

Sonstige Daten der Wertermittlung

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

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Modellbeschreibung Ertragswertverfahren	2
1.2	Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	4
2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	5
2.1	Allgemeines zu Liegenschaftszinssätzen	5
2.2	Allgemeines zu Rohertragsfaktoren	6
2.3	Untersuchung der Einflussgrößen	6
2.4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum in Mehrfamilien- (MFH) und Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	7
3	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten im Zuständigkeitsbereich	12
4	Anlage Bewirtschaftungskosten	13

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 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. Auf Grundlage dieser zur Verfügung stehenden Daten erfolgte die Neubewertung der Kaufverträge durch mehrere Sachbearbeiter/innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 101 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 Wohnungseigentum ermittelt und deren Veröffentlichung beschlossen.

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

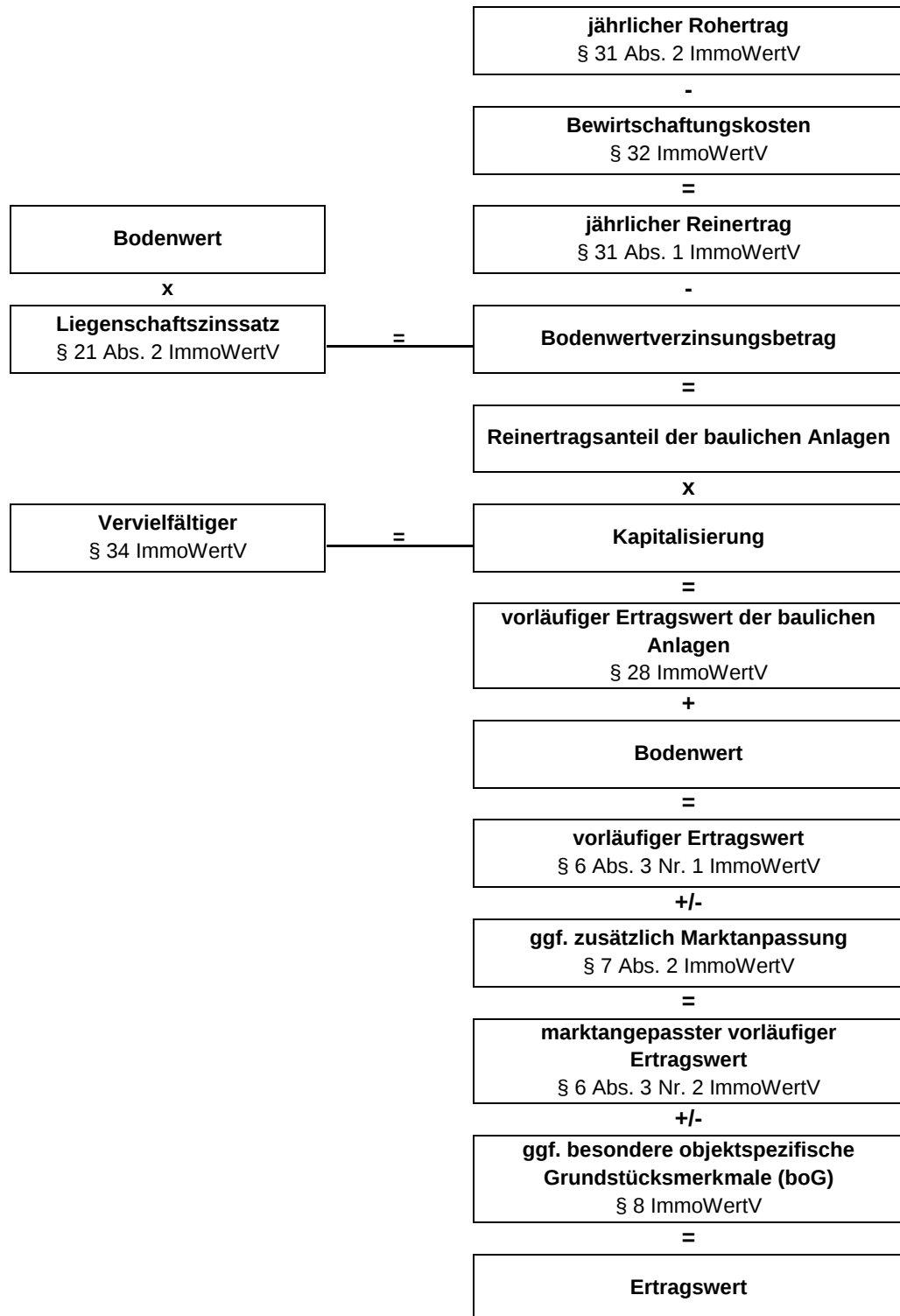


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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

