

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2023

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 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Inhalt

1	Allgemeines	4
2	Liegenschaftszinssatz	5
3	Rohetragsfaktoren	7
4	Modellbeschreibung	8
5	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Sömmerda	9
6	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land	11
7	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar	13
8	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land	15
9	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar	17
10	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn- / Geschäftshäusern – Landkreis Sömmerda	19
11	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn- / Geschäftshäusern – Landkreis Weimarer Land	21
12	Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn- / Geschäftshäusern – kreisfreie Stadt Weimar	23
	Anlage 1: Verteilung der Kauffälle innerhalb der Stadt Weimar	26

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
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 Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) u. a die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Hierfür wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Das heißt, es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit typischem Gebäude in die Auswertungen einbezogen. Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

Bei der Selektion der Kauffälle wurden folgende Kriterien angewandt:

Vertragsdatum:

- Landkreis Sömmerda / Landkreis Weimarer Land: 01.01.2020 – 31.12.2022
- Kreisfreie Stadt Weimar: 01.07.2021 – 31.12.2022

Gebäudetyp:

- Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten
- gemischtgenutztes Wohn- und Geschäftshaus (gewerblicher Anteil bis 35%)

Kaufpreis:

- ab 65.000 €

Die gesamte Stichprobe von 116 Kauffällen verteilt sich folgendermaßen auf die jeweilige Gebietskörperschaft:

- Landkreis Sömmerda: 21 Kauffälle
- Landkreis Weimarer Land: 63 Kauffälle
- Kreisfreie Stadt Weimar: 32 Kauffälle

2 Liegenschaftszinssatz

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB gehören zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten 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.

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

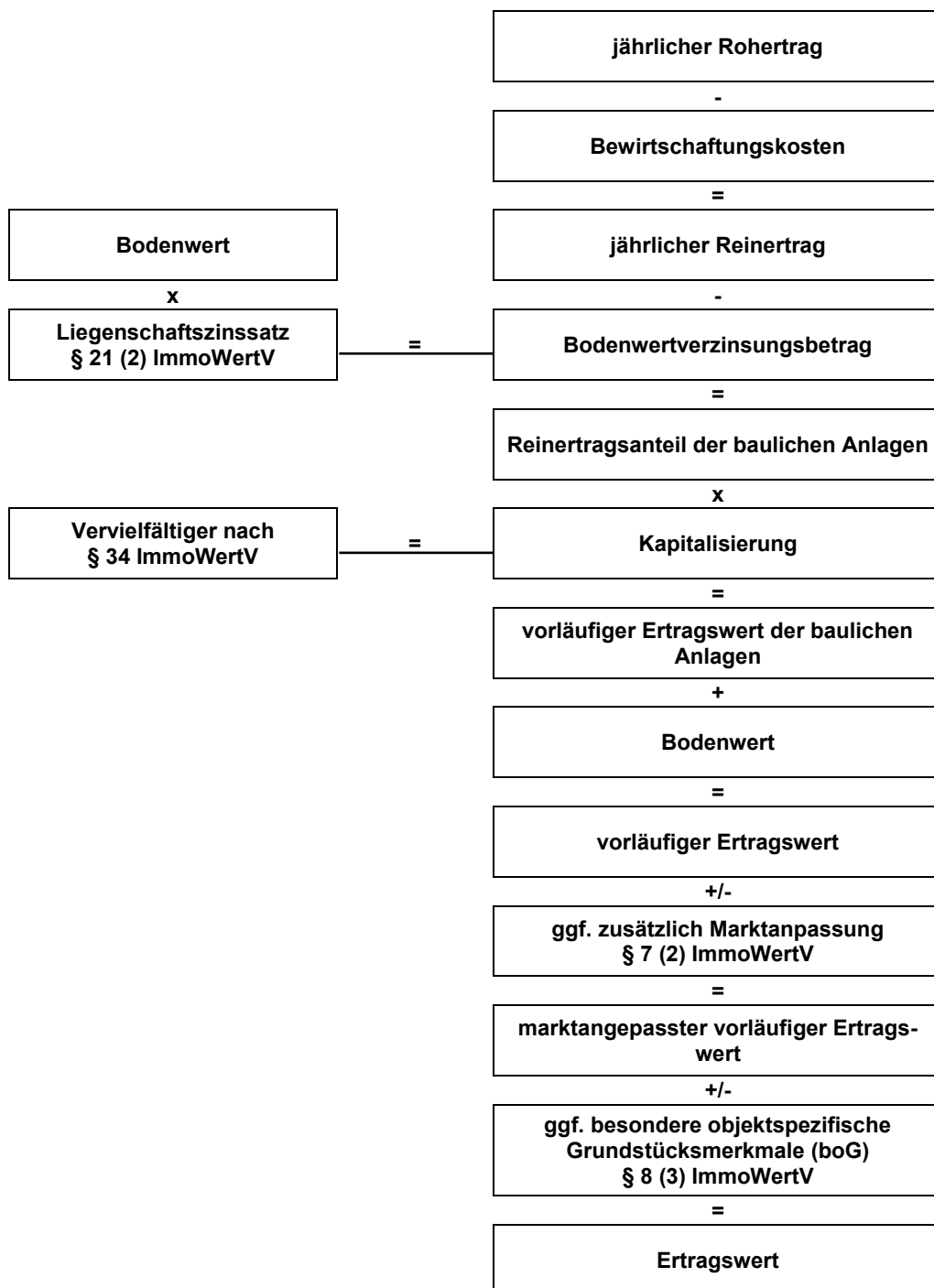


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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 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):

