



Rohertragsfaktoren 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: Rothertragsfaktoren 2012 für Mehrfamilienhäuser
© 2012 Gutachterausschuss für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt
www.gutachterausschuss-th.de

Erfurt, März 2012

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
Rohetragsfaktoren.....	5
Modellbeschreibung	6
Kennzahlen der Stichprobe Rohetragsfaktor 2010	7
Ableitung des Rohetragsfaktors 2010.....	8
Kennzahlen der Stichprobe Rohetragsfaktor 2011	9
Ableitung des Rohetragsfaktors 2011	10

Begriffserläuterung

BauGB Baugesetzbuch
ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung

Vorwort

Der Immobilienmarkt ist sehr vielschichtig und nicht immer leicht überschaubar. Um den Markt transparenter zu gestalten, ist zum Beispiel die Ableitung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein geeignetes Mittel.

Im Bereich der bebauten Grundstücke spielt der Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ eine nicht unwesentliche Rolle. Marktteilnehmer orientieren sich beim Erwerb von Objekten dieser Art an marktüblichen Erträgen, welche sich aus den Mieten berechnen lassen. Die ImmoWertV führt im §13 Satz 2 u.a. den Ertragsfaktor auf, welcher bei der Ermittlung von Vergleichswerten Anwendung findet.

Eine sehr effiziente Vorgehensweise dabei ist es, den Kaufpreis in das Verhältnis zum Rohertrag (Jahresnettokaltmiete) zu setzen. Die resultierende Verhältniszahl entspricht dem Rohertragsfaktor, welcher im vorliegenden Heft 2 für die Jahre 2010 und 2011 für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht wird.

Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ImmoWertV sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar (bereinigter Kaufpreis /Jahresnettokaltmiete).

Nach Kleiber „lässt sich die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung unter Anwendung solcher Ertragsfaktoren regelmäßig steigern“, denn dadurch bleiben „vergleichsstörende Momente“¹ außen vor. 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.

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 Rohertragsfaktor) abgeleitet wurden.

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010, S. 1132, Rn 19, 6 Auflage 2010

Modellbeschreibung

Damit dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, wird zu den Rohertragsfaktoren auch das jeweils verwendete Modell mit 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	23 Kauffälle 36 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Kennzahlen der Stichprobe Rohertragsfaktor 2010

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr	1870 bis 1928	1902
Restnutzungsdauer	25 bis 40 Jahre	32 Jahre
Anzahl der Wohneinheiten	3 bis 14	9
Wohn- und Nutzfläche	184 m ² bis 1159 m ²	583 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche	472 € bis 1004 €	712 €

Verteilung der Kauffälle bezüglich des Baujahres:

1870 - 1899	1900 bis 1910	1911 - 1938	Summe
2	20	1	23

Verteilung der Kauffälle bezüglich der Wohneinheiten (WE):

3 bis 4 WE	5 bis 11 WE	12 und mehr WE	Summe
2	19	2	23

Verteilung der Kauffälle auf Sanierungsgebiete nach BauGB:

kein Verfahren	vereinfachtes Verfahren	klassisches Verfahren	Summe
15	8	0	23

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 Rohertragsfaktors 2010

Für die Auswertung standen 24 Objekte zur Verfügung. Nach der Auswertung wurde ein Objekt wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert (> 30%) ausgeschlossen.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt beschließt am 26. März 2012 folgenden Rohertragsfaktor 2010 für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil < 20 %:

Rohrtragsfaktor 2010:	11,0
mit einer Standardabweichung von:	± 1,3

Die Werte der ermittelten Rohertragsfaktoren aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 8,8 bis maximal 12,9. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Der veröffentlichte Rohertragsfaktor 2010 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 Rohertragsfaktors erfolgen.

Kennzahlen der Stichprobe Rohertragsfaktor 2011

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr	1900 bis 1938	1907
Restnutzungsdauer	25 bis 40 Jahre	34 Jahre
Anzahl der Wohneinheiten	4 bis 28	10
Wohn- und Nutzfläche	250 m ² bis 1102 m ²	605 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche	561 € bis 1401 €	838 €

Verteilung der Kauffälle bezüglich des Baujahres:

1870 - 1899	1900 bis 1910	1911 - 1938	Summe
0	29	7	36

Verteilung der Kauffälle bezüglich der Wohneinheiten (WE):

3 bis 4 WE	5 bis 11 WE	12 und mehr WE	Summe
2	26	8	36

Verteilung der Kauffälle auf Sanierungsgebiete nach BauGB:

kein Verfahren	vereinfachtes Verfahren	klassisches Verfahren	Summe
24	12	0	36

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 Rohertragsfaktors 2011

Für die Auswertung standen 38 Objekte zur Verfügung. Nach der Auswertung wurden zwei Objekte wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert (> 30%) ausgeschlossen.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt beschließt am 26. März 2012 folgenden Rohertragsfaktor 2011 für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil < 20 %:

Rohtragsfaktor 2011:	12,2
mit einer Standardabweichung von:	± 1,4

Die Werte der ermittelten Rohertragsfaktoren aus der Stichprobe liegen im Bereich von minimal 9,8 bis maximal 15,4. Die angegebene Standardabweichung beschreibt als Streuungsmaß die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Der veröffentlichte Rohertragsfaktor 2011 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 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 (in Vorbereitung)