

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Umsatzberichte 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Umsatzberichte 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen

Inhalt

1	Allgemeines.....	7
2	Allgemeine Modellbeschreibung	9
3	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohetragsfaktors für Wohnungseigentume.....	10
4	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe.....	11
5	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe	14
6	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 € und Beschreibung der Stichprobe.....	17
7	Rohetragsfaktor für Wohnungseigentume	20
8	Rohetragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe.....	21
9	Rohetragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe.....	24
10	Rohetragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 € und Beschreibung der Stichprobe.....	27
11	Allgemeines zum Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilien- häuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	30
12	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Mehr- familienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	31
13	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe	32
14	Allgemeines zum Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	35
15	Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe	36
16	Generelles zu den Umsatzberichten 2020 für freistehende Wohnungseigentume und Mehrfamilienhäusern	359
17	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2017 bis 2019	42
18	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2017 bis 2019	44
19	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus dem Weiterverkauf 2017 bis 2019.....	46
20	Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2017 bis 2019	48
21	Anlage 1 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohetragsfaktoren für Wohnungs- eigentume.....	50
22	Anlage 2 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohetragsfaktoren für Mehrfamilien- häuser und Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	51
23	Abkürzungsverzeichnis.....	53

Abbildungen

Abbildung 01	Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach der Ertragswertrichtlinie.....	9
Abbildung 02	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohnungseigentume.....	10
Abbildung 03	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe	11
Abbildung 04	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €.....	12
Abbildung 05	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €.....	13
Abbildung 06	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe.....	14
Abbildung 07	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €	15
Abbildung 08	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €	16
Abbildung 09	Kauffalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €	16
Abbildung 10	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 € und Beschreibung der Stichprobe	17
Abbildung 11	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 €	18
Abbildung 12	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 €	19
Abbildung 13	Kauffalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 €.....	19
Abbildung 14	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe	21
Abbildung 15	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €.....	22
Abbildung 16	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €.....	23
Abbildung 17	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe	24
Abbildung 18	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €	25
Abbildung 19	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €	26
Abbildung 20	Kauffalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €	26
Abbildung 21	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 € und Beschreibung der Stichprobe	27

Abbildung 22	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €.....	28
Abbildung 23	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €.....	29
Abbildung 24	Kauffalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €.....	29
Abbildung 25	Modellbeschreibung zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	31
Abbildung 26	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	32
Abbildung 27	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	33
Abbildung 28	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	34
Abbildung 29	Kauffalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	34
Abbildung 30	Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe ...	36
Abbildung 31	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	37
Abbildung 32	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	38
Abbildung 33	Kauffalldetailübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	38
Abbildung 34	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2017 bis 2019 (Teil 1).....	42
Abbildung 35	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2017 bis 2019 (Teil 2).....	43
Abbildung 36	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2017 bis 2019 (Teil 1).....	44
Abbildung 37	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2017 bis 2019 (Teil 2).....	45
Abbildung 38	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2017 bis 2019 (Teil 1).....	46
Abbildung 39	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2017 bis 2019 (Teil 2).....	47
Abbildung 40	Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2017 bis 2019 (Teil 1).....	48
Abbildung 41	Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2017 bis 2019 (Teil 2).....	49

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
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)
EW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch das Thüringer Verwaltungsreformgesetz 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731,776),

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen 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 (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 11 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen.

- **Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 23 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen.

- **Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 21 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen.

- **Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau $\geq$ 60 €**

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, insbesondere Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

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.

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 ($G = KP - BW$)
	Bodenwert
q	$1 + p$
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

2 Allgemeine Modellbeschreibung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn der in dem folgenden Abschnitt abgedruckte Liegenschaftszinssatz in dem Bewertungsmodell angewendet wird, in dem er auch abgeleitet worden ist.

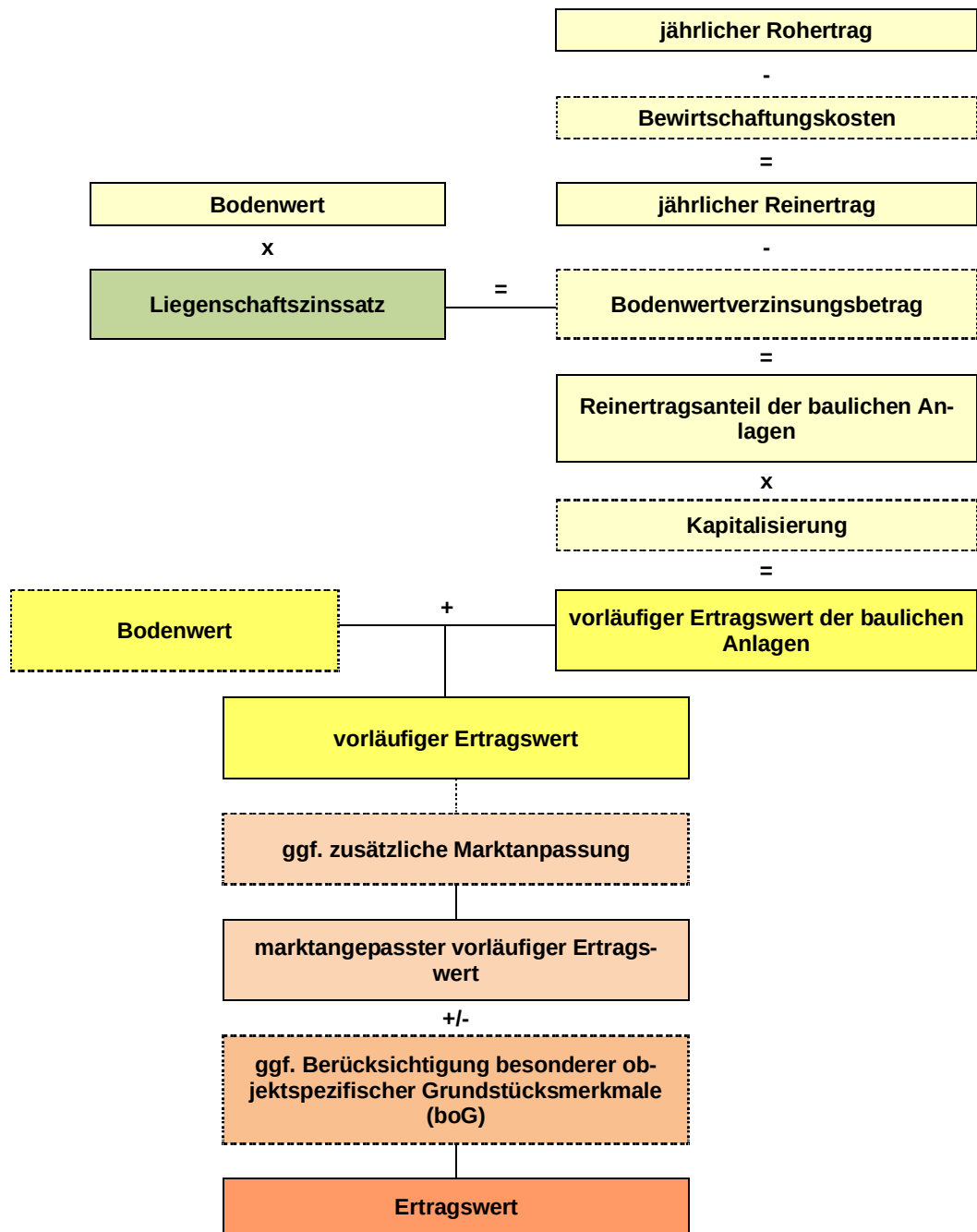


Abbildung 01 Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach der Ertragswertrichtlinie

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 2) mit angegeben. Zusätzlich wird die Stichprobe mit entsprechenden Kennziffern beschrieben. Die Merkmale des Bewertungsobjektes sind dabei sachverständig zu würdigen.

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

3 Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohnungseigentume

Objektart	Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen) Mehrfamilienhaus gemischte Nutzung (überw. Wohnen)		
Kaufpreis	Werte für Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragen wurden in Abzug gebracht (siehe Anlage 1, Seite 50). Soweit im Kaufvertrag ausgewiesen wurden Werte für Inventar und Zubehör in Abzug gebracht.		
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, die auf Marktüblichkeit überprüft und ggf. angepasst wurden - sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung Mietserträge von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen, Carports, Garagen oder Tiefgaragen blieben bei der Ermittlung des Jahresrohertrages unberücksichtigt .		
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet		
Bewirtschaftungskosten	2017	Verwaltungskosten Instandhaltungskosten Mietausfallwagnis	339,00 €/ Jahr 11,00 €/m² 2% vom Rohertrag
	2018	Verwaltungskosten Instandhaltungskosten Mietausfallwagnis	344,00 €/ Jahr 11,00 €/m² 2% vom Rohertrag
	2019	Verwaltungskosten Instandhaltungskosten Mietausfallwagnis	353,00 €/ Jahr 12,00 €/m² 2% vom Rohertrag
	nach Anlage 1 der EW-RL (siehe Anlage 1, Seite 50 - 51)		
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1	60 Jahre	
	Standardstufe 2	65 Jahre	
	Standardstufe 3	70 Jahre	
	Standardstufe 4	75 Jahre	
	Standardstufe 5	80 Jahre	
	nach Anlage 3 der SW-RL		
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt		
Bodenwert	entsprechend dem Eigentumsanteil ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts		

Abbildung 02 Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohnungseigentume

4 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €			
Liegenschaftszinssatz [%] :		5,1 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 1,0 %	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (11)	Baujahr [jjjj] (11)	Rohertag [€] (11)
Minimum	200,00	1950	2.405,00
5. Perzentil	218,00	1950	2.610,00
Median	285,00	1970	3.420,00
Mittelwert	286,00	1975	3.427,00
95. Perzentil	363,00	1996	4.351,00
Maximum	373,00	1997	4.472,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (11)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (11)	bereinigter Kaufpreis [€] (11)
Minimum	52	03.02.2017	24.878,00
5. Perzentil	52	07.04.2017	24.939,00
Median	64	31.05.2018	36.900,00
Mittelwert	63	09.05.2018	35.289,00
95. Perzentil	75	26.05.2019	47.200,00
Maximum	75	18.09.2019	54.000,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (11)	Restnutzungsdauer [jjjj] (11)	ber. Kaufpreis/Wohn fläche [€/m²] (11)
Minimum	2,98	22	373,00
5. Perzentil	3,48	22	385,00
Median	4,70	30	559,00
Mittelwert	4,54	33	563,00
95. Perzentil	5,00	49	731,00
Maximum	5,00	50	737,00
Kriterium	Raumanzahl [/] (10)	Bodenwert [€/m²] (11)	Liegenschaftszinssatz [%] (11)
3Minimum	2	10	4,0
5. Perzentil	2	10	4,0
Median	3	18	5,1
Mittelwert	3	17	5,1
95. Perzentil	4	22	6,7
Maximum	4	22	7,1
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	3
		im Landkreis Nordhausen	8
		Gesamt	11

Abbildung 03 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (11) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 11 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	7	ca. 44 %
nicht vermietet	2	ca. 18 %
keine Angabe	2	ca. 18 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Größenverhältnisse der Wohnfläche aufteilen:

Größe	Anzahl	Prozent
25 m ² bis < 50 m ²	0	0 %
50 m ² bis < 80 m ²	11	100 %
80 m ² und größer	0	0 %

Hinsichtlich der Stellplätze wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	0	0 %
Garage	1	ca. 9 %
Carport	1	ca. 9 %
Außenstellplatz	5	ca. 46 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	4	ca. 36 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kaufälle von Liegenschaftszinssatz zu Bodenwertniveau dargestellt.

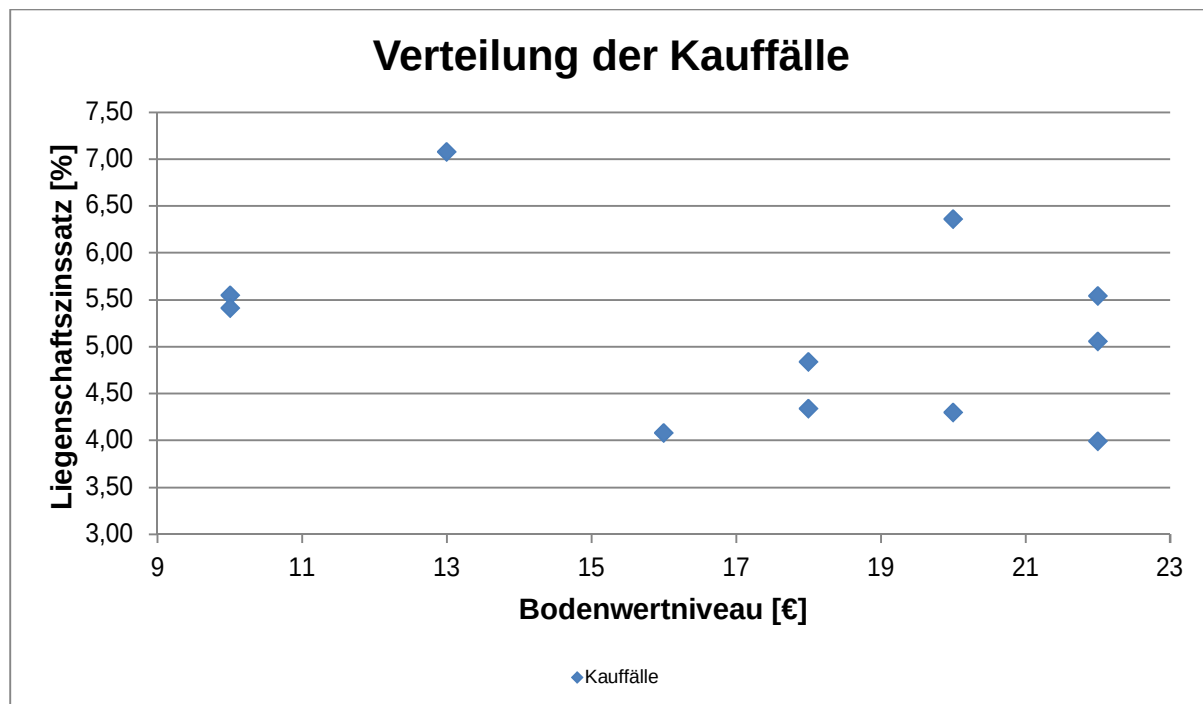


Abbildung 04 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €

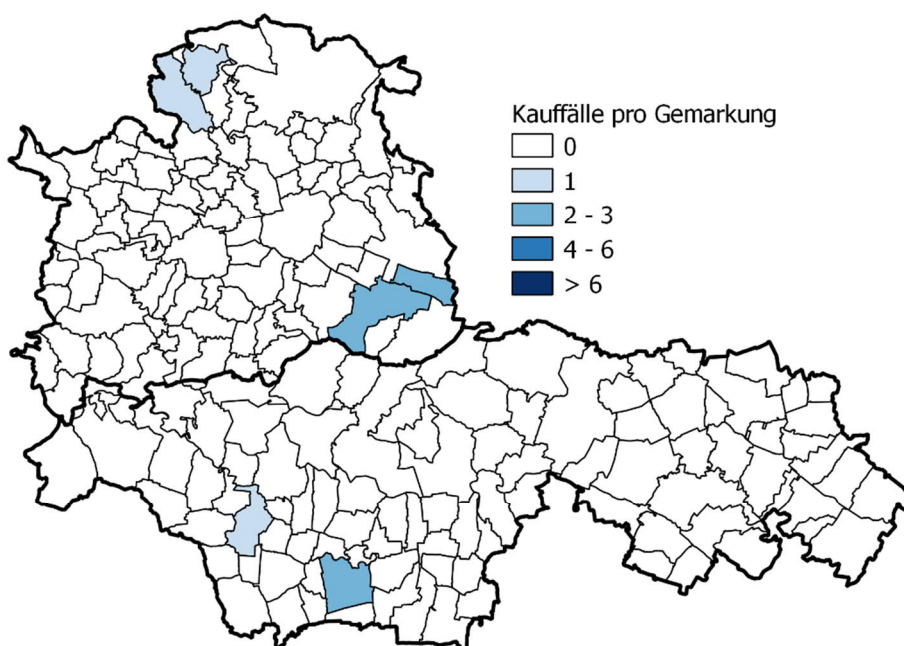


Abbildung 05 **Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftzinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €**

