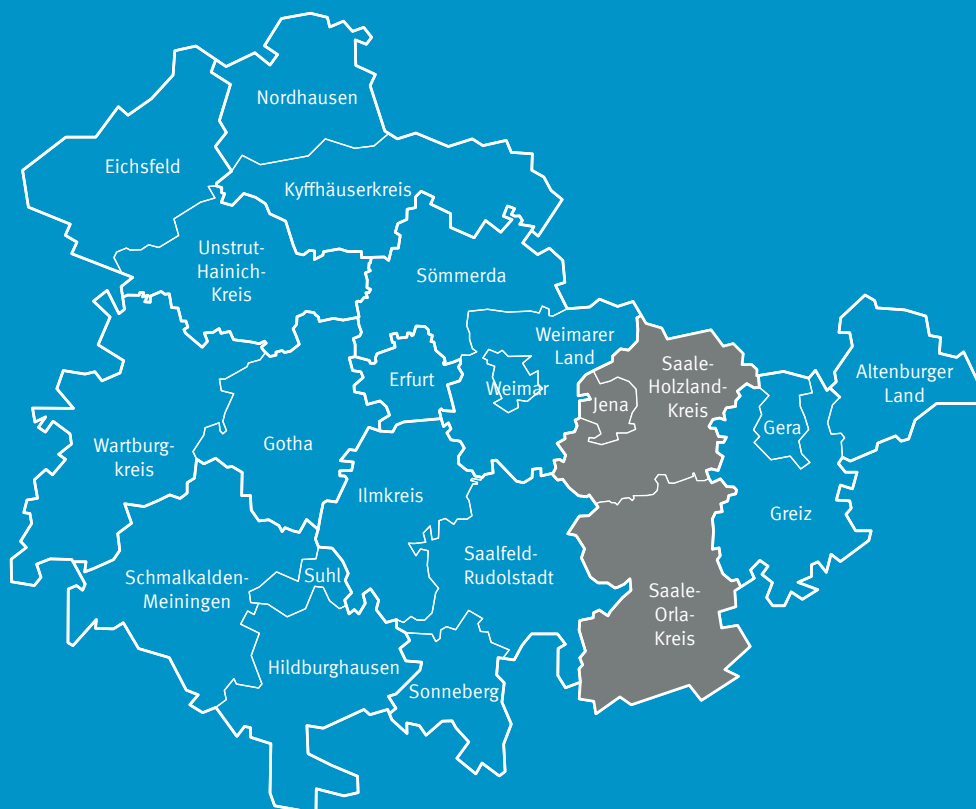


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2023

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 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	3
3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	6
3.1	Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis	7
3.2	Kreisfreie Stadt Jena	8

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	3
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	5
Abbildung 3:	Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	7
Abbildung 4:	Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	7
Abbildung 5:	Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis - Stichprobenkennzahlen	7
Abbildung 6:	Kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	8
Abbildung 7:	Kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	8
Abbildung 8:	Kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen	8

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Bekanntmachung vom 5. September 2012 (außer Kraft seit 01.01.2022)
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Bekanntmachung vom 12. November 2015 (außer Kraft seit 01.01.2022)
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung –ThürGAVO–) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

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

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

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

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB auch Vergleichsfaktoren, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 20 Abs. 1 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke dienen. Der 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 erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

2 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:

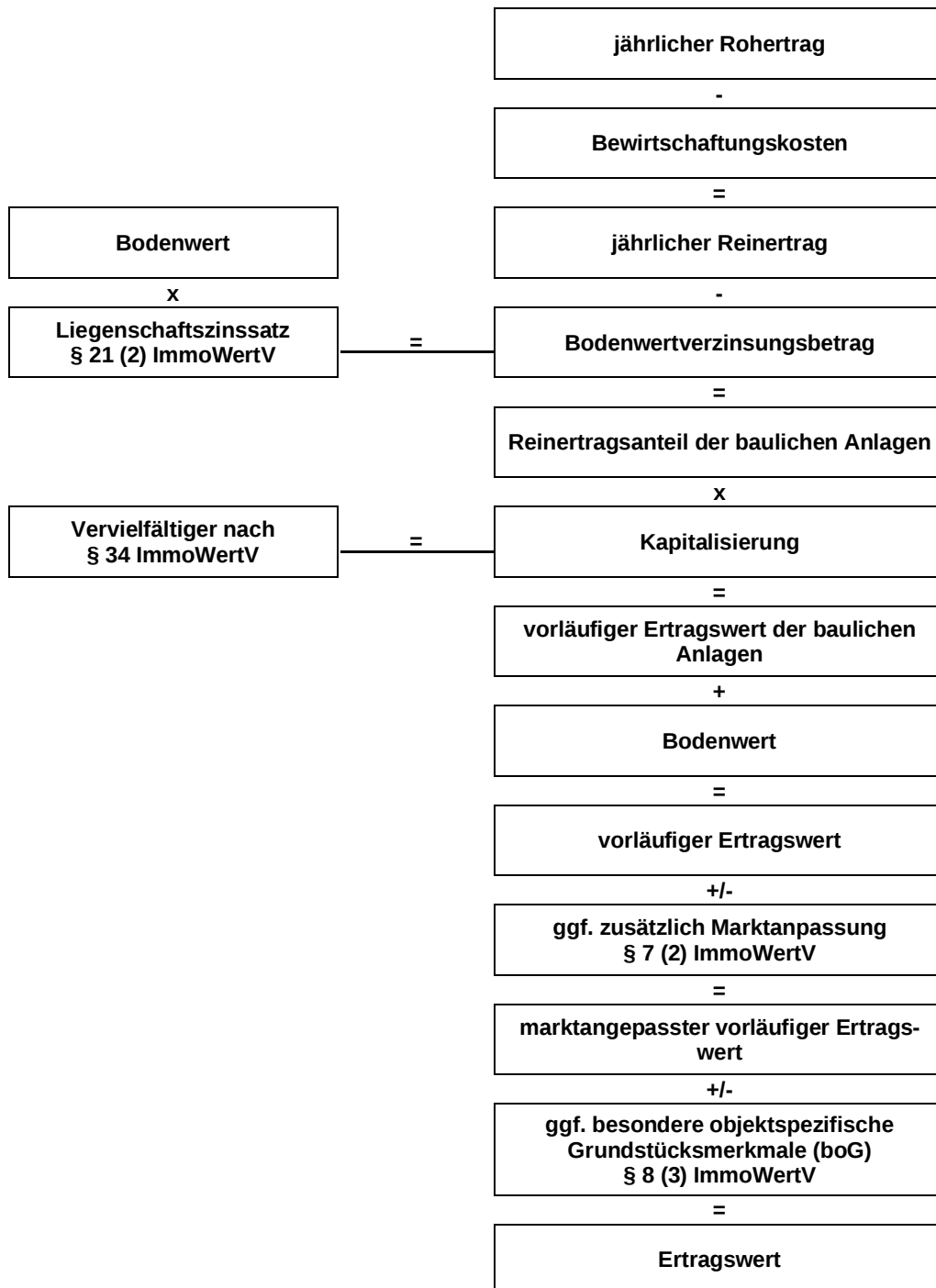


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p:

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

mit: RE = Reinertrag
KP = Kaufpreis
G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (G = KP – BW)
BW = Bodenwert
q = 1 + p
p = Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

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

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

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. (§ 41 ImmoWertV)
Grundstücksart	Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil =< 20 % vom Rohertrag
Wohn- und Nutzflächen	nach geprüften Angaben
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	Marktüblich erzielbarer Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 der (ehemaligen) Sachwertrichtlinie Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre (Standardstufen: siehe Anlage 1 dieses Berichtes)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	Bodenrichtwert; stichtagsbezogen und gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	gem. § 41 ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Stichtag	01.10.2020

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

In die Analyse zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden insgesamt 44 Kaufverträge einbezogen. Dabei entfallen auf den Saale-Holzland-Kreis und den Saale-Orla-Kreis 22 Kauffälle und auf die kreisfreie Stadt Jena ebenfalls 22 Kauffälle.

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeit vom Jahresrohertrag 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 24.03.2023 Liegenschaftszinssätze und den Rohertragsfaktoren für die kreisfreie Stadt Jena sowie die Landkreise Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis beschlossen.

3.1 Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 40 €/m²	40 - 59 €/m²	> 59 €/m²	gesamt
Anzahl	7	9	6	22
Anteil in %	32%	41%	27%	100%

Abbildung 3: Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,6	3,55	9,55
Standardabweichung (Stichprobe)	1,69		
Rohertragsfaktor	10,20	6,73	18,12
Standardabweichung (Stichprobe)	2,80		

Abbildung 4: Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1917	1830	2001
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	20	51
Lage (BRW) [€/m²]	50	14	90
Wohn-/Nutzfläche [m²]	353	157	855
Nettokaltmiete (NKM) [€/m²]	6,02	4,30	7,54
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	753	348	1.522
Anzahl der Wohneinheiten	6	3	16
Kaufvertragsdatum	19.10.2020	17.05.2019	6.12.2021

Abbildung 5: Saale-Holzland-Kreis und Saale-Orla-Kreis - Stichprobenkennzahlen

3.2 Kreisfreie Stadt Jena

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< = 240 €/m²	> 240 - 350 €/m²	> 350 €/m²	gesamt
Anzahl	8	9	5	22
Anteil in %	36%	41%	23%	100%

Abbildung 6: Kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	0,95	5,09
Standardabweichung (Stichprobe)	1,14		
Rohertragsfaktor	18,4	14,38	28,00
Standardabweichung (Stichprobe)	2,83		

Abbildung 7: Kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1938	1890	2020
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	37	22	73
Lage (BRW) [€/m²]	304	160	630
Wohn-/Nutzfläche [m²]	564	159	2.457
Nettokaltmiete (NKM) [€/m²]	10,10	8,59	11,87
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	2.348	1.626	4.135
Anzahl der Wohneinheiten	9	3	40
Kaufvertragsdatum	25.10.2020	24.01.2020	04.08.2021

Abbildung 8: Kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall) Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne je Wohneinheit; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-außenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck
☎ +49 (0)361 57 4167-100 📠 +49 (0)361 57 4167-198
gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck