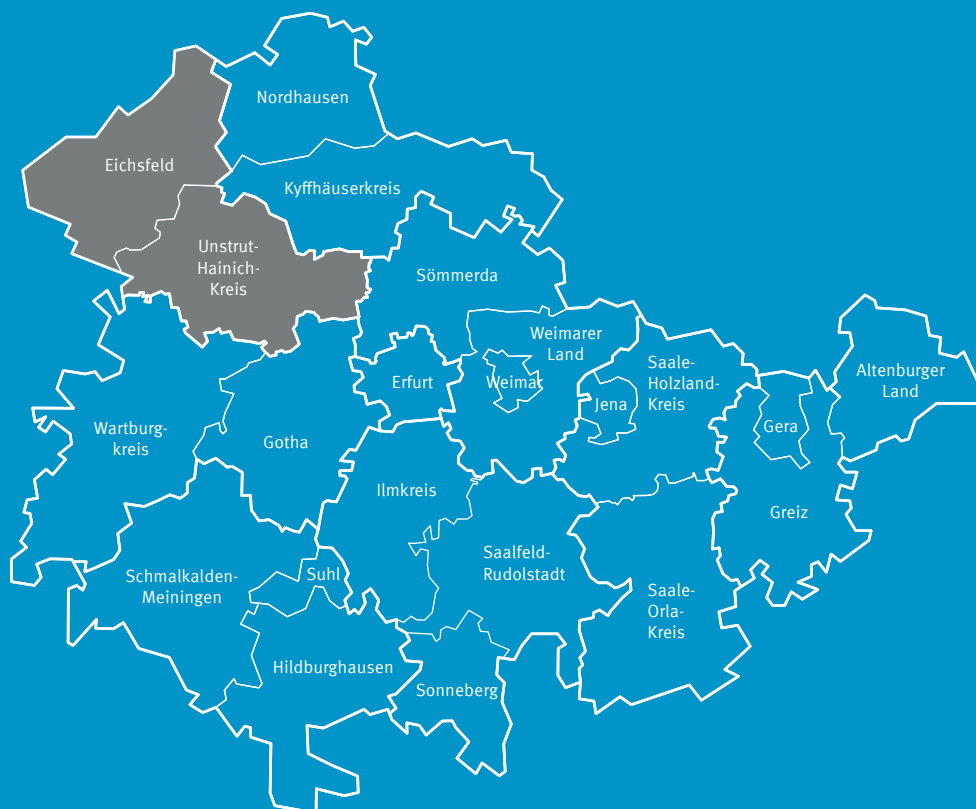


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2025

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für
das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des
Unstrut-Hainich-Kreises



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und
des Unstrut-Hainich-Kreises

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Modellbeschreibung	4
2.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	4
2.2	Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren	5
2.3	Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5
2.4	Modellbeschreibung	6
3	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)	7
4	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)	11
5	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern (RMH)	15
6	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	19
7	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens	4
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	6
Abbildung 3: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)	7
Abbildung 4: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)	8
Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)	8
Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)	9
Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	10
Abbildung 8: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)	11
Abbildung 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)	12
Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)	12
Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)	13
Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäusern	14
Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle)	15
Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)	16
Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (RMH)	16
Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (RMH)	17
Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Stichprobe Reihenmittelhäuser	18
Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)	19
Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)	20
Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (MFH)	20
Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (MFH)	21
Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser	22
Abbildung 23: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)	23
Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)	24
Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (WGH)	24
Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (WGH)	25
Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäusern	26

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
EFH/ZFH	Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus
DHH/REH	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
NHK	Normalherstellungskosten
vSW	vorläufiger Sachwert
k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
WNF	Wohn-/Nutzfläche

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist
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 des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 Abs. 2 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören auch die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor
 KP = Kaufpreis
 vSW = vorläufiger Sachwert (schadenfrei)
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 i = Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, seine Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird. Dieser Sachverhalt kann durch Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bekräftigt werden. Bei gleichem Bodenrichtwertniveau und vorläufigem Sachwert konnten keine statistisch belastbaren Unterschiede bezüglich des Sachwertfaktors zwischen städtischen Lagen und dörflichen Lagen festgestellt werden. Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Objektart zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 687 Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises am 21. Mai 2025 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)**
- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)**
- **Reihenmittelhäuser (RMH)**
- **Mehrfamilienwohnhäuser (MFH)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**

Veröffentlichungen in der Fachliteratur aus den Jahren 2022/23 haben auf einen Rückgang der Verkaufszahlen und des Preisniveaus bei Wohnimmobilien in Städten über 50.000 Einwohner verwiesen. Größenordnungen zwischen 10 und 20% wurden angegeben. Der Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses ist überwiegend ländlich geprägt und Städte über 50.000 Einwohner sind nicht vorhanden. Die Anzahl der Verkaufsfälle für den individuellen Wohnungsbau ist von 2022 auf 2023 um rd. 17% gesunken und hat in 2024 aber den Stand von 2022 wieder erreicht. Auch der durchschnittliche Kaufpreis hierfür ist von 2022 auf 2023 um rd. 10% gesunken und hat auch den Stand von 2022 wieder erreicht bzw. leicht übertroffen. Der im Jahr 2023 verzeichnete Einbruch scheint nach heutigem Stand legalisiert zu sein. Die Mehrfamilienwohnhäuser sowie die Wohn- und Geschäftshäuser wurden auf Grund des ohnehin geringen Kauffallaufkommens hierbei nicht weiter betrachtet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren nur aus dem Jahr 2024 ist auf Grund eines geringeren Kauffallaufkommens statistisch nicht ausreichend belastbar. Aus diesem Grund unterliegen die aktuell ermittelten Sachwertfaktoren gedämpften Veränderungen.

2 Modellbeschreibung

2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

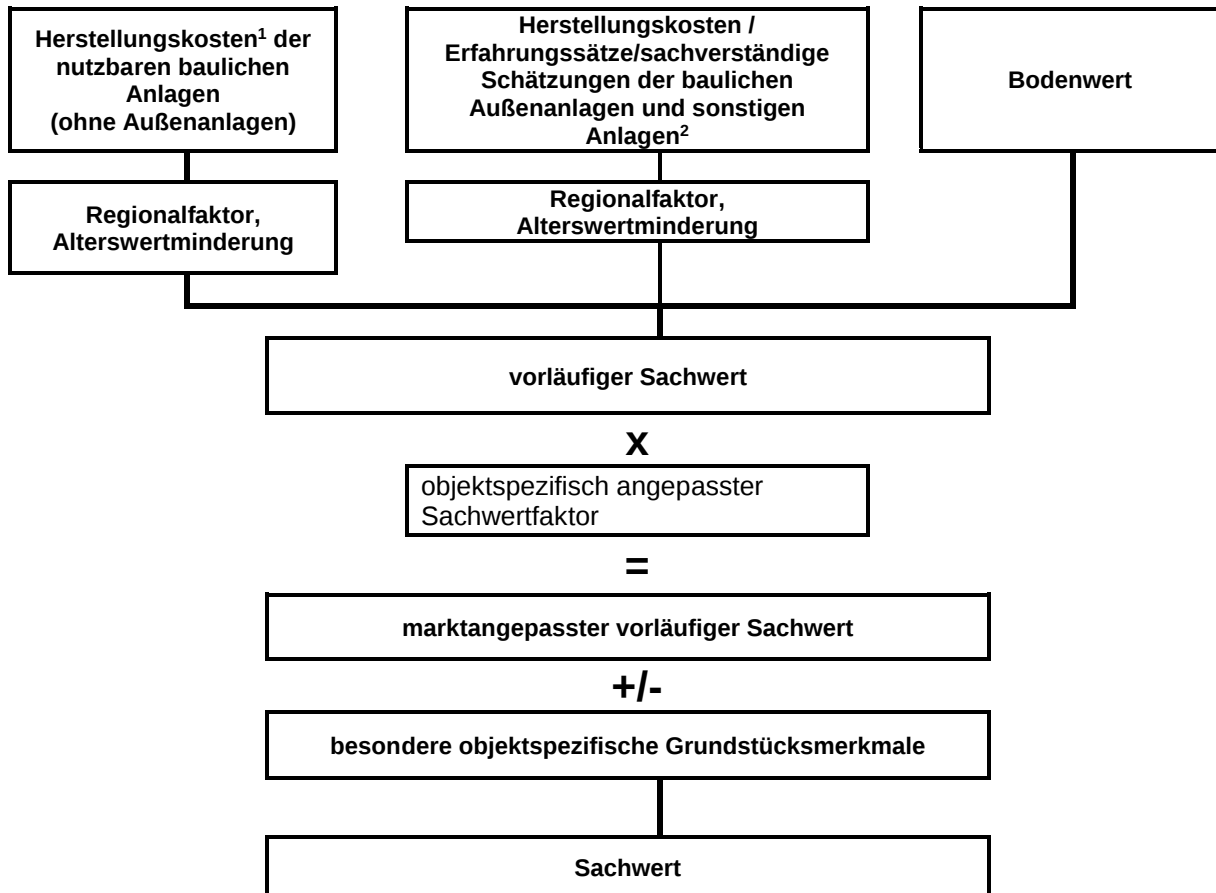


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 2) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, um den Werteeinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt wurden. Deshalb muss auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

¹ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 6

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 5

2.2 Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Regressionskoeffizienten ***a*** und ***b*** lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: ***k*** = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
a, b = Regressionskoeffizienten

Die in den Tabellen ersichtlichen Sachwertfaktorenbereiche sind durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckt. Grau hinterlegte Sachwertfaktorenbereiche wurden durch Extrapolation ermittelt.

2.3 Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz³ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 37 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu beachten:

In den Tabellen der ermittelten Sachwertfaktoren werden extreme Maximalwerte in der Regel nicht dargestellt. Große Datenlücken werden somit nicht gefüllt bzw. überbrückt. Die grau unterlegten Felder sind nicht durch Kauffälle belegt. Die Darstellung der Diagramme erfolgt analog in grauer gestrichelter Form.

³ vgl. Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“ und Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

2.4 Modellbeschreibung

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklasse	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Anlage 1 zu § 12 Abs 5 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gemäß §§ 40 und 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2024

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	0,94	1,06	1,18	1,30
60.000	0,89	1,01	1,12	1,23
80.000	0,86	0,97	1,07	1,18
100.000	0,84	0,94	1,04	1,14
120.000	0,82	0,92	1,02	1,11
140.000	0,81	0,90	1,00	1,09
160.000	0,80	0,89	0,98	1,07
180.000	0,79	0,88	0,96	1,05
200.000	0,78	0,86	0,95	1,04
220.000	0,77	0,85	0,94	1,02
240.000	0,76	0,84	0,93	1,01
260.000	0,75	0,84	0,92	1,00
280.000	0,75	0,83	0,91	0,99
300.000	0,74	0,82	0,90	0,98
325.000	0,73	0,81	0,89	0,97
350.000	0,73	0,80	0,88	0,96
375.000	0,72	0,80	0,87	0,95
400.000	0,72	0,79	0,87	0,94
450.000	0,71	0,78	0,85	0,93
500.000	0,70	0,77	0,84	0,91
550.000	0,69	0,76	0,83	0,90
600.000	0,68	0,75	0,82	0,89
650.000	0,68	0,74	0,81	0,88
700.000	0,67	0,74	0,80	0,87
a	0,64263	0,70508	0,7676	0,83018
b	-0,11754	-0,1261	-0,1331	-0,13894

Abbildung 3: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)

Bei der Berechnung weiterer Sachwertfaktoren für Zwischenwerte in dieser und den nachfolgenden Tabellen ist unbedingt darauf zu achten, dass der vorläufige Sachwert in der Einheit [Mio €] in die Funktionsgleichung eingesetzt wird.

Bsp.: 557.000 € → 0,5570 Mio. €

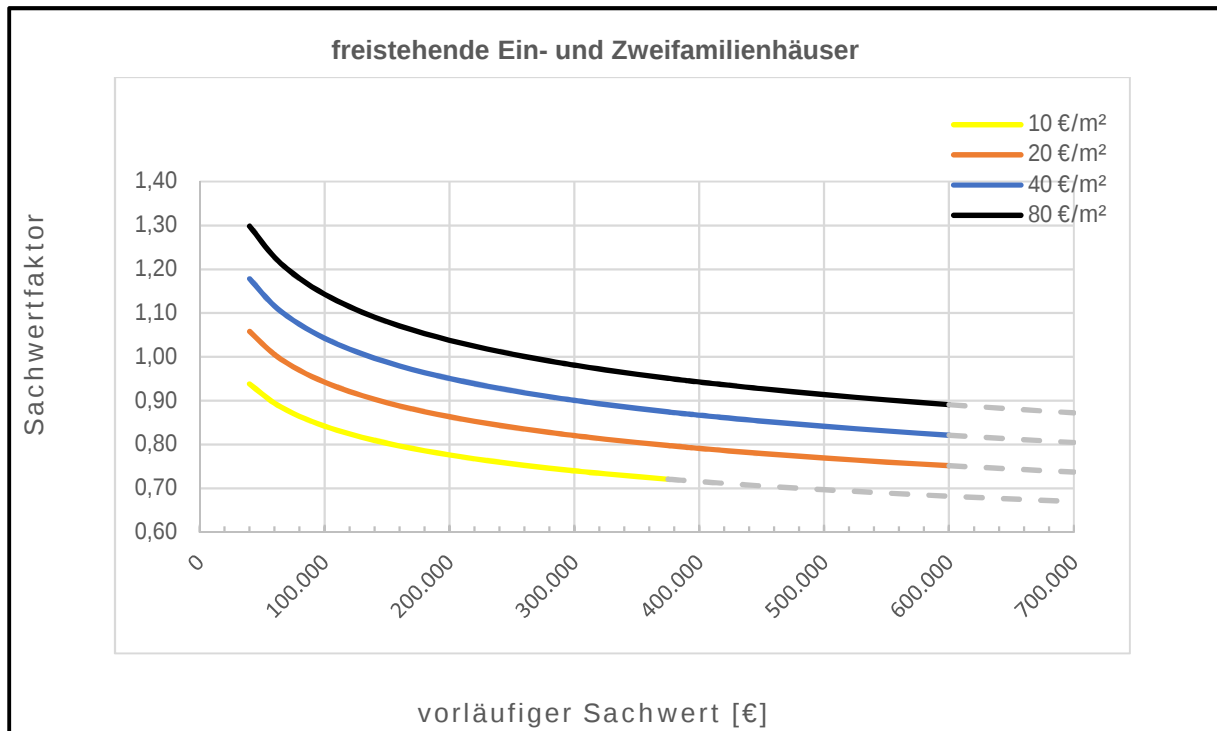


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

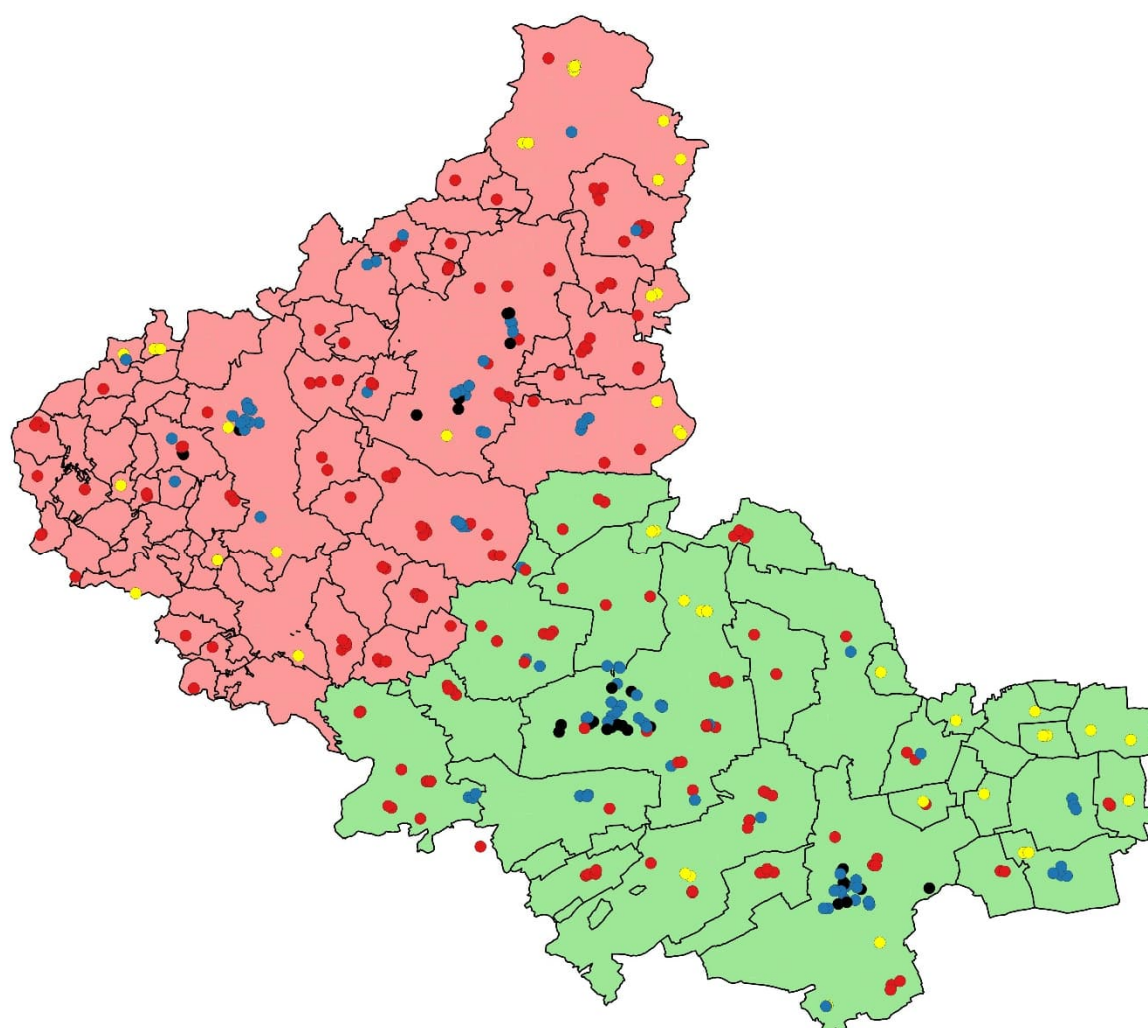
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	15 €/m²	22 €/m²	31 €/m²	56 €/m²
Anzahl der Kauffälle	110	94	85	103
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,68188	0,71301	0,73956	0,80097
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05797	0,05835	0,06265	0,04975
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,12513	-0,12409	-0,13057	-0,13685
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,04147	0,04168	0,04379	0,04061
Korrelation	0,28721	0,29112	0,30779	0,30918

Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 3) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 5) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	44.197	7,50	1,23
5. Perzentil	72.922	12,00	3,59
Median	178.694	25,00	12,50
Mittelwert	205.198	30,93	14,56
95. Perzentil	410.067	70,00	32,64
Maximum	755.386	105,00	63,02
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1700	21	26
5. Perzentil	1872	26	32
Median	1945	34	42
Mittelwert	1945	38	48
95. Perzentil	2011	68	86
Maximum	2023	79	99
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	87	50	45
5. Perzentil	187	131	85
Median	734	250	140
Mittelwert	851	268	146
95. Perzentil	1923	450	234
Maximum	2374	612	350
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	03.01.2023	375	0,60
5. Perzentil	03.02.2023	579	0,65
Median	01.03.2024	1.109	0,89
Mittelwert	27.01.2024	1.259	0,92
95. Perzentil	03.12.2024	2.446	1,32
Maximum	30.12.2024	3.738	1,66
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	50.000	1
5. Perzentil	0	68.073	1
Median	0	159.650	2
Mittelwert	4	184.082	2
95. Perzentil	26	389.175	3
Maximum	63	657.700	4
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			204
im Unstrut-Hainich-Kreis			188
Gesamt			392

Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

EFH / ZFH

- 10 €/m²
- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

4 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	0,96	1,08	1,20
60.000	0,92	1,04	1,15
80.000	0,90	1,01	1,12
100.000	0,88	0,98	1,09
120.000	0,86	0,97	1,07
140.000	0,85	0,95	1,06
160.000	0,83	0,94	1,04
180.000	0,82	0,93	1,03
200.000	0,82	0,92	1,02
220.000	0,81	0,91	1,01
240.000	0,80	0,90	1,00
260.000	0,79	0,89	0,99
280.000	0,79	0,89	0,99
300.000	0,78	0,88	0,98
325.000	0,78	0,87	0,97
350.000	0,77	0,87	0,96
375.000	0,76	0,86	0,96
400.000	0,76	0,85	0,95
450.000	0,75	0,84	0,94
500.000	0,74	0,84	0,93
550.000	0,73	0,83	0,92
600.000	0,73	0,82	0,91
650.000	0,72	0,81	0,90
700.000	0,72	0,81	0,90
a	0,69105	0,77832	0,86564
b	-0,10294	-0,10227	-0,1017

Abbildung 8: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)

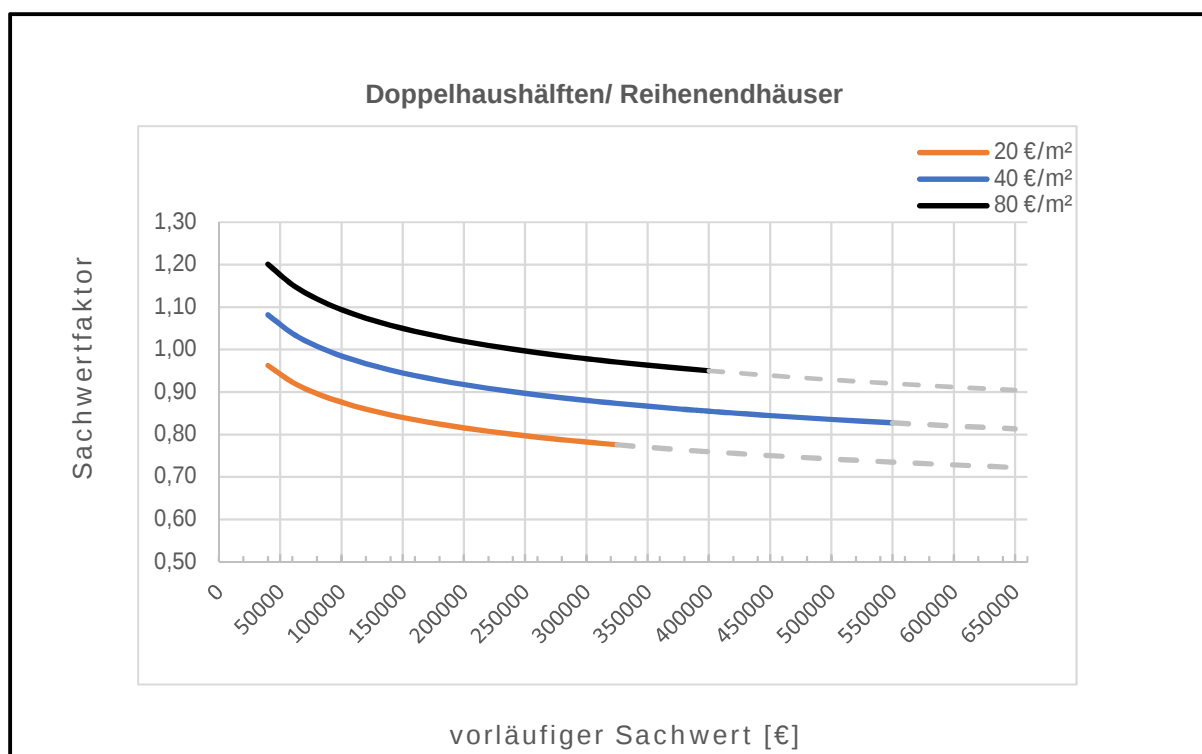


Abbildung 9: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)

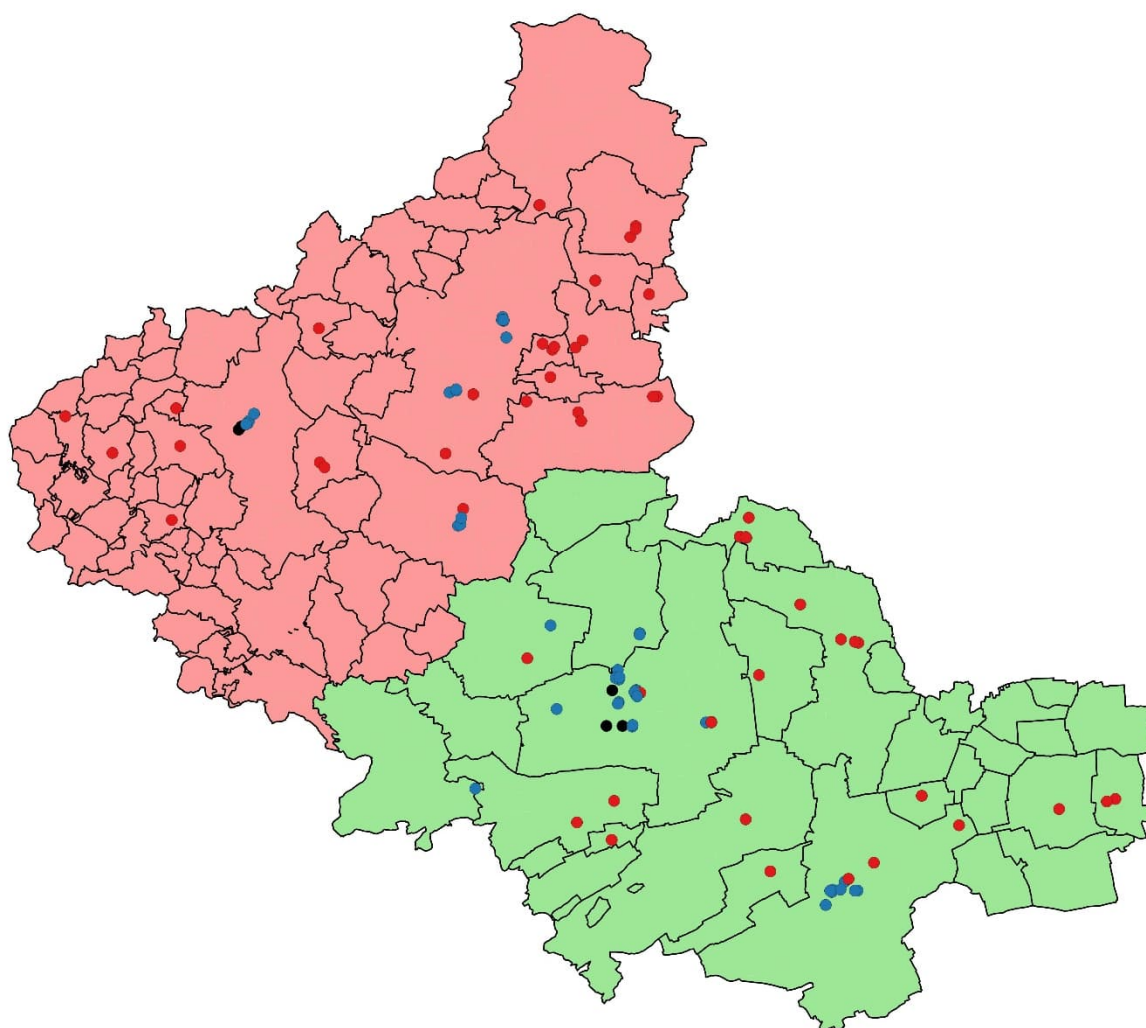
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	18 €/m²	32 €/m²	53 €/m²
Anzahl der Kauffälle	44	42	47
Regressionskoeffizient a	0,68849	0,72734	0,82597
mittlerer Fehler von a	0,07525	0,14173	0,11779
Regressionskoeffizient b	-0,10548	-0,09747	-0,10436
mittlerer Fehler von b	0,05644	0,09977	0,07858
Korrelation	0,28033	0,15505	0,19863

Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 8) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 10) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	61.572	7	2
5. Perzentil	84.745	12	3
Median	163.790	33	11
Mittelwert	175.841	35	13
95. Perzentil	331.471	65	33
Maximum	440.944	80	65
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1850	20	30
5. Perzentil	1900	22	34
Median	1937	35	44
Mittelwert	1943	38	48
95. Perzentil	1994	58	72
Maximum	2005	66	82
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	80	104	80
5. Perzentil	183	147	88
Median	493	242	125
Mittelwert	560	249	131
95. Perzentil	1.208	372	202
Maximum	2.064	477	230
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	12.01.2023	456	0,52
5. Perzentil	25.02.2023	611	0,63
Median	09.02.2024	1.157	0,87
Mittelwert	29.01.2024	1.204	0,90
95. Perzentil	26.11.2024	2.011	1,29
Maximum	19.12.2024	2.420	1,71
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	53.500	1,0
5. Perzentil	0	73.250	1,4
Median	0	140.000	2,2
Mittelwert	2	156.201	2,3
95. Perzentil	13	280.000	3,2
Maximum	33	390.000	3,9
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			58
im Unstrut-Hainich-Kreis			76
Gesamt			134

Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

DHH / REH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

5 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihemittelhäusern (RMH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
40.000	1,11	1,33	1,55
60.000	1,02	1,21	1,40
80.000	0,96	1,13	1,31
100.000	0,91	1,07	1,23
120.000	0,88	1,03	1,18
140.000	0,85	0,99	1,13
160.000	0,82	0,96	1,10
180.000	0,80	0,93	1,06
200.000	0,79	0,91	1,04
220.000	0,77	0,89	1,01
240.000	0,76	0,87	0,99
260.000	0,74	0,86	0,97
280.000	0,73	0,84	0,95
300.000	0,72	0,83	0,94
325.000	0,71	0,81	0,92
350.000	0,70	0,80	0,90
375.000	0,69	0,79	0,88
400.000	0,68	0,77	0,87
450.000	0,66	0,75	0,84
500.000	0,65	0,73	0,82
550.000	0,64	0,72	0,80
600.000	0,62	0,70	0,79
650.000	0,61	0,69	0,77
700.000	0,60	0,68	0,76
a	0,55949	0,62446	0,69017
b	-0,21183	-0,2349	-0,25225

Abbildung 13: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Tabelle)

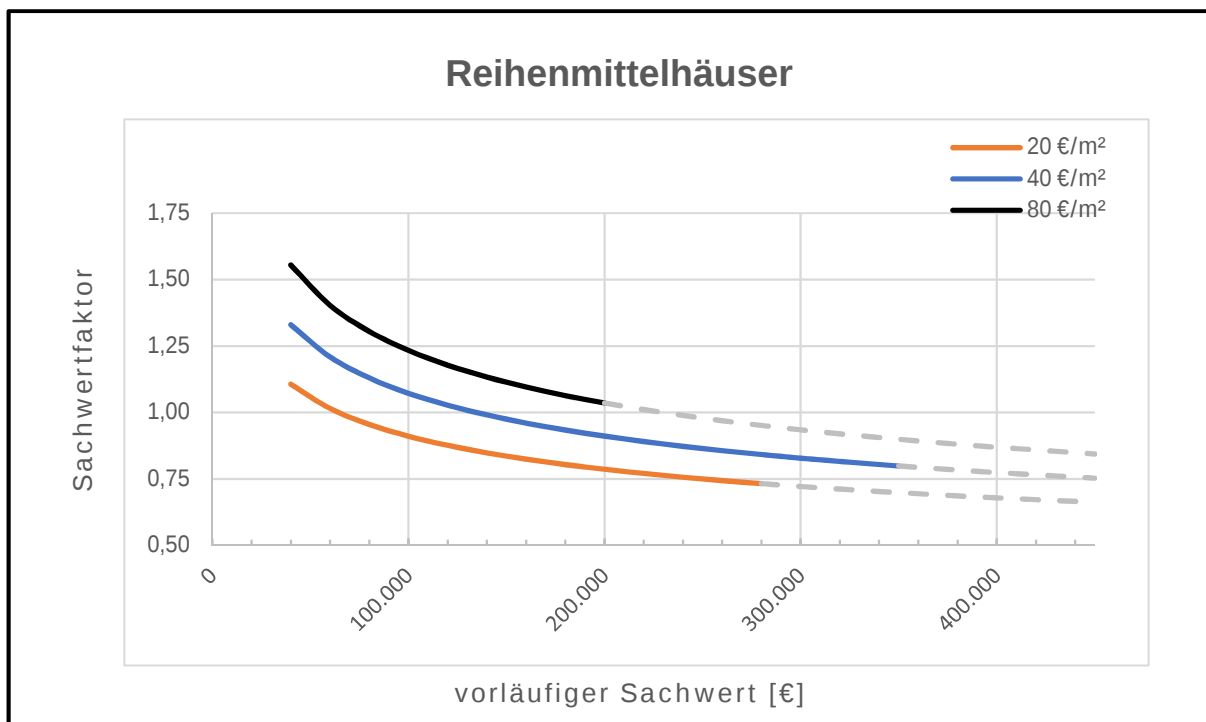


Abbildung 14: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit RMH (Grafik)

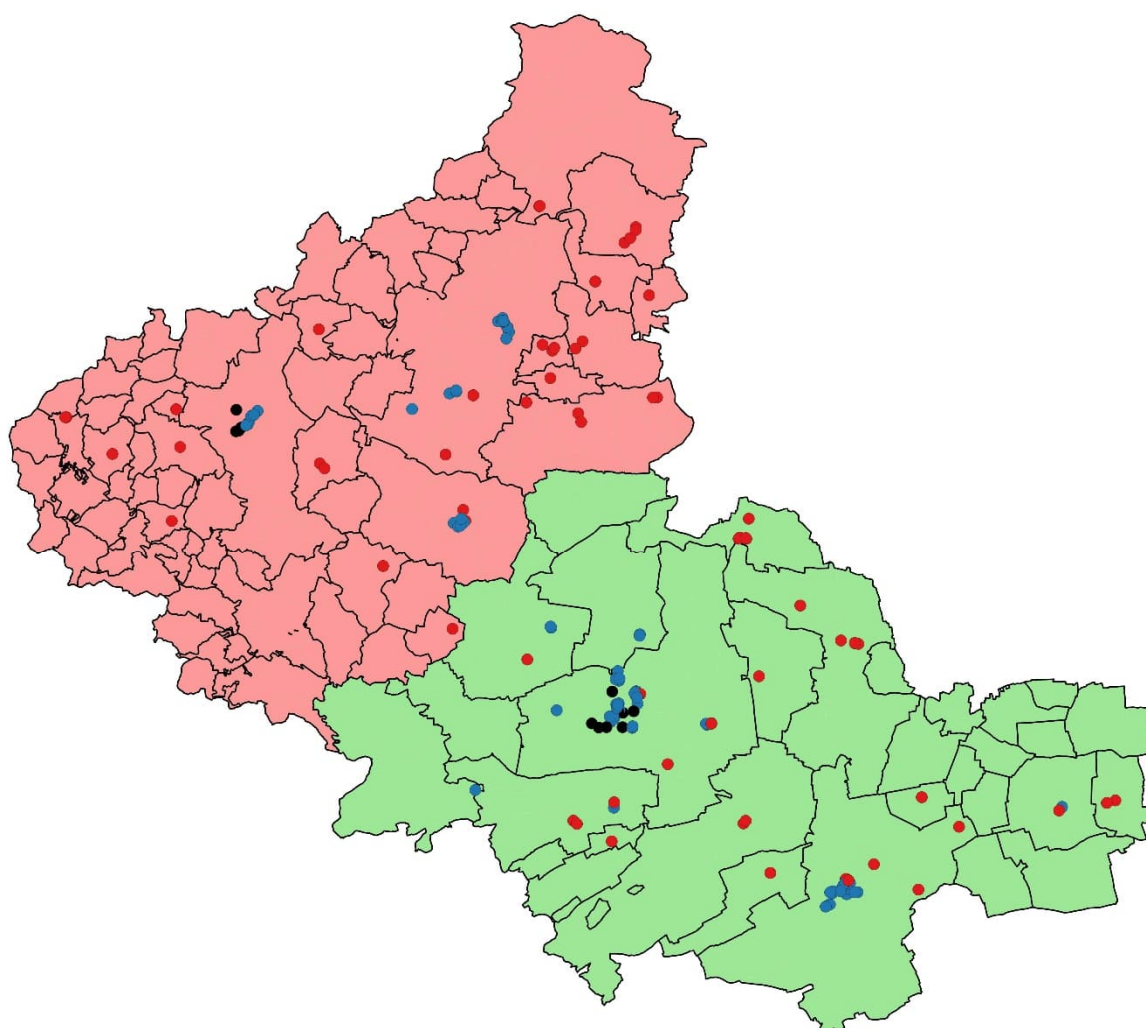
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	25 €/m²	41 €/m²	61 €/m²
Anzahl der Kauffälle	19	17	22
Regressionskoeffizient a	0,57530	0,63803	0,65822
mittlerer Fehler von a	0,09903	0,11327	0,07039
Regressionskoeffizient b	-0,22089	-0,23367	-0,24707
mittlerer Fehler von b	0,07703	0,08509	0,04507
Korrelation	0,57734	0,58433	0,77656

Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (RMH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 13) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 15) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Reihenmittelhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	43.713	15	2
5. Perzentil	55.142	19	2
Median	118.977	45	7
Mittelwert	144.528	43	9
95. Perzentil	315.264	73	22
Maximum	432.184	100	34
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1579	24	30
5. Perzentil	1800	24	30
Median	1910	33	41
Mittelwert	1915	36	45
95. Perzentil	1995	53	67
Maximum	1999	63	79
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	28	102	70
5. Perzentil	80	138	79
Median	237	238	130
Mittelwert	333	246	132
95. Perzentil	947	383	203
Maximum	2.018	600	240
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	12.01.2023	410	0,51
5. Perzentil	01.02.2023	533	0,68
Median	23.12.2023	1.047	1,05
Mittelwert	10.01.2024	1.076	1,03
95. Perzentil	25.11.2024	2.072	1,37
Maximum	20.12.2024	2.105	1,44
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	59.900	1,0
5. Perzentil	0	68.650	1,2
Median	0	120.000	2,1
Mittelwert	6	139.188	2,1
95. Perzentil	31	277.250	2,9
Maximum	33	335.000	3,3
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			18
im Unstrut-Hainich-Kreis			40
Gesamt			58

Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (RMH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

DHH / RMH / REH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Stichprobe Reihemittelhäuser

6 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
100.000	0,87	0,98	1,09
150.000	0,83	0,94	1,04
200.000	0,81	0,91	1,01
250.000	0,79	0,89	0,99
300.000	0,78	0,88	0,97
350.000	0,76	0,86	0,96
400.000	0,75	0,85	0,95
450.000	0,74	0,84	0,93
500.000	0,74	0,83	0,92
600.000	0,72	0,82	0,91
700.000	0,71	0,80	0,89
800.000	0,70	0,79	0,88
900.000	0,69	0,78	0,87
1.000.000	0,69	0,77	0,86
1.200.000	0,67	0,76	0,85
1.400.000	0,66	0,75	0,83
1.600.000	0,65	0,74	0,82
1.800.000	0,65	0,73	0,81
2.000.000	0,64	0,72	0,80
a	0,68646	0,77455	0,86263
b	-0,10248	-0,10139	-0,10051

Abbildung 18: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Tabelle)

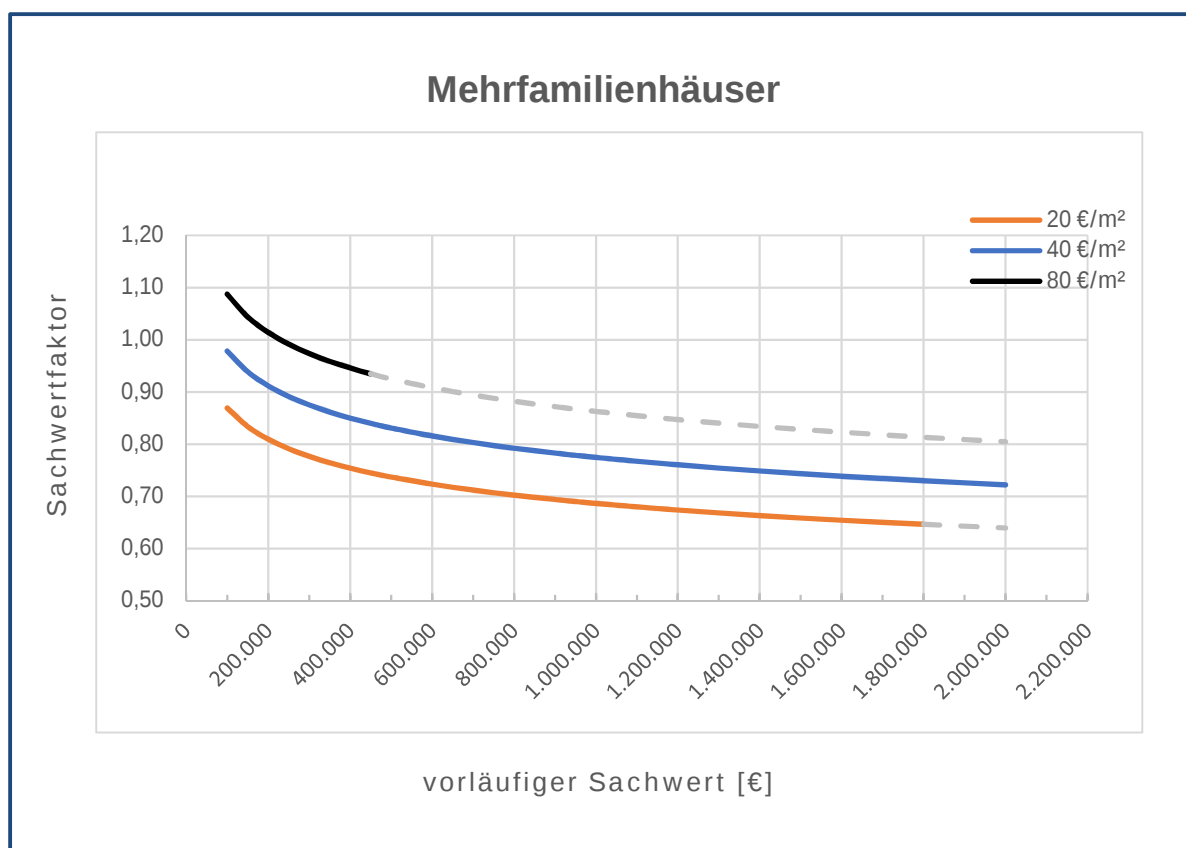


Abbildung 19: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit MFH (Grafik)

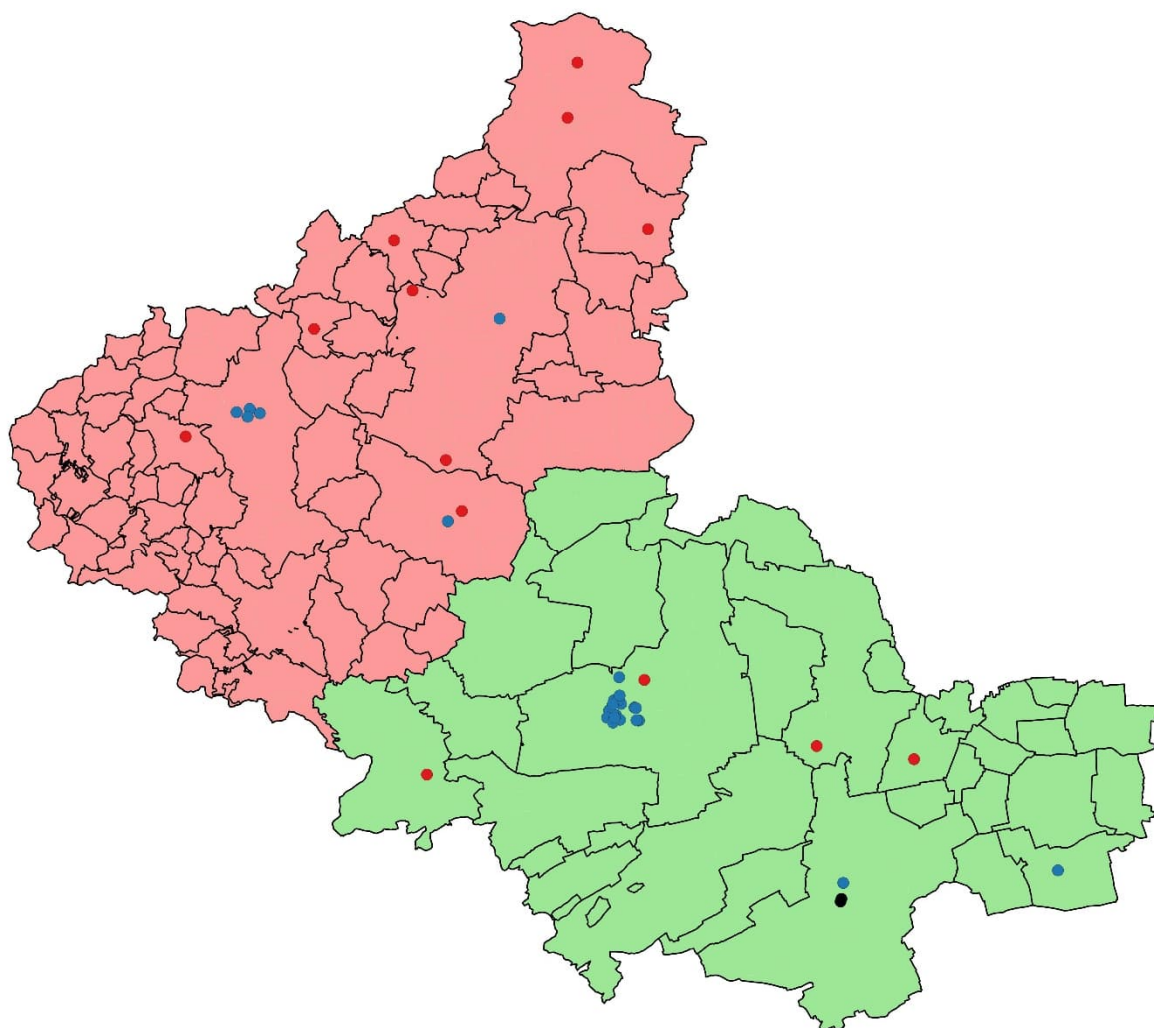
Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	23 €/m²	42 €/m²	58 €/m²
Anzahl der Kauffälle	20	21	25
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,70866	0,76802	0,83005
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,03669	0,03348	0,07575
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,10338	-0,09829	-0,10272
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,05080	0,03186	0,06570
Korrelation	0,43642	0,58208	0,30918

Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (MFH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 18) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 20) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	78.272	12	1
5. Perzentil	142.538	17	3
Median	325.984	45	8
Mittelwert	544.526	42	10
95. Perzentil	1.756.524	65	28
Maximum	4.322.912	94	41
+	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1800	21	26
5. Perzentil	1890	23	30
Median	1920	30	39
Mittelwert	1927	34	44
95. Perzentil	1998	60	75
Maximum	2014	72	90
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	65	200	120
5. Perzentil	144	316	180
Median	682	544	300
Mittelwert	1.020	783	452
95. Perzentil	2.725	2.150	1.250
Maximum	5.660	3.700	2.700
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	03.02.2023	373	0,53
5. Perzentil	08.03.2023	491	0,62
Median	04.02.2024	901	0,83
Mittelwert	02.03.2024	942	0,86
95. Perzentil	19.12.2024	1.712	1,21
Maximum	23.12.2024	2.143	1,31
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	75.000	1,4
5. Perzentil	0	127.400	1,4
Median	0	280.000	2,0
Mittelwert	4	435.048	2,2
95. Perzentil	28	1.312.000	3,0
Maximum	32	3.370.000	3,6
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			23
im Unstrut-Hainich-Kreis			43
Gesamt			66

Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (MFH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

MFH

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser

7 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
100.000	0,83	0,99	1,15
150.000	0,81	0,96	1,10
200.000	0,80	0,93	1,07
250.000	0,79	0,92	1,05
300.000	0,78	0,90	1,03
350.000	0,78	0,89	1,01
400.000	0,77	0,88	1,00
450.000	0,77	0,88	0,98
500.000	0,76	0,87	0,97
750.000	0,75	0,84	0,93
1.000.000	0,74	0,82	0,90
1.500.000	0,72	0,79	0,87
2.000.000	0,71	0,78	0,84
2.500.000	0,70	0,76	0,82
3.000.000	0,70	0,75	0,80
3.500.000	0,69	0,74	0,79
4.000.000	0,69	0,73	0,78
5.000.000	0,68	0,72	0,76
6.000.000	0,67	0,71	0,75
a	0,73715	0,82047	0,90332
b	-0,04979	-0,08106	-0,10601

Abbildung 23: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Tabelle)

Der Datenbereich für Sachwertfaktoren zwischen 2.000.000 € und 6.000.000 € ist nur lückenhaft belegt. Die tabellierten Sachwertfaktoren erfordern daher eine in hohem Maß sachverständige Anwendung und gegebenenfalls kritische Würdigung.

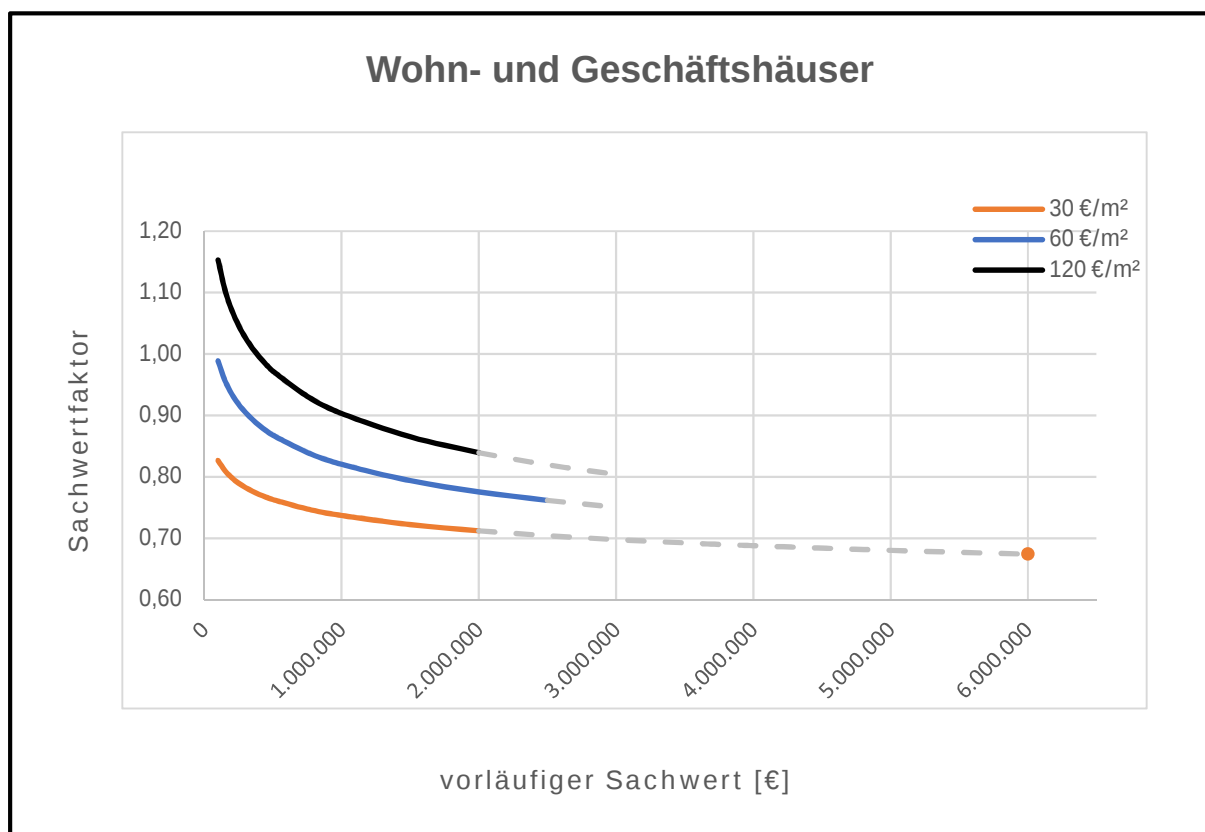


Abbildung 24: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit WGH (Grafik)

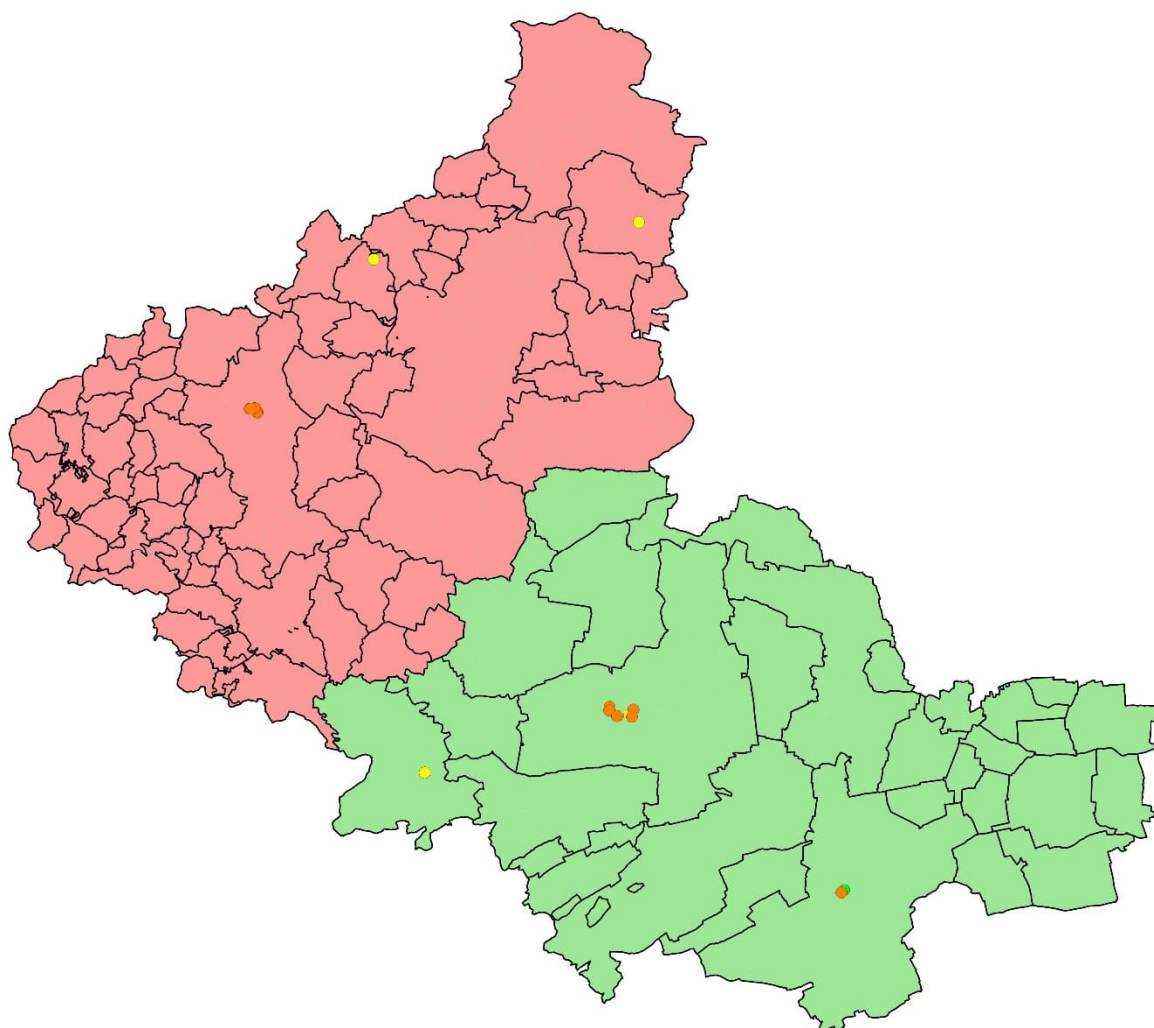
Schätzfunktion		$k = a \times vSW^b$	
Bodenwertniveau	28 €/m²	52 €/m²	100 €/m²
Anzahl der Kauffälle	14	10	13
Regressionskoeffizient a	0,72418	0,81241	0,87712
mittlerer Fehler von a	0,06957	0,05320	0,07225
Regressionskoeffizient b	-0,04789	-0,07208	-0,10145
mittlerer Fehler von b	0,08280	0,04467	0,05505
Korrelation	0,15936	0,50932	0,49203

Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (WGH)

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 23) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 25) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	122.072	10	2
5. Perzentil	123.094	20	4
Median	343.042	50	19
Mittelwert	473.156	60	23
95. Perzentil	1.066.895	136	62
Maximum	2.591.698	160	108
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1650	24	30
5. Perzentil	1738	26	33
Median	1900	32	40
Mittelwert	1904	36	46
95. Perzentil	1995	58	73
Maximum	2002	63	79
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohn-Nutzfläche (m²)
Minimum	29	110	60
5. Perzentil	91	206	78
Median	482	500	200
Mittelwert	1.143	621	287
95. Perzentil	3.724	1.179	558
Maximum	6.850	4.200	1.980
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	11.01.2023	389	0,57
5. Perzentil	19.02.2023	473	0,63
Median	22.11.2023	787	0,87
Mittelwert	08.12.2023	853	0,88
95. Perzentil	27.10.2024	1.433	1,15
Maximum	18.12.2024	1.683	1,18
Kriterium	Anteil der boG in %	ber. Kaufpreis (EUR)	Standardstufe
Minimum	0	88.000	1,0
5. Perzentil	0	108.980	1,0
Median	0	275.000	2,4
Mittelwert	4	387.200	2,4
95. Perzentil	31	994.000	3,3
Maximum	40	1.850.000	4,5
Anzahl der Kauffälle			
im Landkreis Eichsfeld			14
im Unstrut-Hainich-Kreis			23
Gesamt			37

Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (WGH)



Kauffälle nach Bodenwertniveau

WGH

- 30 €/m²
- 60 €/m
- 120 €/m²

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäusern



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

