

# Immobilienmarktbericht 2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Immobilienmarktbericht 2016 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                          |    |
|-------|----------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Vorbemerkung .....                                       | 3  |
| 2.    | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....         | 4  |
| 2.1   | Rechtliche Stellung und Zusammensetzung .....            | 4  |
| 2.2   | Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse .....            | 5  |
| 2.2.1 | Kaufpreissammlung .....                                  | 6  |
| 2.2.2 | Bodenrichtwerte .....                                    | 6  |
| 2.2.3 | Verkehrswertgutachten.....                               | 10 |
| 2.2.4 | Berichte zum Grundstücksmarkt .....                      | 10 |
| 3.    | Struktur- und Wirtschaftsdaten .....                     | 11 |
| 3.1   | Strukturdaten .....                                      | 11 |
| 3.2   | Wirtschaftsdaten .....                                   | 13 |
| 3.3   | Lagen .....                                              | 14 |
| 3.3.1 | Wohnlagen.....                                           | 14 |
| 3.3.2 | Siedlungscharakter .....                                 | 15 |
| 4.    | Der Grundstücksmarkt im Überblick.....                   | 16 |
| 4.1   | Grundstücksverkehr .....                                 | 17 |
| 4.2   | Kaufverträge .....                                       | 20 |
| 4.3   | Zwangsversteigerungen .....                              | 22 |
| 5.    | Unbebaute Grundstücke.....                               | 23 |
| 5.1   | Bauflächen.....                                          | 24 |
| 5.1.1 | Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus .....         | 26 |
| 5.1.2 | Grundstücke für Mehrfamilienhäuser .....                 | 29 |
| 5.1.3 | Gewerbliche Grundstücke .....                            | 31 |
| 5.2   | Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....             | 34 |
| 5.2.1 | Ackerland .....                                          | 35 |
| 5.2.2 | Grünland .....                                           | 37 |
| 5.3   | Sonstige Flächen .....                                   | 38 |
| 5.3.1 | Erholungsgrundstücke.....                                | 39 |
| 6.    | Bebaute Grundstücke.....                                 | 41 |
| 6.1   | Individueller Wohnungsbau .....                          | 44 |
| 6.1.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....           | 45 |
| 6.1.2 | Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser..... | 47 |
| 6.2   | Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser .....         | 49 |
| 6.3   | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude .....           | 51 |
| 6.4   | Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude.....         | 52 |
| 7.    | Wohnungs- und Teileigentum.....                          | 53 |
| 7.1   | Erstverkauf aus Neubau .....                             | 59 |
| 7.2   | Erstverkauf aus Umwandlung.....                          | 61 |

|       |                                                                               |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.3   | Weiterverkauf.....                                                            | 63 |
| 7.4   | Garagen und Stellplätze .....                                                 | 69 |
| 8.    | Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....                              | 71 |
| 8.1   | Sachwertfaktoren.....                                                         | 71 |
| 8.1.1 | Allgemeines .....                                                             | 71 |
| 8.1.2 | Modellbeschreibung .....                                                      | 72 |
| 8.1.3 | Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) ..... | 76 |
| 8.1.4 | Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH).....     | 79 |
| 8.1.5 | Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH).....                            | 82 |
| 9.    | Abbildungsverzeichnis .....                                                   | 85 |

## 1. Vorbemerkung

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 2016 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt für die Jahre 2014 und 2015. Er stellt die Entwicklung der Flächen- und Wertumsätze auf dem Grundstücksmarkt über die letzten 5 Jahre dar und zeigt differenziert für die einzelnen Teilmärkte die Veränderungen im Preisniveau auf.

Zum wiederholten Mal 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 statistische Auswertungen, die in den folgenden Kapiteln zusammengestellt sind.

Im vorliegenden Immobilienmarktbericht werden alle bis zum 31.01.2016 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.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den älteren Grundstücksmarktberichten der Jahre 2012 bzw. 2014 kommen.

Bei weniger als drei Kauffällen erfolgt keine Ausweisung von Kaufpreisen bzw. Geldumsätzen, wofür in den Tabellen und Abbildungen die Abkürzung „k. A.“ für keine Angabe verwendet wird.

Zur Visualisierung der prozentualen Veränderung gegenüber dem Vorjahr wurden folgende Symbole verwendet:

-  Steigerung um mehr als 30 Prozent
-  Steigerung von 5 bis < 30 Prozent
-  Veränderung von -5 bis < 5 Prozent
-  Rückgang von -5 bis < -30 Prozent
-  Rückgang um mehr als 30 Prozent

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.

## 2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### 2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

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.

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Die §§ 192 bis 199 BauGB enthalten die dazu grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen. Das Land Thüringen hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) erlassen.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der oberen Katasterbehörde für einen Zeitraum von fünf Jahren bestellt. Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt. Die ehrenamtlichen Mitglieder 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.

Für das Gebiet der kreisfreie Stadt Erfurt wurde ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet.

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

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Vorsitz                      | Frau Antje Löber                      |
| Stellvertreter               | Herr Thomas Roos<br>Herr Peter Janzen |
| Ehrenamtliche Gutachter      | 22                                    |
| Vertreter der Finanzbehörden | 3                                     |

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



Abbildung 1 Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

## 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.

Aus dem BauGB und der ThürGAVO ergeben sich für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen folgende Hauptaufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und aus dem Bodenrichtwertinformationssystem

Nach § 198 Abs. 1 BauGB ist für das Land Thüringen eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet. Die Zentrale Geschäftsstelle ist darüber hinaus zentrale Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Thüringer Gutachterausschüsse. Zu ihren Aufgaben gehören u. a. die Koordination der Datenabgabe an Dritte, die Erstellung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts für Thüringen sowie sonstiger Übersichten und Analysen.

### 2.2.1 Kaufpreissammlung

Verkehrswerte, Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht und objektiv ermittelt werden, wenn die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abbildenden Kaufverträge bekannt sind. Elementare Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist deshalb die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese hat Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt.

Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle nach § 195 Absatz 1 BauGB von jedem Vertrag eine Abschrift, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmalig oder erneut zu bestellen. Die mitgeteilten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Gutachterausschüsse haben damit das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereiches zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes.

Die Kaufpreissammlung wird in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführt. Sie besteht aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis).

Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften werden auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt. 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.

### 2.2.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen zur Erzielung der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Thüringen liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft landesweit vor. Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt und werden auf folgenden Basiskarten dargestellt.

Bodenrichtwerte für Bauflächen werden grundsätzlich auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt. Als Basiskarte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient die Gemarkungsübersichtskarte.

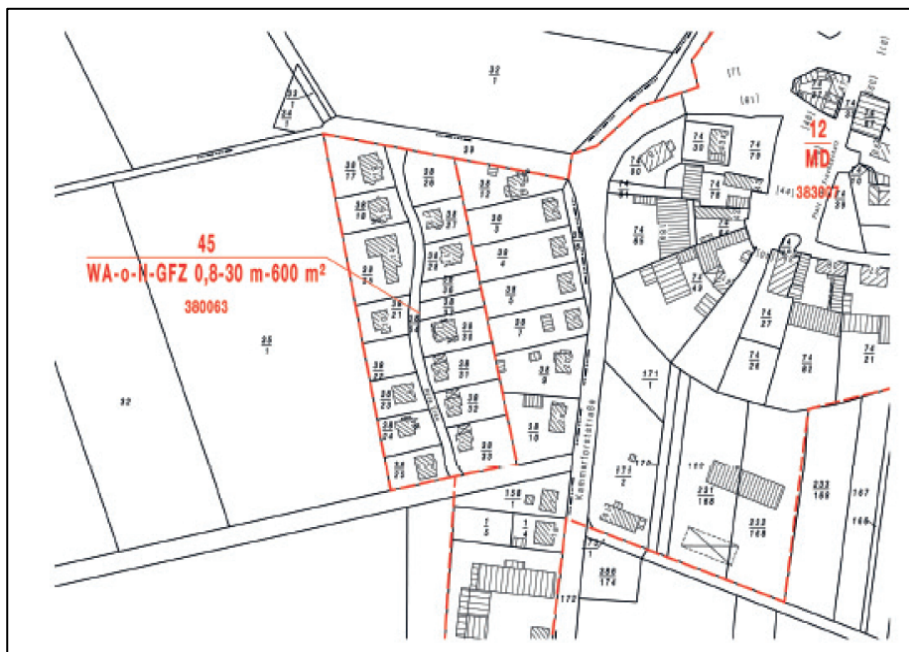


Abbildung 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

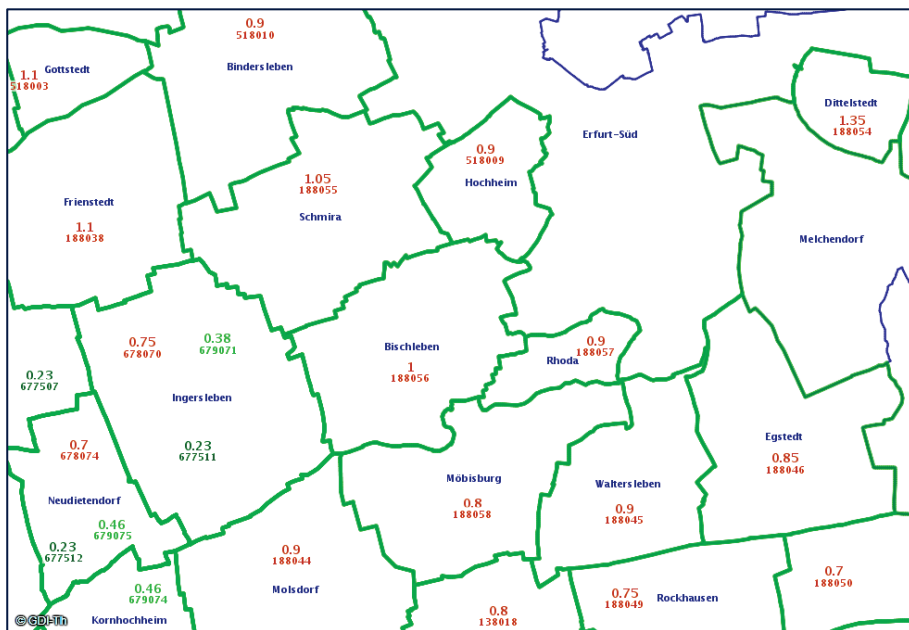


Abbildung 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

Mit dem **Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH)** werden alle ab dem Stichtag 31.12.2008 durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte veröffentlicht. BORIS-TH ist Teil der Geodateninfrastruktur in Thüringen und dient zur Bereitstellung aller im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte im Internet.

([www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)).

Damit wird jedermann der kostenfreie Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht.

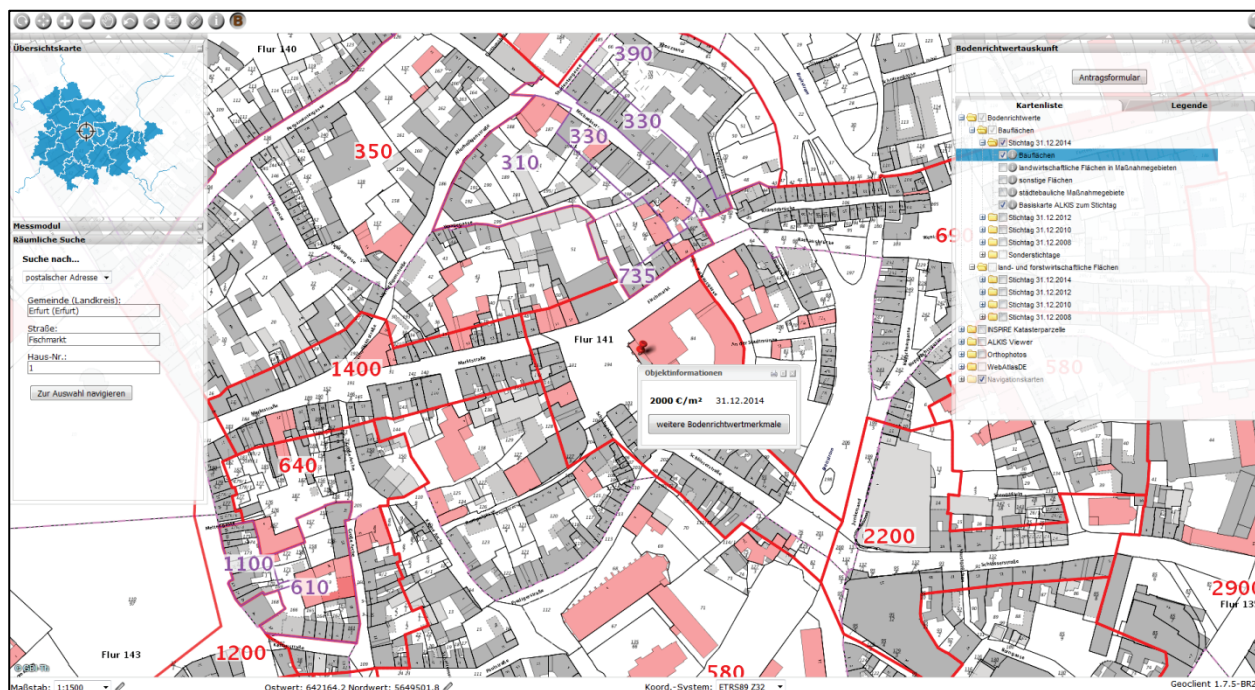


**Abbildung 4** Bildschirmdarstellung von BORIS-TH

Die Bodenrichtwerte und ihre wertbeeinflussenden Merkmale sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Ihre wertbeeinflussenden Merkmale werden in einem zusätzlichen Informationsfenster präsentiert.

| Lage und Bodenrichtwert      |              |
|------------------------------|--------------|
| Gemeinde                     | Erfurt       |
| Gemarkung                    | Erfurt-Mitte |
| Bodenrichtwertnummer         | 182278       |
| <b>Bodenrichtwert [€/m²]</b> | <b>2000</b>  |
| Stichtag                     | 31.12.2014   |

| Wertbeeinflussende Merkmale |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Entwicklungszustand         | baureifes Land            |
| Beitragsrechtlicher Zustand | frei nach BauGB und KAG   |
| Nutzungsart                 | Besonderes Wohngebiet     |
| Ergänzende Nutzungsangabe   | Büro- und Geschäftshäuser |

Drucken      Fenster schließen

**Abbildung 5** Beispiel für Informationsfenster

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie die wertbeeinflussenden Merkmale.

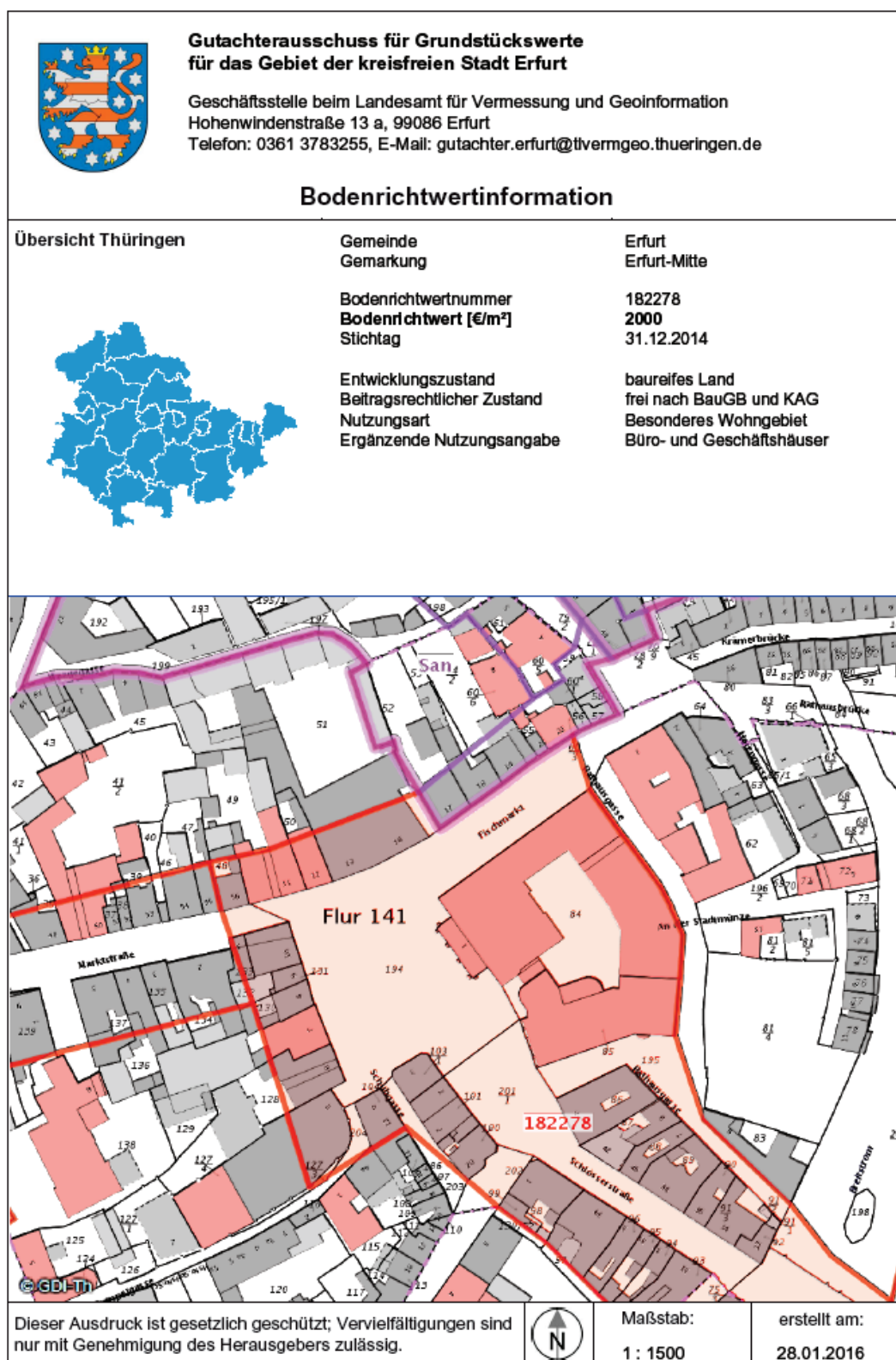


Abbildung 6 Beispiel einer Bodenrichtwertinformation

### 2.2.3 Verkehrswertgutachten

Auf Antrag erstellen die Gutachterausschüsse Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gutachten können durch die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls antragsberechtigt sind die Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des BauGB sowie die Gerichte und Justizbehörden.

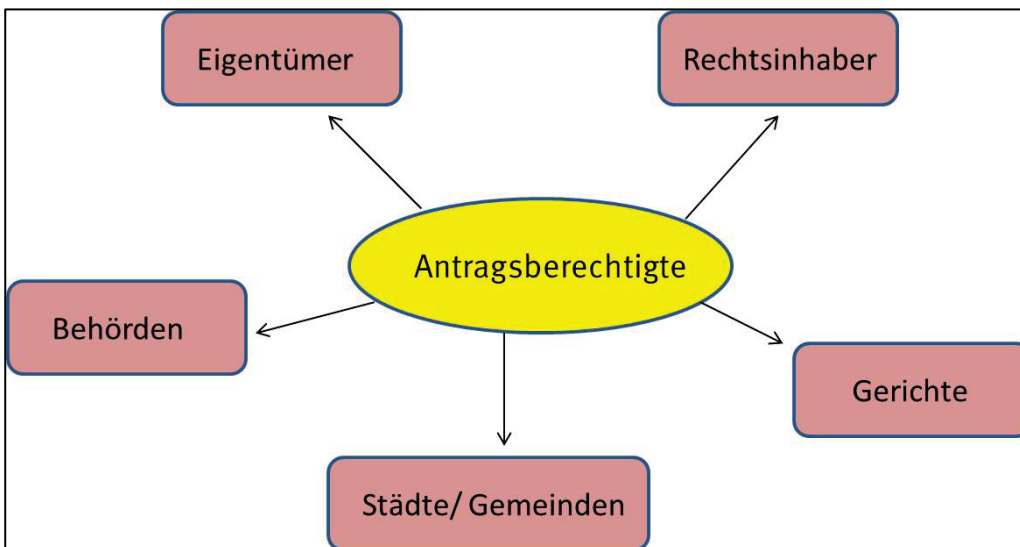


Abbildung 7 Antragsberechtigte für Gutachten

Als Antragsgründe kommen u. a. Kaufverhandlungen, Familienrechtsangelegenheiten, städtebauliche Maßnahmen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen und Enteignungsverfahren in Frage. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzureichen. Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

### 2.2.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Berichte zum Immobilienmarktberichte. Gleichzeitig veröffentlicht die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse den Immobilienmarktbericht Thüringen.

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

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

Als kostenfreier Download stehen sie für jedermann im Internet zur Verfügung unter

[www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

### 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.

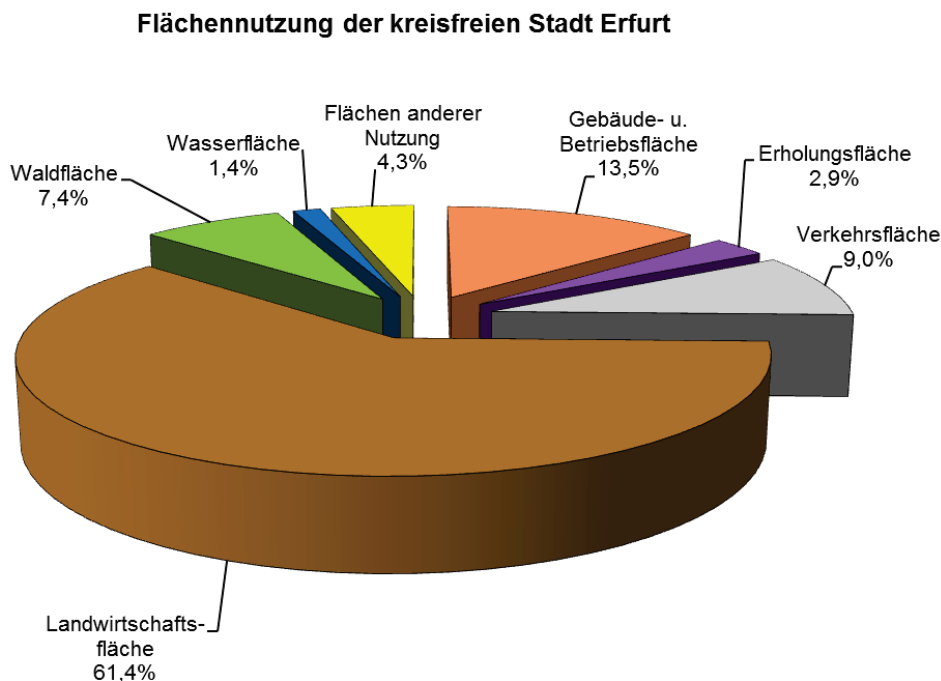


Abbildung 8 Zusammenstellung der Nutzungsarten (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

Erfurt hat 210 271 Einwohner (Stand 31.12.2015). Das Stadtgebiet gliedert sich in 53 Stadtteile und hat eine Fläche von ca. 269 km<sup>2</sup> Fläche. Dabei ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 779 Einwohner/km<sup>2</sup>.

| Bevölkerung | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| männlich    | 97.480  | 98.267  | 99.094  | 99.943  | 102.557 |
| weiblich    | 104.790 | 105.412 | 106.018 | 106.437 | 107.714 |
| insgesamt   | 202.270 | 203.679 | 205.112 | 206.380 | 210.271 |

Abbildung 9 Bevölkerung der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Stadt Erfurt)

| Arbeitsmarkt          | 2011   | 2012   | 2013  | 2014  | 2015  |
|-----------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Arbeitslose           | 10.660 | 10.118 | 9.136 | 8.835 | 8.605 |
| Arbeitslosenquote [%] | 10,2   | 9,6    | 8,6   | 8,2   | 8,0   |

Abbildung 10 Arbeitsmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

| Wohnungsbaudaten | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|------|
| Wohngebäude      | 27.380  | 27.613  | 27.790  | 27.962  | *    |
| Wohnungen        | 110.581 | 110.973 | 111.346 | 111.747 | *    |

Abbildung 11 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](http://www.tls.thueringen.de) zu finden.

\* Daten werden erst zum 31.05.2016 veröffentlicht.

### 3.2 Wirtschaftsdaten

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. Am 07.07.2014 ist der LEP 2025 in Kraft getreten.

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.

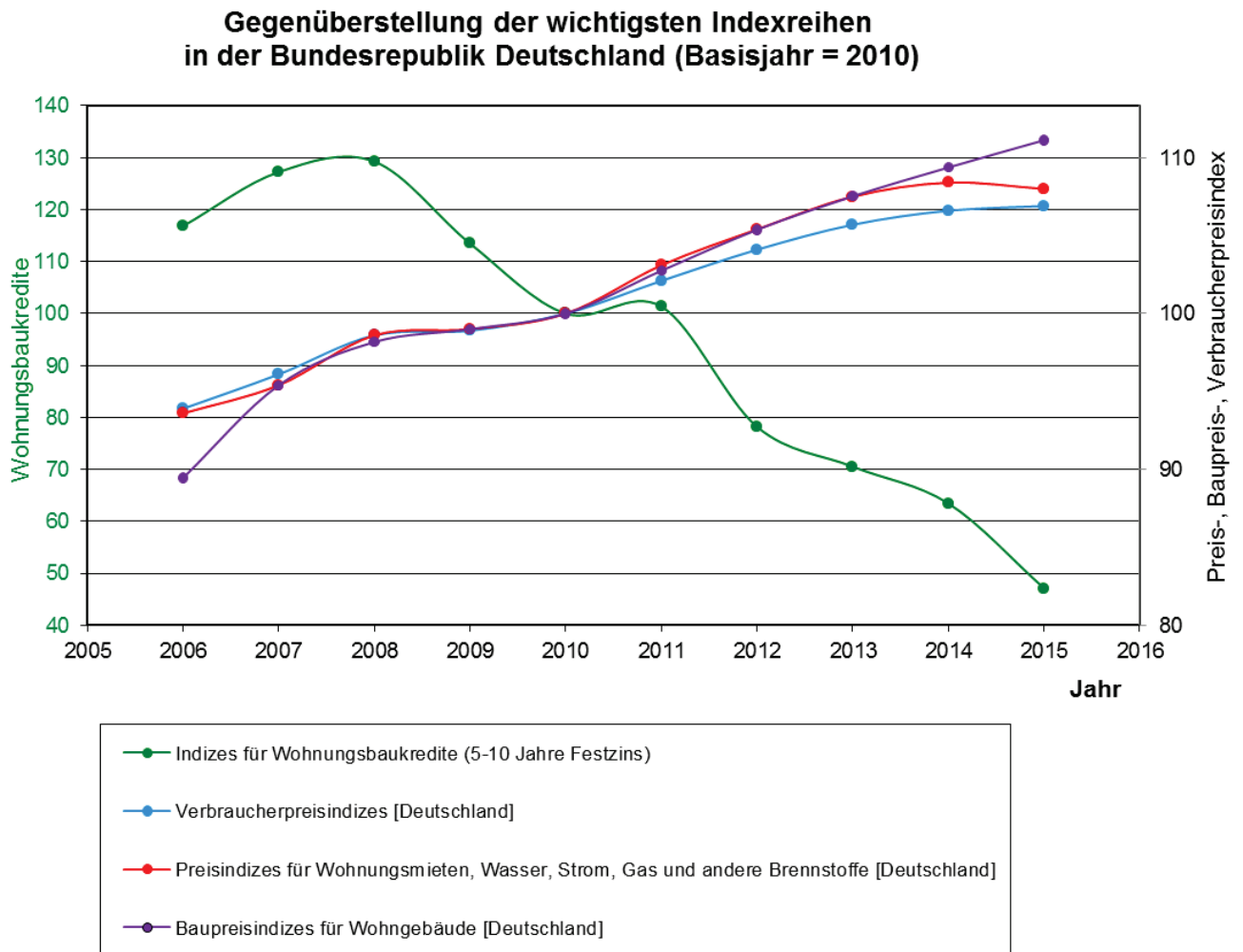


**Abbildung 12** Die wichtigsten Indexreihen der Bundesrepublik Deutschland  
(Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank)

## 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.

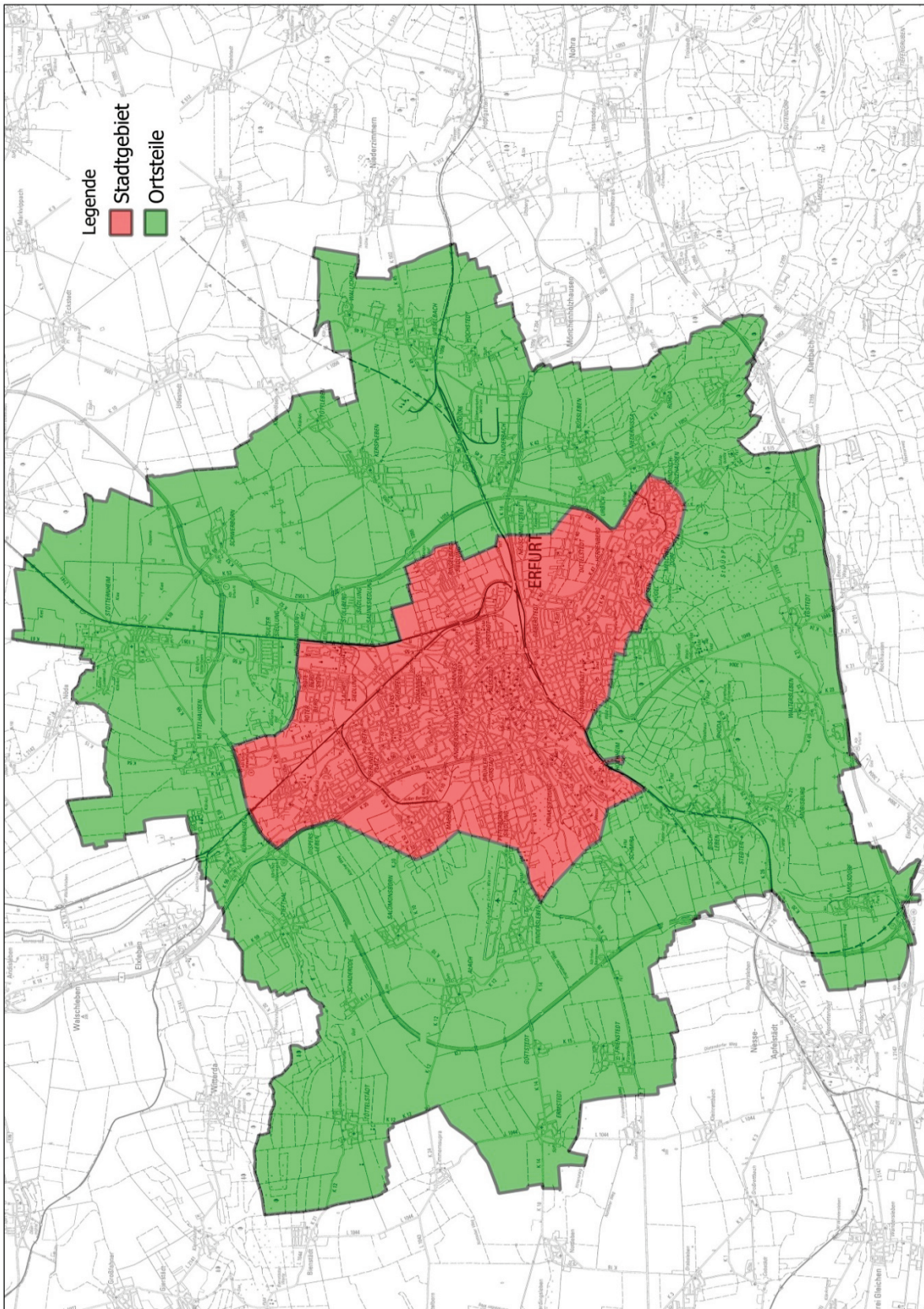
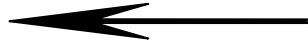


Abbildung 13 Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteile

## 4. Der Grundstücksmarkt im Überblick

Datengrundlage für die Angaben zur Umsatzentwicklung sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge.

Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vereinbart bzw. vollzogen werden:

- Kaufverträge
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren
- Tauschverträge
- Erbbaurechtsverträge
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkungen, Zuteilung durch Umlegungsbeschluss).

Im Berichtsjahr 2015 wurden für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt insgesamt

### **2.127 Erwerbsvorgänge**

in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist somit eine leichte Steigerung um 6 % zu verzeichnen. Ca. 96 % der Eigentumsübergänge basieren auf notariellen Kaufverträgen, wie die Abbildung 14 aufzeigt.

Der Flächenumsatz auf dem Grundstücksmarkt übersteigt im Berichtsjahr 2015 mit

**410 ha**

den Wert des Vorjahres deutlich und liegt damit um 8,5 % über dem zehnjährigen Mittelwert.

Bezogen auf die administrative Fläche wurden **1,5 % der kreisfreien Stadt Erfurt** veräußert.

Im Gegensatz dazu blieb der Geldumsatz im Berichtsjahr 2015 mit

**486,7 Millionen €**

leicht unter den Werten der letzten beiden Jahre zurück.

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, Erbbaurecht/-grundstücke, Kauffälle ohne Zuordnung)

## 4.1 Grundstücksverkehr

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die einzelnen Vertragsarten und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

| Gesamtmarkt            | kreisfreie Stadt Erfurt |       |                          |
|------------------------|-------------------------|-------|--------------------------|
|                        | 2014                    | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] |
| Kaufverträge           | 1.930                   | 2.040 | ↑ 6                      |
| Zwangsversteigerung    | 43                      | 43    | → 0                      |
| Erbbaurechtsbestellung | 7                       | 6     | ↓ -14                    |
| Tauschvertrag          | 11                      | 12    | ↑ 9                      |
| Sonstige               | 17                      | 26    | ↑ 53                     |
| Summe/Veränderung      | 2.008                   | 2.127 | ↑ 6                      |

Abbildung 14 Grundstücksmarkt im Überblick

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl aller Erwerbsvorgänge sowie die dazugehörigen Flächen- und Geldumsätze für die Jahre 2006 bis 2015.

Die Anzahl im Berichtsjahr 2015 liegt mit 3 % über dem langjährigen Mittel mit 2.064 Erwerbsvorgängen.

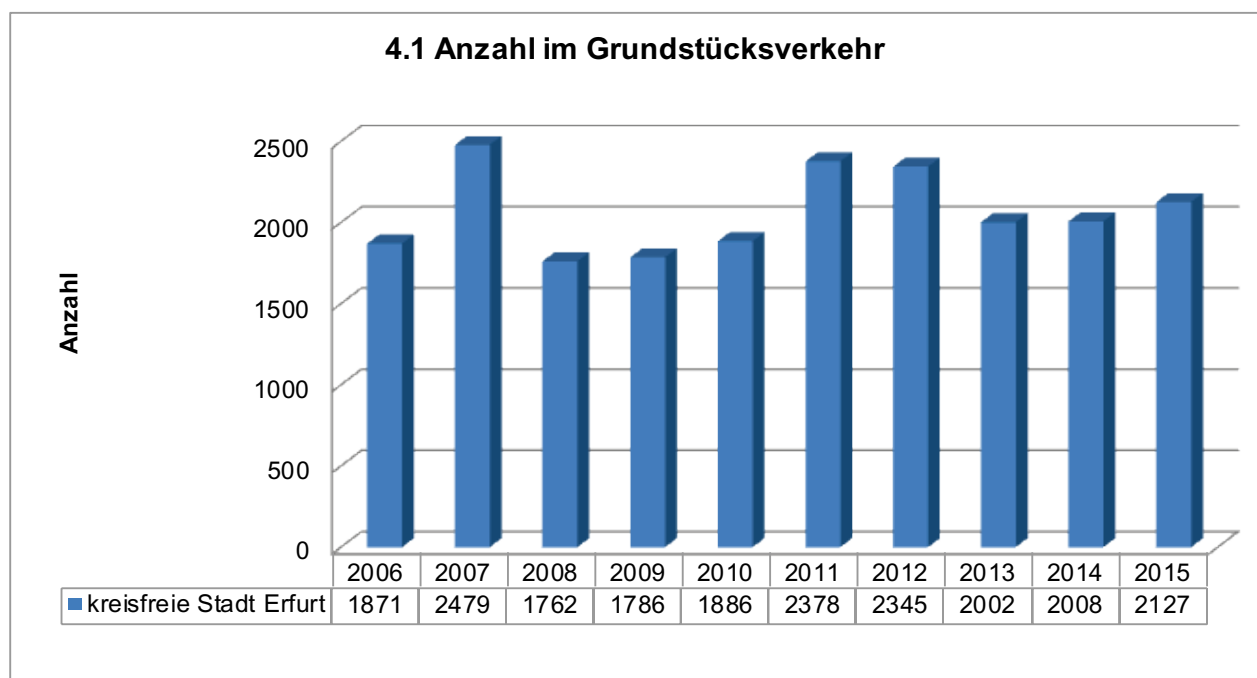


Abbildung 15 Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre

#### 4.1 Flächenumsatz im Grundstücksverkehr

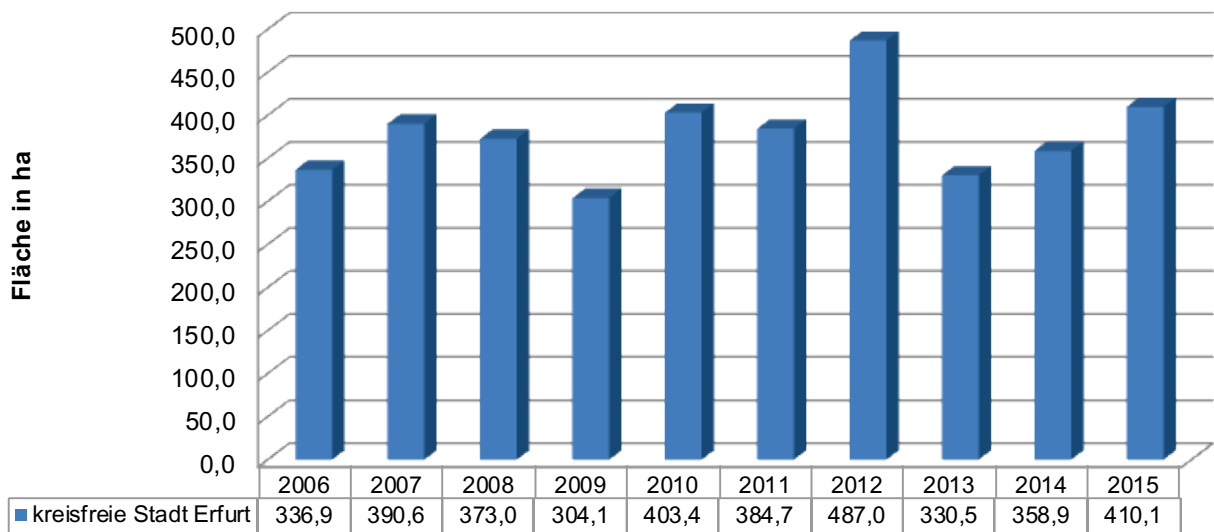


Abbildung 16 Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre

Das Mittel des Flächenumsatzes im Grundstücksverkehr über die letzten 10 Jahre beträgt 378 ha. Der Geldumsatz im Jahr 2015 liegt mit 486,7 Millionen Euro noch deutlich über dem Zehnjahresmittelwert von 433 Millionen Euro, ging aber erstmals seit 6 Jahren der Steigerung um ca. 3 % zurück.

