

Sonstige Daten der Wertermittlung

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

Inhalt

1	Liegenschaftszinssätze	4
2	Rohertragsfaktoren	6
3	Modellbeschreibung	7
4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	8
Anlage 1	Bewirtschaftungskosten 2020	11
Anlage 2	Bewirtschaftungskosten 2021	12
Anlage 3	Beschreibung der Gebäudestandards für MFH	13

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 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) 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.

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

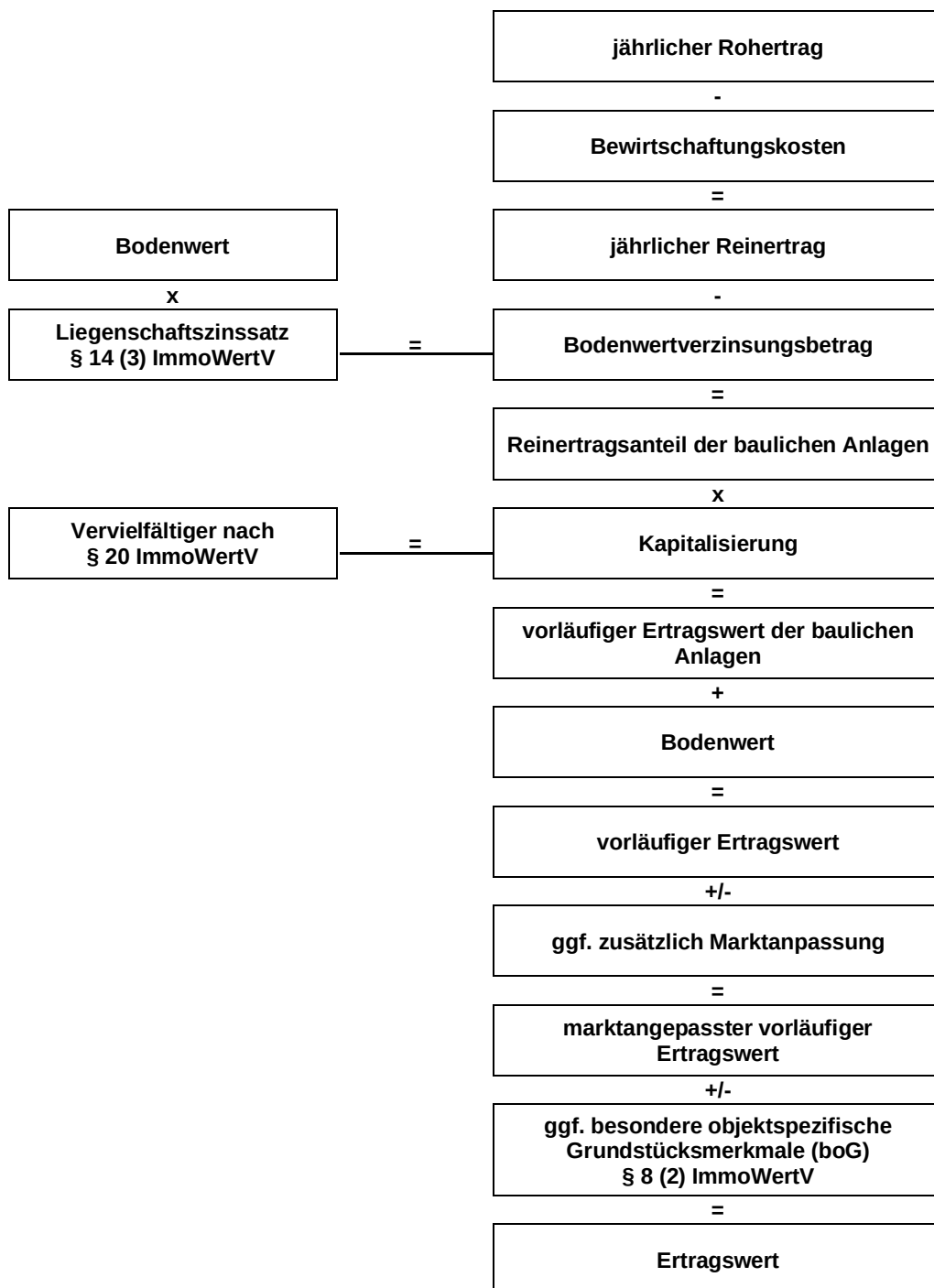


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

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

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 Rothertragsfaktoren

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB 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 Rothertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

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

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

3 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität). Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

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 wurden; 2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung (Preisspiegel Thüringen 17/18 bzw. 18/19 des IVD)																
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!																	
Bewirtschaftungskosten (allgemein) ¹	gem. Anl. 1 EW-RL																
Bewirtschaftungskosten (weitere) ¹	<table> <tr> <td>Verwaltungskosten Gewerbe:</td><td>mindestens die des Wohnanteils</td></tr> <tr> <td>Außenstellplatz/Carport:</td><td>Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes</td></tr> <tr> <td>Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):</td><td> <table> <tr><td>1</td><td>1,45</td></tr> <tr><td>4</td><td>1,20</td></tr> <tr><td>12</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>30</td><td>0,84</td></tr> <tr><td>90</td><td>0,64</td></tr> </table> </td></tr> </table>	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):	<table> <tr><td>1</td><td>1,45</td></tr> <tr><td>4</td><td>1,20</td></tr> <tr><td>12</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>30</td><td>0,84</td></tr> <tr><td>90</td><td>0,64</td></tr> </table>	1	1,45	4	1,20	12	1,00	30	0,84	90	0,64
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):	<table> <tr><td>1</td><td>1,45</td></tr> <tr><td>4</td><td>1,20</td></tr> <tr><td>12</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>30</td><td>0,84</td></tr> <tr><td>90</td><td>0,64</td></tr> </table>	1	1,45	4	1,20	12	1,00	30	0,84	90	0,64						
1	1,45																
4	1,20																
12	1,00																
30	0,84																
90	0,64																
Gesamtnutzungsdauer ²	<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																
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)																

¹ siehe Anlage 1 und 2

² siehe Anlage 3

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

4 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

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 Rothertrag)) 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 48 Kaufverträge aus dem Jahr 2020 einbezogen. Davon wurden 7 nicht vergleichbare Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 41 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.

Da bereits in den vergangenen Jahren eine starke zeitliche Tendenz vorhanden war, werden die Liegenschaftszinssätze und die Rothertragsfaktoren jahresweise ausgewiesen.

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

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020	
Liegenschaftszinssatz [%]	1,8
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,20
Rothertragsfaktor	20,2
Standardabweichung (Stichprobe)	3,70

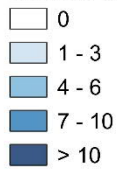
Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor MFH

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

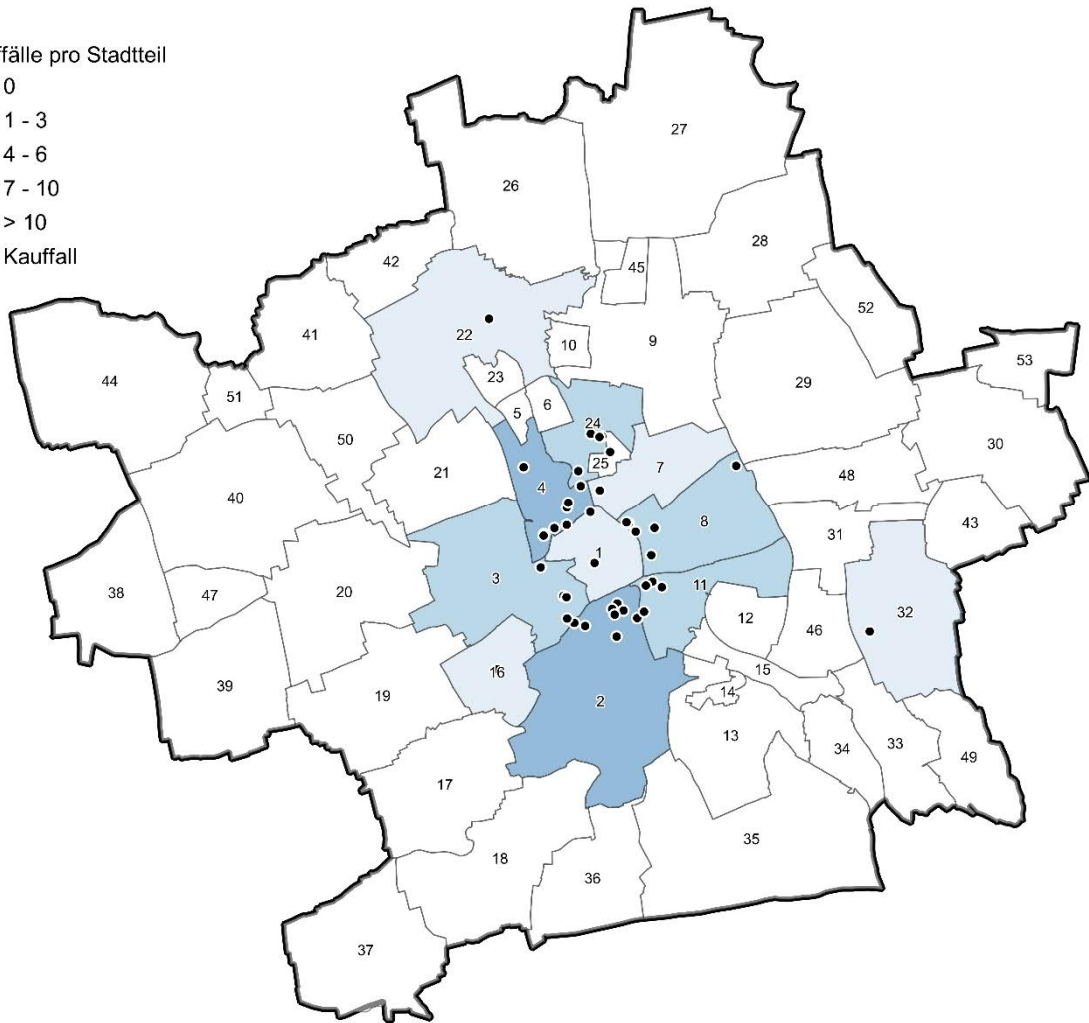
Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 41			
Datum der Kaufverträge: 02.01.2020 bis 29.12.2020			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	-0,3	12,9	1.235
5. Perzentil	0,0	13,4	1.247
Median	1,4	20,4	1.827
Mittelwert	1,8	20,2	1.807
95. Perzentil	4,3	26,6	2.795
Maximum	4,7	29,3	3.432
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	115	1880	216
5. Perzentil	120	1885	254
Median	240	1904	602
Mittelwert	285	1914	596
95. Perzentil	588	1997	1.000
Maximum	840	1998	1.126
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]
Minimum	196	18	5,40
5. Perzentil	244	20	5,70
Median	412	28	7,20
Mittelwert	501	31	7,30
95. Perzentil	1.445	46	9,10
Maximum	1.633	48	9,50
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	18.912	3	
5. Perzentil	23.770	3	
Median	52.327	8	
Mittelwert	52.599	8	
95. Perzentil	94.665	17	
Maximum	101.828	17	

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH

Kauffälle pro Stadtteil



• 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	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: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen

Anlage 1 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.	17 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

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

Anlage 2 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:	128 €/Einh.	106 €/Einh.	88 €/Einh.	74 €/Einh.	56 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	38 €/Einh.	32 €/Einh.	26 €/Einh.	22 €/Einh.	17 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

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

Anlage 3 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, Gasblocksteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsys- tem 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/ 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); 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 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, 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	5
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	7
Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor MFH	8
Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH	9
Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen	10

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
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

