

Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2022

für die Stichtage: 01.07.2019, 01.07.2020, 01.07.2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



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

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum 2022 © Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Inhalt

| | | |
|----------|--|----|
| 1 | Allgemeines | 2 |
| 2 | Modellbeschreibung | 5 |
| 3 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2019 | 6 |
| 3.1 | Baujahre bis 1990 | 7 |
| 3.2 | Baujahre ab 1991 | 8 |
| 3.3 | Räumliche Verteilung in 2019 | 9 |
| 4 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2020 | 10 |
| 4.1 | Baujahre bis 1990 | 11 |
| 4.2 | Baujahre ab 1991 | 12 |
| 4.3 | Räumliche Verteilung in 2020 | 13 |
| 5 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2021 | 14 |
| 5.1 | Baujahre bis 1990 | 15 |
| 5.2 | Baujahre ab 1991 | 16 |
| 5.3 | Räumliche Verteilung in 2021 | 17 |
| Anlage 1 | Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze | 18 |
| Anlage 2 | Bewirtschaftungskosten | 20 |
| Anlage 3 | Beschreibung der Gebäudestandards für MFH | 21 |

Rechtliche Grundlagen

| | |
|-----------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 1726) |
| 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 der kreisfreien Stadt Erfurt 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 § 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.

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, z. B. bezogen auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Gemäß § 20 Abs. 1 ImmoWertV dienen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Der Rothertragsfaktor ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten, die unabhängig vom Ertragswertmodell ist.

Rothertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Rotherträge und stellen das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rothertrag dar. Der Rothertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich nachhaltig zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für die folgende Objektart beschlossen:

Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern (überwiegend Wohnen) in den Baujahresklassen:

- **Baujahre bis 1990 und**
- **Baujahre ab 1991.**

Schematischer Ablauf des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

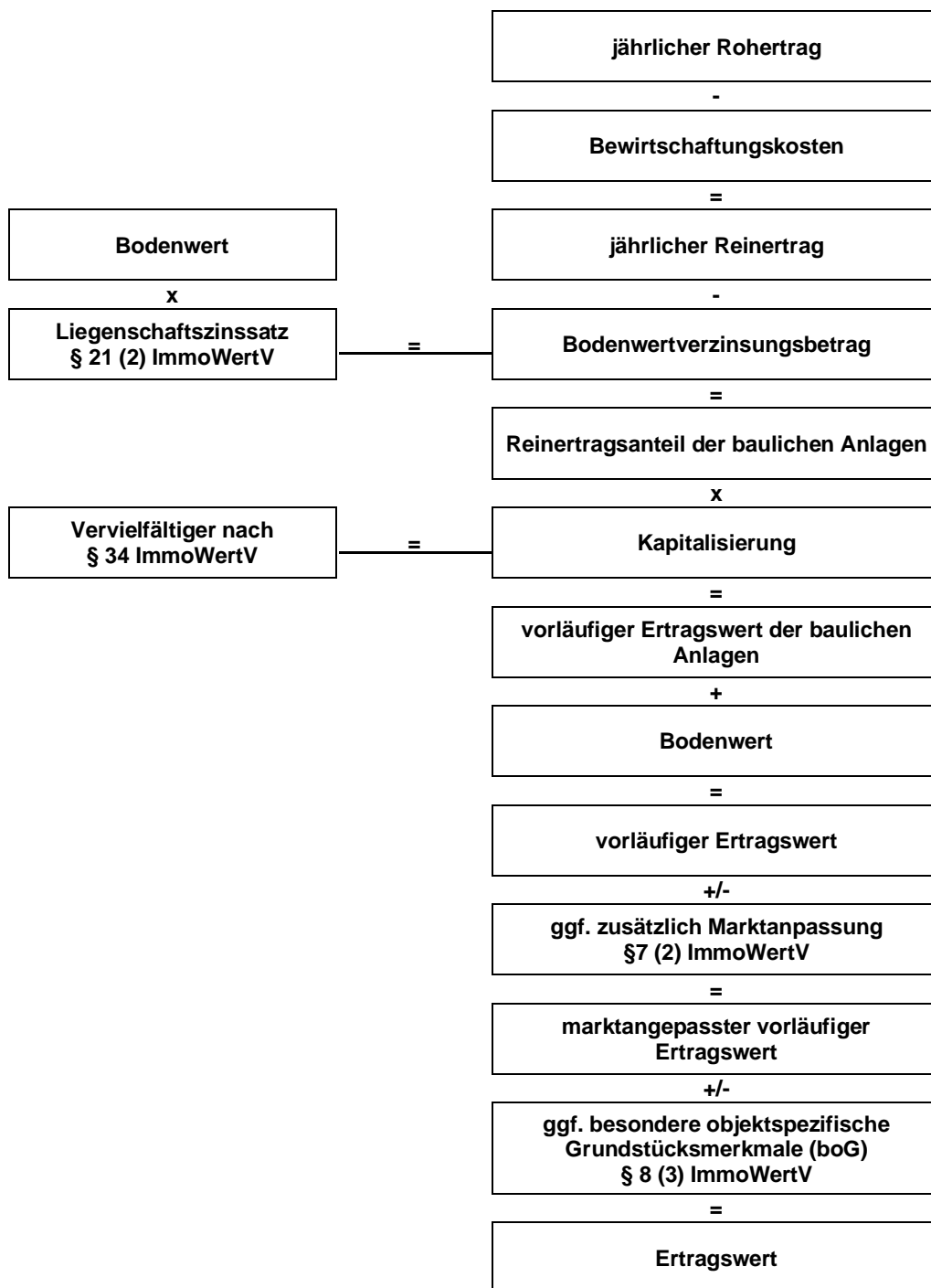


Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens

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.

Formel zur Ermittlung des Rohertragsfaktors:

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

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

2 Modellbeschreibung

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

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| Grundstücksart | <ul style="list-style-type: none"> – Mehrfamilienhausgrundstücke (Eigentumswohnungen) – Mehrfamilienhausgrundstücke mit gemischter Nutzung (überwiegend Wohnen) | | | | | | | | | | |
| Vermietung | <ul style="list-style-type: none"> – keine eigengenutzten Wohnungen – vermietete Wohnungen | | | | | | | | | | |
| Bereinigter Kaufpreis | <p>Kaufpreisannteile</p> <ul style="list-style-type: none"> – für Stellplätze (Außenstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Mehrfachparker) nach Kaufvertrags-/Käuferangaben oder mittels pauschal abgeleiteter Durchschnittswerte (Immobilienmarktbericht Erfurt 2018 für das Jahr 2019 bzw. Immobilieninformation Erfurt 2020 für die Jahre 2020 und 2021)¹ – für Inventar und Zubehör, soweit im Kaufvertrag ausgewiesen oder nach Angaben der Erwerber bekannt wurden in Abzug gebracht. | | | | | | | | | | |
| Rohertrag (Jahr) | <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages:</p> <ul style="list-style-type: none"> – tatsächliche Mieten, die auf Marktüblichkeit überprüft wurden <p>Mieterträge von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen (Außenstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Mehrfachparker) blieben bei der Ermittlung des Rohertrags unberücksichtigt.</p> | | | | | | | | | | |
| Wohn- bzw. Nutzflächen | nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet | | | | | | | | | | |
| Bewirtschaftungskosten ² | Anlage 1 der EW-RL (Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts) | | | | | | | | | | |
| Reinertrag | Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten | | | | | | | | | | |
| Gesamtnutzungsdauer ³ | <p>Anlage 3 der SW-RL (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Standardstufe 1</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2</td> <td>65 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4</td> <td>75 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5</td> <td>80 Jahre</td> </tr> </table> | Standardstufe 1 | 60 Jahre | Standardstufe 2 | 65 Jahre | Standardstufe 3 | 70 Jahre | Standardstufe 4 | 75 Jahre | Standardstufe 5 | 80 Jahre |
| 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 (§ 8 ImmoWertV) | | | | | | | | | | |
| Bodenwert | Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts | | | | | | | | | | |
| Grundstücksfläche | gemäß dem Miteigentumsanteil | | | | | | | | | | |
| Stichtag | <p>für 2019: 01.07.2019</p> <p>für 2020: 01.07.2020</p> <p>für 2021: 01.07.2021</p> | | | | | | | | | | |

Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

¹ siehe Anlage 1

² siehe Anlage 2

³ siehe Anlage 3

3 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2019

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit in Wohnungs-/Teileigentume aufgeteilten Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil in die Auswertung einbezogen. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf vermietete Eigentumswohnungen, die weiterverkauft wurden und für eine Renditenutzung vorgesehen sind. Das Marktsegment der eigengenutzten Eigentumswohnungen wurde in dieser Auswertung nicht untersucht.

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 162 Kaufverträge aus dem Jahr 2019 einbezogen.

Die 162 Kaufverträge wurden in zwei Klassen folgender tatsächlicher Baujahre der Gebäude aufgeteilt: Baujahre bis 1990 mit 114 Kaufverträgen und Baujahre ab 1991 mit 48 Kaufverträgen.

Nach Bereinigung der Daten um Ausreißer (\pm zweifache Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes / Rothertragsfaktors) stehen für die Auswertung folgende Anzahlen zur Verfügung:

- Baujahre bis 1990 108 Kaufverträge,
- Baujahre ab 1991 44 Kaufverträge.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rothertragsfaktors in der jeweiligen Klasse wurde das arithmetische Mittel gewählt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für das Jahr **2019** in seiner Beratung am 08. Dezember 2022, wie in den anschließenden Unterkapiteln 3.1 und 3.2 dargestellt, beschlossen.

Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe beschriebenen Objekte innerhalb des Gebietes der kreisfreien Stadt Erfurt wird im darauffolgenden Unterkapitel 3.3 aufgezeigt.

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rothertragsfaktors vorzunehmen.

3.1 Baujahre bis 1990

| Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2019 Baujahre bis 1990 | | | |
|---|--|--|---|
| Liegenschaftszinssatz [%] | | 1,1 | |
| min - max | | -1,2 - 3,4 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) [%] | | 1,09 | |
| Rohertragsfaktor | | 20,5 | |
| min - max | | 13,9 - 27,5 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) | | 3,26 | |
| Anzahl der Kauffälle | | 108 | |
| Kennzahlen der Stichprobe | | | |
| Kriterium | Liegenschaftszinssatz [%] | Rohertragsfaktor | monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] |
| Minimum | -1,2 | 13,9 | 4,61 |
| 5. Perzentil | -0,9 | 15,6 | 5,34 |
| Median | 1,1 | 20,2 | 6,79 |
| Mittelwert | 1,1 | 20,5 | 6,89 |
| 95. Perzentil | 2,8 | 26,2 | 8,67 |
| Maximum | 3,4 | 27,5 | 10,58 |
| Kriterium | tatsächliches Baujahr | Restnutzungsdauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] |
| Minimum | 1800 | 24 | 32 |
| 5. Perzentil | 1892 | 24 | 36 |
| Median | 1906 | 28 | 59 |
| Mittelwert | 1914 | 28 | 62 |
| 95. Perzentil | 1960 | 32 | 107 |
| Maximum | 1981 | 40 | 120 |
| Kriterium | ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m ²] | Anzahl der Eigentume* in der Anlage | Bodenrichtwert [€/m ²] |
| Minimum | 1.018 | 3 | 120 |
| 5. Perzentil | 1.079 | 5 | 175 |
| Median | 1.670 | 11 | 240 |
| Mittelwert | 1.687 | 17 | 299 |
| 95. Perzentil | 2.306 | 61 | 480 |
| Maximum | 2.706 | 157 | 1.600 |
| Kriterium | Kaufvertrags- datum | ber. Kaufpreis [€] | Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%] |
| Minimum | 10.01.2019 | 42.400 | 3% |
| 5. Perzentil | 29.01.2019 | 56.815 | 6% |
| Median | 17.07.2019 | 97.250 | 12% |
| Mittelwert | 15.07.2019 | 104.771 | 14% |
| 95. Perzentil | 16.12.2019 | 192.300 | 27% |
| Maximum | 23.12.2019 | 265.000 | 46% |

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe (2019) - Baujahre bis 1990

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergab sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 1,8 % (Anzahl: 9 Kauffälle).

