

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Berichte zum Grundstücksmarkt • Heft 6

Sachwertfaktoren 2013

Liegenschaftszinssätze 2013

Rohertragsfaktoren 2013



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:

Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze 2013

© Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

Vorwort

„Ein transparenter Grundstücksmarkt ist mittlerweile zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Mit dem verstärkten Auftreten von internationalen Investoren in den vergangenen Jahren sind die Ansprüche an die Verfügbarkeit von aktuellen, marktrelevanten Daten gestiegen.“¹

Dieser Bericht „Heft 6“ aus der Reihe „Berichte zum Grundstücksmarkt“ des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist ein weiterer Baustein für eine aktuelle Markttransparenz im Landkreis. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, erstmals auch für Mehrfamilienhäuser, erfolgte im neuen bundeseinheitlichen Modell auf Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnZ 18.10.2012 B1). Diesbezüglich wurden auch die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit einem aus den Jahren 2012 und 2013 erweiterten Stichprobenumfang aktualisiert.

Grundsatz der Wertermittlung:

„Bei den in der Wertermittlungsverordnung geregelten Wertermittlungsverfahren (insbesondere Sachwert- und Ertragswertverfahren) handelt es sich streng genommen um reine Rechenvorschriften. Die Ergebnisse dieser Verfahren führen nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die nachfolgend aufgeführten zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§193 Abs.3 BauGB) in dem (Bewertungs-) Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet wurden. Daher gilt der Grundsatz:

„Immer in dem Modell bewerten, in dem die Daten abgeleitet wurden“

Als Konsequenz aus der notwendigen Beachtung dieses Grundsatzes muss der Gutachterausschuss zu jeder Ableitung seiner Marktdaten das diesbezügliche Modell angeben.“¹

Mit Rechtskraft einer neuen Gutachterausschussverordnung in diesem Jahr werden in Thüringen die Gutachterausschüsse neu strukturiert. Die Zuständigkeit des neuen Gutachterausschusses umfasst neben dem bisherigen Landkreis auch den Landkreis Hildburghausen und die kreisfreie Stadt Suhl.

Mit der Veröffentlichung der Grundstücksmarktdaten-2013 im „Bericht zum Grundstücksmarkt Heft 6“ verabschiedet sich der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen (von 1991 bis 2003 für das Gebiet der Katasteramtsbereiche Meiningen bzw. Schmalkalden) zum Jahresende. Ich danke allen Ausschussmitgliedern für ihre engagierte und fachkompetente Arbeit in den zurückliegenden 22 Jahren im Auftrag und zum

¹ Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Wohle des Freistaates Thüringen. Gleichzeitig bedanke ich mich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden, dem Dezernat 21 als Rechtsaufsicht der Gutachterausschüsse für die gute fachbezogene Betreuung sowie allen weiteren Verantwortlichen im Landesamt für Vermessung und Geoinformation für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Für die Bewältigung der zukünftigen Aufgaben wünsche ich allen Mitgliedern des neuen Gutachterausschusses nebst allen Kolleginnen und Kollegen seiner Geschäftsstelle ein stets gutes Gelingen.



Ullrich Jansch
Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	6
1 Sachwertfaktoren	6
1.1 Modellbeschreibung für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	8
1.2 Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH	13
1.3 Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
1.4 Kennziffern der Stichprobe für die Objektart Mehrfamilienhäuser	18
1.5 Ableitung der Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser.....	20
2 Liegenschaftszinssätze	23
2.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für.....	24
Mehrfamilienhäuser	24
2.2 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	26
3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	30

Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Aufgabe auch „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ abzuleiten.

Im vorliegenden Bericht werden ausgewählte zur Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht, die den regionalen Grundstücksmarkt im Landkreis berücksichtigen und das Marktverhalten widerspiegeln:

- Sachwertfaktoren (SWF) für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Sachwertfaktoren (SWF) für Mehrfamilienhäuser
- Liegenschaftszinssätze (LZ) für Mehrfamilienhäuser
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, hier:
 - Rotertragsfaktoren (ROF) für Mehrfamilienhäuser

Alle folgenden Ausführungen zu den einzelnen Modellen und dem Stichprobenumfang mit den jeweiligen Kennziffern münden in gleichlautende Beschlüsse der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Gebiete der Landkreise Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

Wie in den Vorgängerberichten konnten auch aktuell keine signifikanten Unterschiede in den Untersuchungsergebnissen der einzelnen Gutachterausschüsse festgestellt werden. Zudem konnten hierdurch Stichprobenumfänge erreicht werden, die eine ausreichende statistische Sicherheit der Ergebnisse gewährleisten. Mit Anwendung der Ergebnisse des übergreifenden Auswertebereichs erfolgt gleichzeitig ein Vorgriff auf die territoriale Zuständigkeit des künftigen Gutachterausschusses.

1 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Sachwertfaktoren als „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ definiert.

Wie vorstehend genannt, thematisiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Sachwertfaktoren unter § 14 Marktanpassungsfaktoren insbesondere in Abs. 2 Nr. 1:

„...Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.“²

$$\text{Sachwertfaktor}_i = \frac{\text{Kaufpreis}_i}{\text{Sachwert}_i}$$

Sachwertfaktoren beziehen sich mithin auf den Sachwert des Grundstücks in seiner Gesamtheit (Summe des Sachwerts der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie den Bodenwert i. S. des § 21 Abs. 1 ImmoWertV) und nicht auf den Sachwert der baulichen

² AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

Anlagen i. S. des § 21 Abs. 2 (Gebäudesachwert) bzw. den Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV...“³

„Ein Sachwertfaktor ≥ 1 stellt sich danach ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen übersteigt und das Objekt mit Gewinn verkauft worden ist.

Ein Sachwertfaktor ≤ 1 stellt sich dagegen ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten unterschreitet und das Objekt mit Verlust verkauft worden ist...

Die Nachkommastellen des Sachwertfaktors geben die prozentuale Abweichung des Verkehrswertes (Marktwertes) vom Sachwert wieder, wobei sie bei Sachwertfaktoren ≤ 1 von der Zahl 100 abzuziehen sind.

Beispiel:

Es wurde ein Sachwertfaktor von 0,75 ermittelt. Hieraus folgt, dass der ermittelte vorläufige Sachwert um 25% (= 100 – 75) zu vermindern ist, um zum Verkehrswert zu kommen.“⁴

Das gewogene Mittel aus einer ausreichenden Zahl n nach dem im einheitlichen Modell ermittelten Einzelergebnissen ergibt dann den Sachwertfaktor (unterschieden nach Objektart innerhalb der jeweiligen regionalen Lage (Bodenwertniveau):

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\sum \text{Sachwertfaktor}_i}{\text{Anzahl}_{\text{Einzelergebnisse}_i}}$$

Die nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV vorgegebene Anwendung der Sachwertfaktoren setzt voraus, dass mit ihrer Veröffentlichung auch das zugrunde gelegte Ableitungsmodell (Angaben zur Methode), der Bezugsstichtag und die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale (Kennziffern) der untersuchten Objekte dargestellt sind, zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs in der Anwendung der Ergebnisse. Daher sind sowohl die nachfolgende „Modellbeschreibung“ als auch die dargestellten „Kennziffern“ zwingend zu beachten.

