

Rohertragsfaktor – Ein- und Zweifamilienhäuser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Die angegebenen Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, 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 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Selektionsansatz

Datum des Kaufvertrages	ab 01.01.2016
Baujahr	ab 1946
Wohnfläche	50 m ² - 300 m ²
Gebäudeart	Wohngebäude, Einfamilien- und Zweifamilienhaus

Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1950 – 2006	1972
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 475 €/m ²	176 €/m ²
Wohnfläche	73 m ² – 296 m ²	137 m ²
Nettokaltmiete	2,17 €/m ² – 14,85 €/m ²	7,35 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: **22,7** **Spanne von 8,3 bis 39,4**

Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1948– 2016	1981
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 450 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 234 m ²	130 m ²
Nettokaltmiete	2,65 €/m ² – 15,00 €/m ²	6,11 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: **23,2** **Spanne von 9 bis 38,3**

Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1948– 2000	1966
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² – 91 €/m ²	56 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 260 m ²	152 m ²
Nettokaltmiete	3,28 €/m ² – 10,00 €/m ²	5,42 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: **15,1** **Spanne von 5,0 bis 27,5**

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1957– 2013	1971
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 45 €/m ²	27 €/m ²
Wohnfläche	76 m ² – 220 m ²	125 m ²
Nettokaltmiete	4,00 €/m ² – 6,58 €/m ²	4,63 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: **14,5** **Spanne von 4,0 bis 21,5**