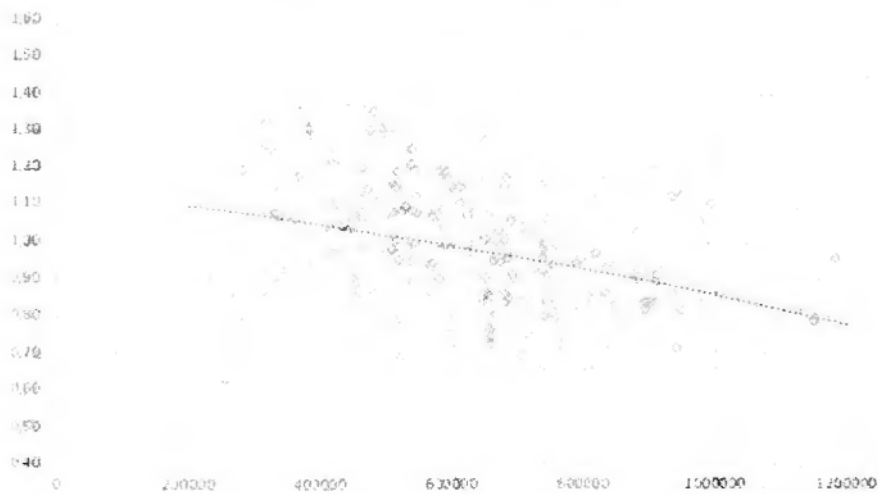


Immobilienmarktbericht 2023

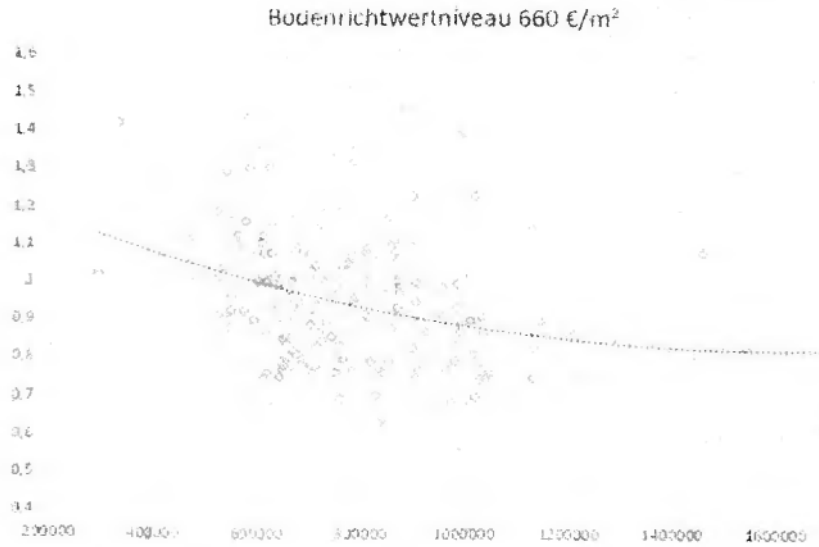
8.4. SACHWERTEFACTOREN FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Bodenrichtwertniveau 395 €/m²



	Minimum	Maximum	Mittelwert
Verfügbiger Sachwert in €	201.454	1.272.106	579.313
Bodenwert in €	85	510	397
Alter beim Verkauf	0	72	33
Mod. Restnutzungsdauer	15	80	49
Flächenumsatz in m²	179	1.562	701
Verkaufsdatum	2016	2023	---
Sachwertfaktor	0.63	1.45	---
		Anzahl	247

Immobilienmarktbericht 2023



	Minimum	Maximum	Mittelwert
Vorläufiger Sachwert in €	291.166	1.691.182	678.479
Bodenwert in €	515	830	662
Alter beim Verkauf	0	71	36
Mod. Restnutzungsdauer	17	80	46
Flächenumsatz in m²	321	1.054	708
Verkaufsdatum	2016	2023	---
Sachwertfaktor	0,58	1,46	---
		Anzahl	235

Sachwertfaktormodell

Immobilienmarktbericht 2023

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Zu Mitte 2023 indiziertes Bodenrichtwertniveau		
vorl. Sachwert	395 €/m ²	660 €/m ²
225.000 €	1,09	1,16
250.000 €	1,08	1,15
275.000 €	1,08	1,14
300.000 €	1,07	1,12
325.000 €	1,06	1,11
350.000 €	1,06	1,10
375.000 €	1,05	1,09
400.000 €	1,05	1,08
425.000 €	1,04	1,07
450.000 €	1,03	1,06
475.000 €	1,03	1,05
500.000 €	1,02	1,04
525.000 €	1,01	1,03
550.000 €	1,00	1,02
575.000 €	1,00	1,01
600.000 €	0,99	1,00
625.000 €	0,98	0,99
650.000 €	0,97	0,98
675.000 €	0,97	0,98
700.000 €	0,96	0,97
725.000 €	0,95	0,96
750.000 €	0,94	0,95
775.000 €	0,93	0,95
800.000 €	0,93	0,94
825.000 €	0,92	0,93
850.000 €	0,91	0,92
875.000 €	0,90	0,92
900.000 €	0,89	0,91
925.000 €	0,88	0,91
950.000 €	0,87	0,90
975.000 €	0,87	0,89
1.000.000 €	0,86	0,89
1.025.000 €		0,88
1.050.000 €		0,88
1.075.000 €		0,87
1.100.000 €		
1.125.000 €		
1.150.000 €		
1.175.000 €		

Die ermittelte Spanne beträgt $\pm 0,22$. Der Auswertung lagen 482 Kauffälle zu Grunde, davon 59 aus dem Jahr 2023.

Sachwertfaktor – Detaillierte Berechnung

Laut Gutachterausschuss und gemäß der Tabelle für EFH und ZFH im Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses Landkreis Fürth ergibt sich für ein Grundstück mit einem vorläufigen Sachwert von 550.000 Euro und einem Bodenrichtwert von 395 Euro pro m² ein Sachwertfaktor von 1,00. Für ein Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 660 Euro pro m² wird ein Sachwertfaktor von 1,02 festgesetzt. Durch lineare Interpolation wurde berechnet, dass bei einem Bodenrichtwert von 320 Euro pro m² für ein Grundstück mit einem vorläufigen Sachwert von 550.000 Euro ein Sachwertfaktor von 0,993 festgelegt wird.

- **Bodenrichtwert: 395 Euro/m² → Sachwertfaktor: 1,00**
- **Bodenrichtwert: 660 Euro/m² → Sachwertfaktor: 1,02**
- **Bodenrichtwert: 320 Euro/m² (berechnet durch Interpolation) → Sachwertfaktor: 0,993**

Laut Gutachterausschuss und gemäß der Tabelle für EFH und ZFH im Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses Landkreis Fürth ergibt sich für ein Grundstück mit einem vorläufigen Sachwert von 525.000 Euro und einem Bodenrichtwert von 395 Euro pro m² ein Sachwertfaktor von 1,01. Für ein Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 660 Euro pro m² wird ein Sachwertfaktor von 1,03 festgesetzt. Durch lineare Interpolation wurde berechnet, dass bei einem Bodenrichtwert von 320 Euro pro m² für ein Grundstück mit einem vorläufigen Sachwert von 525.000 Euro ein Sachwertfaktor von 1,004 festgelegt wird.

- **Bodenrichtwert: 395 Euro/m² → Sachwertfaktor: 1,00**
- **Bodenrichtwert: 660 Euro/m² → Sachwertfaktor: 1,03**
- **Bodenrichtwert: 320 Euro/m² (berechnet durch Interpolation) → Sachwertfaktor: 1,004**

Um den Sachwertfaktor für den vorläufigen Sachwert der Immobilie in Höhe von 541.017 Euro zu berechnen, wurde eine lineare Interpolation zwischen den bekannten Werten vorgenommen. Bei einem vorläufigen Sachwert von 550.000 Euro liegt der Sachwertfaktor bei 0,993. Bei einem vorläufigen Sachwert von 525.000 Euro beträgt der Faktor 1,004. Da der vorläufige Sachwert der Immobilie (541.017 Euro) zwischen diesen beiden Werten liegt, wurde der Sachwertfaktor entsprechend interpoliert.

- **Sachwertfaktor bei 550.000 Euro: 0,993**
- **Sachwertfaktor bei 525.000 Euro: 1,004**
- **Interpolierter Sachwertfaktor für 541.017 Euro: 0,997, gerundet 1,00**

Der interpolierte Sachwertfaktor für den vorläufigen Sachwert von 541.017 Euro beträgt 0,997, was auf 1,00 gerundet wird.

Die detaillierte Herleitung und die genauen Tabellenwerte sind in der Anlage „Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses Erlangen-Höchstadt“ dokumentiert.

Flächenermittlung

– Wohn-Nutz-Fläche –

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
Nutzfläche gesamt ca. Untergeschoss:	72,9	100,0%	72,9 72,9
<u>Nutzfläche:</u>			<u>72,9</u>
Wohnfläche gesamt, ca. Alle Ebenen	126,0	100,0%	126,0 126,0
<u>Wohnfläche:</u>			<u>126,0</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>198,9</u>

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.