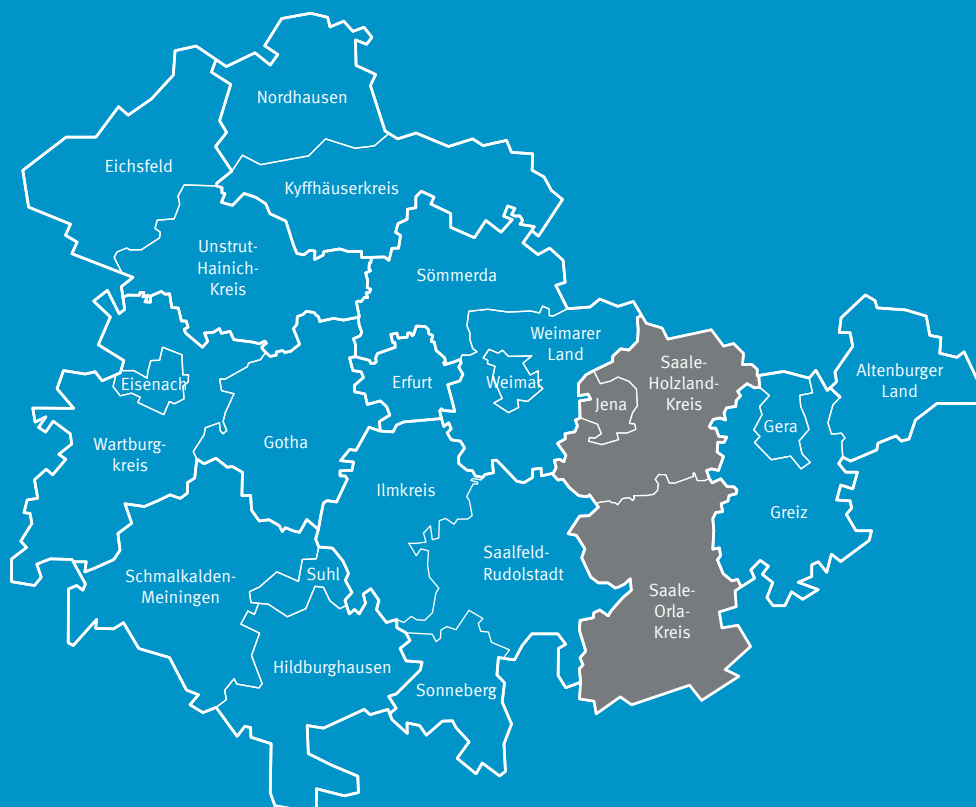


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises
und der kreisfreien Stadt Jena



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Liegenschaftszinssatz	2
1.2	Rohertragsfaktor	3
1.3	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	4
2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	5
2.1	Saale-Holzland-Kreis	5
2.2	Saale-Orla-Kreis	5
2.3	Kreisfreie Stadt Jena	5

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablauf des Ertragswertverfahrens	2
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	4
Abbildung 3:	Kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	5
Abbildung 4:	Kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	5
Abbildung 5:	Kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen	6

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012)
VW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 776)

1 Allgemeines

1.1 Liegenschaftszinssatz

Nach §14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte der Grundstücke der verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst und das Marktgeschehen für renditeorientierte Immobilien dargestellt.

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

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

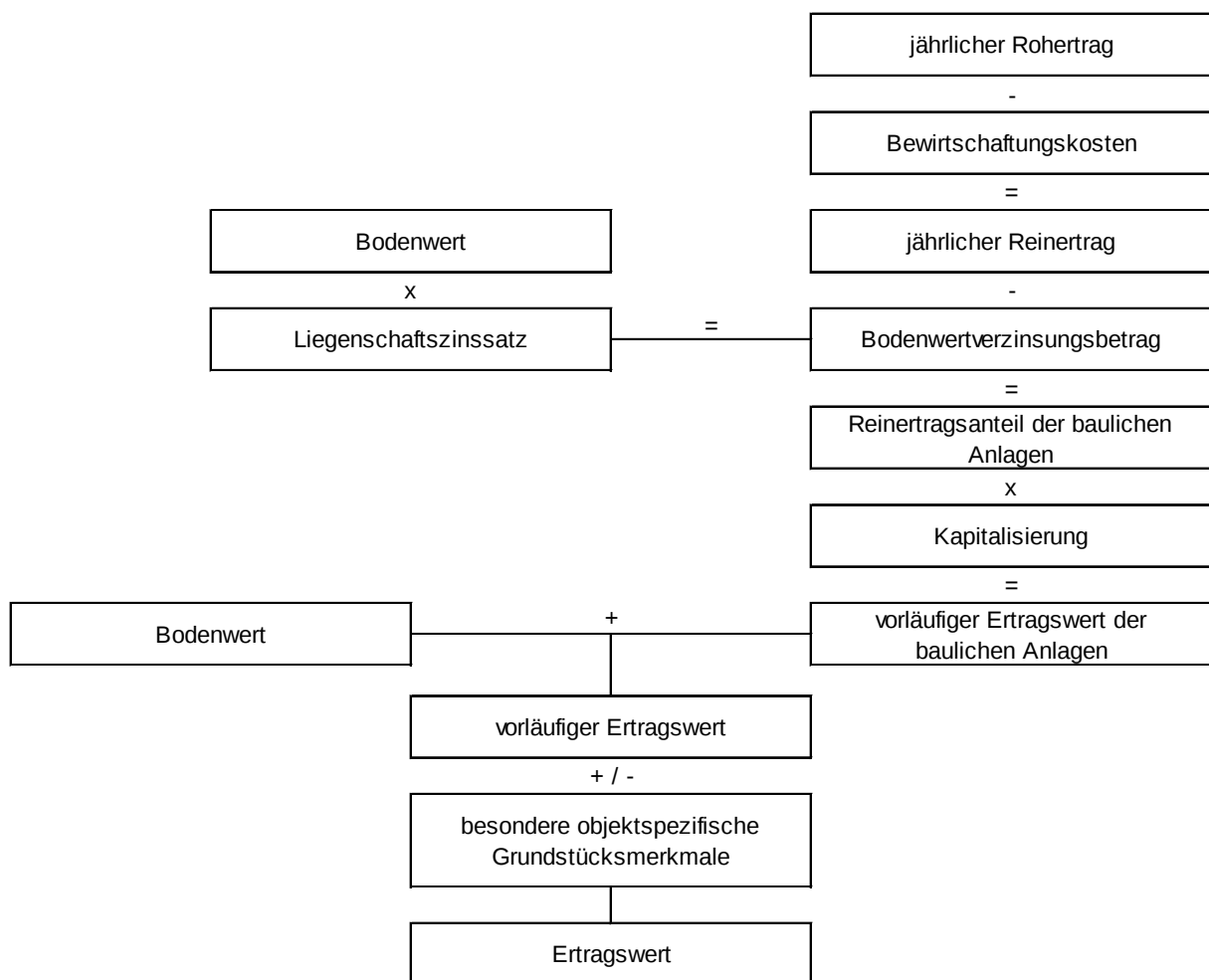


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt durch Umkehrung der Formel zur Ermittlung des Ertragswertes:

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

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

Die Berechnung erfolgt iterativ, da der gesuchte Liegenschaftszinssatz sowohl auf der linken als auch auf der rechten Seite der Gleichung auftritt. In erster Näherung ergeben sich Liegenschaftszinssätze aus dem vorderen Formelglied der Berechnungsformel des Liegenschaftszinssatzes:

$$P = \frac{RE}{KP - boG} \times 100$$

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

1.2 Rohertragsfaktor

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

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

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

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

1.3 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Kaufpreis	Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)
Grundstücksart	Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil =< 20 % vom Rohertrag
Wohn- und Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig (z.B. aus BGF) berechnet
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	Marktüblich erzielbarer Rohertrag (§18 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln. (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 EW-RL)
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Bodenwert	Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 11 EW-RL)

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

In die Analyse zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden insgesamt 54 Kaufverträge einbezogen. Dabei entfallen auf den Saale-Holzland-Kreis 9 Kauffälle, auf den Saale-Orla-Kreis 16 Kauffälle und auf die kreisfreie Stadt Jena 29 Kauffälle.

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeit vom Jahres-rohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei konnte keine signifikante Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Auch die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Jahresrohertrag konnte als Einflussgröße nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors das arithmetische Mittel gewählt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) in seiner Sitzung am 07.07.20 Liegenschaftszinssätze und den Rohertragsfaktoren für die kreisfreie Stadt Jena beschlossen. Für die Landkreise Saale-Holzland-Kreis sowie Saale-Orla-Kreis wurden keine Werte beschlossen, da die Datenlage als nicht repräsentativ eingeschätzt wurde.

2.1 Saale-Holzland-Kreis

keine Veröffentlichung; siehe Punkt 2 Absatz 3

2.2 Saale-Orla-Kreis

keine Veröffentlichung; siehe Punkt 2 Absatz 3

2.3 Kreisfreie Stadt Jena

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 175 €/m ²	175 - 300 €/m ²	> 300 €/m ²	gesamt
Anzahl	7	7	6	20
Anteil in %	35%	35%	30%	100%

Abbildung 3: Kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	0,68	4,40
Standardabweichung (Stichprobe)			
	1,14		
Rohertragsfaktor	17,9	14,2	23,3
Standardabweichung (Stichprobe)			
	2,81		

Abbildung 4: Kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1931	1890	2018
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	35	22	72
Lage (BRW) [€/m²]	257	65	625
Wohn-/Nutzfläche [m²]	414	124	1.070
Nettokaltmiete (NKM) [€/m²]	9,45	7,41	12,50
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	2.072	1.461	2.992
Anzahl der Wohneinheiten	8	3	36

Abbildung 5: Kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

