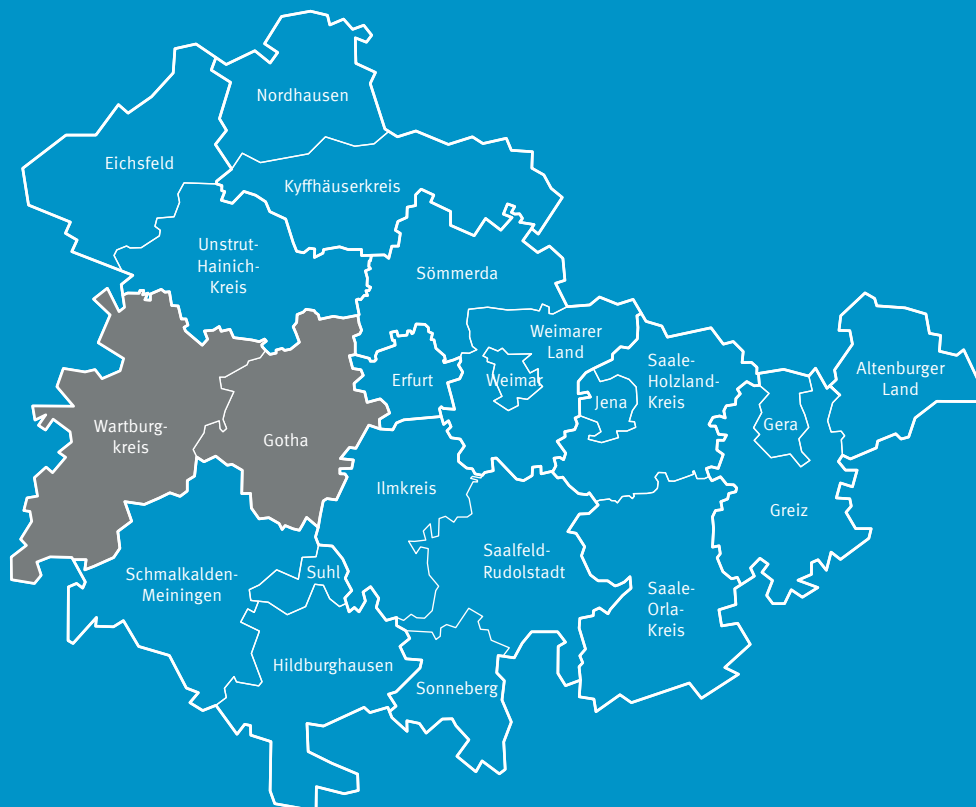


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2024

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 2024 © 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
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:

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

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 1207 Kauffälle aus den Jahren 2022 (676) und 2023 (531) nachbewertet. Diese wurden analysiert, selektiert und um Ausreißer bereinigt.

Zur Ermittlung der veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden insgesamt 708 Kauffälle verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises am 30. April 2024 für die folgenden Objektarten Sachwertfaktoren beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH),
- Mehrfamilienhäuser (MFH).

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).

