%	↑	0,56	-38,0%	↓	82.000	56,2%	↑	185	22
Schmalkalden-Meiningen	14	-22,2%	↓	0,5	-47,8%	↓	0,39	-6,6%	↓	29.000	-44,8%	↓	222	26
Sömmerda	50	13,6%	↑	3,8	56,6%	↑	1,53	13,4%	↑	60.000	0,0%	→	258	35
Sonneberg	6	200,0%	↑	0,4	165,6%	↑	0,16	154,3%	↑	72.000	-1,0%	→	243	23
Suhl	4	300,0%	↑	0,4	1154,8%	↑	0,07	869,6%	↑	104.000	195,7%	↑	173	61
Unstrut-Hainich-Kreis	67	-21,2%	↓	3,4	-30,4%	↓	1,98	-37,3%	↓	54.000	-9,0%	↓	218	31
Wartburgkreis	16	-5,9%	↓	0,9	-13,3%	↓	0,44	25,0%	↑	84.000	22,6%	↑	190	19
Weimar	16	-15,8%	↓	4,2	-20,1%	↓	0,39	-7,5%	↓	285.000	-12,3%	↓	220	160
Weimarer Land	32	23,1%	↑	3,9	37,7%	↑	1,34	81,4%	↑	90.000	-21,7%	↓	208	55
Gesamt- ergebnis	553	1,5%	→	50,2	10,6%	↑	16,94	-0,7%	→	75.000	15,4%	↑	218	38

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

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser werden für das Vertragsjahr 2019 in Tabelle 5-17 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise reicht von 80.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu 428.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2017).

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]			Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	420	6,9%	↑	640	3,2%	→	80.000	1910	120
1950 - 1990	51	-16,4%	↓	1.030	15,0%	↑	142.000	1977	120
1991 - 2016	55	-8,3%	↓	1.500	-8,9%	↓	175.000	1996	118
ab 2017	11	10,0%	↑	2.630	9,4%	↑	428.000	2019	145

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

Es fällt auf, dass der in Tabelle 5-16 sowie den Diagrammen 5-13 und 5-14 ausgewiesene mittlere Kaufpreis für Thüringen niedriger ist, als alle in der nach Baujahresklassen unterteilten Tabelle 5-17 dargestellten Kaufpreise. Grund dafür ist, dass in die Berechnung der mittleren Kaufpreise zu den einzelnen Baujahresklassen nur die Verträge einbezogen werden, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und bei denen zusätzlich zum Baujahr auch die Wohnfläche bekannt ist. Dadurch reduziert sich die für die Auswertung zur Verfügung stehende Anzahl von Verträgen zum Teil deutlich und resultiert in dem scheinbaren Widerspruch. Die in Tabelle 5-17 ausgewiesene Anzahl bezieht sich hingegen auf alle Kaufverträge, die der jeweiligen Baujahresklasse zugeordnet werden können.

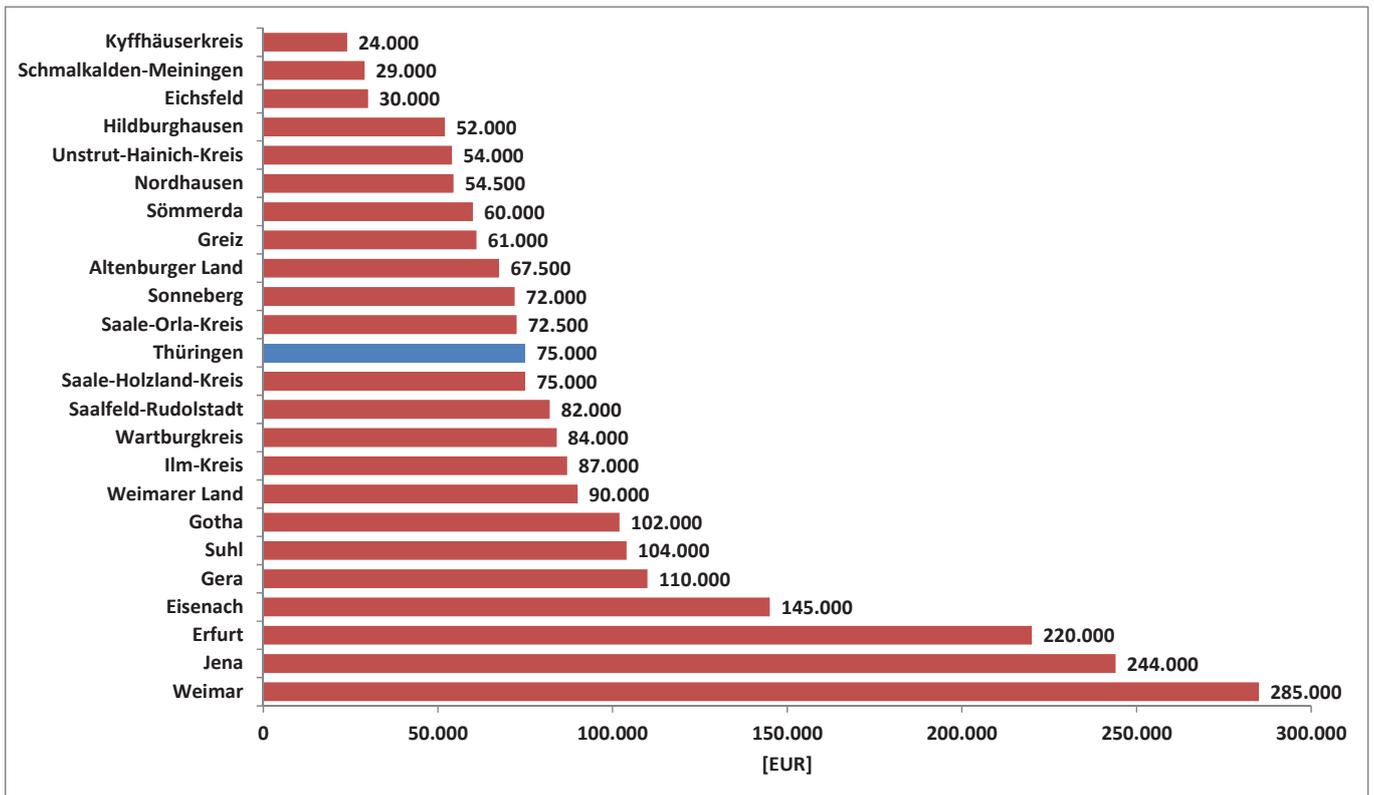


Diagramm 5-13: Ø Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-14 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Reihenmittelhäuser für den Zeitraum 2010 bis 2019 dargestellt.

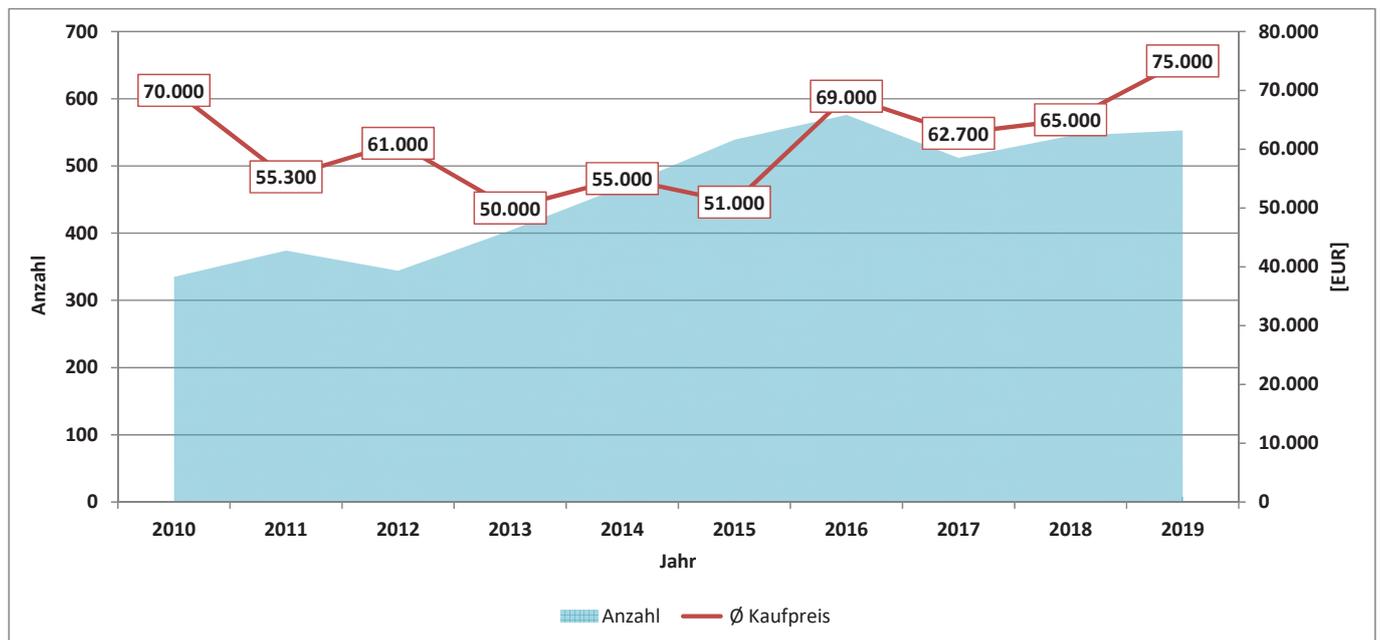


Diagramm 5-14: Anzahl und Ø Kaufpreise für Reihenmittelhäuser für die Jahre 2010 - 2019

Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Reihenmittelhäuser ist in den letzten zehn Jahren recht unregelmäßig verlaufen. Mit 75.000 EUR erreicht man in 2019 ein neues Maximum und liegt 22,1 Prozent über dem Zehnjahresmittel von 61.400 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.

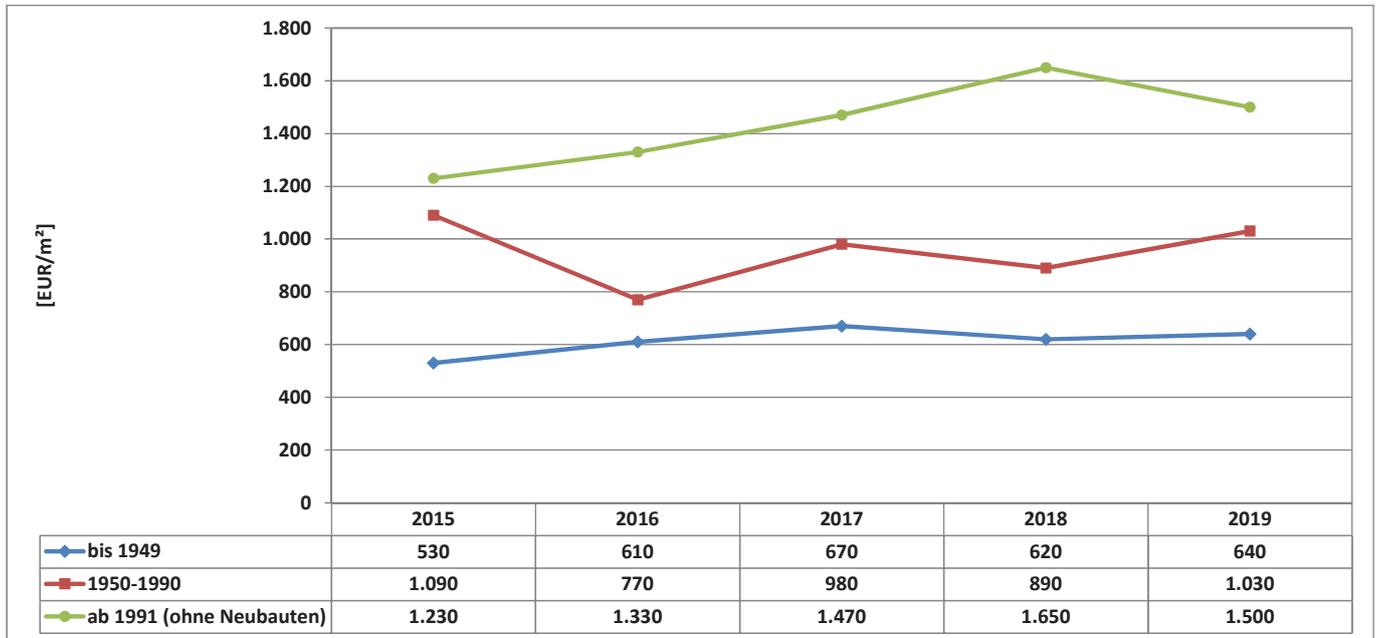


Diagramm 5-15: Ø Wohnflächenpreise für Reihemittelhäuser nach Baujahresklassen

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 Reihendendhäuser

Für Reihendendhäuser weist Tabelle 5-18 die Anzahl der Kaufverträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt für das Jahr 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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	9	-40,0%	0,5	-60,3%	0,39	-43,2%	55.000	-51,1%	385	33
Eichsfeld	16	-15,8%	1,4	-12,7%	0,75	6,8%	106.000	0,0%	344	24
Eisenach	2	-33,3%	k. A.	k. A.	0,05	-72,3%	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Erfurt	24	71,4%	5,3	98,2%	0,71	73,0%	210.000	-12,9%	266	180
Gera	5	-28,6%	0,9	9,1%	0,19	-18,3%	180.000	51,3%	448	65
Gotha	27	58,8%	1,6	40,3%	1,12	34,0%	35.000	-73,7%	309	29
Greiz	23	35,3%	1,1	30,4%	1,03	2,1%	55.000	4,8%	469	28
Hildburghausen	9	-18,2%	0,5	-2,7%	0,50	-10,9%	55.000	66,7%	399	20
Ilm-Kreis	11	-8,3%	1,3	27,1%	0,48	-14,1%	120.000	100,0%	294	42
Jena	6	-40,0%	1,9	-26,7%	0,19	-28,5%	350.000	55,6%	357	300
Kyffhäuserkreis	48	-5,9%	1,8	17,9%	2,29	-26,9%	22.000	12,8%	317	21
Nordhausen	12	-29,4%	1,1	39,9%	0,49	-45,3%	90.000	181,3%	252	43
Saale-Holzland-Kreis	19	850,0%	1,9	4256,6%	0,85	2339,1%	91.300	324,4%	346	50
Saale-Orla-Kreis	11	-42,1%	0,9	-19,6%	0,52	-21,5%	103.000	56,4%	352	31
Saalfeld-Rudolstadt	16	77,8%	1,3	145,6%	0,96	128,9%	71.200	-20,9%	439	20
Schmalkalden-Meiningen	11	37,5%	0,7	179,3%	0,36	42,1%	45.000	267,3%	209	28
Sömmerda	27	8,0%	1,9	7,9%	1,33	-7,1%	52.500	-32,3%	316	30
Sonneberg	4	100,0%	k. A.	k. A.	0,23	255,8%	15.000	-70,8%	323	22
Suhl	0	k. A.	0,0	k. A.	0,00	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Unstrut-Hainich-Kreis	19	-17,4%	1,6	-25,1%	0,93	-13,6%	81.300	-15,9%	355	26
Wartburgkreis	9	50,0%	0,5	-24,3%	0,36	11,6%	120.000	-18,2%	431	26
Weimar	12	71,4%	3,1	52,2%	0,40	139,4%	215.000	-21,8%	271	125
Weimarer Land	22	0,0%	2,2	3,6%	0,97	-6,2%	116.000	28,9%	321	48
Gesamt- ergebnis	342	7,2%	32,0	20,5%	15,11	0,4%	80.000	6,7%	320	32

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

Bei einem Zuwachs der Kaufvertragsanzahl bei den verkauften Reihenendhäusern um 7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind der Geldumsatz (20,5 Prozent) und der Flächenumsatz (0,4 Prozent) ebenfalls gestiegen.

In Jena wurde mit rund 350.000 EUR der höchste mittlere Kaufpreis für Reihenendhäuser gezahlt. Weimar und Erfurt liegen mit 215.000 EUR und 210.000 EUR dahinter (vgl. Diagramm 5-16).

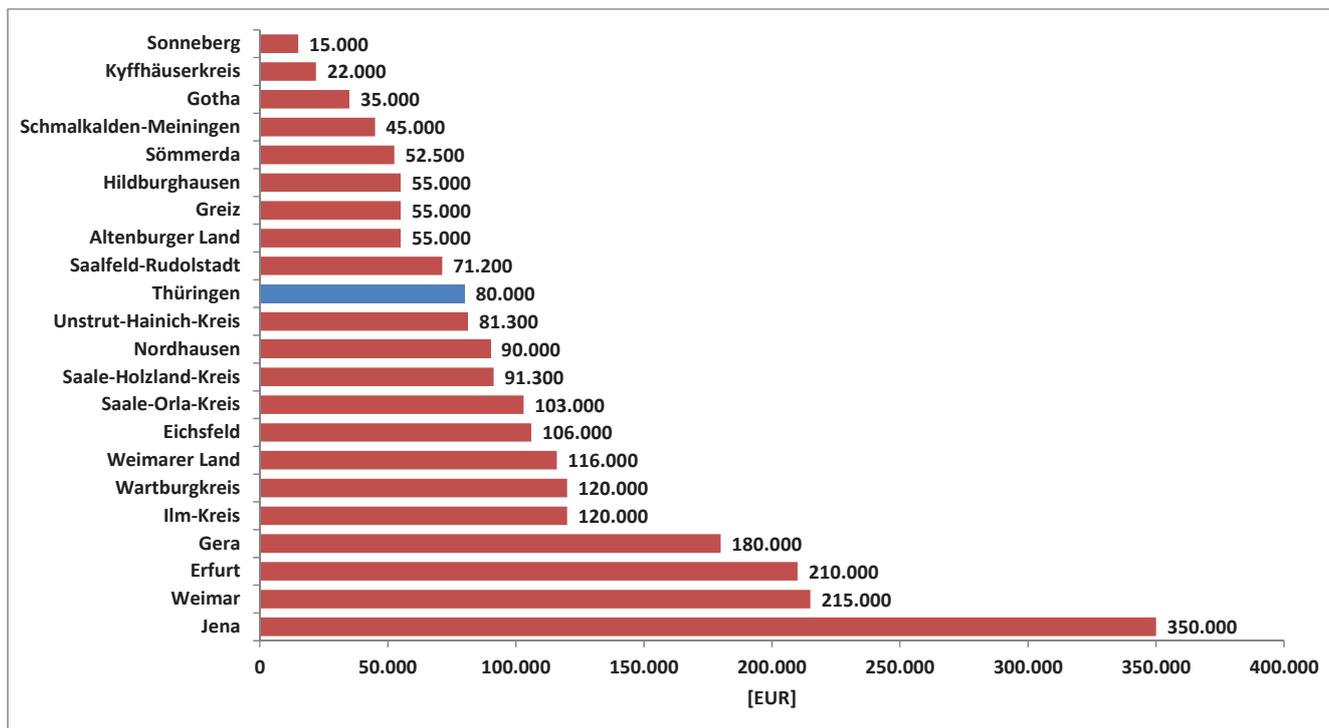


Diagramm 5-16: Ø Kaufpreise für Reihenendhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-17 werden die Anzahl der Verträge und die durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser für den Zeitraum 2010 bis 2019 dargestellt.

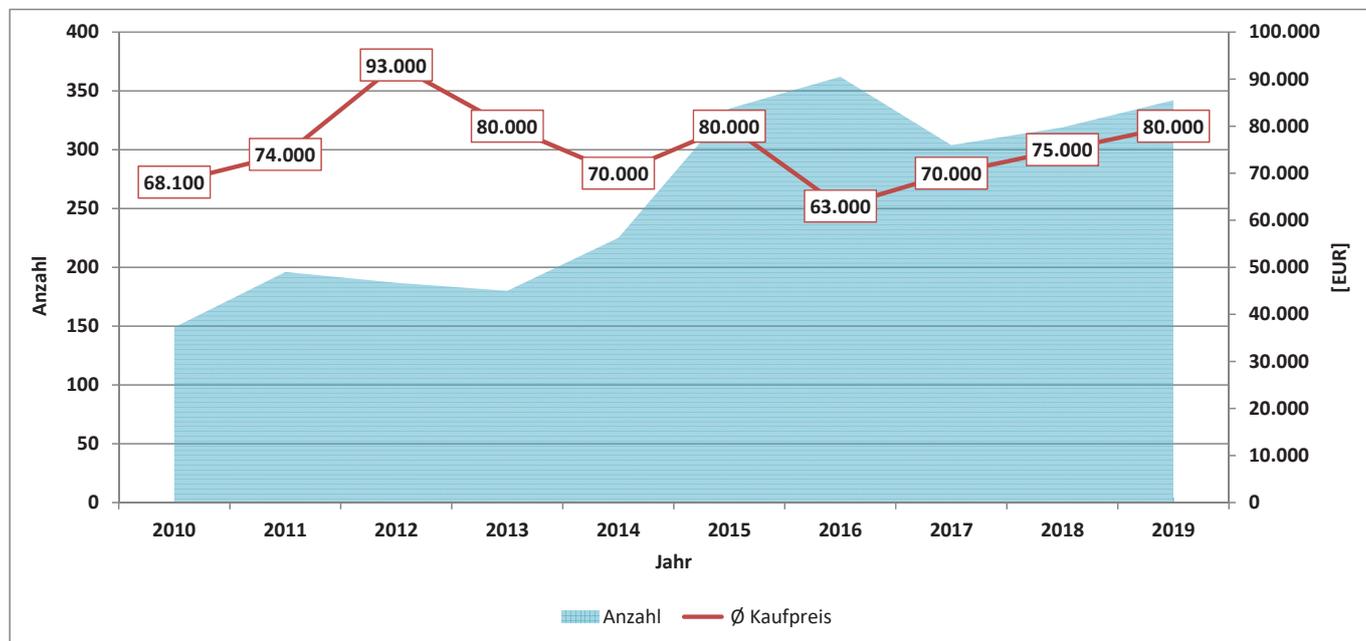


Diagramm 5-17: Anzahl und Ø Kaufpreise für Reihenendhäuser für die Jahre 2010 - 2019

Vertragsanzahl, mittlere Wohnflächenpreise, mittlere Kaufpreise sowie mittlere Baujahre und Wohnflächen für den Teilmakrt „Reihenendhäuser“ werden für das Vertragsjahr 2019 in Tabelle 5-19 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Reihendhäuser reicht von 80.500 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu 498.000 EUR für Neubauten (ab Baujahr 2017).

Baujahresklasse	Anzahl			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]			Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	247	13,3%	↑	560	35,5%	↑	80.500	1912	120
1950 - 1990	34	-10,5%	↓	780	-29,9%	↓	113.000	1964	145
1991 - 2016	43	16,2%	↑	1.640	16,5%	↑	208.000	1997	123
ab 2017	5	0,0%	→	2.570	16,5%	↑	498.000	2019	196

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

Mit 80.000 EUR liegt der in 2019 erzielte mittlere Kaufpreis für Reihendhäuser 6,2 Prozent über dem Zehnjahresmittel in Höhe von rund 75.300 EUR und rund 7 Prozent über dem Vorjahreswert.

Es fällt auf, dass der in Tabelle 5-18 sowie den Diagrammen 5-16 und 5-17 ausgewiesene mittlere Kaufpreis für Thüringen niedriger ist, als alle in der nach Baujahresklassen unterteilten Tabelle 5-19 dargestellten Kaufpreise. Grund dafür ist, dass in die Berechnung der mittleren Kaufpreise zu den einzelnen Baujahresklassen nur die Verträge einbezogen werden, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und bei denen zusätzlich zum Baujahr auch die Wohnfläche bekannt ist. Dadurch reduziert sich die für die Auswertung zur Verfügung stehende Anzahl von Verträgen zum Teil deutlich und resultiert in dem scheinbaren Widerspruch. Die in Tabelle 5-19 ausgewiesene Anzahl bezieht sich hingegen auf alle Kaufverträge, die der jeweiligen Baujahresklasse zugeordnet werden können.

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.

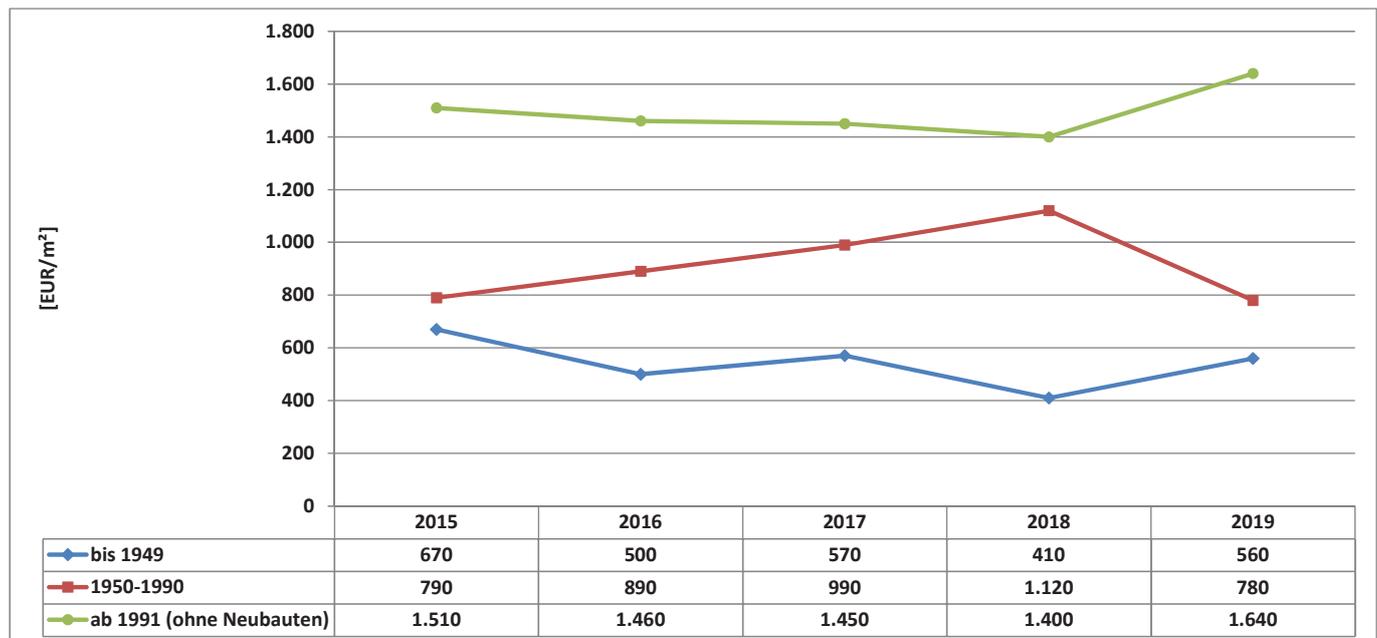


Diagramm 5-18: Ø Wohnflächenpreise für Reihendhäuser nach Baujahresklassen

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 80.000 EUR für Reihenmittelhäuser mit Baujahren bis 1949 bis zu ca. 498.000 EUR für die Neubauten (ab Baujahr 2017) von Reihenendhäusern. Die Spanne der mittleren Wohnflächenpreise reicht von 560 EUR/m² für Reihenendhäuser mit Baujahren bis 1949 bis zu 2.680 EUR/m² für die Neubauten (ab Baujahr 2017) von Doppelhaushälften. In beide Auswertungen wurden nur Kaufverträge einbezogen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt oder zu vermuten waren und bei denen neben dem Baujahr auch die Wohnfläche bekannt war.

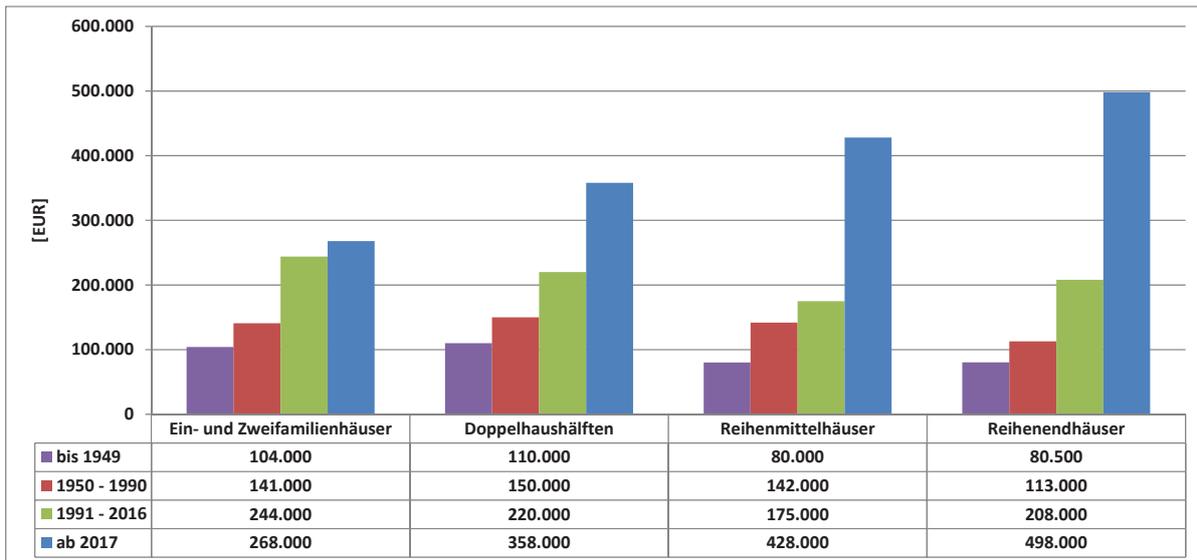


Diagramm 5-19: Ø Kaufpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

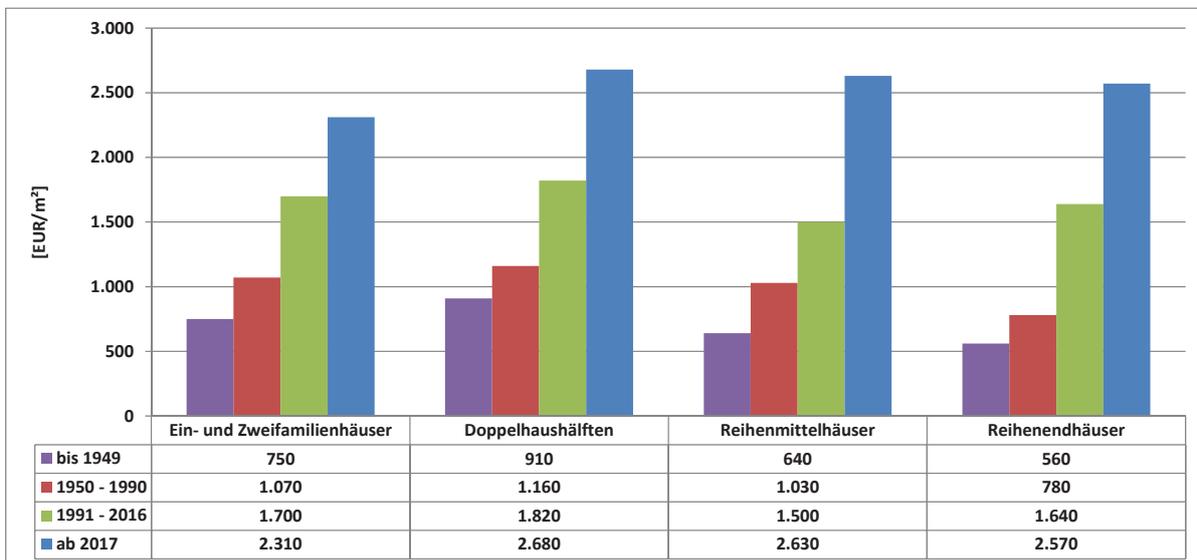


Diagramm 5-20: Ø Wohnflächenpreise individueller Wohnungsbau nach Grundstücksarten und Baujahren

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. Beim Vergleich der Gebäudearten des individuellen Wohnungsbaus fällt auf, dass im Berichtsjahr 2019 die Kaufpreise für Reihenmittel- und Reihenendhäuser im Verhältnis zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zum Teil unerwartet hoch erscheinen. Dies betrifft insbesondere die Baujahresgruppe „ab 2017“. Ursache für diesen Effekt ist die geringe Anzahl auswertbarer Daten in dieser Baujahresgruppe. Im Berichtsjahr stammen die wenigen Kauffälle für Reihenmittel- und Reihenendhäuser, die in die Auswertung eingegangen sind, alle aus hochpreisigen Lagen kreisfreier Städte.

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 2015 bis 2019 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
Umsatzentwicklung					
<p>[Anzahl]</p>		<p>[Mio. EUR]</p>		<p>[ha]</p>	
Aufteilung der Umsätze auf die Teilmärkte 2019					
Entwicklung gegenüber 2018					
Gesamt- ergebnis	-0,1% ➔	Gesamt- ergebnis	-2,4% ➔	Gesamt- ergebnis	-9,1% ↓
Mehrfamilienhäuser 3-6 Wohneinheiten	MFH (3-6) 0,4% ➔	Mehrfamilienhäuser 3-6 Wohneinheiten	MFH (3-6) 0,5% ➔	Mehrfamilienhäuser 3-6 Wohneinheiten	MFH (3-6) -5,8% ↓
Mehrfamilienhäuser 7-20 Wohneinheiten	MFH (7-20) 9,8% ↑	Mehrfamilienhäuser 7-20 Wohneinheiten	MFH (7-20) 24,7% ↑	Mehrfamilienhäuser 7-20 Wohneinheiten	MFH (7-20) 23,7% ↑
Mehrfamilienhäuser > 20 Wohneinheiten	MFH (>20) -37,8% ↓	Mehrfamilienhäuser > 20 Wohneinheiten	MFH (>20) -9,4% ↓	Mehrfamilienhäuser > 20 Wohneinheiten	MFH (>20) -43,6% ↓
gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	WGH -1,5% ➔	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	WGH -20,1% ↓	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	WGH -2,3% ➔

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

Die Anzahl der Kaufverträge ist in 2019 auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Der Geldumsatz hingegen fiel leicht im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 Prozent. Der Flächenumsatz sank um 9,1 Prozent zum Vorjahr und liegt mit 152 ha nur noch 3 ha über dem Minimum aus 2017.

Den größten Anteil an den Kauffällen (49,6 Prozent) stellen die Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten. Den größten Anteil am Geldumsatz (29,9 Prozent) haben ebenfalls die Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten knapp vor den Mehrfamilienhäusern mit mehr als 20 Wohneinheiten (29,7 Prozent). Beim Flächenumsatz liegen die Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten (42 Prozent) deutlich vor den Wohn- und Geschäftshäusern (25,8 Prozent).

Im Vergleich zu 2018 gab es in 2019 besonders bei den Mehrfamilienhäusern mit mehr als 20 Wohneinheiten große Verluste, wobei diese jedoch mit nur 2 Prozent den kleinsten Anteil in Bezug auf die Anzahl der Kaufverträge darstellen. Während der Geldumsatz in diesem Segment mit 9,4 Prozent noch den geringsten Rückgang aufwies, kam es bei der Anzahl der Verträge zu einem Rückgang von 37,8 Prozent. Der Flächenumsatz wies mit 43,6 Prozent die größten Verluste auf.

In Abbildung 5-2 werden für 2019 alle Kauffälle der Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

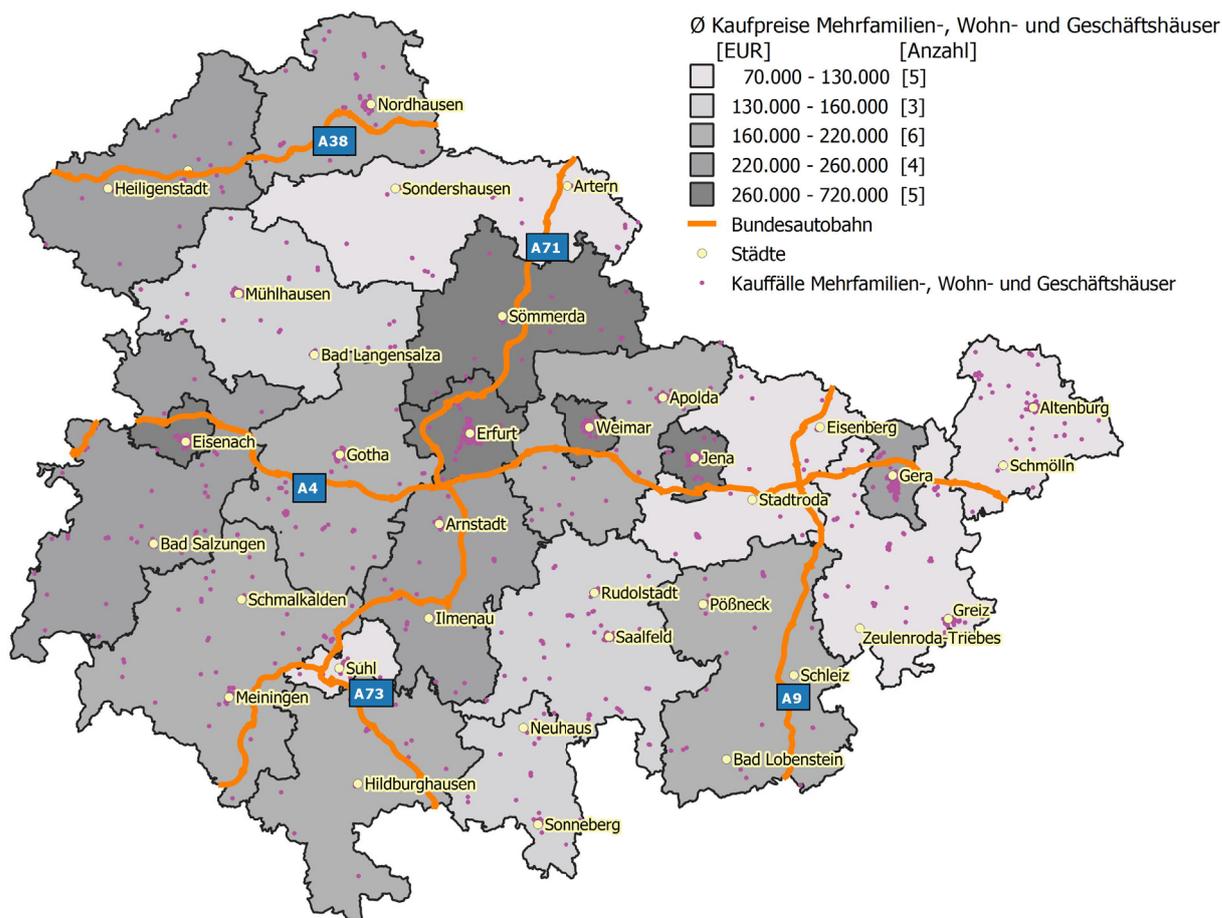


Abbildung 5-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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 einer annähernd gleichbleibenden Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr hat der Geldumsatz um 5,9 Prozent zugenommen. Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um 11,2 Prozent auf rund 113 ha gesunken.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden in Erfurt mit 720.000 EUR, in Jena mit 679.000 EUR und in Weimar mit 585.000 EUR (vgl. Diagramm 5-21) erzielt. In den Landkreisen reicht die Spanne von 69.000 EUR im Kyffhäuserkreis bis zu 395.000 EUR im Landkreis Sömmerda.

Der mittlere Kaufpreis von 218.000 EUR für Mehrfamilienhäuser in Thüringen entspricht einer Steigerung von 6,1 Prozent zum Vorjahreswert.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]		
Altenburger Land	85	-10,5%	↓	11,6	-28,5%	↓	7,2	-39,0%	↓	75.000	-29,9%	↓	420	40
Eichsfeld	9	-10,0%	↓	3,8	32,7%	↑	0,9	-60,2%	↓	316.000	70,9%	↑	912	23
Eisenach	40	29,0%	↑	12,0	-20,0%	↓	3,2	27,7%	↑	280.000	-9,1%	↓	432	90
Erfurt	89	-23,3%	↓	77,6	-22,3%	↓	5,8	-16,5%	↓	720.000	-2,0%	⇒	423	255
Gera	88	7,3%	↑	24,0	-25,0%	↓	6,6	-72,3%	↓	209.000	-16,4%	↓	360	75
Gotha	71	4,4%	⇒	26,9	28,2%	↑	7,5	0,5%	⇒	200.000	-18,4%	↓	482	41
Greiz	73	-21,5%	↓	10,3	-53,6%	↓	6,4	-64,6%	↓	130.000	34,0%	↑	484	27
Hildburghausen	14	-6,7%	↓	2,8	-14,5%	↓	1,3	-56,3%	↓	190.000	12,4%	↑	699	36
Ilm-Kreis	36	-26,5%	↓	17,2	-24,5%	↓	6,1	53,6%	↑	233.000	4,5%	⇒	556	55
Jena	34	6,3%	↑	37,2	29,5%	↑	3,3	45,0%	↑	679.000	2,5%	⇒	642	265
Kyffhäuserkreis	22	100,0%	↑	2,4	-8,5%	↓	3,3	76,6%	↑	69.000	-59,2%	↓	825	28
Nordhausen	35	75,0%	↑	28,1	581,2%	↑	11,7	190,8%	↑	166.000	-21,2%	↓	667	36
Saale-Holzland-Kreis	31	-22,5%	↓	4,5	-73,3%	↓	1,9	-62,8%	↓	160.000	-16,2%	↓	345	60
Saale-Orla-Kreis	34	-12,8%	↓	4,9	68,6%	↑	4,6	76,4%	↑	165.000	136,1%	↑	685	35
Saalfeld-Rudolstadt	65	75,7%	↑	14,2	98,1%	↑	10,6	171,2%	↑	165.000	10,0%	↑	760	39
Schmalkalden-Meiningen	39	34,5%	↑	18,2	110,7%	↑	6,0	6,8%	↑	213.000	107,3%	↑	908	31
Sömmerda	18	28,6%	↑	8,2	126,6%	↑	2,1	6,0%	↑	395.000	68,0%	↑	1.023	40
Sonneberg	23	43,8%	↑	7,6	109,1%	↑	3,2	-2,8%	⇒	190.000	-8,9%	↓	833	36
Suhl	6	-40,0%	↓	1,0	-76,9%	↓	0,6	-48,0%	↓	295.000	51,3%	↑	656	50
Unstrut-Hainich-Kreis	41	-16,3%	↓	7,5	-28,4%	↓	4,4	-1,6%	⇒	160.000	7,7%	↑	378	41
Wartburgkreis	36	-14,3%	↓	9,8	32,4%	↑	6,4	25,6%	↑	275.000	57,6%	↑	1.035	20
Weimar	39	25,8%	↑	40,0	178,3%	↑	3,5	181,6%	↑	585.000	30,0%	↑	424	155
Weimarer Land	42	16,7%	↑	8,9	21,0%	↑	6,0	39,7%	↑	200.000	25,0%	↑	418	48
Gesamt- ergebnis	970	0,5%	⇒	378,9	5,9%	↑	112,6	-11,2%	↓	218.000	6,1%	↑	514	50
davon 3-6 Wohneinheiten	706	0,4%	⇒	153,2	0,5%	⇒	63,7	-5,8%	↓	179.000	7,9%	↑	483	44
davon 7-20 Wohneinheiten	236	9,8%	↑	152,2	24,7%	↑	28,8	23,7%	↑	450.000	13,2%	↑	558	65
davon > 20 Wohneinheiten	28	-37,8%	↓	73,4	-9,4%	↓	20,1	-43,6%	↓	643.000	-32,4%	↓	2.759	34

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

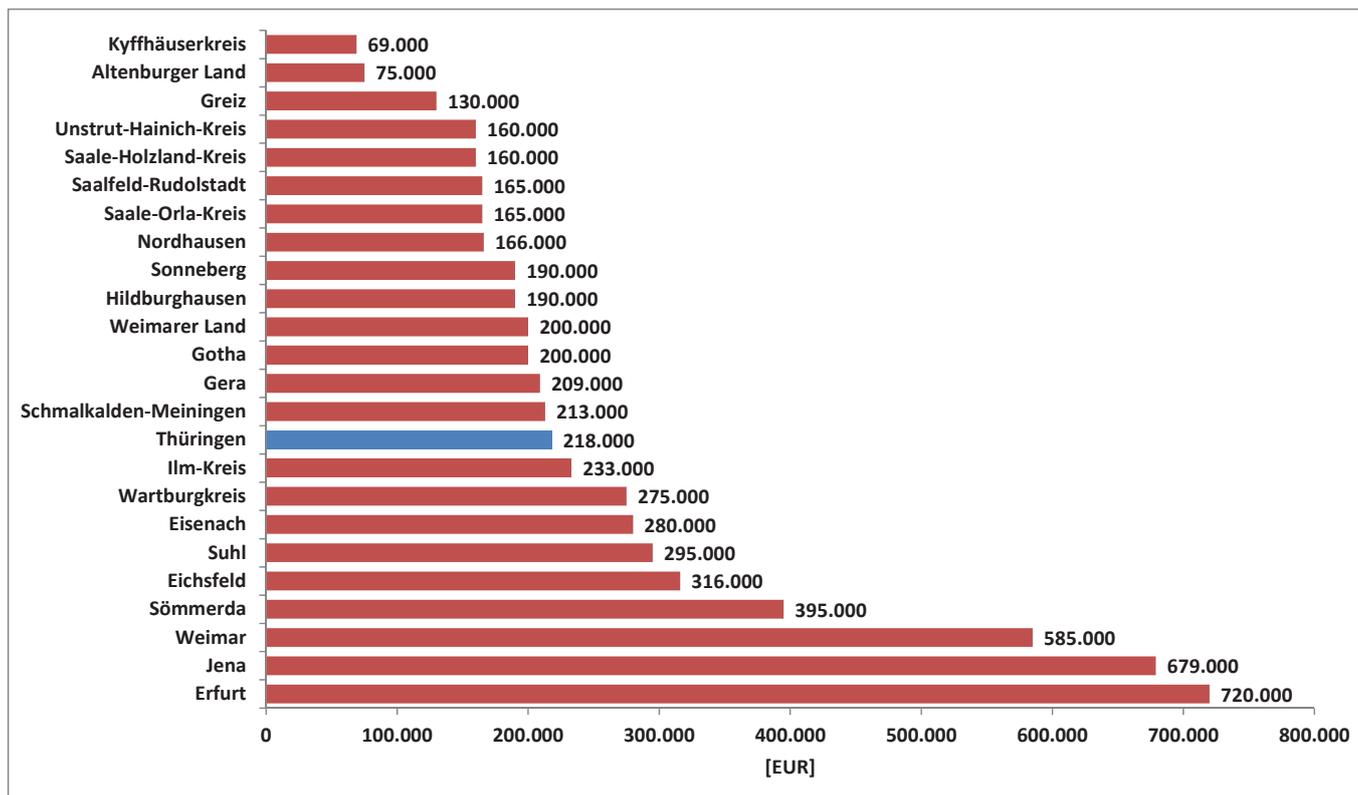


Diagramm 5-21: Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser nach Kreisen

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage, 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 2019 in Tabelle 5-22 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt.

Es fällt auf, dass der in Tabelle 5-21 sowie den Diagrammen 5-21 und 5-22 ausgewiesene mittlere Kaufpreis für Thüringen niedriger ist, als alle in der nach Baujahresklassen unterteilten Tabelle 5-22 dargestellten Kaufpreise. Grund dafür ist, dass in die Berechnung der mittleren Kaufpreise zu den einzelnen Baujahresklassen nur die Verträge einbezogen werden, bei denen keine ungewöhnlichen und persönliche Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und bei denen zusätzlich zum Baujahr auch die Wohnfläche bekannt ist. Dadurch reduziert sich die für die Auswertung zur Verfügung stehende Anzahl von Verträgen zum Teil deutlich und resultiert in dem scheinbaren Widerspruch. Die in Tabelle 5-22 ausgewiesene Anzahl bezieht sich hingegen auf alle Kaufverträge, die der jeweiligen Baujahresklasse zugordnet werden können.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser reicht von 260.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu 360.000 EUR (Baujahre von 1991 bis 2016).

Baujahresklasse	Anzahl		Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]		Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche im Gebäude [m ²]
bis 1949	806	0,8%	760	-5,2%	260.000	1905	327
1950 - 1990	97	-13,4%	730	30,5%	335.000	1960	486
1991 - 2016	33	-2,9%	850	-10,4%	360.000	1995	458
ab 2017	4	0,0%	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

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 2010 bis 2019 dargestellt.

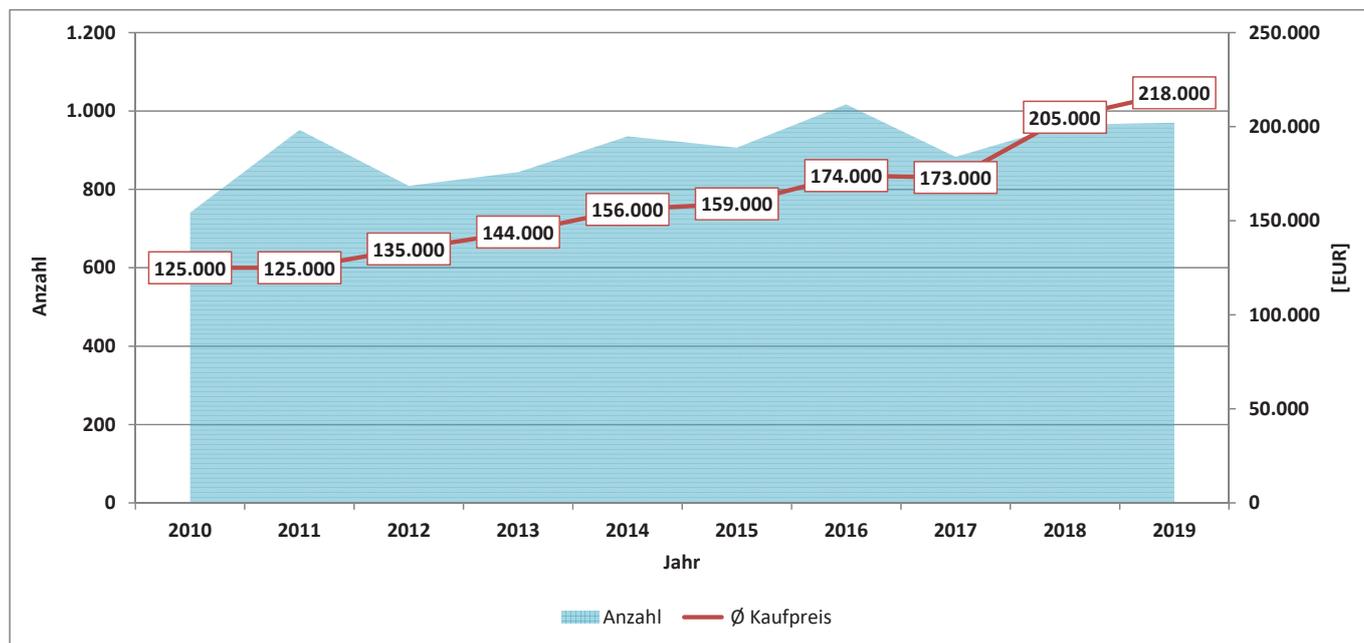


Diagramm 5-22: Anzahl und Ø Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2010 - 2019

Seit 2010 ist fast durchgängig ein Anstieg der mittleren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Im Vergleich zu dem niedrigsten Wert in 2010 und 2011 ist der mittlere Kaufpreis für 2019 um 93.000 EUR bzw. rund 74 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.

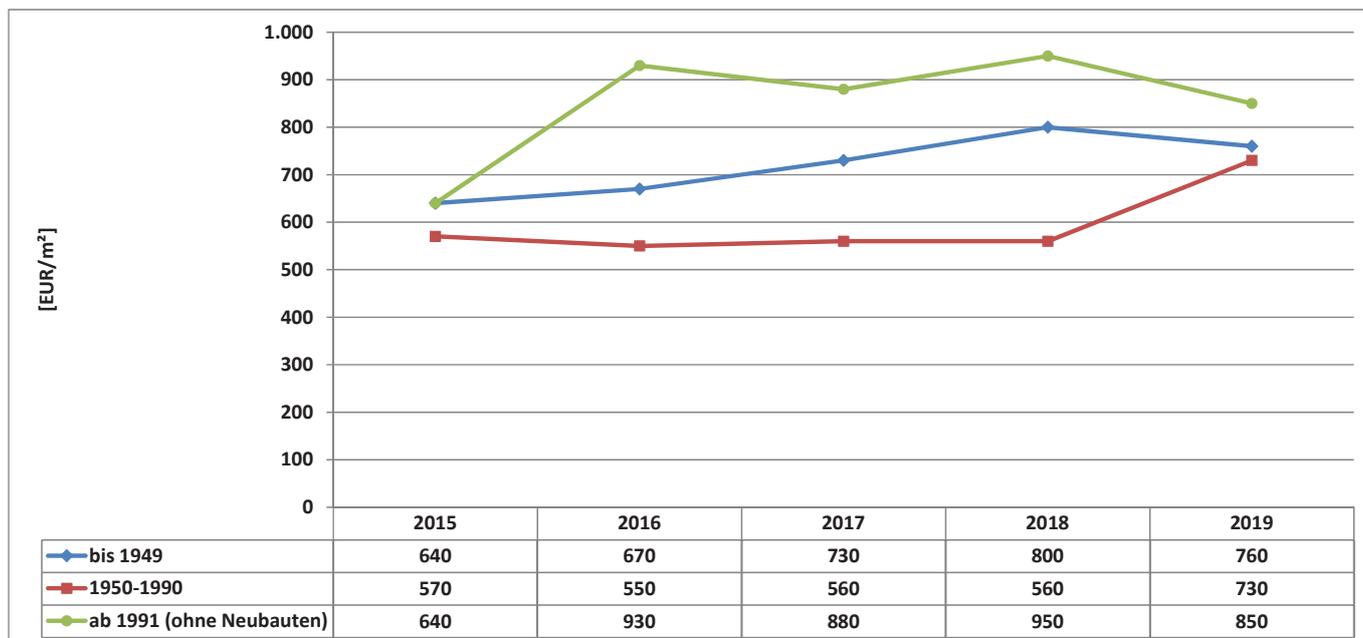


Diagramm 5-23: Ø Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklassen

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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	29	-43,1% ↓	3,5	-85,4% ↓	1,6	-71,6% ↓	67.500	-27,0% ↓	359	55
Eichsfeld	11	0,0% →	2,1	-65,2% ↓	0,9	-54,5% ↓	200.000	-65,2% ↓	420	30
Eisenach	18	12,5% ↑	6,8	-31,2% ↓	1,0	7,9% ↑	260.000	-48,9% ↓	409	145
Erfurt	26	-10,3% ↓	36,7	36,4% ↑	3,5	133,8% ↑	863.000	44,0% ↑	455	198
Gera	30	15,4% ↑	8,8	28,7% ↑	1,6	-2,9% →	362.000	62,7% ↑	305	85
Gotha	17	-57,5% ↓	4,3	-81,5% ↓	1,6	-64,7% ↓	270.000	21,1% ↑	344	67
Greiz	29	45,0% ↑	4,0	142,1% ↑	2,2	40,1% ↑	57.000	-32,9% ↓	400	37
Hildburghausen	13	-13,3% ↓	2,1	-46,2% ↓	1,6	-31,6% ↓	135.000	-32,5% ↓	455	33
Ilm-Kreis	27	35,0% ↑	8,4	137,3% ↑	1,6	-11,5% ↓	295.000	129,7% ↑	461	100
Jena	8	-27,3% ↓	4,5	-72,5% ↓	0,8	-35,6% ↓	424.000	-37,1% ↓	215	235
Kyffhäuserkreis	18	20,0% ↑	1,8	16,0% ↑	1,4	56,2% ↑	70.000	67,7% ↑	515	40
Nordhausen	20	0,0% →	6,0	42,9% ↑	3,9	251,6% ↑	260.000	74,2% ↑	681	59
Saale-Holzland-Kreis	13	-23,5% ↓	1,4	-46,4% ↓	1,0	12,1% ↑	100.000	-20,0% ↓	190	60
Saale-Orla-Kreis	17	-29,2% ↓	4,5	56,5% ↑	0,9	-77,9% ↓	228.000	51,7% ↑	328	49
Saalfeld-Rudolstadt	23	43,8% ↑	3,1	-11,7% ↓	1,9	119,1% ↑	135.000	-34,1% ↓	625	45
Schmalkalden-Meiningen	33	32,0% ↑	5,9	3,5% →	4,5	184,3% ↑	105.000	-51,6% ↓	570	50
Sömmerda	7	-50,0% ↓	1,3	-56,1% ↓	1,4	32,1% ↑	235.000	92,0% ↑	125	50
Sonneberg	9	-25,0% ↓	2,0	8,0% ↑	1,1	6,8% ↑	120.000	33,2% ↑	794	21
Suhl	6	100,0% ↑	0,8	48,4% ↑	0,65	243,5% ↑	65.000	-67,5% ↓	566	45
Unstrut-Hainich-Kreis	42	40,0% ↑	8,3	55,8% ↑	2,7	15,6% ↑	150.000	25,0% ↑	249	46
Wartburgkreis	18	63,6% ↑	3,6	161,9% ↑	1,8	257,7% ↑	195.000	18,9% ↑	429	33
Weimar	19	26,7% ↑	9,9	11,7% ↑	0,7	7,0% ↑	450.000	-14,9% ↓	334	300
Weimarer Land	19	5,6% ↑	3,7	22,6% ↑	1,0	-46,6% ↓	185.000	15,6% ↑	382	82
Gesamt- ergebnis	452	-1,5% →	133,3	-20,1% ↓	39,2	-2,3% →	190.000	8,3% ↑	419	58

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 20,1 Prozent abgenommen. Gleichzeitig ist auch der Flächenumsatz um 2,3 Prozent auf 39,2 ha zurückgegangen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser wurden in Erfurt mit 863.000 EUR, in Weimar mit 450.000 EUR und in Jena mit 424.000 EUR (vgl. Diagramm 5-24) erzielt.

Der mittlere Kaufpreis von 190.000 EUR für Wohn- und Geschäftshäuser in Thüringen liegt ca. 8 Prozent über dem Vorjahresniveau.

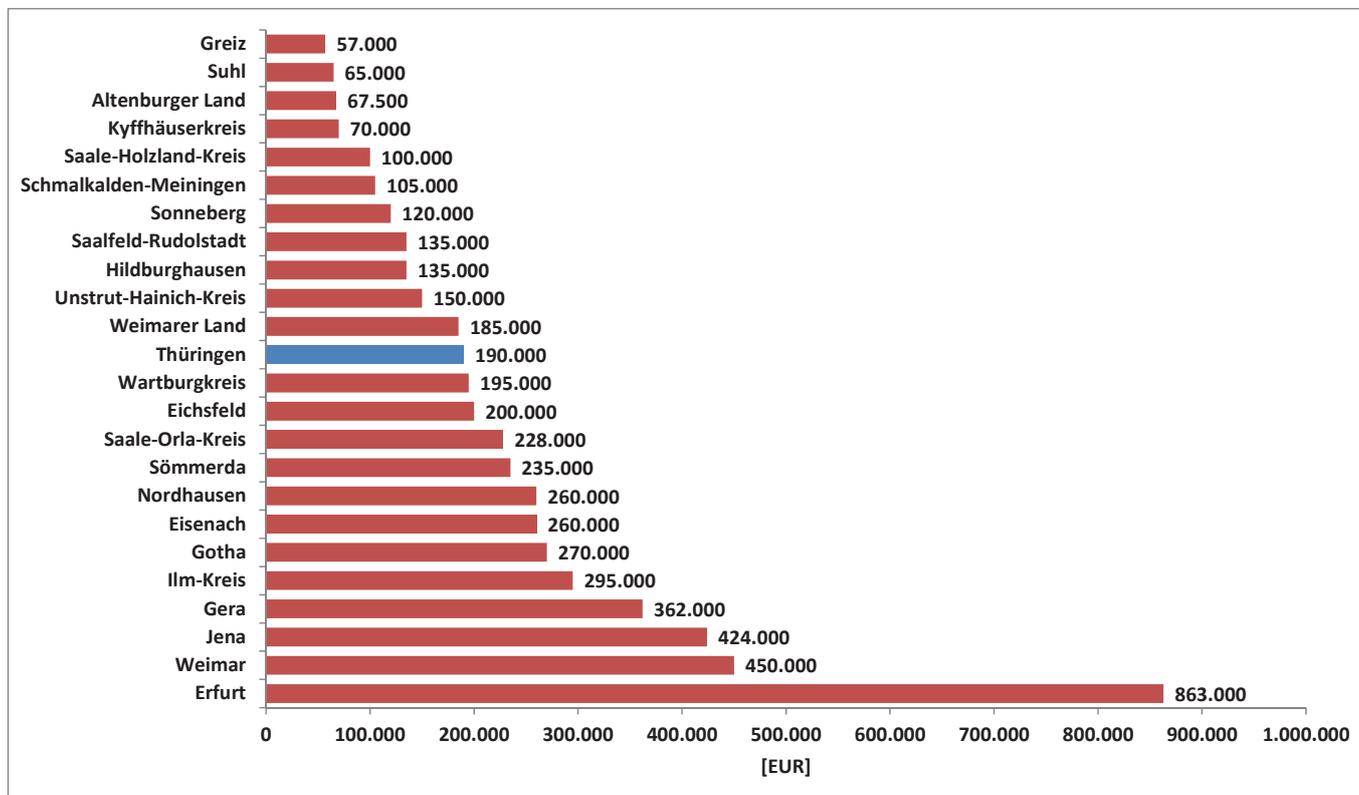


Diagramm 5-24: Ø Kaufpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Kreisen

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der mittleren Werte Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, wie z. B. die Wohnlage, 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 2019 in Tabelle 5-24 differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt. Die dort ausgewiesene Anzahl bezieht sich auf alle Kaufverträge, die der jeweiligen Baujahresklasse zugeordnet werden können. Für die Berechnung der mittleren Werte wurden nur Verträge herangezogen, bei denen keine ungewöhnlichen und persönliche Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren und bei denen zusätzlich zum Baujahr auch die Wohnfläche bekannt ist.

Die Spanne der mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser reicht von 272.000 EUR (Baujahre bis 1949) bis zu 400.000 EUR für ab 1991 errichtete Gebäude.

Baujahresklasse	Anzahl		Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]		Ø Kaufpreis [EUR]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche im Gebäude [m ²]
bis 1949	364	-10,1%	740	20,2%	272.000	1900	77
1950 - 1990	45	104,5%	430	150,7%	140.000	1968	96
1991 - 2016	28	27,3%	820	-12,9%	400.000	1995	99
ab 2017	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

In Diagramm 5-25 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser für den Zeitraum 2010 bis 2019 dargestellt.

Über die letzten zehn Jahre ist bei den mittleren Kaufpreisen für Wohn- und Geschäftshäuser eine steigende Tendenz zu erkennen. Im Vergleich zu dem niedrigsten Wert in 2011 ist der aktuelle Kaufpreis um 113.100 EUR bzw. rund 147,1 Prozent gestiegen.

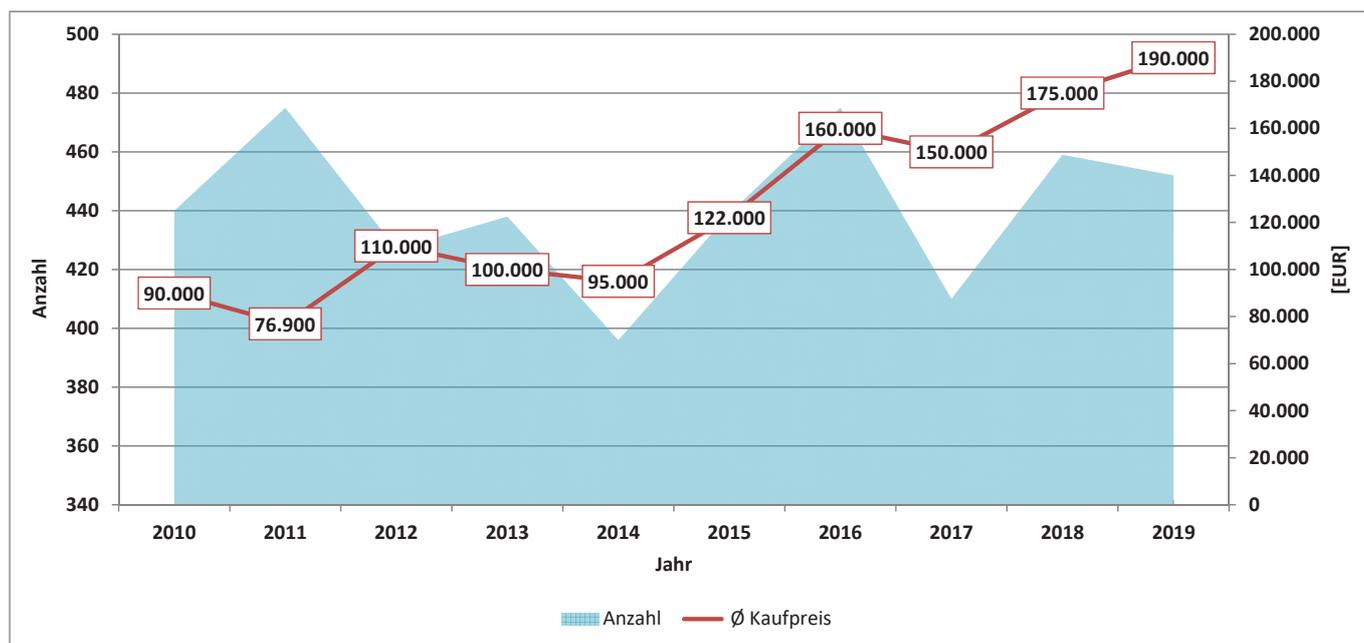


Diagramm 5-25: Anzahl und Ø Kaufpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser für die Jahre 2010 - 2019

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.

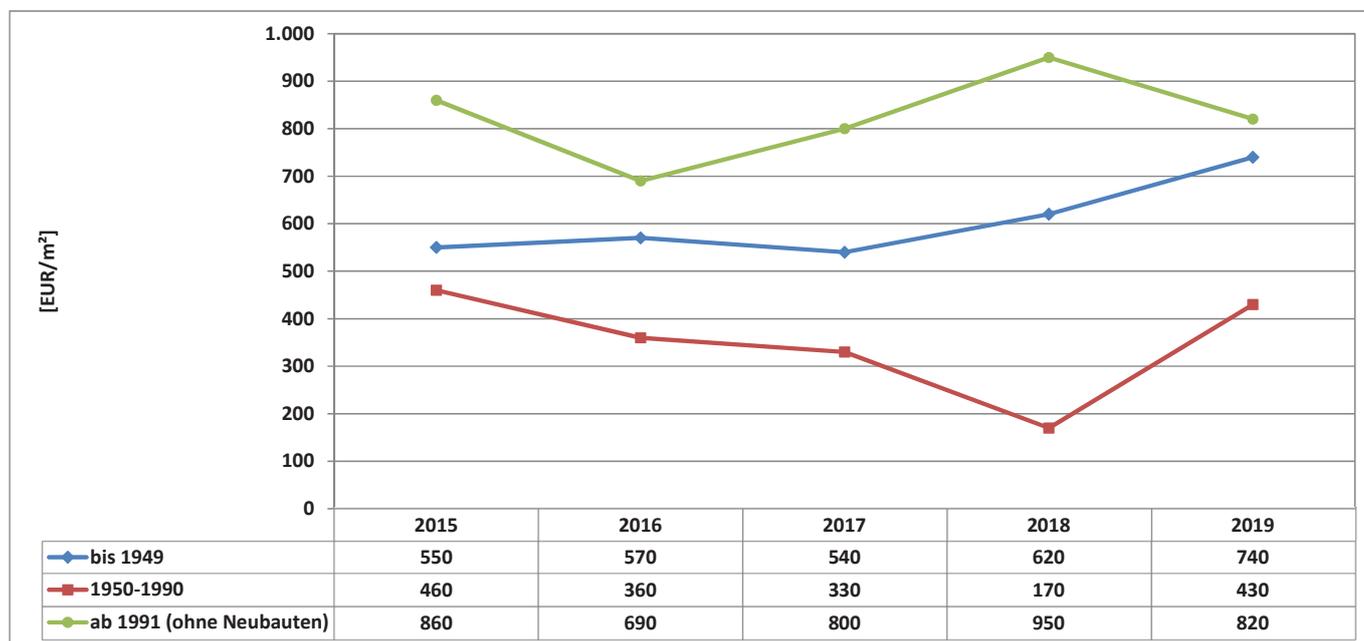


Diagramm 5-26: Ø Wohnflächenpreise für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser nach Baujahresklassen

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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 [m ²]	Ø BRW [EUR/m ²]	
Altenburger Land	10	-41,2%	↓	27,1	314,9%	↑	4,3	-27,9%	↓	245.000	231,1%	↑	1.359	55
Eichsfeld	19	46,2%	↑	10,7	50,4%	↑	14,9	307,2%	↑	509.000	150,8%	↑	4.714	19
Eisenach	12	-14,3%	↓	8,0	-64,5%	↓	2,5	-73,4%	↓	325.000	-15,7%	↓	998	76
Erfurt	41	-21,2%	↓	237,9	106,8%	↑	22,1	-10,9%	↓	1.128.000	-18,1%	↓	2.113	113
Gera	26	13,0%	↑	68,0	345,7%	↑	23,1	90,7%	↑	390.000	-2,4%	→	2.503	65
Gotha	25	-30,6%	↓	8,7	-60,3%	↓	4,6	-70,4%	↓	189.000	-38,1%	↓	556	47
Greiz	7	-58,8%	↓	7,1	11,5%	↑	5,6	-23,8%	↓	1.489.000	727,3%	↑	7.050	24
Hildburghausen	10	-23,1%	↓	4,9	-31,3%	↓	6,3	47,0%	↑	80.000	-56,8%	↓	1.273	15
Ilm-Kreis	21	-8,7%	↓	15,9	-5,7%	↓	8,1	32,1%	↑	227.000	15,6%	↑	2.980	30
Jena	9	0,0%	→	43,9	-22,7%	↓	8,1	-43,0%	↓	4.043.000	-23,7%	↓	3.244	230
Kyffhäuserkreis	18	5,9%	↑	10,7	-11,6%	↓	8,4	20,1%	↑	100.000	0,0%	→	3.699	22
Nordhausen	29	20,8%	↑	9,1	-43,5%	↓	9,0	6,8%	↑	140.000	46,0%	↑	1.526	23
Saale-Holzland-Kreis	11	-21,4%	↓	10,8	-3,2%	→	4,8	-57,6%	↓	153.000	-50,8%	↓	1.516	40
Saale-Orla-Kreis	17	-10,5%	↓	11,9	49,2%	↑	31,9	147,4%	↑	300.000	62,2%	↑	4.473	24
Saalfeld-Rudolstadt	24	41,2%	↑	5,2	-61,5%	↓	5,1	-46,5%	↓	99.000	-57,2%	↓	985	16
Schmalkalden-Meiningen	29	20,8%	↑	9,8	-46,6%	↓	11,0	-3,7%	→	220.000	-56,0%	↓	2.293	20
Sömmerda	9	-10,0%	↓	21,0	314,6%	↑	9,3	237,2%	↑	273.000	203,3%	↑	547	40
Sonneberg	5	-54,5%	↓	1,1	-66,4%	↓	0,8	-56,7%	↓	138.000	69,2%	↑	1.313	19
Suhl	8	14,3%	↑	1,6	-84,6%	↓	1,3	-66,8%	↓	154.000	92,2%	↑	1.312	45
Unstrut-Hainich-Kreis	17	0,0%	→	20,9	167,5%	↑	13,2	91,2%	↑	215.000	26,9%	↑	4.581	21
Wartburgkreis	19	11,8%	↑	14,6	104,2%	↑	5,1	-9,0%	↓	185.000	26,8%	↑	1.837	24
Weimar	8	0,0%	→	16,8	40,5%	↑	2,4	13,7%	↑	1.500.000	38,6%	↑	1.939	55
Weimarer Land	9	-30,8%	↓	7,3	-42,6%	↓	6,5	13,6%	↑	310.000	-55,7%	↓	3.466	55
Gesamt- ergebnis	383	-7,7%	↓	573,1	38,6%	↑	208,4	8,1%	↑	277.000	1,1%	→	2.073	32
davon Büro- und Verwaltung	90	1,1%	→	156,3	31,3%	↑	42,1	-26,6%	↓	275.000	27,3%	↑	2.000	35
davon Geschäftsimmobilien	166	-5,1%	↓	148,9	49,8%	↑	73,0	70,2%	↑	240.000	20,0%	↑	1.206	37
davon Handelsimmobilien	127	-15,9%	↓	267,9	37,4%	↑	93,2	0,8%	→	345.000	-28,8%	↓	4.042	27

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 7,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind der Geldumsatz in 2019 um 38,6 Prozent und die umgesetzten Flächen um 8,1 Prozent gestiegen.

Für Handelsimmobilien wurden 2019 im Mittel rund 345.000 EUR gezahlt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung um fast 29 Prozent.

Der mittlere erzielte Kaufpreis für Geschäftsimmobilien von rund 240.000 EUR entspricht dagegen einem Zuwachs um 20 Prozent.

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 2019 alle Kauffälle der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

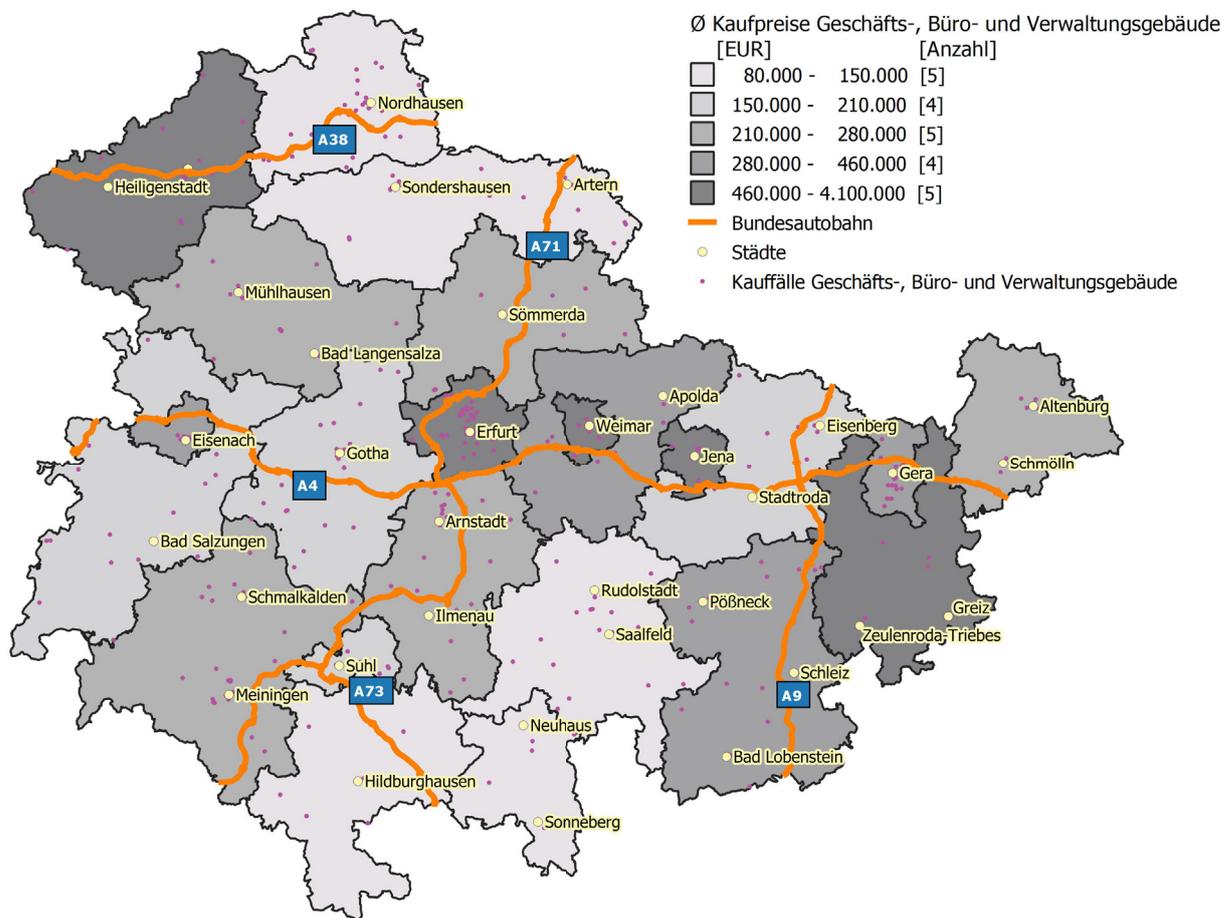


Abbildung 5-3: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Mit über 4 Millionen EUR bzw. rund 1,5 Millionen EUR wurden in den kreisfreien Städten Jena, Weimar und Greiz die höchsten mittleren Kaufpreise gezahlt. (vgl. Diagramm 5-27). Der überdurchschnittlich hohe mittlere Kaufpreis für Jena resultiert aus nur wenigen vorhandenen und für die Auswertung geeigneten Kauffällen. In der ergänzend zur Verfügung gestellten Excel-Datei „IMB_TH_2020_Kaufpreise.xlsx“ finden Sie auf Kreisebene neben der Anzahl der tatsächlich verwendeten Kauffälle weitere statistische Kennzahlen zu den mittleren Kaufpreisen.

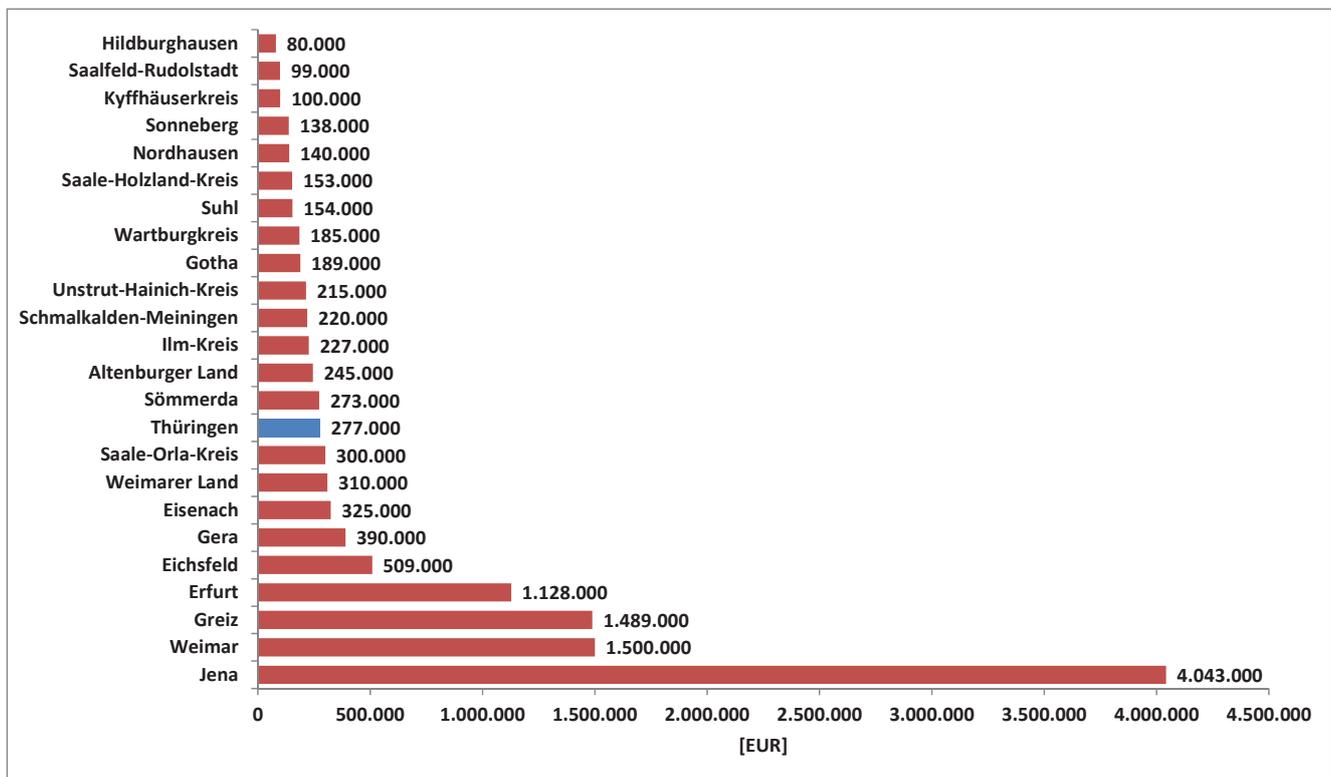


Diagramm 5-27: Ø Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kreisen

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 aus.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]			Ø Kaufpreis [EUR]		Ø Fläche [m²]	Ø BRW [EUR/m²]	
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ	2019	2018	2019	2018	
Altenburger Land	21	-8,7%	↓	9,6	136,3%	↑	24,1	-35,4%	↓	140.000	210,8%	↑	7.538	14
Eichsfeld	18	-10,0%	↓	49,4	1750,4%	↑	51,3	256,3%	↑	113.000	181,3%	↑	4.541	14
Eisenach	2	-84,6%	↓	k. A.	k. A.		1,2	-87,0%	↓	k. A.	k. A.		k. A.	k. A.
Erfurt	22	15,8%	↑	70,7	-2,3%	→	39,3	13,8%	↑	826.000	179,4%	↑	5.137	40
Gera	15	66,7%	↑	3,2	110,2%	↑	9,6	380,6%	↑	119.000	375,0%	↑	2.382	13
Gotha	34	-5,6%	↓	36,3	-43,8%	↓	37,1	-19,9%	↓	180.000	-45,6%	↓	6.820	14
Greiz	28	21,7%	↑	5,7	-8,5%	↓	24,4	4,1%	→	110.000	158,8%	↑	2.173	14
Hildburghausen	22	-31,3%	↓	6,3	-37,3%	↓	17,6	-74,4%	↓	44.000	-70,2%	↓	3.925	12
Ilm-Kreis	28	3,7%	→	44,5	425,2%	↑	44,4	228,4%	↑	168.000	67,5%	↑	4.368	19
Jena	6	-40,0%	↓	45,5	109,7%	↑	83,3	868,6%	↑	7.370.000	374,7%	↑	13.629	90
Kyffhäuserkreis	27	-3,6%	→	2,0	149,5%	↑	30,2	140,7%	↑	18.000	166,8%	↑	2.227	12
Nordhausen	18	0,0%	→	1,9	-37,1%	↓	11,1	20,5%	↑	90.000	36,4%	↑	2.700	12
Saale-Holzland-Kreis	29	20,8%	↑	37,2	794,5%	↑	31,3	129,0%	↑	200.000	73,9%	↑	3.589	24
Saale-Orla-Kreis	29	-3,3%	→	6,8	-62,6%	↓	17,6	-58,1%	↓	160.000	223,2%	↑	4.123	15
Saalfeld-Rudolstadt	36	50,0%	↑	6,6	196,9%	↑	16,3	44,2%	↑	50.000	40,9%	↑	3.309	15
Schmalkalden-Meiningen	44	-22,8%	↓	60,1	214,1%	↑	34,3	-8,4%	↓	104.000	4,0%	→	2.883	18
Sömmerda	23	-11,5%	↓	7,3	28,1%	↑	20,5	-49,9%	↓	67.500	-25,0%	↓	3.656	10
Sonneberg	20	17,6%	↑	9,8	173,9%	↑	15,8	132,5%	↑	114.000	-18,8%	↓	4.549	18
Suhl	6	-50,0%	↓	k. A.	k. A.		5,4	19,3%	↑	129.000	26,1%	↑	1.694	24
Unstrut-Hainich-Kreis	26	-7,1%	↓	5,1	30,1%	↑	17,0	-35,8%	↓	97.000	49,2%	↑	2.583	14
Wartburgkreis	24	-27,3%	↓	3,3	-57,3%	↓	11,9	-34,5%	↓	50.000	-21,9%	↓	2.801	13
Weimar	7	0,0%	→	3,8	-58,1%	↓	7,3	-30,1%	↓	600.000	70,3%	↑	6.165	50
Weimarer Land	29	31,8%	↑	14,1	345,4%	↑	23,1	93,0%	↑	143.000	83,3%	↑	3.346	20
Gesamt- ergebnis	514	-4,5%	→	432,7	51,4%	↑	574,0	13,9%	↑	111.000	24,7%	↑	3.871	16
davon Gewerbe	453	-4,4%	→	235,5	14,5%	↑	444,0	25,6%	↑	100.000	40,8%	↑	3.524	16
davon Industrie	61	-4,7%	→	197,3	146,0%	↑	130,1	-13,5%	↓	345.000	-12,6%	↓	8.571	15

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 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr sind der Flächenumsatz um rund 14 Prozent und der Geldumsatz um 51,4 Prozent angestiegen.

Der mittlere Kaufpreis ist im Vergleichszeitraum um rund 25 Prozent auf 111.000 EUR gestiegen.

