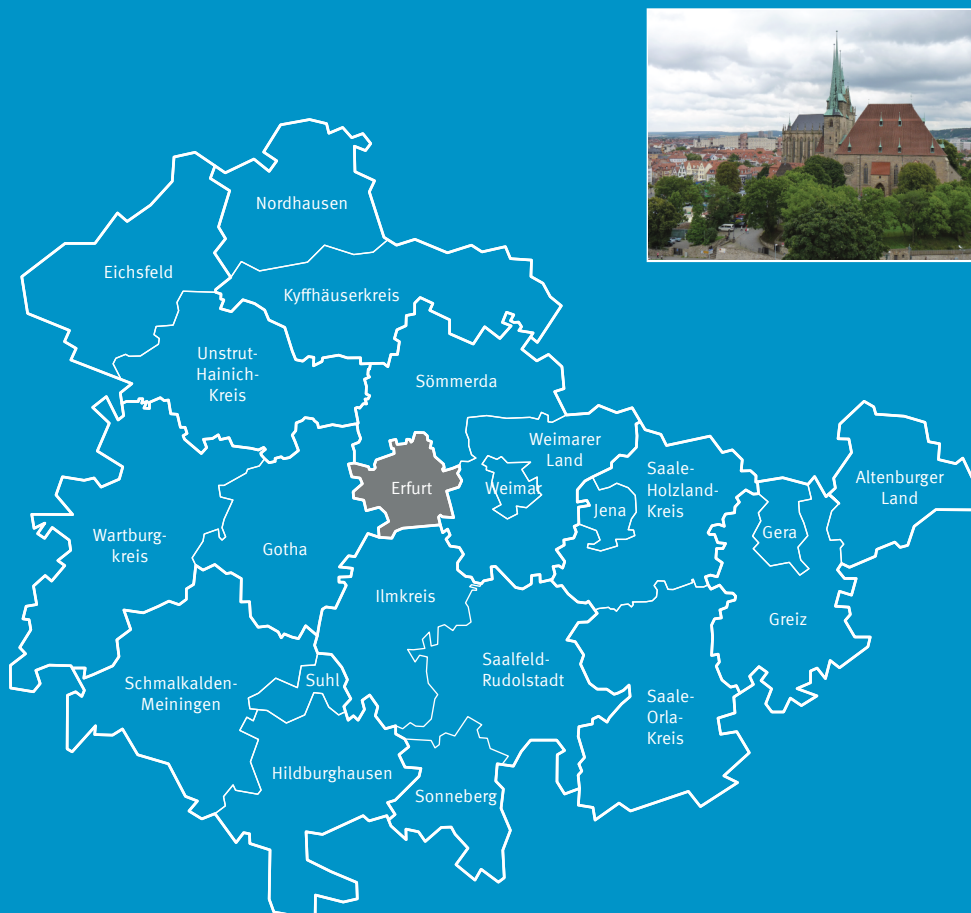


Immobilienmarktinformation 2024

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 2024 © 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	Eigenheime	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 2024**“ werden für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt detaillierte Einschätzungen für ausgewählte Teilmärkte primär für die Jahre 2022 und 2023 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 2024**“ sowie weitere Veröffentlichungen der **sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten** stehen **kostenfrei** unter www.gutachterausschuss-th.de/berichte-zum-grundstuecksmarkt 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-zum-grundstuecksmarkt 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 01.01.2024 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 2024 steht zum Download unter: www.gutachterausschuss-th.de/berichte-zum-grundstuecksmarkt kostenfrei zur Verfügung.

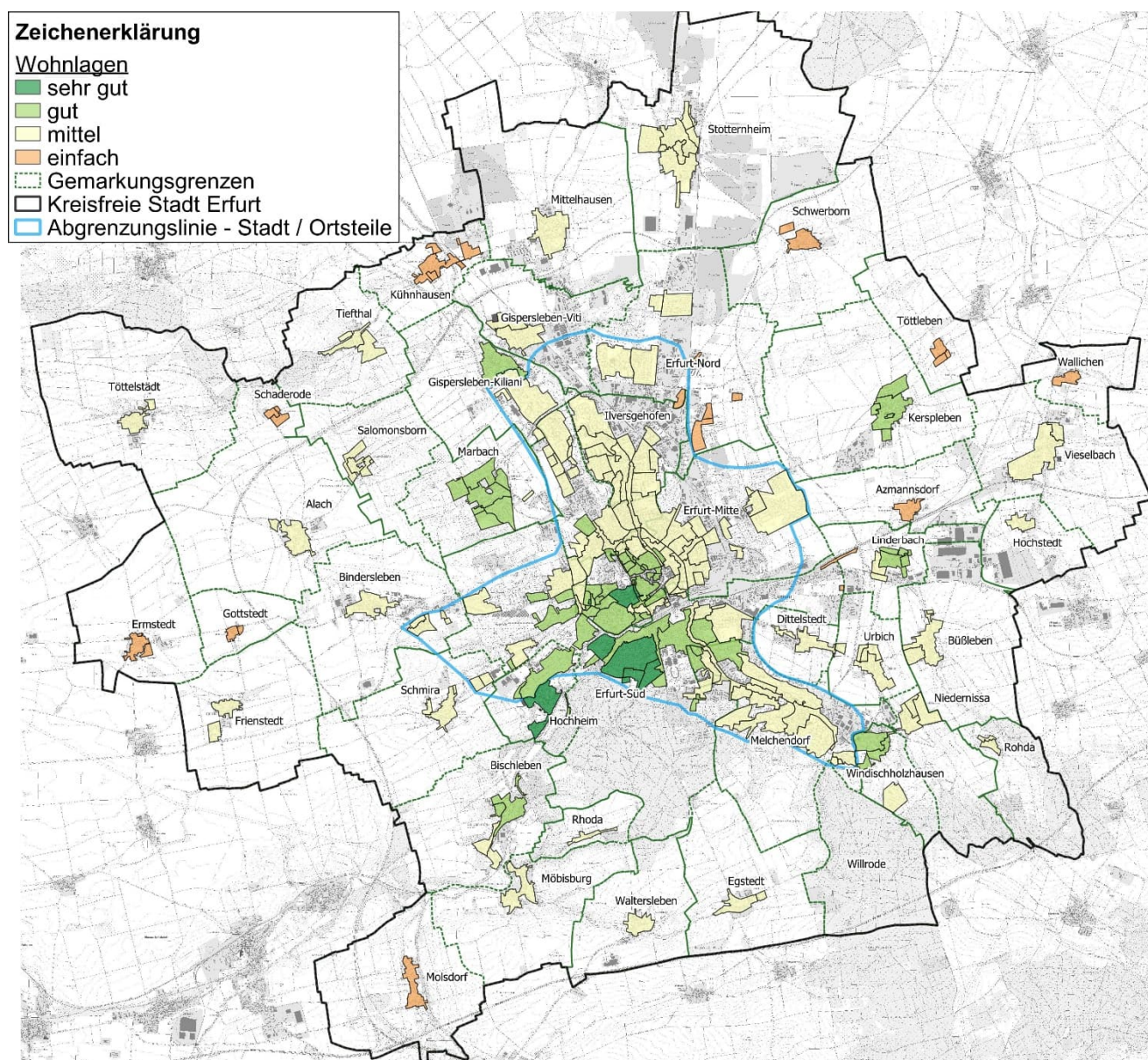


Abbildung 2: Grafische Darstellung der zusammengefassten Wohnlagenklassen 2024 der kreisfreien Stadt Erfurt

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.

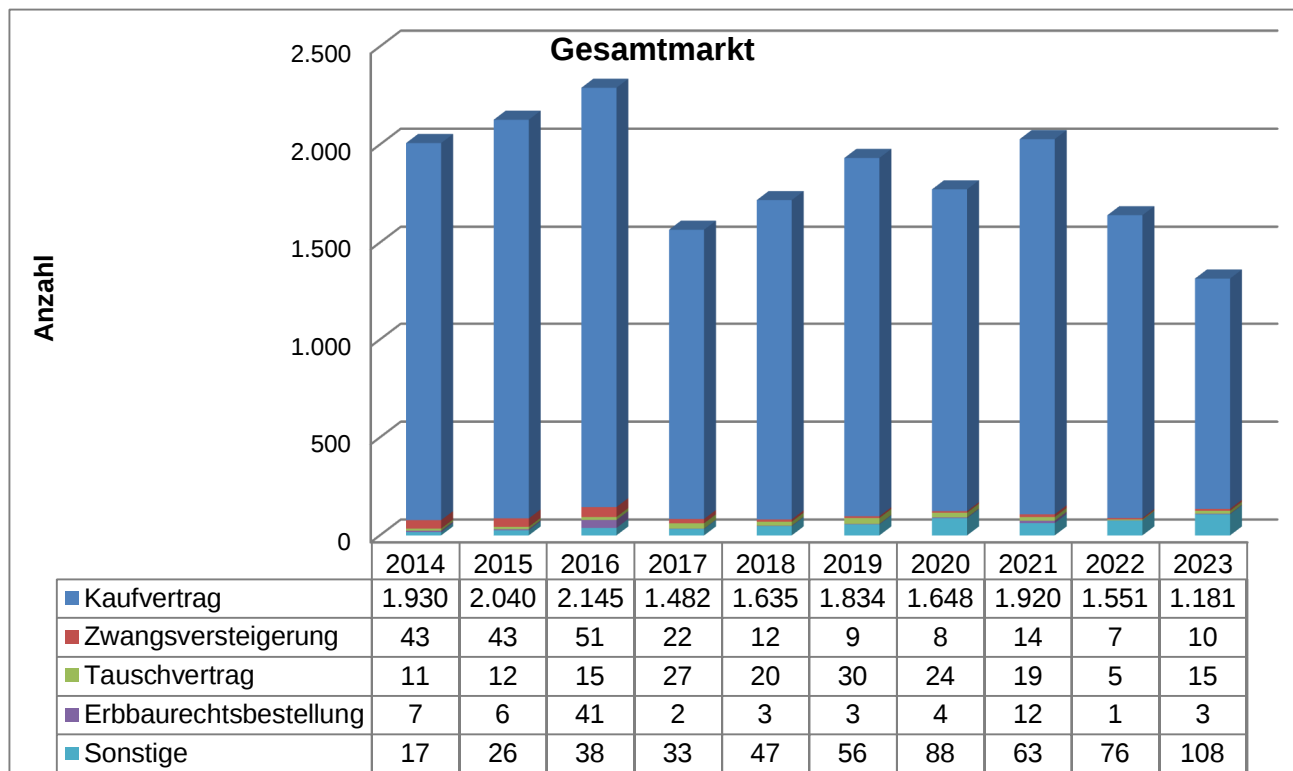


Abbildung 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge über 10 Jahre nach Erwerbsvorgangsart

3.1 Kaufverträge

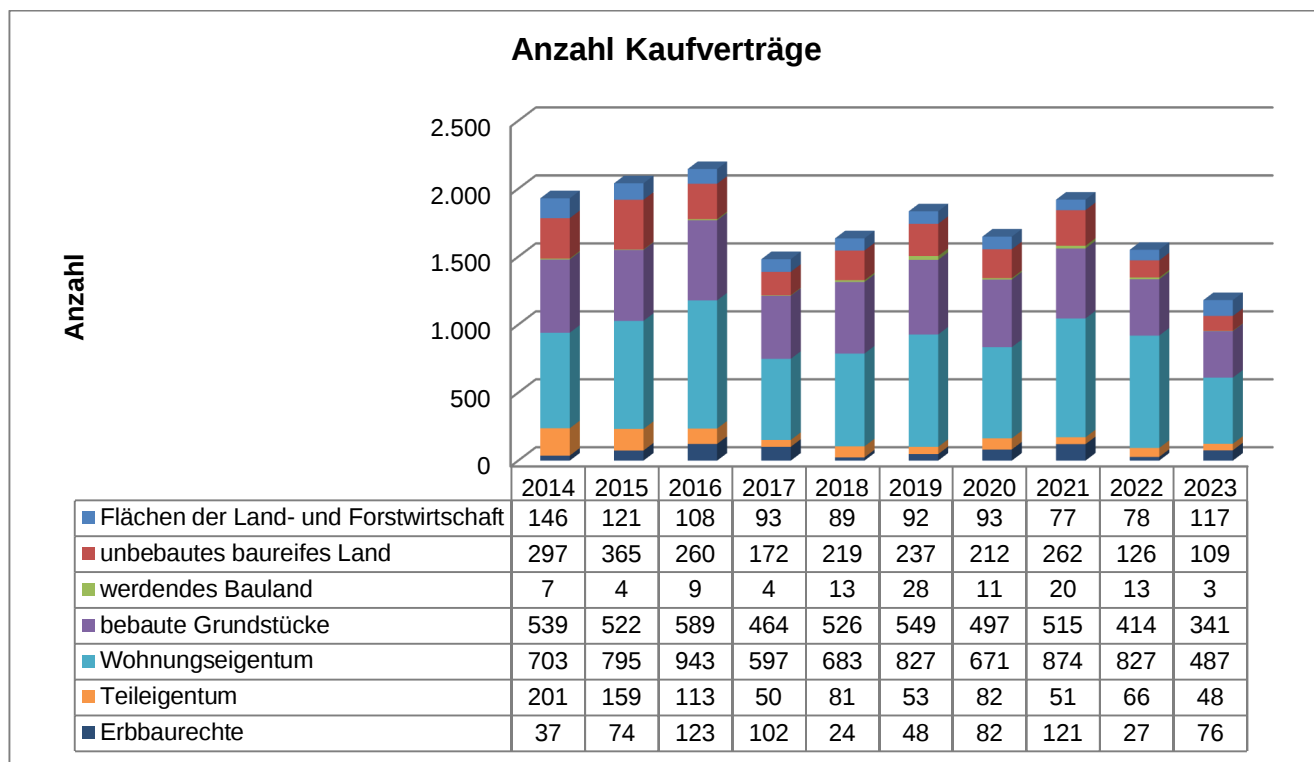


Abbildung 4: Anzahl aller Kaufverträge

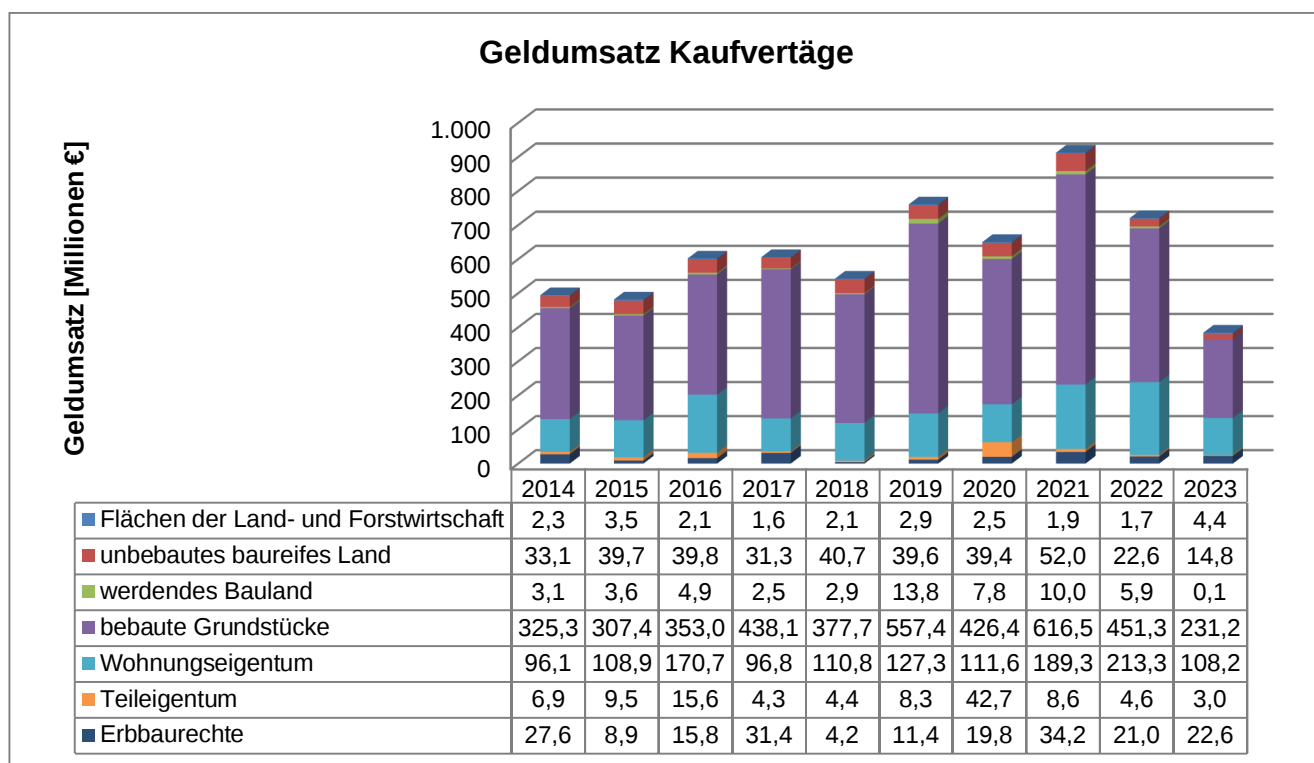


Abbildung 5: Geldumsatz aller Kaufverträge

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. In Abbildung 6 sind die beteiligten Marktteilnehmer der vergangenen zwei Jahre dargestellt.

