

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2025

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 2025 © 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 – kreisfreie Stadt Weimar	19
	Anlage 1: Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises Sömmerda	22
	Anlage 2: Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises Weimarer Land	23
	Anlage 3: Verteilung der Kauffälle innerhalb kreisfreien Stadt Weimar	24

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
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), geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 292)

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:

- 01.01.2023 bis 31.12.2024

Gebäudetyp:

- Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten
- gemischtgenutztes Wohn- und Geschäftshaus (gewerblicher Anteil bis 50%)

Kaufpreis:

- ab 65.000 €

Die gesamte Stichprobe von 81 Kauffällen verteilt sich folgendermaßen auf die jeweilige Gebietskörperschaft:

- Landkreis Sömmerda: 18 Kauffälle
- Landkreis Weimarer Land: 32 Kauffälle
- Kreisfreie Stadt Weimar: 31 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:

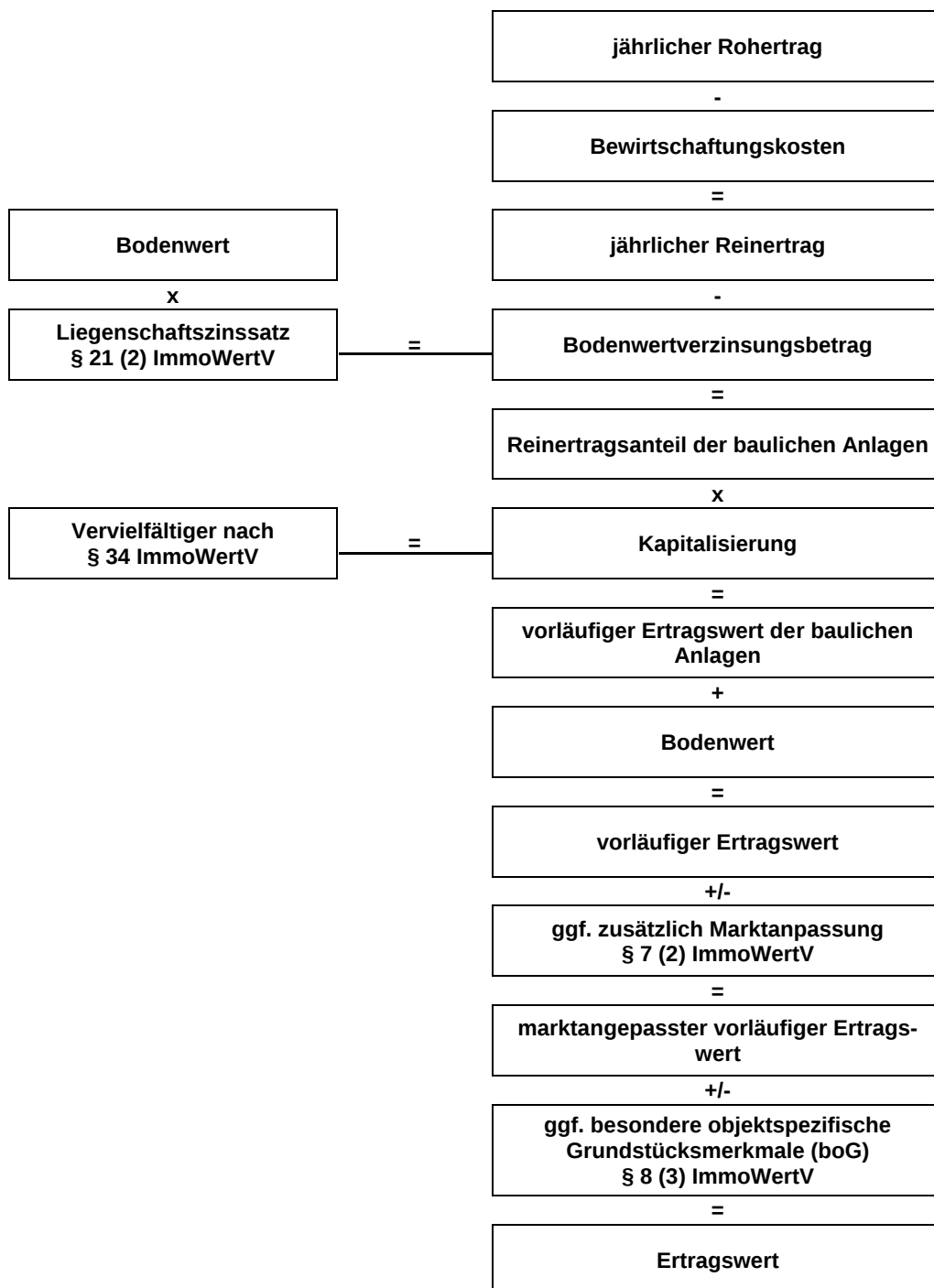


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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: 1. tatsächliche Mieten (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden 2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge, je nach Lage und Ausstattung (Preisspiegel Thüringen 22/23 bzw. 23/24 des IVD (der zum Vertragszeitpunkt gültige))	
Vermietungssituation	Vollvermietung wird unterstellt	
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig ($BGF \times 0,71$) berechnet	
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV und ergänzend für Außenstellplätze: Verwaltungskosten = 50% vom Wert für Garagen; Instandhaltungskosten = 30% vom Wert für Garagen.	
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gem. Anlage 1 ImmoWertV i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. § 12 Abs. 5 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 (01.01.2022 bzw. 01.01.2024)	
Grundstücksfläche	entsprechend §§ 40 und 41 ImmoWertV	
Stichtage	mittlerer Kaufzeitpunkt der jeweils ausgewerteten Datensätze; gerundet auf Quartalsanfang	
	MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten (Landkreis Sömmerda):	01.04.2024
	MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten (Landkreis Weimarer Land):	01.01.2024
	MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten (Stadt Weimar):	01.01.2024
	MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten (Landkreis Weimarer Land):	01.01.2024
	MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten (Stadt Weimar):	01.01.2024
	gemischtgenutzte Wohn- u. Geschäftshäuser (Stadt Weimar):	01.01.2024

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 11 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 12. März 2025 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 [%]	4,22	4,02
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,97	
Rohertragsfaktor	13,65	12,25
Standardabweichung (Stichprobe)	1,52	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	11	
Ausreißer	0	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	11 (7)	

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

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb des Landkreises Sömmerda ist Anlage 1 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	1,01	9,7	611,94
5.Perzentil	1,49	9,9	615,25
Median	4,02	12,2	852,07
Mittelwert	4,22	13,7	936,52
95. Perzentil	6,50	21,9	1.557,87
Maximum	6,71	27,2	1.797,24
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	33	1850	194
5.Perzentil	33	1873	197
Median	40	1930	292
Mittelwert	42	1938	305
95. Perzentil	58	1998	447
Maximum	63	1998	465
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	167	4,64	10.800,00
5.Perzentil	320	4,82	12.546,00
Median	862	5,50	23.126,40
Mittelwert	991	5,51	23.586,33
95. Perzentil	2.004	6,23	34.806,60
Maximum	2.471	6,60	38.113,20
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	3	15.08.2023	27
5.Perzentil	3	09.09.2023	28
Median	6	18.03.2024	34
Mittelwert	6	14.03.2024	38
95. Perzentil	6	13.11.2024	54
Maximum	6	11.12.2024	54

Abbildung 4: 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

Die folgende Ableitung basiert auf 25 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 12. März 2025 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 [%]	4,62	4,92
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,71	
Rohertragsfaktor	11,44	11,15
Standardabweichung (Stichprobe)	2,51	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	25	
Ausreißer	0	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	25 (12)	

Abbildung 5: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb des Landkreises Weimarer Land ist Anlage 2 zu entnehmen.

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	0,98	7,9	433,33
5.Perzentil	1,37	7,9	444,96
Median	4,92	11,1	714,29
Mittelwert	4,62	11,5	811,53
95. Perzentil	7,21	16,6	1.404,09
Maximum	7,91	23,1	1.666,67
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	33	1880	148
5.Perzentil	50	1890	167
Median	60	1910	270
Mittelwert	60	1912	264
95. Perzentil	70	1933	369
Maximum	70	1997	411
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	153	4,50	8.880,00
5.Perzentil	180	4,50	10.569,41
Median	317	6,00	18.109,32
Mittelwert	418	5,98	19.999,87
95. Perzentil	1.201	7,24	32.518,18
Maximum	1.809	9,00	43.068,12
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	3	13.01.2023	12
5.Perzentil	3	13.02.2023	18
Median	3	23.02.2024	27
Mittelwert	4	30.01.2024	28
95. Perzentil	6	19.12.2024	39
Maximum	6	23.12.2024	53

Abbildung 6: 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

Die folgende Ableitung basiert auf 16 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 12. März 2025 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 im Stadt Weimar		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	2,14	2,31
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,47	
Rohertragsfaktor	18,78	17,66
Standardabweichung (Stichprobe)		
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	16	
Ausreißer	0	
Anzahl verwendet (innerh. Quartile)	16 (8)	

Abbildung 7: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars ist Anlage 3 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	-0,72	11,7	1.054,21
5.Perzentil	0,12	13,6	1.224,69
Median	2,31	17,7	1.770,15
Mittelwert	2,14	18,8	1.823,16
95. Perzentil	3,81	26,9	2.561,75
Maximum	4,21	29,2	3.333,33
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	175	1860	159
5.Perzentil	179	1873	182
Median	240	1911	271
Mittelwert	252	1912	305
95. Perzentil	320	1936	480
Maximum	350	1937	590
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	150	4,94	11.856,00
5.Perzentil	155	5,40	16.558,50
Median	361	7,75	26.268,00
Mittelwert	370	8,08	30.923,33
95. Perzentil	673	9,63	49.227,60
Maximum	686	10,00	67.260,00
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	3	09.01.2023	20
5.Perzentil	3	21.01.2023	22
Median	4	02.12.2023	27
Mittelwert	4	25.12.2023	28
95. Perzentil	5	28.10.2024	37
Maximum	6	03.12.2024	37

Abbildung 8: 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 6 Kauffällen wurde nach Berechnung der dreifachen Standardabweichung um 2 Kauffälle reduziert, da diese außerhalb des Bereichs der dreifachen Standardabweichung um den Mittelwert liegen. Die folgende Ableitung basiert 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 12. März 2025 beschlossen, den folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten **für den Bereich des Landkreises Weimarer Land lediglich informativ zu veröffentlichen:**

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten im Landkreis WEL		
	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	6,8
Rohertragsfaktor	8,3	15,4
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	6	
Ausreißer	2	
Anzahl verwendet	4	

Abbildung 9: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb des Landkreises Weimarer Land ist Anlage 2 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	3,47	8,3	500,00
5.Perzentil	3,60	9,1	582,34
Median	4,59	14,1	1.054,53
Mittelwert	4,85	13,0	934,82
95. Perzentil	6,48	15,3	1.119,72
Maximum	6,77	15,4	1.130,24
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	55	1877	419
5.Perzentil	55	1883	420
Median	85	1955	435
Mittelwert	85	1946	495
95. Perzentil	115	1995	654
Maximum	115	1995	690
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	654	5,00	27.000,00
5.Perzentil	670	5,15	27.517,97
Median	763	6,03	31.435,38
Mittelwert	768	5,81	35.099,85
95. Perzentil	871	6,17	47.811,99
Maximum	890	6,19	50.528,64
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	7	24.02.2023	34
5.Perzentil	7	17.04.2023	35
Median	9	07.02.2024	45
Mittelwert	9	03.12.2023	44
95. Perzentil	12	19.04.2024	51
Maximum	12	02.05.2024	51

Abbildung 10: 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 10 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 12. März 2025 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 im Stadt Weimar		
	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz [%]	3,18	3,08
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,25	
Rohertragsfaktor	16,20	16,77
Standardabweichung (Stichprobe)	0,90	
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	10	
Ausreißer	0	
Anzahl verwendet	10	

Abbildung 11: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars ist Anlage 3 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	1,64	12,8	1.076,39
5.Perzentil	1,84	13,8	1.157,21
Median	3,08	16,8	1.695,79
Mittelwert	3,18	16,2	1.605,68
95. Perzentil	4,60	17,6	1.898,78
Maximum	4,87	17,7	1.957,67
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	165	1886	402
5.Perzentil	170	1890	417
Median	193	1901	573
Mittelwert	209	1913	612
95. Perzentil	287	1965	874
Maximum	300	2000	950
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokalt- miete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	244	6,07	40.952,52
5.Perzentil	247	6,13	42.825,62
Median	454	8,52	57.030,00
Mittelwert	1.048	8,13	90.615,10
95. Perzentil	3.507	9,46	234.074,81
Maximum	4.521	9,50	295.563,47
	Anzahl der Wohneinheiten	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	7	27.02.2023	25
5.Perzentil	7	08.03.2023	25
Median	8	11.11.2023	29
Mittelwert	10	30.11.2023	32
95. Perzentil	16	27.10.2024	47
Maximum	16	16.12.2024	57

Abbildung 12: Kennzahlen der Stichprobe – MFH 7 bis 20 WE – kreisfreie Stadt Weimar

10 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 12. März 2025 beschlossen folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für gemischtgenutzte Wohn- / Geschäftshäuser **für den Bereich der kreisfreien Stadt Weimar lediglich informativ zu veröffentlichen:**

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Grundstücke mit gemischtgenutzten Wohn-/ Geschäftshäusern im Stadt Weimar		
	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,3	6,0
Rothertragsfaktor	11,1	17,0
Anzahl der Kauffälle		
Gesamt	5	
Ausreißer	1	
Anzahl verwendet	4	

Abbildung 13: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar

Hinweis:

Die Karte zur Verteilung der verwendeten Kauffälle innerhalb Weimars ist Anlage 3 zu entnehmen

	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Bereinigter Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche [€/m²]
Minimum	1,28	11,1	1.215,79
5.Perzentil	1,31	11,5	1.226,28
Median	3,33	14,1	1.472,94
Mittelwert	3,49	14,1	1.591,60
95. Perzentil	5,87	16,6	2.123,04
Maximum	6,00	17,0	2.204,72
	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Minimum	180	1490	198
5.Perzentil	185	1529	210
Median	240	1829	279
Mittelwert	300	1768	278
95. Perzentil	500	1920	345
Maximum	540	1922	356
	Grundstücksgröße [m²]	monatl. Nettokaltmiete (Wohnen) [€/m²]	Rohertrag [€/Jahr]
Minimum	178	7,32	32.036,40
5.Perzentil	191	7,33	33.136,74
Median	271	8,43	44.659,32
Mittelwert	314	8,42	43.951,56
95. Perzentil	498	9,50	53.775,52
Maximum	537	9,50	54.451,20
	Anzahl der Einheiten [Wohnen / Gewerbe]	Vertragsdatum	Restnutzungsdauer
Minimum	3 / 1	05.10.2023	14
5.Perzentil	3 / 1	14.10.2023	16
Median	3 / 1	19.12.2023	25
Mittelwert	3 / 1	08.02.2024	26
95. Perzentil	3 / 2	15.08.2024	37
Maximum	3 / 2	24.09.2024	39

Abbildung 14: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar

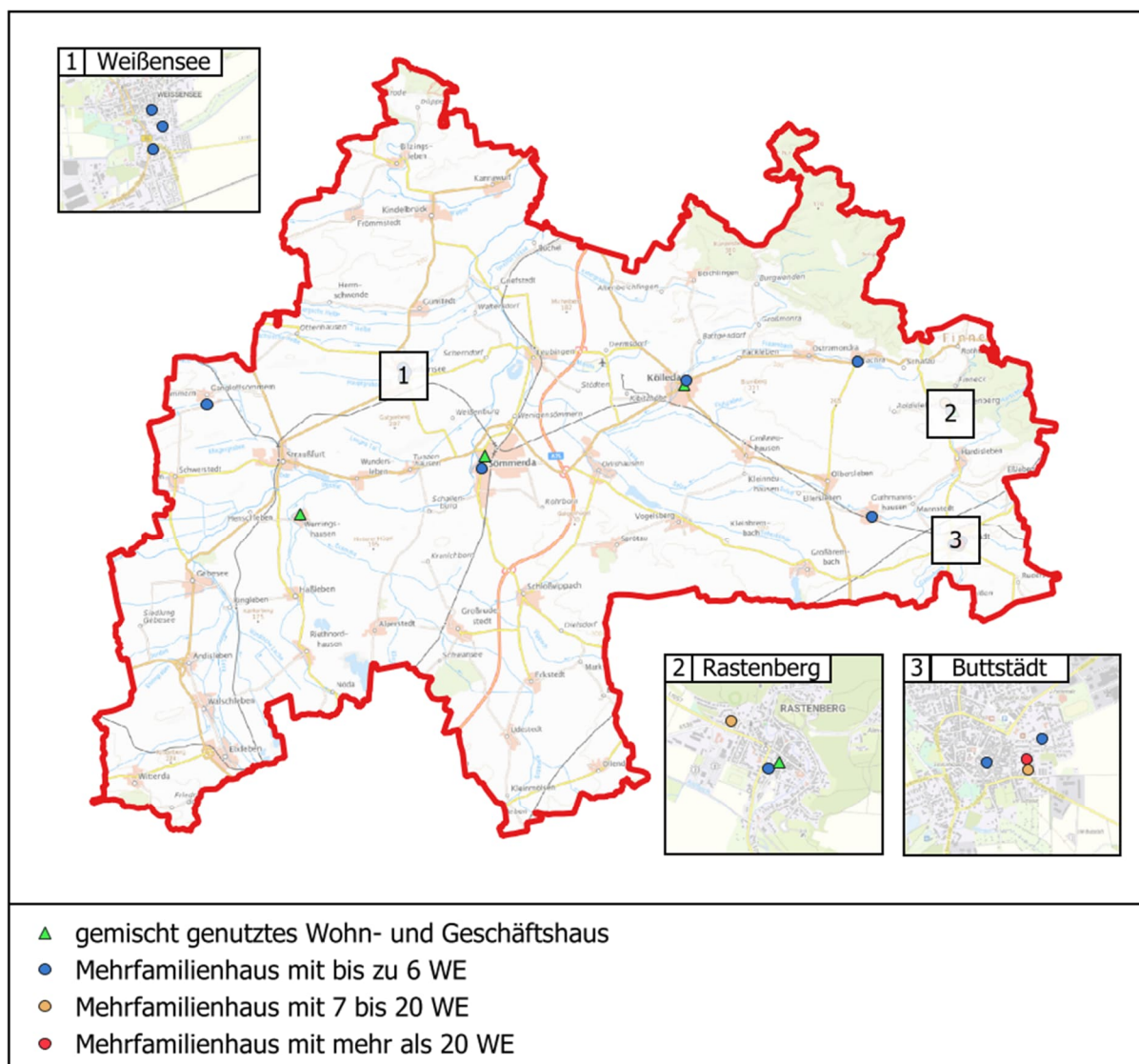
Abbildungsverzeichnis

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: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - Landkreis Sömmerda	10
Abbildung 5: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land	11
Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - Landkreis Weimarer Land	12
Abbildung 7: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar	13
Abbildung 8: Kennzahlen der Stichprobe - MFH bis 6 WE - kreisfreie Stadt Weimar	14
Abbildung 9: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – Landkreis Weimarer Land	15
Abbildung 10: Kennzahlen der Stichprobe – MFH 7 bis 20 WE – Landkreis Weimarer Land	16
Abbildung 11: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – MFH mit 7 bis 20 Wohneinheiten – kreisfreie Stadt Weimar	17
Abbildung 12: Kennzahlen der Stichprobe – MFH 7 bis 20 WE – kreisfreie Stadt Weimar	18
Abbildung 13: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar	19
Abbildung 14: Kennzahlen der Stichprobe – gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser – kreisfreie Stadt Weimar	20

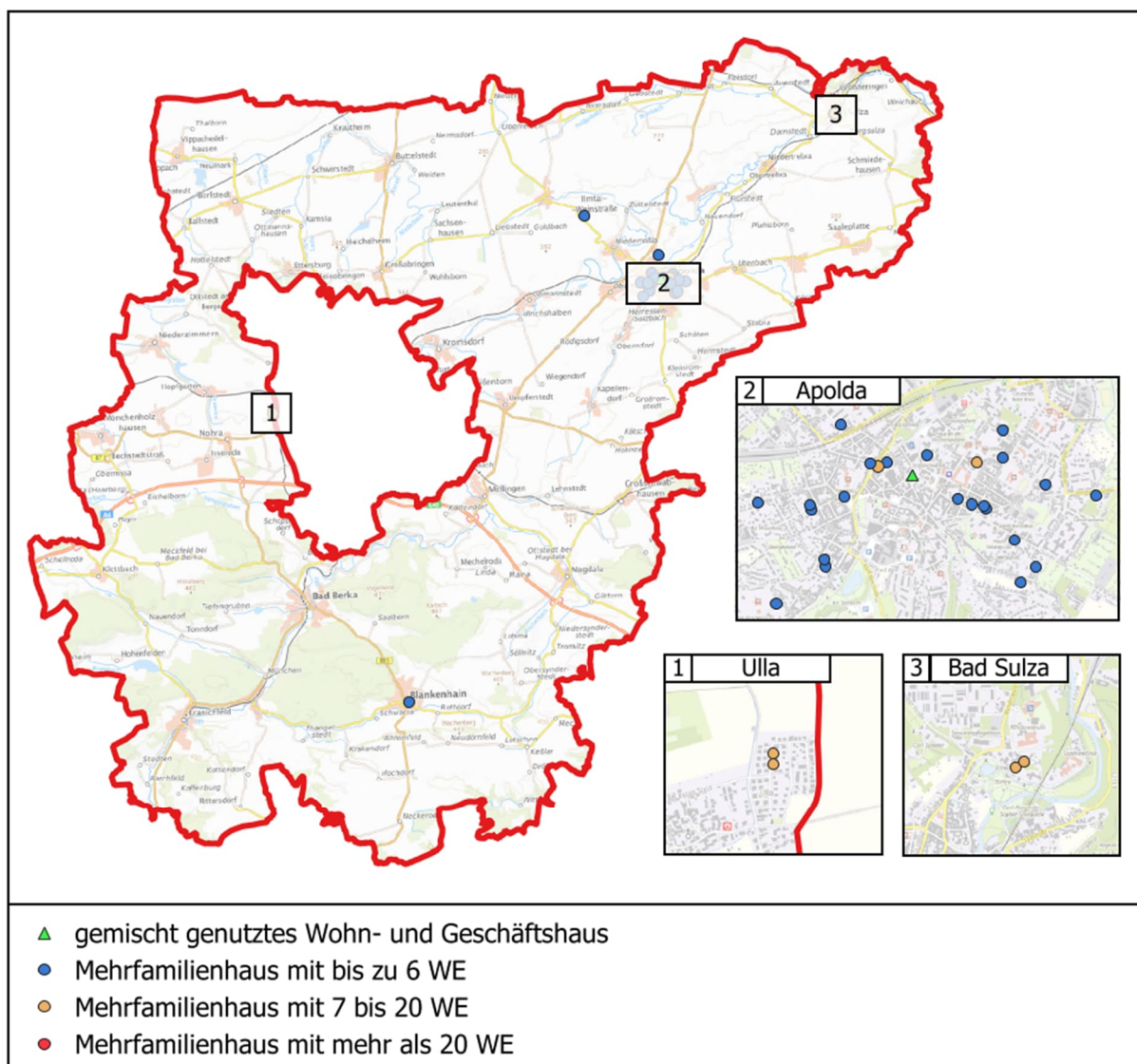
Abkürzungsverzeichnis

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

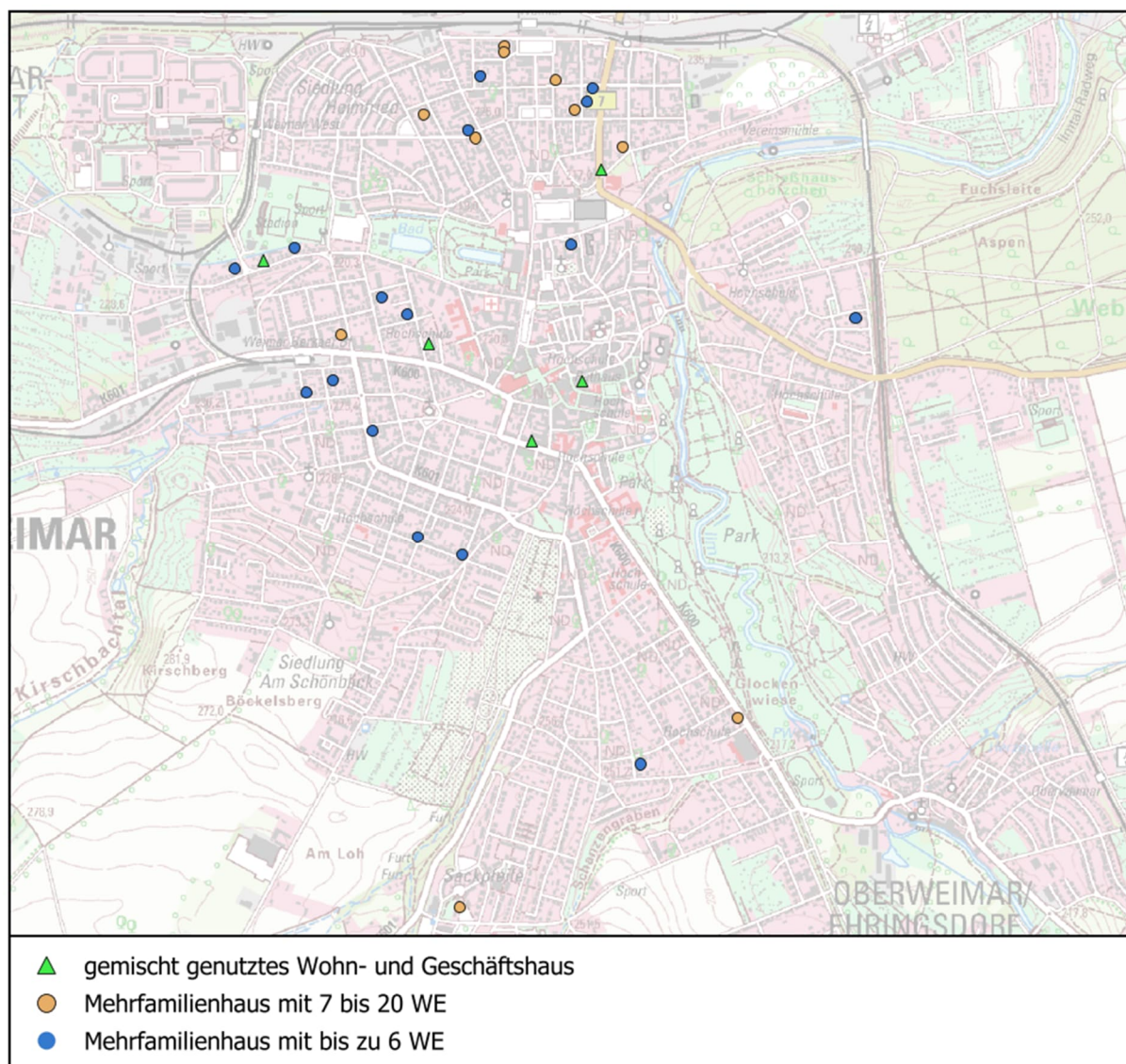
Anlage 1: Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises Sömmerda



Anlage 2: Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises Weimarer Land



Anlage 3: Verteilung der Kauffälle innerhalb kreisfreien Stadt Weimar





Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

