

# Preisspiegel Thüringen 2023/2024

Wohn- und Gewerbeimmobilien



MITTE E.V.

**DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.**

Marktanalyse für den Immobilienmarkt Thüringen



Im IVD Preisspiegel sind durchschnittlich 40 Städte verzeichnet. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise der letzten zwei Quartale vor der Veröffentlichung des jeweiligen Preisspiegels. Die Preise sind von den Marktberichterstellern des IVD Mitte – Land Thüringen und weiteren Vertretern der Immobilienbranche übermittelt worden. Die Preisdaten wurden aufbereitet und zusammengefasst. Dabei werden „Ausreißer“ nicht in die Auswertung aufgenommen.

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Lage bzw. der Nutzungswert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

Der Nutzungswert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungsstand von Gebäude und Büro.

Alle Preisangaben sind aktuelle marktübliche Schwerpunktpreise. Der Preis wird aus einer Spanne, die bis zu 30 % sein kann, gebildet und stellt nicht das rechnerische Mittel aus der Preisspanne dar. Lautet die Spanne für eine Miete 5,00 Euro bis 7,00 Euro, so ergibt sich ein Mittelwert von 6,00 Euro. Der Preis könnte aber ebenso gut bei 5,50 Euro bzw. bei 6,25 Euro bzw. bei einem beliebigen anderen Wert in der Spanne liegen. Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt durch die Marktberichtersteller vor Ort und andererseits durch die Zusammenführung mehrerer Preise innerhalb des gleichen Angebotes. In einzelnen Datengruppen sind Spitzenwerte angegeben.

Bei den Vermietungen werden gegenwärtig erzielte Mietpreise erfasst. Mieten aus Bestand sind nur vergleichsweise herangezogen worden. Es handelt sich jeweils um aktuelle Kaltmieten bei Wohnungen bzw. Nettokaltmieten bei Gewerbevermietung. Für einige Orte sind wiederum Werte für Hallen, Garagen, Stellplätze usw. aufgenommen worden. Diese Preise sind als Orientierungswerte zu sehen.

Es handelt sich bei den Mietpreisen nicht um den offiziellen Mietspiegel einer Stadt oder Gemeinde!

## Wohnimmobilien

### Wohnobjekte

#### Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Es werden übliche Baugrundstücksgrößen zwischen 600 und 300 m<sup>2</sup> erfasst. Lagebeschreibung siehe oben.

#### Eigenheime (bezugsfrei).

Freistehende Eigenheime inklusive Garage und Grundstück (ortsübliche Größe)

#### Mittlerer Wohnwert ca. 100 m<sup>2</sup>:

Einfache Ausstattung z.B. Siedlungshaus

#### Guter Wohnwert ca. 125 m<sup>2</sup>

Hier ist zum Beispiel auszugehen von dem Begriff „Einfamilienhaus in mittlerer Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur“, heutigem Standard entsprechend Bad, Toilette, Heizung, eventuell Balkon, Isolierverglasung, moderner Grundriss

#### Sehr guter Wohnwert ca. 150 m<sup>2</sup>

z.B. Einfamilienhaus in guter Wohnlage (keine ausgesprochene Prestigewohngegend). Gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste WC, Zentralheizung, Balkon, Terrasse.

#### Spitzenwert Wohnwert ab ca. 200 m<sup>2</sup>

Erstklassige Wohnlage, ausgesprochene Prestigewohngegend, erstklassige Bausubstanz und hochwertige Ausstattung.

#### Reihenhäuser (Mittelhäuser ohne Garage)

Siehe Eigenheime, nur Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup> erfasst.

**Eigentumswohnungen bezugsfrei A** Neubau; **B** Altbestand Bei der Ermittlung wird von einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und von drei Zimmern ausgegangen. Die Angaben beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter.

#### Einfacher Wohnwert:

z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegegend oder Plattensiedlung.

#### Mittlerer Wohnwert:

z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, eventuell Balkon in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

#### Guter Wohnwert:

z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, gegebenenfalls Lift, gute Wohnlage.

#### Sehr guter Wohnwert:

Wohnung hat überdurchschnittliche Ausstattung und Bausubstanz in erstklassiger Wohnlage. Grundsätzlich Balkon oder Terrasse, TG – oder Carport – Stellplatz vorhanden Preise für Steuermodelle nicht berücksichtigt.



## 2. Mietobjekte Wohnungen

2.1. Bestandsobjekt Neubau oder Komplettsanierung, Nettokaltmieten in EURO je m<sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau

Wohnort	einfach	mittel	gut	sehr gut
Altenburg	4,50	5,20	5,50	5,50
Apotheln	4,50	6,00	7,00	8,00
Arnsdorf	5,00	5,30	6,50	7,50
Bad Berka	4,20	5,00	6,50	7,50
Bad Frankenhausen	4,00	4,50	4,80	5,00
Bad Langensalza	5,50	6,00	6,50	7,00
Bad Liebenstein	5,70	6,20	7,35	8,00
Bad Salzungen	4,00	4,40	5,10	5,50
Bad Sulza	4,00	5,00	6,00	7,00
Dingelbühl	4,00	4,50	6,00	7,00
Eisenach	4,40	4,90	5,60	6,10
Eisenberg	4,00	4,30	5,10	5,50
Erfurt	7,00	8,00	9,00	10,00
Gera	5,30	5,80	6,00	6,80
Gotha	5,80	6,50	7,00	8,00
Greiz	4,60	5,50	6,00	6,50
Heiligenstadt	5,00	5,50	7,00	10,00
Hildburghausen	3,90	4,20	4,90	5,50
Ilmenau	6,50	7,60	8,00	9,50
Jena	9,50	11,00	13,00	15,00
Leinefelde-Wehreis	5,00	5,00	7,00	8,00
Meiningen	5,50	6,50	8,00	9,00
Mühlhausen	5,00	5,50	6,50	8,00
Nordhausen	4,50	4,70	5,10	6,00
Orndorf	5,00	5,60	6,00	6,50
Pößneck	3,87	5,00	5,50	6,00
Radolfstadt	3,50	4,50	5,70	6,50
Saalfeld	4,50	5,50	6,00	6,50
Schmöllern	1,80	2,50	3,00	3,50
Schmöllern	4,50	5,00	5,50	6,00
Schmöllern	3,50	4,10	4,40	5,00
Sömmerda	4,50	5,50	6,50	7,20
Sonderhausen	4,00	4,60	4,50	5,10
Sonneberg	4,50	5,00	5,80	6,00
Suhl	5,20	6,00	6,70	8,00
Waltershausen	5,50	6,00	6,50	7,00
Werra	6,50	7,50	9,50	12,00
Zella-Mehlis	5,00	5,85	6,45	8,00
Zellerrode-Triebes	3,70	4,10	4,70	5,50

... keine Angaben vorhanden

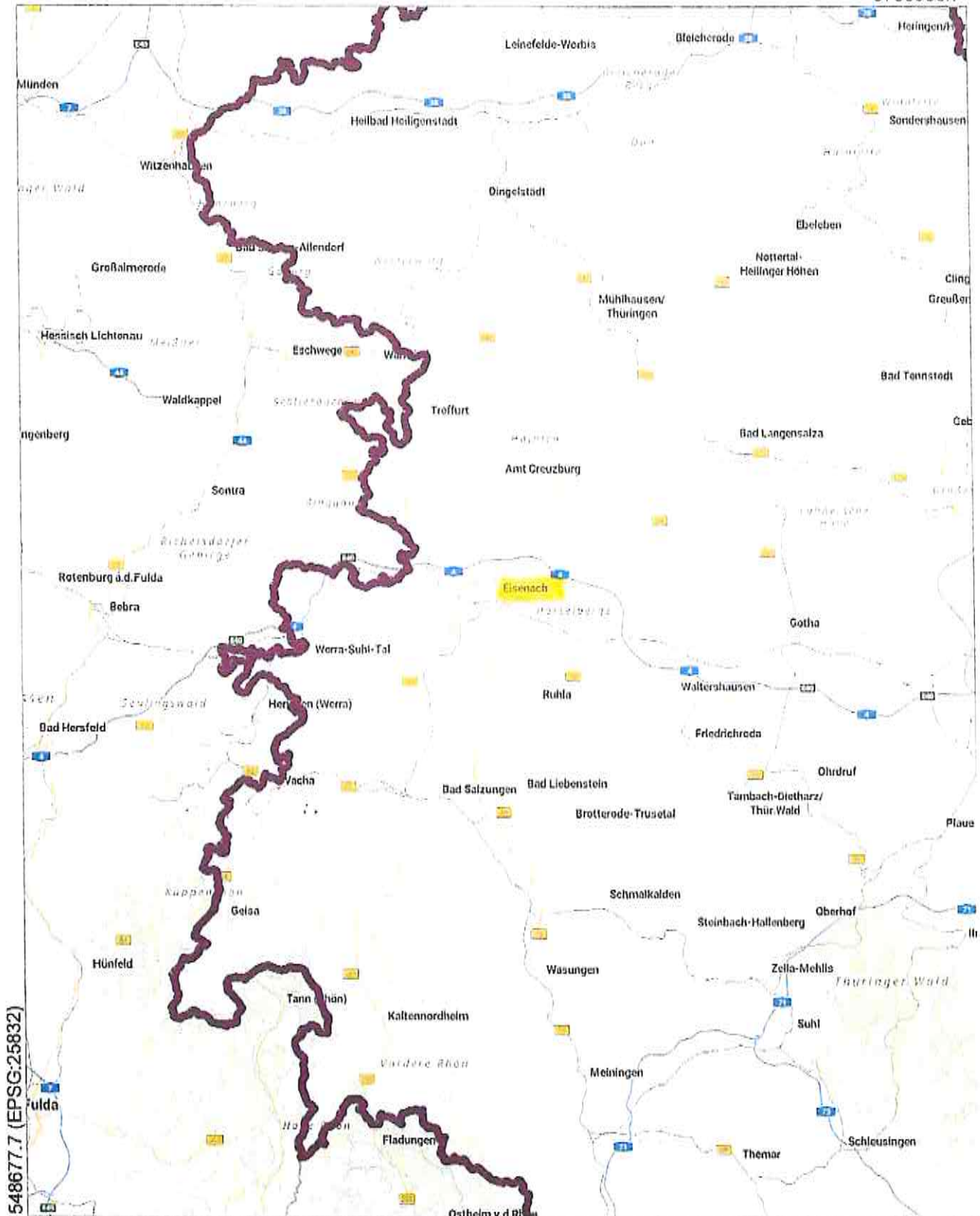
## 2. Mietobjekte Wohnungen

2.2. Neubau - Nettokaltmieten in EURO je m<sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau

Wohnort	mittel	gut	sehr gut
Altenburg	4,80	5,50	6,00
Apotheln	6,50	7,50	9,00
Arnsdorf	6,00	7,00	8,20
Bad Berka	6,00	7,00	7,50
Bad Frankenhausen	4,80	5,30	5,50
Bad Langensalza	7,00	7,50	9,00
Bad Liebenstein	6,50	7,20	8,30
Bad Salzungen	5,50	6,00	7,00
Bad Sulza	5,00	5,50	7,50
Dingelbühl	5,00	6,50	7,50
Eisenach	6,00	6,40	7,60
Eisenberg	5,50	5,90	7,00
Erfurt	9,50	11,00	14,00
Gera	6,50	8,30	9,00
Gotha	7,00	8,00	12,00
Greiz	6,00	7,00	8,00
Heiligenstadt	7,00	7,50	10,00
Hildburghausen	5,30	6,10	7,00
Ilmenau	7,50	8,00	10,00
Jena	12,00	15,00	17,00
Leinefelde-Wehreis	6,00	7,50	9,00
Meiningen	7,00	9,00	9,00
Mühlhausen	7,00	7,50	8,50
Nordhausen	5,80	6,30	6,80
Orndorf	6,50	7,00	8,50
Pößneck	5,50	6,30	7,00
Radolfstadt	6,00	6,50	7,00
Saalfeld	6,00	6,80	7,00
Schmöllern	5,50	6,00	6,50
Schmöllern	5,00	5,30	5,60
Sömmerda	5,10	5,50	6,50
Sonderhausen	4,90	5,20	5,50
Sonneberg	5,50	6,00	7,00
Suhl	6,50	7,20	10,00
Waltershausen	7,00	7,50	9,00
Werra	10,00	11,00	13,00
Zella-Mehlis	6,20	7,00	8,50
Zellerrode-Triebes	5,10	5,70	7,00

... keine Angaben vorhanden

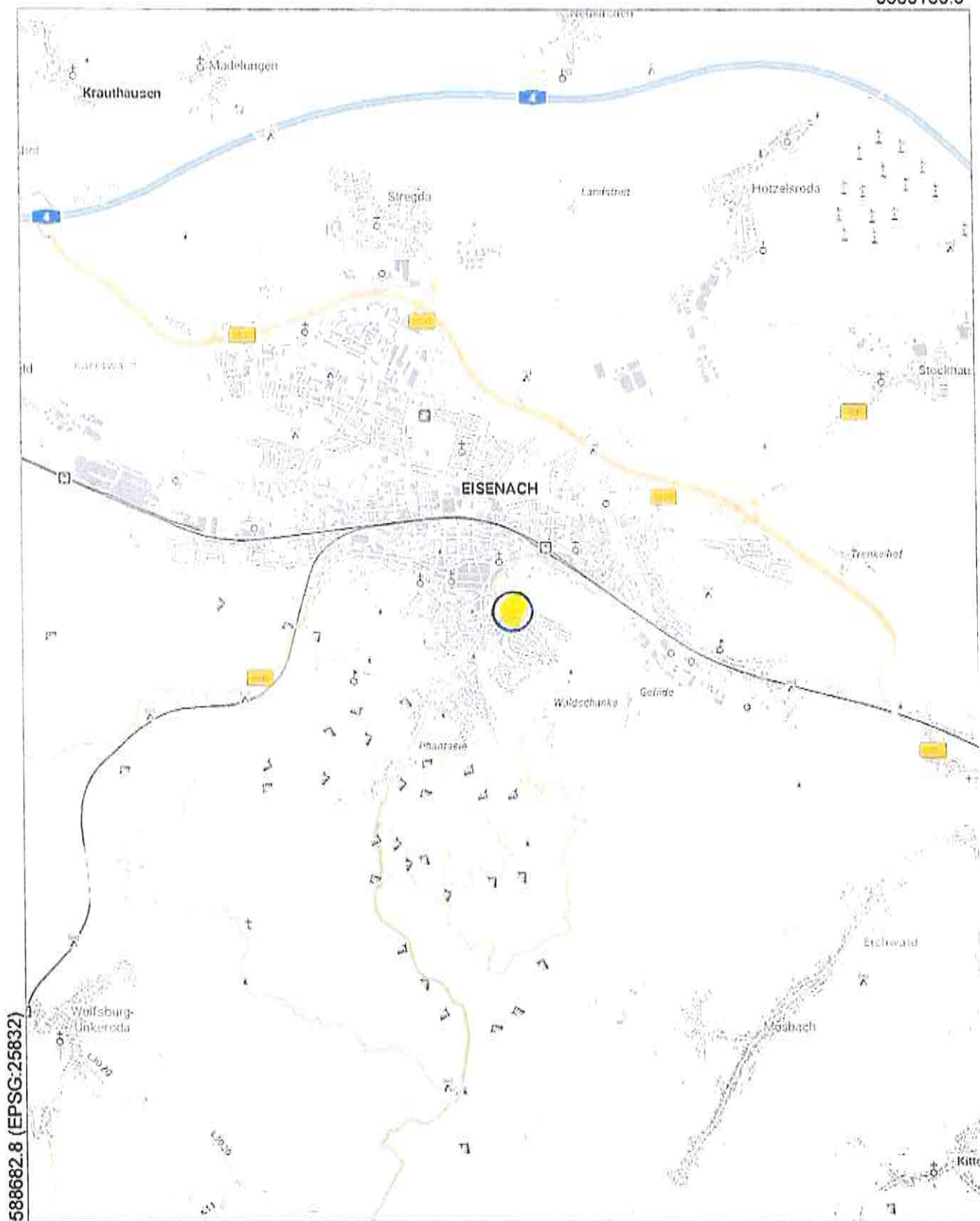
5703930.7



548677.7 (EPSG:25832)

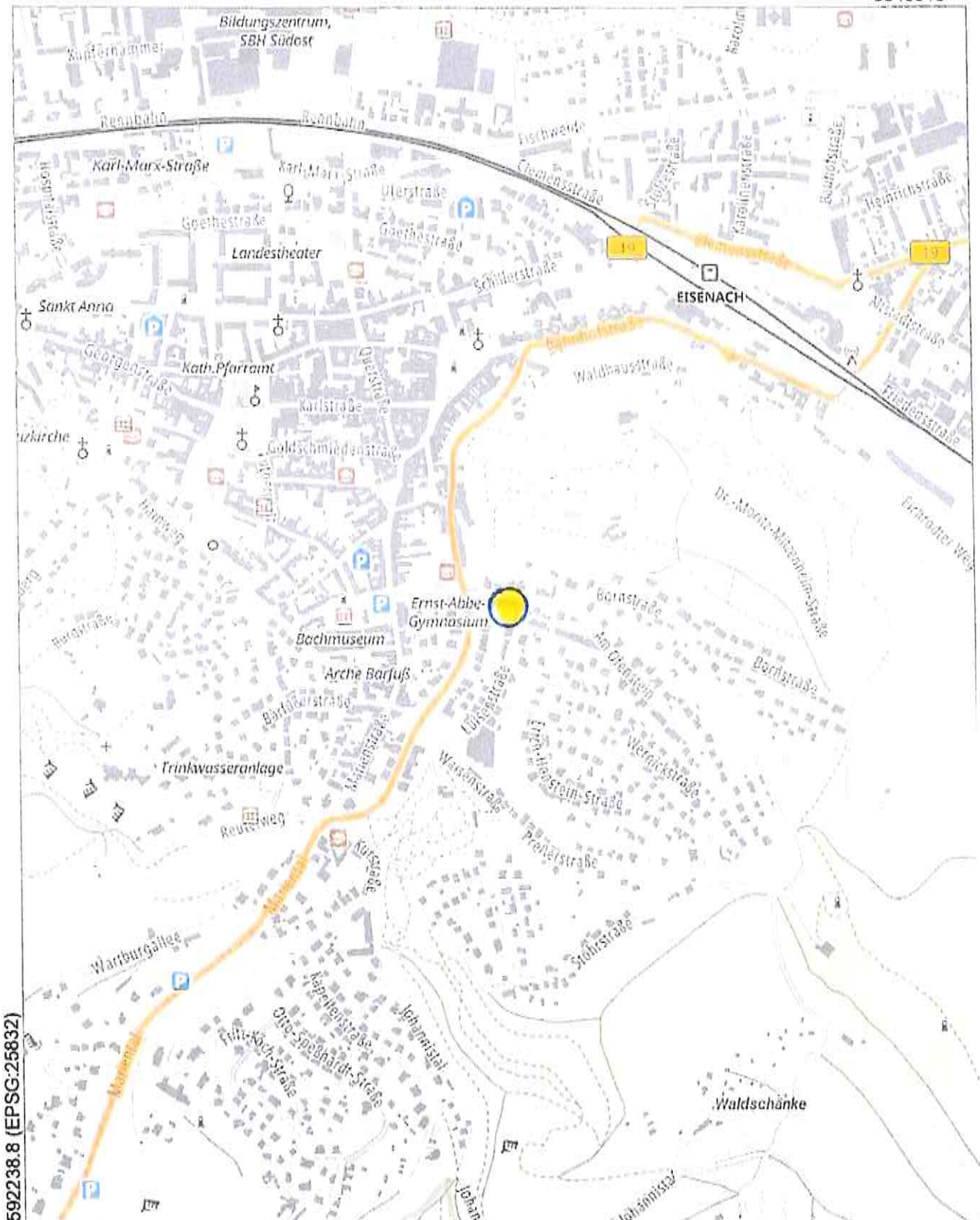
5591041.5 (EPSG:25832)





5641841.6 (EPSG:25832)

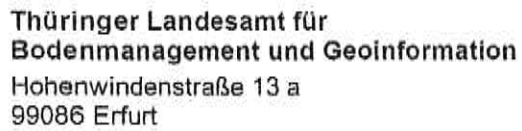
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



592238.8 (EPSG:25832)

5646357.2 (EPSG:25832)



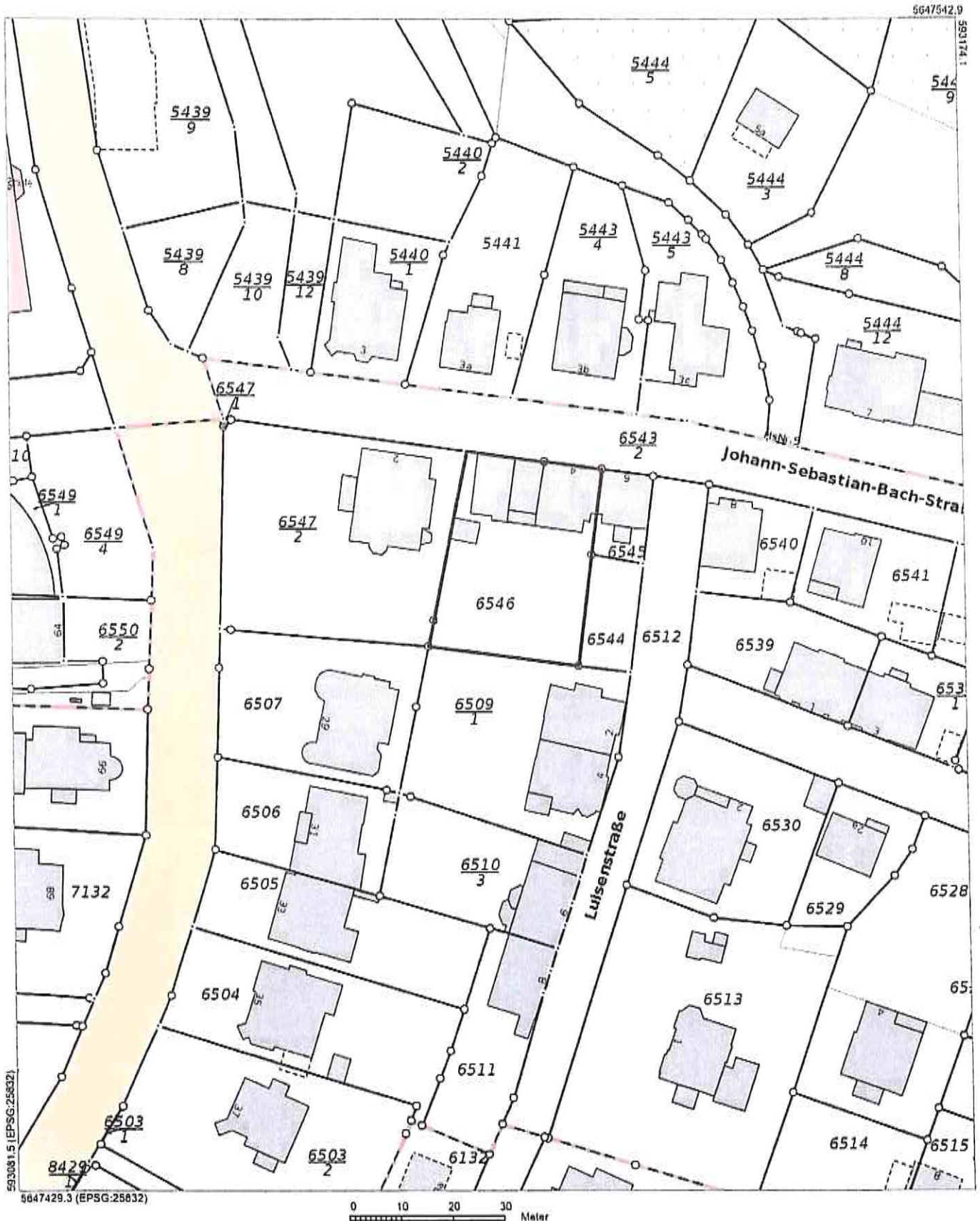


**Liegenschaftskarte 1:1000**

Erstellt am 03.04.2025

Flurstück: 6546  
Flur: 74  
Gemarkung:Eisenach

Gemeinde:Eisenach  
Kreis: Wartburgkreis



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit geistlicher Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.





Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500  
Kombination mit dem Luftbild

Erstellt am 03.04.2025

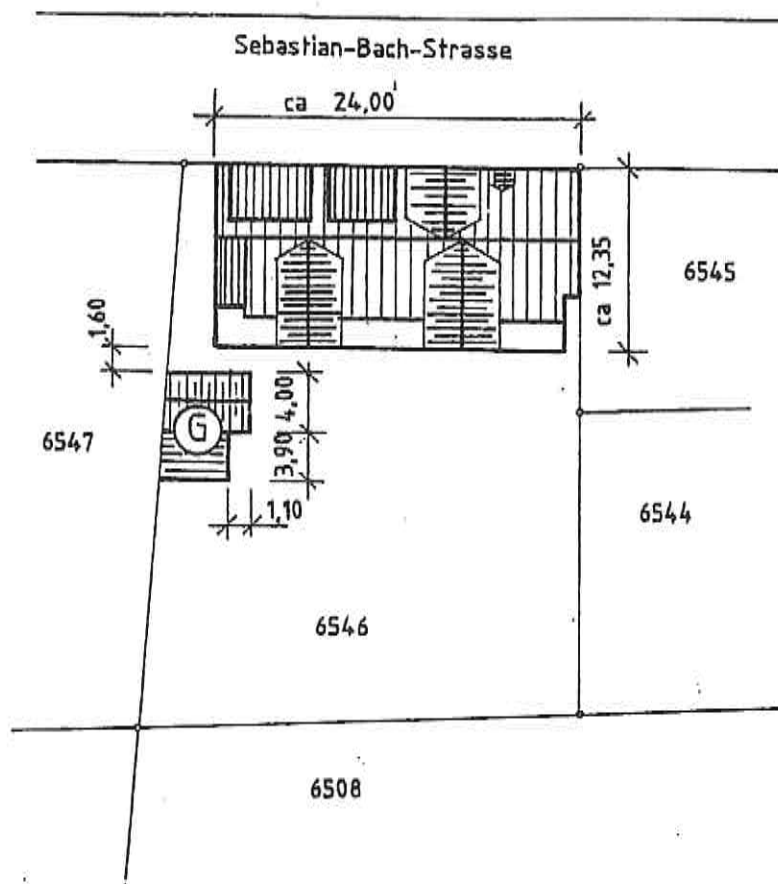
Flurstück: 6546  
Flur: 74  
Gemarkung: Eisenach

Gemeinde: Eisenach  
Kreis: Wartburgkreis



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht lagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.





Antrag auf Abgeschlossen-  
heitsbescheinigung

Wohnhaus Bach Str. 4

LAGEPLAN

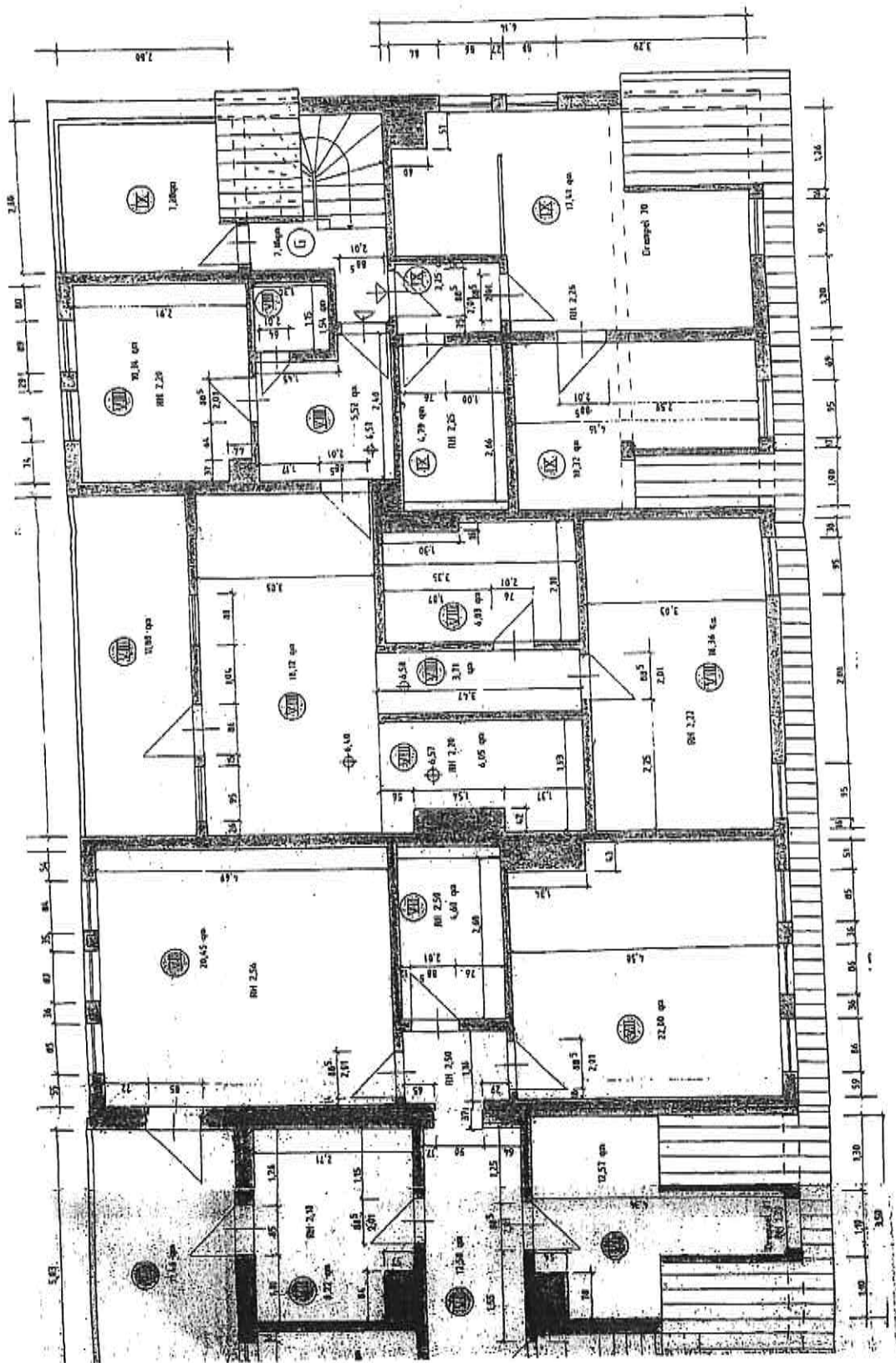
M 1 : 500

Ingenieurbüro

DIPL. ING. K. BOMBERG

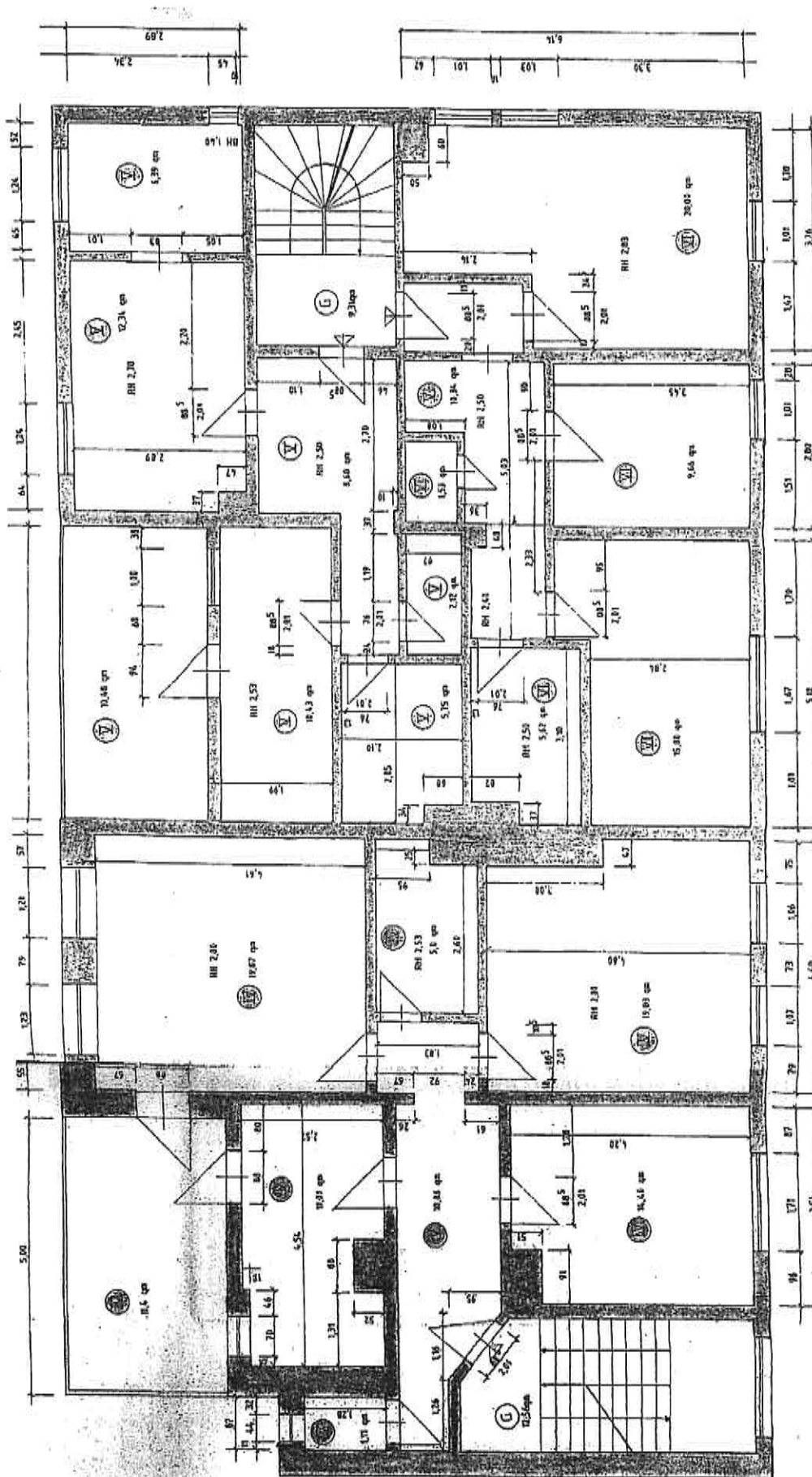
99867 Gotha, 18. März-Str. 52, Tel. 700355





Dachgeschoss





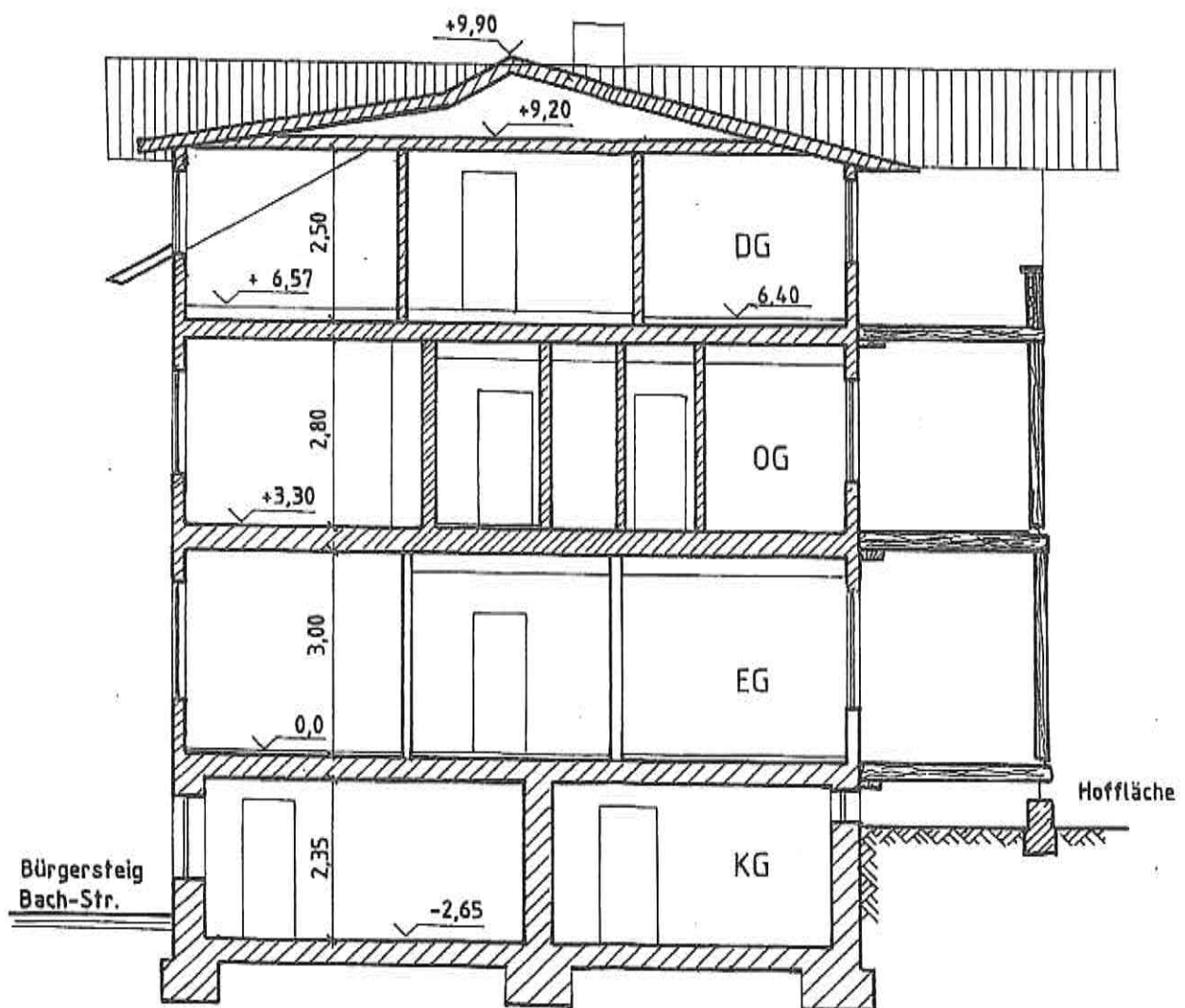
Obergeschoss



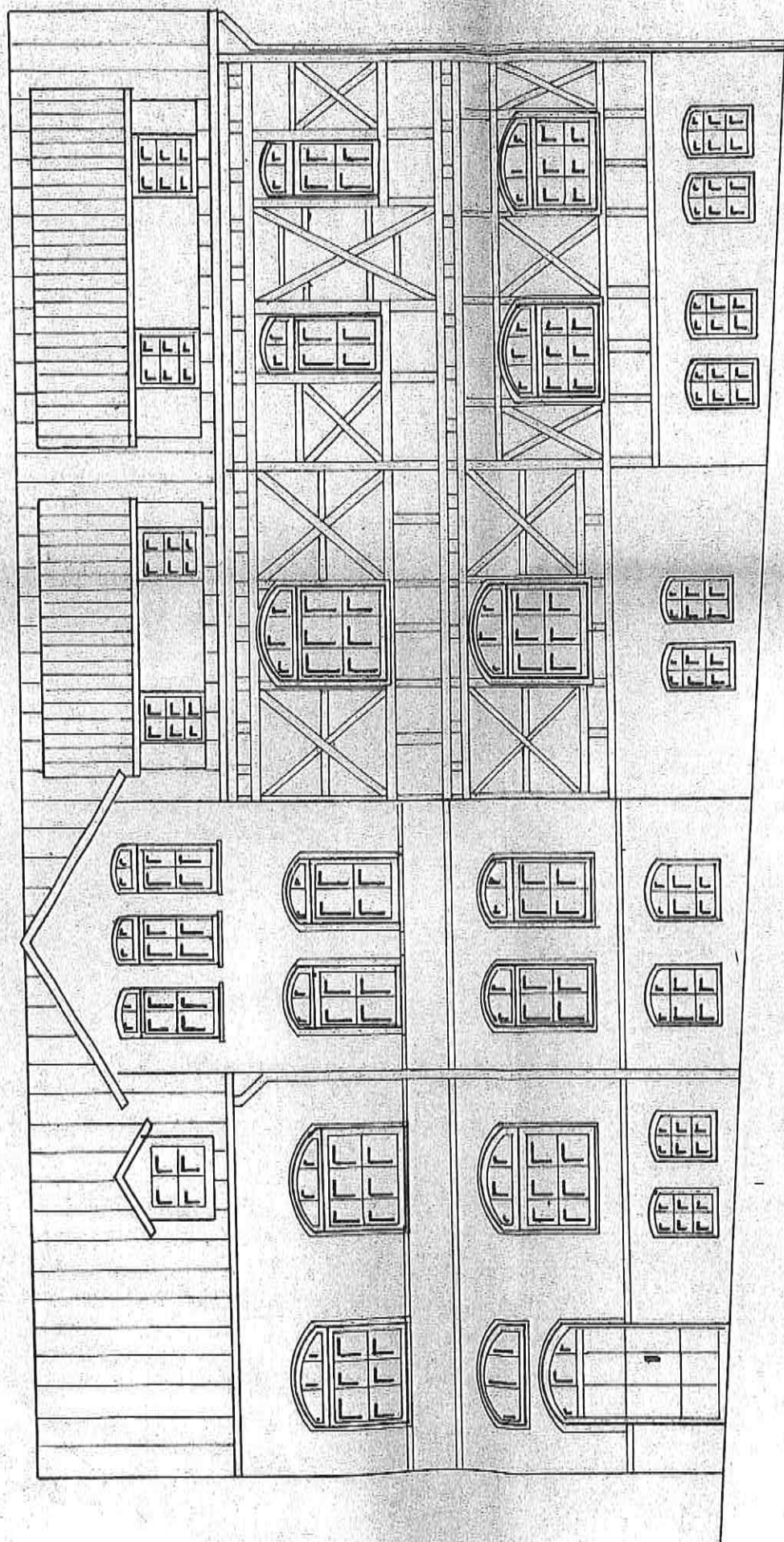






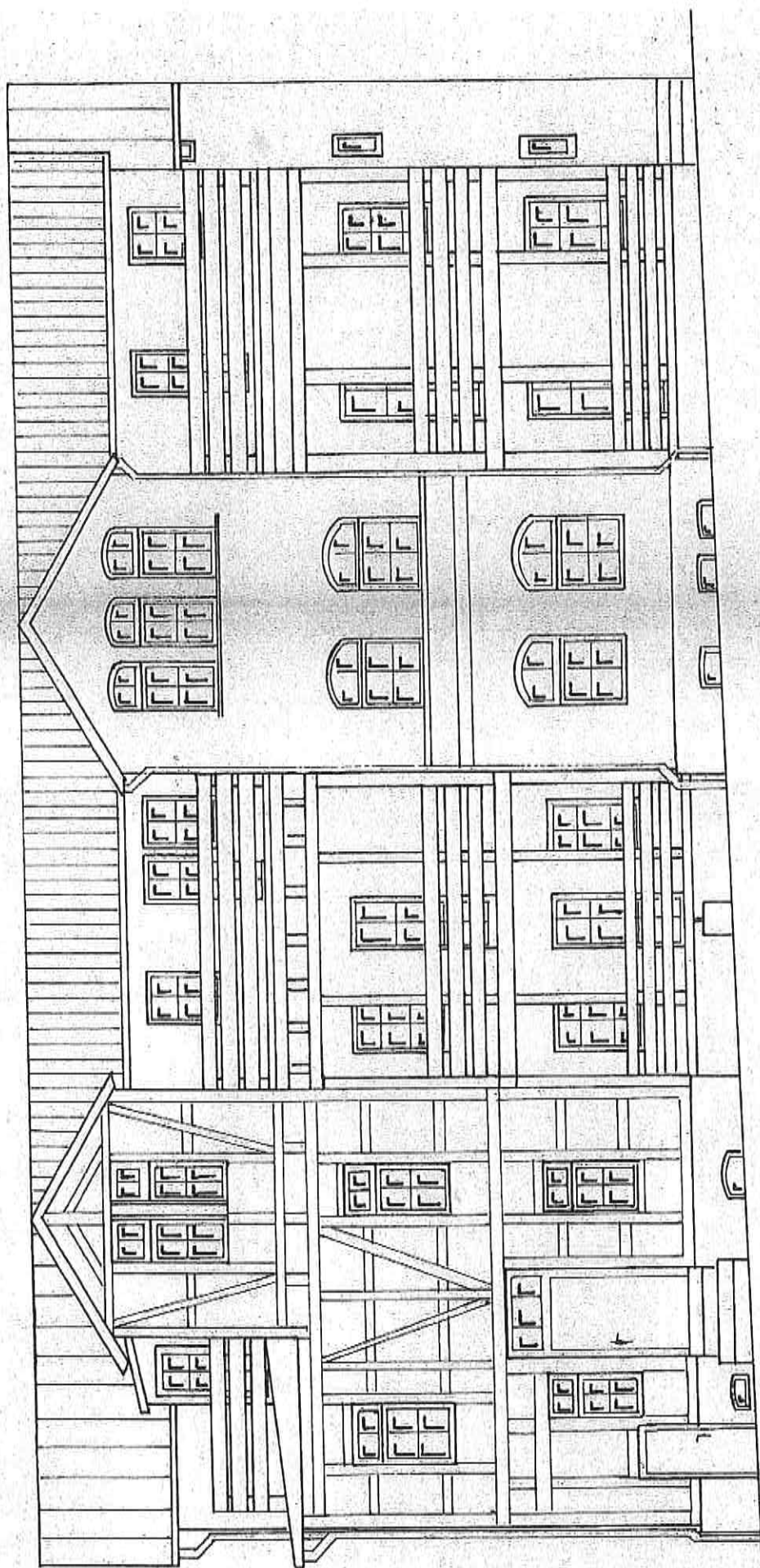


Schnitt



ANSICHT BACH-STR.





ANSICHT HOFSEITE

# INGENIEURBÜRO BOMBERG

## BAUPLANUNG & BAULEITUNG

18. März-Str.52  
99867 GOTHA  
03621/700355  
03621/706985

15. März 1995

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]

[Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom]

Telefon

### WOHNFLÄCHEN und 10.000-teil ANTEILE

nach DIN 283 Blatt 2 und II. Berechnungsverordnung den vorliegenden  
Unterlagen sowie der örtlichen Feststellung mit Aufmaß

#### Beschreibung:

Das Wohnhaus Bachstrasse 4 ist Eigentum des Herrn ~~G. T. T. T.~~. Im Nachgang zur Sanierung sollen die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen ist aus den beiliegenden Zeichnungen zu erkennen.

Jede Wohnung besitzt einen Abstellraum. Im Keller besteht -bei Bedarf- die Möglichkeit zusätzliche Abstellflächen zu schaffen.

In den beiliegenden Zeichnungen erfolgt die Bezeichnung aller zu einer Wohnung gehörenden Räume mit gleicher römischer Zahl.

Folgende Wohnungs- und Anteilgrößen ergeben sich somit:

WE/ Raum	WE I	WE II	WE III	WE IV	WE V	WE VI	WE VII	WE VIII	WE IX
Zimmer	13,99	17,28		14,40	12,34	15,88	20,45	10,34	10,32
Zimmer	18,42	16,64		19,03	6,39	9,66	22,00	16,36	
Zimmer	21,15	7,66	11,40	19,87			12,57	18,12	
Zimmer/ Küche			19,36			20,00			17,41
Küche	5,95	5,78		11,01	10,43		8,22	6,05	
Bad	4,38	5,02	5,60	5,00	5,75	5,62	4,60	6,83	4,79
Abstell	2,68	1,19		1,11	2,12	1,53	4,64	1,54	
Flur	17,14	7,72	2,31	10,86	8,68	10,34	12,50	9,23	2,25
Balkon	5,64	5,30		5,70	5,24		5,73	5,94	
SUMME	89,35	66,59	38,67	86,98	50,95	63,03	90,71	74,41	34,77

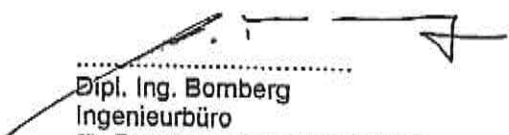
Gemeinschaftlich genutzte Räume werden mit dem Buchstaben „G“ bezeichnet.  
Kleine Abweichungen von bis zu 3 % bei der Flächenermittlung sind möglich.



# **BERECHNUNG DER 10.000-teil ANTEILE**

<b>WOHNUNG</b>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>10.000-teil Anteil</b>
WE I	89,35	1.500
WE II	66,59	1.118
WE III	38,67	649
WE IV	86,98	1.461
WE V	50,95	856
WE VI	63,03	1.059
WE VII	90,71	1.523
WE VIII	74,41	1.250
WE IX	34,77	584
<b>SUMME WOHNFLÄCHE/ ANTEILE</b>	<b>595,46 qm</b>	<b>10.000</b>

aufgestellt: Gotha, den 14.03.95

  
Dipl. Ing. Bomberg  
Ingenieurbüro  
für Bauplanung und Bauleitung

**INGENIEURBÜRO BOMBERG**  
**BAUPLANUNG & BAULEITUNG**

Bauvorlageberechtigter und beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Thüringen

18. März-Str.52  
99867 GOTHHA  
03621/700355  
03621/706985

7. Mai 1995

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]

[Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom]

Telefon

**ZUSAMMENSTELLUNG der NEBENNUTZ-, FUNKTIONS- und VERKEHRSFLÄCHEN**  
**am BV BACHSTRASSE 4:**

<b>KELLERGESCHOSS:</b>	<b>206,25qm</b>
<b>ERDGESCHOSS :</b>	<b>30,14qm</b>
<b>OBERGESCHOSS :</b>	<b>21,87qm</b>
<b>DACHGESCHOSS :</b>	<b>15,19qm</b>

**IM EINZELNEN:**

Kellergeschoss	4,88
	7,66
	10,71
	6,09
	6,26
	20,32
	5,99
	7,37
	3,12
	3,88
	10,21
	39,16
	23,75
	20,25
	1,38
	22,16
	13,06
<b>SUMME:</b>	<b>206,25 qm</b>

Erdgeschoss	12,13
	5,45
	12,56
<b>SUMME:</b>	<b>30,14 qm</b>

Obergeschoss	9,31
	12,56
<b>SUMME:</b>	<b>21,87 qm</b>

Dachgeschoss	8,01
	7,18
<b>SUMME:</b>	<b>15,19 qm</b>