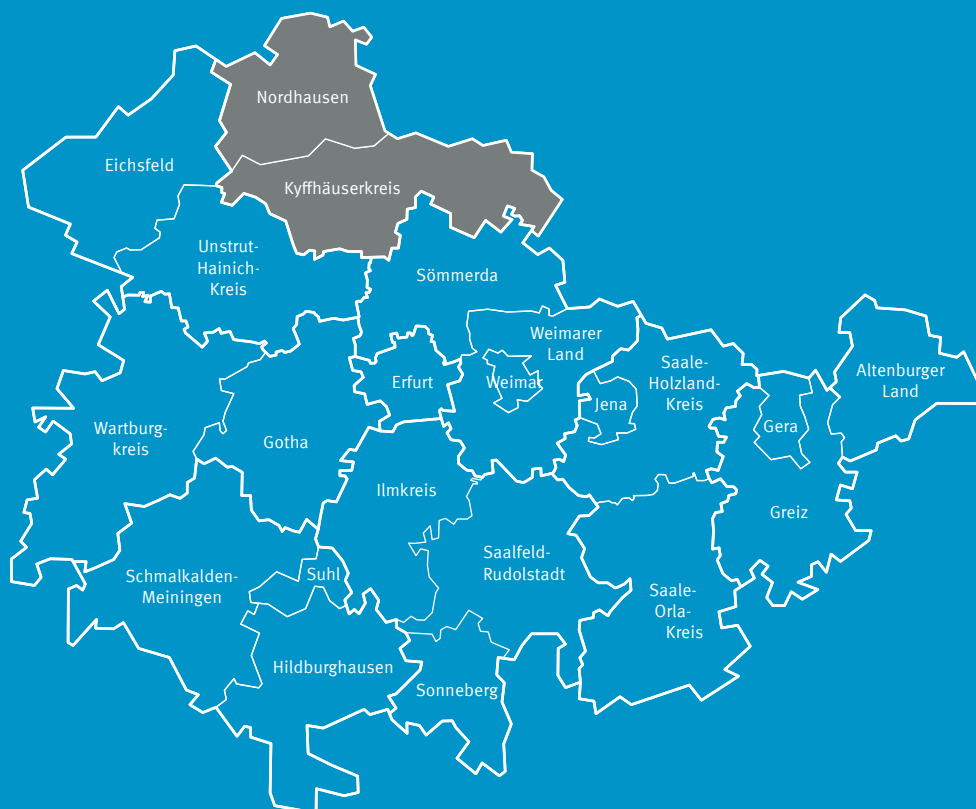


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Umsatzberichte 2022

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 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen

Inhalt

1	Allgemeine Modellbeschreibung	8
2	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume	9
3	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohnungseigentume	12
4	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € und Beschreibung der Stichprobe	13
5	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € und Beschreibung der Stichprobe	16
6	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 70 € und Beschreibung der Stichprobe	19
7	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume	22
8	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € und Beschreibung der Stichprobe	24
9	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € und Beschreibung der Stichprobe	27
10	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 70 € und Beschreibung der Stichprobe	30
11	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	33
12	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	35
13	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe	36
14	Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent	39
15	Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe	41
16	Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	44
17	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	46
18	Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Beschreibung der Stichprobe	47
19	Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Beschreibung der Stichprobe	50
20	Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	53
21	Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Beschreibung der Stichprobe	55

22	Rohertragsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Beschreibung der Stichprobe.....	58
23	Generelles zu den Umsatzberichten 2022 für Wohnungseigentume und Mehrfamilienhäuser	61
24	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2019 bis 2021	64
25	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2019 bis 2021	66
26	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2019 bis 2021	68
27	Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2021	70
28	Anlage 1 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentume	72
29	Anlage 2 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	73
30	Anlage 3 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	75
32	Abkürzungsverzeichnis.....	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 01	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	8
Abbildung 02	Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohnungseigentume	12
Abbildung 03	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € und Beschreibung der Stichprobe	13
Abbildung 04	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €.....	14
Abbildung 05	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €.....	15
Abbildung 06	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € und Beschreibung der Stichprobe	16
Abbildung 07	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €.....	17
Abbildung 08	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 70 € bis < 70 €	18
Abbildung 09	Kauffalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €	18
Abbildung 10	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 70 € und Beschreibung der Stichprobe	19
Abbildung 11	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 70 €.....	20

Abbildung 12	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €.....	21
Abbildung 13	Kauffalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €.....	21
Abbildung 14	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € und Beschreibung der Stichprobe	24
Abbildung 15	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €.....	25
Abbildung 16	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €.....	26
Abbildung 17	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € und Beschreibung der Stichprobe	27
Abbildung 18	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €.....	28
Abbildung 19	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €.....	29
Abbildung 20	Kauffalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 70 € bis < 70 €	29
Abbildung 21	Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 € und Beschreibung der Stichprobe	30
Abbildung 22	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €.....	31
Abbildung 23	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €.....	32
Abbildung 24	Kauffalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €.....	32
Abbildung 25	Modellbeschreibung zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	35
Abbildung 26	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	36
Abbildung 27	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	37
Abbildung 28	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	38
Abbildung 29	Kauffalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	38
Abbildung 30	Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent mit Beschreibung der Stichprobe	41

Abbildung 31	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	42
Abbildung 32	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	43
Abbildung 33	Kauffalldetailübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent.....	43
Abbildung 34	Modellbeschreibung zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	46
Abbildung 35	Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Beschreibung der Stichprobe	47
Abbildung 36	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.....	48
Abbildung 37	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.....	49
Abbildung 38	Kauffalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.....	49
Abbildung 39	Liegenschaftszinssatz Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Beschreibung der Stichprobe	50
Abbildung 40	Verteilung der Kauffälle beim Liegenschaftszinssatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	51
Abbildung 41	Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	52
Abbildung 42	Kauffalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	52
Abbildung 43	Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Beschreibung der Stichprobe	55
Abbildung 44	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.....	56
Abbildung 45	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.....	57
Abbildung 46	Kauffalldetailübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.....	57
Abbildung 47	Rohertragsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Beschreibung der Stichprobe	58
Abbildung 48	Verteilung der Kauffälle beim Rohertragsfaktor von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	59
Abbildung 49	Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	60
Abbildung 50	Kauffalldetailübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.....	60
Abbildung 51	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2019 bis 2021 (Teil 1).....	64

Abbildung 52	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2019 bis 2021 (Teil 2).....	65
Abbildung 53	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2019 bis 2021 (Teil 1).....	66
Abbildung 54	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2019 bis 2021 (Teil 2).....	67
Abbildung 55	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2019 bis 2020 (Teil 1).....	68
Abbildung 56	Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2019 bis 2021 (Teil 2).....	69
Abbildung 57	Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2021 (Teil 1)	70
Abbildung 58	Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2021 (Teil 2)	71

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
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 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Allgemeine Modellbeschreibung

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

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

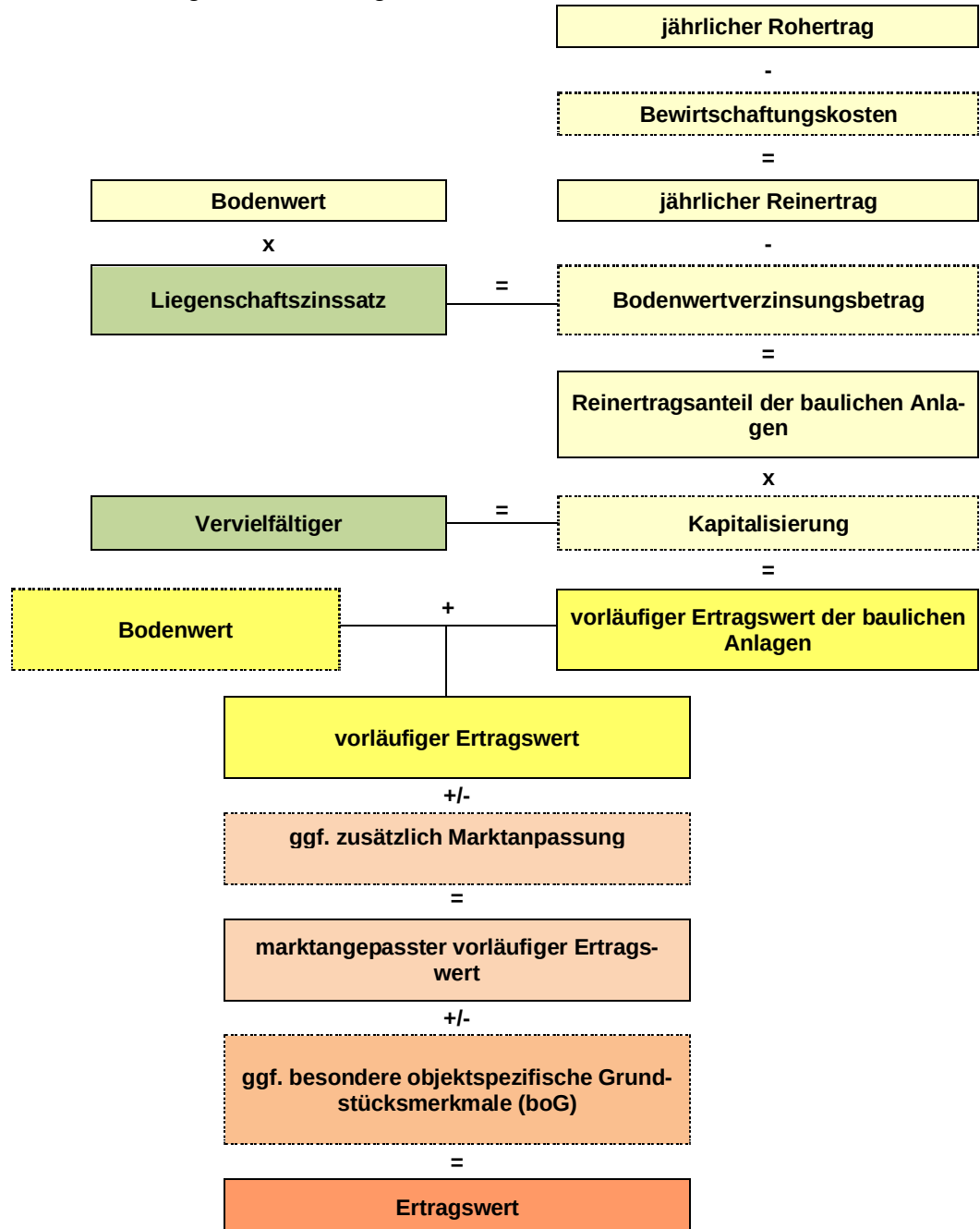


Abbildung 01 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen das verwendete Modell (u.a. siehe Abbildung 02) mit angegeben (Modelltransparenz). Zusätzlich wird die Stichprobe mit entsprechenden Kennziffern beschrieben. Die Merkmale des Bewertungsobjektes sind dabei sachverständig zu würdigen.

2 Liegenschaftszinssatz 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 § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) 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.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 29 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen:

- **Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 23 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen:

- **Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 7 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen:

- **Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau $\geq$ 70 €**

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
BW	Bodenwert
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ($G = KP - BW$)
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
q	$1 + p$
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (in Jahren)
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:

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

mit:

RE	Reinertrag
KP	Kaufpreis
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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.

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

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

Teilmarkt/Objektart:	Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungseigentum
Jahr(e):	2019 bis 2021
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Zur Auswertung geeignet:	ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein
Typ:	Geschosswohnungsbau (ETW), Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)

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.

3 Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohnungseigentume

Objektart	Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen) Mehrfamilienhaus gemischte Nutzung (überw. Wohnen)
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Kaufpreis	Werte für Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragen wurden in Abzug gebracht (siehe Anlage 1, Seite 72). Soweit im Kaufvertrag ausgewiesen wurden Werte für Inventar und Zubehör in Abzug gebracht.
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (pro Jahr)	marktüblich erzielbarer Ertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, die auf Marktüblichkeit überprüft und ggf. angepasst wurden - Wohnpreisspiegel 2020 für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis - 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 <u>unberücksichtigt</u> .
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig (z.B. aus BGF) berechnet
Bewirtschaftungskosten	- Wohnungseigentume: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 der EW-RL (siehe Anlage 1, Seite 72 - 73)
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
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
Bodenwert	entsprechend dem Eigentumsanteil Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gem. § 41 ImmoWertV
Stichtag nach § 12 Abs. 1 ImmoWertV	WE <30 €/m ² LZ 01.04.2020 WE ≥30 €/m ² bis > 70 €/m ² LZ 01.03.2020 WE ≥70 €/m ² LZ 01.09.2020 WE <30 €/m ² RoF 01.06.2020 WE ≥30 €/m ² bis > 70 €/m ² RoF 01.03.2020 WE ≥70 €/m ² RoF 01.08.2020

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

4 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € und Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem			
Liegenschaftszinssatz [%] :		4,7 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 1,7 %	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (29)	Baujahr [jjjj] (29)	Rohertrag [€] (29)
Minimum	155,00	1924	1.865,00
5. Perzentil	191,00	1950	2.296,00
Median	310,00	1964	3.720,00
Mittelwert	304,00	1964	3.650,00
95. Perzentil	373,00	1991	4.470,00
Maximum	496,00	1997	5.957,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (29)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (29)	bereinigter Kaufpreis [€] (29)
Minimum	31	17.01.2019	12.500,00
5. Perzentil	38	20.02.2019	19.120,00
Median	62	16.03.2020	35.750,00
Mittelwert	62	08.04.2020	37.337,00
95. Perzentil	78	31.08.2021	59.160,00
Maximum	103	19.11.2021	60.000,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (29)	Restnutzungsdauer [jjjj] (29)	ber. Kaufpreis/Wohn- fläche [€/m²] (29)
Minimum	3,98	17	391,00
5. Perzentil	4,29	18	395,00
Median	4,96	22	568,00
Mittelwert	4,90	25	597,00
95. Perzentil	5,52	41	886,00
Maximum	5,88	50	891,00
Kriterium	Raumanzahl [l] (26)	Bodenwert [€/m²] (29)	Liegenschaftszinssatz [%] (29)
Minimum	1	12,00	2,3
5. Perzentil	2	17,00	2,4
Median	3	22,00	4,1
Mittelwert	3	22,00	4,7
95. Perzentil	5	28,00	7,1
Maximum	5	29,00	7,3
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	15
		im Landkreis Nordhausen	14
		Gesamt	29

Abbildung 03 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € 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 29 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	17	ca. 59 %
nicht vermietet	3	ca. 10 %
keine Angabe	9	ca. 31 %

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. 10 %
50 m ² bis < 80 m ²	24	ca. 83 %
80 m ² und größer	2	ca. 7 %

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

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	0	0 %
Garage	4	ca. 14 %
Carport	1	ca. 3 %
Außenstellplatz	6	21 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	18	ca. 62 %

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

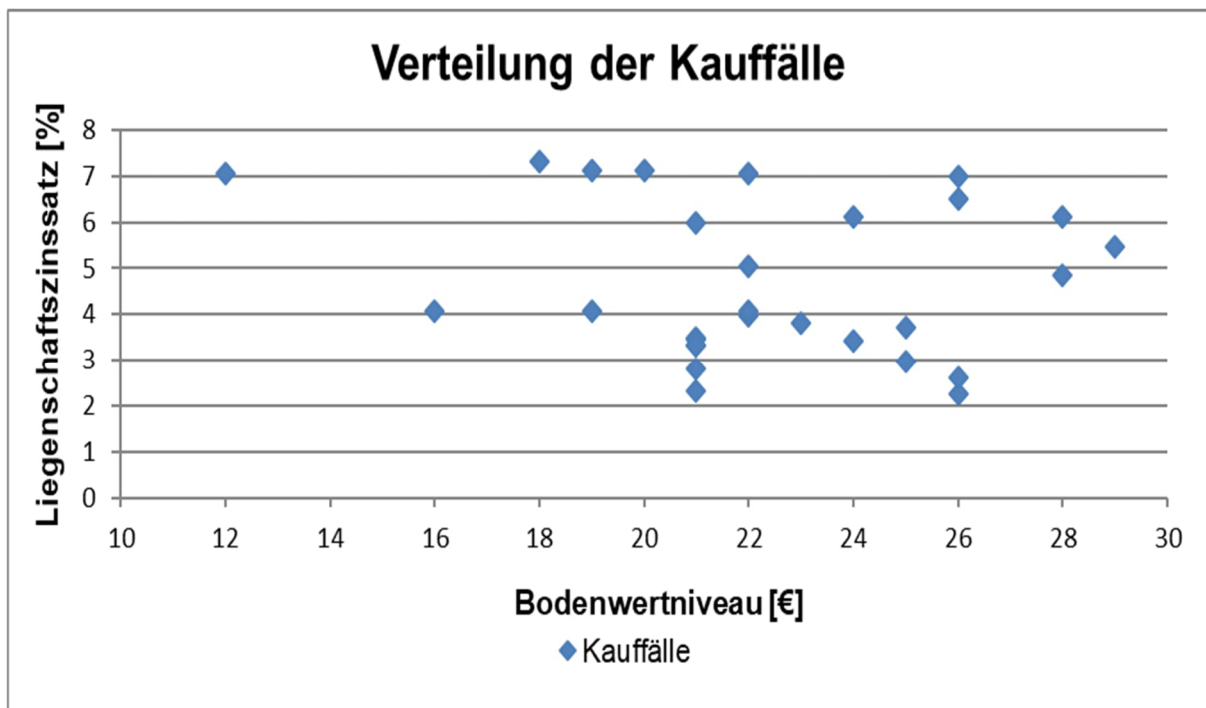


Abbildung 04 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €

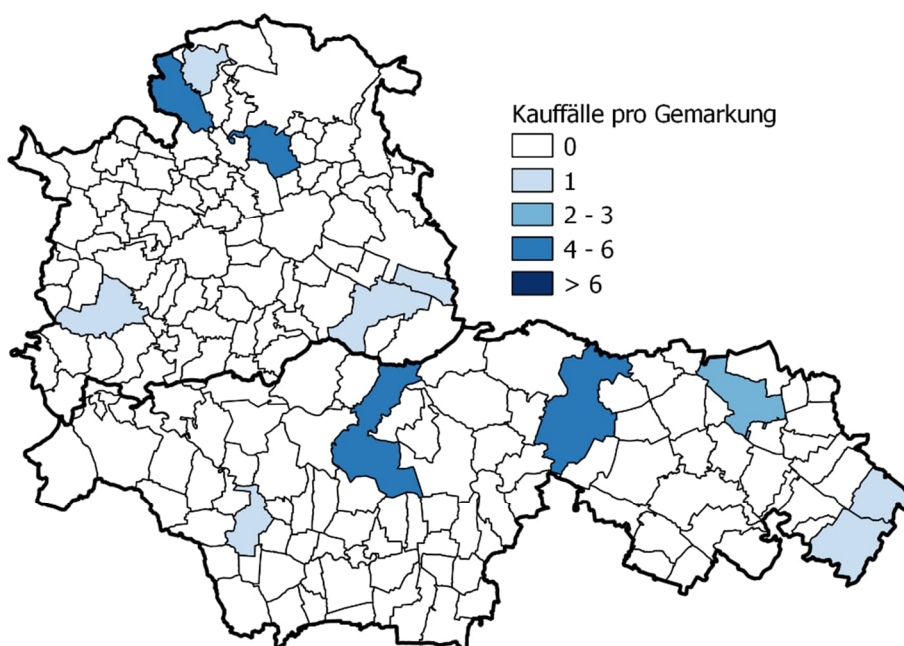


Abbildung 05 **Kauffallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €**

5 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € und Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €			
Liegenschaftszinssatz [%] :		4,0 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 0,7 %	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (23)	Baujahr [jjjj] (23)	Rohertrag [€] (23)
Minimum	270,00	1890	3.244,00
5. Perzentil	278,00	1910	3.333,00
Median	395,00	1996	4.743,00
Mittelwert	410,00	1978	4.918,00
95. Perzentil	549,00	2000	6.582,00
Maximum	691,00	2004	8.295,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (23)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (23)	bereinigter Kaufpreis [€] (23)
Minimum	53	10.01.2019	35.500,00
5. Perzentil	53	13.01.2019	39.300,00
Median	75	17.02.2020	72.000,00
Mittelwert	74	09.03.2020	74.235,00
95. Perzentil	103	25.08.2021	120.850,00
Maximum	107	09.12.2021	187.200,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (23)	Restnutzungsdauer [jjjj] (23)	ber. Kaufpreis/Wohn- fläche [€/m²] (23)
Minimum	4,29	22	584,00
5. Perzentil	4,61	22	606,00
Median	5,42	46	951,00
Mittelwert	5,51	42	980,00
95. Perzentil	6,63	55	1.597,00
Maximum	7,00	59	1.798,00
Kriterium	Raumanzahl [l] (22)	Bodenwert [€/m²] (23)	Liegenschaftszinssatz [%] (23)
Minimum	2	32,00	2,8
5. Perzentil	2	32,00	2,9
Median	3	50,00	3,9
Mittelwert	3	48,00	4,0
95. Perzentil	4	65,00	4,9
Maximum	4	66,00	5,0
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	15
		im Landkreis Nordhausen	8
		Gesamt	23

Abbildung 06 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € 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	17	ca. 74 %
nicht vermietet	0	0 %
keine Angabe	6	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	0	0 %
50 m ² bis < 80 m ²	15	ca. 65 %
80 m ² und größer	8	ca. 35 %

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

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	5	ca. 22 %
Garage	2	ca. 9 %
Carport	0	0 %
Außenstellplatz	11	ca. 48 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	5	ca. 21 %

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

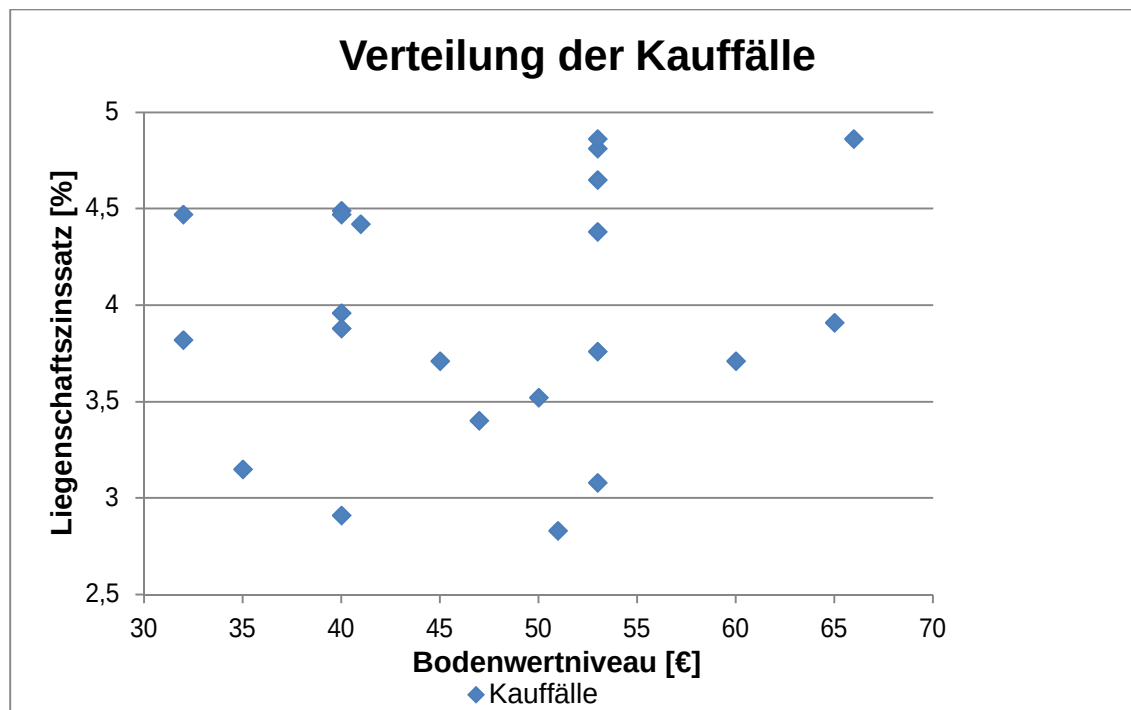


Abbildung 07 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €

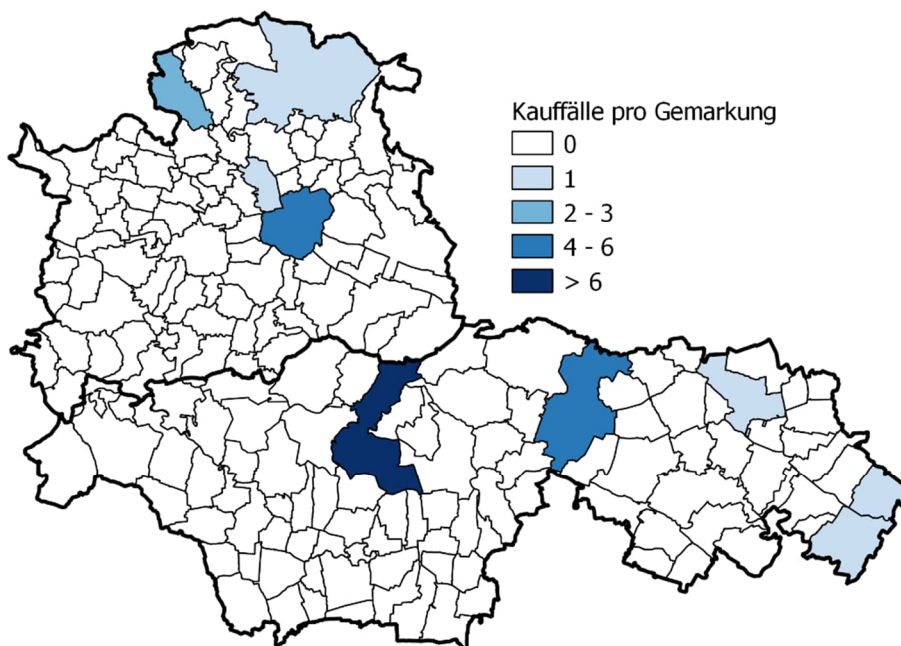


Abbildung 08 Kaufallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 70 € bis < 70 €

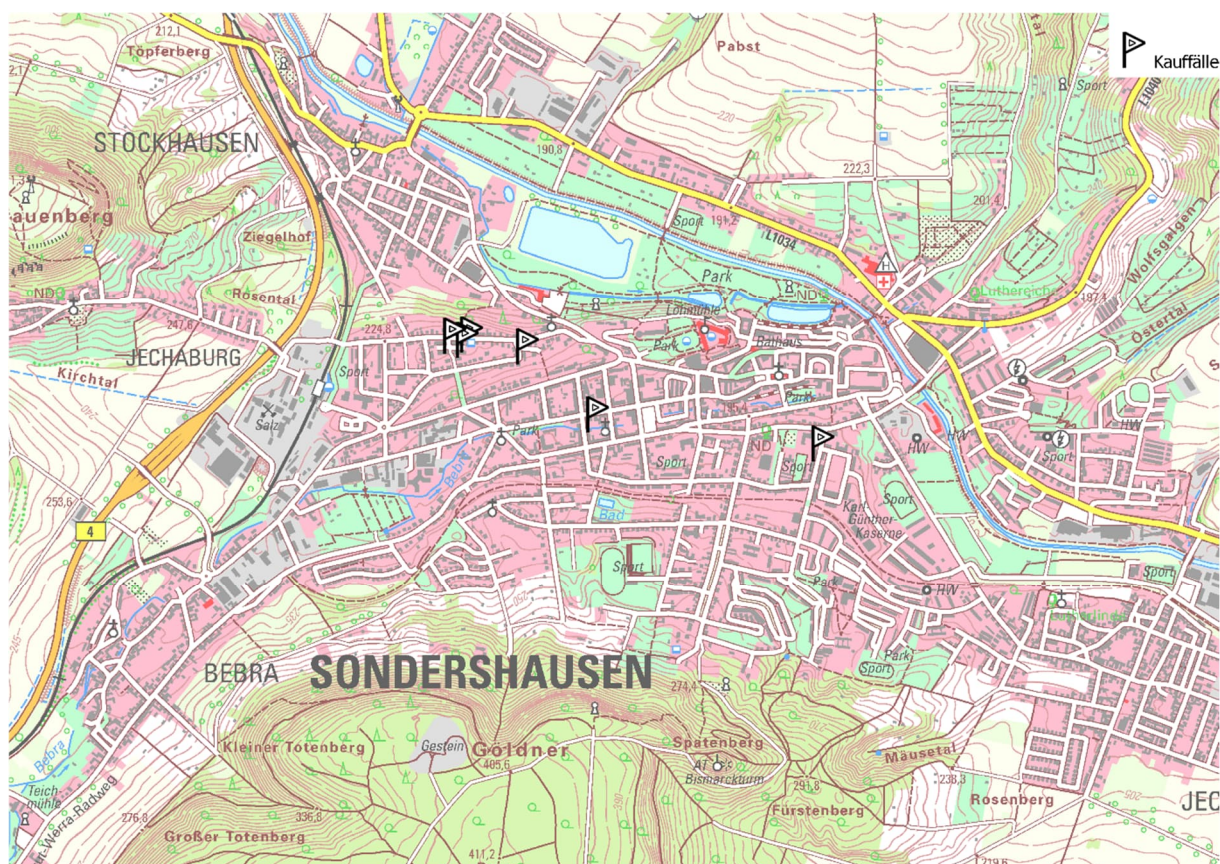


Abbildung 09 Kaufalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €

6 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 € und Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum mit dem Bodenwertniveau >= 70 €			
Liegenschaftszinssatz [%] :		1,7 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 0,3 %	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (7)	Baujahr [jjjj] (7)	Rohertrag [€] (7)
Minimum	312,00	1900	3.738,00
5. Perzentil	327,00	1900	3.923,00
Median	390,00	1930	4.680,00
Mittelwert	452,00	1949	5.421,00
95. Perzentil	677,00	2004	8.127,00
Maximum	753,00	2008	9.038,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (7)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (7)	bereinigter Kaufpreis [€] (7)
Minimum	56	02.10.2019	67.730,00
5. Perzentil	56	22.11.2019	70.811,00
Median	65	07.07.2020	89.700,00
Mittelwert	75	10.09.2020	114.050,00
95. Perzentil	116	11.10.2021	213.110,00
Maximum	130	15.11.2021	257.300,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (7)	Restnutzungsdauer [jjjj] (7)	ber. Kaufpreis/Wohn- fläche [€/m²] (7)
Minimum	5,00	23	1.049,00
5. Perzentil	5,24	23	1.049,00
Median	6,04	30	1.440,00
Mittelwert	6,04	35	1.475,00
95. Perzentil	6,50	54	1.978,00
Maximum	6,50	58	1.982,00
Kriterium	Raumanzahl [l] (4)	Bodenwert [€/m²] (7)	Liegenschaftszinssatz [%] (7)
Minimum	2	90,00	1,3
5. Perzentil	2	93,00	1,4
Median	2	120,00	1,7
Mittelwert	2	121,00	1,7
95. Perzentil	2	150,00	2,1
Maximum	2	150,00	2,1
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	0
		im Landkreis Nordhausen	7
		Gesamt	7

Abbildung 10 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 € 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 7 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	6	ca. 86 %
nicht vermietet	0	0 %
keine Angabe	1	ca. 14 %

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	5	ca. 71 %
80 m ² und größer	2	ca. 29 %

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

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	0	0 %
Garage	2	ca. 29 %
Carport	0	0 %
Außenstellplatz	3	ca. 43 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	2	ca. 29 %

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

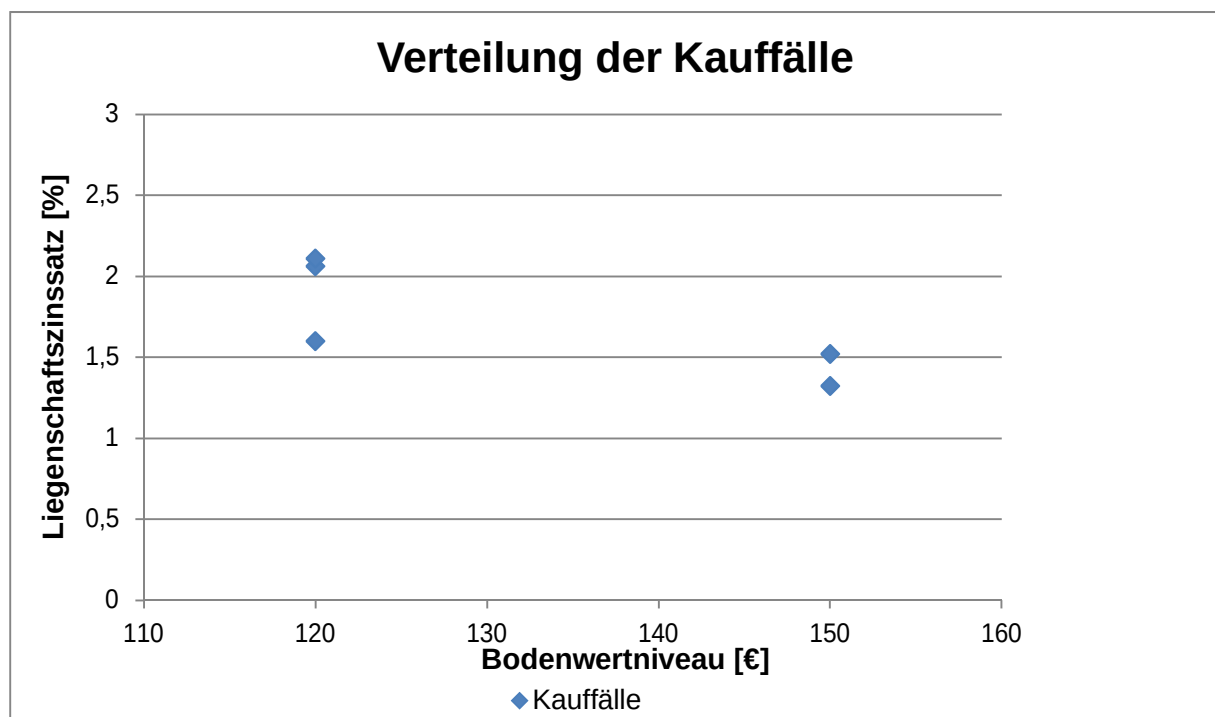


Abbildung 11 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €

Alle Kaufälle beziehen sich auf Transaktionen in der Stadt Nordhausen.

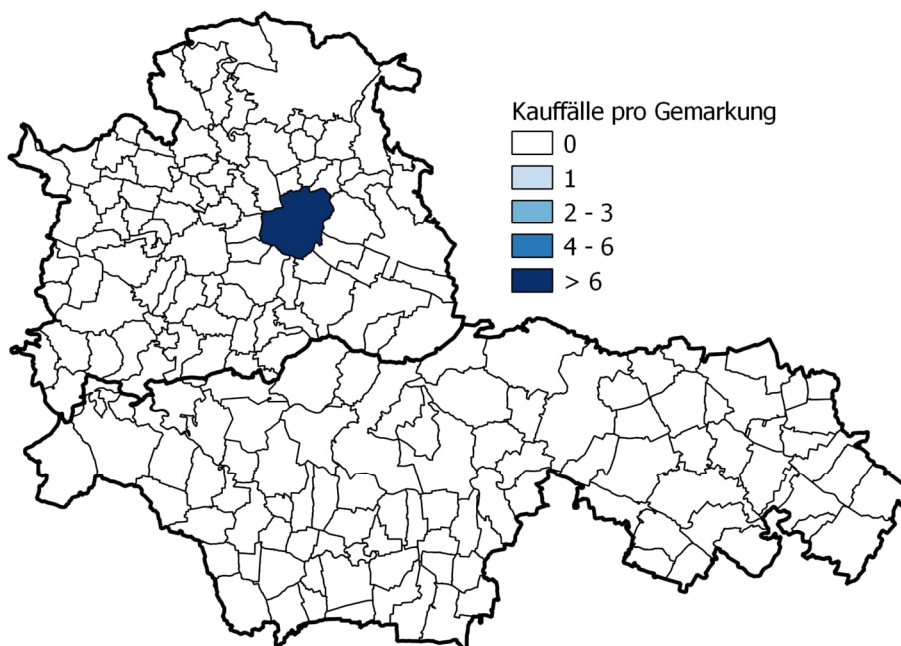


Abbildung 12 Kaufallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €

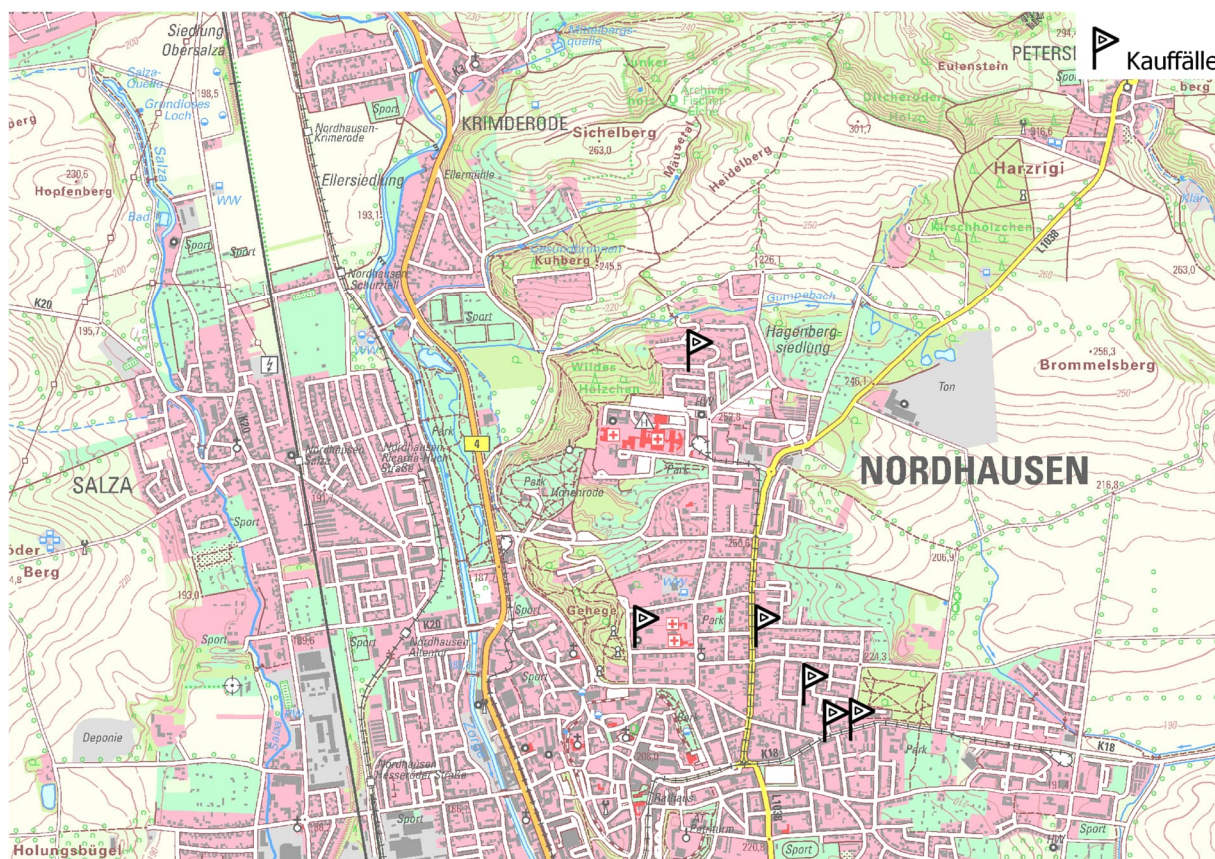


Abbildung 13 Kaufalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €

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 § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) 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.

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 erzielenden Mieten ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 25 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Rothertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen:

- **Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 34 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2020 der Rothertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen:

- **Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70€**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 22 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Rothertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen:

- **Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 70€**

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors (RoF):

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

mit:

bKP bereinigter Kaufpreis

RoE jährlicher Rohertrag

RoF Rohertragsfaktor

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

Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt.

Der Rohertragsfaktor 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.

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

Teilmarkt/Objektart:	Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungseigentum
Jahr(e):	2019 bis 2021
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Zur Auswertung geeignet:	ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein
Typ:	Geschosswohnungsbau (ETW), Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)

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.

8 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € und Beschreibung der Stichprobe

Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €			
Rohertragsfaktor [/] :		11,4	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 2,1	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (25)	Baujahr [jjjj] (25)	Rohertrag [€] (25)
Minimum	210,00	1924	2.522,00
5. Perzentil	230,00	1950	2.813,00
Median	310,00	1964	3.720,00
Mittelwert	310,00	1965	3.696,00
95. Perzentil	370,00	1993	4.470,00
Maximum	500,00	1997	5.957,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (25)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (25)	bereinigter Kaufpreis [€] (25)
Minimum	48	17.01.2019	23.000,00
5. Perzentil	50	11.02.2019	24.903,00
Median	62	25.06.2020	40.000,00
Mittelwert	64	13.06.2020	41.907,00
95. Perzentil	79	08.09.2021	59.580,00
Maximum	103	19.11.2021	60.000,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (25)	Restnutzungsdauer [jjjj] (25)	ber. Kaufpreis/Wohn- fläche [€/m²] (25)
Minimum	3,98	20	397,00
5. Perzentil	4,05	21	406,00
Median	4,80	24	708,00
Mittelwert	4,81	26	660,00
95. Perzentil	5,53	44	886,00
Maximum	5,88	50	891,00
Kriterium	Raumanzahl [l] (23)	Bodenwert [€/m²] (25)	Rohertragsfaktor [l] (25)
Minimum	2	16,00	7,7
5. Perzentil	2	21,00	8,0
Median	3	22,00	12,2
Mittelwert	3	23,00	11,4
95. Perzentil	5	28,00	13,6
Maximum	5	29,00	13,9
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	13
		im Landkreis Nordhausen	12
		Gesamt	25

Abbildung 14 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 € 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 25 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	13	52 %
nicht vermietet	1	4 %
keine Angabe	11	44 %

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	2	8 %
50 m ² bis < 80 m ²	21	84 %
80 m ² und größer	2	8 %

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

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	0	0 %
Garage	3	12 %
Carport	0	0 %
Außenstellplatz	4	8 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	16	64 %

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

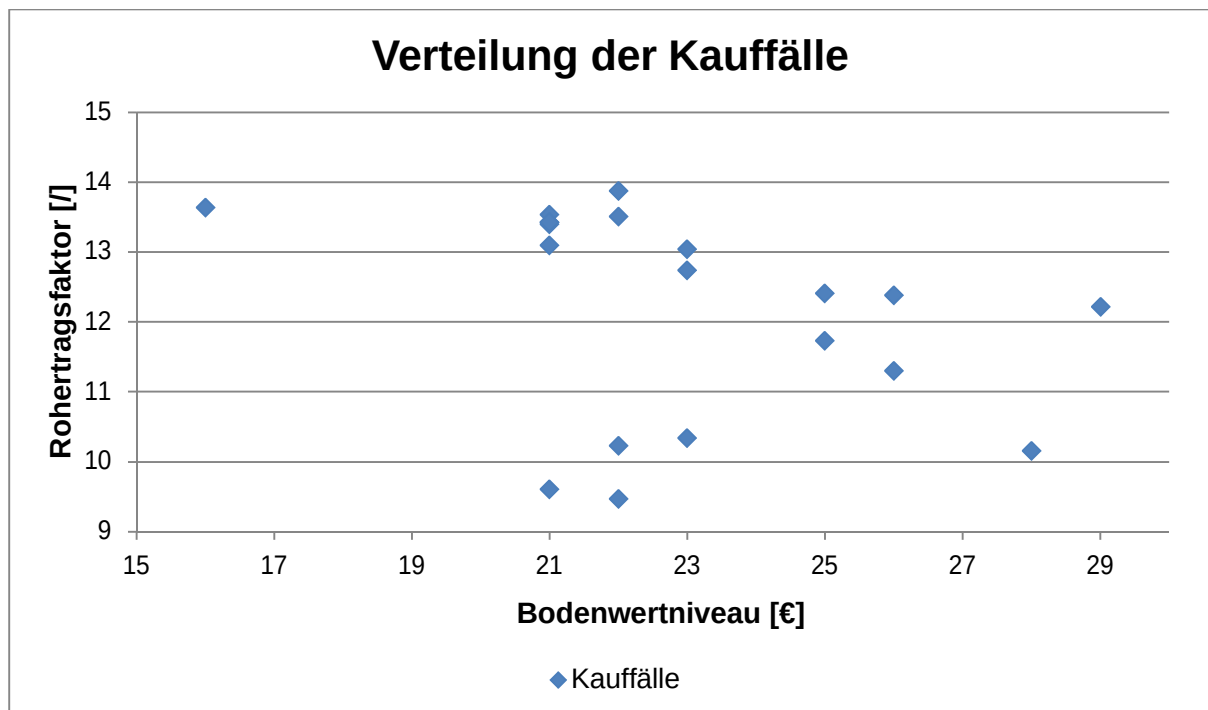


Abbildung 15 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €

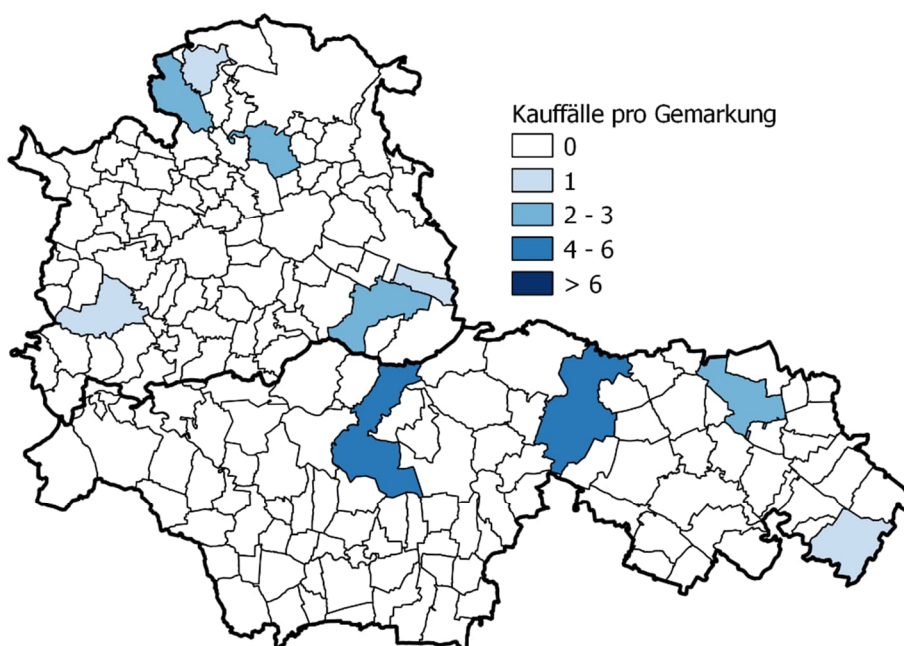


Abbildung 16 **Kauffallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau < 30 €**

9 Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € und Beschreibung der Stichprobe

Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €			
Rothertragsfaktor [/] :		14,3	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 2,2	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (34)	Baujahr [jjjj] (34)	Rothertrag [€] (34)
Minimum	250,00	1700	3.002,00
5. Perzentil	270,00	1897	3.185,00
Median	400,00	1995	4.769,00
Mittelwert	410,00	1964	4.973,00
95. Perzentil	610,00	1999	7.329,00
Maximum	790,00	2004	9.481,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (34)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (34)	bereinigter Kaufpreis [€] (34)
Minimum	52	04.01.2019	34240,00
5. Perzentil	52	10.01.2019	39725,00
Median	75	08.02.2020	66500,00
Mittelwert	78	03.03.2020	72467,00
95. Perzentil	117	05.09.2021	126775,00
Maximum	158	09.12.2021	159000,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (34)	Restnutzungsdauer [jjjj] (34)	ber. Kaufpreis/Wohn- fläche [€/m²] (34)
Minimum	4,29	22,00	584,00
5. Perzentil	4,64	22,00	642,00
Median	5,21	45,00	974,00
Mittelwert	5,39	40,00	928,00
95. Perzentil	6,39	52,00	1.198,00
Maximum	6,89	55,00	1.261,00
Kriterium	Raumanzahl [/] (30)	Bodenwert [€/m²] (34)	Rothertragsfaktor [/] (34)
Minimum	2	32,00	10,3
5. Perzentil	2	33,00	11,2
Median	3	46,00	14,2
Mittelwert	3	47,00	14,3
95. Perzentil	4	64,00	17,6
Maximum	4	66,00	18,2
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	21
		im Landkreis Nordhausen	13
		Gesamt	34

Abbildung 17 Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 € 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 34 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	24	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	0	0 %
50 m ² bis < 80 m ²	20	ca. 59 %
80 m ² und größer	14	ca. 41 %

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

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	6	ca. 18 %
Garage	2	ca. 6 %
Carport	1	ca. 3 %
Außenstellplatz	21	ca. 62 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	4	ca. 11 %

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

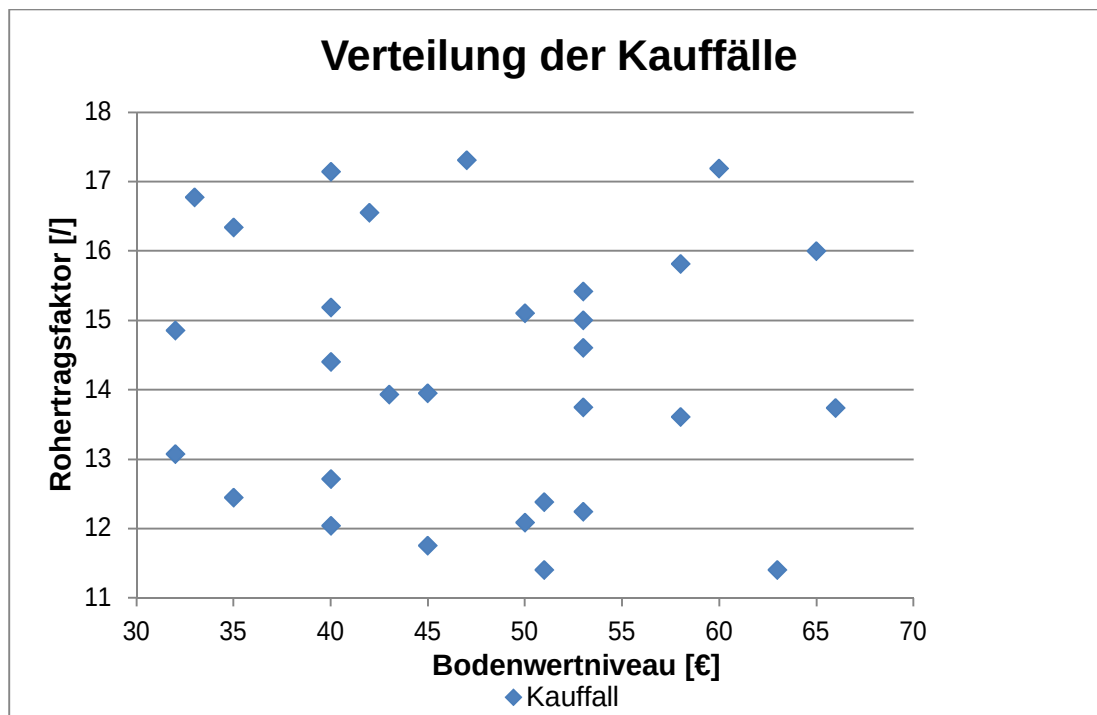


Abbildung 18 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €

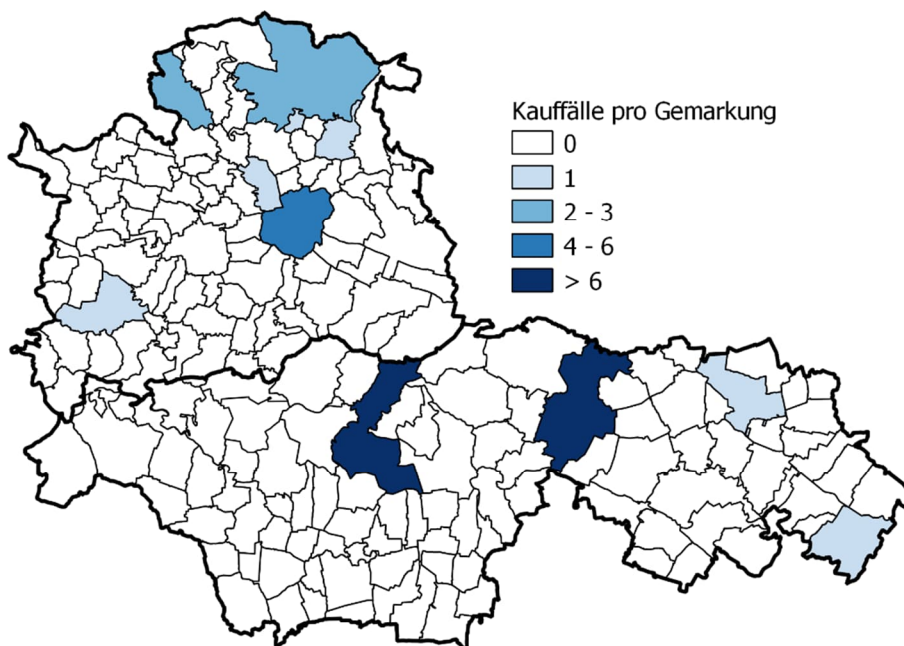


Abbildung 19 Kaufallübersichtskarte beim Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 30 € bis < 70 €



Abbildung 20 Kaufalldetailübersichtskarte Sondershausen beim Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau 70 € bis < 70 €

10 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 € und Beschreibung der Stichprobe

Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau >= 70 €			
Rohertragsfaktor [/] :		18,4	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 3,5	
Stichprobe			
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete [€] (22)	Baujahr [jjjj] (22)	Rohertrag [€] (22)
Minimum	270,00	1900	3.240,00
5. Perzentil	298,00	1901	3.580,00
Median	420,00	1936	5.040,00
Mittelwert	431,00	1943	5.174,00
95. Perzentil	576,00	1997	6.907,00
Maximum	615,00	1998	7.380,00
Kriterium	Wohnfläche [m²] (22)	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (22)	bereinigter Kaufpreis [€] (22)
Minimum	51	13.03.2019	52.500,00
5. Perzentil	51	08.07.2019	53.035,00
Median	75	01.09.2020	89.850,00
Mittelwert	77	09.08.2020	96.373,00
95. Perzentil	107	11.08.2021	144.785,00
Maximum	107	08.10.2021	167.700,00
Kriterium	mtl. Nettokaltmiete/ Wohnfläche [€/m²] (22)	Restnutzungsdauer [jjjj] (22)	ber. Kaufpreis/Wohn fläche [€/m²] (22)
Minimum	4,64	22	894,00
5. Perzentil	4,83	22	936,00
Median	5,75	28	1.230,00
Mittelwert	5,62	29	1.233,00
95. Perzentil	6,46	46	1.561,00
Maximum	6,50	49	1.708,00
Kriterium	Raumanzahl [/] (18)	Bodenwert [€/m²] (22)	Rohertragsfaktor [/] (22)
Minimum	2	70,00	13,7
5. Perzentil	2	70,00	14,3
Median	3	120,00	17,1
Mittelwert	3	110,00	18,4
95. Perzentil	4	149,00	23,9
Maximum	4	150,00	24,2
Anzahl der Kauffälle		im Kyffhäuserkreis	3
		im Landkreis Nordhausen	19
		Gesamt	22

Abbildung 21 Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 € 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 22 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich der Vermietung folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Zustand	Anzahl	Prozent
vermietet	17	ca. 77 %
nicht vermietet	0	0 %
keine Angabe	5	ca. 23 %

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	13	ca. 59 %
80 m ² und größer	9	ca. 41 %

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

Art des Stellplatzes	Anzahl	Prozent
TG-Stellplatz	2	ca. 9 %
Garage	1	ca. 5 %
Carport	0	0 %
Außenstellplatz	12	ca. 55 %
kein Stellplatz bzw. keine Angabe	7	ca. 31 %

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

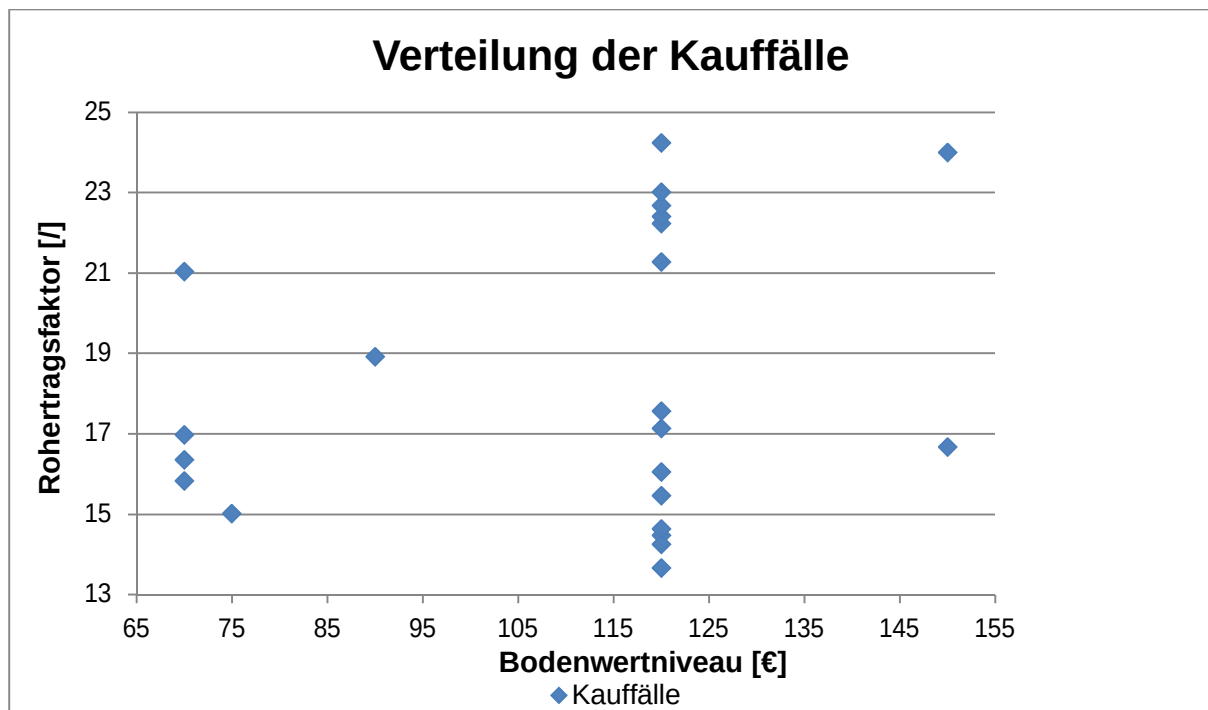


Abbildung 22 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €

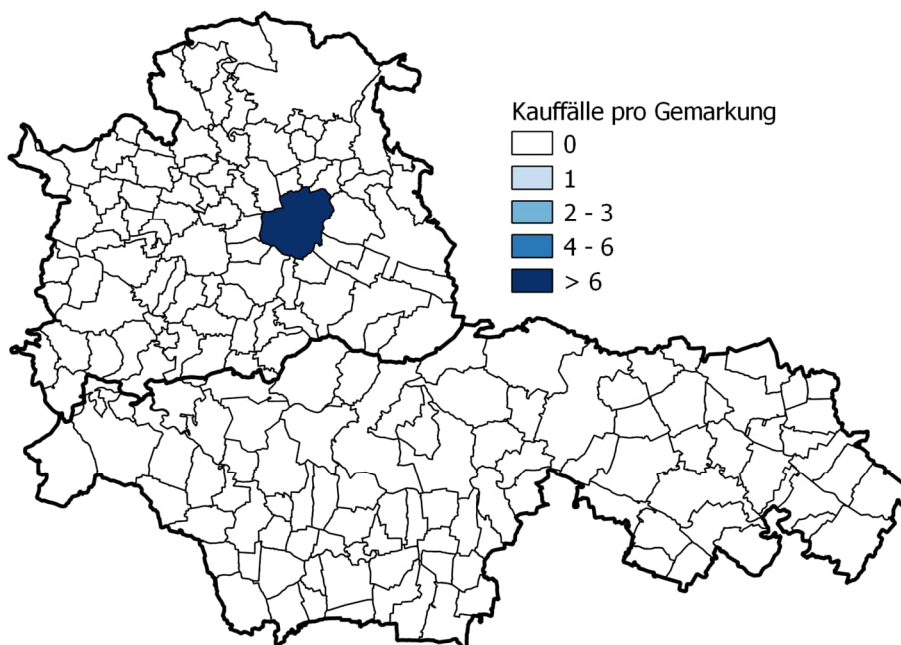


Abbildung 23 Kaufallübersichtskarte beim Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €

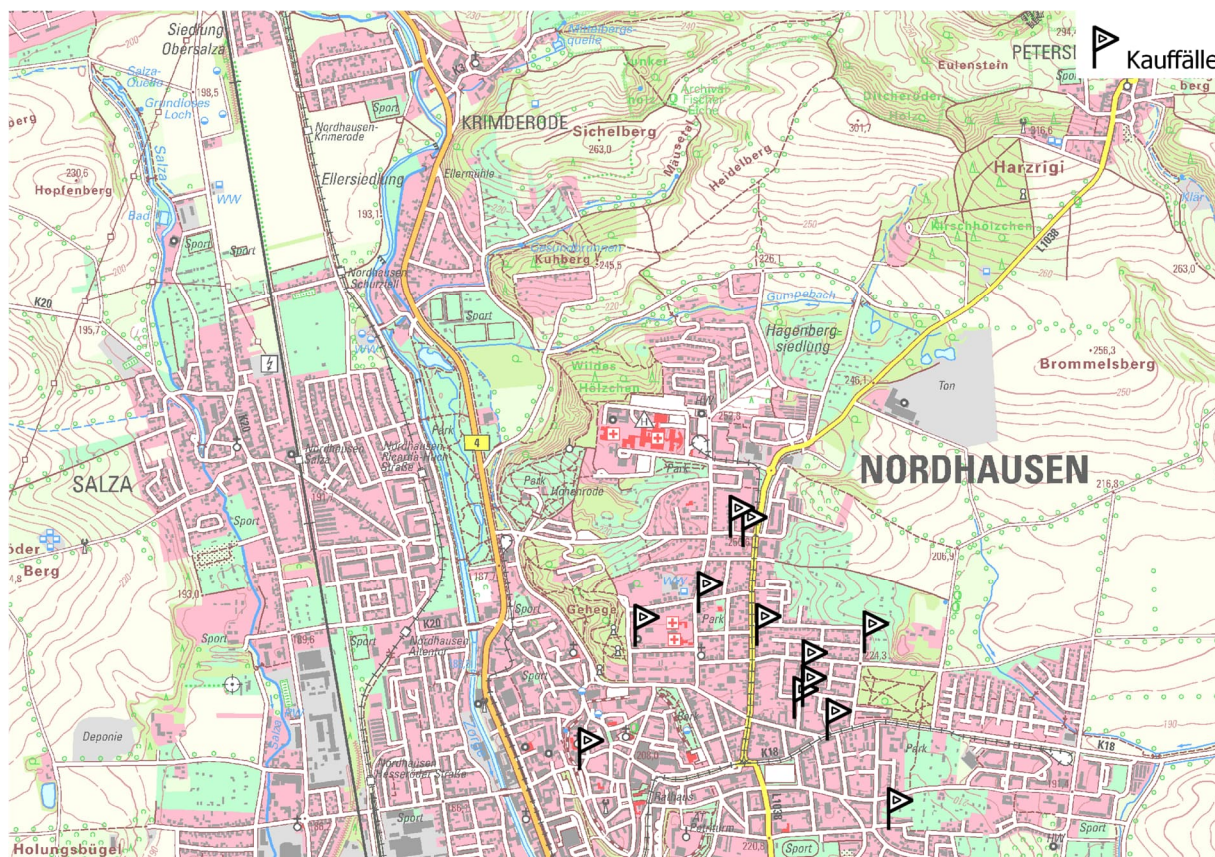


Abbildung 24 Kaufalldetailübersichtskarte Nordhausen beim Rothertragsfaktor für Wohnungseigentume mit dem Bodenwertniveau ≥ 70 €

11 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 § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) 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.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 24 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen:

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

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
BW	Bodenwert
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (G = KP-BW)
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
q	1 + p
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (in Jahren)
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:

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

mit:

RE Reinertrag

KP Kaufpreis

p Liegenschaftszinssatz (in Prozent)

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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.

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

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

Teilmarkt/Objektart:	bebaute Grundstücke, Normalfall
Jahr(e):	2019 bis 2021
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Zur Auswertung geeignet:	ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein
Typ:	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), gemischte Nutzung (überw. Wohnen)

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
Vermietung	Vollvermietung unterstellt
Rohertrag (pro Jahr)	marktüblich erzielbarer Ertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, die auf Marktüblichkeit überprüft und ggf. angepasst wurden - Wohnpreisspiegel 2020 für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis - 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 73 – 74) - Stellplätze: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (siehe Anlage 2, Seite 73 – 74)
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
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
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
Bodenwert	Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gem. § 41 ImmoWertV
Stichtag nach § 12 Abs. 1 ImmoWertV	MFH LZ 01.11.2020 MFH RoF 01.08.2020

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 [%] :		3,6 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 0,6 %	
Stichprobe			
Kriterium	Rohertag [€] (24)	Bodenwert [€/m²] (24)	Bodenwertanteil [%] (24)
Minimum	11.760,00	10,00	3,0
5. Perzentil	11.867,00	13,00	3,6
Median	26.432,00	32,00	10,3
Mittelwert	36.025,00	34,00	12,8
95. Perzentil	85.791,00	67,00	25,7
Maximum	204.452,00	83,00	48,7
Kriterium	Baujahr [jjjj] (24)	Restnutzungsdauer [jjjj] (24)	RND/GND [%] (24)
Minimum	1900	20	29
5. Perzentil	1900	20	30
Median	1955	29	43
Mittelwert	1947	30	44
95. Perzentil	1996	46	65
Maximum	2000	49	71
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (24)	Bruttogrundfläche [m²] (22)	Wohnfläche [m²] (24)
Minimum	424	279	170
5. Perzentil	482	360	179
Median	1287	873	464
Mittelwert	1477	949	624
95. Perzentil	2955	1976	1259
Maximum	3603	2720	3552
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (24)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (24)	Liegenschafts zinssatz [%] (24)
Minimum	29.03.2019	403,00	2,7
5. Perzentil	08.04.2019	506,00	2,8
Median	29.01.2021	670,00	3,7
Mittelwert	17.10.2020	771,00	3,6
95. Perzentil	21.09.2021	1.156,00	4,5
Maximum	03.03.2022	1.225,00	4,6
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		8
	im Landkreis Nordhausen		16
	Gesamt		24

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

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
> 30 €/m ²	11	ca. 46 %
zwischen 30 €/m ² und < 70 €/m ²	12	50 %
<= 70 €/m ²	1	ca. 4 %

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	15	ca. 63 %
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE	7	ca. 29 %
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE	2	ca. 8 %

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

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten ab 2019	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	4	ca. 17 %
Baujahre 1950 bis 1990	9	ca. 38 %
Baujahre bis 1949	11	ca. 45 %

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

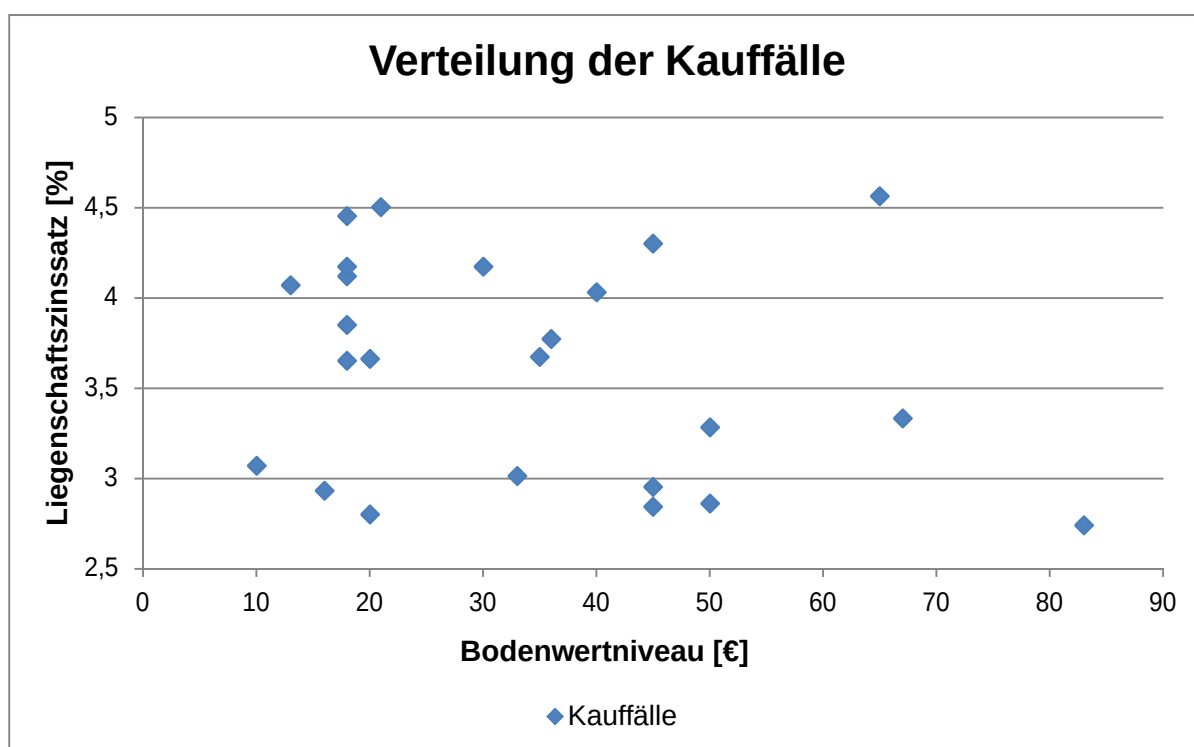


Abbildung 27 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

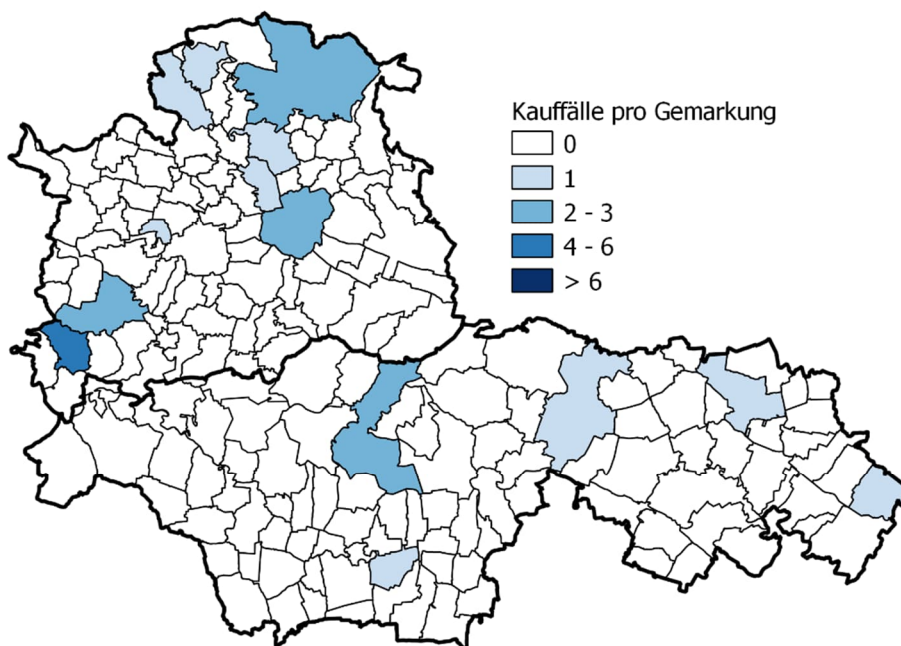


Abbildung 28 Kaufallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

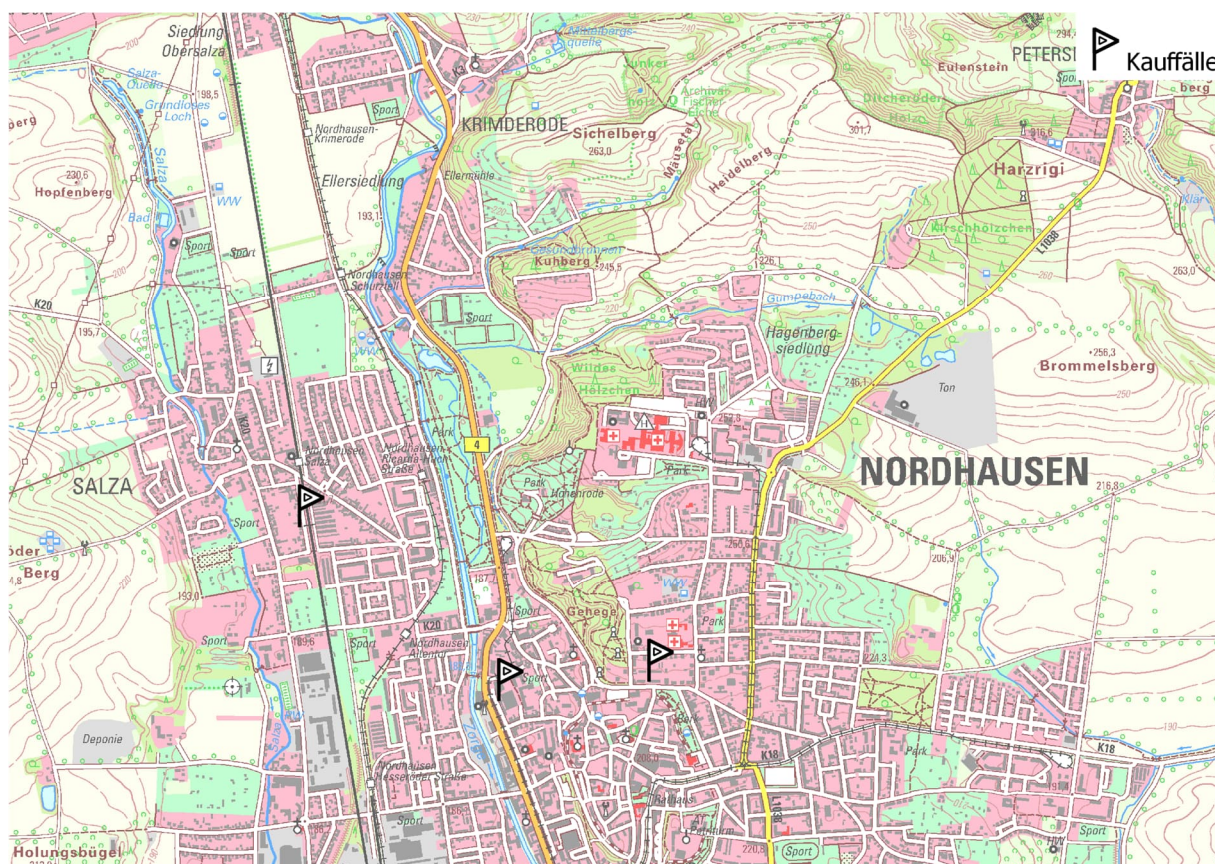


Abbildung 29 Kaufalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

14 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 § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) 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.

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 Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag dar. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielenden Mieten ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 31 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Rohertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen:

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

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors (RoF):

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

mit:

bKP bereinigter Kaufpreis
RoE jährlicher Rohertrag
RoF Rohertragsfaktor

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

Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt.

Der Rohertragsfaktor 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.

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

Teilmarkt/Objektart:	bebaute Grundstücke, Normalfall
Jahr(e):	2019 bis 2021
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Zur Auswertung geeignet:	ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein
Typ:	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen) gemischte Nutzung (überw. Wohnen)

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.

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 [/] :		12,0	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 1,4	
Stichprobe			
Kriterium	Rothertrag [€] (31)	Bodenwert [€/m²] (31)	Bodenwertanteil [%] (31)
Minimum	9.072,00	10,00	2,0
5. Perzentil	11.591,00	13,00	4,2
Median	21.726,00	30,00	10,3
Mittelwert	29.480,00	38,00	12,3
95. Perzentil	66.878,00	83,00	25,5
Maximum	139.180,00	120,00	48,7
Kriterium	Baujahr [jjjj] (31)	Restnutzungsdauer [jjjj] (31)	RND/GND [%] (31)
Minimum	1900	20	27
5. Perzentil	1900	20	29
Median	1925	25	36
Mittelwert	1938	28	40
95. Perzentil	1997	47	67
Maximum	1999	50	71
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (31)	Bruttogrundfläche [m²] (25)	Wohnfläche [m²] (31)
Minimum	299	360	160
5. Perzentil	324	368	172
Median	920	660	396
Mittelwert	1.384	861	527
95. Perzentil	3.055	1.320	1.034
Maximum	11.073	2.025	2.795
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (31)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (31)	Rothertragsfaktor [/] (31)
Minimum	29.01.2019	474,00	9,6
5. Perzentil	01.04.2019	503,00	10,0
Median	21.10.2020	652,00	11,9
Mittelwert	16.07.2020	687,00	12,0
95. Perzentil	27.09.2021	967,00	14,5
Maximum	13.10.2021	1.059,00	14,8
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		11
	im Landkreis Nordhausen		20
	Gesamt		31

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

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
< 30 €/m ²	14	ca. 45 %
zwischen 30 €/m ² und < 70 €/m ²	14	ca. 45 %
>= 70 €/m ²	3	ca. 10 %

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	4	ca. 23 %
Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE	14	ca. 45 %
Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE	10	ca. 32 %

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

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten ab 2019	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	4	ca. 13 %
Baujahre 1950 bis 1990	9	29 %
Baujahre bis 1949	18	ca. 58 %

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

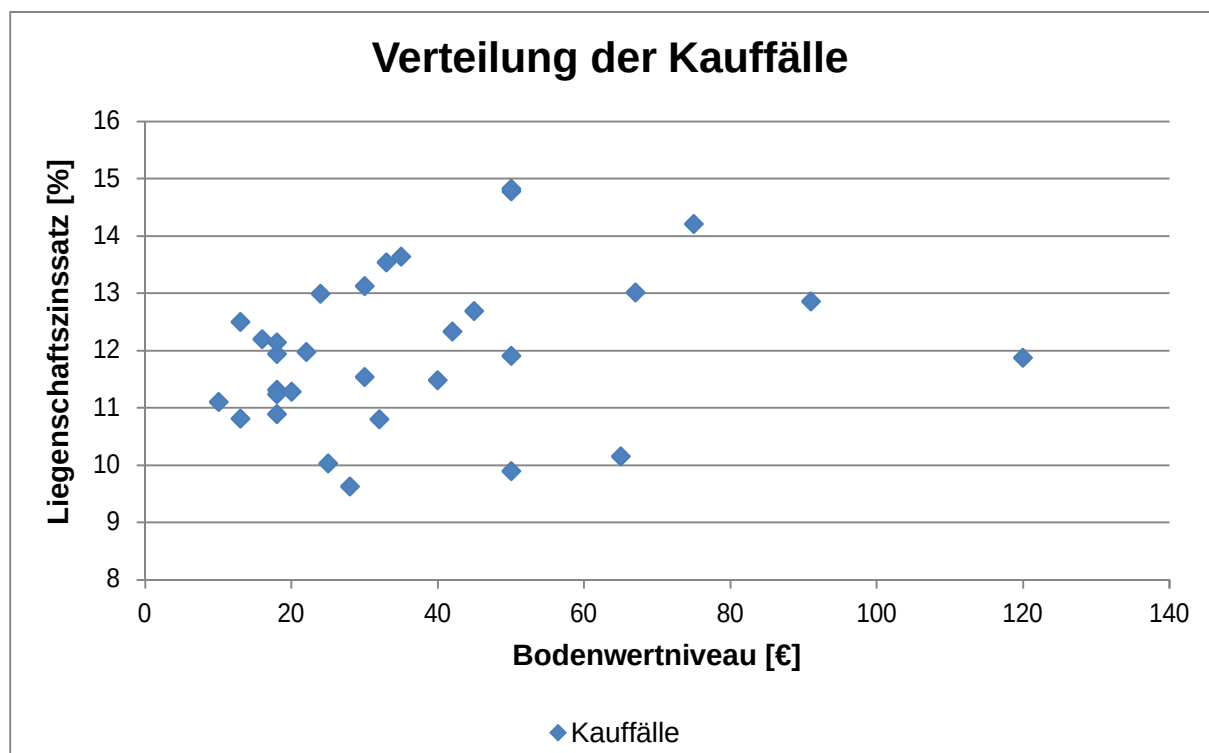


Abbildung 31 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

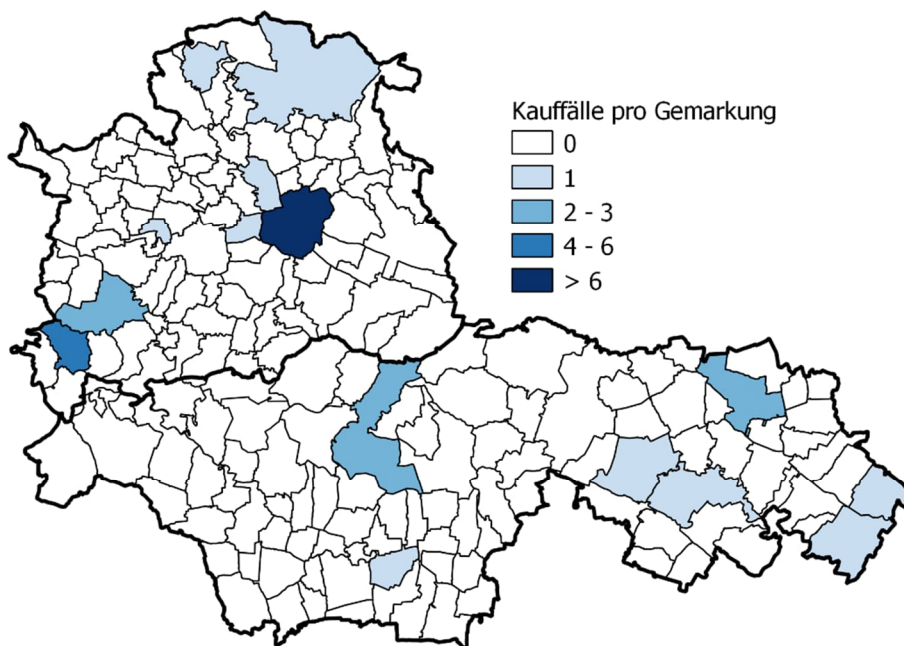


Abbildung 32 Kaufallübersichtskarte beim Rothertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

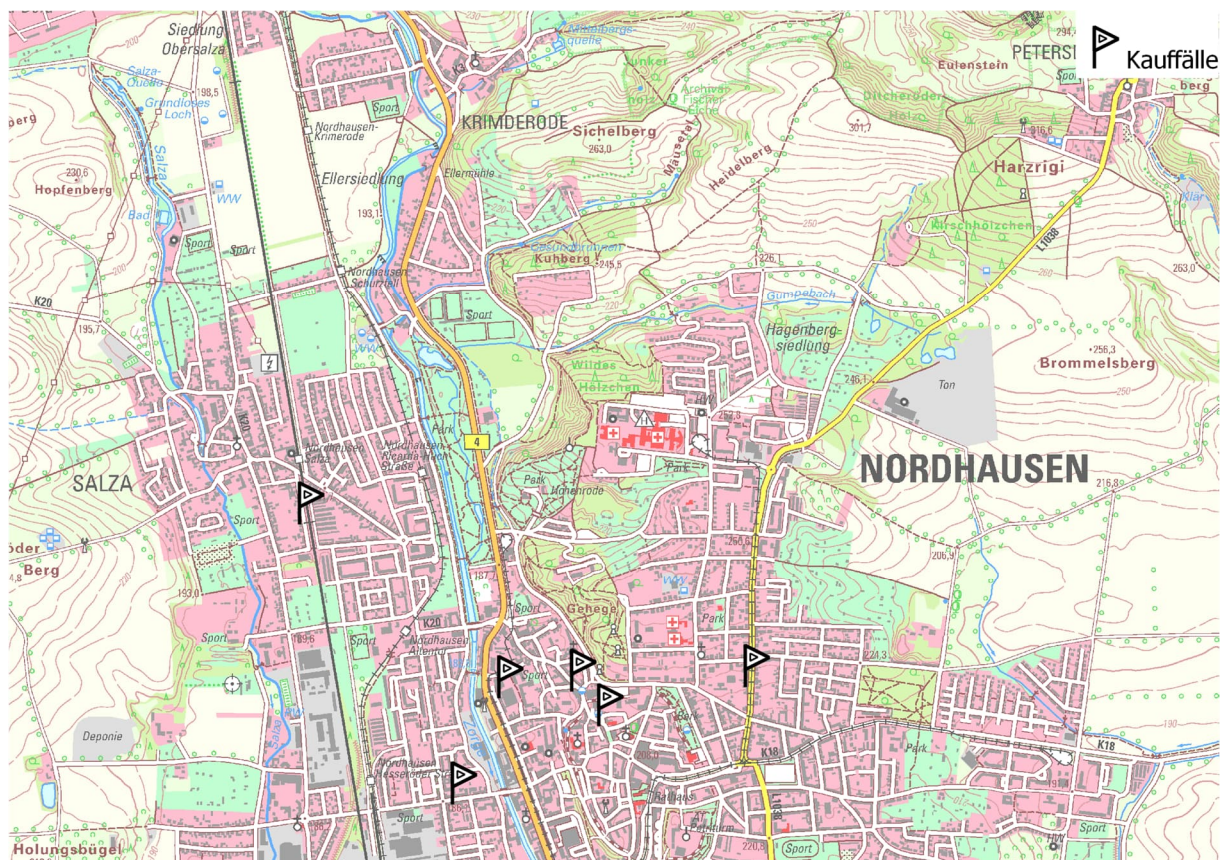


Abbildung 33 Kaufalldetailübersichtskarte beim Rothertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent

16 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) 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.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 33 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen:

- **Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 7 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Liegenschaftszinssatz für die folgende Objektart beschlossen:

- **Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

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
BW	Bodenwert
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ($G = KP - BW$)
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
q	$1 + p$
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (in Jahren)
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 Liegenschaftzinssätze aus dem vorderen Formelglied:

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

mit:

RE Reinertrag
 KP Kaufpreis
 p Liegenschaftzinssatz (in Prozent)
 boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die zur Ableitung der Liegenschaftzinssätze 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.

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

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftzinssätze:

Teilmarkt/Objektart:	bebaute Grundstücke, Normalfall;
Jahr(e):	2019 bis 2021
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Kaufpreis:	>50000
Zur Auswertung geeignet:	ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein
Typ:	Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus), Reihenendhaus (Einfamilienhaus);
RND:	>19

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.

17 Modellbeschreibung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Objektart	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser		
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt		
Rohertrag (pro Jahr)	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 - Wohnpreisspiegel 2020 für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis		
Wohn- bzw. Nutzfläche	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet		
Bewirtschaftungskosten	- Wohnungen: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 der EW-RL (siehe Anlage 3, Seite 75)		
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		
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV		
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		
Bodenwert	Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts		
Grundstücksfläche	gem. § 41 ImmoWertV		
Stichtag nach § 12 Abs. 1 ImmoWertV	EFH / ZFH	LZ	01.05.2020
	DHH / REH	LZ	01.09.2020
	EFH / ZFH	RoF	01.03.2020
	DHH / REH	RoF	01.04.2020

Abbildung 34 Modellbeschreibung zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

18 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser			
Liegenschaftszinssatz [%] :		2,4 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 0,4 %	
Stichprobe			
Kriterium	Rohertag [€] (33)	Bodenwert [€/m²] (33)	Kaufpreis [€] (33)
Minimum	4.410,00	10,00	55.000,00
5. Perzentil	5.006,00	11,00	73.000,00
Median	8.280,00	32,00	170.000,00
Mittelwert	9.093,00	35,00	189.563,00
95. Perzentil	16.656,00	80,00	367.000,00
Maximum	23.520,00	150,00	620.585,00
Kriterium	Baujahr [jjjj] (33)	Restnutzungsdauer [jjjj] (33)	RND/GND [%] (33)
Minimum	1900	20	31
5. Perzentil	1905	23	35
Median	1992	42	62
Mittelwert	1978	40	58
95. Perzentil	2004	56	80
Maximum	2006	58	81
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (33)	Bruttogrundfläche [m²] (33)	Wohnfläche [m²] (33)
Minimum	132	118	83
5. Perzentil	216	176	105
Median	685	272	140
Mittelwert	758	286	149
95. Perzentil	1643	425	230
Maximum	2129	648	280
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (33)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (33)	Liegenschafts zinssatz [%] (33)
Minimum	08.02.2019	438,00	1,7
5. Perzentil	18.04.2019	582,00	1,9
Median	21.04.2020	1.154,00	2,3
Mittelwert	21.04.2020	1.232,00	2,4
95. Perzentil	01.09.2021	2.159,00	3,0
Maximum	08.11.2021	2.216,00	3,1
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		19
	im Landkreis Nordhausen		14
	Gesamt		33

Abbildung 35 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Beschreibung der Stichprobe

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

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
< 30 €/m ²	15	ca. 46 %
zwischen 30 €/m ² und < 70 €/m ²	16	ca. 48 %
>= 70 €/m ²	2	ca. 6 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Anzahl der Wohnungen (Einheiten) je Kauffall verteilen:

Anzahl Wohnungen	Anzahl	Prozent
eine Wohnung	31	ca. 94 %
zwei Wohnungen	2	ca. 6 %
keine Angabe	0	0 %

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

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten ab 2019	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	17	ca. 52 %
Baujahre 1950 bis 1990	11	ca. 33 %
Baujahre bis 1949	5	ca. 15 %

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

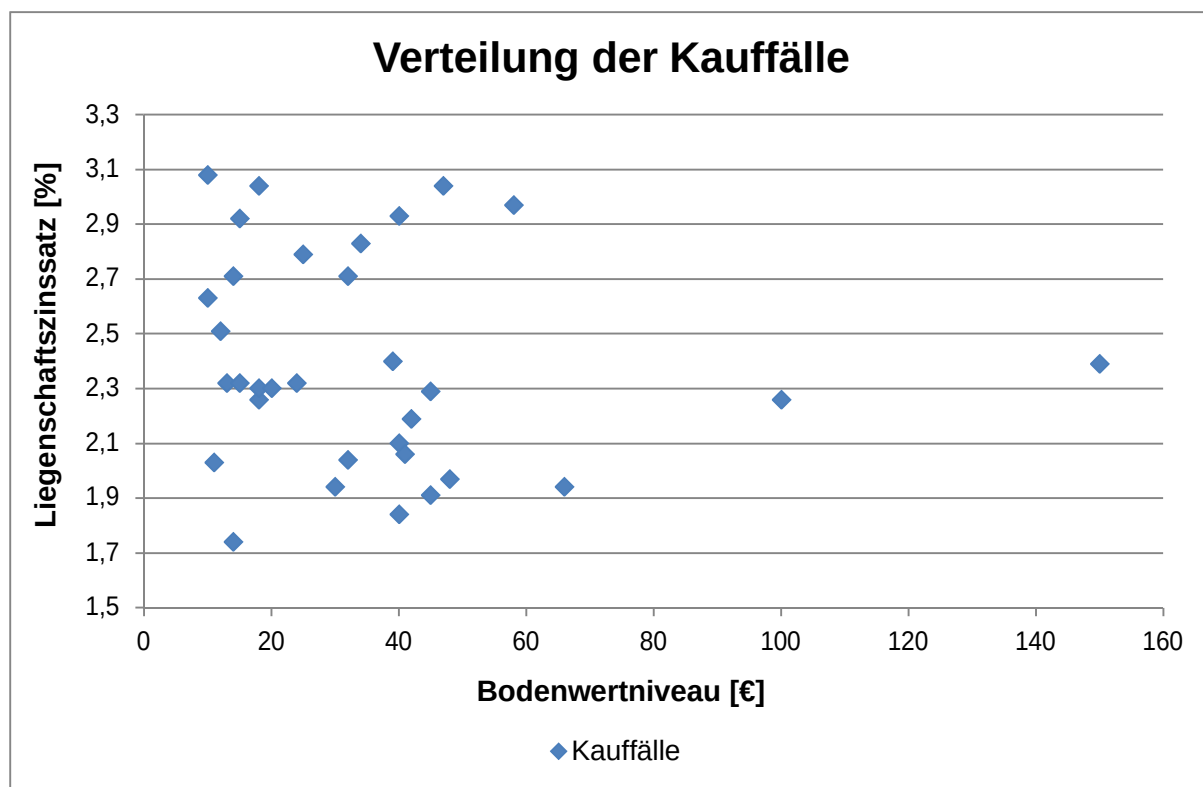


Abbildung 36 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

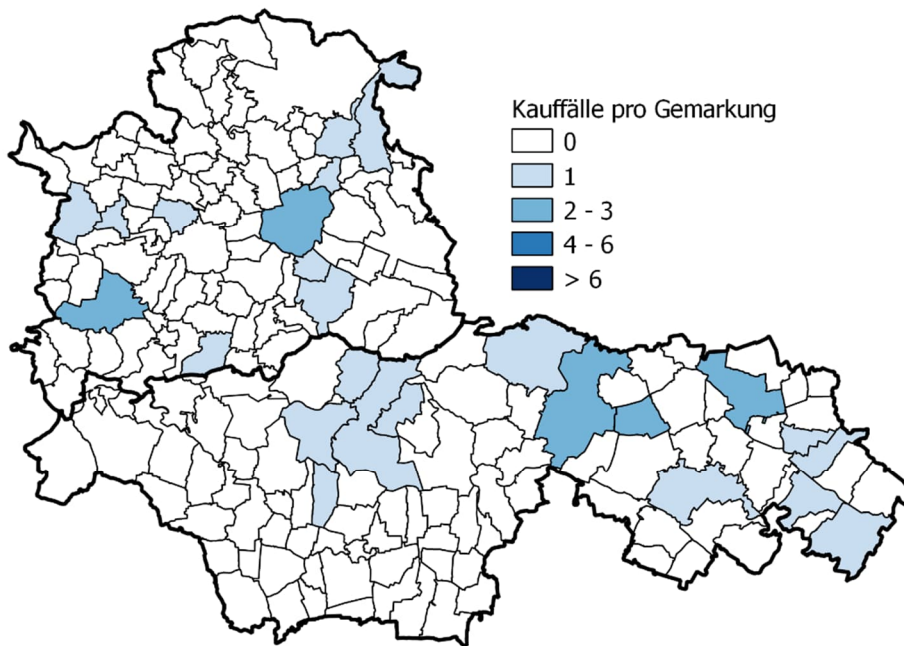


Abbildung 37 Kaufallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

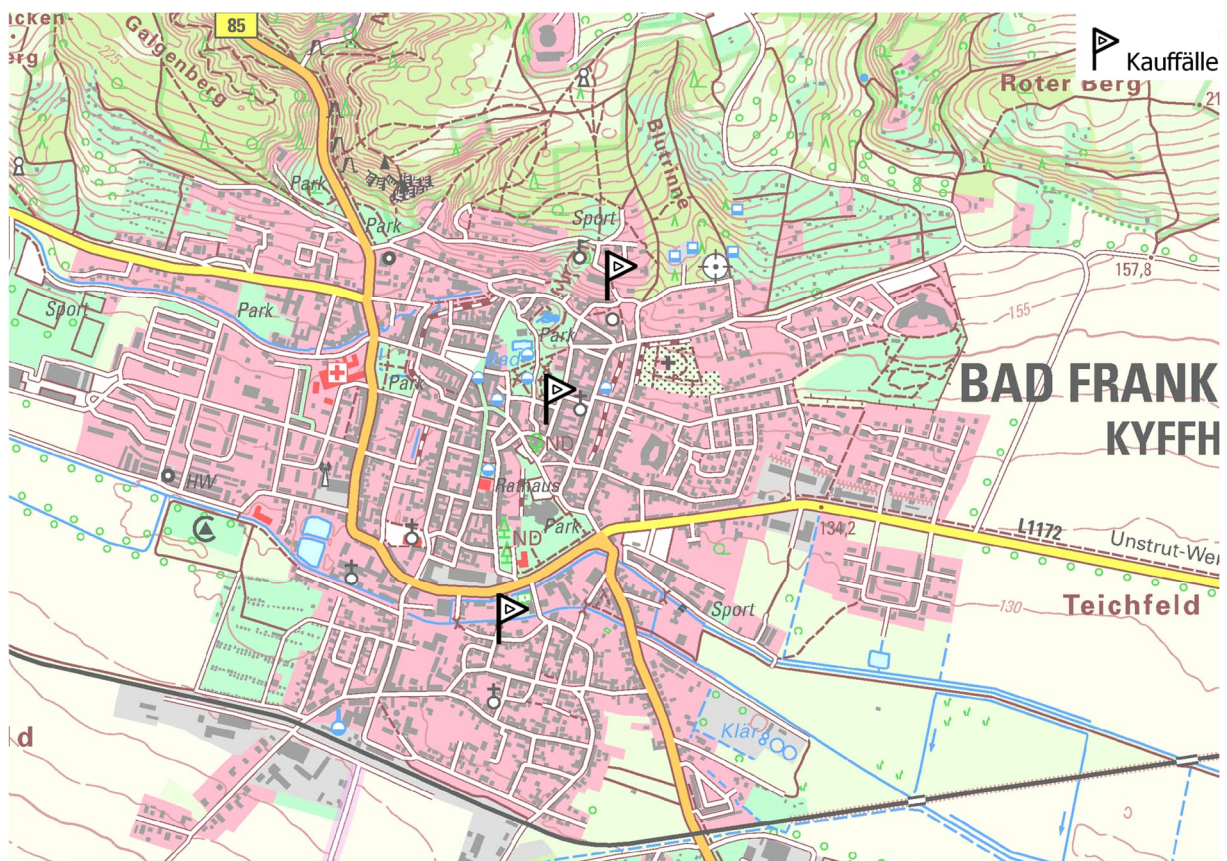


Abbildung 38 Kaufalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

19 Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Beschreibung der Stichprobe

Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Liegenschaftszinssatz [%] :		2,9 %	
Standardabweichung der Stichprobe [%] :		± 0,4 %	
Stichprobe			
Kriterium	Rohertrag [€] (7)	Bodenwert [€/m²] (7)	Kaufpreis [€] (7)
Minimum	5.760,00	12,00	80.000,00
5. Perzentil	6.102,00	17,00	83.000,00
Median	8.208,00	50,00	114.000,00
Mittelwert	8.829,00	44,00	140.429,00
95. Perzentil	14.020,00	62,00	225.000,00
Maximum	16.050,00	63,00	240.000,00
Kriterium	Baujahr [jjjj] (7)	Restnutzungsdauer [jjjj] (7)	RND/GND [%] (7)
Minimum	1930	20	31,0
5. Perzentil	1930	21	32,0
Median	1968	29	43,0
Mittelwert	1963	31	47,0
95. Perzentil	1996	44	64,0
Maximum	1998	47	67,0
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (7)	Bruttogrundfläche [m²] (7)	Wohnfläche [m²] (7)
Minimum	186	159	80
5. Perzentil	196	165	86
Median	393	243	119
Mittelwert	435	256	141
95. Perzentil	729	367	210
Maximum	774	398	214
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (7)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (7)	Liegenschafts zinssatz [%] (7)
Minimum	26.03.2019	450,00	2,4
5. Perzentil	15.05.2019	512,00	2,5
Median	11.06.2020	1.121,00	3,1
Mittelwert	29.08.2020	1.058,00	2,9
95. Perzentil	18.12.2021	1.549,00	3,3
Maximum	28.12.2021	1.597,00	3,3
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		4
	im Landkreis Nordhausen		3
	Gesamt		7

Abbildung 39 Liegenschaftszinssatz Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Beschreibung der Stichprobe

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

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
< 30 €/m ²	2	ca. 29 %
zwischen 30 €/m ² und < 70 €/m ²	5	ca. 71 %
>= 70 €/m ²	0	0 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Anzahl der Wohnungen (Einheiten) je Kauffall verteilen:

Anzahl Wohnungen	Anzahl	Prozent
eine Wohnung	6	ca. 86 %
zwei Wohnungen	1	ca. 14 %
keine Angabe	0	ca. 0 %

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

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten ab 2019	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	2	ca. 29 %
Baujahre 1950 bis 1990	2	ca. 29 %
Baujahre bis 1949	3	ca. 42 %

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

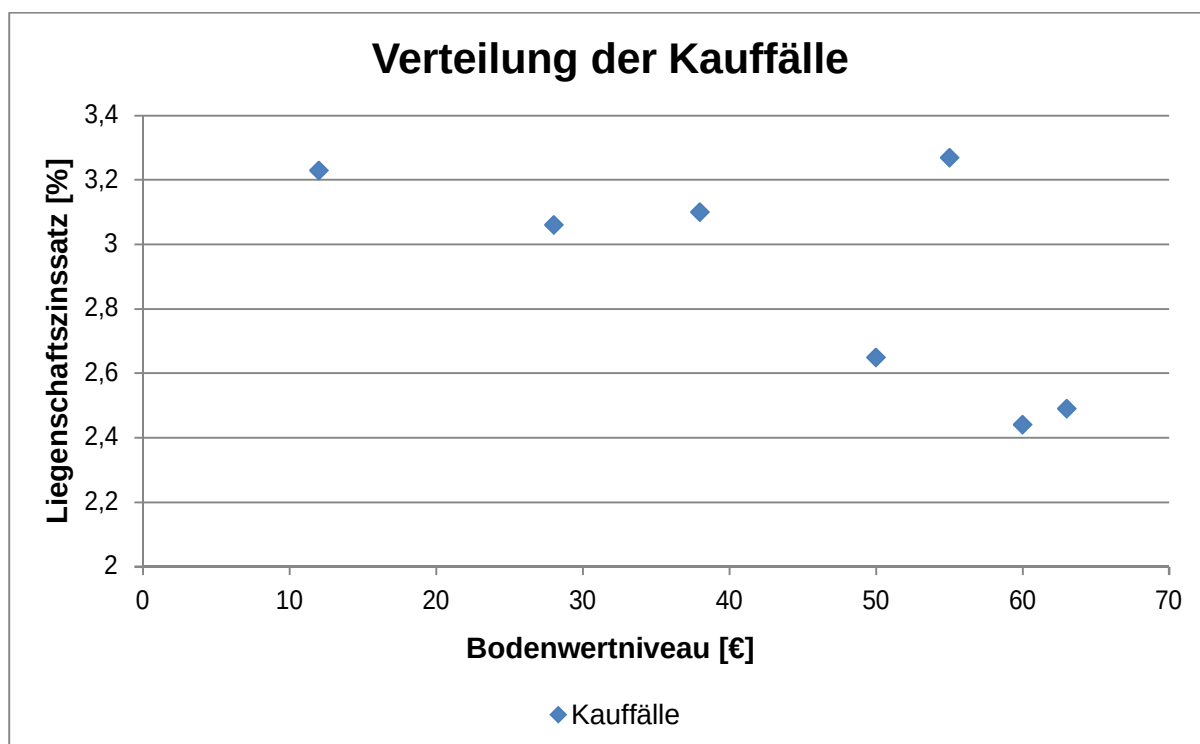


Abbildung 40 Verteilung der Kaufälle beim Liegenschaftszinssatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

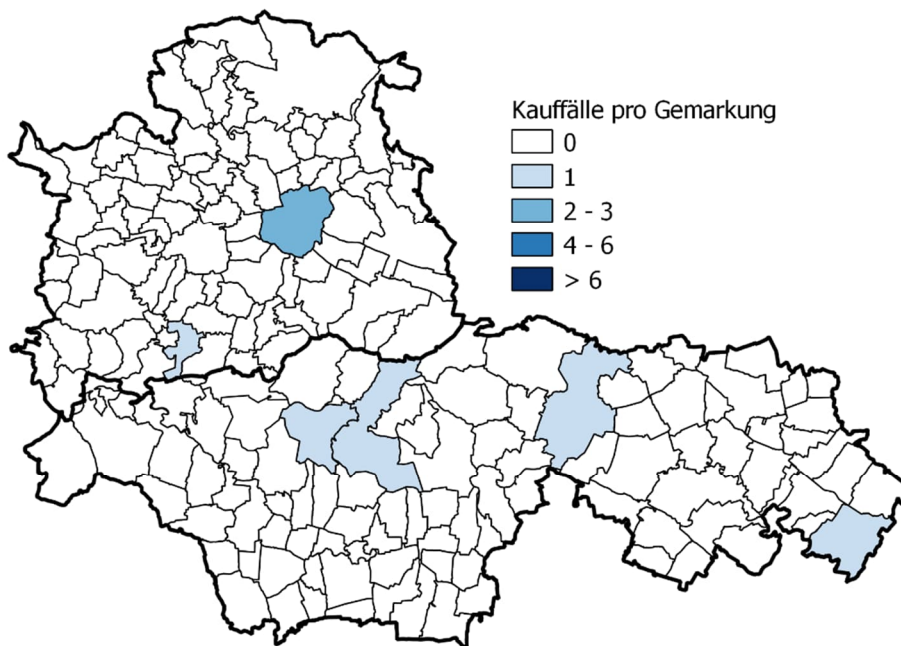


Abbildung 41 Kaufallübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

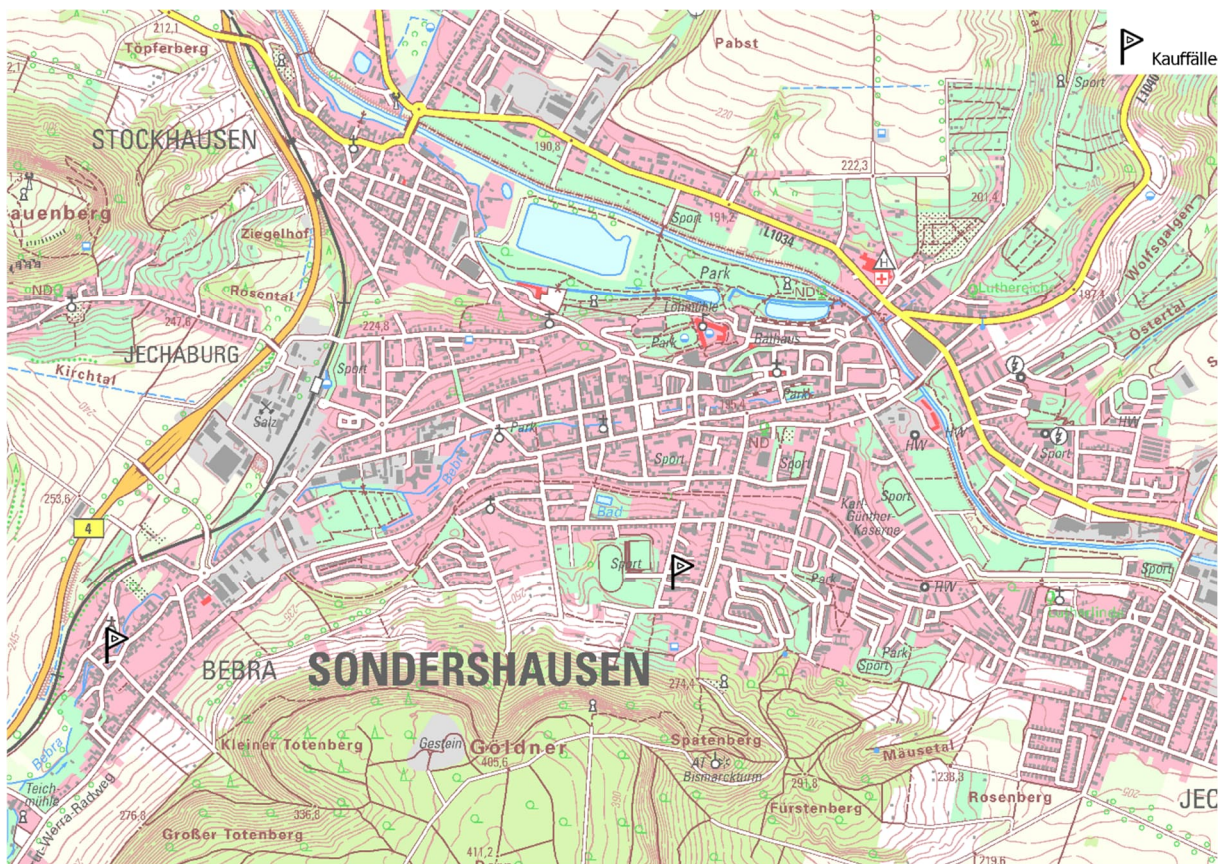


Abbildung 42 Kaufalldetailübersichtskarte beim Liegenschaftszinssatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

20 Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) 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.

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 Rohertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag dar. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielenden Mieten ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 47 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Rohertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen:

- **Rohertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 15 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen am 26.09.2022 der Rohertragsfaktor für die folgende Objektart beschlossen:

- **Rohertragsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors (RoF):

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

mit:
bKP bereinigter Kaufpreis
RoE jährlicher Rohertrag
RoF Rohertragsfaktor

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

Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt.

Der Rohertragsfaktor 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.

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

Teilmarkt/Objektart:	bebaute Grundstücke, Normalfall;
Jahr(e):	2019 bis 2021
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Kaufpreis:	>50000
Zur Auswertung geeignet:	ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein
Typ:	Einfamilienhaus (freistehend), Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus), Reihenendhaus (Einfamilienhaus);
RND:	>19

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.

21 Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Beschreibung der Stichprobe

Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser			
Rohertragsfaktor [/] :		18,7	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 3,4	
Stichprobe			
Kriterium	Rohertrag [€] (47)	Bodenwert [€/m²] (47)	Kaufpreis [€] (47)
Minimum	3.888,00	10,00	60.000,00
5. Perzentil	4.917,00	12,00	76.500,00
Median	8.127,00	32,00	150.000,00
Mittelwert	8.488,00	34,00	163.032,00
95. Perzentil	15.893,00	65,00	276.300,00
Maximum	16.800,00	120,00	400.000,00
Kriterium	Baujahr [jjjj] (47)	Restnutzungsdauer [jjjj] (47)	RND/GND [%] (47)
Minimum	1810	20	31,0
5. Perzentil	1900	22	33,0
Median	1984	38	56,0
Mittelwert	1970	37	54,0
95. Perzentil	2000	55	78,0
Maximum	2006	58	81,0
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (47)	Bruttogrundfläche [m²] (47)	Wohnfläche [m²] (47)
Minimum	120	118	83
5. Perzentil	192	161	96
Median	670	270	140
Mittelwert	807	265	145
95. Perzentil	2086	411	231
Maximum	3415	432	248
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (47)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (47)	Rohertragsfaktor [/] (47)
Minimum	22.01.2019	571,00	13,7
5. Perzentil	21.03.2019	677,00	14,4
Median	17.12.2019	1.014,00	18,0
Mittelwert	17.02.2020	1.116,00	18,7
95. Perzentil	18.07.2021	1.772,00	24,5
Maximum	08.11.2021	1.864,00	24,8
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		30
	im Landkreis Nordhausen		17
	Gesamt		47

Abbildung 43 Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser 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 47 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich des Bodenwertniveaus folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
< 30 €/m ²	23	ca. 49 %
zwischen 30 €/m ² und < 70 €/m ²	22	ca. 47 %
>= 70 €/m ²	2	ca. 4 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Anzahl der Wohnungen (Einheiten) je Kauffall verteilen:

Anzahl Wohnungen	Anzahl	Prozent
eine Wohnung	47	100 %
zwei Wohnungen	0	0 %
keine Angabe	0	0 %

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

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten ab 2019	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	21	ca. 45 %
Baujahre 1950 bis 1990	16	34 %
Baujahre bis 1949	10	ca. 21 %

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

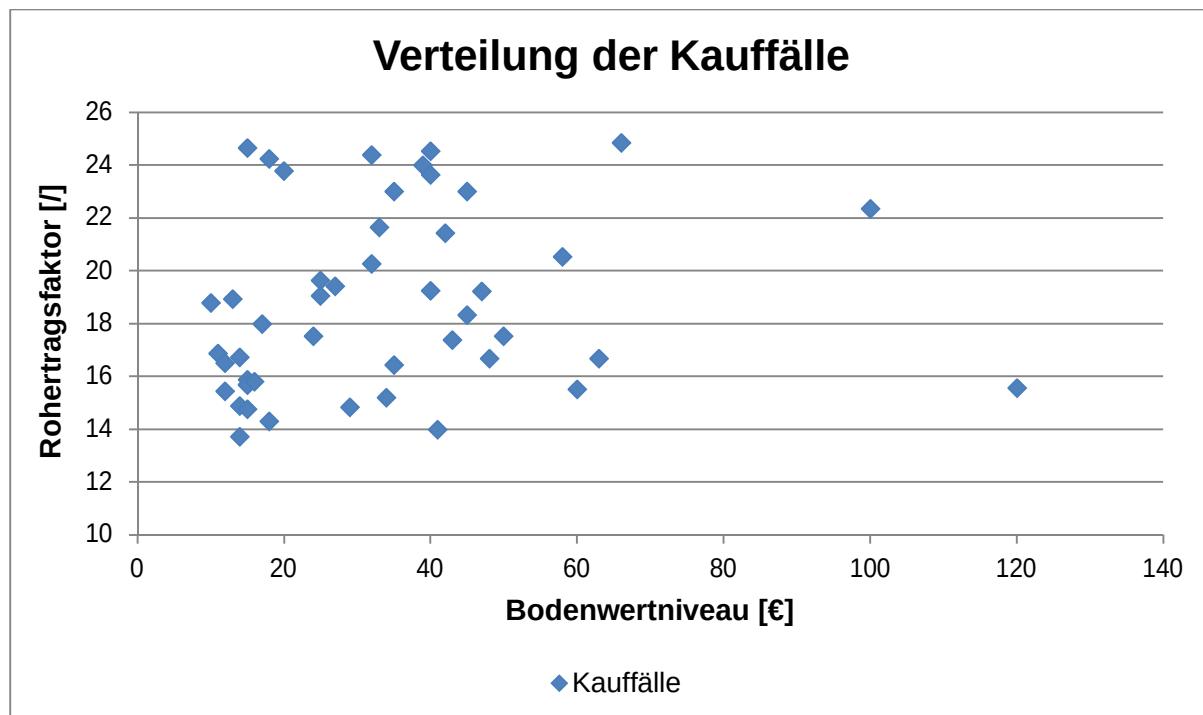


Abbildung 44 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

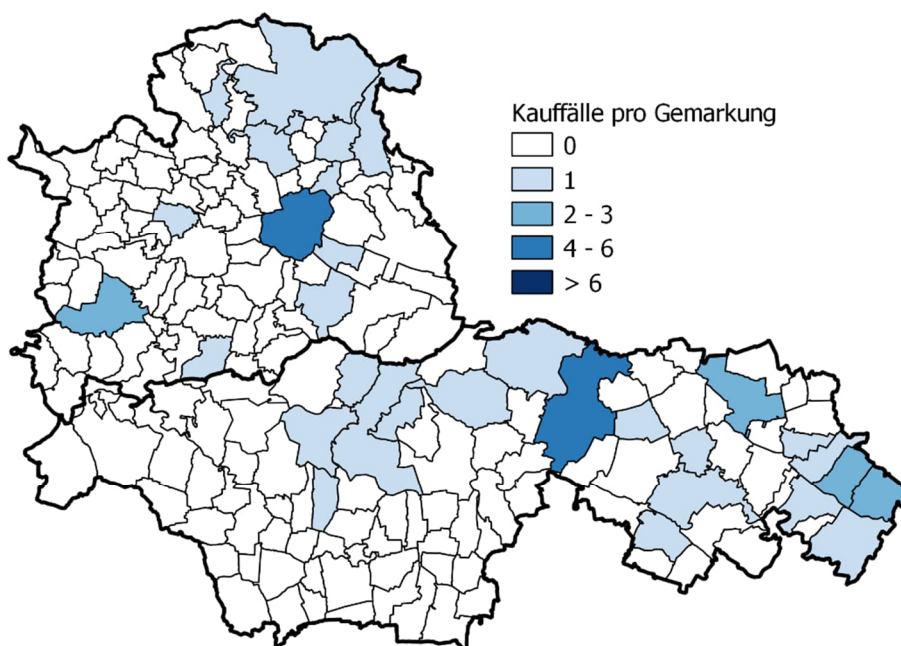


Abbildung 45 Kaufallübersichtskarte beim Rothertragsfaktor von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

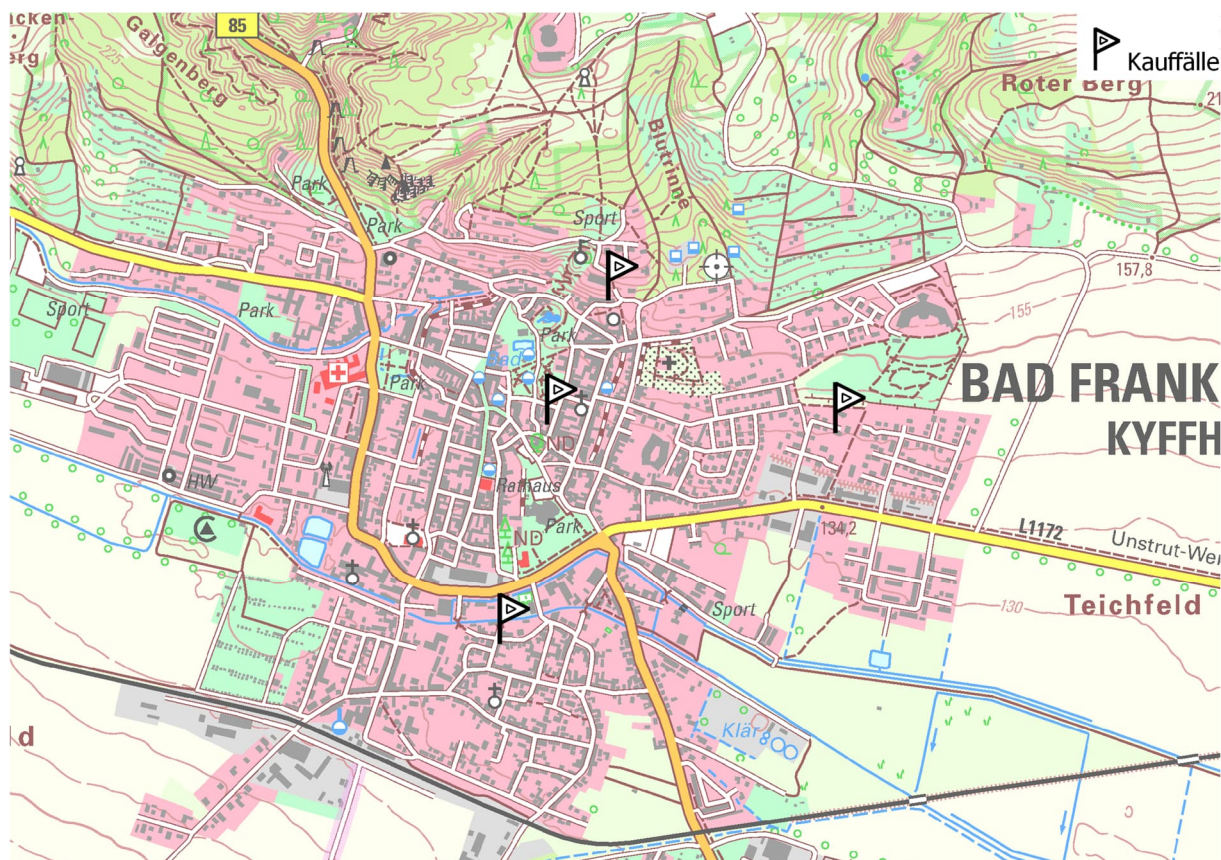


Abbildung 46 Kaufalldetailübersichtskarte beim Rothertragsfaktor von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

22 Rothertragsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Beschreibung der Stichprobe

Rothertragsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Rothertragsfaktor [/] :		15,5	
Standardabweichung der Stichprobe [/] :		± 2,2	
Stichprobe			
Kriterium	Rothertrag [€] (15)	Bodenwert [€/m²] (15)	Kaufpreis [€] (15)
Minimum	4.032,00	9,00	57.000,00
5. Perzentil	4.279,00	11,00	62.600,00
Median	7.440,00	40,00	115.000,00
Mittelwert	7.954,00	46,00	123.800,00
95. Perzentil	12.725,00	85,00	205.000,00
Maximum	16.050,00	120,00	240.000,00
Kriterium	Baujahr [jjjj] (15)	Restnutzungsdauer [jjjj] (15)	RND/GND [%] (15)
Minimum	1750	20	30,0
5. Perzentil	1872	21	32,0
Median	1936	28	40,0
Mittelwert	1939	29	43,0
95. Perzentil	1999	48	69,0
Maximum	2000	51	73,0
Kriterium	Grundstücksgröße [m²] (15)	Bruttogrundfläche [m²] (15)	Wohnfläche [m²] (15)
Minimum	132	140	80
5. Perzentil	140	149	80
Median	337	204	114
Mittelwert	472	223	121
95. Perzentil	1017	330	176
Maximum	1497	380	214
Kriterium	Kaufvertragsdatum [dd.mm.jjjj] (15)	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] (15)	Rothertragsfaktor [/] (15)
Minimum	26.03.2019	560,00	12,8
5. Perzentil	10.04.2019	627,00	13,1
Median	06.05.2020	1.020,00	14,8
Mittelwert	10.04.2020	1.027,00	15,5
95. Perzentil	05.12.2021	1.486,00	20,1
Maximum	28.12.2021	1.597,00	20,5
Anzahl der Kauffälle	im Kyffhäuserkreis		6
	im Landkreis Nordhausen		9
	Gesamt		15

Abbildung 47 Rothertragsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 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 15 Kaufällen (100 %) wurden bezüglich des Bodenwertniveaus folgende Angaben aus den ausgewerteten Kaufällen entnommen:

Bodenwertniveau	Anzahl	Prozent
< 30 €/m ²	4	ca. 27 %
zwischen 30 €/m ² und < 70 €/m ²	9	60 %
>= 70 €/m ²	2	ca. 13 %

Des Weiteren wurden die verarbeiteten Kaufälle dahingehend betrachtet, wie sich die Anzahl der Wohnungen (Einheiten) je Kauffall verteilen:

Anzahl Wohnungen	Anzahl	Prozent
eine Wohnung	15	100 %
zwei Wohnungen	0	0 %
keine Angabe	0	0 %

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

Baujahresklassen	Anzahl	Prozent
Neubauten ab 2019	0	0 %
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten	3	20 %
Baujahre 1950 bis 1990	2	ca. 13 %
Baujahre bis 1949	10	ca. 67 %

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

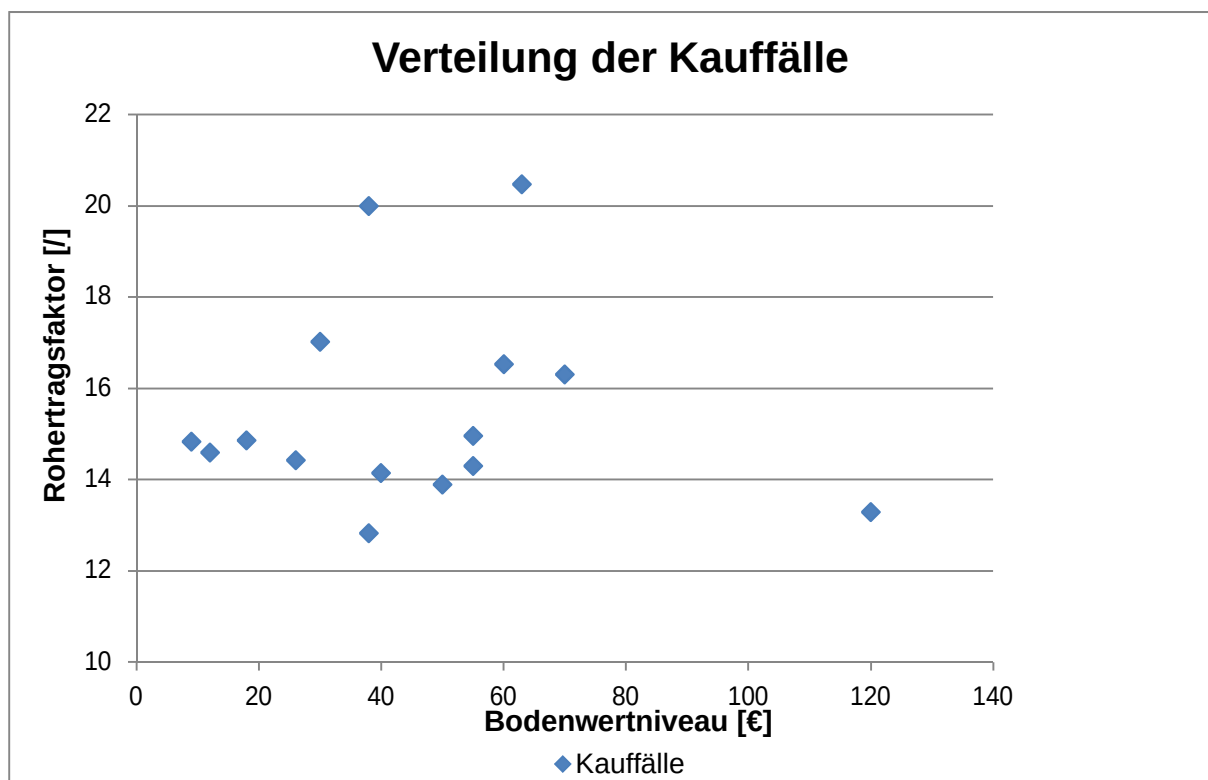


Abbildung 48 Verteilung der Kaufälle beim Rohertragsfaktor von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

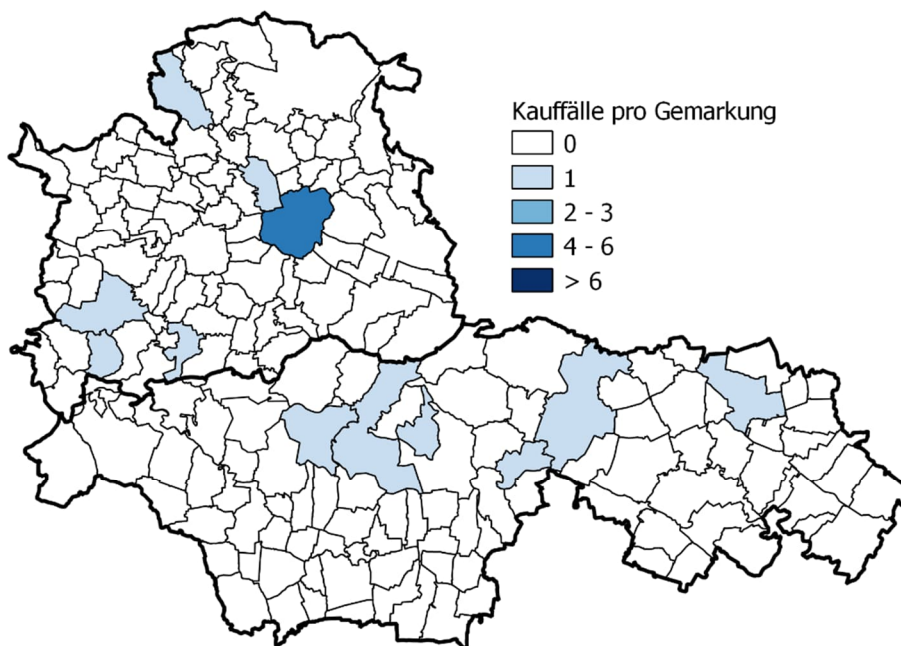


Abbildung 49 **Kaufallübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern**

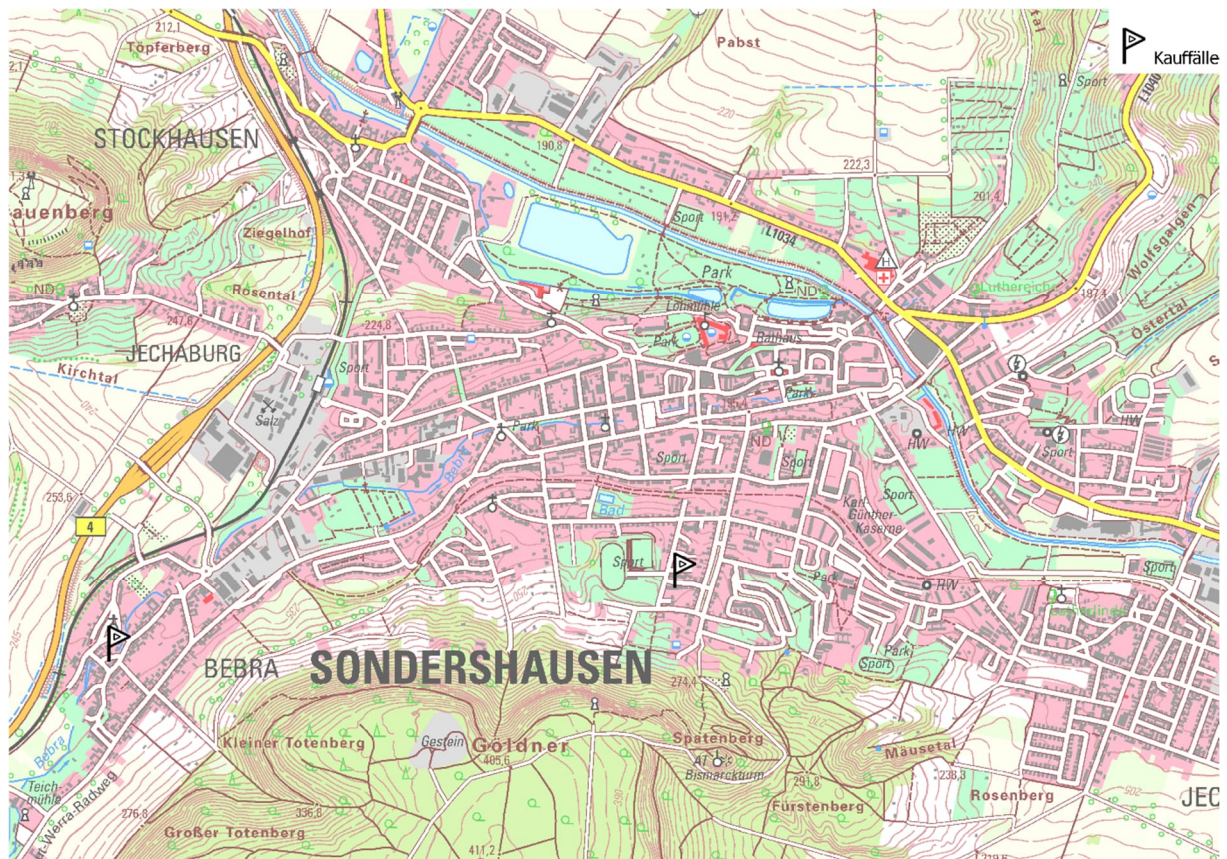


Abbildung 50 **Kaufalldetailübersichtskarte beim Rohertragsfaktor von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern**

23 Generelles zu den Umsatzberichten 2022 für Wohnungseigentume und Mehrfamilienhäuser

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 unterschieden zwischen Übersichten zu einem bestimmten Zeitpunkt (Querschnitt) und Übersichten, die die zeitliche Entwicklung zu verschiedenen Zeitpunkten (Längsschnitt) darstellen.

Mit den hier vorliegenden Umsatzberichten 2022 werden für das Gebiet des Gutachterausschusses zusätzlich detailliertere Zusammenstellungen für ausgewählte Teilmärkte für die Jahre 2019 und 2021 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

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/berichte-zum-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 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen eine eigens ausgewählte Ausgangsdatenbasis zugrunde.

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, Erstverkauf 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	2019	

Bodenrichtwertklassen:

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

- Ortslagen 30 €/m²
- Stadtrandlagen und größere Orte ab 30 €/m² bis < 70 €/m²
- Stadtlagen >= 70 €/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) entsprechend der jeweiligen Beschreibung.

Selektionskriterien: Wohnungseigentume

Jahr/e:	2019, 2020, 2021
Vertragstyp:	Kaufvertrag
Teilmarkt / Objektart:	Wohnungs- und Teileigentum / Wohnungseigentum;

Zur Auswertung / Bewertung geeignet:	Ja
Gemeinbedarfsflächen:	Nein
Arrondierungsfläche:	Nein

Selektionskriterien: Mehrfamilienhäuser

Jahr/e:	2019, 2020, 2021
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

24 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2019 bis 2021

Erstverkauf aus Neubau	Wohnungseigentume Bodenrichtwerte < 30 €/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 51 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2019 bis 2021 (Teil 1)

eigentume 30 €/m² bis < 70 €/m²		Wohnungseigentume Bodenrichtwerte ab 70 €/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	0	0	0	0	Anzahl der Datensätze
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	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
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Wohnfläche [m²]
0	0	0	0	0	0	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	0,0	0,0	0,0	Standardabweichung
0	0	0	0	0	0	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Raumanzahl [/]
0	0	0	0	0	0	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
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
0	0	0	0	0	0	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
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
0	0	0	0	0	0	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
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
0	0	0	0	0	0	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
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
0	0	0	0	0	0	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
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
0	0	0	0	0	0	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
		Keine Angaben "k.A."				

Abbildung 52 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Neubau 2019 bis 2021 (Teil 2)

25 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2019 bis 2021

Erstverkauf aus Umwandlung	Wohnungseigentume Bodenrichtwerte < 30 €/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
Wohnflächenspannen						
Ø Kaufpreis [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	3	0	0	3	5	1
Minimum	57,00 €	0,00 €	0,00 €	57,00 €	698,50 €	k.A.
Median	102,00 €	0,00 €	0,00 €	102,00 €	1.260,00 €	k.A.
Mittelwert	135,17 €	0,00 €	0,00 €	135,17 €	1.490,30 €	k.A.
Standardabweichung	57,20 €	0,00 €	0,00 €	57,20 €	731,40 €	k.A.
Maximum	246,50 €	0,00 €	0,00 €	246,50 €	2.637,00 €	k.A.
Ø Wohnfläche [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	3	0	0	3	5	1
Minimum	98	0	0	98	32	k.A.
Median	106	0	0	106	131	k.A.
Mittelwert	109	0	0	109	109	k.A.
Standardabweichung	6,9	0,0	0,0	6,9	20,8	k.A.
Maximum	122	0	0	122	143	k.A.
Ø Raumanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	2	0	0	2	5	1
Minimum	3	0	0	3	2	k.A.
Median	4	0	0	4	4	k.A.
Mittelwert	4	0	0	4	4	k.A.
Maximum	4	0	0	4	7	k.A.
Ø Geschossanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	3	0	0	3	5	1
Minimum	2	0	0	2	2	k.A.
Median	2	0	0	2	2	k.A.
Mittelwert	2	0	0	2	2	k.A.
Maximum	2	0	0	2	2	k.A.
Ø Grundstücksgröße [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	3	0	0	3	5	1
Minimum	830	0	0	830	908	k.A.
Median	830	0	0	830	2722	k.A.
Mittelwert	830	0	0	830	1996	k.A.
Maximum	830	0	0	830	2722	k.A.
Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	3	0	0	3	5	1
Minimum	21 €	0 €	0 €	21 €	53 €	k.A.
Median	21 €	0 €	0 €	21 €	63 €	k.A.
Mittelwert	21 €	0 €	0 €	21 €	59 €	k.A.
Maximum	21 €	0 €	0 €	21 €	63 €	k.A.
Ø Baujahr [jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]
Anzahl der Datensätze	3	0	0	3	5	1
Minimum	1900	0	0	1900	1900	k.A.
Median	1900	0	0	1900	1910	k.A.
Mittelwert	1900	0	0	1900	1906	k.A.
Maximum	1900	0	0	1900	1910	k.A.
Verteilung nach Baujahresklassen [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	3	0	0	3	5	1
bis 1918	3	0	0	3	5	k.A.
ab 1919 bis 1949	0	0	0	0	0	k.A.
ab 1950 bis 1990	0	0	0	0	0	k.A.
ab 1991 ohne Neubauten	0	0	0	0	0	k.A.
Neubauten	0	0	0	0	0	k.A.
Keine Angaben				"k.A."		

Abbildung 53 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2019 bis 2021 (Teil 1)

eigentume 30 €/m² bis < 70 €/m²		Wohnungseigentume Bodenrichtwerte ab 70 €/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	4	12	0	3	9	Anzahl der Datensätze
0,00 €	698,50 €	695,00 €	0,00 €	695,00 €	835,50 €	Minimum
0,00 €	1.475,00 €	2.578,00 €	0,00 €	1.106,00 €	2.699,00 €	Median
0,00 €	1.571,38 €	2.142,75 €	0,00 €	1.602,17 €	2.322,94 €	Mittelwert
0,00 €	818,20 €	284,10 €	0,00 €	711,60 €	299,30 €	Standardabweichung
0,00 €	2.637,00 €	3.041,50 €	0,00 €	3.005,50 €	3.041,50 €	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Wohnfläche [m²]
0	4	12	0	3	9	Anzahl der Datensätze
0	100	54	0	54	88	Minimum
0	136	96	0	58	110	Median
0	129	96	0	62	107	Mittelwert
0,0	9,8	7,3	0,0	6,6	5,6	Standardabweichung
0	143	138	0	75	138	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Raumanzahl [/]
0	4	4	0	1	3	Anzahl der Datensätze
0	4	2	0	2	3	Minimum
0	4	3	0	2	3	Median
0	5	3	0	2	3	Mittelwert
0	7	4	0	2	4	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
0	4	6	0	2	4	Anzahl der Datensätze
0	2	2	0	2	2	Minimum
0	2	2	0	2	2	Median
0	2	2	0	2	2	Mittelwert
0	2	2	0	2	2	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
0	4	12	0	3	9	Anzahl der Datensätze
0	908	451	0	451	451	Minimum
0	1815	1033	0	1033	1033	Median
0	1815	1023	0	1402	896	Mittelwert
0	2722	2722	0	2722	1336	Maximum
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
0	4	12	0	3	9	Anzahl der Datensätze
0 €	53 €	70 €	0 €	70 €	70 €	Minimum
0 €	58 €	70 €	0 €	70 €	70 €	Median
0 €	58 €	88 €	0 €	87 €	88 €	Mittelwert
0 €	63 €	120 €	0 €	120 €	120 €	Maximum
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
0	4	12	0	3	9	Anzahl der Datensätze
0	1900	1900	0	1900	1900	Minimum
0	1905	1905	0	1910	1900	Median
0	1905	1918	0	1912	1921	Mittelwert
0	1910	1975	0	1925	1975	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
0	4	12	0	3	9	Anzahl der Datensätze
0	4	8	0	2	6	bis 1918
0	0	2	0	1	1	ab 1919 bis 1949
0	0	2	0	0	2	ab 1950 bis 1990
0	0	0	0	0	0	ab 1991 ohne Neubauten
0	0	0	0	0	0	Neubauten
		Keine Angaben "k.A."				

Abbildung 54 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Umwandlung 2019 bis 2021 (Teil 2)

26 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2019 bis 2021

Weiterverkauf	Wohnungseigentume Bodenrichtwerte < 30 €/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	92	17	68	7	109	13
Minimum	59,00 €	59,00 €	96,50 €	122,00 €	120,50 €	120,50 €
Median	536,00 €	378,00 €	554,00 €	595,00 €	967,50 €	872,50 €
Mittelwert	523,27 €	393,88 €	549,76 €	580,14 €	936,06 €	832,62 €
Standardabweichung	26,90 €	48,90 €	32,10 €	93,00 €	30,80 €	132,50 €
Maximum	1.263,50 €	722,00 €	1.263,50 €	906,50 €	1.791,00 €	1.739,00 €
Ø Wohnfläche [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	92	17	68	7	109	13
Minimum	30	30	52	80	33	33
Median	60	48	62	84	70	43
Mittelwert	61	43	63	88	72	42
Standardabweichung	1,3	1,8	0,7	3,1	1,8	1,2
Maximum	103	49	79	103	134	47
Ø Raumanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	75	12	56	7	90	11
Minimum	1	1	2	3	2	2
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	92	17	68	7	109	13
Minimum	1	2	1	2	1	2
Median	2	3	2	2	3	3
Mittelwert	3	3	2	2	3	3
Maximum	4	4	4	3	4	3
Ø Grundstücksgröße [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	92	17	68	7	109	13
Minimum	472	808	472	808	127	127
Median	2007	2261	1636	2633	1133	1831
Mittelwert	2056	2156	1930	3045	1376	1789
Maximum	5226	3532	5226	5226	4411	2936
Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	92	17	68	7	109	13
Minimum	11 €	14 €	11 €	15 €	30 €	30 €
Median	21 €	20 €	21 €	18 €	43 €	36 €
Mittelwert	20 €	20 €	20 €	18 €	47 €	45 €
Maximum	29 €	25 €	29 €	21 €	67 €	65 €
Ø Baujahr [jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]
Anzahl der Datensätze	92	17	68	7	108	13
Minimum	1924	1950	1924	1925	1700	1910
Median	1960	1960	1960	1970	1994	1960
Mittelwert	1965	1965	1965	1972	1965	1966
Maximum	1997	1984	1997	1995	2004	1996
Verteilung nach Baujahresklassen [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	92	17	68	7	108	13
bis 1918	0	0	0	0	18	1
ab 1919 bis 1949	2	0	1	1	12	1
ab 1950 bis 1990	80	17	59	4	14	6
ab 1991 ohne Neubauten	10	0	8	2	64	5
Neubauten	0	0	0	0	0	0
Keine Angaben				"k.A."		

Abbildung 55 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2019 bis 2020 (Teil 1)

eigentume 30 €/m² bis < 70 €/m²		Wohnungseigentume Bodenrichtwerte ab 70 €/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]
58	38	71	4	28	39	Anzahl der Datensätze
339,00 €	308,50 €	360,50 €	899,50 €	360,50 €	705,00 €	Minimum
949,00 €	1.019,75 €	1.280,00 €	1.335,75 €	1.172,75 €	1.411,50 €	Median
903,60 €	1.021,00 €	1.297,49 €	1.396,50 €	1.192,41 €	1.362,77 €	Mittelwert
38,10 €	46,80 €	43,00 €	241,00 €	60,70 €	59,20 €	Standardabweichung
1.634,00 €	1.791,00 €	2.424,50 €	2.015,00 €	1.971,00 €	2.424,50 €	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Wohnfläche [m²]
58	38	71	4	28	39	Anzahl der Datensätze
52	80	34	34	51	81	Minimum
67	90	83	42	65	96	Median
65	93	83	42	66	99	Mittelwert
1,0	1,9	2,7	3,6	1,6	2,4	Standardabweichung
77	134	137	49	78	137	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Raumanzahl [/]
49	30	55	2	21	32	Anzahl der Datensätze
2	2	1	1	1	2	Minimum
2	3	3	2	3	3	Median
3	3	3	2	3	3	Mittelwert
6	6	4	2	4	4	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
58	38	71	4	28	39	Anzahl der Datensätze
1	1	2	3	2	2	Minimum
3	3	3	4	3	3	Median
3	3	3	4	3	3	Mittelwert
4	4	5	4	5	5	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
58	38	71	4	28	39	Anzahl der Datensätze
353	303	212	452	212	212	Minimum
1117	854	1182	1132	1162	1182	Median
1200	1503	1728	1086	1571	1907	Mittelwert
4411	4340	6024	1626	6024	6024	Maximum
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
58	38	71	4	28	39	Anzahl der Datensätze
30 €	30 €	70 €	90 €	70 €	70 €	Minimum
50 €	40 €	120 €	90 €	95 €	120 €	Median
49 €	45 €	109 €	92 €	106 €	113 €	Mittelwert
67 €	67 €	170 €	96 €	170 €	150 €	Maximum
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
57	38	71	4	28	39	Anzahl der Datensätze
1890	1700	1900	1900	1900	1900	Minimum
1994	1994	1936	1963	1943	1936	Median
1972	1954	1952	1956	1955	1949	Mittelwert
2004	2000	2008	1996	1999	2008	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
57	38	71	4	28	39	Anzahl der Datensätze
7	10	14	1	5	8	bis 1918
7	4	27	1	9	17	ab 1919 bis 1949
7	1	3	0	3	0	ab 1950 bis 1990
36	23	27	2	11	14	ab 1991 ohne Neubauten
0	0	0	0	0	0	Neubauten
		Keine Angaben				"k.A."

Abbildung 56 Umsatzbericht für Wohnungseigentume aus Weiterverkauf 2019 bis 2021 (Teil 2)

27 Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2021

	Umsatzbericht zu Mehrfamilienhäusern 2019 - 2021				Umsatzbericht zu Mehrfa-	
	Bodenrichtwerte < 30 €/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	47	30	11	6	79	69
Minimum	19,61 €	24,00 €	19,61 €	49,26 €	21,16 €	21,16 €
Median	546,82 €	557,79 €	594,29 €	438,62 €	632,18 €	631,28 €
Mittelwert	552,68 €	590,06 €	506,19 €	450,98 €	608,68 €	598,50 €
Standardabweichung (mittlerer Fehler)	± 51,10 €	± 72,80 €	± 74,80 €	± 118,3 €	± 43,50 €	± 48,10 €
Maximum	1.371,97 €	1.371,97 €	924,55 €	776,30 €	1.518,52 €	1.518,52 €
Ø Fläche aller Mieteinheiten [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	47	30	11	6	79	69
Minimum	160	160	509	1224	108	108
Median	300	254	593	1291	310	297
Mittelwert	497	270	622	1402	338	290
Standardabweichung (mittlerer Fehler)	± 60,20	± 15,00	± 29,20	± 94,40	± 18,90	± 11,70
Maximum	1761	484	720	1761	1076	464
Ø Anz. der Einheiten im Gebäude [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	47	30	11	6	78	68
Minimum	3	3	3	3	1	3
Median	4	3	8	24	4	4
Mittelwert	7	4	8	20	4	4
Maximum	30	6	12	30	14	7
Ø Geschossanzahl [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	47	30	11	6	79	69
Minimum	1	1	2	2	1	1
Median	2	2	2	3	2	2
Mittelwert	2	2	2	3	2	2
Maximum	5	3	4	5	4	4
Ø Grundstücksgröße [m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Anzahl der Datensätze	47	30	11	6	79	69
Minimum	205	205	682	465	57	57
Median	1000	865	1317	1805	482	472
Mittelwert	1669	1185	1852	3750	732	684
Maximum	14708	5262	5433	14708	3603	3603
Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Anzahl der Datensätze	47	30	11	6	79	69
Minimum	8 €	8 €	15 €	12 €	30 €	30 €
Median	18 €	18 €	18 €	22 €	43 €	43 €
Mittelwert	19 €	18 €	21 €	21 €	45 €	45 €
Maximum	28 €	28 €	28 €	25 €	67 €	67 €
Ø Baujahr [jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]
Anzahl der Datensätze	45	28	11	6	77	67
Minimum	1650	1650	1907	1965	1648	1648
Median	1950	1928	1974	1968	1908	1907
Mittelwert	1938	1923	1956	1975	1905	1900
Maximum	2000	1996	1995	2000	2000	2000
Verteilung nach Baujahresklassen [/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]
Anzahl der Datensätze	45	28	11	6	77	67
bis 1918	13	11	2	0	55	51
ab 1919 bis 1949	9	8	1	0	14	12
ab 1950 bis 1990	16	4	7	5	3	1
ab 1991 ohne Neubauten	7	5	1	1	5	3
Neubauten	0	0	0	0	0	0
	Keine Angaben	"k.A."				

Abbildung 57 Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2021 (Teil 1)

Mehrfamilienhäuser 2019 - 2021		Umsatzbericht zu Mehrfamilienhäusern 2019 - 2021				
30 €/m² bis < 70 €/m²		Bodenrichtwerte ab 70 €/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]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
118,18 €	k.A.	150,00 €	150,00 €	717,45 €	0,00 €	Minimum
685,62 €	k.A.	850,57 €	791,53 €	850,57 €	0,00 €	Median
654,16 €	k.A.	813,90 €	794,81 €	902,99 €	0,00 €	Mittelwert
± 101,4 €	k.A.	± 100,3 €	± 119,9 €	± 125,10 €	0,00 €	Standardabweichung (mittlerer Fehler)
1.132,45 €	k.A.	1.679,69 €	1.679,69 €	1.140,94 €	0,00 €	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Fläche aller Mieteinheiten [m²]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
524	k.A.	187	187	596	0	Minimum
600	k.A.	383	369	658	0	Median
622	k.A.	406	352	655	0	Mittelwert
± 26,60	k.A.	± 36,70	± 27,10	± 33,20	0,0	Standardabweichung (mittlerer Fehler)
750	k.A.	711	493	711	0	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Anz. der Einheiten im Gebäude [/]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
1	k.A.	3	3	3	0	Minimum
8	k.A.	4	4	7	0	Median
7	k.A.	4	4	7	0	Mittelwert
12	k.A.	10	7	10	0	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Ø Geschossanzahl [/]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
1	k.A.	2	2	2	0	Minimum
2	k.A.	2	3	2	0	Median
2	k.A.	2	3	2	0	Mittelwert
3	k.A.	3	3	3	0	Maximum
[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
322	k.A.	141	141	667	0	Minimum
1120	k.A.	520	342	1241	0	Median
1117	k.A.	527	409	1078	0	Mittelwert
2506	k.A.	1325	737	1325	0	Maximum
[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	Ø Bodenrichtwert [EUR/m²]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
30 €	k.A.	70 €	70 €	70 €	0 €	Minimum
38 €	k.A.	95 €	93 €	120 €	0 €	Median
39 €	k.A.	97 €	93 €	113 €	0 €	Mittelwert
50 €	k.A.	150 €	120 €	150 €	0 €	Maximum
[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	[jjjj]	Ø Baujahr [jjjj]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
1890	k.A.	1850	1850	1900	0	Minimum
1920	k.A.	1900	1899	1914	0	Median
1934	k.A.	1899	1891	1938	0	Mittelwert
1998	k.A.	1999	1930	1999	0	Maximum
[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	[/]	Verteilung nach Baujahresklassen [/]
9	1	17	14	3	0	Anzahl der Datensätze
4	k.A.	14	12	2	0	bis 1918
1	k.A.	2	2	0	0	ab 1919 bis 1949
2	k.A.	0	0	0	0	ab 1950 bis 1990
2	k.A.	1	0	1	0	ab 1991 ohne Neubauten
0	k.A.	0	0	0	0	Neubauten
		Keine Angaben		"k.A."		

Abbildung 58 Umsatzbericht für Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2021 (Teil 2)

28 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 30 €/m²
- Stadtrandlagen und größere Orte ab 30 €/m² bis < 70 €/m²
- Stadtlagen >= 70 €/m²

2. Stellplätze

Außenstellplätze, Garagen, 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	1900,00 €
Garage:	3100,00 €
Tiefgarage:	-

Stadtrandlagen und größere Orte

Stellplatzart	Wert (€)
Außenstellplatz:	3000,00 €
Carport	3500,00 €
Garage:	4500,00 €
Tiefgarage:	5200,00 €

Stadtlagen

Stellplatzart	Wert (€)
Außenstellplatz:	4300,00 €
Carport	4800,00 €
Garage:	5200,00 €
Tiefgarage:	6900,00 €

3. Bewirtschaftungskosten für Wohnungseigentume (jährliche Anpassung)

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

2020	Verwaltungskosten	358,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

2021	Verwaltungskosten	357,00 €/ 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.).

29 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 Bodenwertniveau vorgenommen:

- Ortslagen 30 €/m²
- Stadtrandlagen und größere Orte ab 30 €/m² bis < 70 €/m²
- Stadtlagen >= 70 €/m²

2. Stellplätze

Außenstellplätze, Carports, Garagen 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:	10,00 €/ Monat	50
Carport	12,50 €/ Monat	50
Garage:	20,00 €/ Monat	50

Stadtrandlagen und größere Orte

Stellplatzart	Miete (€/ Monat)	Restnutzungsdauer (Jahre)
Außenstellplatz:	17,50 €/ Monat	60
Carport	20,00 €/ Monat	60
Garage:	26,00 €/ Monat	60
Tiefgarage:	30,00 €/ Monat	60

Stadtlagen

Stellplatzart	Miete (€/ Monat)	Restnutzungsdauer (Jahre)
Außenstellplatz:	25,00 €/ Monat	60
Carport	27,50 €/ Monat	60
Garage:	30,00 €/ Monat	60
Tiefgarage:	40,00 €/ Monat	60

3. Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhäuser (jährliche Anpassung)

2019	Verwaltungskosten	295,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2020	Verwaltungskosten	299,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2021	Verwaltungskosten	298,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

nach Anlage 1 der EW-RL

4. Bewirtschaftungskosten für Stellplätze

2019	Verwaltungskosten	20,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Instandhaltungskosten:	55,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2020	Verwaltungskosten	20,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Instandhaltungskosten:	56,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag
2021	Verwaltungskosten	20,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Instandhaltungskosten:	56,00 Euro / Jahr für jede Garage/ Stellplatz
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

30 Anlage 3 zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

1. Bewirtschaftungskosten für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (jährliche Anpassung)

2019	Verwaltungskosten	295,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

2020	Verwaltungskosten	299,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

2021	Verwaltungskosten	298,00 €/ Jahr
	Instandhaltungskosten	12,00 €/m ²
	Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag

nach Anlage 1 der EW-RL

32 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BANz. AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
ber.	bereinigt/e
BGBL. I	Bundesgesetzblatt Teil I
bKP	bereinigte Kaufpreise
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW	Bodenwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DHH	Doppelhaushälfte(n)
EFH	Einfamilienhaus / Einfamilienhäuser
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
MFH	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent
mtl.	monatlich/e
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (in Jahren)
Nr.	Nummer
p	Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
q	$1 + p$
RE	Reinertrag
REH	Reihenendhaus / Reihenendhäuser
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
RoF	Rohetragsfaktor
S.	Seite
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

u.a.	unter anderem
überw.	überwiegend/e
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheiten
z.B. ZFH	zum Beispiel Zweifamilienhaus / Zweifamilienhäuser
[€]	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