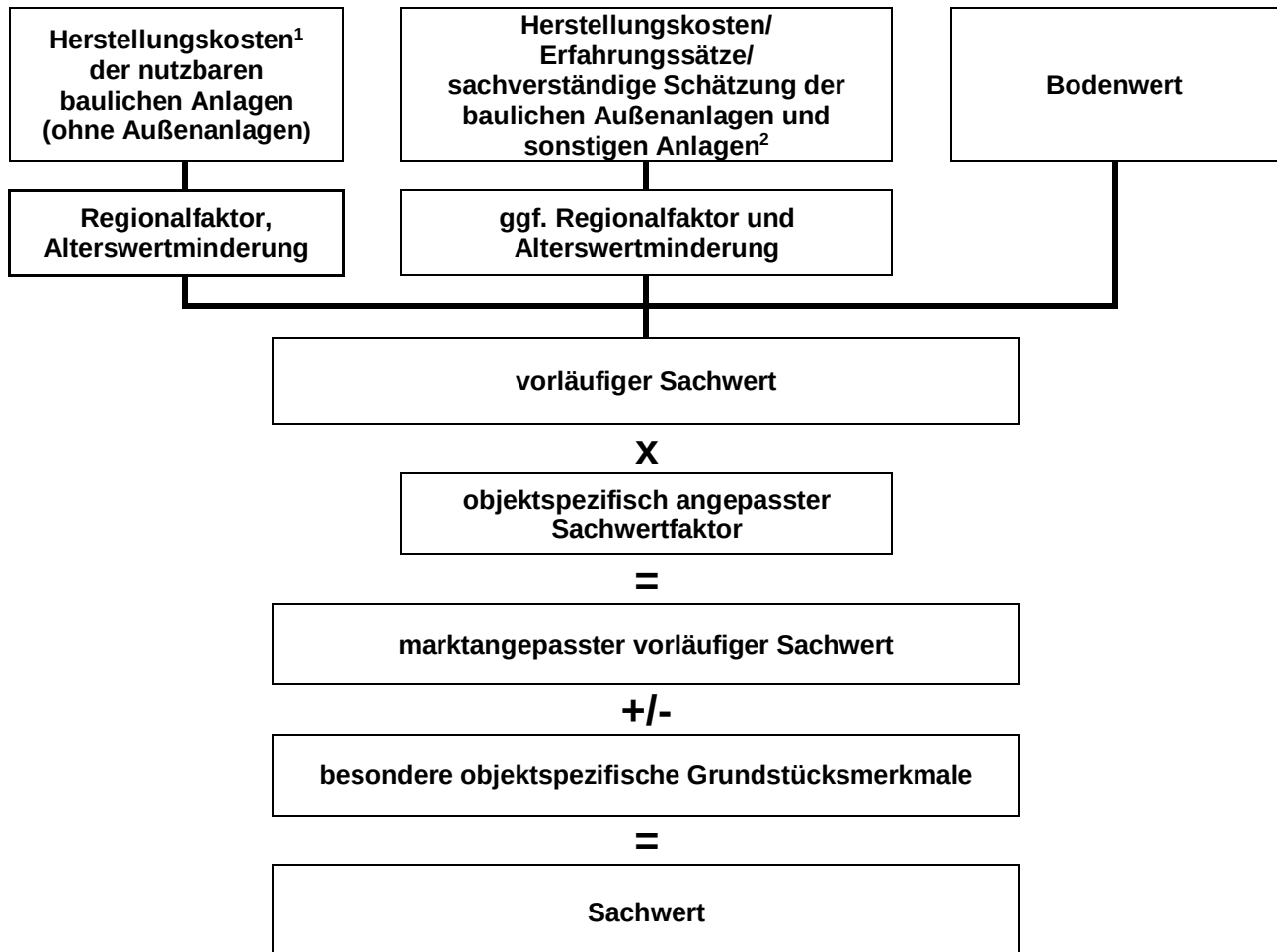


Abb. 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens

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 aufgrund 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

Mittels 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:

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

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.

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

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im für die jeweilige Gebäudeart üblichen Umfang (2 bis 8 % vom vorläufigen Sachwert) erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung der veröffentlichten Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine vorläufigen 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 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.

Bei der Verwendung der veröffentlichten Sachwertfaktoren ist stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich.

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	„Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude inklusive Umsatzsteuer, Statistisches Bundesamt (Destatis)“
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer i. V. m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV	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 i. V. m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV	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 (2 bis 8 % vom vorläufigen Sachwert) im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz; Bauteile sind im üblichen Umfang (Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt; Balkone/Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche) im Sachwertfaktor enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	gemäß § 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2023

Abb. 2: Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren

Für die in den folgenden Tabellen angegebenen 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 nicht tabellierten Sachwertfaktors kann, neben der Berechnung mithilfe 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 ein freistehendes Zweifamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert von **235.000 €** bei einem Bodenwert von **45 €/m²** ermittelt werden.

Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH				
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²	160 €/m²
140.000 €	0,94	1,15		
160.000 €	0,90	1,09	1,28	
180.000 €	0,86	1,04	1,23	
200.000 €	0,82	1,00	1,18	1,36
220.000 €	0,79	0,97	1,14	1,31
240.000 €	0,77	0,93	1,10	1,27
260.000 €	0,75	0,91	1,07	1,23
a	0,44763	0,54422	0,64077	0,73731
b	-0,37899	-0,37875	-0,37864	-0,37855

Anwendungsbeispiel

gegeben: BRW = 45 €/m²

vSW = 235.000 €

gesucht: Sachwertfaktor k

Berechnung mittels Kreuzinterpolation

$$k_1 = 0,97 - (235.000 - 220.000) \times \left(\frac{0,97 - 0,93}{240.000 - 220.000} \right)$$

$$k_1 = 0,942$$

$$k_2 = 1,14 - (235.000 - 220.000) \times \left(\frac{1,14 - 1,10}{240.000 - 220.000} \right)$$

$$k_2 = 1,109$$

$$k = k_1 + (45 - 40) \times \left(\frac{k_2 - k_1}{80 - 40} \right)$$

$$k = 0,96$$

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	Bodenwertniveau			
	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²	160 €/m²
100.000 €		1,30		
120.000 €		1,21		
140.000 €	0,94	1,15		
160.000 €	0,90	1,09	1,28	
180.000 €	0,86	1,04	1,23	
200.000 €	0,82	1,00	1,18	1,36
220.000 €	0,79	0,97	1,14	1,31
240.000 €	0,77	0,93	1,10	1,27
260.000 €	0,75	0,91	1,07	1,23
280.000 €	0,73	0,88	1,04	1,19
300.000 €	0,71	0,86	1,01	1,16
320.000 €	0,69	0,84	0,99	1,13
340.000 €	0,67	0,82	0,96	1,11
360.000 €	0,66	0,80	0,94	1,09
380.000 €	0,65	0,79	0,92	1,06
400.000 €	0,63	0,77	0,91	1,04
420.000 €	0,62	0,76	0,89	1,02
440.000 €	0,61	0,74	0,87	1,01
460.000 €	0,60	0,73	0,86	0,99
480.000 €	0,59	0,72	0,85	0,97
500.000 €	0,58	0,71	0,83	0,96
520.000 €	0,57	0,70	0,82	0,94
540.000 €			0,81	0,93
560.000 €			0,80	0,92
580.000 €			0,79	0,91
600.000 €			0,78	0,89
620.000 €				0,88
640.000 €				0,87
660.000 €				0,86
680.000 €				0,85
700.000 €				0,84
a	0,44763	0,54422	0,64077	0,73731
b	-0,37899	-0,37875	-0,37864	-0,37855

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

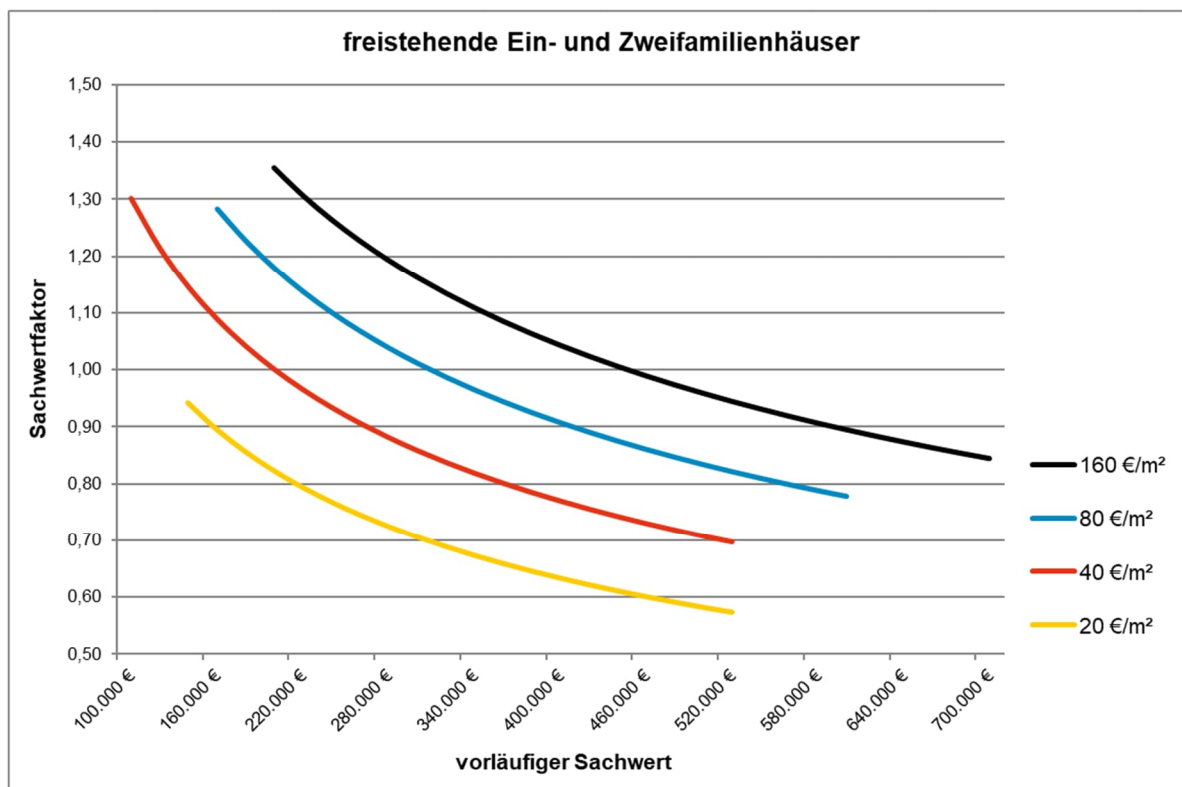


Abb. 5: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grafik)

Parameter der Ableitung EFH/ZFH				
Bodenwertniveau	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²	160 €/m²
Anzahl der Kauffälle	107	185	116	30
Korrelation	0,51	0,52	0,57	0,61

Abb. 6: Parameter der Ableitung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,31	95.844	110
5. Perzentil	0,58	161.580	158
Median	0,89	276.458	288
Mittelwert	0,90	287.289	297
95. Perzentil	1,28	444.021	481
Maximum	1,55	942.994	690

	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	13	108	2
5. Perzentil	19	295	5
Median	38	673	11
Mittelwert	46	739	13
95. Perzentil	93	1.415	27
Maximum	214	2.163	74

	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1800	31	46
5. Perzentil	1900	34	49
Median	1959	41	59
Mittelwert	1955	42	61
95. Perzentil	2006	55	77
Maximum	2021	74	99

	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	55	680	07.01.2022
5. Perzentil	100	930	08.02.2022
Median	144	1.599	20.11.2022
Mittelwert	154	1.706	10.12.2022
95. Perzentil	240	2.825	17.11.2023
Maximum	420	4.063	21.12.2023

	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe
Minimum	80.000	0	2,2
5. Perzentil	114.445	0	2,6
Median	210.000	10	3,0
Mittelwert	229.769	14	3,0
95. Perzentil	397.100	43	3,4
Maximum	750.000	50	4,2

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

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	438
Objektart	
freistehendes Einfamilienhaus	392
freistehendes Zweifamilienhaus	46
Landkreis	
Landkreis Gotha	212
Wartburgkreis	226

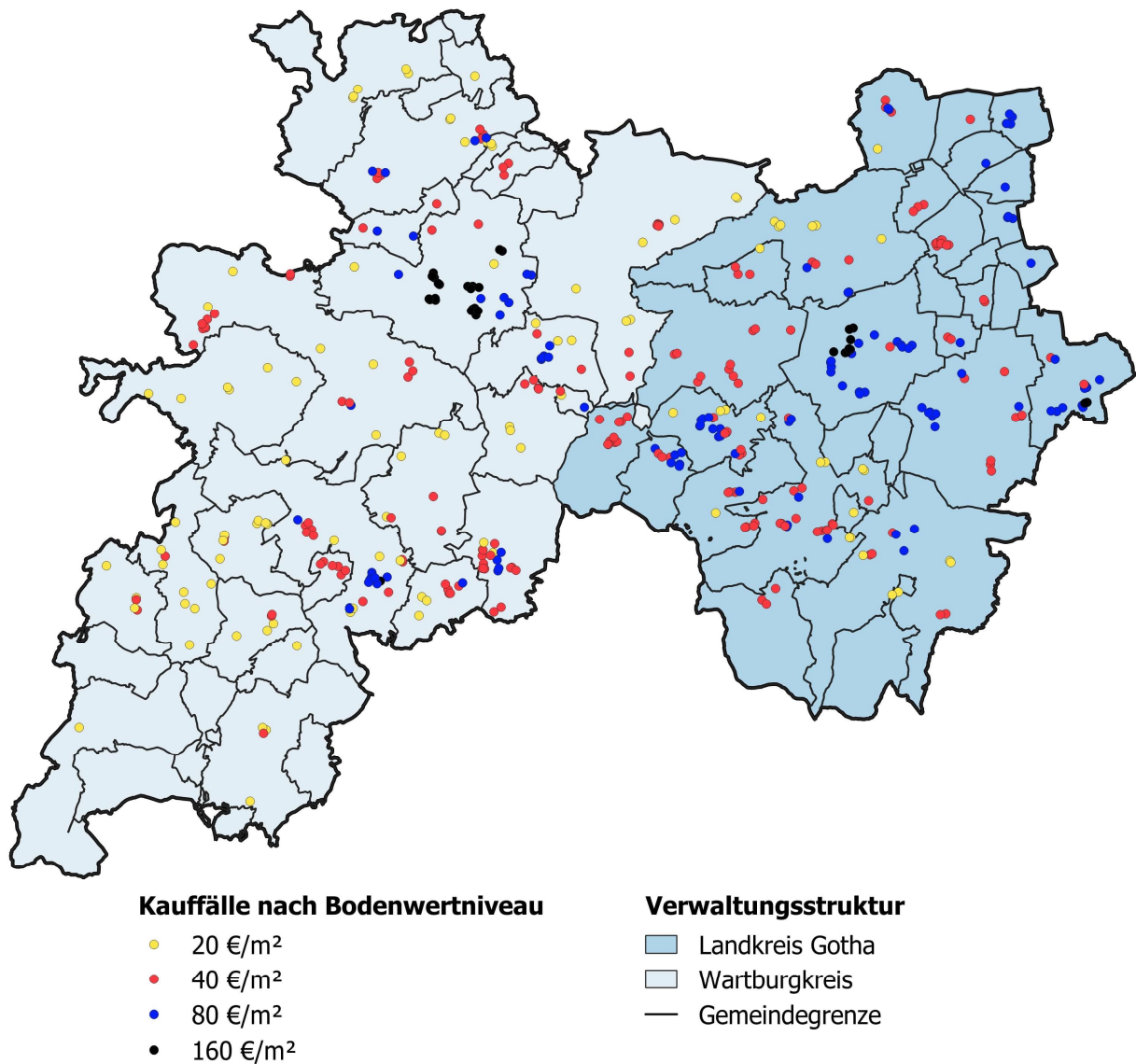


Abb. 8: Verteilung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Sachwertfaktoren für DHH/RH				
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²	160 €/m²
120.000 €		1,16		
140.000 €	0,93	1,08	1,24	1,39
160.000 €	0,87	1,02	1,17	1,31
180.000 €	0,82	0,96	1,11	1,25
200.000 €	0,78	0,92	1,06	1,20
220.000 €	0,74	0,88	1,02	1,15
240.000 €	0,71	0,84	0,98	1,11
260.000 €	0,68	0,81	0,94	1,08
280.000 €	0,66	0,79	0,91	1,04
300.000 €	0,64	0,76	0,89	1,01
320.000 €	0,62	0,74	0,86	0,99
340.000 €	0,60	0,72		0,96
360.000 €	0,58			0,94
380.000 €	0,56			
400.000 €	0,55			
a	0,34795	0,43644	0,52563	0,61524
b	-0,49995	-0,46228	-0,43495	-0,41429

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

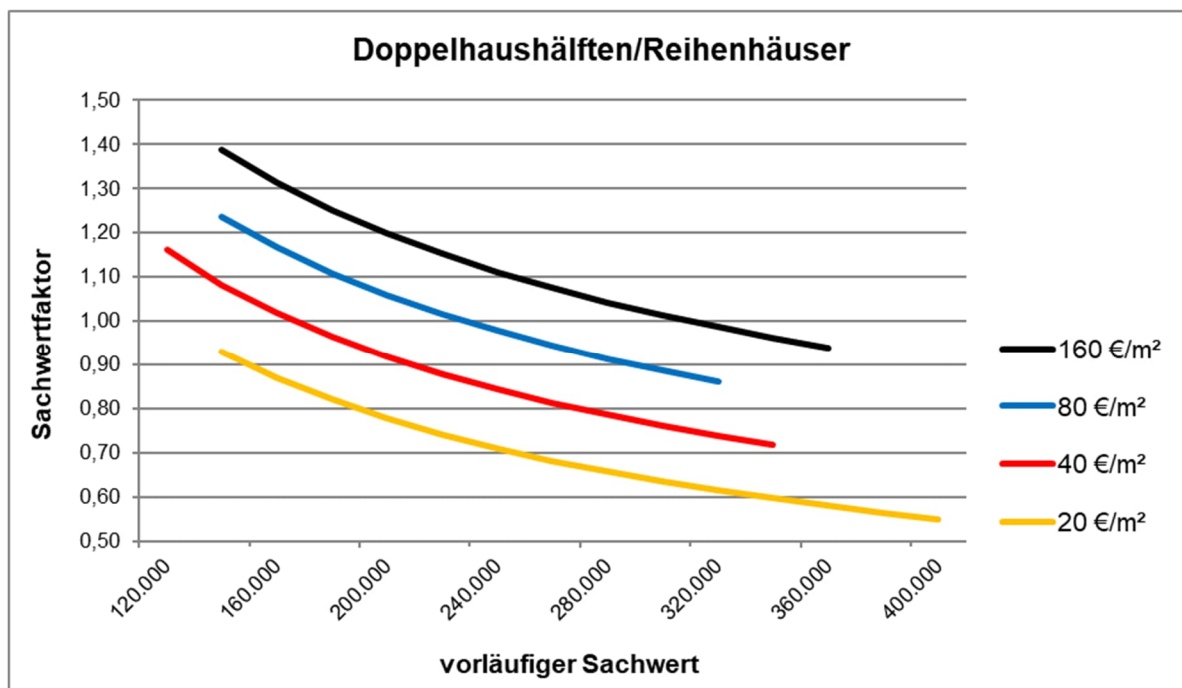


Abb. 10: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Grafik)

