

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2018 für Ein- und Zweifamilienhäuser

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:

Sachwertfaktoren 2018 © 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – 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 der Modellansatz beibehalten, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht markt-angepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 194 Kauffällen aus den Jahren 2016/2017 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 26. März 2018 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.

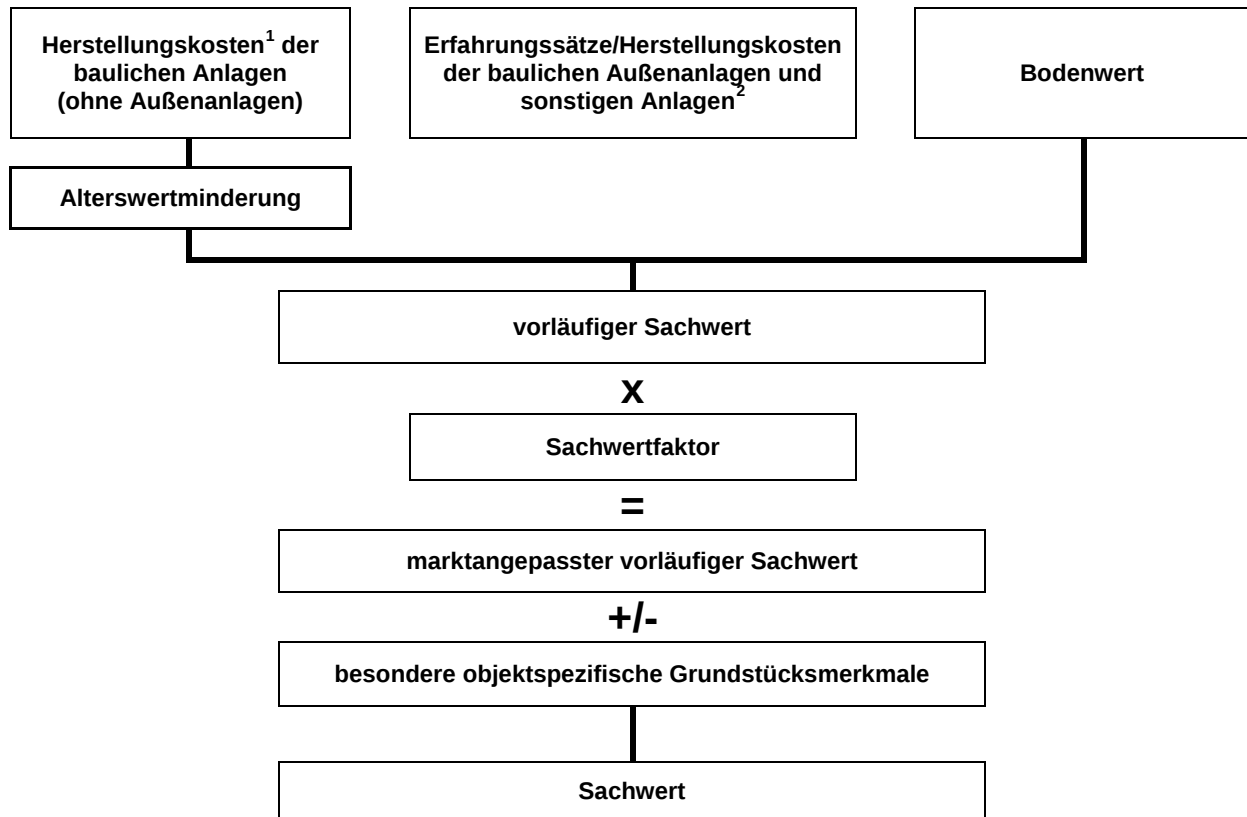


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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 leichteren 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.

Weiterhin ist bei der Anwendung zu beachten, dass für die Ableitung der Sachwertfaktoren in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten (ab ca. 250 €/m²) nur sehr wenige Kaufpreise zur Verfügung standen.

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 Wertermittlungsstichtag)
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				Bodenwertniveau			
vorläufiger Sachwert	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	vorläufiger Sachwert	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²
60.000 €	1,45	1,60	1,76	310.000 €	0,99	1,09	1,20
70.000 €	1,40	1,54	1,70	320.000 €	0,98	1,08	1,19
80.000 €	1,36	1,50	1,65	330.000 €	0,98	1,07	1,18
90.000 €	1,32	1,46	1,60	340.000 €	0,97	1,07	1,17
100.000 €	1,29	1,42	1,56	350.000 €	0,96	1,06	1,17
110.000 €	1,26	1,39	1,53	360.000 €	0,96	1,05	1,16
120.000 €	1,24	1,36	1,50	370.000 €	0,95	1,05	1,15
130.000 €	1,21	1,34	1,47	380.000 €	0,94	1,04	1,14
140.000 €	1,19	1,31	1,45	390.000 €	0,94	1,03	1,14
150.000 €	1,17	1,29	1,42	400.000 €	0,93	1,03	1,13
160.000 €	1,16	1,27	1,40	410.000 €	0,93	1,02	1,12
170.000 €	1,14	1,25	1,38	420.000 €	0,92	1,02	1,12
180.000 €	1,12	1,24	1,36	430.000 €	0,92	1,01	1,11
190.000 €	1,11	1,22	1,35	440.000 €	0,91	1,00	1,11
200.000 €	1,10	1,21	1,33	450.000 €	0,91	1,00	1,10
210.000 €	1,08	1,19	1,31	460.000 €	0,90	0,99	1,09
220.000 €	1,07	1,18	1,30	470.000 €	0,90	0,99	1,09
230.000 €	1,06	1,17	1,29	480.000 €	0,89	0,98	1,08
240.000 €	1,05	1,16	1,27	490.000 €	0,89	0,98	1,08
250.000 €	1,04	1,15	1,26	500.000 €	0,89	0,97	1,07
260.000 €	1,03	1,14	1,25	510.000 €	0,88	0,97	1,07
270.000 €	1,02	1,13	1,24	520.000 €	0,88	0,97	1,06
280.000 €	1,01	1,12	1,23	530.000 €	0,87	0,96	1,06
290.000 €	1,01	1,11	1,22	540.000 €	0,87	0,96	1,05
300.000 €	1,00	1,10	1,21	550.000 €	0,87	0,95	1,05
a	0,7524	0,8285	0,9122	a	0,7524	0,8285	0,9122
b	-0,2342	-0,2342	-0,2342	b	-0,2342	-0,2342	-0,2342

Abbildung 3: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle)

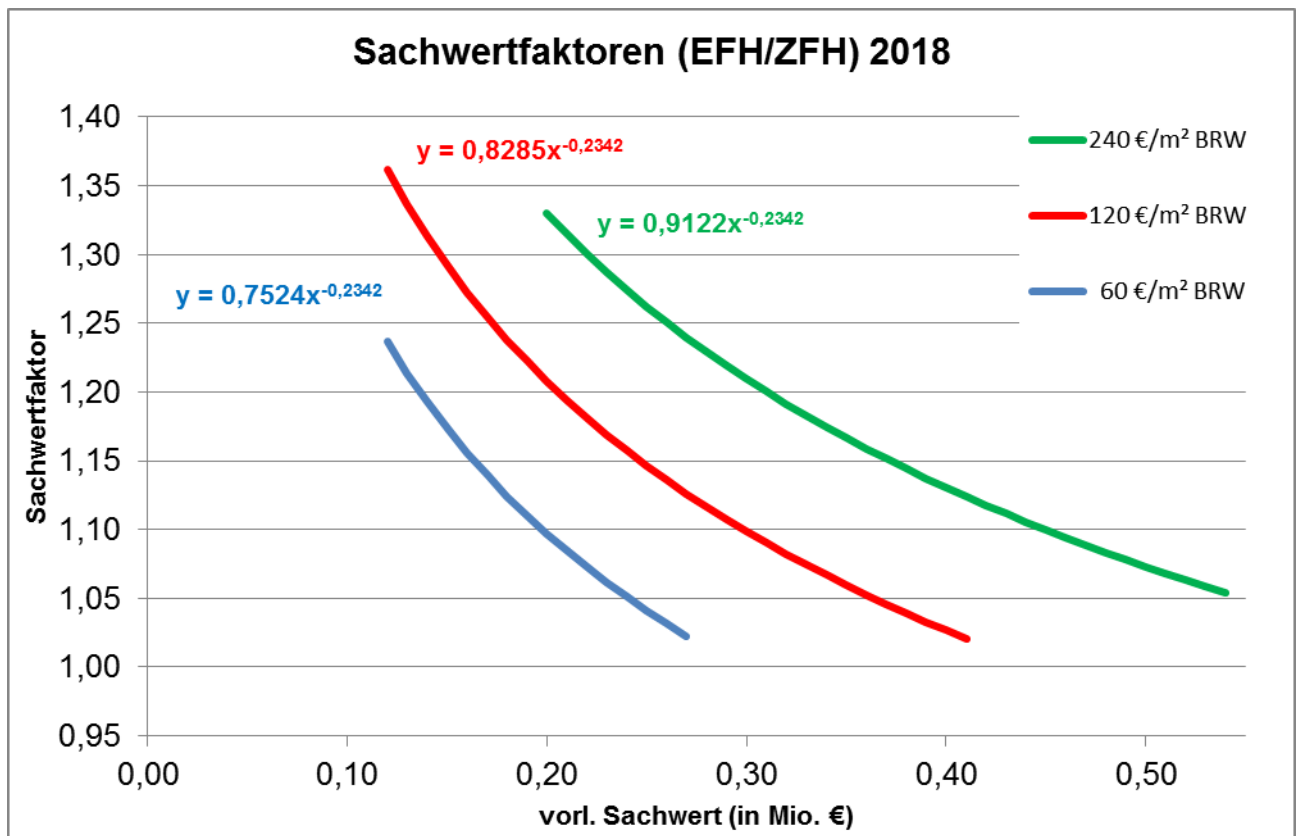


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,8532
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,2171
Regressionskoeffizient b	-0,2342
mittlerer Fehler von b	0,0452
Regressionskoeffizient c	0,1389
mittlerer Fehler von c	0,0366
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,21

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 60 €/m²	30
zum Bodenwertniveau 120 €/m²	55
zum Bodenwertniveau 240 €/m²	12
Gesamt	97

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

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	116.011	38	11
5. Perzentil	130.994	55	14
Median	249.638	115	25
Mittelwert	264.011	126	29
95. Perzentil	506.959	238	56
Maximum	580.695	420	73
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1870	20	30
5. Perzentil	1912	23	34
Median	1994	48	69
Mittelwert	1978	45	64
95. Perzentil	2007	61	87
Maximum	2015	75	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	260	118	80
5. Perzentil	345	148	98
Median	528	254	135
Mittelwert	621	271	148
95. Perzentil	1117	481	248
Maximum	1262	596	300
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	11.01.2016	0,80	
5. Perzentil	20.02.2016	0,91	
Median	02.12.2016	1,15	
Mittelwert	01.12.2016	1,15	
95. Perzentil	08.11.2017	1,45	
Maximum	27.11.2017	1,70	

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 €	1,77	1,86	1,96	310.000 €	0,99	1,04	1,09
70.000 €	1,68	1,77	1,86	320.000 €	0,98	1,03	1,08
80.000 €	1,60	1,68	1,77	330.000 €	0,97	1,02	1,07
90.000 €	1,54	1,61	1,70	340.000 €	0,96	1,00	1,06
100.000 €	1,48	1,55	1,63	350.000 €	0,95	0,99	1,04
110.000 €	1,43	1,50	1,58	360.000 €	0,94	0,98	1,03
120.000 €	1,39	1,46	1,53	370.000 €	0,93	0,97	1,02
130.000 €	1,35	1,42	1,49	380.000 €	0,92	0,97	1,01
140.000 €	1,31	1,38	1,45	390.000 €	0,91	0,96	1,01
150.000 €	1,28	1,34	1,41	400.000 €	0,90	0,95	1,00
160.000 €	1,25	1,31	1,38	410.000 €	0,89	0,94	0,99
170.000 €	1,22	1,29	1,35	420.000 €	0,89	0,93	0,98
180.000 €	1,20	1,26	1,32	430.000 €	0,88	0,92	0,97
190.000 €	1,18	1,24	1,30	440.000 €	0,87	0,92	0,96
200.000 €	1,15	1,21	1,28	450.000 €	0,86	0,91	0,96
210.000 €	1,13	1,19	1,25	460.000 €	0,86	0,90	0,95
220.000 €	1,12	1,17	1,23	470.000 €	0,85	0,89	0,94
230.000 €	1,10	1,15	1,21	480.000 €	0,84	0,89	0,93
240.000 €	1,08	1,14	1,20	490.000 €	0,84	0,88	0,93
250.000 €	1,07	1,12	1,18	500.000 €	0,83	0,88	0,92
260.000 €	1,05	1,11	1,16	510.000 €	0,83	0,87	0,91
270.000 €	1,04	1,09	1,15	520.000 €	0,82	0,86	0,91
280.000 €	1,02	1,08	1,13	530.000 €	0,82	0,86	0,90
290.000 €	1,01	1,06	1,12	540.000 €	0,81	0,85	0,90
300.000 €	1,00	1,05	1,10	550.000 €	0,80	0,85	0,89
a	0,6503	0,6835	0,7184	a	0,6503	0,6835	0,7184
b	-0,3567	-0,3567	-0,3567	b	-0,3567	-0,3567	-0,3567

Abbildung 7: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

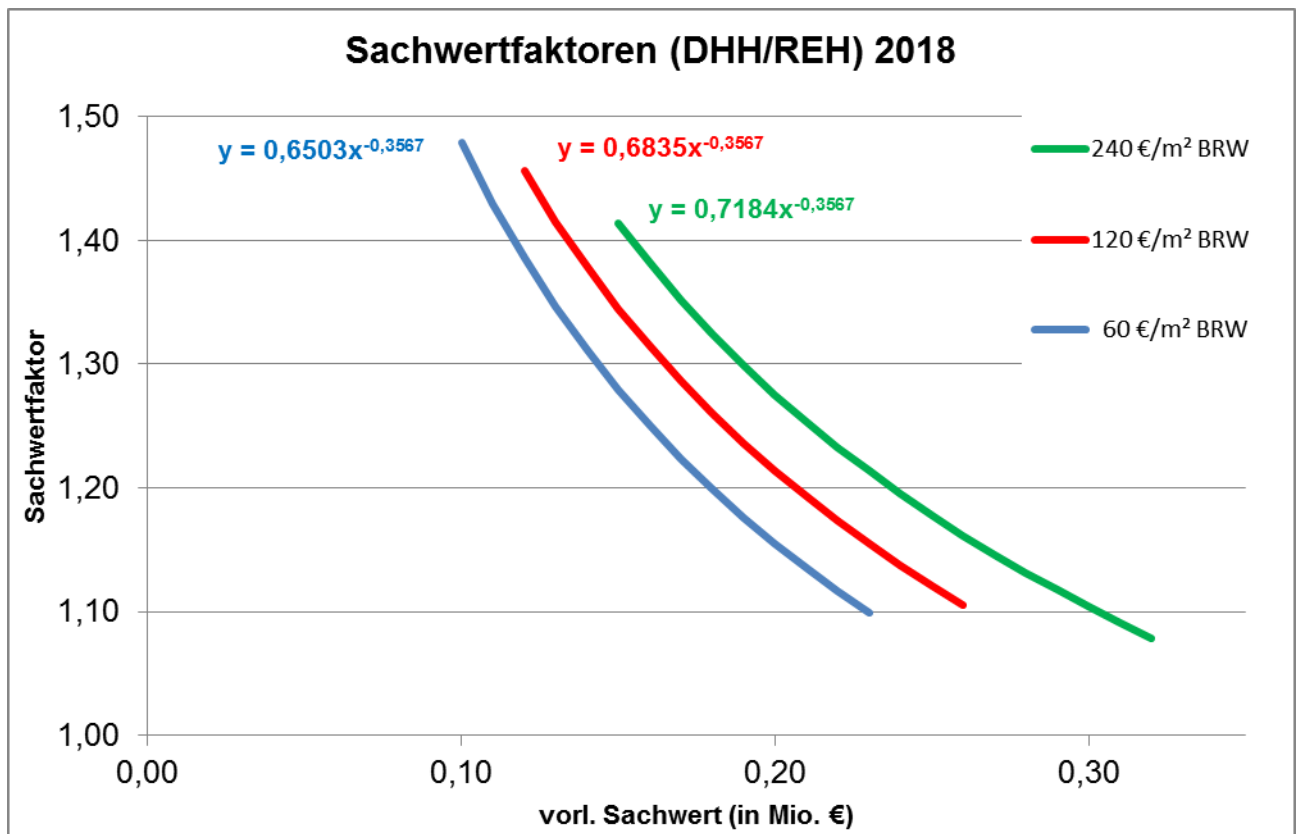


Abbildung 8: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,7242
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,3280
Regressionskoeffizient b	-0,3567
mittlerer Fehler von b	0,0825
Regressionskoeffizient c	0,0718
mittlerer Fehler von c	0,0444
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,28

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 60 €/m²	13
zum Bodenwertniveau 120 €/m²	26
zum Bodenwertniveau 240 €/m²	14
Gesamt	53

Abbildung 9: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	104.393	60	9
5. Perzentil	118.882	67	13
Median	202.230	140	29
Mittelwert	209.228	182	34
95. Perzentil	315.400	420	70
Maximum	432.037	500	73
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1923	18	27
5. Perzentil	1930	22	32
Median	1982	46	67
Mittelwert	1975	40	58
95. Perzentil	2001	54	78
Maximum	2003	58	82
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	195	128	72
5. Perzentil	224	146	83
Median	379	231	117
Mittelwert	420	231	125
95. Perzentil	844	344	198
Maximum	1256	430	248
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	16.12.2015	0,83	
5. Perzentil	03.03.2016	0,98	
Median	01.12.2016	1,20	
Mittelwert	21.11.2016	1,25	
95. Perzentil	11.08.2017	1,61	
Maximum	13.10.2017	1,75	

Abbildung 10: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)

5 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser (RMH)

Sachwertfaktoren (RMH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$							
Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	Bodenwertniveau vorläufiger Sachwert	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²
60.000 €	1,48	1,74	2,06	310.000 €	0,95	1,13	1,33
70.000 €	1,42	1,67	1,98	320.000 €	0,95	1,12	1,32
80.000 €	1,37	1,62	1,91	330.000 €	0,94	1,11	1,31
90.000 €	1,33	1,57	1,85	340.000 €	0,93	1,10 (1)	1,30
100.000 €	1,29	1,52	1,80	350.000 €	0,92	1,09	1,29
110.000 €	1,26	1,48	1,75	360.000 €	0,92	1,08	1,28
120.000 €	1,23	1,45	1,71	370.000 €	0,91	1,07	1,27
130.000 €	1,20	1,42	1,68	380.000 €	0,90	1,07	1,26
140.000 €	1,18	1,39	1,64	390.000 €	0,90	1,06	1,25
150.000 €	1,16	1,37	1,61	400.000 €	0,89	1,05	1,24
160.000 €	1,14	1,34	1,59	410.000 €	0,89	1,05	1,23
170.000 €	1,12	1,32	1,56	420.000 €	0,88	1,04	1,23
180.000 €	1,10	1,30	1,54	430.000 €	0,87	1,03	1,22
190.000 €	1,09	1,28	1,51	440.000 €	0,87	1,03	1,21
200.000 €	1,07	1,27	1,49	450.000 €	0,86	1,02	1,20
210.000 €	1,06	1,25	1,47	460.000 €	0,86	1,01	1,20
220.000 €	1,05	1,23	1,46	470.000 €	0,85	1,01	1,19
230.000 €	1,03	1,22	1,44	480.000 €	0,85	1,00	1,18
240.000 €	1,02	1,21	1,42	490.000 €	0,84	1,00	1,18
250.000 €	1,01	1,19	1,41	500.000 €	0,84	0,99	1,17
260.000 €	1,00	1,18	1,39	510.000 €	0,84	0,99	1,16
270.000 €	0,99	1,17	1,38	520.000 €	0,83	0,98	1,16
280.000 €	0,98	1,16	1,37	530.000 €	0,83	0,98	1,15
290.000 €	0,97	1,15	1,35	540.000 €	0,82	0,97	1,15
300.000 €	0,96	1,14	1,34	550.000 €	0,82	0,97	1,14
a	0,6986	0,8245	0,9730	a	0,6986	0,8245	0,9730
b	-0,2663	-0,2663	-0,2663	b	-0,2663	-0,2663	-0,2663

Abbildung 11: Sachwertfaktoren für RMH (Tabelle)

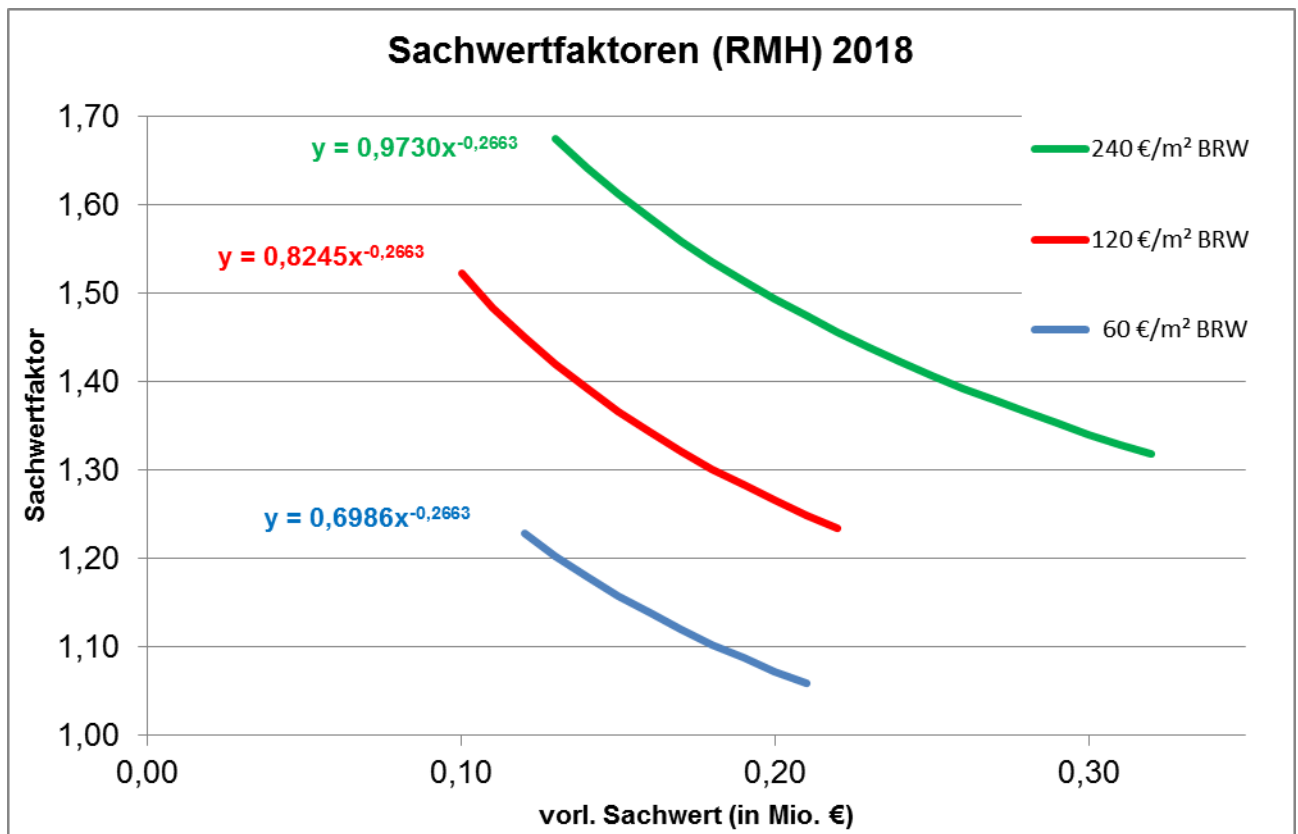


Abbildung 12: Sachwertfaktoren für RMH (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-1,3369
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,2851
Regressionskoeffizient b	-0,2663
mittlerer Fehler von b	0,0788
Regressionskoeffizient c	0,2389
mittlerer Fehler von c	0,0388
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,46

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 60 €/m²	19
zum Bodenwertniveau 120 €/m²	15
zum Bodenwertniveau 240 €/m²	10
Gesamt	44

Abbildung 13: Beschreibung der Ableitung (RMH)

Stichprobe Reihemittelhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	100.537	52	5
5. Perzentil	119.034	60	6
Median	172.764	118	15
Mittelwert	180.218	146	17
95. Perzentil	304.036	346	35
Maximum	337.854	435	44
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1878	28	41
5. Perzentil	1916	30	43
Median	1996	49	71
Mittelwert	1982	48	68
95. Perzentil	2011	67	92
Maximum	2013	73	96
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	60	153	95
5. Perzentil	122	153	98
Median	191	212	123
Mittelwert	210	243	138
95. Perzentil	394	437	235
Maximum	473	457	269
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	10.12.2015	0,90	
5. Perzentil	06.01.2016	0,97	
Median	22.06.2016	1,34	
Mittelwert	23.08.2016	1,34	
95. Perzentil	11.07.2017	1,69	
Maximum	25.09.2017	1,87	

Abbildung 14: Beschreibung der Stichprobe (RMH)



-  Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
-  Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

