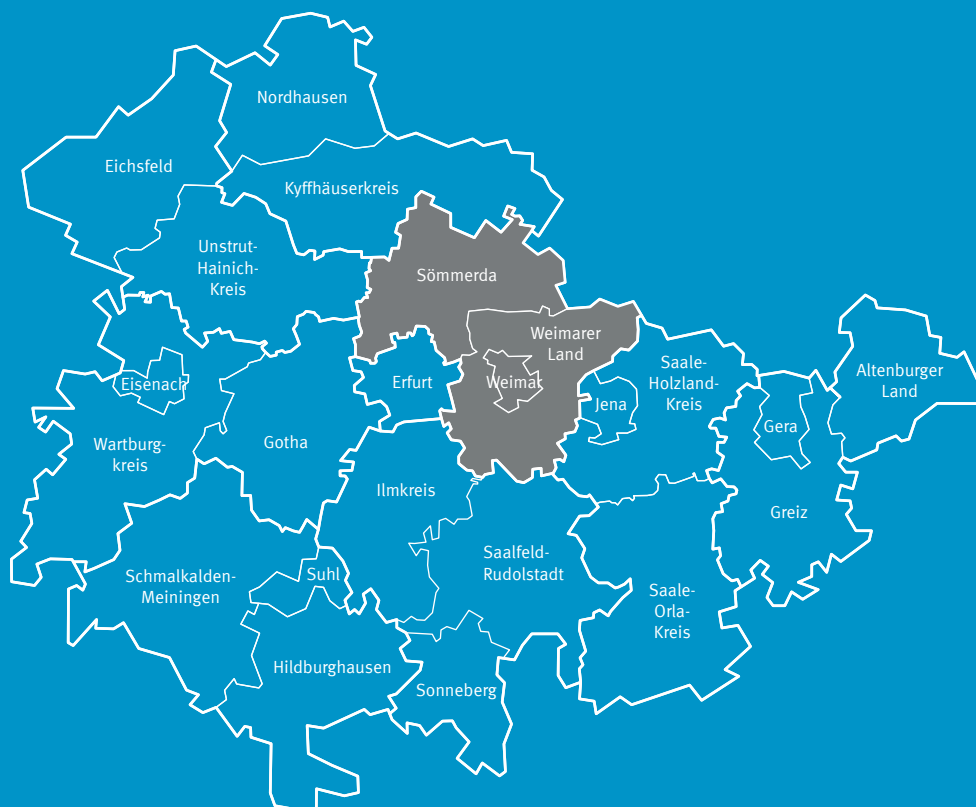


Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2020 für die Landkreise Sömmerda und Weimarer Land

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 2020 Sömmerda und Weimarer Land © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Modellbeschreibung	5
3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten	8
4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 – 20 Wohneinheiten	11

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
VW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)
SW-RL	Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT 18.10.2012)
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)
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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar 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 § 14 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 für bebaute Grundstücke, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 13 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Der Rothertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

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 nachhaltig zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 82 Kauffällen, aus den Jahren 2015 bis 2019, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda und des Landkreises Weimarer Land am 16.06.2020 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten

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:

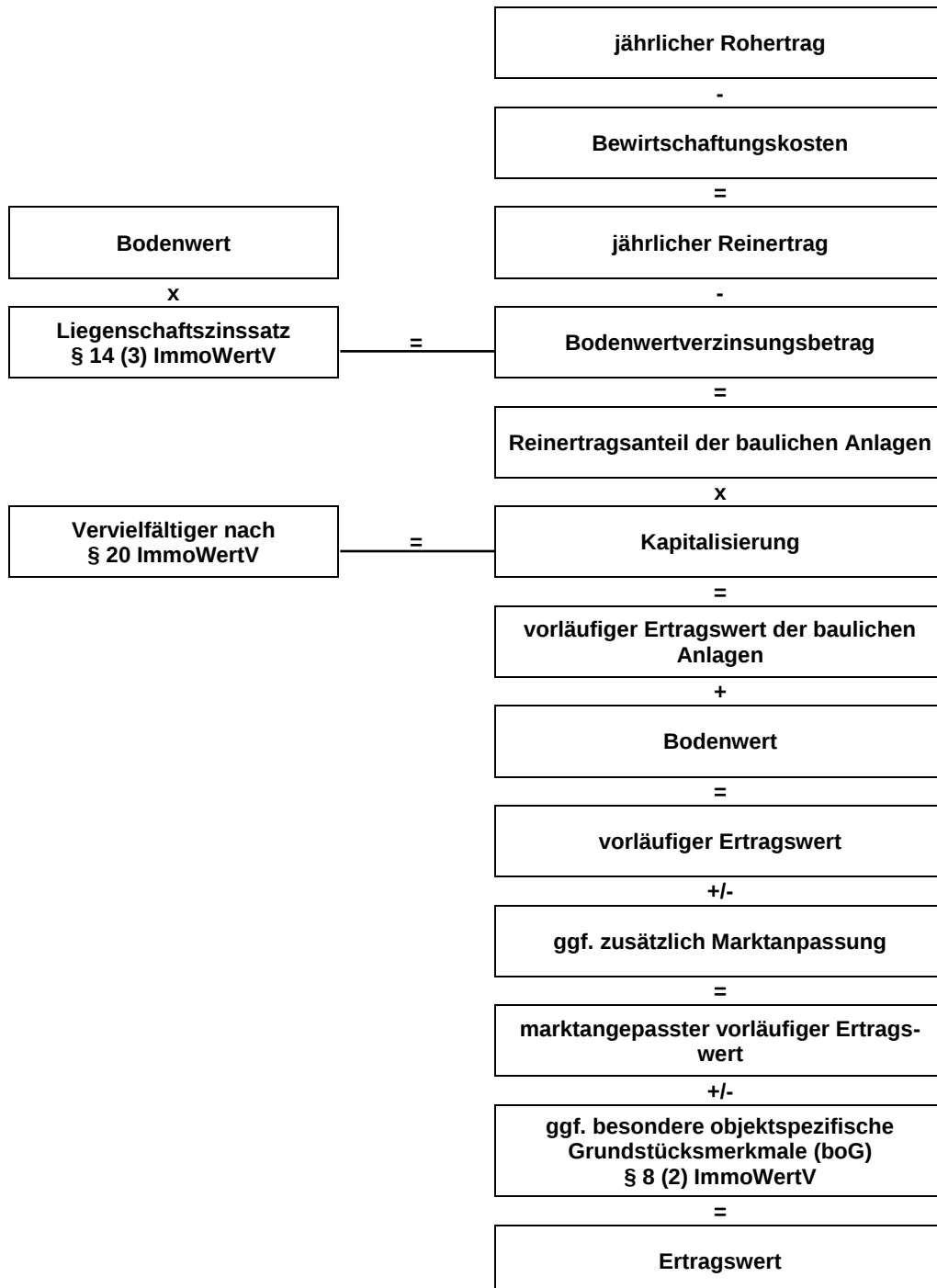


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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 zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht.

Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt.

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.

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren:

- Vertragsdatum: 01.01.2015 bis 31.12.2019
- Bereinigter Kauffall > 50.000 €
- Restnutzungsdauer > 19 Jahre

Grundstücksart	Mehrfamilienhausgrundstücke
Rohertrag (RoE) (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD (der zum Vertragsdatum gültige)
Vermietungssituation	Vollvermietung wird unterstellt
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig ($BGF \times 0,75$) berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 1 EW-RL
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer (GND)	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
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 11 EW-RL); bei den verwendeten Kaufobjekten handelt es sich um schadensfreie Gebäude
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten

Der Stichprobenumfang von 55 Kauffällen wurde nach Berechnung der einfachen Standardabweichung um neun Kauffälle reduziert, da diese außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert lagen. Somit basiert die folgende Ableitung auf 46 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 16. Juni 2020 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten für den Bereich der Landkreise Sömmerda und Weimarer Land beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten				
	Mittelwert		Median	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,9		3,6	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,24			
Rohertragsfaktor	13,5		13,1	
Standardabweichung (Stichprobe)	0,56			
Anzahl der Kauffälle				
Landkreis Sömmerda	16			
Landkreis Weimarer Land	30			
gesamt	46			
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1928	1918	1870	2005
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	32	28	20	59
Wohn-/Nutzfläche [m²]	297	277	173	600
normierter Kaufpreis /m² Wohnfläche	814	720	339	1.393
Anzahl der Wohneinheiten	4	4	3	6
Nettokaltmiete [€/m²]	4,97	4,97	3,80	7,78
Bodenrichtwert [€/m²]	45	45	18	100
Grundstücksfläche [m²]	875	499	127	5.600
jährlicher Rohertrag [m²]	17.777	16.440	8.026	40.978

Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten

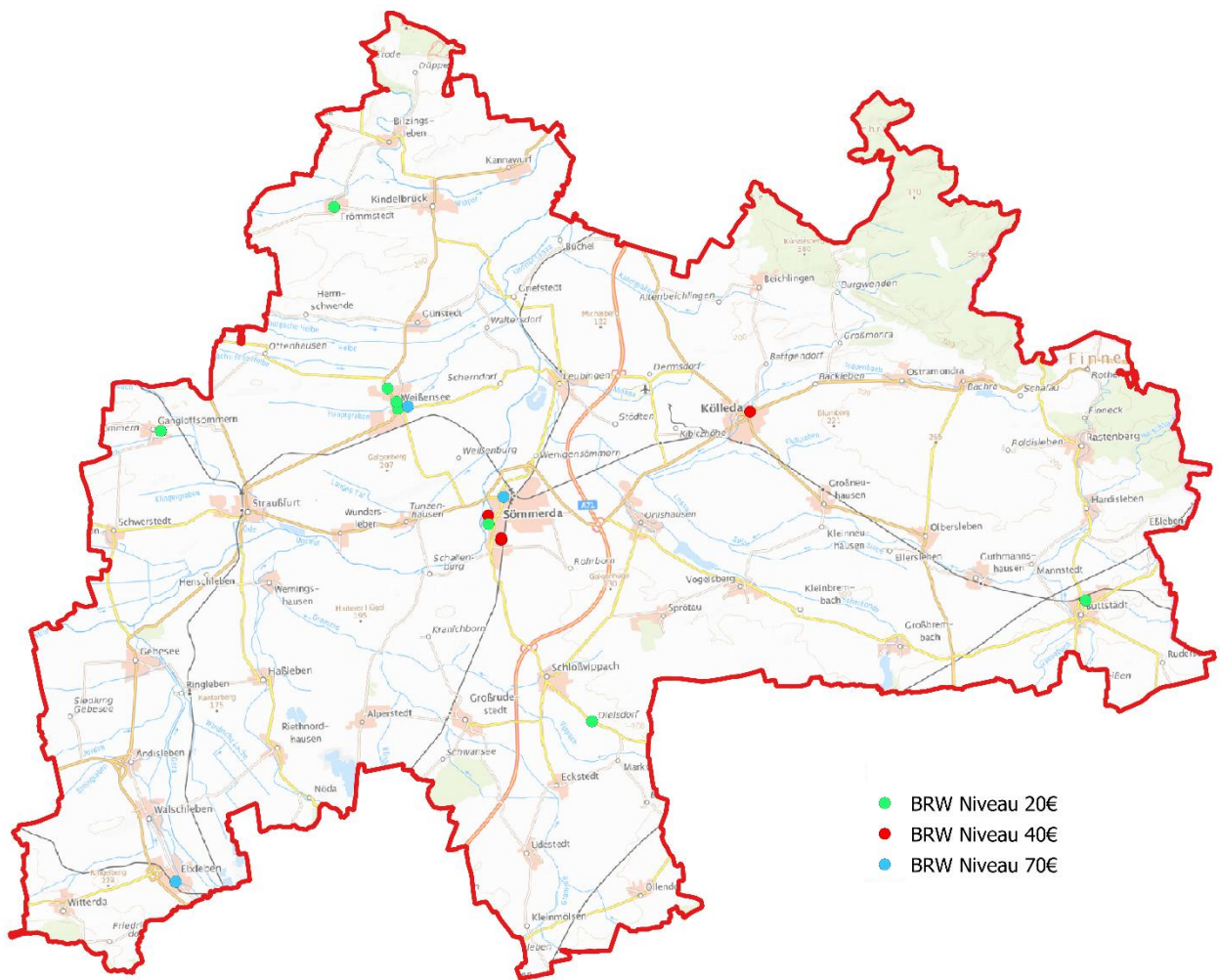


Abbildung 4: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle für MFH mit bis zu 6 WE im Landkreis Sömmerda

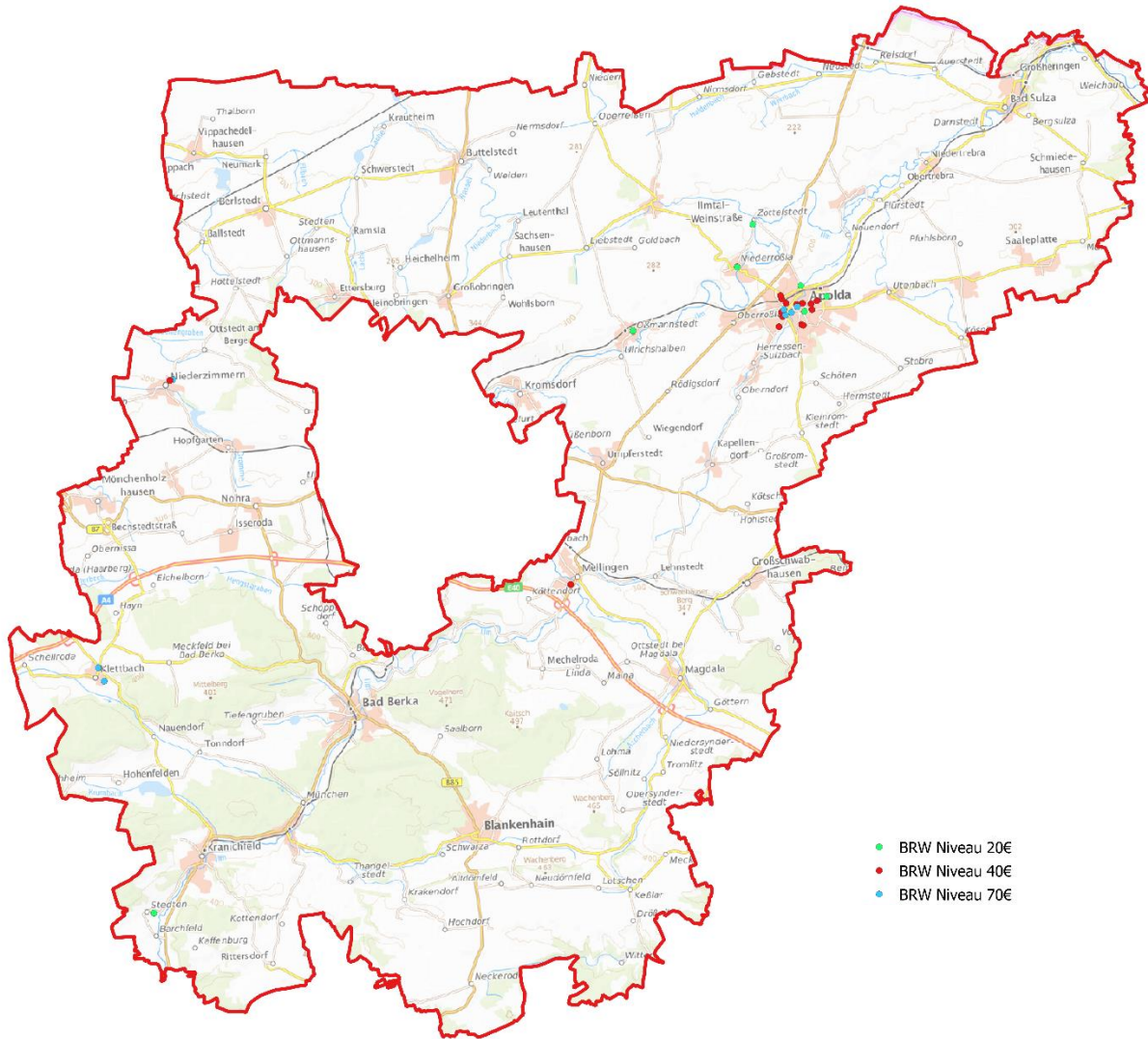


Abbildung 5 Verteilung der verwendeten Kauffälle für MFH mit bis zu 6 WE im Landkreis Weimarer Land

4 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 – 20 Wohneinheiten

Der Stichprobenumfang von 18 Kauffällen wurde nach Berechnung der einfachen Standardabweichung um 7 Kauffälle reduziert, da diese außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert lagen. Somit basiert die folgende Ableitung auf 11 Kauffällen

Signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes zu den Rotherträgen 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 16. Juni 2020 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten für den Bereich der Landkreise Sömmerda und Weimarer Land beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 – 20 Wohneinheiten				
	Mittelwert		Median	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,6		4,5	
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,25			
Rothertragsfaktor	11,0		11,3	
Standardabweichung (Stichprobe)	0,35			
Anzahl der Kauffälle				
Landkreis Sömmerda	2			
Landkreis Weimarer Land	9			
gesamt	11			
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Baujahr [Jahr]	1911	1920	1800	1970
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	27	27	24	30
Wohn-/Nutzfläche [m²]	617	552	315	1.035
normierter Kaufpreis /m² Wohnfläche	717	678	546	1.068
Anzahl der Wohneinheiten	10	8	7	18
Nettokaltmiete [€/m²]	5,48	5,00	4,63	9,36
Bodenrichtwert [€/m²]	44	45	15	65
Grundstücksfläche [m²]	925	640	166	2.678
jährlicher Rothertrag [€]	39.636	36.815	18.146	61.340

Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe MFH 7 – 20 Wohneinheiten

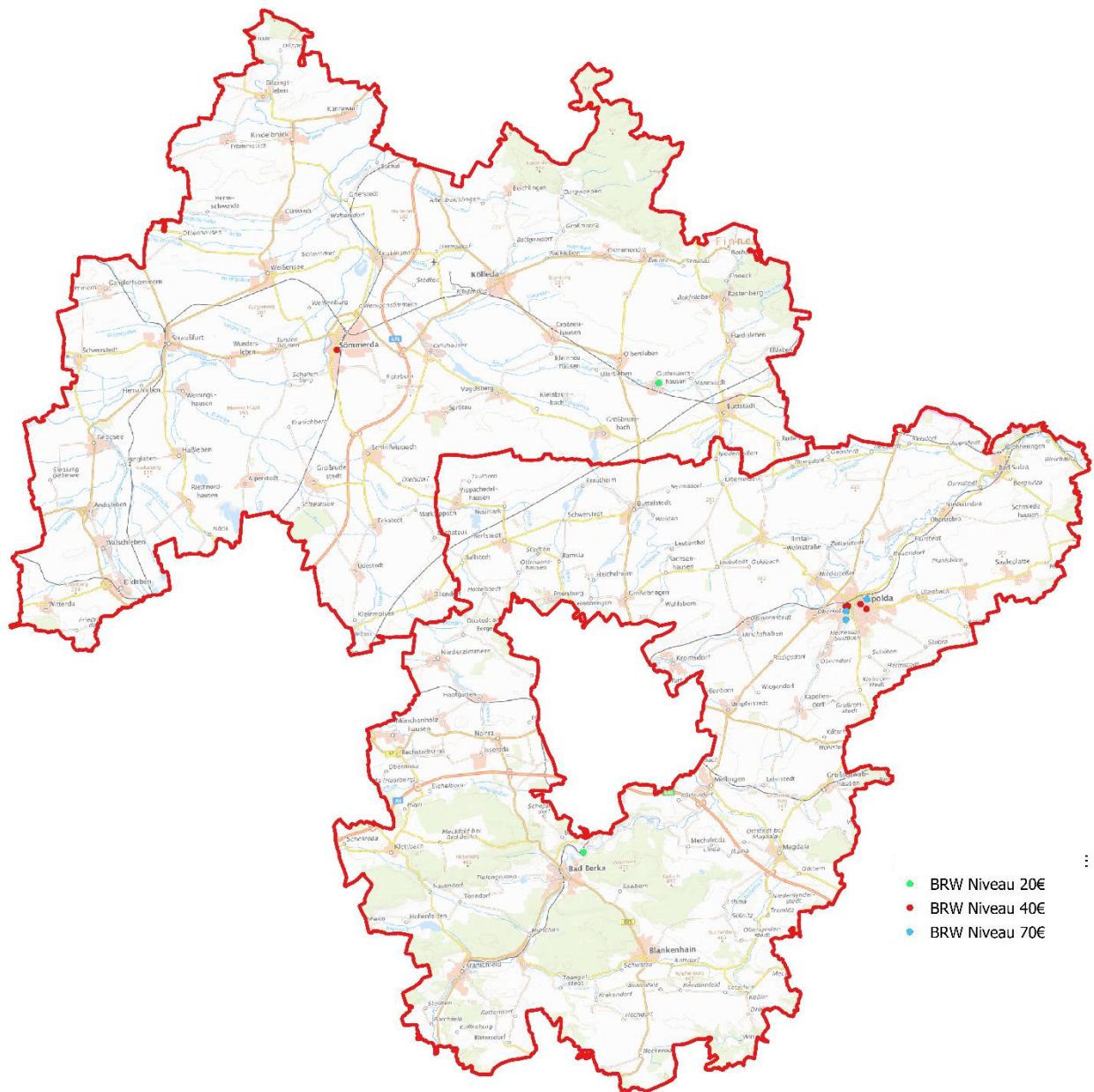


Abbildung 7: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle für MFH mit 7 bis 20 WE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	5
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	7
Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten	8
Abbildung 4: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle für MFH mit bis zu 6 WE im Landkreis Sömmerda	9
Abbildung 5 Verteilung der verwendeten Kauffälle für MFH mit bis zu 6 WE im Landkreis Weimarer Land	10
Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe MFH 7 – 20 Wohneinheiten	11
Abbildung 7: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle für MFH mit 7 bis 20 WE	12

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
RoF	Rohertragsfaktor
RoE	Rohertrag
KP	Kaufpreis
GND	Gesamtnutzungsdauer
WNF	Wohn-/Nutzfläche
Abb.	Abbildung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

