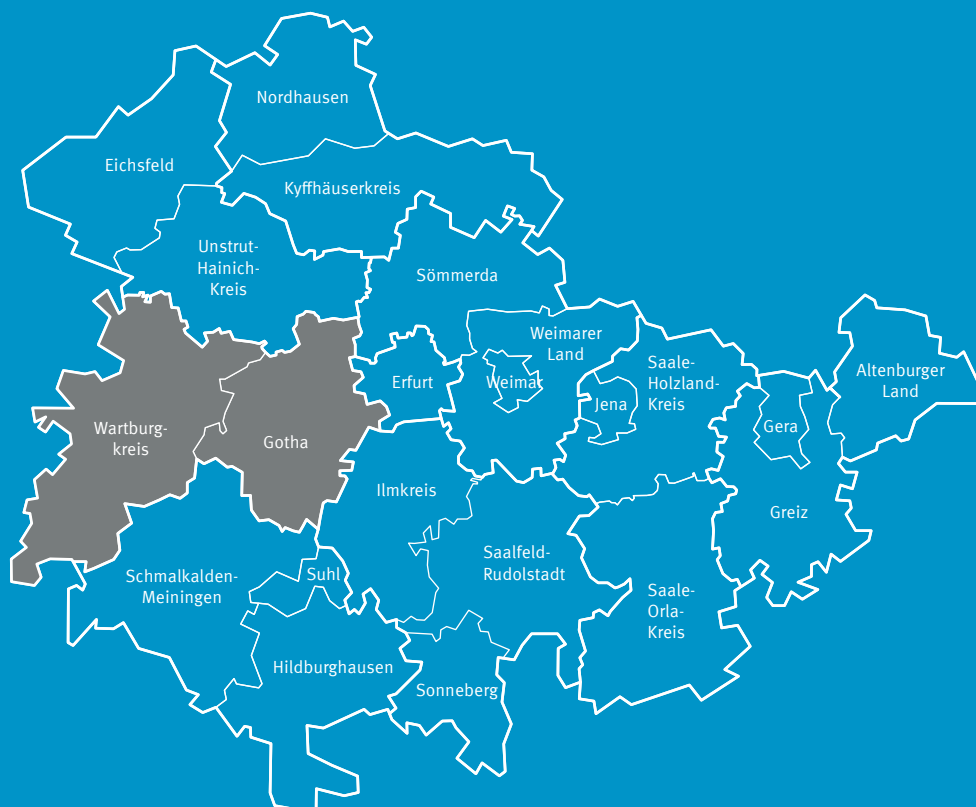


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Gotha und
des Wartburgkreises



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Modellbeschreibung	5
2.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	5
2.2	Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren	6
2.3	Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	6
2.4	Modellbeschreibung	7
2.5	Anwendungsbeispiel für Kreuzinterpolation	8
3	Sachwertfaktoren	9
3.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	9
3.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	13
3.3	Mehrfamilienhäuser	17
3.4	Wohn- und Geschäftshäuser	21

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (außer Kraft seit 01.01.2022)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen, nicht marktangepassten, Sachwerten und den um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet:

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

mit:	k	=	Sachwertfaktor
	KP	=	Kaufpreis
	vSW	=	vorläufiger Sachwert (schadenfrei)
	boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
	i	=	Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen in der Wertermittlungspraxis haben gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage und die Höhe des vorläufigen Sachwertes signifikant beeinflusst wird.

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Objektart zu ermitteln.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 1466 Kauffälle aus den Jahren 2019 (70), 2020 (705) und 2021 (691) nachbewertet. Diese wurden analysiert, selektiert und um Ausreißer bereinigt.

Zur Ermittlung der veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden 926 Kauffälle verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises am 25. August 2022 für die folgenden Objektarten Sachwertfaktoren beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH),
- Mehrfamilienhäuser (MFH),
- Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (WGH).

