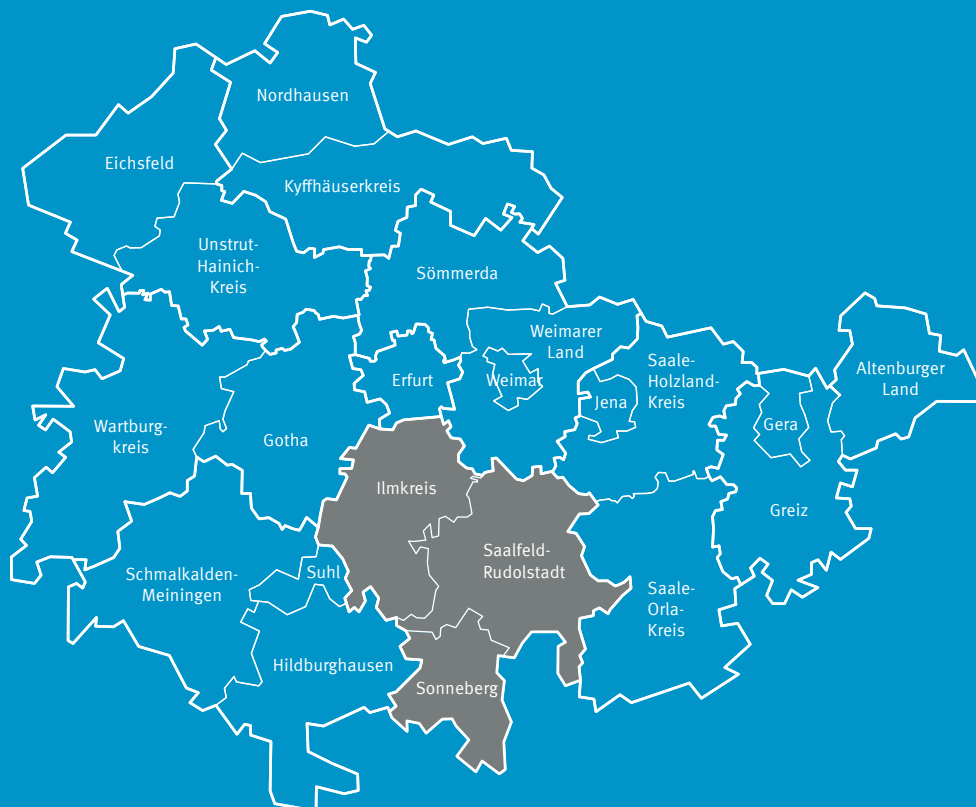


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2025

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:
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Modellbeschreibung	7
3	Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	8
3.1	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 1	10
3.2	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 2	14
3.3	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 3	18
3.4	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 4	22
3.5	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 5	26
4	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischter Nutzung (WGH)	30
4.1	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischter Nutzung (WGH) im Lagebereich WGH	32
4.2	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischter Nutzung (WGH) außerhalb des Lagebereiches WGH	36
	Anlage 1 Bewirtschaftungskosten 2022	38
	Anlage 2 Bewirtschaftungskosten 2023	39
	Anlage 3 Bewirtschaftungskosten 2024	40
	Anlage 4 Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	5
Abbildung 2: Übersicht über die Lagebereiche	9
Abbildung 3: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 1	10
Abbildung 4: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 1	12
Abbildung 5: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 1	12
Abbildung 6: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 1	13
Abbildung 7: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 1	13
Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 2	14
Abbildung 9: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 2	16
Abbildung 10: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 2	16
Abbildung 11: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 2	17
Abbildung 12: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 2	17
Abbildung 13: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 3	18
Abbildung 14: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 3	20
Abbildung 15: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 3	20
Abbildung 16: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 3	21

Abbildung 17: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 3	21
Abbildung 18: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 4.....	22
Abbildung 19: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 4	24
Abbildung 20: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 4	24
Abbildung 21: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 4.....	25
Abbildung 22: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 4	25
Abbildung 23: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 5.....	26
Abbildung 24: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 5	28
Abbildung 25: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 5	28
Abbildung 26: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 5.....	29
Abbildung 27: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 5	29
Abbildung 28: Übersicht Lagebereich WGH inkl. Kauffälle	31
Abbildung 29: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Lagebereich WGH	34
Abbildung 30: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Lagebereich WGH	34
Abbildung 31: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Lagebereich WGH	35
Abbildung 32: Liegenschaftszins nach Gewerbeanteil am Rohertrag im Lagebereich WGH.....	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze.....	7
Tabelle 2: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 1.....	10
Tabelle 3: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 1.....	11
Tabelle 4: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 2.....	14
Tabelle 5: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 2.....	15
Tabelle 6: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 3.....	18
Tabelle 7: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 3.....	19
Tabelle 8: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 4.....	22
Tabelle 9: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 4.....	23
Tabelle 10: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 5.....	26
Tabelle 11: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 5.....	27
Tabelle 12: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor im Lagebereich WGH	32
Tabelle 13: Kennzahlen der Stichprobe im Lagebereich WGH	33
Tabelle 14: Kennzahlen der Stichprobe außerhalb des Lagebereiches WGH.....	37

Rechtliche Grundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Ableitung gültigen Fassung –

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO)

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
RoF	Rohertragsfaktor
KP	Kaufpreis
WNF	Wohn-/Nutzfläche

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute oder genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB auch Vergleichsfaktoren, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 20 Abs. 1 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke dienen. Der Rothertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rothertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Rotherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rothertrag dar. Der Rothertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens mit den in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn sie nach dem nachstehenden Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

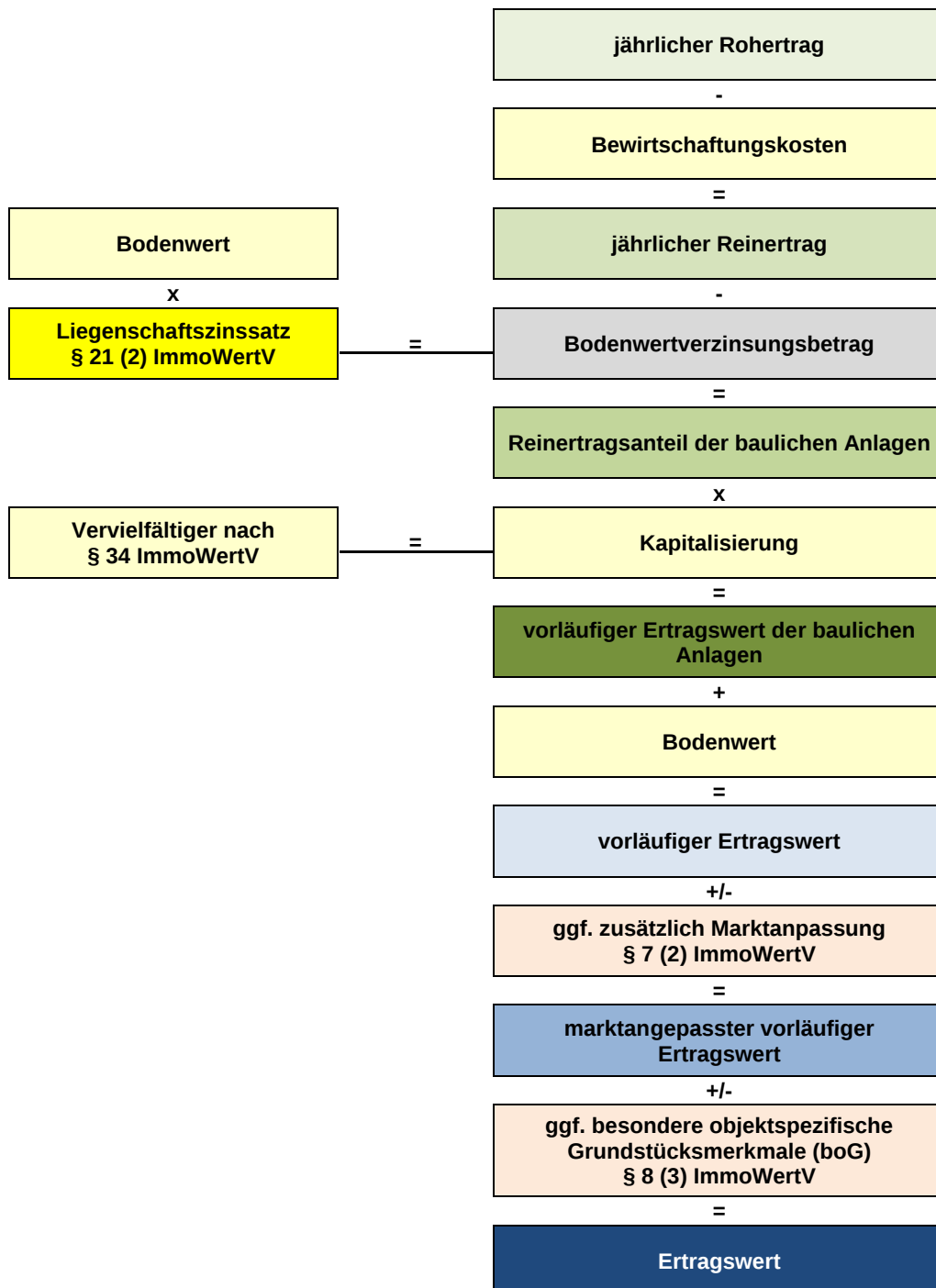


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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

Die o. a. Berechnungsformel kann nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins p indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied:

$$p = \left(\frac{RE}{KP - boG} \right) \times 100$$

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrages (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt.

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

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

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

2 Modellbeschreibung

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

Grundstücksart	• Mehrfamilienhausgrundstücke • Mehrfamilienhausgrundstücke mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20 % vom Rohertrag) • Grundstücke mit gemischter Nutzung (Wohn- und Geschäftshäuser mit Mischnutzung mit einem gewerblichen Anteil zwischen 20 und 80 % vom Rohertrag)
Vermietung	• Vollvermietung wird unterstellt • Objekte mit mehr als 30 % Leerstand (bezogen auf die Gesamtmietfläche) werden nicht berücksichtigt
Rohertrag (pro Jahr)	marktüblich erzielbare Mieten (§ 31 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: 1) tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich; 2) sachverständige Schätzung der Mieten bzw. Erträge, je nach Lage und Ausstattung (geeignete lokale Mietspiegel, Mietpreisspiegel Thüringen des IVD, Mieten aus der KPS) vgl. Abbildung 4, Abbildung 9, Abbildung 14, Abbildung 19 und Abbildung 24
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig (z. B. aus BGF) berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV (siehe Anlagen 1 bis 3)
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	gem. Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV (Orientierungswerte für die Vergabe von Modernisierungspunkten siehe Anlage 4)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gem. §§ 40 und 41 ImmoWertV
Stichtag	01.07.2023 (Schwerpunkt des Auswertungszeitraums)

Tabelle 1: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren:

- Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.
- Kaufobjekte mit einem Kaufpreis ab 69.999 €
- Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE, Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mit über 20 WE, gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20 % vom Rohertrag)

Objekte aus typischen Geschoßwohnungsbaugebieten sind nicht in der Stichprobe enthalten.

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Das heißt, es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit typischen Gebäuden in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV).

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 wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt.

Die Stichprobe aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 zeigt signifikante Unterschiede in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors in unterschiedlichen Lagen. Es konnten fünf Lagebereiche identifiziert werden:

- **Bereich 1:**
 - o Arnstadt mit den Gemarkungen Arnstadt, Ichtershausen, Rudisleben, Angelhausen-Oberndorf
- **Bereich 2:**
 - o Ilmenau mit den Gemarkungen Ilmenau, Grenzhammer, Oberpörlitz, Unterpörlitz, Langwiesen
- **Bereich 3:**
 - o Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Volkstedt, Cumbach, Schwarza, Mörla, Schaala, Bad Blankenburg
- **Bereich 4:**
 - o Stadt Sonneberg mit den Gemarkungen Sonneberg, Bettelhecken, Köppelsdorf, Unterlind, Oberlind, Neufang, Malmerz, Steinbach, Hönbach und Mürschnitz
- **Bereich 5:**
 - o Alle nicht den Bereichen 1, 2, 3 und 4 zugehörigen Gemarkungen des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg.

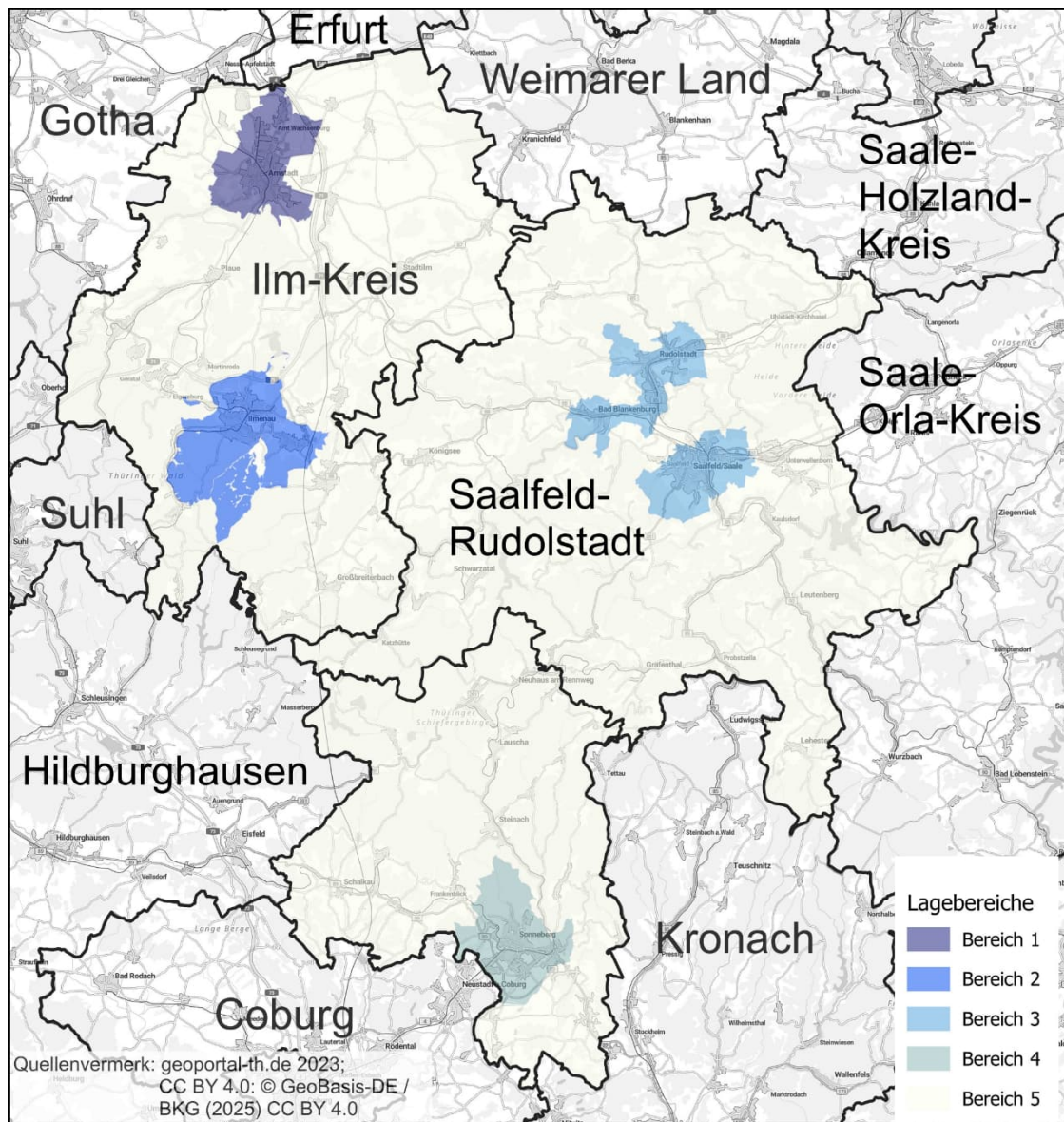


Abbildung 2: Übersicht über die Lagebereiche

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 103 Kauffällen, aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg am 13.05.2025 folgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke, auch mit einem geringen gewerblichen Anteil (< 20 % vom Rohertrag) beschlossen.

3.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke – Bereich 1

- o Arnstadt mit den Gemarkungen Arnstadt, Ichtershausen, Rudisleben, Angelhausen-Oberndorf

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2025 zum Stichtag 01.07.2023	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,62
Rohertragsfaktor	15,0
Standardabweichung (Stichprobe)	2,57

Tabelle 2: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 1

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

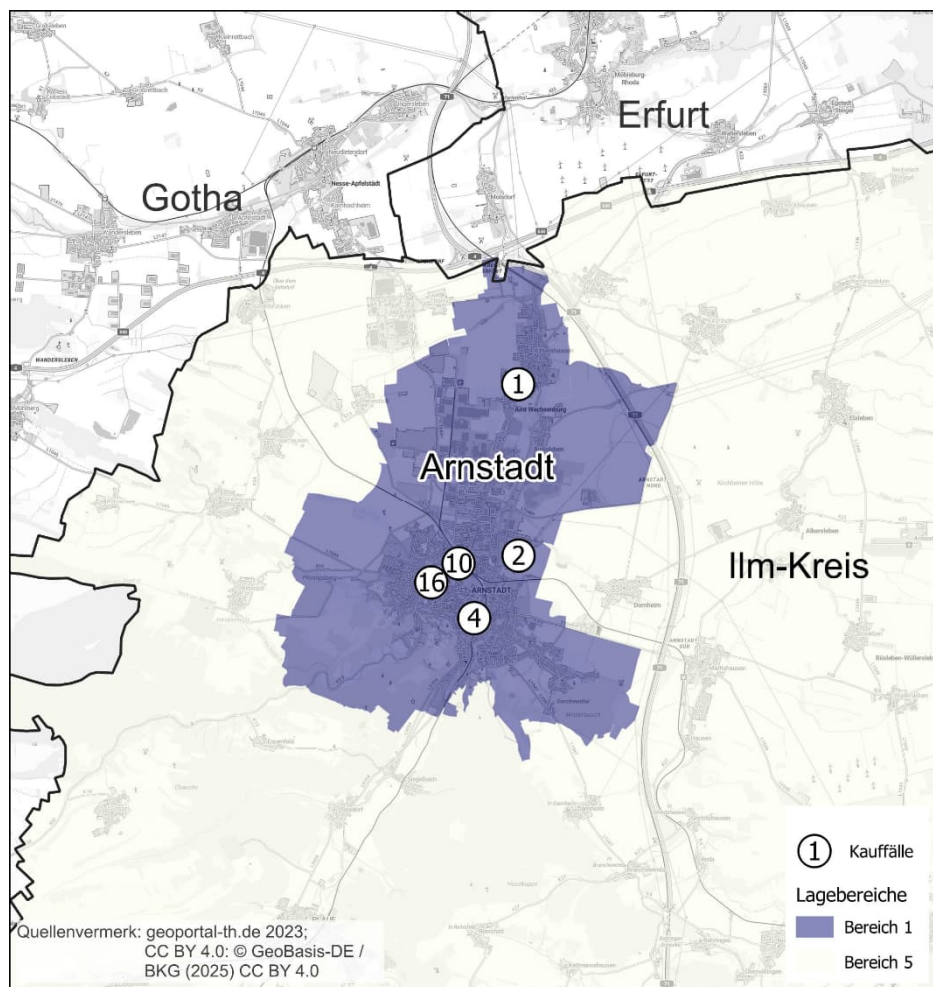


Abbildung 3: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 1

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 33		Datum der Kaufverträge: 03.01.2022 bis 07.12.2024	
Kriterium	Liegenschaftszins [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,2	10,2	612
5. Perzentil	2,2	11,5	735
Median	3,1	14,8	1.038
Mittelwert	3,1	15,0	1.063
95. Perzentil	4,4	19,2	1.575
Maximum	4,5	19,3	1.664
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	44	1855	126
5. Perzentil	44	1855	143
Median	75	1903	365
Mittelwert	81	1902	420
95. Perzentil	133	1947	934
Maximum	150	1963	1.000
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Anzahl der Einheiten
Minimum	125	20	3
5. Perzentil	129	24	3
Median	335	31	5
Mittelwert	477	32	6
95. Perzentil	1.635	47	12
Maximum	1.868	50	12
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	bereinigter Kaufpreis [€]	Anteil boG (am Kaufpreis) [%]
Minimum	10.160	137.000	0
5. Perzentil	10.608	146.100	0
Median	26.168	409.000	0
Mittelwert	28.966	444.543	1
95. Perzentil	57.751	1.005.000	8
Maximum	70.440	1.250.000	15

Tabelle 3: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 1

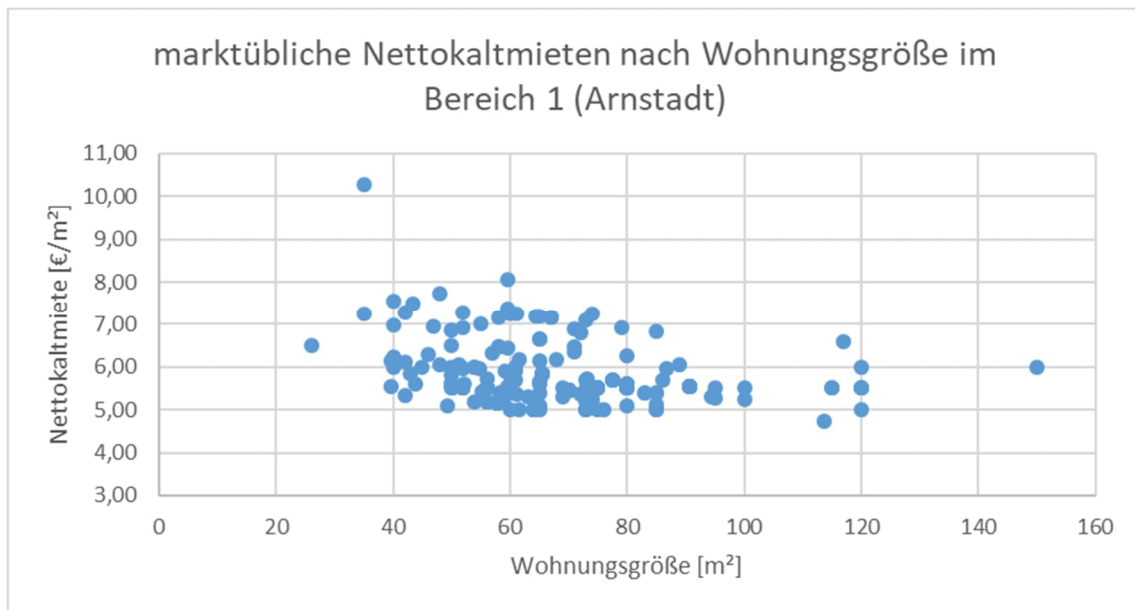


Abbildung 4: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 1

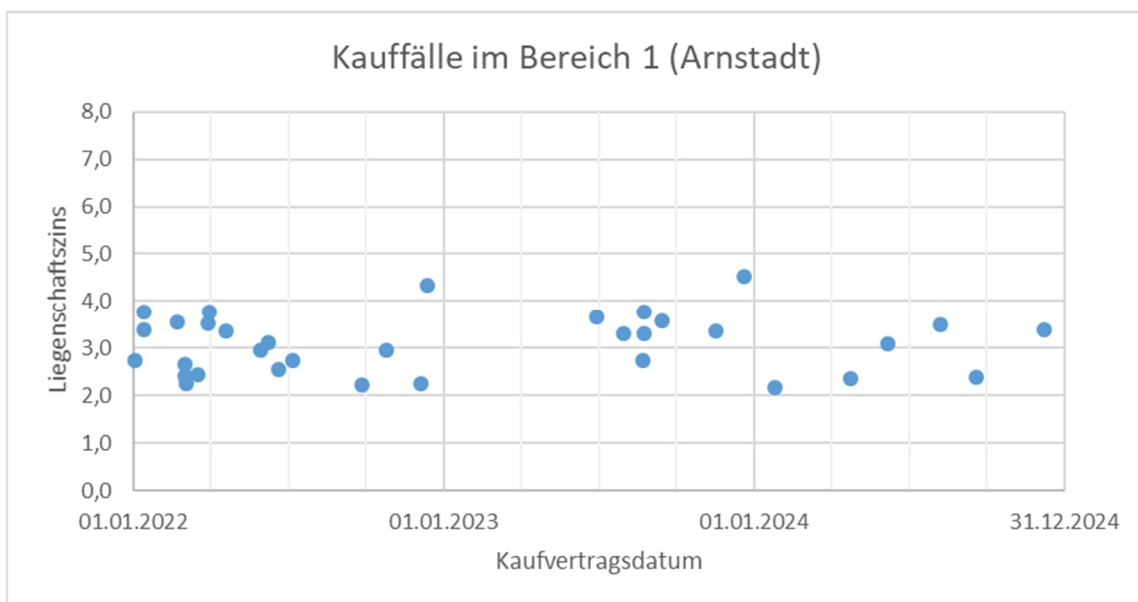


Abbildung 5: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 1

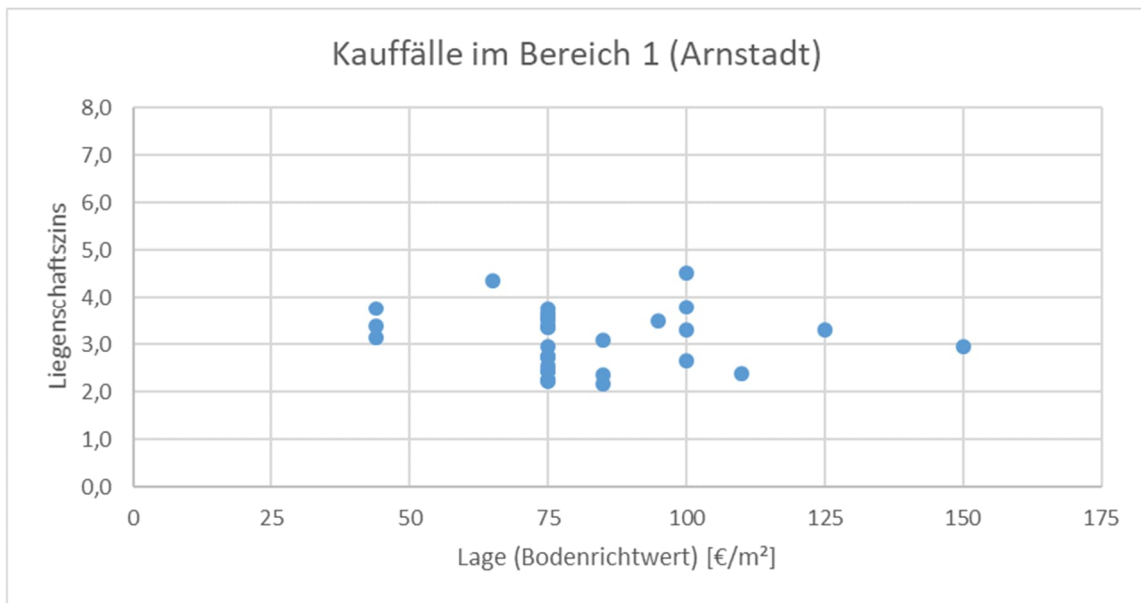


Abbildung 6: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 1

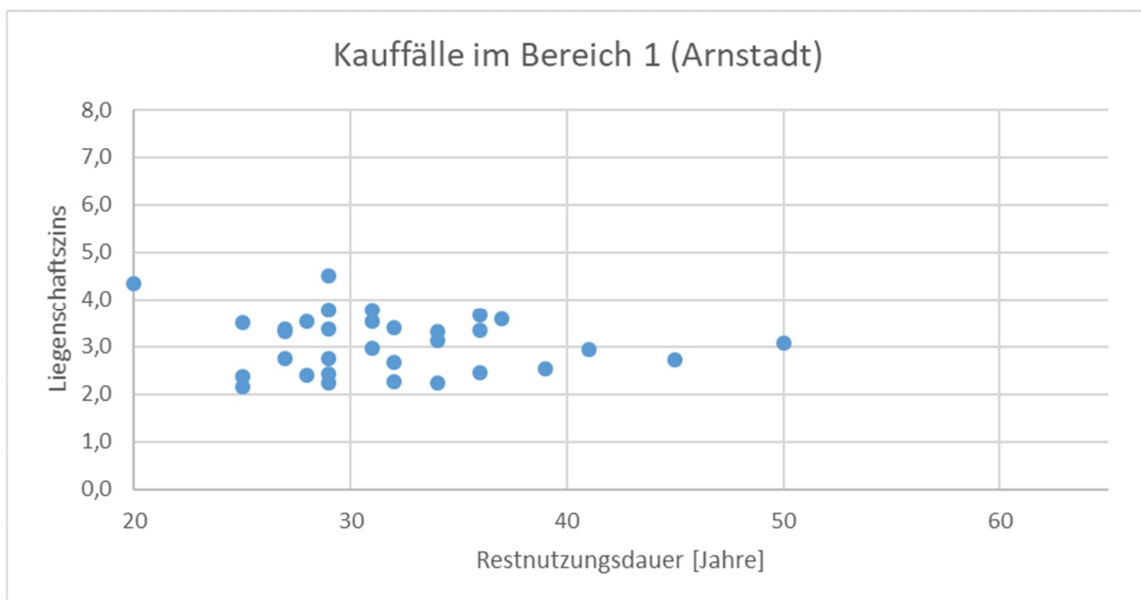


Abbildung 7: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 1

3.2 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 2

- o Ilmenau mit den Gemarkungen Ilmenau, Grenzhammer, Oberpörlitz, Unterpörlitz, Langewiesen

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2025 zum Stichtag 01.07.2023	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,4
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,88
Rohertragsfaktor	16,2
Standardabweichung (Stichprobe)	2,74

Tabelle 4: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 2

Weichen Die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

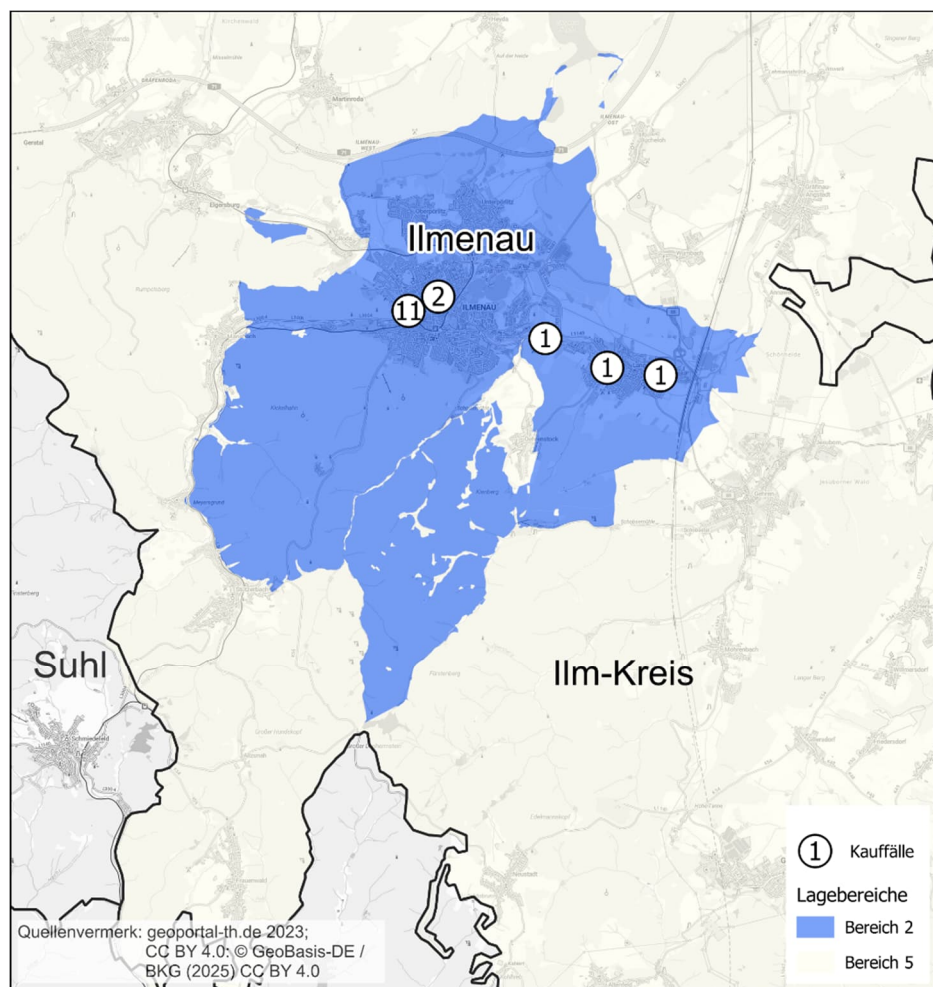


Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 2

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 16		Datum der Kaufverträge: 25.02.2022 bis 04.12.2024	
Kriterium	Liegenschaftszins [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	1,7	12,8	754
5. Perzentil	2,0	13,0	767
Median	3,5	15,8	1.190
Mittelwert	3,4	16,2	1.242
95. Perzentil	4,4	20,3	1.751
Maximum	4,8	21,6	1.803
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	14	1821	151
5. Perzentil	54	1858	171
Median	109	1900	275
Mittelwert	98	1898	292
95. Perzentil	145	1923	479
Maximum	145	1925	485
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Anzahl der Einheiten
Minimum	92	21	3
5. Perzentil	136	23	3
Median	445	38	4
Mittelwert	608	38	4
95. Perzentil	2.117	51	9
Maximum	2.174	56	11
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	bereinigter Kaufpreis [€]	Anteil boG (am Kaufpreis) [%]
Minimum	12.598	178.353	0
5. Perzentil	13.594	202.088	0
Median	18.570	313.490	0
Mittelwert	22.018	360.631	2
95. Perzentil	40.246	790.000	10
Maximum	47.124	820.000	21

Tabelle 5: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 2

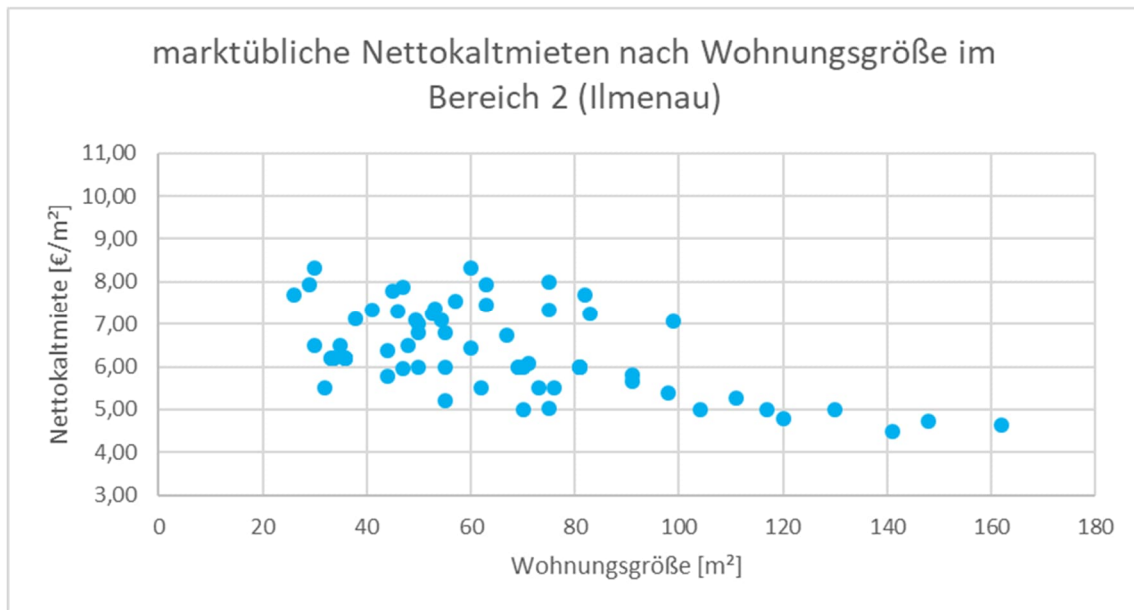


Abbildung 9: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 2

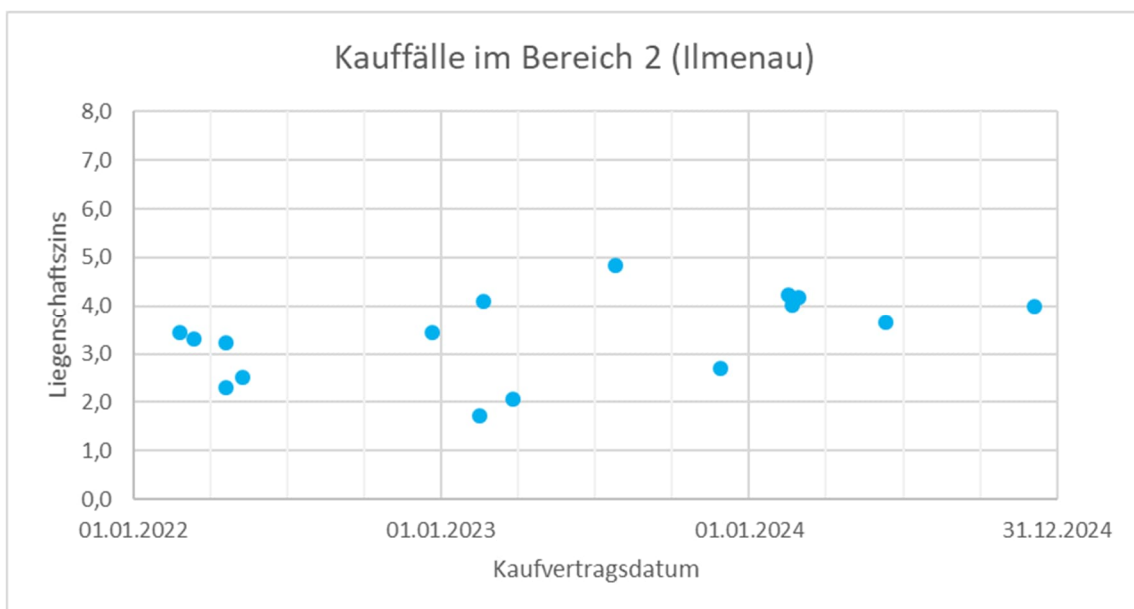


Abbildung 10: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 2

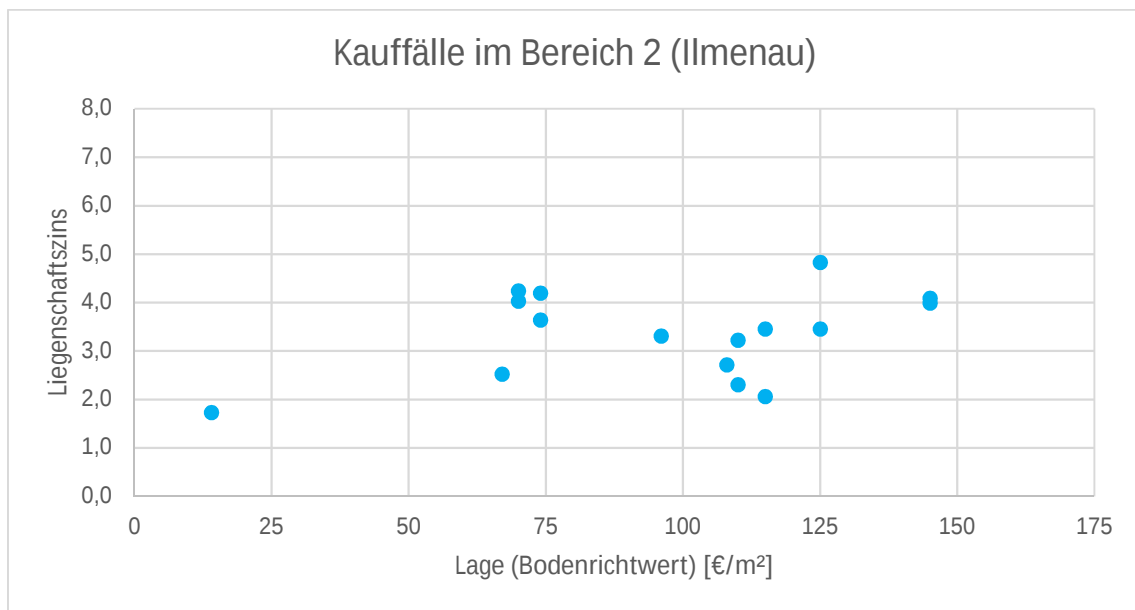


Abbildung 11: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 2

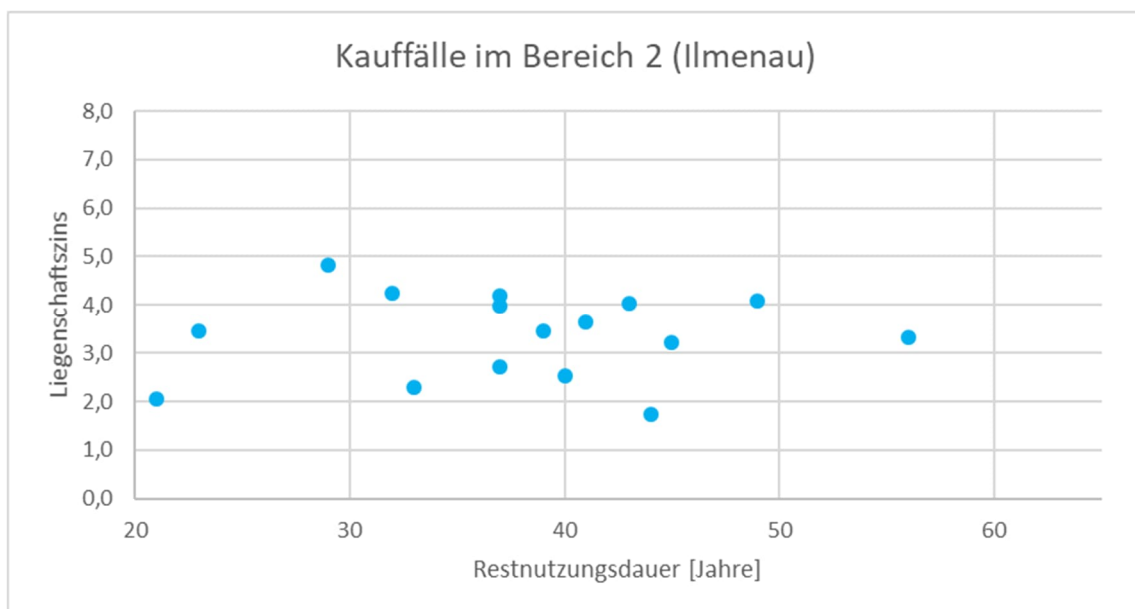


Abbildung 12: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 2

3.3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 3

- o Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Volkstedt, Cumbach, Schwarza, Mörla, Schaala, Bad Blankenburg

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2025 zum Stichtag 01.07.2023	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,9
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,78
Rohertragsfaktor	14,0
Standardabweichung (Stichprobe)	1,78

Tabelle 6: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 3

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

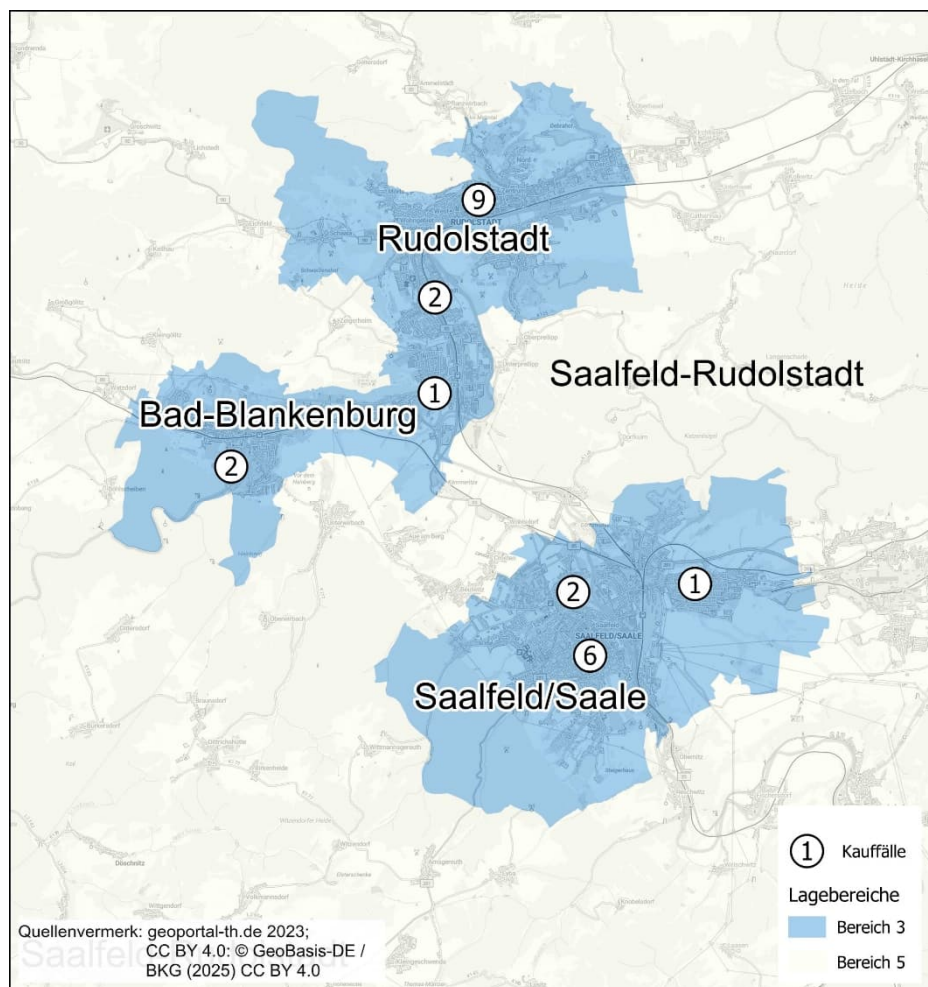


Abbildung 13: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 3

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 23		Datum der Kaufverträge: 22.02.2022 bis 02.12.2024	
Kriterium	Liegenschaftszins [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,3	10,0	608
5. Perzentil	2,3	10,2	631
Median	3,8	14,4	1.013
Mittelwert	3,9	14,0	1.037
95. Perzentil	5,1	17,3	1.710
Maximum	5,1	17,3	1.794
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	40	1866	184
5. Perzentil	41	1867	190
Median	95	1900	275
Mittelwert	95	1905	342
95. Perzentil	154	1948	634
Maximum	155	1951	634
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Anzahl der Einheiten
Minimum	182	24	3
5. Perzentil	187	24	3
Median	394	32	4
Mittelwert	494	34	5
95. Perzentil	1.266	56	11
Maximum	1.342	57	11
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	bereinigter Kaufpreis [€]	Anteil boG (am Kaufpreis) [%]
Minimum	13.205	156.000	-4
5. Perzentil	13.415	158.800	-3
Median	20.577	295.000	0
Mittelwert	25.569	360.413	0
95. Perzentil	59.484	991.800	4
Maximum	61.971	1.070.000	4

Tabelle 7: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 3

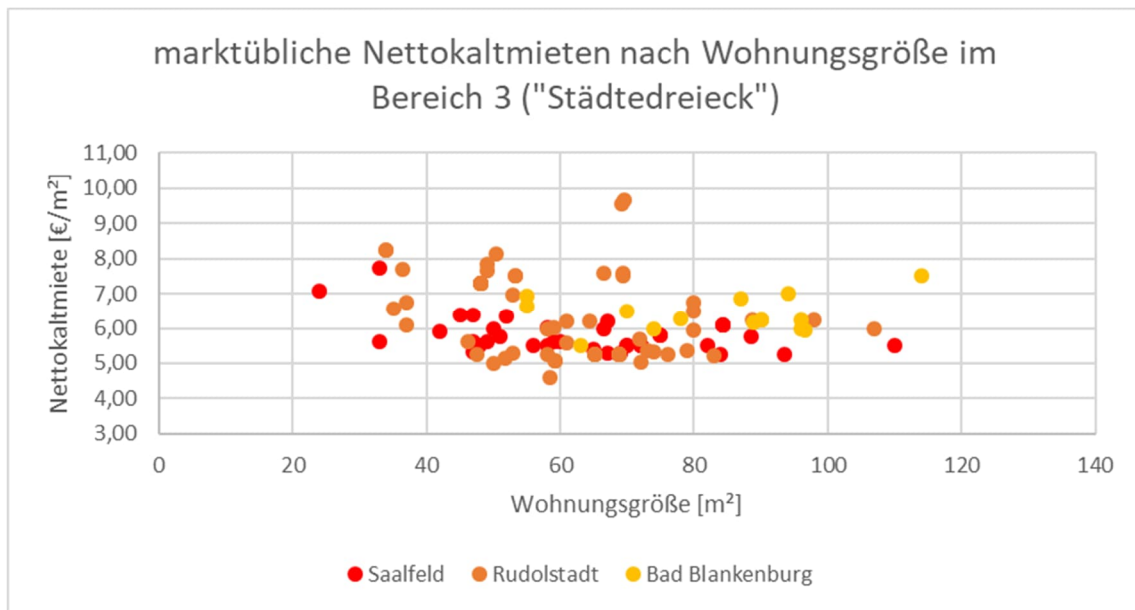


Abbildung 14: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 3

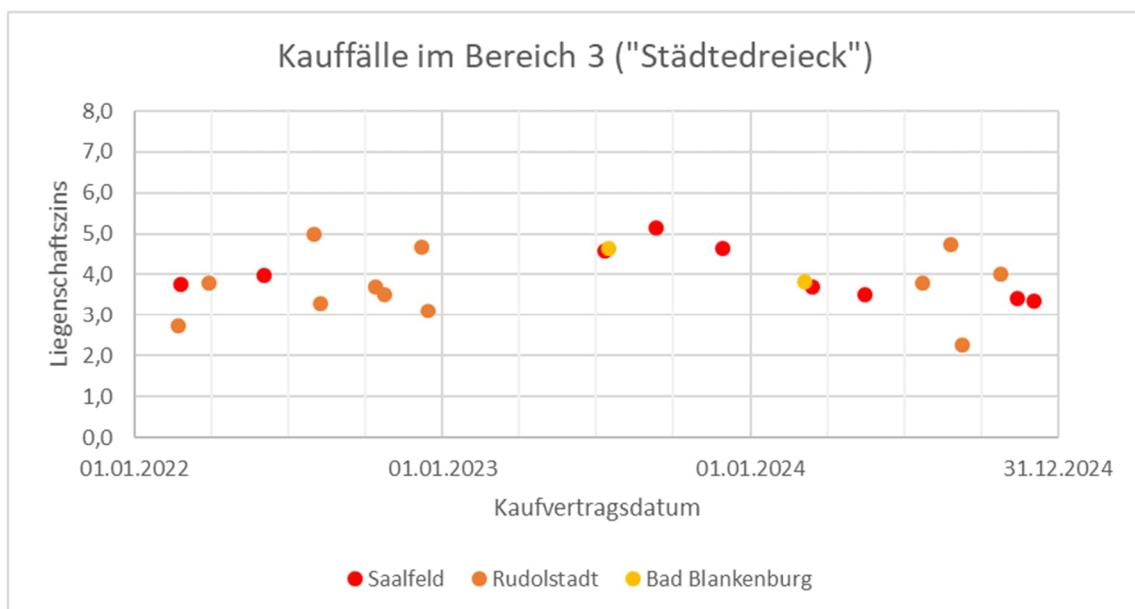


Abbildung 15: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 3

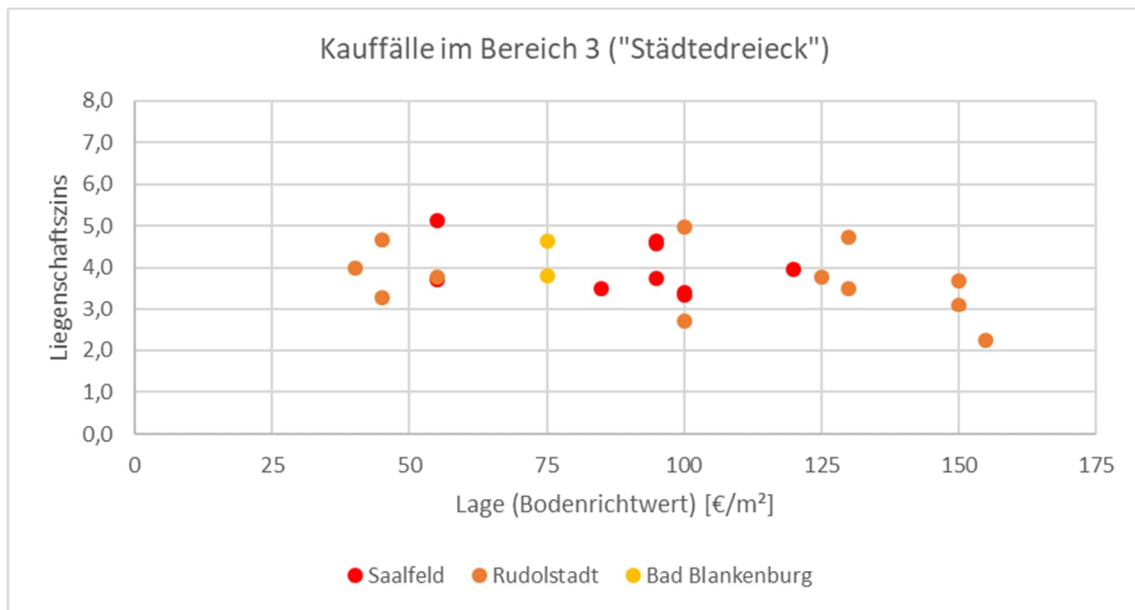


Abbildung 16: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 3

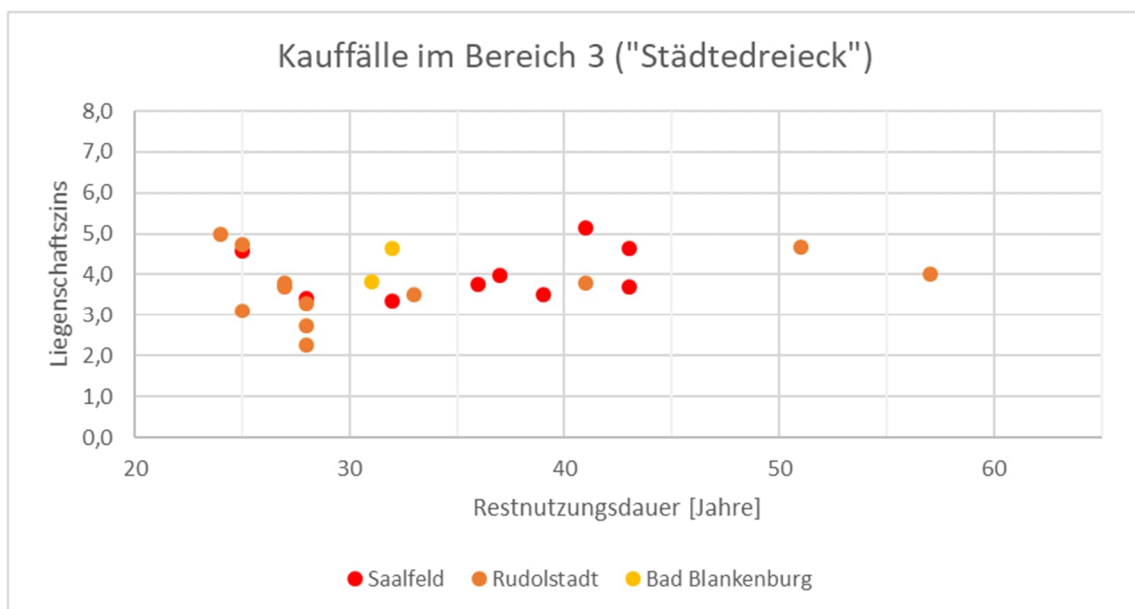


Abbildung 17: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 3

3.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 4

- o Stadt Sonneberg mit den Gemarkungen Sonneberg, Bettelhecken, Köppelsdorf, Unterlind, Oberlind, Neufang, Malmerz, Steinbach, Hönbach und Mürschnitz

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2025 zum Stichtag 01.07.2023	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,68
Rohertragsfaktor	14,7
Standardabweichung (Stichprobe)	2,76

Tabelle 8: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 4

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

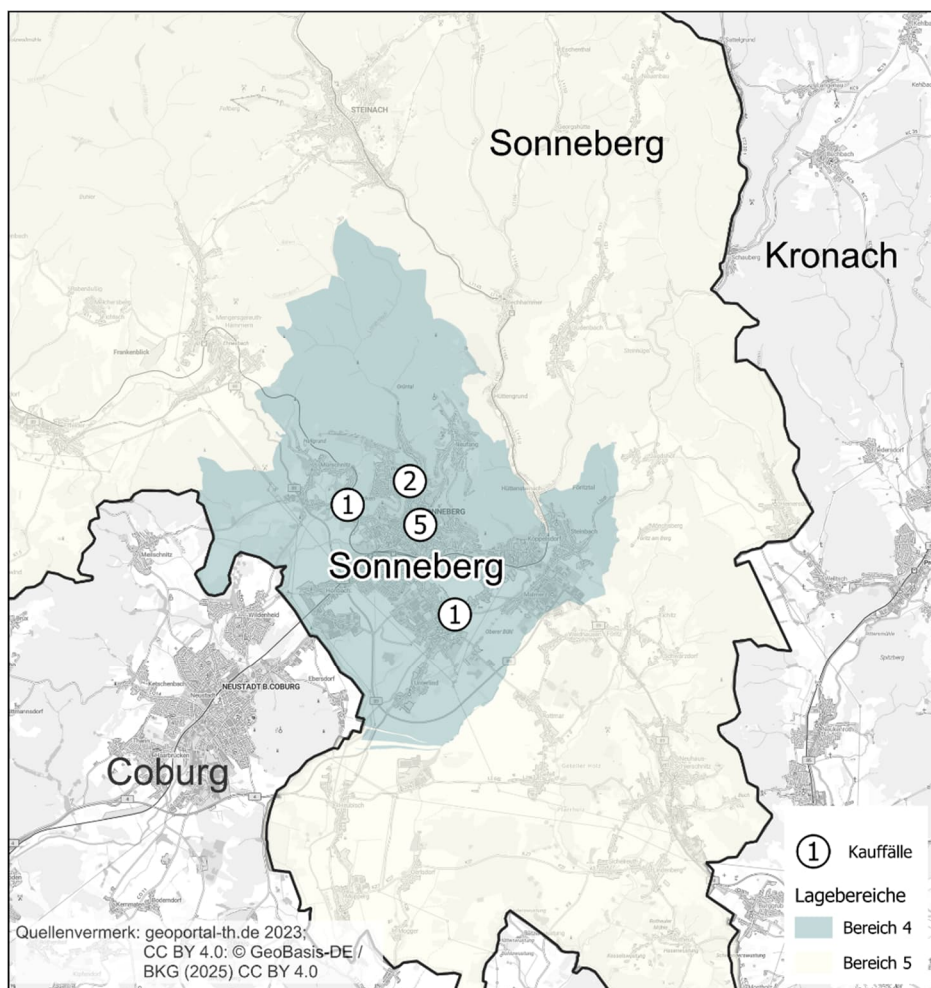


Abbildung 18: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 4

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 9		Datum der Kaufverträge: 11.01.2022 bis 20.11.2024	
Kriterium	Liegenschaftszins [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,4	11,4	703
5. Perzentil	2,7	11,5	747
Median	3,6	14,0	915
Mittelwert	3,6	14,7	1.095
95. Perzentil	4,5	19,1	1.526
Maximum	4,5	19,3	1.526
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	27	1856	200
5. Perzentil	30	1867	212
Median	60	1928	612
Mittelwert	58	1922	571
95. Perzentil	89	1986	998
Maximum	95	1996	1.110
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Anzahl der Einheiten
Minimum	230	25	4
5. Perzentil	303	26	4
Median	776	32	8
Mittelwert	886	39	9
95. Perzentil	1.986	58	14
Maximum	2.236	59	16
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	bereinigter Kaufpreis [€]	Anteil boG (am Kaufpreis) [%]
Minimum	15.804	284.000	0
5. Perzentil	16.922	292.400	0
Median	38.351	552.000	0
Mittelwert	41.170	605.444	2
95. Perzentil	76.196	1.264.400	6
Maximum	90.576	1.694.000	7

Tabelle 9: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 4

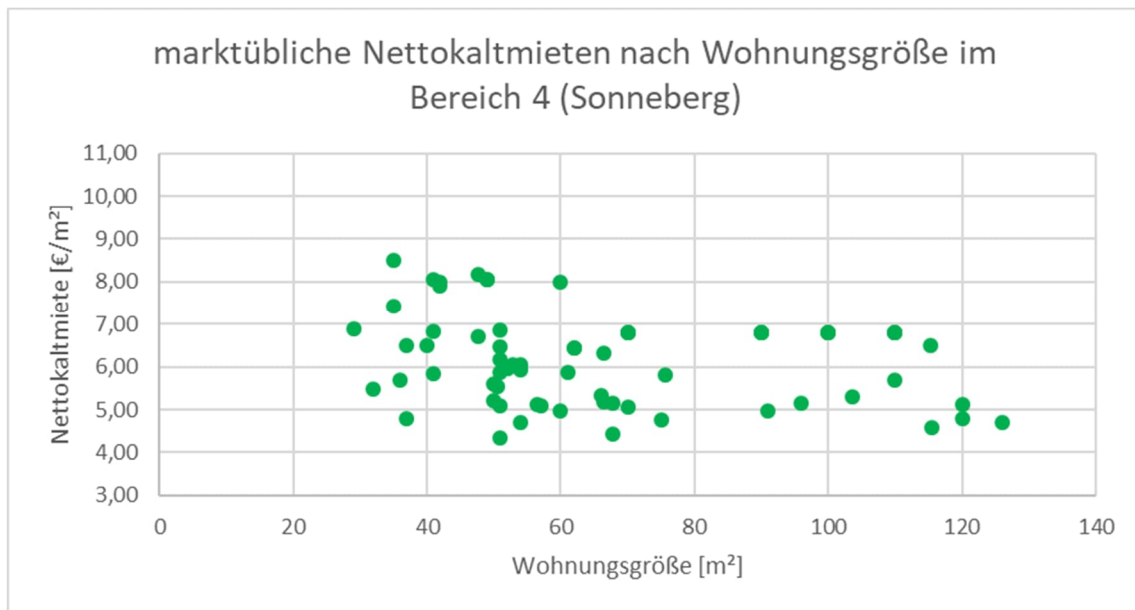


Abbildung 19: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 4

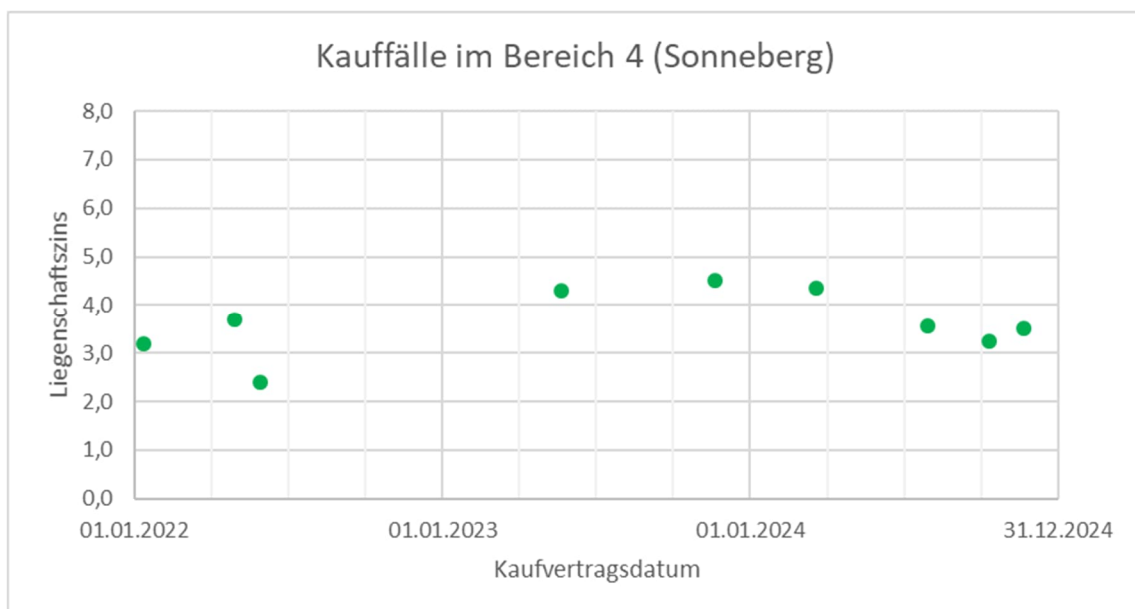


Abbildung 20: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 4

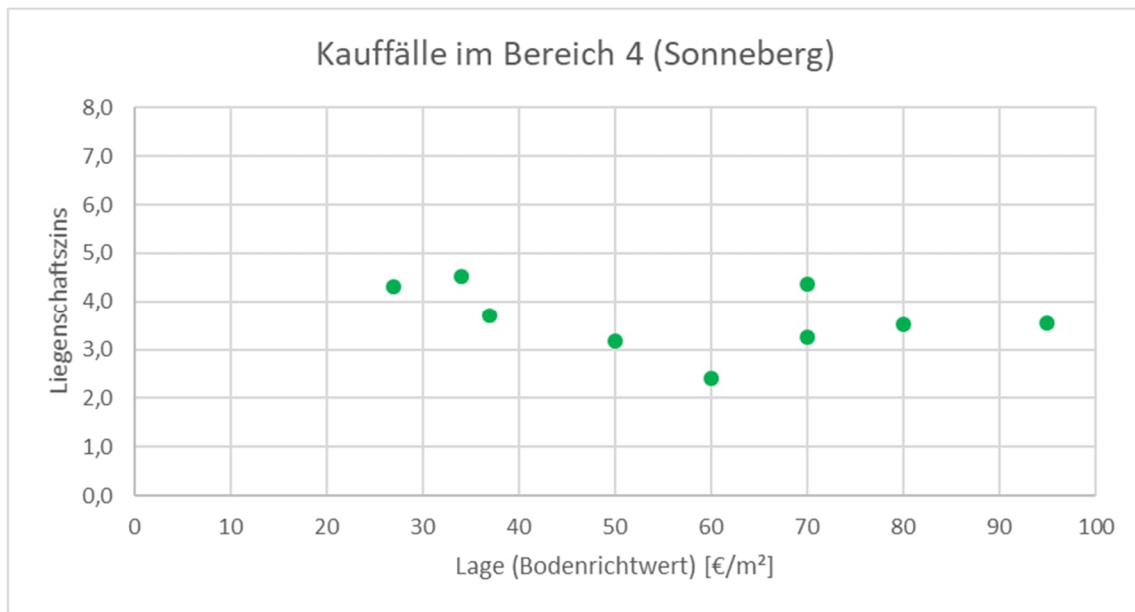


Abbildung 21: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 4

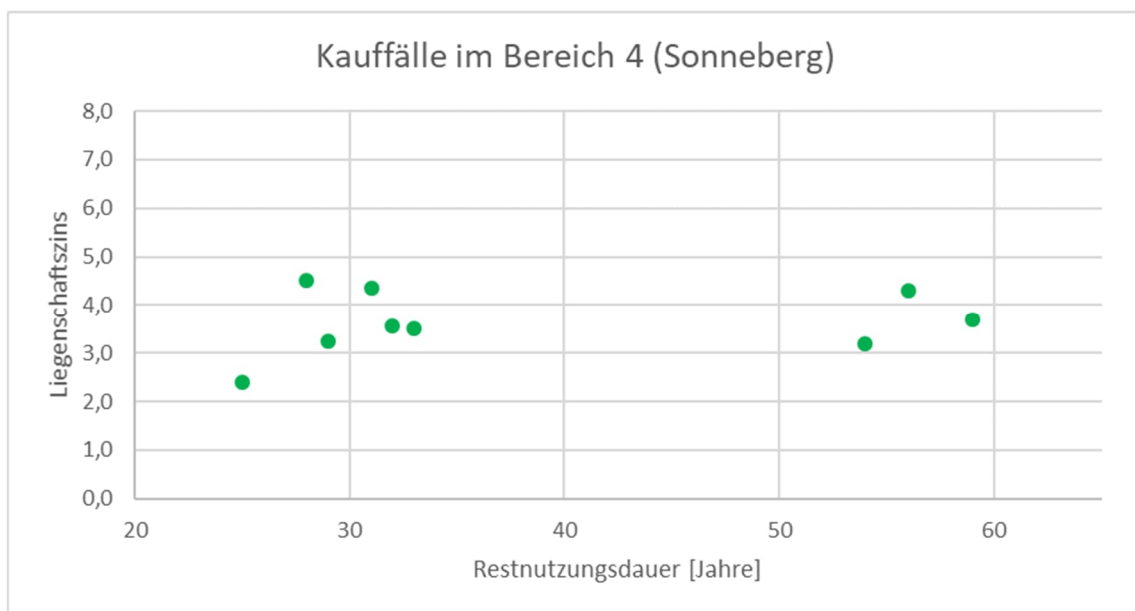


Abbildung 22: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 4

3.5 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke - Bereich 5

- o Alle nicht den Bereichen 1, 2, 3 und 4 zugehörigen Gemarkungen des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2025 zum Stichtag 01.07.2023	
Liegenschaftszinssatz [%]	5,1
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,57
Rohertragsfaktor	11,5
Standardabweichung (Stichprobe)	1,81

Tabelle 10: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Bereich 5

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

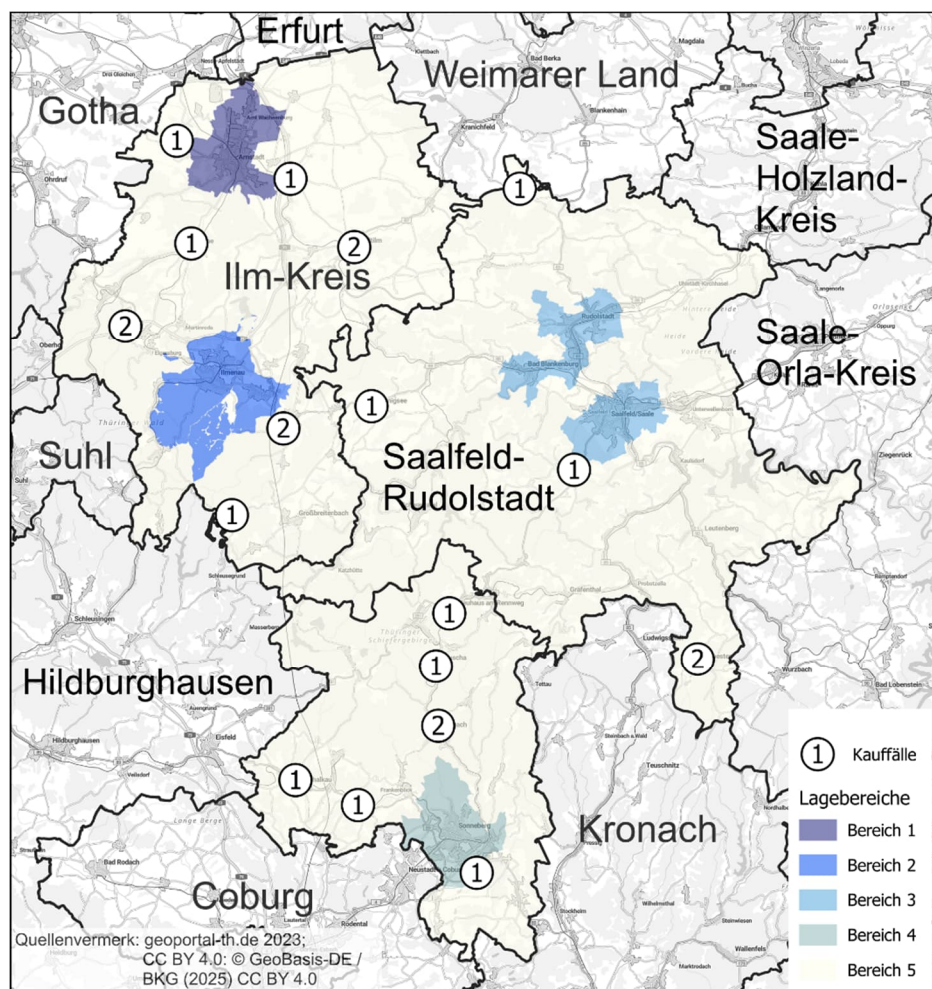


Abbildung 23: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle im Bereich 5

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 22		Datum der Kaufverträge: 28.01.2022 bis 22.11.2024	
Kriterium	Liegenschaftszins [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	4,3	8,0	432
5. Perzentil	4,3	8,1	436
Median	5,2	11,4	740
Mittelwert	5,1	11,5	767
95. Perzentil	6,1	14,8	1.526
Maximum	6,1	14,9	1.604
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	15	1850	183
5. Perzentil	15	1850	183
Median	35	1929	342
Mittelwert	37	1931	420
95. Perzentil	69	1995	1.159
Maximum	70	1995	1.188
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Anzahl der Einheiten
Minimum	133	21	3
5. Perzentil	143	21	3
Median	860	35	5
Mittelwert	942	37	7
95. Perzentil	2.488	54	20
Maximum	2.599	54	20
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	bereinigter Kaufpreis [€]	Anteil boG (am Kaufpreis) [%]
Minimum	9.990	98.000	0
5. Perzentil	10.283	98.300	0
Median	22.006	260.432	0
Mittelwert	26.656	307.354	1
95. Perzentil	63.277	683.733	5
Maximum	63.685	691.450	5

Tabelle 11: Kennzahlen der Stichprobe für Bereich 5

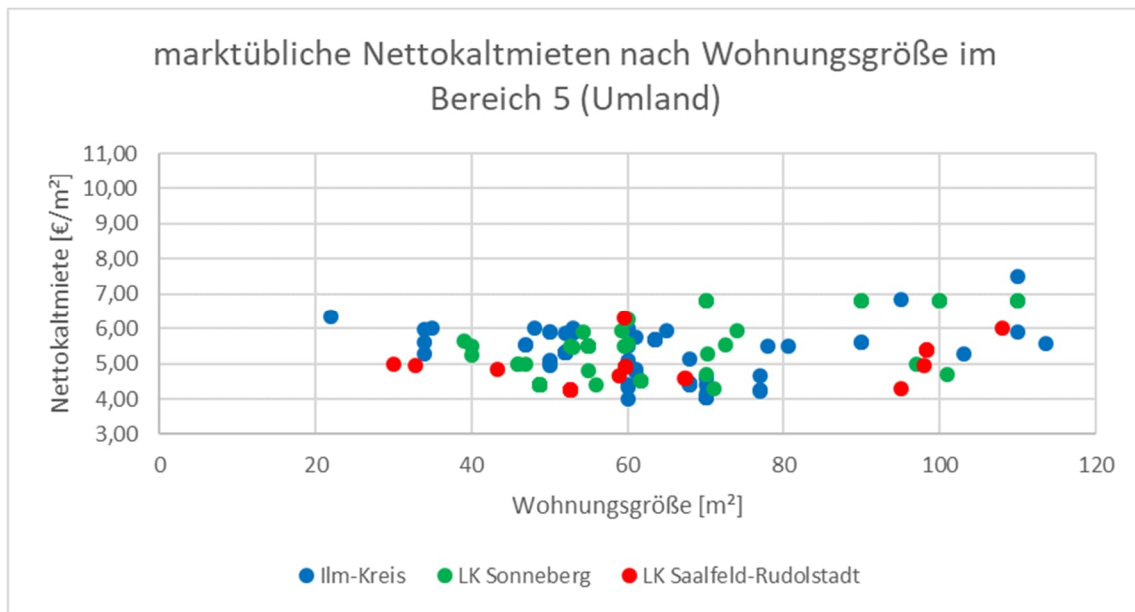


Abbildung 24: marktübliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße im Bereich 5

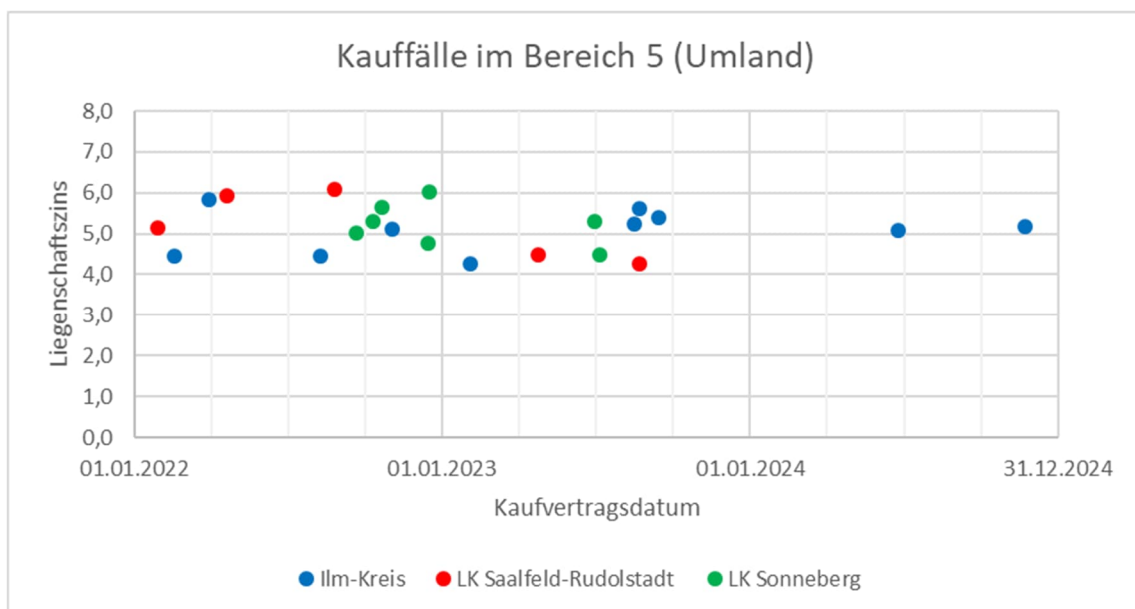


Abbildung 25: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Bereich 5

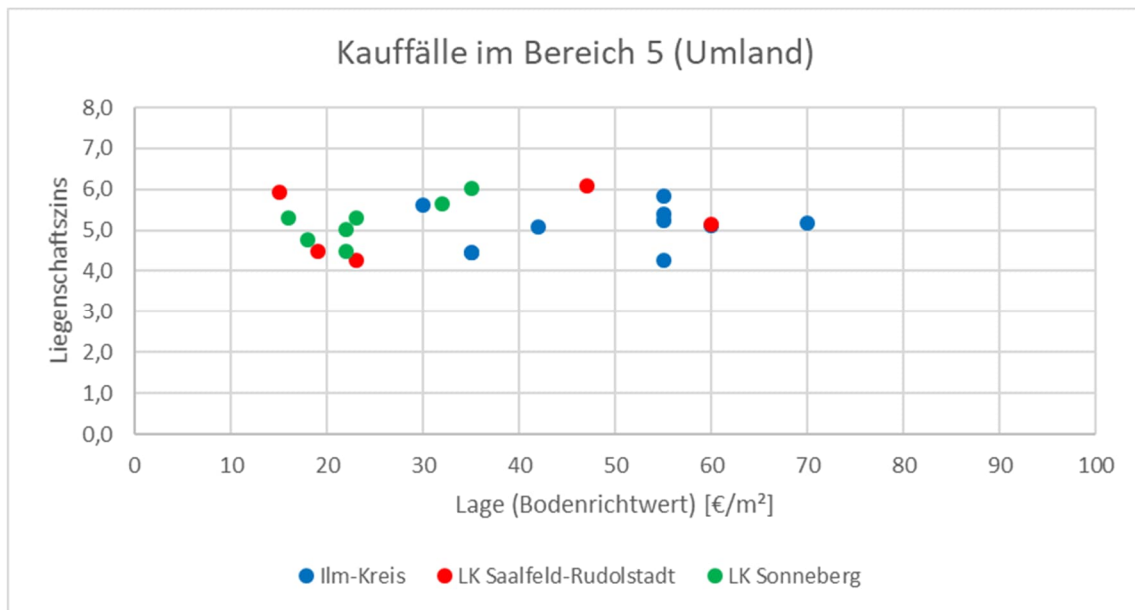


Abbildung 26: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Bereich 5

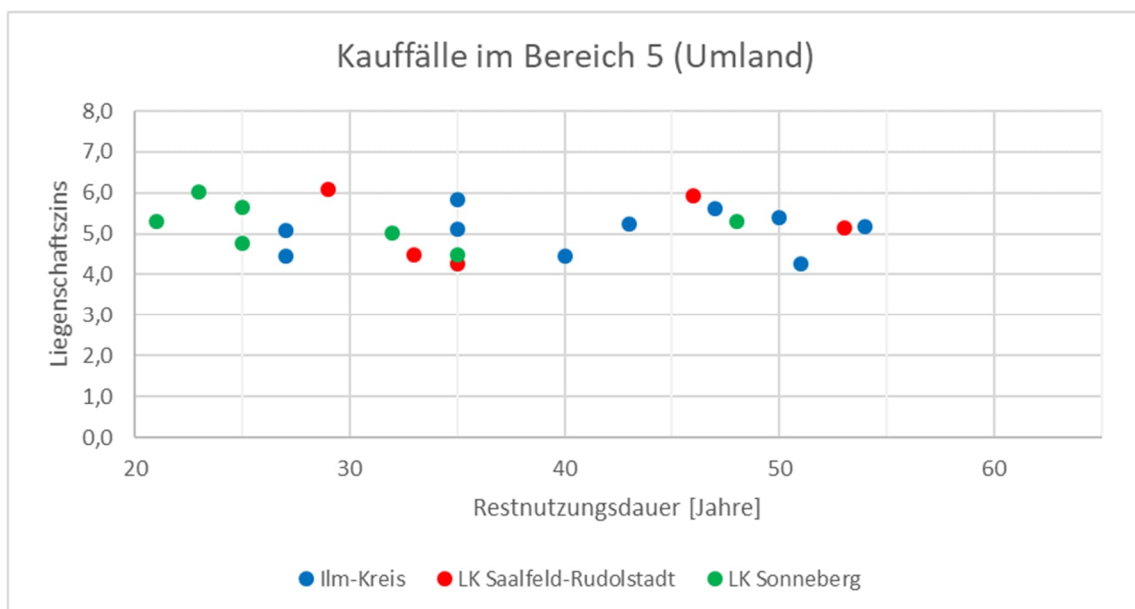


Abbildung 27: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Bereich 5

4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischter Nutzung (WGH)

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren:

- Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.
- Kaufobjekte mit einem Kaufpreis ab 69.999 €
- gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit einem gewerblichen Anteil zwischen 20 und 80 % vom Rohertrag

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Das heißt, es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit typischem Gebäude in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV).

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 wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt.

Die Stichprobe aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 zeigt keine signifikanten Unterschiede in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors im Lagebereich WGH (Abbildung 28).

- **Lagebereich WGH:**
 - o Arnstadt mit den Gemarkungen Arnstadt, Ichtershausen, Rudisleben, Angelhausen-Oberndorf
 - o Ilmenau mit den Gemarkungen Ilmenau, Grenzhammer, Oberpörlitz, Unterpörlitz, Langewiesen
 - o Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Volkstedt, Cumbach, Schwarza, Mörla, Schaala, Bad Blankenburg
 - o Stadt Sonneberg mit den Gemarkungen Sonneberg, Bettelhecken, Köppelsdorf, Unterlind, Oberlind, Neufang, Malmerz, Steinbach, Hönbach und Mürschnitz

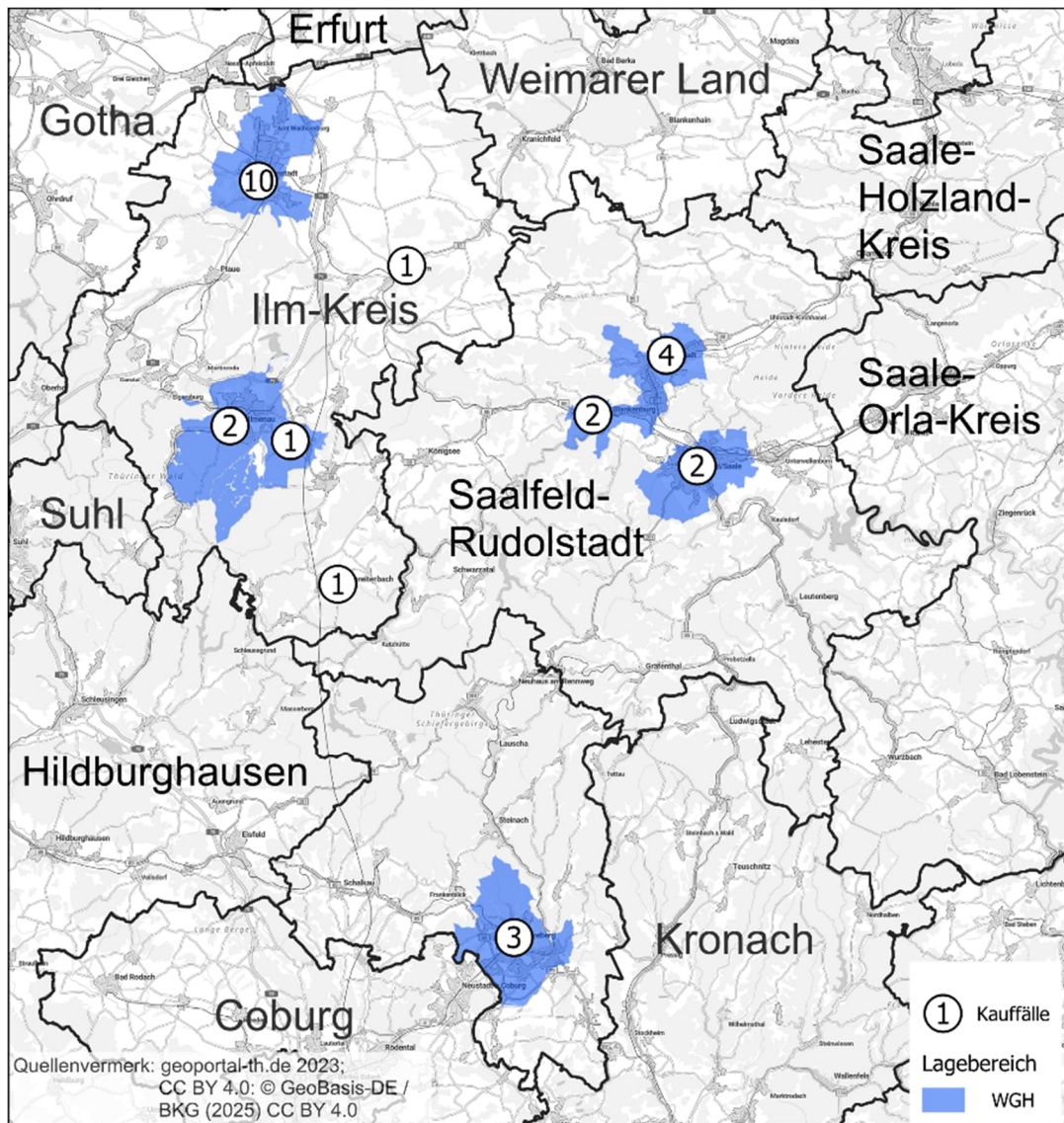


Abbildung 28: Übersicht Lagebereich WGH inkl. Kauffälle

Außerhalb des Lagebereiches WGH waren im Auswertezeitraum lediglich zwei Kauffälle vorhanden.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 26 Kauffällen, aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg am 13.05.2025 folgender Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser mit Mischnutzung mit einem gewerblichen Anteil zwischen 20 und 80 % vom Rohertrag im Lagebereich WGH beschlossen.

4.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischter Nutzung (WGH) im Lagebereich WGH

- **Lagebereich WGH:**

- o Arnstadt mit den Gemarkungen Arnstadt, Ichtershausen, Rudisleben, Angelhausen-Oberndorf
- o Ilmenau mit den Gemarkungen Ilmenau, Grenzhammer, Oberpörlitz, Unterpörlitz, Langewiesen
- o Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg mit den Gemarkungen Saalfeld, Gorndorf, Köditz, Rudolstadt, Volkstedt, Cumbach, Schwarza, Mörla, Schaala, Bad Blankenburg
- o Stadt Sonneberg mit den Gemarkungen Sonneberg, Bettelhecken, Köppelsdorf, Unterlind, Oberlind, Neufang, Malmerz, Steinbach, Hönbach und Mürschnitz

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischter Nutzung (WGH) 2025 zum Stichtag 01.07.2023	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,2
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,83
Rohertragsfaktor	13,8
Standardabweichung (Stichprobe)	2,81

Tabelle 12: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor im Lagebereich WGH

Weichen Die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rohertragsfaktors vorzunehmen.

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 24		Datum der Kaufverträge: 03.03.2022 bis 03.12.2024	
Kriterium	Liegenschaftszins [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,4	10,1	618
5. Perzentil	2,5	10,3	622
Median	4,3	13,4	917
Mittelwert	4,2	13,8	994
95. Perzentil	5,3	20,5	1.814
Maximum	5,3	21,0	1.863
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	34	1700	210
5. Perzentil	35	1700	213
Median	130	1880	410
Mittelwert	119	1855	512
95. Perzentil	235	1959	1.649
Maximum	245	1975	1.836
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Anzahl der Einheiten
Minimum	123	23	3
5. Perzentil	132	24	3
Median	338	33	4
Mittelwert	443	35	6
95. Perzentil	1.133	55	15
Maximum	1.156	56	16
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	bereinigter Kaufpreis [€]	Anteil boG (am Kaufpreis) [%]
Minimum	16.484	214.000	0
5. Perzentil	16.899	215.000	0
Median	29.129	359.000	0
Mittelwert	35.186	473.629	1
95. Perzentil	110.479	1.397.500	4
Maximum	127.001	1.600.000	5

Tabelle 13: Kennzahlen der Stichprobe im Lagebereich WGH

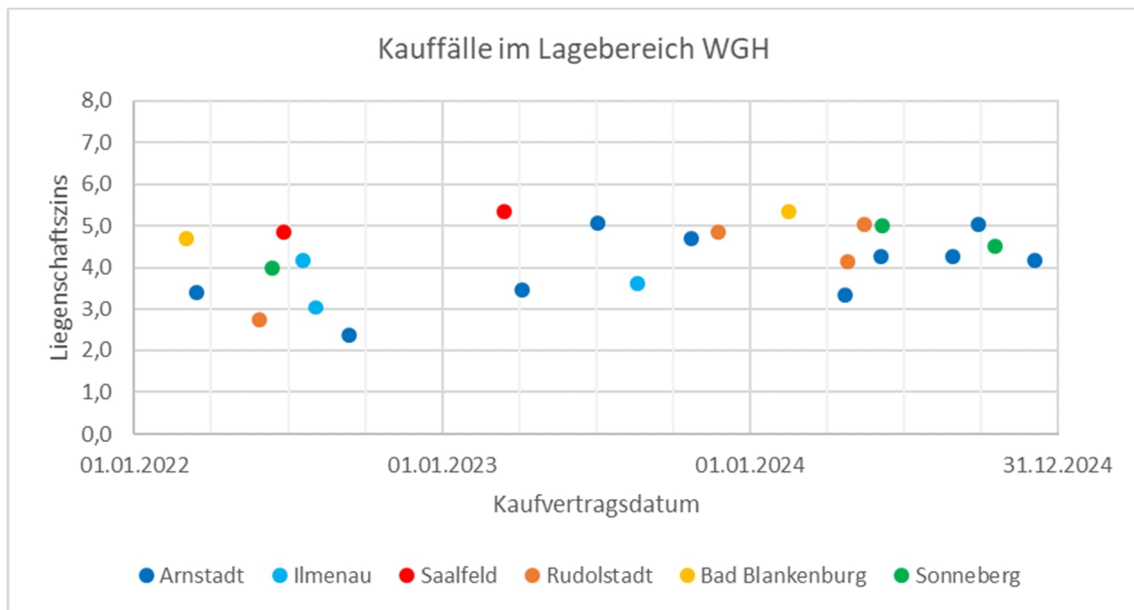


Abbildung 29: Liegenschaftszins nach Kaufvertragsdatum im Lagebereich WGH

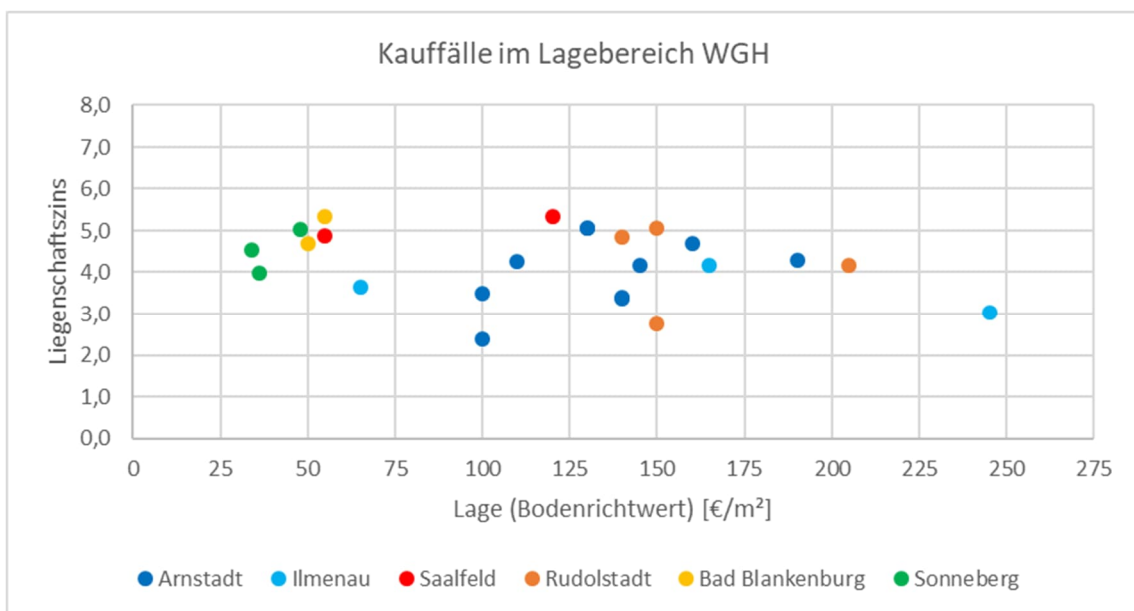


Abbildung 30: Liegenschaftszins nach Bodenrichtwert im Lagebereich WGH

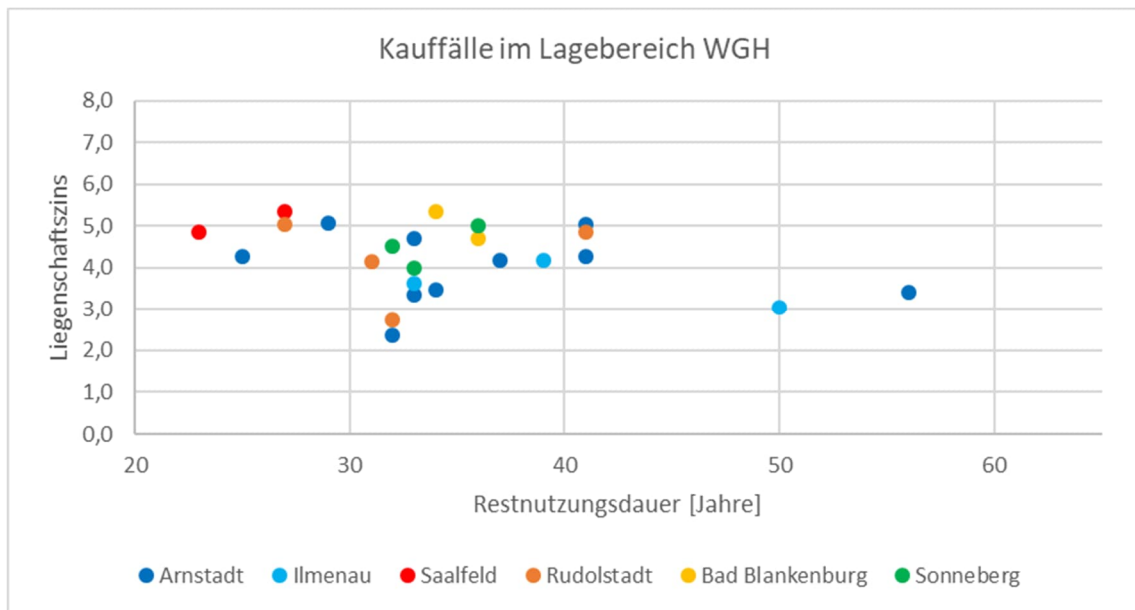


Abbildung 31: Liegenschaftszins nach Restnutzungsdauer im Lagebereich WGH

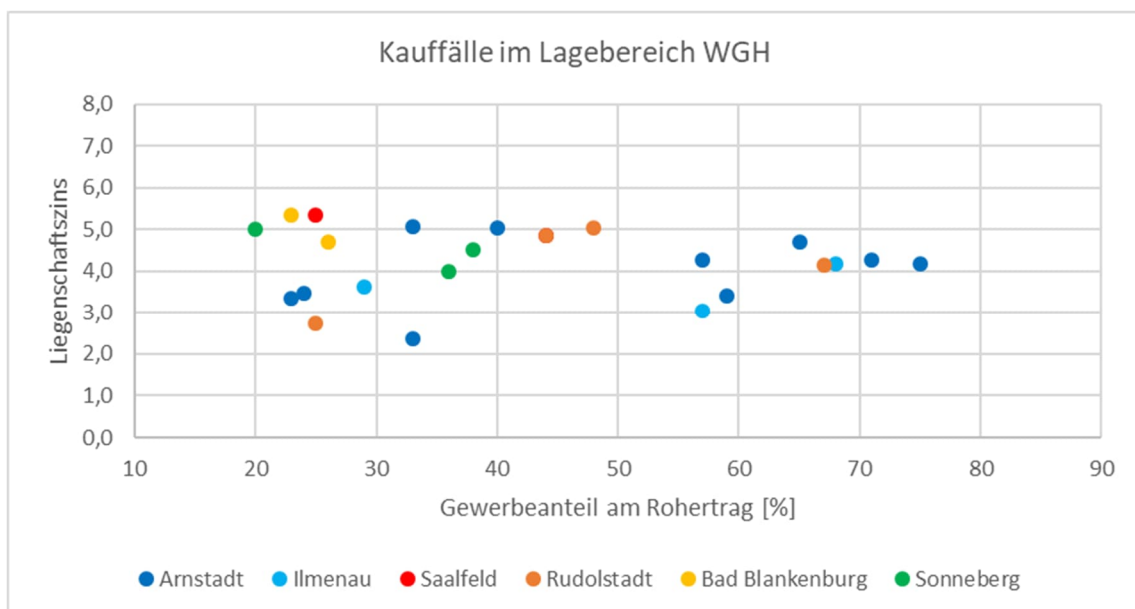


Abbildung 32: Liegenschaftszins nach Gewerbeanteil am Rohertrag im Lagebereich WGH

4.2 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischter Nutzung (WGH) außerhalb des Lagebereiches WGH

- o Alle nicht dem Lagebereich WGH zugehörigen Gemarkungen des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Ein Liegenschaftszinssatz sowie Rothertragsfaktor wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht beschlossen. Nachfolgend aufgeführt sind lediglich einige wenige Angaben der Stichprobe als Orientierung.

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Kaufverträge: 2		Datum der Kaufverträge: 01.06.2023 und 26.03.2024	
Kriterium	Liegenschaftszins [%]	Rohertragsfaktor	bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	5,8	9,8	k.A.
5. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Median	k.A.	k.A.	k.A.
Mittelwert	k.A.	k.A.	610
95. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Maximum	6,5	9,9	k.A.
Kriterium	Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	tatsächliches Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	50	1893	360
5. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Median	k.A.	k.A.	k.A.
Mittelwert	k.A.	k.A.	k.A.
95. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Maximum	50	1908	580
Kriterium	Grundstücksgröße [m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Anzahl der Einheiten
Minimum	350	28	k.A.
5. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Median	k.A.	k.A.	k.A.
Mittelwert	k.A.	k.A.	k.A.
95. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Maximum	700	37	k.A.
Kriterium	Rohertrag [€/Jahr]	bereinigter Kaufpreis [€]	Anteil boG (am Kaufpreis) [%]
Minimum	k.A.	k.A.	0
5. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Median	k.A.	k.A.	k.A.
Mittelwert	k.A.	k.A.	k.A.
95. Perzentil	k.A.	k.A.	k.A.
Maximum	k.A.	k.A.	0

Tabelle 14: Kennzahlen der Stichprobe außerhalb des Lagebereiches WGH

Anlage 1: Bewirtschaftungskosten 2022

jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten

312 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
373 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
41 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz, sowie Außenstellplatz

2. Instandhaltungskosten

12,20 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
92 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
28 Euro	jährlich je Außenstellplatz

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

2. Instandhaltungskosten

12,20 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen
6,10 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen
3,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

Anlage 2: Bewirtschaftungskosten 2023

jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten

339 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
405 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
44 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz, sowie Außenstellplatz

2. Instandhaltungskosten

13,20 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
100 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
30 Euro	jährlich je Außenstellplatz

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

2. Instandhaltungskosten

13,20 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen
6,60 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen
4,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

Anlage 3: Bewirtschaftungskosten 2024

jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten

351 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
420 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
46 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz, sowie Außenstellplatz

2. Instandhaltungskosten

13,80 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
104 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
31 Euro	jährlich je Außenstellplatz

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

2. Instandhaltungskosten

13,80 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen
6,90 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen
4,10 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

Anlage 4: Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten

Zeitspanne für die Jahrgänge 2022/23/24 ("90er-Jahre-Knick") bei GND 80 Jahre	bis 2017/18/19	bis 2012/13/14	bis 2007/08/09	bis 2002/03/04	bis 1997/98/99	bis 1987/88/89	
Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	bis ca. 35 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	4	3,5	3	2	1,5	bei Kaldach auch Dämmwert bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke
Modernisierung der Fenster und Türen	2	1,5	1,5	1,5	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1,5	1	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	0	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4	3,5	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	1	0,5	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,5	1	1	0,5	0	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung				max. 2			grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Anbauten Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu

oder

sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades	Gesamtpunktzahl der Modernisierung
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Zweigstelle Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3 07318 Saalfeld
☎+49 (0)361 57 4168-333 📠+49 (0)361 57 4168-399
gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Zweigstelle Saalfeld