

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser 2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 2016 ©

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Liegenschaftszinssätze	2
2	Rohertragsfaktoren.....	4
3	Modellbeschreibung	5
4	Ableitung	7
5	Liegenschaftszinssätze	8
6	Rohertragsfaktoren.....	9

Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung

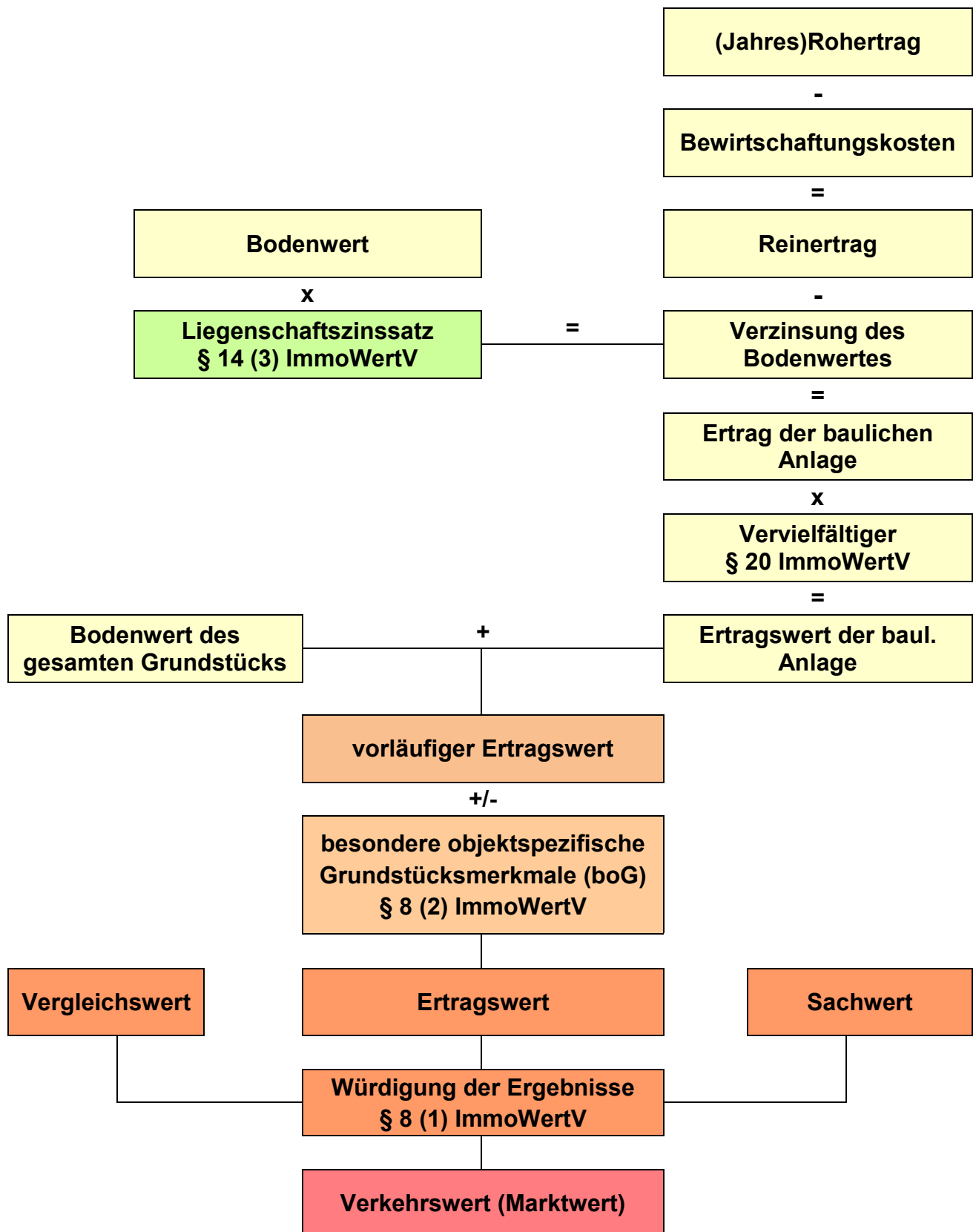
1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken der verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst und das Marktgeschehen für renditeorientierte Immobilien dargestellt.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:



Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt durch die Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

$q = 1 + p$

BW = Bodenwert

p = Liegenschaftszins

KP = Kaufpreis für das Grundstück

n = Restnutzungsdauer (RND)

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berechnungsformel kann dabei nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins p indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied (vgl. oben):

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} \right) \times 100$$

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrages (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt.

2 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

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

Der Rohertragsfaktor entspricht einem empirischen Vervielfältiger. Durch Multiplikation des Rohertrages mit dem Rohertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten. Voraussetzung dazu ist, dass das zu bewertende Objekt mit den Eigenschaften der zur Ableitung des Faktors herangezogenen Objekte übereinstimmt.

3 Modellbeschreibung

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren kommt dem wichtigsten Grundsatz der Wertermittlungstheorie besondere Bedeutung zu: „Immer im selben Modell bewerten“.

Aus diesem Grund können marktgerechte Ergebnisse bei Anwendung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nur dann erzielt werden, wenn bei der Bewertung eines Grundstückes das für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren verwendete Modell angewandt wird.

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Das heißt, es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit typischem Gebäude (Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20% vom Rohertrag)) in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV).

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren sind ausschließlich sanierte Objekte (RND von 22 bis 52 Jahren) in die Auswertung eingeflossen.

Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen als auch für die Ableitung von Rohertragsfaktoren.

Grundstücksart	• Mehrfamilienhausgrundstücke • Mehrfamilienhausgrundstücke mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20 % vom Rohertrag)
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: 1. Ansatz von tatsächlichen Erträgen (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft und ggf. angepasst wurden; 2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung.
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!	
Bewirtschaftungskosten für Wohnanteil	Verwaltungskosten: 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 10 €/m² WF Mietausfallwagnis: 3 % des Jahresrohertrages
Bewirtschaftungskosten für Gewerbeanteil	Verwaltungskosten: 5 % vom Jahresrohertrag mind. jedoch 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 9 €/m² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag
Bewirtschaftungskosten für Nebennutzfläche	Verwaltungskosten: 5 % vom Jahresrohertrag Instandhaltungskosten: 2 €/m² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag
Bewirtschaftungskosten für Garagen/Stellplätze	Verwaltungskosten: 30 €/Einheit Instandhaltungskosten: 70 €/Einheit Mietausfallwagnis: 3 % vom Jahresrohertrag
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes

4 Ableitung

In die Analyse wurden 122 Kaufverträge aus den Jahren 2014 und 2015 einbezogen. Davon wurden 10 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 112 (53 aus 2014 und 59 aus 2015) Kaufverträge eingeflossen sind.

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeit vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei konnte keine signifikante Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Auch die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden.

Deshalb wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Da eine starke zeitliche Tendenz vorhanden ist, werden die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren jahresweise ausgewiesen.

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

	< 150 €/m ²	150 – 220 €/m ²	> 220 €/m ²
2014	31 (58%)	10 (19%)	12 (23%)
2015	23 (39%)	23 (39%)	13 (22%)

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 27. Juni 2016 die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren für die Jahre 2014 und 2015, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz 2014 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,0	2,1	5,9
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,93		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	53		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1911	1884	1996
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	33	26	52
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	172	75	530
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	628	238	4.381
Nettokaltmiete [€/m ²]	6,00	4,50	9,00
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	1.117	672	2.894
Anzahl der Wohneinheiten	9	3	81

Liegenschaftszinssatz 2015 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,8	2,0	5,4
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,86		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	59		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1910	1880	1997
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	31	22	52
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	196	85	480
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	584	193	2.346
Nettokaltmiete [€/m ²]	6,10	4,80	8,50
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	1.122	642	2.509
Anzahl der Wohneinheiten	9	3	39

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

6 Rohertragsfaktoren

Nach der Untersuchung der Rohertragsfaktoren wurden nach sachverständigem Ermessen im Jahr 2014 weitere 6 und im Jahr 2015 weitere 3 Kaufverträge wegen abweichenden Merkmalen von der Auswertung ausgeschlossen.

Rohertragsfaktor 2014 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	13,9	10,7	17,9
Standardabweichung (Stichprobe)	1,87		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	47		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1909	1884	1994
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	26	51
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	153	75	320
Wohn-/Nutzfläche [m²]	632	238	4.381
Nettokaltmiete [€/m²]	5,80	4,50	7,10
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	980	672	1.506
Anzahl der Wohneinheiten	10	3	81

Rohertragsfaktor 2015 für Mehrfamilienhausgrundstücke			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Rohertragsfaktor	14,5	11,1	19,2
Standardabweichung (Stichprobe)	1,99		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	56		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1909	1880	1997
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	31	22	52
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	186	85	440
Wohn-/Nutzfläche [m²]	603	222	2.346
Nettokaltmiete [€/m²]	6,10	4,80	7,90
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	1061	642	1.640
Anzahl der Wohneinheiten	9	3	39



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

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

Vertrieb:

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