

Kreisfreie Stadt Erfurt

Berichte zum Grundstücksmarkt • Heft 6

Wohnungseigentum 2013



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Wohnungseigentum 2013

© Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
2. Wohnungseigentum	4
2.1 Datengrundlage.....	4
2.2 Klassenbildung	5
2.3 Preisniveau in den Teilmärkten.....	8
2.3.1 Erstverkauf aus Neubau	8
2.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung	10
2.3.3 Weiterverkauf.....	12
3. Garagen und Stellplätze	17
4. Tabellenverzeichnis	18
5. Diagrammverzeichnis	18

1. Allgemeines

Ein großes Segment des Immobilienmarktes bildet besonders in den größeren Städten der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums.

Die Bedeutung dieses Teilmarktes hat in Erfurt innerhalb der zurückliegenden Jahre deutlich zugenommen. Der prozentuale Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum an der Gesamtzahl der Kaufverträge stieg von 27 Prozent im Jahr 2000 auf 45 Prozent im Jahr 2012.

Ergänzend zum aktuellen Immobilienmarktbericht 2012 (Heft 4) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt wird in diesem Bericht dieser Teilmarkt differenzierter betrachtet.

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

Die Bezugseinheiten sind für Wohnungseigentum die Wohnfläche und für die Stellplätze die Stückeneinheit. Die Durchschnittspreise werden auf 10 € gerundet angegeben.

Die Rechtsgrundlage für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEiG) vom 15.03.1951, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434).

Das Wohnungseigentum besteht danach aus dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen z.B. Läden oder Büros in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Das Sondereigentum bezieht sich auf bestimmte Wohnungen und sonstige Räume, die in sich abgeschlossen sind und die Bestandteile der Räume, deren Trennung den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes nicht beeinträchtigen (z. B. Fußboden, Innentüren, nichttragende Zwischenwände, Wand- und Deckenputz, Innenanstrich). Auch an Garagen und Tiefgaragen kann Sondereigentum begründet werden. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

An gemeinschaftlichem Eigentum kann ein Sondernutzungsrecht begründet werden. Das Recht zur Nutzung eines bestimmten Teils des Gemeinschaftseigentums steht dann nur einem bestimmten Wohnungseigentümer zu. Gleichzeitig werden alle anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung ausgeschlossen. Sondernutzungsrechte bestehen üblicherweise an Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück, an ebenerdigen Terrassen oder Dachterrassen oder an Gartenflächen.

Im Bericht werden für das Sondereigentum an den Räumlichkeiten sowie der Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (insbesondere am Grund und Boden) auch die umgangssprachlichen Begriffe wie Eigentumswohnungen, Wohnungseigentum oder Wohnungen verwendet. Dies gilt auch für das Teileigentum.

Der Markt für Eigentumswohnungen wird im Folgenden in Erstverkäufe von neu erstellten Eigentumswohnungen und Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietobjekten sowie Weiterverkäufe untergliedert.

Erstverkauf aus Neubau

Zu diesem Teilmarkt gehören erstmalige Veräußerungen von Wohnungseigentum, das zum Kaufzeitpunkt oder innerhalb der vergangenen fünf Jahre neu errichtet und sofort nach WoEigG aufgeteilt wurde.

Erstverkauf aus Umwandlung

Die Gebäude wurden ursprünglich als Mietobjekte errichtet und wurden innerhalb der vergangenen fünf Jahre in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig verkauft.

Weiterverkauf

Dieser Teilmarkt beinhaltet jede Weiterveräußerung von Wohnungseigentum, die nicht einem der beiden anderen Teilmärkte zuzurechnen ist.

2. Wohnungseigentum

2.1 Datengrundlage

Die Anzahl der Kaufverträge und deren Verteilung auf die Teilmärkte in den beiden Berichtsjahren werden in dem folgenden Diagramm dargestellt.

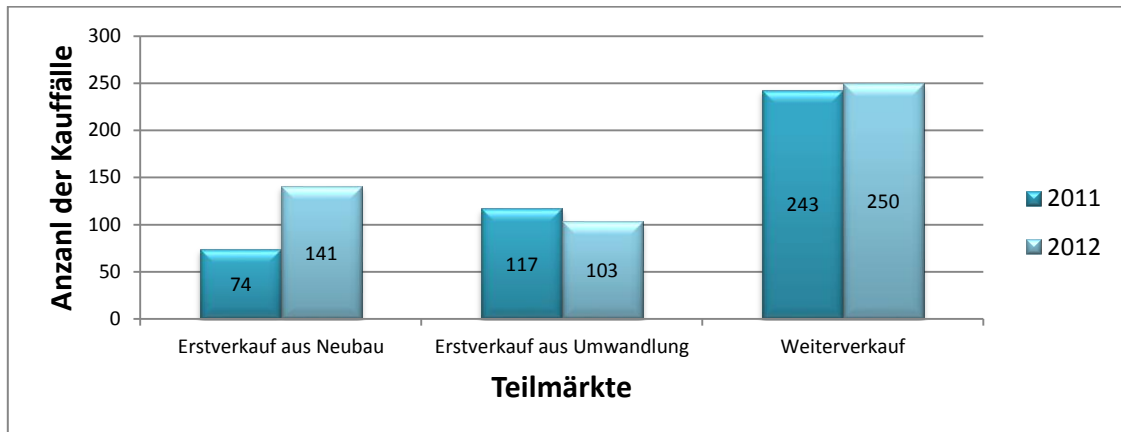


Diagramm 2-1: Wohnungseigentum - Teilmärkte

Bei den in diesem Bericht aufgeführten Kaufverträgen handelt es sich um Erwerbsvorgänge in neugebauten oder vollsanierten Gebäuden. Der Bodenwertanteil ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnflächengrößen (einschließlich ggf. vorhandener Balkone oder Terrassen) wurden den Verträgen bzw. den Teilungserklärungen entnommen oder beruhen auf Angaben der Käufer. Die Kaufpreise wurden um die dazugehörigen Anteile für Stellplätze bereinigt. Für alle Auswertungen in den Kapiteln 2 und 3 wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, die in dem in der folgenden Abbildung grün dargestellten Stadtgebiet liegen.

