

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2018

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 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Liegenschaftszinssatz	3
1.2	Rohetragsfaktor	4
1.3	Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren	5
2	Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren	6
2.1	Saale-Holzland-Kreis	6
2.2	Saale-Orla-Kreis	7
2.3	Kreisfreie Stadt Jena	8

Abbildungen

Abbildung 1:	Ablauf des Ertragswertverfahrens	3
Abbildung 2:	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	5
Abbildung 3:	Saale-Holzland-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	6
Abbildung 4:	Saale-Holzland-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	6
Abbildung 5:	Saale-Holzland-Kreis - Stichprobenkennzahlen	6
Abbildung 6:	Saale-Orla-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	7
Abbildung 7:	Saale-Orla-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	7
Abbildung 8:	Saale-Orla-Kreis - Stichprobenkennzahlen	7
Abbildung 9:	Kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen	8
Abbildung 10:	Kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor	8
Abbildung 11:	Kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen	8
Abbildung 12:	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	9

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
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)

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.

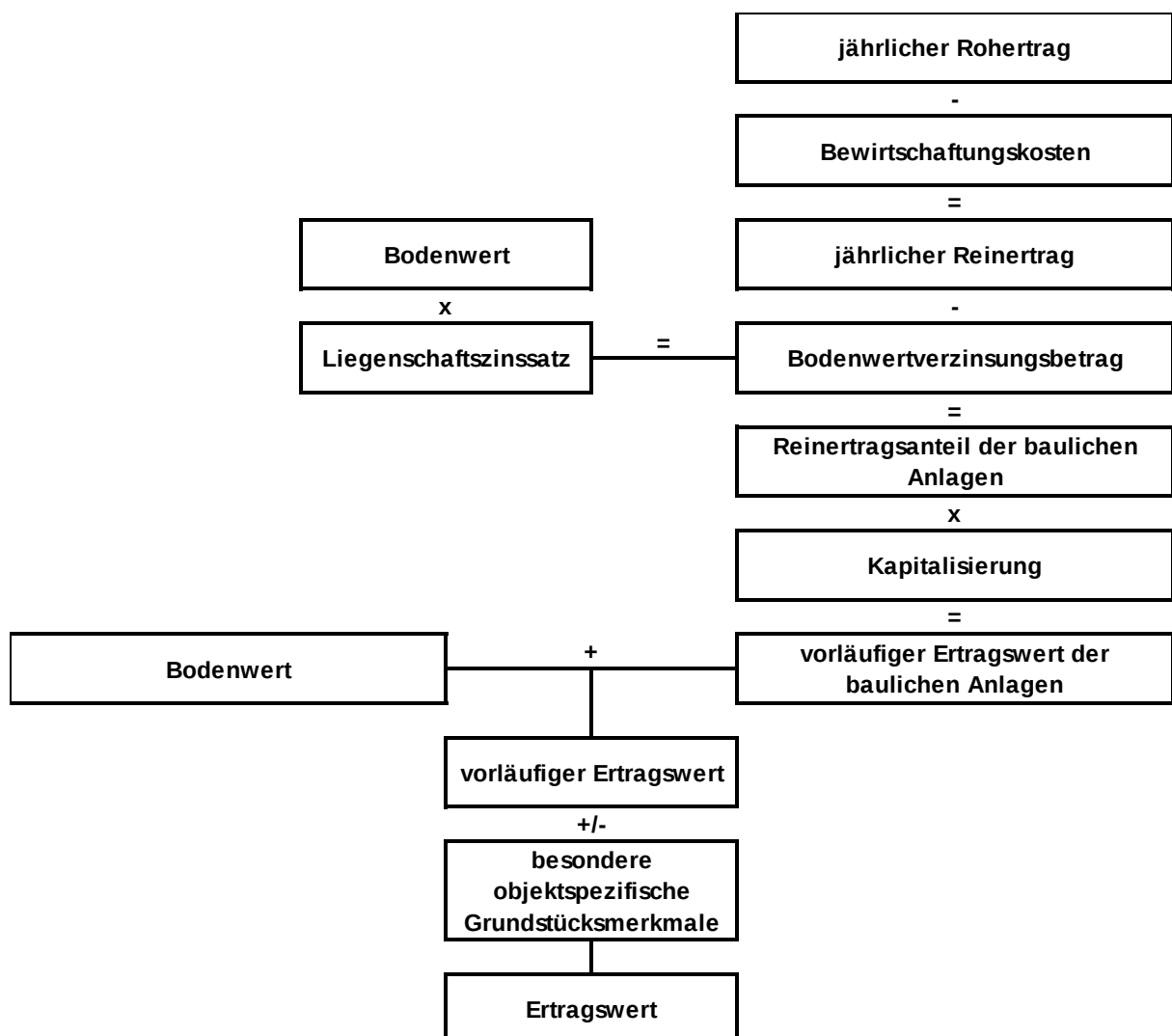


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

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) Grundlagen für die Ermittlung des Rohertrages: 1. Ansatz tatsächlicher Mieten (NKM), auf Marktüblichkeit geprüft und ggf. angepasst 2. Wenn keine Angaben zu Erträgen vorhanden sind: Sachverständige Schätzung der Erträge anhand - geeigneter lokale Mietpreisspiegel - Preisspiegel Thüringen des IVD
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 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 05.04.2018 die Liegenschaftszinssätze und den Rohertragsfaktoren wie im Folgenden dargestellt, beschlossen.

2.1 Saale-Holzland-Kreis

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 25 €/m²	25 - 39 €/m²	> 39 €/m²	gesamt
Anzahl	1	6	2	9
Anteil in %	11%	67%	22%	100%

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

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,6	4,0	14,9
Standardabweichung (Stichprobe)	1,08		
Rohertragsfaktor	11,1	4,3	14,4
Standardabweichung (Stichprobe)	1,07		

