

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2018 für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises,
des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLVermGeo

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Modellbeschreibung	4
3	Sachwertfaktoren	9
3.1	Saale-Holzland-Kreis	9
3.2	Saale-Orla-Kreis	11
3.3	Kreisfreie Stadt Jena	13

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablauf des Sachwertverfahrens	4
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	6
Abbildung 3:	Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	7
Abbildung 4:	Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	7
Abbildung 5:	Berücksichtigung ausgebauter Spitzböden (anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)	8
Abbildung 6:	Saale-Holzland-Kreis - Sachwertfaktoren	9
Abbildung 7:	Saale-Holzland-Kreis - Beschreibung der Stichprobe Sachwertfaktor	10
Abbildung 8:	Saale-Orla-Kreis - Sachwertfaktoren	11
Abbildung 9:	Saale-Orla-Kreis - Beschreibung der Stichprobe Sachwertfaktor	12
Abbildung 10:	Kreisfreie Stadt Jena - Sachwertfaktoren	13
Abbildung 11:	Kreisfreie Stadt Jena - Beschreibung der Stichprobe Sachwertfaktor	14
Abbildung 12:	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	15

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)
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)

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 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 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 390 Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2017 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena am 05.04.2018 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 90 Kauffälle auf den Saale-Holzland-Kreis, 148 Kauffälle auf den Saale-Orla-Kreis sowie 152 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).

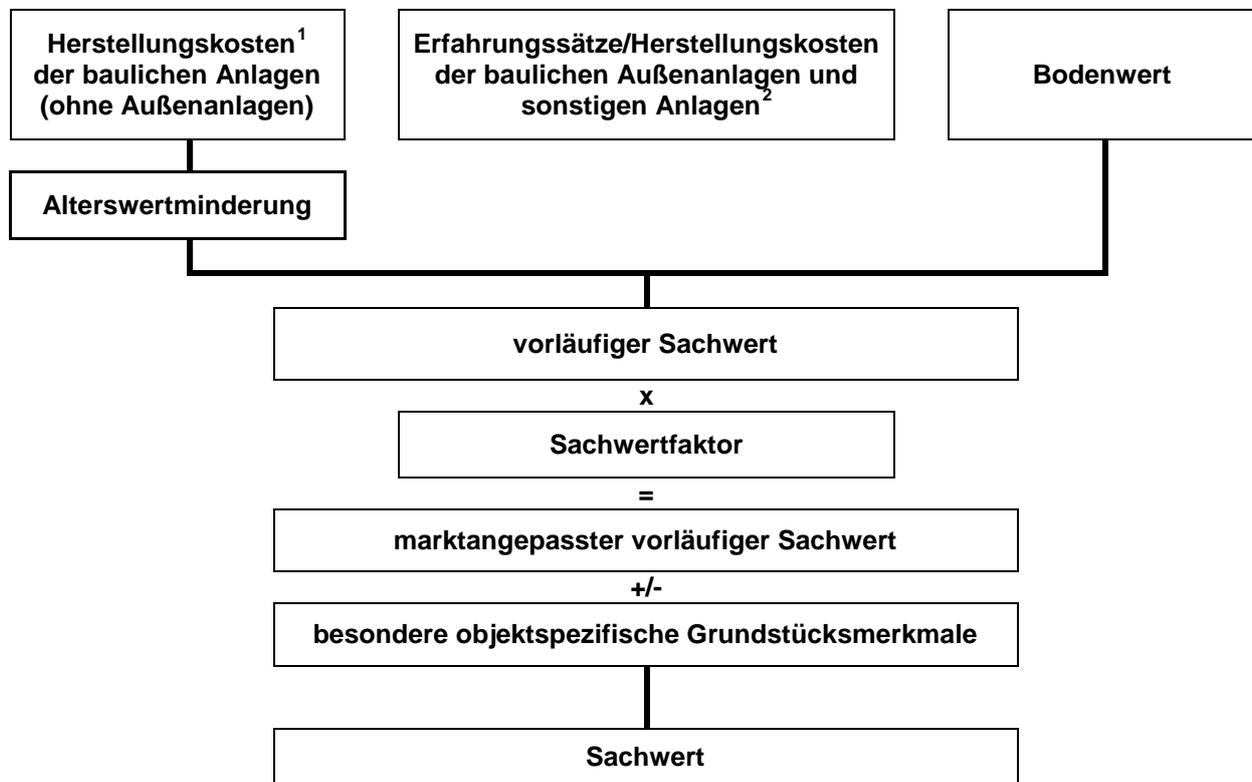


Abbildung 1: Ablauf des Sachwertverfahrens

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 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

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 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 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 Dremfels

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 Spitzböden (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			
	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²
50.000 €	1,08	1,29	1,50	1,71
90.000 €	0,98	1,14	1,29	1,45
130.000 €	0,93	1,05	1,18	1,31
170.000 €	0,89	1,00	1,10	1,21
210.000 €	0,86	0,95	1,05	1,14
250.000 €	0,83	0,92	1,00	1,09
290.000 €	0,81	0,89	0,97	1,04
330.000 €	0,80	0,87	0,94	1,01
370.000 €	0,78	0,85	0,91	0,97
410.000 €	0,77	0,83	0,89	0,95
450.000 €	0,76	0,81	0,87	0,92
490.000 €	0,75	0,80	0,85	0,90
530.000 €	0,74	0,79	0,83	0,88
570.000 €	0,73	0,77	0,82	0,86
610.000 €	0,72	0,76	0,80	0,85
650.000 €	0,72	0,75	0,79	0,83
690.000 €	0,71	0,74	0,78	0,82
730.000 €	0,70	0,74	0,77	0,80
770.000 €	0,70	0,73	0,76	0,79
810.000 €	0,69	0,72	0,75	0,78
a	0,67	0,69	0,71	0,74
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,16	-0,21	-0,25	-0,28
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,82	0,83	0,84	0,84
Anzahl	15	42	30	3

Abbildung 6: Saale-Holzland-Kreis - Sachwertfaktoren

Stichprobe			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	64.618	14	3
5. Perzentil	82.888	15	6
Median	167.671	42	14
Mittelwert	193.650	44	16
95. Perzentil	362.127	80	34
Maximum	688.342	100	54
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND
Minimum	1846	20	0,30
5. Perzentil	1900	23	0,36
Median	1991	47	0,67
Mittelwert	1975	44	0,64
95. Perzentil	2011	67	0,93
Maximum	2015	72	1,00
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	162	127	75
5. Perzentil	232	150	97
Median	562	240	121
Mittelwert	728	254	134
95. Perzentil	1.658	417	203
Maximum	2.853	717	330
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	19.03.2015	458	0,61
5. Perzentil	k.A.	717	0,73
Median	20.06.2016	1.378	1,03
Mittelwert	06.07.2016	1.429	1,03
95. Perzentil	k.A.	2.221	1,35
Maximum	01.12.2017	2.901	1,54
Anzahl der Kauffälle nach Objektarten			
EFH, ZFH freistehend			70
DHH, REH, RMH			20

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

3.2 Saale-Orla-Kreis

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²	24,00 €/m ²	48,00 €/m ²
60.000 €	0,97	1,02	1,06	1,11
90.000 €	0,86	0,92	0,97	1,03
120.000 €	0,79	0,85	0,91	0,97
150.000 €	0,74	0,80	0,86	0,93
180.000 €	0,71	0,77	0,83	0,89
210.000 €	0,67	0,74	0,80	0,86
240.000 €	0,65	0,71	0,78	0,84
270.000 €	0,63	0,69	0,76	0,82
300.000 €	0,61	0,67	0,74	0,80
330.000 €	0,59	0,66	0,72	0,79
360.000 €	0,58	0,64	0,71	0,78
390.000 €	0,56	0,63	0,7	0,76
420.000 €	0,55	0,62	0,69	0,75
450.000 €	0,54	0,61	0,67	0,74
480.000 €	0,53	0,60	0,66	0,73
510.000 €	0,52	0,59	0,66	0,72
540.000 €	0,51	0,58	0,65	0,71
570.000 €	0,50	0,57	0,64	0,71
a	0,43	0,50	0,56	0,63
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,29	-0,26	-0,23	-0,20
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,89	0,89	0,89	0,89
Anzahl	21	45	59	23

Abbildung 8: Saale-Orla-Kreis - Sachwertfaktoren

Stichprobe			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	53.980	6	2
5. Perzentil	68.412	7	3
Median	125.075	21	10
Mittelwert	142.952	23	11
95. Perzentil	264.924	46	24
Maximum	471.135	60	42
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND
Minimum	1800	19	0,26
5. Perzentil	1883	19	0,30
Median	1950	30	0,45
Mittelwert	1949	33	0,49
95. Perzentil	1999	53	0,75
Maximum	2003	57	0,81
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	121	70	60
5. Perzentil	284	158	81
Median	584	260	125
Mittelwert	681	283	135
95. Perzentil	1.272	487	220
Maximum	3.064	630	290
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	21.05.2015	204	0,36
5. Perzentil	k.A.	404	0,55
Median	18.09.2016	874	0,90
Mittelwert	19.09.2016	914	0,87
95. Perzentil	k.A.	1.531	1,20
Maximum	28.11.2017	2.020	1,34
Anzahl der Kauffälle nach Objektarten			
EFH, ZFH freistehend			121
DHH, REH, RMH			27

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

3.3 Kreisfreie Stadt Jena

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	50,00 €/m ²	100,00 €/m ²	200,00 €/m ²	400,00 €/m ²
80.000 €	1,48	1,61	1,75	1,89
110.000 €	1,32	1,48	1,64	1,79
140.000 €	1,22	1,39	1,55	1,72
170.000 €	1,13	1,31	1,49	1,67
200.000 €	1,07	1,26	1,44	1,63
230.000 €	1,02	1,21	1,40	1,59
260.000 €	0,97	1,17	1,36	1,56
290.000 €	0,93	1,13	1,33	1,53
320.000 €	0,90	1,10	1,31	1,51
350.000 €	0,87	1,08	1,28	1,49
380.000 €	0,84	1,05	1,26	1,47
410.000 €	0,82	1,03	1,24	1,45
440.000 €	0,80	1,01	1,22	1,43
470.000 €	0,78	0,99	1,20	1,42
500.000 €	0,76	0,97	1,19	1,40
530.000 €	0,74	0,96	1,17	1,39
560.000 €	0,73	0,94	1,16	1,38
590.000 €	0,71	0,93	1,15	1,37
620.000 €	0,70	0,92	1,14	1,35
650.000 €	0,69	0,91	1,12	1,34
680.000 €	0,68	0,90	1,11	1,33
a	0,59	0,81	1,03	1,25
Sigma a	0,00	0,00	0,00	0,00
b	-0,36	-0,28	-0,21	-0,16
Sigma b	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrel.	0,90	0,90	0,89	0,89
Anzahl	6	51	86	9

Abbildung 10: Kreisfreie Stadt Jena - Sachwertfaktoren

Stichprobe			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenwert (EUR/m ²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	78.343	50	10
5. Perzentil	100.034	83	16
Median	207.830	181	33
Mittelwert	227.624	180	35
95. Perzentil	451.740	305	64
Maximum	608.343	400	67
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND
Minimum	1700	21	0,33
5. Perzentil	1903	26	0,38
Median	1977	39	0,56
Mittelwert	1966	44	0,62
95. Perzentil	2012	69	0,94
Maximum	2017	75	1,00
Kriterium	Grundstücksgröße (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Minimum	91	95	56
5. Perzentil	139	128	77
Median	438	225	120
Mittelwert	454	240	131
95. Perzentil	850	400	222
Maximum	971	700	310
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m ²)	Sachwertfaktor
Minimum	06.01.2015	1.000	0,95
5. Perzentil	k.A.	1.273	1,02
Median	18.04.2016	2.293	1,34
Mittelwert	13.05.2016	2.354	1,37
95. Perzentil	k.A.	3.514	1,82
Maximum	22.12.2017	4.110	1,93
Anzahl der Kauffälle nach Objektarten			
EFH, ZFH freistehend			71
DHH, REH, RMH			81

Abbildung 11: Kreisfreie Stadt Jena - Beschreibung der Stichprobe Sachwertfaktor



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck
☎+49 (0)361 57 4167-100 📠+49 (0)361 57 4167-168
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck