

Sachwertfaktoren 2016 für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, 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:

Sachwertfaktoren 2016 ©

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhalt

1	Allgemeines.....	2
2	Modellbeschreibung	3
3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	7
4	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH).....	10
5	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH)	13

Abbildungen

Abbildung 1	Ablauf des Sachwertverfahrens	3
Abbildung 2	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren.....	6
Abbildung 3	Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle).....	7
Abbildung 4	Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik).....	8
Abbildung 5	Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)	8
Abbildung 6	Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)	9
Abbildung 7	Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle).....	10
Abbildung 8	Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)	11
Abbildung 9	Beschreibung der Ableitung (DHH/REH).....	11
Abbildung 10	Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)	12
Abbildung 11	Sachwertfaktoren für RMH (Tabelle).....	13
Abbildung 12	Sachwertfaktoren für RMH (Grafik)	14
Abbildung 13	Beschreibung der Ableitung (RMH).....	14
Abbildung 14	Beschreibung der Stichprobe (RMH)	15

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwert-richtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschuss-verordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 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 u. a. die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte abgeleitet:

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

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

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird.

Aus diesem Grund wurde, abweichend von der Vorgehensweise der zurückliegenden Perioden, der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 213 Kauffällen aus den Jahren 2014/2015 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 27. Januar 2016 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)**
- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**
- **Reihenmittelhäuser**

2 Modellbeschreibung

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.

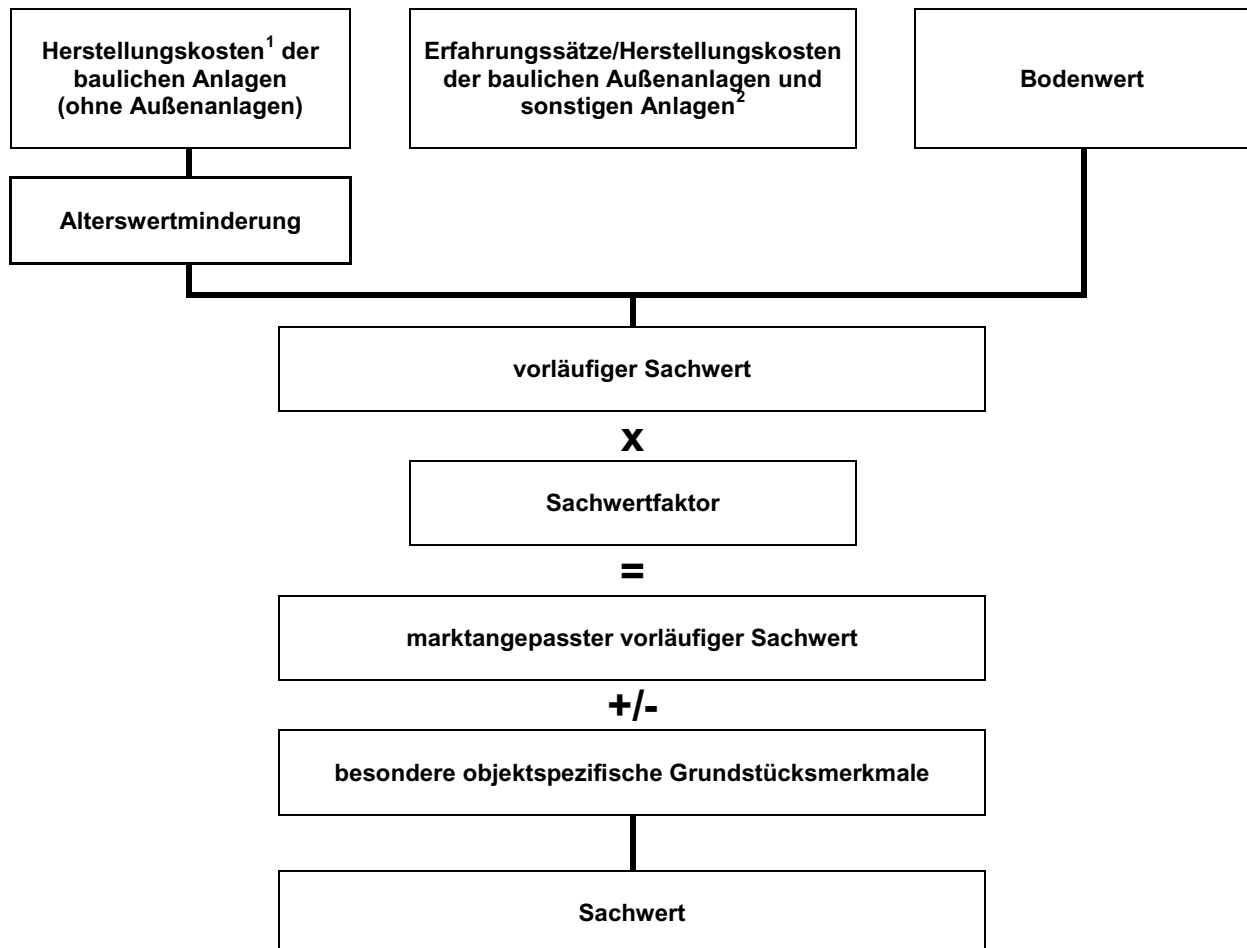


Abbildung 1 Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell mit angegeben.

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus (fiktiv) schadensfreien Objekten abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf das (fiktiv) schadensfreie Objekt bzw. auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wirken. Erst danach dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

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

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

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde die folgende Schätzfunktion verwendet:

$$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$$

bzw.

$$k = a_1 \times vSW^b \times BRW^c$$

mit: k = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
BRW = Bodenwertniveau
a₁, b, c = Konstanten

Zur leichten Anwendung wurden, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Kauffälle, die Sachwertfaktoren für feste Bodenwertniveaus berechnet.

Dazu werden für die Variable *BRW* die Werte 60, 120 bzw. 240 eingesetzt und durch Multiplikation mit dem jeweils dazugehörigen *a₁* die in den Tabellen der Sachwertfaktoren angegebenen *a* berechnet.

$$\text{D. h. mit: } a = a_1 \times BRW^c$$

$$\text{ergibt sich: } k = a \times vSW^b$$

Mit den in den folgenden Abschnitten angegebenen Konstanten **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 = Konstanten

In den abgebildeten Tabellen sind die durch tatsächliche Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftart „fett“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftart „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren

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

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

Bauliche Außenanlagen und die sonstigen Anlagen sind nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst sind (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Des Weiteren kann der verbleibende Anteil des Sachwerts der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach dem Modell der Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit dem Sachwertfaktor erfasst werden; eine ergänzende Berücksichtigung kommt dann nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV nur noch in Betracht, soweit die Anlagen vom üblichen mit dem Sachwertfaktor erfassten Umfang abweichen und diese Abweichungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Diese Möglichkeit (siehe Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“) wurde bei der Ableitung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren gewählt.

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

Für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

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.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine – Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre (Anlage 3 SW-RL)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
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	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$							
Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²
60.000 €	1,05	1,20	1,36	310.000 €	0,92	1,04	1,18
70.000 €	1,04	1,18	1,34	320.000 €	0,92	1,04	1,18
80.000 €	1,03	1,17	1,33	330.000 €	0,91	1,04	1,18
90.000 €	1,02	1,16	1,31	340.000 €	0,91	1,03	1,17
100.000 €	1,01	1,15	1,30	350.000 €	0,91	1,03	1,17
110.000 €	1,00	1,14	1,29	360.000 €	0,91	1,03	1,17
120.000 €	0,99	1,13	1,28	370.000 €	0,90	1,03	1,16
130.000 €	0,99	1,12	1,27	380.000 €	0,90	1,02	1,16
140.000 €	0,98	1,11	1,26	390.000 €	0,90	1,02	1,16
150.000 €	0,98	1,11	1,26	400.000 €	0,90	1,02	1,16
160.000 €	0,97	1,10	1,25	410.000 €	0,90	1,02	1,15
170.000 €	0,97	1,10	1,24	420.000 €	0,89	1,01	1,15
180.000 €	0,96	1,09	1,24	430.000 €	0,89	1,01	1,15
190.000 €	0,96	1,09	1,23	440.000 €	0,89	1,01	1,15
200.000 €	0,95	1,08	1,23	450.000 €	0,89	1,01	1,14
210.000 €	0,95	1,08	1,22	460.000 €	0,89	1,01	1,14
220.000 €	0,94	1,07	1,22	470.000 €	0,89	1,01	1,14
230.000 €	0,94	1,07	1,21	480.000 €	0,88	1,00	1,14
240.000 €	0,94	1,06	1,21	490.000 €	0,88	1,00	1,14
250.000 €	0,93	1,06	1,20	500.000 €	0,88	1,00	1,13
260.000 €	0,93	1,06	1,20	510.000 €	0,88	1,00	1,13
270.000 €	0,93	1,05	1,20	520.000 €	0,88	1,00	1,13
280.000 €	0,93	1,05	1,19	530.000 €	0,88	0,99	1,13
290.000 €	0,92	1,05	1,19	540.000 €	0,88	0,99	1,13
300.000 €	0,92	1,04	1,18	550.000 €	0,87	0,99	1,13
a	0,8309	0,9429	1,0700	a	0,8309	0,9429	1,0700
b	-0,0847	-0,0847	-0,0847	b	-0,0847	-0,0847	-0,0847

Abbildung 3 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle)

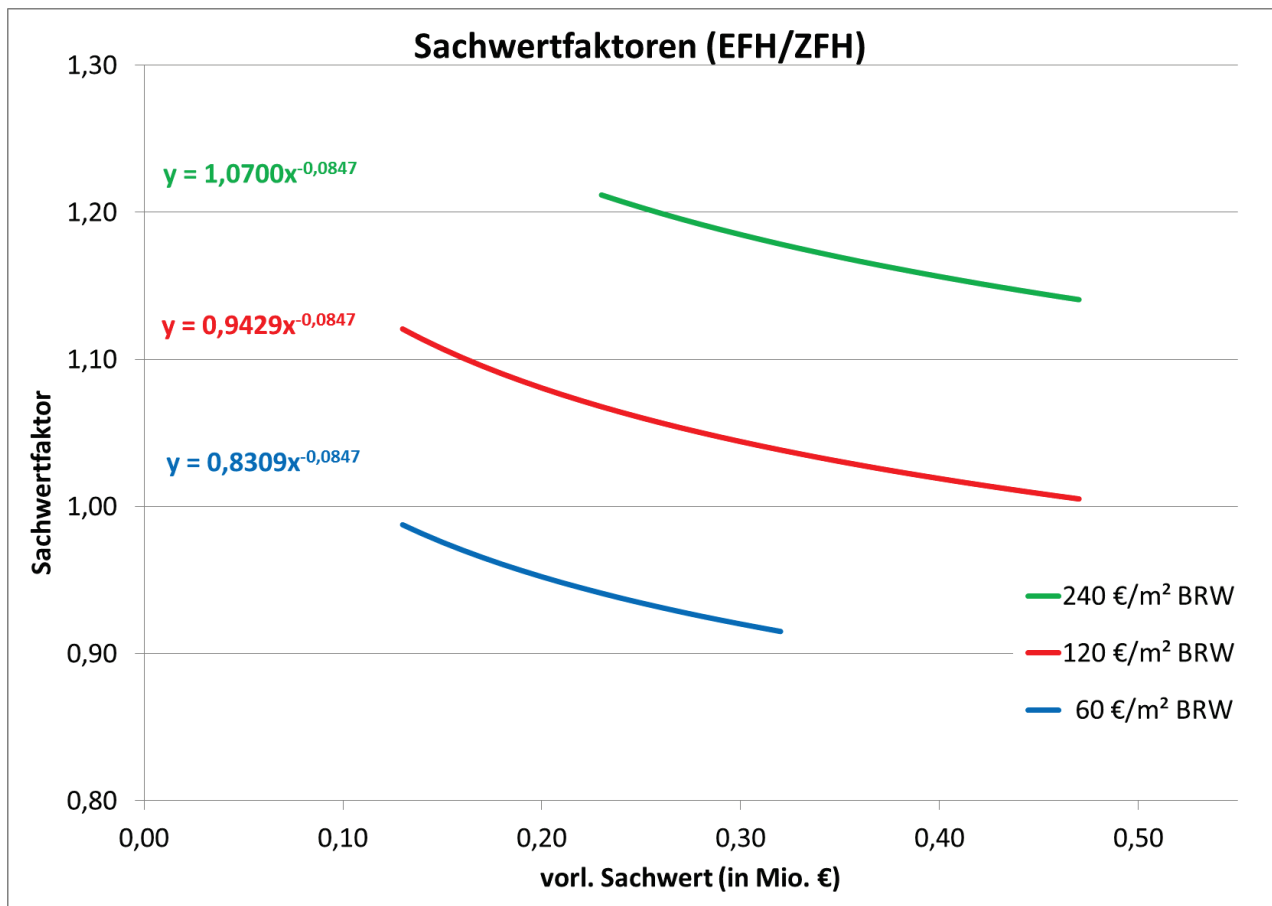


Abbildung 4 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

Schätzfunktion	$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$
-----------------------	---

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,9320
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,1812
Regressionskoeffizient b	-0,0847
mittlerer Fehler von b	0,0353
Regressionskoeffizient c	0,1824
mittlerer Fehler von c	0,0307
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,25

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 60 €/m²	34
zum Bodenwertniveau 120 €/m²	53
zum Bodenwertniveau 240 €/m²	18
Gesamt	105

Abbildung 5 Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH)

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	72489	38	10
5. Perzentil	125544	60	13
Median	236747	115	30
Mittelwert	267278	137	33
95. Perzentil	497247	319	62
Maximum	908272	375	75
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1865	15	23
5. Perzentil	1900	22	33
Median	1985	44	62
Mittelwert	1972	44	63
95. Perzentil	2010	70	95
Maximum	2013	73	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	130	128	74
5. Perzentil	300	150	95
Median	553	254	130
Mittelwert	644	273	147
95. Perzentil	1202	455	238
Maximum	1680	760	405
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	30.12.2013	676	0,75
5. Perzentil	03.02.2014	941	0,82
Median	12.12.2014	1944	1,06
Mittelwert	21.12.2014	1963	1,08
95. Perzentil	08.11.2015	3090	1,41
Maximum	07.12.2015	5046	1,57

Abbildung 6 Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)

4 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

Sachwertfaktoren (DHH/REH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$							
Bodenwertniveau	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	Bodenwertniveau	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²
vorläufiger Sachwert				vorläufiger Sachwert			
60.000 €	1,52	1,70	1,91	310.000 €	0,91	1,02	1,14
70.000 €	1,45	1,62	1,82	320.000 €	0,90	1,01	1,13
80.000 €	1,39	1,56	1,74	330.000 €	0,89	1,00	1,12
90.000 €	1,34	1,50	1,68	340.000 €	0,89	0,99	1,11
100.000 €	1,30	1,45	1,62	350.000 €	0,88	0,98	1,10
110.000 €	1,26	1,41	1,58	360.000 €	0,87	0,97	1,09
120.000 €	1,23	1,37	1,53	370.000 €	0,86	0,96	1,08
130.000 €	1,20	1,34	1,50	380.000 €	0,86	0,96	1,07
140.000 €	1,17	1,31	1,46	390.000 €	0,85	0,95	1,06
150.000 €	1,14	1,28	1,43	400.000 €	0,84	0,94	1,05
160.000 €	1,12	1,25	1,40	410.000 €	0,83	0,93	1,04
170.000 €	1,10	1,23	1,38	420.000 €	0,83	0,93	1,04
180.000 €	1,08	1,21	1,35	430.000 €	0,82	0,92	1,03
190.000 €	1,06	1,19	1,33	440.000 €	0,82	0,91	1,02
200.000 €	1,05	1,17	1,31	450.000 €	0,81	0,91	1,01
210.000 €	1,03	1,15	1,29	460.000 €	0,81	0,90	1,01
220.000 €	1,01	1,13	1,27	470.000 €	0,80	0,89	1,00
230.000 €	1,00	1,12	1,25	480.000 €	0,79	0,89	0,99
240.000 €	0,99	1,10	1,24	490.000 €	0,79	0,88	0,99
250.000 €	0,97	1,09	1,22	500.000 €	0,78	0,88	0,98
260.000 €	0,96	1,08	1,20	510.000 €	0,78	0,87	0,98
270.000 €	0,95	1,06	1,19	520.000 €	0,78	0,87	0,97
280.000 €	0,94	1,05	1,18	530.000 €	0,77	0,86	0,96
290.000 €	0,93	1,04	1,16	540.000 €	0,77	0,86	0,96
300.000 €	0,92	1,03	1,15	550.000 €	0,77	0,86	0,96
a	0,6318	0,7068	0,7907	a	0,6318	0,7068	0,7907
b	-0,3127	-0,3127	-0,3127	b	-0,3127	-0,3127	-0,3127

Abbildung 7 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

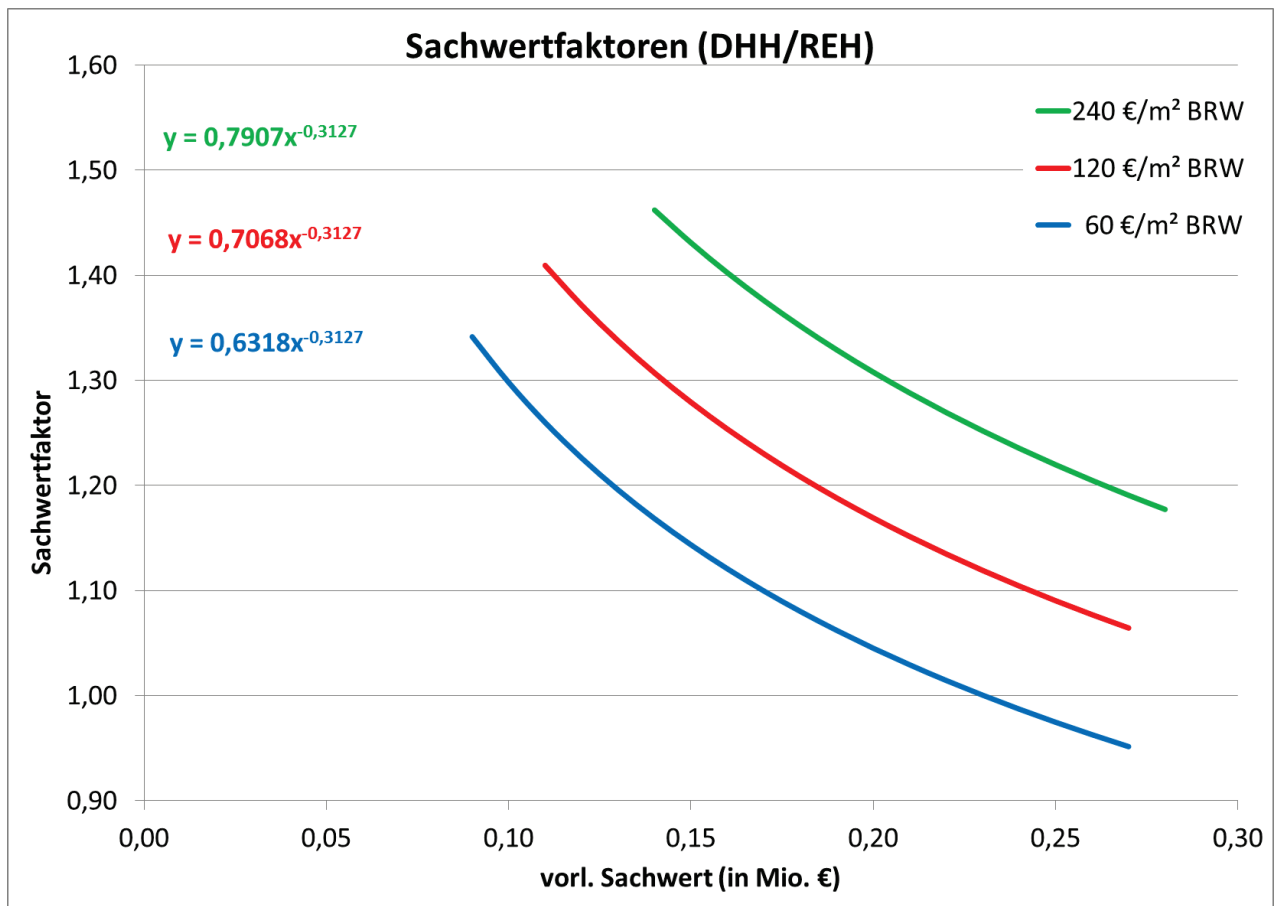


Abbildung 8 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

Schätzfunktion	$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$
-----------------------	---

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-1,1215
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,2420
Regressionskoeffizient b	-0,3127
mittlerer Fehler von b	0,0615
Regressionskoeffizient c	0,1618
mittlerer Fehler von c	0,0364
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,31

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 60 €/m²	27
zum Bodenwertniveau 120 €/m²	29
zum Bodenwertniveau 240 €/m²	12
Gesamt	68

Abbildung 9 Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	64717	27	10
5. Perzentil	101340	57	11
Median	161913	105	28
Mittelwert	172584	134	30
95. Perzentil	272617	320	66
Maximum	316233	435	70
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1894	17	27
5. Perzentil	1912	22	33
Median	1950	33	47
Mittelwert	1961	40	57
95. Perzentil	2009	64	91
Maximum	2013	73	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	135	98	62
5. Perzentil	209	107	82
Median	382	225	120
Mittelwert	405	226	124
95. Perzentil	704	378	196
Maximum	839	495	215
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	08.01.2014	979	0,89
5. Perzentil	11.03.2014	1087	0,91
Median	17.02.2015	1706	1,25
Mittelwert	29.01.2015	1743	1,25
95. Perzentil	24.11.2015	2500	1,62
Maximum	02.12.2015	3256	1,68

Abbildung 10 Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)

5 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH)

Sachwertfaktoren (RMH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$							
Bodenwertniveau	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	Bodenwertniveau	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²
vorläufiger Sachwert				vorläufiger Sachwert			
60.000 €	1,32	1,61	1,97	310.000 €	0,86	1,05	1,29
70.000 €	1,27	1,55	1,89	320.000 €	0,85	1,04	1,28
80.000 €	1,22	1,49	1,83	330.000 €	0,85	1,04	1,27
90.000 €	1,19	1,45	1,77	340.000 €	0,84	1,03	1,26
100.000 €	1,15	1,41	1,72	350.000 €	0,83	1,02	1,25
110.000 €	1,13	1,38	1,68	360.000 €	0,83	1,01	1,24
120.000 €	1,10	1,35	1,64	370.000 €	0,82	1,01	1,23
130.000 €	1,08	1,32	1,61	380.000 €	0,82	1,00	1,22
140.000 €	1,06	1,29	1,58	390.000 €	0,81	0,99	1,21
150.000 €	1,04	1,27	1,55	400.000 €	0,81	0,99	1,20
160.000 €	1,02	1,25	1,53	410.000 €	0,80	0,98	1,20
170.000 €	1,01	1,23	1,50	420.000 €	0,80	0,97	1,19
180.000 €	0,99	1,21	1,48	430.000 €	0,79	0,97	1,18
190.000 €	0,98	1,19	1,46	440.000 €	0,79	0,96	1,17
200.000 €	0,97	1,18	1,44	450.000 €	0,78	0,96	1,17
210.000 €	0,95	1,16	1,42	460.000 €	0,78	0,95	1,16
220.000 €	0,94	1,15	1,41	470.000 €	0,77	0,94	1,15
230.000 €	0,93	1,14	1,39	480.000 €	0,77	0,94	1,15
240.000 €	0,92	1,12	1,37	490.000 €	0,77	0,93	1,14
250.000 €	0,91	1,11	1,36	500.000 €	0,76	0,93	1,14
260.000 €	0,90	1,10	1,35	510.000 €	0,76	0,93	1,13
270.000 €	0,89	1,09	1,33	520.000 €	0,75	0,92	1,12
280.000 €	0,88	1,08	1,32	530.000 €	0,75	0,92	1,12
290.000 €	0,88	1,07	1,31	540.000 €	0,75	0,91	1,11
300.000 €	0,87	1,06	1,30	550.000 €	0,74	0,91	1,11
a	0,6360	0,7769	0,9492	a	0,6360	0,7769	0,9492
b	-0,2591	-0,2591	-0,2591	b	-0,2591	-0,2591	-0,2591

Abbildung 11 Sachwertfaktoren für RMH (Tabelle)

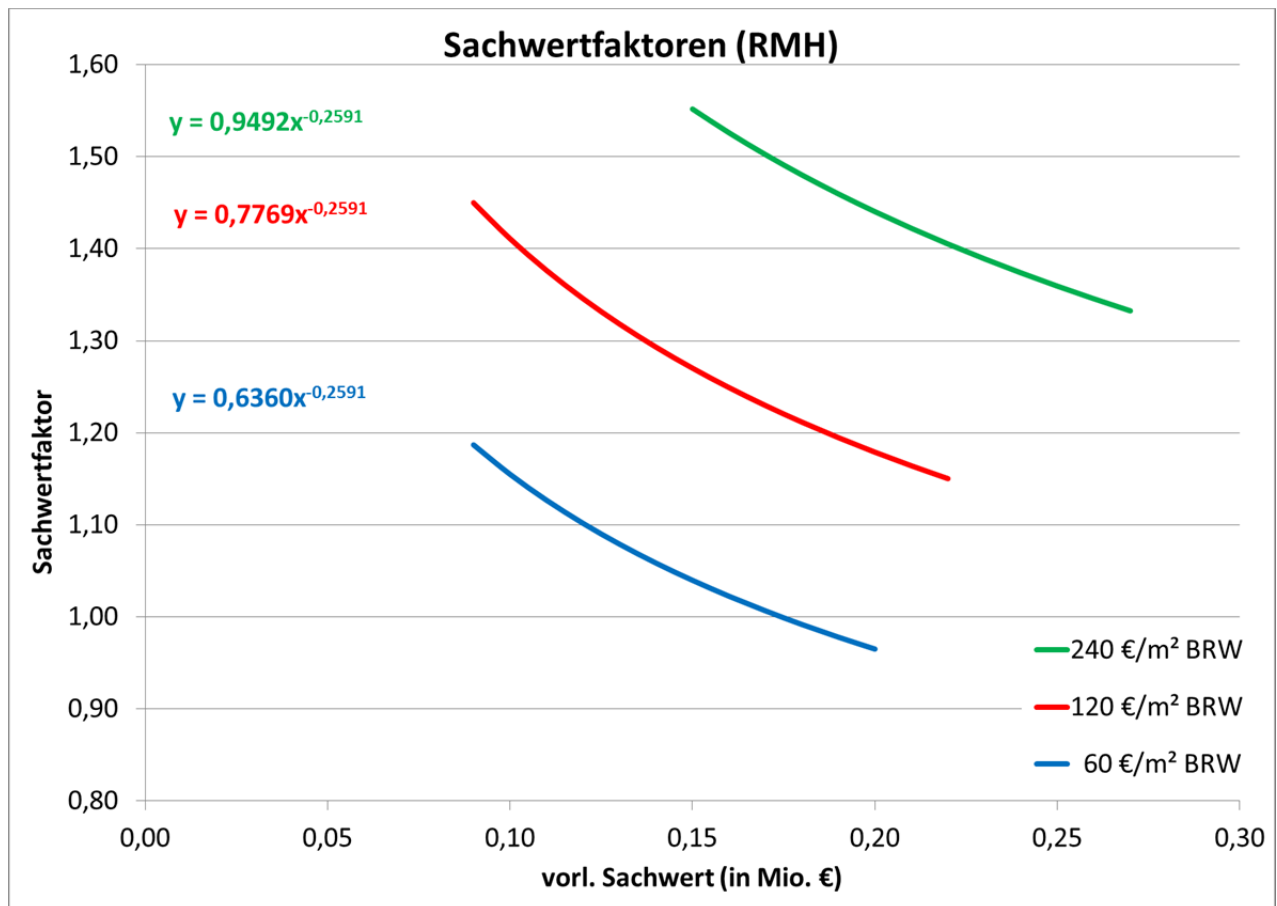


Abbildung 12 Sachwertfaktoren für RMH (Grafik)

Schätzfunktion	$\ln(k) = \ln(a_1) + b \times \ln(vSW) + c \times \ln(BRW)$
----------------	---

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-1,6353
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,3410
Regressionskoeffizient b	-0,2591
mittlerer Fehler von b	0,0721
Regressionskoeffizient c	0,2889
mittlerer Fehler von c	0,0594
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,42

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 60 €/m²	14
zum Bodenwertniveau 120 €/m²	21
zum Bodenwertniveau 240 €/m²	5
Gesamt	40

Abbildung 13 Beschreibung der Ableitung (RMH)

Stichprobe Reihenmittelhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	56833	60	6
5. Perzentil	63188	60	6
Median	163927	110	15
Mittelwert	161834	136	19
95. Perzentil	267387	295	42
Maximum	348379	415	43
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1800	18	27
5. Perzentil	1922	19	30
Median	1996	52	73
Mittelwert	1973	46	65
95. Perzentil	2009	65	93
Maximum	2010	70	95
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	90	143	75
5. Perzentil	120	157	81
Median	191	223	128
Mittelwert	216	236	131
95. Perzentil	422	406	248
Maximum	453	438	253
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	12.12.2013	780	0,89
5. Perzentil	12.03.2014	945	0,93
Median	18.12.2014	1540	1,28
Mittelwert	11.12.2014	1557	1,30
95. Perzentil	17.11.2015	2178	1,87
Maximum	19.11.2015	2546	1,95

Abbildung 14 Beschreibung der Stichprobe (RMH)



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt
☎+49 (0)361 3783-255 📠+49 (0)361 3783-299
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

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