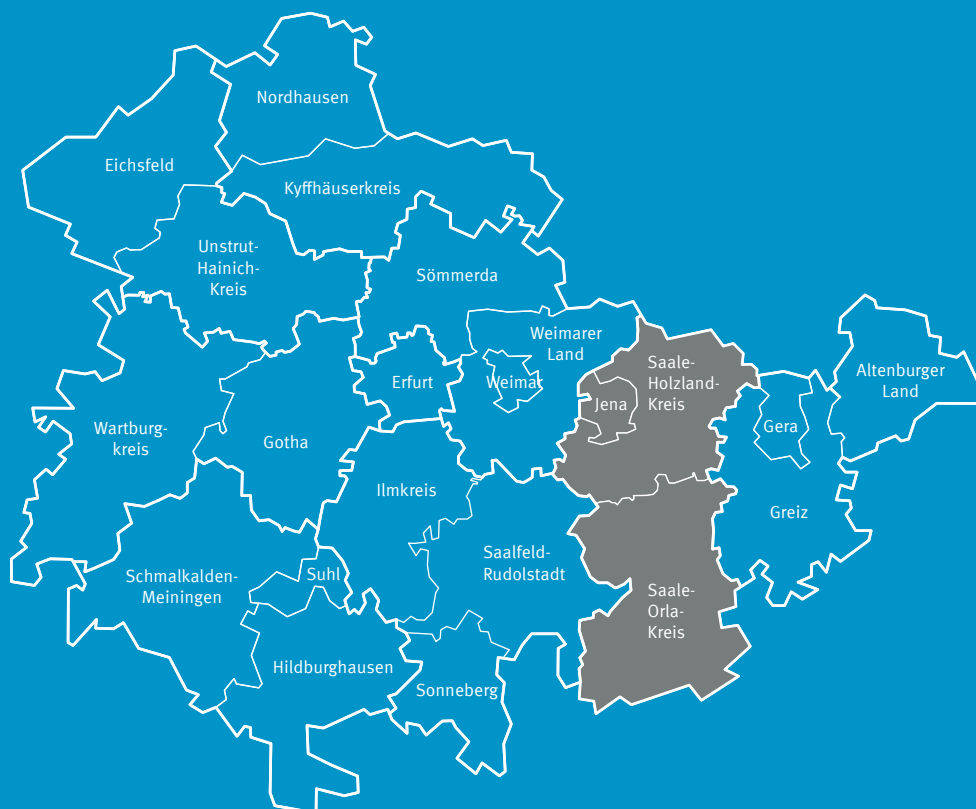


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2025

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 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Modellbeschreibung	4
3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	7
3.1	Saale-Holzland-Kreis	8
3.2	Saale-Orla-Kreis	10
3.3	Kreisfreie Stadt Jena	12

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	4
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	6
Abbildung 3:	Saale-Holzland-Kreis – Darstellung der räumlichen Verteilung der Stichproben im Landkreis	9
Abbildung 4:	Saale-Orla-Kreis – Darstellung der räumlichen Verteilung der Stichprobe im Landkreis	11
Abbildung 5:	Kreisfreie Stadt Jena – Darstellung der räumlichen Verteilung der Stichprobe im Stadtgebiet	13

Tabellen

Tabelle 1:	Saale-Holzland-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	8
Tabelle 2:	Saale-Holzland-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	8
Tabelle 3:	Saale-Holzland-Kreis - Stichprobenkennzahlen	8
Tabelle 4:	Saale-Orla-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	10
Tabelle 5:	Saale-Orla-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	10
Tabelle 6:	Saale-Orla-Kreis - Stichprobenkennzahlen	10
Tabelle 7:	kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	12
Tabelle 8:	kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	12
Tabelle 9:	kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen	12

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) 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)
ImmoWertA	Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Stadtbau hat die Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
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 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 Rothertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten.

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 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:

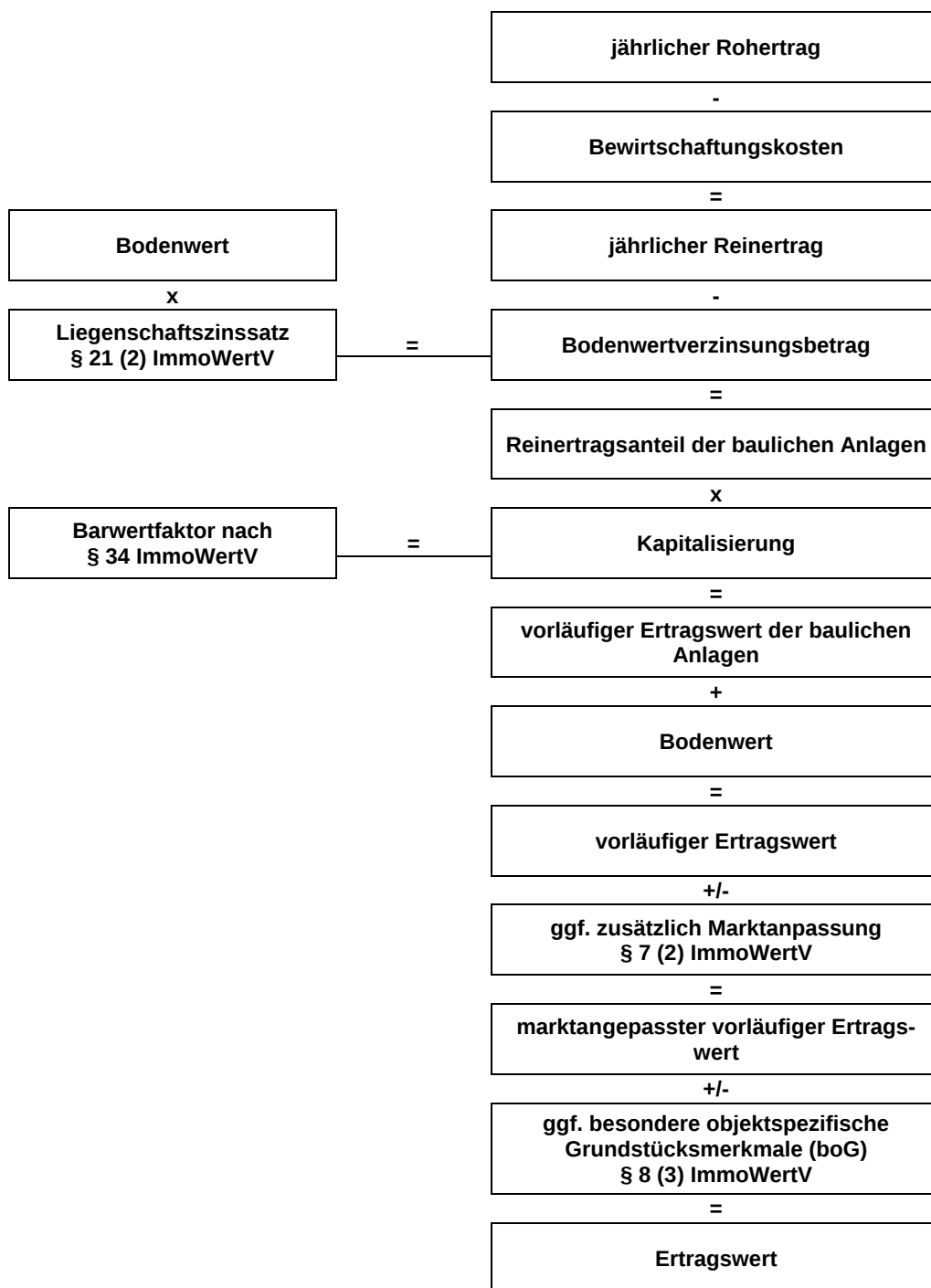


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen das verwendete Modell (siehe Abbildung 1) 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 $\leq 20\%$ vom Rohertrag
Wohn- und Nutzflächen	nach geprüften Angaben
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	Marktüblich erzielbarer Rohertrag (§ 31 ImmoWertV, Nr. 31.2 ImmoWertA)
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; 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	Mittelwert des Kaufvertragsdatums der jeweiligen Stichprobe

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

In die Analyse zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden insgesamt 52 Kaufverträge einbezogen. Dabei entfallen auf den Saale-Holzland-Kreis 12 Kauffälle, den Saale-Orla-Kreis 24 Kauffälle und auf die kreisfreie Stadt Jena 16 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 18.03.2025 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

Tabelle 1: Saale-Holzland-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 40 €/m²	40 - 80 €/m²	> 80 €/m²	gesamt
Anzahl	3	5	4	12
Anteil in %	25%	42%	33%	100%

Tabelle 2: Saale-Holzland-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor				
	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,58	4,30	0,91	8,8
Standardabweichung (Stichprobe)	2,28			
Rohertragsfaktor	13,05	12,77	6,88	20,36
Standardabweichung (Stichprobe)	3,87			

Tabelle 3: Saale-Holzland-Kreis - Stichprobenkennzahlen

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1905	1800	2005
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	37	28	62
Lage (BRW) [€/m²]	67	34	150
Wohn-/Nutzfläche [m²]	337	180	700
Nettokaltemiete (NKM) [€/m²]	5,38	4,50	8,00
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	845	354	1.444
Anzahl der Wohneinheiten	6	3	9
Kaufvertragsdatum	30.07.2022	07.01.2022	20.12.2023

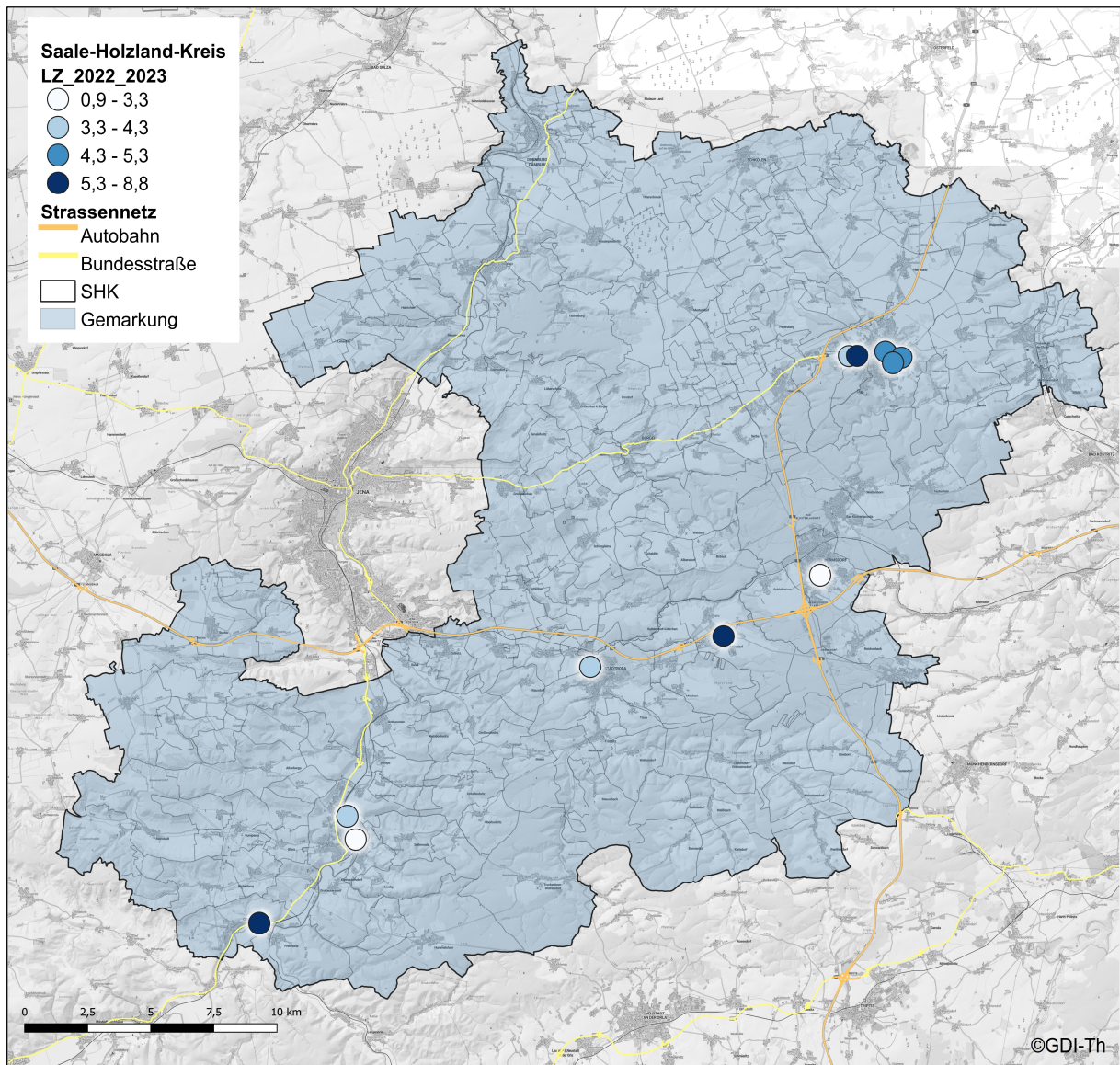


Abbildung 3: Saale-Holzland-Kreis – Darstellung der räumlichen Verteilung der Stichproben im Landkreis

3.2 Saale-Orla-Kreis

Tabelle 4: Saale-Orla-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 30 €/m²	30 - 50 €/m²	> 50 €/m²	gesamt
Anzahl	5	11	8	24
Anteil in %	21%	46%	33%	100%

Tabelle 5: Saale-Orla-Kreis - Liegenschaftzinssatz und Rohertragsfaktor

Liegenschaftzinssatz und Rohertragsfaktor				
	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftzinssatz [%]	5,39	4,92	2,91	8,10
Standardabweichung (Stichprobe)	1,65			
Rohertragsfaktor	11,84	11,74	7,74	19,81
Standardabweichung (Stichprobe)	3,02			

Tabelle 6: Saale-Orla-Kreis - Stichprobenkennzahlen

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	24		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1920	1744	1995
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	36	24	67
Lage (BRW) [€/m²]	40	17	61
Wohn-/Nutzfläche [m²]	508	130	3.194
Nettokaltemiete (NKM) [€/m²]	5,67	4,75	6,75
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	838	489	1.508
Anzahl der Wohneinheiten	9	3	60
Kaufvertragsdatum	17.09.2022	08.02.2022	28.11.2023

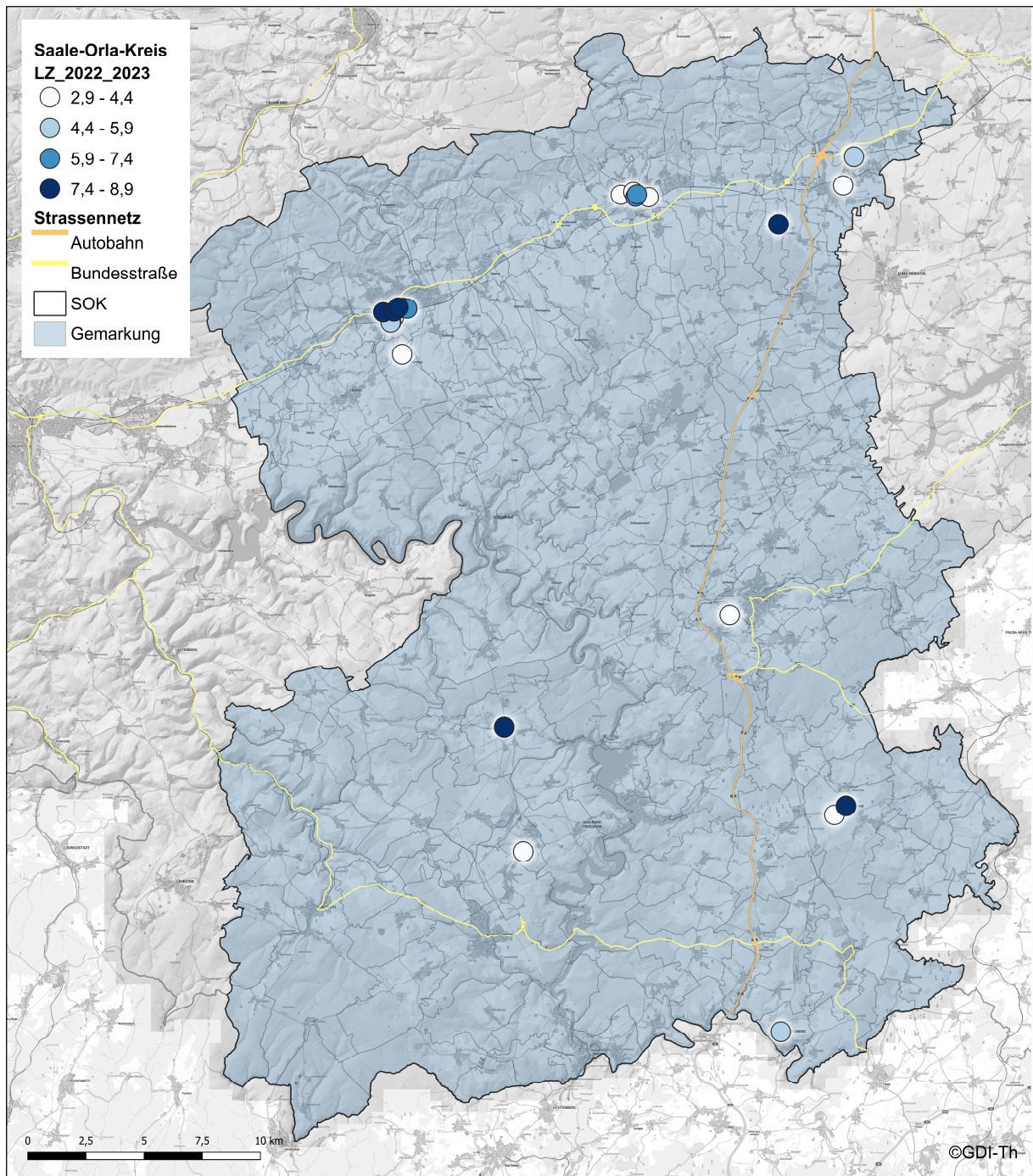


Abbildung 4: Saale-Orla-Kreis – Darstellung der räumlichen Verteilung der Stichprobe im Landkreis

3.3 Kreisfreie Stadt Jena

Tabelle 7: kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< = 400 €/m²	400 - 500 €/m²	> 500 €/m²	gesamt
Anzahl	6	6	4	16
Anteil in %	37,5%	37,5%	25%	100%

Tabelle 8: kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor				
	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,88	2,11	0,20	3,68
Standardabweichung (Stichprobe)	1,14			
Rohertragsfaktor	24,20	24,39	16,82	35,12
Standardabweichung (Stichprobe)	5,63			

Tabelle 9: kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1911	1800	1997
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	34	21	55
Lage (BRW) [€/m²]	463	230	750
Wohn-/Nutzfläche [m²]	360	186	1.368
Nettokaltemiete (NKM) [€/m²]	8,72	6,00	12,70
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	2.595	1.736	4.234
Anzahl der Wohneinheiten	6	3	24
Kaufvertragsdatum	26.09.2022	14.02.2022	31.07.2023

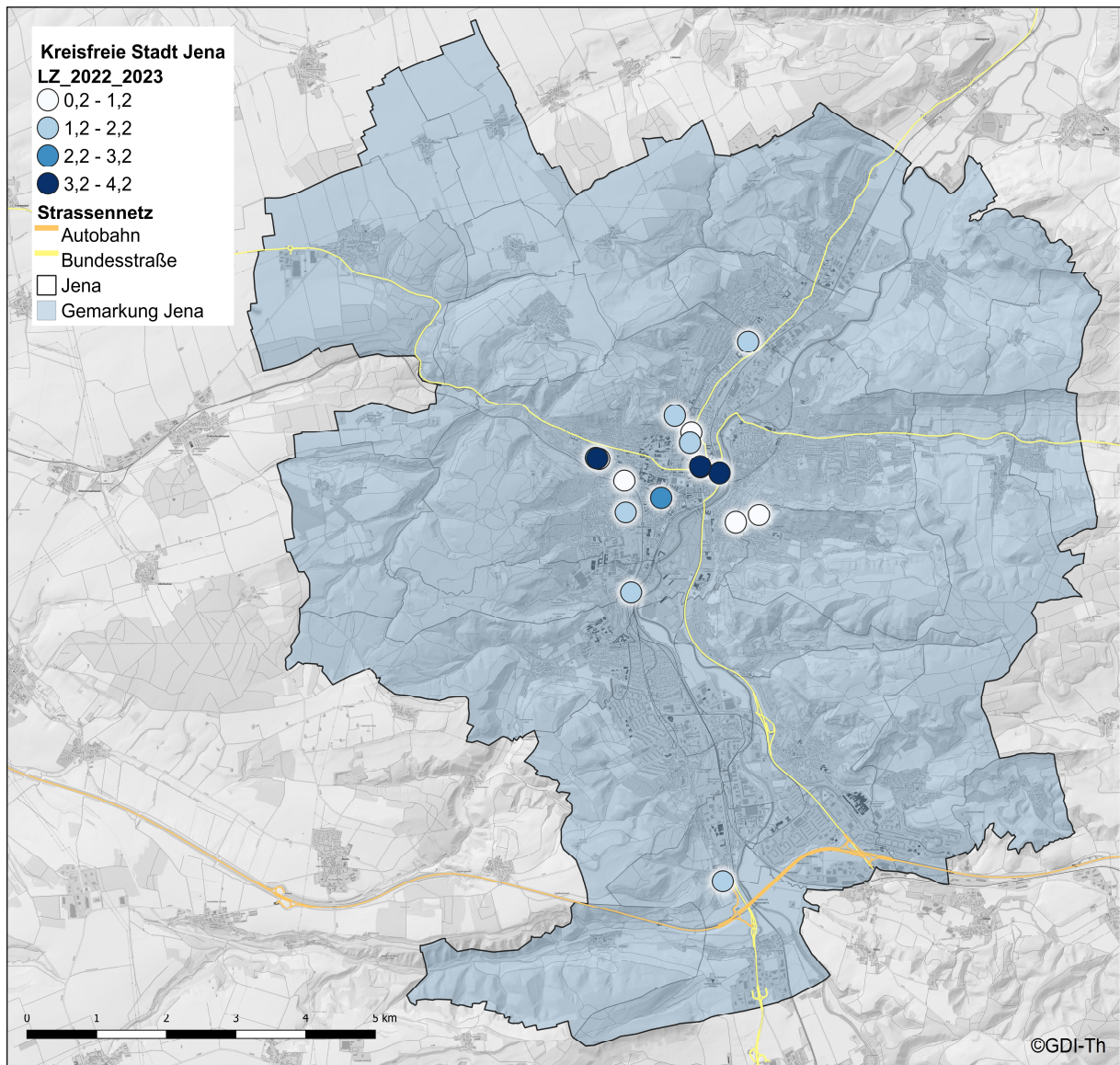


Abbildung 5: Kreisfreie Stadt Jena – Darstellung der räumlichen Verteilung der Stichprobe im Stadtgebiet



- 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 in der Zweigstelle Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck
☎ +49 (0)361 57 4167-100 📠 +49 (0)361 57 2167-098
gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Zweigstelle Pößneck