

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume (vgl. Tabelle in Kapitel 11, Abschnitt 11.5.4) beziehen sich auf Objekte mit einem Bodenwertniveau von 200,- €/m² und einer Wohnfläche von 80 m². Aufgrund der festgestellten signifikanten Abhängigkeit vom Bodenwertniveau sowie von der Wohnfläche wurden entsprechende Umrechnungskoeffizienten bezogen auf eine relative Restnutzungsdauer von 60 % ermittelt und tabelliert (vgl. Tabellen in Kapitel 11, Abschnitt 11.5.4). Sollten die Merkmale des Wertermittlungsobjektes stark von den Merkmalen des Normobjektes abweichen (z. B. relative Restnutzungsdauer von 35 % statt 60%, Bodenwertniveau von 550,- €/m² statt 200,- €/m² und Wohnfläche von 200 m² statt 80 m²), wird empfohlen, statt der in Abschnitt 11.5.4 tabellierten Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten die dort angegebene Regressionsformel zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes zu verwenden.

Für die unterschiedliche Anzahl von Wohnungen im Objekt konnte keine Fächerung der Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Daher spiegeln die in Abbildung 6.9-5 abgebildeten Funktionen ausschließlich die Rentierlichkeit von Wohnungseigentum in Objekten mit durchschnittlich 8-12 Wohneinheiten wider. Es wird empfohlen, etwaige Abweichungen von der Anzahl der Wohneinheiten mit den Werten der diesbezüglichen Tabelle in Kapitel 11, **Abschnitt 11.3.1** anzupassen.

Die Liegenschaftszinssätze sowie die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentume sind in Kapitel 11, **Abschnitt 11.5.4** abgedruckt.

6.9.6 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)

■ Wertermittlungsmodell

Stichtag	01.01.2018
Objektart	rein gewerblich genutzte Objekte
Anbauweisen	freistehend und nicht freistehend
Gebäudetypen	<ul style="list-style-type: none"> • Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten • Büro-, Geschäftshäuser und Banken • Verbrauchermärkte
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterverkauf • marktkonforme Nutzungsmöglichkeit
Bewirtschaftungskosten (BWK)	nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: prozentuale BWK Gewerbe-, Industrie und Lagergrundstücke sowie für Verbrauchermarktgrundstücke; vgl. Tabelle in Kapitel 11, Abschnitt 11.5.6
Gebäudestandard	nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL, Anlage 2, Tabelle 9 (Lagergebäude), Tabelle 7 (Verbrauchermärkte) und Tabelle 3 (Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser) [18]
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<ul style="list-style-type: none"> • Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten: 40 Jahre +/- 10 Jahre (vgl. Anlage 3 SW-RL) [18] • Büro-, Geschäftshäuser und Banken: 60 Jahre +/- 10 Jahre (vgl. Anlage 3 SW-RL) [18] • Verbrauchermärkte: 30 Jahre +/- 10 Jahre (vgl. Anlage 3 SW-RL) [18]
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 [18] und [21], Band III, Kap. 3.02.4)
Rohrerträge (RoE)	marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten
Reinerträge (RE)	RoE – BWK
Bodenwert (BW)	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis (KP) aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Wertermittlung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
Rechenvorschrift	$p = \frac{RE}{KP \pm boG} \cdot \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.9.1)
Referenzdaten	Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten <ul style="list-style-type: none"> • 46 geeignete Kaufpreise der Jahre 2016 bis 2018 • Ø GND 35 Jahre (Spanne 30 bis 50 Jahre)

	<ul style="list-style-type: none"> • Ø RND 20 Jahre (Spanne 6 bis 37 Jahre) • Ø Standardstufe 3,3 (Spanne 3,0 bis 4,3) • Ø Nutzfläche 1.000 m² (Spanne 190 bis 4.600 m²) • Ø Grundstücksgröße 4.000 m² (Spanne 908 bis 26.539 m²) • Ø Bodenwertniveau 40 €/m² (Spanne 9 bis 90 €/m²) • Ø Marktübliche Nettokaltmieten 3,6 €/m² (Spanne 0,7 bis 6,9 €/m²), i.d.R. Mischmieten (überwiegend Gewerbe mit angemessenen kleineren Büroflächen) • Schätzfunktion: Aufgrund der geringen Datenmenge kann nur ein Mittelwert angegeben werden. • Verbliebene Datensätze nach Ausreißereliminierung: 36 • Standardabweichung des Mittelwerts: +/- 0,23 %-Punkte <p>Büro-, Geschäftshäuser und Banken</p> <ul style="list-style-type: none"> • 23 geeignete Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2018 • Ø GND 52 Jahre (Spanne 50 bis 65 Jahre) • Ø RND 26 Jahre (Spanne 10 bis 46 Jahre) • Ø Standardstufe 3,1 (Spanne 3,0 bis 4,4) • Ø Nutzfläche 575 m² (Spanne 68 bis 9.825 m²) • Ø Grundstücksgröße 500 m² (Spanne 65 bis 5.898 m²) • Ø Bodenwertniveau 500 €/m² (Spanne 70 bis 6.900 €/m²) • Ø Marktübliche Nettokaltmieten 15,3 €/m² (Spanne 4,0 bis 47,8 €/m²) • Schätzfunktion: Aufgrund der geringen Datenmenge kann nur ein Mittelwert angegeben werden. • Verbliebene Datensätze nach Ausreißereliminierung: 22 • Standardabweichung des Mittelwerts: +/- 0,34 %-Punkte <p>Verbrauchermärkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17 geeignete Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2018 • Ø GND 29 Jahre (Spanne 20 bis 30 Jahre) • Ø RND 15 Jahre (Spanne 6 bis 24 Jahre) • Ø Standardstufe 3,4 (Spanne 3,0 bis 4,0) • Ø Nutzfläche 1.200 m² (Spanne 730 bis 3.896 m²) • Ø Grundstücksgröße 4.850 m² (Spanne 1.892 bis 13.079 m²) • Ø Bodenwertniveau 60 €/m² (Spanne 29 bis 90 €/m²) • Ø Marktübliche Nettokaltmieten 9,9 €/m² (7,0 bis 13,6 €/m²) • Schätzfunktion: Aufgrund der geringen Datenmenge kann nur ein Mittelwert angegeben werden. • Verbliebene Datensätze nach Ausreißereliminierung: 11 • Standardabweichung des Mittelwerts: +/- 0,42 %-Punkte
--	--

Tab. 6.9-5: Wertermittlungsmodell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Grundstücke

■ Entwicklung und Ergebnisse

Für die Auswertung von rein gewerblich genutzten Objekten stehen nur sehr wenige Kauffälle zur Verfügung. Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen war daher nur in Form von Mittelwertbildungen möglich (vgl. Tab. 6.9-5). Die Ergebnisse sind insgesamt mit einer hohen