

Immobilieninformation 2020

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:

Immobilieninformation 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLBG

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
2	Allgemeines	3
2.1	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	3
2.2	Wohnlagen	4
3	Der Grundstücksmarkt im Überblick	5
3.1	Kaufverträge	6
3.2	Arrondierung	7
4	Bebaute Grundstücke	8
4.1	Individueller Wohnungsbau	9
4.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	9
4.1.2	Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser	10
4.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	11
5	Wohnungs- und Teileigentum	13
5.1	Erstverkauf aus Neubau	20
5.2	Erstverkauf aus Umwandlung	23
5.3	Weiterverkauf	26
5.4	Garagen und Stellplätze	32

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.

Entgegen den in den vorherigen Jahren veröffentlichten Grundstücksmarktberichten, gibt der „**Thüringer Immobilienmarktbericht 2020**“ einen allumfassenden Überblick über den gesamten Grundstücksmarkt des Freistaates Thüringen und somit auch über das Grundstücksmarktgeschehen in der kreisfreien Stadt Erfurt. Mit den hier vorliegenden „**Immobilieninformationen 2020**“ werden für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt in Ergänzung des „Thüringer Immobilienmarktberichtes 2020“ zusätzlich detailliertere Einschätzungen für ausgewählte Teilmärkte primär für die Jahre 2018 und 2019 bereitgestellt.

Darüber hinaus wird für die kreisfreie Stadt Erfurt über die laufende Umsatzentwicklung jeweils zeitnah zum Quartalsende mit einem aktuellen kurzen Überblick über den Grundstücksmarkt informiert.

Die allgemeinen Umsatzberichte, die „**Immobilieninformationen 2020**“ sowie auch der „**Thüringer Immobilienmarktbericht 2020**“ stehen **kostenfrei** unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte zum Download zur Verfügung.

Grundlage der Analysen sind die Daten der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Während in die Umsatzzahlen alle Kaufverträge eingeflossen sind, wurden für die differenzierten Auswertungen, z. B. für Quadratmeterpreise nur geeignete Kaufverträge verwendet. Geeignete Kaufverträge entstammen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen).

Die Immobilieninformationen enthalten 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.

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 stark sinkend	< - 30 % zum Vorjahr
	im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend	< 5 % und ≥ -5 % zum Vorjahr
	im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend	≥ 5 % und < 30 % zum Vorjahr
	im Vergleich zum Vorjahr stark steigend	≥ 30 % zum Vorjahr

2 Allgemeines

Informationen zu der Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und Berichte finden sie unter www.gutachterausschuss-th.de.



Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

2.1 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Analyse des Grundstücksmarktes ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Auf der Grundlage von § 193 Abs. 5 BauGB wurden folgende sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt veröffentlicht:

- Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum
- Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser
- Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zum Download stehen die Veröffentlichungen unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte für jedermann kostenfrei im Internet zur Verfügung.

2.2 Wohnlagen

Zur differenzierteren Betrachtung und Auswertung des Immobilienmarktes wurden durch den Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt Wohnlagenklassen ermittelt. Die Wohnqualität der einzelnen Bodenrichtwertzonen kann dadurch besser beurteilt werden. Die Wohnlagen wurden mit den Bodenrichtwerten zum 31.12.2018 beschlossen. Dabei erfolgte die Auswertung von Ortsteilen und Stadtgebiet getrennt voneinander.

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen erfolgt die Umsatzauswertung der nächsten Kapitel für das Stadtgebiet und die Ortsteile gemeinsam.

In Erfurt unterteilt sich die Wohnlage in die vier Klassen: einfach, mittel, gut und sehr gut.

Die ausführliche Veröffentlichung zu den Wohnlagen von 2019 steht zum Download unter: www.gutachterausschuss-th.de/berichte kostenfrei zur Verfügung.

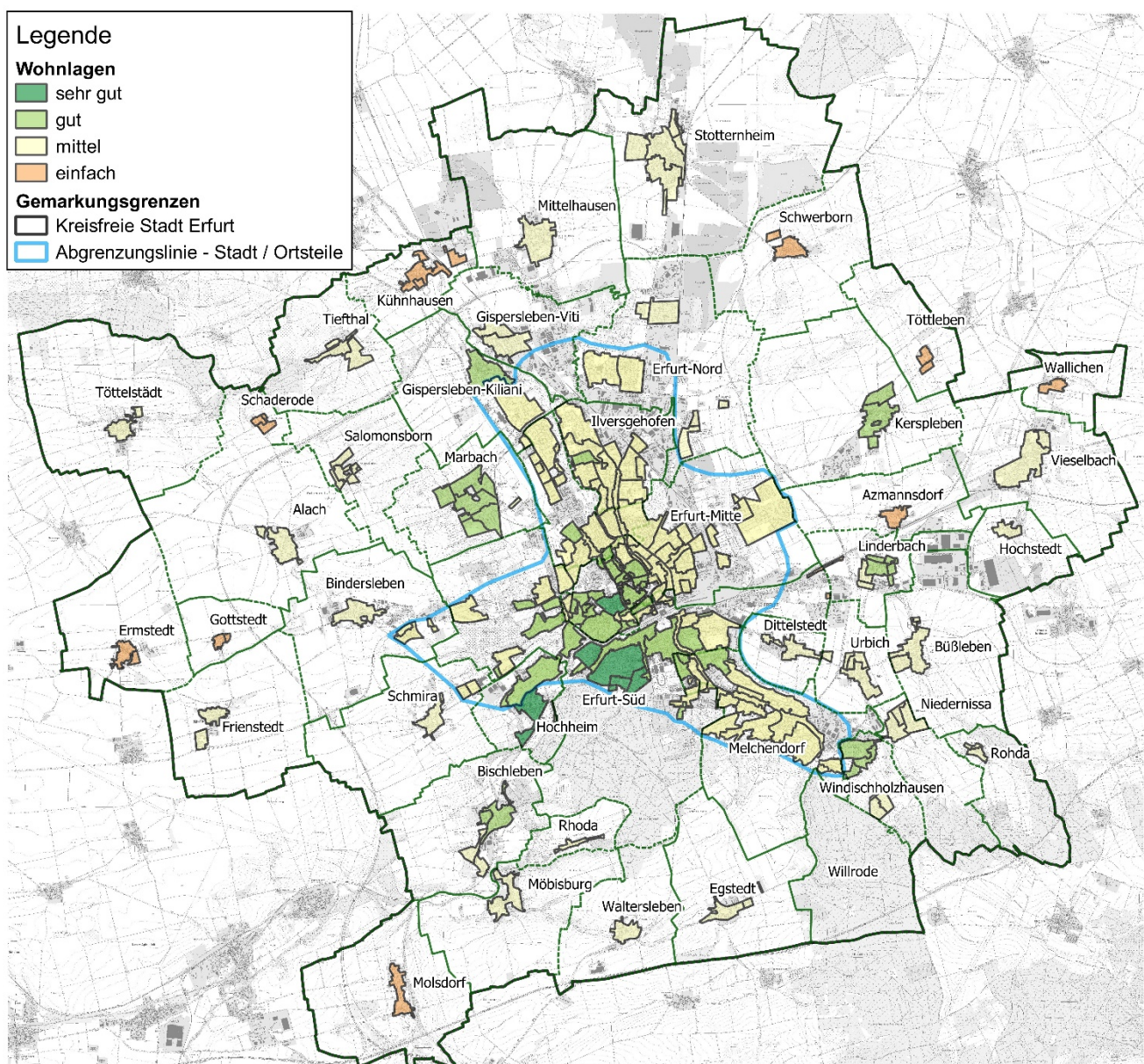


Abbildung 2: Grafische Darstellung der zusammengefassten Wohnlagenklassen der kreisfreien Stadt Erfurt

3 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

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

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

Im nachfolgenden Diagramm wird ein kurzer Blick auf die Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den vergangenen zehn Jahren geworfen. Die Erwerbsvorgangsart Kaufvertrag wird im anschließenden Unterkapitel noch etwas näher betrachtet. Zudem wird im Kapitel 3.2 über Kaufpreise von Arrondierungsflächen in Wohnlagen informiert.

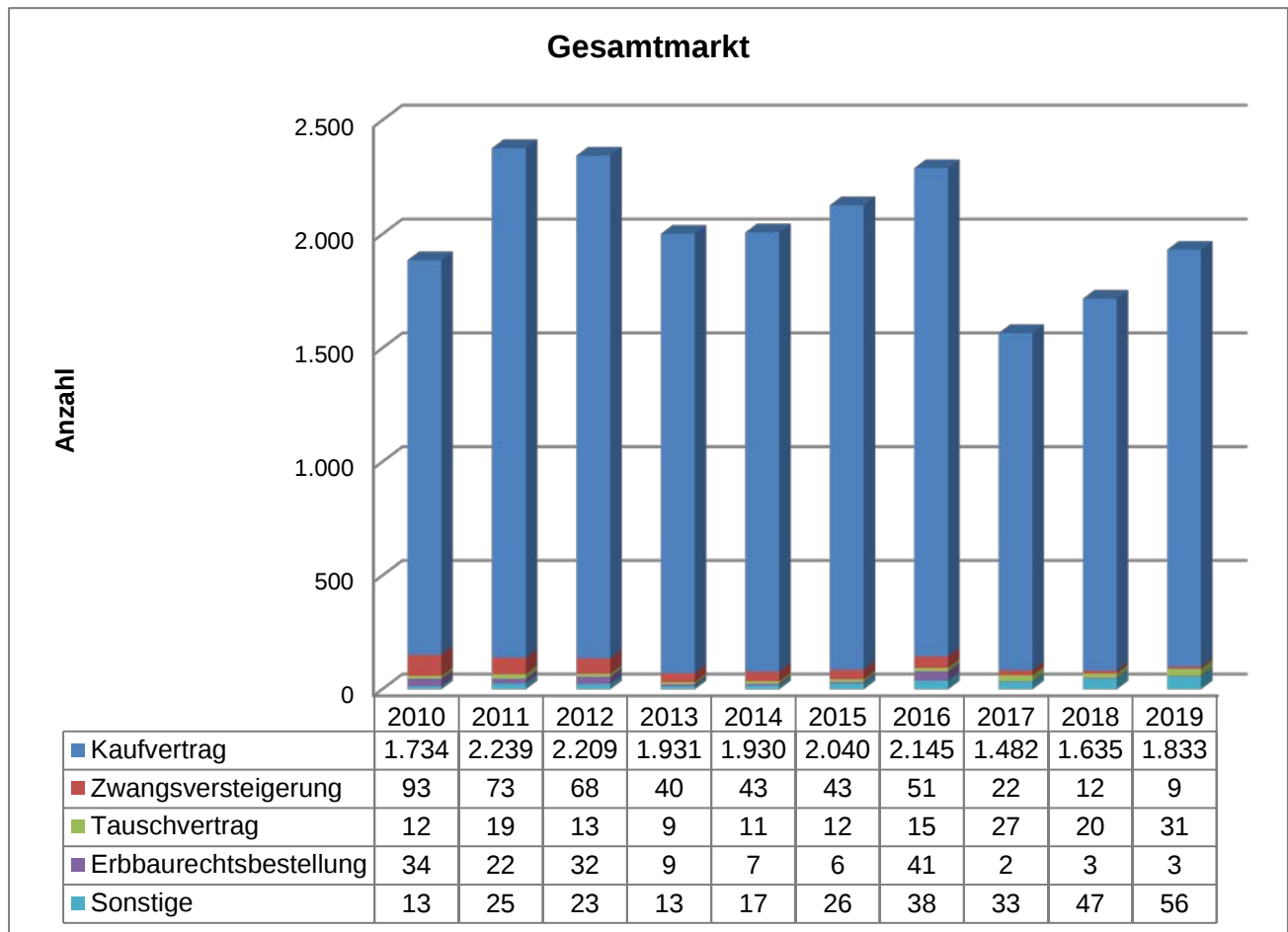


Abbildung 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre nach Erwerbsvorgangsart

3.1 Kaufverträge

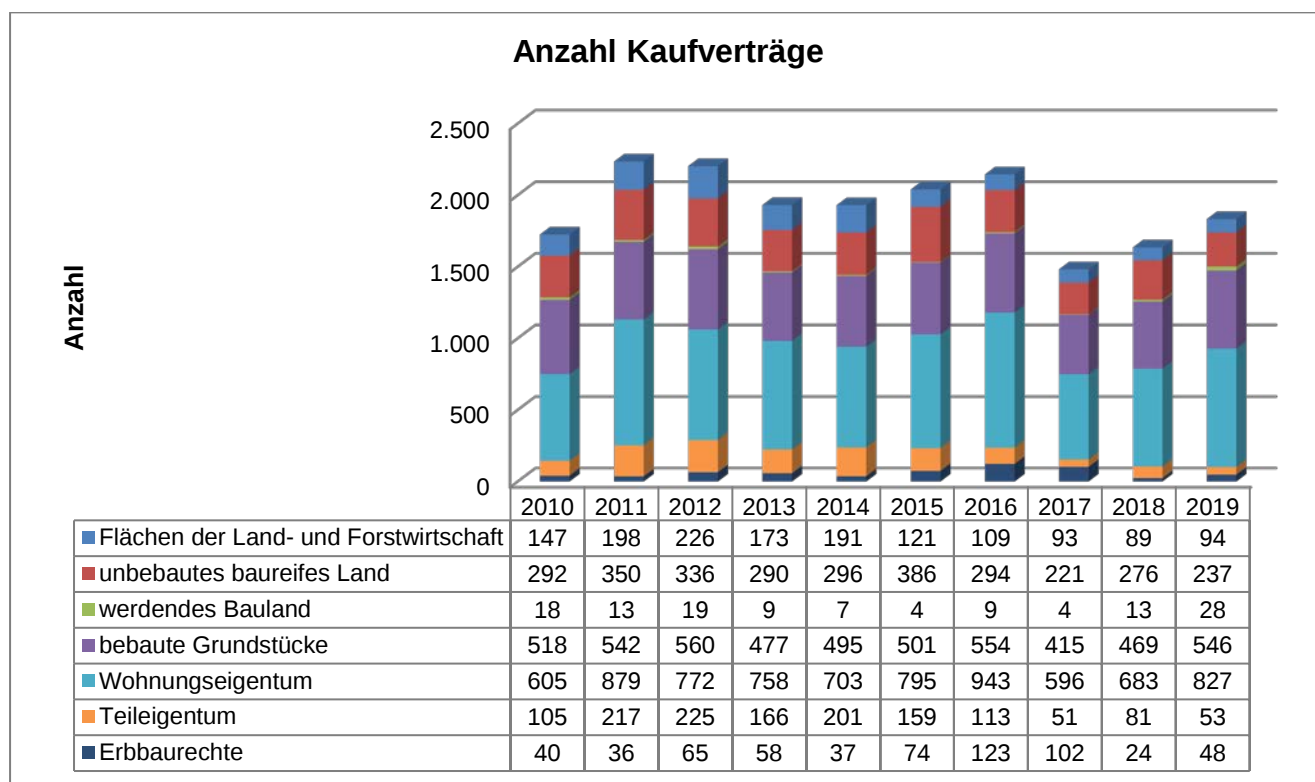


Abbildung 4: Anzahl aller Kaufverträge

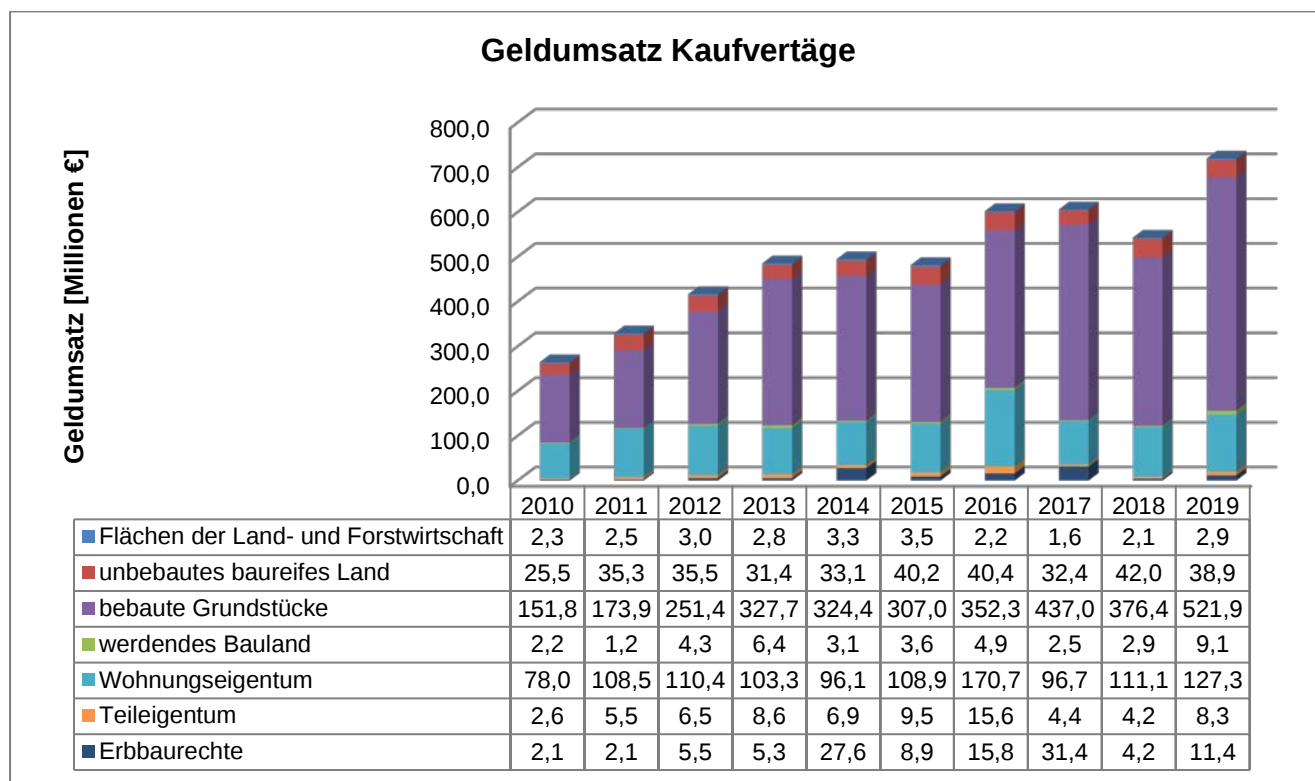


Abbildung 5: Geldumsatz aller Kaufverträge

3.2 Arrondierung

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 dessen bauliche Ausnutzbarkeit. Damit einher geht überwiegend eine Verbesserung des Grundstückszuschnittes.

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

Die Abbildung 6 zeigt die beteiligten Marktteilnehmer.

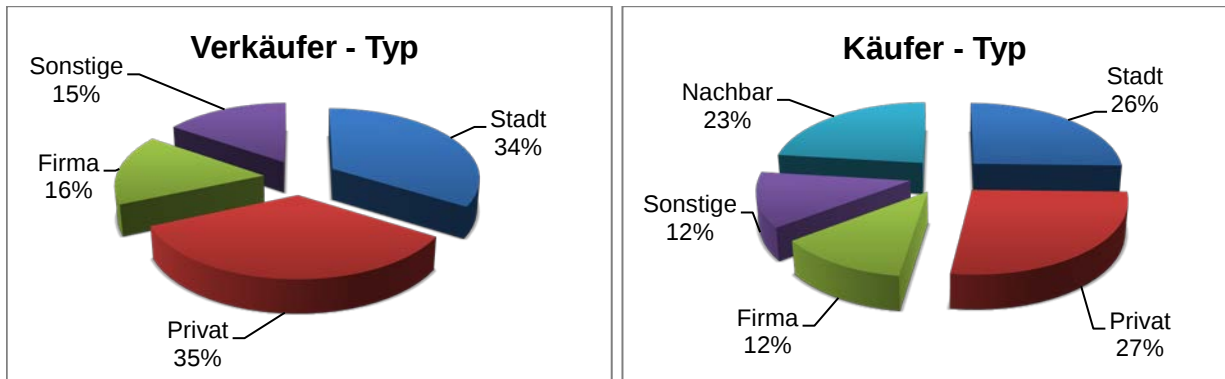


Abbildung 6: Beteiligte Marktteilnehmer

Durchschnittlich wurden in der kreisfreien Stadt Erfurt in den letzten 5 Jahren jährlich 72 Eigentumsübergänge mit dem Hintergrund Arrondierung registriert. Als Kaufverträge wurden davon im Berichtsjahr 53 Fälle (Vorjahr 47) registriert. Der Geldumsatz bzw. die veräußerte Gesamtfläche summierten sich in beiden Jahren auf je 1,3 Mio. € bzw. je 1,8 ha.

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

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 zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes)		Arrondierung (Garten- und Hinterland)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Arrondierung in Wohnlagen						
Anzahl	10	5	4	3	8	13
Ø Kaufpreis [€/m²]	111	78	103	90	32	95
Ø Fläche [m²]	147	120	41	119	783	156
Ø BRW [€/m²]	145	91	168	112	114	189
Ø KP/BRW	0,80	1,46	0,61	0,73	0,36	0,58
5. Perzentil	0,20	0,19	0,49	k.A.	0,04	0,03
Median	0,76	1,66	0,59	k.A.	0,17	0,57
95. Perzentil	1,71	2,38	0,77	k.A.	1,16	1,10

Abbildung 7: Arrondierungsflächen in Wohnlagen

4 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

Näher betrachtet werden in den folgenden Abschnitten die Teilmärkte „individueller Wohnungsbau“ und „Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser“. Für die detaillierten Betrachtungen wurden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Kaufverträge verwendet.

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 jedoch ist lediglich die Hälfte der Käufer in Thüringen wohnhaft.

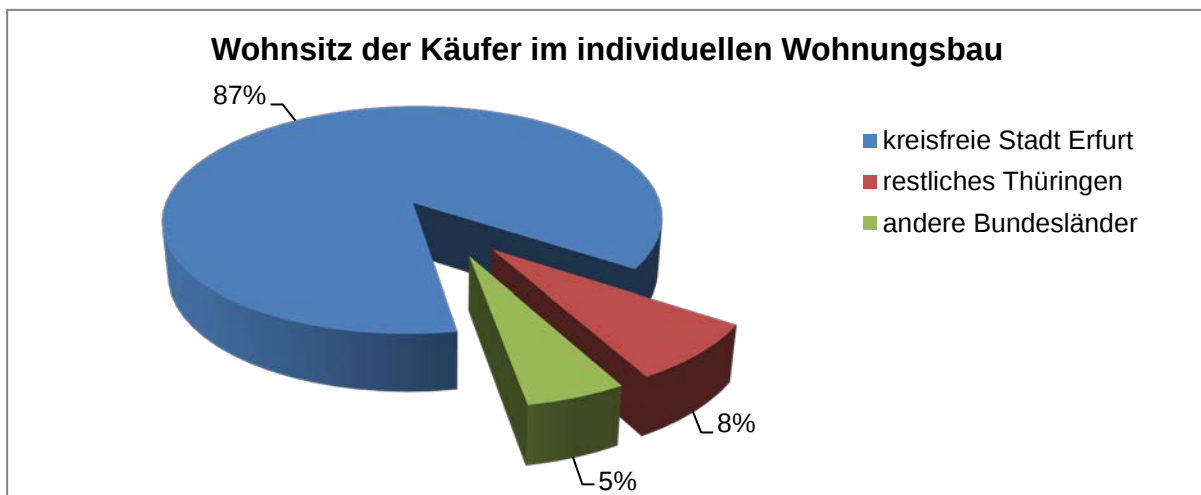


Abbildung 8: Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2018 und 2019

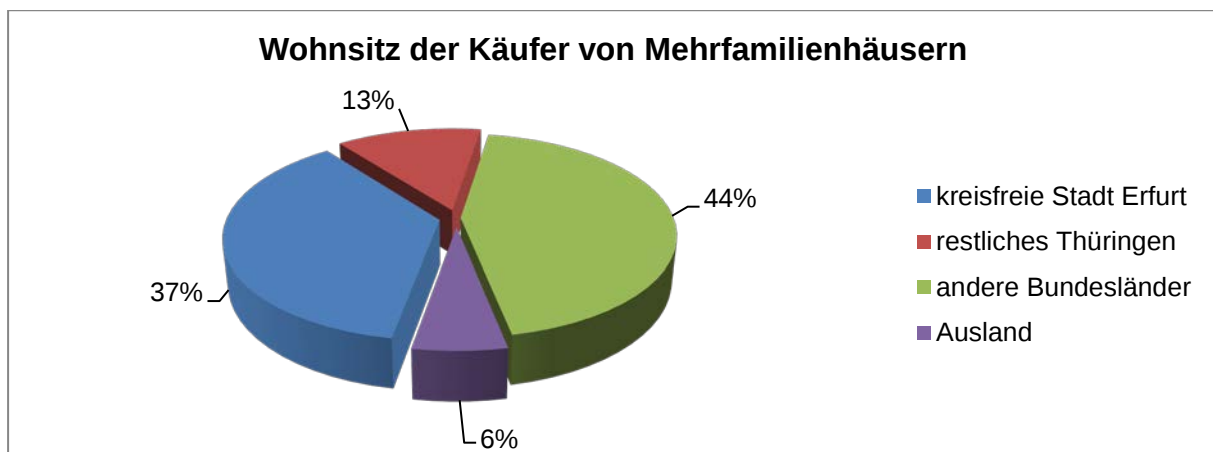


Abbildung 9: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäusern 2018 und 2019

4.1 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. Für die Baujahresklasse Neubauten (Errichtung im Jahr des Erwerbs oder innerhalb zwei Jahre davor) ist auf Grund der wenigen Kauffälle keine Auswertung möglich.

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

4.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach Lage- und Baujahresklassen. Sanierungsbedürftige Objekte mit einer geringen Restnutzungsdauer (< 12 Jahre) wurden von der Auswertung ausgeschlossen. 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 [%]
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
Baujahre bis 1990											
Anzahl	3	6	28	25	8	10	5	3	44	44	➡ 0
Ø Kaufpreis [€]	297.000	189.000	192.000	242.000	356.000	450.000	734.000	415.000	291.000	294.000	➡ 1
5. Perzentil	k.A.	121.000	84.000	148.000	209.000	121.000	433.000	k.A.	157.000	148.000	
Median	k.A.	194.000	195.000	223.000	305.000	321.000	550.000	k.A.	264.000	254.000	➡ -4
95. Perzentil	k.A.	249.000	313.000	383.000	669.000	972.000	1.234.000	k.A.	484.000	509.000	
Ø Fläche [m²]	1.075	895	925	895	690	685	730	660	870	830	➡ -5
Ø BRW [€/m²]	80	85	105	115	168	285	400	330	150	165	➡ 10
Ø Wohnfläche [m²]	250	166	132	139	130	161	207	151	148	149	➡ 0
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.100	1.230	1.370	1.770	2.710	2.510	3.500	2.980	1.840	1.950	➡ 6
Baujahre ab 1991											
Anzahl		8	26	19	13	12	1		40	39	➡ -3
Ø Kaufpreis [€]		369.000	325.000	357.000	398.000	412.000	k.A.		358.000	376.000	➡ 5
5. Perzentil		316.000	203.000	269.000	312.000	302.000	k.A.		250.000	289.000	
Median		365.000	325.000	345.000	375.000	385.000	k.A.		350.000	361.000	➡ 3
95. Perzentil		444.000	450.000	469.000	548.000	566.000	k.A.		488.000	494.000	
Ø Fläche [m²]		1.095	540	575	720	565	k.A.		630	680	➡ 8
Ø BRW [€/m²]		100	115	140	160	205	k.A.		135	150	➡ 11
Ø Wohnfläche [m²]		156	134	136	133	151	k.A.		136	145	➡ 6
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]		2.480	2.450	2.700	3.000	2.840	k.A.		2.640	2.700	➡ 2

Abbildung 10: Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden am häufigsten in mittleren und guten Lagen veräußert. Im Vergleich der Jahre 2018 und 2019 ist nur ein geringer Rückgang der Kauffallzahlen (-3 %) zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind ungefähr auf gleichem Niveau geblieben. Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche verzeichnen in allen Lageklassen lediglich einen geringen Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr.

4.1.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser

Die untenstehende Tabelle zeigt eine Übersicht für Doppelhaushälften, Reihenend- und Mittelhäuser differenziert nach Lage- und Baujahresklassen. Sanierungsbedürftige Objekte mit einer geringen Restnutzungsdauer (< 12 Jahre) wurden von der Auswertung ausgeschlossen. 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 [%]
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
Baujahre bis 1990											
Anzahl		1	21	21	13	17	6	1	40	40	➡ 0
Ø Kaufpreis [€]		k.A.	223.000	232.000	266.000	255.000	485.000	k.A.	276.000	267.000	➡ -3
5. Perzentil		k.A.	110.000	115.000	157.000	134.000	366.000	k.A.	164.000	154.000	
Median		k.A.	230.000	220.000	270.000	239.000	440.000	k.A.	275.000	254.000	👉 -8
95. Perzentil		k.A.	346.000	390.000	382.000	436.000	726.000	k.A.	415.000	427.000	
Ø Fläche [m²]		k.A.	520	540	270	385	480	k.A.	435	480	👉 10
Ø BRW [€/m²]		k.A.	125	155	270	275	400	k.A.	215	215	➡ 0
Ø Wohnfläche [m²]		k.A.	128	119	117	119	151	k.A.	128	129	➡ 1
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]		k.A.	1.810	2.040	2.370	2.200	3.420	k.A.	2.230	2.110	👉 -5
Baujahre ab 1991											
Anzahl		3	17	24	8	7			25	34	👆 36
Ø Kaufpreis [€]		281.000	277.000	257.000	286.000	352.000			280.000	279.000	➡ 0
5. Perzentil		k.A.	213.000	141.000	189.000	255.000			205.000	171.000	
Median		k.A.	265.000	245.000	250.000	370.000			260.000	271.000	➡ 4
95. Perzentil		k.A.	399.000	369.000	449.000	400.000			415.000	376.000	
Ø Fläche [m²]		570	310	295	200	275			275	315	👉 15
Ø BRW [€/m²]		80	125	130	240	220			160	145	👉 -9
Ø Wohnfläche [m²]		136	128	124	118	124			124	125	➡ 1
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]		2.110	2.230	2.090	2.420	2.840			2.290	2.250	➡ -2

Abbildung 11: Übersicht für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen

Die Kauffallzahlen sind im Vergleich der Jahre 2018 und 2019 in den mittleren Lagen und den Baujahren ab 1991 um 36 % angestiegen. Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche sind insgesamt auf gleichem Niveau geblieben.

4.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

Im folgenden Abschnitt wird der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von unter 50% vom Rohertrag abgebildet.

Die Verteilung der Kaufpreisklassen über die letzten fünf Jahre zeigt wie schon im vorherigen Marktbericht eine Verschiebung der Anteile zugunsten höherpreisiger Objekte. Im Jahr 2019 gab es aber auch einen geringen Zuwachs im niedrigeren Preisniveau zwischen 250.001 und 500.000 €.

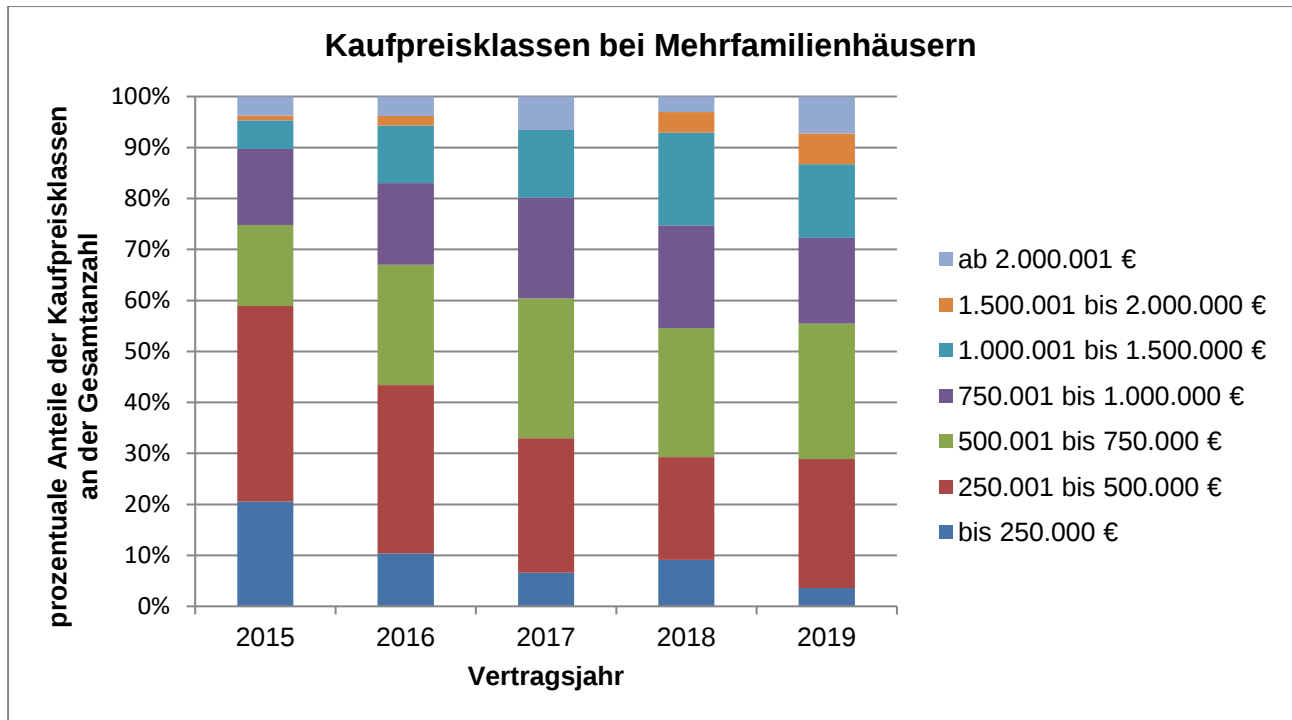


Abbildung 12: Kaufpreisklassen bei Mehrfamilienhäusern

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht für geeignete Kauffälle sanierter und teilsanierter Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 18 und 50 Jahren, differenziert nach Lageklassen.

kreisfreie Stadt Erfurt											
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Gesamt		Änderung zum Vorjahr [%]
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau											
Anzahl	6	1	44	37	22	13	6	4	78	55	👉 -29
Ø Kaufpreis [€]	766.500	k.A.	825.500	1.012.500	862.500	945.000	634.500	868.000	817.000	976.000	👉 19
5. Perzentil	299.000	k.A.	354.000	412.500	315.500	406.000	406.000	262.000	343.000	401.000	
Median	700.000	k.A.	841.500	750.000	660.500	727.500	583.000	734.000	760.000	738.000	👉 -3
95. Perzentil	1.296.500	k.A.	1.346.500	2.320.500	1.721.500	1.748.000	891.500	1.661.500	1.413.000	2.119.000	
Ø Wohnfläche [m²]	639	k.A.	550	607	459	456	330	453	514	559	👉 9
Ø BRW [€/m²]	170	k.A.	175	215	365	385	400	500	245	275	👉 12
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.180	k.A.	1.520	1.580	1.810	1.950	2.090	1.790	1.620	1.670	👉 3

Abbildung 13: Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (teil-/sanier) gegliedert nach Lageklassen

Die meisten Mehrfamilienhäuser wurden in den mittleren und in den guten Lagen veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis weist eine Preissteigerung von ca. 19 % auf. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche verzeichnet lediglich eine geringe Steigerung von ca. 3 %.

In der folgenden Tabelle sind die Kaufverträge für Neubauten als auch die Objekte, die gemäß Kaufvertrag aktuell kernsaniert werden, mit einer hohen Restnutzungsdauer (> 50 Jahre) aufgeführt. Eine detailliertere Auswertung der Daten bezüglich der Lagen ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich.

kreisfreie Stadt Erfurt	
Neubau/neu saniert	2018/2019
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau	
Anzahl	7
Ø Kaufpreis [€]	3.398.000
5. Perzentil	913.000
Median	2.360.000
95. Perzentil	8.491.500
Ø Wohnfläche [m²]	1.030
Ø BRW [€/m²]	345
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	3.165

Abbildung 14: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser RND > 50 Jahre (Neubau/neu saniert)

Die nächste Tabelle zeigt die Kaufverträge für unsanierte Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten. Die Objekte weisen eine geringe Restnutzungsdauer (< 18 Jahre) auf. Die Tabelle gibt einen groben Überblick über das Preisgefüge in diesem Marktsegment.

kreisfreie Stadt Erfurt		
teil-/unsaniert	2018	2019
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau		
Anzahl	12	9
Ø Kaufpreis [€]	704.500	473.500
5. Perzentil	227.500	300.000
Median	443.000	400.000
95. Perzentil	1.990.000	737.000
Ø Wohnfläche [m²]	490	425
Ø BRW [€/m²]	260	325
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	990	1.125

Abbildung 15: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser RND < 18 Jahre (teil-/unsaniert) über 2 Jahre

5 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 2018 bei 47% und in 2019 bei 48%. Am Gesamtumsatz aller Kaufverträge bemisst sich der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums auf 21% im Jahr 2018 und auf 19% im Jahr 2019.

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 zehn Jahre dar. Nach dem starken Rückgang der Kauffallzahlen und Geldumsätze im Jahr 2017 stiegen beide Größen kontinuierlich an, wobei der Geldumsatz im Berichtsjahr den Wert von 2015 im Berichtsjahr wieder überschritten hat.

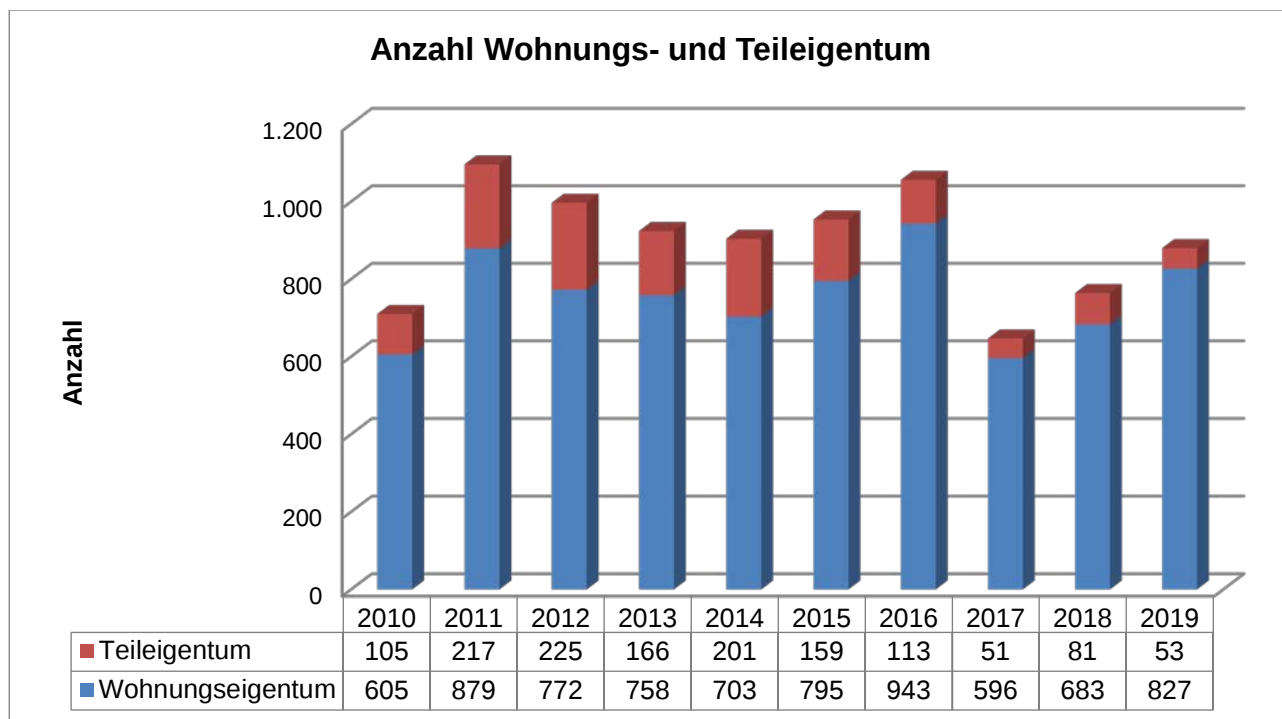


Abbildung 16: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum

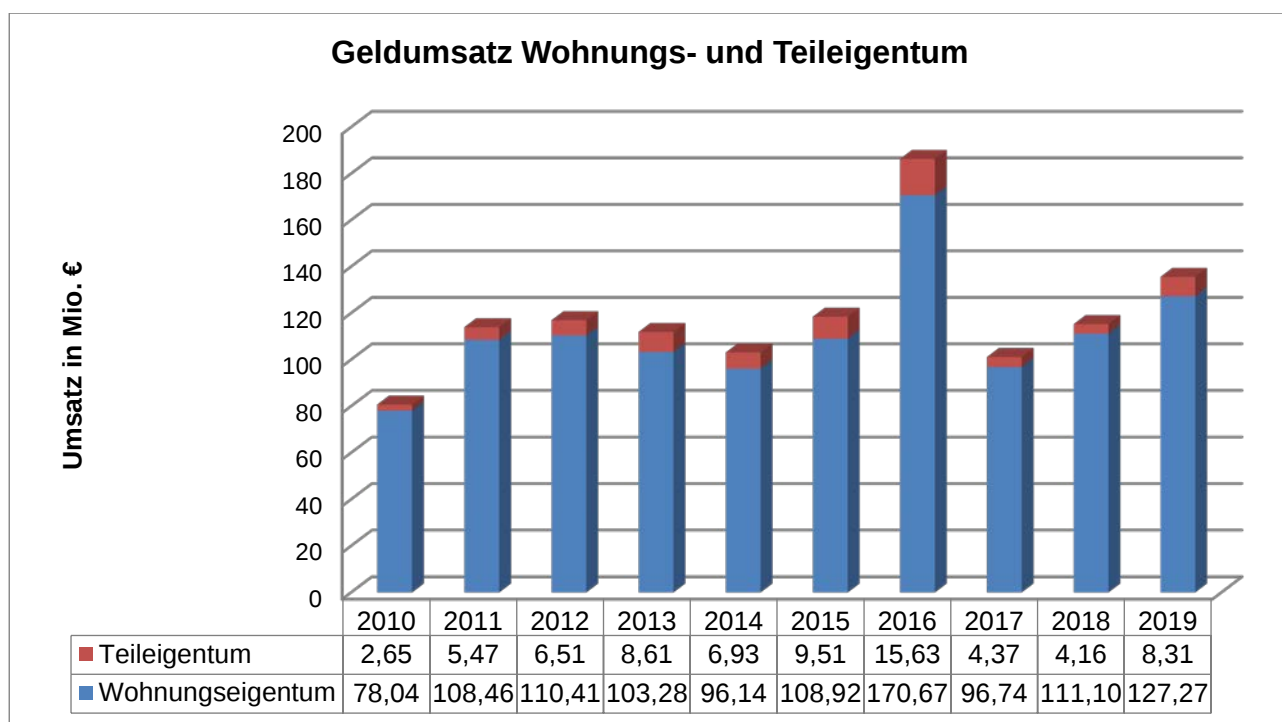


Abbildung 17: Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentume

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

kreisfreie Stadt Erfurt						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]	2018	2019	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	683	827	↗ 21	111,10	127,27	↗ 15
Teileigentum	81	53	↘ -35	4,16	8,31	↗ 99
Summe/Veränderung	764	880	↗ 15	115,26	135,58	↗ 18

Abbildung 18: Übersicht von Anzahl, Geldumsatz aller Wohnungs- und Teileigentume 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 es innerhalb des Berichtszeitraums keine ausgeprägte Präferenz für einen bestimmten Monat zum Kauf gibt. Die Kauffallzahlen schwanken zwischen 40 und 80. Drei große Portfolio-Verträge wurden in dieser Auswertung durch jeweils einen Kauffall repräsentiert.

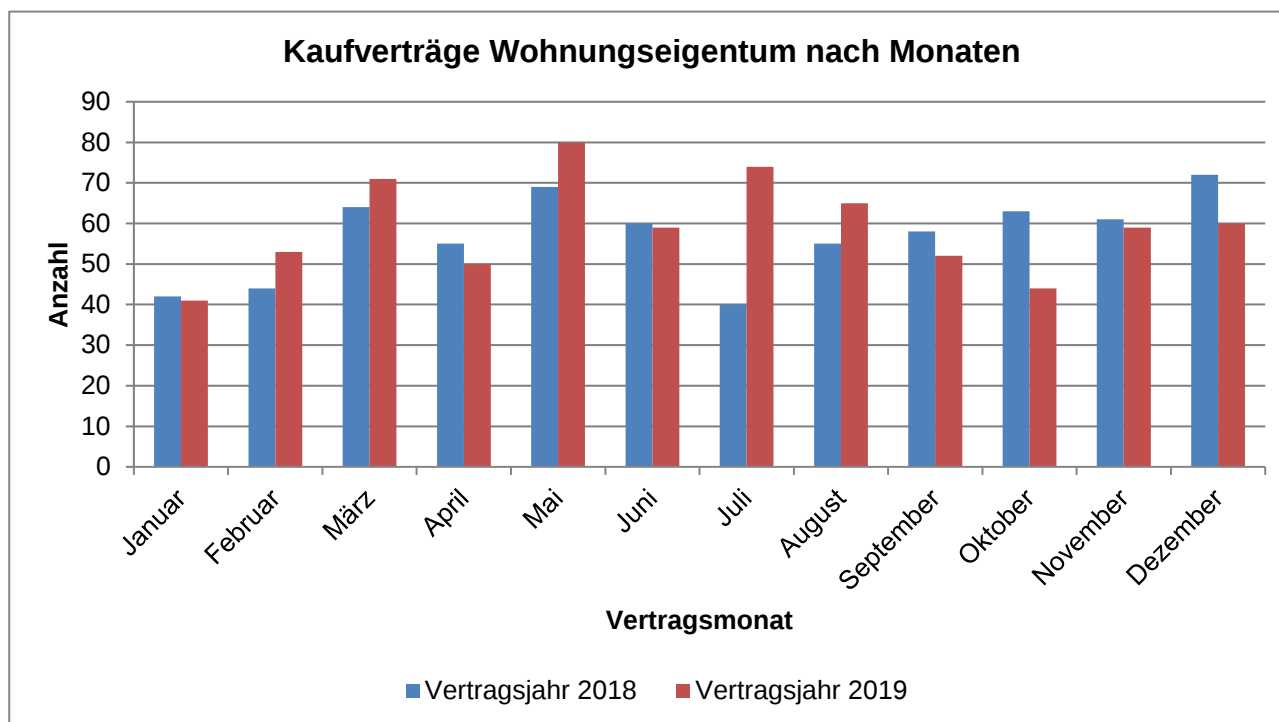


Abbildung 19: Kaufverträge im Wohnungseigentum nach Monaten

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

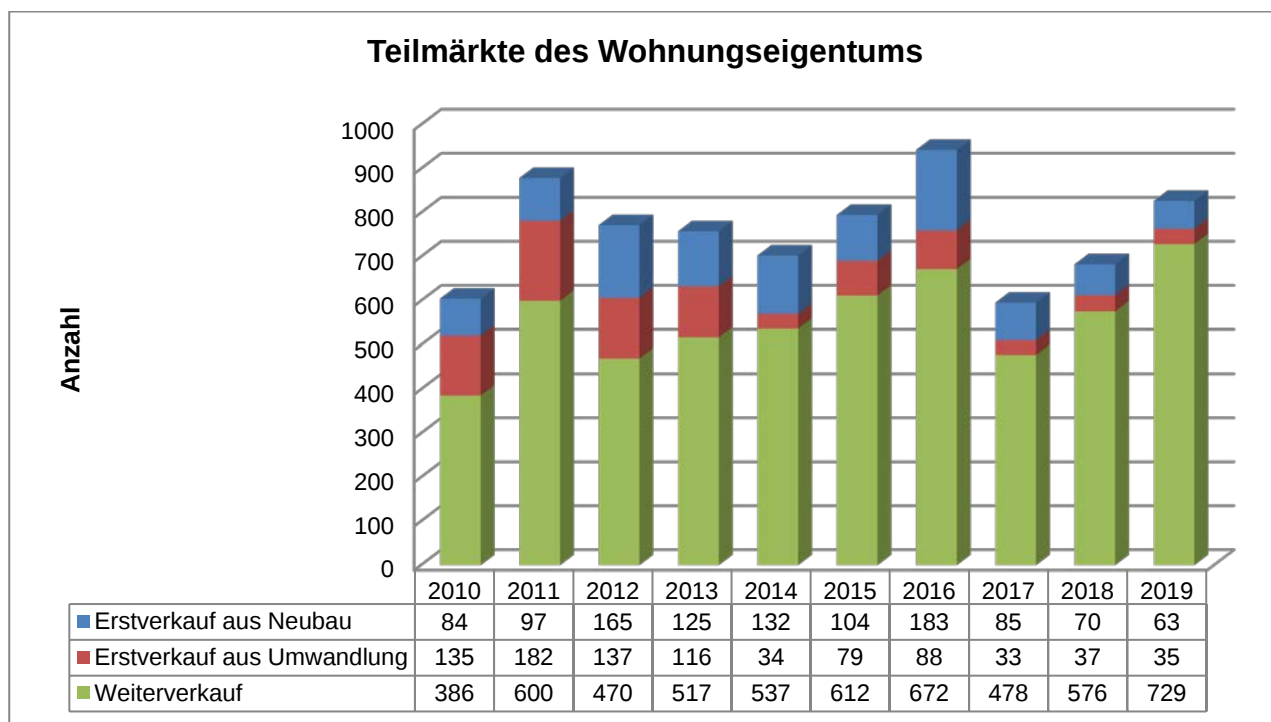


Abbildung 20: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 10 Jahre

Dem Einbruch der Kauffallzahlen nach 2016 in allen Teilmärkten folgte im Weiterverkauf eine kontinuierliche Steigerung bis 2019 über das Niveau von 2016 hinaus. Erstverkäufe aus Neubau wurden ab 2017 im geringer werdenden Umfang getätigt. Bei nach Umwandlung erstmalig veräußerten Wohnungen wurden in letzten drei Jahren relativ konstante Kauffallzahlen registriert.

Bei der Auswertung des Wohnsitzes der Käufer von Eigentumswohnungen zeigt sich, dass sich im Verhältnis zur Auswertung von vor zwei Jahren der Anteil der Käufer aus anderen Bundesländern von 26 % auf 36 % erhöht und demgegenüber der Anteil von Käufern aus Erfurt von 56 % auf 48 % gesenkt hat.

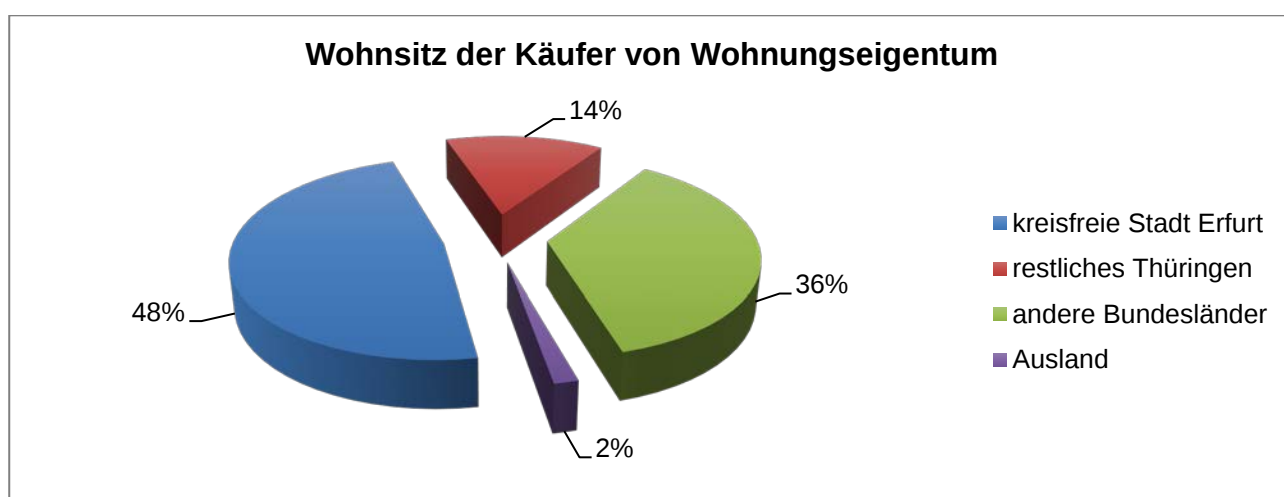


Abbildung 21: Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2018 und 2019

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 5.4 näher eingegangen.

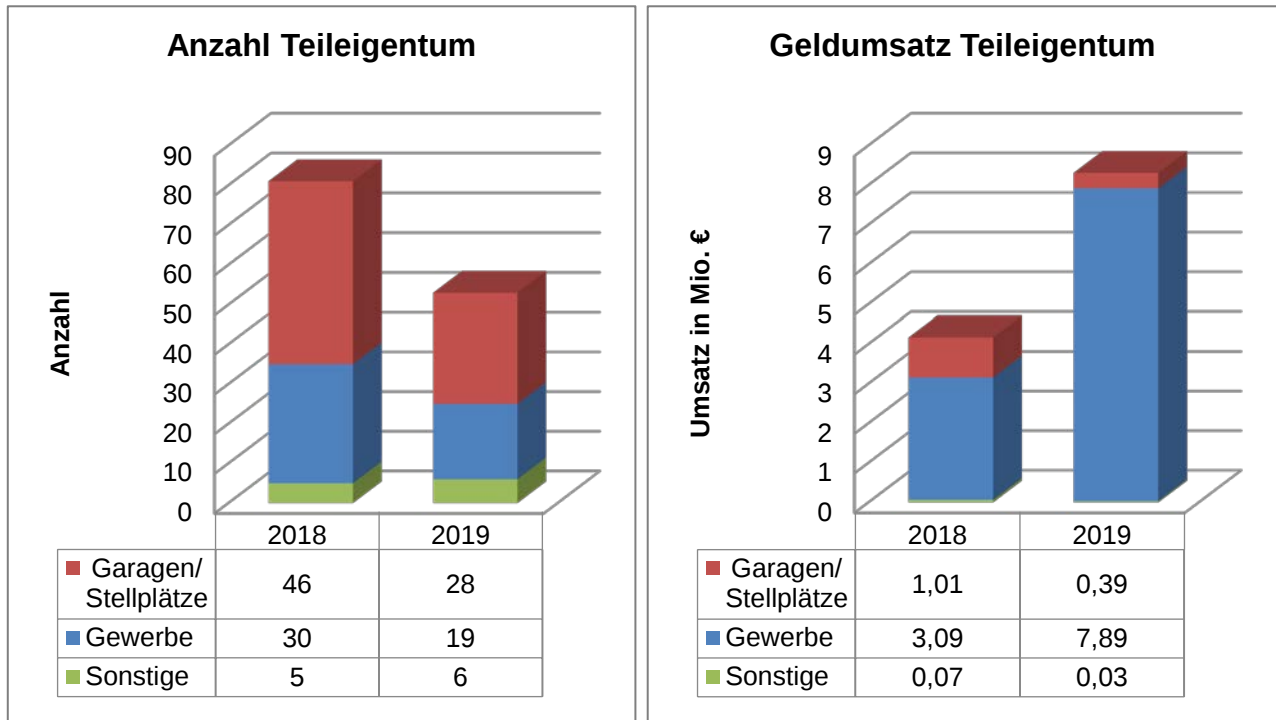


Abbildung 22: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart über 2 Jahre

Datengrundlage für die differenzierte Auswertung des Wohnungseigentums

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

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

Die Bezugseinheit für Wohnungseigentum ist die Wohnfläche. Für die differenzierte Auswertung wurden nur Kauffälle verwendet, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstammen. Ausgeschlossen von der Auswertung wurde Wohnungseigentum in altersgerechten Wohnanlagen. Bei den Erstverkäufen aus Neubau flossen Kauffälle, bei denen gemäß Kaufvertrag und Baubeschreibung nicht alle Bauleistungen vollständig durch den Verkäufer (Eigenleistung der Käufer) erbracht werden, nicht in die Auswertung ein.

Die Durchschnittspreise werden auf 10 € gerundet angegeben.

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

Lageklassen (siehe Kapitel 2.2)

- einfach
- mittel
- gut
- sehr gut

Baujahresklassen (nur im Teilmarkt Weiterverkauf)

- Baujahre bis 1918
- Baujahre von 1919 bis 1949
- Baujahre von 1950 bis 1990
- Baujahre von 1991 bis 2004
- Baujahre ab 2005

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.

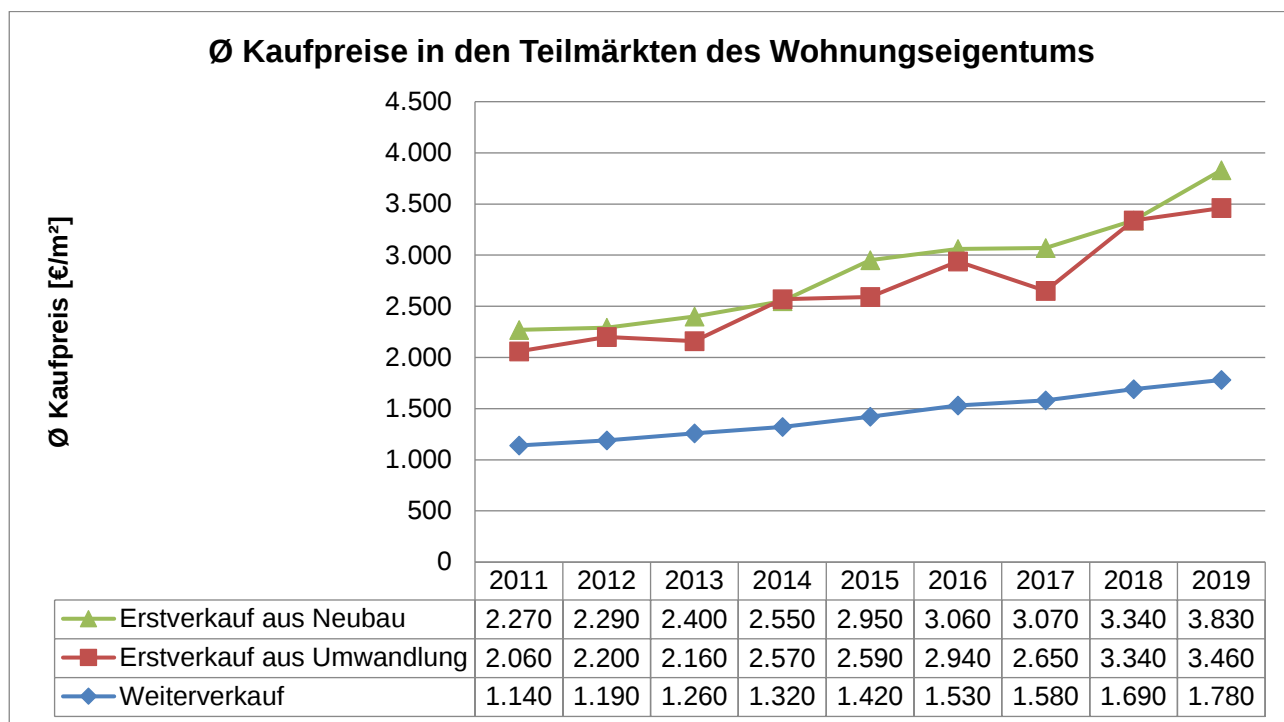


Abbildung 23: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten ab 2011

Die langjährige Aufwärtsbewegung der Durchschnittspreise setzt sich im Berichtszeitraum fort. Während der Teilmarkt Weiterverkauf den gleichmäßigsten Verlauf mit jährlichen Veränderungen von + 3,3 % bis + 7,7 % (geometrisches Mittel 5,7%) aufweist, sind die Teilmärkte des Erstverkaufs größeren Schwankungen unterworfen. Dies resultiert auch aus den geringeren Kauffallzahlen in diesem Segment. Über den gesamten Zeitraum ab 2011 stieg der durchschnittliche Kaufpreis im geometrischen Mittel um 6,8 % pro Jahr bei Erstverkäufen aus Neubau und um 6,7 % pro Jahr bei Erstverkäufen aus Umwandlung.

Bei der nun folgenden näheren Betrachtung der Teilmärkte wird in einigen Diagrammen der auf die Wohnfläche relativierte Kaufpreis mittels einer Boxplot dargestellt.

Die Boxplot-Darstellung ermöglicht, sich schnell einen Eindruck darüber zu verschaffen, in welchen Wertebereich die Daten liegen und wie sie sich in diesem Bereich verteilen. Die Box umschließt die mittleren 50 % der Daten. Der mittlere Strich innerhalb der Box markiert den Median (mittleren Wert). Jeweils 25 % der Daten liegen unter/über dem Median. Die Linien, die sich unten und oben an die Box anschließen, werden "Antennen" oder "Whisker" genannt. Die äußeren Enden der Antennen kennzeichnen den Bereich in den sich 90 % der Daten befinden. Die restlichen 10 % der Werte, welche durch den Minimal- und Maximalwert begrenzt sind, können als ausreißerverdächtig betrachtet werden. Sie sind im Diagramm nicht dargestellt.

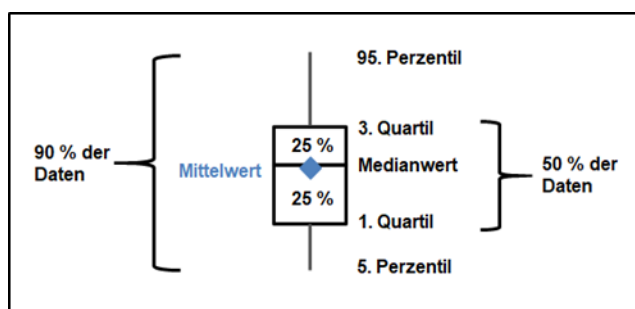


Abbildung 24: Boxplot-Darstellung

5.1 Erstverkauf aus Neubau

Über den gesamten dargestellten Zeitraum ist der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche bei erstmaligem Verkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau kontinuierlich angestiegen. In den letzten zwei Jahre lagen die Steigerungen bei 9 % in 2018 und bei 15 % in 2019. Die Anzahl der Kauffälle war in beiden Jahren um ca. ¼ geringer als 2017. Die durchschnittliche Größe der Wohnung, die in diesem Teilmarkt veräußert wurde, betrug im letzten Jahr wieder annähernd 100 m².

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau									
Anzahl	77	130	96	91	50	161	83	63	62
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.270	2.290	2.400	2.550	2.950	3.060	3.070	3.340	3.830
5. Perzentil	1.890	1.870	1.890	1.970	2.320	2.300	2.490	2.650	3.170
Median	2.300	2.260	2.380	2.470	2.970	2.940	3.090	3.300	3.730
95. Perzentil	2.630	2.670	2.870	3.210	3.600	3.970	3.730	4.290	4.790
Ø Wohnfläche [m ²]	105	103	105	104	109	103	94	96	99

Abbildung 25: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau

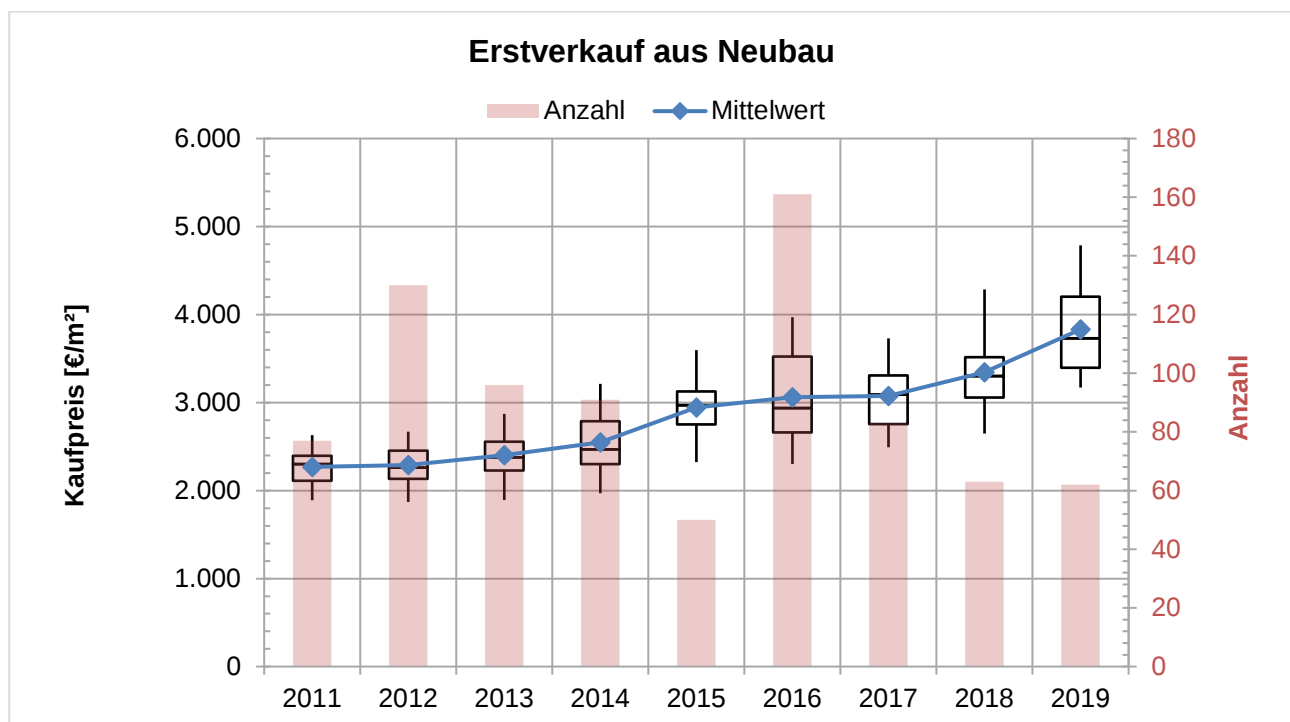


Abbildung 26: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Neubau

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	mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²								
Anzahl	18	4	3	14			21	18
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.230	3.780	4.000	3.890			3.340	3.870
5. Perzentil	2.960	3.720	k. A.	3.050			3.000	3.120
Median	3.300	3.750	k. A.	4.010			3.300	3.880
95. Perzentil	3.350	3.870	k. A.	4.460			4.300	4.430
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²								
Anzahl	8	2	11	23	2		21	25
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.930	k. A.	3.450	3.710	k. A.		3.280	3.670
5. Perzentil	2.530	k. A.	2.790	3.200	k. A.		2.540	3.150
Median	2.730	k. A.	2.990	3.650	k. A.		2.990	3.540
95. Perzentil	3.470	k. A.	4.660	4.380	k. A.		4.460	4.370
Wohnflächenklasse ab 111 m²								
Anzahl	10	4	2	11	9	4	21	19
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.250	3.360	k. A.	4.380	3.540	3.660	3.400	4.020
5. Perzentil	2.670	3.260	k. A.	3.440	3.250	3.370	2.730	3.240
Median	3.370	3.390	k. A.	4.530	3.470	3.640	3.440	3.710
95. Perzentil	3.630	3.420	k. A.	5.360	4.000	3.980	3.870	5.360
Gesamt								
Anzahl	36	10	16	48	11	4	63	62
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.170	3.470	3.570	3.920	3.590	3.660	3.340	3.830
5. Perzentil	2.600	3.020	2.820	3.180	3.250	3.370	2.650	3.170
Median	3.300	3.410	3.480	3.890	3.510	3.640	3.300	3.730
95. Perzentil	3.610	3.830	4.590	4.940	3.980	3.980	4.290	4.790

Abbildung 27: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau nach Wohnflächen- und Lageklassen

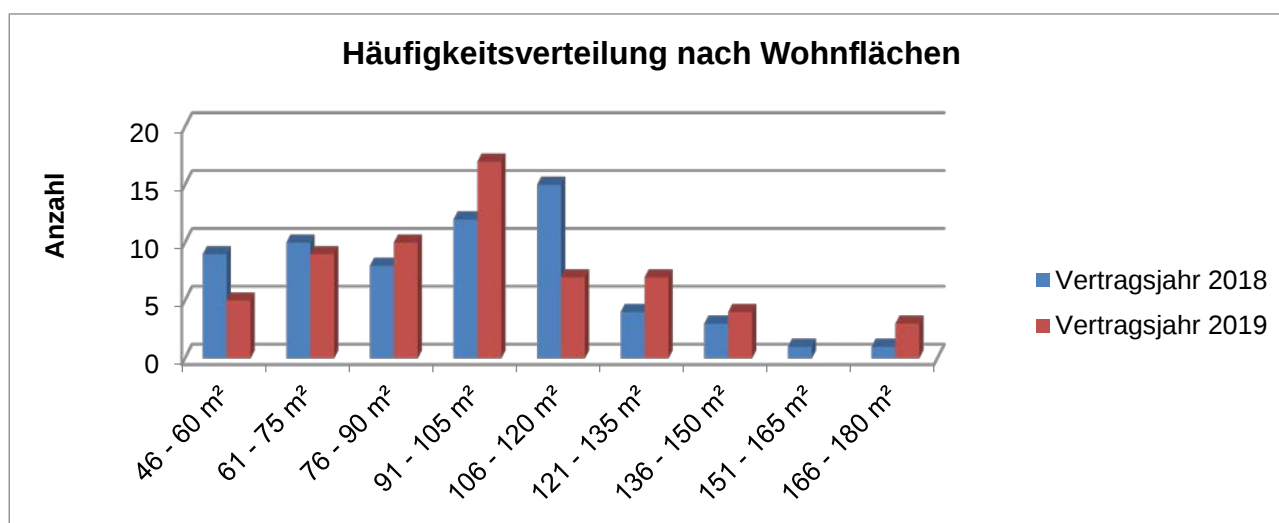


Abbildung 28: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Neubau

Wie in folgender Grafik zu sehen ist, wurden sowohl in 2018 als auch in 2019 neue Wohnungen mit Preisen von 3.300 €/m² bis 3.500 €/m² am häufigsten verkauft. In 2019 hat sich der Schwerpunkt jedoch in den Bereich teurerer Wohnungen verschoben.

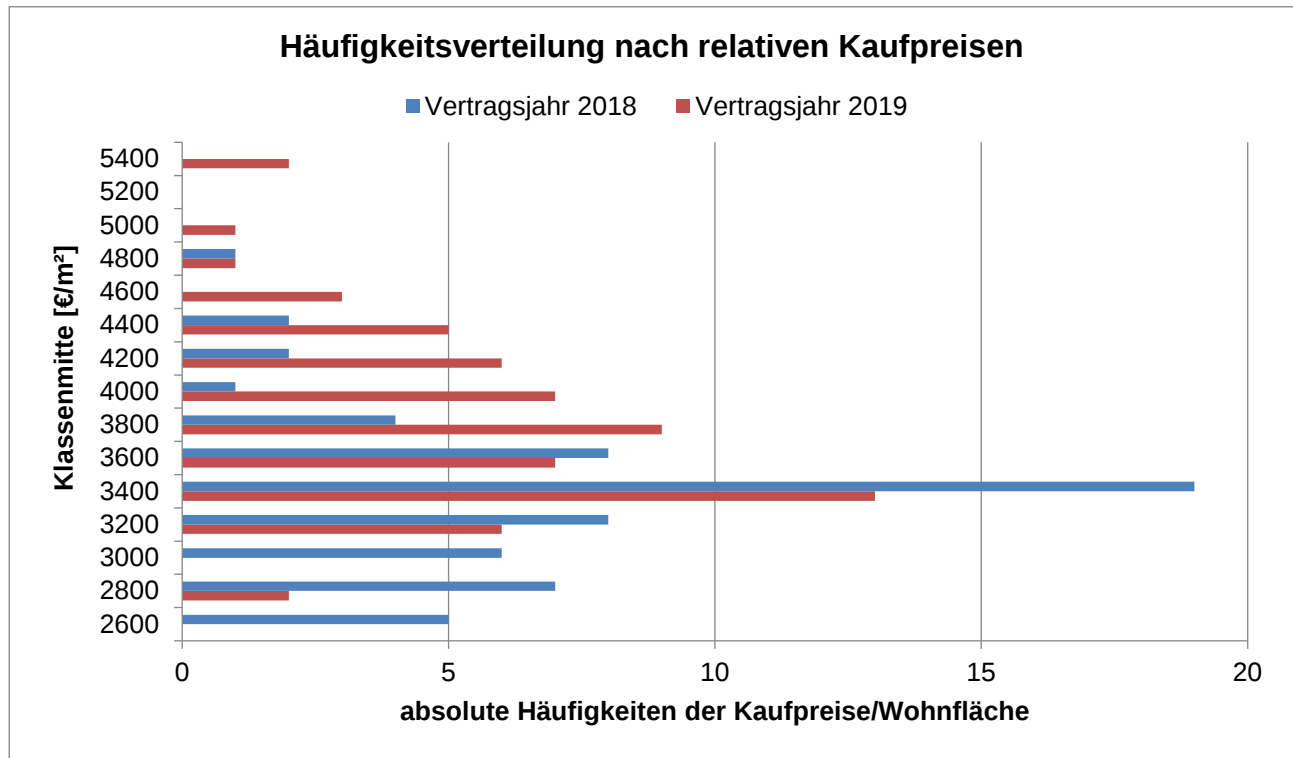


Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Neubau

Gemessen am Gesamtkaufpreis verfügt im Jahr 2019 die Gruppe der Kaufpreise von über 300.000 bis 400.000 € mit mehr als 40 % über den höchsten Anteil an diesem Teilmarkt.

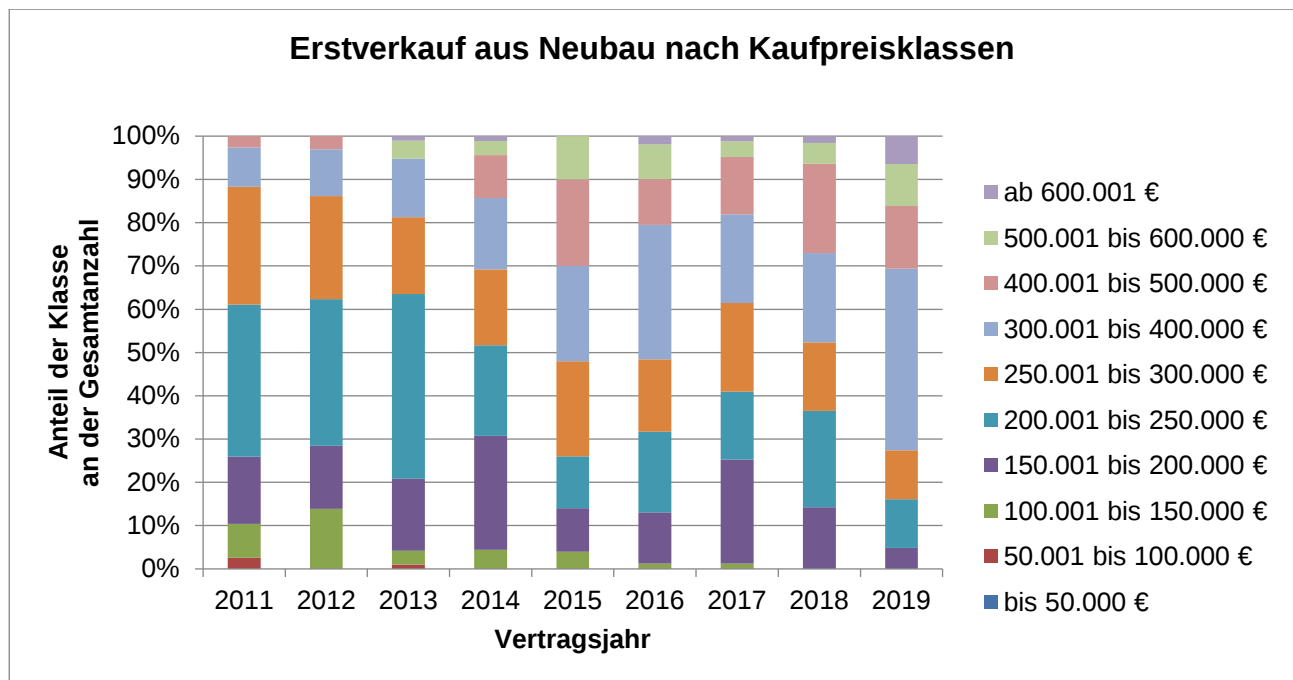


Abbildung 30: Erstverkauf aus Neubau nach Kaufpreisklassen

5.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Umwandlung erhöhte sich im Verhältnis zu 2017. Mit zuletzt 32 Kauffällen bleibt dieser Teilmarkt des Wohnungseigentums quantitativ der kleinste. Der durchschnittliche Kaufpreis folgt der langfristigen steigenden Tendenz. Das Jahr 2017 mit der geringsten Anzahl von Kauffällen innerhalb einer Jahresfrist stellt in dem Trend eine Ausnahme dar, was eventuell an der merklich größeren durchschnittlichen Wohnfläche liegen könnte, denn die Durchschnittsgröße war mit rund 90 m² in den beiden letzten Jahren wieder in ähnlicher Höhe wie in den Jahren vor 2017.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkauf aus Umwandlung									
Anzahl	129	106	83	26	61	80	25	30	32
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.060	2.200	2.160	2.570	2.590	2.940	2.650	3.340	3.460
5. Perzentil	1.240	1.380	1.700	1.940	1.650	2.000	2.100	2.600	2.680
Median	2.000	2.280	2.080	2.440	2.640	2.880	2.630	3.500	3.590
95. Perzentil	2.620	3.180	2.990	3.540	3.640	3.810	3.080	3.700	4.200
Ø Wohnfläche [m ²]	97	95	90	96	85	86	121	88	92

Abbildung 31: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung

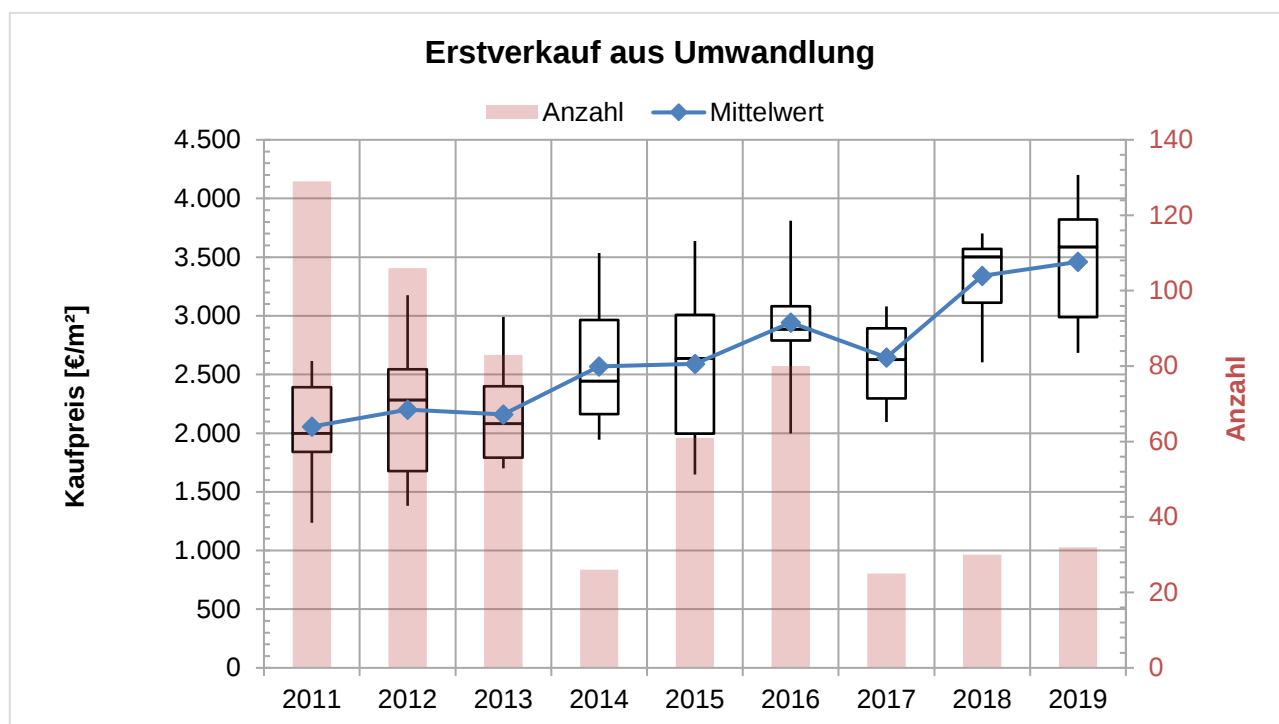


Abbildung 32: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Umwandlung

Im Berichtszeitraum wurden Erstverkäufe aus Umwandlung nur in mittleren und guten Lagen getätigt. Kleine Wohnungen (bis 45 m²) sind nur im geringen Umfang in der Datenmenge enthalten.

kreisfreie Stadt Erfurt						
Lageklassen	mittel		gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²						
Anzahl			2		2	
Ø Kaufpreis [€/m ²]			k. A.		k. A.	
5. Perzentil			k. A.		k. A.	
Median			k. A.		k. A.	
95. Perzentil			k. A.		k. A.	
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²						
Anzahl	10	2	5	9	15	11
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.440	k. A.	3.550	3.680	3.480	3.560
5. Perzentil	3.220	k. A.	3.500	3.470	3.220	3.060
Median	3.490	k. A.	3.520	3.740	3.500	3.620
95. Perzentil	3.590	k. A.	3.610	3.840	3.610	3.840
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²						
Anzahl	1	7	5	8	6	15
Ø Kaufpreis [€/m ²]	k. A.	3.620	3.540	3.670	3.410	3.640
5. Perzentil	k. A.	2.750	3.010	3.420	2.790	2.750
Median	k. A.	4.150	3.520	3.650	3.490	3.660
95. Perzentil	k. A.	4.360	4.120	3.850	4.090	4.280
Wohnflächenklasse ab 111 m²						
Anzahl	4	6	3		7	6
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.880	2.810	3.090		2.970	2.810
5. Perzentil	2.480	2.520	k. A.		2.490	2.520
Median	2.760	2.870	k. A.		2.880	2.870
95. Perzentil	3.450	3.000	k. A.		3.650	3.000
Gesamt						
Anzahl	15	15	15	17	30	32
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.250	3.220	3.440	3.670	3.340	3.460
5. Perzentil	2.580	2.580	2.800	3.420	2.600	2.680
Median	3.440	2.970	3.520	3.660	3.500	3.590
95. Perzentil	3.580	4.280	3.870	3.850	3.700	4.200

Abbildung 33: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen

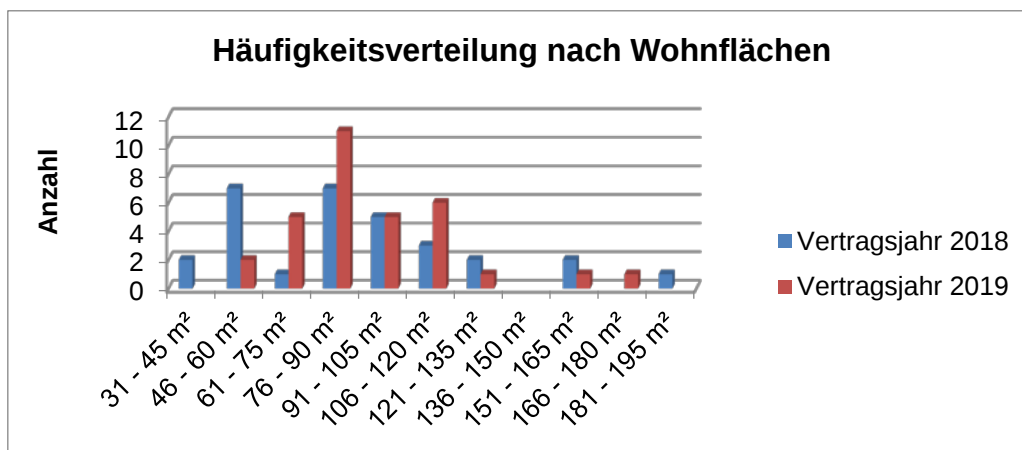


Abbildung 34: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Umwandlung

Während 2018 aus Umwandlung erstmalige verkaufte Wohnungen in der überwiegenden Anzahl innerhalb der Spanne von über 3.500 €/m² bis 3.700 €/m² liegen, war in 2019 die um 200 €/m² höhere Kaufpreisspanne die häufigste.

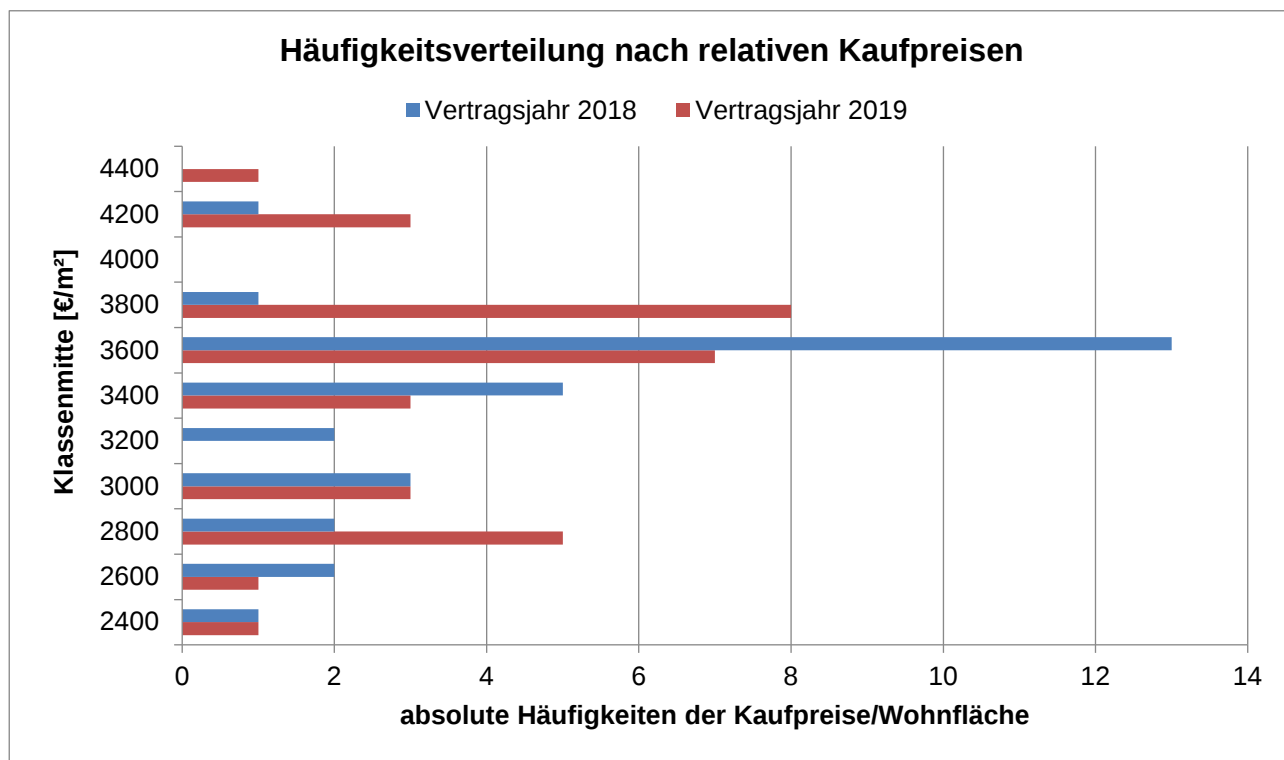


Abbildung 35: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Umwandlung

Gemessen am Gesamtkaufpreis verfügt im Jahr 2019 die Gruppe der Kaufpreise von über 300.000 bis 400.000 € mit mehr als 40 % über den höchsten Anteil auch an diesem Teilmarkt.

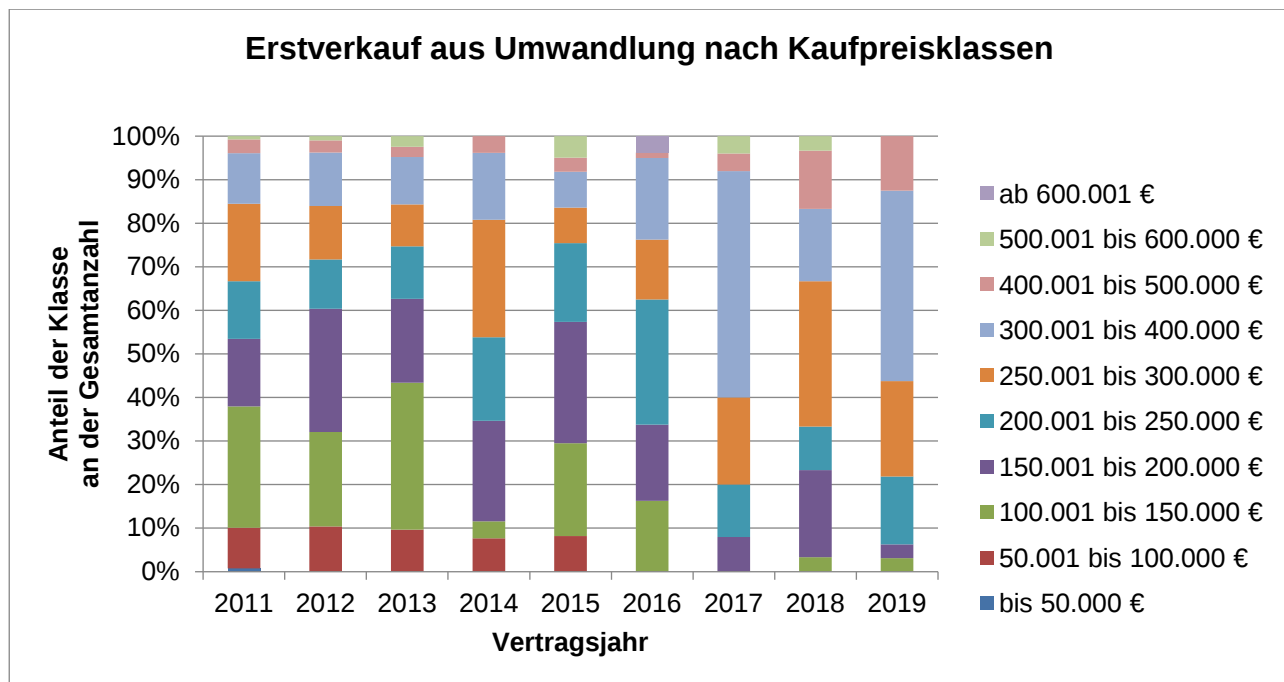


Abbildung 36: Erstverkauf aus Umwandlung nach Kaufpreisklassen

5.3 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. Seitdem ist die Anzahl wieder gestiegen und hat im letzten Jahr den Wert von 2017 sogar überschritten. Der Durchschnittspreis folgte im Berichtszeitraum dem Aufwärtstrend der Vorjahre. So stieg der Preis 2018 in Jahresfrist um rund 7,0 %, in 2019 nochmals um rund 5,3 %.

Der Schwerpunkt der Kauffälle befindet sich bei Wohnungsgrößen von 46 bis 80 m², in mittleren Lagen und Baujahren innerhalb der Gründerzeit (bis 1918).

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

Anmerkung: Die Ableitung der „Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 2020“, die vor kurzem [veröffentlicht](#) wurde, erfolgte auf der Grundlage eines Regressionsmodells. Die in dieser Veröffentlichung angegeben Werte ergeben sich aus einer erweiterten Datenzusammenstellung und einfachen statistischen Methoden.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Weiterverkauf									
Anzahl	300	319	354	384	438	491	371	439	503
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.140	1.190	1.260	1.320	1.420	1.530	1.580	1.690	1.780
5. Perzentil	560	710	750	810	850	950	1.010	1.080	1.080
Median	1.090	1.150	1.200	1.210	1.350	1.450	1.490	1.610	1.670
95. Perzentil	1.850	1.940	2.010	2.030	2.200	2.450	2.450	2.550	2.760
Ø Wohnfläche [m ²]	74	69	69	71	70	69	70	70	68

Abbildung 37: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Weiterverkäufe

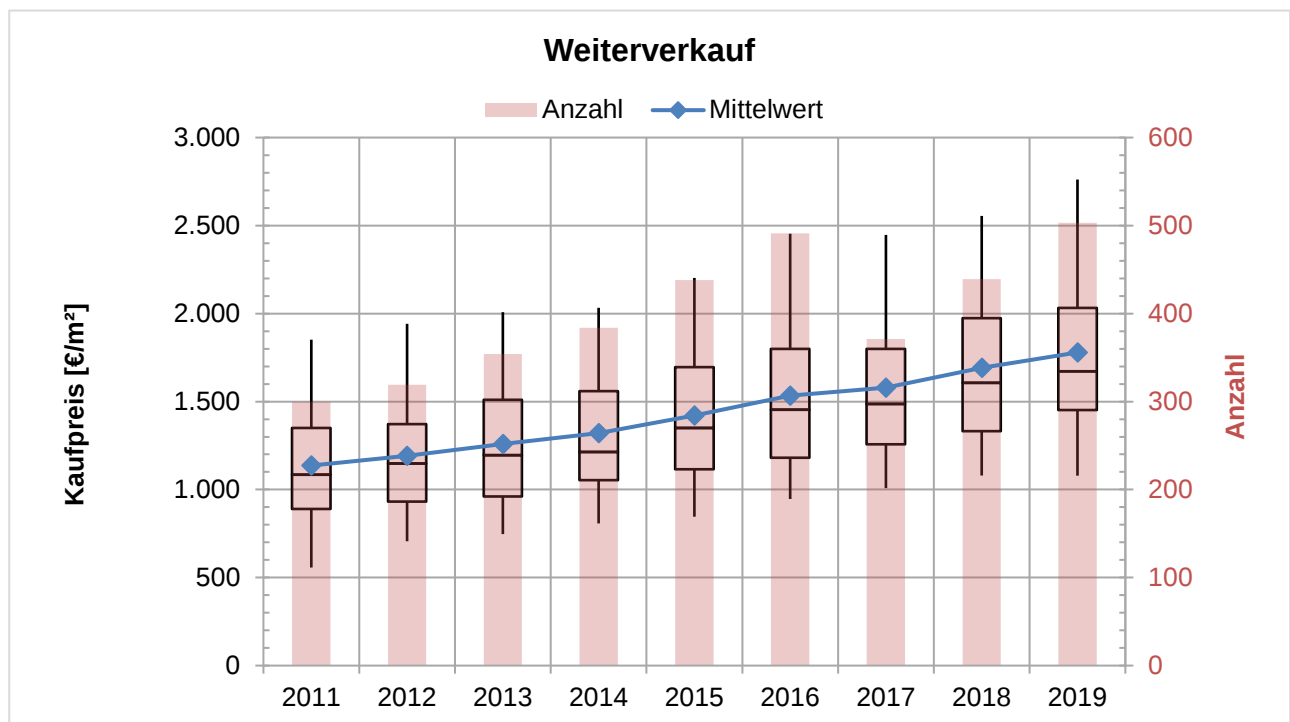


Abbildung 38: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Weiterverkauf

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

kreisfreie Stadt Erfurt										
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	3	1	36	53	9	23	5	1	53	78
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.130	k. A.	1.480	1.480	2.100	2.190	2.290	k. A.	1.640	1.700
5. Perzentil	k. A.	k. A.	1.140	930	1.560	1.520	1.950	k. A.	1.110	980
Median	k. A.	k. A.	1.410	1.450	2.240	2.190	2.100	k. A.	1.560	1.600
95. Perzentil	k. A.	k. A.	2.000	2.080	2.550	2.920	2.920	k. A.	2.460	2.500
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	3	6	210	249	48	55	5	7	266	317
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.090	1.340	1.470	1.590	1.940	2.070	2.000	2.070	1.560	1.680
5. Perzentil	k. A.	910	1.020	1.080	1.340	1.380	1.800	1.500	1.050	1.080
Median	k. A.	1.370	1.480	1.590	1.850	2.100	1.900	2.130	1.530	1.630
95. Perzentil	k. A.	1.810	1.970	2.120	2.510	2.920	2.230	2.600	2.220	2.400
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	1	2	50	38	42	24	5	11	98	75
Ø Kaufpreis [€/m²]	k. A.	k. A.	1.600	1.780	2.320	2.260	2.390	2.570	1.940	2.040
5. Perzentil	k. A.	k. A.	1.070	1.060	1.610	1.540	1.900	1.960	1.090	1.290
Median	k. A.	k. A.	1.540	1.680	2.290	2.380	2.300	2.350	1.880	1.820
95. Perzentil	k. A.	k. A.	2.250	2.660	2.980	3.110	2.900	3.570	2.850	2.970
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl			4	12	16	13	2	8	22	33
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.940	2.030	2.340	2.320	k. A.	2.740	2.260	2.320
5. Perzentil			1.530	1.310	1.380	1.690	k. A.	2.420	1.480	1.420
Median			1.990	2.010	2.390	2.190	k. A.	2.740	2.330	2.450
95. Perzentil			2.290	2.790	3.040	3.140	k. A.	3.020	2.950	3.010
Gesamt										
Anzahl	7	9	300	352	115	115	17	27	439	503
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.070	1.370	1.500	1.610	2.150	2.160	2.230	2.500	1.690	1.780
5. Perzentil	830	950	1.060	1.060	1.410	1.470	1.830	1.590	1.080	1.080
Median	1.100	1.370	1.480	1.590	2.130	2.170	2.100	2.590	1.610	1.670
95. Perzentil	1.380	1.870	2.100	2.190	2.950	3.010	2.940	3.030	2.550	2.760

Abbildung 39: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Lageklassen

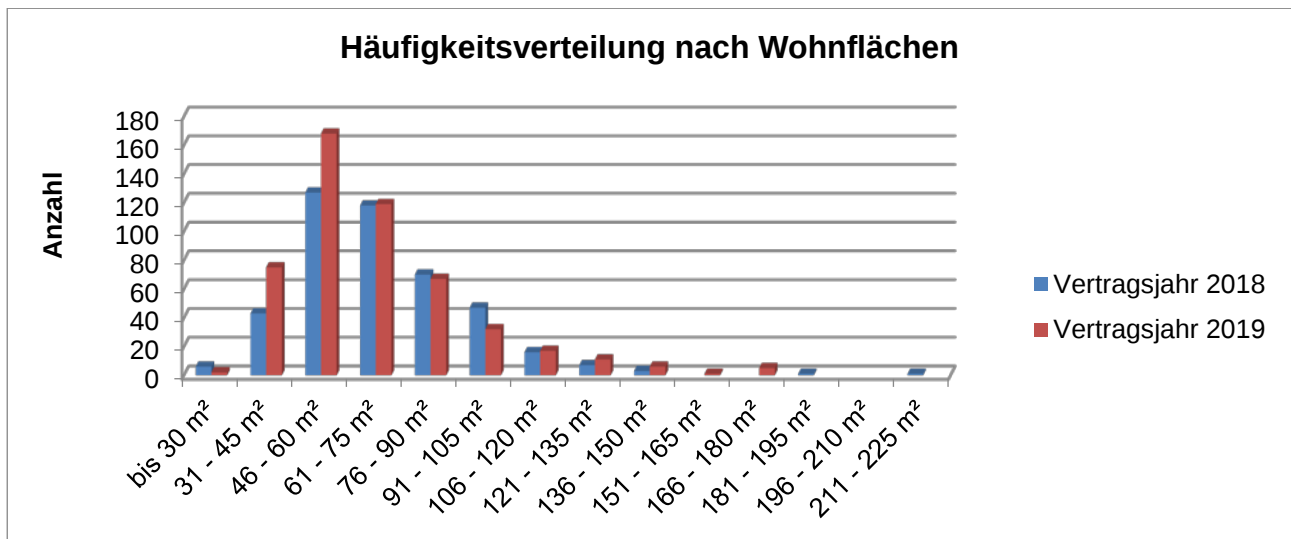


Abbildung 40: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Weiterverkauf

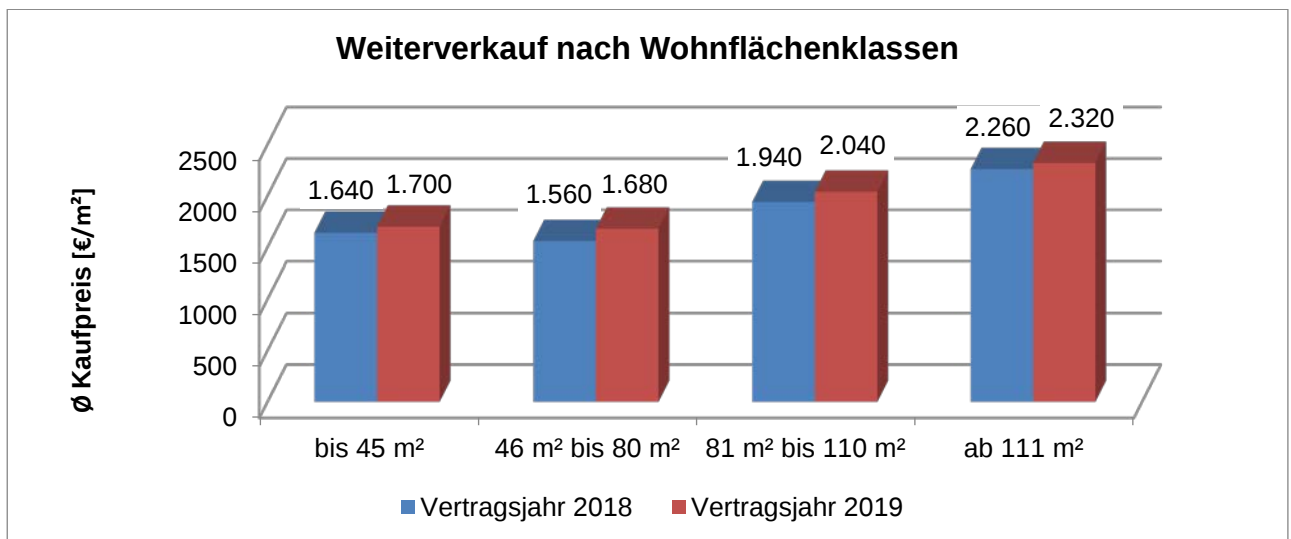


Abbildung 41: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen

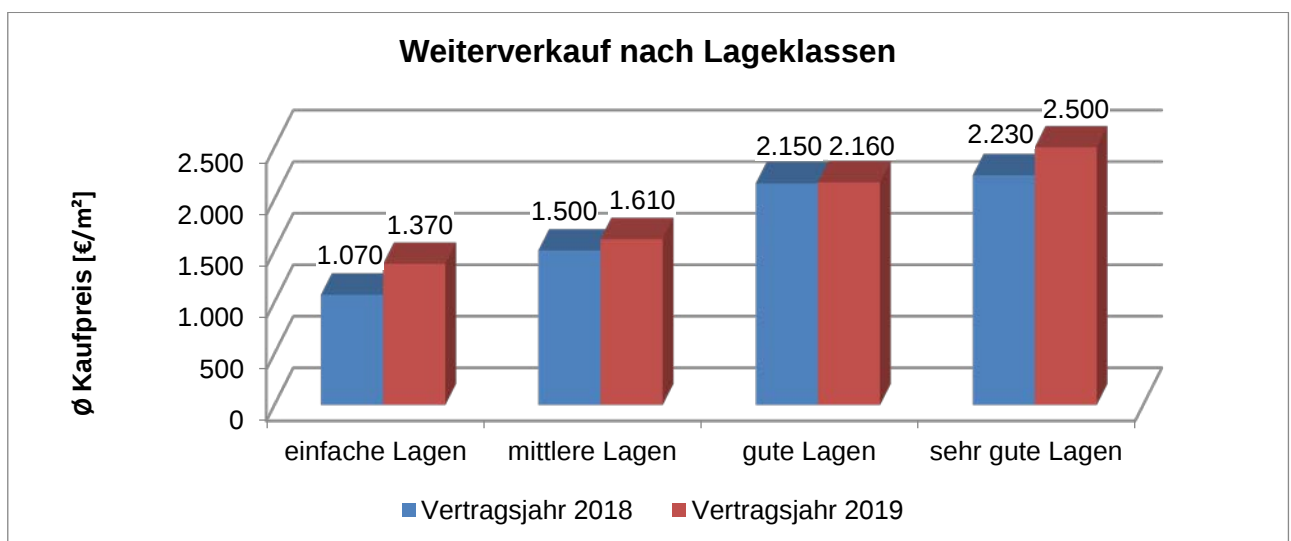


Abbildung 42: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen

Im Weiterverkauf wurde in den Jahren 2018 und 2019 in den meisten Fällen Preise in der Spanne zwischen über 1.500 €/m² und 1.700 €/m² gezahlt.

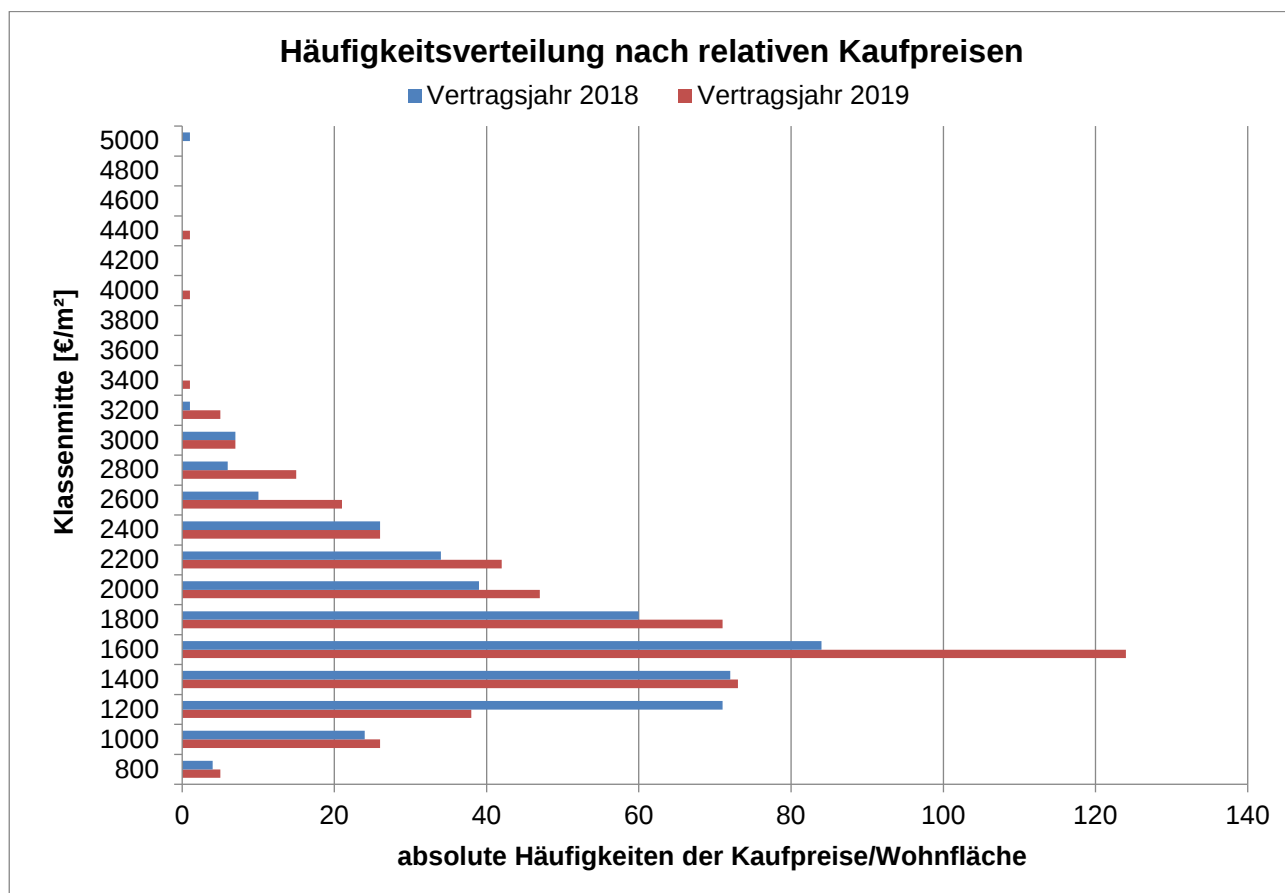


Abbildung 43: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Weiterverkauf

In der Verteilung der Kauffälle nach Preisklassen hat es im Laufe der vergangenen Jahre Verschiebungen der Anteile zugunsten höherpreisiger Objekte gegeben. Wurden zum Beispiel in 2011 noch über 70% der Eigentumswohnungen unter 100.000 € erworben, so waren es unterhalb desselben Betrags in 2019 nur noch 50%.

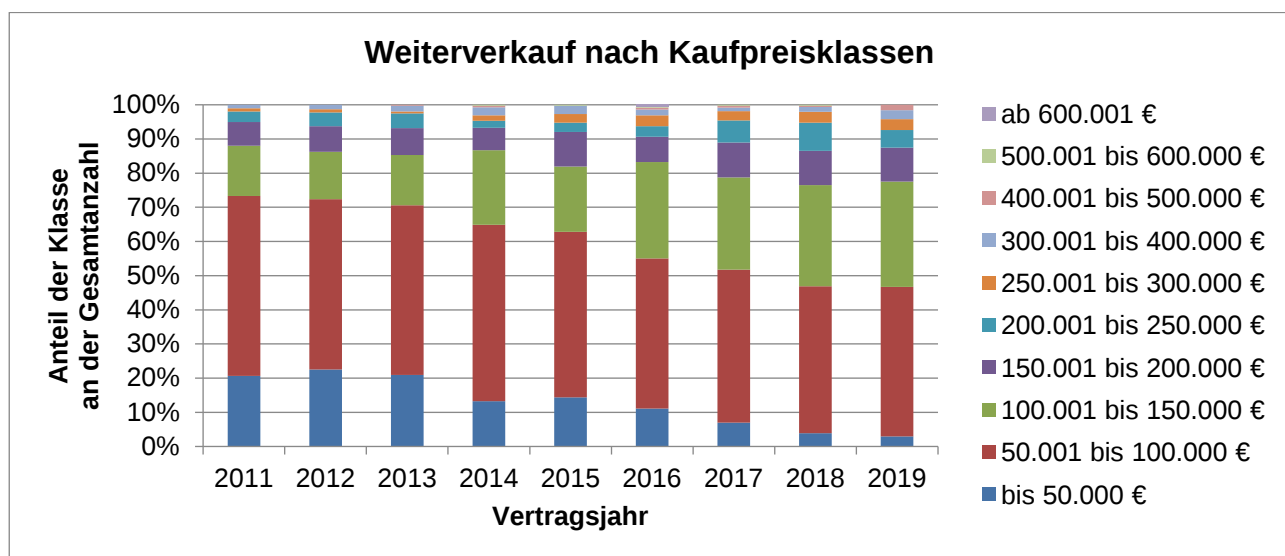


Abbildung 44: Weiterverkauf nach Kaufpreisklassen

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

kreisfreie Stadt Erfurt										
Baujahresklassen	bis 1918		1918 bis 1949		1950 bis 1990		1991 bis 2004		ab 2005	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	23	31	13	13	5	9	12	24		1
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.820	1.730	1.500	1.290	1.440	1.390	1.540	1.900		k. A.
5. Perzentil	1.290	1.220	1.220	930	1.070	810	1.010	1.170		k. A.
Median	1.670	1.600	1.560	1.200	1.340	1.590	1.470	1.970		k. A.
95. Perzentil	2.580	2.450	1.800	1.900	2.050	1.710	2.410	2.470		k. A.
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	109	143	27	28	56	55	74	90		1
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.610	1.710	1.640	1.620	1.340	1.510	1.640	1.740		k. A.
5. Perzentil	1.190	1.230	1.300	1.090	930	1.030	1.070	1.130		k. A.
Median	1.550	1.640	1.530	1.620	1.320	1.590	1.670	1.660		k. A.
95. Perzentil	2.260	2.390	2.160	2.090	1.740	1.880	2.230	2.540		k. A.
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	54	40	8	6	11	5	24	21	1	3
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.070	2.000	1.950	2.430	1.420	1.720	1.890	1.880	k. A.	3.430
5. Perzentil	1.300	1.280	1.330	1.730	1.070	1.570	990	1.270	k. A.	k. A.
Median	2.080	1.820	2.060	2.630	1.310	1.680	1.830	1.740	k. A.	k. A.
95. Perzentil	2.880	2.910	2.440	2.740	2.030	1.930	2.600	2.580	k. A.	k. A.
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl	11	22	2	3			4	3	5	5
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.210	2.380	k. A.	1.770			2.100	1.970	2.550	2.550
5. Perzentil	1.590	1.590	k. A.	k. A.			1.170	k. A.	2.240	1.770
Median	2.370	2.480	k. A.	k. A.			2.010	k. A.	2.640	2.770
95. Perzentil	2.640	2.970	k. A.	k. A.			3.150	k. A.	2.900	3.270
Gesamt										
Anzahl	197	236	50	50	72	69	114	138	6	10
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.790	1.830	1.670	1.640	1.360	1.510	1.700	1.790	2.470	3.000
5. Perzentil	1.200	1.230	1.270	990	950	1.010	1.010	1.130	2.120	1.880
Median	1.690	1.720	1.600	1.550	1.320	1.590	1.670	1.700	2.460	2.820
95. Perzentil	2.630	2.770	2.270	2.670	1.810	1.890	2.540	2.590	2.880	4.220

Abbildung 45: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Baujahresklassen

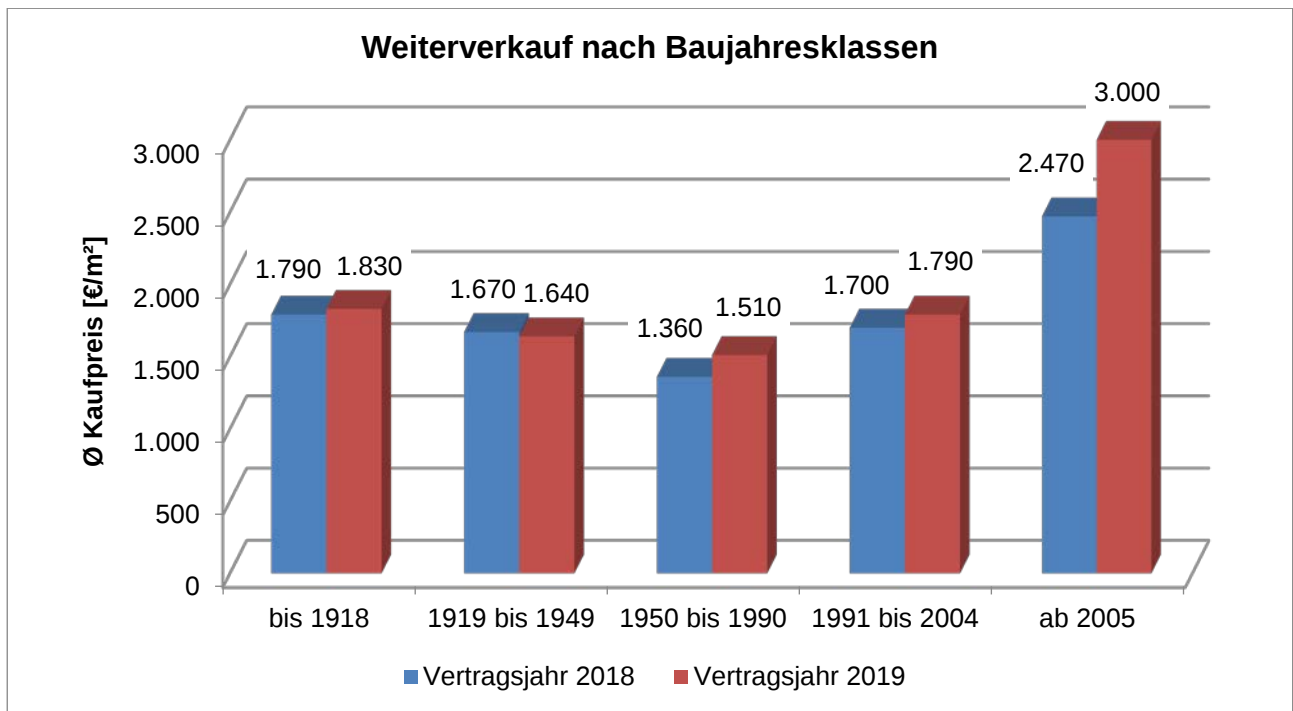


Abbildung 46: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

In der im nächsten Diagramm dargestellten Kaufpreisentwicklung seit 2011 rangieren die Durchschnittspreise der Baujahresklasse 1950 bis 1990 am unteren Ende; gefolgt von der Baujahresklasse 1919 bis 1949. Die Klassen der Baujahre 1991 bis 2004 und der Baujahre bis 1918 (Gründerzeit) wechselten innerhalb des Zeitraums ihre Position mehrmals; zur Zeit sind die Preise für die Gründerzeitobjekte etwas höher. Wohnungen in Gebäuden ab Baujahr 2005 bilden im größerem Abstand das obere Ende der Preisspanne, wobei zu beachten ist, dass diese Gruppe nur mit geringen Kauffallzahlen belegt ist.

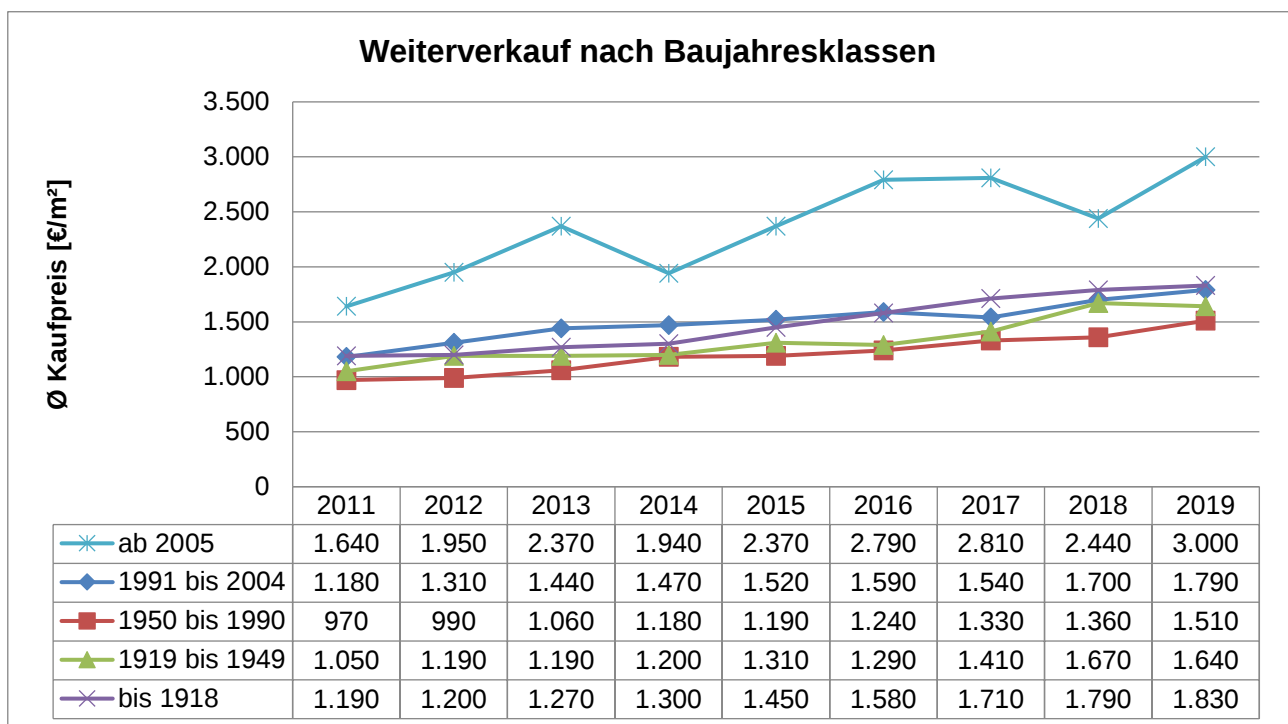


Abbildung 47: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen ab 2011

5.4 Garagen und Stellplätze

Auf Grundlage der Kauffälle von Stellplätzen der Arten Außenstellplatz, Carport, Garagen- und Tiefgaragenstellplatz sowie Stellplatz im Mehrfachparker aus den Jahren 2018 und 2019 wurden Durchschnittswerte ermittelt. Diese Auswertung erfolgte getrennt nach dem Siedlungscharakter: Stadtgebiet und Ortsteil (siehe Karte zur Wohnlage im Kapitel 2.2).

Die 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		23						
Ø Kaufpreis [€]		10.000						
Min		5.000						
Max		15.000						
Carport								
Anzahl		9	3				2	
Ø Kaufpreis [€]		13.000	16.500				k. A.	
Min		12.500	10.000				k. A.	
Max		15.000	20.000				k. A.	
Garage								
Anzahl						1		
Ø Kaufpreis [€]						k. A.		
Min						k. A.		
Max						k. A.		
Tiefgaragen-Stellplatz								
Anzahl		106						
Ø Kaufpreis [€]		24.500						
Min		17.500						
Max		32.000						
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		11						
Ø Kaufpreis [€]		22.000						
Min		14.000						
Max		33.000						

Abbildung 48: 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		30	24	7	32			
Ø Kaufpreis [€]		6.000	7.500	8.500	5.500			
Min		3.000	2.900	4.800	2.000			
Max		10.000	15.000	12.500	12.500			
Carport								
Anzahl		3				2		
Ø Kaufpreis [€]		8.500				k. A.		
Min		7.000				k. A.		
Max		9.600				k. A.		
Garage								
Anzahl		3	7		3			
Ø Kaufpreis [€]		6.500	12.500		6.500			
Min		3.000	10.000		4.500			
Max		10.000	15.000		8.500			
Tiefgaragen-Stellplatz								
Anzahl	1	34	60	13	28			
Ø Kaufpreis [€]	k. A.	13.000	16.500	17.500	8.500			
Min	k. A.	5.000	4.000	10.000	2.000			
Max	k. A.	22.000	25.000	30.000	14.000			
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		35	22			3		
Ø Kaufpreis [€]		9.500	10.000			8.000		
Min		5.000	4.000			5.900		
Max		21.000	20.000			10.000		

Abbildung 49: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Weiterverkauf

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte mit Struktur der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	3
Abbildung 2: Grafische Darstellung der zusammengefassten Wohnlagenklassen der kreisfreien Stadt Erfurt	4
Abbildung 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre nach Erwerbsvorgangsart	5
Abbildung 4: Anzahl aller Kaufverträge	6
Abbildung 5: Geldumsatz aller Kaufverträge	6
Abbildung 6: Beteiligte Marktteilnehmer	7
Abbildung 7: Arrondierungsflächen in Wohnlagen	7
Abbildung 8: Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2018 und 2019	8
Abbildung 9: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäusern 2018 und 2019	8
Abbildung 10: Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen	9
Abbildung 11: Übersicht für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen	10
Abbildung 12: Kaufpreisklassen bei Mehrfamilienhäusern	11
Abbildung 13: Übersicht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser (teil-/saniert) gegliedert nach Lageklassen	11
Abbildung 14: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser RND > 50 Jahre (Neubau/neu saniert)	12
Abbildung 15: Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser RND < 18 Jahre (teil-/unsaniert) über 2 Jahre	12
Abbildung 16: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum	14
Abbildung 17: Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum	14
Abbildung 18: Übersicht von Anzahl, Geldumsatz aller Wohnungs- und Teileigentume über 2 Jahre	15
Abbildung 19: Kaufverträge im Wohnungseigentum nach Monaten	15
Abbildung 20: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 10 Jahre	16
Abbildung 21: Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2018 und 2019	16
Abbildung 22: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart über 2 Jahre	17
Abbildung 23: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten ab 2011	19
Abbildung 24: Boxplot-Darstellung	19
Abbildung 25: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau	20
Abbildung 26: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Neubau	20
Abbildung 27: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Neubau nach Wohnflächen- und Lageklassen	21
Abbildung 28: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Neubau	21
Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Neubau	22
Abbildung 30: Erstverkauf aus Neubau nach Kaufpreisklassen	22
Abbildung 31: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung	23
Abbildung 32: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Umwandlung	23
Abbildung 33: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen	24
Abbildung 34: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Umwandlung	24
Abbildung 35: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Umwandlung	25
Abbildung 36: Erstverkauf aus Umwandlung nach Kaufpreisklassen	25
Abbildung 37: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Weiterverkäufe	26
Abbildung 38: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Weiterverkauf	26
Abbildung 39: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Lageklassen	27
Abbildung 40: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Weiterverkauf	28
Abbildung 41: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen	28

Abbildung 42: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen	28
Abbildung 43: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Weiterverkauf	29
Abbildung 44: Weiterverkauf nach Kaufpreisklassen	29
Abbildung 45: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Baujahresklassen	30
Abbildung 46: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	31
Abbildung 47: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen ab 2011	31
Abbildung 48: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Erstverkauf	32
Abbildung 49: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Weiterverkauf	33

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
bb	Bebaut
ber.	Bereinigt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
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
RE	Reinertrag

Abkürzung	Erläuterung
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
RND	Restnutzungsdauer
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
Wfl	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
ZB	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
ZFH	Zweifamilienhaus
Ø	Durchschnitt



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