Unter einem mittleren Kaufpreis von 50.000 EUR wechselten Gewerbe- und Industriegebäude im Kyffhäuserkreis sowie im Landkreis Hildburghausen 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 2019 alle Kauffälle der Gewerbe- und Industriegebäude in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

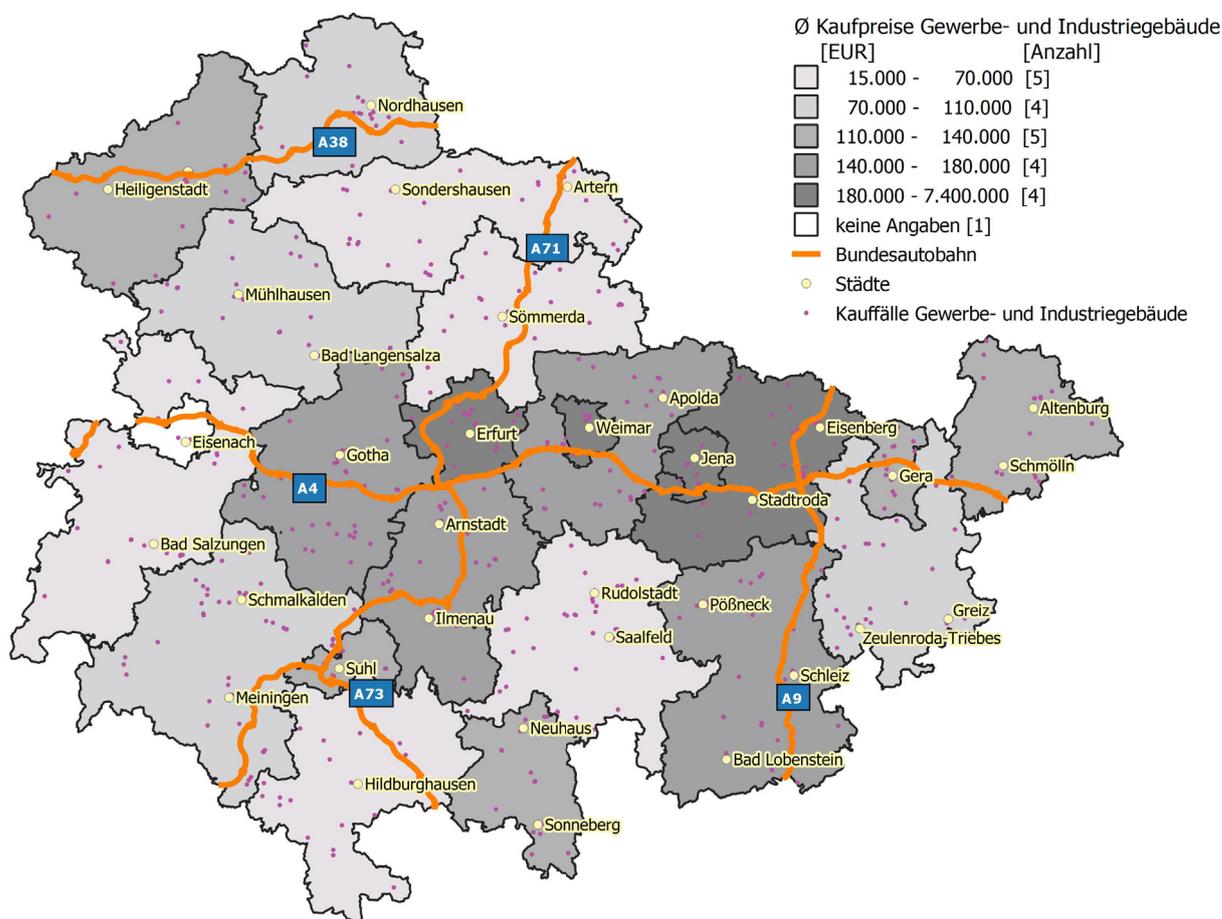


Abbildung 5-4: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude

Der höchste mittlere Kaufpreis wurde mit rund 7,4 Millionen EUR in Jena erzielt (vgl. Diagramm 5-28). Dieser überdurchschnittlich hohe mittlere Kaufpreis resultiert aus nur wenigen vorhandenen und für die Auswertung geeigneten Kauffällen. In der ergänzend zur Verfügung gestellten Excel-Datei „IMB_TH_2020_Kaufpreise.xlsx“ finden Sie auf Kreisebene neben der Anzahl der tatsächlich verwendeten Kauffälle weitere statistische Kennzahlen zu den mittleren Kaufpreisen.

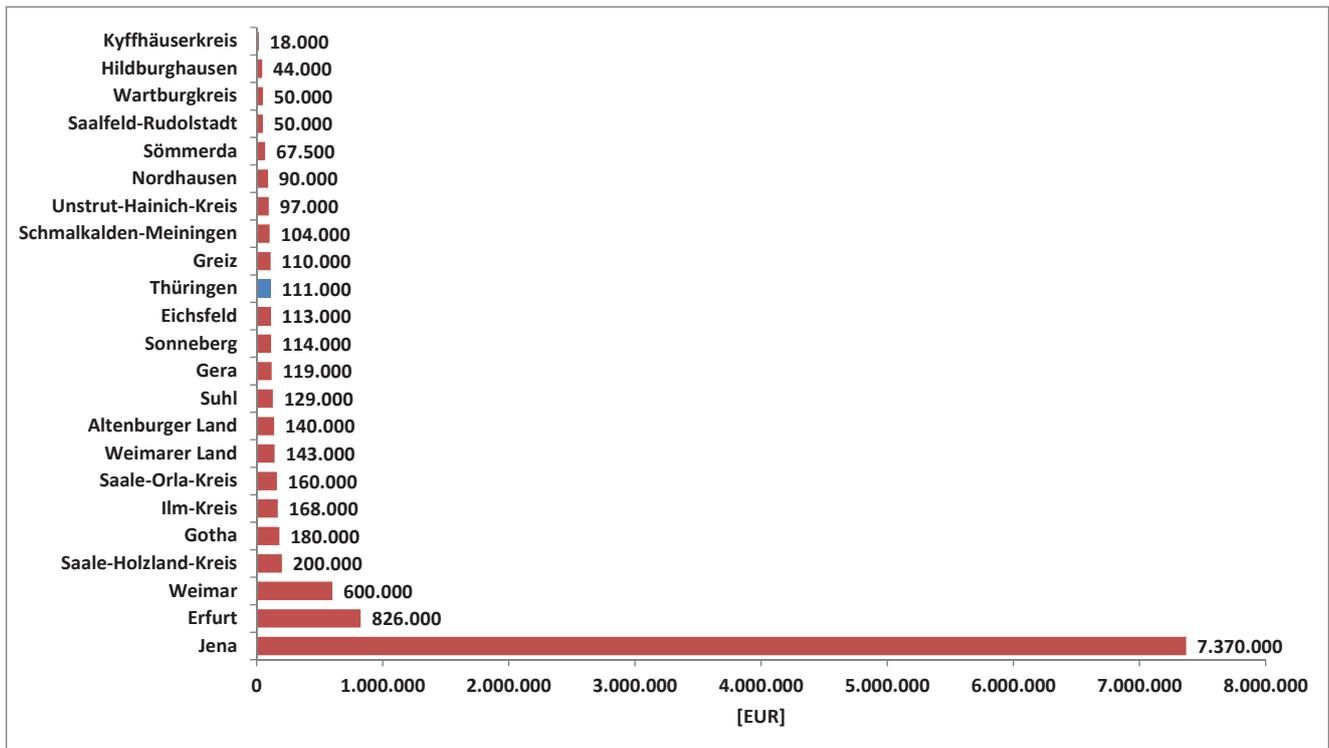


Diagramm 5-28: Ø Kaufpreise für Gewerbe- und Industriegebäude nach Kreisen

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 aus.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Flächenumsatz [ha]		Ø Kaufpreis [EUR]			Ø Fläche [m ²]
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ	2019	2018	2019	2018	Δ	2019
Altenburger Land	5	6	-16,7%	0,1	0,1	-10,5%	0,7	0,7	13.300	13.300	166,5%	828
Eichsfeld	27	21	22,7%	0,5	0,4	4,8%	3,2	3,2	10.000	10.000	-50,0%	727
Eisenach	1	3	-66,7%	k. A.	k. A.		0,1	0,1	k. A.	k. A.		k. A.
Erfurt	56	56	0,0%	1,2	1,2	0,0%	4,4	4,4	15.000	15.000	0,0%	525
Gera	15	18	-21,1%	0,4	0,9	43,0%	1,8	1,8	16.500	16.500	65,0%	1.006
Gotha	50	48	2,0%	1,6	1,1	14,2%	4,4	4,4	30.000	30.000	15,4%	738
Greiz	33	51	-32,7%	0,6	0,5	11,2%	4,3	4,3	15.000	15.000	87,5%	1.207
Hildburghausen	41	47	17,1%	0,9	1,2	6,1%	3,8	3,8	14.000	14.000	-11,4%	600
Ilm-Kreis	27	33	-18,2%	0,7	1,0	-22,0%	2,4	2,4	19.500	19.500	-2,5%	822
Jena	6	10	50,0%	0,6	0,4	24,7%	1,6	1,6	69.300	69.300	-29,2%	1.257
Kyffhäuserkreis	20	24	-16,7%	0,4	0,8	50,4%	2,7	2,7	17.000	17.000	70,0%	951
Nordhausen	28	17	16,7%	1,4	0,5	27,9%	3,2	3,2	16.300	16.300	80,6%	942
Saale-Holzland-Kreis	22	28	-29,0%	0,7	1,0	16,5%	2,0	2,0	26.000	26.000	146,4%	594
Saale-Orla-Kreis	26	27	-10,3%	0,9	1,0	22,9%	3,1	3,1	30.000	30.000	39,5%	996
Saalfeld-Rudolstadt	23	34	-36,1%	0,7	1,1	-37,3%	3,2	3,2	25.000	25.000	5,1%	864
Schmalkalden-Meiningen	74	80	-8,6%	1,8	2,0	-9,4%	10,6	10,6	18.000	18.000	20,0%	932
Sömmerda	11	14	-8,3%	0,2	0,3	-20,3%	0,7	0,7	17.500	17.500	-2,8%	506
Sonneberg	16	18	-5,9%	0,3	0,4	-0,3%	2,3	2,3	14.000	14.000	-3,8%	1.173
Suhl	45	13	32,4%	1,1	0,2	50,1%	5,6	5,6	16.700	16.700	11,3%	851
Unstrut-Hainich-Kreis	33	10	32,0%	0,5	0,1	7,1%	3,3	3,3	10.000	10.000	-25,9%	765
Wartburgkreis	20	22	-9,1%	0,8	1,0	6,1%	3,1	3,1	28.700	28.700	43,6%	1.093
Weimar	4	6	-33,3%	0,4	0,6	29,3%	0,8	0,8	k. A.	k. A.		k. A.
Weimarer Land	20	14	25,0%	0,7	0,1	206,7%	2,0	2,0	16.500	16.500	65,0%	543
Gesamt- ergebnis *	603	578	4,5%	16,4	9,3	17,8%	69,3	69,3	18.900	18.900	26,0%	800

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 um 4,5 Prozent gestiegen, dies spiegelt sich auch im Zuwachs des Geldumsatzes (17,8 Prozent) wider. Der Flächenumsatz (-5,8 Prozent) hingegen hat ein leichtes Minus zu verzeichnen.

Die höchsten mittleren Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser wurden in Jena (69.300 EUR) sowie im Saale-Orla-Kreis und dem Landkreis Gotha (beide 33.000 EUR) erzielt (vgl. Diagramm 5-29).

Der mittlere Kaufpreis von 18.900 EUR für Wochenend- und Ferienhäuser in Thüringen entspricht einer Steigerung um 26 Prozent zum Vorjahr.

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 2019 alle Kauffälle der Wochenend- und Ferienhäuser in georeferenzierter Form zusammen mit dem Kaufpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

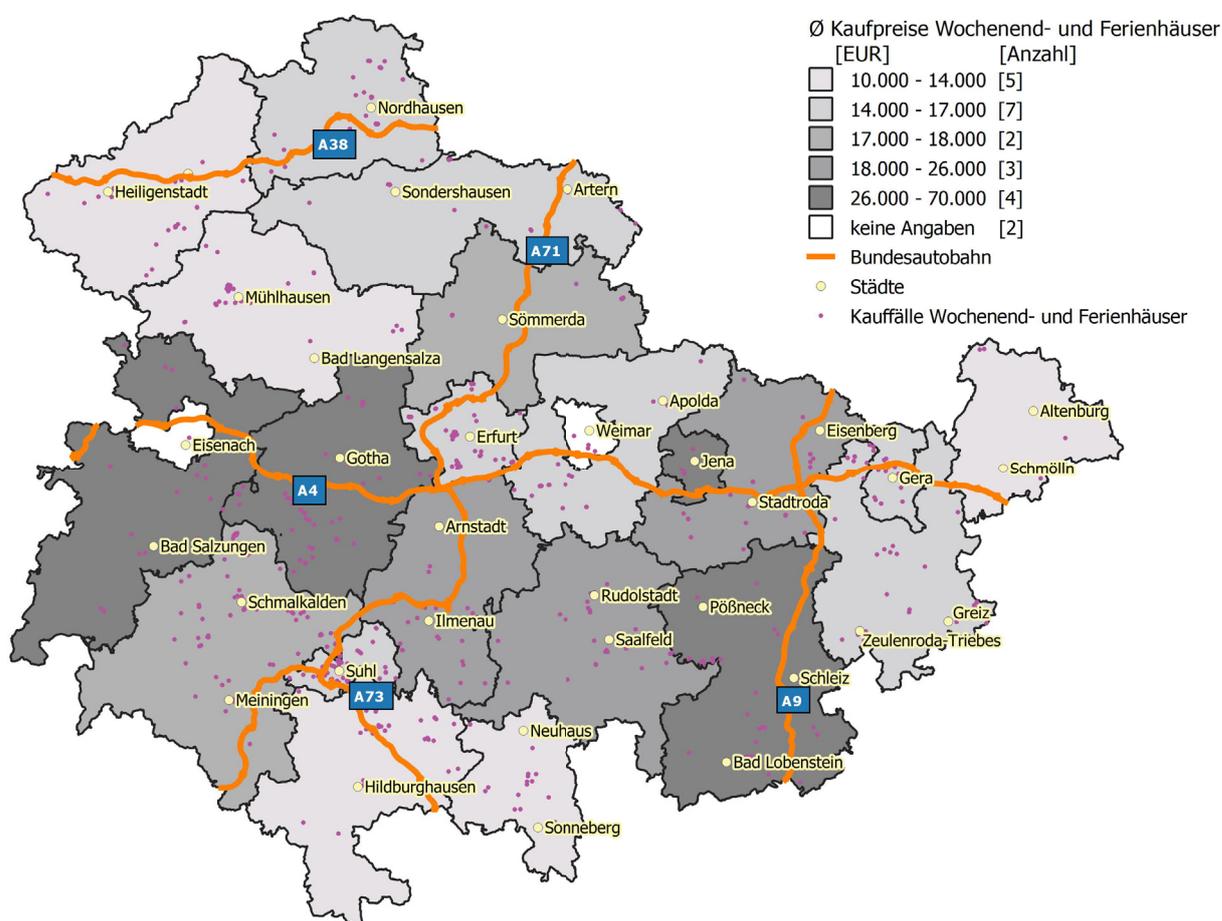


Abbildung 5-5: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser

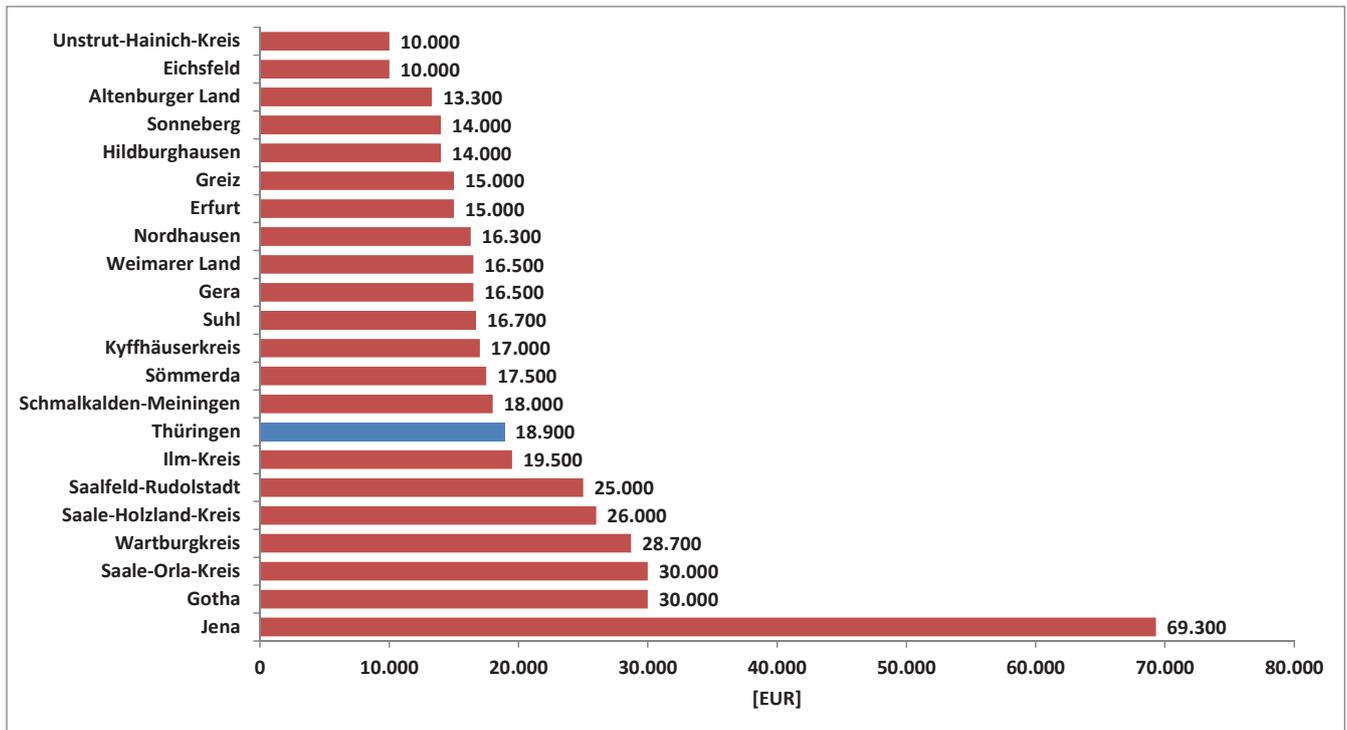


Diagramm 5-29: Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser nach Kreisen

In Diagramm 5-30 werden die Anzahl der Verträge und die mittleren Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für den Zeitraum 2010 bis 2019 dargestellt.

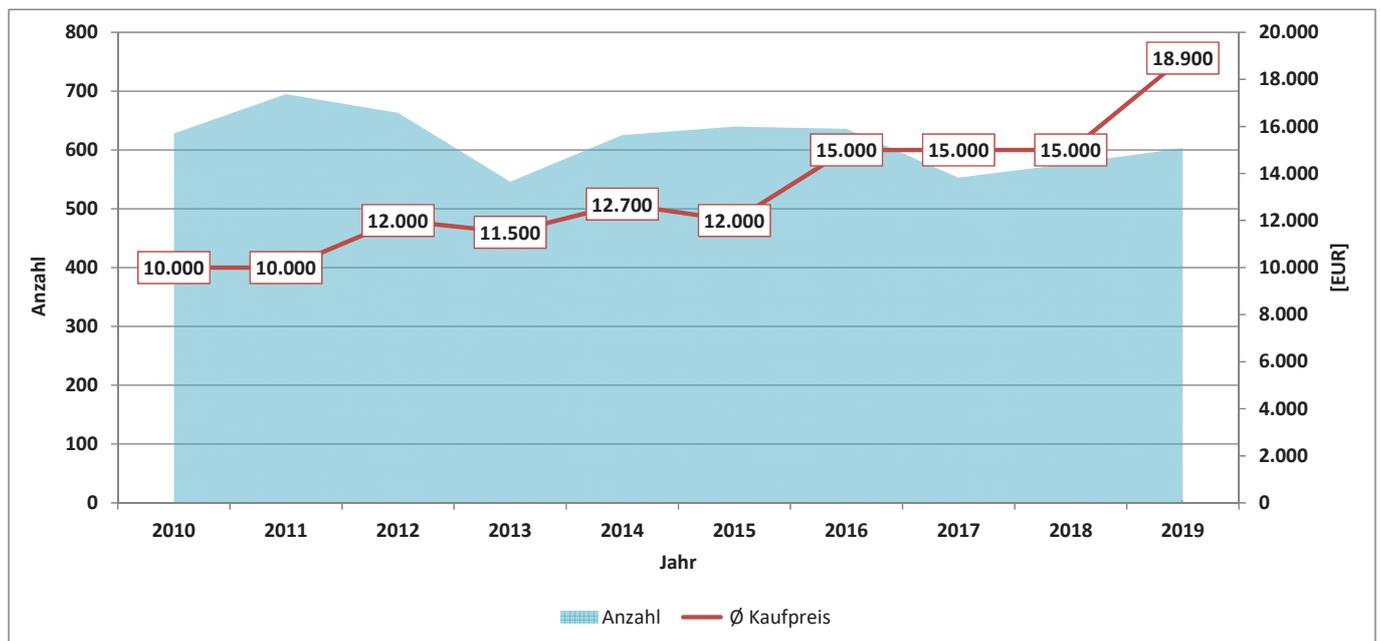


Diagramm 5-30: Anzahl und Ø Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser für die Jahre 2010 - 2019

Die mittleren Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhäuser zeigen sich in den Jahren von 2016 bis 2018 auf einem einheitlichen Niveau. Im Jahr 2019 ist eine Steigerung um 26 Prozent zum Vorjahr zu verzeichnen.

Der mittlere Kaufpreis des Jahres 2019 liegt ca. 43 Prozent über dem Zehnjahresmittel von rund 13.200 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 Freistaat Thüringen.

Weitere statistische Kennzahlen zu den mittleren Preisen finden Sie in der ergänzend zur Verfügung gestellten Excel-Datei „IMB_TH_2020_Kaufpreise.xlsx“. In den darin enthaltenen Tabellen, die mit den Auswertungen im Bericht korrespondieren, werden für die letzten zehn Jahre auf Kreisebene zusätzlich zum Median auch der Mittelwert, das 5. und 95. Perzentil sowie die Anzahl der zur Berechnung der mittleren Preise verwendeten Kauffälle ausgewiesen. Diese Anzahl weicht von der im Bericht ausgewiesenen ab, da in die Auswertung der Preise nur zur weiteren Auswertung geeignete Verträge eingeflossen sind, bei denen also keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt oder zu vermuten waren.

Für einige Teilmärkte ist die Anzahl der vorhandenen und für die Auswertung geeigneten Kauffälle sehr gering. Dessen ungeachtet werden die mittleren Kaufpreise, trotz ihrer teils sehr beschränkten Aussagekraft, ausgewiesen, wenn mindestens drei Kauffälle zur Verfügung stehen.

Die in den Tabellen des vorliegenden Berichts ausgewiesene Anzahl umfasst jeweils alle Kaufverträge des betreffenden Teilmarktes. In der ebenfalls ergänzend zur Verfügung gestellten Datei „IMB_TH_2020_Umsaetze.xlsx“ finden Sie zu allen nachfolgenden Auswertungen die Umsatzentwicklung für die vergangenen zehn Jahre auf Kreisebene mit jeweils der Anzahl der Transaktionen sowie den Geld- und Flächenumsätzen.

6.1 Gesamtmarkt

6.1.1 Umsatzübersicht

Die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie des dazugehörigen Geldumsatzes der Jahre 2015 bis 2019 ist aus Tabelle 6-1 zu entnehmen.

Für das Jahr 2019 werden außerdem die prozentualen Anteile der Umsätze auf das „Wohnungseigentum“ und das „Teileigentum“ sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Mit 3.901 Kaufverträgen im Jahr 2019 liegt der Wert 32,5 Prozent über dem Minimalwert aus 2017 und 8,8 Prozent über dem Fünfjahresmittel.

Deutlich wird diese Entwicklung auch bei den dazugehörigen Geldumsätzen. Im Jahr 2019 konnte mit 402 Millionen EUR der zweithöchste Wert der letzten fünf Jahre erreicht werden und liegt, bei einer Steigerung zum Vorjahr um 13,3 Prozent, 10,6 Prozent über dem Fünfjahresmittel.

Gegenüber dem Vorjahr wurden in 2019 rund 15 Prozent mehr Kaufverträge über Wohnungseigentum abgeschlossen; der Geldumsatz ist dabei um rund 14 Prozent gestiegen.

Bei der Anzahl der Teileigentumsverträge ist mit einem Zuwachs von 7 Prozent eine ähnliche Tendenz zu erkennen. Der Geldumsatz steigerte sich dadurch um 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

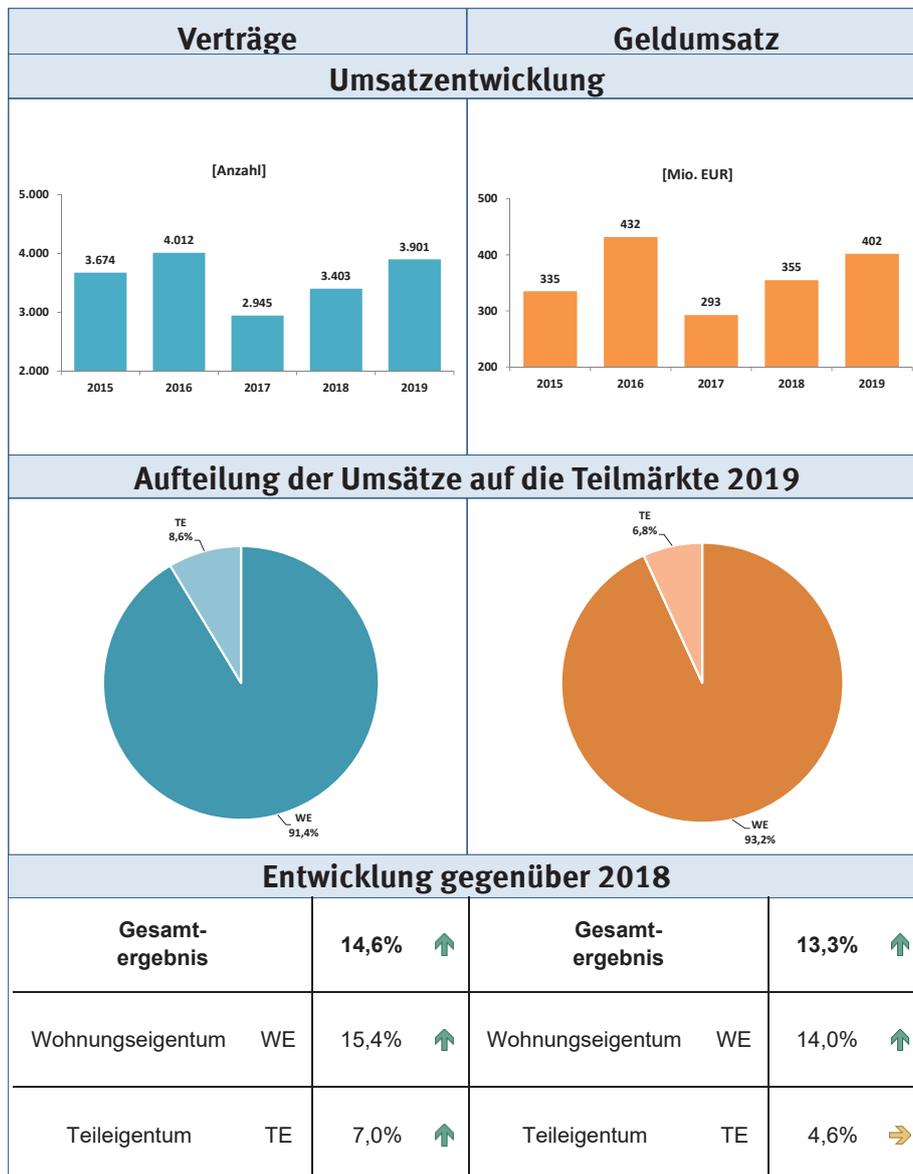


Tabelle 6-1: Umsatzübersicht für Wohnungs- und Teileigentum

Mit 91,4 Prozent stellt das Wohnungseigentum den weitaus größten Teil der Kaufverträge in diesem Marktsegment; lediglich bei 8,6 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	2.662	320	199	63	42	3.286
Unternehmen	266	95	1	92	4	458
Sonstige	138	4	2	11	2	157
Gesamtergebnis	3.066	419	202	166	48	3.901

Tabelle 6-2: Zusammensetzung der Käufer und Verkäufer

Bei der überwiegenden Mehrheit der Käufer (84,2 Prozent) und Verkäufer (78,6 Prozent) handelt es sich um Privatpersonen.

