

Rohertagsfaktor – Regionale Auswertung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen bilden einen eigenständigen Markt, der nicht mit üblichen Eigentumswohnungen verglichen werden kann. Als Altenpflegeheime werden hier Objekte bezeichnet, in denen pflegebedürftige Menschen untergebracht sind und unter der Verantwortung von professionellen Pflegekräften gepflegt und versorgt werden. Die Bewohner leben dabei in eigenen kleinen Wohnungen oder Apartments. Seniorenresidenzen stellen eine gehobene Form des betreuten Wohnens dar und stehen nicht nur für pflegebedürftige Menschen zur Verfügung. Die Senioren leben dabei in Eigentumswohnungen in entsprechenden Wohnanlagen, wo Dienstleistungen kostenpflichtig angeboten werden, wie z.B. medizinische Betreuung oder tägliche Vollpension.

In den folgenden Auswertungen werden Eigentumswohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen untersucht.

Für das gesamte Berichtsgebiet des Gutachterausschusses Sulingen-Verden wurden Untersuchungen zu Rohertagsfaktoren, getrennt nach Wohnungen in Altenpflegeheimen und Wohnungen in Seniorenresidenzen, durchgeführt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Untersuchungen, dabei sind die Spannen in Klammern dargestellt:

Rohertagsfaktoren für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen (Verkäufe 2017 – 2021)			
	Wohnungen in	Anzahl	Rohertagsfaktor
GAG Sulingen-Verden	Altenpflegeheimen	192	24,4 (18,3 – 26,3)
	Seniorenresidenzen	44	18,0 (14,4 – 28,1)

Lagergebäude, Produktionsgebäude

Die angegebenen mittleren Rohertagsfaktoren (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von mit größeren Lager- und Logistikimmobilien und kleineren Lagergebäuden bebauten Grundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rohertag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bei Lager- und Logistikgebäuden
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der mittlere Rohertragsfaktor bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2017 - 2021	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	19	
Verkaufsdatum	2017 bis 2021	2018
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 65 €/m ²	40 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	350 – 23.500 m ²	1.200 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 40 Jahre	15 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,60 €/m ² – 9,05 €/m ²	4,20 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	11 – 26 %	15 %

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

13,2
(Spanne 7,3 bis 22,9)

Für die Berechnung des Rohertragsfaktors von Produktionsgebäuden und Werkstätten liegen keine gesicherten Ergebnisse vor.