

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz
und der kreisfreien Stadt Gera



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

1	Allgemeines	4
2	Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren	5
2.1	Modellbeschreibung	5
2.2	Selektion der Daten	8
2.3	Voruntersuchungen	10
2.3.1	Untersuchung signifikanter Einflussgrößen.....	10
2.3.2	Schlussfolgerungen aus den Selektions- und Untersuchungsergebnissen	10
2.4	LZ und ROF im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera	11
2.4.1	Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	11
2.4.2	Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	12
2.5	LZ und ROF im Gebiet des Landkreises Altenburger Land.....	13
2.5.1	Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	13
2.5.2	Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	14
2.6	LZ und ROF im Gebiet des Landkreises Greiz	15
2.6.1	Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)	15
2.6.2	Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)	16
2.7	LZ und ROF der Gebiete im Überblick.....	17
3	Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH	18
3.1	Vorbemerkung.....	18
3.2	Auswertungen (Diagramme).....	18
4	Abbildungsverzeichnis	20
5	Abkürzungsverzeichnis	21
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeines

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, insbesondere Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Liegenschaftszinssätze werden nach § 21 ImmoWertV auf der 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 abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) 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.

Das Ertragswertverfahren, als eines der Standardverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes, führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssätze in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Der Rohertragsfaktor (ROF) gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 4 BauGB und § 20 ImmoWertV ist ein in der Grundstückswertermittlung gebräuchlicher Vergleichsfaktor. Er ist der durchschnittliche Quotient aus Kaufpreis und Jahresrohertrag von Immobilien. Mit der Anwendung von Rohertragsfaktoren können ohne Verwendung spezieller Software marktkonforme Grundstückswerte ermittelt werden.

Die zur Ermittlung der LZ und ROF erforderlichen Daten wurden den notariellen Kaufverträgen entnommen und durch Abfragen an die Eigentümer (Fragebögen) ergänzt. Bei Kaufobjekten, die für die weitere Auswertung geeignet erschienen, wurden Ortsbesichtigungen durchgeführt. Auf Grundlage dieser zur Verfügung stehenden Daten erfolgte die Nachbewertung der Kaufverträge durch mehrere Sachbearbeiter/innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera wurden gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Sitzung am 26.07.2022 die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 31.12.2021 beschlossen. Zusätzlich sind in diesem Bericht Wohn- und Nutzflächenpreise für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht. Für Büro- und Verwaltungsgebäude, Banken und Geschäftshäuser, Produktions-, Industrie- und Lagergebäude konnten wegen zu geringer Datenmenge oder zu großer Streuung der Daten keine gesicherten Ergebnisse ermittelt werden.

Damit bei der Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze (LZ) und Rohertragsfaktoren (ROF) dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, ist das zur Ermittlung der LZ und ROF angewendete Modell nachfolgend abgebildet. Zusätzlich wird die Stichprobe mit Kennziffern beschrieben.

Die in diesem Bericht enthaltenen Auswertungen und Diagramme sind mit dem Statistikmodul der Software „Sprengnetter-AKuK“ und Microsoft Excel erstellt.

2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

2.1 Modellbeschreibung

Bei Anwendung der in diesem Bericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ist gemäß § 10 ImmoWertV das nachfolgend beschriebene Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zu verwenden (Grundsatz der Modellkonformität).

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 28 ImmoWertV)

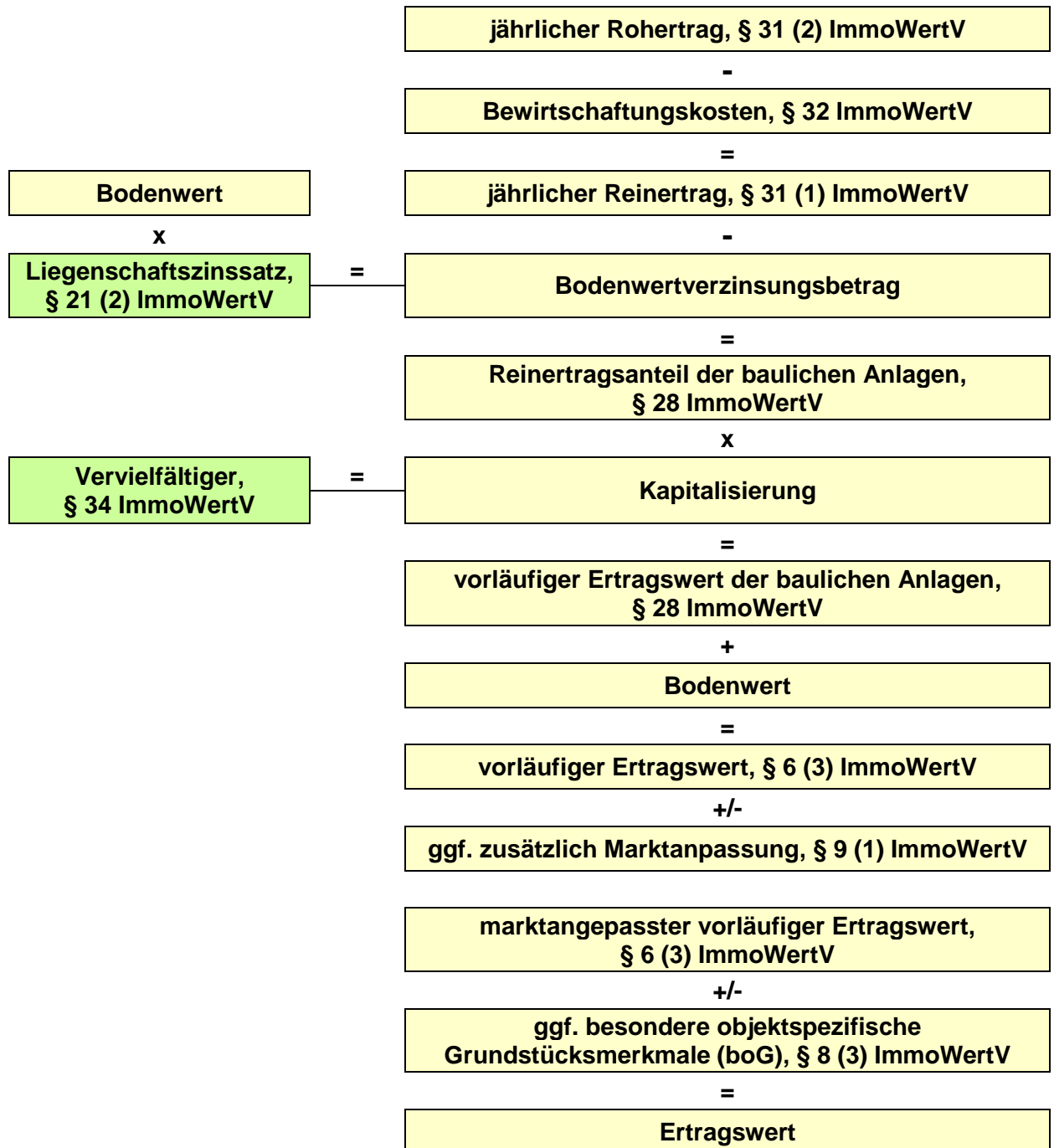


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

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

Der **Rohertragsfaktor** gem. § 20 ImmoWertV dient zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

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

Rohertrag (Jahr)	marktüblich erzielbarer Jahresertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Vermietungssituation	Vollvermietung wird unterstellt,
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach plausiblen Angaben aus Abfragen oder den Kaufverträgen
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV (Jahr 2021) und Anlage 1 EW-RL (Jahr 2020), differenziert für Wohn- und Gewerbeanteile (siehe Anlage 2 dieses Berichtes)
Reinertrag	Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	für Geschäftshäuser, Bürogebäude und Banken nach Anlage 1 ImmoWertV; für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung nach Standardstufen: Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre (Standardstufentabelle in Anlage 3 dieses Berichts)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Abs. 2 EW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (§ 8 ImmoWertV)
Bodenwert	abgeleitet vom Bodenrichtwert; gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksgröße	entsprechend § 41 ImmoWertV

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

2.2 Selektion der Daten

Selektionsansatz:

Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragsjahre:	2020 und 2021
freies Textfeld 6:	Listeneintrag „LZ_2022“ (ausgewertete Kaufverträge, die für die Ableitung von LZ und ROF geeignet sind)
Gebäudebezeichnung: (Hauptgebäude)	Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE oder Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE oder Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE oder gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus oder Bank und Geschäftshaus oder Büro- und Verwaltungsgebäude
Lageeinschränkung:	nicht im Gewerbegebiet gelegen

Selektionsergebnis:			
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 115			
davon Anzahl			
Mehrfamilienhäuser	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Banken und Geschäftshäuser	Büro- und Verwaltungsgebäude
89	23	2	1
mit gewerblichem Anteil am Rohertrag (Anzahl)			
≤ 20 %	>20 % bis 80 %	> 80 %	
89	23	3	
Anzahl in den Gebieten			
kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Altenburger Land	Landkreis Greiz	
59	30	26	

In der Übersichtskarte ist die räumliche Verteilung der zur Stichprobe (Kauffälle) gruppiert nach Bodenrichtwertniveaus dargestellt.

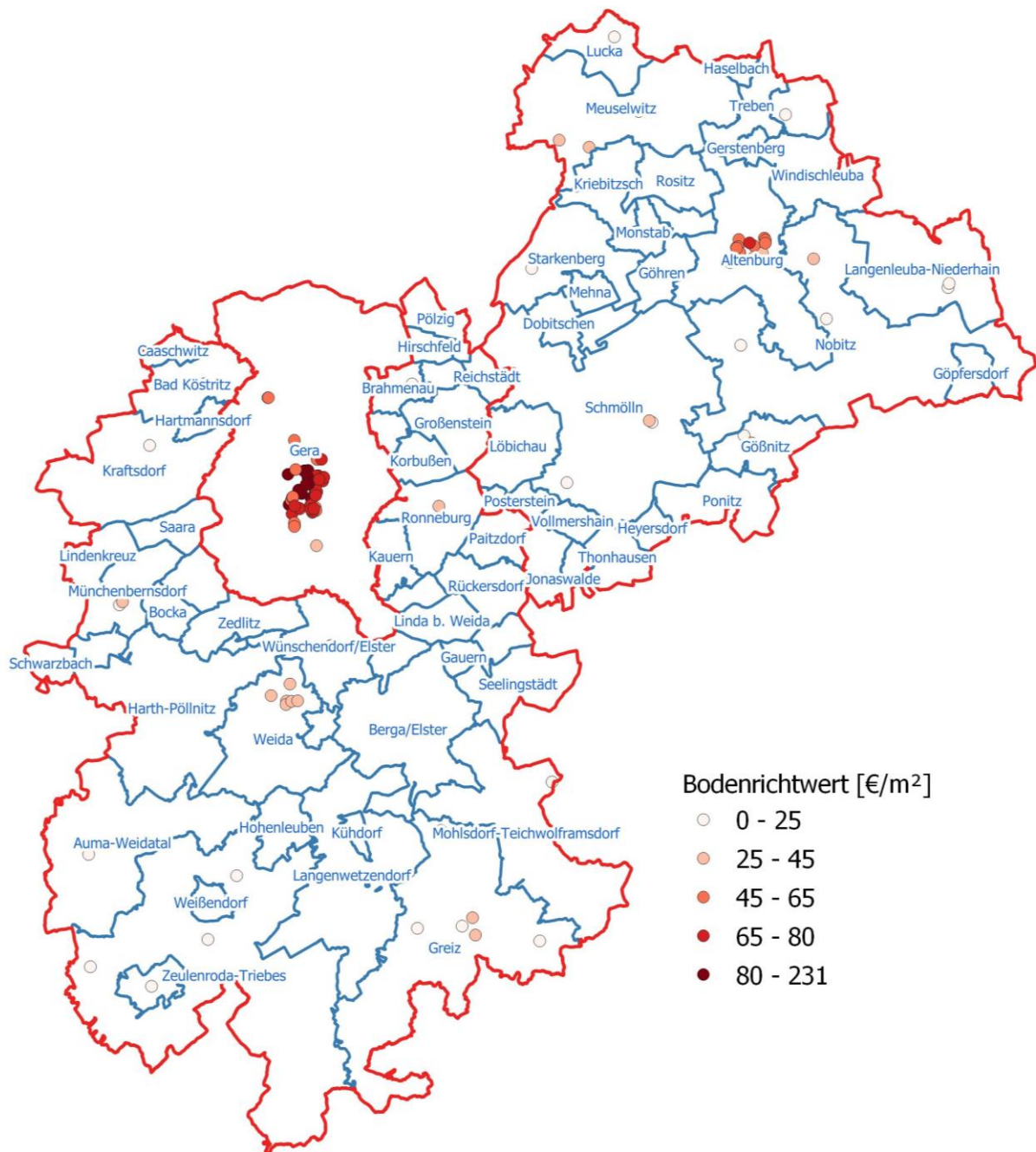


Abbildung 3: räumliche Verteilung der selektierten Kauffälle

2.3 Voruntersuchungen

2.3.1 Untersuchung signifikanter Einflussgrößen

Die Signifikanzanalyse ist ein statistisches Verfahren, mit dem untersucht werden kann, ob und wie die Ausprägung eines bestimmten Merkmals der statistischen Einheit in Abhängigkeit zu anderen Merkmalen steht.

In Anwendung für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ist die statistische Einheit der Kauffall und die Ausprägung des Merkmals die Höhe des Liegenschaftszinsses (Liegenschaftszinssatz) bzw. das Verhältnis von Kaufpreis und Bruttoertrags pro Jahr (Roh-ertragsfaktor, ROF).

In der Signifikanzanalyse wurde insbesondere die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- das Vertragsdatum,
- die Restnutzungsdauer der Gebäude,
- das Bodenrichtwertniveau (als Lagemerkmal),
- der Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt (als weiteres Lagemerkmal),
- der Rohertrag (als Merkmal der Ertragsverhältnisse),
- der gewerbliche Anteil am Rohertrag (als Merkmal der Nutzungsverhältnisse) und
- die Wohn- / Nutzflächensummen der Vertragsobjekte (Objektgröße).

Im Ergebnis der Signifikanzanalyse wurden für die LZ und ROF unterschiedliche signifikante Abhängigkeiten von den untersuchten Einflussgrößen festgestellt. Deshalb wurden weitergehend für beide Zielgrößen (LZ und ROF) die Abhängigkeiten der Einflussgrößen mittels multipler linearer Regression (Ableitung der Koeffizienten der Einflussgrößen) durchgeführt.

Diese Untersuchungen lieferten keine befriedigenden Ergebnisse mit hinreichender statistischer Sicherheit.

Es wurde jedoch festgestellt, dass sich die arithmetischen Mittelwerte der LZ und ROF in Bezug auf die Landkreise Altenburger Land und Greiz sowie die kreisfreie Stadt Gera und in Bezug auf die Nutzung des Gebäudes (MFH, WGH) unterscheiden.

2.3.2 Schlussfolgerungen aus den Selektions- und Untersuchungsergebnissen

Eine Abhängigkeit der LZ und ROF von ausgewählten, möglichen Einflussgrößen konnte nicht mit hinreichender statistischer Sicherheit nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wird als Funktion für die Ableitung das **arithmetische Mittel** gewählt.

Die Mittel der LZ und ROF unterscheiden sich für die Landkreise Altenburger Land und Greiz und die kreisfreie Stadt Gera sowie für Mehrfamilienhäuser (MFH) und Wohn- und Geschäftshäuser (WGH). Die Ableitung erfolgt deshalb getrennt nach Landkreisen, MFH und WGH.

Der Ertragsanteil der gewerblichen Nutzung ist für MFH bis 20 %, bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern beträgt er >20 % bis 80 %.

Im Selektionsergebnis sind nur zwei Banken und Geschäftshäuser sowie ein Büro- und Verwaltungsgebäude (alle mit Ertragsanteil der gewerblichen Nutzung >80 %) enthalten. Diese Gebäude werden wegen der geringen Anzahl bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Zwei weitere Extrema bezüglich der Zielgrößen mit einem LZ deutlich unter 1,5 und einem ROF deutlich über 20,0 werden ebenfalls bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Damit reduziert sich die Anzahl der in die Auswertung einfließenden Kaufverträge auf 110.

Bei Verwendung der folgenden Auswertungen (z. B. im Rahmen einer Grundstücksbewertung) ist unbedingt zu prüfen, ob die Merkmale der Stichprobe und die Eigenschaften der selektierten Kauffälle (Selektionsansatz) hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

2.4 LZ und ROF im Gebiet der kreisfreien Stadt Gera

2.4.1 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 und 2021			
Liegenschaftszinssatz [%]	4,3		
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,75		
Rohertragsfaktor	12,2		
Standardabweichung (Stichprobe)	2,83		
Anzahl der Kauffälle			
kreisfreie Stadt Gera	42		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	1,5	7,0	2,00
5. Perzentil	1,8	8,4	4,00
Median	4,2	11,8	5,00
Mittelwert	4,3	12,2	5,05
95. Perzentil	7,8	17,1	6,00
Maximum	8,9	18,3	8,50
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Minimum	1870	20	160
5. Perzentil	1880	22	255
Median	1900	30	365
Mittelwert	1902	29	429
95. Perzentil	1915	36	792
Maximum	1996	45	986
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	305	108	45
5. Perzentil	434	152	53
Median	727	268	75
Mittelwert	758	420	74
95. Perzentil	1183	686	105
Maximum	1348	3635	120
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Anzahl der Wohneinheiten	
Minimum	13.01.2020	3	
5. Perzentil	20.02.2020	4	
Median	26.01.2021	5	
Mittelwert	21.01.2021	6	
95. Perzentil	21.11.2021	11	
Maximum	25.11.2021	16	

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH kreisfreie Stadt Gera

2.4.2 Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) 2020 und 2021			
Liegenschaftszinssatz [%]	5,3		
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,99		
Rohertragsfaktor	11,1		
Standardabweichung (Stichprobe)	2,28		
Anzahl der Kauffälle			
kreisfreie Stadt Gera	13		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	2,4	7,8	2,00
5. Perzentil	2,6	7,8	4,00
Median	5,3	11,4	5,00
Mittelwert	5,3	11,1	5,53
95. Perzentil	8,2	14,4	10,00
Maximum	8,4	15,0	12,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Minimum	1758	22	237
5. Perzentil	1771	23	260
Median	1900	28	538
Mittelwert	1876	28	542
95. Perzentil	1922	31	953
Maximum	1925	32	1059
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	246	124	45
5. Perzentil	365	140	54
Median	709	297	100
Mittelwert	680	594	127
95. Perzentil	894	1716	231
Maximum	897	2387	231
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Anzahl der Wohneinheiten	
Minimum	28.02.2020	3	
5. Perzentil	05.03.2020	4	
Median	26.04.2021	5	
Mittelwert	13.03.2021	6	
95. Perzentil	10.12.2021	10	
Maximum	10.12.2021	12	

Abbildung 5: Kennzahlen der Stichprobe WGH kreisfreie Stadt Gera

2.5 LZ und ROF im Gebiet des Landkreises Altenburger Land

2.5.1 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 und 2021			
Liegenschaftszinssatz [%]	5,1		
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,99		
Rohertragsfaktor	11,0		
Standardabweichung (Stichprobe)	2,41		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Altenburger Land	25		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	2,2	7,1	4,00
5. Perzentil	2,4	8,0	4,50
Median	5,2	11,2	5,00
Mittelwert	5,1	11,0	5,13
95. Perzentil	8,2	14,3	5,80
Maximum	9,5	18,3	6,50
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Minimum	1880	22	189
5. Perzentil	1888	23	204
Median	1912	29	324
Mittelwert	1923	31	350
95. Perzentil	1996	46	616
Maximum	1998	47	699
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	358	130	10
5. Perzentil	428	165	13
Median	680	605	35
Mittelwert	679	978	37
95. Perzentil	910	2972	62
Maximum	1096	5084	65
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Anzahl der Wohneinheiten	
Minimum	20.01.2020	3	
5. Perzentil	13.02.2020	3	
Median	24.08.2020	6	
Mittelwert	13.10.2020	6	
95. Perzentil	17.09.2021	8	
Maximum	11.11.2021	12	

Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Altenburger Land

2.5.2 Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) 2020 und 2021			
Liegenschaftszinssatz [%]	7,2		
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	2,23		
Rohertragsfaktor	8,3		
Standardabweichung (Stichprobe)	1,54		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Altenburger Land	4		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	4,7	6,1	2,00
5. Perzentil	4,9	6,3	2,00
Median	6,7	8,5	4,50
Mittelwert	7,2	8,3	4,37
95. Perzentil	10,1	9,9	5,00
Maximum	10,6	10,0	6,50
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Minimum	1900	24	167
5. Perzentil	1901	24	195
Median	1912	25	518
Mittelwert	1911	25	572
95. Perzentil	1919	27	1026
Maximum	1920	27	1088
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	294	77	19
5. Perzentil	312	147	25
Median	507	665	62
Mittelwert	484	583	54
95. Perzentil	624	902	72
Maximum	628	923	73
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Anzahl der Wohneinheiten	
Minimum	03.11.2020	4	
5. Perzentil	23.11.2020	4	
Median	23.03.2021	6	
Mittelwert	22.04.2021	6	
95. Perzentil	01.11.2021	9	
Maximum	10.12.2021	10	

Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe WGH Landkreis Altenburger Land

2.6 LZ und ROF im Gebiet des Landkreises Greiz

2.6.1 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern (MFH) 2020 und 2021			
Liegenschaftszinssatz [%]	5,7		
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,80		
Rohertragsfaktor	10,3		
Standardabweichung (Stichprobe)	2,70		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Greiz	21		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	3,2	5,7	3,80
5. Perzentil	3,5	6,1	3,80
Median	5,4	10,1	4,50
Mittelwert	5,7	10,3	4,61
95. Perzentil	9,2	15,5	6,00
Maximum	10,5	16,2	6,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Minimum	1860	12	194
5. Perzentil	1900	23	205
Median	1923	31	314
Mittelwert	1937	32	360
95. Perzentil	1997	46	724
Maximum	2002	52	893
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	291	219	13
5. Perzentil	292	227	13
Median	556	918	21
Mittelwert	599	918	25
95. Perzentil	1117	1798	45
Maximum	1169	2529	55
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Anzahl der Wohneinheiten	
Minimum	07.02.2020	3	
5. Perzentil	11.02.2020	3	
Median	27.11.2020	4	
Mittelwert	19.11.2020	5	
95. Perzentil	12.10.2021	9	
Maximum	03.11.2021	15	

Abbildung 8: Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Greiz

2.6.2 Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Grundstücke mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) 2020 und 2021			
Liegenschaftszinssatz [%]	7,2		
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,65		
Rohertragsfaktor	9,0		
Standardabweichung (Stichprobe)	1,93		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Greiz	5		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	5,0	6,6	4,00
5. Perzentil	5,2	6,9	4,50
Median	7,2	8,5	4,80
Mittelwert	7,2	9,0	4,98
95. Perzentil	9,5	11,8	5,55
Maximum	9,9	12,3	12,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Minimum	1835	26	258
5. Perzentil	1846	26	265
Median	1897	27	540
Mittelwert	1904	30	472
95. Perzentil	1977	41	638
Maximum	1996	44	641
Kriterium	KP/Wohn- und Nutzfläche [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	388	178	21
5. Perzentil	401	205	21
Median	547	400	35
Mittelwert	552	584	32
95. Perzentil	743	1295	40
Maximum	780	1483	40
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Anzahl der Wohneinheiten	
Minimum	23.04.2020	3	
5. Perzentil	20.05.2020	3	
Median	16.09.2020	7	
Mittelwert	12.12.2020	6	
95. Perzentil	09.08.2021	9	
Maximum	31.08.2021	9	

Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe WGH Landkreis Greiz

2.7 LZ und ROF der Gebiete im Überblick

Objektart	Landkreis / kreisfreie Stadt		
	Gera	Altenburger Land	Greiz
	mittlerer <u>Liegenschaftszinssatz</u>		
Mehrfamilienhäuser	4,3	5,1	5,7
Wohn- und Geschäftshäuser	5,3	7,2	7,2
	mittlerer <u>Rohertragsfaktor</u>		
Mehrfamilienhäuser	12,2	11,0	10,3
Wohn- und Geschäftshäuser	11,1	8,3	9,0

Abbildung 10: Überblick LZ und ROF in den Landkreisen

3 Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH

3.1 Vorbemerkung

Die Auswertungen zu den Wohn-/Nutzflächenpreisen für Ertragsobjekte werden in diesem Bericht als zusätzliche Information zum Grundstücksmarkt in Form von Diagrammen veröffentlicht und sind nicht durch den Gutachterausschuss beschlossen. Die den Diagrammen zu Grunde liegenden Daten stimmen mit den Daten, die für die Ableitung der LZ und ROF verwendet wurden, überein (110 Kaufverträge).

Bei Verwendung der folgenden Auswertungen (z. B. im Rahmen einer Grundstücksbewertung) ist unbedingt zu prüfen, ob die Merkmale der Stichprobe und die Eigenschaften der selektierten Kauffälle (Selektionsansatz) hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

3.2 Auswertungen (Diagramme)

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Wohn- und Nutzflächenpreise der Kauffälle (Punktwolken) in Bezug auf die zeitliche Entwicklung, die Restnutzungsdauer und den gewerblichen Anteil am Rohertrag als lineare Funktion (ausgleichende Grade) abgebildet. Zu beachten ist die tlw. relativ große Streuung der Stichprobe.

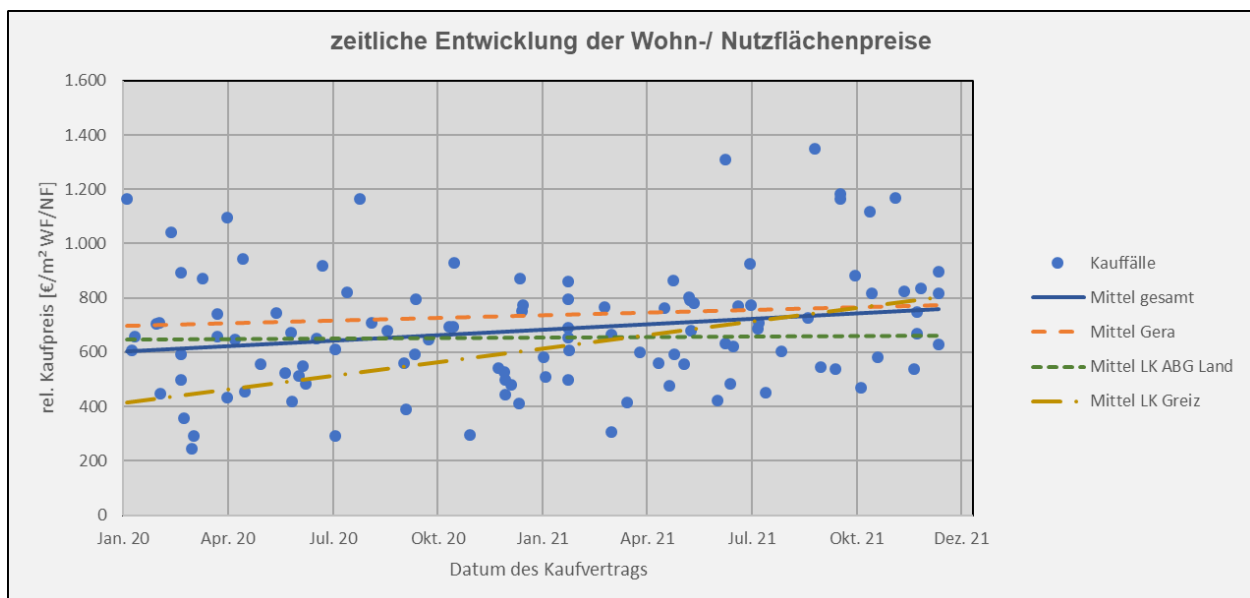


Abbildung 11: Entwicklung der Wohn- und Nutzflächenpreise im Untersuchungszeitraum

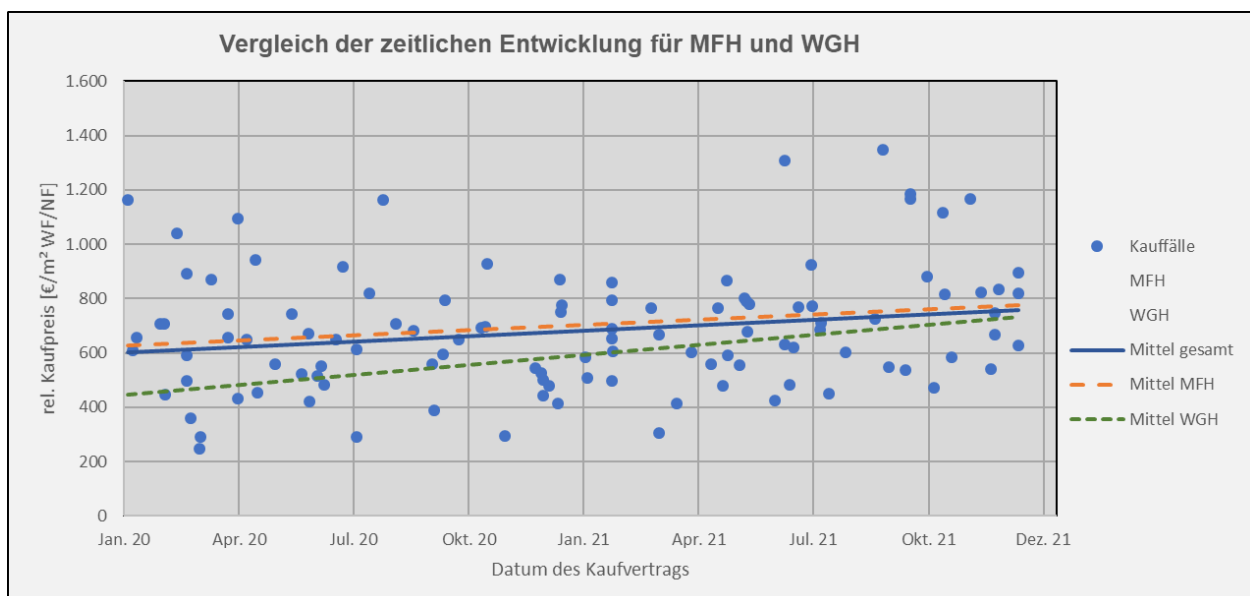


Abbildung 12: zeitliche Entwicklung der Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH

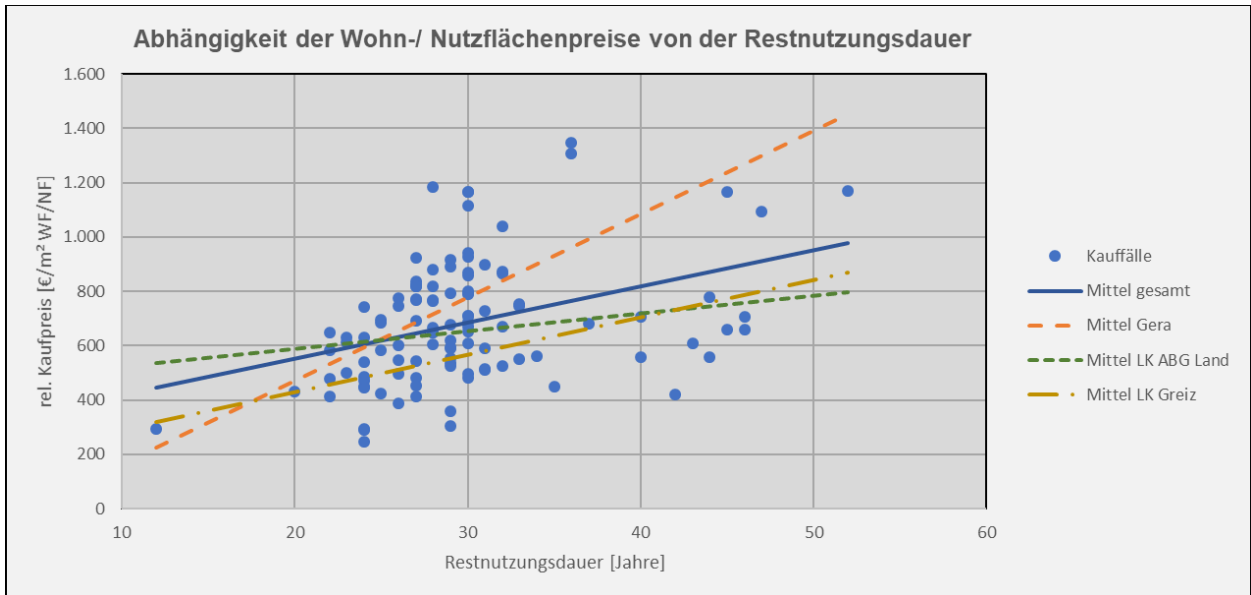


Abbildung 13: Abhängigkeit der Wohn- und Nutzflächenpreise von der Restnutzungsdauer

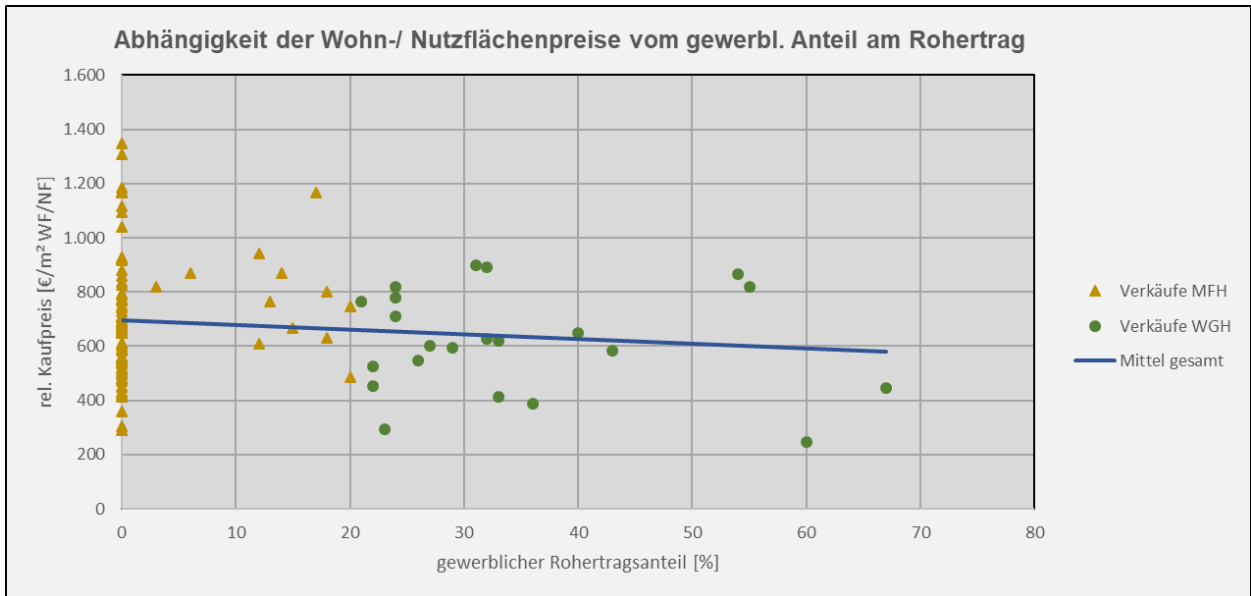


Abbildung 14: Abhängigkeit der Wohn- und Nutzflächenpreise vom gewerbli. Ertragsanteil

4 **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	5
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	7
Abbildung 3: räumliche Verteilung der selektierten Kauffälle	9
Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe MFH kreisfreie Stadt Gera	11
Abbildung 5: Kennzahlen der Stichprobe WGHH kreisfreie Stadt Gera	12
Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Altenburger Land	13
Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe WGH Landkreis Altenburger Land	14
Abbildung 8: Kennzahlen der Stichprobe MFH Landkreis Greiz	15
Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe WGH Landkreis Greiz	16
Abbildung 10: Überblick LZ und ROF in den Landkreisen	17
Abbildung 11: Entwicklung der Wohn- und Nutzflächenpreise im Untersuchungszeitraum.....	18
Abbildung 12: zeitliche Entwicklung der Wohn- und Nutzflächenpreise für MFH und WGH.....	18
Abbildung 13: Abhängigkeit der Wohn- und Nutzflächenpreise von der Restnutzungsdauer....	19
Abbildung 14: Abhängigkeit der Wohn- und Nutzflächenpreise vom gewerbl. Ertragsanteil	19

5 Abkürzungsverzeichnis

ABG	Landkreis Altenburger Land
Abs.	Absatz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Anlage 1 [5]
ETW	Eigentumswohnung
GE	Gewerbe
GE-Anteil	gewerblicher Anteil am Jahresrohertrag
Gera	kreisfreie Stadt Gera
GRZ	Landkreis Greiz
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Anlage 1 [3]
IVD	Immobilienverband Deutschland
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
If	Land- und Forstwirtschaft
LK	Landkreis
LK ABG-Land	Landkreis Altenburger Land
LK Greiz	Landkreis Greiz
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus oder Mehrfamilienhäuser
NF	Nutzfläche
RE	Reinertrag (pro Jahr)
RND	Restnutzungsdauer
RohE	Jahresrohertrag
ROF	Rohertragsfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Anlage 1 [4]
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung, Anlage 1 [1]
WF	Wohnfläche
WGH	gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- Anlage 2: Bewirtschaftungskostenansätze nach Anlage 3 ImmoWertV und Anlage 1 EW-RL
- Anlage 3: Ausstattungsstandards für Mehrfamilienhäuser

Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

[fd. Nr.] Kürzel	Titel/Verlag
[1] ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)
[2] BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
[3] ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
[4] SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012), außer Kraft mit Ablauf des 31.12.2021
[5] EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015), außer Kraft mit Ablauf des 31.12.2021

Bewirtschaftungskostenansätze nach Anlage 3 ImmoWertV und Anlage 1 EW-RL

Jahr	2020	2021
Wohnungen		
Verwaltungskosten (€ je Wohnung)	299,00	298,00
Instandhaltungskosten (€/m ² WF)	12,00	12,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2
Garagen/Einstellplatz (Wohnen)		
Verwaltungskosten (€ je Stellplatz)	39,00	39,00
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	88,00	88,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2	2
Gewerbliche Nutzung		
a) Büro, Praxen, Geschäfte		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m ² NF)	12,00	12,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
b) Verbrauchermärkte		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m ² NF)	6,00	6,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
c) Lager, Logistik, Produktion		
Verwaltungskosten (% vom Rohertrag)	3	3
Instandhaltungskosten (€/m ² NF)	4,00	4,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4
d) Garagen/Einstellplatz (Gewerbe)		
Verwaltungskosten (€ je Stellplatz)	39,00	39,00
Instandhaltungskosten (€/Einheit)	88,00	88,00
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	4	4

Ausstattungsstandards für Mehrfamilienhäuser

	1	2	3	4	5
Außenwände	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Holzfachwerk ◦ Ziegelmauerwerk ◦ Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten ◦ kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine ◦ verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung ◦ nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen ◦ Edelputz ◦ Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Verblendenmauerwerk, ◦ zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer) ◦ Wärmedämmung (nach ca. 2005) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile Natursteinfassade ◦ Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech ◦ mehrgeschossige Glasfassaden ◦ hochwertigste Dämmung
Dach	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten ◦ keine bis geringe Dachdämmung 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln ◦ nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel ◦ Folienabdichtung ◦ Dachdämmung (nach ca. 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ glasierte Tondachziegel Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen ◦ Konstruktion in Brett-schichtholz ◦ schweres Massivflachdach besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung ◦ überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer Dachbegrünung ◦ befahrbares Flachdach ◦ hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Einfachverglasung ◦ einfache Holztüren 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Zweifachverglasung (vor ca. 1995) ◦ Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Zweifachverglasung (nach ca. 1995) ◦ Rollläden (manuell) ◦ Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas ◦ aufwendigere Rahmen ◦ Rollläden (elektr.) ◦ höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ große feststehende Fensterflächen ◦ Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz) ◦ Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche ◦ Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ massive tragende Innenwände ◦ nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) ◦ Gipsdielen ◦ leichte Türen, Stahlzargen 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen ◦ schwere Türen 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Sichtmauerwerk ◦ Massivholztüren ◦ Schiebetürelemente ◦ Glastüren ◦ strukturierte Türblätter 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien) ◦ Vertäfelungen (Edelholz, Metall) ◦ Brandschutzverkleidung ◦ raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Holzbalkendecken ohne Füllung ◦ Spalierputz 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Holzbalkendecken mit Füllung ◦ Kappendecken 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zusätzlich Deckerverkleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ohne Belag 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung ◦ Fliesen ◦ Kunststeinplatten 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Natursteinplatten, Fertigparkett ◦ hochwertige Fliesen, Terrazzobelag ◦ hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ hochwertiges Parkett ◦ hochwertige Natursteinplatten ◦ hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ◦ einfaches Bad mit Stand-WC ◦ Installation auf Putz ◦ Ölfarbenanstrich ◦ einfache PVC-Bodenbeläge 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 Bad mit WC je Wohneinheit ◦ Dusche oder Badewanne ◦ einfache Wand- und Bodenfliesen ◦ teilweise gefliest 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 Bad mit WC je Wohneinheit ◦ Dusche und Badewanne ◦ Gäste-WC ◦ Wand- und Bodenfliesen ◦ raumhoch gefliest 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1-2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, ◦ Gäste-WC, ◦ bodengleiche Dusche; ◦ Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2 und mehr Bäder je Wohneinheit ◦ hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Einzelöfen, Schwerkraftheizung 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, ◦ Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung ◦ Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Fußbodenheizung ◦ Solarkollektoren für Warmwassererzeugung 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung ◦ Blockheizkraftwerk ◦ Wärmepumpe ◦ Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> ◦ sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen ◦ kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) ◦ Leitungen teilweise auf Putz 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ◦ Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen ◦ dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher ◦ mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse ◦ Personenaufzugsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Video- und zentrale Alarmanlage ◦ zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, ◦ Klimaanlage, ◦ Bussystem ◦ aufwendige Personenaufzugsanlagen



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger
Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes
☎+49 (0)361 57 4166-160 📠+49 (0)361 57 4166-169
gutachter.zeulenroda@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

8. August 2022