Kreisfreie Stadt Erfurt - Gemarkungsübersicht

- Ortsteile nach 1990 eingemeindet ohne Windischholzhäuser
- Stadtgebiet vor 1990 mit Windischholzhäuser



2.2 Klassenbildung

Aus den durchgeführten Untersuchungen ergaben sich die wertrelevanten Merkmale Bodenrichtwertniveau (Lage), Baujahr und Wohnfläche. Zur Bestimmung von Durchschnittspreisen wurden für diese wertrelevanten Merkmale die im Folgenden dargestellten Klassen gebildet. Zusätzlich wurden im größten Teilmarkt Weiterverkauf die Durchschnittspreise hinsichtlich des Ausstattungsstandards und der Geschosslage differenziert.

Die Stadt Erfurt hat verschiedene Sanierungsgebiete im Vollverfahren sowie im vereinfachten Verfahren förmlich beschlossen. Da ein Einfluss dieser städtebaulichen Maßnahmen auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung bisher noch nicht nachgewiesen werden konnte, werden hierzu künftig noch weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden.

Bodenrichtwertklassen

	Lagequalität	Räumlich
ab 220 €/m ²	bevorzugte Lagen	Altstadt, Löbervorstadt und Brühlervorstadt
70 €/m ² bis 219 €/m ²	mäßige/mittlere Lagen	Restliches Stadtgebiet *

*ohne dörflich geprägte Ortsteile, die nach 1990 eingemeindet wurden, mit Ausnahme von Windischholzhausen

Tabelle 2-1: Bodenrichtwertklassen

Baujahresklassen

- Baujahre bis 1918
- Baujahre von 1919 bis 1945
- Baujahre von 1946 bis 1989
- Baujahre ab 1990

Wohnflächenklassen

	Wohnfläche	durchschnittliche Raumanzahl
kleinere Wohnungen	bis 65 m ²	2 Zimmer
mittlere Wohnungen	66 m ² bis 119 m ²	3 Zimmer
größere Wohnungen	ab 120 m ²	4 Zimmer

Tabelle 2-2: Wohnflächenklassen

In den folgenden Diagrammen und Tabellen werden die Kauffälle für den Berichtszeitraum differenziert nach Wohnflächenklasse und Raumanzahl abgebildet. Da nicht zu allen Kaufverträgen Angaben zur Raumanzahl vorlagen, weichen die Gesamtanzahlen von den in Abschnitt 2.1 angegebenen Werten ab.

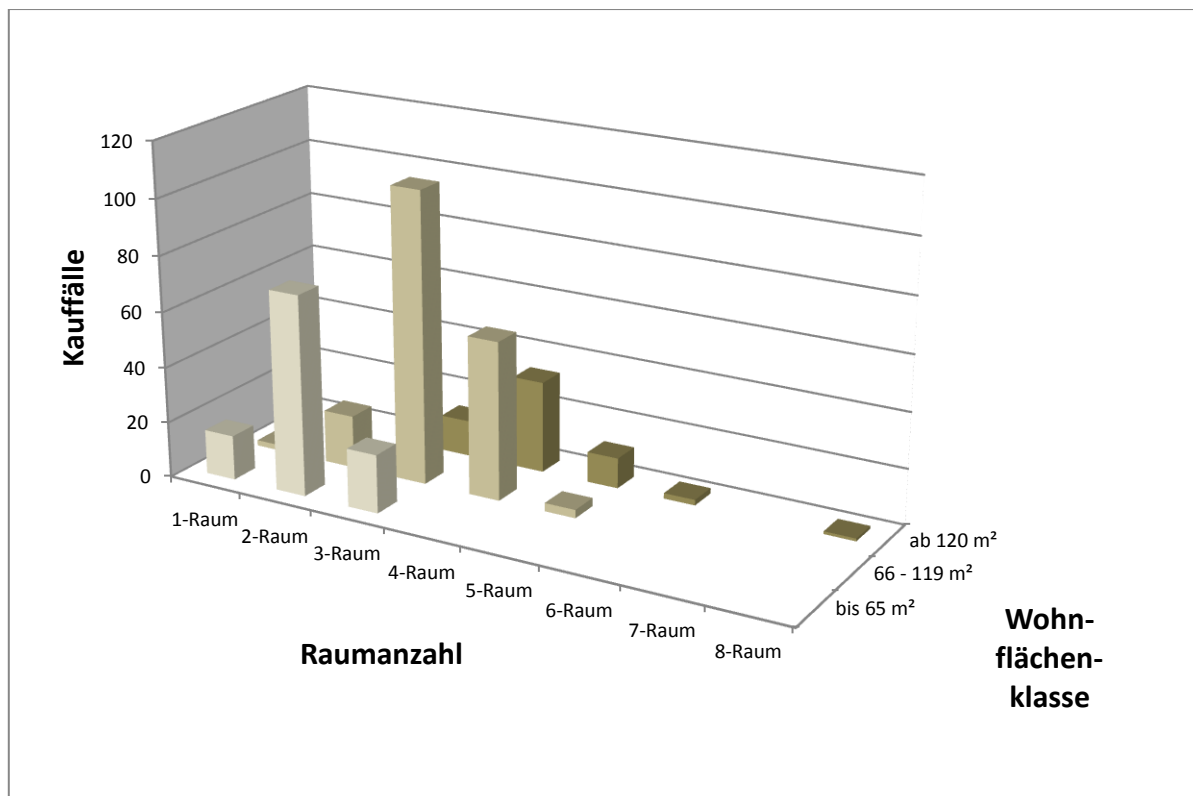


Diagramm 2-2: Wohnflächenklasse und Raumanzahl 2011

Raumanzahl	Wohnfläche Teilmarkt	Anzahl Kauffälle in 2011								
		bis 65 m²			66-119 m²			über 120 m²		
		NB	UW	WV	NB	UW	WV	NB	UW	WV
1-Raum		1	2	13			2			
2-Raum		3	13	56	4	7	8			
3-Raum			2	19	21	31	53	4	6	3
4-Raum					16	17	24	14	13	6
5-Raum						1	2	1	10	
6-Raum										2
8-Raum									1	

Abkürzungen: Erstverkauf aus Neubau (NB), Erstverkauf aus Umwandlung (UW), Weiterverkauf (WV)

Tabelle 2-3: Wohnfläche und Raumanzahl 2011 nach Teilmärkten

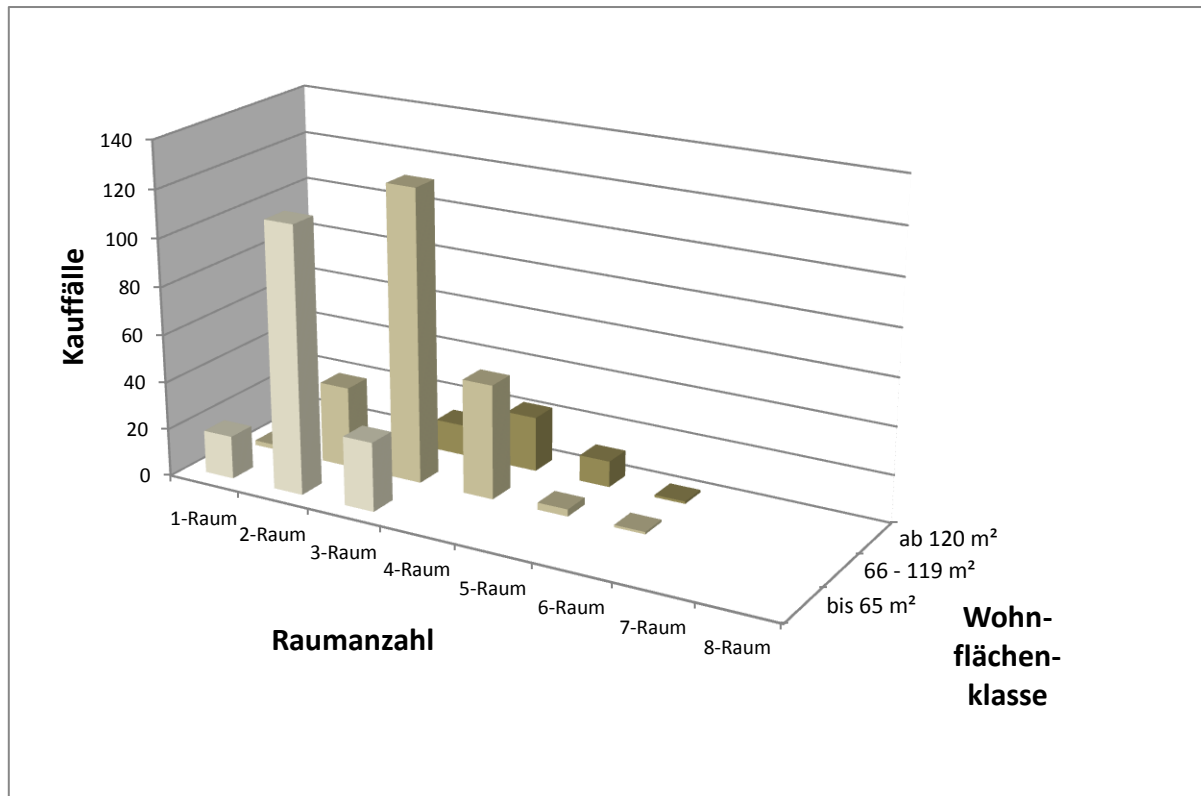


Diagramm 2-3: Wohnflächenklasse und Raumanzahl 2012

Raumanzahl	Wohnfläche Teilmarkt	Anzahl Kauffälle in 2012								
		bis 65 m²			66-119 m²			über 120 m²		
		NB	UW	WV	NB	UW	WV	NB	UW	WV
1-Raum			4	14			2			
2-Raum		19	19	74	4	16	14			
3-Raum			2	27	53	27	43	5	7	1
4-Raum					19	8	21	7	10	6
5-Raum					1		2	2	8	1
6-Raum						1			1	

Abkürzungen: Erstverkauf aus Neubau (NB), Erstverkauf aus Umwandlung (UW), Weiterverkauf (WV)

Tabelle 2-4: Wohnfläche und Raumanzahl 2012 nach Teilmärkten

2.3 Preisniveau in den Teilmärkten

2.3.1 Erstverkauf aus Neubau

Im Teilmarkt Erstverkauf aus Neubau standen im Berichtszeitraum 215 Eigentumswohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2012 hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt. 80 Prozent der Eigentumswohnungen wurden im oberen Bodenrichtwertniveau veräußert. Am stärksten waren Wohnungen mit einer mittleren Wohnungsgröße nachgefragt. Die Wohnungen verfügen in der Regel über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia. Wohnanlagen verfügen generell über ausreichende Stellplatzmöglichkeiten.

		Bodenrichtwertklasse			
		70 bis 219 €/m²		ab 220 €/m²	
Jahr		2011	2012	2011	2012
Wohnflächenklasse bis 65 m²					
Anzahl		0	0	6	26
Durchschnittspreis €/m²				2.360	2.770
Kaufpreisspanne	Minimum			2.287	2.095
	Maximum			2.434	*3.458
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²					
Anzahl		5	30	42	63
Durchschnittspreis €/m²		2.130	2.170	2.300	2.380
Kaufpreisspanne	Minimum	1.772	1.850	1.788	1.796
	Maximum	2.253	2.350	3.096	2.835
Wohnflächenklasse ab 120 m²					
Anzahl		0	8	21	14
Durchschnittspreis €/m²			2.130	2.280	2.570
Kaufpreisspanne	Minimum		1.812	1.760	2.213
	Maximum		2.411	2.516	*3.128
	Anzahl	5	38	69	103
	Anzahl	43		172	

* hochwertige Einzelobjekte

Tabelle 2-5: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen

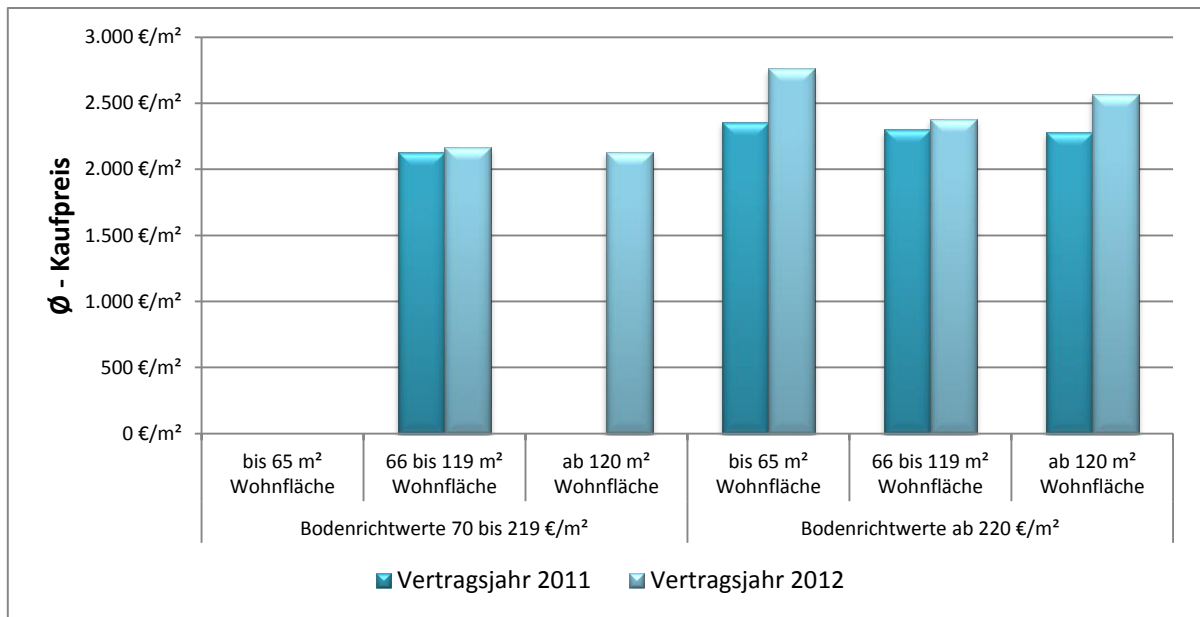


Diagramm 2-4: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen

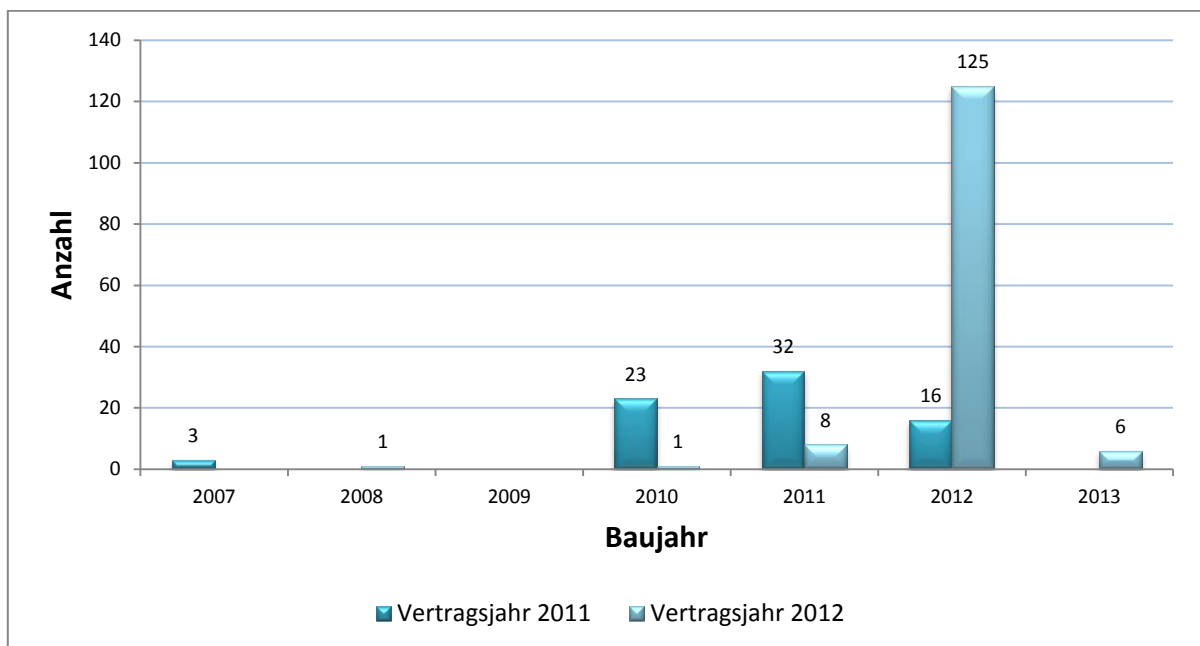


Diagramm 2-5: Erstverkauf aus Neubau - Baujahre

Die Eigentumswohnungen der Stichprobe wurden überwiegend im gleichen Jahr verkauft, in dem sie auch fertiggestellt wurden.

2.3.2 Erstverkauf aus Umwandlung

In diesem Teilmarkt lagen in beiden Berichtsjahren die Kauffallzahlen auf einem ähnlichen Niveau. Wie bei den Erstverkäufen aus Neubau wurde auch hier Wohnungseigentum überwiegend (80 Prozent) in der höheren Bodenrichtwertklasse gekauft. Ebenfalls wurden wieder Wohnungen mit einer mittleren Wohnungsgröße am stärksten nachgefragt. Der überwiegende Anteil der Wohnanlagen verfügt über ausreichend PKW-Stellplätze.

		Bodenrichtwertklasse			
		70 bis 219 €/m ²		ab 220 €/m ²	
Jahr		2011	2012	2011	2012
Wohnflächenklasse bis 65 m²					
Anzahl		4	3	17	22
Durchschnittspreis €/m ²		*	*	2.120	2.560
Kaufpreisspanne	Minimum	*	*	1.702	1.500
	Maximum	*	*	2.769	**3.522
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²					
Anzahl		12	15	49	37
Durchschnittspreis €/m ²		1.950	1.770	2.070	2.400
Kaufpreisspanne	Minimum	1.113	1.177	1.196	1.446
	Maximum	2.350	2.499	3.140	**3.291
Wohnflächenklasse ab 120 m²					
Anzahl		3	6	32	20
Durchschnittspreis €/m ²		*	1.950	2.240	2.180
Kaufpreisspanne	Minimum	*	1.294	1.823	1.353
	Maximum	*	2.266	2.873	**3.267
	Anzahl	19	24	98	79
	Anzahl	43		177	

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

** hochwertige Einzelobjekte

Tabelle 2-6: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen

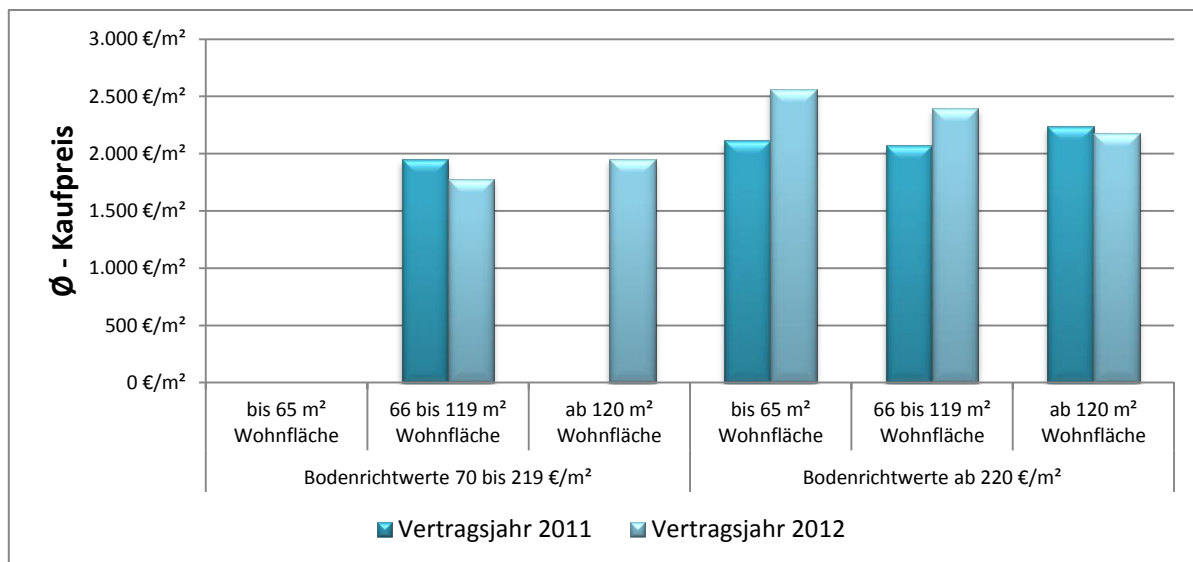


Diagramm 2-6: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen

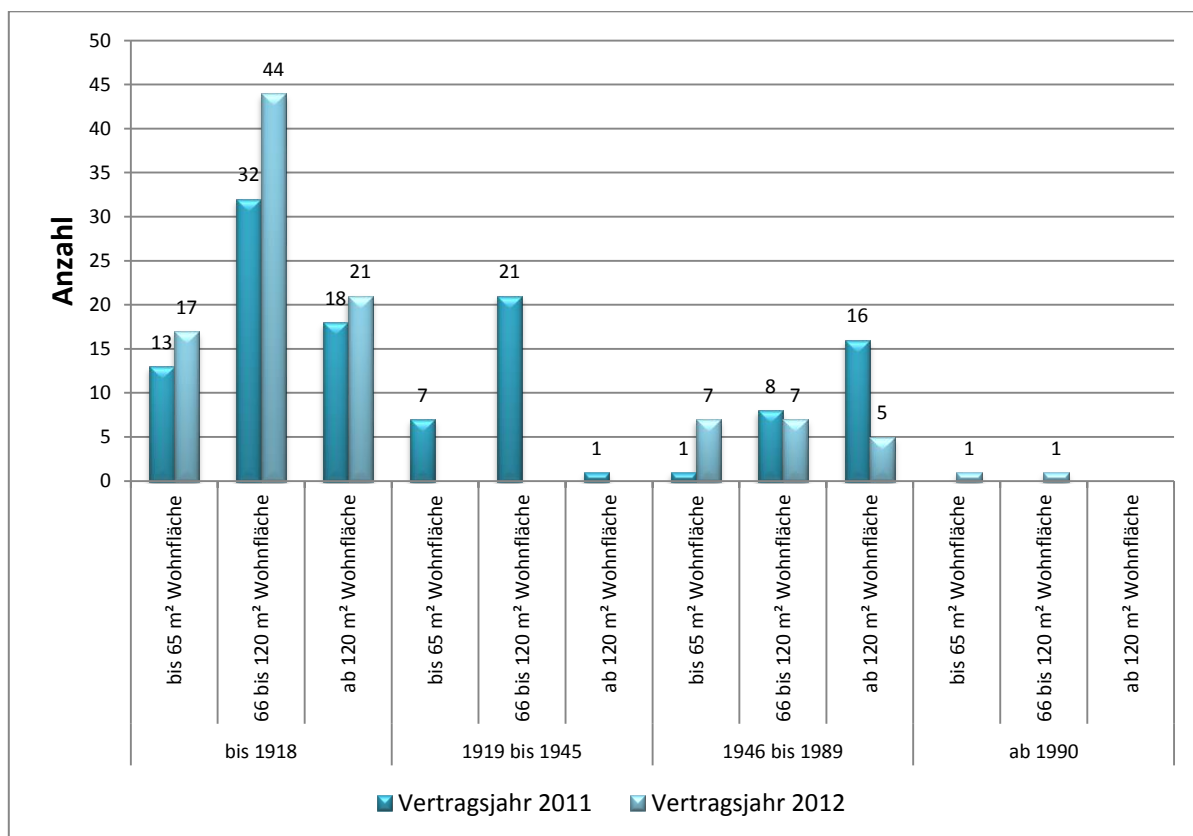


Diagramm 2-7: Erstverkauf aus Umwandlung - Kauffälle nach Baujahres- und Wohnflächenklassen

2.3.3 Weiterverkauf

Mit 493 Kaufverträgen handelt es sich hier um den stärksten Teilmarkt. Die Kauffallzahlen innerhalb der Stichprobe sind mit 243 im Jahr 2011 und 250 im Jahr 2012 nahezu gleich. Im Gegensatz zu den Erstverkäufen wurde im Weiterverkauf der überwiegende Teil der Kaufverträge in der niedrigeren Bodenrichtwertklasse (70 Prozent) getätigt. In diesem Marktsegment waren die kleineren Wohnungen bis 65 m² Wohnfläche am meisten nachgefragt. In der mittleren Wohnflächenklasse sind nicht wesentlich weniger Eigentumswohnungen veräußert worden. Im Vergleich zu den Erstverkäufen erwirbt hier über die Hälfte der Wohnungskäufer keinen PKW-Stellplatz.

Zur weiteren Differenzierung wurden Durchschnittspreise für nach 1990 neu errichtete Eigentumswohnungen und für Wohnanlagen aus den vorhergehenden Bauperioden, die in den Jahren nach 1990 vollständig saniert wurden, ermittelt.

		Bodenrichtwertklasse							
		unter 220 €/m ²				ab 220 €/m ²			
Jahr		2011		2012		2011		2012	
Baujahr		vor 1990	nach 1990	vor 1990	nach 1990	vor 1990	nach 1990	vor 1990	nach 1990
Wohnflächenklasse bis 65 m²									
Anzahl		69	15	108	13	26	9	21	2
Durchschnittspreis €/m ²		960	940	1.010	1.200	1.200	1.350	1.240	*
Kaufpreisspanne	Minimum	481	427	495	797	545	904	802	*
	Maximum	1.350	1.451	1.421	1.742	2.107	1.704	1.421	*
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²									
Anzahl		66	11	51	12	24	10	25	6
Durchschnittspreis €/m ²		1.080	1.190	1.160	1.270	1.390	1.710	1.380	2.030
Kaufpreisspanne	Minimum	436	506	492	740	697	1.255	747	1.326
	Maximum	1.938	2.071	1.806	2.222	1.960	1.989	1.873	2.500
Wohnflächenklasse 120 m²									
Anzahl		2	1	4	0	8	2	6	2
Durchschnittspreis €/m ²		*	*	1.240		1.520	*	1.460	*
Kaufpreisspanne	Minimum	*	*	1.087		961	*	881	*
	Maximum	*	*	1.432		2.072	*	1.886	*
Anzahl		137	27	163	25	58	21	52	10
Anzahl		164		188		79		62	

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Tabelle 2-7: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen, Baujahre vor und nach 1990

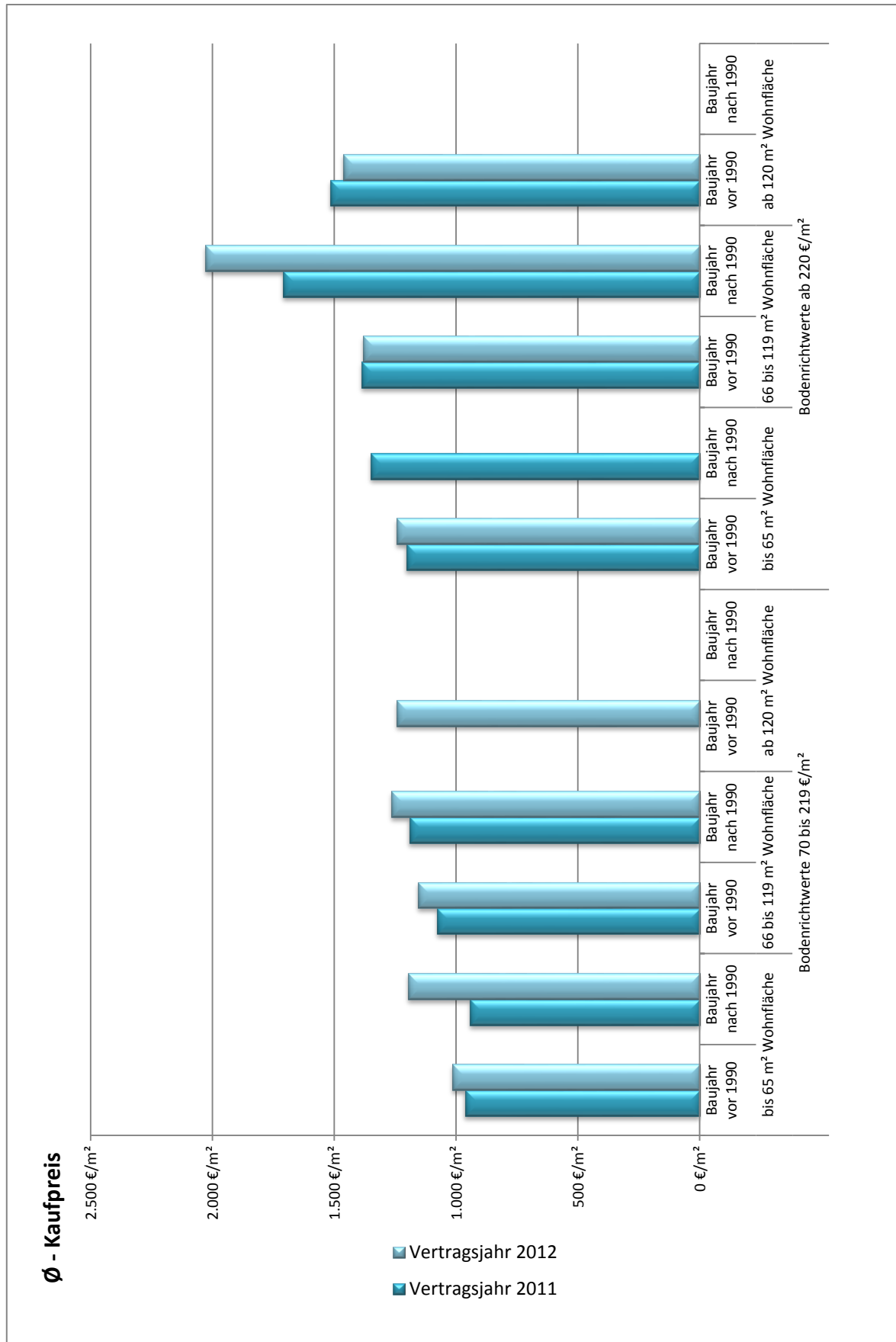


Diagramm 2-8: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen, Baujahre vor und nach 1990

Für den Teilmarkt Weiterverkauf wurden durchschnittliche Kaufpreise für die Ausstattungsstandardstufen mittel und gehoben bestimmt, wobei Eigentumswohnungen im mittleren Ausstattungsstandard den überwiegenden Anteil der Kauffälle darstellen.

Ausstattungsstandard	mittel	gehoben
Durchschnittspreis €/m ²	1050	1400

Tabelle 2-8: Weiterverkauf - Ausstattungsstandards

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise für den Teilmarkt der Weiterverkäufe, diesmal aufgeschlüsselt nach Baujahres- und Wohnflächenklassen.

Nahezu die Hälfte der Kauffälle aus der Stichprobe bezieht sich auf Gebäude, die bis 1918 errichtet wurden.

		Baujahresklasse							
		bis 1918		1919 bis 1945		1946 bis 1989		ab 1990	
Jahr		2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Wohnflächenklasse bis 65 m²									
Anzahl		52	65	10	20	33	44	24	15
Durchschnittspreis €/m ²		1.070	1.050	960	1.170	990	1.000	1.100	1.170
Kaufpreisspanne	Minimum	481	495	594	794	517	559	427	797
	Maximum	2.107	1.730	1.153	2.100	1.380	1.407	1.704	1.742
Wohnflächenklasse 66 bis 119 m²									
Anzahl		58	51	16	12	16	13	21	18
Durchschnittspreis €/m ²		1.220	1.280	1.170	1.270	930	1.010	1.440	1.520
Kaufpreisspanne	Minimum	436	701	715	772	505	492	506	740
	Maximum	1.960	1.873	1.726	1.811	1.438	1.806	2.071	2.500
Wohnflächenklasse ab 120 m²									
Anzahl		10	10	0	0	0	0	3	2
Durchschnittspreis €/m ²		1.450	1.370					*	*
Kaufpreisspanne	Minimum	923	881					*	*
	Maximum	2.072	1.886					*	*
	Anzahl	120	126	26	32	49	57	48	35
	Anzahl	246		58		106		83	

* unzureichende Anzahl von Kauffällen

Tabelle 2-9: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Baujahres- und Wohnflächenklassen

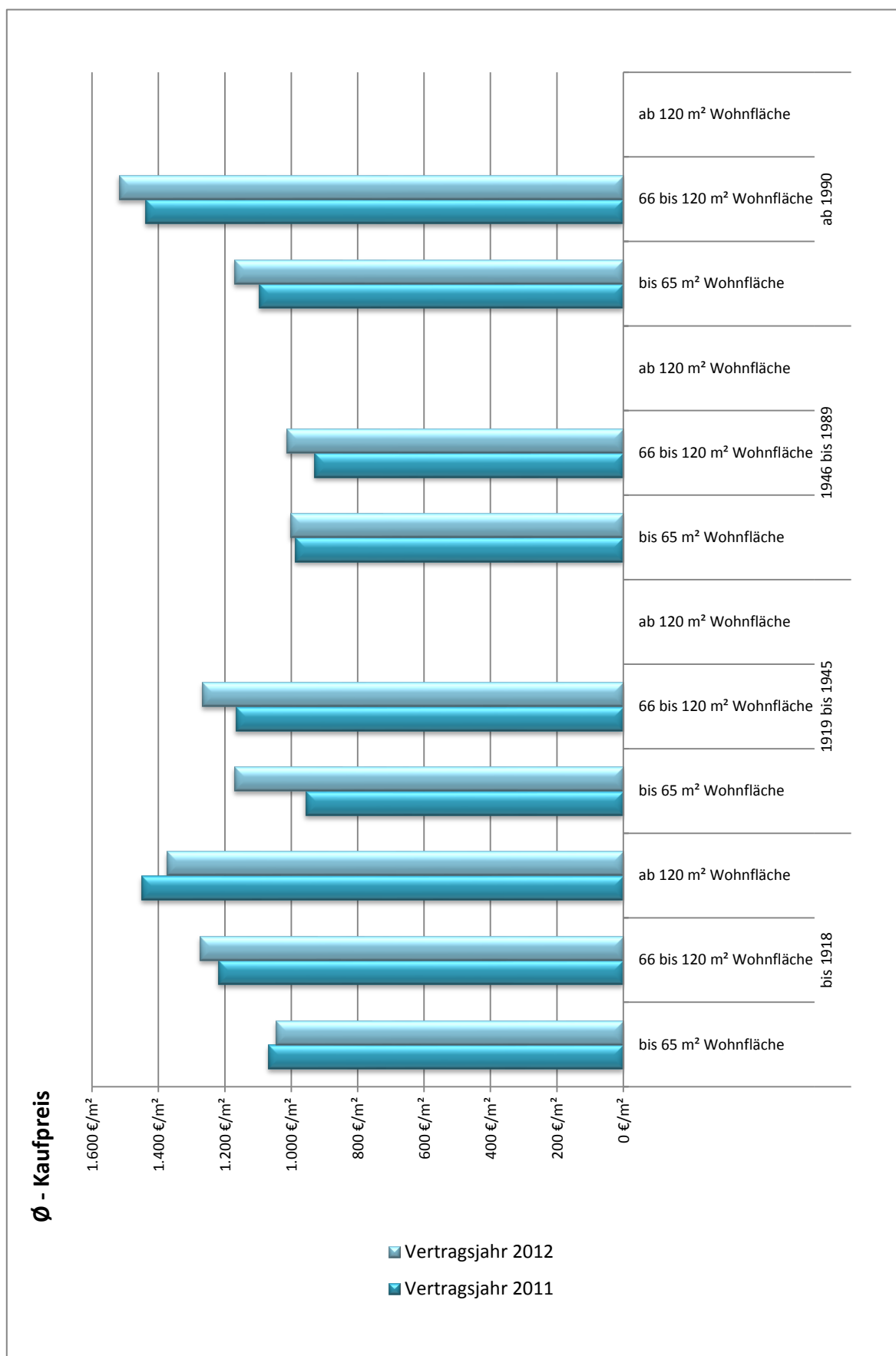


Diagramm 2-9: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Baujahres- und Wohnflächenklassen

Für 4-geschossige Gründerzeithäuser (Baujahre bis 1918) in der Bodenrichtwertklasse unter 220 €/m², die die quantitativ stärkste Gruppe innerhalb der Stichprobe stellen, wurden Durchschnittswerte für Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den jeweiligen Geschosslagen ermittelt. Es wurde festgestellt, dass Wohnungen im Erdgeschoss im Mittel teurer verkauft wurden, als Wohnungen in anderen Geschosslagen.

		Geschosslage				
		EG*	1. OG	2. OG	3. OG	DG
Anzahl		16	23	22	20	22
Durchschnittspreis €/m²		1.180	1.030	1.080	980	1.080
Spanne	Minimum	709	633	495	558	436
	Maximum	1.590	1.694	1.485	1.698	1.938
Wohnflächen m ²		41 -107	30 - 92	36 - 100	42 - 99	36 -130

* Die Kaufpreise wurden nicht um Wertanteile für Sondernutzungsrechte an Gartenflächen bereinigt.

Tabelle 2-10: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Geschosslage, 4-geschossige Gründerzeithäuser

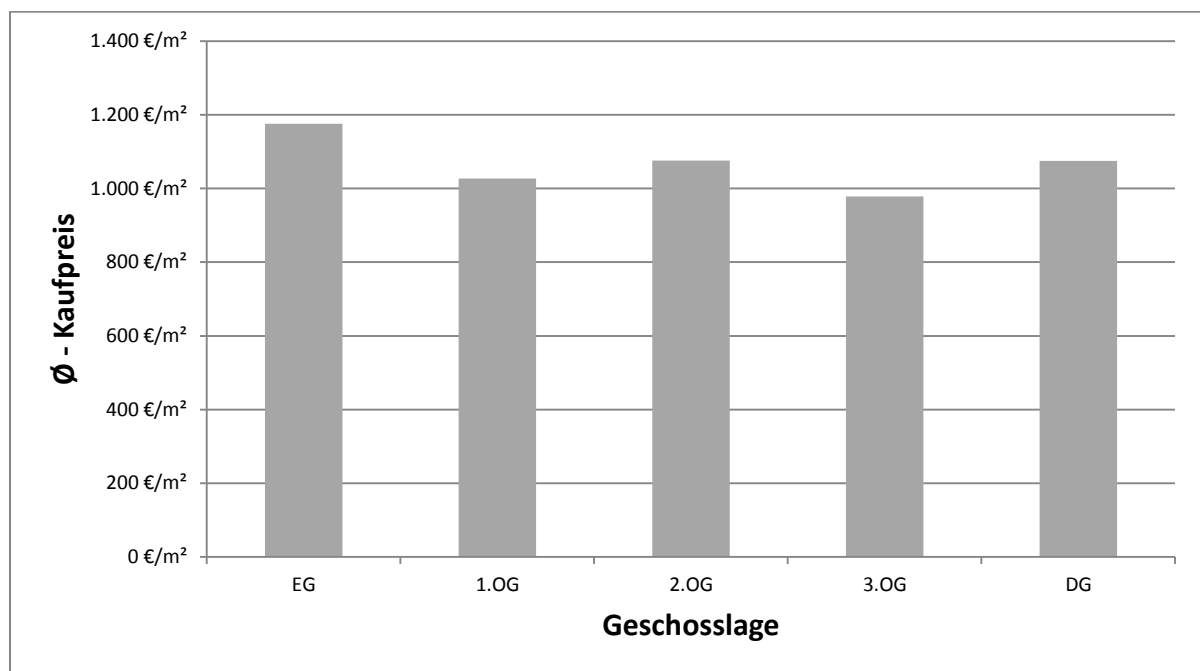


Diagramm 2-10: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Geschosslage; 4-geschossige Gründerzeithäuser

3. Garagen und Stellplätze

In Verbindung mit dem Verkauf von Wohnungseigentum werden häufig auch Stellplätze und Garagen veräußert. In diesem Kapitel werden die entsprechenden Durchschnittspreise aus dem Berichtszeitraum tabelliert dargestellt.

			Bodenrichtwertklasse			
			70 bis 219 €/m²		ab 220 €/m²	
	Stellplatzart	Jahr	2011	2012	2011	2012
Erstverkauf aus Neubau/Umwandlung	Außenstellplatz	Anzahl	4	19	20	6
		Durchschnitt	5.250 €	6.370 €	7.800 €	7.920 €
		Spanne	Minimum	4.000 €	4.000 €	5.000 €
			Maximum	8.000 €	12.000 €	12.500 €
	Garage	Anzahl	0	0	6*	0
		Durchschnitt			15.600 €	
		Spanne	Minimum		14.500 €	
			Maximum		20.000 €	
	Tiefgaragenstellplatz	Anzahl	0	34	129	123
		Durchschnitt		17.000 €	16.660 €	17.000 €
		Spanne	Minimum	17.000 €	10.000 €	8.000 €
			Maximum		23.500 €	25.000 €
Weiterverkauf	Außenstellplatz	Anzahl	8	7	4	3
		Durchschnitt	2.910 €	3.500 €	5.000 €	4.000 €
		Spanne	Minimum	800 €	5.000 €	3.000 €
			Maximum	5.000 €		5.000 €
	Garage	Anzahl	8	12	**	**
		Durchschnitt	3.550 €	3.950 €	**	**
		Spanne	Minimum	1.570 €	**	**
			Maximum	6.000 €	**	**
	Tiefgaragenstellplatz	Anzahl	10	7	17	14
		Durchschnitt	5.750 €	6.790 €	10.350 €	14.030 €
		Spanne	Minimum	3.700 €	6.000 €	6.000 €
			Maximum	9.000 €	17.500 €	18.000 €

* Kauffälle beziehen sich auf Garagenstellplätze, die ebenerdig im Wohngebäude integriert sind.

** unzureichende Anzahl von Kauffällen

Tabelle 3-1: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der Kauffälle von Carports ist im Berichtszeitraum zu gering, sodass von einer Veröffentlichung in diesem Bericht abgesehen wird.

4. Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Bodenrichtwertklassen	5
Tabelle 2-2: Wohnflächenklassen	5
Tabelle 2-3: Wohnfläche und Raumanzahl 2011 nach Teilmärkten	6
Tabelle 2-4: Wohnfläche und Raumanzahl 2012 nach Teilmärkten	7
Tabelle 2-5: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen	8
Tabelle 2-6: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen	10
Tabelle 2-7: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen, Baujahre vor und nach 1990	12
Tabelle 2-8: Weiterverkauf - Ausstattungsstandards	14
Tabelle 2-9: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Baujahres- und Wohnflächenklassen	14
Tabelle 2-10: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Geschosslage, 4-geschossige Gründerzeithäuser	16
Tabelle 3-1: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze	17

5. Diagrammverzeichnis

Diagramm 2-1: Wohnungseigentum - Teilmärkte.....	4
Diagramm 2-2: Wohnflächenklasse und Raumanzahl 2011	6
Diagramm 2-3: Wohnflächenklasse und Raumanzahl 2012	7
Diagramm 2-4: Erstverkauf aus Neubau - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen	9
Diagramm 2-5: Erstverkauf aus Neubau - Baujahre	9
Diagramm 2-6: Erstverkauf aus Umwandlung - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen	11
Diagramm 2-7: Erstverkauf aus Umwandlung - Kauffälle nach Baujahres- und Wohnflächenklassen	11
Diagramm 2-8: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Bodenrichtwert- und Wohnflächenklassen, Baujahre vor und nach 1990	13
Diagramm 2-9: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Baujahres- und Wohnflächenklassen	15
Diagramm 2-10: Weiterverkauf - Durchschnittspreise nach Geschosslage; 4-geschossige Gründerzeithäuser	16



- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereich der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1	Liegenschaftszinssatz 2012 für Mehrfamilienhäuser
Heft 2	Rohertragsfaktoren 2012 für Mehrfamilienhäuser
Heft 3	Sachwertfaktoren 2012 für Ein- und Zweifamilienhäuser
Heft 4	Immobilienmarktbericht 2012
Heft 5	Liegenschaftszinssätze 2012 für Wohn- und Geschäftshäuser
Heft 6	Wohnungseigentum 2013

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎ +49 (0)361 3783255 ☎ +49 (0)361 3783299
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Druck

Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo), Erfurt

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Redaktionsschluss September 2013