



Steffi Störmer
Tel.: 0361 37-84115
e-mail: Steffi.Stoermer@statistik.thueringen.de

„Der große Traum vom eigenen Heim“

ist fast so alt wie die Menschheit. Vier von zehn Thüringer Haushalten lebten im Jahr 2006 im eigenen Haus oder in den eigenen vier Wänden. Doch immer weniger erfüllen sich diesen Traum.

Um festzustellen, wie und wo der Traum vom Eigenheim im Jahr 2006 und im Zehnjahreszeitraum 1996-2006 tatsächlich verwirklicht wurde, mussten folgende Faktoren untersucht werden:

- Grundstücksverkäufe von baureifem Land,
- Kaufwerte für baureifes Land,
- veräußerte baureife Grundstücksflächen,
- Grundstücksverkauf je 1 000 Mehrpersonenhaushalte,
- baureifes Land je Grundstückswechsel,
- Fertigstellungen neuer Wohngebäude (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser),
- Fertig gestellte Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte,
- Wohnfläche der fertig gestellten Einfamilienhäuser,
- veranschlagte Baukosten sowie
- Baukosten je Quadratmeter der fertig gestellten Einfamilienhäuser.

1. Vom Kauf des Grundstücks...

**Im Jahr 2006
wechselten 1 921
baureife Grundstücke
den Eigentümer**

Im Jahr 2006 wechselten 1 921 baureife Grundstücke in Thüringen den Eigentümer. Fünf Jahre zuvor wurden mit 3 715 Verkäufen noch fast doppelt so viele baureife Grundstücke erworben und zehn Jahre zuvor wurde mit 5 819 Umschreibungen das 3-fache dieser Grundstücksgeschäfte abgewickelt.

Die meisten Erwerbungen von baureifen Grund und Boden gab es im Jahr 2006 in der Stadt Erfurt mit 171 Verkäufen und insgesamt 118 000 m² Fläche. Das trifft auch auf die letzten zehn Jahre von 1996 bis 2006 zu.

Thüringer Baulandverkäufe

Merkmal		Einheit	1996	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bauland insgesamt	Fälle	Anzahl	8 786	5 281	4 792	4 293	3 559	2 808	2 950	2 274
	Fläche	1000 m ²	16 945	8 151	7 861	6 361	5 007	2 681	2 838	3 585
	Kaufwert	Euro/m ²	20,42	24,45	23,15	24,50	25,32	28,67	34,53	20,46
darunter baureifes Land	Fälle	Anzahl	5 819	4013	3715	3 427	2 900	2 482	2 646	1 921
	Fläche	1000 m ²	5 908	3710	3284	2 730	2 501	1 820	2 179	1 672
	Kaufwert	Euro/m ²	35,69	36,84	38,89	41,45	40,33	38,69	41,98	35,80

Die zweithöchsten Verkaufszahlen gab es 2006 mit 146 Umschreibungen und insgesamt 147 000 m² im Wartburgkreis. Auch hier fand in den letzten zehn Jahren ein reger Grundstückswechsel statt.

Der wenigste baureife Grund und Boden wurde in der Stadt Suhl mit 21 000 m² Fläche in 21 Grundstücksverkäufen im Jahr 2006 sowie im Zehnjahresrückblick veräußert.

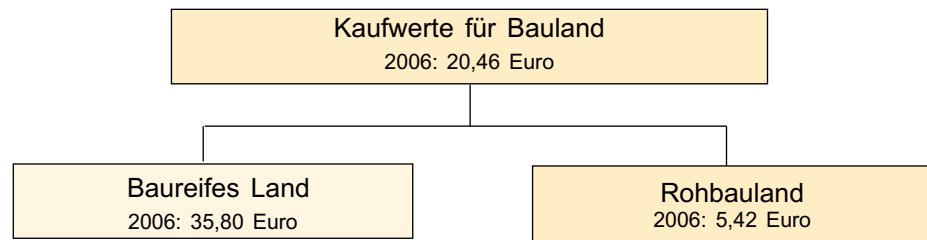
In der Stadt Suhl wurden die wenigsten Grundstücksverkäufe getätigt

Im Jahr 1996 gingen die meisten baureifen Grundstücke im Weimarer Land auf die neuen Eigentümer über (1996: 440 Umschreibungen mit 516 000 m²). Die wenigsten Kaufverträge wurden damals für die kreisfreien Städte Jena und Gera unterzeichnet. Nur 68 Notarverträge mit 152 000 m² bzw. 70 Notarverträge mit 94 000 m² kamen zu Stande.

Anzahl der Grundstücksverkäufe, veräußerte Flächen und durchschnittliche Kaufwerte von baureifem Land im Jahr 2006

Kreisfreie Stadt + Landkreis	Fälle	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m ²	Euro/m ²
Stadt Erfurt	171	118	92,71
Stadt Gera	45	30	49,12
Stadt Jena	92	65	120,97
Stadt Suhl	21	21	37,39
Stadt Weimar	45	61	50,52
Stadt Eisenach	42	25	60,42
Eichsfeld	134	125	22,08
Nordhausen	99	103	24,86
Wartburgkreis	146	147	17,70
Unstrut-Hainich-Kreis	59	48	30,28
Kyffhäuserkreis	55	33	26,10
Schmalkalden-Meiningen	114	120	29,30
Gotha	104	77	28,88
Sömmerda	56	41	24,94
Hildburghausen	71	68	23,69
Ilm-Kreis	121	99	39,24
Weimarer Land	81	83	23,43
Sonneberg	72	65	30,68
Saalfeld-Rudolstadt	136	110	24,40
Saale-Holzland-Kreis	44	33	29,80
Saale-Orla-Kreis	72	72	18,33
Greiz	71	59	18,75
Altenburger Land	70	69	23,73
Thüringen	1 921	1 672	35,80

... den Grundstückspreisen je Quadratmeter...



Oft waren auch die persönlichen Gründe wie Familie, Heimatverbundenheit, Arbeit, Infrastruktur, Kulturangebot ect. ausschlaggebend für die Entscheidung, ob es ein „Grundstück mit Haus im Grünen“ oder eher ein „Grundstück mit Haus in Stadtnähe“ sein soll. Nicht zuletzt entscheidet auch immer der Preis. Der **Kaufwert für baureifes Land** lag von 1996 bis 2006 durchschnittlich bei 37,46 Euro für einen Quadratmeter (m²).

Die kontinuierlich ansteigenden Kaufwerte, die in den vorangegangenen fünf Jahren teilweise über 40 Euro je Quadratmeter lagen, hielten sicher einige Kaufwillige von der Entscheidung für die eigenen vier Wände ab.

Der Quadratmeter baureifes Land kostete im Jahr 2006 durchschnittlich 35,80 Euro

Die höchsten Kaufwerte (Grundstückspreise) mussten im Jahr 2005 mit durchschnittlich 41,98 Euro je m² gezahlt werden. Sie fielen aber innerhalb eines Jahres wieder fast auf das Niveau des Jahres 1996 zurück. So kostete der Quadratmeter im Jahr 2006 durchschnittlich 35,80 Euro und dieser Trend der sinkenden Kaufwerte setzte sich auch im Jahr 2007 weiter fort.

Das günstigste baureife Land innerhalb der betrachteten zehn Jahre gab es im Jahr 1997 mit durchschnittlich 32,29 Euro je m².

Mit wachsenden Einwohnerzahlen sowie hohem Wirtschafts- und Bildungspotenzial entstand eine größere Nachfrage nach baureifem Land, die sich in steigenden Kaufwerten niederschlug. Gefragt waren u.a. gute Einkaufsmöglichkeiten, günstige Verkehrsanbindung, ruhige Wohnlage, gutes Wohnumfeld oder ausreichende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Während der Quadratmeterpreis für baureifes Land in den Städten und Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern im Jahr 2006 noch unter 20 Euro lag, mussten die Erwerber in Städten zwischen 10 000 und 20 000 Einwohnern bereits den doppelten Quadratmeterpreis mit durchschnittlich 40,89 Euro je m² bezahlen. In den Städten mit 20 000 bis 50 000 Einwohnern wechselten 2006 die baureifen Grundstücke für durchschnittlich 36,73 Euro je m² den Eigentümer. Durchschnittlich 50,52 Euro je m² wurde in den Städten zwischen 50 000 und 100 000 Einwohnern gezahlt und zwischen 100 000 und 200 000 Einwohnern war ein Quadratmeter baureifes Land für durchschnittlich 98,19 Euro zu haben.

In den kreisfreien Städten und Landkreisen mit guter Vernetzung, mit Industrie und jungen Technologieunternehmen zeichnet sich somit ein deutlich höheres Preisniveau ab.

Die teuersten baureifen Grundstücke gab es in der Stadt Jena

Die teuersten baureifen Grundstücke gab es im Jahr 2006 in der Stadt Jena mit durchschnittlich 120,97 Euro je m², gefolgt von der Stadt Erfurt mit 92,71 Euro je m². Auch im Zehnjahresvergleich (1996-2006) war das baureife Land in diesen beiden Städten am preisintensivsten. Die Neulandbesitzer dieser Städte mussten 2006 damit durchschnittlich 123 bzw. 49 Prozent mehr bezahlen als im Jahr 1996 (Jena: 54,24 Euro je m² bzw. Erfurt: 62,40 Euro je m²).

Während die durchschnittlichen Preise in den letzten Jahren in Thüringen wieder sanken, stiegen die Baulandpreise in Jena unaufhörlich an und erreichten im Jahr 2006 einen Höchststand.

Der baureife Grund und Boden in Eisenach belegte 2006 mit 60,42 Euro je m² den dritten Platz in der Preisspirale.

Von den Landkreisen mussten die Bauherren des Ilm-Kreises das meiste Geld aufbringen. Sowohl im Jahr 2006, im Jahr 1996 und im Zehnjahresvergleich lag er mit durchschnittlich 39,24 Euro, 49,94 Euro bzw. 40,49 Euro je m² an der Spitze.

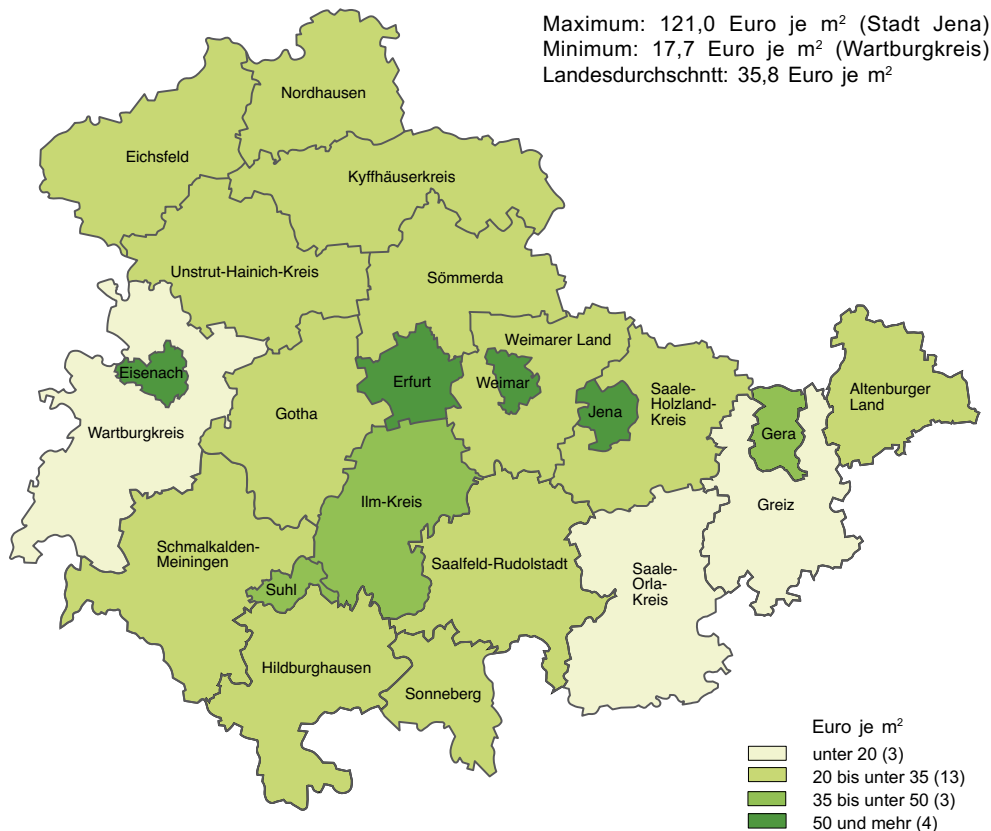
In vielen Landkreisen waren die Grundstückspreise entlang der Autobahn noch im Durchschnitt. Der Wartburgkreis lag am Ende der Thüringer Preisskala. Hier wurde ein Quadratmeter baureifes Land im Jahr 2006 für durchschnittlich 17,70 Euro angeboten. Diesen günstigen Preis nutzten sicherlich viele Bauherren aus der Stadt Eisenach und Umgebung, da der Wartburgkreis mit 146 Umschreibungen die zweithöchsten Grundstücksverkäufe aufwies.

Die Grundstücke im Wartburgkreis waren am preiswertesten

Für neuen baureifen Grund und Boden mussten die Sonneberger Bauherren im Jahr 2006 mit 30,68 Euro je m² durchschnittlich 65 Prozent mehr aufwenden als im Jahr 1996 mit 18,60 Euro je m². Das war die dritthöchste Preissteigerung hinter den Städten Jena und Erfurt.

Das preiswerteste baureife Land in der Zeitspanne von 1996 bis 2006 gab es im Saale-Orla-Kreis für durchschnittlich 20,02 Euro je m².

Kaufwerte für baureifes Land¹⁾ nach Kreisen im Jahr 2006



1) durchschnittlicher Kaufwert Euro je m²

Die veräußerten Flächen erreichten 2006 einen Tiefstand

... und den erworbenen Flächen.

Die veräußerten Flächen erreichten im Jahr 2006 einen Tiefstand. Analog der gesunkenen Grundstücksverkäufe halbierten sich auch die **veräußerten baureifen Grundstücksflächen** in den vorangegangenen fünf Jahren von insgesamt 3,28 Millionen m² im Jahr 2001 auf 1,67 Millionen m² im Jahr 2006. Im Jahr 1996 wurden mit 5,91 Millionen m² mehr als 3-mal so viele baureife Flächen veräußert.

Das „meiste baureife Land“ wurde im Jahr 2006 in den Gemeinden unter 2 000 Einwohnern verkauft. 376 000 m² baureifes Land wechselten in diesen Gemeinden den Eigentümer. Ebenso fanden in den Städten zwischen 20 000 und 50 000 Einwohnern rege Grundstückswechsel statt (355 000 m²). Hier profitierten die Neulandbesitzer in den meisten Fällen von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit kurzen Wegen.

Nicht nur die kreisfreien Städte sondern viele andere Thüringer Städte erschlossen nach der Gebietsreform viele neue Baugebiete, um die so genannte „Landflucht“ zu kompensieren. Durch die Vielzahl der neu erschlossenen Baugrundstücke waren die veräußerten Grundstücke in den Landkreisen mit 898 m² im Durchschnitt größer als in den kreisfreien Städten mit 769 m².

Das flächenmäßig „meiste baureife Land“ wurde im Wartburgkreis verkauft

Die niedrigen Kaufwerte im Wartburgkreis von 17,70 Euro je Quadratmeter im Jahr 2006 kamen den Grundstückskäufern gelegen. Das flächenmäßig „meiste baureife Land“ mit 147 000 m² ging in diesem Kreis in 146 Verträgen über den Notartisch.

Die zweit- und drittgrößten baureifen Flächen kauften im Jahr 2006 die Erwerber in den Kreisen Eichsfeld und Schmalkalden-Meiningen mit 125 000 bzw. 120 000 m². Im betrachteten Zehnjahreszeitraum lag der Eichsfeldkreis ebenfalls an zweiter Stelle hinter der Stadt Erfurt. In diesen beiden Gebieten wurden von 1996 bis 2006 baureife Flächen von jeweils mehr als insgesamt 3 Millionen m² veräußert.

Die wenigsten baureifen Flächen mit 21 000 m² in 21 Grundstücksverkäufen wechselten im Jahr 2006 in der Stadt Suhl den Eigentümer, auch im betrachteten Zehnjahreszeitraum wurden hier die wenigsten baureifen Flächen verkauft.

Im Jahr 1996 wurden mit 70 Grundstückswechsel in der Stadt Gera die zweitwenigsten Grundstücke verkauft und dadurch auch mit 94 000 m² das geringste baureife Land veräußert.

Im Jahr 1996 gingen mit 587 000 m² die größten Flächen in 410 Umschreibungen im Landkreis Gotha auf die neuen Eigentümer über. Mit 79 000 m² wurde 1996 das geringste baureife Land in den 78 Kaufverträgen der Stadt Weimar umgeschrieben.

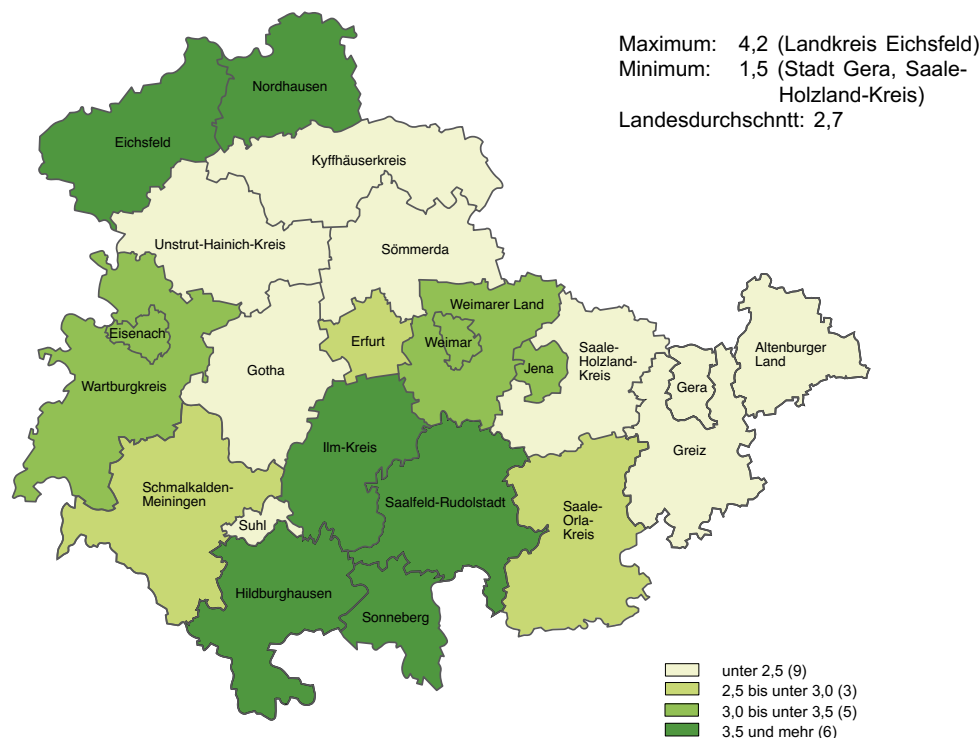
In Thüringen wurden durchschnittlich 2,7 baureife Grundstücke je 1 000 Mehrpersonenhaushalte veräußert

Wenn man davon ausgeht, dass sich überwiegend Familien ein Häuschen im Grünen bauen, macht sich eine Betrachtung der **Baulandverkäufe nach Mehrpersonenhaushalten** erforderlich. Im Jahr 2006 wurden in Thüringen durchschnittlich 2,7 baureife Grundstücke je 1 000 Mehrpersonenhaushalte veräußert. Im Landkreis Eichsfeld wurde mit 4,2 Verkäufen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2006 sowie im Zeitraum 1996-2006 neben dem Weimarer Land am meisten nachgefragt.

Begehrter war baureifes Land 2006 auch im Ilm-Kreis sowie in den Landkreisen Sonneberg, Saalfeld-Rudolstadt, Hildburghausen und Nordhausen mit über 3,5 Verkäufen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte. Damit fällt auf, dass diese Baulandnachfrage 2006 vorwiegend im nördlichsten Zipfel und im Süden Thüringens sehr groß ist.

Die geringsten Nachfragen nach baureifem Land gab es 2006 in der Stadt Gera und im Saale-Holzland-Kreis mit nur 1,5 Grundstücksverkäufen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte. Auch in der Zeitspanne von 1996 bis 2006 war die Baulandnachfrage in der Stadt Gera sehr verhalten; hingegen bestand im Saale-Holzland-Kreis im betrachteten Zehnjahreszeitraum die dritthöchste Nachfrage.

Baulandverkäufe je 1 000 Mehrpersonenhaushalte nach Kreisen im Jahr 2006 - baureifes Land



Veräußerte Flächen je Grundstücksverkauf und Verkäufe von baureifem Land je 1 000 Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2006

Kreisfreie Stadt und Landkreis	Verkäufe je 1 000 Mehrpersonenhaushalte	durchschnittlich veräußerte Flächen je Grundstücksverkauf in m ²
Stadt Erfurt	2,7	690
Stadt Gera	1,5	667
Stadt Jena	3,1	707
Stadt Suhl	1,6	1 000
Stadt Weimar	3,0	1 356
Stadt Eisenach	3,0	595
Eichsfeld	4,2	933
Nordhausen	3,5	1 040
Wartburgkreis	3,3	1 007
Unstrut-Hainich-Kreis	1,6	814
Kyffhäuserkreis	2,0	600
Schmalkalden-Meiningen	2,7	1 053
Gotha	2,2	740
Sömmerda	2,3	732
Hildburghausen	3,6	958
Ilm-Kreis	3,8	818
Weimarer Land	3,0	1 025
Sonneberg	3,6	903
Saalfeld-Rudolstadt	3,6	809
Saale-Holzland-Kreis	1,5	750
Saale-Orla-Kreis	2,6	1 000
Greiz	1,9	831
Altenburger Land	2,3	986
Thüringen	2,7	870

2. Wie viel „Platz“ hatten die Häuser im Grünen...

Fast die Hälfte aller Erwerber kauften baureife Grundstücke zwischen 500 und 1 000 m²

Wie groß das Grundstück sein soll, hängt immer davon ab, ob ein freistehendes Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus bzw. ein Doppel- oder Reihenhauses gebaut werden soll. Fast die Hälfte aller Erwerber kauften für ihren Traum vom Häuschen im Grünen im Jahr 2006 baureife Grundstücke zwischen 500 und 1 000 m². Dabei wechselten in den 825 Notarverträgen 562 000 m² den Eigentümer. 745-mal wurden baureife Grundstücke in Thüringen unter 500 m² mit insgesamt 219 000 m² Fläche veräußert. 279 sowie 72 Neuerwerber freuten sich über Grundstücke von 1 000 bis 3 000 m² bzw. mehr als 3 000 m². Dabei wurden insgesamt 430 000 m² bzw. 461 000 m² umgeschrieben.

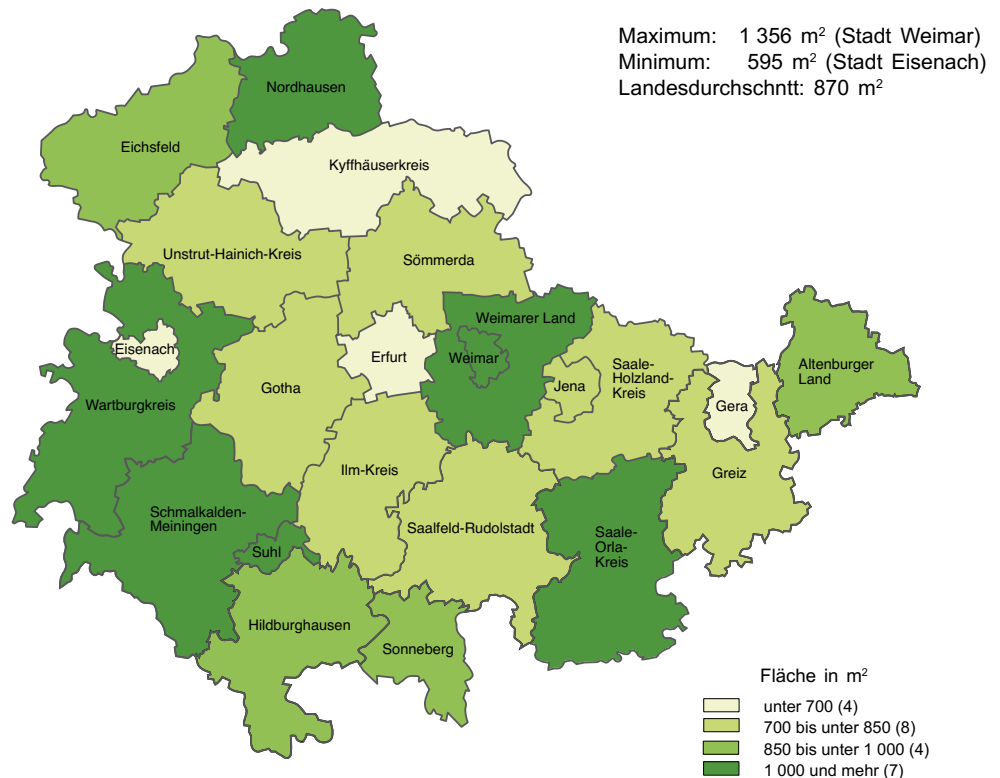
Um die Bodenattraktivität zu ermitteln, sind die Berechnungen der **veräußerten Flächen je Grundstücksverkauf** aussagekräftiger. Thüringenweit wurden im Jahr 2006 durchschnittlich 870 m² baureifes Land je Grundstückswechsel erworben. Im Jahr 1996 wurden mit 1 015 m² je Verkauf in den Grundbüchern Thüringens noch durchschnittlich größere baureife Grundstücke umgeschrieben.

Die größten Grundstücke wurden in der Stadt Weimar verkauft

In der Stadt Weimar gingen die größten Grundstücke im Jahr 2006 mit durchschnittlich 1 356 m² je Verkauf an die neuen Eigentümer. Neben den Landkreisen Nordhausen und Weimarer Land waren im Jahr 2006 vorwiegend in den Kreisen entlang der hessisch-bayerischen Grenze die größeren Grundstücke sehr begehrt. Dagegen lagen die durchschnittlich verkauften Grundstücksgrößen in den kreisfreien Städten, mit Ausnahme der Städte Weimar und Suhl, unter der Thüringer Durchschnittsgröße.

Die geringsten baureifen Grundstücksflächen gingen im Jahr 2006 an die Bauwilligen in der Stadt Eisenach. Aufgrund des hohen Grundstückspreises von 60,42 Euro erwarben sie durchschnittlich nur 595 m² je Grundstückskauf.

Durchschnittlich veräußerte Flächen je Grundstücksverkauf nach Kreisen im Jahr 2006 - baureifes Land



In der Zeitspanne von 1996 bis 2006 lag das Weimarer Land mit durchschnittlich 1 063 m² je Umschreibung an der Spitze, gefolgt vom Landkreis Eichsfeld, der Stadt Erfurt und dem Landkreis Gotha mit 1 043, 1 028 bzw. 1 027 m². Im Norden und im Südosten Thüringens waren im Jahr 2006 so wie im Zehnjahreszeitraum große Grundstücke sehr gefragt.

... und was wurde wo in Thüringen gebaut?

Betrachtet man den gesamten Wohnungs- und Gebäudebestand am 31. Dezember 2006, so wird deutlich, dass in Thüringen genügend Wohnraum vorhanden ist. Ende 2006 wurden rund 1,17 Millionen **Wohnungen (ohne Wohnheime)** gezählt - mit rückläufiger Tendenz im Jahr 2007.

Ende 2006 gab es in Thüringen rund 1,17 Millionen Wohnungen

Diese Bestandsveränderungen kommen durch die stetig zunehmenden Abrissmaßnahmen von Wohngebäuden in den letzten zehn Jahren und durch eine geringere Anzahl an Neubauten zu Stande. Im Jahr 2006 wurden mehr als doppelt so viele Wohngebäude abgerissen wie im Jahr 1996.

Trotz eines Rückgangs der Wohnungen seit dem Jahr 2004 stieg die Anzahl der **Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden** im Vergleich der Jahre 1996 und 2006 um fast fünf Prozent.

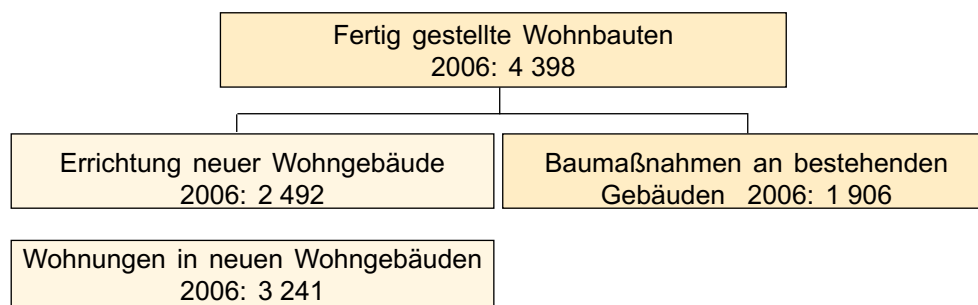
Diese Verringerung des Wohnungsbestandes und die ansteigende Leerstandsquote von 10,5 Prozent im Jahr 2006 hatten keine negativen Auswirkungen auf den **Versorgungsgrad** (Wohnung je 1 000 Einwohner), da der Bevölkerungsrückgang innerhalb eines Jahres deutlicher ausfiel als der Rückgang des Wohnungsbestandes. Mit einem Höchstangebot von 506 **Wohnungen je 1 000 Einwohner** im Jahr 2006 gab es 59 Wohnungen je 1 000 Einwohner mehr als zehn Jahre zuvor. Die **Wohnflächen je Einwohner** erhöhten sich in dieser Zeitspanne um 17 Prozent von 33,1 Quadratmeter im Jahr 1996 auf 38,8 Quadratmeter im Jahr 2006.

Im Jahr 2006 gab es 506 Wohnungen je 1 000 Einwohner

Die Zahl der **fertig gestellten Wohnungen in den neu errichteten Wohngebäuden** ging in den letzten zehn Jahren deutlich zurück und erreichte im Jahr 2006 mit 3 241 neu erbauten Wohnungen den niedrigsten Stand seit 1991. Dies war u.a. auf die veränderte Förderung des Wohnungsbaus (z.B. Wegfall der Eigenheimzulage zum 01. Januar 2006) sowie die geringere Bereitschaft zum Neubau im privaten Bereich und der Wohnungsbauunternehmen zurückzuführen. Zehn Jahre zuvor wurden mit 12 899 Wohnungen thüringenweit fast 4-mal so viele neue Wohnungen eingeweiht.

Dabei fällt besonders das Bauboomjahr 1997 mit 7 930 neu errichteten Wohngebäuden auf, da es sich von den anderen Jahren deutlich abhebt. In diesem Jahr wurden mehr als 3-mal so viele Wohngebäude fertig gestellt wie im Jahr 2006. Die Änderung der Bauordnung, welche ab dem 1. Mai 2004 ein einfacheres und schnelleres Bauen ermöglichte, sowie günstige Finanzierungen mit beinahe stetig sinkenden Effektivzins für Hypothekendarlehen führten zu keiner Antragsflut.

Das Jahr 1997 war ein Bauboomjahr



Noch nie standen so viele **Wohngebäude** (ohne Wohnheime) zur Verfügung. Während es im Jahr 1996 noch 470 079 Wohngebäude gab, waren es 2006 mit 513 710 Wohngebäuden fast 44 Tausend Wohngebäude mehr.

Im Jahr 2006 wurden 311 601 Ein- und 114 230 Zweifamilienhäuser gezählt

Diese 9,3-prozentige Steigerung des Wohngebäudebestandes der letzten zehn Jahre resultierte aus der gestiegenen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Zuwachs um 12,9 bzw. 6,0 Prozent. Im Jahr 2006 wurden 311 601 Ein- und 114 230 Zweifamilienhäuser gezählt.

Die Zahl der Mehrfamilienhäuser verringerte sich seit dem Jahr 2002 jährlich, durch die oben erwähnten Abrissmaßnahmen von Wohngebäuden, auf 87 879 Gebäude im Jahr 2006.

Obwohl auch die Anzahl der fertig gestellten neuen **Einfamilienhäuser** seit 1997 jährlich sank, existiert immer noch der Wunsch nach einem eigenen Häuschen. Viele Häuslebauer werden die eigene Immobilie als solide Altersvorsorge nutzen. Im Jahr 2006 waren von den 2 492 neu fertig gestellten Wohngebäuden 2 247 bzw. 90,2 Prozent Einfamilienhäuser. Im Jahr 1996 lag dieser Anteil nur bei 70,6 Prozent, obwohl mit 4 080 fast doppelt so viele Einfamilienhäuser neu bezogen wurden. Getreu dem Motto, die Thüringer sind die Schwaben des Ostens, bevorzugten sie das eigene Haus im Grünen gegenüber einer Eigentumswohnung.

Die Auswirkungen des Baubooms Mitte der neunziger Jahre zeigten sich im Jahr 1997, in dem rekordverdächtige 5 779 Einfamilienhäuser sowie 1 116 bzw. 1 032 Zwei- und Mehrfamilienhäuser und mit 7 930 mehr als 3-mal so viele Wohngebäude fertig gestellt wurden als im Jahr 2006.

Gemeldete fertig gestellte Einfamilienhäuser

Merkmal	Einheit	Neubau							
		1996	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einfamilienhäuser	Anzahl	4 080	4 799	3 456	3 187	2 893	2 829	2 296	2 247
Wohnfläche	100 m ²	4 940	5 909	4 266	3 952	3 656	3 617	2 962	2 901
veranschlagte Kosten	1 000 Euro	646 954	689 792	507 060	459 200	418 959	412 536	338 519	332 151

Der Anteil der Zweifamilienhäuser betrug 6,3 Prozent

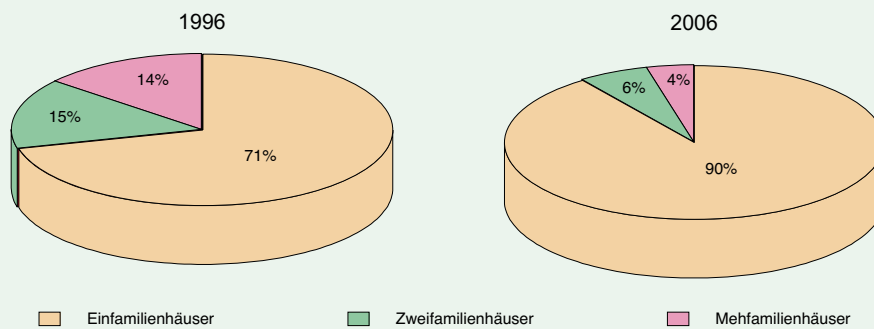
Während im Jahr 1996 die **Zweifamilienhäuser** einen Anteil von 15,5 Prozent an allen fertig gestellten neuen Wohngebäuden erreichten, hat sich dieser Anteil im Jahr 2006 mehr als halbiert (6,3 Prozent). Die Anzahl der fertig gestellten Häuser für zwei Familien ist in den vorangegangenen zehn Jahren auf knapp ein Fünftel gesunken. In den Jahren 1996 und 2006 entstanden 898 bzw. 158 Zweifamilienhäuser.

Das Angebot an neuen **Mehrfamilienhäusern** hat sich in diesem Zehnjahreszeitraum noch deutlicher verringert. Die Zahlen der fertig gestellten Häuser mit drei und mehr Wohnungen minimierten sich auf ein Zehntel von 802 im Jahr 1996 auf 85 Mehrfamilienhäuser im Jahr 2006. In dieser Zeitspanne sank der Anteil dieser Häusergruppe an allen neuen Wohngebäuden von 13,9 auf 3,4 Prozent.

Im Geschoßwohnbau erreichte die Stadt Jena einen Anteil von 14,6 Prozent

Einzige Ausnahme im Geschoßwohnbau war die Stadt Jena, die im Jahr 2006 mit 14,6 Prozent und im Jahr 1996 mit 14,1 Prozent einen zweistelligen Anteil erreichte. Von den 3 241 fertig gestellten Wohnungen in den 2 492 neu errichteten Wohngebäuden im Jahr 2006 in Thüringen entfielen 373 Wohnungen in 171 neuen Wohngebäuden auf die Stadt Jena. Damit wird deutlich, dass in Jena überdurchschnittlich viele Mehrfamilienhäuser gebaut wurden.

Gemeldete Baufertigstellungen neuer Wohngebäude¹⁾ 1996 und 2006

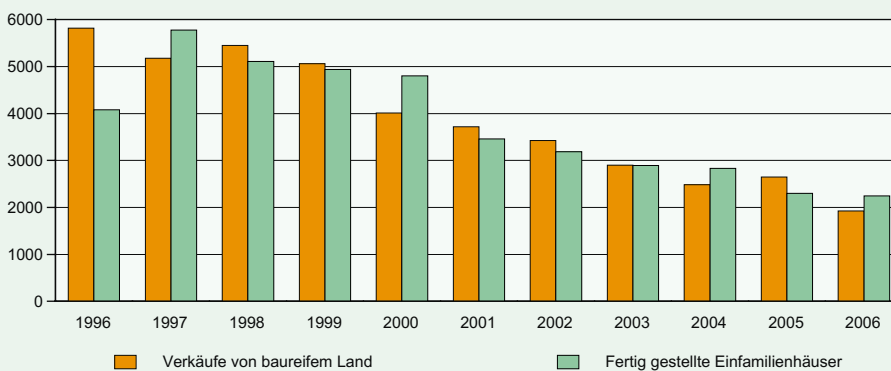


1) ohne Wohnheime

Stellt man den fertig gestellten Einfamilienhäusern der letzten zehn Jahre die Verkäufe von baureifem Land gegenüber, so ist in beiden Fällen ein spürbarer Abwärtstrend seit der Jahrtausendwende zu verzeichnen. Im Jahr 2000 gab es gegenüber 1999 einen sprunghaften Rückgang der Grundstücksverkäufe, welcher eine deutlich sinkende Nachfrage nach Eigenheimen im Jahr 2001 nach sich zog.

Der **Preisindex für Einfamilienhäuser** erreichte Anfang 2002 mit 99,2 (Basis 2000 = 100) die Talsohle und kletterte innerhalb eines Jahres wieder auf 100,0. Seitdem steigen die Kosten für Roh- und Ausbauarbeiten zu Lasten der Bauherren kontinuierlich an (aktueller Stand: Mai 2008 mit 115,1).

Verkäufe von baureifem Land und fertig gestellte Einfamilienhäuser von 1996 bis 2006



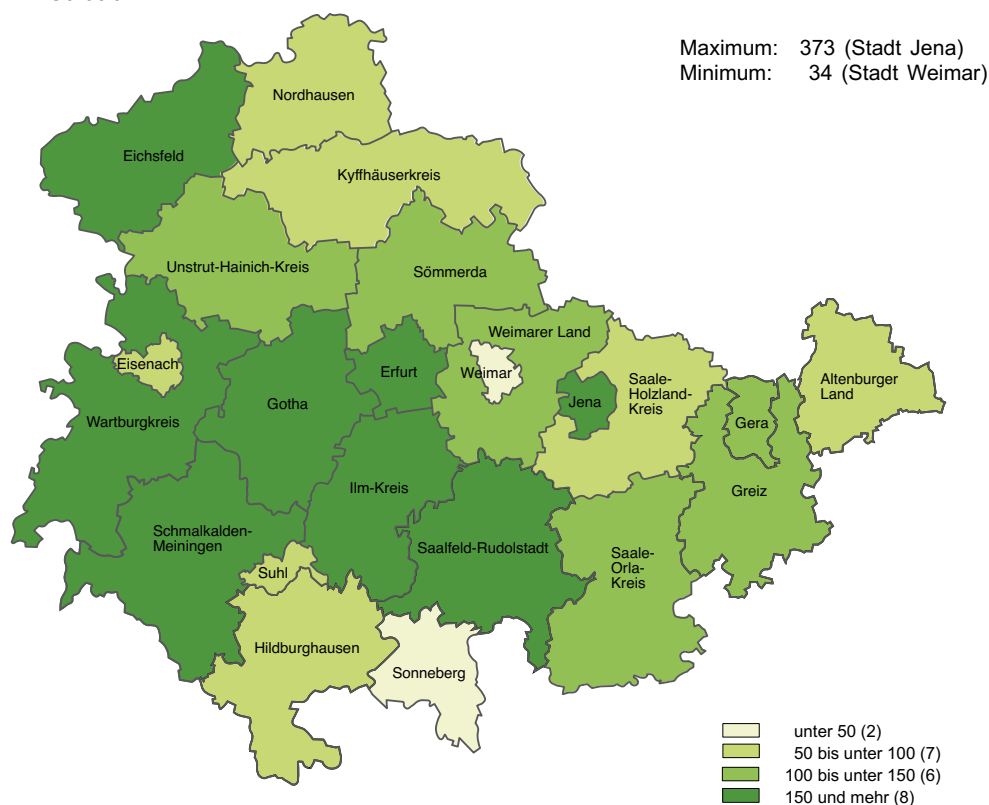
Werden die **fertig gestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Kreisen** betrachtet, stellte sich im Jahr 2006 ein deutliches West-Ost-Gefälle dar.

Die meisten Wohnungen wurden im Jahr 2006 in der Stadt Jena (373 Wohnungen in 171 Wohngebäuden) und im Ilm-Kreis (301 Wohnungen in 174 Wohngebäuden) fertig gestellt. 211 bzw. 123 Wohnungen entstanden davon in der Stadt Jena und im Ilm-Kreis in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das zeigt, dass hier der Geschosswohnbau noch nicht an Bedeutung verloren hat.

Die meisten Wohnungen wurden in der Stadt Jena und im Ilm-Kreis fertig gestellt

244 neue Wohngebäude errichteten die Bauherren der Stadt Erfurt, die sich über den Erstbezug in 274 Wohnungen freuen durften. Auch in den Kreisen Saalfeld-Rudolstadt, Wartburgkreis, Eichsfeld, Gotha und Schmalkalden-Meiningen wurde fleißig gebaut.

**Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Kreisen im Jahr 2006
- Neubau**



Gemeldete fertig gestellte Wohngebäude im Jahr 2006 nach Kreisen

Neubau			
Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Gebäude	Wohnungen	
		insgesamt	je 1 000 Mehr- personenhaushalte
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Stadt Erfurt	244	274	4,3
Stadt Gera	92	112	3,7
Stadt Jena	171	373	12,4
Stadt Suhl	60	65	5,0
Stadt Weimar	31	34	2,3
Stadt Eisenach	62	73	5,2
Eichsfeld	157	186	5,8
Nordhausen	82	91	3,3
Wartburgkreis	194	209	4,8
Unstrut-Hainich-Kreis	118	123	3,2
Kyffhäuserkreis	47	70	2,5
Schmalkalden-Meiningen	138	156	3,7
Gotha	173	180	3,8
Sömmerda	91	122	5,1
Hildburghausen	74	81	4,1
Ilm-Kreis	174	301	9,4
Weimarer Land	100	113	4,2
Sonneberg	41	46	2,3
Saalfeld-Rudolstadt	159	219	5,8
Saale-Holzland-Kreis	74	98	3,4
Saale-Orla-Kreis	49	106	3,8
Greiz	106	144	3,8
Altenburger Land	55	65	2,2
Thüringen	2 492	3 241	4,6

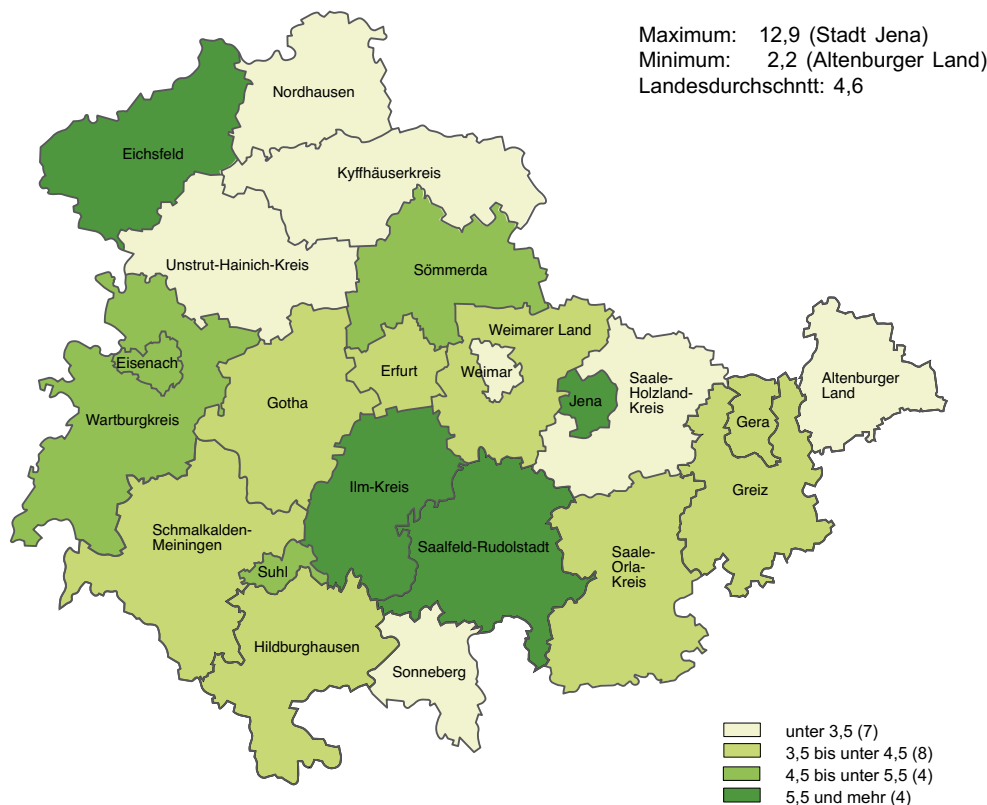
Die absoluten Zahlen der fertig gestellten Wohnungen sind aufgrund der unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen nicht aussagekräftig genug. Deshalb ist es sinnvoll, diese Fertigstellungszahlen mit der Bevölkerung oder den Mehrpersonenhaushalten in Beziehung zu setzen. Unter der Annahme, dass die neu fertig gestellten Wohnungen vorwiegend von Familien bezogen werden, entstanden im Jahr 2006 thüringenweit **4,6 Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte**.

Im Jahr 2006 entstanden thüringenweit 4,6 Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte

Mit 12,4 fertig gestellten Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2006 belegt die Stadt Jena auch hier einen Spitzenplatz. Sowohl im Ilm-Kreis mit 9,4 Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte als auch in den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt und Eichsfeld mit 5,8 bzw. 5,8 Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte wurde rege gebaut.

Die geringste Bauintensität gab es in den Landkreisen Altenburger Land und in der Stadt Weimar mit 2,2 bzw. 2,3 neu errichteten Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte.

Fertig gestellte Wohnungen nach Kreisen im Jahr 2006 - neue Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte



3. Wie groß wurden die neuen „Häuschen“ und...

Um das „Häuschen“ näher zu beleuchten, ist es sinnvoll, die stetig steigende **durchschnittliche Wohnfläche eines Einfamilienhauses** zu betrachten.

Beim Neubau eines eigenen Hauses sind, entgegen dem Trend bei Mietwohnungen, größere Wohnflächen gefragt. Im Wohnungsbestand lag die Wohnfläche pro Wohnung 2006 im Landesdurchschnitt bei 76,6 m².

Die durchschnittliche Wohnfläche der neuen Einfamilienhäuser betrug 129 m²

Wesentlich größer waren die fertig gestellten neuen Einfamilienhäuser, die mit 129 m² im Jahr 2006 acht Quadratmeter über der Durchschnittsfläche des Jahres 1996 lagen.

Während die Einfamilienhäuser im Laufe der letzten zehn Jahre immer großzügiger bemessen wurden, kauften die Bauherren u.a. durch die gestiegenen Grundstückspreise immer kleinere Grundstücke, was jedoch stets von den örtlichen Gegebenheiten und den jeweiligen Bedürfnissen der Erwerber abhängt.

Im Landkreis Eichsfeld, in der Stadt Weimar und im Unstrut-Hainich-Kreis wurde im Jahr 2006 am Großzügigsten gebaut mit durchschnittlichen Wohnflächen von 146, 143 bzw. 137 m². Die neuen Einfamilienhäuser in der Stadt Weimar und im Landkreis Eichsfeld lagen auch zehn Jahre zuvor an der Spitze mit Wohnraumgrößen von 137 bzw. 135 m². Während die Jenaer Einfamilienhäuser im Jahr 2006 mit 136 m² an vierter Stelle standen, wurde im Jahr 1996 mit 116 m² noch deutlich kleiner gebaut.

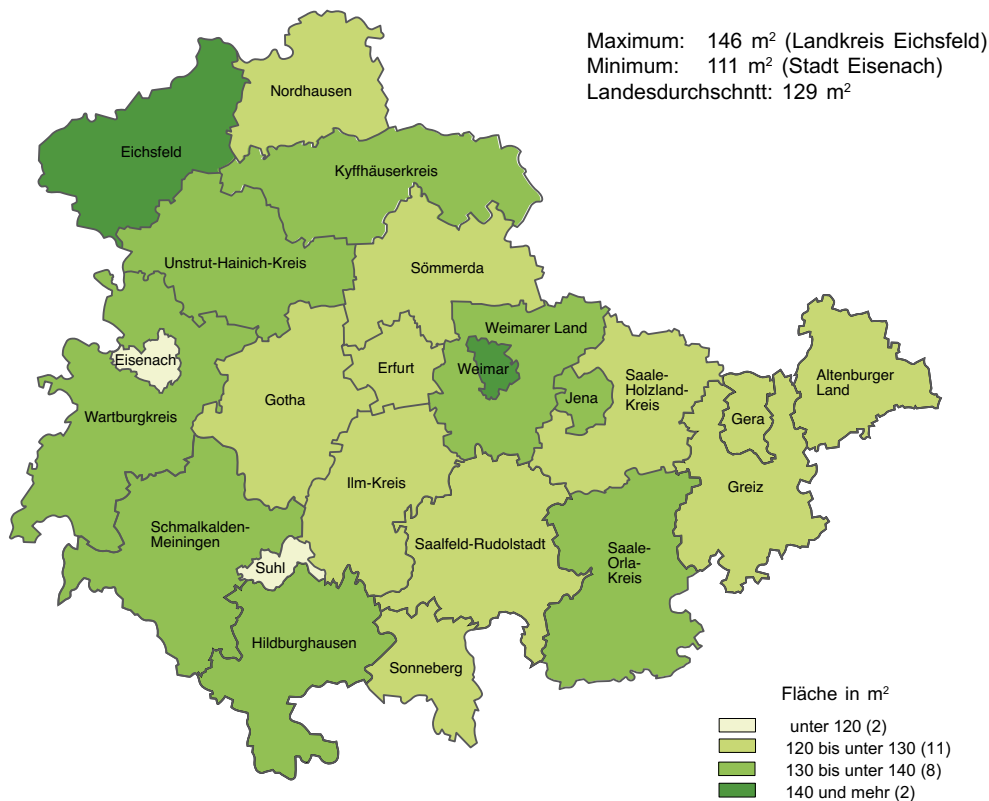
Besonders auffällig war, dass im nord- und südwestlichen Gürtel Thüringens im Jahr 2006 überdurchschnittlich große Eigenheime bezogen wurden.

Die kleinsten Häuser errichteten die Eisenacher Bauherren im Jahr 2006 und 1996 mit durchschnittlich 111 bzw. 112 m² Wohnfläche. Ein Grund dafür könnte sein, dass die Eisenacher Bauherren im Jahr 2006 den dritthöchsten Grundstückspreis mit durchschnittlich 60,42 Euro je m² bezahlen mussten.

Fertig gestellte Einfamilienhäuser im Jahr 2006

Kreisfreie Stadt Landkreis	Neubau					
	EFH Anzahl	Wohn- fläche 100 m ²	Kosten 1 000 Euro	Wohn- fläche je EFH m ²	Kosten je EFH Euro	Bau- kosten je m ² Euro
Stadt Erfurt	223	281	30 411	126	136 372	1 081
Stadt Gera	81	97	10 547	120	130 210	1 083
Stadt Jena	130	177	19 387	136	149 131	1 096
Stadt Suhl	55	63	7 275	115	132 273	1 153
Stadt Weimar	29	42	4 986	143	171 931	1 201
Stadt Eisenach	52	58	6 930	111	133 269	1 205
Eichsfeld	142	207	23 269	146	163 866	1 124
Nordhausen	74	93	10 482	126	141 649	1 128
Wartburgkreis	181	245	29 248	135	161 591	1 196
Unstrut-Hainich-Kreis	114	156	17 293	137	151 693	1 108
Kyffhäuserkreis	40	54	6 334	135	158 350	1 174
Schmalkalden-Meiningen	129	168	21 087	130	163 465	1 255
Gotha	166	211	23 165	127	139 548	1 099
Sömmerda	81	99	11 358	123	140 222	1 145
Hildburghausen	67	87	11 221	130	167 478	1 291
Ilm-Kreis	146	185	21 581	127	147 815	1 165
Weimarer Land	92	121	12 983	132	141 120	1 070
Sonneberg	37	47	5 928	128	160 216	1 254
Saalfeld-Rudolstadt	146	177	20 619	121	141 226	1 165
Saale-Holzland-Kreis	66	84	9 665	127	146 439	1 155
Saale-Orla-Kreis	47	63	7 416	133	157 787	1 185
Greiz	97	122	13 474	125	138 907	1 107
Altenburger Land	52	65	7 492	125	144 077	1 156
Thüringen	2 247	2 901	332 151	129	147 820	1 145

Durchschnittliche Wohnfläche der fertig gestellten neuen Einfamilienhäuser nach Kreisen im Jahr 2006



...was darf's denn kosten?

Verglichen mit dem Jahresdurchschnitt 2000 verteuerten sich die **Baupreise für Einfamilienhäuser** bis zum Jahr 2006 auf 106,0 (Basis 2000 = 100), mit steigender Tendenz auf 112,7 Prozent im Jahr 2007.

Trotz steigender Baupreise wurden die **veranschlagten Baukosten der Einfamilienhäuser** im Jahr 2006 geringer angesetzt als zehn Jahre zuvor. Die Bauherren müssen heute noch preisbewusster bauen, um u.a. die gestiegenen Grundstückspreise und den Wegfall der Eigenheimzulage zu kompensieren.

Für ein neues Einfamilienhaus wurden in Thüringen im Jahr 2006 durchschnittlich rund 147 800 Euro angesetzt. Die Bauherren hatten damit sieben Prozent weniger veranschlagt als 10 Jahre zuvor mit rund 158 600 Euro.

Nicht nur die baureifen Grundstücke sondern auch die Baukosten der Einfamilienhäuser waren in einigen Kreisen nahe der Autobahn noch unterdurchschnittlich. So wurden beispielsweise in den Landkreisen Greiz, Gotha und Sömmerda durchschnittlich rund 138 900, 139 500 bzw. 140 200 Euro veranschlagt.

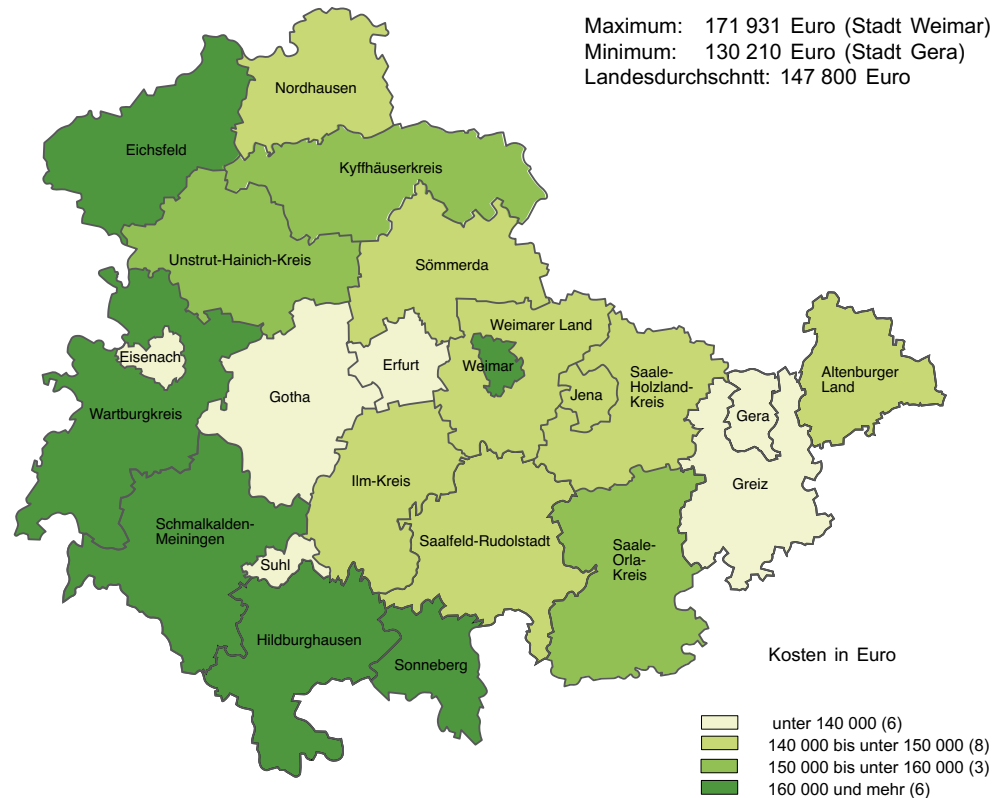
Die teuersten Einfamilienhäuser entstanden im Jahr 2006 in der Stadt Weimar mit durchschnittlich 171 900 Euro und im Landkreis Hildburghausen mit 167 500 Euro. Zehn Jahre zuvor lag die Stadt Weimar mit 190 200 Euro an der Spitze und der Landkreis Hildburghausen lag mit 159 900 Euro im Mittelfeld. Die Eichsfelder Bauherren leisteten sich im Jahr 2006 mit durchschnittlich 146 m² thüringenweit die größten Eigenheime und bezahlten dafür durchschnittlich 163 900 Euro. Zehn Jahre zuvor gaben sie für durchschnittlich 135 m² rund 166 500 Euro aus.

Ein neues Einfamilienhaus wurde im Durchschnitt mit rund 148 Tausend Euro veranschlagt

Die teuersten Einfamilienhäuser entstanden in der Stadt Weimar und im Kreis Hildburghausen

Am wenigsten gaben die Geraer Häuslebauer mit durchschnittlich 130 200 Euro für ihr Einfamilienhaus aus. Trotz der niedrigen Baukosten für ein Einfamilienhaus gab es in der Stadt Gera die geringste Nachfrage nach baureifem Land.

Durchschnittliche Kosten der fertig gestellten neuen Einfamilienhäuser nach Kreisen im Jahr 2006



Neben dem deutlichen Preisgefälle in West-Ost-Ausrichtung achteten die Bauherren im Jahr 2006 auch in den kreisfreien Städten Gera, Suhl, Eisenach und Erfurt auf eine preiswerte Bauweise.

Noch relevanter für eine regionale Beurteilung sind die veranschlagten **Kosten je Quadratmeter Wohnfläche der fertig gestellten neuen Einfamilienhäuser**.

Die Kosten je Quadratmeter der Einfamilienhäuser beliefen sich durchschnittlich auf 1 145 Euro

Diese beliefen sich auf durchschnittlich 1 145 Euro je Quadratmeter (m²) im Jahr 2006. Zehn Jahre zuvor kostete der durchschnittliche Quadratmeter in Thüringen 165 Euro mehr.

In den Kreisen entlang der bayrisch-hessischen Grenze waren die Baukosten je Quadratmeter wie auch die veranschlagten Einfamilienhauspreise mit Abstand am höchsten. Am meisten mussten die Bauherren im Landkreis Hildburghausen ansetzen. Sie gaben im Jahr 2006 durchschnittlich 1 291 Euro je m² für ihr neues Einfamilienhaus aus. In den Landkreisen Schmalkalden–Meiningen und Sonneberg wurden durchschnittlich 1 255 bzw. 1 254 Euro je m² veranschlagt.

Auch in den kreisfreien Städten Eisenach und Weimar mussten die Bauherren tief in die Tasche greifen und löhnten durchschnittlich über 1 200 Euro für einen Quadratmeter.

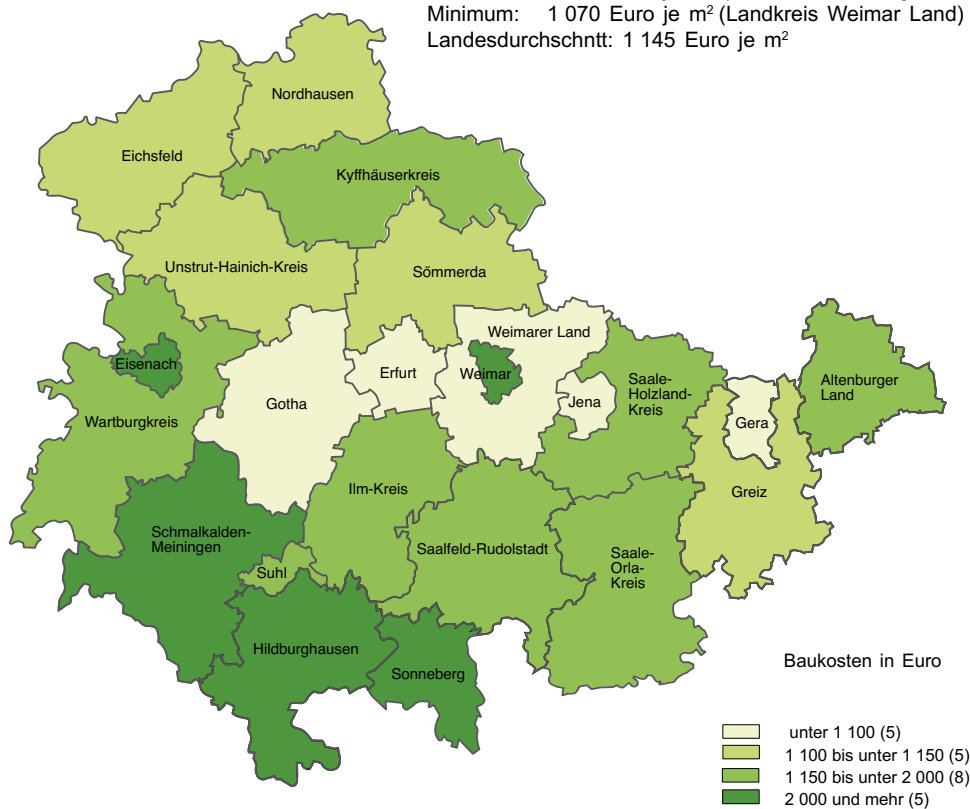
Die Bauherren der anderen großen kreisfreien Städte waren dagegen sehr preisbewusst. Erfurter, Jenaer, Geraer und die Häuslebauer im Gothaer Raum planten durchschnittlich unter 1 100 Euro je Quadratmeter ein.

Den niedrigsten Quadratmeterpreis von durchschnittlich 1 070 Euro mussten im Jahr 2006 die neuen Eigenheimbesitzer im Weimarer Land berappen.

Im Jahr 1996 bezahlten die Bauwilligen des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt den höchsten Preis und die Bauherren im Landkreis Nordhausen den geringsten Preis mit 1 548 bzw. 1 183 Euro je m².

Durchschnittlich veranschlagte Baukosten je Quadratmeter der Einfamilienhäuser nach Kreisen im Jahr 2006

Maximum: 1 291 Euro je m² (Landkreis Hildburghausen)
 Minimum: 1 070 Euro je m² (Landkreis Weimar Land)
 Landesdurchschnitt: 1 145 Euro je m²



Zusammenfassung:

Die Zahl der **Grundstücksverkäufe von baureifem Land** und die veräußerten Grundstücksflächen waren vor zehn Jahren 3-mal so hoch.

Die meisten Grundstückskäufe gab es sowohl im Jahr 2006 als auch im Zeitraum von 1996 bis 2006 in der Stadt Erfurt und im Wartburgkreis.

Die wenigsten Grundstücke und damit auch die wenigsten Flächen wurden im Jahr 2006 in der Stadt Suhl umgeschrieben.

Der alles entscheidende Preis, der sog. **Kaufwert für baureifes Land**, lag 2006 in Thüringen mit durchschnittlich 35,80 Euro je Quadratmeter fast auf dem Niveau des Jahres 1996.

Durch die gute Vernetzung mit Industrie und jungen Technologieunternehmen sowie hohem Wirtschafts- und Bildungspotenzial lagen die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in den Städten Jena und Erfurt im Jahr 2006 mit 120,97 bzw. 92,71 Euro je m² sowie im betrachteten Zehnjahreszeitraum an der Spitze. Unter den Landkreisen lag der Ilm-Kreis mit 39,24 Euro je m² im Jahr 2006 sowie im Zehnjahreszeitraum an erster Stelle.

Dagegen wurde im Wartburgkreis ein Quadratmeter baureifes Land im Jahr 2006 für durchschnittlich 17,70 Euro angeboten, was die zukünftigen Bauherren nutzten. In den 146 Notarverträgen wurden 147 000 m² baureifes Land umgeschrieben. Im Wartburgkreis gab es damit die zweithöchsten Grundstücksverkäufe hinter der Stadt Erfurt mit 171 Umschreibungen.

Die Nachfrage nach baureifen Grundstücken im Jahr 2006 lag thüringenweit bei durchschnittlich 2,7 **Verkäufen je 1 000 Mehrpersonenhaushalten**. Eine verstärkte Baulandnachfrage trat im nördlichsten Zipfel und im Süden Thüringens auf. Mit 4,2 bzw. 3,8 Verkäufen von baureifem Land je 1 000 Mehrpersonenhaushalte wurde im Jahr 2006 sowie im Zehnjahreszeitraum im Landkreis Eichsfeld und im Ilm-Kreis am meisten nachgefragt, obwohl es im Ilm-Kreis im Jahr 2006 die höchsten Kaufwerte aller Landkreise mit durchschnittlich 39,24 Euro je m² gab.

In der Stadt Gera und im Saale-Holzland-Kreis wurde mit 1,5 Verkäufen von baureifem Land je 1 000 Mehrpersonenhaushalte am wenigsten nachgefragt.

Im Jahr 2006 wurden durchschnittlich 870 m² **baureifes Land je Grundstückswechsel** verkauft, zehn Jahre zuvor waren es noch durchschnittlich 1 015 m².

Während im Jahr 2006 die zukünftigen Bauherren der Stadt Weimar mit 1 356 m² je Umschreibung die größten baureifen Grundstücke erwarben, lag im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2006 das Weimarer Land mit durchschnittlich 1 063 m² je Grundstückswechsel an der Spitze, gefolgt vom Landkreis Eichsfeld, der Stadt Erfurt und im Landkreis Gotha mit 1 043, 1 028 bzw. 1 027 m² je Grundstücksverkauf. In den Kreisen an der hessisch-bayrischen Grenze waren sowohl im Jahr 2006 als auch im Zehnjahreszeitraum große baureife Grundstücke sehr gefragt.

Dagegen erwarben die zukünftigen Bauherren in der Stadt Eisenach, aufgrund der hohen Grundstückspreise im Jahr 2006 von durchschnittlich 60,42 Euro je m², die kleinsten Grundstücke mit durchschnittlich 595 m² je Verkauf.

Die Entwicklung der Grundstückskäufe in dem betrachteten Zehnjahreszeitraum spiegelte sich in der Entwicklung der **fertig gestellten Wohngebäude** wider. Im Jahr 2006 waren 90,2 Prozent aller fertig gestellten Wohngebäude Einfamilienhäuser. Im Jahr 1996 lag der Anteil noch bei 70,6 Prozent.

Dabei wurde deutlich, dass der Geschosswohnbau in den letzten Jahren außer in der Stadt Jena und im Ilm-Kreis an Bedeutung verloren hat. In diesen Kreisen wurden im Jahr 2006 die meisten Wohnungs- bzw. Haustürschlüssel übergeben, um in 373 bzw. 301 Wohnungen einzuziehen. Davon waren 211 bzw. 123 Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Während im Jahr 2006 in der Stadt Jena und im Ilm-Kreis – bedingt durch den hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern – mit 12,4 bzw. 9,4 **Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte** die höchsten Bauintensitäten vorlagen, wurden thüringenweit nur durchschnittlich 4,6 Wohnungen je 1 000 Mehrpersonenhaushalte fertig gestellt.

Die **Einfamilienhäuser** - als vorrangiges Bauobjekt – waren im Jahr 2006 im Durchschnitt 129 m² groß und damit acht Quadratmeter größer als 1996. Die größten Häuser entstanden im Jahr 2006 im Landkreis Eichsfeld und in der Stadt Weimar mit **durchschnittlichen Wohnflächen** von 146 bzw. 143 m². Auch zehn Jahre zuvor wurde hier am großzügigsten gebaut. Gestiegene Ansprüche nach mehr Raum zum Leben waren besonders in den nord- und südwestlichen Randgebieten Thüringens ausgeprägt.

Da die Eisenacher Bauherren im Jahr 2006 die dritthöchsten Grundstückspreise von durchschnittlich 60,42 Euro je m² bezahlen mussten, sparten sie nicht nur an der Grundstücksgröße, sie errichteten auch thüringenweit die kleinsten Häuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 111 m².

Was die Bauherren beim Grundstückskauf drauflegen mussten, versuchten sie bei den **Baukosten der Einfamilienhäuser** einzusparen. Für ein neues fertiges Einfamilienhaus wurden in Thüringen im Jahr 2006 durchschnittlich rund 147 800 Euro angesetzt und damit rund sieben Prozent weniger als zehn Jahre zuvor mit durchschnittlich rund 158 600 Euro.

Die teuersten Einfamilienhäuser entstanden im Jahr 2006 in der Stadt Weimar mit durchschnittlich rund 171 900 Euro. Auch die Bauherren der Landkreise Hildburghausen und Eichsfeld griffen für ihren Traum vom Eigenheim tief in die Tasche mit durchschnittlich rund 167 500 Euro bzw. 163 900 Euro.

Neben dem deutlichen Preisgefälle in West-Ost-Richtung achteten die Bauherren im Jahr 2006 auch in den kreisfreien Städten Gera, Suhl, Eisenach und Erfurt auf eine preiswerte Bauweise. Die Geraer Bauherren gaben 2006 mit durchschnittlich rund 130 200 Euro nicht nur am wenigsten für ihr Eigenheim aus, auch die Nachfrage nach baureifem Land war hier mit 1,5 Grundstückswechsel je 1 000 Mehrpersonenhaushalte am geringsten.

Im Jahr 2006 entstanden **durchschnittlich veranschlagte Baukosten** von 1 145 Euro **je Quadratmeter** und damit 165 Euro weniger als zehn Jahre zuvor.

In den Kreisen entlang der bayrischen und hessischen Grenze waren die veranschlagten Baukosten je Quadratmeter wie auch die veranschlagten Einfamilienhauspreise mit Abstand am preisintensivsten.

Die höchsten Quadratmeterkosten veranschlagten die Bauherren im Landkreis Hildburghausen im Jahr 2006 mit durchschnittlich 1 291 Euro. In den Landkreisen Schmalkalden–Meiningen und Sonneberg wurden durchschnittlich 1 254 Euro je m² eingeplant.

Auch in den kreisfreien Städten Eisenach und Weimar mussten die Bauherren tief in die Tasche greifen und durchschnittlich über 1 200 Euro für einen Quadratmeter ansetzen. Die Bauherren in den Städten der „Thüringer Mitte“ waren dagegen sehr preisbewusst. Erfurter, Jenaer, Geraer und die Häuslebauer im Gothaer Raum bezahlten durchschnittlich unter 1 100 Euro je Quadratmeter.

Den niedrigsten Quadratmeterpreis im Jahr 2006 mit durchschnittlich 1 070 Euro je m² veranschlagten die neuen Eigenheimbesitzer im Weimarer Land. Für ihren Traum vom Eigenheim erwarben sie in der Zeitspanne von 1996 bis 2006 thüringenweit die größten Grundstücke mit durchschnittlich 1 063 m² je Umschreibung.