

SPRENGNETTER-Liegenschaftszinssatz

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	53489
Bebaut mit:	Eigentumswohnung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten:	10
Wohnfläche:	80 m ²
Wertermittlungstichtag:	07.02.2011
Transaktionsnummer:	20110207-111-154745

Liegenschaftszinssatz:

3,94 %

Hinweis:

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem¹ 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 Marktdatenshop umfasst insgesamt drei Seiten.

© SPRENGNETTER GmbH
Barbarossastr. 2
53489 Sinzig / Rhein
T 02642 97960
F 02642 979669
E info@sprengnetter.de
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Internet-Dienste“ der SPRENGNETTER GmbH.

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

1 Datengrundlage und Bewertungsmodell

Die Sprengnetter GmbH 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 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 ²
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 GmbH 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 GmbH 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 100 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-Marktforschung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.³

Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten

Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten des Gesamtobjektes.

Wohnfläche

Wohnfläche der Eigentumswohnung in m².

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

- (1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter GmbH bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von der Sprengnetter GmbH im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how der Sprengnetter GmbH dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Der Sprengnetter 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 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 GmbH. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.
- (3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von der Sprengnetter 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 3.02.7 (jeweils aktueller Stand).