

## 6.9.4 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke

### ■ Wertermittlungsmodell

<b>Stichtag</b>	01.01.2018
<b>Objektart</b>	Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäuser mit Wohnungen (gewerbliche Nutzung 20 bis 80 % am Reinertrag, im Mittel rd. 50 % (gemischt genutzte Objekte))
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum</li> <li>• kein Weiterverkauf</li> <li>• marktkonforme Nutzungsmöglichkeit</li> </ul>
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	wohntwertabhängige Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung und Hinweisen aus der Literatur)
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Abschnitt 3.05/4: prozentuale BWK für gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Anteil 20 bis 80 % am Reinertrag) in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau; <b>vgl. Tabelle in Kapitel 11, Abschnitt 11.5.6</b>
<b>Gebäudestandard</b>	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL [18], Anlage 2, Tabelle 2 und 3: Stufen 3-5; mit Ergänzungen um die Stufen 1 und 2 (vgl. [21], Band III, Abschnitt 3.01.1/3)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	standardbezogen (vgl. SW-RL [18], Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	RND = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 [18] und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
<b>Rohrerträge (RoE)</b>	marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
<b>Reinerträge (RE)</b>	RoE – BWK
<b>Bodenwert (BW)</b>	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
<b>Gebäudewert (GW)</b>	KP – BW
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)</b>	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 ( <b>KP</b> ) aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Wertermittlung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
<b>Rechenvorschrift</b>	$p = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.9.1)
<b>Referenzdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 71 Datensätze der Jahre 2016 bis 2018 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz (Ø ca. 01.06.2017)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerblicher Anteil am Reinertrag: rd. 41 % (Spanne 22 bis 73 %)</li> <li>• Ø GND: 68 Jahre (Spanne 65 bis 75 Jahre)</li> <li>• Ø RND: 31 Jahre (Spanne 15 bis 62 Jahre)</li> <li>• Ø Standardstufe: 2,7 (Spanne 2,0 bis 4,1)</li> <li>• Ø Wohnfläche und Nutzfläche: 370 m<sup>2</sup> (Spanne 154 bis 2.079 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Grundstücksfläche: 377 m<sup>2</sup> (Spanne 80 bis 2.282 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Bodenwertniveau: 350 €/m<sup>2</sup> (Spanne 50 bis 1.400 €/m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Marktübliche Nettokaltmieten <ul style="list-style-type: none"> <li>gewerbliche Nutzung 8,2 €/m<sup>2</sup> (Spanne 4,0 bis 25,0 €/m<sup>2</sup>)</li> <li>Wohnnutzung 5,9 €/m<sup>2</sup> (Spanne 4,0 bis 8,9 €/m<sup>2</sup>)</li> </ul> </li> <li>• Schätzfunktion: <b><math>p = a + b \times \ln(\text{rel. RND})</math></b> mit p = Liegenschaftszinssatz rel.RND = relative Restnutzungsdauer (<b>dezimal</b>) <b>a = 5,06195052</b> und einer Standardabweichung von +/- 0,42919284; <b>b = 1,10032355</b> und einer Standardabweichung von +/- 0,50385168</li> <li>• Verbliebene Datensätze nach Ausreißereliminierung: <b>66</b></li> <li>• Angepasstes Bestimmtheitsmaß: <b>0,05</b></li> <li>• Standardabweichung des Mittelwerts der tabellierten Liegenschaftszinssätze: <b>zwischen +/- 0,31 %-Punkte und +/- 1,09 %-Punkte (vgl. Tabelle in Kapitel 11, Abschnitt 11.5.3)</b> <b>(bezüglich der Wertung dieser statistischen Ergebnisse vgl. nachfolgende Erläuterungen)</b></li> </ul>
--	---

Tab. 6.9-3: Wertermittlungsmodell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für mit gemischt genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke

## ■ Ergebnisse

Für die Auswertung standen 71 Datensätze der Jahre 2017 und 2018 zur Verfügung. Die Ergebnisse entsprechen den Erwartungen. Sie werden sowohl von der Auswertung vor 2 Jahren als auch durch Auswertungen anderer Gutachterausschüsse hinreichend bestätigt (vgl. z. B. Grundstücksmarkinformationen für den Bereich der Stadt Trier 2018 [52] und Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2018 [49] (Hessen-Mitte)). Wie bereits vor zwei Jahren festgestellt wurde, ist die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der relativen Restnutzungsdauer für diesen Teilmarkt nur schwach ausgeprägt. Entsprechend dem allgemeinen Trend sind auch die gemischt genutzten Objekte im Wert gestiegen. Während die Wertsteigerung für die älteren Objekte (RND ≤ 20 Jahre (GND 70 Jahre)) hoch ausfällt, da die Liegenschaftszinssätze um rd. 0,5 Prozentpunkte<sup>9</sup> stark gesunken sind, haben sich die deutlich jüngeren Objekte (RND > 60 Jahre (GND 70 Jahre)) geringer verteuert, denn die Liegenschaftszinssätze sind hier lediglich um rd. 0,2 Prozentpunkte gesunken.

**Die Auswertung besitzt zwar ein nur sehr geringes multiples Bestimmtheitsmaß, die vorgenannten Ergebnisse werden aber trotzdem zur Anwendung empfohlen, da alle Plausibilitätsprüfungen diese bestätigen. Trotzdem sollten die mit den vorliegend veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen ermittelten Ertragswerte auf der Grundlage der Ergebnisse des Sachwertverfahrens mindestens kontrolliert und ggf. plausibilisiert werden.**

<sup>9</sup> Der Vergleich darf erst erfolgen, nachdem die Tabellen (Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im LGMB 2017 und im LGMB 2019) auf die gleichen relativen Restnutzungsdauern und das gleiche Bodenwertniveau umgerechnet wurden.