



Liegenschaftszinssätze 2012 für Wohn- und Geschäftshäuser

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
☎ +49 361 3783-255 ☎ +49 361 3783-299
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: Liegenschaftszinssätze 2012 für Wohn- und Geschäftshäuser
© Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt
www.gutachterausschuss-th.de

Erfurt, September 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort.....	2
2	Liegenschaftszinssätze	3
2.1	Definition und Verwendung	3
2.2	Grundsätze zur Ableitung.....	4
3	Rohertragsfaktoren.....	6
4	Modellbeschreibung	7
5	Beschreibung der Stichprobe	9
6	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	10
7	Ableitung des Rohertragsfaktors	11

Begriffserläuterung

BauGB Baugesetzbuch
ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung

1 Vorwort

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses nach §193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gehört die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren).

Die vorliegenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % vom Rohertrag und Büro- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 80 % vom Rohertrag sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Kreisfreie Stadt Erfurt auf der Grundlage der hier geführten Kaufpreissammlung zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Durch diese Veröffentlichung soll eine höhere Markttransparenz und eine marktkonforme Grundstückswertermittlung erreicht werden.

2 Liegenschaftszinssätze

2.1 Definition und Verwendung

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 193 Abs. 5 BauGB sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken der verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst und das Marktgeschehen für renditeorientierte Immobilien dargestellt.

Nach Auffassung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) dient die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes folgenden Zielen:

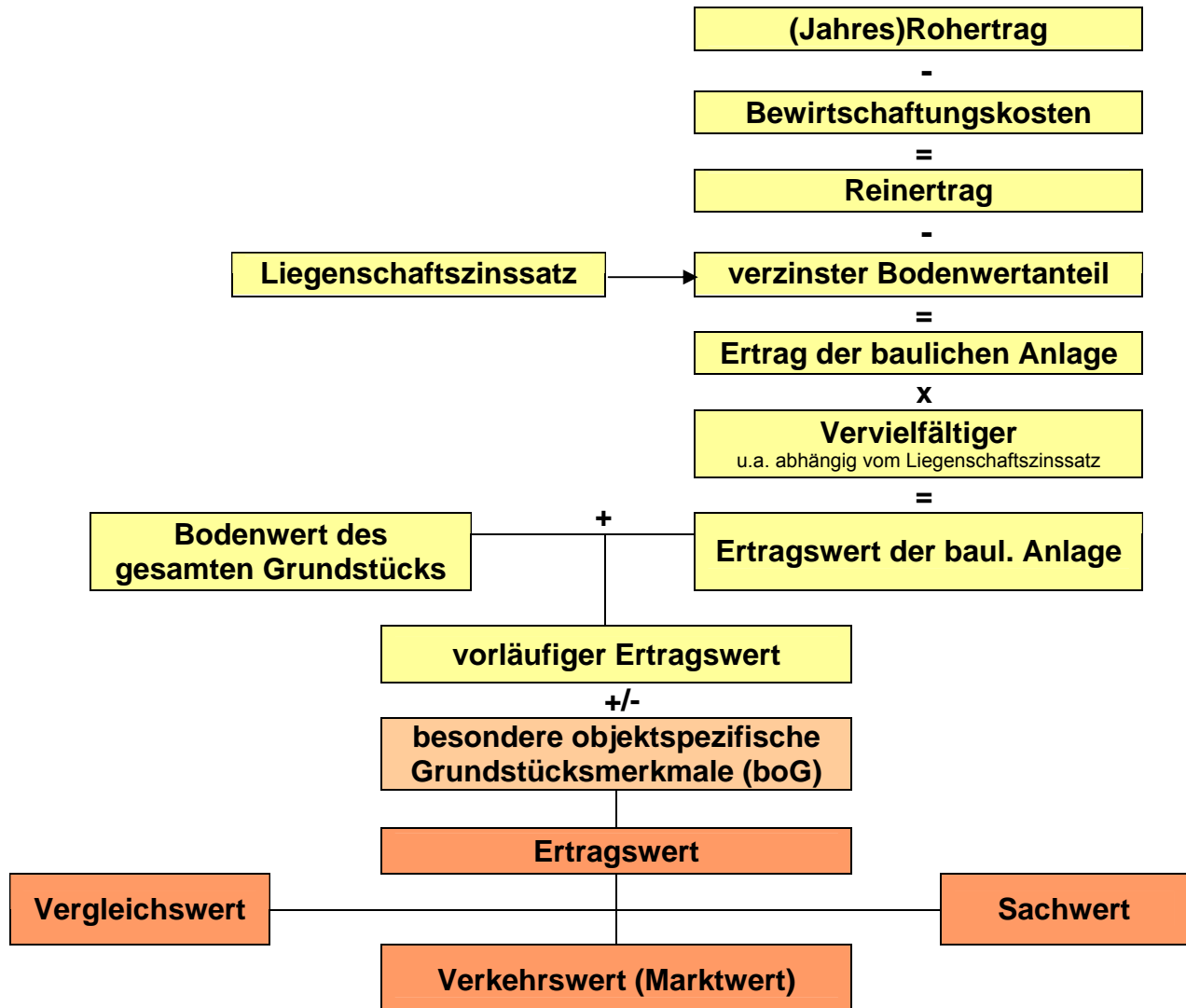
- „1. Ableitung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertmodell entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV (allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren); dabei ist der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor in dem Ertragswertmodell zu interpretieren.
2. Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte 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

2.2 Grundsätze zur Ableitung

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen zugehörigen Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), abzuleiten.

Folgendes Schema liegt der Ertragswertermittlung zugrunde:



Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt durch die Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

$q = 1 + p$

BW = Bodenwert

p = Liegenschaftszins

KP = Kaufpreis für das Grundstück

n = Restnutzungsdauer (RND)

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. 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.

Der Liegenschaftszinssatz wird dem Kapitalisierungszinssatz gleichgesetzt und beschreibt eine finanzmathematische Funktion als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Ein erhöhtes Risiko beim Kapitaleinsatz wird also einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirken.

Aufgrund der nachfolgenden 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. Daher verkürzt sich die o. g. Formel wie folgt:

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

3 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.

Rohertragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

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

Der Rohertragsfaktor entspricht einem empirischen Vervielfältiger. Durch Multiplikation des Rohertrages mit dem Rohertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten. Voraussetzung dazu ist, dass das zu bewertende Objekt mit den Eigenschaften der zur Ableitung des Faktors herangezogenen Objekte übereinstimmt.

4 Modellbeschreibung

Die nachfolgende Modellbeschreibung gilt sowohl für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen als auch für die Ableitung von Rohertragsfaktoren.

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle wurden auf ihre Eignung überprüft und gegebenenfalls auf Normverhältnisse umgerechnet. Das heißt, es wurden nur erschließungsbeitragfreie Grundstücke mit typischem Gebäude (gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag von 20 % bis 80 % und Büro- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag über 80 % - schadensfrei) in die Auswertungen einbezogen. Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV).

Durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise wurden ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren sind ausschließlich sanierte, bzw. nach 1990 erbaute Objekte (RND von 30 bis 45 Jahren) in die Auswertung eingeflossen.

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

gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser und Büro- und Geschäftshäuser	
Objektart	<ul style="list-style-type: none"> • gemischte genutzte Wohn- und Geschäftshäuser (gew. Anteil 20 % - 80 % vom Rohertrag) • Büro- und Geschäftshäuser (gew. Anteil > 80 % vom Rohertrag)
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.
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!	
Bewirtschaftungskosten für Wohnanteil	Verwaltungskosten: 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 10 €/m ² WF Mietausfallwagnis: 3 % des Jahresrohertrages
Bewirtschaftungskosten für Gewerbeanteil	Verwaltungskosten: 5 % vom Jahresrohertrag mind. jedoch 270 €/Einheit Instandhaltungskosten: 9 €/m ² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag
Bewirtschaftungskosten für Nebennutzfläche	Verwaltungskosten: 5 % vom Jahresrohertrag Instandhaltungskosten: 2 €/m ² Nutzfläche Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag
Gesamtnutzungsdauer	60 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 abspalten Bodenrichtwert ggf. sachverständig anpassen
Stichprobenumfang	21 Kauffälle
Zeitraum	Daten vom 01.01.2011 bis 30.06.2012

5 Beschreibung der Stichprobe

Für die Auswertung standen 21 Objekte aus dem Zeitraum Januar 2011 bis Juni 2012 zur Verfügung.

Die Spanne der Wohn- und Nutzfläche der betrachteten Objekte reicht von 350 m² bis 3000 m² (im Durchschnitt 1055 m²). Die in der Stichprobe enthaltenen Kauffälle haben eine Restnutzungsdauer zwischen 30 und 45 Jahren (Durchschnitt 32 Jahre). Der durchschnittliche Bodenrichtwert der Stichprobe beträgt 600 €/m². Die Spanne reicht dabei von 100 €/m² bis 2500 €/m².

Der räumliche Geltungsbereich der Liegenschaftszinssätze befindet sich im Wesentlichen innerhalb des Stadtringes.

6 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes zum Rohertrag bzw. zur Restnutzungsdauer wurden untersucht und konnten nicht nachgewiesen werden.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt hat am 27. September 2012 folgende Spanne für Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % vom Rohertrag und Büro- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 80 % vom Rohertrag beschlossen:

Liegenschaftszinssatz:

4,0 % – 7,0 %

Bei der angegebenen Spanne handelt es sich um den kleinsten und den größten ermittelten Liegenschaftszinssatz. Entsprechend des unter Punkt 5 beschriebenen Stichprobenumfangs weisen die untersuchten Objekte eine breite Streuung sowohl in der Wohn- und Nutzfläche als auch im Bodenrichtwertniveau (Lage) auf. Deshalb haben weitere statistische Auswertungen keine gesicherte Aussagekraft.

Es wurde festgestellt, dass die Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in sehr guten Geschäftslagen (wenig Kauffälle) im unteren Bereich der ausgewiesenen Spanne liegen. Für Objekte in den Randlagen der Innenstadt wurden Liegenschaftszinssätze eher im mittleren bis oberen Bereich ermittelt.

Die Höhe von Liegenschaftszinssätzen ist entsprechend der Art und Lage einer Immobilie unterschiedlich. Je höher das Marktrisiko, desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjektes signifikant von den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erfolgen.

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.

7 Ableitung des Rohertragsfaktors

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt hat am 27. September 2012 folgende Spanne für Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % vom Rohertrag und Büro- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 80 % vom Rohertrag beschlossen:

Rohertragsfaktor:	10,2 – 16,3
--------------------------	--------------------

Bei der angegebenen Spanne handelt es sich um den kleinsten und den größten ermittelten Rohertragsfaktor. Die veröffentlichten Rohertragsfaktoren beziehen sich auf durchschnittliche Merkmale der Objekte, die mit dem im Einzelfall zu bewertenden Objekt nicht übereinstimmen müssen. Weichen die Merkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes von der Stichprobe signifikant ab, muss eine sachverständige, individuelle Anpassung des Rohertragsfaktors 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
- Heft 5 Liegenschaftszinssätze 2012 für Wohn- und Geschäftshäuser