

# Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften 2016

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:

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren, Sachwertfaktoren 2016 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

## Inhalt

1	Vorbemerkung.....	2
2	Liegenschaftszinssätze .....	2
3	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) .....	4
4	Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke .....	6
5	Sachwertfaktoren .....	7
6	Modellbeschreibung .....	8
7	Ergänzende Hinweise zu den Modellparametern „Sachwertfaktor“ .....	10
8	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	11
9	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten im Zuständigkeitsbereich .....	14

## Abbildungen

Abbildung 1	Schema: Allgemeines Ertragswertverfahren .....	3
Abbildung 2	Modellbeschreibung zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes .....	4
Abbildung 3	Beschreibung der Stichprobe Grundstücke für MFH.....	5
Abbildung 4	Rohetragsfaktoren für MFH als Funktion der Restnutzungsdauer RND .....	6
Abbildung 5	Schema: Ablauf des Sachwertverfahrens .....	8
Abbildung 6	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren .....	10
Abbildung 7	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Tabelle) .....	11
Abbildung 8	Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Diagramm) .....	12
Abbildung 9	Beschreibung der Ableitung von SWF für Grundstücke mit DHH/REH.....	12
Abbildung 10	Beschreibung der Stichprobe für Grundstücke mit DHH/REH .....	13
Abbildung 11	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten <sup>5</sup> .....	14

## Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwert-richtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
EW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

## **1 Vorbemerkung**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 18.01.2017 den nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssatz (Punkt 3), die Rohertragsfaktoren (Punkt 4) und Sachwertfaktoren (Punkt 8) einschließlich statistischer Kenngrößen ermittelt und beschlossen.

## **2 Liegenschaftszinssätze**

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind nach § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) i. V. mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken der verschiedenen Grundstücksarten (insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke) im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem (regionalen) Grundstücksmarkt erfasst.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Folgendes Schema liegt dem allgemeinen Ertragswertverfahren nach §§ 17-20 ImmoWertV zugrunde:

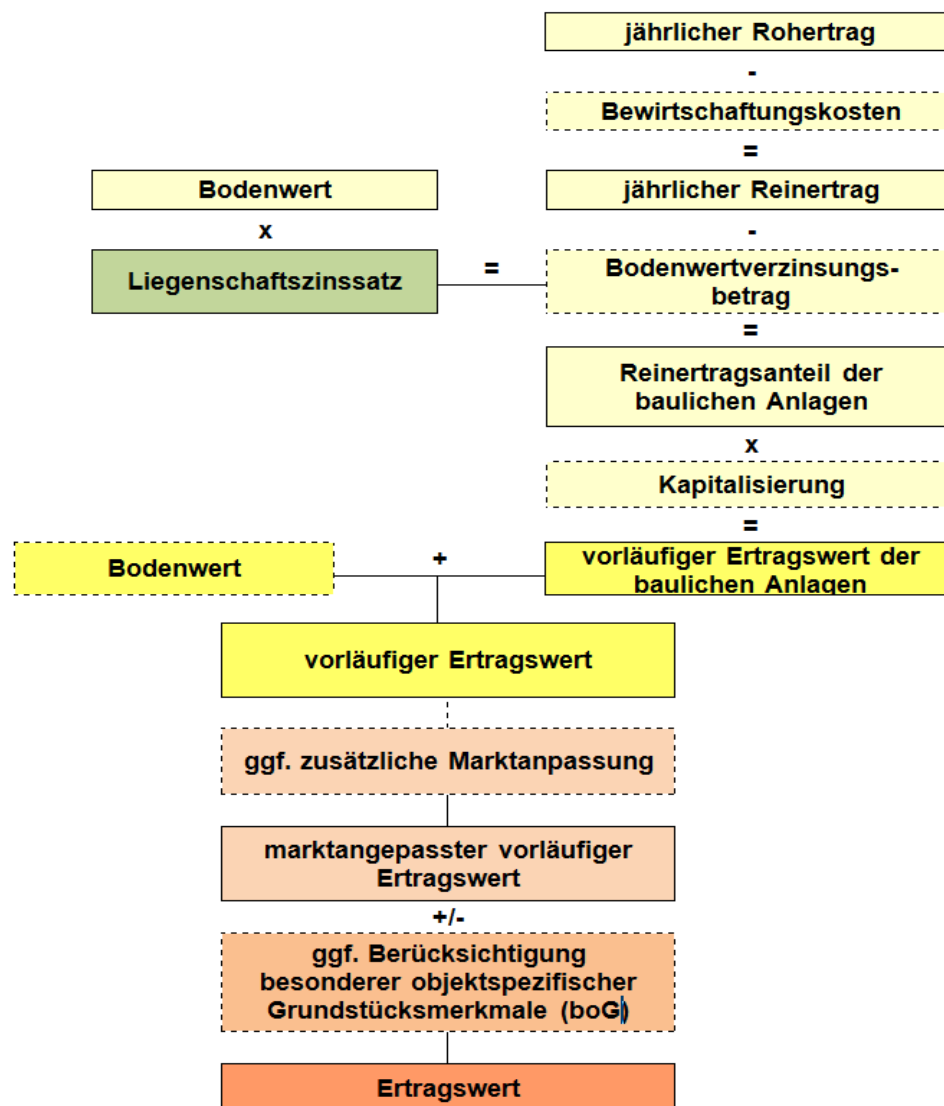


Abbildung 1 Schema: Allgemeines Ertragswertverfahren

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

### 3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

#### Modell

Mehrfamilienhausgrundstücke bis 6 Wohneinheiten (WE), Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis 40%;  
kein signifikanter Unterschied zwischen Wohn- und Gewerbemieten

Rohertrag	marktüblich erzielbarer Jahresertrag, Vollvermietung wird unterstellt, 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	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
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; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

## Stichprobe MFH

Kriterium	Liegenschaftszinssatz (%)	Wohn-/Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche (EUR/m <sup>2</sup> )
Minimum	2,26	180	226
5. Perzentil	2,43	197	269
Median	6,20	300	524
Mittelwert	6,40	337	609
95. Perzentil	11,16	509	1208
Maximum	11,91	673	1423
Kriterium	Bodenrichtwert (EUR/m <sup>2</sup> )	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)
Minimum	10	1800	21
5. Perzentil	20	1885	22
Median	44	1910	33
Mittelwert	56	1911	34
95. Perzentil	148	1945	54
Maximum	280	1996	74
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	monatliche Nettokaltmiete (EUR/m <sup>2</sup> )
Minimum	24.01.2012	177	3,10
5. Perzentil	13.04.2012	193	3,50
Median	06.02.2015	608	4,54
Mittelwert	25.08.2014	697	4,61
95. Perzentil	14.06.2016	1497	5,79
Maximum	19.09.2016	1784	7,00
<b>Anzahl der Kauffälle</b>			
in der kreisfreien Stadt Suhl			8
im Landkreis Schmalkalden-Meiningen			28
im Landkreis Hildburghausen			13
Gesamt			49

Abbildung 3 Beschreibung der Stichprobe Grundstücke für MFH

Die Liegenschaftszinssätze aus 49 nachbewerteten Kauffällen wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei konnten keine signifikanten Korrelationen nachgewiesen werden. Deshalb wurde als Funktion für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes das arithmetische Mittel gewählt.

<b>Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhausgrundstücke</b>	<b>6,4 %</b>
Standardabweichung der Stichprobe	2,42 %
Ø Abweichung vom Mittelwert	1,85 %

#### 4 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke

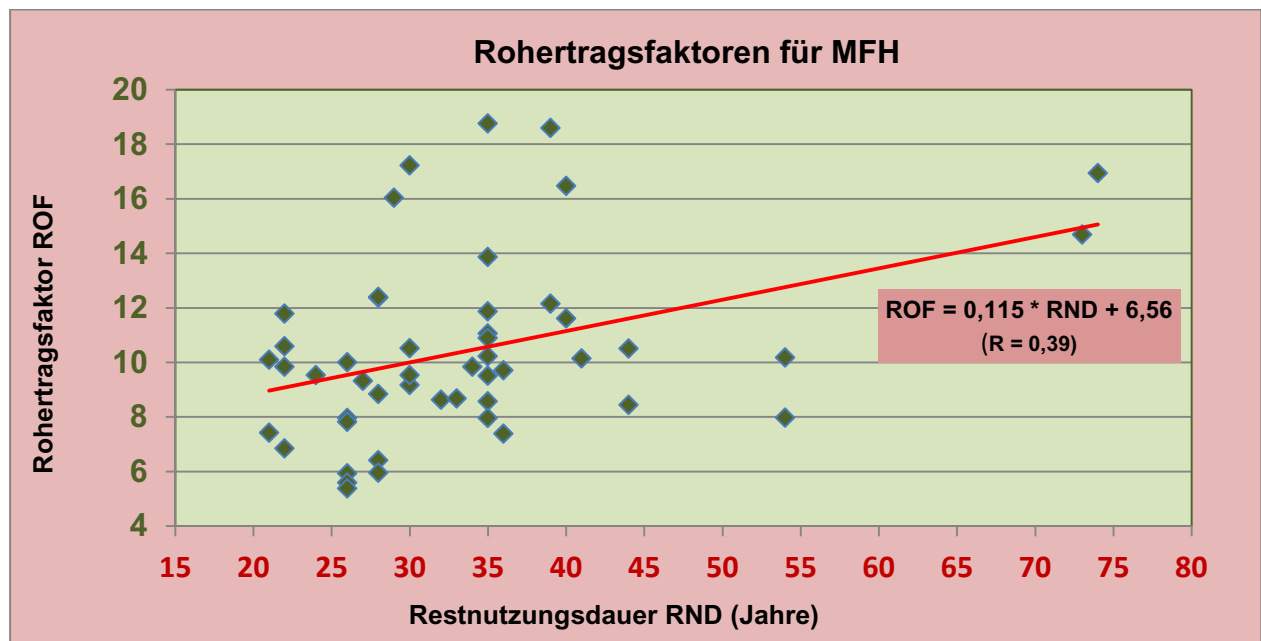
Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke im Vergleichsverfahren sollen als Ausgangswerte Vergleichsfaktoren verwendet werden (§13 ImmoWertV). Der Rohertragsfaktor ist ein vom Ertragswertmodell unabhängiger Vergleichsfaktor für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten. Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den jeweiligen Jahresroherträgen.

$$\text{Rohrertragsfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} / \text{Jahresrohertrag}$$

Der Rohertrag entspricht der Jahresnettokaltmiete, also der jährlich zu erzielenden Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Modellbeschreibung und Stichprobe sind mit denen des Liegenschaftszinssatzes (Abbildungen 2, 3) identisch.

Rohrertragsfaktor		
Minimum	5,38	
5. Perzentil	5,94	
Median	9,84	
Mittelwert	<b>10,4</b>	
95. Perzentil	17,11	Standardabweichung der Stichprobe: <b>3,30</b>
Maximum	18,76	Ø Abweichung vom Mittelwert: <b>2,45</b>



<b>RND</b>	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75
<b>ROF</b>	8,9	9,4	10,0	10,6	11,2	11,7	12,3	12,9	13,5	14,0	14,6	15,2

Abbildung 4 Rohrertragsfaktoren für MFH als Funktion der Restnutzungsdauer RND



## 5 Sachwertfaktoren

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 (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 (SWF) werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den um den Werteeinfluss 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 in der Wertermittlungspraxis haben 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.

## 6 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die unter Punkt 8 dargestellten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

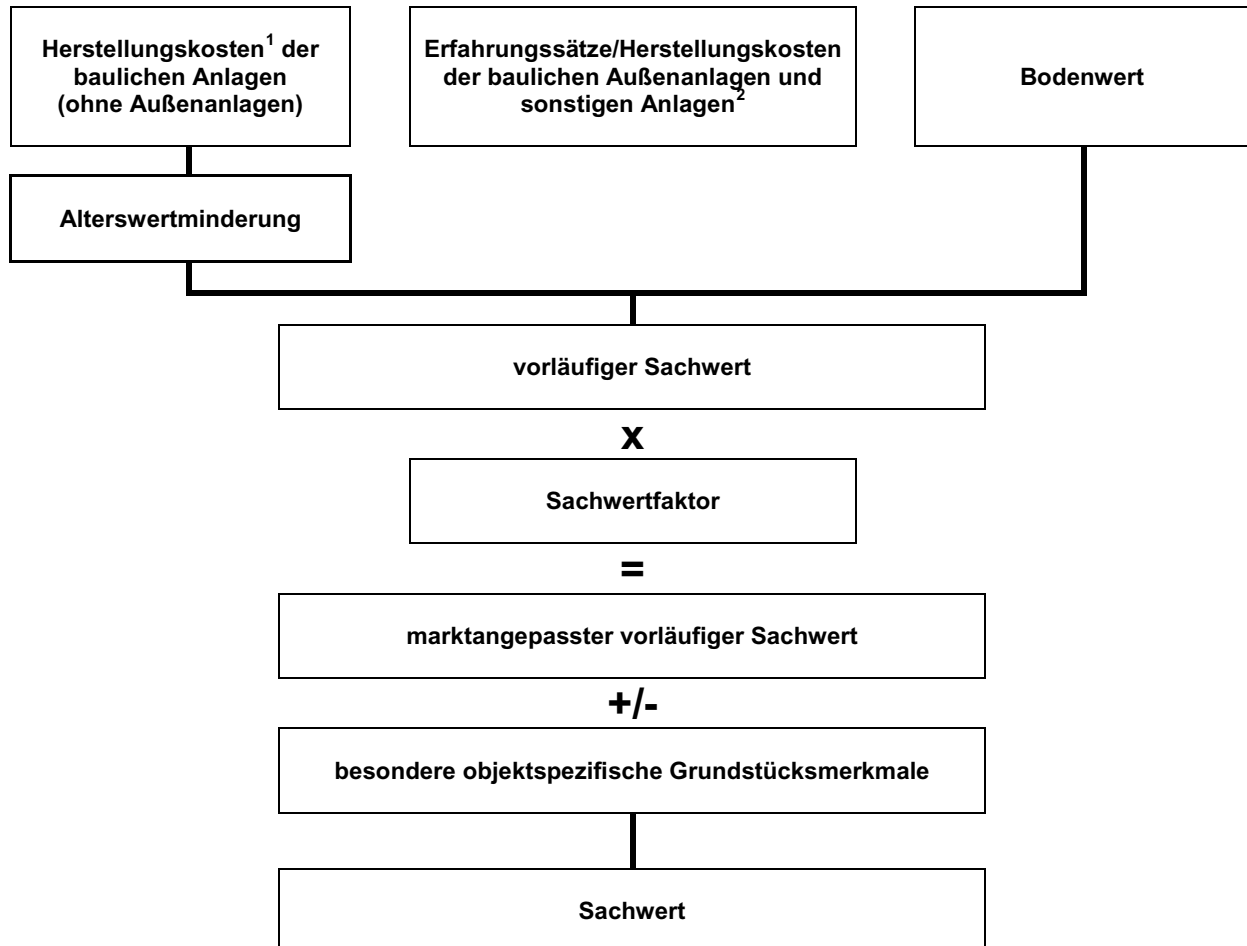


Abbildung 5 Schema: Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 6) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus um den Werteeinfluss 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.

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 6 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 10

<sup>2</sup> Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 9

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

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren (Punkt 8) 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

### **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<sup>3</sup> 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.

---

<sup>3</sup> vgl. Abbildung 6 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“ und Anlage 5 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

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 Wertermittlungsstichtag)
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 6 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

## 7 Ergänzende Hinweise zu den Modellparametern „Sachwertfaktor“

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Grad der Nutzbarkeit der Dachgeschosse berücksichtigt. Die Grundlage hierfür bilden die Orientierungswerte der Entwurfssfassung der SW-RL vom 11.06.2012. Diese Orientierungswerte sind im [Immobilienmarktbericht 2016](#) des Gutachterausschusses ab Seite 102 ausführlich dargestellt.

## 8 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Sachwertfaktoren (DHH/REH) $k = a \times (vSW/1 \text{ Mio})^b$			
Bodenwertniveau	20 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Sachwert			
60.000 €	<b>1,06</b>	<b>1,12</b>	1,18
70.000 €	<b>0,99</b>	<b>1,07</b>	<b>1,15</b>
80.000 €	<b>0,94</b>	<b>1,03</b>	<b>1,12</b>
90.000 €	<b>0,89</b>	<b>0,99</b>	<b>1,09</b>
100.000 €	<b>0,85</b>	<b>0,96</b>	<b>1,06</b>
110.000 €	<b>0,82</b>	<b>0,93</b>	<b>1,04</b>
120.000 €	<b>0,79</b>	<b>0,91</b>	<b>1,02</b>
130.000 €	<b>0,76</b>	<b>0,88</b>	<b>1,01</b>
140.000 €	<b>0,74</b>	<b>0,86</b>	<b>0,99</b>
150.000 €	<b>0,72</b>	<b>0,85</b>	<b>0,98</b>
160.000 €	<b>0,70</b>	<b>0,83</b>	<b>0,96</b>
170.000 €	0,68	<b>0,82</b>	<b>0,95</b>
180.000 €	0,66	<b>0,80</b>	<b>0,94</b>
190.000 €	0,65	<b>0,79</b>	<b>0,93</b>
200.000 €	0,63	0,78	<b>0,92</b>
210.000 €	0,62	0,76	<b>0,91</b>
220.000 €	0,61	0,75	<b>0,90</b>
230.000 €	0,60	0,74	0,89
240.000 €	0,58	0,73	0,88
250.000 €	0,57	0,73	0,88
a	<b>0,32</b>	<b>0,47</b>	<b>0,66</b>
b	<b>-0,43</b>	<b>-0,31</b>	<b>-0,21</b>

Abbildung 7 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.

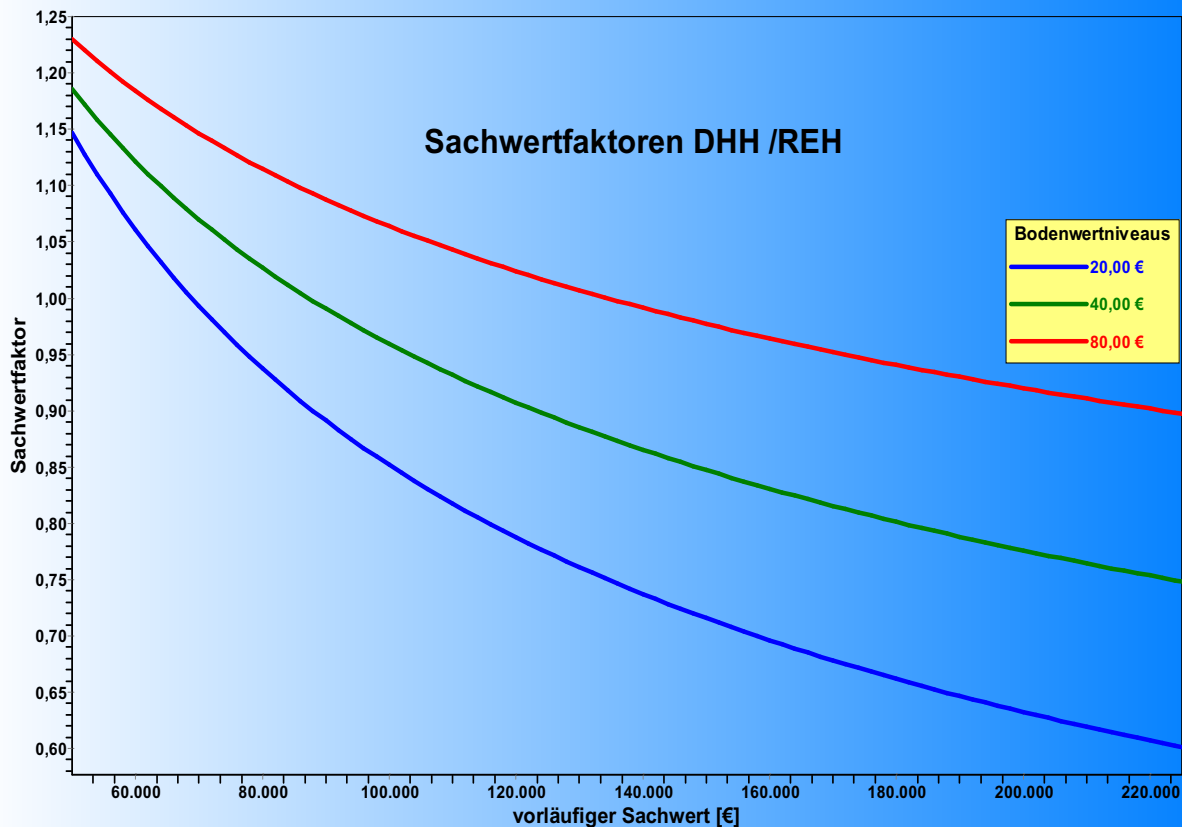


Abbildung 8 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit DHH/REH (Diagramm)

Schätzfunktion	$k = a \times vSW^b$		
	20 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertniveau			
Anzahl der Kauffälle	25	36	28
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,3418	0,5098	0,6237
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,0989	0,0857	0,1076
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,4149	-0,2647	-0,2343
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,1191	0,0730	0,0816
Korrelation	0,57	0,54	0,49

Abbildung 9 Beschreibung der Ableitung von SWF für Grundstücke mit DHH/REH

**Hinweis:** Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 7) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 9) 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) ausgleichend.

## Stichprobe DHH/REH

Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m <sup>2</sup> )	Bodenwertanteil (%)
Minimum	48373	9	4
5. Perzentil	68964	16	7
Median	111422	43	17
Mittelwert	114770	47	20
95. Perzentil	174834	85	37
Maximum	223595	103	48
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1895	19	29
5. Perzentil	1905	21	33
Median	1938	31	46
Mittelwert	1952	35	52
95. Perzentil	1999	55	78
Maximum	2006	64	88
Kriterium	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Minimum	118	130	72
5. Perzentil	232	149	80
Median	452	213	120
Mittelwert	499	225	122
95. Perzentil	970	328	178
Maximum	1009	448	240
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m <sup>2</sup> )	Sachwertfaktor
Minimum	11.01.2012	383	0,57
5. Perzentil	05.03.2012	477	0,71
Median	20.07.2014	884	0,94
Mittelwert	20.07.2014	899	0,95
95. Perzentil	02.09.2016	1346	1,22
Maximum	15.11.2016	1779	1,40
<b>Anzahl der Kauffälle</b>			
in der kreisfreien Stadt Suhl			23
im Landkreis Schmalkalden-Meiningen			47
im Landkreis Hildburghausen			16
Gesamt			86

Abbildung 10 Beschreibung der Stichprobe für Grundstücke mit DHH/REH

## Anmerkungen zur Stichprobe

- a) Anzahl der Kauffälle:  
 Ursprüngliche Anzahl der Kauffälle:..... 95  
 Anzahl der Kauffälle nach Eliminierung von „Ausreißern“ (30%-Schranke).....86  
 Drei Kauffälle wurden gleichzeitig für die Regression in zwei Bodenwertniveaus verwendet.
- b) Anzahl der Kauffälle in Suhl: 23, Zella-Mehlis: 16, Meiningen: 10
- c) Anzahl der DHH: 78, Anzahl der REH: 8

## 9 Überblick<sup>4</sup> über bisher veröffentlichte Marktdaten<sup>5</sup> im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Objektart	Marktdaten <sup>5</sup>	Datenbasis	Titel/Link
2006	EFH/ZFH	SWF	2005/1.Hj.2006	Grundstücksmarktbericht 2005
		LZ		
2008	EFH/ZFH	SWF	2006/2007	<a href="#">Marktbericht 2007 (Heft 1)</a>
		LZ		
2011	MFH	LZ	2010/2011	<a href="#">Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 3)</a>
	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		
		SWF		
2012	MFH	LZ	2010/2011	<a href="#">Immobilienmarktbericht 2012 (Heft 5)</a>
	EFH/ZFH/DHH/RH	LZ		
	EFH/ZFH	SWF		
	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		
2013	EFH/ZFH	SWF	2011 bis 08/2013	<a href="#">Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 6)</a>
	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	
		LZ		
		Rohertagsfaktoren		
2014	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	<a href="#">Immobilienmarktbericht 2014</a>
		LZ		
		Rohertagsfaktoren		
2016	EFH/ZFH	SWF	07/2013 bis 2015	<a href="#">Immobilienmarktbericht 2016</a>
	MFH	LZ	2012 bis 2016	vorliegendes Heft
		Rohertagsfaktoren		
	DHH/REH	SWF		

Abbildung 11 Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten<sup>5</sup>

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ nach §193 Abs.5 BauGB





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 Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden  
Hoffnung 30 98574 Schmalkalden  
☎+49 (0)361 57 4163-017 📠+49 (0)361 57 4042-612  
[gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de)

**Vertrieb:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden