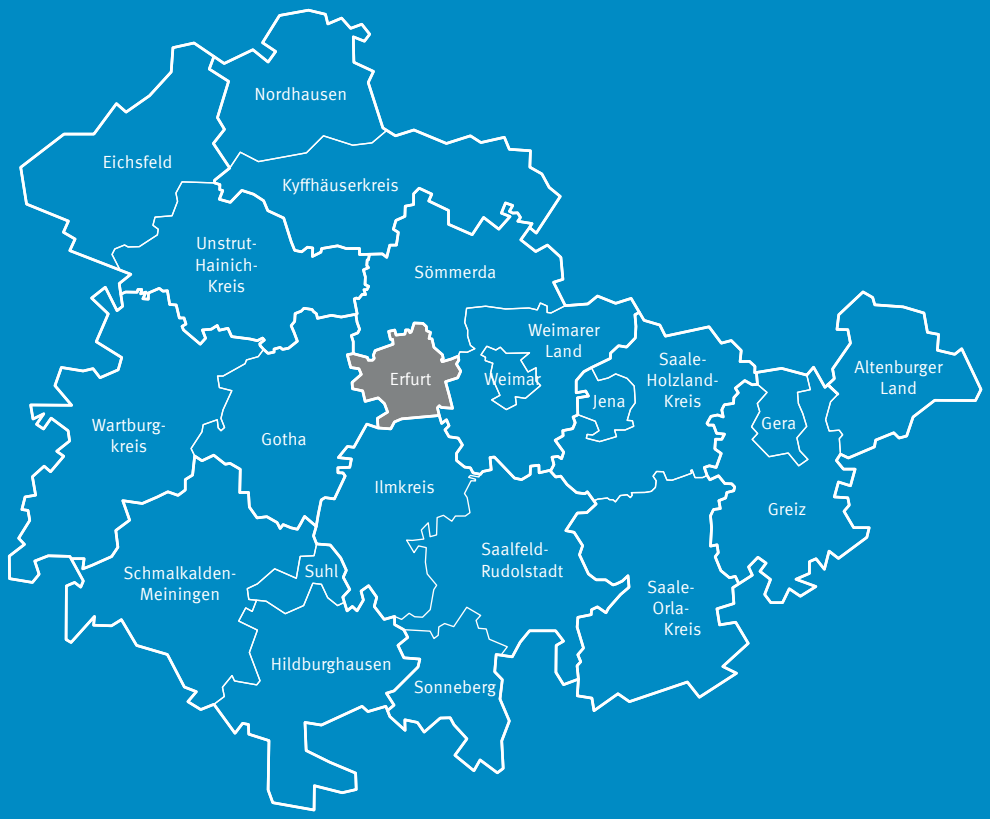
Freistaat Thüringen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Wohnlagen 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Wohnlagen 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1	Vorbemerkungen	2
2	Siedlungscharakter	3
3	Wohnlagen	4
3.1	Stadtgebiet	4
3.2	Ortsteile	5
Anlage 1	Wohnlagenkarte - Stadtgebiet	
Anlage 2	Wohnlagenkarte - Ortsteile	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteilen 3

1 Vorbemerkungen

Zur differenzierteren Betrachtung und Auswertung des Immobilienmarktes wurden durch den Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erfurt Wohnlagenklassen ermittelt.

Die Wohnqualität der einzelnen Bodenrichtwertzonen kann dadurch besser beurteilt werden. Die Wohnlagen wurden mit den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 beschlossen. Dabei erfolgte die Auswertung von Ortsteilen und Stadtgebiet getrennt voneinander (siehe Kapitel 2).

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

Für das Stadtgebiet wurde darüber hinaus noch grafisch der Bereich der mittleren Wohnlagen mit der Tendenz zu den guten Wohnlagen als gelb/grün schraffierte Flächen dargestellt. Für die Auswertung werden diese Bereiche als mittlere Wohnlagen verwendet. Die Schraffur dient lediglich der grafischen Darstellung einer möglichen Aufwertung der Wohnlage in der Zukunft.

2 Siedlungscharakter

Die in die Stadt Erfurt eingegliederten Dörfer bzw. Ortsteile sind vom Stadtgebiet räumlich getrennt und durch eine eher ländliche Struktur gekennzeichnet. Deshalb wurden die Ortsteile und das Stadtgebiet gesondert betrachtet.

Die Abgrenzung zwischen Ortsteilen und dem Stadtgebiet ist in der folgenden Karte dargestellt.

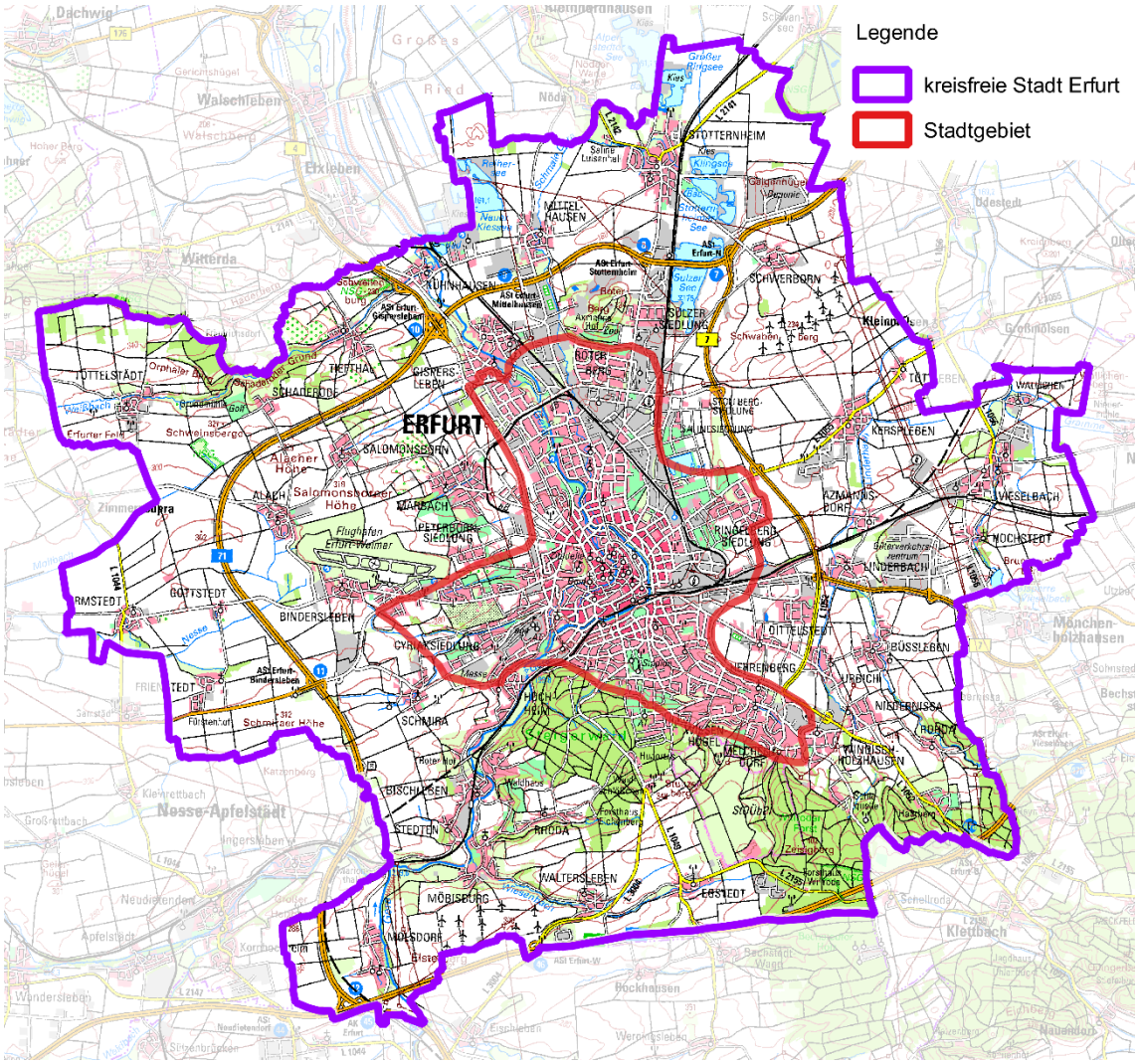


Abbildung 1: Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und Ortsteilen

3 Wohnlagen

3.1 Stadtgebiet

Für die Wohnqualität im Stadtgebiet wurde eine Einschätzung der Wohnlagen nach den folgenden Kriterien durchgeführt:

- Image
- überwiegende Art der Bebauung
- Grad der Bebauung
- Bevölkerungsdichte
- Entfernung zum Zentrum
- Infrastruktur (Erreichbarkeit ÖPNV)
- medizinische Versorgung/Apotheken
- Bildungseinrichtungen (Kindereinrichtungen/Schulen/Hochschulen)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen
- Durchgrünung

Allgemein können die Wohnlagen wie folgt beschrieben werden:

einfache Wohnlage

Einfache Wohnlagen sind Gebiete im Stadtbereich mit stark verdichteter Bebauung, einer hohen Bevölkerungsdichte, ausreichender Erreichbarkeit und medizinischen Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer geringen Durchgrünung.

mittlere Wohnlage

Mittlere Wohnlagen im Stadtbereich sind gekennzeichnet durch eine geschlossene und dichte Bebauung, ausreichender bis gute Erreichbarkeit sowie medizinische Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und guter bis mäßiger Durchgrünung.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind Wohnviertel im Stadtbereich mit guter bis sehr gute Erreichbarkeit und einer niedrigen Bevölkerungsdichte. Charakteristisch sind ein positives Image, aufgelockerte Bebauung, gute Durchgrünung und gute Infrastrukturausstattung hinsichtlich medizinischer Versorgungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten.

sehr gute Wohnlage

Sehr gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bauweise mit einer geringen Bevölkerungsdichte und eine sehr gute Durchgrünung, sowie ein sehr gutes Image. Eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit sowie gute bis sehr gute medizinische Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind für sehr gute Wohnlagen charakteristisch. Zu den sehr guten Wohnlagen im Stadtgebiet zählen besonders imageträchtige Innenstadt- und Innenstadtrandlagen sowie Villengegenden.

Die Darstellung der Wohnlagen in dem Stadtgebiet erfolgt in einer Karte (siehe Anlage 1).

3.2 Ortsteile

Zur Einstufung der Wohnqualität in den Ortsteilen wurden folgende Faktoren beurteilt:

- Image
- Entfernung zum Zentrum
- Infrastruktur (Erreichbarkeit ÖPNV)
- medizinische Versorgung/Apotheken
- Bildungseinrichtungen (Kindereinrichtungen/Schulen/Hochschulen)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen
- Durchgrünung

Allgemein können die Wohnlagen wie folgt beschrieben werden:

einfache Wohnlage

Charakteristisch für die einfachen Wohnlagen ist die stadtgebietsferne Lage mit schlechter Erreichbarkeit sowie eher ländlicher Struktur und unzureichender Infrastrukturausstattung bezüglich medizinischer Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

mittlere Wohnlage

Die mittleren Wohnlagen in den Ortsteilen sind durch eine durchschnittliche Entfernung zum Stadtgebiet, eine eher ländliche Struktur mit ausreichenden bis guten medizinischen Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten gekennzeichnet.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch individuelles Wohnen im naturnahen Umfeld mit einer guten Durchgrünung. Das Stadtgebiet kann gut über Individualverkehr oder Busverbindung erreicht werden. Die Erreichbarkeit von medizinischen Versorgungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten ist gut bis sehr gut.

sehr gute Wohnlage

In den Ortsteilen sind sehr gute Wohnlagen gekennzeichnet durch ein gutes Image und eine sehr gute Erreichbarkeit, die stadtgebietsnahe Lage sowie durch ein naturnahes Umfeld mit einer guten Durchgrünung. Des Weiteren gibt es eine sehr gute Ausstattung mit medizinischen Versorgungs-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Darstellung der Wohnlagen in den Ortsteilen erfolgt in einer Karte (siehe Anlage 2).

Anlage 1 Wohnlagenkarte - Stadtgebiet

Grafische Darstellung der Wohnlagenklassen im Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Erfurt. Die Bereiche mit der Tendenz zu der guten Wohnlage werden als gelb/grün schraffierte Flächen dargestellt. Für die Auswertung werden diese Bereiche als mittlere Wohnlagen verwendet.

Freistaat Thüringen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail:
gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Wohnlagen - Stadtgebiet

Stand: 01.01.2022

Legende

Wohnlagen

- sehr gut
- gut
- Übergangsbereich (Trend zu gut)
- mittel
- einfach
- Gemarkungsgrenzen
- Kreisfreie Stadt Erfurt
- Abgrenzungslinie_Stadt_Ortsteile

Anlage 2 Wohnlagenkarte - Ortsteile

Grafische Darstellung der Wohnlagenklassen in den Ortsteilen der kreisfreien Stadt Erfurt.

Freistaat Thüringen

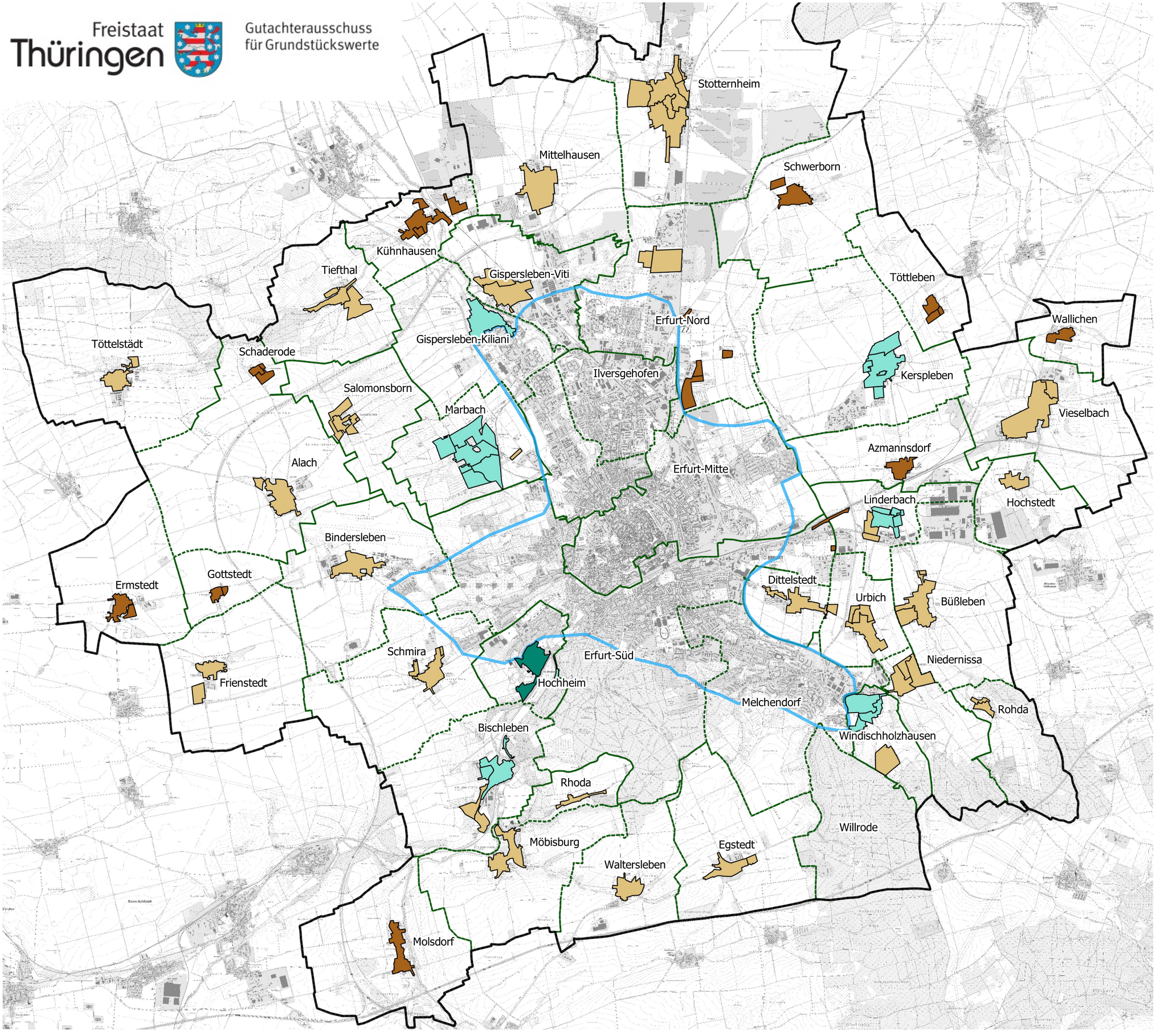
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail:
gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Wohnlagen - Ortsteile

Stand: 01.01.2022



Legende

Wohnlagen

- sehr gut
- gut
- mittel
- einfach
- Gemarkungsgrenzen
- Kreisfreie Stadt Erfurt
- Abgrenzungslinie_Stadt_Ortsteile

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
✆+49 (0)361 57 4176-255 🖷+49 (0)361 57 4176-299
gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

26. April 2022