

3.8.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind gemäß § 14 Absatz 3 ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt.

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle die Mieten auf Nachhaltigkeit überprüft. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbare Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinsermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten - vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von 3 oder 5 Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4,5 % vorgenommen.

Die nachhaltige Miete von Wohnungen wurde je nach Vertragsdatum auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2010 bzw. 2012 ermittelt.

Bei zu niedrigen Mieten im Wohnungsbau wurden die rechtlich zulässigen Mietsteigerungsmöglichkeiten in Ansatz gebracht und ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um über 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblichen Gebäuden lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde.

Die Bewirtschaftungskosten wurden bei Bürogebäuden mit 13 – 15 % des Jahresrohertrages angesetzt, die Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien wurden entsprechend der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt.

Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, wurden aber nicht exakt nachgerechnet. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die gif-Richtlinie zugrunde gelegt wurde.

3.8.3.1 Büronutzung (KV, 90 % Stichprobe)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standardabweichung	Mittl. RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	14	3,9	2,1	5,4	0,98	33	4.737
(erweiterte) Innenstadt	462	6	4,7	3,8	5,3	0,56	43	5.119
City-Rand	463	9	5,7	3,6	8,0	1,53	31	7.133
Subzentren	464	8	6,2	4,2	9,3	1,98	42	7.112
Sonstige Lagen	465	1

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Im September 2014 wurde eine Neuberechnung der hier aufgeführten Daten durchgeführt. Dabei haben sich durch die Verschiebung der oberen Grenze des Konfidenzintervalls Veränderungen ergeben.

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Januar 2011 bis März 2013**.

Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar.

Die derzeitig erzielten Kaufpreise sind oft nicht repräsentativ. Vor allem werden Objekte mit guter Ausstattung, guter Lage, langjährigen Mietverträgen sowie guter Mieterbonität gehandelt. Andere Objekte werden nur begrenzt angeboten, da die auf den Objekten lastenden Finanzierungsbeträge die erzielbaren Preise überschreiten bzw. die der Bilanzierung zugrunde gelegten Werte derzeit nicht erreichbar sind.

Um die aktuelle Marktlage zu beurteilen, ist oftmals eine aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Hierbei kann auch die Leerstandsquote bei Vertragsabschluss als Wertindikator berücksichtigt werden.

Eine Beachtung der Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3.3., ab S. 68) wird empfohlen.