

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
der kreisfreien Stadt Erfurt



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren WE 2019 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:
Bilddatenbank TLBG

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	3
3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum	6
3.1	Baujahre bis 1945	7
3.2	Baujahre 1946 bis 1990	8
3.3	Baujahre ab 1991	9
3.4	Räumliche Verteilung	10
Anlage 1	Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2018	11
Anlage 2	Beschreibung der Gebäudestandards für MFH	12

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

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

Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB auch Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 13 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Der Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag dar. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die folgende Objektart beschlossen:

Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern (überwiegend Wohnen) in den Baujahresklassen:

- **Baujahre bis 1945,**
- **Baujahre 1946 bis 1990 und**
- **Baujahre ab 1991.**

2 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

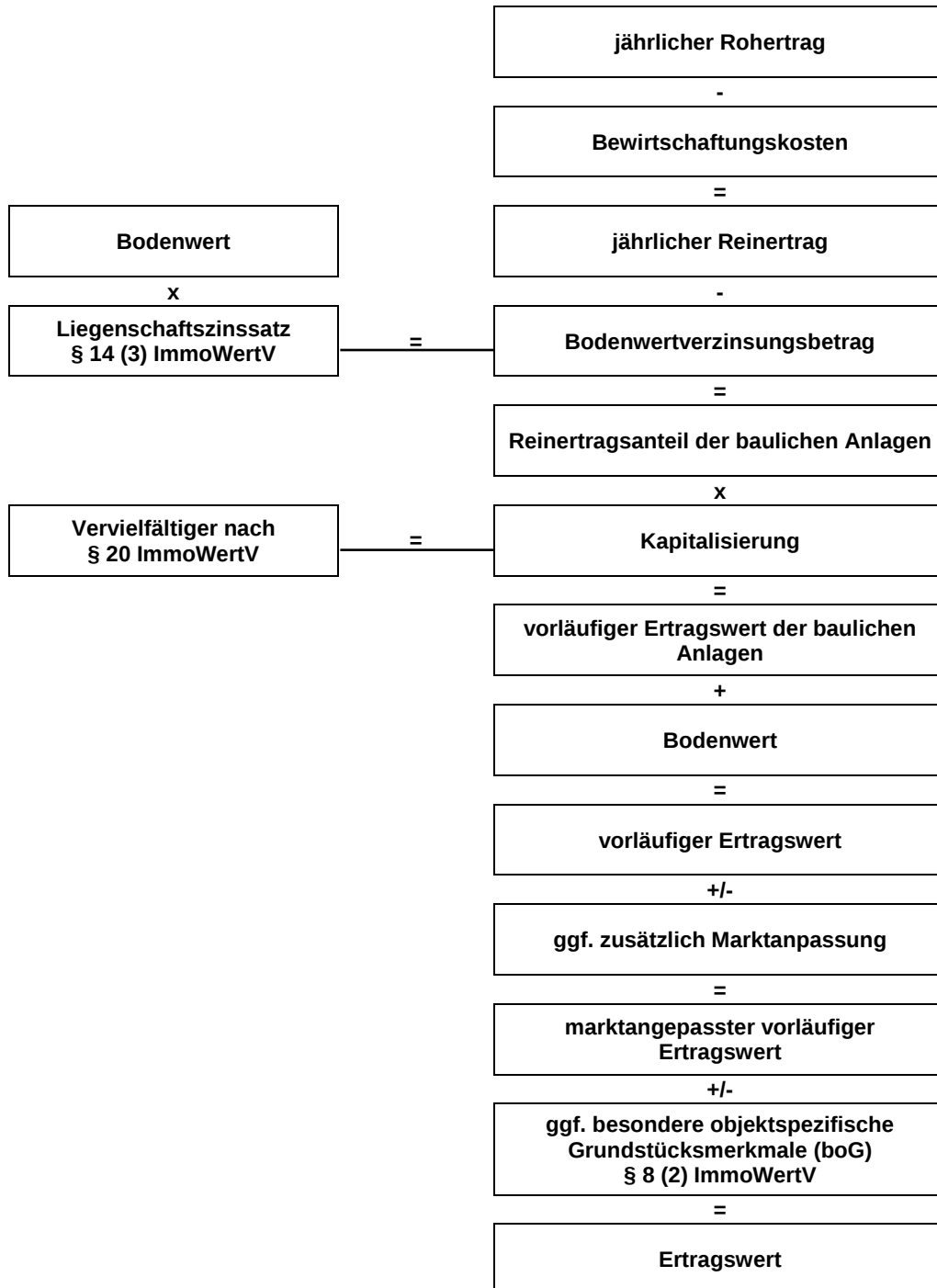


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

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

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

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

Bei der Verwendung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ist zu beachten, dass stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Grundstücksart	– Mehrfamilienhausgrundstücke (Eigentumswohnungen) – Mehrfamilienhausgrundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen)										
Vermietung	– keine eigengenutzten Wohnungen – vermietete Wohnungen										
Bereinigter Kaufpreis	Kaufpreisanteile – für Stellplätze (Außenstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Mehrfachparker) nach Kaufvertrags-/ Käuferangaben oder mittels pauschal abgeleiteter Durchschnittswerte (Immobilienmarktbericht Erfurt 2018)¹ – für Inventar und Zubehör, soweit im Kaufvertrag ausgewiesen oder nach Angaben der Erwerber bekannt wurden in Abzug gebracht.										
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: – tatsächliche Mieten, die auf Marktüblichkeit überprüft wurden Mieterträge von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen (Außenstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Mehrfachparker) blieben bei der Ermittlung des Rohertrags unberücksichtigt.										
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet										
Bewirtschaftungskosten	Anlage 1 der EW-RL (Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts) angepasste Werte für 2018 <table><tr><td>Verwaltungskosten</td><td>344 €</td><td>jährlich je Eigentumswohnung</td></tr><tr><td>Instandhaltungskosten</td><td>11 €/m²</td><td>jährlich je Wohnfläche</td></tr><tr><td>Mietausfallwagnis</td><td>2 %</td><td>vom Rohertrag</td></tr></table>	Verwaltungskosten	344 €	jährlich je Eigentumswohnung	Instandhaltungskosten	11 €/m²	jährlich je Wohnfläche	Mietausfallwagnis	2 %	vom Rohertrag	
Verwaltungskosten	344 €	jährlich je Eigentumswohnung									
Instandhaltungskosten	11 €/m²	jährlich je Wohnfläche									
Mietausfallwagnis	2 %	vom Rohertrag									
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten										
Gesamtnutzungsdauer ²	Anlage 3 der SW-RL (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) <table><tr><td>Standardstufe 1</td><td>60 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 2</td><td>65 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 3</td><td>70 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 4</td><td>75 Jahre</td></tr><tr><td>Standardstufe 5</td><td>80 Jahre</td></tr></table>	Standardstufe 1	60 Jahre	Standardstufe 2	65 Jahre	Standardstufe 3	70 Jahre	Standardstufe 4	75 Jahre	Standardstufe 5	80 Jahre
Standardstufe 1	60 Jahre										
Standardstufe 2	65 Jahre										
Standardstufe 3	70 Jahre										
Standardstufe 4	75 Jahre										
Standardstufe 5	80 Jahre										
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL										
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 11 EW-RL)										
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts										
Grundstücksfläche	gemäß dem Miteigentumsanteil; entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 Vergleichswertrichtlinie										

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

¹ siehe Anlage 1

² siehe Anlage 2

3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit in Wohnungs-/Teileigentume aufgeteilten Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil in die Auswertung einbezogen. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf vermietete Eigentumswohnungen, die weiterverkauft wurden und für eine Renditenutzung vorgesehen sind. Das Marktsegment der eigengenutzten Eigentumswohnungen wurde in dieser Auswertung nicht untersucht.

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 135 Kaufverträge aus dem Jahr 2018 einbezogen.

Die 135 Kaufverträge wurden in drei Klassen folgender tatsächlicher Baujahre der Gebäude aufgeteilt: Baujahre bis 1945 mit 85 Kaufverträgen, Baujahre 1946 bis 1990 mit 16 Kaufverträgen und Baujahre ab 1991 mit 34 Kaufverträgen.

Nach Bereinigung der Daten um Ausreißer ($\pm$ zweifache Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes / Rohertragsfaktors) stehen für die Auswertung folgende Anzahlen zur Verfügung:

- Baujahre bis 1945 75 Kaufverträge,
- Baujahre 1946 bis 1990 15 Kaufverträge,
- Baujahre ab 1991 30 Kaufverträge.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors in der jeweiligen Klasse wurde das arithmetische Mittel gewählt.

Der Liegenschaftszinsermittlung liegen Kauffälle zu Grunde, die im Jahr 2018 realisiert wurden. Auf Grund der Preissteigerungen am Erfurter Immobilienmarkt hält der Gutachterausschuss allein die Zugrundelegung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 für die Liegenschaftszinssatzableitung nicht für sach- und fachgerecht. Die Anpassung der Bodenwertsteigerungen wurde durch die Verwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 17. Juli 2019 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für das Jahr 2018, wie in den anschließenden Unterkapiteln 3.1 bis 3.3 dargestellt, beschlossen.

Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe beschriebenen Objekte innerhalb des Gebietes der kreisfreien Stadt Erfurt wird im darauffolgenden Unterkapitel 3.4 aufgezeigt.

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

3.1 Baujahre bis 1945

Bei dieser Auswertung wurden Kauffälle mit negativen Liegenschaftszinssätzen eliminiert. Der in der nachfolgenden Tabelle angegebene Mittel- bzw. Medianwert der monatlichen Nettokaltmiete ist bei der Anwendung zu beachten.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2018 Baujahre bis 1945			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		1,6 0,0 - 4,0	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		0,97	
Rohertragsfaktor min - max		19,8 14,5 - 27,7	
Standardabweichung (Stichprobe)		2,93	
Anzahl der Kauffälle		75	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,0	14,5	4,85
5. Perzentil	0,2	15,3	5,22
Median	1,4	19,8	6,56
Mittelwert	1,6	19,8	6,63
95. Perzentil	3,2	25,0	8,28
Maximum	4,0	27,7	9,57
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1874	24	29
5. Perzentil	1890	25	37
Median	1900	29	59
Mittelwert	1906	29	63
95. Perzentil	1937	34	105
Maximum	1938	41	141
Kriterium	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.114	5	135
5. Perzentil	1.195	6	175
Median	1.527	10	240
Mittelwert	1.564	11	291
95. Perzentil	2.082	23	640
Maximum	2.450	27	910
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]
Minimum	12.01.2018	40.500	5%
5. Perzentil	28.01.2018	54.400	6%
Median	26.06.2018	89.000	12%
Mittelwert	07.07.2018	99.126	14%
95. Perzentil	13.12.2018	167.900	29%
Maximum	19.12.2018	286.000	34%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe - Baujahre bis 1945

3.2 Baujahre 1946 bis 1990

Die hier ausgewertete Datenmenge bezieht sich überwiegend auf Altn Neubauten.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2018 Baujahre 1946 bis 1990			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		2,8 1,6 - 3,8	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		0,69	
Rohertragsfaktor min - max		17,4 15,5 - 21,1	
Standardabweichung (Stichprobe)		1,72	
Anzahl der Kauffälle		15	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	1,6	15,5	4,84
10. Perzentil	1,7	15,6	5,02
Median	2,9	17,1	5,89
Mittelwert	2,8	17,4	6,21
90. Perzentil	3,8	20,3	7,99
Maximum	3,8	21,1	9,21
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1953	29	37
10. Perzentil	1956	29	42
Median	1965	32	58
Mittelwert	1967	33	64
90. Perzentil	1983	39	97
Maximum	1987	42	97
Kriterium	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	1.059	24	115
10. Perzentil	1.061	26	115
Median	1.237	65	175
Mittelwert	1.294	65	191
90. Perzentil	1.764	125	300
Maximum	1.771	145	375
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]
Minimum	23.01.2018	48.500	13%
10. Perzentil	08.02.2018	48.800	13%
Median	01.10.2018	70.500	17%
Mittelwert	28.07.2018	81.947	20%
90. Perzentil	10.12.2018	129.120	30%
Maximum	12.12.2018	160.800	31%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe - Baujahre 1946 bis 1990

3.3 Baujahre ab 1991

In dieser Gruppe befinden sich ca. 1/3 der Kaufobjekte in dörflich geprägten Ortsteilen, in welchen tendenziell höhere Liegenschaftszinssätze ausgewertet wurden.

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Wohnungseigentum 2018 Baujahre ab 1991			
Liegenschaftszinssatz [%] min - max		3,2 2,2 - 4,5	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		0,58	
Rothertragsfaktor min - max		20,0 15,0 - 26,1	
Standardabweichung (Stichprobe)		2,57	
Anzahl der Kauffälle		30	
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rothertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,2	15,0	5,00
5. Perzentil	2,2	15,4	5,14
Median	3,2	20,1	7,15
Mittelwert	3,2	20,0	7,05
95. Perzentil	4,3	24,8	9,08
Maximum	4,5	26,1	9,65
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1993	44	32
5. Perzentil	1993	45	38
Median	1996	48	61
Mittelwert	1996	48	65
95. Perzentil	2004	58	97
Maximum	2012	66	101
Kriterium	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl der Eigentume* in der Anlage	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	947	10	75
5. Perzentil	1.026	11	89
Median	1.687	62	238
Mittelwert	1.699	72	270
95. Perzentil	2.449	155	480
Maximum	2.465	155	480
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis [€]	Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]
Minimum	02.01.2018	49.000	6%
5. Perzentil	11.01.2018	49.000	6%
Median	15.07.2018	104.000	16%
Mittelwert	14.07.2018	111.372	16%
95. Perzentil	19.12.2018	209.025	24%
Maximum	19.12.2018	211.500	26%

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 5: Kennzahlen der Stichprobe - Baujahre ab 1991

3.4 Räumliche Verteilung

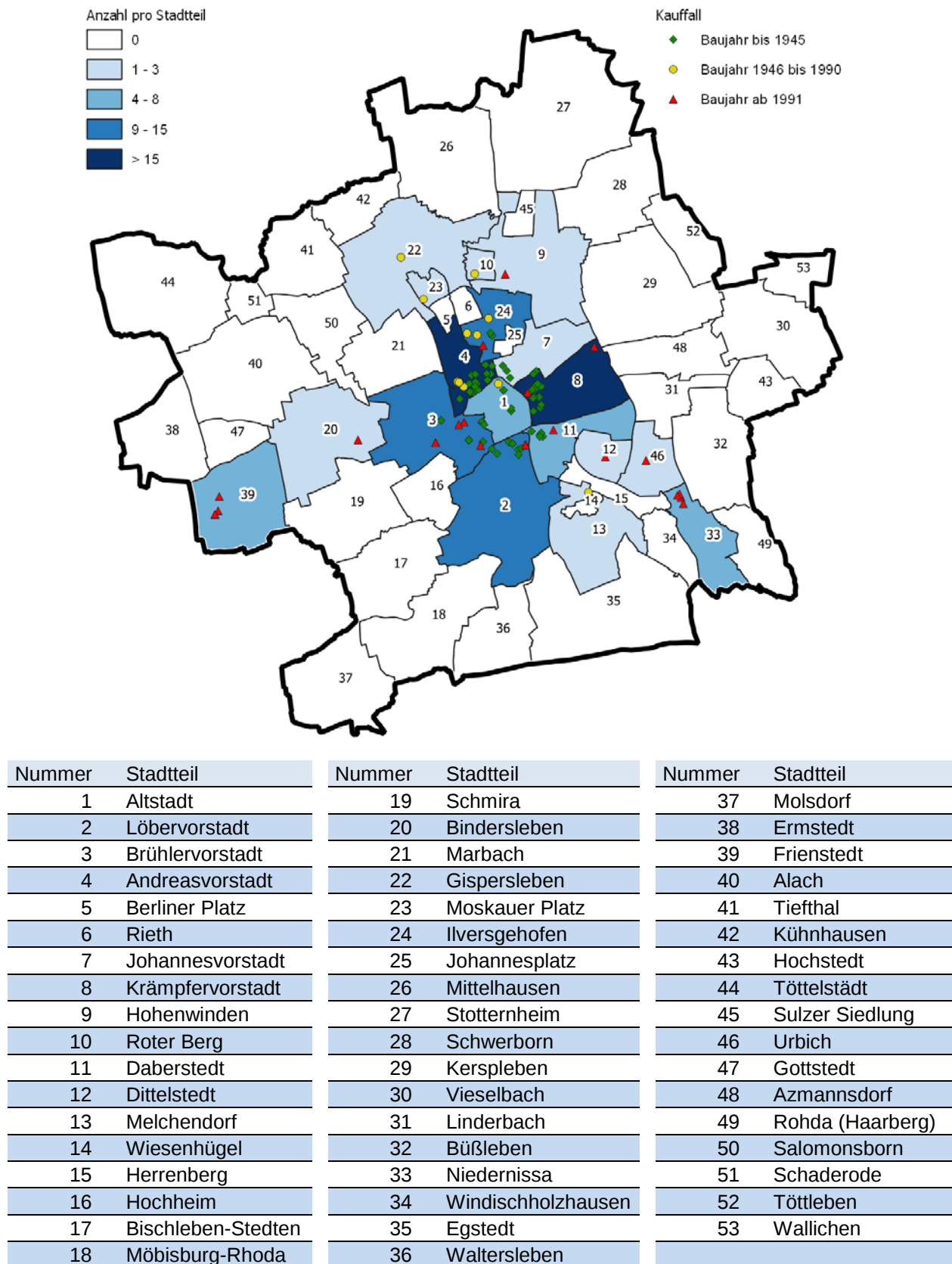


Abbildung 6: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen

Anlage 1 Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2018³

7.4 Garagen und Stellplätze

Auf Grundlage der Kauffälle von Stellplätzen der Arten Außenstellplatz, Carport, Garagen- und Tiefgaragenstellplatz sowie Stellplatz im Mehrfachparker aus den Jahren 2016 und 2017 wurden Durchschnittswerte ermittelt.

Diese Durchschnittswerte wurden bei der Bereinigung des Kaufpreises von Wohnungseigentum zum Ansatz gebracht, wenn keine geeigneten Stellplatzpreise innerhalb der Wohnanlage zur Verfügung standen.

Weiterverkauf

kreisfreie Stadt Erfurt								
Lageklassen	Stadtgebiet				Ortsteil			
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
Außenstellplatz								
Anzahl	8	22	35	4		22		
Ø Kaufpreis [€]	3.000	5.500	6.000	7.500		3.500		
Min	2.000	2.000	1.000	4.000		2.000		
Max	4.000	10.000	15.000	10.000		7.500		
Carport								
Anzahl		4						
Ø Kaufpreis [€]		7.000						
Min		2.500						
Max		10.000						
Garage								
Anzahl		6	5			4		
Ø Kaufpreis [€]		7.500	11.500			5.500		
Min		4.000	5.000			4.000		
Max		11.000	20.000			10.000		
Tiefgaragen - Stellplatz								
Anzahl	1	26	48	7		33		
Ø Kaufpreis [€]	k.A.	10.500	14.000	14.500		7.500		
Min	k.A.	5.000	4.000	10.000		4.000		
Max	k.A.	17.000	40.000	20.000		17.000		
Stellplatz im Mehrfachparker								
Anzahl		39				3		
Ø Kaufpreis [€]		9.000				5.000		
Min		3.000				3.000		
Max		20.500				6.500		

³ Quellenvermerk:

Immobilienmarktbericht 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt, Seite 76 und 77

Anlage 2 Beschreibung der Gebäudestandards für MFH

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, 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 Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmutte, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	1	2	3	4	5
Decken	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder je Wohneinheit mit tw. zwei Waschbecken, tw. 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 Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens	3
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	5
Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe - Baujahre bis 1945	7
Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe - Baujahre 1946 bis 1990	8
Abbildung 5: Kennzahlen der Stichprobe - Baujahre ab 1991	9
Abbildung 6: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen	10

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
RoF	Rohertragsfaktor



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

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

Vertrieb:

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