5 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €			
Liegenschaftszinssatz [%] :		4,6 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 0,6 %	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (23)	Baujahr [jjjj] (23)	Rohertrag [€] (23)
Minimum	243,00	1890	2.915,00
5. Perzentil	253,00	1910	3.033,00
Median	343,00	1994	4.111,00
Mittelwert	361,00	1975	4.336,00
95. Perzentil	450,00	1997	5.400,00
Maximum	451,00	2004	5.414,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (23)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (23)	bereinigter Kaufpreis [€] (23)
Minimum	52	01.02.2017	34.240,00
5. Perzentil	52	06.05.2017	35.100,00
Median	74	04.01.2019	55.100,00
Mittelwert	70	12.09.2018	56.022,00
95. Perzentil	83	05.08.2019	81.600,00
Maximum	90	21.10.2019	93.000,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (23)	Restnutzungsdauer [jjjj] (23)	ber. Kaufpreis/Wohn fläche [€/m²] (23)
Minimum	4,40	22	527,00
5. Perzentil	4,66	22	572,00
Median	5,00	45	731,00
Mittelwert	5,16	39	800,00
95. Perzentil	5,99	48	1.077,00
Maximum	6,30	55	1.246,00
Kriterium	Raumanzahl [/] (21)	Bodenwert [€/m²] (23)	Liegenschaftszinssatz [%] (23)
Minimum	2	24	3,1
5. Perzentil	2	25	3,4
Median	3	40	4,8
Mittelwert	3	42	4,6
95. Perzentil	4	53	5,4
Maximum	4	55	5,4
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	16
		im Landkreis Nordhausen	7
		Gesamt	23

Abbildung 06 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (23) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 23 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	18	ca. 78 %
nicht vermietet	1	ca. 4 %
keine Angabe	4	ca. 18 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Größenverhältnisse der Wohnfläche aufteilen:

Größe	Anzahl	Prozent
25 m ² bis < 50 m ²	0	0 %
50 m ² bis < 80 m ²	18	ca. 78 %
80 m ² und größer	5	ca. 22 %

Hinsichtlich der Stellplätze wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	3	ca. 13 %
Garage	0	0 %
Carport	0	0 %
Außenstellplatz	13	ca. 57 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	7	ca. 30 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kaufälle von Liegenschaftszinssatz zu Bodenwertniveau dargestellt.

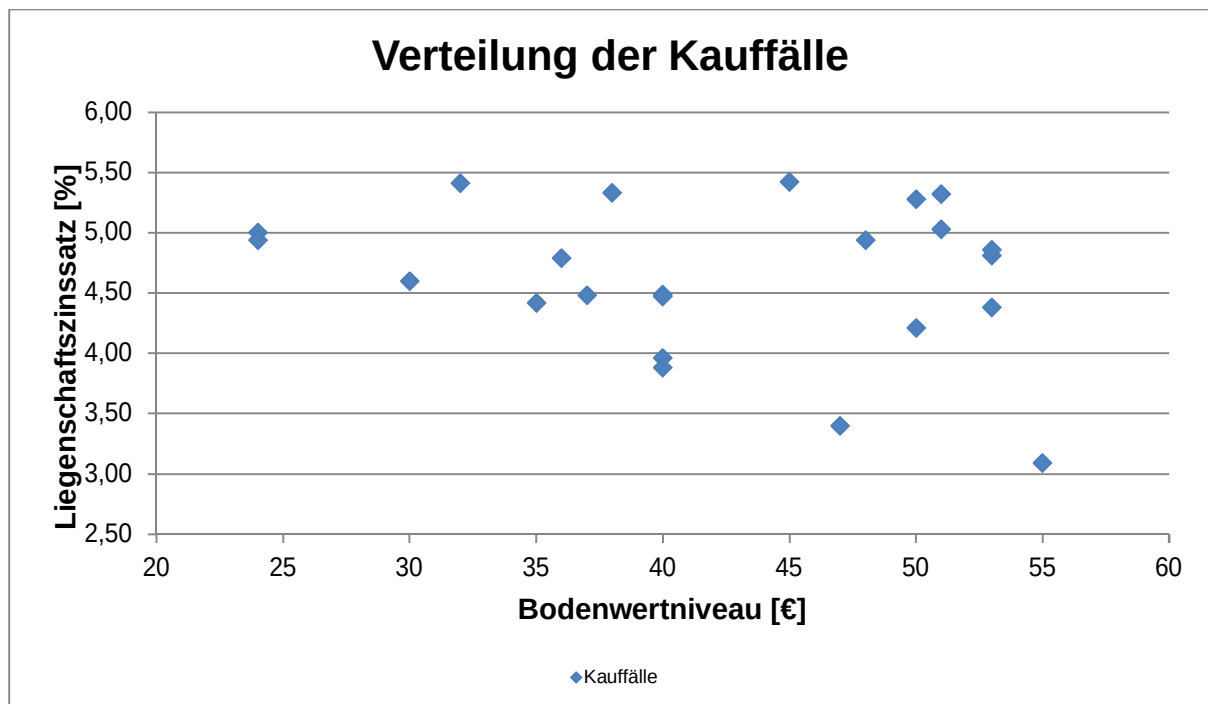


Abbildung 07 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €

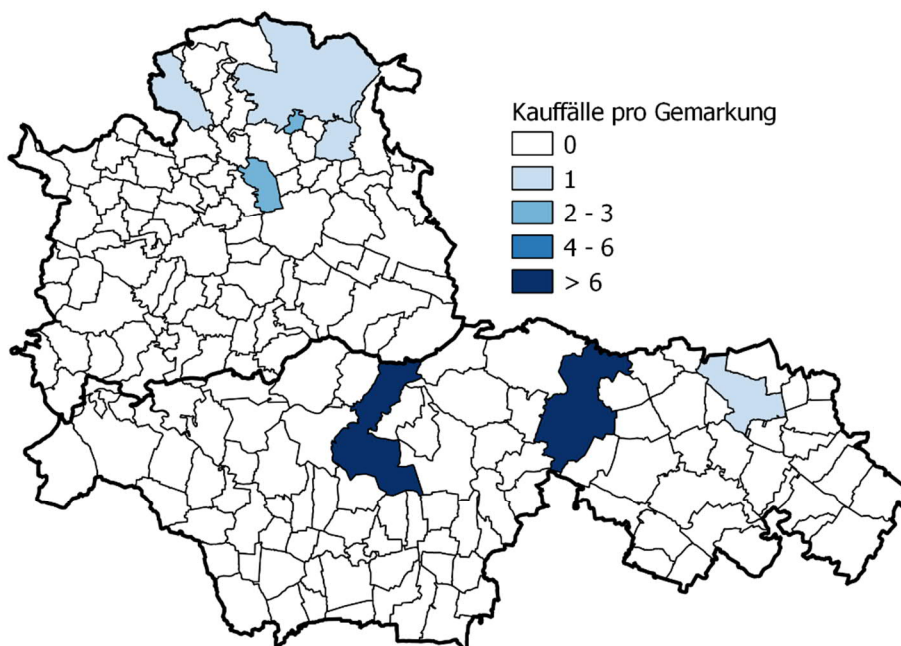


Abbildung 08 **Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €**

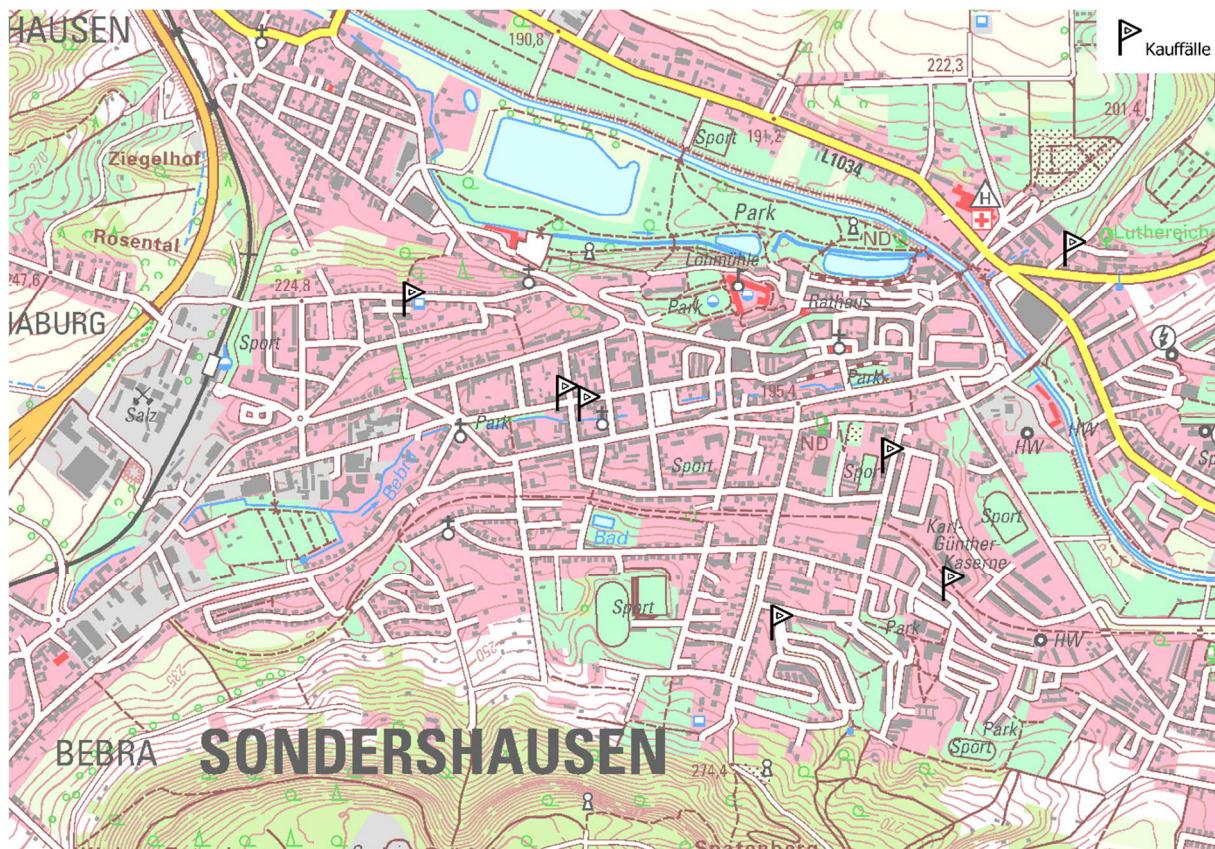


Abbildung 09 Kauffalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €

6 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 € und Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum mit dem Bodenwertniveau >= 60 €			
Liegenschaftszinssatz [%] :		4,1 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 1,3 %	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (21)	Baujahr [jjjj] (21)	Rohertrag [€] (21)
Minimum	222,00	1930	2.666,00
5. Perzentil	241,00	1930	2.894,00
Median	324,00	1994	3.891,00
Mittelwert	393,00	1981	4.710,00
95. Perzentil	650,00	1999	7.800,00
Maximum	827,00	1999	9.927,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (21)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (21)	bereinigter Kaufpreis [€] (21)
Minimum	43	01.02.2017	36.700,00
5. Perzentil	44	10.04.2017	38.890,00
Median	60	29.05.2018	58.950,00
Mittelwert	70	27.05.2018	69.959,00
95. Perzentil	117	11.09.2019	128.050,00
Maximum	117	11.09.2019	155.134,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (21)	Restnutzungsdauer [jjjj] (21)	ber. Kaufpreis/Wohn fläche [€/m²] (21)
Minimum	4,17	22	638,00
5. Perzentil	5,00	22	645,00
Median	5,50	47	951,00
Mittelwert	5,58	41	993,00
95. Perzentil	6,47	51	1.571,00
Maximum	8,50	52	1.594,00
Kriterium	Raumanzahl [l] (16)	Bodenwert [€/m²] (21)	Liegenschaftszinssatz [%] (21)
Minimum	2	60	2,0
5. Perzentil	2	60	2,0
Median	3	76	4,1
Mittelwert	3	85	4,1
95. Perzentil	5	120	6,0
Maximum	7	120	6,5
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	5
		im Landkreis Nordhausen	16
		Gesamt	21

Abbildung 10 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 € und Beschreibung der Stichprobe

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (21) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 21 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	16	ca. 76 %
nicht vermietet	0	0 %
keine Angabe	5	ca. 24 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Größenverhältnisse der Wohnfläche aufteilen:

Größe	Anzahl	Prozent
25 m ² bis < 50 m ²	5	ca. 24 %
50 m ² bis < 80 m ²	9	ca. 43 %
80 m ² und größer	7	ca. 33 %

Hinsichtlich der Stellplätze wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	2	ca. 10 %
Garage	2	ca. 10 %
Carport	0	0 %
Außenstellplatz	6	ca. 28 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	11	ca. 52 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kaufälle von Liegenschaftszinssatz zu Bodenwertniveau dargestellt.

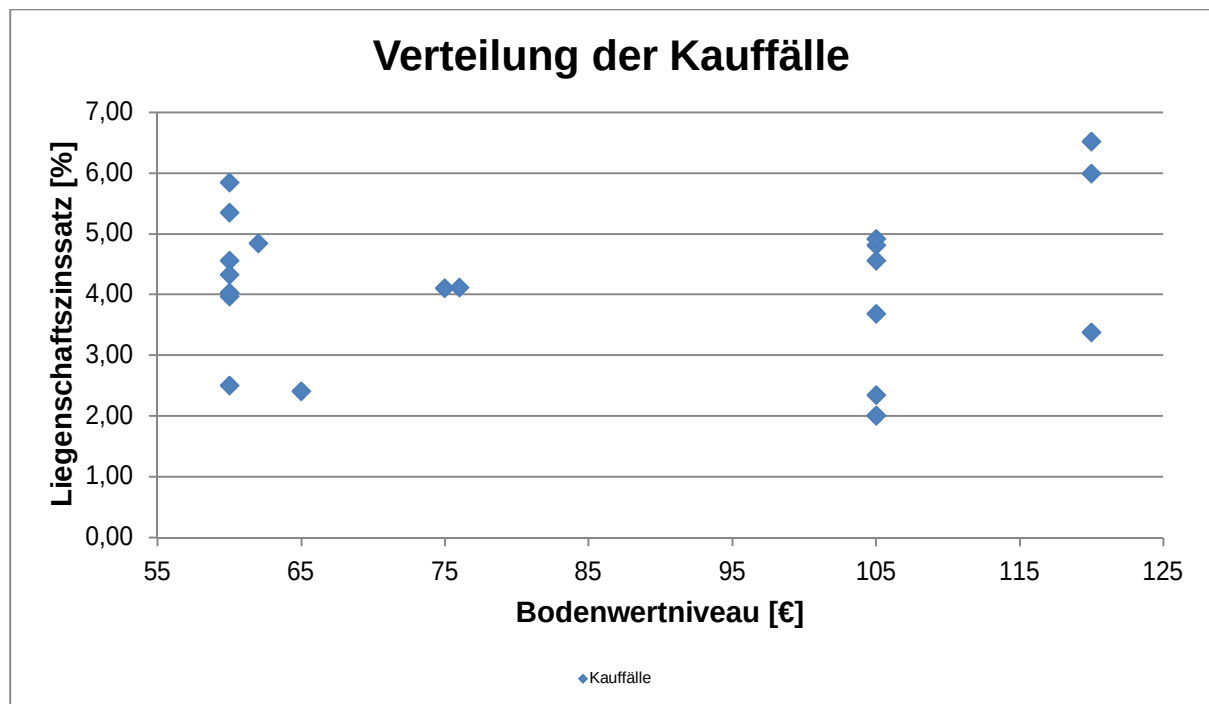


Abbildung 11 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €

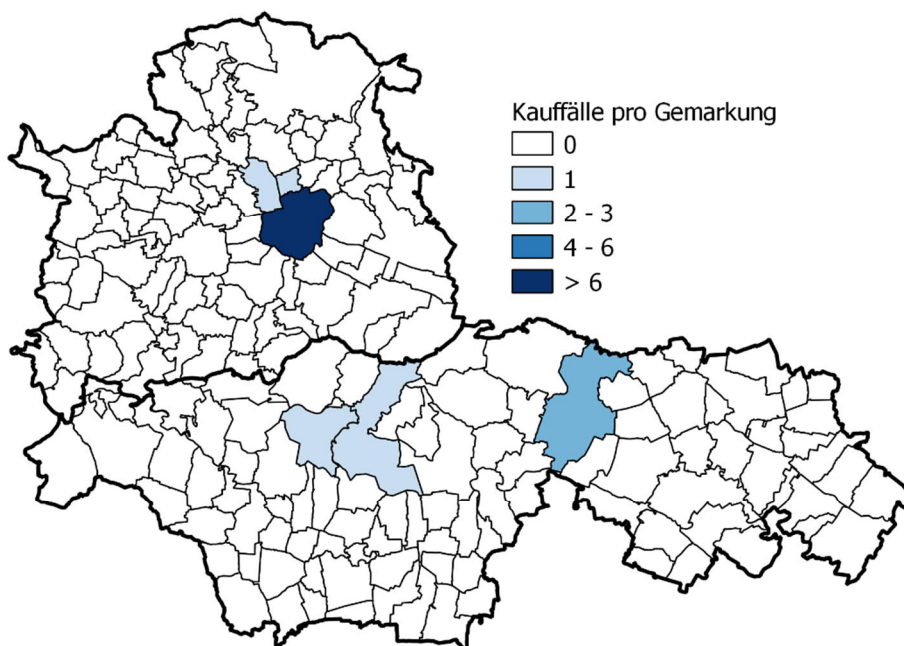


Abbildung 12 Kaufallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €

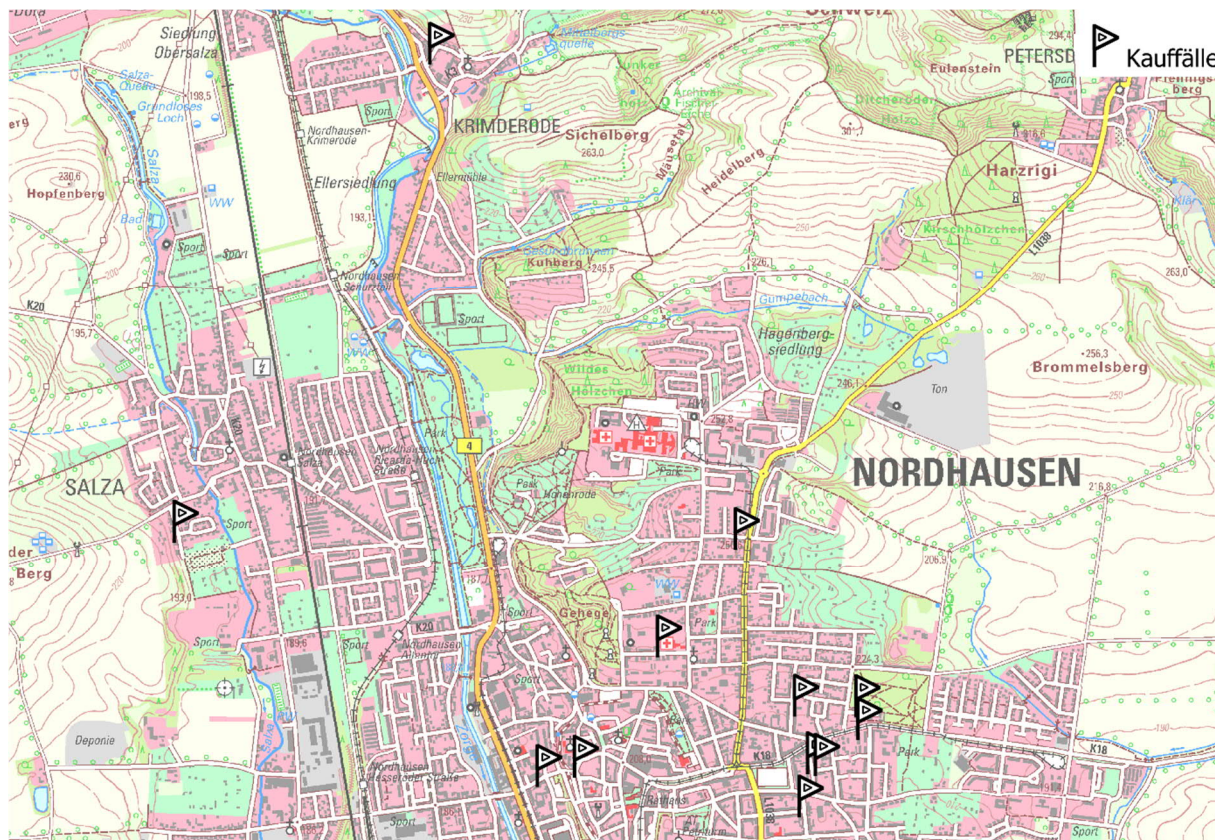


Abbildung 13 Kaufalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €

7 Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen 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 (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 21 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Rothertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen.

- **Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 32 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Rothertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen.

- **Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59€**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 21 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Rothertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen.

- **Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60€**

Der **Rothertragsfaktor** gem. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dient zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Er ist eine Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist. **Bei der Verwendung des hier veröffentlichten Rothertragsfaktors ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.**

Der Rothertragsfaktor ermöglicht einen schnellen Überblick über das örtliche Preisniveau des jeweiligen Teilmarktes.

Der Rothertragsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis vom bereinigten Kaufpreis zur Jahresnettokaltemiete (Rothertrag). Dabei beinhaltet die Jahresnettokaltemiete die jährliche zu erzielende Miete inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis, jedoch ohne umlagefähige Betriebskosten. Des Weiteren sind im Kaufpreis eventuell andere ausgewiesene Kaufpreisanteile z. B. für Inventar nicht enthalten. Der ermittelte Faktor enthält damit die Werte der Gebäudesubstanz sowie des Grund und Bodens.

Zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Rothertragsfaktor besteht eine enge Beziehung. Beide Daten basieren auf dem erzielbaren Ertrag aus dem jeweiligen Grundstück und stehen damit zwangsläufig in einer engen Wechselwirkung.

$$\text{Rothertragsfaktor (RoF)} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresnettokaltemiete (jährlicher Rothertrag (RoE))}}$$

8 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe

Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €			
Rohertragsfaktor [/] :		9,5	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 1,5	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (21)	Baujahr [jjjj] (21)	Rohertrag [€] (21)
Minimum	190,00	1950	2.292,00
5. Perzentil	200,00	1950	2.405,00
Median	300,00	1970	3.600,00
Mittelwert	300,00	1976	3.560,00
95. Perzentil	360,00	1997	4.264,00
Maximum	370,00	1997	4.472,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (21)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (21)	bereinigter Kaufpreis [€] (21)
Minimum	49	03.02.2017	19.900,00
5. Perzentil	51	10.03.2017	24.878,00
Median	64	17.05.2018	33.000,00
Mittelwert	63	31.03.2018	33.751,00
95. Perzentil	75	17.01.2019	47.500,00
Maximum	75	18.09.2019	54.000,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (21)	Restnutzungsdauer [jjjj] (21)	ber. Kaufpreis/Wohn fläche [€/m²] (21)
Minimum	2,98	21	351,00
5. Perzentil	3,90	22	373,00
Median	4,71	26	544,00
Mittelwert	4,72	33	536,00
95. Perzentil	5,31	50	680,00
Maximum	6,13	65	725,00
Kriterium	Raumanzahl [/] (20)	Bodenwert [€/m²] (21)	Rohertragsfaktor [/] (21)
Minimum	2	10	6,9
5. Perzentil	2	10	7,4
Median	3	18	9,6
Mittelwert	3	17	9,5
95. Perzentil	4	22	12,0
Maximum	4	22	12,1
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	8
		im Landkreis Nordhausen	13
		Gesamt	21

Abbildung 14 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 € und Beschreibung der Stichprobe

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (21) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 21 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	12	ca. 57 %
nicht vermietet	4	ca. 19 %
keine Angabe	5	ca. 24 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Größenverhältnisse der Wohnfläche aufteilen:

Größe	Anzahl	Prozent
25 m ² bis < 50 m ²	1	ca. 5 %
50 m ² bis < 80 m ²	20	ca. 95 %
80 m ² und größer	0	0 %

Hinsichtlich der Stellplätze wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	0	0 %
Garage	1	ca. 5 %
Carport	2	ca. 10 %
Außenstellplatz	8	ca. 38 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	10	ca. 47 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kaufälle von Rohertragsfaktor zu Bodenwertniveau dargestellt.

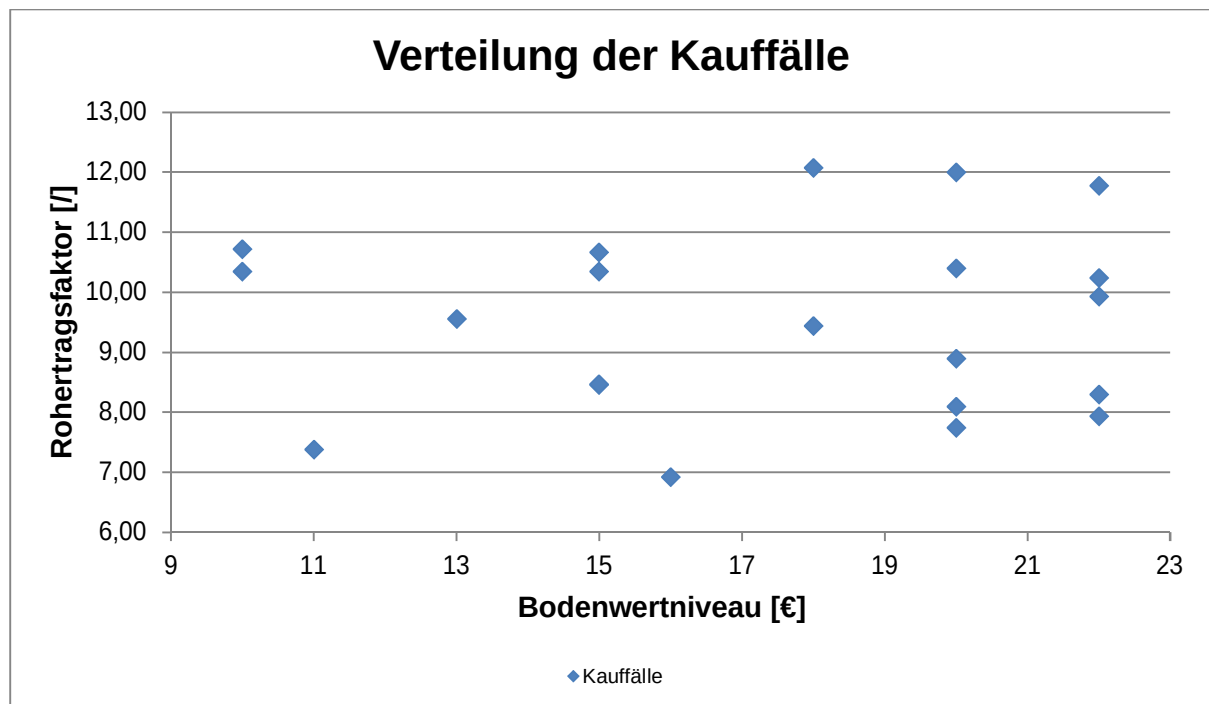


Abbildung 15 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €

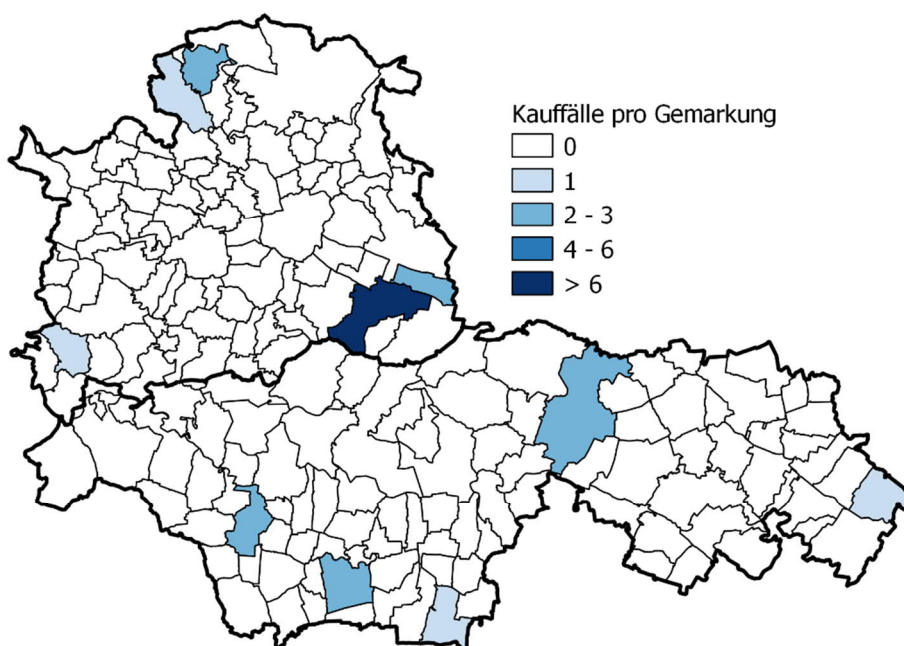


Abbildung 16 **Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 23 €**

9 Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe

Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €			
Rothertragsfaktor [/] :		12,2	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 1,7	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (35)	Baujahr [jjjj] (35)	Rothertrag [€] (35)
Minimum	140,00	1890	1.722,00
5. Perzentil	240,00	1910	2.841,00
Median	340,00	1993	4.080,00
Mittelwert	340,00	1971	4.068,00
95. Perzentil	450,00	1997	5.400,00
Maximum	450,00	2004	5.414,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (35)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (35)	bereinigter Kaufpreis [€] (35)
Minimum	31	01.02.2017	17.417,00
5. Perzentil	45	17.08.2017	28.400,00
Median	69	04.01.2019	50.000,00
Mittelwert	66	23.10.2018	50.443,00
95. Perzentil	84	23.10.2019	73.870,00
Maximum	90	28.11.2019	82.000,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (35)	Restnutzungsdauer [jjjj] (35)	ber. Kaufpreis/Wohn fläche [€/m²] (35)
Minimum	3,45	20	421,00
5. Perzentil	4,58	22	557,00
Median	5,00	45	719,00
Mittelwert	5,14	37	758,00
95. Perzentil	6,09	48	1.021,00
Maximum	6,89	55	1.068,00
Kriterium	Raumanzahl [/] (33)	Bodenwert [€/m²] (35)	Rothertragsfaktor [/] (35)
Minimum	1	23	9,7
5. Perzentil	2	24	9,9
Median	3	40	12,2
Mittelwert	3	40	12,2
95. Perzentil	4	53	14,7
Maximum	5	58	15,2
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	29
		im Landkreis Nordhausen	6
		Gesamt	35

Abbildung 17 Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 € und Beschreibung der Stichprobe

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (35) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 35 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	25	ca. 71 %
nicht vermietet	1	ca. 3 %
keine Angabe	9	ca. 26 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Größenverhältnisse der Wohnfläche aufteilen:

Größe	Anzahl	Prozent
25 m ² bis < 50 m ²	3	ca. 9 %
50 m ² bis < 80 m ²	26	ca. 74 %
80 m ² und größer	6	ca. 17 %

Hinsichtlich der Stellplätze wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	4	ca. 11 %
Garage	1	ca. 3 %
Carport	1	ca. 3 %
Außenstellplatz	15	ca. 43 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	14	ca. 40 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kaufälle von Rohertragsfaktor zu Bodenwertniveau dargestellt.

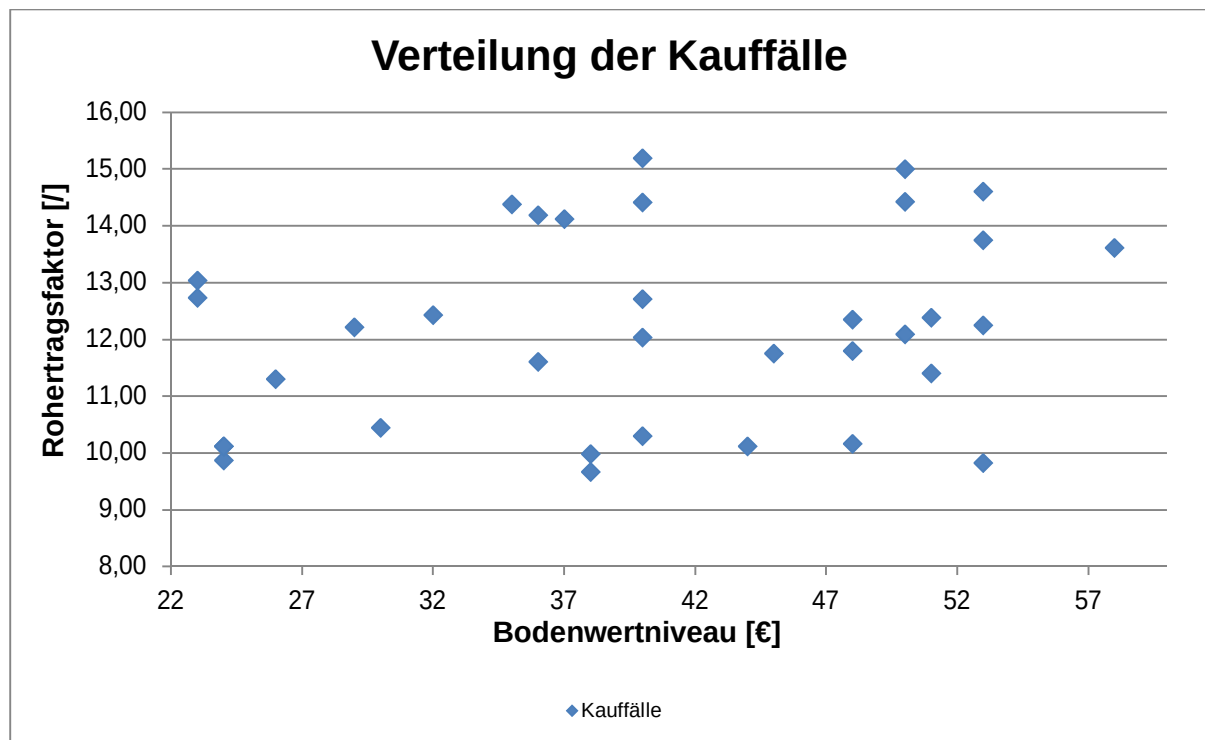


Abbildung 18 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €

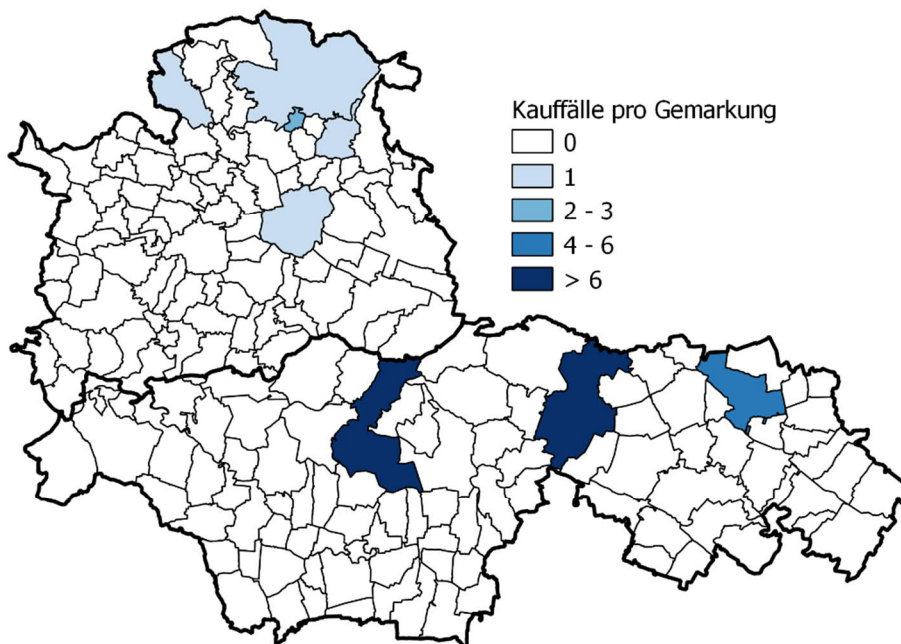


Abbildung 19 **Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €**

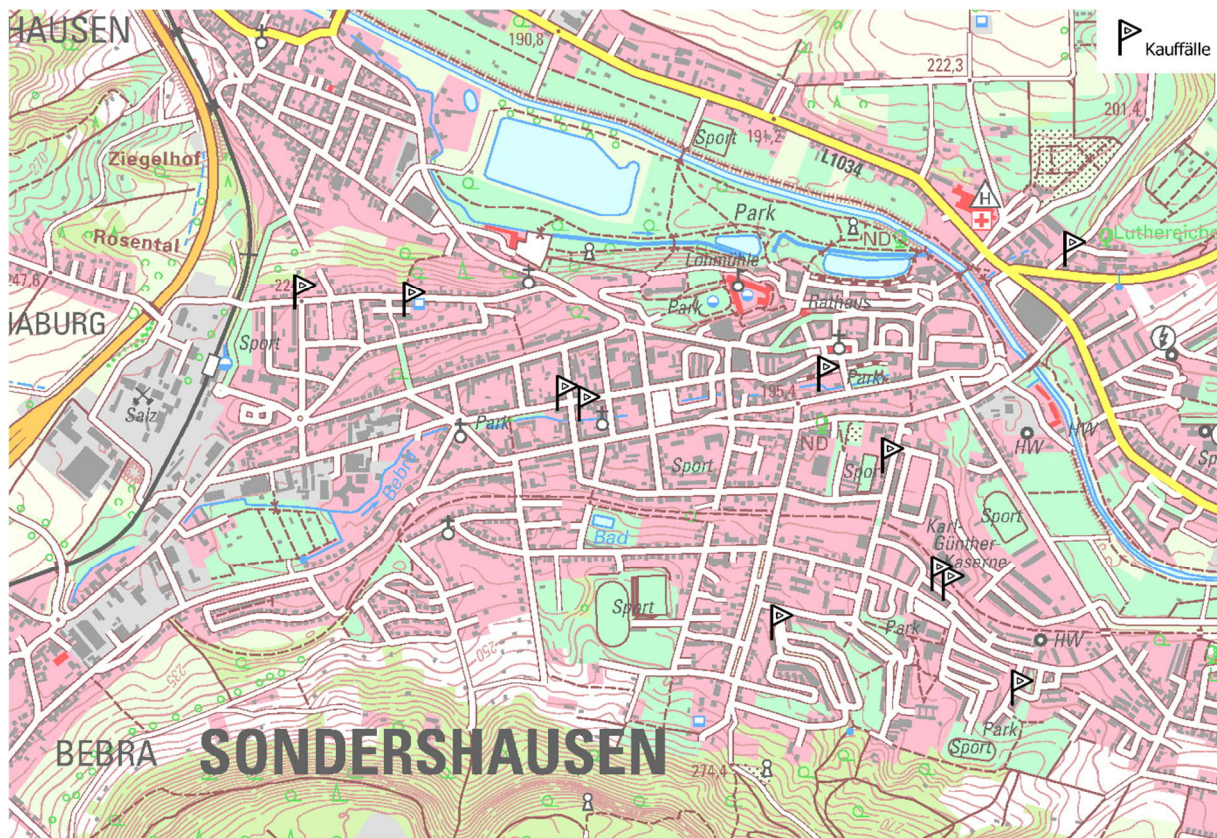


Abbildung 20 Kauffalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 23 € bis < 59 €

10 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 € und Beschreibung der Stichprobe

Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 60 €			
Rohertragsfaktor [/] :		14,4	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 1,9	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (21)	Baujahr [jjjj] (21)	Rohertrag [€] (21)
Minimum	222,00	1925	2.666,00
5. Perzentil	241,00	1925	2.894,00
Median	371,00	1994	4.449,00
Mittelwert	413,00	1977	4.957,00
95. Perzentil	763,00	1999	9.153,00
Maximum	827,00	1999	9.927,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (21)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (21)	bereinigter Kaufpreis [€] (21)
Minimum	44	01.02.2017	38.890,00
5. Perzentil	45	02.03.2017	40.500,00
Median	68	19.02.2018	58.950,00
Mittelwert	73	22.03.2018	71.408,00
95. Perzentil	117	05.07.2019	128.050,00
Maximum	117	11.09.2019	155.134,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (21)	Restnutzungsdauer [jjjj] (21)	ber. Kaufpreis/Wohn fläche [€/m²] (21)
Minimum	4,17	22	638,00
5. Perzentil	4,50	22	717,00
Median	5,50	47	935,00
Mittelwert	5,57	40	959,00
95. Perzentil	8,00	51	1.193,00
Maximum	8,50	52	1.594,00
Kriterium	Raumanzahl [/] (16)	Bodenwert [€/m²] (21)	Rohertragsfaktor [/] (21)
Minimum	2	60	10,4
5. Perzentil	2	60	11,4
Median	3	105	14,6
Mittelwert	3	88	14,4
95. Perzentil	5	120	16,5
Maximum	7	120	16,5
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	4
		im Landkreis Nordhausen	17
		Gesamt	21

Abbildung 21 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 € und Beschreibung der Stichprobe

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (21) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 21 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	17	ca. 81 %
nicht vermietet	0	0 %
keine Angabe	4	ca. 19 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Größenverhältnisse der Wohnfläche aufteilen:

Größe	Anzahl	Prozent
25 m ² bis < 50 m ²	4	ca. 19 %
50 m ² bis < 80 m ²	9	ca. 43 %
80 m ² und größer	8	ca. 38 %

Hinsichtlich der Stellplätze wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	2	ca. 10 %
Garage	1	ca. 5 %
Carport	0	0 %
Außenstellplatz	7	ca. 33 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	11	ca. 52 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kaufälle von Rohertragsfaktor zu Bodenwertniveau dargestellt.

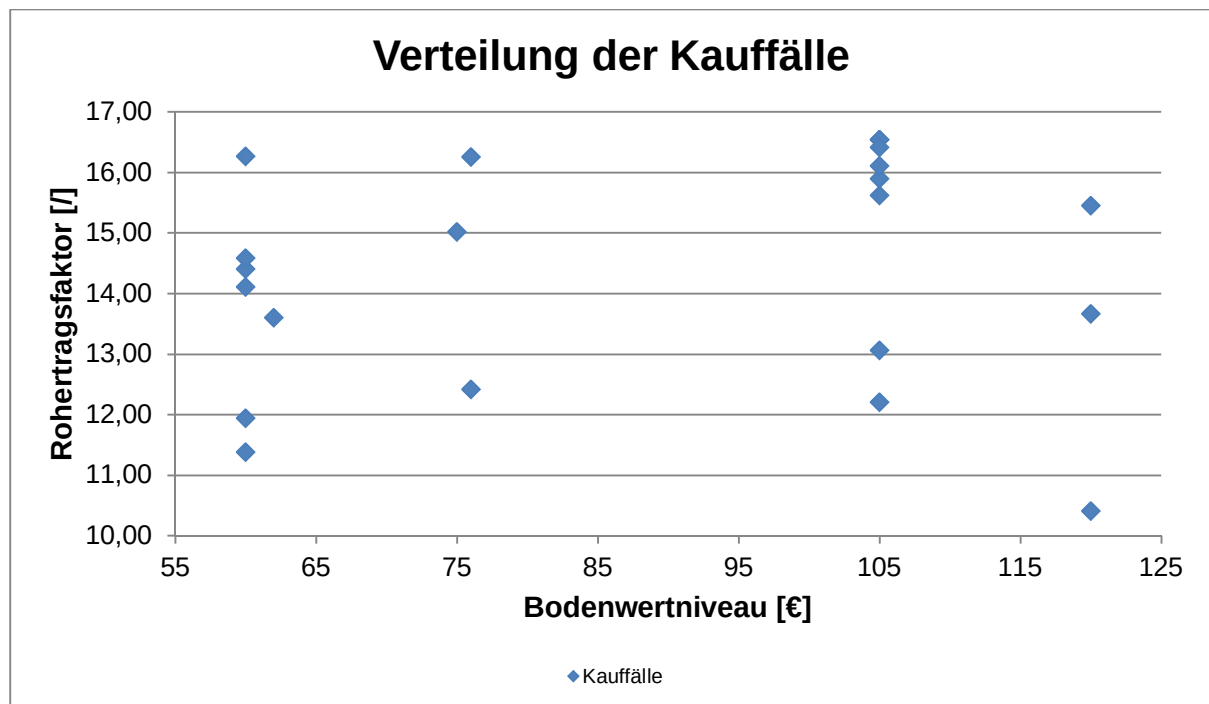


Abbildung 22 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €

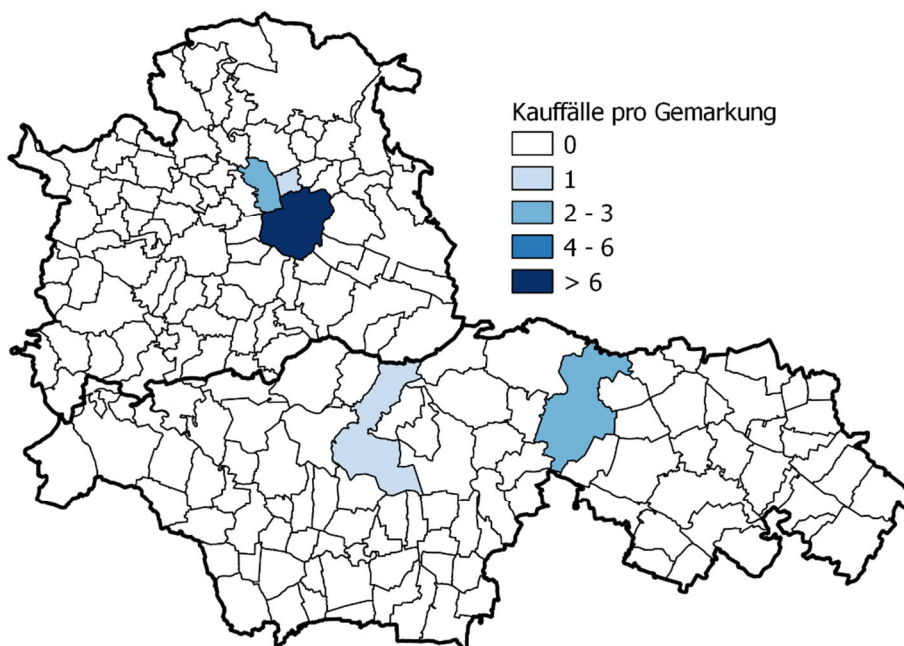


Abbildung 23 Kaufallübersichtskarte beim Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €

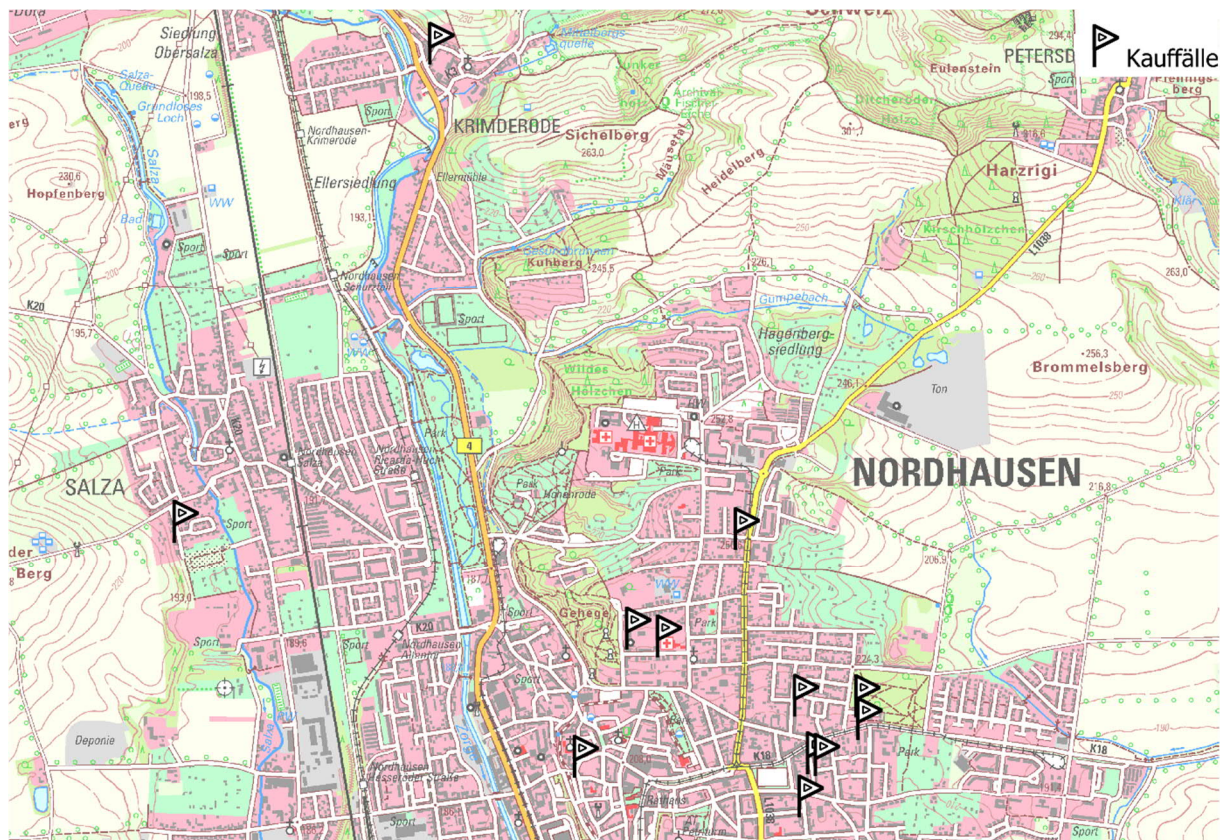


Abbildung 24 Kaufalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 60 €

11 Allgemeines zum Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen 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 (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 27 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen.

- **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent**

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, insbesondere Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

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.

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

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben:

Für die in der Stichprobe aufgeführten Kriterien gibt die in der eckigen Klammer dargestellte Zahl z.B. (22) die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

12 Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, die auf Marktüblichkeit überprüft und ggf. angepasst wurden - sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung
Wohn- bzw. Nutzfläche	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet
Bewirtschaftungskosten	- Wohnungen: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 der EW-RL (siehe Anlage 2, Seite 51 - 52) - Stellplätze: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (siehe Anlage 2, Seite 51 - 52)
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre nach Anlage 3 der SW-RL
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Abs. 2 EW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Liegenschaftszinssatz enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt (vgl. Nr. 11 der EW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts

Abbildung 25 Modellbeschreibung zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

13 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent			
Liegenschaftszinssatz [%] :		4,4 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 1,6 %	
Stichprobe			
Kriterium	Rohertrag [€] (27)	Bodenwert [€/m²] (27)	Bodenwertanteil [%] (27)
Minimum	11.423,00	13	4,4
5. Perzentil	11.616,00	15	5,3
Median	21.060,00	42	13,0
Mittelwert	29.220,00	50	13,8
95. Perzentil	69.783,00	99	24,4
Maximum	82.397,00	120	36,3
Kriterium	Baujahr [jjjj] (27)	Restnutzungsdauer [jjjj] (27)	RND/GND [%] (27)
Minimum	1900	20	29
5. Perzentil	1900	20	30
Median	1920	23	34
Mittelwert	1930	27	39
95. Perzentil	1996	49	70
Maximum	1999	50	71
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (27)	Bruttogrundfläche [m²] (19)	Wohnfläche [m²] (27)
Minimum	271	286	174
5. Perzentil	290	309	204
Median	667	586	349
Mittelwert	1099	843	491
95. Perzentil	2657	2035	1047
Maximum	4446	2365	1531
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (27)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (27)	Liegenschafts zinssatz [%] (27)
Minimum	03.04.2017	460,00	1,9
5. Perzentil	05.06.2017	497,00	2,0
Median	14.09.2018	651,00	4,1
Mittelwert	02.09.2018	686,00	4,4
95. Perzentil	30.07.2019	999,00	6,7
Maximum	09.09.2019	1.166,00	7,0
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		12
	im Landkreis Nordhausen		15
	Gesamt		27

Abbildung 26 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (27) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 27 Kauffällen (100 %) wurden bezüglich des Bodenwertniveaus folgende Angaben aus den ausgewerteten Kauffällen entnommen:

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
unter 23 €/m ²	6	ca. 22 %
zwischen 23 €/m ² und < 60 €/m ²	10	ca. 37 %
über 60 €/m ²	11	ca. 41 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kauffälle dahingehend betrachtet, wie sich die Anzahl der Einheiten im Gebäude verteilen: Einheiten im Gebäude

	Anzahl	Prozent
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE	18	ca. 67 %
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE	8	ca. 30 %
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE	1	ca. 3 %

Hinsichtlich der Baujahresklassen wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kauffällen entnommen:

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	3	ca. 11 %
Baujahre 1950 bis 1990	4	ca. 15 %
Baujahre bis 1949	20	ca. 74 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kauffälle von Liegenschaftszinssatz zu Bodenwertniveau dargestellt.

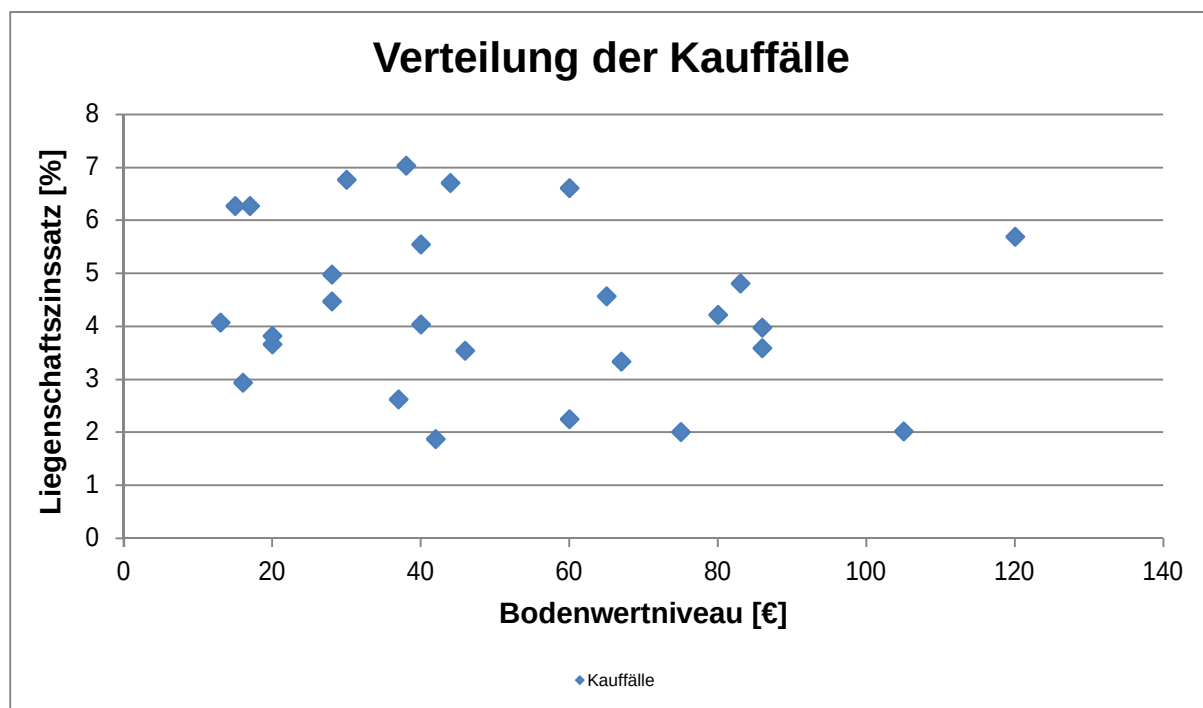


Abbildung 27 Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

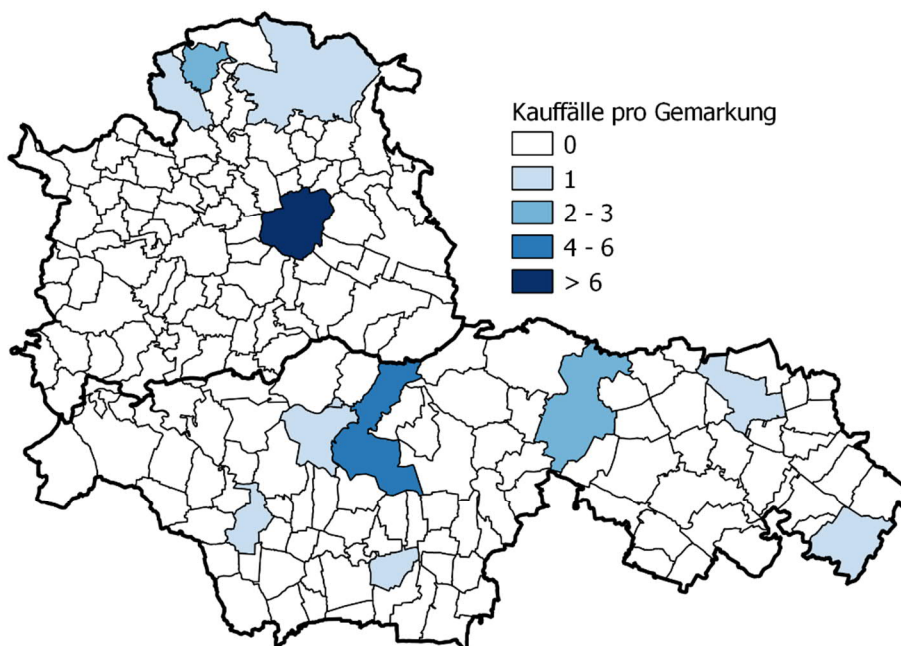


Abbildung 28 Kaufallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

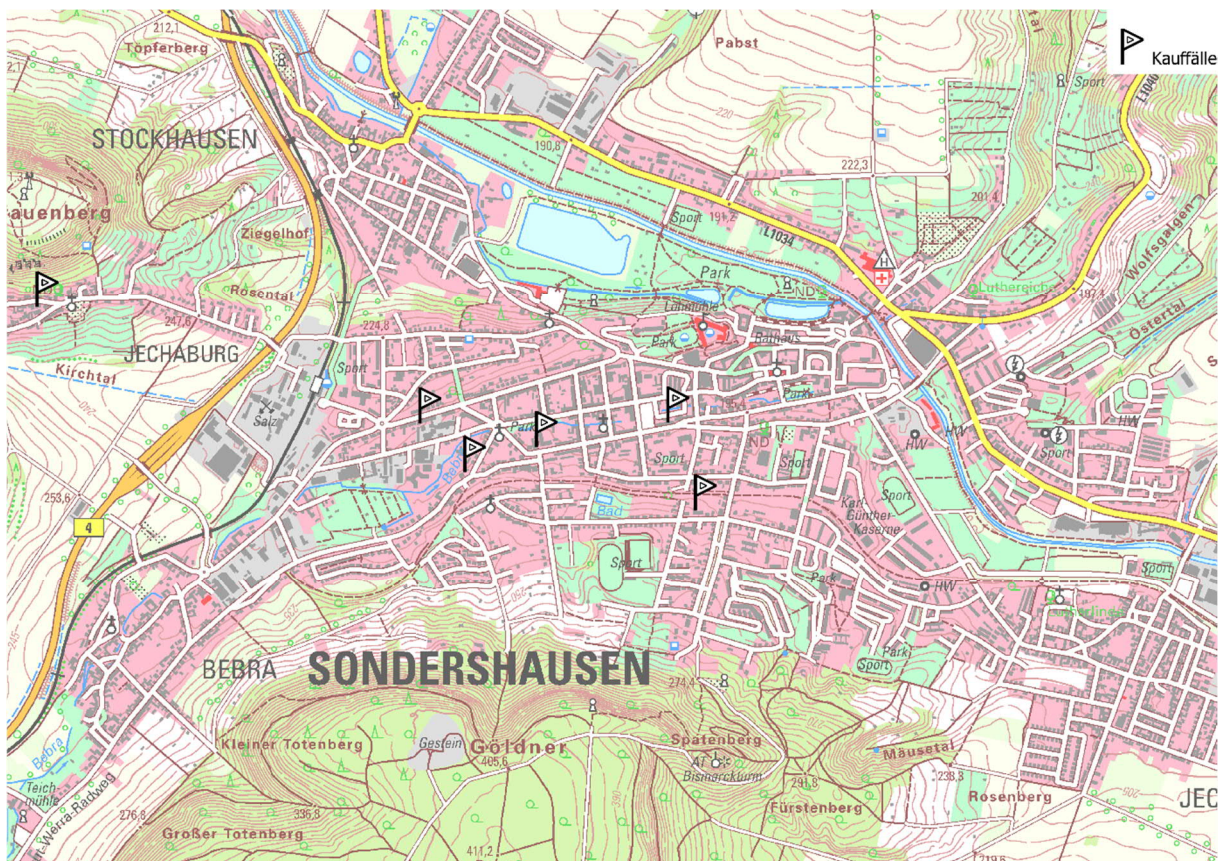


Abbildung 29 Kaufalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

14 Allgemeines zum Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen 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 (§ 193 Abs. 3 BauGB) bereitzustellen.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 24 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2019 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 23.11.2020 der Rohertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen.

- **Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent**

Der **Rohertragsfaktor** gem. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dient zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Er ist eine Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist. **Bei der Verwendung des hier veröffentlichten Rohertragsfaktors ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.**

Der Rohertragsfaktor ermöglicht einen schnellen Überblick über das örtliche Preisniveau des jeweiligen Teilmarktes.

Der Rohertragsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag). Dabei beinhaltet die Jahresnettokaltmiete die jährliche zu erzielende Miete inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis, jedoch ohne umlagefähige Betriebskosten. Des Weiteren sind im Kaufpreis eventuell andere ausgewiesene Kaufpreisanteile z. B. für Inventar nicht enthalten. Der ermittelte Faktor enthält damit die Werte der Gebäudesubstanz sowie des Grund und Bodens.

Zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Rohertragsfaktor besteht eine enge Beziehung. Beide Daten basieren auf dem erzielbaren Ertrag aus dem jeweiligen Grundstück und stehen damit zwangsläufig in einer engen Wechselwirkung.

$$\text{Rohertragsfaktor (RoF)} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresnettokaltmiete (jährlicher Rohertrag (RoE))}}$$

15 Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe

Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent			
Rothertragsfaktor [/] :		11,0	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 1,2	
Stichprobe			
Kriterium	Rothertrag [€] (24)	Bodenwert [€/m²] (24)	Bodenwertanteil [%] (24)
Minimum	11.423,00	13	4,4
5. Perzentil	11.573,00	15	5,0
Median	21.393,00	41	10,2
Mittelwert	31.557,00	48	13,1
95. Perzentil	73.130,00	86	24,6
Maximum	82.397,00	120	36,3
Kriterium	Baujahr [jjjj] (24)	Restnutzungsdauer [jjjj] (24)	RND/GND [%] (24)
Minimum	1900	20	29
5. Perzentil	1900	20	30
Median	1925	24	35
Mittelwert	1936	28	41
95. Perzentil	1997	50	71
Maximum	1999	50	71
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (24)	Bruttogrundfläche [m²] (17)	Wohnfläche [m²] (24)
Minimum	271	286	174
5. Perzentil	300	307	206
Median	640	660	424
Mittelwert	1066	916	535
95. Perzentil	2490	2071	1.088
Maximum	4446	2365	1.531
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (24)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (24)	Rothertragsfaktor [/] (24)
Minimum	03.04.2017	490,00	9,1
5. Perzentil	28.07.2017	514,00	9,2
Median	09.10.2018	641,00	11,2
Mittelwert	17.09.2018	647,00	11,0
95. Perzentil	30.07.2019	793,00	12,5
Maximum	09.09.2019	852,00	13,0
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		11
	im Landkreis Nordhausen		13
	Gesamt		24

Abbildung 30 Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe

Hinweis zur Beschreibung der Stichproben: Die in den Klammern dargestellten Zahlen z.B. (24) geben die Anzahl der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze an.

Weitere Angaben zur Stichprobe:

Bei den untersuchten 24 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich des Bodenwertniveaus folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
unter 23 €/m ²	5	ca. 21 %
zwischen 23 €/m ² und < 60 €/m ²	12	ca. 50 %
über 60 €/m ²	7	ca. 29 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Anzahl der Einheiten im Gebäude verteilen:

Einheiten im Gebäude	Anzahl	Prozent
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE	14	ca. 58 %
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE	9	ca. 38 %
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE	1	ca. 4 %

Hinsichtlich der Baujahresklassen wurden folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	4	ca. 17 %
Baujahre 1950 bis 1990	4	ca. 17 %
Baujahre bis 1949	16	ca. 66 %

In der nachfolgenden Grafik wird die Verteilung der Kaufälle von Rohertragsfaktor zu Bodenwertniveau dargestellt

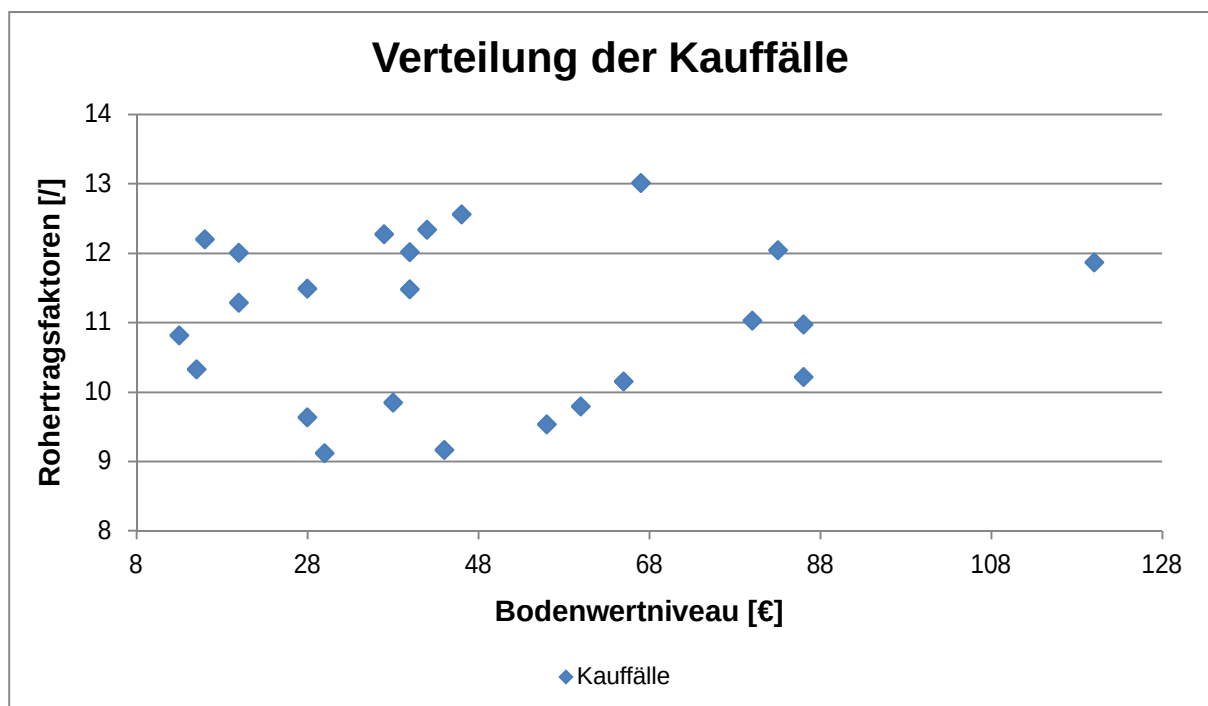


Abbildung 31 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

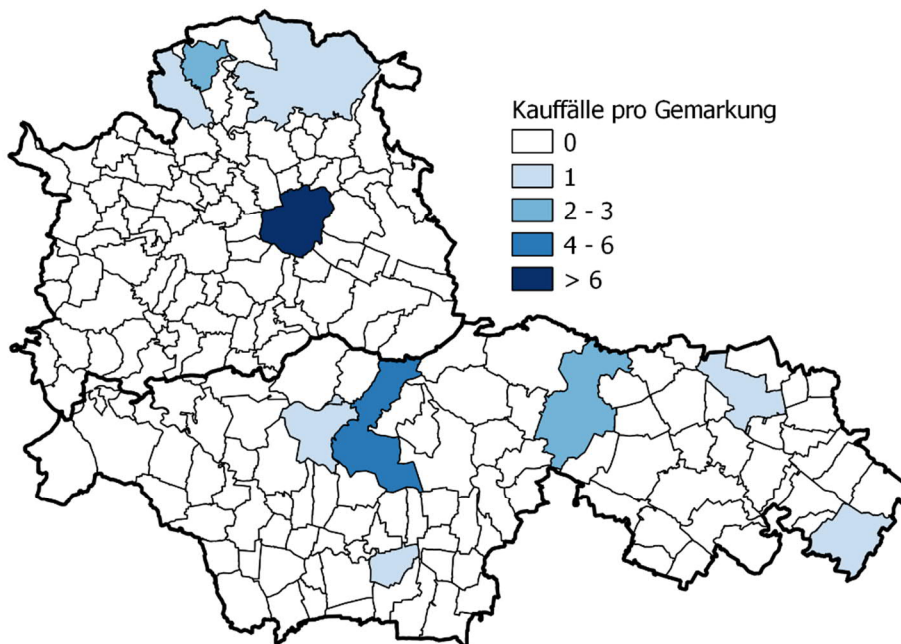


Abbildung 32 Kaufallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

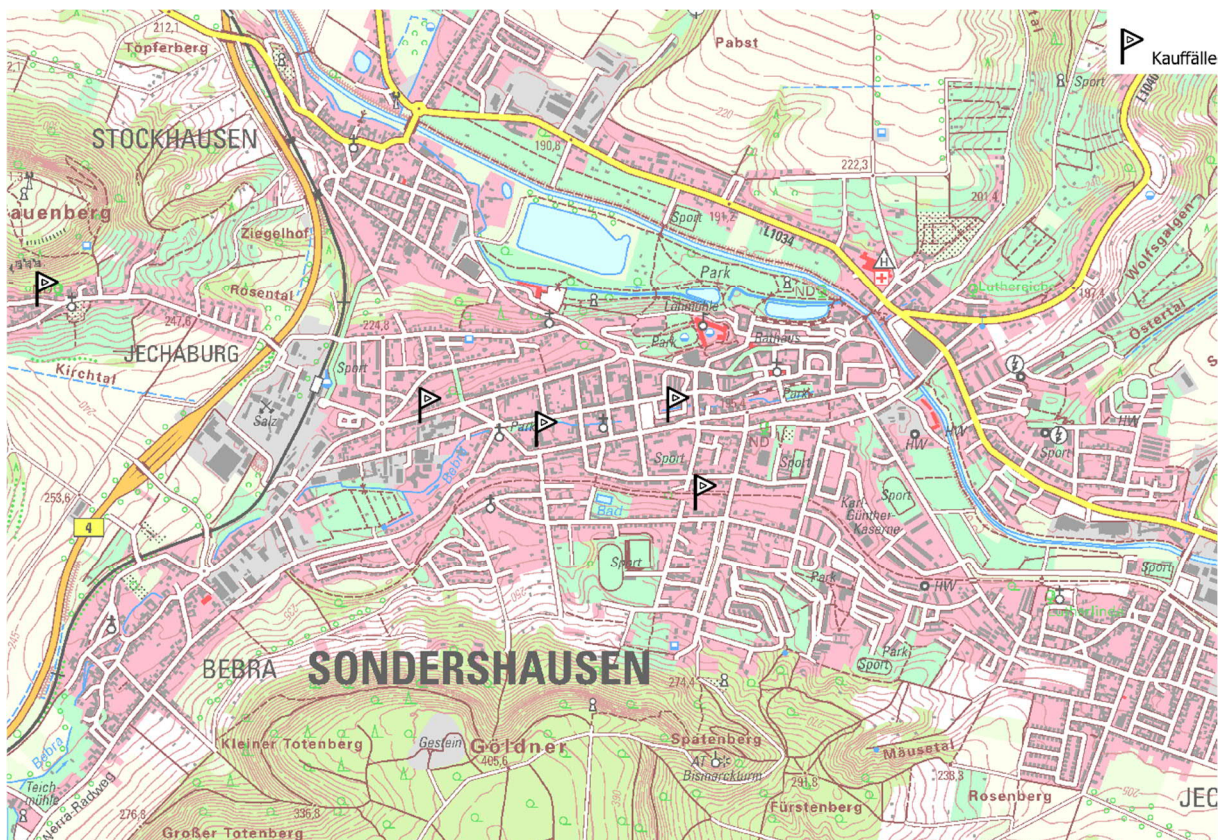


Abbildung 33 Kaufalldetailübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

16 Generelles zu den Umsatzberichten 2020 für Wohnungseigentume und Mehrfamilienhäusern

Jedem Bürger und jeder Bürgerin soll die Möglichkeit gegeben werden, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie für andere Interessenten stellt eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse dar. Neben den im zweijährigen Rhythmus zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird eine weitere örtliche Markttransparenz durch die Erstellung von Umsatzberichten erreicht.

Die Transparenz des Grundstücksmarktes erfolgt durch die Umsatzberichte. Dabei wird unterscheiden zwischen Übersichten zu einem bestimmten Zeitpunkt (Querschnitt) und Übersichten, die zeitliche Entwicklung zu verschiedenen Zeitpunkten (Längsschnitt) darstellen.

Entgegen den in den vorherigen Jahren veröffentlichten Grundstücksmarktberichten, gibt der „Thüringer Immobilienmarktbericht 2020“ einen allumfassenden Überblick über den gesamten Grundstücksmarkt des Freistaates Thüringen und somit auch über das Grundstücksmarktgeschehen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen. Mit den hier vorliegenden Umsatzberichten 2020 werden für das Gebiet des Gutachterausschusses in Ergänzung des „Thüringer Immobilienmarktberichtes 2020“ zusätzlich detailliertere Zusammenstellungen für ausgewählte Teilmärkte für die Jahre 2018 und 2019 bereitgestellt.

Weitere Informationen zur Arbeit der Gutachterausschüsse in Thüringen und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, Umsatzberichte sowie auch die Thüringer Immobilienmarktberichte stehen kostenfrei unter

www.thueringen.de/th9/tlbg/bodenmanagement/amtliche-wertermittlung/berichte-grundstuecksmarkt

zum Download zur Verfügung.

Die Gutachterausschüsse haben das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes. Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung ist die Grundlage für die Datenzusammenstellung dieser Umsatzberichte.

Die Umsatzberichte enthalten keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen, Marktbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Durch die angehaltenen Selektionskriterien liegt dem Umsatzbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen eine eigens ausgewählte Ausgangsdatenbasis zugrunde. Deshalb können die durchschnittlichen Umsatzzahlen und die Gesamtanzahl der Kaufverträge im Vergleich zum „Thüringer Immobilienmarktbericht 2020“ abweichen.

In den nachfolgenden Umsatzberichten wird das Marktgeschehen für die Wohnungseigentume und Mehrfamilienhäuser betrachtet. Dabei werden die unterschiedlichen Segmente nach Bodenrichtwertklassen und Flächenspannen aufgeschlüsselt. Für Wohnungseigentume werden außerdem die drei unterschiedlichen Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau, Erstver-

kauf aus Umwandlung und Weiterverkauf betrachtet. Wie bereits oben im Text erläutert, werden mit den Umsatzberichten Querschnitte des Marktgeschehens aufbereitet.

Geeignete Kaufverträge entstammen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (z.B. Ausschluss von Zwangsversteigerungen). Des Weiteren wurden bei den selektierten Kaufverträgen ebenfalls Gemeinbedarfsflächen und/oder Arrondierungsflächen ausgeschlossen.

Hinweise zu Tabellendarstellungen:

Bei zwei oder einem Datensatz erfolgt keine Ausweisung von einzelnen Werten bzw. Durchschnittswerten, wofür in den Tabellen die Abkürzung „k.A.“ (keine Angaben) verwendet wird.

Baujahresklassen:

Baujahre			bis kleiner	1918
Baujahre	ab	1918	bis	1949
Baujahre	ab	1950	bis	1990
Baujahre	ab	1991	(ohne Neubauten)	
Neubauten	ab	2017		

Bodenrichtwertklassen:

Bei der Einteilung der Auswertung in vergleichbare Gebiete, wurde eine Unterteilung nach Bodenwertniveaus vorgenommen

- Ortslagen kleiner 23 €/m²
- Stadtrandlagen und größere Orte ab 23 €/m² bis kleiner 60 €/m²
- Stadtlagen ab 60 €/m²

Wohnungsflächenspannen bei Wohnungseigentum:

ab 25 m² bis kleiner 50 m²
ab 50 m² bis kleiner 80 m²
ab 80 m²

Flächenspanne der Mieteinheiten bei Mehrfamilienhäusern:

ab 0 m² bis kleiner 500 m²
ab 500 m² bis kleiner 1000 m²
ab 1000 m²

In den nachfolgenden Zusammenstellungen sind alle für die Umsatzberichte verwendeten Selektionskriterien aufgelistet. Bei den Umsatzberichten erfolgte die Auswahl der Selektionskriterien Jahr(e) und ggf. Typ(en) entsprechen der jeweiligen Beschreibung.

Selektionskriterien: Wohnungseigentume

Jahr/e:	2017, 2018, 2019
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Teilmarkt / Objektart:	Wohnungs- und Teileigentum / Wohnungseigentum;
Zur Auswertung / Bewertung geeignet:	Ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein

Selektionskriterien: Mehrfamilienhäuser

Jahr/e:	2017, 2018, 2019
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Teilmarkt / Objektart:	bebaute Grundstücke / Normalfall;
Typ:	Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen), Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), gemischte Nutzung (überw. Wohnen);
Zur Auswertung / Bewertung geeignet:	Ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein
Anz. Einheiten:	>2

17 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2017 bis 2019

Erstverkauf aus Neubau	Wohnungseigentume Bodenrichtwerte < 23 €/m²				Wohnungs- Bodenrichtwerte ab	
	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²	ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²
Ø Kaufpreis [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Median	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mittelwert	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Standardabweichung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Maximum	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ø Wohnfläche [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Standardabweichung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Raumanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Geschossanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Grundstücksgröße [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Median	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mittelwert	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Maximum	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ø Baujahr [jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Verteilung nach Baujahresklassen [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
bis 1918	0	0	0	0	0	0
ab 1919 bis 1949	0	0	0	0	0	0
ab 1950 bis 1990	0	0	0	0	0	0
ab 1991 ohne Neubauten	0	0	0	0	0	0
Neubauten	0	0	0	0	0	0
Keine Angaben "k.A."						

Abbildung 34 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2017 bis 2019 (Teil 1)

eigentume 23 €/m² bis < 60 €/m²		Wohnungseigentume Bodenrichtwerte ab 60 €/m²				Erstverkauf aus Neubau
ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²	ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	Wohnflächenspannen
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
0	0	2	0	0	2	Anzahl der Datensätze
0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	Minimum
0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	Median
0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	Mittelwert
0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	Standardabweichung
0,00 €	0,00 €	k.A.	0,00 €	0,00 €	k.A.	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Wohnfläche [m²]
0	0	2	0	0	2	Anzahl der Datensätze
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Minimum
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Median
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Mittelwert
0,0	0,0	k.A.	0,0	0,0	k.A.	Standardabweichung
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Raumanzahl [/]
0	0	0	0	0	0	Anzahl der Datensätze
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Minimum
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Median
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Mittelwert
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
0	0	2	0	0	2	Anzahl der Datensätze
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Minimum
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Median
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Mittelwert
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
0	0	2	0	0	2	Anzahl der Datensätze
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Minimum
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Median
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Mittelwert
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Maximum
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
0	0	2	0	0	2	Anzahl der Datensätze
0 €	0 €	k.A.	0 €	0 €	k.A.	Minimum
0 €	0 €	k.A.	0 €	0 €	k.A.	Median
0 €	0 €	k.A.	0 €	0 €	k.A.	Mittelwert
0 €	0 €	k.A.	0 €	0 €	k.A.	Maximum
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
0	0	2	0	0	2	Anzahl der Datensätze
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Minimum
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Median
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Mittelwert
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
0	0	2	0	0	2	Anzahl der Datensätze
0	0	k.A.	0	0	k.A.	bis 1918
0	0	k.A.	0	0	k.A.	ab 1919 bis 1949
0	0	k.A.	0	0	k.A.	ab 1950 bis 1990
0	0	k.A.	0	0	k.A.	ab 1991 ohne Neubauten
0	0	k.A.	0	0	k.A.	Neubauten
		Keine Angaben "k.A."				

Abbildung 35 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2017 bis 2019 (Teil 2)

18 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2017 bis 2019

Erstverkauf aus Umwandlung	Wohnungseigentume Bodenrichtwerte < 23 €/m²				Wohnungs- Bodenrichtwerte ab	
	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²	ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²
Ø Kaufpreis [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Median	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mittelwert	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Standardabweichung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Maximum	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ø Wohnfläche [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Standardabweichung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Raumanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Geschossanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Grundstücksgröße [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Median	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mittelwert	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Maximum	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ø Baujahr [jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
Minimum	0	0	0	0	0	0
Median	0	0	0	0	0	0
Mittelwert	0	0	0	0	0	0
Maximum	0	0	0	0	0	0
Verteilung nach Baujahresklassen [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	0	0	0	0	0	0
bis 1918	0	0	0	0	0	0
ab 1919 bis 1949	0	0	0	0	0	0
ab 1950 bis 1990	0	0	0	0	0	0
ab 1991 ohne Neubauten	0	0	0	0	0	0
Neubauten	0	0	0	0	0	0
Keine Angaben "k.A."						

Abbildung 36 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2017 bis 2019 (Teil 1)

eigentume 23 €/m² bis < 60 €/m²		Wohnungseigentume Bodenrichtwerte ab 60 €/m²				Erstverkauf aus Umwandlung
ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²	ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	Wohnflächenspannen
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
0	0	3	0	1	2	Anzahl der Datensätze
0,00 €	0,00 €	684,00 €	0,00 €	k.A.	k.A.	Minimum
0,00 €	0,00 €	695,00 €	0,00 €	k.A.	k.A.	Median
0,00 €	0,00 €	738,17 €	0,00 €	k.A.	k.A.	Mittelwert
0,00 €	0,00 €	48,80 €	0,00 €	k.A.	k.A.	Standardabweichung
0,00 €	0,00 €	835,50 €	0,00 €	k.A.	k.A.	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Wohnfläche [m²]
0	0	3	0	1	2	Anzahl der Datensätze
0	0	58	0	k.A.	k.A.	Minimum
0	0	90	0	k.A.	k.A.	Median
0	0	88	0	k.A.	k.A.	Mittelwert
0,0	0,0	17,1	0,0	k.A.	k.A.	Standardabweichung
0	0	117	0	k.A.	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Raumanzahl [/]
0	0	1	0	0	1	Anzahl der Datensätze
0	0	3	0	k.A.	k.A.	Minimum
0	0	3	0	k.A.	k.A.	Median
0	0	3	0	k.A.	k.A.	Mittelwert
0	0	3	0	k.A.	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
0	0	3	0	1	2	Anzahl der Datensätze
0	0	2	0	k.A.	k.A.	Minimum
0	0	2	0	k.A.	k.A.	Median
0	0	2	0	k.A.	k.A.	Mittelwert
0	0	2	0	k.A.	k.A.	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
0	0	3	0	1	2	Anzahl der Datensätze
0	0	451	0	k.A.	k.A.	Minimum
0	0	451	0	k.A.	k.A.	Median
0	0	635	0	k.A.	k.A.	Mittelwert
0	0	1002	0	k.A.	k.A.	Maximum
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
0	0	3	0	1	2	Anzahl der Datensätze
0 €	0 €	60 €	0 €	k.A.	k.A.	Minimum
0 €	0 €	120 €	0 €	k.A.	k.A.	Median
0 €	0 €	100 €	0 €	k.A.	k.A.	Mittelwert
0 €	0 €	120 €	0 €	k.A.	k.A.	Maximum
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
0	0	3	0	1	2	Anzahl der Datensätze
0	0	1925	0	k.A.	k.A.	Minimum
0	0	1925	0	k.A.	k.A.	Median
0	0	1929	0	k.A.	k.A.	Mittelwert
0	0	1937	0	k.A.	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
0	0	3	0	1	2	Anzahl der Datensätze
0	0	0	0	k.A.	k.A.	bis 1918
0	0	3	0	k.A.	k.A.	ab 1919 bis 1949
0	0	0	0	k.A.	k.A.	ab 1950 bis 1990
0	0	0	0	k.A.	k.A.	ab 1991 ohne Neubauten
0	0	0	0	k.A.	k.A.	Neubauten
		Keine Angaben "k.A."				

Abbildung 37 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2017 bis 2019 (Teil 2)

19 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2017 bis 2019

Weiterverkauf	Wohnungseigentume Bodenrichtwerte < 23 €/m²				Wohnungs- Bodenrichtwerte ab	
	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²	ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	ab 25 bis > 80 m²	ab 25 bis < 50 m²
Ø Kaufpreis [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	112	19	89	4	104	12
Minimum	54,00 €	54,00 €	59,50 €	69,00 €	120,50 €	120,50 €
Median	309,50 €	257,00 €	372,50 €	215,25 €	678,25 €	430,54 €
Mittelwert	365,98 €	257,05 €	394,07 €	258,63 €	683,41 €	458,67 €
Standardabweichung	18,90 €	33,90 €	21,20 €	141,00 €	28,40 €	78,00 €
Maximum	902,50 €	551,00 €	902,50 €	535,00 €	1.369,00 €	1.122,50 €
Ø Wohnfläche [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	112	19	89	4	104	12
Minimum	31	31	51	82	31	31
Median	61	47	63	93	71	41
Mittelwert	61	43	63	93	69	39
Standardabweichung	1,1	1,6	0,7	7,3	1,7	2,1
Maximum	103	49	75	103	110	48
Ø Raumanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	91	12	76	3	97	11
Minimum	1	1	2	3	1	1
Median	3	2	3	3	3	2
Mittelwert	3	2	3	3	3	2
Maximum	4	2	4	4	6	3
Ø Geschossanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	111	19	88	4	104	12
Minimum	1	2	1	2	1	2
Median	3	3	3	3	3	3
Mittelwert	3	3	3	3	3	4
Maximum	6	6	6	4	5	5
Ø Grundstücksgröße [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	112	19	89	4	104	12
Minimum	157	157	157	1990	230	230
Median	2420	2786	2255	2502	1294	3029
Mittelwert	2630	3189	2519	2460	1868	3139
Maximum	6160	6160	6160	2847	5336	5336
Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	112	19	89	4	104	12
Minimum	10 €	12 €	10 €	10 €	23 €	24 €
Median	18 €	18 €	18 €	14 €	36 €	25 €
Mittelwert	17 €	18 €	17 €	15 €	36 €	28 €
Maximum	22 €	22 €	22 €	21 €	58 €	44 €
Ø Baujahr [jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]
Anzahl der Datensätze	110	19	88	3	104	12
Minimum	1900	1955	1950	1900	1700	1910
Median	1970	1960	1970	1925	1960	1960
Mittelwert	1969	1969	1971	1932	1958	1961
Maximum	1999	1991	1999	1970	2004	1991
Verteilung nach Baujahresklassen [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	110	19	88	3	104	12
bis 1918	1	0	0	1	14	1
ab 1919 bis 1949	1	0	0	1	9	0
ab 1950 bis 1990	86	15	70	1	46	10
ab 1991 ohne Neubauten	22	4	18	0	35	1
Neubauten	0	0	0	0	0	0
Keine Angaben "k.A."						

Abbildung 38 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2017 bis 2019 (Teil 1)

eigentume 23 €/m² bis < 60 €/m²		Wohnungseigentume Bodenrichtwerte ab 60 €/m²				Weiterverkauf
ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	ab 25 bis < 80 m²	ab 25 bis < 50 m²	ab 50 bis < 80 m²	ab 80 m²	Wohnflächenspannen
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Kaufpreis [EUR/m²]
67	25	73	16	28	29	Anzahl der Datensätze
207,50 €	288,43 €	351,50 €	351,50 €	526,50 €	708,00 €	Minimum
688,50 €	782,50 €	950,50 €	689,97 €	918,16 €	1.118,50 €	Median
684,78 €	787,61 €	989,10 €	720,52 €	971,17 €	1.154,58 €	Mittelwert
31,40 €	65,70 €	40,40 €	75,20 €	63,60 €	52,20 €	Standardabweichung
1.246,00 €	1.369,00 €	1.888,48 €	1.571,00 €	1.888,48 €	1.819,60 €	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Wohnfläche [m²]
67	25	73	16	28	29	Anzahl der Datensätze
52	81	28	28	51	81	Minimum
67	90	70	44	62	96	Median
66	90	71	42	63	96	Mittelwert
1,0	1,6	2,8	1,7	1,6	2,1	Standardabweichung
80	110	117	49	77	117	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Raumanzahl [/]
63	23	61	10	25	26	Anzahl der Datensätze
2	3	1	1	2	3	Minimum
3	3	3	2	2	3	Median
3	4	3	2	2	4	Mittelwert
6	6	7	3	4	7	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
67	25	73	16	28	29	Anzahl der Datensätze
1	1	2	2	2	2	Minimum
3	2	3	4	3	3	Median
3	2	3	3	3	3	Mittelwert
5	4	5	5	5	4	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
67	25	73	16	28	29	Anzahl der Datensätze
230	261	121	134	121	452	Minimum
1294	927	1260	1397	1411	1085	Median
1855	1295	2067	3744	1744	1454	Mittelwert
5336	4340	12284	12284	6024	6024	Maximum
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
67	25	73	16	28	29	Anzahl der Datensätze
23 €	23 €	60 €	60 €	60 €	60 €	Minimum
37 €	38 €	83 €	76 €	75 €	105 €	Median
37 €	37 €	88 €	82 €	86 €	94 €	Mittelwert
58 €	58 €	140 €	120 €	140 €	140 €	Maximum
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
67	25	72	16	27	29	Anzahl der Datensätze
1870	1700	1900	1900	1900	1900	Minimum
1965	1960	1994	1994	1994	1994	Median
1965	1935	1970	1976	1973	1965	Mittelwert
2004	1997	2013	1999	2013	2012	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
67	25	72	16	27	29	Anzahl der Datensätze
6	7	7	2	2	3	bis 1918
5	4	13	0	5	8	ab 1919 bis 1949
32	4	11	4	5	2	ab 1950 bis 1990
24	10	41	10	15	16	ab 1991 ohne Neubauten
0	0	0	0	0	0	Neubauten
		Keine Angaben				"k.A."

Abbildung 39 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2017 bis 2019 (Teil 2)

20 Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2017 bis 2019

	Umsatzbericht zu Mehrfamilienhäusern 2017 - 2019				Umsatzbericht zu Mehrfa-	
	Bodenrichtwerte < 23 €/m²				Bodenrichtwerte ab	
Flächenspannen der Mieteinheiten	ab 0 bis > 1000 m²	ab 0 bis < 500 m²	ab 500 bis < 1000 m²	ab 1000 m²	ab 0 bis > 1000 m²	ab 0 bis < 500 m²
Ø bereinigter Kaufpreis / (WF+NF) [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	33	22	7	4	59	45
Minimum	39,13 €	39,13 €	54,64 €	49,26 €	19,61 €	21,16 €
Median	276,29 €	427,50 €	226,56 €	193,01 €	456,49 €	451,03 €
Mittelwert	356,25 €	409,59 €	237,76 €	270,29 €	466,29 €	457,03 €
Standardabweichung (mittlerer Fehler)	± 49,90 €	± 66,90 €	± 65,90 €	± 134,1 €	± 48,20 €	± 60,40 €
Maximum	1.058,20 €	1.058,20 €	489,83 €	645,86 €	1.996,70 €	1.996,70 €
Ø Fläche aller Mieteinheiten [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	33	22	7	4	59	45
Minimum	180	180	510	1276	135	135
Median	403	254	541	1578	330	300
Mittelwert	523	293	673	1529	386	291
Standardabweichung (mittlerer Fehler)	± 77,30	± 23,10	± 74,20	± 89,900	± 26,90	± 13,60
Maximum	1683	462	915	1683	959	464
Ø Anz. der Einheiten im Gebäude [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	33	22	7	4	59	45
Minimum	3	3	4	3	3	3
Median	4	3	7	15	4	3
Mittelwert	6	4	7	14	5	4
Maximum	24	7	13	24	14	8
Ø Geschossanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	32	22	6	4	59	45
Minimum	2	2	2	2	1	1
Median	2	2	3	4	2	2
Mittelwert	2	2	3	3	2	2
Maximum	4	3	3	4	4	4
Ø Grundstücksgröße [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	33	22	7	4	59	45
Minimum	386	386	1258	2376	150	150
Median	1305	1018	1748	6498	619	604
Mittelwert	2100	1147	1996	7520	905	802
Maximum	14708	4404	2974	14708	5433	5262
Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	33	22	7	4	59	45
Minimum	7 €	7 €	11 €	9 €	23 €	23 €
Median	15 €	15 €	15 €	13 €	38 €	37 €
Mittelwert	14 €	15 €	14 €	14 €	38 €	37 €
Maximum	21 €	21 €	18 €	20 €	58 €	58 €
Ø Baujahr [jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]
Anzahl der Datensätze	32	21	7	4	57	43
Minimum	1686	1720	1686	1950	1800	1800
Median	1923	1913	1920	1970	1907	1900
Mittelwert	1916	1911	1900	1969	1907	1901
Maximum	1997	1997	1956	1984	1996	1955
Verteilung nach Baujahresklassen [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	32	21	7	4	57	43
bis 1918	14	12	2	0	38	31
ab 1919 bis 1949	6	4	2	0	14	11
ab 1950 bis 1990	11	4	3	4	3	1
ab 1991 ohne Neubauten	1	1	0	0	2	0
Neubauten	0	0	0	0	0	0
	Keine Angaben	"k.A."				

Abbildung 40 Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2017 bis 2019 (Teil 1)

Mehrfamilienhäuser 2017 - 2019		Umsatzbericht zu Mehrfamilienhäusern 2017 - 2019				
23 €/m² bis < 60 €/m²		Bodenrichtwerte ab 60 €/m²				
ab 500 bis < 1000 m²	ab 1000 m²	ab 0 bis > 1000 m²	ab 0 bis < 500 m²	ab 500 bis < 1000 m²	ab 1000 m²	Flächenspannen der Mieteinheiten
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø bereinigter Kaufpreis / (WF+NF) [EUR/m²]
14	0	30	22	6	2	Anzahl der Datensätze
19,61 €	0,00 €	78,74 €	150,00 €	78,74 €	k.A.	Minimum
477,76 €	0,00 €	696,31 €	696,31 €	694,23 €	k.A.	Median
496,03 €	0,00 €	709,25 €	711,34 €	677,45 €	k.A.	Mittelwert
± 66,40 €	0,00 €	± 80,20 €	± 105,1 €	± 144,60 €	k.A.	Standardabweichung (mittlerer Fehler)
873,73 €	0,00 €	1.759,26 €	1.759,26 €	1.166,12 €	k.A.	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Fläche aller Mieteinheiten [m²]
14	0	30	22	6	2	Anzahl der Datensätze
510	0	54	54	611	k.A.	Minimum
665	0	353	308	679	k.A.	Median
691	0	443	307	722	k.A.	Mittelwert
± 38,30	0,0	± 51,30	± 22,80	± 49,60	k.A.	Standardabweichung (mittlerer Fehler)
959	0	1111	466	928	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Anz. der Einheiten im Gebäude [/]
14	0	30	22	6	2	Anzahl der Datensätze
3	0	3	3	3	k.A.	Minimum
8	0	5	4	8	k.A.	Median
9	0	6	4	9	k.A.	Mittelwert
14	0	17	10	17	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
14	0	30	22	6	2	Anzahl der Datensätze
2	0	2	2	2	k.A.	Minimum
3	0	2	2	3	k.A.	Median
3	0	3	2	3	k.A.	Mittelwert
3	0	4	3	4	k.A.	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
14	0	30	22	6	2	Anzahl der Datensätze
271	0	104	104	375	k.A.	Minimum
767	0	462	366	662	k.A.	Median
1234	0	643	385	964	k.A.	Mittelwert
5433	0	4446	750	2722	k.A.	Maximum
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
14	0	30	22	6	2	Anzahl der Datensätze
27 €	0 €	60 €	60 €	60 €	k.A.	Minimum
40 €	0 €	80 €	80 €	85 €	k.A.	Median
41 €	0 €	83 €	79 €	103 €	k.A.	Mittelwert
56 €	0 €	190 €	120 €	190 €	k.A.	Maximum
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
14	0	28	20	6	2	Anzahl der Datensätze
1890	0	1650	1650	1900	k.A.	Minimum
1916	0	1901	1900	1905	k.A.	Median
1928	0	1898	1888	1922	k.A.	Mittelwert
1996	0	1999	1975	1999	k.A.	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
14	0	28	20	6	2	Anzahl der Datensätze
7	0	19	14	4	k.A.	bis 1918
3	0	7	5	1	k.A.	ab 1919 bis 1949
2	0	1	1	0	k.A.	ab 1950 bis 1990
2	0	1	0	1	k.A.	ab 1991 ohne Neubauten
0	0	0	0	0	k.A.	Neubauten
		Keine Angaben		"k.A."		

Abbildung 41 Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2017 bis 2019 (Teil 2)

21 Anlage 1 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentume

1. Bodenwertniveau

Bei der Einteilung der Auswertung in vergleichbare Gebiete, wurde eine Unterteilung nach Bodenwertniveau vorgenommen

- Ortslagen kleiner 23 €/m²
- Stadtrandlagen und größere Orte ab 23 €/m² bis kleiner 60 €/m²
- Stadtlagen ab 60 €/m²

2. Stellplätze

Außenstellplätze, Garage, Carports oder Tiefgaragen sind, wenn keine Preise ausgewiesen wurden, je nach Bodenwertniveau pauschal mit folgenden Werten zu berücksichtigen:

Ortslagen

Stellplatzart	Wert (€)
Außenstellplatz:	1600,00 €
Carport	1600,00 €
Garage:	3100,00 €
Tiefgarage:	-

Stadtrandlagen und größere Orte

Stellplatzart	Wert (€)
Außenstellplatz:	3000,00 €
Carport	3000,00 €
Garage:	4500,00 €
Tiefgarage:	5000,00 €

Stadtlagen

Stellplatzart	Wert (€)
Außenstellplatz:	4300,00 €
Carport	4300,00 €
Garage:	5200,00 €
Tiefgarage:	6900,00 €

3. Bewirtschaftungskosten für Wohnungseigentume (jährliche Anpassung)

2017	Verwaltungskosten	339,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	11,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

2018	Verwaltungskosten	344,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	11,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

2019	Verwaltungskosten	353,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

nach Anlage 1 der EW-RL

4. Aufzug

Für einen Aufzug in einem Mehrfamilienwohnhaus werden 50,00 €/m² pauschal am Kaufpreis berücksichtigt, wenn keine Preise ausgewiesen wurden.

5. Inventar/Einrichtung

In den Kaufpreisen nicht enthalten sind Kaufpreisanteile für Inventar/Einrichtungen (wie z.B. Möbel, Sauna, Kamin, usw.).

22 Anlage 2 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

1. Bodenwertniveau

Bei der Einteilung der Auswertung in vergleichbare Gebiete, wurde eine Unterteilung nach Bodenwertniveaus vorgenommen

- Ortslagen kleiner 23 €/m²
- Stadtrandlagen und größere Orte ab 23 €/m² bis kleiner 60 €/m²
- Stadtlagen ab 60 €/m²

2. Stellplätze

Außenstellplätze, Carports, Garage oder Tiefgaragen sind, wenn keine Mieten ausgewiesen wurden, je nach Bodenwertniveau (Punkt 1) pauschal mit folgenden Werten zu berücksichtigen:

Ortslagen

Stellplatzart	Miete (€/ Monat)	Restnutzungsdauer (Jahre)
Außenstellplatz:	00,00 €/ Monat	50
Carport	00,00 €/ Monat	50
Garage:	20,00 €/ Monat	50

Stadtrandlagen und größere Orte

Stellplatzart	Miete (€/ Monat)	Restnutzungsdauer (Jahre)
Außenstellplatz:	17,50 €/ Monat	60
Carport	17,50 €/ Monat	60
Garage:	26,00 €/ Monat	60
Tiefgarage:	30,00 €/ Monat	60

Stadtlagen

Stellplatzart	Miete (€/ Monat)	Restnutzungsdauer (Jahre)
Außenstellplatz:	25,00 €/ Monat	60
Carport	25,00 €/ Monat	60
Garage:	30,00 €/ Monat	60
Tiefgarage:	40,00 €/ Monat	60

3. Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhäuser (jährliche Anpassung)

2017	Verwaltungskosten	284,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	11,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2018	Verwaltungskosten	288,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	11,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2019	Verwaltungskosten	295,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

nach Anlage 1 der EW-RL

4. Bewirtschaftungskosten für Stellplätze

2017	Verwaltungskosten	20,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Instandhaltungskosten:	51,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2018	Verwaltungskosten	20,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Instandhaltungskosten:	52,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2019	Verwaltungskosten	20,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Instandhaltungskosten:	55,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

32 Abkürzungsverzeichnis

BANz. AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
ber.	bereinigt/e
BGBL. I	Bundesgesetzblatt Teil I
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW	Bodenwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (G=KP - BW)
ggf.	gegebenenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
k.A.	keine Angaben
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
m ²	Quadratmeter
mtl.	monatlich/e
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
Nr.	Nummer
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
q	1 + p
RE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
RoF	Rohertragsfaktor
S.	Seite
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
ThürVwRG	Thüringer Verwaltungsreformgesetz
TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
überw.	überwiegend/e
vgl.	vergleiche
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WE	Wohneinheiten
z.B.	zum Beispiel
[€]	Euro
€/ Jahr	Euro pro Jahr
€/m ²	Euro pro Quadratmeter
€/ Monat	Euro pro Monat
[EUR]	Euro
[EUR/m ²]	Euro pro Quadratmeter
[dd.mm.jjjj]	Datum mit Tag, Monat, Jahr
[jjjj]	Jahr/e
[m ²]	Quadratmeter
[%]	Prozent
[/]	dimensionslos
Ø	durchschnittliche/er



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10 06556 Artern
☎ +49 (0)361 57 4184-211 📠 +49 (0)361 57 4184-210
gutachter.artern@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern