

## SPRENGNETTER-Liegenschaftszinssatz

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	53489
Ort:	Sinzig
Straße:	Barbarossastraße
Hausnummer:	2
Bebaut mit:	Eigentumswohnung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten:	10
Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	04.03.2016
Transaktionsnummer:	20160304-22222-164750

### Liegenschaftszinssatz:

**3,82 %**

#### Hinweis:

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem<sup>1</sup> in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist in dem Modell anzuwenden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt drei Seiten.

Sprengnetter Verlag und Software GmbH

Heerstraße 109

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T 02641 9130 0

F 02641 9130 1010

E info@sprengnetter.de

Amtsgericht Koblenz unter HRB 23652

USt-IdNr. DE 289710759

© Sprengnetter GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Verlag und Software GmbH.

1) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04 (jeweils aktueller Stand).

# 1 Datengrundlage und Bewertungsmodell

Die Sprengnetter Immobilienbewertung analysiert seit Jahrzehnten bundesweit Kaufpreise von bereits bewerteten und/oder nachbewerteten Objekten. Dazu erfolgen Objektbesichtigungen, die sicherstellen, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften des jeweiligen Objekts in einem einheitlichen Schema sachverständig erfasst und berücksichtigt werden. Als Ergebnis dieser Analysen veröffentlicht die Sprengnetter Verlag und Software GmbH regelmäßig bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Gesamt- und Referenzsystemen.

## Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Mieten:	marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Sprengnetter <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer:	in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Ausstattungsstandards des Gebäudes
Restnutzungsdauer:	Restnutzungsdauer i.S.v. § 6 Abs. 6 ImmoWertV
Bodenwert:	abgabefreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
Kaufpreis:	bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

Weitergehende Analysen der Sprengnetter Immobilienbewertung belegen, dass die in den Gesamt- und Referenzsystemen dargestellten Zusammenhänge global (bzw. deutschlandweit) gelten, die Märkte jedoch lokal sind. Dies bedeutet, dass Liegenschaftszinssätze auch eine Abhängigkeit von der Makrolage aufweisen.

Aus diesem Grund leitet die Sprengnetter Immobilienbewertung zusätzlich zu den Gesamt- und Referenzsystemen zur Berücksichtigung der Makrolage auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte und größeren kreisangehörigen Städten spezielle regionale Korrekturfaktoren ab. Diese werden laufend aktualisiert und örtlich verprobt.

Der hier ausgewiesene Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die regionale Anpassung wegen der Makrolage.

2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 (jeweils aktueller Stand).

## 2 Begriffliche Erläuterungen

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard des Gebäudes zwischen 60 und 80 Jahren.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Ausstattungsstandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.<sup>3</sup>

### **Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten**

Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten des Gesamtobjektes.

### **Wohnfläche**

Wohnfläche der Eigentumswohnung in m<sup>2</sup>.

## 3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

- (1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how der Sprengnetter Verlag und Software GmbH dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Der Sprengnetter Verlag und Software GmbH steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- (2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.
- (3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.
- (4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

---

3) Zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.02.4 (jeweils aktueller Stand).