3.2 Baujahre ab 1991

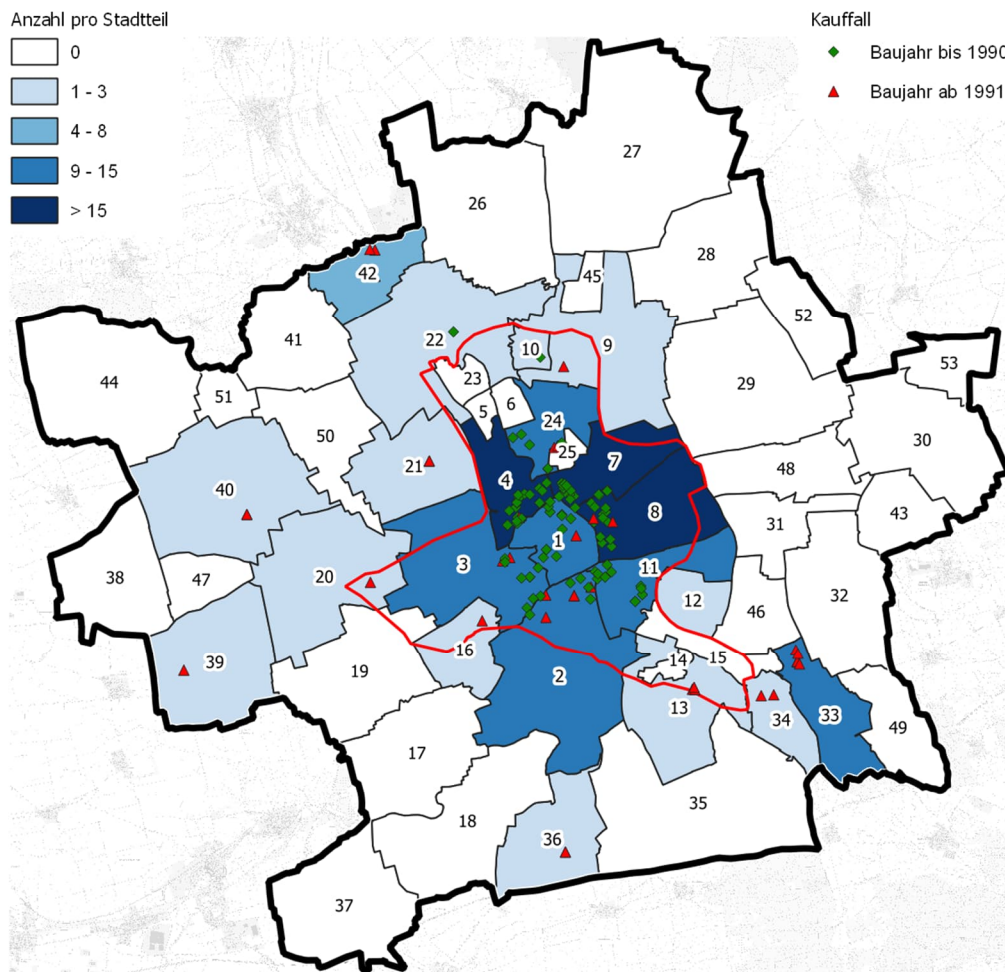
| Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2019 Baujahre ab 1991 | | | |
|--|--|--|---|
| Liegenschaftszinssatz [%] | | 3,0 | |
| min - max | | 1,9 - 5,0 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) [%] | | 0,88 | |
| Rohertragsfaktor | | 20,0 | |
| min - max | | 13,8 - 27,2 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) | | 3,40 | |
| Anzahl der Kauffälle | | 44 | |
| Kennzahlen der Stichprobe | | | |
| Kriterium | Liegenschaftszinssatz [%] | Rohertragsfaktor | monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] |
| Minimum | 1,9 | 13,8 | 5,35 |
| 5. Perzentil | 2,0 | 14,0 | 5,44 |
| Median | 2,7 | 20,4 | 6,99 |
| Mittelwert | 3,0 | 20,0 | 7,07 |
| 95. Perzentil | 4,9 | 25,3 | 8,40 |
| Maximum | 5,0 | 27,2 | 11,04 |
| Kriterium | tatsächliches Baujahr | Restnutzungsdauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] |
| Minimum | 1993 | 40 | 23 |
| 5. Perzentil | 1993 | 42 | 33 |
| Median | 1996 | 47 | 58 |
| Mittelwert | 1995 | 46 | 61 |
| 95. Perzentil | 1997 | 48 | 101 |
| Maximum | 1997 | 48 | 128 |
| Kriterium | ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m ²] | Anzahl der Eigentume* in der Anlage | Bodenrichtwert [€/m ²] |
| Minimum | 1.121 | 6 | 100 |
| 5. Perzentil | 1.128 | 6 | 100 |
| Median | 1.612 | 36 | 180 |
| Mittelwert | 1.707 | 49 | 227 |
| 95. Perzentil | 2.472 | 149 | 570 |
| Maximum | 2.577 | 155 | 770 |
| Kriterium | Kaufvertrags- datum | ber. Kaufpreis [€] | Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%] |
| Minimum | 30.01.2019 | 52.500 | 5% |
| 5. Perzentil | 30.01.2019 | 56.625 | 5% |
| Median | 15.06.2019 | 89.750 | 14% |
| Mittelwert | 08.06.2019 | 102.461 | 15% |
| 95. Perzentil | 15.12.2019 | 216.250 | 26% |
| Maximum | 20.12.2019 | 250.000 | 34% |

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe (2019) - Baujahre ab 1991

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² bestätigt sich der Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes der Stichprobe.

3.3 Räumliche Verteilung in 2019



| Nummer | Stadtteil | Nummer | Stadtteil | Nummer | Stadtteil |
|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|------------------|
| 1 | Altstadt | 19 | Schmira | 37 | Molsdorf |
| 2 | Löbervorstadt | 20 | Bindersleben | 38 | Ermstedt |
| 3 | Brühlervorstadt | 21 | Marbach | 39 | Frienstedt |
| 4 | Andreasvorstadt | 22 | Gispersleben | 40 | Alach |
| 5 | Berliner Platz | 23 | Moskauer Platz | 41 | Tiefthal |
| 6 | Rieth | 24 | Ilversgehofen | 42 | Kühnhausen |
| 7 | Johannesvorstadt | 25 | Johannesplatz | 43 | Hochstedt |
| 8 | Krämpfervorstadt | 26 | Mittelhausen | 44 | Töttelstädt |
| 9 | Hohenwinden | 27 | Stotternheim | 45 | Sulzer Siedlung |
| 10 | Roter Berg | 28 | Schwerborn | 46 | Urbich |
| 11 | Daberstedt | 29 | Kerspleben | 47 | Gottstedt |
| 12 | Dittelstedt | 30 | Vieselbach | 48 | Azmannsdorf |
| 13 | Melchendorf | 31 | Linderbach | 49 | Rohda (Haarberg) |
| 14 | Wiesenhügel | 32 | Büßleben | 50 | Salomonsborn |
| 15 | Herrenberg | 33 | Niedernissa | 51 | Schaderode |
| 16 | Hochheim | 34 | Windischholzhausen | 52 | Töttleben |
| 17 | Bischleben-Stedten | 35 | Egstedt | 53 | Wallichen |
| 18 | Möbisburg-Rhoda | 36 | Waltersleben | | |

Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle in 2019 nach Stadtteilen

4 Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2020

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit in Wohnungs-/Teileigentume aufgeteilten Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil in die Auswertung einbezogen. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf vermietete Eigentumswohnungen, die weiterverkauft wurden und für eine Renditenutzung vorgesehen sind. Das Marktsegment der eigengenutzten Eigentumswohnungen wurde in dieser Auswertung nicht untersucht.

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 137 Kaufverträge aus dem Jahr 2020 einbezogen.

Die 137 Kaufverträge wurden in zwei Klassen folgender tatsächlicher Baujahre der Gebäude aufgeteilt: Baujahre bis 1990 mit 94 Kaufverträgen und Baujahre ab 1991 mit 43 Kaufverträgen.

Nach Bereinigung der Daten um Ausreißer (\pm zweifache Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes / Rotertragsfaktors) stehen für die Auswertung folgende Anzahlen zur Verfügung:

- Baujahre bis 1990 89 Kaufverträge,
- Baujahre ab 1991 39 Kaufverträge.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rotertragsfaktors in der jeweiligen Klasse wurde das arithmetische Mittel gewählt.

Der Liegenschaftszinsermittlung liegen Kauffälle zu Grunde, die im Jahr 2020 realisiert wurden. Eine abweichende Berechnung auf Grundlage der nach dem Stichprobenzeitraum beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 wies keinen wesentlichen Unterschied zur Berechnung mit dem hier verwendeten zurückliegenden Bodenrichtwertstichtag 31.12.2018 auf.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren für das Jahr **2020** in seiner Beratung am 08. Dezember 2022, wie in den anschließenden Unterkapiteln 4.1 und 4.2 dargestellt, beschlossen.

Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe beschriebenen Objekte innerhalb des Gebietes der kreisfreien Stadt Erfurt wird im darauffolgenden Unterkapitel 4.3 aufgezeigt.

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rotertragsfaktors vorzunehmen.

4.1 Baujahre bis 1990

| Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2020 Baujahre bis 1990 | | | |
|---|---|-------------------------------------|--|
| Liegenschaftszinssatz [%] | | 0,7 | |
| min - max | | -1,6 - 2,9 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) [%] | | 0,99 | |
| Rohertragsfaktor | | 22,6 | |
| min - max | | 15,7 - 29,8 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) | | 3,34 | |
| Anzahl der Kauffälle | | 89 | |
| Kennzahlen der Stichprobe | | | |
| Kriterium | Liegenschaftszinssatz [%] | Rohertragsfaktor | monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] |
| Minimum | -1,6 | 15,7 | 4,92 |
| 5. Perzentil | -0,8 | 17,6 | 5,22 |
| Median | 0,6 | 22,4 | 6,56 |
| Mittelwert | 0,7 | 22,6 | 6,82 |
| 95. Perzentil | 2,4 | 28,7 | 8,92 |
| Maximum | 2,9 | 29,8 | 9,96 |
| Kriterium | tatsächliches Baujahr | Restnutzungsdauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] |
| Minimum | 1874 | 22 | 38 |
| 5. Perzentil | 1881 | 26 | 42 |
| Median | 1906 | 30 | 60 |
| Mittelwert | 1914 | 30 | 61 |
| 95. Perzentil | 1962 | 36 | 86 |
| Maximum | 1981 | 39 | 131 |
| Kriterium | ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m ²] | Anzahl der Eigentume* in der Anlage | Bodenrichtwert [€/m ²] |
| Minimum | 1.121 | 5 | 135 |
| 5. Perzentil | 1.375 | 7 | 173 |
| Median | 1.783 | 12 | 215 |
| Mittelwert | 1.841 | 17 | 271 |
| 95. Perzentil | 2.605 | 44 | 480 |
| Maximum | 2.763 | 157 | 600 |
| Kriterium | Kaufvertragsdatum | ber. Kaufpreis [€] | Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%] |
| Minimum | 06.01.2020 | 47.000 | 4% |
| 5. Perzentil | 15.01.2020 | 65.330 | 5% |
| Median | 20.08.2020 | 107.000 | 10% |
| Mittelwert | 25.07.2020 | 113.465 | 12% |
| 95. Perzentil | 20.12.2020 | 205.750 | 23% |
| Maximum | 29.12.2020 | 227.000 | 28% |

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe (2020) - Baujahre bis 1990

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergab sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 1,4 % (Anzahl: 15 Kauffälle).

4.2 Baujahre ab 1991

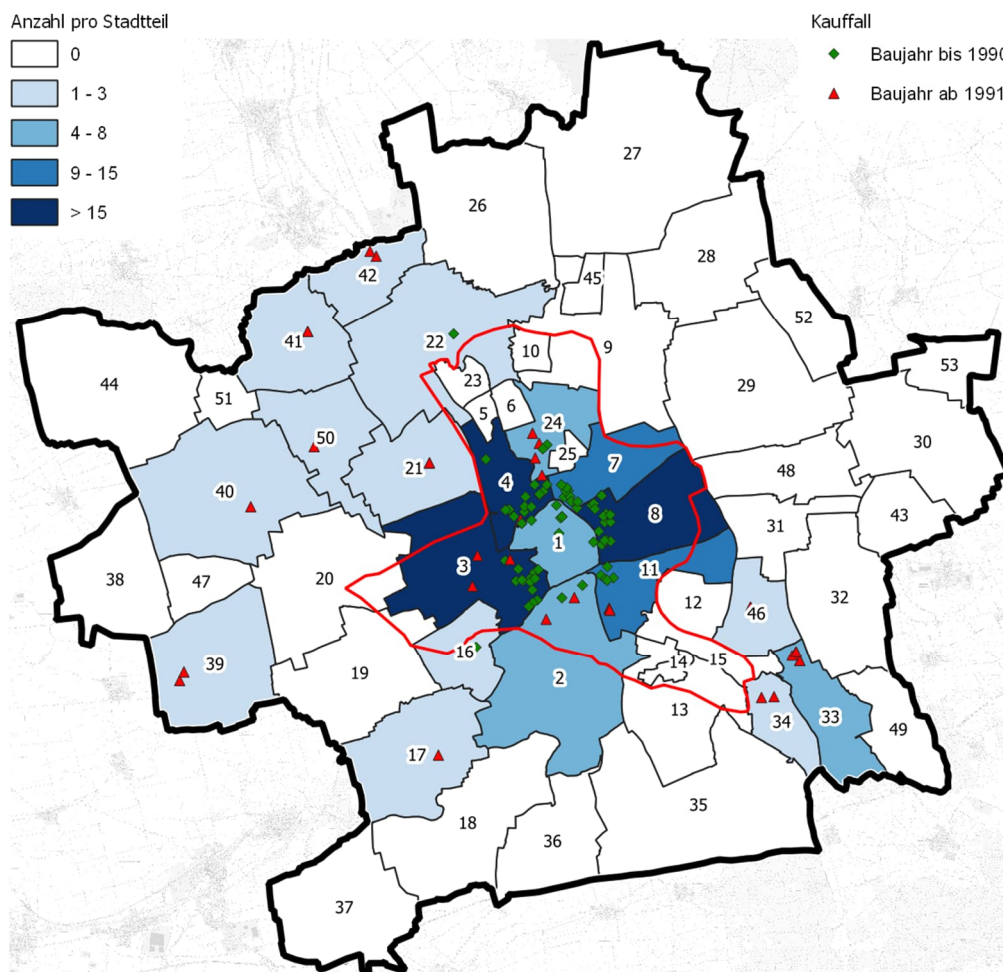
| Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2020 Baujahre ab 1991 | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|
| Liegenschaftszinssatz [%] | | 2,5 | |
| min - max | | 1,2 - 4,4 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) [%] | | 0,81 | |
| Rohertragsfaktor | | 21,7 | |
| min - max | | 14,8 - 28,9 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) | | 3,67 | |
| Anzahl der Kauffälle | | 39 | |
| Kennzahlen der Stichprobe | | | |
| Kriterium | Liegenschaftszinssatz [%] | Rohertragsfaktor | monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] |
| Minimum | 1,2 | 14,8 | 5,10 |
| 5. Perzentil | 1,2 | 15,2 | 5,14 |
| Median | 2,4 | 21,8 | 6,77 |
| Mittelwert | 2,5 | 21,7 | 6,90 |
| 95. Perzentil | 4,0 | 28,3 | 8,63 |
| Maximum | 4,4 | 28,9 | 9,56 |
| Kriterium | tatsächliches Baujahr | Restnutzungsdauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] |
| Minimum | 1993 | 39 | 37 |
| 5. Perzentil | 1993 | 42 | 38 |
| Median | 1996 | 46 | 59 |
| Mittelwert | 1996 | 45 | 62 |
| 95. Perzentil | 1999 | 48 | 88 |
| Maximum | 1999 | 49 | 91 |
| Kriterium | ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m ²] | Anzahl der Eigentume* in der Anlage | Bodenrichtwert [€/m ²] |
| Minimum | 904 | 6 | 100 |
| 5. Perzentil | 1.129 | 6 | 100 |
| Median | 1.730 | 32 | 180 |
| Mittelwert | 1.807 | 47 | 226 |
| 95. Perzentil | 2.588 | 149 | 480 |
| Maximum | 2.689 | 149 | 600 |
| Kriterium | Kaufvertragsdatum | ber. Kaufpreis [€] | Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%] |
| Minimum | 13.01.2020 | 50.500 | 6% |
| 5. Perzentil | 17.01.2020 | 51.500 | 6% |
| Median | 25.06.2020 | 111.200 | 14% |
| Mittelwert | 10.07.2020 | 113.719 | 15% |
| 95. Perzentil | 28.12.2020 | 200.000 | 31% |
| Maximum | 29.12.2020 | 235.500 | 35% |

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe (2020) - Baujahre ab 1991

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² bestätigt sich der Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes der Stichprobe.

4.3 Räumliche Verteilung in 2020



| Nummer | Stadtteil | Nummer | Stadtteil | Nummer | Stadtteil |
|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|------------------|
| 1 | Altstadt | 19 | Schmira | 37 | Molsdorf |
| 2 | Löbervorstadt | 20 | Bindersleben | 38 | Ermstedt |
| 3 | Brühlervorstadt | 21 | Marbach | 39 | Frienstedt |
| 4 | Andreasvorstadt | 22 | Gispersleben | 40 | Alach |
| 5 | Berliner Platz | 23 | Moskauer Platz | 41 | Tiefthal |
| 6 | Rieth | 24 | Ilversgehofen | 42 | Kühnhausen |
| 7 | Johannesvorstadt | 25 | Johannesplatz | 43 | Hochstedt |
| 8 | Krämpfervorstadt | 26 | Mittelhausen | 44 | Töttelstädt |
| 9 | Hohenwinden | 27 | Stotternheim | 45 | Sulzer Siedlung |
| 10 | Roter Berg | 28 | Schwerborn | 46 | Urbich |
| 11 | Daberstedt | 29 | Kerspleben | 47 | Gottstedt |
| 12 | Dittelstedt | 30 | Vieselbach | 48 | Azmannsdorf |
| 13 | Melchendorf | 31 | Linderbach | 49 | Rohda (Haarberg) |
| 14 | Wiesenhügel | 32 | Büßleben | 50 | Salomonsborn |
| 15 | Herrenberg | 33 | Niedernissa | 51 | Schaderode |
| 16 | Hochheim | 34 | Windischholzhausen | 52 | Töttleben |
| 17 | Bischleben-Stedten | 35 | Egstedt | 53 | Wallichen |
| 18 | Möbisburg-Rhoda | 36 | Waltersleben | | |

Abbildung 8: Verteilung der Käuffälle in 2020 nach Stadtteilen

5 Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren für Wohnungseigentum für das Jahr 2021

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Es wurden nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit in Wohnungs-/Teileigentume aufgeteilten Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil in die Auswertung einbezogen. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf vermietete Eigentumswohnungen, die weiterverkauft wurden und für eine Renditenutzung vorgesehen sind. Das Marktsegment der eigengenutzten Eigentumswohnungen wurde in dieser Auswertung nicht untersucht.

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

In die Analyse wurden 222 Kaufverträge aus dem Jahr 2021 einbezogen.

Die 222 Kaufverträge wurden in zwei Klassen folgender tatsächlicher Baujahre der Gebäude aufgeteilt: Baujahre bis 1990 mit 162 Kaufverträgen und Baujahre ab 1991 mit 60 Kaufverträgen.

Nach Bereinigung der Daten um Ausreißer (\pm zweifache Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes / Rotertragsfaktors) stehen für die Auswertung folgende Anzahlen zur Verfügung:

- Baujahre bis 1990 147 Kaufverträge,
- Baujahre ab 1991 52 Kaufverträge.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rotertragsfaktors in der jeweiligen Klasse wurde das arithmetische Mittel gewählt.

Der Liegenschaftszinsermittlung liegen Kauffälle zu Grunde, die im Jahr 2021 realisiert wurden. Eine abweichende Berechnung auf Grundlage der nach dem Stichprobenzeitraum beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wies keinen wesentlichen Unterschied zur Berechnung mit dem hier verwendeten zurückliegenden Bodenrichtwertstichtag 31.12.2020 auf.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat gemäß § 17 Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) die Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren für das Jahr **2021** in seiner Beratung am 08. Dezember 2022, wie in den anschließenden Unterkapiteln 5.1 und 5.2 dargestellt, beschlossen.

Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe beschriebenen Objekte innerhalb des Gebietes der kreisfreien Stadt Erfurt wird im darauffolgenden Unterkapitel 5.3 aufgezeigt.

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Qualitätsmerkmalen der Stichprobe ab, ist eine sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Rotertragsfaktors vorzunehmen.

5.1 Baujahre bis 1990

| Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2021 Baujahre bis 1990 | | | |
|---|--|--|---|
| Liegenschaftszinssatz [%] | | 0,5 | |
| min - max | | -1,6 - 2,1 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) [%] | | 0,77 | |
| Rohertragsfaktor | | 24,7 | |
| min - max | | 18,0 - 31,7 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) | | 2,56 | |
| Anzahl der Kauffälle | | 147 | |
| Kennzahlen der Stichprobe | | | |
| Kriterium | Liegenschaftszinssatz [%] | Rohertragsfaktor | monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] |
| Minimum | -1,6 | 18,0 | 4,15 |
| 5. Perzentil | -1,1 | 20,2 | 5,95 |
| Median | 0,7 | 24,5 | 6,90 |
| Mittelwert | 0,5 | 24,7 | 7,04 |
| 95. Perzentil | 1,8 | 29,5 | 8,42 |
| Maximum | 2,1 | 31,7 | 12,50 |
| Kriterium | tatsächliches Baujahr | Restnutzungsdauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] |
| Minimum | 1868 | 25 | 30 |
| 5. Perzentil | 1868 | 27 | 33 |
| Median | 1970 | 32 | 59 |
| Mittelwert | 1945 | 32 | 58 |
| 95. Perzentil | 1981 | 37 | 90 |
| Maximum | 1981 | 40 | 115 |
| Kriterium | ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m ²] | Anzahl der Eigentume* in der Anlage | Bodenrichtwert [€/m ²] |
| Minimum | 1.396 | 5 | 110 |
| 5. Perzentil | 1.700 | 6 | 190 |
| Median | 2.037 | 79 | 225 |
| Mittelwert | 2.082 | 53 | 267 |
| 95. Perzentil | 2.618 | 82 | 530 |
| Maximum | 4.275 | 256 | 940 |
| Kriterium | Kaufvertrags- datum | ber. Kaufpreis [€] | Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%] |
| Minimum | 15.01.2021 | 57.000 | 3% |
| 5. Perzentil | 19.01.2021 | 67.600 | 6% |
| Median | 21.06.2021 | 120.000 | 12% |
| Mittelwert | 17.06.2021 | 121.662 | 13% |
| 95. Perzentil | 09.12.2021 | 189.900 | 25% |
| Maximum | 28.12.2021 | 275.000 | 34% |

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe (2021) - Baujahre bis 1990

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² ergab sich ein Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes von 0,9 % (Anzahl: 15 Kauffälle).

5.2 Baujahre ab 1991

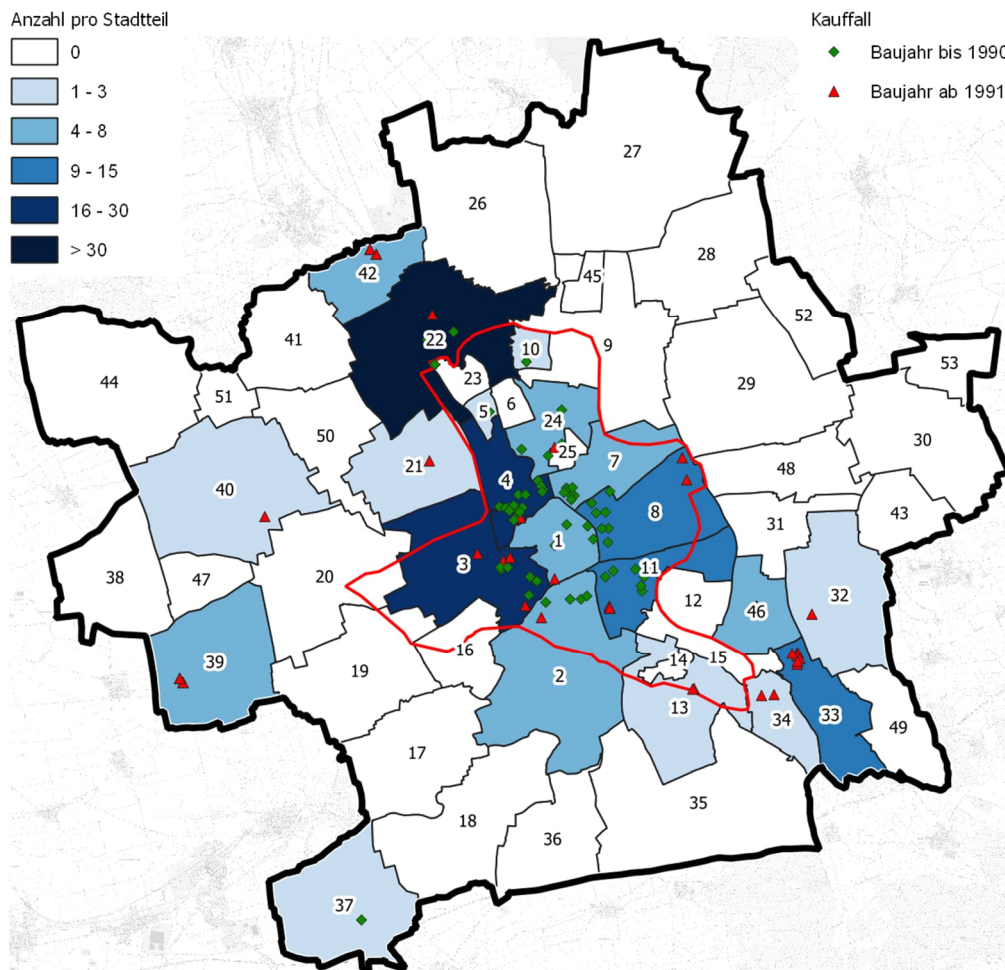
| Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohnungseigentum 2021 Baujahre ab 1991 | | | |
|--|--|--|---|
| Liegenschaftszinssatz [%] | | 1,7 | |
| min - max | | 0,7 - 2,9 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) [%] | | 0,58 | |
| Rohertragsfaktor | | 26,3 | |
| min - max | | 18,8 - 34,4 | |
| Standardabweichung (Stichprobe) | | 3,75 | |
| Anzahl der Kauffälle | | 52 | |
| Kennzahlen der Stichprobe | | | |
| Kriterium | Liegenschaftszinssatz [%] | Rohertragsfaktor | monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] |
| Minimum | 0,7 | 18,8 | 4,65 |
| 5. Perzentil | 0,8 | 19,3 | 5,20 |
| Median | 1,6 | 25,9 | 7,31 |
| Mittelwert | 1,7 | 26,3 | 7,23 |
| 95. Perzentil | 2,8 | 32,1 | 9,28 |
| Maximum | 2,9 | 34,4 | 9,73 |
| Kriterium | tatsächliches Baujahr | Restnutzungsdauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] |
| Minimum | 1993 | 39 | 39 |
| 5. Perzentil | 1993 | 40 | 46 |
| Median | 1996 | 45 | 70 |
| Mittelwert | 1997 | 45 | 68 |
| 95. Perzentil | 2000 | 49 | 97 |
| Maximum | 2016 | 66 | 99 |
| Kriterium | ber. Kaufpreis/Wfl. [€/m ²] | Anzahl der Eigentume* in der Anlage | Bodenrichtwert [€/m ²] |
| Minimum | 1.335 | 3 | 76 |
| 5. Perzentil | 1.510 | 8 | 94 |
| Median | 2.226 | 30 | 215 |
| Mittelwert | 2.299 | 46 | 270 |
| 95. Perzentil | 3.525 | 140 | 540 |
| Maximum | 3.709 | 149 | 660 |
| Kriterium | Kaufvertrags- datum | ber. Kaufpreis [€] | Bodenwertanteil am ber. Kaufpreis [%] |
| Minimum | 07.01.2021 | 71.200 | 4% |
| 5. Perzentil | 26.01.2021 | 81.325 | 6% |
| Median | 29.06.2021 | 150.750 | 13% |
| Mittelwert | 05.07.2021 | 155.202 | 13% |
| 95. Perzentil | 09.12.2021 | 257.990 | 24% |
| Maximum | 14.12.2021 | 265.700 | 33% |

* Teileigentume von Stellplätzen (Tiefgarage oder Garage) sind nicht mitgezählt.

Abbildung 10: Kennzahlen der Stichprobe (2021) - Baujahre ab 1991

Bei alleiniger Betrachtung der Kauffälle mit Mietniveau ab 8 €/m² bestätigt sich der Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes der Stichprobe.

5.3 Räumliche Verteilung in 2021



| Nummer | Stadtteil | Nummer | Stadtteil | Nummer | Stadtteil |
|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|------------------|
| 1 | Altstadt | 19 | Schmira | 37 | Molsdorf |
| 2 | Löbervorstadt | 20 | Bindersleben | 38 | Ermstedt |
| 3 | Brühlervorstadt | 21 | Marbach | 39 | Frienstedt |
| 4 | Andreasvorstadt | 22 | Gispersleben | 40 | Alach |
| 5 | Berliner Platz | 23 | Moskauer Platz | 41 | Tiefthal |
| 6 | Rieth | 24 | Ilversgehofen | 42 | Kühnhausen |
| 7 | Johannesvorstadt | 25 | Johannesplatz | 43 | Hochstedt |
| 8 | Krämpfervorstadt | 26 | Mittelhausen | 44 | Töttelstädt |
| 9 | Hohenwinden | 27 | Stotternheim | 45 | Sulzer Siedlung |
| 10 | Roter Berg | 28 | Schwerborn | 46 | Urbich |
| 11 | Daberstedt | 29 | Kerspleben | 47 | Gottstedt |
| 12 | Dittelstedt | 30 | Vieselbach | 48 | Azmannsdorf |
| 13 | Melchendorf | 31 | Linderbach | 49 | Rohda (Haarberg) |
| 14 | Wiesenhügel | 32 | Büßleben | 50 | Salomonsborn |
| 15 | Herrenberg | 33 | Niedernissa | 51 | Schaderode |
| 16 | Hochheim | 34 | Windischholzhausen | 52 | Töttleben |
| 17 | Bischleben-Stedten | 35 | Egstedt | 53 | Wallichen |
| 18 | Möbisburg-Rhoda | 36 | Waltersleben | | |

Abbildung 11: Verteilung der Kauffälle in 2021 nach Stadtteilen

Anlage 1 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2018⁴

7.4 Garagen und Stellplätze

Auf Grundlage der Kauffälle von Stellplätzen der Arten Außenstellplatz, Carport, Garagen- und Tiefgaragenstellplatz sowie Stellplatz im Mehrfachparker aus den Jahren 2016 und 2017 wurden Durchschnittswerte ermittelt.

Diese Durchschnittswerte wurden bei der Bereinigung des Kaufpreises von Wohnungseigentum zum Ansatz gebracht, wenn keine geeigneten Stellplatzpreise innerhalb der Wohnanlage zur Verfügung standen.

Weiterverkauf

| kreisfreie Stadt Erfurt | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------|--------------|-----|----------|
| Lageklassen | Stadtgebiet | | | | Ortsteil | | | |
| | einfach | mittel | gut | sehr gut | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Außenstellplatz | | | | | | | | |
| Anzahl | 8 | 22 | 35 | 4 | | 22 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | 3.000 | 5.500 | 6.000 | 7.500 | | 3.500 | | |
| Min | 2.000 | 2.000 | 1.000 | 4.000 | | 2.000 | | |
| Max | 4.000 | 10.000 | 15.000 | 10.000 | | 7.500 | | |
| Carport | | | | | | | | |
| Anzahl | | 4 | | | | | | |
| Ø Kaufpreis [€] | | 7.000 | | | | | | |
| Min | | 2.500 | | | | | | |
| Max | | 10.000 | | | | | | |
| Garage | | | | | | | | |
| Anzahl | | 6 | 5 | | | 4 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | | 7.500 | 11.500 | | | 5.500 | | |
| Min | | 4.000 | 5.000 | | | 4.000 | | |
| Max | | 11.000 | 20.000 | | | 10.000 | | |
| Tiefgaragen - Stellplatz | | | | | | | | |
| Anzahl | 1 | 26 | 48 | 7 | | 33 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | k.A. | 10.500 | 14.000 | 14.500 | | 7.500 | | |
| Min | k.A. | 5.000 | 4.000 | 10.000 | | 4.000 | | |
| Max | k.A. | 17.000 | 40.000 | 20.000 | | 17.000 | | |
| Stellplatz im Mehrfachparker | | | | | | | | |
| Anzahl | | 39 | | | | 3 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | | 9.000 | | | | 5.000 | | |
| Min | | 3.000 | | | | 3.000 | | |
| Max | | 20.500 | | | | 6.500 | | |

⁴ Quellenvermerk:

Immobilienmarktbericht 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt, Seite 76 und 77

Auszug aus der Immobilieninformation 2020⁵

5.4 Garagen und Stellplätze

Auf Grundlage der Kauffälle von Stellplätzen der Arten Außenstellplatz, Carport, Garagen- und Tiefgaragenstellplatz sowie Stellplatz im Mehrfachparker aus den Jahren 2018 und 2019 wurden Durchschnittswerte ermittelt. Diese Auswertung erfolgte getrennt nach dem Siedlungscharakter: Stadtgebiet und Ortsteil (siehe Karte zur Wohnlage im Kapitel 2.2).

Diese Durchschnittswerte wurden bei der Bereinigung des Kaufpreises von Wohnungseigentum zum Ansatz gebracht, wenn keine geeigneten Stellplatzpreise innerhalb der Wohnanlage zur Verfügung standen.

Weiterverkauf

| kreisfreie Stadt Erfurt | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|----------|--------------|-----|----------|
| Lageklassen | Stadtgebiet | | | | Ortsteil | | | |
| | einfach | mittel | gut | sehr gut | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Außenstellplatz | | | | | | | | |
| Anzahl | | 30 | 24 | 7 | | 32 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | | 6.000 | 7.500 | 8.500 | | 5.500 | | |
| Min | | 3.000 | 2.900 | 4.800 | | 2.000 | | |
| Max | | 10.000 | 15.000 | 12.500 | | 12.500 | | |
| Carport | | | | | | | | |
| Anzahl | | 3 | | | | 2 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | | 8.500 | | | | k. A. | | |
| Min | | 7.000 | | | | k. A. | | |
| Max | | 9.600 | | | | k. A. | | |
| Garage | | | | | | | | |
| Anzahl | | 3 | 7 | | | 3 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | | 6.500 | 12.500 | | | 6.500 | | |
| Min | | 3.000 | 10.000 | | | 4.500 | | |
| Max | | 10.000 | 15.000 | | | 8.500 | | |
| Tiefgaragen - Stellplatz | | | | | | | | |
| Anzahl | 1 | 34 | 60 | 13 | | 28 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | k. A. | 13.000 | 16.500 | 17.500 | | 8.500 | | |
| Min | k. A. | 5.000 | 4.000 | 10.000 | | 2.000 | | |
| Max | k. A. | 22.000 | 25.000 | 3.000 | | 14.000 | | |
| Stellplatz im Mehrfachparker | | | | | | | | |
| Anzahl | | 35 | 22 | | | 3 | | |
| Ø Kaufpreis [€] | | 9.500 | 10.000 | | | 8.000 | | |
| Min | | 5.000 | 4.000 | | | 5.900 | | |
| Max | | 21.000 | 20.000 | | | 10.000 | | |

⁵ Quellenvermerk:

Immobilieninformation 2020 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt, Seite 32 und 33

Anlage 2 Bewirtschaftungskosten

Anlage 1 der EW-RL (Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts)

angepasste Werte für 2019

| | | |
|-----------------------|---------------------|------------------------------|
| Verwaltungskosten | 353 € | jährlich je Eigentumswohnung |
| Instandhaltungskosten | 12 €/m ² | jährlich je Wohnfläche |
| Mietausfallwagnis | 2 % | vom Rohertrag |

angepasste Werte für 2020

| | | |
|-----------------------|---------------------|------------------------------|
| Verwaltungskosten | 358 € | jährlich je Eigentumswohnung |
| Instandhaltungskosten | 12 €/m ² | jährlich je Wohnfläche |
| Mietausfallwagnis | 2 % | vom Rohertrag |

angepasste Werte für 2021

| | | |
|-----------------------|---------------------|------------------------------|
| Verwaltungskosten | 357 € | jährlich je Eigentumswohnung |
| Instandhaltungskosten | 12 €/m ² | jährlich je Wohnfläche |
| Mietausfallwagnis | 2 % | vom Rohertrag |

Anlage 3 Beschreibung der Gebäudestandards für MFH

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------------|--|--|--|---|--|
| Außenwände | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsys- tem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natura-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung |
| Dach | Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) | glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung |
| Fenster- und Außentüren | Einfachverglasung; einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien |
| Innenwände und -türen | Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen | Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente |

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|--|--|
| Decken | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz | zusätzlich Deckenverkleidung | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertiparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitär-einrichtungen | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1-2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität | 2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung | Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Ablauf des Ertragswertverfahrens | 3 |
| Abbildung 2: Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren | 5 |
| Abbildung 3: Kennzahlen der Stichprobe (2019) - Baujahre bis 1990 | 7 |
| Abbildung 4: Kennzahlen der Stichprobe (2019) - Baujahre ab 1991 | 8 |
| Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle in 2019 nach Stadtteilen | 9 |
| Abbildung 6: Kennzahlen der Stichprobe (2020) - Baujahre bis 1990 | 11 |
| Abbildung 7: Kennzahlen der Stichprobe (2020) - Baujahre ab 1991 | 12 |
| Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle in 2020 nach Stadtteilen | 13 |
| Abbildung 9: Kennzahlen der Stichprobe (2021) - Baujahre bis 1990 | 15 |
| Abbildung 10: Kennzahlen der Stichprobe (2021) - Baujahre ab 1991 | 16 |
| Abbildung 11: Verteilung der Kauffälle in 2021 nach Stadtteilen | 17 |

Abkürzungsverzeichnis

| Abkürzungen | Erläuterungen |
|--------------------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| ThürGAVO | Thüringer Gutachterausschussverordnung |
| SW-RL | Sachwertrichtlinie |
| EW-RL | Ertragswertrichtlinie |
| RND | Restnutzungsdauer |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| IVD | Immobilienverband Deutschland |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| ber. Kaufpreis | bereinigter Kaufpreis |
| Wfl. | Wohnfläche |



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

www.gutachterausschuss-th.de
www.bodenrichtwerte-th.de

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt
☎+49 (0)361 57 4176-255 📠+49 (0)361 57 4176-299
gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

11. Januar 2023