

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2025

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 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Inhalt

1	Allgemeines	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 Mehrfamilienhäusern (MFH)	9
2.5	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	12
2.6	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	15
2.7	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Doppelhaushälften	18
2.8	Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Reihenmittel- und Reihenendhäusern	20
3	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten im Zuständigkeitsbereich	23
4	Anlage Bewirtschaftungskosten	24

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
ImmoWertA	Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat die Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
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), geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 292)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen 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 816 Kauffällen, aus den Jahren 2022 bis 2025, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl am 10. Juli 2025 Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren für die folgenden Objektarten ermittelt und deren Veröffentlichung beschlossen:

- **Mehrfamilienhäuser (MFH) und Wohn- und Geschäftshäuser (WGH < 15% Gewerbe)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**
- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ZFH)**
- **Doppelhaushälften (DHH)**
- **Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (REH/RMH)**

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

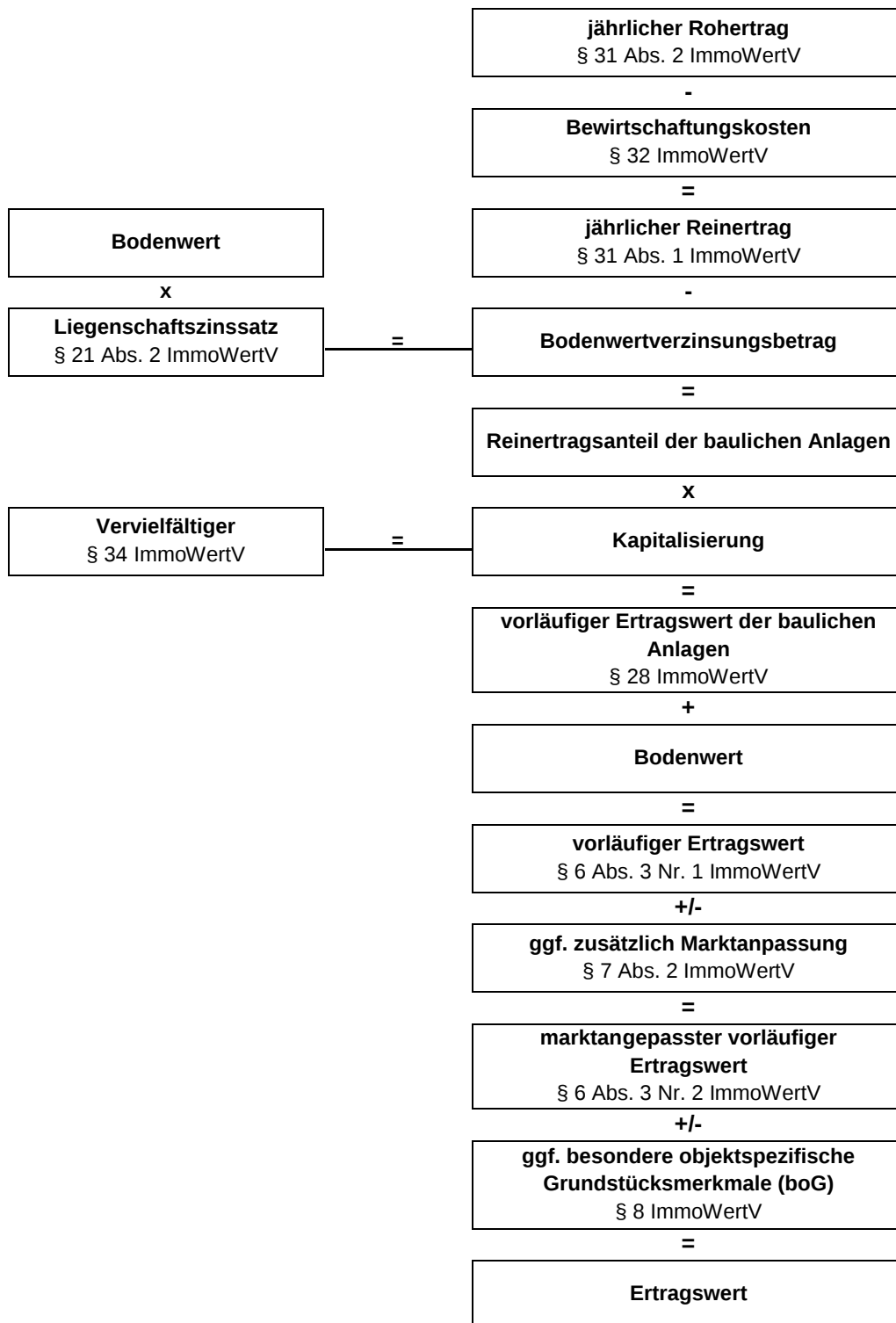


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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

1.2 Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Grundstücksart	• Mehrfamilienhausgrundstücke und gemischt genutzte Wohnhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 15 % vom RoE • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit gewerblichem Anteil >= 15 % vom RoE • freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser • Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihennendhäuser
Rohertrag (RE) (Jahr)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: • Mietpreisspiegel Thüringen des IVD • lokaler Mietpreisspiegel Suhl • tatsächliche Mieten, auf Marktüblichkeit geprüft
Vermietungssituation	Vollvermietung wird unterstellt
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV (siehe Anlage BWK)
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Wohngebäude 80 Jahre, Garagen 60 Jahre und Carports 40 Jahre (Außenstellplatz) (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte RND, 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 Neben- und Sachleistungen)
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt (aufgrund fehlender Koeffizienten keine Anpassung nach Lage, Fläche oder Zeit ¹ , außer bei übergroßen Grundstücken)
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
Stichtag	Quartalsbeginn der dem Mittelwert des Kaufvertragsdatums der jeweiligen Stichprobe am Nächsten ist

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

¹ Der Gutachterausschuss konnte keine Abhängigkeit der Bodenrichtwerte von der Flächengröße der Grundstücke und dem Zeitpunkt des Kaufvertrages feststellen, folglich unterbleibt eine Anpassung nach diesen Größen in der Aufarbeitung der Kaufverträge in der Geschäftsstelle.

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 1) 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),
- Vertragsdatum,
- sowie 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 Mehrfamilienhäusern (MFH)

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** sowie **gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser** mit einem gewerblichen Anteil unter 15 % vom Rohertrag zum **Stichtag 01.04.2023** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit MFH oder WGH < 15 % vom RoE		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	3,58 – 4,67
	Mittelwert	4,13
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,22
Rohertragsfaktor	99 % Konfidenzintervall	10,74 – 13,48
	Mittelwert	12,11
Standardabweichung (Stichprobe)		3,05

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (MFH)

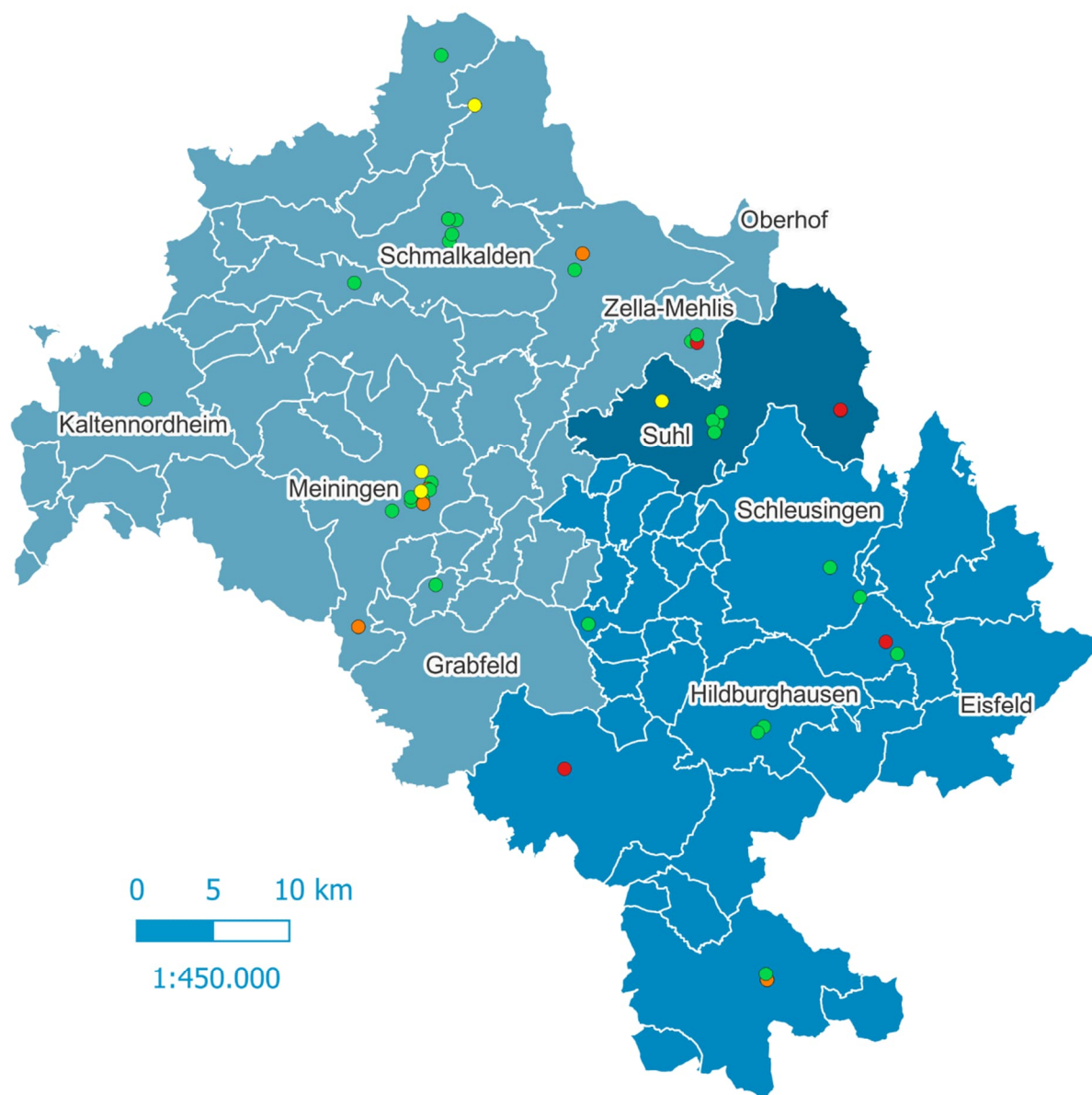
Anzahl und Verteilung der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	9	MFH bis 6 WE	24
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	17	MFH 7 bis 20 WE	3
kreisfreie Stadt Suhl	7	MFH über 20 WE	3
		WGH < 15 % RoE	3
gesamt		33	33

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

Im Ergebnis der Analyse wurden für den Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit MFH oder WGH < 15 % vom RoE zu den untersuchten Einflussgrößen entsprechend Kapitel 2.3, jeweils keine signifikante Abhängigkeit festgestellt.

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,59	6,63	4,33
5. Perzentil	2,61	7,70	4,56
Median	4,00	11,95	5,65
Mittelwert	4,14	12,14	5,86
95. Perzentil	6,17	16,26	7,44
Maximum	6,76	20,05	8,00
Kriterium	Baujahr (ggfs. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn- + Nutzfläche [m²]
Minimum	1785	12	163
5. Perzentil	1882	14	195
Median	1920	27	306
Mittelwert	1922	29	475
95. Perzentil	1985	48	1342
Maximum	1996	56	3290
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	358	161	11
5. Perzentil	431	274	14
Median	775	719	37
Mittelwert	876	1305	44
95. Perzentil	1458	3240	86
Maximum	1804	11094	100
Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard	
Minimum	0	1,6	
5. Perzentil	0	1,7	
Median	0	2,5	
Mittelwert	3	2,5	
95. Perzentil	12	3,2	
Maximum	25	3,5	
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Rohertrag [€]	
Minimum	07.01.2022	10.038	
5. Perzentil	23.01.2022	12.468	
Median	03.11.2022	19.932	
Mittelwert	16.03.2023	31.991	
95. Perzentil	19.11.2024	82.825	
Maximum	22.04.2025	197.400	

Abbildung 5: Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF (MFH)



Gebietsinformation

- Kreisfreie Stadt Suhl
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen

Gebäudeinformation

- Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE
- Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE
- Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE
- gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser < 15 % RoE

Abbildung 6: räumliche Verteilung der LZ/RoF (MFH/WGH)

2.5 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten 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 **gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern** mit einem gewerblichen Anteil $\geq 15\%$ **vom Rohertrag** zum **Stichtag 01.10.2023** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit MFH oder WGH		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	4,60 – 6,08
	Mittelwert	5,34
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,58
Rohertragsfaktor	99 % Konfidenzintervall	9,04 – 12,40
	Mittelwert	10,72
Standardabweichung (Stichprobe)		3,57

Abbildung 7: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (WGH)

