

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser 2017

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 2017 ©

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	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	8

Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung

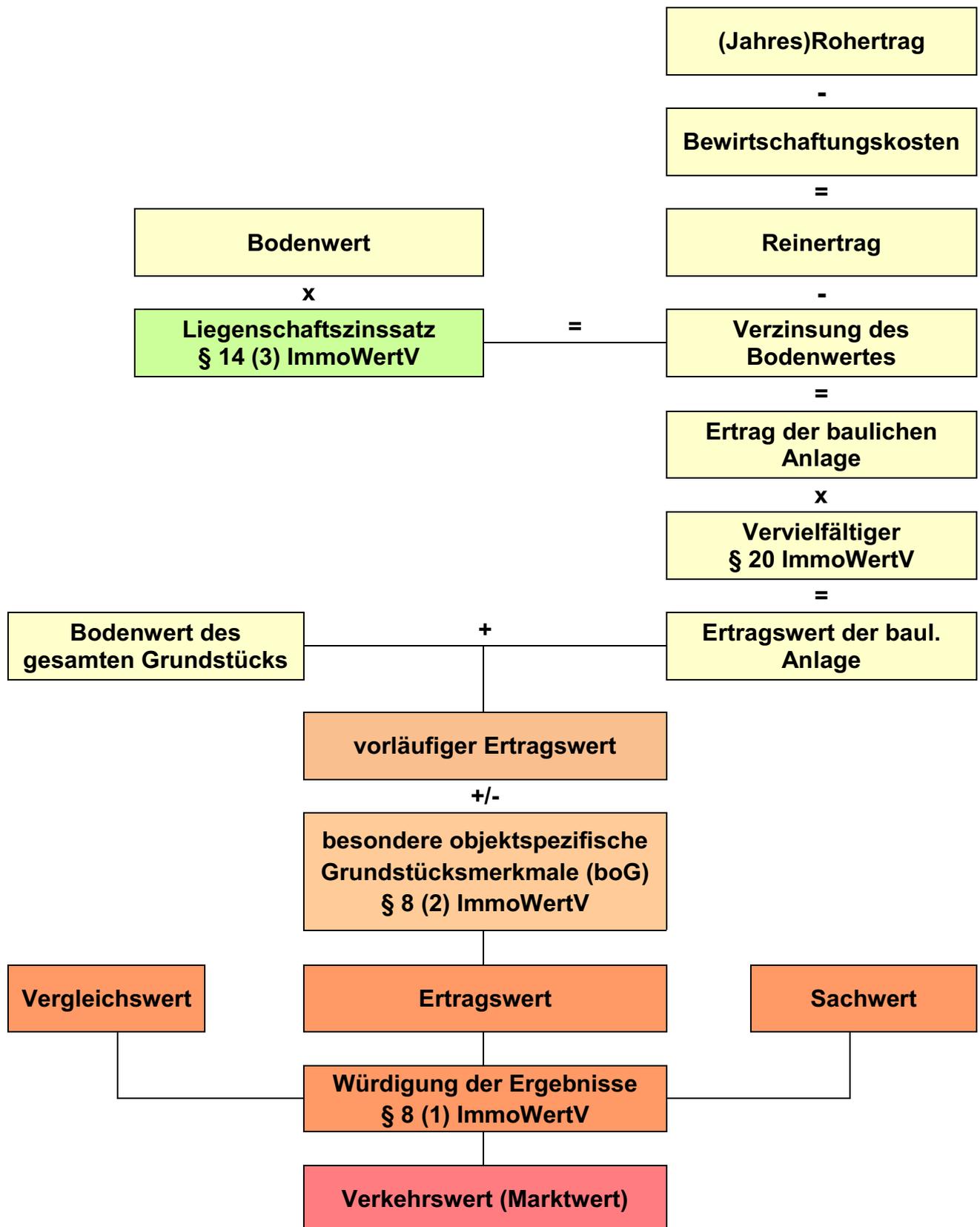
1 Liegenschaftszinssätze

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 Vielfältiger. 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 von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu: „Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung des vorliegenden Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors nur dann erzielt werden, wenn bei der Bewertung eines Grundstückes das für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors 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 des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors sind ausschließlich sanierte Objekte (RND von 21 bis 51 Jahren) in die Auswertung eingeflossen.

Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

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 und ggf. angepasst 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! (Anlage 1 EW-RL)	
Bewirtschaftungskosten für Wohnanteil	<p>Verwaltungskosten: 281 €/Einheit Instandhaltungskosten: 11 €/m² WF Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages</p>
Bewirtschaftungskosten für Gewerbeanteil	<p>Verwaltungskosten: 3 % vom Jahresrohertrag Instandhaltungskosten: 11 €/m² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag</p>
Bewirtschaftungskosten für Nebennutzfläche	<p>Verwaltungskosten: 3 % vom Jahresrohertrag Instandhaltungskosten: 3 €/m² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag</p>
Bewirtschaftungskosten für Garagen/Stellplätze	<p>Verwaltungskosten: 37 €/Einheit Instandhaltungskosten: 83 €/Einheit Mietausfallwagnis: 2 % 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 58 Kaufverträge aus dem Jahr 2016 einbezogen. Davon wurden 13 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 45 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.

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

	< 150 €/m ²	150 – 220 €/m ²	> 220 €/m ²
2016	20 (44%)	17 (38%)	8 (18%)

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 22. September 2017 den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor für das Jahr 2016, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

5 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2016 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	1,1	5,0
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,93		
Rohertragsfaktor	16,8	12,8	22,4
Standardabweichung (Stichprobe)	2,19		

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	45		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1908	1887	1997
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	30	21	51
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	184	95	480
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	553	236	1.176
Nettokaltmiete [€/m ²]	6,20	4,60	8,50
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	1.273	812	1.982
Anzahl der Wohneinheiten	8	3	17

Bei der Auswertung zeigte sich, dass die ausgewiesenen Minima der Liegenschaftszinssätze durch Kaufverträge mit einer geringen Anzahl von Wohneinheiten und/oder Kaufverträge in sehr guten Lagen resultieren.



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 57 4176-255 📠+49 (0)361 57 4176-299
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

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