



Liegenschaftszinssatz 2012 für Mehrfamilienhäuser

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt
☎ 0361 3783255 ☎ 0361 3783299
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Liegenschaftszinssatz 2012 für Mehrfamilienhäuser
© 2012 Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt
www.gutachterausschuss-th.de

Erfurt, März 2012

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Liegenschaftszinssatz	5
Modellbeschreibung	7
Kennzahlen der Stichprobe Liegenschaftszinssatz	9
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	10

Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
WertR	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGaaVO	Gutachterausschussverordnung

Vorwort

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses nach §193 Abs. 5 BauGB gehört die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Zu diesen Daten zählt explizit der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) dazu, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im marktüblichen Durchschnitt verzinst wird. Beachtung finden hier vor allem Zinssätze für Mietwohngebäude, Geschäftsgebäude und gemischt genutzte Grundstücke.

Nach Auffassung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) dient die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes „grundsätzlich in drei Richtungen:

1. Ableitung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertmodell entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV (allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren); dabei ist der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor in dem Ertragswertmodell zu interpretieren.
2. Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien; dabei ist der Liegenschaftszinssatz ein von amtlicher Seite ermitteltes Datum, das sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht.
3. Beobachtung der Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt; dabei sind die zeitlich bedingten Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes auf den jeweiligen Teilmärkten geeignet, um auf Entwicklungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt zu schließen.“¹

¹ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten, Juni 2011, Seite 8

Liegenschaftszinssatz

Das Ertragswertverfahren wird in der Wertermittlung eingesetzt, wenn die erzielbare Rendite eines Objektes für die Einschätzung am Markt im Vordergrund steht, beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern oder Büro- und Geschäftshäusern.

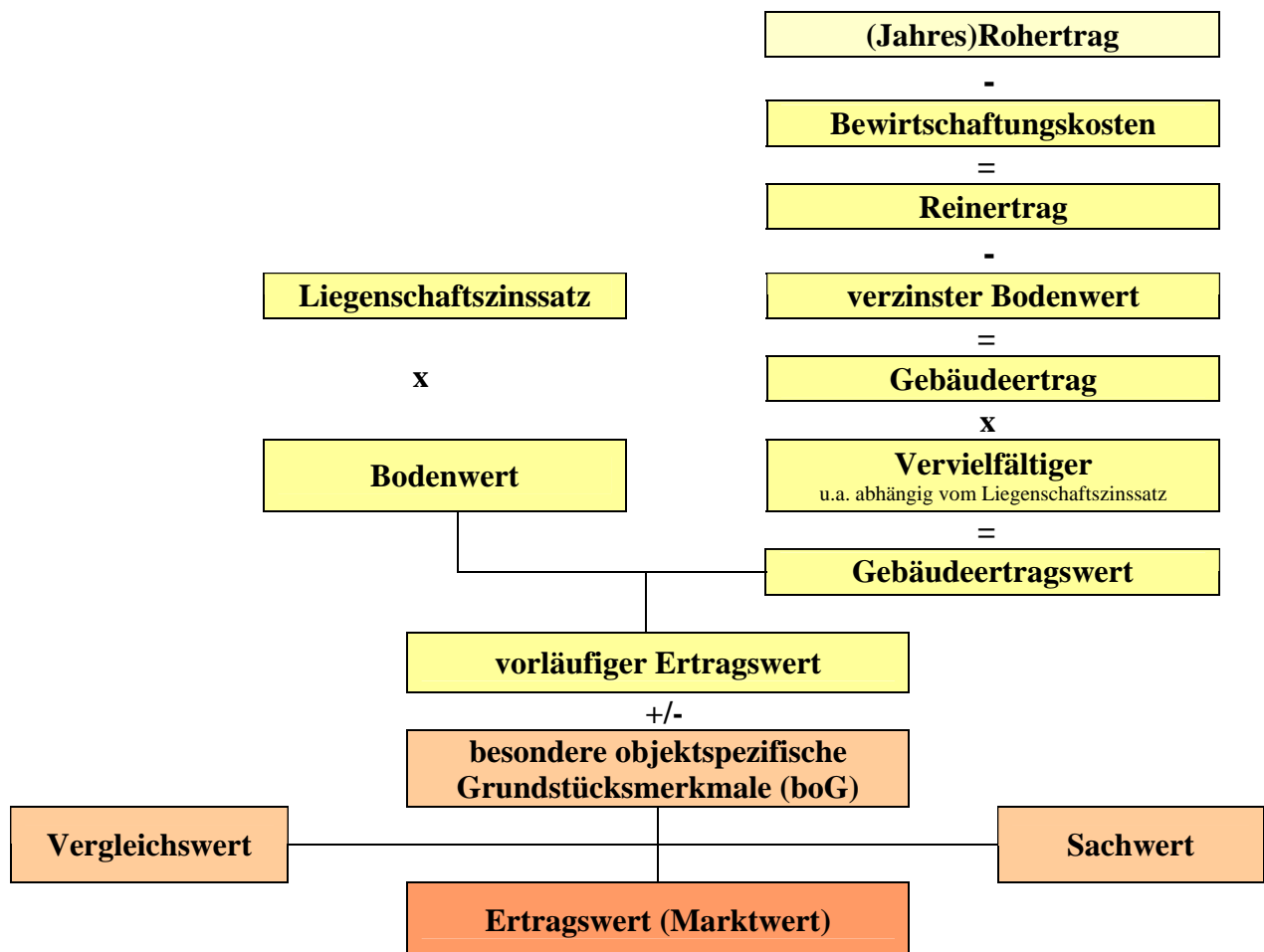
Wichtige Eingangsgrößen für die Berechnung eines marktkonformen Ertragswertes sind die aus der empirischen Auswertung vorhandener Kauffälle vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze. Aufgrund der Orientierung an erfolgten Erwerbsvorgängen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dienen die Liegenschaftszinssätze ähnlich den Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren der Anpassung an den Grundstücksmarkt.

Nach § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Die Vorgaben dieses Absatzes sind so auszulegen, dass Liegenschaftszinssätze durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens aus Kaufpreisen und Reinerträgen bebauter Grundstücke abgeleitet werden. Nach Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes ergibt sich folgende Gleichung:

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

- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis für das Grundstück
- BW = Bodenwert
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- q = 1 + p
- p = Liegenschaftszins
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)



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):

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis für das Grundstück

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei diesem Quotienten entstammen sowohl die Werte des Reinertrags (RE), als auch die des Kaufpreises (KP) dem Grundstücksmarkt. Verändert sich der Reinertrag kommt es in der Regel auch zu einer Änderung des Kaufpreises in ungefähr gleichem Umfang. Dadurch kommen zeitliche Änderungen des Liegenschaftszinssatzes weitgehend nicht so stark zum Tragen.

Die Verwendung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB führt nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die Wertermittlung (hier Ertragswertverfahren) nach demselben Modell durchgeführt wird, in dem die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (hier Liegenschaftszinssatz) abgeleitet wurden.

Modellbeschreibung

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt verwendete Modell nachfolgend angegeben:

Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil (< 20%) vom Rohertrag	
Objektart	MFH/MFH mit geringem gewerblichen Anteil (<20%) vom Rohertrag, kein Erstverkauf
Vermietung	Vollvermietung wird unterstellt
Rohertrag (Jahr)	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages: 1. Ansatz von tatsächlichen Erträgen (Nettokaltmieten), die auf Marktüblichkeit überprüft wurden; 2. wenn keine Angaben zu den Erträgen vorhanden sind: sachverständige Schätzung der Erträge bzw. je nach Lage und Ausstattung im Rahmen der im IVD-Mietpreisspiegel Thüringen 2010/2011 angegebenen Spannen.
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: Verwaltungskosten: 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 10 €/m ² WF/NF Mietausfallwagnis: 3 % des Jahresrohertrages
Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Objekte mit einer Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahre Sachverständige Einschätzung der RND
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche; Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten
Stichprobenumfang	41 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Aufgrund der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt wurden keine Kauffälle mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (nach ImmoWertV § 8 Abs. 2) herangezogen (d. h. boG=0). Daher verkürzt sich die o. g. Formel wie folgt:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis für das Grundstück

BW = Bodenwert

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG=0)

q = 1 + p

p = Liegenschaftszins

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

Kennzahlen der Stichprobe Liegenschaftszinssatz

Kennzahlen der Stichprobe

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr	1870 bis 1938	1907
Restnutzungsdauer	25 bis 40 Jahre	33 Jahre
Anzahl der Wohneinheiten	3 bis 28	10
Wohn- und Nutzfläche	184 m ² bis 1159 m ²	583 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche	472 € bis 1401 €	784 €

Verteilung der Kauffälle bezüglich des Baujahres

1870 - 1899	1900 bis 1910	1911 - 1938	Summe
2	32	7	41

Verteilung der Kauffälle bezüglich der Wohneinheiten (WE)

3 bis 4 WE	5 bis 11 WE	12 und mehr WE	Summe
4	28	9	41

Verteilung der Kauffälle auf Sanierungsgebiete nach BauGB:

kein Verfahren	vereinfachtes Verfahren	klassisches Verfahren	Summe
28	13	0	41

Der überwiegende Teil der untersuchten Kauffälle bezieht sich auf Gebäude aus der Gründerzeit in mittleren Lagen in Erfurt-Nord und Erfurt-Mitte ohne die Altstadt.

Die Mehrzahl der in der Stichprobe enthaltenen Kauffälle sind Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Für die Auswertung standen 44 Objekte aus dem Zeitraum 2010 bis Juli 2011 zur Verfügung. Nach der Auswertung wurden 3 Objekte wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes (> 30%) ausgeschlossen.

Signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes zu den Roherträgen bzw. zur Restnutzungsdauer wurden untersucht und konnten nicht nachgewiesen werden.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt hat am 26. März 2012 folgenden regionalen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil < 20 % für die Jahre 2010 und 2011 beschlossen:

mittlerer Liegenschaftszinssatz:	5,6 %
mit einer Standardabweichung von:	± 0,8 %

Die Werte der ermittelten Liegenschaftszinssätze aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 4,1% bis maximal 7,1%. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt kommt bei der Beurteilung der tendenziellen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zur Ansicht, dass die aktuelle Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes auf eine sinkende und damit positive Tendenz hinweist.

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf durchschnittliche Grundstücksmerkmale der Objekte, die mit dem im Einzelfall zu bewertenden Objekt nicht zwangsläufig übereinstimmen müssen. Weichen die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes von den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe signifikant ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erfolgen.



Berichte zum Grundstücksmarkt

- Heft 1 Liegenschaftszinssatz 2012 für Mehrfamilienhäuser
- Heft 2 Rohertragsfaktoren 2012 für Mehrfamilienhäuser
- Heft 3 Sachwertfaktoren 2012 für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Heft 4 Immobilienmarktbericht 2012 (in Vorbereitung)