2 Modellbeschreibung

2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

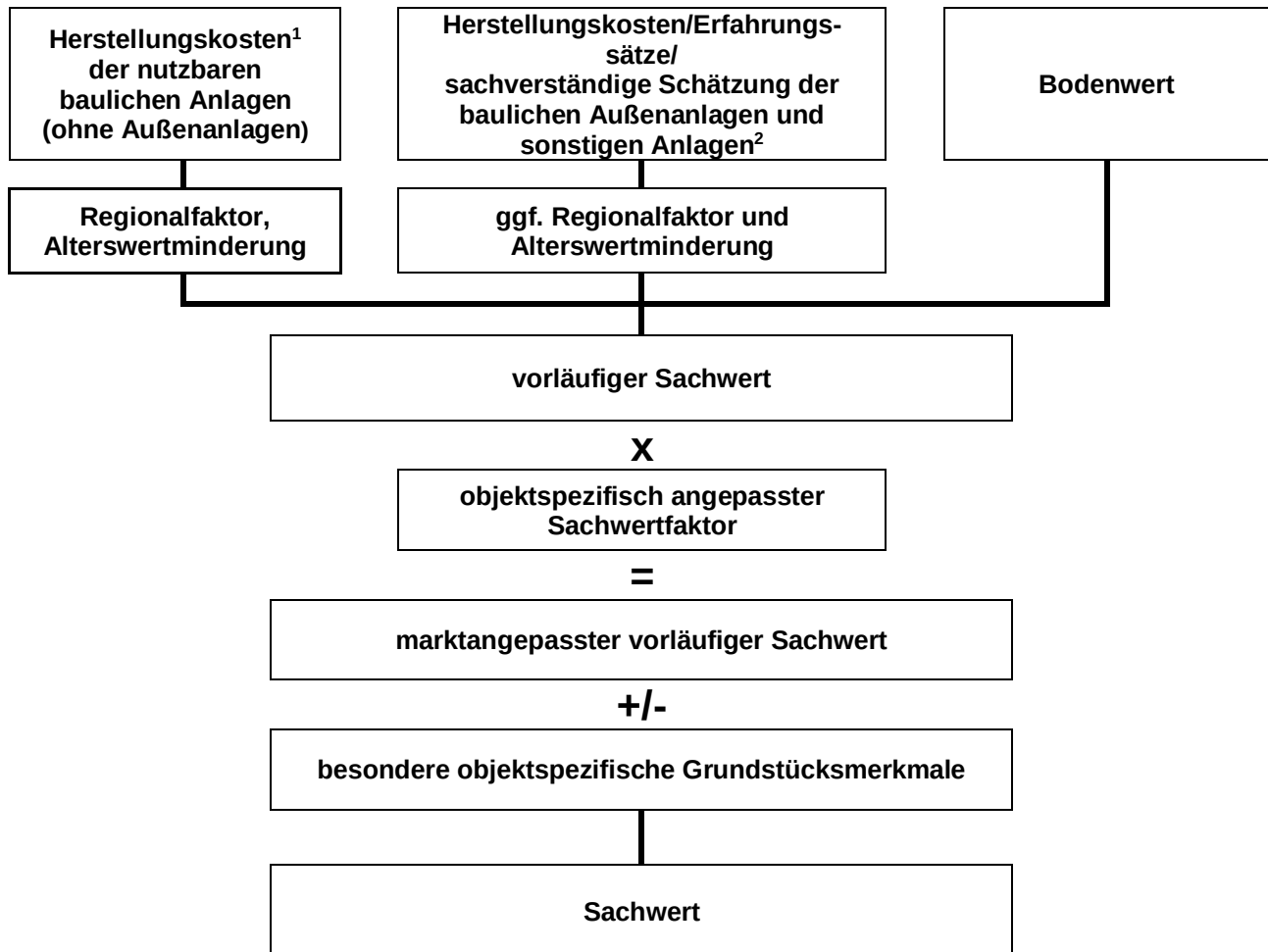


Abb. 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz der Modellkonformität entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren das verwendete Modell (siehe Abb. 2) 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 der Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

¹ Normalherstellungskosten 2010, siehe auch Abb. 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“, S. 7.

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe „Hinweis“, S. 6.

2.2 Funktionsgleichung und Verwendung der Sachwertfaktoren

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Konstanten **a** und **b** lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert weitere Sachwertfaktoren berechnen.

Dabei gilt:

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

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

2.3 Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen sowie Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 37 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 37 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

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 objekt-spezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bei der Verwendung der veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

2.4 Modellbeschreibung

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 zum Wertermittlungstichtag
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL (außer Kraft seit 01.01.2022) Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
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 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 (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	gemäß § 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2022

Abb. 2: Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren

Für die in den folgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren stand für jedes Bodenwertniveau jeweils mindestens ein Kauffall für den minimalen bzw. maximalen vorläufigen Sachwert zur Verfügung. Die Tabellen beinhalten keine extrapolierten Sachwertfaktoren.

2.5 Anwendungsbeispiel für Kreuzinterpolation

Zur Ermittlung eines Sachwertfaktors für nicht in der Tabelle abgebildete Sachwertfaktoren kann, neben der Berechnung mit Hilfe der Funktionsgleichung $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$, auch eine Kreuzinterpolation gerechnet werden. Dafür sind ein Auszug aus der Tabelle der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Berechnungsbeispiel abgebildet. Im Beispiel soll der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert von **232.000 €** bei einem Bodenwert von **35 €/m²** ermittelt werden.

Auszug aus den Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH					
Bodenwert-niveau		10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert					
140.000 €		0,77	1,00	1,22	1,44
160.000 €		0,74	0,95	1,16	1,37
180.000 €		0,72	0,92	1,12	1,31
200.000 €		0,69	0,88	1,07	1,26
220.000 €		0,68	0,86	1,04	1,22
240.000 €		0,66	0,83	1,01	1,18
260.000 €		0,64	0,81	0,98	1,14
a		0,43527	0,51977	0,60489	0,69036
b		- 0,29064	- 0,33053	- 0,35680	- 0,37541

Anwendungsbeispiel

gegeben: BRW = 35 €/m²

vSW = 232.000 €

gesucht: Sachwertfaktor k

Berechnung mittels Kreuzinterpolation

$$k_1 = 0,86 - (232.000 - 220.000) * \left(\frac{0,86 - 0,83}{240.000 - 220.000} \right)$$

$$k_1 = 0,843$$

$$k_2 = 1,04 - (232.000 - 220.000) * \left(\frac{1,04 - 1,01}{240.000 - 220.000} \right)$$

$$k_2 = 1,019$$

$$k = k_1 + (35 - 20) * \left(\frac{k_2 - k_1}{40 - 20} \right)$$

$$\underline{k = 0,98}$$

Abb. 3: Beispiel für die Ermittlung eines Sachwertfaktors durch Kreuzinterpolation

3 Sachwertfaktoren

3.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH					
vorläufiger Sachwert	Bodenwert- niveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
80.000 €		0,91	1,20		
100.000 €		0,85	1,11		
120.000 €		0,81	1,05	1,29	
140.000 €		0,77	1,00	1,22	1,44
160.000 €		0,74	0,95	1,16	1,37
180.000 €		0,72	0,92	1,12	1,31
200.000 €		0,69	0,88	1,07	1,26
220.000 €		0,68	0,86	1,04	1,22
240.000 €		0,66	0,83	1,01	1,18
260.000 €		0,64	0,81	0,98	1,14
280.000 €		0,63	0,79	0,95	1,11
300.000 €		0,62	0,77	0,93	1,08
320.000 €		0,61	0,76	0,91	1,06
340.000 €		0,60	0,74	0,89	1,04
360.000 €		0,59	0,73	0,87	1,01
380.000 €		0,58	0,72	0,85	0,99
400.000 €		0,57	0,70	0,84	0,97
420.000 €		0,56	0,69	0,82	0,96
440.000 €		0,55	0,68	0,81	0,94
460.000 €		0,55	0,67	0,80	0,92
480.000 €		0,54	0,66		0,91
500.000 €		0,53			0,90
520.000 €		0,53			0,88
540.000 €		0,52			0,87
560.000 €		0,52			0,86
580.000 €		0,51			0,85
600.000 €		0,50			0,84
620.000 €					0,83
640.000 €					0,82
a		0,43545	0,51978	0,60489	0,69041
b		- 0,29036	- 0,33052	- 0,35681	- 0,37538

Abb. 4: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle)

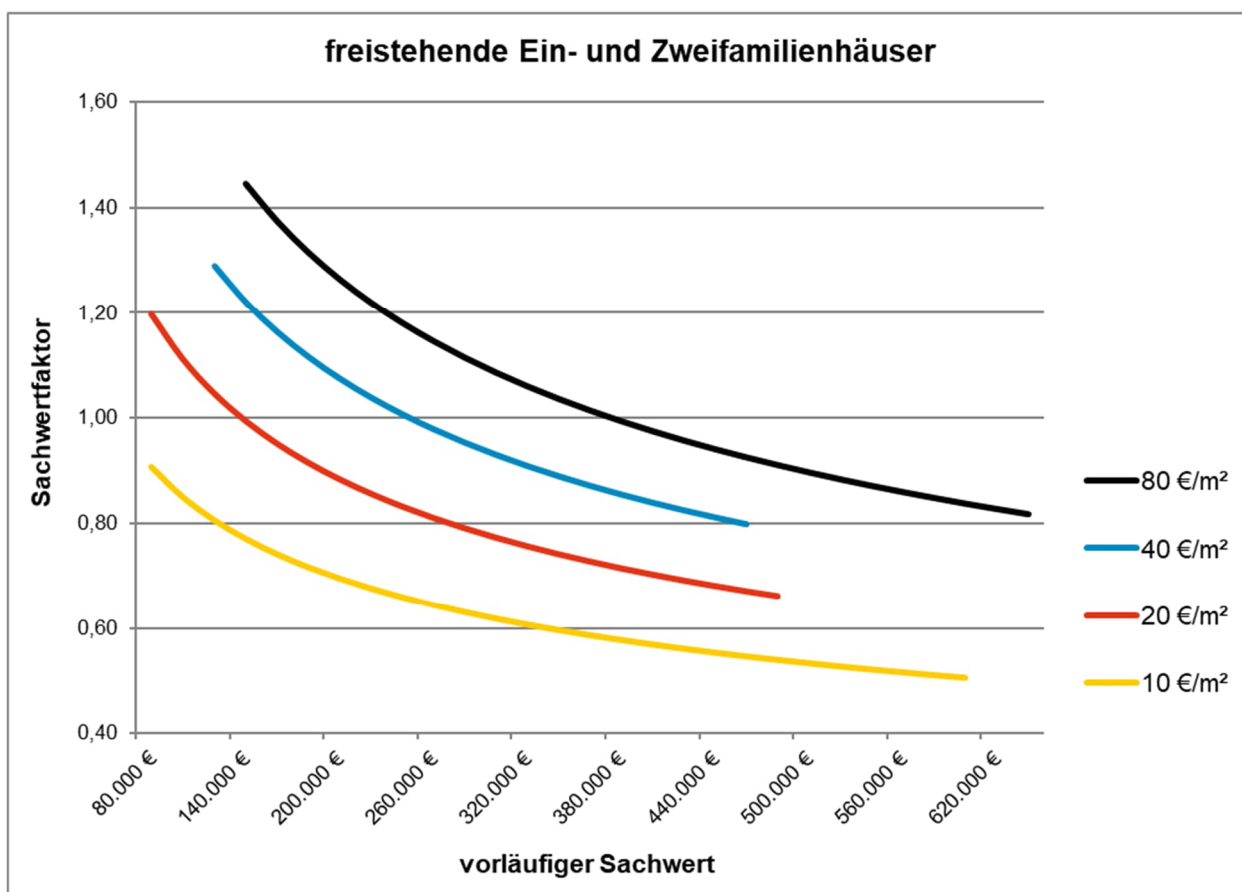


Abb. 5: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grafik)

Beschreibung der Ableitung freistehende EFH/ZFH				
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Anzahl der Kauffälle	107	117	139	136
Korrelation	0,61	0,61	0,60	0,60

Abb. 6: Beschreibung der Ableitung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Statistische Kenngrößen

	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,51	73.387	111
5. Perzentil	0,66	135.494	159
Median	0,97	232.701	276
Mittelwert	0,97	243.867	290
95. Perzentil	1,31	401.442	465
Maximum	1,69	652.765	1.007
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	9	80	1
5. Perzentil	15	276	4
Median	29	685	10
Mittelwert	36	729	11
95. Perzentil	76	1.316	22
Maximum	161	2.090	61
	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1705	29	43
5. Perzentil	1900	36	51
Median	1974	44	62
Mittelwert	1961	45	64
95. Perzentil	2011	64	89
Maximum	2021	75	100
	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	70	665	14.11.2019
5. Perzentil	100	841	14.01.2020
Median	145	1.491	07.12.2020
Mittelwert	152	1.546	08.12.2020
95. Perzentil	230	2.444	12.11.2021
Maximum	398	3.592	30.12.2021

Verteilung der Kauffälle

Anzahl gesamt	499
Objektart	
freistehendes Einfamilienhaus	450
freistehendes Zweifamilienhaus	49
Gebietskörperschaft	
Landkreis Gotha	232
Wartburgkreis	267

Abb. 7: Beschreibung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

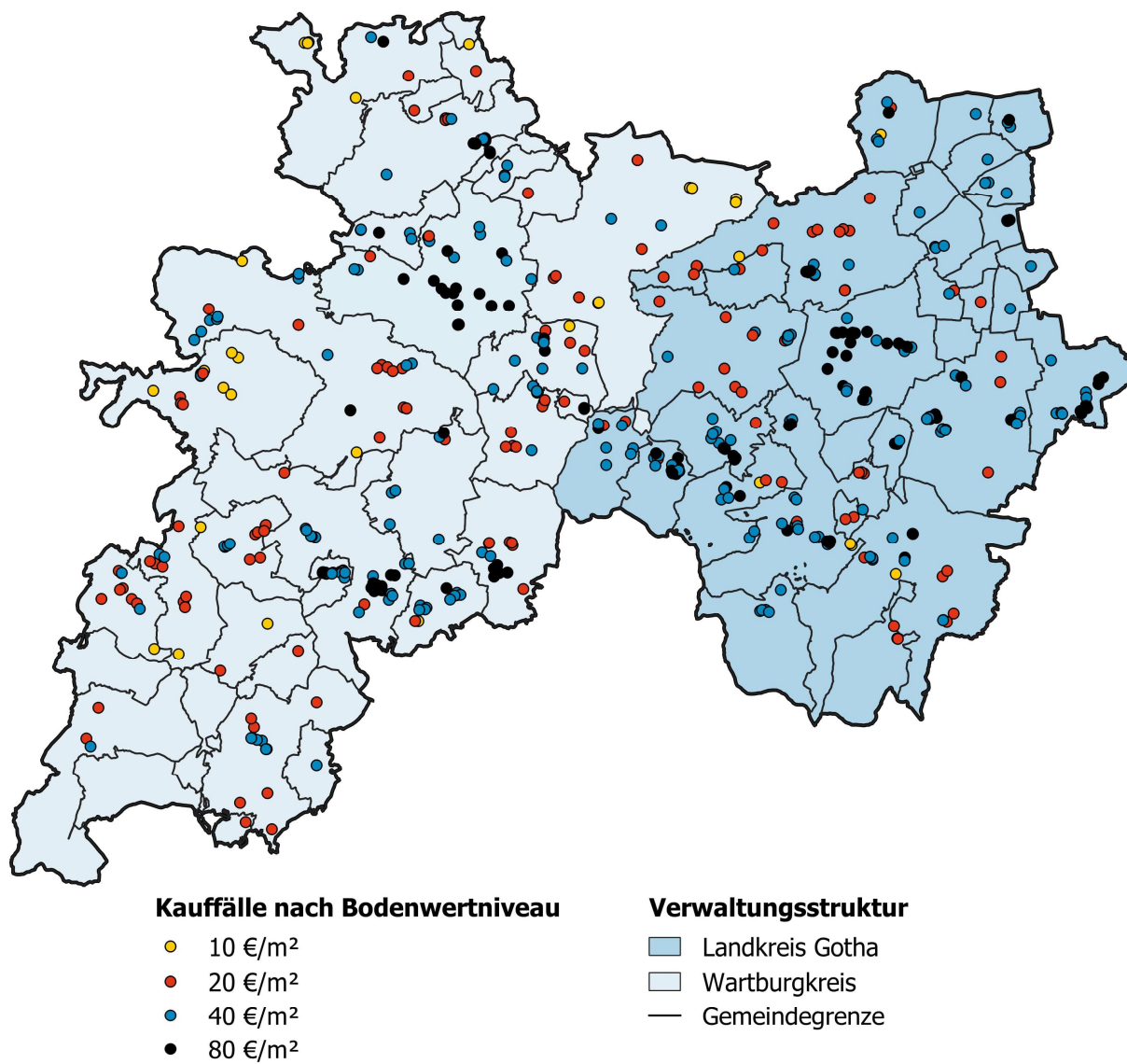


Abb. 8: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen, die für die Ermittlung von Sachwertfaktoren für diese Objektarten zur Verfügung standen, war keine getrennte Ermittlung von Sachwertfaktoren für Reihenend- und Reihemittelhäuser sowie Doppelhaushälften möglich. Der Gutachterausschuss hat sich daher wieder für die zusammengefasste Auswertung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern entschieden.

Sachwertfaktoren für DHH/RH				
vorläufiger Sachwert	Bodenwert-niveau	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
80.000 €			1,29	
100.000 €			1,20	1,33
120.000 €	1,02	1,14	1,26	
140.000 €	0,97	1,09	1,20	
160.000 €	0,93	1,04	1,16	
180.000 €	0,90	1,01	1,12	
200.000 €	0,87	0,97	1,08	
220.000 €	0,84	0,95	1,05	
240.000 €	0,82	0,92	1,02	
260.000 €	0,80	0,90	1,00	
280.000 €	0,78	0,88	0,98	
300.000 €	0,76	0,86	0,96	
320.000 €	0,75	0,84		
340.000 €	0,73			
360.000 €	0,72			
380.000 €	0,71			
400.000 €	0,70			
420.000 €	0,69			
a	0,51969	0,59534	0,67117	
b	- 0,31845	- 0,30616	-0,29628	

Abb. 9: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Tabelle)

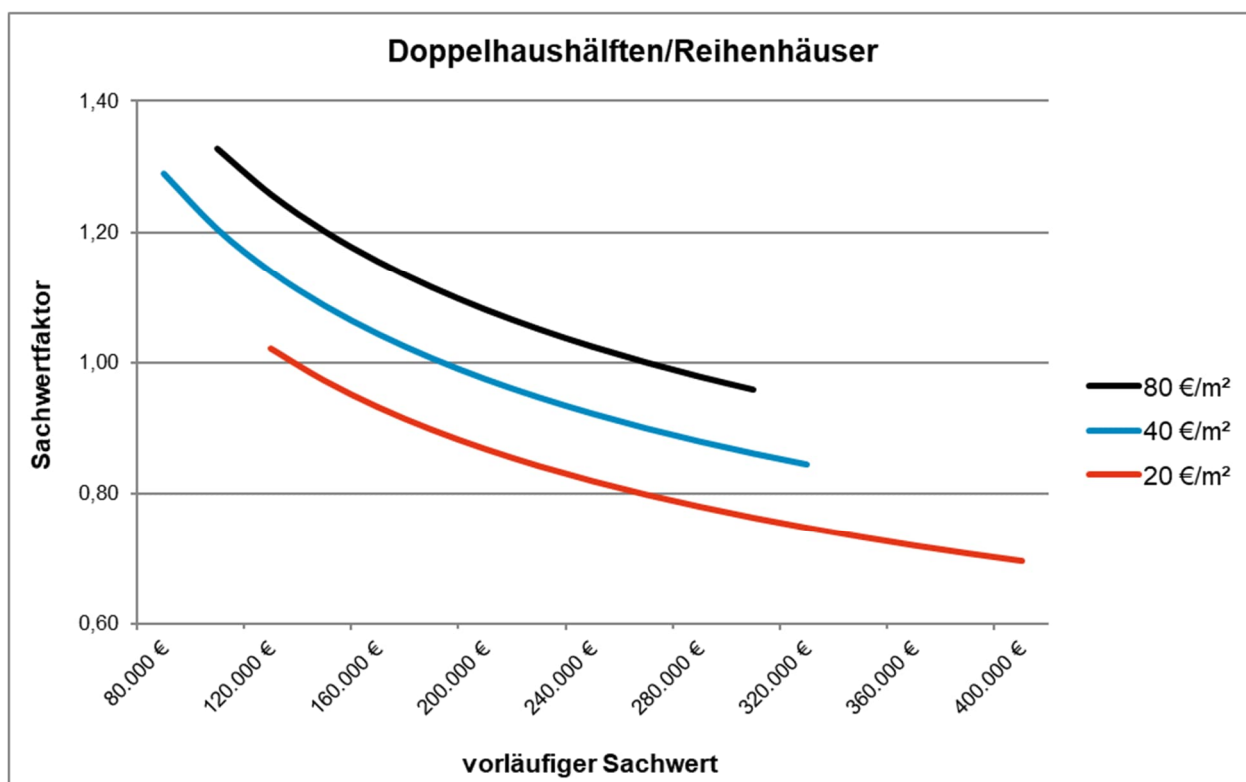


Abb. 10: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Grafik)

Beschreibung der Ableitung DHH/RH			
Bodenwertniveau	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Anzahl der Kauffälle	60	87	74
Korrelation	0,59	0,54	0,51

Abb. 11: Beschreibung der Ableitung Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Statistische Kenngrößen

	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,55	75.537	104
5. Perzentil	0,74	105.374	140
Median	1,02	175.082	228
Mittelwert	1,04	181.055	242
95. Perzentil	1,36	285.889	384
Maximum	1,60	428.616	560
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	7	59	2
5. Perzentil	18	122	3
Median	40	400	9
Mittelwert	49	454	11
95. Perzentil	121	994	25
Maximum	188	1.430	38
	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1700	31	46
5. Perzentil	1890	35	51
Median	1940	41	59
Mittelwert	1949	42	60
95. Perzentil	2000	53	73
Maximum	2018	73	97
	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	60	667	08.11.2019
5. Perzentil	80	970	16.12.2019
Median	125	1.403	30.11.2020
Mittelwert	128	1.463	13.12.2020
95. Perzentil	184	2.157	03.12.2021
Maximum	260	2.814	27.12.2021

Verteilung der Kauffälle

Anzahl gesamt	221
Objektart	
Doppelhaushälften	153
Reihenendhäuser	30
Reihenmittelhäuser	38
Gebietskörperschaft	
Landkreis Gotha	123
Wartburgkreis	98

Abb. 12: Beschreibung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser

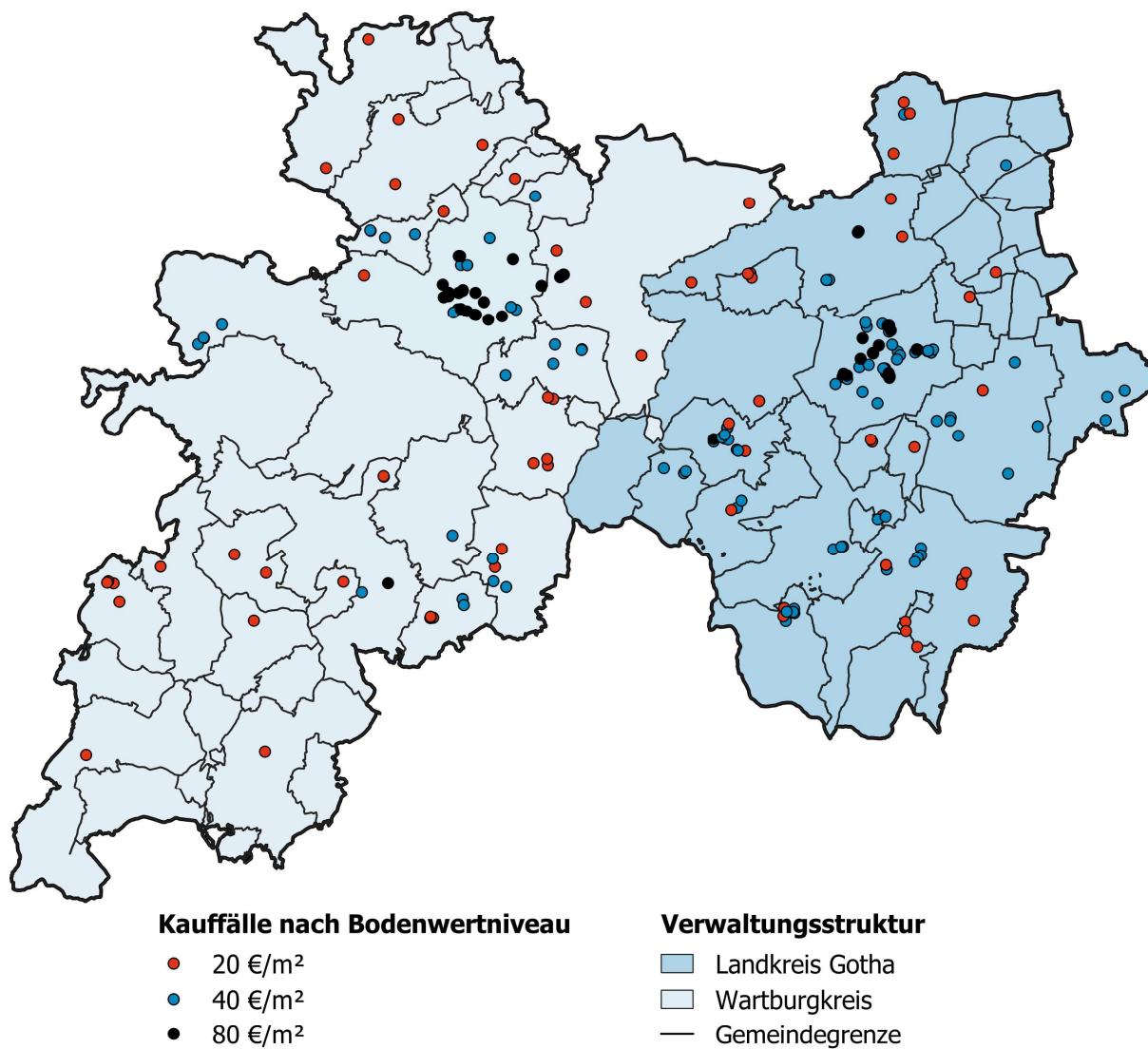


Abb. 13: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser

3.3 Mehrfamilienhäuser

Da das Sachwertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurden auch Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser ermittelt. Bei deren Anwendung ist die deutlich kleinere Stichprobe zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für MFH			
vorläufiger Sachwert	Bodenwert-niveau	30 €/m²	60 €/m²
		120 €/m²	
150.000 €			1,03
200.000 €	0,84	0,95	1,06
250.000 €	0,78	0,89	1,00
300.000 €	0,73	0,84	0,96
350.000 €	0,69	0,80	0,92
400.000 €	0,66	0,77	0,89
450.000 €	0,64	0,75	0,86
500.000 €	0,62	0,72	0,84
550.000 €	0,60	0,70	0,82
600.000 €	0,58	0,69	0,80
650.000 €	0,56	0,67	0,78
700.000 €		0,66	0,77
750.000 €			0,75
800.000 €			0,74
850.000 €			0,73
900.000 €			0,72
950.000 €			0,71
1.000.000 €			0,70
a	0,48479	0,59141	0,69816
b	-0,33656	-0,29269	-0,26029

Abb. 14: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Tabelle)

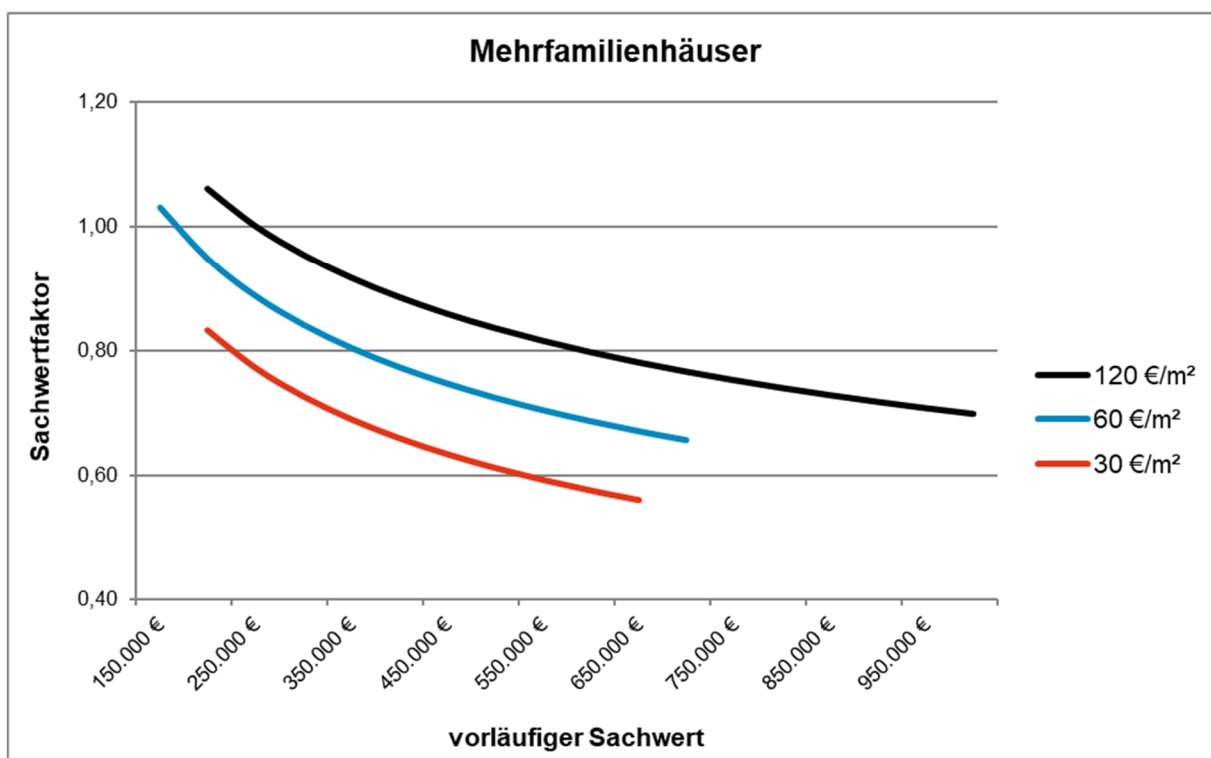


Abb. 15: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Grafik)

Beschreibung der Ableitung MFH			
Bodenwertniveau	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
Anzahl der Kauffälle	43	70	33
Korrelation	0,52	0,53	0,56

Abb. 16: Beschreibung der Ableitung Mehrfamilienhäuser

Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Statistische Kenngrößen

	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,36	143.554	212
5. Perzentil	0,52	210.955	328
Median	0,77	384.549	572
Mittelwert	0,78	400.223	592
95. Perzentil	1,05	642.890	933
Maximum	1,43	1.232.711	1.467
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	14	61	2
5. Perzentil	22	179	4
Median	51	516	10
Mittelwert	62	623	11
95. Perzentil	144	1.469	21
Maximum	178	2.812	44
	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1780	29	43
5. Perzentil	1897	32	46
Median	1913	37	54
Mittelwert	1920	39	56
95. Perzentil	1993	46	66
Maximum	2000	58	82
	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	104	499	11.11.2019
5. Perzentil	173	640	19.01.2020
Median	313	966	22.12.2020
Mittelwert	316	972	27.12.2020
95. Perzentil	482	1.362	06.12.2021
Maximum	857	1.625	28.12.2021

Verteilung der Kauffälle

Anzahl gesamt	146
Anzahl der Wohnungen	
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen	128
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohnungen	18
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohnungen	0
Gebietskörperschaft	
Landkreis Gotha	81
Wartburgkreis	65

Abb. 17: Beschreibung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser

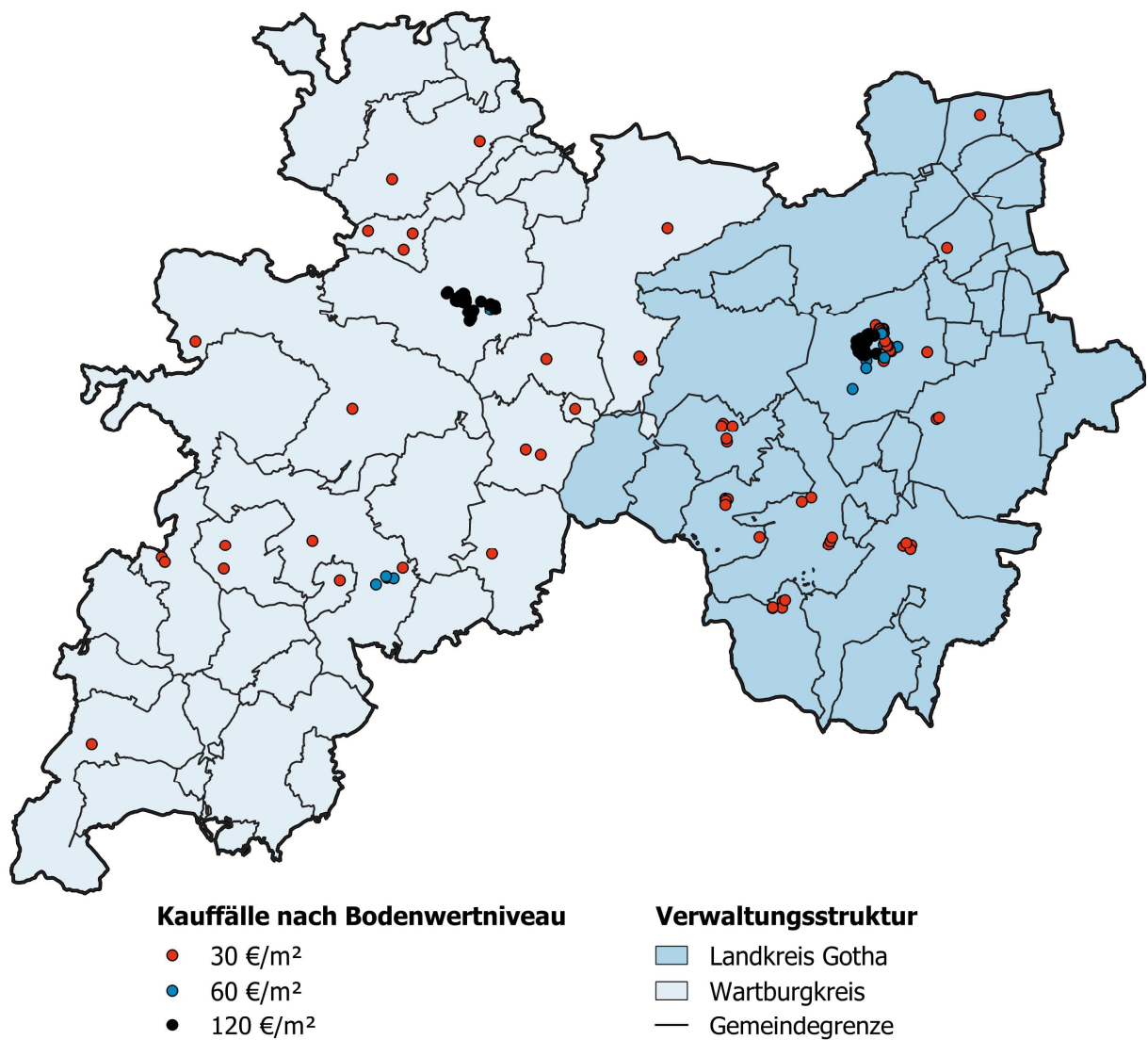


Abb. 18: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser

3.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Da das Sachwertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurden auch Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet.

Bei den Kaufobjekten handelt es sich um Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil am Rohertrag zwischen 21 und 50 % lag. Daher werden sie als Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) bezeichnet.

Für Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen der gewerbliche Anteil am Rohertrag zwischen 51 und 80 % lag, die als Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Gewerbe) bezeichnet werden, lagen im Auswertzeitraum nur einzelne Kauffälle vor. Für diese Objektart konnten keine Sachwertfaktoren ermittelt werden.

Bei den Gewerbeeinheiten der Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) handelt es sich um Gebäude mit Läden, Praxen und Büros, die sich i. d. R. im Erdgeschoss befinden. Die Wohnungen befinden sich jeweils in den Obergeschossen bzw. im Dachgeschoss.

Auch wenn es sich um eine eher heterogene Stichprobe handelt, hat sich der Gutachterausschuss entschieden, Sachwertfaktoren für diese Objektart anzugeben. Bei der Verwendung der hierfür veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine besonders kritische Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Sachwertfaktoren für WGH			
Bodenwert-niveau vorläufiger Sachwert	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
200.000 €	0,82	0,98	1,14
250.000 €	0,77	0,91	1,06
300.000 €	0,74	0,86	0,99
350.000 €	0,71	0,82	0,94
400.000 €	0,68	0,79	0,90
450.000 €	0,66	0,76	0,86
500.000 €	0,65	0,74	0,83
550.000 €	0,63	0,72	0,81
600.000 €	0,62	0,70	0,78
650.000 €	0,60	0,68	0,76
700.000 €	0,59	0,67	0,74
750.000 €	0,58	0,65	0,72
800.000 €	0,57	0,64	0,71
850.000 €	0,56	0,63	0,69
900.000 €	0,55	0,62	0,68
950.000 €	0,55	0,61	
1.000.000 €		0,60	
1.050.000 €		0,59	
1.100.000 €		0,58	
1.150.000 €		0,57	
1.200.000 €		0,56	
1.250.000 €		0,56	
1.300.000 €		0,55	
1.350.000 €		0,54	
1.400.000 €		0,54	
1.450.000 €		0,53	
a	0,53810	0,59727	0,65642
b	- 0,26191	- 0,30730	- 0,34254

Abb. 19: Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (Tabelle)

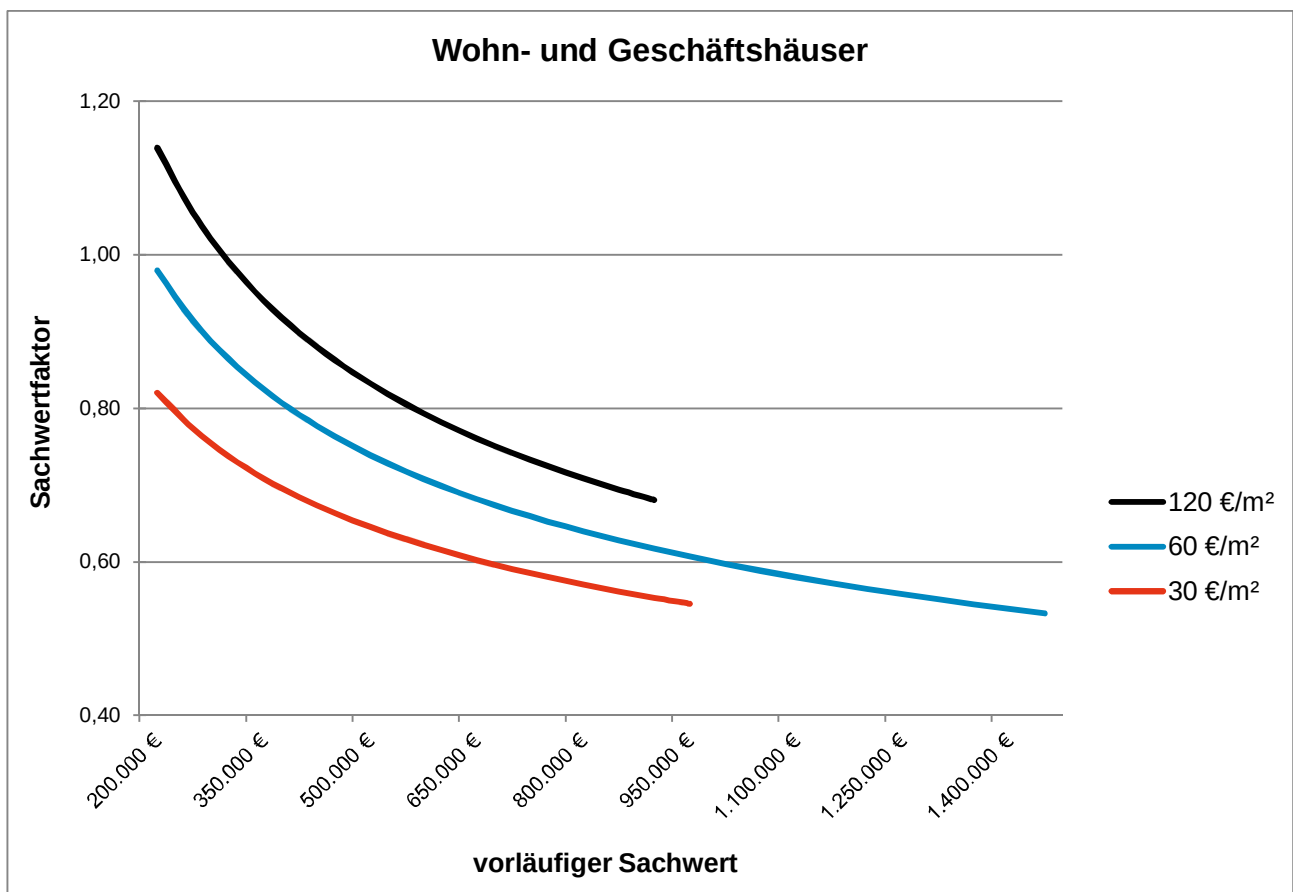


Abb. 20: Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (Grafik)

Beschreibung der Ableitung WGH			
Bodenwertniveau	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
Anzahl der Kauffälle	22	18	20
Korrelation	0,53	0,55	0,63

Abb. 21: Beschreibung der Ableitung Wohn- und Geschäftshäuser

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser

Statistische Kenngrößen

	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,43	160.342	208
5. Perzentil	0,51	204.613	269
Median	0,75	438.666	601
Mittelwert	0,77	478.473	676
95. Perzentil	1,18	851.845	1.148
Maximum	1,54	1.482.417	2.320
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	10	57	2
5. Perzentil	17	122	3
Median	53	411	8
Mittelwert	70	674	9
95. Perzentil	176	1.574	20
Maximum	243	4.962	25
	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1800	30	43
5. Perzentil	1879	32	46
Median	1910	38	55
Mittelwert	1920	39	56
95. Perzentil	1996	49	70
Maximum	2000	55	81
	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	56	725	19.11.2019
5. Perzentil	105	799	16.12.2019
Median	243	1.259	17.12.2020
Mittelwert	262	1.457	02.12.2020
95. Perzentil	498	3.218	10.12.2021
Maximum	892	3.520	22.12.2021

Verteilung der Kauffälle

Anzahl gesamt	60
gewerblicher Anteil am Rohertrag	
gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) 21 - 50 %	60
Gebietskörperschaft	
Landkreis Gotha	33
Wartburgkreis	27

Abb. 22: Beschreibung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser



Abb. 23: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	5
Abb. 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	7
Abb. 3:	Beispiel für die Ermittlung eines Sachwertfaktors durch Kreuzinterpolation	8
Abb. 4:	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle)	9
Abb. 5:	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grafik)	10
Abb. 6:	Beschreibung der Ableitung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	10
Abb. 7:	Beschreibung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	11
Abb. 8:	Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	12
Abb. 9:	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Tabelle)	13
Abb. 10:	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Grafik)	14
Abb. 11:	Beschreibung der Ableitung Doppelhaushälften/Reihenhäuser	14
Abb. 12:	Beschreibung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser	15
Abb. 13:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser	16
Abb. 14:	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Tabelle)	17
Abb. 15:	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Grafik)	18
Abb. 16:	Beschreibung der Ableitung Mehrfamilienhäuser	18
Abb. 17:	Beschreibung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser	19
Abb. 18:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser	20
Abb. 19:	Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (Tabelle)	22
Abb. 20:	Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (Grafik)	23
Abb. 21:	Beschreibung der Ableitung Wohn- und Geschäftshäuser	23
Abb. 22:	Beschreibung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser	24
Abb. 23:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser	25



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1 99867 Gotha
☎ +49 (0)361 57 4016-330 📠 +49 (0)361 57 4016-999
gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha