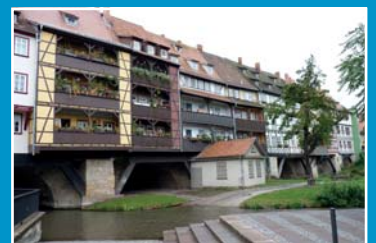


Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser 2017

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt



Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 2017 ©

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	2
2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	5
2.1	Modellbeschreibung für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser.....	5
2.2	Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnhäuser mit Mischnutzung.....	6
2.3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2015 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag zwischen 20 % und 80 %	9
2.4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2016 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag zwischen 20 % und 80 %	10
3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Geschäftshäuser	11
3.1	Modellbeschreibung für Geschäftshäuser	11
3.2	Beschreibung der Gebäudestandards für Geschäftshäuser	12
3.3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2015 für Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag über 80 %	13
3.4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2016 für Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag über 80 %	13
Anlage 1:	Bewirtschaftungskosten 2015.....	14
Anlage 2:	Bewirtschaftungskosten 2016.....	15
Anlage 3:	Bewirtschaftungskosten 2017.....	16

Begriffserläuterung

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung

1 Allgemeines

Gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2, Nr. 1 BauGB sollen Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, insbesondere Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten abgeleitet werden. Damit werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erfasst. Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 ImmoWertV auf der 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 abgeleitet.

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. Der Liegenschaftszinssatz stellt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

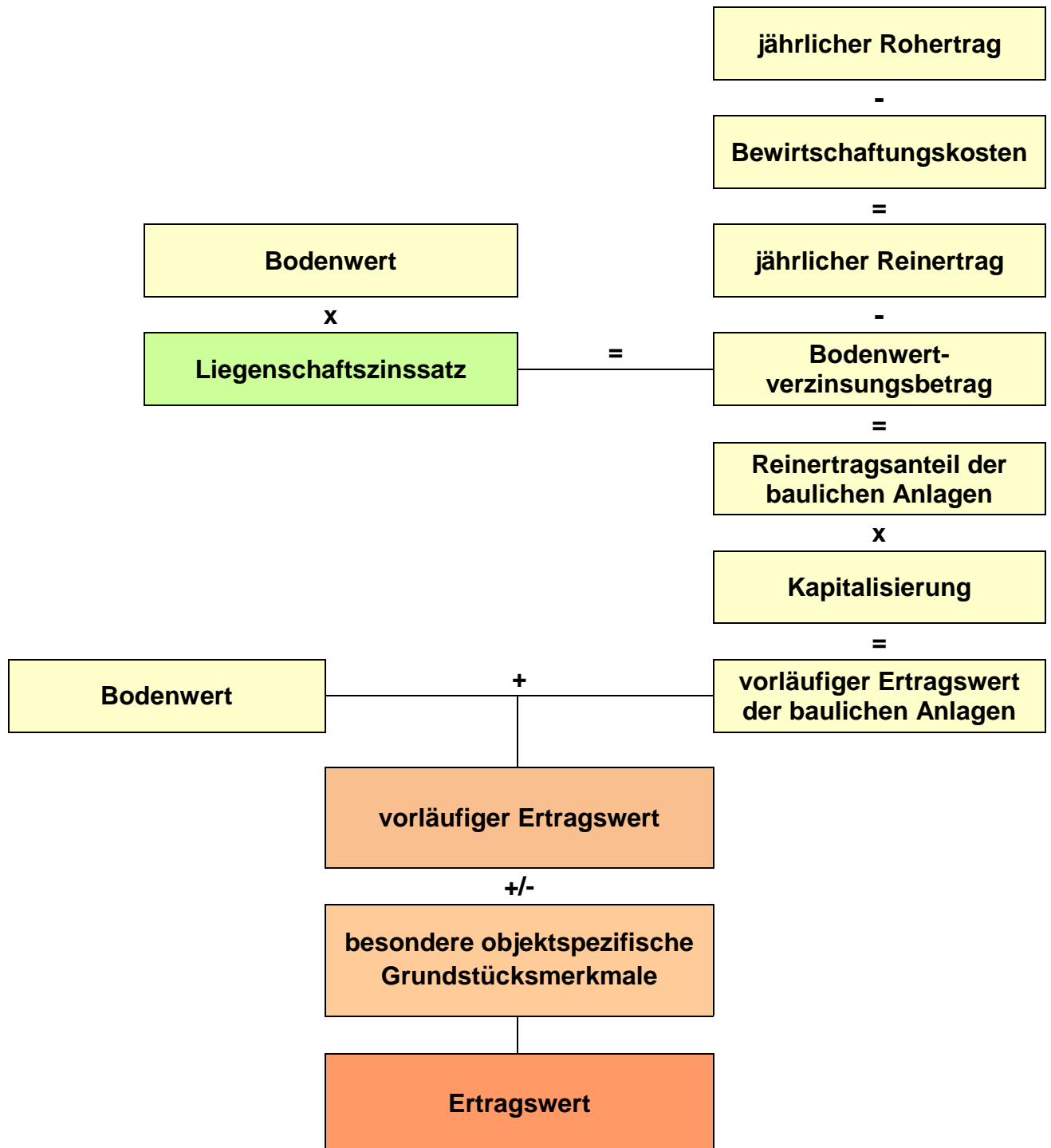
Das Ertragswertverfahren, als eines der Standardverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes, führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssätze in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt wurden gem. § 17 ThürGAVO in seiner Sitzung am 10.11.2017 die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil zwischen 20 und 80 Prozent vom Rohertrag) bzw. Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 80 Prozent vom Rohertrag) beschlossen.

