

Stadt Magdeburg

Zur Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren wurden geeignete Kaufpreise von teil- und vollständig sanierten Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Magdeburg analysiert.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Leerstand, zum Modernisierungszustand sowie zum Ausstattungsstandard der veräußerten Objekte wurden Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Grundstücke ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt worden sind. Zudem lagen dem Gutachterausschuss auch Makler-Exposés vor, aus denen die erforderlichen Objektangaben entnommen und ergänzt wurden. Die Angaben in den Fragebögen wurden auf Plausibilität und insbesondere die Mietangaben auf Marktüblichkeit geprüft. In der Regel wurden die tatsächlichen Mieten angesetzt. Nur bei wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete wurde die marktübliche Miete angesetzt. Vorübergehende Leerstände wurden mit marktüblichen Mieten aufgefüllt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.

Die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$ und einem Baujahr bis 1939 wurde mit Hilfe der multiplen Regression ermittelt. Kauffälle mit einem Baujahr ≥ 1948 wurden dabei aufgrund der unzureichenden Anzahl und des abweichenden Preisniveaus von der Untersuchung ausgeschlossen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr ≥ 1990 liegen der Geschäftsstelle keine aktuellen Erwerbsvorgänge aus den Jahren 2023 und 2024 vor. Des Weiteren wurden Plattenbauten, die in den 1970er und 1980er errichtet wurden, von der Untersuchung ausgeschlossen.

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$ und einem Baujahr bis 1939

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				85
Untersuchungszeitraum:	05/2021	08/2024	01/2023	02/2023
Baujahr:	1874	1939	1907	1905
Restnutzungsdauer in Jahren:	23	49	32	32
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ² *:	210	2197	674	558
Zahl der vorhandenen Einheiten:	3	33	10	8
Bodenrichtwert in €/m ² :	60	750	253	220
Kaufpreis in €:	190.000	3.735.000	943.224	753.469
Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche:	746	2.438	1.362	1.348
mtl. Nettokaltmiete in €/m ² :	4,39	8,16	6,15	6,06
Bewirtschaftungskosten in %:	18	35	27	26
Denkmalschutzstatus:	bei 20 % vorhanden			

* in 11 Objekten ist jeweils eine Gewerbeeinheit mit einem Mietpreisanteil von bis zu max. 19 % des Gesamtmietertrags enthalten. Die durchschnittliche gewerbliche Nutzfläche beträgt 103 m².

Regressionsfunktion

multipl. Bestimmtheitsmaß	0,45		
Variationskoeffizient	0,35		
Zeitlicher Bezug	08/2024		
Liegenschaftszinssatz =	%	Minimum	Maximum
(+ 2,96671157			
- 36,00616628 x (1 / Restnutzungsdauer)			
- 0,00027148 x Wohn- und Nutzfläche			
- 0,36691606 x Jahr			
) ^ 2			
	Jahre	23	49
	m²	210	1.500
	diskret		

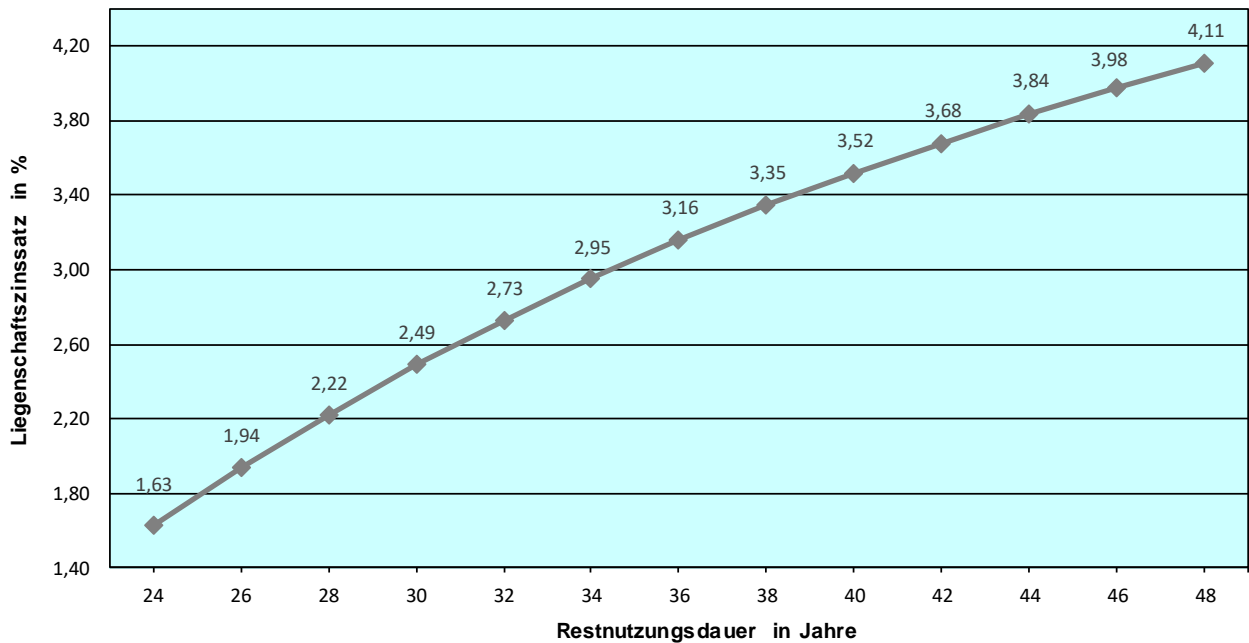
Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Jahr		Basis
Ausprägung		
Jahre 2021 / 2022		0
Jahre 2023 / 2024		1

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 35%.

Normobjekt

Restnutzungsdauer	30 Jahre	Wohn- und Nutzfläche	700 m²
Jahr	Jahre 2023 / 2024		



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

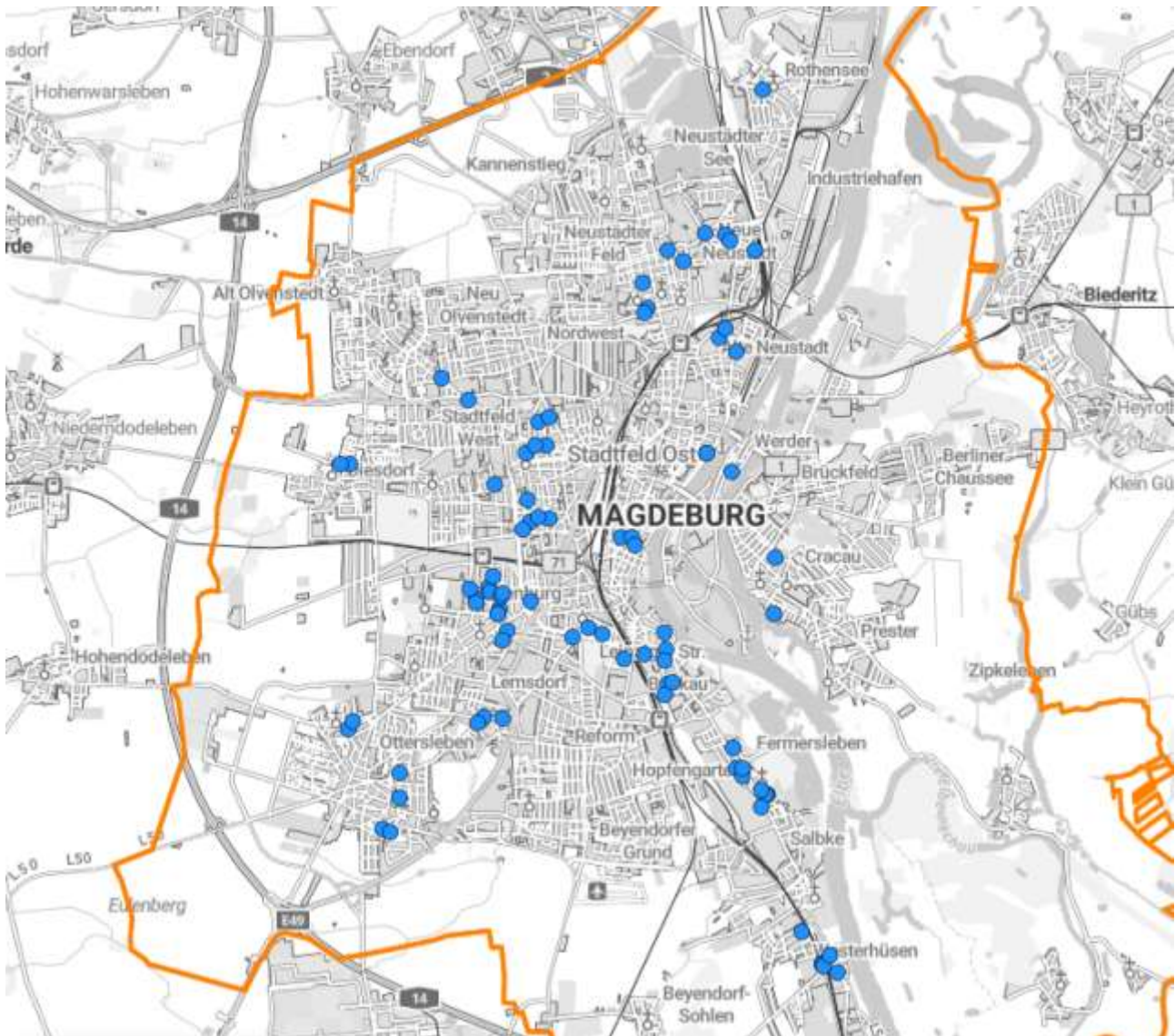
Wohn- und Nutzfläche		Jahr	
m²	UK	Ausprägung	UK
300	1,14	Jahre 2021 / 2022	0,59
500	1,07	Jahre 2023 / 2024	1,00
700	1,00		
900	0,93		
1.100	0,87		
1.300	0,80		
1.500	0,74		

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich zudem folgende Ertragsfaktoren:

Zeitraum 05/2021 bis 12/2022 (Bezugszeitpunkt 02/2022 - 40 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Rohertragsfaktor	14,2 – 26,7	20,3	3,0

Zeitraum 01/2023 bis 08/2024 (Bezugszeitpunkt 11/2023 - 45 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Rohertragsfaktor	12,1 – 23,2	16,7	2,7

Räumliche Darstellung der Kauffälle



Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von mehr als 20 % bis 80 %

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				5
Untersuchungszeitraum:	08/2023	07/2024	01/2024	02/2024
Baujahr:	1893	1930	1908	1909
Jahr der baulichen Veränderung:	1995	2012	2003	2003
Restnutzungsdauer in Jahren:	26	41	29	27
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ² :	180	2883	1220	1228
Zahl der vorhandenen Einheiten	3	30	13	12
Bodenrichtwert in €/m ² :	240	650	432	450
Kaufpreis in €:	200.000	3.000.000	1.344.000	1.050.000
Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche	855	1.727	1.203	1.111
mtl. Nettokaltmiete (Wohnen) in €/m ² :	5,88	6,25	6,05	6,04
mtl. Nettokaltmiete (Geschäft) in €/m ² :	5,81	7,65	6,94	7,15
Gewerblicher Mietpreisanteil in %	22	64	37	28
Bewirtschaftungskosten in %	24	28	25	25
Denkmalschutzstatus:	bei 20 % vorhanden			

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor:

Zeitraum 08/2023 bis 07/2024 (mittlerer Kaufzeitpunkt 02/2024 - 5 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,3 – 5,0	3,4	1,2
Rohertragsfaktor	11,3 – 21,6	15,8	3,5