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

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1938	1900	1993
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	46	39	60
Lage (BRW) [€/m²]	33	21	43
Wohn-/Nutzfläche [m²]	435	227	798
Nettokaltmiete (NKM) [€/m²]	4,61	3,81	6,00
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	642	195	981
Anzahl der Wohneinheiten	6	3	13

Abbildung 5: Saale-Holzland-Kreis - Stichprobenkennzahlen

2.2 Saale-Orla-Kreis

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 25 €/m²	25 - 39 €/m²	> 39 €/m²	gesamt
Anzahl	5	7	4	16
Anteil in %	31%	44%	25%	100%

Abbildung 6: Saale-Orla-Kreis - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,9	3,7	11,7
Standardabweichung (Stichprobe) 0,56			
Rohertragsfaktor	9,4	5,9	15,1
Standardabweichung (Stichprobe) 0,68			

Abbildung 7: Saale-Orla-Kreis - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1916	1822	1995
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	29	22	46
Lage (BRW) [€/m²]	31	6	60
Wohn-/Nutzfläche [m²]	332	100	933
Nettokaltmiete (NKM) [€/m²]	4,61	3,80	6,50
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	562	319	1.071
Anzahl der Wohneinheiten	5	3	16

Abbildung 8: Saale-Orla-Kreis - Stichprobenkennzahlen

2.3 Kreisfreie Stadt Jena

Verteilung Bodenwertgruppen				
	< 150 €/m²	150 - 220 €/m²	> 220 €/m²	gesamt
Anzahl	12	13	4	29
Anteil in %	41%	45%	14%	100%

Abbildung 9: Kreisfreie Stadt Jena - Verteilung der Kauffälle über Bodenwertgruppen

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor			
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,8	2,4	5,6
Standardabweichung (Stichprobe)	0,19		
Rohertragsfaktor	16,2	11,7	19,8
Standardabweichung (Stichprobe)	0,42		

Abbildung 10: Kreisfreie Stadt Jena - Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Kennzahlen der Stichprobe			
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29		
Kennziffern	Mittelwert	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1924	1890	2012
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	35	26	67
Lage (BRW) [€/m²]	165	70	310
Wohn-/Nutzfläche [m²]	520	180	2.127
Nettokaltmiete (NKM) [€/m²]	8,69	7,00	16,44
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	1.737	1.001	4.370
Anzahl der Wohneinheiten	8	3	66

Abbildung 11: Kreisfreie Stadt Jena - Stichprobenkennzahlen



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 Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck
☎ +49 (0)361 57 4167-100 📠 +49 (0)361 57 4167-168
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck