Landkreise

Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietpreisanteil von 0 bis 20 %

Zur Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren wurden geeignete Kaufpreise von teil- oder vollständig sanierten **Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von <= 20 %** in den Landkreisen analysiert.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohn- und Nutzflächengröße, 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. Die Angaben in den Fragebögen wurden auf Plausibilität und insbesondere die Mietangaben auf Marktüblichkeit geprüft. Zum Teil lagen auch Exposés vor. Es wurden tatsächliche Mieten angesetzt, sofern diese marktüblich sind. Vorübergehende Leerstände wurden mit marktüblichen Mieten aufgefüllt.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen jüngerer Baujahre und des abweichenden Kaufpreisniveaus beinhaltet die Stichprobe zum Oberzentrum **Dessau sowie den Mittel- und Grundzentren ausschließlich Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren bis 1939**. In die Untersuchung der **Dörfer** sind **Kauffälle bis zum Baujahr 1968** eingeflossen. Plattenbauten sind nicht enthalten.

Die untersuchten Kauffälle werden im Folgenden für die Regionstypen Oberzentrum Dessau und Mittelzentren zusammengefasst. Grundzentren und Dörfer werden getrennt voneinander betrachtet.

Mittelzentren und Oberzentrum Dessau:

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			138
Untersuchungszeitraum:	01/2023	12/2024	11/2023
Baujahr:	1750	1938	1908
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	54	32
Wohn- und Nutzfläche je Gebäude in m^2:	135	1.340	361
Zahl der vorhandenen Einheiten:	3	18	6
Bodenrichtwert in €/m^2:	25	200	60
mtl. Nettokaltmiete in €/m^2:	3,50	8,52	5,53
Bewirtschaftungskosten in %:	21,4	43,8	31,0
Anteil der Kauffälle mit Denkmalschutz in %:			14
Anzahl der Kauffälle mit gewerblichem Nutzflächenanteil:			4

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor:

Zeitraum 01/2023 bis 12/2024 (mittlerer Kaufzeitpunkt 11/2023 - 138 Kauffälle)						
	Spanne	arithmetisches Mittel	Standard-abweichung	Median	erstes Quartil	drittes Quartil
Liegenschaftszinssatz in %	0,5 – 9,0	4,1	1,6	3,9	3,0	4,9
Rohertragsfaktor	6,2 – 21,7	12,8	3,1	12,7	10,5	15,0

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz - auf Grundlage tatsächlich abgeleiteter Liegenschaftszinssätze für Einzelobjekte und sachverständig auf halbe Prozentpunkte ermittelt - unterscheidet sich in den Mittelzentren sowie im Oberzentrum Dessau wie in nachfolgender Übersicht dargestellt:

Mittelzentren und Oberzentrum Dessau							
Liegenschaftszinssatz in %	Ort	Anzahl Kauffälle	Spannen				Anzahl Denkmalschutz
			Spanne Liegenschaftszinssatz (%)	BRW in €/m²	RND in Jahren	Anzahl der Wohn-,Nutzeinheiten	
3,0	Stendal	22	1,1 – 5,1	45 - 100	21 - 39	3 - 16	3
	Wernigerode	5	2,1 – 4,4	100 - 200	27 - 35	3 - 6	2
3,5	Merseburg	7	0,5 – 5,6	45 - 90	24 - 37	4 - 7	0
	Quedlinburg	6	1,6 – 4,2	46 - 100	23 - 33	3 - 7	4
	Naumburg	6	1,6 – 5,3	85 - 110	27 - 46	3 - 11	2
	Wittenberg	5	2,2 – 5,1	30 - 100	29 - 39	3 - 7	0
	Schönbeck	4	3,0 – 3,9	39 - 65	22 - 41	3 - 5	1
4,0	Dessau	9	3,1 – 5,7	65 - 110	32 - 51	6 - 18	0
	Weißenfels	9	1,9 – 5,5	40 - 85	21 - 37	3 - 18	0
	Salzwedel	6	2,1 – 4,9	35 - 80	24 - 34	3 - 8	0
	Haldensleben	2	2,8 – 4,1	60 - 110	29 - 37	6 - 11	1
	Eisleben	2	2,4 – 6,1	35 - 55	21 - 32	3 - 5	2
	Sangerhausen *	-	-	-	-	-	-
4,5	Bernburg	13	2,3 – 8,2	25 - 80	25 - 54	3 - 8	1
	Halberstadt	7	2,2 – 8,0	30 - 60	26 - 34	3 - 9	1
	Burg	6	3,4 – 6,1	40 - 65	29 - 39	3 - 6	0
	Aschersleben	5	2,6 – 5,8	40 - 60	23 - 34	3 - 10	1
5,0	Zeitz	7	4,4 – 6,4	28 - 60	29 - 42	6 - 12	0
	Oschersleben	2	4,5 – 5,0	40	24 - 27	6 - 8	1
5,5	Bitterfeld-Wolfen	5	3,3 – 7,1	25 - 50	27 - 44	4 - 7	0
	Köthen	7	3,4 – 7,3	40 - 60	29 - 39	3 - 8	0
6,0	Zerbst	2	5,2 – 9,0	39 - 50	32- 44	3 - 4	0
6,5	Staßfurt	3	3,7 – 8,2	30 - 35	20 - 23	3 – 12	0

** Anmerkung: Sangerhausen wurde aufgrund mangelnder geeigneter Kauffälle sachverständig zugeordnet.*

Grundzentren:

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			47
Untersuchungszeitraum:	01/2023	12/2024	12/2023
Baujahr:	1800	1939	1905
Restnutzungsdauer in Jahren:	21	44	30
Wohn- und Nutzfläche je Gebäude in m^2:	160	1.044	327
Zahl der vorhandenen Einheiten:	3	12	5
Bodenrichtwert in €/m^2:	14	100	38
mtl. Nettokaltmiete in €/m^2:	3,30	6,92	5,23
Bewirtschaftungskosten in %:	8,0	59,4	32,3
Anteil der Kauffälle mit Denkmalschutz in %:			15
Anzahl der Kauffälle mit gewerblichem Nutzflächenanteil:			2

