

Sonstige Daten der Wertermittlung

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 2022

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:

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	3
3	Vergleichsfaktoren	5
3.1	Wohnungsgrößen bis 45 m²	7
3.2	Wohnungsgrößen 46 bis 80 m²	7
3.3	Wohnungsgrößen 81 bis 110 m²	8
3.4	Wohnungsgrößen 111 m² bis 170 m²	8
3.5	Zu- und Abschläge	9
3.6	Anwendungsbeispiel	9
3.7	Hinweise	9
Anlage 1 Lagen		
Anlage 2 Räumliche Verteilung der Kauffälle		

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)
BewG	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931)
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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 Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Gemäß § 20 ImmoWertV dienen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Sie sind durchschnittliche, auf eine Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden ermittelt auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren).

Zudem finden Vergleichsfaktoren Anwendung in der Finanzverwaltung. Nach § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) können für die Bewertung im Vergleichswertverfahren anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das größte Marktsegment am Erfurter Immobilienmarkt stellt das Wohnungs- und Teileigentum dar. Bei rund 36 % der Erwerbsvorgänge des Gesamtmarktes innerhalb des im folgenden betrachteten Zeitraums wechselten gebrauchte nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Wohnungen den Eigentümer. Dieser als Weiterverkauf bezeichnete Teilmarkt beläuft sich in den Jahren 2018 bis 2021 auf 2671 Erwerbsvorgänge (Jahr 2018: 591; Jahr 2019: 745, Jahr 2020: 632, Jahr 2021: 703).

Ein nach dem Modell (Abbildung 2 im Kapitel 2) definierter Teilbereich dieses Marktes wurde einer Regressionsanalyse unterzogen.

Auf Grundlage der Regressionsanalyse von insgesamt 1406 Kauffällen aus den **Jahren 2018 bis 2021** wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 08. August 2022 Vergleichsfaktoren für die folgende Objektart beschlossen.

- **Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) im Teilmarkt Weiterverkauf**

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

2 Modellbeschreibung

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

Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens:

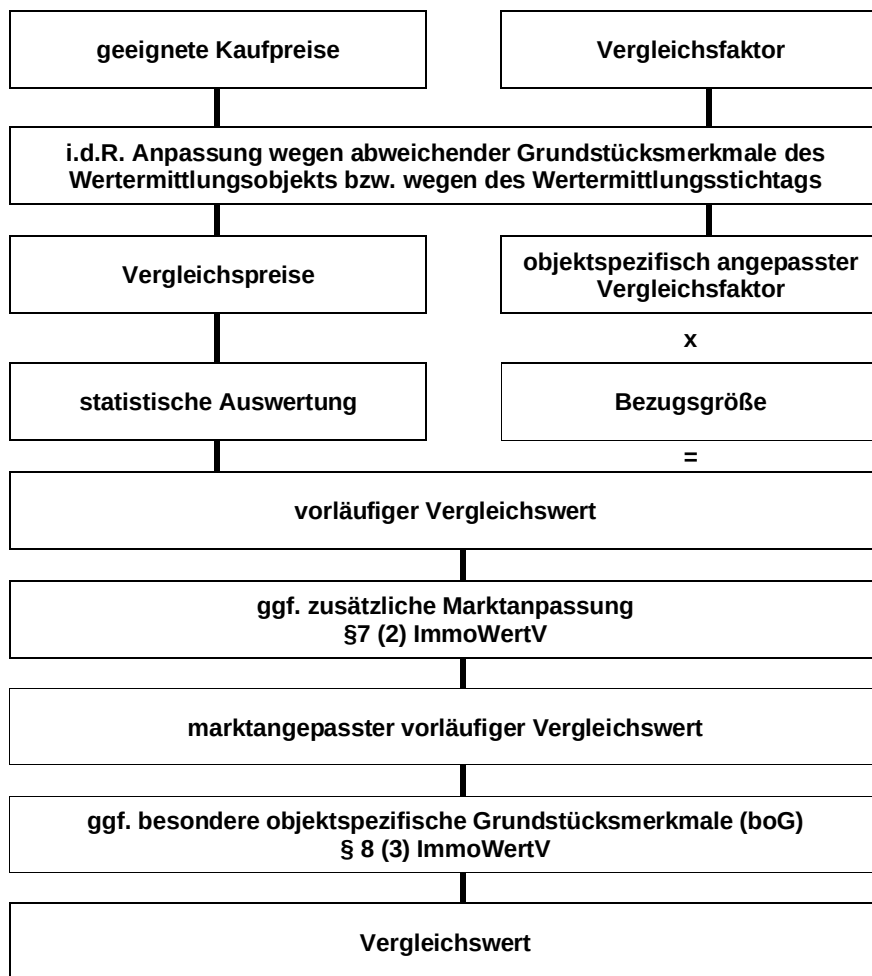


Abbildung 1: Ablauf des Vergleichswertverfahrens

Datengrundlage	Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Objektart	Wohnungseigentum; Teilmarkt Weiterverkauf
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten, Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus
Zukünftige Verwendung der Wohnung	Vermietung Eigennutzung
Ausschlusskriterien	Lage innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB nach „klassischem Verfahren“ Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude geringer als 3 Erwerber ist bereits Mieter der Wohnung (Mieterkauf). Zukünftige Verwendung der Wohnung ist unbekannt. vor 1991 sanierte Objekte
Kaufpreisbereinigung	Kaufpreisanteile – für Stellplätze (Außenstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Mehrfachparker) nach Kaufvertrags-/Käuferangaben oder mittels pauschal abgeleiteter Durchschnittswerte – für Inventar und Zubehör, soweit im Kaufvertrag ausgewiesen oder nach Angaben der Erwerber bekannt wurden in Abzug gebracht.
Bezugsgröße	m ² Wohnfläche
Wohnfläche	nach Angaben aus Kaufverträgen, Teilungserklärungen, Fragebögen und anderen geeigneten Unterlagen
Bodenwert	enthalten
Erhaltungsrücklage	angemessene Erhaltungsrücklage unterstellt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Ableitungsmethode	multilineare Regressionsanalyse
Stichtag nach §12 Absatz 1 ImmoWertV	01.07.2021

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Vergleichsfaktoren

3 Vergleichsfaktoren

In der Voruntersuchung der Datengrundlage wurden als wertbeeinflussende Merkmale für den Kaufpreis einer Eigentumswohnung festgestellt:

- Lage des Objekts (Wohnlage, Stadtteil) → Grafische Darstellung in Anlage 1
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr, Sanierungsjahr)
- Kaufzeitpunkt
- Größe der Wohnanlage
- Verwendung der Wohnung.

Die 1406 Kauffälle, die für die Auswertung zur Verfügung standen, wurden nach den Merkmalsausprägungen klassifiziert und einer multiplen Regressionsanalyse unterzogen. 25 Kauffälle wurden als Ausreißer aus der Auswertung eliminiert. Die nachfolgende Tabelle stellt das Ergebnis der Regression dar. Das korrigierte Bestimmtheitsmaß beträgt 0,58.

Merkmal	Merkmalsausprägung	Fallzahl	Koeffizient
	(Konstante)		2102,85
Lage	sehr gut - Altstadt, Vorstadt	57	498,63
	gut - Altstadt, Vorstadt	269	351,84
	gut - anhängende Ortsteile	62	0,00
	mittel - Altstadt, Vorstadt	638	
	mittel - anhängende Ortsteile	160	-215,50
	Ortsteile - einfach bis gut	167	-452,53
	Großwohnsiedlung	28	-468,73
Wohnfläche	bis 45 m ²	200	-64,10
	46 bis 80 m²	922	0,00
	81 m ² bis 110 m ²	206	65,52
	111 m ² bis 170 m ²	53	177,14
Baujahr/Sanierungsjahr	Baujahr bis 1990, Sanierung 1991 bis 2004	911	0,00
	Baujahr bis 1990, Sanierung ab 2005	75	376,90
	Baujahr 1991 bis 2004	383	274,90
	Baujahr ab 2005	12	770,51
Zeit	2018	288	-584,51
	2019	349	-501,08
	2020	321	-353,58
	2021	423	0,00
Größe der Wohnanlage	je Einheit in der Wohnanlage	1381	-0,62
Verwendung der Wohnung	Vermietung	1133	0,00
	Eigennutzung	248	216,93

Abbildung 3: Ergebnis der Regression

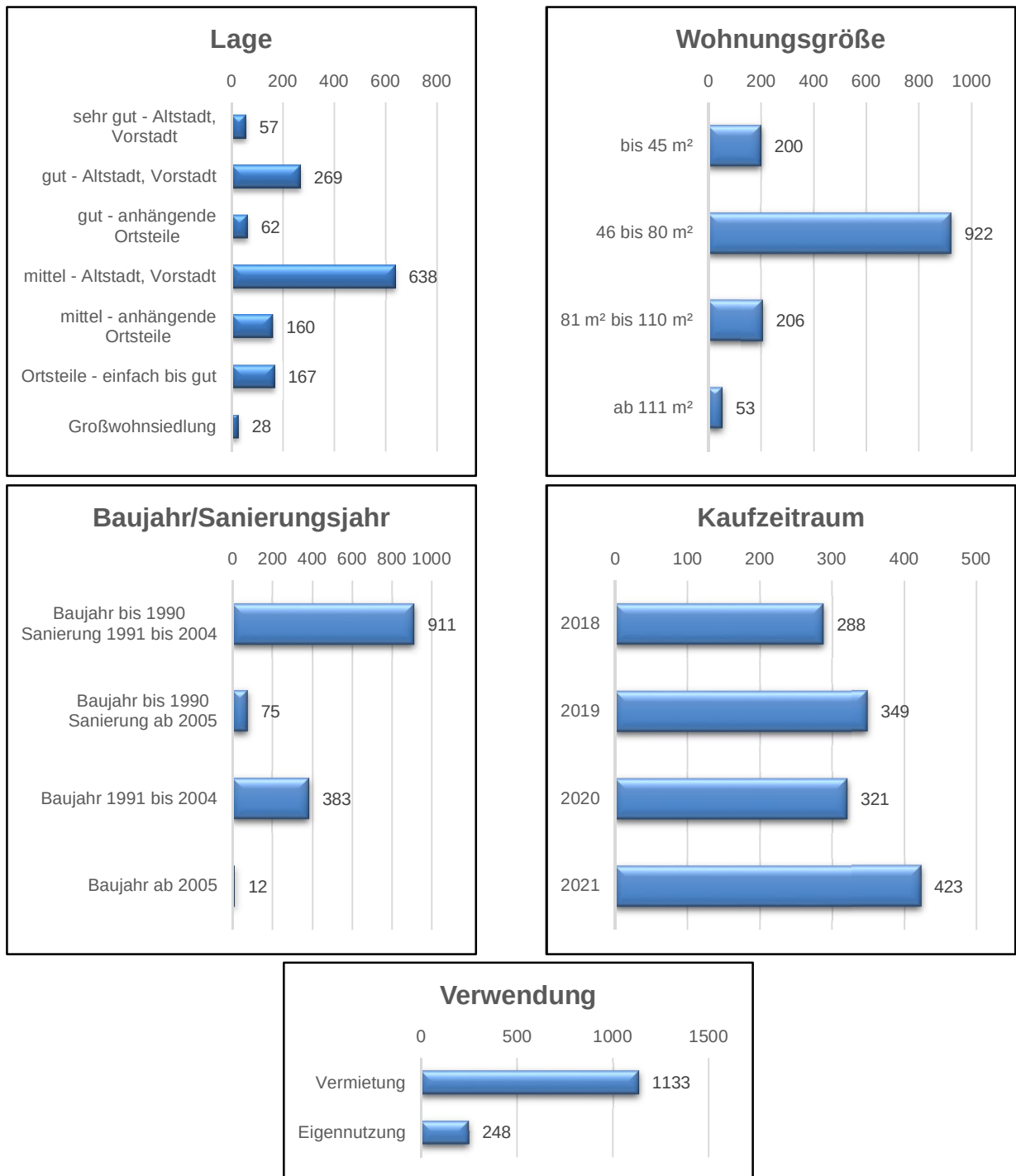


Abbildung 4: Verteilung der Kauffälle nach Merkmalen

Auf Grundlage des Regressionsergebnisses wurden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Vergleichsfaktoren beschlossen. Die in grauer Textfarbe dargestellten Werte kennzeichnen die Bereiche des aufgespannten Merkmalsraums (Lage, Wohnfläche und Baujahr) in denen keine Objekte innerhalb der Stichprobe vorhanden sind. **Die Faktoren beziehen sich auf vermietete Wohnungen mit 10 Wohneinheiten in der Wohnanlage im Zeitraum 2021.** Abweichende Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge (Kapitel 3.5) zu berücksichtigen.

3.1 Wohnungsgrößen bis 45 m²

Lage	Baujahr			
	bis 1990 Sanierung 1991 bis 2004	Sanierung ab 2005	1991 bis 2004	ab 2005
sehr gut Altstadt, Vorstadt	2.530 €/m ²	2.910 €/m ²	2.810 €/m ²	3.300 €/m ²
gut Altstadt, Vorstadt	2.380 €/m ²	2.760 €/m ²	2.660 €/m ²	3.150 €/m ²
gut anhängende Ortsteile	2.030 €/m ²	2.410 €/m ²	2.310 €/m ²	2.800 €/m ²
mittel Altstadt, Vorstadt	2.030 €/m ²	2.410 €/m ²	2.310 €/m ²	2.800 €/m ²
mittel anhängende Ortsteile	1.820 €/m ²	2.190 €/m ²	2.090 €/m ²	2.590 €/m ²
Ortsteile einfach bis gut	1.580 €/m ²	1.960 €/m ²	1.850 €/m ²	2.350 €/m ²
Großwohnsiedlung	1.560 €/m ²	1.940 €/m ²	1.840 €/m ²	2.330 €/m ²

Abbildung 5: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit bis zu 45 m² Wohnfläche

3.2 Wohnungsgrößen 46 bis 80 m²

Lage	Baujahr			
	bis 1990 Sanierung 1991 bis 2004	Sanierung ab 2005	1991 bis 2004	ab 2005
sehr gut Altstadt, Vorstadt	2.600 €/m ²	2.970 €/m ²	2.870 €/m ²	3.370 €/m ²
gut Altstadt, Vorstadt	2.450 €/m ²	2.830 €/m ²	2.720 €/m ²	3.220 €/m ²
gut anhängende Ortsteile	2.100 €/m ²	2.470 €/m ²	2.370 €/m ²	2.870 €/m ²
mittel Altstadt, Vorstadt	2.100 €/m ²	2.470 €/m ²	2.370 €/m ²	2.870 €/m ²
mittel anhängende Ortsteile	1.880 €/m ²	2.260 €/m ²	2.160 €/m ²	2.650 €/m ²
Ortsteile einfach bis gut	1.640 €/m ²	2.020 €/m ²	1.920 €/m ²	2.410 €/m ²
Großwohnsiedlung	1.630 €/m ²	2.000 €/m ²	1.900 €/m ²	2.400 €/m ²

Abbildung 6: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit 46 bis 80 m² Wohnfläche

3.3 Wohnungsgrößen 81 bis 110 m²

Lage	Baujahr			
	bis 1990			
	Sanierung 1991 bis 2004	Sanierung ab 2005	1991 bis 2004	ab 2005
sehr gut Altstadt, Vorstadt	2.660 €/m ²	3.040 €/m ²	2.940 €/m ²	3.430 €/m ²
gut Altstadt, Vorstadt	2.510 €/m ²	2.890 €/m ²	2.790 €/m ²	3.280 €/m ²
gut anhängende Ortsteile	2.160 €/m ²	2.540 €/m ²	2.440 €/m ²	2.930 €/m ²
mittel Altstadt, Vorstadt	2.160 €/m ²	2.540 €/m ²	2.440 €/m ²	2.930 €/m ²
mittel anhängende Ortsteile	1.950 €/m ²	2.320 €/m ²	2.220 €/m ²	2.720 €/m ²
Ortsteile einfach bis gut	1.710 €/m ²	2.090 €/m ²	1.980 €/m ²	2.480 €/m ²
Großwohnsiedlung	1.690 €/m ²	2.070 €/m ²	1.970 €/m ²	2.460 €/m ²

Abbildung 7: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit 81 bis 110 m² Wohnfläche

3.4 Wohnungsgrößen 111 m² bis 170 m²

Lage	Baujahr			
	bis 1990			
	Sanierung 1991 bis 2004	Sanierung ab 2005	1991 bis 2004	ab 2005
sehr gut Altstadt, Vorstadt	2.770 €/m ²	3.150 €/m ²	3.050 €/m ²	3.540 €/m ²
gut Altstadt, Vorstadt	2.630 €/m ²	3.000 €/m ²	2.900 €/m ²	3.400 €/m ²
gut anhängende Ortsteile	2.270 €/m ²	2.650 €/m ²	2.550 €/m ²	3.040 €/m ²
mittel Altstadt, Vorstadt	2.270 €/m ²	2.650 €/m ²	2.550 €/m ²	3.040 €/m ²
mittel anhängende Ortsteile	2.060 €/m ²	2.440 €/m ²	2.330 €/m ²	2.830 €/m ²
Ortsteile einfach bis gut	1.820 €/m ²	2.200 €/m ²	2.100 €/m ²	2.590 €/m ²
Großwohnsiedlung	1.810 €/m ²	2.180 €/m ²	2.080 €/m ²	2.580 €/m ²

Abbildung 8: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit 111 m² bis 170 m² Wohnfläche

3.5 Zu- und Abschläge

Zeit	2018	-580 €/m ²
	2019	-500 €/m ²
	2020	-350 €/m ²
Größe der Wohnanlage (Standard: 10 Einheiten)	je Einheit (< 10)	0,50 €/m ²
	je Einheit (> 10)	-0,50 €/m ²
Verwendung der Wohnung	Eigennutzung	220 €/m ²

Abbildung 9: Zu- und Abschläge

3.6 Anwendungsbeispiel

Eigentumswohnung in Andreasvorstadt in mittlerer Lage; Zeitraum des Kaufes: 2021
 85 m² Wohnungsgröße; Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten; im Jahr 1996 erbaut, zur Eigennutzung.

Vergleichsfaktor gemäß Kapitel 3.3 Wohnungsgröße 81 m² bis 110 m²,

Spalte: Baujahr 1991 bis 2004, Zeile: mittlere Lage – Altstadt/Vorstadt → **2.440 €/m²**

Zuschlag wegen abweichender Verwendung der Wohnung gemäß Kapitel 3.5:

Eigennutzung → **220 €/m²**

12 Wohneinheiten → **2 x (– 0,50) €/m²**

Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung: (2.440 €/m² + 220 €/m² - 1 €/m²) x 85 m² = rd. **226.000 €**

3.7 Hinweise

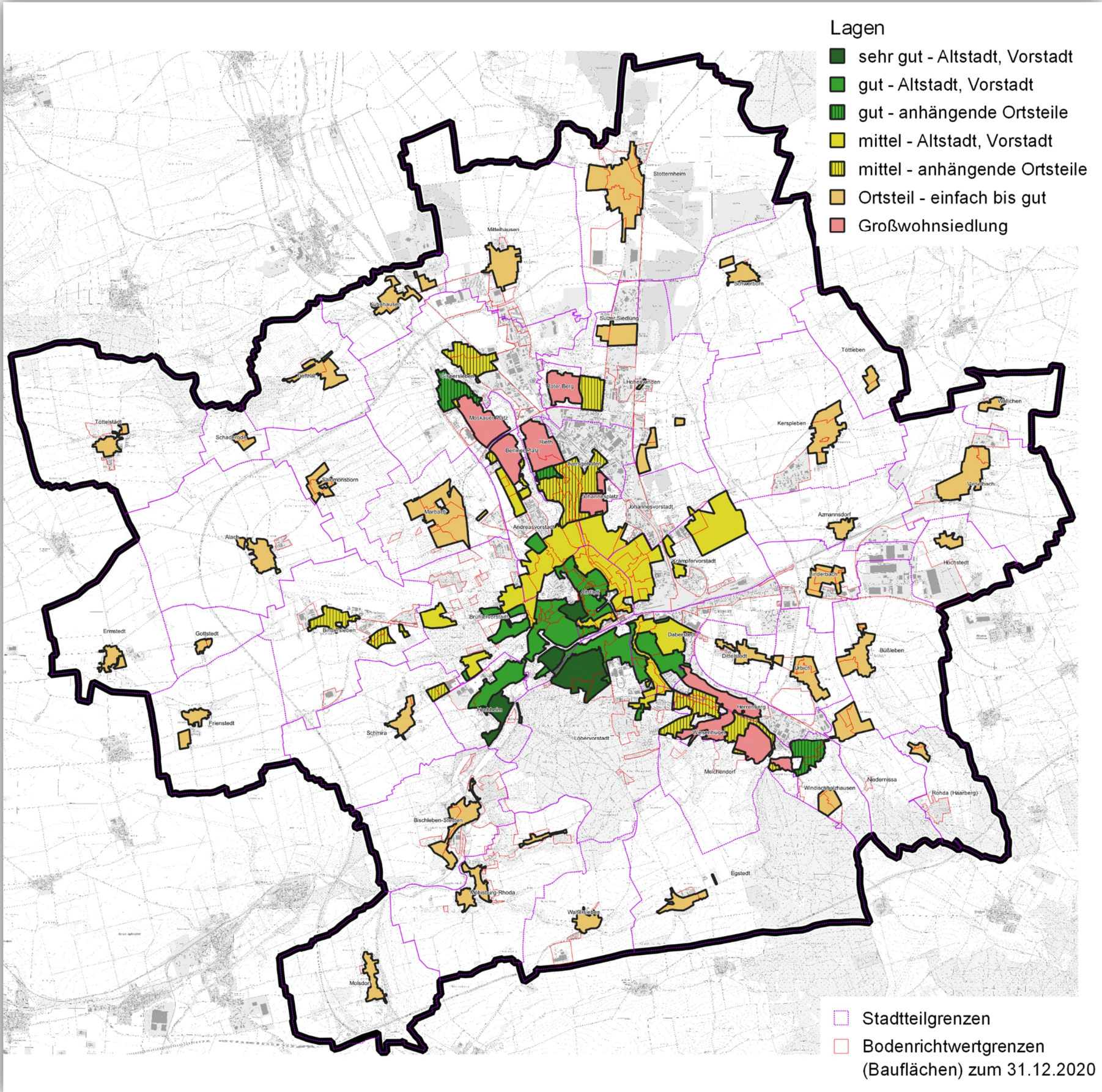
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Werte für Kfz-Stellplätze sind nicht inbegriffen. Werte für Kfz-Stellplätze können im Internet in der Rubrik Berichte zum Grundstücksmarkt im Abschnitt [Erfurt](#) in der Kategorie Immobilienmarktberichte nachgelesen werden. Die letzte Veröffentlichung ist das Heft [Immobilienmarktinformation 2022](#).

Individuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu berücksichtigen.

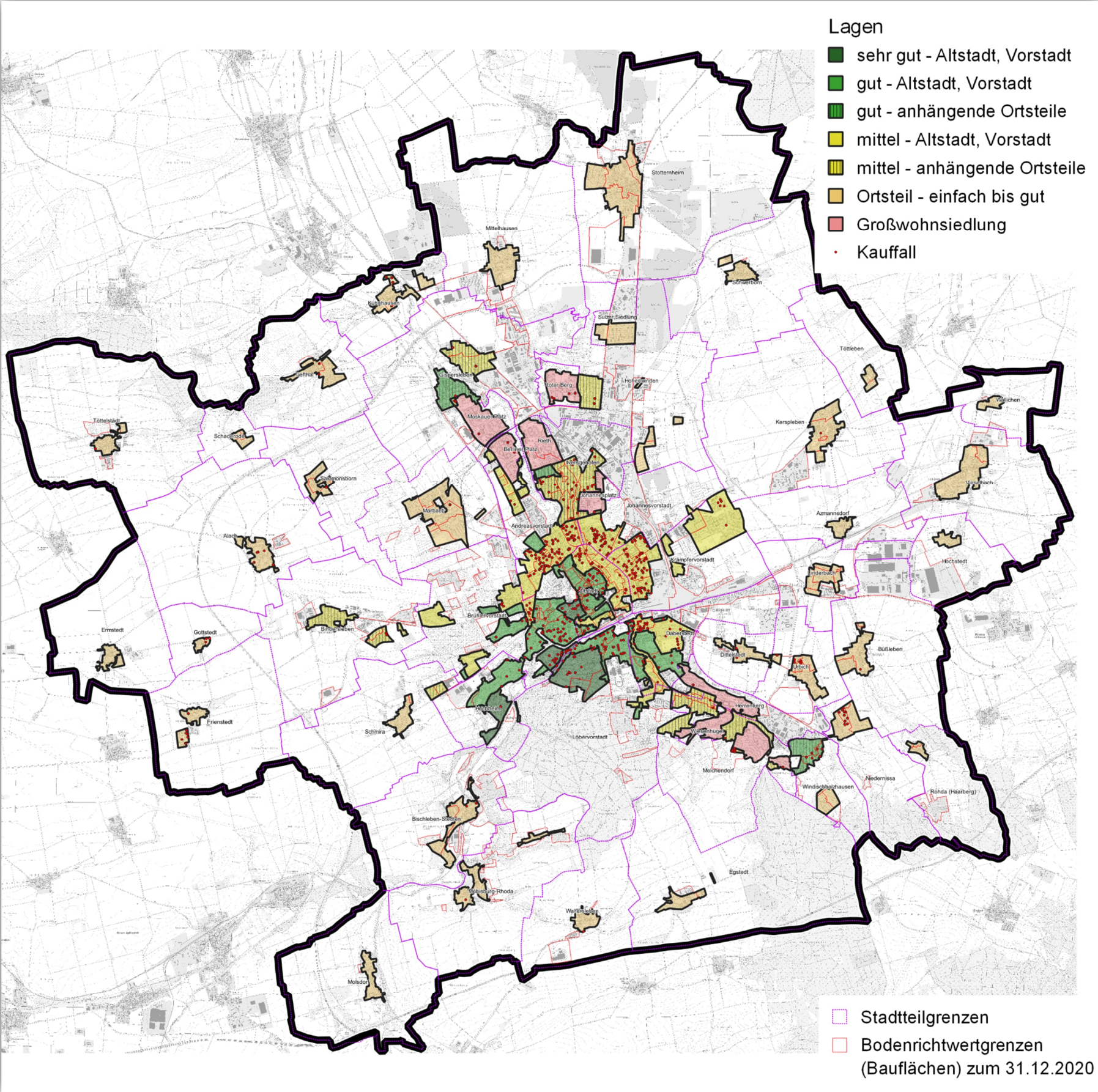
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf des Vergleichswertverfahrens	3
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Vergleichsfaktoren	4
Abbildung 3: Ergebnis der Regression	5
Abbildung 4: Verteilung der Kauffälle nach Merkmalen	6
Abbildung 5: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit bis zu 45 m ² Wohnfläche	7
Abbildung 6: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit 46 bis 80 m ² Wohnfläche	7
Abbildung 7: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit 81 bis 110 m ² Wohnfläche	8
Abbildung 8: Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit 111 m ² bis 170 m ² Wohnfläche	8
Abbildung 9: Zu- und Abschläge	9

Anlage 1 Lagen



Anlage 2 Räumliche Verteilung der Kauffälle





- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

