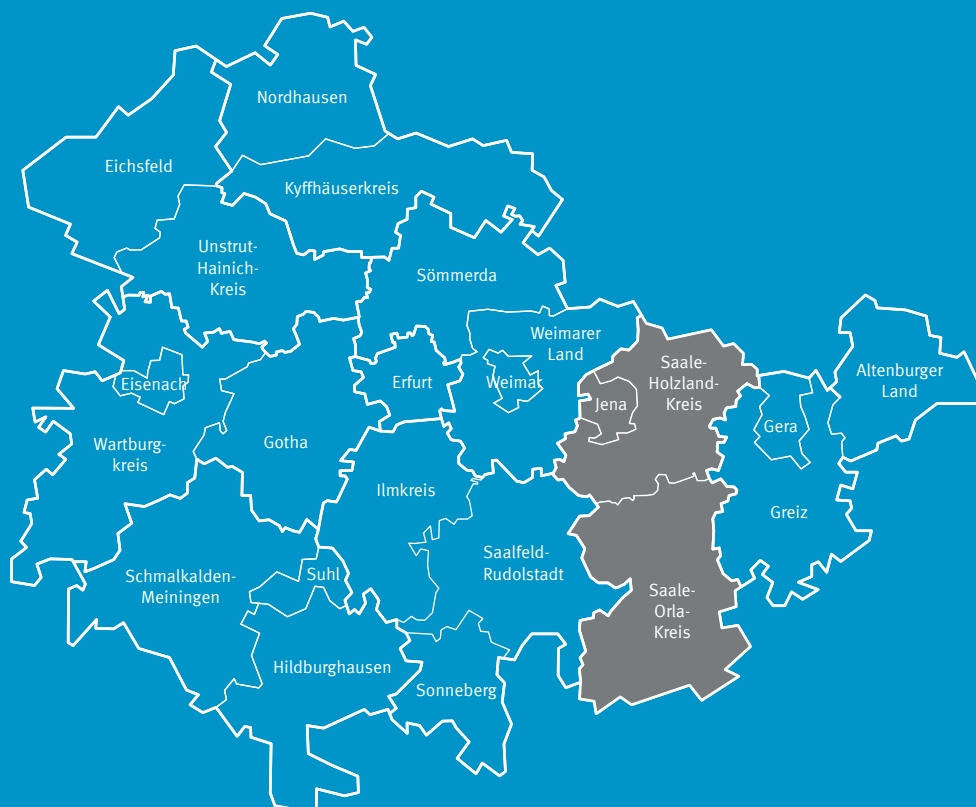


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises
und der kreisfreien Stadt Jena



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises,
des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	3
3	Sachwertfaktoren	8
3.1	Saale-Holzland-Kreis	8
3.2	Saale-Orla-Kreis	10
3.3	Kreisfreie Stadt Jena	12

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablauf des Sachwertverfahrens	3
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	5
Abbildung 3:	Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	6
Abbildung 4:	Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	6
Abbildung 5:	Berücksichtigung ausgebauter Spitzböden (anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)	7
Abbildung 6:	Saale-Holzland-Kreis - Sachwertfaktoren	8
Abbildung 7:	Saale-Holzland-Kreis - Beschreibung der Stichprobe	9
Abbildung 8:	Saale-Orla-Kreis - Sachwertfaktoren	10
Abbildung 9:	Saale-Orla-Kreis - Beschreibung der Stichprobe	11
Abbildung 10:	Kreisfreie Stadt Jena - Sachwertfaktoren	12
Abbildung 11:	Kreisfreie Stadt Jena - Beschreibung der Stichprobe	13

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist
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), geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena 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).

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 zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 356 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena am 07.07.2020 Sachwertfaktoren - unterteilt in die Gebiete des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena - ohne Differenzierung nach Anbauart für die folgenden Objektarten beschlossen:

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

Von den in die Auswertung eingeflossenen Kauffällen entfallen 125 Kauffälle auf den Saale-Holzland-Kreis, 131 Kauffälle auf den Saale-Orla-Kreis sowie 100 Kauffälle auf die kreisfreie Stadt Jena.

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 (Modellkonformität).

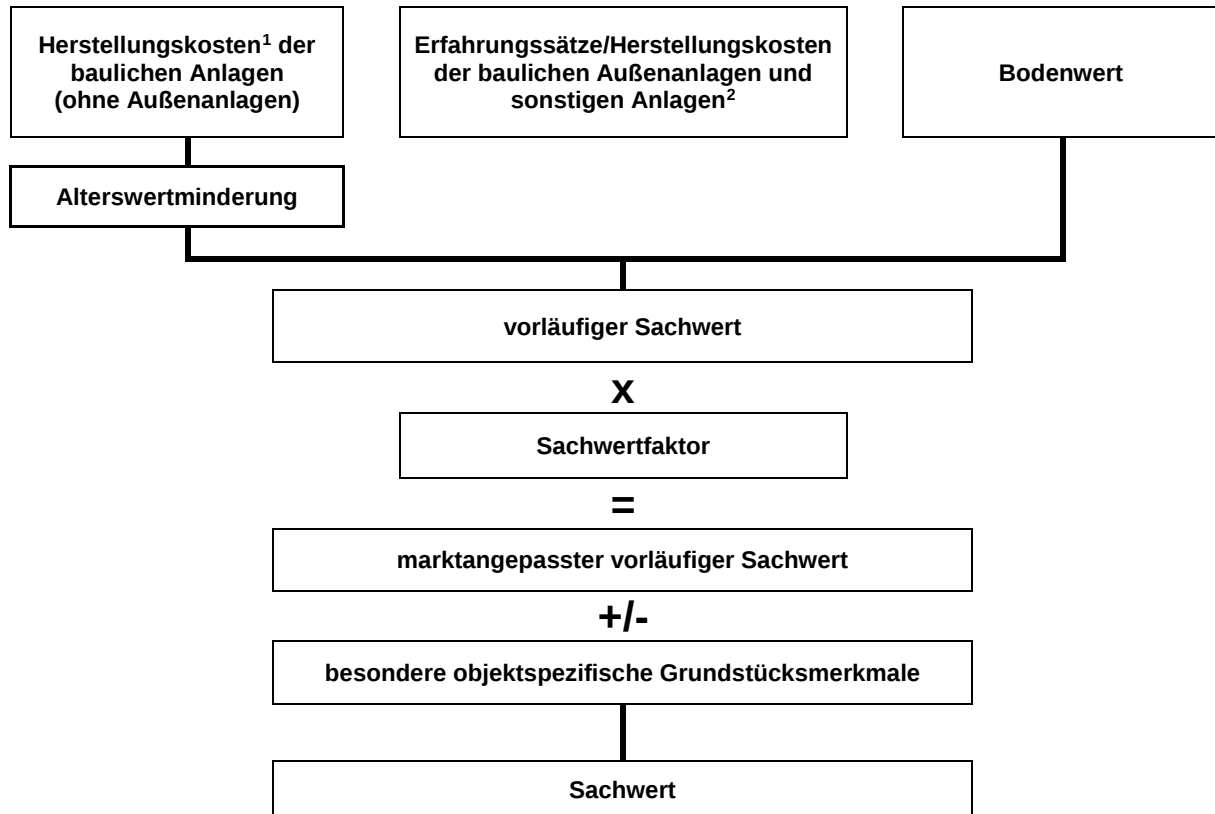


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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 5

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 4

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

Die Ermittlung der Konstanten a und b erfolgt in mehreren Schritten. 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.

In den abgebildeten Tabellen auf den folgenden Seiten sind die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftstärke „fett“ dargestellt und grau hinterlegt. Bei den übrigen dargestellten Sachwertfaktoren (Schriftfarbe „grau“, nicht grau hinterlegt) 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 und 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 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 § 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.

Modellbeschreibung zur Ermittlung 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)
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**

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

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
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: Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss:

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
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 Drempels

Berücksichtigung eines ausgebauten Sitzbodens:

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
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 ausgebauter Sitzböden (anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Dremmel von ca. 5,2 m)

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 Dachgaubenlänge 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.

3 Sachwertfaktoren

3.1 Saale-Holzland-Kreis

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				
	11 €/m ²	22 €/m ²	44 €/m ²	88 €/m ²	176 €/m ²
70.000 €	0,93	1,13	1,33	1,52	1,72
90.000 €	0,90	1,08	1,26	1,44	1,62
110.000 €	0,88	1,05	1,22	1,38	1,55
130.000 €	0,86	1,02	1,18	1,33	1,49
150.000 €	0,84	0,99	1,14	1,29	1,44
170.000 €	0,83	0,97	1,12	1,26	1,40
190.000 €	0,82	0,96	1,09	1,23	1,37
210.000 €	0,81	0,94	1,07	1,20	1,34
230.000 €	0,80	0,93	1,05	1,18	1,31
250.000 €	0,79	0,91	1,04	1,16	1,28
270.000 €	0,78	0,90	1,02	1,14	1,26
290.000 €	0,77	0,89	1,01	1,12	1,24
310.000 €	0,77	0,88	0,99	1,11	1,22
330.000 €	0,76	0,87	0,98	1,09	1,20
350.000 €	0,75	0,86	0,97	1,08	1,19
370.000 €	0,75	0,85	0,96	1,07	1,17
390.000 €	0,74	0,85	0,95	1,05	1,16
410.000 €	0,74	0,84	0,94	1,04	1,15
430.000 €	0,73	0,83	0,93	1,03	1,13
a	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,13	-0,17	-0,19	-0,21	-0,23
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Anzahl	9	29	37	38	12

Abbildung 6: Saale-Holzland-Kreis - Sachwertfaktoren

Stichprobe			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	60.784	12	3
5. Perzentil	90.880	18	6
Median	162.104	47	15
Mittelwert	177.155	54	17
95. Perzentil	327.253	109	32
Maximum	357.289	200	61
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND
Minimum	1574	21	0,18
5. Perzentil	1866	22	0,34
Median	1977	36	0,52
Mittelwert	1957	39	0,56
95. Perzentil	2003	56	0,80
Maximum	2016	68	0,96
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	140	100	75
5. Perzentil	274	151	87
Median	596	233	121
Mittelwert	661	249	132
95. Perzentil	1.297	374	220
Maximum	2.197	477	264
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	03.07.2017	357	0,65
5. Perzentil	k.A.	726	0,71
Median	19.10.2018	1.464	1,12
Mittelwert	20.10.2018	1.498	1,11
95. Perzentil	k.A.	2.411	1,55
Maximum	04.10.2019	2.936	1,84
Anzahl der Kauffälle nach Objektarten			
EFH, ZFH freistehend			94
DHH, REH, RMH			31

Abbildung 7: Saale-Holzland-Kreis - Beschreibung der Stichprobe

3.2 Saale-Orla-Kreis

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				
	6 €/m²	12 €/m²	24 €/m²	48 €/m²	96 €/m²
60.000 €	1,01	1,02	1,04	1,06	1,07
90.000 €	0,90	0,92	0,95	0,98	1,01
120.000 €	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97
150.000 €	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93
180.000 €	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91
210.000 €	0,70	0,74	0,79	0,84	0,89
240.000 €	0,67	0,72	0,77	0,82	0,87
270.000 €	0,64	0,70	0,75	0,80	0,85
300.000 €	0,62	0,68	0,73	0,79	0,84
330.000 €	0,61	0,66	0,72	0,77	0,83
360.000 €	0,59	0,65	0,70	0,76	0,82
390.000 €	0,58	0,63	0,69	0,75	0,81
420.000 €	0,56	0,62	0,68	0,74	0,80
450.000 €	0,55	0,61	0,67	0,73	0,79
480.000 €	0,54	0,60	0,66	0,72	0,78
510.000 €	0,53	0,59	0,65	0,71	0,77
540.000 €	0,52	0,58	0,65	0,71	0,77
a	0,43	0,50	0,56	0,63	0,70
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,30	-0,26	-0,22	-0,18	-0,15
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,89	0,89	0,89	0,89	0,88
Anzahl	5	23	71	26	6

Abbildung 8: Saale-Orla-Kreis - Sachwertfaktoren

Stichprobe			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	52.052	7	1
5. Perzentil	67.835	11	4
Median	133.370	25	13
Mittelwert	147.227	27	16
95. Perzentil	261.327	52	35
Maximum	458.051	81	58
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND
Minimum	1820	20	0,29
5. Perzentil	1890	21	0,32
Median	1936	28	0,42
Mittelwert	1944	32	0,47
95. Perzentil	2000	53	0,74
Maximum	2015	71	0,96
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	102	120	60
5. Perzentil	202	156	79
Median	621	256	121
Mittelwert	711	271	130
95. Perzentil	1.503	432	230
Maximum	2.634	635	277
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	05.10.2017	350	0,50
5. Perzentil	k.A.	472	0,62
Median	11.10.2018	948	0,90
Mittelwert	05.11.2018	994	0,88
95. Perzentil	k.A.	1.806	1,13
Maximum	17.12.2019	2.295	1,36
Anzahl der Kauffälle nach Objektarten			
EFH, ZFH freistehend			90
DHH, REH, RMH			41

Abbildung 9: Saale-Orla-Kreis - Beschreibung der Stichprobe

3.3 Kreisfreie Stadt Jena

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	100,00 €/m ²	200,00 €/m ²	400,00 €/m ²	800,00 €/m ²
120.000 €	1,61	1,67	1,72	1,78
160.000 €	1,49	1,55	1,60	1,66
200.000 €	1,41	1,46	1,52	1,57
240.000 €	1,34	1,40	1,45	1,51
280.000 €	1,29	1,34	1,40	1,46
320.000 €	1,25	1,30	1,36	1,41
360.000 €	1,21	1,27	1,32	1,37
400.000 €	1,18	1,23	1,29	1,34
440.000 €	1,15	1,21	1,26	1,31
480.000 €	1,13	1,18	1,24	1,29
520.000 €	1,11	1,16	1,21	1,27
560.000 €	1,09	1,14	1,19	1,25
600.000 €	1,07	1,12	1,18	1,23
640.000 €	1,05	1,11	1,16	1,21
680.000 €	1,04	1,09	1,14	1,20
a	0,94	0,99	1,05	1,10
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,25	-0,24	-0,23	-0,22
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,84	0,84	0,84	0,84
Anzahl	17	55	25	3

Abbildung 10: Kreisfreie Stadt Jena - Sachwertfaktoren

Stichprobe			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	111.728	88	10
5. Perzentil	129.594	110	13
Median	213.946	237	30
Mittelwert	252.291	258	33
95. Perzentil	466.048	452	60
Maximum	714.332	788	73
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND
Minimum	1895	20	0,29
5. Perzentil	1916	22	0,33
Median	1958	37	0,54
Mittelwert	1965	40	0,57
95. Perzentil	2011	65	0,90
Maximum	2015	71	0,94
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	112	116	60
5. Perzentil	163	136	67
Median	424	200	116
Mittelwert	491	217	123
95. Perzentil	1.092	366	202
Maximum	1.661	492	260
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	16.01.2018	1.290	0,79
5. Perzentil	k.A.	1.834	1,00
Median	11.12.2018	2.815	1,45
Mittelwert	21.12.2018	2.846	1,42
95. Perzentil	k.A.	4.020	1,84
Maximum	19.12.2019	5.147	2,22
Anzahl der Kauffälle nach Objektarten			
EFH, ZFH freistehend			37
DHH, REH, RMH			63

Abbildung 11: Kreisfreie Stadt Jena - Beschreibung der Stichprobe



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