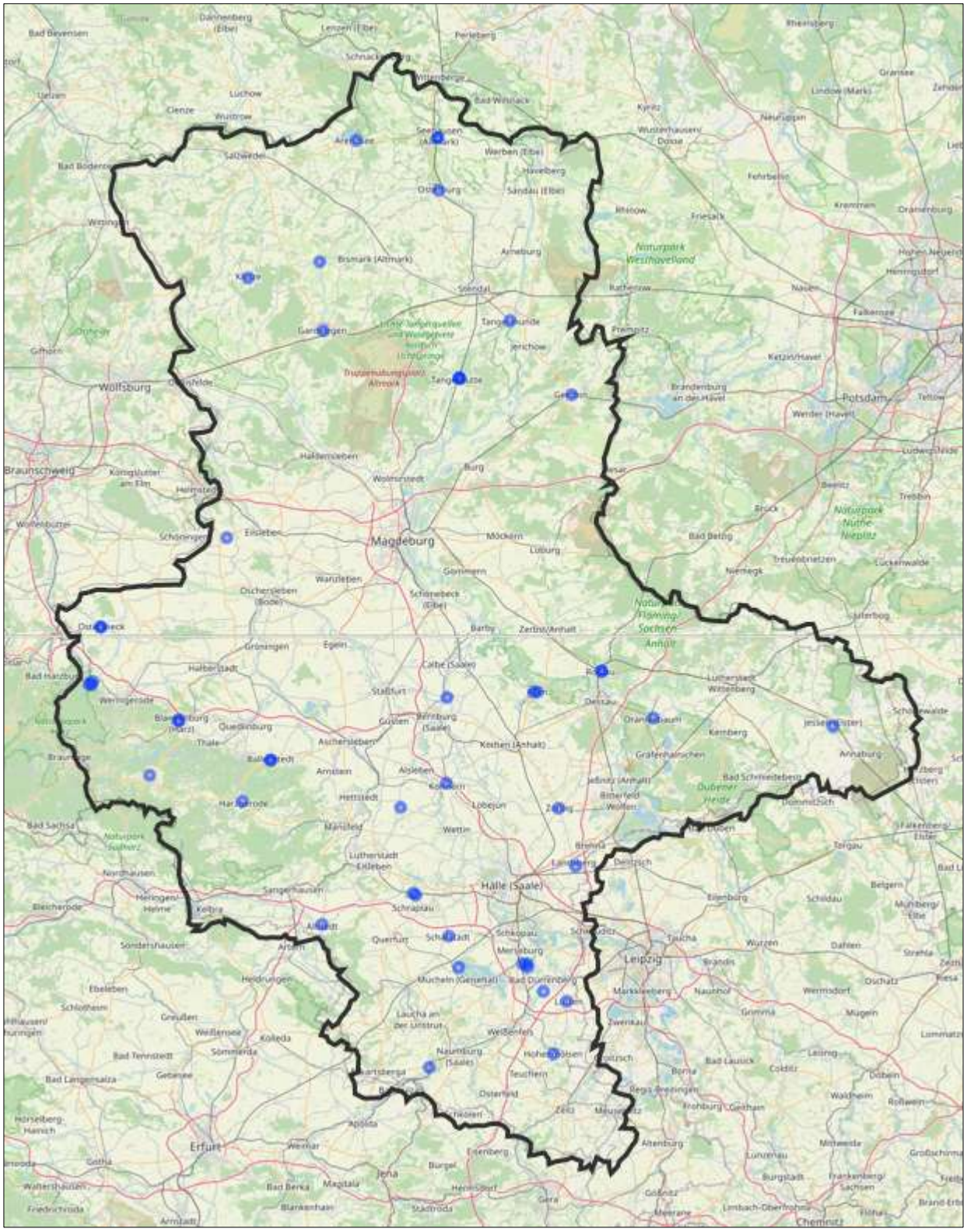
Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor:

Zeitraum 01/2023 bis 12/2024 (mittlerer Kaufzeitpunkt 12/2023 - 47 Kauffälle)						
	Spanne	arithmetisches Mittel	Standard-abweichung	Median	erstes Quartil	drittes Quartil
Liegenschaftszinssatz in %	1,8 – 8,8	4,9	1,6	4,9	3,6	6,0
Rohertragsfaktor	6,5 – 19,8	11,1	2,7	10,9	9,4	12,3

Die für die unterschiedlichen Objekte ermittelten Liegenschaftszinssätze weisen lagebedingt eine breite Streuung auf. Dabei ist das Bodenrichtwertniveau einerseits von Bedeutung, andererseits ist ein regionaler Unterschied zwischen den einzelnen Grundzentren zu beobachten. Für einzelne Regionen werden sachverständig folgende Aussagen getroffen:

- Für die altmärkischen Grundzentren ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,5 % sachgerecht (Spannweite: 3,1 % – 7,4 %). Bei den Grundzentren Gardelegen und Tangermünde ist jedoch ein mittlerer Abschlag von 0,5 % bis 1,0 % angemessen, aufgrund der allgemein besseren Lage.
- Für die Grundzentren Aken, Jessen, Roßlau, Zörbig, Genthin, Oranienbaum und Bad Schmiedeberg wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % – 6,0 % ermittelt.

Die Kauffälle die der Stichprobe zugrunde liegen, sind in folgender Karte abgebildet:


Magdeburg
Halle (Saale)
Leipzig
Erfurt
Wolfsburg
Potsdam
Braunschweig
Naturpark Westhavelland
Naturpark Nuthe-Nieplitz

Dörfer:

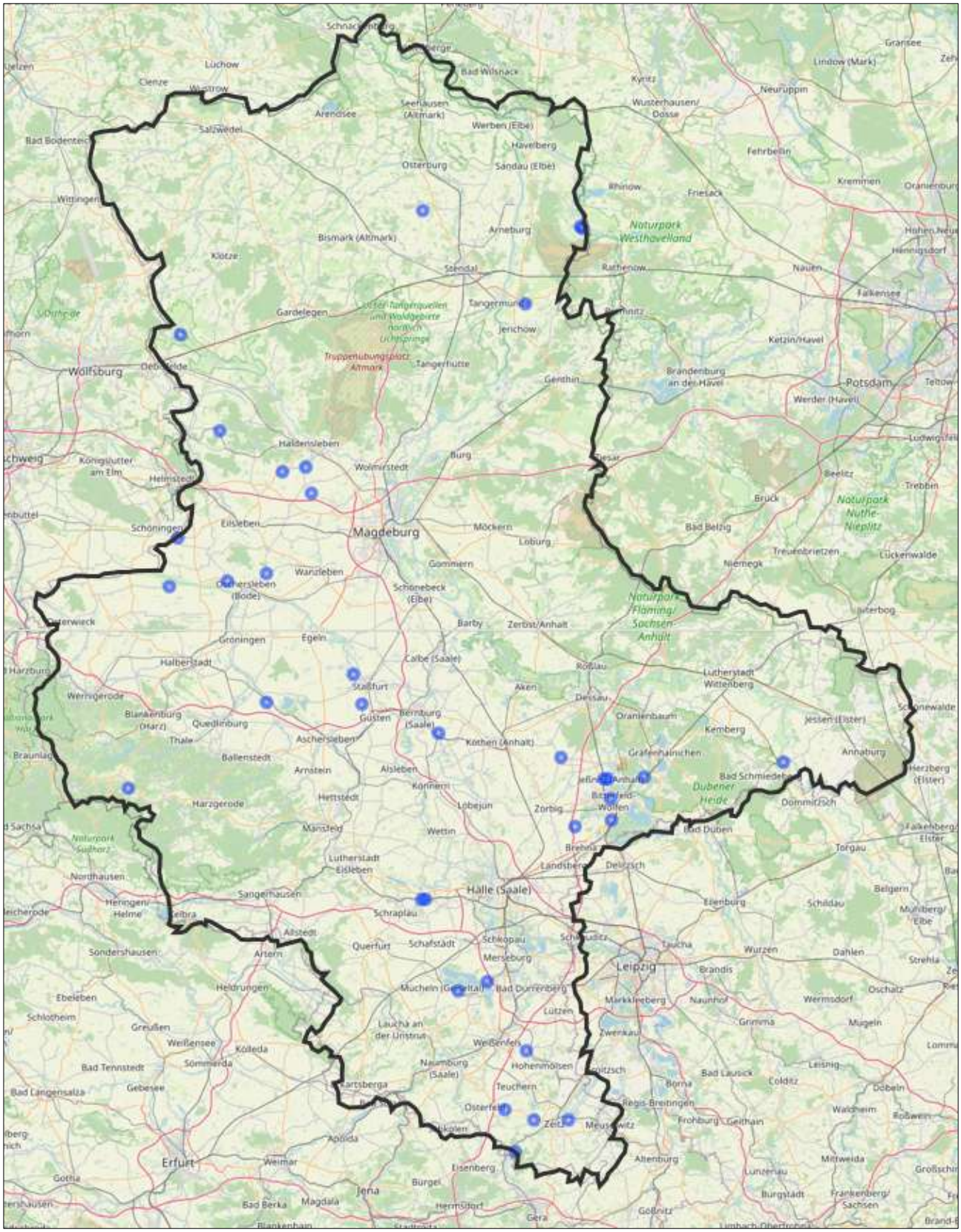
Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			35
Untersuchungszeitraum:	01/2023	09/2024	12/2023
Baujahr:	1800	1963	1915
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	38	29
Wohn- und Nutzfläche je Gebäude in m^2:	180	1190	362
Zahl der vorhandenen Einheiten:	3	18	6
Bodenrichtwert in €/m^2:	7	45	24
mtl. Nettokaltmiete in €/m^2:	3,44	6,50	4,86
Bewirtschaftungskosten in %:	24,5	45,4	35,1
Anteil der Kauffälle mit Denkmalschutz in %:			0
Anzahl der Kauffälle mit gewerblichem Nutzflächenanteil:			0

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor:

Zeitraum 01/2023 bis 09/2024 (mittlerer Kaufzeitpunkt 12/2023 - 35 Kauffälle)						
	Spanne	arithmetisches Mittel	Standard-abweichung	Median	erstes Quartil	drittes Quartil
Liegenschaftszinssatz in %	0,65 – 11,84	5,7	2,7	5,5	3,9	6,9
Rohertragsfaktor	4,77 – 19,5	10,1	3,5	9,7	7,7	11,9

Die Kauffälle die der Stichprobe zugrunde liegen sind in folgender Karte abgebildet:


Magdeburg
Wolfsburg
Potsdam
Leipzig
Halle (Saale)
Erfurt
Jena
Naturpark Westhavelland
Naturpark Nuthe-Nieplitz
Naturpark Flaming/Sachsen-Anhalt
Dübener Heide
Naturpark Südharz
Lüchow
Cienze
Wustrow
Salzwedel
Arendsee
Seehausen (Altmark)
Werben (Elbe)
Havelberg
Osterburg
Sandau (Elbe)
Bad Wilsnack
Kyritz
Wusterhausen/Dosse
Neuruppin
Fehrbellin
Kremmen
Oranienburg
Rhinow
Friesack
Arneburg
Bismark (Altmark)
Klötze
Stendal
Rathenow
Nauen
Falkensee
Gardelegen
Tangermünde
Jerichow
Ketzin/Havel
Tangerhütte
Genthin
Brandenburg an der Havel
Werder (Havel)
Haldensleben
Wolmirstedt
Burg
Tiesar
Beelitz
Trebbin
Brück
Bad Belzig
Eilsleben
Möckern
Loburg
Gommern
Treuenbrietzen
Lückenwalde
Niemegk
Wanzleben
Schönebeck (Elbe)
Barby
Zerbst/Anhalt
Jüterbog
Gröningen
Egeln
Calbe (Saale)
Halberstadt
Staßfurt
Roßlau
Lutherstadt Wittenberg
Aken
Dessau
Wernigerode
Blankenburg (Harz)
Quedlinburg
Güsten
Bernburg (Saale)
Oranienbaum
Kemberg
Jessen (Elster)
Thale
Aschersleben
Köthen (Anhalt)
Gräfenhainichen
Annaburg
Ballenstedt
Arnstein
Alsleben
Bad Schmiedeberg
Herzberg (Elster)
Harzgerode
Hettstedt
Könnern
Löbejün
Zörbig
Dommitzsch
Mansfeld
Wettin
Bad Düben
Torgau
Lutherstadt Eisleben
Landsberg
Delitzsch
Nordhausen
Sangerhausen
Schraplau
Eilenburg
Schildau
Belgern
Heringen/Helme
Allstedt
Querfurt
Schafstädt
Schkopau
Merseburg
Taucha
Wurzen
Dahlen
Sondershausen
Artern
Brandis
Heldrungen
Bad Dürrenberg
Markkleeberg
Naunhof
Wermsdorf
Oschatz
Ebeleben
Schlotheim
Lützen
Grimma
Mügeln
Greußen
Weißensee
Kölleda
Zwenkau
Weißenfels
Bad Tennstedt
Sömmerda
Naumburg (Saale)
Hohenmölsen
Bad Lausick
Leisnig
Bad Langensalza
Gebesee
Teuchern
Borna
Colditz
Döbeln
Osterfeld
Regis-Breitingen
Waldheim
Zeitz
Frohburg
Geithain
Roßwein
Apolda
Altenburg
Weimar
Eisenberg
Mittweida
Gotha
Bürgel
Lunzenau
Bad Berka
Magdala
Hermsdorf
Gera
Burgstädt
Frankenberg/Sachsen
Gößnitz