

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
der kreisfreien Stadt Erfurt



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor MFH 2019 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLBG

Inhalt

1	Liegenschaftszinssätze	2
2	Rohertragsfaktoren	4
3	Modellbeschreibung	5
4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	6
Anlage 1	Bewirtschaftungskosten 2018	9
Anlage 2	Bewirtschaftungskosten 2019	10
Anlage 3	Beschreibung der Gebäudestandards für MFH	11

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)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

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.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

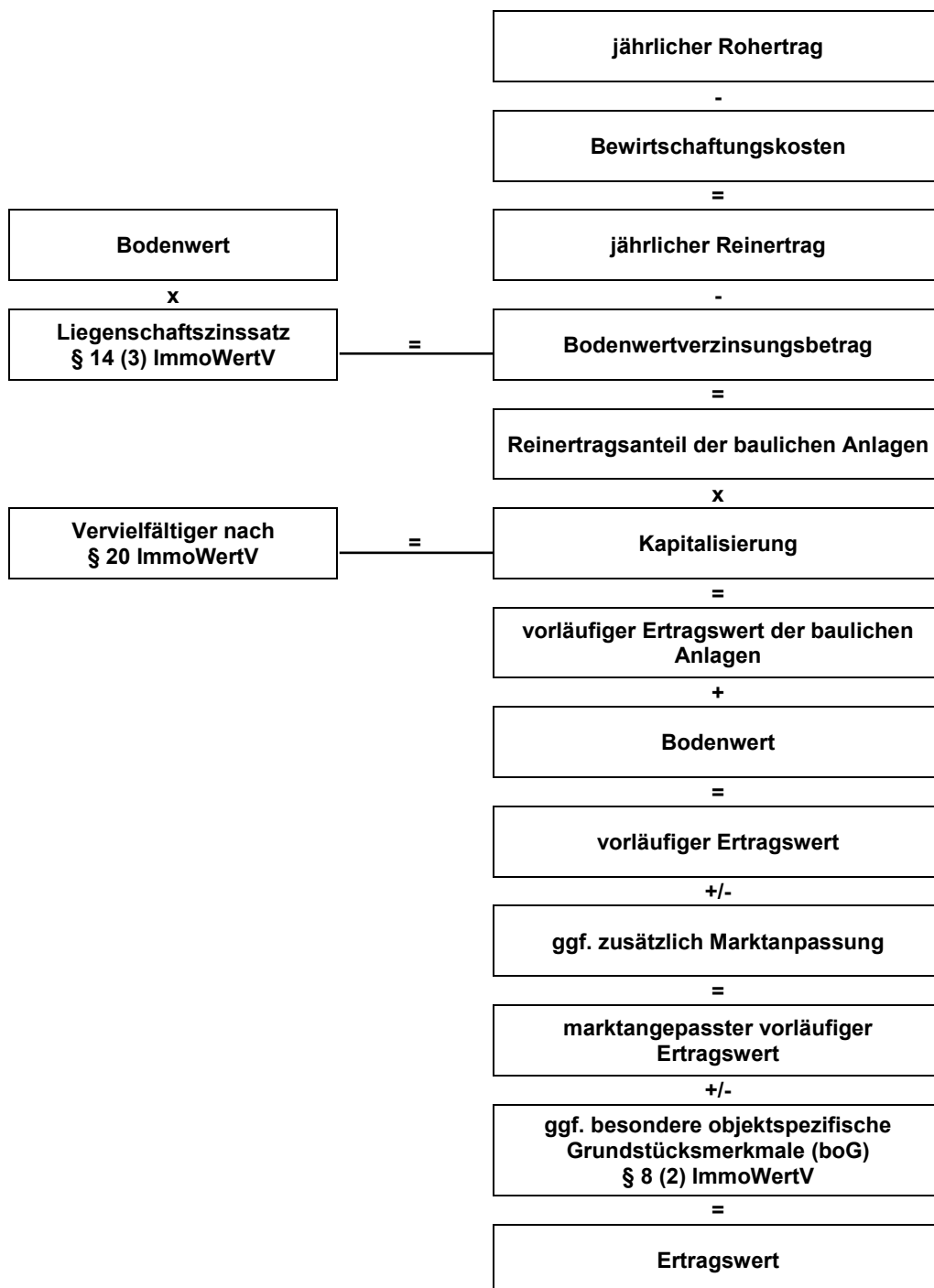


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

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

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 Liegenschaftzinssätze 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

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 13 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Der Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag dar. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

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

4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

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.

In die Analyse wurden 62 Kaufverträge aus dem Jahr 2018 einbezogen. Davon wurden 13 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 49 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 des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Auch die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden. Deshalb wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Da bereits in den vergangenen Jahren eine starke zeitliche Tendenz vorhanden war, werden die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren, jahresweise ausgewiesen.

Der Liegenschaftszinsermittlung liegen Kauffälle zu Grunde, die alle im Jahr 2018 realisiert wurden. Auf Grund der Preissteigerungen am Erfurter Immobilienmarkt hält der Gutachterausschuss die Zugrundelegung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 für die Liegenschaftszinssatzableitung nicht für sach- und fachgerecht. Die Anpassung der Bodenwertsteigerungen wurde durch die Verwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 17. Mai 2019 den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor für das Jahr 2018, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2018	
Liegenschaftszinssatz [%]	2,1
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,85
Rohertragsfaktor	19,8
Standardabweichung (Stichprobe)	2,69

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor MFH

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

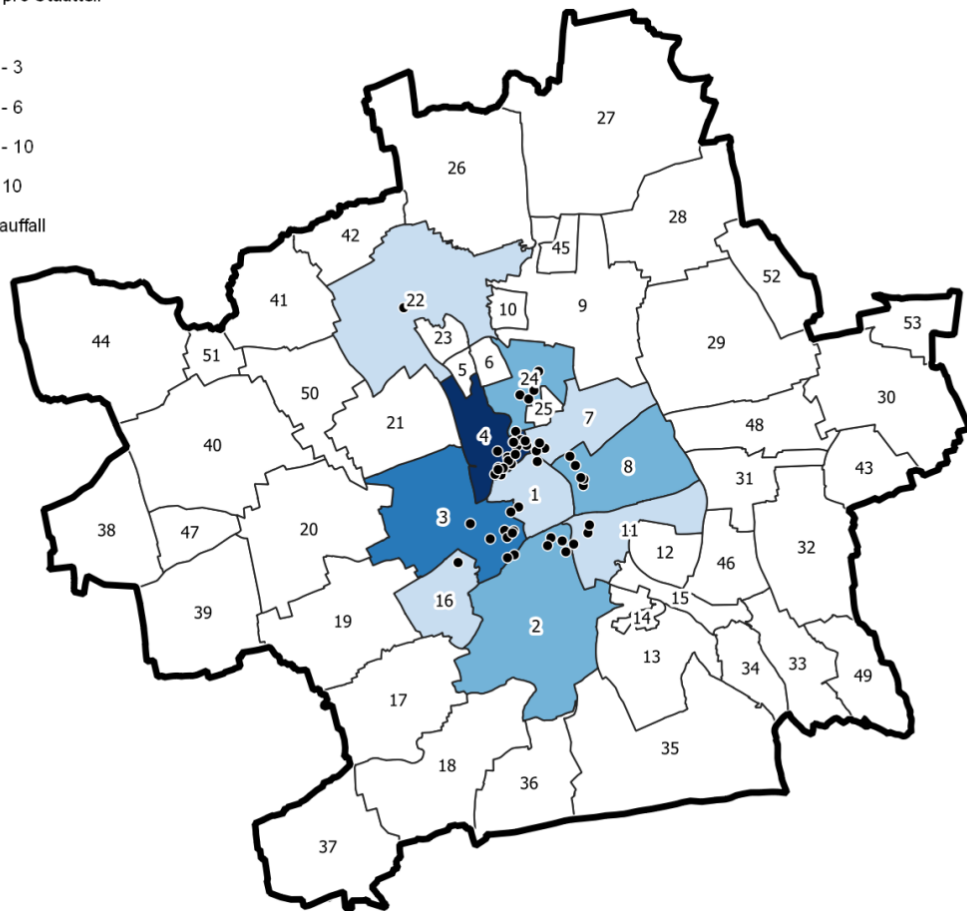
Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 49			
Datum der Kaufverträge: 15.01.2018 bis 28.12.2018			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	normierter Kaufpreis/ m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]
Minimum	0,7	13,5	1.067
5. Perzentil	0,9	14,6	1.087
Median	2,1	19,9	1.711
Mittelwert	2,1	19,8	1.684
95. Perzentil	3,8	25,4	2.237
Maximum	4,0	26,6	2.322
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Minimum	110	1875	171
5. Perzentil	120	1881	217
Median	240	1905	502
Mittelwert	289	1908	528
95. Perzentil	560	1937	825
Maximum	640	1939	883
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	124	24	5,40
5. Perzentil	194	26	5,60
Median	391	32	7,00
Mittelwert	455	32	7,10
95. Perzentil	465	48	8,80
Maximum	530	50	9,50
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	14.100	3	
5. Perzentil	18.258	3	
Median	45.590	8	
Mittelwert	45.051	8	
95. Perzentil	80.043	12	
Maximum	100.656	13	

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH

Kauffälle pro Stadtteil



• Kauffall



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmanssdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten 2018

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	288 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	344 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 288 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	54 €/Einh.	45 €/Einh.	38 €/Einh.	32 €/Einh.	24 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	23 €/Einh.	19 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	124 €/Einh.	102 €/Einh.	85 €/Einh.	72 €/Einh.	55 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	37 €/Einh.	31 €/Einh.	26 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 2 Bewirtschaftungskosten 2019

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	295 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	353 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 295 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	56 €/Einh.	46 €/Einh.	39 €/Einh.	32 €/Einh.	25 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	28 €/Einh.	23 €/Einh.	19 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	12 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	127 €/Einh.	105 €/Einh.	87 €/Einh.	73 €/Einh.	56 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	38 €/Einh.	31 €/Einh.	26 €/Einh.	22 €/Einh.	17 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 3 Beschreibung der Gebäudestandards für MFH

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsys- tem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Nachschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. Als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	1	2	3	4	5
Decken	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens	3
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	5
Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor MFH	6
Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH	7
Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen	8

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
RoF	Rohertragsfaktor



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

