

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2025

für die Stichtage: 01.07.2022, 01.07.2023, 01.07.2024

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:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	5
3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2022	6
3.1	Baujahre bis 1990	7
3.2	Baujahre ab 1991	8
3.3	Räumliche Verteilung in 2022	9
4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2023	10
4.1	Baujahre bis 1990	11
4.2	Baujahre ab 1991	12
4.3	Räumliche Verteilung in 2023	13
5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2024	14
5.1	Baujahre bis 1990	15
5.2	Baujahre ab 1991	16
5.3	Räumliche Verteilung in 2024	17
Anlage 1	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	18
Anlage 2	Bewirtschaftungskosten	20

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung –ThürGAVO–) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 20 Abs. 1 ImmoWertV dienen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Der Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag dar. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die folgende Objektart beschlossen:

Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern (überwiegend Wohnen) in den Baujahresklassen:

- **Baujahre bis 1990 und**
- **Baujahre ab 1991**

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

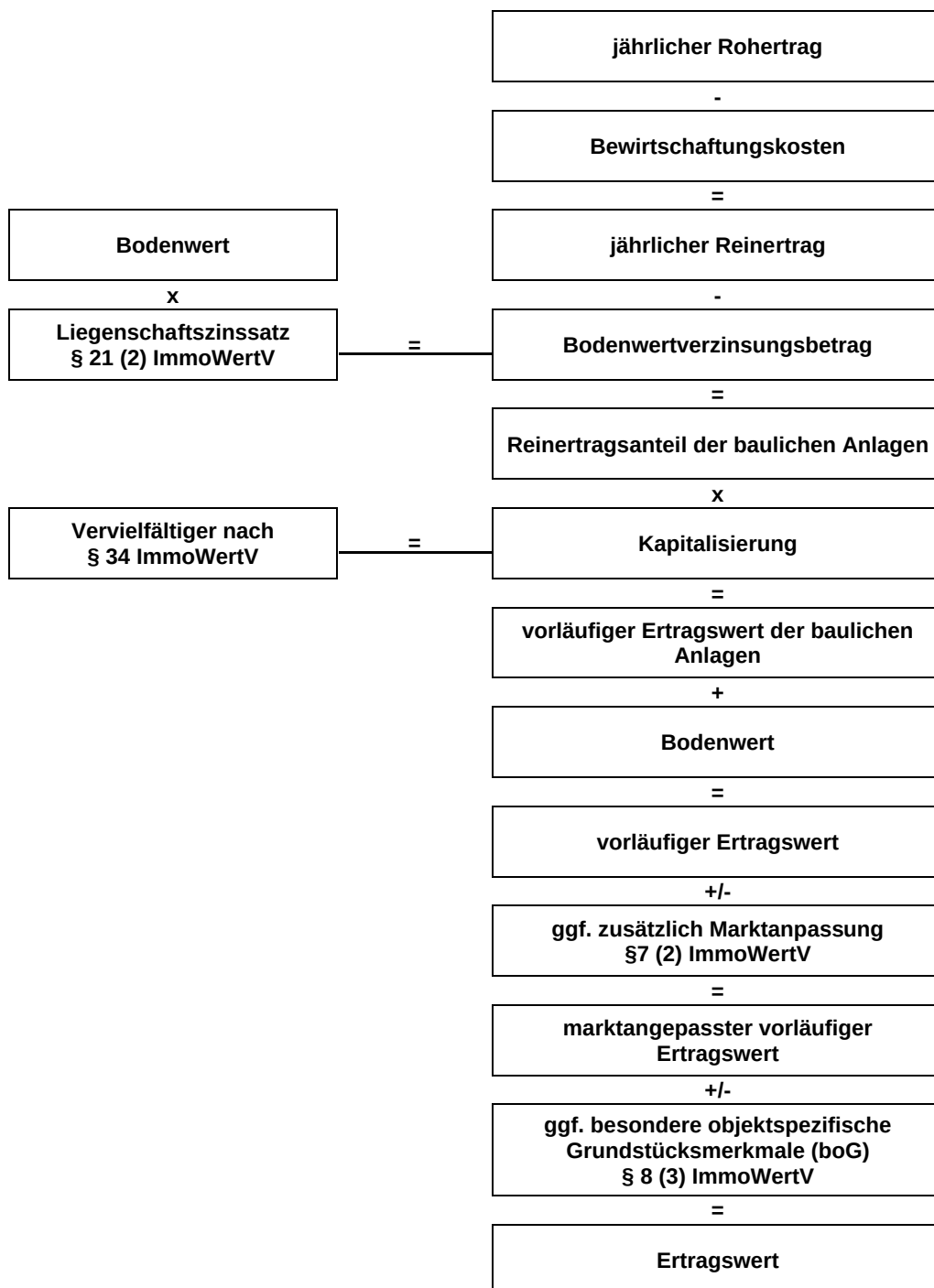


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

mit: RE = Reinertrag
KP = Kaufpreis
G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (G = KP – BW)
BW = Bodenwert
q = 1 + p
p = Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berechnungsformel kann dabei nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins p indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied (vgl. oben):

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} \right) \times 100$$

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrages (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt.

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Bei der Verwendung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ist zu beachten, dass stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

2 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität). Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

Gegenüber den Ableitungen der vergangenen Jahre wurde das Modell dahingehend angepasst, dass nun gem. Anlage 1 ImmoWertV eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt wird. Dadurch ergeben sich längere Restnutzungsdauern und auch höhere Liegenschaftszinssätze im Vergleich zu den Vorjahren.

Grundstücksart	– Mehrfamilienhausgrundstücke (Eigentumswohnungen) – Mehrfamilienhausgrundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen)
Vermietung	– keine eigengenutzten Wohnungen – vermietete Wohnungen
Bereinigter Kaufpreis	Kaufpreisanteile – für Stellplätze (Außenstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Mehrfachparker) nach Kaufvertrags-/Käuferangaben oder mittels pauschal abgeleiteter Durchschnittswerte (Immobilieninformationen Erfurt 2022 für die Jahre 2022 und 2023 bzw. Immobilieninformation Erfurt 2024 für das Jahr 2024) (siehe Anlage 1) – für Inventar und Zubehör, soweit im Kaufvertrag ausgewiesen oder nach Angaben der Erwerber bekannt wurden in Abzug gebracht
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: – tatsächliche Mieten, die auf Marktüblichkeit überprüft wurden Mieterträge von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen (Außenstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Mehrfachparker) blieben bei der Ermittlung des Rohertrags unberücksichtigt.
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet
Bewirtschaftungskosten (siehe Anlage 2)	gem. Anlage 3 ImmoWertV
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	gem. Anlage 1 ImmoWertV Mehrfamilienhäuser 80 Jahre Wohnhäuser mit Mischnutzung 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (§ 8 ImmoWertV)
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gemäß dem Miteigentumsanteil
Stichtag	für 2022: 01.07.2022 für 2023: 01.07.2023 für 2024: 01.07.2024

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

3 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2022

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit in Wohnungs-/Teileigentume aufgeteilten Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil in die Auswertung einbezogen. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf vermietete Eigentumswohnungen, die weiterverkauft wurden und für eine Renditenutzung vorgesehen sind. Das Marktsegment der eigengenutzten Eigentumswohnungen wurde in dieser Auswertung nicht untersucht.

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 96 Kaufverträge aus dem Jahr 2022 einbezogen, das entspricht circa 25% der Kauffälle des gesamten Marktsegments (Weiterverkauf von Eigentumswohnungen).

Die 96 Kaufverträge wurden in zwei Klassen folgender tatsächlicher Baujahre der Gebäude aufgeteilt: Baujahre bis 1990 mit 74 Kaufverträgen und Baujahre ab 1991 mit 22 Kaufverträgen.

Nach Bereinigung der Daten um Ausreißer ($\pm$ zweifache Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes) stehen für die Auswertung folgende Anzahlen zur Verfügung:

- Baujahre bis 1990 71 Kaufverträge,
- Baujahre ab 1991 21 Kaufverträge.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rothertragsfaktors in der jeweiligen Klasse wurde das arithmetische Mittel gewählt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für das Jahr **2022** in seiner Beratung am 24. September 2025, wie in den anschließenden Unterkapiteln 3.1 und 3.2 dargestellt, beschlossen.

Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe beschriebenen Objekte innerhalb des Gebietes der kreisfreien Stadt Erfurt wird im darauffolgenden Unterkapitel 3.3 aufgezeigt.

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rothertragsfaktors vorzunehmen.

3.1 Baujahre bis 1990

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2022 Baujahre bis 1990			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		0,7 -1,6 - 2,9	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,01	
Rohertragsfaktor min - max		25,6 16,9 - 35,2	
Standardabweichung (Stichprobe)		3,84	
Anzahl der Kauffälle		71	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	-1,6	16,9	4,96
5. Perzentil	-1,2	18,2	5,51
Median	1,0	25,0	6,90
Mittelwert	0,7	25,6	7,13
95. Perzentil	2,1	32,7	8,87
Maximum	2,9	35,2	10,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1870	24	27
5. Perzentil	1892	27	41
Median	1912	34	55
Mittelwert	1931	35	59
95. Perzentil	1981	45	90
Maximum	1989	53	104
Kriterium	ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.158	4	150
5. Perzentil	1.394	6	160
Median	2.070	14	250
Mittelwert	2.189	36	302
95. Perzentil	3.124	92	580
Maximum	3.353	120	1.000
Kriterium	Standard	ber. Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%]
Minimum	2,40	55.000	5%
5. Perzentil	2,56	67.600	5%
Median	2,90	122.850	12%
Mittelwert	2,85	129.900	12%
95. Perzentil	3,10	220.800	28%
Maximum	3,40	348.500	37%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe (2022) - Baujahre bis 1990

Die Baujahresgruppe 1946 – 1990 (25 Kauffälle) ist besonders durch mehrere Verkäufe in einzelnen Anlagen geprägt. Für diese Gruppe beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittelwert 1,4 und der Rohertragsfaktor 24,7. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle wurde im 1. Halbjahr 2022 getätigt. Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 0,3 und ein Rohertragsfaktor von 26,3 (11 Kauffälle = 15% der Kauffälle). Für Kauffälle mit einem Mietniveau ab 8,5 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 0,3 und ein Rohertragsfaktor von 25,7 (8 Kauffälle = 11% der Kauffälle).

3.2 Baujahre ab 1991

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2022 Baujahre ab 1991			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		1,9 0,3 - 3,9	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		0,93	
Rohertragsfaktor min - max		27,4 17,3 - 39,2	
Standardabweichung (Stichprobe)		5,84	
Anzahl der Kauffälle		21	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,3	17,3	5,28
5. Perzentil	0,4	17,5	5,29
Median	1,8	27,6	7,13
Mittelwert	1,9	27,4	7,17
95. Perzentil	3,8	39,0	10,18
Maximum	3,9	39,2	10,29
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1993	51	39
5. Perzentil	1993	51	39
Median	1996	54	55
Mittelwert	1997	55	57
95. Perzentil	2018	76	86
Maximum	2020	78	87
Kriterium	ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.596	6	100
5. Perzentil	1.609	6	101
Median	2.042	33	180
Mittelwert	2.360	51	257
95. Perzentil	4.330	140	770
Maximum	4.433	140	790
Kriterium	Standard	ber. Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%]
Minimum	2,80	68.500	5%
5. Perzentil	2,80	69.650	5%
Median	3,00	118.500	10%
Mittelwert	3,00	135.223	12%
95. Perzentil	3,76	275.100	29%
Maximum	3,80	280.000	29%

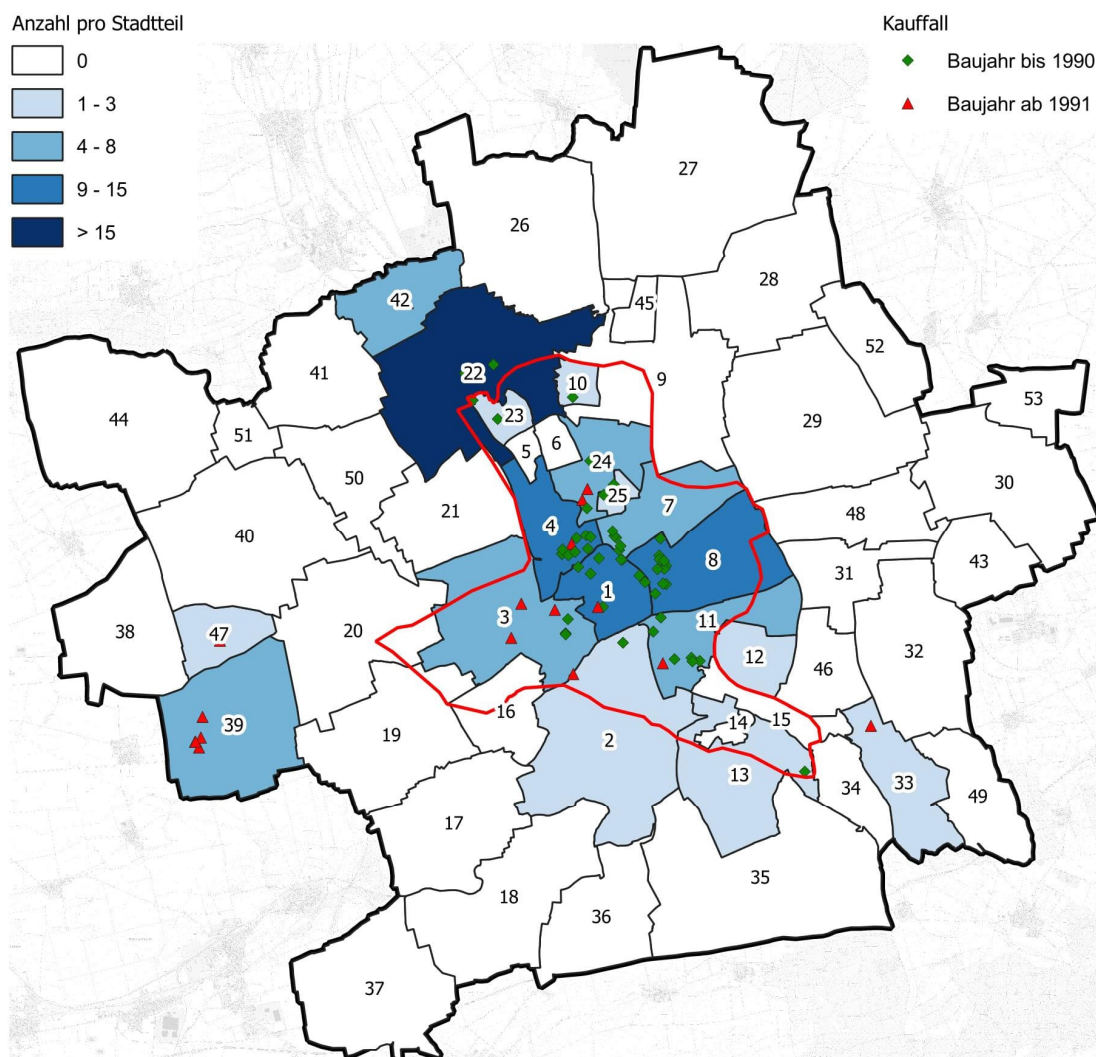
* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe (2022) - Baujahre ab 1991

Besonders auffällig ist bei dieser Stichprobe die breite Streuung über das gesamte Stadtgebiet.

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 2,5 und ein Rohertragsfaktor von 26,8 (5 Kauffälle = 24 % der Kauffälle).

3.3 Räumliche Verteilung in 2022



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle in 2022 nach Stadtteilen

4 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2023

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit in Wohnungs-/Teileigentume aufgeteilten Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil in die Auswertung einbezogen. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf vermietete Eigentumswohnungen, die weiterverkauft wurden und für eine Renditenutzung vorgesehen sind. Das Marktsegment der eigengenutzten Eigentumswohnungen wurde in dieser Auswertung nicht untersucht.

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 78 Kaufverträge aus dem Jahr 2023 einbezogen.

Die 78 Kaufverträge wurden in zwei Klassen folgender tatsächlicher Baujahre der Gebäude aufgeteilt: Baujahre bis 1990 mit 63 Kaufverträgen und Baujahre ab 1991 mit 15 Kaufverträgen.

Nach Bereinigung der Daten um Ausreißer ($\pm$ zweifache Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes) stehen für die Auswertung folgende Anzahlen zur Verfügung:

- Baujahre bis 1990 61 Kaufverträge,
- Baujahre ab 1991 14 Kaufverträge.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rothertragsfaktors in der jeweiligen Klasse wurde das arithmetische Mittel gewählt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für das Jahr **2023** in seiner Beratung am 24. September 2025, wie in den anschließenden Unterkapiteln 4.1 und 4.2 dargestellt, beschlossen.

Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe beschriebenen Objekte innerhalb des Gebietes der kreisfreien Stadt Erfurt wird im darauffolgenden Unterkapitel 4.3 aufgezeigt.

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rothertragsfaktors vorzunehmen.

4.1 Baujahre bis 1990

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2023 Baujahre bis 1990			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		1,2 -1 - 3,4	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,12	
Rohertragsfaktor min - max		22,9 14,2 - 34,2	
Standardabweichung (Stichprobe)		4,25	
Anzahl der Kauffälle		61	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	-1,0	14,2	4,67
5. Perzentil	-0,9	16,6	6,15
Median	1,3	22,7	7,83
Mittelwert	1,2	22,9	7,93
95. Perzentil	3,1	32,7	10,30
Maximum	3,4	34,2	10,84
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1876	27	30
5. Perzentil	1888	27	32
Median	1908	32	60
Mittelwert	1915	33	59
95. Perzentil	1966	44	85
Maximum	1981	51	99
Kriterium	ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.200	6	160
5. Perzentil	1.438	7	226
Median	2.117	11	310
Mittelwert	2.168	17	395
95. Perzentil	3.113	49	838
Maximum	3.449	106	1.050
Kriterium	Standard	ber. Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%]
Minimum	2,20	49.000	4%
5. Perzentil	2,51	67.510	6%
Median	2,90	120.500	12%
Mittelwert	2,87	129.969	14%
95. Perzentil	3,20	219.800	39%
Maximum	3,40	267.000	40%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe (2023) - Baujahre bis 1990

Für die Baujahresgruppe 1946 – 1990 (7 Kauffälle) beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittelwert 2,2 und der Rohertragsfaktor 19,2. Bei Betrachtung der Kauffälle bis 7 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 0,7 und ein Rohertragsfaktor von 23,3 (14 Kauffälle = 23%). Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 1,5 und ein Rohertragsfaktor von 22,1 (29 Kauffälle = 48%). Für Kauffälle mit einem Mietniveau ab 9 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 2,3 und ein Rohertragsfaktor von 20,8 (9 Kauffälle = 15% der Kauffälle).

4.2 Baujahre ab 1991

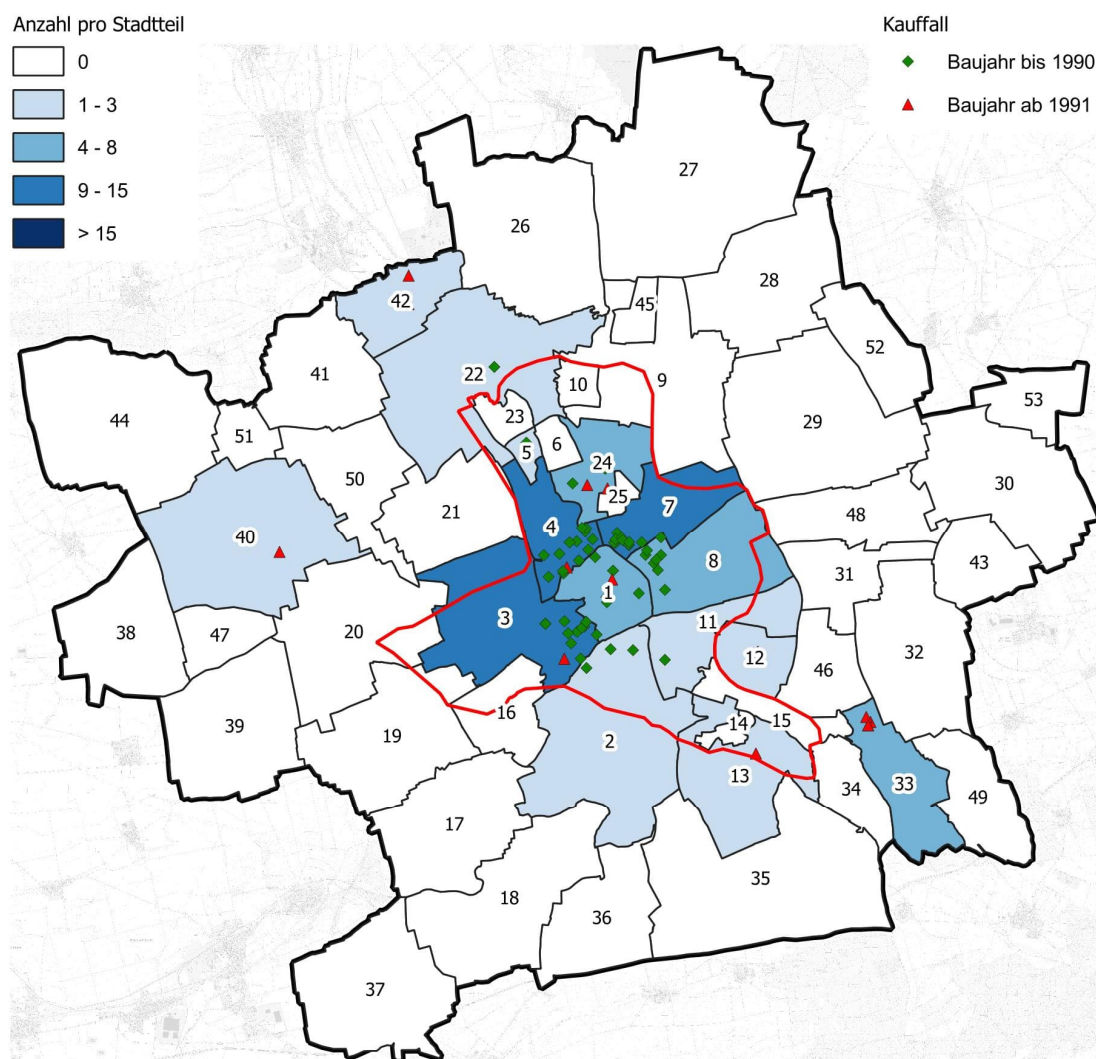
Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2023 Baujahre ab 1991			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		2,8 0,9 - 4	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		0,89	
Rohertragsfaktor min - max		21,7 17,2 - 29,1	
Standardabweichung (Stichprobe)		3,80	
Anzahl der Kauffälle		14	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,9	17,2	6,31
5. Perzentil	1,5	18,0	6,49
Median	3,3	19,4	7,76
Mittelwert	2,8	21,7	8,10
95. Perzentil	3,7	28,3	10,50
Maximum	4,0	29,1	11,89
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1994	51	33
5. Perzentil	1994	51	35
Median	1996	53	56
Mittelwert	1996	53	59
95. Perzentil	2001	58	86
Maximum	2009	66	88
Kriterium	ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.550	10	135
5. Perzentil	1.604	15	135
Median	1.961	31	240
Mittelwert	2.107	37	263
95. Perzentil	3.218	67	594
Maximum	3.250	72	600
Kriterium	Standard	ber. Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%]
Minimum	2,90	72.000	5%
5. Perzentil	2,90	73.950	5%
Median	3,00	115.250	12%
Mittelwert	3,05	121.650	13%
95. Perzentil	3,31	185.975	26%
Maximum	3,70	204.500	28%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe (2023) - Baujahre ab 1991

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 3,0 und ein Rohertragsfaktor von 22,5 (6 Kauffälle = 43% der Kauffälle).

4.3 Räumliche Verteilung in 2023



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle in 2023 nach Stadtteilen

5 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2024

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit in Wohnungs-/Teileigentume aufgeteilten Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil in die Auswertung einbezogen. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf vermietete Eigentumswohnungen, die weiterverkauft wurden und für eine Renditenutzung vorgesehen sind. Das Marktsegment der eigengenutzten Eigentumswohnungen wurde in dieser Auswertung nicht untersucht.

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 95 Kaufverträge aus dem Jahr 2024 einbezogen.

Die 95 Kaufverträge wurden in zwei Klassen folgender tatsächlicher Baujahre der Gebäude aufgeteilt: Baujahre bis 1990 mit 69 Kaufverträgen und Baujahre ab 1991 mit 26 Kaufverträgen.

Nach Bereinigung der Daten um Ausreißer ($\pm$ zweifache Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes) stehen für die Auswertung folgende Anzahlen zur Verfügung:

- Baujahre bis 1990 67 Kaufverträge,
- Baujahre ab 1991 24 Kaufverträge.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rothertragsfaktors in der jeweiligen Klasse wurde das arithmetische Mittel gewählt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für das Jahr **2024** in seiner Beratung am 24. September 2025, wie in den anschließenden Unterkapiteln 5.1 und 5.2 dargestellt, beschlossen.

Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe beschriebenen Objekte innerhalb des Gebietes der kreisfreien Stadt Erfurt wird im darauffolgenden Unterkapitel 5.3 aufgezeigt.

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rothertragsfaktors vorzunehmen.

5.1 Baujahre bis 1990

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2024 Baujahre bis 1990			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		1,4 -0,8 - 3,8	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,28	
Rohertragsfaktor min - max		21,5 13,9 - 40,9	
Standardabweichung (Stichprobe)		4,86	
Anzahl der Kauffälle		67	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	-0,8	13,9	5,48
5. Perzentil	-0,4	15,3	6,13
Median	1,5	20,8	8,09
Mittelwert	1,4	21,5	8,30
95. Perzentil	3,7	30,4	11,92
Maximum	3,8	40,9	12,72
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1560	27	28
5. Perzentil	1870	27	31
Median	1910	30	55
Mittelwert	1917	32	58
95. Perzentil	1971	41	101
Maximum	1987	46	161
Kriterium	ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.382	7	150
5. Perzentil	1.552	8	235
Median	2.022	13	280
Mittelwert	2.105	25	339
95. Perzentil	3.205	96	580
Maximum	3.746	157	1.050
Kriterium	Standard	ber. Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%]
Minimum	2,40	46.000	4%
5. Perzentil	2,44	55.000	6%
Median	2,80	108.000	10%
Mittelwert	2,86	126.847	14%
95. Perzentil	3,40	323.400	42%
Maximum	3,80	520.000	49%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe (2024) - Baujahre bis 1990

Die Baujahresgruppe 1946–1990 (17 Kauffälle) ist besonders durch mehrere Verkäufe in einzelnen Anlagen geprägt. Für diese beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittelwert 2,7 und der Rohertragsfaktor 19,1. Bei Betrachtung der Kauffälle mit einem Mietniveau bis 7 €/m² ergibt sich ein Mittelwert im Liegenschaftszinssatz von 0,8 und ein Rohertragsfaktor von 22,4 (15 Kauffälle = 22% der Kauffälle); ab 8 €/m² Mietniveau ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 2,1 und ein Rohertragsfaktor von 19,4 (32 Kauffälle = 48% der Kauffälle) und ab Mietniveau 9 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 2,5 und ein Rohertragsfaktor von 19,4 (17 Kauffälle = 25% der Kauffälle).

5.2 Baujahre ab 1991

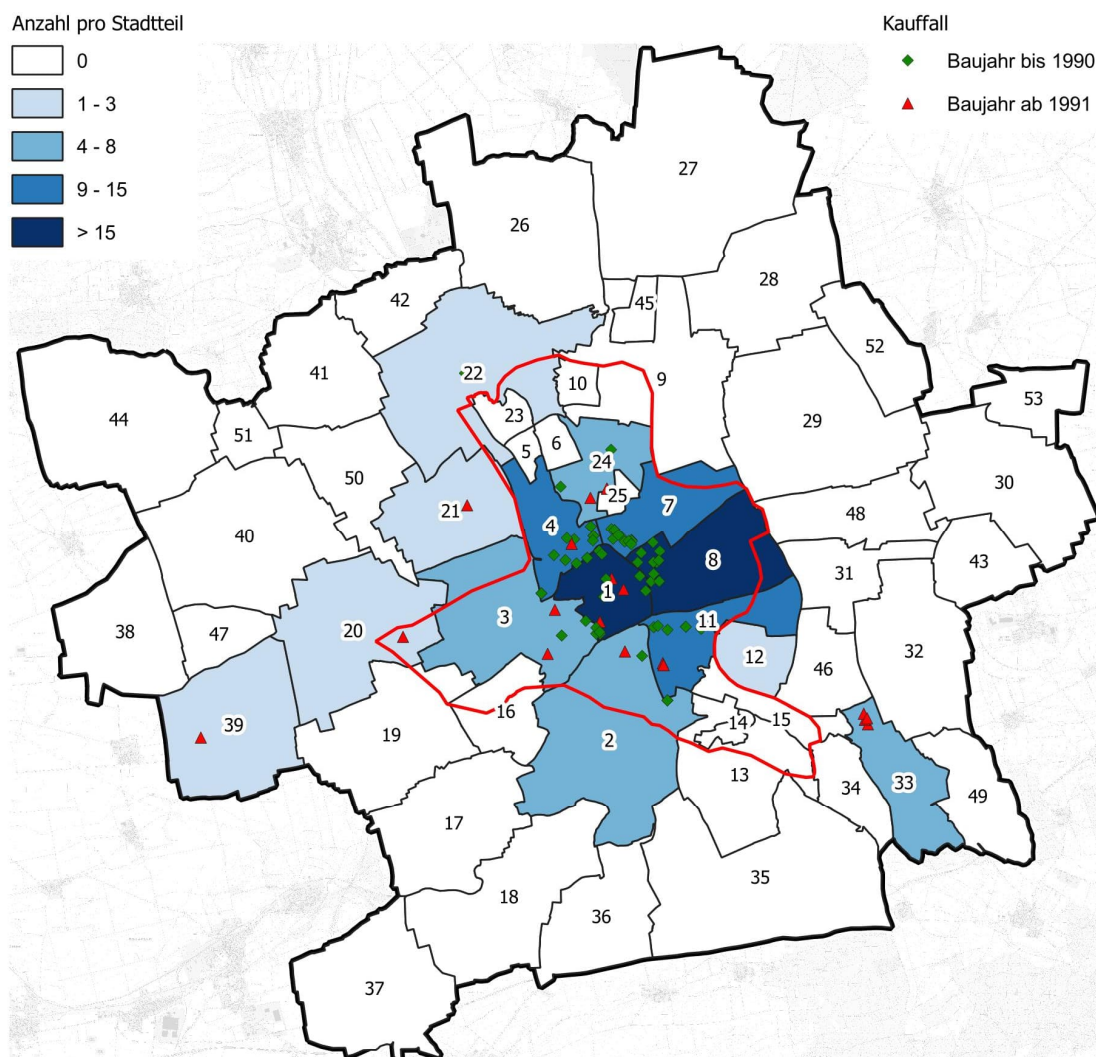
Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2024 Baujahre ab 1991			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		2,3 0,6 - 4,3	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		0,99	
Rohertragsfaktor min - max		24,5 16,2 - 34,7	
Standardabweichung (Stichprobe)		4,86	
Anzahl der Kauffälle		24	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,6	16,2	5,09
5. Perzentil	0,6	16,5	5,18
Median	2,2	25,3	8,43
Mittelwert	2,3	24,5	7,84
95. Perzentil	4,3	33,5	10,44
Maximum	4,3	34,7	10,50
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1994	50	32
5. Perzentil	1994	50	33
Median	1997	53	57
Mittelwert	1997	53	64
95. Perzentil	2004	60	115
Maximum	2004	60	117
Kriterium	ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.239	6	110
5. Perzentil	1.260	7	123
Median	2.431	33	310
Mittelwert	2.312	45	404
95. Perzentil	3.134	142	940
Maximum	3.135	149	1.000
Kriterium	Standard	ber. Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%]
Minimum	2,50	55.928	5%
5. Perzentil	2,55	57.471	5%
Median	3,00	130.500	13%
Mittelwert	3,00	149.462	17%
95. Perzentil	3,33	301.250	45%
Maximum	3,40	305.000	46%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 10: Kennzahlen der Stichprobe (2024) - Baujahre ab 1991

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 2,3 und ein Rohertragsfaktor von 25,2 (14 Kauffälle = 58% der Kauffälle). Für Kauffälle mit einem Mietniveau ab 9 €/m² ergibt sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 2,5 und ein Rohertragsfaktor von 24,9 (6 Kauffälle = 25% der Kauffälle).

5.3 Räumliche Verteilung in 2024



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 11: Verteilung der Kauffälle in 2024 nach Stadtteilen

Anlage 1 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Auszug aus der Immobilieninformation 2022¹

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.

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.		
Carport								
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

¹ Quellenvermerk:

Immobilieninformation 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt, Seite 34 und 35

Auszug aus der Immobilieninformation 2024²

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.

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

² Quellenvermerk:

Immobilieninformation 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt, Seite 34 und 35

Anlage 2 Bewirtschaftungskosten

gem. Anlage 3 der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)

angepasste Werte für 2022

Verwaltungskosten	373 €	jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	12,20 €/m ²	jährlich je Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2 %	vom Rohertrag

angepasste Werte für 2023

Verwaltungskosten	412 €	jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	jährlich je Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2 %	vom Rohertrag

angepasste Werte für 2024

Verwaltungskosten	420 €	jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	jährlich je Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2 %	vom Rohertrag



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

