

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
und des Unstrut-Hainich-Kreises



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 Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises

Inhalt

1	Liegenschaftszinssätze	2
1.1	Allgemeines	2
2	Modellbeschreibung	3
2.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	3
2.2	Funktionaler Ansatz	4
2.3	Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	5
3	Spezielle Liegenschaftszinssätze	6
3.1	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (MFH)	6
3.2	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	8
3.3	Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH / ZFH)	10
3.4	Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH / REH)	12
3.5	Liegenschaftszinssatz für Reihenmittelhäuser (RMH)	14
4	Rohrertragsfaktoren	16
4.1	Allgemeines	16
5	Modellbeschreibung	17
5.1	Ablaufschema und Modell zur Ermittlung der Rohrertragsfaktoren	17
5.2	Funktionaler Ansatz	17
6	Spezielle Rohrertragsfaktoren	18
6.1	Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser (MFH)	18
6.2	Rohrertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	20

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
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 23. September 2013 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

1 Liegenschaftszinssätze

1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises hat nach § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 15 der Thüringer Gutachterausschussverordnung u. a. die Aufgabe, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen.

Dazu gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz stellt somit den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar.

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Das bedeutet, dass ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz in Immobilien einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.

Liegenschaftszinssätze werden nach §§ 27 bis 34 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.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 701 Kauffällen, aus den Jahren 2020 und 2021, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises am 24. August 2022 Liegenschaftszinssätze für die folgenden Objektarten beschlossen:

- **Mehrfamilienhäuser (MFH)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**
- **Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH)**
- **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)**
- **Reihenmittelhäuser (RMH)**

Durch die geringe Anzahl am Aufkommen und der danach verwertbaren Kaufverträge bei den Mehrfamilienwohnhäusern sowie den Wohn- und Geschäftshäusern ist die Aussagekraft der ermittelten Liegenschaftszinssätze entsprechend zu würdigen. Große Spannbreiten verbunden mit einer entsprechenden Standardabweichung spiegeln das Marktgeschehen. Aus diesem Grund wurde auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern nicht noch einmal nach „überwiegend gewerblich“ bzw. „überwiegend Wohnen“ differenziert ausgewertet. Das trifft besonders für den Landkreis Eichsfeld zu. Die immer anschließend und kreisweise ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze verdeutlichen diesen Umstand.

2 Modellbeschreibung

2.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

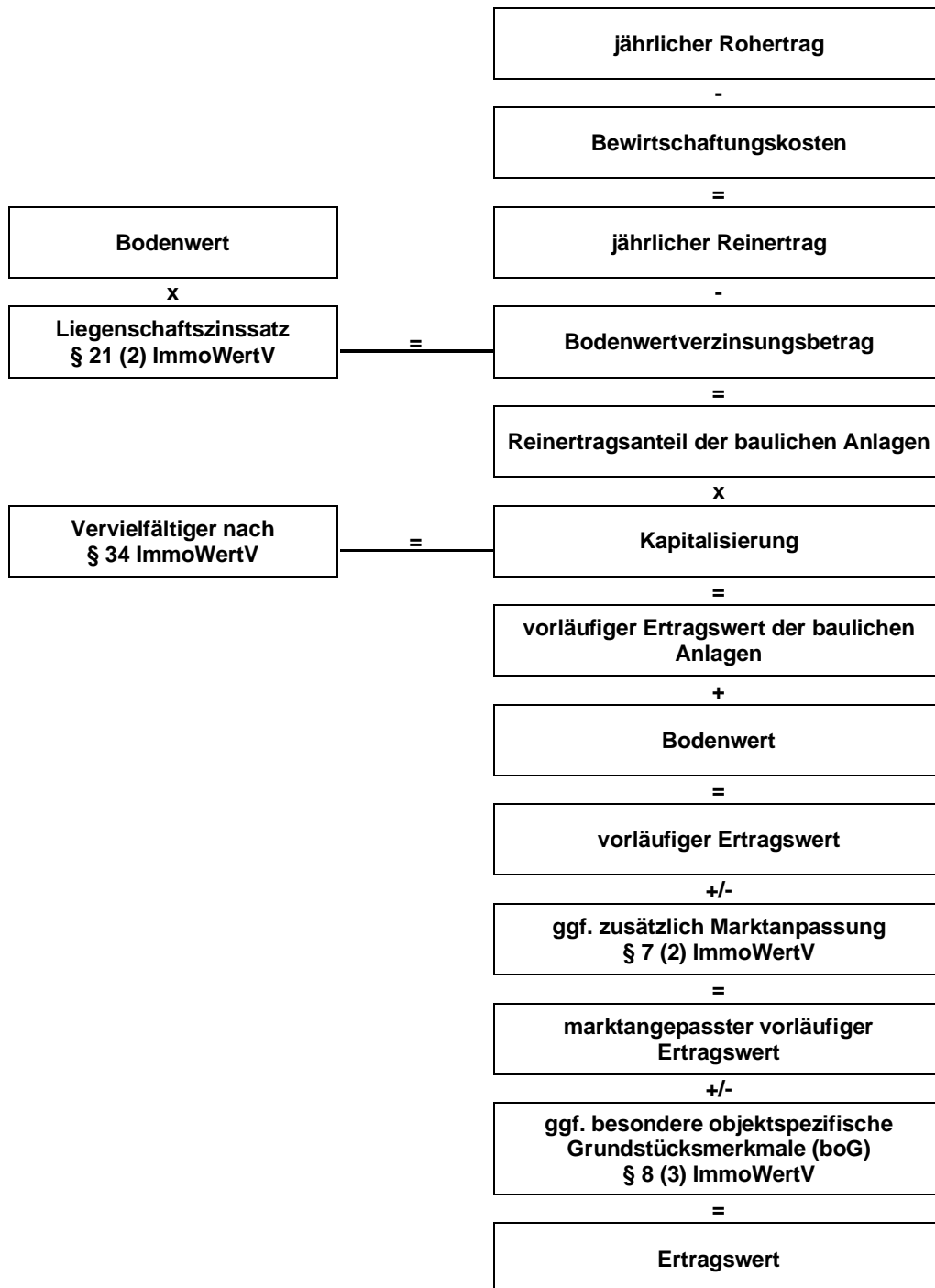


Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

2.2 Funktionaler Ansatz

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Liegenschaftszinssätzen das verwendete Modell (siehe Abb. 2) angegeben (Modelltransparenz).

Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes p :

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

mit: RE = Reinertrag
 KP = Kaufpreis
 G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ($G = KP - BW$)
 BW = Bodenwert
 q = $1 + p$
 p = Liegenschaftszinssatz (in Prozent)
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes kann nur iterativ erfolgen, da p auch auf der rechten Seite der Formel auftritt ($q=1+p$). Der Startwert der Iterationen ergibt in erster Näherung aus den Werten des Grundstücksmarkts RE und KP , ggf. unter Berücksichtigung von boG . Damit entspricht dieser Wert dem ersten Glied der oben aufgeführten Formel:

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

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

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

Die dargestellte Spanne der Liegenschaftszinssätze entspricht der dreifachen Standardabweichung des errechneten Mittelwertes. Damit sind in dieser Spanne 99,7 % aller Werte der gesamten Stichprobe enthalten.

Bei der Verwendung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze ist zu beachten, dass stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

- Bereinigte Kaufpreise größer 40.000 €
- Restnutzungsdauer größer/gleich 20 Jahre
- Zur Auswertung geeignete Kauffälle
- Örtliche Besichtigung aller Kauffälle

2.3 Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Grundstücksart	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
Vermietungssituation	Vollvermietung unterstellt
Rohertrag (RoE) (Jahr)	marktüblich erzielbarer Ertrag Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: <ul style="list-style-type: none"> - tatsächliche Mieten, wenn auch marktüblich - geeignete lokale Mietpreisspiegel - Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, außer Kraft seit: 01.01.2022) 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
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 41 ImmoWertV
Stichtag	01.03.2021

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

3 Spezielle Liegenschaftszinssätze

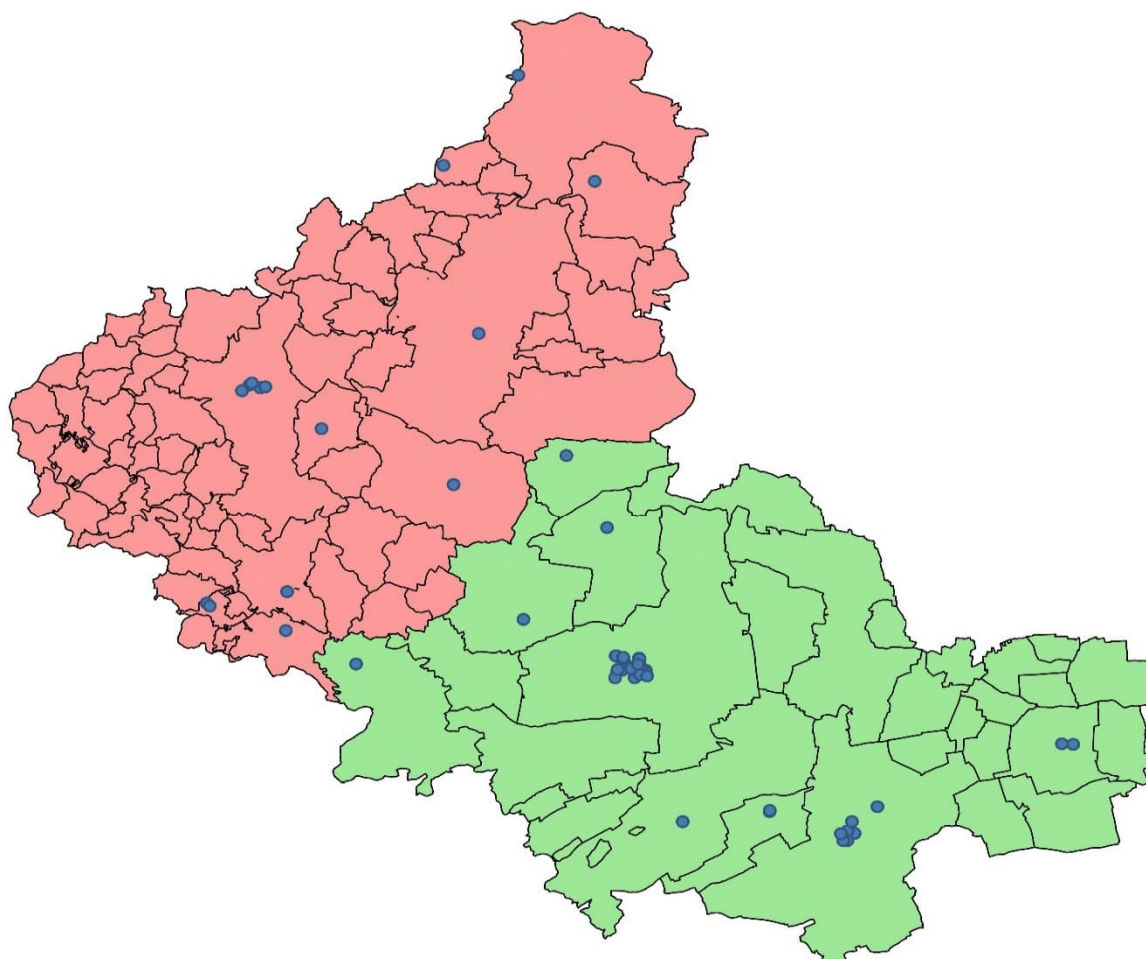
3.1 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (MFH)

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Mehrfamilienwohnhäusern (MFH)			
Liegenschaftszinssatz [%]	3,8 – 4,9		
Standardabweichung	0,19		
Mittelwert [%]	4,37		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Eichsfeld	17		
Unstrut-Hainich-Kreis	45		
gesamt	62		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	2,07	150	3,50
5. Perzentil	2,21	190	4,00
Median	4,11	313	5,00
Mittelwert	4,37	366	5,07
95. Perzentil	7,20	677	6,50
Maximum	7,91	1.377	6,80
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	KP/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	1500	20	217
5. Perzentil	1850	20	409
Median	1900	27	704
Mittelwert	1911	30	766
95. Perzentil	2000	49	1.335
Maximum	2019	68	1.429
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	01.04.2020	85	12
5. Perzentil	07.05.2020	135	13
Median	25.04.2021	578	40
Mittelwert	14.03.2021	885	39
95. Perzentil	09.12.2021	2.509	70
Maximum	22.12.2021	3.316	77

Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe MFH

LZ MFH - Ausweisung nach Landkreisen		
	Landkreis Eichsfeld	Unstrut-Hainich-Kreis
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9 – 4,8	3,9 – 5,3
Anzahl der Kauffälle	17	45
Standardabweichung	0,31	0,23
Mittelwert [%]	3,88	4,56

Abbildung 4: MFH – Darstellung auf Landkreisebene



- Kauffälle mit Mehrfamilienhäusern

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 5: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle

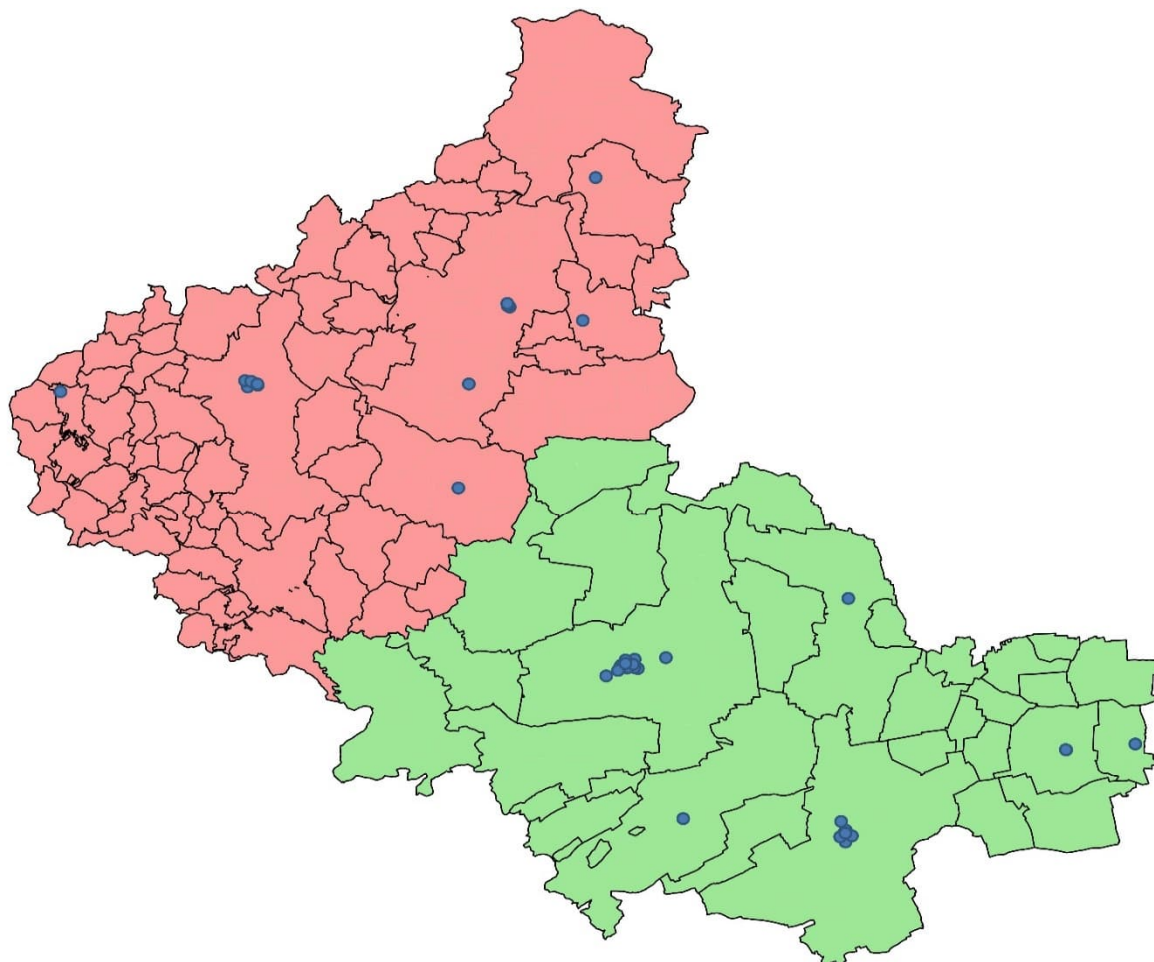
3.2 Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)			
Liegenschaftszinssatz [%]	4,15 – 5,47		
Standardabweichung	0,22		
Mittelwert [%]	4,81		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Eichsfeld	15		
Unstrut-Hainich-Kreis	35		
gesamt	50		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschafts- zinssatz [%]	Wohnfläche [m ²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	2,00	78	3,00
5. Perzentil	2,54	162	3,50
Median	4,72	372	4,65
Mittelwert	4,81	573	4,86
95. Perzentil	7,72	1.528	6,44
Maximum	9,47	3.945	9,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	KP/Wohnfläche [€/m ²]
Minimum	1600	20	245
5. Perzentil	1709	21	295
Median	1900	27	636
Mittelwert	1871	29	787
95. Perzentil	1997	44	1.429
Maximum	2012	69	2.887
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	19.03.2020	26	11
5. Perzentil	03.05.2020	123	16
Median	07.03.2021	491	55
Mittelwert	28.02.2021	997	63
95. Perzentil	10.12.2021	3.426	128
Maximum	21.12.2021	10.417	145

Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe WGH

LZ WGH - Ausweisung nach Landkreisen		
	Landkreis Eichsfeld	Unstrut-Hainich-Kreis
Liegenschaftszinssatz [%]	3,31 – 6,19	4,08 – 5,58
Anzahl der Kauffälle	15	35
Standardabweichung	0,48	0,25
Mittelwert [%]	4,75	4,83

Abbildung 7: WGH – Darstellung auf Landkreisebene



- Kauffälle mit Wohn- und Geschäftshäusern

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle

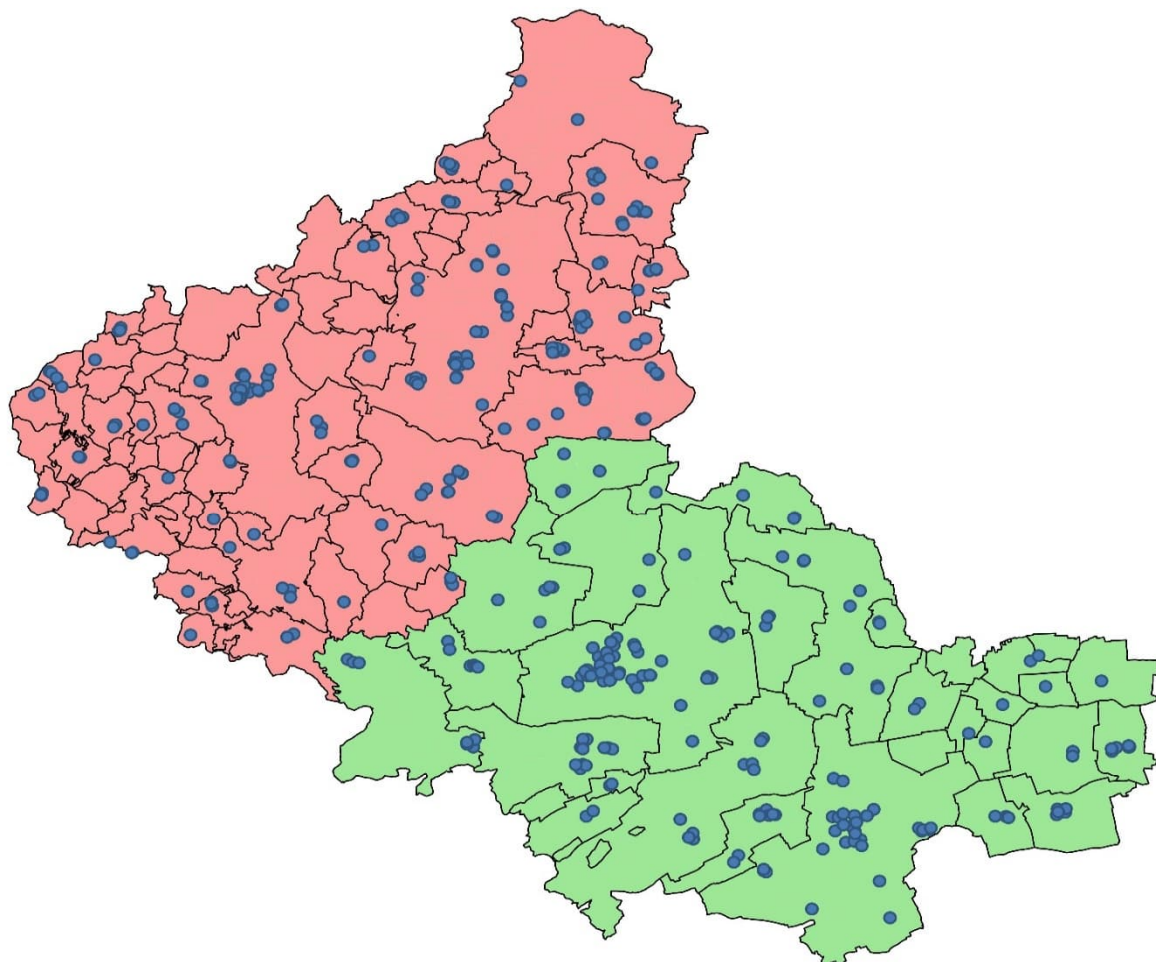
3.3 Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH / ZFH)

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (EFH/ZFH)			
Liegenschaftszinssatz [%]	2,27 – 2,57		
Standardabweichung	0,049		
Mittelwert [%]	2,42		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Eichsfeld	192		
Unstrut-Hainich-Kreis	193		
gesamt	385		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m ²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	0,51	60	3,00
5. Perzentil	0,93	88	3,35
Median	2,28	140	5,00
Mittelwert	2,42	155	5,16
95. Perzentil	4,25	265	7,50
Maximum	5,93	348	9,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	KP/Wohnfläche [€/m ²]
Minimum	1696	20	286
5. Perzentil	1890	21	500
Median	1954	31	1.073
Mittelwert	1950	34	1.195
95. Perzentil	2010	61	2.302
Maximum	2020	74	3.973
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	13.01.2020	73	8,00
5. Perzentil	02.03.2020	241	9,20
Median	24.02.2021	759	20
Mittelwert	04.02.2021	989	26
95. Perzentil	01.12.2021	2.402	60
Maximum	22.12.2021	2.502	75

Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe EFH/ZFH

LZ EFH/ZFH - Ausweisung nach Landkreisen		
	Landkreis Eichsfeld	Unstrut-Hainich-Kreis
Liegenschaftszinssatz [%]	2,19 – 2,61	2,24 – 2,64
Anzahl der Kauffälle	192	193
Standardabweichung	0,071	0,067
Mittelwert [%]	2,40	2,44

Abbildung 10: EFH/ZFH – Darstellung auf Landkreisebene



- Kauffälle mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 11: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle

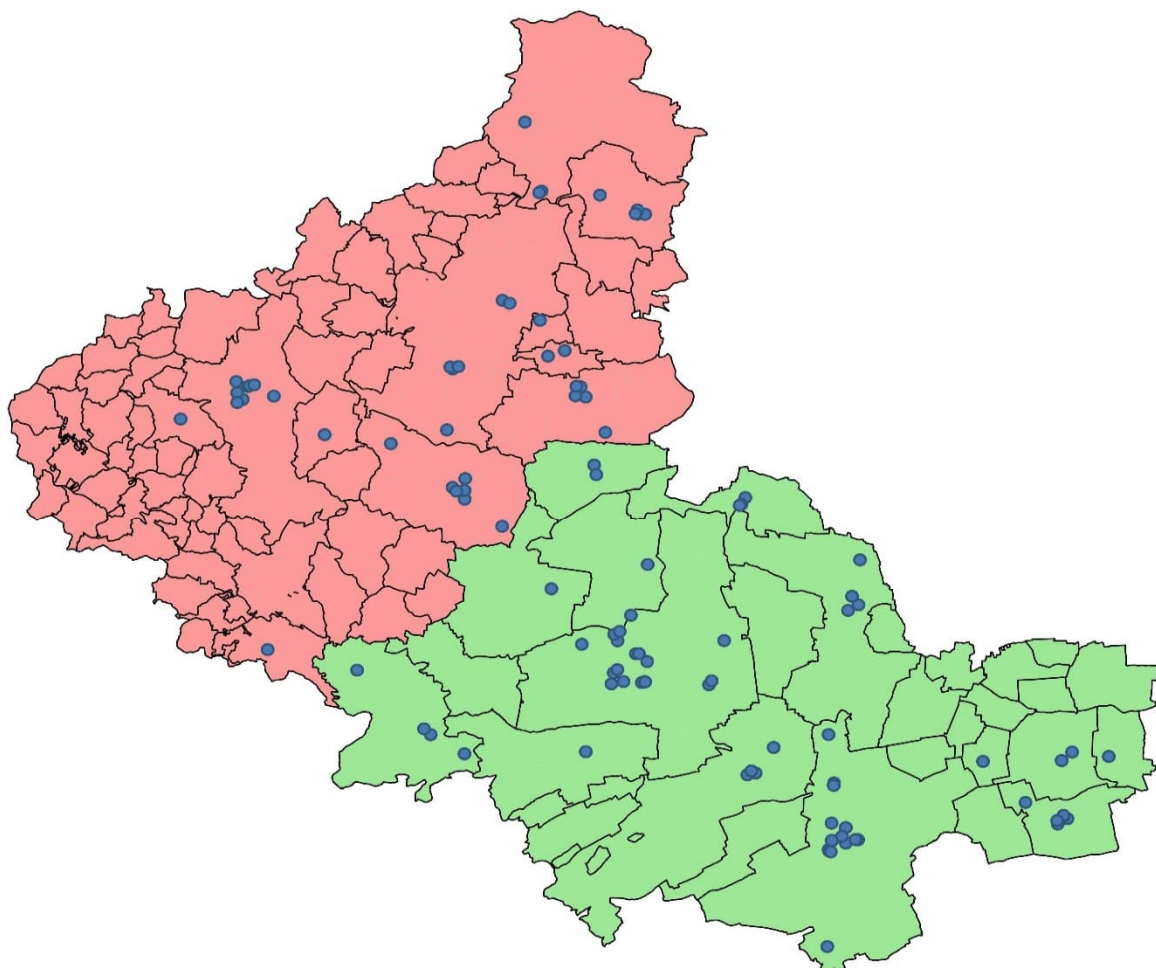
3.4 Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH / REH)

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH)			
Liegenschaftszinssatz [%]	2,32 – 2,92		
Standardabweichung	0,100		
Mittelwert [%]	2,62		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Eichsfeld	43		
Unstrut-Hainich-Kreis	68		
gesamt	111		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m ²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	0,68	60	2,80
5. Perzentil	1,00	80	3,33
Median	2,37	130	5,00
Mittelwert	2,62	139	5,12
95. Perzentil	4,77	220	7,00
Maximum	5,15	414	7,91
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	KP/Wohnfläche [€/m ²]
Minimum	1667	20	359
5. Perzentil	1890	21	527
Median	1952	29	1.000
Mittelwert	1941	30	1.062
95. Perzentil	1990	41	1.667
Maximum	2016	70	3.762
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	31.01.2020	38	9
5. Perzentil	25.04.2020	121	12
Median	12.03.2021	498	26
Mittelwert	18.02.2021	540	32
95. Perzentil	23.11.2021	1.150	55
Maximum	22.12.2021	2.500	105

Abbildung 12: Kennzahlen der Stichprobe DHH/REH

LZ DHH/REH - Ausweisung nach Landkreisen		
	Landkreis Eichsfeld	Unstrut-Hainich-Kreis
Liegenschaftszinssatz [%]	2,22 - 3,16	2,18 – 2,96
Anzahl der Kauffälle	43	68
Standardabweichung	0,156	0,131
Mittelwert [%]	2,69	2,57

Abbildung 13: EFH/ZFH – Darstellung auf Landkreisebene



- Kauffälle mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 14: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle

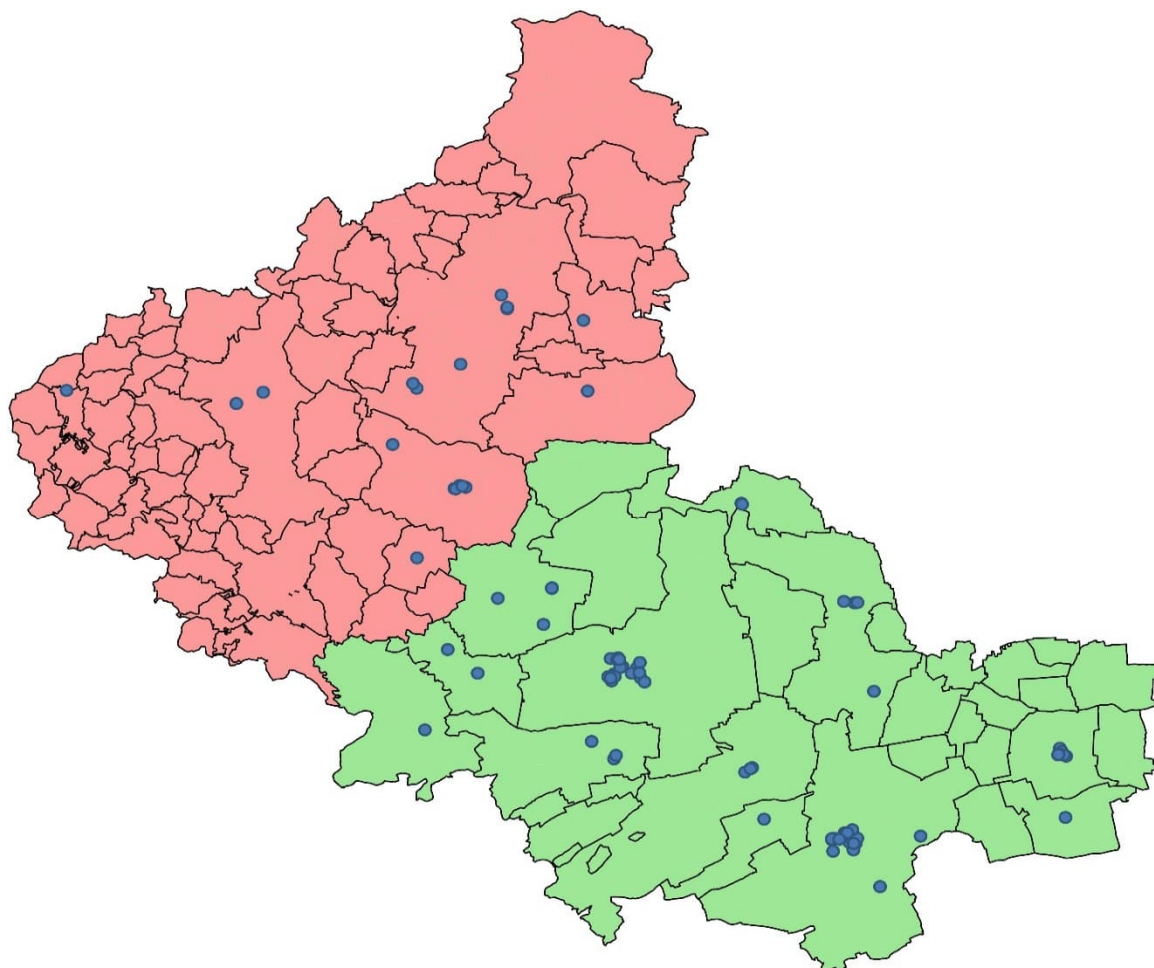
3.5 Liegenschaftszinssatz für Reihenmittelhäuser (RMH)

Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern (RMH)			
Liegenschaftszinssatz [%]	2,68 – 3,37		
Standardabweichung	0,115		
Mittelwert [%]	3,02		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Eichsfeld	19		
Unstrut-Hainich-Kreis	74		
gesamt	93		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Liegenschafts- zinssatz [%]	Wohnfläche [m ²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Minimum	0,72	62	2,80
5. Perzentil	1,40	82	3,33
Median	2,88	128	5,00
Mittelwert	3,02	133	5,12
95. Perzentil	5,01	200	7,00
Maximum	5,88	291	7,91
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	KP/Wohnfläche [€/m ²]
Minimum	1800	20	373
5. Perzentil	1862	21	474
Median	1920	29	934
Mittelwert	1925	31	979
95. Perzentil	1999	49	1.754
Maximum	2018	70	2.379
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]
Minimum	09.01.2020	57	8
5. Perzentil	20.02.2020	102	17
Median	04.01.2021	226	36
Mittelwert	15.01.2021	351	37
95. Perzentil	26.11.2021	1.127	64
Maximum	22.12.2021	1.750	100

Abbildung 15: Kennzahlen der Stichprobe RMH

LZ RMH - Ausweisung nach Landkreisen		
	Landkreis Eichsfeld	Unstrut-Hainich-Kreis
Liegenschaftszinssatz [%]	2,47 – 3,95	2,58 – 3,36
Anzahl der Kauffälle	19	74
Standardabweichung	0,247	0,130
Mittelwert [%]	3,21	2,97

Abbildung 16: RMH – Darstellung auf Landkreisebene



- Kauffälle mit Reihenmittelhäusern

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 17: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle

4 Rohertragsfaktoren

4.1 Allgemeines

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 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.

In Analogie zu den Liegenschaftszinssätzen basiert die Auswertung für die Rohertragsfaktoren auf der gleichen Datengrundlage von insgesamt 112 (nur MFH und WGH) Kauffällen aus den Jahren 2020 und 2021. Somit wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises am 24. August 2022 die Rohertragsfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

- **Mehrfamilienhäuser (MFH)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**

Durch die geringe Anzahl an verwertbaren Kaufverträgen bei den Mehrfamilienwohnhäusern sowie den Wohn- und Geschäftshäusern ist die Aussagekraft der ermittelten Rohertragsfaktoren entsprechend zu würdigen. Große Spannbreiten, verbunden mit einer entsprechenden Standardabweichung, spiegeln das Marktgeschehen. Aus diesem Grund wurde auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern nicht nach „überwiegend gewerblich“ bzw. „überwiegend Wohnen“ differenziert ausgewertet. Das trifft besonders für den Landkreis Eichsfeld zu. kreisweise ausgewiesenen Rohertragsfaktoren verdeutlichen diesen Umstand.

5 Modellbeschreibung

5.1 Ablaufschema und Modell zur Ermittlung der Rohertragsfaktoren

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Rohertragsfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird dasselbe Modell wie das zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendet (siehe Abb. 2).

Die zur Ableitung der Rohertragsfaktoren verwendeten Kaufverträge wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht.

Eine Abhängigkeit konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde als Funktion für die Ableitung das arithmetische Mittel gewählt. Die Rohertragsfaktoren werden als Spanne mit der dreifachen Standardabweichung des errechneten Mittelwertes angegeben.

5.2 Funktionaler Ansatz

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

$$RoF = \frac{KP_{ber}}{JRoE}$$

Mit: ***RoF*** = Rohertragsfaktor
KP_{ber} = bereinigter Kaufpreis
JRoE = Jahresrohertrag

Bei der Verwendung der veröffentlichten Rohertragsfaktoren ist zu beachten, dass stets eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Verwendete Selektionskriterien zur Ermittlung der Rohertragsfaktoren:

- Bereinigte Kaufpreise größer 40.000 €
- Restnutzungsdauer größer/gleich 20 Jahre
- Zur Auswertung geeignete Kauffälle
- Örtliche Besichtigung aller Kauffälle

6 Spezielle Rohertragsfaktoren

6.1 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser (MFH)

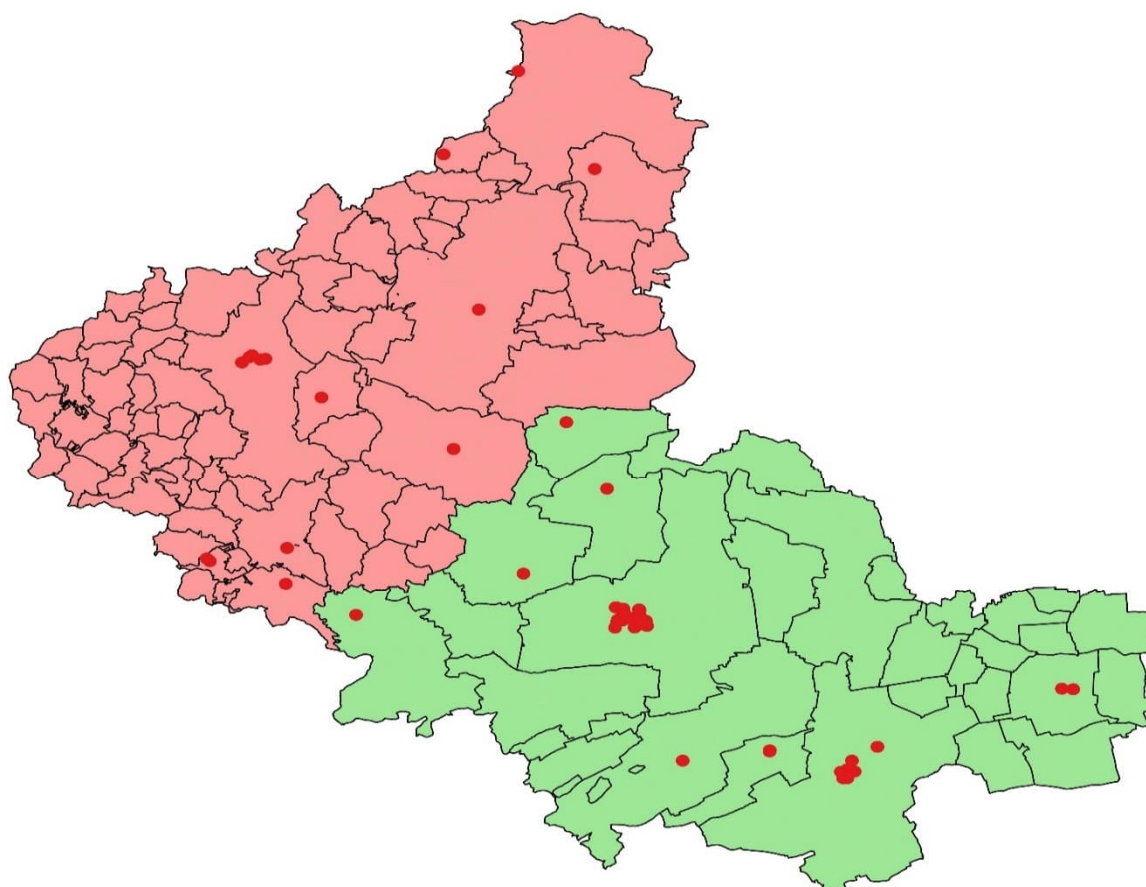
Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienwohnhäusern (MFH)			
Rohertragsfaktor	10,9 – 13,6		
Standardabweichung	0,45		
Mittelwert	12,2		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Eichsfeld	17		
Unstrut-Hainich-Kreis	45		
gesamt	62		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	4,60	150	3,50
5. Perzentil	8,07	190	4,00
Median	11,74	313	5,00
Mittelwert	12,19	366	5,07
95. Perzentil	18,03	677	6,50
Maximum	23,81	1.377	6,80
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	KP/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	1500	20	217
5. Perzentil	1850	20	409
Median	1900	27	704
Mittelwert	1911	30	766
95. Perzentil	2000	49	1.335
Maximum	2019	68	1.429
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	01.04.2020	85	12
5. Perzentil	07.05.2020	135	13
Median	25.04.2021	578	40
Mittelwert	14.03.2021	885	39
95. Perzentil	09.12.2021	1.874	70
Maximum	22.12.2021	2.509	77

Abbildung 18: Kennzahlen der Stichprobe MFH

Bei der Betrachtung der RoF für die beiden Landkreise fallen deutlich unterschiedliche Werte auf. Um die Tendenz aufzuzeigen, sollen diese Werte landkreisweise dargestellt werden:

RoF MFH - Ausweisung nach Landkreisen		
	Landkreis Eichsfeld	Unstrut-Hainich-Kreis
Rohertragsfaktor	9,9 – 16,3	10,4 – 13,2
Anzahl der Kauffälle	17	45
Standardabweichung	1,08	0,46
Mittelwert	13,1	11,8

Abbildung 19: Darstellung auf Landkreisebene



Kauffälle mit Mehrfamilienhäusern

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 20: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle

6.2 Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

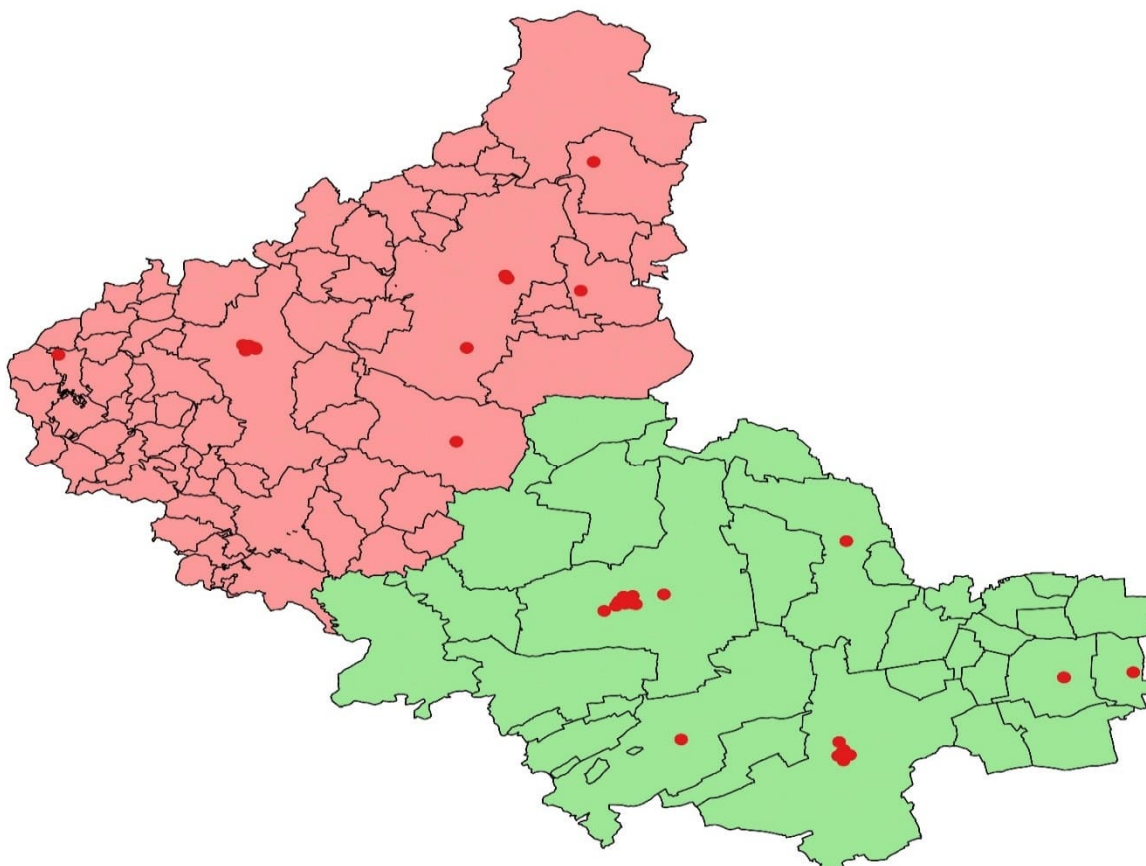
Rohertragsfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (WGH)			
Rohertragsfaktor	10,4 – 13,2		
Standardabweichung	0,47		
Mittelwert	11,8		
Anzahl der Kauffälle			
Landkreis Eichsfeld	15		
Unstrut-Hainich-Kreis	35		
gesamt	50		
Kennzahlen der Stichprobe			
Kriterium	Rohertragsfaktor	Wohnfläche [m²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m²]
Minimum	6,82	78	3,00
5. Perzentil	7,38	162	3,50
Median	11,21	372	4,65
Mittelwert	11,86	573	4,86
95. Perzentil	17,86	1.528	6,44
Maximum	21,83	3.945	9,00
Kriterium	tatsächliches Baujahr	Restnutzungsdauer [Jahre]	KP/Wohnfläche [€/m²]
Minimum	1600	20	245
5. Perzentil	1709	21	295
Median	1900	27	636
Mittelwert	1871	29	787
95. Perzentil	1997	44	1.429
Maximum	2012	69	2.887
Kriterium	Kaufvertragsdatum	Grundstücksgröße [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]
Minimum	19.03.2020	26	11
5. Perzentil	03.05.2020	123	16
Median	07.03.2021	491	55
Mittelwert	28.02.2021	997	63
95. Perzentil	10.12.2021	3.426	128
Maximum	21.12.2021	10.417	145

Abbildung 21: Kennzahlen der Stichprobe WGH

Bei der Betrachtung der RoF für die beiden Landkreise fallen deutlich unterschiedliche Werte auf. Um die Tendenz aufzuzeigen, sollen diese Werte landkreisweise aufgeschlüsselt werden:

RoF WGH - Ausweisung nach Landkreisen		
	Landkreis Eichsfeld	Unstrut-Hainich-Kreis
Rohertragsfaktor	9,5 – 16,1	9,9 – 12,9
Anzahl der Kauffälle	15	35
Standardabweichung	1,09	0,49
Mittelwert	12,8	11,4

Abbildung 22: Darstellung auf Landkreisebene



Kauffälle mit Wohn- und Geschäftshäusern

Verwaltungsstruktur

- Landkreis Eichsfeld
- Landkreis Unstrut-Hainich
- Gemeindegrenze

Abbildung 23: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	3
Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	5
Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe MFH	6
Abbildung 4: MFH – Darstellung auf Landkreisebene	7
Abbildung 5: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle	7
Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe WGH	8
Abbildung 7: WGH – Darstellung auf Landkreisebene	9
Abbildung 8: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle	9
Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe EFH/ZFH	10
Abbildung 10: EFH/ZFH – Darstellung auf Landkreisebene	11
Abbildung 11: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle	11
Abbildung 12: Kennzahlen der Stichprobe DHH/REH	12
Abbildung 13: EFH/ZFH – Darstellung auf Landkreisebene	13
Abbildung 14: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle	13
Abbildung 15: Kennzahlen der Stichprobe RMH	14
Abbildung 16: RMH – Darstellung auf Landkreisebene	15
Abbildung 17: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle	15
Abbildung 18: Kennzahlen der Stichprobe MFH	18
Abbildung 19: Darstellung auf Landkreisebene	19
Abbildung 20: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle	19
Abbildung 21: Kennzahlen der Stichprobe WGH	20
Abbildung 22: Darstellung auf Landkreisebene	21
Abbildung 23: räumliche Verteilung der verwendeten Kauffälle	21

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
MFH	Mehrfamilienhaus
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
EFH/ZFH	Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus
DHH/REH	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
IVD	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
RoF	Rohertagsfaktor
KP	Kaufpreis
WNF	Wohn-/Nutzfläche



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Franz-Weinrich-Straße 24 37339 Leinefelde-Worbis
☎+49 (0)361 57 4114-200 📠+49 (0)361 57 4114-201
gutachter.leinefelde-worbis@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Leinefelde-Worbis