Stichtag	Quartalsbeginn der dem Mittelwert des Kaufvertragsdatums der jeweiligen Stichprobe am Nächsten ist
Objektart	Wohnungseigentum ¹ (nach Wohnungseigentumsgesetz WEG)
Gebäudetypen	• Mehrfamilienhäuser • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser
Voraussetzungen	Weiterverkauf bzw. Marktkonforme Nutzungsmöglichkeiten
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV (Anlage Bewirtschaftungskosten)
Gebäudestandard	Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 Nr. III ImmoWertV)
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Rohertrag (RoE) (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
Reinertrag (RE)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Bodenwert (BW)	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen
Vermietungssituation	Eigennutzung oder Weitervermietung
Wohnflächen	gemäß Teilungserklärung, Bauunterlagen ggf. Befragungen
boG	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Abzug der im Kaufpreis enthaltenen Sach- und Nebenleistungen)

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

¹ Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet.

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),
- Restnutzungsdauer der Gebäude,
- der Rohertrag (als Merkmal der Ertragsverhältnisse)
- die Wohn- / Nutzflächensummen der Vertragsobjekte (Objektgröße)

Diese Untersuchungen lieferten erkennbare Ergebnisse. Als Funktion für die Ableitung des **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 Wohnungseigentum in 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 Wohnungseigentum in **Mehrfamilienhäusern** oder **Wohn- und Geschäftshäusern** zum **Stichtag 01.04.2024** ermittelt:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit MFH oder WGH		
Liegenschaftszinssatz [%]	99 % Konfidenzintervall	3,26 – 3,86
	Mittelwert	3,56
Standardabweichung (Stichprobe) [%]		1,05
Rohertragsfaktor	99 % Konfidenzintervall	14,30 – 16,44
	Mittelwert	15,37
Standardabweichung (Stichprobe)		3,68

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum

Anzahl und Verteilung der Kauffälle			
Landkreis Hildburghausen	1	MFH bis 6 WE	23
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	51	MFH 7 bis 20 WE	33
kreisfreie Stadt Suhl	27	MFH über 20 WE	16
		WGH	7
gesamt		79	79

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

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

- Kaufpreis zur Wohnfläche

und für den RoF von der untersuchten Einflussgröße

- Restnutzungsdauer der Gebäude

jeweils eine Abhängigkeit festgestellt. Deshalb wurden die Abhängigkeiten der Einflussgrößen auf beide Zielgrößen (LZ und ROF) weitergehend mittels linearer Regression untersucht.

Eine deutliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von Wohnungseigentum der MFH oder WGH von der Kaufpreishöhe pro Quadratmeter ist erkennbar. Der Korrelationskoeffizient R beträgt 63 %.

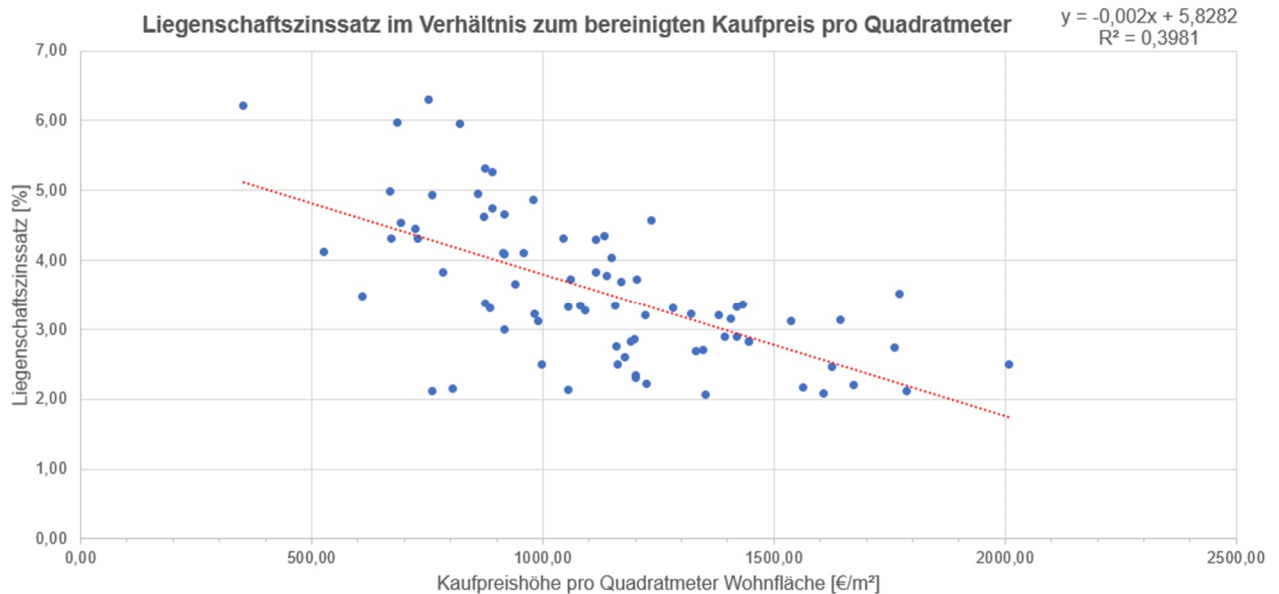


Abbildung 5: LZ (MFH/WGH) in Abhängigkeit vom bereinigten Kaufpreis pro Wohnungsgröße

Die dargestellte Regressionsformel beschreibt den linearen Zusammenhang zwischen dem Liegenschaftszinssatz (unabhängige Variable, x) und dem bereinigten Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (abhängige Variable, y).

Das Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,3981$ zeigt, dass etwa 39,81 % der Varianz des bereinigten Kaufpreises durch den Liegenschaftszinssatz als erklärende Variable in einem linearen Regressionsmodell erklärt werden können. Dies weist auf einen mäßigen Zusammenhang zwischen den beiden Variablen hin.

$$\text{Liegenschaftszinssatz} = (-0,002 * \text{bereinigter Kaufpreis pro m}^2) + 5,8282$$

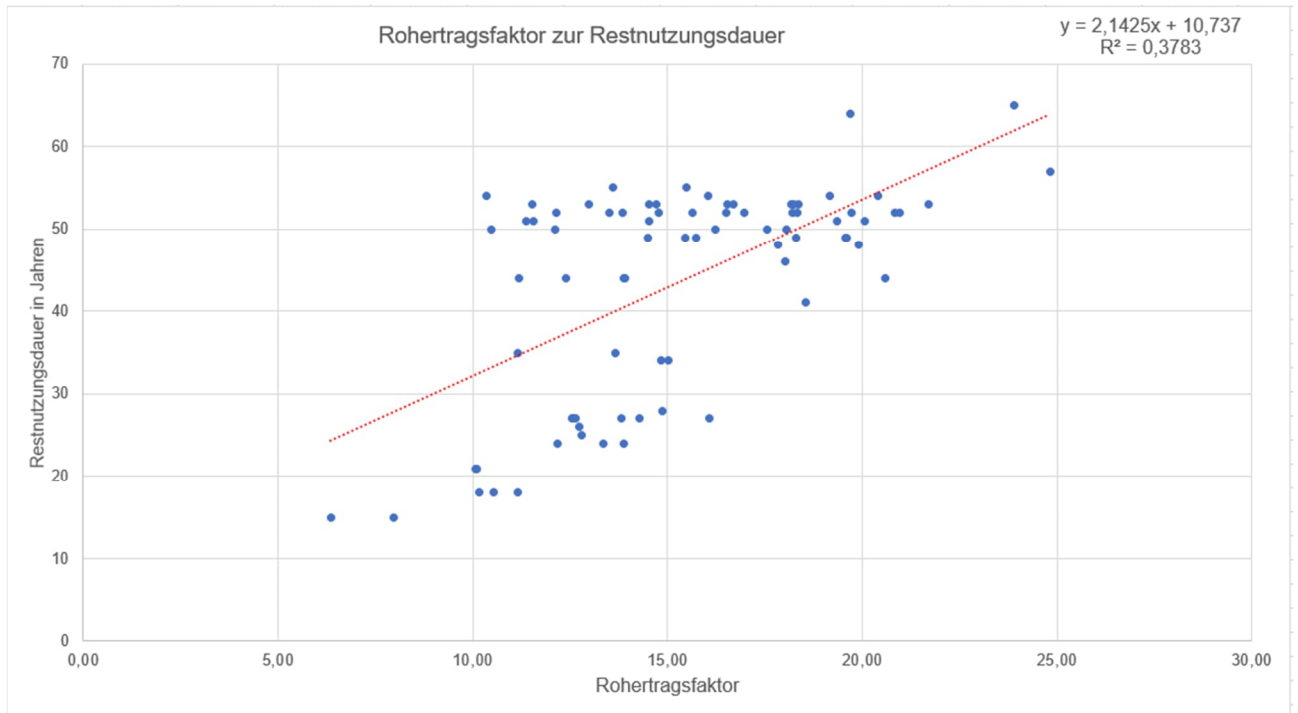


Abbildung 6: RoF (MFH/WGH) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

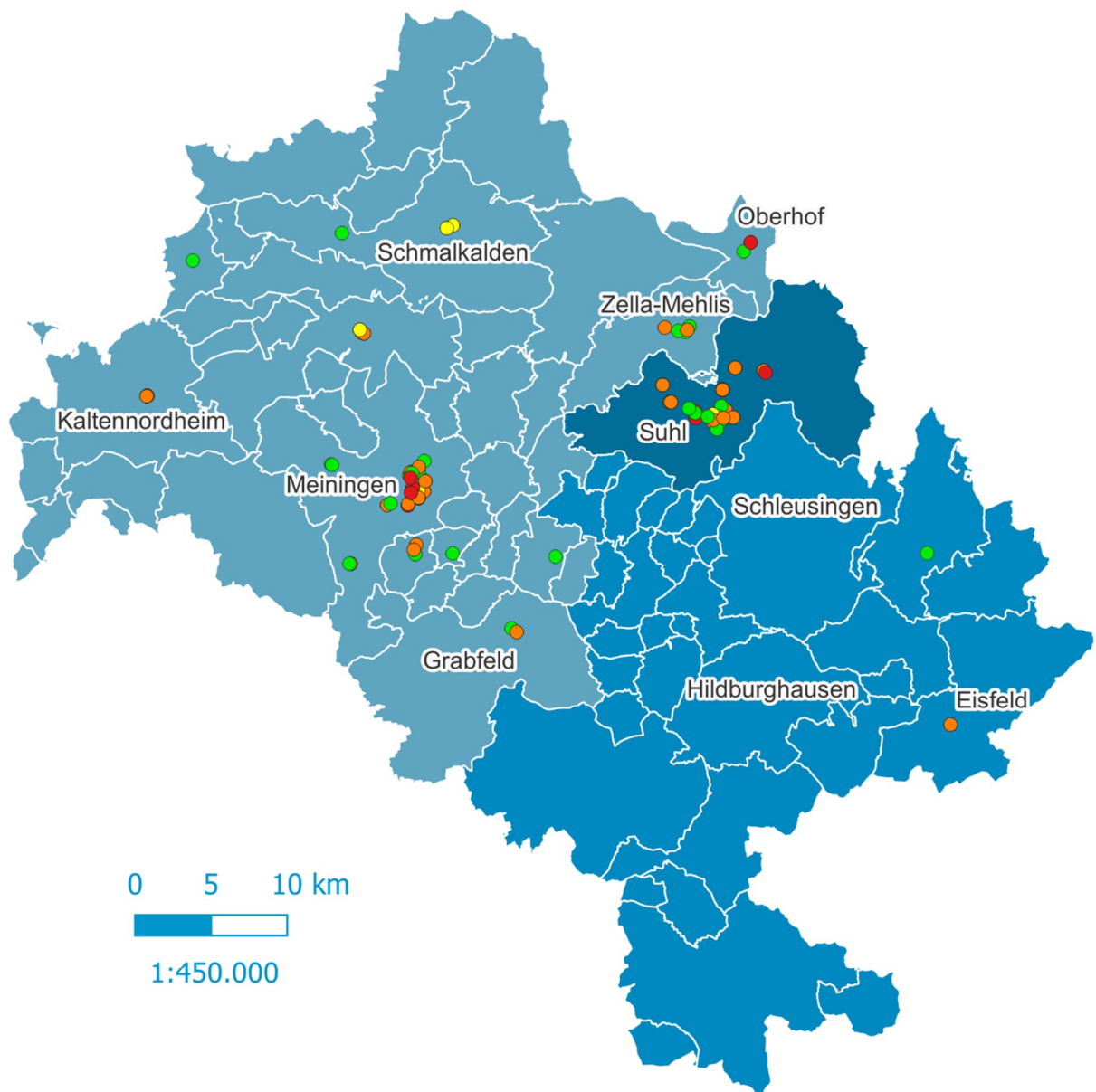
Die dargestellte Regressionsformel beschreibt den linearen Zusammenhang zwischen dem Rohertragsfaktor (unabhängige Variable, x) und der Restnutzungsdauer (abhängige Variable, y).

Gemäß dem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,3783$ werden etwa 37,83 % der Varianz der Restnutzungsdauer durch den Rohertragsfaktor als erklärende Variable in einem linearen Regressionsmodell erklärt. Dies weist auf einen mäßigen Zusammenhang zwischen den beiden Variablen hin.

$$\text{Rohertragsfaktor} = (2,1425 * \text{RND}) + 10,737$$

Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschafts- zinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,06	6,35	4,63
5. Perzentil	2,13	10,15	5,00
Median	3,33	14,82	6,00
Mittelwert	3,55	15,34	6,04
95. Perzentil	5,38	20,84	7,05
Maximum	6,30	24,82	8,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m²]
Minimum	1900	15	34,8
5. Perzentil	1905	18	38
Median	1994	50	65
Mittelwert	1977	44	69
95. Perzentil	1999	55	105
Maximum	2009	65	175
Kriterium	KP/Wohnfläche [€/m²]	Anteil boG [%]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	353	0	15
5. Perzentil	671	0	25
Median	1115	3	54
Mittelwert	1120	5	58
95. Perzentil	1680	17	100
Maximum	2007	31	250
Kriterium	Kaufvertragsdatum		Ausstattungsstandard
Minimum	16.03.2022		1,7
5. Perzentil	13.04.2023		2,1
Median	21.05.2024		2,8
Mittelwert	27.04.2024		2,7
95. Perzentil	31.01.2025		3,2
Maximum	24.03.2025		3,3

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



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 genutztes Wohn- und Geschäftshaus

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

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		
		Rohetragsfaktoren		
2014	MFH	SWF LZ Rohetragsfaktoren	2010 bis 08/2013	Immobilienmarktbericht 2014
2016	EFH/ZFH	SWF	07/2013 bis 2015	Immobilienmarktbericht 2016
	MFH	LZ Rohetragsfaktoren	2012 bis 2016	Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften 2016
	DHH/REH	SWF		
2019	EFH/ZFH	SWF, LZ	07/2016-2019	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2019
	MFH	LZ Rohetragsfaktoren	2016-2019	
	DHH/REH	SWF, LZ		
2021	EFH/ZFH	SWF, LZ	07/2017-06/2021	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2021
	MFH/WGH	LZ Rohetragsfaktoren		
	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 Rohetragsfaktoren	01/2020-08/2023	Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren 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 Rohetragsfaktoren	01/2022-05/2025	
	EFH/ZFH/ DHH/REH/RMH	LZ		
	WE	LZ Rohetragsfaktoren	01/2022-05/2025	

Abbildung 9: 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.

4 Anlage Bewirtschaftungskosten

a) bei Wohnnutzung

Wohnungseigentum (EFH, ZFH, DDH, RMH, REH, MFH, WGH)	2022	2023	2024	2025
Verwaltungskosten (€/Jahr)	372	405	420	429
Modernisierungskosten (€/m²)	12,20	13,20	13,80	14,00
Mietausfallwagnis (%)	2	2	2	2

b) 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
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

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	3
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	4
Abbildung 3:	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum	7
Abbildung 4:	Anzahl und Verteilung der für die Auswertung verwendeten Kauffälle (MFH)	7
Abbildung 5:	LZ (MFH/WGH) in Abhängigkeit vom bereinigten Kaufpreis pro Wohnungsgröße	8
Abbildung 6:	RoF (MFH/WGH) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer	9
Abbildung 7:	Beschreibung der Stichprobe LZ/RoF (MFH/WGH)	10
Abbildung 8:	räumliche Verteilung der LZ/RoF (MFH/WGH)	11
Abbildung 9:	Überblick über bisher veröffentlichte Marktdaten	12



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

