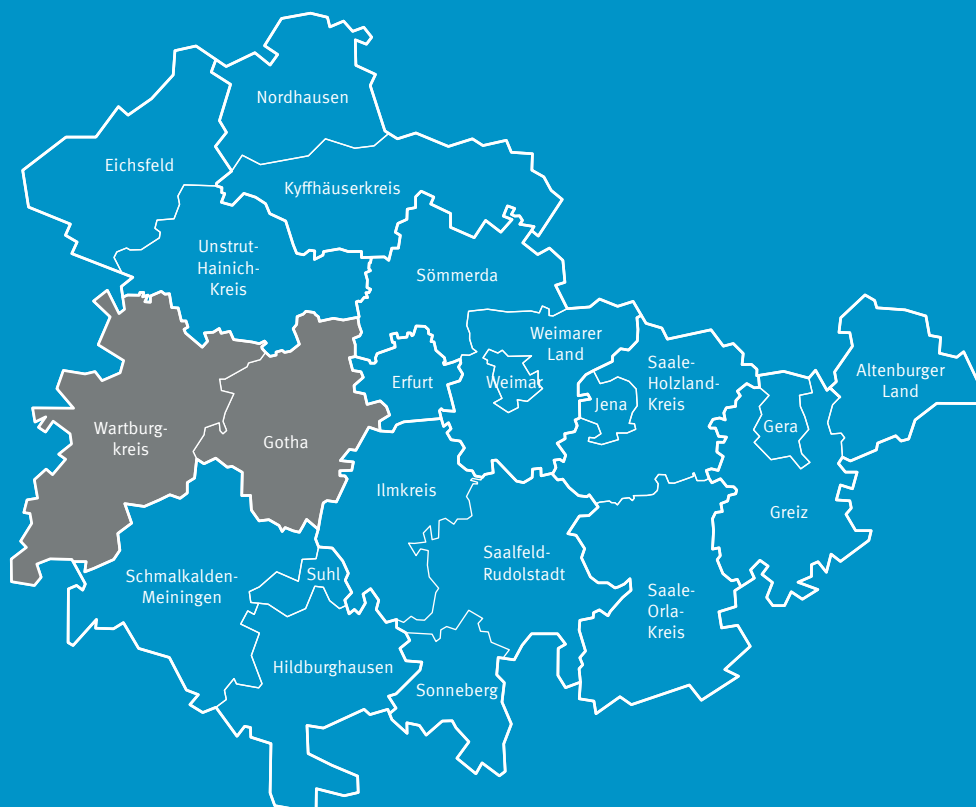


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Gotha und
des Wartburgkreises



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des
Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Inhalt

1	Liegenschaftszinssätze	4
1.1	Allgemeines	4
1.2	Modellbeschreibung	5
1.2.1	Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens	5
1.2.2	Funktionsgleichung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	6
1.3	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	8
1.4	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser	10
1.5	Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	13
1.6	Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	16
2	Rohertragsfaktoren	19
2.1	Allgemeines	19
2.2	Modellbeschreibung	19
2.3	Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	20
2.4	Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	22

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (außer Kraft seit 01.01.2022)
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (außer Kraft seit 01.01.2022)

1 Liegenschaftszinssätze

1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

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 (LZ)). 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 den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 1466 Kauffälle aus den Jahren 2019 (70), 2020 (705) und 2021 (691) nachbewertet. Diese wurden analysiert, selektiert und um Ausreißer bereinigt.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden 686 Kauffälle verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises am 25. August 2022 für die folgenden Objektarten Liegenschaftszinssätze beschlossen:

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

1.2 Modellbeschreibung

1.2.1 Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens

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 §§ 31-34 ImmoWertV für das allgemeine Ertragswertverfahren zugrunde:

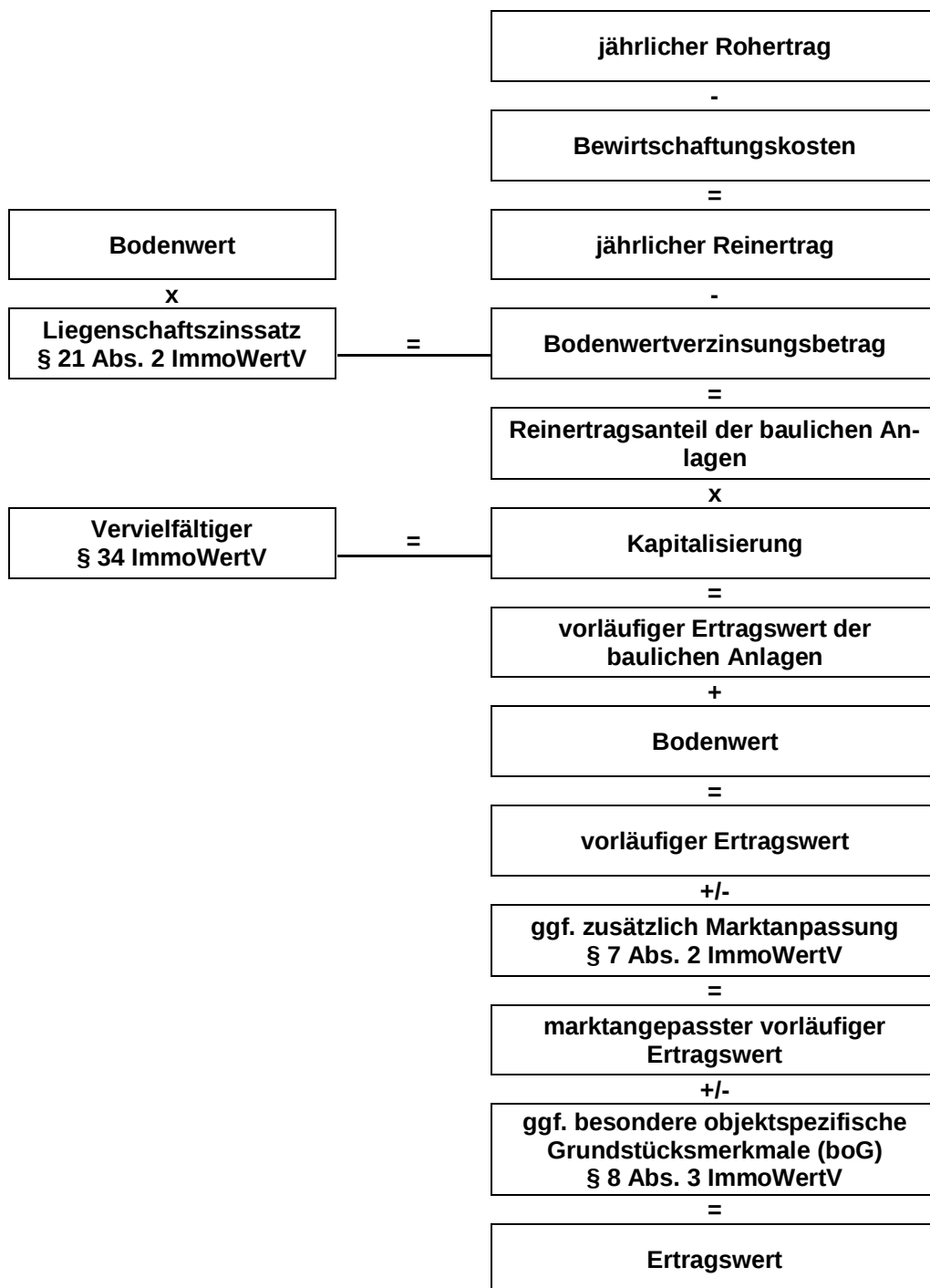


Abb. 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

Damit dem Grundsatz der Modellkonformität 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 Objektarten sachverständig im Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle geschätzt.

1.2.2 Funktionsgleichung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Funktionsgleichung 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 Kauffälle 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 zusätzlich als Konfidenzintervall mit einem Konfidenzniveau von 95 % angegeben.

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

Rohertrag	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten (Nettokaltmieten), sofern marktüblich - sachverständige Schätzung anhand IVD Preisspiegel Thüringen 2019/2020, 2020/2021 und 2021/2022 (Immobilienverband Deutschland (IVD) Region Mitte e. V.)
Vermietungssituation	Vollvermietung unterstellt
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig aus BGF berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL (außer Kraft seit 01.01.2022) 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 2 ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	gemäß § 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2022

Abb. 2: Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

1.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

In der Stichprobe sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser (ohne Geschosswohnungsbauten) enthalten.

Liegenschaftszinssatz MFH	
4,4 - 4,7 %	
Mittelwert	4,56 %
Standardabweichung	0,63

Abb. 3: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

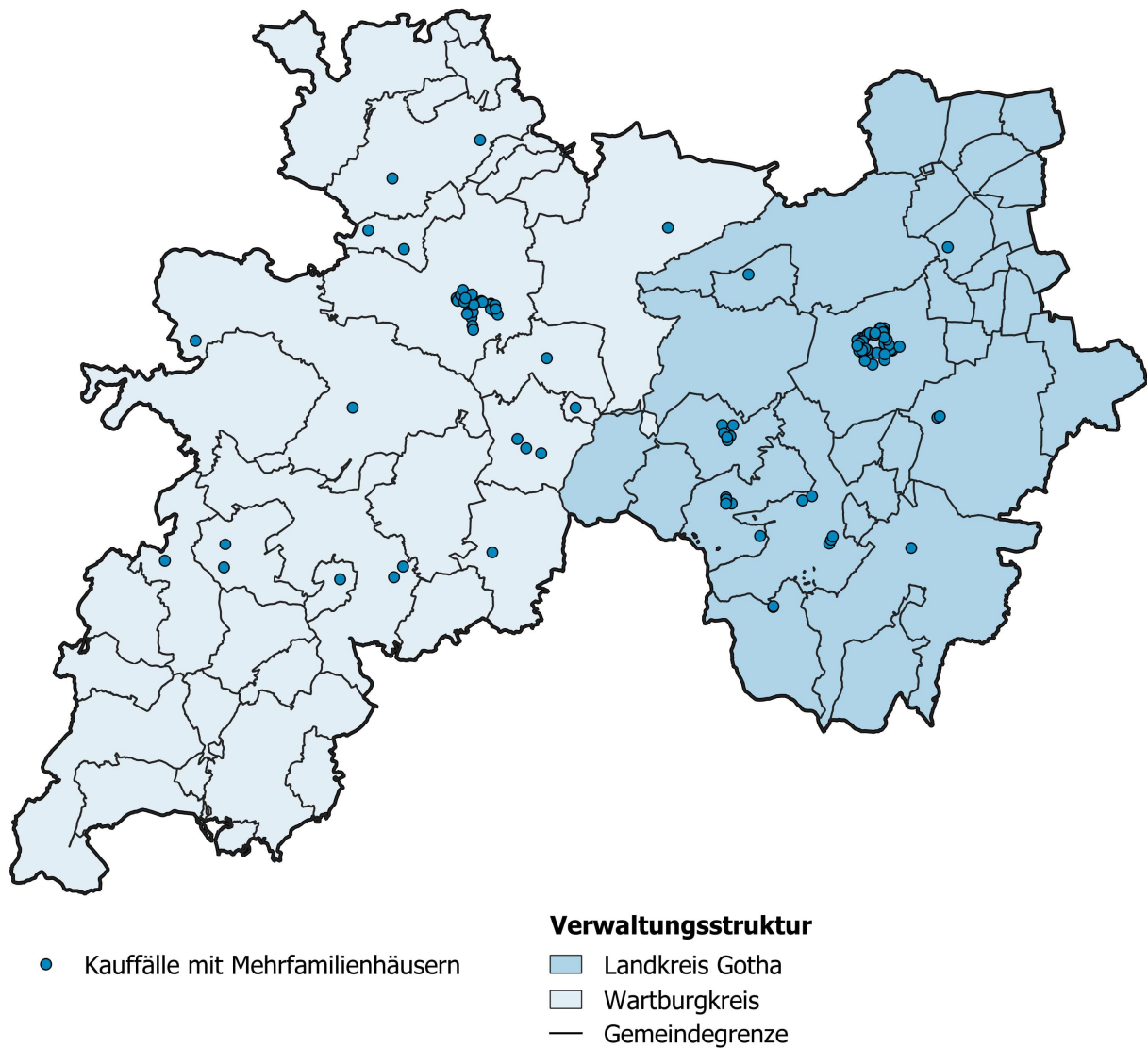


Abb. 4: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (LZ)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser			
Statistische Kenngrößen			
	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	3,39	135	500
5. Perzentil	3,54	200	712
Median	4,51	329	1.000
Mittelwert	4,56	401	997
95. Perzentil	5,60	746	1.305
Maximum	5,95	4.053	1.585
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	4,00	1780	26
5. Perzentil	5,00	1898	32
Median	6,00	1920	37
Mittelwert	5,89	1923	38
95. Perzentil	6,73	1995	47
Maximum	8,00	2000	58
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	14	81	11.11.2019
5. Perzentil	22	194	10.01.2020
Median	50	553	11.12.2020
Mittelwert	61	738	13.12.2020
95. Perzentil	144	1.692	14.11.2021
Maximum	178	6.063	28.12.2021
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl gesamt			123
Anzahl der Wohnungen			
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen			90
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohnungen			32
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohnungen			1
Gebietskörperschaft			
Landkreis Gotha			71
Wartburgkreis			52

Abb. 5: Beschreibung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (LZ)

1.4 Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Bei den Kaufobjekten handelt es sich ausschließlich um Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil am Rohertrag zwischen 21 und 50 % lag. Daher werden sie als Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) bezeichnet.

Für Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen der gewerbliche Anteil am Rohertrag zwischen 51 und 80 % lag, die als Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Gewerbe) bezeichnet werden, lagen im Auswertzeitraum nur einzelne Kauffälle vor. Für diese Objektart konnten keine Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Bei den Gewerbeeinheiten der Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) handelt es sich um Gebäude mit Läden, Praxen und Büros, die sich i. d. R. im Erdgeschoss befinden. Die Wohnungen befinden 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 kritische Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Insbesondere für Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegend gewerblicher Nutzung ist der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz nur bedingt repräsentativ.

Liegenschaftszinssatz WGH

4,8 - 5,3 %

Mittelwert	5,04 %
Standardabweichung	0,87

Abb. 6: Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)

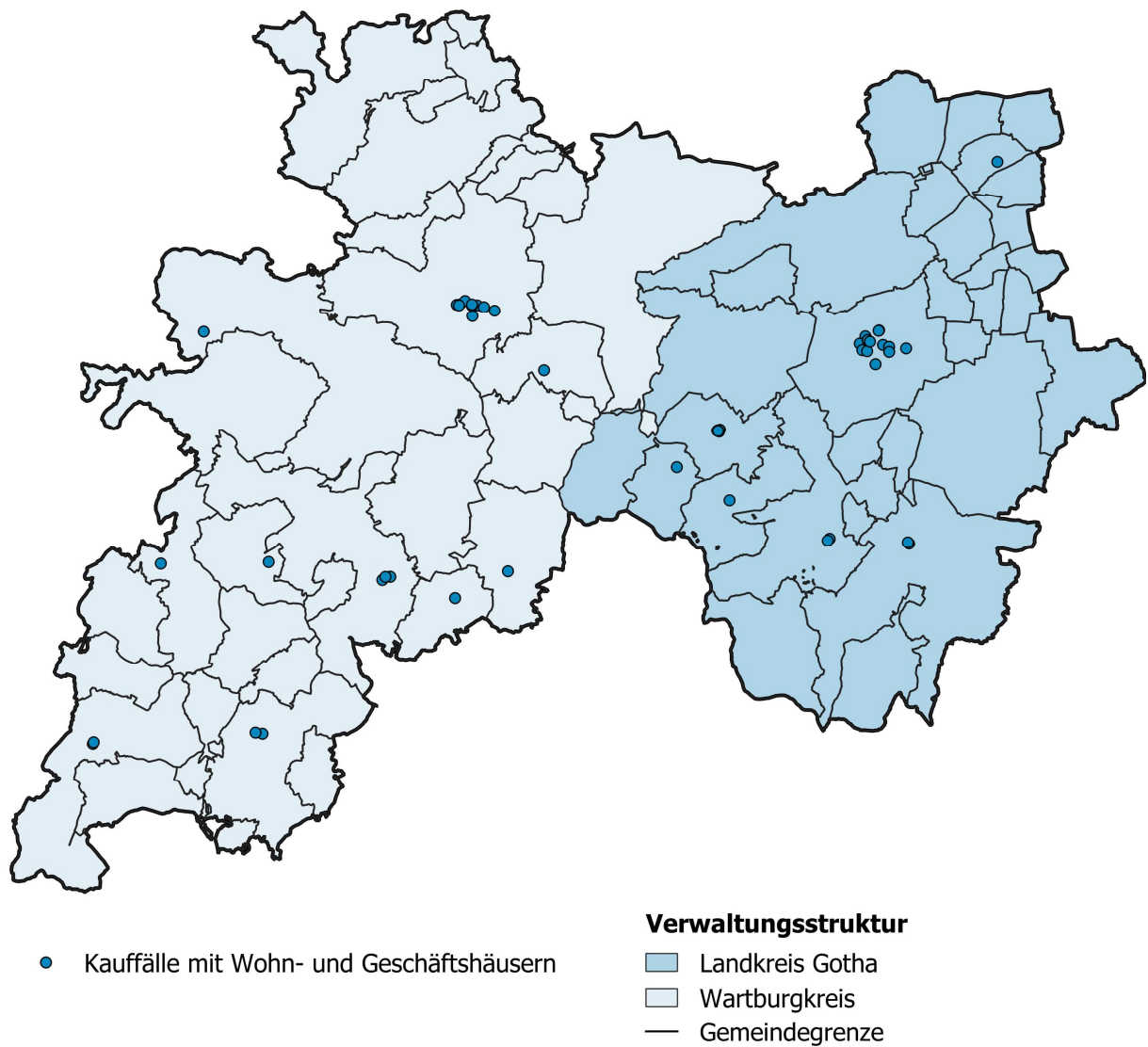


Abb. 7: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (LZ)

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser

Statistische Kenngrößen

	Liegenschaftszinssatz	Wohnfläche	Nutzfläche	Kaufpreis/ Wohn- und Nutzfläche
	[%]	[m²]	[m²]	[€/m²]
Minimum	3,57	99	20	725
5. Perzentil	3,81	130	47	923
Median	5,04	252	90	1.298
Mittelwert	5,04	315	116	1.335
95. Perzentil	6,35	681	250	2.033
Maximum	6,43	892	337	2.790

	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	4,90	1800	31
5. Perzentil	5,00	1866	34
Median	6,25	1910	38
Mittelwert	6,81	1922	39
95. Perzentil	11,60	1997	46
Maximum	16,50	1998	55

	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	17	122	19.11.2019
5. Perzentil	20	152	16.12.2019
Median	53	415	20.01.2021
Mittelwert	70	565	30.11.2020
95. Perzentil	167	1.187	28.11.2021
Maximum	189	1.721	10.12.2021

Verteilung der Kauffälle

Anzahl gesamt	49
gewerblicher Anteil am Rohertrag	
gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) 21 - 50 %	49
Gebietskörperschaft	
Landkreis Gotha	26
Wartburgkreis	23

Abb. 8: Beschreibung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (LZ)

1.5 Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH

2,6 - 2,7 %

Mittelwert	2,66
Standardabweichung	0,45

Abb. 9: Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

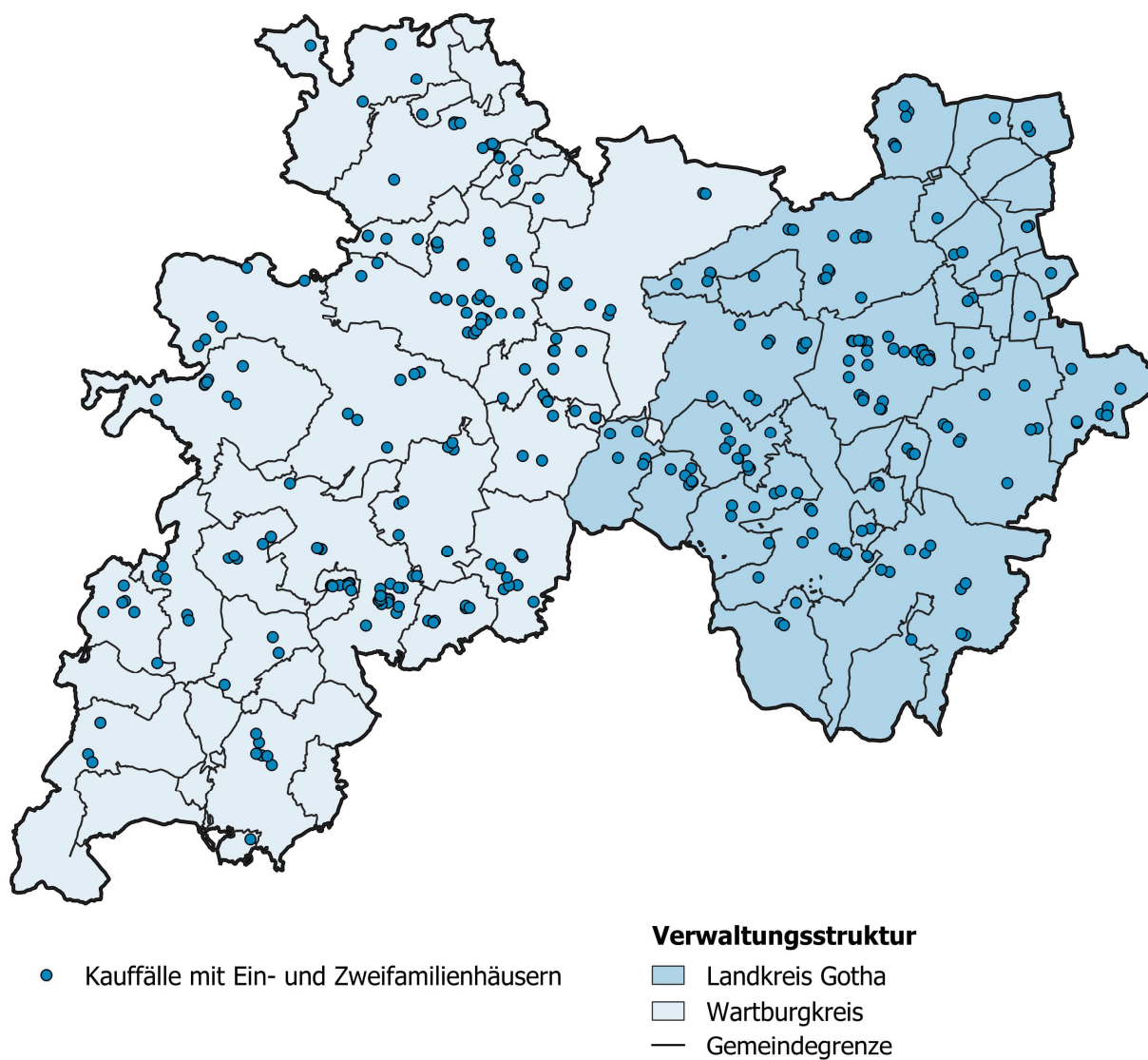


Abb. 10: Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (LZ)

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Statistische Kenngrößen			
	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	1,90	55	744
5. Perzentil	2,05	100	1.040
Median	2,61	147	1.479
Mittelwert	2,66	156	1.508
95. Perzentil	3,42	240	2.152
Maximum	3,52	428	2.831
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	4,00	1700	29
5. Perzentil	5,00	1894	36
Median	5,60	1965	44
Mittelwert	5,78	1956	44
95. Perzentil	7,25	2006	59
Maximum	9,00	2020	73
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	11	80	18.10.2019
5. Perzentil	15	225	25.12.2019
Median	30	660	15.10.2020
Mittelwert	40	723	31.10.2020
95. Perzentil	85	1.336	07.11.2021
Maximum	174	1.998	17.12.2021
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl gesamt			343
Objektart			
freistehendes Einfamilienhaus			312
freistehendes Zweifamilienhaus			31
Gebietskörperschaft			
Landkreis Gotha			159
Wartburgkreis			184

Abb. 11: Beschreibung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (LZ)

1.6 Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

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.

Liegenschaftszinssatz DHH/RH

2,7 - 2,8 %

Mittelwert	2,76 %
Standardabweichung	0,50

Abb. 12: Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

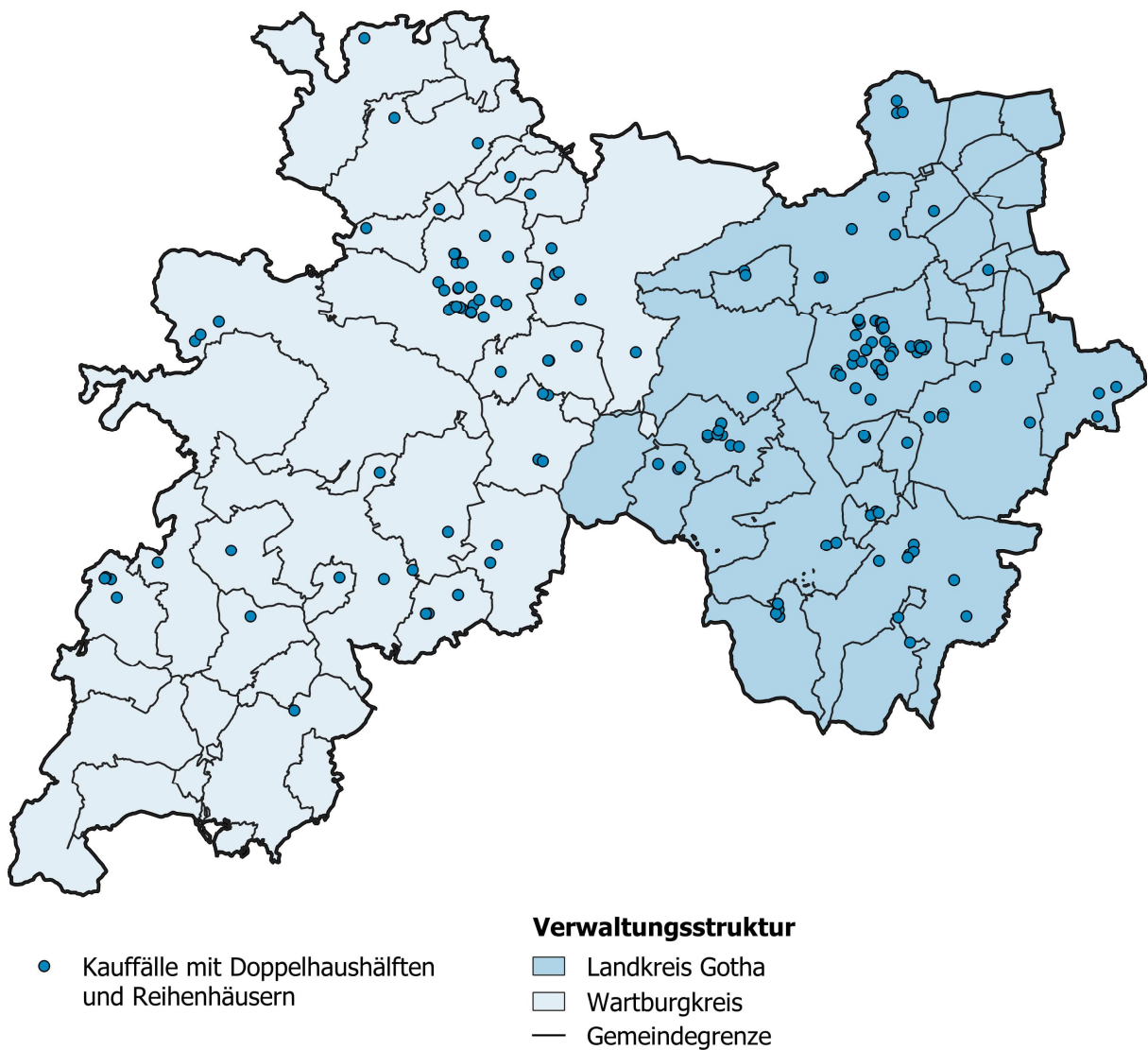


Abb. 13: Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser (LZ)

Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
Statistische Kenngrößen			
	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	1,91	70	800
5. Perzentil	2,00	80	1.045
Median	2,79	130	1.421
Mittelwert	2,76	130	1.451
95. Perzentil	3,49	180	1.941
Maximum	3,53	255	2.290
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	4,00	1700	32
5. Perzentil	5,00	1885	35
Median	5,75	1940	40
Mittelwert	5,83	1948	42
95. Perzentil	6,75	2000	53
Maximum	7,75	2018	71
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	7	59	08.11.2019
5. Perzentil	19	116	07.01.2020
Median	40	421	10.11.2020
Mittelwert	49	469	26.11.2020
95. Perzentil	111	1.002	29.11.2021
Maximum	188	1.430	27.12.2021
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl gesamt			171
Objektart			
Doppelhaushälfte			117
Reihenendhaus			19
Reihenmittelhaus			35
Gebietskörperschaft			
Landkreis Gotha			101
Wartburgkreis			70

Abb. 14: Beschreibung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser (LZ)

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 § 20 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Der Rothertragsfaktor (RoF) 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.

Zur Ermittlung der Rothertragsfaktoren wurden 172 Kauffälle verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises am 25. August 2022 für die folgenden Objektarten Rothertragsfaktoren beschlossen:

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

2.2 Modellbeschreibung

Die Anwendung der Rothertragsfaktoren führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Rothertragsfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Der Ableitung der Rothertragsfaktoren liegt dasselbe Modell wie das der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde. Siehe dazu Abb. 2.

Die Rothertragsfaktoren wurden als arithmetisches Mittel nach folgender Formel ermittelt:

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

Der Rothertragsfaktor ist ein Vervielfältiger. Durch Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem Rothertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ermitteln. Voraussetzung dafür ist, dass das Wertermittlungsobjekt dem Modell der Ableitung des Rothertragsfaktors entspricht.

2.3 Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

In der Stichprobe sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser (ohne Geschosswohnungsbauten) enthalten.

Rothertragsfaktor MFH	
13,7	
Standardabweichung	1,64
Minimum	10,4
Maximum	17,4

Abb. 15: Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

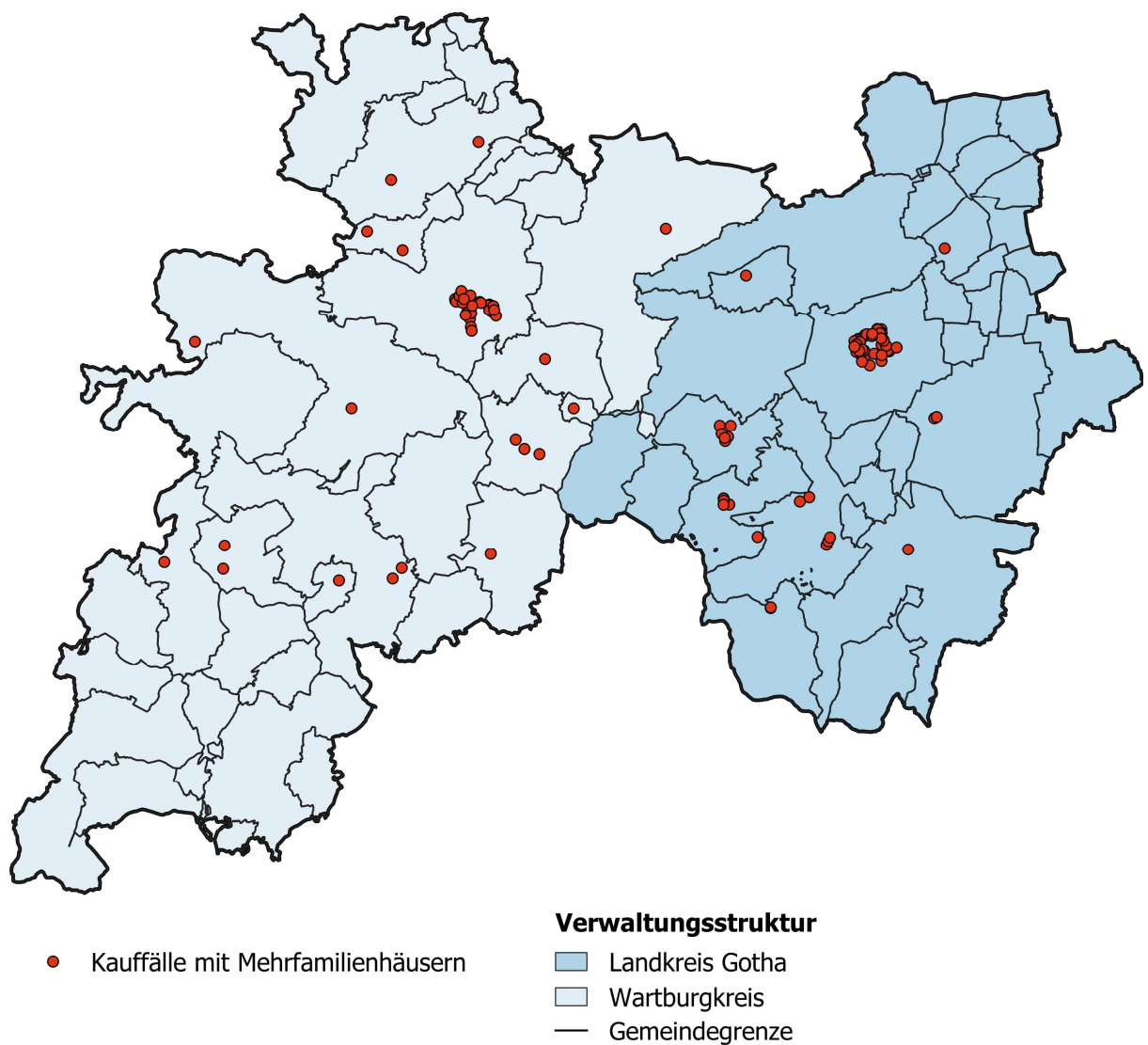


Abb. 16: Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (RoF)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser			
Statistische Kenngrößen			
	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	10,42	135	500
5. Perzentil	11,11	200	712
Median	13,58	329	1.000
Mittelwert	13,73	401	997
95. Perzentil	16,53	746	1.305
Maximum	17,41	4.053	1.585
	monatliche Nettokaltniete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	4,00	1780	26
5. Perzentil	5,00	1898	32
Median	6,00	1920	37
Mittelwert	5,89	1923	38
95. Perzentil	6,73	1995	47
Maximum	8,00	2000	58
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	14	81	11.11.2019
5. Perzentil	22	194	10.01.2020
Median	50	553	11.12.2020
Mittelwert	61	738	13.12.2020
95. Perzentil	144	1.692	14.11.2021
Maximum	178	6.063	28.12.2021
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl der Kauffälle			123
Objektart			
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE			90
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE			32
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE			1
Gebietskörperschaft			
Landkreis Gotha			71
Wartburgkreis			52

Abb. 17: Beschreibung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (RoF)

2.4 Rothertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)

Bei den Kaufobjekten handelt es sich ausschließlich um Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil am Rothertrag zwischen 21 und 50 % lag. Daher werden sie als Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) bezeichnet.

Für Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen der gewerbliche Anteil am Rothertrag zwischen 51 und 80 % lag, die als Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Gewerbe) bezeichnet werden, lagen im Auswertzeitraum nur einzelne Kauffälle vor. Für diese Objektart konnten keine Rothertragsfaktoren ermittelt werden.

Bei den Gewerbeeinheiten der Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) handelt es sich um Gebäude mit Läden, Praxen und Büros, die sich i. d. R. im Erdgeschoss befinden. Die Wohnungen befinden 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 kritische Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Insbesondere für Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegend gewerblicher Nutzung ist der hier veröffentlichte Rothertragsfaktor nur bedingt repräsentativ.

Rohertragsfaktor WGH-Wohnen	
13,0	
Standardabweichung	1,88
Minimum	9,9
Maximum	17,1

Abb. 18: Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)



Abb. 19: Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (RoF)

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern				
Statistische Kenngrößen				
	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Wohn- und Nutzfläche [€/m²]
Minimum	9,88	99	20	725
5. Perzentil	10,29	130	47	923
Median	13,05	252	90	1.298
Mittelwert	13,03	315	116	1.335
95. Perzentil	15,55	681	250	2.033
Maximum	17,13	892	337	2.790
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	
Minimum	4,90	1800	31	
5. Perzentil	5,00	1866	34	
Median	6,25	1910	38	
Mittelwert	6,81	1922	39	
95. Perzentil	11,60	1997	46	
Maximum	16,50	1998	55	
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum	
Minimum	17	122	19.11.2019	
5. Perzentil	20	152	16.12.2019	
Median	53	415	20.01.2021	
Mittelwert	70	565	30.11.2020	
95. Perzentil	167	1.187	28.11.2021	
Maximum	189	1.721	10.12.2021	
Verteilung der Kauffälle				
Anzahl der Kauffälle				49
gewerblicher Anteil am Rohertrag				
gemischte Nutzung (überw. Wohnen) 21 - 50 %				49
Gebietskörperschaft				
Landkreis Gotha				26
Wartburgkreis				23

Abb. 20: Beschreibung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (RoF)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ablauf des Ertragswertverfahrens	5
Abb. 2:	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze	7
Abb. 3:	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	8
Abb. 4:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (LZ)	8
Abb. 5:	Beschreibung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (LZ)	9
Abb. 6:	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	11
Abb. 7:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (LZ)	11
Abb. 8:	Beschreibung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (LZ)	12
Abb. 9:	Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	14
Abb. 10:	Räumliche Verteilung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (LZ)	14
Abb. 11:	Beschreibung der Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (LZ)	15
Abb. 12:	Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	17
Abb. 13:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser (LZ)	17
Abb. 14:	Beschreibung der Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser (LZ)	18
Abb. 15:	Rohrertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	20
Abb. 16:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (RoF)	20
Abb. 17:	Beschreibung der Stichprobe Mehrfamilienhäuser (RoF)	21
Abb. 18:	Rohrertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	23
Abb. 19:	Räumliche Verteilung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (RoF)	23
Abb. 20:	Beschreibung der Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (RoF)	24



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1 99867 Gotha
☎ +49 (0)361 57 4016-330 📠 +49 (0)361 57 4016-999
gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha