

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises
Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Inhalt

1	Vorbemerkung	4
1.1	Modellbeschreibung Ertragswertverfahren	4
1.2	Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	6
2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	7
2.1	Allgemeines zu Liegenschaftszinssätzen	7
2.2	Allgemeines zu Rohertragsfaktoren	8
2.3	Untersuchung der Einflussgrößen	8
2.4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilien- (MFH) und Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	9
2.5	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), Doppelhaushälften, Reihenendhäusern, Reihenmittelhäusern (DHH/REH/RMH) und sonstige geschlossene Bauweise	14
3	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten im Zuständigkeitsbereich	18

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den § 15 Abs. 2 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO) u.a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören insbesondere für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) sowie Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze).

Die zur Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinses (Liegenschaftszinssatz, LZ) bzw. das Verhältnis von Kaufpreis und Bruttoertrags pro Jahr (Rohertragsfaktor, RoF) erforderlichen Daten wurden den notariellen Kaufverträgen entnommen und durch Abfragen an die Eigentümer (Fragebögen) ergänzt. Bei Kaufobjekten, die für die weitere Auswertung geeignet erschienen, wurden Datenerhebungen am Objekt vor Ort (Fotos) durchgeführt. Auf Grundlage dieser zur Verfügung stehenden Daten erfolgte die Nachbewertung der Kaufverträge durch mehrere Sachbearbeiter/innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 434 Kauffällen, aus den Jahren 2020 bis 2023, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl am 06. Dezember 2023 Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren für die folgenden Objektarten ermittelt und deren Veröffentlichung beschlossen:

Mehrfamilien- / Wohn- und Geschäftshäuser (LZ und RoF)

freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (LZ)

1.1 Modellbeschreibung Ertragswertverfahren

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).

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

§ 28 ImmoWertV

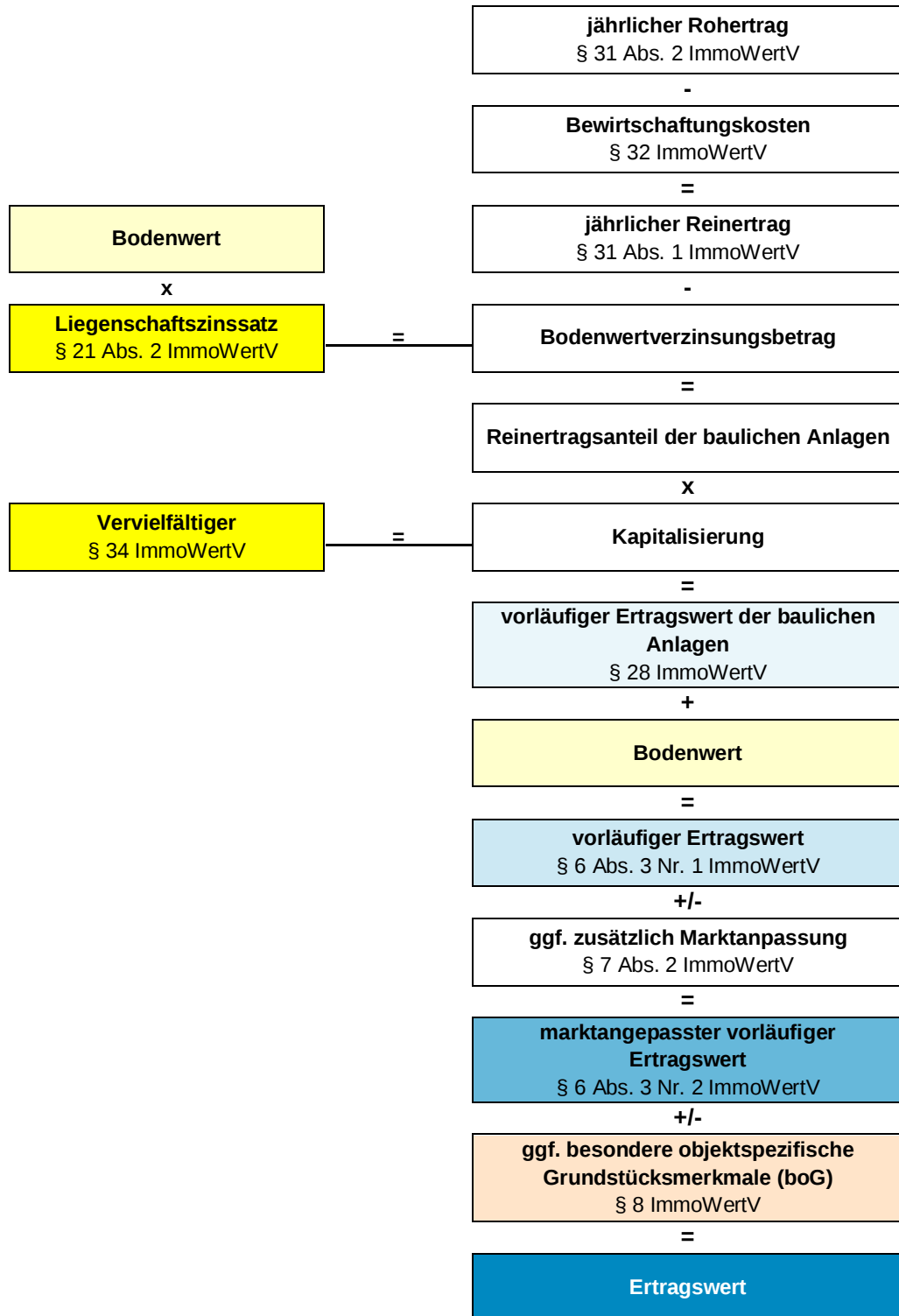


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Damit dem Grundsatz der „**Modellkonformität**“ des § 10 ImmoWertV entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen das verwendete Modell¹ angegeben (Modelltransparenz).

¹ Siehe Abbildung 2, auf Seite 6

1.2 Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Grundstücksart	Mehrfamilienhausgrundstücke bis 20 Wohneinheiten (WE), gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis 40% bei denen kein nennenswerter Unterschied zwischen Wohn- und Gewerbemieten besteht sowie Ein- / Zweifamilienhäuser
Rohertrag (RoE) (Jahr)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD - lokaler Mietpreisspiegel Suhl
Vermietungssituation	Vollvermietung wird unterstellt
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig (z. B. aus BGF) berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV
Reinertrag	Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 1 ImmoWertV ²
wirtschaftliche 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 (Abzug der im Kaufpreis enthaltenen Sach- und Nebenleistungen)
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

² z.B. für Wohngebäude und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser 80 Jahre,
zusätzlich für Carports 50 Jahre

2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

2.1 Allgemeines zu Liegenschaftszinssätzen

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 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. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

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

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

2.2 Allgemeines zu Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis des bereinigten Kaufpreises zum Jahresrohertrag.

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

Der Jahresrohertrag entspricht der Jahresnettokaltmiete, also der marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Der Kaufpreis laut Vertrag wird um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Modellbeschreibung und Stichprobe sind mit denen des Liegenschaftszinssatzes (Abbildung 1Abbildung 2) identisch.

2.3 Untersuchung der Einflussgrößen

Die Regressionsanalyse ist ein statistisches Analyseverfahren, mit denen untersucht werden kann, ob und wie die Ausprägung eines bestimmten Merkmals der statistischen Einheit in Abhängigkeit zu anderen Merkmalen steht.

In der Analyse wurde insbesondere die Abhängigkeit des LZ (oder RoF) für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- das (ggf. fiktive) Baujahr,
- der BRW (als Lagemerkmal),
- die Grundstücksgröße,
- Restnutzungsdauer der Gebäude,
- der Rohertrag (als Merkmal der Ertragsverhältnisse) und
- die Wohn- / Nutzflächensummen der Vertragsobjekte (Objektgröße).

Diese Untersuchungen lieferten keine erkennbaren Ergebnisse. Eine Abhängigkeit des LZ von den ausgewählten Einflussgrößen konnte nicht mit hinreichender statistischer Sicherheit nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wird als Funktion für die Ableitung das **arithmetische Mittel** gewählt. Der LZ und der RoF werden als Spanne des 99 % Konfidenzintervalls des errechneten arithmetischen Mittels angegeben. Die Standardabweichung ist das Maß für die Streuung der Daten um den Mittelwert.

Bei der Verwendung der veröffentlichten LZ (und RoF) ist zu beachten, dass stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

2.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilien- (MFH) und Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat folgenden **Liegenschaftszinssatz** und **Rohertragsfaktor** für Grundstücke mit **Mehrfamilienhäusern** oder **Wohn- und Geschäftshäusern** zum **Stichtag 01.07.2021** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit MFH oder WGH		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	3,91 – 4,81
	Mittelwert	4,36
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,43
Rohertragsfaktor	99 % Konfidenzintervall	11,07 – 13,07
	Mittelwert	12,85
Standardabweichung (Stichprobe)		3,17

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (MFH/WGH)

Anzahl und Verteilung der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	17	MFH bis 6 WE	31
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	42	MFH 7 bis 20 WE	8
kreisfreie Stadt Suhl	8	MFH über 20 WE	3
		WGH	25
gesamt		67	67

Abbildung 4: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (MFH/WGH)

Im Ergebnis der Analyse wurden für den LZ von der untersuchten Einflussgröße

- Vertragsdatum

und für den RoF von der untersuchten Einflussgröße

- Restnutzungsdauer der Gebäude

jeweils eine signifikante Abhängigkeit festgestellt. Deshalb wurden weitergehend für beide Zielgrößen (LZ und ROF) die Abhängigkeiten der Einflussgrößen mittels linearer Regression (Ableitung der Koeffizienten der Einflussgrößen) durchgeführt.

