

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises
Greiz und der kreisfreien Stadt Gera



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Banken und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude	7
2.1	Modellbeschreibung	7
2.2	Beschreibung der Stichprobe	8
2.3	Ableitung der Liegenschaftszinssätze	10
2.3.1	Voruntersuchungen	10
2.3.2	Signifikanzanalyse und multiple Regression	11
2.4	Ableitung der Rohertragsfaktoren	14
2.4.1	Voruntersuchung	14
2.4.2	Ableitung der Rohertragsfaktoren für Objekte mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %)	15
2.4.3	Ableitung der Rohertragsfaktoren für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 100 %	19
3	Wohn- und Nutzflächenpreise für Ertragsobjekte	20
3.1	Vorbemerkung	20
3.2	Beschreibung der Stichprobe	20
3.3	Ertragsobjekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag < 20%	21
3.4	Ertragsobjekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag >= 20%	22
4	Abkürzungsverzeichnis	23
5	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeines

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, insbesondere Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

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.

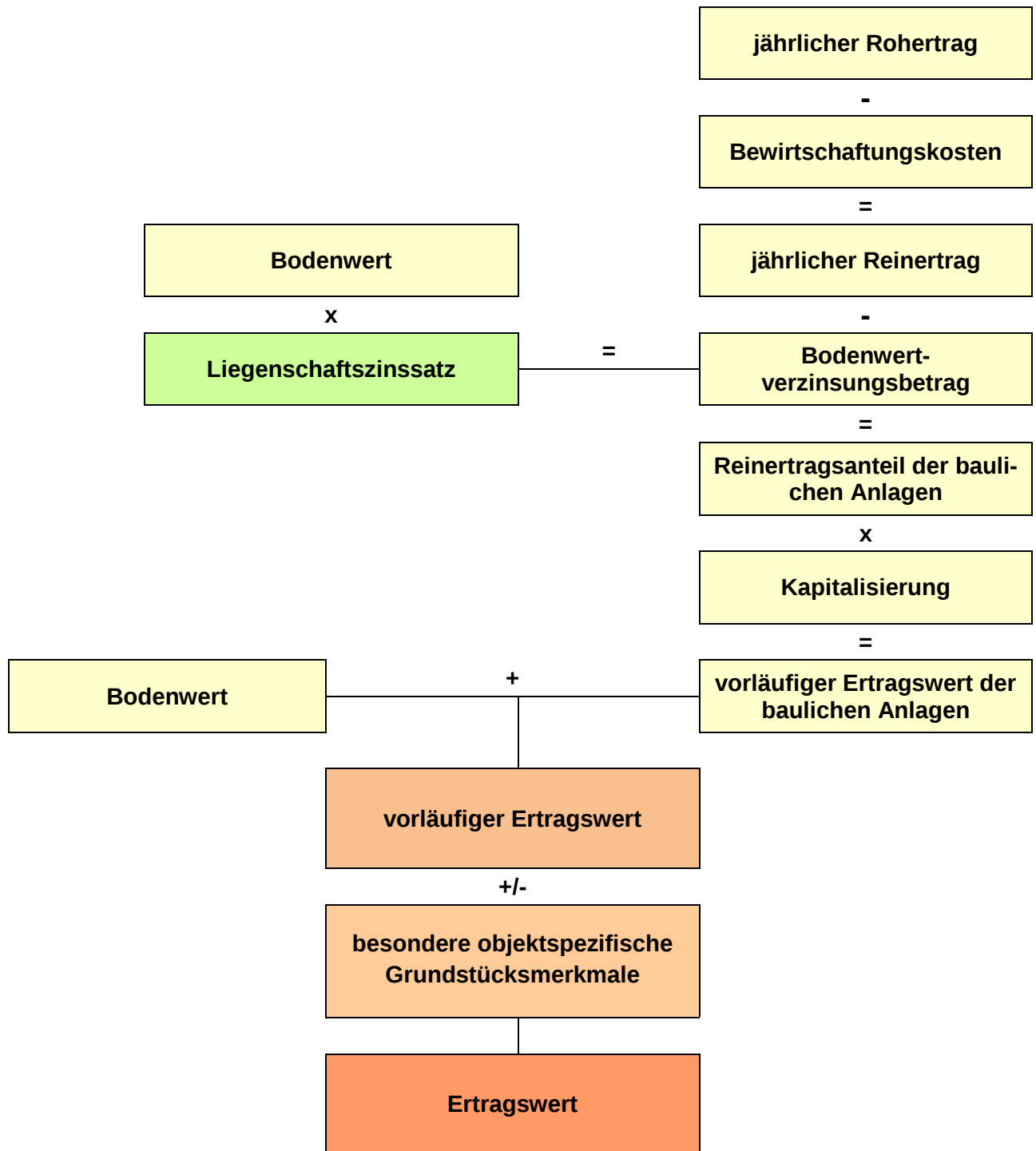
Das Ertragswertverfahren, als eines der Standardverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes, führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssätze in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera wurden gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Sitzung am 15.05.2018 die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beschlossen. Zusätzlich sind in diesem Bericht Wohn- und Nutzflächenpreise für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Banken und Geschäftshäuser veröffentlicht. Für Produktions-, Industrie- und Lagergebäude wurden keine gesicherten Ergebnisse ermittelt.

Damit bei der Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, ist die Modellbeschreibung mit angegeben. Zusätzlich wird die Stichprobe mit Kennziffern beschrieben. Die Merkmale des Bewertungsobjektes sind dabei sachverständig zu würdigen.

Die in diesem Bericht enthaltenen Auswertungen sind mit dem Statistikmodul der Software „Sprengnetter-AKuK“, Version 13.1 erstellt. Verschiedene Grafiken oder Diagramme sind mit Microsoft Excel angefertigt.

Ablaufschema für das allgemeinen Ertragswertverfahrens



Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurde, zuzüglich
- des Bodenwerts

ermittelt. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW \pm boG$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad \text{wobei} \quad LZ = \frac{p}{100}$$

Die Ermittlung des **Liegenschaftszinssatzes** (LZ) erfolgt durch die Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes:

$$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW \pm boG}{KP \pm boG}$$

RE	=	Reinertrag	q	=	1 + p
BW	=	Bodenwert	p	=	Liegenschaftszinsfuß
KP	=	Kaufpreis	n	=	Restnutzungsdauer
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	KF	=	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

Die Berechnungsformel kann dabei nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins LZ indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem ersten Formelglied: $LZ = \frac{RE}{KP \pm boG}$.

Der **Rohertragsfaktor** gem. § 13 ImmoWertV dient zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

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

2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Banken und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude

2.1 Modellbeschreibung

Rohertrag	marktüblich erzielbarer Jahresertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Vermietungssituation	Vollvermietung wird unterstellt, ggf. Kaufpreisbereinigung → Faktor = 1/Vermietungsgrad; Bsp.: Leerstand 14% → 1/0,86 → Anpassungsfaktor = 1,16
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben aus Abfragen oder den Kaufverträgen
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 EW-RL, differenziert für Wohn- und Gewerbeanteile (siehe Anlage 2 dieses Berichtes)
Reinertrag	Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	für Geschäftshäuser, Bürogebäude und Banken nach Anlage 3 SW-RL; für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung nach Standardstufen: Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre (Standardstufentabelle in Anlage 3 dieses Berichts)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Abs. 2 EW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 11 EW-RL)
Bodenwert	abgeleitet vom Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

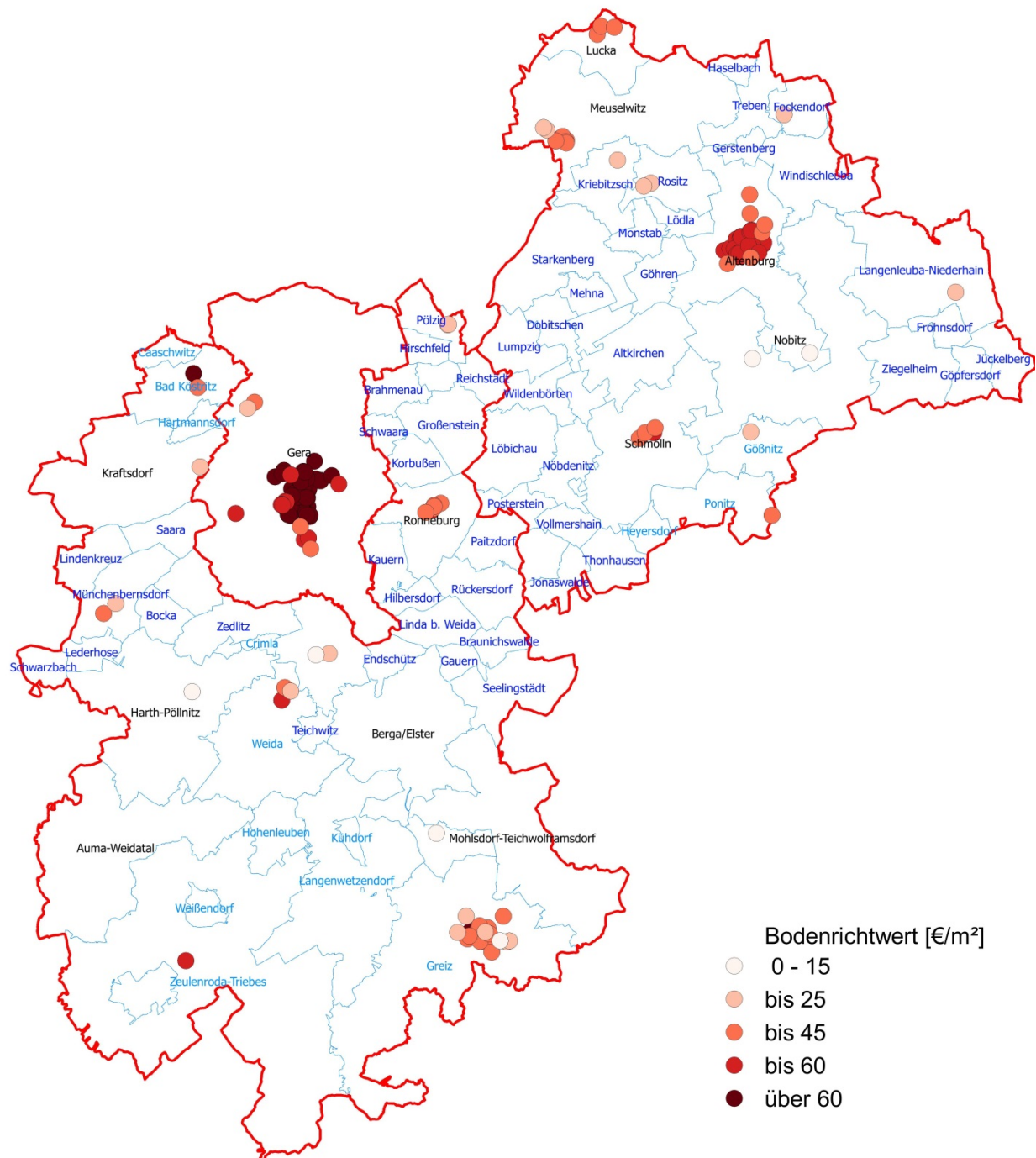
2.2 Beschreibung der Stichprobe

Selektionsansatz:

Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragsjahr:	von 2015 bis 2017
freies Textfeld 6:	Listeneintrag „LZ_2018“ (ausgewertete Kaufverträge, die für die Ableitung von LZ geeignet sind)
Gebäudebezeichnung: (Hauptgebäude)	Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE oder Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE oder Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE oder gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus oder Bank und Geschäftshaus oder Büro- und Verwaltungsgebäude
Bodenpreisindexgebiet:	nicht im Gewerbegebiet gelegen

Kennzahlen der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 173				
davon Anzahl				
Mehrfamilien- häuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäfts- häuser	Büro- und Verwal- tungsgebäude	
128	41	2	2	
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)				
< 20 %		20 % bis 80 %	> 80 %	
133		35	5	
Anzahl in den Gebieten				
kreisfreie Stadt Gera		Landkreis Altenburger Land	Landkreis Greiz	
67		68	38	
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,16	5,87	2,51	11,77
Rohertragsfaktor	10,09	10,06	4,97	16,21
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1911	1910	1800	1998
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	30	18	65
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	62	55	11	310
Wohn-/Nutzfläche [m²]	569	417	129	10.815
Nettokaltmieten Wohnen [€/m²]	4,69	4,70	2,00	7,00
Nettokaltmiete Büro [€/m²]	5,23	5,00	3,00	12,00
Nettokaltmiete Laden [€/m²]	6,77	5,00	2,20	25,00
Nettokaltmiete Praxis [€/m²]	5,70	5,80	4,00	7,50
Nettokaltmiete sonstiges Gewerbe [€/m²]	4,40	4,00	3,20	7,00
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	7	6	3	50
normierter Kaufpreis [€/m² WF/NF]	590	572	101	1.384

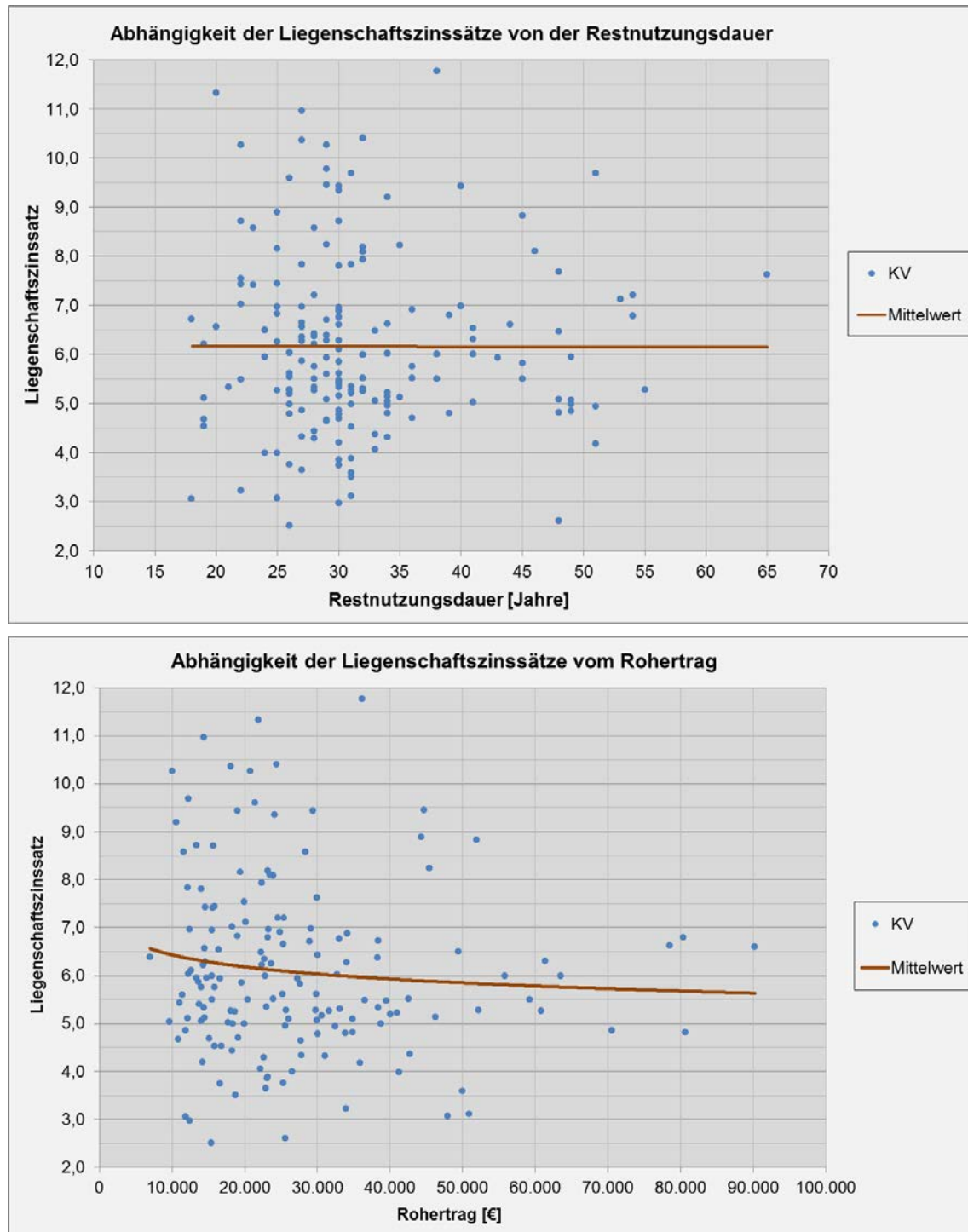
In der Übersichtskarte ist die räumliche Verteilung der zur Stichprobe (Kauffälle) gruppiert nach Bodenrichtwertniveaus dargestellt.



2.3 Ableitung der Liegenschaftszinssätze

2.3.1 Voruntersuchungen

Die Stichprobe wurde getrennt nach dem gewerblichen Anteil bezüglich der Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze vom Rohertrag und von der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei konnten keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten festgestellt werden. Die Untersuchungsergebnisse sind in den nachfolgenden Grafiken visualisiert.



In den beiden Diagrammen ist deutlich zu erkennen, dass die Kurven (Mittelwerte) überwiegend horizontal verlaufen. Auf Grund dieses Sachverhalts wurde die Stichprobe bezüglich der Einflussgrößen einer Signifikanzanalyse unterzogen.

2.3.2 Signifikanzanalyse und multiple Regression

Die Signifikanzanalyse ist ein statistisches Verfahren, mit dem untersucht werden kann, ob und wie die Ausprägung eines bestimmten Merkmals der statistischen Einheit in Abhängigkeit zu anderen Merkmalen steht.

In Anwendung für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist die statistische Einheit der Kauf-fall und die Ausprägung des Merkmals die Höhe des Liegenschaftszinses (Liegenschaftszinssatz).

In dieser Signifikanzanalyse wurde die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- die Restnutzungsdauer der Gebäude,
- das Bodenrichtwertniveau (als Lagemerkmal),
- der Rohertrag (als Merkmal der Ertragsverhältnisse),
- der gewerbliche Anteil am Rohertrag (als Merkmal der Nutzungsverhältnisse) und
- die Wohn- / Nutzflächensummen der Vertragsobjekte (Objektgröße).

Die Signifikanzanalyse erfolgte in vier Schritten. Nach jedem Schritt wurden Ausreißer in den Schranken +/- 30 % des Funktionswerts (Gerade) ausgesetzt. Im vierten Schritt waren keine nennenswerten Parameteränderungen aufgetreten.

Im Ergebnis der Signifikanzanalyse wurde eine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Bodenrichtwertniveau und vom gewerblichen Anteil am Rohertrag festgestellt. Deshalb wird nachfolgend die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit dieser beiden Einflussgrößen mit einer multiplen Regression (linear) durchgeführt.

Damit kann die Höhe des Liegenschaftszinssatzes mit folgender Formel beschrieben werden:

$$LZ = a * GE\text{-Anteil} + b * BRW + c$$

mit a, b = ermittelte Abhängigkeiten,
 c = Absolutglied, Schnittpunkt mit der y-Achse.
 GE-Anteil = gewerblicher Anteil am Rohertrag in %,
 BRW = Bodenrichtwert in €/m²

Ergebnisse der Signifikanzanalyse

Einflussgröße	Abhängigkeit (Regressionskoeffizienten)	mittlerer Fehler des Regressionskoeffizienten
gewerblicher Anteil am Rohertrag [%]	a = 0,0161	0,0037 (23 %)
Bodenrichtwert (BRW) [€/m ²]	b = -0,0117	0,0022 (19 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	c = 6,33	0,14 (2 %)
Korrelationskoeffizient = 0,448		
Anzahl der ausgesetzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 47 (27 %) von 173		

Mit den ermittelten Koeffizienten wird die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Bodenrichtwertniveau und vom gewerblichen Anteil am Rohertrag mit folgender Formel beschrieben und vom Gutachterausschuss beschlossen:

$$LZ = 0,0161 * GE\text{-Anteil [\%]} - 0,0117 * BRW [€/m^2] + 6,33$$

Die Formel kann für einen gewerblichen Anteil von 0 % bis 100 % und für Bodenrichtwertniveaus von 15,00 €/m² bis 220,00 €/m² angewendet werden.

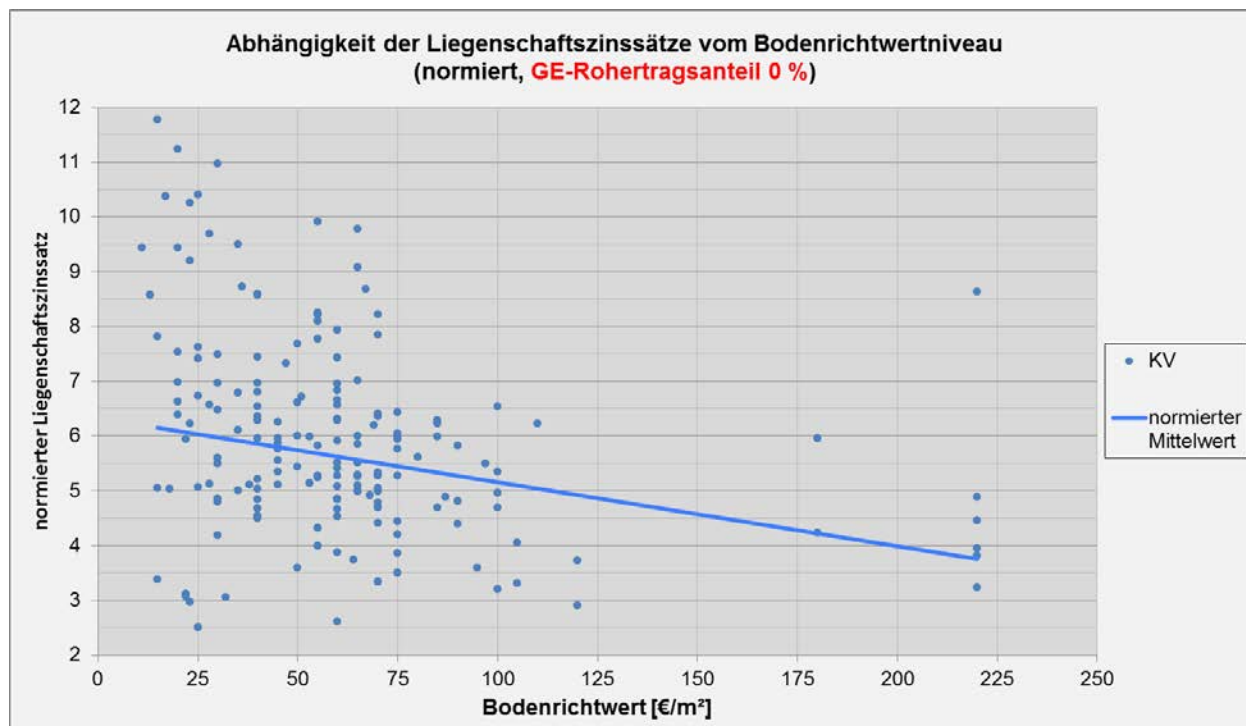
Beispiele:

GE-Anteil = 20 %, BRW = 80 €/m²: → $LZ = 0,0161 \cdot 20 - 0,0117 \cdot 80 + 6,33 = 5,72$

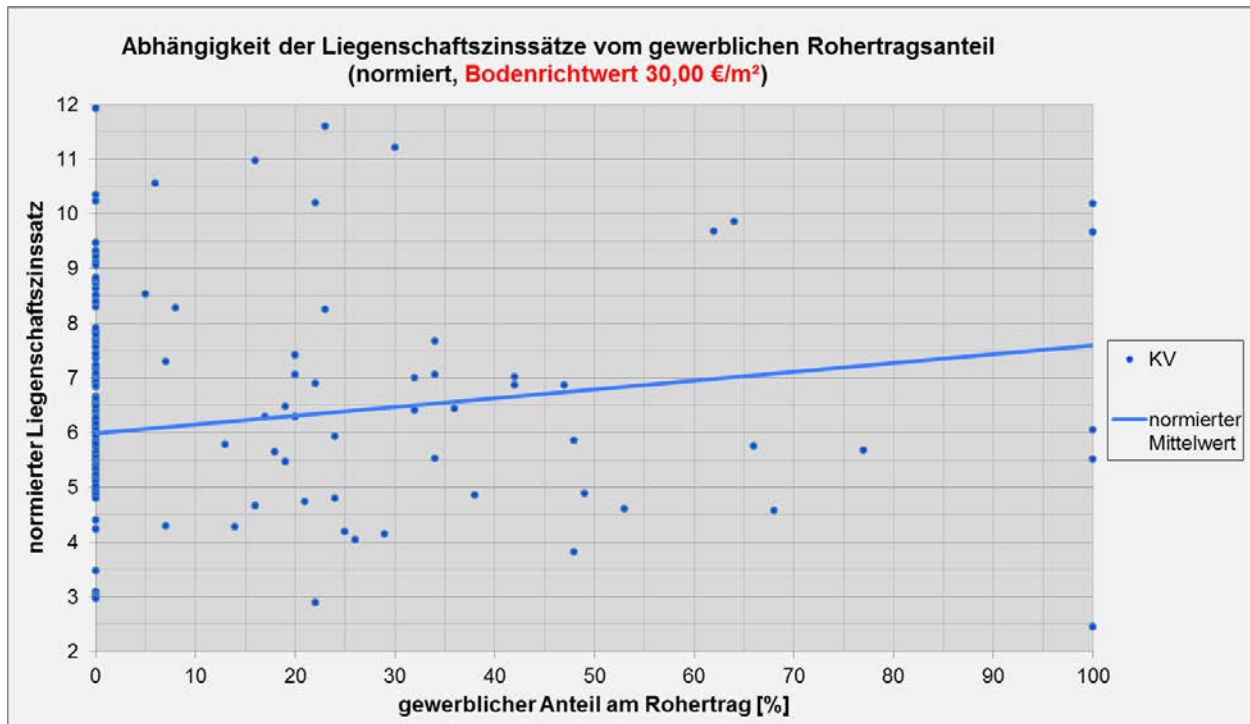
GE-Anteil = 80 %, BRW = 20 €/m²: → $LZ = 0,0161 \cdot 80 - 0,0117 \cdot 20 + 6,33 = 7,38$

Die folgenden Diagramme zeigen **beispielhaft** die ermittelten Abhängigkeiten der Einflussgrößen und die Verteilung der Stichprobe (Streuung). Um die Darstellung zu ermöglichen, wurde jeweils eine Einflussgröße normiert.

Im folgenden Diagramm wurde der Liegenschaftszinssatz auf einen gewerblichen Rohertragsanteil von 0 % normiert.



Im folgenden Diagramm wurde der Liegenschaftszinssatz auf einen Bodenrichtwert von 30,00 €/m² normiert.



2.4 Ableitung der Rohertragsfaktoren

2.4.1 Voruntersuchung

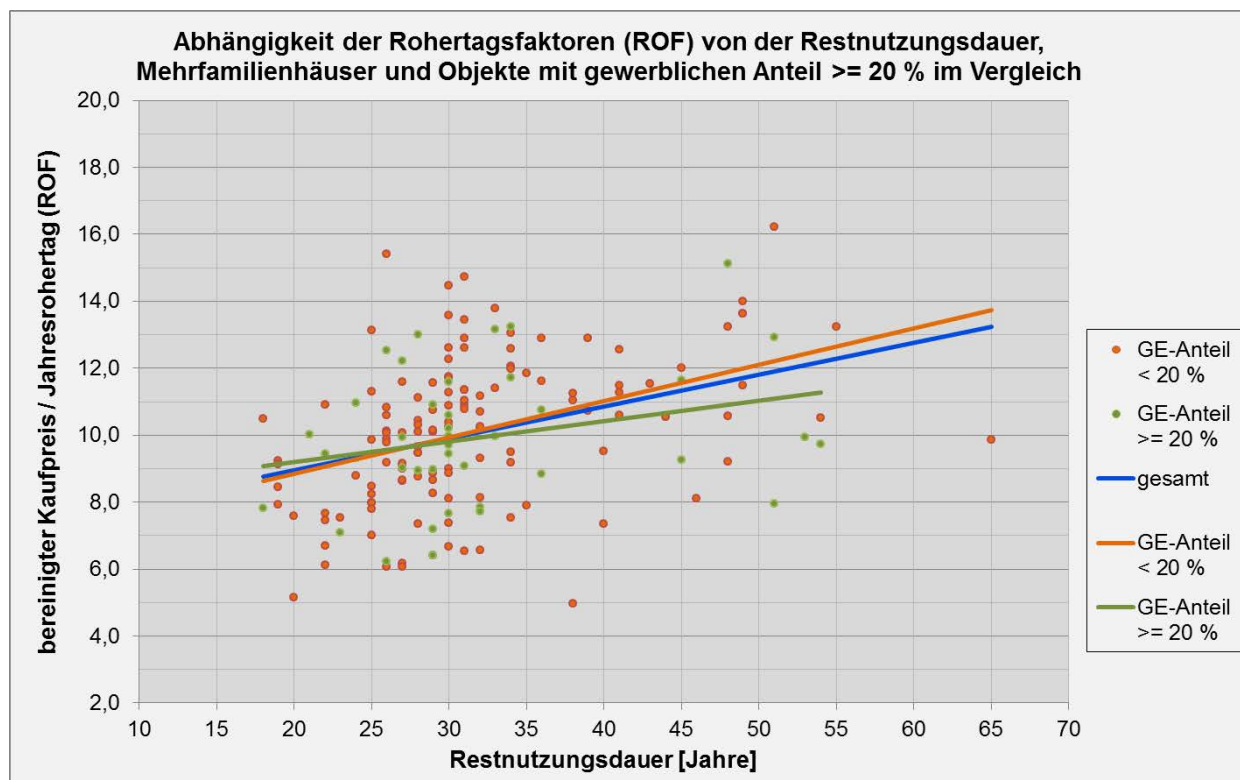
Im ersten Schritt wurde untersucht, ob und welchen Einfluss die Restnutzungsdauer der Gebäude auf den Rohertragsfaktor hat. Aus der Stichprobe wurden zwei Kauffälle mit deutlich abweichenden Rohertragsfaktoren ausgegrenzt, so dass die Anzahl der in die Auswertung einfließenden Erwerbsvorgänge nunmehr 171 beträgt.

Die Untersuchung der Abhängigkeit wird für eine Einflussgröße (Restnutzungsdauer) durchgeführt. Damit kann die Höhe des Liegenschaftszinssatzes mit folgender Formel beschrieben werden:

$$\text{ROF} = a * \text{RND} + b$$

mit a = ermittelte Abhängigkeit,
 b = Absolutglied, Schnittpunkt mit der y-Achse.
 RND = Restnutzungsdauer der Gebäude in Jahren,

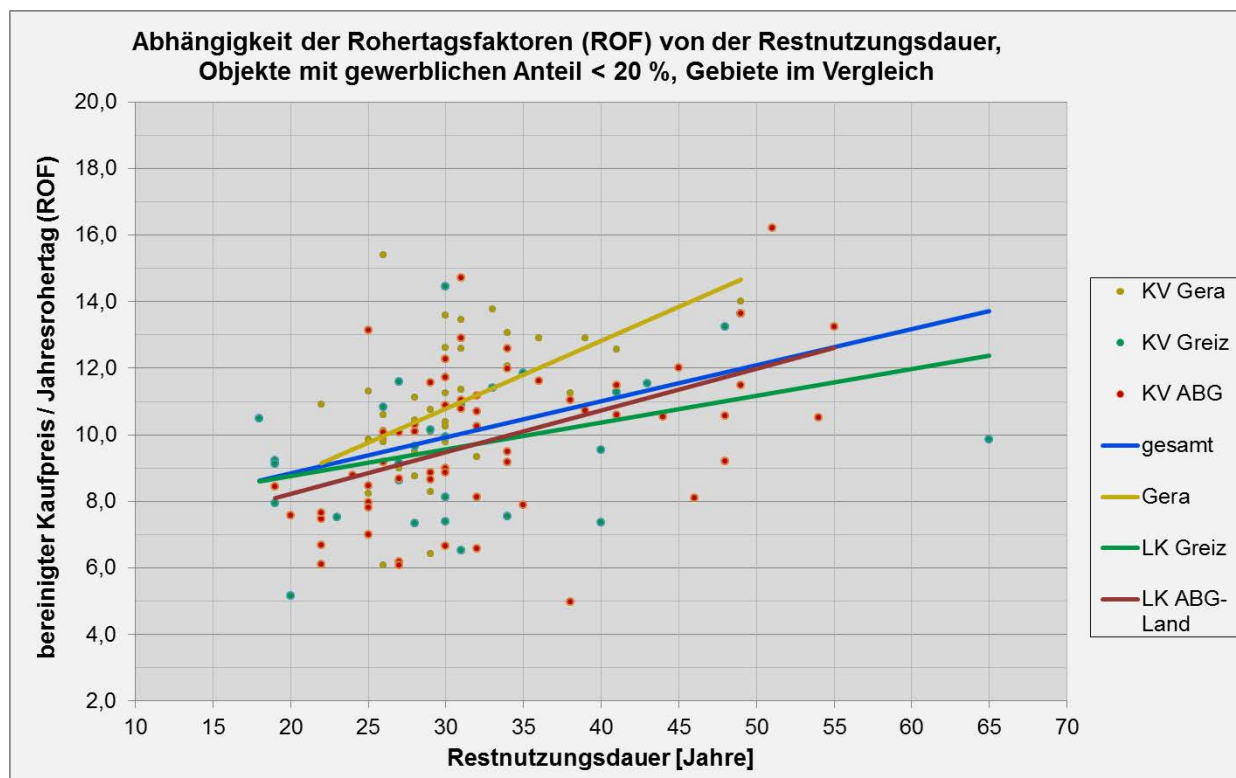
Es wurde eine Einteilung der Objekte nach gewerblichen Anteil am Rohertrag < 20 % und ≥ 20 % vorgenommen. Die folgende Grafik beschreibt das Untersuchungsergebnis.



Die ausgleichenden Graden weichen mit zunehmender Restnutzungsdauer weiter voneinander ab. Deshalb werden die weiteren Untersuchungen getrennt nach dem gewerblichen Anteil durchgeführt.

2.4.2 Ableitung der Rohertragsfaktoren für Objekte mit geringem gewerblichen Anteil (< 20 %)

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Stichprobe und die Mittelwerte (Geraden).



Die Stadt Gera hebt sich deutlich von den Landkreisen Altenburger Land und Greiz ab. Deshalb wird die Untersuchung mit linearer Regression für die Stadt Gera und für die Landkreise Altenburger Land und Greiz (beide zusammengefasst) weitergeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend beschrieben.

Gebiet der Stadt Gera

Kennziffern der (Teil-)Stichprobe für die Rohertragsfaktoren, Objekte mit einem gewerblichen Anteil < 20 %, Stadt Gera				
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	10,8	10,6	6,1	15,4
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43			
Baujahr [Jahr]	1914	1910	1860	1996
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	30	29	22	49
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	70	70	25	120
Wohn-/Nutzfläche [m²]	430	385	222	938
Nettokaltmiete Wohnen [€/m²]	4,60	4,50	3,50	6,20
bereinigter Kaufpreis/ Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	616	602	304	1.017
Anzahl der Wohneinheiten	7	7	3	18

Übersicht der Ergebnisse der Regressionsanalyse für die Stadt Gera

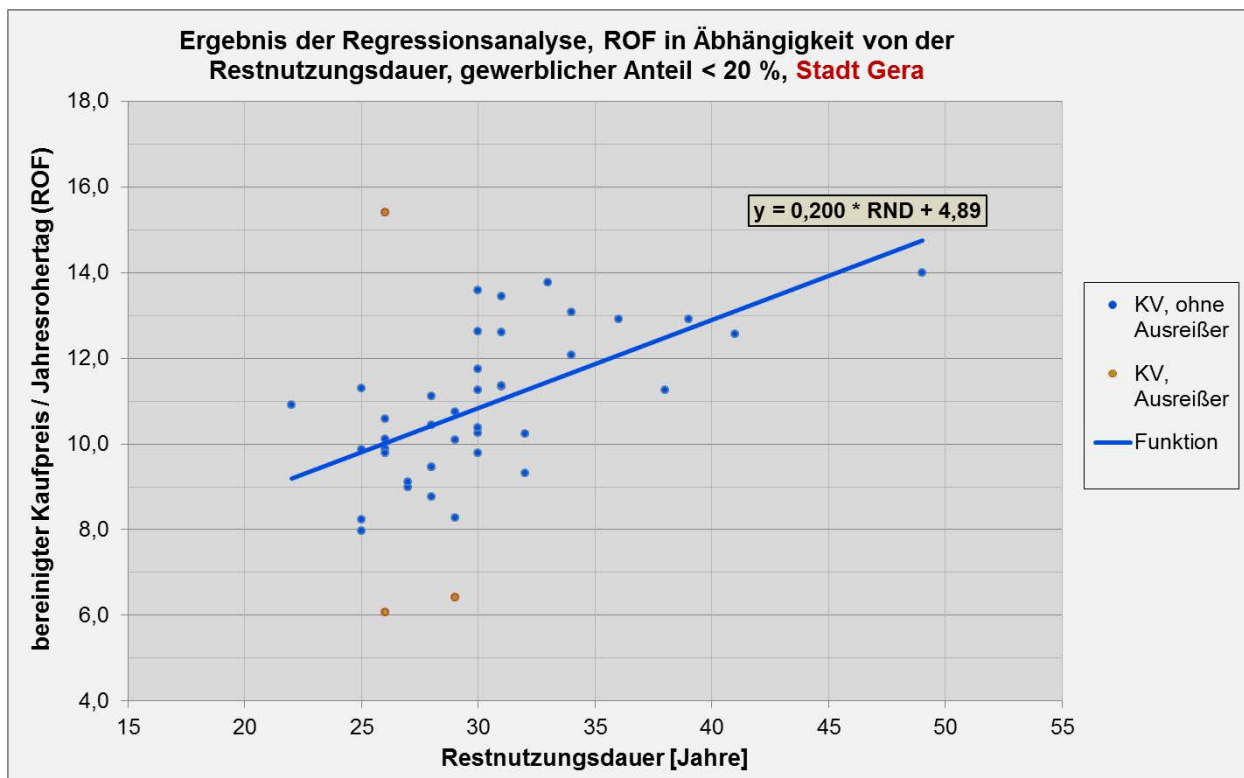
Einflussgröße	Abhängigkeit (Regressions- koeffizienten)	mittlerer Fehler des Regressionskoeffi- zienten
Restnutzungsdauer [Jahre]	a = 0,200	0,051 (19 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	b = 4,89	1,56 (32 %)
Korrelationskoeffizient = 0,525		
Anzahl Erwerbsvorgänge (Stadt Gera) = 43		
Anzahl der ausgesetzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 3 (7 %)		

Mit den ermittelten Parametern wird **für die Stadt Gera** die Abhängigkeit der Rohertragsfaktoren von der Restnutzungsdauer der Gebäude mit folgender Formel beschrieben und vom Gutachterausschuss beschlossen:

$$\text{ROF} = 0,200 * \text{RND [Jahre]} + 4,89$$

Die Formel kann für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren bis 40 Jahren angewendet werden.

Die Verteilung der Stichprobe und die Abhängigkeit des ROF von der Restnutzungsdauer sind im folgenden Diagramm dargestellt.



Gebiet der Landkreise Altenburger Land und Greiz

Kennziffern der (Teil-)Stichprobe für die Rohertragsfaktoren, Objekte mit einem gewerblichen Anteil < 20 %, LK ABG und Greiz				
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	9,8	9,9	5,0	16,2
Anzahl der Erwerbsvorgänge	88			
Baujahr [Jahr]	1912	1908	1800	1998
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	30	18	65
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	41	40	11	97
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	518	375	129	3.710
Nettokaltmiete Wohnen [€/m ²]	4,78	4,85	2,00	6,00
bereinigter Kaufpreis/ Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	557	554	197	1.146
Anzahl der Wohneinheiten	7	6	3	50

Übersicht der Ergebnisse der Regressionsanalyse für die Landkreise Altenburger Land und Greiz

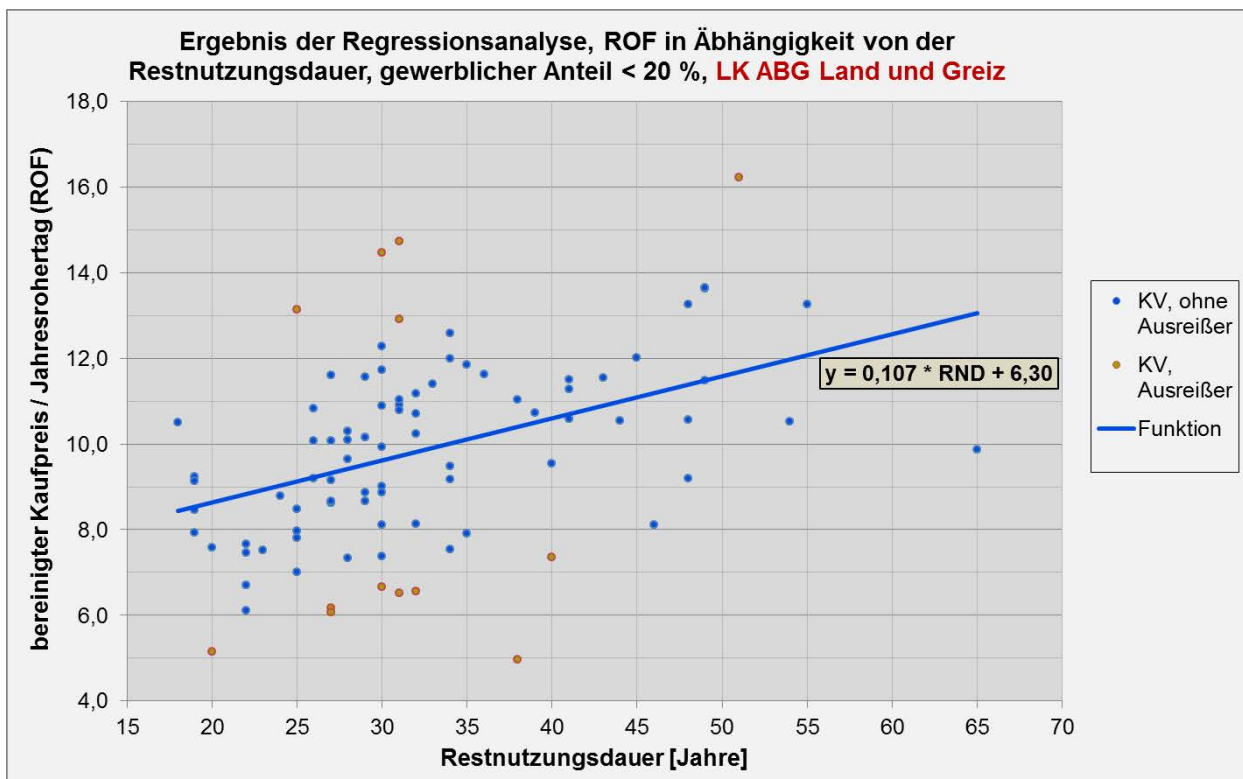
Einflussgröße	Abhängigkeit (Regressionskoeffizienten)	mittlerer Fehler des Regressionskoeffizienten
Restnutzungsdauer [Jahre]	a = 0,107	0,023 (21 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	b = 6,30	0,786 (12 %)
Korrelationskoeffizient = 0,445		
Anzahl Erwerbsvorgänge (Landkreise Altenburger Land und Greiz) = 88		
Anzahl der ausgesetzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 13 (15 %)		

Mit den ermittelten Parametern wird **für die Landkreise Altenburger Land und Greiz** die Abhängigkeit der Rohertragsfaktoren von der Restnutzungsdauer der Gebäude mit folgender Formel beschrieben und vom Gutachterausschuss beschlossen:

$$\text{ROF} = 0,107 * \text{RND [Jahre]} + 6,30$$

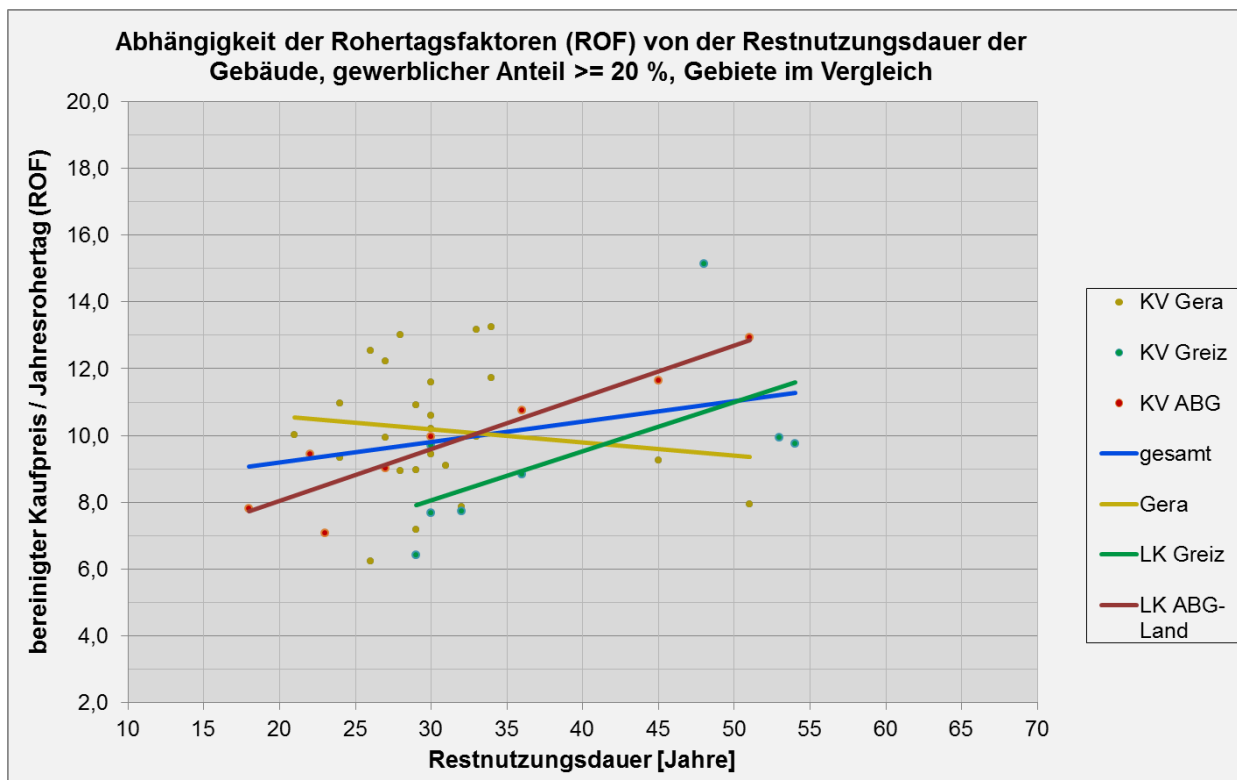
Die Formel kann für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren bis 55 Jahren angewendet werden.

Die Verteilung der Stichprobe und die Abhängigkeit des ROF von der Restnutzungsdauer sind im folgenden Diagramm dargestellt.



2.4.3 Ableitung der Rohertragsfaktoren für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 100 %

Das folgende Diagramm beschreibt die Verteilung der Stichprobe und die Mittelwerte (Geraden).



Die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge und die relativ große Streuung der Rohertragsfaktoren lassen keine gesicherten Auswertungen zu.

Informatorisch werden die folgenden Angaben zu Stichprobe veröffentlicht.

Kennziffern der (Teil-)Stichprobe für die Rohertragsfaktoren, Objekte mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 100 %, gesamter Zuständigkeitsbereich				
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	10,0	9,8	6,2	15,1
Standardabweichung (Mittelwert)	0,3			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40			
Baujahr [Jahr]	1907	1902	1850	1997
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	30	18	54
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	102	70	25	310
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	839	556	210	10.815
Nettokaltmiete [€/m ²]	5,06	4,75	2,00	25,00
bereinigter Kaufpreis/ Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	625	575	309	1.256
Anzahl der Wohneinheiten	7	6	3	16

3 Wohn- und Nutzflächenpreise für Ertragsobjekte

3.1 Vorbemerkung

Die Auswertungen zu den Wohn-/Nutzflächenpreisen für Ertragsobjekte werden in diesem Bericht als zusätzliche Information zum Grundstücksmarkt veröffentlicht und sind nicht durch den Gutachterausschuss beschlossen. Ein Großteil der Stichprobe (siehe unten) überschneidet sich mit der Stichprobe zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

Bei Verwendung der folgenden Auswertungen (z. B. im Rahmen einer Grundstücksbewertung) ist unbedingt zu prüfen, ob die Merkmale der Stichprobe und die Eigenschaften der selektierten Kauffälle (Selektionsansatz) hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

3.2 Beschreibung der Stichprobe

Selektionsansatz:

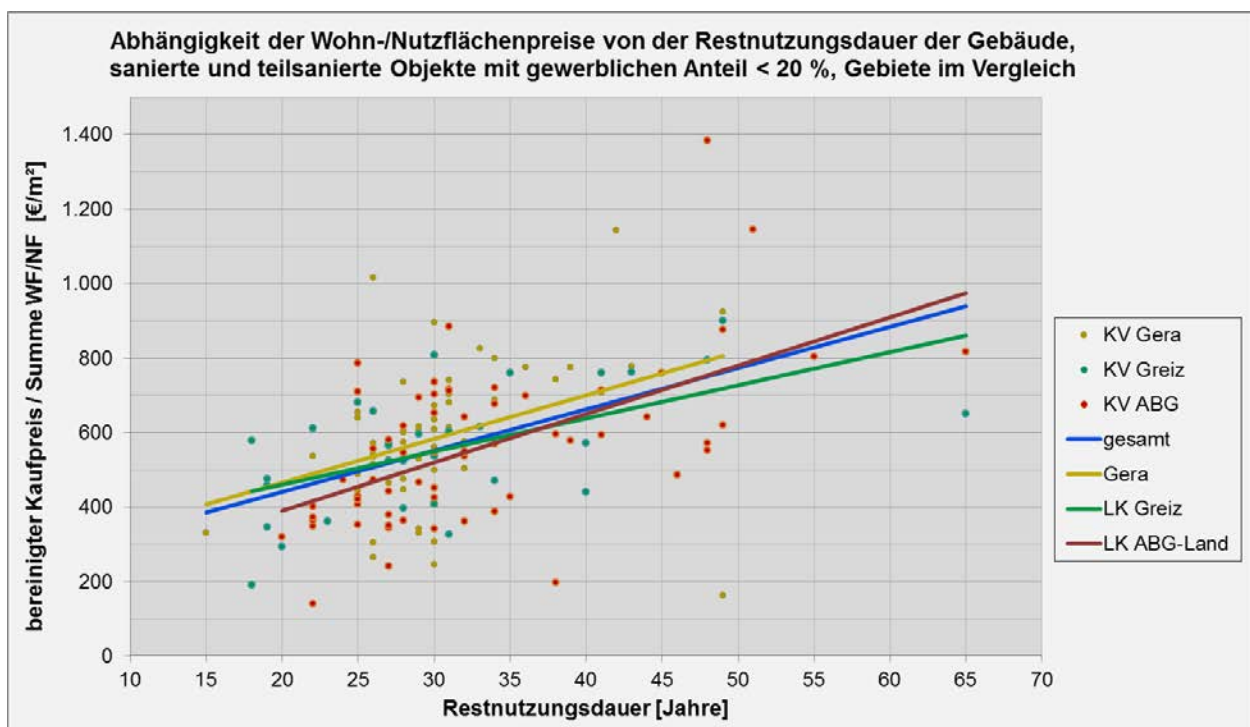
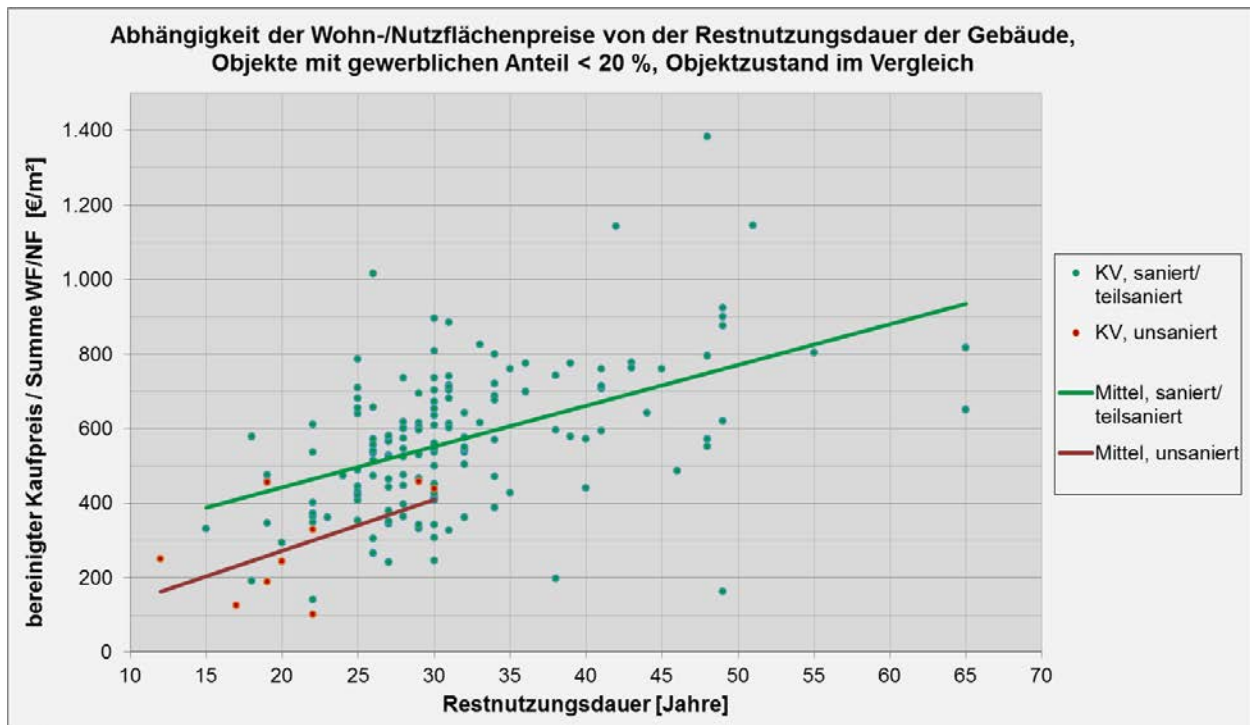
Vertragsjahr:	von 2015 bis 2017
Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragseignung:	ja
Bezeichnung Hauptgebäude:	Mehrfamilienhaus (alle Arten), gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus, Bank und Geschäftshaus, Büro- und Verwaltungsgebäude, industrielles Produktionsgebäude, Betriebs-/Werkstätte, Lagergebäude (alle Arten), Autohaus, Kauf-/Warenhaus, Gaststätte, Hotel, Krankenhaus/ Klinik, Tagesklinik/Ärztelhaus, Beherbergungsstätte/Verpflegungseinrichtung, Verbrauchermarkt
bereinigter Kaufpreis/WF + NF	>0 (Wohn- /Nutzflächen bekannt und erfasst)
gewerblicher Anteil am Rohertrag:	0 % bis 100 % (Rohertrag bekannt und erfasst)

Kennzahlen der Stichprobe							
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 245							
davon Anzahl							
Mehrfamilienhäuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäftshäuser	Büro- und Verwaltungsgebäude	Betriebs-/Werkstätten	Lagergebäude	Verbrauchermärkte, Kauf-/Warenhäuser	sonstige Gebäude*
147	62	3	7	6	9	5	6
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)							
< 20 %		20 % bis 80 %			> 80 %		
157		51			37		
Anzahl in den Gebieten							
kreisfreie Stadt Gera		Landkreis Altenburger Land			Landkreis Greiz		
95		90			60		
Kennziffern			Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	
tatsächliches Baujahr [Jahr]			1918	1910	1800	2014	
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]			29	29	8	65	
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]			62	55	4	450	
Wohn-/Nutzfläche [m²]			652	429	129	10.815	
normierter Kaufpreis [€/m² WF/NF]			528	536	80	1.544	

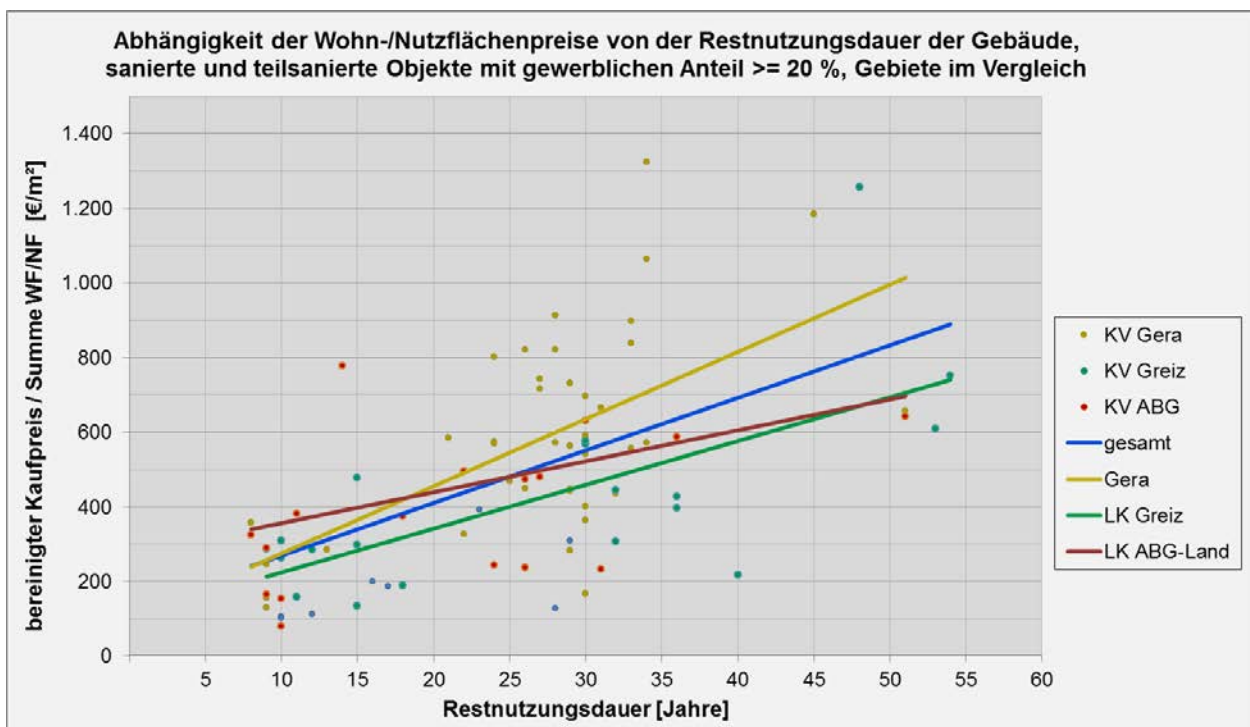
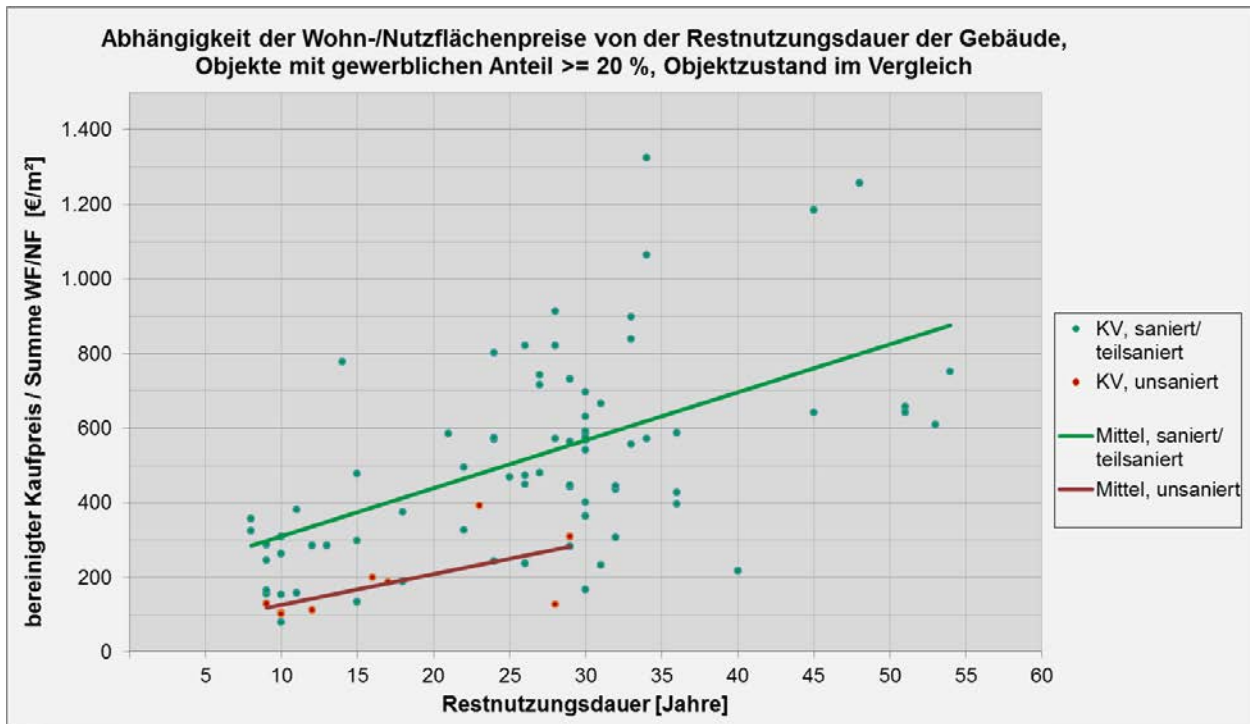
* sonstige Gebäude: Autohaus (1), Gaststätte (2), Produktionsgebäude (2), Tagesklinik/Ärztelhaus (1)

In den nachfolgend Diagrammen sind die Auswertergebnisse dargestellt. Die Stichprobe umfasst Objekte, die voll- oder teilvermietet bzw. eigengenutzt sind. Bei unsanierten Objekten wurden in der Regel in den letzten 15 Jahren (vor dem Kaufdatum) keine oder nur unwesentliche Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die dargestellten Funktionen sind ausgleichende Geraden ohne Berücksichtigung von Ausreißern.

3.3 Ertragsobjekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag < 20%



3.4 Ertragsobjekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag $\geq 20\%$



4 Abkürzungsverzeichnis

ABG	Landkreis Altenburger Land
Abs.	Absatz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswert
ETW	Eigentumswohnung
GE	Gewerbe
GE-Anteil	gewerblicher Anteil am Jahresrohertrag
Gera	kreisfreie Stadt Gera
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
IVD	Immobilienverband Deutschland
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
If	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LK ABG-Land	Landkreis Altenburger Land
LK Greiz	Landkreis Greiz
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NF	Nutzfläche
RE	Reinertrag (pro Jahr)
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
ROF	Rohertragsfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
WF	Wohnfläche

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- Anlage 2: Bewirtschaftungskostenansätze nach Anlage 1 der EW-RL
- Anlage 3: Ausstattungsstandards für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung

Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

[lfd. Nr.] Kürzel	Titel/Verlag
[1] ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), in der geltenden Fassung
[2] BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der geltenden Fassung
[3] ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
[4] SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
[5] VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) i. d. F. vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
[6] EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) i. d. F. vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

Bewirtschaftungskostenansätze nach Anlage 1 der EW-RL

Jahr	2015	2016	2017
Wohnungen			
Verwaltungskosten (je Wohnung)	280	281	284
Instandhaltungskosten (€/m² WF)	11	11	11
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2	2
Garagen/Einstellplatz (Wohnen)			
Verwaltungskosten (je Stellplatz)	37	37	37
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	83	83	84
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2	2
Gewerbliche Nutzung			
a) Büro, Praxen, Geschäfte			
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	11	11	11
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4	4
b) Verbrauchermärkte			
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	5	6	6
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4	4
c) Lager, Logistik, Produktion			
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	3	3	3
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4	4
d) Garagen/Einstellplatz (Gewerbe)			
Verwaltungskosten (je Stellplatz)	37	37	37
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	83	83	84
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4	4

Ausstattungsstandard für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung

	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 • Wärmedämmverbundsystem 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 Brett-schichtholz • schweres Massivflachdach besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung • überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	• hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer Dachbegrünung • befahrbares Flachdach • hochwertigste 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 Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	• große feststehende Fensterflächen • Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz) • Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	• 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) • Vertäfelungen (Edelholz, Metall) • Brandschutzverkleidung • raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	• Holzbalkendecken ohne Füllung • Spalterputz	• Holzbalkendecken mit Füllung • Kappendecken	• Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich)	• 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 je Wohneinheit • Dusche oder Badewanne • einfache Wand- und Bodenfliesen • teilweise gefliest	• 1 Bad mit WC je Wohneinheit • Dusche und Badewanne • Gäste-WC • 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 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 Kippicherungen	• 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



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes
☎ +49 (0)361 57 4166-160 📠 +49 (0)361 57 4166-169
gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes