

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2019 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Inhalt

1	Vorbemerkung	3
2	Sachwertfaktoren	3
2.1	Allgemeines zu Sachwertfaktoren	3
2.2	Modellbeschreibung Sachwertverfahren	4
2.3	Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren	6
2.4	Ergänzende Hinweise zu den Modellparametern Sachwertfaktor	7
	Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern	7
	Orientierungswerte für den üblichen Umfang der bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	8
2.5	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)	9
2.6	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)	13
3	Liegenschaftszinssätze	17
3.1	Allgemeines zu Liegenschaftszinssätzen	17
3.2	Modellbeschreibung Ertragswertverfahren	18
3.3	Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	20
3.4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilien-(MFH) und Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	21
3.5	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)	24
3.6	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)	27
4	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten im Zuständigkeitsbereich	30

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
EW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
VW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

Verwendete fachspezifische Software

Die Ableitungen der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze wurden unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-AKuK Version 14.1.3" durchgeführt.

1 Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO) u.a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) und Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze).

2 Sachwertfaktoren

2.1 Allgemeines zu Sachwertfaktoren

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 (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:

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 Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 412 Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2019 wurden durch den Gutachterausschuss am 18. November 2019 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten ermittelt und deren Veröffentlichung beschlossen:

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

2.2 Modellbeschreibung Sachwertverfahren

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 (Modellkonformität).

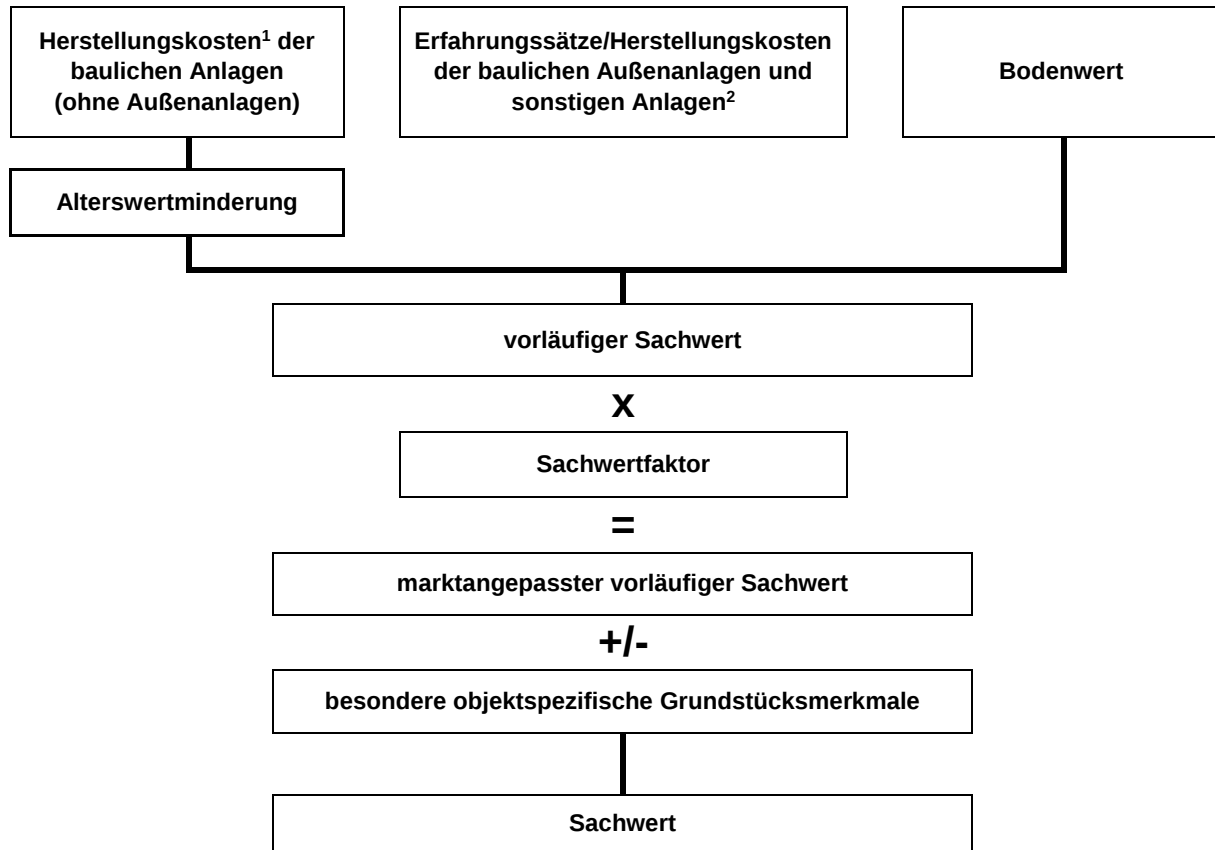


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ 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 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

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 zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

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

mit:

- k = Sachwertfaktor
- vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
- a, b = Konstanten

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

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 sowie Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

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

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 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 Ansatz³ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

³ vgl. Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“ und Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

2.3 Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine – Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider (Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL 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 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, 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 (Nr. 4.1.1.7 SW-RL)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 6 SW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

2.4 Ergänzende Hinweise zu den Modellparametern Sachwertfaktor

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern

Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	8 % 8 % 8 % 12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	2 % 2 % 2 % 3 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Abbildung 3: Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss bei fehlendem Drempel
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %

Abbildung 4: Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels bei den Kostenkennwerten

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %

Abbildung 5: Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens bei den Kostenkennwerten

Orientierungswerte für den üblichen Umfang der bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Hiervon abweichende Bauteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

2.5 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)

Sachwertfaktoren (EFH/ZFH)									
$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$									
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²		10 €/m ²	20 €/m ²	40 €/m ²	80 €/m ²
50.000 €	0,97	1,05	1,12	1,2	350.000 €	0,73	0,8	0,88	0,96
60.000 €	0,94	1,02	1,1	1,17	360.000 €	0,72	0,8	0,88	0,95
70.000 €	0,92	1	1,08	1,15	370.000 €	0,72	0,8	0,87	0,95
80.000 €	0,9	0,98	1,06	1,13	380.000 €	0,72	0,79	0,87	0,95
90.000 €	0,89	0,96	1,04	1,12	390.000 €	0,71	0,79	0,87	0,94
100.000 €	0,87	0,95	1,03	1,11	400.000 €	0,71	0,79	0,86	0,94
110.000 €	0,86	0,94	1,02	1,09	410.000 €	0,71	0,79	0,86	0,94
120.000 €	0,85	0,93	1,01	1,08	420.000 €	0,71	0,78	0,86	0,94
130.000 €	0,84	0,92	1	1,07	430.000 €	0,7	0,78	0,86	0,93
140.000 €	0,83	0,91	0,99	1,06	440.000 €	0,7	0,78	0,85	0,93
150.000 €	0,82	0,9	0,98	1,05	450.000 €	0,7	0,78	0,85	0,93
160.000 €	0,82	0,89	0,97	1,05	460.000 €	0,7	0,77	0,85	0,93
170.000 €	0,81	0,89	0,96	1,04	470.000 €	0,7	0,77	0,85	0,92
180.000 €	0,8	0,88	0,96	1,03	480.000 €	0,69	0,77	0,85	0,92
190.000 €	0,79	0,87	0,95	1,03	490.000 €	0,69	0,77	0,84	0,92
200.000 €	0,79	0,87	0,94	1,02	500.000 €	0,69	0,77	0,84	0,92
210.000 €	0,78	0,86	0,94	1,01	510.000 €	0,69	0,76	0,84	0,92
220.000 €	0,78	0,85	0,93	1,01	520.000 €	0,68	0,76	0,84	0,91
230.000 €	0,77	0,85	0,93	1	530.000 €	0,68	0,76	0,84	0,91
240.000 €	0,77	0,84	0,92	1	540.000 €	0,68	0,76	0,83	0,91
250.000 €	0,76	0,84	0,92	0,99	550.000 €	0,68	0,76	0,83	0,91
260.000 €	0,76	0,84	0,91	0,99	560.000 €	0,68	0,75	0,83	0,91
270.000 €	0,75	0,83	0,91	0,99	570.000 €	0,68	0,75	0,83	0,9
280.000 €	0,75	0,83	0,9	0,98	580.000 €	0,67	0,75	0,83	0,9
290.000 €	0,75	0,82	0,9	0,98	590.000 €	0,67	0,75	0,82	0,9
300.000 €	0,74	0,82	0,9	0,97	600.000 €	0,67	0,75	0,82	0,9
310.000 €	0,74	0,82	0,89	0,97	610.000 €	0,67	0,74	0,82	0,9
320.000 €	0,74	0,81	0,89	0,97	620.000 €	0,67	0,74	0,82	0,89
330.000 €	0,73	0,81	0,89	0,96	630.000 €	0,67	0,74	0,82	0,89
340.000 €	0,73	0,81	0,88	0,96	640.000 €	0,66	0,74	0,82	0,89
a	0,6217	0,6965	0,7715	0,8466	a	0,6217	0,6965	0,7715	0,8466
b	-0,1479	-0,1353	-0,1248	-0,1159	b	-0,1479	-0,1353	-0,1248	-0,1159

Abbildung 6: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)

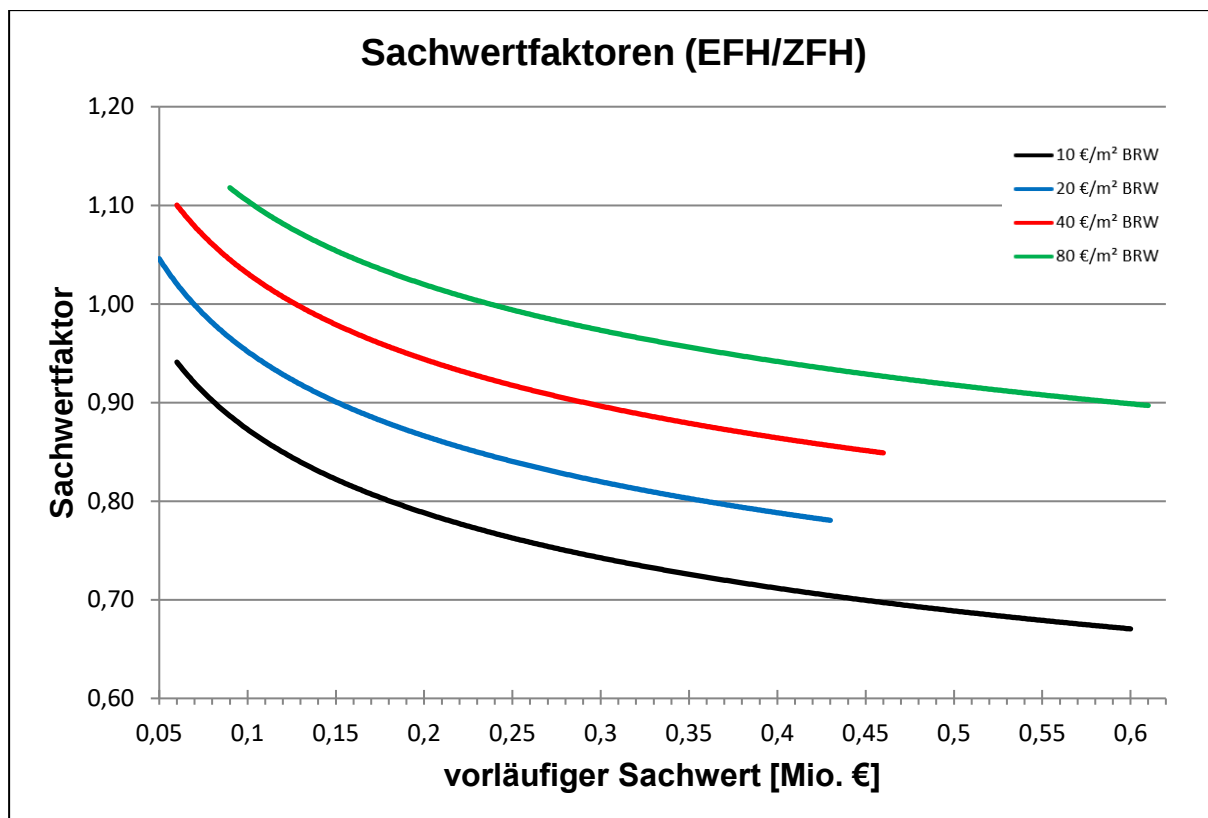


Abbildung 7: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$			
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Anzahl der Kauffälle	44	92	95	32
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,61219	0,71169	0,76951	0,83709
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,06152	0,04996	0,04407	0,08771
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,16465	-0,12398	-0,10167	-0,13345
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,04885	0,03259	0,02815	0,05884
Korrelation	0,476	0,37705	0,35065	0,3975

Abbildung 8: Beschreibung der Ableitung SWF EFH/ZFH

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 6) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 8) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Stichprobe: Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Kriterium	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwertanteil
Minimum	45.440	6	2%
5. Perzentil	66.294	9	5%
Median	140.988	26	14%
Mittelwert	161.211	32	17%
95. Perzentil	317.142	80	39%
Maximum	610.502	85	74%
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND
Minimum	1850	9	14%
5. Perzentil	1900	12	18%
Median	1970	30	44%
Mittelwert	1959	33	48%
95. Perzentil	2006	61	85%
Maximum	2015	69	97%
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Bruttogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Minimum	167	77	75
5. Perzentil	337	159	94
Median	700	285	135
Mittelwert	825	287	146
95. Perzentil	1679	450	230
Maximum	4280	595	300
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Sachwertfaktor
Minimum	01.07.2016	214	0,49
5. Perzentil	06.09.2016	389	0,68
Median	11.08.2017	923	0,92
Mittelwert	26.08.2017	1005	0,93
95. Perzentil	10.10.2018	1837	1,16
Maximum	14.06.2019	2300	1,34
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen			63
Landkreis Schmalkalden-Meiningen			145
kreisfreie Stadt Suhl			55
gesamt			263

Abbildung 9: Beschreibung der Stichprobe SWF EFH/ZFH



Grundstücke mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern

im Bodenwertniveau

- 10 €/m²
- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

- Landkreis Hildburghausen
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- kreisfreie Stadt Suhl

Abbildung 10: räumliche Verteilung der Stichprobe SWF EFH/ZFH

2.6 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)

Sachwertfaktoren (DHH/REH)			
$k = a \times (vSW/1 Mio)^b$			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
60.000 €	0,94	1,06	1,18
70.000 €	0,92	1,04	1,15
80.000 €	0,91	1,02	1,13
90.000 €	0,9	1,01	1,11
100.000 €	0,9	0,99	1,09
110.000 €	0,89	0,98	1,08
120.000 €	0,88	0,97	1,06
130.000 €	0,88	0,96	1,05
140.000 €	0,87	0,96	1,04
150.000 €	0,87	0,95	1,03
160.000 €	0,86	0,94	1,02
170.000 €	0,86	0,93	1,01
180.000 €	0,85	0,93	1
190.000 €	0,85	0,92	0,99
200.000 €	0,84	0,91	0,99
210.000 €	0,84	0,91	0,98
220.000 €	0,84	0,9	0,97
230.000 €	0,83	0,9	0,96
240.000 €	0,83	0,89	0,96
250.000 €	0,83	0,89	0,95
260.000 €	0,83	0,89	0,95
270.000 €	0,82	0,88	0,94
280.000 €	0,82	0,88	0,94
290.000 €	0,82	0,87	0,93
300.000 €	0,82	0,87	0,93
310.000 €	0,81	0,87	0,92
320.000 €	0,81	0,86	0,92
330.000 €	0,81	0,86	0,91
340.000 €	0,81	0,86	0,91
350.000 €	0,8	0,85	0,91
a	0,7353	0,7526	0,7720
b	-0,0859	-0,1213	-0,1514

Abbildung 11: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)

Hinweis: Die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche sind in der Schriftstärke „fett“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftfarbe „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

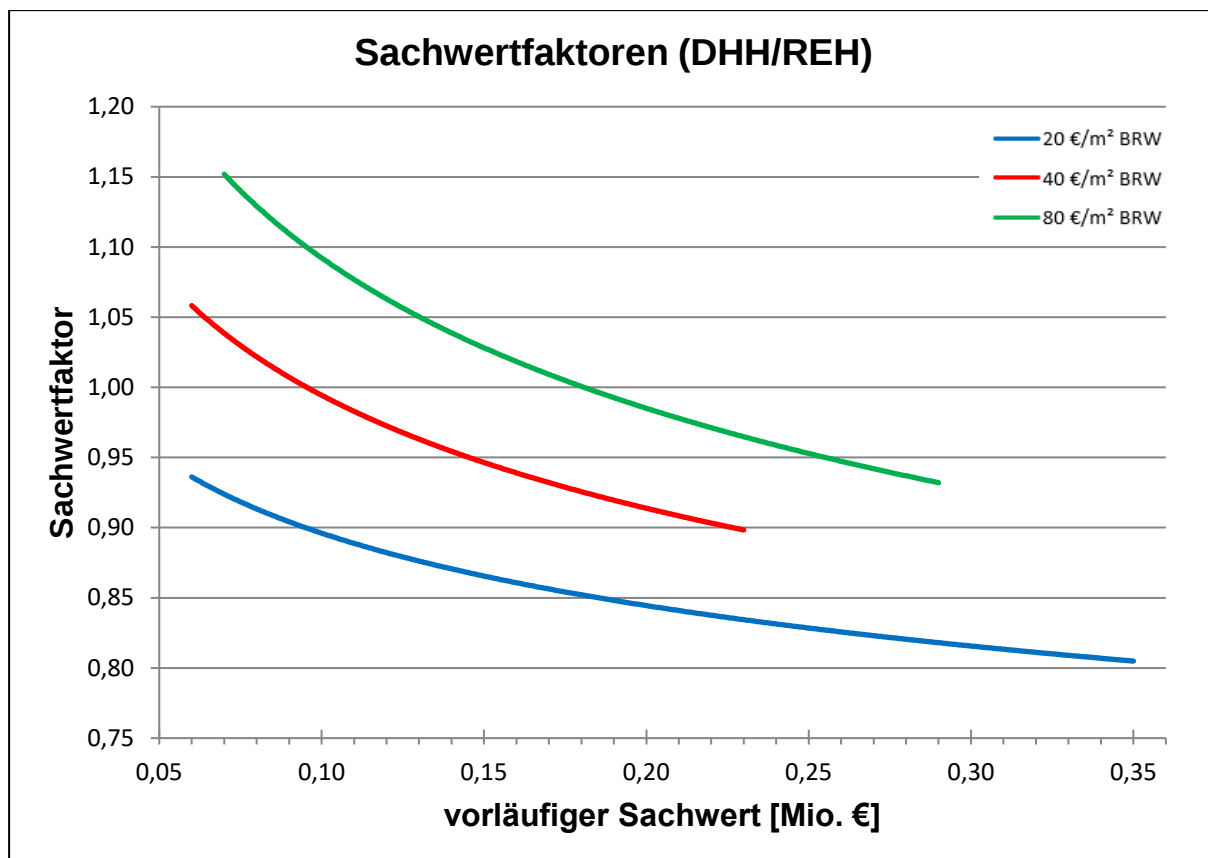


Abbildung 12: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
Bodenwertniveau	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Anzahl der Kauffälle	35	35	25
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,7488	0,7249	0,7876
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,1094	0,1476	0,1415
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,0868	-0,1231	-0,1511
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,0643	0,0845	0,0894
Korrelation	0,231	0,251	0,339

Abbildung 13: Beschreibung der Ableitung SWF DHH/REH

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 11) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 13) angegeben sind⁴.

⁴ Der Hinweis auf Seite 10 ist entsprechend zu beachten.

Stichprobe: Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Kriterium	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bodenwertanteil
Minimum	54.474	10	3%
5. Perzentil	64.617	13	5%
Median	106.074	38	16%
Mittelwert	121.379	44	21%
95. Perzentil	219.161	85	46%
Maximum	351.578	125	75%

Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	RND/GND
Minimum	1700	12	19%
5. Perzentil	1904	17	27%
Median	1938	27	41%
Mittelwert	1949	31	45%
95. Perzentil	1999	52	74%
Maximum	2008	63	87%

Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Bruttogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Minimum	175	120	59
5. Perzentil	239	143	80
Median	473	222	120
Mittelwert	542	239	122
95. Perzentil	988	370	184
Maximum	2046	850	270

Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Sachwertfaktor
Minimum	13.01.2016	333	0,68
5. Perzentil	05.04.2016	504	0,74
Median	04.09.2017	882	0,99
Mittelwert	31.08.2017	961	0,97
95. Perzentil	26.05.2019	1602	1,24
Maximum	03.09.2019	2243	1,38

Anzahl der Kauffälle		
Landkreis Hildburghausen		17
Landkreis Schmalkalden-Meiningen		47
kreisfreie Stadt Suhl		31
gesamt		95

Abbildung 14: Beschreibung der Stichprobe SWF DHH/REH



Grundstücke mit Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern

im Bodenwertniveau

- 20 €/m²
- 40 €/m²
- 80 €/m²

- Landkreis Hildburghausen
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- kreisfreie Stadt Suhl

Abbildung 15: räumliche Verteilung der Stichprobe SWF DHH/REH

3 Liegenschaftszinssätze

3.1 Allgemeines zu Liegenschaftszinssätzen

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB auch Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 13 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Der Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 423 Kauffällen, aus den Jahren 2016 bis 2019, wurden durch den Gutachterausschuss am 18. November 2019 Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren für die folgenden Objektarten ermittelt und deren Veröffentlichung beschlossen:

Mehrfamilien- / Wohn- und Geschäftshäuser (LZ und RoF)

Ein- / Zweifamilienhäuser, freistehend (nur LZ)

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (nur LZ)

3.2 Modellbeschreibung Ertragswertverfahren

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

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

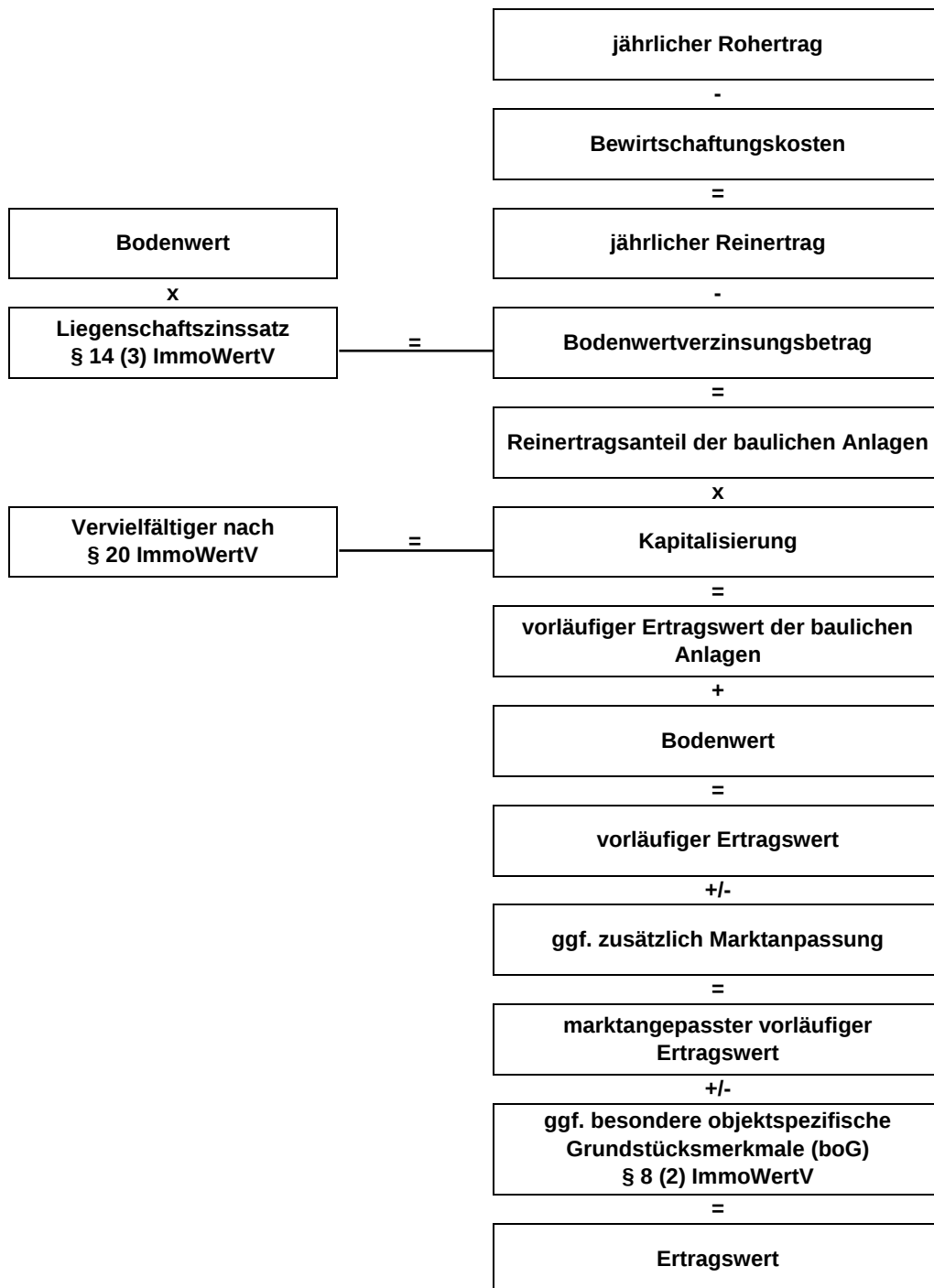


Abbildung 16: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen das verwendete Modell (siehe Abbildung 17) angegeben (Modelltransparenz).

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

mit: RE = Reinertrag

KP = Kaufpreis

G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ($G = KP - BW$)

BW = Bodenwert

q = $1 + p$

p = Liegenschaftszinssatz (in Prozent)

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht.

Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurden als Funktionen für die Ableitung das arithmetische Mittel und der Median gewählt.

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

3.3 Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Grundstücksart	<u>Mehrfamilienhausgrundstücke</u> bis 20 Wohneinheiten (WE), <u>gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshausgrundstücke</u> mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis 40% bei denen kein nennenswerter Unterschied zwischen Wohn- und Gewerbemieten besteht
Rohertrag (RoE) (Jahr)	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD - lokaler Mietpreisspiegel Suhl
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig (z. B. aus BGF) berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 EW-RL
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Anlage 3 SW-RL Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Abs. 2 EW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise, Nr. 11 EW-RL
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 17: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Da das Ertragswertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden auch Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften/Reihenhäuser abgeleitet.

3.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilien- (MFH) und Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit MFH und WGH 2019			
Liegenschaftszinssatz [%]	Mittelwert 5,5		Median 5,3
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,89		
Rohertragsfaktor	Mittelwert 11,9		Median 11,7
Standardabweichung (Stichprobe)	3,23		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	19	MFH bis 6 WE	31
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	37	MFH 7 bis 20 WE	10
kreisfreie Stadt Suhl	5	WGH	20
gesamt		61	

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,26	6,33	2,00
5. Perzentil	2,67	6,97	3,50
Median	5,33	11,69	5,04
Mittelwert	5,47	11,86	5,07
95. Perzentil	9,05	17,42	6,79
Maximum	10,73	20,78	8,73

Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn- +Nutzfläche [m²]
Minimum	1800	17	169
5. Perzentil	1870	22	210
Median	1930	37	390
Mittelwert	1933	37	454
95. Perzentil	1998	51	886
Maximum	2016	70	1619

Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	330	140	12
5. Perzentil	364	241	16
Median	740	754	35
Mittelwert	760	907	51
95. Perzentil	1263	1.981	160
Maximum	1431	3.144	165

Kriterium	Kaufvertragsdatum	Rohertrag [€]
Minimum	13.01.2016	9264
5. Perzentil	01.04.2016	12000
Median	29.09.2017	23280
Mittelwert	28.08.2017	28307
95. Perzentil	11.04.2019	56350
Maximum	28.06.2019	74412

Abbildung 18: Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF MFH/WGH

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis des bereinigten Kaufpreises zum Jahresrohertrag.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Der Jahresrohertrag entspricht der Jahresnettokaltniete, also der marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Der Kaufpreis laut Vertrag wird um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt.

Modellbeschreibung und Stichprobe sind mit denen des Liegenschaftszinssatzes (Abbildungen 17, 18) identisch.

Eine Abhängigkeit des Rohertragsfaktors von der Restnutzungsdauer der MFH/WGH ist erkennbar. Der Korrelationskoeffizient R beträgt 46 %.

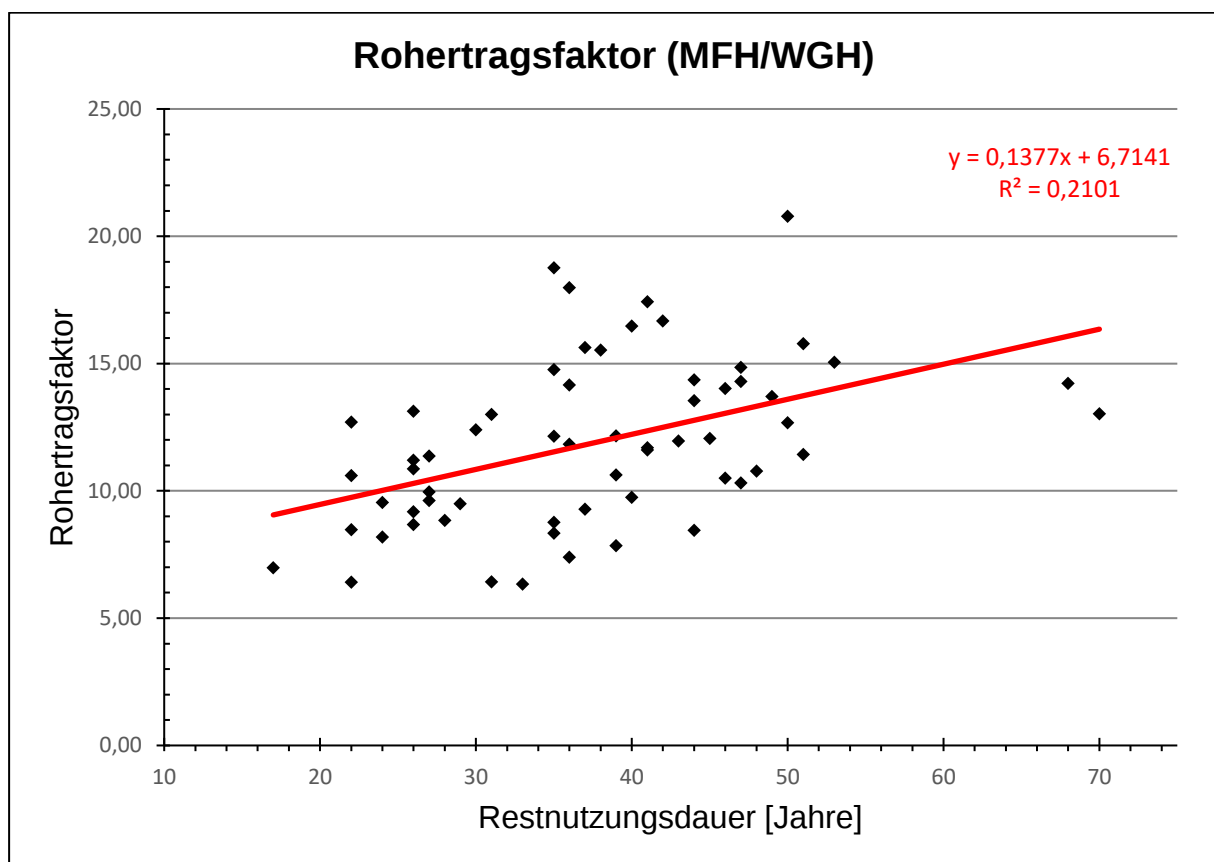


Abbildung 19: RoF MFH/WGH in Abhängigkeit von der RND



Grundstücke mit Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern

- Mehrfamilienhäuser
 - Wohn- und Geschäftshäuser
- | | |
|--|----------------------------------|
| | Landkreis Hildburghausen |
| | Landkreis Schmalkalden-Meiningen |
| | kreisfreie Stadt Suhl |

Abbildung 20: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ/RoF MFH/WGH

3.5 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit EFH/ZFH 2019			
Liegenschaftszinssatz [%]		Mittelwert 3,1	Median 2,7
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,55	
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen		53	
Landkreis Schmalkalden-Meiningen		133	
kreisfreie Stadt Suhl		39	
gesamt		225	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Kaufvertragsdatum	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,53	04.07.2016	3,00
5. Perzentil	1,08	31.08.2016	4,00
Median	2,73	31.07.2017	5,00
Mittelwert	3,13	20.08.2017	5,00
95. Perzentil	6,22	12.10.2018	6,00
Maximum	6,92	14.06.2019	7,50
Kriterium	Baujahr (ggf. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1959	9	60
5. Perzentil	1968	15	80
Median	1981	31	130
Mittelwert	1984	35	137
95. Perzentil	2006	63	220
Maximum	2015	69	300
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	321	171	6
5. Perzentil	523	386	10
Median	1.083	697	27
Mittelwert	1.184	781	34
95. Perzentil	2.124	1.578	82
Maximum	3.562	2.465	85

Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe LZ EFH/ZFH

Die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern verwendeten Kaufverträge wurden zusätzlich bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Kaufzeitpunkt und vom Bodenwertniveau untersucht.

Eine Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Bodenwertniveau ist erkennbar. Der Korrelationskoeffizient R beträgt -37%.

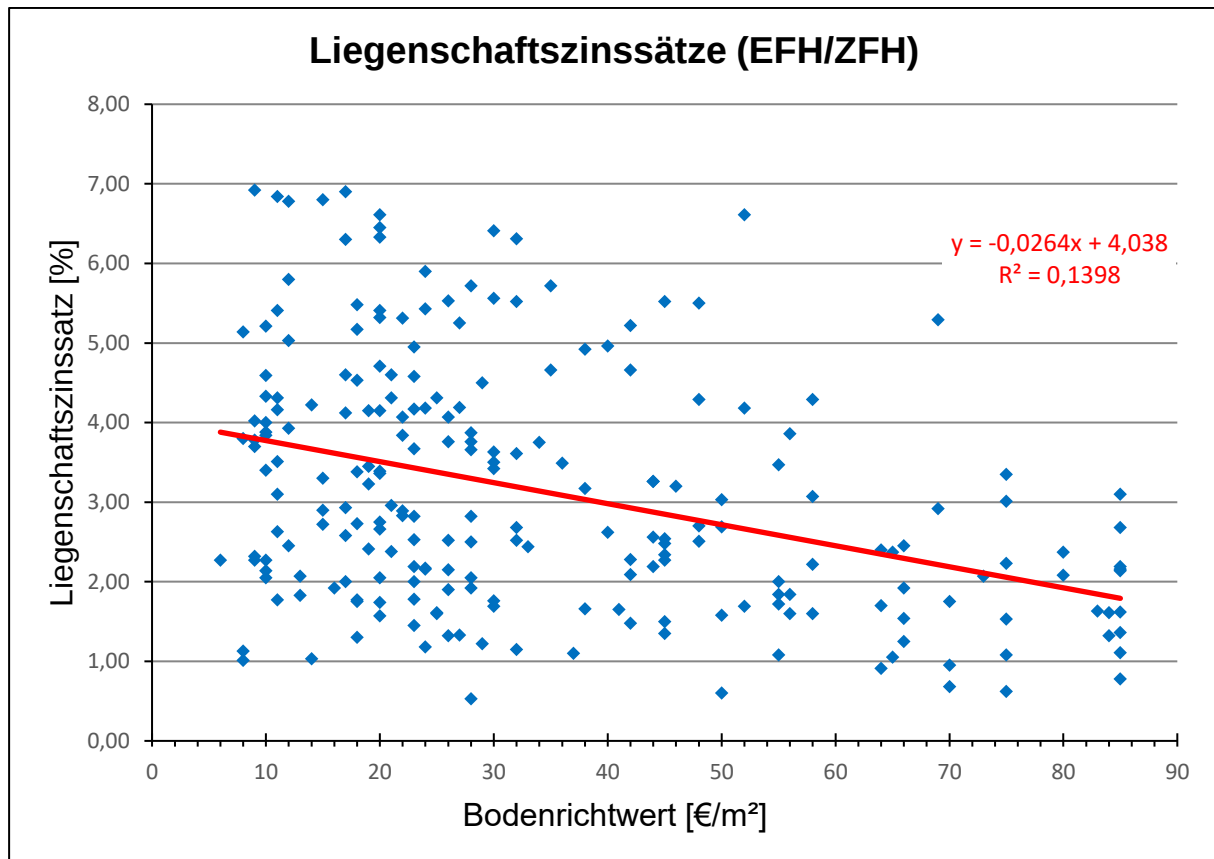
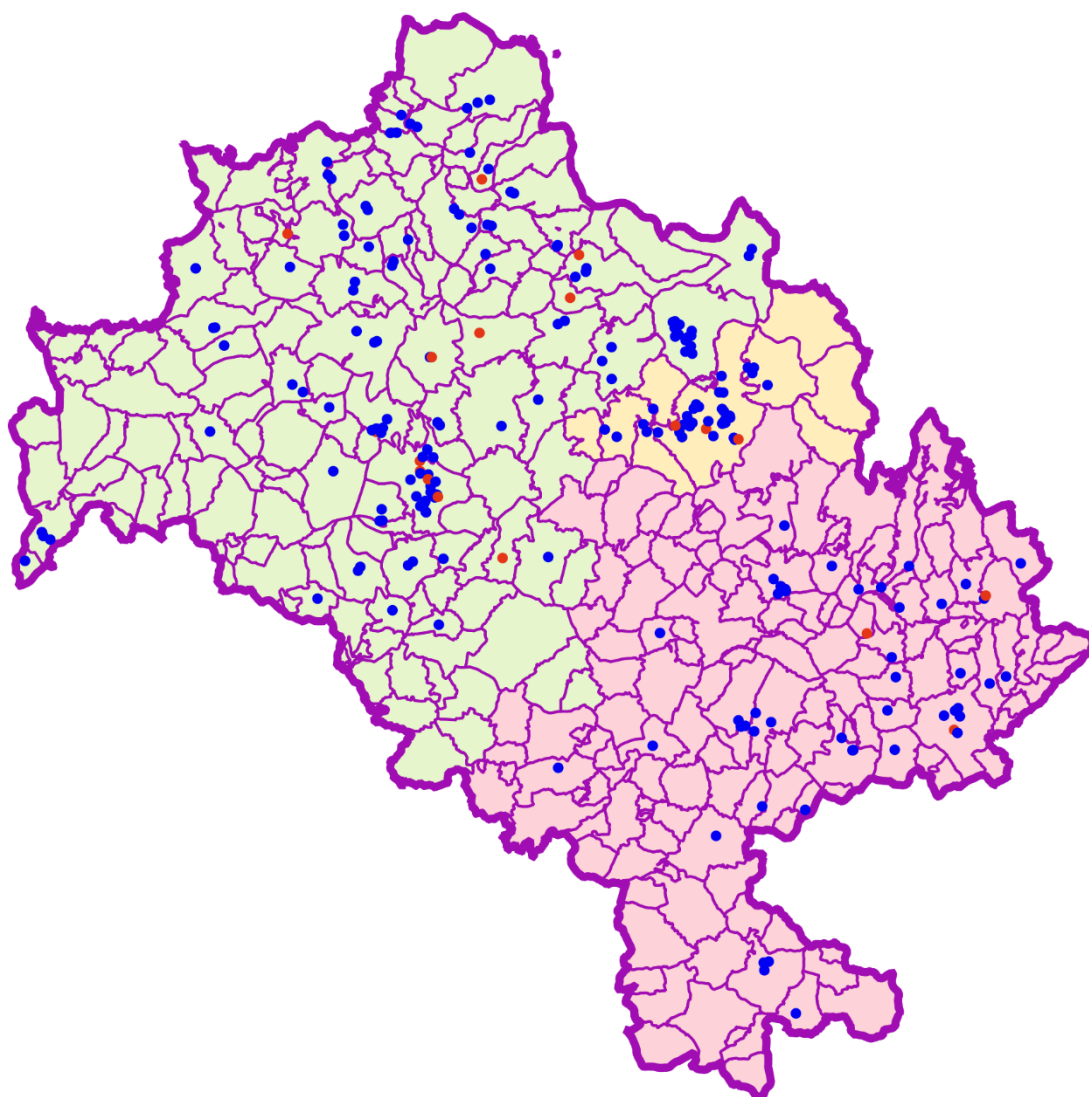


Abbildung 22: LZ EFH/ZFH in Abhängigkeit vom BRW



Grundstücke mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus

- Landkreis Hildburghausen
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- kreisfreie Stadt Suhl

Abbildung 23: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ EFH/ZFH

3.6 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit DHH/REH 2019			
Liegenschaftszinssatz [%]	Mittelwert 3,4		Median 3,3
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,43		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	18		
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	46		
kreisfreie Stadt Suhl	26		
gesamt	90		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Kaufvertragsdatum	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,65	13.01.2016	295
5. Perzentil	1,39	05.04.2016	395
Median	3,28	29.07.2017	580
Mittelwert	3,36	06.09.2017	600
95. Perzentil	6,07	20.06.2019	884
Maximum	6,99	03.09.2019	1020
Kriterium	Baujahr (ggf. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1965	12	59
5. Perzentil	1970	18	80
Median	1978	28	120
Mittelwert	1981	31	119
95. Perzentil	1999	52	177
Maximum	2008	63	210
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	400	175	10
5. Perzentil	570	228	12
Median	913	471	38
Mittelwert	982	535	44
95. Perzentil	1618	1000	85
Maximum	2243	2046	125

Abbildung 24: Beschreibung der Stichprobe LZ DHH/REH

Die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern verwendeten Kaufverträge wurden zusätzlich bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Kaufzeitpunkt und dem Bodenwertniveau untersucht.

Eine Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Bodenwertniveau ist erkennbar. Der Korrelationskoeffizient R beträgt -29%.

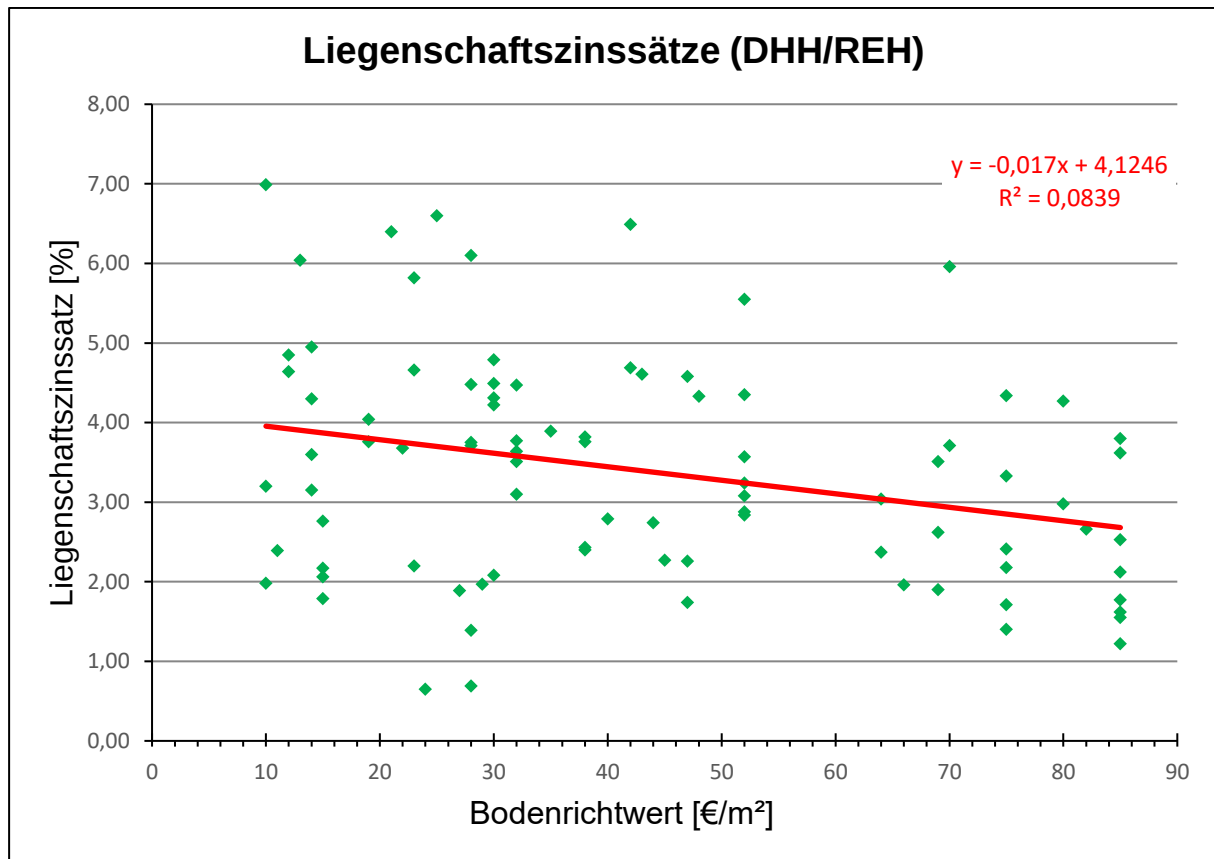


Abbildung 25: LZ DHH/REH in Abhängigkeit vom BRW



Grundstücke mit Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern

- Doppelhaushälfte
 - Reihenendhaus
- Landkreis Hildburghausen
 - Landkreis Schmalkalden-Meiningen
 - kreisfreie Stadt Suhl

Abbildung 26: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ DHH/REH

4 Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten⁵ im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Objektart	Marktdaten ⁵	Datenbasis	Titel/Link
2011	MFH	LZ	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 3)
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK BW/Fläche	2002- 2011	
	Landwirtsch. Flächen	UK BW/Fläche A		
		UK BW/Fläche Gr		
		UK BW/Bonität A		
	UK BW/Bonität Gr			
EFH/ZFH	LZ	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 4)	
	SWF			
2012	MFH	LZ	2010/2011	Immobilienmarktbericht 2012 (Heft 5)
	EFH/ZFH/DHH/RH	LZ	2002- 2011	
	EFH/ZFH	SWF		
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK BW/Fläche		
	Landwirtsch. Flächen	UK BW/Fläche A		
		UK BW/Fläche Gr		
		UK BW/Bonität A		
UK BW/Bonität Gr				
2013	EFH/ZFH	SWF	2011 bis 08/2013	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 6)
	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	
		LZ		
		Rohrertragsfaktoren		
2014	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	Immobilienmarktbericht 2014
		LZ		
		Rohrertragsfaktoren		
2016	EFH/ZFH	SWF	07/2013 bis 2015	Immobilienmarktbericht 2016
	MFH	LZ	2012 bis 2016	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften 2016
		Rohrertragsfaktoren		
	DHH/REH	SWF		
2019	EFH/ZFH	SWF, LZ	07/2016-2019	vorliegendes Heft
	MFH	LZ	2016-2019	
		Rohrertragsfaktoren		
DHH/REH	SWF, LZ			

Abbildung 27: Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten

⁵ „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ nach §193 Abs.5 BauGB

Um über eine hinreichende Datenbasis verfügen zu können, wurden alle Marktdaten für die beiden Landkreise und die kreisfreie Stadt Suhl gemeinsam abgeleitet und bis 2013 in den Marktberichten der jeweiligen Gutachterausschüsse gleichlautend dargestellt. Die Links bis zum Jahr 2013 führen zum jeweiligen Marktbericht des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
A	Acker
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwerte
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gr	Grünland
Grdst.	Grundstück
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Indiv.	individueller
IVD	Immobilienverband Deutschland
KP	Kaufpreis
Landwirtsch.	landwirtschaftlich
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
Mio.	Millionen
monatl.	Monatliche
R	Korrelationskoeffizient
R^2	Bestimmtheitsmaß
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Rohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
REH	Reihenendhaus
SW-RL	Sachwertrichtlinie
SWF	Sachwertfaktor
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
UK	Umrechnungskoeffizienten
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WE	Wohneinheiten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
Wohn.	Wohnung
ZFH	Zweifamilienhaus

Abbildungen

Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens	4
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	6
Abbildung 3: Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten	7
Abbildung 4: Berücksichtigung eines fehlenden DREMPELS bei den Kostenkennwerten	8
Abbildung 5: Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens bei den Kostenkennwerten	8
Abbildung 6: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Tabelle)	9
Abbildung 7: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden EFH/ZFH (Grafik)	10
Abbildung 8: Beschreibung der Ableitung SWF EFH/ZFH	10
Abbildung 9: Beschreibung der Stichprobe SWF EFH/ZFH	11
Abbildung 10: räumliche Verteilung der Stichprobe SWF EFH/ZFH	12
Abbildung 11: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle)	13
Abbildung 12: Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Grafik)	14
Abbildung 13: Beschreibung der Ableitung SWF DHH/REH	14
Abbildung 14: Beschreibung der Stichprobe SWF DHH/REH	15
Abbildung 15: räumliche Verteilung der Stichprobe SWF DHH/REH	16
Abbildung 16: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	18
Abbildung 17: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	20
Abbildung 18: Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF MFH/WGH	21
Abbildung 19: RoF MFH/WGH in Abhängigkeit von der RND	22
Abbildung 20: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ/RoF MFH/WGH	23
Abbildung 21: Beschreibung der Stichprobe LZ EFH/ZFH	24
Abbildung 22: LZ EFH/ZFH in Abhängigkeit vom BRW	25
Abbildung 23: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ EFH/ZFH	26
Abbildung 24: Beschreibung der Stichprobe LZ DHH/REH	27
Abbildung 25: LZ DHH/REH in Abhängigkeit vom BRW	28
Abbildung 26: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ DHH/REH	29
Abbildung 27: Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten	30



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30 98574 Schmalkalden

☎ 0361 57 4163-017 ☎ 0361 57 4042-612

gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden

21. November 2019