Eine deutliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes der MFH oder WGH vom Kaufzeitpunkt ist erkennbar. Der Korrelationskoeffizient R beträgt – 55 %.

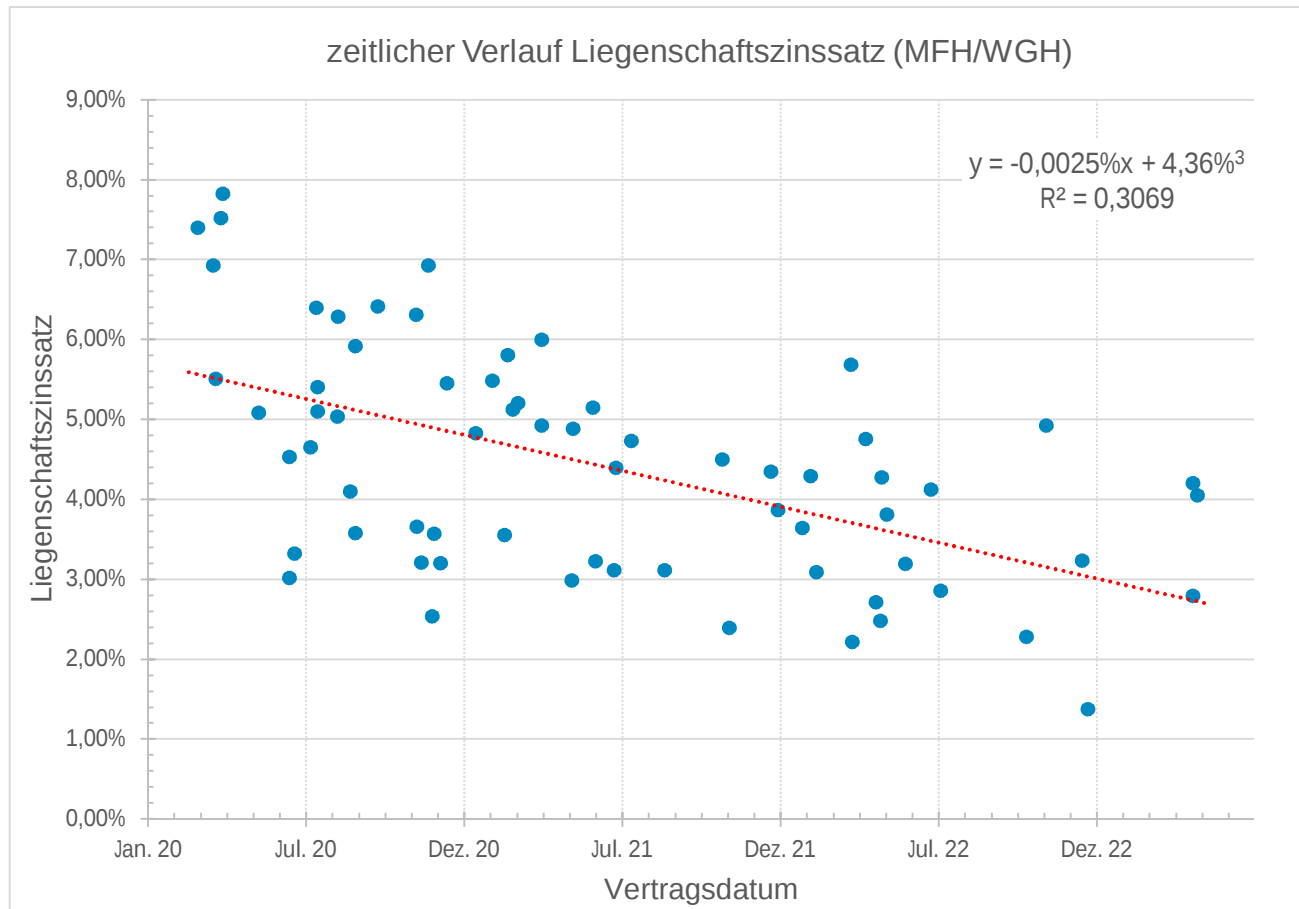


Abbildung 5: LZ (MFH/WGH) in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt (Grafik)

Als Stichtag wurde der Quartalsbeginn festgelegt, der dem Mittelwert der Stichprobe am nächsten ist. Der Gutachterausschuss empfiehlt eine zeitliche Anpassung des Mittelwertes bzw. der Spanne für den Untersuchungszeitraum⁴ vorzunehmen. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ist kein Trend für die Zukunft ableitbar. Eine Extrapolation der Daten ist nicht zu empfehlen.

³ bezogen auf den Stichtag 01.07.2021

⁴ Siehe Kennzahlen der Stichprobe auf Seite 12.

Ebenso ist eine deutliche Abhängigkeit des Rohertragsfaktors von der Restnutzungsdauer der MFH/WGH erkennbar. Der Korrelationskoeffizient R beträgt 60 %.

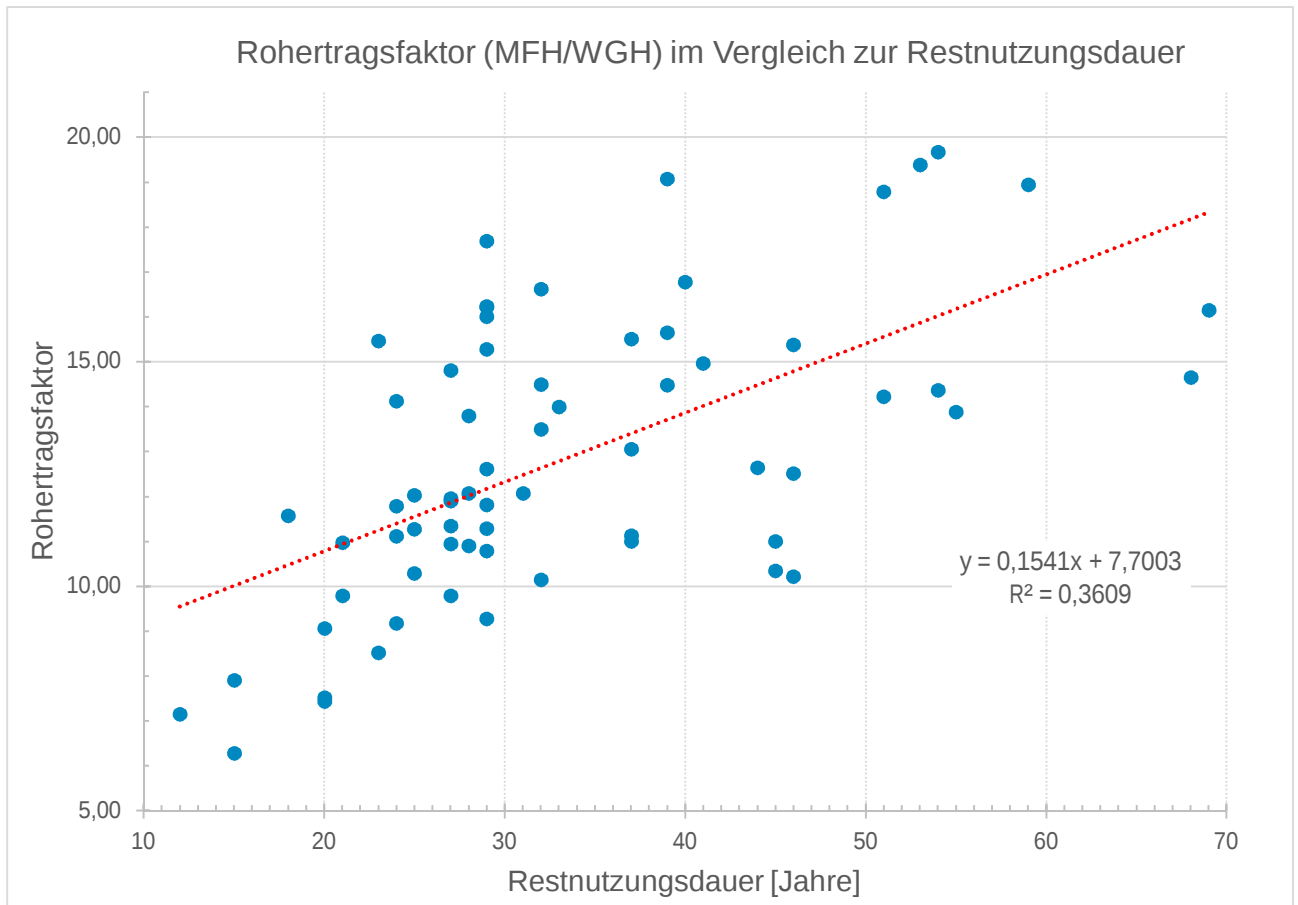


Abbildung 6: RoF (MFH/WGH) in Abhängigkeit von der RND

$$\text{angepasster RoF} = 0,1541 \times RND + 7,7003$$

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	1,38	6,28	2,37
5. Perzentil	2,42	7,64	4,03
Median	4,35	12,07	5,17
Mittelwert	4,43	12,85	5,34
95. Perzentil	6,93	18,90	6,94
Maximum	7,82	19,67	8,00

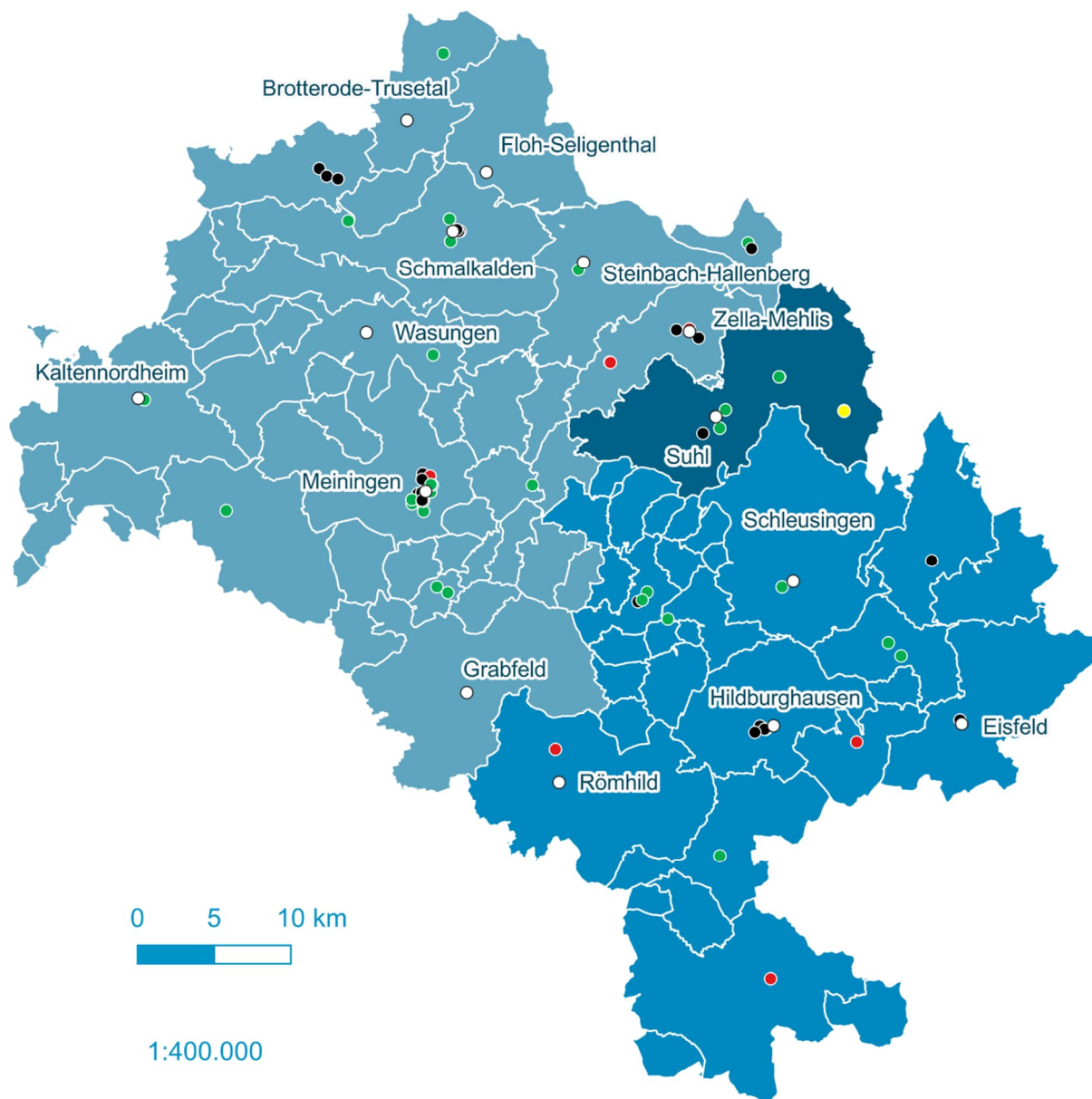
Kriterium	Baujahr (ggfs. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn- + Nutzfläche [m²]
Minimum	1955	12	163
5. Perzentil	1959	19	208
Median	1971	29	427
Mittelwert	1974	33	563
95. Perzentil	1995	55	1345
Maximum	2009	69	2852

Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	295	113	11
5. Perzentil	419	247	14
Median	797	840	36
Mittelwert	841	1246	49
95. Perzentil	1518	3737	107
Maximum	1804	5782	192

Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard
Minimum	0	1,5
5. Perzentil	0	2,1
Median	0	2,6
Mittelwert	4	2,6
95. Perzentil	20	3,3
Maximum	37	3,5

Kriterium	Kaufvertragsdatum	Rohertrag [€]
Minimum	27.02.2020	10038
5. Perzentil	25.03.2020	13829
Median	30.03.2021	25200
Mittelwert	03.06.2021	35690
95. Perzentil	18.12.2022	82649
Maximum	26.04.2023	210362

Abbildung 7: Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF (MFH/WGH)



Gebietsinformation

- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen
- Kreisfreie Stadt Suhl
- Ortschaften über 5000 Einwohner

Grundstück mit

- gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus
- Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE
- Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE
- Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE

Abbildung 8: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ/RoF (MFH/WGH)

2.5 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), Doppelhaushälften, Reihenendhäusern, Reihenmittelhäusern (DHH/REH/RMH) und sonstige geschlossene Bauweise

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, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat folgenden **Liegenschaftszinssatz** für Grundstücke mit **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäusern** oder **Reihenmittelhäusern** zum **Stichtag 01.10.2021** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit EFH, ZFH, DHH, REH oder RMH		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	2,95 – 3,27
	Mittelwert	3,11
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,19

Abbildung 9: Liegenschaftszinssatz (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH)

Anzahl und Verteilung der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	65	EFH/ZFH	273
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	231	DHH/REH	81
kreisfreie Stadt Suhl	71	RMH	13
gesamt	367		367

Abbildung 10: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH)

Die zur Ableitung der LZ verwendeten Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten von den in Kapitel 2.3 genannten Einflussgrößen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine Abhängigkeit des LZ von diesen Einflussgrößen nicht signifikant nachgewiesen werden konnte. Ebenso wurden aus den Datensätzen keine statistisch relevanten Zusammenhänge zwischen den Anbauarten und den LZ ermittelt, sodass alle Gebäudetypen gemeinsam ausgewertet wurden.

Lediglich eine schwache Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Kaufzeitpunkt ist erkennbar. Der Korrelationskoeffizient R beträgt – 27 %. Als Stichtag wurde der Quartalsbeginn festgelegt, der dem Mittelwert der Stichprobe am nächsten ist.

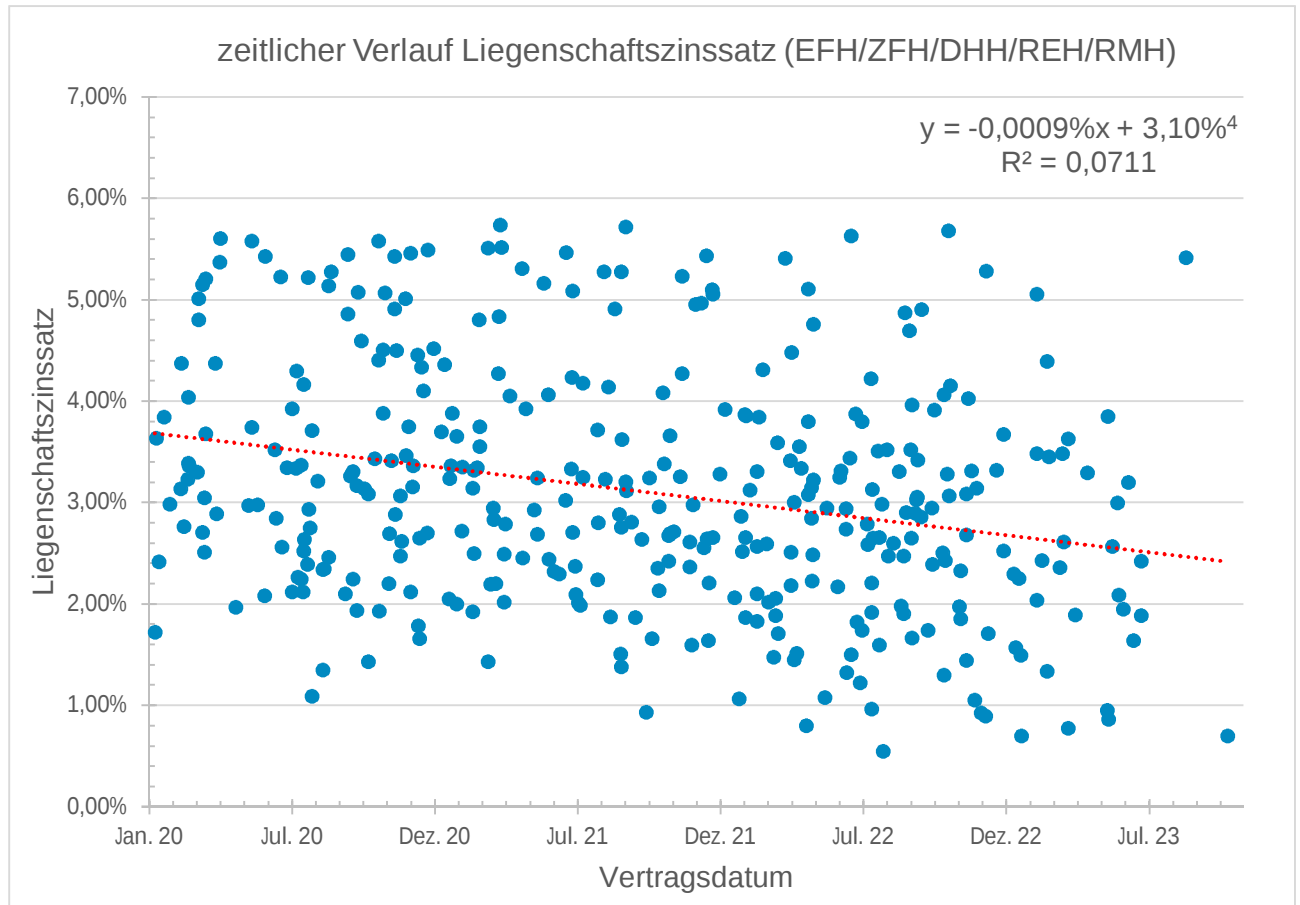


Abbildung 11: LZ (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH) in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt (Grafik)

Eine zeitliche Anpassung wird vom Gutachterausschuss nicht empfohlen.

⁵ bezogen auf den Stichtag 01.10.2021

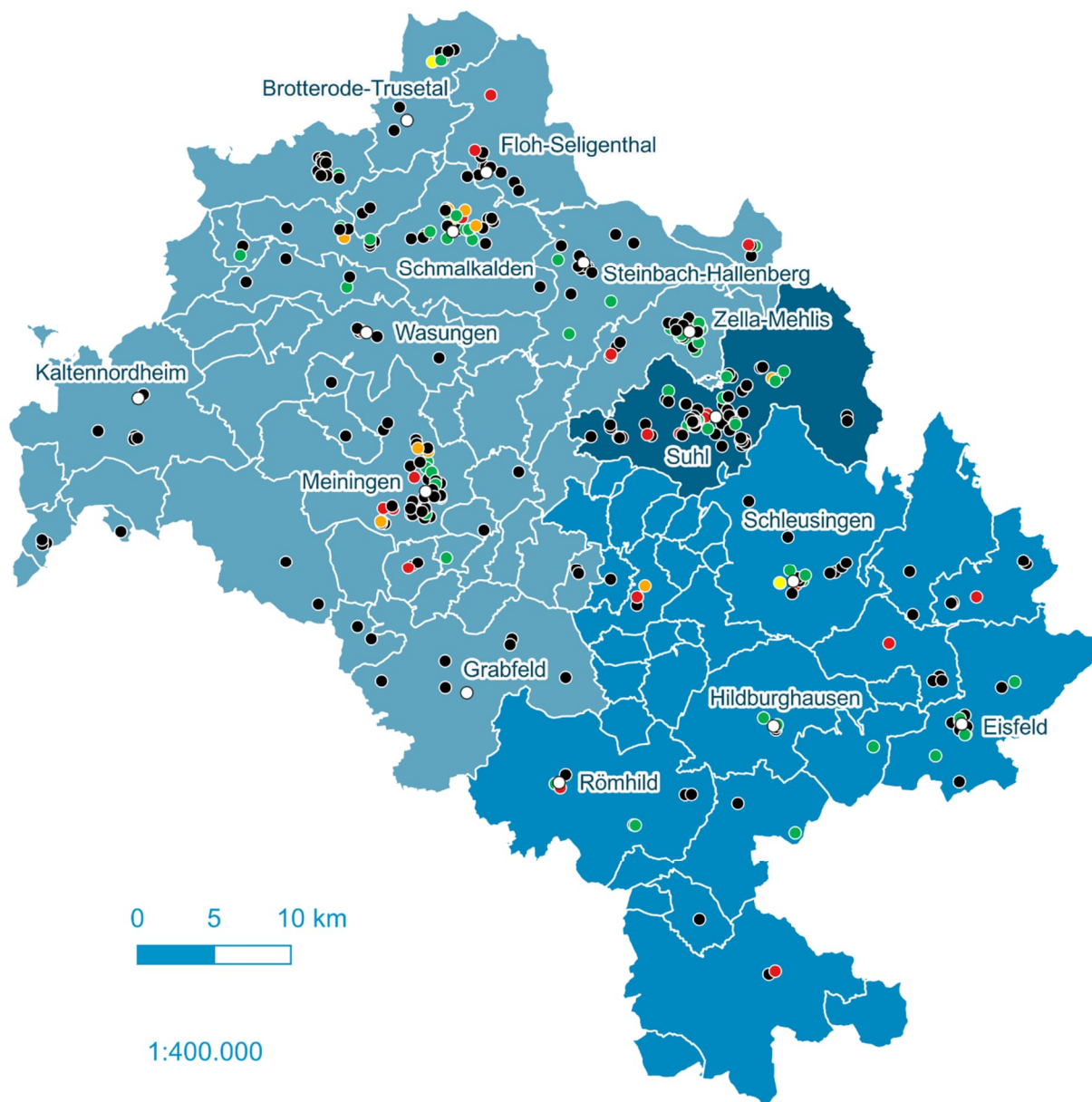
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Kaufvertragsdatum	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	0,54	08.01.2020	3,69
5. Perzentil	1,33	11.03.2020	4,51
Median	2,98	01.10.2021	6,30
Mittelwert	3,11	19.09.2021	6,25
95. Perzentil	5,35	12.03.2023	7,92
Maximum	5,74	10.10.2023	9,47

Kriterium	Baujahr (ggf. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1952	12	62
5. Perzentil	1960	18	80
Median	1977	36	130
Mittelwert	1981	39	138
95. Perzentil	2010	68	218
Maximum	2020	79	311

Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	429	150	5
5. Perzentil	625	230	12
Median	1299	610	34
Mittelwert	1368	652	39
95. Perzentil	2424	1234	83
Maximum	3193	1489	125

Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard
Minimum	0	1,5
5. Perzentil	0	1,8
Median	1	2,6
Mittelwert	3	2,6
95. Perzentil	13	3,5
Maximum	29	4,4

Abbildung 12: Beschreibung der Stichprobe LZ (EFH/ZFHDHH/REH/RMH)



Gebietsinformation

- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen
- Kreisfreie Stadt Suhl
- Ortschaften über 5000 Einwohner

Grundstück mit

- freistehendes Einfamilienhaus
- freistehendes Zweifamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- Reihenendhaus
- Reihemittelhaus

Abbildung 13: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH)

3 Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten⁶ im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Objektart	Marktdaten ⁶	Datenbasis	Titel/Link
2011	MFH	LZ	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 3)
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK BW/Fläche	2002- 2011	
	Landwirtsch. Flächen	UK BW/Fläche A		
		UK BW/Fläche Gr		
		UK BW/Bonität Gr		
	EFH/ZFH	LZ	2010/2011	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 4)
		SWF		
2012	MFH	LZ	2010/2011	Immobilienmarktbericht 2012 (Heft 5)
	EFH/ZFH/DHH/RH	LZ	2002- 2011	
	EFH/ZFH	SWF		
	Grdst. Indiv. Wohn.-Bau	UK BW/Fläche		
	Landwirtsch. Flächen	UK BW/Fläche A		
		UK BW/Fläche Gr	UK BW/Bonität A	
		UK BW/Bonität Gr		
2013	EFH/ZFH	SWF	2011 bis 08/2013	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 6)
	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	
		LZ		
		Rohrertragsfaktoren		
2014	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	Immobilienmarktbericht 2014
		LZ		
		Rohrertragsfaktoren		
2016	EFH/ZFH	SWF	07/2013 bis 2015	Immobilienmarktbericht 2016
	MFH	LZ	2012 bis 2016	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften 2016
		Rohrertragsfaktoren		
DHH/REH	SWF			
2019	EFH/ZFH	SWF, LZ	07/2016-2019	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2019
	MFH	LZ	2016-2019	
		Rohrertragsfaktoren		
	DHH/REH	SWF, LZ		
2021	EFH/ZFH	SWF, LZ	07/2017-06/2021	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2021
	MFH/WGH	LZ		
	DHH/REH/RMH	Rohrertragsfaktoren		
2023	EFH/ZFH	SWF, LZ	01/2018-02/2023	Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023
	MFH/WGH	Einfluss wirtschaftlich verbrauchter Gebäude auf den Bodenwert		
	MFH/WGH	LZ	01/2020-08/2023	vorliegendes Heft
	EFH/ZFH/ DHH/REH/RMH	Rohrertragsfaktoren		
		LZ		

Abbildung 14: Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten

⁶ „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ nach §193 Abs.5 BauGB

Um über eine hinreichende Datenbasis verfügen zu können, wurden alle Marktdaten für die beiden Landkreise und die kreisfreie Stadt Suhl gemeinsam abgeleitet und bis 2013 in den Marktberichten der jeweiligen Gutachterausschüsse gleichlautend dargestellt. Die Links bis zum Jahr 2013 führen zum jeweiligen Marktbericht des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
A	Acker
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BJ	Baujahr
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwerte
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gr	Grünland
Grdst.	Grundstück
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Indiv.	individueller
IVD	Immobilienverband Deutschland
KP	Kaufpreis
Landwirtsch.	Landwirtschaftlich
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
Mio.	Millionen
monatl.	Monatliche
R	Korrelationskoeffizient
R ²	Bestimmtheitsmaß
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Rohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
SWF	Sachwertfaktor
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
UK	Umrechnungskoeffizienten
WE	Wohneinheiten
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
Wohn.	Wohnung
ZFH	Zweifamilienhaus

Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	5
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	6
Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (MFH/WGH)	9
Abbildung 4: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (MFH/WGH)	9
Abbildung 5: LZ (MFH/WGH) in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt (Grafik)	10
Abbildung 6: RoF (MFH/WGH) in Abhängigkeit von der RND	11
Abbildung 7: Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF (MFH/WGH)	12
Abbildung 8: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ/RoF (MFH/WGH)	13
Abbildung 9: Liegenschaftszinssatz (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH)	14
Abbildung 10: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH)	14
Abbildung 11: LZ (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH) in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt (Grafik)	15
Abbildung 12: Beschreibung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH)	16
Abbildung 13: räumliche Verteilung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH/DHH/REH/RMH)	17
Abbildung 14: Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten	18



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30 98574 Schmalkalden

☎+49 (0)361 57 4163-017 📠+49 (0)361 57 4042-612

gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden

7. Dezember 2023