

Immobilienmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2014 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	2
2.1	Zusammensetzung und Aufgaben	2
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	3
2.3	Kaufpreissammlung	3
2.4	Bodenrichtwerte	4
2.5	Verkehrswertgutachten.....	5
2.6	Berichte zum Grundstücksmarkt	6
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	7
3.1	Strukturdaten	7
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
3.3	Lagen.....	11
3.3.1	Wohnlagen	11
3.3.2	Siedlungsscharakter.....	12
4	Der Grundstücksmarkt im Überblick.....	13
4.1	Grundstücksverkehr	13
4.2	Kaufverträge	15
4.3	Zwangsversteigerung	19
5	Unbebaute Grundstücke	20
5.1	Bauflächen	21
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	22
5.1.2	Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	25
5.1.3	Gewerbliche Bauflächen.....	25
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	26
5.2.1	Ackerland	27
5.2.2	Grünland.....	27
5.2.3	Waldflächen.....	27
5.2.4	Abbauflächen	28
5.2.5	Gärten ohne Gartenhaus.....	28

6	Bebaute Grundstücke	29
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	33
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser	34
6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	35
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	35
6.4	Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude	35
7	Wohnungs- und Teileigentum	36
7.1	Erstverkauf aus Neubau	40
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	42
7.3	Weiterverkauf.....	44
7.4	Garagen und Stellplätze.....	48
8	Sachwertfaktoren	49
8.1	Allgemeines	49
8.2	Modellbeschreibung.....	51
8.3	Untersuchungen zur Ableitung der Sachwertfaktoren 2014.....	52
8.4	Sachwertfaktoren 2014	54
8.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	55
8.4.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	57
8.4.3	Reihenmittelhäuser	60
8.5	Übersicht der beschlossenen Sachwertfaktoren 2014 für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt	61

1 Vorbemerkungen

Jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarkts für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Zyklus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird die Markttransparenz auch durch die Erstellung von Immobilienmarktberichten erreicht.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2014 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt für die Jahre 2012 und 2013. Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze auf dem Grundstücksmarkt dar und zeigt differenziert für die einzelnen Teilmärkte die Veränderungen im Preisniveau auf.

Erstmalig werden in diesem Bericht Sachwertfaktoren veröffentlicht, die auf der Grundlage der NHK 2010 abgeleitet wurden.

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Auf dieser Datenbasis erfolgten Analysen und statistischen Auswertungen, die in den folgenden Kapiteln zusammengestellt sind.

Im vorliegenden Immobilienmarktbericht werden alle bis zum 31.01.2014 eingegangenen Verträge berücksichtigt. Einzelne Verträge, die nach diesem Stichtag eingehen, beeinflussen erfahrungsgemäß die Auswertung nicht signifikant. Allerdings können geringe Differenzen zu den angegebenen Werten im Bericht zum Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre durch diese Verträge auftreten.

Der Marktbericht enthält keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Ihr Interesse geweckt ist und Sie diesem Bericht wertvolle Informationen und Anregungen entnehmen können. Da der Bericht nicht zum Selbstzweck sondern entsprechend den Nutzeranforderungen erstellt werden soll, würden wir uns über Ihre „Bewertung“ dieses Marktberichts bezüglich Umfang, Inhalt und Aussagekraft freuen. Darüber hinaus sind wir auch sehr an Ihren Vorschlägen und Hinweisen zur Weiterentwicklung des Immobilienmarktberichts für die Stadt Erfurt interessiert.

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien, die zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen als Einrichtungen des Landes gebildet wurden.

In Bezug auf die Gutachtertätigkeit sind die Gutachterausschüsse an keine Weisungen gebunden und stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind.

2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von 5 Jahren bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung im Bauwesen, in der Finanzverwaltung, im Bankwesen, in der Immobilienwirtschaft sowie anderen Fachbereichen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit dürfen die Mitglieder nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, befasst sein.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist gemäß § 2 Absatz 2 der Thüringer Gutachterausschussverordnung ein Bediensteter der oberen Katasterbehörde mit der Befähigung für die Laufbahn des höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Vorsitz	Frau Antje Löber
Stellvertreter	Herr Thomas Roos
Ehrenamtliche Gutachter	22
Vertreter der Finanzbehörden	2

Als gesetzliche Aufgaben nach § 193 BauGB obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Jedem Gutachterausschuss steht eine Geschäftsstelle zur Verfügung. Die obere Katasterbehörde stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Der Geschäftsstelle obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Erstellung und Veröffentlichung von Immobilienmarktberichten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und aus dem Bodenrichtwertinformationssystem

2.3 Kaufpreissammlung

Eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Absatz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (z. B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge und Beschlüsse nach den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses z. B. hinsichtlich der rechtlichen Gegebenheiten, der Lage, der Beschaffenheit sowie sonstigen Eigenschaften der Grundstücke aus. Wurden Verträge durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, dürfen sie nach § 7 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Auswertungen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Nicht grundstücksbezogene, anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten, nach § 13 der Thüringer Gutachterausschussverordnung, Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall darlegen. Grundstücksbezogenen Auskünfte sind auf schriftlichen Antrag unter Darlegung des Verwendungszwecks Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen (z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) zu erteilen. Zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange dürfen Auskünfte nur grundstücksbezogen erteilt werden. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

2.4 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jeden zweiten Jahres (erstmalig zum 31. Dezember 1992) Bodenrichtwerte. In Thüringen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bei Bedarf für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) beschlossen.

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden auf der Basis der Liegenschaftskarte präsentiert. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

Im ***Bodenrichtwert-Informationssystem für Thüringen (BORIS-TH)*** werden alle Bodenrichtwerte mit ihren Abgrenzungen (Zonen) und den wertbeeinflussenden Merkmalen dargestellt.

BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen. In BORIS-TH können alle im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte, so auch u.a. die aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2012 im Internet für jedermann kostenfrei unter

www.bodenrichtwerte-th.de

abgerufen werden.

Mündliche und schriftliche Auskünfte (kostenpflichtig) können jederzeit auch bei den Geschäftsstellen des jeweils zuständigen Gutachterausschusses eingeholt werden.

In der Abbildung 1 ist ein Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH) mit zonal abgegrenzten Bodenrichtwertzonen dargestellt.

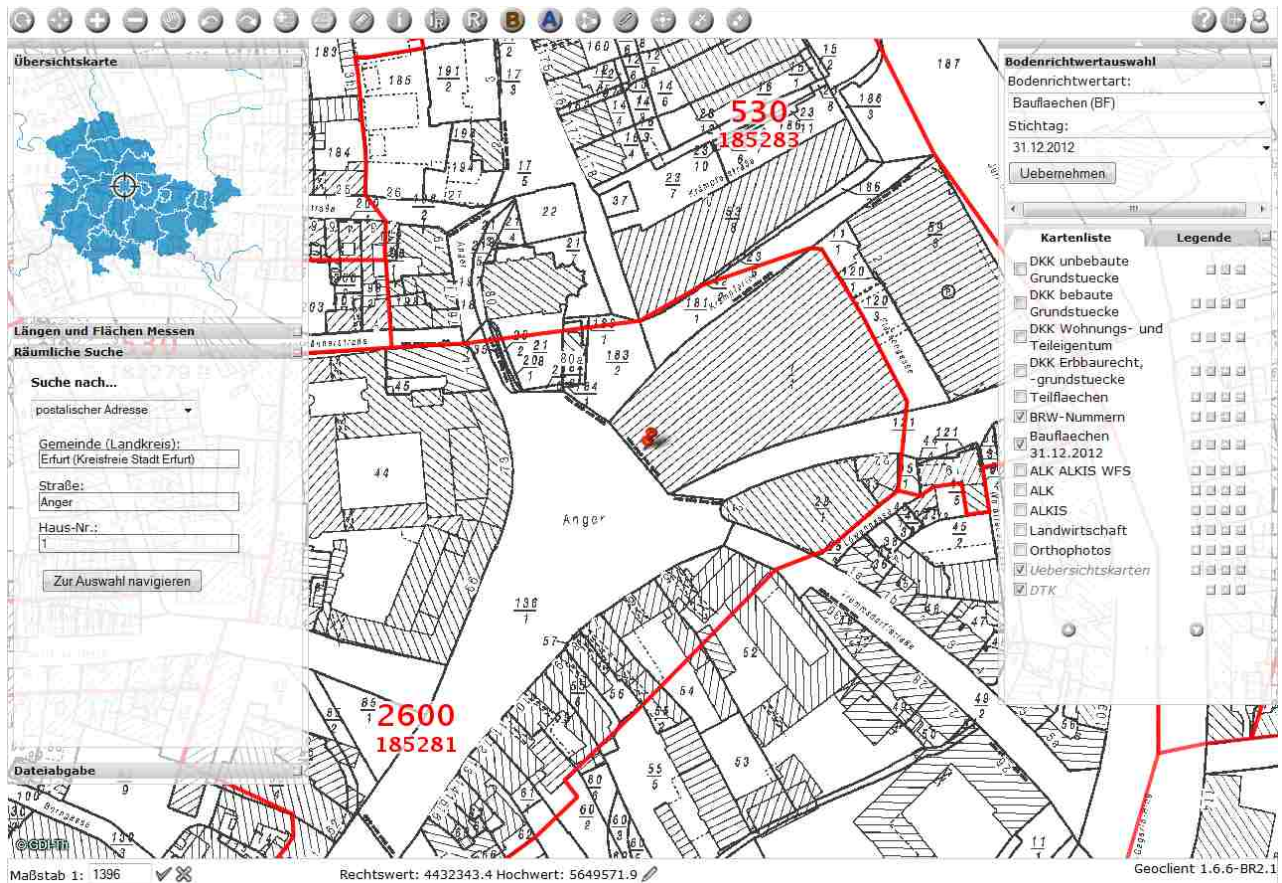


Abbildung 1: Ausschnitt aus BORIS-TH

2.5 Verkehrswertgutachten

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Antragsberechtigt sind Behörden zu Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

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.

2.6 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Berichte zum Grundstücksmarkt.

Diese können unter anderem Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten enthalten.

Die Berichte basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Druckexemplare der Berichte zum Grundstücksmarkt sind für eine Schutzgebühr in Höhe von 20,- € bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich.

Kostenfreie Exemplare stehen für jedermann im Internet unter

www.gutachterausschuesse-th.de

zur Verfügung.

3 Struktur- und Wirtschaftsdaten

3.1 Strukturdaten

Erfurt ist die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen und damit das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Thüringens.

Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich in der Mitte von Thüringen. Sie liegt am Südrand des Thüringer Beckens, im Tal der Gera, einem Zufluss der Unstrut. Nach Süden wird die Stadt durch die bewaldeten Höhen des Steigerwaldes begrenzt. Die Region ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Die kreisfreie Stadt Erfurt hat mehrere direkte Autobahnanbindungen. Entlang der südlichen Stadtgrenze verläuft die Bundesautobahn A4, die im Südwesten am Erfurter Kreuz von der A71 gekreuzt wird. Des Weiteren bietet das umfangreich ausgebaute Bundesstraßennetz (B4 und B7) gute verkehrstechnische Anbindungen in alle Richtungen.

Der Erfurter Hauptbahnhof ist ein wichtiger ICE-Knotenpunkt im Zentrum Deutschlands. Regional- und Nahverkehrszüge verflechten die Landeshauptstadt gut mit benachbarten Regionen sowie den umliegenden Städten und Gemeinden.

Der Flughafen Erfurt-Weimar, einziger Internationaler Airport in Thüringen, bindet die Stadt an das weltweite Luftverkehrsnetz an. Die Möglichkeit der Luftfrachtabfertigung ist ein logistischer Vorteil für Industrie und Handel. Der nahegelegene Anschluss an die Autobahn A71 und an das Straßennetz der Stadt gewährleistet die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens.

Innerstädtisch ist die Landeshauptstadt im Personennahverkehr durch das Bus- und Straßennetz sehr gut erschlossen.

Nachbarstädte sind Weimar im Osten, Gotha im Westen, Arnstadt im Süden und Sömmerda im Norden.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die tatsächliche Nutzung der Flächen der kreisfreien Stadt Erfurt.

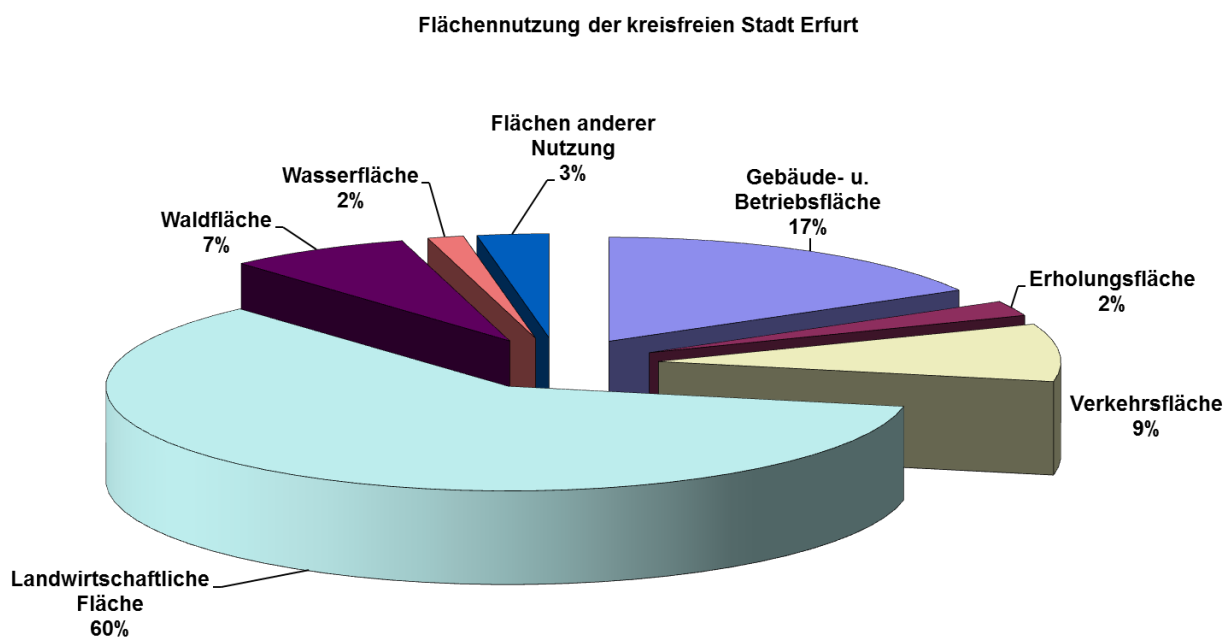


Abbildung 2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2013
(Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

Erfurt hat 205 112 Einwohner (Stand 31.12.2013). Das Stadtgebiet gliedert sich in 53 Stadtteile und hat eine Fläche von ca. 269 km² Fläche. Dabei ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 763 Einwohner/km².

Bevölkerung	2011	2012	2013
männlich	97.480	98.267	99.094
weiblich	104.790	105.412	106.018
insgesamt	202.270	203.679	205.112

Tabelle 1: Bevölkerung der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Stadt Erfurt)

Arbeitsmarkt	2011	2012	2013
Arbeitslose	10.660	10.118	9.136
Arbeitslosenquote [%]	10,2	9,6	8,6

Tabelle 2: Arbeitsmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Wohnungsbaudaten	2011	2012	2013
Wohngebäude	27.393	27.626	*
Wohnungen	111.198	111.590	*

Tabelle 3: Wohnungsdaten der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Weitere Informationen zur Einwohnerentwicklung, zu Arbeitslosenzahlen und zu Regionaldaten bzw. Wirtschaftsdaten sind auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik unter www.tls.thueringen.de zu finden.

* Daten werden erst zum 31.05.2014 ermittelt.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen stellt der Landesentwicklungsplan (LEP) dar. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich jedoch seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans im Jahr 2004 verändert. Deshalb steht im Mittelpunkt des Landesentwicklungsprogramms 2025 neben dem demografischen und energetischen Wandel auch der verantwortungsvolle Umgang mit knappen Ressourcen wie Energie, Wasser und Fläche. Über den 2. Entwurf des LEP 2025 muss das Thüringer Kabinett noch abschließend entscheiden. Am 28. Februar 2014 wurde der LEP 2025 dem Thüringer Landtag vorgestellt.

Die Grundzüge und Ziele des LEP sind in den Regionalplänen der vier Planungsgemeinschaften festgelegt. Die kreisfreie Stadt Erfurt gehört zur Planungsregion Mittelthüringen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch die allgemeinen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Charakterisierung der wirtschaftlichen Situation werden im folgenden Diagramm ausgewählte Preisindizes dargestellt.

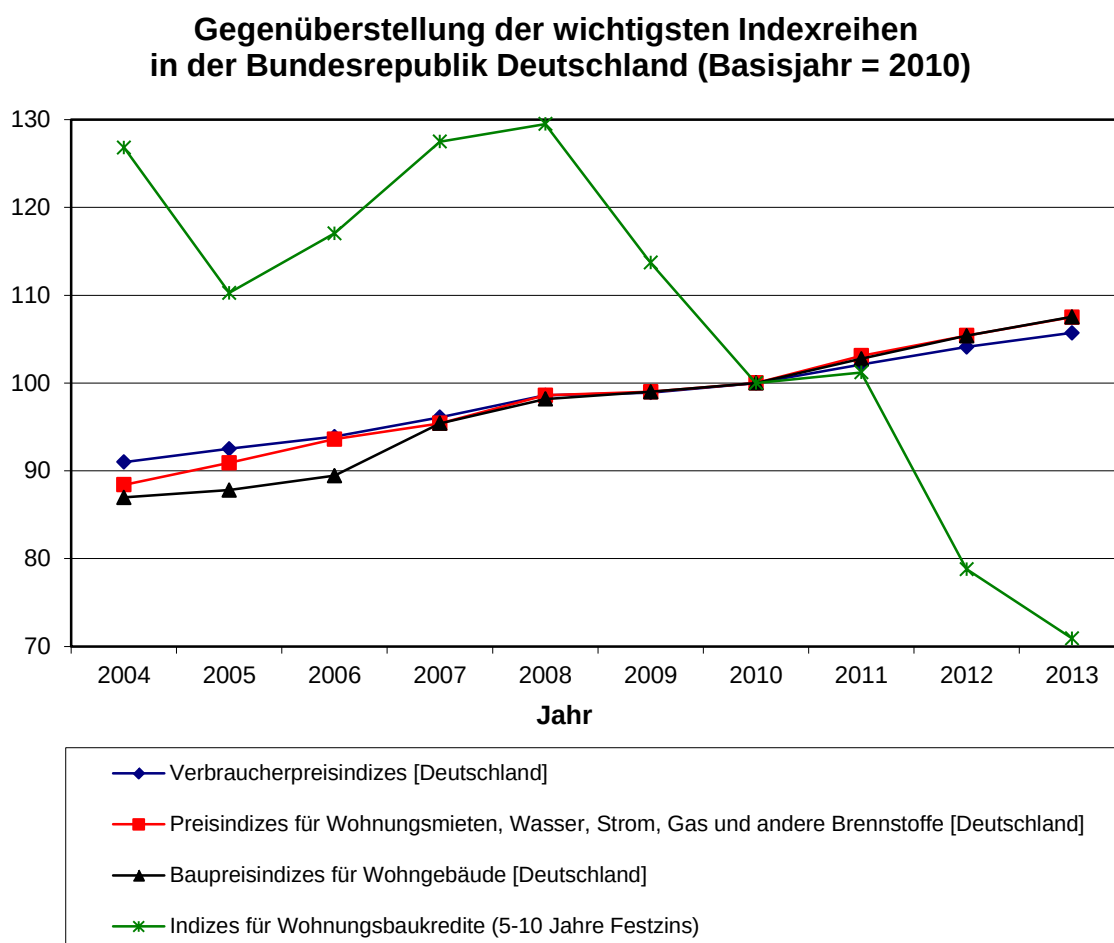


**Abbildung 3: Die wichtigsten Indexreihen der Bundesrepublik Deutschland
(Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank)**

3.3 Lagen

3.3.1 Wohnlagen

Zur besseren Beurteilung der Wohnqualität verschiedener Stadtteile wurde durch den Gutachterausschuss eine Einschätzung der Wohnlagen durchgeführt. Dabei wurden folgende Faktoren beurteilt:

- Image
- Infrastruktur (Erreichbarkeit/Taktzeiten ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsmöglichkeiten, Medizinische Versorgung/Apotheken Schulen/Kindereinrichtungen)
- Verkehrslärm (Straße/Bahn/Flugzeug)
- Durchgrünung
- Beeinträchtigung durch Entsorgungsanlagen

Die in die Stadt Erfurt eingegliederten Dörfer bzw. Ortsteile sind vom Stadtgebiet räumlich getrennt und durch eine ländliche Struktur gekennzeichnet. Deshalb wurden die Ortsteile und das Stadtgebiet getrennt voneinander betrachtet. (Abgrenzung siehe Kapitel 3.3.2)

einfache Wohnlage

Einfache Wohnlagen sind nicht bevorzugte Lagen in Gebieten mit unzureichender Infrastruktur und/oder Belastung durch Immissionen bzw. Beeinträchtigung durch Entsorgungsanlagen. Im Stadtgebiet zählen dazu Wohngebiete mit ungepflegtem Wohnumfeld und/oder an Hauptverkehrsstraße

mittlere (durchschnittliche) Wohnlage

Mittlere Wohnlagen sind Gebiete ohne die Mängel der einfachen Wohnlage und ohne die Vorzüge der guten Lagen.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind traditionell geprägte, ruhige Wohnviertel (auch Innenstadtlagen) mit ausreichender bis guter Infrastruktur. Sie sind durch ein positives Image, ein gepflegtes Wohnumfeld und gute Durchgrünung gekennzeichnet.

sehr gute Wohnlage

Sehr gute Wohnlagen sind besonders imageträchtige Innenstadt- bzw. Innenstadtrandlagen sowie Villengegenden.

3.3.2 Siedlungscharakter

Die Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteilen ist in der folgenden Karte dargestellt.

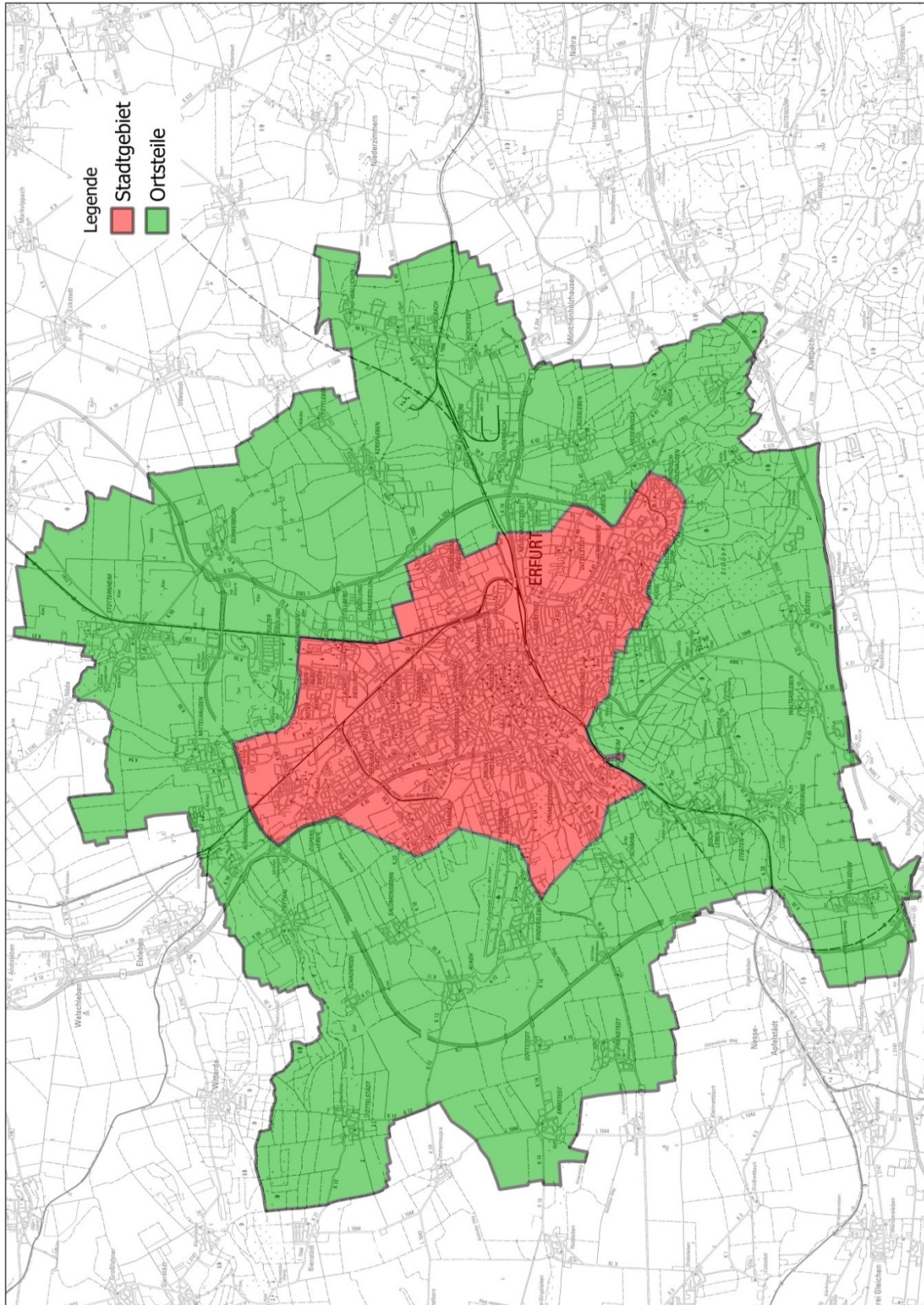
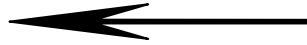


Abbildung 4: Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteilen

4 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgängen. Die Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- unbebaute baureife Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Sonstige Flächen (u.a. werdendes Bauland, Erbbaurechtsverträge)

4.1 Grundstücksverkehr

Die Auswertungen zum allgemeinen Grundstücksverkehr beziehen sich nicht nur auf Grundstücke, die durch notarielle Kaufverträge veräußert wurden. Zusätzliche sind auch Erwerbsvorgänge, denen andere Formen des Eigentumsübergangs zu Grunde liegen, in die Auswertungen eingeflossen. Dies sind beispielsweise Zuschlagsbeschlüsse im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren, Eigentumsübergänge im Rahmen eines Tausches oder die Begründung von Erbbaurechten.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt wurden im Jahr 2013 insgesamt

2.002 Erwerbsvorgänge

in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Rückgang um 15 % zu verzeichnen. Fast 95 % aller Eigentumsübergänge basieren auf Kaufverträgen.

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf den Anlass des Eigentumsüberganges.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Kaufverträge	2.208	1.934	-12	↘
Erbbaurechtsbestellung	32	9	-72	↘
Zwangsversteigerung	68	38	-44	↘
Tauschvertrag	13	9	-31	↘
Sonstige	24	12	-50	↘
Summe / Veränderung	2.345	2.002	-15	↘

Tabelle 4: Verteilung der Erwerbsvorgänge

Der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt übersteigt im Berichtsjahr 2013 mit
493 Millionen €

den Wert des Vorjahres deutlich.

Im Gegensatz dazu konnte der Flächenumsatz im Berichtsjahr mit

329 ha

nicht annähernd das Niveau der letzten drei Jahre erreichen.

Somit steht einem um 15 % gestiegenen Geldumsatz ein Rückgang von 33 % im Flächenumsatz gegenüber. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem stark gestiegenen Geldumsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke und gleichzeitig dem drastischen Rückgang der Flächenumsätze in den Teilmärkten unbebaut baureife Bauflächen und Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die folgenden 2 Abbildungen zeigen die Geld- und Flächenumsätze aller Erwerbsvorgänge über 5 Jahre.

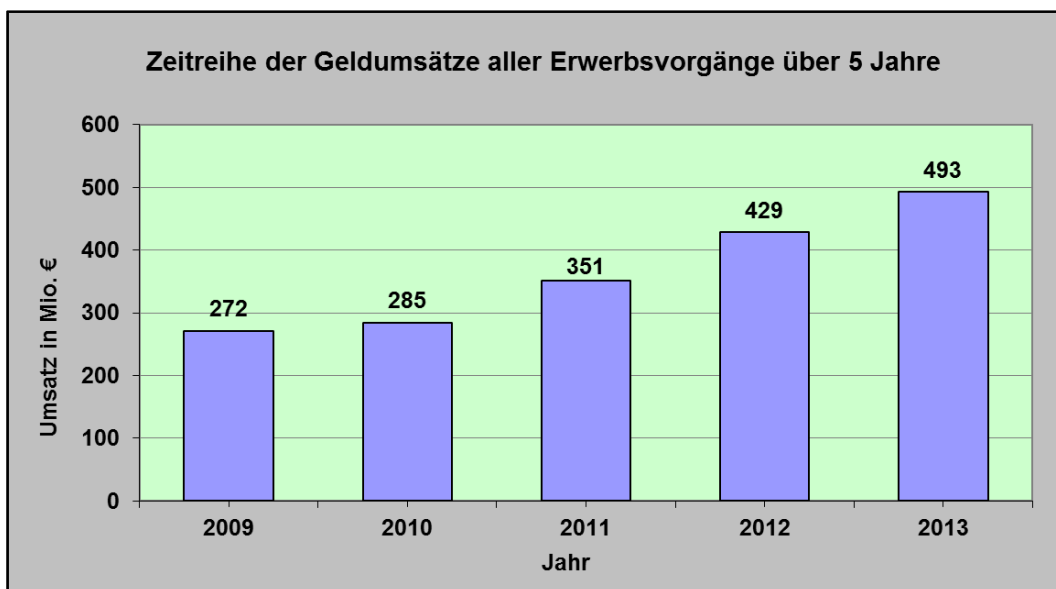


Abbildung 5: Geldumsatz aller Erwerbsvorgänge über fünf Jahre

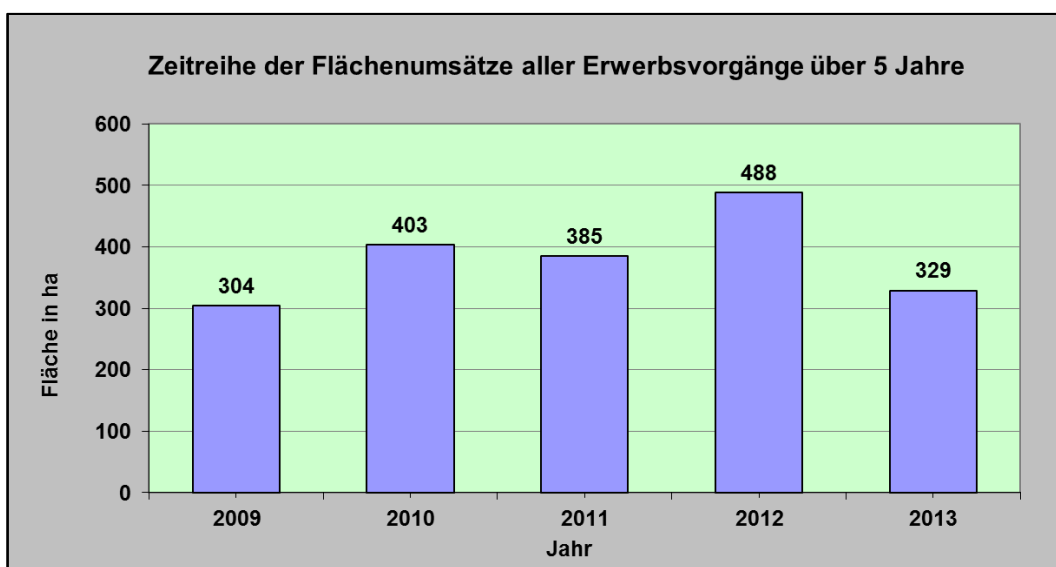


Abbildung 6: Flächenumsatz aller Erwerbsvorgänge über fünf Jahre

4.2 Kaufverträge

In diesem Abschnitt werden nur Grundstücke betrachtet, die durch notariellen Kaufvertrag veräußert wurden.

Die folgenden Tabellen und Abbildungen zeigen, dass trotz eines Rückgangs der Anzahl der Kaufverträge (-12 %) und deutlich sinkenden Flächenumsätzen (-27 %) die Geldumsätze um 17 % gestiegen sind.

Im Teilmarkt *Sonstige* sind beispielsweise Erbbaurechte bzw. werdendes Bauland erfasst.

Anzahl aller Kaufverträge

Aus der Tabelle 5 ist ersichtlich, dass im Berichtsjahr die Anzahl der Kaufverträge in allen Teilmärkten gesunken ist.

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	319	266	-17	↘
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	239	183	-23	↘
bebaute Grundstücke	561	478	-15	↘
Wohnungs- und Teileigentum	997	926	-7	↘
Sonstige	92	81	-12	↘
Summe / Veränderung	2.208	1.934	-12	↘

Tabelle 5: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte

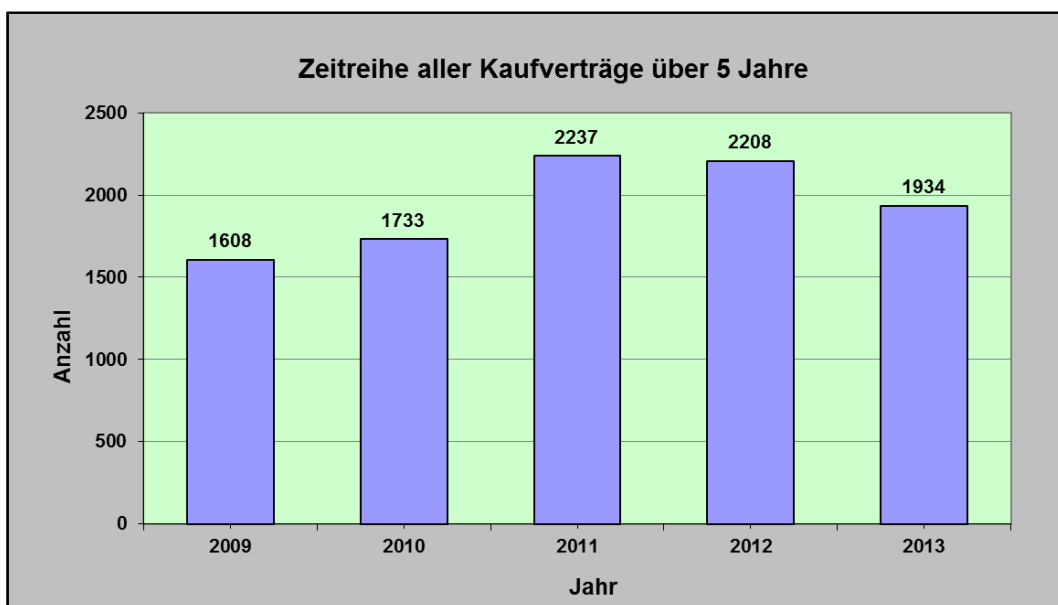


Abbildung 7: Anzahl aller Kaufverträge über fünf Jahre

Anhand der folgenden Grafiken wird deutlich, dass im Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt der Teilmarkt von Wohnungseigentum mit ca. 48 % den größten Anteil am Grundstücksverkehr ausmacht. Dieser Teilmarkt ist mit 7 % Rückgang der Kauffallzahlen am geringsten gesunken.

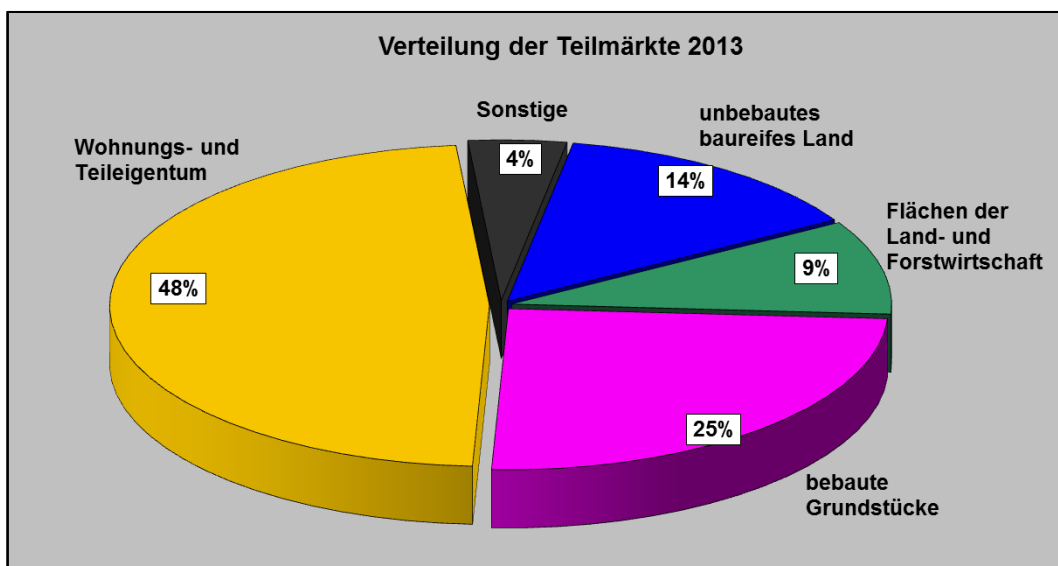


Abbildung 8: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2013

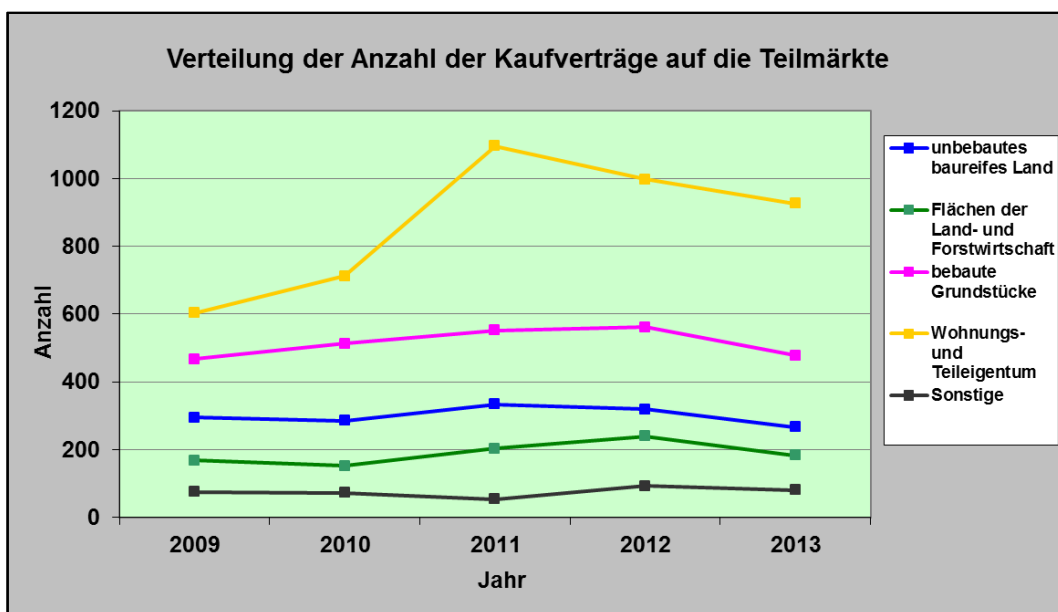


Abbildung 9: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte über fünf Jahre

Geldumsatz aller Kaufverträge

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der durch Kaufverträge erzielten Geldumsätze auf die Teilmärkte. Die höchsten Geldumsätze wurden für bebaute Grundstücke erzielt.

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	34,8	30,7	-12	↘
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3,2	2,9	-9	↘
bebaute Grundstücke	250,6	327,8	31	↗
Wohnungs- und Teileigentum	116,9	112,0	-7	↘
Sonstige	11,0	11,9	8	↗
Summe / Veränderung	416,5	485,3	17	↗

Tabelle 6: Verteilung der Geldumsätze auf die einzelnen Teilmärkte

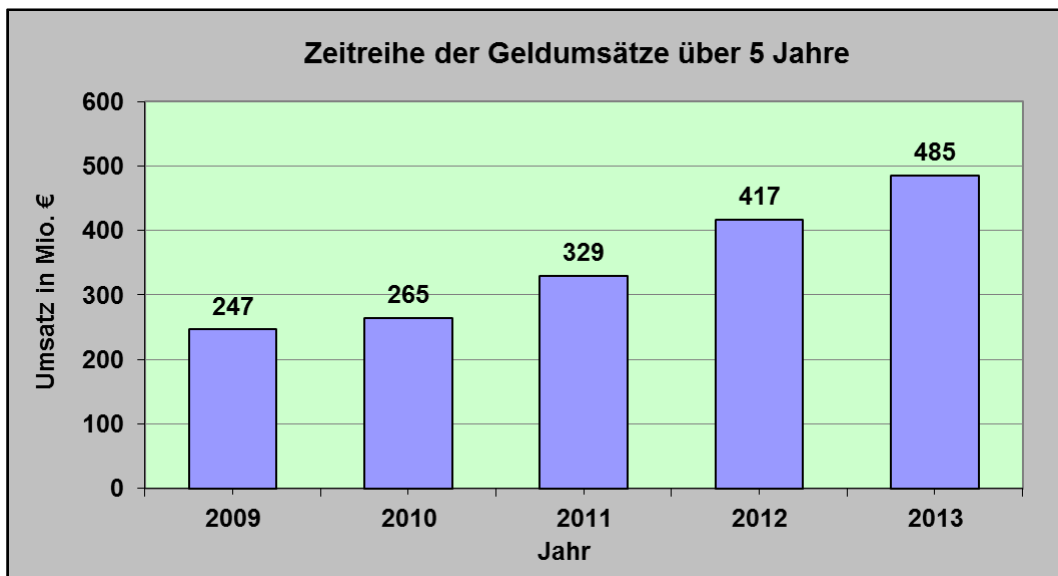


Abbildung 10: Geldumsatz aller Kaufverträge über fünf Jahre

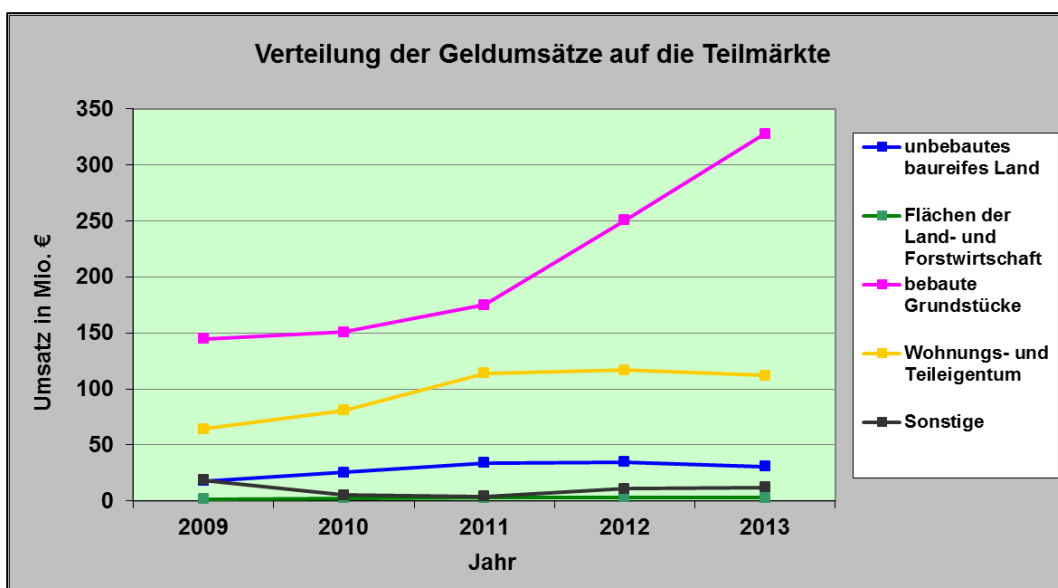


Abbildung 11: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte über fünf Jahre

Flächenumsatz aller Kaufverträge

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte. Der Hauptanteil entfällt dabei auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Teilmärkte	2012 [ha]	2013 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
unbebautes baureifes Land	81,8	33,4	-59	↘
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	245,0	180,8	-26	↘
bebaute Grundstücke	68,9	79,0	15	↗
Sonstige	41,9	25,0	-40	↘
Summe / Veränderung	437,6	318,2	-27	↘

Tabelle 7: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte

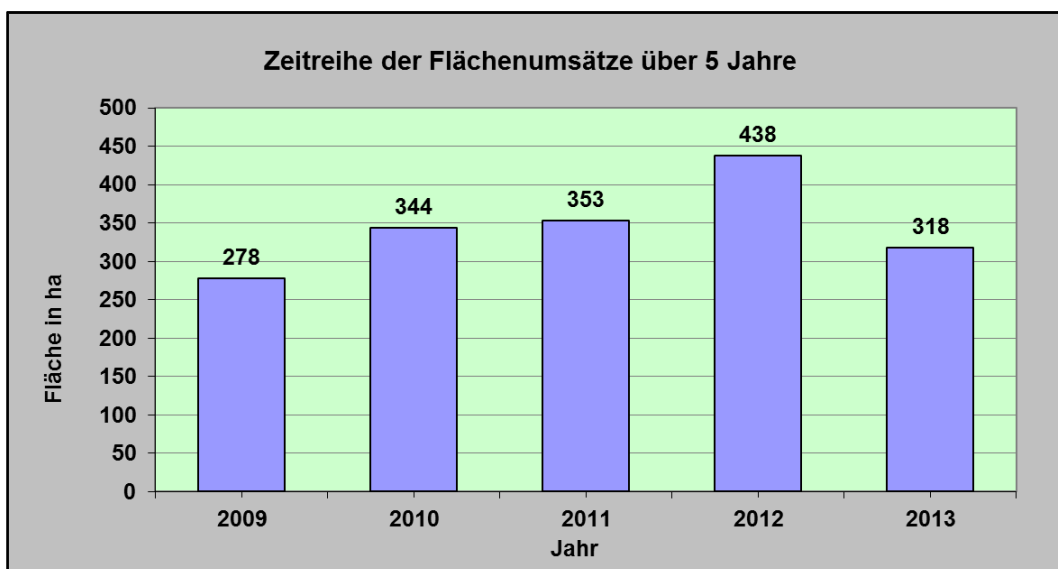


Abbildung 12: Flächenumsatz aller Kaufverträge über fünf Jahre

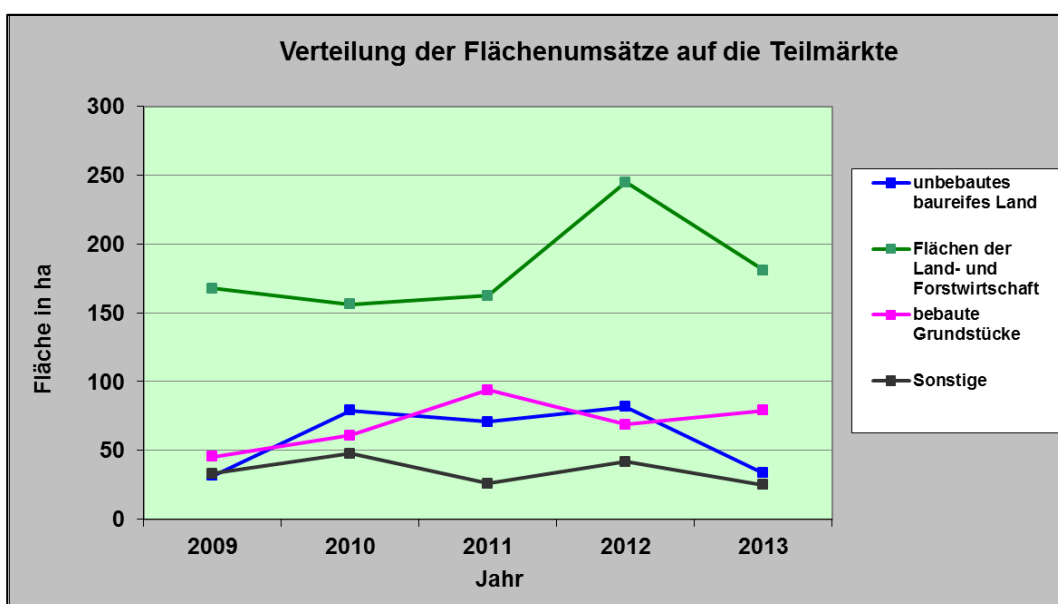


Abbildung 13: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte über fünf Jahre

4.3 Zwangsversteigerung

Die nachfolgende Tabelle weist die Anzahl der Zwangsversteigerung der Jahre 2012 und 2013 aus. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist deutlich zurückgegangen. Am häufigsten wurde *Wohnungs- und Teileigentum* zwangsversteigert.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl	68	38	-44	↘

Tabelle 8: Anzahl der Zwangsversteigerungen

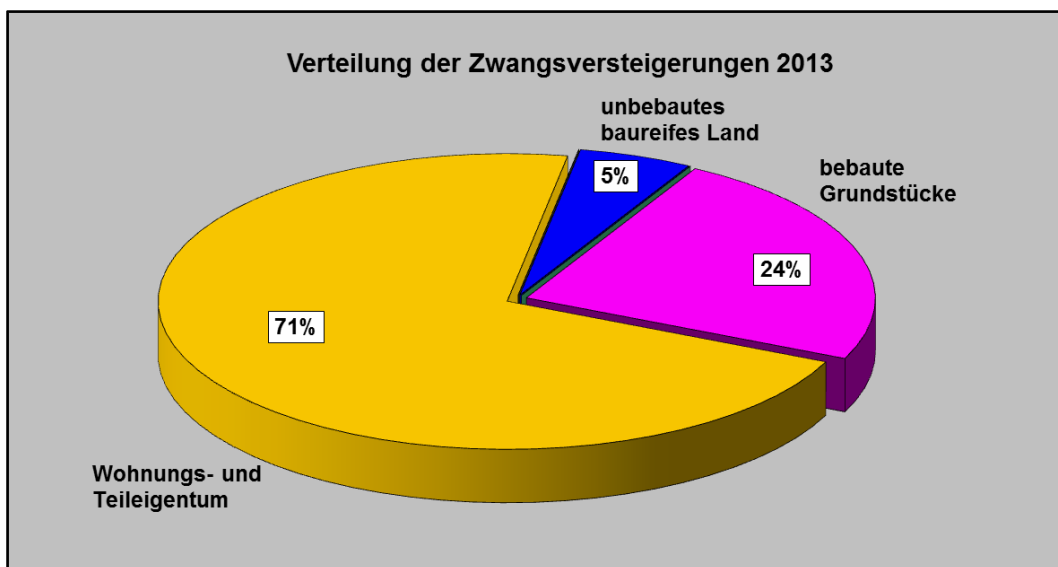


Abbildung 14: Verteilung der Zwangsversteigerungen im Berichtsjahr 2013

5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der *unbebauten Grundstücke* abgebildet. Dabei werden die Statistiken jeweils getrennt nach *Bauflächen* und *Flächen der Land- und Forstwirtschaft* dargestellt.

Die Untergliederung der Teilmärkte orientiert sich an den in § 5 der ImmoWertV definierten Entwicklungszuständen.

In den Abschnitten 5.1.1 bis 5.1.3 erfolgt eine differenzierte Betrachtung der Bauflächen. *Baureifes Land* sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Der Teilmarkt „Werdendes Bauland“ umfasst die Entwicklungszustände *Bauerwartungsland* und *Rohbauland*.

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Grundstücken mit dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, 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 §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet sind.

Im Betrachtungszeitraum 2012 und 2013 gab es nur wenige Kauffälle für **Bauerwartungsland** mit geplanter Nutzung Gewerbe, die im Durchschnitt für 8 €/m² veräußert wurden. **Rohbauland** wurde nicht veräußert.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne *Bauerwartungsland*, *Rohbauland* oder *baureifes Land* zu sein, land- und forstwirtschaftliche nutzbar sind. Sie werden in Abschnitt 5.2 detailliert betrachtet.

Während in die Umsatzzahlen im allgemeinen Abschnitt 5.1 Bauflächen alle Kaufverträge eingeflossen sind wurden für die differenzierten Betrachtungen in den Kapiteln 5.1.1 bis 5.1.4 nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet. Weiterhin wurden in diesen Abschnitten nur Grundstücke mit dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand „frei nach BauGB und frei nach Kommunalabgabengesetz“ berücksichtigt, also nur Grundstücke, für die weder Beiträge nach dem Baugesetzbuch noch Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz zu entrichten sind.

5.1 Bauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken ist im Berichtsjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 17 % gesunken. Den höchsten Marktanteil (83 %) nahmen dabei die Kaufverträge von Wohnbauflächen ein.

Der Geldumsatz für *Bauflächen* fiel in der Summe im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 12 %. Während bei den Wohnbauflächen sogar ein Anstieg zu verzeichnen ist, ging der Geldumsatz der gewerblichen Bauflächen um fast 2/3 zurück.

Der Flächenumsatz dieses Teilmarktes fiel im Auswertezeitraum um 59 % von 81,9 ha auf 33,5 ha. Den größten flächenmäßigen Marktanteil nehmen gewerbliche Bauflächen ein.

Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	258	222	-14	↘
Gewerbe	35	28	-20	↘
Sonstige	26	16	-38	↘
Summe / Veränderung	319	266	-17	↘

Tabelle 9: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	19,7	24,1	22	↗
Gewerbe	13,5	4,9	-64	↘
Sonstige	1,5	1,6	7	↗
Summe / Veränderung	34,7	30,6	-12	↘

Tabelle 10: Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmärkte	2012 [ha]	2013 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnen	15,8	15,7	-1	→
Gewerbe	57,3	15,5	-73	↘
Sonstige	8,8	2,3	-74	↘
Summe / Veränderung	81,9	33,5	-59	↘

Tabelle 11: Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In dem Teilmarkt *Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst.

Die Anzahl der Kaufverträge fiel von 171 im Vorjahr auf 147 im Berichtsjahr 2013. Somit sank die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 14 %. Die Geldumsätze stiegen um 19 % während die Flächenumsätze auf gleichem Niveau geblieben sind.

Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ist im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf 151 EUR/m² gestiegen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	171	147	-14	↘
Geldumsatz [Mio. €]	11,0	13,1	19	↗
Flächenumsatz [ha]	9,3	9,1	-2	→
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	134	151	12	↗

Tabelle 12: Umsätze für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

5.1.1.1 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* fiel von 151 Verträgen im Vorjahr auf 125 Verträge im Berichtsjahr. Die Flächenumsätze sind ebenfalls gesunken. Dennoch sind die Geldumsätze um 16 % gestiegen. Dies spiegelt der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis wieder, der im Berichtsjahr um 30 % auf 152 €/m² stieg.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	151	125	-17	↘
Geldumsatz [Mio. €]	10,1	11,7	16	↗
Flächenumsatz [ha]	8,8	7,9	-10	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	119	152	30	↗

Tabelle 13: Umsätze der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für baureifes erschließungsbeitragsfreies Land für *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser* der letzten fünf Jahre. Der deutliche Anstieg der Quadratmeterpreise im Jahr 2013 lässt mit einer Vielzahl von Kauffällen in guten bzw. sehr guten Lagen begründen.

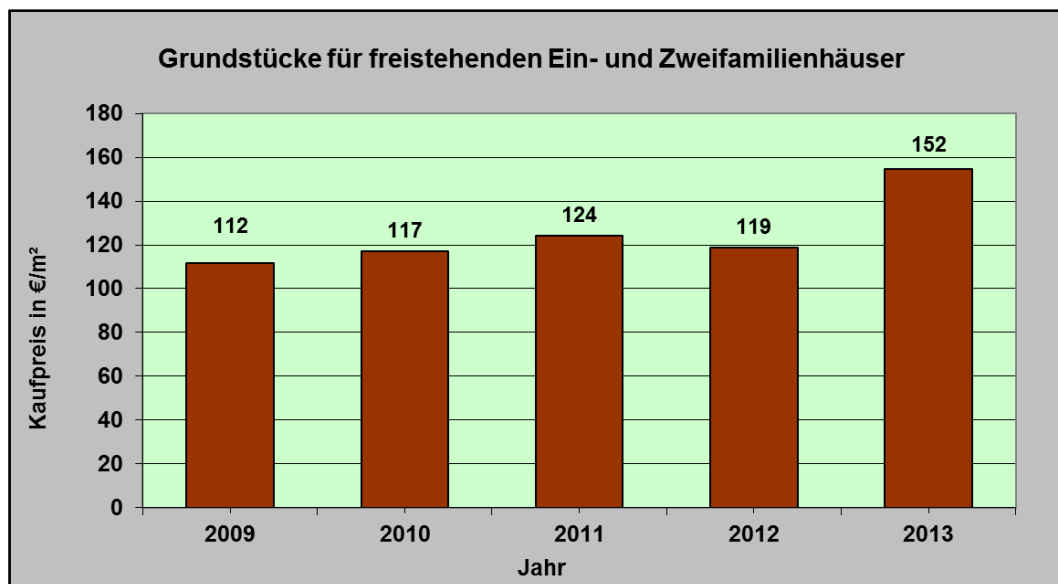


Abbildung 15: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1.2 Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Da in den einzelnen Teilmärkten nur wenige Grundstücke veräußert wurden, findet eine gemeinsame Betrachtung für die drei Teilmärkte *Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittelhäuser und Reihenendhäuser* statt. Die folgende Tabelle zeigt, dass in den drei Teilmärkten die Anzahl der Kaufverträge leicht sowie die Geld- und Flächenumsätze stark gestiegen sind.

Im Jahr 2012 (und auch 2009) wurden überwiegend Grundstücke in guten Lagen (Brühl) veräußert, wodurch sich die hohen Quadratmeterpreise erklären lassen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	20	22	10	↗
Geldumsatz [Mio. €]	0,9	1,5	67	↗
Flächenumsatz [ha]	0,5	1,2	140	↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	250	128	-49	↘

Tabelle 14: Umsätze der Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

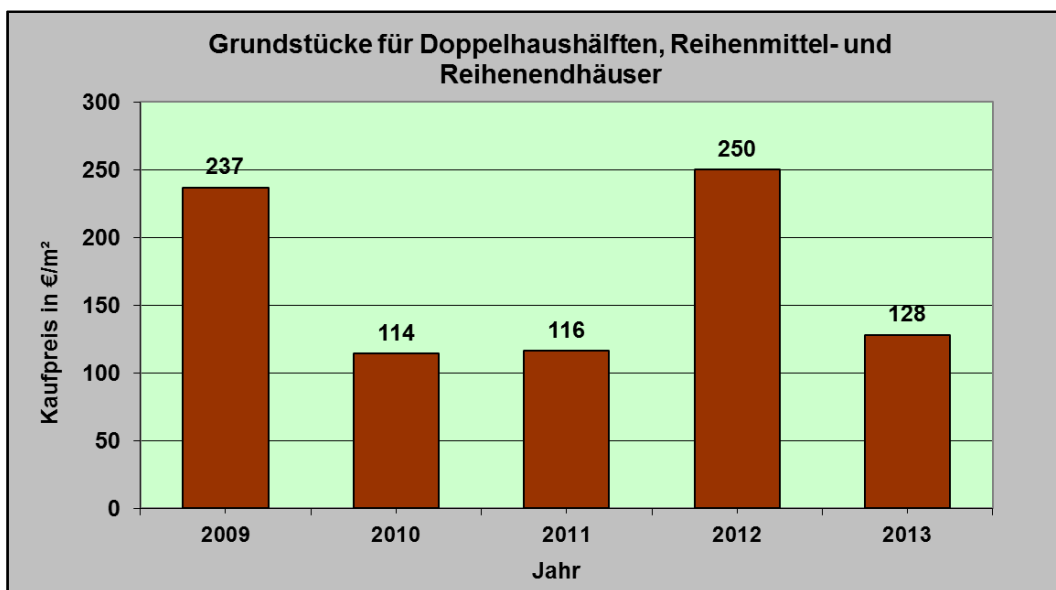


Abbildung 16: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

5.1.2 Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt wurden voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können, untersucht.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	10	20	100	↗
Geldumsatz [Mio. €]	5,1	7,1	52	↗
Flächenumsatz [ha]	2,3	3,5	39	↗
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	256	251	-2	→

Tabelle 15: Umsätze für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

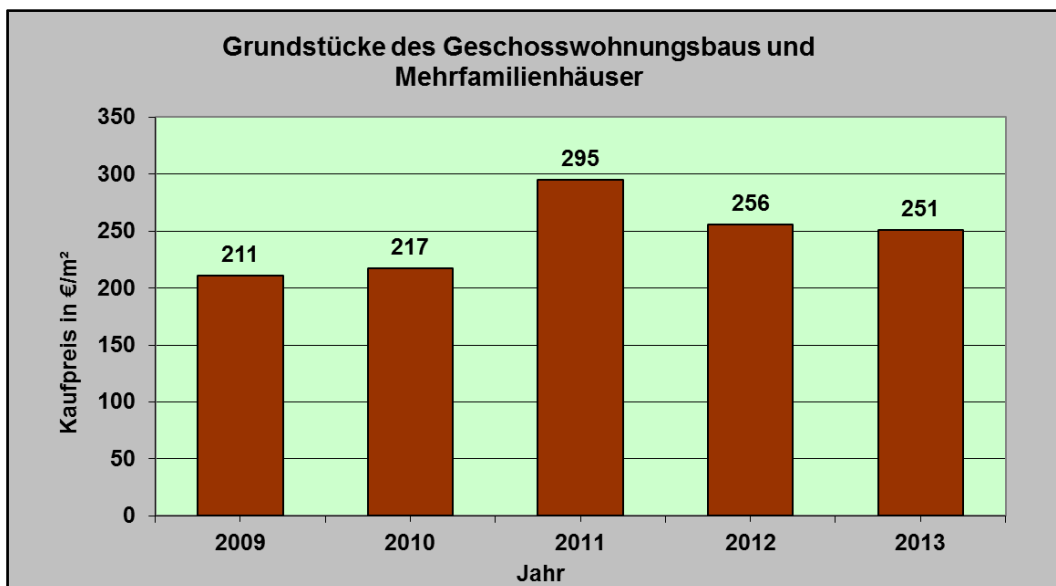


Abbildung 17: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

5.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt umfasst alle unbebauten baureifen Grundstücke, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Dabei kann es sich um Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser oder Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handeln.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	7	10	43	↗
Flächenumsatz [ha]	12,3	11,4	-7	↘
Geldumsatz [Mio. €]	2,5	2,2	-12	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	26,6	22,2	-17	↘

Tabelle 16: Umsätze für gewerbliche Bauflächen

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Teilmarkt *land- und forstwirtschaftliche Flächen* wird zwischen den Nutzungsarten *Ackerland*, *Grünland*, *Waldflächen* und *Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft* unterschieden. Die sonstigen Flächen beinhalten vorwiegend Abbauflächen und Gärten, die unter Punkt 5.2.4 und 5.2.5 dargestellt sind.

Für die Betrachtungen in diesem Kapitel wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Die folgende Abbildung zeigt, dass Grünland, Wald und Sonstige Flächen eine sehr geringe Bedeutung aufweist und überwiegend Ackerflächen veräußert wurden.

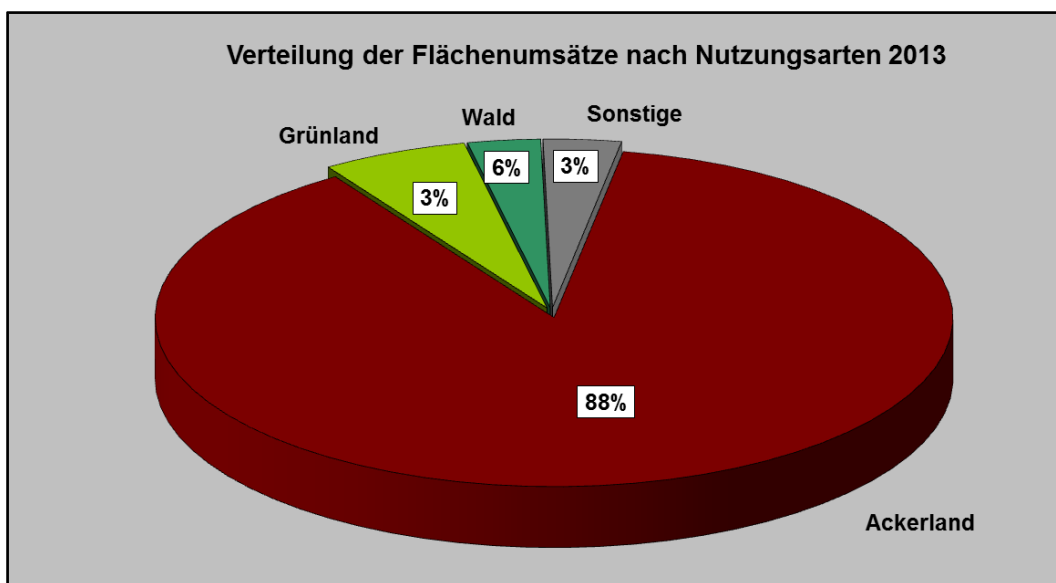


Abbildung 18: Verteilung der Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Nutzungsarten im Berichtsjahr 2013

Die Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen waren im Jahr 2012 in annähernd gleicher Weise auf die Nutzungsarten verteilt.

5.2.1 Ackerland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kaufverträge für *Ackerland*, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise der letzten zwei Jahre. In die Auswertungen sind Kaufverträge aller Käufergruppen eingeflossen.

Im Berichtsjahr ist der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland im Vergleich zum Vorjahr um 28 % gestiegen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	44	47	7	↗
Flächenumsatz [ha]	105,6	86,3	-18	↘
Geldumsatz [Mio. €]	1,1	0,8	-27	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	0,73	0,94	28	↗

Tabelle 17: Umsätze für Ackerland

5.2.2 Grünland

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr	
Anzahl der Verträge	3	5	↗	
Flächenumsatz [ha]	1,8	5,8	↗	
Geldumsatz	5.500	37.500	↗	
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	0,40	0,64	↗	

Tabelle 18: Umsätze für Grünland

5.2.3 Waldflächen

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr	
Anzahl der Verträge	6	5	↘	
Flächenumsatz [ha]	4,3	2,9	↘	
Geldumsatz	44.500	29.000	↘	
Ø ber. Kaufpreis [€/m ²]	0,74	0,86	↗	

Tabelle 19: Umsätze für Waldflächen

5.2.4 Abbauflächen

Die folgende Tabelle weist die Anzahl der Verträge, den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz sowie den durchschnittlichen Kaufpreis für Abbauflächen zur Gewinnung von Erden und Mineralien aus (z.B. Kies, Ton, ...).

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	18	5	-72	↘
Flächenumsatz [ha]	27,6	7,6	-72	↘
Geldumsatz [Mio. €]	2,4	1,1	-54	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1,19	1,16	-3	→

Tabelle 20: Umsätze für Abbauflächen

5.2.5 Gärten ohne Gartenhaus

In diesem Abschnitt werden gärtnerisch genutzte Flächen ausgewiesen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	43	32	-26	↘
Flächenumsatz [ha]	3,4	2,9	-15	↘
Geldumsatz [Mio. €]	0,66	0,54	-19	↘
Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	16,8	16,6	-2	→

Tabelle 21: Umsätze für Gärten

6 Bebaute Grundstücke

Der Bereich der *bebauten Grundstücke* untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

- Individueller Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser)
- Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts-, Büro , - Verwaltungsgebäude
- Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude
- Sonstige Gebäude

Im allgemeinen Teil der Auswertung erfolgt eine Darstellung der Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und der Geldumsätze im Untersuchungsgebiet. Dabei werden jeweils neben der Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte auch die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt.

Für die detaillierten Betrachtungen der Teilmärkte in den Abschnitten 6.1 bis 6.4 wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet.

Hinsichtlich der Anzahl Kaufverträge für bebaute Grundstücke ist 2013 ein Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dagegen sind die Flächenumsätze um 15 % und die Geldumsätze um 31 % gestiegen.

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	561	478	-15	⬇️
Flächenumsatz [ha]	68,8	79,1	15	⬆️
Geldumsatz [Mio. €]	250,5	327,8	31	⬆️

Tabelle 22: Umsätze für bebaute Grundstücke

Anzahl aller Kaufverträge bebauter Grundstücke

Die folgende Tabelle weist die Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte auf. Die Anzahl der Kaufverträge ist im Teilmarkt *individueller Wohnungsbau* im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Grundstücke mit *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden* wurden häufiger veräußert.

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
individueller Wohnungsbau	273	222	-19	↘
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau	130	110	-17	↘
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	40	55	38	↗
Gewerbe- und Industriegebäude	39	32	-18	↘
Sonstige	79	61	-23	↘
Summe / Veränderung	561	478	-15	↘

Tabelle 23: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

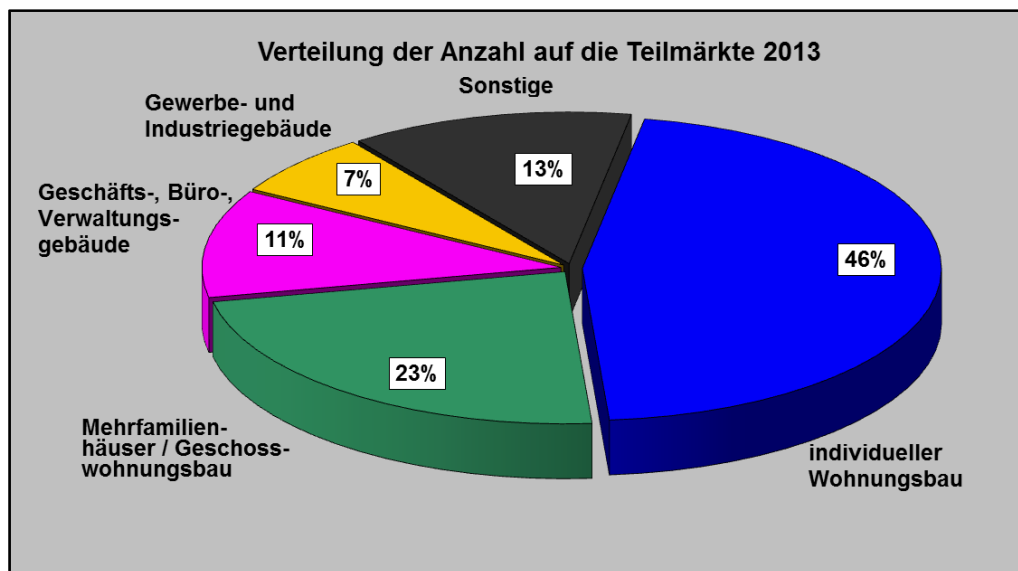


Abbildung 19: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte 2013

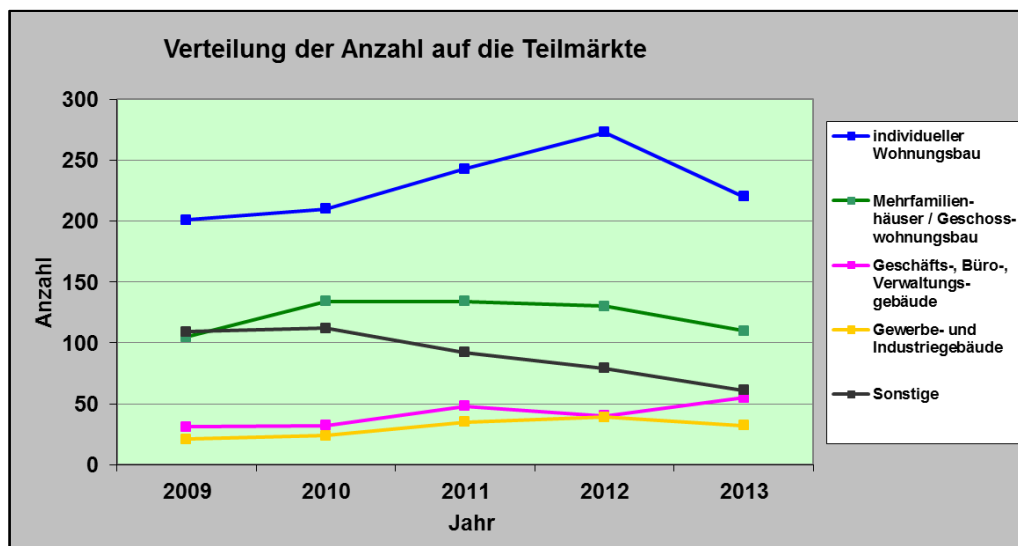


Abbildung 20: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte über fünf Jahre

Geldumsatz bebauter Grundstücke

Die Verteilung der Geldumsätze bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Anhand der Abbildungen wird deutlich, dass die Umsätze im Teilmarkt Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbe- und Industriegebäude im Jahr 2013 am stärksten angestiegen sind.

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
individueller Wohnungsbau	48,2	38,8	-20	↘
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau	48,4	64,8	34	↗
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	91,0	168,1	85	↗
Gewerbe- und Industriegebäude	9,0	23,9	166	↗
Sonstige	53,9	32,2	-40	↘
Summe / Veränderung	250,5	327,8	31	↗

Tabelle 24: Verteilung der Geldumsätze bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

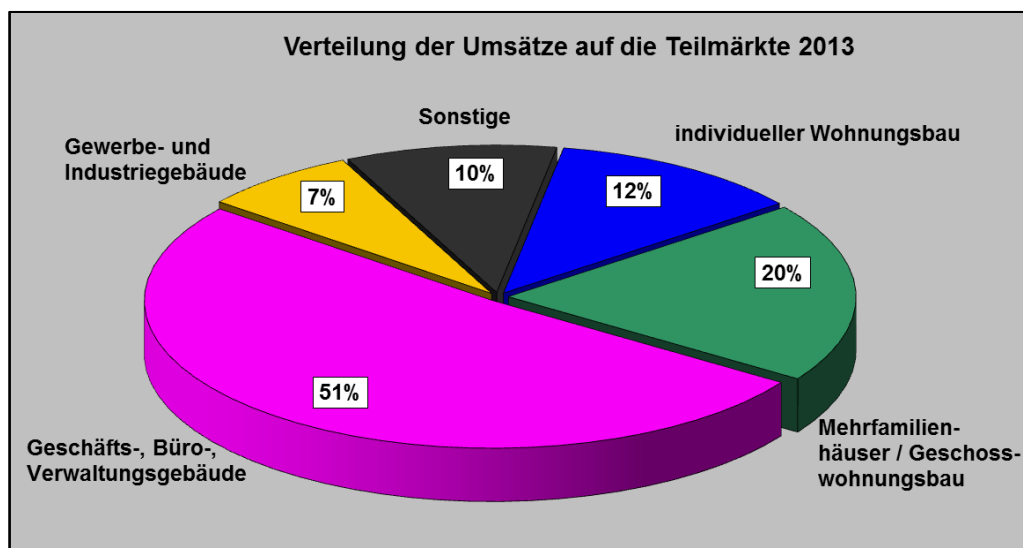


Abbildung 21: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte im Jahr 2013

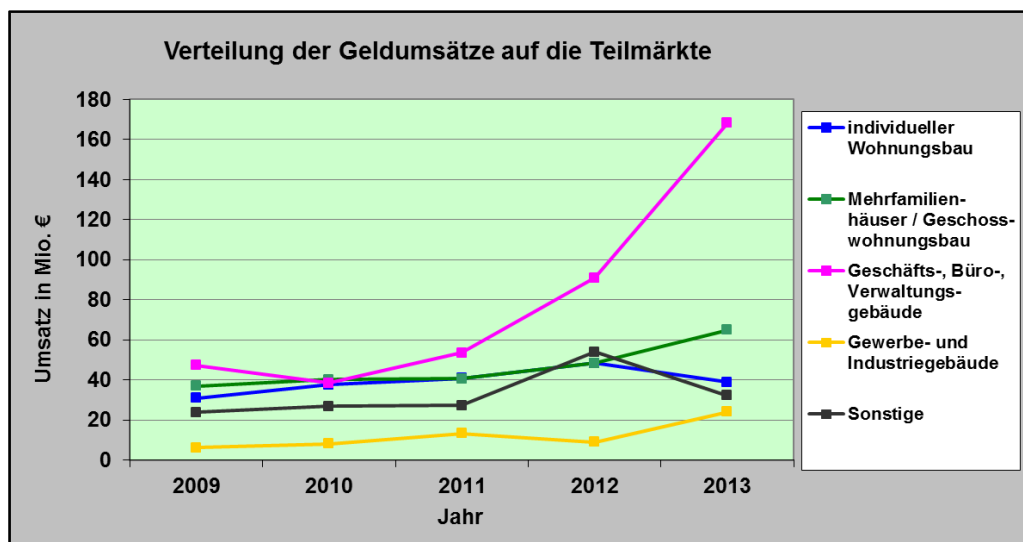


Abbildung 22: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte über fünf Jahre

Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Die Tabelle zeigt die Verteilung der Flächenumsätze bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte.

Teilmärkte	2012 [ha]	2013 [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]	
individueller Wohnungsbau	20,0	14,7	-27	↘
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau	8,1	9,1	12	↗
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	11,7	19,3	65	↗
Gewerbe- und Industriegebäude	20,6	29,7	44	↗
Sonstige	8,4	6,3	-25	↘
Summe / Veränderung	68,8	79,1	15	↗

Tabelle 25: Verteilung der Flächenumsätze bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte

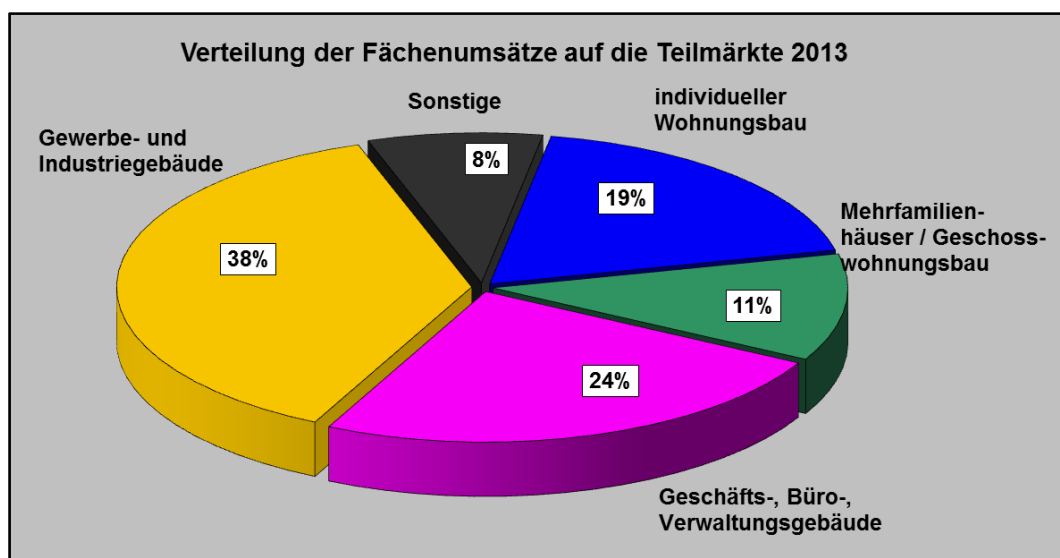


Abbildung 23: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2013

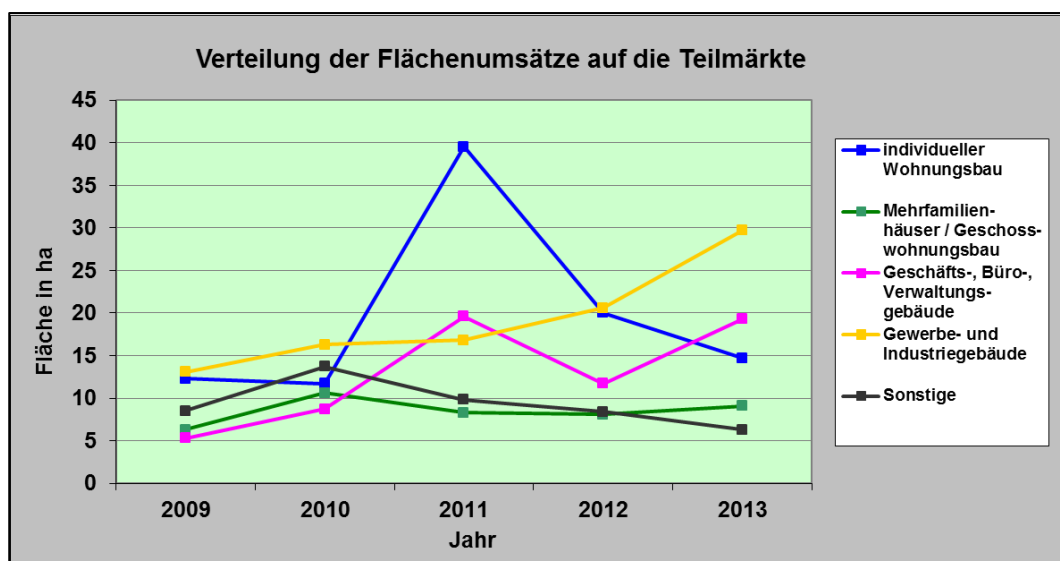


Abbildung 24: Verteilung der Flächenumsatz auf die Teilmärkte über fünf Jahre

6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes *individueller Wohnungsbau* erfolgten differenzierte Betrachtungen hinsichtlich der freistehenden *Ein- bzw. Zweifamilienhäuser* sowie der *Doppelhaushälften und der Reihemittel- und Reihenendhäuser*.

Die Auswertung wurde in folgende Baujahresklassen untergliedert:

- Baujahre bis 1989
- Baujahre ab 1990, (ohne Neubauten)

In den Teilmärkten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser in der Baujahresklasse Neubauten sowie für die einfache Lageklasse ist auf Grund der wenigen Kauffälle keine Auswertung möglich.

Die nachfolgenden Tabellen weisen die Vertragsanzahl, die durchschnittlichen Kaufpreise, die dazugehörige Grundstücksfläche und das Bodenrichtwertniveau differenziert nach Lageklassen aus.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr bis 1989	Lageklasse					
	mittel		gut		sehr gut	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl der Verträge	34	35	9	12	9	3
Ø ber. Kaufpreis [€]	130.000	127.000	197.000	234.000	442.000	541.000
Ø Fläche [m²]	610	560	500	660	770	915
Ø BRW [€/m²]	85	85	150	170	290	325

Tabelle 26: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1989

Baujahr ab 1990	Lageklasse					
	mittel		gut		sehr gut	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl der Verträge	21	18	7	8	*	2
Ø ber. Kaufpreis [€]	238.000	237.000	264.000	320.000	*	*
Ø Fläche [m²]	515	555	780	580	*	*
Ø BRW [€/m²]	88	88	115	140	*	*

Tabelle 27: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Baujahr bis 1989	Lageklasse					
	mittel		gut		sehr gut	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl der Verträge	21	23	24	16	10	2
Ø ber. Kaufpreis [€]	134.000	145.000	194.000	222.000	379.000	*
Ø Fläche [m²]	415	400	400	460	565	*
Ø BRW [€/m²]	75	110	175	175	320	*

Tabelle 28: Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, Baujahr bis 1989

Baujahr ab 1990	Lageklasse					
	mittel		gut		sehr gut	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl der Verträge	18	13	4	13	*	*
Ø ber. Kaufpreis [€]	187.000	162.000	225.000	211.000	*	*
Ø Fläche [m²]	305	250	335	260	*	*
Ø BRW [€/m²]	80	75	140	150	*	*

Tabelle 29: Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser, Baujahr ab 1990

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	111	91	-18	↘
minimaler Kaufpreis [€]	50.000	64.000	28	↗
maximaler Kaufpreis [€]	1.014.000	10.800.000	965	↗
Geldumsatz [Mio. €]	46,9	65,3	39	↗
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	422.000	741.000	76	↗

Tabelle 30: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

In diesem und in den folgenden Abschnitten 6.3 und 6.4 sind keine Einschränkungen hinsichtlich der Anzahl der Einheiten im Gebäude und dem Sanierungszustand getroffen worden, womit sich die große Streuung der Kaufpreise erklären lässt.

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	28	30	7	↗
minimaler Kaufpreis [€]	103.000	60.000	-42	↘
maximaler Kaufpreis [€]	40.905.500	75.000.000	83	↗
Geldumsatz [Mio. €]	80,7	157,3	95	↗
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	2.877.000	5.222.000	82	↗

Tabelle 31: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

6.4 Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

Gesamtmarkt	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Anzahl der Verträge	16	14	-13	↘
minimaler Kaufpreis [€]	40.000	74.000	85	↗
maximaler Kaufpreis [€]	1.900.000	4.790.000	152	↗
Geldumsatz [Mio. €]	5,2	15,2	192	↗
Ø bereinigter Kaufpreis [€]	272.000	1.076.000	296	↗

Tabelle 32: Gewerbe- und Industriegebäude

7 Wohnungs- und Teileigentum

Das größte Segment des Immobilienmarktes in Erfurt stellt der Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum dar. Der prozentuale Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum an der Gesamtzahl der Kaufverträge lag im Jahr 2012 bei 45 Prozent und im Jahr 2013 bei 48 Prozent.

Die rechtliche Grundlage für die Bildung von Sondereigentum stellt das Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) dar, wobei zwischen Wohnungs- und Teileigentum unterschieden wird.

Wohnungseigentum besteht danach aus dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum hingegen ist Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen z.B. Läden oder Büros in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wird im Folgenden unterschieden:

- Erstverkauf aus Neubau
Die erstmalige Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum, das zum Kaufzeitpunkt oder innerhalb der vergangenen fünf Jahre neu errichtet und sofort nach WoEigG aufgeteilt wurde.
- Erstverkauf aus Umwandlung
Die erstmalige Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum, bei Gebäuden, welche, ursprünglich als Mietobjekte errichtet, innerhalb der vergangenen fünf Jahre saniert und in Sondereigentum geteilt (umgewandelt) wurden.
- Weiterverkauf
Jede weitere Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum, die nicht einem der beiden anderen Teilmärkte zuzurechnen ist.

Anzahl aller Kaufverträge

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum. Innerhalb der beiden letzten Jahre konnte keine wesentliche Veränderung der Anzahl für den Teilmarkt Wohnungseigentum festgestellt werden.

Die Anzahl der Kaufverträge für Teileigentum sank im Berichtsjahr um 26 % gegenüber dem Vorjahr. Den überwiegenden Anteil bilden Stellplätze und Garagen, die meist im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum veräußert wurden.

Teilmärkte	2012	2013	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	772	760	-2	➔
Teileigentum	225	166	-26	⬇
Summe / Veränderung	997	926	-7	⬇

Tabelle 33: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte

Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

Die Geldumsätze für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr geringfügig um 6% zurückgegangen. Höhere Geldumsätze im Teilmarkt Teileigentum sind durch mehrere große Paketverkäufe bedingt.

Teilmärkte	2012 [Mio. €]	2013 [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Wohnungseigentum	110,4	103,4	-6	⬇
Teileigentum	6,5	8,6	32	⬆
Summe / Veränderung	117,0	112,0	-4	➔

Tabelle 34: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte

Zwangsversteigerungen

Der Anteil der Zwangsversteigerungen an der Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum war gering. Er betrug 4 % im Jahr 2012 und 3 % im Jahr 2013.

Aus den Geldumsätzen der einzelnen Teilmärkte wird deutlich, dass das Teileigentum eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt spielt. Geeignete Kauffälle der Objektart Teileigentum flossen in die Auswertung von Durchschnittswerten für Garagen und Stellplätze (Kapitel 7.4) mit ein.

Datengrundlage für die differenzierte Auswertung des Wohnungseigentums

Die beschreibenden Daten zum Wohnungseigentum wurden aus Kaufverträgen, Erhebungen bei Käufern und Behörden sowie äußerer Inaugenscheinnahme durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben.

Bei den für die Auswertung verwendeten Kaufverträgen handelt es sich um Erwerbsvorgänge in neugebauten oder vollsanierten Gebäuden. Der Bodenwertanteil ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnflächengrößen (einschließlich ggf. vorhandener Balkone oder Terrassen) wurden den Verträgen bzw. den Teilungserklärungen entnommen oder beruhen auf Angaben der Käufer. Die Kaufpreise wurden um die dazugehörigen Anteile für Stellplätze bereinigt.

Die Bezugseinheit für Wohnungseigentum ist die Wohnfläche. Für die differenzierte Auswertung wurden nur Kauffälle verwendet, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstammen. Ausgeschlossen von der Auswertung wurden Reihenhäuser, die als Wohnungseigentum veräußert wurden, Wohnungseigentum in altersgerechten Wohnanlagen sowie Objekte in Wohnanlagen mit weniger als drei Einheiten.

Die Durchschnittspreise werden auf 10 € gerundet angegeben.

Die Anzahl der Kaufverträge im Wohnungseigentum und deren Verteilung auf die Teilmärkte in den beiden Berichtsjahren wird im folgenden Diagramm dargestellt.

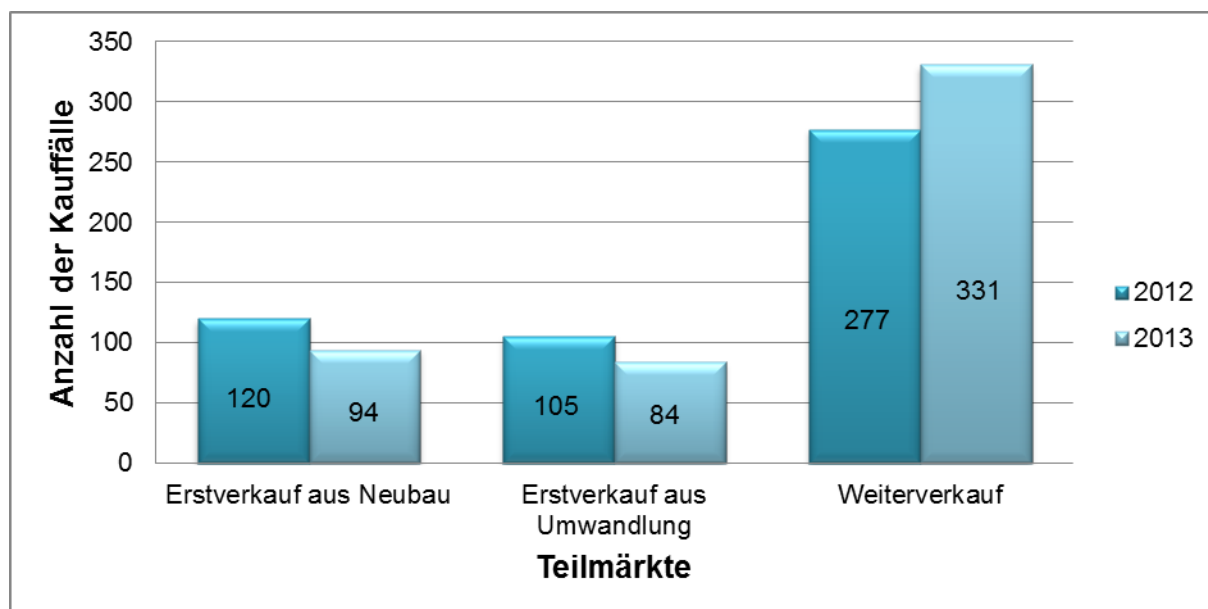


Abbildung 25: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte

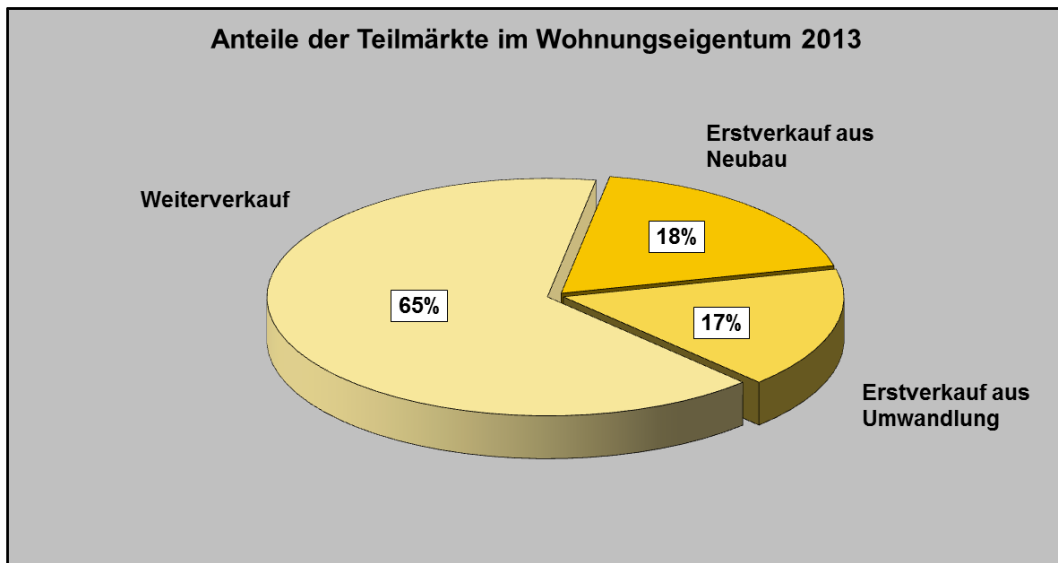


Abbildung 26: Anteile der Teilmärkte im Wohnungseigentum 2013

Aus durchgeführten Untersuchungen ergaben sich unter anderem die wertrelevanten Merkmale Lage, Baujahre und Wohnfläche. Zur Bestimmung von Durchschnittspreisen wurden für diese wertrelevanten Merkmale Klassen gebildet.

Siedlungscharakter (siehe Kapitel 3.3.2)

- Ortsteile
- Stadtgebiet

Lageklassen (siehe Kapitel 3.3.1)

- einfach
- mittel
- gut
- sehr gut

Baujahresklassen

- Baujahre bis 1918
- Baujahre von 1919 bis 1945
- Baujahre von 1946 bis 1989
- Baujahre ab 1990

Wohnflächenklassen

- kleinere Wohnungen mit Wohnflächen bis 65 m²
- mittlere Wohnungen mit Wohnflächen von 66 m² bis 119 m²
- größere Wohnungen mit Wohnflächen ab 120 m²

Die Stadt Erfurt hat verschiedene Sanierungsgebiete im Vollverfahren sowie im vereinfachten Verfahren förmlich beschlossen. Da ein Einfluss dieser städtebaulichen Maßnahmen auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung bisher noch nicht nachgewiesen werden konnte, werden hierzu künftig noch weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Neue Eigentumswohnanlagen wurden im Berichtszeitraum ausschließlich im Stadtgebiet errichtet, in Wohnungseigentum aufgeteilt und erstmalig veräußert. Insgesamt standen 214 Eigentumswohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013 hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 30 % verringert. Am häufigsten wurden mittlere Wohnungsgrößen in guter Lage verkauft. Die Wohnungen verfügen in der Regel über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia. Die Wohnanlagen besitzen generell ausreichende Stellplatzmöglichkeiten.

		Stadtgebiet					
		Lageklasse					
		mittel		gut		sehr gut	
Jahr		2012	2013	2012	2013	2012	2013
Wohnflächenklasse bis 65 m²							
Anzahl		1	0	0	3	0	1
Durchschnittspreise €/m²		*			*		*
Kaufpreisspanne	Minimum	*			*		*
	Maximum	*			*		*
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²							
Anzahl		28	2	62	66	9	6
Durchschnittspreise €/m²		2.080	*	2.340	2.340	2.510	2.640
Kaufpreisspanne	Minimum	1.800	*	2.110	1.850	2.200	2.340
	Maximum	2.400	*	2.840	2.860	2.710	2.830
Wohnflächenklasse ab 120 m²							
Anzahl		6	2	4	9	10	5
Durchschnittspreise €/m²		2.280	*	2.490	2.650	2.600	2.730
Kaufpreisspanne	Minimum	2.200	*	2.440	2.350	2.150	2.360
	Maximum	2.410	*	2.620	3.300	3.130	3.100
Summe	Jahr	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl		35	4	66	78	19	12
Durchschnittspreise €/m²		2.120	2.220	2.350	2.390	2.560	2.670
Kaufpreisspanne	Minimum	1.800	1.990	2.110	1.850	2.150	2.340
	Maximum	2.410	2.490	2.840	3.300	3.130	3.100

Tabelle 35: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen

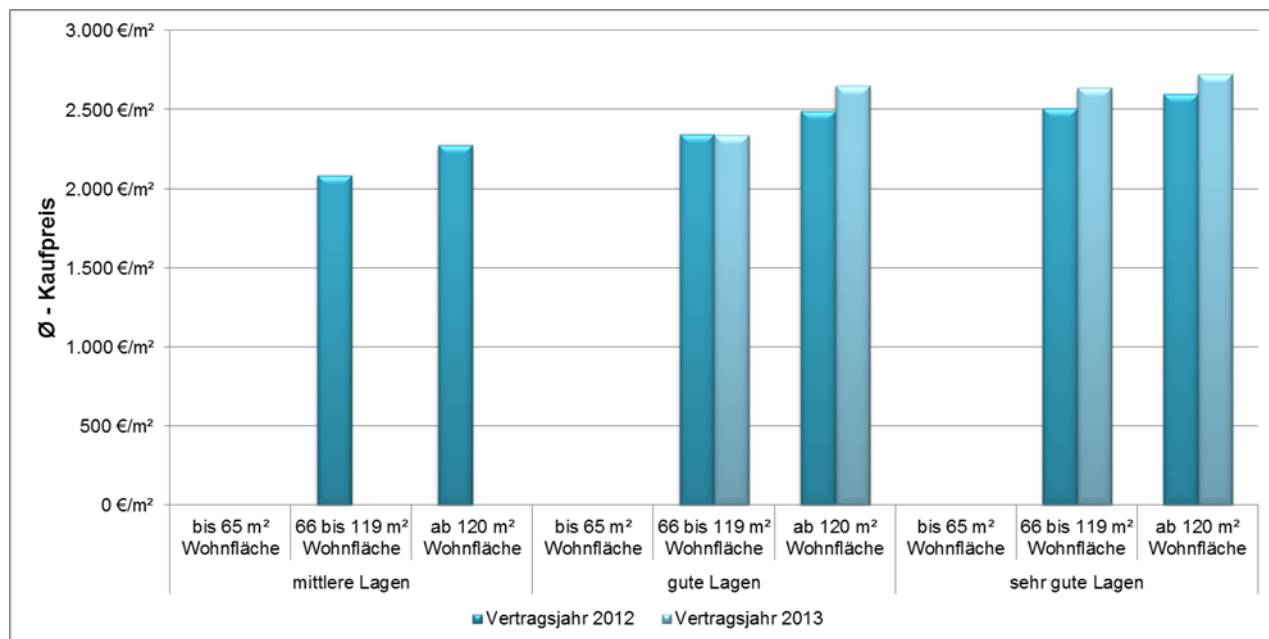


Abbildung 27: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen

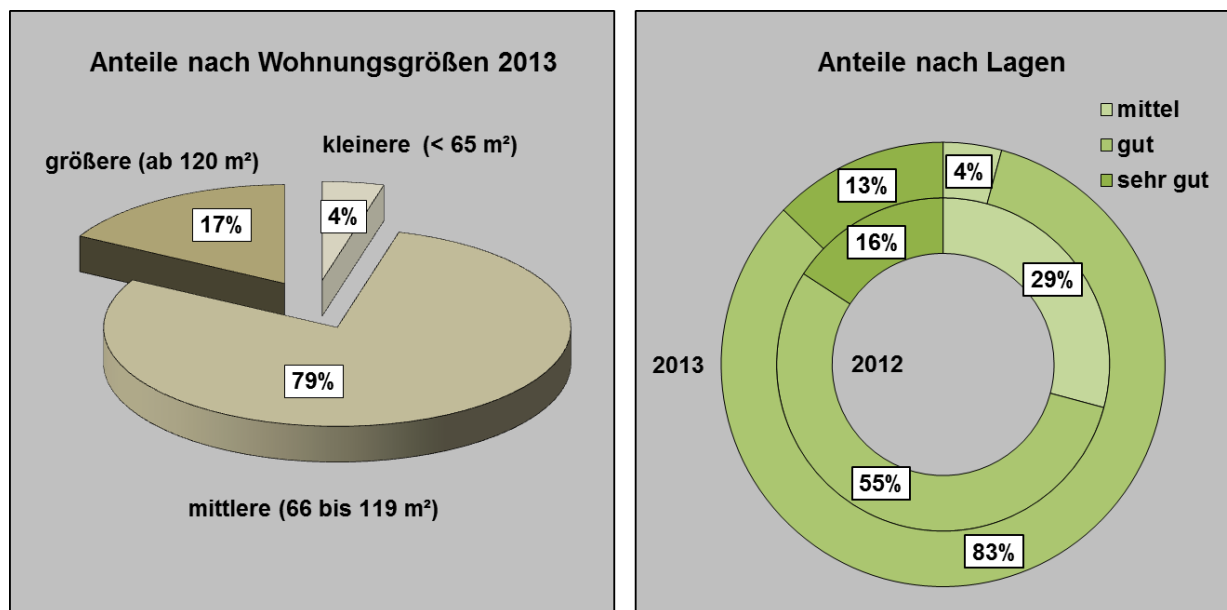


Abbildung 28: Erstverkauf aus Neubau - Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Im Berichtszeitraum wurden Erstverkäufe aus Umwandlung fast ausschließlich im Stadtgebiet getätigt. Acht Kauffälle beziehen sich auf Eigentumswohnungen aus einer Wohnanlage in den dörflich geprägten Ortsteilen, von einer Veröffentlichung des Durchschnittswertes für diese Gruppe wird abgesehen. Auch in diesem Teilmarkt liegt der Schwerpunkt des Markts bei mittleren Wohnungsgrößen in guten Lagen. Der überwiegende Anteil der Wohnanlagen verfügt über ausreichend PKW-Stellplätze.

		Stadtgebiet							
		Lageklasse							
		einfach		mittel		gut		sehr gut	
Jahr		2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Wohnflächenklasse bis 65 m²									
Anzahl		0	8	3	5	17	8	5	1
Durchschnittspreise €/m²			1.750	*	2.070	1.840	2.320	3.030	*
Kaufpreisspanne	Minimum		1.700	*	1.980	1.500	2.070	2.140	*
	Maximum		1.760	*	2.200	2.830	2.550	3.520	*
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²									
Anzahl		0	13	12	12	33	18	6	1
Durchschnittspreise €/m²			1.740	1.660	2.130	2.280	2.270	2.850	*
Kaufpreisspanne	Minimum		1.490	1.180	1.980	1.420	1.340	2.080	*
	Maximum		1.880	2.140	2.570	2.760	3.960	3.290	*
Wohnflächenklasse ab 120 m²									
Anzahl		0	1	2	1	19	14	1	1
Durchschnittspreise €/m²			*	*	*	2.120	2.350	*	*
Kaufpreisspanne	Minimum		*	*	*	1.350	1.630	*	*
	Maximum		*	*	*	2.580	3.590	*	*
Summe	Jahr	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl		0	22	17	18	69	40	12	3
Durchschnittspreise €/m²			1.740	1.630	2.100	2.130	2.310	2.960	*
Kaufpreisspanne	Minimum		1.490	1.100	1.980	1.350	1.340	2.080	*
	Maximum		1.880	2.140	2.570	2.830	3.960	3.520	*

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Tabelle 36: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen im Stadtgebiet

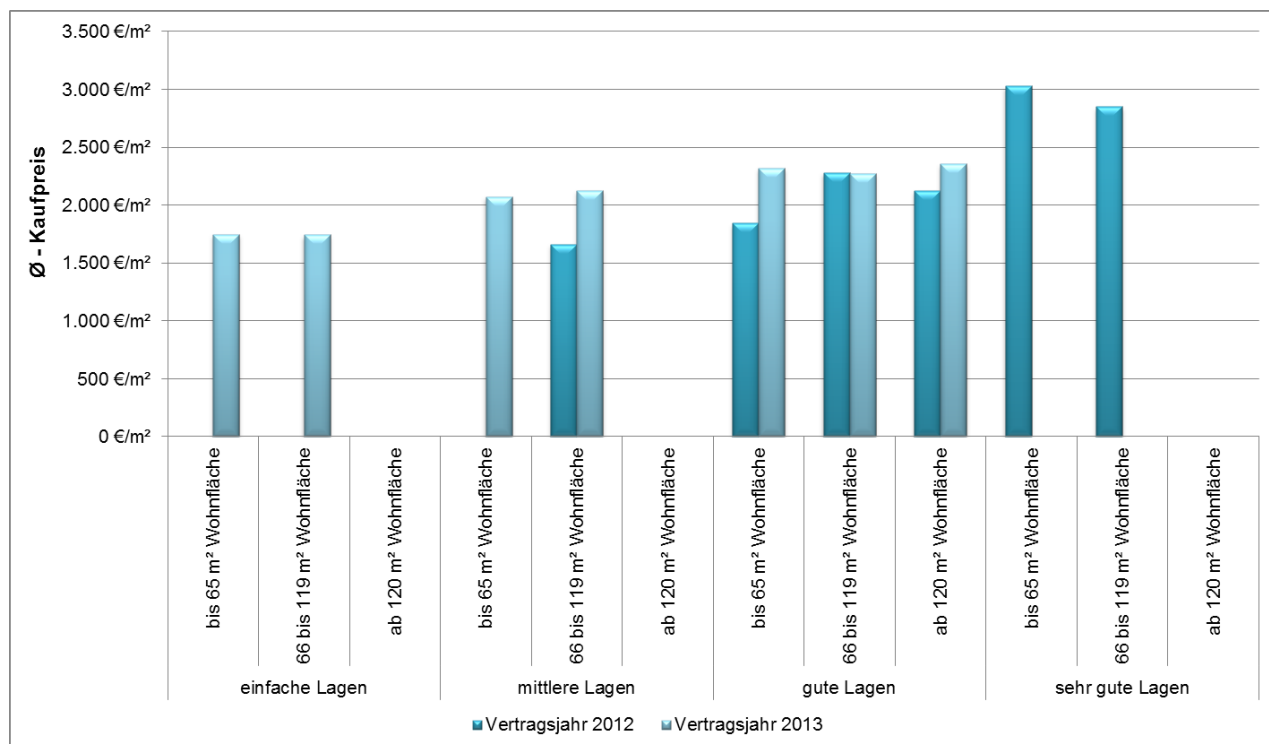


Abbildung 29: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen

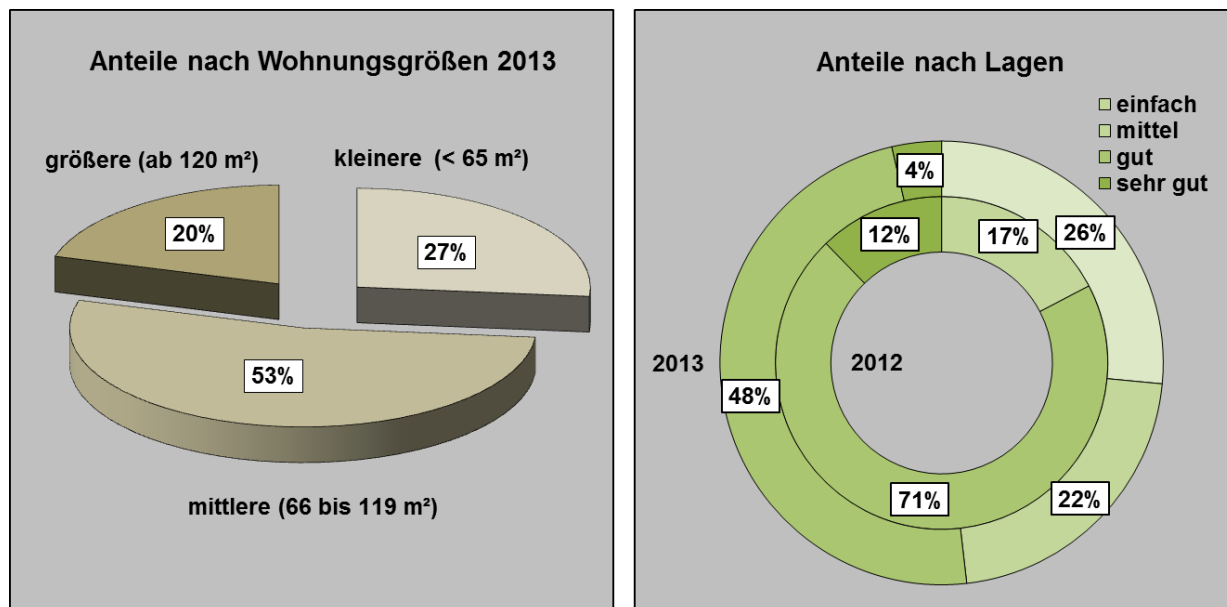


Abbildung 30: Erstverkauf aus Umwandlung - Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen (ohne Ortsteile)

7.3 Weiterverkauf

Dieser Teilmarkt stellt mit 608 auswertbaren Kaufverträgen den stärksten Markt. Die Kauffallzahl innerhalb der Stichprobe ist in 2013 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Der überwiegende Teil der Kauffälle (94 %) betrifft Eigentumswohnungen im Stadtgebiet. In den dörflich geprägten Ortsteilen wurde ausschließlich in mittleren Lagen gekauft. Am meisten nachgefragt in diesem Marktsegment waren kleinere Wohnungen in mittleren Lagen. Im Vergleich zu den Erstverkäufen erwirbt über die Hälfte der Wohnungskäufer keinen PKW-Stellplatz.

Die folgende Tabelle zeigt die Durchschnittswerte eingeteilt nach Lage- und Wohnflächenklassen.

		Stadtgebiet								Ortsteile	
		Lageklasse									
		einfach		mittel		gut		sehr gut		mittel	
Jahr	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	
Wohnflächenklasse bis 65 m²											
Anzahl		2	8	103	87	39	57	7	3	8	12
Durchschnittspreise €/m²		*	1.040	1.020	1.030	1.160	1.290	1.380	*	790	870
Kaufpreisspanne	Minimum	*	810	500	510	550	860	910	*	630	590
	Maximum	*	1.340	1.540	1.720	1.730	1.860	2.100	*	950	1.480
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²											
Anzahl		3	3	52	72	38	58	5	6	6	9
Durchschnittspreise €/m²		*	*	1.110	1.150	1.470	1.680	1.560	1.680	910	1.080
Kaufpreisspanne	Minimum	*	*	700	580	860	870	1.100	1.350	660	750
	Maximum	*	*	1.690	1.880	2.450	3.150	1.940	2.360	1.240	1.380
Wohnflächenklasse ab 120 m²											
Anzahl		0	0	4	2	7	11	1	3	2	0
Durchschnittspreise €/m²				1.160	*	1.660	1.710	*	*	*	
Kaufpreisspanne	Minimum			880	*	1.200	1.010	*	*	*	
	Maximum			1.430	*	2.290	2.320	*	*	*	
Summe	Jahr	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl		5	11	159	161	84	126	13	12	16	21
Durchschnittspreise €/m²		1.020	1.000	1.030	1.090	1.340	1.510	1.490	1.700	910	960
Kaufpreisspanne	Minimum	870	810	500	510	550	860	910	1.210	630	590
	Maximum	1.250	1.340	1.690	1.880	2.450	3.150	2.100	2.360	1.500	1.380

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Tabelle 37: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächenklassen, Lageklassen und Siedlungsscharakter

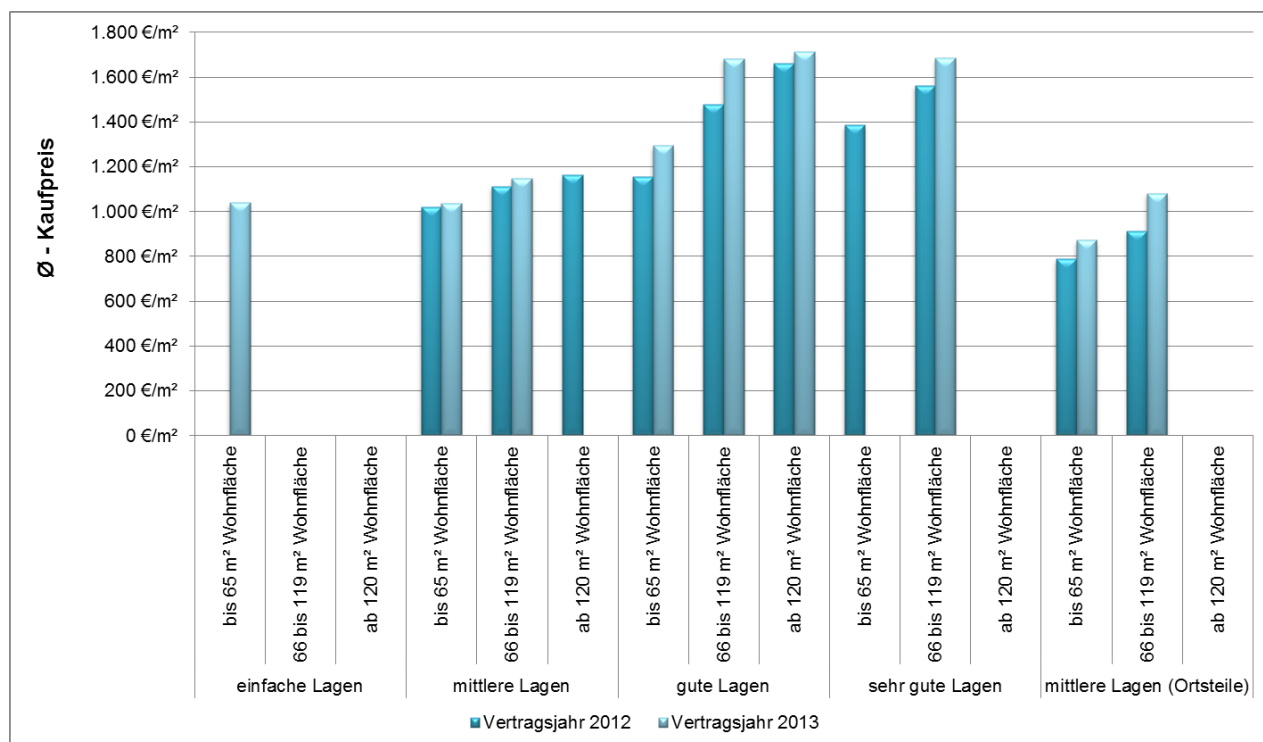


Abbildung 31: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen

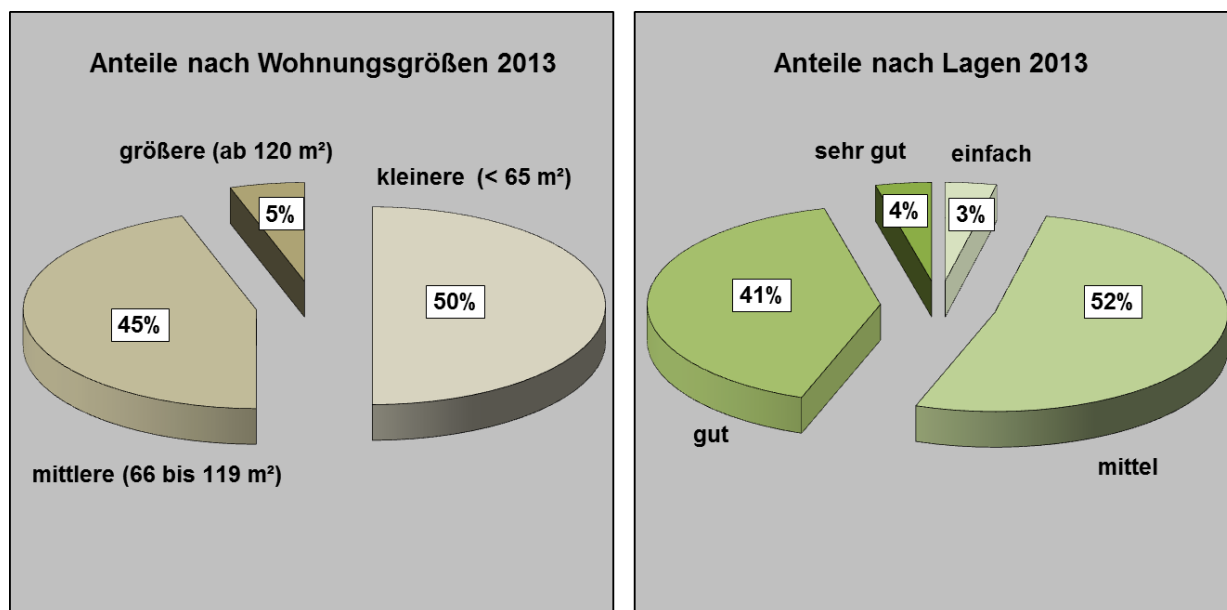


Abbildung 32: Weiterverkauf - Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen (ohne Ortsteile)

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen, diesmal aufgeschlüsselt nach Baujahres- und Wohnflächenklassen. Nahezu die Hälfte der Kauffälle im Stadtgebiet bezieht sich auf Gebäude, die bis 1918 errichtet wurden. In den Ortsteilen überwiegen Objekte aus Wohnanlagen, die nach 1990 gebaut wurden, für andere Baujahre liegen zu wenige Kauffälle vor.

		Stadtgebiet								Ortsteile	
		Baujahresklasse									
		bis 1918		1919 bis 1945		1946 bis 1989		ab 1990		ab 1990	
Jahr	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	
Wohnflächenklasse bis 65 m²											
Anzahl		69	76	23	17	43	47	16	15	8	11
Durchschnittspreise €/m²		1.070	1.180	1.150	1.010	1.000	1.040	1.140	1.390	790	820
Kaufpreisspanne	Minimum	500	510	790	640	520	560	730	920	630	590
	Maximum	1.730	1.820	2.100	1.780	1.410	1.370	1.560	1.860	950	1.200
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²											
Anzahl		51	52	13	18	16	28	18	41	6	8
Durchschnittspreise €/m²		1.280	1.310	1.240	1.330	1.030	1.080	1.490	1.720	910	1.060
Kaufpreisspanne	Minimum	700	580	770	870	750	720	710	1.020	660	750
	Maximum	1.870	2.050	1.890	2.040	1.810	1.590	2.450	3.150	1.240	1.380
Wohnflächenklasse ab 120 m²											
Anzahl		10	9	0	2	0	0	2	5	0	0
Durchschnittspreise €/m²		1.370	1.620		*			*	2.010		
Kaufpreisspanne	Minimum	880	1.010		*			*	1.640		
	Maximum	1.890	2.180		*			*	2.320		
Summe	Jahr	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Anzahl		130	137	36	37	59	75	36	61	14	19
Durchschnittspreise €/m²		1.170	1.260	1.190	1.200	1.010	1.050	1.380	1.660	840	920
Kaufpreisspanne	Minimum	500	510	770	640	520	560	710	920	630	590
	Maximum	1.890	2.180	2.100	2.040	1.810	1.590	2.450	3.150	1.240	1.380

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Tabelle 38: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächenklassen, Baujahresklassen und Siedlungscharakter

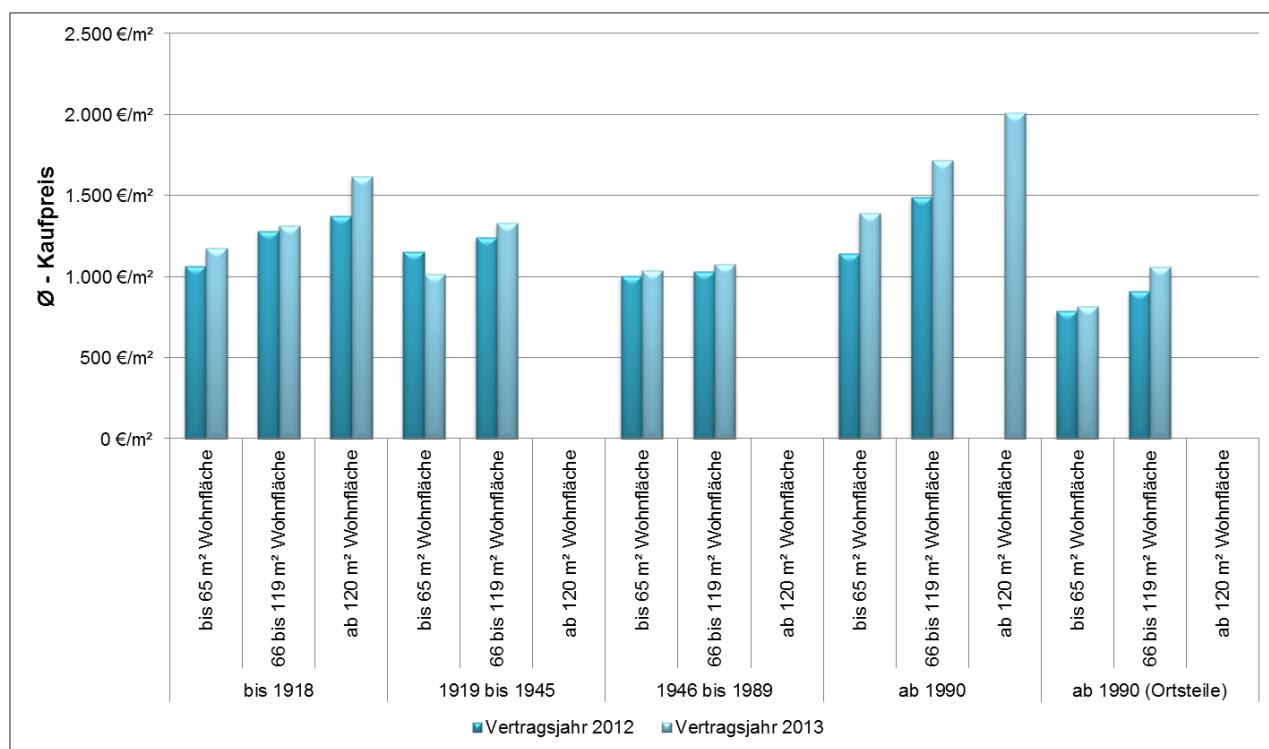


Abbildung 33: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Baujahresklassen

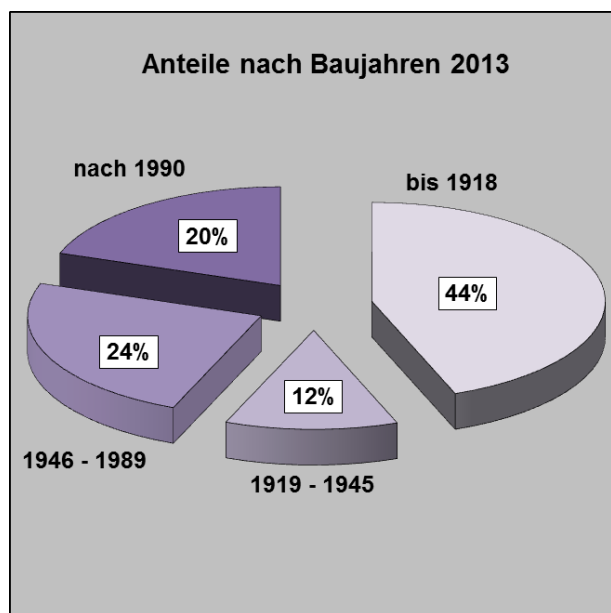


Abbildung 34: Weiterverkauf - Anteile nach Baujahren (ohne Ortsteile)

7.4 Garagen und Stellplätze

Auf Grundlage der Kauffälle von Stellplätzen der Stellplatzarten Außenstellplatz, Garagen- und Tiefgaragenstellplatz aus den Jahren 2012 und 2013 wurden Durchschnittswerte ermittelt. Bei den Tiefgaragenstellplätzen gingen auch Kaufpreise von Einzelstellplätzen mit Hydraulikbetrieb als sogenannte Duplex- oder Mehrfachparker in die Berechnung mit ein.

Diese Durchschnittswerte wurden bei der Bereinigung des Kaufpreises von Wohnungseigentum zum Ansatz gebracht, wenn keine geeigneten Stellplatzpreise innerhalb der Wohnanlage zur Verfügung standen.

Erstverkauf

			Stadtgebiet				Ortsteil			
			Lageklasse							
Stellplatzart			einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
Außenstellplatz	Anzahl		48			12	0	11	0	0
	Durchschnittspreise		6.000 €			8.000 €		4.400 €		
	Kaufpreisspanne	Minimum	3.500 €			5.000 €		4.000 €		
		Maximum	8.500 €			14.500 €		6.000 €		
Garage	Anzahl		0	0	13	0	0	0	0	0
	Durchschnittspreise				9.000 €					
	Kaufpreisspanne	Minimum			4.000 €					
		Maximum			12.500 €					
Tiefgaragen-Stellplatz	Anzahl		0	309			0	0	0	0
	Durchschnittspreise			17.000 €						
	Kaufpreisspanne	Minimum		8.000 €						
		Maximum		25.000 €						

Tabelle 39: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter

Weiterverkauf

			Stadtgebiet				Ortsteil			
			Lageklasse							
Stellplatzart			einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
Außenstellplatz	Anzahl		17		16		0	3	0	0
	Durchschnittspreise		4.000 €		5.000 €			3.000 €		
	Kaufpreisspanne	Minimum	2.000 €		1.000 €			2.000 €		
		Maximum	7.000 €		7.000 €			5.000 €		
Garage	Anzahl		5				0	4	0	0
	Durchschnittspreise		6.000 €					4.600 €		
	Kaufpreisspanne	Minimum	4.000 €					2.200 €		
		Maximum	10.000 €					7.000 €		
Tiefgaragen-Stellplatz	Anzahl		30		73		0	5	0	0
	Durchschnittspreise		7.500 €		13.000 €			5.700 €		
	Kaufpreisspanne	Minimum	4.100 €		4.000 €			4.000 €		
		Maximum	12.000 €		20.000 €			8.200 €		

Tabelle 40: Weiterverkauf - Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter

8 Sachwertfaktoren

8.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Aufgabe, Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Gesetzgeberisches Ziel ist die flächendeckende Bereitstellung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB). Dazu gehören u. a. die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

Hier bedeuten:

KP	=	Kaufpreis
i	=	Kauffall
vSW	=	vorläufiger Sachwert
k	=	Sachwertfaktor
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden.

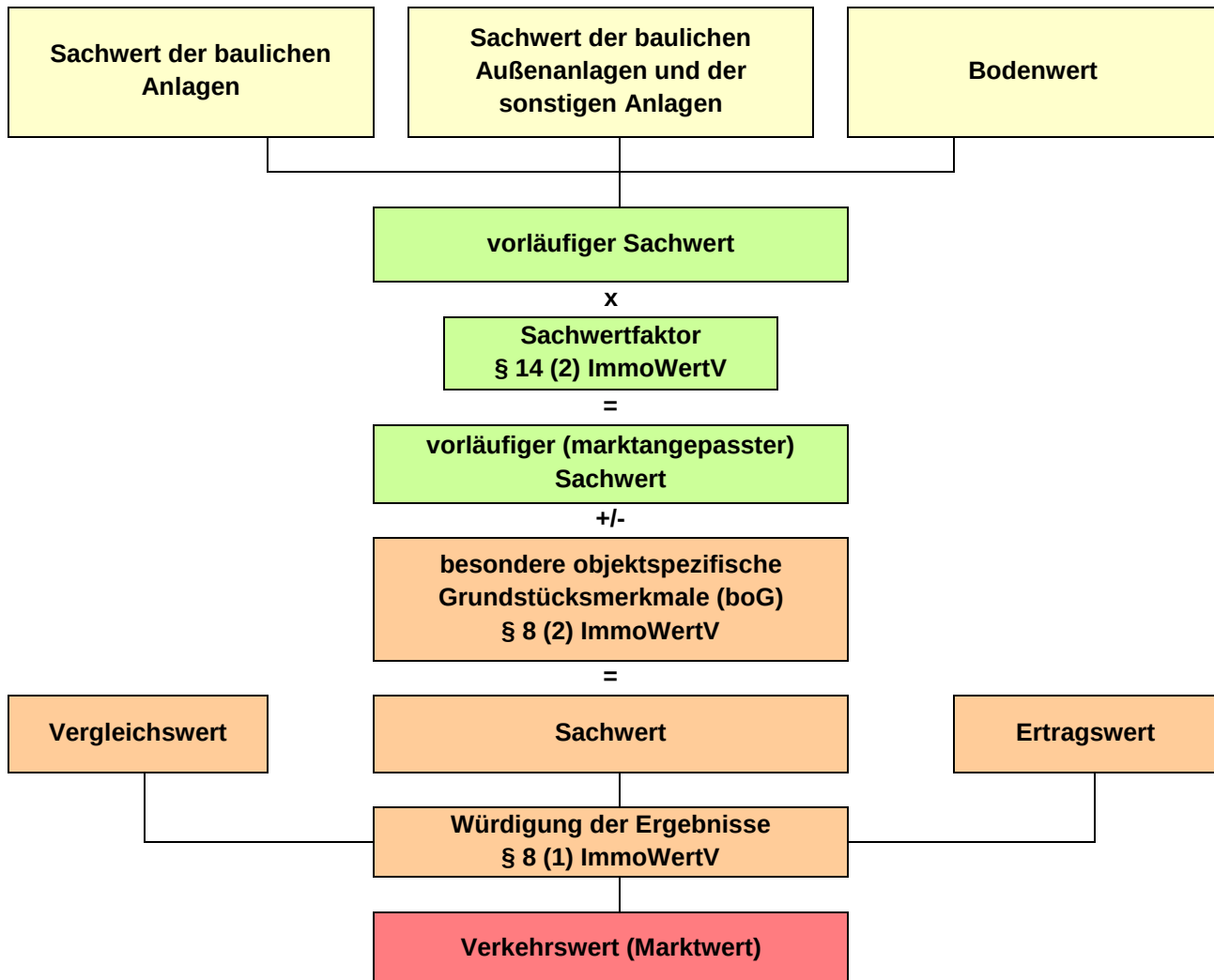


Abbildung 35: Schema Sachwertverfahren

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell mit angegeben.

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus (fiktiv) schadensfreien Objekten abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf das (fiktiv) schadensfreie Objekt bzw. auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst danach dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - z. B. Abzug eines hohen Instandsetzungsaufwandes - berücksichtigt werden. (vgl. § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

8.2 Modellbeschreibung

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre (Anlage 3 SW-RL)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 41: Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

8.3 Untersuchungen zur Ableitung der Sachwertfaktoren 2014

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren auf Grundlage der **NHK 2010** wurden Untersuchungen von insgesamt 324 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2011/2012/2013 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt vorgenommen.

Diese Untersuchungen haben gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch folgende Faktoren signifikant beeinflusst wird:

- Sachwertmodell
- Objektart
- Lagegruppe
- Baujahr
- Höhe des vorläufigen Sachwertes

Abhängigkeiten vom Bodenrichtwert, dem Gebäudestandard, der Wohnfläche sowie der Restnutzungsdauer konnten darüber hinaus nicht signifikant nachgewiesen werden. Diese Faktoren beeinflussen direkt den vorläufigen Sachwert und fließen somit über diesen in die Auswertung ein.

Aus diesem Grund wurde der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend / Doppelhaushälften und Reihenendhäuser / Reihenmittelhäuser), Lagegruppe (Stadt / Ortsteile, siehe Kapitel 3.3.2), Baujahresgruppe (bis 1989 / ab 1990) und ggf. Höhe des vorläufigen Sachwertes zu ermitteln.

Die vorhandenen Daten wurden nach Objektart, Lage und Baujahresgruppe getrennt ausgewertet. Eine Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes konnte nicht für jede Teilgruppe nachgewiesen werden. In diesen Fällen erfolgte die Ableitung des Sachwertfaktors über eine Mittelbildung.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen konnte keine Abhängigkeit in der Baujahresklasse nachgewiesen werden. Deshalb wurden diese beiden Teilgruppen gemeinsam ausgewertet.

In der Gruppe der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Ortsteilen sowie bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern der Baujahre bis 1989 in Stadtlagen hat der vorläufige Sachwert einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor. Diesen Einfluss beschreibt am besten eine Potenzfunktion.

Die Kauffälle der Reihemittelhäuser in Stadtlagen mit Baujahren bis 1989 lagen hauptsächlich in guten bis sehr guten Lagen.

Über Reihemittelhäuser der Baujahre bis 1989 in Ortsteilen lagen keine Daten vor.

Für Reihemittelhäuser der Baujahre ab 1990 lagen ausschließlich Datensätze aus neu erschlossenen Wohngebieten vor. Ein Unterschied zwischen Stadt und Ortsteilen konnte hier nicht nachgewiesen werden.

Verteilung der Kauffälle

	Ein- und Zweifamilien-häuser (freistehend)		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		Reihemittelhäuser	
	Stadt	Ortsteil	Stadt	Ortsteil	Stadt	Ortsteil
Baujahr bis 1989	52	84	54	17	20	keine
Baujahr ab 1990	32		18	25	22	

Tabelle 42: Verteilung der Kauffälle

Bei den Auswertungen wurde eine Ausreißerschranke von $\pm 30\%$ angewendet. Weiterhin wurden Objekte mit signifikant vom üblichen abweichenden Sachwerten nicht für die jeweilige Auswertung herangezogen. Daher sind letztendlich weniger Kauffälle in die Auswertungen und Beschreibungen der Stichproben eingeflossen. Die Anzahl der verwendeten Kauffälle ist in den einzelnen Tabellen zur Auswertung ausgewiesen.

8.4 Sachwertfaktoren 2014

Auf Grundlage der genannten Auswertungen wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 26. März 2014 Sachwertfaktoren auf Grundlage der **NHK 2010** für die folgenden Modellkategorien beschlossen.

**Ein- und Zweifamilienhäuser
(freistehend),
Stadtlage, Baujahr bis 1989**

**Ein- und Zweifamilienhäuser
(freistehend),
Stadtlage, Baujahr ab 1990**

**Ein- und Zweifamilienhäuser
(freistehend),
Ortsteile, alle Baujahre**

**Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser,
Stadtlage, Baujahr bis 1989**

**Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser,
Stadtlage, Baujahr ab 1990**

**Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser,
Ortsteile, Baujahr bis 1989**

**Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser,
Ortsteile, Baujahr ab 1990**

**Reihenmittelhäuser,
Stadtlage und Ortsteile,
Baujahr ab 1990**

8.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)**8.4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend), Stadtlage, Baujahr bis 1989**

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	34	332	1.135	662
Bruttogrundfläche (m²)	34	131	550	274
vorl. Sachwert (€)	34	121.000	394.000	234.000
Bodenrichtwert (€)	34	70	350	180
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	34	27	68	46

durchschnittlicher Sachwertfaktor**k = 1,07**

Standardabweichung

± 0,14

Es sind keine Kauffälle in den Zentrumslagen der Altstadt vorhanden.**8.4.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend), Stadtlage, Baujahr ab 1990**

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	28	293	1.011	519
Bruttogrundfläche (m²)	28	138	450	241
vorl. Sachwert (€)	28	186.000	390.000	272.000
Bodenrichtwert (€)	28	80	200	119
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	28	75	97	87

durchschnittlicher Sachwertfaktor**k = 0,98**

Standardabweichung

± 0,11

8.4.1.3 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend), Ortsteile, alle Baujahre

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	74	273	1.151	544
Bruttogrundfläche (m²)	74	122	551	251
vorl. Sachwert (€)	74	81.000	321.000	193.000
Bodenrichtwert (€)	74	30	130	77
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	74	27	97	66

Ableitung der Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Ortsteilen lassen sich durch die folgende Potenzfunktion beschreiben.

$$k = 5,48529 * vSW^{-0,14554}$$

Die Korrelation zwischen vorläufigem Sachwert und bereinigtem Kaufpreis beträgt 0,85.

Mit den angegebenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert (in €) mit der Funktion $k = a \times vSW^b$ zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen.

$$a = 5,48529$$

$$b = -0,145543$$

vorl. Sachwert	SWF
80.000	1,06
90.000	1,04
100.000	1,03
110.000	1,01
120.000	1,00
130.000	0,99
140.000	0,98
150.000	0,97

vorl. Sachwert	SWF
160.000	0,96
170.000	0,95
180.000	0,94
190.000	0,94
200.000	0,93
210.000	0,92
220.000	0,92
230.000	0,91

vorl. Sachwert	SWF
240.000	0,90
250.000	0,90
260.000	0,89
270.000	0,89
280.000	0,88
290.000	0,88
300.000	0,88
310.000	0,87
320.000	0,87

8.4.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

8.4.2.1 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Stadtlage, Baujahr bis 1989

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	42	221	1.032	521
Bruttogrundfläche (m²)	42	174	384	255
vorl. Sachwert (€)	42	113.000	322.000	177.000
Bodenrichtwert (€)	42	70	350	141
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	42	27	70	45

Ableitung der Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser der Baujahre bis 1989 in Stadtlagen lassen sich durch die folgende Potenzfunktion beschreiben.

$$k = 60,68758 * vSW^{-0,32863}$$

Die Korrelation zwischen vorläufigem Sachwert und bereinigtem Kaufpreis beträgt 0,80.

Mit den angegebenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert (in €) mit der Funktion $k = a \times vSW^b$ zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen.

$$a = 60,68758$$

$$b = -0,32863$$

vorl. Sachwert	SWF
110.000	1,34
120.000	1,30
130.000	1,27
140.000	1,24
150.000	1,21
160.000	1,18
170.000	1,16

vorl. Sachwert	SWF
180.000	1,14
190.000	1,12
200.000	1,10
210.000	1,08
220.000	1,07
230.000	1,05
240.000	1,04

vorl. Sachwert	SWF
250.000	1,02
260.000	1,01
270.000	1,00
280.000	0,98
290.000	0,97
300.000	0,96
310.000	0,95
320.000	0,94

8.4.2.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Stadtlage, Baujahr ab 1990

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	15	168	443	313
Bruttogrundfläche (m²)	15	180	260	212
vorl. Sachwert (€)	15	155.000	266.000	208.000
Bodenrichtwert (€)	15	120	200	141
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	15	71	94	86

durchschnittlicher Sachwertfaktor**k = 1,03**

Standardabweichung

± 0,12

8.4.2.3 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Ortsteile, Baujahr bis 1989

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	16	365	831	631
Bruttogrundfläche (m²)	16	143	345	241
vorl. Sachwert (€)	16	87.000	203.000	143.000
Bodenrichtwert (€)	16	40	120	66
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	16	27	68	48

durchschnittlicher Sachwertfaktor**k = 1,11**

Standardabweichung

± 0,16

8.4.2.4 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Ortsteile, Baujahr ab 1990

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	21	218	419	322
Bruttogrundfläche (m²)	21	144	280	215
vorl. Sachwert (€)	21	150.000	202.000	174.000
Bodenrichtwert (€)	21	60	120	80
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	21	73	93	79

durchschnittlicher Sachwertfaktor**k = 0,94**

Standardabweichung

± 0,12

8.4.3 Reihemittelhäuser

8.4.3.1 Reihemittelhäuser, Stadtlage, Baujahr bis 1989

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	18	112	453	217
Bruttogrundfläche (m²)	18	165	510	250
vorl. Sachwert (€)	18	85.000	225.000	131.000
Bodenrichtwert (€)	18	70	400	202
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	18	33	70	47
SWF	18	1,14	1,99	---

Aufgrund der großen Streuung der Daten kann kein durchschnittlicher Sachwertfaktor beschlossen werden.

8.4.3.2 Reihemittelhäuser, Stadtlage und Ortsteile, Baujahr ab 1990

Kennzahlen der Stichprobe:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Min	Max	Ø
Grundstücksfläche (m²)	22	127	409	188
Bruttogrundfläche (m²)	22	167	272	213
vorl. Sachwert (€)	22	113.000	192.000	157.000
Bodenrichtwert (€)	22	60	160	100
Restnutzungsdauer (% der Gesamtnutzungsdauer)	22	73	94	81

durchschnittlicher Sachwertfaktor

k = 0,98

Standardabweichung

± 0,09

8.5 Übersicht der beschlossenen Sachwertfaktoren 2014 für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Stadt	Ortsteil	Stadt	Ortsteil	Stadt	Ortsteil
Baujahr bis 1989	1,07	$k = 5,48529 \cdot vSW^{-0,14554}$	$k = 60,68758 \cdot vSW^{-0,32863}$	1,11	-	-
Baujahr ab 1990	0,98		1,03	0,94	0,98	

Tabelle 43: Übersicht der beschlossenen Sachwertfaktoren 2014

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus BORIS-TH	5
Abbildung 2: Zusammenstellung der Nutzungsarten für 2013 (Quelle: TLVermGeo)	8
Abbildung 3: Die wichtigsten Indexreihen der Bundesrepublik Deutschland	10
Abbildung 4: Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteilen	12
Abbildung 5: Geldumsatz aller Erwerbsvorgänge über fünf Jahre	14
Abbildung 6: Flächenumsatz aller Erwerbsvorgänge über fünf Jahre	14
Abbildung 7: Anzahl aller Kaufverträge über fünf Jahre	15
Abbildung 8: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2013 ..	16
Abbildung 9: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte über fünf Jahre	16
Abbildung 10: Geldumsatz aller Kaufverträge über fünf Jahre	17
Abbildung 11: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte über fünf Jahre	17
Abbildung 12: Flächenumsatz aller Kaufverträge über fünf Jahre	18
Abbildung 13: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte über fünf Jahre	18
Abbildung 14: Verteilung der Zwangsversteigerungen im Berichtsjahr 2013	19
Abbildung 15: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	23
Abbildung 16: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser	24
Abbildung 17: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	25
Abbildung 18: Verteilung der Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Nutzungsarten im Berichtsjahr 2013	26
Abbildung 19: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte 2013	30
Abbildung 20: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte über fünf Jahre	30
Abbildung 21: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte im Jahr 2013	31
Abbildung 22: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte über fünf Jahre	31
Abbildung 23: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte im Berichtsjahr 2013	32
Abbildung 24: Verteilung der Flächenumsatz auf die Teilmärkte über fünf Jahre	32
Abbildung 25: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte	38
Abbildung 26: Anteile der Teilmärkte im Wohnungseigentum 2013	39
Abbildung 27: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen	41
Abbildung 28: Erstverkauf aus Neubau - Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen	41
Abbildung 29: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen	43
Abbildung 30: Erstverkauf aus Umwandlung - Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen (ohne Ortsteile)	43
Abbildung 31: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklassen	45
Abbildung 32: Weiterverkauf - Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen (ohne Ortsteile)	45

Abbildung 33: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Baujahresklassen	47
Abbildung 34: Weiterkauf - Anteile nach Baujahren (ohne Ortsteile)	47
Abbildung 35: Schema Sachwertverfahren	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Stadt Erfurt)	9
Tabelle 2: Arbeitsmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). 9	
Tabelle 3: Wohnungsdaten der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	9
Tabelle 4: Verteilung der Erwerbsvorgänge	13
Tabelle 5: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte	15
Tabelle 6: Verteilung der Geldumsätze auf die einzelnen Teilmärkte	17
Tabelle 7: Verteilung der Flächenumsätze auf die Teilmärkte	18
Tabelle 8: Anzahl der Zwangsversteigerungen.....	19
Tabelle 9: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte	21
Tabelle 10: Verteilung der Geldumsätze unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte.....	21
Tabelle 11: Verteilung der Flächenumsätze unbebauter Grundstücke auf die Teilmärkte	21
Tabelle 12: Umsätze für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	22
Tabelle 13: Umsätze der Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	23
Tabelle 14: Umsätze der Grundstücke für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser	24
Tabelle 15: Umsätze für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	25
Tabelle 16: Umsätze für gewerbliche Bauflächen.....	25
Tabelle 17: Umsätze für Ackerland	27
Tabelle 18: Umsätze für Grünland.....	27
Tabelle 19: Umsätze für Waldflächen.....	27
Tabelle 20: Umsätze für Abbauflächen	28
Tabelle 21: Umsätze für Gärten	28
Tabelle 22: Umsätze für bebaute Grundstücke	29
Tabelle 23: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte	30
Tabelle 24: Verteilung der Geldumsätze bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte	31
Tabelle 25: Verteilung der Flächenumsätze bebauter Grundstücke auf die Teilmärkte	32
Tabelle 26: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1989	33
Tabelle 27: Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990.....	33
Tabelle 28: Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, Baujahr bis 1989.....	34
Tabelle 29: Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, Baujahr ab 1990	34
Tabelle 30: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser.....	35
Tabelle 31: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	35
Tabelle 32: Gewerbe- und Industriegebäude	35
Tabelle 33: Verteilung der Anzahl der Kaufverträge auf die Teilmärkte	37
Tabelle 34: Verteilung der Geldumsätze auf die Teilmärkte	37

Tabelle 35: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklasse	40
Tabelle 36: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Wohnflächen- und Lageklasse im Stadtgebiet.....	42
Tabelle 37: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächenklassen, Lageklassen und Siedlungscharakter	44
Tabelle 38: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Wohnflächenklassen, Baujahresklassen und Siedlungscharakter	46
Tabelle 39: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter	48
Tabelle 40: Weiterverkauf - Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter	48
Tabelle 41: Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren.....	51
Tabelle 42: Verteilung der Kauffälle	53
Tabelle 43: Übersicht der beschlossenen Sachwertfaktoren 2014	61



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt
☎+49 (0)361 3783-255 📠+49 (0)361 3783-299
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt