Freistaat Thüringen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2024

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 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1 Allgemeines 4

2 Modellbeschreibung 5

3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) 9

4 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) 14

5 Reihenmittelhäuser (RMH) 18

Anlage 1 Beschreibung der Gebäudestandards für EFH und ZFH 23

Abbildungen

Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens 5

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren 8

Abbildung 3: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Tabelle) 9

Abbildung 4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik) 10

Abbildung 5: Beschreibung der Ableitung (freistehende EFH/ZFH) 10

Abbildung 6: Kauffälle für freistehende EFH/ZFH (Grafik BRW / Baujahr / Ausstattung) 11

Abbildung 7: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH) 12

Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (freistehende EFH/ZFH) 13

Abbildung 9: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle) 14

Abbildung 10: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik) 15

Abbildung 11: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH) 15

Abbildung 12: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH) 16

Abbildung 13: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (DHH/REH) 17

Abbildung 14: Zeitliche Verteilung der Stichprobe (RMH 2022/2023) 18

Abbildung 15: Beschreibung der Stichprobe (RMH 2022) 19

Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH 2022) 20

Abbildung 17: Beschreibung der Stichprobe (RMH 2023) 21

Abbildung 18: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH 2023) 22

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
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:

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

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. **Für die Objektart der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser konnte in der vorliegenden Stichprobe kein Einfluss der Lage (Bodenrichtwert) nachgewiesen werden.** Für die Stichprobe der Reihenmittelhäuser konnten keinerlei Abhängigkeiten festgestellt werden.

Bezugnehmend auf diese Untersuchungen wurden die Sachwertfaktoren für die Objektart freistehende Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes ermittelt. Für die Objektart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes ermittelt.

Grundlage der Auswertung waren 100 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 71 Kauffälle für Doppel- und Reihenendhäuser sowie 46 Kauffälle für Reihenendhäuser. Auf dieser Grundlage aus den Jahren 2022/2023 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt am 16. Juli 2024 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen.

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

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.

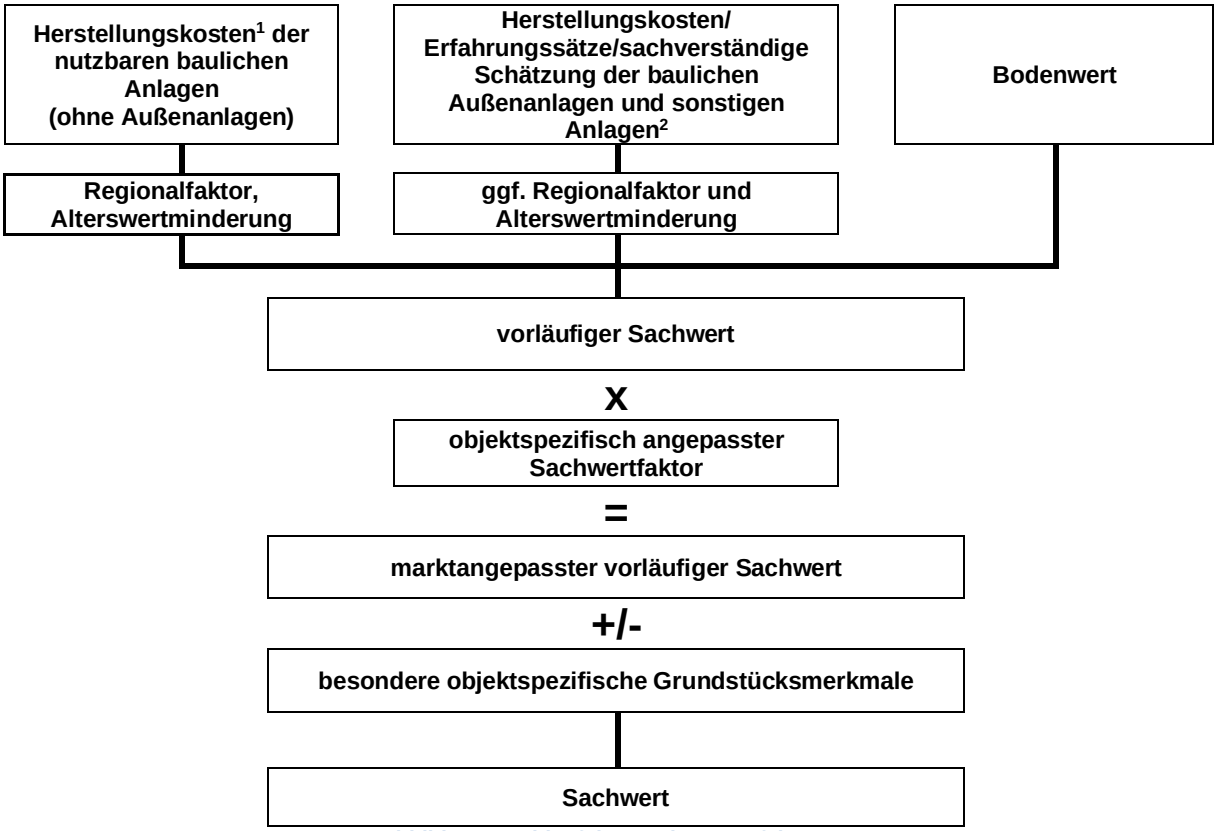


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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 6

2 Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 5

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 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_1, 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 a_1 die in den Tabellen der Sachwertfaktoren angegebenen a berechnet.

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

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

Mit den in den folgenden Abschnitten angegebenen Konstanten $\boldsymbol{a}$ und $\boldsymbol{b}$ 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 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)
	a_1, 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) [3]
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)“ zum Kaufvertragsdatum
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	bereinigte Grundstücksfläche multipliziert mit dem maßgeblichen Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt, objektspezifisch angepasst
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2023

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

[3] siehe Anlage 1

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

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH) $k = a \times (vSW/1\ Mio)^b$					
vorläufiger Sachwert	SWF	vorläufiger Sachwert	SWF	vorläufiger Sachwert	SWF
50.000 €	2,69	360.000 €	1,21	670.000 €	0,94
60.000 €	2,50	370.000 €	1,19	680.000 €	0,93
70.000 €	2,35	380.000 €	1,18	690.000 €	0,93
80.000 €	2,22	390.000 €	1,17	700.000 €	0,92
90.000 €	2,12	400.000 €	1,16	710.000 €	0,92
100.000 €	2,03	410.000 €	1,15	720.000 €	0,91
110.000 €	1,95	420.000 €	1,13	730.000 €	0,91
120.000 €	1,89	430.000 €	1,12	740.000 €	0,90
130.000 €	1,83	440.000 €	1,11	750.000 €	0,90
140.000 €	1,77	450.000 €	1,10	760.000 €	0,89
150.000 €	1,72	460.000 €	1,09	770.000 €	0,89
160.000 €	1,68	470.000 €	1,08	780.000 €	0,88
170.000 €	1,64	480.000 €	1,07	790.000 €	0,88
180.000 €	1,60	490.000 €	1,07	800.000 €	0,87
190.000 €	1,56	500.000 €	1,06	810.000 €	0,87
200.000 €	1,53	510.000 €	1,05	820.000 €	0,86
210.000 €	1,50	520.000 €	1,04	830.000 €	0,86
220.000 €	1,47	530.000 €	1,03	840.000 €	0,86
230.000 €	1,44	540.000 €	1,02	850.000 €	0,85
240.000 €	1,42	550.000 €	1,02	860.000 €	0,85
250.000 €	1,40	560.000 €	1,01	870.000 €	0,84
260.000 €	1,38	570.000 €	1,00	880.000 €	0,84
270.000 €	1,36	580.000 €	1,00	890.000 €	0,84
280.000 €	1,34	590.000 €	0,99	900.000 €	0,83
290.000 €	1,32	600.000 €	0,98	910.000 €	0,83
300.000 €	1,30	610.000 €	0,97	920.000 €	0,83
310.000 €	1,28	620.000 €	0,97	930.000 €	0,82
320.000 €	1,27	630.000 €	0,96	940.000 €	0,82
330.000 €	1,25	640.000 €	0,96	950.000 €	0,81
340.000 €	1,24	650.000 €	0,95	960.000 €	0,81
350.000 €	1,22	660.000 €	0,94	970.000 €	0,81
a	0,7978	a	0,7978	a	0,7978
b	-0,4056	b	-0,4056	b	-0,4056

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

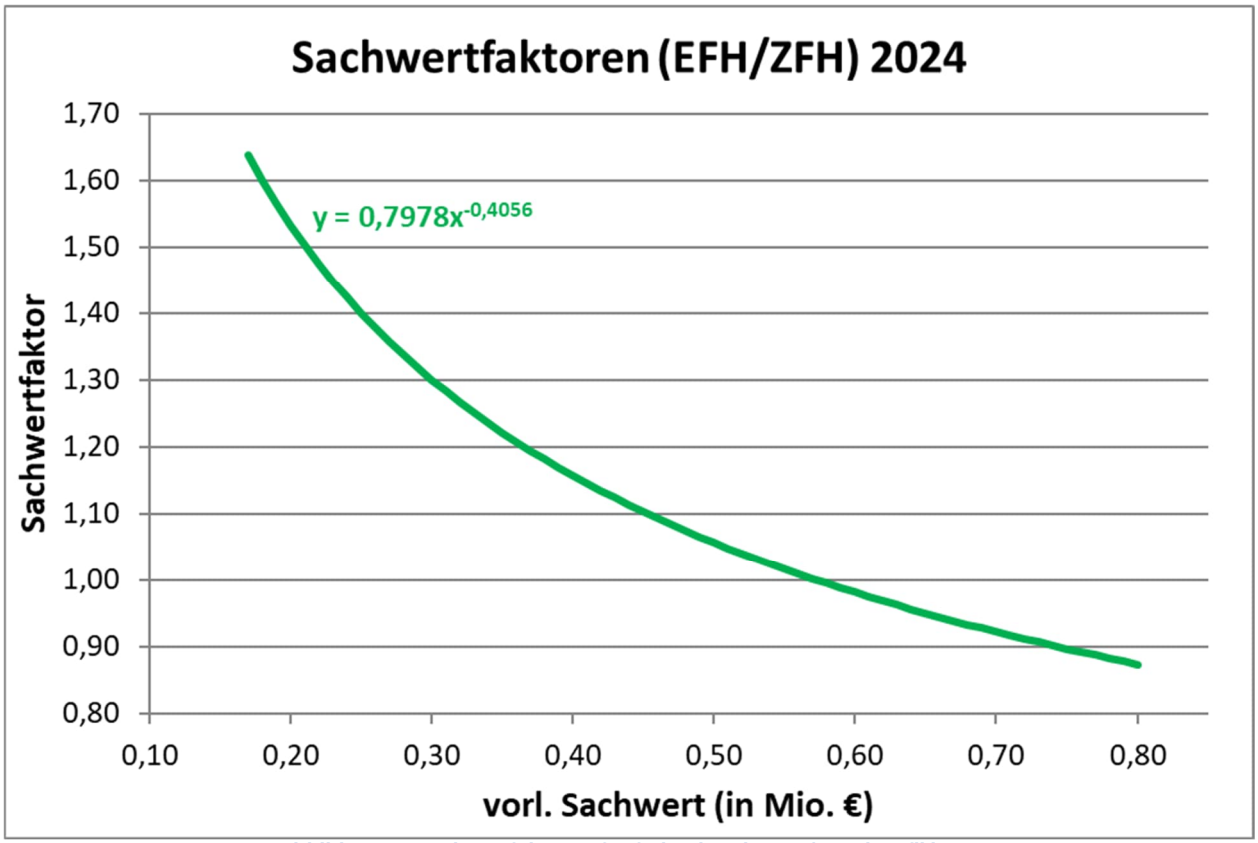


Abbildung 4: Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH (Grafik)

Schätzfunktion	$\boldsymbol{ln(k) = ln(a_1) + b \times \ln(vSW)}$

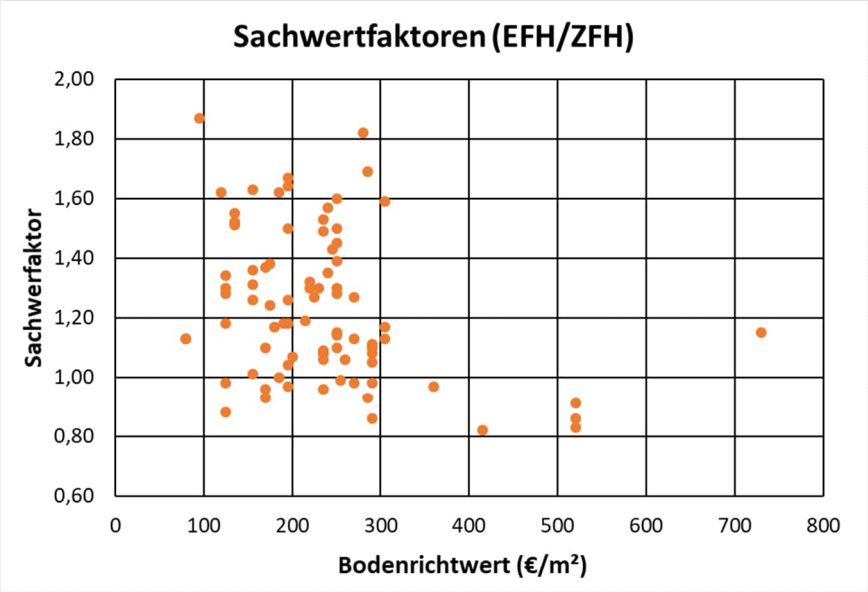
Regressionskoeffizient *ln(a₁)*	**-0,2258**
mittlerer Fehler von *ln(a₁)*	**0,0495**
Regressionskoeffizient *b*	**-0,4056**
mittlerer Fehler von *b*	**0,0453**
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	**0,49**

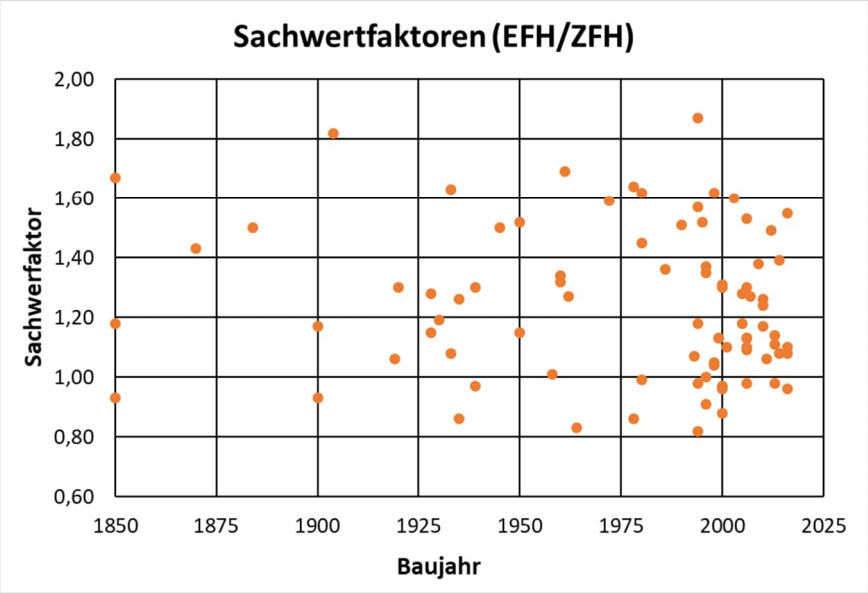
Anzahl der Kauffälle	
1. Halbjahr 2022	22
2. Halbjahr 2022	28
1. Halbjahr 2023	18
2. Halbjahr 2023	16
Gesamt	**84**

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

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes in Bezug auf die Lage (Höhe des Bodenwertes) konnte für diese Nutzungsart nicht festgestellt werden.

Für eine dezidierte Einordnung der Kauffälle werden nachfolgend außerdem für die Merkmale Baujahr und Ausstattung die jeweiligen Punktwolken dargestellt. Diese zeigen ebenfalls eine uneinheitliche Gemengelage auf. Es empfiehlt sich daher für diese Nutzungsart eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen.





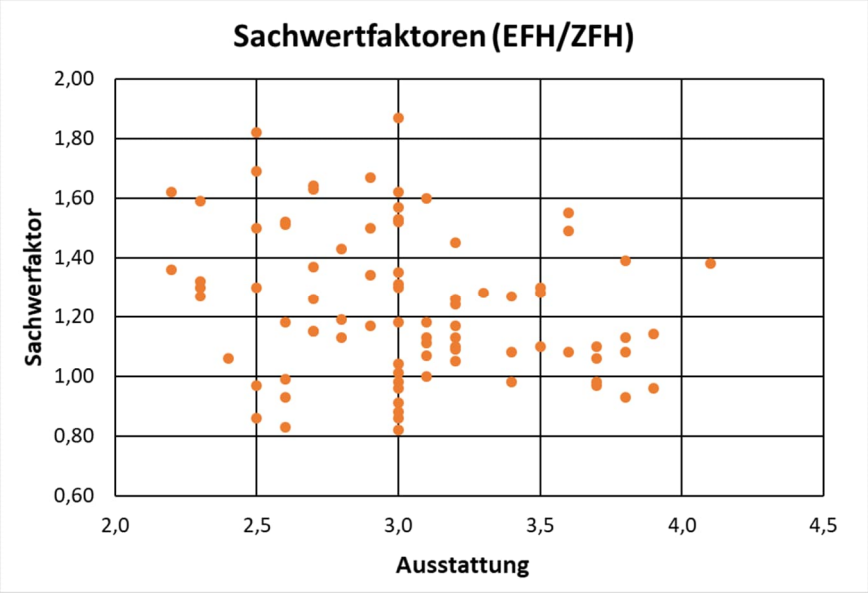
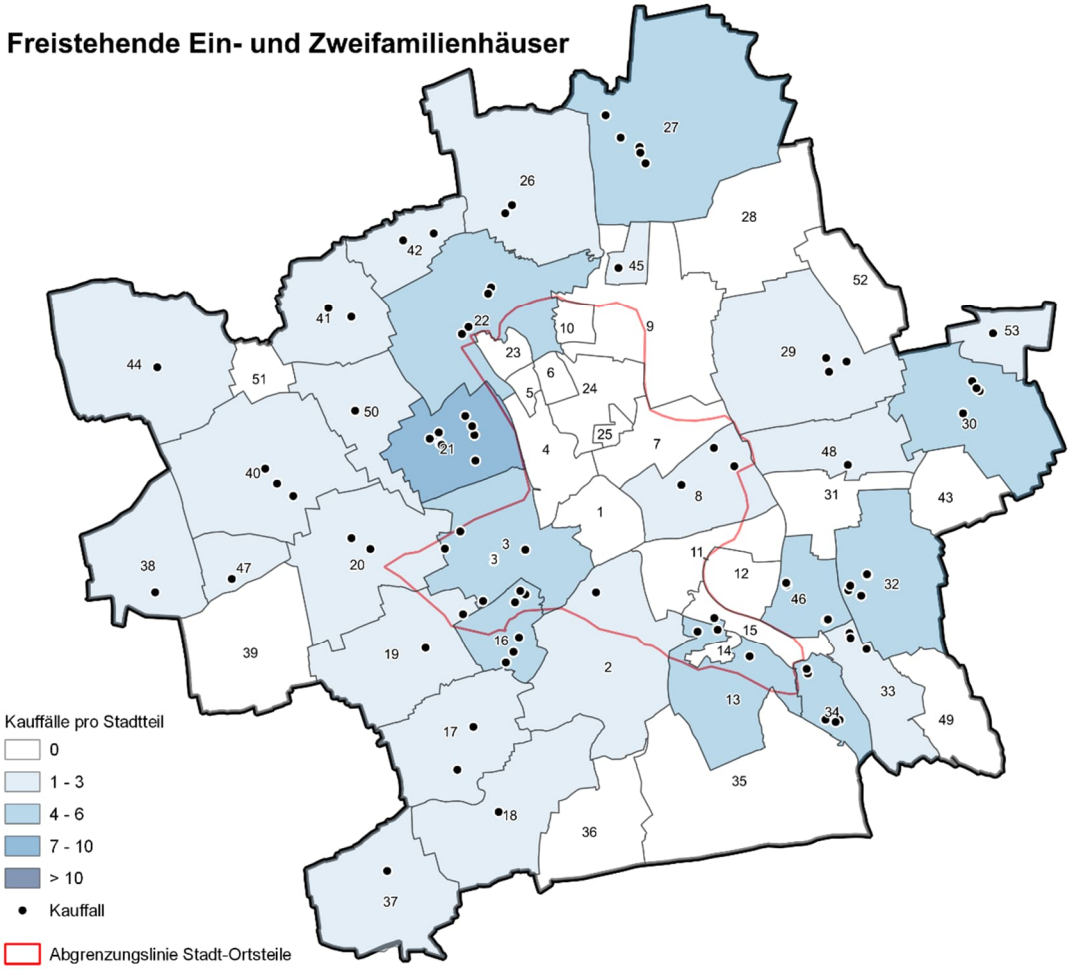


Abbildung 6: Kauffälle für freistehende EFH/ZFH (Grafik BRW / Baujahr / Ausstattung)

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Kriterium	**vorläufiger Sachwert (EUR)**		**Bodenrichtwert (EUR/m²)**	**Bodenwertanteil (vorl. SW) (%)**
Minimum	167.117		80	11
5. Perzentil	199.796		121	12
Median	361.511		233	42
Mittelwert	375.614		231	42
95. Perzentil	646.732		494	77
Maximum	801.188		730	84
Kriterium	**Baujahr**	**Aus-stattung**	**Restnutzungsdauer (Jahre)**	**RND/GND (%)**
Minimum	1850	2,2	16	24
5. Perzentil	1874	2,3	19	29
Median	1995	3,0	43	61
Mittelwert	1975	3,0	42	59
95. Perzentil	2016	3,8	66	90
Maximum	2016	4,1	67	92
Kriterium	**Grundstücksgröße (m²)**		**Bruttogrundfläche (m²)**	**Wohnfläche (m²)**
Minimum	242		95	80
5. Perzentil	284		149	91
Median	560		249	135
Mittelwert	628		255	140
95. Perzentil	1.161		402	207
Maximum	1.361		456	270
Kriterium	**Kaufvertragsdatum**		**Kaufpreis (EUR/m² WF)**	**Sachwertfaktor**
Minimum	06.01.2022		1.725	0,82
5. Perzentil	28.01.2022		1.928	0,87
Median	21.10.2022		3.280	1,18
Mittelwert	22.11.2022		3.286	1,24
95. Perzentil	28.10.2023		4.907	1,66
Maximum	27.12.2023		5.263	1,87

Abbildung 7: Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH/ZFH)



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 8: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (freistehende EFH/ZFH)

4 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

Sachwertfaktoren (DHH/REH) $k = a \times (vSW/1\,Mio)^b$							
Bodenwert niveau / vorläufiger Sachwert	150 €/m²	300 €/m²	600 €/m²	Bodenwert niveau / vorläufiger Sachwert	150 €/m²	300 €/m²	600 €/m²
100.000 €	1,94	2,20	2,50	420.000 €	1,10	1,24	1,41
110.000 €	1,87	2,12	2,41	430.000 €	1,08	1,23	1,40
120.000 €	1,81	2,05	2,32	440.000 €	1,07	1,22	1,38
130.000 €	1,75	1,99	2,25	450.000 €	1,07	1,21	1,37
140.000 €	1,70	1,93	2,19	460.000 €	1,06	1,20	1,36
150.000 €	1,65	1,87	2,13	470.000 €	1,05	1,19	1,35
160.000 €	1,61	1,83	2,07	480.000 €	1,04	1,18	1,34
170.000 €	1,57	1,78	2,02	490.000 €	1,03	1,17	1,32
180.000 €	1,54	1,74	1,98	500.000 €	1,02	1,16	1,31
190.000 €	1,50	1,71	1,93	510.000 €	1,01	1,15	1,30
200.000 €	1,47	1,67	1,90	520.000 €	1,01	1,14	1,29
210.000 €	1,44	1,64	1,86	530.000 €	1,00	1,13	1,28
220.000 €	1,42	1,61	1,82	540.000 €	0,99	1,12	1,27
230.000 €	1,39	1,58	1,79	550.000 €	0,98	1,12	1,26
240.000 €	1,37	1,55	1,76	560.000 €	0,98	1,11	1,26
250.000 €	1,35	1,53	1,73	570.000 €	0,97	1,10	1,25
260.000 €	1,33	1,50	1,71	580.000 €	0,96	1,09	1,24
270.000 €	1,31	1,48	1,68	590.000 €	0,96	1,08	1,23
280.000 €	1,29	1,46	1,66	600.000 €	0,95	1,08	1,22
290.000 €	1,27	1,44	1,63	610.000 €	0,94	1,07	1,21
300.000 €	1,25	1,42	1,61	620.000 €	0,94	1,06	1,21
310.000 €	1,24	1,40	1,59	630.000 €	0,93	1,06	1,20
320.000 €	1,22	1,38	1,57	640.000 €	0,93	1,05	1,19
330.000 €	1,21	1,37	1,55	650.000 €	0,92	1,04	1,18
340.000 €	1,19	1,35	1,53	660.000 €	0,91	1,04	1,18
350.000 €	1,18	1,34	1,52	670.000 €	0,91	1,03	1,17
360.000 €	1,16	1,32	1,50	680.000 €	0,90	1,02	1,16
370.000 €	1,15	1,31	1,48	690.000 €	0,90	1,02	1,16
380.000 €	1,14	1,29	1,47	700.000 €	0,89	1,01	1,15
390.000 €	1,13	1,28	1,45	710.000 €	0,89	1,01	1,14
400.000 €	1,12	1,27	1,44	720.000 €	0,88	1,00	1,14
410.000 €	1,11	1,25	1,42	730.000 €	0,88	1,00	1,13
a	0,7742	0,8781	0,9959	a	0,7742	0,8781	0,9959
b	-0,3998	-0,3998	-0,3998	b	-0,3998	-0,3998	-0,3998

Abbildung 9: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Tabelle)

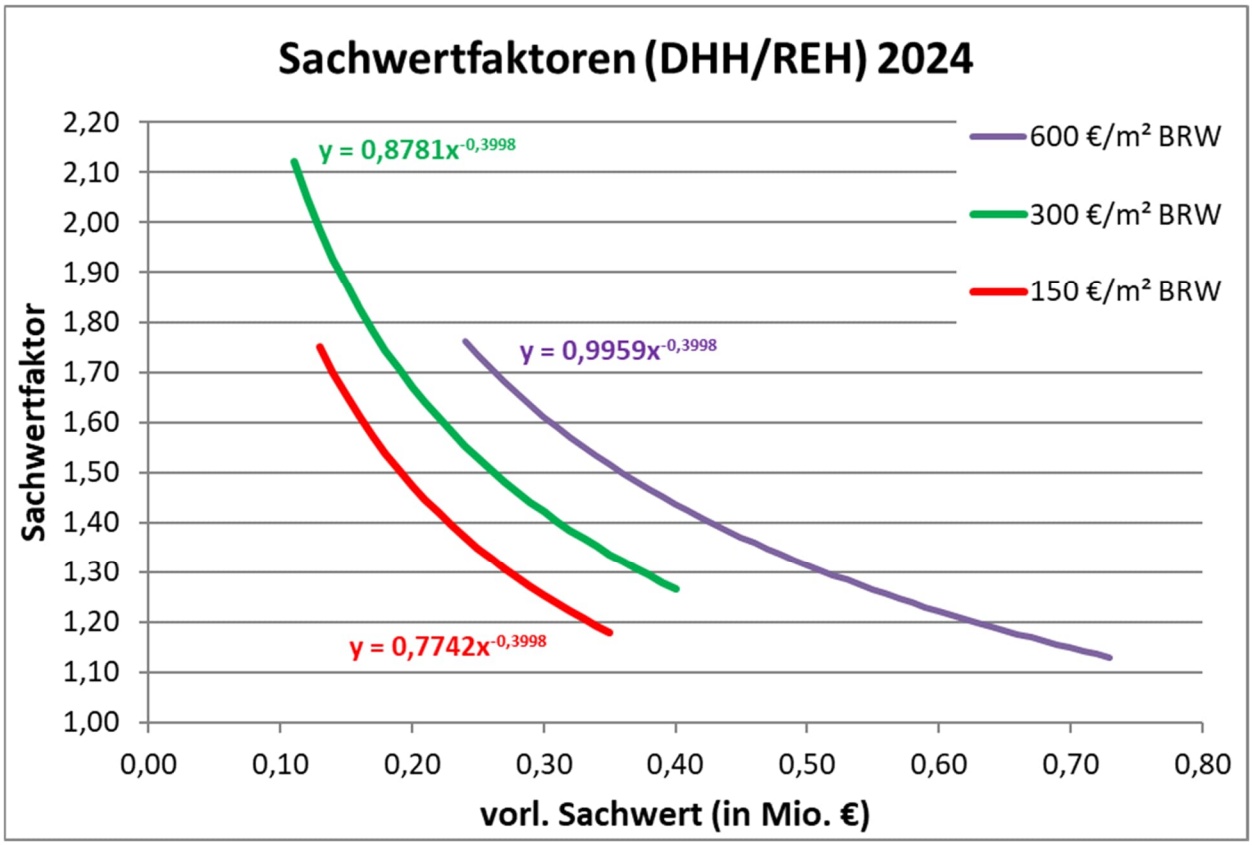


Abbildung 10: Sachwertfaktoren für DHH/REH (Grafik)

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

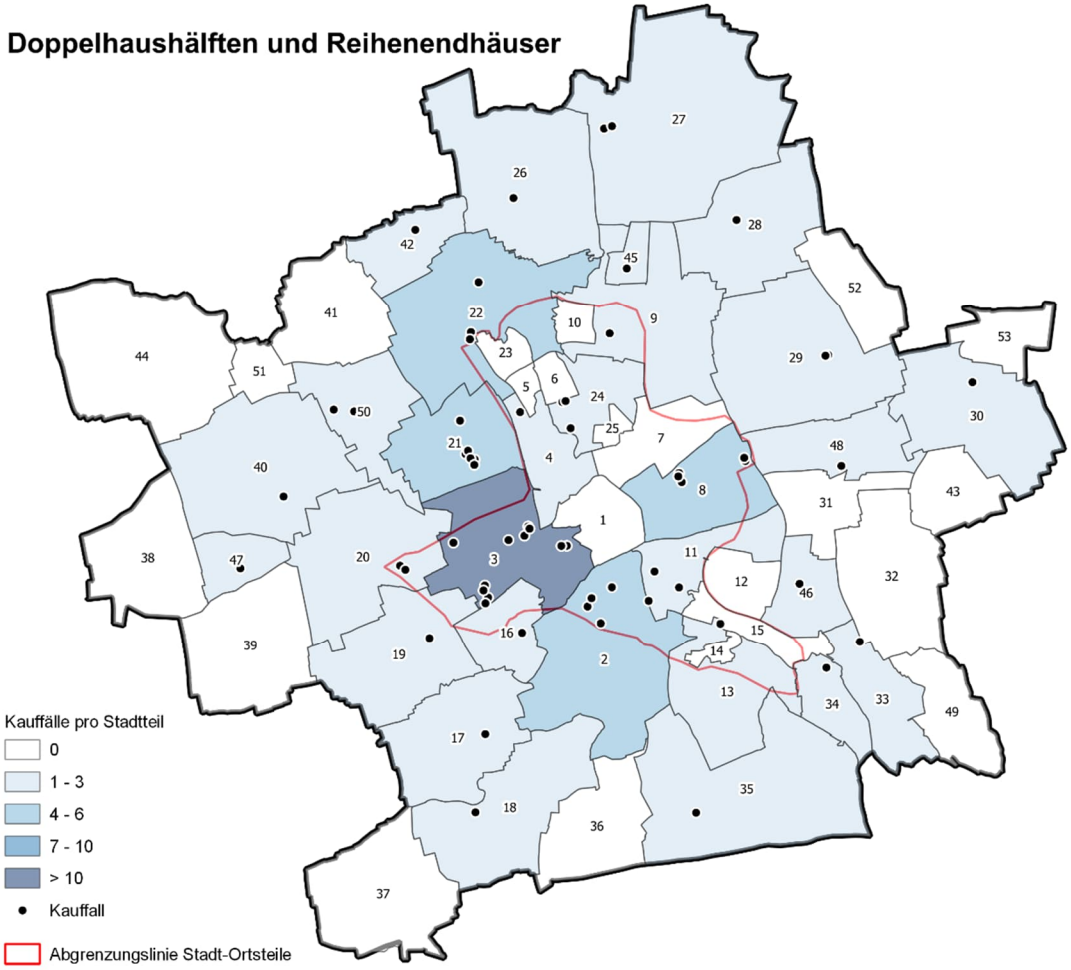
Regressionskoeffizient *ln(a₁)*	**-1,1663**
mittlerer Fehler von *ln(a₁)*	**0,2868**
Regressionskoeffizient *b*	**-0,3998**
mittlerer Fehler von *b*	**0,0507**
Regressionskoeffizient *c*	**0,1817**
mittlerer Fehler von c	**0,0452**
korrigiertes Bestimmtheitsmaß	**0,50**

Anzahl der Kauffälle	
zum Bodenwertniveau 150 €/m²	17
zum Bodenwertniveau 300 €/m²	39
zum Bodenwertniveau 600 €/m²	7
1. Halbjahr 2022	12
2. Halbjahr 2022	12
1. Halbjahr 2023	21
2. Halbjahr 2023	18
Gesamt	**63**

Abbildung 11: Beschreibung der Ableitung (DHH/REH)

Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Kriterium	**vorläufiger Sachwert (EUR)**		**Bodenrichtwert (EUR/m²)**	**Bodenwertanteil (vorl. SW) (%)**
Minimum	111.441		125	12
5. Perzentil	123.369		126	17
Median	265.814		250	34
Mittelwert	278.745		288	38
95. Perzentil	489.404		722	63
Maximum	730.293		750	74
Kriterium	**Baujahr**	**Aus-stattung**	**Restnutzungsdauer (Jahre)**	**RND/GND (%)**
Minimum	1770	2,0	18	26
5. Perzentil	1901	2,2	18	27
Median	1978	3,0	37	51
Mittelwert	1962	2,9	36	52
95. Perzentil	2014	3,5	63	88
Maximum	2017	3,9	66	91
Kriterium	**Grundstücksgröße (m²)**		**Bruttogrundfläche (m²)**	**Wohnfläche (m²)**
Minimum	144		118	82
5. Perzentil	175		145	90
Median	363		220	123
Mittelwert	377		234	134
95. Perzentil	684		403	216
Maximum	844		444	320
Kriterium	**Kaufvertragsdatum**		**Kaufpreis (EUR/m² WF)**	**Sachwertfaktor**
Minimum	04.01.2022		1.586	0,97
5. Perzentil	24.01.2022		1.949	1,08
Median	14.03.2023		2.950	1,45
Mittelwert	11.02.2023		3.019	1,50
95. Perzentil	27.11.2023		4.198	2,06
Maximum	14.12.2023		4.705	2,46

Abbildung 12: Beschreibung der Stichprobe (DHH/REH)



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 13: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (DHH/REH)

5 Reihenmittelhäuser (RMH)

Wie bereits im Kapitel 1 auf Seite 2 erwähnt, konnten bei der Objektart der Reihenmittelhäuser keinerlei Abhängigkeiten des Sachwertfaktors von der Lage (BRW, Stadtlage, Ortsteile), dem Baujahr (bis 1990 / ab 1991), dem Kaufzeitpunkt (2022 / 2023) oder der Höhe des vorläufigen Sachwertes in der vorliegenden Stichprobe festgestellt werden.

Daher wurden durch den Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser beschlossen.

An dieser Stelle werden daher lediglich die Stichprobenbeschreibung sowie die zeitliche und räumliche Verteilung der Kauffälle in den Jahren 2022 und 2023 dargestellt.

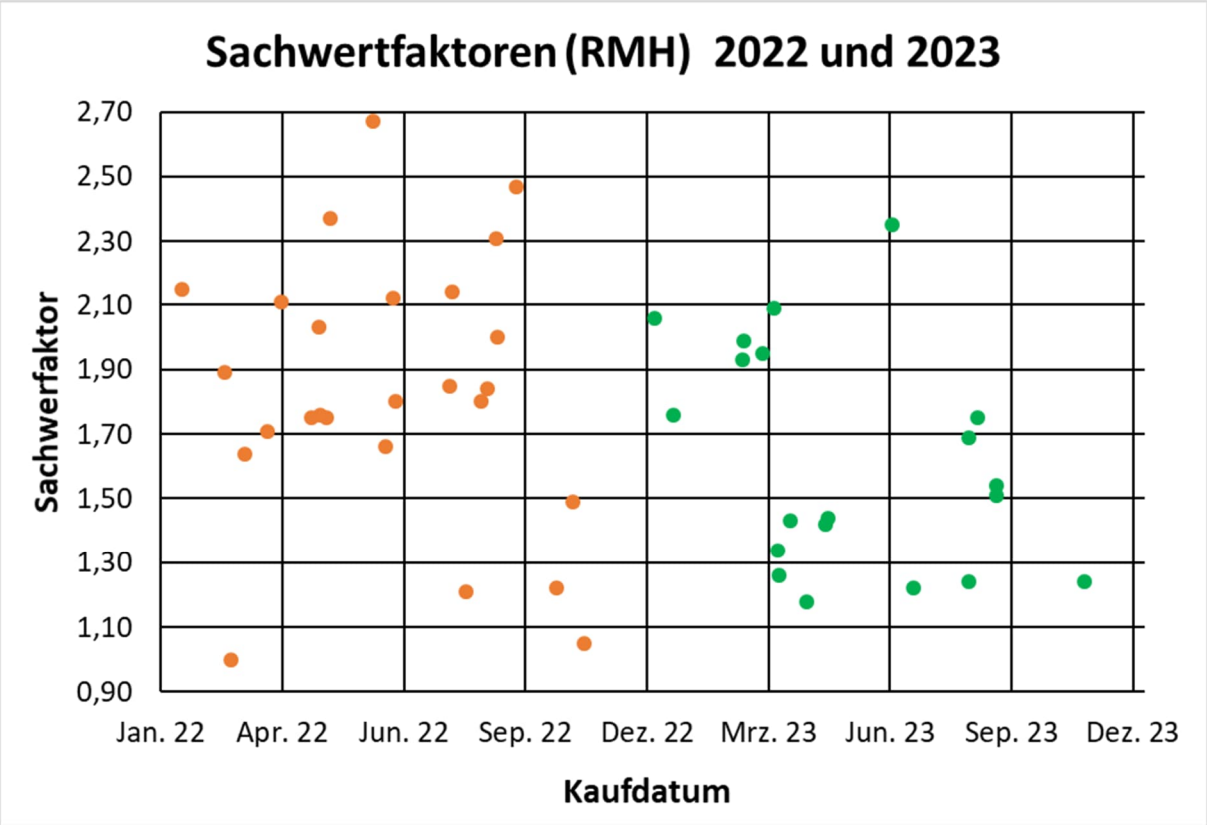
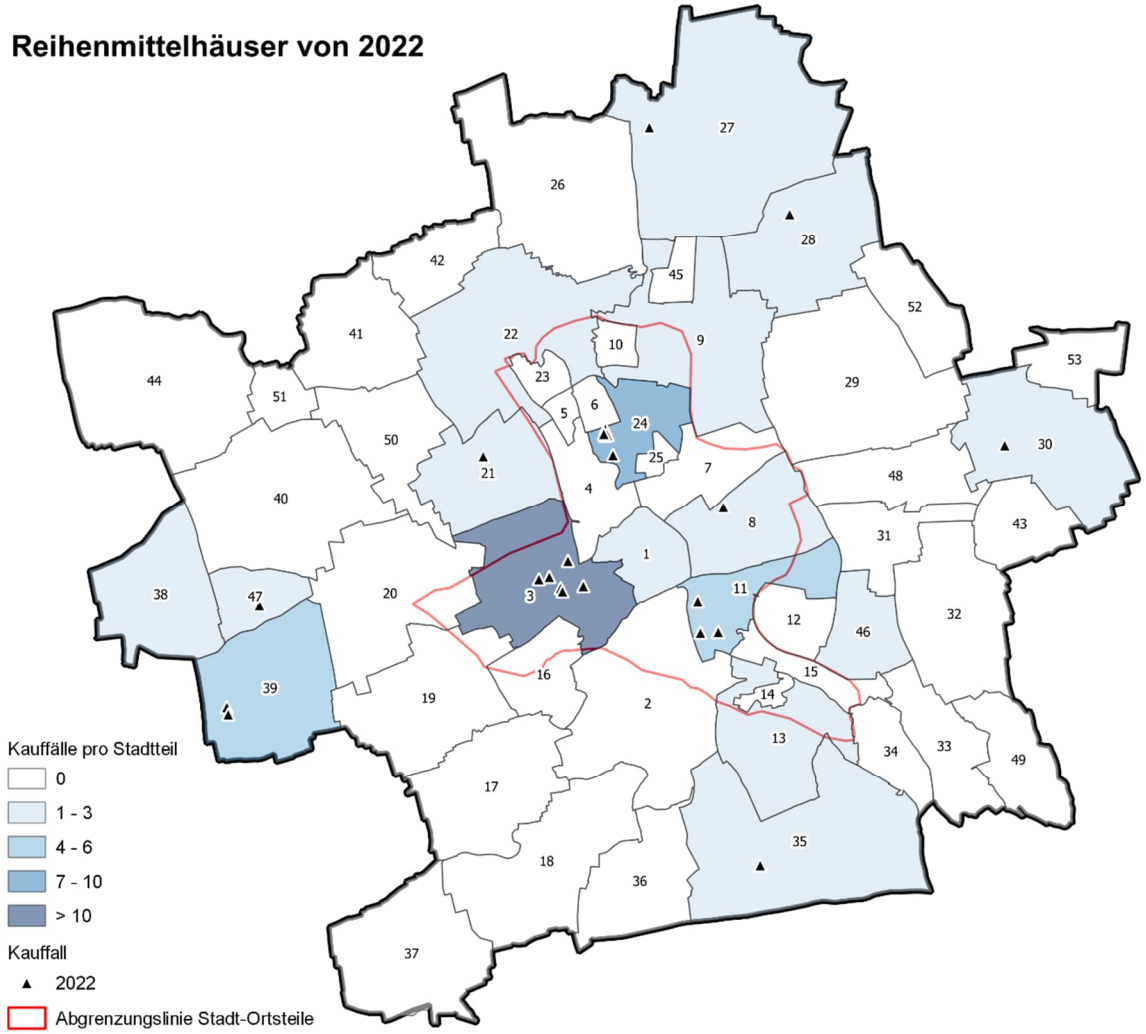


Abbildung 14: Zeitliche Verteilung der Stichprobe (RMH 2022/2023)

Stichprobe Reihenmittelhäuser (2022) 26 Kauffälle				
Kriterium	**vorläufiger Sachwert (EUR)**		**Bodenrichtwert (EUR/m²)**	**Bodenwertanteil (vorl. SW)(%)**
Minimum	94.575		110	10
5. Perzentil	96.447		110	10
Median	195.179		265	39
Mittelwert	184.462		270	34
95. Perzentil	355.546		458	59
Maximum	396.380		475	63
Kriterium	**Baujahr**	**Aus-stattung**	**Restnutzungsdauer (Jahre)**	**RND/GND (%)**
Minimum	1897	2,1	15	23
5. Perzentil	1905	2,1	16	24
Median	1967	2,8	34	49
Mittelwert	1960	2,7	33	48
95. Perzentil	2000	3,5	48	69
Maximum	2000	3,6	48	69
Kriterium	**Grundstücksgröße (m²)**		**Bruttogrundfläche (m²)**	**Wohnfläche (m²)**
Minimum	93		129	63
5. Perzentil	105		137	69
Median	210		205	118
Mittelwert	237		220	126
95. Perzentil	526		440	239
Maximum	526		500	270
Kriterium	**Kaufvertragsdatum**		**Kaufpreis (EUR/m² WF)**	**Sachwertfaktor**
Minimum	17.01.2022		1.124	1,0
5. Perzentil	27.01.2022		1.197	1,02
Median	19.06.2022		2.817	1,82
Mittelwert	19.06.2022		2.712	1,84
95. Perzentil	07.11.2022		4.499	2,60
Maximum	10.11.2022		5.010	2,67

Abbildung 15: Beschreibung der Stichprobe (RMH 2022)

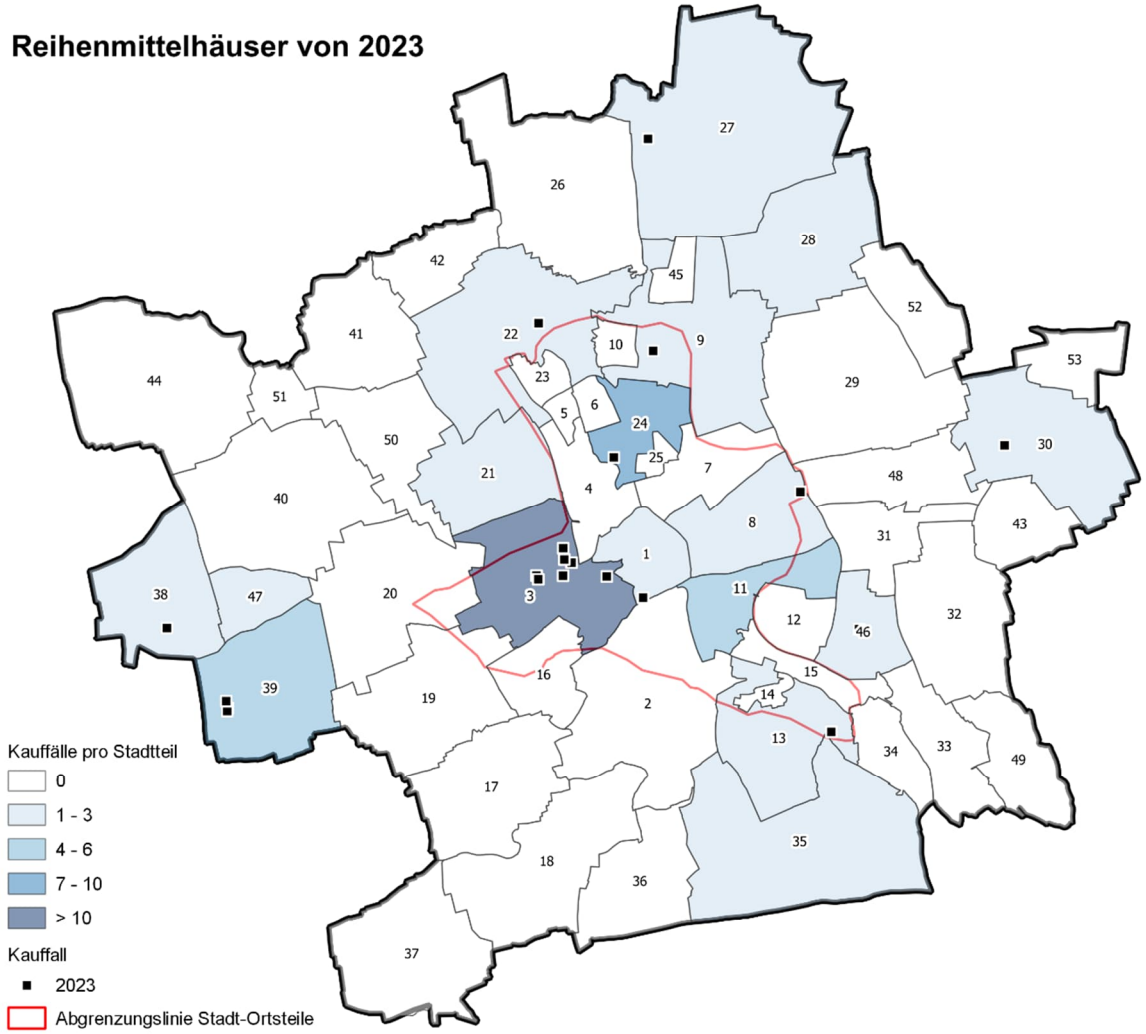


Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
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 16: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH 2022)

Stichprobe Reihenmittelhäuser (2023) 20 Kauffälle				
Kriterium	**vorläufiger Sachwert (EUR)**		**Bodenrichtwert (EUR/m²)**	**Bodenwertanteil (vorl. SW) (%)**
Minimum	121.019		95	9
5. Perzentil	123.159		96	9
Median	229.840		250	21
Mittelwert	241.368		271	27
95. Perzentil	512.714		740	68
Maximum	521.191		750	68
Kriterium	**Baujahr**	**Aus-stattung**	**Restnutzungsdauer (Jahre)**	**RND/GND (%)**
Minimum	1372	2,3	17	26
5. Perzentil	1400	2,3	17	26
Median	1994	3,0	42	60
Mittelwert	1947	3,0	39	55
95. Perzentil	2017	4,0	68	92
Maximum	2017	4,0	68	92
Kriterium	**Grundstücksgröße (m²)**		**Bruttogrundfläche (m²)**	**Wohnfläche (m²)**
Minimum	125		158	93
5. Perzentil	126		159	93
Median	191		218	128
Mittelwert	233		227	130
95. Perzentil	515		294	178
Maximum	518		295	178
Kriterium	**Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)**		**Kaufpreis (EUR/m² WF)**	**Sachwertfaktor**
Minimum	02.01.2023		1.613	1,18
5. Perzentil	02.01.2023		1.627	1,18
Median	01.05.2023		2.786	1,53
Mittelwert	24.05.2023		2.977	1,62
95. Perzentil	12.11.2023		5.006	2,34
Maximum	16.11.2023		5.036	2,35

Abbildung 17: Beschreibung der Stichprobe (RMH 2023)



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 18: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen (RMH 2023)

Anlage 1 Beschreibung der Gebäudestandards für EFH und ZFH

1	2	3	4	5
Außenwände				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbund-system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach				
Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster- und Außentüren				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen				
Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
✆+49 (0)361 57 4176-255 🗎+49 (0)361 57 2176-255
gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

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

29. August 2024