

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 2014 ©

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Liegenschaftszinssätze	2
2	Rohertragsfaktoren.....	4
3	Modellbeschreibung	5
4	Ableitung	7
5	Liegenschaftszinssätze	8
6	Rohertragsfaktoren.....	9

Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung

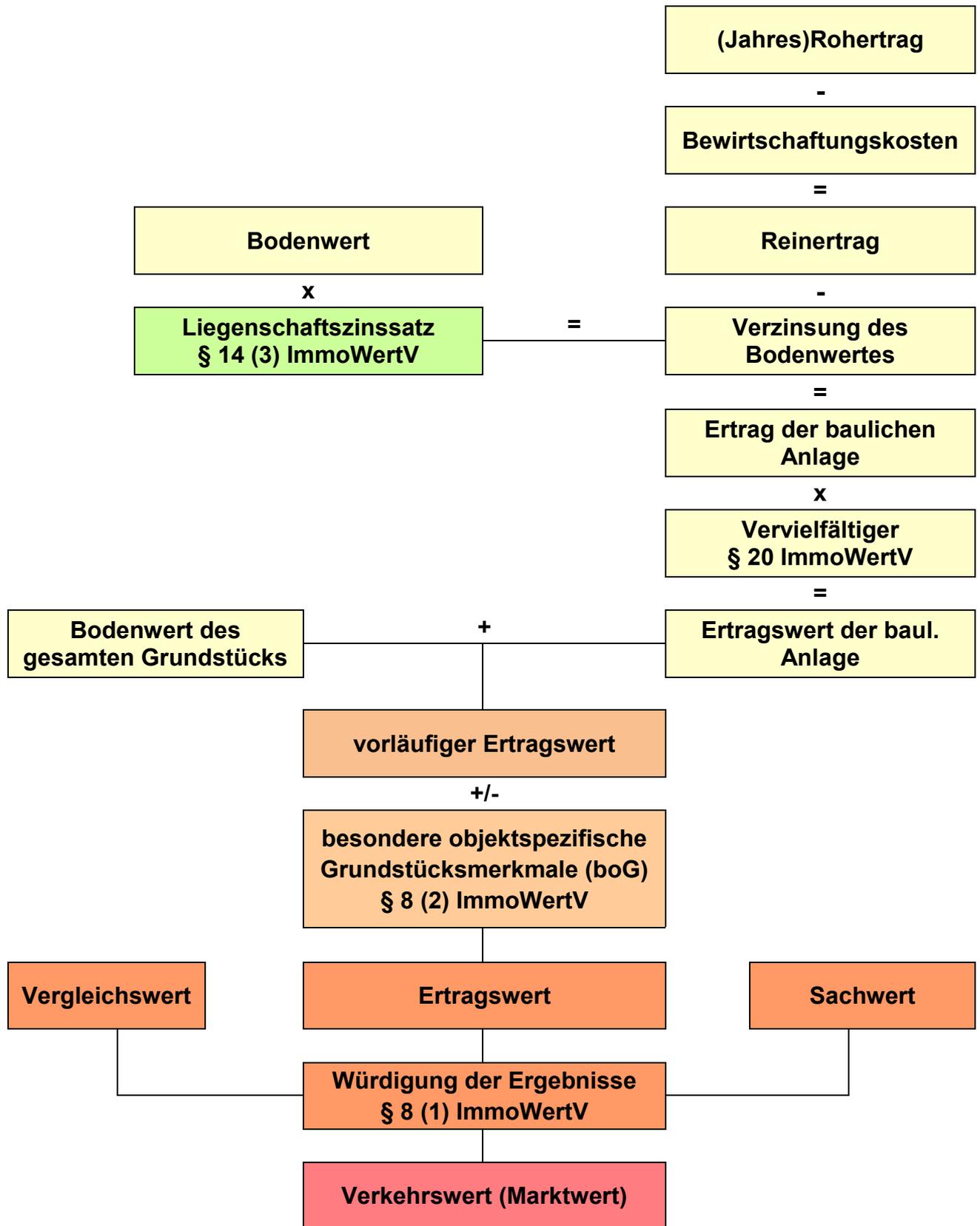
1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) 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 Grundstücksmarkt erfasst und das Marktgeschehen für renditeorientierte Immobilien dargestellt.

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. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:



Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt durch die Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

$q = 1 + p$

BW = Bodenwert

p = Liegenschaftszins

KP = Kaufpreis für das Grundstück

n = Restnutzungsdauer (RND)

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berechnungsformel kann dabei nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins p indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied (vgl. oben):

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} \right) \times 100$$

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrages (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt.

2 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

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

Der Rohertragsfaktor entspricht einem empirischen Vervielfältiger. Durch Multiplikation des Rohertrages mit dem Rohertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten. Voraussetzung dazu ist, dass das zu bewertende Objekt mit den Eigenschaften der zur Ableitung des Faktors herangezogenen Objekte übereinstimmt.

3 Modellbeschreibung

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu: „Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nur dann erzielt werden, wenn bei der Bewertung eines Grundstückes das für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren verwendete Modell angewandt wird.

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Das heißt, es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit typischem Gebäude (Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20% vom Rohertrag)) in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV).

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren sind ausschließlich sanierte Objekte (RND von 27 bis 37 Jahren) in die Auswertung eingeflossen.

Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen als auch für die Ableitung von Rohertragsfaktoren.

Grundstücksart	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhausgrundstücke • Mehrfamilienhausgrundstücke mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20 % vom Rohertrag)
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ansatz von tatsächlichen Erträgen (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden; 2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung.
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!	
Bewirtschaftungskosten für Wohnanteil	<p>Verwaltungskosten: 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 10 €/m² WF Mietausfallwagnis: 3 % des Jahresrohertrages</p>
Bewirtschaftungskosten für Gewerbeanteil	<p>Verwaltungskosten: 5 % vom Jahresrohertrag mind. jedoch 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 9 €/m² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag</p>
Bewirtschaftungskosten für Nebennutzfläche	<p>Verwaltungskosten: 5 % vom Jahresrohertrag Instandhaltungskosten: 2 €/m² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag</p>
Bewirtschaftungskosten für Garagen/Stellplätze	<p>Verwaltungskosten: 30 €/Einheit Instandhaltungskosten: 70 €/Einheit Mietausfallwagnis: 3 % vom Jahresrohertrag</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre</p>
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes

4 Ableitung

In die Analyse wurden 77 Kaufverträge aus den Jahren 2012 und 2013 einbezogen. Davon wurden vier nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 73 (47 in 2012 und 26 in 2013) Kaufverträge eingeflossen sind.

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeit vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei konnte keine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Auch die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden.

Gleichermaßen war aus der Stichprobe keine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lärmkartierung (2013) der Stadt Erfurt erkennbar.

Deshalb wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Da eine starke zeitliche Tendenz vorhanden ist, werden die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren jahresweise ausgewiesen.

Die in die Auswertung eingeflossenen Kauffälle verteilen sich auf folgende Bodenrichtwertgruppen:

	< 150 €/m ²	150 – 220 €/m ²	> 220 €/m ²
2012	26 (55%)	11 (23%)	10 (22%)
2013	17 (65%)	7 (27%)	2 (8%)

Der überwiegende Teil der Kauffälle konzentriert sich auf den Gründerzeitgürtel, wobei in der Löbervorstadt und Brühlervorstadt sowie in der Altstadt sehr wenige Kauffälle vorlagen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 24. Juli 2014 die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren für die Jahre 2012 und 2013, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

5 Liegenschaftszinssätze

Nach der Auswertung wurden 2 Kauffälle in 2012 und 1 Kauffall 2013 wegen übergroßer Abweichung des Liegenschaftszinssatzes vom Mittelwert (> 30%) ausgeschlossen.

Liegenschaftszinssatz 2012 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,8	3,7	6,2
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,67		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	45		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1907	1888	1952
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	28	37
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	177	80	450
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	659	268	1173
Nettokaltmiete [€/m ²]	5,70	4,50	6,85
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	896	587	1714
Anzahl der Wohneinheiten	9	4	15

Liegenschaftszinssatz 2013 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,3	3,5	5,7
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,56		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1911	1900	1936
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	27	35
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	153	105	370
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	583	288	1188
Nettokaltmiete [€/m ²]	5,80	4,55	8,70
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	932	736	1263
Anzahl der Wohneinheiten	9	4	17

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, kann eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erfolgen.

6 Rohertragsfaktoren

Nach der Auswertung wurde ein Kauffall in 2012 wegen übergroßer Abweichung des Rohertragsfaktors vom Mittelwert (> 30%) ausgeschlossen.

Rohertragsfaktor 2012 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	12,6	9,2	16,0
Standardabweichung (Stichprobe)	1,59		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	46		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1907	1888	1952
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	28	37
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	173	80	450
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	674	268	1173
Nettokaltmiete [€/m ²]	5,65	4,50	6,85
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	866	587	1339
Anzahl der Wohneinheiten	9	4	15

Rohertragsfaktor 2013 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	13,4	9,4	15,9
Standardabweichung (Stichprobe)	1,32		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	26		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1912	1900	1936
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	27	35
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	151	95	370
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	590	288	1188
Nettokaltmiete [€/m ²]	5,75	4,55	8,70
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	920	610	1263
Anzahl der Wohneinheiten	9	4	17

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, kann eine sachverständige Anpassung des Rohertragsfaktors erfolgen.



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt
☎+49 (0)361 3783-255 📠+49 (0)361 3783-299
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt