

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser 2025

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 für Wohn- und Geschäftshäuser 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

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 2023	10
Anlage 2	Bewirtschaftungskosten 2024	11
Anlage 3	Beschreibung der Gebäudestandards für WGH	12
Anlage 4	Beschreibung der Gebäudestandards für GH	15

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 Abs. 2 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 § 21 Abs. 2 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 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 20 Abs. 1 ImmoWertV dienen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. 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). Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

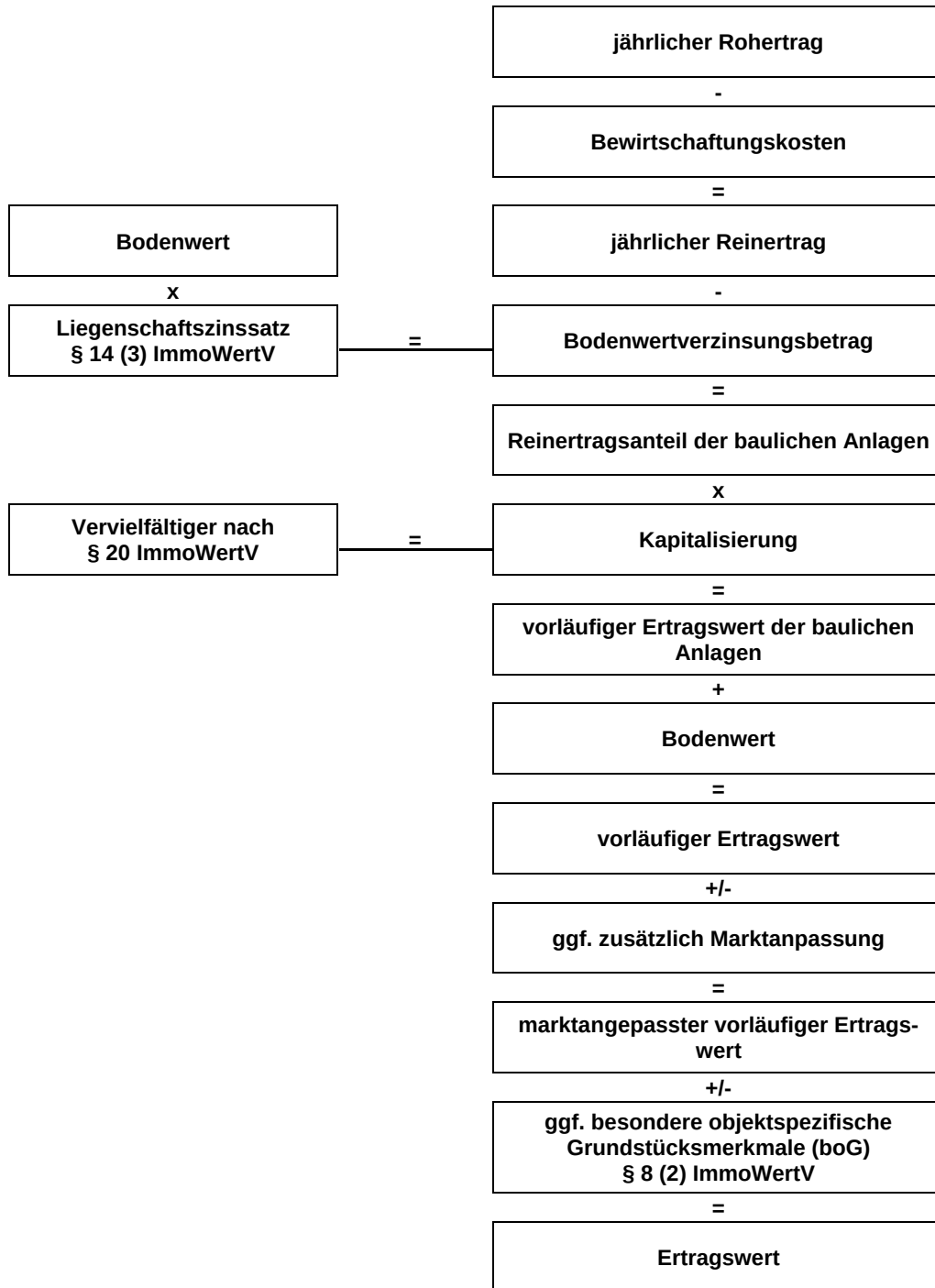


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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.

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.

Gegenüber den Ableitungen der vergangenen Jahre wurde das Modell dahingehend angepasst, dass jetzt gem. Anl. 1 ImmoWertV eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt wird. Dadurch ergeben sich längere Restnutzungsdauern und auch höhere Liegenschaftszinssätze im Vergleich zu den Vorjahren.

Grundstücksart	Grundstücke für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag zwischen 20 % und 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 plausibilisierten Angaben aus Kaufverträgen und Fragebögen		
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!			
Bewirtschaftungskosten (allgemein) ¹	gem. Anlage 3 ImmoWertV		
Bewirtschaftungskosten (weitere) ¹	Verwaltungskosten Gewerbe:	mindestens die des Wohnanteils	
	Außenstellplatz/Carport:	Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes	
	Korrekturfaktoren nach	1	1,45
	Anzahl der Stellplätze	4	1,20
	(Entwurf EW-RL vom	12	1,00
05.05.2014):	30	0,84	
	90	0,64	
Gesamtnutzungsdauer	gem. Anlage 1 ImmoWertV		
	Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre	
	Geschäftshäuser	60 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung		
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes BRW zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024		
Grundstücksfläche	entsprechend §§ 40 und 41 ImmoWertV		

¹ siehe Anlagen 1 und 2

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 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 Rohertrag zwischen 20 % und 80 %) in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV).

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 15 Kaufverträge aus den Jahren 2023 und 2024 einbezogen. Davon wurden 5 Kauffälle von der Auswertung ausgeschlossen, sodass in die weiteren Untersuchungen 10 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 Rohertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Gegenüber der Auswertung der Jahre 2021/2022 veränderte sich die räumliche Lage der Stichprobe in mittlere Lagen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat in seiner Beratung am 26. Juni 2025 gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor für die Jahre 2023 und 2024 zum **Stichtag 01.07.2024**, wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) 2025	
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,45
Rohertragsfaktor	17,5
Standardabweichung (Stichprobe)	3,03

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor WGH

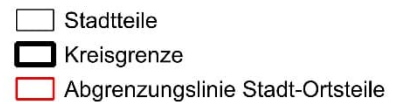
Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 10			
Datum der Kaufverträge: 25.08.2023 bis 11.10.2024			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	0,6	14,0	1.267
10. Perzentil	0,6	14,1	1.269
Median	2,7	16,9	1.624
Mittelwert	2,8	17,5	1.703
90. Perzentil	4,8	23,3	2.547
Maximum	4,9	23,5	2.578
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	235	1884	160
10. Perzentil	236	1885	172
Median	283	1900	508
Mittelwert	418	1907	542
90. Perzentil	969	1987	1.012
Maximum	1.000	1996	1.016
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	monatl. Nettokaltmiete EG¹ / OG² [€/m²]
Minimum	67	25	7,10 / 5,50
10. Perzentil	84	25	7,10 / 5,50
Median	413	30	10,30 / 7,30
Mittelwert	382	32	11,00 / 7,30
90. Perzentil	582	50	15,00 / 9,10
Maximum	585	52	15,00 / 9,20
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	Rohertrag - BWK / bereinigter Kaufpreis [%]	Standard
Minimum	19.188	3,28	2,2
10. Perzentil	19.693	3,33	2,2
Median	52.052	4,65	2,8
Mittelwert	51.011	4,56	2,7
90. Perzentil	93.303	5,86	3,1
Maximum	95.382	5,91	3,1

¹ Mieten für Läden, Büros, Gastronomie u.Ä. in Erdgeschosslagen

² Mieten für Büros, Praxen, Wohnungen in Ober- und Dachgeschosslagen

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	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		

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
der kreisfreien Stadt Erfurt

4 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Geschäftshäusern (GH)

In der Kaufpreissammlung wurden in den Jahren 2023 und 2024 lediglich zwei geeignete Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit typischem Gebäude (Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rothertrag über 80 %) erfasst.

Daher ist die Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes und Rothertragsfaktors für diese Immobilien **nicht** möglich.

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten 2023

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	344 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	412 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 344 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	65 €/Einh.	54 €/Einh.	45 €/Einh.	38 €/Einh.	29 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	33 €/Einh.	27 €/Einh.	22 €/Einh.	19 €/Einh.	14 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	13,50 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6,70 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	4,00 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	148 €/Einh.	122 €/Einh.	102 €/Einh.	86 €/Einh.	65 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	44 €/Einh.	37 €/Einh.	31 €/Einh.	26 €/Einh.	20 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

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

Anlage 2 Bewirtschaftungskosten 2024

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	351 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	420 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 351 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	66 €/Einh.	55 €/Einh.	46 €/Einh.	39 €/Einh.	29 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	33 €/Einh.	28 €/Einh.	23 €/Einh.	19 €/Einh.	15 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	13,80 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6,90 €/m² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	4,10 €/m² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	151 €/Einh.	125 €/Einh.	104 €/Einh.	87 €/Einh.	66 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	45 €/Einh.	37 €/Einh.	31 €/Einh.	26 €/Einh.	20 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

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

Anlage 3 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 4 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
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; Zäuhlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen; 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 Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; Elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Abbildungsverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
Einh.	Einheit
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GH	Geschäftshaus
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoF	Rohertragsfaktor
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
u.Ä.	und Ähnlichem
WGH	Wohn- und Geschäftshaus



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