Damit bei der Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren dem Grundsatz „Immer im selben Modell arbeiten“ entsprochen werden kann, ist die Modellbeschreibung mit angegeben. Zusätzlich wird die Stichprobe mit entsprechenden Kennziffern beschrieben. Die Merkmale des Bewertungsobjektes sind dabei sachverständig zu würdigen.

Die Stichproben wurden bezüglich ihrer Abhängigkeiten vom Rohertrag und der Restnutzungsdauer der Gebäude untersucht. Dabei konnten keine signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden. Deshalb wurde für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren jeweils das arithmetische Mittel gewählt. Die Stichprobe umfasst Kauffälle der Jahre 2015 und 2016 aus dem Stadtgebiet ohne dörflich geprägte Ortsteile.

Ablaufschema für das allgemeinen Ertragswertverfahrens



Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurde, zuzüglich
- des Bodenwerts

ermittelt. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW \pm boG$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad \text{wobei} \quad LZ = \frac{p}{100}$$

Die Ermittlung des **Liegenschaftszinssatzes** (LZ) erfolgt durch die Umkehrung der Formel zur Berechnung des Ertragswertes:

$$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW \pm boG}{KP \pm boG}$$

RE	=	Reinertrag	q	=	1 + p
BW	=	Bodenwert	p	=	Liegenschaftszinsfuß
KP	=	Kaufpreis	n	=	Restnutzungsdauer
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	KF	=	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

Die Berechnungsformel kann dabei nur iterativ gelöst werden, da der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszins LZ indirekt auch auf der rechten Seite der Gleichung in der Variablen q auftritt. In erster Näherung ergeben sich die Liegenschaftszinssätze aus dem ersten

$$\text{Formelglied: } LZ = \frac{RE}{KP \pm boG}$$

Der **Rohetragsfaktor** gem. § 13 ImmoWertV dient zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Rohetragsfaktoren beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

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

2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

2.1 Modellbeschreibung für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

Grundstücksart	Grundstücke für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag zwischen 20 % und 80 %										
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, je nach Lage und Ausstattung										
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!											
Bewirtschaftungskosten (allgemein)*:	gem. Anl. 1 EW-RL										
Bewirtschaftungskosten (besonders)*:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Verwaltungskosten Gewerbe:</td> <td colspan="2">mindestens die des Wohnanteils</td> </tr> <tr> <td>Außenstellplatz/Carport:</td> <td style="width: 10%;"></td> <td>Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):</td> <td style="text-align: center;">1 4 12 30 90</td> <td style="text-align: center;">1,45 1,20 1,00 0,84 0,64</td> </tr> </table>	Verwaltungskosten Gewerbe:	mindestens die des Wohnanteils		Außenstellplatz/Carport:		Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes	Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):	1 4 12 30 90	1,45 1,20 1,00 0,84 0,64	
Verwaltungskosten Gewerbe:	mindestens die des Wohnanteils										
Außenstellplatz/Carport:		Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes									
Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze (Entwurf EW-RL vom 05.05.2014):	1 4 12 30 90	1,45 1,20 1,00 0,84 0,64									
Gesamtnutzungsdauer	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Standardstufe 1</td> <td style="text-align: center;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2</td> <td style="text-align: center;">65 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3</td> <td style="text-align: center;">70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4</td> <td style="text-align: center;">75 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5</td> <td style="text-align: center;">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										
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL										
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung										
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes										

*siehe Anlage 1 bis 3

2.2 Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnhäuser mit Mischnutzung

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; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); 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)	glasierte 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 zeitgemäßer 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), Gipsolien; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, 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	Deckenverfädelungen (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, Fertigparkett, 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, Ölfarbanstrich, 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 Wärmuluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren 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

2.3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2015 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag zwischen 20 % und 80 %

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2015 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,2
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,94
Rohertragsfaktor	14,2
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	2,33

Kennzahlen der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15			
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]		4,0	2,6	5,7
Rohertragsfaktor		13,5	11,4	18,7
Datum des Kaufvertrages			26.03.2015	28.12.2015
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1901	1900	1870	1920
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	30	30	25	34
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	438	250	120	2200
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	572	470	169	1167
Ø Nettokaltmiete Gewerbe [€/m ²]	10,70	6,70	5,00	29,00
Ø Nettokaltmiete Wohnen [€/m ²]	6,50	6,45	4,70	8,30
normierter Kaufpreis [€/m ²]	1355	1169	7,63	2987
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	8	7	4	14

2.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2016 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag zwischen 20 % und 80 %

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2016 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	1,15
Rohertragsfaktor	16,3
Standardabweichung (Stichprobe)	3,19

Kennzahlen der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31			
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]		3,2	1,3	5,5
Rohertragsfaktor		16,4	10,6	23,1
Datum des Kaufvertrages			12.06.2016	28.12.2016
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1893	1900	1783	1996
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	29	29	20	51
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	424	320	95	1400
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	607	474	235	1418
Ø Nettokaltmiete Gewerbe [€/m ²]	8,20	7,70	4,50	14,20
Ø Nettokaltmiete Wohnen [€/m ²]	6,00	6,00	3,90	8,40
normierter Kaufpreis [€/m ²]	1363	1265	681	2260
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	7	6	2	17

3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Geschäftshäuser

3.1 Modellbeschreibung für Geschäftshäuser

Grundstücksart	Grundstücke für Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag über 80 %										
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, je nach Lage und Ausstattung										
Die Bewirtschaftungskosten sind für Wohnanteil und Gewerbeanteil getrennt zu ermitteln!											
Bewirtschaftungskosten (allgemein)*:	gem. Anl. 1 EW-RL										
Bewirtschaftungskosten (besonders)*:	Verwaltungskosten Gewerbe: mindestens die des Wohnanteils Außenstellplatz/Carport: Verwaltung: 50% des Einstellplatzes Instandhaltung: 30% des Einstellplatzes Korrekturfaktoren nach Anzahl der Stellplätze: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr><td>1</td><td>1,45</td></tr> <tr><td>4</td><td>1,20</td></tr> <tr><td>12</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>30</td><td>0,84</td></tr> <tr><td>90</td><td>0,64</td></tr> </table>	1	1,45	4	1,20	12	1,00	30	0,84	90	0,64
1	1,45										
4	1,20										
12	1,00										
30	0,84										
90	0,64										
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 3 50 Jahre Standardstufe 4 60 Jahre Standardstufe 5 70 Jahre										
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL										
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung										
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes										

*siehe Anlage 1 bis 3

3.2 Beschreibung der Gebäudestandards für Geschäftshäuser

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).

	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); 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	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, 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	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	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
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 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 Bodenplatte (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme

3.3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2015 für Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag über 80 %

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2015 für Geschäftshausgrundstücke	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,4
Standardabweichung (Stichprobe) [%]	0,89
Rohertragsfaktor	16,80
Standardabweichung (Stichprobe)	2,17

Kennzahlen der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5			
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]		3,1	2,5	4,4
Rohertragsfaktor		17,1	13,9	19,0
Datum des Kaufvertrages			30.04.2015	21.12.2015
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1897	1900	1800	1994
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	29	28	25	32
Lage (Bodenrichtwert) [€/m ²]	2080	2000	1700	2900
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	2596	1138	644	5875
Ø Nettokaltmiete Gewerbe [€/m ²]	10,70	10,30	7,10	14,42
normierter Kaufpreis [€/m ²]	2229	2252	1304	3466
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	8	8	2	13

Die zur Auswertung geeigneten 5 Kauffälle befinden sich alle im Bereich der Fußgängerzone im Zentrum der Stadt.

3.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor 2016 für Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil vom Rohertrag über 80 %

Für das Jahr 2016 liegen keine Kauffälle für Geschäftshäuser vor, so dass kein Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor ermittelt werden konnten.

Anlage 1: Bewirtschaftungskosten 2015

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	280 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	335 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 280 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	53 €/Einh.	44 €/Einh.	37 €/Einh.	31 €/Einh.	23 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	22 €/Einh.	18 €/Einh.	15 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	5 €/m ² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m ² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	120 €/Einh.	100 €/Einh.	83 €/Einh.	70 €/Einh.	53 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	36 €/Einh.	30 €/Einh.	25 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 2: Bewirtschaftungskosten 2016

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	281 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	336 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 281 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	53 €/Einh.	44 €/Einh.	37 €/Einh.	31 €/Einh.	23 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	22 €/Einh.	18 €/Einh.	15 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m ² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m ² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	121 €/Einh.	100 €/Einh.	83 €/Einh.	70 €/Einh.	53 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	36 €/Einh.	30 €/Einh.	25 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag

Anlage 3: Bewirtschaftungskosten 2017

Verwaltungskosten:

Wohnen (Normaleigentum):	284 €/Einheit
Wohnen (Wohnungseigentum):	339 €/Einheit
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag, mind. 284 €/Einheit

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	54 €/Einh.	44 €/Einh.	37 €/Einh.	31 €/Einh.	24 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	27 €/Einh.	22 €/Einh.	18 €/Einh.	16 €/Einh.	12 €/Einh.

Instandhaltungskosten:

Wohnen, Büros, Praxen, Geschäfte:	11 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Verbrauchermärkte:	6 €/m ² Nutzfläche
Lager, Logistik, Produktion:	3 €/m ² Nutzfläche

	ab ... Einheiten				
	1	4	12	30	90
Garage / Einstellplatz:	122 €/Einh.	101 €/Einh.	84 €/Einh.	70 €/Einh.	54 €/Einh.
Carport / Außenstellplatz:	36 €/Einh.	30 €/Einh.	25 €/Einh.	21 €/Einh.	16 €/Einh.

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	2 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4 % vom Jahresrohertrag



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
c/o Landesamt für Vermessung 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@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

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