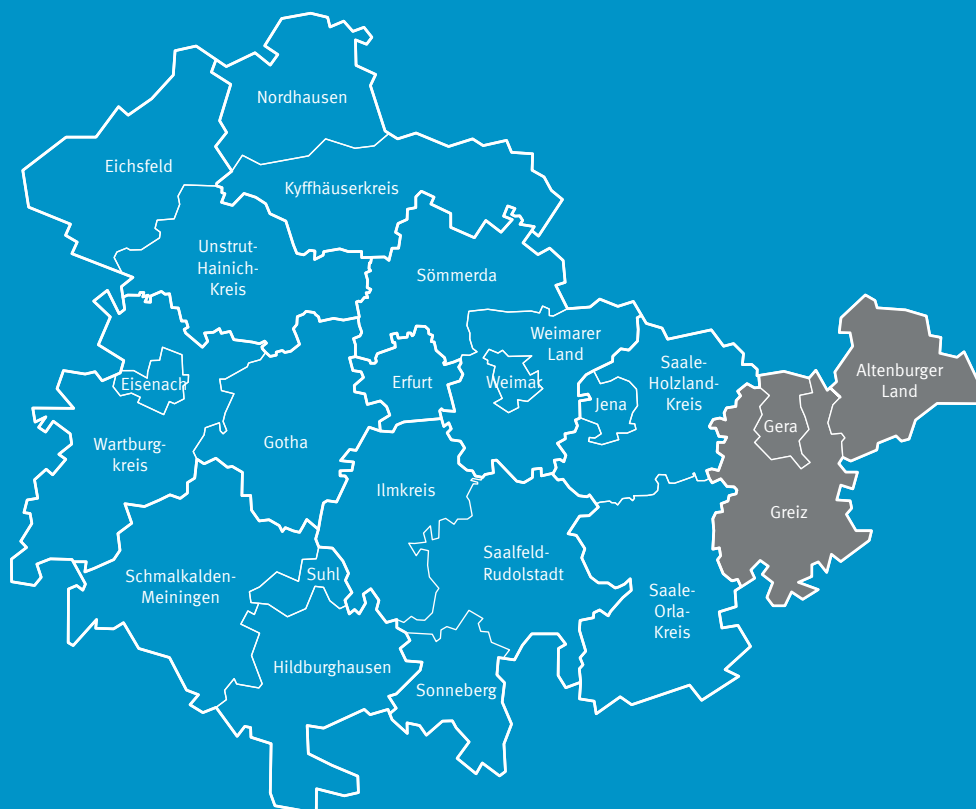


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2020

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 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

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	Signifikanzanalyse und multiple Regression	10
2.3.2	Ergebnisse der Signifikanzanalyse	10
2.4	Ableitung der Rohertragsfaktoren	13
2.4.1	Voruntersuchung	13
2.4.2	Ableitung der Rohertragsfaktoren für die Stadt Gera	14
2.4.3	Ableitung der Rohertragsfaktoren für das Gebiet der Landkreise Altenburger Land und Greiz	16
3	Wohn- und Nutzflächenpreise für Ertragsobjekte.....	18
3.1	Vorbemerkung.....	18
3.2	Beschreibung der Stichprobe	18
3.3	Mittelwerte der Wohn- und Nutzflächenpreise für Ertragsobjekte.....	19
4	Abkürzungsverzeichnis	21
5	Verzeichnis der Anlagen.....	22

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 (LZ) 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).

Der Rohertragsfaktor (ROF) gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 4 BauGB und § 13 ImmoWertV ist ein in der Grundstückswertermittlung gebräuchlicher Vergleichsfaktor gemäß § 13 ImmoWertV. Er ist der durchschnittliche Quotient aus Kaufpreis und Jahresrohertrag von Immobilien. Mit der Anwendung von Rohertragsfaktoren können ohne Verwendung spezieller Software marktkonforme Grundstückswerte ermittelt werden.

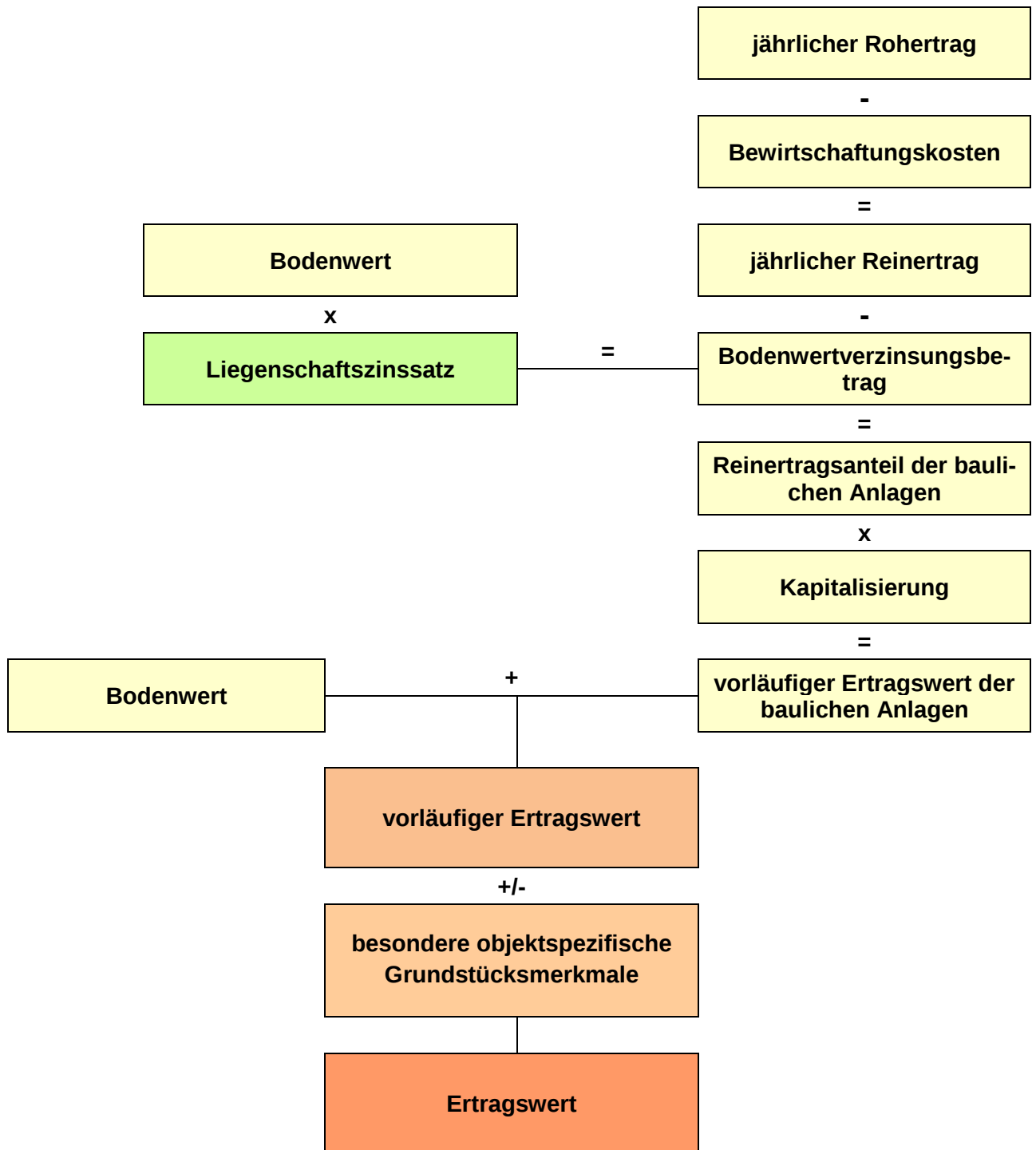
Die zur Ermittlung der LZ und ROF erforderlichen Daten wurden den notariellen Kaufverträgen entnommen und durch Abfragen an die Eigentümer (Fragebögen) ergänzt. Bei Kaufobjekten, die für die weitere Auswertung geeignet erschienen, wurden Ortsbesichtigungen durchgeführt. Auf Grundlage dieser zur Verfügung stehenden Daten erfolgte die Nachbewertung der Kaufverträge durch mehrere Sachbearbeiter/innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

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 18.08.2020 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 (LZ) und Rohertragsfaktoren (ROF) dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, ist das zur Ermittlung der LZ und ROF angewendete Modell nachfolgend abgebildet. Zusätzlich wird die Stichprobe mit Kennziffern beschrieben.

Die in diesem Bericht enthaltenen Auswertungen und Diagramme sind mit dem Statistikmodul der Software „Sprengnetter-AKuK“, Version 14.1.3 und Microsoft Excel erstellt.

Ablaufschema für das allgemeinen Ertragswertverfahrens



Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag, 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 plausiblen 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
Vertragsjahre:	2018 und 2019
freies Textfeld 6:	Listeneintrag „LZ_2020“ (ausgewertete Kaufverträge, die für die Ableitung von LZ und ROF 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
Lageeinschränkung:	nicht im Gewerbegebiet gelegen

Kennzahlen der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 138				
davon Anzahl				
Mehrfamilien- häuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäfts- häuser	Büro- und Verwal- tungsgebäude	
107	29	2	0	
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)				
< 20 %		20 % bis 80 %		> 80 %
117		17		4
Anzahl in den Gebieten				
kreisfreie Stadt Gera		Landkreis Altenburger Land		Landkreis Greiz
58		55		25
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,4	5,0	2,0	11,6
Rohertragsfaktor	10,9	10,9	5,5	16,7
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1916	1910	1850	1998
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	29	30	11	48
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	60	55	10	450
Wohn-/Nutzfläche [m²]	692	420	146	18.668
Nettokaltmieten Wohnen [€/m²]	4,80	5,00	3,50	6,70
Nettokaltmiete Büro [€/m²]	5,76	4,50	4,50	16,60
Nettokaltmiete Laden/Gaststätte [€/m²]	11,46	10,94	4,00	38,70
Nettokaltmiete Praxis [€/m²]	4,99	5,00	3,25	7,00
Nettokaltmiete sonstiges Gewerbe [€/m²]	5,85	5,50	2,00	10,00
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	7	6	1	42
normierter Kaufpreis [€/m² WF/NF]	654	641	236	1.620

9

2.3 Ableitung der Liegenschaftszinssätze

2.3.1 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 insbesondere die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- die Restnutzungsdauer der Gebäude,
- das Bodenrichtwertniveau (als Lagemerkmal),
- die Lage (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)
- 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) ausgegrenzt. Im vierten Schritt waren keine Ausreißer vorhanden.

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 linearen Regression (Ableitung der Koeffizienten der Einflussgrößen) durchgeführt.

Auf Grund der signifikanten Einflussgrößen kann die Höhe des Liegenschaftszinssatzes mit folgender Formel beschrieben werden:

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

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

2.3.2 Ergebnisse der Signifikanzanalyse

Einflussgröße	Abhängigkeit (Regressionskoeffi- zient)	mittlerer Fehler des Regressionskoeffi- zienten
gewerblicher Anteil am Rohertrag [%]	a = 0,0175	0,0044 (25 %)
Bodenrichtwert (BRW) [€/m ²]	b = -0,0159	0,0025 (16 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	c = 5,79	0,15 (3 %)
Korrelationskoeffizient = 0,600		
Anzahl der ausgegrenzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 61 (44 %) von 138 (gesetzte Ausreißerspanne +/- 30 % vom Funktionswert)		

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:

$$LZ = 0,0175 * GE\text{-Anteil [\%]} - 0,0159 * BRW [€/m^2] + 5,79$$

Nach Ausgrenzung aller Ausreißer bilden Vertragsobjekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag in der Spanne von 0 % bis 100 % und mit Lagen in Bodenrichtwertzonen mit einem Bodenrichtwert in der Spanne von 12,00 € bis 220,00 € die Datengrundlage für die ermittelten Regressionskoeffizienten a, b und c.

Wegen der Verteilung (Häufigkeit) der Vertragsobjekte innerhalb der Spanne des gewerblichen Anteils am Rohertrag und innerhalb der Spanne der Bodenrichtwertniveaus (siehe nachfolgende Diagramme) wird empfohlen, die ermittelten Regressionskoeffizienten nicht bei Objekten anzuwenden, deren gewerblicher Anteil am Rohertrag über 70 % und/oder das Bodenrichtwertniveau außerhalb der Spanne von 12,00 € bis 125,00 € liegen.

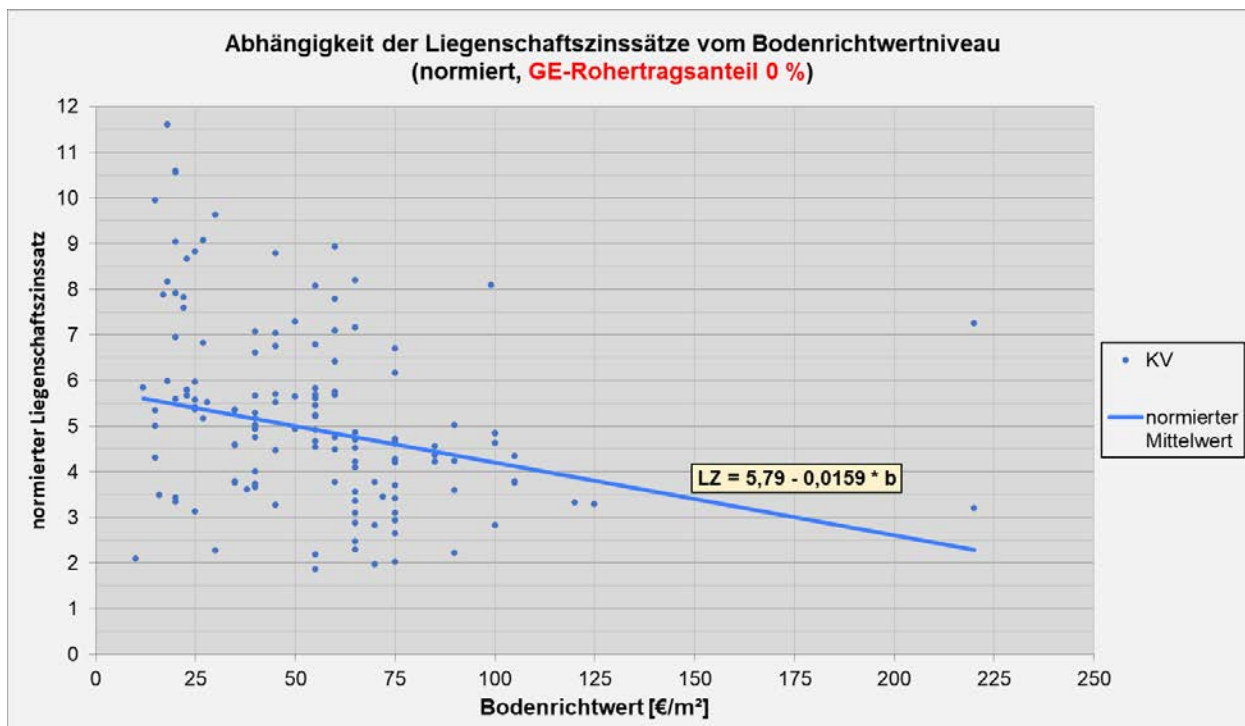
Beispiele:

GE-Anteil = 20 %, BRW = 80 €/m²: → $LZ = 0,0175 \cdot 20 - 0,0159 \cdot 80 + 5,79 = 4,9$

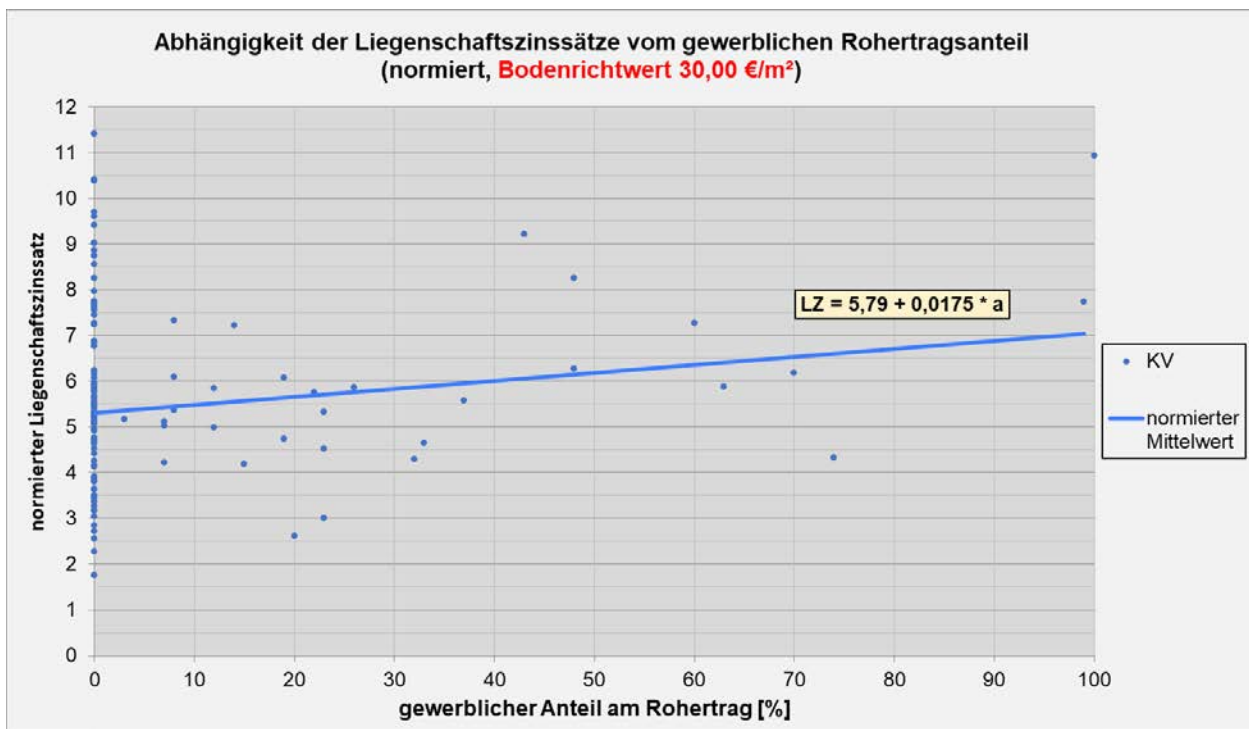
GE-Anteil = 60 %, BRW = 20 €/m²: → $LZ = 0,0175 \cdot 60 - 0,0159 \cdot 20 + 5,79 = 6,5$

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. Die angezeigten Erwerbsvorgänge (KV) beinhalten auch die Ausreißer. Die Funktion (normierter Mittelwert) beruht auf den Daten ohne Ausreißer.



Im folgenden Diagramm wurde der Liegenschaftszinssatz auf einen Bodenrichtwert von 30,00 €/m² normiert. Die angezeigten Erwerbsvorgänge (KV) beinhalten auch die Ausreißer. Die Funktion (normierter Mittelwert) beruht auf den Daten ohne Ausreißer.



2.4 Ableitung der Rohertragsfaktoren

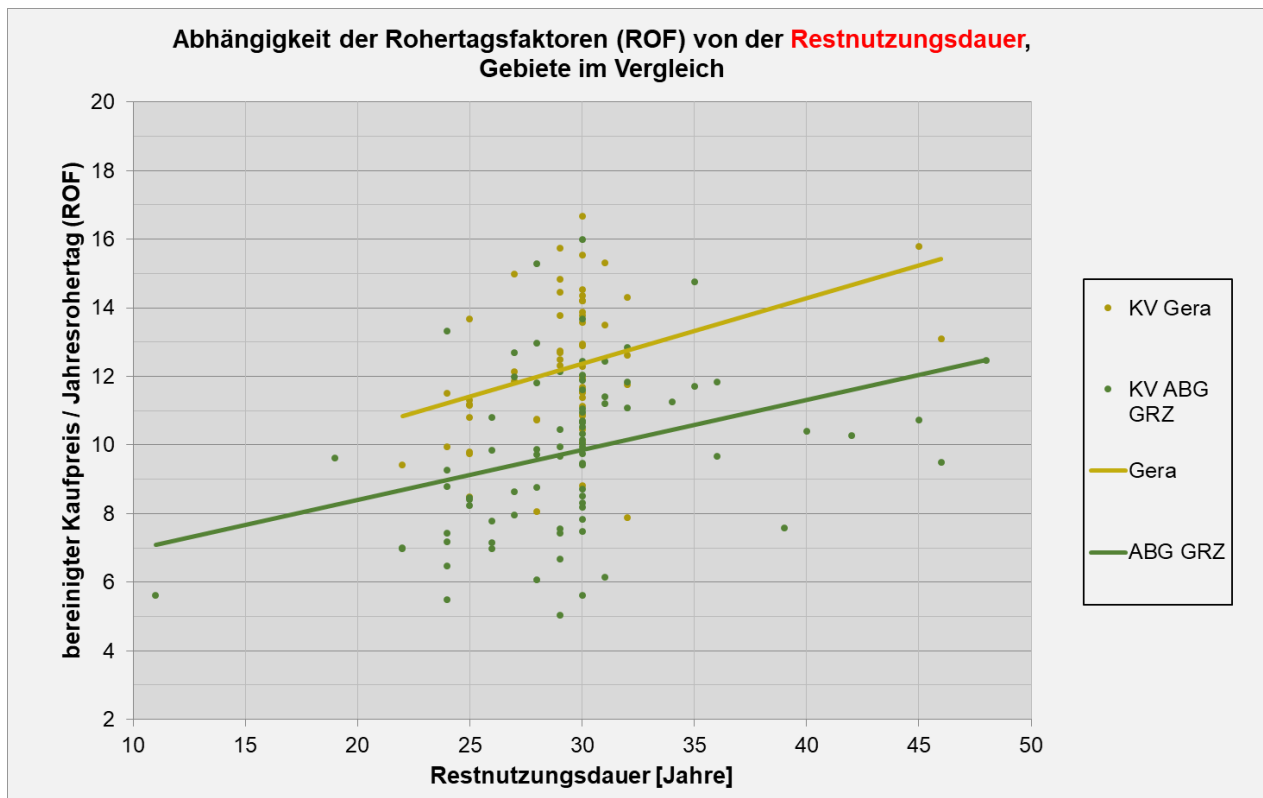
2.4.1 Voruntersuchung

Für die Ermittlung der Rohertragsfaktoren (ROF) wurden insbesondere folgende Einflussgrößen mittels Signifikanzanalyse und multipler linearer Regression (Erläuterung siehe Punkt 2.3.1) untersucht:

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

Es wurde eine signifikante Abhängigkeit des ROF von der Restnutzungsdauer der Gebäude (RND) festgestellt.

Weiterhin wurde festgestellt, dass für das Gebiet der Stadt Gera die ROF im Mittel höher sind als in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz (siehe nachfolgendes Diagramm).



Für die Landkreise Altenburger Land und Greiz war kein signifikanter Unterschied der ROF feststellbar.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchung kann die Höhe des Rohertragsfaktors mit folgender Formel beschrieben werden:

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

mit a = ermittelter Koeffizient für die Abhängigkeit von der RND
 b = Absolutglied, Schnittpunkt mit der y-Achse
RND = Restnutzungsdauer der Gebäude in Jahren

Die Ermittlung der Koeffizienten a und b erfolgt mittels linearer Regression getrennt für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera und das Gebiet der Landkreise Altenburger Land und Greiz.

2.4.2 Ableitung der Rohertragsfaktoren für die Stadt Gera

Kennziffern der (Teil-)Stichprobe zur Ableitung der Rohertragsfaktoren für die kreisfreie Stadt Gera					
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 57					
davon Anzahl					
Mehrfamilien- häuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäfts- häuser	Büro- und Verwal- tungsgebäude		
40	16	1	0		
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)					
< 20 %		20 % bis 80 %	> 80 %		
44		11	2		
Kennziffern		Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]		4,3	4,4	2,0	9,0
Rohertragsfaktor		12,2	12,1	7,9	16,7
tatsächliches Baujahr [Jahr]		1914	1910	1850	1998
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]		29	30	22	46
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]		90	75	16	450
Wohn-/Nutzfläche [m²]		530	461	164	2224
Nettokaltmieten Wohnen [€/m²]		4,91	5,00	4,00	6,70
Nettokaltmiete Büro [€/m²]		5,13	4,50	4,50	8,50
Nettokaltmiete Laden/Gaststätte [€/m²]		8,41	7,65	4,00	14,00
Nettokaltmiete Praxis [€/m²]		4,98	4,50	4,50	6,00
Nettokaltmiete sonstiges Gewerbe [€/m²]		4,36	4,50	2,00	6,50
Anzahl der Wohn-/Gewerbereinheiten		7	6	3	32
normierter Kaufpreis [€/m² WF/NF]		749	739	433	1.620

Übersicht der Ergebnisse der Ableitung der ROF für die Stadt Gera

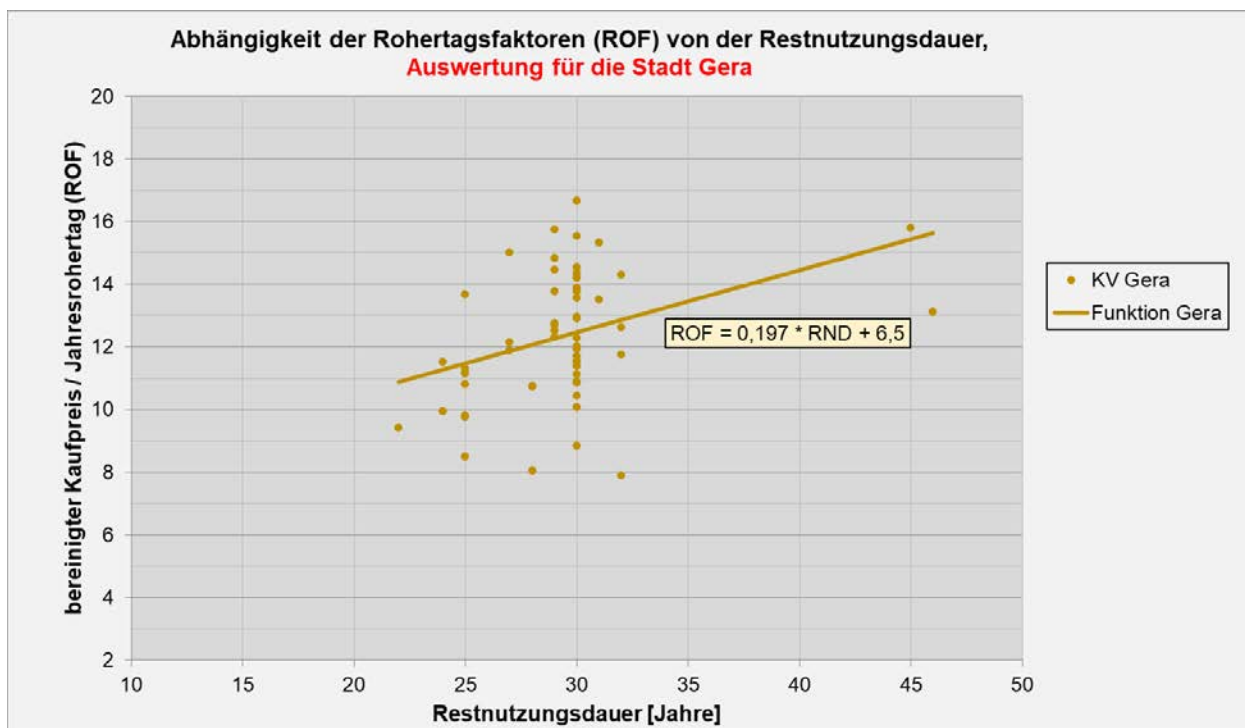
Einflussgröße	Abhängigkeit (Regressionskoeffizient)	mittlerer Fehler des Regressionskoeffizienten
Restnutzungsdauer [Jahre]	a = 0,197	0,058 (29 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	b = 6,5	1,7 (26 %)
Korrelationskoeffizient = 0,42		
Anzahl Erwerbsvorgänge = 58		
Anzahl der ausgegrenzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 3 (5 %)		

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

$$\text{ROF} = 0,197 \cdot \text{RND [Jahre]} + 6,5$$

Die Formel kann für Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren bis 45 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 das Gebiet der Landkreise Altenburger Land und Greiz

Kennziffern der (Teil-)Stichprobe zur Ableitung der Rohertragsfaktoren für das Gebiet der Landkreise Altenburger Land und Greiz				
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 81				
davon Anzahl				
Mehrfamilien- häuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäfts- häuser	Büro- und Verwal- tungsgebäude	
66	14	1	0	
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)				
< 20 %		20 % bis 80 %		> 80 %
72		7		2
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,3	5,7	2,1	12,1
Rohertragsfaktor	9,8	9,9	5,0	16,0
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1918	1911	1860	1998
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	30	30	11	48
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	38	35	10	99
Wohn-/Nutzfläche [m²]	807	388	146	18.998
Nettokaltmieten Wohnen [€/m²]	4,78	5,00	3,50	6,00
Nettokaltmiete Büro [€/m²]	7,46	5,50	4,50	16,60
Nettokaltmiete Laden/Gaststätte [€/m²]	13,42	10,99	6,00	38,70
Nettokaltmiete Praxis [€/m²]	5,01	5,00	3,27	7,00
Nettokaltmiete sonstiges Gewerbe [€/m²]	6,60	5,50	4,00	10,00
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	8	7	1	42
normierter Kaufpreis [€/m² WF/NF]	584	571	236	960

Anmerkung: Ein Objekt mit sehr großer Wohn- und Nutzflächensumme beeinflusst wesentlich den angegebenen Mittelwert der Wohn- und Nutzfläche der Stichprobe.

Übersicht der Ergebnisse der Ableitung der ROF für das Gebiet der Landkreise Altenburger Land und Greiz

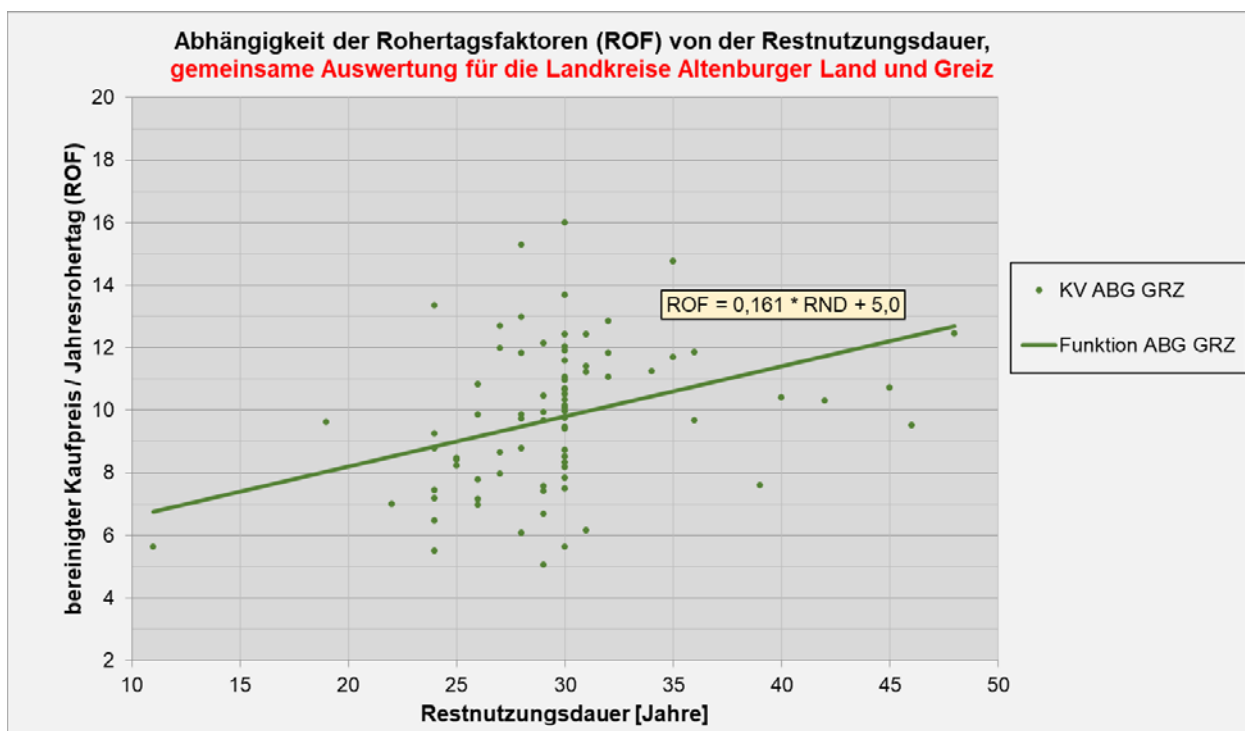
Einflussgröße	Abhängigkeit (Regressionskoeffizient)	mittlerer Fehler des Regressionskoeffizienten
Restnutzungsdauer [Jahre]	a = 0,161	0,032 (20 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	b = 5,0	1,0 (20 %)
Korrelationskoeffizient = 0,52		
Anzahl Erwerbsvorgänge = 81		
Anzahl der ausgegrenzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 13 (16 %)		

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

$$\text{ROF} = 0,161 \cdot \text{RND [Jahre]} + 5,0$$

Die Formel kann für Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren bis 45 Jahren angewendet werden.

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



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:

Vertragsjahre:	von 2017 bis 2019
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)

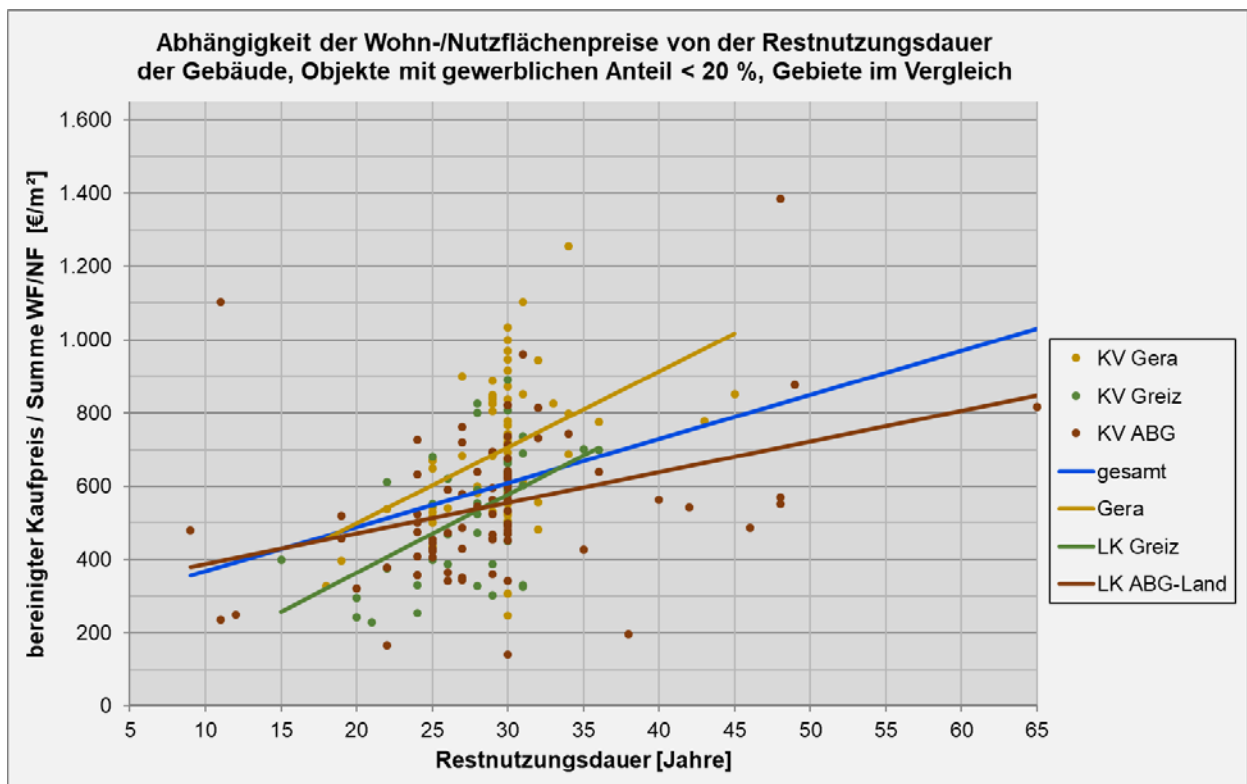
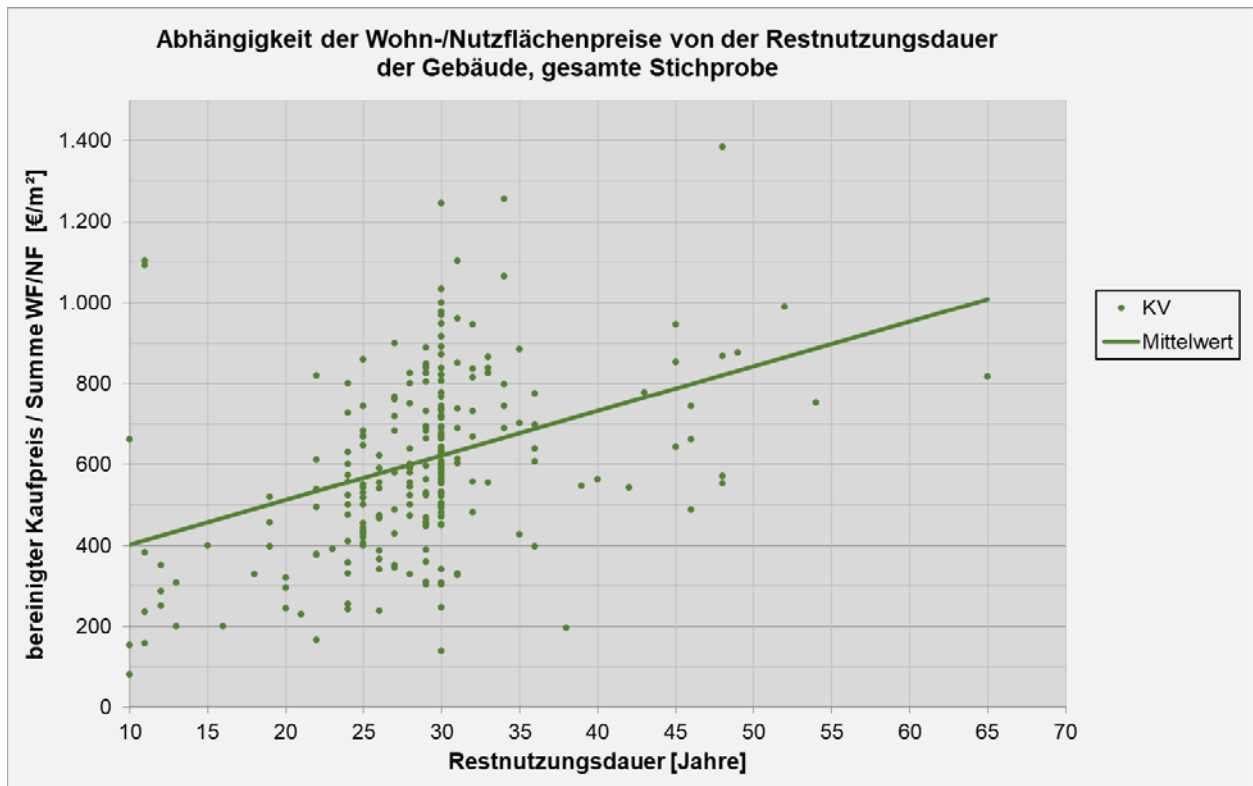
Kennzahlen der Stichprobe							
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 251							
davon Anzahl							
Mehrfamilienhäuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäftshäuser	Büro- und Verwaltungsgebäude	Betriebs-/Werkstätten	Lagergebäude	Verbrauchermärkte, Kauf-/Warenhäuser	sonstige Gebäude*
170	55	3	6	5	2	7	3
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)							
< 20 %		20 % bis 80 %			> 80 %		
187		37			27		
Anzahl in den Gebieten							
kreisfreie Stadt Gera		Landkreis Altenburger Land			Landkreis Greiz		
98		99			54		
Kennziffern			Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	
tatsächliches Baujahr [Jahr]			1919	1910	1798	2012	
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]			28	29	5	65	
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]			59	50	9	450	
Wohn-/Nutzfläche [m²]			722	421	129	18.668	
normierter Kaufpreis [€/m² WF/NF]			602	580	80	1.620	

* sonstige Gebäude: Autohaus (1), Gaststätte (1), Produktionsgebäude (1)

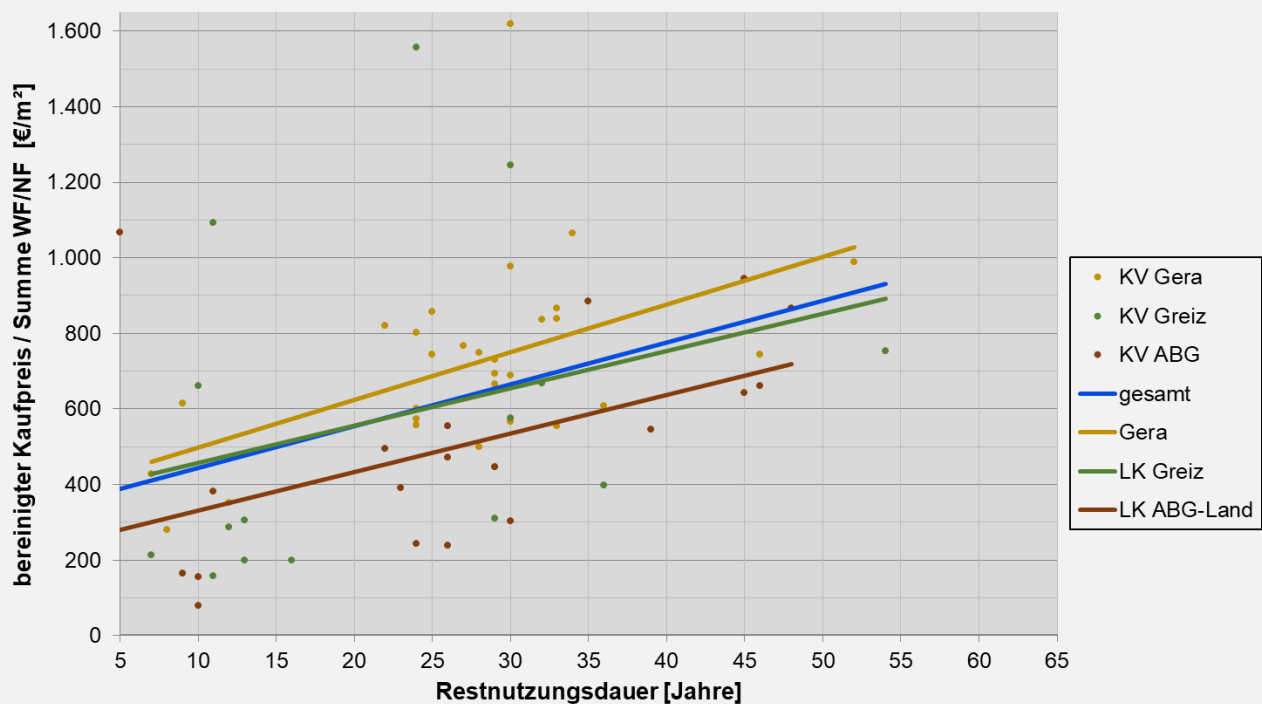
3.3 Mittelwerte der Wohn- und Nutzflächenpreise für Ertragsobjekte

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Auswerteergebnisse dargestellt. Die Stichprobe umfasst Objekte, die voll- oder teilvermietet bzw. eigengenutzt sind.

Eine getrennte Auswertung nach Objektzustand (unsaniert, teilsaniert, saniert) hat keine aussagekräftigen Ergebnisse gebracht und wird deshalb nicht dargestellt.



**Abhängigkeit der Wohn-/Nutzflächenpreise von der Restnutzungsdauer
der Gebäude, Objekte mit gewerblichen Anteil $\geq 20\%$, Gebiete im Vergleich**



4 Abkürzungsverzeichnis

ABG	Landkreis Altenburger Land
Abs.	Absatz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
ETW	Eigentumswohnung
GE	Gewerbe
GE-Anteil	gewerblicher Anteil am Jahresrohertrag
Gera	kreisfreie Stadt Gera
GRZ	Landkreis Greiz
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

Bewirtschaftungskostenansätze nach Anlage 1 der EW-RL		
Jahr	2018	2019
Wohnungen		
Verwaltungskosten (€ je Wohnung)	288,00	295,00
Instandhaltungskosten (€/m² WF)	11,00	12,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2
Garagen/Einstellplatz (Wohnen)		
Verwaltungskosten (€ je Stellplatz)	38,00	39,00
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	85,00	87,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2
Gewerbliche Nutzung		
a) Büro, Praxen, Geschäfte		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	11,00	12,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
b) Verbrauchermärkte		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	6,00	6,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
c) Lager, Logistik, Produktion		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	3,00	3,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
d) Garagen/Einstellplatz (Gewerbe)		
Verwaltungskosten (€ je Stellplatz)	38,00	39,00
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	85,00	87,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	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, Vorhangsfassade (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

