

Immobilienmarktinformation 2022

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:

Immobilienmarktinformation 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

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	25
5.3	Weiterverkauf	28
5.4	Garagen und Stellplätze	34

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 der hier vorliegenden „**Immobilienmarktinformation 2022**“ werden für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt detaillierte Einschätzungen für ausgewählte Teilmärkte primär für die Jahre 2020 und 2021 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 „**Immobilienmarktinformation 2022**“ sowie weitere Veröffentlichungen der **sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten** 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.

Die Immobilieninformation 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.

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	≥ -30% und < -5 % 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:

- Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau
- Bodenpreisindexreihe für Ackerland
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Bürohäuser
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

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 01.01.2022 beschlossen. Dabei erfolgte die Auswertung von Ortsteilen und Stadtgebiet getrennt voneinander.

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen erfolgt die Auswertung 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 2022 steht zum Download unter: www.gutachterausschuss-th.de/berichte kostenfrei zur Verfügung.

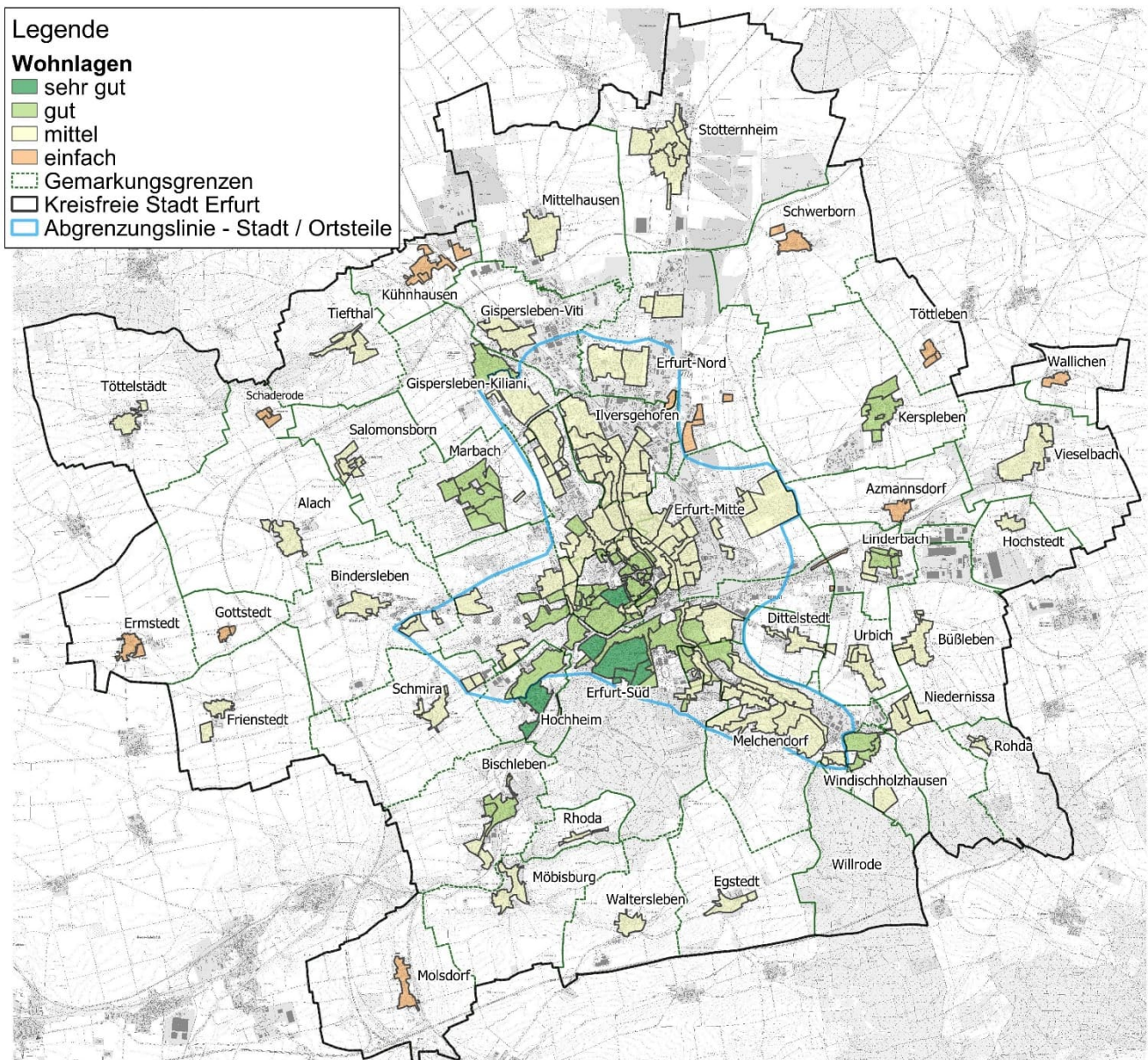


Abbildung 2: Grafische Darstellung der zusammengefassten Wohnlagenklassen 2022 der kreisfreien Stadt Erfurt

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
- Erbbaurechtsbestellungen
- 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.

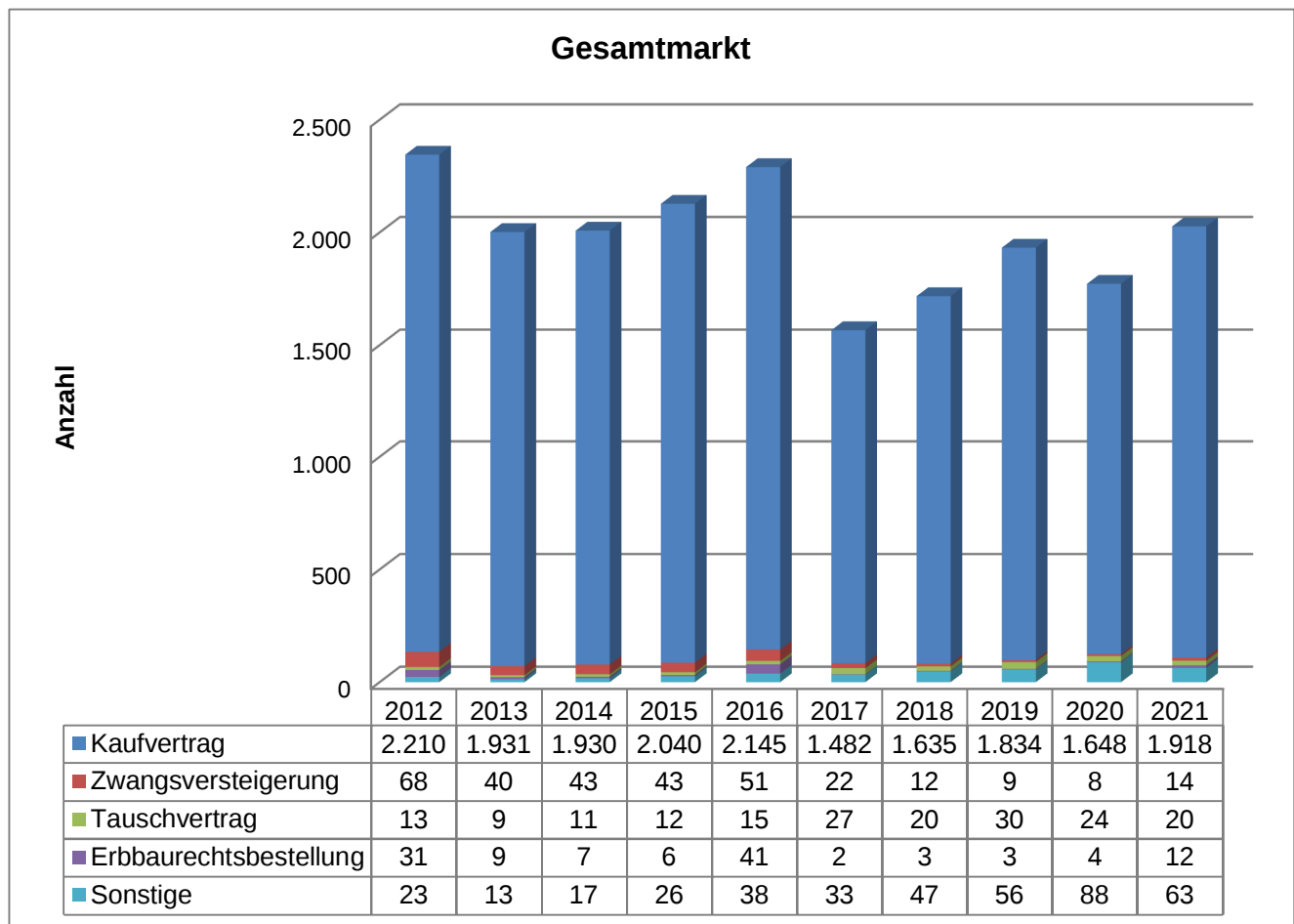


Abbildung 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre nach Erwerbsvorgangsart

3.1 Kaufverträge

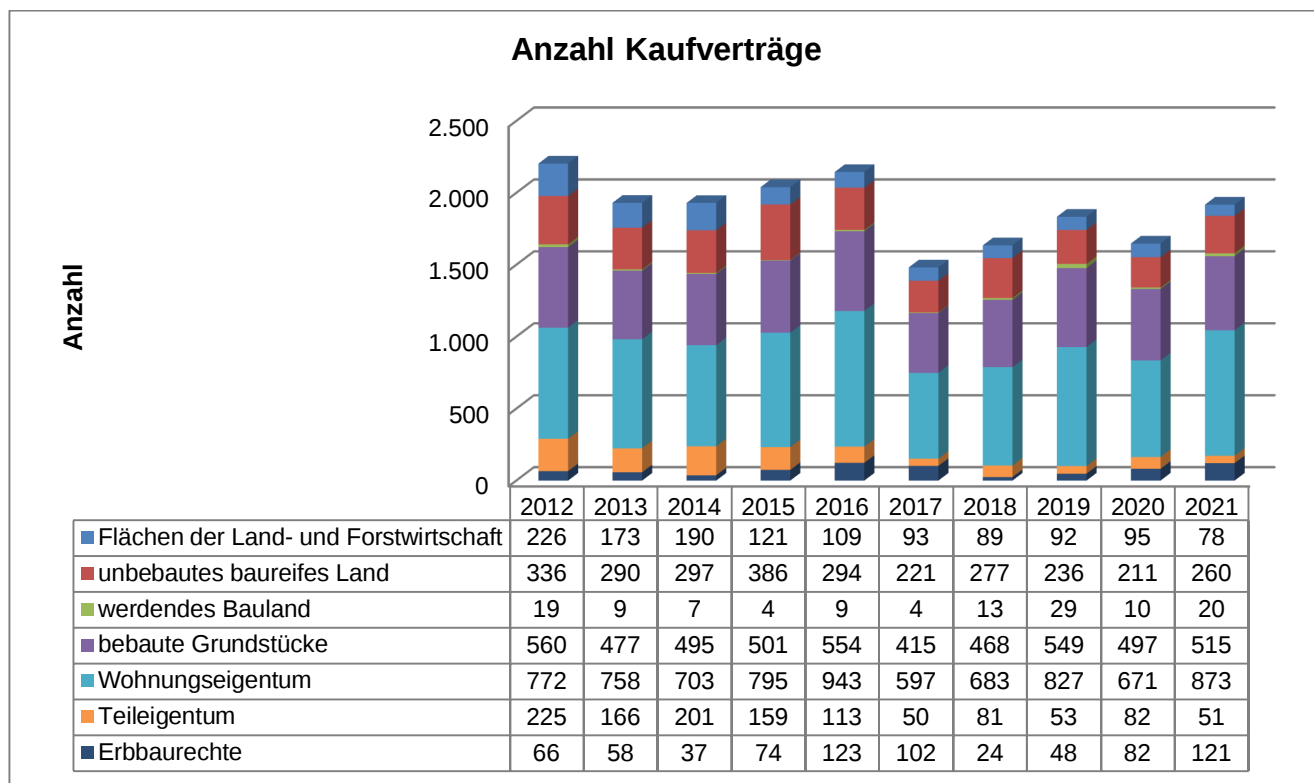


Abbildung 4: Anzahl aller Kaufverträge

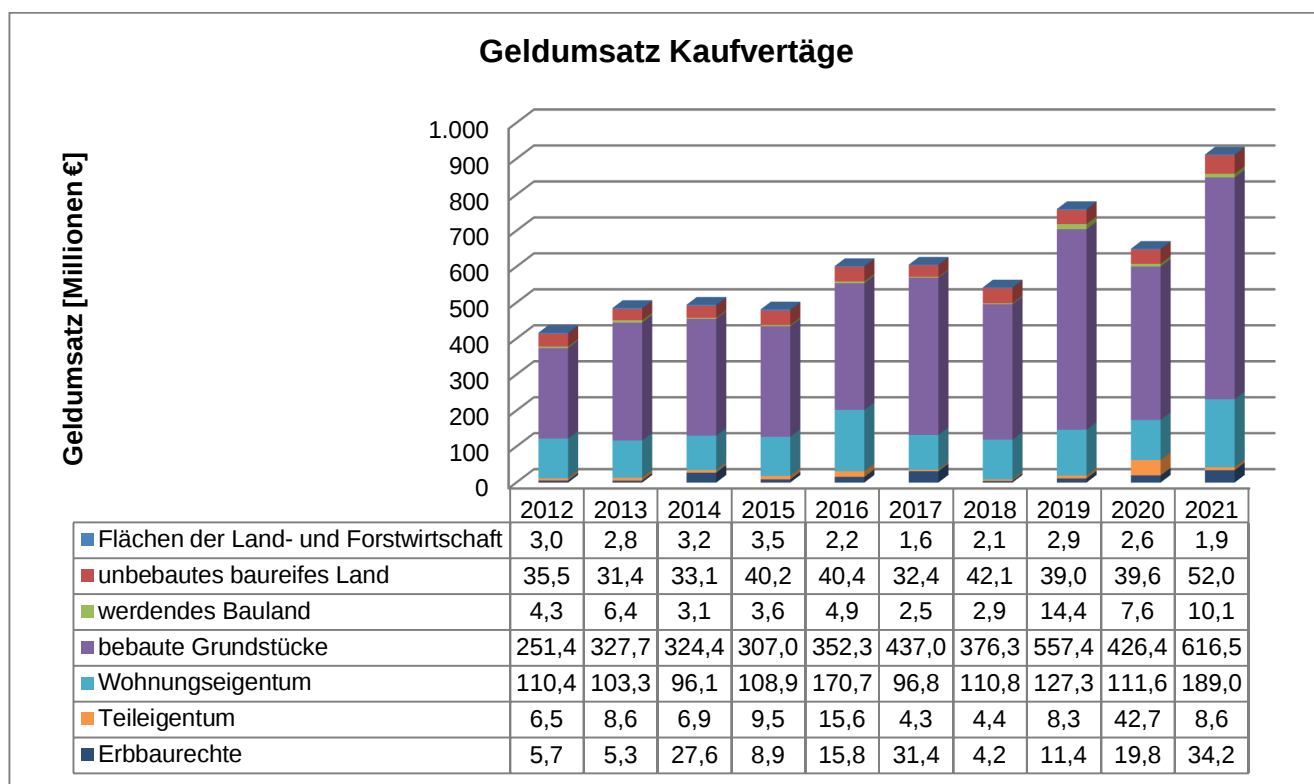


Abbildung 5: Geldumsatz aller Kaufverträge

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 deren 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.

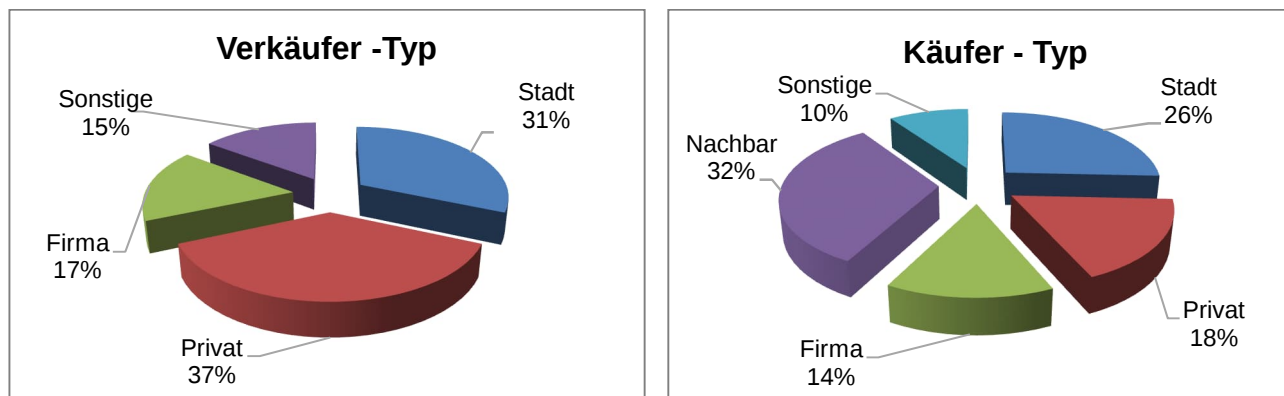


Abbildung 6: Beteiligte Marktteilnehmer

Mit 98 Erwerbsvorgängen wurden im Jahr 2020 deutlich mehr Vorgänge registriert. Im Jahr 2021 ging die Anzahl auf 77 zurück und entspricht damit wieder annähernd dem letzten ausgewiesenen 5-jährigen Mittel (72). Als Kaufverträge wurden davon im Jahr 2021 66 Fälle (Vorjahr 89) registriert. Der Geldumsatz bzw. die veräußerte Gesamtfläche sind durch die hohe Anzahl im Jahr 2020 mit 2,6 Mio. € (2021: 1,2 Mio. €) und 4,9 ha (2021: 3,7 ha) überdurchschnittlich hoch.

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)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Arrondierung in Wohnlagen						
Anzahl	12	19	5	3	19	11
Ø Kaufpreis [€/m²]	187	193	239	97	164	47
Ø Fläche [m²]	84	44	64	25	503	238
Ø BRW [€/m²]	210	261	250	217	219	163
Ø KP/BRW	0,98	0,76	0,92	0,42	1,09	0,28
5. Perzentil	0,65	0,18	0,8	k. A.	0,05	0,03
Median	0,83	0,77	0,97	k. A.	0,58	0,29
95. Perzentil	1,84	1,35	1	k. A.	3,09	0,66

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 nur etwas mehr als die Hälfte der Käufer in Thüringen wohnhaft.

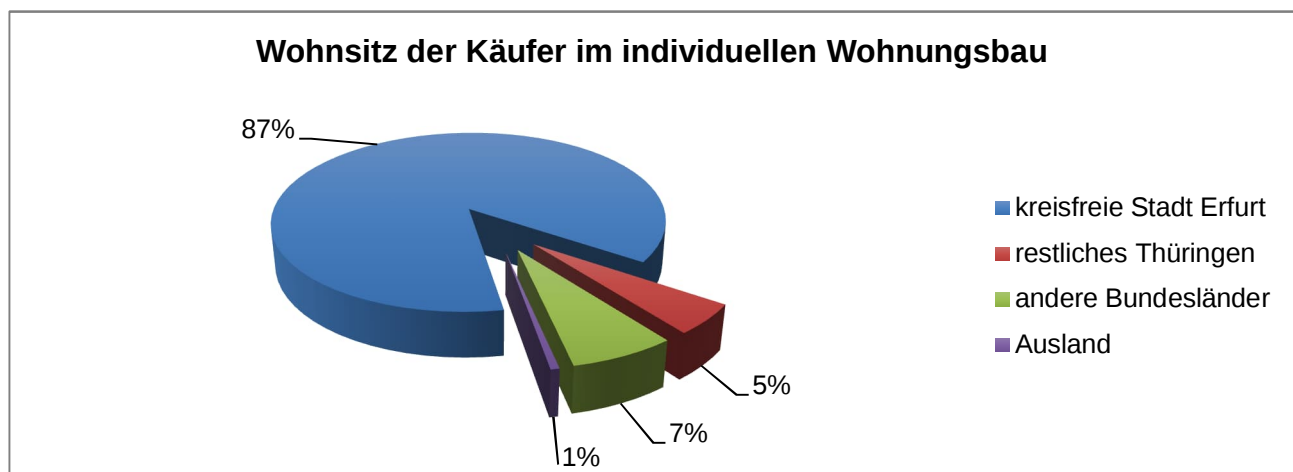


Abbildung 8: Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2020 und 2021

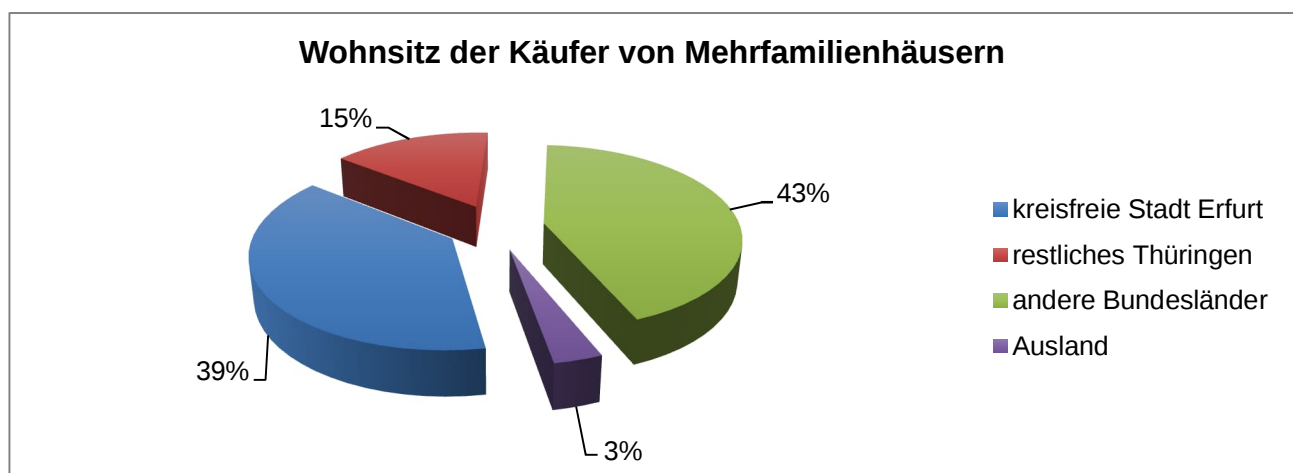


Abbildung 9: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäusern 2020 und 2021

4.1 Individueller Wohnungsbau

Bei der Auswertung des Teilmarktes individueller Wohnungsbau erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser, welche in Baujahresklassen und Lageklassen untergliedert wurden. Für die Baujahresklasse Neubauten (Errichtung im Jahr des Erwerbs oder innerhalb zwei Jahre davor) ist auf Grund der wenigen Kauffälle keine Auswertung möglich. Betrachtet werden im Folgenden die Baujahre bis 1990 und die 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.

kreisfreie Stadt Erfurt											
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Gesamt		Änderung zum Vorjahr [%]
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
Baujahre bis 1990											
Anzahl	3	3	24	29	11	6	1		39	38	➡ -3
Ø Kaufpreis [€]	234.000	353.000	317.000	360.000	424.000	349.000	k. A.		339.000	358.000	➡ 6
5. Perzentil	k. A.	k. A.	113.000	179.000	245.000	201.000	k. A.		159.000	186.000	➡ 5
Median	k. A.	k. A.	300.000	345.000	406.000	318.000	k. A.		324.000	340.000	
95. Perzentil	k. A.	k. A.	458.000	595.000	661.000	598.000	k. A.		497.000	588.000	
Ø Fläche [m²]	530	765	810	795	800	755	k. A.		770	785	➡ 2
Ø BRW [€/m²]	70	85	135	180	315	255	k. A.		180	185	➡ 3
Ø Wohnfläche [m²]	207	137	155	143	141	118	k. A.		154	139	👉 -10
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.150	2.520	2.110	2.520	3.070	2.910	k. A.		2.320	2.580	➡ 11
Baujahre ab 1991											
Anzahl	3	3	19	30	6	6	1		29	39	⬆ 34
Ø Kaufpreis [€]	367.000	409.000	406.000	436.000	487.000	609.000	k. A.		462.000	461.000	➡ 0
5. Perzentil	k. A.	k. A.	270.000	248.000	343.000	475.000	k. A.		341.000	294.000	➡ -4
Median	k. A.	k. A.	420.000	430.000	478.000	593.000	k. A.		470.000	453.000	
95. Perzentil	k. A.	k. A.	525.000	619.000	599.000	784.000	k. A.		566.000	630.000	
Ø Fläche [m²]	1.700	715	560	635	525	590	k. A.		670	635	👉 -5
Ø BRW [€/m²]	80	95	140	170	260	240	k. A.		175	175	➡ 0
Ø Wohnfläche [m²]	195	143	150	144	147	172	k. A.		157	148	👉 -5
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.950	2.960	2.710	2.950	3.290	3.850	k. A.		2.930	3.090	➡ 5

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 2020 und 2021 ist nur bei den Baujahren bis 1990 ein geringer Rückgang der Kauffallzahlen (-3 %) zu verzeichnen. Bei den Baujahren ab 1991 sind die Kauffallzahlen von 2020 auf 2021 um 34% gestiegen. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind ungefähr auf gleichem Niveau geblieben. Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche verzeichnen in allen Lageklassen lediglich einen geringen Preisanstieg mit 5% bei den Baujahresklassen ab 1991 und einen etwas höheren Anstieg mit 11% bei den Baujahren bis 1990 gegenüber dem Vorjahr.

4.1.2 Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser

Die untenstehende Tabelle zeigt eine Übersicht für Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser differenziert nach Lage- und Baujahresklassen. Sanierungsbedürftige Objekte mit einer geringen Restnutzungsdauer (< 12 Jahre) wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

kreisfreie Stadt Erfurt											
Lageklassen	einfach		mittel		gut		sehr gut		Gesamt		Änderung zum Vorjahr [%]
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
Baujahre bis 1990											
Anzahl		2	18	18	15	15	5	6	38	41	👉 8
Ø Kaufpreis [€]		k. A.	290.000	320.000	351.000	353.000	363.000	444.000	324.000	348.000	👉 7
5. Perzentil		k. A.	201.000	136.000	196.000	190.000	186.000	250.000	197.000	175.000	👉 16
Median		k. A.	287.000	298.000	278.000	340.000	327.000	449.000	289.000	334.000	
95. Perzentil		k. A.	429.000	602.000	627.000	540.000	587.000	620.000	528.000	569.000	
Ø Fläche [m²]		k. A.	475	470	340	290	370	425	410	410	👉 0
Ø BRW [€/m²]		k. A.	180	220	325	390	415	545	270	320	👉 19
Ø Wohnfläche [m²]		k. A.	147	134	145	110	156	109	147	124	👉 -16
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]		k. A.	2.070	2.320	2.410	3.190	2.430	4.120	2.250	2.860	👉 27
Baujahre ab 1991											
Anzahl	1	3	25	19	1	4	2		29	26	👉 -10
Ø Kaufpreis [€]	k. A.	281.000	320.000	340.000	k. A.	582.000	k. A.		337.000	370.000	👉 10
5. Perzentil	k. A.	k. A.	247.000	239.000	k. A.	340.000	k. A.		269.000	258.000	👉 12
Median	k. A.	k. A.	300.000	335.000	k. A.	528.000	k. A.		319.000	358.000	
95. Perzentil	k. A.	k. A.	456.000	486.000	k. A.	900.000	k. A.		459.000	527.000	
Ø Fläche [m²]	k. A.	250	285	240	k. A.	390	k. A.		305	265	👉 -13
Ø BRW [€/m²]	k. A.	120	170	190	k. A.	205	k. A.		200	185	👉 -8
Ø Wohnfläche [m²]	k. A.	118	117	118	k. A.	161	k. A.		125	125	👉 0
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	k. A.	2.390	2.740	2.900	k. A.	3.610	k. A.		2.740	2.950	👉 8

Abbildung 11: Übersicht für Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen

Die Kauffallzahlen sind im Vergleich der Jahre 2020 und 2021 bei den Baujahren bis 1990 mit 8% leicht gestiegen. Bei den Baujahren ab 1991 verzeichnete sich mit 10% ein leichter Rückgang. Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche sind mit 27% bei den Baujahren bis 1990 stärker angestiegen. Im Vergleich dazu gab es bei den Baujahren ab 1991 lediglich einen geringen Preisanstieg mit 8 %.

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 in der vorherigen Immobilieninformation eine Verschiebung der Anteile zugunsten höherpreisiger Objekte. Im Jahr 2021 gab es aber auch einen Zuwachs im mittleren Preisniveau zwischen 500.001 und 750.000 €.

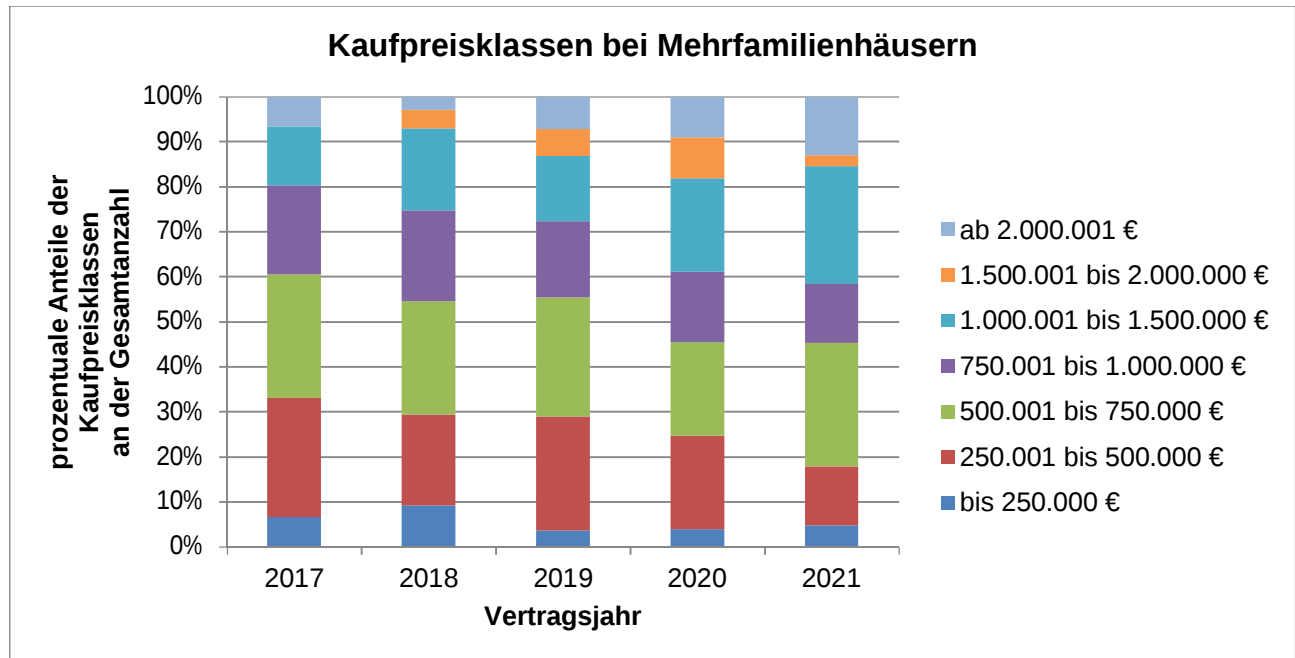


Abbildung 12: Kaufpreisklassen bei Mehrfamilienhäusern

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der geeigneten 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 [%]
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau											
Anzahl			39	47	20	9	4	4	63	60	➡ -5
Ø Kaufpreis [€]			930.000	1.071.000	858.000	937.000	892.000	879.000	905.000	1.038.000	👉 15
5. Perzentil			272.000	520.000	351.000	274.000	435.000	624.000	307.000	490.000	➡ -1
Median			965.000	910.000	760.000	760.000	833.000	843.000	892.000	883.000	
95. Perzentil			1.874.000	2.201.000	1.671.000	2.138.000	1.434.000	1.185.000	1.782.000	2.124.000	
Ø BRW [€/m²]			210	235	440	395	470	675	300	290	➡ -3
Ø Wohnfläche [m²]			568	550	466	401	439	392	527	517	➡ -2
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]			1.560	1.920	2.080	2.150	1.960	2.340	1.750	1.980	👉 13

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

Die Mehrheit der Mehrfamilienhäuser wurde in 2020 und 2021 in den mittleren und guten Lagen veräußert. Die Anzahl der Kauffälle verzeichnet nur einen geringen Rückgang mit 3%. Der durchschnittliche Kaufpreis weist eine Preissteigerung von 14 % auf. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche weist eine ähnliche Steigerung mit 13 % auf.

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

kreisfreie Stadt Erfurt	
Neubau/neu saniert	2020/2021
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau	
Anzahl	4
Ø Kaufpreis [€]	3.996.500
5. Perzentil	911.500
Median	3.347.000
95. Perzentil	7.992.000
Ø Wohnfläche [m²]	1.135
Ø BRW [€/m²]	305
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	3.080

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	2020	2021
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau		
Anzahl	6	10
Ø Kaufpreis [€]	513.500	613.500
5. Perzentil	232.000	253.500
Median	365.500	460.000
95. Perzentil	1.074.500	1.201.000
Ø Wohnfläche [m²]	435	455
Ø BRW [€/m²]	400	265
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.040	1.400

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

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 2020 bei 46% und in 2021 bei 48%. Am Gesamtumsatz aller Kaufverträge beläuft sich der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums auf 24% im Jahr 2020 und auf 22% im Jahr 2021.

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, Büros oder Stellplätze) 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. 2020 verringerte sich die Kauffallanzahl und der Geldumsatz beim Wohnungseigentum deutlich, doch im Berichtsjahr 2021 erholten sich die Werte wieder; die Umsätze stiegen zum Vorjahr sogar fast um 70% und erreichten einen Höchstwert.

Im Teileigentum lagen im Jahr 2020 die Kauffall- und insbesondere die Umsatzzahlen wesentlich höher als im Vorgänger- und Folgejahr. Die hohen Umsatzzahlen beruhen auf einem großen Portfolioverkauf von Büro-Einheiten.

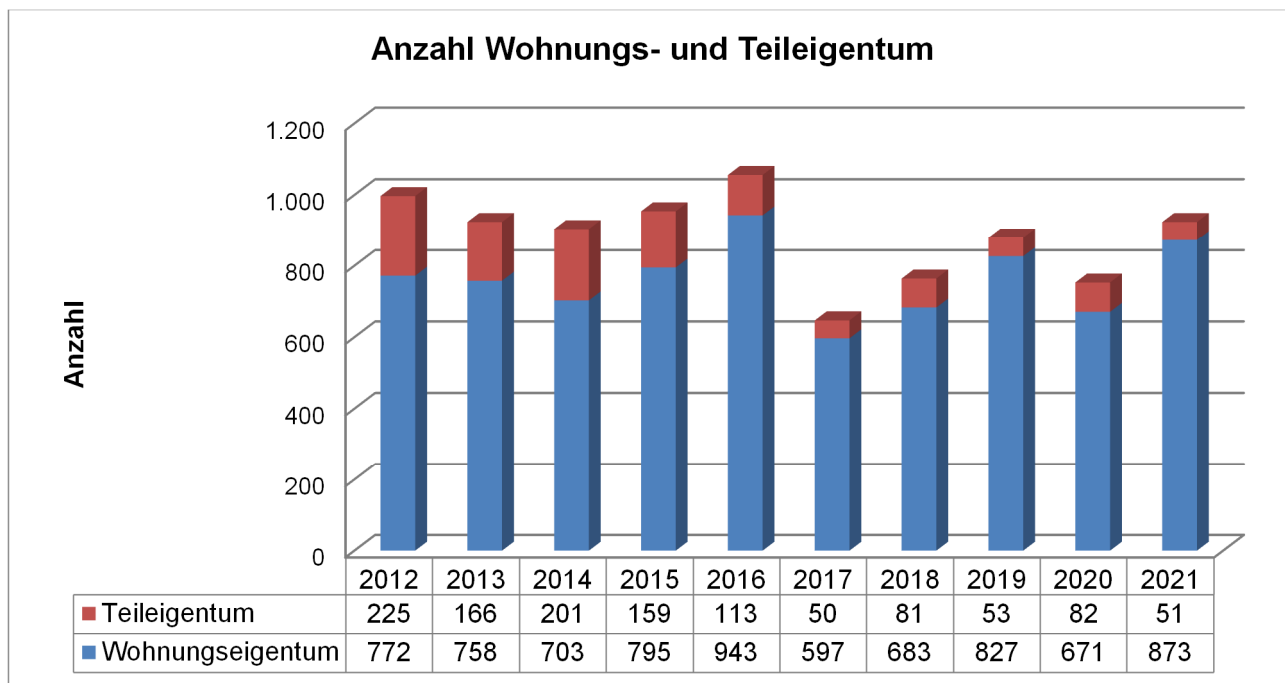


Abbildung 16: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum

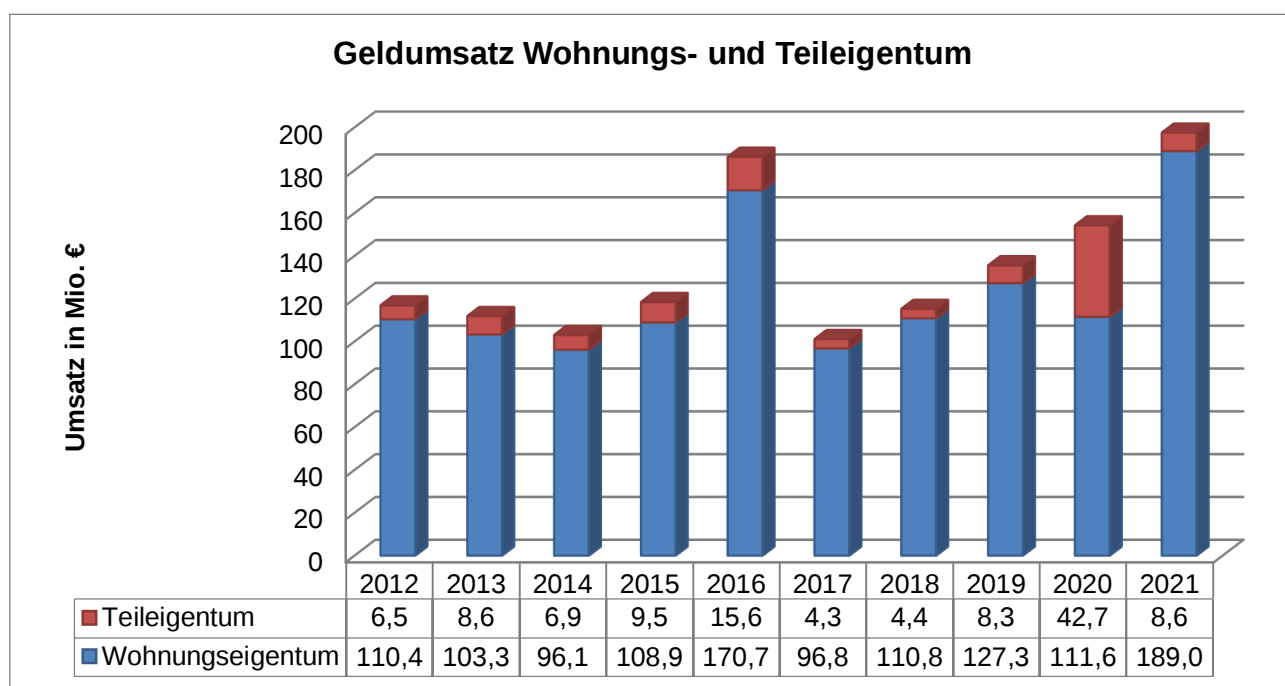


Abbildung 17: Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum

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

kreisfreie Stadt Erfurt						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2020	2021	Änderung zum Vorjahr [%]	2020	2021	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	671	873	↑ 30	111,55	188,96	↑ 69
Teileigentum	82	51	↓ -38	42,71	8,60	↓ -80
Summe/Veränderung	753	924	↑ 23	154,26	197,56	↑ 28

Abbildung 18: Übersicht von Anzahl, Geldumsatz aller Wohnungs- und Teileigentume

Wohnungseigentum

Es folgt eine nähere Betrachtung dieses Marktsegmentes:

In der Darstellung des Kaufgeschehens nach dem Monat des Vertragsabschlusses über die vergangenen zwei Jahre erkennt man das vorwiegend höhere Niveau der Kauffallzahlen des Jahres 2021. In 2020 wurden in den Monaten November und Dezember die meisten Kaufverträge beurkundet. Im Jahr 2021 waren März und Dezember die Monate mit den meisten Verträgen.

Auf der Basis der vergangenen zehn Jahre liegt der Monat Januar auffällig unter, der Monat Dezember auffällig über den ideellen Durchschnitt ($1/12 = 8,3\%$), wie im rechten Diagramm aufgezeigt wird. Hier wurde der Medianwert der jeweiligen monatlichen Anteile aus den Jahren 2012-2021 gebildet.

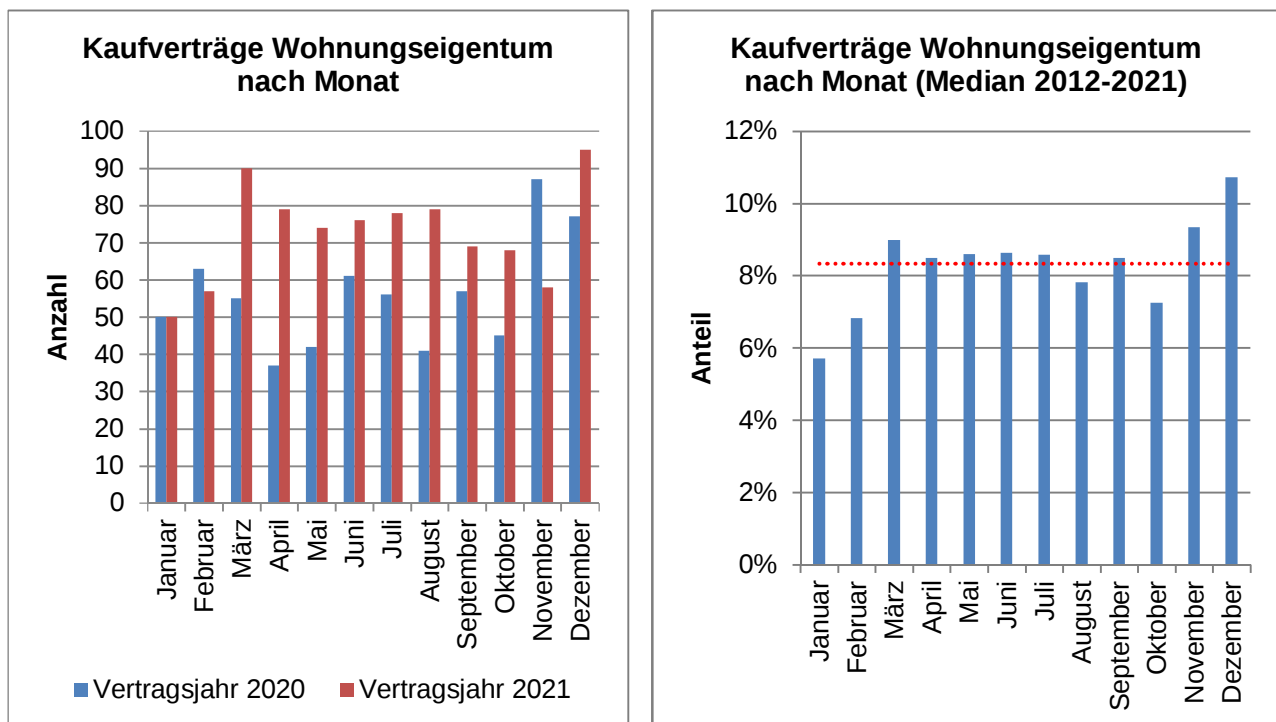


Abbildung 19: Kaufverträge im Wohnungseigentum nach Monaten

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

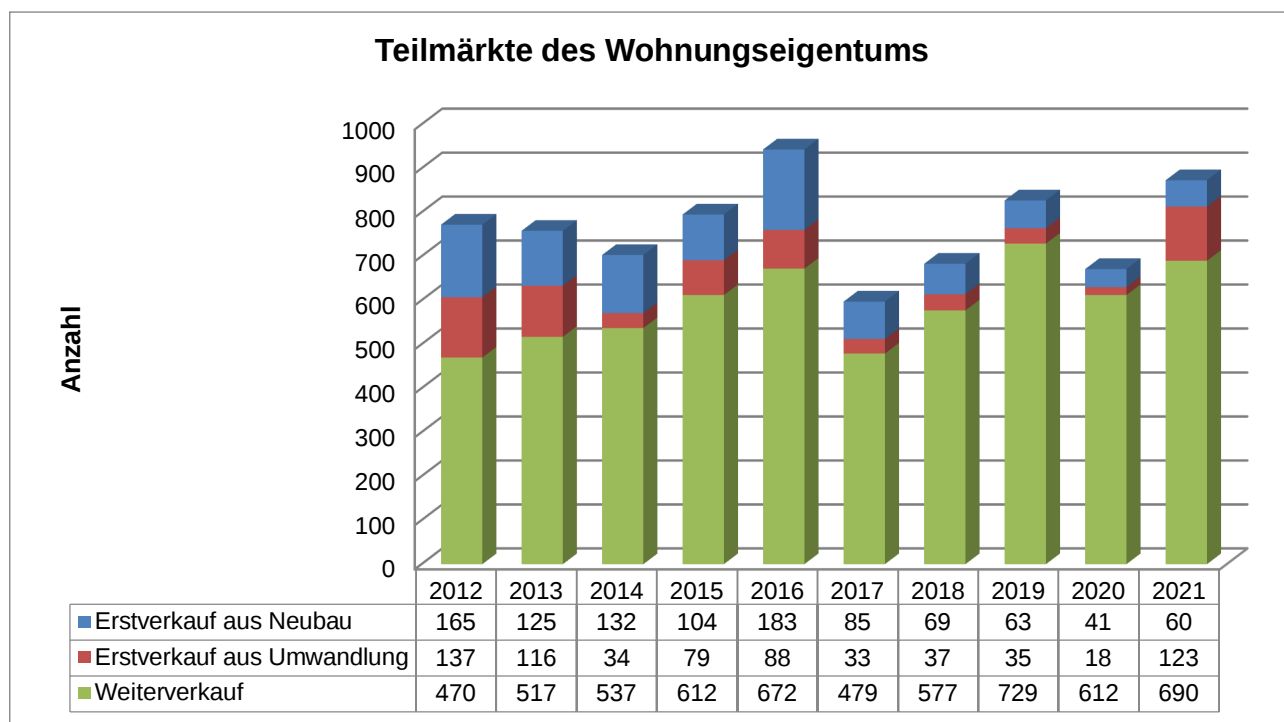


Abbildung 20: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 10 Jahre

Das Jahr 2020 ist in allen Teilmärkten von geringerer Kaufaktivität im Verhältnis zu 2019 geprägt, wobei im Weiterverkauf die Anzahl von 2018 nicht unterschritten wurde. 2021 hingegen stieg die Anzahl der Kauffälle in allen Teilmärkten wieder. Insbesondere Erstverkäufe aus Umwandlung fanden in höherem Maße (ähnlich den Jahren 2012 und 2013) statt.

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 36 % auf 39 % erhöht und demgegenüber der Anteil von Käufern aus Erfurt von 48 % auf 45 % gesenkt hat.

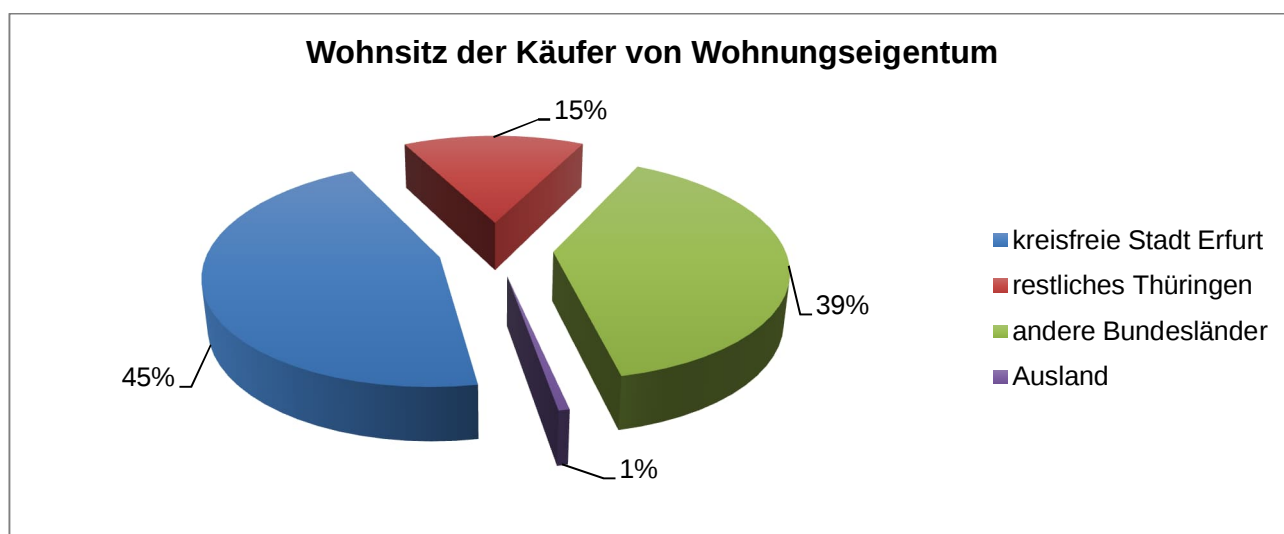


Abbildung 21: Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2020 und 2021

Teileigentum

Im Teileigentum bilden Garagen und Stellplätze, die meist zusammen mit Wohnungseigentum veräußert wurden, einen großen Anteil der Kauffallzahlen, während die Geldumsätze fast ausschließlich beim Verkauf von gewerblich genutztem Teileigentum entstanden sind. Im Jahr 2020 wurde ein großes Portfolio von Büro-Einheiten veräußert, welches zum hohen Umsatz erheblich beiträgt. 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.

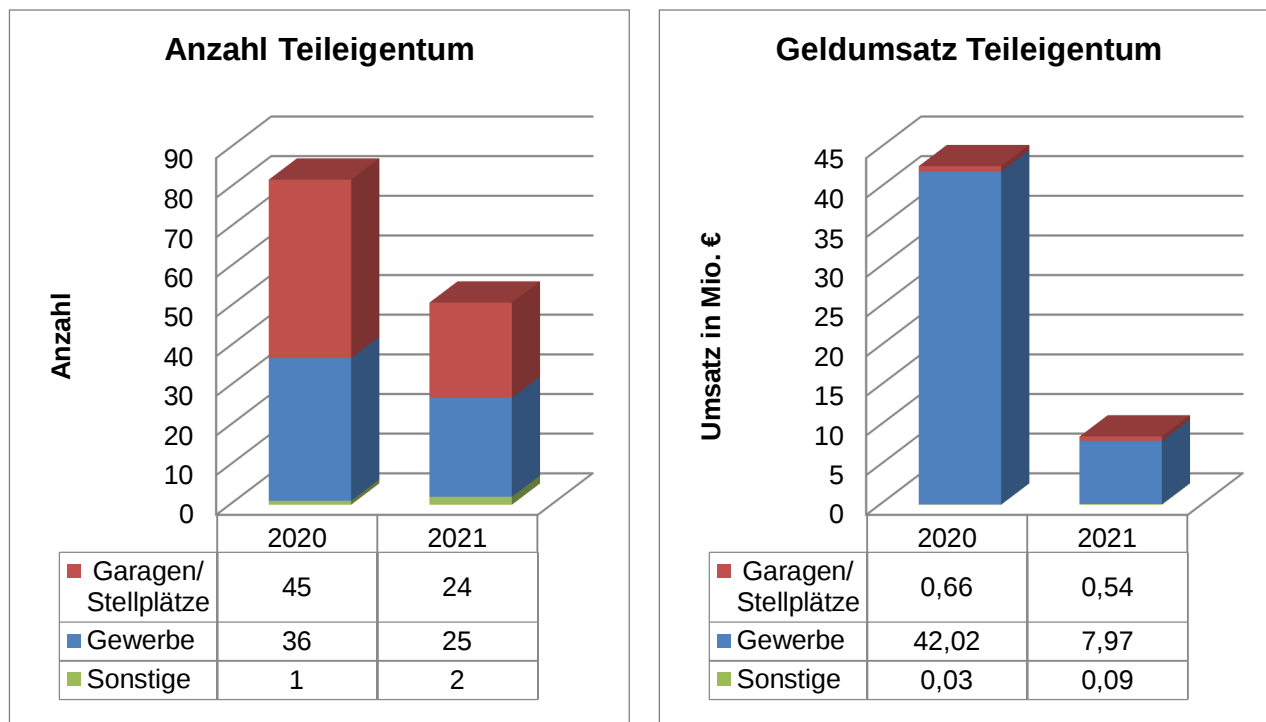


Abbildung 22: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart

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 Neubauten oder voll sanierten 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 erbracht werden (Eigenleistung der Käufer), nicht in die Auswertung ein.

Die Durchschnittspreise werden auf 10 € gerundet angegeben.

Aus durchgeführten Untersuchungen ergaben sich unter anderem die wertrelevanten Merkmale Lage, Baujahr 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.

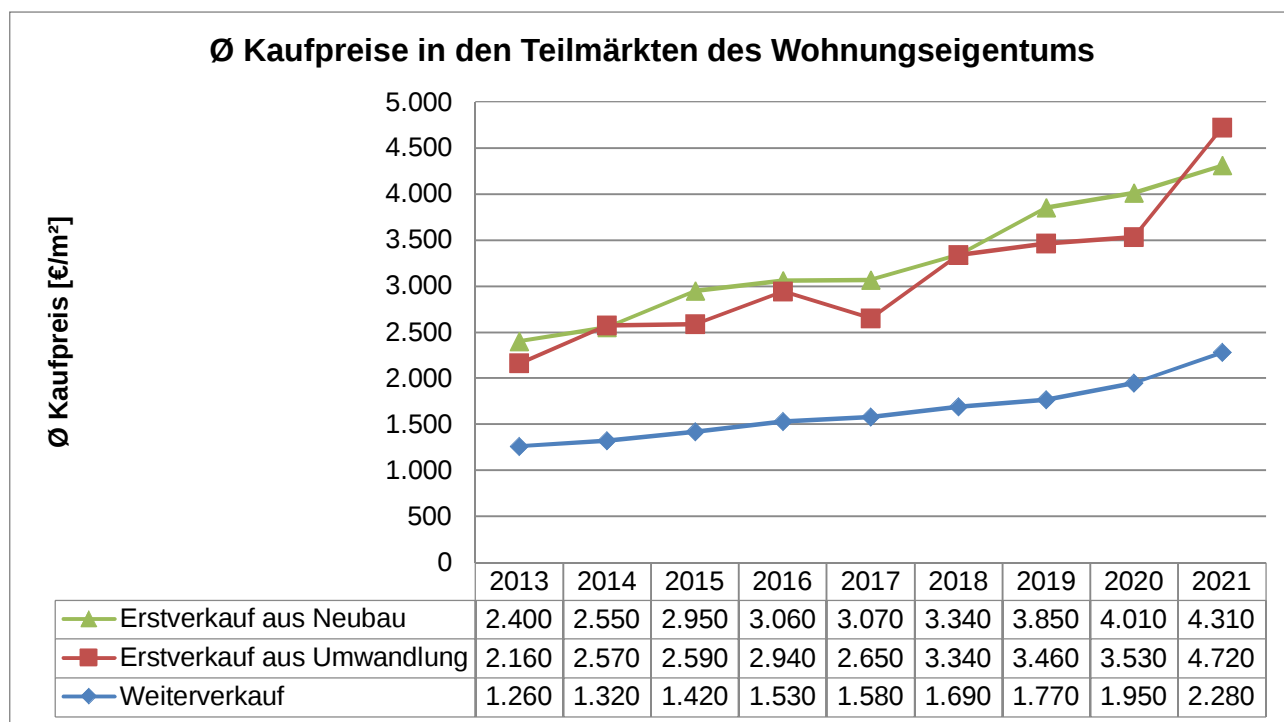


Abbildung 23: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten ab 2013

Die langjährige Aufwärtsbewegung der Durchschnittspreise setzt sich im Berichtszeitraum fort. Während der Teilmarkt Weiterverkauf den gleichmäßigsten Verlauf mit jährlichen Veränderungen von + 3 % bis + 17 % (geometrisches Mittel 7,7%) aufweist, sind die Teilmärkte des Erstverkaufs größeren Schwankungen unterworfen. Dies resultiert auch aus den geringeren Kauffallzahlen in diesem Segment. Über den gesamten Zeitraum ab 2013 stieg der durchschnittliche Kaufpreis im geometrischen Mittel um 7,6 % pro Jahr bei Erstverkäufen aus Neubau und um 10,3 % 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.

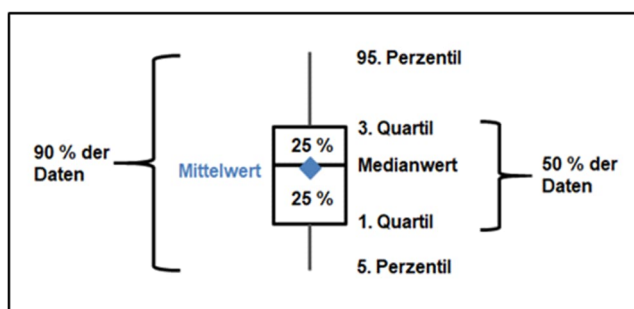


Abbildung 24: Boxplot-Darstellung

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 4 % in 2020 und bei 7 % in 2021. Die Anzahl der Kauffälle war im Jahr 2020 innerhalb des betrachteten Zeitraums am niedrigsten. 2021 wurden wieder mehr neue Wohnungen verkauft. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in diesem Teilmarkt hat sich nach einer vorübergehenden Phase etwas kleinerer Wohnungen wieder über 100 m² eingependelt.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Neubau									
Anzahl	96	91	50	161	83	63	61	36	55
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.400	2.550	2.950	3.060	3.070	3.340	3.850	4.010	4.310
5. Perzentil	1.890	1.970	2.320	2.300	2.490	2.650	3.200	3.190	3.360
Median	2.380	2.470	2.970	2.940	3.090	3.300	3.750	3.930	4.120
95. Perzentil	2.870	3.210	3.600	3.970	3.730	4.290	4.790	5.360	5.840
Ø Wohnfläche [m ²]	105	104	109	103	94	96	99	104	102

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

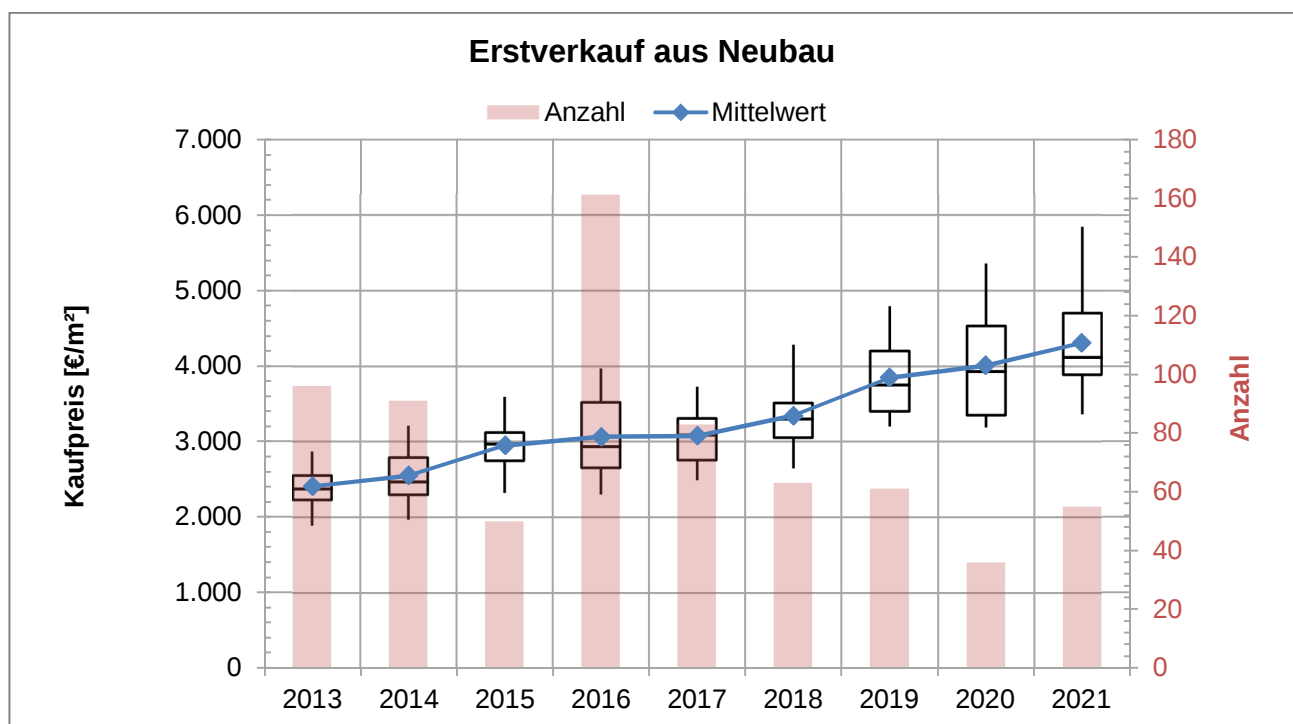


Abbildung 26: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Neubau

In einfachen Lagen 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	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Wohnflächenklasse bis 45 m²								
Anzahl		4						4
Ø Kaufpreis [€/m²]		4.070						4.070
5. Perzentil		3.960						3.960
Median		4.050						4.050
95. Perzentil		4.220						4.220
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²								
Anzahl	4	3	3	2			7	5
Ø Kaufpreis [€/m²]	3.580	4.700	4.040	k. A.			3.780	5.170
5. Perzentil	3.420	k. A.	k. A.	k. A.			3.050	4.300
Median	3.590	k. A.	k. A.	k. A.			3.620	5.490
95. Perzentil	3.730	k. A.	k. A.	k. A.			4.730	5.890
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²								
Anzahl	6	21	12	5		3	18	29
Ø Kaufpreis [€/m²]	3.310	3.820	4.370	5.620		5.010	4.010	4.260
5. Perzentil	3.290	3.340	3.160	5.250		k. A.	3.220	3.350
Median	3.310	3.890	4.380	5.720		k. A.	3.760	4.050
95. Perzentil	3.330	4.400	5.420	5.820		k. A.	5.390	5.740
Wohnflächenklasse ab 111 m²								
Anzahl	2	7	9	8		2	11	17
Ø Kaufpreis [€/m²]	k. A.	3.710	4.330	4.520		k. A.	4.150	4.210
5. Perzentil	k. A.	3.460	3.920	4.080		k. A.	3.350	3.530
Median	k. A.	3.730	4.210	4.220		k. A.	4.030	4.130
95. Perzentil	k. A.	3.970	5.130	5.510		k. A.	5.100	5.170
Gesamt								
Anzahl	12	35	24	15		5	36	55
Ø Kaufpreis [€/m²]	3.410	3.900	4.310	5.070		4.890	4.010	4.310
5. Perzentil	3.290	3.360	2.980	4.110		4.540	3.190	3.360
Median	3.330	3.940	4.210	5.160		4.990	3.930	4.120
95. Perzentil	3.680	4.420	5.370	5.900		5.090	5.360	5.840

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

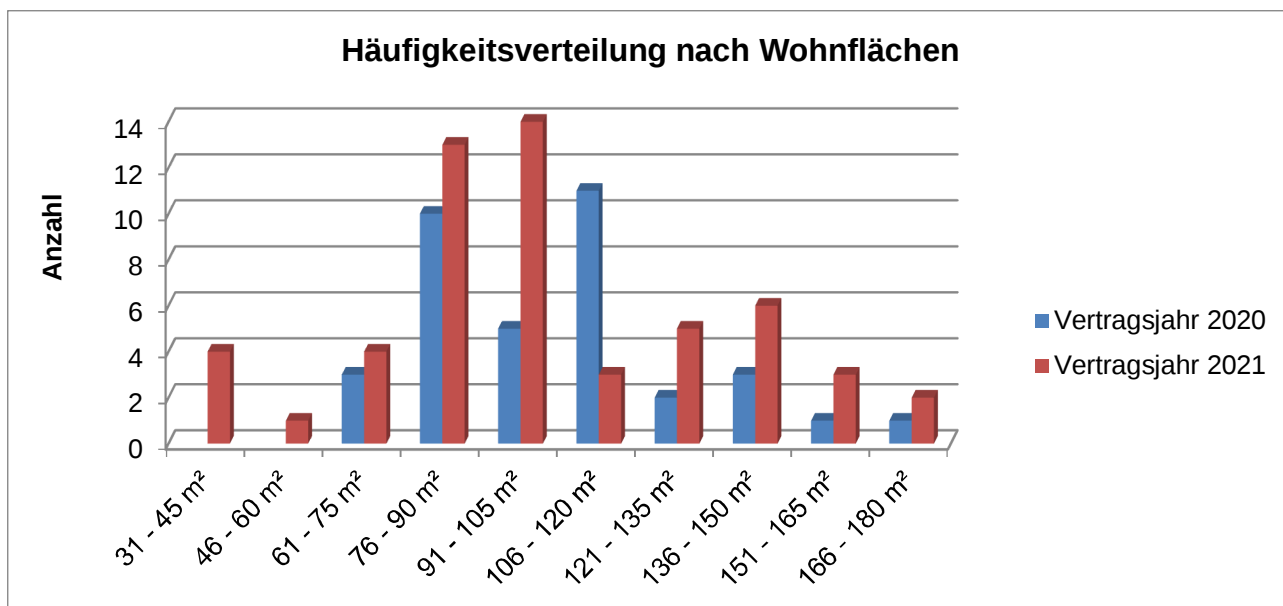


Abbildung 28: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Neubau

Anhand folgender Grafik ist ersichtlich, dass im Jahr 2020 neue Wohnungen mit auf die Wohnfläche bezogenen Preisen innerhalb der Spanne von 3.300 €/m² bis 3.500 €/m² am häufigsten verkauft wurden. In 2021 hat sich der Schwerpunkt in den Bereich teurerer Wohnungen verschoben, so dass die Spanne von 3.900 €/m² bis 4.100 €/m² die höchste Anzahl aufweist.

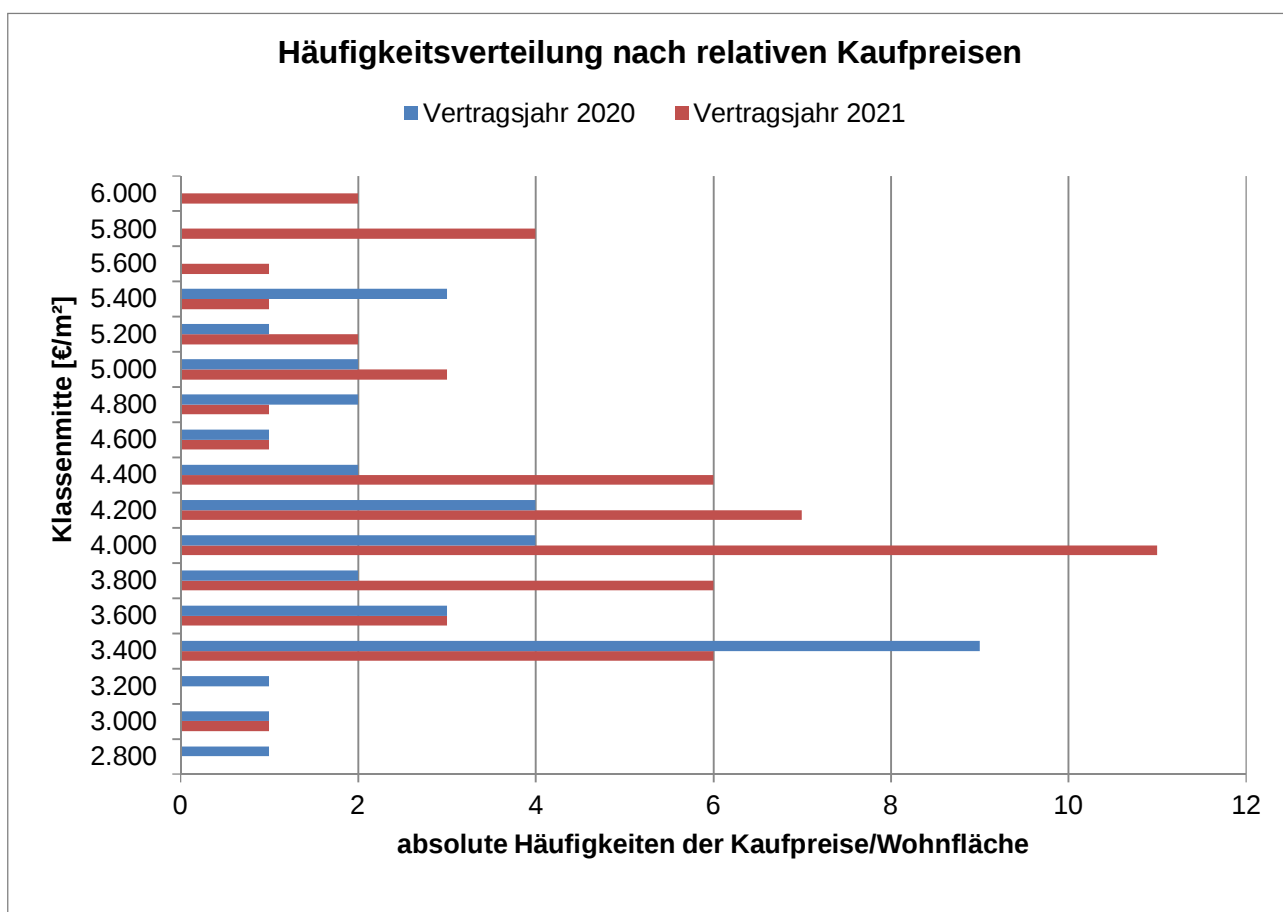


Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Neubau

Gemessen am Gesamtkaufpreis verfügt die Gruppe der Kaufpreise von über 300.000 bis 400.000 € mit zuletzt 35 % über den höchsten Anteil im Erstverkauf aus Neubau, wobei in 2021 über die Hälfte der Kaufverträge mit mehr als 400.000 € in diesem Teilmarkt verhandelt wurden.

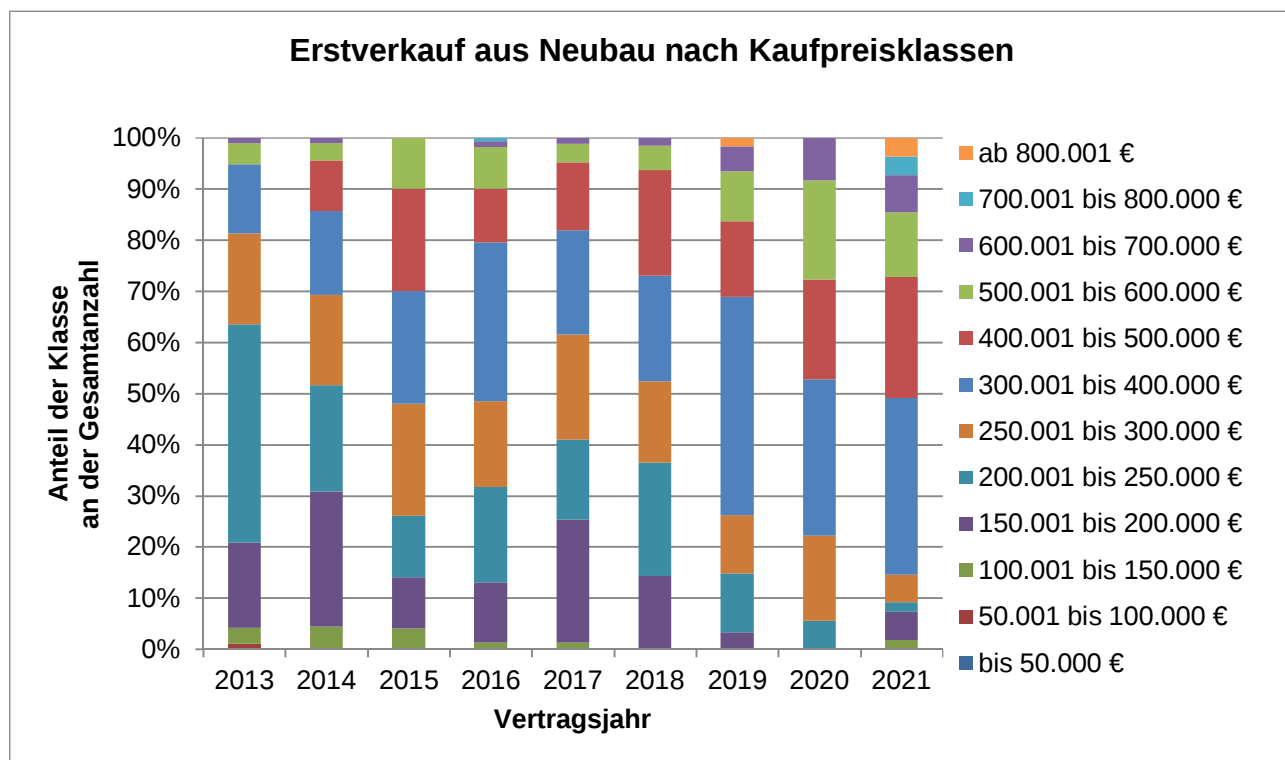


Abbildung 30: Erstverkauf aus Neubau nach Kaufpreisklassen

Aufgrund der in den vergangenen zwei Jahren erhöhten Anzahl von erstmalig veräußerten **Wohnungserbbaurechten** nach Neubau wird an dieser Stelle ein kurzer Einblick in die Entwicklung des Marktes dieser Eigentumsform gegeben.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Neubau als Wohnungserbbaurecht									
Anzahl	3	6	24	29	4	2	15	51	95
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.940	2.060	2.130	2.150	2.330	k. A.	2.780	3.320	3.430
5. Perzentil	k. A.	1.970	1.990	1.990	2.250	k. A.	2.750	2.970	3.250
Median	k. A.	2.050	2.150	2.190	2.290	k. A.	2.750	3.340	3.430
95. Perzentil	k. A.	2.170	2.250	2.280	2.470	k. A.	2.890	3.550	3.580
Ø Wohnfläche [m²]	124	119	94	87	99	k. A.	103	84	79

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

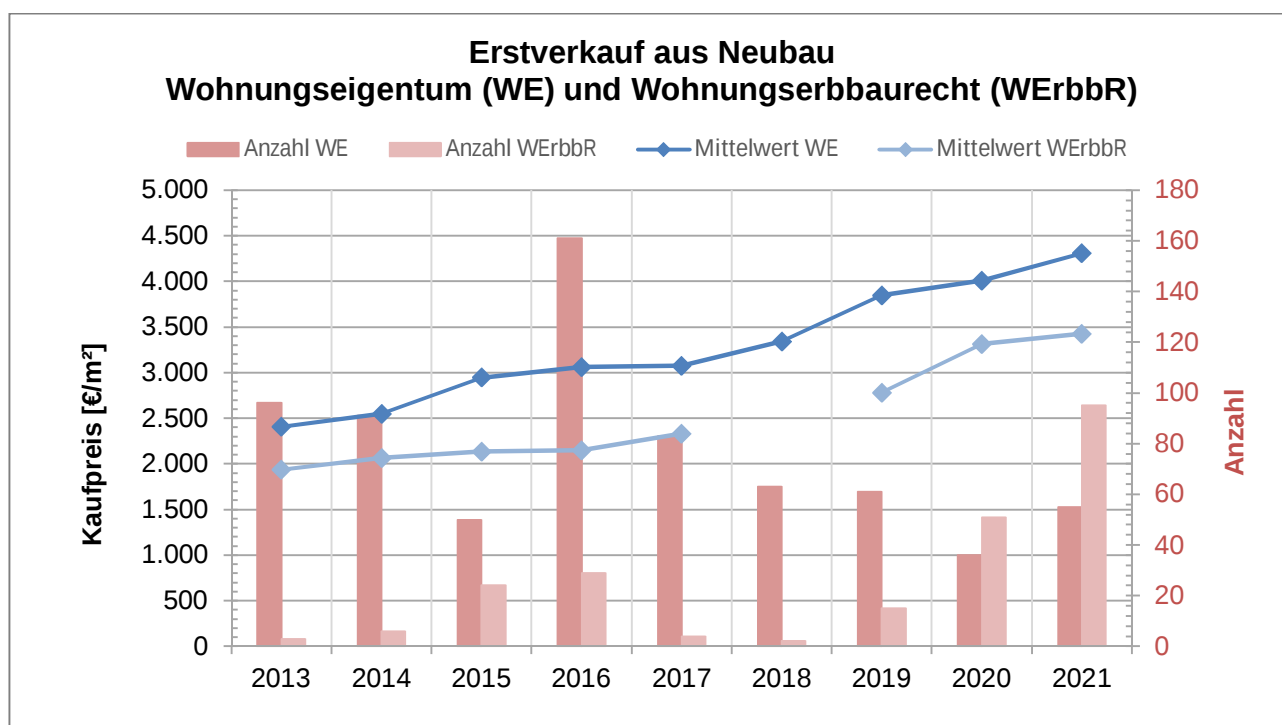


Abbildung 32: Vergleich von Anzahl und durchschnittlichem Kaufpreis im Erstverkauf aus Neubau zwischen Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht

5.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Umwandlung erreichte im Jahr 2020 mit nur 12 auswertbaren Kauffällen einen Tiefstand. Im Jahr 2021 wurden jedoch eine dazu fast zehnfache Anzahl erreicht und übertraf damit quantitativ den Teilmarkt Erstverkauf aus Neubau. Der durchschnittliche Kaufpreis war zunächst in 2020 um rund 2 % gering gestiegen. Ebenso wie die Anzahl der aus dem Jahr 2021 auswertbaren Kauffälle erhöhte sich auch der durchschnittliche Quadratmeter-Preis nach Wohnfläche erheblich, hier um rund 34 %. Zu beachten ist jedoch, dass im Jahr 2021 wesentlich kleinere Wohnungen veräußert wurden. So betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2021 mit 64 m² nur 66 % des Vorjahreswertes.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Umwandlung									
Anzahl	83	26	61	80	25	30	32	12	117
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.160	2.570	2.590	2.940	2.650	3.340	3.460	3.530	4.720
5. Perzentil	1.700	1.940	1.650	2.000	2.100	2.600	2.680	2.680	3.140
Median	2.080	2.440	2.640	2.880	2.630	3.500	3.590	3.380	5.050
95. Perzentil	2.990	3.540	3.640	3.810	3.080	3.700	4.200	4.370	5.710
Ø Wohnfläche [m ²]	90	96	85	86	121	88	92	97	64

Abbildung 33: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung

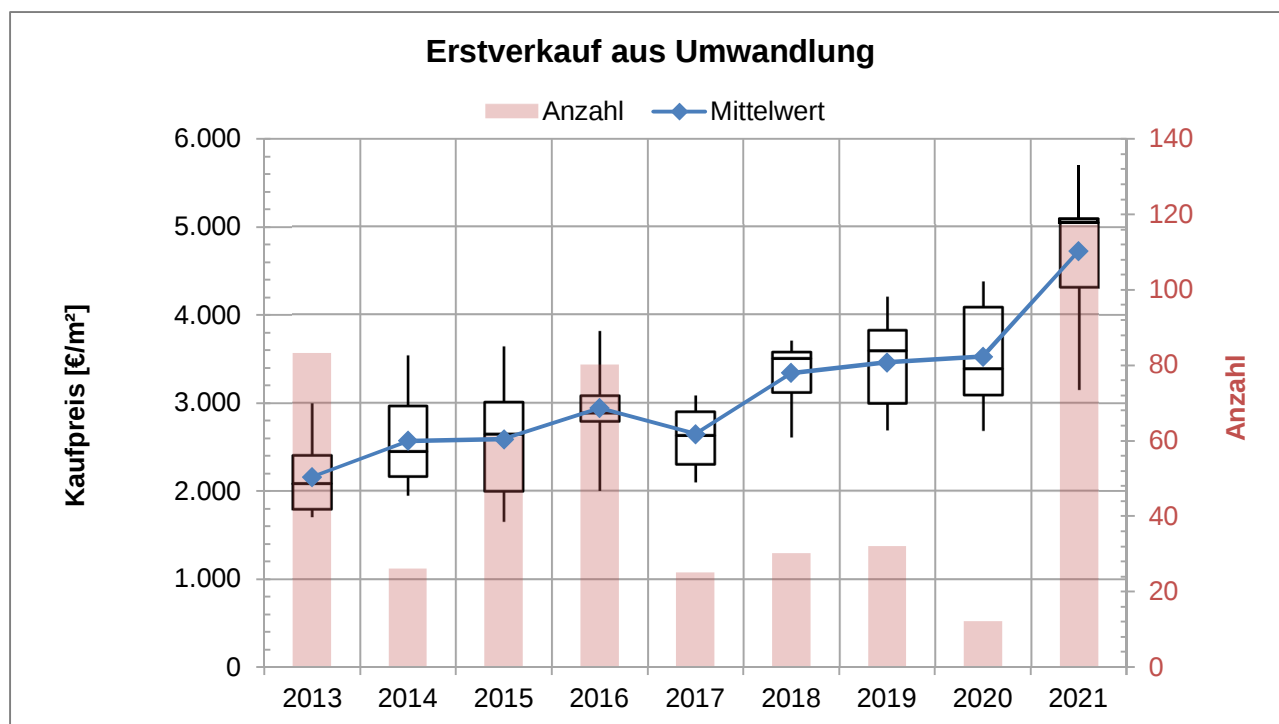


Abbildung 34: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Umwandlung

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	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Wohnflächenklasse bis 45 m²						
Anzahl	3	19			3	19
Ø Kaufpreis [€/m²]	3.180	4.380			3.180	4.380
5. Perzentil	k. A.	3.030			k. A.	3.030
Median	k. A.	4.950			k. A.	4.950
95. Perzentil	k. A.	4.990			k. A.	4.990
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²						
Anzahl	1	74		1	1	75
Ø Kaufpreis [€/m²]	k. A.	4.920		k. A.	k. A.	4.940
5. Perzentil	k. A.	3.660		k. A.	k. A.	3.660
Median	k. A.	5.050		k. A.	k. A.	5.050
95. Perzentil	k. A.	5.660		k. A.	k. A.	5.690
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²						
Anzahl	3	14	1	2	4	16
Ø Kaufpreis [€/m²]	4.070	4.210	k. A.	k. A.	3.920	4.420
5. Perzentil	k. A.	3.320	k. A.	k. A.	3.530	3.360
Median	k. A.	4.250	k. A.	k. A.	4.000	4.280
95. Perzentil	k. A.	5.290	k. A.	k. A.	4.190	5.860
Wohnflächenklasse ab 111 m²						
Anzahl	4	5		2	4	7
Ø Kaufpreis [€/m²]	3.580	3.580		k. A.	3.580	4.080
5. Perzentil	2.620	3.050		k. A.	2.620	3.070
Median	3.610	3.470		k. A.	3.610	3.970
95. Perzentil	4.500	4.180		k. A.	4.500	5.580
Gesamt						
Anzahl	11	112	1	5	12	117
Ø Kaufpreis [€/m²]	3.530	4.680	k. A.	5.690	3.530	4.720
5. Perzentil	2.670	3.120	k. A.	4.980	2.680	3.140
Median	3.310	5.050	k. A.	5.910	3.380	5.050
95. Perzentil	4.390	5.430	k. A.	5.980	4.370	5.710

Abbildung 35: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen

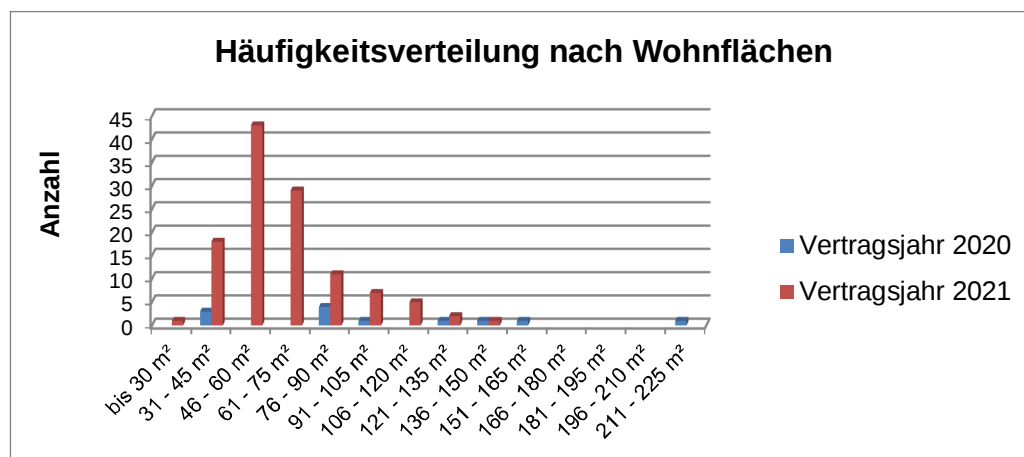


Abbildung 36: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Umwandlung

Während im Jahr 2020 aus Umwandlung erstmalige verkaufte Wohnungen in keiner Kaufpreisspanne in besonderer Häufigkeit hervortritt, wurden in 2021 mit relativer Mehrheit in der Spanne von über 4.900 €/m² bis 5.100 €/m² Wohnungen veräußert.

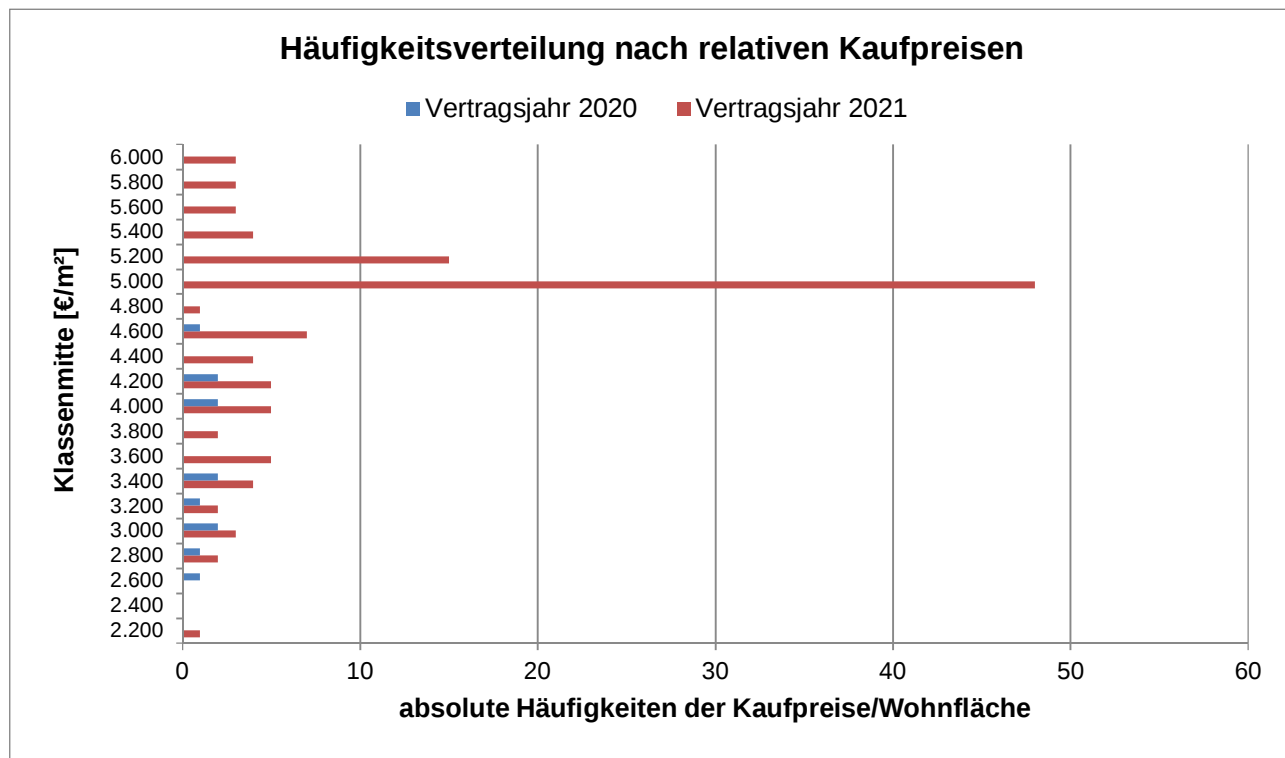


Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Umwandlung

Gemessen am Gesamtkaufpreis erreicht im Jahr 2021 die Gruppe der Kaufpreise von über 250.000 bis 300.000 € knapp den höchsten Anteil an diesem Teilmarkt.

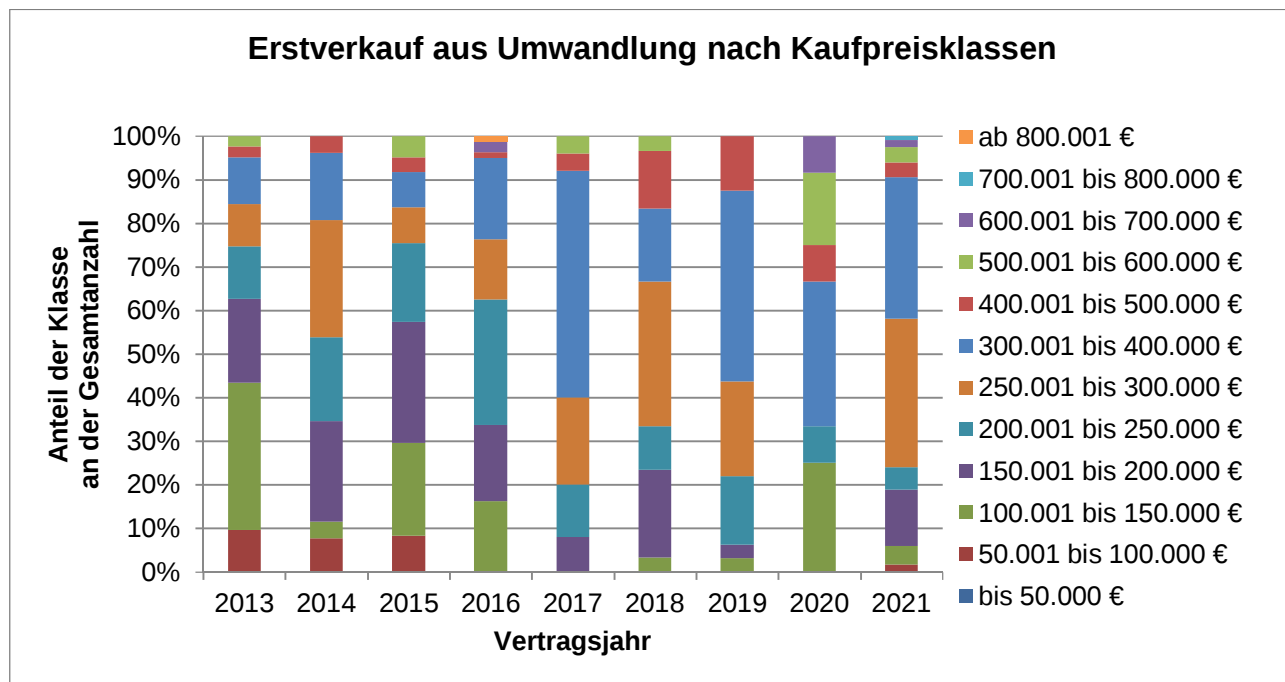


Abbildung 38: Erstverkauf aus Umwandlung nach Kaufpreisklassen

5.3 Weiterverkauf

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle im Weiterverkauf, dem größten Teilmarkt des Wohnungseigentums, war in 2020 im Vergleich zum Vorjahr mit 5 % leicht gesunken. Im Jahr 2021 erhöhte sich die Anzahl jedoch stark um über 20 % und erreicht damit den höchsten Wert im betrachteten Zeitraum. Der Durchschnittspreis folgte im Berichtszeitraum dem Aufwärtstrend der Vorjahre, jedoch mit zuletzt steigenden Beträgen. So stieg der mittlere Kaufpreis weiterverkaufter Wohnungen 2020 in Jahresfrist um rund 10 %, in 2021 um rund 17 %.

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 zuletzt bei 66 m².

Anmerkung: Die Ableitung der „Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 2021“, die zuletzt [veröffentlicht](#) wurde, erfolgte auf der Grundlage eines Regressionsmodells. Die in dieser Veröffentlichung angegebenen Werte ergeben sich aus einer erweiterten Datenzusammenstellung und einfachen statistischen Methoden.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Weiterverkauf									
Anzahl	357	387	438	492	370	439	498	471	571
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.260	1.320	1.420	1.530	1.580	1.690	1.770	1.950	2.280
5. Perzentil	750	810	850	950	1.010	1.090	1.080	1.230	1.490
Median	1.200	1.220	1.350	1.450	1.480	1.610	1.670	1.850	2.070
95. Perzentil	2.000	2.040	2.200	2.450	2.450	2.550	2.730	3.030	3.500
Ø Wohnfläche [m ²]	69	71	70	69	70	70	67	68	66

Abbildung 39: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Weiterverkäufe

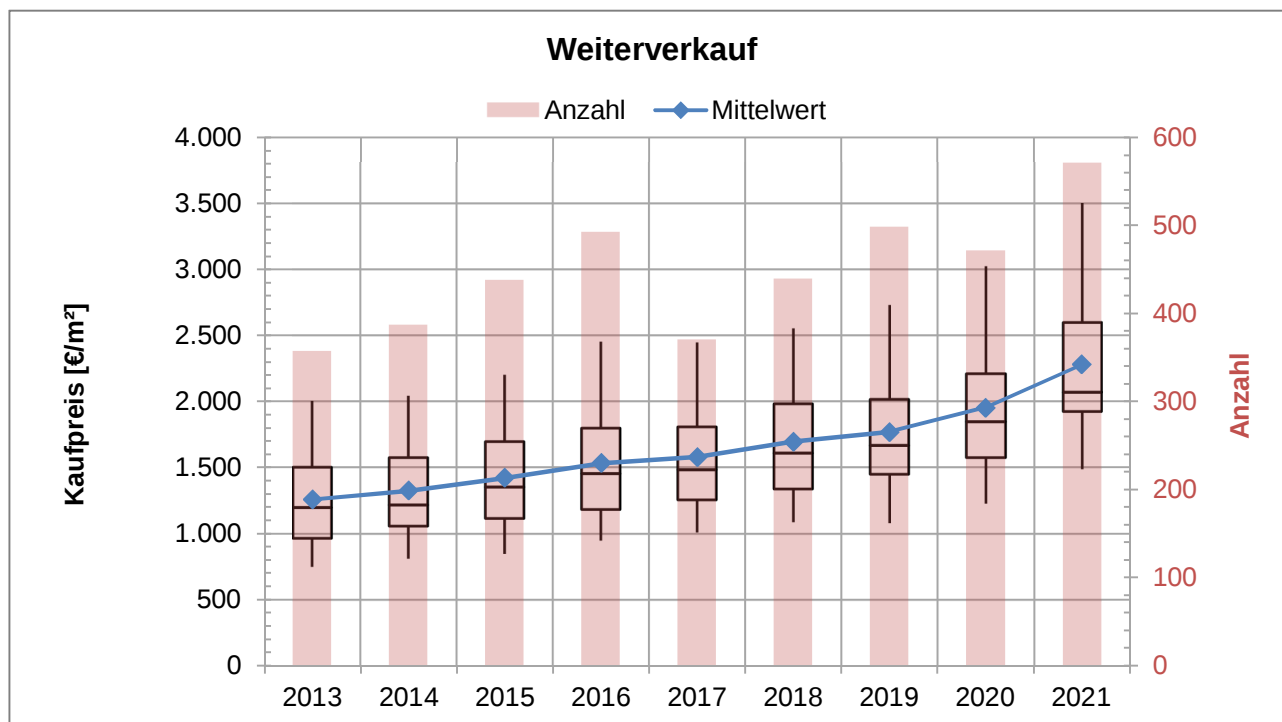


Abbildung 40: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Weiterverkauf

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	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	2	3	46	59	9	16	4	3	61	81
Ø Kaufpreis [€/m²]	k. A.	1.430	1.680	2.040	2.190	2.520	2.190	2.840	1.780	2.140
5. Perzentil	k. A.	k. A.	1.190	1.350	1.280	1.790	1.820	k. A.	1.180	1.360
Median	k. A.	k. A.	1.680	2.010	2.140	2.410	2.180	k. A.	1.700	2.050
95. Perzentil	k. A.	k. A.	2.170	2.710	3.200	3.510	2.560	k. A.	2.620	3.340
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	8	11	230	246	61	115	10	12	309	384
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.530	1.560	1.770	2.060	2.200	2.460	2.300	2.950	1.870	2.190
5. Perzentil	1.220	1.200	1.210	1.480	1.360	1.920	1.560	1.870	1.220	1.500
Median	1.540	1.560	1.760	2.030	2.170	2.130	2.200	3.090	1.800	2.070
95. Perzentil	1.860	1.830	2.390	2.780	2.990	3.600	3.150	3.850	2.680	3.290
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	1		27	37	34	34	7	4	69	75
Ø Kaufpreis [€/m²]	k. A.		1.860	2.150	2.510	2.860	2.470	3.560	2.230	2.550
5. Perzentil	k. A.		1.410	1.400	1.730	1.910	1.810	2.980	1.470	1.640
Median	k. A.		1.800	1.990	2.440	2.910	2.560	3.640	2.120	2.370
95. Perzentil	k. A.		2.400	3.250	3.640	3.970	2.950	4.050	3.360	3.780
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl			11	9	13	19	8	3	32	31
Ø Kaufpreis [€/m²]			2.250	2.720	2.660	3.160	2.610	3.310	2.510	3.050
5. Perzentil			1.550	1.690	1.480	1.890	1.580	k. A.	1.530	1.790
Median			1.990	2.750	2.740	3.300	2.720	k. A.	2.580	3.110
95. Perzentil			3.280	3.870	4.190	4.520	3.580	k. A.	3.760	4.420
Gesamt										
Anzahl	11	14	314	351	117	184	29	22	471	571
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.500	1.530	1.780	2.080	2.340	2.610	2.410	3.100	1.950	2.280
5. Perzentil	1.250	1.010	1.210	1.420	1.400	1.870	1.560	1.980	1.230	1.490
Median	1.540	1.560	1.750	2.030	2.250	2.430	2.420	3.120	1.850	2.070
95. Perzentil	1.810	1.820	2.470	3.000	3.440	3.800	3.230	4.270	3.030	3.500

Abbildung 41: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen und Lageklassen

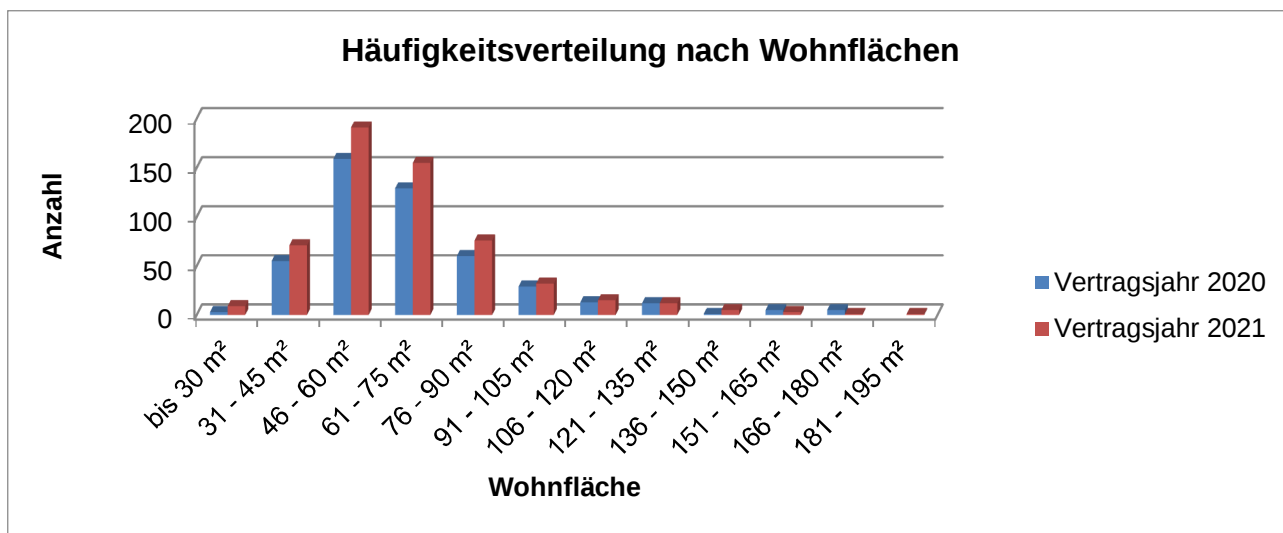


Abbildung 42: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Weiterverkauf

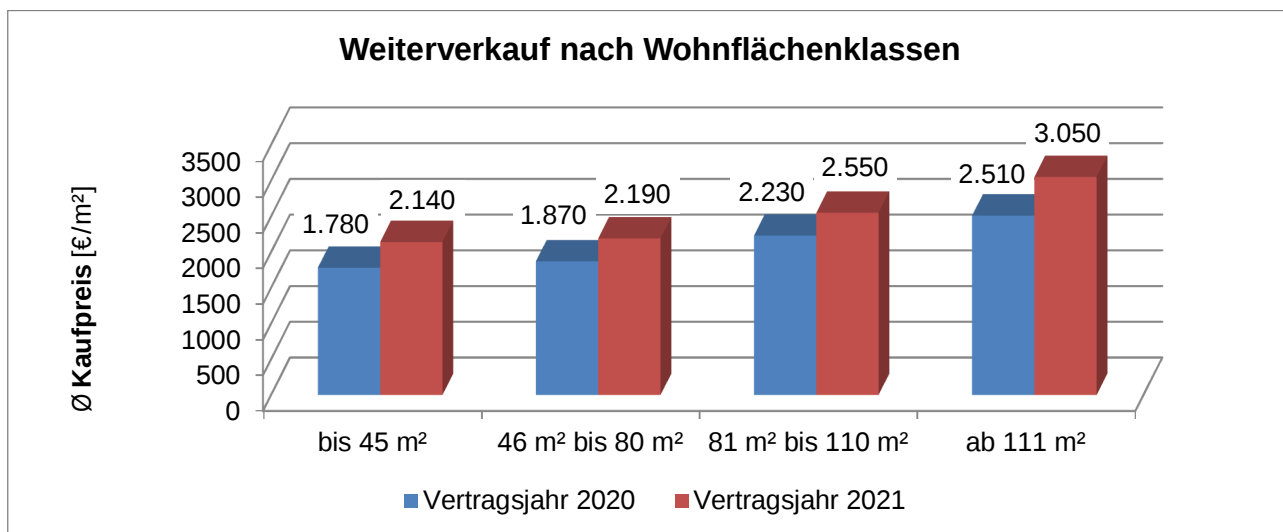


Abbildung 43: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen

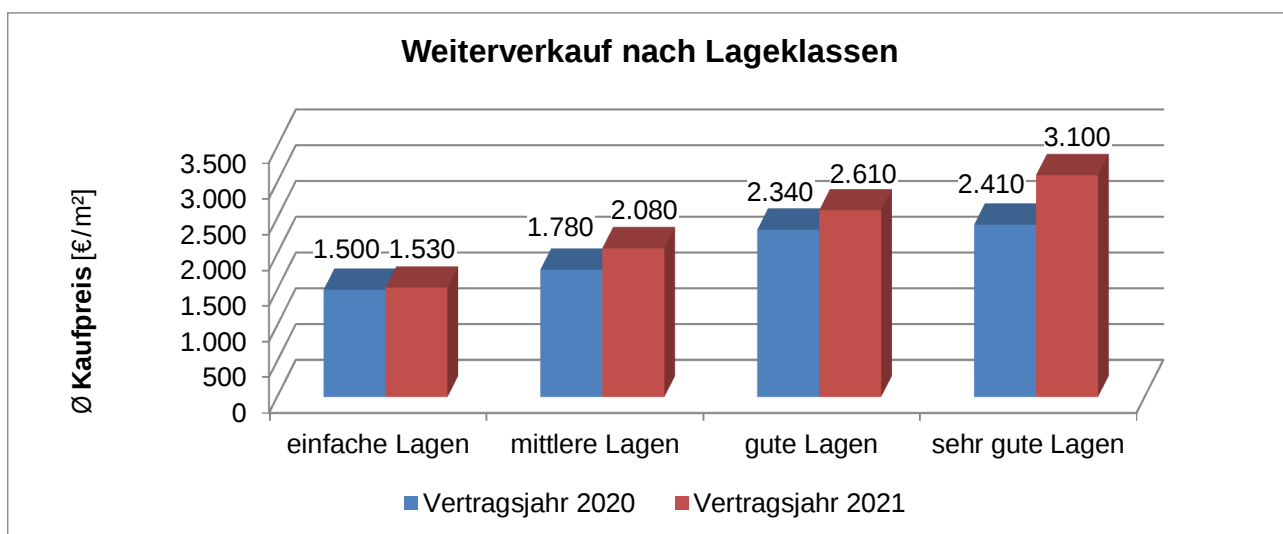


Abbildung 44: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen

Im Weiterverkauf wurden im Jahr 2020 meistens Preise innerhalb der Spanne von 1.700 €/m² bis 1.900 €/m² gezahlt. Im Vertragsjahr 2021 erreichte die Klasse mit 1.900 €/m² bis 2.100 €/m² deutlich die höchste Anzahl.

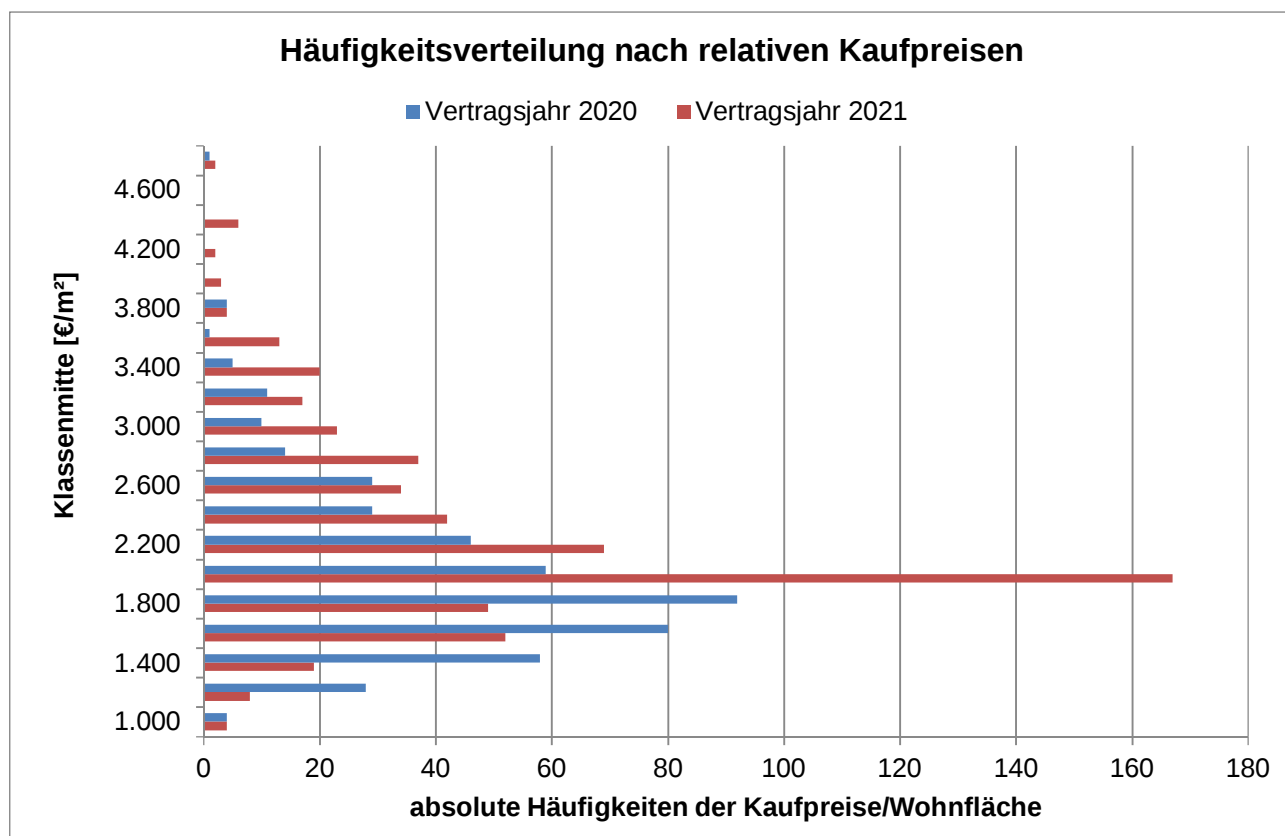


Abbildung 45: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Weiterverkauf

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 2013 noch 70 % der Eigentumswohnungen unter 100.000 € erworben, so waren es unterhalb desselben Betrags in 2021 nur noch 27 %.

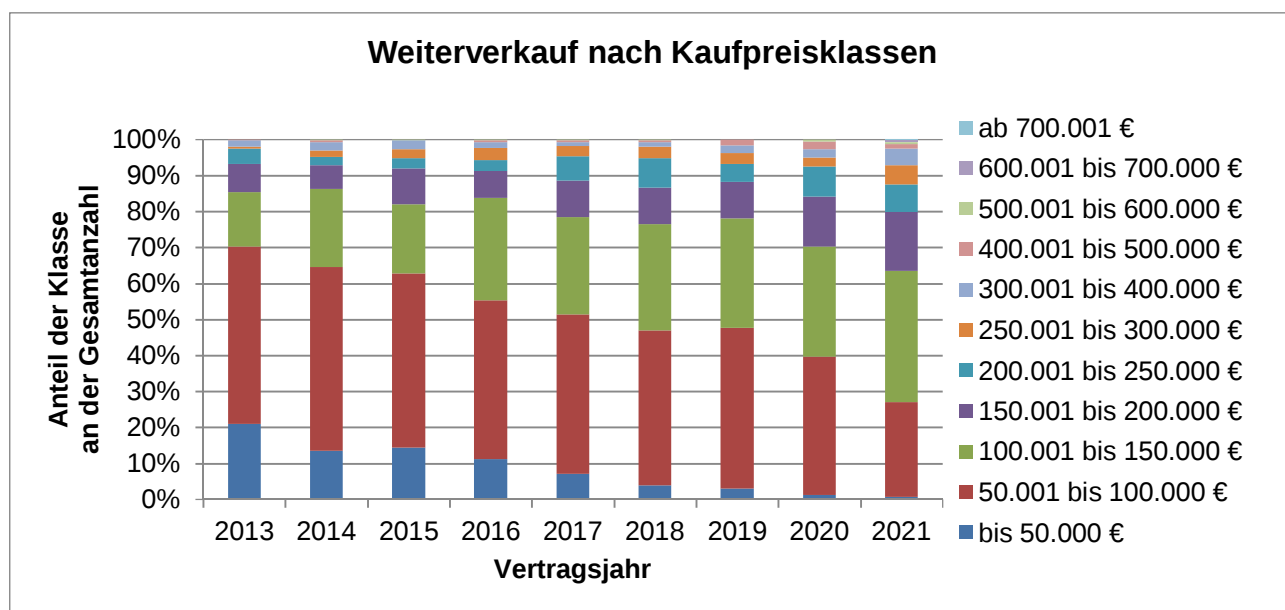


Abbildung 46: Weiterverkauf nach Kaufpreisklassen

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	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	30	34	6	12	4	14	21	21		
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.800	2.190	1.500	1.840	1.830	1.950	1.830	2.360		
5. Perzentil	1.250	1.430	1.110	1.110	1.440	1.580	1.290	1.550		
Median	1.760	2.070	1.500	1.850	1.870	1.950	1.570	2.600		
95. Perzentil	2.450	3.530	1.920	2.670	2.160	2.410	3.140	3.010		
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	131	113	28	21	57	137	91	111	2	2
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.890	2.330	1.930	1.990	1.800	1.990	1.820	2.320	k. A.	k. A.
5. Perzentil	1.360	1.580	1.250	1.400	1.240	1.480	1.130	1.490	k. A.	k. A.
Median	1.830	2.180	1.880	1.900	1.780	2.030	1.710	2.250	k. A.	k. A.
95. Perzentil	2.600	3.410	2.690	2.720	2.320	2.410	2.750	3.530	k. A.	k. A.
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	35	32	5	6	3	10	26	21		6
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.320	2.410	2.280	2.620	1.710	2.050	2.170	2.650		3.730
5. Perzentil	1.550	1.670	1.540	1.950	k. A.	1.790	1.390	1.420		3.330
Median	2.230	2.190	2.410	2.720	k. A.	2.010	1.940	2.740		3.460
95. Perzentil	3.320	3.430	3.040	3.220	k. A.	2.390	3.500	3.770		4.390
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl	19	20	3	1	1	1	4	3	5	6
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.140	2.850	2.780	k. A.	k. A.	k. A.	2.670	2.840	3.520	3.780
5. Perzentil	1.450	1.660	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1.800	k. A.	3.010	2.590
Median	1.860	2.800	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	2.610	k. A.	3.240	3.840
95. Perzentil	3.190	3.960	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	3.600	k. A.	4.560	4.730
Gesamt										
Anzahl	215	199	42	40	65	162	142	156	7	14
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.970	2.370	1.970	2.070	1.820	2.000	1.910	2.380	3.420	3.660
5. Perzentil	1.360	1.530	1.210	1.200	1.270	1.560	1.130	1.480	3.020	2.550
Median	1.860	2.200	1.880	1.940	1.780	2.030	1.760	2.330	3.200	3.510
95. Perzentil	2.800	3.530	3.100	3.130	2.350	2.440	3.140	3.540	4.420	4.560

Abbildung 47: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Baujahresklassen

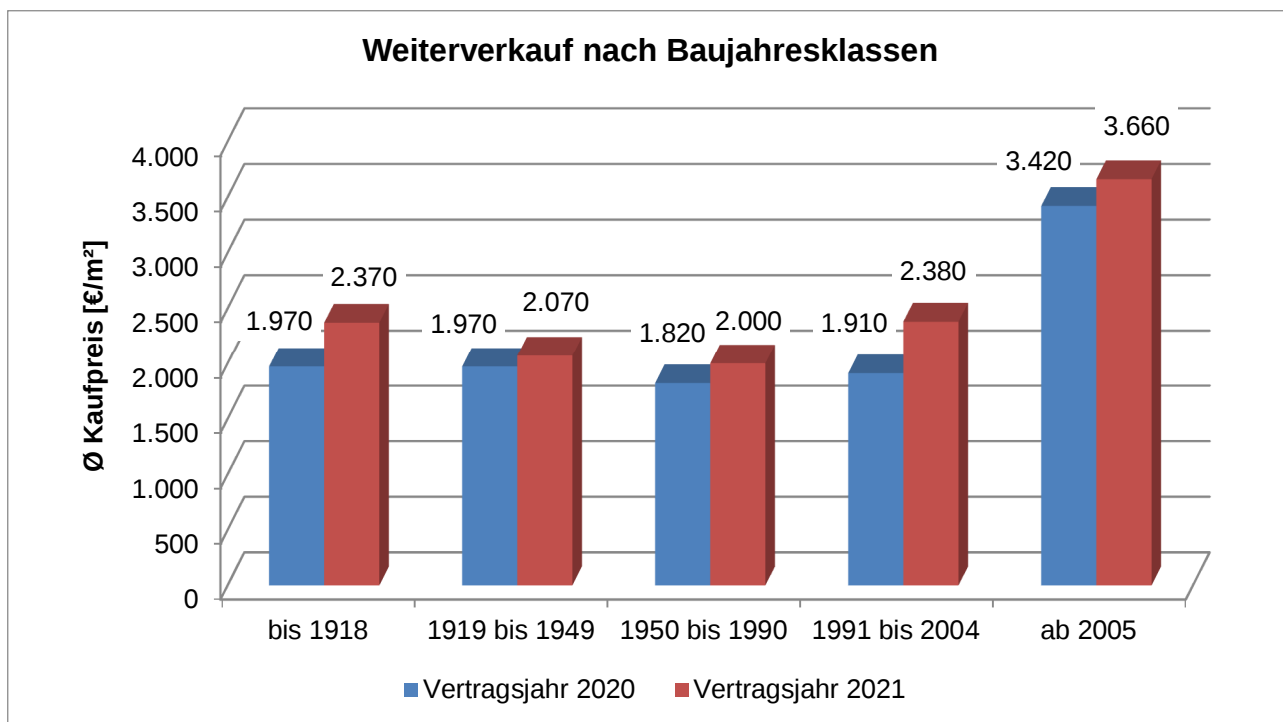


Abbildung 48: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

In der im nächsten Diagramm dargestellten Kaufpreisentwicklung seit 2013 rangieren die Durchschnittspreise der Baujahresklasse 1950 bis 1990 immer 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 Zeitraum ihre Position mehrmals; zur Zeit sind die Preise für diese beiden Baujahresklassen annähernd gleich. 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.

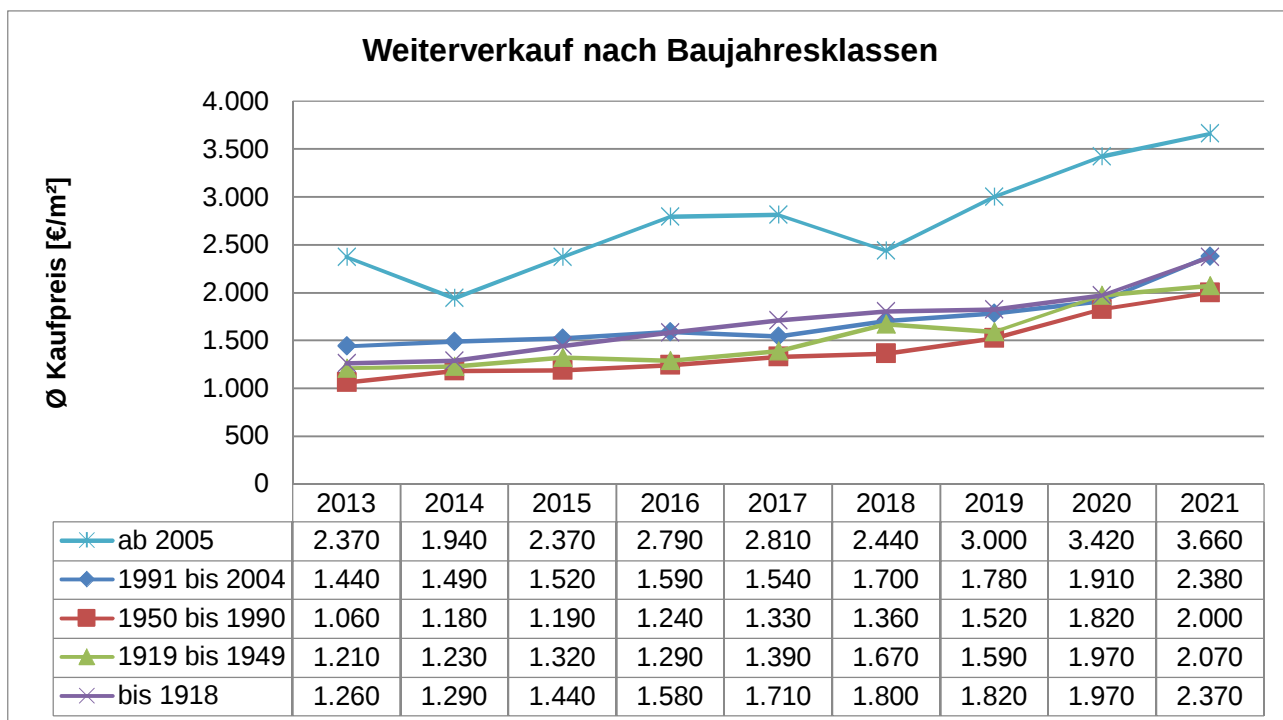


Abbildung 49: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen ab 2011

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 2020 und 2021 wurden Durchschnittswerte ermittelt. Diese Auswertung erfolgte getrennt nach dem Siedlungscharakter: Stadtgebiet und Ortsteil (siehe Karte zur Wohnlage im Kapitel 2.2).

Die Durchschnittswerte werden 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		10						
Ø Kaufpreis [€]		10.500						
Min		8.500						
Max		11.500						
Carport								
Anzahl			7					
Ø Kaufpreis [€]			20.000					
Min			18.000					
Max			21.000					
Garage								
Anzahl		1						
Ø Kaufpreis [€]		k. A.						
Min		k. A.						
Max		k. A.						
Tiefgaragen-Stellplatz								
Anzahl		155	40					
Ø Kaufpreis [€]		20.500	35.500					
Min		14.500	24.500					
Max		32.000	50.000					
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		27						
Ø Kaufpreis [€]		25.000						
Min		15.500						
Max		36.000						

Abbildung 50: 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		24	18		19	3		
Ø Kaufpreis [€]		8.000	9.500		6.500	8.500		
Min		2.000	3.000		1.000	k. A.		
Max		17.500	17.500		15.000	k. A.		
Carpport								
Anzahl		5				7		
Ø Kaufpreis [€]		16.500				8.500		
Min		10.000				5.000		
Max		22.500				10.000		
Garage								
Anzahl		9					2	
Ø Kaufpreis [€]		14.500					k. A.	
Min		8.000					k. A.	
Max		25.000					k. A.	
Tiefgaragen-Stellplatz								
Anzahl		40	66	11	18			
Ø Kaufpreis [€]		12.000	15.500	21.500	12.000			
Min		3.000	10.000	10.000	6.000			
Max		25.000	30.000	26.500	20.000			
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		21	36	5			1	
Ø Kaufpreis [€]		9.000	14.000	15.000			k. A.	
Min		5.000	7.000	12.500			k. A.	
Max		15.000	25.000	21.000			k. A.	

Abbildung 51: 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 2022 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 2020 und 2021	8
Abbildung 9: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäusern 2020 und 2021	8
Abbildung 10: Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Lage- und Baujahresklassen	9
Abbildung 11: Übersicht für Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser 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)	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 Teileigentum	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 2020 und 2021	16
Abbildung 22: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart	17
Abbildung 23: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten ab 2013	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	22
Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Neubau	22
Abbildung 30: Erstverkauf aus Neubau nach Kaufpreisklassen	23
Abbildung 31: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau als Wohnungserbbaurecht	24
Abbildung 32: Vergleich von Anzahl und durchschnittlichem Kaufpreis im Erstverkauf aus Neubau zwischen Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht	24

Abbildung 33: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Erstverkäufe aus Umwandlung	25
Abbildung 34: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Umwandlung	25
Abbildung 35: Ø Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung nach Wohnflächen- und Lageklassen	26
Abbildung 36: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Umwandlung	26
Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Umwandlung	27
Abbildung 38: Erstverkauf aus Umwandlung nach Kaufpreisklassen	27
Abbildung 39: Übersicht von Anzahl, durchschnittlichem und mittlerem Kaufpreis, durchschnittlicher Wohnfläche für Weiterverkäufe	28
Abbildung 40: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Weiterverkauf	28
Abbildung 41: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen und Lageklassen	29
Abbildung 42: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Weiterverkauf	30
Abbildung 43: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen	30
Abbildung 44: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen	30
Abbildung 45: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Weiterverkauf	31
Abbildung 46: Weiterverkauf nach Kaufpreisklassen	31
Abbildung 47: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächen- und Baujahresklassen	32
Abbildung 48: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen	33
Abbildung 49: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen ab 2011	33
Abbildung 50: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Erstverkauf	34
Abbildung 51: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungscharakter im Weiterverkauf	35

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
BauGB	Baugesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
k. A.	keine Angaben
KP	Kaufpreis
RND	Restnutzungsdauer
Wfl	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WE/TE	Wohnungseigentum/Teileigentum
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
Ø	Durchschnitt



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