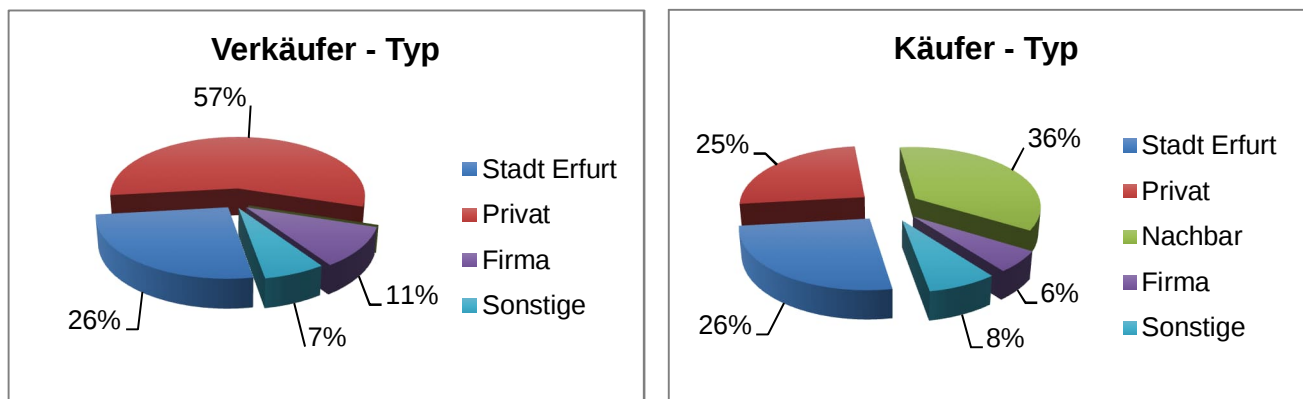


Abbildung 6: Beteiligte Marktteilnehmer

Mit 45 Erwerbsvorgängen wurden im Jahr 2022 deutlich weniger Kauffälle registriert als in den Jahren zuvor. Im Jahr 2023 ging die Anzahl auf 59 wiederum etwas hoch und liegt damit aber weiter unter dem letzten ausgewiesenen 5-jährigen Mittel von 70 Kauffällen. Als Kaufverträge wurden davon im Jahr 2023 54 Fälle und im Jahr 2022 43 Kauffälle registriert. Der Geldumsatz im Jahr 2022 fiel mit 2,6 Mio. € bei einer Fläche von 3,2ha deutlich höher aus, als 2023 mit einem Umsatz von 1,5 Mio. bei einer Fläche von 3,4ha.

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 Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes)		Arrondierung (Garten- und Hinterland)	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Arrondierung in Wohnlagen						
Anzahl	11	6	2	7	9	6
Ø Kaufpreis [€/m²]	159	438	k. A.	471	96	239
Ø Fläche [m²]	85	44	k. A.	30	119	774
Ø BRW [€/m²]	206	399	k. A.	408	200	141
Ø KP/BRW	0,75	1,18	k. A.	1,41	0,50	0,82
5. Perzentil	0,24	0,97	k. A.	0,50	0,03	0,16
Median	0,73	1,00	k. A.	0,99	0,48	0,61
95. Perzentil	1,30	1,63	k. A.	3,14	1,12	1,85

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 mit 83% zur selbstgenutzten Immobilie bestimmt wird. Bei Mehrfamilienhäusern ist jedoch mit 40% deutlich weniger als die Hälfte der Käufer in Thüringen wohnhaft.

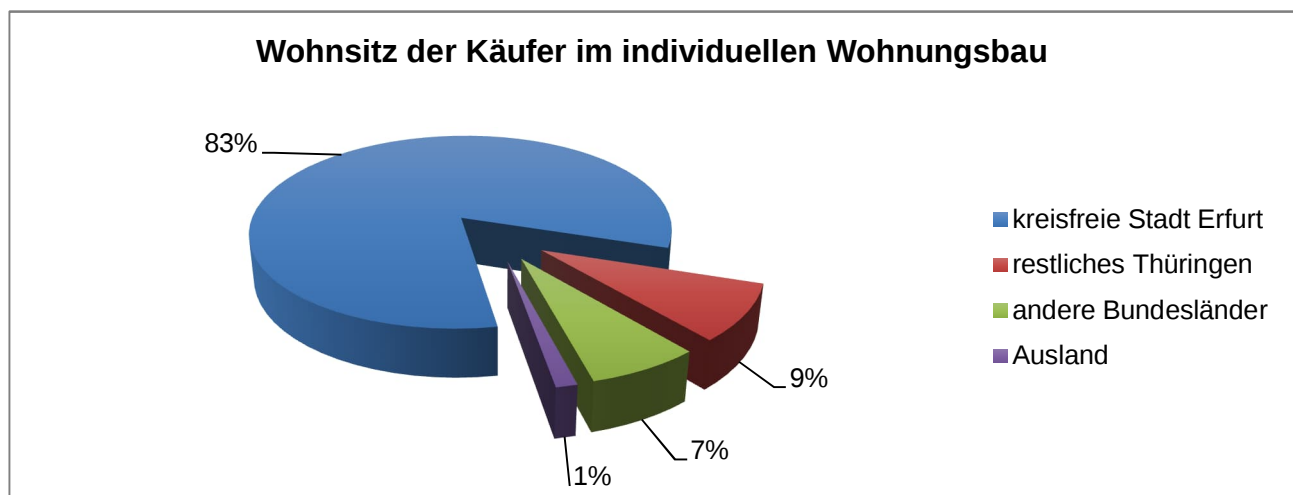


Abbildung 8: Wohnsitz der Käufer im individuellen Wohnungsbau 2022 und 2023

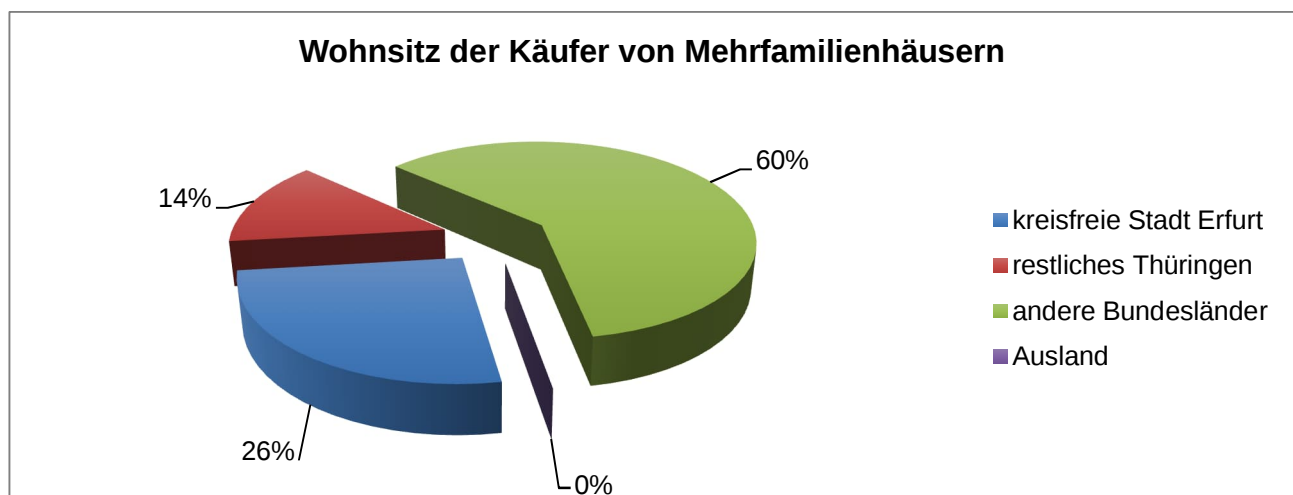


Abbildung 9: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäusern 2022 und 2023

4.1 Eigenheime

Bei der Auswertung des Teilmarktes Eigenheime erfolgte eine Betrachtung der relevanten Segmente freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenmittel- 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 [%]	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
Baujahre bis 1990												
Anzahl	2	5	22	9	7	3	3	2	34	19	📉 -44	
Ø Kaufpreis [€]	k. A.	242.120	377.980	337.300	383.280	365.000	431.670	k. A.	378.000	340.000	📉 -10	
5. Perzentil	k. A.	103.600	189.150	160.800	223.500	k. A.	k. A.	k. A.	220.000	183.000	📉 -9	
	Median	k. A.	250.000	384.100	349.000	339.000	k. A.	k. A.	k. A.	372.000		340.000
	95. Perzentil	k. A.	400.520	560.520	487.930	604.690	k. A.	k. A.	k. A.	546.000		497.000
Ø Fläche [m²]	k. A.	1.541	877	680	946	485	507	k. A.	835	905	📈 8	
Ø BRW	k. A.	114	203	189	301	340	283	k. A.	225	225	📈 0	
Ø Wohnfläche [m²]	k. A.	140	127	148	145	162	151	k. A.	133	149	📈 12	
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	k. A.	1.400	3.040	2.270	2.820	2.200	3.230	k. A.	2.960	2.170	📉 -27	
Baujahre ab 1991												
Anzahl	3	3	20	18	12	10			35	31	📉 -11	
Ø Kaufpreis [€]	492.970	440.810	488.300	436.100	606.610	519.160			529.000	463.000	📉 -12	
5. Perzentil	k. A.	k. A.	339.500	275.800	384.820	379.800			365.000	317.000	📉 -8	
	Median	k. A.	k. A.	456.000	409.500	549.500	527.500		489.000	451.000		
	95. Perzentil	k. A.	k. A.	655.400	647.500	936.500	643.100		743.000	634.000		
Ø Fläche [m²]	1.021	975	548	490	624	605			615	575	📉 -7	
Ø BRW [€/m²]	103	127	186	223	281	302			210	240	📈 14	
Ø Wohnfläche [m²]	136	171	148	128	147	147			146	138	📉 -6	
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	3.630	2.580	3.440	3.430	4.250	3.600			3.730	3.400	📉 -9	

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 2022 und 2023 ist bei allen Baujahren ein Rückgang der Kauffallzahlen zu verzeichnen. Bei den Baujahren bis 1990 ist dieser jedoch mit -44% deutlich höher ausgefallen als bei den Baujahren ab 1991 mit -11 %. Auch die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind gesunken. Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche verzeichnen einen geringen Rückgang mit -9% bei den Baujahresklassen ab 1991 und einen höheren Rückgang mit -27% bei den Baujahren bis 1990 gegenüber dem Vorjahr.

4.1.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser

Die untenstehende Tabelle zeigt eine Übersicht für Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser 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 [%]
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
Baujahre bis 1990											
Anzahl	3	1	18	25	17	11		4	38	41	↗ 8
Ø Kaufpreis [€]	328.000	k. A.	334.780	307.450	398.070	350.650		706.750	363.000	356.000	↘ -2
5. Perzentil	k. A.	k. A.	152.950	176.000	189.000	197.500		437.850	173.000	209.000	↘ -7
	Median	k. A.	k. A.	303.000	290.000	425.000	318.500	669.500	361.000	334.000	
	95. Perzentil	k. A.	k. A.	662.650	496.780	621.400	605.350	1.027.800	627.000	572.000	
Ø Fläche [m²]	787	k. A.	427	449	298	351		453	400	420	↗ 5
Ø BRW [€/m²]	135	k. A.	243	245	360	361		688	285	315	↗ 11
Ø Woh	169	k. A.	113	120	144	130		192	131	130	↘ -1
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	1.937	k. A.	2.660	2.640	2.860	2.650		3.740	2.690	2.740	↘ 2
Baujahre ab 1991											
Anzahl	2	3	16	16	4	9		1	22	29	↗ 32
Ø Kaufpreis [€]	k. A.	388.000	376.310	373.889	417.937	607.928		k. A.	374.000	451.000	↗ 21
5. Perzentil	k. A.	k. A.	256.150	295.500	347.230	371.940		k. A.	274.000	333.000	↗ 18
	Median	k. A.	k. A.	371.380	360.000	390.150	570.000	k. A.	365.000	432.000	
	95. Perzentil	k. A.	k. A.	464.380	473.250	527.550	951.200	k. A.	458.000	613.000	
Ø Fläche [m²]	k. A.	371	304	269	609	282		k. A.	350	280	↘ -20
Ø BRW [€/m²]	k. A.	120	175	204	270	460		k. A.	190	275	↗ 45
Ø Wohnfläche [m²]	k. A.	133	121	137	133	142		k. A.	122	138	↗ 14
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	k. A.	2.920	3.190	2.770	3.140	4.200		k. A.	3.120	3.260	↘ 4

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

Die Kauffallzahlen bei den Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäusern sind im Vergleich der Jahre 2022 und 2023 nur bei den Baujahren bis 1990 mit -8% leicht gesunken. Bei den Baujahren ab 1991 verzeichnete sich mit 32% ein Anstieg der Kauffallzahlen im Vergleich der Jahre 2022 zu 2023 und entspricht damit auch dem Niveau der Vorjahre 2020/2021 mit 29 und 26 Kauffällen.

Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche sind mit 2% bei den Baujahren bis 1990 jedoch kaum angestiegen. Im Vergleich dazu gab es bei den Baujahren ab 1991 einen ebenso geringen Preisanstieg mit 4 %.

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 2023 kam es dann zu einem Zuwachs im unteren Preisniveau zwischen 250.001 und 500.000 € und einem geringeren Anteil höherpreisiger Objekte.

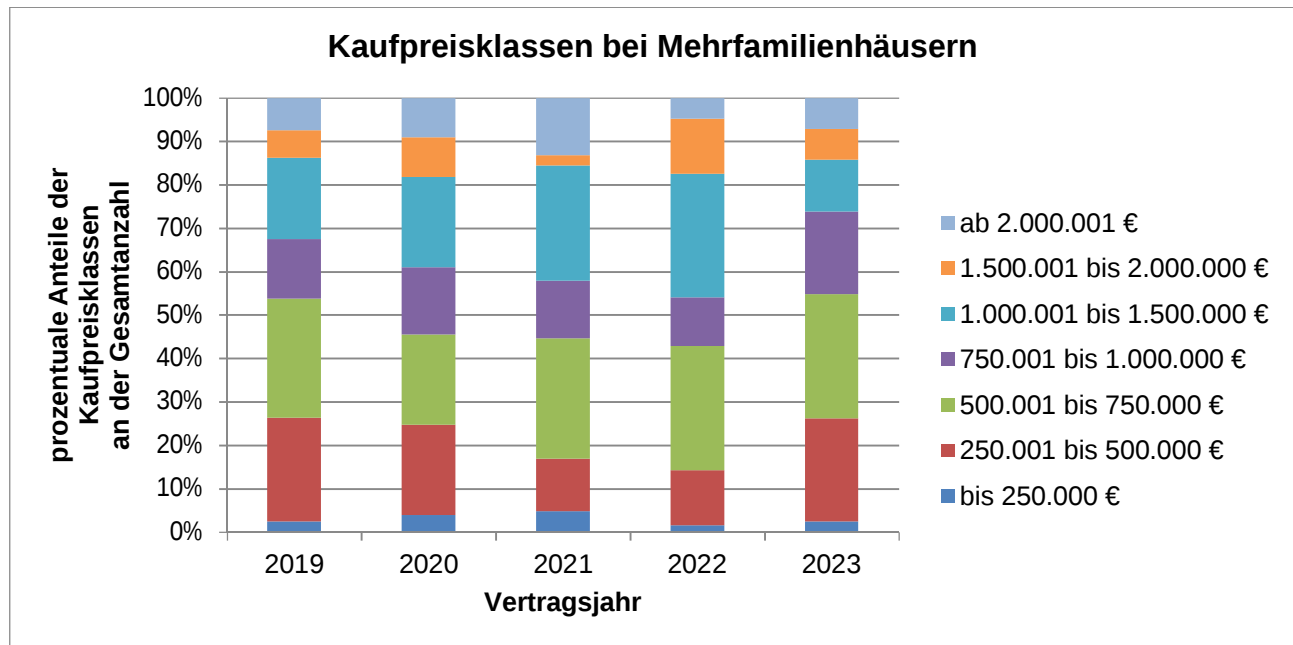


Abbildung 12: Kaufpreisklassen bei Mehrfamilienhäusern

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 [%]
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau											
Anzahl		1	42	20	8	10	4	3	54	34	📉 -37
Ø Kaufpreis [€]		k. A.	981.773	810.230	1.014.500	976.200	861.525	954.167	978.000	857.000	📉 -12
5. Perzentil		k. A.	393.775	366.500	413.000	479.500	616.565	k. A.	413.000	407.000	📉 -10
Median		k. A.	830.000	680.000	710.000	832.500	833.550	k. A.	812.000	734.000	
95. Perzentil		k. A.	1.847.000	1.307.300	2.138.100	1.906.000	1.145.650	k. A.	1.838.000	1.470.000	
Ø BRW [€/m²]		k. A.	281	275	423	467	633	820	330	375	📈 14
Ø Wohnfläche [m²]		k. A.	518	561	449	523	356	361	496	520	📈 5
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]		k. A.	1.908	1.440	2.290	1.826	2.510	2.463	2.010	1.660	📉 -17

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

Die Mehrheit der Mehrfamilienhäuser wurde in 2022 und 2023 in den mittleren und guten Lagen veräußert. Die Anzahl der Kauffälle verzeichnet einen starken Rückgang mit -37%. Der durchschnittliche Kaufpreis weist einen Rückgang von -12 % auf. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche weist einen ähnlichen Rückgang mit -17 % 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	2022/2023
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau	
Anzahl	4
Ø Kaufpreis [€]	2.087.500
5. Perzentil	925.000
Median	1.475.000
95. Perzentil	4.107.500
Ø Wohnfläche [m²]	581
Ø BRW [€/m²]	280
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	2.554

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	2022	2023
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau		
Anzahl	2	7
Ø Kaufpreis [€]	k. A.	568.571
5. Perzentil	k. A.	231.000
Median	k. A.	420.000
95. Perzentil	k. A.	1.066.182
Ø Wohnfläche [m²]	k. A.	404
Ø BRW [€/m²]	k. A.	449
Ø Kaufpreis [€/m² Wfl]	k. A.	1.549

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 2022 bei 53% und in 2023 bei 41%. Am Gesamtumsatz aller Kaufverträge beläuft sich der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums auf 30% im Jahr 2022 und auf 29% im Jahr 2023.

Die rechtliche Grundlage für die Bildung von Sondereigentum stellt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 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. 2023 verringerte sich die Kauffallanzahl um -41% und der Geldumsatz um -49% beim Wohnungseigentum deutlich, doch im Berichtsjahr 2022 waren die Kauffallzahlen nur um -5% gesunken und damit fast auf Vorjahresniveau (2021); die Umsätze stiegen im Vergleich zum Vorjahr 2021 sogar fast um 13% und erreichten einen Höchstwert.

Im Teileigentum sind die Kauffallzahlen von 2021 auf 2022 leicht angestiegen, dann aber wieder in 2023 zurückgegangen. Die Umsatzzahlen sind jeweils in beiden Jahren deutlich zurückgegangen.

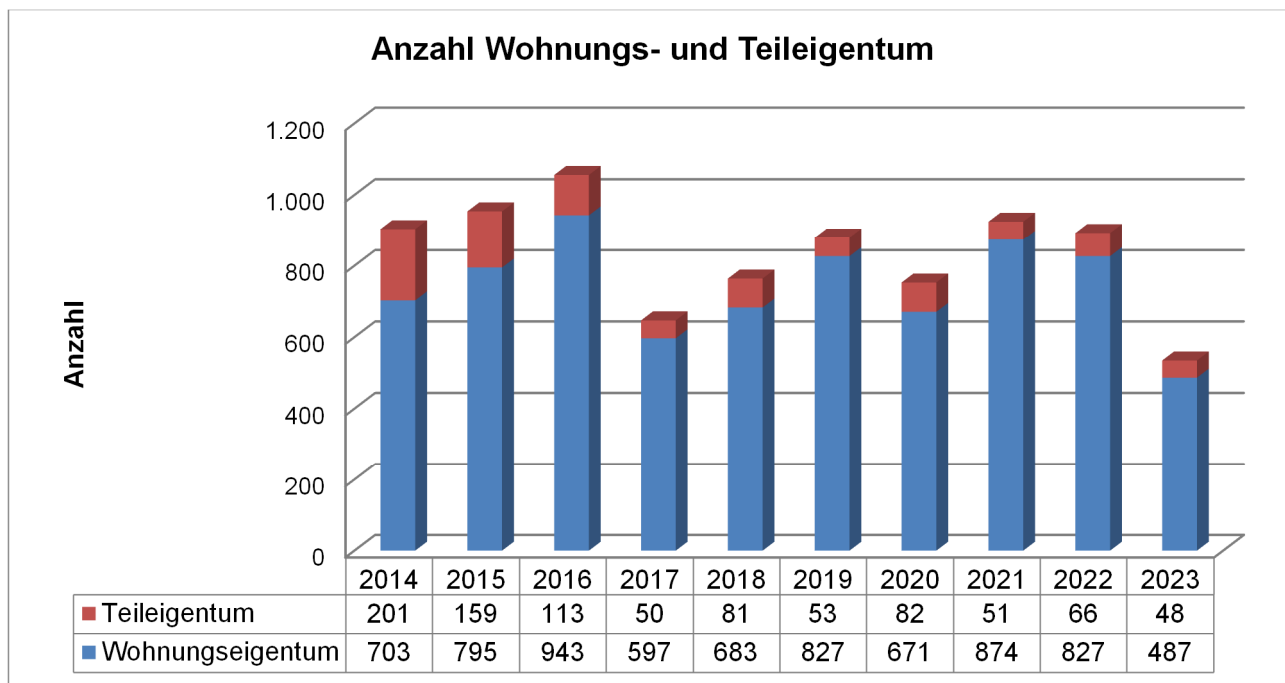


Abbildung 16: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentum

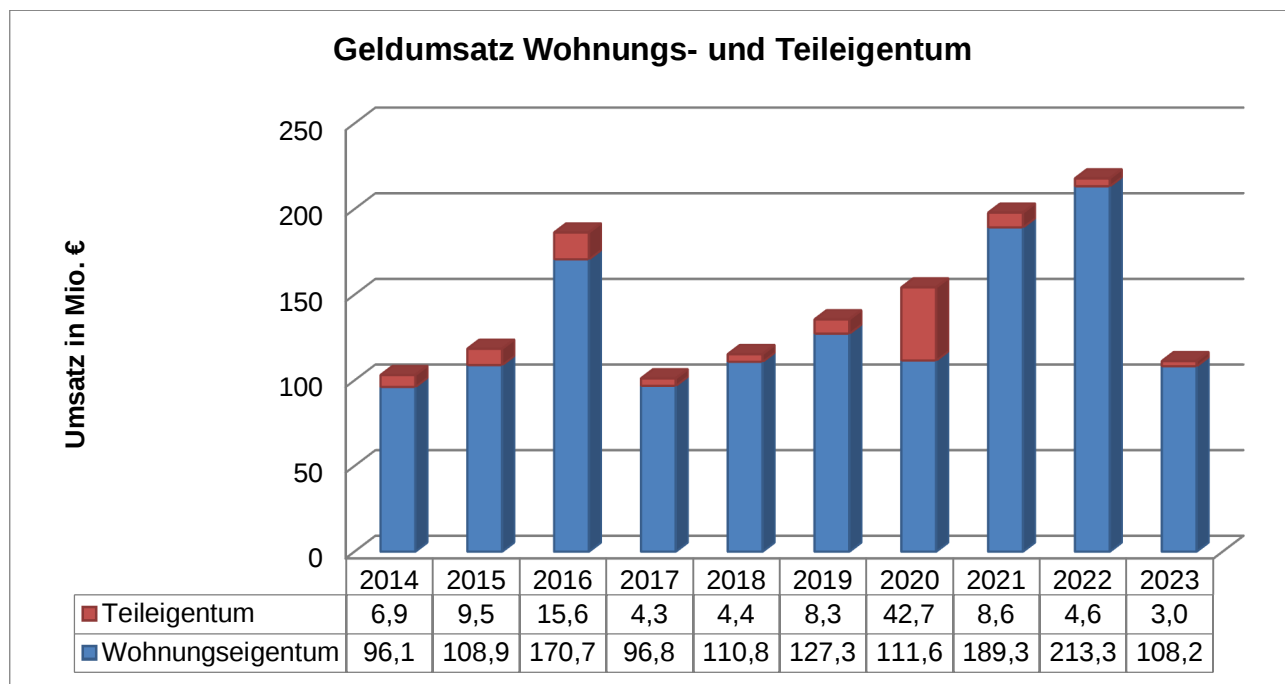


Abbildung 17: Geldumsätze aller Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentume

Die folgende Tabelle fasst die letzten zwei Jahre noch einmal zusammen und stellt die prozentualen Veränderungen zwischen den Jahren 2022 und 2023 dar.

kreisfreie Stadt Erfurt						
Teilmarkt/Objektart	Anzahl			Geldumsatz [Mio. €]		
	2022	2023	Änderung zum Vorjahr [%]	2022	2023	Änderung zum Vorjahr [%]
Wohnungseigentum	827	487	↓ -41	213,31	108,21	↓ -49
Teileigentum	66	48	↓ -27	4,59	3,00	↓ -35
Summe/Veränderung	893	535	↓ -40	217,90	111,21	↓ -49

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

Wohnungseigentum

Es folgt eine nähere Betrachtung des Marktsegmentes Wohnungseigentum.

In der Darstellung des Kaufgeschehens nach dem Monat des Vertragsabschlusses über die vergangenen zwei Jahre erkennt man, dass vorwiegend höhere Niveau der Kauffallzahlen des Jahres 2022. In 2023 wurden im Monat November die meisten Kaufverträge beurkundet. Im Jahr 2022 waren März und September die Monate mit den meisten Verträgen.

Auf der Basis der Kauffälle 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 der Kaufverträge aus den Jahren 2014 - 2023 gebildet.

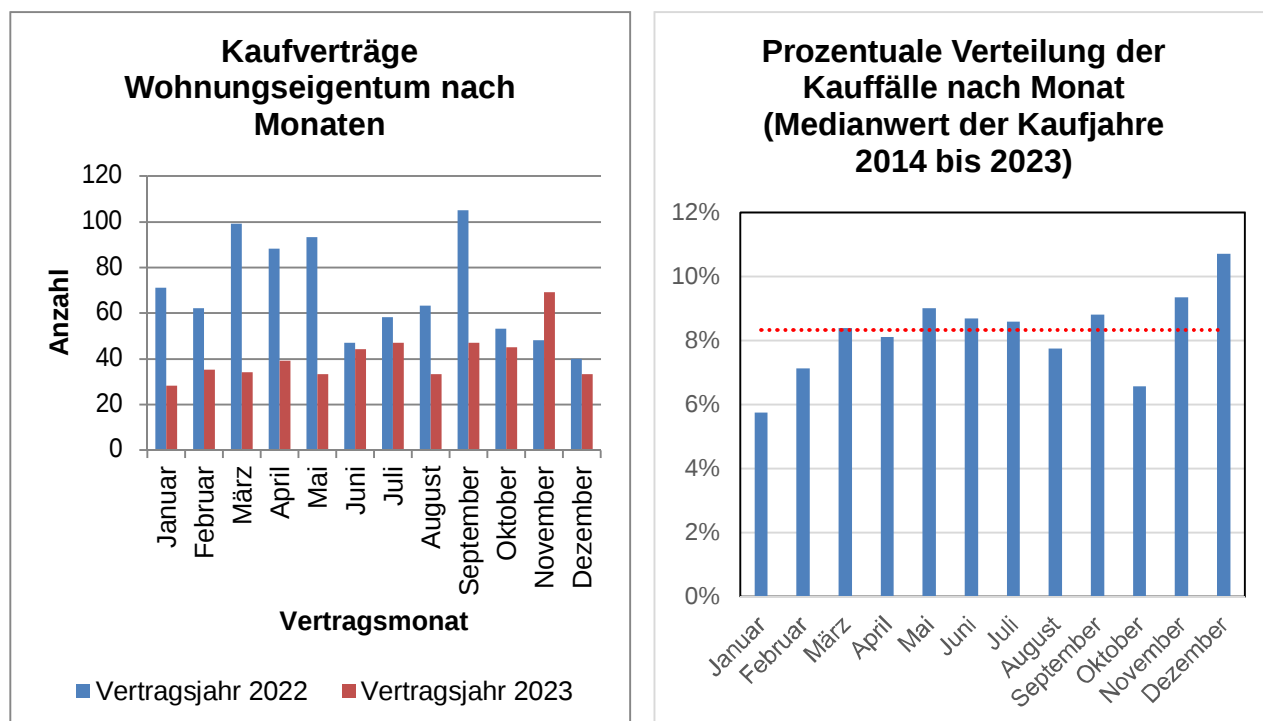


Abbildung 19: Kaufverträge im Wohnungseigentum nach Monaten

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

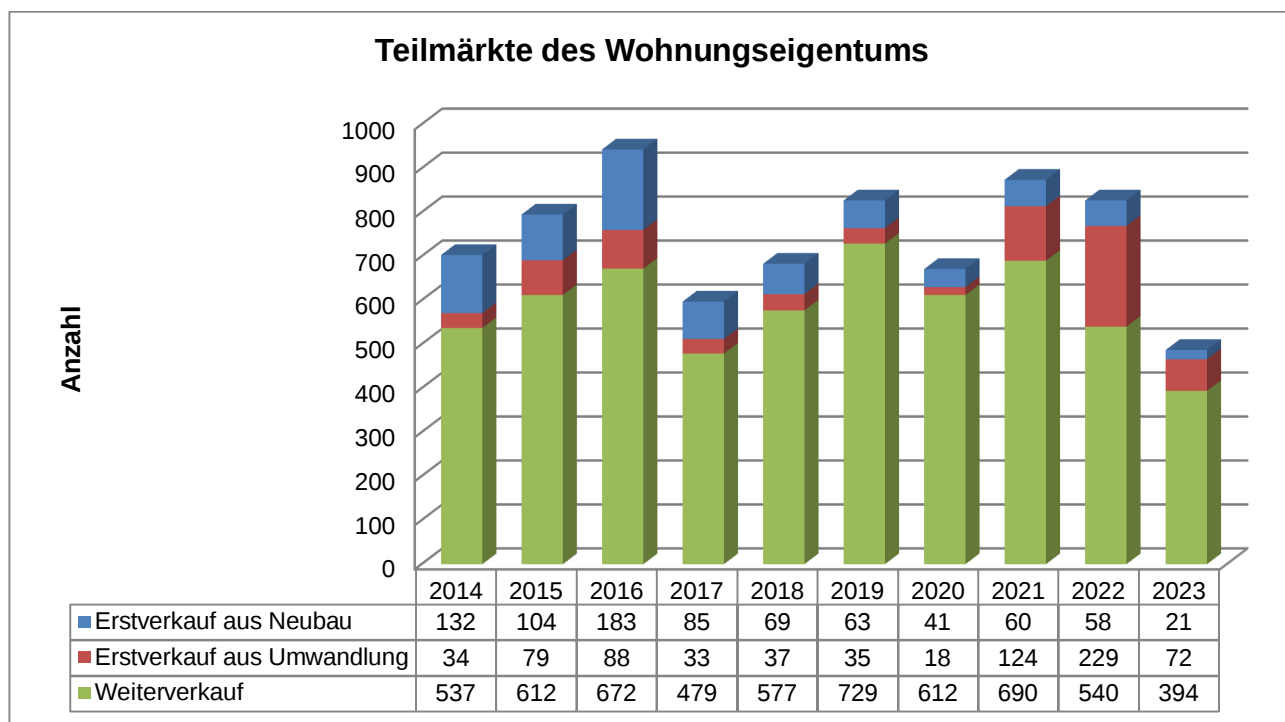


Abbildung 20: Anzahl aller Kaufverträge im Wohnungseigentum gegliedert nach Teilmärkten über 10 Jahre

Das Jahr 2023 ist in allen Teilmärkten von geringerer Kaufaktivität im Verhältnis zu 2021/2022 geprägt, wobei im Weiterverkauf die Anzahl von 2018 selbst noch unterschritten wurde. Insbesondere Erstverkäufe aus Umwandlung fanden in höherem Maße in den Jahren 2021 und vor allem 2022 statt.

Bei der Auswertung des Wohnsitzes der Käufer von Eigentumswohnungen zeigt sich, dass sich im Verhältnis zur letzten Auswertung von 2022 der Anteil der Käufer aus anderen Bundesländern von 39 % auf 45 % erhöht und demgegenüber der Anteil von Käufern aus Erfurt von 45 % auf 42 % gesunken ist.

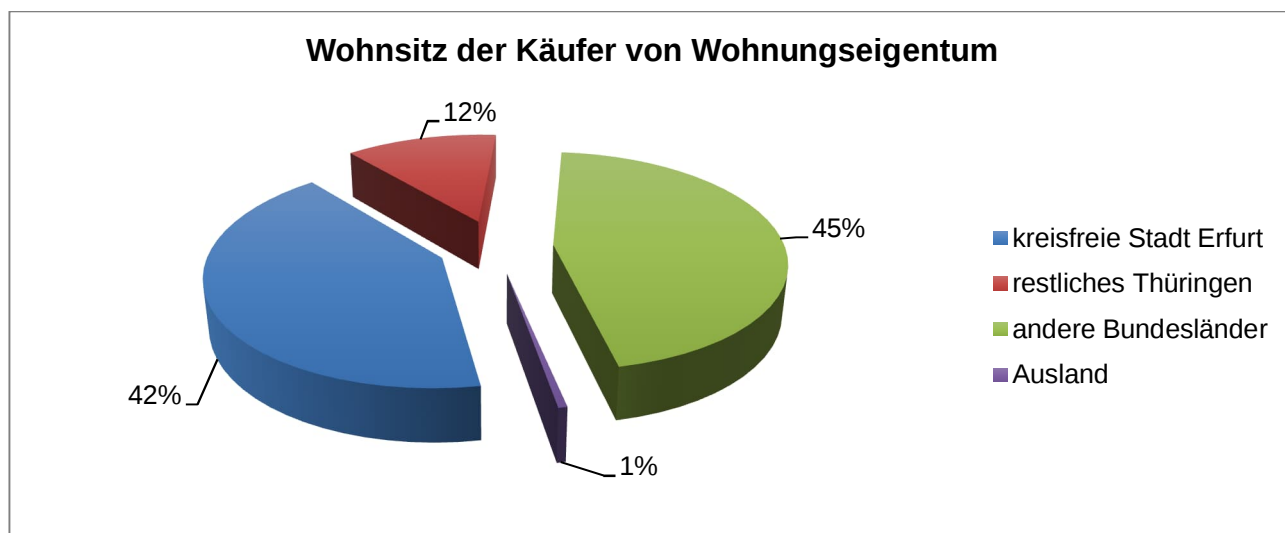


Abbildung 21: Wohnsitz der Käufer von Wohnungseigentum in Erfurt 2022 und 2023

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. In den Jahren 2022 und 2023 wurden vor allem Lagerflächen veräußert, welche zum geringeren Umsatz im Vergleich zu den Vorjahren erheblich beitragen. 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.

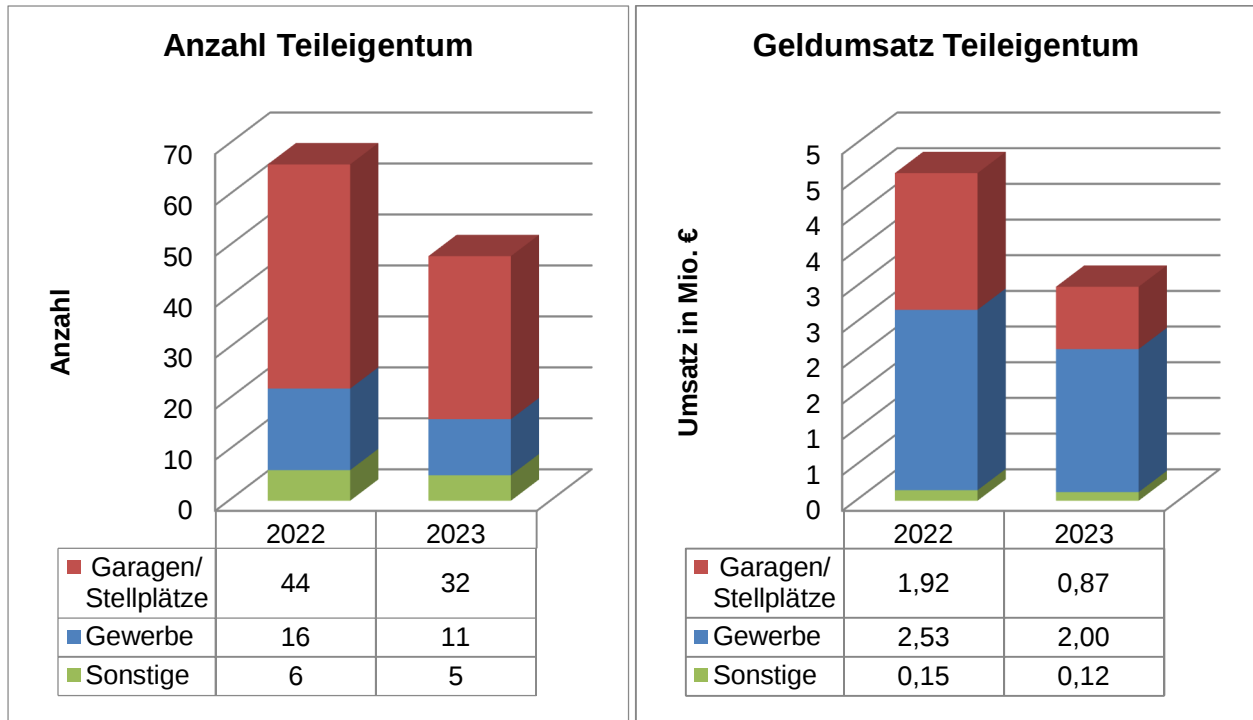


Abbildung 22: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart

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.

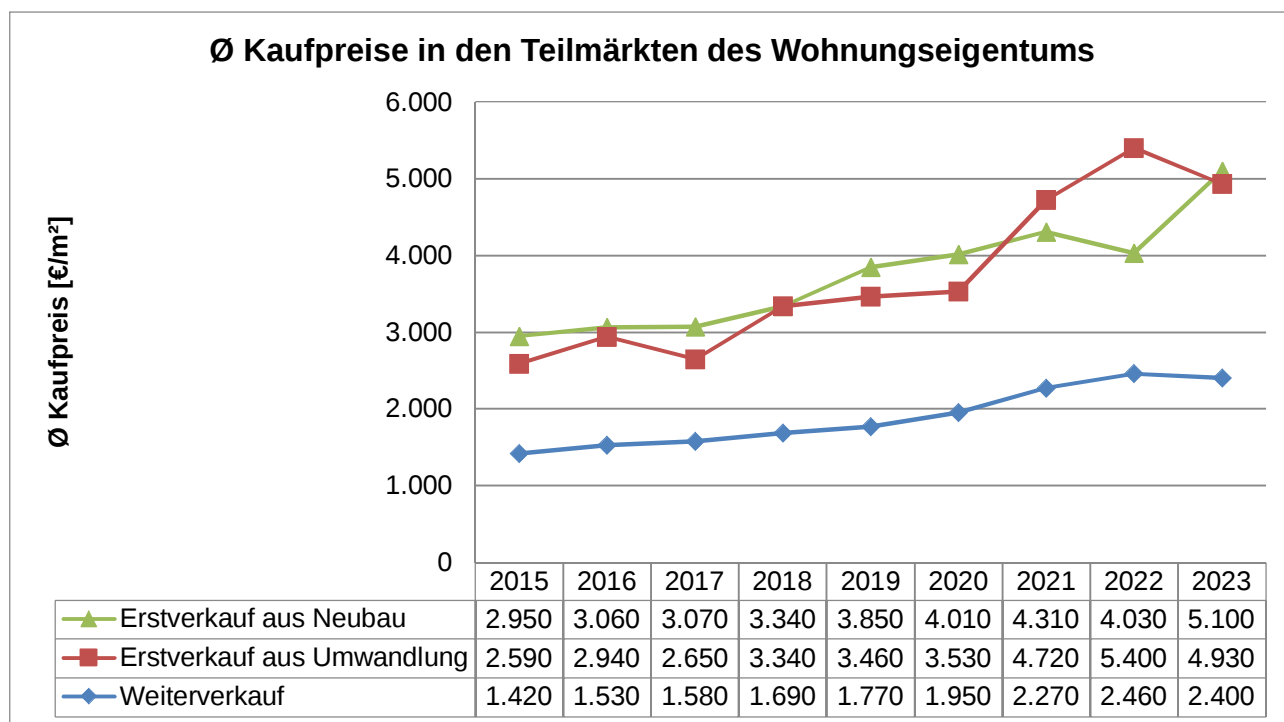


Abbildung 23: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten ab 2015

Während der Teilmarkt Weiterverkauf den gleichmäßigsten Verlauf mit jährlichen Veränderungen von + 3 % bis + 17 % (geometrisches Mittel 6,8 %) aufweist, sind die Teilmärkte des Erstverkaufs größeren Schwankungen unterworfen. Dies resultiert auch aus den geringeren Kauffallzahlen in diesem Segment und den stark objektabhängigen Verkäufen. Im Jahr 2023 gab es erstmalig einen Rückgang bei den Kaufpreisen im Erstverkauf aus Umwandlung. Über den gesamten Zeitraum ab 2015 stieg der durchschnittliche Kaufpreis im geometrischen Mittel um 7,1 % pro Jahr bei Erstverkäufen aus Neubau und um 8,4 % 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.

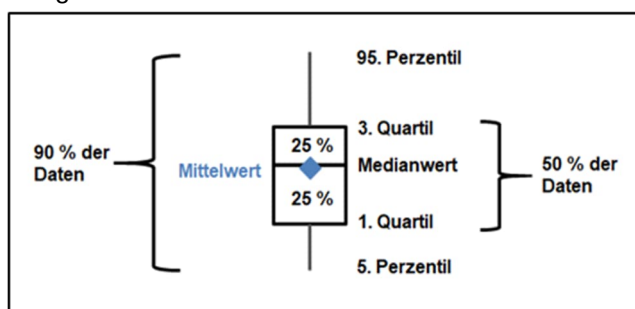


Abbildung 24: Boxplot-Darstellung

5.1 Erstverkauf aus Neubau

Über den gesamten dargestellten Zeitraum (9 Jahre) ist der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche bei erstmaligem Verkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau kontinuierlich angestiegen. Nur im Jahr 2022 gab es einen Rückgang im durchschnittlichen Kaufpreis je m² Wohnfläche. Im Jahr 2023 kam es zudem zu einem deutlichen Rückgang der Anzahl der Kauffälle mit -29 %. Die Anzahl der Kauffälle war im Jahr 2023 innerhalb des betrachteten Zeitraums damit am niedrigsten. 2022 wurden mit einer Steigerung von 5% zu 2021 mehr neue Wohnungen verkauft. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in diesem Teilmarkt hat sich nach einer vorübergehenden Phase etwas größerer Wohnungen wieder bei kleineren Wohnungen mit 75m² (2022) und 94m² (2023) eingependelt. Die Daten im Erstverkauf aus Neubau sind stets geprägt von den Objekten die sich derzeit in der Vermarktung befinden.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Neubau									
Anzahl	50	161	83	63	61	36	55	58	17
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.950	3.060	3.070	3.340	3.850	4.010	4.310	4.030	5.100
5. Perzentil	2.320	2.300	2.490	2.650	3.200	3.190	3.360	2.990	2.940
Median	2.970	2.940	3.090	3.300	3.750	3.930	4.120	3.460	6.150
95. Perzentil	3.600	3.970	3.730	4.290	4.790	5.360	5.840	5.700	6.940
Ø Wohnfläche [m ²]	109	103	94	96	99	104	102	75	94

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

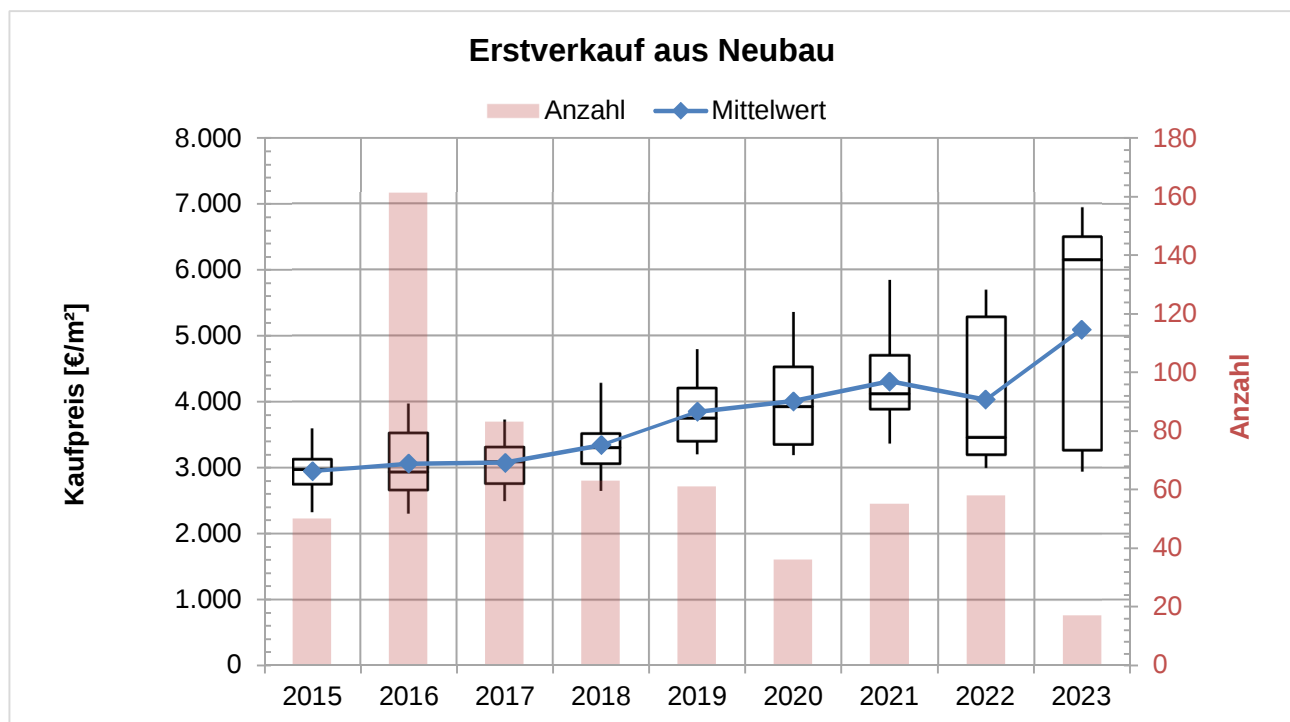


Abbildung 26: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Neubau

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	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wohnflächenklasse bis 45 m²								
Anzahl	2	1					2	1
Ø Kaufpreis [€/m ²]	k. A.	k. A.					k. A.	k. A.
5. Perzentil	k. A.	k. A.					k. A.	k. A.
Median	k. A.	k. A.					k. A.	k. A.
95. Perzentil	k. A.	k. A.					k. A.	k. A.
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²								
Anzahl	43	4		3			43	7
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.950	3.170		6.590			3.950	4.630
5. Perzentil	2.960	2.970		k. A.			2.960	2.980
Median	3.330	3.170		k. A.			3.330	3.390
95. Perzentil	5.570	3.370		k. A.			5.570	6.830
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²								
Anzahl	5		1	3			6	3
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.670		k. A.	6.340			4.010	6.340
5. Perzentil	3.130		k. A.	k. A.			3.140	k. A.
Median	3.700		k. A.	k. A.			3.910	k. A.
95. Perzentil	4.130		k. A.	k. A.			5.340	k. A.
Wohnflächenklasse ab 111 m²								
Anzahl	3	3	2	3	2		7	6
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.980	3.290	k. A.	6.710	k. A.		4.790	5.000
5. Perzentil	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.		3.460	2.920
Median	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.		5.050	5.240
95. Perzentil	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.		5.660	6.870
Gesamt								
Anzahl	53	8	3	9	2		58	17
Ø Kaufpreis [€/m ²]	3.900	3.470	5.670	6.540	k. A.		4.030	5.100
5. Perzentil	2.980	2.910	k. A.	6.190	k. A.		2.990	2.940
Median	3.370	3.170	k. A.	6.500	k. A.		3.460	6.150
95. Perzentil	5.570	4.760	k. A.	6.980	k. A.		5.700	6.940

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

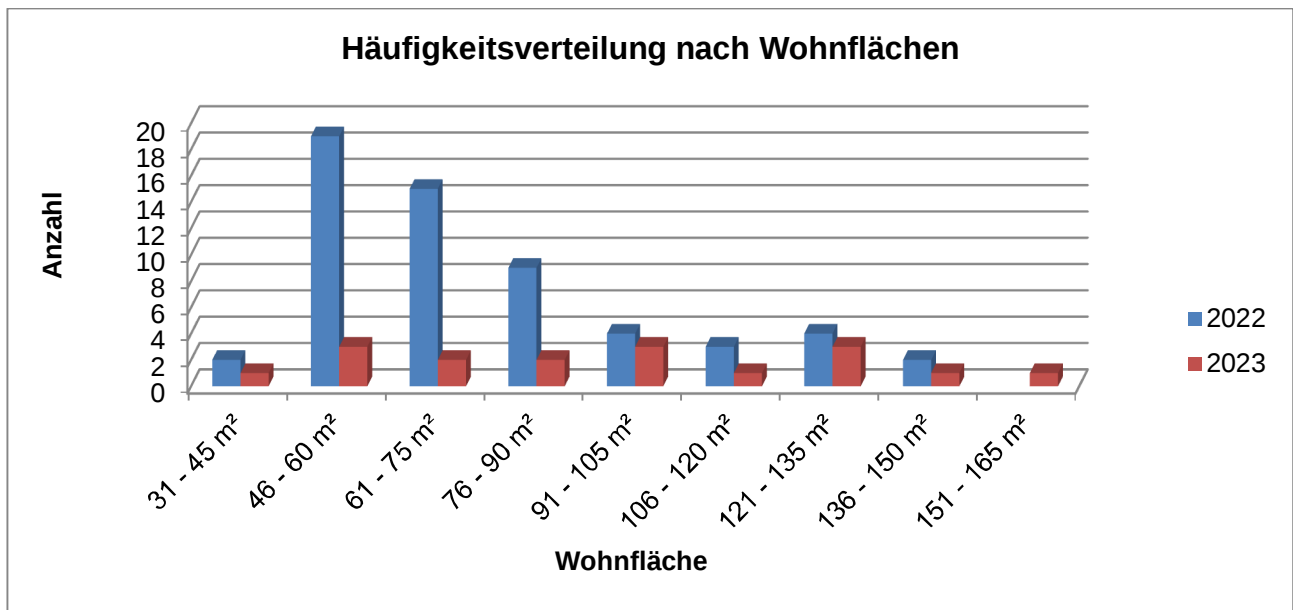


Abbildung 28: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Neubau

Anhand folgender Grafik ist ersichtlich, dass im Jahr 2022 neue Wohnungen innerhalb der Spanne von 3.000 €/m² bis 3.500 €/m² Wohnfläche am häufigsten verkauft wurden. In 2023 hat sich der Schwerpunkt in den Bereich teurerer Wohnungen verschoben, sodass die Spanne von 6.100 €/m² bis 7.000 €/m² die höchste Anzahl aufweist.

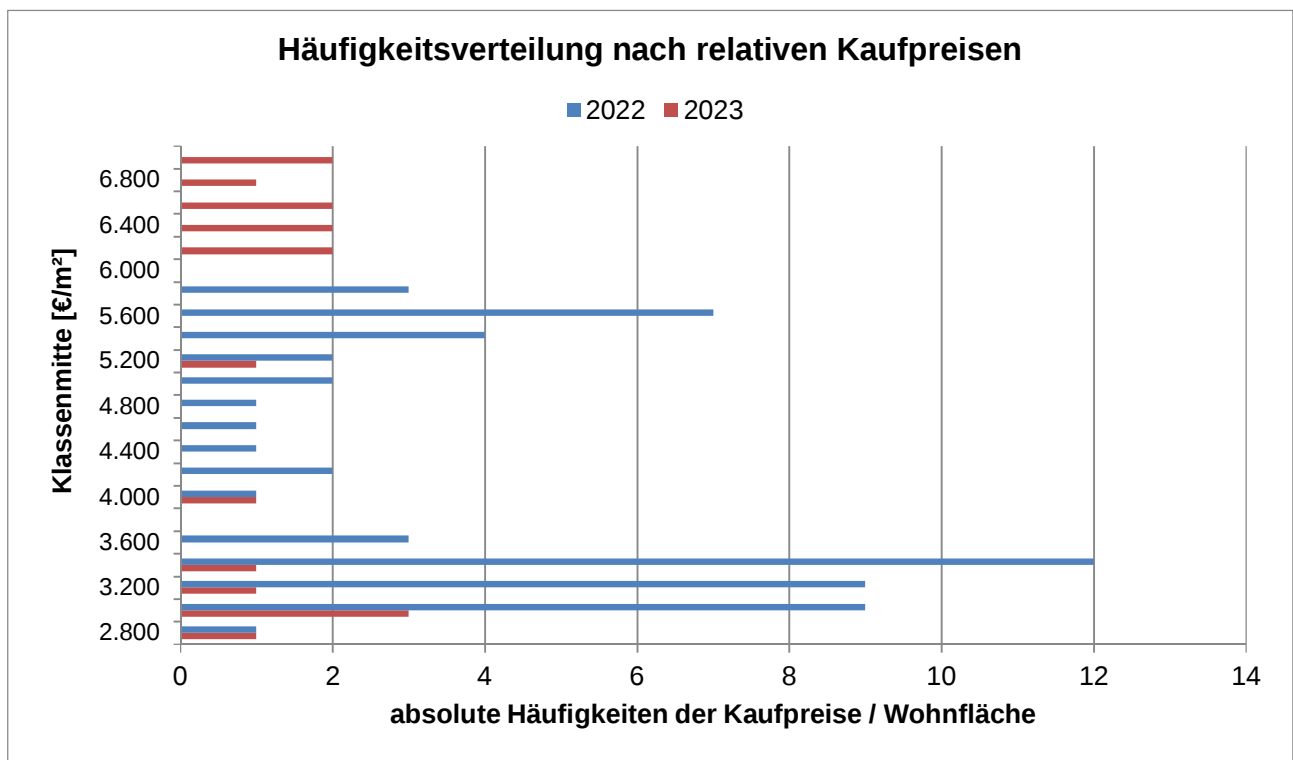


Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis / Wohnfläche im Erstverkauf aus Neubau

Gemessen am Gesamtkaufpreis verfügt die Gruppe der Kaufpreise von über 150.001 bis 200.000 € sowie von über 500.001 bis 600.000 mit zuletzt 24 % über den höchsten Anteil im Erstverkauf aus Neubau im Jahr 2023. Weit über die Hälfte (65 %) der Kaufverträge in 2023 wurden mit mehr als 400.000 € in diesem Teilmarkt verhandelt. Im Jahr 2022 wiederum lag der Schwerpunkt der Kauffälle (81 %) in den Kaufpreisklassen zwischen 150.001 € und 400.000 €.

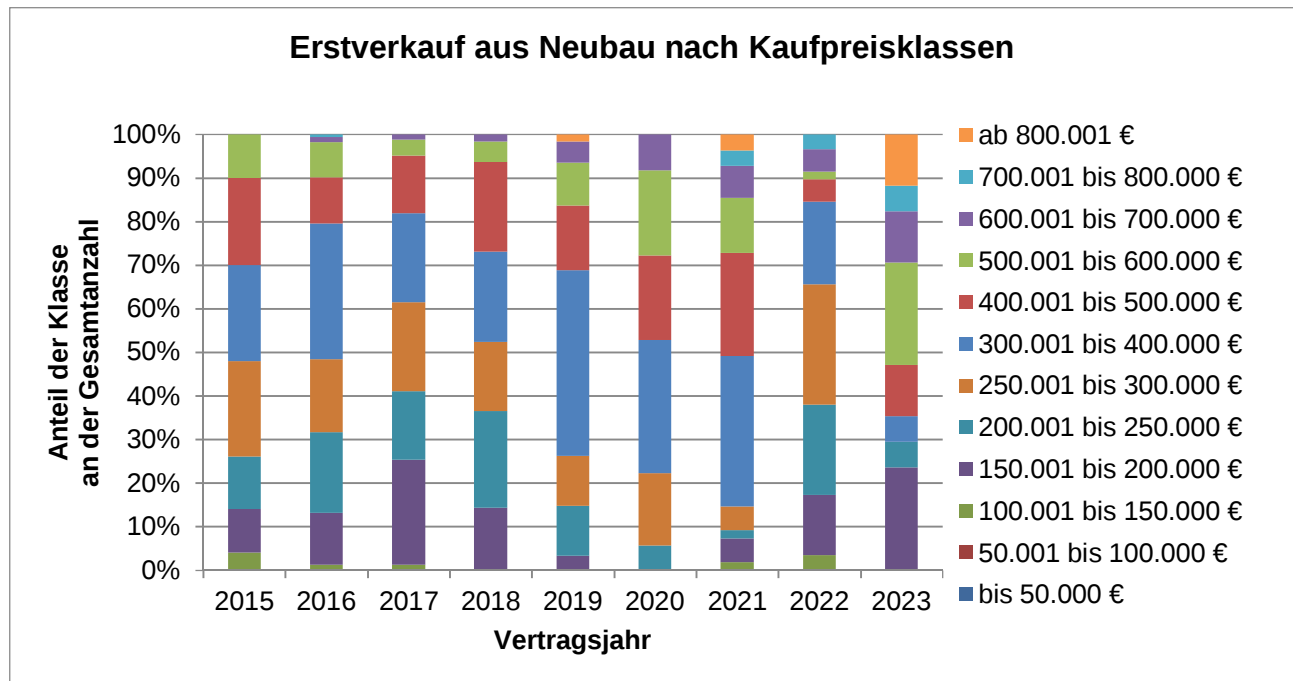


Abbildung 30: Erstverkauf aus Neubau nach Kaufpreisklassen

Aufgrund der in den vergangenen Jahren erhöhten Anzahl von erstmalig veräußerten Wohnungserbbaurechten nach Neubau, wird an dieser Stelle ein kurzer Einblick in die Entwicklung des Marktes in dieser Eigentumsform gegeben. Auch beim Erstverkauf von Wohnungserbbaurechten sind die Daten stets geprägt von den Objekten die sich derzeit in der Vermarktung befinden (vgl. hierzu [S. 20 Abb. 25](#)).

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Neubau als Wohnungserbbaurecht									
Anzahl	24	29	4	2	15	51	95	6	54
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.130	2.150	2.330	k. A.	2.780	3.320	3.430	4.220	4.160
5. Perzentil	1.990	1.990	2.250	k. A.	2.750	2.970	3.250	4.120	4.070
Median	2.150	2.190	2.290	k. A.	2.750	3.340	3.430	4.230	4.160
95. Perzentil	2.250	2.280	2.470	k. A.	2.890	3.550	3.580	4.320	4.230
Ø Wohnfläche [m²]	94	90	99	k. A.	103	84	79	87	71

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

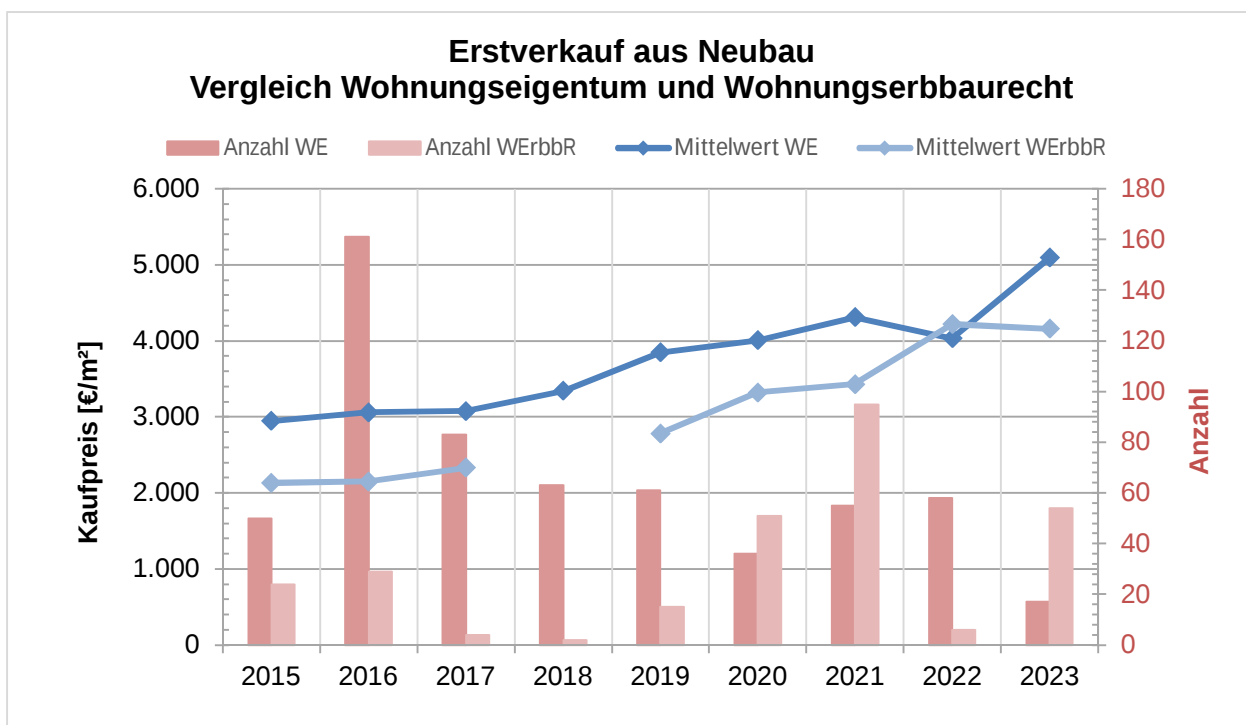


Abbildung 32: Vergleich von Anzahl und durchschnittlichem Kaufpreis im Erstverkauf aus Neubau zwischen Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht

5.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Die Anzahl der Erstverkäufe aus Umwandlung und auswertbaren Kauffälle aus dem Jahr 2022 erhöhte sich ebenso wie auch der durchschnittliche Quadratmeter-Preis nach Wohnfläche erheblich, hier um rund 13 %. Hingegen ging im Jahr 2023 die Anzahl mit 62 auswertbaren Kauffällen deutlich zurück. Im Kaufpreis reduzierte sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis in 2023 ebenfalls um 10 %.

Zu beachten ist, dass in den Jahren 2022 und 2023 wieder etwas größere Wohnungen veräußert wurden. So betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2022 - 80 m² und 2023 - 72m².

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Umwandlung									
Anzahl	61	80	25	30	32	12	115	220	62
Ø Kaufpreis [€/m ²]	2.590	2.940	2.650	3.340	3.460	3.530	4.720	5.400	4.930
5. Perzentil	1.650	2.000	2.100	2.600	2.680	2.680	3.130	4.640	2.350
Median	2.640	2.880	2.630	3.500	3.590	3.380	5.050	5.390	5.510
95. Perzentil	3.640	3.810	3.080	3.700	4.200	4.370	5.720	6.010	6.420
Ø Wohnfläche [m ²]	85	86	121	88	92	97	64	80	72

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

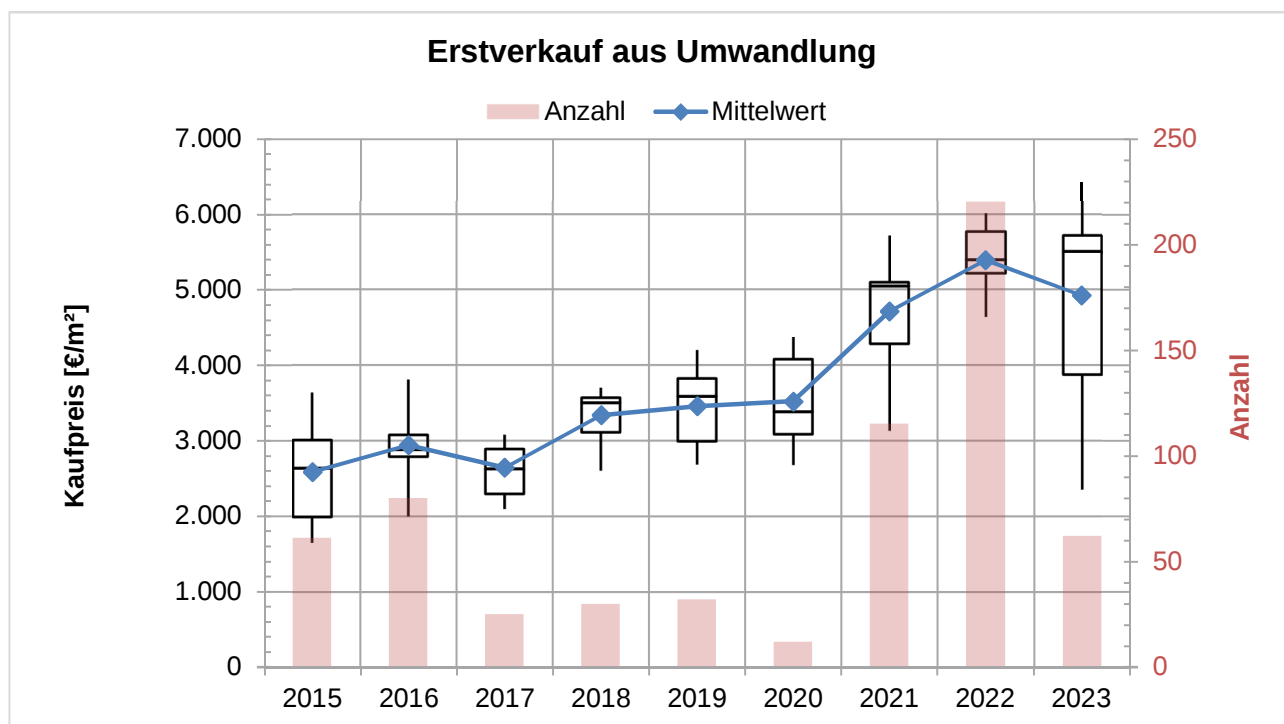


Abbildung 34: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Erstverkauf aus Umwandlung

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	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wohnflächenklasse bis 45 m²						
Anzahl	5	4			5	4
Ø Kaufpreis [€/m²]	4.450	3.100			4.450	3.100
5. Perzentil	3.070	2.770			3.070	2.770
Median	4.980	3.100			4.980	3.100
95. Perzentil	5.200	3.450			5.200	3.450
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²						
Anzahl	123	39			123	39
Ø Kaufpreis [€/m²]	5.440	4.870			5.440	4.870
5. Perzentil	4.890	2.270			4.890	2.270
Median	5.390	5.560			5.390	5.560
95. Perzentil	6.010	6.480			6.010	6.480
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²						
Anzahl	82	15			82	15
Ø Kaufpreis [€/m²]	5.440	5.620			5.440	5.620
5. Perzentil	4.790	5.120			4.790	5.120
Median	5.450	5.570			5.450	5.570
95. Perzentil	6.050	6.220			6.050	6.220
Wohnflächenklasse ab 111 m²						
Anzahl	8	3	2	1	10	4
Ø Kaufpreis [€/m²]	5.000	5.220	k. A.	k. A.	4.880	4.770
5. Perzentil	4.590	k. A.	k. A.	k. A.	4.260	3.650
Median	4.880	k. A.	k. A.	k. A.	4.810	5.090
95. Perzentil	5.530	k. A.	k. A.	k. A.	5.530	5.440
Gesamt						
Anzahl	218	61	2	1	220	62
Ø Kaufpreis [€/m²]	5.400	4.960	k. A.	k. A.	5.400	4.930
5. Perzentil	4.650	2.330	k. A.	k. A.	4.640	2.350
Median	5.400	5.510	k. A.	k. A.	5.390	5.510
95. Perzentil	6.010	6.430	k. A.	k. A.	6.010	6.420

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

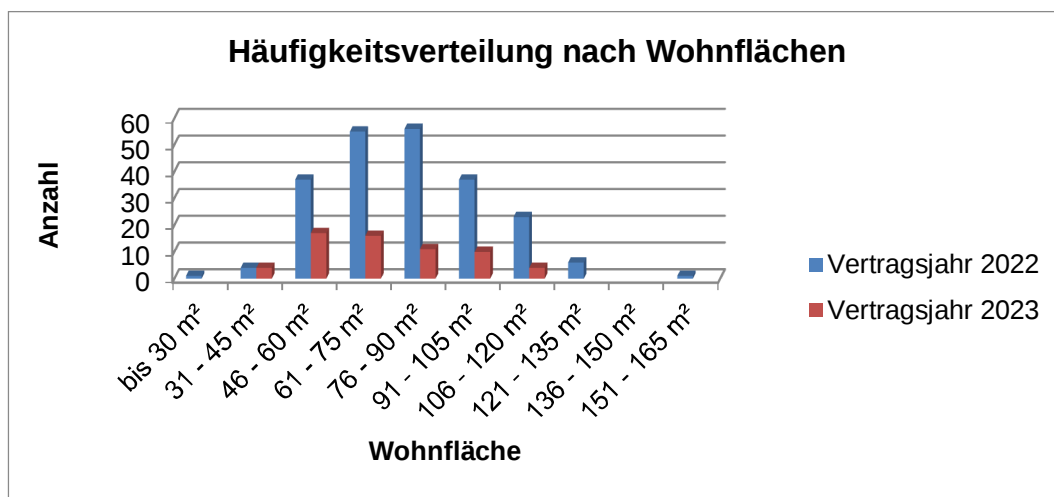


Abbildung 36: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Erstverkauf aus Umwandlung

Im Jahr 2022 wurden aus Umwandlung erstmalige verkaufte Wohnungen mit relativer Mehrheit in der Spanne von über 5.000 €/m² bis 5.200 €/m² veräußert. Während im Jahr 2023 in der Kaufpreisspanne von 5.400 €/m² bis 5.600 €/m² eine Mehrheit vorlag.

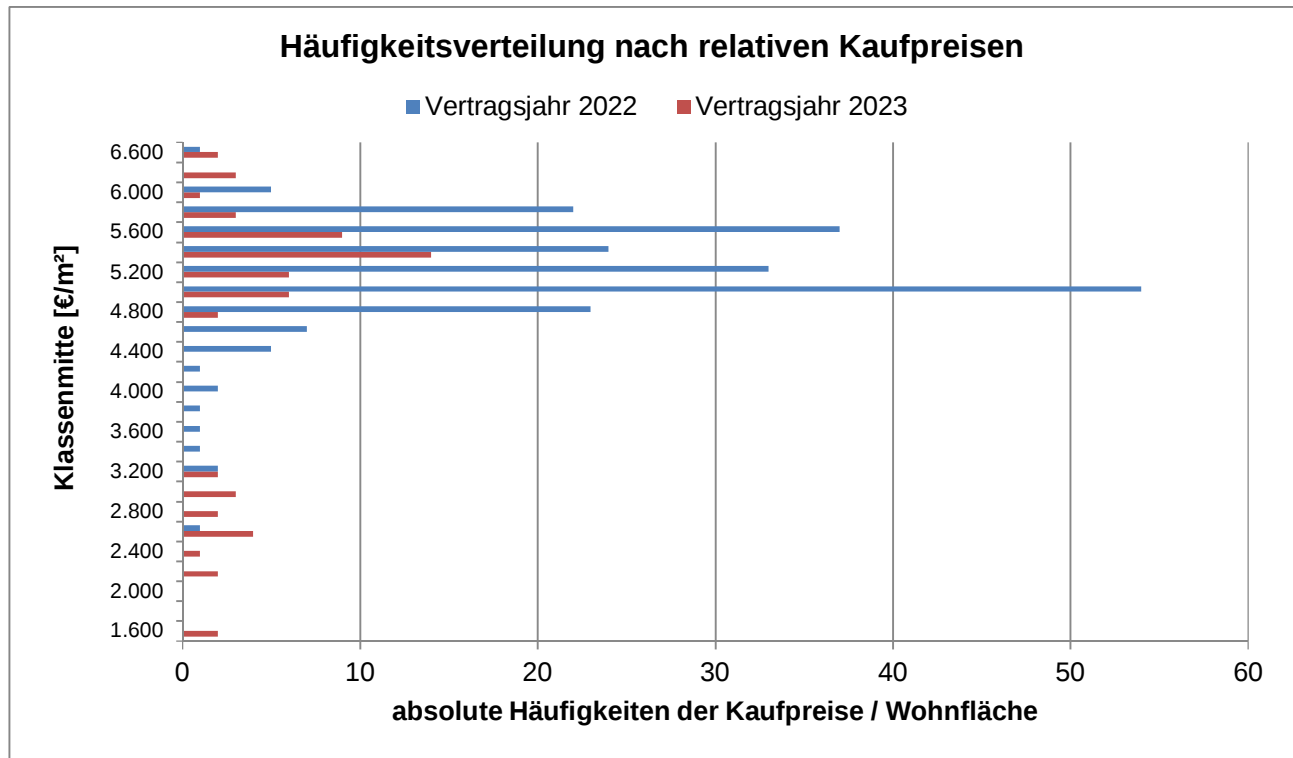


Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis/Wohnfläche im Erstverkauf aus Umwandlung

Gemessen am Gesamtkaufpreis erreicht im Jahr 2022 die Gruppe der Kaufpreise von über 400.001 bis 500.000 € mit 31 % den höchsten Anteil an diesem Teilmarkt. Im Jahr 2023 findet sich in der Gruppe der Kaufpreise von über 300.001 bis 400.000 € mit 31 % der Kauffälle der höchste Anteil.

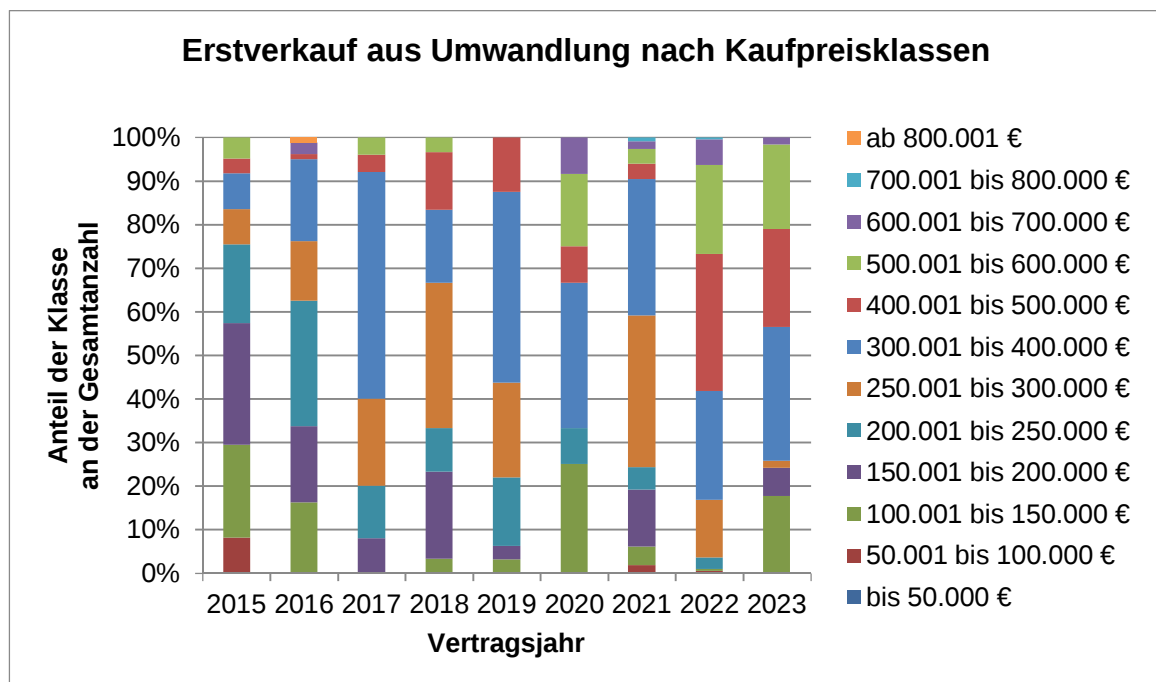


Abbildung 38: Erstverkauf aus Umwandlung nach Kaufpreisklassen

5.3 Weiterverkauf

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle in 2022 im Weiterverkauf, dem größten Teilmarkt des Wohnungseigentums, reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr stark mit -32%. Im Jahr 2023 sank die Anzahl weiter um -21% im Vergleich zu 2022 und erreicht damit den niedrigsten Wert im betrachteten Zeitraum. Der Durchschnittspreis folgte in 2022 dem Aufwärtstrend der Vorjahre. So stieg der mittlere Kaufpreis weiterverkaufter Wohnungen 2022 um rund 8%, in 2023 sank der durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zu 2022 jedoch leicht mit -2,5%.

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 lag zuletzt bei 71 m².

Anmerkung: Die veröffentlichte Ableitung der „Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 2022“, erfolgte auf der Grundlage eines Regressionsmodells. Die in dieser hier vorliegenden Veröffentlichung angegebenen Werte ergeben sich aus einer erweiterten Datenzusammenstellung und einfachen statistischen Methoden.

kreisfreie Stadt Erfurt									
Zeitreihe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Weiterverkauf									
Anzahl	438	493	370	439	498	471	567	385	303
Ø Kaufpreis [€/m ²]	1.420	1.530	1.580	1.690	1.770	1.950	2.270	2.460	2.400
5. Perzentil	850	950	1.010	1.090	1.080	1.230	1.490	1.570	1.450
Median	1.350	1.450	1.480	1.610	1.670	1.850	2.070	2.360	2.190
95. Perzentil	2.200	2.450	2.450	2.550	2.730	3.030	3.470	3.660	4.100
Ø Wohnfläche [m ²]	70	69	70	70	67	68	66	68	71

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

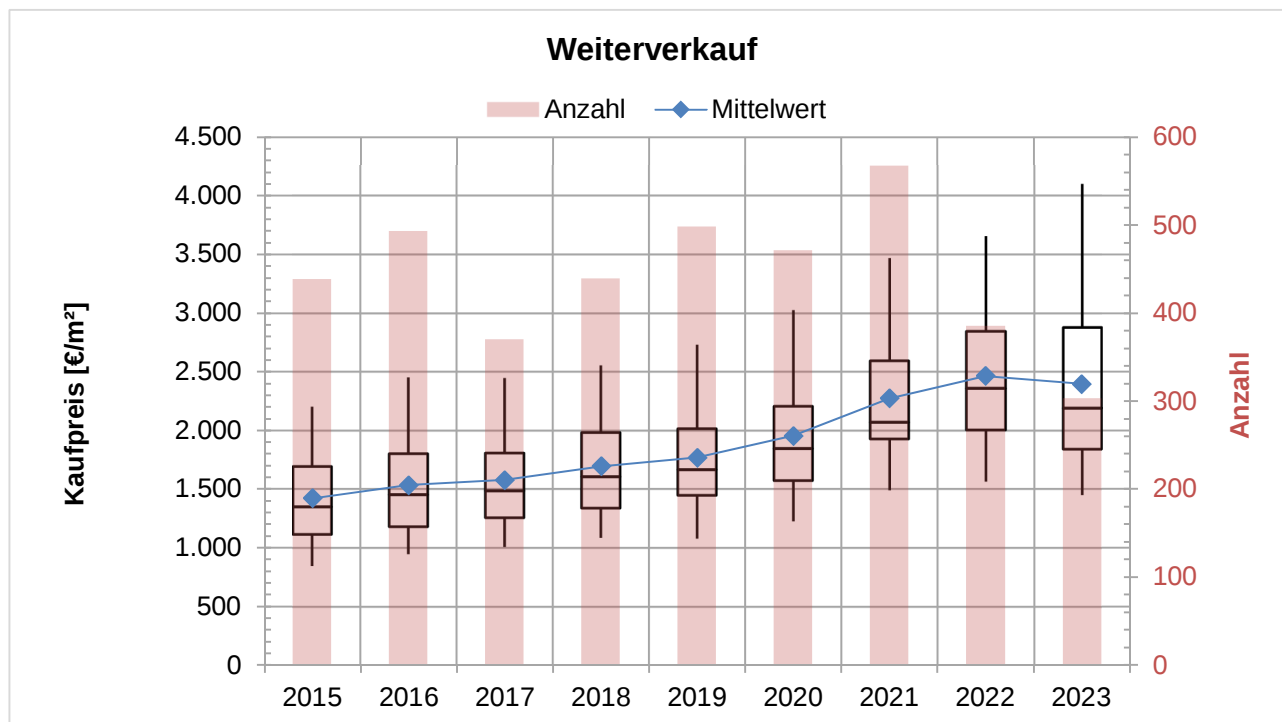


Abbildung 40: Anzahl, durchschnittlicher Kaufpreis und Boxplot für Weiterverkauf

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	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	5		40	33	12	10		1	57	44
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.770		2.250	1.900	2.850	2.770		k.A.	2.340	2.090
5. Perzentil	1.340		1.360	1.350	2.120	2.000		k.A.	1.350	1.430
Median	1.690		2.220	1.790	2.850	2.800		k.A.	2.250	1.990
95. Perzentil	2.230		3.300	2.600	3.660	3.410		k.A.	3.310	3.290
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	8	3	176	127	49	41	5	10	238	181
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.890	1.540	2.200	2.050	2.640	2.660	3.390	2.940	2.300	2.230
5. Perzentil	1.620	k.A.	1.540	1.360	1.970	1.800	3.080	2.300	1.580	1.410
Median	1.840	k.A.	2.170	1.940	2.560	2.550	3.330	2.870	2.250	2.090
95. Perzentil	2.300	k.A.	2.930	3.020	3.810	3.700	3.840	3.590	3.220	3.240
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	2		32	32	28	19	3	2	65	53
Ø Kaufpreis [€/m²]	k.A.		2.610	2.160	2.930	3.300	3.470	k.A.	2.770	2.660
5. Perzentil	k.A.		1.790	1.590	2.070	1.840	k.A.	k.A.	1.790	1.620
Median	k.A.		2.530	2.080	2.980	3.130	k.A.	k.A.	2.800	2.360
95. Perzentil	k.A.		3.760	2.790	3.560	4.730	k.A.	k.A.	3.640	4.640
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl			6	3	13	18	6	4	25	25
Ø Kaufpreis [€/m²]			2.880	2.880	3.470	3.540	4.120	4.270	3.480	3.580
5. Perzentil			2.590	k.A.	2.380	2.570	3.470	2.950	2.410	2.500
Median			2.820	k.A.	3.470	3.630	4.120	4.560	3.390	3.510
95. Perzentil			3.250	k.A.	4.690	4.220	4.810	5.170	4.730	4.710
Gesamt										
Anzahl	15	3	254	195	102	88	14	17	385	303
Ø Kaufpreis [€/m²]	1.870	1.540	2.270	2.060	2.850	2.990	3.720	3.360	2.460	2.400
5. Perzentil	1.480	k.A.	1.500	1.380	2.020	1.850	3.200	2.130	1.570	1.450
Median	1.780	k.A.	2.220	1.960	2.790	2.950	3.540	3.150	2.360	2.190
95. Perzentil	2.320	k.A.	3.210	3.010	4.250	4.420	4.600	4.890	3.660	4.100

Abbildung 41: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen und Lageklassen

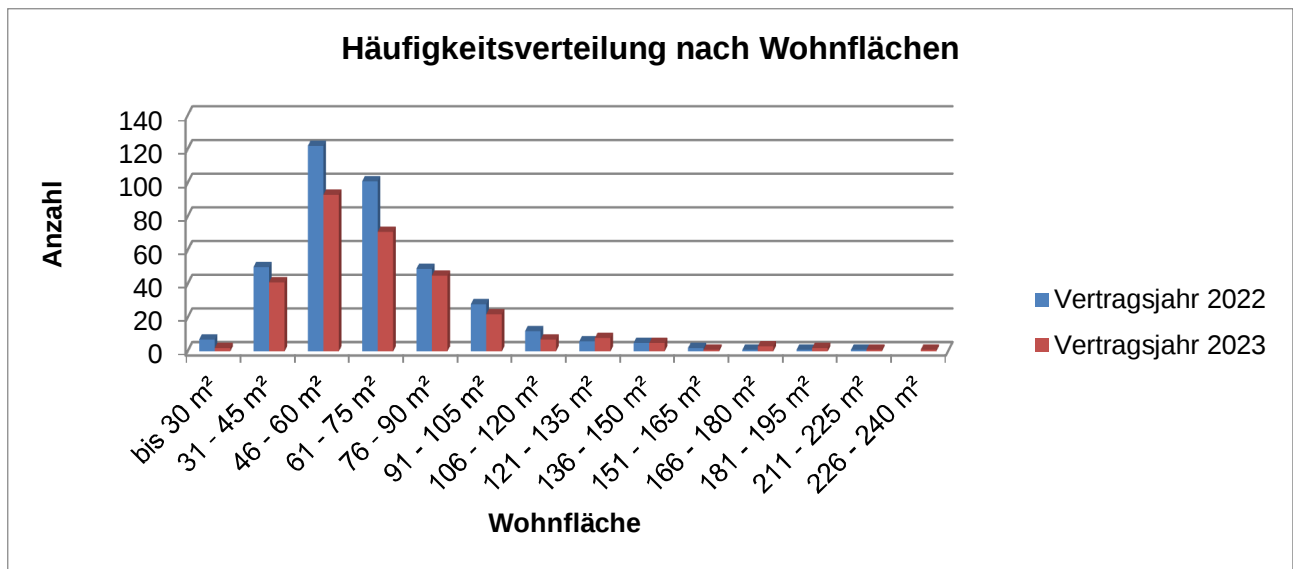


Abbildung 42: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Weiterverkauf

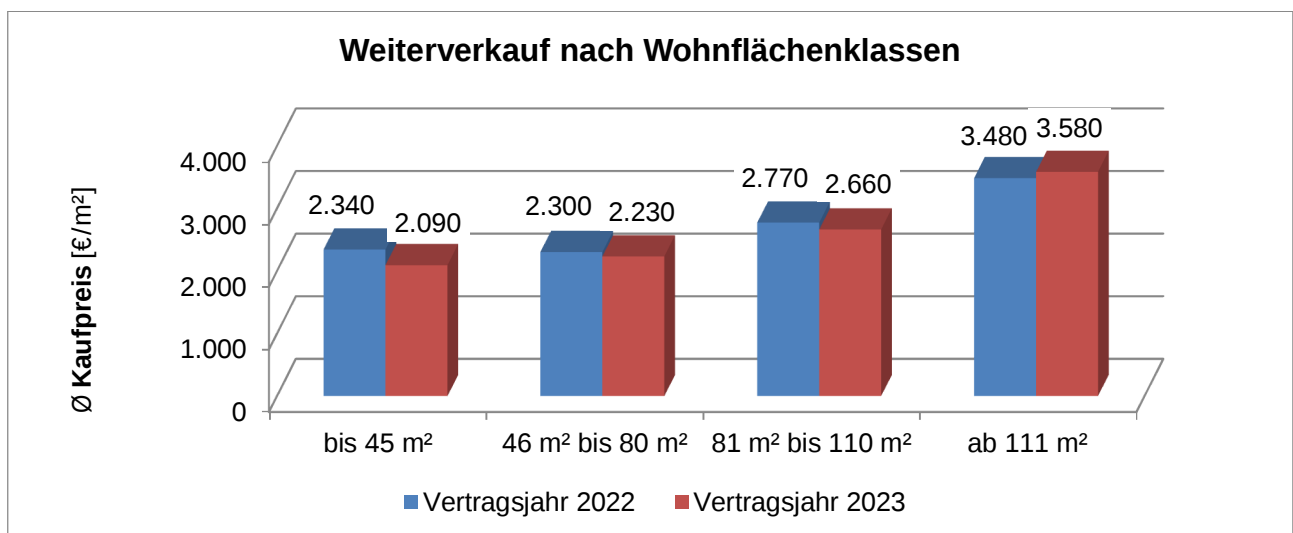


Abbildung 43: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Wohnflächenklassen

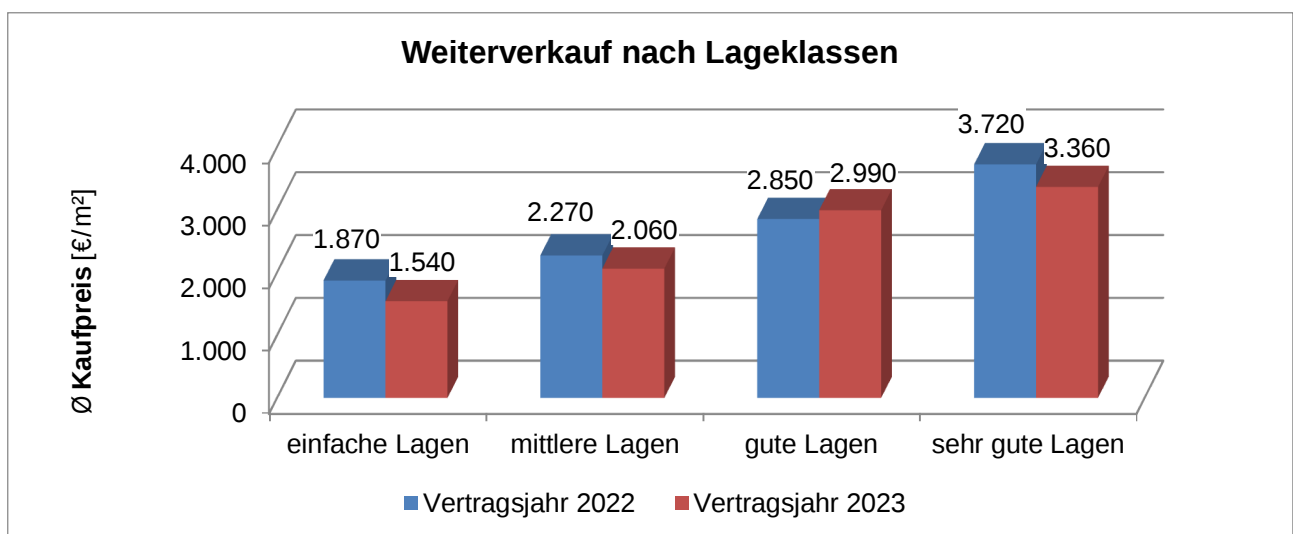


Abbildung 44: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Lageklassen

Im Weiterverkauf wurden im Jahr 2022 meistens Preise innerhalb der Spannen von 1.900 €/m² bis 2.500 €/m² gezahlt. Im Vertragsjahr 2023 erreichte die Klassen mit 1.700 €/m² bis 1.900 €/m² deutlich die höchste Anzahl.

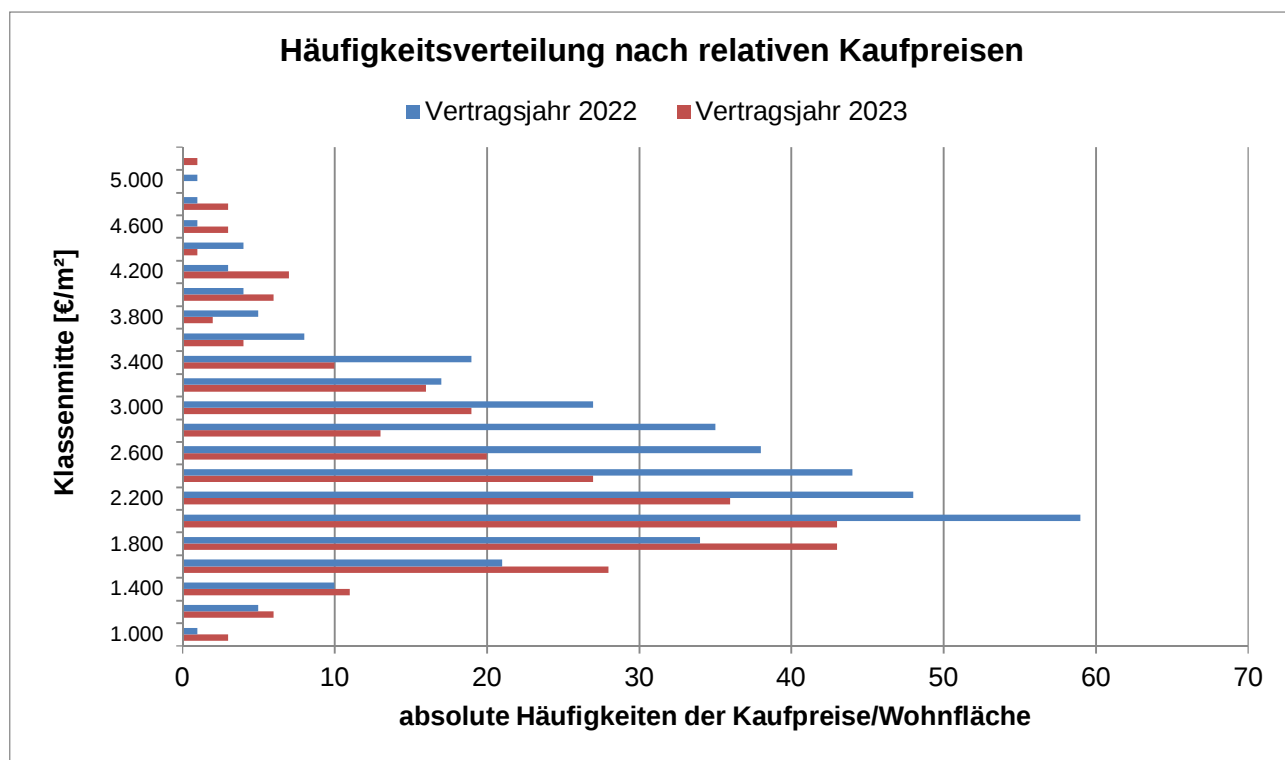


Abbildung 45: Verteilung der Kauffälle nach relativem Kaufpreis / Wohnfläche im Weiterverkauf

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 2015 noch 63% der Eigentumswohnungen unter 100.000 € erworben, so waren es unterhalb desselben Betrags in 2022 nur noch 19 % und 2023 wieder etwas mehr mit 25%.

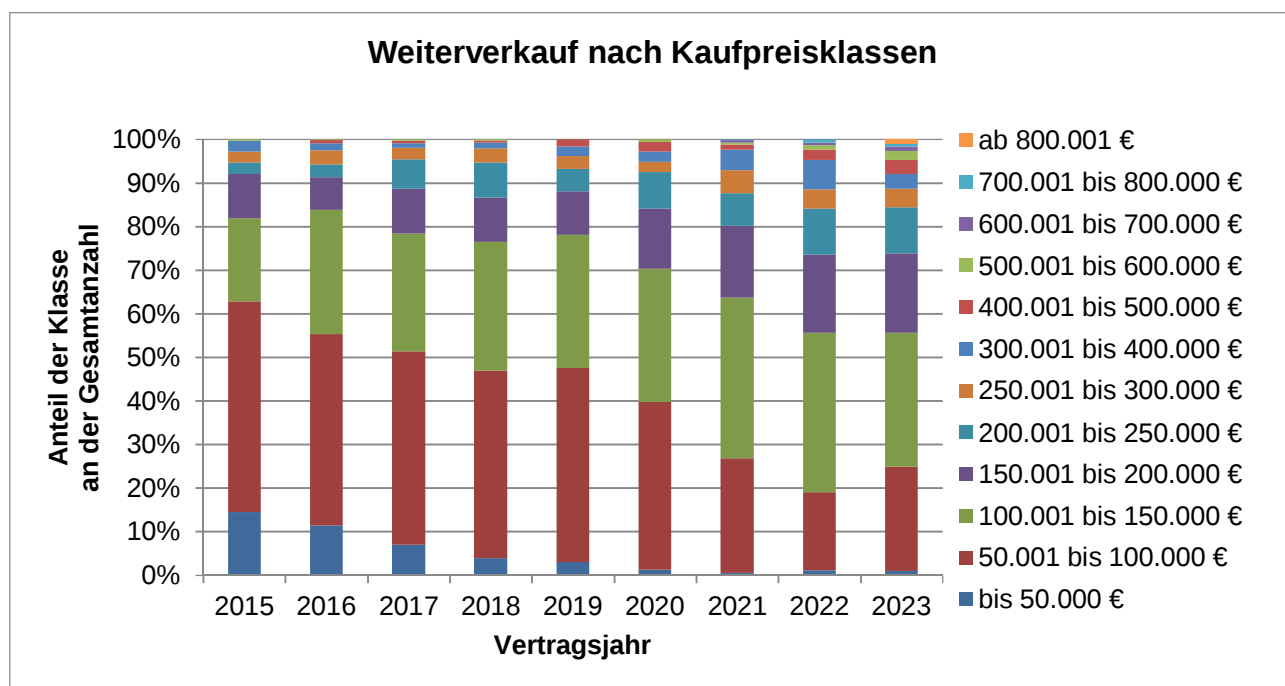


Abbildung 46: Weiterverkauf nach Kaufpreisklassen

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	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wohnflächenklasse bis 45 m²										
Anzahl	23	19	6	5	5	8	23	11		1
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.340	2.140	1.960	1.800	1.780	1.610	2.560	2.390		k. A.
5. Perzentil	1.580	1.470	1.140	1.480	1.270	1.100	1.580	1.780		k. A.
Median	2.250	2.120	1.860	1.860	1.600	1.680	2.600	2.310		k. A.
95. Perzentil	3.220	2.980	3.010	2.110	2.590	2.040	3.340	3.280		k. A.
Wohnflächenklasse 46 m² bis 80 m²										
Anzahl	85	74	35	14	57	43	60	44	1	6
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.420	2.340	2.500	2.140	2.030	1.970	2.250	2.150	k. A.	3.630
5. Perzentil	1.720	1.640	1.800	1.860	1.350	1.300	1.600	1.300	k. A.	3.170
Median	2.360	2.260	2.450	2.110	2.000	1.890	2.180	1.950	k. A.	3.480
95. Perzentil	3.290	3.130	3.070	2.570	2.770	2.800	3.290	3.310	k. A.	4.370
Wohnflächenklasse 81 m² bis 110 m²										
Anzahl	32	19	11	9	7	5	13	12	2	8
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.950	2.590	2.620	1.990	2.330	2.060	2.570	2.420	k. A.	4.290
5. Perzentil	1.870	1.600	1.780	1.520	2.050	1.850	1.970	1.700	k. A.	3.310
Median	3.100	2.510	2.430	2.070	2.180	1.940	2.490	2.130	k. A.	4.570
95. Perzentil	3.600	3.670	3.620	2.200	2.850	2.450	3.410	3.610	k. A.	4.740
Wohnflächenklasse ab 111 m²										
Anzahl	12	11	5	3		4	2	2	6	5
Ø Kaufpreis [€/m²]	3.320	3.370	3.180	2.750		3.830	k. A.	k. A.	4.150	4.530
5. Perzentil	2.470	2.500	2.470	k. A.		3.110	k. A.	k. A.	3.060	4.130
Median	3.180	3.320	3.470	k. A.		4.080	k. A.	k. A.	4.340	4.310
95. Perzentil	4.520	4.230	3.670	k. A.		4.200	k. A.	k. A.	4.860	5.150
Gesamt										
Anzahl	152	123	57	31	69	60	98	69	9	20
Ø Kaufpreis [€/m²]	2.590	2.440	2.530	2.100	2.050	2.050	2.380	2.260	4.050	4.100
5. Perzentil	1.690	1.550	1.490	1.550	1.340	1.230	1.600	1.470	2.890	3.150
Median	2.520	2.350	2.440	2.090	2.010	1.880	2.290	2.000	4.270	4.160
95. Perzentil	3.600	3.630	3.590	2.660	2.850	3.050	3.360	3.390	4.820	4.830

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

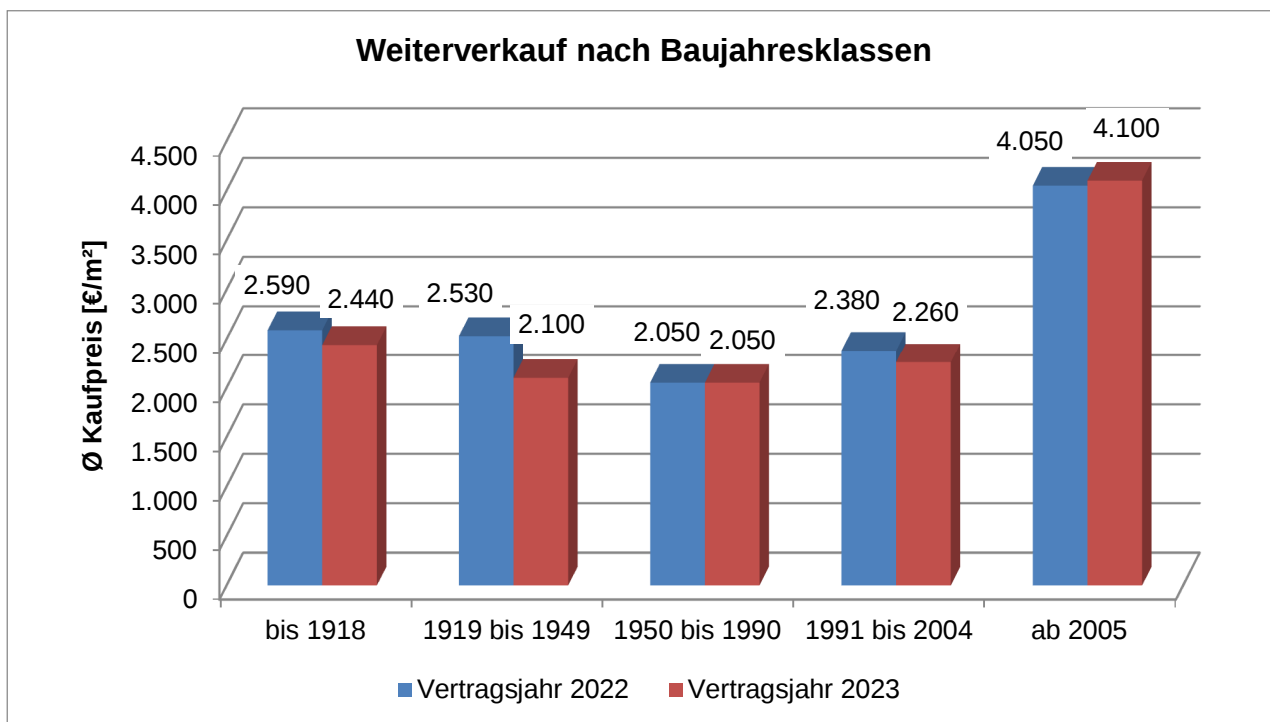


Abbildung 48: Ø Kaufpreise für Weiterverkäufe nach Baujahresklassen

In der im nächsten Diagramm dargestellten Kaufpreisentwicklung seit 2015 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. Wohnungen in Gebäuden ab Baujahr 2005 bilden im größeren Abstand das obere Ende der Preisspanne, wobei zu beachten ist, dass diese Gruppe nur mit geringen Kauffallzahlen belegt ist.

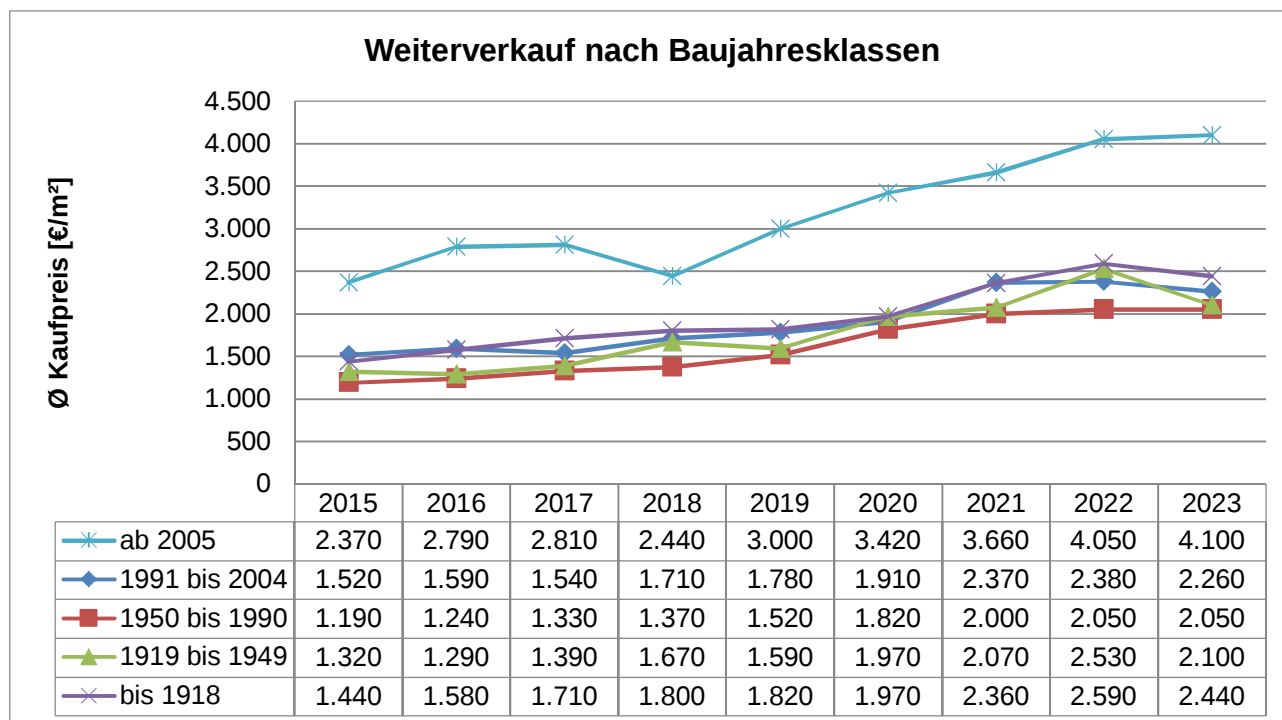


Abbildung 49: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen ab 2015

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 2022 und 2023 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 stehen.

Erstverkauf

kreisfreie Stadt Erfurt								
Lageklassen	Stadtgebiet				Ortsteil			
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
Außenstellplatz								
Anzahl		11			3			
Ø Kaufpreis [€]		8.000			12.500			
Min		5.000			k. A.			
Max		21.000			k. A.			
Carport								
Anzahl				2				
Ø Kaufpreis [€]				k. A.				
Min				k. A.				
Max				k. A.				
Garage								
Anzahl		1						
Ø Kaufpreis [€]		k. A.						
Min		k. A.						
Max		k. A.						
Tiefgaragen-Stellplatz								
Anzahl		130	16					
Ø Kaufpreis [€]		31.500	40.000					
Min		14.500	20.000					
Median		30.500	40.000					
Max		45.500	50.000					
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		25						
Ø Kaufpreis [€]		19.000						
Min		15.000						
Median		15.000						
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		15	3	3	4	16		
Ø Kaufpreis [€]		9.000	10.500	14.500	5.000	6.500		
Min		2.500	k. A.	k. A.	3.000	2.500		
Max		16.000	k. A.	k. A.	6.500	12.000		
Carport								
Anzahl		3				1		
Ø Kaufpreis [€]		11.000				k. A.		
Min		k. A.				k. A.		
Max		k. A.				k. A.		
Garage								
Anzahl		7			1		2	
Ø Kaufpreis [€]		11.500			k. A.		k. A.	
Min		5.000			k. A.		k. A.	
Median		10.000			k. A.		k. A.	
Max		20.000			k. A.		k. A.	
Tiefgaragen-Stellplatz								
Anzahl		23	45	8	11			
Ø Kaufpreis [€]		11.000	22.500	33.000	10.500			
Min		5.000	9.000	25.000	5.000			
Median		10.000	20.000	32.500	12.000			
Max		20.000	48.000	45.000	15.000			
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		12	10	1			1	
Ø Kaufpreis [€]		12.500	17.000	k. A.			k. A.	
Min		4.000	7.000	k. A.			k. A.	
Median		12.500	17.500	k. A.			k. A.	
Max		25.000	25.000	k. A.			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 2024 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 2022 und 2023	8
Abbildung 9: Wohnsitz der Käufer von Mehrfamilienhäusern 2022 und 2023	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 2022 und 2023	16
Abbildung 22: Anzahl und Geldumsätze aller Kaufverträge im Teileigentum nach Objektart	17
Abbildung 23: Ø Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Teilmärkten ab 2015	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 2015	33
Abbildung 50: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungsscharakter im Erstverkauf	34
Abbildung 51: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze nach Lageklassen und Siedlungsscharakter 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
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Ø	Durchschnitt



-  Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
-  Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

