

Stadt Halle (Saale)

Nachstehend werden die Ergebnisse der Auswertungen und Analysen hinsichtlich der veräußerten Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale) dargestellt. Es wurden hierzu teil- und vollständig sanierte Objekte ausgewertet. Bei diesen Ertragswertobjekten handelt es sich ausschließlich um Altbauten mit einem Baujahr bis 1933. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Leerstand sowie dem Ausstattungsstandard wurden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesendet wurden. Zudem lagen dem Gutachterausschuss auch Makler-Exposés vor, aus denen die erforderlichen Objektangaben entnommen und ergänzt wurden. Die Angaben für die Kauffallauswertungen wurden auf deren Plausibilität, besonders die Mietangaben auf die marktübliche Erzielbarkeit, überprüft. Bei wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete wurde die marktübliche Miete angesetzt.

Im Zuge der Untersuchung der Kauffalldaten wurde beim Marktsegment der Mehrfamilienwohnhäuser ein signifikanter Einfluss des Kaufzeitpunktes festgestellt. Daher wurden die jeweiligen Liegenschaftszinssätze dazu epochenhaft abgeleitet. Für das Marktsegment der Wohn- und Geschäftshäuser konnte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen, für welche Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden konnten, keine Zeitabhängigkeit untersucht werden.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in den Landkreisen Burgenlandkreis, Saalekreis und Mansfeld-Südharz wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in einer landesweiten Analyse vorgenommen.

Mehrfamilienhäuser in Halle (Saale) mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 % und einem Baujahr bis 1938

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				60
Untersuchungszeitraum:	12/2022	09/2024	10/2023	11/2023
Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Baujahr:	1800	1933	1907	1910
Jahr der baulichen Veränderung:	1992	2021	2001	1998
Restnutzungsdauer in Jahren:	21	60	34	34
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ² *	225	1.537	635	528
Zahl der vorhandenen Einheiten	3	43	10	8
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	70	500	294	300
Kaufpreis in Euro:	240.000	2.407.200	901.700	777.500
Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche	689	3.497	1.464	1.391
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	4,81	9,95	6,63	6,53
Bewirtschaftungskosten in %	17	33	25	26
Denkmalschutzstatus:	bei 38 % vorhanden			

* in 13 Objekten ist jeweils eine Gewerbeeinheit mit einem Mietanteil von bis zu max. 20 % des Gesamtmietetrags enthalten. Die durchschnittliche gewerbliche Nutzfläche beträgt 109 m².

Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale) für die folgenden Zeiträume:

Zeitraum 12/2022 bis 09/2023 (mittlerer Kaufzeitpunkt 04/2023 – 29 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	1,1 – 4,3	2,5	0,8
Rohertragsfaktor	11,6 – 29,3	18,9	3,8

Zeitraum 10/2023 bis 09/2024 (mittlerer Kaufzeitpunkt 04/2024 – 31 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	1,2 – 5,0	3,1	0,9
Rohertragsfaktor	11,8 – 23,5	16,6	2,4

Mit einer durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der folgenden Faktoren untersucht: Wohnfläche/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Zahl der Nutzungseinheiten und Denkmalschutzstatus. Für die signifikant vorhandenen Abhängigkeiten gemäß der Analyse lauten die **Tendenzen** des Liegenschaftszinssatzes bei Abweichungen von den durchschnittlichen Werten:

Einflussgröße	Abweichung von den durchschnittlichen Werten	Wert des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	> 34 Jahre	steigend
Restnutzungsdauer	< 34 Jahre	fallend
Bodenrichtwert	> 300 €/m ²	fallend
Bodenrichtwert	< 300 €/m ²	steigend
Zahl der Nutzungseinheiten	> 8	steigend
Zahl der Nutzungseinheiten	< 8	fallend
Denkmalschutzstatus	nicht vorhanden	steigend
Denkmalschutzstatus	Vorhanden	fallend

Tendenzen weiterer Werteeinflussgrößen konnten im Rahmen der vorliegenden Stichprobe nicht nachgewiesen werden.

Wohn- und Geschäftshäuser in Halle (Saale) mit einem gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 20 % und 80 % und einem Baujahr bis 1937

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				11
Untersuchungszeitraum:	12/2022	08/2024	09/2023	06/2023
Baujahr:	1800	1905	1886	1900
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2006	1998	1996
Restnutzungsdauer in Jahren:	24	39	32	34
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ² :	241	1.817	1.000	1.034
Zahl der vorhandenen Einheiten	5	29	13	13
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	300	1.750	515	360
Kaufpreis in Euro:	410.000	3.298.000	1.478.000	1.580.000
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	850	2.028	1.503	1.625
mtl. Nettokaltmiete (Wohnen) in Euro/m ² :	5,10	9,09	6,69	6,46
mtl. Nettokaltmiete (Geschäft) in Euro/m ² :	5,78	15,93	9,88	10,03
Gewerblicher Mietpreisanteil in %	21	80	39	29
Bewirtschaftungskosten in %	18	29	22	22
Denkmalschutzstatus:	bei 82 % vorhanden			

Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale) für den Zeitraum:

Zeitraum 12/2022 bis 08/2024 (mittlerer Kaufzeitpunkt 08/2023 – 11 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	1,7 – 4,5	3,4	0,8
Rohertragsfaktor	13,1 – 18,8	16,1	1,8

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffalldaten können Tendenzen zu wirksamen Einflussmerkmalen nicht belastbar nachgewiesen werden.