#### 4.1 Geldumsatz im Grundstücksverkehr

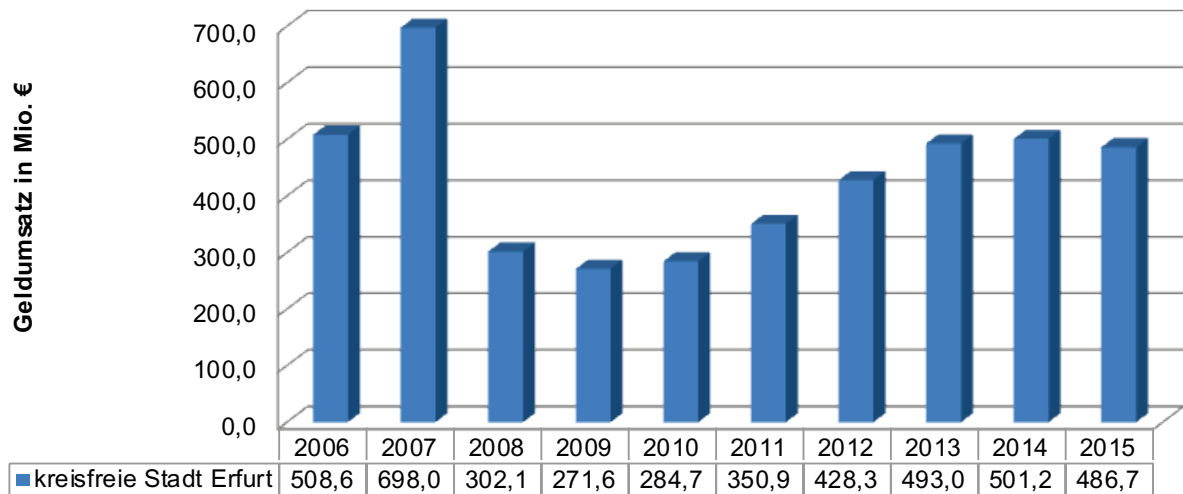


Abbildung 17 Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre

Abbildung 18 weist die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte sowie die Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus. Es wird deutlich, dass fast die Hälfte aller Erwerbsübergänge im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum stattgefunden haben.

| Teilmarkt                             | kreisfreie Stadt Erfurt |       |                                                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | 2014                    | 2015  | Änderung<br>zum<br>Vorjahr [%]                                                        |
| unbebautes baureifes Land             | 288                     | 350   |  22  |
| Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 196                     | 164   |  -16 |
| bebaute Grundstücke                   | 527                     | 533   |  1   |
| Wohnungs-/Teileigentum                | 928                     | 982   |  6   |
| Sonstige                              | 69                      | 98    |  42  |
| Summe/<br>Veränderung                 | 2.008                   | 2.127 |  6   |

Abbildung 18 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte

## 4.2 Kaufverträge

In diesem Abschnitt werden nur Erwerbsvorgänge betrachtet, die durch notariellen Kaufvertrag veräußert wurden. Mit einem Anteil von über 95 % der notariellen Kaufverträge an allen Erwerbsvorgängen, spiegelt sich die Entwicklung, die sich bei der Gesamtheit der Erwerbsvorgänge gezeigt hat, auch bei den Umsatzzahlen der notariellen Kaufverträge wider.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge sowie die dazugehörigen Flächen- und Geldumsätze für die Jahre 2006 bis 2015.

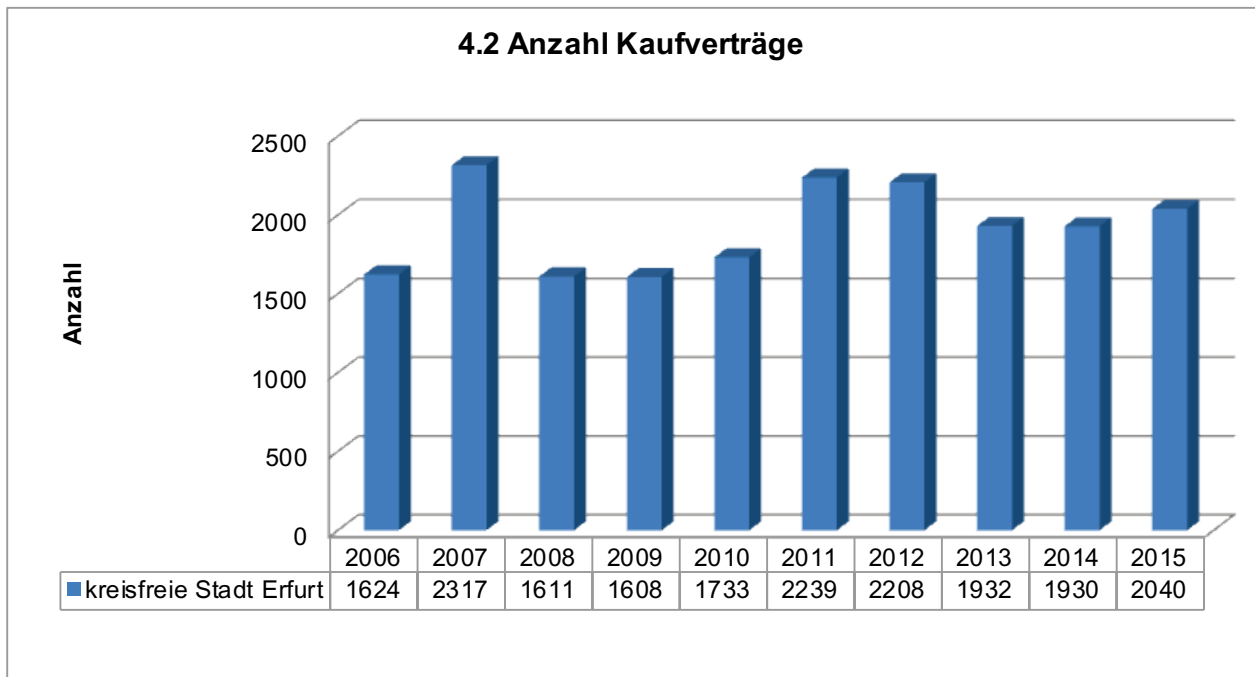


Abbildung 19 Anzahl aller Kaufverträge

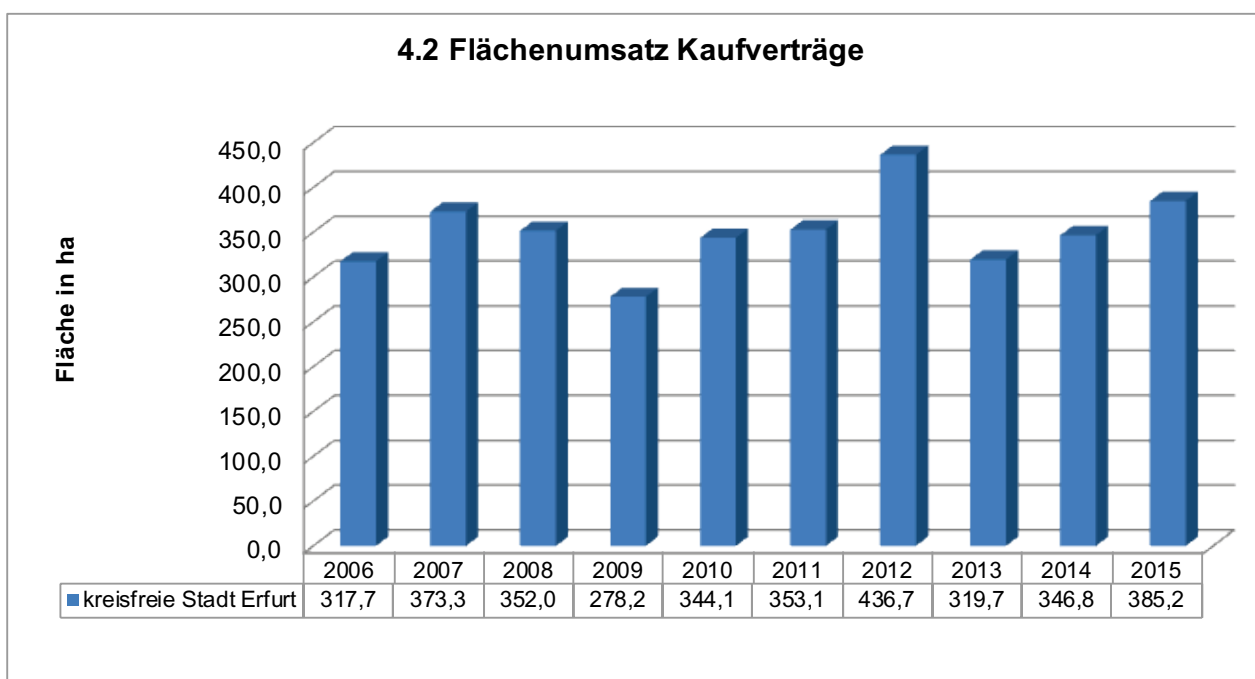


Abbildung 20 Flächenumsatz aller Kaufverträge

## 4.2 Geldumsatz Kaufverträge

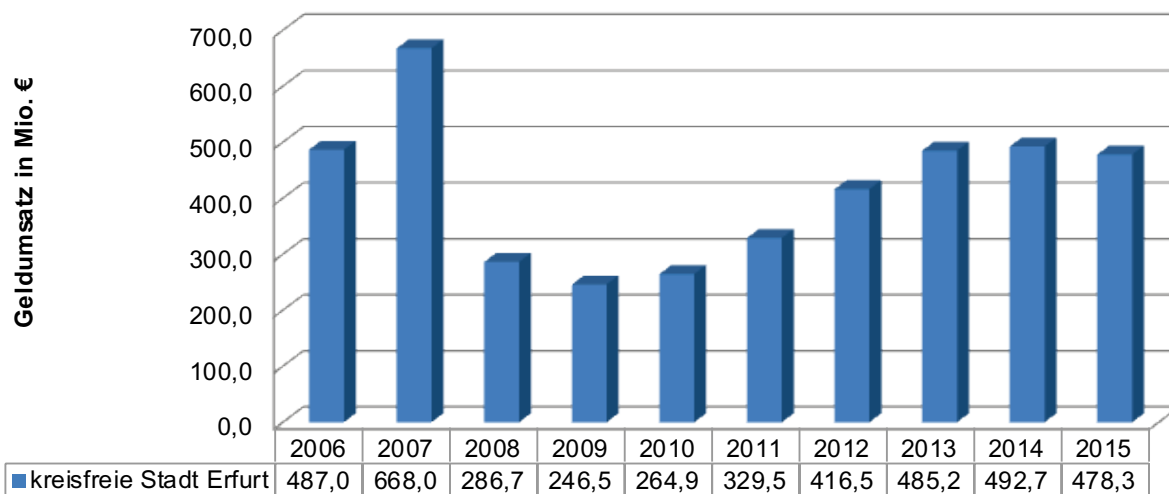


Abbildung 21 Geldumsätze aller Kaufverträge

Abbildung 22 weist die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Teilmärkte sowie die Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus. Während im letzten Marktbericht ein Rückgang in allen Teilmärkten sichtbar war, zeigt sich im Berichtsjahr 2015 ein differenziertes Bild. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit 47 % Anteil, ist nach wie vor der größte Teilmarkt in der kreisfreien Stadt Erfurt. Dieser Teilmarkt verzeichnete einen Zuwachs von ca. 6 % bei gleichzeitiger Steigerung des Geldumsatzes um 15 %. Zu weiteren Auswertungen dieses Teilmarktes wird auf Kapitel 7 verwiesen. Den relevant stärksten Zuwachs mit 21 % bei der Anzahl und sogar 35 % beim Geldumsatz verzeichnet der Teilmarkt des unbebauten baureifen Landes.

| kreisfreie Stadt Erfurt               |        |       |                          |                    |       |                          |                     |       |                          |
|---------------------------------------|--------|-------|--------------------------|--------------------|-------|--------------------------|---------------------|-------|--------------------------|
| Teilmarkt                             | Anzahl |       |                          | Flächenumsatz [ha] |       |                          | Geldumsatz [Mio. €] |       |                          |
|                                       | 2014   | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014               | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014                | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] |
| unbebautes baureifes Land             | 280    | 339   | ↑ 21                     | 29,2               | 53,1  | ↑ 82                     | 28,0                | 37,8  | ↑ 35                     |
| Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 189    | 157   | ↓ -17                    | 217,4              | 236,9 | ↑ 9                      | 3,3                 | 4,1   | ↑ 23                     |
| bebaute Grundstücke                   | 496    | 502   | → 1                      | 75,0               | 75,5  | → 1                      | 322,9               | 307,0 | → -5                     |
| Wohnungs-/Teileigentum                | 904    | 954   | ↑ 6                      |                    |       |                          | 103,1               | 118,4 | ↑ 15                     |
| Sonstige                              | 61     | 88    | ↑ 44                     | 25,3               | 19,8  | ↓ -22                    | 35,4                | 11,0  | ↓ -69                    |
| Summe/Veränderung                     | 1.930  | 2.040 | ↑ 6                      | 346,8              | 385,2 | ↑ 11                     | 492,7               | 478,3 | → -3                     |

Abbildung 22 Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre

### 4.3 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle weist die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen seit dem Jahr 2006 aus. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist deutlich zurückgegangen, jedoch seit drei Jahren auf gleichbleibendem Niveau. Am häufigsten wurden mit einer Anzahl von 25 (58%) Wohnungs- und Teileigentum sowie 13 (30%) bebaute Grundstücke zwangsversteigert. Der Anteil der Zwangsversteigerungen an der Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge ist in allen Teilmärkten sehr gering.

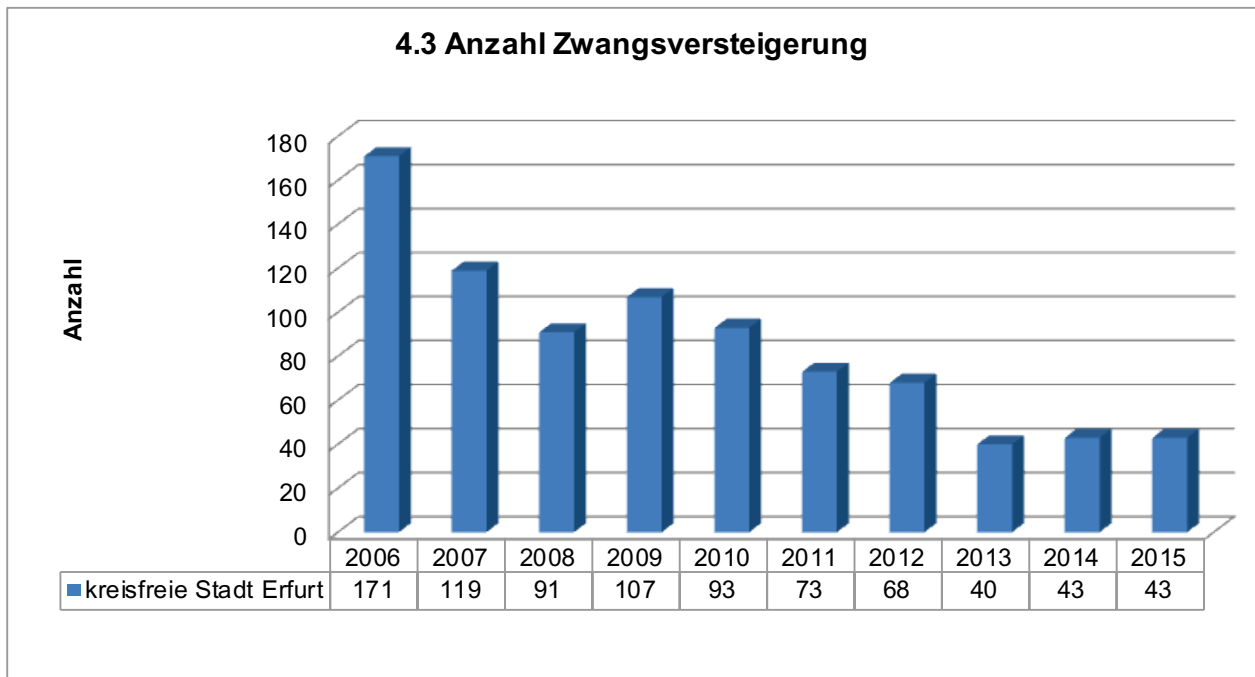


Abbildung 23 Anzahl aller Zwangsversteigerungen

## 5. Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke abgebildet. Die Auswertung ist untergliedert in:

- Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

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

Im Abschnitt 5.1 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 2014 und 2015 gab es nur wenige Kauffälle für Bauerwartungsland mit geplanter Nutzung Gewerbe, die im Durchschnitt für 8 €/m<sup>2</sup> veräußert wurden. Kauffälle für Bauerwartungsland mit geplanter Nutzung Wohnen wurde nur in so geringer Anzahl veräußert, dass keine gesicherte Auswertung möglich ist. 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 für die allgemeinen Abbildungen der Bauflächen alle Kaufverträge eingeflossen sind, wurden für die differenzierten Betrachtungen der durchschnittlichen Quadratmeterpreise nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet. So müssen die Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstammen z. B. keine Verwandtschaftsverkäufe. Weiterhin wurden in diese Auswertungen nur erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Grundstücke berücksichtigt. Beiträge nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz sind somit nicht mehr zu entrichten.

## 5.1 Bauflächen

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der Bauflächen sowie die dazugehörigen Flächen- und Geldumsätze für die Jahre 2011 bis 2015.

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken ist im Berichtsjahr 2015 wieder auf über 300 und damit im Vergleich zum Vorjahr um 21 % gestiegen. Den höchsten Marktanteil (87 %) nahmen dabei die Kaufverträge für Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz aller Bauflächen stieg im Berichtsjahr um 83 % auf 53 ha. Den flächenmäßig größten Marktanteil nehmen gewerbliche Bauflächen ein, hier hat sich der Flächenumsatz auf 31 ha verdoppelt.

Der Geldumsatz für Bauflächen stieg im Berichtsjahr zum Vorjahr um 35 %, was hauptsächlich auf den Anstieg der Wohnbauflächen zurückzuführen ist.

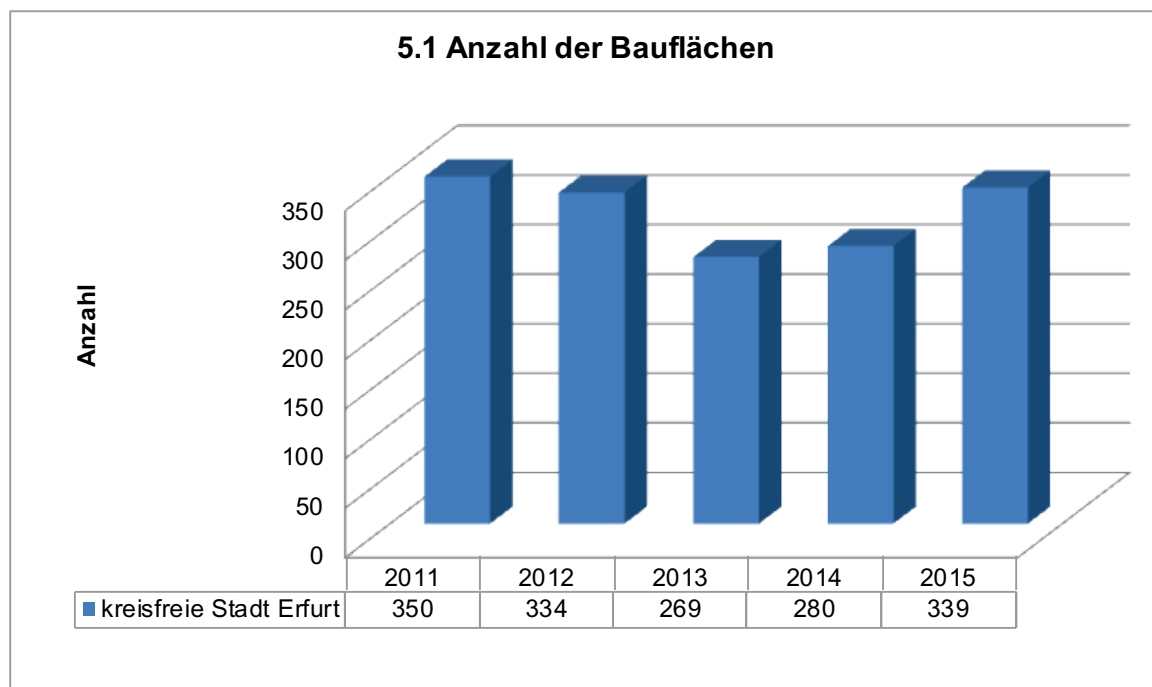


Abbildung 24 Anzahl aller Bauflächen

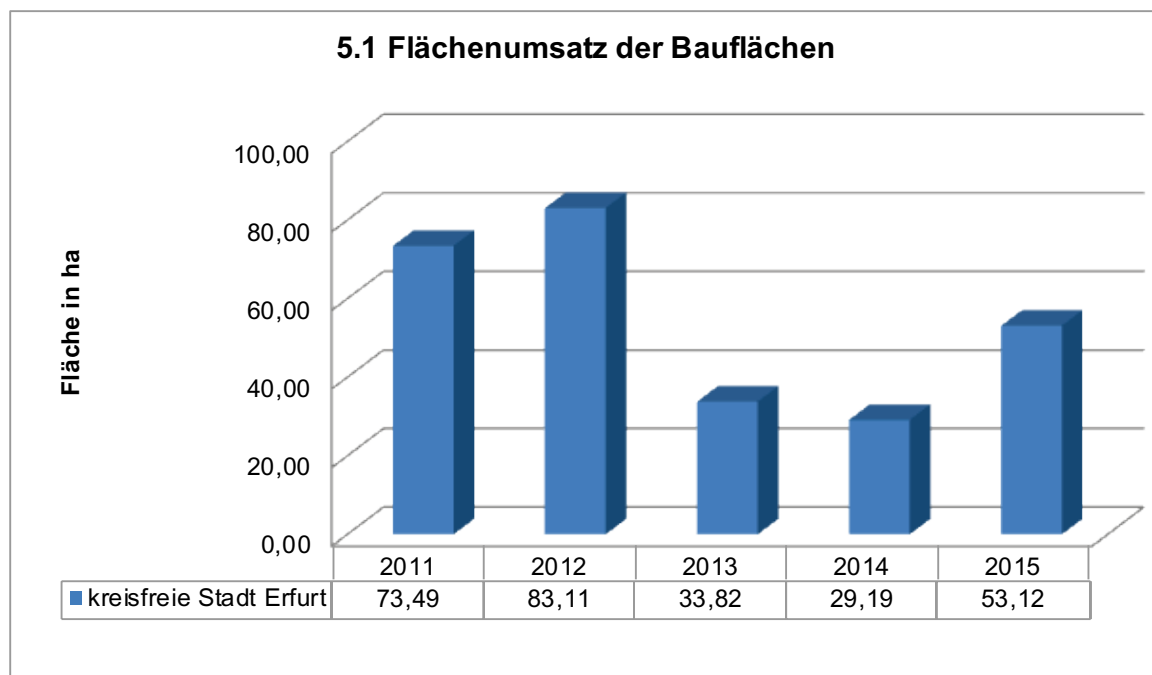


Abbildung 25 Flächenumsatz aller Bauflächen

## 5.1 Geldumsatz der Bauflächen

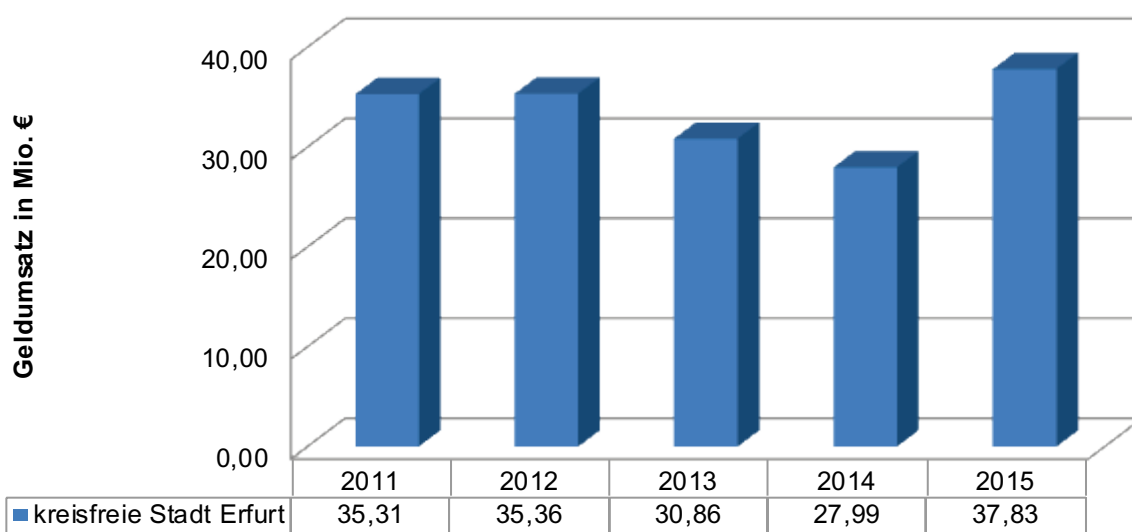


Abbildung 26 Geldumsatz aller Bauflächen

| kreisfreie Stadt Erfurt |        |      |                          |                    |       |                          |                     |       |                          |
|-------------------------|--------|------|--------------------------|--------------------|-------|--------------------------|---------------------|-------|--------------------------|
| Teilmarkt               | Anzahl |      |                          | Flächenumsatz [ha] |       |                          | Geldumsatz [Mio. €] |       |                          |
|                         | 2014   | 2015 | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014               | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014                | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] |
| Wohnen                  | 235    | 295  | ↑ 26                     | 13,68              | 21,81 | ↑ 59                     | 21,04               | 30,61 | ↑ 45                     |
| Gewerbe                 | 39     | 34   | ↓ -13                    | 15,17              | 31,09 | ↑ 105                    | 6,62                | 6,84  | ↑ 3                      |
| Sonstige                | 6      | 10   | ↑ 67                     | 0,34               | 0,22  | ↓ -35                    | 0,33                | 0,38  | ↑ 15                     |
| Summe/ Veränderung      | 280    | 339  | ↑ 21                     | 29,19              | 53,12 | ↑ 82                     | 27,99               | 37,83 | ↑ 35                     |

Abbildung 27 Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt über 2 Jahre

### 5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihennittelhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst. Flächen für den Gemeinbedarf wurden von der Auswertung ausgeschlossen

Die folgenden Abbildungen/Grafiken zeigen die Anzahl, die Flächenumsätze und die Geldumsätze für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus der letzten 5 Jahre. Es wird deutlich, dass sowohl die Anzahl als auch die Flächen- und Geldumsätze im Berichtsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind.

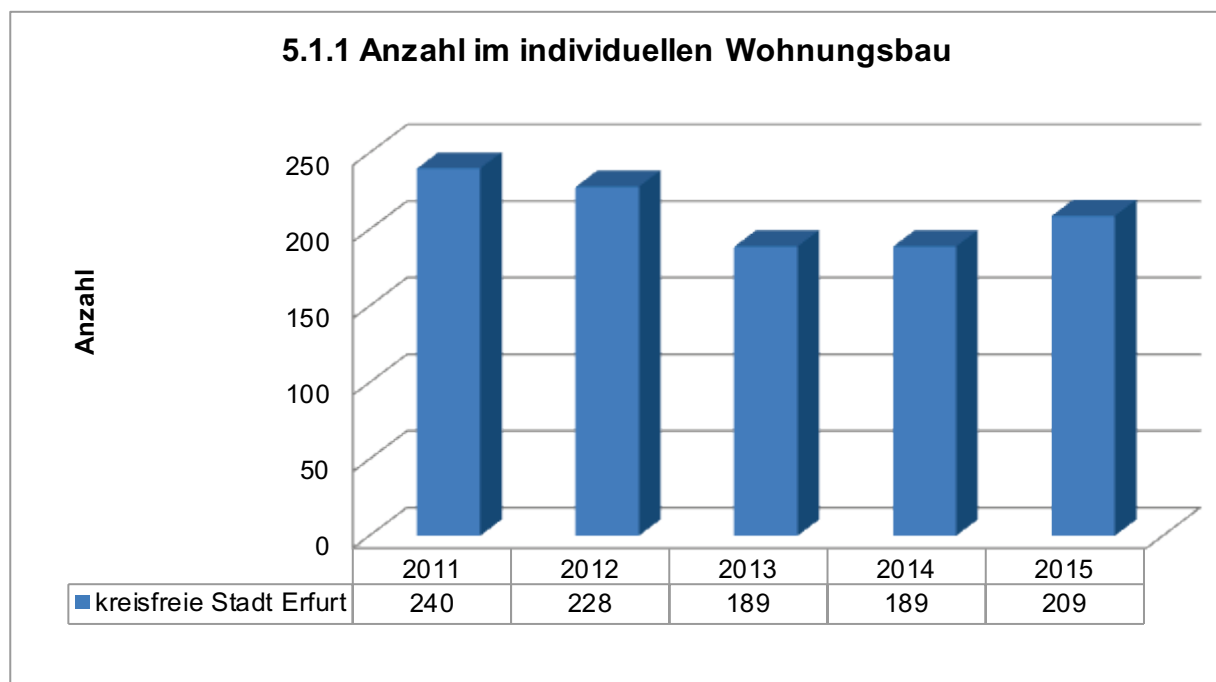


Abbildung 28 Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

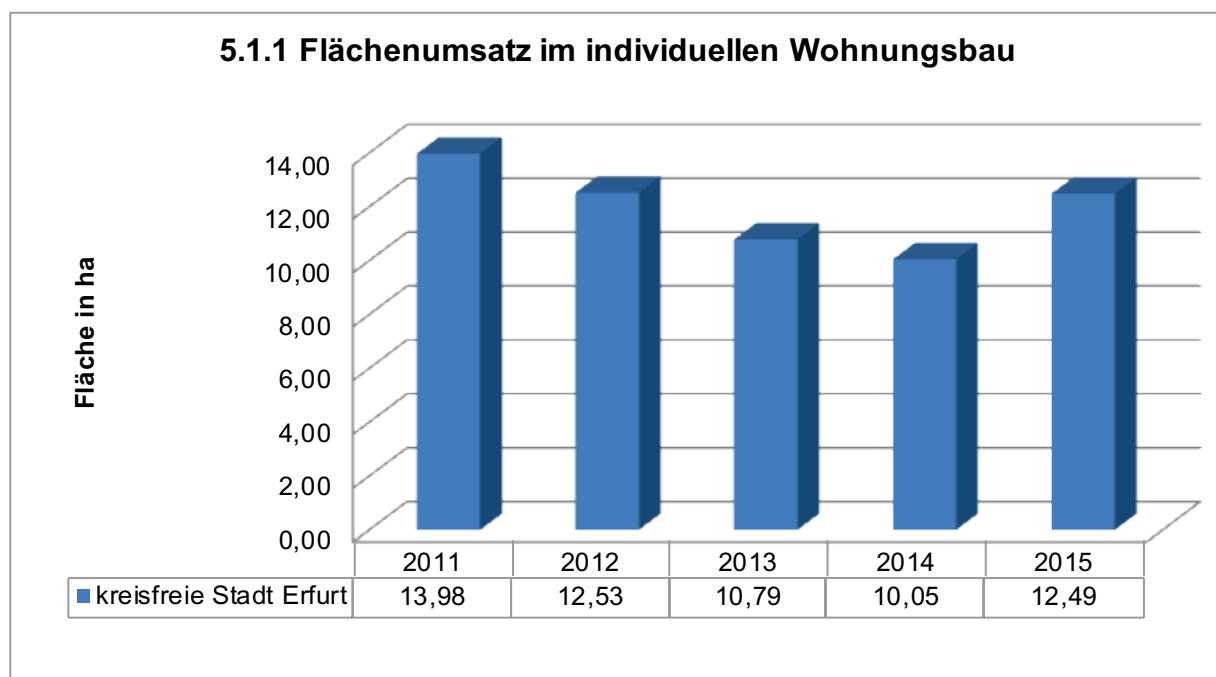


Abbildung 29 Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

### 5.1.1 Geldumsatz im individuellen Wohnungsbau

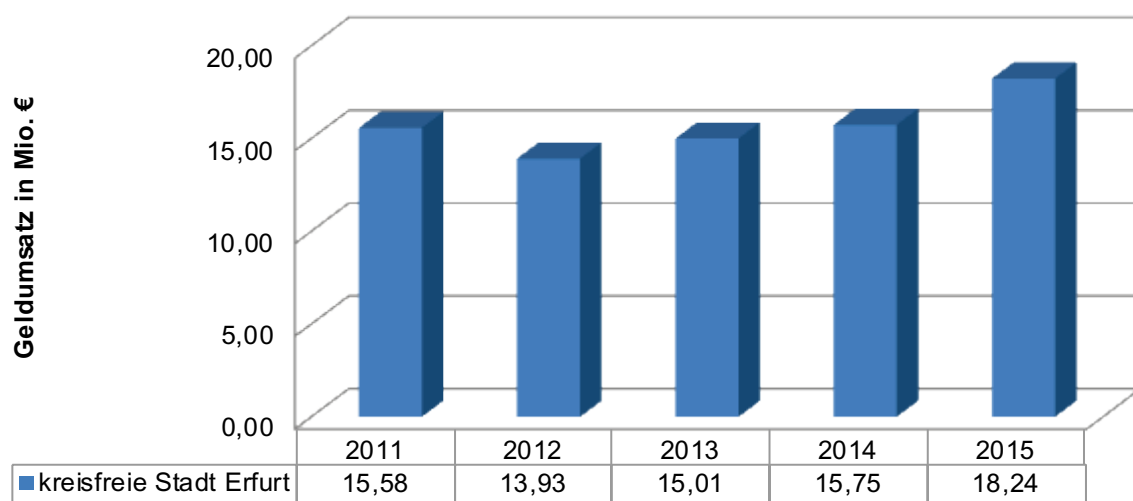


Abbildung 30 Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für baureifes erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Land des individuellen Wohnungsbaus der letzten fünf Jahre. Für die Berechnung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise wurden nur die, wie im Kapitel 5 beschrieben, geeigneten Kaufverträge verwendet.

### 5.1.1 Ø Kaufpreis im individuellen Wohnungsbau

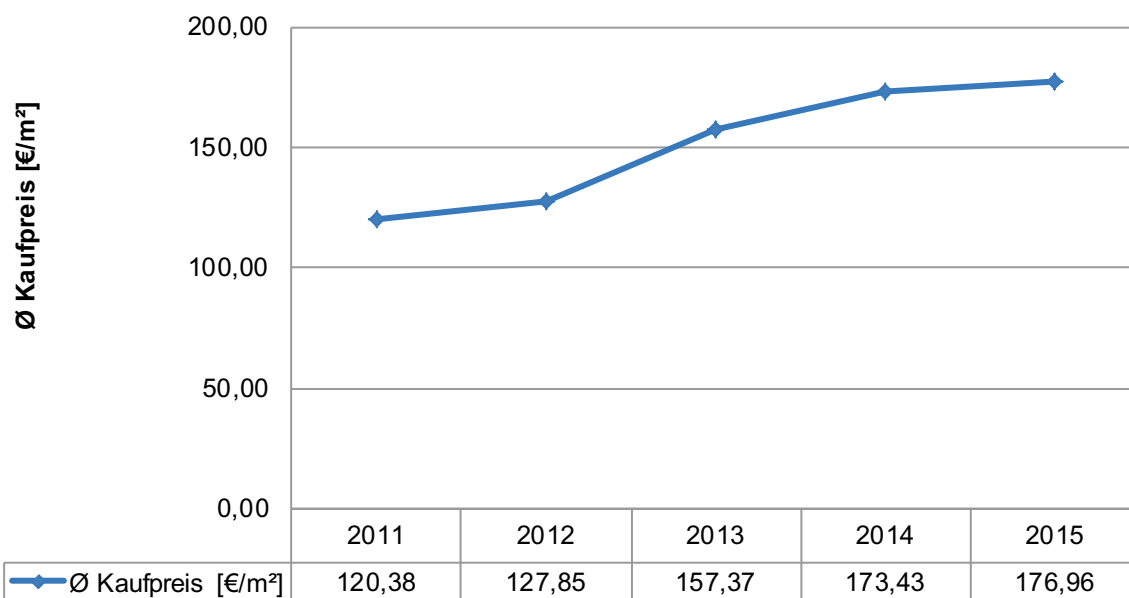


Abbildung 31 Ø Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

| kreisfreie Stadt Erfurt                         |        |      |                          |                    |       |                          |                     |       |                          |
|-------------------------------------------------|--------|------|--------------------------|--------------------|-------|--------------------------|---------------------|-------|--------------------------|
| Grundstücksart                                  | Anzahl |      |                          | Flächenumsatz [ha] |       |                          | Geldumsatz [Mio. €] |       |                          |
|                                                 | 2014   | 2015 | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014               | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014                | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] |
| Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus | 162    | 178  | ↑ 10                     | 8,94               | 11,59 | ↑ 30                     | 14,35               | 16,71 | ↑ 16                     |
| Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Reiheneckhaus   | 27     | 31   | ↑ 15                     | 1,12               | 0,91  | ↓ -19                    | 1,40                | 1,53  | ↑ 9                      |
| Summe/Veränderung                               | 189    | 209  | ↑ 11                     | 10,06              | 12,50 | ↑ 24                     | 15,75               | 18,24 | ↑ 16                     |

Abbildung 32 Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksart über 2 Jahre

Die nachfolgende Abbildung zeigt differenziert nach der Grundstücksart die Entwicklung der Quadratmeterpreise seit 2011. Die Kaufverträge für Grundstücke von Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser und Reiheneckhäuser wurden auf Grund der geringen Anzahl zusammengefasst. Trotz der Zusammenfassung ist die Anzahl der Grundstücke für Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser mit 31 Kauffällen im Berichtsjahr zwar stetig steigend (15%) aber im Vergleich zu den Grundstücken der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (178 Kauffälle) in der kreisfreien Stadt Erfurt vergleichsweise gering.

Die deutliche Preisspitze bei Grundstücken für Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser im Jahr 2012 geht auf die zeitlich konzentrierte Veräußerung in überwiegend guten Lagen (Brühl) zurück. Ebenso gehen in diesem Teilmarkt die gestiegenen Quadratmeterpreise im Jahr 2015 primär auf vermehrte Verkäufe in guten Lagen zurück.

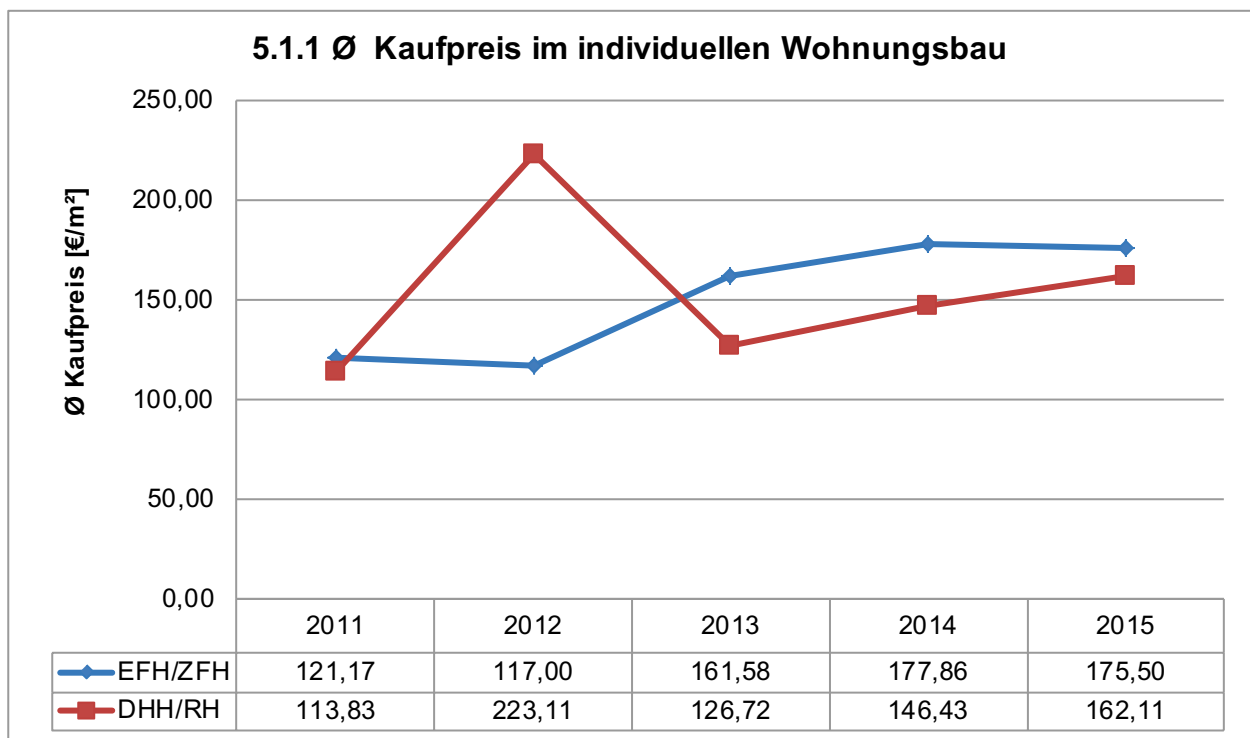


Abbildung 33 Ø Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksart

## 5.1.2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

In diesem Kapitel werden Kaufverträge über voll erschlossene unbebaute baureife Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau oder die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, betrachtet. Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Gesamtanzahl sowie den Flächen- und Geldumsatz für diese Grundstücksart. Auf die Einschränkung nur auf geeignete Kauffälle abzustellen, wie im Vorgängermarktbericht, wurde verzichtet.

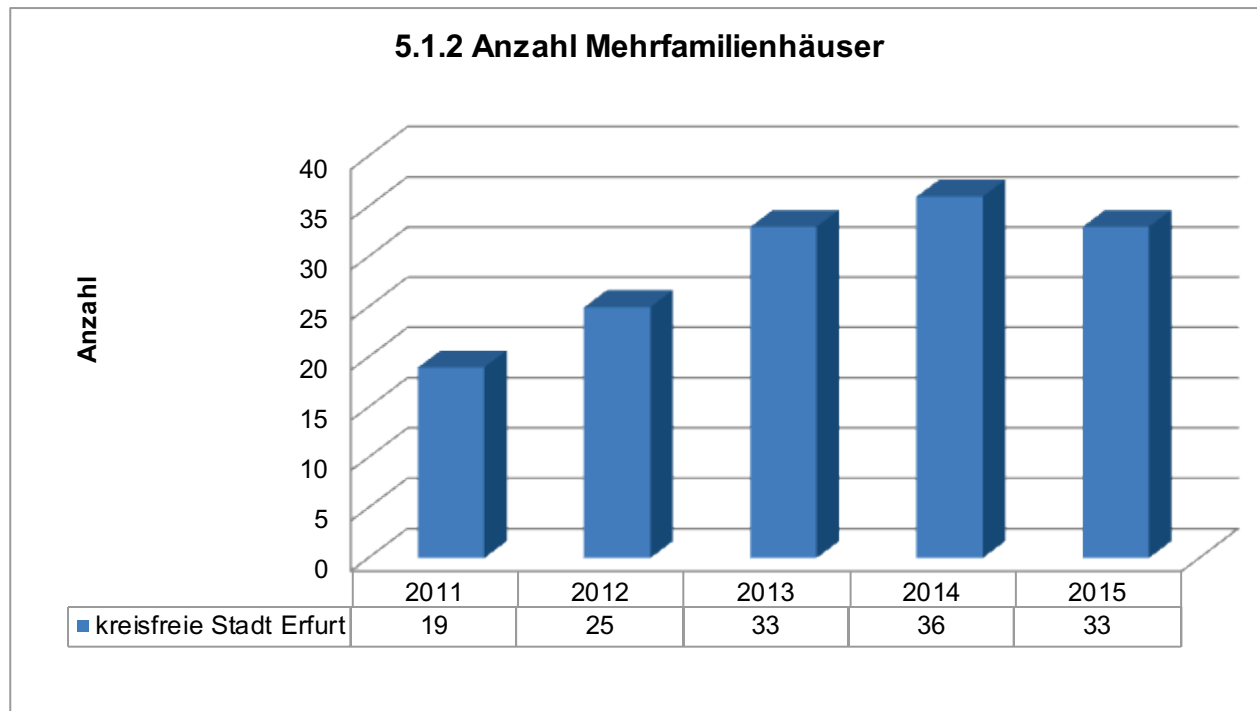


Abbildung 34 Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

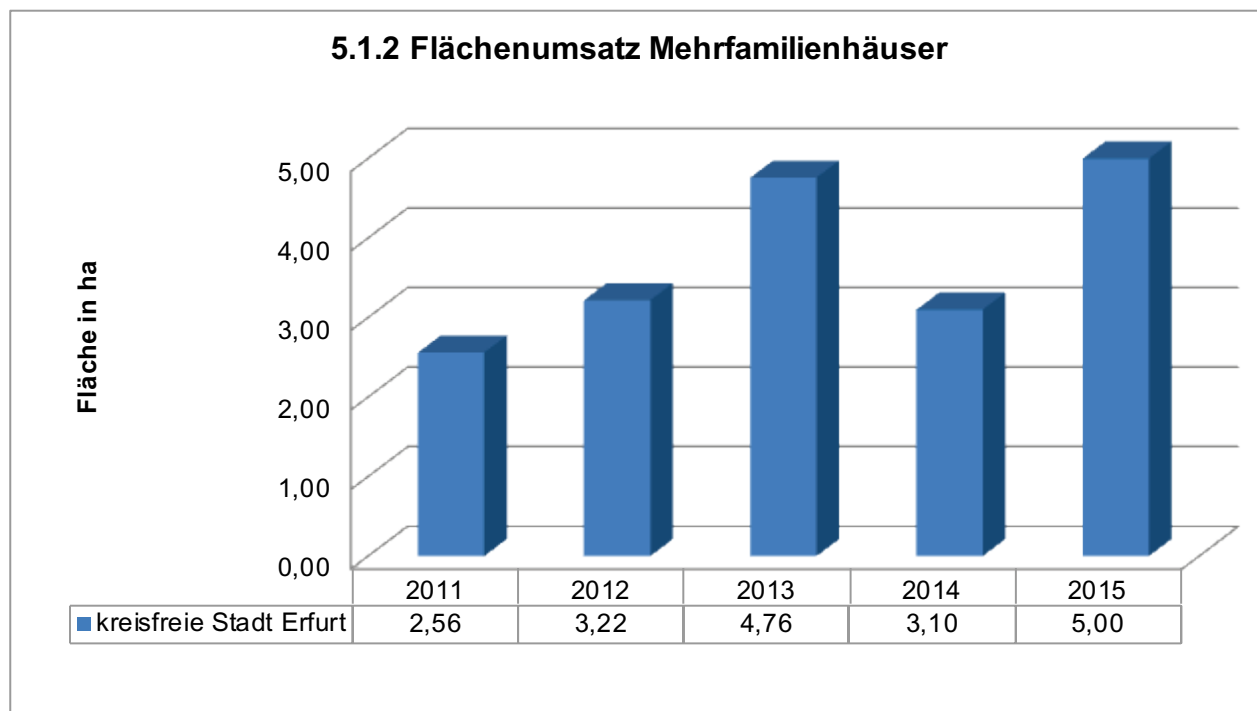


Abbildung 35 Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

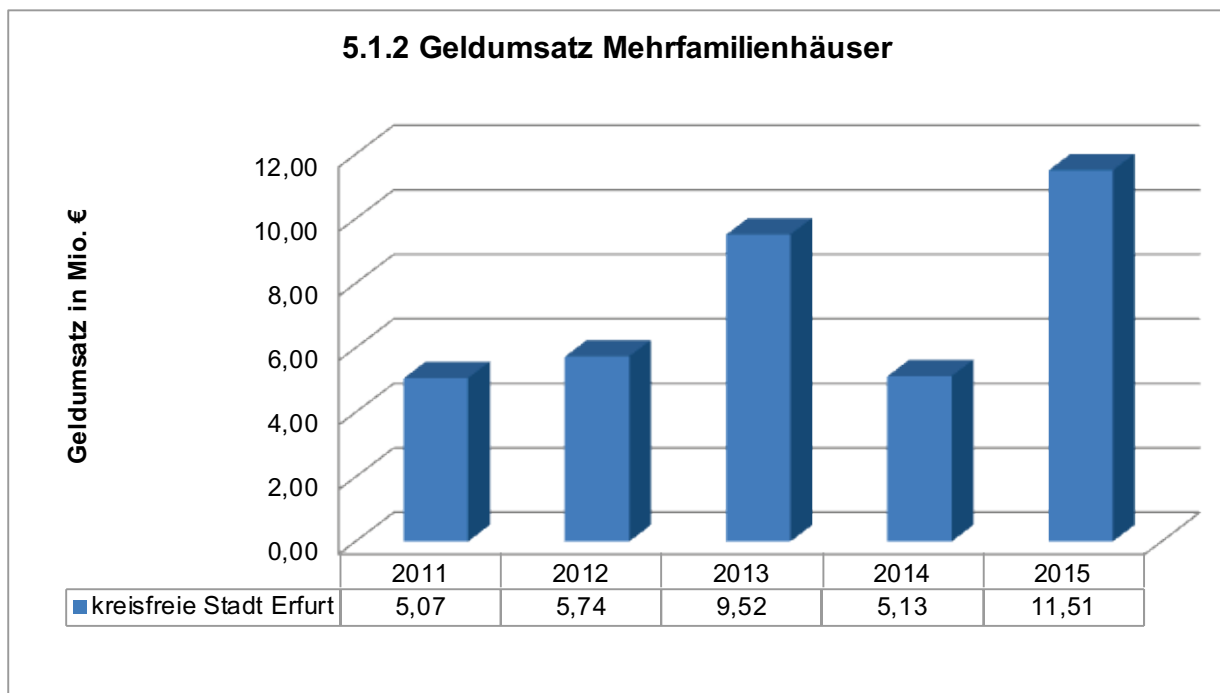


**Abbildung 36** Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise wurden nur abgabenfreie und zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge herangezogen. Auffällig ist die Preisspitze der durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Jahr 2014, die sich durch mehrere Erwerbsvorgänge in preisintensiven Lagen erklärt.

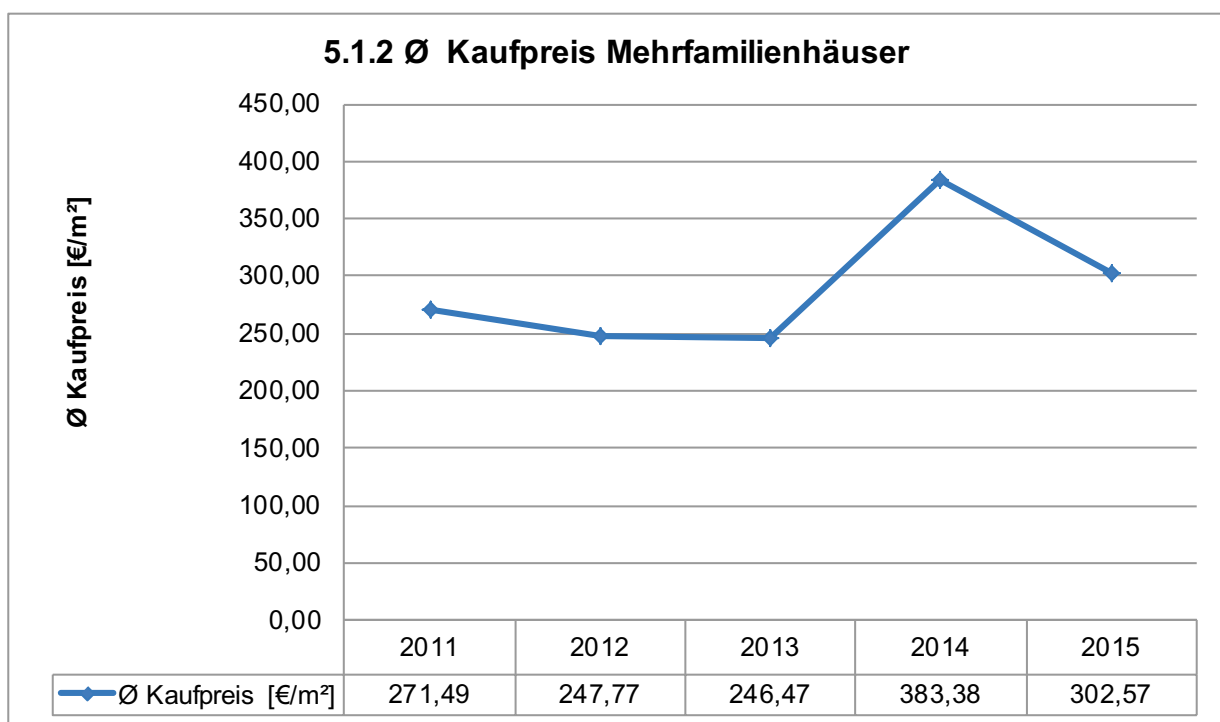


**Abbildung 37** Ø Kaufpreis Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

### 5.1.3 Gewerbliche Grundstücke

Zu diesem Teilmarkt gehören alle unbebauten baureifen Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Dabei kann es sich um Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser oder Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handeln. Die nachfolgenden Abbildungen weisen die Anzahl der Kaufverträge sowie den dazugehörigen Geld- und Flächenumsatz ohne Einschränkung auf geeignete Kaufverträge aus. Mit 34 Kauffällen entspricht die Anzahl im Berichtsjahr 2015 dem Mittelwert (35 Kauffälle) über die letzten fünf Jahre.

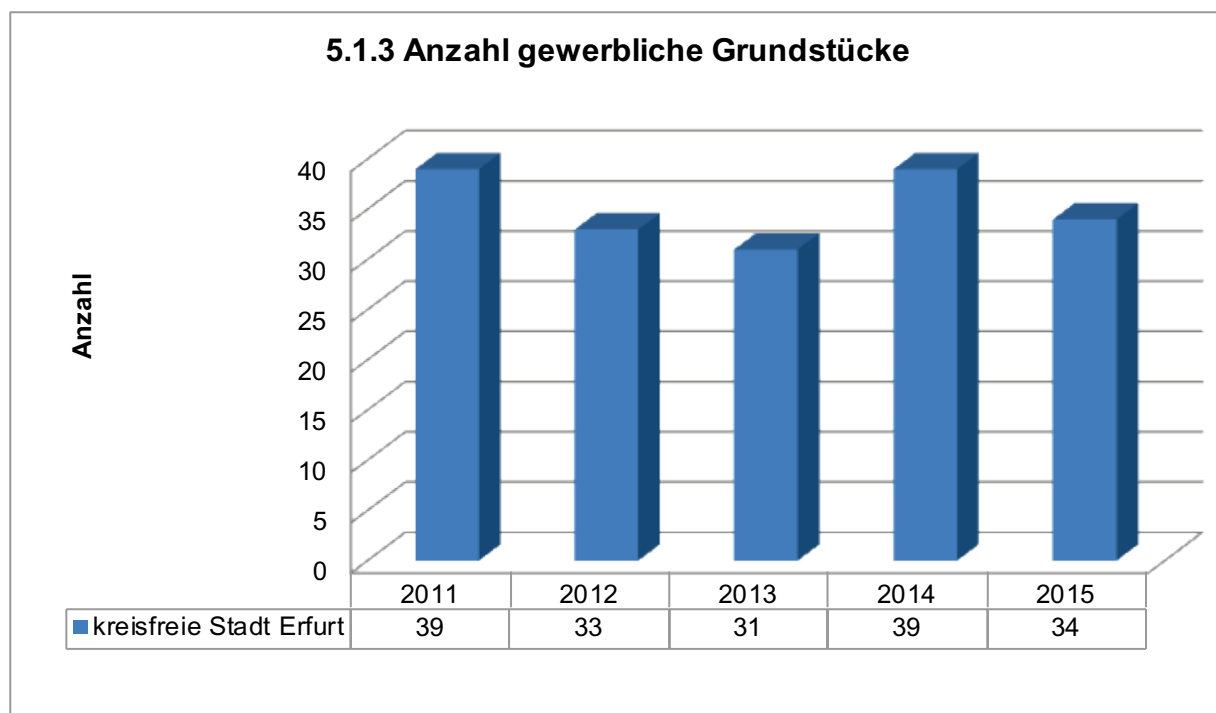


Abbildung 38 Anzahl aller gewerblichen Grundstücke

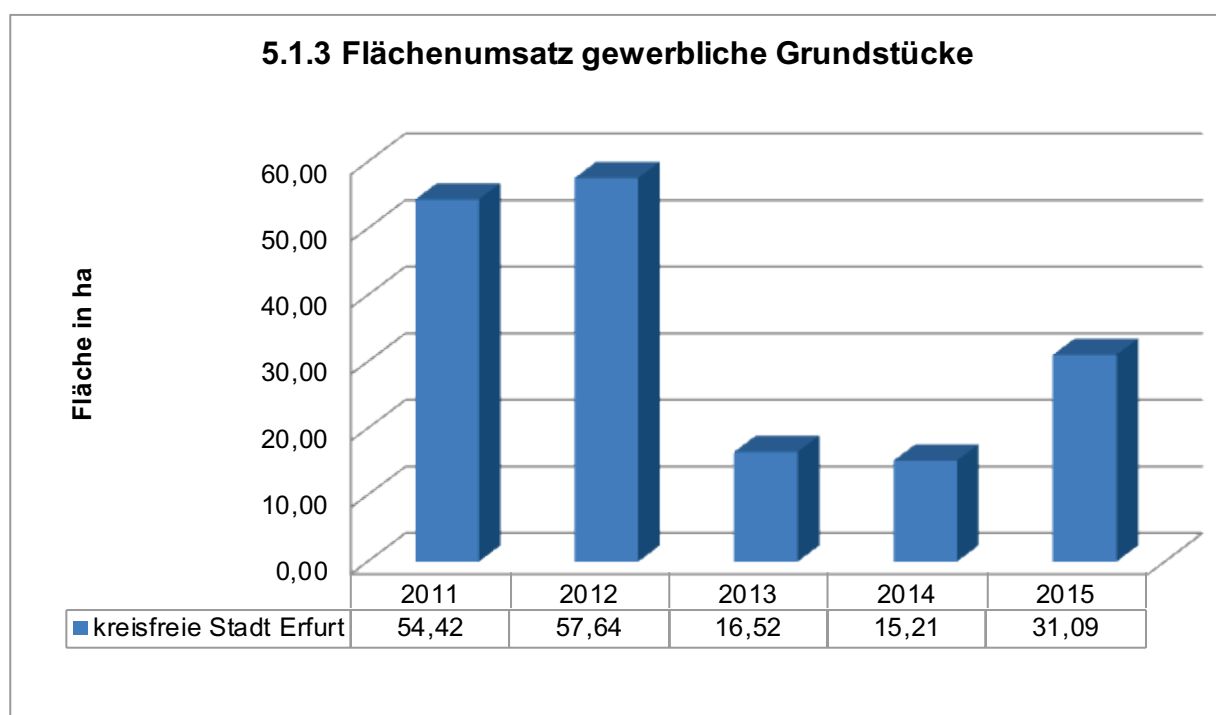


Abbildung 39 Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke

### 5.1.3 Geldumsatz gewerbliche Grundstücke

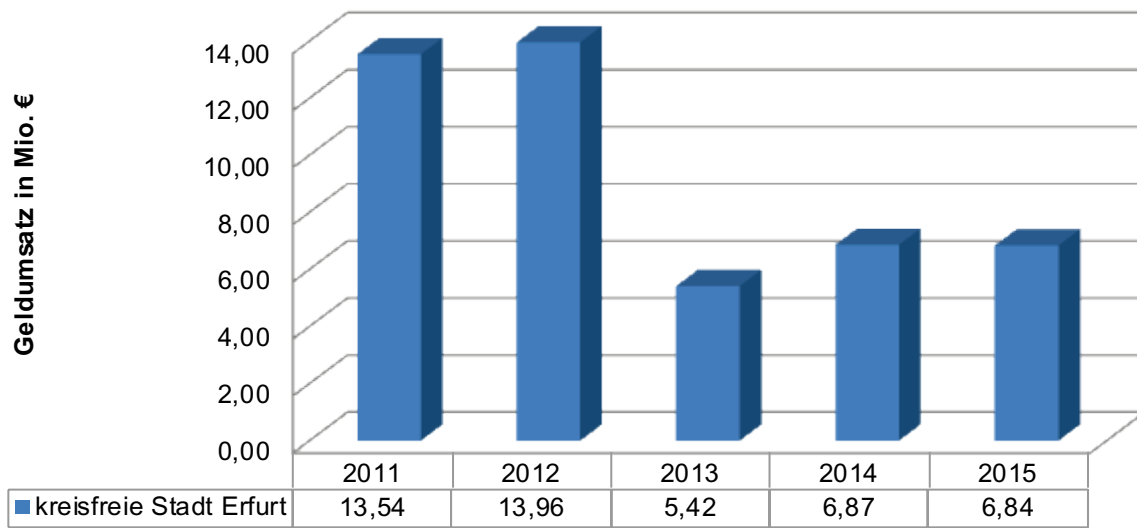


Abbildung 40 Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke

Für eine Betrachtung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise ist eine Differenzierung nach der Art der gewerblichen Nutzung unabdingbar. Wie Abbildung 41 zeigt, liegt der Schwerpunkt in der Veräußerung von Grundstücken in Gewerbegebieten, die für Produktion, Industrie und Gewerbe vorgesehen sind. Die Anzahl der Grundstücke für Büro/Verwaltung bzw. für gemischte Nutzung oder Handel und Hotels hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert.

| kreisfreie Stadt Erfurt                                                                     |        |      |                          |                    |       |                          |                     |      |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------------------------|--------------------|-------|--------------------------|---------------------|------|--------------------------|
| Typ:                                                                                        | Anzahl |      |                          | Flächenumsatz [ha] |       |                          | Geldumsatz [Mio. €] |      |                          |
|                                                                                             | 2014   | 2015 | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014               | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014                | 2015 | Änderung zum Vorjahr [%] |
| Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte | 13     | 7    | ↓ -46                    | 3,86               | 2,59  | ↓ -33                    | 4,86                | 1,40 | ↓ -71                    |
| Gewerbe, Produktion, Industrie                                                              | 26     | 27   | → 4                      | 11,34              | 28,51 | ↑ 151                    | 2,01                | 5,44 | ↑ 171                    |
| Summe/Veränderung                                                                           | 39     | 34   | → -13                    | 15,20              | 31,10 | ↑ 105                    | 6,87                | 6,84 | → 0                      |

Abbildung 41 Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

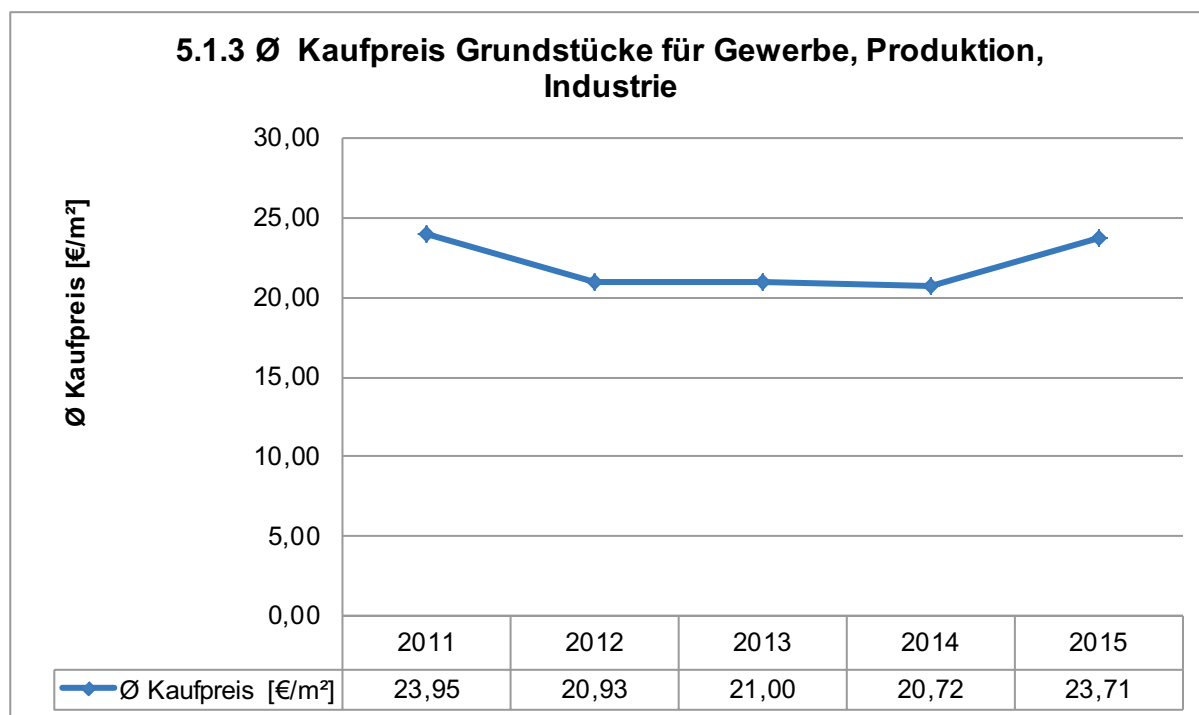


Abbildung 42 Ø Kaufpreis für Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion

## 5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Ca. 70 % der Fläche der kreisfreien Stadt Erfurt sind land- und forstwirtschaftliche Flächen. Aber nur 7,7 % aller Eigentumsübergänge betrafen im Berichtsjahr land- und forstwirtschaftliche Flächen. In diesem Teilmarkt wird zwischen den Nutzungsarten Ackerland, Grünland, Waldflächen und sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft unterschieden. Unter sonstigen Flächen ist eine Vielzahl von sonstigen Nutzungen zusammengefasst, z.B. private Grünanlagen, Flächen für Sonderkulturen und Obstplantagen.

Die folgende Abbildung zeigt, dass Verkäufe von Grünland, Wald und sonstigen Flächen eine sehr geringe Bedeutung haben und mit 97 % überwiegend Ackerflächen veräußert wurden.

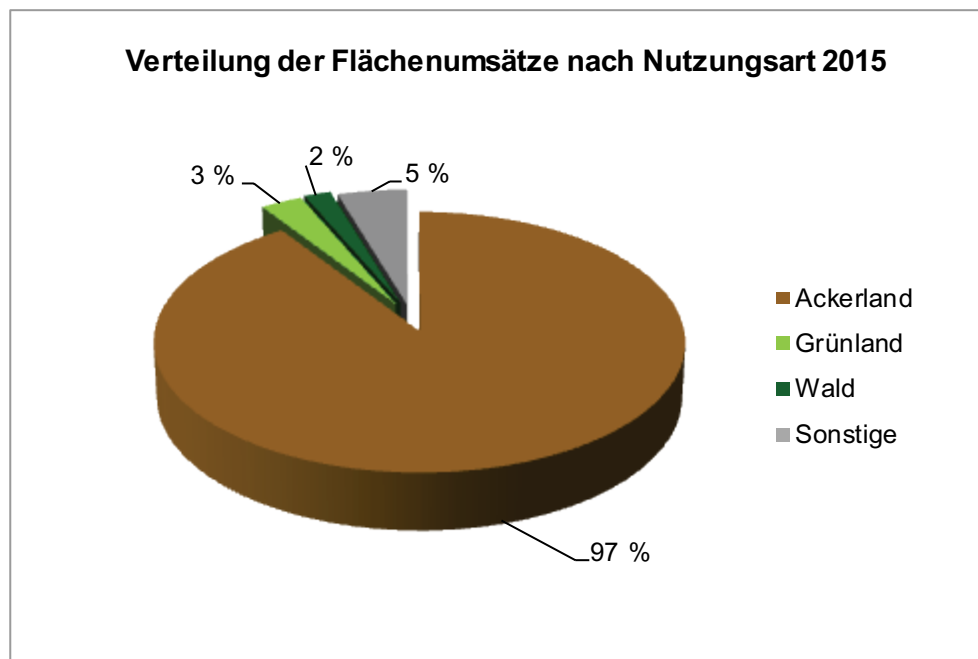


**Abbildung 43** Verteilung der Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Nutzungsarten im Berichtsjahr 2015

Die Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen waren im Jahr 2014 in annähernd gleicher Weise auf die Nutzungsarten verteilt.

## 5.2.1 Ackerland

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Anzahl der Kaufverträge für Ackerland, die Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen Kaufpreise seit dem Jahr 2011. In die Auswertungen sind Kaufverträge aller Käufergruppen eingeflossen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Berichtsjahr mit 0,92 € entspricht auch dem Mittelwert über die letzten drei Jahre.

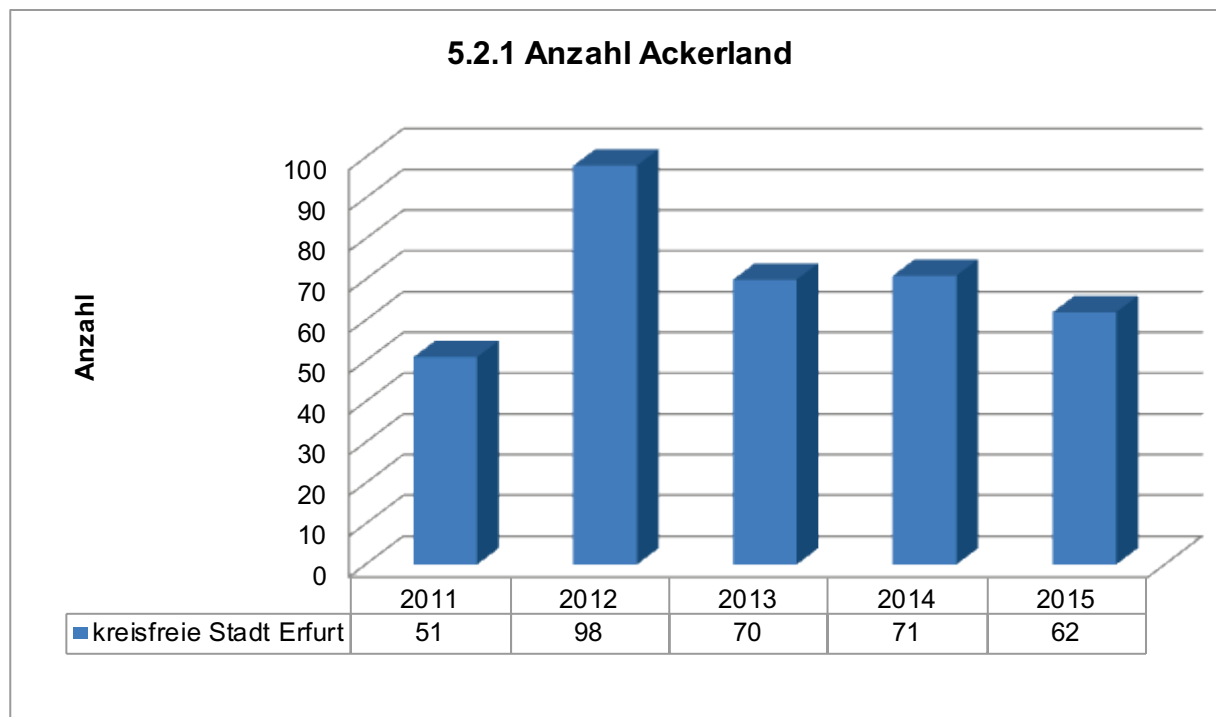


Abbildung 44 Anzahl der Kaufverträge von Ackerland

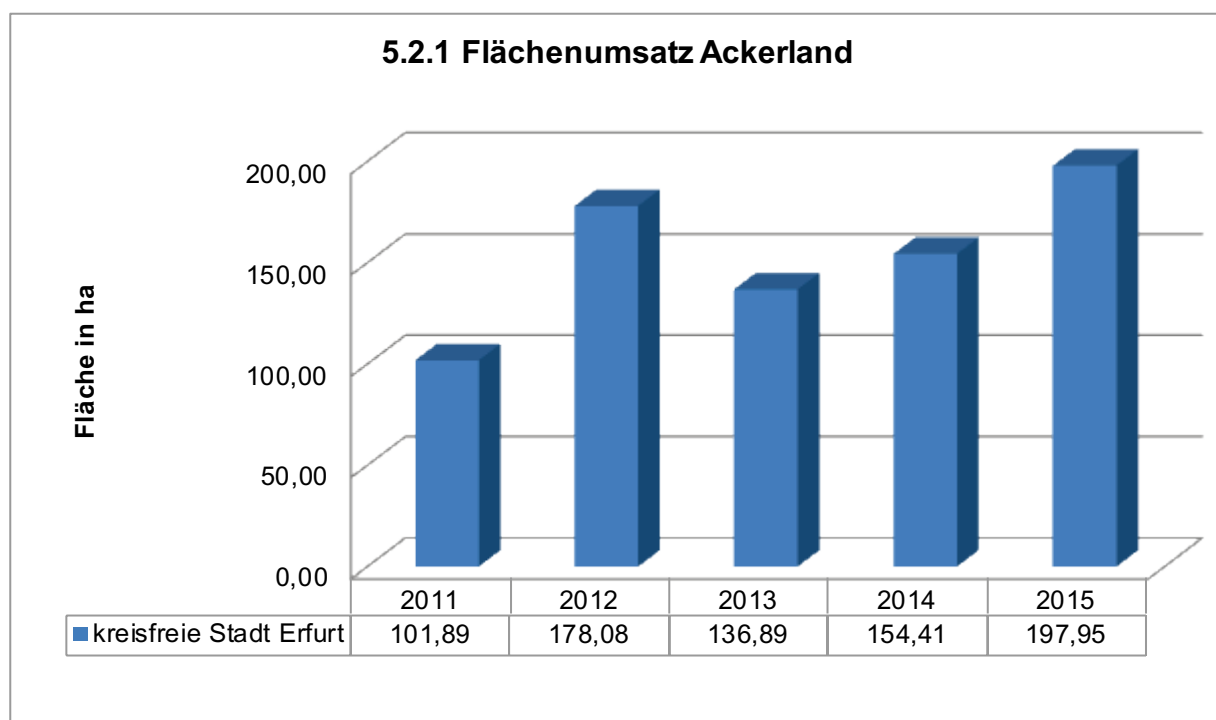


Abbildung 45 Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland

### 5.2.1 Geldumsatz Ackerland

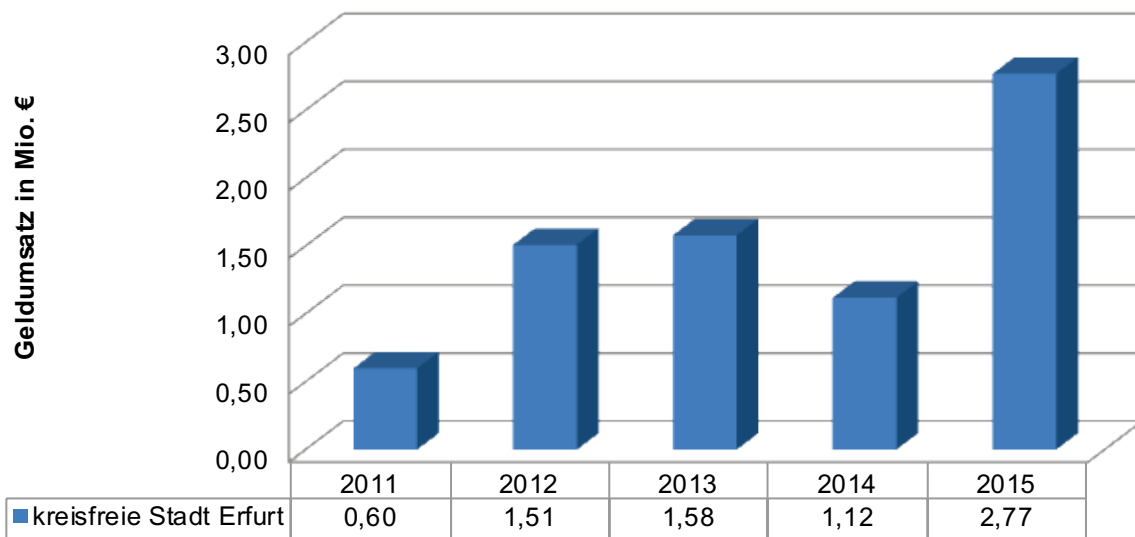


Abbildung 46 Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland

### 5.2.1 Ø Kaufpreis Ackerland

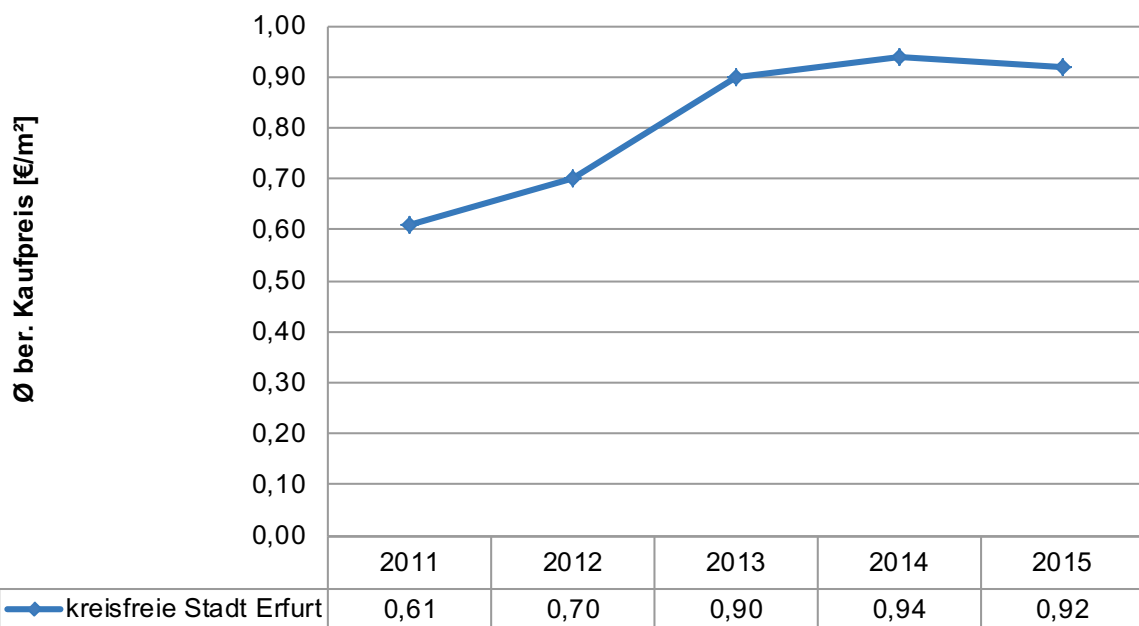


Abbildung 47 Ø Kaufpreis der Kaufverträge für Ackerland

## 5.2.2 Grünland

In der kreisfreien Stadt Erfurt wird seit Jahren nur eine geringe Anzahl an Erwerbsvorgänge von Grünland registriert. Dies ist bei der Wertung der Entwicklung des Quadratmeterpreises für Grünland zu berücksichtigen.

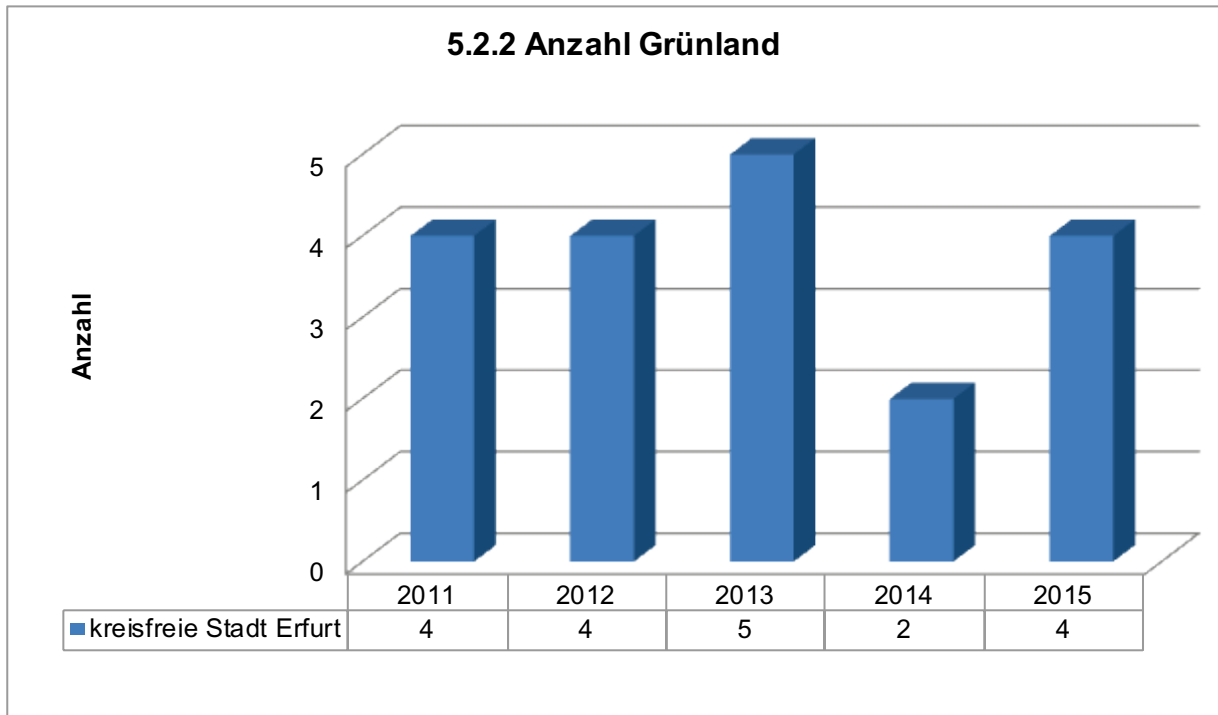


Abbildung 48 Anzahl der Kaufverträge von Grünland

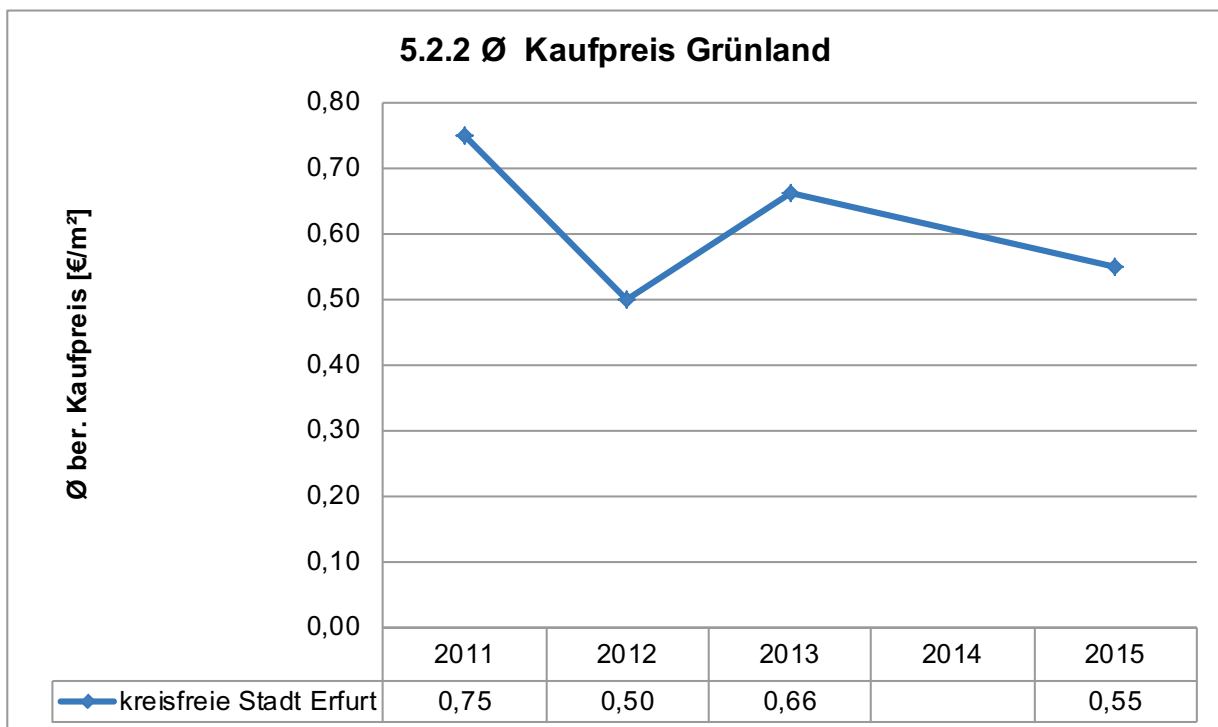


Abbildung 49 Ø Kaufpreis der Kaufverträge für Grünland

### 5.3 Sonstige Flächen

Der Abschnitt unbebaute Grundstücke gliedert sich, wie im Kapitel 5 erläutert, in die Teilmärkte Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen.

Dabei umfasst der Bereich sonstige Fläche folgende Segmente:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit außeragrarischer bzw. außerforstwirtschaftlicher Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich
- Unland/Ödland
- Erholungsgrundstücke

Für die erstgenannten Segmente ist zum einen die Anzahl der Kaufverträge sehr gering und zum anderen ist die Datengrundlage sehr inhomogen, so dass keine qualifizierten Aussagen getroffen werden können. Deshalb beschränken sich die folgenden Auswertungen auf Erholungsgrundstücke.

### 5.3.1 Erholungsgrundstücke

Die in diesem Kapitel dargestellten Kaufverträge beziehen sich auf nicht baureife Grundstücke, die der Erholung dienen und mit einem Wochenendhaus bebaut sind, welches wertmäßig eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Gartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

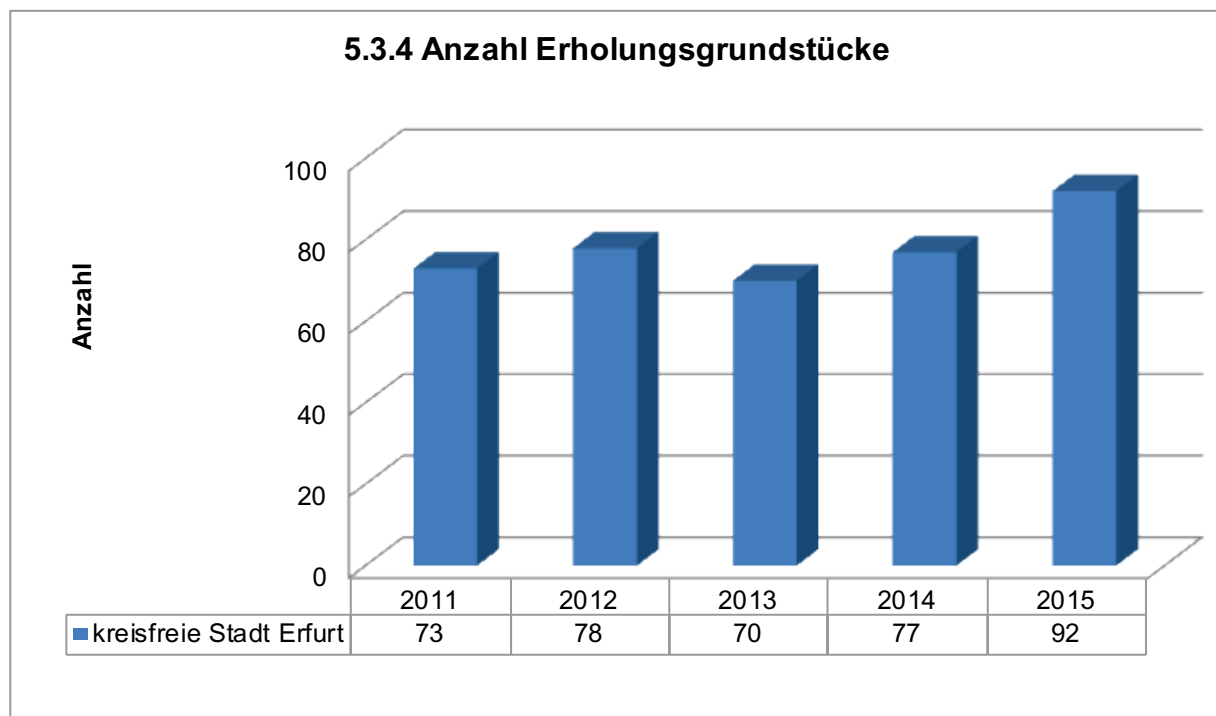


Abbildung 50 Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken

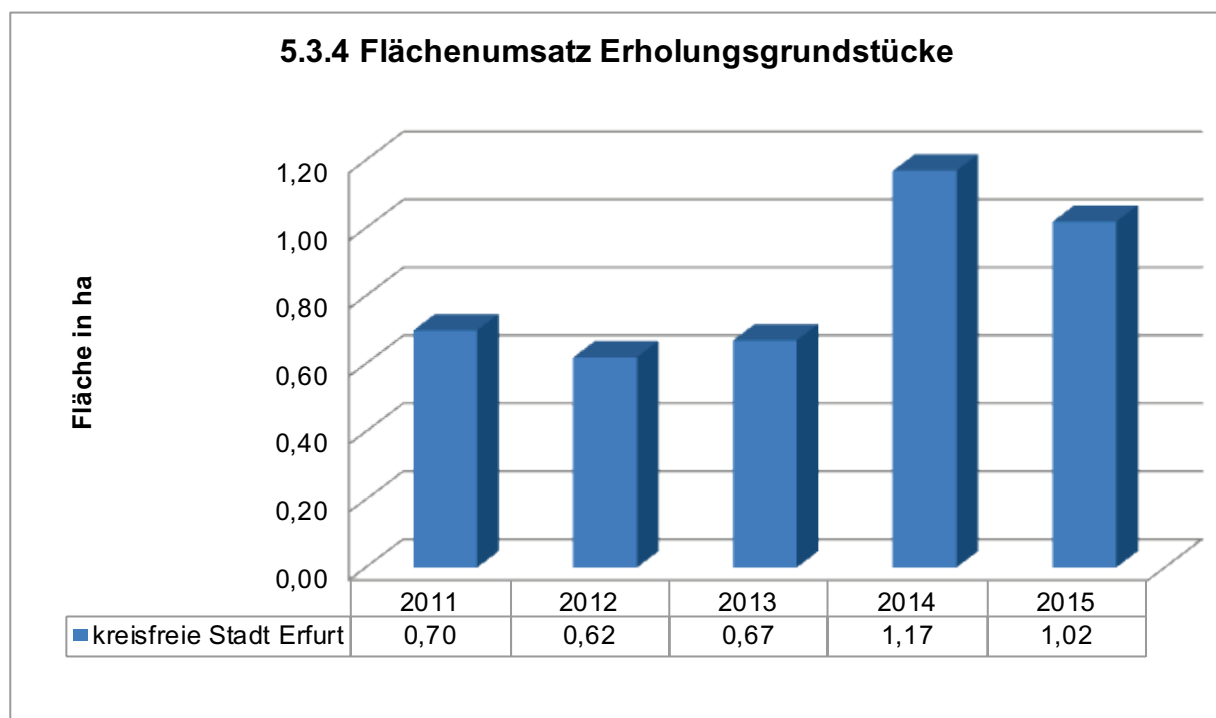


Abbildung 51 Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken

### 5.3.4 Geldumsatz Erholungsgrundstücke

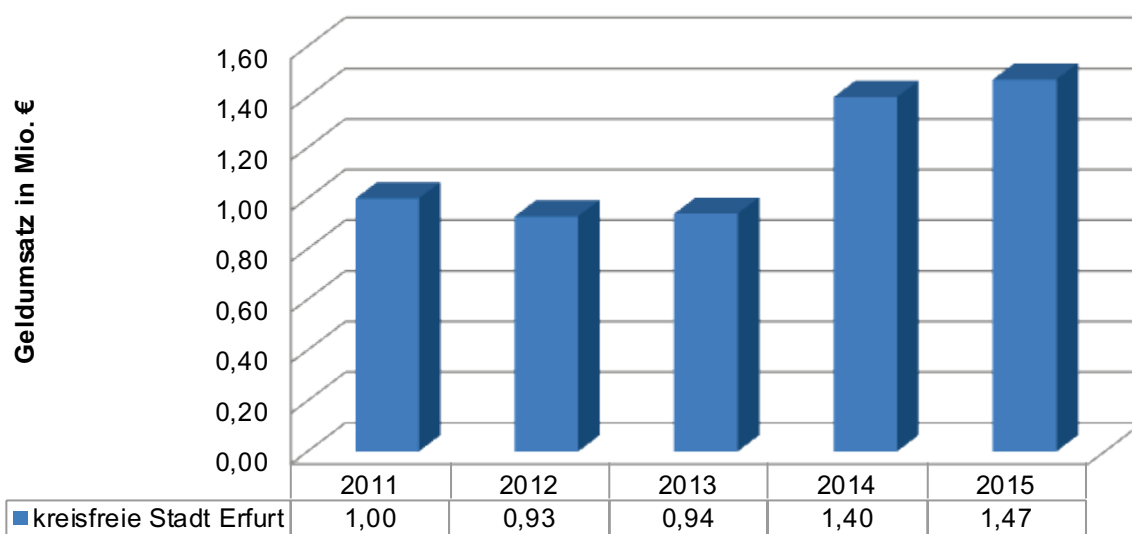


Abbildung 52 Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken

Die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beziehen sich nur auf den Grund und Boden. In der Auswertung wurden die Kaufpreise um Wertanteile vorhandener Gebäude wie Wochenendhäuser, Gartenhütten oder Geräteschuppen sowie bauliche Außenanlagen bereinigt. Es wurden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Kaufverträge betrachtet.

### 5.3.4 Ø Kaufpreis Erholungsgrundstücke

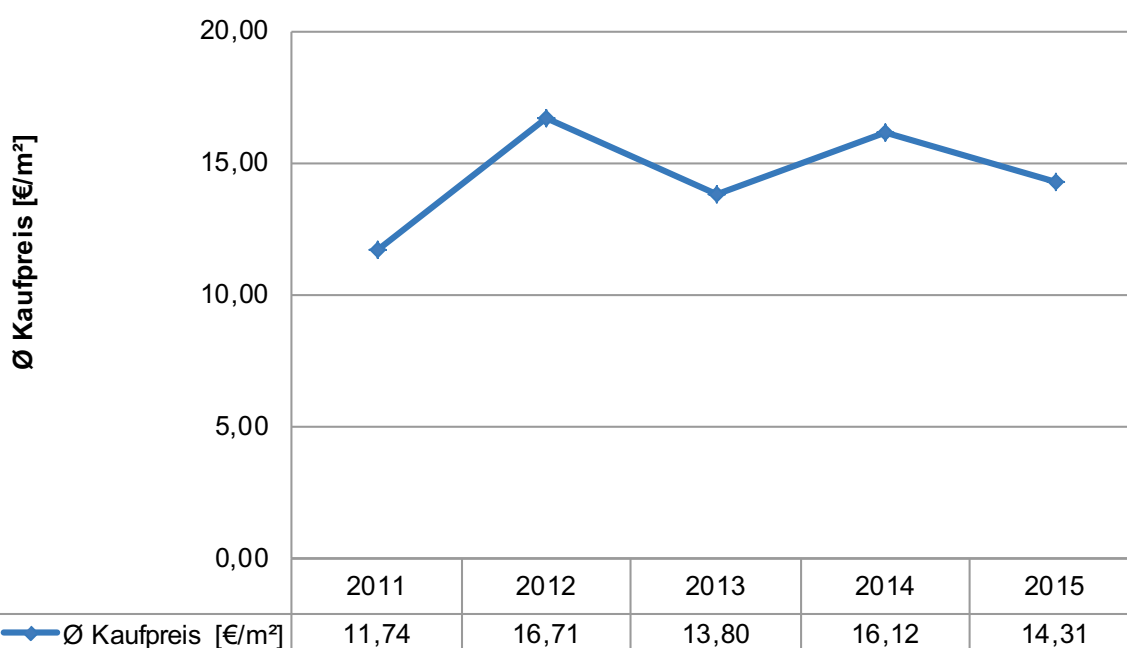


Abbildung 53 Ø Kaufpreis für Erholungsgrundstücke

## 6. Bebaute Grundstücke

Der Bereich der bebauten Grundstücke untergliedert sich in folgende Teilmärkte:

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

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

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

Stellt man den Wohnsitz der Käufer für individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser betrachtend gegenüber so wird deutlich, dass der Markt der Eigenheime von ortsansässigen Käufern zur selbstgenutzten Immobilie bestimmt wird. Bei Mehrfamilienhäusern verteilt sich der Käuferkreis zu annähernd gleichen Teilen auf die kreisfreie Stadt Erfurt, Thüringen und andere Bundesländer.

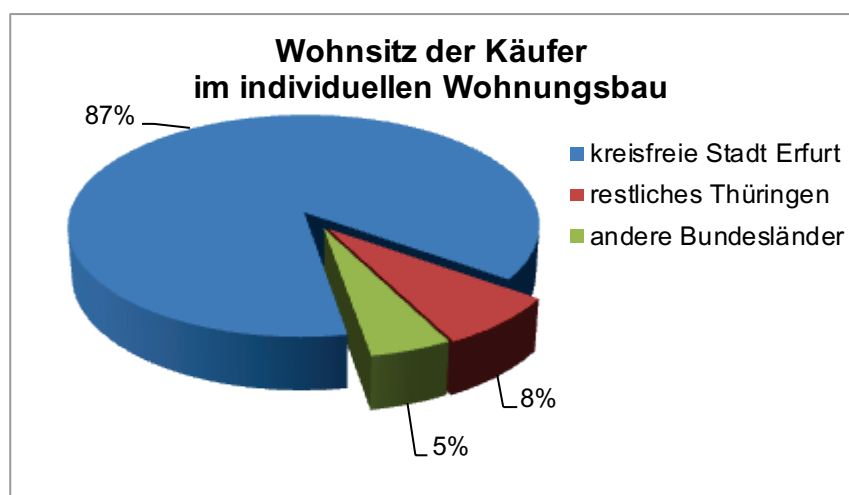


Abbildung 54 Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2014 und 2015

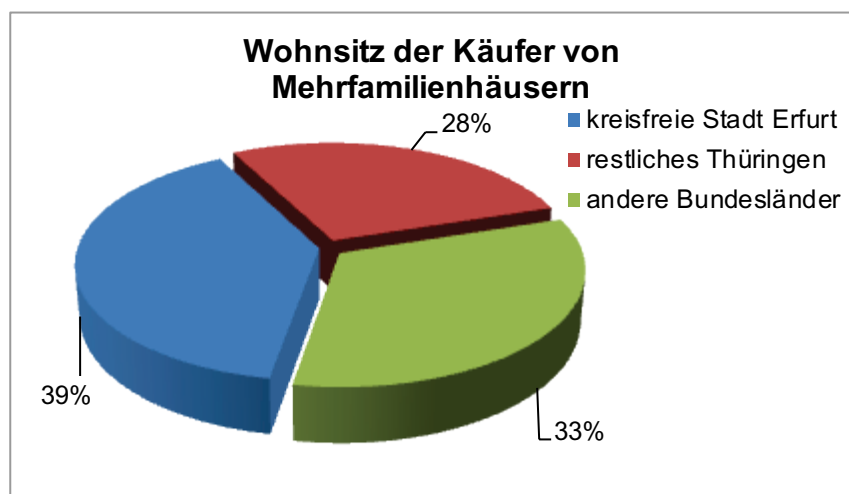


Abbildung 55 Wohnsitz der Käufer für Mehrfamilienhäuser 2014 und 2015

Mit 500 Kaufverträgen für bebaute Grundstücke im Jahr 2015 liegt die Anzahl auf Vorjahresniveau. Bei einem stabilen Flächenumsatz ist der Geldumsatz leicht um 5 % zurückgegangen.

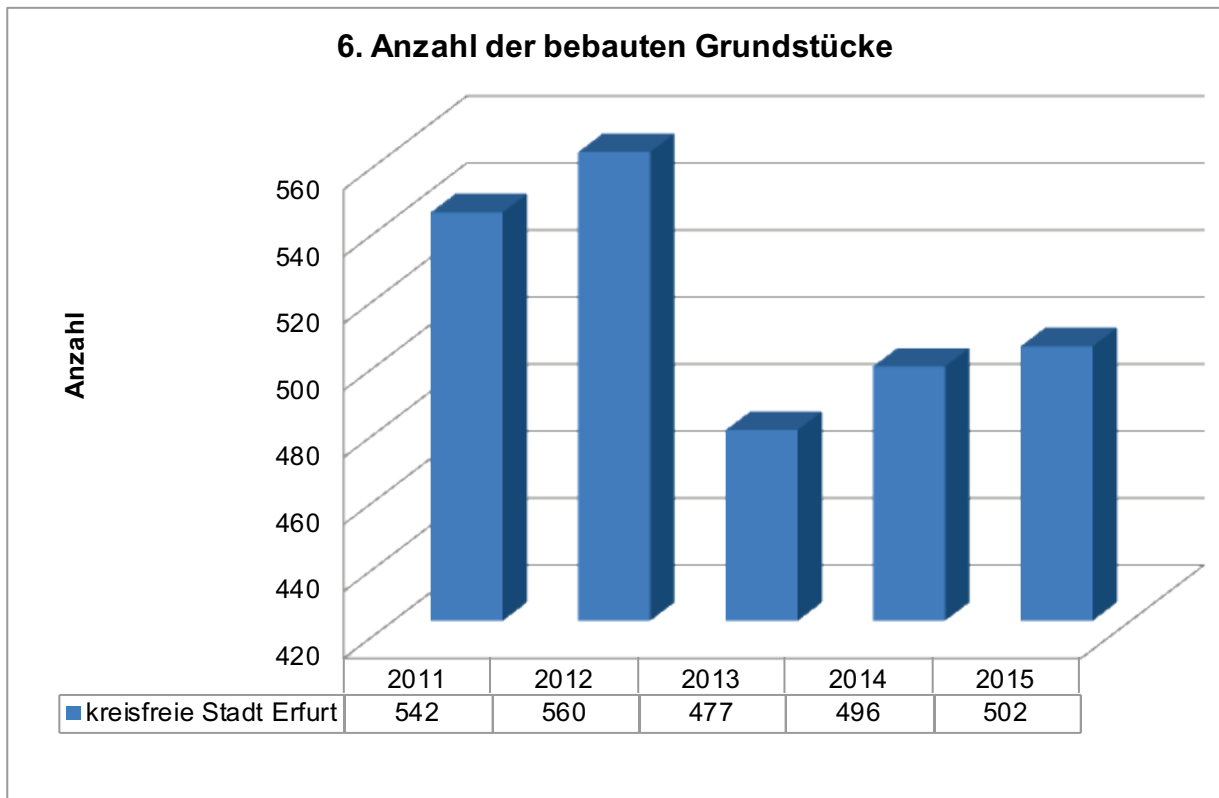


Abbildung 56 Anzahl aller bebauten Grundstücke

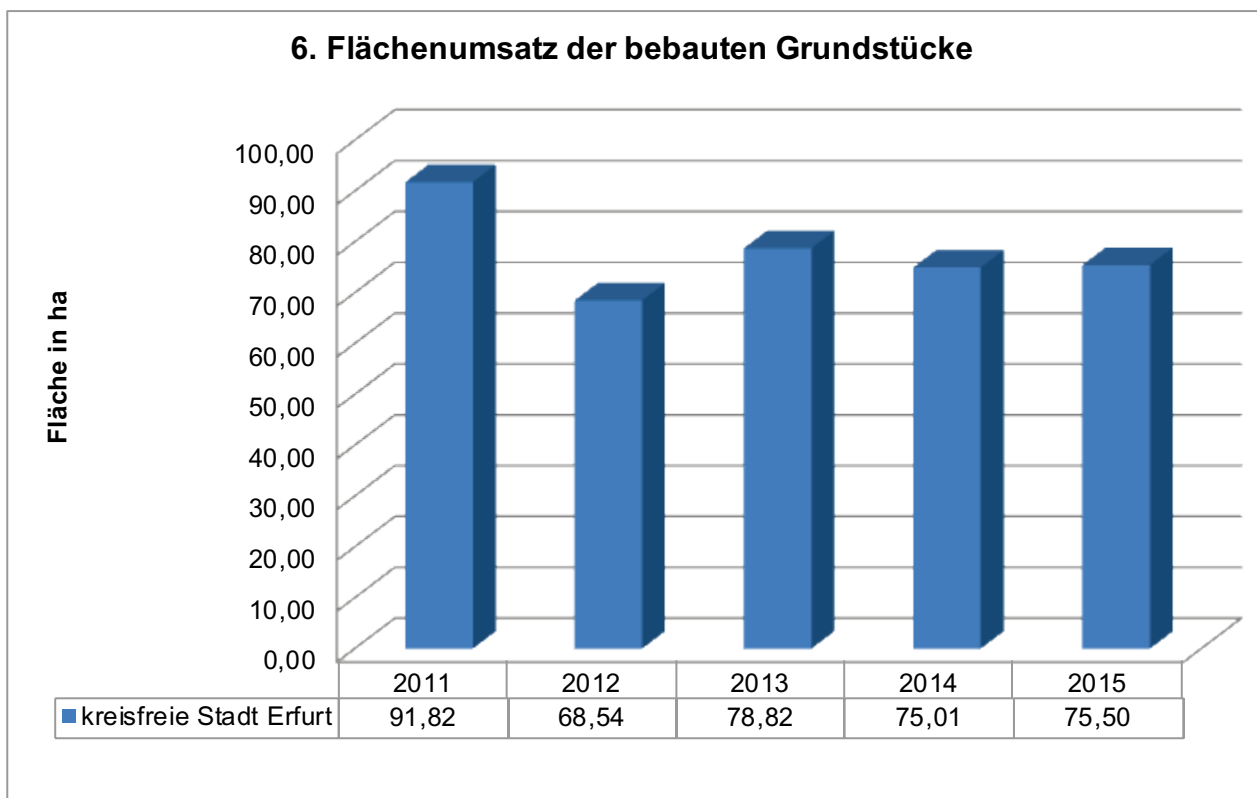


Abbildung 57 Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke

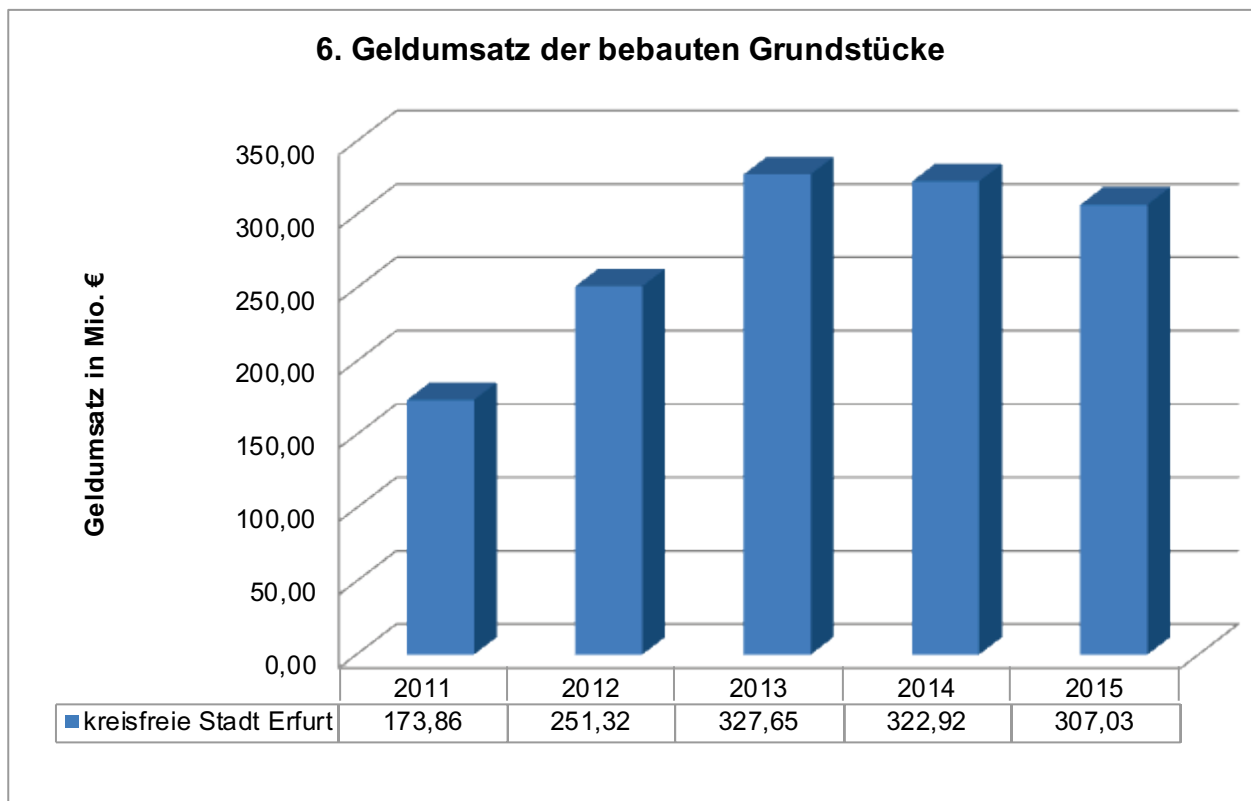


Abbildung 58 Geldumsatz aller bebauten Grundstücke

Eine teilmarktbezogene Betrachtung der Anzahl und Umsatzzahlen zeigt die nachfolgende Tabelle. Über 50 % der Erwerbsvorgänge haben Gebäude für den individuellen Wohnungsbau zum Vertragsgegenstand. Eine deutliche Steigerung gab es bei den Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden. Demgegenüber stand ein deutliches Umsatzminus bei den Mehrfamilienhäusern und dem Geschosswohnungsbau.

| kreisfreie Stadt Erfurt                    |        |      |                          |                    |       |                          |                     |        |                          |
|--------------------------------------------|--------|------|--------------------------|--------------------|-------|--------------------------|---------------------|--------|--------------------------|
| Teilmarkt                                  | Anzahl |      |                          | Flächenumsatz [ha] |       |                          | Geldumsatz [Mio. €] |        |                          |
|                                            | 2014   | 2015 | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014               | 2015  | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014                | 2015   | Änderung zum Vorjahr [%] |
| Individueller Wohnungsbau                  | 253    | 276  | ↗ 9                      | 19,12              | 24,14 | ↗ 26                     | 48,68               | 55,37  | ↗ 14                     |
| Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau | 121    | 100  | ↘ -17                    | 12,84              | 5,95  | ↘ -54                    | 103,77              | 50,14  | ↘ -52                    |
| Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude      | 51     | 63   | ↗ 24                     | 16,87              | 28,77 | ↗ 71                     | 114,95              | 165,31 | ↗ 44                     |
| Gewerbe- und Industriegebäude              | 25     | 17   | ↘ -32                    | 21,13              | 10,15 | ↘ -52                    | 6,96                | 8,38   | ↗ 20                     |
| Sonstige                                   | 46     | 46   | ↔ 0                      | 5,05               | 6,49  | ↗ 29                     | 48,56               | 27,83  | ↘ -43                    |
| Summe/ Veränderung                         | 496    | 502  | ↗ 1                      | 75,01              | 75,50 | ↗ 1                      | 322,92              | 307,03 | ↘ -5                     |

Abbildung 59 Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach dem Teilmarkt aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre

## 6.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes individueller Wohnungsbau erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäuser, welche in Baujahresklassen und Lageklassen untergliedert wurde.

- Neubauten (Gebäude, die im Jahr der Veräußerung oder im Vorjahr fertiggestellt wurden)
- Baujahre ab 1990 (ohne Neubauten)
- Baujahre bis 1989

Für die Baujahresklasse Neubauten ist auf Grund der wenigen Kauffälle keine Auswertung möglich.

### 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre aller geeigneten Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bezüglich Anzahl der Kaufverträge, durchschnittlichem Kaufpreis, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

| kreisfreie Stadt Erfurt                |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Zeitreihe                              | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           |
| Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser |                |                |                |                |                |
| Anzahl                                 | 89             | 94             | 88             | 100            | 96             |
| Ø Kaufpreis [€]                        | <b>216.000</b> | <b>200.000</b> | <b>214.000</b> | <b>238.000</b> | <b>253.000</b> |
| Minimum                                | 30.000         | 8.000          | 14.000         | 15.000         | 26.000         |
| Maximum                                | 1.246.000      | 804.000        | 925.000        | 850.000        | 1.240.000      |
| Ø Fläche [m²]                          | 660            | 715            | 595            | 735            | 710            |
| Ø BRW [€/m²]                           | 115            | 120            | 115            | 125            | 125            |

Abbildung 60 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Grundstücksfläche, Ø BRW-Niveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern

Während die Anzahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten 5 Jahren in etwa auf gleichem Niveau blieb, ist der durchschnittliche Kaufpreis seit 2012 um jährlich ca. 8 % gestiegen.

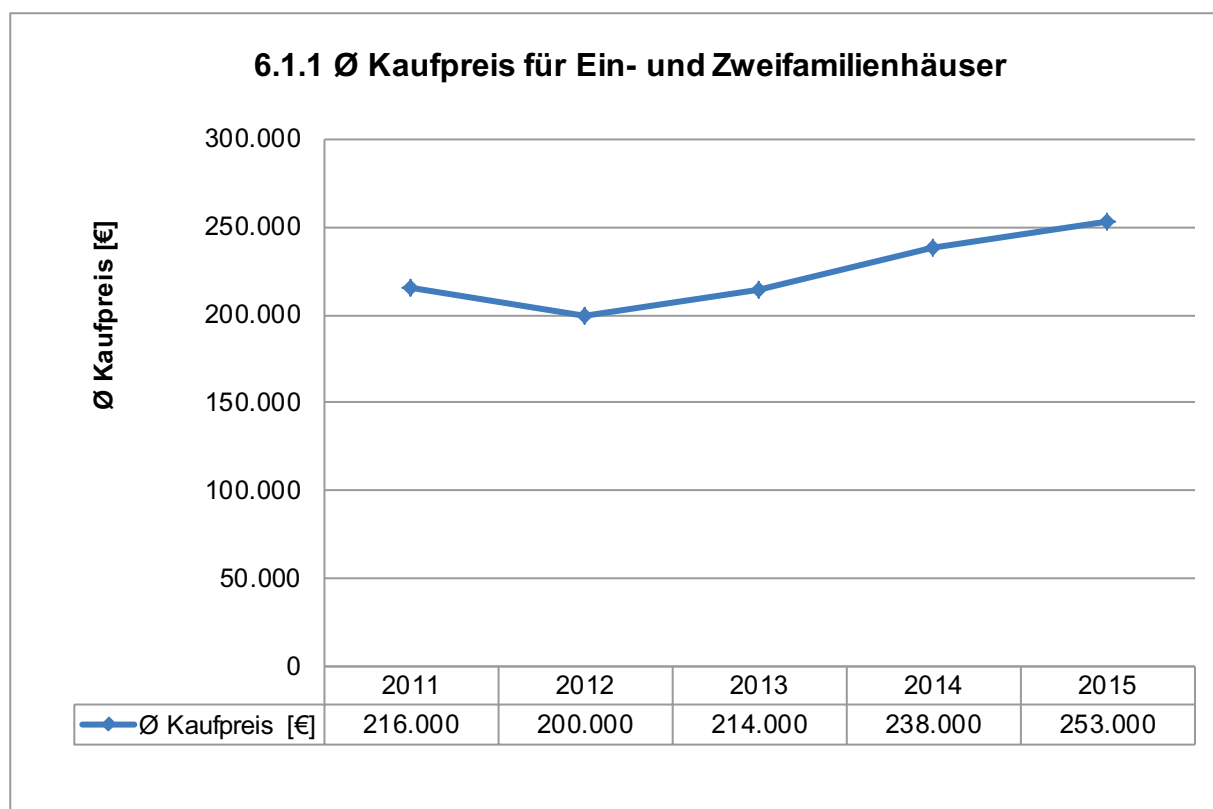


Abbildung 61 Ø Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach Lage- und Baujahresklassen. Kauffälle mit weniger als 500 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden von der Auswertung ausgeschlossen, da dies auf stark sanierungsbedürftige Gebäude hindeutet. Bei einer geringen Anzahl von Kauffällen (< 3) erfolgt ebenfalls keine Darstellung in der Tabelle.

| kreisfreie Stadt Erfurt            |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Lageklassen                        | einfach       |                | mittel         |                | gut            |                | sehr gut       |                | Gesamt         |                |
|                                    | 2014          | 2015           | 2014           | 2015           | 2014           | 2015           | 2014           | 2015           | 2014           | 2015           |
| <b>Baujahre bis 1989</b>           |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Anzahl                             | 4             | 3              | 36             | 33             | 14             | 8              | 8              | 7              | 62             | 51             |
| Ø Kaufpreis [€]                    | <b>97.000</b> | <b>105.000</b> | <b>161.000</b> | <b>166.000</b> | <b>304.000</b> | <b>262.000</b> | <b>552.000</b> | <b>637.000</b> | <b>240.000</b> | <b>242.000</b> |
| Minimum                            | 28.000        | 36.000         | 45.000         | 30.000         | 130.000        | 130.000        | 385.000        | 272.000        | 28.000         | 30.000         |
| Maximum                            | 210.000       | 165.000        | 530.000        | 410.000        | 535.000        | 372.000        | 850.000        | 1.240.000      | 850.000        | 1.240.000      |
| Ø Fläche [m <sup>2</sup> ]         | 775           | 500            | 590            | 600            | 795            | 740            | 820            | 770            | 680            | 640            |
| Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ]          | 80            | 55             | 85             | 90             | 165            | 160            | 320            | 315            | 135            | 130            |
| Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]     | 104           | 134            | 132            | 131            | 167            | 132            | 211            | 220            | 148            | 144            |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wfl] | <b>860</b>    | <b>780</b>     | <b>1.220</b>   | <b>1.250</b>   | <b>1.910</b>   | <b>2.030</b>   | <b>2.800</b>   | <b>2.890</b>   | <b>1.560</b>   | <b>1.570</b>   |
| <b>Baujahre ab 1990</b>            |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Anzahl                             | -             | -              | 20             | 24             | 8              | 8              | -              | -              | 28             | 32             |
| Ø Kaufpreis [€]                    | -             | -              | <b>282.000</b> | <b>303.000</b> | <b>286.000</b> | <b>350.000</b> | -              | -              | <b>283.000</b> | <b>315.000</b> |
| Minimum                            | -             | -              | 140.000        | 158.000        | 206.000        | 178.000        | -              | -              | 140.000        | 158.000        |
| Maximum                            | -             | -              | 550.000        | 700.000        | 375.000        | 746.000        | -              | -              | 550.000        | 746.000        |
| Ø Fläche [m <sup>2</sup> ]         | -             | -              | 545            | 705            | 515            | 500            | -              | -              | 540            | 650            |
| Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ]          | -             | -              | 95             | 110            | 150            | 195            | -              | -              | 110            | 130            |
| Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]     | -             | -              | 151            | 139            | 139            | 148            | -              | -              | 147            | 141            |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wfl] | -             | -              | <b>1.850</b>   | <b>2.190</b>   | <b>2.130</b>   | <b>2.310</b>   | -              | -              | <b>1.930</b>   | <b>2.220</b>   |

Abbildung 62 Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklasse über 2 Jahre

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden am häufigsten in mittleren Lagen veräußert. In fast allen Lageklassen ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung hinsichtlich der durchschnittlichen Kaufpreise und der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen.

Im Gesamtvergleich zu 2014 sind in 2015 für Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach 1990 gebaut wurden, deutlich höhere Kaufpreise erzielt worden (11 % Steigerung). Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist ebenfalls um 15 % gestiegen.

## 6.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre aller geeigneten Kaufverträge für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser bezüglich Anzahl der Kaufverträge, durchschnittlichem Kaufpreis, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

| kreisfreie Stadt Erfurt     |         |         |         |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Zeitreihe                   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    |
| Doppelhäuser / Reihenhäuser |         |         |         |         |         |
| Anzahl                      | 66      | 83      | 74      | 79      | 90      |
| Ø Kaufpreis [€]             | 177.000 | 197.000 | 190.000 | 192.000 | 200.000 |
| Minimum                     | 54.000  | 40.000  | 38.000  | 51.000  | 25.000  |
| Maximum                     | 520.000 | 615.000 | 425.000 | 607.000 | 469.000 |
| Ø Fläche [m²]               | 380     | 440     | 375     | 340     | 385     |
| Ø BRW [€/m²]                | 130     | 140     | 140     | 140     | 135     |

Abbildung 63 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Grundstücksfläche, Ø BRW-Niveau für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der durchschnittliche Kaufpreis sind in den vergangenen 4 Jahren etwa auf gleichem Niveau geblieben.

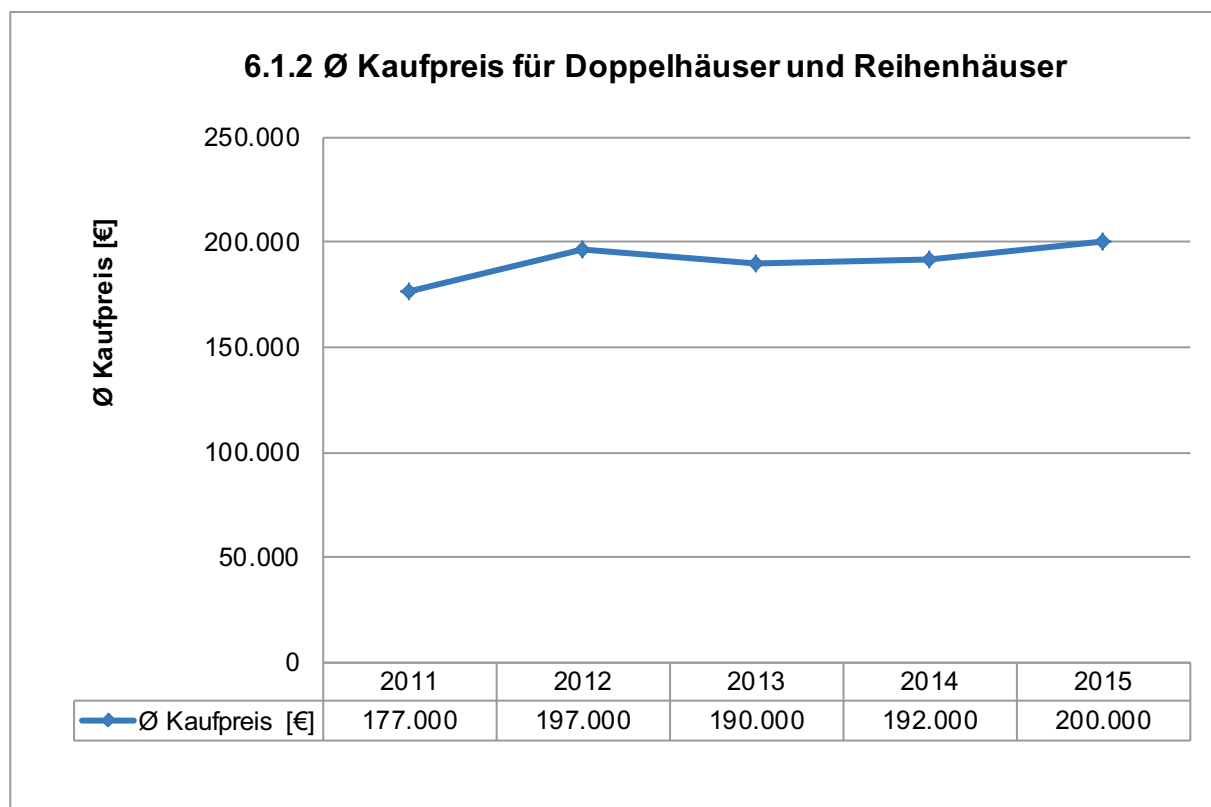


Abbildung 64 Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht für Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser differenziert nach Lage- und Baujahresklassen. In einfachen Lagen war auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen keine Auswertung möglich.

| kreisfreie Stadt Erfurt  |         |         |         |         |          |         |         |         |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Lageklassen              | mittel  |         | gut     |         | sehr gut |         | Gesamt  |         |
|                          | 2014    | 2015    | 2014    | 2015    | 2014     | 2015    | 2014    | 2015    |
| <b>Baujahre bis 1989</b> |         |         |         |         |          |         |         |         |
| Anzahl                   | 26      | 24      | 20      | 18      | 5        | 4       | 51      | 46      |
| Ø Kaufpreis [€]          | 140.000 | 164.000 | 221.000 | 191.000 | 245.000  | 289.000 | 182.000 | 185.000 |
| Minimum                  | 51.000  | 44.000  | 89.000  | 80.000  | 135.000  | 178.000 | 51.000  | 44.000  |
| Maximum                  | 260.000 | 270.000 | 607.000 | 445.000 | 384.000  | 410.000 | 607.000 | 445.000 |
| Ø Fläche [m²]            | 390     | 525     | 395     | 405     | 430      | 555     | 370     | 480     |
| Ø BRW [€/m²]             | 105     | 120     | 160     | 140     | 315      | 340     | 150     | 150     |
| Ø Wohnfläche [m²]        | 124     | 119     | 144     | 128     | 137      | 131     | 133     | 123     |
| Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]   | 1.230   | 1.410   | 1.510   | 1.490   | 1.760    | 2.200   | 1.390   | 1.510   |
| <b>Baujahre ab 1990</b>  |         |         |         |         |          |         |         |         |
| Anzahl                   | 19      | 24      | 7       | 12      | -        | -       | 26      | 36      |
| Ø Kaufpreis [€]          | 195.000 | 199.000 | 242.000 | 262.000 | -        | -       | 208.000 | 220.000 |
| Minimum                  | 129.000 | 137.000 | 185.000 | 195.000 | -        | -       | 129.000 | 137.000 |
| Maximum                  | 380.000 | 314.000 | 360.000 | 469.000 | -        | -       | 380.000 | 469.000 |
| Ø Fläche [m²]            | 265     | 245     | 200     | 245     | -        | -       | 250     | 250     |
| Ø BRW [€/m²]             | 90      | 95      | 250     | 190     | -        | -       | 130     | 130     |
| Ø Wohnfläche [m²]        | 128     | 123     | 139     | 128     | -        | -       | 131     | 125     |
| Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]   | 1.540   | 1.640   | 1.760   | 2.030   | -        | -       | 1.600   | 1.770   |

Abbildung 65 Übersicht für Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen über 2 Jahre

Im Gesamtvergleich zu 2014 sind in 2015 für Doppelhaushälften Reihennittel- und Reihenendhäuser in beiden Baujahresgruppen höhere Kaufpreise erzielt worden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist ebenfalls gestiegen.

## 6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt werden Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % vom Rohertrag abgebildet. Die Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre aller geeigneten Kaufverträge dieses Teilmarktes bezüglich Anzahl der Kaufverträge, durchschnittlichem Kaufpreis und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

| kreisfreie Stadt Erfurt                  |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Zeitreihe                                | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      |
| Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau |           |           |           |           |           |
| Anzahl                                   | 153       | 107       | 85        | 83        | 93        |
| Ø Kaufpreis [€]                          | 356.000   | 433.500   | 534.500   | 561.500   | 596.500   |
| Minimum                                  | 30.000    | 50.000    | 84.000    | 95.000    | 97.000    |
| Maximum                                  | 3.830.000 | 2.000.000 | 3.200.000 | 5.470.000 | 4.680.000 |
| Ø BRW [€/m²]                             | 175       | 155       | 175       | 170       | 190       |

Abbildung 66 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø BRW-Niveau für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

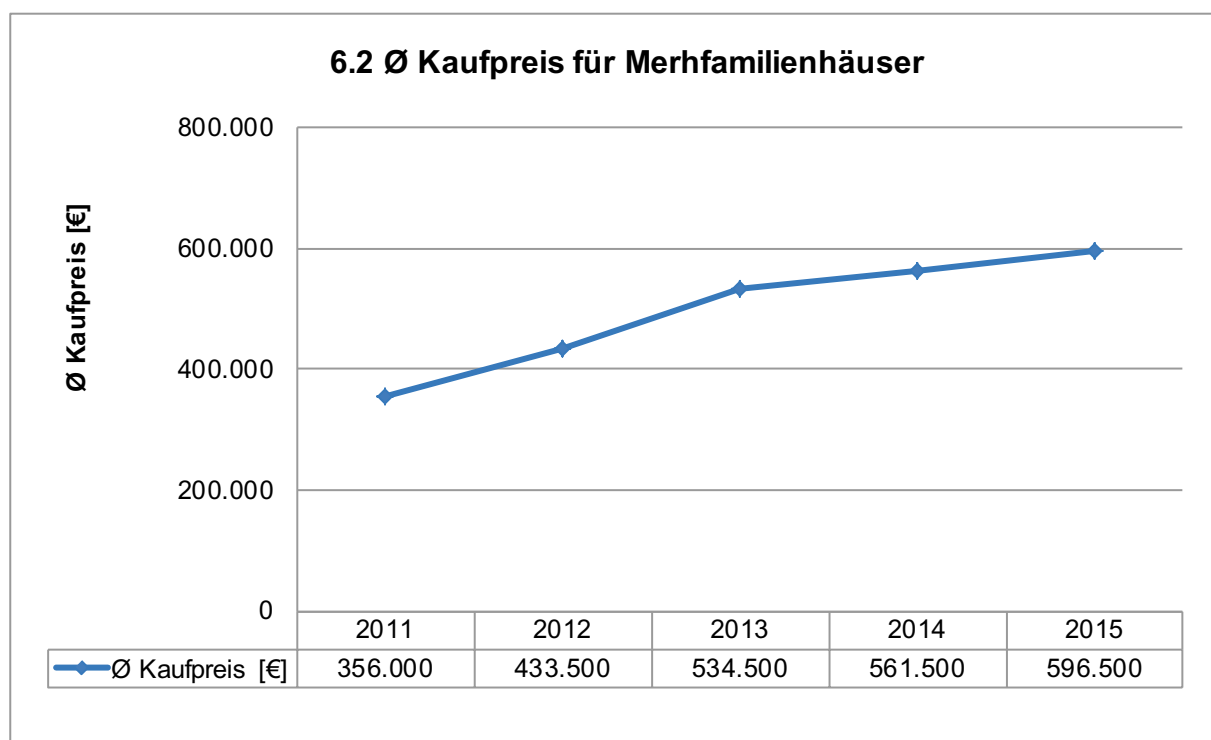


Abbildung 67 Ø Kaufpreis für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Kaufpreise in diesem Marktsegment sind in den letzten 5 Jahren stetig gestiegen. Zusätzlich wurden im Jahr 2013 mehrere große Objekte des Geschosswohnungsbaus veräußert, die auf Grund der Nichtvergleichbarkeit unberücksichtigt blieben.

Die Tabelle zeigt eine Übersicht für geeignete sanierte Kauffälle dieses Teilmarktes differenziert nach Lageklassen. Im Jahr 2014 war in sehr guten Lagen auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen keine Auswertung möglich.

| kreisfreie Stadt Erfurt                  |         |         |           |           |           |           |          |           |           |           |
|------------------------------------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Lageklassen                              | einfach |         | mittel    |           | gut       |           | sehr gut |           | Gesamt    |           |
|                                          | 2014    | 2015    | 2014      | 2015      | 2014      | 2015      | 2014     | 2015      | 2014      | 2015      |
| Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau |         |         |           |           |           |           |          |           |           |           |
| Anzahl                                   | 7       | 5       | 36        | 41        | 8         | 11        | -        | 3         | 51        | 60        |
| Ø Kaufpreis [€]                          | 552.000 | 492.500 | 653.500   | 695.000   | 768.000   | 847.500   | -        | 813.500   | 657.500   | 712.000   |
| Minimum                                  | 250.000 | 207.000 | 200.000   | 145.000   | 320.000   | 305.000   | -        | 585.000   | 200.000   | 145.000   |
| Maximum                                  | 975.000 | 670.000 | 5.470.000 | 4.680.000 | 1.700.000 | 2.211.000 | -        | 1.180.000 | 5.470.000 | 4.680.000 |
| Ø Wohnfläche [m²]                        | 505     | 480     | 615       | 590       | 615       | 645       | -        | 480       | 500       | 500       |
| Ø BRW [€/m²]                             | 100     | 110     | 135       | 160       | 295       | 325       | -        | 435       | 155       | 200       |
| Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]                   | 1.090   | 1.075   | 1.010     | 1.115     | 1.265     | 1.305     | -        | 2.070     | 1.050     | 1.200     |

Abbildung 68 Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (saniert) gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre

Mehrfamilienhäuser wurden am häufigsten in mittleren Lagen veräußert. Insgesamt zeigt sich eine Preissteigerung bezüglich des durchschnittlichen Kaufpreises um ca. 8 % und bezüglich des Quadratmeterpreises Wohnfläche um ca. 14 %. Die gestiegenen Preise spiegeln sich auch innerhalb der einzelnen Lageklassen wider.

Die folgende Tabelle zeigt Kaufverträge für teilsanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Die Tabelle gibt einen groben Überblick über das Preisgefüge in diesem Marktsegment.

| kreisfreie Stadt Erfurt                  |             |         |           |         |           |         |
|------------------------------------------|-------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| Objektzustand                            | teilsaniert |         | unsaniert |         | Gesamt    |         |
|                                          | 2014        | 2015    | 2014      | 2015    | 2014      | 2015    |
| Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau |             |         |           |         |           |         |
| Anzahl                                   | 11          | 11      | 17        | 17      | 28        | 28      |
| Ø Kaufpreis [€]                          | 446.500     | 337.500 | 300.500   | 219.000 | 358.000   | 265.500 |
| Minimum                                  | 96.000      | 185.000 | 95.000    | 97.000  | 95.000    | 125.000 |
| Maximum                                  | 1.149.000   | 503.000 | 1.310.000 | 470.000 | 1.310.000 | 503.000 |
| Ø Wohnfläche [m²]                        | 475         | 430     | 560       | 500     | 525       | 475     |
| Ø BRW [€/m²]                             | 150         | 175     | 190       | 175     | 175       | 175     |
| Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]                   | 925         | 870     | 550       | 455     | 700       | 615     |

Abbildung 69 Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (unsaniert/teilsaniert) über 2 Jahre

### 6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In diesem Abschnitt werden Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag sowie Büro- und Verwaltungsgebäude abgebildet.

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre aller geeigneten Kaufverträge dieses Teilmarktes bezüglich Anzahl der Kaufverträge, durchschnittlichem Kaufpreis und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

| kreisfreie Stadt Erfurt                  |           |            |            |            |            |
|------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Zeitreihe                                | 2011      | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
| Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude |           |            |            |            |            |
| Anzahl                                   | 37        | 39         | 36         | 36         | 53         |
| Ø Kaufpreis [€]                          | 1.280.000 | 2.240.000  | 2.330.000  | 2.750.000  | 2.820.000  |
| Minimum                                  | 100.000   | 30.000     | 40.000     | 50.000     | 30.000     |
| Maximum                                  | 5.000.000 | 40.910.000 | 38.550.000 | 36.880.000 | 23.800.000 |
| Ø BRW [€/m²]                             | 570       | 400        | 545        | 415        | 550        |

Abbildung 70 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø BRW-Niveau für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

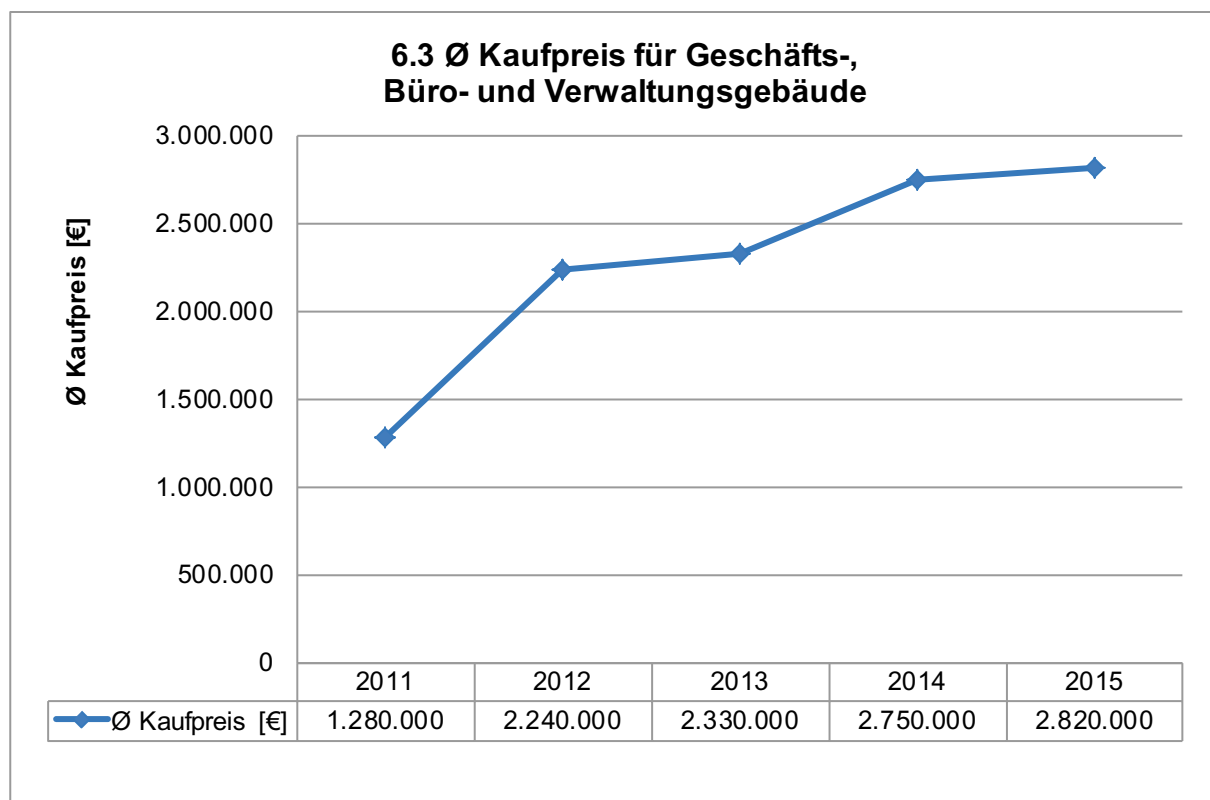


Abbildung 71 Ø Kaufpreis Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind in den letzten 5 Jahren deutlich angestiegen. Zur Berechnung des durchschnittlichen Kaufpreises wurde auf Grund der Nichtvergleichbarkeit ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2013 ausgeschlossen.

## 6.4 Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

In diesem Kapitel werden Kaufverträge für Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude betrachtet. Die Tabelle gibt einen Überblick über die letzten 5 Jahre aller geeigneten Kaufverträge dieses Teilmarktes bezüglich Anzahl der Kaufverträge, durchschnittlicher Kaufpreis und durchschnittliches Bodenrichtwertniveau. Die Vielfältigkeit der Gewerbe- und Industriebranchen und die geringe Anzahl an Kaufverträgen lassen keine Rückschlüsse auf eine Kaufpreisentwicklung zu.

| kreisfreie Stadt Erfurt                     |         |           |           |         |           |
|---------------------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|
| Zeitreihe                                   | 2011    | 2012      | 2013      | 2014    | 2015      |
| Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude |         |           |           |         |           |
| Anzahl                                      | 15      | 12        | 11        | 7       | 6         |
| Ø Kaufpreis [€]                             | 172.000 | 331.000   | 906.000   | 257.000 | 1.273.000 |
| Minimum                                     | 4.000   | 30.000    | 74.000    | 50.000  | 50.000    |
| Maximum                                     | 550.000 | 1.000.000 | 4.700.000 | 605.000 | 6.780.000 |
| Ø BRW [€/m²]                                | 65      | 40        | 55        | 25      | 25        |

Abbildung 72 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø BRW-Niveau für Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Das größte Segment des Immobilienmarktes in Erfurt stellt das Wohnungs- und Teileigentum dar. Der prozentuale Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum an der Gesamtzahl der Kaufverträge lag in beiden Jahren des Berichtszeitraumes bei 47%.

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.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Entwicklung dieses Marktsegmentes über die letzten fünf Jahre dar. Nach einem Rückgang der Kauffallzahlen und Geldumsätze von Wohnungseigentum im Jahr 2014 konnte im zurückliegenden Jahr das Niveau der Vorjahre wieder erreicht werden.

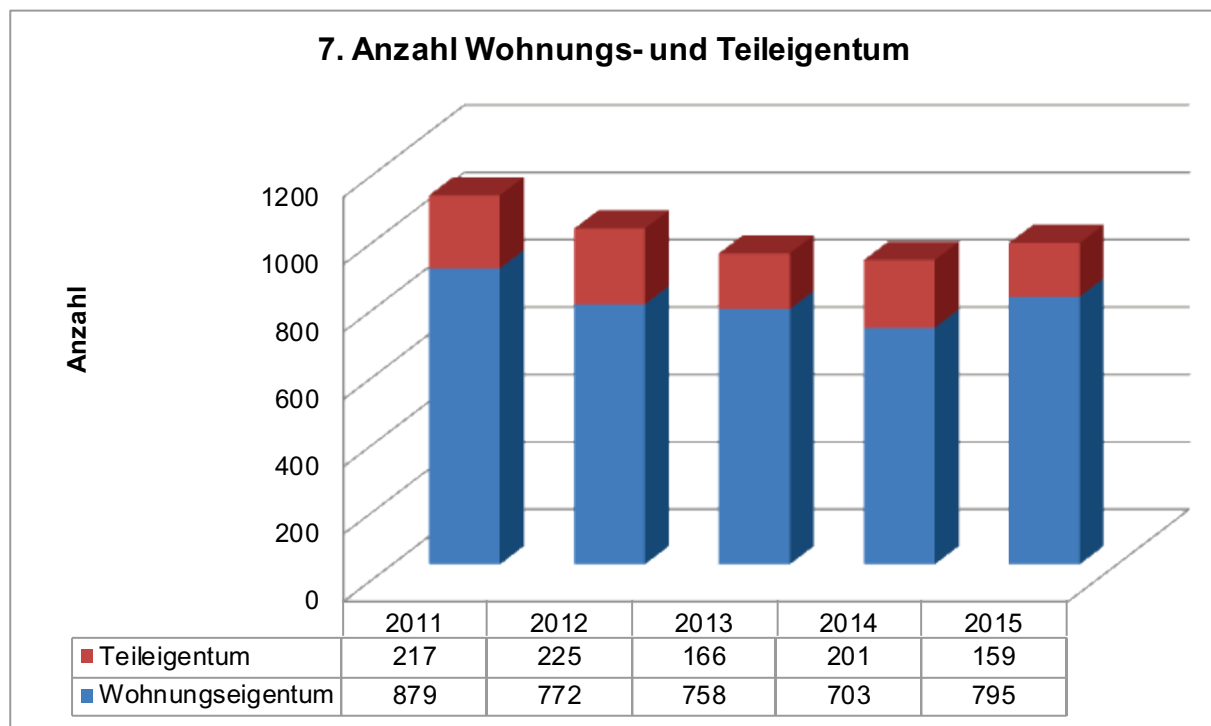


Abbildung 73 Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre

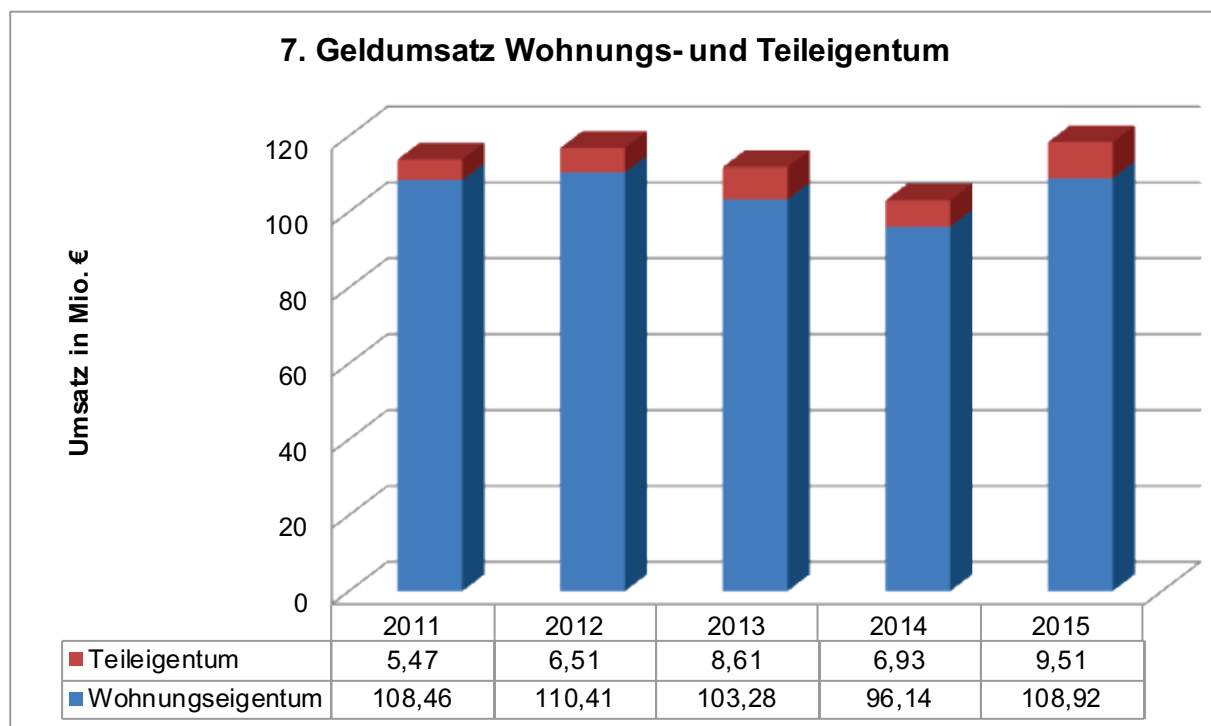


Abbildung 74 Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre

Folgende Tabelle fasst die letzten zwei Jahre noch einmal zusammen und stellt die prozentualen Veränderungen dar.

| kreisfreie Stadt Erfurt |        |      |                          |                     |        |                          |
|-------------------------|--------|------|--------------------------|---------------------|--------|--------------------------|
| Teilmarkt/Objektart     | Anzahl |      |                          | Geldumsatz [Mio. €] |        |                          |
|                         | 2014   | 2015 | Änderung zum Vorjahr [%] | 2014                | 2015   | Änderung zum Vorjahr [%] |
| Wohnungseigentum        | 703    | 795  | ↗ 13                     | 96,14               | 108,92 | ↗ 13                     |
| Teileigentum            | 201    | 159  | ↘ -21                    | 6,93                | 9,51   | ↗ 37                     |
| Summe/Veränderung       | 904    | 954  | ↗ 6                      | 103,07              | 118,43 | ↗ 15                     |

Abbildung 75 Übersicht von Anzahl und Geldumsatz aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 2 Jahre

## Wohnungseigentum

Spaltet man die Anzahl der Kauffälle nach den Teilmärkten auf, stellt man fest, dass der Teilmarkt Weiterverkauf den größten Anteil bildet und während der letzten vier Jahre kontinuierlich in der Anzahl gestiegen ist. Bei den Erstverkäufen überwiegen seit 2012 die Neubauten. Umgewandelte Wohnungseigentumsobjekte differieren in der Anzahl stark.

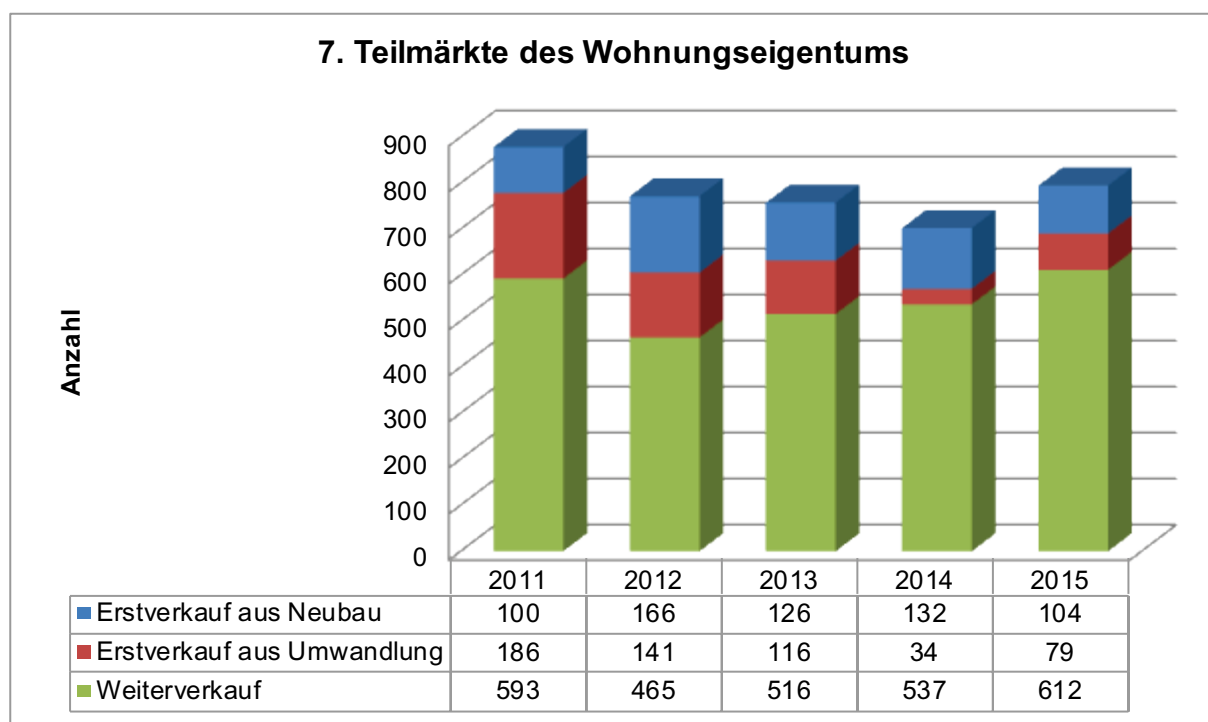


Abbildung 76 Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

Stellt man sich die Frage, welchen Wohnsitz die Käufer von Eigentumswohnungen haben, so zeigt sich, dass jeder dritte Käufer in Thüringen und über die Hälfte der Käufer in Erfurt wohnt.

## 7. Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum

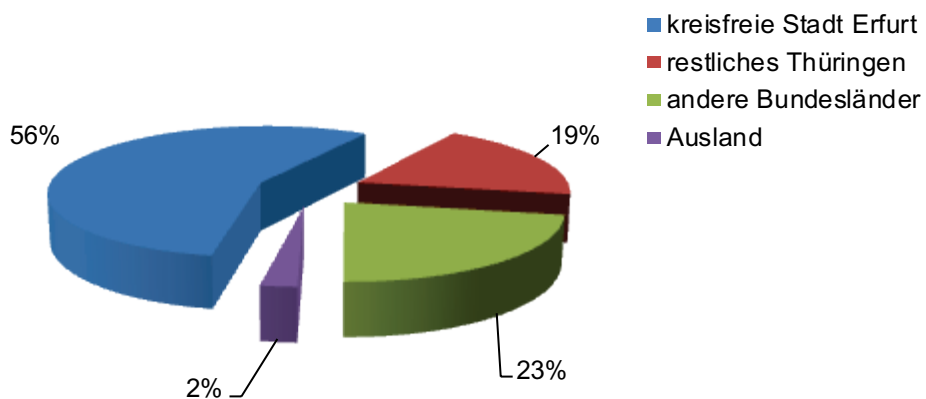
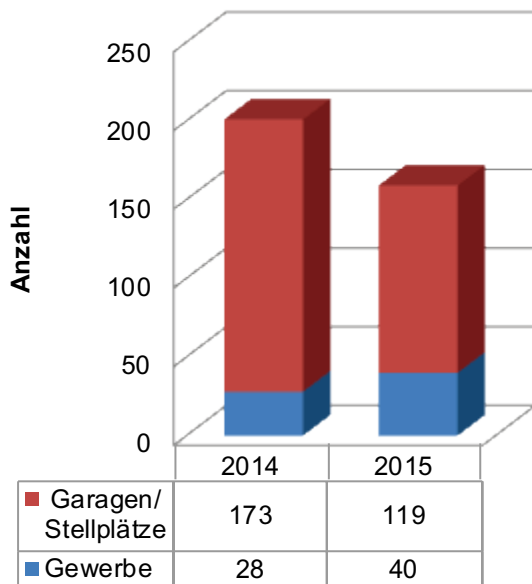


Abbildung 77 Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2014 und 2015

## Teileigentum

Im Teileigentum bilden Garagen und Stellplätze, die meist zusammen mit Wohnungseigentum veräußert wurden, den überwiegenden Anteil der Kauffallzahlen. Dagegen liegen die Geldumsätze für gewerbliche Teileigentume über denen für Garagen und Stellplätze. Eine detailliertere Auswertung der gewerblichen Teileigentume erfolgt aufgrund geringer Kauffallzahlen nicht. Auf Teileigentume der Objektarten Garagen und Stellplätze wird im Kapitel 7.4 näher eingegangen.

### 7. Anzahl Teileigentum



### 7. Geldumsatz Teileigentum

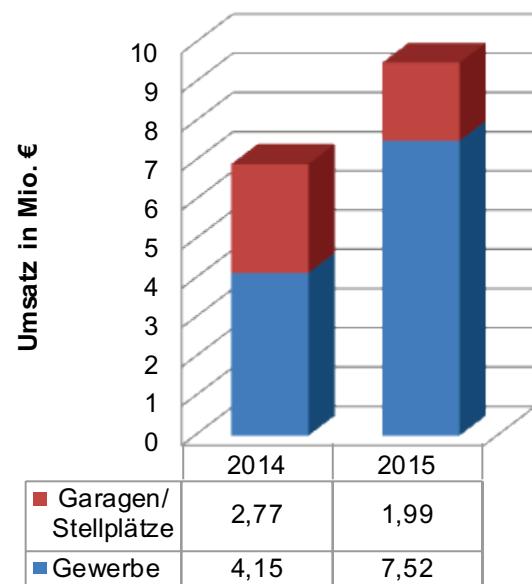


Abbildung 78 Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart über 2 Jahre

## **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 und andere Kaufpreisannteile (z.B. Einbauküchen) 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 wurde Wohnungseigentum in altersgerechten Wohnanlagen. Bei den Erstverkäufen aus Neubau flossen Kauffälle, bei denen gemäß Kaufvertrag und Baubeschreibung nicht alle Bauleistungen vollständig durch den Verkäufer (Eigenleistung der Käufer) erbracht werden, nicht in die Auswertung ein.

Die Durchschnittspreise werden auf 10 € gerundet angegeben.

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.

Siedlungsscharakter (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 1949
- Baujahre von 1950 bis 1989
- Baujahre ab 1990

## Wohnflächenklassen

- Wohnungen mit Wohnflächen bis 45 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Wohnflächen von 46 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Wohnflächen von 81 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Wohnflächen ab 111 m<sup>2</sup>

Ohne weitere Differenzierung nach den eben genannten Merkmalsklassen ergibt sich aus der Auswertung geeigneter Kauffälle folgende zeitliche Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in Erfurt.

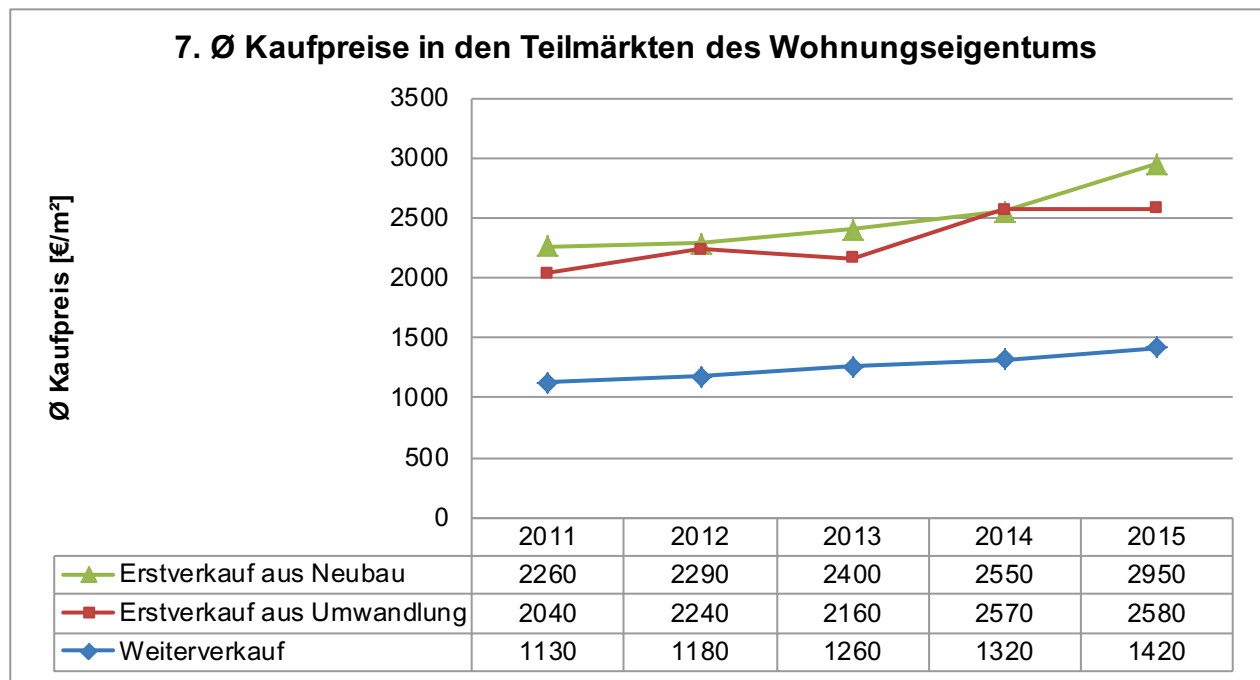


Abbildung 79 Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre

Die generelle Aufwärtsbewegung der Preise aus den Vorjahren setzt sich im Berichtszeitraum fort, wenn auch nicht in allen Teilmärkten gleich stark.

Die einzelnen Teilmärkte werden im Folgenden näher betrachtet.

## 7.1 Erstverkauf aus Neubau

Über den Zeitraum der letzten fünf Jahre sind die Preise für Wohnungseigentume in neu errichteten Eigentumswohnanlagen kontinuierlich angestiegen, wobei sich die Teuerungsrate jedes Jahr erhöhte. Insbesondere im letzten Jahr verteuerten sich die Wohnungen im Schnitt über 15 %. Die durchschnittliche Wohnungsgröße schwankt in diesem Teilmarkt um die 105 m<sup>2</sup>.

| kreisfreie Stadt Erfurt         |              |              |              |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Zeitreihe                       | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         |
| Erstverkauf aus Neubau          |              |              |              |              |              |
| Anzahl                          | 78           | 131          | 96           | 91           | 50           |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] | <b>2.260</b> | <b>2.290</b> | <b>2.400</b> | <b>2.550</b> | <b>2.950</b> |
| Minimum                         | 1.080        | 1.800        | 1.860        | 1.890        | 1.850        |
| Maximum                         | 3.100        | 3.130        | 3.300        | 3.670        | 3.930        |
| Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 105          | 103          | 105          | 104          | 109          |

Abbildung 80 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis und Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau über 5 Jahre

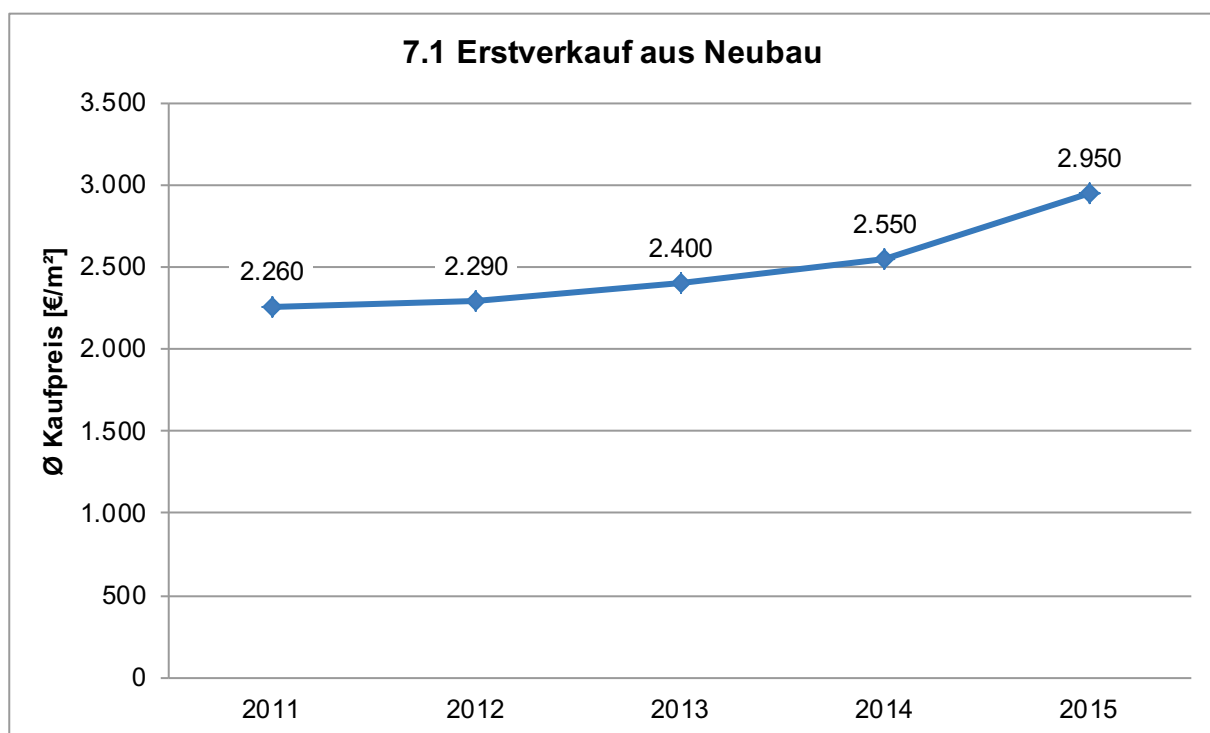


Abbildung 81 Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau über 5 Jahre

In den letzten zwei Jahren wurden neue Eigentumswohnanlagen fast ausschließlich im Stadtgebiet errichtet, in Wohnungseigentum aufgeteilt und erstmalig veräußert. Es überwiegen Wohnungen in der Wohnflächenklasse 81 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> in guten Lagen. Kleine Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden nicht verkauft. Die Wohnungen verfügen in der Regel über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia. Die Wohnanlagen besitzen generell ausreichende Stellplatzmöglichkeiten.

| kreisfreie Stadt Erfurt                                         |             |       |       |       |          |       |           |        |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------|-------|----------|-------|-----------|--------|-------|
| Lageklassen                                                     | Stadtgebiet |       |       |       |          |       | Ortsteile | Gesamt |       |
|                                                                 | mittel      |       | gut   |       | sehr gut |       | mittel    |        |       |
|                                                                 | 2014        | 2015  | 2014  | 2015  | 2014     | 2015  | 2015      | 2014   | 2015  |
| <b>Wohnflächenklasse 46 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup></b>  |             |       |       |       |          |       |           |        |       |
| Anzahl                                                          | 15          | 3     | 6     | 4     |          | 1     |           | 21     | 8     |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]                                 | 2.410       | 2.470 | 2.390 | 2.670 |          | *     |           | 2.410  | 2.660 |
| Minimum                                                         | 2.190       | 2.310 | 2.090 | 2.600 |          | *     |           | 2.090  | 2.310 |
| Maximum                                                         | 2.780       | 2.760 | 2.790 | 2.750 |          | *     |           | 2.790  | 3.140 |
| <b>Wohnflächenklasse 81 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup></b> |             |       |       |       |          |       |           |        |       |
| Anzahl                                                          | 14          |       | 22    | 12    |          | 12    | 1         | 36     | 25    |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]                                 | 2.430       |       | 2.580 | 2.940 |          | 2.970 | *         | 2.520  | 2.910 |
| Minimum                                                         | 2.010       |       | 1.890 | 2.600 |          | 2.770 | *         | 1.890  | 1.840 |
| Maximum                                                         | 3.090       |       | 3.250 | 3.330 |          | 3.180 | *         | 3.250  | 3.330 |
| <b>Wohnflächenklasse ab 111 m<sup>2</sup></b>                   |             |       |       |       |          |       |           |        |       |
| Anzahl                                                          | 12          | 1     | 21    | 12    | 1        | 4     |           | 34     | 17    |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]                                 | 2.390       | *     | 2.780 | 3.040 | *        | 3.680 |           | 2.660  | 3.130 |
| Minimum                                                         | 1.990       | *     | 1.900 | 2.550 | *        | 3.460 |           | 1.900  | 2.010 |
| Maximum                                                         | 2.800       | *     | 3.670 | 3.600 | *        | 3.930 |           | 3.670  | 3.930 |
| <b>Gesamt</b>                                                   |             |       |       |       |          |       |           |        |       |
| Anzahl                                                          | 41          | 4     | 49    | 28    | 1        | 17    | 1         | 91     | 50    |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]                                 | 2.410       | 2.350 | 2.640 | 2.950 | *        | 3.150 | *         | 2.550  | 2.950 |
| Minimum                                                         | 1.990       | 2.010 | 1.890 | 2.550 | *        | 2.770 | *         | 1.890  | 1.840 |
| Maximum                                                         | 3.090       | 2.760 | 3.670 | 3.600 | *        | 3.930 | *         | 3.670  | 3.930 |

\* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Abbildung 82 Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau nach Wohnflächen- und Lageklassen

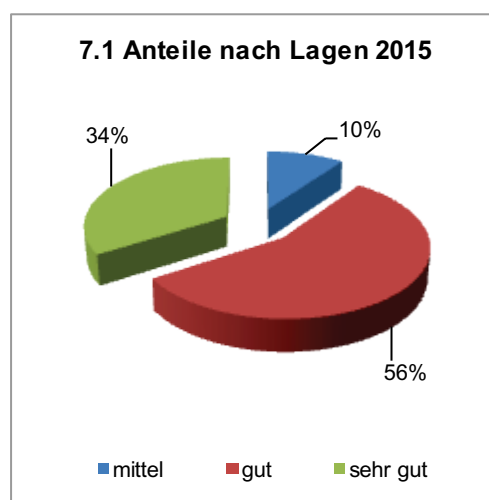
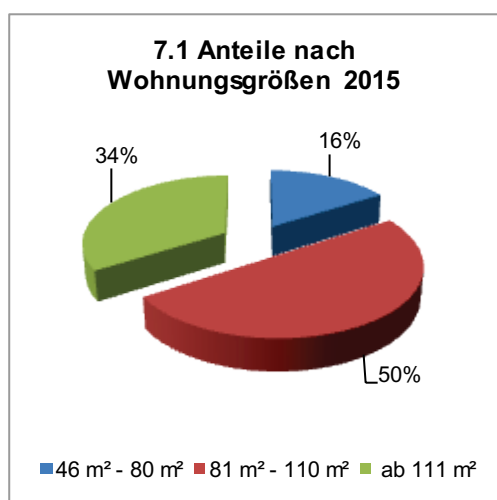


Abbildung 83 Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen bei Erstverkauf aus Neubau in 2015

## 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Umwandlung verringerte sich in den vergangenen Jahren mit der Ausnahme in 2014 kontinuierlich. Die durchschnittlichen Kaufpreise erhöhten sich im Jahr 2014 stark und verblieben auf gleichem Niveau auch im Jahr 2015. Die durchschnittliche Größe einer nach Sanierung erstmalig veräußerten Eigentumswohnung beläuft sich auf etwa 90 m<sup>2</sup>.

| kreisfreie Stadt Erfurt         |              |              |              |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Zeitreihe                       | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         |
| Erstverkauf aus Umwandlung      |              |              |              |              |              |
| Anzahl                          | 130          | 104          | 83           | 26           | 62           |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] | <b>2.040</b> | <b>2.240</b> | <b>2.160</b> | <b>2.570</b> | <b>2.580</b> |
| Minimum                         | 1.100        | 1.140        | 1.340        | 1.850        | 1.230        |
| Maximum                         | 3.140        | 3.520        | 3.960        | 3.630        | 4.050        |
| Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 97           | 95           | 90           | 96           | 85           |

Abbildung 84 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis und Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung über 5 Jahre

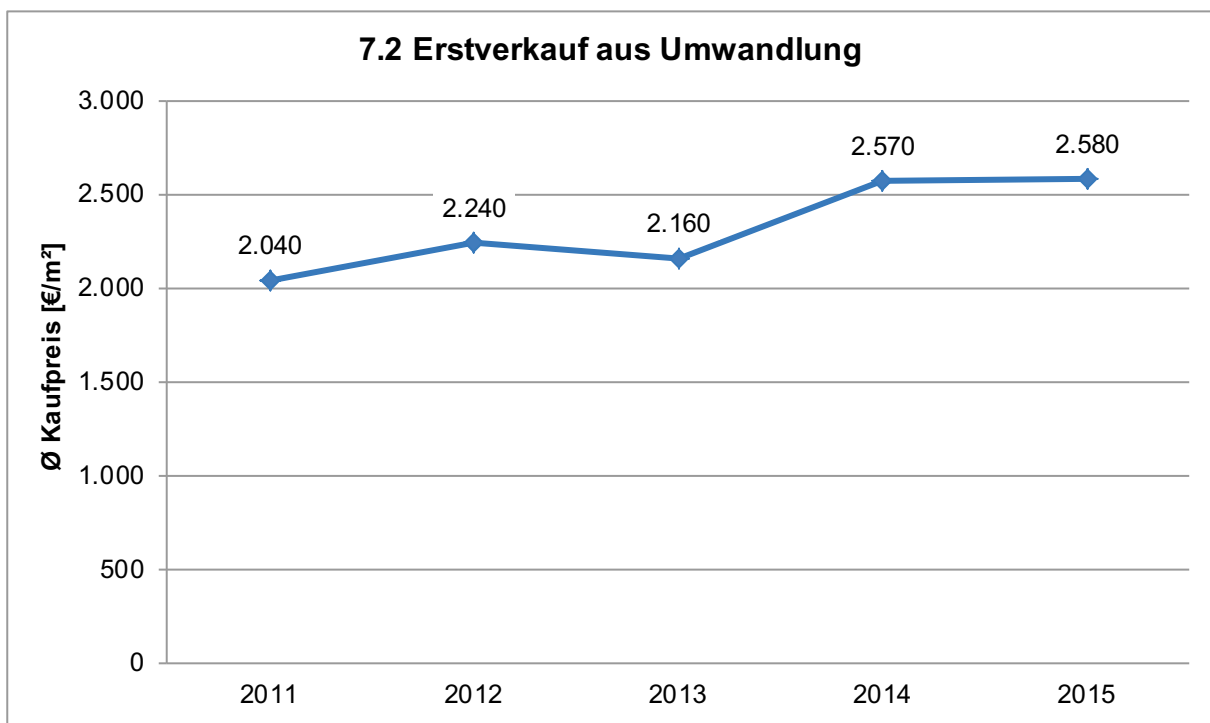


Abbildung 85 Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung über 5 Jahre

Im Berichtszeitraum wurden Erstverkäufe aus Umwandlung fast ausschließlich im Stadtgebiet, insbesondere in mittleren und guten Lagen, getätigt. Größere Schwankungen der durchschnittlichen Kaufpreise in diesem Teilmarkt resultieren aus der insgesamt geringen Datendecke.

| kreisfreie Stadt Erfurt            |             |       |        |       |       |       |          |          |        |       |
|------------------------------------|-------------|-------|--------|-------|-------|-------|----------|----------|--------|-------|
| Lageklassen                        | Stadtgebiet |       |        |       |       |       |          | Ortsteil | Gesamt |       |
|                                    | einfach     |       | mittel |       | gut   |       | sehr gut | mittel   |        |       |
|                                    | 2014        | 2015  | 2014   | 2015  | 2014  | 2015  | 2015     | 2014     | 2014   | 2015  |
| Wohnflächenklasse bis 45 m²        |             |       |        |       |       |       |          |          |        |       |
| Anzahl                             |             |       | 2      | 5     | 1     | 4     |          |          | 3      | 9     |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 |             |       | *      | 2.280 | *     | 3.430 |          |          | 2.850  | 2.790 |
| Minimum                            |             |       | *      | 1.590 | *     | 3.390 |          |          | 2.620  | 1.590 |
| Maximum                            |             |       | *      | 2.670 | *     | 3.460 |          |          | 3.290  | 3.460 |
| Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²  |             |       |        |       |       |       |          |          |        |       |
| Anzahl                             |             | 5     | 1      | 13    | 3     | 4     |          |          | 4      | 22    |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 |             | 2.620 | *      | 2.130 | 3.090 | 3.290 |          |          | 2.930  | 2.460 |
| Minimum                            |             | 1.760 | *      | 1.650 | 2.250 | 3.010 |          |          | 2.250  | 1.650 |
| Maximum                            |             | 2.840 | *      | 2.700 | 3.630 | 3.440 |          |          | 3.630  | 3.440 |
| Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m² |             |       |        |       |       |       |          |          |        |       |
| Anzahl                             | 1           |       | 2      | 7     | 6     | 10    |          |          | 3      | 9     |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | *           |       | *      | 2.450 | 2.550 | 2.870 |          |          | 2.850  | 2.790 |
| Minimum                            | *           |       | *      | 1.860 | 1.980 | 2.080 |          |          | 2.620  | 1.590 |
| Maximum                            | *           |       | *      | 2.810 | 3.320 | 3.900 |          |          | 3.290  | 3.460 |
| Wohnflächenklasse ab 111 m²        |             |       |        |       |       |       |          |          |        |       |
| Anzahl                             |             |       | 3      | 6     | 6     | 7     | 1        | 1        | 10     | 14    |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 |             |       | 2.410  | 1.790 | 2.480 | 2.960 | *        | *        | 2.450  | 2.500 |
| Minimum                            |             |       | 2.210  | 1.230 | 1.930 | 2.300 | *        | *        | 1.930  | 1.230 |
| Maximum                            |             |       | 2.540  | 2.000 | 3.580 | 4.050 | *        | *        | 3.580  | 4.050 |
| Gesamt                             |             |       |        |       |       |       |          |          |        |       |
| Anzahl                             | 1           | 5     | 8      | 31    | 16    | 25    | 1        | 1        | 26     | 62    |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | *           | 2.620 | 2.480  | 2.160 | 2.670 | 3.050 | *        | *        | 2.570  | 2.580 |
| Minimum                            | *           | 1.760 | 2.210  | 1.230 | 1.930 | 2.080 | *        | *        | 1.850  | 1.230 |
| Maximum                            | *           | 2.840 | 2.640  | 2.810 | 3.630 | 4.050 | *        | *        | 3.630  | 4.050 |

\* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Abbildung 86 Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen

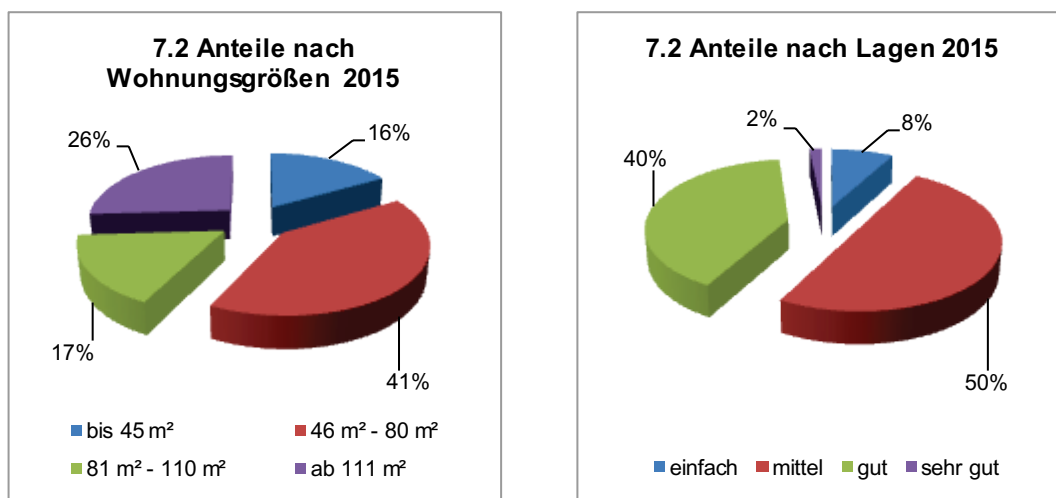


Abbildung 87 Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen bei Erstverkauf aus Umwandlung in 2015

### 7.3 Weiterverkauf

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle im Weiterverkauf, dem größtem Teilmarkt des Wohnungseigentums, ist innerhalb der letzten fünf Jahre stetig gewachsen. Ebenso stieg der Durchschnittspreis kontinuierlich mit ähnlichen jährlichen Teuerungsraten. Der Schwerpunkt der Kauffälle innerhalb des Stadtgebietes befindet sich bei Wohnungsgrößen von 46 bis 80 m<sup>2</sup> in mittleren Lagen aus der Gründerzeit. Dagegen überwiegen in den Ortsteilen die Kauffälle für Wohnungseigentum in Gebäuden aus den Baujahren ab 1990. Die Wohnungsgröße liegt hier im Mittel bei rund 70 m<sup>2</sup>.

| kreisfreie Stadt Erfurt         |       |       |       |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Zeitreihe                       | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  |
| Weiterverkauf                   |       |       |       |       |       |
| Anzahl                          | 296   | 312   | 354   | 381   | 436   |
| Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] | 1.130 | 1.180 | 1.260 | 1.320 | 1.420 |
| Minimum                         | 430   | 340   | 510   | 560   | 540   |
| Maximum                         | 2.110 | 2.450 | 3.150 | 3.050 | 2.790 |
| Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 73    | 70    | 70    | 71    | 70    |

Abbildung 88 Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis und Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung über 5 Jahre

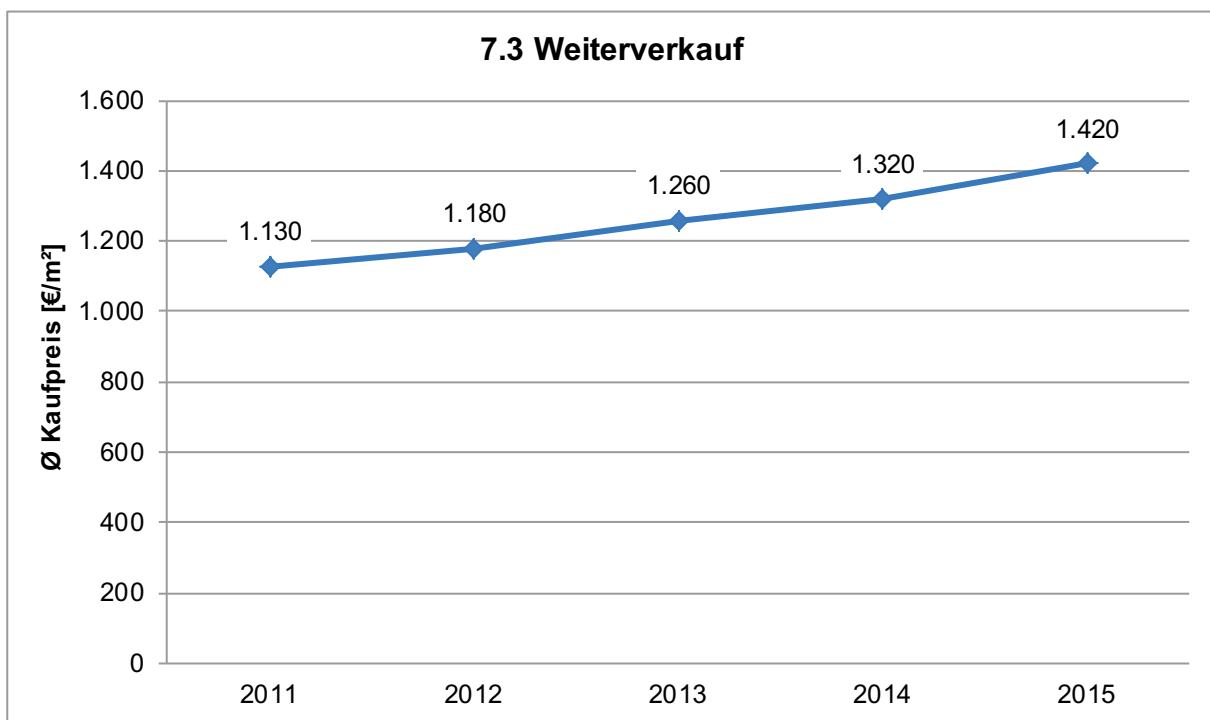


Abbildung 89 Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung über 5 Jahre

| kreisfreie Stadt Erfurt            |             |       |        |       |       |       |          |       |       |       |           |      |       |        |  |  |
|------------------------------------|-------------|-------|--------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|-------|-----------|------|-------|--------|--|--|
| Lageklassen                        | Stadtgebiet |       |        |       |       |       |          |       |       |       | Ortsteile |      |       | Gesamt |  |  |
|                                    | einfach     |       | mittel |       | gut   |       | sehr gut |       |       |       | mittel    |      | gut   |        |  |  |
|                                    | 2014        | 2015  | 2014   | 2015  | 2014  | 2015  | 2014     | 2015  | 2014  | 2015  | 2014      | 2015 |       |        |  |  |
|                                    | 2014        | 2015  | 2014   | 2015  | 2014  | 2015  | 2014     | 2015  | 2014  | 2015  | 2014      | 2015 | 2014  | 2015   |  |  |
| Wohnflächenklasse bis 45 m²        |             |       |        |       |       |       |          |       |       |       |           |      |       |        |  |  |
| Anzahl                             | 1           |       | 23     | 45    | 13    | 12    | 1        | 3     | 2     | 7     |           |      | 40    | 67     |  |  |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | *           |       | 1.090  | 1.170 | 1.330 | 1.580 | *        | 1.680 | *     | 950   |           |      | 1.150 | 1.250  |  |  |
| Minimum                            | *           |       | 690    | 740   | 1.040 | 1.130 | *        | 1.320 | *     | 740   |           |      | 660   | 740    |  |  |
| Maximum                            | *           |       | 1.810  | 1.800 | 1.810 | 2.290 | *        | 1.890 | *     | 1.800 |           |      | 1.810 | 2.290  |  |  |
| Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²  |             |       |        |       |       |       |          |       |       |       |           |      |       |        |  |  |
| Anzahl                             | 5           | 6     | 135    | 155   | 82    | 72    | 4        | 7     | 19    | 23    | 1         |      | 245   | 264    |  |  |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | 1.150       | 1.110 | 1.120  | 1.240 | 1.470 | 1.650 | 1.340    | 1.850 | 1.080 | 1.110 | *         |      | 1.240 | 1.350  |  |  |
| Minimum                            | 1.020       | 990   | 610    | 540   | 810   | 1.040 | 870      | 1.500 | 560   | 710   | *         |      | 560   | 540    |  |  |
| Maximum                            | 1.250       | 1.280 | 1.830  | 2.320 | 2.170 | 2.190 | 1.930    | 2.790 | 1.680 | 1.650 | *         |      | 2.170 | 2.790  |  |  |
| Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m² |             |       |        |       |       |       |          |       |       |       |           |      |       |        |  |  |
| Anzahl                             | 1           | 1     | 27     | 30    | 29    | 29    | 4        | 2     | 5     | 4     |           |      | 66    | 66     |  |  |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | *           | *     | 1.190  | 1.300 | 1.730 | 1.790 | 1.600    | *     | 1.220 | 1.350 |           |      | 1.450 | 1.540  |  |  |
| Minimum                            | *           | *     | 750    | 920   | 1.090 | 980   | 1.160    | *     | 880   | 1.170 |           |      | 750   | 920    |  |  |
| Maximum                            | *           | *     | 1.640  | 1.830 | 2.800 | 2.710 | 1.800    | *     | 1.480 | 1.850 |           |      | 2.800 | 2.710  |  |  |
| Wohnflächenklasse ab 111 m²        |             |       |        |       |       |       |          |       |       |       |           |      |       |        |  |  |
| Anzahl                             |             |       | 3      | 9     | 23    | 22    | 4        | 7     |       | 1     |           |      | 30    | 39     |  |  |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 |             |       | 1.880  | 1.680 | 1.880 | 2.080 | 2.570    | 2.200 |       | *     |           |      | 1.980 | 2.000  |  |  |
| Minimum                            |             |       | 1.290  | 1.320 | 1.250 | 1.460 | 2.080    | 1.760 |       | *     |           |      | 1.250 | 1.320  |  |  |
| Maximum                            |             |       | 2.740  | 2.700 | 2.680 | 2.670 | 3.050    | 2.780 |       | *     |           |      | 3.050 | 2.780  |  |  |
| Gesamt                             |             |       |        |       |       |       |          |       |       |       |           |      |       |        |  |  |
| Anzahl                             | 7           | 7     | 188    | 239   | 147   | 135   | 13       | 19    | 26    | 35    | 1         |      | 381   | 436    |  |  |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | 1.070       | 1.170 | 1.140  | 1.250 | 1.580 | 1.740 | 1.800    | 1.950 | 1.080 | 1.120 | *         |      | 1.320 | 1.420  |  |  |
| Minimum                            | 760         | 990   | 610    | 540   | 810   | 980   | 870      | 1.320 | 560   | 710   | *         |      | 560   | 540    |  |  |
| Maximum                            | 1.250       | 1.510 | 2.740  | 2.700 | 2.800 | 2.710 | 3.050    | 2.790 | 1.680 | 1.850 | *         |      | 3.050 | 2.790  |  |  |

Abbildung 90 Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Lageklassen

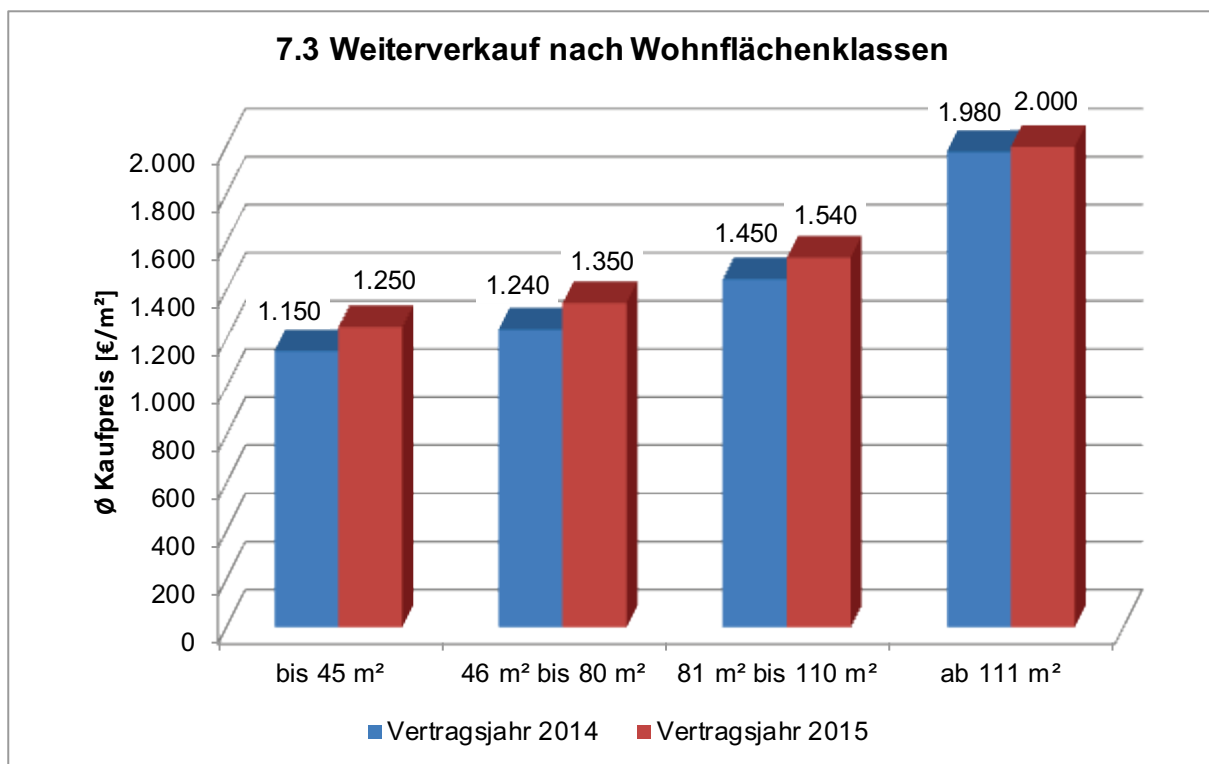


Abbildung 91 Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen über 2 Jahre

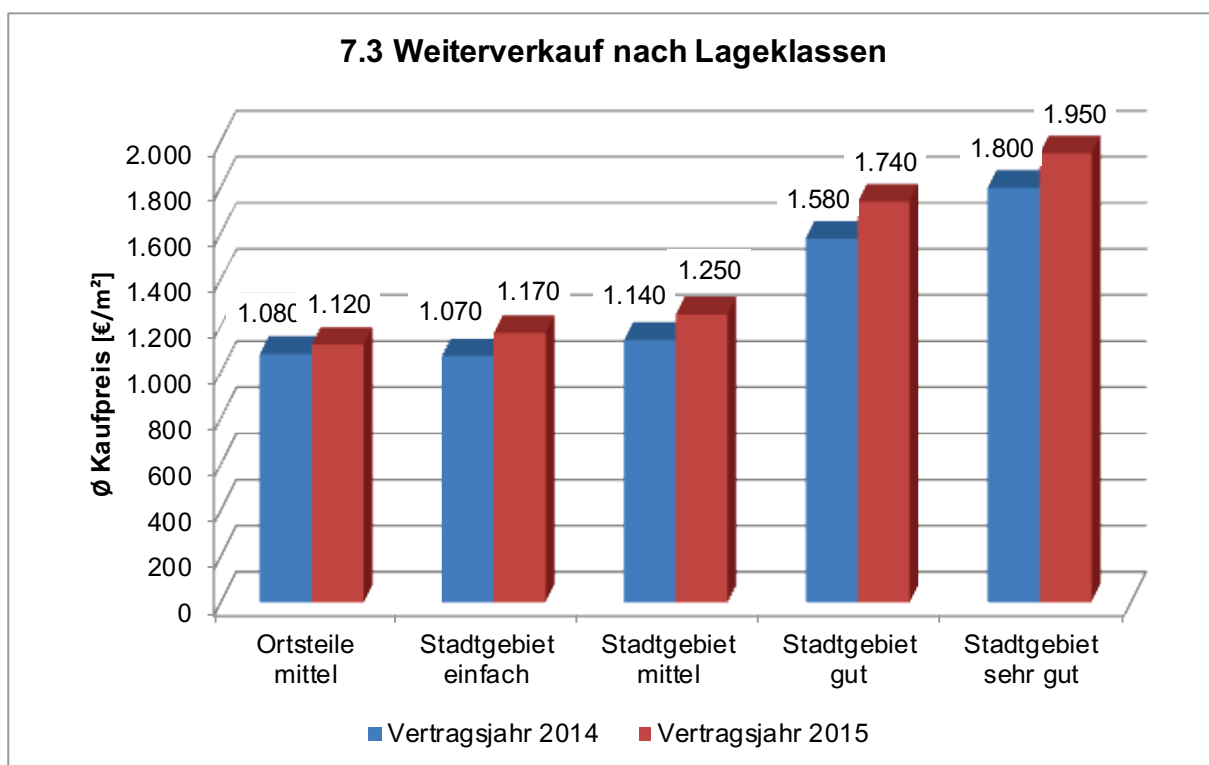


Abbildung 92 Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen über 2 Jahre

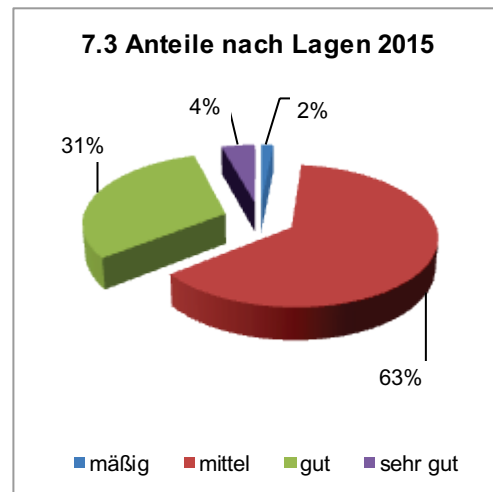
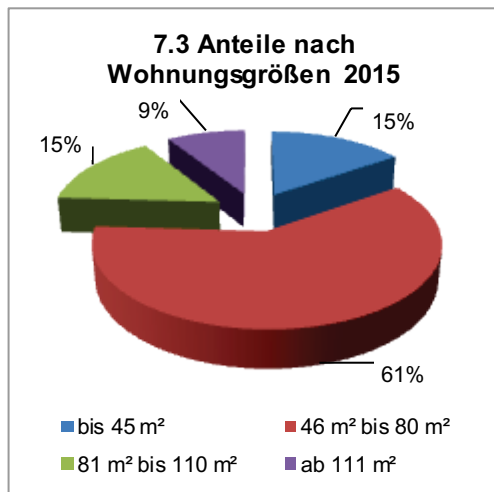


Abbildung 93 Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen im Weiterverkauf in 2015

Im Folgenden werden die durchschnittlichen Kaufpreise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen aufgeschlüsselt nach Baujahres- und Wohnflächenklassen dargestellt. Im Fünfjahreszeitraum blieben die Preisrelationen der verschiedenen Baujahresklassen weitestgehend konstant.

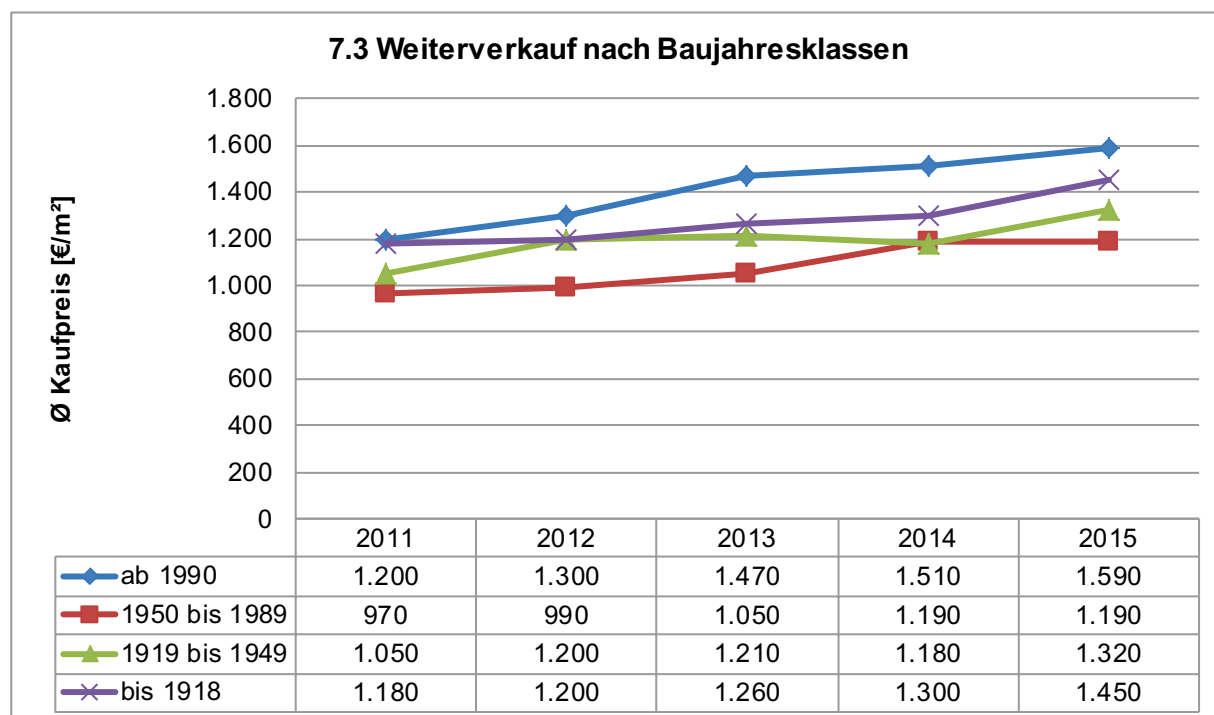


Abbildung 94 Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über 5 Jahre

| kreisfreie Stadt Erfurt            |             |       |               |       |               |       |           |       |          |               |        |       |         |       |       |       |
|------------------------------------|-------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|-----------|-------|----------|---------------|--------|-------|---------|-------|-------|-------|
| Baujahresklassen                   | Stadtgebiet |       |               |       |               |       | Ortsteile |       |          |               | Gesamt |       |         |       |       |       |
|                                    | bis 1918    |       | 1919 bis 1949 |       | 1950 bis 1989 |       | ab 1990   |       | bis 1918 | 1950 bis 1989 |        |       | ab 1990 |       |       |       |
|                                    | 2014        | 2015  | 2014          | 2015  | 2014          | 2015  | 2014      | 2015  | 2014     | 2015          | 2015   | 2015  | 2014    | 2015  | 2014  | 2015  |
| Wohnflächenklasse bis 45 m²        |             |       |               |       |               |       |           |       |          |               |        |       |         |       |       |       |
| Anzahl                             | 21          | 22    | 4             | 15    | 10            | 10    | 10        | 10    | 3        | 13            |        | 1     | 2       | 6     | 40    | 67    |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | 1.230       | 1.230 | 1.040         | 1.170 | 1.020         | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.350    | 1.550         |        | *     | *       | 810   | 1.150 | 1.250 |
| Minimum                            | 690         | 840   | 780           | 740   | 740           | 920   | 920       | 920   | 1.200    | 840           |        | *     | *       | 740   | 660   | 740   |
| Maximum                            | 1.810       | 1.710 | 1.210         | 1.890 | 1.120         | 1.800 | 1.800     | 1.800 | 1.660    | 2.290         |        | *     | *       | 940   | 1.810 | 2.290 |
| Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²  |             |       |               |       |               |       |           |       |          |               |        |       |         |       |       |       |
| Anzahl                             | 87          | 121   | 22            | 30    | 67            | 49    | 50        | 40    |          |               |        | 2     | 19      | 22    | 245   | 264   |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | 1.200       | 1.360 | 1.100         | 1.300 | 1.130         | 1.140 | 1.560     | 1.760 | 1.560    | 1.760         |        | *     | 1.080   | 1.110 | 1.240 | 1.350 |
| Minimum                            | 740         | 540   | 620           | 770   | 610           | 640   | 930       | 920   | 930      | 920           |        | *     | 560     | 710   | 560   | 540   |
| Maximum                            | 2.170       | 2.320 | 1.800         | 2.040 | 1.590         | 1.860 | 2.080     | 2.790 | 2.080    | 2.790         |        | *     | 1.680   | 1.650 | 2.170 | 2.790 |
| Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m² |             |       |               |       |               |       |           |       |          |               |        |       |         |       |       |       |
| Anzahl                             | 24          | 37    | 7             | 9     | 9             | 6     | 21        | 10    |          |               |        |       | 5       | 4     | 66    | 66    |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | 1.370       | 1.560 | 1.380         | 1.430 | 1.240         | 1.110 | 1.700     | 1.910 | 1.700    | 1.910         |        |       | 1.220   | 1.350 | 1.450 | 1.540 |
| Minimum                            | 750         | 920   | 1.080         | 1.080 | 860           | 920   | 840       | 1.290 | 840      | 1.290         |        |       | 880     | 1.170 | 750   | 920   |
| Maximum                            | 1.970       | 2.580 | 1.710         | 1.600 | 1.690         | 1.540 | 2.800     | 2.710 | 2.800    | 2.710         |        |       | 1.480   | 1.850 | 2.800 | 2.710 |
| Wohnflächenklasse ab 111 m²        |             |       |               |       |               |       |           |       |          |               |        |       |         |       |       |       |
| Anzahl                             | 16          | 18    | 1             | 6     | 4             | 2     | 9         | 12    | 9        | 12            | 1      |       |         |       | 30    | 39    |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | 1.810       | 2.020 | *             | 1.590 | 2.590         | *     | 2.000     | 2.110 | 2.000    | 2.110         | *      |       |         |       | 1.980 | 2.000 |
| Minimum                            | 1.250       | 1.450 | *             | 1.320 | 2.080         | *     | 1.300     | 1.450 | 1.300    | 1.450         | *      |       |         |       | 1.250 | 1.320 |
| Maximum                            | 2.540       | 2.670 | *             | 2.210 | 3.050         | *     | 2.740     | 2.780 | 2.740    | 2.780         | *      |       |         |       | 3.050 | 2.780 |
| Gesamt                             |             |       |               |       |               |       |           |       |          |               |        |       |         |       |       |       |
| Anzahl                             | 148         | 198   | 34            | 60    | 90            | 67    | 83        | 75    | 83       | 75            | 1      | 3     | 26      | 32    | 381   | 436   |
| Ø Kaufpreis [€/m²]                 | 1.300       | 1.440 | 1.180         | 1.320 | 1.190         | 1.190 | 1.640     | 1.800 | 1.640    | 1.800         | *      | 1.290 | 1.080   | 1.080 | 1.320 | 1.420 |
| Minimum                            | 690         | 540   | 620           | 740   | 610           | 640   | 840       | 840   | 840      | 840           | *      | 1.020 | 560     | 710   | 560   | 540   |
| Maximum                            | 2.540       | 2.670 | 1.990         | 2.210 | 3.050         | 2.670 | 2.800     | 2.790 | 2.800    | 2.790         | *      | 1.800 | 1.680   | 1.850 | 3.050 | 2.790 |

\* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Abbildung 95 Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Baujahresklassen

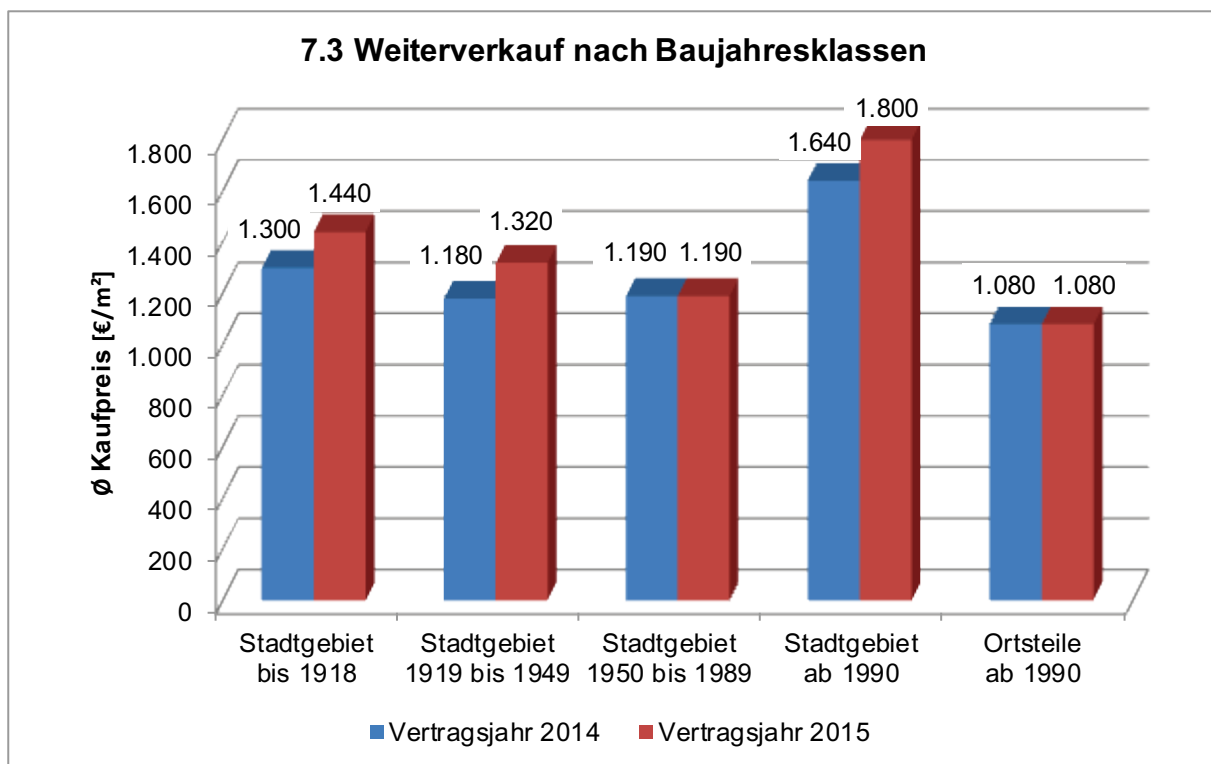


Abbildung 96 Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über 2 Jahre

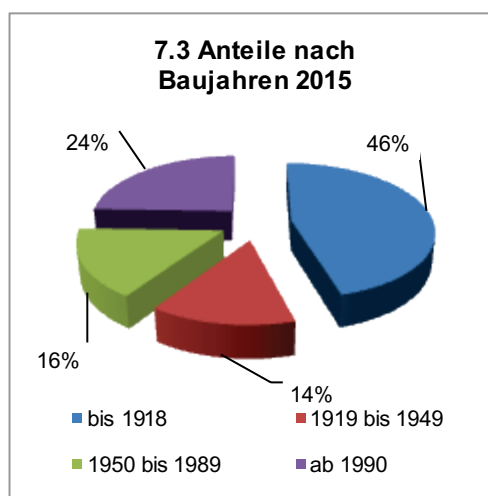


Abbildung 97 Anteile nach Baujahren im Weiterverkauf in 2015

## 7.4 Garagen und Stellplätze

Auf Grundlage der Kauffälle von Stellplätzen der Arten Außenstellplatz, Carport, Garagen- und Tiefgaragenstellplatz sowie Stellplatz im Mehrfachparker aus den Jahren 2014 und 2015 wurden Durchschnittswerte ermittelt.

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

### Erstverkauf

| kreisfreie Stadt Erfurt      |             |        |        |          |          |        |     |          |
|------------------------------|-------------|--------|--------|----------|----------|--------|-----|----------|
| Lageklassen                  | Stadtgebiet |        |        |          | Ortsteil |        |     |          |
|                              | einfach     | mittel | gut    | sehr gut | einfach  | mittel | gut | sehr gut |
| Außenstellplatz              |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 42          |        |        |          |          | 3      |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 7.000       |        |        |          |          | 4.500  |     |          |
| Minimum                      | 4.000       |        |        |          |          | 4.000  |     |          |
| Maximum                      | 12.500      |        |        |          |          | 5.000  |     |          |
| Garage                       |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       |             |        | 5      |          |          |        |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              |             |        | 12.500 |          |          |        |     |          |
| Minimum                      |             |        | 12.500 |          |          |        |     |          |
| Maximum                      |             |        | 12.500 |          |          |        |     |          |
| Tiefgaragen - Stellplatz     |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 35          |        | 156    |          |          |        |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 15.500      |        | 18.000 |          |          |        |     |          |
| Minimum                      | 12.500      |        | 12.000 |          |          |        |     |          |
| Maximum                      | 24.000      |        | 37.000 |          |          |        |     |          |
| Stellplatz im Mehrfachparker |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 34          |        | 14     |          |          |        |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 13.000      |        | 21.000 |          |          |        |     |          |
| Minimum                      | 10.500      |        | 12.500 |          |          |        |     |          |
| Maximum                      | 13.000      |        | 25.000 |          |          |        |     |          |

Abbildung 98 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Erstverkauf

## Weiterverkauf

| kreisfreie Stadt Erfurt      |             |        |        |          |          |        |     |          |
|------------------------------|-------------|--------|--------|----------|----------|--------|-----|----------|
| Lageklassen                  | Stadtgebiet |        |        |          | Ortsteil |        |     |          |
|                              | einfach     | mittel | gut    | sehr gut | einfach  | mittel | gut | sehr gut |
| Außenstellplatz              |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 19          |        | 31     |          |          | 4      |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 4.500       |        | 6.000  |          |          | 4.000  |     |          |
| Minimum                      | 1.000       |        | 2.500  |          |          | 2.500  |     |          |
| Maximum                      | 7.500       |        | 10.000 |          |          | 5.000  |     |          |
| Carport                      |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 10          |        | 6      |          |          | 4      |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 7.000       |        | 9.000  |          |          | 4.500  |     |          |
| Minimum                      | 2.500       |        | 4.500  |          |          | 2.500  |     |          |
| Maximum                      | 9.500       |        | 15.000 |          |          | 10.000 |     |          |
| Garage                       |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 9           |        |        |          |          | 2      |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 9.000       |        |        |          |          | *      |     |          |
| Minimum                      | 5.000       |        |        |          |          | *      |     |          |
| Maximum                      | 12.500      |        |        |          |          | *      |     |          |
| Tiefgaragen - Stellplatz     |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 27          |        | 59     |          |          | 12     |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 7.500       |        | 12.000 |          |          | 6.000  |     |          |
| Minimum                      | 3.000       |        | 5.000  |          |          | 4.500  |     |          |
| Maximum                      | 13.000      |        | 24.500 |          |          | 10.000 |     |          |
| Stellplatz im Mehrfachparker |             |        |        |          |          |        |     |          |
| Anzahl                       | 7           |        | 27     |          |          |        |     |          |
| Ø Kaufpreis [€]              | 5.500       |        | 9.000  |          |          |        |     |          |
| Minimum                      | 2.500       |        | 5.000  |          |          |        |     |          |
| Maximum                      | 8.500       |        | 17.500 |          |          |        |     |          |

\* unzureichende Zahl von Kauffällen

Abbildung 99 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Weiterverkauf

## 8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

### 8.1 Sachwertfaktoren

#### 8.1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. 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:

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

mit:

|     |                                                   |
|-----|---------------------------------------------------|
| k   | = Sachwertfaktor                                  |
| KP  | = Kaufpreis                                       |
| vSW | = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)             |
| boG | = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| i   | = Kauffall                                        |

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird.

Aus diesem Grund wurde, abweichend von der Vorgehensweise der zurückliegenden Perioden, der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht markt-angepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 213 Kauffällen aus den Jahren 2014/2015 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 27. Januar 2016 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)**
- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**
- **Reihenmittelhäuser**

### 8.1.2 Modellbeschreibung

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.

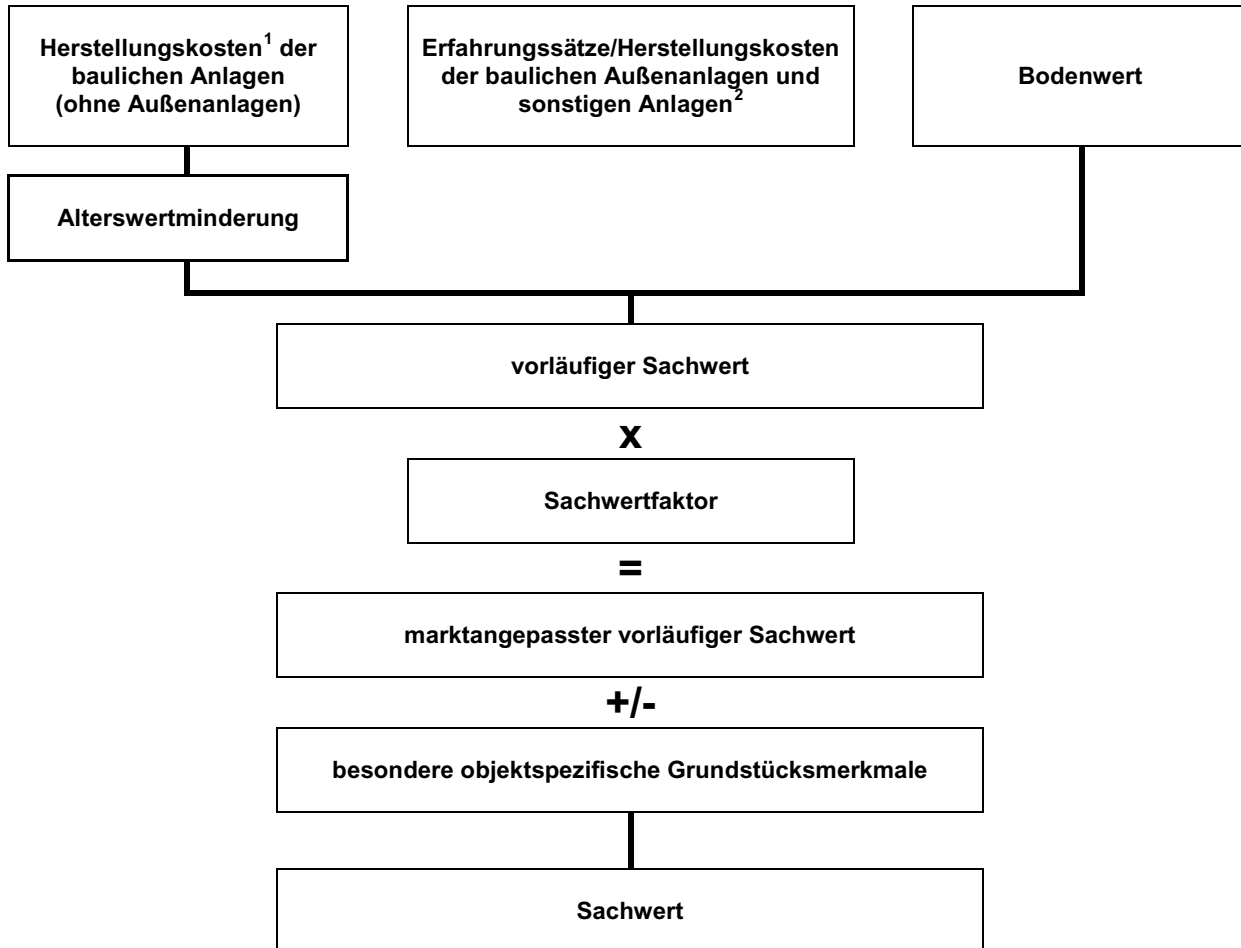


Abbildung 100 Ablauf des Sachwertverfahrens

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 wirken. Erst danach dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist ausdrücklich zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 101 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 75

<sup>2</sup> Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 74

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde die folgende Schätzfunktion verwendet:

$$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$$

bzw.

$$k = a_1 \times vSW^b \times BRW^c$$

mit: k = Sachwertfaktor  
vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)  
BRW = Bodenwertniveau  
a<sub>1</sub>, b, c = Konstanten

Zur leichteren Anwendung wurden, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Kauffälle, die Sachwertfaktoren für feste Bodenwertniveaus berechnet.

Dazu werden für die Variable BRW die Werte 60, 120 bzw. 240 eingesetzt und durch Multiplikation mit dem jeweils dazugehörigen a<sub>1</sub> die in den Tabellen der Sachwertfaktoren angegebenen a berechnet.

$$\text{D. h. mit: } a = a_1 \times BRW^c$$

$$\text{ergibt sich: } k = a \times vSW^b$$

Mit den in den folgenden Abschnitten angegebenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen.

Dabei gilt:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: k = Sachwertfaktor  
vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)  
a, b = Konstanten

In den abgebildeten Tabellen sind die durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftart „fett“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftart „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

## **Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren**

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Grundleitungen.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Bauliche Außenanlagen und die sonstigen Anlagen sind nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst sind (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Des Weiteren kann der verbleibende Anteil des Sachwerts der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach dem Modell der Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit dem Sachwertfaktor erfasst werden; eine ergänzende Berücksichtigung kommt dann nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV nur noch in Betracht, soweit die Anlagen vom üblichen mit dem Sachwertfaktor erfassten Umfang abweichen und diese Abweichungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Diese Möglichkeit (siehe Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“) wurde bei der Ableitung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren gewählt.

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, weil der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz für diese Anlagen abgeleitet hat.

Für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

|                                                               |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 – Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider                                                                                                                        |
| Bezugsmaßstab                                                 | Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                                                                                                              |
| Baupreisindex                                                 | „Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)                                       |
| Baujahr                                                       | ursprüngliches Baujahr                                                                                                                                                                |
| Gesamtnutzungsdauer                                           | Standardstufe 1      60 Jahre<br>Standardstufe 2      65 Jahre<br>Standardstufe 3      70 Jahre<br>Standardstufe 4      75 Jahre<br>Standardstufe 5      80 Jahre<br>(Anlage 3 SW-RL) |
| Restnutzungsdauer                                             | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter;<br>ggf. modifizierte Restnutzungsdauer;<br>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 Sachwertfaktor enthalten                                                                                                 |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten                                                                                                |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale               | entsprechende Kaufpreisbereinigung                                                                                                                                                    |
| Bodenwert                                                     | ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert<br>ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts                                                                                           |
| Grundstücksfläche                                             | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße                                                                                                                                         |

Abbildung 101 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

### 8.1.3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)

| Sachwertfaktoren (EFH/ZFH)<br>$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$ |         |          |          |                      |         |          |          |
|------------------------------------------------------------|---------|----------|----------|----------------------|---------|----------|----------|
| Bodenwertniveau                                            |         |          |          | Bodenwertniveau      |         |          |          |
| vorläufiger Sachwert                                       | 60 €/m² | 120 €/m² | 240 €/m² | vorläufiger Sachwert | 60 €/m² | 120 €/m² | 240 €/m² |
| 60.000 €                                                   | 1,05    | 1,20     | 1,36     | 310.000 €            | 0,92    | 1,04     | 1,18     |
| 70.000 €                                                   | 1,04    | 1,18     | 1,34     | 320.000 €            | 0,92    | 1,04     | 1,18     |
| 80.000 €                                                   | 1,03    | 1,17     | 1,33     | 330.000 €            | 0,91    | 1,04     | 1,18     |
| 90.000 €                                                   | 1,02    | 1,16     | 1,31     | 340.000 €            | 0,91    | 1,03     | 1,17     |
| 100.000 €                                                  | 1,01    | 1,15     | 1,30     | 350.000 €            | 0,91    | 1,03     | 1,17     |
| 110.000 €                                                  | 1,00    | 1,14     | 1,29     | 360.000 €            | 0,91    | 1,03     | 1,17     |
| 120.000 €                                                  | 0,99    | 1,13     | 1,28     | 370.000 €            | 0,90    | 1,03     | 1,16     |
| 130.000 €                                                  | 0,99    | 1,12     | 1,27     | 380.000 €            | 0,90    | 1,02     | 1,16     |
| 140.000 €                                                  | 0,98    | 1,11     | 1,26     | 390.000 €            | 0,90    | 1,02     | 1,16     |
| 150.000 €                                                  | 0,98    | 1,11     | 1,26     | 400.000 €            | 0,90    | 1,02     | 1,16     |
| 160.000 €                                                  | 0,97    | 1,10     | 1,25     | 410.000 €            | 0,90    | 1,02     | 1,15     |
| 170.000 €                                                  | 0,97    | 1,10     | 1,24     | 420.000 €            | 0,89    | 1,01     | 1,15     |
| 180.000 €                                                  | 0,96    | 1,09     | 1,24     | 430.000 €            | 0,89    | 1,01     | 1,15     |
| 190.000 €                                                  | 0,96    | 1,09     | 1,23     | 440.000 €            | 0,89    | 1,01     | 1,15     |
| 200.000 €                                                  | 0,95    | 1,08     | 1,23     | 450.000 €            | 0,89    | 1,01     | 1,14     |
| 210.000 €                                                  | 0,95    | 1,08     | 1,22     | 460.000 €            | 0,89    | 1,01     | 1,14     |
| 220.000 €                                                  | 0,94    | 1,07     | 1,22     | 470.000 €            | 0,89    | 1,01     | 1,14     |
| 230.000 €                                                  | 0,94    | 1,07     | 1,21     | 480.000 €            | 0,88    | 1,00     | 1,14     |
| 240.000 €                                                  | 0,94    | 1,06     | 1,21     | 490.000 €            | 0,88    | 1,00     | 1,14     |
| 250.000 €                                                  | 0,93    | 1,06     | 1,20     | 500.000 €            | 0,88    | 1,00     | 1,13     |
| 260.000 €                                                  | 0,93    | 1,06     | 1,20     | 510.000 €            | 0,88    | 1,00     | 1,13     |
| 270.000 €                                                  | 0,93    | 1,05     | 1,20     | 520.000 €            | 0,88    | 1,00     | 1,13     |
| 280.000 €                                                  | 0,93    | 1,05     | 1,19     | 530.000 €            | 0,88    | 0,99     | 1,13     |
| 290.000 €                                                  | 0,92    | 1,05     | 1,19     | 540.000 €            | 0,88    | 0,99     | 1,13     |
| 300.000 €                                                  | 0,92    | 1,04     | 1,18     | 550.000 €            | 0,87    | 0,99     | 1,13     |
| a                                                          | 0,8309  | 0,9429   | 1,0700   | a                    | 0,8309  | 0,9429   | 1,0700   |
| b                                                          | -0,0847 | -0,0847  | -0,0847  | b                    | -0,0847 | -0,0847  | -0,0847  |

Abbildung 102 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle)

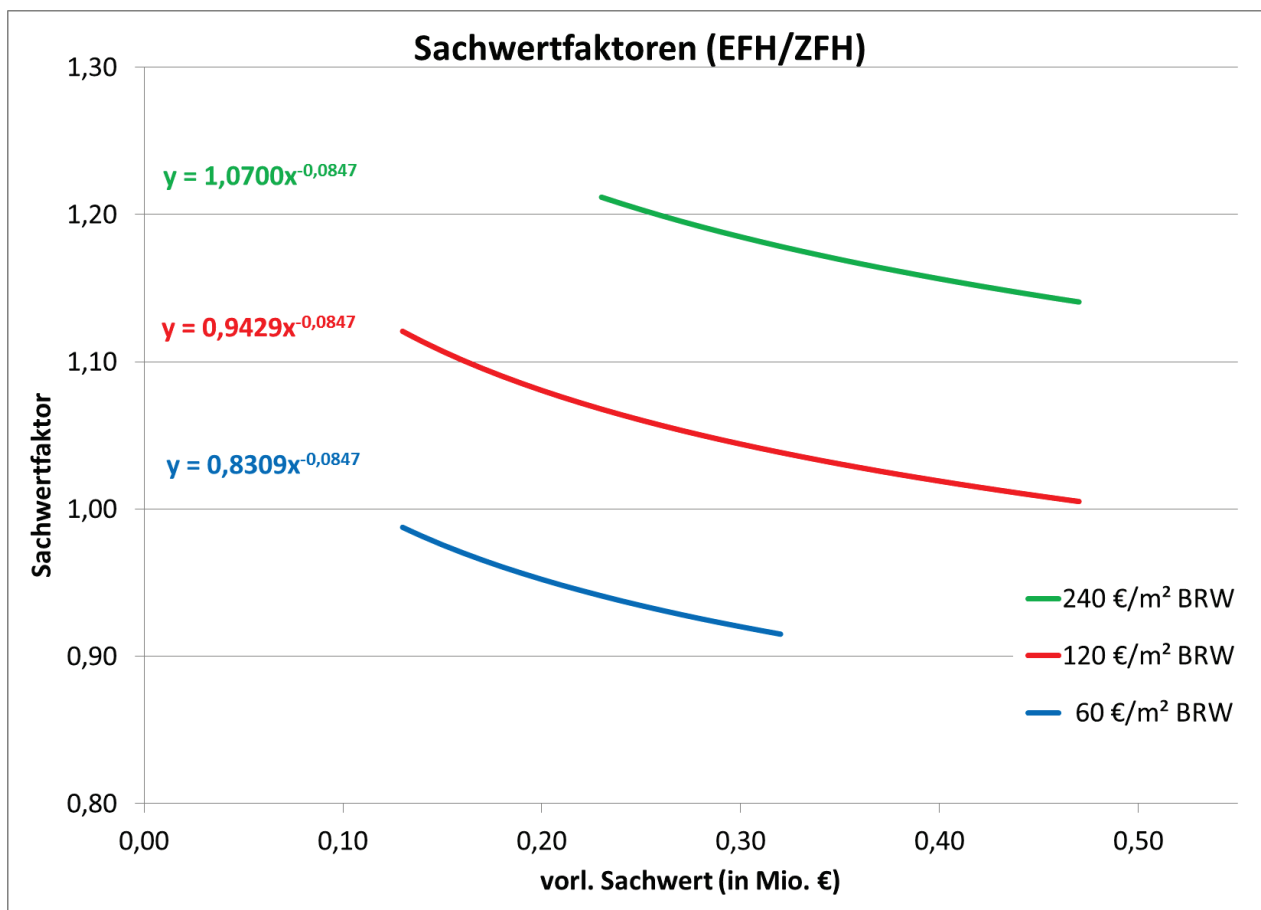


Abbildung 103 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Schätzfunktion</b> | $\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$ |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$ | -0,9320 |
| mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$   | 0,1812  |
| Regressionskoeffizient $b$        | -0,0847 |
| mittlerer Fehler von $b$          | 0,0353  |
| Regressionskoeffizient $c$        | 0,1824  |
| mittlerer Fehler von $c$          | 0,0307  |
| korrigiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,25    |

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b>  |            |
| zum Bodenwertniveau 60 €/m²  | 34         |
| zum Bodenwertniveau 120 €/m² | 53         |
| zum Bodenwertniveau 240 €/m² | 18         |
| <b>Gesamt</b>                | <b>105</b> |

Abbildung 104 Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)

| Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |                                   |                                  |                        |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Kriterium                                           | vorläufiger Sachwert<br>(EUR)     | Bodenrichtwert<br>(EUR/m²)       | Bodenwertanteil<br>(%) |
| Minimum                                             | 72489                             | 38                               | 10                     |
| 5. Perzentil                                        | 125544                            | 60                               | 13                     |
| Median                                              | 236747                            | 115                              | 30                     |
| Mittelwert                                          | 267278                            | 137                              | 33                     |
| 95. Perzentil                                       | 497247                            | 319                              | 62                     |
| Maximum                                             | 908272                            | 375                              | 75                     |
| Kriterium                                           | Baujahr                           | Restnutzungsdauer<br>(Jahre)     | RND/GND<br>(%)         |
| Minimum                                             | 1865                              | 15                               | 23                     |
| 5. Perzentil                                        | 1900                              | 22                               | 33                     |
| Median                                              | 1985                              | 44                               | 62                     |
| Mittelwert                                          | 1972                              | 44                               | 63                     |
| 95. Perzentil                                       | 2010                              | 70                               | 95                     |
| Maximum                                             | 2013                              | 73                               | 97                     |
| Kriterium                                           | Grundstücksgröße<br>(m²)          | Bruttogrundfläche<br>(m²)        | Wohnfläche<br>(m²)     |
| Minimum                                             | 130                               | 128                              | 74                     |
| 5. Perzentil                                        | 300                               | 150                              | 95                     |
| Median                                              | 553                               | 254                              | 130                    |
| Mittelwert                                          | 644                               | 273                              | 147                    |
| 95. Perzentil                                       | 1202                              | 455                              | 238                    |
| Maximum                                             | 1680                              | 760                              | 405                    |
| Kriterium                                           | Kaufvertragsdatum<br>(dd.mm.jjjj) | Kaufpreis/Wohnfläche<br>(EUR/m²) | Sachwertfaktor         |
| Minimum                                             | 30.12.2013                        | 676                              | 0,75                   |
| 5. Perzentil                                        | 03.02.2014                        | 941                              | 0,82                   |
| Median                                              | 12.12.2014                        | 1944                             | 1,06                   |
| Mittelwert                                          | 21.12.2014                        | 1963                             | 1,08                   |
| 95. Perzentil                                       | 08.11.2015                        | 3090                             | 1,41                   |
| Maximum                                             | 07.12.2015                        | 5046                             | 1,57                   |

Abbildung 105 Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)

### 8.1.4 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

| Sachwertfaktoren (DHH/REH)<br>$k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$ |         |          |          |                      |         |          |          |
|--------------------------------------------------------------------|---------|----------|----------|----------------------|---------|----------|----------|
| Bodenwertniveau                                                    |         |          |          | Bodenwertniveau      |         |          |          |
| vorläufiger Sachwert                                               | 60 €/m² | 120 €/m² | 240 €/m² | vorläufiger Sachwert | 60 €/m² | 120 €/m² | 240 €/m² |
| 60.000 €                                                           | 1,52    | 1,70     | 1,91     | 310.000 €            | 0,91    | 1,02     | 1,14     |
| 70.000 €                                                           | 1,45    | 1,62     | 1,82     | 320.000 €            | 0,90    | 1,01     | 1,13     |
| 80.000 €                                                           | 1,39    | 1,56     | 1,74     | 330.000 €            | 0,89    | 1,00     | 1,12     |
| 90.000 €                                                           | 1,34    | 1,50     | 1,68     | 340.000 €            | 0,89    | 0,99     | 1,11     |
| 100.000 €                                                          | 1,30    | 1,45     | 1,62     | 350.000 €            | 0,88    | 0,98     | 1,10     |
| 110.000 €                                                          | 1,26    | 1,41     | 1,58     | 360.000 €            | 0,87    | 0,97     | 1,09     |
| 120.000 €                                                          | 1,23    | 1,37     | 1,53     | 370.000 €            | 0,86    | 0,96     | 1,08     |
| 130.000 €                                                          | 1,20    | 1,34     | 1,50     | 380.000 €            | 0,86    | 0,96     | 1,07     |
| 140.000 €                                                          | 1,17    | 1,31     | 1,46     | 390.000 €            | 0,85    | 0,95     | 1,06     |
| 150.000 €                                                          | 1,14    | 1,28     | 1,43     | 400.000 €            | 0,84    | 0,94     | 1,05     |
| 160.000 €                                                          | 1,12    | 1,25     | 1,40     | 410.000 €            | 0,83    | 0,93     | 1,04     |
| 170.000 €                                                          | 1,10    | 1,23     | 1,38     | 420.000 €            | 0,83    | 0,93     | 1,04     |
| 180.000 €                                                          | 1,08    | 1,21     | 1,35     | 430.000 €            | 0,82    | 0,92     | 1,03     |
| 190.000 €                                                          | 1,06    | 1,19     | 1,33     | 440.000 €            | 0,82    | 0,91     | 1,02     |
| 200.000 €                                                          | 1,05    | 1,17     | 1,31     | 450.000 €            | 0,81    | 0,91     | 1,01     |
| 210.000 €                                                          | 1,03    | 1,15     | 1,29     | 460.000 €            | 0,81    | 0,90     | 1,01     |
| 220.000 €                                                          | 1,01    | 1,13     | 1,27     | 470.000 €            | 0,80    | 0,89     | 1,00     |
| 230.000 €                                                          | 1,00    | 1,12     | 1,25     | 480.000 €            | 0,79    | 0,89     | 0,99     |
| 240.000 €                                                          | 0,99    | 1,10     | 1,24     | 490.000 €            | 0,79    | 0,88     | 0,99     |
| 250.000 €                                                          | 0,97    | 1,09     | 1,22     | 500.000 €            | 0,78    | 0,88     | 0,98     |
| 260.000 €                                                          | 0,96    | 1,08     | 1,20     | 510.000 €            | 0,78    | 0,87     | 0,98     |
| 270.000 €                                                          | 0,95    | 1,06     | 1,19     | 520.000 €            | 0,78    | 0,87     | 0,97     |
| 280.000 €                                                          | 0,94    | 1,05     | 1,18     | 530.000 €            | 0,77    | 0,86     | 0,96     |
| 290.000 €                                                          | 0,93    | 1,04     | 1,16     | 540.000 €            | 0,77    | 0,86     | 0,96     |
| 300.000 €                                                          | 0,92    | 1,03     | 1,15     | 550.000 €            | 0,77    | 0,86     | 0,96     |
| a                                                                  | 0,6318  | 0,7068   | 0,7907   | a                    | 0,6318  | 0,7068   | 0,7907   |
| b                                                                  | -0,3127 | -0,3127  | -0,3127  | b                    | -0,3127 | -0,3127  | -0,3127  |

Abbildung 106 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

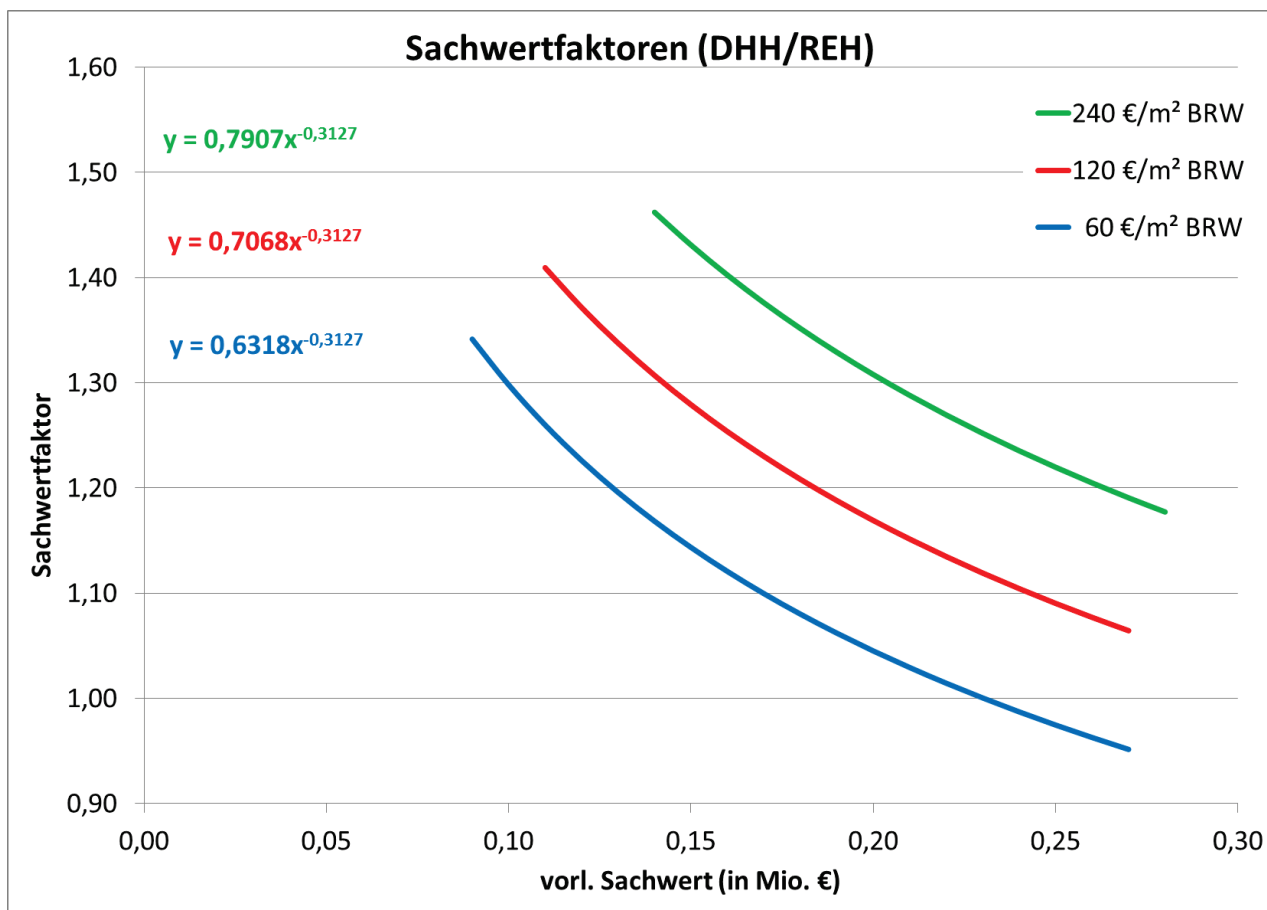


Abbildung 107 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Schätzfunktion</b> | $\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$ |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$ | -1,1215 |
| mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$   | 0,2420  |
| Regressionskoeffizient $b$        | -0,3127 |
| mittlerer Fehler von $b$          | 0,0615  |
| Regressionskoeffizient $c$        | 0,1618  |
| mittlerer Fehler von $c$          | 0,0364  |
| korrigiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,31    |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b>    |           |
| zum Bodenwerterniveau 60 €/m²  | 27        |
| zum Bodenwerterniveau 120 €/m² | 29        |
| zum Bodenwerterniveau 240 €/m² | 12        |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>68</b> |

Abbildung 108 Beschreibung der Ableitung DHH/REH

| Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser |                                   |                                  |                        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Kriterium                                        | vorläufiger Sachwert<br>(EUR)     | Bodenrichtwert<br>(EUR/m²)       | Bodenwertanteil<br>(%) |
| Minimum                                          | 64717                             | 27                               | 10                     |
| 5. Perzentil                                     | 101340                            | 57                               | 11                     |
| Median                                           | 161913                            | 105                              | 28                     |
| Mittelwert                                       | 172584                            | 134                              | 30                     |
| 95. Perzentil                                    | 272617                            | 320                              | 66                     |
| Maximum                                          | 316233                            | 435                              | 70                     |
| Kriterium                                        | Baujahr                           | Restnutzungsdauer<br>(Jahre)     | RND/GND<br>(%)         |
| Minimum                                          | 1894                              | 17                               | 27                     |
| 5. Perzentil                                     | 1912                              | 22                               | 33                     |
| Median                                           | 1950                              | 33                               | 47                     |
| Mittelwert                                       | 1961                              | 40                               | 57                     |
| 95. Perzentil                                    | 2009                              | 64                               | 91                     |
| Maximum                                          | 2013                              | 73                               | 97                     |
| Kriterium                                        | Grundstücksgröße<br>(m²)          | Bruttogrundfläche<br>(m²)        | Wohnfläche<br>(m²)     |
| Minimum                                          | 135                               | 98                               | 62                     |
| 5. Perzentil                                     | 209                               | 107                              | 82                     |
| Median                                           | 382                               | 225                              | 120                    |
| Mittelwert                                       | 405                               | 226                              | 124                    |
| 95. Perzentil                                    | 704                               | 378                              | 196                    |
| Maximum                                          | 839                               | 495                              | 215                    |
| Kriterium                                        | Kaufvertragsdatum<br>(dd.mm.jjjj) | Kaufpreis/Wohnfläche<br>(EUR/m²) | Sachwertfaktor         |
| Minimum                                          | 08.01.2014                        | 979                              | 0,89                   |
| 5. Perzentil                                     | 11.03.2014                        | 1087                             | 0,91                   |
| Median                                           | 17.02.2015                        | 1706                             | 1,25                   |
| Mittelwert                                       | 29.01.2015                        | 1743                             | 1,25                   |
| 95. Perzentil                                    | 24.11.2015                        | 2500                             | 1,62                   |
| Maximum                                          | 02.12.2015                        | 3256                             | 1,68                   |

Abbildung 109 Beschreibung der Stichprobe

### 8.1.5 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH)

| Sachwertfaktoren (RMH)<br>$k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$ |         |          |          |                      |         |          |          |
|----------------------------------------------------------------|---------|----------|----------|----------------------|---------|----------|----------|
| Bodenwertniveau                                                |         |          |          | Bodenwertniveau      |         |          |          |
| vorläufiger Sachwert                                           | 60 €/m² | 120 €/m² | 240 €/m² | vorläufiger Sachwert | 60 €/m² | 120 €/m² | 240 €/m² |
| 60.000 €                                                       | 1,32    | 1,61     | 1,97     | 310.000 €            | 0,86    | 1,05     | 1,29     |
| 70.000 €                                                       | 1,27    | 1,55     | 1,89     | 320.000 €            | 0,85    | 1,04     | 1,28     |
| 80.000 €                                                       | 1,22    | 1,49     | 1,83     | 330.000 €            | 0,85    | 1,04     | 1,27     |
| 90.000 €                                                       | 1,19    | 1,45     | 1,77     | 340.000 €            | 0,84    | 1,03     | 1,26     |
| 100.000 €                                                      | 1,15    | 1,41     | 1,72     | 350.000 €            | 0,83    | 1,02     | 1,25     |
| 110.000 €                                                      | 1,13    | 1,38     | 1,68     | 360.000 €            | 0,83    | 1,01     | 1,24     |
| 120.000 €                                                      | 1,10    | 1,35     | 1,64     | 370.000 €            | 0,82    | 1,01     | 1,23     |
| 130.000 €                                                      | 1,08    | 1,32     | 1,61     | 380.000 €            | 0,82    | 1,00     | 1,22     |
| 140.000 €                                                      | 1,06    | 1,29     | 1,58     | 390.000 €            | 0,81    | 0,99     | 1,21     |
| 150.000 €                                                      | 1,04    | 1,27     | 1,55     | 400.000 €            | 0,81    | 0,99     | 1,20     |
| 160.000 €                                                      | 1,02    | 1,25     | 1,53     | 410.000 €            | 0,80    | 0,98     | 1,20     |
| 170.000 €                                                      | 1,01    | 1,23     | 1,50     | 420.000 €            | 0,80    | 0,97     | 1,19     |
| 180.000 €                                                      | 0,99    | 1,21     | 1,48     | 430.000 €            | 0,79    | 0,97     | 1,18     |
| 190.000 €                                                      | 0,98    | 1,19     | 1,46     | 440.000 €            | 0,79    | 0,96     | 1,17     |
| 200.000 €                                                      | 0,97    | 1,18     | 1,44     | 450.000 €            | 0,78    | 0,96     | 1,17     |
| 210.000 €                                                      | 0,95    | 1,16     | 1,42     | 460.000 €            | 0,78    | 0,95     | 1,16     |
| 220.000 €                                                      | 0,94    | 1,15     | 1,41     | 470.000 €            | 0,77    | 0,94     | 1,15     |
| 230.000 €                                                      | 0,93    | 1,14     | 1,39     | 480.000 €            | 0,77    | 0,94     | 1,15     |
| 240.000 €                                                      | 0,92    | 1,12     | 1,37     | 490.000 €            | 0,77    | 0,93     | 1,14     |
| 250.000 €                                                      | 0,91    | 1,11     | 1,36     | 500.000 €            | 0,76    | 0,93     | 1,14     |
| 260.000 €                                                      | 0,90    | 1,10     | 1,35     | 510.000 €            | 0,76    | 0,93     | 1,13     |
| 270.000 €                                                      | 0,89    | 1,09     | 1,33     | 520.000 €            | 0,75    | 0,92     | 1,12     |
| 280.000 €                                                      | 0,88    | 1,08     | 1,32     | 530.000 €            | 0,75    | 0,92     | 1,12     |
| 290.000 €                                                      | 0,88    | 1,07     | 1,31     | 540.000 €            | 0,75    | 0,91     | 1,11     |
| 300.000 €                                                      | 0,87    | 1,06     | 1,30     | 550.000 €            | 0,74    | 0,91     | 1,11     |
| a                                                              | 0,6360  | 0,7769   | 0,9492   | a                    | 0,6360  | 0,7769   | 0,9492   |
| b                                                              | -0,2591 | -0,2591  | -0,2591  | b                    | -0,2591 | -0,2591  | -0,2591  |

Abbildung 110 Sachwertfaktoren für RMH (Tabelle)

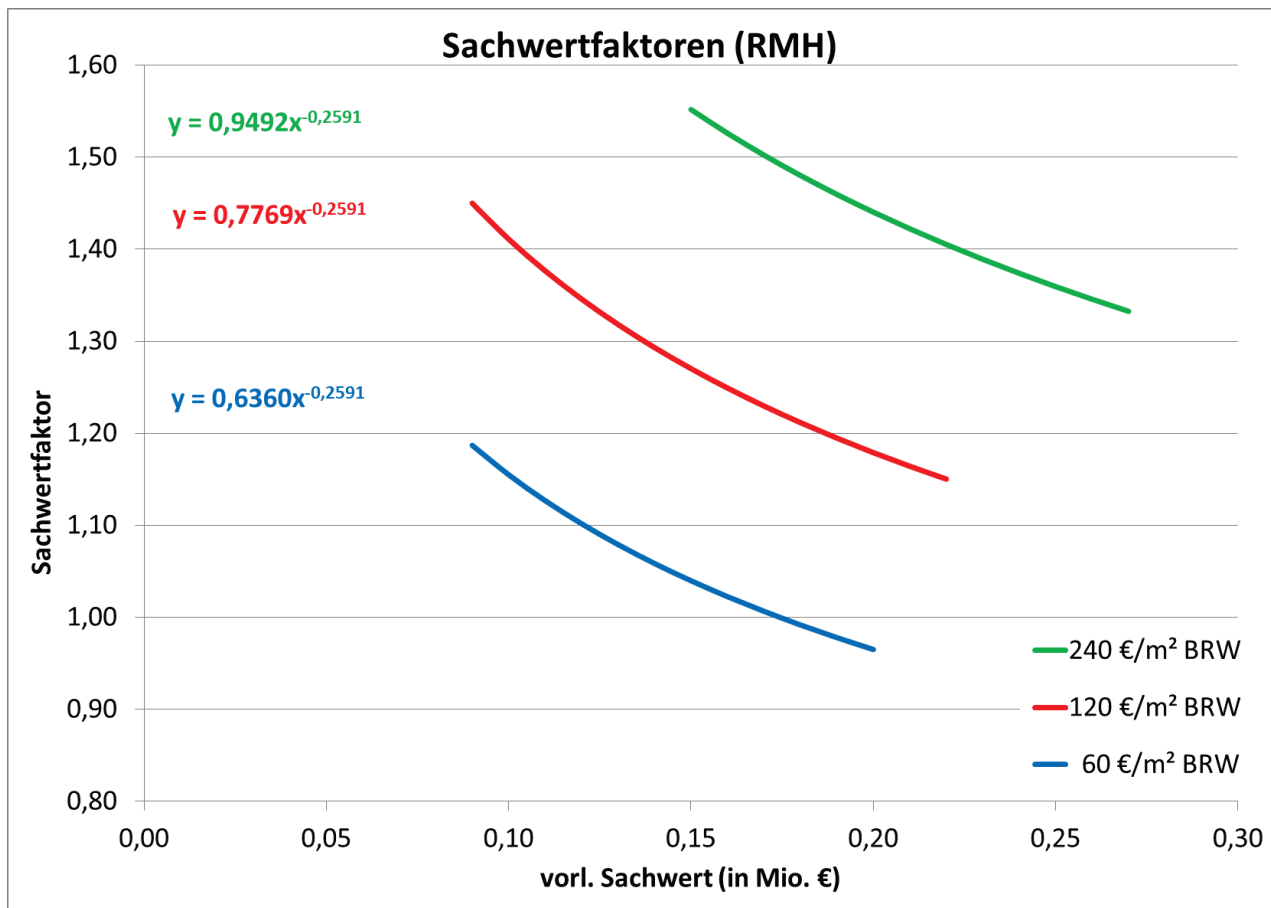


Abbildung 111 Sachwertfaktoren für RMH (Grafik)

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Schätzfunktion</b> | $\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$ |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$ | -1,6353 |
| mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$   | 0,3410  |
| Regressionskoeffizient $b$        | -0,2591 |
| mittlerer Fehler von $b$          | 0,0721  |
| Regressionskoeffizient $c$        | 0,2889  |
| mittlerer Fehler von $c$          | 0,0594  |
| korrigiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,42    |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b>  |           |
| zum Bodenwertniveau 60 €/m²  | 14        |
| zum Bodenwertniveau 120 €/m² | 21        |
| zum Bodenwertniveau 240 €/m² | 5         |
| <b>Gesamt</b>                | <b>40</b> |

Abbildung 112 Beschreibung der Ableitung (RMH)

| Stichprobe Reihennittelhäuser |                                   |                                  |                        |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Kriterium                     | vorläufiger Sachwert<br>(EUR)     | Bodenrichtwert<br>(EUR/m²)       | Bodenwertanteil<br>(%) |
| Minimum                       | 56833                             | 60                               | 6                      |
| 5. Perzentil                  | 63188                             | 60                               | 6                      |
| Median                        | 163927                            | 110                              | 15                     |
| Mittelwert                    | 161834                            | 136                              | 19                     |
| 95. Perzentil                 | 267387                            | 295                              | 42                     |
| Maximum                       | 348379                            | 415                              | 43                     |
| Kriterium                     | Baujahr                           | Restnutzungsdauer<br>(Jahre)     | RND/GND<br>(%)         |
| Minimum                       | 1800                              | 18                               | 27                     |
| 5. Perzentil                  | 1922                              | 19                               | 30                     |
| Median                        | 1996                              | 52                               | 73                     |
| Mittelwert                    | 1973                              | 46                               | 65                     |
| 95. Perzentil                 | 2009                              | 65                               | 93                     |
| Maximum                       | 2010                              | 70                               | 95                     |
| Kriterium                     | Grundstücksgröße<br>(m²)          | Bruttogrundfläche<br>(m²)        | Wohnfläche<br>(m²)     |
| Minimum                       | 90                                | 143                              | 75                     |
| 5. Perzentil                  | 120                               | 157                              | 81                     |
| Median                        | 191                               | 223                              | 128                    |
| Mittelwert                    | 216                               | 236                              | 131                    |
| 95. Perzentil                 | 422                               | 406                              | 248                    |
| Maximum                       | 453                               | 438                              | 253                    |
| Kriterium                     | Kaufvertragsdatum<br>(dd.mm.jjjj) | Kaufpreis/Wohnfläche<br>(EUR/m²) | Sachwertfaktor         |
| Minimum                       | 12.12.2013                        | 780                              | 0,89                   |
| 5. Perzentil                  | 12.03.2014                        | 945                              | 0,93                   |
| Median                        | 18.12.2014                        | 1540                             | 1,28                   |
| Mittelwert                    | 11.12.2014                        | 1557                             | 1,30                   |
| 95. Perzentil                 | 17.11.2015                        | 2178                             | 1,87                   |
| Maximum                       | 19.11.2015                        | 2546                             | 1,95                   |

Abbildung 113 Beschreibung der Stichprobe (RMH)

## 9. Abbildungsverzeichnis

|              |                                                                                                                                                    |    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1  | Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.....                                                                         | 5  |
| Abbildung 2  | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauflächen.....                                                                                             | 7  |
| Abbildung 3  | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen .....                                                                           | 7  |
| Abbildung 4  | Bildschirmdarstellung von BORIS-TH.....                                                                                                            | 8  |
| Abbildung 5  | Beispiel für Informationsfenster .....                                                                                                             | 8  |
| Abbildung 6  | Beispiel einer Bodenrichtwertinformation .....                                                                                                     | 9  |
| Abbildung 7  | Antragsberechtigte für Gutachten .....                                                                                                             | 10 |
| Abbildung 8  | Zusammenstellung der Nutzungsarten (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation) .....                                                     | 11 |
| Abbildung 9  | Bevölkerung der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Stadt Erfurt).....                                                                               | 12 |
| Abbildung 10 | Arbeitsmarkt der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik) .....                                                        | 12 |
| Abbildung 11 | Wohnungsdaten der kreisfreien Stadt Erfurt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik) .....                                                       | 12 |
| Abbildung 12 | Die wichtigsten Indexreihen der Bundesrepublik Deutschland (Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank) .....                           | 13 |
| Abbildung 13 | Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteile .....                                                                                                | 15 |
| Abbildung 14 | Grundstücksmarkt im Überblick .....                                                                                                                | 17 |
| Abbildung 15 | Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre .....                                                                                                    | 17 |
| Abbildung 16 | Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre.....                                                                                           | 18 |
| Abbildung 17 | Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre .....                                                                                    | 18 |
| Abbildung 18 | Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte.....                                                                                             | 19 |
| Abbildung 19 | Anzahl aller Kaufverträge.....                                                                                                                     | 20 |
| Abbildung 20 | Flächenumsatz aller Kaufverträge .....                                                                                                             | 20 |
| Abbildung 21 | Geldumsätze aller Kaufverträge .....                                                                                                               | 21 |
| Abbildung 22 | Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge über 2 Jahre .....                                           | 21 |
| Abbildung 23 | Anzahl aller Zwangsversteigerungen.....                                                                                                            | 22 |
| Abbildung 24 | Anzahl aller Bauflächen .....                                                                                                                      | 24 |
| Abbildung 25 | Flächenumsatz aller Bauflächen.....                                                                                                                | 24 |
| Abbildung 26 | Geldumsatz aller Bauflächen .....                                                                                                                  | 25 |
| Abbildung 27 | Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Teilmarkt über 2 Jahre .....                                                       | 25 |
| Abbildung 28 | Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus .....                                                                                      | 26 |
| Abbildung 29 | Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus .....                                                                               | 26 |
| Abbildung 30 | Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....                                                                                   | 27 |
| Abbildung 31 | Ø Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....                                                                                        | 27 |
| Abbildung 32 | Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksart über 2 Jahre ..... | 28 |
| Abbildung 33 | Ø Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus gegliedert nach Grundstücksart.....                                                                     | 28 |
| Abbildung 34 | Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser.....                                                                      | 29 |
| Abbildung 35 | Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser .....                                                              | 29 |
| Abbildung 36 | Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser .....                                                                 | 30 |
| Abbildung 37 | Ø Kaufpreis Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser .....                                                                      | 30 |
| Abbildung 38 | Anzahl aller gewerblichen Grundstücke .....                                                                                                        | 31 |
| Abbildung 39 | Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke .....                                                                                                 | 31 |
| Abbildung 40 | Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke .....                                                                                                    | 32 |
| Abbildung 41 | Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre .....                              | 33 |
| Abbildung 42 | Ø Kaufpreis für Grundstücke für Gewerbe, Industrie und Produktion .....                                                                            | 33 |

|              |                                                                                                                                    |    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 43 | Verteilung der Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Nutzungsarten im Berichtsjahr 2015.....              | 34 |
| Abbildung 44 | Anzahl der Kaufverträge von Ackerland .....                                                                                        | 35 |
| Abbildung 45 | Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland .....                                                                                 | 35 |
| Abbildung 46 | Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland .....                                                                                    | 36 |
| Abbildung 47 | Ø Kaufpreis der Kaufverträge für Ackerland .....                                                                                   | 36 |
| Abbildung 48 | Anzahl der Kaufverträge von Grünland .....                                                                                         | 37 |
| Abbildung 49 | Ø Kaufpreis der Kaufverträge für Grünland .....                                                                                    | 37 |
| Abbildung 50 | Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken .....                                                                            | 39 |
| Abbildung 51 | Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken.....                                                                      | 39 |
| Abbildung 52 | Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken .....                                                                        | 40 |
| Abbildung 53 | Ø Kaufpreis für Erholungsgrundstücke .....                                                                                         | 40 |
| Abbildung 54 | Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2014 und 2015 .....                                                               | 41 |
| Abbildung 55 | Wohnsitz der Käufer für Mehrfamilienhäuser 2014 und 2015 .....                                                                     | 41 |
| Abbildung 56 | Anzahl aller bebauten Grundstücke.....                                                                                             | 42 |
| Abbildung 57 | Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke .....                                                                                     | 42 |
| Abbildung 58 | Geldumsatz aller bebauten Grundstücke .....                                                                                        | 43 |
| Abbildung 59 | Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach dem Teilmarkt aller bebauten Grundstücke über 2 Jahre .....        | 43 |
| Abbildung 60 | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Grundstücksfläche, Ø BRW-Niveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....             | 45 |
| Abbildung 61 | Ø Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....                                                                     | 45 |
| Abbildung 62 | Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklasse über 2 Jahre .....                | 46 |
| Abbildung 63 | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø Grundstücksfläche, Ø BRW-Niveau für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser ..... | 47 |
| Abbildung 64 | Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser.....                                                           | 47 |
| Abbildung 65 | Übersicht für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen über 2 Jahre .....    | 48 |
| Abbildung 66 | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø BRW-Niveau für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser .....                               | 49 |
| Abbildung 67 | Ø Kaufpreis für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser .....                                                                   | 49 |
| Abbildung 68 | Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (saniert) gegliedert nach Lageklassen über 2 Jahre.....                   | 50 |
| Abbildung 69 | Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (unsaniert/teilsaniert) über 2 Jahre .....                                | 50 |
| Abbildung 70 | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø BRW-Niveau für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude .....                                 | 51 |
| Abbildung 71 | Ø Kaufpreis Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....                                                                          | 51 |
| Abbildung 72 | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis, Ø BRW-Niveau für Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude .....                              | 52 |
| Abbildung 73 | Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre .....                                                         | 54 |
| Abbildung 74 | Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 5 Jahre.....                                                     | 54 |
| Abbildung 75 | Übersicht von Anzahl und Geldumsatz aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 2 Jahre .....                            | 55 |
| Abbildung 76 | Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre .....                                       | 55 |
| Abbildung 77 | Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2014 und 2015.....                                                              | 56 |
| Abbildung 78 | Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart über 2 Jahre .....                                        | 56 |
| Abbildung 79 | Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre.....                                                               | 58 |
| Abbildung 80 | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis und Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau über 5 Jahre .....                                    | 59 |
| Abbildung 81 | Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau über 5 Jahre.....                                                                         | 59 |

|               |                                                                                                                             |    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 82  | Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau nach Wohnflächen- und Lageklassen .....                                            | 60 |
| Abbildung 83  | Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen bei Erstverkauf aus Neubau in 2015 .....                                              | 60 |
| Abbildung 84  | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis und Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung<br>über 5 Jahre .....                      | 61 |
| Abbildung 85  | Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung über 5 Jahre .....                                                             | 61 |
| Abbildung 86  | Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen .....                                        | 62 |
| Abbildung 87  | Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen bei Erstverkauf aus Umwandlung in 2015 .....                                          | 62 |
| Abbildung 88  | Übersicht von Anzahl, Ø Kaufpreis und Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung<br>über 5 Jahre .....                      | 63 |
| Abbildung 89  | Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung über 5 Jahre .....                                                             | 63 |
| Abbildung 90  | Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Lageklassen .....                                                     | 64 |
| Abbildung 91  | Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen über 2 Jahre .....                                                  | 65 |
| Abbildung 92  | Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen über 2 Jahre .....                                                         | 65 |
| Abbildung 93  | Anteile nach Wohnungsgrößen und Lagen im Weiterverkauf in 2015 .....                                                        | 66 |
| Abbildung 94  | Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über 5 Jahre .....                                                    | 66 |
| Abbildung 95  | Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Baujahresklassen .....                                                | 67 |
| Abbildung 96  | Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über 2 Jahre .....                                                    | 68 |
| Abbildung 97  | Anteile nach Baujahren im Weiterverkauf in 2015 .....                                                                       | 68 |
| Abbildung 98  | Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und<br>Siedlungscharakter für Erstverkauf aus Neubau ..... | 69 |
| Abbildung 99  | Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und<br>Siedlungscharakter im Weiterverkauf .....           | 70 |
| Abbildung 100 | Ablauf des Sachwertverfahrens .....                                                                                         | 72 |
| Abbildung 101 | Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren .....                                                                 | 75 |
| Abbildung 102 | Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle) .....                                                                   | 76 |
| Abbildung 103 | Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik) .....                                                                    | 77 |
| Abbildung 104 | Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH) .....                                                                     | 77 |
| Abbildung 105 | Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH) .....                                                                    | 78 |
| Abbildung 106 | Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle) .....                                                                                | 79 |
| Abbildung 107 | Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik) .....                                                                                 | 80 |
| Abbildung 108 | Beschreibung der Ableitung DHH/REH .....                                                                                    | 80 |
| Abbildung 109 | Beschreibung der Stichprobe .....                                                                                           | 81 |
| Abbildung 110 | Sachwertfaktoren für RMH (Tabelle) .....                                                                                    | 82 |
| Abbildung 111 | Sachwertfaktoren für RMH (Grafik) .....                                                                                     | 83 |
| Abbildung 112 | Beschreibung der Ableitung (RMH) .....                                                                                      | 83 |
| Abbildung 113 | Beschreibung der Stichprobe (RMH) .....                                                                                     | 84 |



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 57 4176-255 📠+49 (0)361 57 4176-299  
[gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de)

**Vertrieb:**

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