

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2024

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 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

1	Allgemeines.....	4
2	Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für MFH, WGH und ETW.....	5
2.1	Modellbeschreibung.....	5
2.2	Ableitung der LZ und ROF für MFH und WGH	8
2.2.1	Selektion der Daten	8
2.2.2	Voruntersuchungen.....	10
2.2.2.1	Untersuchung signifikanter Einflussgrößen	10
2.2.2.2	Schlussfolgerungen aus den Selektions- und Untersuchungsergebnissen.....	10
2.2.3	LZ und ROF für Mehrfamilienhäuser (MFH) im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera.....	11
2.2.4	LZ und ROF für Mehrfamilienhäuser (MFH) im Gebiet des Landkreises Altenburger Land.....	12
2.2.5	LZ und ROF für Mehrfamilienhäuser (MFH) im Gebiet des Landkreises Greiz	13
2.2.6	LZ und ROF für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser (WGH).....	14
2.2.7	LZ und ROF für MFH und WGH im Überblick.....	15
2.3	Ableitung der LZ und ROF für Eigentumswohnungen (ETW)	16
2.3.1	Selektion der Daten	16
2.3.2	Voruntersuchungen.....	18
2.3.2.1	Untersuchung signifikanter Einflussgrößen	18
2.3.2.2	Schlussfolgerungen aus den Selektions- und Untersuchungsergebnissen.....	18
2.3.3	LZ und ROF für Wohneigentum im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera.....	19
2.3.4	LZ und ROF für Wohneigentum im Gebiet des Landkreises Altenburger Land	20
2.3.5	LZ und ROF für Wohneigentum im Gebiet des Landkreises Greiz	21
2.3.6	LZ und ROF für ETW im Überblick.....	22
3	Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH	23
3.1	Vorbemerkung	23
3.2	Auswertungen (Diagramme)	23
4	Abbildungsverzeichnis.....	24
5	Abkürzungsverzeichnis.....	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

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 § 21 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 § 20 ImmoWertV ist ein in der Grundstückswertermittlung gebräuchlicher Vergleichsfaktor. 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 13.08.2024 die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Zusätzlich sind in diesem Bericht Wohn- und Nutzflächenpreise für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude, Banken und Geschäftshäuser, Produktions-, Industrie- und Lagergebäude konnten wegen zu geringer Datenmenge oder zu großer Streuung der Daten keine gesicherten Ergebnisse ermittelt werden.

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“ und Microsoft Excel erstellt.

2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für MFH, WGH und ETW

2.1 Modellbeschreibung

Bei Anwendung der in diesem Bericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ist gemäß § 10 ImmoWertV das nachfolgend beschriebene Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zu verwenden (Grundsatz der Modellkonformität).

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 28 ImmoWertV)

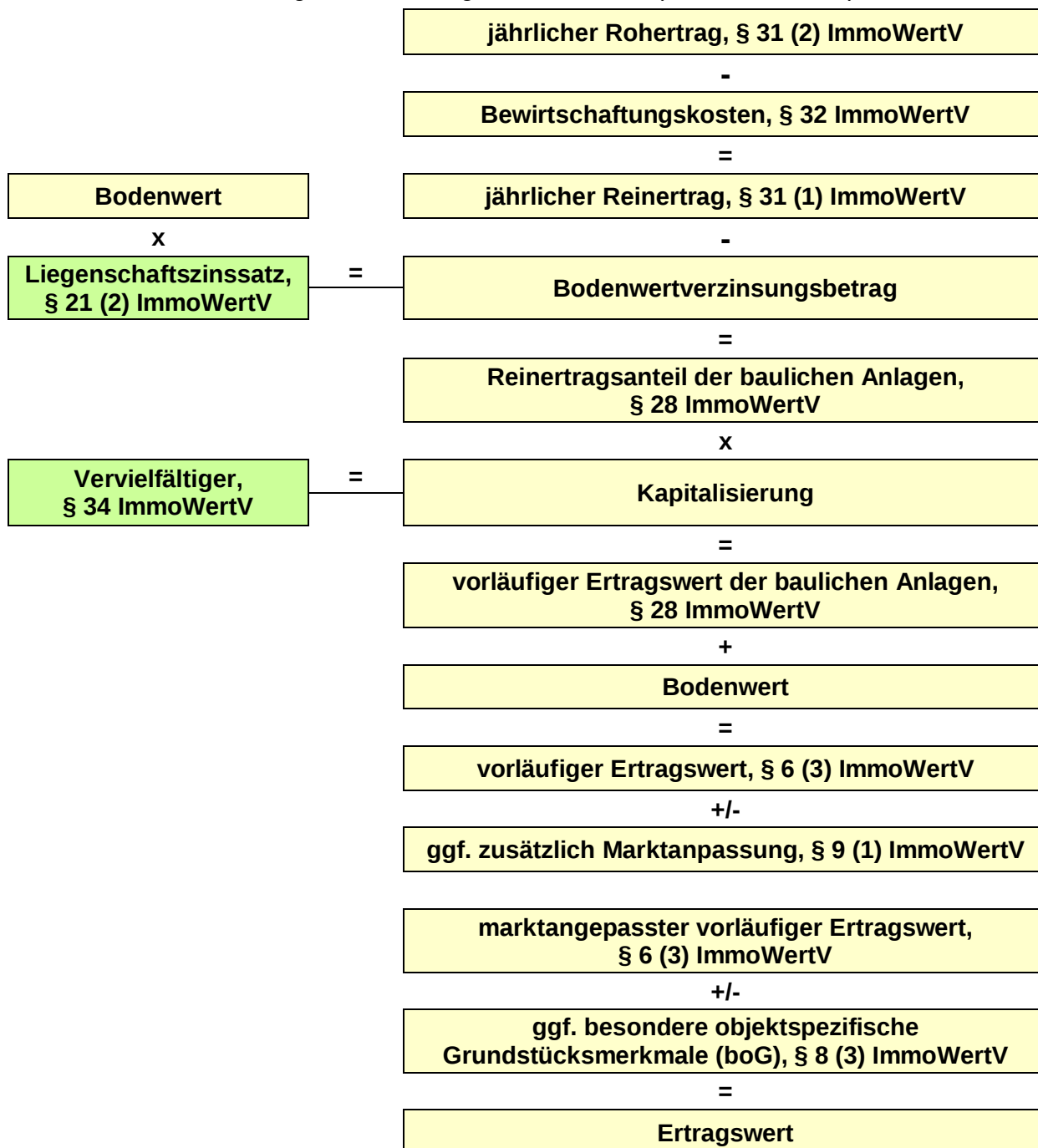


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen das verwendete Modell (siehe Abb. 2) angegeben (Modelltransparenz).

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

mit: RE = Reinertrag
KP = Kaufpreis
G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (G = KP – BW)
BW = Bodenwert
q = 1 + p
p = Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der **Rohertragsfaktor** gem. § 20 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.

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

Modellbeschreibung:

Rohrertrag (Jahr)	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 (MFH, WGH) - keine eigengenutzten Wohnungen (ETW) - vermietete Wohnungen (ETW)
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach plausiblen Angaben aus Abfragen oder den Kaufverträgen
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV, differenziert für Wohn- und Gewerbeanteile (siehe Anlage 2 dieses Berichtes)
Reinertrag	Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	für Geschäftshäuser, Bürogebäude und Banken nach Anlage 1 ImmoWertV; 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 (§ 8 ImmoWertV)
Bodenwert	abgeleitet vom Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksgröße	entsprechend § 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2023 (auf einen Quartalsbeginn aufgerundeter Mittelwert der Zeitpunkte der Vertragsabschlüsse der verwendeten Kauffälle)

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

2.2 Ableitung der LZ und ROF für MFH und WGH

2.2.1 Selektion der Daten

Selektionsansatz:

Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragsjahre:	2022 und 2023
freies Textfeld 6:	Listeneintrag „LZ_2024“ (ausgewertete Kaufverträge, die für die Ableitung von LZ und ROF geeignet ¹ 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

Selektionsergebnis:			
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 113			
davon Anzahl			
Mehrfamilien- häuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäfts- häuser	Büro- und Verwal- tungsgebäude
100	10	1	2
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)			
<= 20 %	>20 % bis 80 %	> 80 %	
89	10	3	
Anzahl in den Gebieten			
kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Altenburger Land	Landkreis Greiz	
49	46	18	

¹ Für die Eignung müssen die erforderlichen Daten zur Ableitung der LZ und ROF – wie z. B. Nutzungseinheiten, Wohnflächen, marktübliche Mieten, Ausstattungsstandard, Modernisierungszustand, Baujahr – bekannt sein. Die Kaufpreise müssen frei ausgehandelt sein (keine persönlichen Verhältnisse usw.). Kaufobjekte mit mehr als 1/3 Leerstand werden nicht zur Ableitung der LZ und ROF verwendet. Die Wertbeeinflussung wegen boG darf nicht mehr als 1/3 des Kaufpreises betragen und muss hinreichend genau ermittelt sein.

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

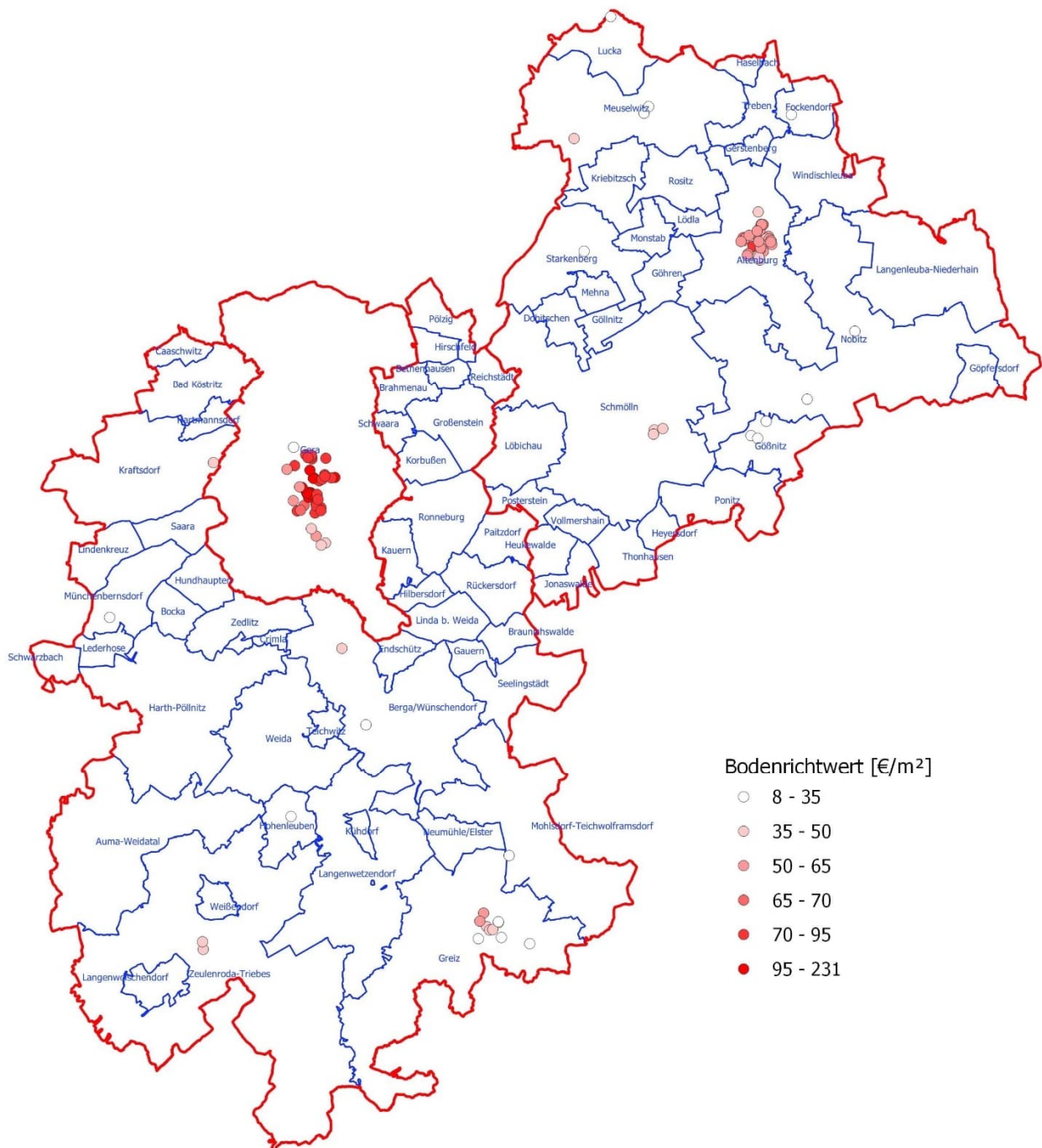


Abbildung 3: räumliche Verteilung der selektierten Kauffälle MFH u. WGH

2.2.2 Voruntersuchungen

2.2.2.1 Untersuchung signifikanter Einflussgrößen

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 und Rohertragsfaktoren ist die statistische Einheit der Kauffall und die Ausprägung des Merkmals die Höhe des Liegenschaftszinses (Liegenschaftszinssatz) bzw. das Verhältnis von Kaufpreis und Bruttoertrags pro Jahr (Rohertragsfaktor, ROF).

In der Signifikanzanalyse wurde insbesondere die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

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

Im Ergebnis der Signifikanzanalyse wurden für die LZ und ROF unterschiedliche Abhängigkeiten von den untersuchten Einflussgrößen festgestellt. Deshalb wurden weitergehend für beide Zielgrößen (LZ und ROF) die Abhängigkeiten der Einflussgrößen mittels multipler linearer Regression (Ableitung der Koeffizienten der Einflussgrößen) durchgeführt.

Diese Untersuchungen lieferten keine befriedigenden Ergebnisse mit hinreichender statistischer Sicherheit.

Es wurde jedoch festgestellt, dass sich die arithmetischen Mittelwerte der LZ und ROF für Mehrfamilienhäuser der Landkreise Altenburger Land und Greiz sowie der kreisfreien Stadt unterscheiden. Für alle anderen Gebäudearten konnte wegen der geringen Datenmenge keine statistisch sichere Unterscheidung festgestellt werden.

2.2.2.2 Schlussfolgerungen aus den Selektions- und Untersuchungsergebnissen

Eine Abhängigkeit der LZ und ROF von ausgewählten, möglichen Einflussgrößen konnte nicht mit hinreichender statistischer Sicherheit nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wird die Ableitung auf das **arithmetische Mittel** abgestellt.

Die Mittel der LZ und ROF unterscheiden sich für Mehrfamilienhäuser (MFH) in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz und der kreisfreien Stadt Gera. Für Wohn- und Geschäftshäuser erfolgt die Auswertung des arithmetischen Mittels zusammengefasst für alle 3 Gebietseinheiten zusammen, da hierbei keine hinreichend große Datenmenge zur Verfügung steht.

Der Ertragsanteil der gewerblichen Nutzung ist für MFH bis 20 %, bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern beträgt er >20 % bis 80 %.

Im Selektionsergebnis sind nur ein Bank- und Geschäftshaus sowie zwei Büro- und Verwaltungsgebäude (alle mit Ertragsanteil der gewerblichen Nutzung >80 %) enthalten. Diese Gebäude werden wegen der geringen Anzahl bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Damit reduziert sich die Anzahl der in die Auswertung einfließenden Kaufverträge auf 110.

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.

2.2.3 LZ und ROF für Mehrfamilienhäuser (MFH) im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2022 und 2023, Gebiet der Stadt Gera			
Liegenschaftszinssatz [%]		4,4	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,64	
Rohertragsfaktor		12,7	
Standardabweichung (Stichprobe)		3,16	
Anzahl der Kauffälle			
kreisfreie Stadt Gera		40	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete² [€/m²]
Minimum	1,5	6,1	4,50
5. Perzentil	2,2	7,4	5,00
Median	4,1	12,2	5,80
Mittelwert	4,4	12,7	5,91
95. Perzentil	7,8	17,5	7,50
Maximum	9,2	18,4	7,50
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Minimum	1860	17	208
5. Perzentil	1885	24	237
Median	1910	28	478
Mittelwert	1914	32	600
95. Perzentil	1952	71	1.455
Maximum	1996	71	2.815
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	365	144	37
5. Perzentil	422	174	50
Median	846	388	79
Mittelwert	890	557	84
95. Perzentil	1.547	1.300	105
Maximum	1.548	3.699	116
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Anzahl der Einheiten im Objekt	
Minimum	10.01.2022	3	
5. Perzentil	24.01.2022	4	
Median	25.07.2022	8	
Mittelwert	19.10.2022	9	
95. Perzentil	07.11.2023	16	
Maximum	19.12.2023	31	

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH kreisfreie Stadt Gera

² marktübliche Wohnungsmieten entsprechend Modellbeschreibung

2.2.4 LZ und ROF für Mehrfamilienhäuser (MFH) im Gebiet des Landkreises Altenburger Land

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2022 und 2023, Gebiet des Landkreises Altenburger Land			
Liegenschaftszinssatz [%]		4,4	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		2,31	
Rohertragsfaktor		12,3	
Standardabweichung (Stichprobe)		2,79	
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Altenburger Land		45	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete ³ [€/m²]
Minimum	1,7	4,6	3,50
5. Perzentil	1,9	7,3	4,50
Median	3,9	12,6	5,50
Mittelwert	4,4	12,3	5,35
95. Perzentil	8,6	16,0	6,00
Maximum	13,5	17,1	7,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Minimum	1850	19	182
5. Perzentil	1870	25	225
Median	1900	29	374
Mittelwert	1904	29	418
95. Perzentil	1956	33	740
Maximum	1970	37	1.082
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	250	108	13
5. Perzentil	417	143	21
Median	840	420	53
Mittelwert	798	671	49
95. Perzentil	1.042	2.369	65
Maximum	1.294	3.555	68
Kriterium	Kaufvertragsdatum		Anzahl der Einheiten im Objekt
Minimum	11.01.2022		3
5. Perzentil	15.02.2022		3
Median	19.10.2022		6
Mittelwert	01.11.2022		7
95. Perzentil	19.09.2023		14
Maximum	25.10.2023		18

Abbildung 5: Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Altenburger Land

³ marktübliche Wohnungsmieten entsprechend Modellbeschreibung

2.2.5 LZ und ROF für Mehrfamilienhäuser (MFH) im Gebiet des Landkreises Greiz

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2022 und 2023, , Gebiet des Landkreises Greiz			
Liegenschaftszinssatz [%]		5,2	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		2,23	
Rohertragsfaktor		11,6	
Standardabweichung (Stichprobe)		3,66	
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Greiz		15	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete ⁴ [€/m²]
Minimum	0,8	6,7	4,80
5. Perzentil	1,3	7,7	4,80
Median	5,6	11,1	5,00
Mittelwert	5,2	11,6	5,28
95. Perzentil	8,4	17,7	6,00
Maximum	9,4	21,8	6,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Minimum	1785	20	140
5. Perzentil	1844	24	185
Median	1915	31	326
Mittelwert	1915	31	477
95. Perzentil	1971	38	1.129
Maximum	1978	39	1.273
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	317	193	8
5. Perzentil	426	276	12
Median	664	682	34
Mittelwert	731	744	32
95. Perzentil	1.213	1.681	53
Maximum	1.569	1.884	53
Kriterium	Kaufvertragsdatum		Anzahl der Einheiten im Objekt
Minimum	18.01.2022		3
5. Perzentil	25.01.2022		3
Median	10.06.2022		6
Mittelwert	28.06.2022		8
95. Perzentil	09.01.2023		17
Maximum	04.05.2023		23

Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Greiz

⁴ marktübliche Wohnungsmieten entsprechend Modellbeschreibung

2.2.6 LZ und ROF für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH), 2022 und 2023, gesamtes Zuständigkeitsgebiet			
Liegenschaftszinssatz [%]		7,3	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		4,20	
Rohertragsfaktor		10,1	
Standardabweichung (Stichprobe)		3,78	
Anzahl der Kauffälle			
Gera, Altenburger Land, Greiz		10	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete ⁵ [€/m²]
Minimum	2,8	4,5	4,00
5. Perzentil	3,1	5,0	4,50
Median	6,0	10,3	5,20
Mittelwert	7,3	10,1	6,11
95. Perzentil	14,2	15,4	10,74
Maximum	15,0	17,6	14,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Minimum	1880	23	161
5. Perzentil	1881	23	171
Median	1896	26	457
Mittelwert	1899	28	691
95. Perzentil	1925	36	1.970
Maximum	1934	39	2.626
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	252	149	29
5. Perzentil	312	150	33
Median	683	219	95
Mittelwert	805	869	103
95. Perzentil	1.773	3.396	231
Maximum	2.030	4.693	231
Kriterium	Kaufvertragsdatum		Anzahl der Einheiten im Objekt
Minimum	18.01.2022		3
5. Perzentil	05.02.2022		3
Median	12.05.2022		6
Mittelwert	26.06.2022		6
95. Perzentil	13.02.2023		8
Maximum	29.03.2023		8

Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe WGH, gesamtes Zuständigkeitsgebiet

⁵ marktüblich entsprechend Modellbeschreibung; Nutzungen: Wohnung, Büro, Laden, Praxis, Gewerbe (nicht näher spezifiziert)

2.2.7 LZ und ROF für MFH und WGH im Überblick

Objektart	Landkreis / kreisfreie Stadt		
	Gera	Altenburger Land	Greiz
	mittlerer <u>Liegenschaftszinssatz</u>		
Mehrfamilienhäuser	4,4	4,4	5,2
Wohn- und Geschäftshäuser	7,3		
	mittlerer <u>Rohertragsfaktor</u>		
Mehrfamilienhäuser	12,7	12,3	11,6
Wohn- und Geschäftshäuser	10,1		

Abbildung 8: Übersicht LZ und ROF für MFH und WGH

2.3 Ableitung der LZ und ROF für Eigentumswohnungen (ETW)

2.3.1 Selektion der Daten

Selektionsansatz:

Teilmarkt:	Wohnungs- und Teileigentum
Objektart:	Wohnungseigentum
Vertragsjahre:	2022 und 2023
Für Auswertung geeignet	Eintrag: „Liegenschaftszinssatz“
Gebäudebezeichnung: (Hauptgebäude)	Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE oder gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus

Selektionsergebnis:		
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 188		
davon Anzahl		
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE	Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE	
26	102	
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE	gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus	
34	26	
Anzahl in den Gebieten		
kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Altenburger Land	Landkreis Greiz
99	49	40

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

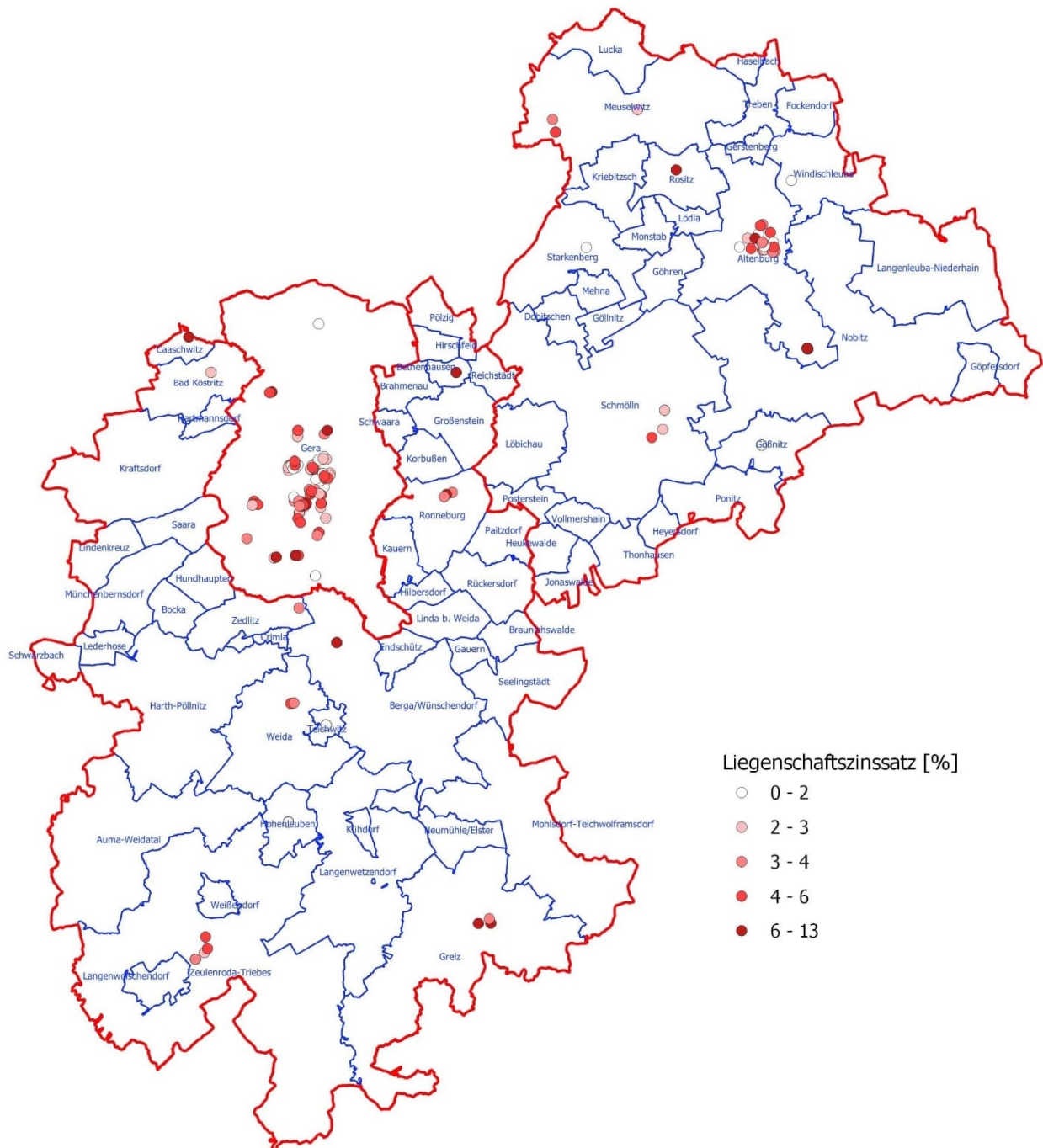


Abbildung 9: räumliche Verteilung der selektierten Kauffälle ETW

2.3.2 Voruntersuchungen

2.3.2.1 Untersuchung signifikanter Einflussgrößen

Auf die allgemeinen Erläuterungen zur Signifikanzanalyse unter Punkt 2.2.2.1 wird verwiesen. In der Signifikanzanalyse wurde die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- das Vertragsdatum,
- die Restnutzungsdauer der Gebäude,
- das Bodenrichtwertniveau (als Lagemerkmal),
- der Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt (als weiteres Lagemerkmal),
- das Baujahr des Gebäudes und
- die Wohnfläche der Vertragsobjekte.

Im Ergebnis der Signifikanzanalyse wurden für die LZ und ROF unterschiedliche Abhängigkeiten von den untersuchten Einflussgrößen festgestellt. Deshalb wurden weitergehend für beide Zielgrößen (LZ und ROF) die Abhängigkeiten der Einflussgrößen mittels multipler linearer Regression (Ableitung der Koeffizienten der Einflussgrößen) durchgeführt.

Diese Untersuchungen lieferten keine befriedigenden Ergebnisse mit hinreichender statistischer Sicherheit.

Es wurde jedoch festgestellt, dass sich die arithmetischen Mittelwerte der LZ und ROF für ETW in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz sowie der kreisfreien Stadt unterscheiden.

2.3.2.2 Schlussfolgerungen aus den Selektions- und Untersuchungsergebnissen

Eine Abhängigkeit der LZ und ROF von ausgewählten, möglichen Einflussgrößen konnte nicht mit hinreichender statistischer Sicherheit nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wird die Ableitung auf das **arithmetische Mittel** abgestellt.

Die Ableitung erfolgt wegen der festgestellten, regionalen Unterschiede landkreisweise.

2.3.3 LZ und ROF für Wohneigentum im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen 2022 und 2023			
Liegenschaftszinssatz [%]		3,6	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		2,06	
Rohertragsfaktor		14,4	
Standardabweichung (Stichprobe)		2,60	
Anzahl der Kauffälle			
kreisfreie Stadt Gera		99	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	tatsächliche monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,1	5,9	3,68
5. Perzentil	0,4	8,2	4,20
Median	3,1	14,0	5,54
Mittelwert	3,6	14,4	5,52
95. Perzentil	7,2	23,5	7,00
Maximum	9,7	26,8	7,82
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1879	24	30
5. Perzentil	1900	25	42
Median	1920	30	60
Mittelwert	1937	32	63
95. Perzentil	1997	45	97
Maximum	1999	49	121
Kriterium	bereinigter Kaufpreis/WF [€/m²]	Anzahl der Eigentume im Gebäude	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	319	4	26
5. Perzentil	515	4	42
Median	963	11	74
Mittelwert	1.018	20	75
95. Perzentil	1.802	61	105
Maximum	2.090	110	294
Kriterium	Kaufvertragsdatum		bereinigter Kaufpreis [€]
Minimum	05.01.2022		15.900
5. Perzentil	14.02.2022		23.800
Median	13.09.2022		60.000
Mittelwert	22.11.2022		65.937
95. Perzentil	30.10.2023		134.599
Maximum	19.12.2023		165.000

Abbildung 10: Kennzahlen der Stichprobe ETW kreisfreie Stadt Gera

2.3.4 LZ und ROF für Wohneigentum im Gebiet des Landkreises Altenburger Land

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen 2022 und 2023			
Liegenschaftszinssatz [%]		3,5	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		2,07	
Rohertragsfaktor		14,1	
Standardabweichung (Stichprobe)		3,52	
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Altenburger Land		49	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	tatsächliche monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,6	5,5	3,20
5. Perzentil	0,8	8,9	4,24
Median	3,3	13,8	5,40
Mittelwert	3,5	14,1	5,47
95. Perzentil	6,9	18,8	6,67
Maximum	10,5	25,0	6,79
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1850	21	25
5. Perzentil	1880	24	41
Median	1938	30	66
Mittelwert	1941	33	63
95. Perzentil	1996	43	87
Maximum	1997	45	115
Kriterium	bereinigter Kaufpreis/WF [€/m²]	Anzahl der Eigentume im Gebäude	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	297	3	13
5. Perzentil	521	3	20
Median	966	9	42
Mittelwert	953	15	43
95. Perzentil	1.335	50	68
Maximum	1.499	108	84
Kriterium	Kaufvertragsdatum	bereinigter Kaufpreis [€]	
Minimum	06.01.2022	12.000	
5. Perzentil	17.01.2022	31.699	
Median	02.08.2022	61.640	
Mittelwert	03.09.2022	61.057	
95. Perzentil	03.08.2023	95.899	
Maximum	21.09.2023	135.000	

Abbildung 11: Kennzahlen der Stichprobe ETW Landkreis Altenburger Land

2.3.5 LZ und ROF für Wohneigentum im Gebiet des Landkreises Greiz

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen 2022 und 2023			
Liegenschaftszinssatz [%]		4,9	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		2,53	
Rohertragsfaktor		12,3	
Standardabweichung (Stichprobe)		3,82	
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Greiz		40	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	tatsächliche monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,8	4,5	3,19
5. Perzentil	1,4	5,7	3,43
Median	4,4	12,0	4,72
Mittelwert	4,9	12,3	4,75
95. Perzentil	10,7	17,6	5,89
Maximum	12,6	24,0	8,70
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1800	17	34
5. Perzentil	1910	21	40
Median	1995	42	60
Mittelwert	1977	37	61
95. Perzentil	1996	45	88
Maximum	2000	47	102
Kriterium	bereinigter Kaufpreis/WF [€/m²]	Anzahl der Eigentume Im Gebäude	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	241	4	9
5. Perzentil	332	5	9
Median	677	11	29
Mittelwert	755	16	26
95. Perzentil	1.116	32	47
Maximum	1.729	69	80
Kriterium	Kaufvertragsdatum		bereinigter Kaufpreis [€]
Minimum	12.01.2022		14.000
5. Perzentil	23.02.2022		17.949
Median	26.03.2022		45.296
Mittelwert	14.07.2022		46.462
95. Perzentil	10.07.2023		87.310
Maximum	03.11.2023		99.500

Abbildung 12: Kennzahlen der Stichprobe ETW Landkreis Greiz

2.3.6 LZ und ROF für ETW im Überblick

Objektart	Landkreis / kreisfreie Stadt		
	Gera	Altenburger Land	Greiz
	mittlerer <u>Liegenschaftszinssatz</u>		
Eigentumswohnung	3,6	3,5	4,9
	mittlerer <u>Rohertragsfaktor</u>		
Eigentumswohnung	14,4	14,1	12,3

Abbildung 13: Übersicht LZ und ROF für ETW in den Landkreisen

3 Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH

3.1 Vorbemerkung

Die Auswertungen zu den Wohn-/Nutzflächenpreisen für MFH und WGH werden in diesem Bericht als zusätzliche Information zum Grundstücksmarkt in Form von Diagrammen veröffentlicht und sind nicht durch den Gutachterausschuss beschlossen. Die den Diagrammen zu Grunde liegenden Daten stimmen mit den Daten, die für die Ableitung der LZ und ROF verwendet wurden, überein (110 Kaufverträge).

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 Auswertungen (Diagramme)

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Wohn- und Nutzflächenpreise der Kauffälle (Punktwolken) für MFH und WGH in Bezug auf die zeitliche Entwicklung und die Restnutzungsdauer als lineare Funktion (ausgleichende Grade) abgebildet. Zu beachten ist die tlw. relativ große Streuung der Stichprobe. Weitere Auswertungen werden wegen der großen Streuung der Wohn- und Nutzflächenpreise und der damit verbundenen Unsicherheit nicht abgebildet.

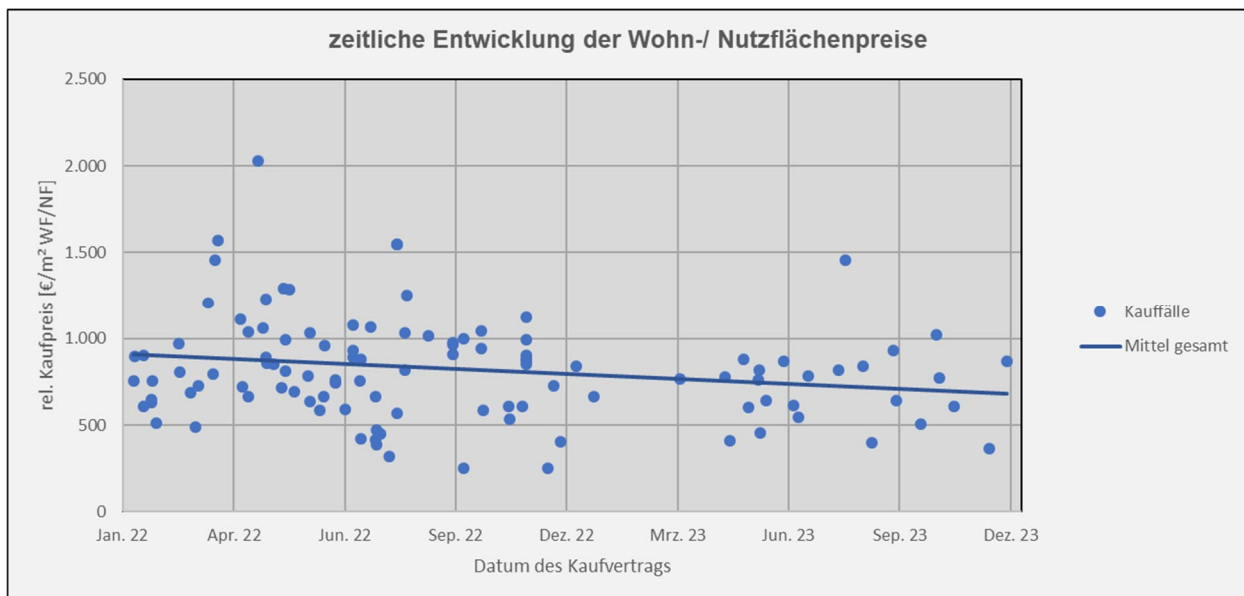


Abbildung 14: Entwicklung der Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH im Untersuchungszeitraum

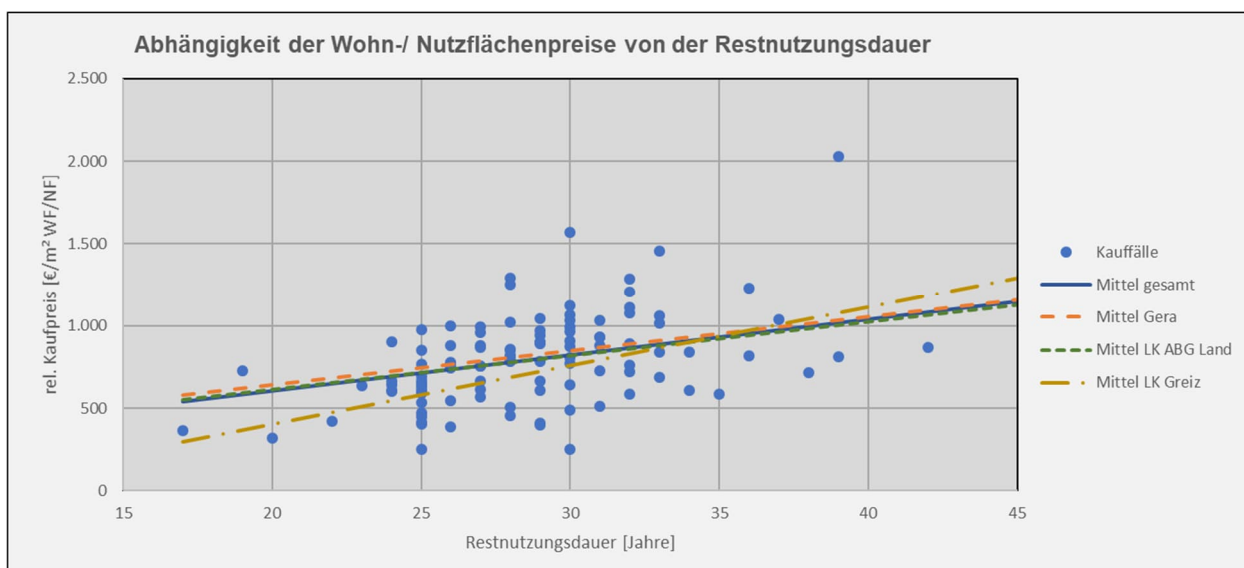


Abbildung 15: Abhängigkeit der Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH von der Restnutzungsdauer

4 **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens.....	5
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	7
Abbildung 3:	räumliche Verteilung der selektierten Kauffälle MFH u. WGH.....	9
Abbildung 4:	Kennzahlen der Stichprobe MFH kreisfreie Stadt Gera	11
Abbildung 5:	Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Altenburger Land	12
Abbildung 6:	Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Greiz.....	13
Abbildung 7:	Kennzahlen der Stichprobe WGH, gesamtes Zuständigkeitsgebiet.....	14
Abbildung 8:	Übersicht LZ und ROF für MFH und WGH	15
Abbildung 9:	räumliche Verteilung der selektierten Kauffälle ETW	17
Abbildung 10:	Kennzahlen der Stichprobe ETW kreisfreie Stadt Gera.....	19
Abbildung 11:	Kennzahlen der Stichprobe ETW Landkreis Altenburger Land	20
Abbildung 12:	Kennzahlen der Stichprobe ETW Landkreis Greiz.....	21
Abbildung 13:	Übersicht LZ und ROF für ETW in den Landkreisen.....	22
Abbildung 14:	Entwicklung der Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH im Untersuchungszeitraum	23
Abbildung 15:	Abhängigkeit der Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH von der Restnutzungsdauer	23

5 Abkürzungsverzeichnis

ABG	Landkreis Altenburger Land
Abs.	Absatz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Anlage 1 [5]
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, Anlage 1 [3]
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 oder Mehrfamilienhäuser
NF	Nutzfläche
RE	Reinertrag (pro Jahr)
RND	Restnutzungsdauer
RohE	Jahresrohertrag
ROF	Rohertragsfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Anlage 1 [4]
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung, Anlage 1 [1]
WF	Wohnfläche
WGH	gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- Anlage 2: Bewirtschaftungskostenansätze
- Anlage 3: Ausstattungsstandards für Mehrfamilienhäuser

Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

[lfd. Nr.] Kürzel	Titel/Verlag
[1] ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)
[2] BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
[3] ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
[4] SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012), außer Kraft mit Ablauf des 31.12.2021
[5] EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015), außer Kraft mit Ablauf des 31.12.2021

Bewirtschaftungskostenansätze

Bewirtschaftungskostenansätze nach Anlage 3 ImmoWertV		
Jahr	2022	2023
Wohnungen		
Verwaltungskosten (€ je Wohnung)	311,00	339,00
Instandhaltungskosten (€/m² WF)	12,20	13,20
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2
Garagen/Einstellplatz (Wohnen)		
Verwaltungskosten (€ je Stellplatz)	41,00	44,00
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	92,00	100,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2
Gewerbliche Nutzung		
a) Büro, Praxen, Geschäfte		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	12,20	13,20
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
b) Verbrauchermärkte		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	6,10	6,60
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
c) Lager, Logistik, Produktion		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m² NF)	3,70	4,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
d) Garagen/Einstellplatz (Gewerbe)		
Verwaltungskosten (€ je Stellplatz)	41,00	44,00
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	92,00	100,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
Eigentumswohnungen		
Verwaltungskosten (€ je Wohnung)	372	405
Instandhaltungskosten (€/m² WF)	12,20	13,20
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2

Ausstattungsstandards für Mehrfamilienhäuser

	1	2	3	4	5
Außenvände	◦ 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)	◦ Faserzementschindeln, 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-, Walm-dach; Aufsparrendämmung ◦ 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.) ◦ höhenwertige 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 ◦ Spalierputz	◦ Holzbalkendecken mit Füllung ◦ Kappendecken	◦ Betondecken mit Trittschall- 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 Wärmeluftheizung, 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 Kipp-sicherungen	◦ 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

