

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bürohäuser 2021

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:
Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bürohäuser 2021 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für
das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	3
3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Bürohäusern (BH)	6
Anlage 1	Bewirtschaftungskosten 2019	9
Anlage 2	Bewirtschaftungskosten 2020	10
Anlage 3	Bewirtschaftungskosten 2021	11
Anlage 4	Beschreibung der Gebäudestandards für BH	12

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776)

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:

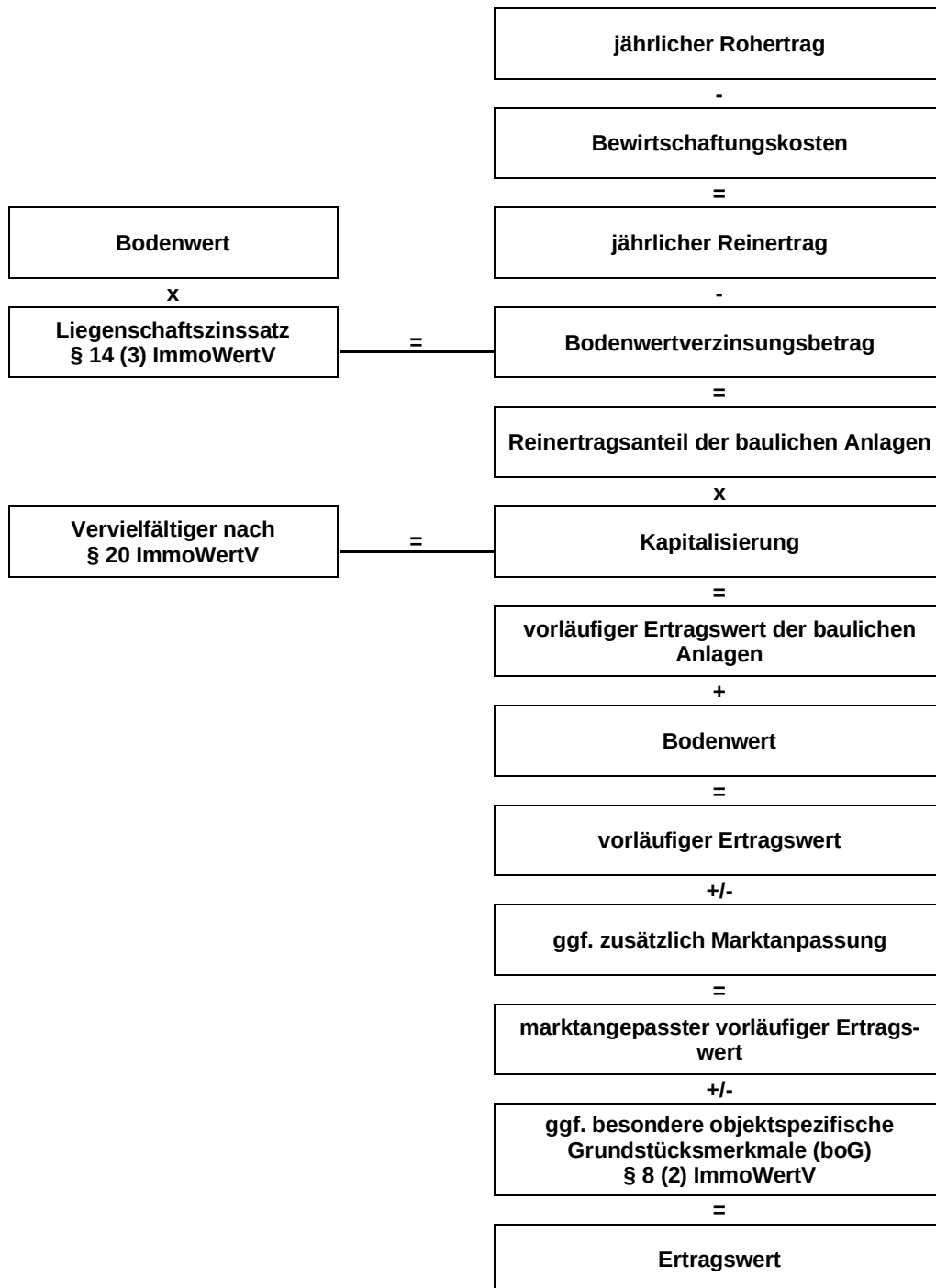


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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 Bürohäuser		
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		BH	
	Standardstufe 1	---	
	Standardstufe 2	---	
	Standardstufe 3	50 Jahre	
	Standardstufe 4	60 Jahre	
	Standardstufe 5	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 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 Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Bürohäusern (BH)

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 (Bürohäuser) 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 5 Kaufverträge aus den Jahren 2019 und 2020 einbezogen. Davon wurde kein Kauffall von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 5 Kaufverträge eingeflossen sind.

Diese 5 Kauffälle sind reine Bürogebäude ohne Wohnanteil oder andere gewerbliche Nutzungen.

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 Rohertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Beratung am 14. Juli 2021 den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor für die Jahre 2019 und 2020, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Bürohäusern (BH) 2019/2020	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,5
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,77
Rohertragsfaktor	12,9
Standardabweichung (Stichprobe)	2,59

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor BH

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

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 5			
Datum der Kaufverträge: 22.05.2019 bis 19.11.2020			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis/ m ² Nutzfläche [€/m ²]
Minimum	2,6	9,0	734
Median	3,9	13,7	970
Mittelwert	4,5	12,9	1.067
Maximum	7,2	15,4	1.703
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	tatsächliches Baujahr	Nutzfläche [m ²]
Minimum	29	1993	1.200
Median	75	1993	3.811
Mittelwert	59	1994	5.197
Maximum	75	1995	11.310
Kriterium	Grundstücksgröße [m ²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] ¹
Minimum	1.605	26	5,30
Median	2.312	29	6,80
Mittelwert	3.399	29	6,90
Maximum	5.725	31	9,70
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	102.531	1	
Median	250.325	6	
Mittelwert	459.465	8	
Maximum	922.946	17	

¹ bestimmt über Rohertrag / Nutzfläche

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe BH

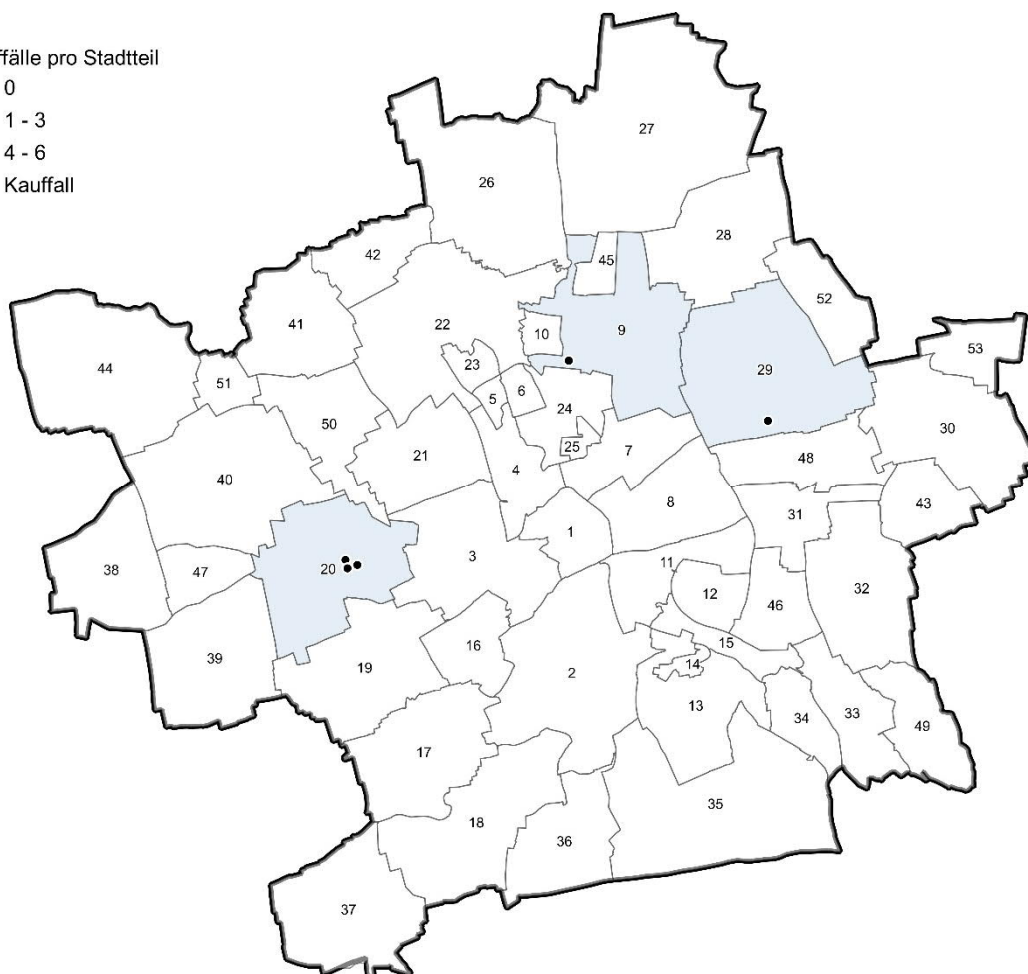
Kauffälle pro Stadtteil

0

1 - 3

4 - 6

• Kauffall



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	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmanssdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Bußleben	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 Kaufälle BH nach Stadtteilen

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten 2019

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	296 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	354 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 296 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	56 €/Einh.	46 €/Einh.	39 €/Einh.	32 €/Einh.	25 €/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 2 Bewirtschaftungskosten 2020

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	299 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	358 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 299 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	57 €/Einh.	47 €/Einh.	39 €/Einh.	33 €/Einh.	25 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	28 €/Einh.	23 €/Einh.	20 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	12 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	4 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	128 €/Einh.	106 €/Einh.	88 €/Einh.	74 €/Einh.	57 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	38 €/Einh.	32 €/Einh.	27 €/Einh.	22 €/Einh.	16 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

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

Anlage 3 Bewirtschaftungskosten 2021

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	298 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	357 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 298 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	56 €/Einh.	47 €/Einh.	39 €/Einh.	33 €/Einh.	25 €/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:	4 €/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 BH

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
Sanitär-einrichtungen	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 BH	6
Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe BH	7
Abbildung 5: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle BH nach Stadtteilen	8

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