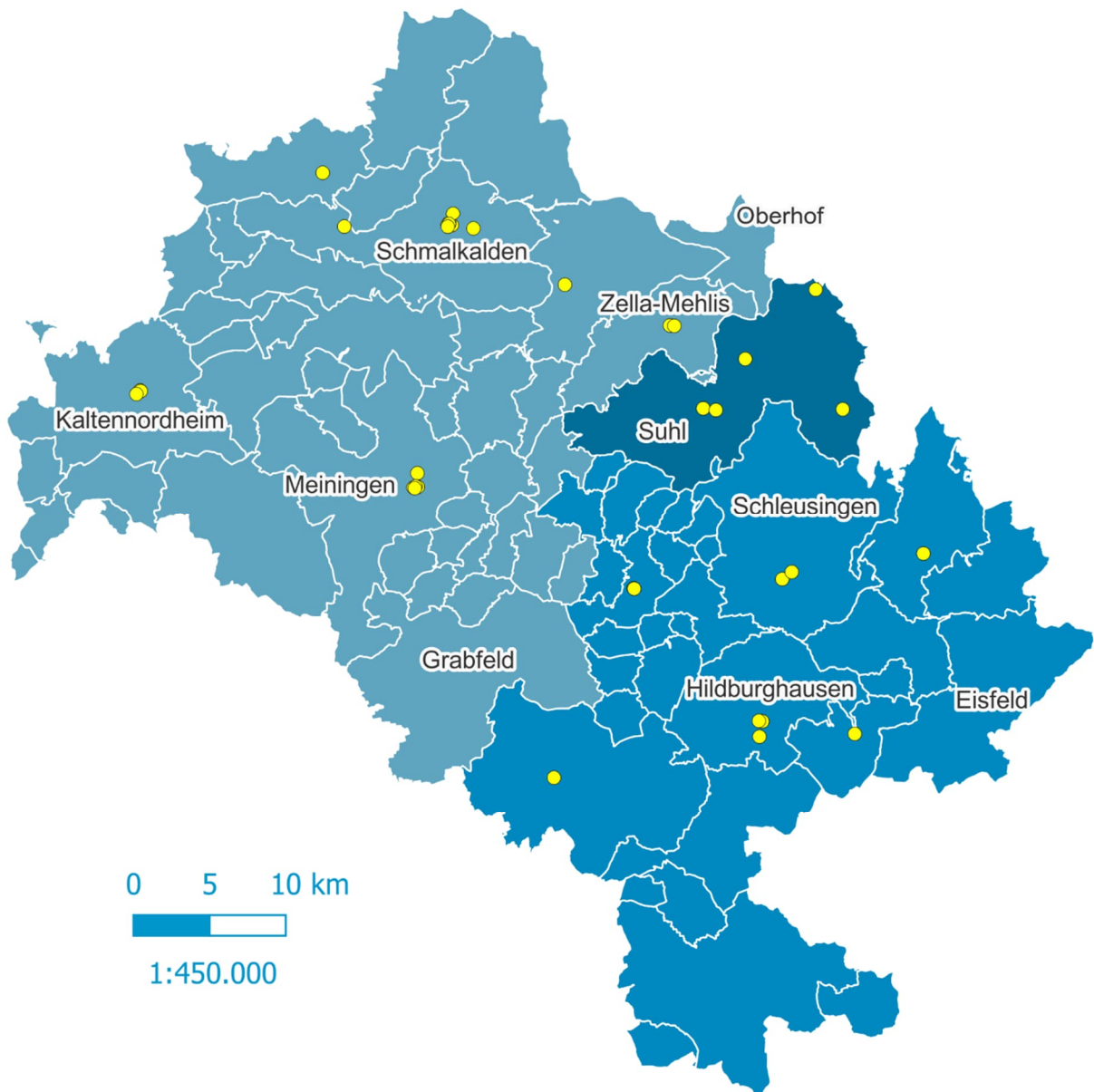
Anzahl und Verteilung der Kauffälle	
Landkreis Hildburghausen	8
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	18
kreisfreie Stadt Suhl	4
gesamt	30

Abbildung 8: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (WGH)

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.

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,57	6,02	3,52
5. Perzentil	2,92	6,46	3,70
Median	5,27	11,02	5,48
Mittelwert	5,33	10,74	5,49
95. Perzentil	7,89	16,45	8,21
Maximum	7,98	19,39	11,87
Kriterium	Baujahr (ggfs. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn- + Nutzfläche [m²]
Minimum	1800	15	215
5. Perzentil	1865	15	227
Median	1900	24	410
Mittelwert	1921	30	462
95. Perzentil	2002	58	799
Maximum	2008	64	1281
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	267	171	10
5. Perzentil	298	213	19
Median	697	586	46
Mittelwert	736	820	67
95. Perzentil	1584	1973	196
Maximum	1933	2305	200
Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard	
Minimum	-8	1,6	
5. Perzentil	0	1,8	
Median	0	2,4	
Mittelwert	2	2,4	
95. Perzentil	8	3,1	
Maximum	16	3,3	
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Rohertrag [€]	
Minimum	08.04.2022	12.138	
5. Perzentil	29.04.2022	14.403	
Median	09.12.2023	26.004	
Mittelwert	26.09.2023	29.590	
95. Perzentil	16.11.2024	54.743	
Maximum	02.04.2025	84.168	

Abbildung 9: Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF (WGH)



Gebietsinformation

- Kreisfreie Stadt Suhl
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen

Gebäudeinformation

- gemischt genutztes
Wohn- und Geschäftshaus

Abbildung 10: räumliche Verteilung der LZ/RoF (WGH)

2.6 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

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 Reihennittelhäuser 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** zum **Stichtag 01.07.2023** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit EFH/ZFH		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	3,16 – 3,41
	Mittelwert	3,28
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		0,97

Abbildung 11: Liegenschaftszinssatz (EFH/ZFH)

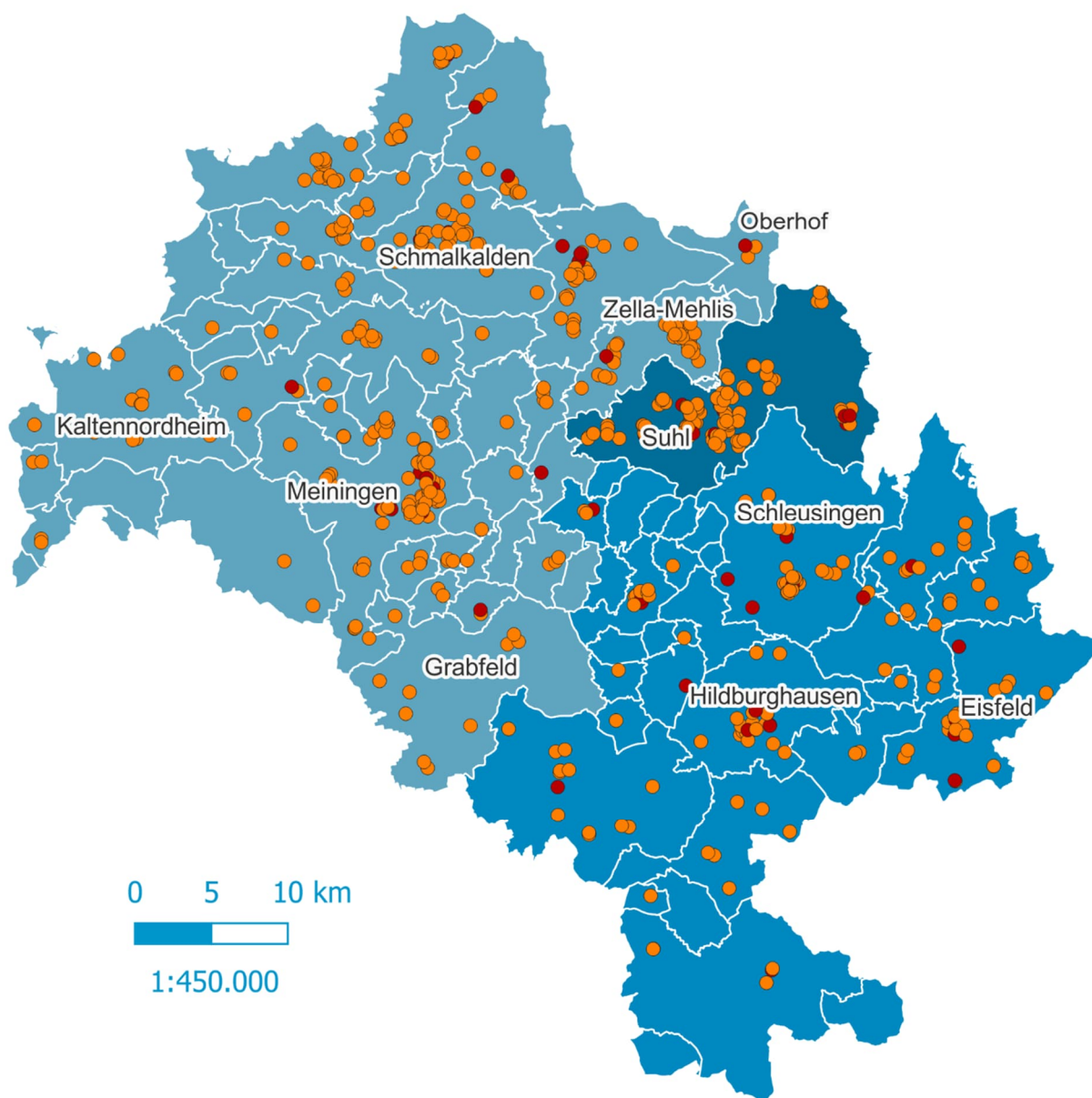
Anzahl und Verteilung der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	104	EFH	379
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	237	ZFH	42
kreisfreie Stadt Suhl	80		
gesamt	421		421

Abbildung 12: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (EFH/ZFH)

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.

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Kaufvertragsdatum	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,03	04.01.2022	3,69
5. Perzentil	2,12	14.03.2022	5,00
Median	3,03	16.08.2023	6,43
Mittelwert	3,28	01.08.2023	6,51
95. Perzentil	5,21	15.10.2024	8,42
Maximum	6,88	04.03.2025	9,47
Kriterium	Baujahr (ggf. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1760	12	52
5. Perzentil	1900	18	88
Median	1973	33	136
Mittelwert	1960	37	145
95. Perzentil	2010	67	230
Maximum	2022	78	317
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	386	69	5
5. Perzentil	611	283	12
Median	1238	716	30
Mittelwert	1334	878	35
95. Perzentil	2421	2072	77
Maximum	3193	4532	87
Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard	
Minimum	-7	1,2	
5. Perzentil	0	1,8	
Median	1	2,4	
Mittelwert	3	2,5	
95. Perzentil	13	3,4	
Maximum	28	4,3	

Abbildung 13: Beschreibung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH)



Gebietsinformation

- Kreisfreie Stadt Suhl
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen

Gebäudeinformation

- freistehendes Einfamilienhaus
- freistehendes Zweifamilienhaus

Abbildung 14: räumliche Verteilung der LZ (EFH/ZFH)

2.7 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Doppelhaushälften

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat folgenden **Liegenschaftszinssatz** für Grundstücke mit **Doppelhaushälften** zum **Stichtag 01.04.2023** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit DHH		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	3,14 – 3,90
	Mittelwert	3,52
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,18

Abbildung 15: Liegenschaftszinssatz (DHH)

Anzahl und Verteilung der Kauffälle	
Landkreis Hildburghausen	7
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	40
kreisfreie Stadt Suhl	18
gesamt	65

Abbildung 16: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (DHH)

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.

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Kaufvertragsdatum	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,01	28.01.2022	4,00
5. Perzentil	2,10	22.02.2022	5,00
Median	3,13	24.02.2023	6,00
Mittelwert	3,52	12.05.2023	6,06
95. Perzentil	5,93	17.11.2024	7,50
Maximum	6,27	04.02.2025	8,05
Kriterium	Baujahr (ggf. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1850	15	60
5. Perzentil	1900	16	80
Median	1936	27	119
Mittelwert	1941	30	122
95. Perzentil	2000	57	183
Maximum	2006	63	246
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	438	96	10
5. Perzentil	570	170	14
Median	1063	478	37
Mittelwert	1137	569	47
95. Perzentil	1897	1212	89
Maximum	2309	2418	91
Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard	
Minimum	0	1,5	
5. Perzentil	0	1,6	
Median	1	2,3	
Mittelwert	2	2,4	
95. Perzentil	8	3,3	
Maximum	15	3,6	

Abbildung 17: Beschreibung der Stichprobe LZ (DHH)

2.8 Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Reihenmittel- und Reihenendhäusern

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl hat folgenden **Liegenschaftszinssatz** für Grundstücke mit **Reihenend-** oder **Reihenmittelhäusern** zum **Stichtag 01.10.2023** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit REH oder RMH		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	3,57 – 4,68
	Mittelwert	4,13
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,19

Abbildung 18: Liegenschaftszinssatz (REH/RMH)

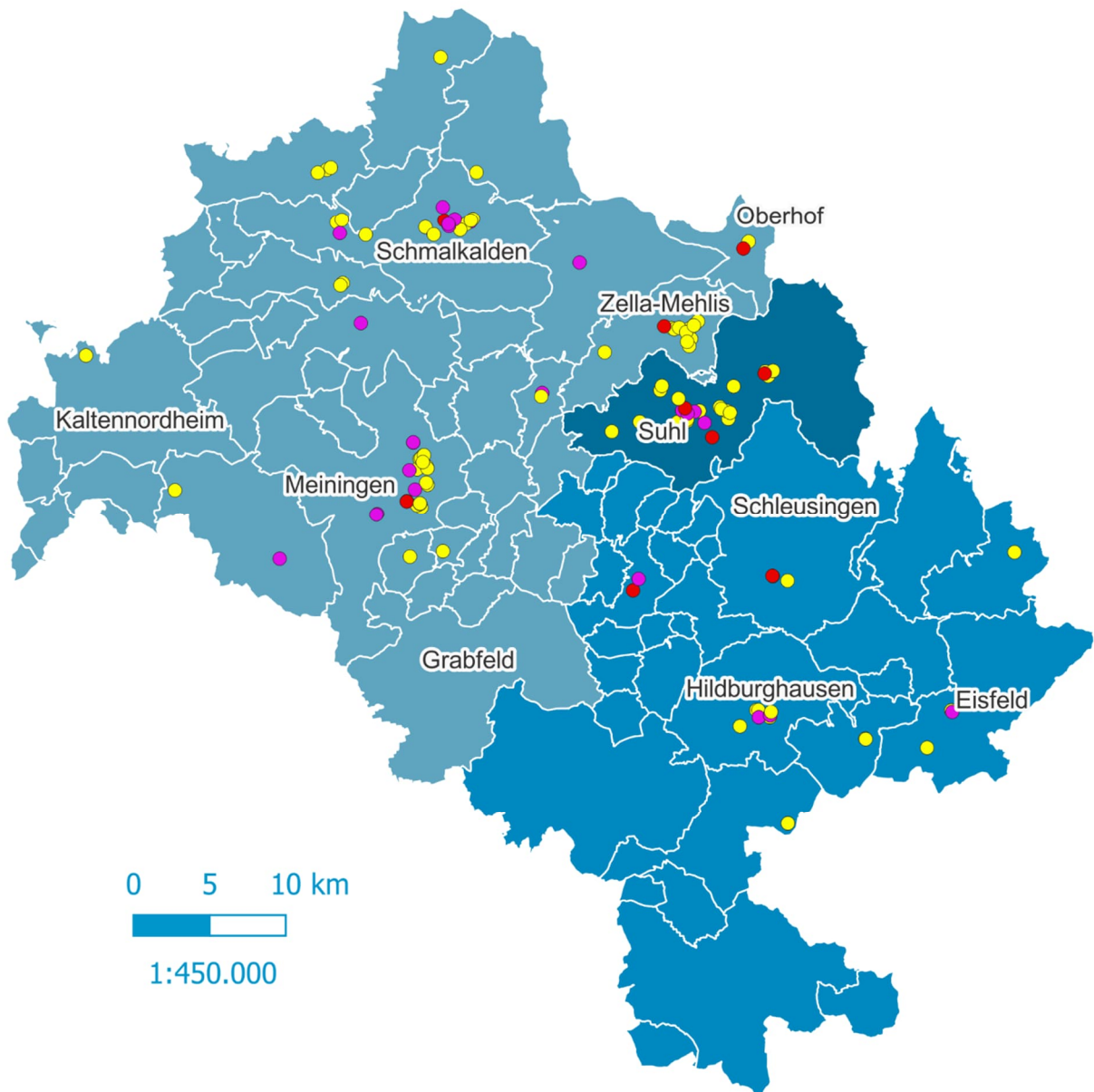
Anzahl und Verteilung der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	4		
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	19	REH	7
kreisfreie Stadt Suhl	7	RMH	23
gesamt	30		30

Abbildung 19: Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (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.

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Kaufvertragsdatum	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,24	13.01.2022	4,85
5. Perzentil	2,73	26.02.2022	5,00
Median	3,75	11.08.2023	6,24
Mittelwert	4,08	17.08.2023	6,13
95. Perzentil	5,86	09.12.2024	7,54
Maximum	6,61	07.03.2025	8,20
Kriterium	Baujahr (ggf. fiktiv)	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1630	15	75
5. Perzentil	1853	15	90
Median	1954	31	121
Mittelwert	1937	35	126
95. Perzentil	2000	58	178
Maximum	2009	67	200
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	492	37	12
5. Perzentil	509	151	21
Median	1026	288	50
Mittelwert	1088	339	50
95. Perzentil	1756	598	83
Maximum	2810	1567	110
Kriterium	Anteil boG [%]	Ausstattungsstandard	
Minimum	-1	1,6	
5. Perzentil	0	1,6	
Median	0	2,5	
Mittelwert	2	2,5	
95. Perzentil	6	3,5	
Maximum	8	3,5	

Abbildung 20: Beschreibung der Stichprobe LZ (REH/RMH)



Gebietsinformation

- Kreisfreie Stadt Suhl
- Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- Landkreis Hildburghausen

Gebäudeinformation

- Doppelhaushälfte
- Reihenendhaus
- Reihenmittelhaus

Abbildung 21: räumliche Verteilung der LZ (DHH/REH/RMH)

3 Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten² im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Objektart	Marktdaten ⁶	Datenbasis	Titel/Link
2013	EFH/ZFH	SWF	2011 bis 08/2013	Berichte zum Grundstücksmarkt (Heft 6)
	MFH	SWF	2010 bis 08/2013	
		LZ		
		Rohrertragsfaktoren		
2014	MFH	SWF LZ Rohrertragsfaktoren	2010 bis 08/2013	Immobilienmarktbericht 2014
2016	EFH/ZFH	SWF	07/2013 bis 2015	Immobilienmarktbericht 2016
	MFH	LZ Rohrertragsfaktoren	2012 bis 2016	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften 2016
	DHH/REH	SWF		
2019	EFH/ZFH	SWF, LZ	07/2016-2019	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2019
	MFH	LZ Rohrertragsfaktoren	2016-2019	
	DHH/REH	SWF, LZ		
2021	EFH/ZFH	SWF, LZ	07/2017-06/2021	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2021
	MFH/WGH	LZ Rohrertragsfaktoren		
	DHH/REH/RMH	SWF, LZ		
2023	EFH/ZFH	Einfluss wirtschaftlich verbrauchter Gebäude auf den Bodenwert	01/2018-02/2023	Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023
	MFH/WGH			
	EFH/ZFH/DHH RMH/REH	SWF	01/2020-08/2023	Sachwertfaktoren 2023
	MFH/WGH	LZ Rohrertragsfaktoren	01/2020-08/2023	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren 2023
	EFH/ZFH/ DHH/REH/RMH	LZ		
2024	Unbebaute Flächen	Ableitung der Anpassungsfaktoren für Arrondierungsflächen 2024	01/2020-12/2024	Ableitung der Anpassungsfaktoren für Arrondierungsflächen 2024
2025	EFH/ZFH DHH/REH/REM	SWF	01/2022-05/2025	
	MFH/WGH	LZ Rohrertragsfaktoren	01/2022-05/2025	
	EFH/ZFH/ DHH/REH/RMH	LZ		
	WE	LZ Rohrertragsfaktoren	01/2022-05/2025	

Abbildung 22: Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten

² „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.

4 Anlage Bewirtschaftungskosten

a) bei Wohnnutzung

Normaleigentum (EFH, ZFH, DHH, RMH, REH)	2022	2023	2024	2025
Verwaltungskosten (€/Jahr)	311	339	351	359
Modernisierungskosten (€/m ²)	12,20	13,20	13,80	14,00
Mietausfallwagnis (%)	2	2	2	2

b) bei gewerblicher Nutzung

Gewerbe (Büros, Praxen, Geschäfte)	2022	2023	2024	2025
Verwaltungskosten (%)	3	3	3	3
Modernisierungskosten (€/m ²)	12,20	13,20	13,80	14,00
Mietausfallwagnis (%)	4	4	4	4

Gewerbe (Lager, Logistik, Produktion)	2022	2023	2024	2025
Verwaltungskosten (%)	3	3	3	3
Modernisierungskosten (€/m ²)	3,70	4,00	4,10	4,20
Mietausfallwagnis (%)	4	4	4	4

c) bei Nebengebäuden (Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung)

Garage	2022	2023	2024	2025
Verwaltungskosten (€/Jahr)	41	44	46	47
Modernisierungskosten (€/Jahr)	92	100	104	106
Mietausfallwagnis (%)	2	2	2	2

Außenstellplatz / Carport	2022	2023	2024	2025
Verwaltungskosten (€/Jahr)	41	44	46	47
Modernisierungskosten (€/Jahr)	14	15	16	16
Mietausfallwagnis (%)	2	2	2	2

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BJ	Baujahr
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwerte
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grdst.	Grundstück
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
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

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	5
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	6
Abbildung 3:	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (MFH)	9
Abbildung 4:	Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (MFH)	9
Abbildung 5:	Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF (MFH)	10
Abbildung 6:	räumliche Verteilung der LZ/RoF (MFH/WGH)	11
Abbildung 7:	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (WGH)	12
Abbildung 8:	Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (WGH)	12
Abbildung 9:	Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF (WGH)	13
Abbildung 10:	räumliche Verteilung der LZ/RoF (WGH)	14
Abbildung 11:	Liegenschaftszinssatz (EFH/ZFH)	15
Abbildung 12:	Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (EFH/ZFH)	15
Abbildung 13:	Beschreibung der Stichprobe LZ (EFH/ZFH)	16
Abbildung 14:	räumliche Verteilung der LZ (EFH/ZFH)	17
Abbildung 15:	Liegenschaftszinssatz (DHH)	18
Abbildung 16:	Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (DHH)	18
Abbildung 17:	Beschreibung der Stichprobe LZ (DHH)	19
Abbildung 18:	Liegenschaftszinssatz (REH/RMH)	20
Abbildung 19:	Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (REH/RMH)	20
Abbildung 20:	Beschreibung der Stichprobe LZ (REH/RMH)	21
Abbildung 21:	räumliche Verteilung der LZ (DHH/REH/RMH)	22
Abbildung 22:	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten	23



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

