

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises
und der kreisfreien Stadt Eisenach



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhalt

1	Liegenschaftszinssätze	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Modellbeschreibung	4
1.3	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern	7
1.4	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern	9
1.5	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	11
1.6	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern	13
2	Rohertragsfaktoren	15
2.1	Allgemeines	15
2.2	Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern	16
2.3	Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen)	17
2.4	Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Gewerbe)	19

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. 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) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302)

1 Liegenschaftszinssätze

1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach 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.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 564 Kauffällen, überwiegend aus den Jahren 2016 und 2017, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach am 5. Juli 2018 Liegenschaftszinssätze für die folgenden Objektarten beschlossen:

- Mehrfamilienhäuser (MFH),
- Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH),
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH).

1.2 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).

Folgendes Schema liegt der Ertragswertermittlung nach §§ 17-20 ImmoWertV zugrunde:

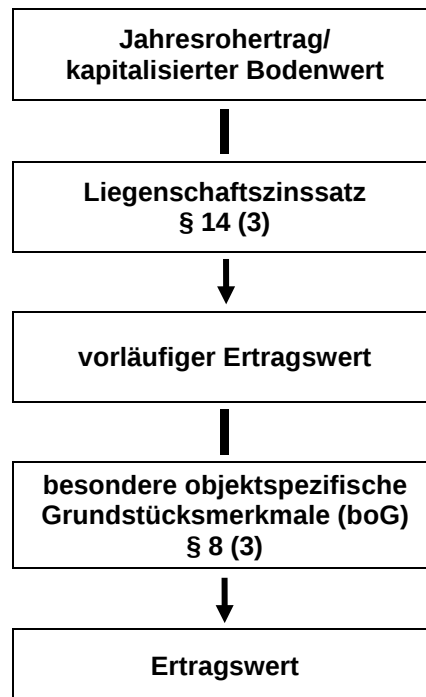


Abb. 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen das verwendete Modell (siehe Abb. 2) angegeben (Modelltransparenz).

Da das Ertragswertverfahren auch stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommt, wurden auch Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften/Reihenhäuser abgeleitet. Abweichend von den Angaben in der Modellbeschreibung (siehe Abb. 2) wurden die Jahresroherträge für diese Objekte sachverständig im Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle geschätzt.

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 zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass eine Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze sowohl von der Restnutzungsdauer der Gebäude als auch vom Jahresrohertrag nicht signifikant nachgewiesen werden konnte.

Deshalb wurde als Funktion für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze das arithmetische Mittel gewählt. Die Liegenschaftszinssätze werden als Spanne der dreifachen Standardabweichung des errechneten arithmetischen Mittels angegeben.

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

Rohrertrag	marktüblich erzielbarer Jahresertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig aus BGF berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 EW-RL
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Abs. 2 EW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 11 EW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abb. 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

1.3 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

Liegenschaftszinssatz MFH	
5,1 - 5,7 %	
Mittelwert	5,37 %
Standardabweichung	0,097

Abb. 3: Liegenschaftszinssatz MFH

Stichprobe Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	3,92	153	282
5. Perzentil	4,08	184	531
Median	5,33	318	741
Mittelwert	5,37	345	762
95. Perzentil	6,90	627	1.040
Maximum	7,20	965	1.813
Kriterium	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	6	1763	23
5. Perzentil	15	1888	30
Median	55	1920	35
Mittelwert	62	1923	37
95. Perzentil	141	1993	50
Maximum	173	1997	53
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	17.08.2015	141	3,00
5. Perzentil	20.01.2016	181	4,13
Median	29.11.2016	464	5,00
Mittelwert	13.12.2016	726	4,97
95. Perzentil	24.10.2017	2.091	6,00
Maximum	15.12.2017	5.667	6,00
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			39
Wartburgkreis			15
Kreisfreie Stadt Eisenach			37
gesamt			91

Abb. 4: Beschreibung der Stichprobe LZ (MFH)

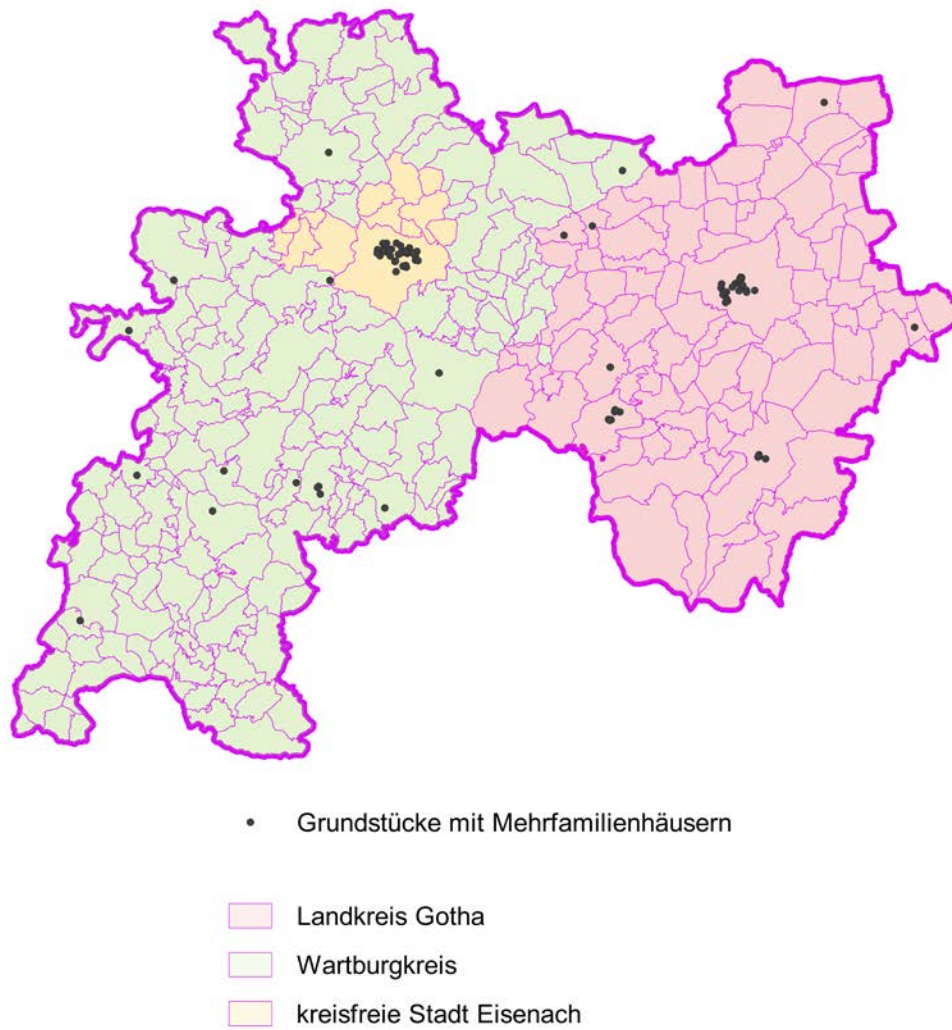


Abb. 5: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (MFH)

1.4 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern

Bei den Kaufobjekten handelt es sich um Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil am Rohertrag zwischen 20 und 50 % lag. Bei den Gewerbeeinheiten waren Gebäude mit Läden, Praxen und Büros vertreten. Die Wohnungen befanden sich jeweils in den Obergeschossen bzw. im Dachgeschoss.

Auch wenn es sich um eine eher heterogene Stichprobe handelt, hat sich der Gutachterausschuss entschieden, einen Liegenschaftszinssatz für diese Objektart anzugeben.

Bei der Verwendung des hierfür veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes ist zu beachten, dass eine besonders sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

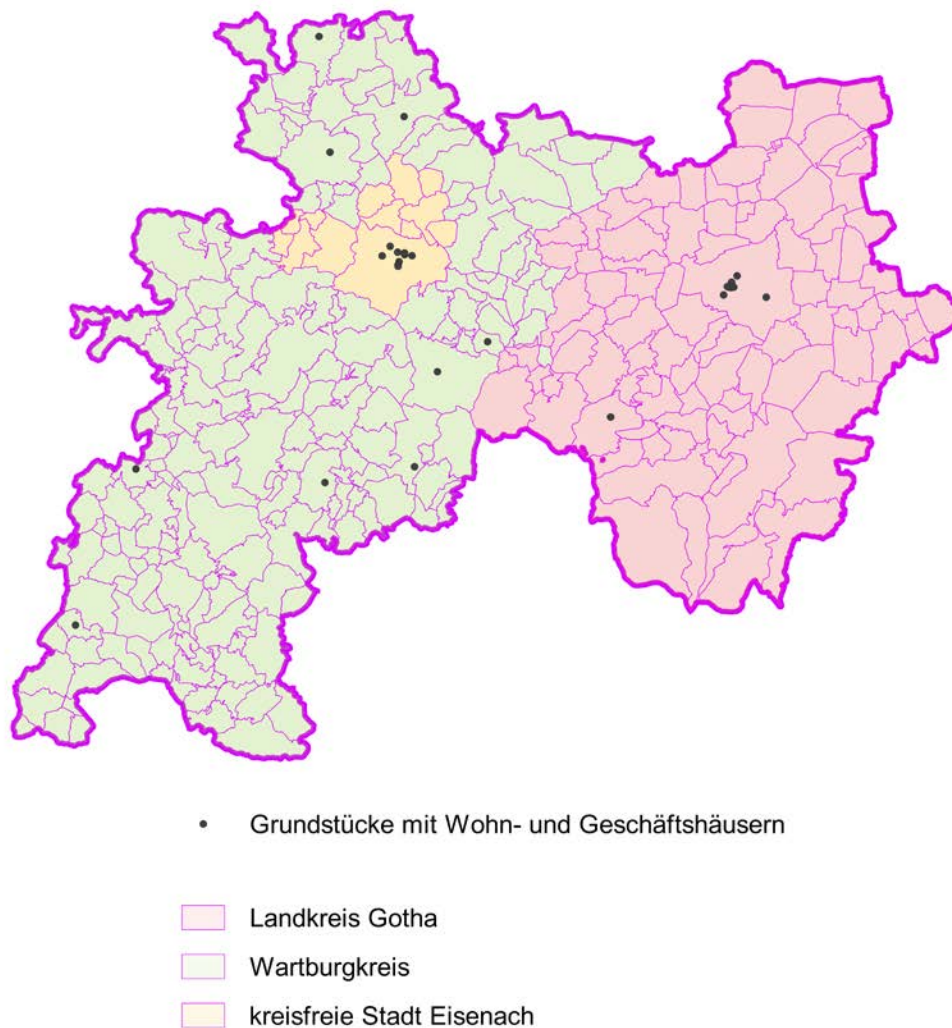


Abb. 6: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (WGH)

Liegenschaftszinssatz WGH	
5,7 - 7,0 %	
Mittelwert	6,35 %
Standardabweichung	0,215

Abb. 7: Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit WGH

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	4,91	138	612
5. Perzentil	5,07	152	641
Median	6,18	301	975
Mittelwert	6,35	350	978
95. Perzentil	8,32	714	1.390
Maximum	8,34	891	1.802
Kriterium	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	14	1800	29
5. Perzentil	18	1848	30
Median	66	1908	36
Mittelwert	70	1914	37
95. Perzentil	135	1993	49
Maximum	171	2010	63
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	10.02.2016	60	1,75
5. Perzentil	26.02.2016	76	3,83
Median	16.03.2017	411	5,00
Mittelwert	21.02.2017	485	4,83
95. Perzentil	16.11.2017	1.467	6,00
Maximum	20.12.2017	1.660	6,25
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			9
Wartburgkreis			9
Kreisfreie Stadt Eisenach			9
gesamt			27

Abb. 8: Beschreibung der Stichprobe LZ (WGH)

1.5 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Da das Ertragswertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurde auch ein Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Abweichend von den Angaben in der Modellbeschreibung (siehe Abb. 2) wurden die Jahresroherträge für diese Objekte sachverständig im Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle geschätzt.

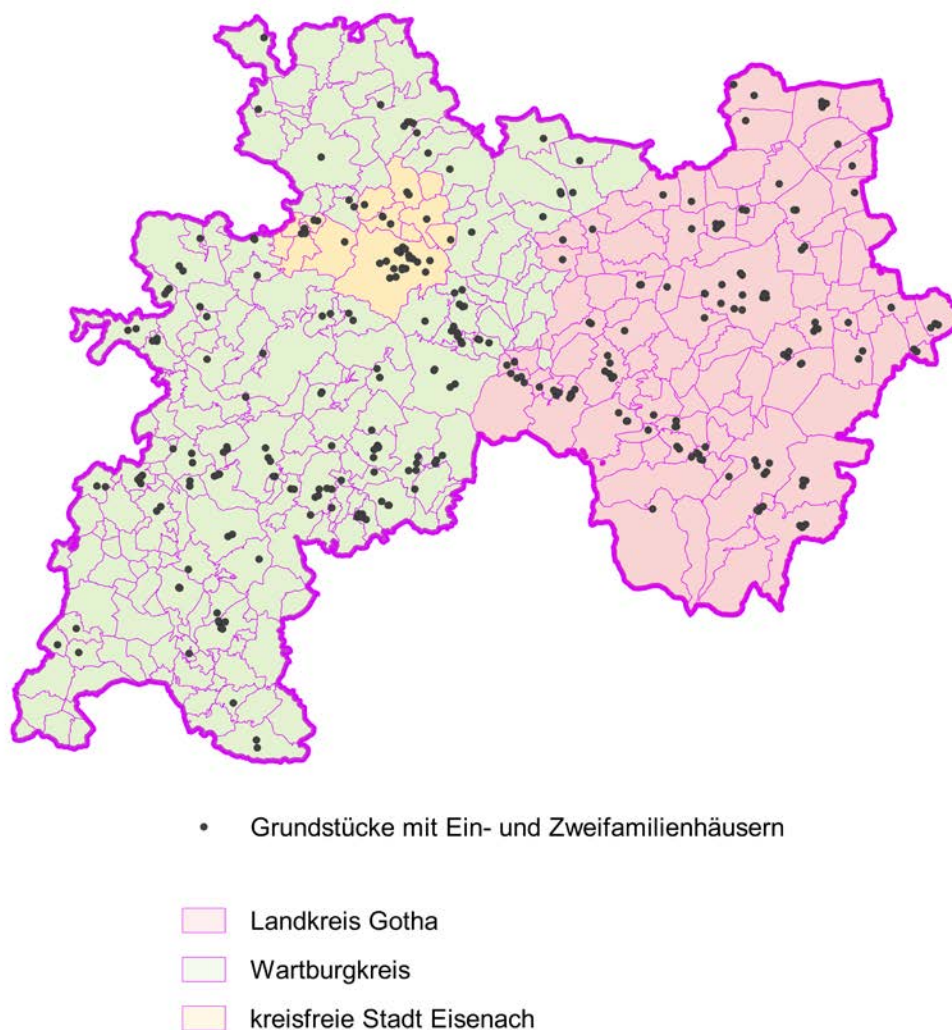


Abb. 9: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (freistehende EFH/ZFH)

Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH	
3,2 - 3,4 %	
Mittelwert	3,32 %
Standardabweichung	0,030

Abb. 10: Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit EFH/ZFH

Stichprobe Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	1,62	50	573
5. Perzentil	2,52	97	732
Median	3,32	140	1.036
Mittelwert	3,32	152	1.071
95. Perzentil	4,21	240	1.474
Maximum	6,46	367	2.093
Kriterium	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	8	1780	20
5. Perzentil	11	1885	30
Median	24	1950	40
Mittelwert	32	1948	41
95. Perzentil	73	2001	55
Maximum	146	2015	70
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	23.06.2015	92	3,50
5. Perzentil	03.02.2016	247	4,11
Median	09.12.2016	696	5,00
Mittelwert	02.12.2016	746	4,95
95. Perzentil	25.09.2017	1.395	6,00
Maximum	28.12.2017	2.450	7,00
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			128
Wartburgkreis			147
Kreisfreie Stadt Eisenach			35
gesamt			310

Abb. 11: Beschreibung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH)

1.6 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern

Da das Ertragswertverfahren stützend zu anderen Wertermittlungsverfahren, z. B. dem Sachwertverfahren, zur Anwendung kommen kann, wurde auch ein Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser abgeleitet. Abweichend von den Angaben in der Modellbeschreibung (siehe Abb. 2) wurden die Jahresroherträge für diese Objekte sachverständig im Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle geschätzt.



Abb. 12: Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (DHH/RH)

Liegenschaftszinssatz DHH/RH	
3,2 - 3,5 %	
Mittelwert	3,36 %
Standardabweichung	0,046

Abb. 13: Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit DHH/RH

Stichprobe Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	2,44	70	533
5. Perzentil	2,55	85	720
Median	3,36	126	1.035
Mittelwert	3,36	128	1.071
95. Perzentil	4,32	191	1.454
Maximum	4,52	240	1.700
Kriterium	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	5	1750	26
5. Perzentil	13	1896	30
Median	36	1949	39
Mittelwert	41	1948	40
95. Perzentil	77	1997	51
Maximum	130	2010	64
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	05.01.2016	100	3,50
5. Perzentil	20.01.2016	143	4,25
Median	28.12.2016	427	5,00
Mittelwert	19.12.2016	474	5,06
95. Perzentil	20.10.2017	962	6,00
Maximum	19.12.2017	1.553	7,00
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			78
Wartburgkreis			33
Kreisfreie Stadt Eisenach			25
gesamt			136

Abb. 14: Beschreibung der Stichprobe LZ (DHH/RH)

2 Rothertragsfaktoren

2.1 Allgemeines

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.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 126 Kauffällen, überwiegend aus den Jahren 2016 und 2017, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach am 5. Juli 2018 Rothertragsfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

- Mehrfamilienhäuser (MFH),
- Wohn- und Geschäftshäuser (WGH-Wohnen)
- Wohn- und Geschäftshäuser (WGH-Gewerbe).

2.2 Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

In der Stichprobe sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten (ohne Geschosswohnungsbau-ten) enthalten.

Rohertragsfaktor MFH	
	11,9
Standardabweichung	0,183
Minimum	8,5
Maximum	15,6

Abb. 15: Rohertragsfaktor MFH

Stichprobe Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern			
Kriterium	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	8,52	153	377
5. Perzentil	8,99	197	527
Median	11,62	314	731
Mittelwert	11,88	340	741
95. Perzentil	14,78	609	982
Maximum	15,55	965	1.813
Kriterium	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	6	1608	25
5. Perzentil	16	1893	30
Median	54	1920	35
Mittelwert	59	1920	37
95. Perzentil	131	1993	50
Maximum	173	1997	53
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	27.07.2015	141	2,25
5. Perzentil	23.01.2016	179	4,00
Median	13.12.2016	459	5,00
Mittelwert	15.12.2016	664	4,92
95. Perzentil	30.10.2017	1.930	6,00
Maximum	20.12.2017	5.667	6,00
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			42
Wartburgkreis			16
Kreisfreie Stadt Eisenach			39
gesamt			97

Abb. 16 Beschreibung der Stichprobe RoF (MFH)

2.3 Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen)

In der Stichprobe sind Kaufverträge von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Anteil am Rothertrag zwischen 20 und 50 % enthalten. Bei den Gewerbeeinheiten waren Gebäude mit Läden, Praxen und Büros vertreten. Die Wohnungen befanden sich jeweils in den Obergeschossen bzw. im Dachgeschoss.

Auch wenn es sich um eine eher heterogene Stichprobe handelt, hat sich der Gutachterausschuss entschieden, einen Rothertragsfaktor für diese Objektart anzugeben.

Bei der Verwendung des hierfür veröffentlichten Rothertragsfaktors ist zu beachten, dass eine besonders sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Rohertragsfaktor WGH-Wohnen	
10,7	
Standardabweichung	0,268
Minimum	8,2
Maximum	13,5

Abb. 17: Rohertragsfaktor WGH-Wohnen

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen)			
Kriterium	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	8,15	138	612
5. Perzentil	8,58	150	642
Median	10,68	301	977
Mittelwert	10,69	343	978
95. Perzentil	13,01	702	1.387
Maximum	13,48	891	1.802
Kriterium	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	14	1800	29
5. Perzentil	18	1851	30
Median	67	1909	36
Mittelwert	70	1916	37
95. Perzentil	135	1993	49
Maximum	171	2010	63
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	10.02.2016	60	1,00
5. Perzentil	27.02.2016	77	2,45
Median	15.03.2017	412	5,00
Mittelwert	10.02.2017	484	4,70
95. Perzentil	16.11.2017	1.441	6,00
Maximum	20.12.2017	1.660	6,25
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			9
Wartburgkreis			9
Kreisfreie Stadt Eisenach			10
gesamt			28

Abb. 18: Beschreibung der Stichprobe RoF (WGH-Wohnen)

2.4 Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Gewerbe)

In der Stichprobe sind Kaufverträge von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Anteil am Rothertrag zwischen 50 und 80 % enthalten. Bei den Gewerbeeinheiten waren Gebäude mit Läden, Praxen und Büros vertreten. Die Wohnungen befanden sich jeweils in den Obergeschossen bzw. im Dachgeschoss.

Auch wenn es sich um eine eher heterogene Stichprobe handelt, hat sich der Gutachterausschuss entschieden, einen Rothertragsfaktor für diese Objektart anzugeben.

Bei der Verwendung des hierfür veröffentlichten Rothertragsfaktors ist zu beachten, dass eine besonders sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Rohertragsfaktor WGH-Gewerbe	
10,5	
Standardabweichung	0,616
Minimum	8,2
Maximum	14,5

Abb. 19: Rohertragsfaktor WGH-Gewerbe

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Gewerbe)			
Kriterium	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	8,20	90	840
5. Perzentil	8,25	115	881
Median	10,03	172	2.128
Mittelwert	10,51	275	1.980
95. Perzentil	13,87	574	2.905
Maximum	14,52	607	3.145
Kriterium	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	12	1885	23
5. Perzentil	22	1888	24
Median	168	1900	34
Mittelwert	122	1923	35
95. Perzentil	181	1993	47
Maximum	181	1994	48
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	16.03.2016	89	3,33
5. Perzentil	16.03.2016	89	3,52
Median	06.12.2016	312	4,88
Mittelwert	23.11.2016	383	4,76
95. Perzentil	02.09.2017	877	5,89
Maximum	08.11.2017	907	6,00
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Gotha			4
Wartburgkreis			4
Kreisfreie Stadt Eisenach			3
gesamt			11

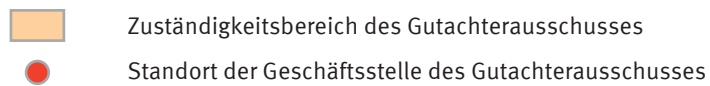
Abb. 20: Beschreibung der Stichprobe RoF (WGH-Gewerbe)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ablauf des Ertragswertverfahrens	4
Abb. 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	6
Abb. 3:	Liegenschaftszinssatz MFH	7
Abb. 4:	Beschreibung der Stichprobe LZ (MFH)	7
Abb. 5:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (MFH)	8
Abb. 6:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (WGH)	9
Abb. 7:	Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit WGH	10
Abb. 8:	Beschreibung der Stichprobe LZ (WGH)	10
Abb. 9:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (freistehende EFH/ZFH)	11
Abb. 10:	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit EFH/ZFH	12
Abb. 11:	Beschreibung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH)	12
Abb. 12:	Überblick über die räumliche Verteilung der Kauffälle der Stichprobe LZ (DHH/RH)	13
Abb. 13:	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit DHH/RH	14
Abb. 14:	Beschreibung der Stichprobe LZ (DHH/RH)	14
Abb. 15:	Rohrertragsfaktor MFH	16
Abb. 16:	Beschreibung der Stichprobe RoF (MFH)	16
Abb. 17:	Rohrertragsfaktor WGH-Wohnen	18
Abb. 18:	Beschreibung der Stichprobe RoF (WGH-Wohnen)	18
Abb. 19:	Rohrertragsfaktor WGH-Gewerbe	20
Abb. 20:	Beschreibung der Stichprobe RoF (WGH-Gewerbe)	20

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
Eisenach	kreisfreie Stadt Eisenach
GTH	Landkreis Gotha
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
RH	Reihenhaus
RoF	Rohertragsfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
ZFH	Zweifamilienhaus



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1 99867 Gotha
☎ +49 (0)3621 353230 ☎ +49 (0)3621 353245
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha