

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser 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 WGH GH 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 Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	6
4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Geschäftshäusern (GH)	9
Anlage 1	Bewirtschaftungskosten 2017	12
Anlage 2	Bewirtschaftungskosten 2018	13
Anlage 3	Bewirtschaftungskosten 2019	14
Anlage 4	Beschreibung der Gebäudestandards für WGH	15
Anlage 5	Beschreibung der Gebäudestandards für GH	18

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.

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:

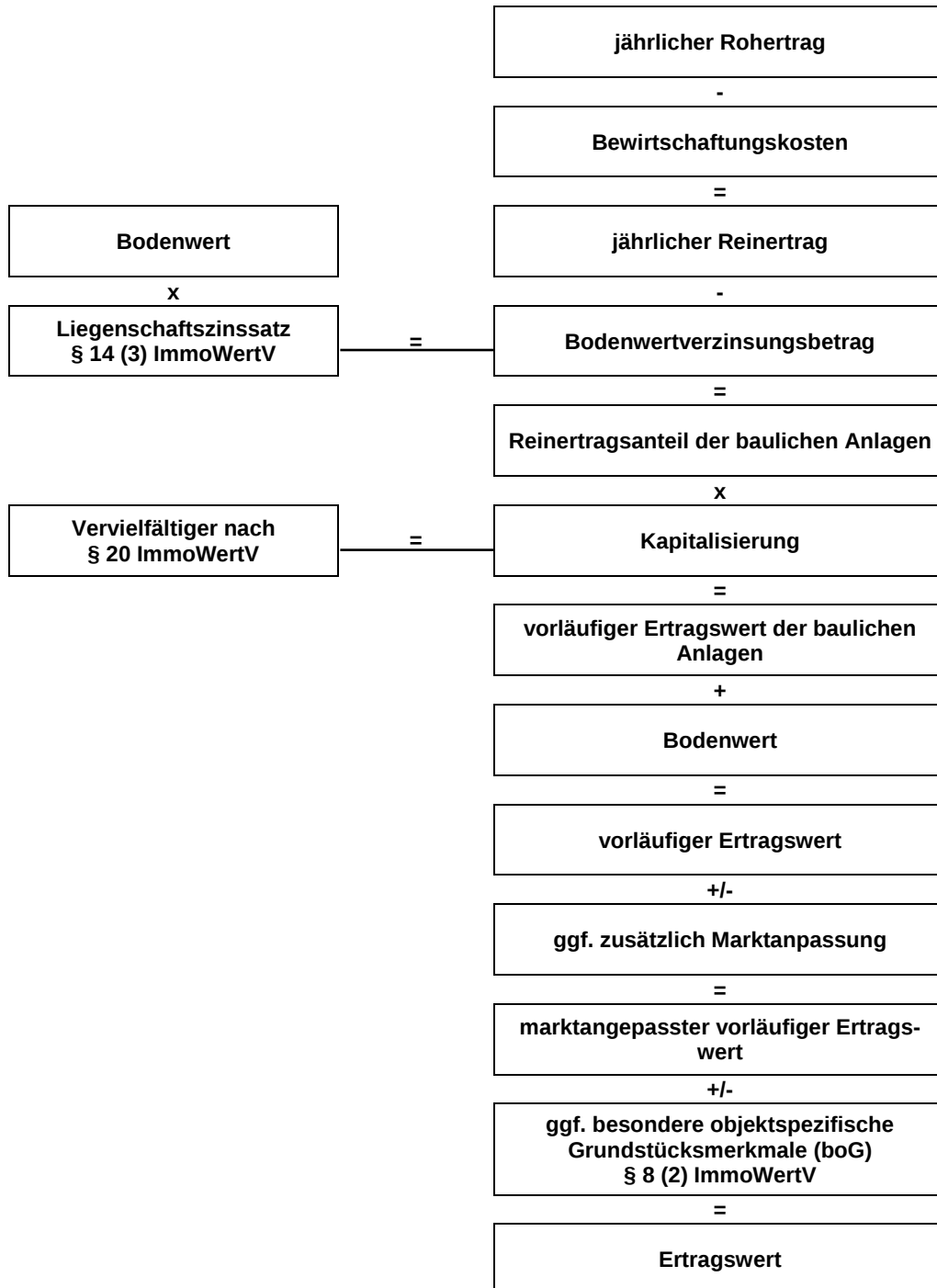


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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

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	Grundstücke für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag zwischen 20 % und 80 % Grundstücke für Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag über 80 %		
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt		
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: 1. Ansatz von tatsächlichen Erträgen (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden; 2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung (jeweils zutreffender Preisspiegel Thüringen des IVD)		
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet		
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!			
Bewirtschaftungskosten (allgemein) ¹	gem. Anl. 1 EW-RL		
Bewirtschaftungskosten (weitere) ¹	Verwaltungskosten Gewerbe:	mindestens die des Wohnanteils	
	Außenstellplatz/Carport:	Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes	
	Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):	1 4 12 30 90	1,45 1,20 1,00 0,84 0,64
Gesamtnutzungsdauer ²		WGH	GH
	Standardstufe 1	60 Jahre	---
	Standardstufe 2	65 Jahre	---
	Standardstufe 3	70 Jahre	50 Jahre
	Standardstufe 4	75 Jahre	60 Jahre
	Standardstufe 5	80 Jahre	70 Jahre
wirtschaftliche 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 für Kauffälle des Jahres 2017: BRW zum Stichtag 31.12.2016 für Kauffälle des Jahres 2018: BRW zum Stichtag 31.12.2018		
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL		

¹ siehe Anlagen 1, 2 und 3

² siehe Anlagen 4 und 5

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

3 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

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 (gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rothertrag zwischen 20 % und 80 %) 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.

In die Analyse wurden 25 Kaufverträge aus den Jahren 2017 und 2018 einbezogen. Davon wurden 4 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 21 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 des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Auch die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden. Deshalb wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rothertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Der Liegenschaftszinsermittlung liegen Kauffälle zu Grunde, die in den Jahren 2017 und 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 für die Kauffälle des Jahres 2018 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 14. Juni 2019 den Liegenschaftszinssatz und den Rothertragsfaktor für die Jahre 2017 und 2018, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

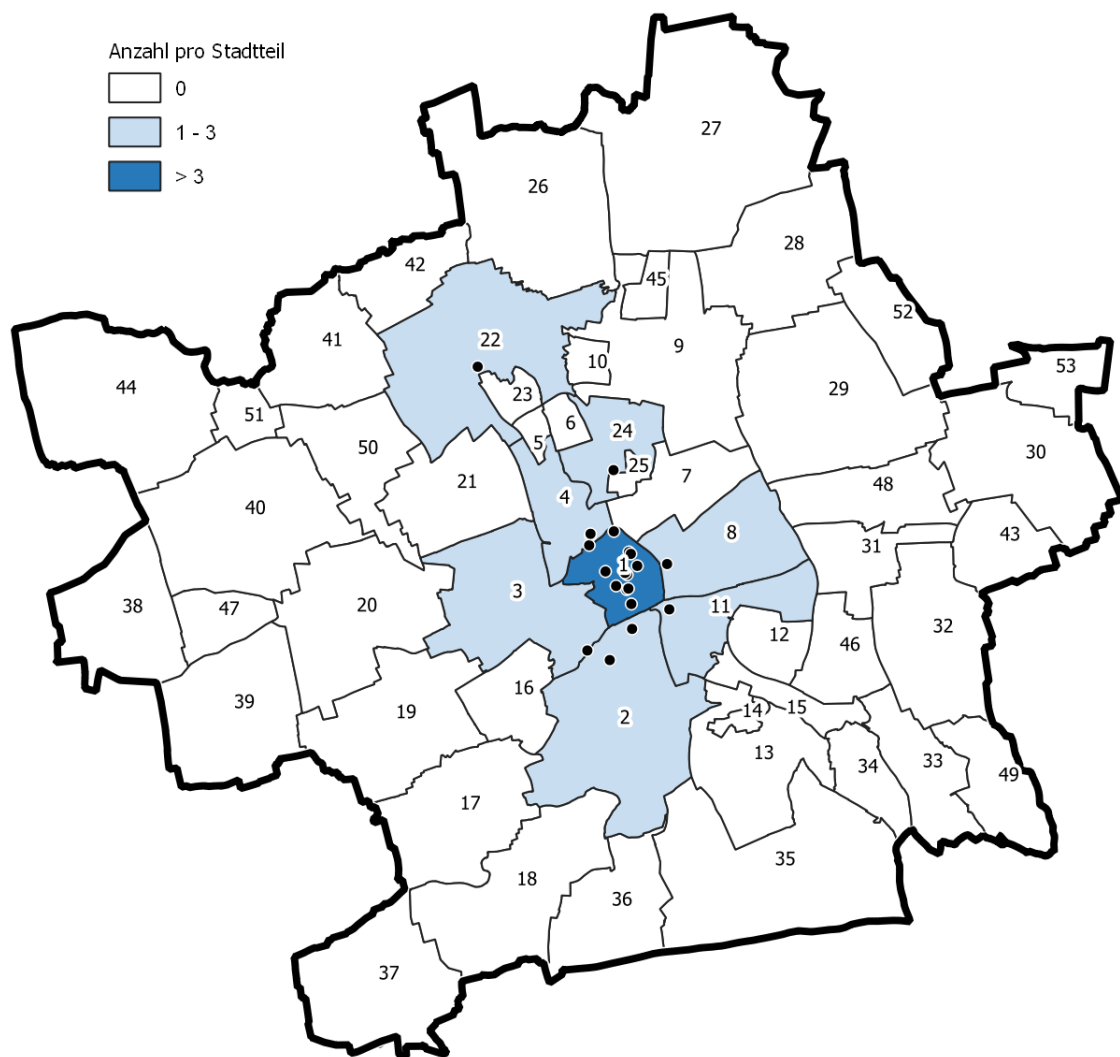
Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) 2017/2018	
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,06
Rothertragsfaktor	17,7
Standardabweichung (Stichprobe)	3,16

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor WGH

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

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 21			
Datum der Kaufverträge: 16.02.2017 bis 21.12.2018			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	normierter Kaufpreis/ m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]
Minimum	1,2	12,2	863
5. Perzentil	1,3	12,5	876
Median	2,7	17,4	1.434
Mittelwert	2,9	17,7	1.538
95. Perzentil	5,2	25,9	2.827
Maximum	5,3	26,1	2.861
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Minimum	110	1800	143
5. Perzentil	115	1808	156
Median	390	1900	477
Mittelwert	416	1913	597
95. Perzentil	903	2001	1.272
Maximum	910	2001	1.293
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	61	22	5,00
5. Perzentil	69	22	5,10
Median	320	32	6,90
Mittelwert	407	33	7,10
95. Perzentil	830	53	10,80
Maximum	830	53	10,90
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	14.070	1	
5. Perzentil	14.667	1	
Median	38.684	6	
Mittelwert	48.525	7	
95. Perzentil	92.687	13	
Maximum	93.072	13	

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe WGH



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstädt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 5: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle WGH nach Stadtteilen

4 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Geschäftshäusern (GH)

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 (Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rothertrag über 80 %) 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.

In die Analyse wurden 10 Kaufverträge aus den Jahren 2017 und 2018 einbezogen. Davon wurden 4 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 6 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 des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Auch die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden. Deshalb wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rothertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Der Liegenschaftszinssatzermittlung liegen Kauffälle zu Grunde, die in den Jahren 2017 und 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 für die Kauffälle des Jahres 2018 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 14. Juni 2019 den Liegenschaftszinssatz und den Rothertragsfaktor für die Jahre 2017 und 2018, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

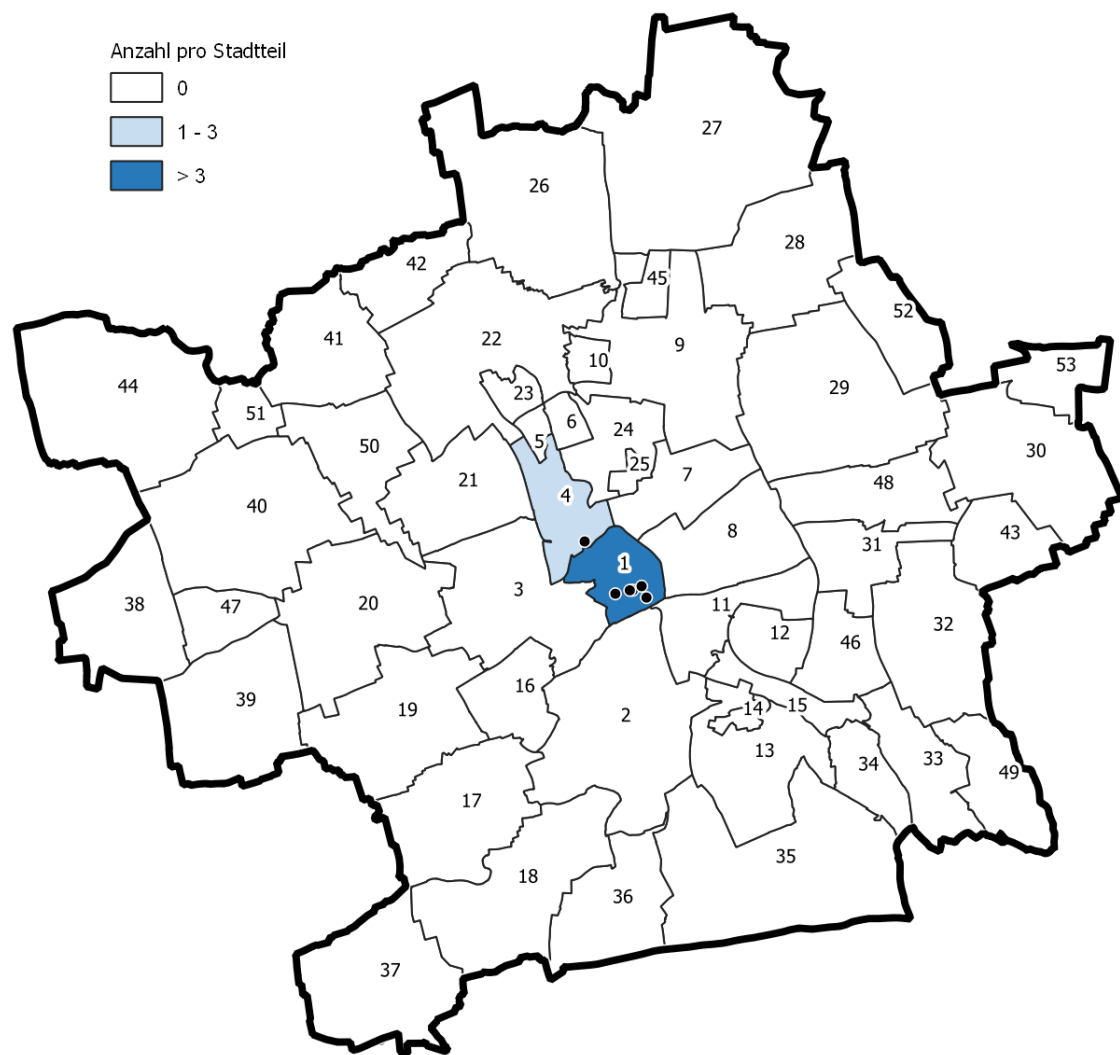
Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Geschäftshäusern (GH) 2017/2018	
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,71
Rothertragsfaktor	18,6
Standardabweichung (Stichprobe)	2,91

Abbildung 6: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor GH

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

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 6			
Datum der Kaufverträge: 10.03.2017 bis 13.12.2018			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	normierter Kaufpreis/ m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]
Minimum	1,8	15,3	1.094
Median	2,5	18,2	2.964
Mittelwert	2,6	18,6	2.948
Maximum	3,5	23,9	4.552
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Minimum	150	1872	200
Median	2.050	1897	1.543
Mittelwert	1.765	1906	1.309
Maximum	3.400	1995	2.226
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	61	21	6,00
Median	471	30	12,80
Mittelwert	492	29	12,90
Maximum	3.400	32	18,70
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	23.280	2	
Median	175.342	6	
Mittelwert	192.537	6	
Maximum	371.803	10	

Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe GH



Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil	Nummer	Stadtteil
1	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
2	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
3	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
4	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
5	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
6	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
7	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
8	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
9	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstädt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle GH nach Stadtteilen

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten 2017

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	284 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	339 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 284 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	54 €/Einh.	44 €/Einh.	37 €/Einh.	31 €/Einh.	24 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	22 €/Einh.	18 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	122 €/Einh.	101 €/Einh.	84 €/Einh.	70 €/Einh.	54 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	36 €/Einh.	30 €/Einh.	25 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 2 Bewirtschaftungskosten 2018

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	288 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	344 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 288 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	54 €/Einh.	45 €/Einh.	38 €/Einh.	32 €/Einh.	24 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	23 €/Einh.	19 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	124 €/Einh.	102 €/Einh.	85 €/Einh.	72 €/Einh.	55 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	37 €/Einh.	31 €/Einh.	26 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 3 Bewirtschaftungskosten 2019

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	295 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	353 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 295 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	56 €/Einh.	46 €/Einh.	39 €/Einh.	32 €/Einh.	22 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	28 €/Einh.	23 €/Einh.	19 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	12 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	127 €/Einh.	105 €/Einh.	87 €/Einh.	73 €/Einh.	56 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	38 €/Einh.	31 €/Einh.	26 €/Einh.	22 €/Einh.	17 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 4 Beschreibung der Gebäudestandards für WGH

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.); Sichtbetonfertigteile, 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/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, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	1	2	3	4	5
Decken	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz	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 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, Nachtstrom-speicher, 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 Personen-aufzugsanlagen

Anlage 5 Beschreibung der Gebäudestandards für GH

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).

	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; 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; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlagen	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiktüren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren; Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, oder Teppichböden 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
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standardausführung	Toilettenräumen in gehobenem Standard	Großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtungen in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage

sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raum- feuchte, Sonnenschutzsteuerung; Elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärme- tauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen
---------------------------------------	--	--	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	3
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	5
Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor WGH	6
Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe WGH	7
Abbildung 5: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle WGH nach Stadtteilen	8
Abbildung 6: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor GH	9
Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe GH	10
Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle GH nach Stadtteilen	11

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
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
GH	Geschäftshaus
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
RoF	Rohertragsfaktor
KP	Kaufpreis
WNF	Wohn-/Nutzfläche



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

