

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke 2023

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:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1	Liegenschaftszinssätze	4
2	Rohertragsfaktoren	6
3	Modellbeschreibung	7
4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	8
Anlage 1	Bewirtschaftungskosten 2022	13
Anlage 2	Beschreibung der Gebäudestandards für MFH	14

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

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 § 21 Abs. 2 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:

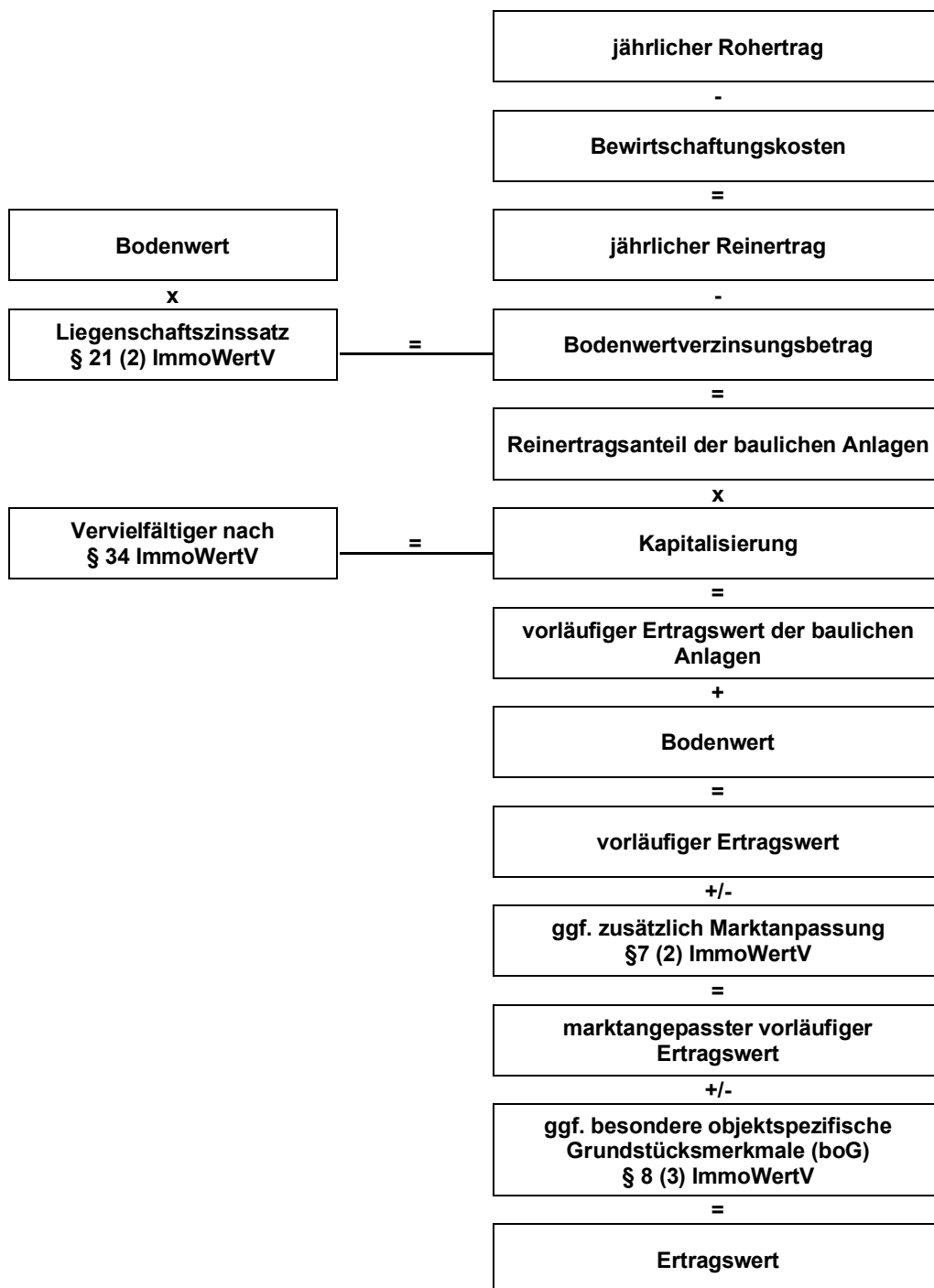


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$= \left(\frac{\text{RE}}{\text{KP} - \text{BW}} - \frac{1}{1 + p} \right)^{\frac{1}{n}}$$

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 Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied (vgl. oben):

$$= \left(\frac{\text{RE}}{\text{KP} - \text{BW}} \right)^{\frac{1}{n}}$$

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 § 20 Abs. 1 ImmoWertV dienen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. 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.

$$= \frac{\text{RE}}{\text{KP}}$$

3 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität). Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

Grundstücksart	• Mehrfamilienhausgrundstücke • Mehrfamilienhausgrundstücke mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20 % vom Rohertrag)										
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt										
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: 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 (Preisspiegel Thüringen 21/22 des IVD)										
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach plausibilisierten Angaben aus Kaufverträgen und Fragebögen										
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!											
Bewirtschaftungskosten (allgemein) ¹	gem. Anlage 3 ImmoWertV										
Bewirtschaftungskosten (weitere) ¹	Verwaltungskosten Gewerbe: mindestens die des Wohnanteils Außenstellplatz/Carport: Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014): <table><tr><td>1</td><td>1,45</td></tr><tr><td>4</td><td>1,20</td></tr><tr><td>12</td><td>1,00</td></tr><tr><td>30</td><td>0,84</td></tr><tr><td>90</td><td>0,64</td></tr></table>	1	1,45	4	1,20	12	1,00	30	0,84	90	0,64
1	1,45										
4	1,20										
12	1,00										
30	0,84										
90	0,64										
Gesamtnutzungsdauer ²	anlehnend an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwertrichtlinie i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV <table><tr><td>Standardstufe 1</td><td>60 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 2</td><td>65 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 3</td><td>70 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 4</td><td>75 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 5</td><td>80 Jahre</td></tr></table>	Standardstufe 1	60 Jahre	Standardstufe 2	65 Jahre	Standardstufe 3	70 Jahre	Standardstufe 4	75 Jahre	Standardstufe 5	80 Jahre
Standardstufe 1	60 Jahre										
Standardstufe 2	65 Jahre										
Standardstufe 3	70 Jahre										
Standardstufe 4	75 Jahre										
Standardstufe 5	80 Jahre										
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV										
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung										
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (BRW zum Stichtag 01.01.2022)										
Grundstücksfläche	entsprechend §§ 40 und 41 ImmoWertV										

¹ siehe Anlage 1

² siehe Anlage 2

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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 (§ 41 ImmoWertV).

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 48 Kaufverträge aus dem Jahr 2022 einbezogen. Davon wurden 12 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 36 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.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde der Entwicklung des Grundstücksmarktes und der damit einhergehenden starken zeitliche Tendenz mit der jahrgangsweisen Ausweisung der Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren begegnet. Die Beobachtung, dass das relativ homogene Wachstum des Immobilienmarktes sich im Jahr 2022 so nicht fortgesetzt hat, u.a. bedingt durch die durchgreifende Änderung vielfältiger Rahmenbedingungen, die auf den Immobilienmarkt ausstrahlen, wie der Anstieg der Baukosten und der Anstieg der Baukostenfinanzierung, hat dazu geführt, dass der Gutachterausschuss eine Ausweisung der Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren für das Jahr 2022 für jedes Halbjahr für marktnäher hält. Auf Grund der Verringerung der Kauffallanzahl, die damit einhergeht wird im besonderen Maße auf die Ausweisung der Kennzahlen der Stichprobe verwiesen. Mittelwerte aus einer geringen Anzahl von Verkäufen bedürfen stets einer sachverständigen kritischen Würdigung, daher wird für diese Daten generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat in seiner Beratung am 24. Mai 2023 gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor für das erste Halbjahr 2022 zum **Stichtag 01.05.2022**, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	
1. Halbjahr 2022	
Liegenschaftszinssatz [%]	0,6
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,03
Rohertragsfaktor	23,1
Standardabweichung (Stichprobe)	2,94

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor MFH 1. Halbjahr

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: 23			
Datum der Kaufverträge: 20.01.2022 bis 30.06.2022			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	-1,6	15,3	1.469
5. Perzentil	-1,4	16,0	1.498
Median	0,4	24,4	1.945
Mittelwert	0,6	23,1	2.010
95. Perzentil	2,8	27,2	2.651
Maximum	2,9	27,4	2.671
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	55	1870	253
5. Perzentil	69	1874	257
Median	250	1900	494
Mittelwert	285	1906	523
95. Perzentil	580	1935	815
Maximum	600	1935	816
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]
Minimum	187	22	5,60
5. Perzentil	194	22	5,70
Median	373	29	7,30
Mittelwert	386	30	7,20
95. Perzentil	691	40	8,70
Maximum	700	40	8,70
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]		Anzahl der Einheiten
Minimum	19.800		4
5. Perzentil	20.150		4
Median	45.834		9
Mittelwert	46.229		9
95. Perzentil	79.337		18
Maximum	79.673		19

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH 1. Halbjahr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat in seiner Beratung am 24. Mai 2023 gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor für das zweite Halbjahr 2022 zum **Stichtag 01.09.2022**, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2. Halbjahr 2022	
Liegenschaftszinssatz [%]	0,8
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,03
Rohertragsfaktor	19,9
Standardabweichung (Stichprobe)	2,88

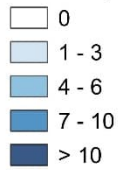
Abbildung 5: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor MFH 2. Halbjahr

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: 13			
Datum der Kaufverträge: 04.07.2022 bis 14.12.2022			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	-1,0	16,0	1.151
Median	1,0	19,5	1.583
Mittelwert	0,8	19,9	1.629
Maximum	2,3	26,0	2.236
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	250	1900	347
Median	310	1910	587
Mittelwert	310	1913	649
Maximum	365	1938	1.130
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]
Minimum	205	22	5,80
Median	435	25	6,90
Mittelwert	437	25	6,80
Maximum	695	30	7,80
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]		Anzahl der Einheiten
Minimum	28.236		6
Median	50.316		9
Mittelwert	51.903		10
Maximum	81.405		15

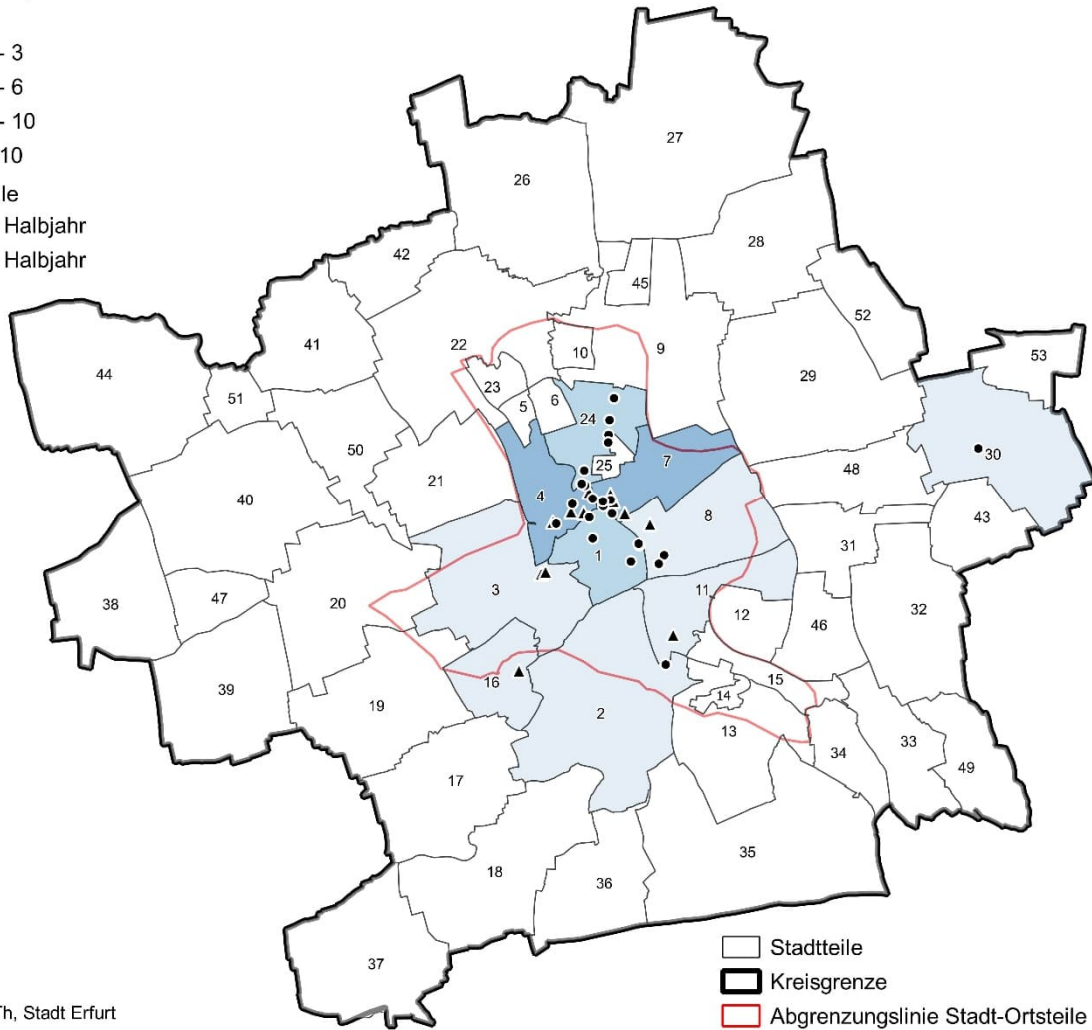
Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe MFH 2. Halbjahr

Kauffälle pro Stadtteil



Kauffälle

- 1. Halbjahr
- ▲ 2. Halbjahr



© GDI-Th, Stadt Erfurt

Stadtteile
 Kreisgrenze
 Abgrenzungslinie Stadt-Ortsteile

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	Azmannsdorf
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 7: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten 2022

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	312 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	373 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 312 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	59 €/Einh.	49 €/Einh.	41 €/Einh.	34 €/Einh.	26 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	30 €/Einh.	24 €/Einh.	20 €/Einh.	17 €/Einh.	13 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	12,20 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6,10 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3,70 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	134 €/Einh.	111 €/Einh.	92 €/Einh.	77 €/Einh.	59 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	40 €/Einh.	33 €/Einh.	28 €/Einh.	23 €/Einh.	18 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

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

Anlage 2 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, Gasblocksteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsys- tem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); 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 tlw. 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, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärmtessel	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	5
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	7
Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor MFH	8
Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH	9
Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen	12

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Einh.	Einheit
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer
GH	Geschäftshaus
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoF	Rothertragsfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WNF	Wohn-/Nutzfläche



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎ +49 (0)361 57 4176-255 📠 +49 (0)361 57 4176-299
gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

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