Parameter der Ableitung DHH/RH				
Bodenwertniveau	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²	160 €/m²
Anzahl der Kauffälle	35	69	56	16
Korrelation	0,66	0,57	0,60	0,71

Abb. 11: Parameter der Ableitung für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Stichprobe Doppelhaushälften und Reihenhäuser			
	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,35	90.679	98
5. Perzentil	0,60	130.160	132
Median	0,96	207.976	236
Mittelwert	0,96	212.690	254
95. Perzentil	1,39	314.624	438
Maximum	1,59	402.944	655
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	8	81	1
5. Perzentil	22	150	4
Median	46	412	11
Mittelwert	57	466	12
95. Perzentil	171	933	25
Maximum	245	1.341	47
	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1766	31	46
5. Perzentil	1900	33	48
Median	1948	40	58
Mittelwert	1950	41	58
95. Perzentil	2000	50	72
Maximum	2015	66	89
	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	61	500	11.01.2022
5. Perzentil	85	1.008	22.02.2022
Median	125	1.570	22.12.2022
Mittelwert	129	1.598	04.01.2023
95. Perzentil	200	2.250	21.11.2023
Maximum	248	3.103	19.12.2023
	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe
Minimum	68.000	0	2,2
5. Perzentil	93.750	0	2,6
Median	170.000	9	2,9
Mittelwert	181.278	14	2,9
95. Perzentil	302.250	42	3,3
Maximum	400.000	50	3,9

Abb. 12: Beschreibung der Stichprobe für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	176
Objektart	
Doppelhaushälften	119
Reihenendhäuser	25
Reihenmittelhäuser	32
Landkreis	
Landkreis Gotha	96
Wartburgkreis	80

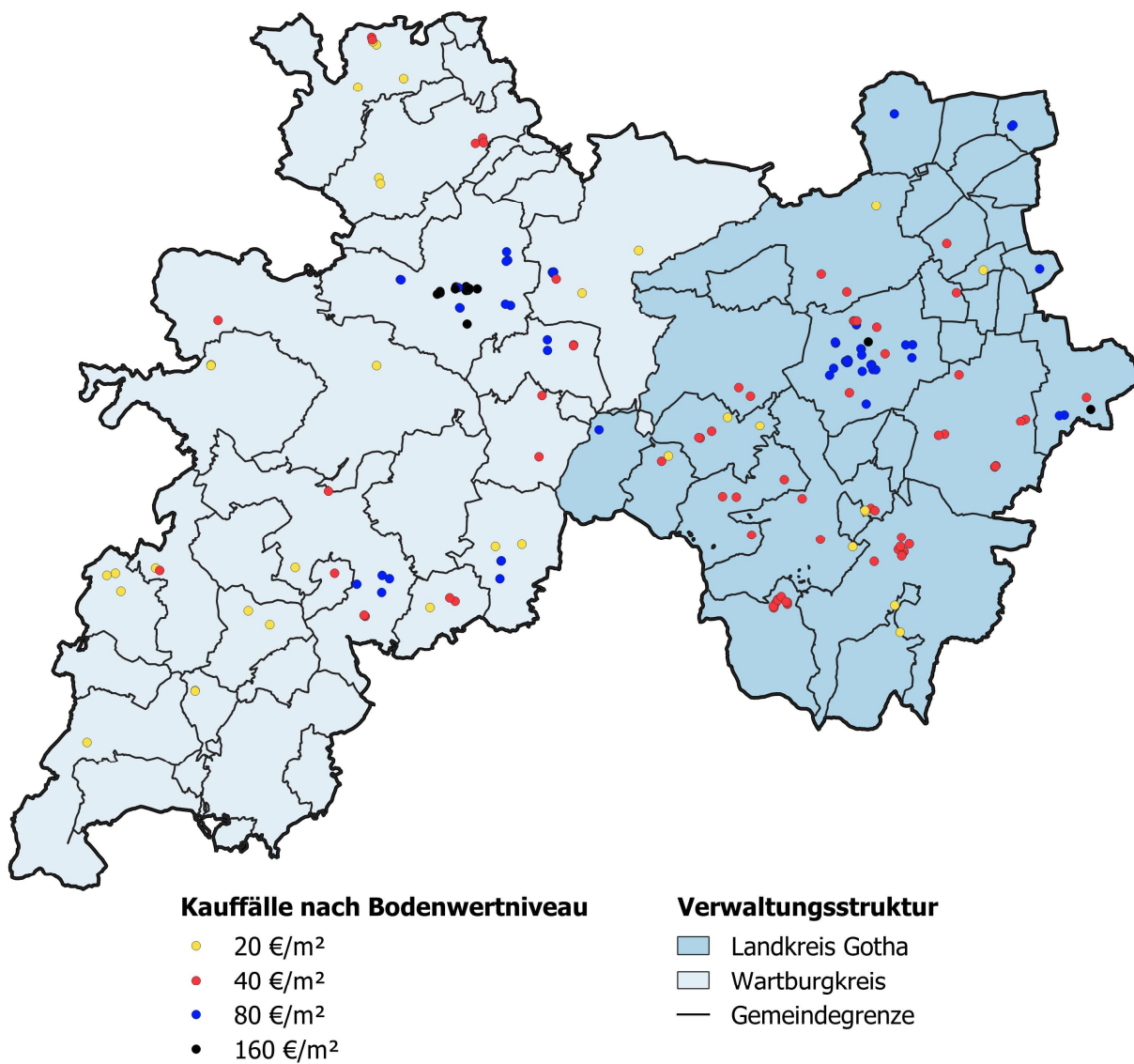


Abb. 13: Verteilung der Kauffälle für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

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	Bodenwertniveau		
	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
200.000 €	0,77		
250.000 €	0,72	0,89	
300.000 €	0,68	0,84	
350.000 €	0,65	0,80	0,94
400.000 €	0,63	0,76	0,90
450.000 €	0,60	0,74	0,87
500.000 €	0,59	0,71	0,84
550.000 €	0,57	0,69	0,81
600.000 €	0,55	0,67	0,79
650.000 €	0,54	0,65	0,77
700.000 €	0,53	0,64	0,75
750.000 €	0,52	0,63	0,73
800.000 €	0,51	0,61	0,72
850.000 €	0,50	0,60	0,70
900.000 €	0,49	0,59	0,69
950.000 €	0,48	0,58	0,68
1.000.000 €		0,57	
a	0,47633	0,57097	0,66562
b	-0,29695	-0,31681	-0,33074

Abb. 14: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Tabelle)

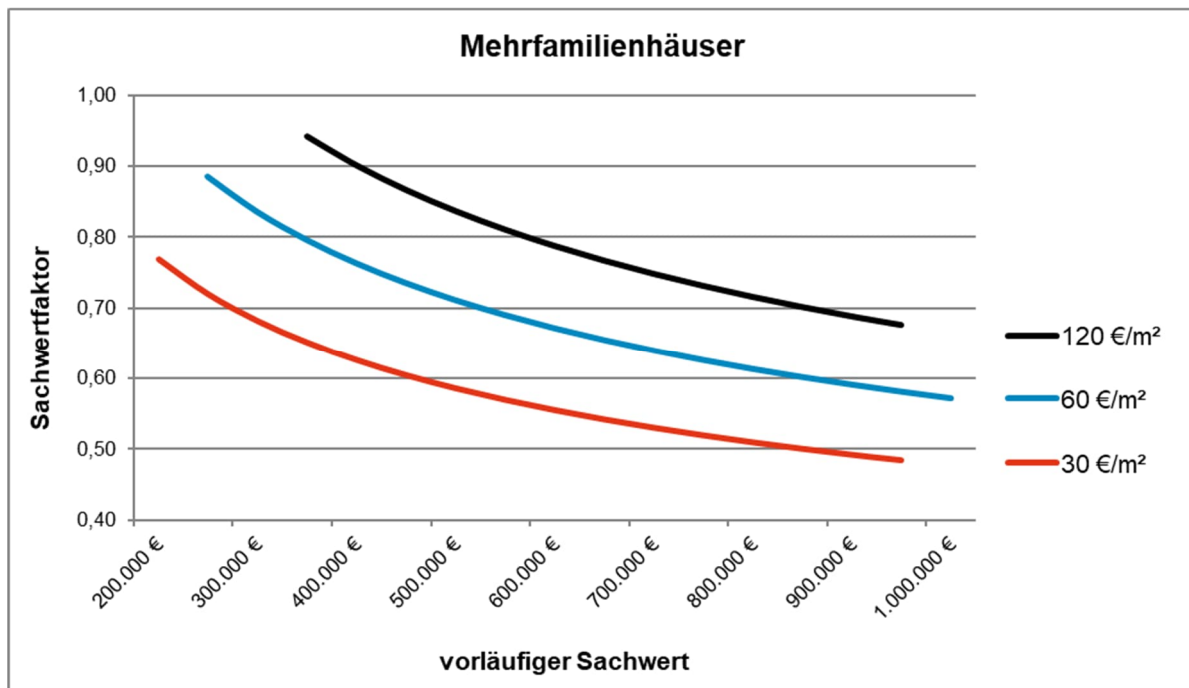


Abb. 15: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Grafik)

Parameter der Ableitung MFH			
Bodenwertniveau	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²
Anzahl der Kauffälle	26	45	23
Korrelation	0,54	0,52	0,52

Abb. 16: Parameter der Ableitung für Mehrfamilienhäuser

Stichprobe Mehrfamilienhäuser			
	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,35	210.207	262
5. Perzentil	0,41	265.431	314
Median	0,74	480.941	600
Mittelwert	0,73	533.221	659
95. Perzentil	1,00	959.171	1.136
Maximum	1,17	1.341.554	1.988
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	16	111	2
5. Perzentil	21	184	3
Median	55	522	8
Mittelwert	67	665	11
95. Perzentil	119	1.445	23
Maximum	245	2.550	58
	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1850	27	39
5. Perzentil	1897	31	46
Median	1920	36	52
Mittelwert	1926	38	54
95. Perzentil	1996	46	65
Maximum	1999	58	82
	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	140	459	14.01.2022
5. Perzentil	182	652	05.02.2022
Median	340	1.061	27.10.2022
Mittelwert	360	1.070	16.11.2022
95. Perzentil	638	1.496	24.09.2023
Maximum	900	1.991	09.11.2023
	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe
Minimum	120.000	0	2,3
5. Perzentil	163.250	0	2,5
Median	332.000	1	2,9
Mittelwert	349.666	9	2,9
95. Perzentil	579.550	35	3,2
Maximum	695.000	50	3,4

Abb. 17: Beschreibung der Stichprobe für Mehrfamilienhäuser

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	94
Anzahl der Wohnungen	
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen	72
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohnungen	22
Landkreis	
Landkreis Gotha	53
Wartburgkreis	41

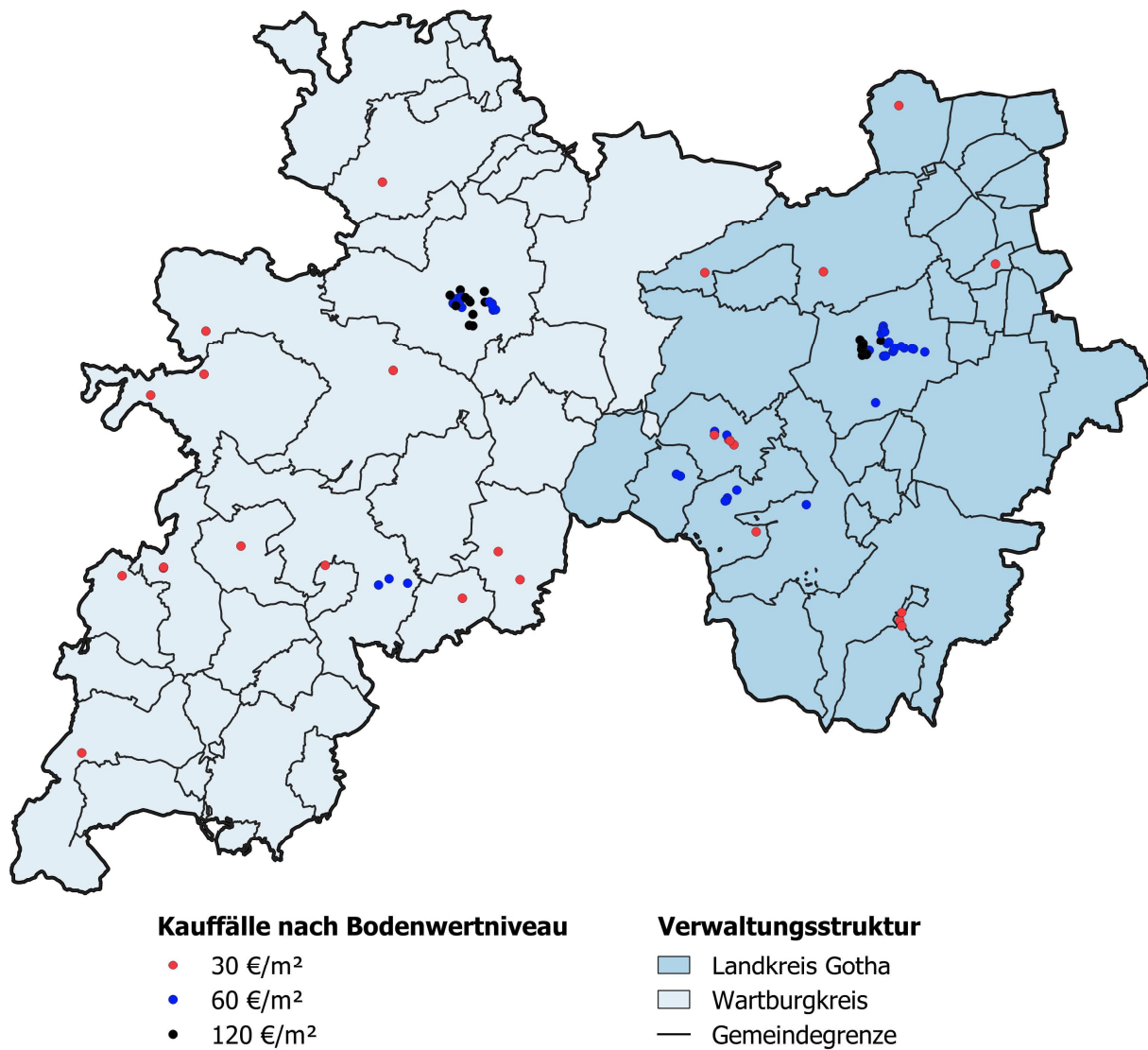


Abb. 18: Verteilung der Stichprobe für Mehrfamilienhäuser

4 Wohn- und Geschäftshäuser

Da das Sachwertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Ertragswertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurden in der Vergangenheit auch Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet. Aufgrund der rückläufigen Anzahl an Kauffällen konnten für diesen Turnus keine Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet werden.

Die Stichprobenbeschreibung und Verteilung der Kauffälle werden dennoch angegeben, um auch für diesen Teilmarkt allgemeine Angaben zur Verfügung zu stellen.

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.

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.

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. Hierfür können keine Angaben gemacht werden.

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser			
	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum		175.778	224
5. Perzentil		190.223	291
Median	keine Angabe	467.513	597
Mittelwert		561.265	701
95. Perzentil		1.232.797	1.524
Maximum		1.541.777	1.726
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	18	90	2
5. Perzentil	20	114	2
Median	94	327	7
Mittelwert	104	427	9
95. Perzentil	218	971	17
Maximum	277	1.521	40
	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1880	27	40
5. Perzentil	1886	29	42
Median	1905	35	52
Mittelwert	1916	36	53
95. Perzentil	1988	45	65
Maximum	2013	62	86
	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	84	511	01.02.2022
5. Perzentil	109	838	12.02.2022
Median	246	1.435	19.09.2022
Mittelwert	302	1.586	20.09.2022
95. Perzentil	657	2.799	22.07.2023
Maximum	694	3.759	01.12.2023

Abb. 19: Beschreibung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	33
gewerblicher Anteil am Rohertrag	
21 - 50 % (gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen))	33
Landkreis	
Landkreis Gotha	19
Wartburgkreis	14

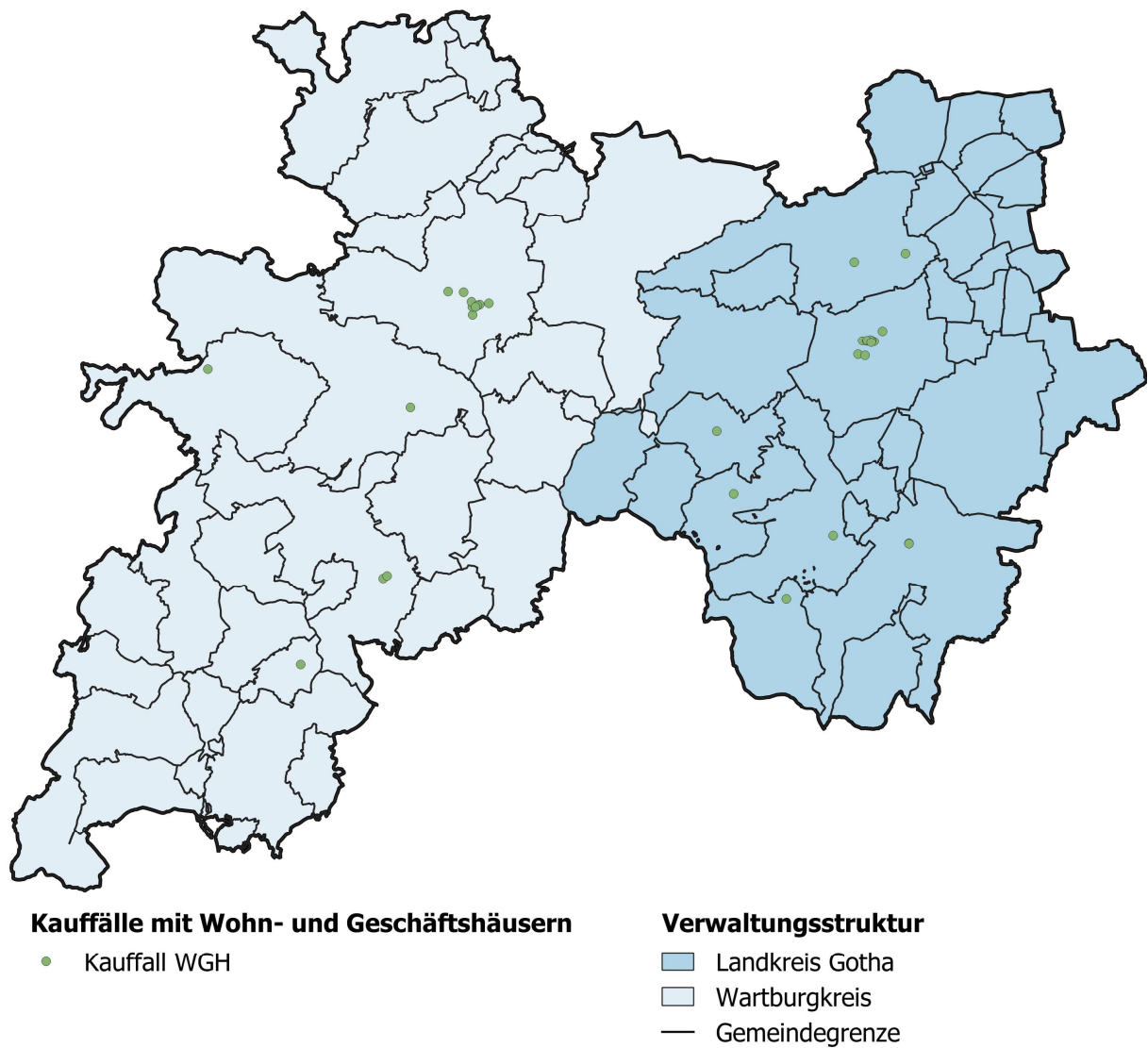


Abb. 20: Verteilung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	5
Abb. 2:	Modellbeschreibung zur Ermittlung 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:	Parameter der Ableitung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	10
Abb. 7:	Beschreibung der Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	11
Abb. 8:	Verteilung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	12
Abb. 9:	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Tabelle)	13
Abb. 10:	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Grafik)	14
Abb. 11:	Parameter der Ableitung für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	14
Abb. 12:	Beschreibung der Stichprobe für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	15
Abb. 13:	Verteilung der Kauffälle für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	16
Abb. 14:	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Tabelle)	17
Abb. 15:	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Grafik)	18
Abb. 16:	Parameter der Ableitung für Mehrfamilienhäuser	18
Abb. 17:	Beschreibung der Stichprobe für Mehrfamilienhäuser	19
Abb. 18:	Verteilung der Stichprobe für Mehrfamilienhäuser	20
Abb. 19:	Beschreibung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser	22
Abb. 20:	Verteilung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser	23



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

