

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2018 für Mehrfamilienhäuser in der kreisfreien Stadt Weimar

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Sömmerda, des Landkreises
Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar



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 Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	2
2	Liegenschaftszinssatz	3
3	Rohertragsfaktoren.....	5
4	Modellbeschreibung	6
5	Lage der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars	7
6	Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	8
6.1	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten	8
6.2	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	9
7	Abbildungsverzeichnis.....	10
8	Tabellenverzeichnis	10

1 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Im vorliegenden Bericht werden ausgewählte zur Wertermittlung erforderliche Daten **für die kreisfreie Stadt Weimar** veröffentlicht:

- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten

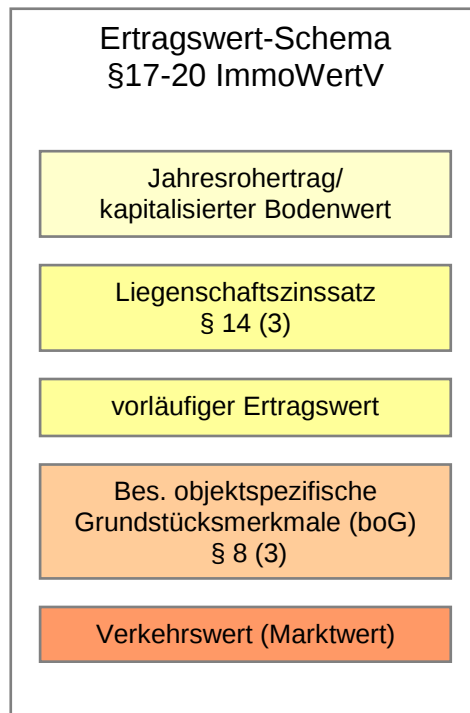
Liegenschaftszinssätzen und Vergleichsfaktoren sollen entsprechend den §§ 12 und 13 der ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfassen und wiedergeben. Da sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der groß- und kleinräumigen Lage und nach Art des Grundstückes deutlich unterscheiden, ist es notwendig, diese aus örtlichen Daten für den jeweiligen Grundstücksmarkt abzuleiten.

Um die nachfolgend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sachgerecht anwenden zu können, ist der Grundsatz der **Modellkonformität** (der Zusammenhang zwischen Ableitung und Anwendung der erforderlichen Daten) eine grundlegende Voraussetzung.

2 Liegenschaftszinssatz

Eine wichtige Eingangsgröße für die Berechnung eines marktkonformen Ertragswertes ist der aus der empirischen Auswertung vorhandener Kauffälle vergleichbarer Objekte abgeleitete **Liegenschaftszinssatz**. Aufgrund der Orientierung an erfolgten Erwerbsvorgängen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dienen die Liegenschaftszinssätze ähnlich den Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren der Anpassung an den Grundstücksmarkt.

Nach § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.



Mathematischer Ansatz Liegenschaftszinssatz

Die Vorgaben dieses Absatzes sind so auszulegen, dass Liegenschaftszinssätze durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens aus Kaufpreisen und Reinerträgen bebauter Grundstücke abgeleitet werden. Nach Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes ergibt sich folgende Gleichung:

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

- RE = Reinertrag des Grundstücks
KP = Kaufpreis für das Grundstück
BW = Bodenwert
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
q = 1 + p
p = Liegenschaftszins
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

Die Berechnungsformel kann dabei 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 (vgl. oben):

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

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrags (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt. Verändert sich der Reinertrag kommt es in der Regel auch zu einer Änderung des Kaufpreises in ungefähr gleichem Umfang. Dadurch kommen zeitliche Änderungen des Liegenschaftszinssatzes weitgehend nicht so stark zum Tragen.

3 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar (bereinigter Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete).

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.

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

4 Modellbeschreibung

Die Verwendung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB führt nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die Wertermittlung (hier Ertragswertverfahren) nach demselben Modell durchgeführt wird, in dem die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet wurden.

Die anschließende Modellbeschreibung gilt für die Herleitung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren.

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP 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). Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (RoE) (Jahr)	marktüblich erzielbare Mieten (überprüft) (§ 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten (Bestandsmieten), wenn auch marktüblich - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt ab dem Jahr 2015 nach den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie (EW-RL Anlage 1). Grundlage dabei sind die von der Praxis verwendeten Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) mit folgender Abweichungen: Für den Auswertzeitraum wurde zur Vermeidung von Wertsprüngen auf eine zeitliche Anpassung (alle 3 Jahre) verzichtet. Datenbasis ist somit das Jahr 2015.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Standartstufe 1 60 Jahre Standartstufe 2 65 Jahre Standartstufe 3 70 Jahre Standartstufe 4 75 Jahre Standartstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer: ca. 20 Jahre Verlängerung der RND bei Modernisierung unter Verwendung Anlage 4 SW- RL
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche sachverständige Anpassung ist im normierten KP berücksichtigt
Stichprobenumfang	51 Kauffälle (vorrangig geeignete Mietobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auswählen)
Zeitraum	01.01.2015 – 30.06.2018

Abbildung 1: Modellkriterien für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren

5 Lage der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars

Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der verwendeten Kauffälle, die für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors der kreisfreien Stadt Weimar herangezogen wurden.

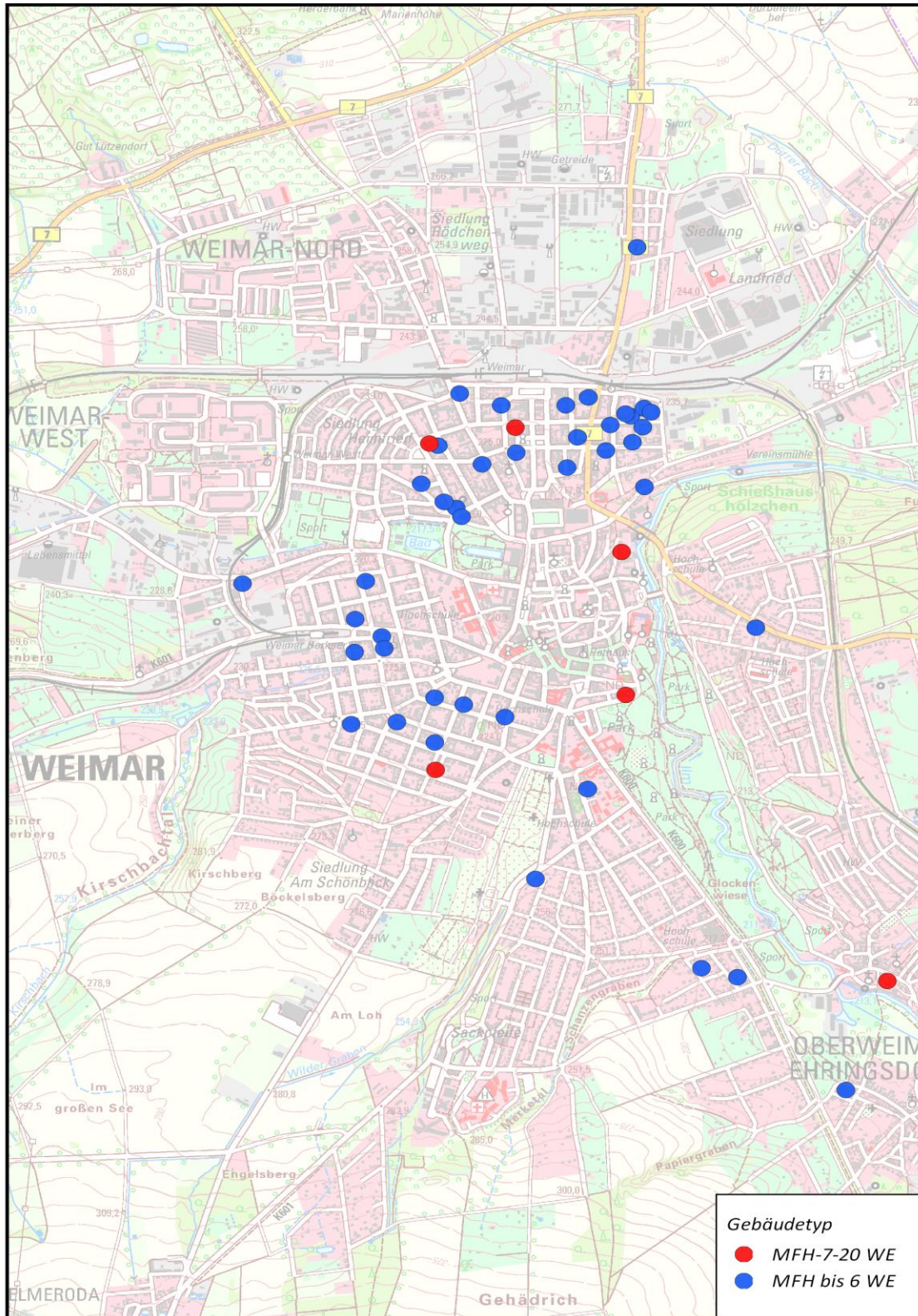


Abbildung 2: Lage der verwendeten Kauffälle

6 Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Auswertung standen 51 Objekte aus dem Zeitraum 01.01.2015 bis 30.06.2018 zur Verfügung. Hiervon entfallen 42 Kauffälle auf die Kategorie „Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten“ und 9 Kauffälle auf die Kategorie „Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten“.

6.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Der Stichprobenumfang von 42 Kauffällen wurde nach Berechnung der 2-fachen Standardabweichung um zwei Kauffälle reduziert, da diese außerhalb des Bereichs der 2-fachen Standardabweichung um dem Mittelwert lagen. Somit basiert die folgende Ableitung auf 40 Kauffällen

Signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes zu den Roherträgen bzw. zur Restnutzungsdauer wurden untersucht und konnten nicht nachgewiesen werden.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 12. Juli 2018 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten für den **Bereich der kreisfreien Stadt Weimar** beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten					
	beschlossener Wert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	2,25	0,77	4,33	2,24	2,24
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,9				
Rohertragsfaktor [/]	19,0	13,0	32,2	19,1	18,9
Standardabweichung (Stichprobe) [/]	3,5				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40				
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	
Baujahr [Jahr]	1907	1904	1850	1999	
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	33	32	20	52	
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	335	349	177	568	
normierter Kaufpreis/m ² Wohnfläche	1.567	1.451	918	3.562	
Anzahl der Wohneinheiten	4	4	3	7	
Nettokaltmiete [€/m ²]	6,48	6,50	3,42	10,39	

Tabelle 1: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Die Werte der ermittelten Liegenschaftszinssätze aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 0,77 % bis maximal 4,33 %. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aus Bestandsmieten und Vergleichsmieten (ohne Neuvermietungen) beträgt für die durchgeführte Auswertung 6,48 €/m².

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor bezieht sich auf durchschnittliche Grundstücksmerkmale der Objekte, die mit dem im Einzelfall zu bewertenden Objekt nicht zwangsläufig übereinstimmen müssen. Weichen die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes von den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe signifikant ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. Rohertragsfaktor erfolgen.

6.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten

Der Stichprobenumfang von 9 Kauffällen wurde nach Berechnung der 2-fachen Standardabweichung um keine Kauffälle reduziert, da alle Kauffälle innerhalb des Bereichs der 2-fachen Standardabweichung um den Mittelwert lagen.

Signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes zu den Roherträgen bzw. zur Restnutzungsdauer wurden untersucht und konnten nicht nachgewiesen werden.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 12. Juli 2018 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten für den **Bereich der kreisfreien Stadt Weimar** beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten					
	beschlossener Wert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	0,96	3,60	2,49	2,56
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,8				
Rohertragsfaktor [/]	18,0	15,3	20,8	18,3	17,9
Standardabweichung (Stichprobe) [/]	2,1				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9				
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	
Baujahr [Jahr]	1924	1910	1850	1998	
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	36	32	27	51	
Wohn-/Nutzfläche [m²]	569	602	308	846	
normierter Kaufpreis/m² Wohnfläche	1.518	1.625	1.069	1.910	
Anzahl der Wohneinheiten	9	8	7	17	
Nettokaltmiete [€/m²]	6,15	6,23	4,19	7,80	

Tabelle 2: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten

Die Werte der ermittelten Liegenschaftszinssätze aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 0,96 % bis maximal 3,60 %. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aus Bestandsmieten und Vergleichsmieten (ohne Neuvermietungen) beträgt für die durchgeführte Auswertung 6,15 €/m².

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor bezieht sich auf durchschnittliche Grundstücksmerkmale der Objekte, die mit dem im Einzelfall zu bewertenden Objekt nicht zwangsläufig übereinstimmen müssen. Weichen die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes von den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe signifikant ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. Rohertragsfaktor erfolgen.

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Modellkriterien für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren	6
Abbildung 2: Lage der verwendeten Kauffälle.....	7

8 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Liegenschaftzinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten	8
Tabelle 2: Liegenschaftzinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	9



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land
und der kreisfreien Stadt Weimar

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt

Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt

☎+49 (0)361 57 4176-980 📠+49 (0)361 57 4176-920

gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt

22. August 2018