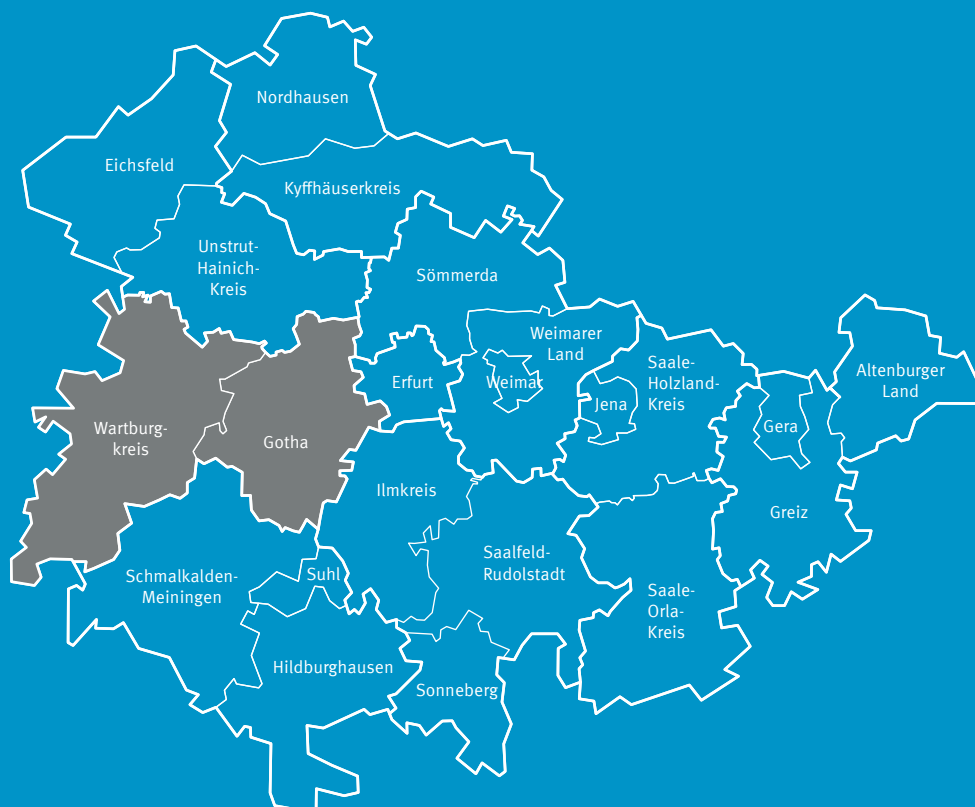


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2024

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 2024 © 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	15
2	Rohertragsfaktoren	17
2.1	Allgemeines	17
2.2	Modellbeschreibung	17
2.3	Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	18
2.4	Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	20

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 1207 Kauffälle aus den Jahren 2022 (676) und 2023 (531) nachbewertet. Diese wurden analysiert, selektiert und um Ausreißer bereinigt.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden 765 Kauffälle verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises am 30. April 2024 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:

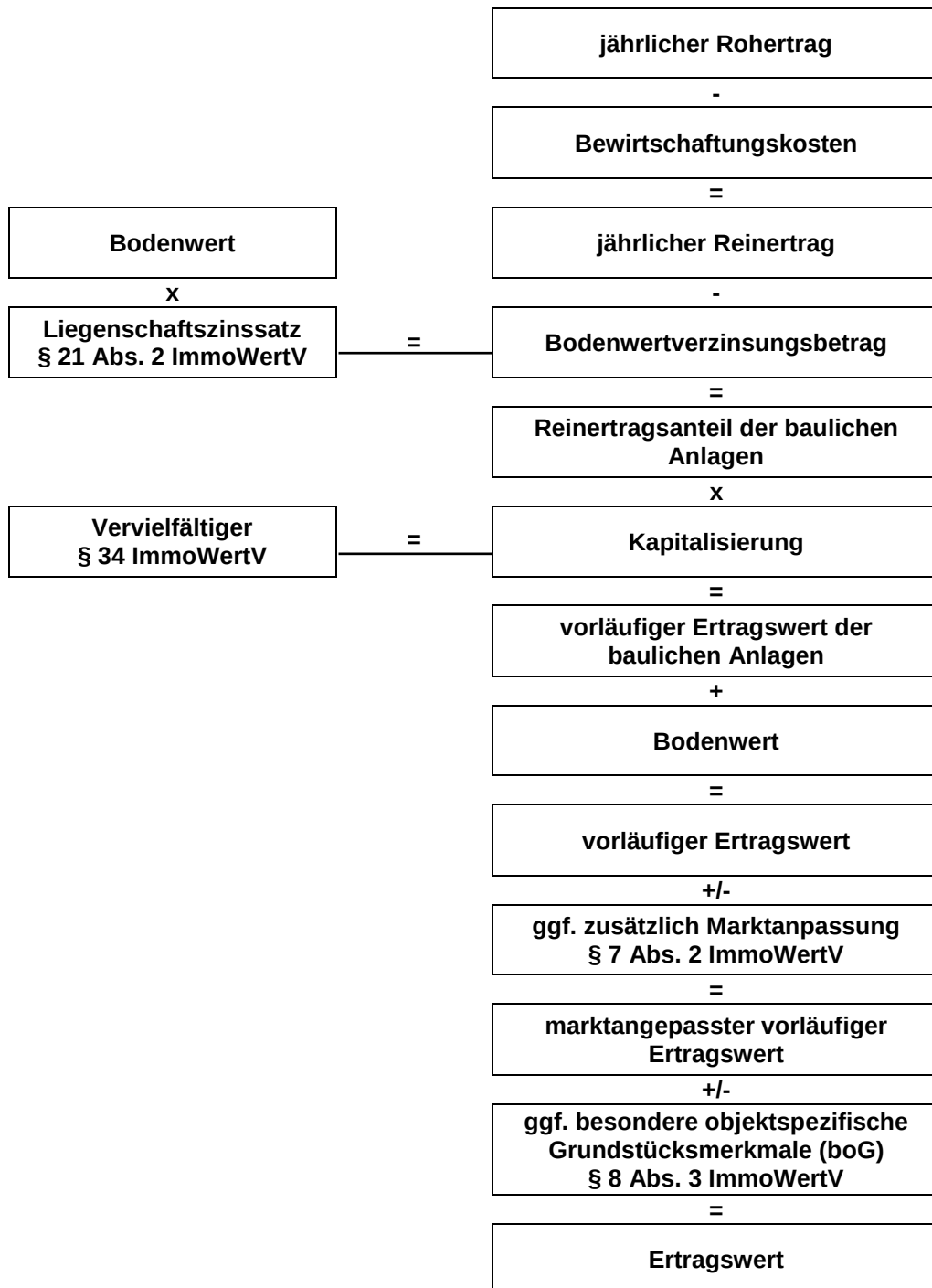


Abb. 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

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. Für die Liegenschaftszinssätze wird zusätzlich die Spanne mit der einfachen Standardabweichung (gerundet) 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 2022/2023 und 2023/2024 (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 i. V. m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV	nach Anlage 3 SW-RL (außer Kraft seit 01.01.2022) <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 i. V. m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV	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	01.01.2023										

Abb. 2: Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

1.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

In der Stichprobe sind Mehrfamilienhäuser, ohne Geschosswohnungsbauten, enthalten.

Liegenschaftszinssatz MFH	
3,45 - 5,60 %	
Mittelwert	4,53 %
Standardabweichung	1,07 %

Abb. 3: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	101
Anzahl der Wohnungen	
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen	70
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohnungen	25
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohnungen	6
Landkreis	
Landkreis Gotha	59
Wartburgkreis	42

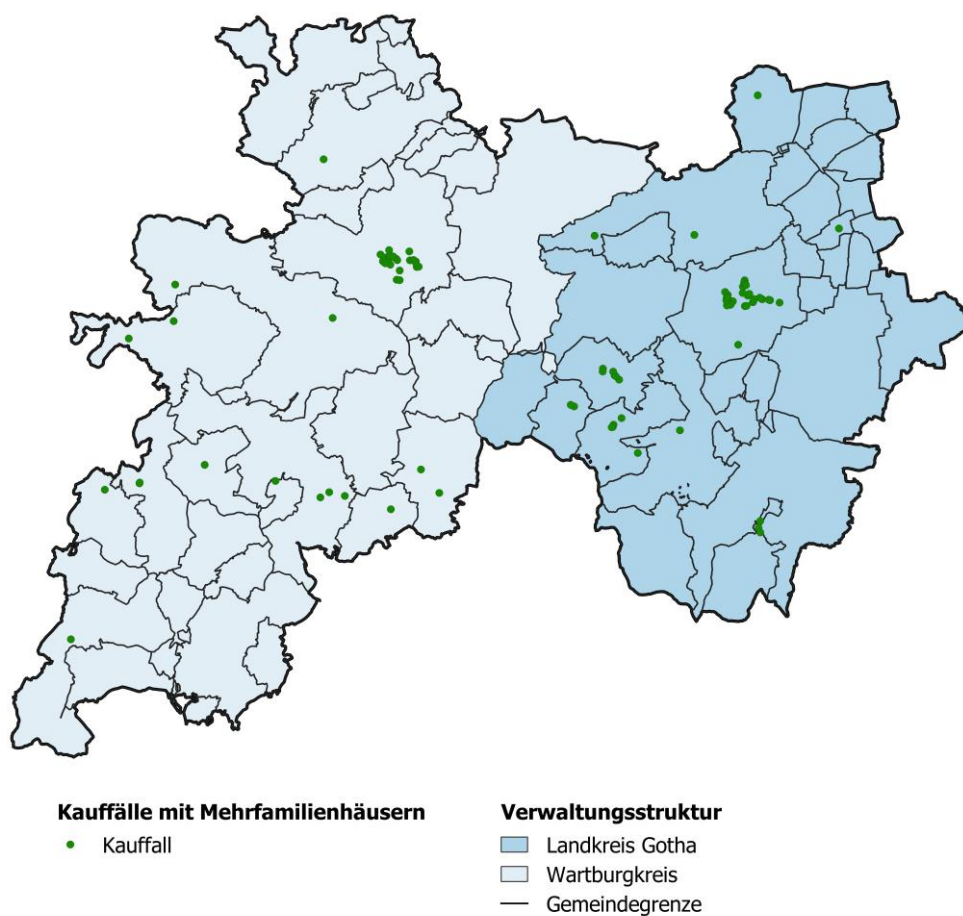


Abb. 4: Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser (LZ)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser			
	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	2,39	140	545
5. Perzentil	2,77	182	681
Median	4,53	355	1.039
Mittelwert	4,53	464	1.054
95. Perzentil	6,07	1.080	1.452
Maximum	7,01	4.101	2.173
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	5,00	1850	18
5. Perzentil	5,00	1896	31
Median	6,00	1920	36
Mittelwert	6,17	1930	37
95. Perzentil	7,50	1996	45
Maximum	8,00	1999	48
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	16	111	12.01.2022
5. Perzentil	22	190	21.01.2022
Median	54	622	02.09.2022
Mittelwert	65	855	11.10.2022
95. Perzentil	138	2.486	31.08.2023
Maximum	215	6.063	17.10.2023
	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe
Minimum	150.000	0	2,3
5. Perzentil	165.000	0	2,5
Median	345.000	1	2,9
Mittelwert	475.604	8	2,8
95. Perzentil	1.160.000	35	3,1
Maximum	5.475.000	50	3,4

Abb. 5: Beschreibung der Stichprobe für 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. Sie werden als Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) bezeichnet.

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.

Für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil am Rohertrag zwischen 51 und 80 % lag, wurden im Auswertzeitraum nur acht Kauffälle verzeichnet. Wegen der geringen Anzahl wurde kein Liegenschaftszinssatz für diese Kaufobjekte abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz WGH	
3,70 - 6,35 %	
Mittelwert	5,01 %
Standardabweichung	1,32 %

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

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	27
gewerblicher Anteil am Rohertrag	
gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) 21 - 50 %	27
Landkreis	
Landkreis Gotha	12
Wartburgkreis	15

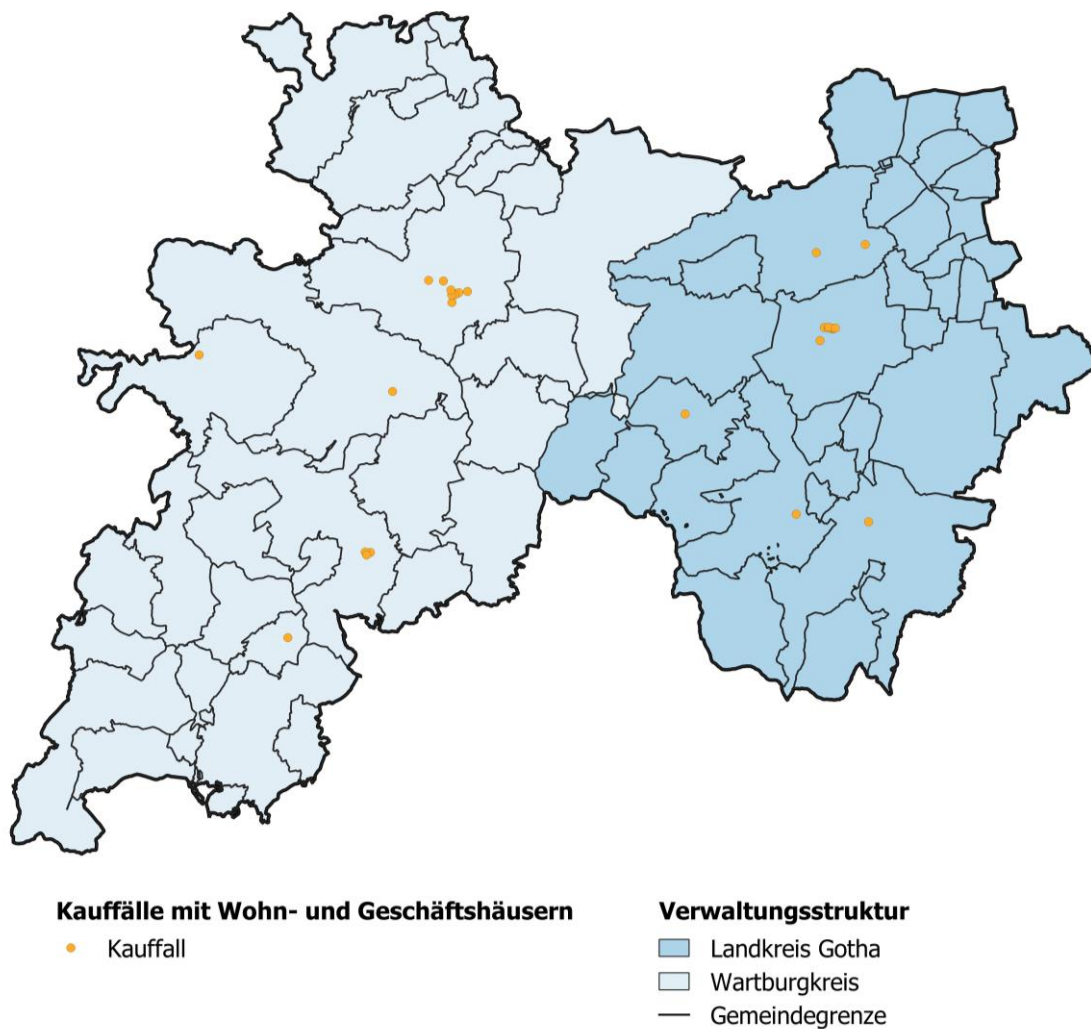


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (LZ)

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser				
	Liegenschaftszinssatz	Wohnfläche	Nutzfläche	Kaufpreis/ Wohn- und Nutzfläche
	[%]	[m²]	[m²]	[€/m²]
Minimum	2,79	84	35	511
5. Perzentil	3,05	119	37	836
Median	4,95	246	90	1.435
Mittelwert	5,01	304	131	1.540
95. Perzentil	6,86	672	287	2.130
Maximum	8,70	694	392	3.759
	monatliche Nettokaltmiete	Baujahr	Restnutzungsdauer	
	[€/m²]		[Jahre]	
Minimum	4,50	1880	27	
5. Perzentil	5,00	1890	28	
Median	6,50	1905	35	
Mittelwert	8,01	1919	37	
95. Perzentil	15,70	1990	46	
Maximum	25,00	2013	62	
	Bodenrichtwert	Grundstücksgröße	Kaufvertragsdatum	
	[€/m²]	[m²]		
Minimum	18	90	11.02.2022	
5. Perzentil	19	110	20.02.2022	
Median	94	348	22.08.2022	
Mittelwert	108	502	27.09.2022	
95. Perzentil	221	1.403	10.08.2023	
Maximum	277	2.239	01.12.2023	
	Kaufpreis	Anteil boG	Standardstufe	
	[€]	[%]		
Minimum	100.000	0	2,3	
5. Perzentil	155.000	0	2,5	
Median	340.000	0	2,9	
Mittelwert	443.556	7	2,8	
95. Perzentil	1.063.000	36	3,2	
Maximum	1.175.000	50	3,4	

Abb. 8: Beschreibung der Stichprobe für 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	
1,45 - 3,10 %	
Mittelwert	2,28 %
Standardabweichung	0,83 %

Abb. 9: Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	458
Objektart	
freistehendes Einfamilienhaus	414
freistehendes Zweifamilienhaus	44
Landkreis	
Landkreis Gotha	217
Wartburgkreis	241

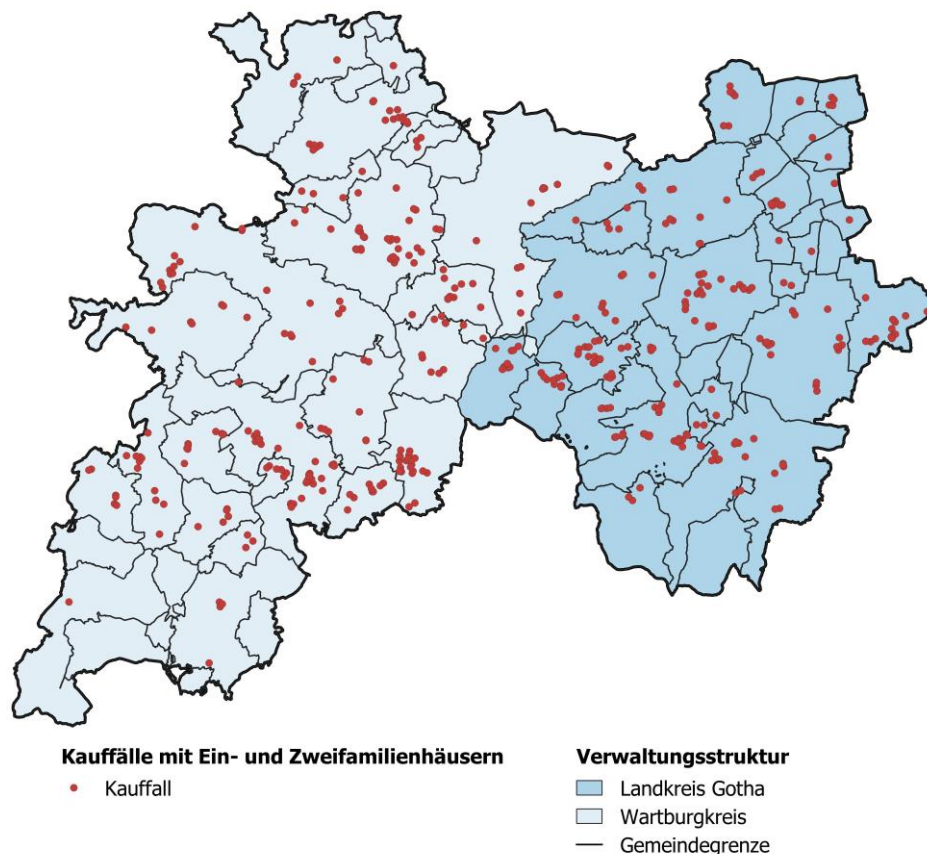


Abb. 10: Verteilung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (LZ)

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	0,75	55	724
5. Perzentil	1,03	95	962
Median	2,21	142	1.616
Mittelwert	2,28	152	1.717
95. Perzentil	3,82	240	2.780
Maximum	4,38	420	4.063
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	4,25	1617	31
5. Perzentil	4,75	1900	35
Median	6,00	1960	41
Mittelwert	6,01	1955	43
95. Perzentil	7,50	2006	56
Maximum	9,00	2021	74
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	13	131	07.01.2022
5. Perzentil	19	290	06.02.2022
Median	37	681	23.11.2022
Mittelwert	46	751	10.12.2022
95. Perzentil	93	1.428	17.11.2023
Maximum	214	2.700	21.12.2023
	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe
Minimum	50.000	0	2,2
5. Perzentil	100.000	0	2,6
Median	215.000	10	3,0
Mittelwert	233.636	15	3,0
95. Perzentil	420.000	43	3,5
Maximum	750.000	50	4,2

Abb. 11: Beschreibung der Stichprobe für 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	
1,65 - 3,25 %	
Mittelwert	2,47 %
Standardabweichung	0,80 %

Abb. 12: Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	179
Objektart	
Doppelhaushälfte	122
Reihenendhaus	23
Reihenmittelhaus	34
Landkreis	
Landkreis Gotha	97
Wartburgkreis	82

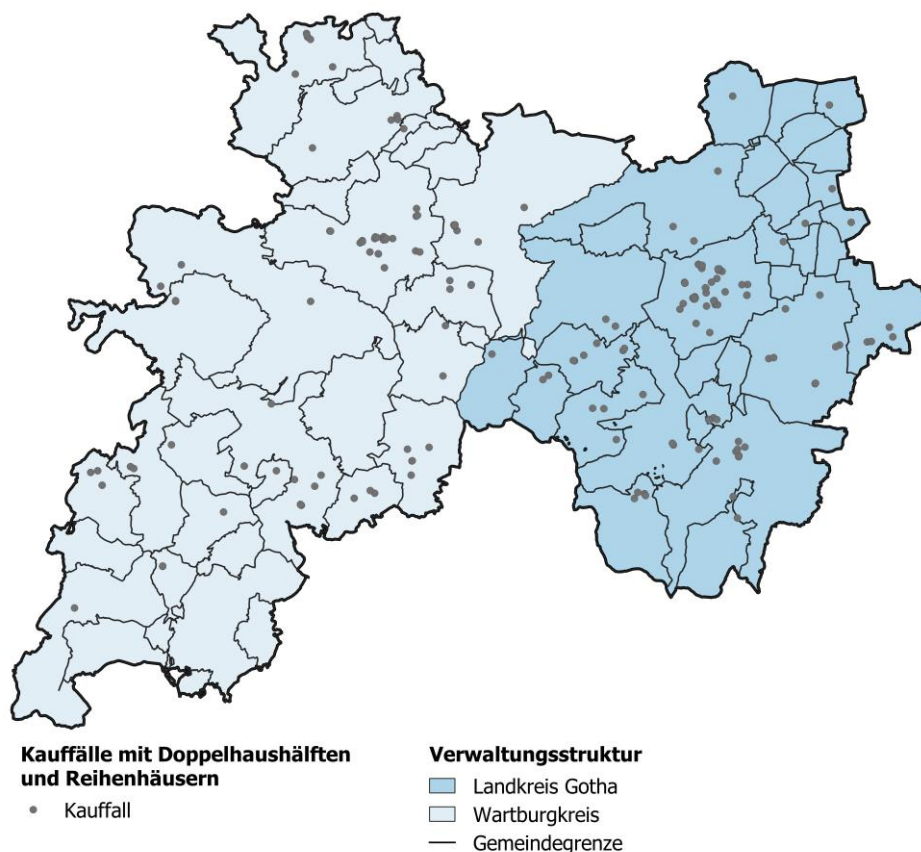


Abb. 13: Verteilung der Kauffälle für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (LZ)

Stichprobe Doppelhaushälften/Reihenhäuser			
	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	0,84	61	959
5. Perzentil	1,17	78	1.042
Median	2,44	124	1.601
Mittelwert	2,47	126	1.652
95. Perzentil	3,93	191	2.304
Maximum	4,44	248	3.103
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	4,75	1766	31
5. Perzentil	5,25	1900	33
Median	6,25	1950	40
Mittelwert	6,30	1953	41
95. Perzentil	7,75	2001	51
Maximum	8,50	2015	66
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	11	81	11.01.2022
5. Perzentil	23	142	28.02.2022
Median	47	412	23.12.2022
Mittelwert	58	455	06.01.2023
95. Perzentil	168	877	20.11.2023
Maximum	245	1.134	19.12.2023
	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe
Minimum	49.500	0	2,2
5. Perzentil	89.900	0	2,6
Median	175.000	8	2,9
Mittelwert	186.971	14	2,9
95. Perzentil	320.000	42	3,3
Maximum	415.000	48	3,9

Abb. 14: Beschreibung der Stichprobe für 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 128 Kauffälle verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises am 30. April 2024 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 Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

In der Stichprobe sind Mehrfamilienhäuser, ohne Geschosswohnungsbauten, enthalten.

Rohertragsfaktor MFH	
13,6	
Standardabweichung	1,64

Abb. 15: Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	101
Anzahl der Wohnungen	
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen	70
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohnungen	25
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Wohnungen	6
Landkreis	
Landkreis Gotha	59
Wartburgkreis	42

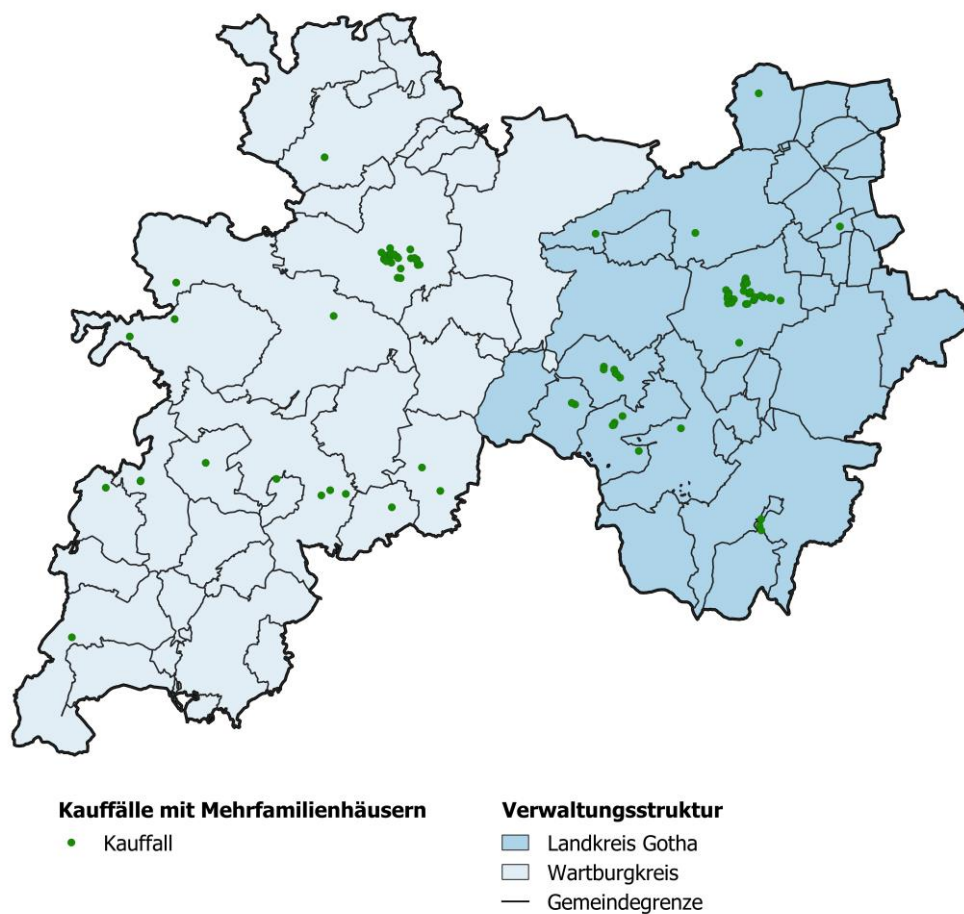


Abb. 16: Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser (RoF)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser			
	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	9,27	140	545
5. Perzentil	10,10	182	681
Median	13,30	355	1.039
Mittelwert	13,64	464	1.054
95. Perzentil	18,10	1.080	1.452
Maximum	21,39	4.101	2.173
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]
Minimum	5,00	1850	18
5. Perzentil	5,00	1896	31
Median	6,00	1920	36
Mittelwert	6,17	1930	37
95. Perzentil	7,50	1996	45
Maximum	8,00	1999	48
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum
Minimum	16	111	12.01.2022
5. Perzentil	22	190	21.01.2022
Median	54	622	02.09.2022
Mittelwert	65	855	11.10.2022
95. Perzentil	138	2.486	31.08.2023
Maximum	215	6.063	17.10.2023
	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe
Minimum	150.000	0	2,3
5. Perzentil	165.000	0	2,5
Median	345.000	1	2,9
Mittelwert	475.604	8	2,8
95. Perzentil	1.160.000	35	3,1
Maximum	5.475.000	50	3,4

Abb. 17: Beschreibung der Stichprobe für 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.

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 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.

Für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen der gewerbliche Anteil am Rothertrag zwischen 51 und 80 % lag, wurden im Auswertzeitraum nur acht Kauffälle verzeichnet. Wegen der geringen Anzahl wurde kein Rothertragsfaktor für diese Kaufobjekte abgeleitet.

Rohertragsfaktor WGH-Wohnen	
13,1	
Standardabweichung	1,88

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

Verteilung der Kauffälle	
Anzahl gesamt	27
gewerblicher Anteil am Rohertrag	
gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) 21 - 50 %	27
Landkreis	
Landkreis Gotha	12
Wartburgkreis	15

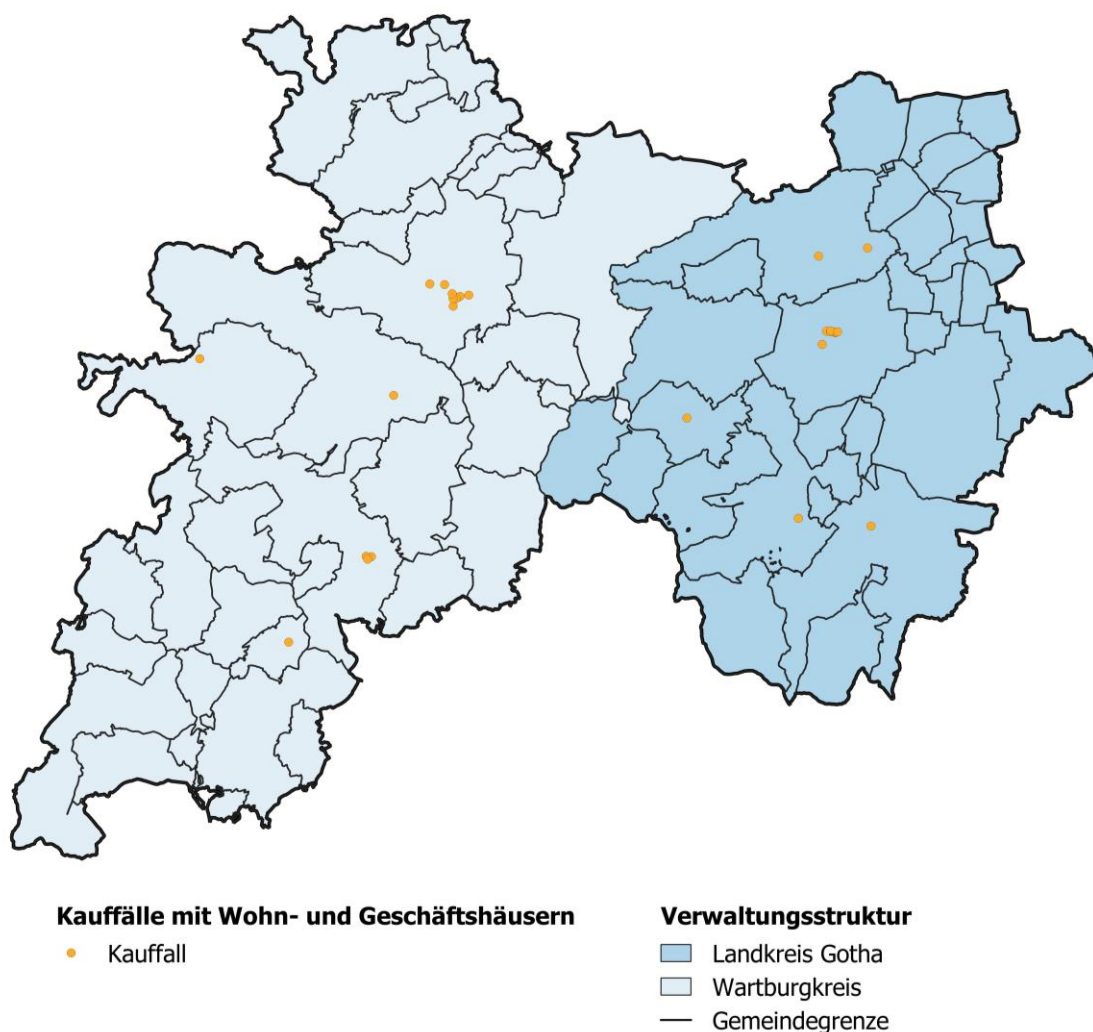


Abb. 19: Verteilung der Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (RoF)

Stichprobe Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern				
	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Wohn- und Nutzfläche [€/m²]
Minimum	8,02	84	35	511
5. Perzentil	9,91	119	37	836
Median	13,00	246	90	1.435
Mittelwert	13,12	304	131	1.540
95. Perzentil	18,29	672	287	2.130
Maximum	21,21	694	392	3.759
	monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	
Minimum	4,50	1880	27	
5. Perzentil	5,00	1890	28	
Median	6,50	1905	35	
Mittelwert	8,01	1919	37	
95. Perzentil	15,70	1990	46	
Maximum	25,00	2013	62	
	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Kaufvertragsdatum	
Minimum	18	90	11.02.2022	
5. Perzentil	19	110	20.02.2022	
Median	94	348	22.08.2022	
Mittelwert	108	502	27.09.2022	
95. Perzentil	221	1.403	10.08.2023	
Maximum	277	2.239	01.12.2023	
	Kaufpreis [€]	Anteil boG [%]	Standardstufe	
Minimum	100.000	0	2,3	
5. Perzentil	155.000	0	2,5	
Median	340.000	0	2,9	
Mittelwert	443.556	7	2,8	
95. Perzentil	1.063.000	36	3,2	
Maximum	1.175.000	50	3,4	

Abb. 20: Beschreibung der Stichprobe für 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: Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser (LZ)	8
Abb. 5: Beschreibung der Stichprobe für Mehrfamilienhäuser (LZ)	9
Abb. 6: Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	11
Abb. 7: Verteilung der Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (LZ)	11
Abb. 8: Beschreibung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (LZ)	12
Abb. 9: Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	13
Abb. 10: Verteilung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (LZ)	13
Abb. 11: Beschreibung der Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (LZ)	14
Abb. 12: Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	15
Abb. 13: Verteilung der Kauffälle für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (LZ)	15
Abb. 14: Beschreibung der Stichprobe für Doppelhaushälften/Reihenhäuser (LZ)	16
Abb. 15: Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	18
Abb. 16: Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser (RoF)	18
Abb. 17: Beschreibung der Stichprobe für Mehrfamilienhäuser (RoF)	19
Abb. 18: Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	21
Abb. 19: Verteilung der Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (RoF)	21
Abb. 20: Beschreibung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) (RoF)	22



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

