

Immobilienmarktbericht 2018

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 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.1	Rechtliche Stellung und Zusammensetzung	5
2.2	Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	6
2.3	Aufgaben und Produkte	6
2.3.1	Kaufpreissammlung	6
2.3.2	Bodenrichtwerte	7
2.3.3	Verkehrswertgutachten	11
2.3.4	Berichte zum Grundstücksmarkt	11
2.3.5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	12
3	Struktur- und Wirtschaftsdaten	13
3.1	Strukturdaten	13
3.2	Wirtschaftsdaten	15
3.3	Lagen	17
3.3.1	Wohnlagen	17
3.3.2	Siedlungscharakter	18
4	Der Grundstücksmarkt im Überblick	19
4.1	Grundstücksverkehr	20
4.2	Kaufverträge	22
4.3	Zwangsversteigerungen	24
4.4	Erbbaurechtsbestellungen	25
5	Unbebaute Grundstücke	26
5.1	Bauflächen	27
5.1.1	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)	29
5.1.2	Grundstücke für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	33
5.1.3	Gewerbliche Grundstücke	35
5.1.4	Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)	37
5.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	38
5.2.1	Ackerland	40
5.2.2	Grünland	41
5.3	Sonstige Flächen	42
5.3.1	Arrondierungsflächen	43
5.3.2	Erholungsgrundstücke	44
6	Bebaute Grundstücke	46
6.1	Individueller Wohnungsbau	49
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser	52

6.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	54
6.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	57
6.4	Gewerbe- und Industriegebäude	58
7	Wohnungs- und Teileigentum	59
7.1	Erstverkauf aus Neubau	66
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	68
7.3	Weiterverkauf	70
7.4	Garagen und Stellplätze	76
Abbildungsverzeichnis		78
Abkürzungsverzeichnung		81

1 Vorbemerkung

Jedem Bürger und jeder Bürgerin soll die Möglichkeit gegeben werden, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird eine weitere Markttransparenz durch die Erstellung von Immobilienmarktberichten in den dazwischen liegenden Jahren erreicht. Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht soll dem interessierten Marktteilnehmer eine bessere Einschätzung auf dem Immobilienmarkt vermittelt werden.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2018 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt. Zunächst wird über einen Zeitraum von 10 Jahren der gesamte Grundstücksverkehr, ohne eine Unterteilung in die verschiedenen Teilmärkte, dargestellt. Anschließend wird für die Jahre 2016 und 2017 eine detaillierte Darstellung vorgenommen. Dabei stellt der Immobilienmarktbericht auf eine Differenzierung der einzelnen Teilmärkte ab und betrachtet unter anderem deren Entwicklung bei den Umsätzen, sowie deren Veränderungen im Preisniveau.

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu den älteren Immobilienmarktberichten der Jahre 2012, 2014 bzw. 2016 kommen.

Die sonstigen erforderlichen Daten der Wertermittlung werden ab diesem Immobilienmarktbericht in separaten Heften und nicht mehr als Teil des Berichtes dargestellt.

Der Immobilienmarktbericht 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.

Weitere Informationen zu der Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und weitere Berichte finden sie unter

www.gutachterausschuss-th.de.

Daten, welche von anderen Stellen bezogen wurden, konnten lediglich zum aktuell vorliegenden Stand mit einbezogen werden.

Hinweise zu Diagrammdarstellungen:

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. Eine Darstellung in den Diagrammen erfolgt in diesen Fällen nicht.

Bei den Angaben zum durchschnittlichen Kaufpreis handelt es sich um harmonisierte bereinigte Daten, das heißt die Ausreißer wurden durch weitere Einschränkungen von Selektionskriterien oder Ausreißerschranken eliminiert. Die Anzahl der verwendeten Kauffälle kann sich somit im Vergleich zu den Umsatzzahlen und zu der Gesamtanzahl der Verträge reduzieren.

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



im Vergleich zum Vorjahr **stark sinkend**

< - 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht sinkend**

< - 5 % und $\geq$ -30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **gleichbleibend**

< 5 % und $\geq$ -5 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **leicht steigend**

$\geq$ 5 % und < 30 % zum Vorjahr



im Vergleich zum Vorjahr **stark steigend**

$\geq$ 30 % zum Vorjahr

2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 Rechtliche Stellung und Zusammensetzung

Bundesrechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die §§ 192 bis 199 im ersten Teil des dritten Kapitels des BauGB enthalten die dazu grundlegenden Bestimmungen. § 199 Absatz 2 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302) stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

Für das Gebiet der folgenden Landkreise und kreisfreien Städte

1. Landkreis Sömmerda, Landkreis Weimarer Land und kreisfreie Stadt Weimar,
2. Landkreis Gotha, Wartburgkreis und kreisfreie Stadt Eisenach,
3. Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und kreisfreie Stadt Jena,
4. Ilm-Kreis, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Landkreis Sonneberg,
5. Landkreis Hildburghausen, Landkreis Schmalkalden-Meiningen und kreisfreie Stadt Suhl,
6. Landkreis Altenburger Land, Landkreis Greiz und kreisfreie Stadt Gera,
7. Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen,
8. Landkreis Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis,
9. kreisfreie Stadt Erfurt

wurde jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes gebildet. Dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft obliegt die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation bestellt die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse. Dabei werden die jeweiligen Landräte und Oberbürgermeister, die zuständigen Berufskammern, Berufsverbände sowie die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.

Die ehrenamtlichen Mitglieder müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses befinden. Zwei der ehrenamtlichen Mitglieder müssen Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige und unabhängige Kollegialgremien.

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

Mit der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 23. September 2013 wurde eine Neustrukturierung der Gutachterausschüsse vorgenommen.

Seit dem 01.01.2014 trägt der Gutachterausschuss die Bezeichnung **„Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt“**.



Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

2.2 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle gemäß § 192 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 1 ThürGAVO. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Ihnen obliegt nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Ausfertigung von Gutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung der Berichte zum Grundstücksmarkt.

2.3 Aufgaben und Produkte

2.3.1 Kaufpreissammlung

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

Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmalig oder erneut zu bestellen.

Die mitgeteilten Verträge werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

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

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

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

2.3.2 Bodenrichtwerte

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

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen zur Erzielung der allgemeinen Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht. Die letzte Ableitung erfolgte zum 31.12.2016. Der nächste Stichtag ist der 31.12.2018.

Bodenrichtwerte sind auf Basis der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Der Kartenausschnitt am Bildschirm (siehe Abbildung 2 und 4) enthält die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte selbst. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in einem zusätzlichen Informationsfenster (siehe Abbildung 3 und 5) präsentiert.

Grundlage und somit Basis für die Bodenrichtwerte der Bauflächen (siehe Abbildung 2) ist das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte dient eine daraus abgeleitete Gemarkungsübersichtskarte als Grundlage (siehe Abbildung 4).

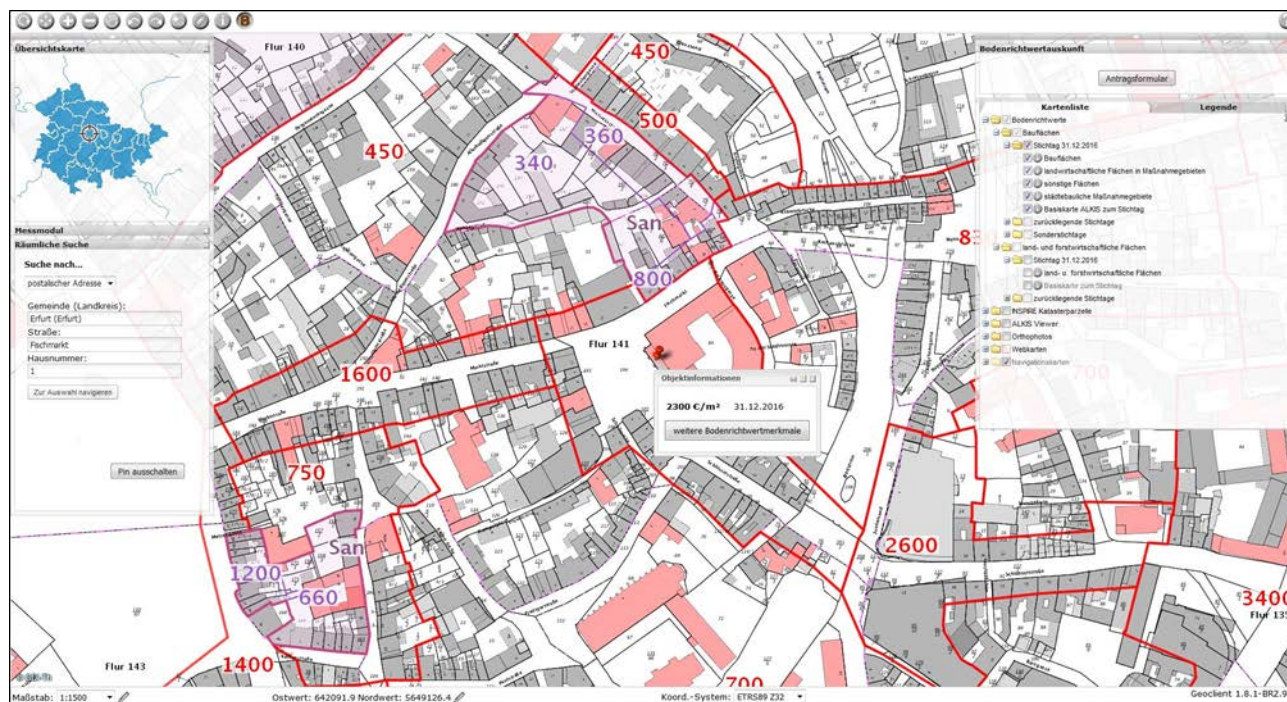


Abbildung 2: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen

Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Erfurt
Gemarkung	Erfurt-Mitte
Bodenrichtwertnummer	182278
Bodenrichtwert [Euro/m²]	2300
Stichtag	31.12.2016

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	besonderes Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Büro- und Geschäftshäuser

Drucken
Fenster schließen

Abbildung 3: Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen

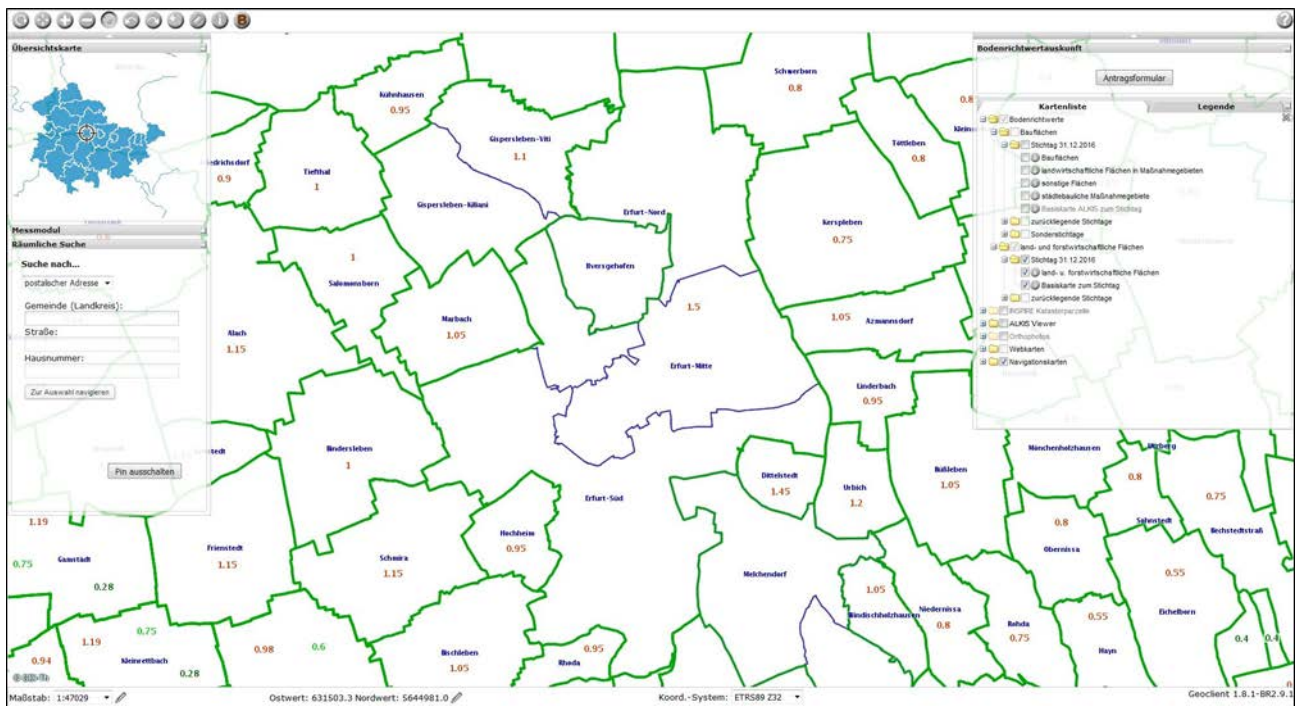


Abbildung 4: Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Lage und Bodenrichtwert	
Gemarkung	Hochheim
Bodenrichtwertnummer	518009
Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,95
Stichtag	31.12.2016
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland

Abbildung 5: Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe einer Bodenrichtwertinformation (siehe Abbildung 6) möglich. Diese beinhaltet einen Kartenausschnitt mit dem ausgewählten Bodenrichtwert sowie den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

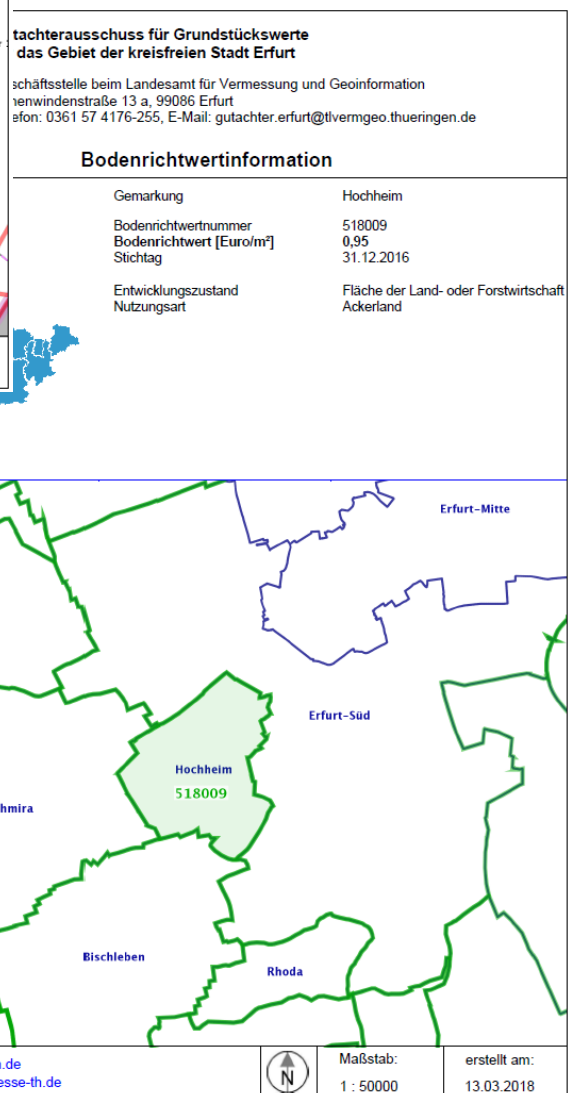
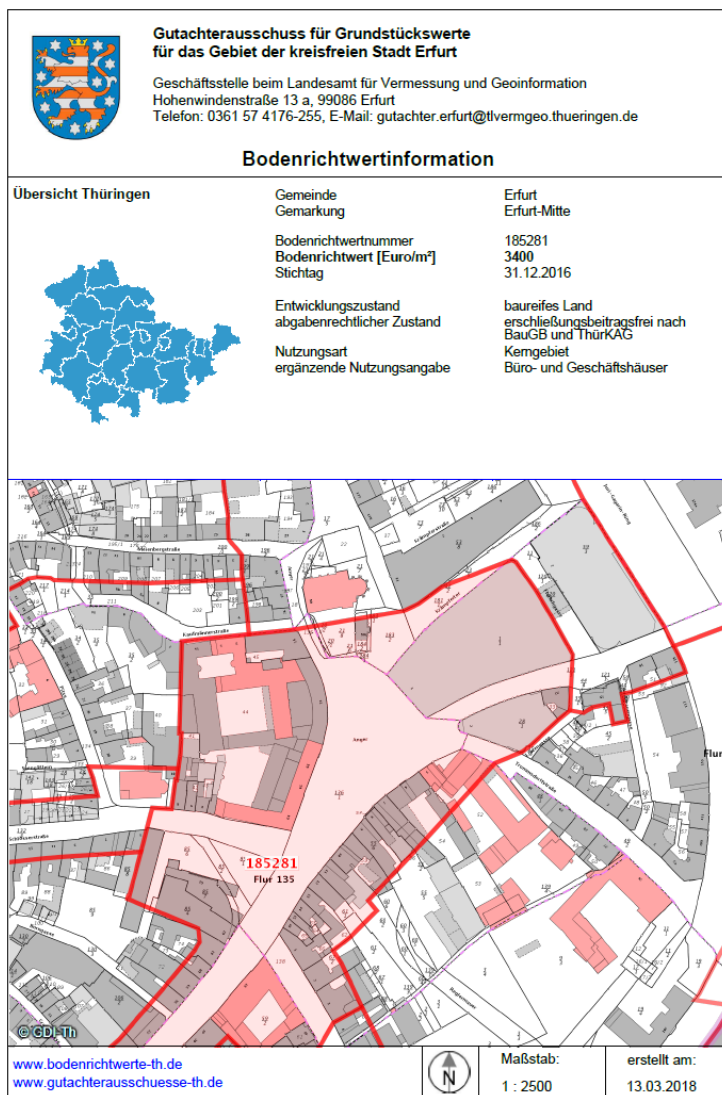


Abbildung 6: Beispiele einer Bodenrichtwertinformation

2.3.3 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.

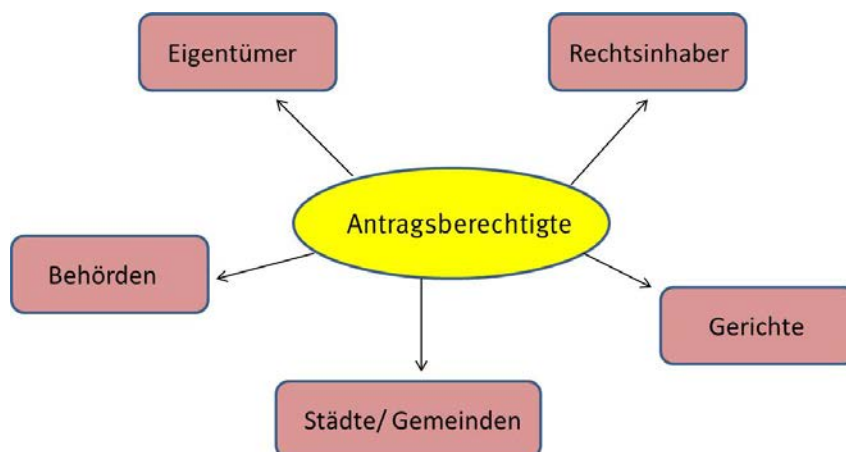


Abbildung 7: Antragsberechtigte für Gutachten

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.

2.3.4 Berichte zum Grundstücksmarkt

Zur Herstellung von allgemeiner Transparenz auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Berichte zum Grundstücksmarkt (z. B. Immobilienmarktberichte).

Diese können u.a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

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

Zum Download stehen unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte für jedermann kostenfreie Exemplare im Internet zur Verfügung.

Des Weiteren fließen die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse auch in den Immobilienmarktbericht Thüringen und den Immobilienmarktbericht Deutschland.

2.3.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung

Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Analyse des Grundstücksmarktes ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Diese und andere durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen beschlossenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in separaten Berichten veröffentlicht (Vgl. Kapitel 1). Eine zusammengefasste Übersicht dieser Daten für alle Gutachterausschüsse befindet sich im Immobilienmarktbericht Thüringen.

Die Veröffentlichungen enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. Modellparameter), um die Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung - unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität - sachgerecht anwenden zu können.

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 Straßenbahnnetz der Stadt gewährleistet die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens.

Innerstädtisch ist die Landeshauptstadt im Personennahverkehr durch das Bus- und Straßenbahnnetz 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.

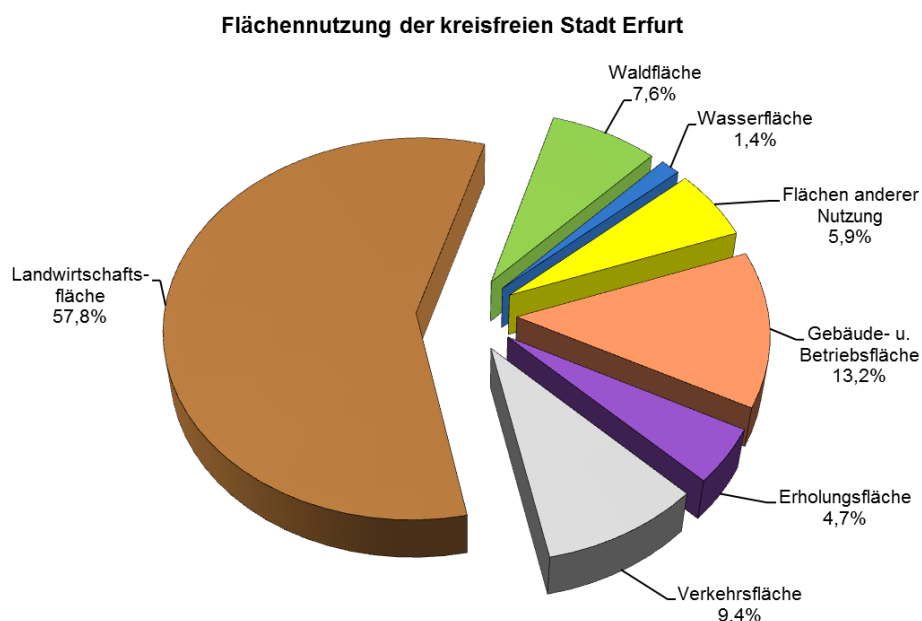


Abbildung 8: Nutzungsartenstatistik 2017 Erfurt (Quelle: TLVermGeo)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einwohnerstatistik von Erfurt zum Stichtag 31.12.2017.

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017
männlich	98.746	99.624	102.259	102.577	k. A.
weiblich	106.134	106.595	107.859	108.536	k. A.
insgesamt	204.880	206.219	210.118	211.113	k. A.

Abbildung 9: Einwohnerstatistik Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

3.2 Wirtschaftsdaten

Jahr	Verbraucherpreis- indizes [Deutschland]	Preisindizes für Wohnungs- mieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe [Deutschland]	Verbraucherpreis- indizes [Thüringen]	Baupreisindizes für Wohngebäude [Deutschland]	Zinssätze für Wohnungsbau- kredite	Indizes für Wohnungsbau- kredite (5-10 Jahre Festzins)
2008	98,6	98,6	99,0	98,2	5,04	129,2
2009	98,9	99,0	99,1	99,0	4,42	113,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	3,90	100,0
2011	102,1	103,1	102,0	102,8	3,95	101,3
2012	104,1	105,4	104,1	105,4	3,05	78,2
2013	105,7	107,5	105,4	107,5	2,75	70,5
2014	106,6	108,4	106,2	109,4	2,47	63,5
2015	106,9	108,0	106,8	111,1	1,84	47,1
2016	107,4	107,9	107,5	113,4	1,60	40,9
2017	109,3	109,6	109,3	116,8	1,67	42,8
Bezug	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet 2010 = 100	Thüringen gesamt 2010 = 100	gesamtes Bundesgebiet, Neubau in konventioneller Bauart, 2010 = 100	durchschnittliche Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5-10 Jahre, 2010 = 100	
Quelle	Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt	Thüringer Landesamt für Statistik	Statistisches Bundesamt	Deutsche Bundesbank	abgeleitet aus Angaben der Deutschen Bundesbank

Abbildung 10: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)

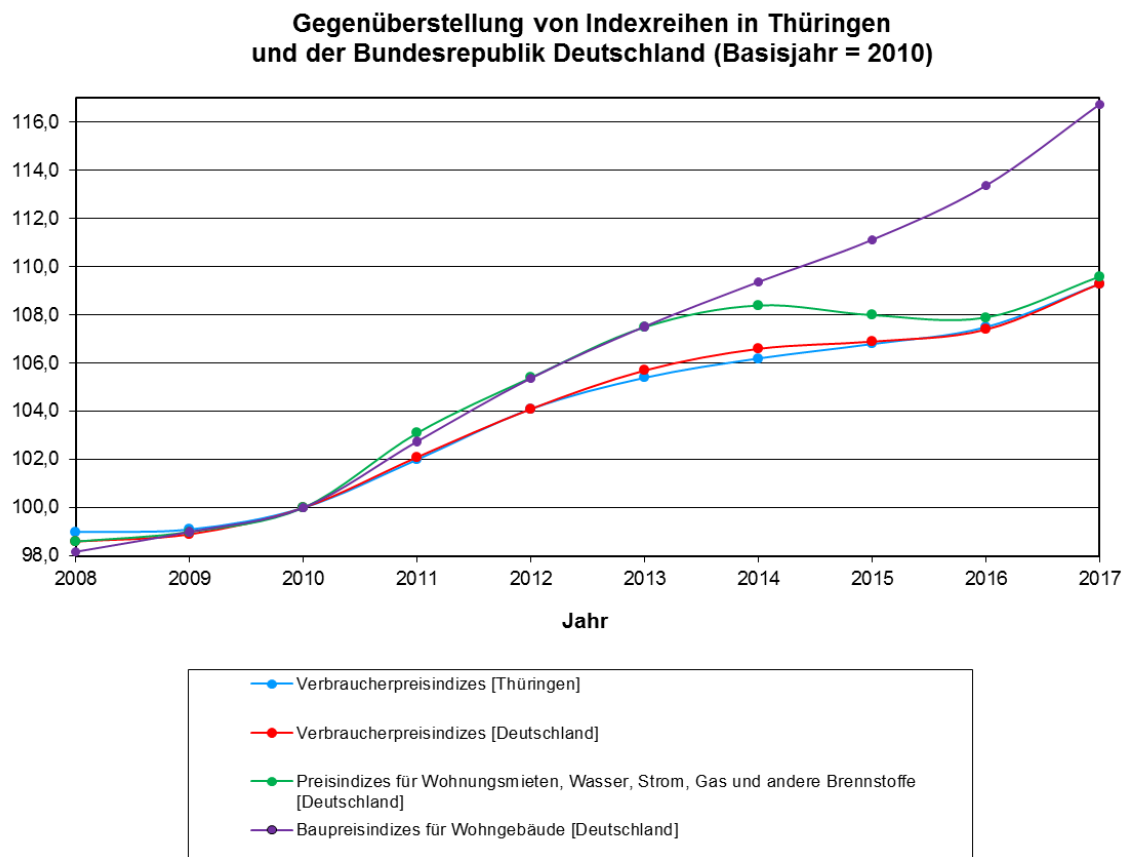


Abbildung 11: Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)

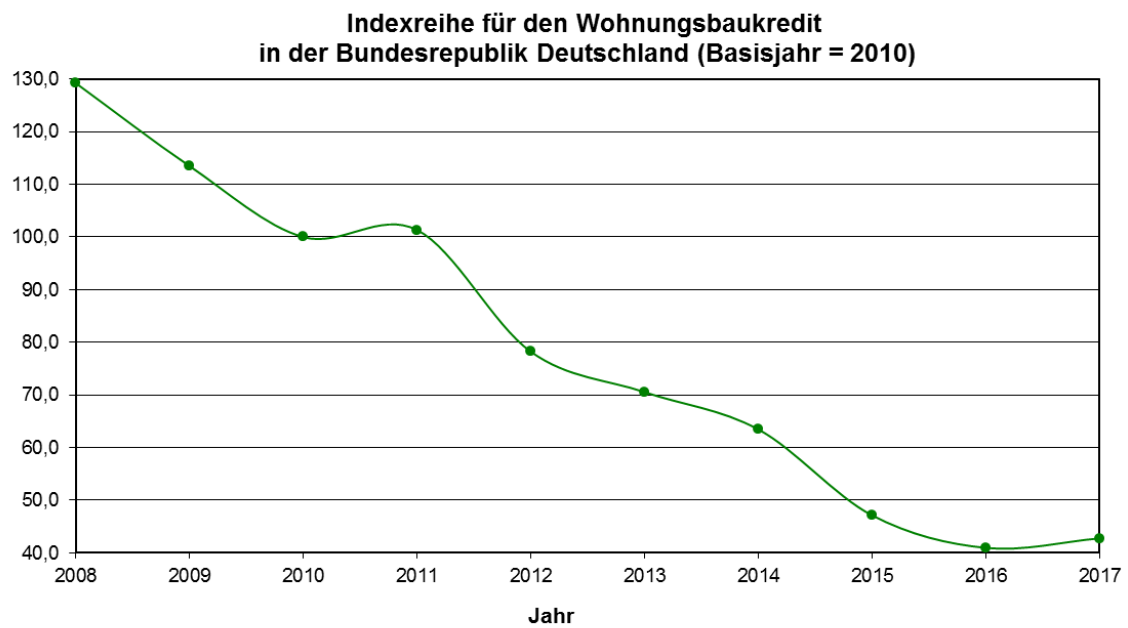


Abbildung 12: Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	9.136	8.835	8.605	8.142	7.448
Quote [%]	8,6	8,2	8,0	7,5	6,8

Abbildung 13: Arbeitslose in Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	114.959	115.356	115.677	116.023	k. A.
Wohnfläche je Wohnung [m²]	72	72	72	72	k. A.
Wohnfläche je Einwohner [m²]	40	40	40	40	k. A.

Abbildung 14: Wohnungsbestand in Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

Baufertigstellungen	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	338	300	375	263	k. A.
davon neue Wohngebäude	169	168	226	114	k. A.

Abbildung 15: Baufertigstellungen in Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)

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
- Durchgrünung
- Bevölkerungsdichte
- Grad der Bebauung
- Verkehrslärm (Straße/ Bahn/ Flugzeug) und Beeinträchtigung durch Entsorgungsanlagen
- Infrastruktur (Erreichbarkeit/Taktzeiten ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten)
- Medizinische Versorgung/Apotheken
- Bildungseinrichtungen (/Kindereinrichtungen/Schulen/Hochschulen)
- Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen

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 Hauptverkehrsstraßen.

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 folgender Karte dargestellt.

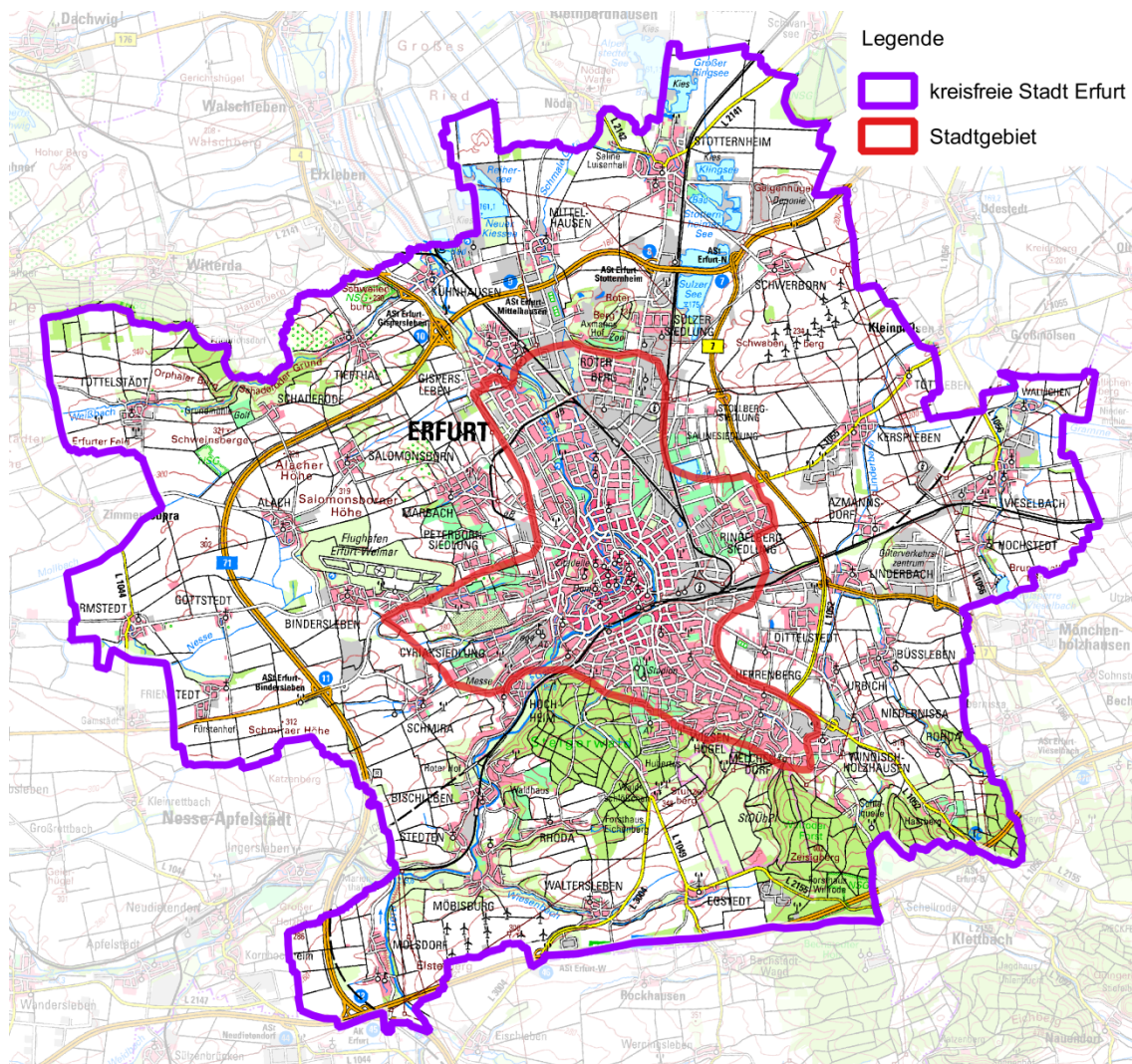


Abbildung: 16 Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteile

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).

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

Gesamtmarkt	kreisfreie Stadt Erfurt		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Kaufverträge	2.144	1.485	↓ -31
Zwangsversteigerung	51	21	↓ -59
Erbbaurechtsbestellung	41	2	↓ -95
Tauschvertrag	15	27	↑ 80
Sonstige	38	30	↓ -21
Summe/Veränderung	2.289	1.565	↓ -32

Abbildung 17: Grundstücksmarkt im Überblick

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Berichtsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um ca. 32 % stark gesunken. Ca. 95 % der Eigentumsübergänge basieren auf notariellen Kaufverträgen, wie die Abbildung 17 zeigt.

Der Flächenumsatz auf dem Grundstücksmarkt sank im Berichtsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr deutlich um ca. 27 %.

Im Gegensatz blieb der Geldumsatz im Berichtsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr relativ gleich.

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)

Nach dem im Abschnitt 4.1 der gesamte Grundstücksverkehr betrachtet wird, behandelt der Abschnitt 4.2 ausschließlich den Erwerbsübergang durch Verkäufe. Abschließend wird im Abschnitt 4.3 das Geschehen bei den Zwangsversteigerungen und im Abschnitt 4.4 die Erbbaurechtsbestellungen dargestellt.

Der Gutachterausschuss ist für den Bereich der kreisfreien Stadt Erfurt zuständig. Dieser Gliederung entsprechend erfolgt auch die Darstellung der Angaben in diesem Immobilienmarktbericht.

Infolge von Datenbereinigungen in der Kaufpreissammlung und Änderungen der Ausreißerschranken kann es bei den einzelnen Teilmärkten zu unterschiedlichen Werten im Vergleich zu früheren Immobilienmarktberichten kommen.

4.1 Grundstücksverkehr

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl aller Erwerbsvorgänge sowie die dazugehörigen Flächen- und Geldumsätze für die Jahre 2008 bis 2017.

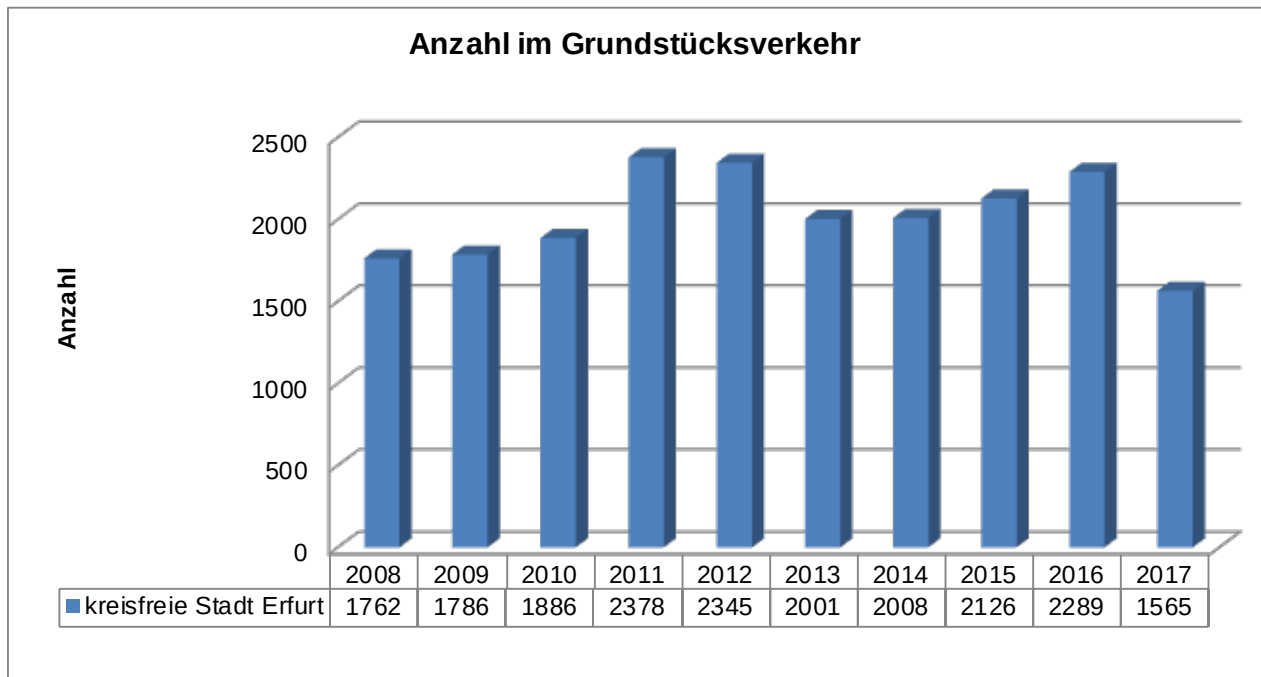


Abbildung 18: Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre

Der Flächenumsatz im Jahr 2017 mit 265,5 ha liegt deutlich unter dem Zehnjahresmittelwert von 368,1 ha. Dagegen beträgt der Geldumsatz 611,3 Millionen Euro im Jahr 2017 und liegt damit ca. 28 % über dem Zehnjahresmittelwert von 434,5 Millionen Euro.

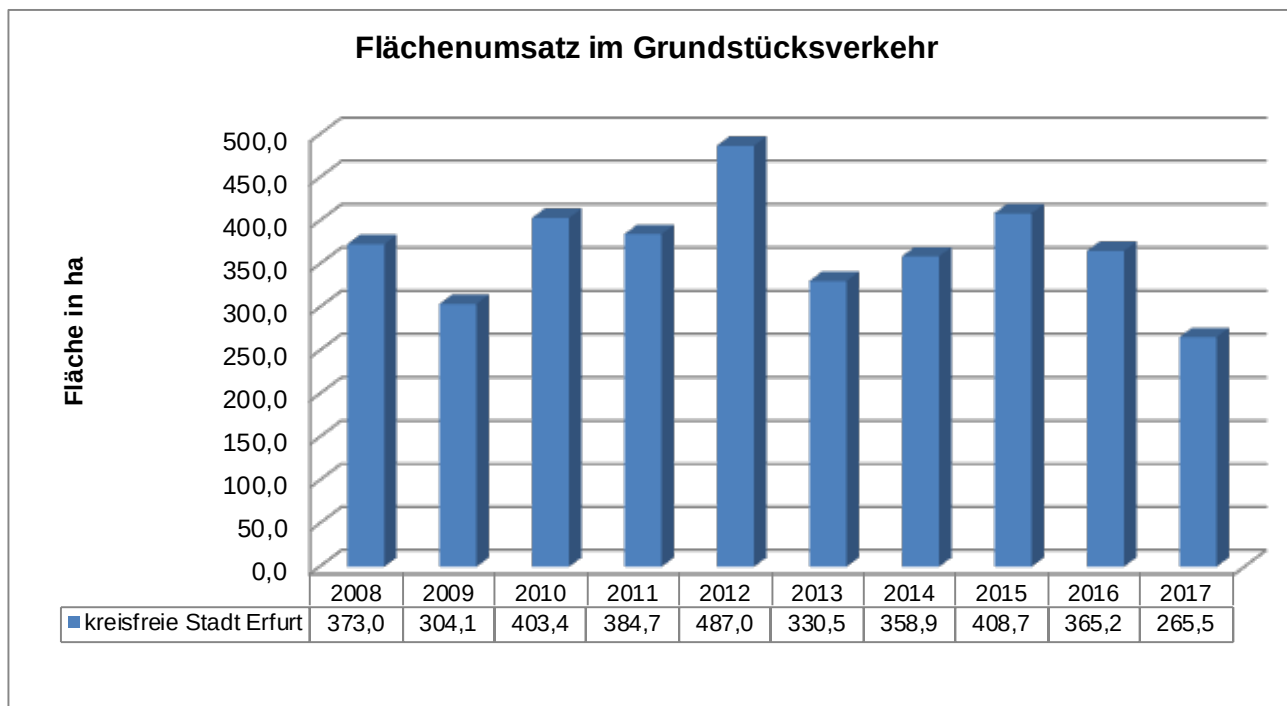


Abbildung 19: Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre

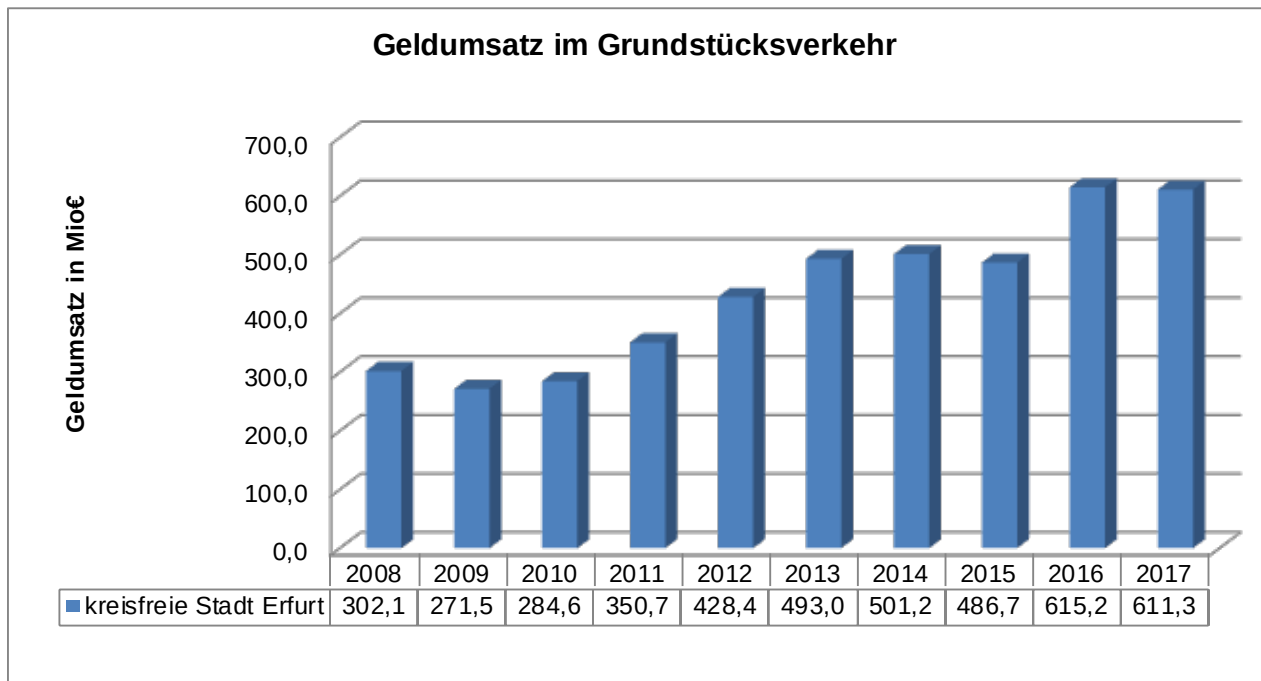


Abbildung 20: Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre

Abbildung 21 weist die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte sowie die Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus. Der von der Anzahl stärkste Teilmarkt bleibt trotz des starken Rückgangs mit einem Anteil von 42 % der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

Teilmarkt/ Objektart	kreisfreie Stadt Erfurt		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	301	244	↓ -19
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	116	93	↓ -20
bebaute Grundstücke	589	445	↓ -24
Wohnungs-/Teileigentume	1.099	662	↓ -40
Sonstige	184	121	↓ -34
Summe/ Veränderung	2.289	1.565	↓ -32

Abbildung 21: 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 2008 bis 2017.

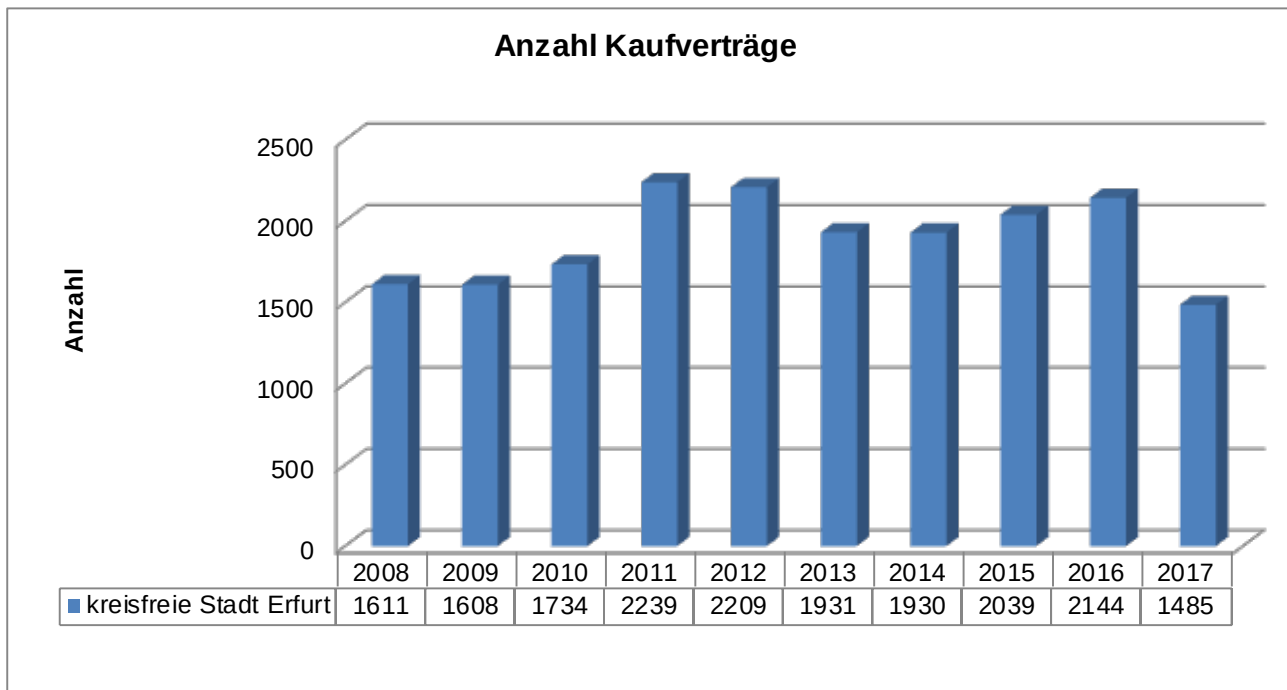


Abbildung 22: Anzahl aller Kaufverträge

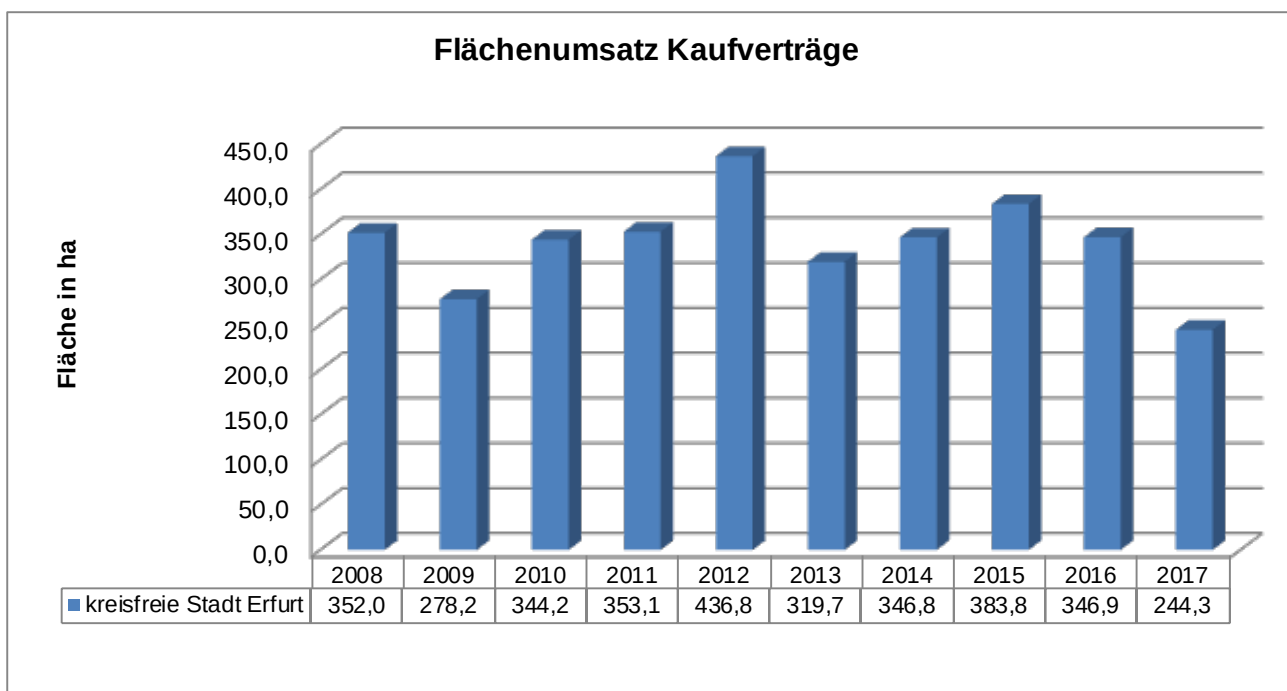


Abbildung 23: Flächenumsatz aller Kaufverträge

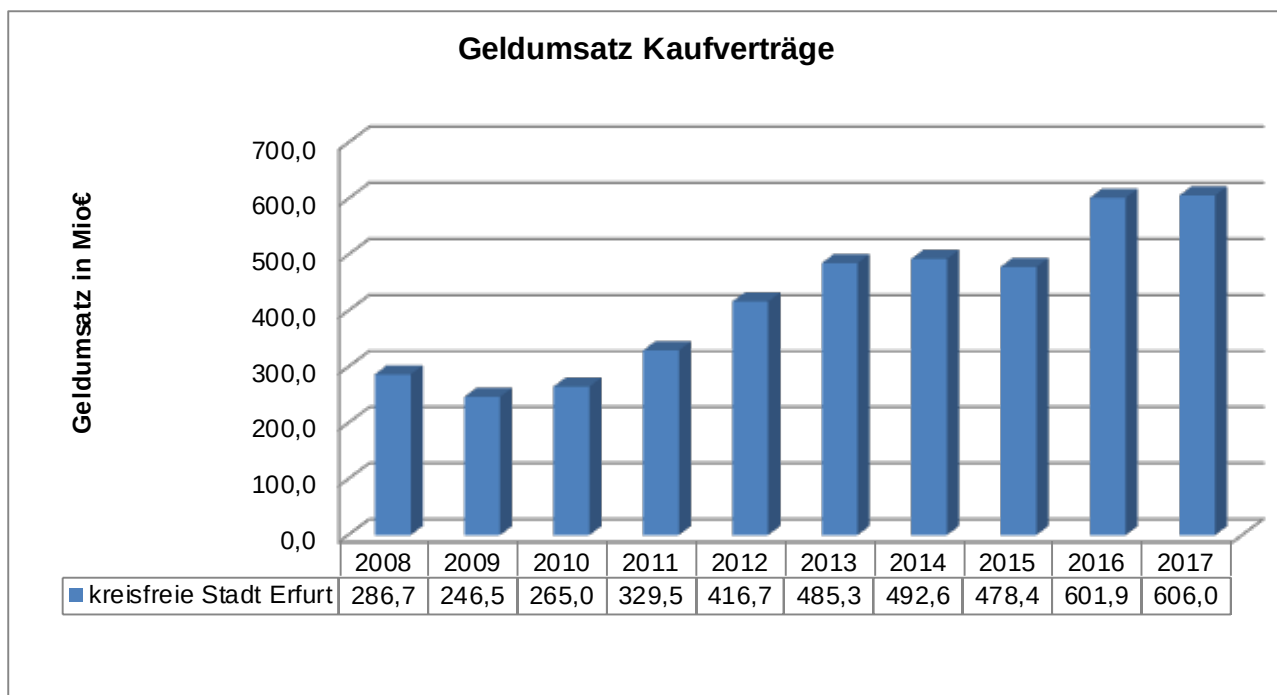


Abbildung 24 Geldumsätze aller Kaufverträge

Abbildung 25 weist die Verteilung der notariellen Kaufverträge auf die Teilmärkte sowie die Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus und zeigt, dass in allen Teilmärkten ein starker Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge und des Flächenumsatzes zu verzeichnen ist. Im Gegenzug ist der Geldumsatz insgesamt relativ gleich hoch geblieben. Damit zeigt sich der in 2017 anhaltende Trend zum Immobilienerwerb.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Teilmarkt/ Objektart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
unbebautes baureifes Land	288	216	↓ -25	43,8	35,0	↓ -20	40,3	32,4	↓ -20
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	108	89	↓ -18	189,4	113,4	↓ -40	2,2	1,6	↓ -27
bebaute Grundstücke	554	416	↓ -25	79,0	68,3	↓ -14	352,2	436,9	↑ 24
Wohnungs- /Teileigentume	1.056	648	↓ -39				186,3	101,2	↓ -46
Sonstige	138	116	↓ -16	34,6	27,7	↓ -20	20,9	33,9	↑ 62
Summe/ Veränderung	2.144	1.485	↓ -31	346,8	244,4	↓ -30	601,9	606,0	→ 1

Abbildung 25: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge

4.3 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle weist die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen seit dem Jahr 2008 aus. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Jahr 2017 mit 21 Kauffällen ist deutlich zurückgegangen. Der Anteil der Zwangsversteigerungen an der Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge ist in allen Teilmärkten sehr gering.

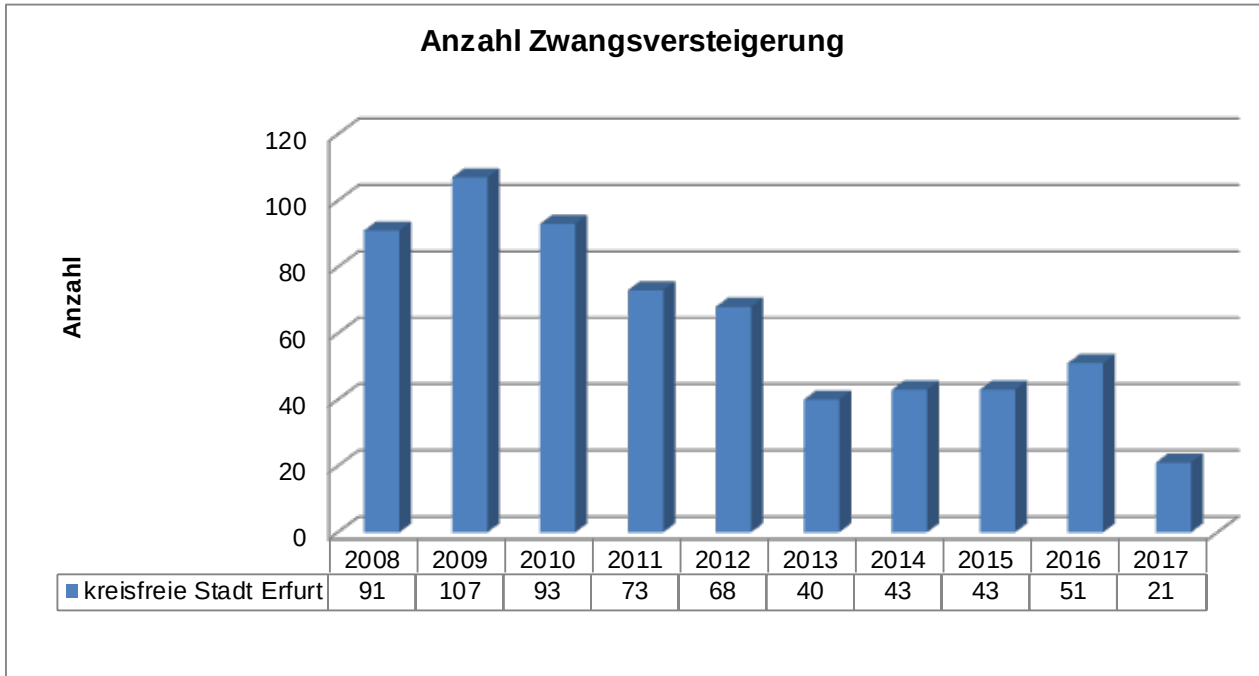


Abbildung 26: Anzahl aller Zwangsversteigerungen

4.4 Erbbaurechtsbestellungen

Die nachfolgende Tabelle stellt die Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in den vergangenen zehn Jahren dar.

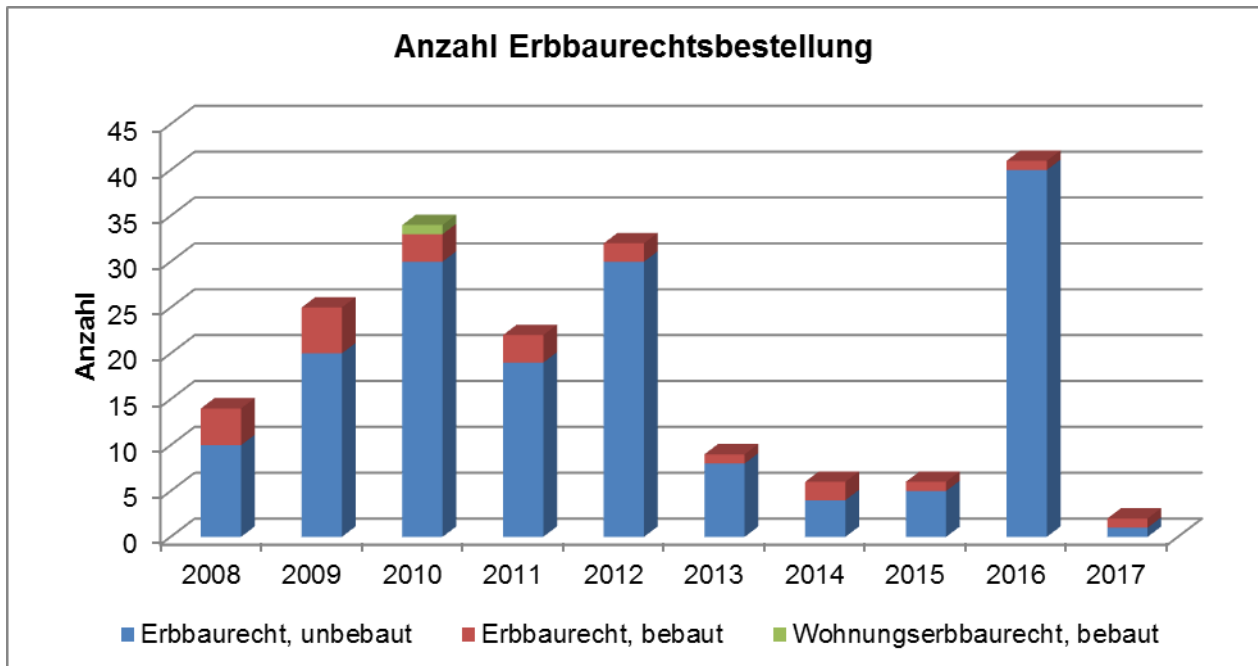


Abbildung 27: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in den letzten zehn Jahren

Nachdem in den Jahren 2013 bis 2015 kaum neue Erbbaurechte bestellt wurden, stieg die Anzahl im Jahr 2016 auf das höchste Niveau im Betrachtungszeitraum. Im Folgejahr sank die Anzahl jedoch wieder fast auf null.

Die Erbbaurechtsbestellungen für individuelle Wohnnutzung der beiden letzten Jahre wurden in der kreisfreien Stadt Erfurt mit einem Erbbauzins von 4 % ausgehandelt. Der Zinssatz bezieht sich auf ein nicht erschlossenes Grundstück. Erschließungskosten sind durch den Erbbaurechtsnehmer zu entrichten.

Weitere Aussagen zum Erbbaurecht enthält Kapitel 5.1.1.

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 2016 und 2017 gab es für Bauerwartungsland und Rohbauland nur so wenige Kauffälle, dass keine gesicherte Auswertung möglich ist.

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 2013 bis 2017.

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken ist im Berichtsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 25 % gesunken. Den höchsten Marktanteil (83 %) nahmen dabei die Kaufverträge für Wohnbauflächen ein.

Der Flächenumsatz und der Geldumsatz aller Bauflächen sanken im Berichtsjahr jeweils um 20 %.

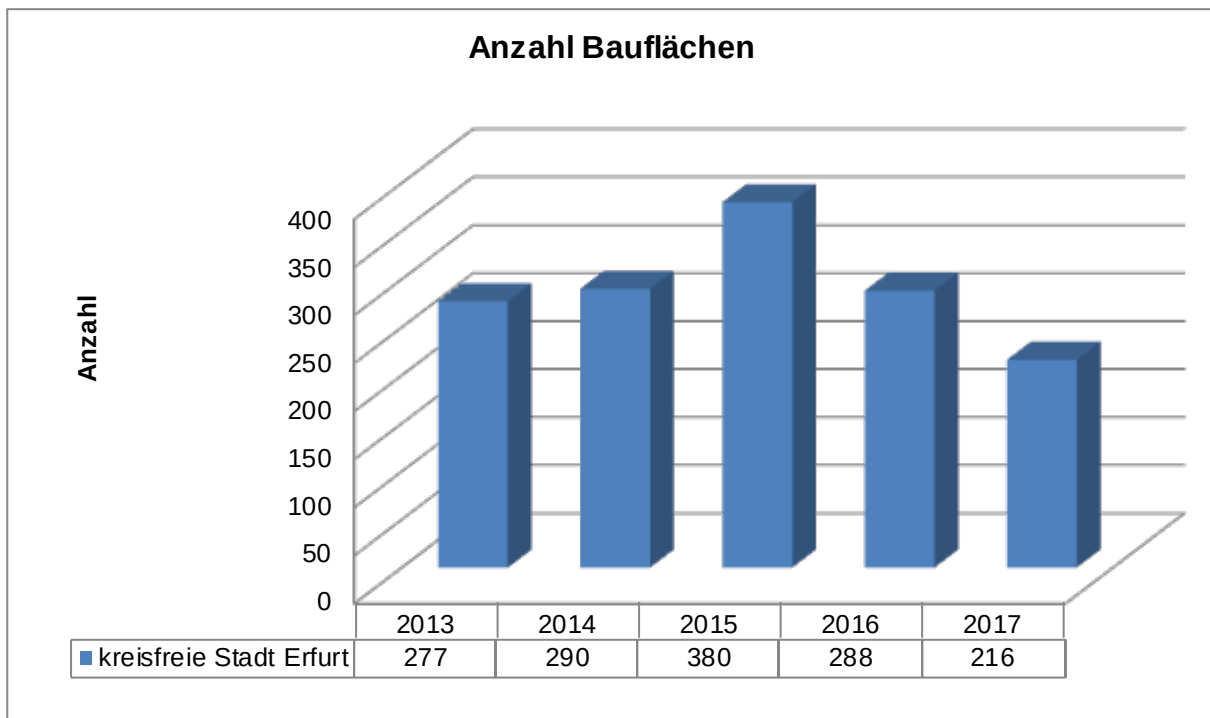


Abbildung 28: Anzahl aller Bauflächen

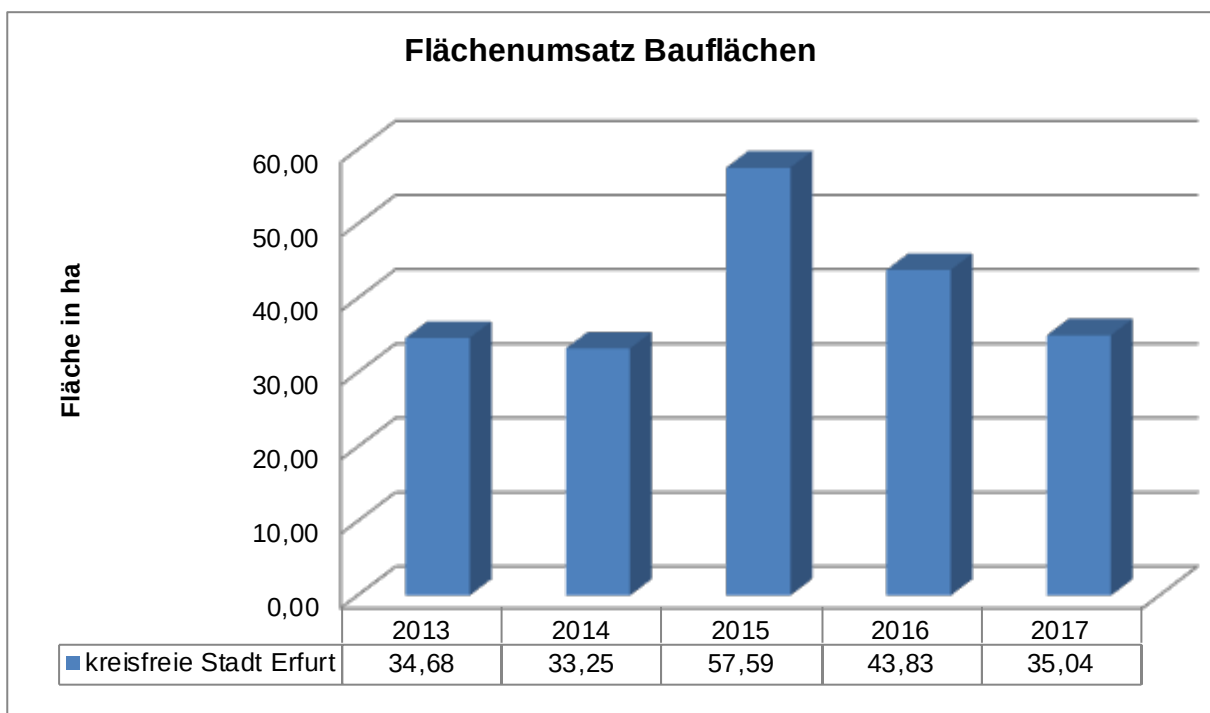


Abbildung 29: Flächenumsatz aller Bauflächen

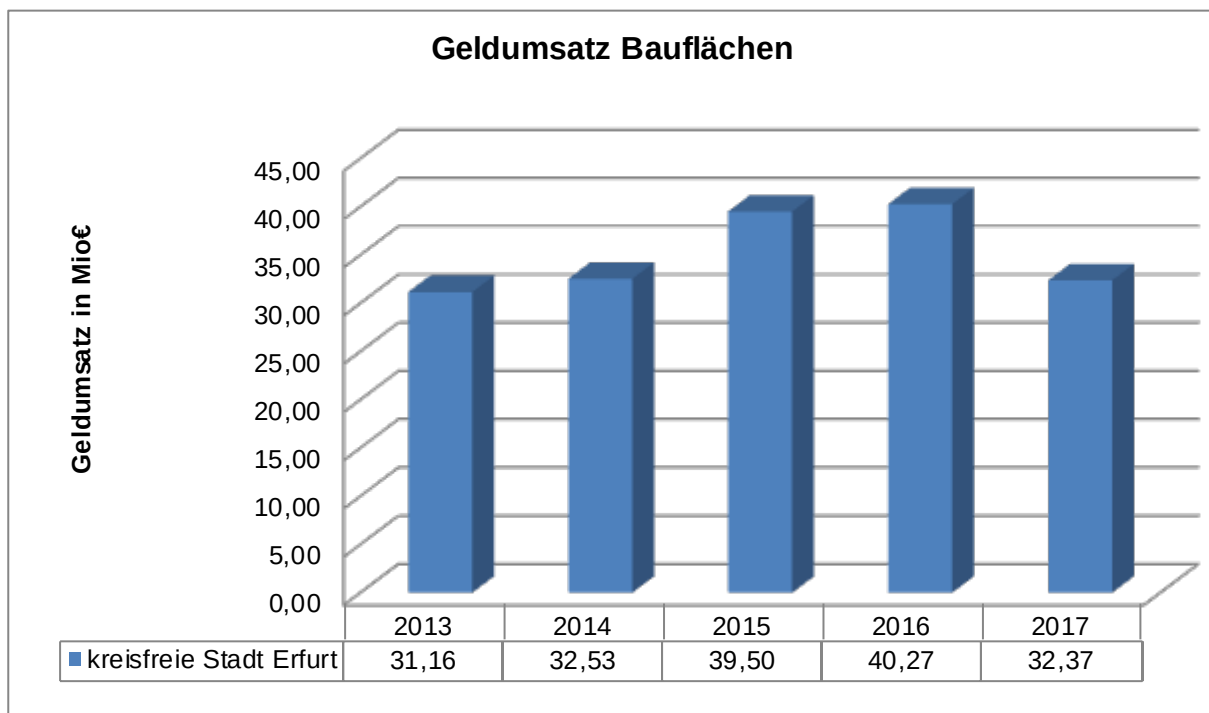


Abbildung 30: Geldumsatz aller Bauflächen

kreisfreie Stadt Erfurt									
Nutzung	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnen	238	182	↘ -24	18,77	15,23	↘ -19	31,49	22,84	↘ -27
Gewerbe	33	25	↘ -24	20,16	18,65	↘ -7	4,95	9,21	↗ 86
Sonstige	17	9	↘ -47	4,90	1,16	↘ -76	3,83	0,32	↘ -92
Summe/Veränderung	288	216	↘ -25	43,83	35,04	↘ -20	40,27	32,37	↘ -20

Abbildung 31: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen

5.1.1 Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (mit EFH/ZFH und DHH/RH)

In dem Teilmarkt Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind voll erschlossene Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser 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 2017 gegenüber dem Vorjahr stark gesunken sind.

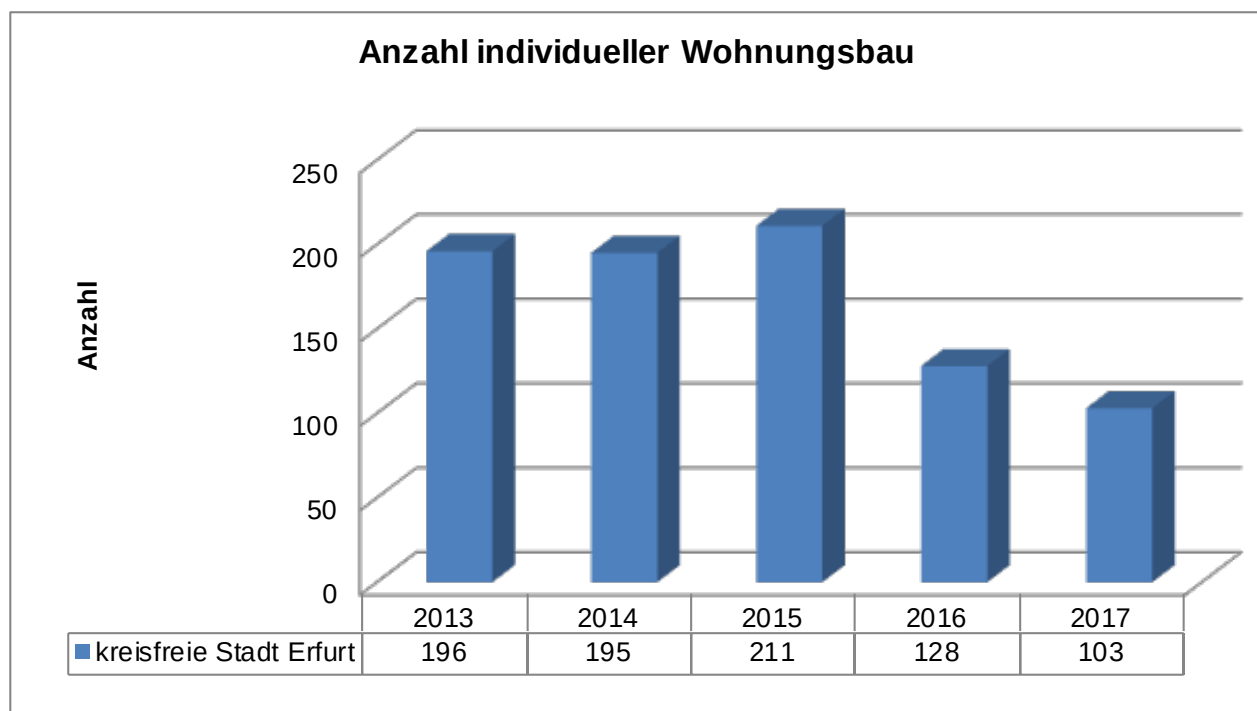


Abbildung 32: Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

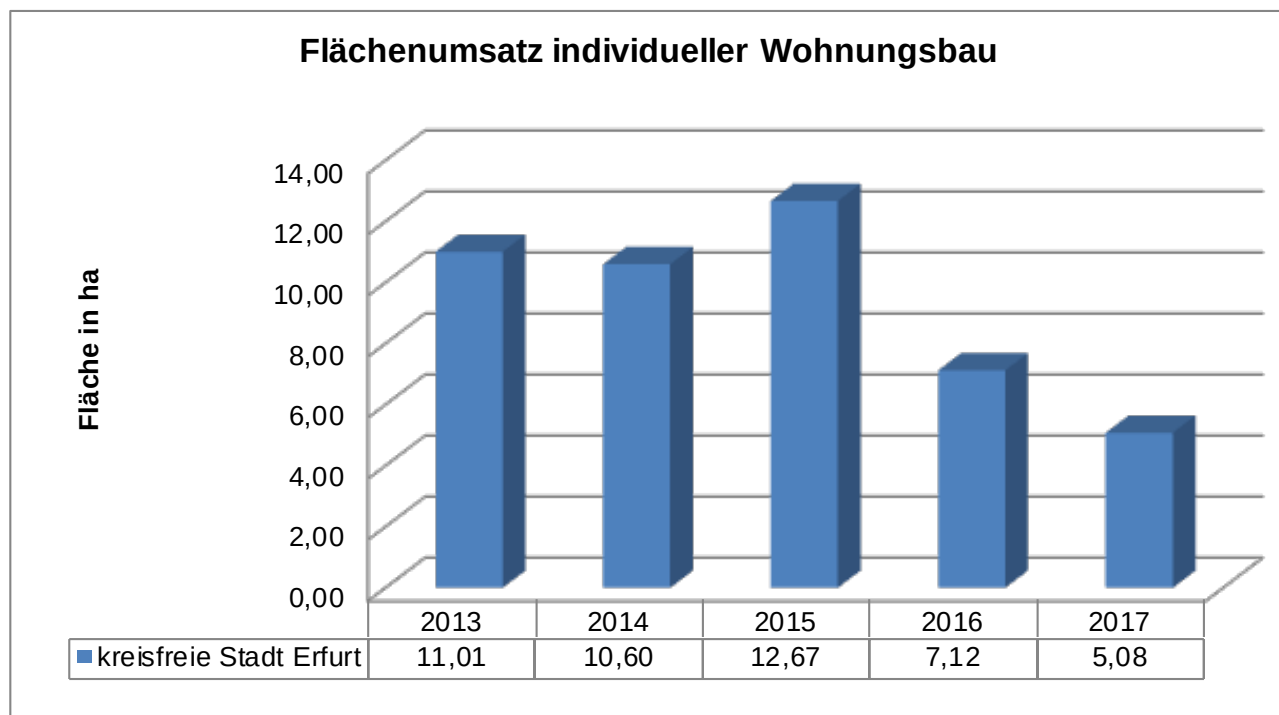


Abbildung 33: Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

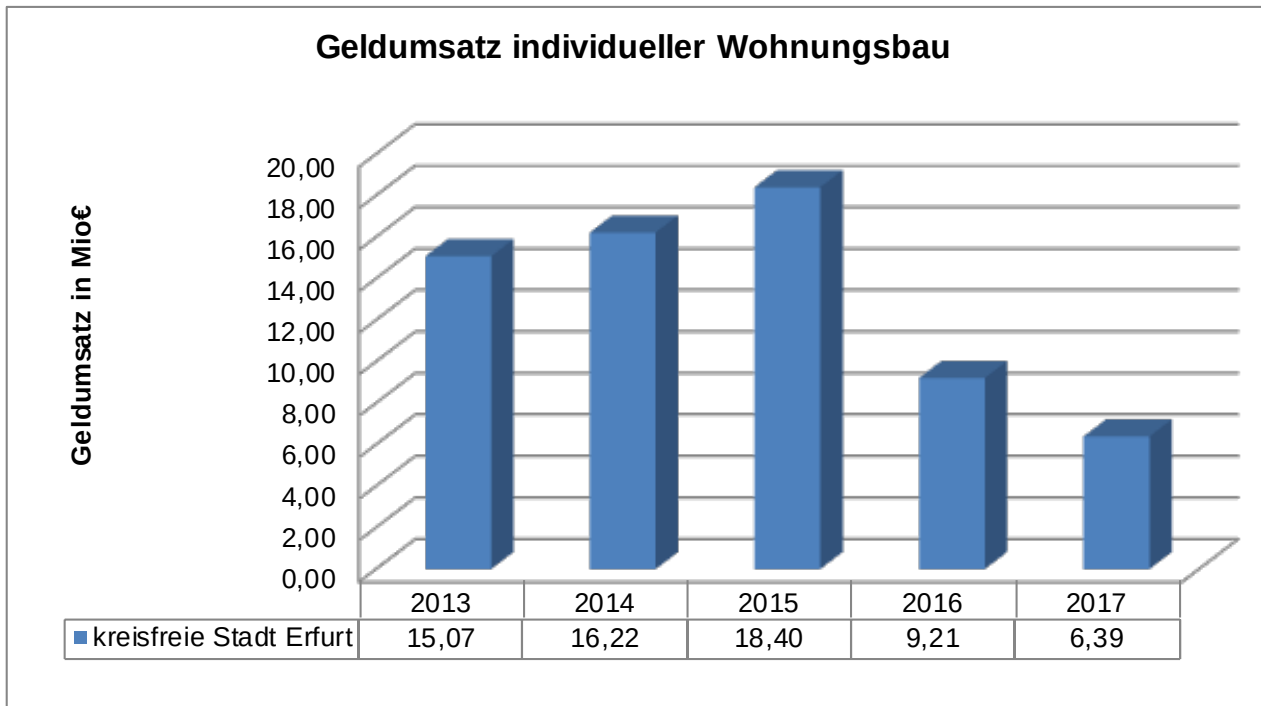


Abbildung 34: Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

kreisfreie Stadt Erfurt									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus	109	81	↘ -26	6,53	4,31	↘ -34	8,22	5,25	↘ -36
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenendhaus	19	22	↗ 16	0,59	0,77	↗ 31	0,99	1,14	↗ 15
Summe/ Veränderung	128	103	↘ -20	7,12	5,08	↘ -29	9,21	6,39	↘ -31

Abbildung 35: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ 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.

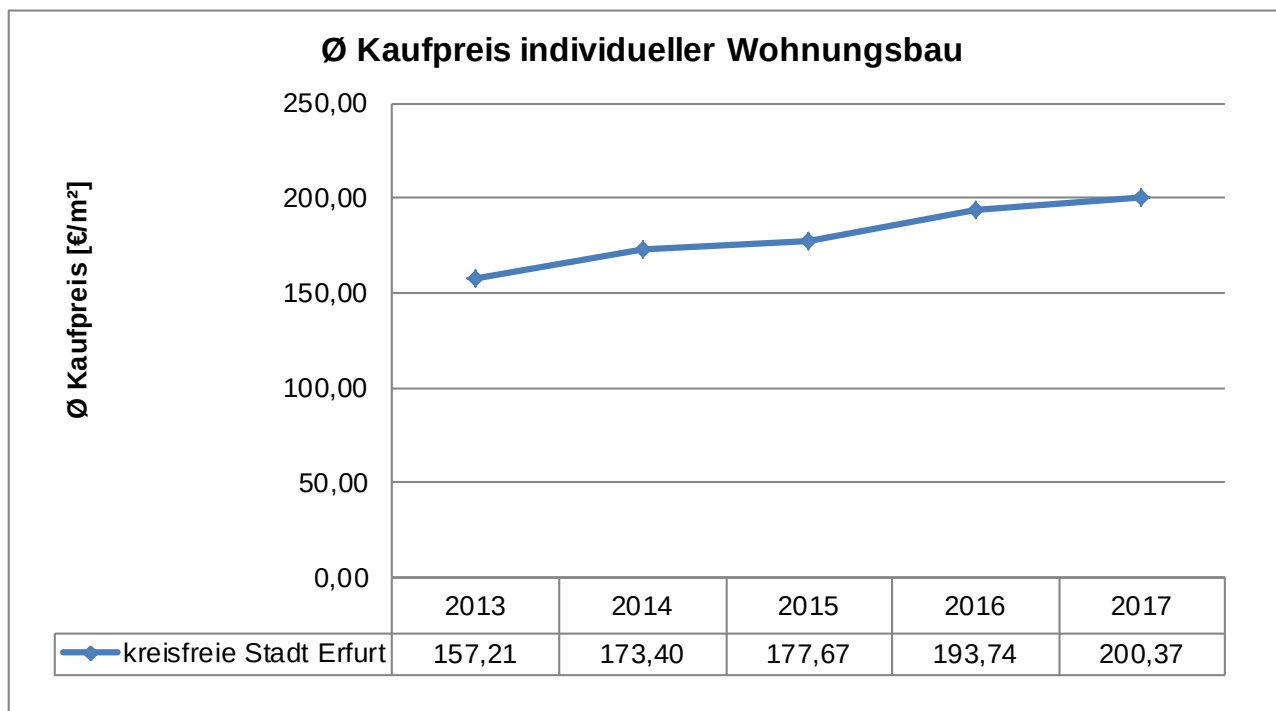


Abbildung 36: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Erbbaurecht

Die bisher in diesem Kapitel betrachteten Daten beziehen sich auf unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Eigentumsform des Normaleigentums. Eine weitere Eigentumsform stellt das grundstücksgleiche Erbbaurecht dar.

Ein Erbbaurecht wird durch einen notariellen Vertrag (Erbbaurechtsbestellung) zwischen dem Erbbaurechtsgeber und dem Erbbaurechtsnehmer begründet und erlischt nach einer vereinbarten Laufzeit. Es ermöglicht dem Erbbaurechtsnehmer ein Bauvorhaben zu verwirklichen, ohne den Boden zu erwerben. Für den Boden ist jedoch regelmäßig bis zum Ende der Laufzeit der vertraglich vereinbarte Erbbauzins zu entrichten (vgl. Kapitel 4.4). Ein Erbbaurecht kann wie ein Grundstück verkauft werden.

Im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses Erfurt sind beide Arten: Bestellung eines Erbbaurechts und Kaufvertrag über ein Erbbaurechts bei unbebauten Immobilien üblich. Bei den ausgewerteten Kaufverträgen wurde das Bauvorhaben noch nicht durch den Erbbaurechtsnehmer verwirklicht. Es wird durch den Kaufvertrag an eine dritte Partei abgetreten. Der Erbbauzins, der zu zahlen ist, bezieht sich in Erfurt auf ein nicht erschlossenes beitragspflichtiges Grundstück. Erschließungskosten sind durch den Erbbaurechtsnehmer zu entrichten.

Aufgrund der aktuell stark gestiegenen Anzahl sollen die Zahlen dem Verkauf im Normaleigentum gegenübergestellt werden.

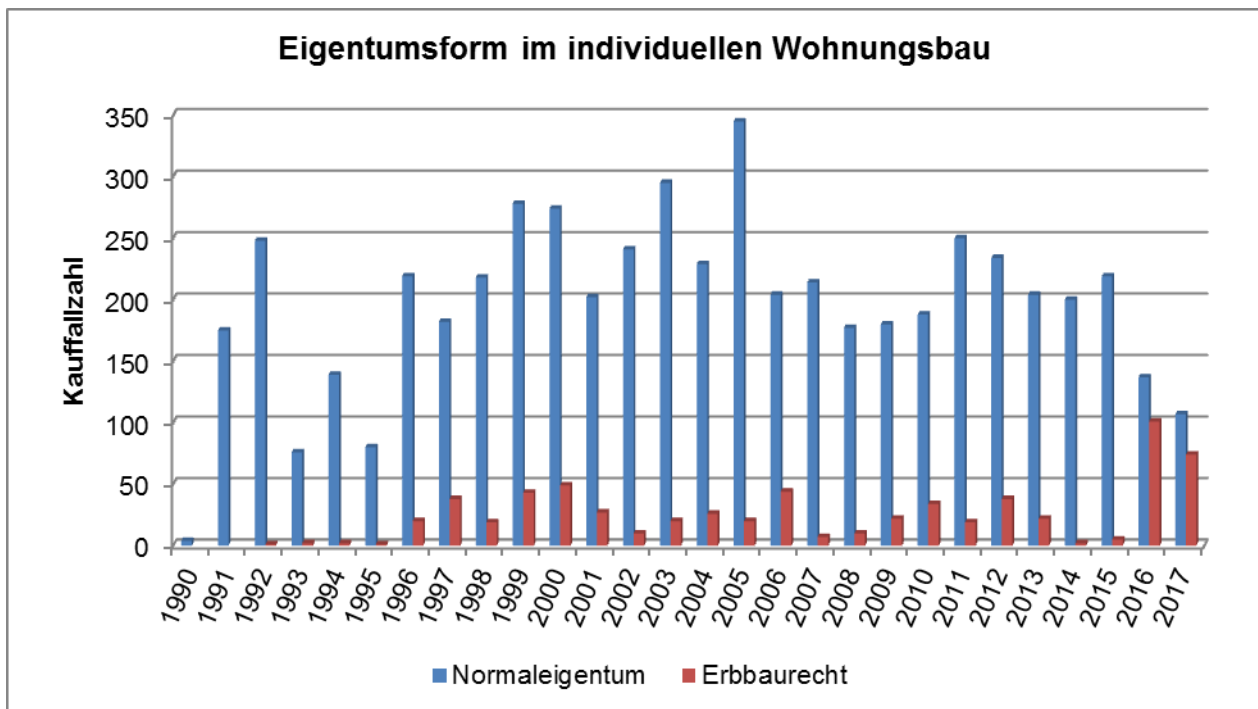


Abbildung 37: Eigentumsform bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus seit 1990 (absolut)

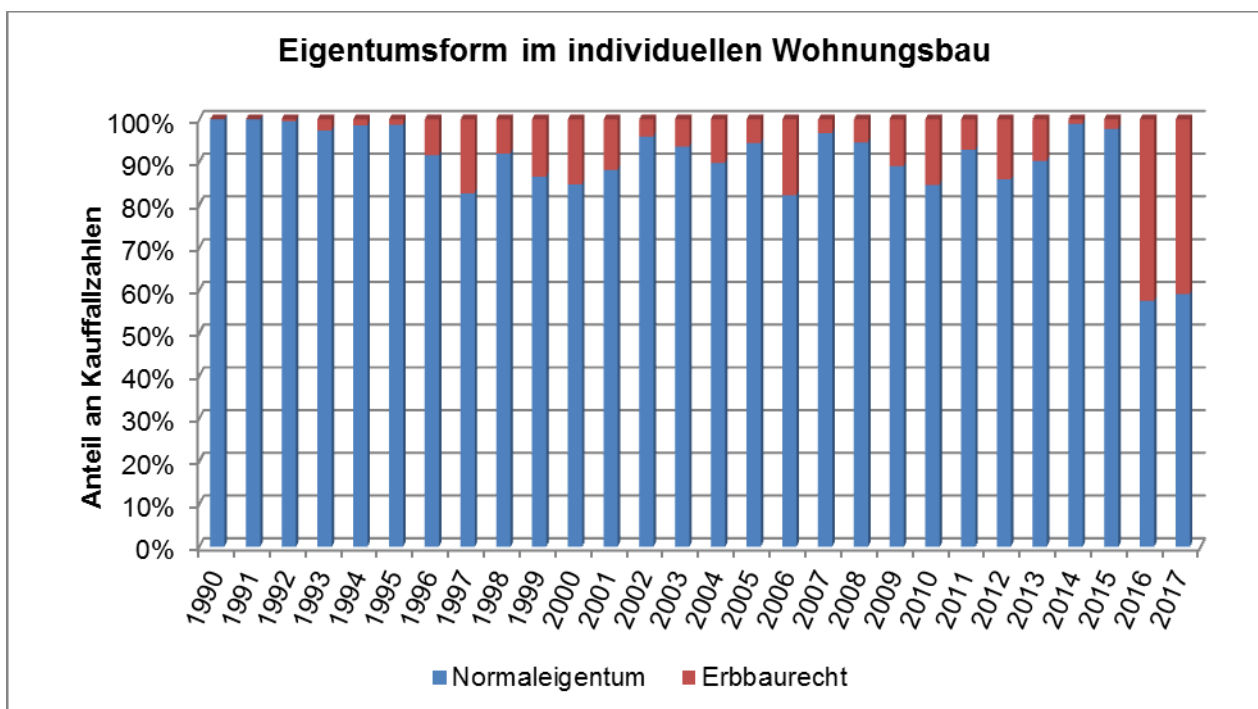


Abbildung 38: Eigentumsform bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus seit 1990 (relativ)

An der Gesamtzahl der zur individuellen Wohnbebauung geplanten Immobilien ist der Anteil des Erbbaurechts in beiden zurückliegenden Jahren auf Werte zwischen 40 und 50 % gestiegen, d.h. fast jeder Zweite plante sein Eigenheim auf Basis des Erbbaurechts.

Man erkennt, dass im Marktsegment für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus der starke Rückgang des Normaleigentums durch den Anstieg im Erbbaurecht kompensiert wurde.

5.1.2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau und 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.

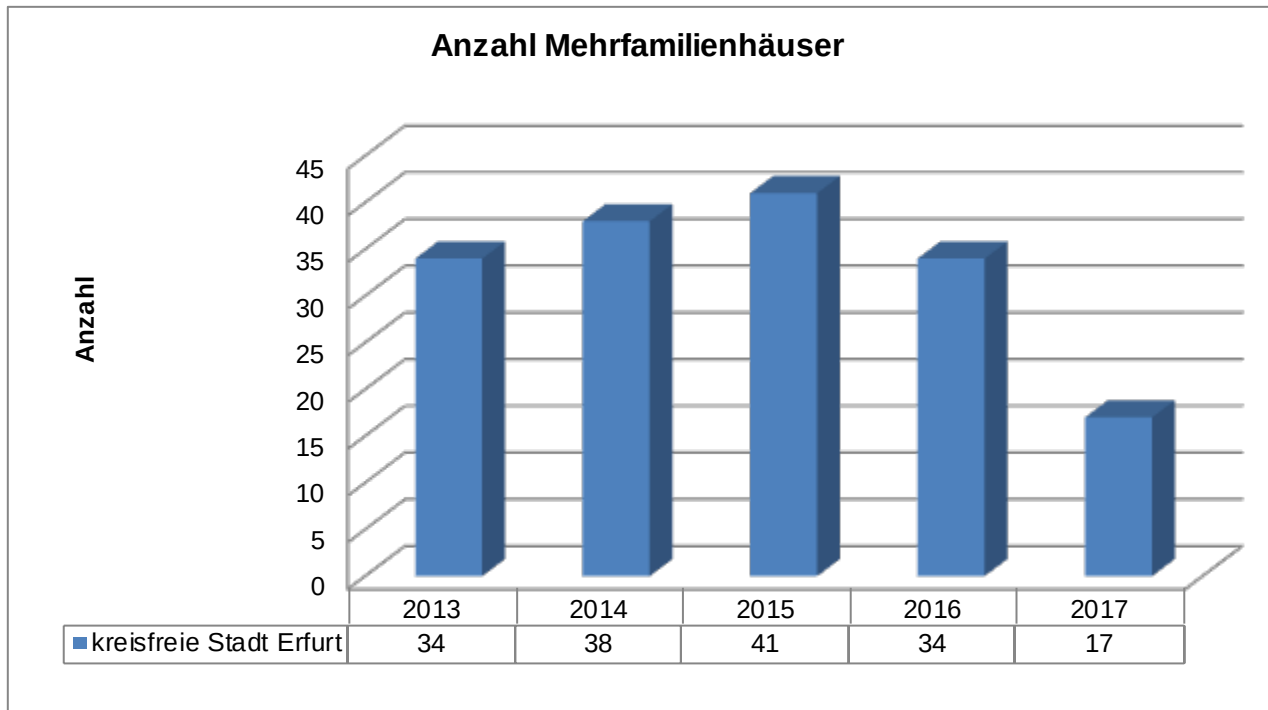


Abbildung 39: Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

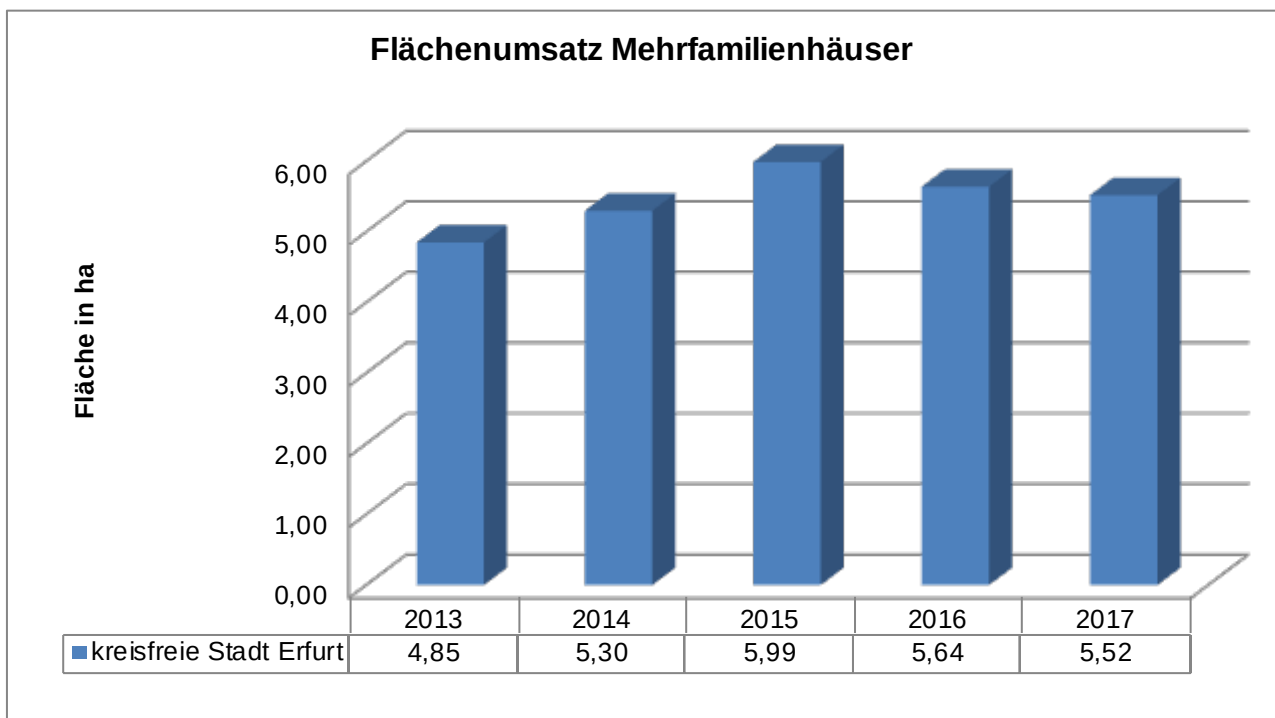


Abbildung 40: Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

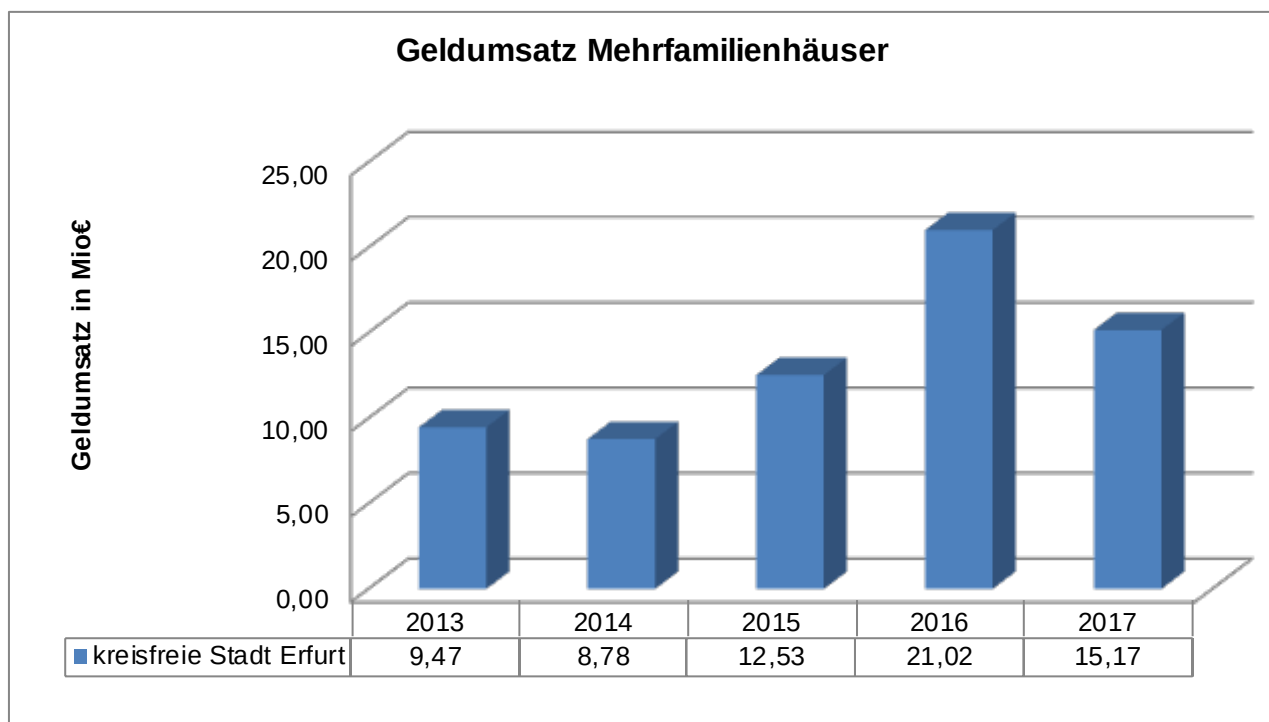


Abbildung 41: Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

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 und 2016, die sich durch mehrere Erwerbsvorgänge in preisintensiven Lagen erklärt.

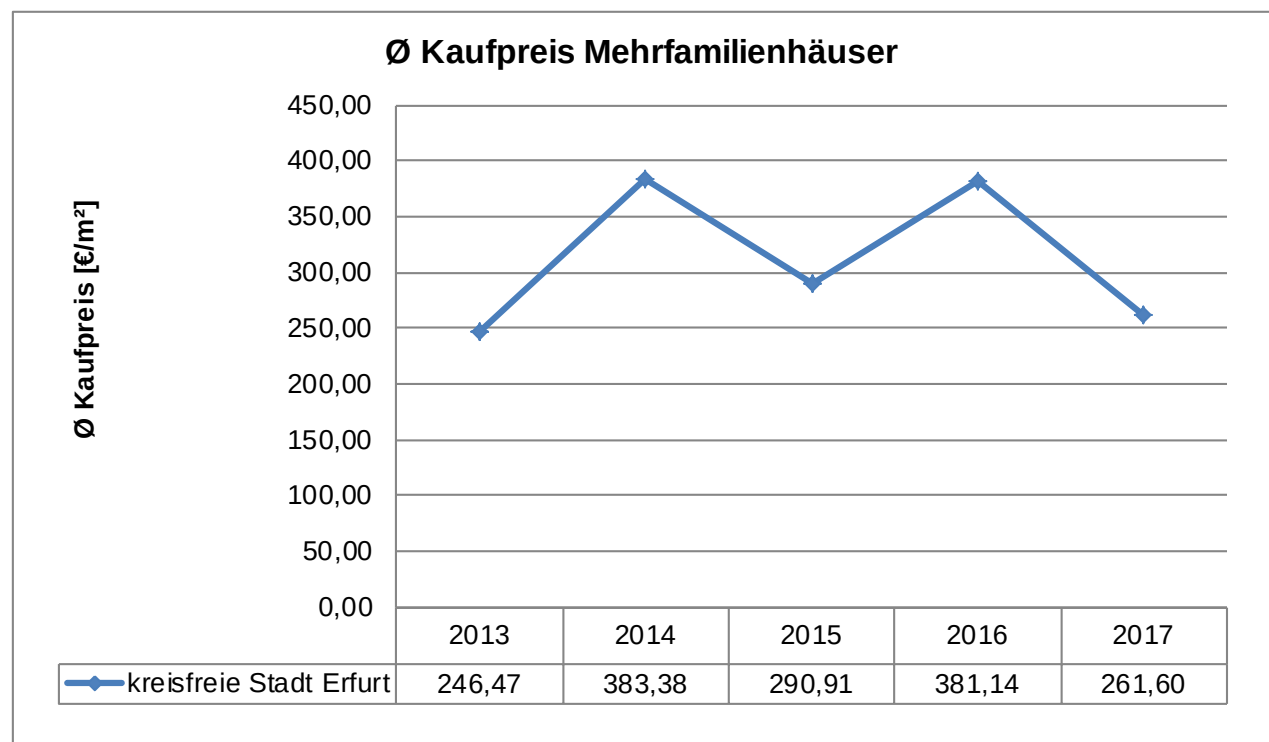


Abbildung 42: Ø Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser

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.

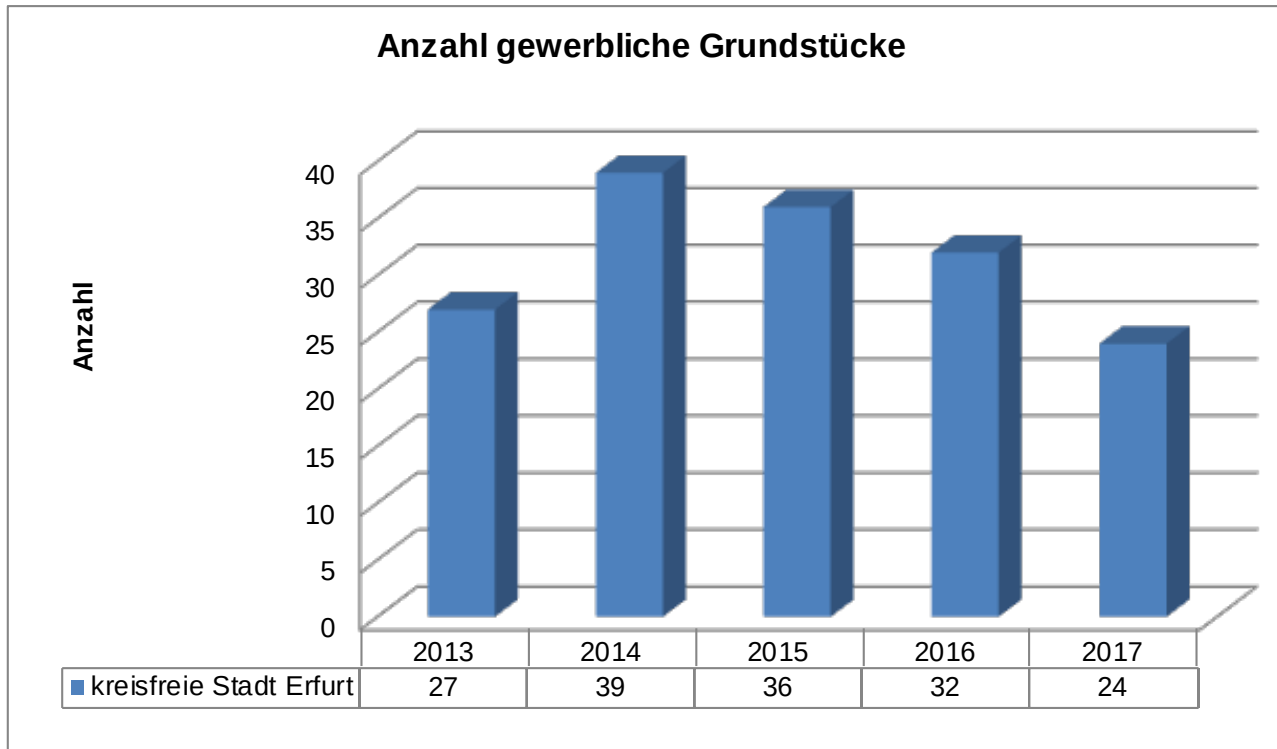


Abbildung 43: Anzahl aller gewerblichen Grundstücke

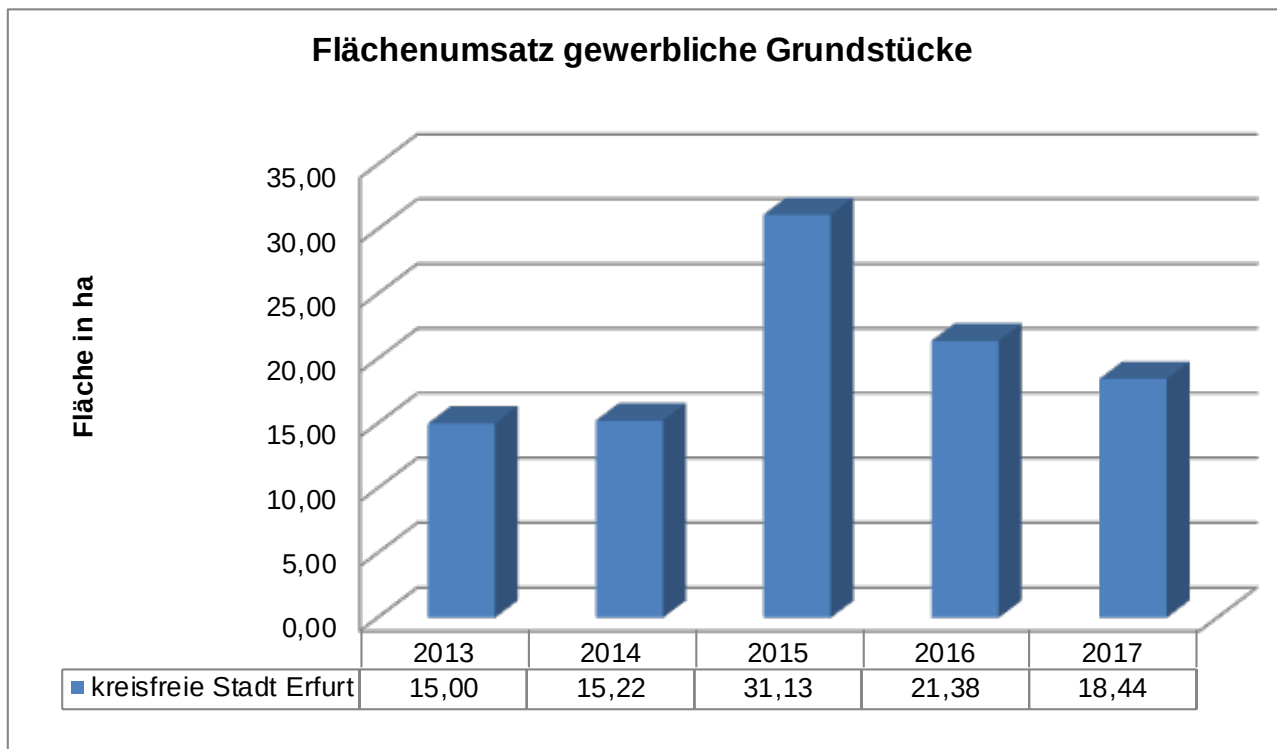


Abbildung 44: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke

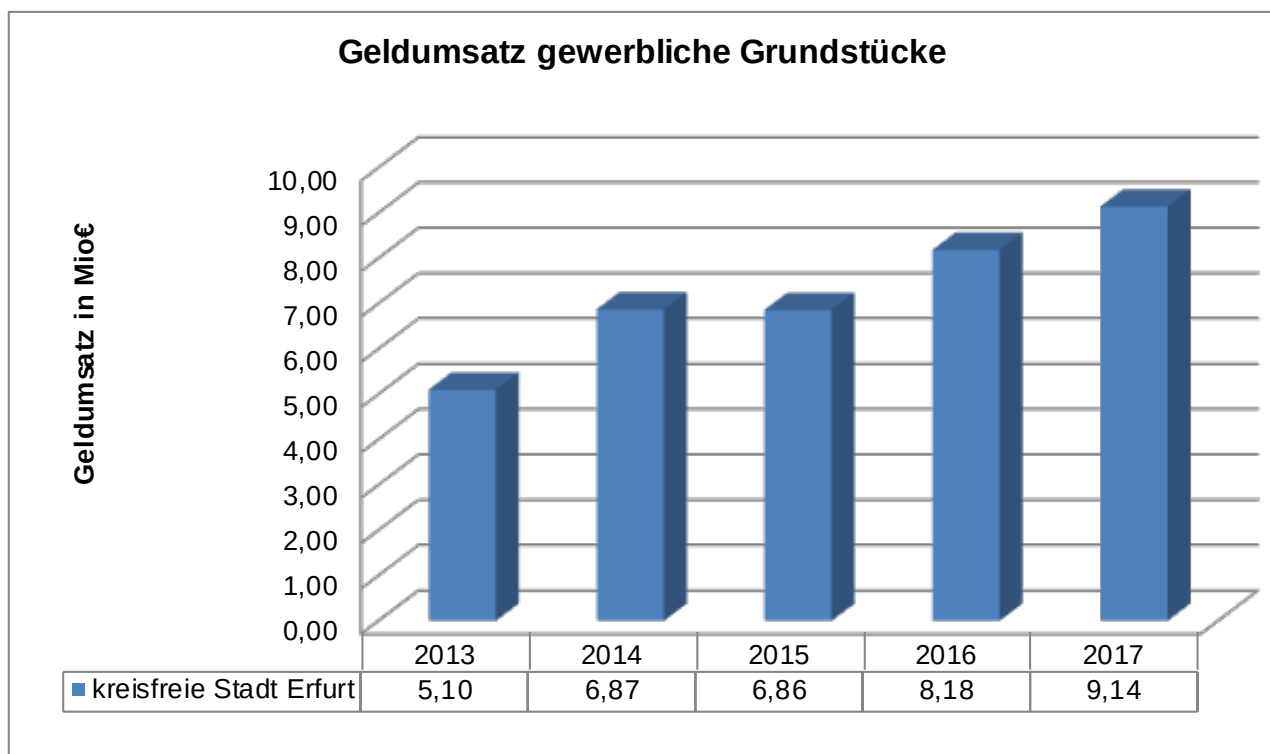


Abbildung 45: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass Grundstücke für Büro/ Verwaltung, gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast und Vergnügungsstätte in den Jahren 2016 und 2017 nur selten veräußert werden. Der Schwerpunkt liegt in der Veräußerung von Grundstücken in Gewerbegebieten, die für Produktion, Industrie und Gewerbe vorgesehen sind. Insgesamt sind die Anzahl der Kaufverträge (-25 %) und der Flächenumsatz (-14 %) zurückgegangen. Dagegen ist beim Geldumsatz eine Steigerung von 12 % zu verzeichnen.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Büro/Verwaltung, gem. Nutzung (überw. Gewerbe), Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	5	4	↓ -20	1,58	2,36	↑ 49	3,40	1,52	↓ -55
Gewerbe und Industrie	27	20	↓ -26	19,80	16,08	↓ -19	4,78	7,62	↑ 59
Summe/ Veränderung	32	24	↓ -25	21,38	18,44	↓ -14	8,18	9,14	↑ 12

Abbildung 46: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre

Für eine Betrachtung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Gewerbe ist eine Differenzierung nach der Art der gewerblichen Nutzung unabdingbar. In dieser Abbildung werden die durchschnittlichen Kaufpreise für Gewerbe und Industrie aufgezeigt. Für die Berechnung wurden nur die, wie im Kapitel 5 beschrieben, zur weiteren Auswertung geeigneten Kaufverträge zu Grunde gelegt.

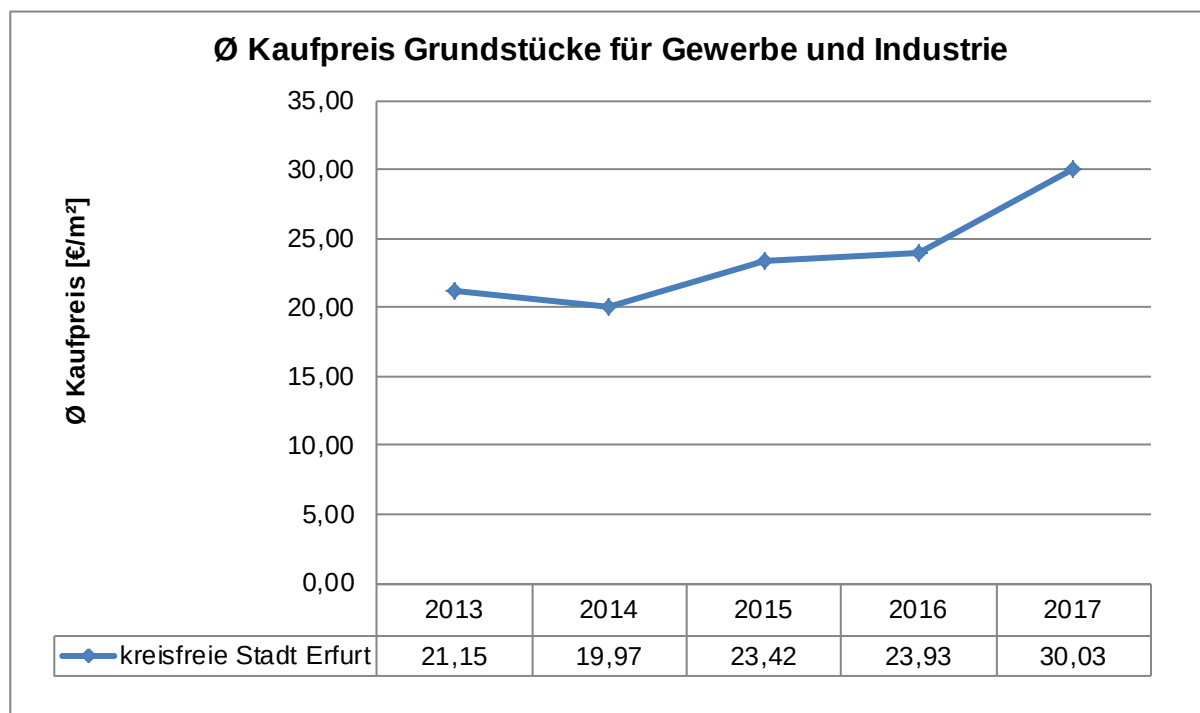


Abbildung 47: Ø Kaufpreis für Grundstücke für Gewerbe und Industrie

5.1.4 Werdendes Bauland (mit Bauerwartungsland und Rohbauland)

Wie schon unter Punkt 5.1 erläutert, ist dieser Teilmarkt auf der Grundlage der zu geringen Anzahl von 4 Kauffällen im Jahr 2017 (Vorjahr 9) nicht darstellbar.

5.2 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge sowie die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze der Jahre 2013-2017 dargestellt.

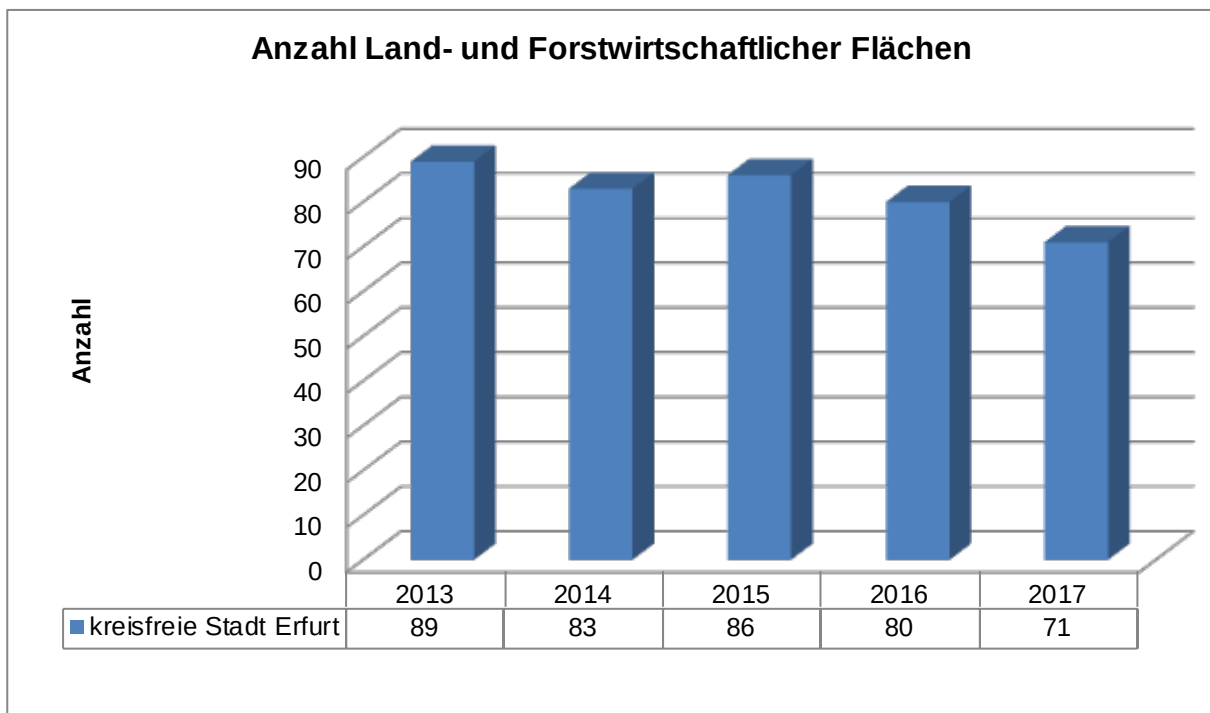


Abbildung 48: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen

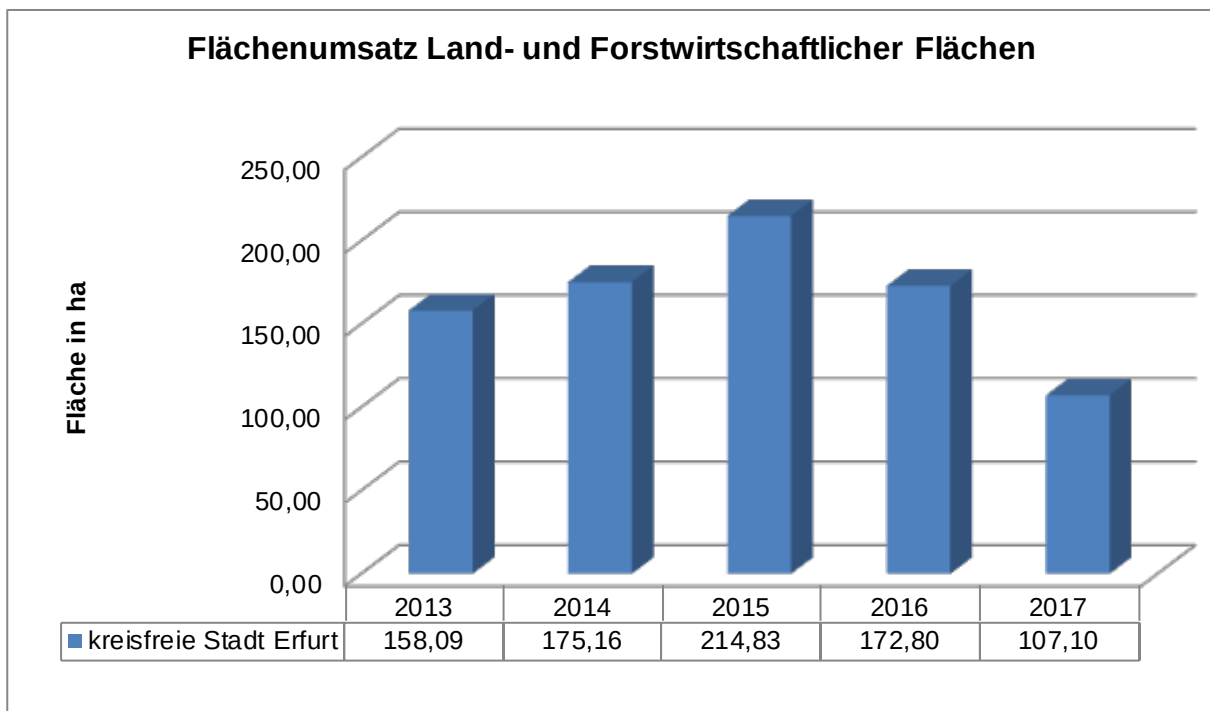


Abbildung 49: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Geldumsatz Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen

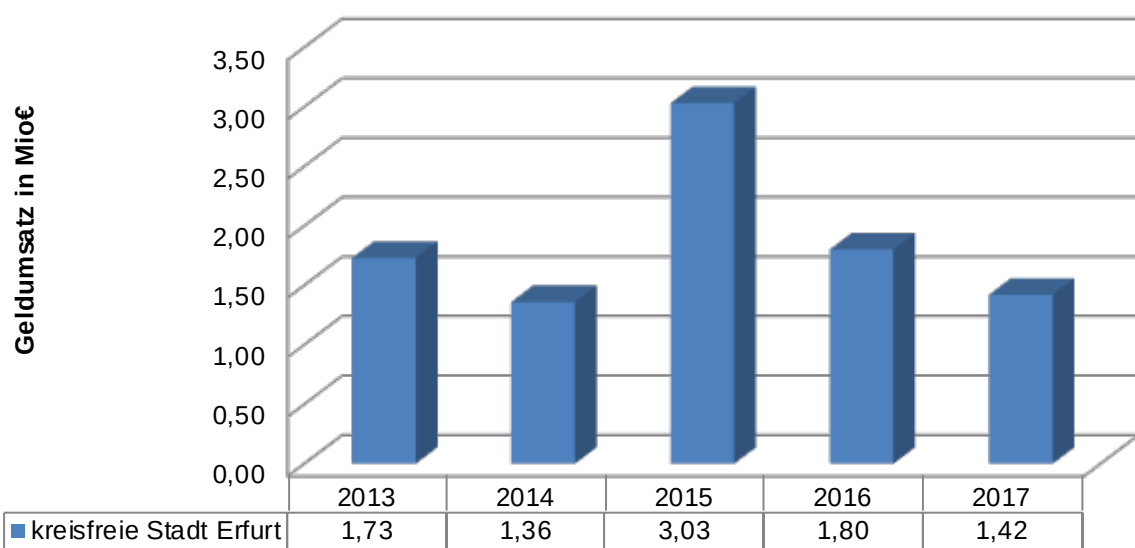


Abbildung 50: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass Verkäufe von Grünland, Wald und sonstigen Nutzungsarten eine sehr geringe Bedeutung haben. Ackerland hat im Berichtsjahr 2017 mit 66 % bei der Anzahl der Kaufverträge, mit 66 % des Flächenumsatzes und 77 % des Geldumsatzes den jeweils größten Marktanteil.

Insgesamt sind die Anzahl der Kaufverträge, aber insbesondere der Flächen- und Geldumsatz von Ackerland gegenüber dem Vorjahr erheblich gesunken.

kreisfreie Stadt Erfurt									
überw. Nutzungsart	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Ackerland	60	47	↓ -22	145,40	70,96	↓ -51	1,55	1,09	↓ -30
Grünland	1	4	↑ 300	0,70	5,25	↑ 650	k.A.	0,05	k.A.
Wald	8	6	↓ -25	10,20	25,66	↑ 152	0,07	0,21	↑ 200
Weingarten	0	0	→ 0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige	11	14	↑ 27	16,50	5,23	↓ -68	0,18	0,07	↓ -61
Summe/ Veränderung	80	71	↓ -11	172,80	107,10	↓ -38	1,80	1,42	↓ -21

Abbildung 51: Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatzgegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen

5.2.1 Ackerland

Die nachfolgenden drei Abbildungen zeigen die Anzahl der Kaufverträge für Ackerland, die Flächen- und Geldumsätze. In die Auswertungen sind Kaufverträge aller Käufergruppen eingeflossen.

Im Berichtsjahr sank der Flächen- und Geldumsatz erheblich gegenüber dem Vorjahr.

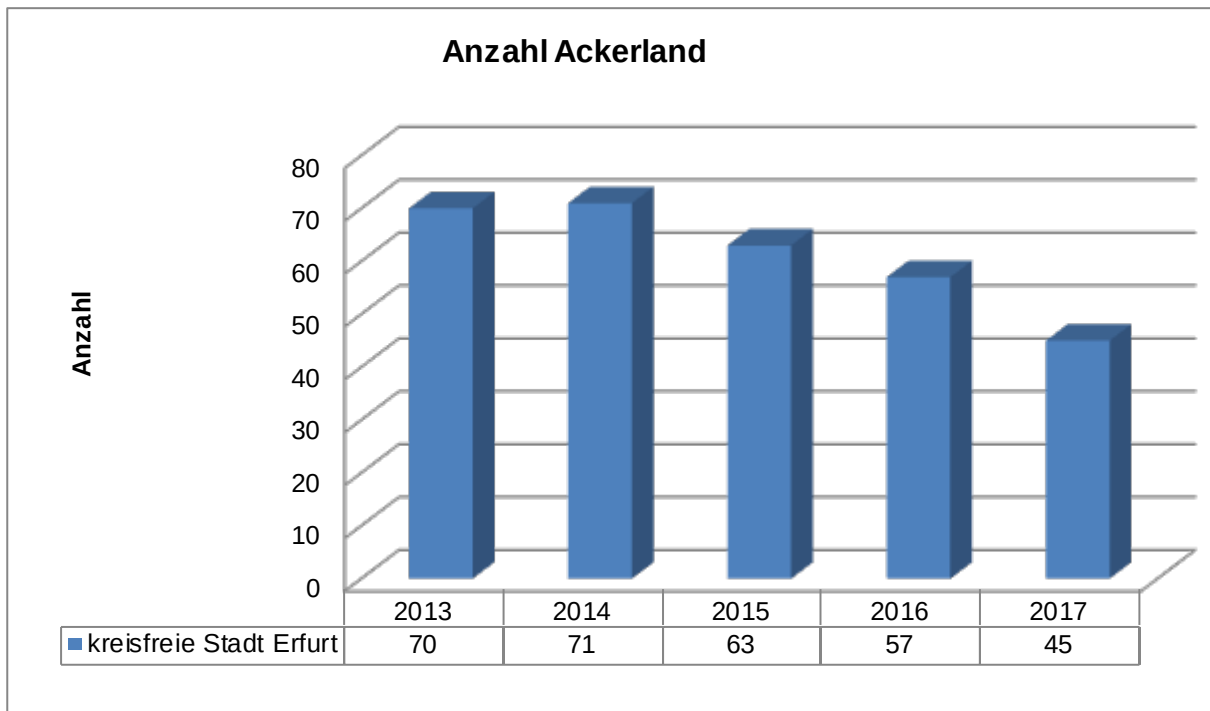


Abbildung 52: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland

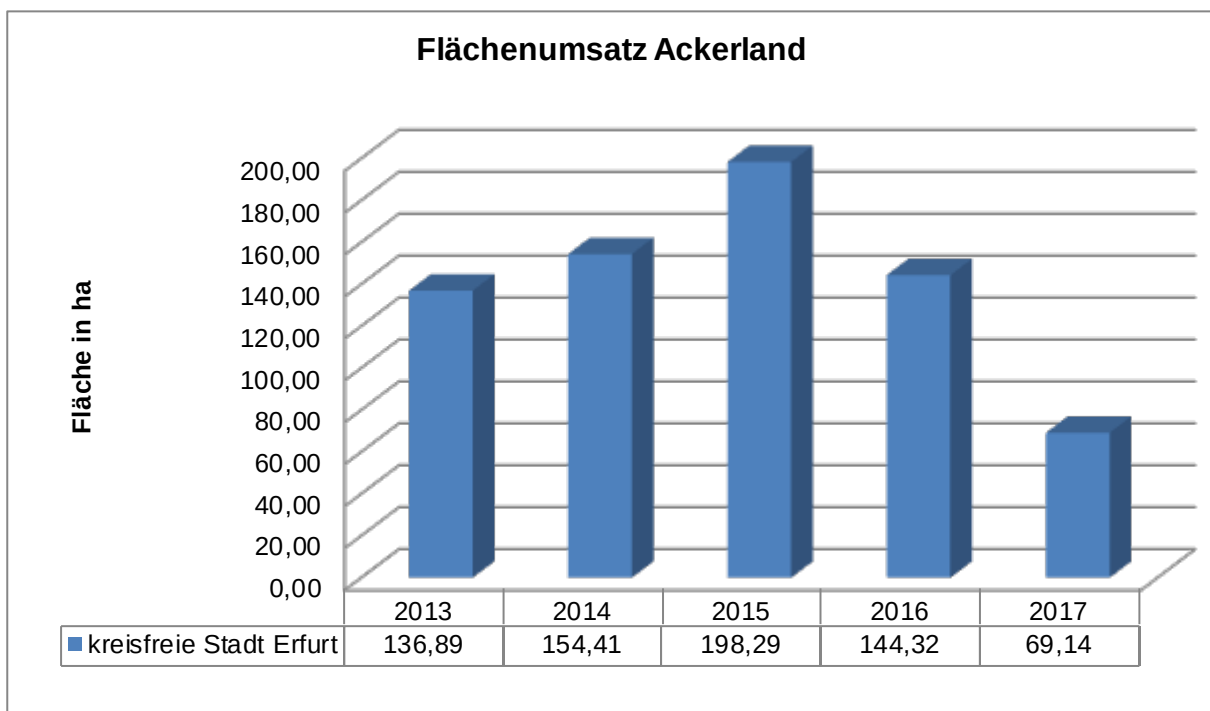


Abbildung 53: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland

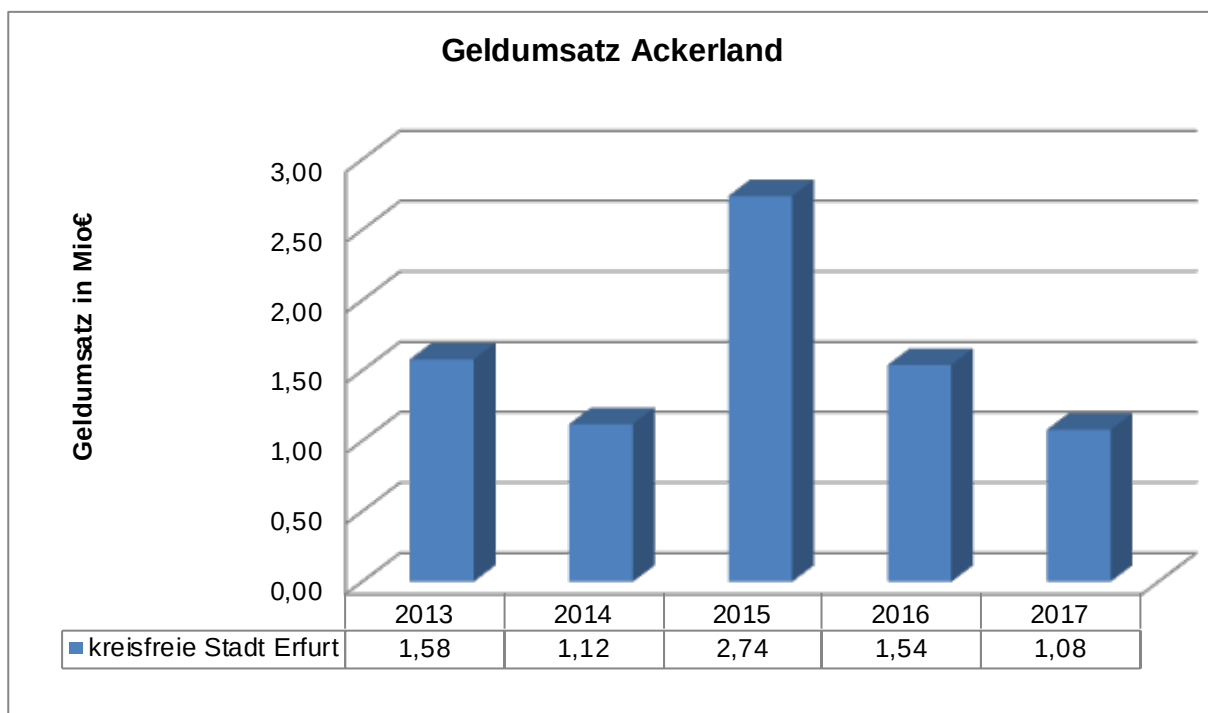


Abbildung 54: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland

Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise wurden nur zur weiteren Auswertung geeignete Kaufverträge verwendet. Die durchschnittlichen Kaufpreise von 2013 – 2016 blieben auf einem relativ konstanten Niveau. Dagegen stieg der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 27 %.

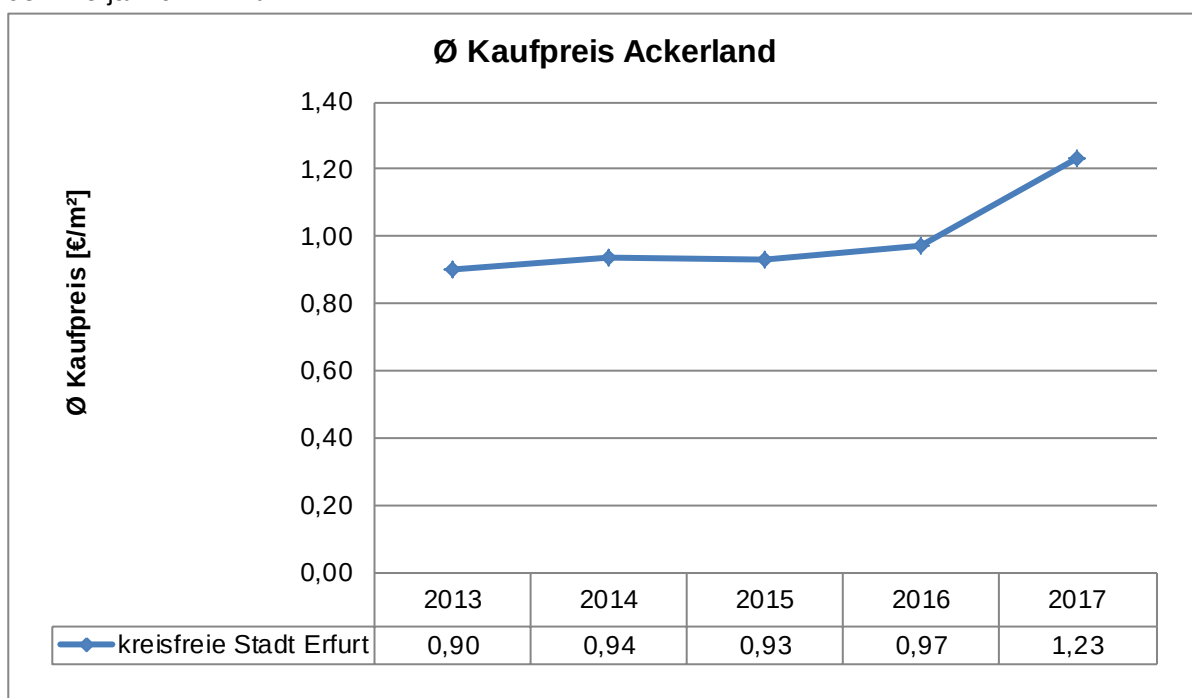


Abbildung 55: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland

5.2.2 Grünland

In der kreisfreien Stadt Erfurt wird seit Jahren nur eine geringe Anzahl an Erwerbsvorgängen von Grünland registriert. Deshalb ist dieser Teilmarkt auf der Grundlage der zu geringen Anzahl von Kauffällen im Betrachtungszeitraum 2016 und 2017 nicht darstellbar.

5.3 Sonstige Flächen

In diesem Teilmarkt wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

5.3.1 Arrondierungsflächen

Der Begriff Arrondierung beschreibt in der Kaufpreissammlung die Übereignung von einer nicht selbständig bebaubaren Teilfläche zur Erweiterung oder Abrundung eines Baugrundstücks. Durch die Zusammenlegung von benachbarten bzw. angrenzenden Grundstücksflächen erhöht sich zumeist deren bauliche Ausnutzbarkeit. Damit geht überwiegend eine Verbesserung des Grundstückszuschnittes einher.

Der Erwerb von Arrondierungsflächen erfolgt aus sehr individuellen Gründen und ist aufgrund der Grundstückslage nur für einen bestimmten Personenkreis interessant.

Die Abbildung 56 zeigt die beteiligten Marktteilnehmer.

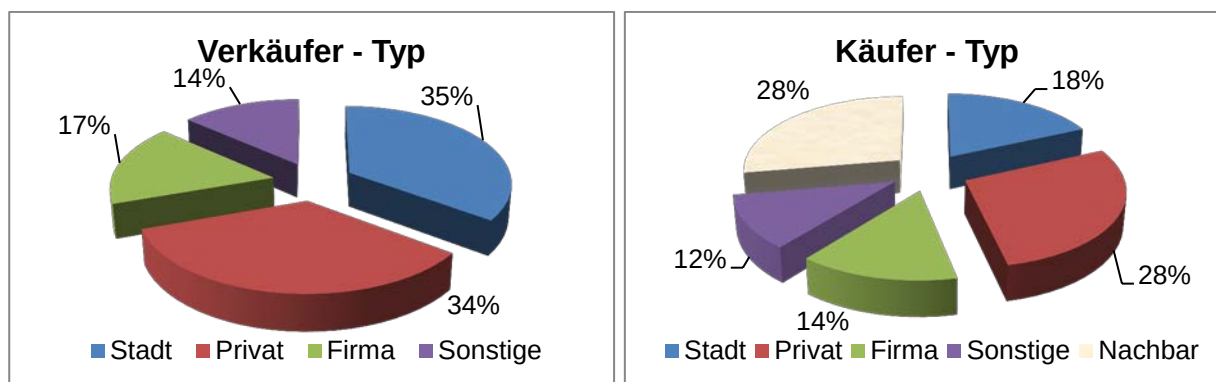


Abbildung 56: Beteiligte Marktteilnehmer

Durchschnittlich wurden in der kreisfreien Stadt Erfurt in den letzten 5 Jahren jährlich 76 Eigentumsübergänge mit dem Hintergrund Arrondierung registriert. Als Kaufverträge wurden davon im Berichtsjahr 58 Fälle (Vorjahr 66) mit einem Geldumsatz von 0,48 Mio. € (Vorjahr 1,1 Mio. €) und einer Gesamtfläche von 1,1 ha (Vorjahr 3,2 ha) erfasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kenngrößen aus der Auswertung von geeigneten Kaufverträgen der letzten beiden Jahre bei Arrondierungsflächen in Wohnlagen.

kreisfreie Stadt Erfurt						
Kategorie	Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern)		Arrondierung zu bebauten Grundstücken (baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung sowie Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes)		Arrondierung (Garten- und Hinterland)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Arrondierung in Wohnlagen						
Anzahl	11	19	12	6	13	13
Ø Kaufpreis [€/m²]	107	175	83	185	77	86
Ø Fläche [m²]	146	84	120	23	440	330
Ø BRW [€/m²]	152	219	113	255	120	184
Ø KP/BRW	0,67	0,92	0,75	0,64	0,61	0,37
Min	0,38	0,15	0,50	0,38	0,18	0,03
Max	1,26	2,38	1,26	1,09	1,09	0,81

Abbildung 57: Arrondierungsflächen in Wohnlagen

5.3.2 Erholungsgrundstücke

Die in diesem Kapitel dargestellten Kaufverträge beziehen sich auf 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.

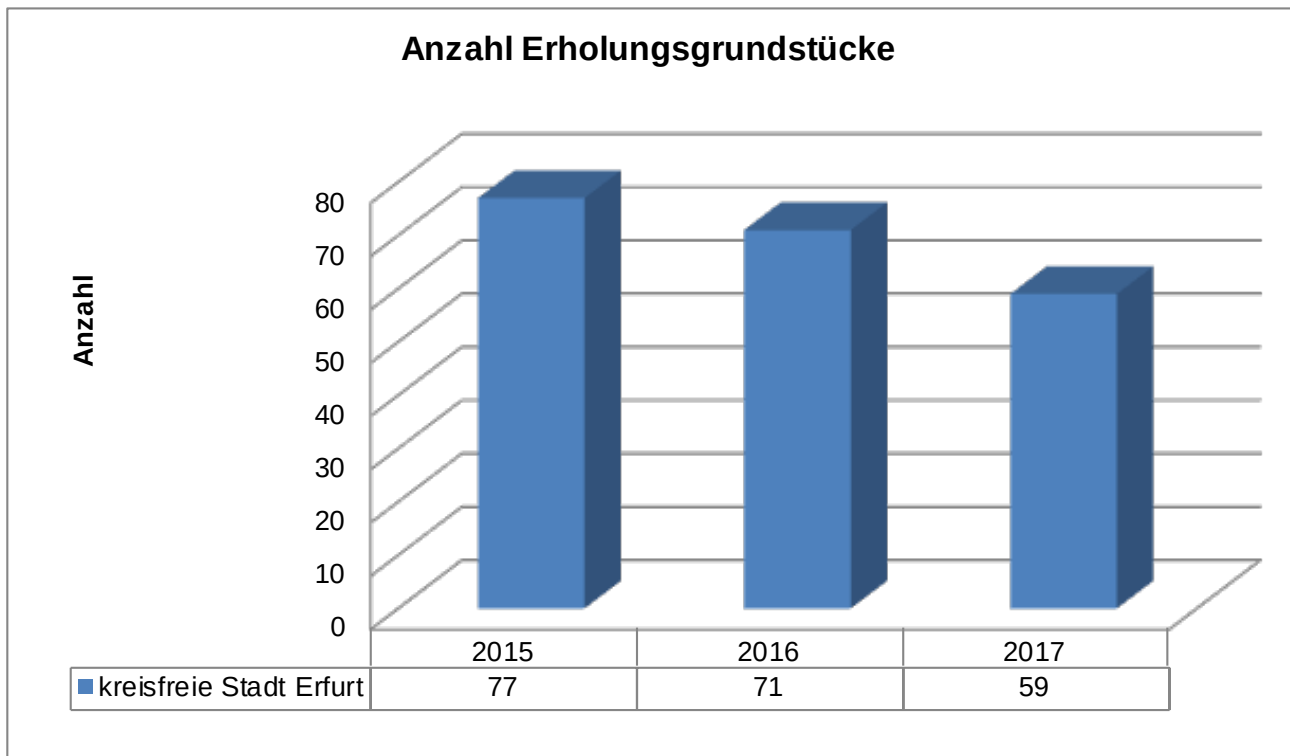


Abbildung 58: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken

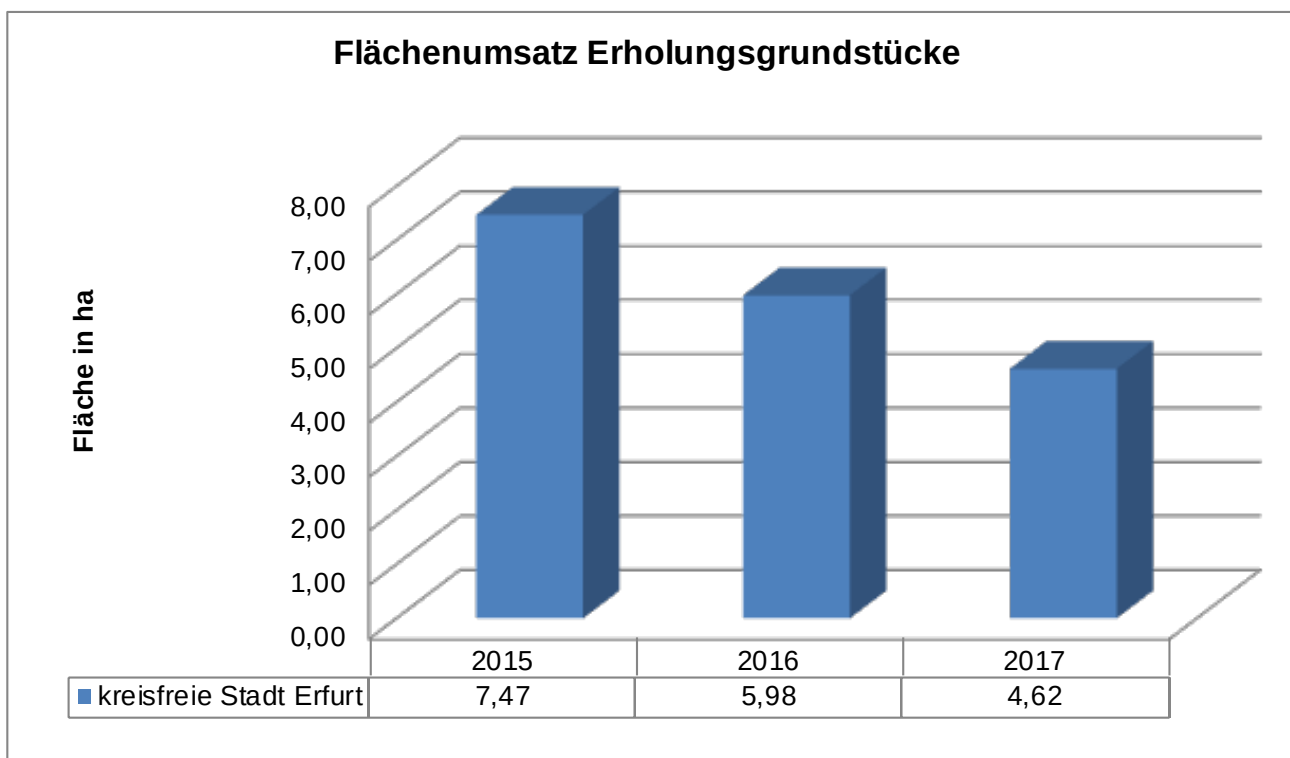


Abbildung 59: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken

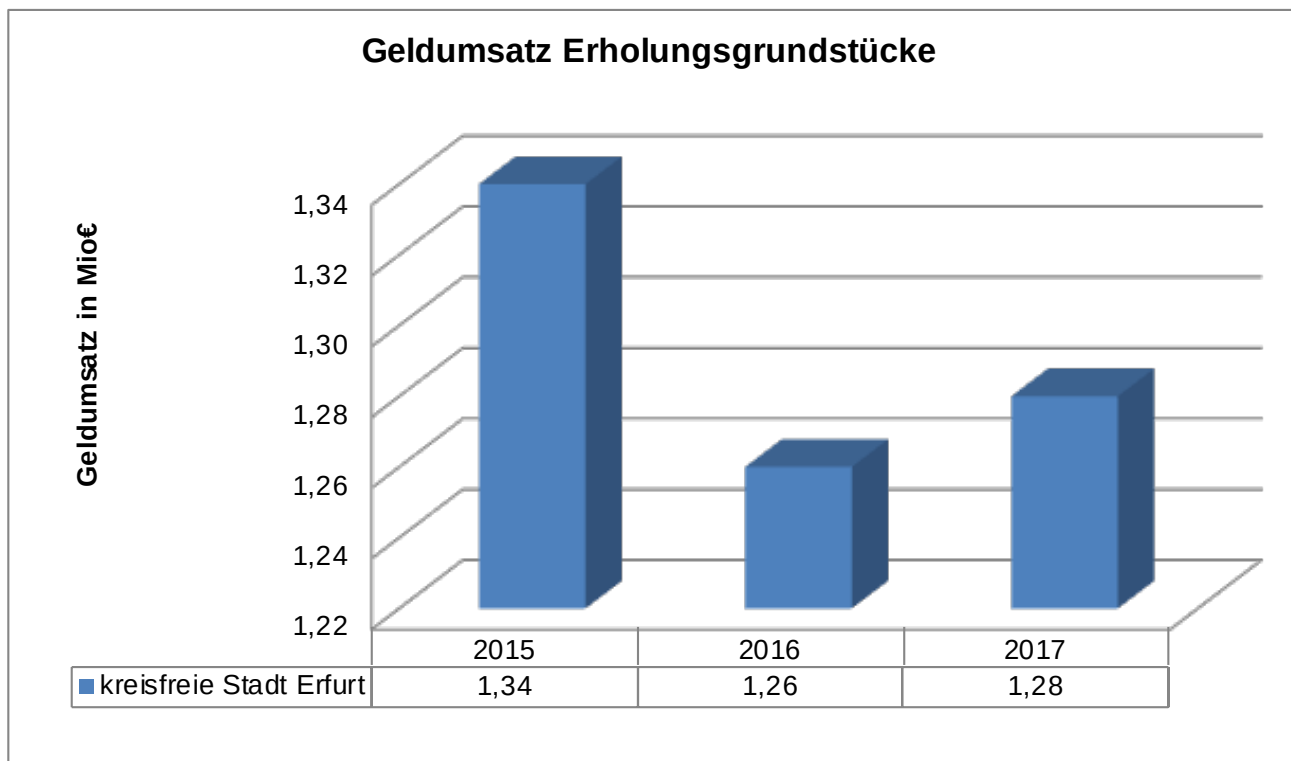


Abbildung 60: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken

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.

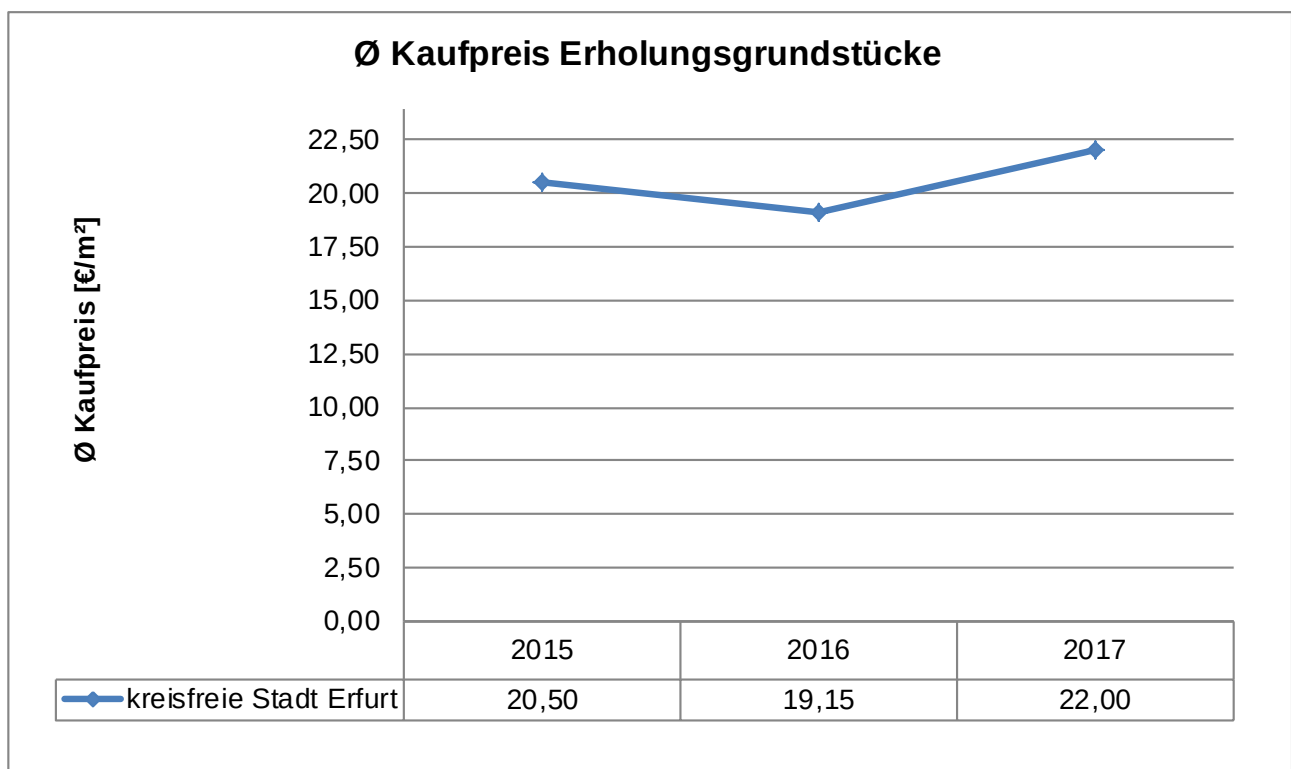


Abbildung 61: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken

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 im großen Maß von ortsansässigen Käufern zur selbstgenutzten Immobilie bestimmt wird. Bei Mehrfamilienhäusern stellen die Käufer aus Thüringen nur mit knapper Mehrheit den größten Anteil.

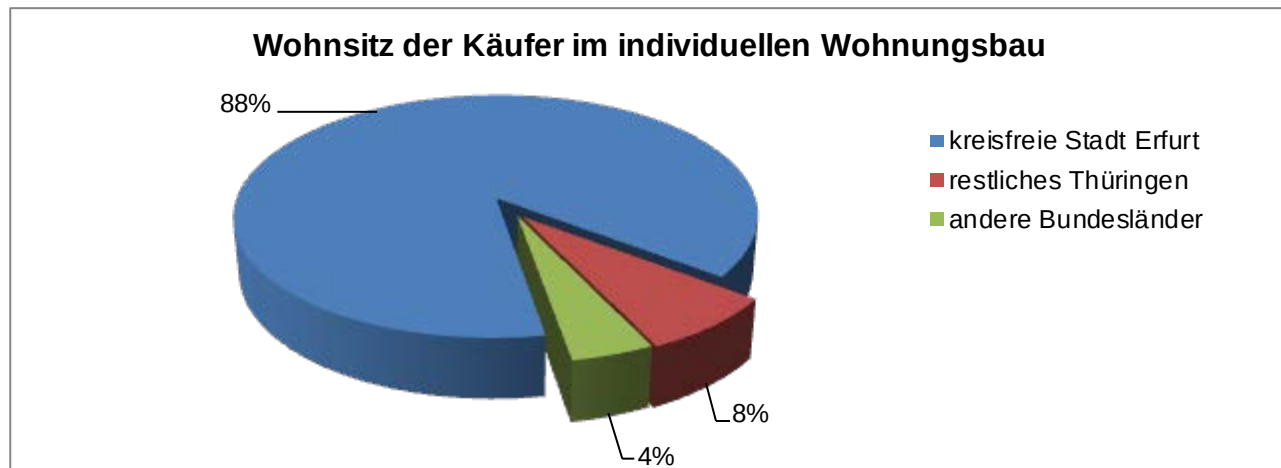


Abbildung 62: Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2016 und 2017

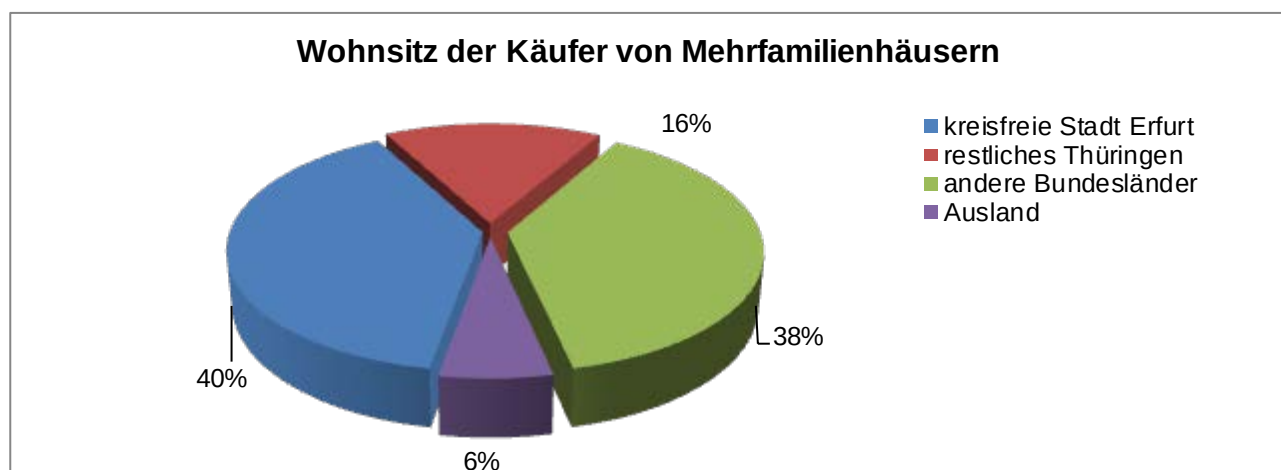


Abbildung 63: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäuser 2016 und 2017

Im Berichtsjahr 2017 sind die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 25 % und der Flächenumsatz um 14 % gesunken. Dagegen ist der Geldumsatz um 24 % gestiegen.

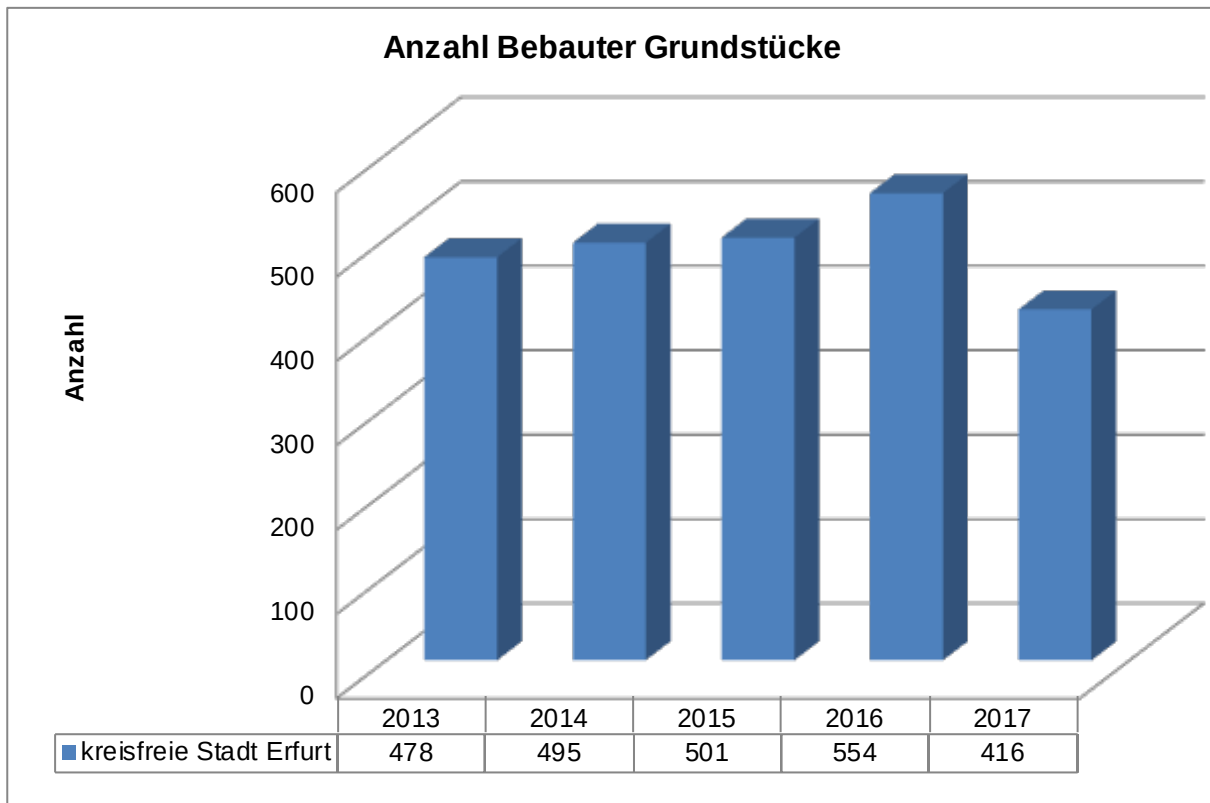


Abbildung 64: Anzahl aller bebauten Grundstücke

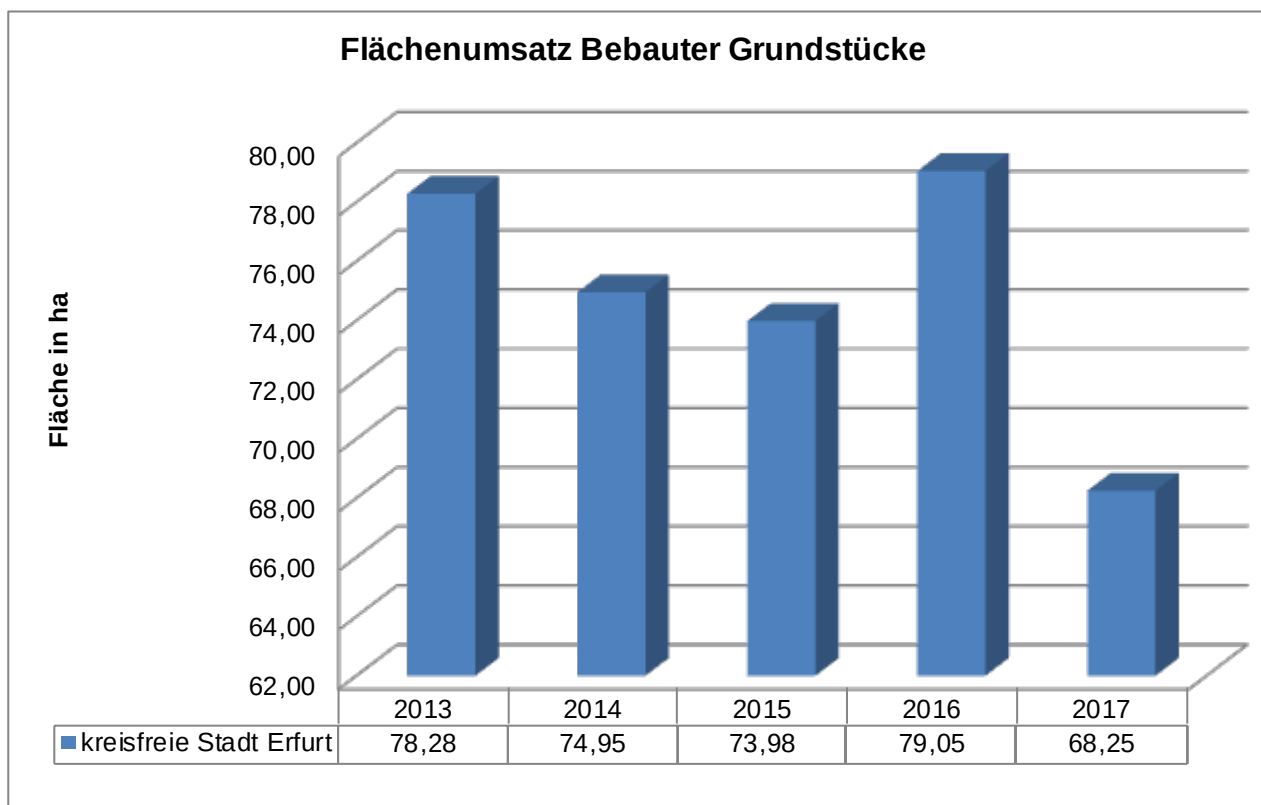


Abbildung 65: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke

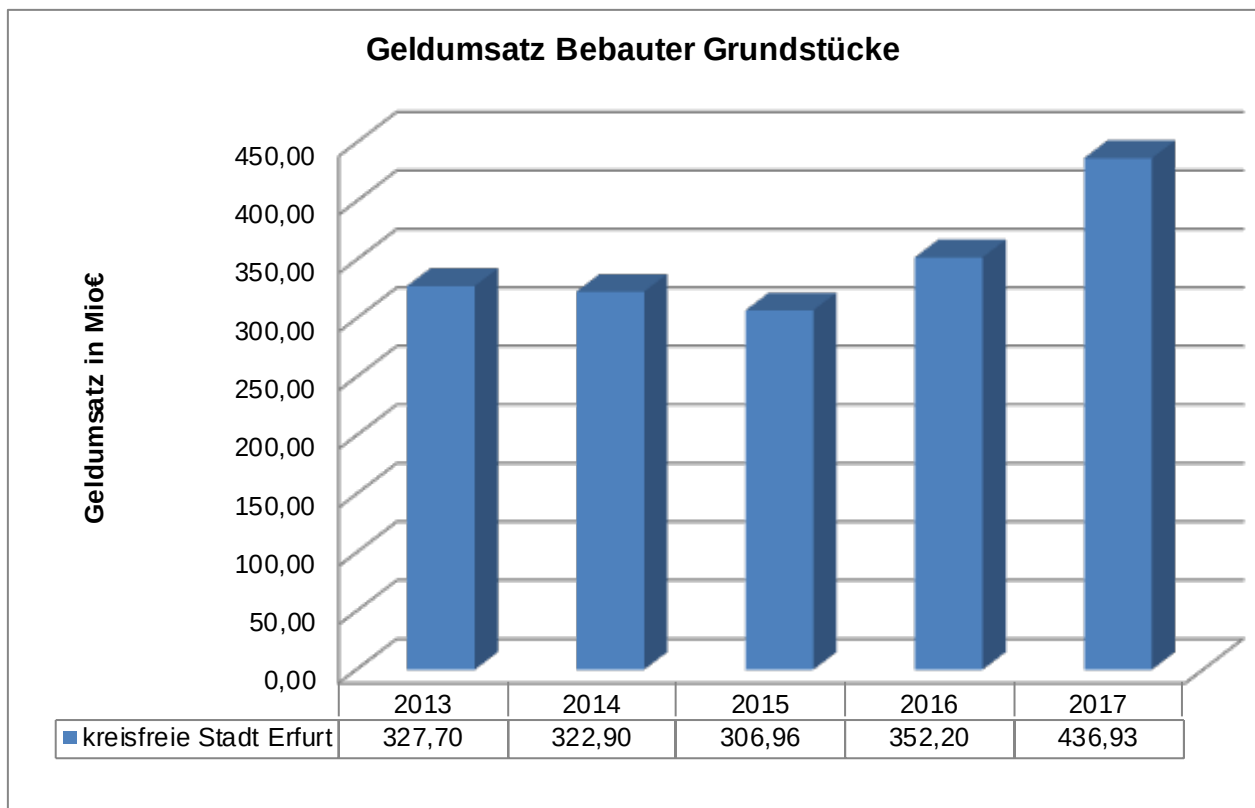


Abbildung 66: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke

Eine teilmarktbezogene Betrachtung der Anzahl und Umsatzzahlen zeigt die nachfolgende Tabelle. Über 48 % der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr 2017 haben Gebäude für den individuellen Wohnungsbau zum Vertragsgegenstand. Insgesamt ist ein Rückgang der Kaufverträge bei allen Teilmärkten zu verzeichnen.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Typ	Anzahl			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	281	199	↓ -29	18,78	10,95	↓ -42	63,91	43,88	↓ -31
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	158	126	↓ -20	13,05	12,66	→ -3	148,15	239,55	↑ 62
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	60	45	↓ -25	20,65	19,96	→ -3	99,92	83,35	↓ -17
Gewerbe- und Industriegebäude	25	22	↓ -12	20,92	20,58	→ -2	8,98	17,55	↑ 95
Sonstige	30	24	↓ -20	5,65	4,10	↓ -27	31,24	52,60	↑ 68
Summe/ Veränderung	554	416	↓ -25	79,05	68,25	↓ -14	352,20	436,93	↑ 24

Abbildung 67: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke

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.

- Baujahre bis 1990
- Baujahre ab 1991 (ohne Neubauten)

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 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bezüglich der Anzahl der Kauffälle, durchschnittlichem Kaufpreis, Median (mittlerer Wert) der Kaufpreise, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

kreisfreie Stadt Erfurt					
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser					
Anzahl	88	97	93	99	73
Ø Kaufpreis [€]	214.000	238.000	250.000	292.000	274.000
Median [€]	194.000	206.000	228.000	260.000	256.000
Min	9.000	15.000	26.000	33.500	30.000
Max	925.000	850.000	1.240.000	1.100.000	640.000
Ø Fläche [m²]	595	740	705	735	665
Ø BRW [€/m²]	115	120	125	125	135

Abbildung 68: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem BRW-Niveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Während die Anzahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren 2014 bis 2016 in etwa auf gleichem Niveau blieb, ist sie im Jahr 2017 deutlich zurückgegangen. Der mittlere Kaufpreis ist von 2013 bis 2016 im Mittel um jährlich ca. 10 % gestiegen, im Jahr 2017 hingegen auf etwa gleichem Niveau verblieben.

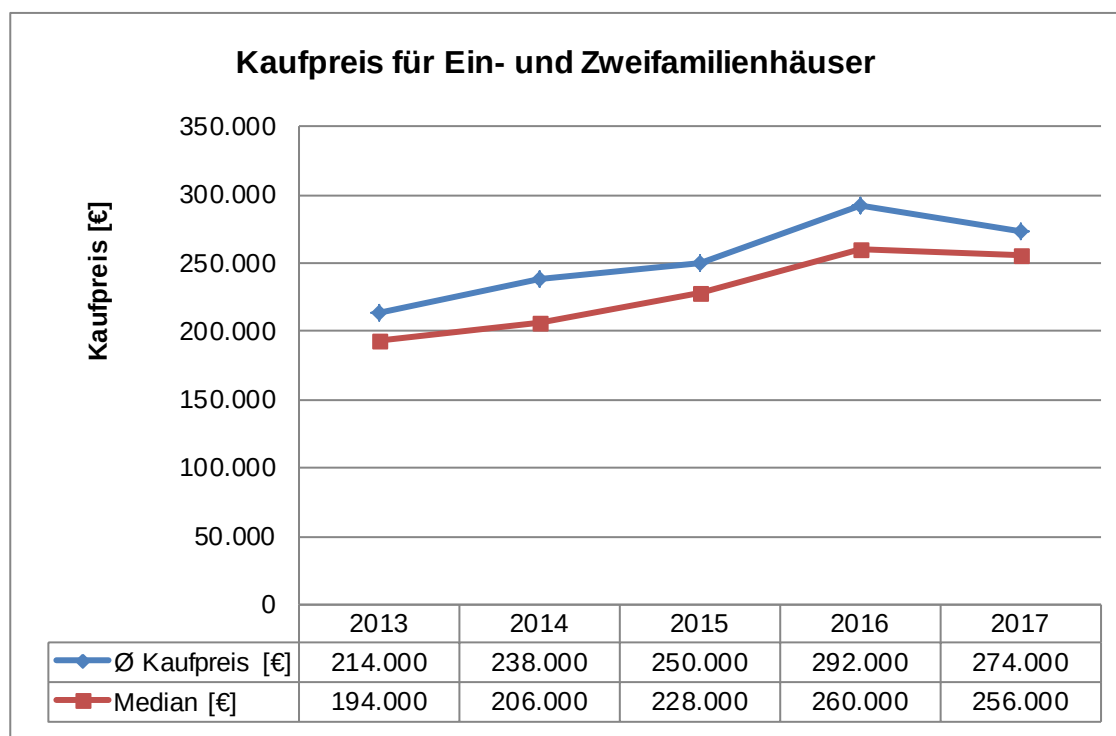


Abbildung 69: durchschnittlicher und mittlerer Kaufpreis für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach Lage- und Baujahresklassen. Kauffälle mit weniger als 500 € pro m² Wohnfläche wurden von der Auswertung ausgeschlossen, da dies auf stark sanierungsbedürftige Gebäude hindeutet. Bei einer geringen Anzahl von Kauffällen (<3) erfolgt keine Darstellung in der Tabelle.

kreisfreie Stadt Erfurt											
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Gesamt		Änderung zum Vorjahr [%]
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
Baujahre bis 1990											
Anzahl	2	3	36	25	8	8	6	3	52	39	↘ -25
Ø Kaufpreis [€]	k.A.	186.000	195.000	224.000	259.000	255.000	716.000	533.000	264.000	251.000	↘ -5
Min	k.A.	90.000	34.000	80.000	70.000	120.000	345.000	350.000	34.000	80.000	
Max	k.A.	308.000	384.000	506.000	360.000	614.000	1.100.000	640.000	1.100.000	640.000	
Ø Fläche [m²]	k.A.	1.760	845	725	635	650	935	715	820	790	→ -4
Ø BRW [€/m²]	k.A.	65	90	115	185	160	360	385	135	140	→ 4
Ø Wohnfläche [m²]	k.A.	135	155	152	140	124	285	176	166	147	↘ -12
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	k.A.	1.600	1.320	1.550	1.930	2.010	3.020	3.100	1.620	1.770	↗ 9
Baujahre ab 1991											
Anzahl	3	1	28	21	10	8	1	1	42	31	↘ -26
Ø Kaufpreis [€]	327.000	k.A.	305.000	293.000	386.000	424.000	k.A.	k.A.	337.000	349.000	↘ 4
Min	235.000	k.A.	180.000	185.000	300.000	305.000	k.A.	k.A.	180.000	185.000	
Max	425.000	k.A.	567.000	577.000	510.000	626.000	k.A.	k.A.	770.000	626.000	
Ø Fläche [m²]	735	k.A.	570	510	515	610	k.A.	k.A.	580	540	↘ -7
Ø BRW [€/m²]	75	k.A.	105	115	150	165	k.A.	k.A.	120	135	↗ 13
Ø Wohnfläche [m²]	170	k.A.	146	133	151	167	k.A.	k.A.	152	141	↘ -7
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.900	k.A.	2.110	2.220	2.700	2.640	k.A.	k.A.	2.260	2.360	↗ 4

Abbildung 70: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden am häufigsten in mittleren Lagen veräußert. In allen Lageklassen ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung hinsichtlich der Kaufpreise pro m² Wohnfläche zu verzeichnen. Im Gesamtvergleich der Jahre 2016 und 2017 ist ein deutlicher Rückgang der Kauffallzahlen (-25 %) zu verzeichnen. Die Gesamtkaufpreise sind in etwa auf gleichem Niveau verblieben.

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre aller geeigneten Kauffälle für Doppelhaushälften, Reihennend- und Reihennittelhäuser bezüglich der Anzahl der Kauffälle, durchschnittlichem Kaufpreis, Median (mittlerer Wert) der Kaufpreise, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

kreisfreie Stadt Erfurt					
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017
Doppelhaushälften / Reihennendhäuser / Reihennittelhäuser					
Anzahl	73	80	90	90	66
Ø Kaufpreis [€]	187.000	193.000	199.000	252.000	238.000
Median [€]	180.000	177.000	187.000	235.000	220.000
Minimum	38.000	51.000	25.000	80.000	100.000
Maximum	350.000	607.000	469.000	570.000	500.000
Ø Fläche [m²]	380	340	390	355	335
Ø BRW [€/m²]	135	140	135	180	190

Abbildung 71: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem BRW-Niveau für Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser

Während die Anzahl der Kaufverträge für Doppelhaushälften, Reihennend- und Reihennittelhäuser in den Jahren 2013 bis 2016 ansteigend war bzw. auf gleichem Niveau blieb, ist sie im Jahr 2017 deutlich zurückgegangen. Der mittlere Kaufpreis ist von 2013 bis 2015 auf etwa gleichem Niveau geblieben. Im Jahr 2016 war ein starker Anstieg um ca. 26 % zu verzeichnen, der sich in 2017 zu einem leichten Rückgang gewandelt hat.

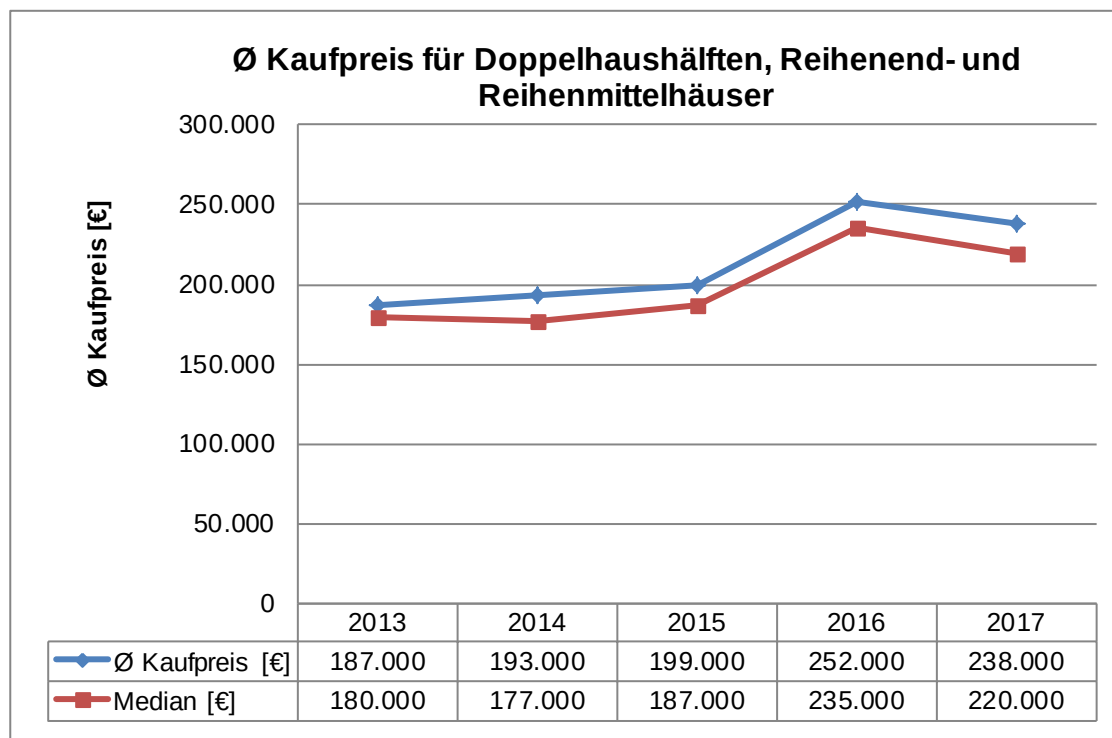


Abbildung 72: Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser nach Baujahresklassen

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht für Doppelhaushälften, Reihennend- und Reihennittelhäuser differenziert nach Lage- und Baujahresklassen. Kauffälle mit weniger als 500 € pro m² Wohnfläche wurden

von der Auswertung ausgeschlossen, da dies auf stark sanierungsbedürftige Gebäude hindeutet. Bei einer geringen Anzahl von Kauffällen (<3) erfolgt keine Darstellung in der Tabelle.

kreisfreie Stadt Erfurt											
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Gesamt		Änderung zum Vorjahr [%]
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
Baujahre bis 1990											
Anzahl	1	1	15	10	18	18	12	9	46	38	👉 -17
Ø Kaufpreis [€]	k.A.	k.A.	194.000	164.000	273.000	244.000	332.000	306.000	258.000	241.000	👉 -7
Min	k.A.	k.A.	80.000	100.000	90.000	115.000	175.000	200.000	80.000	100.000	
Max	k.A.	k.A.	340.000	225.000	535.000	459.000	570.000	500.000	570.000	500.000	
Ø Fläche [m²]	k.A.	k.A.	480	525	430	365	445	330	450	395	👉 -12
Ø BRW [€/m²]	k.A.	k.A.	120	100	230	235	400	415	235	240	➡ 2
Ø Wohnfläche [m²]	k.A.	k.A.	133	111	161	128	125	151	143	132	👉 -8
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	k.A.	k.A.	1.550	1.590	1.740	2.010	2.810	2.120	1.930	1.920	➡ -1
Baujahre ab 1991											
Anzahl	0	0	29	23	14	5	1	0	44	28	👇 -36
Ø Kaufpreis [€]			209.000	229.000	305.000	258.000	k.A.		245.000	234.000	➡ -4
Min			120.000	126.000	195.000	243.000	k.A.		120.000	126.000	
Max			300.000	464.000	460.000	287.000	k.A.		460.000	464.000	
Ø Fläche [m²]			240	265	285	200	k.A.		255	255	➡ 0
Ø BRW [€/m²]			90	105	175	200	k.A.		125	120	➡ -4
Ø Wohnfläche [m²]			127	118	129	129	k.A.		128	120	👉 -6
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]			1.680	1.950	2.350	2.010	k.A.		1.940	1.960	➡ 1

Abbildung 73: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser über 2 Jahre

Im Gesamtvergleich der Jahre 2016 und 2017 ist ein deutlicher Rückgang der Kauffallzahlen erkennbar. Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche sind in der Gesamtbetrachtung auf gleichem Niveau geblieben.

6.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

In diesem Teilmarkt werden Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil unter 50 % vom Rohertrag abgebildet. Die Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre aller geeigneten Kaufverträge dieses Teilmarktes bezüglich Anzahl der Kaufverträge, durchschnittlichem Kaufpreis, Median (mittlerer Wert) der Kaufpreise und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

kreisfreie Stadt Erfurt					
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau					
Anzahl	89	92	107	106	99
Ø Kaufpreis [€]	539.500	611.000	606.000	744.000	825.000
Median [€]	425.000	432.500	430.000	581.000	693.500
Min	84.000	95.000	97.000	32.000	120.000
	Max	3.200.000	5.470.000	4.860.000	5.400.000
Ø BRW [€/m²]	180	180	200	210	210

Abbildung 74: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittleren Kaufpreis, durchschnittliches BRW-Niveau für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Während die Anzahl der Kaufverträge in diesem Marktsegment nur gering variiert, sind die mittleren Kaufpreise insbesondere in den letzten beiden Jahren deutlich gestiegen. Zusätzlich wurden in den Jahren 2013 und 2017 mehrere große Objekte veräußert, die auf Grund der Nichtvergleichbarkeit unberücksichtigt blieben.

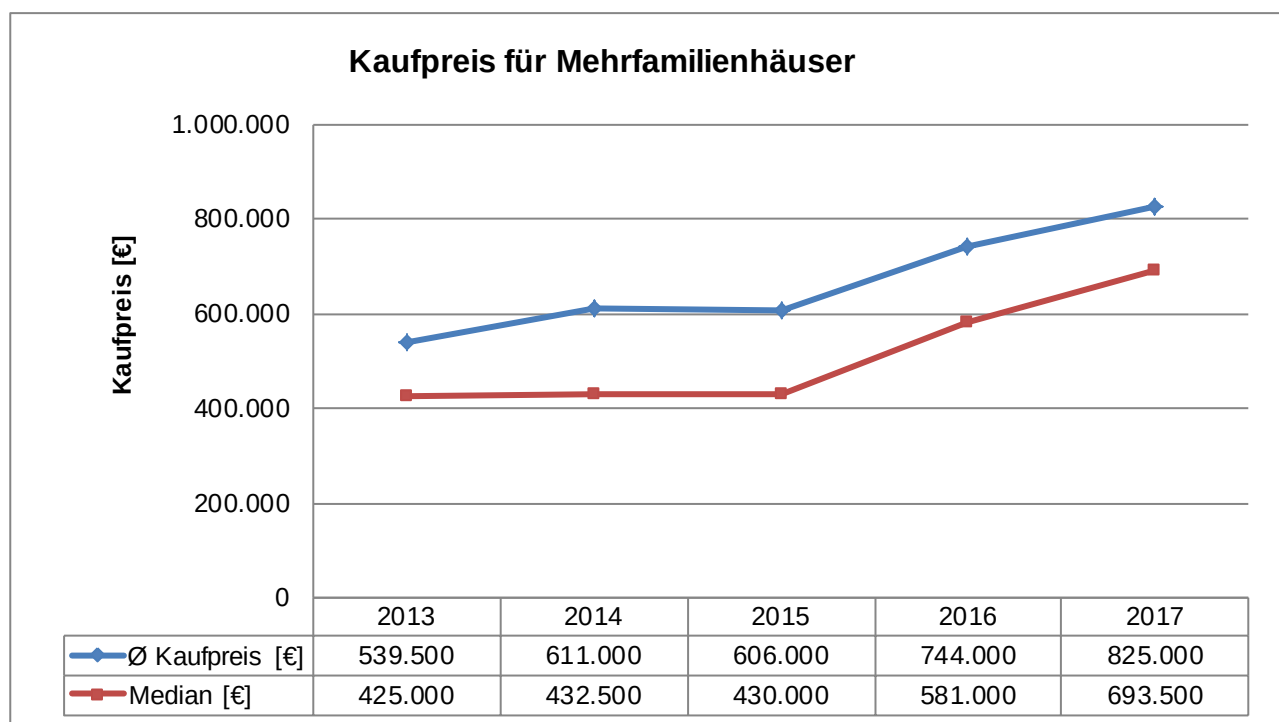


Abbildung 75: durchschnittlicher und mittlerer Kaufpreis für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Stellt man die Verteilung der Kauffälle nach Preisklassen innerhalb der vergangenen fünf Jahre dar, so stellt man fest, dass es Verschiebungen der Anteile zugunsten höherpreisiger Objekte gegeben hat.

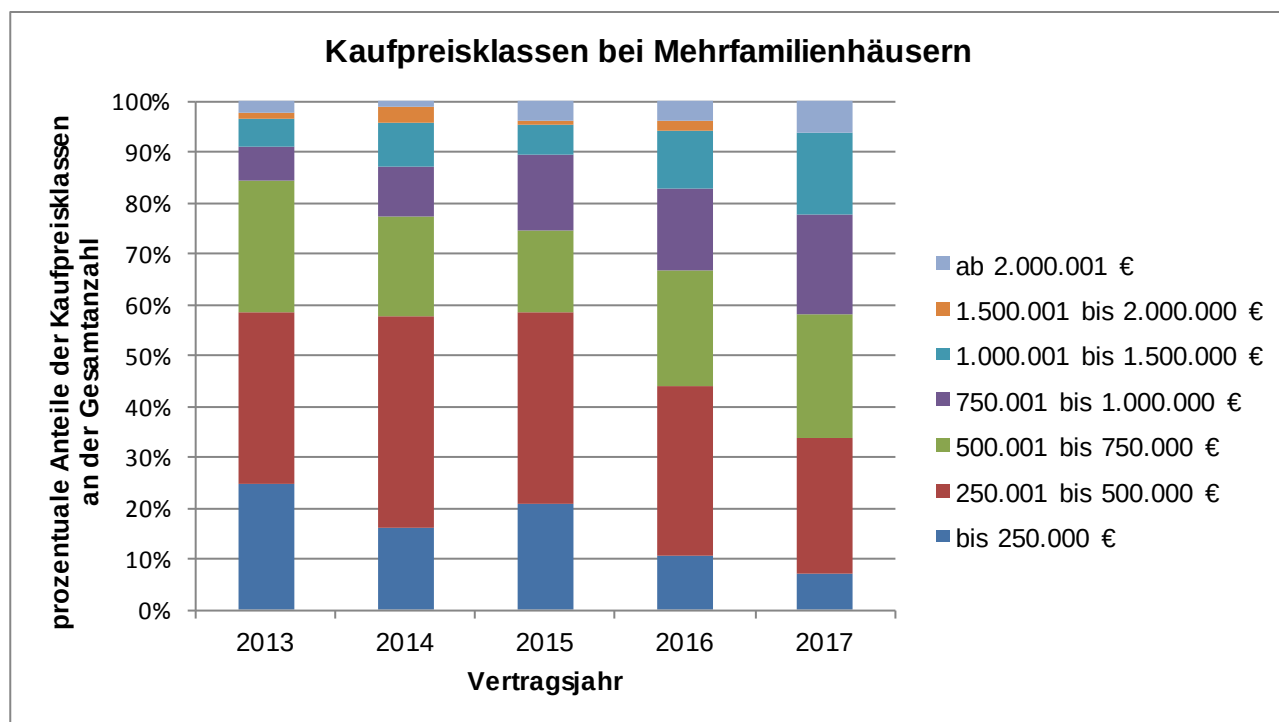


Abbildung 76: Kaufpreisklassen bei Mehrfamilienhäusern

Die Tabelle zeigt eine Übersicht für geeignete Kauffälle sanierter Objekte dieses Teilmarkts differenziert nach Lageklassen. Im Jahr 2017 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		Änderung zum Vorjahr [%]
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau											
Anzahl	7	17	47	47	19	14	3	1	76	79	➡ 4
Ø Kaufpreis [€]	620.500	799.500	733.000	902.500	686.500	785.000	908.500	k.A.	718.000	853.000	➡ 19
Min	210.000	150.000	195.000	325.000	275.000	200.000	620.000	k.A.	195.000	150.000	
Max	1.310.000	4.195.000	3.125.000	5.400.000	1.360.000	2.050.000	1.205.000	k.A.	3.125.000	5.400.000	
Ø Wohnfläche [m²]	530	765	615	680	495	540	475	k.A.	570	665	➡ 17
Ø BRW [€/m²]	110	110	170	190	350	340	375	k.A.	220	200	➡ -9
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.125	1.075	1.200	1.325	1.495	1.445	2.005	k.A.	1.300	1.310	➡ 1

Abbildung 77: Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (sanitert) gegliedert nach Lageklassen

Mehrfamilienhäuser wurden am häufigsten in mittleren Lagen veräußert. Insgesamt zeigt sich eine Preissteigerung bezüglich des durchschnittlichen Kaufpreises um ca. 19 %, während der Preis bezüglich des Quadratmeter Wohnfläche mit 1 % nahezu unverändert blieb.

Die folgende Tabelle zeigt sowohl Kaufverträge für Neubauten als auch Objekte, die gemäß Kaufvertrag aktuell kernsaniert werden.

kreisfreie Stadt Erfurt	
Neubau/neu saniert	2016/2017
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau	
Anzahl	5
Ø Kaufpreis [€]	8.568.000
Min	3.030.000
Max	17.200.000
Ø Wohnfläche [m²]	2.835
Ø BRW [€/m²]	235
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	3.185

Abbildung 78: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (Neubau/ kernsaniert)

Eine weitere Tabelle zeigt Kaufverträge für teil- bzw. unsanierte Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten. Die Tabelle gibt einen groben Überblick über das Preisgefüge in diesem Marktsegment.

kreisfreie Stadt Erfurt		
teil-/unsaniert	2016	2017
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau		
Anzahl	21	11
Ø Kaufpreis [€]	664.500	364.000
Min	150.000	120.000
Max	3.984.000	878.500
Ø Wohnfläche [m²]	840	545
Ø BRW [€/m²]	220	220
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	780	710

Abbildung 79: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (teil-/unsaniert)

6.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In diesem Abschnitt werden Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 50 % 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, Median (mittlerer Wert) der Kaufpreise und durchschnittlichem Bodenrichtwertniveau.

kreisfreie Stadt Erfurt					
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude					
Anzahl	31	27	37	39	29
Ø Kaufpreis [€]	2.610.000	3.340.000	3.730.000	1.890.000	1.870.000
Median [€]	700.000	1.130.000	1.630.000	950.000	1.050.000
Min	40.000	53.000	31.000	45.000	50.000
	Max	38.550.000	36.880.000	12.720.000	6.500.000
Ø BRW [€/m²]	515	460	695	355	605

Abbildung 80: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittleren Kaufpreis, durchschnittlichem BRW-Niveau für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

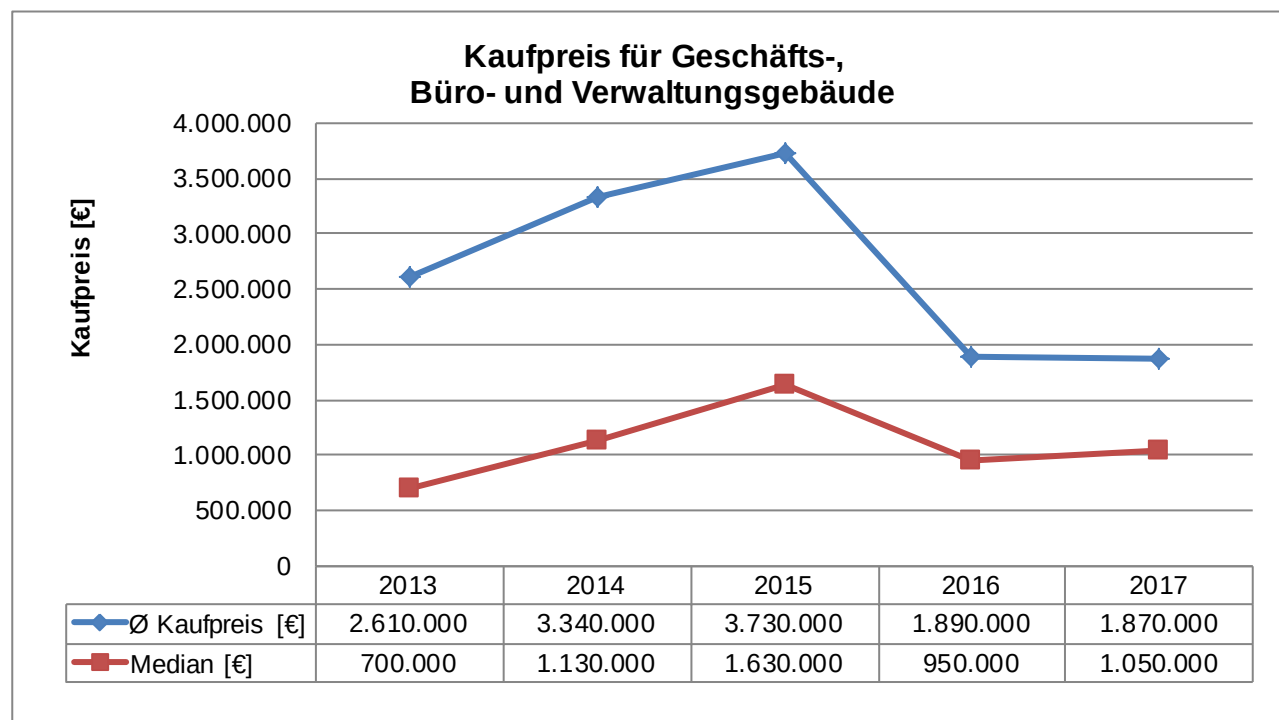


Abbildung 81: durchschnittlicher und mittlerer Kaufpreis für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Sowohl der durchschnittliche als auch der mittlere Kaufpreis für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sank im Jahr 2016 stark, im Jahr 2017 blieben sie auf einem ähnlichen Niveau.

6.4 Gewerbe- und Industriegebäude

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	2013	2014	2015	2016	2017
Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude					
Anzahl	11	7	5	12	7
Ø Kaufpreis [€]	906.000	257.000	1.518.000	357.000	1.457.000
Median [€]	336.000	240.000	240.000	275.000	550.000
Min	74.000	50.000	85.000	10.000	295.000
Max	4.700.000	605.000	6.780.000	1.400.000	4.800.000
Ø BRW [€/m²]	65	40	55	25	25

Abbildung 82: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittleren Kaufpreis, durchschnittlichem 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 2016 bei 49 % und in 2017 bei 44 %.

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 zwei 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 zwei 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 Anstieg der Kauffallzahlen und insbesondere der Geldumsätze von Wohnungseigentum im Jahr 2016 gingen sie im Folgejahr zurück auf Werte unterhalb derer von 2015.

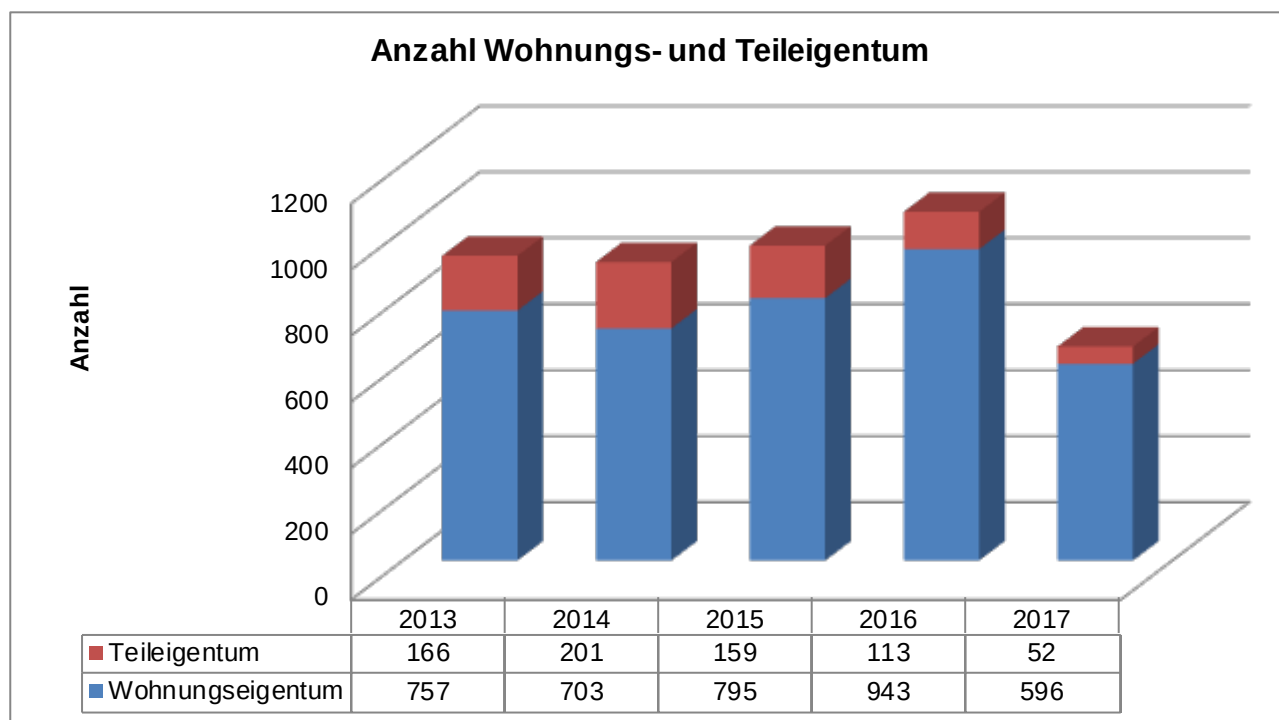


Abbildung 83: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum

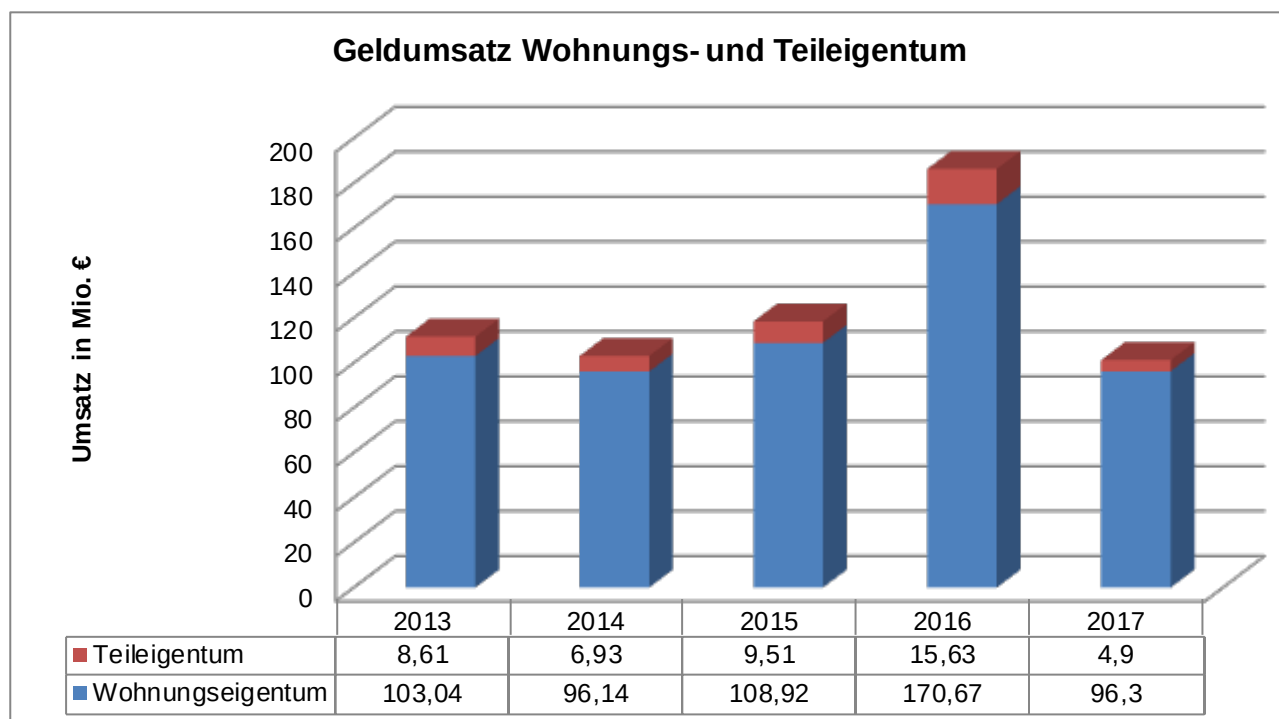


Abbildung 84: Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum

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

kreisfreie Stadt Erfurt						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]	2016	2017	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungs-eigentum	943	596	↓ -37	170,67	96,30	↓ -44
Teileigentum	113	52	↓ -54	15,63	4,90	↓ -69
Summe/Veränderung	1.056	648	↓ -39	186,30	101,20	↓ -46

Abbildung 85: Übersicht von Anzahl und Geldumsatz aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 2 Jahre

Wohnungseigentum

Es folgt eine nähere Betrachtung dieses Marktsegmentes:

Schlüsselt man die Anzahl der Kaufverträge nach dem Monat des Kaufvertrags auf, stellt man fest, dass innerhalb des Berichtszeitraums der Dezember 2016 und der Januar 2017 eine außerordentliche Position einnehmen, was einen Zusammenhang mit der zum Jahreswechsel 2017 erhöhten Grunderwerbsteuer vermuten lässt.

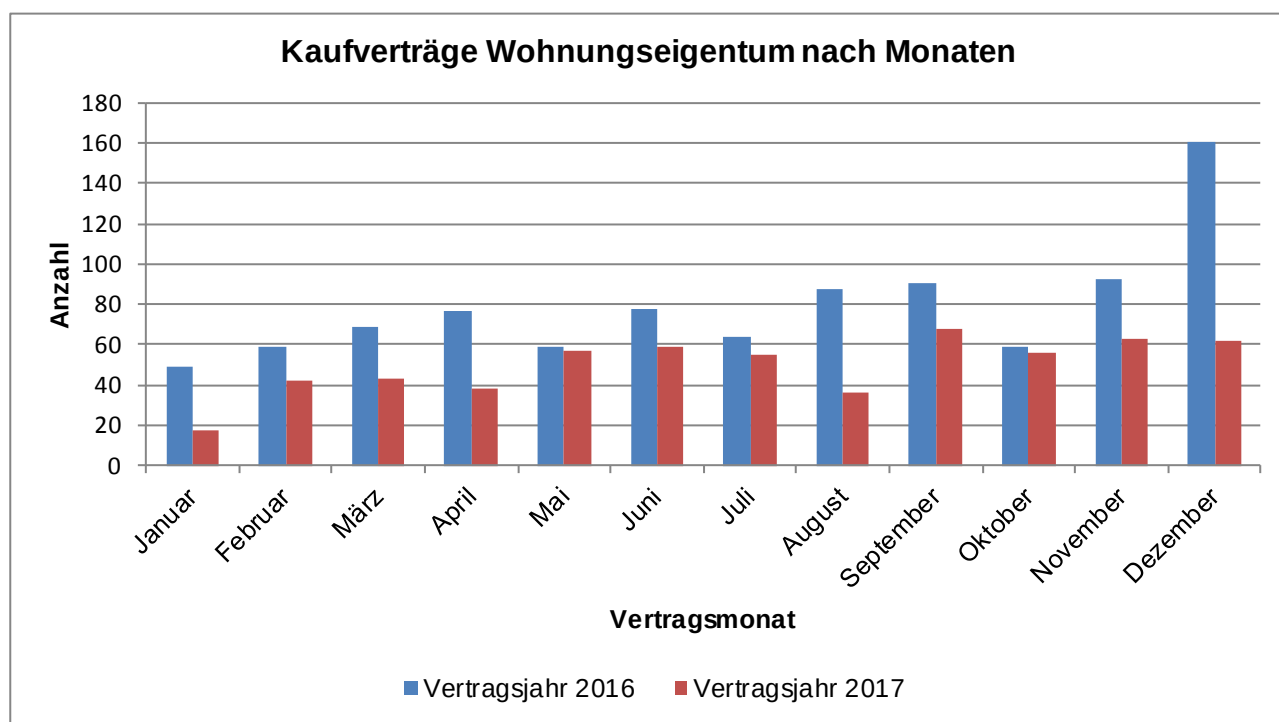


Abbildung 86: Kaufverträge im Wohnungseigentum nach Monaten

Differenziert nach den Teilmärkten des Wohnungseigentums ergibt sich in den letzten fünf Jahren folgende Entwicklung der Kauffallzahlen.

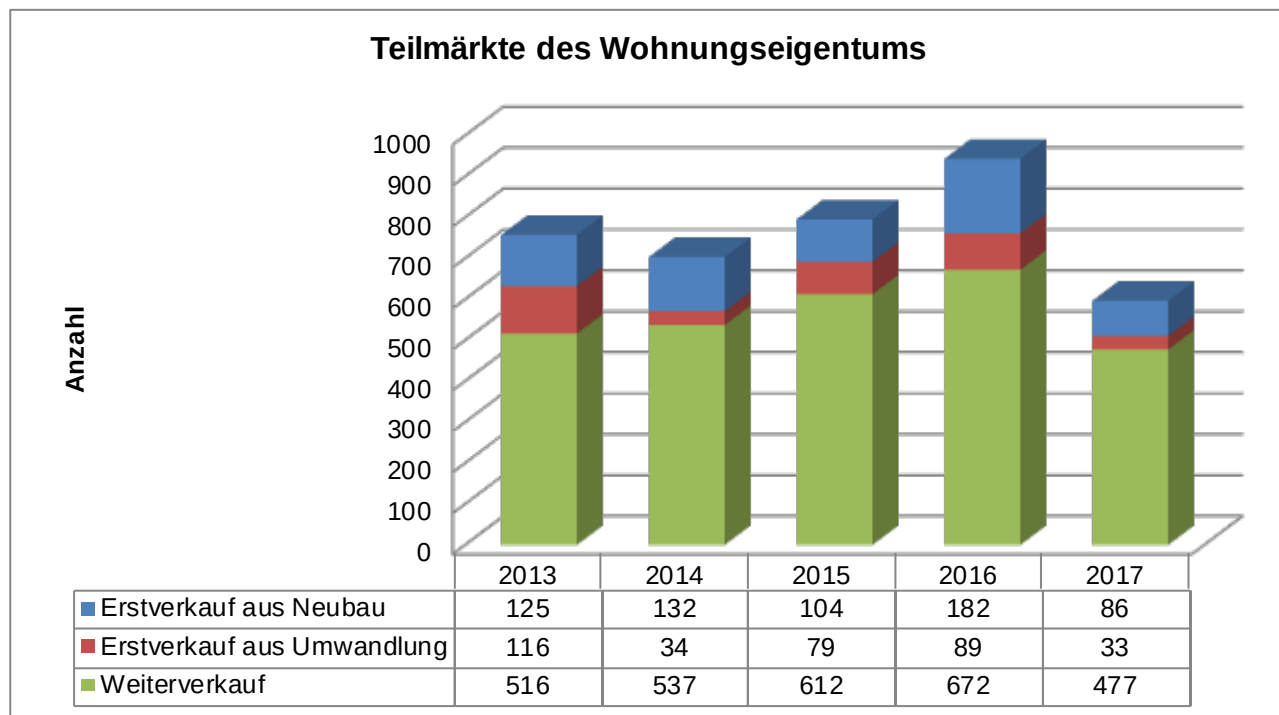


Abbildung 87: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre

Der Trend der steigenden Kauffallzahlen im Weiterverkauf aus den letzten Jahren setzte sich im Jahr 2016 fort und erreichte einen Höhepunkt. Im Jahr 2017 verringerte sich die Anzahl dagegen um knapp 30 %.

Die stärkste Zunahme der Kauffallzahlen im Jahr 2016 ist im Erstverkauf aus Neubau mit 75 % festzustellen; aber auch in diesem Teilmarkt sank die Anzahl im Folgejahr unterhalb des Wertes von 2015.

Der Teilmarkt Erstverkauf aus Umwandlung folgt den Tendenzen der beiden anderen.

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

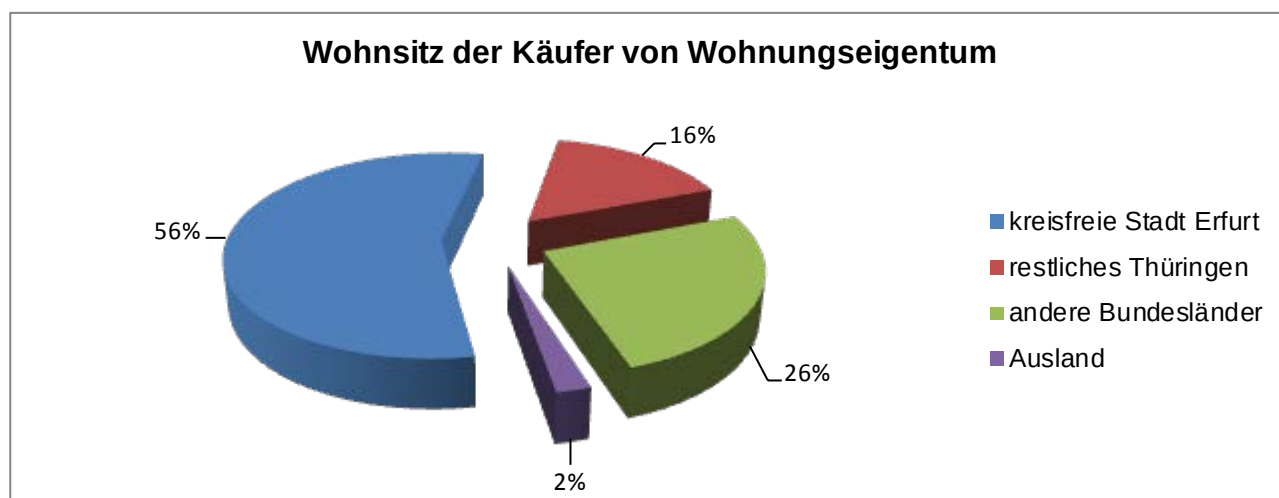


Abbildung 88: Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2016 und 2017

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.

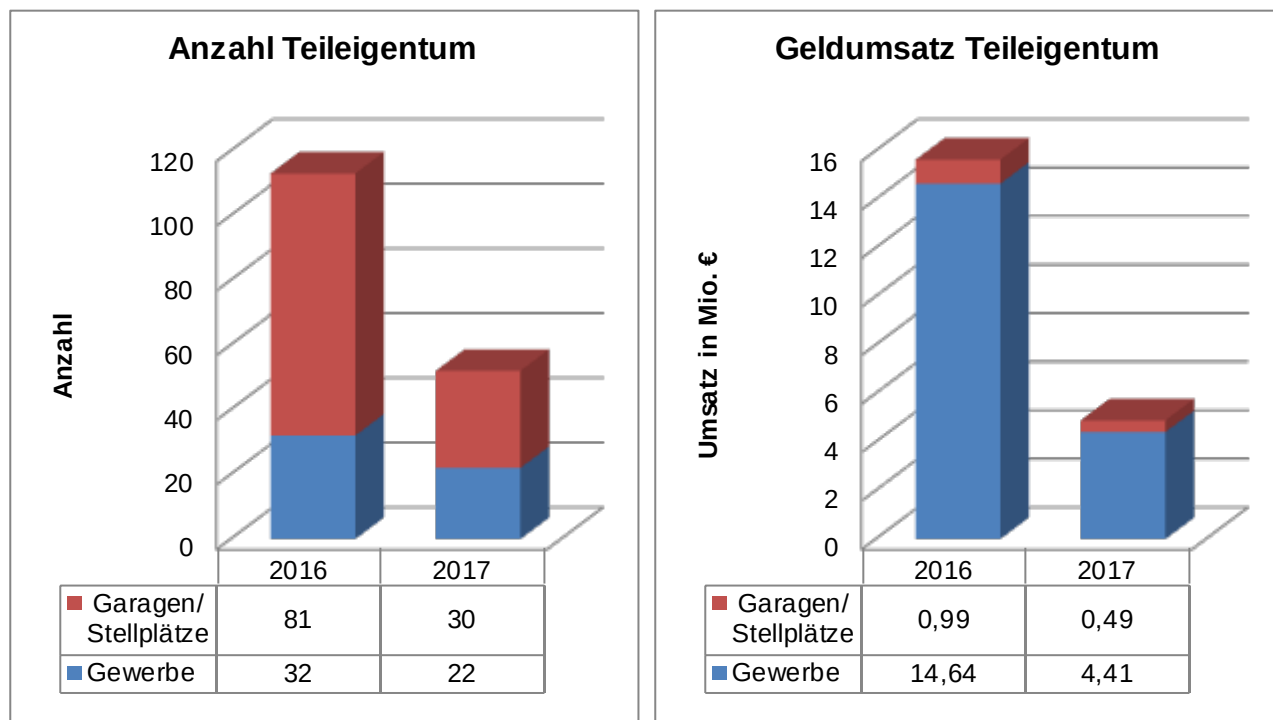


Abbildung 89: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart

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 den 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 1990
- Baujahre ab 1991

Wohnflächenklassen

- Wohnungen mit Wohnflächen bis 45 m²
- Wohnungen mit Wohnflächen von 46 m² bis 80 m²
- Wohnungen mit Wohnflächen von 81 m² bis 110 m²
- Wohnungen mit Wohnflächen ab 111 m²

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

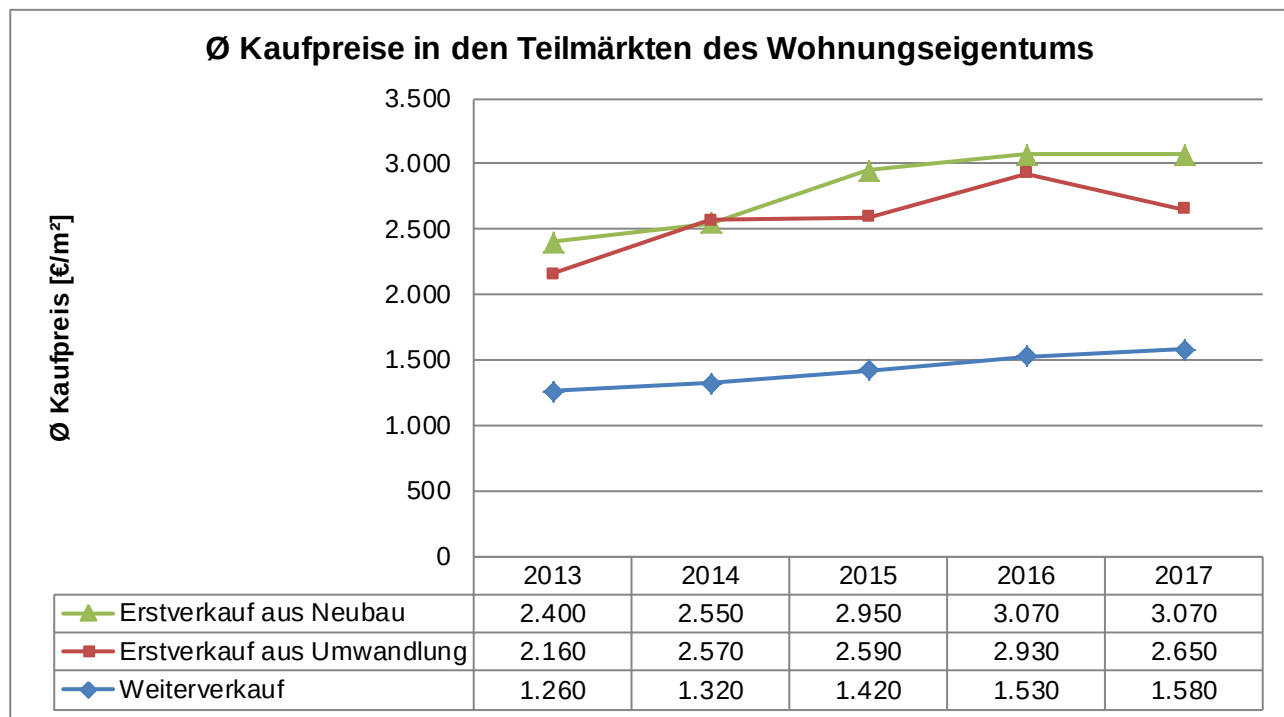


Abbildung 90: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre

Die generelle Aufwärtsbewegung der Preise aus den Vorjahren setzt sich in allen Teilmärkten in unterschiedlicher Stärke im Jahr 2016 fort. Im Jahr 2017 hingegen entwickeln sich die Märkte ungleich. Während die durchschnittlichen m²-Preise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf weiterhin leicht ansteigen, verbleiben sie im Erstverkauf aus Neubau auf gleichem Niveau und sind im Erstverkauf aus Umwandlung rückläufig.

Die einzelnen Teilmärkte werden im Folgenden näher betrachtet.

7.1 Erstverkauf aus Neubau

Über den Zeitraum der letzten fünf Jahre sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentume in neu errichteten Eigentumswohnungen bis 2016 kontinuierlich angestiegen. 2016 verringerte sich die Teuerungsrate auf 4 %. In 2017 blieben die Preise unverändert, wobei sich die durchschnittliche Wohnungsgröße im Verhältnis zu 2016 um 9 % verringerte.

kreisfreie Stadt Erfurt					
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017
Erstverkauf aus Neubau					
Anzahl	96	91	50	162	83
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.400	2.550	2.950	3.070	3.070
Median [€/m²]	2.380	2.470	2.970	2.970	3.090
Min	1.850	1.890	1.840	2.020	2.400
Max	3.300	3.670	3.930	4.650	4.650
Ø Wohnfläche [m²]	105	104	109	103	94

Abbildung 91: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau

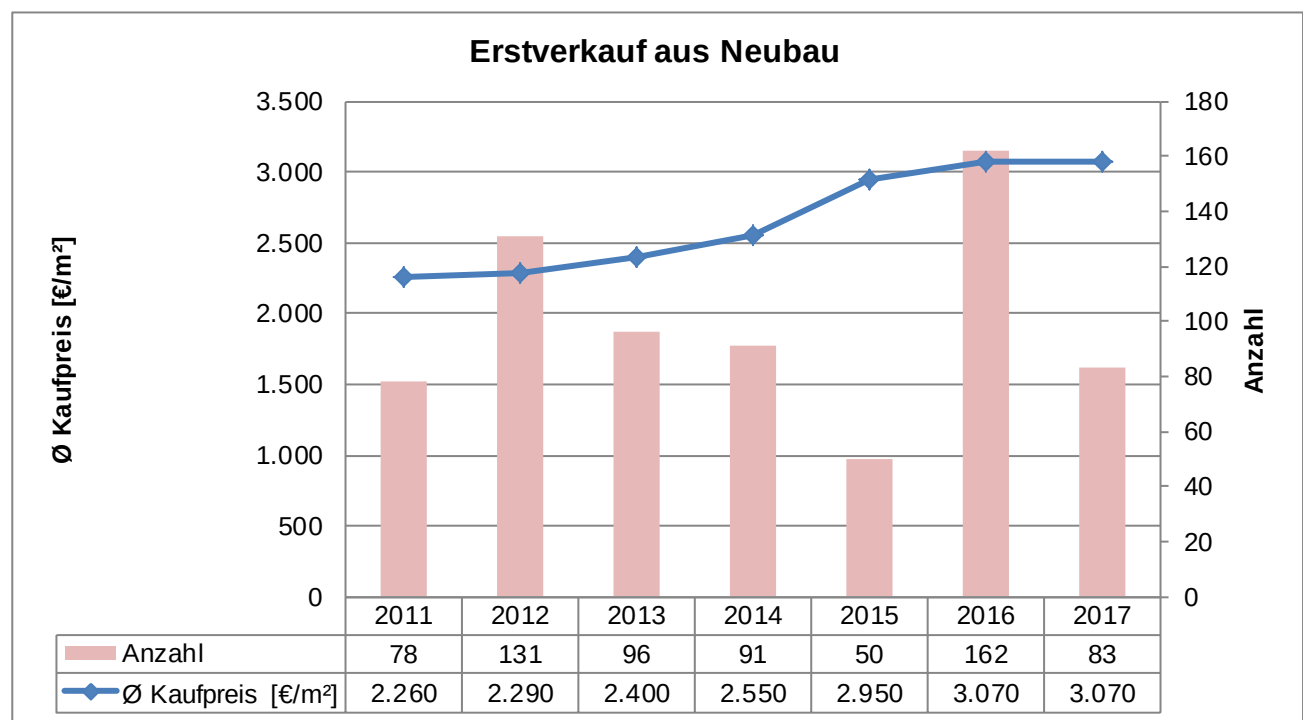


Abbildung 92: Anzahl und durchschnittlicher Kaufpreis für Erstverkauf aus Neubau

In den letzten zwei Jahren wurden neue Eigentumswohnanlagen ausschließlich im Stadtgebiet errichtet, in Wohnungseigentum aufgeteilt und erstmalig veräußert. In einfachen Lagen sowie für kleine Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche liegen keine Kauffälle vor. 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						Gesamt		
	mittel		gut		sehr gut				
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²									
Anzahl	24	29	5	1	2		31	30	
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.690	2.920	3.440	k.A.	k.A.		2.830	2.900	
	Min	2.020	2.490	2.580	k.A.	k.A.		2.020	2.490
	Max	3.290	3.300	4.050	k.A.	k.A.		4.050	3.300
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²									
Anzahl	28	16	15	10	36	2	79	28	
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.620	2.890	2.870	3.130	3.500	k.A.	3.070	3.030	
	Min	2.300	2.400	2.110	2.720	2.770	k.A.	2.110	2.400
	Max	3.000	3.730	3.670	3.420	4.650	k.A.	4.650	3.730
Wohnflächenklasse ab 111 m²									
Anzahl	17	9	15	12	20	4	52	25	
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.740	2.740	3.140	3.650	3.710	3.730	3.230	3.330	
	Min	2.270	2.400	2.700	3.290	2.970	3.490	2.270	2.400
	Max	3.310	2.920	3.810	4.650	4.100	4.070	4.100	4.650
Gesamt									
Anzahl	69	54	35	23	58	6	162	83	
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.680	2.880	3.060	3.380	3.550	3.690	3.070	3.070	
	Min	2.020	2.400	2.110	2.560	2.770	3.490	2.020	2.400
	Max	3.310	3.730	4.050	4.650	4.650	4.070	4.650	4.650

Abbildung 93: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau nach Wohnflächen- und Lageklassen

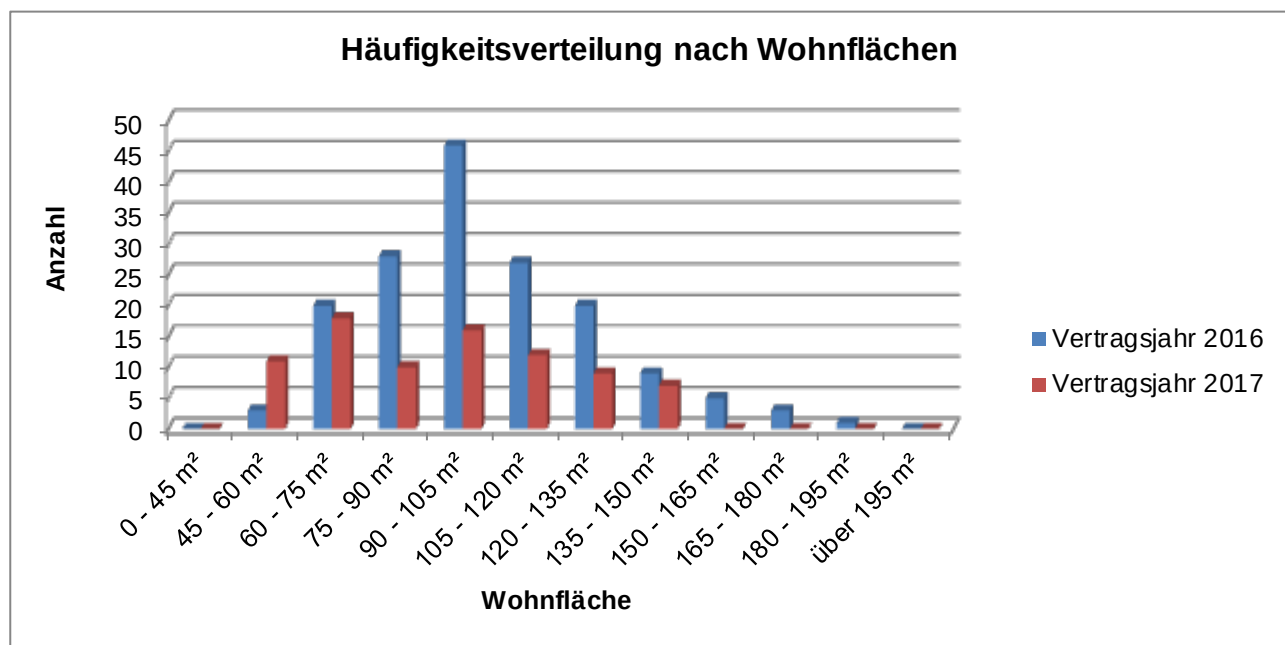


Abbildung 94: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Neubau

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Umwandlung variierte in den vergangenen Jahren stark. Die durchschnittlichen Kaufpreise erhöhten sich im Jahr 2016, gingen aber im Folgejahr wieder auf ein Niveau etwas oberhalb des Wertes aus 2015 zurück. Die in 2017 durchschnittliche Wohnungsgröße von 120 m² war im Vergleich zum Vorjahr wesentlich größer.

kreisfreie Stadt Erfurt					
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017
Erstverkauf aus Umwandlung					
Anzahl	83	26	61	81	24
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.160	2.570	2.590	2.930	2.650
Median [€/m ²]	2.080	2.440	2.640	2.880	2.710
Min	1.340	1.850	1.230	1.410	2.060
Max	3.960	3.630	4.050	4.370	3.690
Ø Wohnfläche [m ²]	90	96	85	86	120

Abbildung 95: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung

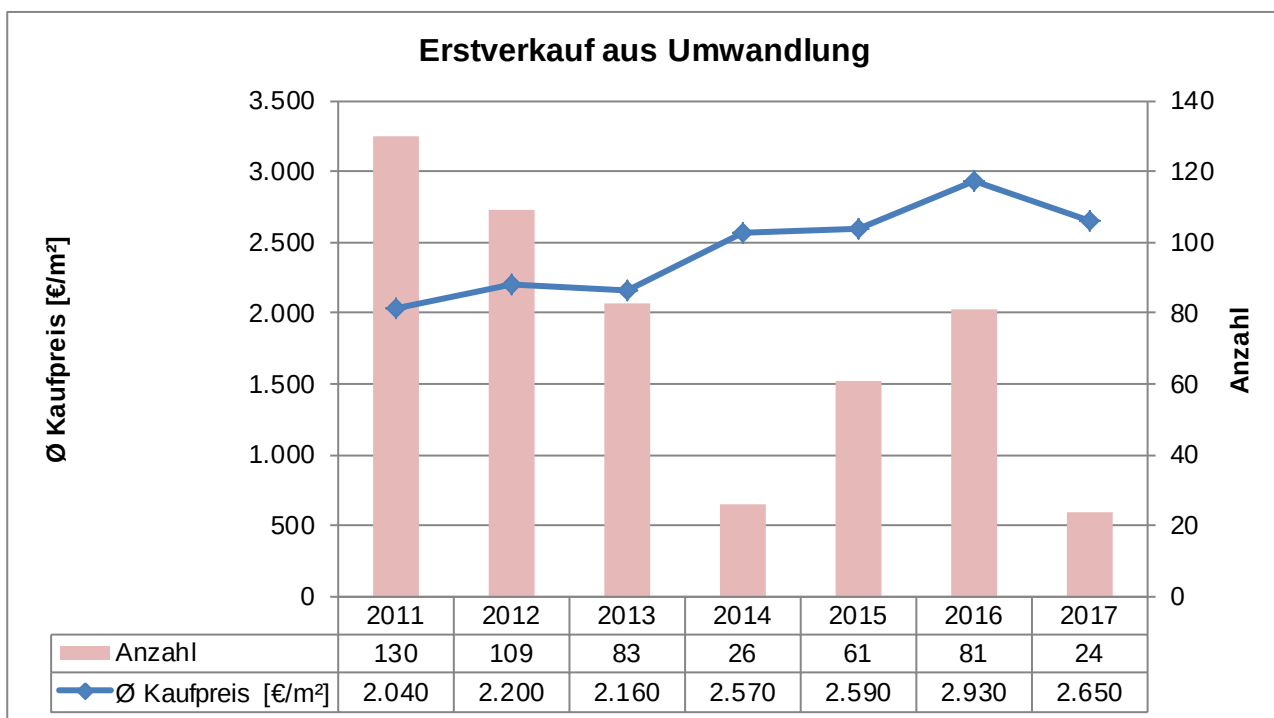


Abbildung 96: Anzahl und durchschnittlicher Kaufpreis für Erstverkauf aus Umwandlung

Im Berichtszeitraum wurden Erstverkäufe aus Umwandlung überwiegend im Stadtgebiet, insbesondere in mittleren Lagen, getätigt. Größere Schwankungen der durchschnittlichen Kaufpreise in diesem Teilmarkt resultieren aus der insgesamt geringen Datenmenge.

kreisfreie Stadt Erfurt										
Lageklassen	Stadtgebiet						Ortsteil		Gesamt	
	einfach	mittel		gut		sehr gut	mittel			
	2016	2016	2017	2016	2017	2016	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl		8							8	
Ø Kaufpreis [€/m²]		3.200							3.200	
Min		2.920							2.920	
Max		3.670							3.670	
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	4	25	1		1				29	2
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.830	2.960	k.A.		k.A.				2.940	k.A.
Min	2.830	1.410	k.A.		k.A.				1.410	k.A.
Max	2.840	3.660	k.A.		k.A.				3.660	k.A.
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²										
Anzahl		22	3	4			2	2	28	5
Ø Kaufpreis [€/m²]		2.880	2.520	3.150			k.A.	k.A.	2.850	2.340
Min		2.660	2.120	2.510			k.A.	k.A.	1.940	2.060
Max		3.810	2.810	4.000			k.A.	k.A.	4.000	2.810
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl		4	4	9	7	1	2	6	16	17
Ø Kaufpreis [€/m²]		2.800	2.670	3.150	3.090	k.A.	k.A.	2.280	2.910	2.710
Min		2.530	2.450	1.900	2.790	k.A.	k.A.	2.240	1.880	2.240
Max		2.890	2.880	4.370	3.690	k.A.	k.A.	2.340	4.370	3.690
Gesamt										
Anzahl	4	59	8	13	8	1	4	8	81	24
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.830	2.950	2.640	3.150	3.080	k.A.	1.930	2.230	2.930	2.650
Min	2.830	1.410	2.120	1.900	2.790	k.A.	1.880	2.060	1.410	2.060
Max	2.840	3.810	2.890	4.370	3.690	k.A.	2.000	2.340	4.370	3.690

Abbildung 97: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen

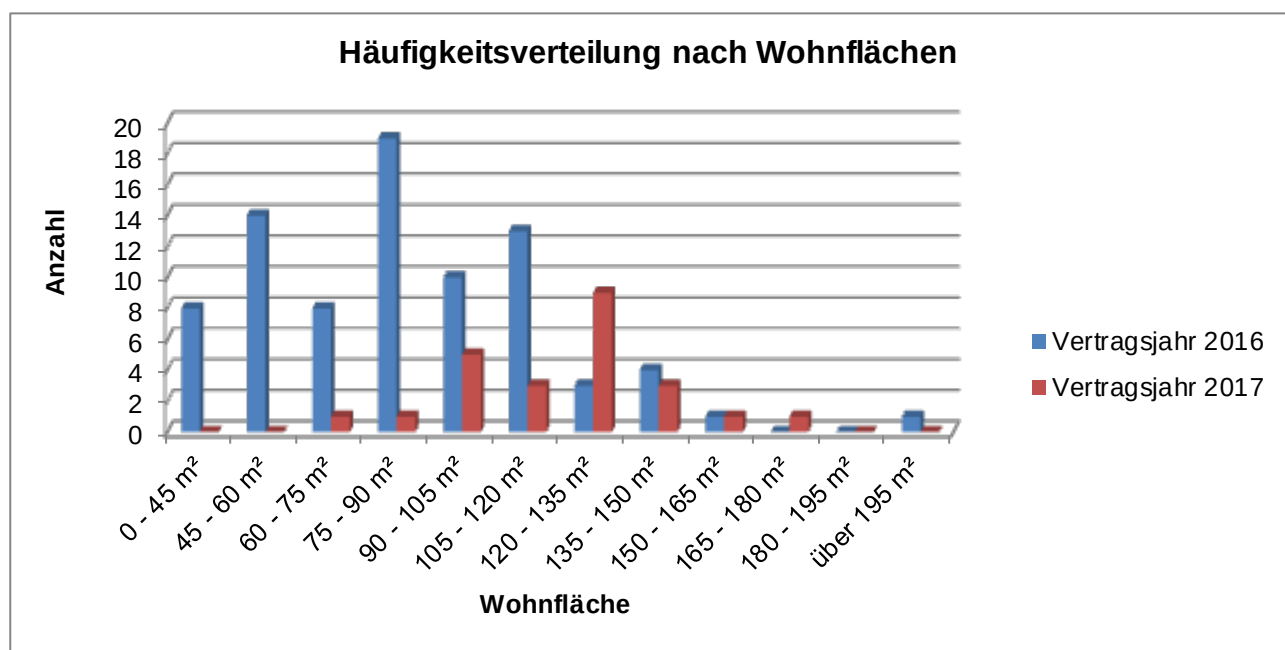


Abbildung 98: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Umwandlung

7.3 Weiterverkauf

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle im Weiterverkauf, dem größten Teilmarkt des Wohnungseigentums, ist in den vergangenen Jahren bis 2016 stetig gewachsen. Im Jahr 2017 reduzierte sich die Anzahl aber um knapp ein Viertel. Der Durchschnittspreis hingegen folgt dem Aufwärtstrend der Vorjahre auch in 2017, wobei die Teuerungsrate auf etwa 3% sinkt. Der Schwerpunkt der Kauffälle innerhalb des Stadtgebietes befindet sich bei Wohnungsgrößen von 46 bis 80 m² in mittleren Lagen aus der Gründerzeit. Dagegen überwiegen in den Ortsteilen die Kauffälle für Wohnungseigentum in Gebäuden aus den Baujahren ab 1991.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Weiterverkauf liegt wie in den Vorjahren bei rund 70 m².

kreisfreie Stadt Erfurt					
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017
Erstverkauf aus Neubau					
Anzahl	353	383	438	491	373
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.260	1.320	1.420	1.530	1.580
Median [€/m ²]	1.200	1.210	1.350	1.450	1.480
Min	510	560	540	420	790
Max	3.150	3.050	2.790	3.520	3.080
Ø Wohnfläche [m ²]	69	71	70	69	70

Abbildung 99: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Weiterverkäufe

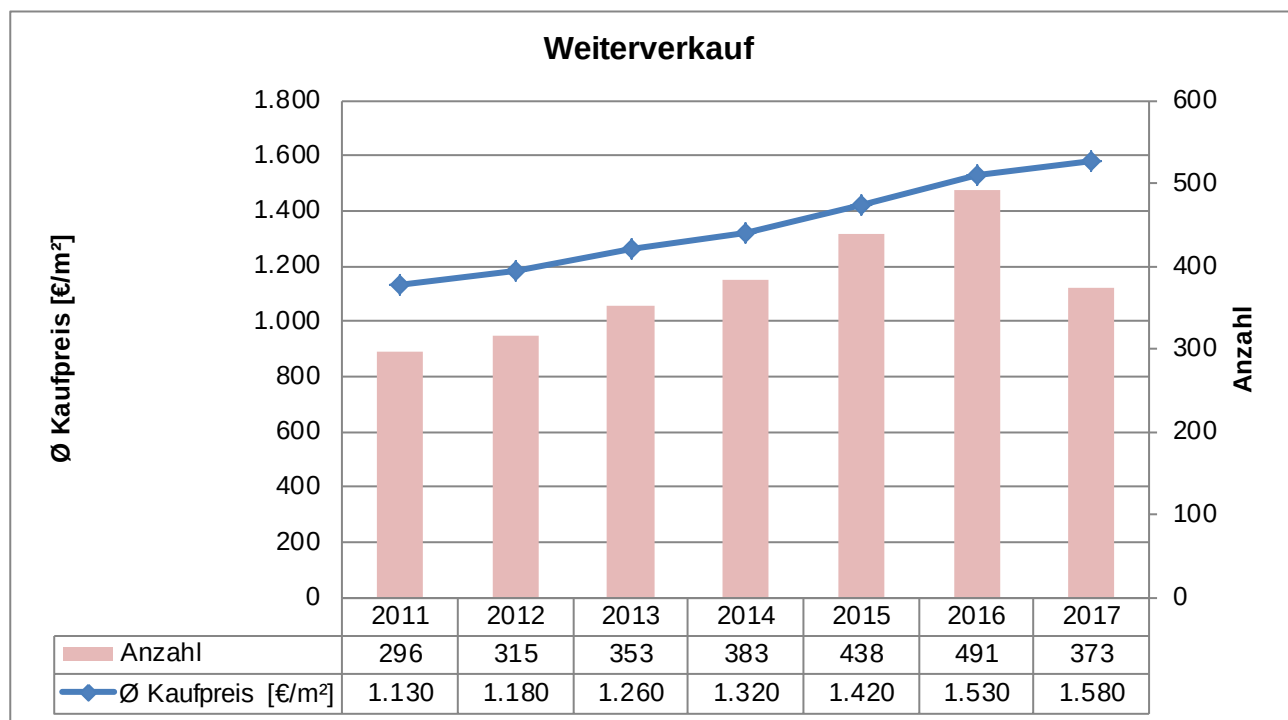


Abbildung 100: Anzahl und Ø Kaufpreis für Weiterverkauf

Im Folgenden werden die durchschnittlichen Kaufpreise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen aufgeschlüsselt nach Lage- und Wohnflächenklassen dargestellt.

kreisfreie Stadt Erfurt														
Lageklassen	Stadtgebiet										Ortsteile			
	einfach		mittel		gut		sehr gut		gut		mittel		gut	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m²														
Anzahl	9	3	41	32	17	8	1	1	3	9	1		72	53
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.390	1.500	1.180	1.300	1.610	1.650	k.A.	k.A.	800	1.080	k.A.		1.300	1.340
Min	1.140	1.300	910	830	950	1.170	k.A.	k.A.	710	830	k.A.		710	830
Max	1.840	1.780	1.810	2.320	2.670	2.580	k.A.	k.A.	960	1.680	k.A.		2.670	2.580
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²														
Anzahl	11	6	142	126	106	53	7	6	42	31	1	3	309	225
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.370	1.350	1.340	1.410	1.770	1.850	2.110	1.870	1.240	1.300	k.A.	1.610	1.490	1.510
Min	960	930	420	790	1.030	1.140	1.600	1.500	900	1.010	k.A.	1.260	420	790
Max	1.750	1.820	2.120	2.270	3.520	2.880	2.400	2.220	1.790	1.710	k.A.	1.900	3.520	2.880
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²														
Anzahl	5	3	26	23	29	28	6	7	11	11	1	1	78	73
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.240	1.390	1.410	1.550	2.110	2.010	2.120	2.470	1.500	1.530	k.A.	k.A.	1.720	1.800
Min	950	1.100	820	1.110	1.040	1.160	1.670	2.140	1.170	1.120	k.A.	k.A.	770	1.100
Max	1.470	1.650	2.730	2.150	3.300	2.940	2.430	2.760	2.670	2.060	k.A.	k.A.	3.300	2.940
Wohnflächenklasse ab 111 m²														
Anzahl			9	4	17	10	3	4	3	3		1	32	22
Ø Kaufpreis [€/m ²]			1.610	1.380	2.250	2.180	2.270	2.500	1.050	1.970		k.A.	1.960	2.030
Min			990	1.280	1.100	1.240	2.160	2.050	760	1.570		k.A.	760	1.240
Max			2.690	1.490	2.760	3.080	2.450	2.960	1.240	2.480		k.A.	2.760	3.080
Gesamt														
Anzahl	25	12	218	185	169	99	17	18	59	54	3	5	491	373
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.350	1.400	1.330	1.410	1.860	1.910	2.120	2.240	1.250	1.350	1.220	1.520	1.530	1.580
Min	950	930	420	790	950	1.140	1.600	1.500	710	830	770	1.260	420	790
Max	1.840	1.820	2.730	2.320	3.520	3.080	2.450	2.960	2.670	2.480	1.530	1.900	3.520	3.080

Abbildung 101: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Lageklassen

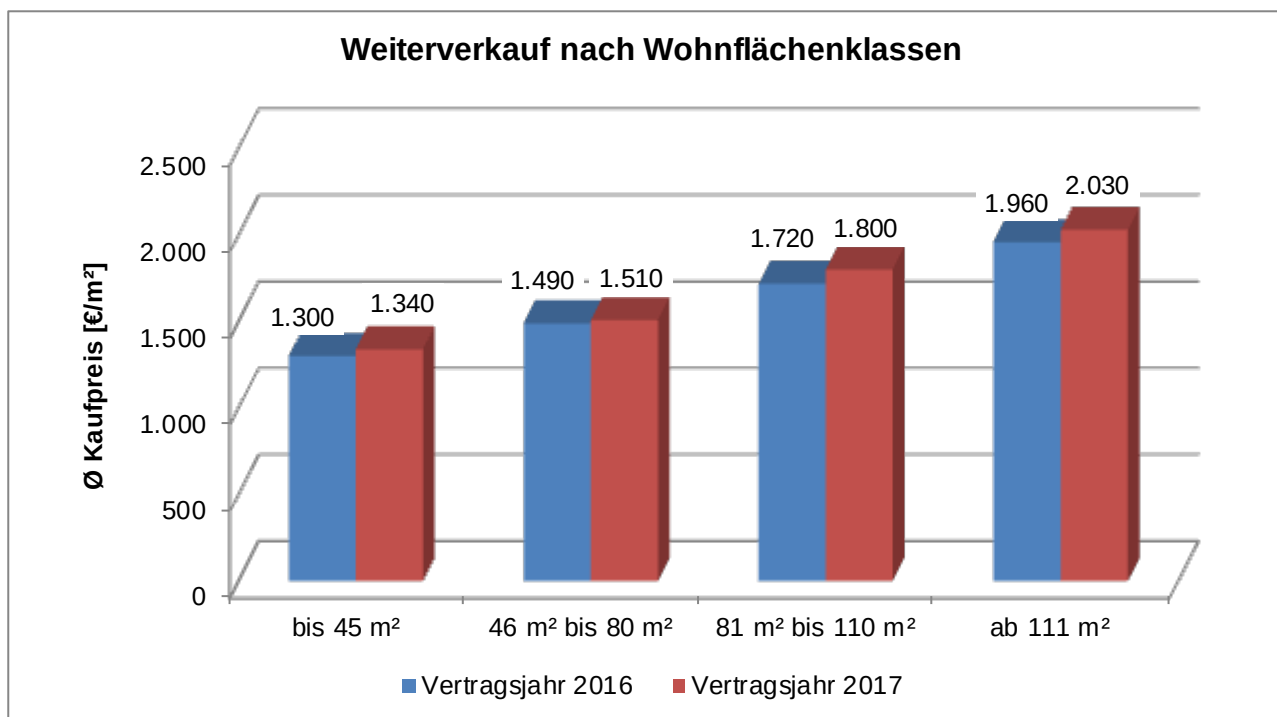


Abbildung 102: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen

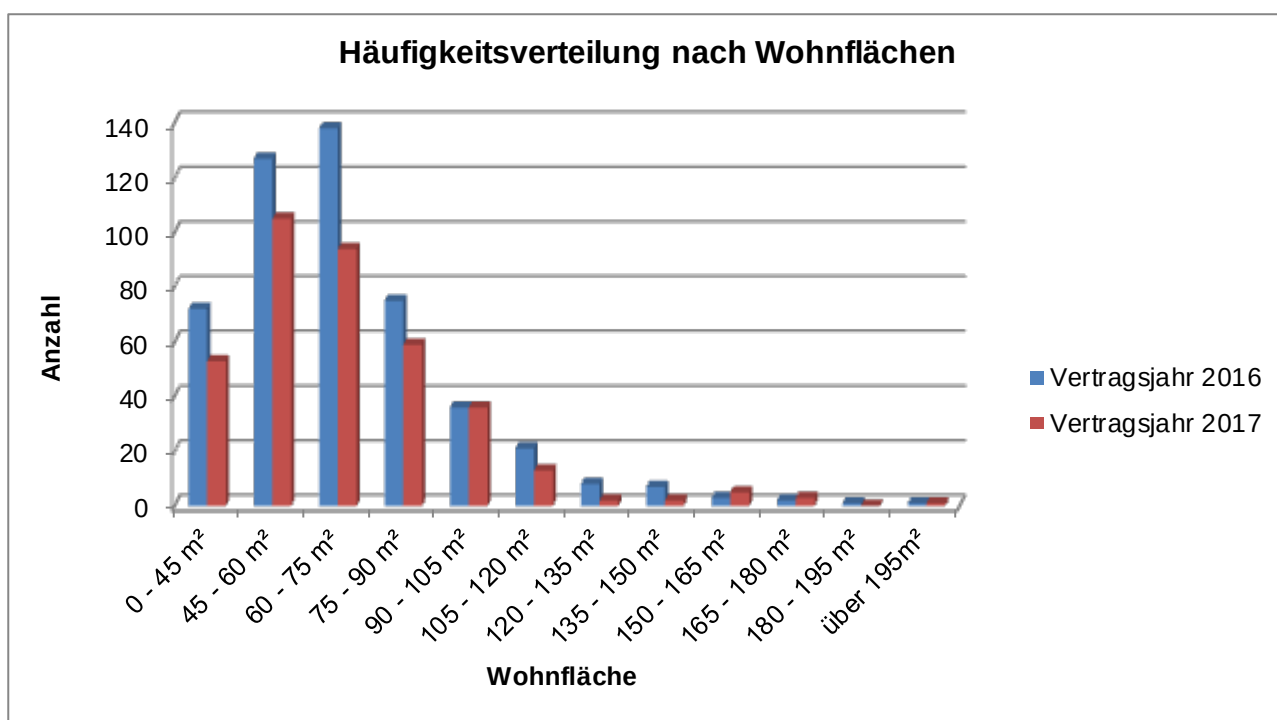


Abbildung 103: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Weiterverkauf

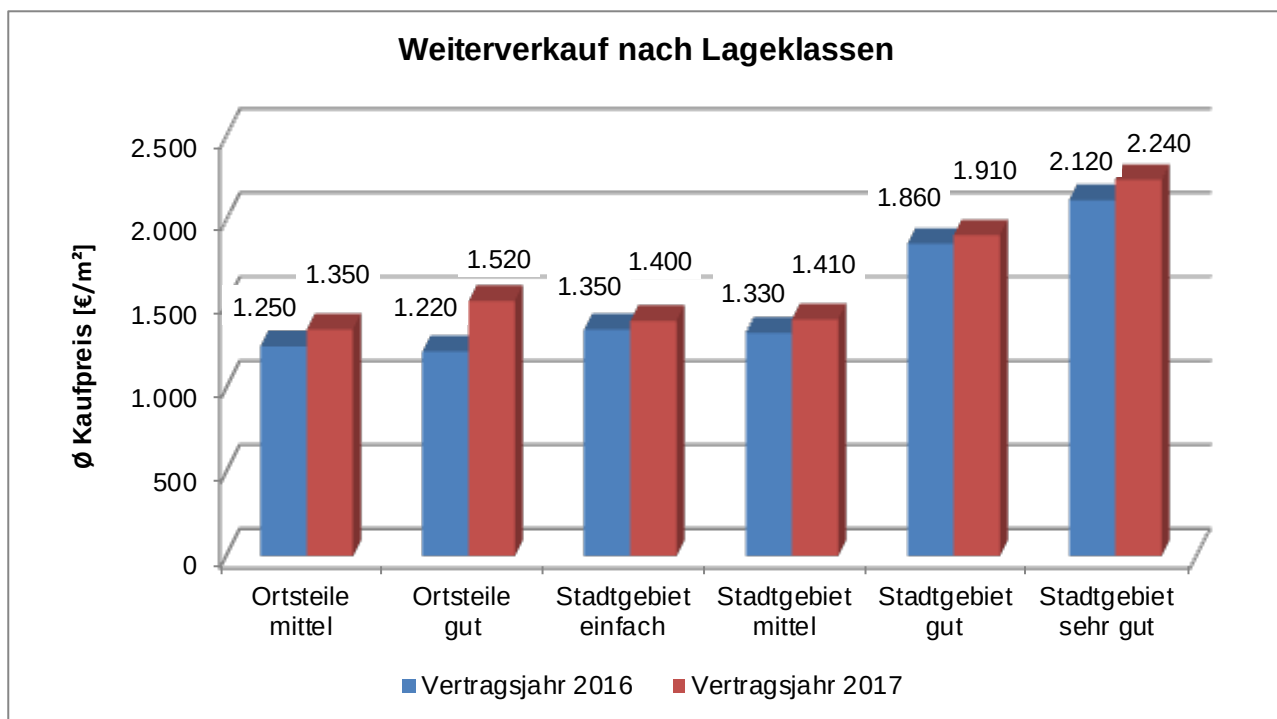


Abbildung 104: durchschnittliche Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen

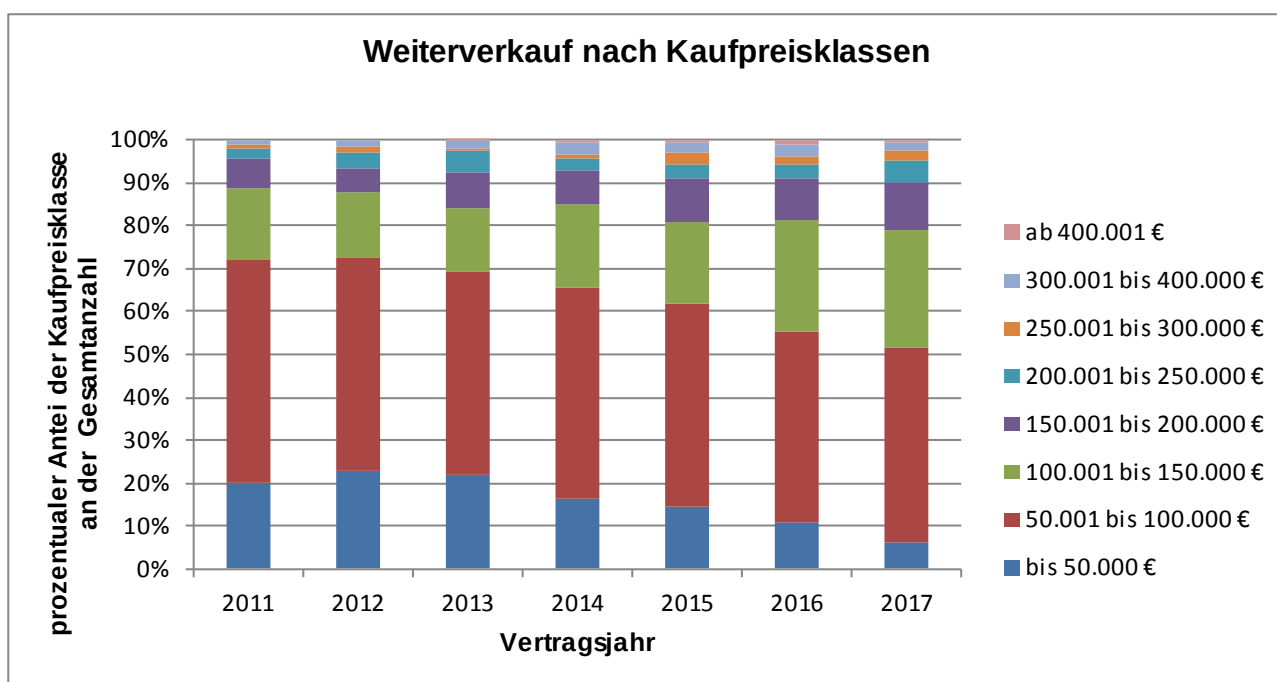


Abbildung 105: Weiterverkauf nach Kaufpreisklassen

Im Folgenden werden die durchschnittlichen Kaufpreise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen aufgeschlüsselt nach Baujahres- und Wohnflächenklassen dargestellt.

kreisfreie Stadt Erfurt								
Baujahresklassen	Stadtgebiet							
	bis 1918		1919 bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m²								
Anzahl	36	19	12	12	9	6	11	7
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.380	1.550	1.090	1.320	1.280	1.060	1.440	1.400
Min	940	1.150	910	930	950	830	940	1.120
Max	2.120	2.580	1.240	2.320	1.800	1.460	2.670	1.750
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²								
Anzahl	106	96	30	20	43	43	87	32
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.500	1.630	1.360	1.420	1.200	1.300	1.810	1.730
Min	830	790	960	1.040	420	860	1.170	1.000
Max	2.500	2.880	1.900	1.760	1.710	1.670	3.520	2.450
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²								
Anzahl	42	31	7	9	4	3	13	18
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.750	1.910	1.350	1.450	1.330	1.960	2.180	1.950
Min	820	1.100	1.150	1.140	1.060	1.220	910	1.190
Max	3.190	2.710	1.510	2.080	1.790	2.760	3.300	2.940
Wohnflächenklasse ab 111 m²								
Anzahl	17	16	1		1	1	10	1
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.040	1.990	k.A.		k.A.	k.A.	2.270	k.A.
Min	990	1.240	k.A.		k.A.	k.A.	1.840	k.A.
Max	2.760	3.080	k.A.		k.A.	k.A.	2.690	k.A.
Gesamt								
Anzahl	201	162	50	41	57	53	121	58
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.570	1.710	1.290	1.400	1.220	1.330	1.850	1.780
Min	820	790	910	930	420	830	910	1.000
Max	3.190	3.080	1.900	2.320	1.800	2.760	3.520	3.020

kreisfreie Stadt Erfurt								
Baujahresklassen	Ortsteil							
	bis 1918		1919 bis 1949		1950 bis 1990		ab 1991	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wohnflächenklasse bis 45 m²								
Anzahl							4	9
Ø Kaufpreis [€/m²]							940	1.080
Min							710	830
Max							1.360	1.680
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²								
Anzahl	1				4	2	38	32
Ø Kaufpreis [€/m²]	k.A.				1.310	k.A.	1.220	1.320
Min	k.A.				900	k.A.	970	1.010
Max	k.A.				1.790	k.A.	1.660	1.900
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²								
Anzahl	3					1	9	11
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.600					k.A.	1.380	1.510
Min	770					k.A.	1.170	1.120
Max	2.670					k.A.	1.880	2.060
Wohnflächenklasse ab 111 m²								
Anzahl		1		1			3	2
Ø Kaufpreis [€/m²]		k.A.		k.A.			1.050	k.A.
Min		k.A.		k.A.			760	k.A.
Max		k.A.		k.A.			1.240	k.A.
Gesamt								
Anzahl	4	1		1	4	3	54	54
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.640	k.A.		k.A.	1.310	1.430	1.220	1.350
Min	770	k.A.		k.A.	900	1.370	710	830
Max	2.670	k.A.		k.A.	1.790	1.510	1.880	2.480

Abbildung 106: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahres- und Wohnflächenklassen

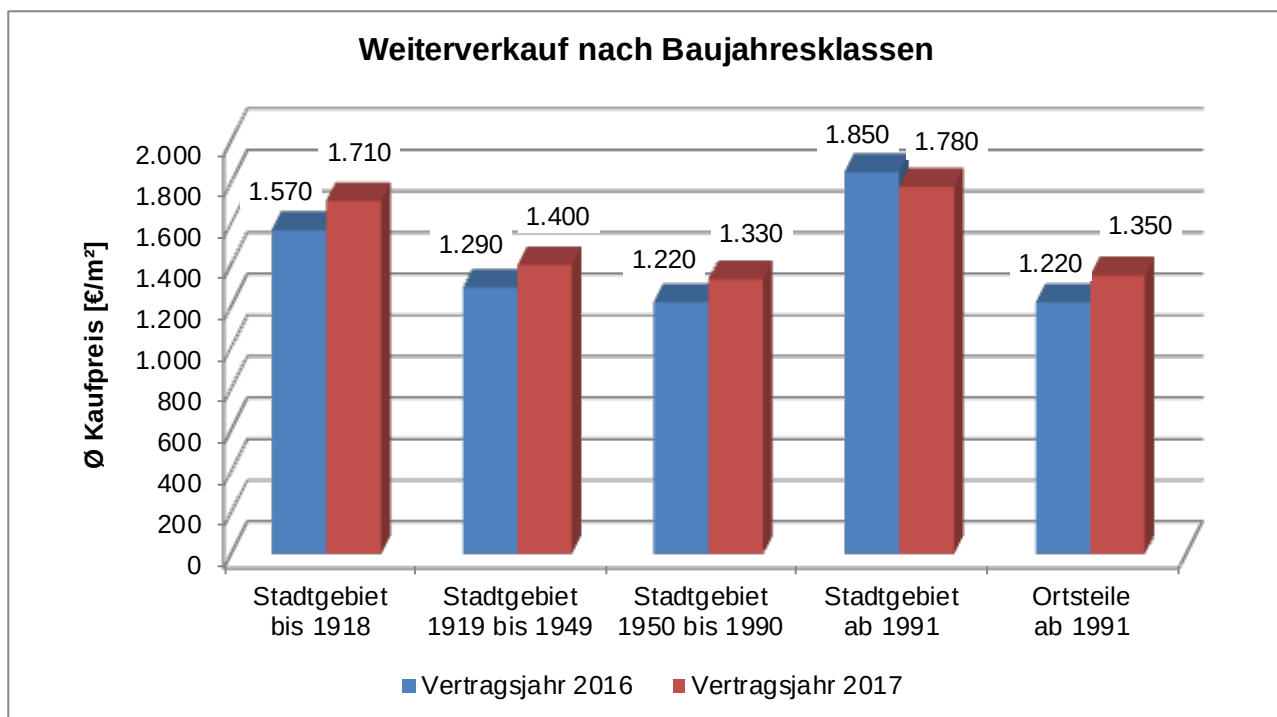


Abbildung 107: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

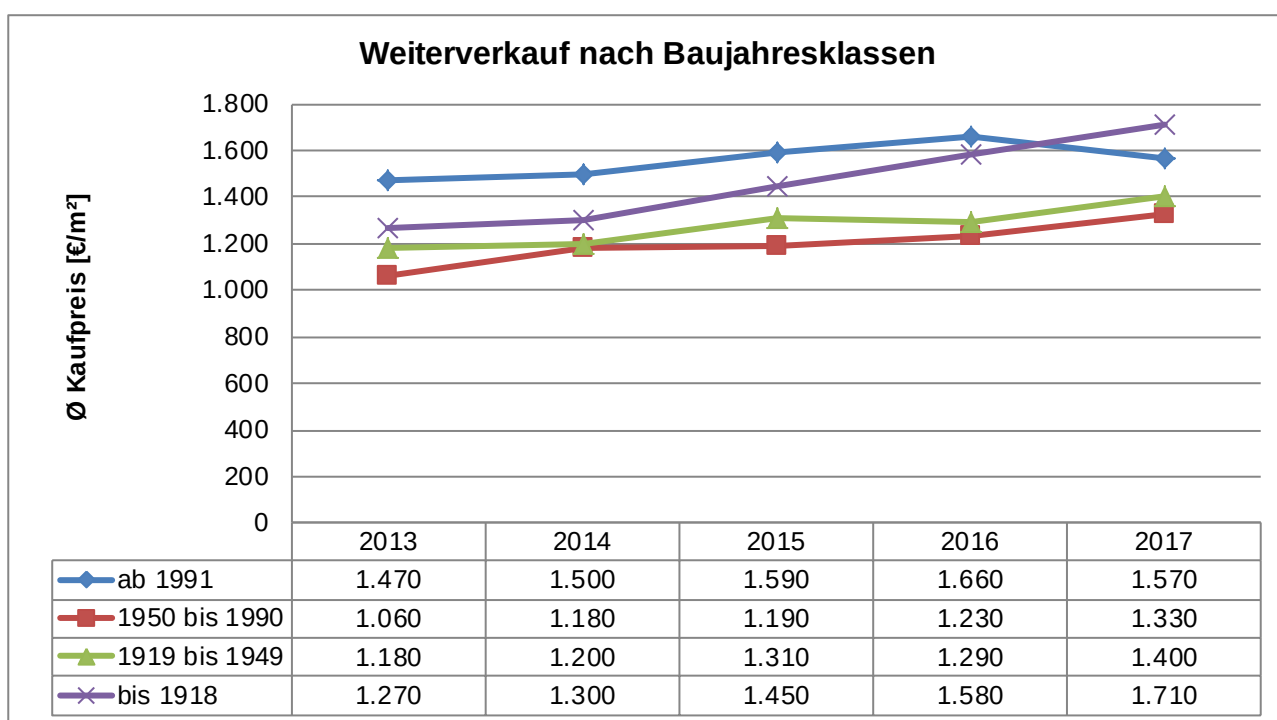


Abbildung 108: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über 5 Jahre

In der Gesamtheit betrachtet sind im letzten Jahr die Kaufpreise für die Baujahre ab 1991 gefallen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Anzahl der Kauffälle von 2016 auf 2017 für die Baujahre ab 1991 im Stadtgebiet auf die Hälfte zurückging, während die Anzahl in den Ortsteilen auf gleichem Niveau blieb und dadurch ein größeres Gewicht auf den Durchschnittspreis ausübte.

Betrachtet man nur das Stadtgebiet, so nähern sich die Kaufpreise im Jahr 2017 für die Baujahre ab 1991 und die Kaufpreise für Wohnungen in Gründerzeithäusern an und wurden somit am teuersten gehandelt.

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 2016 und 2017 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		82				2		
Ø Kaufpreis [€]		11.000				k.A.		
Min		3.000				k.A.		
Max		15.000				k.A.		
Carport								
Anzahl		18				10		
Ø Kaufpreis [€]		13.500				7.500		
Min		10.000				5.000		
Max		17.000				8.000		
Garage								
Anzahl			2					
Ø Kaufpreis [€]			k.A.					
Min			k.A.					
Max			k.A.					
Tiefgaragen - Stellplatz								
Anzahl		66	105	52				
Ø Kaufpreis [€]		18.500	21.000	23.000				
Min		12.000	11.500	10.000				
Max		25.000	37.000	25.000				
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		37	4					
Ø Kaufpreis [€]		15.500	21.500					
Min		12.000	20.000					
Max		20.000	25.000					

Abbildung 109: 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	8	22	35	4		22		
Ø Kaufpreis [€]	3.000	5.500	6.000	7.500		3.500		
Min	2.000	2.000	1.000	4.000		2.000		
Max	4.000	10.000	15.000	10.000		7.500		
Carport								
Anzahl		4						
Ø Kaufpreis [€]		7.000						
Min		2.500						
Max		10.000						
Garage								
Anzahl		6	5			4		
Ø Kaufpreis [€]		7.500	11.500			5.500		
Min		4.000	5.000			4.000		
Max		11.000	20.000			10.000		
Tiefgaragen - Stellplatz								
Anzahl	1	26	48	7		33		
Ø Kaufpreis [€]	k.A.	10.500	14.000	14.500		7.500		
Min	k.A.	5.000	4.000	10.000		4.000		
Max	k.A.	17.000	40.000	20.000		17.000		
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		39				3		
Ø Kaufpreis [€]		9.000				5.000		
Min		3.000				3.000		
Max		20.500				6.500		

Abbildung 110: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Weiterverkauf

Garagen im Garagenkomplex mit dem zugehörigem ideellen Miteigentumsanteil am Grundstück, erbaut im Zeitraum der 1960er bis 1980er Jahre, sind im Berichtszeitraum zu 3.500 bis 4.000 € gehandelt worden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	6
Abbildung 2:	Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Bauflächen	8
Abbildung 3:	Beispiel für das Informationsfenster bei Bauflächen	8
Abbildung 4:	Bildschirmdarstellung von BORIS-TH bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9
Abbildung 5:	Beispiel für das Informationsfenster bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
Abbildung 6:	Beispiele einer Bodenrichtwertinformation	10
Abbildung 7:	Antragsberechtigte für Gutachten	11
Abbildung 8:	Nutzungsartenstatistik 2017 Erfurt (Quelle: TLVermGeo)	13
Abbildung 9:	Einwohnerstatistik Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	14
Abbildung 10:	Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, Deutsche Bundesbank, DESTATIS)	15
Abbildung 11:	Preisentwicklung von 2008 bis 2017 mit der Basis = 2010 (Quelle: TLS, DESTATIS)	15
Abbildung 12:	Wohnungsbaukreditindex in der Bundesrepublik Deutschland von 2008 bis 2017 (Quelle: Deutsche Bundesbank)	16
Abbildung 13:	Arbeitslose in Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	16
Abbildung 14:	Wohnungsbestand in Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	16
Abbildung 15:	Baufertigstellungen in Erfurt zum 31.12.2017 (Quelle: TLS)	16
Abbildung 16:	Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteile	18
Abbildung 17:	Grundstücksmarkt im Überblick	19
Abbildung 18:	Anzahl der Erwerbsübergänge über 10 Jahre	20
Abbildung 19:	Flächenverteilung der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre	20
Abbildung 20:	Verteilung des Umsatzes der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre	21
Abbildung 21:	Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte	21
Abbildung 22:	Anzahl aller Kaufverträge	22
Abbildung 23:	Flächenumsatz aller Kaufverträge	22
Abbildung 24:	Geldumsätze aller Kaufverträge	23
Abbildung 25:	Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz in den Teilmärkten aller Kaufverträge	23
Abbildung 26:	Anzahl aller Zwangsversteigerungen	24
Abbildung 27:	Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in den letzten zehn Jahren	25
Abbildung 28:	Anzahl aller Bauflächen	27
Abbildung 29:	Flächenumsatz aller Bauflächen	27
Abbildung 30:	Geldumsatz aller Bauflächen	28
Abbildung 31:	Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Nutzung aller Bauflächen	28
Abbildung 32:	Anzahl aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	29
Abbildung 33:	Flächenumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	29
Abbildung 34:	Geldumsatz aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	30
Abbildung 36:	Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	30
Abbildung 35:	Ø Kaufpreis aller Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	31
Abbildung 37:	Eigentumsform bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus seit 1990 (absolut)	32
Abbildung 38:	Eigentumsform bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus seit 1990 (relativ)	32
Abbildung 39:	Anzahl aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	33
Abbildung 40:	Flächenumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	33
Abbildung 41:	Geldumsatz aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	34
Abbildung 42:	Ø Kaufpreis aller Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser	34
Abbildung 43:	Anzahl aller gewerblichen Grundstücke	35

Abbildung 44: Flächenumsatz aller gewerblichen Grundstücke	35
Abbildung 45: Geldumsatz aller gewerblichen Grundstücke	36
Abbildung 46: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller gewerblichen Grundstücke über 2 Jahre	36
Abbildung 47: Ø Kaufpreis für Grundstücke für Gewerbe und Industrie	37
Abbildung 48: Anzahl der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen	38
Abbildung 49: Flächenumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen	38
Abbildung 50: Geldumsatz der Kaufverträge aller land- und forstwirtschaftlicher Flächen	39
Abbildung 51: Übersicht der Kaufverträge von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach überw. Nutzungsart aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen	39
Abbildung 52: Anzahl der Kaufverträge von Ackerland	40
Abbildung 53: Flächenumsatz der Kaufverträge von Ackerland	40
Abbildung 54: Geldumsatz der Kaufverträge von Ackerland	41
Abbildung 55: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Ackerland	41
Abbildung 56: Beteiligte Marktteilnehmer	43
Abbildung 57: Arrondierungsflächen in Wohnlagen	43
Abbildung 58: Anzahl der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken	44
Abbildung 59: Flächenumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken	44
Abbildung 60: Geldumsatz der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken	45
Abbildung 61: Ø Kaufpreis der Kaufverträge von Erholungsgrundstücken	45
Abbildung 62: Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2016 und 2017	46
Abbildung 63: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäuser 2016 und 2017	46
Abbildung 64: Anzahl aller bebauten Grundstücke	47
Abbildung 65: Flächenumsatz aller bebauten Grundstücke	47
Abbildung 66: Geldumsatz aller bebauten Grundstücke	48
Abbildung 67: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Typ aller bebauten Grundstücke	48
Abbildung 68: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem BRW-Niveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Abbildung 69: durchschnittlicher und mittlerer Kaufpreis für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Abbildung 70: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser	51
Abbildung 71: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Grundstücksfläche und durchschnittlichem BRW-Niveau für Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser	52
Abbildung 72: Ø Kaufpreis aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser nach Baujahresklassen	52
Abbildung 73: Übersicht von Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz gegliedert nach Baujahresklassen aller Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser über 2 Jahre	53
Abbildung 74: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittliches BRW-Niveau für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	54
Abbildung 75: durchschnittlicher und mittlerer Kaufpreis für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	54
Abbildung 76: Kaufpreisklassen bei Mehrfamilienhäusern	55
Abbildung 77: Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (sanit) gegliedert nach Lageklassen	55
Abbildung 78: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (Neubau/ kernsanit)	56
Abbildung 79: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (teil-/unsanit)	56
Abbildung 80: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlichem BRW-Niveau für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	57
Abbildung 81: durchschnittlicher und mittlerer Kaufpreis für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	57
Abbildung 82: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlichem BRW-Niveau für Gewerbe-, Industrie- und Produktionsgebäude	58
Abbildung 83: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum	60
Abbildung 84: Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum	60

Abbildung 85: Übersicht von Anzahl und Geldumsatz aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum über 2 Jahre	61
Abbildung 86: Kaufverträge im Wohnungseigentum nach Monaten	61
Abbildung 87: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 5 Jahre	62
Abbildung 88: Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2016 und 2017	62
Abbildung 89: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart	63
Abbildung 90: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten über 5 Jahre	65
Abbildung 91: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau	66
Abbildung 92: Anzahl und durchschnittlicher Kaufpreis für Erstverkauf aus Neubau	66
Abbildung 93: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau nach Wohnflächen- und Lageklassen	67
Abbildung 94: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Neubau	67
Abbildung 95: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung	68
Abbildung 96: Anzahl und durchschnittlicher Kaufpreis für Erstverkauf aus Umwandlung	68
Abbildung 97: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen	69
Abbildung 98: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Umwandlung	69
Abbildung 99: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Weiterverkäufe	70
Abbildung 100: Anzahl und Ø Kaufpreis für Weiterverkauf	70
Abbildung 101: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Lageklassen	71
Abbildung 102: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen	72
Abbildung 103: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Weiterverkauf	72
Abbildung 104: durchschnittliche Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen	73
Abbildung 105: Weiterverkauf nach Kaufpreisklassen	73
Abbildung 106: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahres- und Wohnflächenklassen	74
Abbildung 107: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	75
Abbildung 108: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen über 5 Jahre	75
Abbildung 109: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Erstverkauf	76
Abbildung 110: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Weiterverkauf	77

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
ber.	bereinigt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GE/GI	Gewerbe- und Industriegebäude
II. BV	II. Berechnungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
If	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten

Abkürzung	Erläuterung
RE	Reinertrag
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RoE	Jahresrohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
ub	unbebaut
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
ZFH	Zweifamilienhaus
Ø	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

