

# Sonstige Daten der Wertermittlung

## Sachwertfaktoren 2020 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 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

## 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 248 Kauffällen aus den Jahren 2018/2019 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 06. Februar 2020 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.

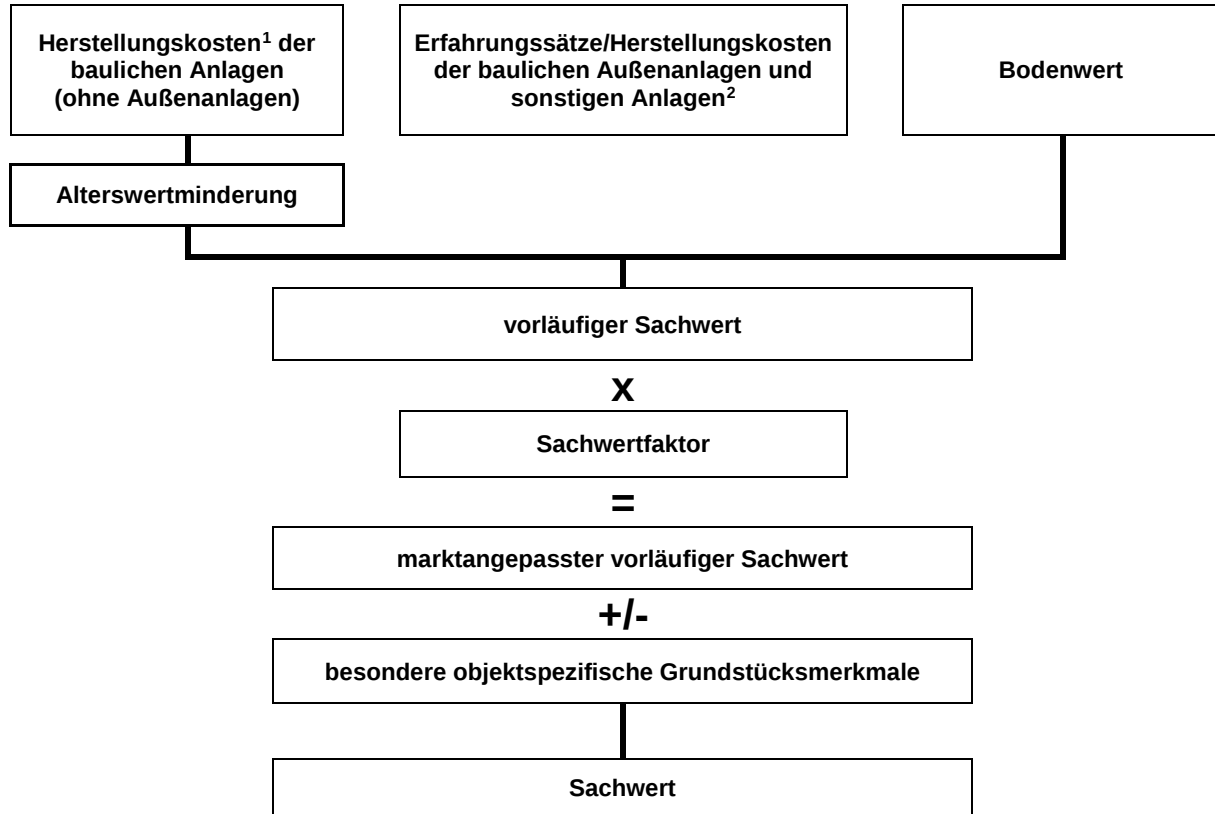


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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  
a<sub>1</sub>, 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, 240 bzw. 480 eingesetzt und durch Multiplikation mit dem jeweils dazugehörigen a<sub>1</sub> 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 €/m<sup>2</sup>) 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 (5 bis 10% vom vorl. Sachwert) 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<br>Standardstufe 2      65 Jahre<br>Standardstufe 3      70 Jahre<br>Standardstufe 4      75 Jahre<br>Standardstufe 5      80 Jahre<br>(Anlage 3 SW-RL) |
| Restnutzungsdauer                                             | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter;<br>ggf. modifizierte Restnutzungsdauer;<br>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 (5 bis 10% vom vorl. Sachwert) 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<br>ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts                                                                                           |
| Bodenpreisindex                                               | „Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau“ (Gutachterausschuss Erfurt)                                                                                                 |
| Grundstücksfläche                                             | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße                                                                                                                                         |

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

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

| Sachwertfaktoren (EFH/ZFH)   |                        |                         |                         |                         |                         |                        |                         |                         |                         |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| $k = a \times (vSW/1 Mio)^b$ |                        |                         |                         |                         |                         |                        |                         |                         |                         |
| Bodenwert<br>niveau          | 60<br>€/m <sup>2</sup> | 120<br>€/m <sup>2</sup> | 240<br>€/m <sup>2</sup> | 480<br>€/m <sup>2</sup> | Bodenwert<br>niveau     | 60<br>€/m <sup>2</sup> | 120<br>€/m <sup>2</sup> | 240<br>€/m <sup>2</sup> | 480<br>€/m <sup>2</sup> |
| vorläufiger<br>Sachwert      |                        |                         |                         |                         | vorläufiger<br>Sachwert |                        |                         |                         |                         |
| 60.000 €                     | 1,91                   | 2,16                    | 2,44                    | 2,75                    | 380.000 €               | 0,92                   | 1,04                    | 1,18                    | 1,33                    |
| 70.000 €                     | 1,80                   | 2,03                    | 2,29                    | 2,59                    | 390.000 €               | 0,92                   | 1,03                    | 1,17                    | 1,31                    |
| 80.000 €                     | 1,71                   | 1,93                    | 2,17                    | 2,45                    | 400.000 €               | 0,91                   | 1,02                    | 1,15                    | 1,30                    |
| 90.000 €                     | 1,63                   | 1,84                    | 2,08                    | 2,34                    | 410.000 €               | 0,90                   | 1,01                    | 1,14                    | 1,29                    |
| 100.000 €                    | 1,56                   | 1,77                    | 1,99                    | 2,25                    | 420.000 €               | 0,89                   | 1,00                    | 1,13                    | 1,28                    |
| 110.000 €                    | 1,51                   | 1,70                    | 1,92                    | 2,16                    | 430.000 €               | 0,88                   | 0,99                    | 1,12                    | 1,27                    |
| 120.000 €                    | 1,46                   | 1,64                    | 1,85                    | 2,09                    | 440.000 €               | 0,87                   | 0,98                    | 1,11                    | 1,25                    |
| 130.000 €                    | 1,41                   | 1,59                    | 1,80                    | 2,03                    | 450.000 €               | 0,87                   | 0,98                    | 1,10                    | 1,24                    |
| 140.000 €                    | 1,37                   | 1,55                    | 1,74                    | 1,97                    | 460.000 €               | 0,86                   | 0,97                    | 1,09                    | 1,23                    |
| 150.000 €                    | 1,33                   | 1,50                    | 1,70                    | 1,92                    | 470.000 €               | 0,85                   | 0,96                    | 1,08                    | 1,22                    |
| 160.000 €                    | 1,30                   | 1,47                    | 1,66                    | 1,87                    | 480.000 €               | 0,84                   | 0,95                    | 1,07                    | 1,21                    |
| 170.000 €                    | 1,27                   | 1,43                    | 1,62                    | 1,82                    | 490.000 €               | 0,84                   | 0,94                    | 1,07                    | 1,20                    |
| 180.000 €                    | 1,24                   | 1,40                    | 1,58                    | 1,78                    | 500.000 €               | 0,83                   | 0,94                    | 1,06                    | 1,19                    |
| 190.000 €                    | 1,21                   | 1,37                    | 1,55                    | 1,75                    | 510.000 €               | 0,82                   | 0,93                    | 1,05                    | 1,18                    |
| 200.000 €                    | 1,19                   | 1,34                    | 1,52                    | 1,71                    | 520.000 €               | 0,82                   | 0,92                    | 1,04                    | 1,17                    |
| 210.000 €                    | 1,17                   | 1,32                    | 1,49                    | 1,68                    | 530.000 €               | 0,81                   | 0,92                    | 1,03                    | 1,17                    |
| 220.000 €                    | 1,15                   | 1,29                    | 1,46                    | 1,65                    | 540.000 €               | 0,81                   | 0,91                    | 1,03                    | 1,16                    |
| 230.000 €                    | 1,13                   | 1,27                    | 1,43                    | 1,62                    | 550.000 €               | 0,80                   | 0,90                    | 1,02                    | 1,15                    |
| 240.000 €                    | 1,11                   | 1,25                    | 1,41                    | 1,59                    | 560.000 €               | 0,79                   | 0,90                    | 1,01                    | 1,14                    |
| 250.000 €                    | 1,09                   | 1,23                    | 1,39                    | 1,57                    | 570.000 €               | 0,79                   | 0,89                    | 1,00                    | 1,13                    |
| 260.000 €                    | 1,07                   | 1,21                    | 1,37                    | 1,54                    | 580.000 €               | 0,78                   | 0,88                    | 1,00                    | 1,12                    |
| 270.000 €                    | 1,06                   | 1,19                    | 1,35                    | 1,52                    | 590.000 €               | 0,78                   | 0,88                    | 0,99                    | 1,12                    |
| 280.000 €                    | 1,04                   | 1,18                    | 1,33                    | 1,50                    | 600.000 €               | 0,77                   | 0,87                    | 0,98                    | 1,11                    |
| 290.000 €                    | 1,03                   | 1,16                    | 1,31                    | 1,48                    | 610.000 €               | 0,77                   | 0,87                    | 0,98                    | 1,10                    |
| 300.000 €                    | 1,01                   | 1,15                    | 1,29                    | 1,46                    | 620.000 €               | 0,76                   | 0,86                    | 0,97                    | 1,10                    |
| 310.000 €                    | 1,00                   | 1,13                    | 1,28                    | 1,44                    | 630.000 €               | 0,76                   | 0,85                    | 0,96                    | 1,09                    |
| 320.000 €                    | 0,99                   | 1,12                    | 1,26                    | 1,42                    | 640.000 €               | 0,75                   | 0,85                    | 0,96                    | 1,08                    |
| 330.000 €                    | 0,98                   | 1,10                    | 1,24                    | 1,40                    | 650.000 €               | 0,75                   | 0,84                    | 0,95                    | 1,08                    |
| 340.000 €                    | 0,97                   | 1,09                    | 1,23                    | 1,39                    | 660.000 €               | 0,74                   | 0,84                    | 0,95                    | 1,07                    |
| 350.000 €                    | 0,96                   | 1,08                    | 1,22                    | 1,37                    | 670.000 €               | 0,74                   | 0,83                    | 0,94                    | 1,06                    |
| 360.000 €                    | 0,94                   | 1,07                    | 1,20                    | 1,36                    | 680.000 €               | 0,74                   | 0,83                    | 0,94                    | 1,06                    |
| 370.000 €                    | 0,93                   | 1,05                    | 1,19                    | 1,34                    | 690.000 €               | 0,73                   | 0,82                    | 0,93                    | 1,05                    |
| a                            | 0,6316                 | 0,7127                  | 0,8041                  | 0,9073                  | a                       | 0,6316                 | 0,7127                  | 0,8041                  | 0,9073                  |
| b                            | -0,3939                | -0,3939                 | -0,3939                 | -0,3939                 | b                       | -0,3939                | -0,3939                 | -0,3939                 | -0,3939                 |

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

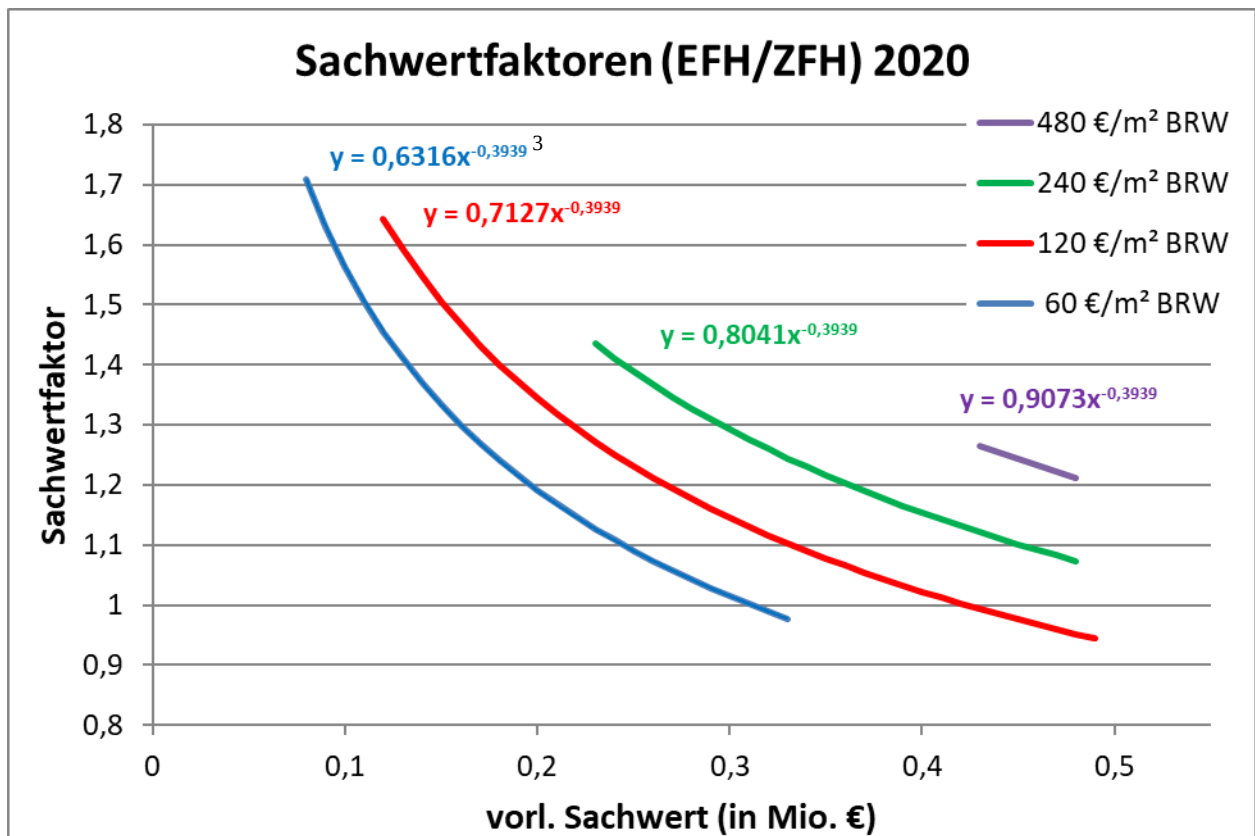


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

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

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$ | -1,1728 |
| mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$   | 0,1938  |
| Regressionskoeffizient $b$        | -0,3939 |
| mittlerer Fehler von $b$          | 0,0401  |
| Regressionskoeffizient $c$        | 0,1742  |
| mittlerer Fehler von $c$          | 0,0322  |
| korrigiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,46    |

| Anzahl der Kauffälle         |            |
|------------------------------|------------|
| zum Bodenwertniveau 60 €/m²  | 23         |
| zum Bodenwertniveau 120 €/m² | 68         |
| zum Bodenwertniveau 240 €/m² | 17         |
| zum Bodenwertniveau 480 €/m² | 7          |
| <b>Gesamt</b>                | <b>115</b> |

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

<sup>3</sup> Berichtigung eines Schreibfehlers, 23.07.2020

| Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |                                   |                              |                        |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Kriterium                                           | vorläufiger Sachwert<br>(EUR)     | Bodenrichtwert<br>(EUR/m²)   | Bodenwertanteil<br>(%) |
| Minimum                                             | 75.903                            | 42                           | 10                     |
| 5. Perzentil                                        | 129.523                           | 61                           | 15                     |
| Median                                              | 288.477                           | 125                          | 30                     |
| Mittelwert                                          | 313.626                           | 157                          | 35                     |
| 95. Perzentil                                       | 556.378                           | 440                          | 70                     |
| Maximum                                             | 968.371                           | 575                          | 76                     |
| Kriterium                                           | Baujahr                           | Restnutzungsdauer<br>(Jahre) | RND/GND<br>(%)         |
| Minimum                                             | 1880                              | 15                           | 23                     |
| 5. Perzentil                                        | 1910                              | 20                           | 30                     |
| Median                                              | 1996                              | 48                           | 69                     |
| Mittelwert                                          | 1984                              | 47                           | 66                     |
| 95. Perzentil                                       | 2014                              | 71                           | 95                     |
| Maximum                                             | 2016                              | 73                           | 97                     |
| Kriterium                                           | Grundstücksgröße<br>(m²)          | Bruttogrundfläche<br>(m²)    | Wohnfläche<br>(m²)     |
| Minimum                                             | 273                               | 107                          | 85                     |
| 5. Perzentil                                        | 310                               | 140                          | 98                     |
| Median                                              | 575                               | 255                          | 133                    |
| Mittelwert                                          | 657                               | 258                          | 140                    |
| 95. Perzentil                                       | 1329                              | 418                          | 228                    |
| Maximum                                             | 1692                              | 494                          | 293                    |
| Kriterium                                           | Kaufvertragsdatum<br>(dd.mm.jjjj) | Sachwertfaktor               |                        |
| Minimum                                             | 09.11.2017                        | 0,83                         |                        |
| 5. Perzentil                                        | 18.12.2017                        | 0,91                         |                        |
| Median                                              | 09.11.2018                        | 1,17                         |                        |
| Mittelwert                                          | 12.11.2018                        | 1,21                         |                        |
| 95. Perzentil                                       | 21.10.2019                        | 1,78                         |                        |
| Maximum                                             | 18.12.2019                        | 1,94                         |                        |

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

## 4 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

| Sachwertfaktoren (DHH/REH)           |            |             |             |             |                         |            |             |             |             |
|--------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$ |            |             |             |             |                         |            |             |             |             |
| Bodenwert<br>niveau                  | 60<br>€/m² | 120<br>€/m² | 240<br>€/m² | 480<br>€/m² | Bodenwert<br>niveau     | 60<br>€/m² | 120<br>€/m² | 240<br>€/m² | 480<br>€/m² |
| vorläufiger<br>Sachwert              |            |             |             |             | vorläufiger<br>Sachwert |            |             |             |             |
| 60.000 €                             | 2,07       | 2,27        | 2,48        | 2,71        | 380.000 €               | 0,95       | 1,04        | 1,14        | 1,24        |
| 70.000 €                             | 1,94       | 2,12        | 2,32        | 2,54        | 390.000 €               | 0,94       | 1,03        | 1,12        | 1,23        |
| 80.000 €                             | 1,84       | 2,01        | 2,19        | 2,40        | 400.000 €               | 0,93       | 1,02        | 1,11        | 1,21        |
| 90.000 €                             | 1,75       | 1,91        | 2,09        | 2,28        | 410.000 €               | 0,92       | 1,01        | 1,10        | 1,20        |
| 100.000 €                            | 1,67       | 1,83        | 2,00        | 2,18        | 420.000 €               | 0,91       | 1,00        | 1,09        | 1,19        |
| 110.000 €                            | 1,60       | 1,75        | 1,92        | 2,09        | 430.000 €               | 0,90       | 0,99        | 1,08        | 1,18        |
| 120.000 €                            | 1,55       | 1,69        | 1,85        | 2,02        | 440.000 €               | 0,89       | 0,98        | 1,07        | 1,17        |
| 130.000 €                            | 1,49       | 1,63        | 1,79        | 1,95        | 450.000 €               | 0,88       | 0,97        | 1,06        | 1,16        |
| 140.000 €                            | 1,45       | 1,58        | 1,73        | 1,89        | 460.000 €               | 0,88       | 0,96        | 1,05        | 1,14        |
| 150.000 €                            | 1,41       | 1,54        | 1,68        | 1,84        | 470.000 €               | 0,87       | 0,95        | 1,04        | 1,13        |
| 160.000 €                            | 1,37       | 1,50        | 1,64        | 1,79        | 480.000 €               | 0,86       | 0,94        | 1,03        | 1,12        |
| 170.000 €                            | 1,33       | 1,46        | 1,59        | 1,74        | 490.000 €               | 0,85       | 0,93        | 1,02        | 1,11        |
| 180.000 €                            | 1,30       | 1,42        | 1,56        | 1,70        | 500.000 €               | 0,85       | 0,92        | 1,01        | 1,11        |
| 190.000 €                            | 1,27       | 1,39        | 1,52        | 1,66        | 510.000 €               | 0,84       | 0,92        | 1,00        | 1,10        |
| 200.000 €                            | 1,25       | 1,36        | 1,49        | 1,63        | 520.000 €               | 0,83       | 0,91        | 0,99        | 1,09        |
| 210.000 €                            | 1,22       | 1,33        | 1,46        | 1,59        | 530.000 €               | 0,83       | 0,90        | 0,99        | 1,08        |
| 220.000 €                            | 1,20       | 1,31        | 1,43        | 1,56        | 540.000 €               | 0,82       | 0,90        | 0,98        | 1,07        |
| 230.000 €                            | 1,17       | 1,28        | 1,40        | 1,53        | 550.000 €               | 0,81       | 0,89        | 0,97        | 1,06        |
| 240.000 €                            | 1,15       | 1,26        | 1,38        | 1,51        | 560.000 €               | 0,81       | 0,88        | 0,96        | 1,05        |
| 250.000 €                            | 1,13       | 1,24        | 1,35        | 1,48        | 570.000 €               | 0,80       | 0,88        | 0,96        | 1,05        |
| 260.000 €                            | 1,12       | 1,22        | 1,33        | 1,46        | 580.000 €               | 0,79       | 0,87        | 0,95        | 1,04        |
| 270.000 €                            | 1,10       | 1,20        | 1,31        | 1,43        | 590.000 €               | 0,79       | 0,86        | 0,94        | 1,03        |
| 280.000 €                            | 1,08       | 1,18        | 1,29        | 1,41        | 600.000 €               | 0,78       | 0,86        | 0,94        | 1,02        |
| 290.000 €                            | 1,07       | 1,16        | 1,27        | 1,39        | 610.000 €               | 0,78       | 0,85        | 0,93        | 1,02        |
| 300.000 €                            | 1,05       | 1,15        | 1,25        | 1,37        | 620.000 €               | 0,77       | 0,84        | 0,92        | 1,01        |
| 310.000 €                            | 1,04       | 1,13        | 1,24        | 1,35        | 630.000 €               | 0,77       | 0,84        | 0,92        | 1,00        |
| 320.000 €                            | 1,02       | 1,12        | 1,22        | 1,33        | 640.000 €               | 0,76       | 0,83        | 0,91        | 1,00        |
| 330.000 €                            | 1,01       | 1,10        | 1,20        | 1,32        | 650.000 €               | 0,76       | 0,83        | 0,90        | 0,99        |
| 340.000 €                            | 1,00       | 1,09        | 1,19        | 1,30        | 660.000 €               | 0,75       | 0,82        | 0,90        | 0,98        |
| 350.000 €                            | 0,98       | 1,08        | 1,18        | 1,28        | 670.000 €               | 0,75       | 0,82        | 0,89        | 0,98        |
| 360.000 €                            | 0,97       | 1,06        | 1,16        | 1,27        | 680.000 €               | 0,74       | 0,81        | 0,89        | 0,97        |
| 370.000 €                            | 0,96       | 1,05        | 1,15        | 1,25        | 690.000 €               | 0,74       | 0,81        | 0,88        | 0,96        |
| a                                    | 0,6314     | 0,6901      | 0,7544      | 0,8246      | a                       | 0,6314     | 0,6901      | 0,7544      | 0,8246      |
| b                                    | -0,4224    | -0,4224     | -0,4224     | -0,4224     | b                       | -0,4224    | -0,4224     | -0,4224     | -0,4224     |

Abbildung 7: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

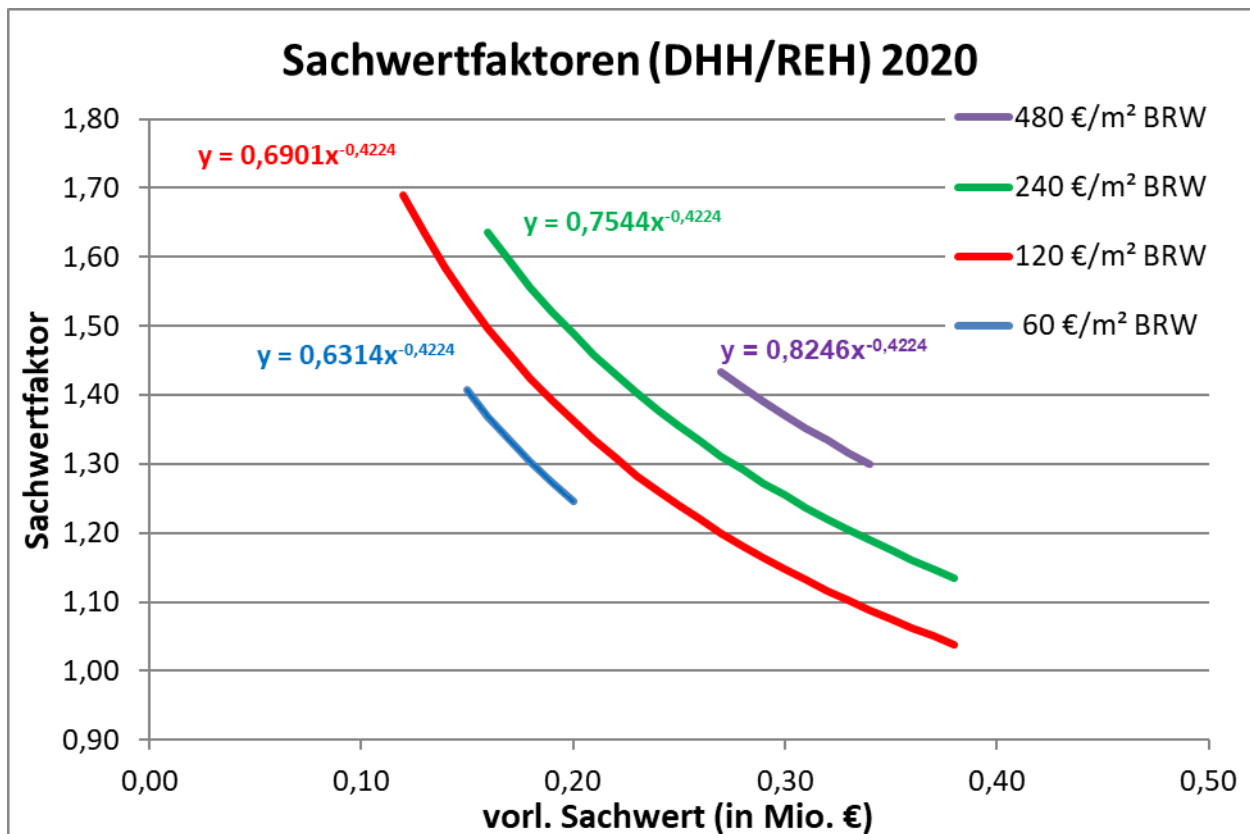


Abbildung 8: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

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

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$ | -0,9856 |
| mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$   | 0,2948  |
| Regressionskoeffizient $b$        | -0,4224 |
| mittlerer Fehler von $b$          | 0,0693  |
| Regressionskoeffizient $c$        | 0,1284  |
| mittlerer Fehler von $c$          | 0,0446  |
| korrigiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,33    |

| Anzahl der Kauffälle         |           |
|------------------------------|-----------|
| zum Bodenwertniveau 60 €/m²  | 10        |
| zum Bodenwertniveau 120 €/m² | 45        |
| zum Bodenwertniveau 240 €/m² | 12        |
| zum Bodenwertniveau 480 €/m² | 6         |
| <b>Gesamt</b>                | <b>73</b> |

Abbildung 9: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

| Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser |                                   |                              |                        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Kriterium                                        | vorläufiger Sachwert<br>(EUR)     | Bodenrichtwert<br>(EUR/m²)   | Bodenwertanteil<br>(%) |
| Minimum                                          | 120.928                           | 55                           | 10                     |
| 5. Perzentil                                     | 146.814                           | 75                           | 13                     |
| Median                                           | 203.687                           | 140                          | 28                     |
| Mittelwert                                       | 233.285                           | 166                          | 35                     |
| 95. Perzentil                                    | 377.572                           | 400                          | 68                     |
| Maximum                                          | 684.392                           | 460                          | 77                     |
| Kriterium                                        | Baujahr                           | Restnutzungsdauer<br>(Jahre) | RND/GND<br>(%)         |
| Minimum                                          | 1762                              | 15                           | 23                     |
| 5. Perzentil                                     | 1910                              | 19                           | 29                     |
| Median                                           | 1992                              | 46                           | 66                     |
| Mittelwert                                       | 1971                              | 42                           | 60                     |
| 95. Perzentil                                    | 2015                              | 70                           | 95                     |
| Maximum                                          | 2016                              | 72                           | 96                     |
| Kriterium                                        | Grundstücksgröße<br>(m²)          | Bruttogrundfläche<br>(m²)    | Wohnfläche<br>(m²)     |
| Minimum                                          | 115                               | 105                          | 78                     |
| 5. Perzentil                                     | 205                               | 136                          | 84                     |
| Median                                           | 389                               | 208                          | 121                    |
| Mittelwert                                       | 458                               | 229                          | 128                    |
| 95. Perzentil                                    | 943                               | 365                          | 201                    |
| Maximum                                          | 1199                              | 576                          | 300                    |
| Kriterium                                        | Kaufvertragsdatum<br>(dd.mm.jjjj) | Sachwertfaktor               |                        |
| Minimum                                          | 01.12.2017                        | 0,85                         |                        |
| 5. Perzentil                                     | 12.12.2017                        | 0,98                         |                        |
| Median                                           | 06.11.2018                        | 1,35                         |                        |
| Mittelwert                                       | 13.11.2018                        | 1,36                         |                        |
| 95. Perzentil                                    | 19.09.2019                        | 1,82                         |                        |
| Maximum                                          | 21.11.2019                        | 2,02                         |                        |

Abbildung 10: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)

## 5 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser (RMH)

| Sachwertfaktoren (RMH)       |             |             |             |             |                         |            |             |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| $k = a \times (vSW/1 Mio)^b$ |             |             |             |             |                         |            |             |             |             |
| Bodenwert<br>niveau          | 60<br>€/m²  | 120<br>€/m² | 240<br>€/m² | 480<br>€/m² | Bodenwert<br>niveau     | 60<br>€/m² | 120<br>€/m² | 240<br>€/m² | 480<br>€/m² |
| vorläufiger<br>Sachwert      |             |             |             |             | vorläufiger<br>Sachwert |            |             |             |             |
| 60.000 €                     | 1,80        | 2,18        | 2,64        | 3,19        | 380.000 €               | 0,82       | 0,99        | 1,21        | 1,46        |
| 70.000 €                     | 1,68        | 2,04        | 2,47        | 2,99        | 390.000 €               | 0,81       | 0,98        | 1,19        | 1,44        |
| 80.000 €                     | 1,59        | <b>1,93</b> | 2,33        | 2,83        | 400.000 €               | 0,80       | 0,97        | 1,18        | 1,43        |
| 90.000 €                     | 1,51        | <b>1,83</b> | 2,22        | 2,69        | 410.000 €               | 0,80       | 0,96        | 1,17        | 1,41        |
| 100.000 €                    | 1,45        | <b>1,75</b> | <b>2,12</b> | 2,57        | 420.000 €               | 0,79       | 0,95        | 1,16        | 1,40        |
| 110.000 €                    | 1,39        | <b>1,68</b> | <b>2,04</b> | 2,47        | 430.000 €               | 0,78       | 0,94        | 1,14        | 1,39        |
| 120.000 €                    | 1,34        | <b>1,62</b> | <b>1,96</b> | 2,38        | 440.000 €               | 0,77       | 0,93        | 1,13        | 1,37        |
| 130.000 €                    | 1,29        | <b>1,57</b> | <b>1,90</b> | 2,30        | 450.000 €               | 0,76       | 0,93        | 1,12        | 1,36        |
| 140.000 €                    | 1,25        | <b>1,52</b> | <b>1,84</b> | 2,23        | 460.000 €               | 0,76       | 0,92        | 1,11        | 1,35        |
| 150.000 €                    | <b>1,22</b> | <b>1,48</b> | <b>1,79</b> | 2,17        | 470.000 €               | 0,75       | 0,91        | 1,10        | 1,33        |
| 160.000 €                    | <b>1,18</b> | <b>1,44</b> | <b>1,74</b> | 2,11        | 480.000 €               | 0,74       | 0,90        | 1,09        | 1,32        |
| 170.000 €                    | <b>1,15</b> | <b>1,40</b> | <b>1,70</b> | 2,05        | 490.000 €               | 0,74       | 0,89        | 1,08        | 1,31        |
| 180.000 €                    | <b>1,13</b> | <b>1,37</b> | <b>1,65</b> | 2,00        | 500.000 €               | 0,73       | 0,89        | 1,07        | 1,30        |
| 190.000 €                    | <b>1,10</b> | <b>1,33</b> | <b>1,62</b> | 1,96        | 510.000 €               | 0,72       | 0,88        | 1,06        | 1,29        |
| 200.000 €                    | <b>1,08</b> | <b>1,31</b> | <b>1,58</b> | 1,92        | 520.000 €               | 0,72       | 0,87        | 1,06        | 1,28        |
| 210.000 €                    | <b>1,06</b> | <b>1,28</b> | <b>1,55</b> | 1,88        | 530.000 €               | 0,71       | 0,86        | 1,05        | 1,27        |
| 220.000 €                    | 1,04        | <b>1,25</b> | <b>1,52</b> | 1,84        | 540.000 €               | 0,71       | 0,86        | 1,04        | 1,26        |
| 230.000 €                    | 1,02        | <b>1,23</b> | <b>1,49</b> | 1,81        | 550.000 €               | 0,70       | 0,85        | 1,03        | 1,25        |
| 240.000 €                    | 1,00        | <b>1,21</b> | <b>1,46</b> | 1,77        | 560.000 €               | 0,70       | 0,84        | 1,02        | 1,24        |
| 250.000 €                    | 0,98        | 1,19        | 1,44        | 1,74        | 570.000 €               | 0,69       | 0,84        | 1,01        | 1,23        |
| 260.000 €                    | 0,96        | 1,17        | 1,42        | 1,72        | 580.000 €               | 0,69       | 0,83        | 1,01        | 1,22        |
| 270.000 €                    | 0,95        | 1,15        | 1,39        | <b>1,69</b> | 590.000 €               | 0,68       | 0,83        | 1,00        | 1,21        |
| 280.000 €                    | 0,93        | 1,13        | 1,37        | 1,66        | 600.000 €               | 0,68       | 0,82        | 0,99        | 1,20        |
| 290.000 €                    | 0,92        | 1,12        | 1,35        | 1,64        | 610.000 €               | 0,67       | 0,81        | 0,99        | 1,19        |
| 300.000 €                    | 0,91        | 1,10        | 1,33        | 1,61        | 620.000 €               | 0,67       | 0,81        | 0,98        | 1,19        |
| 310.000 €                    | 0,90        | 1,08        | 1,31        | <b>1,59</b> | 630.000 €               | 0,66       | 0,80        | 0,97        | 1,18        |
| 320.000 €                    | 0,88        | 1,07        | 1,30        | 1,57        | 640.000 €               | 0,66       | 0,80        | 0,97        | 1,17        |
| 330.000 €                    | 0,87        | 1,06        | 1,28        | 1,55        | 650.000 €               | 0,65       | 0,79        | 0,96        | 1,16        |
| 340.000 €                    | 0,86        | 1,04        | 1,26        | 1,53        | 660.000 €               | 0,65       | 0,79        | 0,95        | 1,16        |
| 350.000 €                    | 0,85        | 1,03        | 1,25        | 1,51        | 670.000 €               | 0,65       | 0,78        | 0,95        | 1,15        |
| 360.000 €                    | 0,84        | 1,02        | 1,23        | 1,49        | 680.000 €               | 0,64       | 0,78        | 0,94        | 1,14        |
| 370.000 €                    | 0,83        | 1,01        | 1,22        | 1,48        | 690.000 €               | 0,64       | 0,77        | 0,94        | 1,13        |
| a                            | 0,5448      | 0,6601      | 0,7997      | 0,9689      | a                       | 0,5448     | 0,6601      | 0,7997      | 0,9689      |
| b                            | -0,4240     | -0,4240     | -0,4240     | -0,4240     | b                       | -0,4240    | -0,4240     | -0,4240     | -0,4240     |

Abbildung 11: Sachwertfaktoren für RMH (Tabelle)

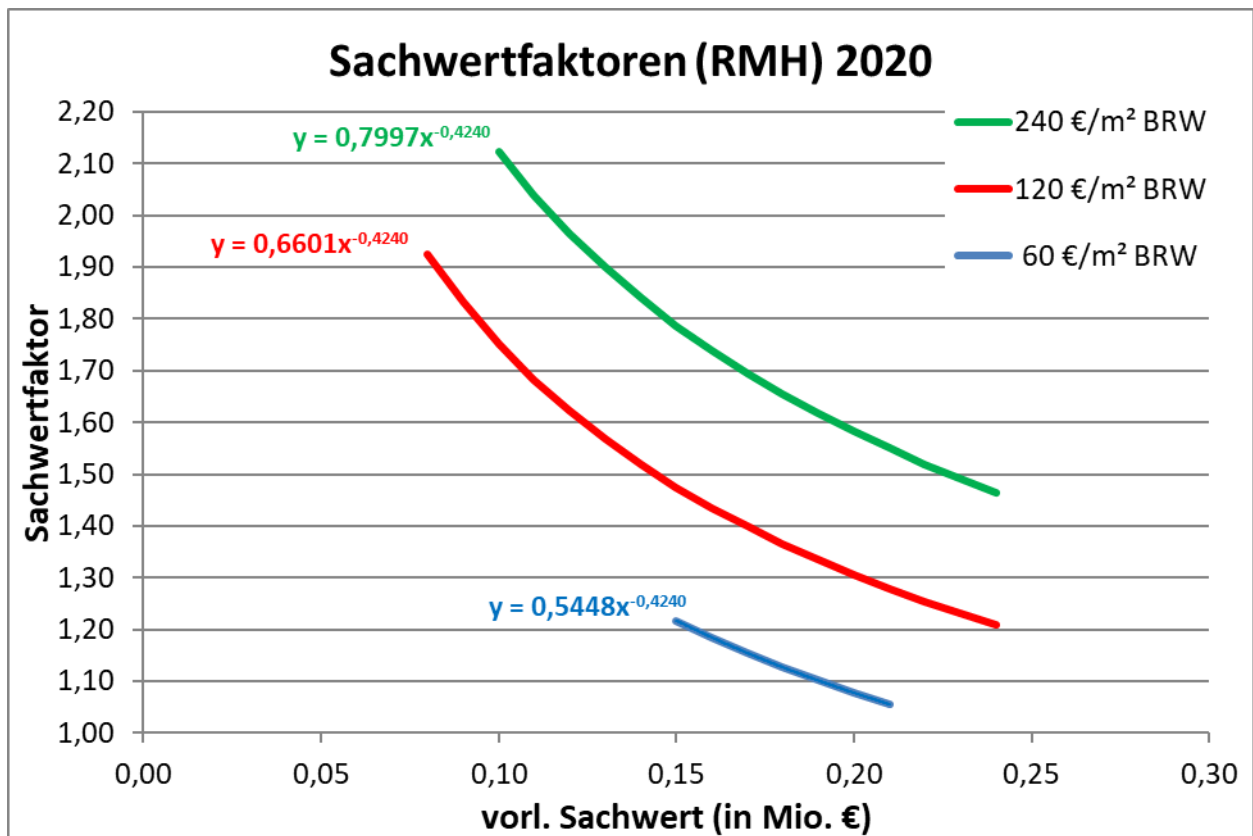


Abbildung 12: Sachwertfaktoren für RMH (Grafik)

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

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$ | -1,7408 |
| mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$   | 0,3015  |
| Regressionskoeffizient $b$        | -0,4240 |
| mittlerer Fehler von $b$          | 0,0718  |
| Regressionskoeffizient $c$        | 0,2768  |
| mittlerer Fehler von $c$          | 0,0502  |
| korrigiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,63    |

| Anzahl der Kauffälle         |           |
|------------------------------|-----------|
| zum Bodenwertniveau 60 €/m²  | 5         |
| zum Bodenwertniveau 120 €/m² | 15        |
| zum Bodenwertniveau 240 €/m² | 12        |
| zum Bodenwertniveau 480 €/m² | 2         |
| <b>Gesamt</b>                | <b>34</b> |

Abbildung 13: Beschreibung der Ableitung (RMH)

| Stichprobe Reihemittelhäuser |                                   |                              |                        |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Kriterium                    | vorläufiger Sachwert<br>(EUR)     | Bodenrichtwert<br>(EUR/m²)   | Bodenwertanteil<br>(%) |
| Minimum                      | 77.541                            | 75                           | 8                      |
| 5. Perzentil                 | 83.257                            | 76                           | 8                      |
| Median                       | 162.206                           | 170                          | 21                     |
| Mittelwert                   | 168.723                           | 188                          | 28                     |
| 95. Perzentil                | 308.708                           | 500                          | 60                     |
| Maximum                      | 313.349                           | 500                          | 67                     |
| Kriterium                    | Baujahr                           | Restnutzungsdauer<br>(Jahre) | RND/GND<br>(%)         |
| Minimum                      | 1910                              | 18                           | 27                     |
| 5. Perzentil                 | 1913                              | 18                           | 27                     |
| Median                       | 1995                              | 47                           | 67                     |
| Mittelwert                   | 1972                              | 42                           | 60                     |
| 95. Perzentil                | 2011                              | 67                           | 90                     |
| Maximum                      | 2012                              | 68                           | 91                     |
| Kriterium                    | Grundstücksgröße<br>(m²)          | Bruttogrundfläche<br>(m²)    | Wohnfläche<br>(m²)     |
| Minimum                      | 124                               | 102                          | 70                     |
| 5. Perzentil                 | 143                               | 134                          | 74                     |
| Median                       | 192                               | 206                          | 111                    |
| Mittelwert                   | 208                               | 225                          | 124                    |
| 95. Perzentil                | 396                               | 436                          | 220                    |
| Maximum                      | 451                               | 467                          | 250                    |
| Kriterium                    | Kaufvertragsdatum<br>(dd.mm.jjjj) | Sachwertfaktor               |                        |
| Minimum                      | 11.12.2017                        | 0,90                         |                        |
| 5. Perzentil                 | 12.12.2017                        | 1,07                         |                        |
| Median                       | 13.07.2018                        | 1,55                         |                        |
| Mittelwert                   | 08.09.2018                        | 1,62                         |                        |
| 95. Perzentil                | 18.09.2019                        | 2,41                         |                        |
| Maximum                      | 09.10.2019                        | 2,47                         |                        |

Abbildung 14: Beschreibung der Stichprobe (RMH)



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

