

# Rohertagsfaktor – Ein- und Zweifamilienhäusern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Eine weitere Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertagsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die Berechnung des Rohertagsfaktors erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Restnutzungsdauer (im Sinne der Anlage 2 der ImmoWertV), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Nettokaltmiete, Verkaufsdatum und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 390 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

|                                 | GAG Sulingen-Verden                           | mittlerer Wert        |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Lage (aktueller Bodenrichtwert) | 14 €/m <sup>2</sup> – 380 €/m <sup>2</sup>    | 110 €/m <sup>2</sup>  |
| modifizierte Restnutzungsdauer  | 15 Jahre – 69 Jahre                           | 34 Jahre              |
| Wohnfläche                      | 70 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>        | 148 m <sup>2</sup>    |
| monatliche Nettokaltmiete       | 3,06 €/m <sup>2</sup> - 9,12 €/m <sup>2</sup> | 5,73 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche               | 102 m <sup>2</sup> - 2.250 m <sup>2</sup>     | 786 m <sup>2</sup>    |
| Bewirtschaftungskosten          | 15 % - 41 %                                   | 24 %                  |

Der ermittelte durchschnittliche Rohertagsfaktor bezieht sich auf ein **Ein- oder Zweifamilienhaus** mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| modifizierte Restnutzungsdauer  | 35 Jahre              |
| Lage (aktueller Bodenrichtwert) | 100 €/m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche                      | 150 m <sup>2</sup>    |
| Bewertungszeitpunkt             | 01.01.2022            |
| Nettokaltmiete                  | 5,00 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche               | 800 m <sup>2</sup>    |

**Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender**

**Rohertagsfaktor:**

**26,4**

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug der Rohertagsfaktor für dieses Normobjekt 23,7.