

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2022 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 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Modellbeschreibung	4
3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) mit Baujahr bis 1990	8
4	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) mit Baujahr ab 1991	12
5	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)	16
6	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH) mit Baujahr bis 1990	20
7	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH) mit Baujahr ab 1991	24

Abbildungen

Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens	4
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	7
Abbildung 3: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr bis 1990 (Tabelle)	8
Abbildung 4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr bis 1990 (Grafik)	9
Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH Baujahr bis 1990)	9
Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH Baujahr bis 1990)	10
Abbildung 7: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (freistehende EFH/ZFH Baujahr bis 1990)	11
Abbildung 8: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr ab 1991 (Tabelle)	12
Abbildung 9: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr ab 1991 (Grafik)	13
Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH Baujahr ab 1991)	13
Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH Baujahr ab 1991)	14
Abbildung 12: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (freistehende EFH/ZFH Baujahr ab 1991)	15
Abbildung 13: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)	16
Abbildung 14: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)	17
Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)	17
Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)	18
Abbildung 17: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (DHH/REH)	19
Abbildung 18: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr bis 1990 (Tabelle)	20
Abbildung 19: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr bis 1990 (Grafik)	21
Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (RMH Baujahr bis 1990)	21
Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (RMH Baujahr bis 1990)	22
Abbildung 22: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH Baujahr bis 1990)	23
Abbildung 23: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr ab 1991 (Tabelle)	24
Abbildung 24: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr ab 1991 (Grafik)	25

Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (RMH Baujahr ab 1991)	25
Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (RMH Baujahr ab 1991)	26
Abbildung 27: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH Baujahr ab 1991)	27

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 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. Weitere Untersuchungen ergaben für die Objektarten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Reihenmittelhäuser einen Einfluss des Baujahres. Bei den Baujahren bis 1990 konnte kein Einfluss der Lage (Bodenrichtwert) nachgewiesen werden.

Bezugnehmend auf diese Untersuchungen wurden die Sachwertfaktoren für die Objektarten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren ab 1991, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (alle Baujahre) sowie Reihenmittelhäuser mit Baujahren ab 1991 in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes ermittelt. Für die Objektarten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenmittelhäuser mit Baujahren bis 1990 wurden die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes ermittelt.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 253 Kauffällen aus den Jahren 2019/2020/2021 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 19. Mai 2022 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) mit Baujahren bis 1990**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) mit Baujahren ab 1991**
- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**
- **Reihenmittelhäuser mit Baujahren bis 1990**
- **Reihenmittelhäuser mit Baujahren ab 1991**

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.

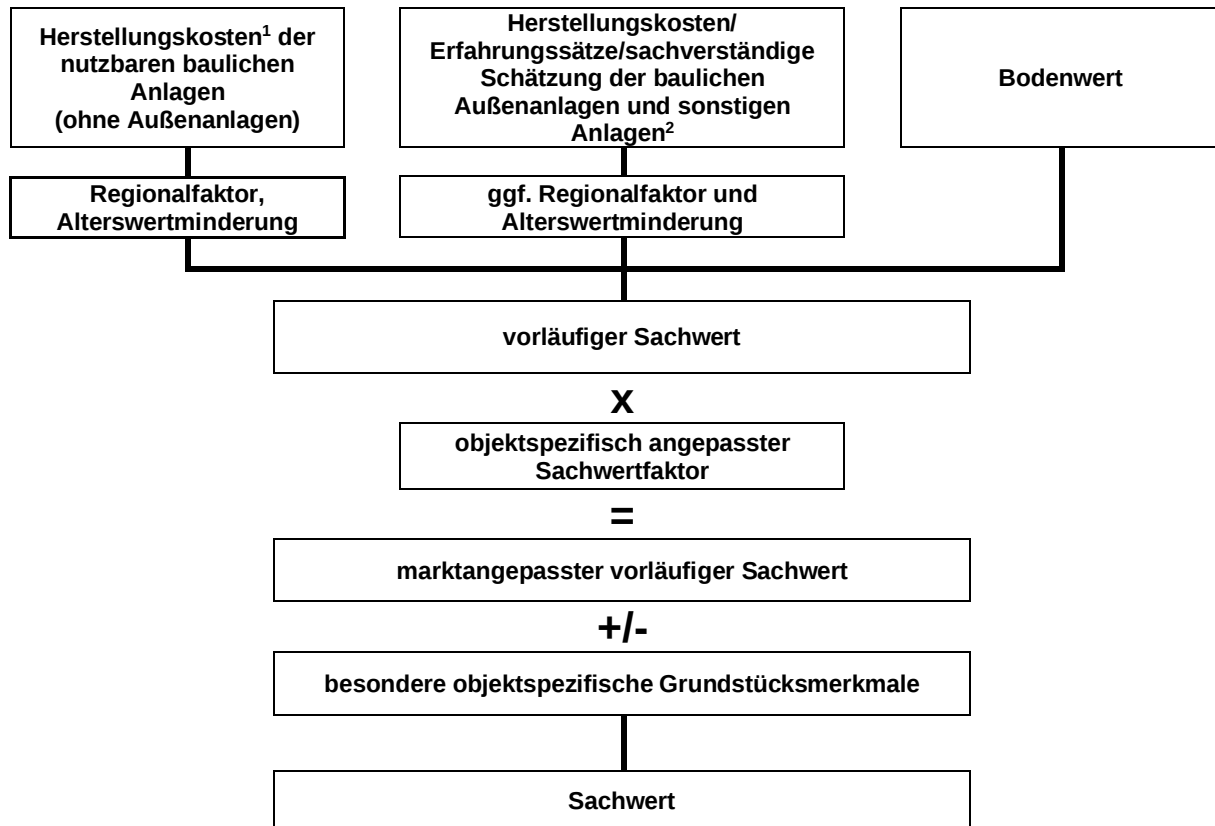


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem „**Grundsatz der Modellkonformität**“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 2) mit angegeben (Modelltransparenz).

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

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 7

2 Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 6

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* Werte 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

Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenmittelhäuser mit Baujahren bis 1990 wurde die Schätzfunktion ohne das Glied zur Beschreibung des Einflusses der Lage verwendet:

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

bzw.

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

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

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

Weiterhin ist bei der Anwendung zu beachten, dass für die Ableitung der Sachwertfaktoren bei hohen vorläufigen Sachwerten (ab ca. 500.000 €) nur sehr wenige Kaufpreise zur Verfügung standen. Daher wird generell empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.

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.

Der vorläufige Sachwert der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden (§ 37 ImmoWertV).

Des Weiteren kann der verbleibende Anteil des Sachwerts der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen 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 § 37 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 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)“ zum 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 i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für wertbeeinflussende bauliche Außenanlagen und 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	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2021

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) mit Baujahr bis 1990

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) Baujahr bis 1990					
$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$					
vorläufiger Sachwert	SWF	vorläufiger Sachwert	SWF	vorläufiger Sachwert	SWF
50.000 €	2,55	210.000 €	1,47	370.000 €	1,19
60.000 €	2,38	220.000 €	1,45	380.000 €	1,18
70.000 €	2,24	230.000 €	1,42	390.000 €	1,16
80.000 €	2,13	240.000 €	1,40	400.000 €	1,15
90.000 €	2,04	250.000 €	1,38	410.000 €	1,14
100.000 €	1,96	260.000 €	1,36	420.000 €	1,13
110.000 €	1,89	270.000 €	1,34	430.000 €	1,12
120.000 €	1,83	280.000 €	1,32	440.000 €	1,11
130.000 €	1,77	290.000 €	1,30	450.000 €	1,10
140.000 €	1,72	300.000 €	1,29	460.000 €	1,09
150.000 €	1,68	310.000 €	1,27	470.000 €	1,08
160.000 €	1,64	320.000 €	1,26	480.000 €	1,08
170.000 €	1,60	330.000 €	1,24	490.000 €	1,07
180.000 €	1,56	340.000 €	1,23	500.000 €	1,06
190.000 €	1,53	350.000 €	1,21	510.000 €	1,05
200.000 €	1,50	360.000 €	1,20	520.000 €	1,04
A	0,8136	a	0,8136	a	0,8136
B	-0,3812	b	-0,3812	b	-0,3812

Abbildung 3: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr bis 1990 (Tabelle)

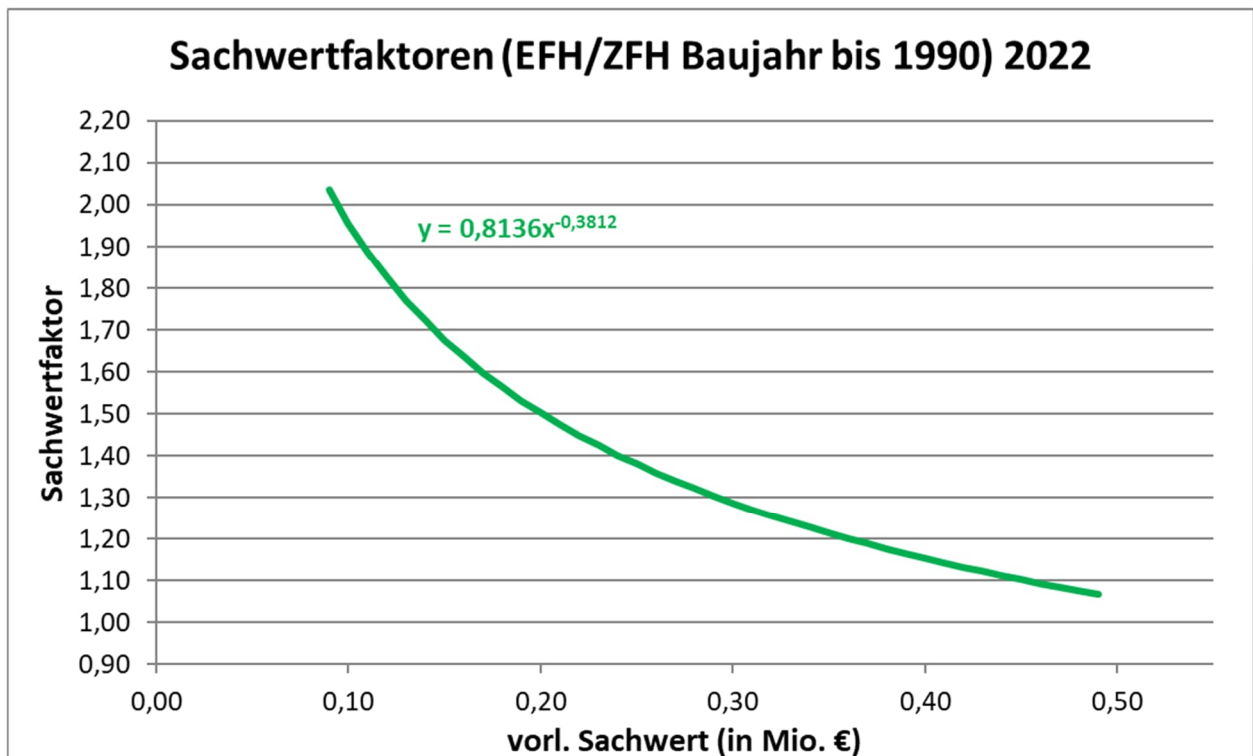


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr bis 1990 (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,2063
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,0704
Regressionskoeffizient b	-0,3812
mittlerer Fehler von b	0,0475
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,57

Anzahl der Kauffälle	
Gesamt	49

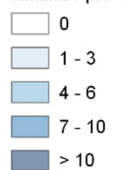
Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH Baujahr bis 1990)

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1990			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	88.771	55	11
5. Perzentil	112.759	63	12
Median	251.562	160	42
Mittelwert	274.249	179	42
95. Perzentil	597.851	440	77
Maximum	924.738	480	84
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1870	17	26
5. Perzentil	1870	18	27
Median	1935	27	40
Mittelwert	1937	29	42
95. Perzentil	1986	44	62
Maximum	1987	51	73
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	112	85	75
5. Perzentil	242	146	86
Median	600	255	130
Mittelwert	647	283	148
95. Perzentil	1.323	471	245
Maximum	1.503	481	258
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	11.11.2019	0,77	
5. Perzentil	06.12.2019	0,93	
Median	08.01.2021	1,37	
Mittelwert	05.12.2020	1,43	
95. Perzentil	02.11.2021	2,03	
Maximum	18.11.2021	2,32	

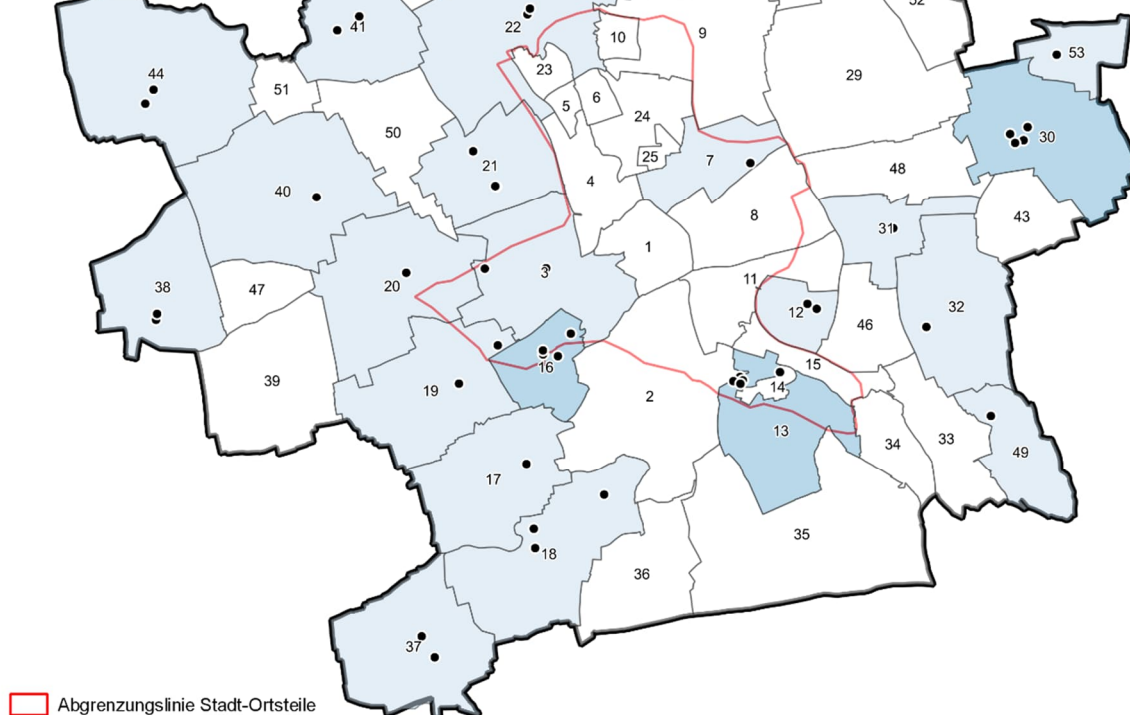
Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH Baujahr bis 1990)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1990

Kauffälle pro Stadtteil



• Kauffall



Abgrenzungslinie Stadt-Ortsteile

Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 7: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (freistehende EFH/ZFH Baujahr bis 1990)

4 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) mit Baujahr ab 1991

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) Baujahr ab 1991							
$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$							
Bodenwert niveau vorläufiger Sachwert	90 €/m²	180 €/m²	360 €/m²	Bodenwert niveau vorläufiger Sachwert	90 €/m²	180 €/m²	360 €/m²
180.000 €	1,60	1,68	1,77	410.000 €	1,18	1,24	1,30
190.000 €	1,57	1,65	1,73	420.000 €	1,17	1,23	1,29
200.000 €	1,54	1,62	1,70	430.000 €	1,16	1,22	1,28
210.000 €	1,51	1,59	1,67	440.000 €	1,15	1,21	1,27
220.000 €	1,48	1,56	1,64	450.000 €	1,14	1,20	1,26
230.000 €	1,46	1,54	1,61	460.000 €	1,13	1,19	1,25
240.000 €	1,44	1,51	1,59	470.000 €	1,12	1,18	1,24
250.000 €	1,42	1,49	1,57	480.000 €	1,11	1,17	1,23
260.000 €	1,40	1,47	1,54	490.000 €	1,10	1,16	1,22
270.000 €	1,38	1,45	1,52	500.000 €	1,10	1,15	1,21
280.000 €	1,36	1,43	1,50	510.000 €	1,09	1,14	1,20
290.000 €	1,34	1,41	1,48	520.000 €	1,08	1,13	1,19
300.000 €	1,32	1,39	1,46	530.000 €	1,07	1,13	1,19
310.000 €	1,31	1,37	1,45	540.000 €	1,06	1,12	1,18
320.000 €	1,29	1,36	1,43	550.000 €	1,06	1,11	1,17
330.000 €	1,28	1,34	1,41	560.000 €	1,05	1,10	1,16
340.000 €	1,26	1,33	1,40	570.000 €	1,04	1,10	1,15
350.000 €	1,25	1,31	1,38	580.000 €	1,04	1,09	1,15
360.000 €	1,24	1,30	1,37	590.000 €	1,03	1,08	1,14
370.000 €	1,22	1,29	1,35	600.000 €	1,02	1,08	1,13
380.000 €	1,21	1,27	1,34	610.000 €	1,02	1,07	1,13
390.000 €	1,20	1,26	1,33	620.000 €	1,01	1,06	1,12
400.000 €	1,19	1,25	1,32	630.000 €	1,01	1,06	1,11
A	0,8472	0,8909	0,9369	a	0,8472	0,8909	0,9369
B	-0,3703	-0,3703	-0,3703	b	-0,3703	-0,3703	-0,3703

Abbildung 8: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr ab 1991 (Tabelle)

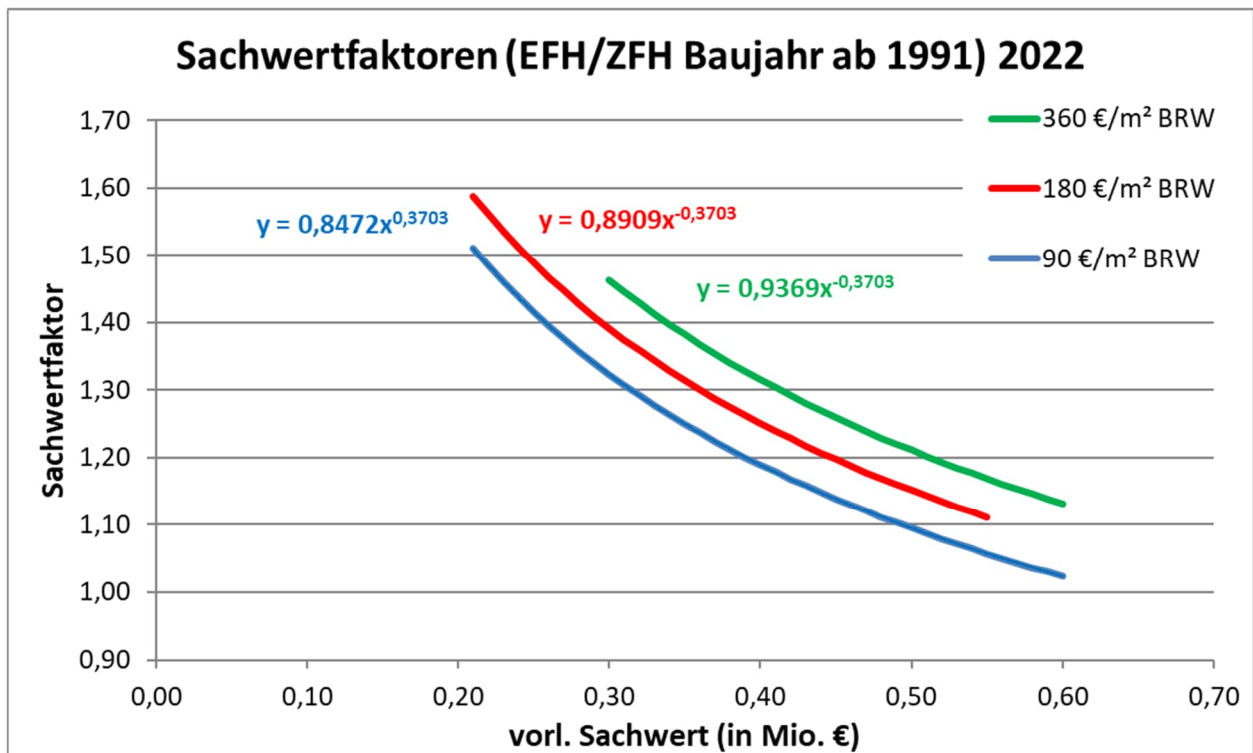


Abbildung 9: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH mit Baujahr ab 1991 (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,4923
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,2505
Regressionskoeffizient b	-0,3703
mittlerer Fehler von b	0,0709
Regressionskoeffizient c	0,0726
mittlerer Fehler von c	0,0424
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,28

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 90 €/m²	25
zum Bodenwertniveau 180 €/m²	33
zum Bodenwertniveau 360 €/m²	8
Gesamt	66

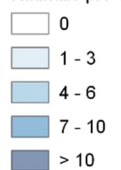
Abbildung 10: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH Baujahr ab 1991)

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1991			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	207.383	55	6
5. Perzentil	232.495	70	12
Median	323.282	150	28
Mittelwert	346.568	169	27
95. Perzentil	544.854	287	55
Maximum	612.364	440	56
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1991	39	57
5. Perzentil	1993	42	61
Median	2001	52	72
Mittelwert	2003	54	76
95. Perzentil	2018	71	96
Maximum	2019	74	99
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	132	130	99
5. Perzentil	314	150	104
Median	552	249	151
Mittelwert	572	250	156
95. Perzentil	982	432	246
Maximum	1.172	517	259
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	08.11.2019	0,92	
5. Perzentil	18.12.2019	0,99	
Median	22.01.2021	1,33	
Mittelwert	12.01.2021	1,34	
95. Perzentil	04.12.2021	1,78	
Maximum	22.12.2021	1,85	

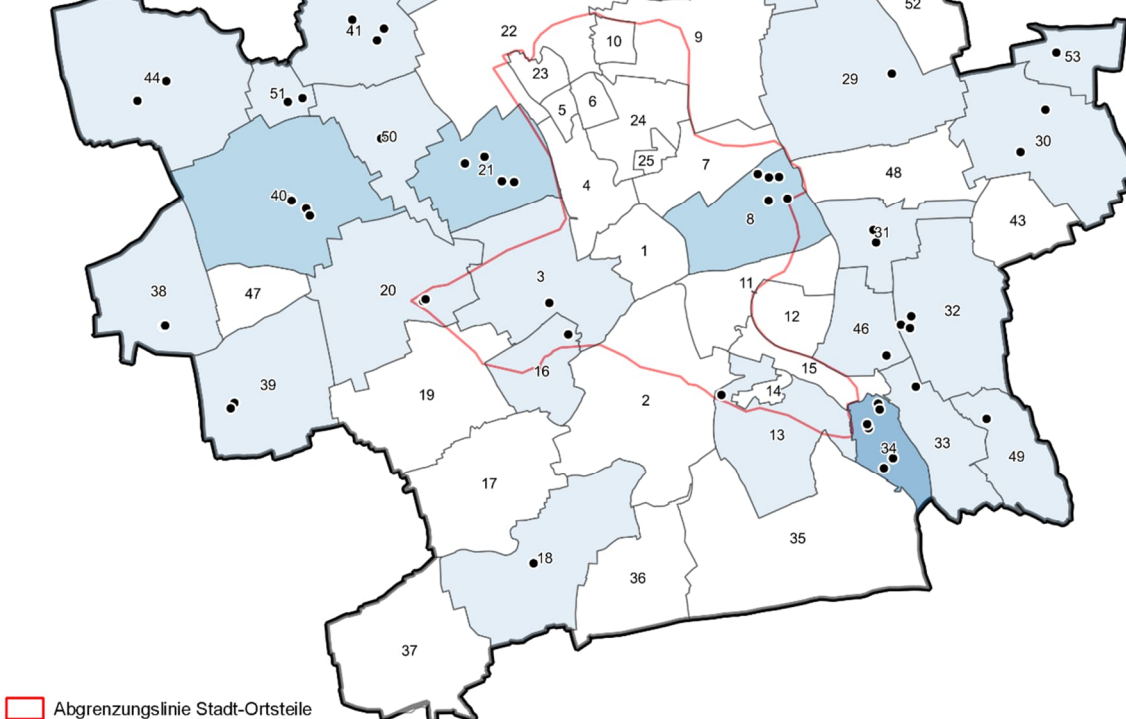
Abbildung 11: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH Baujahr ab 1991)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr ab 1991

Kauffälle pro Stadtteil



• Kauffall



Abgrenzungslinie Stadt-Ortsteile

Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmansdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 12: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (freistehende EFH/ZFH Baujahr ab 1991)

5 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

Sachwertfaktoren (DHH/REH)									
$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$									
Bodenwert niveau	90 €/m²	180 €/m²	360 €/m²	720 €/m²	Bodenwert niveau	90 €/m²	180 €/m²	360 €/m²	720 €/m²
vorläufiger Sachwert					vorläufiger Sachwert				
70.000 €	1,94	2,09	2,26	2,44	290.000 €	1,26	1,36	1,47	1,58
80.000 €	1,86	2,01	2,17	2,34	300.000 €	1,25	1,35	1,45	1,57
90.000 €	1,80	1,94	2,09	2,26	310.000 €	1,23	1,33	1,44	1,55
100.000 €	1,74	1,88	2,03	2,19	320.000 €	1,22	1,32	1,42	1,54
110.000 €	1,69	1,83	1,97	2,13	330.000 €	1,21	1,31	1,41	1,52
120.000 €	1,65	1,78	1,92	2,07	340.000 €	1,20	1,30	1,40	1,51
130.000 €	1,61	1,74	1,87	2,02	350.000 €	1,19	1,28	1,39	1,50
140.000 €	1,57	1,70	1,83	1,98	360.000 €	1,18	1,27	1,37	1,48
150.000 €	1,54	1,66	1,79	1,94	370.000 €	1,17	1,26	1,36	1,47
160.000 €	1,51	1,63	1,76	1,90	380.000 €	1,16	1,25	1,35	1,46
170.000 €	1,48	1,60	1,73	1,86	390.000 €	1,15	1,24	1,34	1,45
180.000 €	1,46	1,57	1,70	1,83	400.000 €	1,14	1,23	1,33	1,44
190.000 €	1,43	1,55	1,67	1,80	410.000 €	1,13	1,22	1,32	1,43
200.000 €	1,41	1,52	1,64	1,77	420.000 €	1,13	1,21	1,31	1,42
210.000 €	1,39	1,50	1,62	1,75	430.000 €	1,12	1,21	1,30	1,41
220.000 €	1,37	1,48	1,60	1,72	440.000 €	1,11	1,20	1,29	1,40
230.000 €	1,35	1,46	1,57	1,70	450.000 €	1,10	1,19	1,28	1,39
240.000 €	1,33	1,44	1,55	1,68	460.000 €	1,09	1,18	1,28	1,38
250.000 €	1,32	1,42	1,54	1,66	470.000 €	1,09	1,17	1,27	1,37
260.000 €	1,30	1,41	1,52	1,64	480.000 €	1,08	1,17	1,26	1,36
270.000 €	1,29	1,39	1,50	1,62	490.000 €	1,07	1,16	1,25	1,35
280.000 €	1,27	1,37	1,48	1,60	500.000 €	1,07	1,15	1,24	1,34
a	0,8645	0,9333	1,0076	1,0878	a	0,8645	0,9333	1,0076	1,0878
b	-0,3039	-0,3039	-0,3039	-0,3039	b	-0,3039	-0,3039	-0,3039	-0,3039

Abbildung 13: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

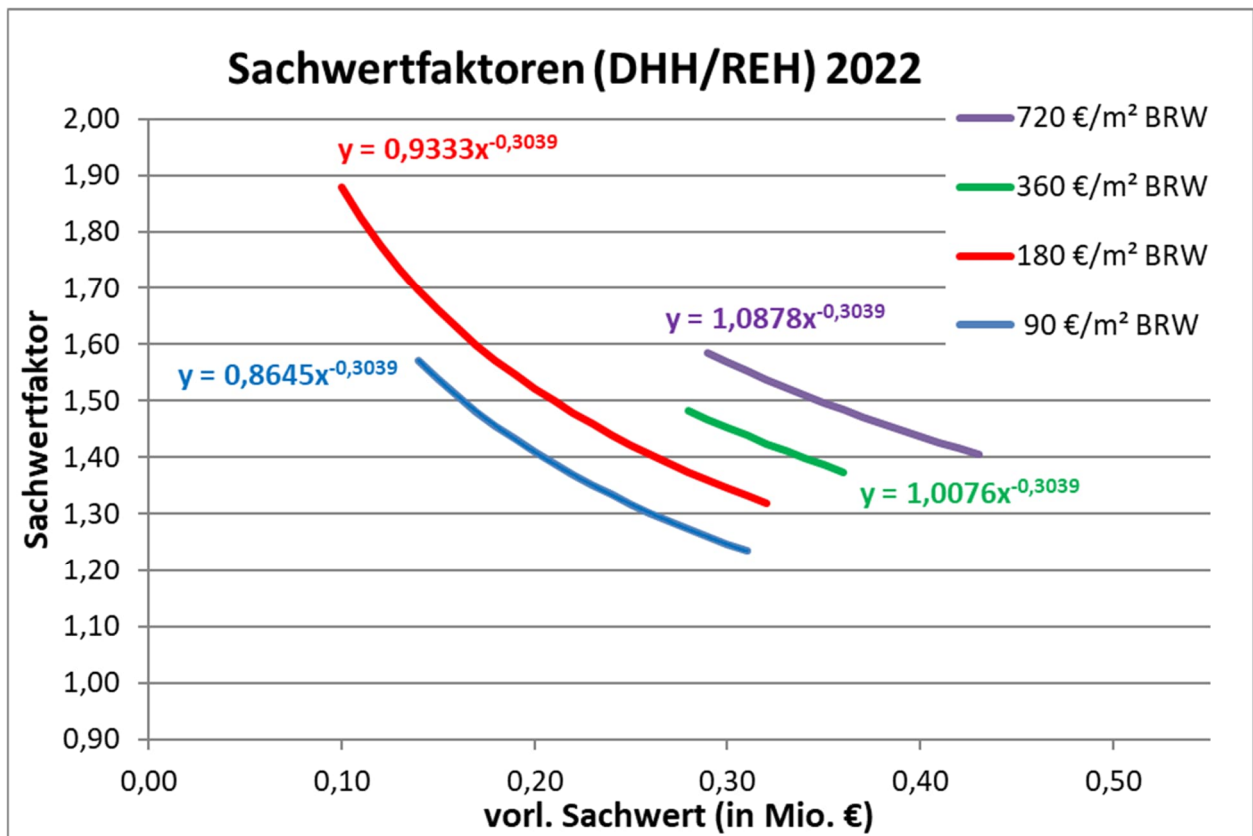


Abbildung 14: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,6427
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,2361
Regressionskoeffizient b	-0,3039
mittlerer Fehler von b	0,0574
Regressionskoeffizient c	0,1105
mittlerer Fehler von c	0,0349
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,28

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 90 €/m²	14
zum Bodenwertniveau 180 €/m²	44
zum Bodenwertniveau 360 €/m²	5
zum Bodenwertniveau 720 €/m²	7
Gesamt	70

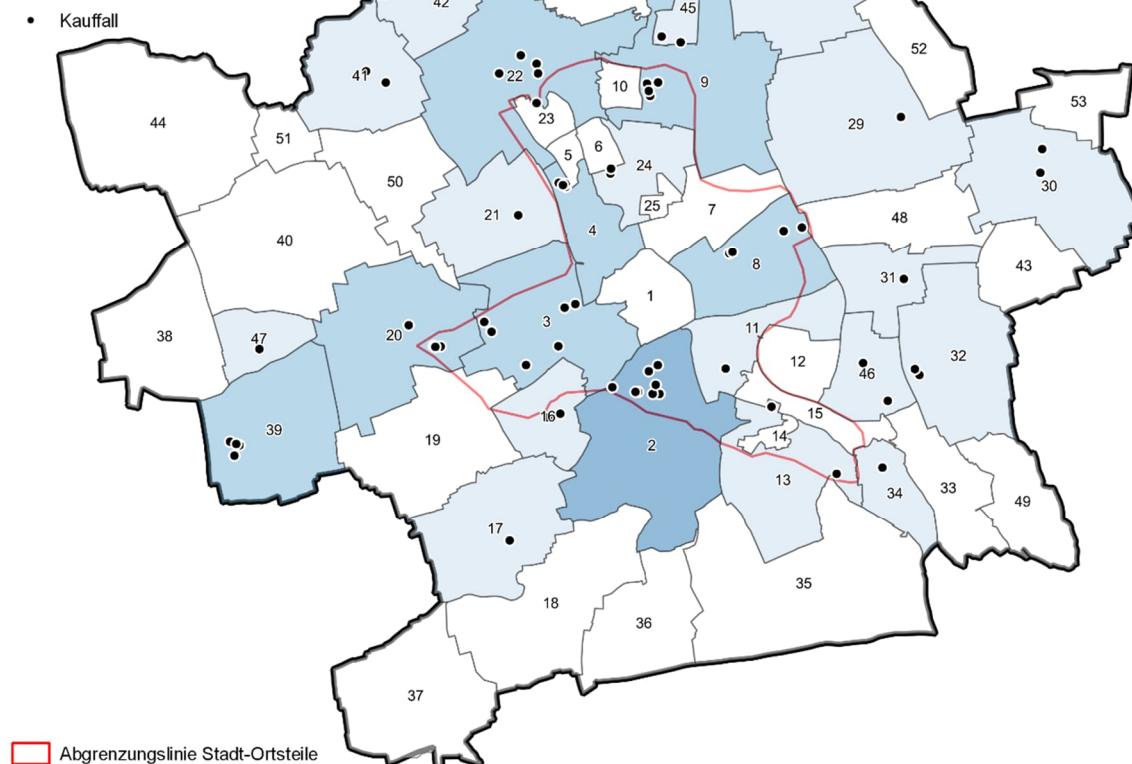
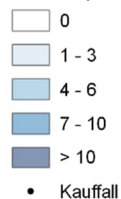
Abbildung 15: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	100.223	90	9
5. Perzentil	136.513	100	12
Median	222.508	190	30
Mittelwert	239.618	228	36
95. Perzentil	408.141	600	73
Maximum	472.754	660	77
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1890	15	23
5. Perzentil	1903	18	27
Median	1994	43	61
Mittelwert	1971	39	56
95. Perzentil	2011	63	86
Maximum	2018	70	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	163	114	66
5. Perzentil	200	137	96
Median	354	237	124
Mittelwert	391	242	130
95. Perzentil	649	364	216
Maximum	922	491	253
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	18.11.2019	1,08	
5. Perzentil	15.01.2020	1,13	
Median	04.11.2020	1,50	
Mittelwert	11.12.2020	1,49	
95. Perzentil	09.12.2021	1,85	
Maximum	16.12.2021	2,05	

Abbildung 16: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kauffälle pro Stadtteil



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 17: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (DHH/REH)

6 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH) mit Baujahr bis 1990

Sachwertfaktoren (RMH) Baujahr bis 1990					
$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$					
vorläufiger Sachwert	SWF	vorläufiger Sachwert	SWF	vorläufiger Sachwert	SWF
50.000 €	3,03	140.000 €	2,17	230.000 €	1,85
60.000 €	2,86	150.000 €	2,13	240.000 €	1,83
70.000 €	2,72	160.000 €	2,08	250.000 €	1,80
80.000 €	2,60	170.000 €	2,04	260.000 €	1,78
90.000 €	2,51	180.000 €	2,00	270.000 €	1,76
100.000 €	2,42	190.000 €	1,97	280.000 €	1,74
110.000 €	2,35	200.000 €	1,94	290.000 €	1,72
120.000 €	2,28	210.000 €	1,91	300.000 €	1,70
130.000 €	2,23	220.000 €	1,88	310.000 €	1,68
a	1,1539	a	1,1539	a	1,1539
b	-0,3222	b	-0,3222	b	-0,3222

Abbildung 18: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr bis 1990 (Tabelle)

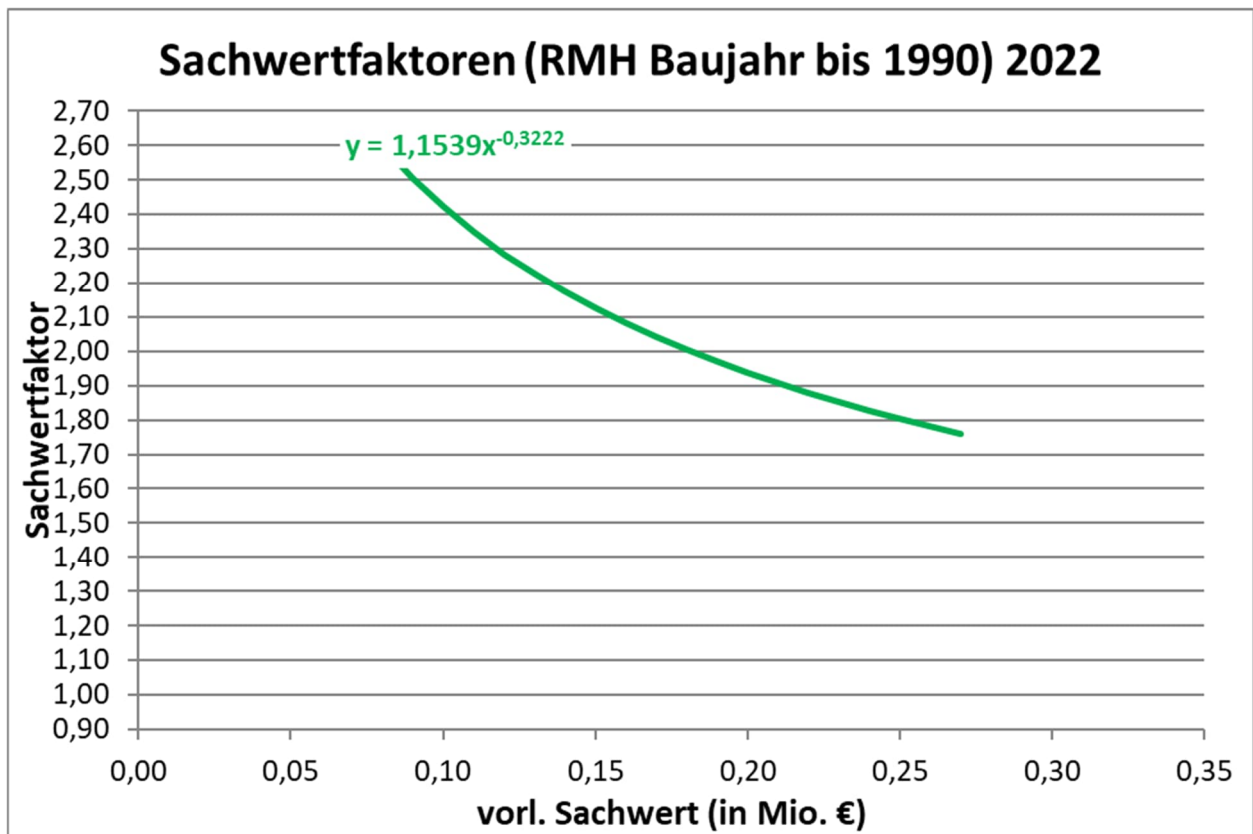


Abbildung 19: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr bis 1990 (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	0,1432
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,2745
Regressionskoeffizient b	-0,3222
mittlerer Fehler von b	0,1366
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,20

Anzahl der Kauffälle	
Gesamt	19

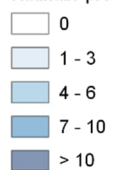
Abbildung 20: Beschreibung der Ableitung (RMH Baujahr bis 1990)

Stichprobe Reihemittelhäuser Baujahr bis 1990			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	82.236	180	21
5. Perzentil	82.236	180	21
Median	135.705	300	38
Mittelwert	14.3554	355	42
95. Perzentil	273.530	940	74
Maximum	273.530	940	74
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1550	15	22
5. Perzentil	1550	15	22
Median	1927	30	43
Mittelwert	1901	28	41
95. Perzentil	1980	39	55
Maximum	1980	39	55
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	46	129	78
5. Perzentil	46	129	78
Median	207	184	110
Mittelwert	200	206	119
95. Perzentil	595	364	230
Maximum	595	364	230
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	10.01.2020	1,65	
5. Perzentil	10.01.2020	1,65	
Median	11.12.2020	2,07	
Mittelwert	05.01.2021	2,23	
95. Perzentil	09.12.2021	3,12	
Maximum	09.12.2021	3,12	

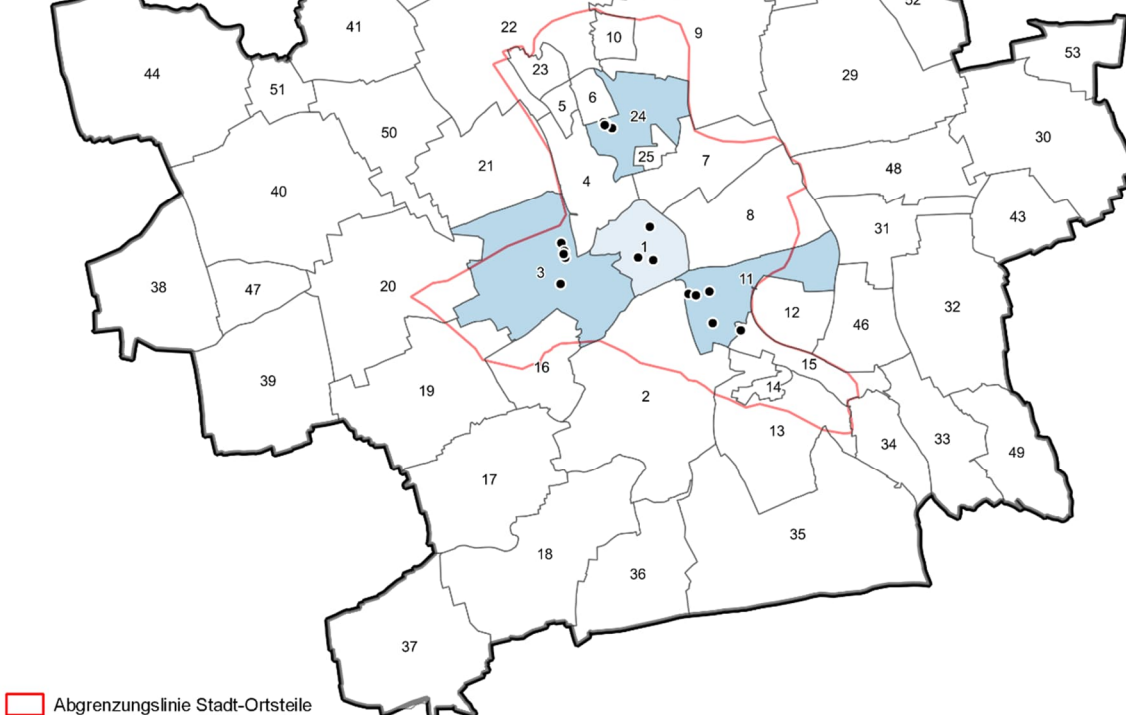
Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe (RMH Baujahr bis 1990)

Reihenmittelhäuser mit Baujahr bis 1990

Kauffälle pro Stadtteil



• Kauffall



Abgrenzungslinie Stadt-Ortsteile

Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 22: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH Baujahr bis 1990)

7 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (RMH) mit Baujahr ab 1991

Sachwertfaktoren (RMH) Baujahr ab 1991					
$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$					
Bodenwert niveau	90 €/m²	180 €/m²	Bodenwert niveau	90 €/m²	180 €/m²
vorläufiger Sachwert			vorläufiger Sachwert		
100.000 €	1,99	2,14	230.000 €	1,38	1,49
110.000 €	1,91	2,06	240.000 €	1,35	1,46
120.000 €	1,84	1,98	250.000 €	1,33	1,43
130.000 €	1,77	1,91	260.000 €	1,31	1,41
140.000 €	1,72	1,85	270.000 €	1,29	1,39
150.000 €	1,67	1,79	280.000 €	1,27	1,36
160.000 €	1,62	1,74	290.000 €	1,25	1,34
170.000 €	1,58	1,70	300.000 €	1,23	1,32
180.000 €	1,54	1,66	310.000 €	1,21	1,30
190.000 €	1,50	1,62	320.000 €	1,19	1,29
200.000 €	1,47	1,58	330.000 €	1,18	1,27
210.000 €	1,44	1,55	340.000 €	1,16	1,25
220.000 €	1,41	1,52	350.000 €	1,15	1,24
a	0,7234	0,7792	a	0,7234	0,7792
b	-0,4396	-0,4396	b	-0,4396	-0,4396

Abbildung 23: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr ab 1991 (Tabelle)

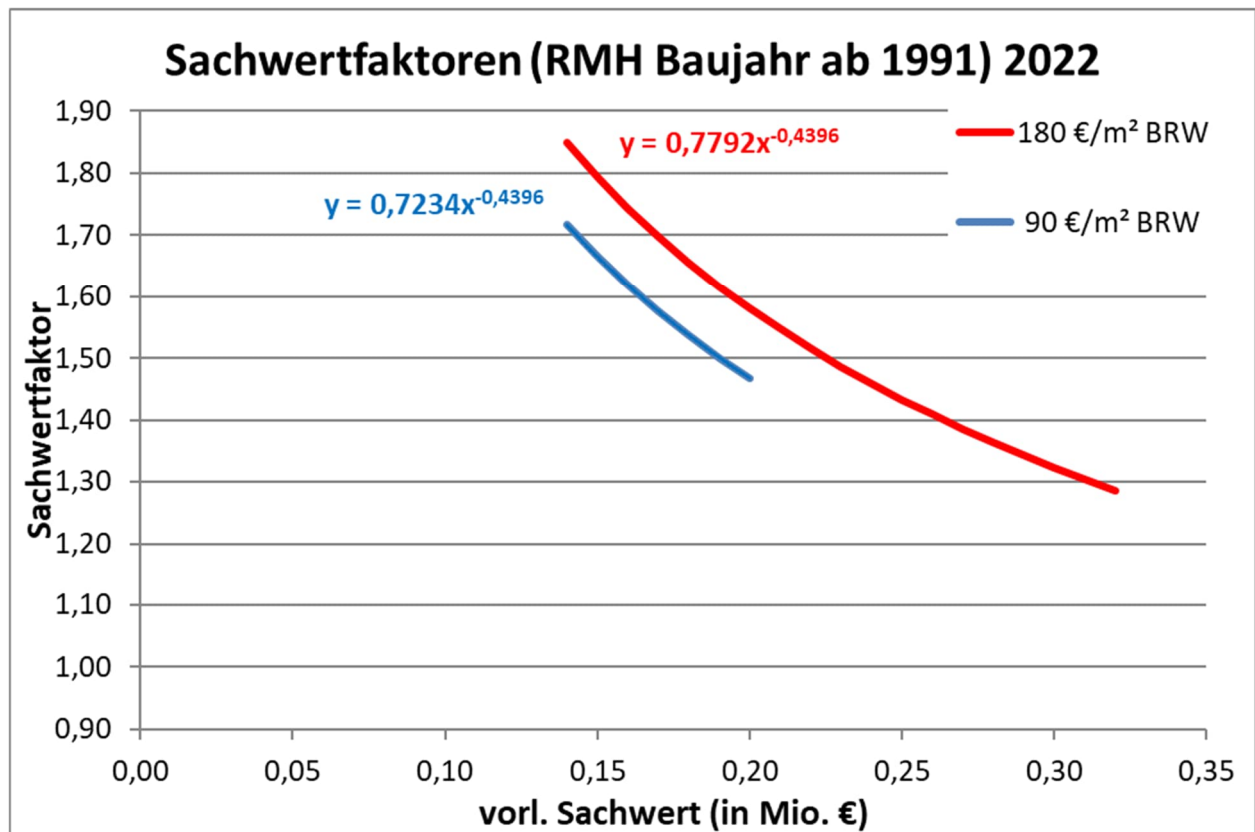


Abbildung 24: Sachwertfaktoren für RMH mit Baujahr ab 1991 (Grafik)

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

Regressionskoeffizient $\ln(a_1)$	-0,8056
mittlerer Fehler von $\ln(a_1)$	0,5701
Regressionskoeffizient b	-0,4396
mittlerer Fehler von b	0,1308
Regressionskoeffizient c	0,1071
mittlerer Fehler von c	0,0921
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	0,34

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 90 €/m²	5
zum Bodenwertniveau 180 €/m²	14
Gesamt	19

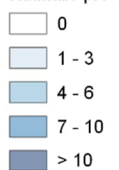
Abbildung 25: Beschreibung der Ableitung (RMH Baujahr ab 1991)

Stichprobe Reihenmittelhäuser Baujahr ab 1991			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	141.413	90	10
5. Perzentil	141.413	90	10
Median	161.671	205	20
Mittelwert	184.179	182	19
95. Perzentil	324.118	250	28
Maximum	324.118	250	28
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1995	42	62
5. Perzentil	1995	42	62
Median	1998	48	69
Mittelwert	2000	50	71
95. Perzentil	2018	71	96
Maximum	2018	71	96
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	134	117	83
5. Perzentil	134	117	83
Median	180	200	112
Mittelwert	188	200	117
95. Perzentil	343	284	175
Maximum	343	284	175
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Sachwertfaktor	
Minimum	06.12.2019	1,09	
5. Perzentil	15.12.2019	1,09	
Median	23.12.2020	1,65	
Mittelwert	17.12.2020	1,67	
95. Perzentil	09.12.2021	2,20	
Maximum	09.12.2021	2,2	

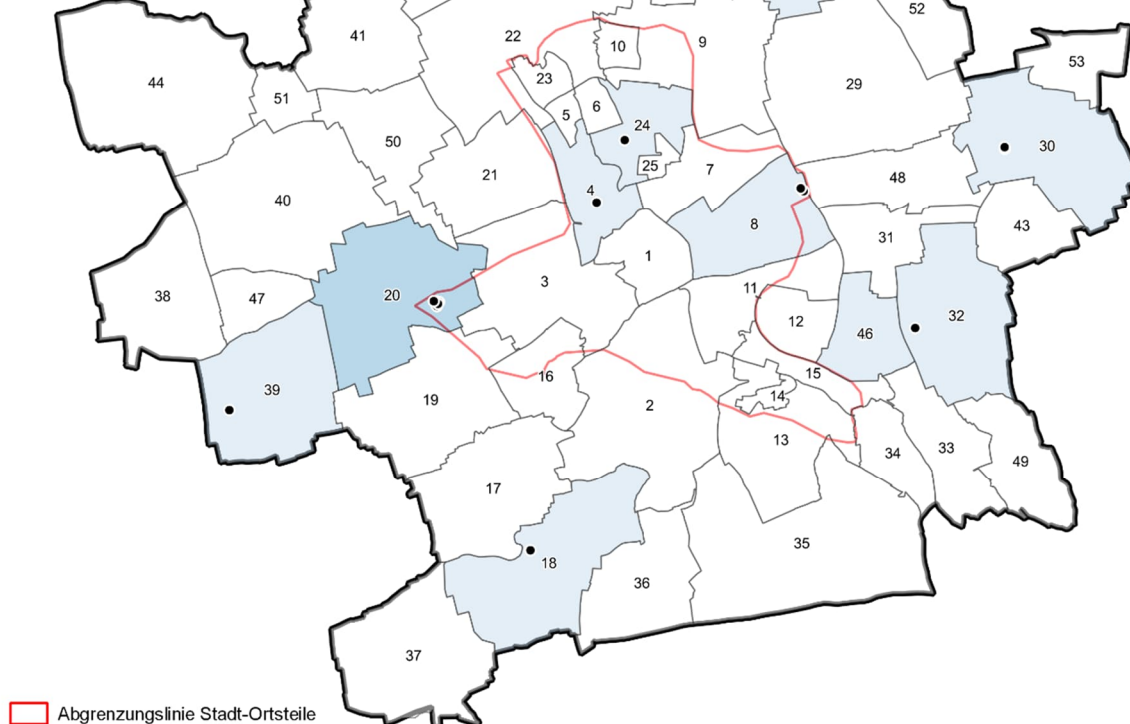
Abbildung 26: Beschreibung der Stichprobe (RMH Baujahr ab 1991)

Reihenmittelhäuser mit Baujahr ab 1991

Kauffälle pro Stadtteil



• Kauffall



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 27: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH Baujahr ab 1991)



-  Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
-  Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

