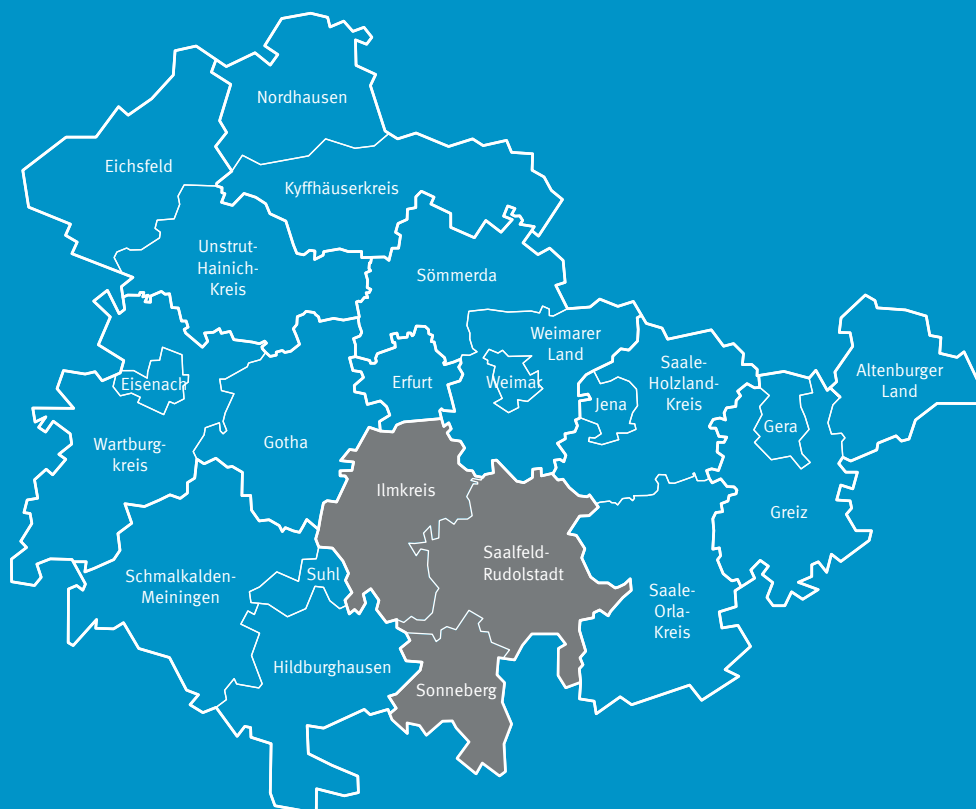


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt
und des Landkreises Sonneberg



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Inhalt

1.	Vorbemerkung.....	3
2.	Sachwertfaktoren	3
2.1.	Allgemeines zu Sachwertfaktoren.....	3
2.2.	Sachwertverfahren	4
2.3.	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	6
2.4.	Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis.....	10
2.5.	Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	13
2.6.	Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg.....	16
2.7.	Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser	19
3.	Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	22
3.1.	Liegenschaftszinssatz	22
3.2.	Rothertragsfaktor	23
3.3.	Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren.....	23
3.4.	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor, Ilm-Kreis	25
3.5.	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	26
3.6.	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor, Landkreis Sonneberg.....	27

Abbildungen

Abbildung 1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens.....	4
Abbildung 2	Modellbeschreibung - Ableitung der Sachwertfaktoren.....	7
Abbildung 3	Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Tabelle)	10
Abbildung 4	Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Grafik)	11
Abbildung 5	Beschreibung der Ableitung für den Ilm-Kreis	11
Abbildung 6	Beschreibung der Stichprobe für den Ilm-Kreis.....	12
Abbildung 7	Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Tabelle)	13
Abbildung 8	Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Grafik).....	14
Abbildung 9	Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	14
Abbildung 10	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	15
Abbildung 11	Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg (Tabelle).....	16
Abbildung 12	Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg (Grafik).....	17
Abbildung 13	Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Sonneberg.....	17
Abbildung 14	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg.....	18
Abbildung 15	Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Tabelle).....	19
Abbildung 16	Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Grafik)	20
Abbildung 17	Beschreibung der Ableitung für Doppel- und Reihenhäuser	20
Abbildung 18	Beschreibung der Stichprobe für Doppel- und Reihenhäuser	21
Abbildung 19	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens.....	22
Abbildung 20	Modellbeschreibung - Ableitung Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktoren	24
Abbildung 21	Beschreibung der Stichprobe für den Ilm-Kreis.....	25
Abbildung 22	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	26
Abbildung 23	Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg.....	27

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist
EW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
VW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776)

Verwendete fachspezifische Software

Für die Ableitungen der Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden das von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelte Softwareprogramm "Sprengnetter-AKuK Version 14.1.3" verwendet.

1. Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 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 die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze).

2. Sachwertfaktoren

2.1. Allgemeines zu Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwerten und den um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit:

k	=	Sachwertfaktor
KP	=	Kaufpreis
vSW	=	vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
i	=	Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird.

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertriveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht markt-angepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 235 Kauffällen im Ilm-Kreis, 175 Kauffällen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und 94 Kauffällen im Landkreis Sonneberg aus den Jahren 2018 und 2019 wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser beschlossen.

Für die beschlossenen Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Reihenmittel- und Reihenendhäuser) erfolgte eine gemeinsame Auswertung für alle drei Landkreise der Jahre 2018 und 2019 von insgesamt 211 Kauffällen.

2.2. Sachwertverfahren

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

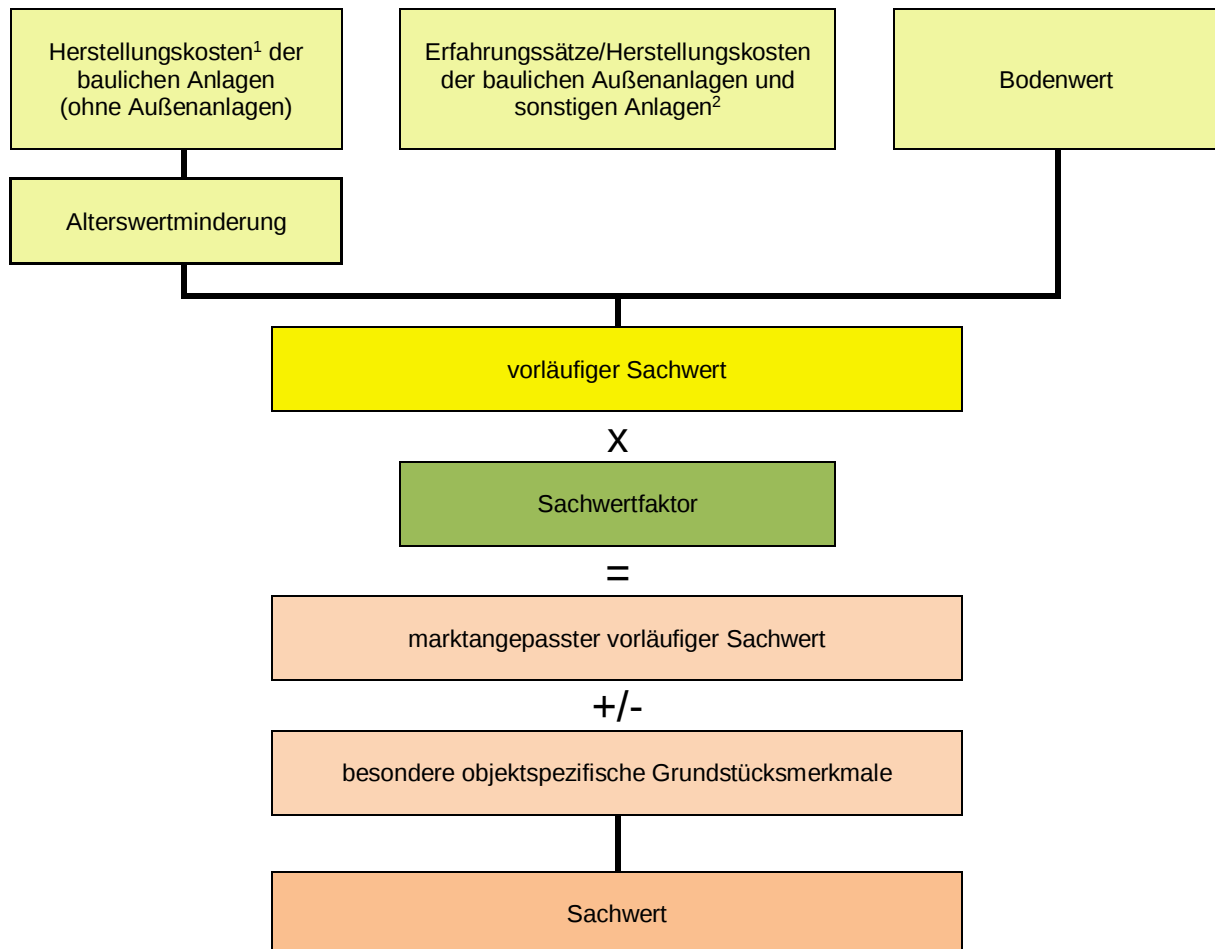


Abbildung 1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 2) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

¹ Normalherstellungskosten 2010 siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 6

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 5

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

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
 a, b = Konstanten

Die Ermittlung der Konstanten a und b erfolgt in mehreren Schritten. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt.

In den abgebildeten Tabellen auf den nachfolgenden Seiten sind die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche dargestellt.

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u.a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- sowie Versorgungsanlagen.

Baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, werden diese nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt (bis 6% vom vorläufigen Sachwert, max. 10.000 €).

2.3. Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV werden in Thüringen auf der Basis der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist zu beachten, dass die anliegenden Tabellen 1 bis 4 eine Richtlinie zur Orientierung sind.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z. B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. sind zu berücksichtigen (auf schadensfreie Objekte abzustellen).

Kaufpreis	Selektiert wurden Kaufobjekte mit einem Kaufpreis ab 39.999 €. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude.
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus, freistehendes Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus; (echte/unechte, Kettenhaus)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
nicht ausgebautes Dachgeschoss, flachgeneigtes Dach, Flachdach	Korrektur Tabelle 1
ausgebautes Dachgeschoss, fehlender Drempel	Korrektur Tabelle 2
ausgebauter Spitzboden	Korrektur Tabelle 3
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF), gemäß Nr. 4.1.1.4. SW-RL
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	diese Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; werthaltige, nicht in der BGF erfasste Bauteile, sind gesondert, nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu berücksichtigen (Orientierungssätze in Tabelle 4)

Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer - Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 der SW-RL; Die sich rechnerisch ergebende Gesamtnutzungsdauer ist anzusetzen. Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Außenanlagen und sonstige Anlagen sind i.d.R. im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; entsprechen sie nicht den üblichen Umfang, werden sie nach Erfahrungssätzen (Zeitwerte) pauschaliert berücksichtigt (bis 6 %, max. 10.000 €); Nebengebäude werden ebenfalls nach Erfahrungssätzen (Zeitwerte) pauschaliert berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 6 SW-RL)
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts: • Abschlag bis 20 % bei absehbar unvollständigem Straßenausbau; • Faktor Eckgrundstück 0,95; • Lage in 2. Reihe bleibt unberücksichtigt; • Überschwemmungsgebiet/Hochwasser 0,95; • Verpachtung von Teilflächen bleibt unberücksichtigt
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL; marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; übertiefe Grundstücksteile und/oder nicht selbständig nutzbare Teilflächen, werden an die Merkmale des jeweiligen Objektes angepasst
Kauffälle der Jahre	2018 – 2019

Abbildung 2 Modellbeschreibung - Ableitung der Sachwertfaktoren

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern gemäß Entwurfsfassung der SW-RL (gemittelte Werte)

Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Tabelle 1				
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	8 % 8 % 8 % 12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	2 % 2 % 2 % 3 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Tabelle 2		
Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	Faktor
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %	0,96
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %	0,97
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %	0,95
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %	0,96

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens
(Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)

Tabelle 3		
Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	Faktor
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %	1,11
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %	1,08
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %	1,14
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %	1,10

Orientierungswerte für die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile

Tabelle 4	
	Pauschalbetrag in € (Herstellungskosten)
Flachdachgaube	1.800, zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube	1.900, zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube	2.100, zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Balkone/ Terrassen (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung, Belag)	1.000, zzgl. 750 €/m ²
Wintergärten	1.500 - 2.500 €/m ²

2.4. Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis

Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH				
Bodenrichtwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ² (≤15 €/m ²)	20 €/m ² (15-30 €/m ²)	40 €/m ² (30-50 €/m ²)	80 €/m ² (≥50 €/m ²)
40.000 €			1,08	
50.000 €	0,97	1,02	1,07	
60.000 €	0,96	1,01	1,06	
70.000 €	0,96	1,01	1,06	
80.000 €	0,95	1,00	1,05	1,10
90.000 €	0,95	1,00	1,05	1,09
100.000 €	0,95	0,99	1,04	1,09
110.000 €	0,94	0,99	1,04	1,08
120.000 €	0,94	0,99	1,03	1,08
130.000 €	0,94	0,98	1,03	1,08
140.000 €	0,94	0,98	1,03	1,07
150.000 €	0,93	0,98	1,02	1,07
160.000 €	0,93	0,98	1,02	1,06
170.000 €	0,93	0,97	1,02	1,06
180.000 €	0,93	0,97	1,01	1,06
190.000 €	0,93	0,97	1,01	1,06
200.000 €	0,93	0,97	1,01	1,05
210.000 €	0,92	0,97	1,01	1,05
220.000 €	0,92	0,96	1,01	1,05
230.000 €	0,92	0,96	1,00	1,05
240.000 €	0,92	0,96	1,00	1,04
250.000 €	0,92	0,96	1,00	1,04
260.000 €		0,96	1,00	1,04
270.000 €		0,96	1,00	1,04
280.000 €		0,96	1,00	1,04
290.000 €		0,95	0,99	1,03
300.000 €		0,95	0,99	1,03
320.000 €		0,95	0,99	1,03
340.000 €		0,95	0,99	1,03
350.000 €			0,99	1,02
360.000 €			0,98	1,02
380.000 €			0,98	1,02
400.000 €			0,98	1,02
410.000 €			0,98	1,02
420.000 €				1,02
430.000 €				1,01
440.000 €				1,01
460.000 €				1,01
470.000 €				1,01
a	0,87913	0,91070	0,94232	0,97398
b	-0,03174	-0,03779	-0,04333	-0,04843

Abbildung 3 Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Tabelle)

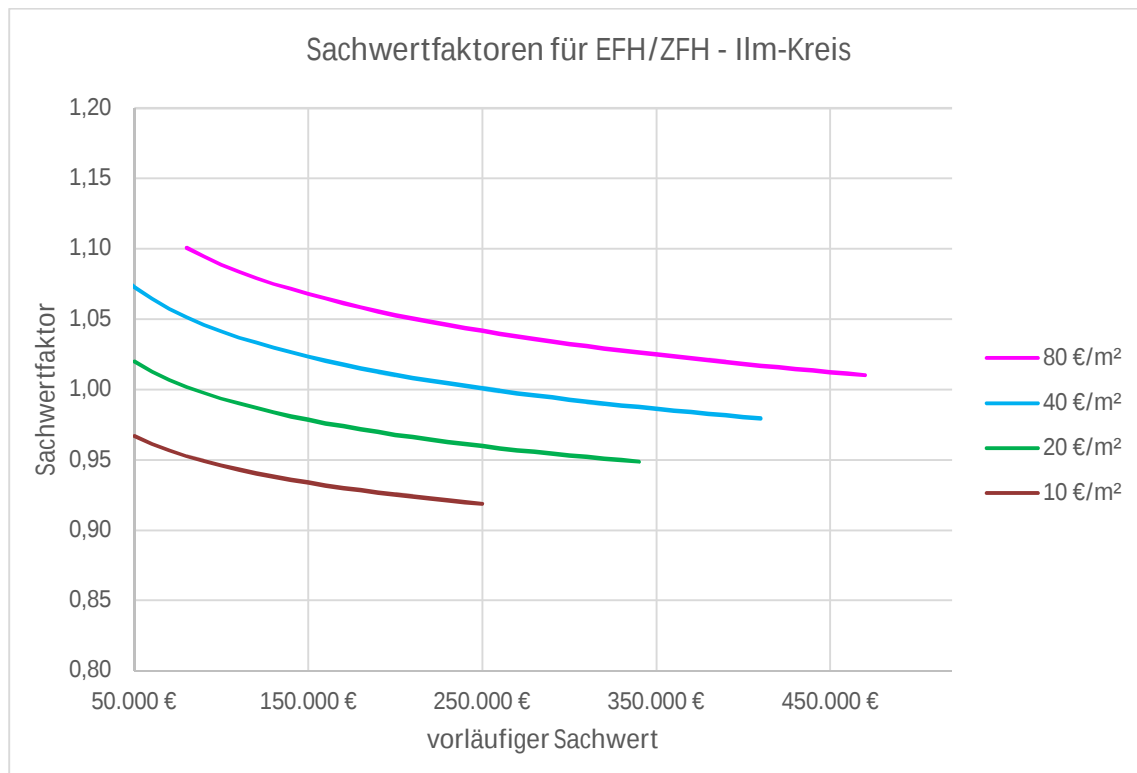


Abbildung 4 Sachwertfaktoren für den Ilm-Kreis (Grafik)

Beschreibung der Ableitung freistehende EFH/ZFH				
Bodenrichtwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Spanne der Ableitung	(≤15 €/m²)	(15-30 €/m²)	(30-50 €/m²)	(≥50 €/m²)
Anzahl der Kauffälle	32	88	85	64
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,88346	0,91861	0,95299	0,96208
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05496	0,02547	0,02540	0,03007
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,03885	-0,03548	-0,03697	-0,05237
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,02529	0,01206	0,01261	0,02064
Korrelation	0,27252	0,30705	0,30620	0,30302

Abbildung 5 Beschreibung der Ableitung für den Ilm-Kreis

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 3) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 5) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Kennzahlen der Stichprobe für den Ilm-Kreis			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,83	39.676	104
5. Perzentil	0,88	47.942	161
Median	1,02	138.990	280
Mittelwert	1,01	166.482	291
95. Perzentil	1,14	346.443	466
Maximum	1,25	520.600	616
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	Grundstücksgröße [m³]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	5	89	2
5. Perzentil	12	269	5
Median	33	689	15
Mittelwert	41	917	17
95. Perzentil	105	2.393	38
Maximum	115	5.299	63
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1790	9	14
5. Perzentil	1873	12	19
Median	1937	26	40
Mittelwert	1943	30	44
95. Perzentil	2003	55	78
Maximum	2016	72	96
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis je Wohn- fläche [€/m²]
Minimum	09.01.2018	65	273
5. Perzentil	30.01.2018	85	385
Median	19.12.2018	136	1.009
Mittelwert	28.12.2018	147	1.166
95. Perzentil	25.11.2019	241	2.365
Maximum	27.12.2019	300	3.500
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl der Kauffälle insgesamt			235
freistehendes Einfamilienhaus			202
freistehendes Zweifamilienhaus			33

Abbildung 6 Beschreibung der Stichprobe für den Ilm-Kreis

2.5. Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH				
Bodenrichtwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m² (≤13 €/m²)	20 €/m² (13-30 €/m²)	40 €/m² (30-50 €/m²)	80 €/m² (≥50 €/m²)
40.000 €				
50.000 €	0,89	0,98		
60.000 €	0,88	0,97	1,06	
70.000 €	0,88	0,97	1,06	
80.000 €	0,87	0,96	1,05	
90.000 €	0,87	0,96	1,05	1,14
100.000 €	0,87	0,96	1,04	1,13
110.000 €	0,87	0,95	1,04	1,13
120.000 €	0,86	0,95	1,04	1,12
130.000 €	0,86	0,95	1,03	1,12
140.000 €	0,86	0,95	1,03	1,12
150.000 €	0,86	0,94	1,03	1,11
160.000 €	0,86	0,94	1,03	1,11
170.000 €	0,85	0,94	1,02	1,11
180.000 €	0,85	0,94	1,02	1,11
190.000 €	0,85	0,94	1,02	1,10
200.000 €	0,85	0,93	1,02	1,10
210.000 €	0,85	0,93	1,02	1,10
220.000 €	0,85	0,93	1,01	1,10
230.000 €	0,85		1,01	1,10
240.000 €	0,85		1,01	1,09
250.000 €			1,01	1,09
260.000 €			1,01	1,09
270.000 €			1,01	1,09
280.000 €			1,01	1,09
290.000 €			1,00	1,09
300.000 €			1,00	1,09
310.000 €			1,00	1,08
320.000 €			1,00	1,08
330.000 €				1,08
340.000 €				1,08
360.000 €				1,08
380.000 €				1,08
400.000 €				1,07
420.000 €				1,07
440.000 €				1,07
460.000 €				1,07
470.000 €				1,07
a	0,80931	0,88536	0,96145	1,03753
b	-0,03061	-0,03324	-0,03543	-0,03729

Abbildung 7 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Tabelle)

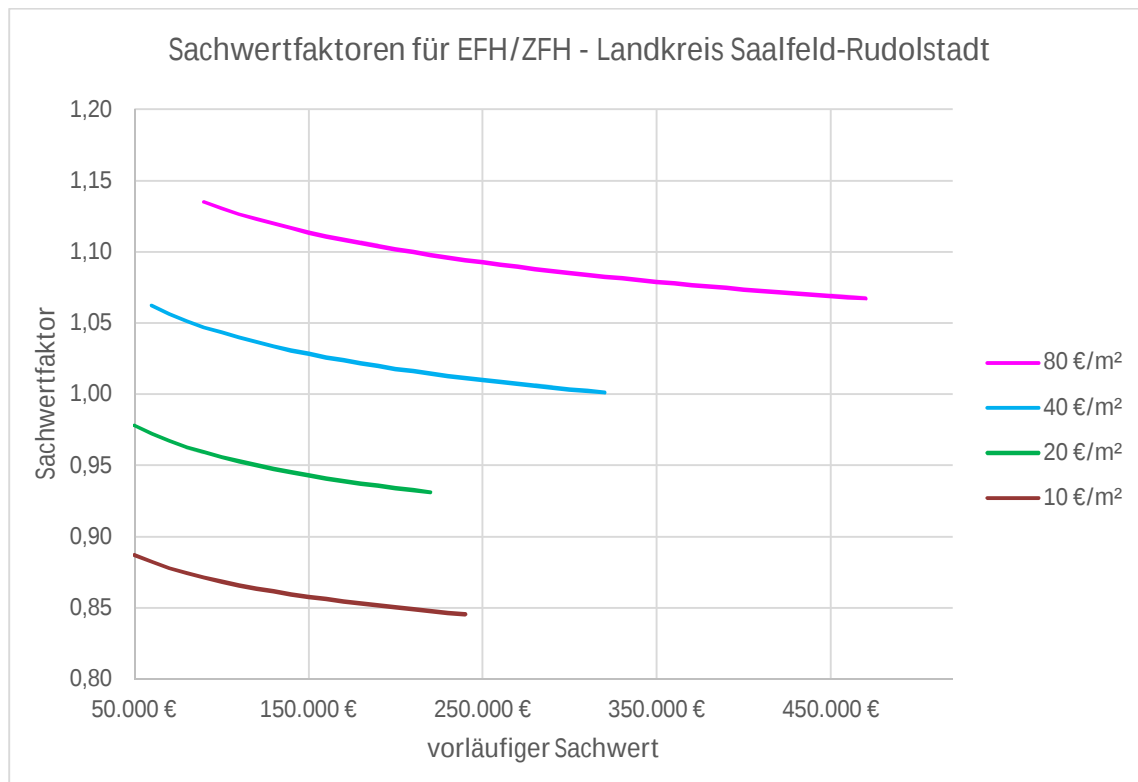


Abbildung 8 Sachwertfaktoren für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Grafik)

Beschreibung der Ableitung freistehende EFH/ZFH				
Bodenrichtwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Spanne der Ableitung	(≤13 €/m²)	(13-30 €/m²)	(30-50 €/m²)	(≥50 €/m²)
Anzahl der Kauffälle	49	55	43	46
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,80723	0,88448	0,97034	1,02007
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,05398	0,03926	0,08126	0,08323
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,03435	-0,02925	-0,03290	-0,03988
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,02852	0,01919	0,04469	0,04719
Korrelation	0,17277	0,20700	0,11705	0,12718

Abbildung 9 Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 7) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 9) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Kennzahlen der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,73	45.534	107
5 Perzentil	0,80	59.072	152
Median	0,97	130.211	264
Mittelwert	0,98	148.554	272
95. Perzentil	1,25	284.268	433
Maximum	1,40	482.023	546
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	Grundstücksgröße [m³]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	3	141	1
5. Perzentil	8	272	4
Median	25	725	12
Mittelwert	35	1.020	15
95. Perzentil	88	2.731	41
Maximum	130	7.829	51
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1840	9	14
5. Perzentil	1866	12	19
Median	1939	25	39
Mittelwert	1941	29	44
95. Perzentil	2005	56	80
Maximum	2017	72	99
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis je Wohnfläche [€/m²]
Minimum	11.01.2018	51	281
5. Perzentil	15.02.2018	87	359
Median	07.01.2019	133	950
Mittelwert	19.01.2019	143	1.069
95. Perzentil	29.11.2019	228	2.198
Maximum	20.12.2019	350	2.687
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl der Kauffälle insgesamt			175
freistehendes Einfamilienhaus			152
freistehendes Zweifamilienhaus			23

Abbildung 10 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

2.6. Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg

Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH			
Bodenrichtwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ² (≤14 €/m ²)	20 €/m ² (14-23 €/m ²)	40 €/m ² (≥23 €/m ²)
40.000 €			
50.000 €	0,86	1,03	
60.000 €	0,86	1,02	
70.000 €	0,85	1,00	
80.000 €	0,85	0,99	
90.000 €	0,85	0,98	1,12
100.000 €	0,85	0,98	1,11
110.000 €	0,84	0,97	1,10
120.000 €	0,84	0,96	1,09
130.000 €	0,84	0,96	1,08
140.000 €	0,84	0,95	1,07
150.000 €	0,84	0,95	1,06
160.000 €	0,83	0,94	1,05
170.000 €	0,83	0,94	1,04
180.000 €	0,83	0,93	1,04
190.000 €	0,83	0,93	1,03
200.000 €	0,83	0,93	1,02
210.000 €	0,83	0,92	1,02
220.000 €		0,92	1,01
230.000 €		0,92	1,01
240.000 €		0,91	1,00
250.000 €		0,91	1,00
260.000 €			0,99
270.000 €			0,99
280.000 €			0,99
290.000 €			
a	0,79631	0,82194	0,85299
b	-0,02575	-0,07502	-0,11380

Abbildung 11 Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg (Tabelle)

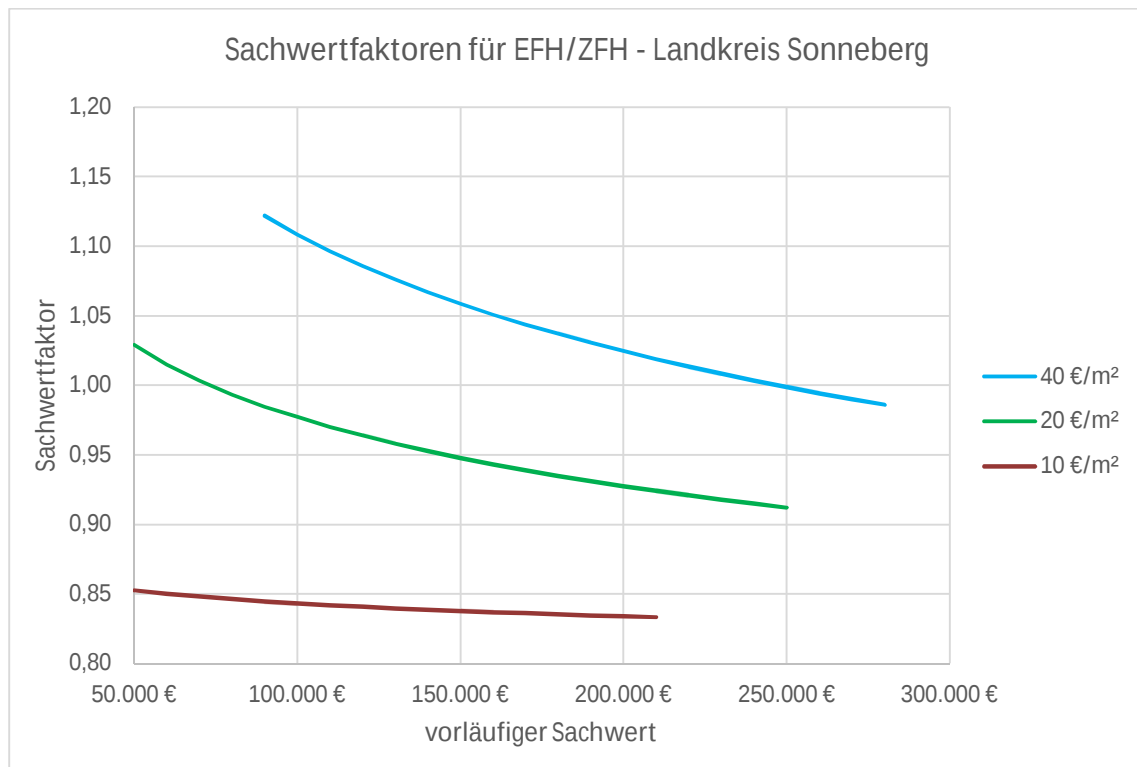


Abbildung 12 Sachwertfaktoren für den Landkreis Sonneberg (Grafik)

Beschreibung der Ableitung freistehende EFH/ZFH			
Bodenrichtwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²
Spanne der Ableitung	(≤14 €/m²)	(14-23 €/m²)	(≥23 €/m²)
Anzahl der Kauffälle	27	46	24
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,80431	0,81575	0,84604
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,08852	0,12901	0,04958
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,04374	-0,06580	-0,10610
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,04546	0,06951	0,03314
Korrelation	0,18803	0,13991	0,56106

Abbildung 13 Beschreibung der Ableitung für den Landkreis Sonneberg

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 11) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 13) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Kennzahlen der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,64	46.335	146
5 Perzentil	0,70	59.279	178
Median	0,93	112.535	282
Mittelwert	0,94	132.591	294
95. Perzentil	1,24	251.875	477
Maximum	1,44	285.627	686
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	Grundstücksgröße [m³]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	8	169	2
5. Perzentil	10	312	3
Median	18	719	11
Mittelwert	20	1.127	12
95. Perzentil	47	3.166	24
Maximum	56	8.990	39
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1858	10	16
5. Perzentil	1870	12	18
Median	1930	22	33
Mittelwert	1932	25	38
95. Perzentil	1999	51	71
Maximum	2012	64	91
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis je Wohn- fläche [€/m²]
Minimum	30.01.2018	85	271
5. Perzentil	11.04.2018	94	352
Median	05.04.2019	130	817
Mittelwert	20.02.2019	140	931
95. Perzentil	09.11.2019	238	1.995
Maximum	18.12.2019	250	2.365
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl der Kauffälle insgesamt			94
freistehendes Einfamilienhaus			87
freistehendes Zweifamilienhaus			7

Abbildung 14 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg

2.7. Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren für DHH, REH und RMH				
Bodenrichtwertniveau vorläufiger Sachwert	10 €/m ² (≤15 €/m ²)	20 €/m ² (15-30 €/m ²)	40 €/m ² (30-50 €/m ²)	80 €/m ² (≥50 €/m ²)
40.000 €			1,11	
50.000 €	0,85	0,98	1,10	1,23
60.000 €	0,85	0,97	1,09	1,22
70.000 €	0,84	0,97	1,09	1,21
80.000 €	0,84	0,96	1,08	1,20
90.000 €	0,84	0,96	1,08	1,19
100.000 €	0,84	0,95	1,07	1,19
110.000 €	0,84	0,95	1,07	1,18
120.000 €	0,83	0,95	1,06	1,18
130.000 €	0,83	0,95	1,06	1,17
140.000 €	0,83	0,94	1,06	1,17
150.000 €	0,83	0,94	1,05	1,17
160.000 €	0,83	0,94	1,05	1,16
170.000 €	0,83	0,94	1,05	1,16
180.000 €	0,83	0,94	1,05	1,16
190.000 €	0,82	0,93	1,04	1,15
200.000 €	0,82	0,93	1,04	1,15
210.000 €		0,93	1,04	1,15
220.000 €		0,93	1,04	1,14
230.000 €		0,93	1,03	1,14
240.000 €		0,93	1,03	1,14
250.000 €			1,03	1,14
260.000 €			1,03	1,14
270.000 €			1,03	1,13
280.000 €			1,03	1,13
290.000 €			1,02	
300.000 €			1,02	
310.000 €			1,02	
320.000 €			1,02	
330.000 €			1,02	
340.000 €				
a	0,79225	0,88283	0,97363	1,06451
b	-0,02390	-0,03373	-0,04146	-0,04774

Abbildung 15 Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Tabelle)

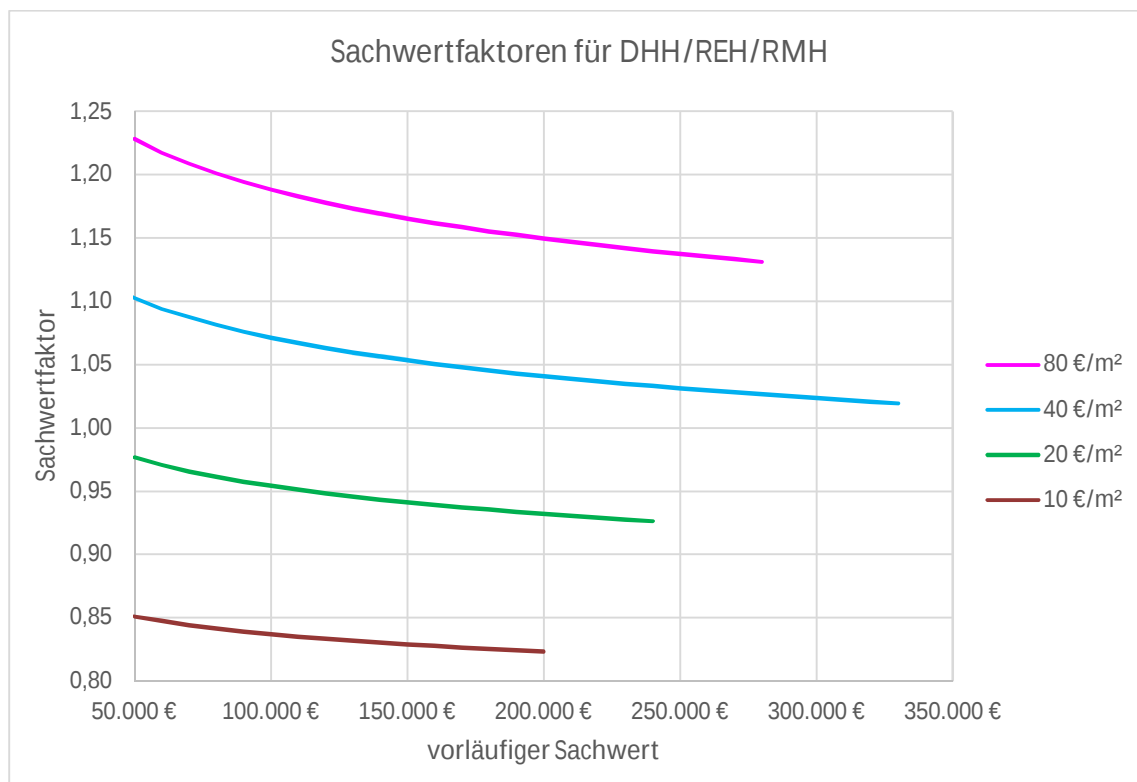


Abbildung 16 Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Grafik)

Beschreibung der Ableitung DHH/REH/RMH				
Bodenrichtwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
Spanne der Ableitung	(≤15 €/m²)	(15-30 €/m²)	(30-50 €/m²)	(≥50 €/m²)
Anzahl der Kauffälle	28	68	78	60
Regressionskoeffizient <i>a</i>	0,80593	0,90719	0,99782	1,02157
mittlerer Fehler von <i>a</i>	0,14562	0,07288	0,06295	0,06905
Regressionskoeffizient <i>b</i>	-0,02921	-0,03409	-0,03830	-0,04864
mittlerer Fehler von <i>b</i>	0,06928	0,03164	0,02623	0,03342
Korrelation	0,08031	0,13208	0,16870	0,18904

Abbildung 17 Beschreibung der Ableitung für Doppel- und Reihenhäuser

Hinweis: Die in den tabellierten Sachwertfaktoren (siehe Abbildung 11) ausgewiesenen Koeffizienten „a“ und „b“ sind nicht identisch mit den Parametern, die bei der Schätzfunktion (siehe Abbildung 13) angegeben sind. Der Grund liegt darin, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren in mehreren Schritten erfolgt. Nach der Ausgleichung mittels der angegebenen Schätzfunktion wird in einem zweiten Schritt zu jedem tabellierten vorläufigen Sachwert eine Funktion in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ermittelt. Aus zahlreichen empirischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Logarithmusfunktion $k = a \times \ln(BW) + b$ am besten geeignet ist, diesen funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Mit Hilfe dieser Funktionsgleichungen wurden dann die abschließenden Tabellen der Sachwertfaktoren erstellt. Hierin sind die Sachwertfaktoren sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau (BW) ausgeglichen.

Kennzahlen der Stichprobe für DHH/REH/RMH			
Kriterium	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Bruttogrundfläche [m²]
Minimum	0,60	40.026	103
5. Perzentil	0,83	47.686	139
Median	1,04	95.644	228
Mittelwert	1,04	110.349	242
95. Perzentil	1,29	222.054	400
Maximum	1,52	332.680	540
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	Grundstücksgröße [m³]	Bodenwertanteil [%]
Minimum	5	95	2
5. Perzentil	13	145	4
Median	35	410	12
Mittelwert	39	495	14
95. Perzentil	83	1.126	31
Maximum	120	2.358	49
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	RND/GND [%]
Minimum	1736	9	15
5. Perzentil	1849	12	19
Median	1930	24	36
Mittelwert	1929	27	40
95. Perzentil	1999	51	72
Maximum	2010	66	89
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis je Wohnfläche [€/m²]
Minimum	12.01.2018	60	283
5. Perzentil	24.02.2018	77	341
Median	30.01.2019	120	856
Mittelwert	29.01.2019	128	936
95. Perzentil	05.12.2019	201	1.753
Maximum	23.12.2019	320	2.143
Verteilung der Kauffälle			
Anzahl der Kauffälle insgesamt			211
	Ilm-Kreis	LK Saalfeld-Rudolstadt	LK Sonneberg
DHH	65	46	19
REH	15	11	1
RMH	28	22	4
gesamt	108	79	24

Abbildung 18 Beschreibung der Stichprobe für Doppel- und Reihenhäuser

3. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

3.1. Liegenschaftszinssatz

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte der Grundstücke der verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst und das Marktgeschehen für renditeorientierte Immobilien dargestellt.

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. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

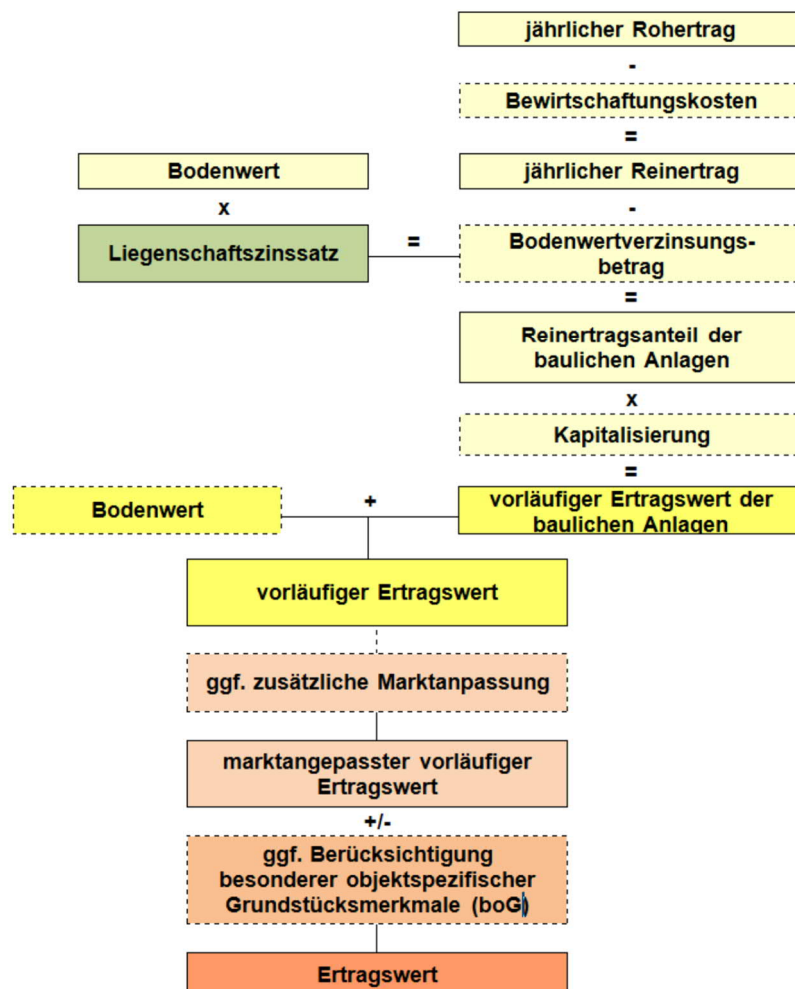


Abbildung 19 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW - boG}{KP - boG} \right) \times 100$$

RE	Reinertrag
KP	Kaufpreis
BW	Bodenwert
q	1+p
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht.

Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurden als Funktionen für die Ableitung das arithmetische Mittel und der Median gewählt.

3.2. Rohertragsfaktor

Gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kauffälle zu den Jahresroherträgen dar.

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

Der Rohertrag entspricht einem empirischen Vervielfältiger. Durch Multiplikation des Rohertrages mit dem Rohertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten. Voraussetzung dafür ist, dass das zu bewertende Objekt mit den Eigenschaften der zur Ableitung des Faktors herangezogener Objekte übereinstimmt.

3.3. Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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). Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

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

Kaufpreis	Selektiert wurden Kaufobjekte mit einem Kaufpreis ab 69.999,00€. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude.										
Objektart	Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus Mehrfamilienhaus, Mehrfamilienhaus mit einem geringen gewerblichen Anteil (bis maximal < 30 %), Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen), gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)										
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt; Objekte mit mehr als 30 % Leerstand (bezogen auf die Gesamtnietfläche) werden nicht berücksichtigt										
Rohrertrag (Jahr)	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (§ 18 ImmoWertV); Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich; - Mieten aus der Kaufpreissammlung; - geeignete lokale Mietspiegel; - Anlehnung an die aktuellen Mietspiegel des IVD Thüringen										
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 EW-RL										
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL; Die sich rechnerisch ergebende Gesamtnutzungsdauer ist anzusetzen. <table border="0"> <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	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Abs. 2 EW-RL										
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 11 EW-RL)										
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Abschlag bis 20 % bei absehbar unvollständigem Straßenausbau; • Eckgrundstück Faktor 0,95; • Lage in 2. Reihe bleibt unberücksichtigt, • Überschwemmungsgebiet/Hochwasser Faktor 0,95; • Verpachtung von Teilflächen bleibt unberücksichtigt										
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL; marktüblich, objektbezogene Grundstücksgröße; übertiefe Grundstücksteile und/oder nicht selbständig nutzbare Teilflächen, werden an die Merkmale des jeweiligen Objektes angepasst										
Kauffälle der Jahre	2018 - 2019										

Abbildung 20 Modellbeschreibung - Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

3.4. Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor, Ilm-Kreis

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit MFH und WGH 2018 und 2019				
	Mittelwert		Median	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,6		4,6	
Standardabweichung [%]	0,87398			
Rohertragsfaktor	11,7		11,1	
Standardabweichung	1,82654			
Anzahl der Kauffälle	49	(gesamt)		
Stadt Arnstadt	25		MFH bis 6 WE	27
Stadt Ilmenau	14		MFH 7 bis 20 WE	11
Umland (Ilm-Kreis)	10		MFH mehr als 20 WE	0
			WGH	11
Kennzahlen der Stichprobe				
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]	
Minimum	3,20	8,49	4,26	
5. Perzentil	3,22	9,04	4,77	
Median	4,56	11,14	5,90	
Mittelwert	4,60	11,74	5,95	
95. Perzentil	6,21	15,13	7,19	
Maximum	6,49	16,34	8,70	
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	
Minimum	22	1575	17	
5. Perzentil	28	1775	18	
Median	54	1905	26	
Mittelwert	71	1895	27	
95. Perzentil	168	1980	49	
Maximum	239	2002	53	
Kriterium	Grundstücksgröße [m³]	Wohn- + Nutzfläche [m²]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	107	193	3	
5. Perzentil	160	209	3	
Median	500	370	5	
Mittelwert	605	406	6	
95. Perzentil	1.498	797	11	
Maximum	2.303	970	16	
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Jahresrohertrag [€]	Kaufpreis je Wohn-/ Nutzfläche [€/m²]	
Minimum	08.02.2018	12.854	520	
5. Perzentil	16.02.2018	14.346	549	
Median	27.12.2018	25.773	824	
Mittelwert	09.01.2019	29.876	860	
95. Perzentil	15.11.2019	58.634	1.406	
Maximum	23.12.2019	74.100	1.457	

Abbildung 21 Beschreibung der Stichprobe für den Ilm-Kreis

3.5. Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit MFH und WGH 2018 und 2019				
	Mittelwert		Median	
Liegenschaftszinssatz [%]	5,3		5,5	
Standardabweichung [%]	1,40340			
Rohertragsfaktor	10,5		9,9	
Standardabweichung	2,43289			
Anzahl der Kauffälle	47	(gesamt)		
Stadt Saalfeld	13		MFH bis 6 WE	29
Stadt Rudolstadt	13		MFH 7 bis 20 WE	7
Stadt Bad Blankenburg	4		MFH mehr als 20 WE	0
Umland (Landkreis SLF-RU)	17		WGH	11
Kennzahlen der Stichprobe				
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]	
Minimum	2,84	6,35	2,37	
5. Perzentil	3,00	7,22	3,18	
Median	5,47	9,93	5,27	
Mittelwert	5,34	10,53	5,23	
95. Perzentil	7,57	15,95	6,91	
Maximum	7,77	16,83	6,99	
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	
Minimum	6	1650	19	
5. Perzentil	8	1777	20	
Median	40	1903	23	
Mittelwert	59	1901	28	
95. Perzentil	175	1992	58	
Maximum	195	2001	62	
Kriterium	Grundstücksgröße [m³]	Wohn- + Nutzfläche [m²]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	153	171	3	
5. Perzentil	196	197	3	
Median	641	415	5	
Mittelwert	923	429	6	
95. Perzentil	2.873	918	12	
Maximum	3.838	1.161	13	
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Jahresrohertrag [€]	Kaufpreis je Wohn-/ Nutzfläche [€/m²]	
Minimum	29.03.2018	8.503	205	
5. Perzentil	06.04.2018	10.183	288	
Median	11.04.2019	24.912	635	
Mittelwert	24.03.2019	27.643	677	
95. Perzentil	18.12.2019	63.767	1.208	
Maximum	20.12.2019	91.056	1.315	

Abbildung 22 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

3.6. Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor, Landkreis Sonneberg

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit MFH und WGH 2018 und 2019				
	Mittelwert		Median	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,8		5,0	
Standardabweichung [%]	1,22760			
Rohertragsfaktor	11,0		10,0	
Standardabweichung	2,81202			
Anzahl der Kauffälle	14	(gesamt)		
Stadt Sonneberg	13		MFH bis 6 WE	8
Stadt Schalkau	1		MFH 7 bis 20 WE	1
			MFH mehr als 20 WE	0
			WGH	5
Kennzahlen der Stichprobe				
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]	
Minimum	2,99	7,76	4,26	
10. Perzentil	3,03	7,82	4,38	
Median	5,00	10,01	4,94	
Mittelwert	4,84	10,98	5,16	
90. Perzentil	6,58	15,70	6,92	
Maximum	6,76	16,75	7,66	
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	
Minimum	17	1870	17	
10. Perzentil	17	1876	18	
Median	36	1903	23	
Mittelwert	39	1902	23	
90. Perzentil	55	1934	31	
Maximum	55	1934	33	
Kriterium	Grundstücksgröße [m³]	Wohn- + Nutzfläche [m²]	Anzahl der Einheiten	
Minimum	232	195	3	
10. Perzentil	250	211	3	
Median	658	314	4	
Mittelwert	932	384	5	
90. Perzentil	2.652	783	9	
Maximum	3.298	865	12	
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Jahresrohertrag [€]	Kaufpreis je Wohn-/ Nutzfläche [€/m²]	
Minimum	14.02.2018	10.530	396	
10. Perzentil	28.02.2018	11.068	411	
Median	27.06.2018	18.458	603	
Mittelwert	02.11.2018	24.712	693	
90. Perzentil	18.09.2019	60.163	1.195	
Maximum	26.09.2019	79.501	1.241	

Abbildung 23 Beschreibung der Stichprobe für den Landkreis Sonneberg



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