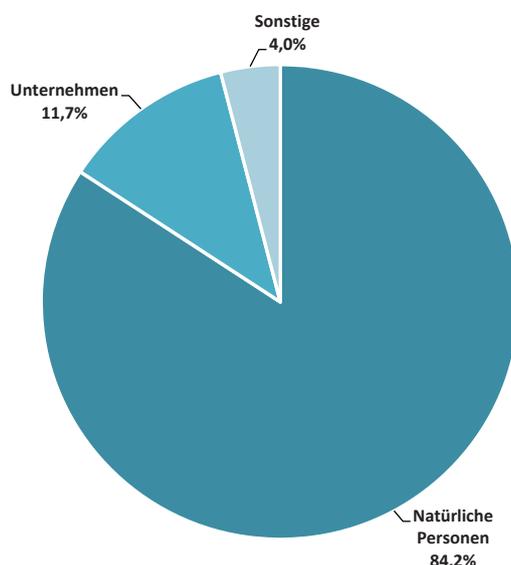


Diagramm 6-1: Prozentuale Aufschlüsselung der Käufertypen

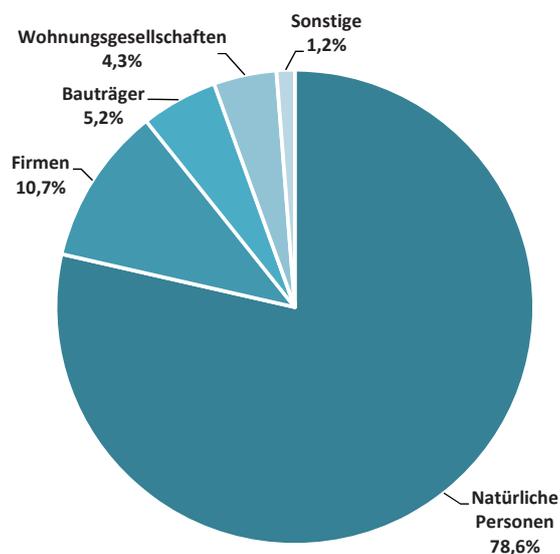


Diagramm 6-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Verkäufertypen

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 4 Prozent um Privatpersonen, bei den „Erstverkäufen aus Umwandlung“ beträgt der Anteil schon 36,5 Prozent. Die größte Quote wird schließlich mit 84,6 Prozent bei den „Weiterverkäufen“ erreicht.

Verkäufer	Erstverkauf aus Neubau	Erstverkauf aus Umwandlung	Weiterverkauf	Gesamtergebnis
Natürliche Personen	9	42	3.015	3.066
Firmen	57	29	333	419
Bauträger	152	39	11	202
Wohnungsgesellschaften	0	4	162	166
Sonstige	6	1	41	48
Gesamtergebnis	224	115	3.562	3.901

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ausgewiesen.

Kreisfreie Städte Landkreise	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamtergebnis		
	Anzahl	Veränderung	Trend	Anzahl	Veränderung	Trend	Anzahl	Veränderung	Trend
Altenburger Land	227	110,2%	↑	27	42,1%	↑	254	100,0%	↑
Eichsfeld	58	114,8%	↑	3	200,0%	↑	61	117,9%	↑
Eisenach	112	10,9%	↑	9	50,0%	↑	121	13,1%	↑
Erfurt	827	21,1%	↑	53	-34,6%	↓	880	15,2%	↑
Gera	390	18,5%	↑	27	3,8%	→	417	17,5%	↑
Gotha	193	0,5%	→	17	88,9%	↑	210	4,5%	→
Greiz	80	-37,5%	↓	13	-7,1%	↓	93	-34,5%	↓
Hildburghausen	50	8,7%	↑	2	-50,0%	↓	52	4,0%	→
Ilm-Kreis	111	29,1%	↑	10	-28,6%	↓	121	21,0%	↑
Jena	229	-3,4%	→	29	7,4%	↑	258	-2,3%	→
Kyffhäuserkreis	49	14,0%	↑	2	-33,3%	↓	51	10,9%	↑
Nordhausen	67	0,0%	→	13	0,0%	→	80	19,4%	↑
Saale-Holzland-Kreis	88	-1,1%	→	22	4,8%	→	110	0,0%	→
Saale-Orla-Kreis	66	43,5%	↑	5	66,7%	↑	71	44,9%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	142	22,4%	↑	13	-7,1%	↓	155	19,2%	↑
Schmalkalden-Meiningen	131	-4,4%	→	20	17,6%	↑	151	-1,9%	→
Sömmerda	56	14,3%	↑	2	-33,3%	↓	58	11,5%	↑
Sonneberg	116	14,9%	↑	18	200,0%	↑	134	25,2%	↑
Suhl	58	26,1%	↑	3	-50,0%	↓	61	17,3%	↑
Unstrut-Hainich-Kreis	94	13,3%	↑	5	0,0%	→	99	12,5%	↑
Wartburgkreis	106	7,1%	↑	22	266,7%	↑	128	21,9%	↑
Weimar	204	10,3%	↑	12	-40,0%	↓	216	5,4%	↑
Weimarer Land	112	21,7%	↑	8	0,0%	→	120	20,0%	↑
Gesamtergebnis	3.566	15,4%	↑	335	7,0%	↑	3.901	14,6%	↑

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

Bei einem landesweiten Anstieg der Vertragsanzahl des gesamten Marktes um 14,6 Prozent erzielten die Landkreise Eichsfeld mit 117,9 Prozent und Altenburger Land mit 100 Prozent die höchsten Zuwachsqoten. Mit rund 35 Prozent ist für den Landkreis Greiz der stärkste Rückgang zu verzeichnen.

Bezüglich des Wohnungseigentums verzeichnet die Zahl der Verträge (3.566) einen Zuwachs um 15,4 Prozent zum Vorjahresniveau. Bei den Verträgen über das Teileigentum ist bei einer Gesamtzahl von 335 ebenfalls ein Anstieg (7 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 23 Prozent aller Verträge entfallen auf die Landeshauptstadt Erfurt. Auch Gera hat mit 10,7 Prozent einen relativ großen Anteil am Marktgeschehen.

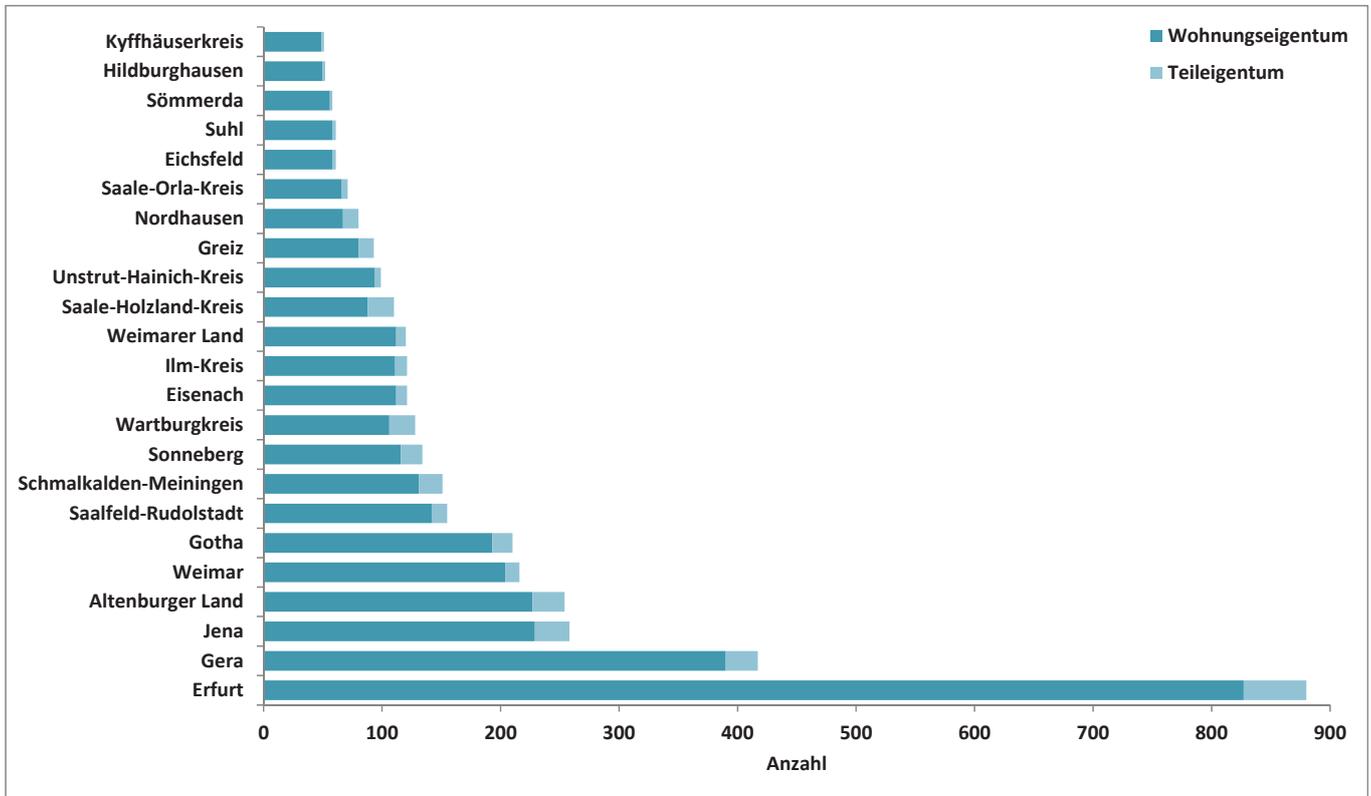


Diagramm 6-3: Anzahl der Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum nach Kreisen

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 2019 und die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Bei einem Anstieg des Gesamtgeldumsatzes um 13,3 Prozent erzielten die Landkreise Eichsfeld (240 Prozent), Nordhausen (71,5 Prozent) sowie der Unstrut-Hainich-Kreis (58,4 Prozent) die höchsten Zuwächse. Mit 28,9 Prozent ist für die kreisfreie Stadt Suhl 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 55,3 Prozent des Geldumsatzes in den kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar erwirtschaftet. Der Markt in Erfurt macht dabei 33,7 Prozent des Gesamtumsatzes aus.

Bei den in der Tabelle 6-5 mit Stern gekennzeichneten Landkreisen Hildburghausen, Kyffhäuserkreis und Sömmerda wurde der Anteil für das Teileigentum aus datenschutzrechtlichen Gründen aus dem Gesamtergebnis der jeweiligen Zeile herausgerechnet. Die Zeile „Gesamtergebnis“ für Thüringen beinhaltet diese Anteile, so dass die Summe der Geldumsätze aller kreisfreien Städte und Landkreise kleiner als das jeweils ausgewiesene Gesamtergebnis ist.

Kreisfreie Städte Landkreise	Wohnungseigentum			Teileigentum			Gesamt- ergebnis		
Altenburger Land	6,9	45,8%	↑	0,24	94,7%	↑	7,2	47,0%	↑
Eichsfeld	6,0	225,3%	↑	0,42	840,0%	↑	6,4	240,0%	↑
Eisenach	11,0	33,9%	↑	0,46	-72,8%	↓	11,4	15,7%	↑
Erfurt	127,3	14,6%	↑	8,31	99,5%	↑	135,6	17,6%	↑
Gera	24,2	10,5%	↑	0,61	-26,7%	↓	24,9	9,1%	↑
Gotha	18,0	13,8%	↑	1,44	210,7%	↑	19,4	19,4%	↑
Greiz	3,5	-25,8%	↓	0,25	-36,6%	↓	3,7	-26,6%	↓
Hildburghausen *	2,7	1,2%	→	k. A.	k. A.		2,7	0,08	↑
Ilm-Kreis	11,3	44,0%	↑	0,44	-54,0%	↓	11,7	33,4%	↑
Jena	46,7	-15,5%	↓	3,66	-38,7%	↓	50,4	-17,8%	↓
Kyffhäuserkreis *	2,8	83,3%	↑	k. A.	k. A.		2,8	62,8%	↑
Nordhausen	3,6	30,4%	↑	1,12	0,0%	→	4,7	71,5%	↑
Saale-Holzland-Kreis	6,8	5,2%	↑	1,01	-27,8%	↓	7,8	-0,7%	→
Saale-Orla-Kreis	2,7	-8,6%	↓	0,97	277,9%	↑	3,7	14,4%	↑
Saalfeld-Rudolstadt	9,6	29,0%	↑	0,46	-42,1%	↓	10,0	22,2%	↑
Schmalkalden-Meiningen	15,6	44,8%	↑	0,92	41,2%	↑	16,5	44,6%	↑
Sömmerda *	2,9	-8,3%	↓	k. A.	k. A.		2,9	-28,0%	↓
Sonneberg	6,7	-12,2%	↓	1,27	875,3%	↑	8,0	2,6%	→
Suhl	6,3	78,8%	↑	0,12	-97,9%	↓	6,4	-28,9%	↓
Unstrut-Hainich-Kreis	7,6	27,9%	↑	2,10	1078,7%	↑	9,7	58,4%	↑
Wartburgkreis	8,4	-5,1%	↓	0,83	55,4%	↑	9,2	-1,6%	→
Weimar	34,4	30,7%	↑	2,05	202,0%	↑	36,4	35,1%	↑
Weimarer Land	9,7	34,5%	↑	0,30	79,0%	↑	10,0	35,5%	↑
Gesamt- ergebnis	374,6	14,0%	↑	27,36	4,6%	→	401,9	13,3%	↑

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

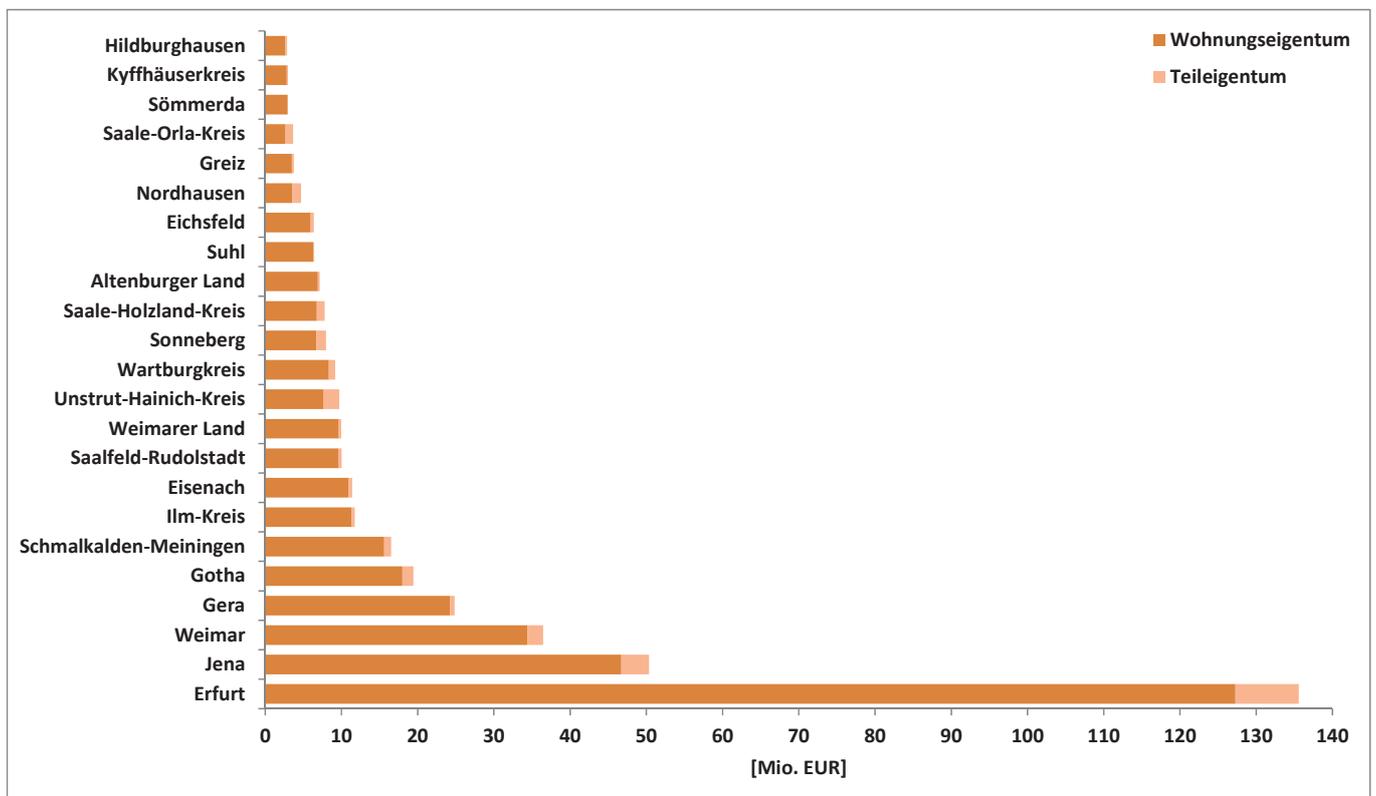


Diagramm 6-4: Geldumsatz der Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum nach Kreisen

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 2015 bis 2019 entnommen werden.

Außerdem werden für das Jahr 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

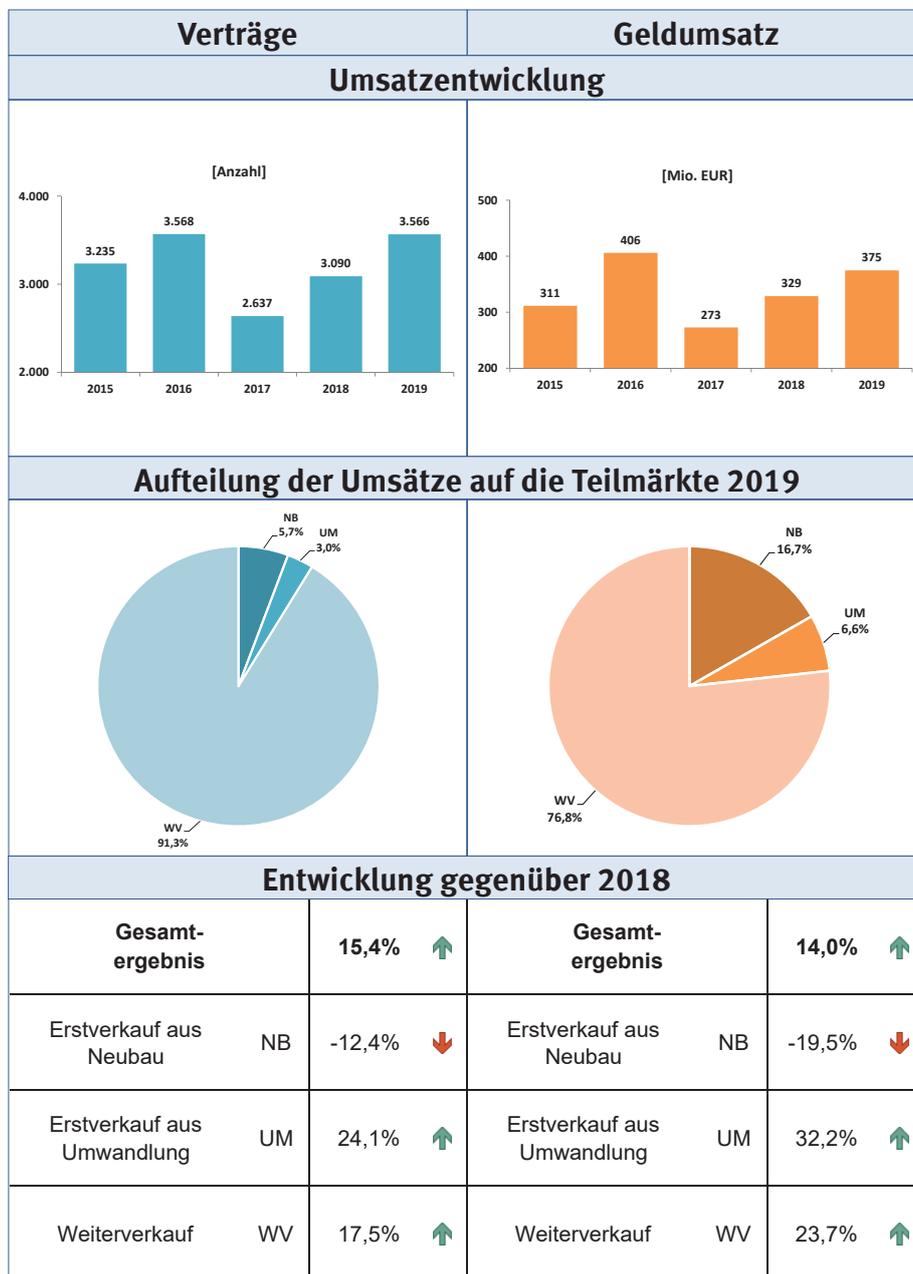


Tabelle 6-6: Umsatzübersicht für Wohnungseigentume

Für die Vertragsanzahl für Wohnungseigentum ist von 2017 bis 2019 eine steigende Tendenz zu erkennen. Im Jahr 2019 liegt man lediglich noch zwei Verträge unter dem Maximalwert aus 2016; dies entspricht einem Plus von rund 15 Prozent im Vergleich zu 2018. Der dazugehörige Geldumsatz ist von 329 Millionen EUR in 2018 auf 375 Millionen EUR in 2019 um 14 Prozent gestiegen.

In allen Teilmärkten sind Zuwächse zu verzeichnen. Lediglich beim „Erstverkauf aus Neubau“ kam es mit -12,4 Prozent bei der Vertragsanzahl und -19,5 Prozent beim Geldumsatz zu Rückgängen. Der Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ ist am stärksten gewachsen. Hier tritt ein Plus von 24,1 Prozent bei der Anzahl der Verträge und ein Plus von 32,2 Prozent beim Geldumsatz auf. Der Teilmarkt „Weiterverkauf“ verzeichnet mit 17,5 Prozent bei der Vertragsanzahl und 23,7 Prozent beim Geldumsatz ebenfalls ein Plus.

In Abbildung 6-1 werden für 2019 die Kauffälle des Wohnungseigentums in georeferenzierter Form zusammen mit dem Wohnflächenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

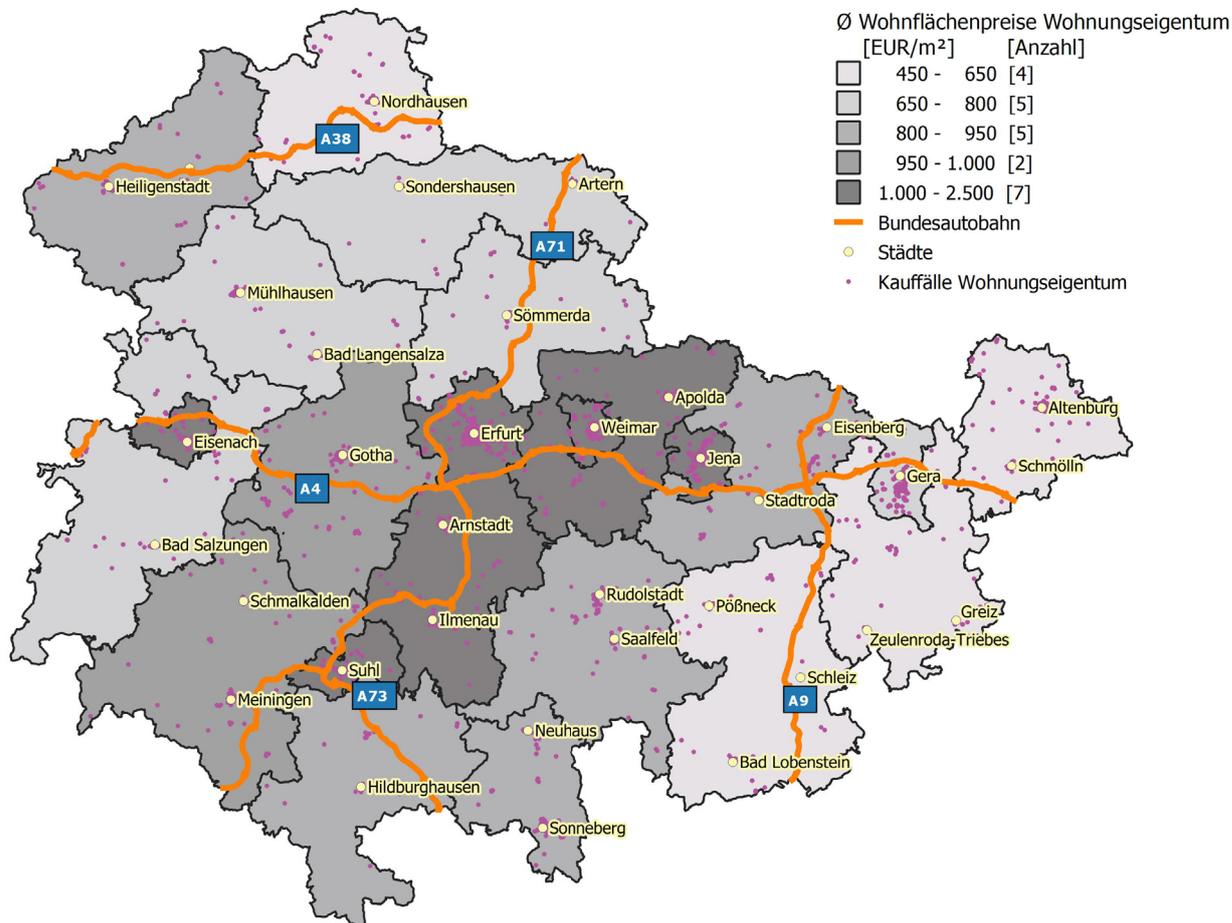


Abbildung 6-1: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und Ø Kaufpreise für das Wohnungseigentum

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.

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.

Bei dem Teilmarkt „Erstverkauf aus Umwandlung“ konnte der Markt in 2019 mit 108 Kaufverträgen dem neuen Tiefstwert in 2018 entgegenwirken. Beim „Erstverkauf aus Neubau“ ist ein Rückgang um 12,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Allerdings konnte die Anzahl der Weiterverkäufe mit 3.254 Verträgen um 17,5 Prozent zulegen und liegt somit 32,7 Prozent über dem Zehnjahresmittel und rund 88,7 Prozent über dem niedrigsten Wert aus 2010.

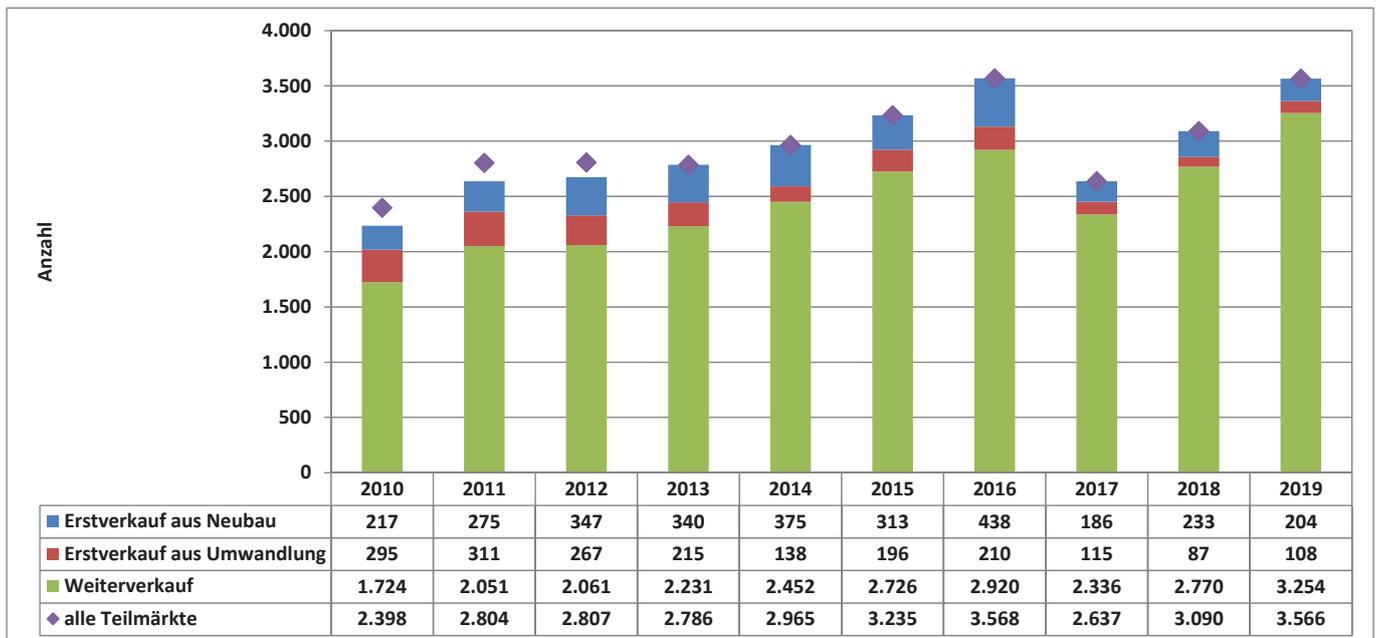


Diagramm 6-5: Anzahl Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2010 - 2019

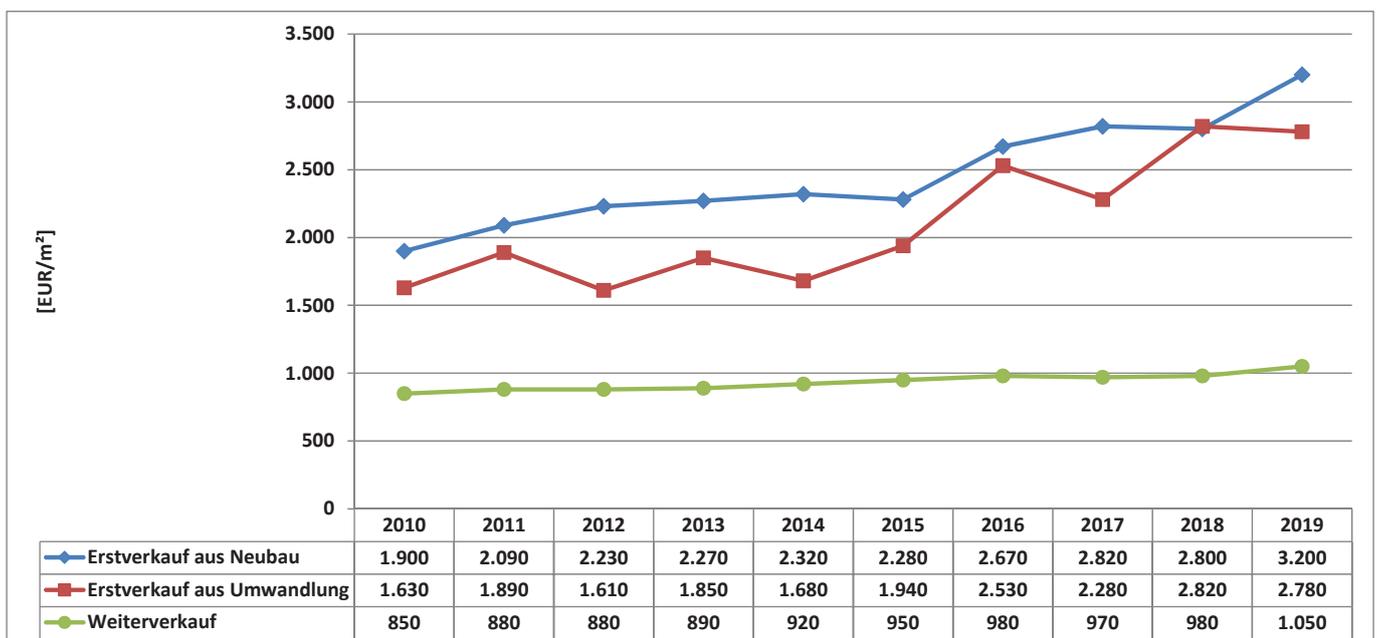


Diagramm 6-6: Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentume nach Teilmärkten für die Jahre 2010 - 2019

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 2019 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 2019 bei der Vertragsanzahl und dem Geldumsatz einen Zuwachs von 15,4 Prozent bzw. 14 Prozent.

In den kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar wurden 55,6 Prozent des Geldumsatzes erwirtschaftet. Rund 34 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf die Landeshauptstadt Erfurt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]			Ø Wohnfläche [m ²]
Altenburger Land	227	110,2%	↑	6,9	45,8%	↑	460	-4,8%	⇒	64
Eichsfeld	58	114,8%	↑	6,0	225,3%	↑	890	14,6%	↑	69
Eisenach	112	10,9%	↑	11,0	33,9%	↑	1.110	10,4%	↑	70
Erfurt	827	21,1%	↑	127,3	14,6%	↑	1.770	2,5%	⇒	65
Gera	390	18,5%	↑	24,2	10,5%	↑	670	7,3%	↑	66
Gotha	193	0,5%	⇒	18,0	13,8%	↑	1.000	15,2%	↑	63
Greiz	80	-37,5%	↓	3,5	-25,8%	↓	530	-7,6%	↓	61
Hildburghausen	50	8,7%	↑	2,7	1,2%	⇒	850	-2,0%	⇒	63
Ilm-Kreis	111	29,1%	↑	11,3	44,0%	↑	1.040	10,1%	↑	71
Jena	229	-3,4%	⇒	46,7	-15,5%	↓	2.450	10,4%	↑	67
Kyffhäuserkreis	49	14,0%	↑	2,8	83,3%	↑	760	61,6%	↑	70
Nordhausen	67	0,0%	⇒	3,6	30,4%	↑	640	7,0%	↑	62
Saale-Holzland-Kreis	88	-1,1%	⇒	6,8	5,2%	↑	900	12,3%	↑	68
Saale-Orla-Kreis	66	43,5%	↑	2,7	-8,6%	↓	510	-14,5%	↓	59
Saalfeld-Rudolstadt	142	22,4%	↑	9,6	29,0%	↑	910	12,6%	↑	66
Schmalkalden-Meiningen	131	-4,4%	⇒	15,6	44,8%	↑	990	10,6%	↑	68
Sömmerda	56	14,3%	↑	2,9	-8,3%	↓	770	7,2%	↑	59
Sonneberg	116	14,9%	↑	6,7	-12,2%	↓	820	2,8%	⇒	63
Suhl	58	26,1%	↑	6,3	78,8%	↑	1.040	18,3%	↑	73
Unstrut-Hainich-Kreis	94	13,3%	↑	7,6	27,9%	↑	660	-10,7%	↓	60
Wartburgkreis	106	7,1%	↑	8,4	-5,1%	↓	700	-13,3%	↓	69
Weimar	204	10,3%	↑	34,4	30,7%	↑	1.780	15,0%	↑	71
Weimarer Land	112	21,7%	↑	9,7	34,5%	↑	1.010	7,4%	↑	58
Gesamt- ergebnis	3.566	15,4%	↑	374,6	14,0%	↑	1.130	5,4%	↑	65

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

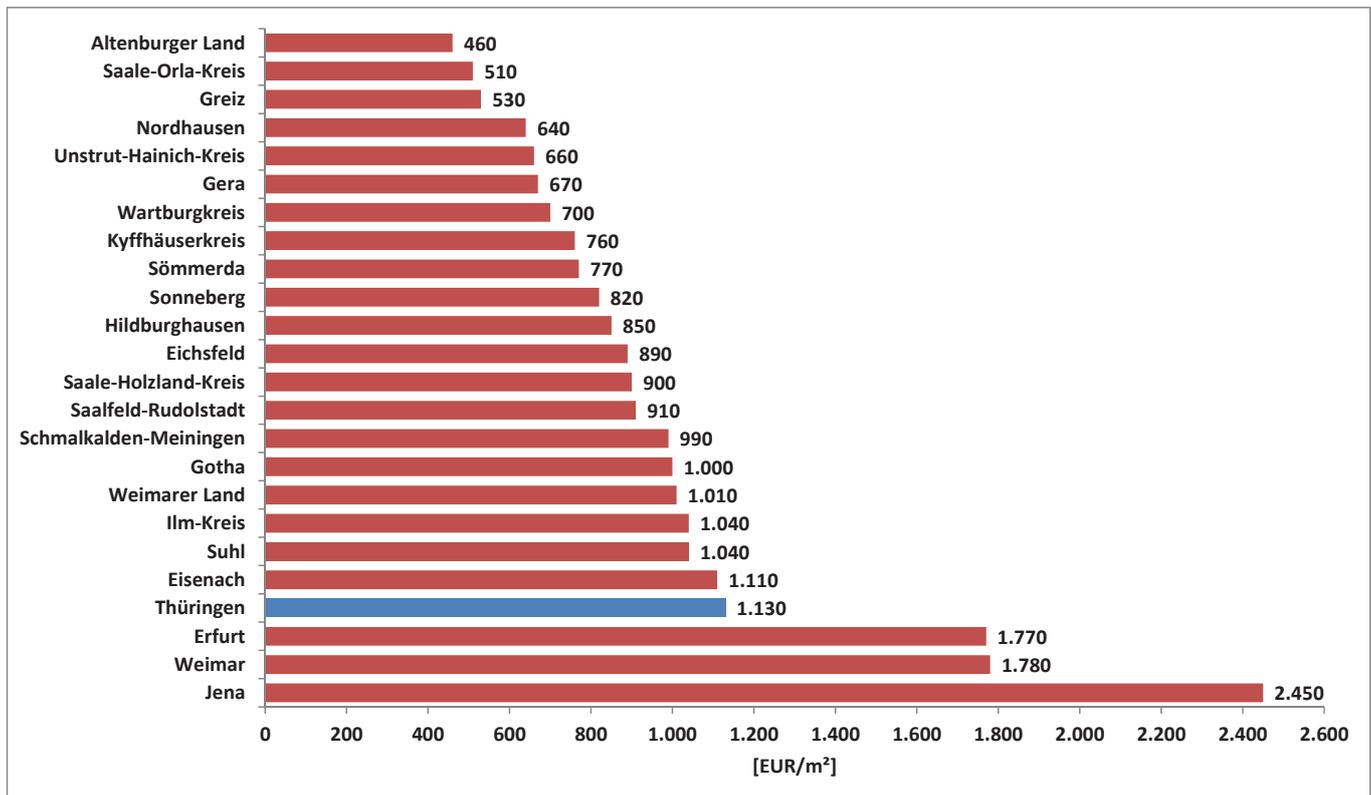


Diagramm 6-7: Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen

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 Verhältnisse bekannt bzw. zu vermuten waren.

Teilmarkt Baujahresklasse	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m²]		Ø Wohnfläche [m²]	
Erstverkauf aus Neubau	204	-12,4%	↓	62,5	-19,5%	↓	3.200	13,9%	↑	91
Erstverkauf aus Umwandlung	108	24,1%	↑	24,5	32,2%	↑	2.780	-1,2%	⇒	90
bis 1949	64	6,7%	↑	14,4	-2,0%	⇒	2.800	-7,9%	↓	83
1950 - 1990	13	18,2%	↑	2,0	137,5%	↑	630	-28,1%	↓	86
1991 - 2016	29	163,6%	↑	7,9	253,3%	↑	2.750	-4,3%	⇒	104
Weiterverkauf	3.254	17,5%	↑	287,5	23,7%	↑	1.050	7,0%	↑	63
bis 1949	1.065	4,5%	⇒	106,4	7,7%	↑	1.190	-3,3%	⇒	66
1950 - 1990	1.000	41,0%	↑	55,6	67,2%	↑	630	-2,1%	⇒	59
1991 - 2016	1.156	13,6%	↑	119,1	21,4%	↑	1.150	9,8%	↑	66
ab 2017	8	300,0%	↑	2,8	841,2%	↑	3.840	12,4%	↑	98

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

Die mittleren Wohnflächenpreise schwanken zwischen 3.200 EUR/m² für „Erstverkäufe aus Neubau“ bis zu 630 EUR/m² für „Weiterverkäufe“ von Objekten mit Baujahren zwischen 1950 und 1990 und „Erstverkäufen aus Umwandlung“ 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.

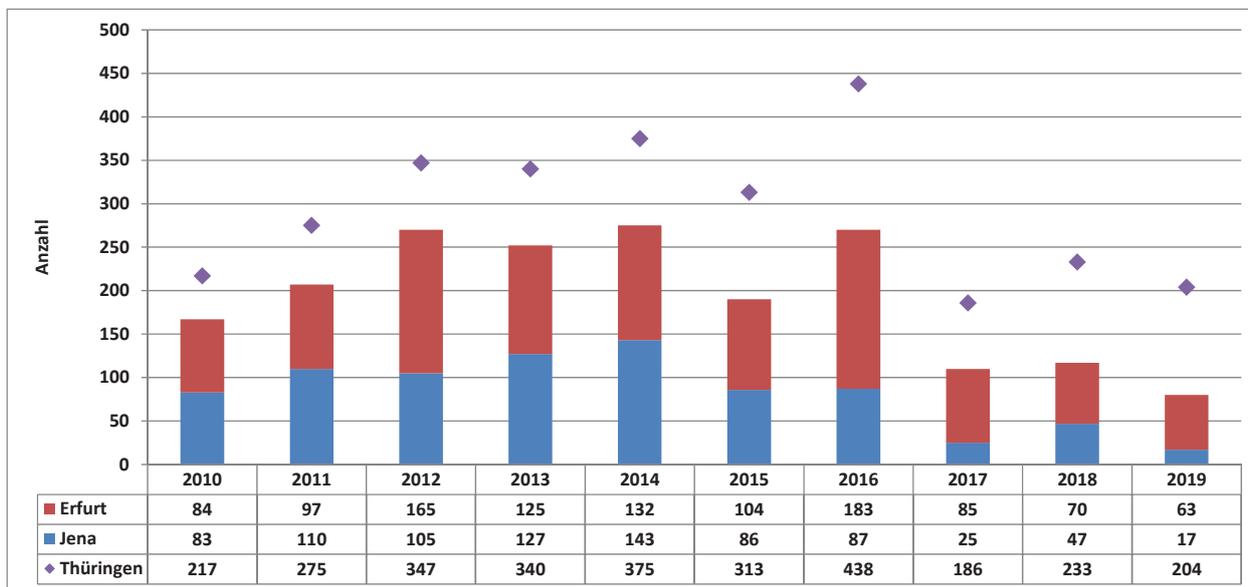


Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2010 - 2019 (Thüringen, Erfurt, Jena)

Die Anzahl der „Erstverkäufe aus Neubau“ im Jahr 2019 liegt lediglich 9,7 Prozent über dem Tiefstwert in 2017. Im allgemeinen ist die Vertragsanzahl seit dem Jahr 2016 stark rückläufig. In Erfurt liegt man in 2019 120 Transaktionen unter dem Maximalwert aus 2016. In Jena sind es 2019 lediglich noch 17 Kaufverträge. Damit erreicht man hier den Tiefstwert der letzten zehn Jahre.

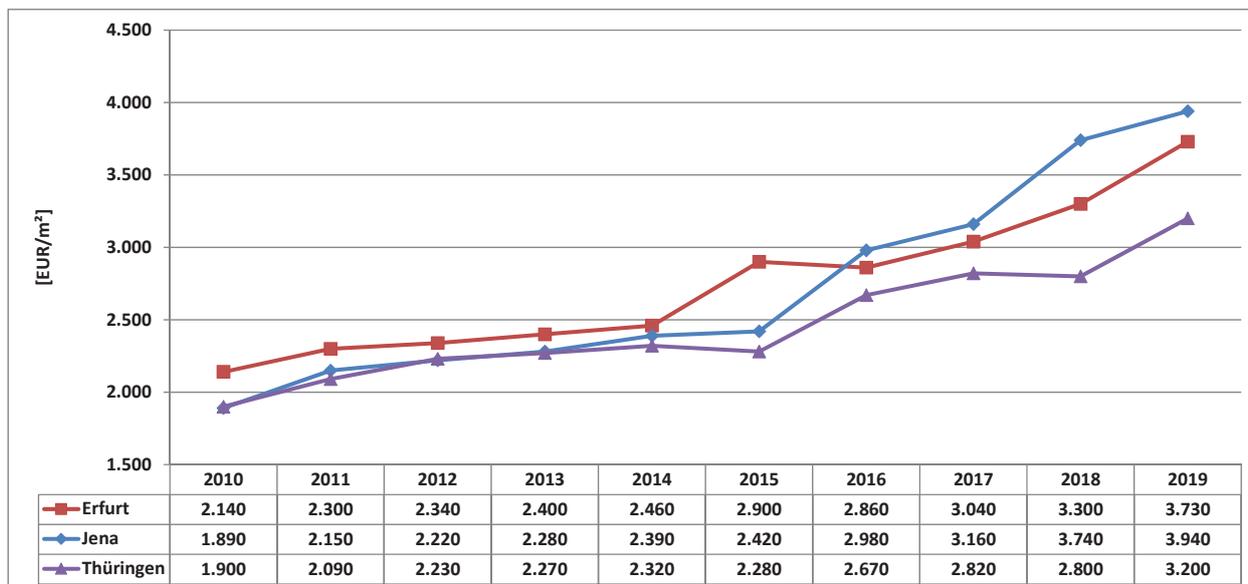


Diagramm 6-9: Ø Wohnflächenpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2010 - 2019 (Thüringen, Erfurt, Jena)

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.

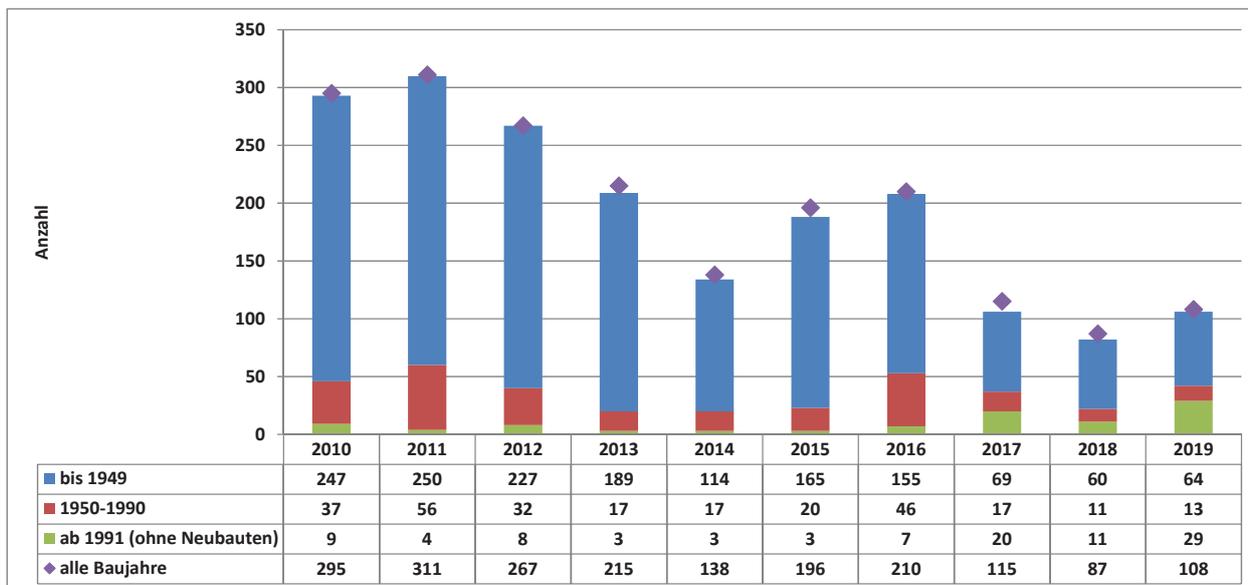


Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019

Der Teilmarkt war in den letzten Jahren bis auf eine Ausnahme in 2015 und 2016 als eher rückläufig einzustufen. Lediglich für die Baujahresklasse „ab 1991“ konnte ein neuer Maximalwert verzeichnet werden. Für 2019 spiegelt sich die allgemein rückläufige Marktsituation im Bereich der Wohnbauimmobilien wider. Die Gesamtvertragszahl von 108 stellt den zweittiefsten Wert der letzten zehn Jahre dar und liegt rund 44 Prozent unter dem Zehnjahresmittel von 194 Kaufverträgen pro Jahr.

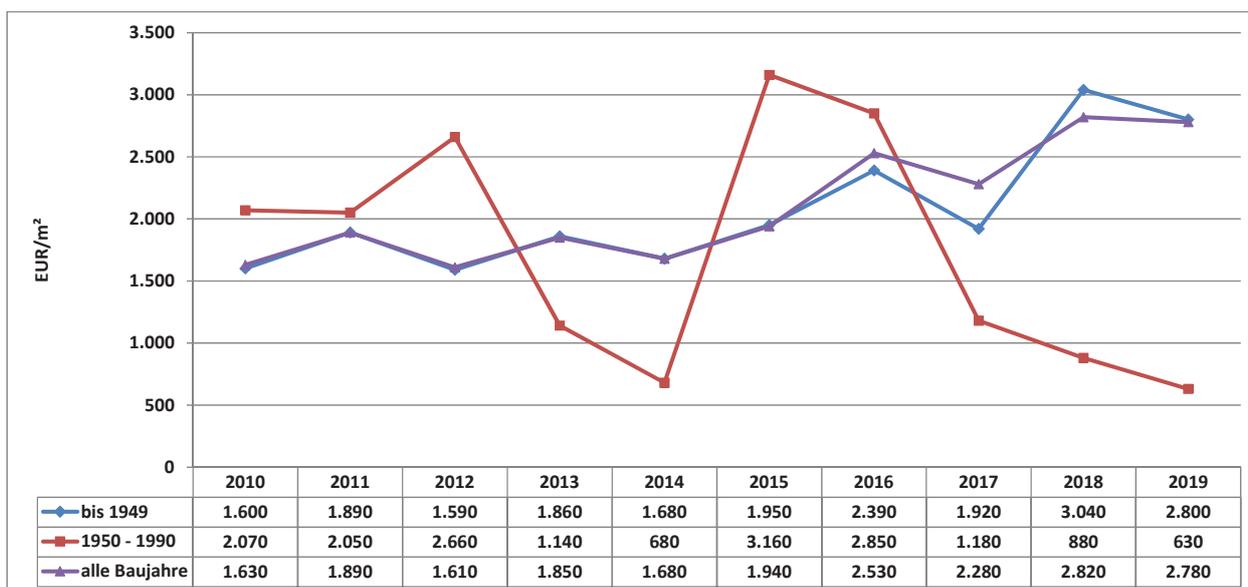


Diagramm 6-11: Ø Wohnflächenpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019

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 61 Prozent aller Erstverkäufe aus Umwandlung bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt oder zu vermuten waren. In den Jahren 2010-2012, 2015 und 2016 lag der Erfurter Anteil zwischen 60 und 80 Prozent. Wenn diese Verkäufe zudem in besonders hochpreisigen Lagen stattfinden, wirkt sich das mit deutlich höheren mittleren Wohnflächenpreisen aus. Wenn hingegen, wie in den letzten drei Jahren, der Anteil der Landeshauptstadt an den Verkäufen weniger als 50 Prozent beträgt, ist ein deutlich niedrigerer mittlerer Kaufpreis für Thüringen zu verzeichnen.

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 2019 und die prozentuale Veränderung zum Jahr 2018 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 Zuwachs der Vertragsanzahl gegenüber 2018 von 17,5 Prozent ist der Geldumsatz ebenfalls um 23,7 Prozent auf 287,5 Millionen EUR gestiegen.

In den kreisfreien Städten Erfurt (90,4 Millionen EUR), Jena (37,1 Millionen EUR) und Weimar (23,4 Millionen EUR) wurden 52,5 Prozent des gesamten Geldumsatzes erwirtschaftet. Rund 31 Prozent des Umsatzes konzentriert sich dabei allein auf Erfurt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Anzahl			Geldumsatz [Mio. EUR]			Ø Wohnflächenpreis [EUR/m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	
Altenburger Land	221	110,5%	↑	6,7	43,6%	↑	460	-5,5%	↓	64
Eichsfeld	42	82,6%	↑	3,2	163,3%	↑	720	13,2%	↑	65
Eisenach	109	9,0%	↑	10,5	30,1%	↑	1.100	10,2%	↑	68
Erfurt	729	26,6%	↑	90,4	21,6%	↑	1.680	4,6%	→	61
Gera	353	27,0%	↑	16,1	31,4%	↑	610	5,7%	↑	61
Gotha	177	6,6%	↑	15,5	40,9%	↑	960	18,0%	↑	66
Greiz	80	-37,0%	↓	3,5	-23,8%	↓	530	-6,4%	↓	61
Hildburghausen	50	8,7%	↑	2,7	1,2%	→	850	-2,0%	→	63
Ilm-Kreis	100	31,6%	↑	8,4	51,6%	↑	990	8,1%	↑	71
Jena	203	9,7%	↑	37,1	36,1%	↑	2.190	13,9%	↑	62
Kyffhäuserkreis	47	9,3%	↑	2,6	65,2%	↑	740	57,7%	↑	70
Nordhausen	65	-3,0%	→	3,4	25,1%	↑	630	4,9%	→	62
Saale-Holzland-Kreis	83	-2,4%	→	5,8	1,2%	→	880	12,8%	↑	66
Saale-Orla-Kreis	65	44,4%	↑	2,6	-6,4%	↓	510	-14,3%	↓	59
Saalfeld-Rudolstadt	139	19,8%	↑	9,1	22,7%	↑	910	12,5%	↑	66
Schmalkalden-Meiningen	123	0,8%	→	14,3	85,1%	↑	960	16,0%	↑	67
Sömmerda	56	14,3%	↑	2,9	-8,3%	↓	770	7,2%	↑	59
Sonneberg	113	13,0%	↑	6,5	-14,4%	↓	820	2,8%	→	63
Suhl	48	11,6%	↑	4,0	40,7%	↑	990	14,8%	↑	68
Unstrut-Hainich-Kreis	86	17,8%	↑	5,9	37,4%	↑	640	-7,5%	↓	60
Wartburgkreis	93	0,0%	→	5,7	-27,0%	↓	620	-20,9%	↓	63
Weimar	172	1,2%	→	23,4	8,6%	↑	1.560	2,9%	→	65
Weimarer Land	100	22,0%	↑	7,4	31,0%	↑	970	7,9%	↑	59
Gesamt- ergebnis	3.254	17,5%	↑	287,5	23,7%	↑	1.050	7,0%	↑	63

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

Die höchsten mittleren Preise pro Quadratmeter Wohnfläche wurden in Jena (2.190 EUR/m²), Erfurt (1.680 EUR/m²) und Weimar (1.560 EUR/m²) erzielt (vgl. Diagramm 6-12).

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

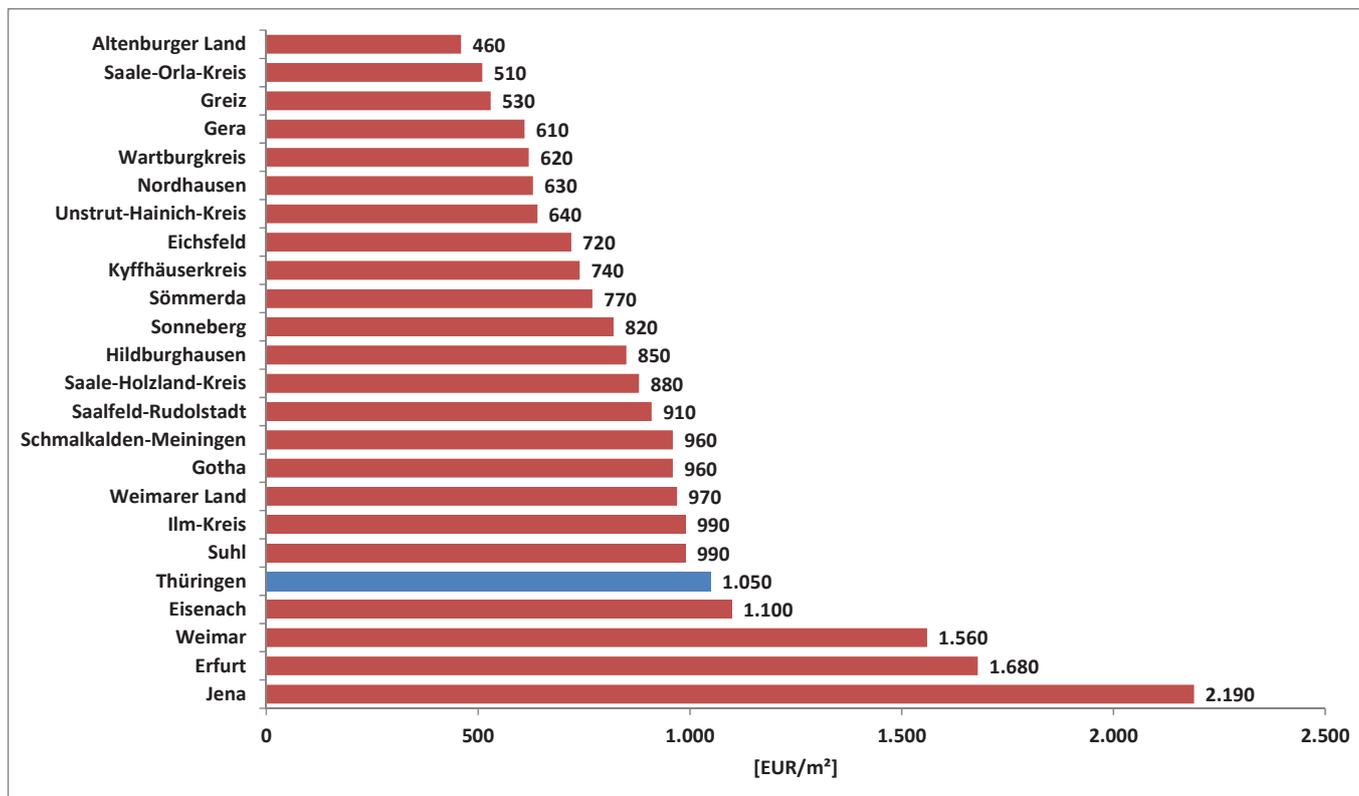


Diagramm 6-12: Ø Wohnflächenpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen

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.

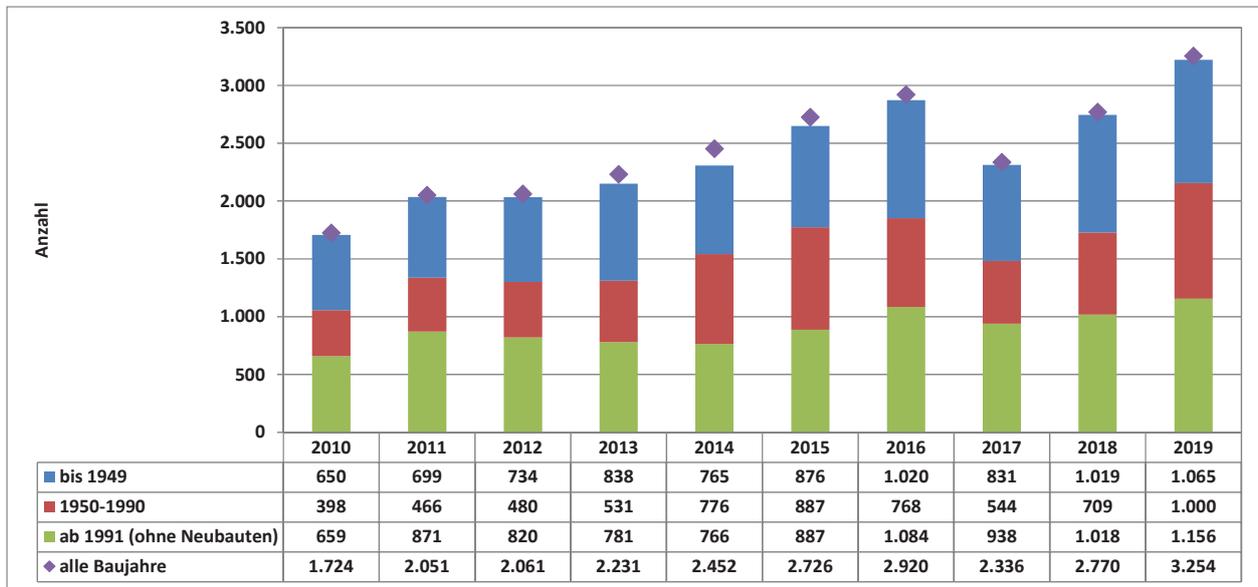


Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterkäufe nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019

Bei der Anzahl der „Weiterverkäufe“ ist bis 2016 über den Berichtszeitraum ein insgesamt stetiger Anstieg zu verzeichnen. In 2017 liegt ein Rückgang vor, der sich 2018 und 2019 wieder in einen Anstieg wandelte. Dabei verzeichnete der Teilmarkt „Weiterverkäufe“ in 2019 einen neuen Maximalwert mit 3.254 Verträgen über alle Baujahresklassen.

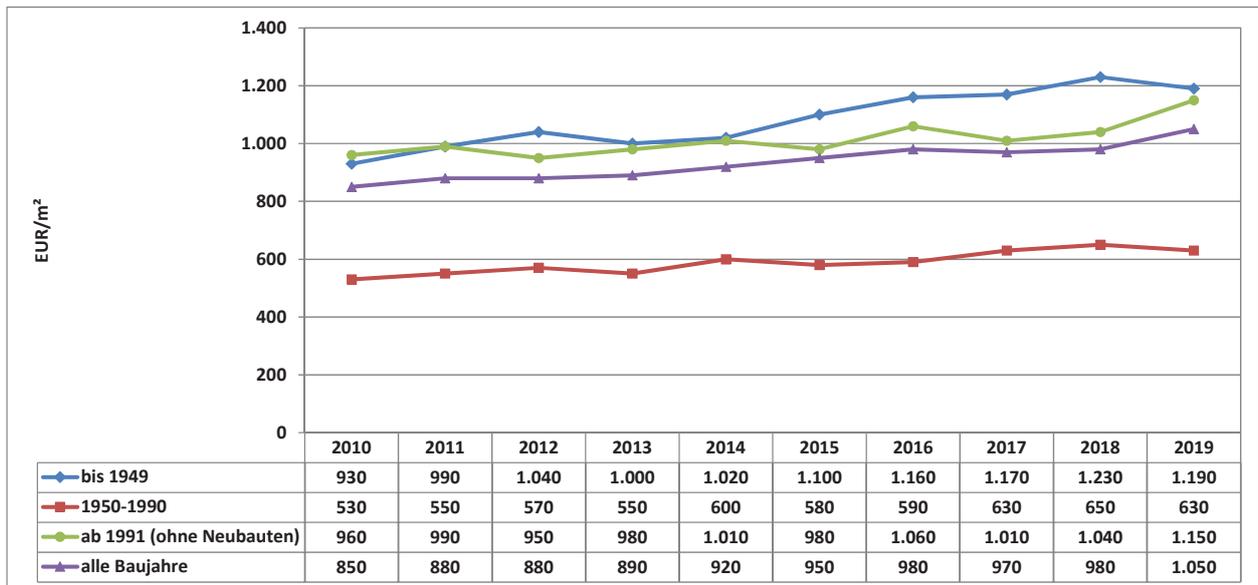


Diagramm 6-14: Ø Wohnflächenpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019

Die mittleren Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche sind in den letzten zehn Jahren um insgesamt rund 24 Prozent angestiegen. Dabei haben sich die Preise in der „Baujahresgruppe bis 1949“ mit fast 28 Prozent am stärksten erhöht. Für die „Baujahre 1950 bis 1990“ beträgt die Steigerung 18,9 Prozent und für die „Baujahre ab 1991“ 19,8 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 2015 bis 2019 entnommen werden. Außerdem werden für das Jahr 2019 die prozentualen Anteile der Umsätze auf die Teilmärkte sowie die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

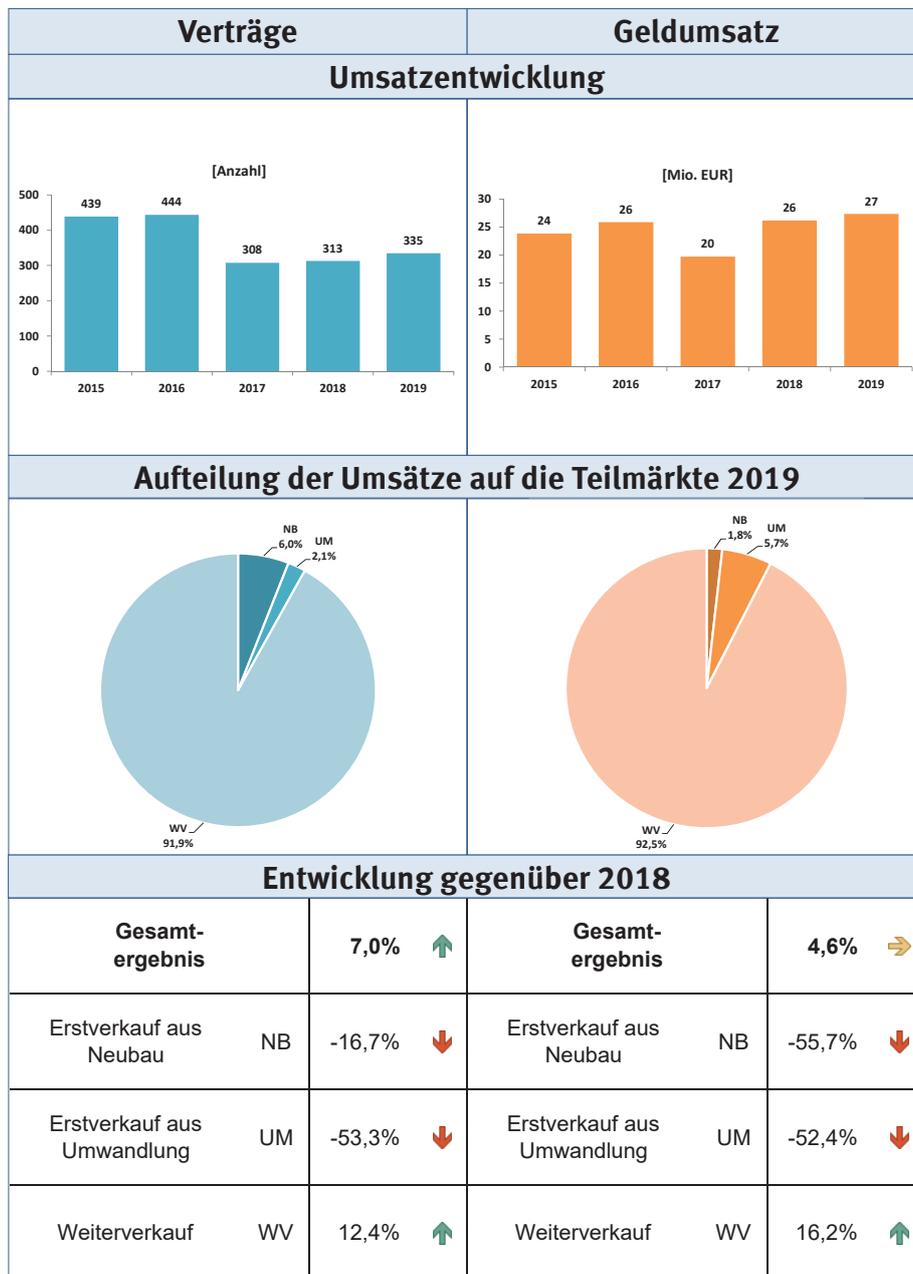


Tabelle 6-10: Umsatzübersicht für Teileigentume

Gegenüber dem Maximum im Jahr 2016 ist die Anzahl der Verträge über Teileigentum um rund 25 Prozent auf 335 im Jahr 2019 zurückgegangen. Mit knapp 92 Prozent stellt der Weiterverkauf vor dem Erstverkauf aus Neubau (6 Prozent) und dem Erstverkauf aus Umwandlung (2,1 Prozent) den größten Anteil. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Vertragsanzahl beim Erstverkauf aus Umwandlung mit rund 53 Prozent am stärksten zurückgegangen. Danach folgt der Erstverkauf aus Umwandlung mit einem Rückgang von 16,7 Prozent. Beim Weiterverkauf konnte ein Plus von 12,4 Prozent verzeichnet werden.

Der Geldumsatz bewegte sich in den Jahren 2015 bis 2019, mit Ausnahme vom Jahr 2017, auf ähnlichem Niveau und erreicht in 2019 mit 27 Millionen EUR einen neuen Maximalwert. Mit 55,7 Prozent bzw. 52,4 Prozent ist bei den Teilmärkten „Erstverkauf aus Neubau“ und „Erstverkauf aus Umwandlung“ ein deutliches Minus beim Geldumsatz zu verzeichnen, während der Teilmarkt „Weiterverkauf“ mit 16,2 Prozent ein Plus zu verbuchen hat.

In Abbildung 6-2 werden für 2019 die Kauffälle des Teileigentums in georeferenzierter Form zusammen mit der Anzahl je Landkreis und kreisfreier Stadt dargestellt.

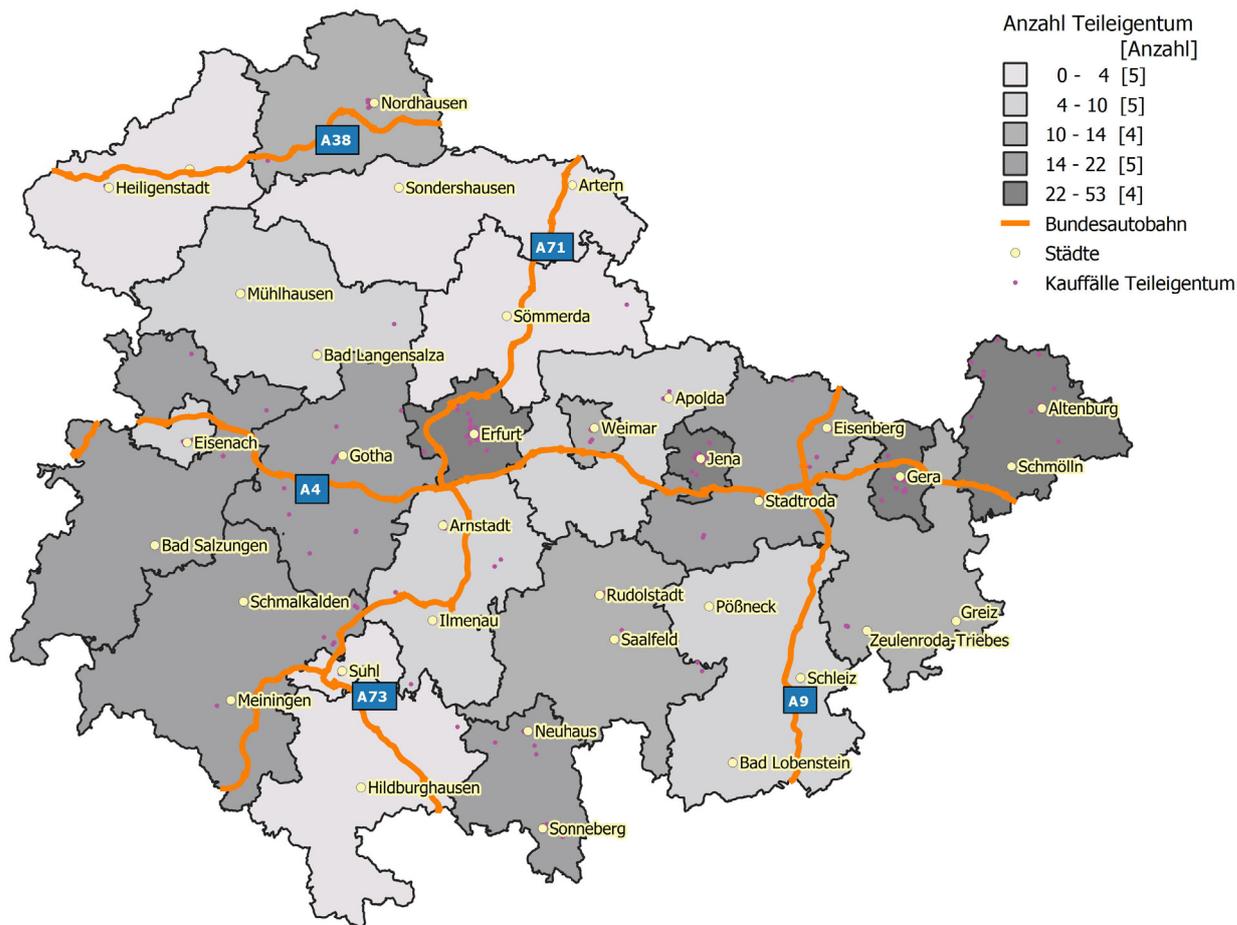


Abbildung 6-2: Georeferenzierte Darstellung der einzelnen Kauffälle und die Anzahl für das Teileigentum

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

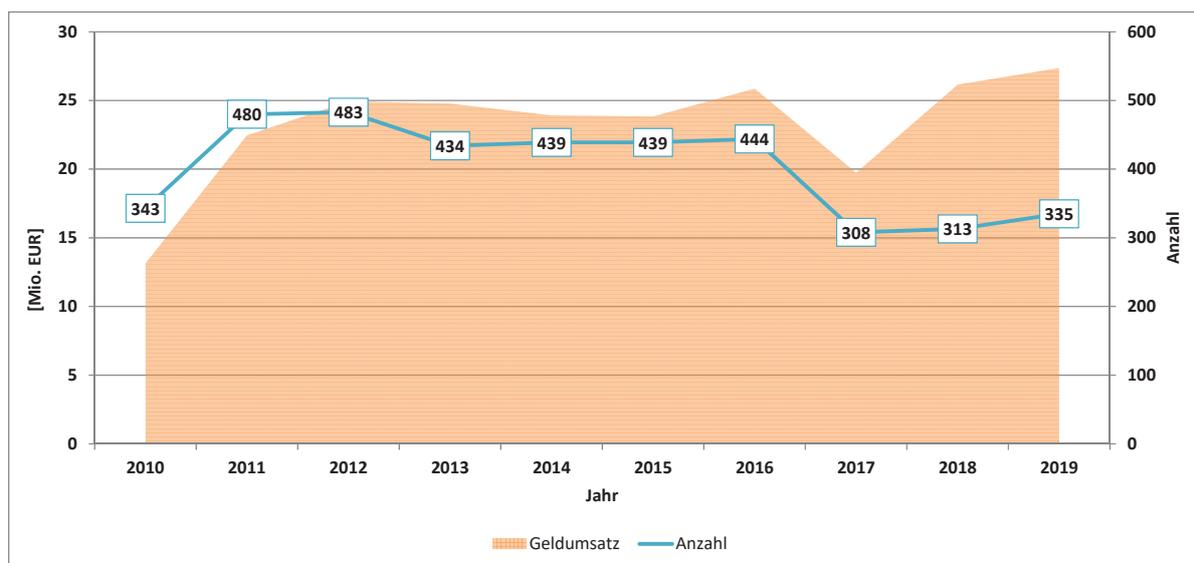


Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2010 - 2019

Die 335 Verträge des Jahres 2019 liegen rund 17 Prozent unter dem Mittel der letzten zehn Jahre von 402 Verträgen. Im Vergleich zu dem Minimum von 308 Verträgen in 2017 ist ein Zuwachs um 8,8 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 Marktstätigkeit im Teilmarkt „Weiterverkauf“ auftritt.

Kreisfreie Städte Landkreise	Erstverkauf aus Neubau	Erstverkauf aus Umwandlung	Weiterverkauf	Gesamt- ergebnis
Altenburger Land	0	0	27	27
Eichsfeld	0	0	3	3
Eisenach	0	0	9	9
Erfurt	10	0	43	53
Gera	0	4	23	27
Gotha	1	0	16	17
Greiz	0	0	13	13
Hildburghausen	0	0	2	2
Ilm-Kreis	0	0	10	10
Jena	0	1	28	29
Kyffhäuserkreis	0	0	2	2
Nordhausen	0	0	13	13
Saale-Holzland-Kreis	0	1	21	22
Saale-Orla-Kreis	0	0	5	5
Saalfeld-Rudolstadt	0	0	13	13
Schmalkalden-Meiningen	0	0	20	20
Sömmerda	0	0	2	2
Sonneberg	0	0	18	18
Suhl	0	0	3	3
Unstrut-Hainich-Kreis	1	0	4	5
Wartburgkreis	5	0	17	22
Weimar	3	0	9	12
Weimarer Land	0	1	7	8
Gesamt- ergebnis	20	7	308	335

Tabelle 6-11: Anzahl der Kaufverträge beim Teileigentum nach Kreisen in 2019

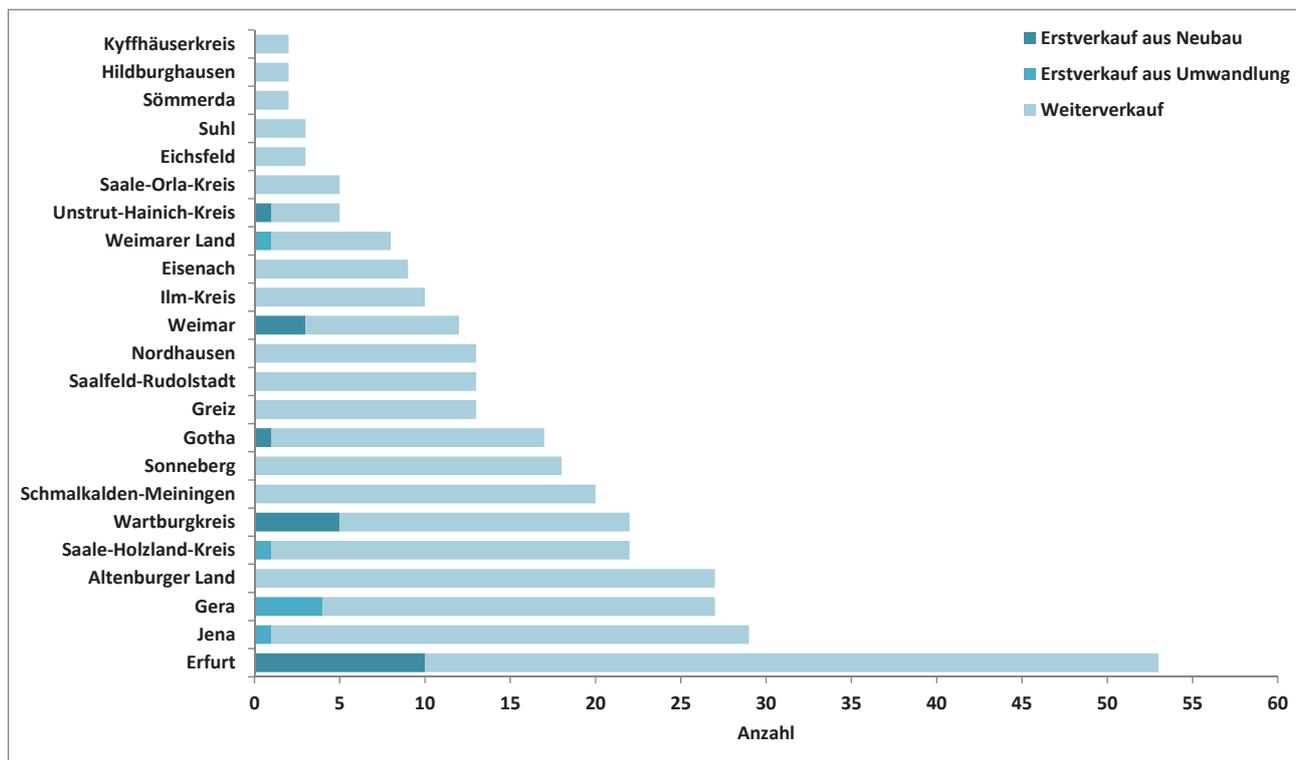


Diagramm 6-16: Anzahl Teileigentume nach Kreisen und Teilmärkten

Im Jahr 2019 wurden 45 Tiefgaragenstellplätze mit einem mittleren Kaufpreis von 14.000 EUR und 126 Teileigentume in gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern mit einem mittleren Kaufpreis von 785 EUR/m² und einer mittleren Nutzfläche von 105 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 Teilmarktzordnung 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.

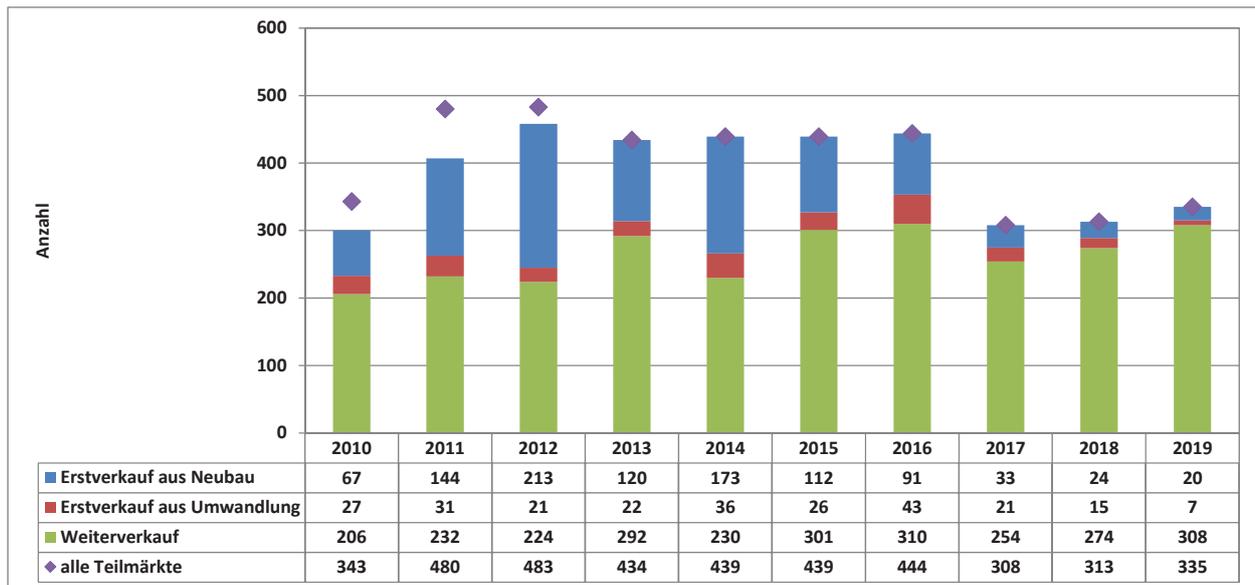


Diagramm 6-17: Anzahl der Kaufverträge beim Teileigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2010 - 2019

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 31.12.2018, wurden landesweit 11.980 Bodenrichtwerte für Bauflächen, 6.416 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstige Flächen beschlossen. Neben diesen 18.396 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 31.12.2018 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 ($\Sigma = 601$)	358	126	69	48
Median [EUR/m ²]	16,50	26,00	7,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	8,00	3,00	2,50
Maximum [EUR/m ²]	80,00	99,00	33,00	40,00
Landkreis Eichsfeld				
Anzahl ($\Sigma = 675$)	349	63	109	154
Median [EUR/m ²]	24,00	30,00	7,00	5,50
Minimum [EUR/m ²]	2,50	6,00	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	110,00	95,00	40,00	90,00
Stadt Eisenach				
Anzahl ($\Sigma = 236$)	118	58	39	21
Median [EUR/m ²]	91,50	73,00	31,00	13,00
Minimum [EUR/m ²]	2,00	6,00	8,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	215,00	287,00	80,00	98,00
Stadt Erfurt				
Anzahl ($\Sigma = 376$)	179	93	42	62
Median [EUR/m ²]	200,00	160,00	27,00	20,00
Minimum [EUR/m ²]	18,00	12,00	5,00	7,00
Maximum [EUR/m ²]	2500,00	3700,00	115,00	300,00
Stadt Gera				
Anzahl ($\Sigma = 369$)	176	127	45	21
Median [EUR/m ²]	60,00	45,00	15,00	40,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	8,00	3,50	0,75
Maximum [EUR/m ²]	130,00	600,00	35,00	80,00
Landkreis Gotha				
Anzahl ($\Sigma = 724$)	230	233	95	166
Median [EUR/m ²]	44,50	24,00	10,00	7,00
Minimum [EUR/m ²]	2,00	5,00	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	195,00	102,00	28,00	92,00
Landkreis Greiz				
Anzahl ($\Sigma = 783$)	250	331	119	83
Median [EUR/m ²]	30,00	14,00	6,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	2,00	2,00	1,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	100,00	80,00	20,00	45,00
Landkreis Hildburghausen				
Anzahl ($\Sigma = 604$)	118	200	103	183
Median [EUR/m ²]	27,00	12,00	8,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	1,50	2,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	70,00	83,00	16,00	40,00
Ilm-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 619$)	152	231	88	148
Median [EUR/m ²]	55,00	20,00	12,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	3,00	1,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	239,00	212,00	46,00	114,00
Stadt Jena				
Anzahl ($\Sigma = 292$)	172	56	29	35
Median [EUR/m ²]	240,00	335,00	85,00	55,00
Minimum [EUR/m ²]	36,00	60,00	22,00	7,00
Maximum [EUR/m ²]	700,00	1540,00	275,00	770,00

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Kyffhäuserkreis				
Anzahl ($\Sigma = 337$)	91	133	41	72
Median [EUR/m ²]	32,00	12,00	9,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	3,00	2,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	82,00	66,00	21,00	45,00
Landkreis Nordhausen				
Anzahl ($\Sigma = 328$)	94	128	49	57
Median [EUR/m ²]	38,50	16,00	8,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	5,00	2,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	120,00	190,00	57,00	127,00
Saale-Holzland-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 713$)	203	275	95	140
Median [EUR/m ²]	60,00	24,00	14,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	6,00	6,00	3,00	4,00
Maximum [EUR/m ²]	220,00	200,00	75,00	90,00
Saale-Orla-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 661$)	172	272	77	140
Median [EUR/m ²]	31,50	15,00	9,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	7,00	5,00	4,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	85,00	75,00	23,00	50,00
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt				
Anzahl ($\Sigma = 887$)	211	367	126	183
Median [EUR/m ²]	32,00	12,00	8,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	3,00	2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	135,00	225,00	30,00	50,00
Landkreis Schmalkalden-Meiningen				
Anzahl ($\Sigma = 787$)	230	233	122	202
Median [EUR/m ²]	25,50	17,00	9,00	2,75
Minimum [EUR/m ²]	1,50	4,00	2,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	95,00	180,00	28,00	60,00
Landkreis Sömmerda				
Anzahl ($\Sigma = 320$)	105	110	43	62
Median [EUR/m ²]	50,00	30,00	12,00	6,00
Minimum [EUR/m ²]	12,00	10,00	5,00	4,00
Maximum [EUR/m ²]	150,00	115,00	35,00	60,00
Landkreis Sonneberg				
Anzahl ($\Sigma = 311$)	45	127	62	77
Median [EUR/m ²]	23,00	13,00	10,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	5,00	1,00	1,00	1,50
Maximum [EUR/m ²]	91,00	70,00	21,00	33,00
Stadt Suhl				
Anzahl ($\Sigma = 169$)	78	37	23	31
Median [EUR/m ²]	42,00	33,00	10,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	3,00	5,00	2,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	125,00	240,00	50,00	65,00
Unstrut-Hainich-Kreis				
Anzahl ($\Sigma = 621$)	155	247	76	143
Median [EUR/m ²]	37,00	30,00	10,00	5,50
Minimum [EUR/m ²]	6,00	6,50	4,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	70,00	155,00	22,00	70,00
Wartburgkreis				
Anzahl ($\Sigma = 877$)	286	298	119	174
Median [EUR/m ²]	25,00	17,00	11,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	2,00	2,00	2,00	1,00
Maximum [EUR/m ²]	95,00	82,00	31,00	78,00

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

Landkreis	Wohn- bauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sonderbau- flächen
Stadt Weimar				
Anzahl ($\Sigma = 123$)	81	29	8	5
Median [EUR/m ²]	140,00	85,00	25,00	40,00
Minimum [EUR/m ²]	50,00	15,00	15,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	650,00	800,00	50,00	90,00
Landkreis Weimarer Land				
Anzahl ($\Sigma = 567$)	242	222	65	38
Median [EUR/m ²]	52,50	28,00	12,00	8,00
Minimum [EUR/m ²]	6,00	10,00	2,00	4,00
Maximum [EUR/m ²]	160,00	120,00	42,00	120,00
Thüringen				
Anzahl ($\Sigma = 11980$)	4095	3996	1644	2245
Median [EUR/m ²]	40,00	20,00	10,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	1,50	1,00	1,00	0,75
Maximum [EUR/m ²]	2500,00	3700,00	275,00	770,00

Tabelle 7-1: Bodenrichtwerte für Bauflächen nach Kreisen

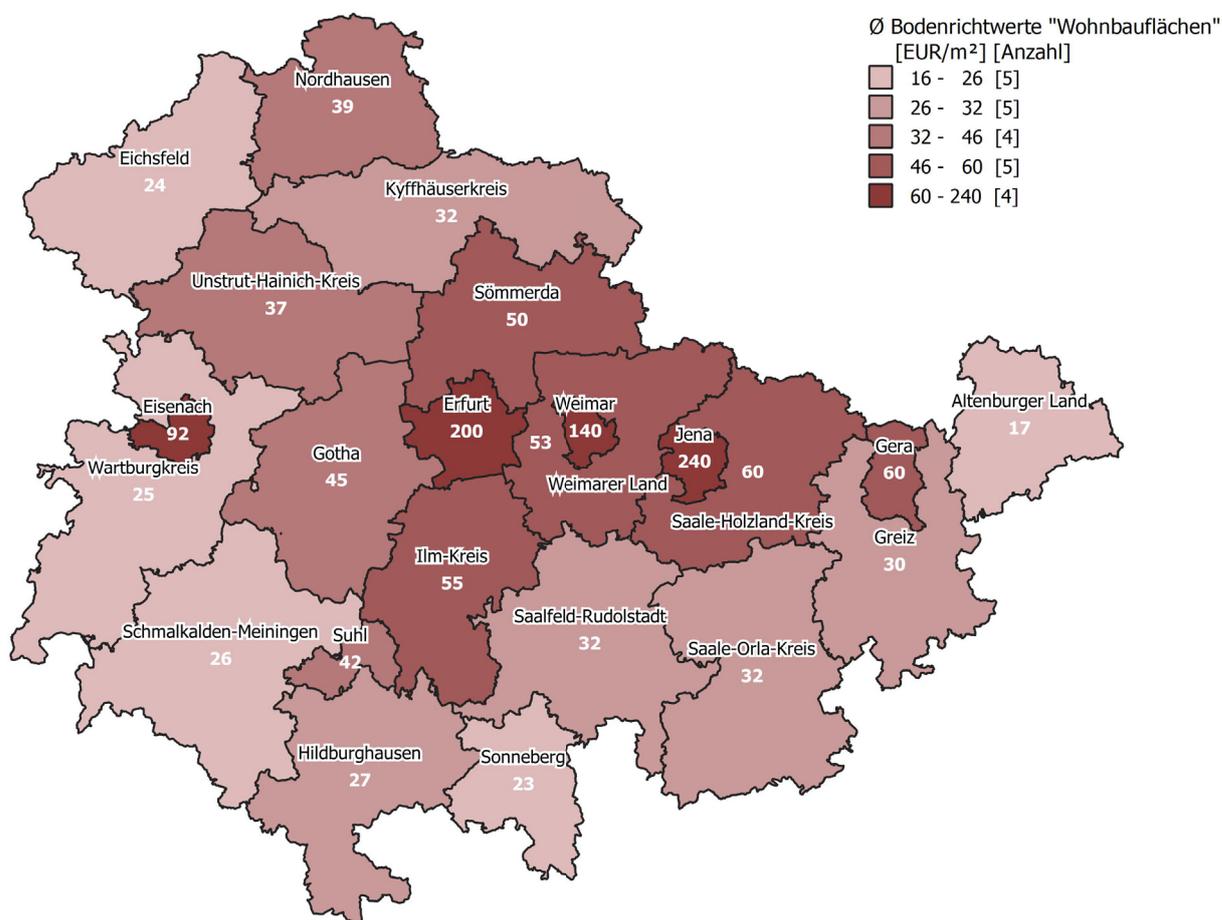


Abbildung 7-1: Ø Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen nach Kreisen

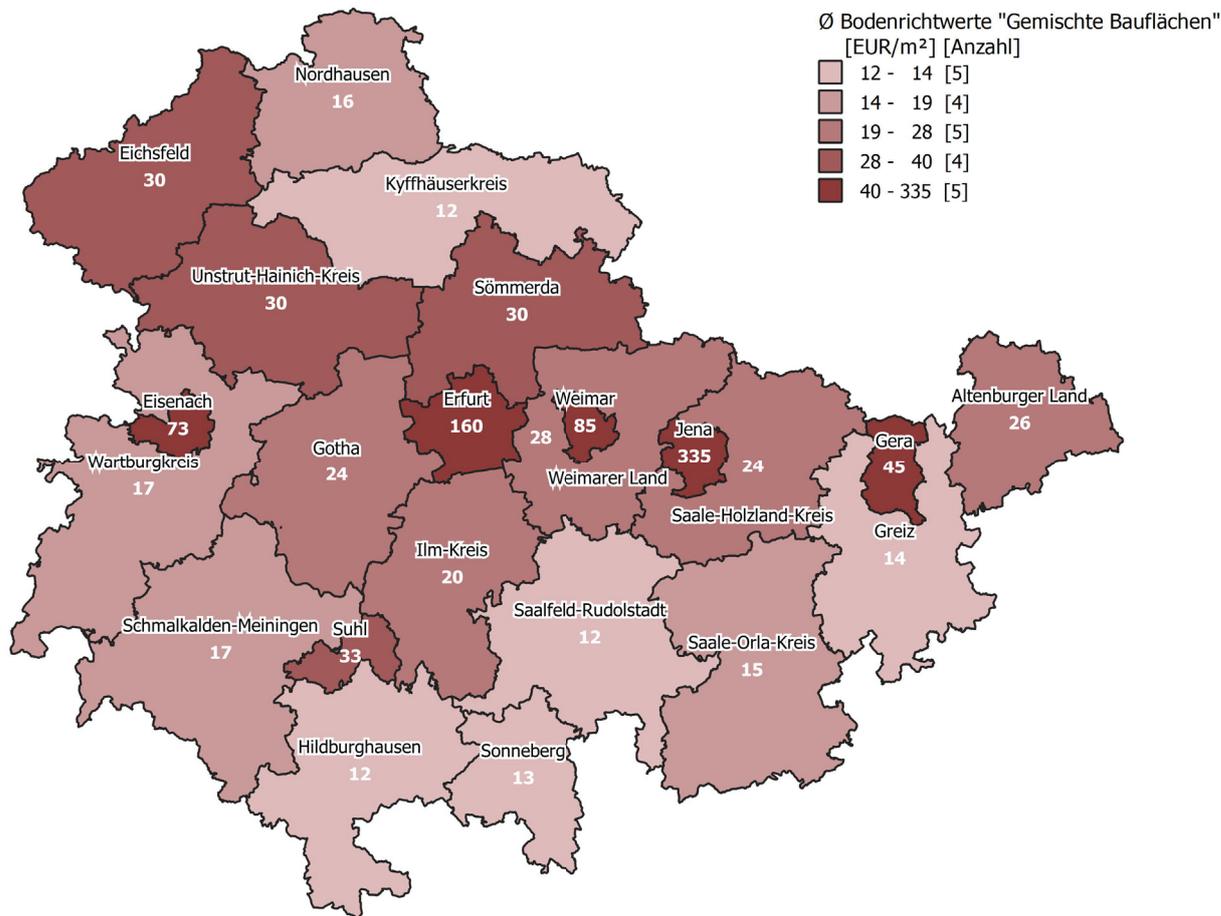


Abbildung 7-2: Ø Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen nach Kreisen

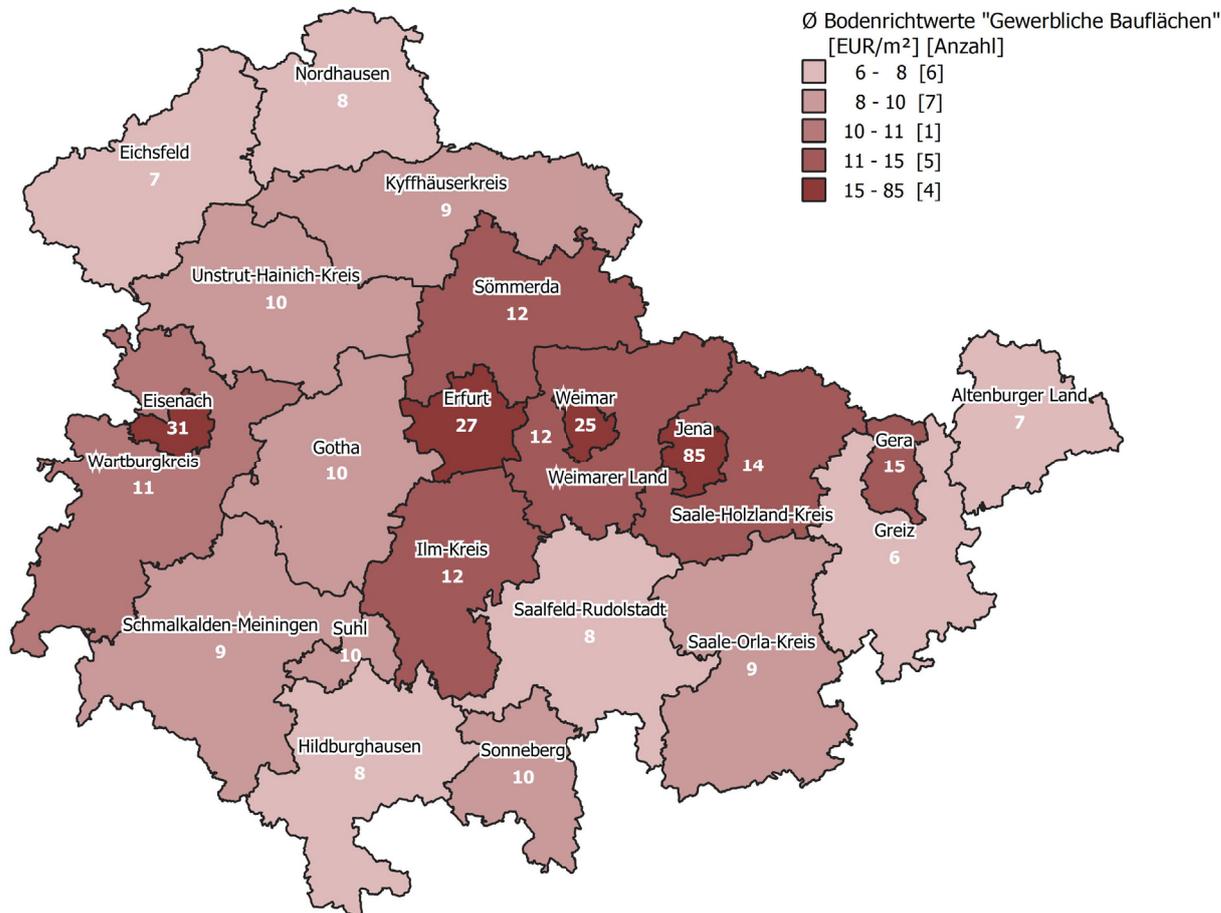


Abbildung 7-3: Ø Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen nach Kreisen

7.2 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Gartenflächen

Landkreis	Ackerland	Grünland	Forstwirtschaftliche Fläche	Freizeitgartenfläche	Kleingartenfläche
Landkreis Altenburger Land					
Anzahl ($\Sigma = 141$)	58	58		25	
Median [EUR/m ²]	2,25	1,00		4,00	
Minimum [EUR/m ²]	1,65	0,85		2,00	
Maximum [EUR/m ²]	2,60	1,10		6,00	
Landkreis Eichsfeld					
Anzahl ($\Sigma = 133$)	133				
Median [EUR/m ²]	0,86				
Minimum [EUR/m ²]	0,49				
Maximum [EUR/m ²]	1,66				
Stadt Eisenach					
Anzahl ($\Sigma = 51$)	13	13	13	10	2
Median [EUR/m ²]	0,56	0,45	0,31	10,00	9,00
Minimum [EUR/m ²]	0,51	0,38	0,28	6,00	5,00
Maximum [EUR/m ²]	0,65	0,50	0,31	16,00	13,00
Stadt Erfurt					
Anzahl ($\Sigma = 36$)	36				
Median [EUR/m ²]	1,20				
Minimum [EUR/m ²]	0,90				
Maximum [EUR/m ²]	2,00				
Stadt Gera					
Anzahl ($\Sigma = 54$)	8	8		38	
Median [EUR/m ²]	1,65	0,75		5,00	
Minimum [EUR/m ²]	1,15	0,75		2,50	
Maximum [EUR/m ²]	1,80	1,00		8,00	
Landkreis Gotha					
Anzahl ($\Sigma = 416$)	98	98	98	73	49
Median [EUR/m ²]	1,03	0,60	0,31	6,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	0,62	0,43	0,27	3,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	1,47	0,79	0,31	11,00	6,00
Landkreis Greiz					
Anzahl ($\Sigma = 207$)	73	73		61	
Median [EUR/m ²]	1,25	0,75		3,00	
Minimum [EUR/m ²]	0,75	0,55		2,00	
Maximum [EUR/m ²]	1,90	0,95		5,00	
Landkreis Hildburghausen					
Anzahl ($\Sigma = 207$)	52	57		98	
Median [EUR/m ²]	0,51	0,43		3,00	
Minimum [EUR/m ²]	0,36	0,30		1,50	
Maximum [EUR/m ²]	1,06	0,70		5,00	
Ilm-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 362$)	99	111		95	57
Median [EUR/m ²]	0,55	0,45		4,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,35		1,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	1,50	0,75		15,00	5,00
Stadt Jena					
Anzahl ($\Sigma = 168$)	28	28	28	42	42
Median [EUR/m ²]	0,80	0,65	0,25	11,00	4,50
Minimum [EUR/m ²]	0,70	0,40	0,25	5,00	4,50
Maximum [EUR/m ²]	1,20	0,65	0,25	27,00	4,50

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

Landkreis	Ackerland	Grünland	Forstwirtschaftliche Fläche	Freizeitgartenfläche	Kleingartenfläche
Kyffhäuserkreis					
Anzahl ($\Sigma = 139$)	92	44		3	
Median [EUR/m ²]	1,13	0,55		2,00	
Minimum [EUR/m ²]	0,45	0,40		2,00	
Maximum [EUR/m ²]	1,90	0,85		8,00	
Landkreis Nordhausen					
Anzahl ($\Sigma = 111$)	60	49		2	
Median [EUR/m ²]	1,20	0,75		1,75	
Minimum [EUR/m ²]	0,75	0,50		1,50	
Maximum [EUR/m ²]	1,60	1,05		2,00	
Saale-Holzland-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 809$)	209	209	209	80	102
Median [EUR/m ²]	0,65	0,50	0,25	5,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,40	0,40	0,25	5,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	1,20	0,60	0,25	5,00	3,00
Saale-Orla-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 667$)	196	196	196	33	46
Median [EUR/m ²]	0,75	0,60	0,25	3,50	3,50
Minimum [EUR/m ²]	0,45	0,40	0,25	2,50	2,50
Maximum [EUR/m ²]	0,90	0,70	0,25	4,50	4,50
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt					
Anzahl ($\Sigma = 620$)	188	220		179	33
Median [EUR/m ²]	0,45	0,35		3,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,35		2,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	0,85	0,60		12,00	5,00
Landkreis Schmalkalden-Meiningen					
Anzahl ($\Sigma = 265$)	98	109		57	1
Median [EUR/m ²]	0,51	0,45		3,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,26		1,50	5,00
Maximum [EUR/m ²]	0,95	0,77		6,00	5,00
Landkreis Sömmerda					
Anzahl ($\Sigma = 95$)	86		1	4	4
Median [EUR/m ²]	1,30		0,40	5,00	5,00
Minimum [EUR/m ²]	1,00		0,40	4,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	1,50		0,40	9,00	7,00
Landkreis Sonneberg					
Anzahl ($\Sigma = 238$)	64	88		59	27
Median [EUR/m ²]	0,70	0,60		3,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,50	0,35		1,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	1,50	1,00		5,00	5,00
Stadt Suhl					
Anzahl ($\Sigma = 55$)	1	4		49	1
Median [EUR/m ²]	0,50	0,45		4,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,50	0,35		3,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	0,50	0,50		7,00	3,00
Unstrut-Hainich-Kreis					
Anzahl ($\Sigma = 95$)	95				
Median [EUR/m ²]	1,11				
Minimum [EUR/m ²]	0,54				
Maximum [EUR/m ²]	1,51				
Wartburgkreis					
Anzahl ($\Sigma = 706$)	200	200	202	81	23
Median [EUR/m ²]	0,47	0,40	0,28	6,00	4,00
Minimum [EUR/m ²]	0,36	0,27	0,28	4,00	3,00
Maximum [EUR/m ²]	0,74	0,56	0,31	11,00	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 ($\Sigma = 14$)	13				1
Median [EUR/m ²]	1,10				7,50
Minimum [EUR/m ²]	1,05				7,50
Maximum [EUR/m ²]	1,20				7,50
Landkreis Weimarer Land					
Anzahl ($\Sigma = 166$)	160		6		
Median [EUR/m ²]	1,15		0,45		
Minimum [EUR/m ²]	0,50		0,45		
Maximum [EUR/m ²]	1,45		0,45		
Thüringen					
Anzahl ($\Sigma = 5755$)	2060	1565	753	989	388
Median [EUR/m ²]	0,75	0,50	0,25	4,00	3,00
Minimum [EUR/m ²]	0,35	0,26	0,25	1,00	2,00
Maximum [EUR/m ²]	2,60	1,10	0,45	27,00	13,00

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

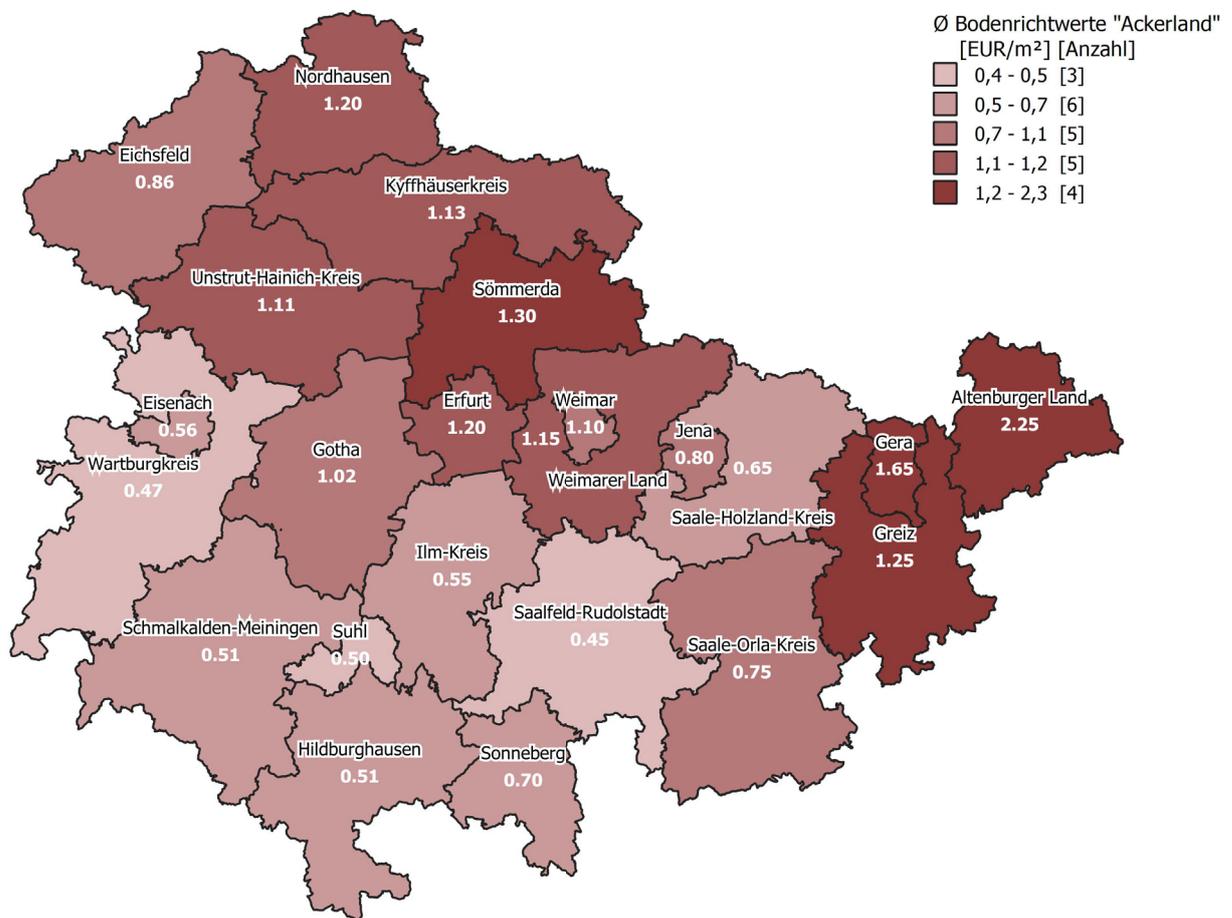


Abbildung 7-4: Ø Bodenrichtwerte für Ackerland nach Kreisen

7.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

Landkreis	Private Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche	Campingplatz	Flughafen/Flugplatz	Abbauland	Sportfläche	Friedhof	Lagerplatz	Sonstige Private Fläche	Sondernutzungsfläche	Wasserfläche
Thüringen											
Anzahl ($\Sigma = 661$)	230	28	2	5	16	142	173	23	1	2	39
Median [EUR/m ²]	2,00	3,00	2,00	2,00	1,50	3,00	1,00	2,00	2,00	1,00	1,00
Minimum [EUR/m ²]	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	0,20
Maximum [EUR/m ²]	10,00	12,00	2,00	8,00	2,50	5,00	8,00	3,00	2,00	1,00	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 2018 bis 2040	1-7
	Abbildung 1-4: Demografiebericht 2019	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 2017	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 31.12.2018	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	2-10
	Abbildung 2-9: Immobilienmarktbericht Deutschland	2-10

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 31.12.2019	1-4
	Diagramm 1-2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2019	1-4
	Diagramm 1-3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Länder	1-6
	Diagramm 1-4: Einwohnerzahl in Thüringen 1990 - 2010 und Prognose bis 2040	1-7
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
	Diagramm 1-5: Preisentwicklung von 2010 bis 2019 mit der Basis=2015	1-10
	Diagramm 1-6: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2010 bis 2019	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 2015 [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 31.12.2018	1-19
3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3-1
3.1	Grundstücksverkehr	3-2
	Diagramm 3-1: Prozentuale Verteilung der Erwerbsanlässe	3-3
	Diagramm 3-2: Prozentuale Aufschlüsselung der Erwerber	3-4
	Diagramm 3-3: Prozentuale Aufschlüsselung der Veräußerer	3-4
	Diagramm 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019	3-5
	Diagramm 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019	3-6
	Diagramm 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	4-17
	Diagramm 4-14: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Gewerbe und Industrie für die Jahre 2010 - 2019	4-18
	Diagramm 4-15: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Bauerwartungsland für die Jahre 2010 - 2019	4-19
	Diagramm 4-16: Anzahl und Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland für die Jahre 2010 - 2019	4-20
	Diagramm 4-17: Ø Kaufpreise für Bauplätze für Rohbauland nach Nutzungsarten für die Jahre 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	5-16
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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	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 2010 - 2019	6-9
	Diagramm 6-6: Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten für die Jahre 2010 - 2019	6-9
	Diagramm 6-7: Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentume nach Kreisen	6-11
	Diagramm 6-8: Anzahl für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2010 - 2019 (Thüringen, Erfurt, Jena)	6-12
	Diagramm 6-9: Ø Wohnflächenpreise für Erstverkäufe aus Neubau für die Jahre 2010 - 2019 (Thüringen, Erfurt, Jena)	6-12

Diagramm 6-10: Anzahl für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019	6-13
Diagramm 6-11: Ø Wohnflächenpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019	6-13
Diagramm 6-12: Ø Wohnflächenpreise für Weiterverkäufe nach Kreisen	6-15
Diagramm 6-13: Anzahl für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019	6-16
Diagramm 6-14: Ø Wohnflächenpreise für Weiterverkäufe nach Baujahren für die Jahre 2010 - 2019	6-16
6.3 Teileigentum	6-17
Diagramm 6-15: Anzahl und Geldumsatz Teileigentume für die Jahre 2010 - 2019	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 2010 - 2019	6-20

10 Tabellenverzeichnis

1	Struktur- und Wirtschaftsdaten	1-1
1.1	Strukturdaten	1-1
	Tabelle 1-1: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2019	1-2
	Tabelle 1-2: Verwaltungsgliederung der Gemeinden nach Kreisen am 31.12.2019	1-2
	Tabelle 1-3: Bevölkerung am 30.09.2019 nach Geschlecht und Kreisen	1-5
	Tabelle 1-4: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen von 2004 bis 2018	1-6
1.2	Wirtschaftsdaten	1-10
	Tabelle 1-5: Preisentwicklung von 2010 bis 2019 mit der Basis = 2015	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 2017	1-12
	Tabelle 1-8: Arbeitslosenquote nach Kreisen	1-15
	Tabelle 1-9: Insolvenzen der Jahre 2015 - 2019	1-17
	Tabelle 1-10: Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2018	1-18
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 Erwerber und Veräußerer	3-4
	Tabelle 3-4: Anzahl der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019	3-5
	Tabelle 3-5: Geldumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019	3-6
	Tabelle 3-6: Flächenumsatz der Eigentumsübergänge für die Jahre 2010 - 2019	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 [Mio. EUR] aller Kaufverträge nach Kreisen	3-12
	Tabelle 3-11: Geldumsatz [Mio. EUR] aller Kaufverträge nach Kreisen und Teilmärkten	3-12
	Tabelle 3-12: Flächenumsatz [ha] aller Kaufverträge nach Kreisen	3-14
	Tabelle 3-13: Flächenumsatz [ha] 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 2010 - 2019	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 [Mio. EUR] der Kaufverträge unbebauter Grundstücke nach Grundstücksarten und Kreisen	4-6
	Tabelle 4-4: Flächenumsatz [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 2010 - 2019	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 Reihenmittelhäuser 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 2019	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 Bodenmanagement und Geoinformation eingerichtet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

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

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 353230
Telefax: 03621 353123
E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

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

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

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

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-310
Telefax: 0361 57 4168-399
E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

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

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

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

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

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

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Referat 2.3 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-237
Telefax: 0361 57 4176-868
E-Mail: gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Herausgeber und Druck:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

25. Juni 2020