Der Verfahrenshergang zur Ermittlung des Sachwertes begründet sich zusätzlich auf die vorgenannte Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1). Die darin bundesweit empfohlenen Modellparameter wurden mit den Thüringer Gutachterausschüssen abgestimmt und zur einheitlichen Anwendung in Thüringen empfohlen. Die Gutachterausschüsse der Landkreise Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen sowie der kreisfreien Stadt Suhl haben diese Modellparameter beschlossen und für die nachfolgenden Ableitungen verwendet:

³ Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

⁴ Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

1.1 Modellbeschreibung für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Bezugszeitpunkt: 05.09.2013

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
Objektgrößenanpassung:	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Mehrfamilienhäuser

Standardstufe 3	60 Jahre
Standardstufe 4	70 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise, zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors k: $k = \frac{KP + boG}{vSW}$

k	Sachwertfaktor
KP	Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

Die SW-RL enthielt in der Entwurfsfassung vom 11.06.2012 die nachfolgenden Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihendhäusern und Reihemittelhäusern.

Diese Orientierungswerte wurden der Ermittlung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt.

Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---
	2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32			
	3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32			
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	4 – 12 %
	2.02 / 2.12 / 2.32			4 – 12 %
	3.02 / 3.12 / 3.32			4 – 12 %
	1.22 / 2.22 / 3.22			6 – 18 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	0 – 4 %	---
	2.03 / 2.13 / 2.33		0 – 4 %	
	3.03 / 3.13 / 3.33		0 – 4 %	
	1.23 / 2.23 / 3.23		0 – 6 %	
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---
	2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33			
	3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33			

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	5,5%	2,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	4,0%	1,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	6,5%	2,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%

Anwendungsbeispiel: Einfamilienhaus
Gebäudetyp 1.01
kein Drempel
12,5 m Trauflänge
10 m Giebelbreite
Standardstufe 3

Ermittlung des Orientierungswerts für den Abschlag wegen fehlendem Drempel:

	Interpolierte Abschlüge für die einzelnen Merkmale
Trauflänge: 12,5 m	2,7%
Giebelbreite: 10 m	4,3%
Standardstufe: 3	3,8%
Mittelwert	3,6%
Ergebnis	Abschlag vom Kostenkennwert = 3,5%

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens⁵

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 2	50° - Dach 14 m Giebelbreite ohne Drempe Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	7 %	12,5%
1.11 / 2.11 / 3.11	5 %	9,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	8,5%	15,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	6,5%	11,5%

Anwendungsbeispiel: Einfamilienhaus
Gebäudetyp 1.01
Dachneigung 45°
11 m Giebelbreite
mit Drempe von 0,5 m
Standardstufe 4

Ermittlung des Orientierungswerts für den Zuschlag wegen eines ausgebauten Spitzbodens:

	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale
Dachneigung: 45°	9,8%
Giebelbreite: 11 m	11,1%
Drempe: 0,5 m	9,8%
Standardstufe 4	7,0%
Mittelwert	9,4%
Ergebnis	Zuschlag zum NHK-Kostenkennwert = 9,5 %

⁵ Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes von ca. 5,5 m

1.2 Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten EFH, ZFH

- *Einfamilienhäuser -freistehend*
- *Zweifamilienhäuser -freistehend*
- *Doppelhaushälften / Reihenhäuser*

Für alle Objektarten liegt eine ausgewogene Verteilung der Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung lagetypischer Regionen und Anzahl der Verkaufsfälle im Gebiet der Landkreise/ Stadtgebiet mit **158 Kauffällen**(KF) (Stichprobenumfang) aus den **Jahren 2011 bis 2013** vor.

Die Datenmenge resultiert aus der gemeinsamen Auswertung der Objektarten aus den Landkreisen Hildburghausen(49 KF), Schmalkalden-Meiningen(76 KF) und der kreisfreien Stadt Suhl(33 KF). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) wurden durch die Auswertung in den einzelnen Bodenwertniveaus berücksichtigt. Auf Stadtlagen entfallen ca. 60% der ausgewerteten Datenmenge und auf Dorflagen somit ca. 40%.

Einfamilienhäuser -freistehend

Anzahl 113 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	46
Minimum	25
Maximum	73

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	240
Minimum	102
Maximum	414

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	131
Minimum	65
Maximum	272

bereinigter Kaufpreis / BGF	€m²
Mittelwert	616,35
Minimum	223,96
Maximum	1292,86

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€m²
Mittelwert	1092,03
Minimum	489,55
Maximum	1891,09

Zweifamilienhäuser –freistehend

Anzahl: 13 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	37
Minimum	25
Maximum	56

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	353
Minimum	211
Maximum	518

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	176
Minimum	110
Maximum	252

bereinigter Kaufpreis / BGF	€m²
Mittelwert	461,83
Minimum	305,26
Maximum	720,38

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€m²
Mittelwert	924,72
Minimum	629,14
Maximum	1296,88

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Anzahl: 32 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	43
Minimum	26
Maximum	67

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	197
Minimum	126
Maximum	368

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	109
Minimum	55
Maximum	166

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m²
Mittelwert	619,85
Minimum	236,41
Maximum	1200,00

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	1086,81
Minimum	719,01
Maximum	1666,67

1.3 Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren war eine gesonderte Auswertung der oben genannten Objektarten einzeln mit unterschiedlichen Bodenwertniveaus nicht möglich. Hierfür war die Datenmenge für Zweifamilienhäuser und für Reihenhäuser /Doppelhaushälften am Grundstücksmarkt zu gering. Wie in den Jahren zuvor sind die freistehenden Einfamilienhäuser in Südwestthüringen marktbeherrschend im Grundstücksverkehr für bebaute Grundstücke.

Bei Einschätzung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Thüringen schreibt der „Wohnungsmarktbericht Thüringen“ auf Seite 33 u.a.: „Insgesamt erwarten wir jedoch (trotz Bevölkerungsrückgang, Red.) steigende Ein-/ Zweifamilienhausquoten“.

Der für die Ableitung gewählte Modellansatz geht auf Grund langjähriger Analysen und empirischer Studien in der Wertermittlung generell davon aus, dass der Sachwertfaktor vor allem von der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt (Bodenwertniveau) und von der Höhe des vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwerts abhängig ist.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: **k** = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
a, b = Konstanten

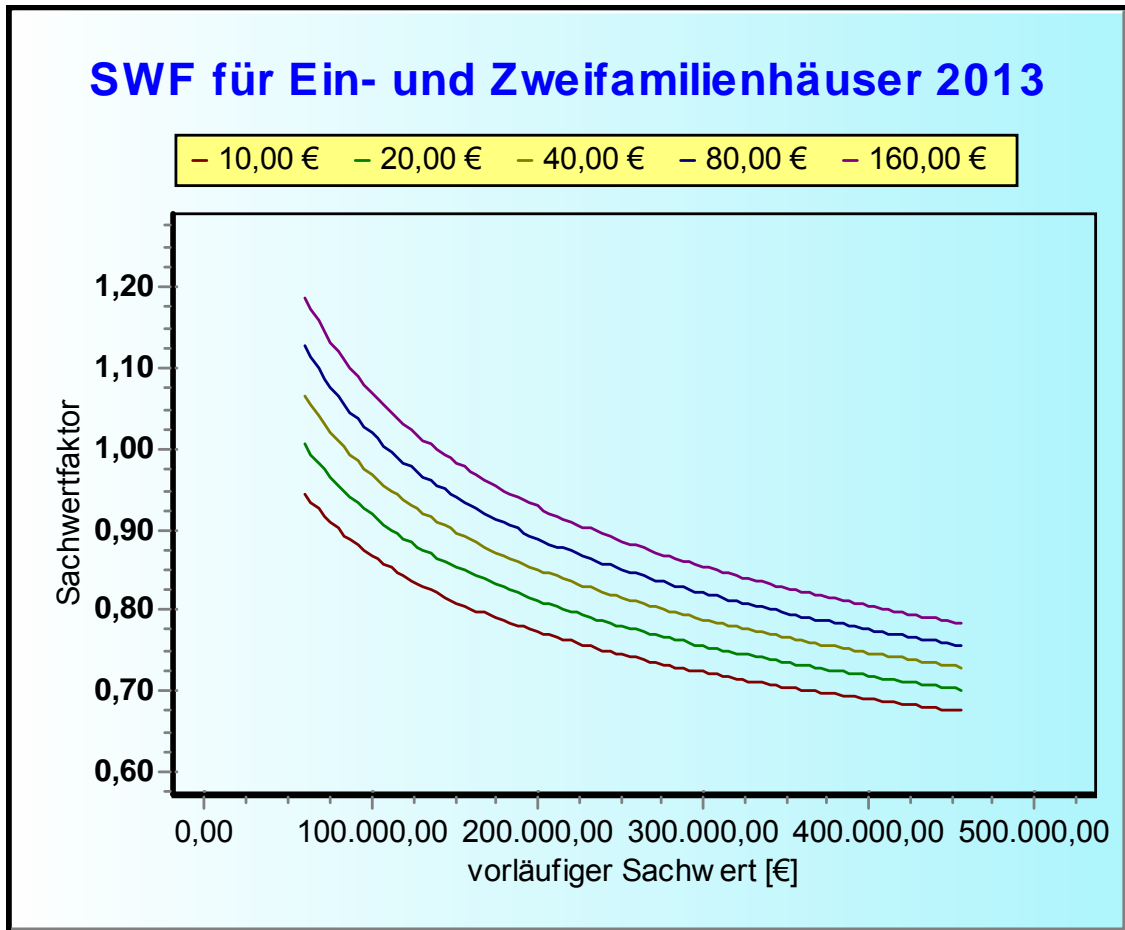
Gruppierung

Bodenwertniveau (Bodenrichtwertniveau)	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF-Gesamtdaten	158	0,64214	0,04804	-0,17287	0,03781	0,34075
BWN 1-17 €/m²	27	0,64792	0,10485	-0,12258	0,08213	0,28099
BWN 18-25 €/m²	42	0,56449	0,06993	-0,21438	0,06175	0,47475
BWN 26-50 €/m²	42	0,57394	0,06811	-0,25558	0,05974	0,55007
BWN > 50 €/m²	37	0,69114	0,07692	-0,14805	0,05720	0,40516

Mit Beachtung der +/- 30 v.H. -Schranke sind 10 Objekte für die statistische Auswertung der einzelnen Bodenrichtwertniveaus herausgefallen.

Für die Normierung dieser Gruppierungen wurden für die Ableitung der Konstanten a und b die Bodenrichtwertniveaus 10 €/m², 20 €/m², 40 €/m², 80 €/m² und 160 €/m² gewählt.

Darstellung der Sachwertfaktoren in den normierten Bodenrichtwertniveaus.

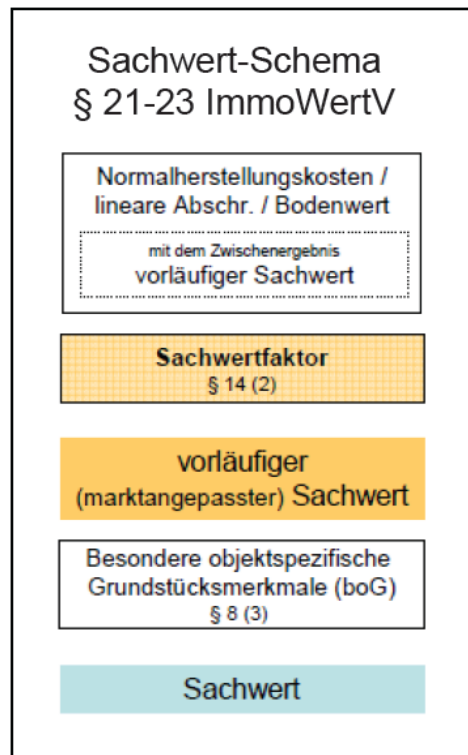


Die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren sind mit einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen untersetzt.

Im Ergebnis der Ableitung wurden vom Gutachterausschuss folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt und beschlossen:

EFH / ZFH -Sachwertfaktoren NHK 2010 (SW-RL)					
erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und KAG)					
vorläufiger- Sachwert- (€)	Bodenrichtwertniveau (€/m²)				
	10,00	20,00	40,00	80,00	160,00
60.000	0,95	1,01	1,07	1,13	1,19
80.000	0,90	0,96	1,01	1,07	1,12
100.000	0,87	0,92	0,97	1,02	1,07
120.000	0,84	0,89	0,94	0,98	1,03
140.000	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00
160.000	0,80	0,84	0,89	0,93	0,97
180.000	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95
200.000	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93
220.000	0,76	0,80	0,84	0,87	0,91
240.000	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89
260.000	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88
280.000	-	0,77	0,80	0,83	0,87
300.000	-	-	0,79	0,82	0,85
320.000	-	-	0,78	0,81	0,84
340.000	-	-	-	0,80	0,83
360.000	-	-	-	0,79	0,82
380.000	-	-	-	0,78	0,81
400.000	-	-	-	-	0,81
420.000	-	-	-	-	0,80
a	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67
b	-0,17	-0,18	-0,19	-0,20	-0,21
Korrelations- koeffizient	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94
Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt: 0,016					

Folgendes Schema liegt der Sachwertermittlung nach ImmoWertV zugrunde:⁶



1.4 Kennziffern der Stichprobe für die Objektart Mehrfamilienhäuser

- *Mehrfamilienhäuser bis 6 WE*
- *gemischte Nutzung mit gewerblichen Anteil <=20 v.H.*

Für die Objektart liegt eine ausgewogene Verteilung der Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung lagetypischer Regionen und Anzahl der Verkaufsfälle im Auswertebereich vor. Alle vorliegenden Vergleichsobjekte, mit Stichprobenumfang von **48 Kauffällen** aus den **Jahren 2010 bis 2013**, wurden ausgewertet und berücksichtigt.

Die Datenmenge resultiert aus der gemeinsamen Auswertung dieser Objektart in den Landkreisen Hildburghausen(21 KF), Schmalkalden-Meiningen(21 KF) und der kreisfreien Stadt Suhl(6 KF). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) wurden durch die Auswertung in den einzelnen Bodenwertniveaus berücksichtigt. 96 v.H. des Stichprobenumfangs resultieren aus städtischen Innenbereichslagen. Die Kennziffern sind für die Ableitung des Liegenschaftszinses (LZ) und für die Ableitung des Sachwertfaktors (SWF) gemeinsam dargestellt, da auch die Auswertung der Vergleichsobjekte für beide Ableitungen gemeinsam erfolgte und im Zusammenhang steht.

⁶ Quelle: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten
Stand: 05.08.2011

Mehrfamilienhäuser / gemischte Nutzung (MFH)

Anzahl 32 / 16 gesamt 48 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	33
Minimum	22
Maximum	69

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m²
Mittelwert	409
Minimum	185
Maximum	1641

Nettokaltmiete	Wohnen/€/m²	Laden/€/m²
Mittelwert	4,50	6,73
Minimum	3,20	4,00
Maximum	7,00	16,00

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m²
Mittelwert	561,64
Minimum	156,89
Maximum	1530,61

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Rohertragsfaktor
Mittelwert	10,20
Minimum	6,65
Maximum	18,22
Median	9,75
Standardabweichung	0,36

Eine Auswertung des Vergleichsfaktors „Rohertragsfaktor“ als Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag wird in diesem Bericht gesondert dargestellt.

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	14,66
Minimum	10,35
Maximum	25,61

Bruttogrundfläche (BGF)	m²
Mittelwert	578
Minimum	210
Maximum	1160

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m²
Mittelwert	372,32
Minimum	184,21
Maximum	1351,71

Liegenschaftszins (LZ)	%
Mittelwert	6,03
Minimum	2,15
Maximum	9,32

Eine Auswertung des Liegenschaftszinses für MFH wird in diesem Bericht gesondert dargestellt

Sachwertfaktor (SWF)	Faktor
Mittelwert	0,72
Minimum	0,38
Maximum	1,24

Lage (Bodenrichtwert)	€/m²
Mittelwert	56
Minimum	13
Maximum	280

1.5 Ableitung der Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Ableitung von Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser erfolgte erstmals im Auswertebereich der vorgenannten Gutachterausschüsse. Der Marktanteil dieser Objektart (Mietobjekt) ist im Vergleich zu den eigen genutzten Wohnhäusern gering, mit den 48 Vergleichsobjekten im Auswertzeitraum wurden alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Eine statistische Auswertung in den signifikanten Bodenwertniveaus war mit dieser Datenmenge noch durchführbar und versteht sich als erste genäherte Darstellung des Marktgeschehens unter Beachtung der unterschiedlichen Lagebedingungen (Bodenwertniveaus) in den Innenbereichslagen kleinerer und größerer Städte in den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

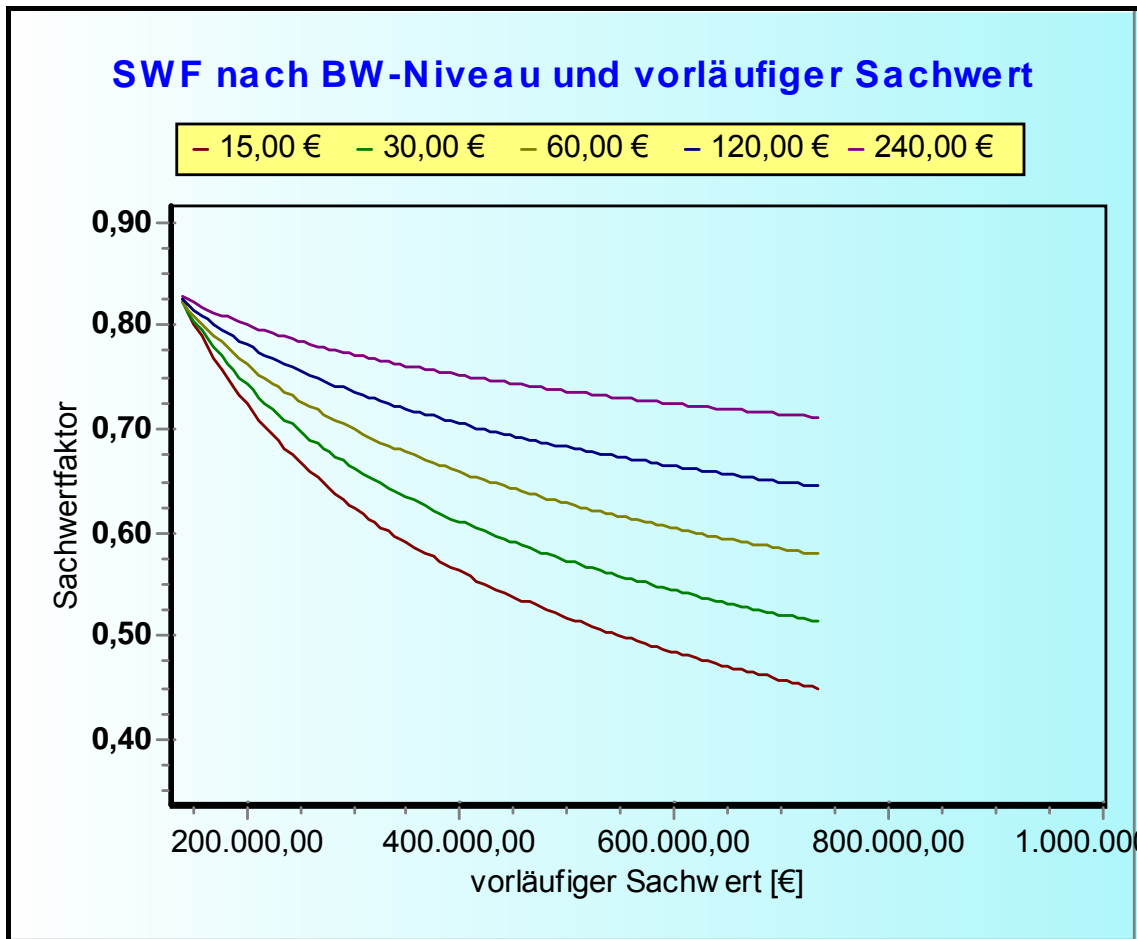
$$k = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{l} k = \text{Sachwertfaktor} \\ vSW = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \\ a, b = \text{Konstanten} \end{array}$$

Gruppierung

Bodenwertniveau (Bodenrichtwert)	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationsk.
SWF-Gesamtdaten	48	0,52510	0,07670	-0,22966	0,10033	0,31395
BW 1-30 €/m²	15	0,37827	0,12366	-0,36655	0,21968	0,42059
BW 31-50 €/m²	17	0,60968	0,13155	-0,19636	0,13950	0,34003
BW 51-280 €/m²	16	0,56495	0,13754	-0,17258	0,18767	0,24006

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Marktverhalten in den ausgewählten Bodenrichtwertniveaus.

Für die Normierung dieser Gruppierungen wurden für die Ableitung der Konstanten a und b die Bodenrichtwertniveaus 15 €/m², 30 €/m², 60 €/m², 120 €/m² und 240 €/m² gewählt.



Die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren sind mit einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen untersetzt.

Im Ergebnis der Ableitung wurden vom Gutachterausschuss folgende Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser festgestellt und beschlossen:

MFH -Sachwertfaktoren NHK 2010 (SW-RL)					
erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und KAG)					
Vorläufiger- Sachwert- (€)	Bodenrichtwertniveau (€/m ²)				
	15,00	30,00	60,00	120,00	240,00
140.000	0,83	0,82	0,82	-	-
170.000	0,77	0,78	0,79	0,80	-
200.000	0,72	0,74	0,76	0,78	0,80
230.000	0,69	0,71	0,74	0,77	0,79
260.000	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78
290.000	0,63	0,67	0,70	0,74	0,78
320.000	0,61	0,65	0,69	0,73	0,77
350.000	0,59	0,63	0,68	0,72	0,76
380.000	-	0,62	0,67	0,71	0,76
410.000	-	0,61	0,65	0,70	0,75
440.000	-	0,59	0,65	0,70	0,75
470.000	-	0,58	0,64	0,69	0,74
500.000	-	0,57	0,63	0,68	0,74
530.000	-	0,56	0,62	0,68	0,73
560.000	-	-	0,61	0,67	0,73
590.000	-	-	-	0,67	0,72
620.000	-	-	-	0,66	0,72
650.000	-	-	-	0,66	0,72
680.000	-	-	-	0,65	0,71
a	0,40	0,47	0,54	0,62	0,69
b	-0,37	-0,28	-0,21	-0,15	-0,09
Korrelations- koeffizient	0,91	0,90	0,90	0,89	0,89
Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,036					

Zum Schema der Sachwertermittlung nach ImmoWertV siehe Seite 17 (analog EFH/ZFH):⁷

2 Liegenschaftszinssätze

Der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ ist in § 14 Abs. 2 ImmoWertV definiert. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem „Kapitalisierungszinssatz“ im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 1 gleichgesetzt.

Der Begriff Kapitalisierungszinssatz entspricht der international gängigen Formulierung „overall capitalization rate“. Außerdem beschreibt er treffend die finanzmathematische Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Weiterhin wird auf die mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz in das Baugesetzbuch eingeführte Bestimmung zu den Kapitalisierungszinssätzen verwiesen⁸.

„Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV:

„ ...die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Die Höhe von Liegenschaftszinssätzen ist entsprechend der Art und Lage einer Immobilie unterschiedlich. Je höher das Vermarktungsrisiko (z. B. Erträge und Wiederverkauf), desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Er ist eine wesentliche Einflussgröße zur Ermittlung des Wertes einer Renditeimmobilie.

Die Verwendung von Liegenschaftszinssätzen zielt grundsätzlich in drei Richtungen:

- 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.
- Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien; dabei ist der Liegenschaftszinssatz ein von amtlicher Seite ermitteltes Datum, das sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht.
- 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.“⁹

„Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d.h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftszinssatzgrundstück).

Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugsstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale ... bei der Veröffentlichung darzulegen, damit Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden können.

⁷ Quelle: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten
Stand: 05.08.2011

⁸ s. auch Bundesratsdrucksache 171/10 vom 26.03.2010 zur ImmoWertV

⁹ Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Eine Modifikation des sich auf das (fiktive) Liegenschaftszinssatzgrundstück beziehenden Liegenschaftszinssatzes ist geboten, insbesondere im Hinblick auf:

- lagebezogene Kriterien,
- objektbezogene Kriterien sowie
- auf mieter- bzw. vermietungsbezogenen Kriterien, soweit dem nicht mit dem Mietausfallwagnis oder sonst wie Rechnung getragen ist.“¹⁰

2.1 Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für

Mehrfamilienhäuser

Bezugszeitpunkt: 05.09.2013

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude und Gegenstand des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen.(§17 Abs.2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten) Hinweis: Weichen die tatsächlichen Mieten erheblich von den marktüblichen Mieten ab, so ist die Abweichung im Wege der Kaufpreisvereinigung über eine Barwertermittlung zu berücksichtigen.
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 % Hinweis: Vorrangig geeignete Mietobjekte <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auswählen.
Vermietung	Es wird Vollvermietung unterstellt.
Rohertrag (RoE) im Jahr	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (gemäß § 18 ImmoWertV) Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags: 1. tatsächliche Mieten, wenn diese auch marktüblich sind 2. geeignete lokale Mietpreisspiegel 3. Mietpreisspiegel Thüringen des IVD
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (i.S.d. § 19 ImmoWertV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Analog dem Sachwertmodell (Anlage 3 der SW-RL)

¹⁰ Kommentar Kleiber September 2010

GUTACHTERAUSSCHUSS für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
Berichte zum Grundstücksmarkt -Heft 6

Restnutzungsdauer	Mindestrestnutzungsdauer > 20 Jahre; GND ./ Alter (fiktiv); (Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des so ermittelten fiktiven Alters analog Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert x Grundstücksfläche,
Stichprobenumfang	48 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 bis 2013

Der Liegenschaftszins ist das Mittel bzw. eine ausgleichende Funktion der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

$$p = \emptyset \left[\frac{RE_i}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right] \times 100$$

RE Reinertrag des Grundstücks

KP Kaufpreis für das Grundstück

G Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = KP – BW

BW Bodenwert

q 1+p

p Liegenschaftszins

n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

Die einheitlich abgeleiteten Liegenschaftzinssätze sollen jährlich nach Gebäudearten gegliedert werden.

Die Ergebnisse können dazu führen, dass die Gebäudearten durch Altersgruppen oder Lagermerkmale ergänzt werden.

Die Liegenschaftzinssätze sollen mit einer Kommastelle angegeben werden.

Die zu Grunde gelegten Kauffälle sollen nicht älter als 4 Jahre sein.

Für eine Vergleichbarkeit der Liegenschaftzinssätze sollen in der Veröffentlichung die Stichproben beschrieben werden. Als Kennzahlen dienen hierzu die Mittelwerte z.B. folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle
- Anzahl der Wohnungen (z.B. max. 6 WE)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche

- durchschnittliche Miete pro m² Wohn-/Nutzfläche im Monat
- durchschnittliche RND

Diese Modellbeschreibung gilt gleichermaßen zur Gewährleistung der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen unterschiedlicher Gebäudearten für die Gebiete der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

2.2 Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen hat die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im September 2013 infolge einer Modellangleichung analog der Sachwertermittlung für MFH sowie einem deutlich größeren Stichprobenumfang neu ermittelt.

Die durchschnittlichen Kennziffern der Stichprobe sind unter Punkt 1.1.4 beschrieben.

Der vom Gutachterausschuss gewählte Modellansatz geht aufgrund langjähriger Analysen und empirischen Studien der Wertermittlungspraxis davon aus, dass der Liegenschaftszinssatz vor allem vom Jahresrohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängig ist.

Die zur Verfügung stehenden Kaufverträge wurden zunächst bezüglich ihrer Abhängigkeit vom Rohertrag und von der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei hat sich in beiden Untersuchungen mit den vorliegenden Daten noch keine hinreichende Aussagefähigkeit der Funktion ergeben. Insofern liefern die nachfolgenden Grafiken und die hieraus abgeleiteten tabellarischen Werte nur erste Anhaltspunkte über das Marktverhalten.

Für die Untersuchung verwendete Funktion nach RND:

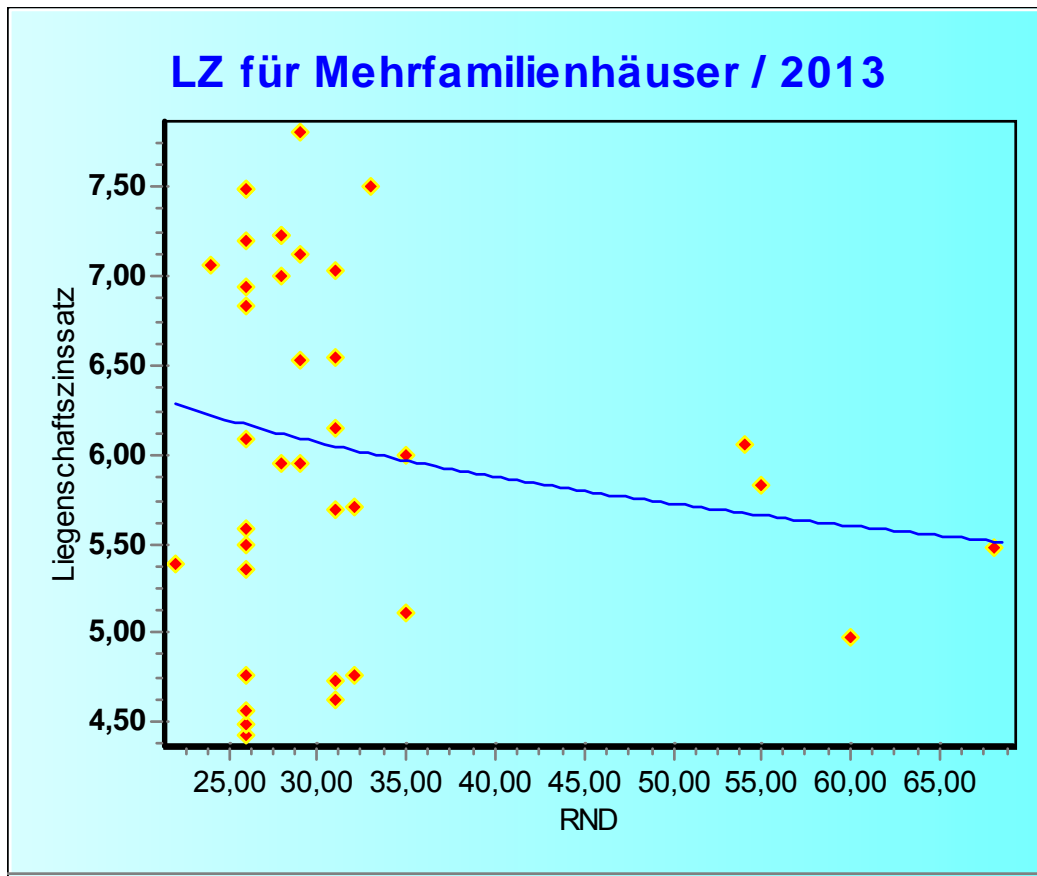
$$i = a * \ln(RND) + b$$

mit: i = Liegenschaftszins
 \ln = nat. Logarithmus
 RND = Restnutzungsdauer
 a, b = Konstanten

Gruppierung

LZ-Gesamtdaten	Anzahl Datensätze	a	σa	b	σb
MFH-2013	48	-0,67475	0,65593	8,36165	2,24776

Lineare Funktion in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer.



RND	25	30	35	40	45	50	55	60
LZ	6,2	6,1	6,0	5,9	5,8	5,7	5,7	5,6

Für die Untersuchung verwendete Funktion nach Rohertrag (R):

Formel $i = a * \ln(R) + b$

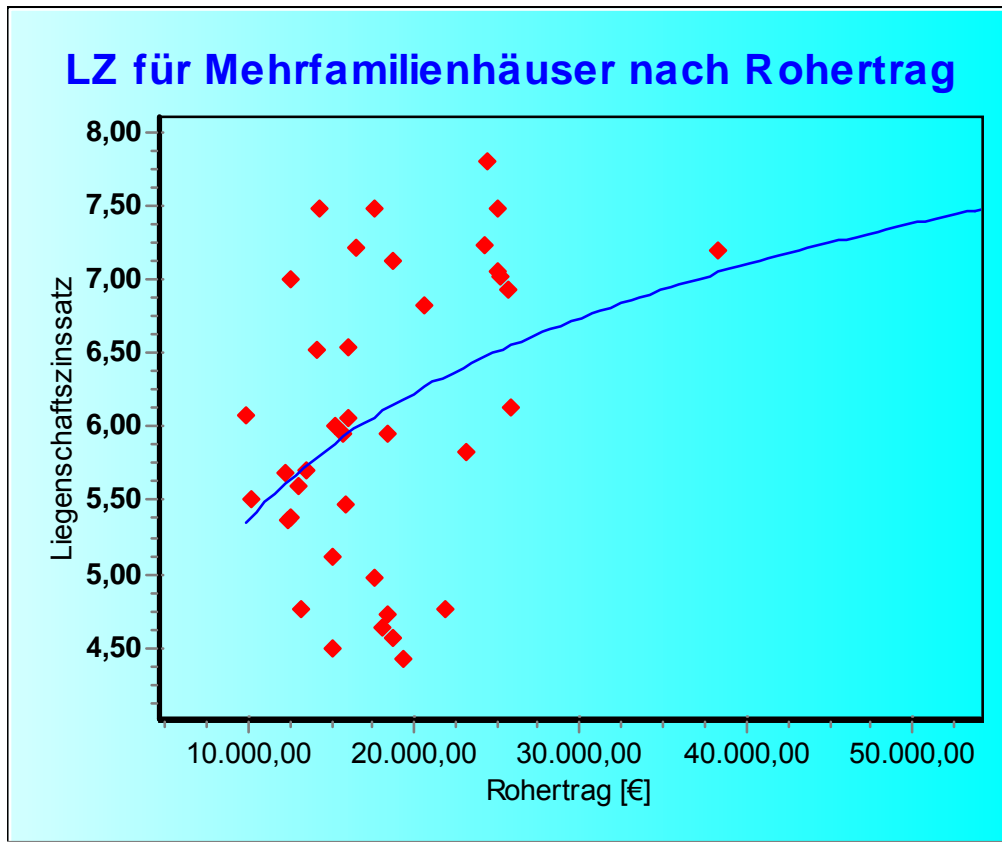
mit:

- i** = Liegenschaftszins
- ln** = nat. Logarithmus
- R** = Rohertrag
- a,b** = Konstanten

Gruppierung

LZ-Gesamtdaten	Anzahl Datensätze	a	σa	b	σb
MFH-2013	48	1,24970	0,53009	-6,14361	5,17680

Lineare Funktion in Abhängigkeit zum Rohertrag:



Rohertrag	10 T€	15 T€	20 T€	25 T€	30 T€
LZ	5,4	5,9	6,2	6,5	6,7

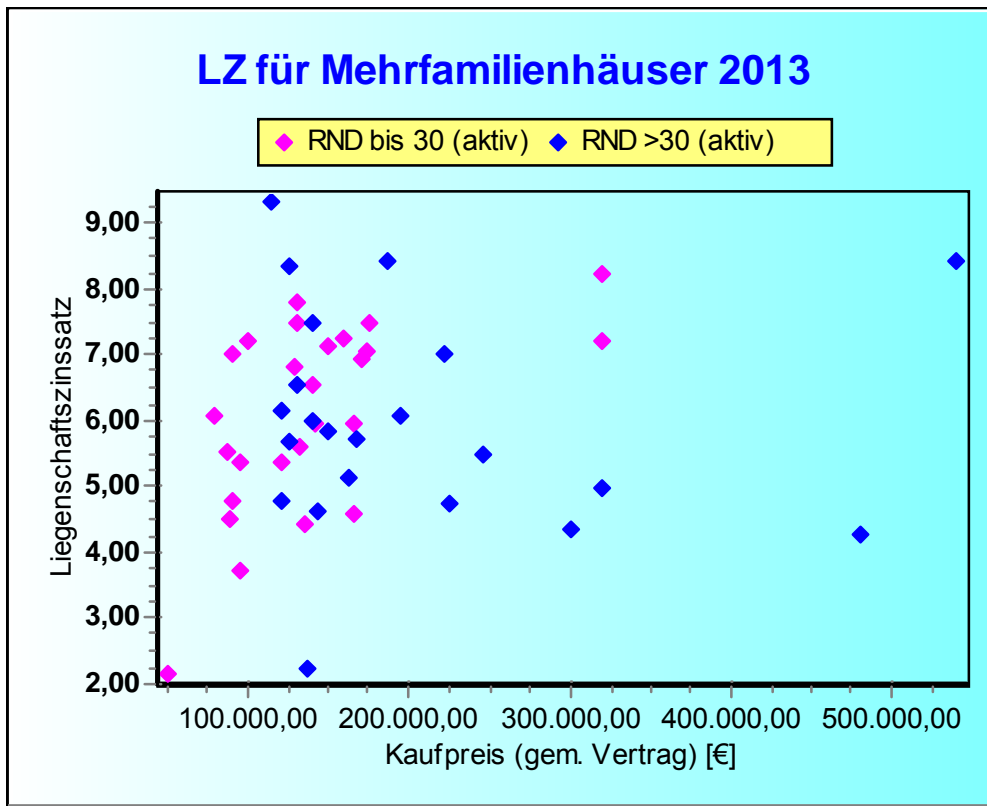
Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes

Auch bei Aufteilung der Kauffälle nach RND >/< 30 Jahre wurde festgestellt, dass eine signifikante Abhängigkeit der mittleren Liegenschaftszinssätze von der Restnutzungsdauer der Gebäude und den Roherträgen nicht ausreichend nachgewiesen werden kann.

Gruppierung

LZ - Gesamtdaten	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
LZ_MFH_2013	48	6,03292	0,22170
RND bis 30	26	6,07846	0,28220
RND >30	22	5,97909	0,35737

Grafische Darstellung aller Kauffalldaten.



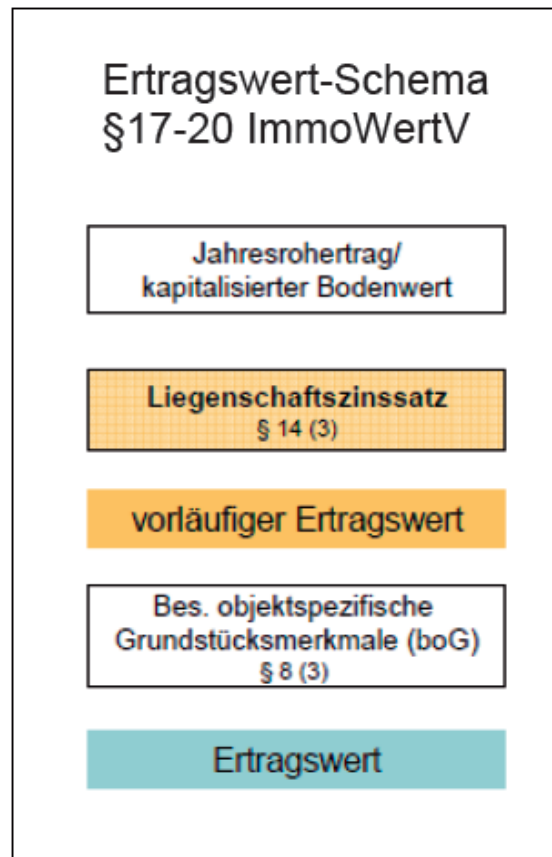
Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde daher vom Gutachterausschuss das arithmetische Mittel aus allen Kauffalldaten gewählt.

Vom Gutachterausschuss wurde im Ergebnis der folgende regionale **Liegenschaftszinssatz** für **Mehrfamilienhäuser bis 6 WE** und **Mehrfamilienhäuser mit < 20 v.H. gewerblichem Anteil** im Zuständigkeitsbereich festgestellt und beschlossen:

LZ = **5,8 bis 6,3 %**

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke kommt in der Wertermittlungspraxis vorrangig das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Folgendes Schema liegt der Ertragswertermittlung nach ImmoWertV zugrunde:¹¹



3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Vergleichswertverfahren können als Ausgangswerte **Vergleichsfaktoren** verwendet werden.

Der Rohertragsfaktor (ROF) ist eine geeignete Vergleichsgröße für die Wertermittlung von Ertragswertobjekten und unabhängig vom Ertragswertmodell. Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag. Der Rohertrag ist dabei die Jahresnettokaltmiete, also die jährlich zu erzielende Miete (marktübliche Miete) ohne umlagefähige Nebenkosten aber inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

¹¹ Quelle: AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, Heft: Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten
Stand: 05.08.2011

Der Stichprobenumfang entspricht dem der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

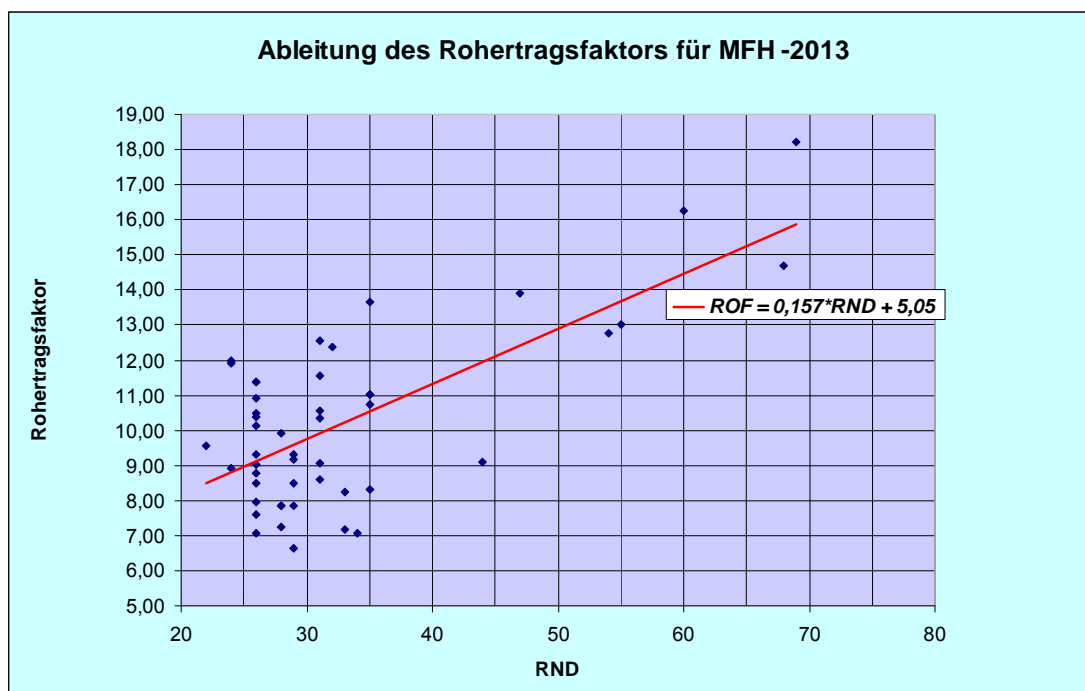
Stichprobenumfang:

Rohertagsfaktor		Mittelwert	Minimum	Maximum
		10,2	6,65	18,22
Standardabweichung		0,36		
Anzahl der Erwerbsvorgänge		48		
Kennziffer		Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohnfläche (m ²)		409	185	1641
Nettokaltniete (€/m ²)	Laden	6,73	4,00	16,00
	Wohnen	4,50	3,20	7,00
normierter Kaufpreis / m ² Wohnfläche (€)		561,64	156,89	1530,61
Restnutzungsdauer (Jahre)		33	22	69
Lage (Bodenrichtwert) (€/m ²)		56	13	280

Alle Vergleichsfälle (48) sind in die Auswertung eingeflossen.

Bereinigter Kaufpreis / Rohertrag = Rohertagsfaktor (ROF)
 RND = Restnutzungsdauer (Jahre)

Mit Beschluss betragen die Konstanten aus der linearen Funktion:
 a = 0,157 und b = 5,05.



Im Ergebnis der Ableitung wurden vom Gutachterausschuss folgende Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser festgestellt und beschlossen.

RND	25	30	35	40	45	50	55	60
ROF	8,98	9,76	10,55	11,33	12,12	12,90	13,68	14,47



- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereich der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

Berichte zum Grundstücksmarkt

- Heft 1 Marktbericht 2007
- Heft 2 Geld- und Flächenumsätze 2010
- Heft 3 Liegenschaftszinssätze 2011 für Mehrfamilienhäuser
Umrechnungskoeffizienten 2011
- Heft 4 Liegenschaftszinssätze 2011 für Ein- und Zweifamilienhäuser
Sachwertfaktoren 2011 für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Heft 5 Immobilienmarktbericht 2012

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30 98574 Schmalkalden
☎ 03683 46646-0 📠 03683 4664612
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Druck

Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo), Erfurt

Vertrieb

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden
Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Redaktionsschluss September 2013