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

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

Signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes zu den Roherträgen bzw. zur Restnutzungsdauer wurden untersucht und konnten nicht nachgewiesen werden. Deshalb wurde für die folgenden Ableitungen das arithmetische Mittel gewählt.

3 Rohertragsfaktoren

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 § 20 Abs. 1 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten 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.

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

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

4 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). Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als auch für die Ableitung des Rohertragsfaktors.

Grundstücksart	Mehrfamilienhausgrundstücke gemischt genutzte Wohn-/Geschäftshäuser	
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 x 0,71) berechnet	
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV	
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	anlehnend an die Anlage 3 der ehemaligen Sachwertrichtlinie i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV 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 2 ImmoWertV	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise; bei den verwendeten Kaufobjekten handelt es sich um schadensfreie Gebäude	
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts (31.12.2020 bzw. 01.01.2022)	
Grundstücksfläche	entsprechend §§ 40 und 41 ImmoWertV	
Stichtage	Mittlerer Kaufzeitpunkt der jeweils ausgewerteten Datensätze; gerundet auf Quartalsanfang	
	MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten (Landkreis Sömmerda): MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten (Landkreis Weimarer Land): MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten (Stadt Weimar): MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten (Landkreis Weimarer Land): MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten (Stadt Weimar): gemischtgenutzte Wohn- u. Geschäftshäuser (Sömmerda): gemischtgenutzte Wohn- u. Geschäftshäuser (Weimarer Land): gemischtgenutzte Wohn- u. Geschäftshäuser (Stadt Weimar):	01.07.2021 01.10.2021 01.01.2022 01.07.2021 01.07.2022 01.07.2021 01.07.2021 01.01.2022

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

5 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Sömmerda

Die folgende Ableitung basiert auf 12 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertzeitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten **für den Bereich des Landkreises Sömmerda beschlossen:**

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten im Landkreis Sömmerda		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	3,4
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,0	
Rohertragsfaktor	12,5	12,4
Standardabweichung (Stichprobe)	2,9	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	12	
Ausreißer	0	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	12 (6)	

Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Sömmerda

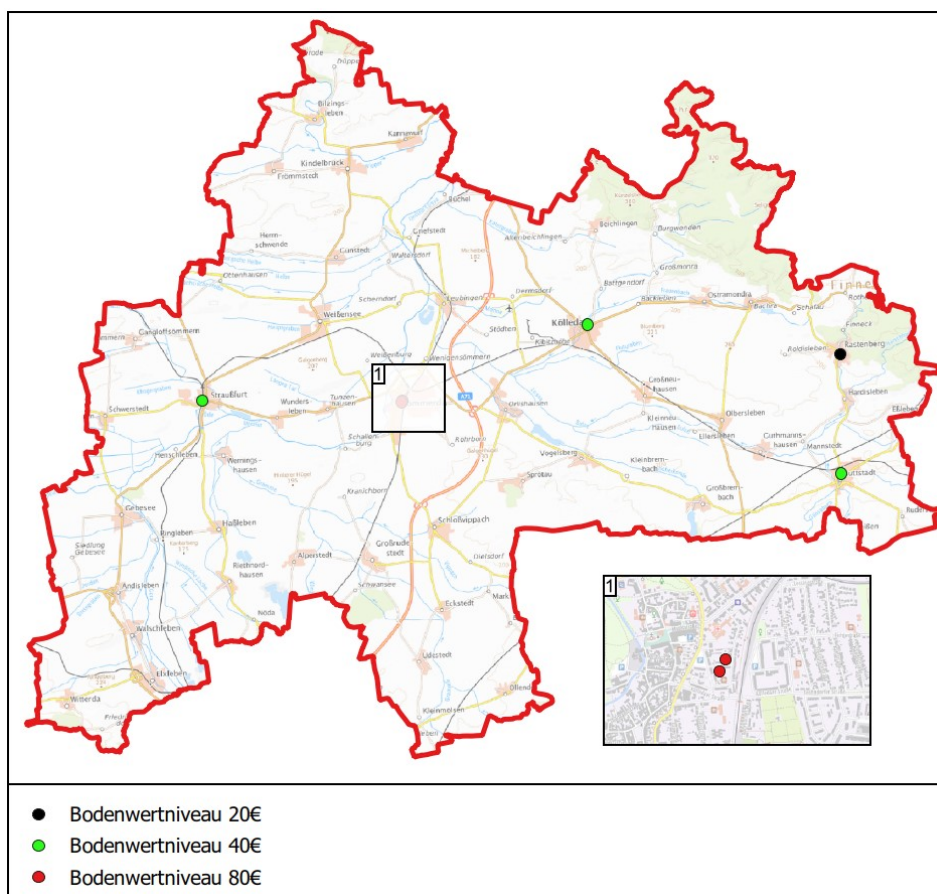


Abbildung 4: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Sömmerda

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,20	9,3	651,34
5.Perzentil	2,30	9,4	664,23
Median	3,36	12,4	887,24
Mittelwert	3,45	12,5	887,43
95. Perzentil	4,61	15,7	1.134,54
Maximum	4,62	15,8	1.171,15
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	30	1899	194
5.Perzentil	34	1904	208
Median	49	1925	287
Mittelwert	49	1926	296
95. Perzentil	63	1950	392
Maximum	65	1955	405
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	253	4,50	17.946,24
5.Perzentil	309	4,70	18.051,30
Median	498	5,50	19.184,64
Mittelwert	617	5,83	20.702,00
95. Perzentil	1088	7,72	25.747,50
Maximum	1186	8,35	26.730,00
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	3	02.09.2020	15
5.Perzentil	3	04.11.2020	16
Median	5	29.10.2021	24
Mittelwert	5	04.10.2021	24
95. Perzentil	6	06.07.2022	31
Maximum	6	03.08.2022	31

Abbildung 5: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - Landkreis Sömmerda

6 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land

Der Stichprobenumfang von 42 Kauffällen wurde nach Berechnung der dreifachen Standardabweichung um 7 Kauffälle reduziert. Somit basiert die folgende Ableitung auf 35 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertzeitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet. Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten für den Bereich des **Landkreises Weimarer Land** beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten im Landkreis Weimarer Land		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	2,2	2,0
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,9	
Rohertragsfaktor	16,0	15,0
Standardabweichung (Stichprobe)	2,9	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	42	
Ausreißer	7	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	35 (21)	

Abbildung 6: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land

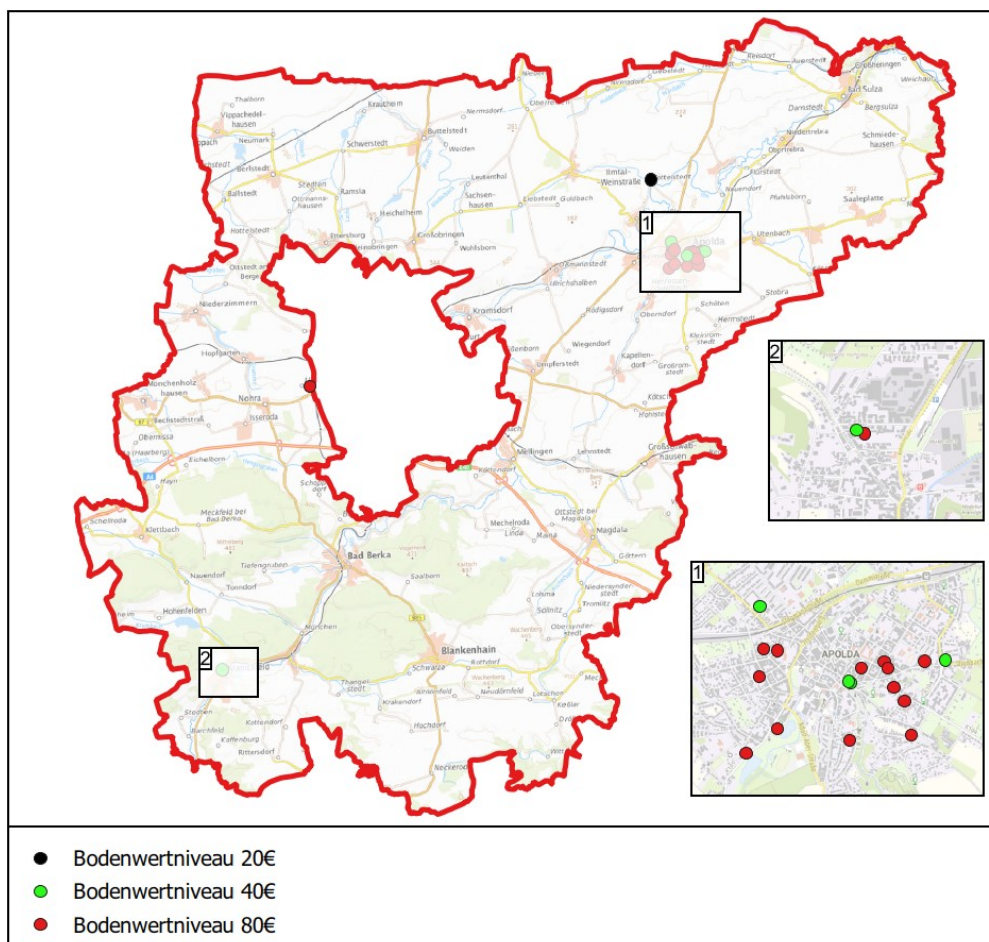


Abbildung 7: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Weimarer Land

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	0,85	9,9	612,33
5.Perzentil	0,93	10,2	683,82
Median	2,03	15,0	1.002,67
Mittelwert	2,20	15,0	1.016,59
95. Perzentil	3,63	18,6	1.294,79
Maximum	3,66	21,5	1.793,79
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	30	1870	136
5.Perzentil	40	1885	195
Median	55	1912	298
Mittelwert	57	1918	327
95. Perzentil	70	1958	468
Maximum	95	1995	873
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	135	4,71	8.160,00
5.Perzentil	139	4,81	12.816,84
Median	426	5,48	18.162,00
Mittelwert	458	5,56	22.138,93
95. Perzentil	963	6,67	34.710,00
Maximum	1.030	6,83	51.784,08
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	3	09.04.2020	15
5.Perzentil	3	20.07.2020	16
Median	4	09.07.2021	27
Mittelwert	4	27.06.2021	28
95. Perzentil	6	02.05.2022	44
Maximum	6	02.05.2022	46

Abbildung 8: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - Landkreis Weimarer Land

7 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar

Der Stichprobenumfang von 21 Kauffällen wurde nach Berechnung der dreifachen Standardabweichung um 1 Kauffall reduziert, da dieser außerhalb des Bereichs der dreifachen Standardabweichung um den Mittelwert lag. Somit basiert die folgende Ableitung auf 20 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertzeitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten für den Bereich der **kreisfreien Stadt Weimar** beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten in der kreisfreien Stadt Weimar		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	0,6	0,6
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,4	
Rohertragsfaktor	23,8	23,3
Standardabweichung (Stichprobe)	2,8	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	21	
Ausreißer	1	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	20 (12)	

Abbildung 9: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars ist Anlage 1 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	0,10	20,3	1.715,95
5.Perzentil	0,11	20,4	1.812,72
Median	0,58	23,3	2.120,36
Mittelwert	0,60	23,8	2.259,37
95. Perzentil	1,18	28,4	2.909,39
Maximum	1,21	29,3	3.012,05
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	145	1850	161
5.Perzentil	153	1873	225
Median	185	1900	352
Mittelwert	205	1900	341
95. Perzentil	306	1922	421
Maximum	350	1925	429
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	142	6,55	15.267,84
5.Perzentil	174	6,68	19.653,41
Median	322	7,97	31.787,46
Mittelwert	389	8,01	32.615,99
95. Perzentil	711	9,54	46.875,60
Maximum	751	9,59	49.212,00
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	4	08.07.2021	25
5.Perzentil	4	26.07.2021	26
Median	4	21.12.2021	29
Mittelwert	5	06.01.2022	30
95. Perzentil	6	02.06.2022	37
Maximum	6	08.07.2022	39

Abbildung 10: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - kreisfreie Stadt Weimar

8 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land

Der Stichprobenumfang von 12 Kauffällen wurde nach Berechnung der dreifachen Standardabweichung um 1 Kauffall reduziert, da dieser außerhalb des Bereichs der dreifachen Standardabweichung um den Mittelwert liegt. Somit basiert die folgende Ableitung auf 11 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertezitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten für den Bereich des Landkreises Weimarer Land beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten im Landkreis Weimarer Land		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3	3,3
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,9	
Rohertragsfaktor	15,1	13,4
Standardabweichung (Stichprobe)	5,1	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	12	
Ausreißer	1	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	11 (7)	

Abbildung 11: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land

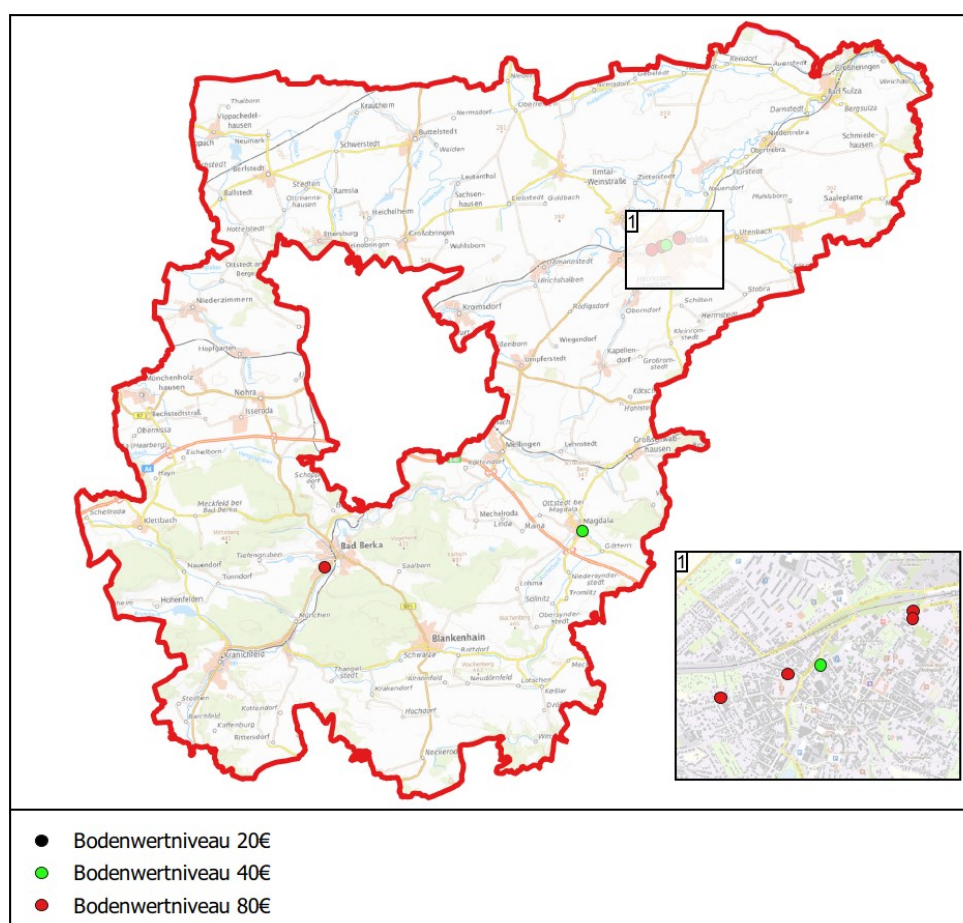


Abbildung 12: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Weimarer Land

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	1,89	11,4	579,38
5.Perzentil	2,10	11,4	635,57
Median	3,30	13,4	910,66
Mittelwert	3,28	15,1	1.107,32
95. Perzentil	4,24	23,3	1.871,59
Maximum	4,34	25,1	2.000,00
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	50	1900	300
5.Perzentil	50	1902	336
Median	55	1912	679
Mittelwert	64	1937	697
95. Perzentil	80	2002	1073
Maximum	80	2005	1125
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	357	5,00	19.500,00
5.Perzentil	402	5,06	21.030,65
Median	1354	6,40	44.661,60
Mittelwert	1283	6,03	50.817,03
95. Perzentil	2270	6,68	86.157,11
Maximum	2475	6,74	89.478,00
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	7	14.07.2020	18
5.Perzentil	7	31.08.2020	20
Median	10	16.03.2021	31
Mittelwert	12	09.06.2021	33
95. Perzentil	18	26.04.2022	50
Maximum	18	22.06.2022	53

Abbildung 13: Kennzahlen der Stichprobe – MFH 7 bis 20 WE – Landkreis Weimarer Land

9 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar

Die folgende Ableitung basiert auf 6 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertzeitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten **für den Bereich der kreisfreien Stadt Weimar** beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten in der kreisfreien Stadt Weimar		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	1,2	1,4
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,8	
Rohertragsfaktor	22,8	22,7
Standardabweichung (Stichprobe)	2,5	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	6	
Ausreißer	0	
Anzahl verwendet	6	

Abbildung 14: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars ist Anlage 1 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	0,18	18,9	1.659,26
5.Perzentil	0,21	19,6	1.711,39
Median	1,38	22,7	2.064,15
Mittelwert	1,21	22,8	2.131,45
95. Perzentil	2,20	25,7	2.657,04
Maximum	2,38	25,9	2.747,40
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	140	1900	520
5.Perzentil	149	1900	520
Median	223	1906	539
Mittelwert	222	1908	808
95. Perzentil	293	1924	1535
Maximum	300	1928	1704
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	388	6,21	39.253,56
5.Perzentil	390	6,47	41.008,41
Median	547	7,82	52.114,86
Mittelwert	789	7,63	78.075,62
95. Perzentil	1705	8,38	159.901,11
Maximum	1980	8,43	180.453,48
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	7	30.11.2021	27
5.Perzentil	7	07.12.2021	28
Median	8	04.08.2022	30
Mittelwert	10	12.06.2022	35
95. Perzentil	18	19.10.2022	52
Maximum	20	20.10.2022	58

Abbildung 15: Kennzahlen der Stichprobe – MFH 7 bis 20 WE – kreisfreie Stadt Weimar

10 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn- / Geschäftshäusern – Landkreis Sömmerda

Der Stichprobenumfang von 6 Kauffällen wurde nach Berechnung der dreifachen Standardabweichung um 1 Kauffall reduziert, da dieser außerhalb des Bereichs der dreifachen Standardabweichung um den Mittelwert liegt. Somit basiert die folgende Ableitung auf 5 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertzeitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 beschlossen, die folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für gemischtgenutzte Wohn- / Geschäftshäuser **für den Bereich des Landkreises Sömmerda informativ zu veröffentlichen:**

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn-/ Geschäftshäusern im Landkreis Sömmerda		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	3,8	3,1
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,6	
Rohertragsfaktor	9,5	9,4
Standardabweichung (Stichprobe)	1,8	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	6	
Ausreißer	1	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	5 (3)	

Abbildung 16: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – Landkreis Sömmerda

Hinweis:

Auf Grund des geringen Umfangs der Stichprobe haben die hier dargestellten Werte lediglich informativen Charakter. Die Ver-/Anwendung der Werte zur Ermittlung von Ertragswerten erfolgt nach gutachterlichem Ermessen.

Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs wird auf eine Karte zur Lage der verwendeten Kauffälle aus Datenschutzgründen verzichtet.

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,78	7,7	411,98
5.Perzentil	2,81	7,9	429,87
Median	3,08	9,4	590,91
Mittelwert	3,84	9,5	579,39
95. Perzentil	5,39	11,1	720,85
Maximum	5,65	11,3	735,29
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	33	1820	220
5.Perzentil	34	1826	232
Median	38	1875	340
Mittelwert	44	1876	333
95. Perzentil	58	1926	429
Maximum	60	1932	439
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	422	4,35	13.824,00
5.Perzentil	444	4,47	14.659,56
Median	640	5,50	22.179,60
Mittelwert	723	5,48	19.849,96
95. Perzentil	1061	6,49	23.409,61
Maximum	1108	6,60	23.546,28
	Anzahl der Einheiten [Wohnen / Gewerbe]	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	1 / 1	29.10.2020	12
5.Perzentil	1 / 1	24.11.2020	12
Median	2 / 1	23.07.2021	12
Mittelwert	3 / 1	03.06.2021	18
95. Perzentil	5 / 1	05.11.2021	28
Maximum	5 / 1	17.11.2021	30

Abbildung 17: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – Landkreis Sömmerda

11 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn- / Geschäftshäusern – Landkreis Weimarer Land

Der Stichprobenumfang von 11 Kauffällen wurde nach Berechnung der dreifachen Standardabweichung um 2 Kauffälle reduziert, da diese außerhalb des Bereichs der dreifachen Standardabweichung um den Mittelwert lagen. Somit basiert die folgende Ableitung auf 9 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertezitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für gemischtgenutzte Wohn- / Geschäftshäuser **für den Bereich des Landkreises Weimarer Land** beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn-/ Geschäftshäuser im Landkreis Weimarer Land		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	3,1
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,5	
Rohertragsfaktor	13,9	13,9
Standardabweichung (Stichprobe)	3,0	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	11	
Ausreißer	2	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	9 (6)	

Abbildung 18: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – Landkreis Weimarer Land

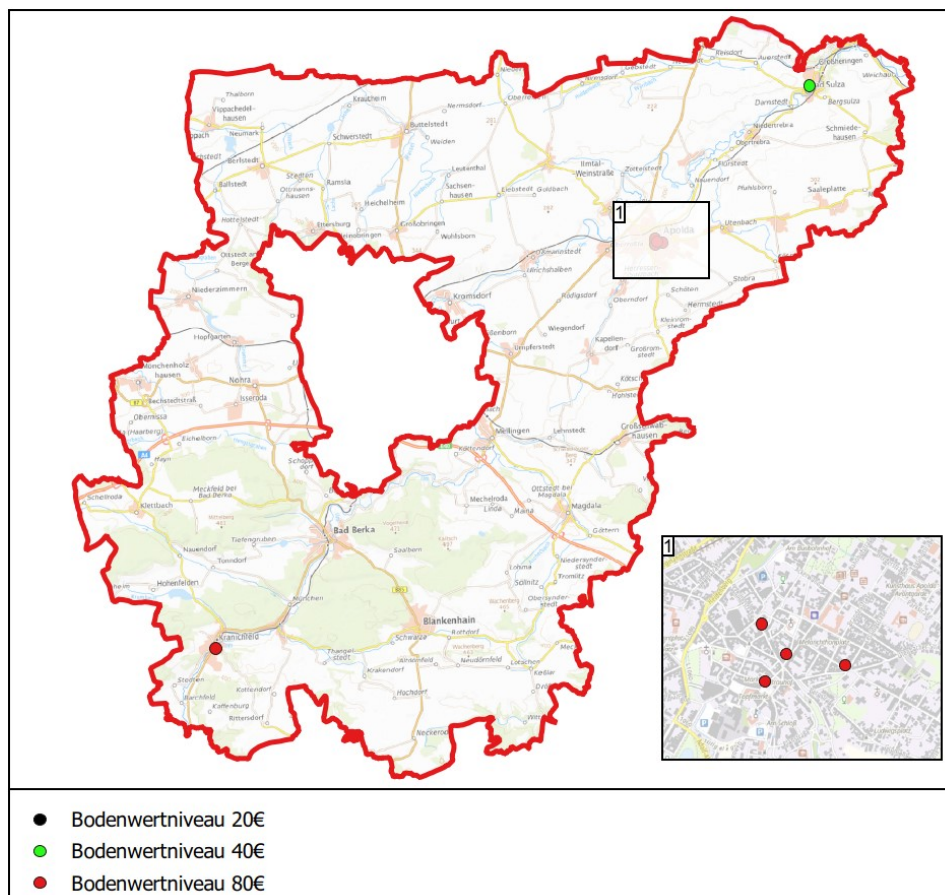


Abbildung 19: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Weimarer Land

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	2,45	9,6	500,00
5.Perzentil	2,48	10,2	590,00
Median	3,20	13,9	916,03
Mittelwert	3,11	13,9	953,29
95. Perzentil	3,72	17,6	1.302,03
Maximum	3,81	18,3	1.340,21
	Bodenrichtwert [€]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	50	1885	150
5.Perzentil	51	1885	167
Median	74	1903	306
Mittelwert	86	1902	288
95. Perzentil	135	1923	388
Maximum	140	1927	400
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	107	5,16	10.800,00
5.Perzentil	116	5,19	11.458,65
Median	263	5,75	21.097,44
Mittelwert	235	5,77	19.204,22
95. Perzentil	329	6,42	24.470,88
Maximum	341	6,50	24.543,84
	Anzahl der Einheiten [Wohnen / Gewerbe]	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	1 / 1	05.05.2020	17
5.Perzentil	2 / 1	18.06.2020	18
Median	3 / 1	07.09.2021	32
Mittelwert	3 / 1	10.06.2021	29
95. Perzentil	5 / 2	06.02.2022	36
Maximum	6 / 2	21.02.2022	36

Abbildung 20: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – Landkreis Weimarer Land

12 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn- / Geschäftshäusern – kreisfreie Stadt Weimar

Der Stichprobenumfang von 5 Kauffällen wurde nach Berechnung der dreifachen Standardabweichung um einen Kauffall reduziert, da dieser außerhalb des Bereichs der dreifachen Standardabweichung um den Mittelwert liegt. Somit basiert die folgende Ableitung auf 4 Kauffällen. Diese weisen auf Grund der Marktsituation innerhalb des Auswertzeitraums eine erhöhte Streuung auf. Die statistischen Kenngrößen wurden daher auf Grundlage der Kaufverträge innerhalb des Quartilsabstandes der Stichprobe berechnet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 21. September 2023 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für gemischtgenutzte Wohn- / Geschäftshäuser **für den Bereich der kreisfreien Stadt Weimar** beschlossen:

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn-/ Geschäftshäusern in der kreisfreien Stadt Weimar		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	0,8	0,7
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,5	
Rothertragsfaktor	26,3	24,3
Standardabweichung (Stichprobe)	5,6	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	5	
Ausreißer	1	
Anzahl verwendet	4	

Abbildung 21: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars ist Anlage 1 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	0,30	22,3	1.787,88
5.Perzentil	0,31	22,5	1.813,87
Median	0,70	24,3	2.091,50
Mittelwert	0,76	26,3	2.460,46
95. Perzentil	1,31	33,1	3.623,60
Maximum	1,36	34,5	3.870,97
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	190	1870	273
5.Perzentil	195	1876	278
Median	230	1923	320
Mittelwert	350	1932	379
95. Perzentil	674	2000	562
Maximum	750	2011	603
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	148	5,67	22.915,20
5.Perzentil	158	5,87	22.987,92
Median	232	7,50	29.109,24
Mittelwert	256	7,48	35.311,02
95. Perzentil	387	9,06	56.316,61
Maximum	412	9,25	60.110,40
	Anzahl der Einheiten [Wohnen / Gewerbe]	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	2 / 1	13.09.2021	27
5.Perzentil	2 / 1	23.09.2021	27
Median	3 / 1	07.01.2022	30
Mittelwert	3 / 1	28.12.2021	37
95. Perzentil	4 / 1	19.03.2022	56
Maximum	4 / 1	24.03.2022	60

Abbildung 22: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar

Abbildungsverzeichnis

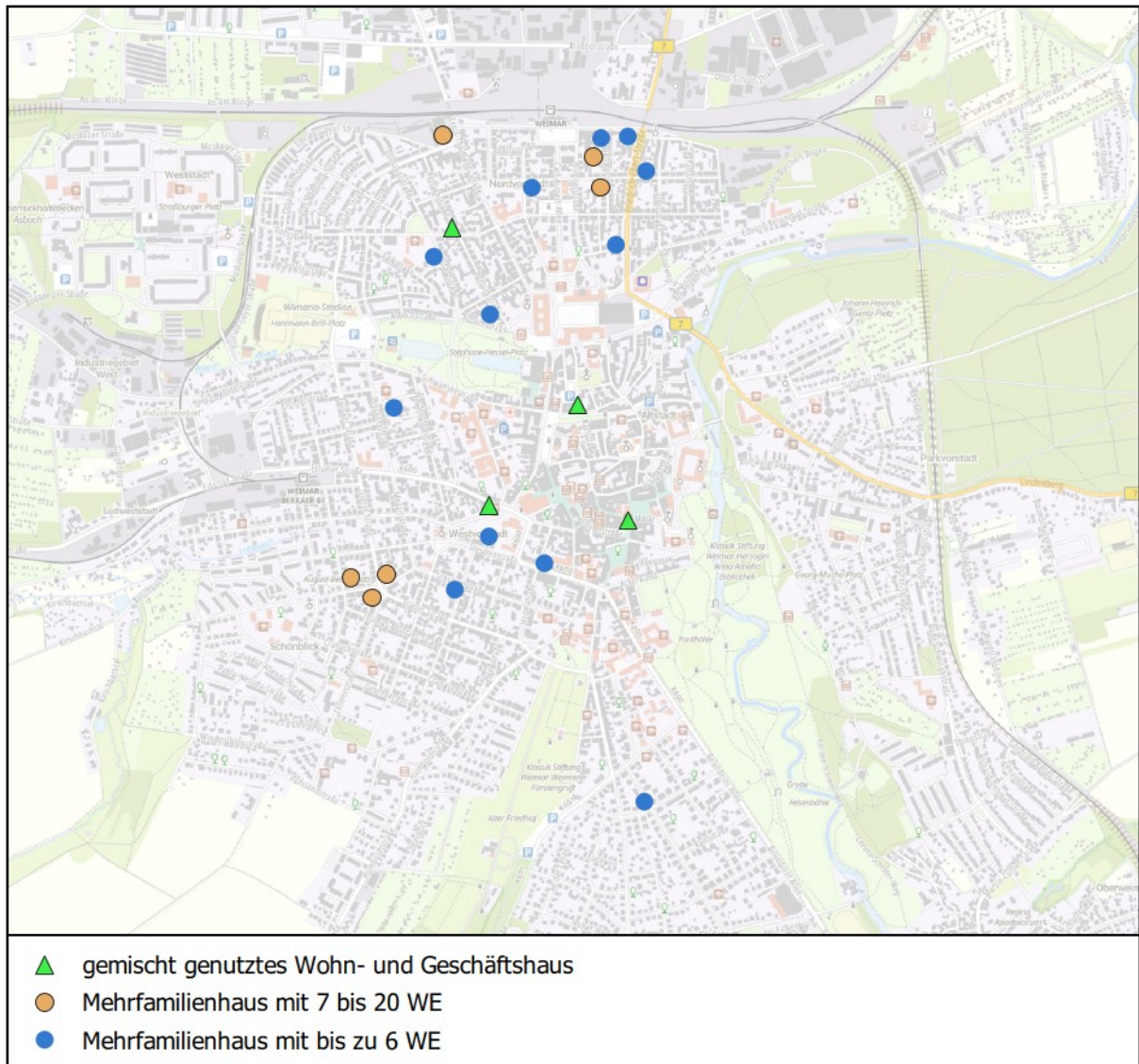
Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	6
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	8
Abbildung 3: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Sömmerda	9
Abbildung 4: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Sömmerda	9
Abbildung 5: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - Landkreis Sömmerda	10
Abbildung 6: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land	11
Abbildung 7: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Weimarer Land	11
Abbildung 8: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - Landkreis Weimarer Land	12
Abbildung 9: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar	13
Abbildung 10: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - kreisfreie Stadt Weimar	14
Abbildung 11: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land	15
Abbildung 12: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Weimarer Land	15
Abbildung 13: Kennzahlen der Stichprobe – MFH 7 bis 20 WE – Landkreis Weimarer Land	16
Abbildung 14: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar	17
Abbildung 15: Kennzahlen der Stichprobe – MFH 7 bis 20 WE – kreisfreie Stadt Weimar	18
Abbildung 16: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn- /Geschäftshäuser – Landkreis Sömmerda	19
Abbildung 17: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – Landkreis Sömmerda	20
Abbildung 18: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn- /Geschäftshäuser – Landkreis Weimarer Land	21
Abbildung 19: Verteilung der Kauffälle im Landkreis Weimarer Land	21
Abbildung 20: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – Landkreis Weimarer Land	22
Abbildung 21: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn- /Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar	23
Abbildung 22: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar	24

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

Anlagen

Anlage 1: Verteilung der Kauffälle innerhalb der Stadt Weimar





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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt