



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der



*StädteRegion
Aachen*

Auswirkung der Nutzung von neuen Bewirtschaftungskostenansätzen auf die Liegenschaftszinssätze

Dipl.-Ing. (FH) Kathleen Zager

am 12. Juni 2017



Bewirtschaftungskosten bis 2016

AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA-NRW
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Seite 17 von 22
Stand: Juli 2013

Anlage 3:

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

Die Werte sind entsprechend der Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (§26 (4) und §28 (5a)) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2014

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	279,35 € / Wohnung u. Jahr ³	279,-- €/Jahr Normaleigentum
Wohnungseigentum	334,00 € / Wohnung u. Jahr ⁴	334,-- €/Jahr Wohnungseigentum

Geschäft und Gewerbe:

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	5,0 %
Teileigentum	6,0 %

Garagen und Stellplätze:

36,43 € / Garage und Stellplatz und Jahr ⁵	36,-- €/Jahr (Garage und Stellplatz)
---	--------------------------------------

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Auszug aus dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21. Juni 2016, Anlage 3

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungsstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Gewerbliche Nutzung:

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz



Bewirtschaftungskosten bis 2016

AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA-NRW
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Seite 17 von 22
Stand: Juli 2013

Anlage 3:

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

Die Werte sind entsprechend der Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (§26 (4) und §28 (5a)) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2014

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	279,35 € / Wohnung u. Jahr ³	279,-- €/Jahr Normaleigentum
Wohnungseigentum	334,00 € / Wohnung u. Jahr ⁴	334,-- €/Jahr Wohnungseigentum

Geschäft und Gewerbe:

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	5,0 %
Teileigentum	6,0 %

Garagen und Stellplätze:

36,43 € / Garage und Stellplatz und Jahr ⁵	36,-- €/Jahr (Garage und Stellplatz)
---	--------------------------------------

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Auszug aus dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21. Juni 2016, Anlage 3

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungsstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Gewerbliche Nutzung:

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz



Bewirtschaftungskosten bis 2016

AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA-NRW
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Seite 17 von 22
Stand: Juli 2013

Anlage 3:

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

Die Werte sind entsprechend der Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (§26 (4) und §28 (5a)) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2014

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	279,35	€/ Wohnung u. Jahr ³	279,-- €/Jahr Normaleigentum
Wohnungseigentum	334,00	€/ Wohnung u. Jahr ⁴	334,-- €/Jahr Wohnungseigentum

Geschäft und Gewerbe:

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	5,0 %
Teileigentum	6,0 %

Garagen und Stellplätze:

36,43	€/ Garage und Stellplatz und Jahr ⁵	36,-- €/Jahr (Garage und Stellplatz)
-------	--	--------------------------------------

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Auszug aus dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21. Juni 2016, Anlage 3

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungsstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Gewerbliche Nutzung:

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz



Bewirtschaftungskosten bis 2016

AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA-NRW
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Seite 17 von 22
Stand: Juli 2013

Anlage 3:

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

Die Werte sind entsprechend der Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (§26 (4) und §28 (5a)) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2014

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	279,35 € / Wohnung u. Jahr ³	279,-- €/Jahr Normaleigentum
Wohnungseigentum	334,00 € / Wohnung u. Jahr ⁴	334,-- €/Jahr Wohnungseigentum

Geschäft und Gewerbe:

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	5,0 %
Teileigentum	6,0 %

Garagen und Stellplätze:

36,43 € / Garage und Stellplatz und Jahr ⁵	36,-- €/Jahr (Garage und Stellplatz)
---	--------------------------------------

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Auszug aus dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21. Juni 2016, Anlage 3

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungsstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Gewerbliche Nutzung:

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz



Bewirtschaftungskosten bis 2016

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten ⁶
≤ 21 Jahre	8,62 €/m ² und Jahr
22 - 31 Jahre	10,93 €/m ² und Jahr
≥ 32 Jahre	13,97 €/m ² und Jahr

zzgl. 1,22 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

9,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 10,-€/m²/Jahr)
 11,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 12,-€/m²/Jahr)
 14,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 15,-€/m²/Jahr)

Ansätze von NHK 2010-Werten nach Sachwertrichtlinie

Ziffer Anl.1 SWL	Bezeichnung des Gebäudes	NHK-Wert Stufe 4 [€/m ²]	Instandhaltungskosten [€/m ² /Jahr]
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	1.085	7,50
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	1.375	8,55
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	1.520	8,90
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1.685	9,28
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonsklettbau	1.840	9,47
9.1	Wohnheime / Internate	1.225	7,85
9.2	Alten- / Pflegeheime	1.435	8,55
10.2	Tageskliniken / Arzthäuser	1.945	9,66
11.1	H		9,47
13.1	V		6,80
13.2	K		9,09
13.3	A		7,85
15.1	B		7,85
15.2	B		7,50
15.3	B		6,80
15.4	In		7,85
15.5	In		7,15
16.1	L		4,67
16.2	L		6,10
16.3	L		7,50

Korrekturfaktoren für das fiktive Alter:

Fiktives Alter	Korrekturfaktor
≤ 10 Jahre	0,87
11 Jahre	0,90
12 Jahre	0,92
13 Jahre	0,95
14 Jahre	0,97
15 Jahre	1,00
16 Jahre	1,02
17 Jahre	1,03
18 Jahre	1,05
19 Jahre	1,07
20 Jahre	1,09
21 Jahre	1,10
22 Jahre	1,12
23 Jahre	1,14
24 Jahre	1,15
25 Jahre	1,17
26 Jahre	1,18
27 Jahre	1,19
28 Jahre	1,20
29 Jahre	1,21
30 Jahre	1,23
31 Jahre	1,24
32 Jahre	1,25
33 Jahre	1,26
34 Jahre	1,27
35 Jahre	1,28
36 Jahre	1,29
37 Jahre	1,30
38 Jahre	1,30
39 Jahre	1,31
40 Jahre	1,32

Runden des endgültigen Wertes der Instandhaltungskosten auf ganze €/m² Nutzfläche

Garagen und Stellplätze

(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 82,60 €⁷).

83,- €/Jahr Garagen / Einstellplätze
 41,50 €/Jahr offene Stellplätze

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Wohnnutzung:

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

Gewerbliche Nutzung:

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

65 Euro jährlich je Garage
 40 Euro je Carport
 25 Euro je Stellplatz



Bewirtschaftungskosten bis 2016

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten ⁶
≤ 21 Jahre	8,62 €/m ² und Jahr
22 - 31 Jahre	10,93 €/m ² und Jahr
≥ 32 Jahre	13,97 €/m ² und Jahr

zzgl. 1,22 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

9,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 10,-€/m²/Jahr)
 11,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 12,-€/m²/Jahr)
 14,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 15,-€/m²/Jahr)

Ansätze von NHK 2010-Werten nach Sachwertrichtlinie

Ziffer Anl.1 SWL	Bezeichnung des Gebäudes	NHK-Wert Stufe 4 [€/m ²]	Instandhaltungskosten [€/m ² /J.]
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	1.085	7,50
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	1.375	8,55
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	1.520	8,90
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1.685	9,28
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonsklettbau	1.840	9,47
9.1	Wohnheime / Internate	1.225	7,85
9.2	Alten- / Pflegeheime	1.435	8,55
10.2	Tageskliniken / Arzthäuser	1.945	9,66
11.1	H		9,47
13.1	V		6,80
13.2	K		9,09
13.3	A		7,85
15.1	B		7,85
15.2	B		7,50
15.3	B		6,80
15.4	In		7,85
15.5	In		7,15
16.1	L		4,67
16.2	L		6,10
16.3	L		7,50

Korrekturfaktoren für das fiktive Alter:		=< 10 Jahre 0,87 26 Jahre 1,18	
Fiktives Alter	Korrekturfaktor	11 Jahre 0,90 27 Jahre 1,19	
≤ 10 Jahre	0,87	12 Jahre 0,92 28 Jahre 1,20	
15 Jahre	1,00	13 Jahre 0,95 29 Jahre 1,21	
25 Jahre	1,17	14 Jahre 0,97 30 Jahre 1,23	
35 Jahre	1,28	15 Jahre 1,00 31 Jahre 1,24	
≥ 40 Jahre	1,32	16 Jahre 1,02 32 Jahre 1,25	
		17 Jahre 1,03 33 Jahre 1,26	
		18 Jahre 1,05 34 Jahre 1,27	
		19 Jahre 1,07 35 Jahre 1,28	
		20 Jahre 1,09 36 Jahre 1,29	
		21 Jahre 1,10 37 Jahre 1,30	
		22 Jahre 1,12 38 Jahre 1,30	
		23 Jahre 1,14 39 Jahre 1,31	
		24 Jahre 1,15 = 40 Jahre 1,32	
		25 Jahre 1,17	

Runden des endgültigen Wertes der Instandhaltungskosten auf ganze €/m² Nutzfläche

Garagen und Stellplätze

(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 82,60 €⁷).

83,- €/Jahr Garagen / Einstellplätze
 41,50 €/Jahr offene Stellplätze

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Wohnnutzung:

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

Gewerbliche Nutzung:

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

65 Euro jährlich je Garage

40 Euro je Carport

25 Euro je Stellplatz



Bewirtschaftungskosten bis 2016

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten ⁶
≤ 21 Jahre	8,62 €/m ² und Jahr
22 - 31 Jahre	10,93 €/m ² und Jahr
≥ 32 Jahre	13,97 €/m ² und Jahr

zzgl. 1,22 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

9,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 10,-€/m²/Jahr)
 11,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 12,-€/m²/Jahr)
 14,- €/m² und Jahr (mit Aufzug 15,-€/m²/Jahr)

Ansätze von NHK 2010-Werten nach Sachwertrichtlinie

Ziffer Anl.1 SWL	Bezeichnung des Gebäudes	NHK-Wert Stufe 4 [€/m ²]	Instandhaltungskosten [€/m ² /Jahr]
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	1.085	7,50
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	1.375	8,55
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	1.520	8,90
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1.685	9,28
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonsklettbau	1.840	9,47
9.1	Wohnheime / Internate	1.225	7,85
9.2	Alten- / Pflegeheime	1.435	8,55
10.2	Tageskliniken / Arzthäuser	1.945	9,66
11.1	H		9,47
13.1	V		6,80
13.2	K		9,09
13.3	A		7,85
15.1	B		7,85
15.2	B		7,50
15.3	B		6,80
15.4	In		7,85
15.5	In		7,15
16.1	L		4,67
16.2	L		6,10
16.3	L		7,50

Korrekturfaktoren für das fiktive Alter:

Fiktives Alter	Korrekturfaktor
≤ 10 Jahre	0,87
11 Jahre	0,90
12 Jahre	0,92
13 Jahre	0,95
14 Jahre	0,97
15 Jahre	1,00
16 Jahre	1,02
17 Jahre	1,03
18 Jahre	1,05
19 Jahre	1,07
20 Jahre	1,09
21 Jahre	1,10
22 Jahre	1,12
23 Jahre	1,14
24 Jahre	1,15
25 Jahre	1,17
26 Jahre	1,18
27 Jahre	1,19
28 Jahre	1,20
29 Jahre	1,21
30 Jahre	1,23
31 Jahre	1,24
32 Jahre	1,25
33 Jahre	1,26
34 Jahre	1,27
35 Jahre	1,28
36 Jahre	1,29
37 Jahre	1,30
38 Jahre	1,30
39 Jahre	1,31
40 Jahre	1,32

Runden des endgültigen Wertes der Instandhaltungskosten auf ganze €/m² Nutzfläche

Garagen und Stellplätze

(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 82,60 €⁷).

83,- €/Jahr Garagen / Einstellplätze
 41,50 €/Jahr offene Stellplätze

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Wohnnutzung:

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

Gewerbliche Nutzung:

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

65 Euro jährlich je Garage
 40 Euro je Carport
 25 Euro je Stellplatz



Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mit dem VPI angepasst auf das Jahr 2017

Verwaltungskosten	01.01.2017
Wohnung	283 €
ETW	339 €
Garage/Stellplatz	37 €

Instandhaltungskosten	01.01.2017
Wohnfläche	11,1 €/m ²
Aufzug	1,2 €/m ²
Summe	12,3 €/m ²
Garage	65,7 €
Carport	40,4 €
Stellplatz	25,3 €



Bewirtschaftungskosten bis 2016

Mietausfallwagnis:

Nutzung	Richtwert
Wohnen	2 %
Büro	4 %
Laden	5 %
Lager	6 %
Sonstiges Gewerbe	7 %
Industrie	8 %

Garagen etc. werden in der Regel mit 2% angesetzt. Sind Garagen etc. eindeutig einer speziellen Einheit zuzuordnen, dann wird der Ansatz entsprechend der Nutzung dieser Einheit gewählt (bei Wohnen 2%, Büro 4%, etc. siehe links).

In begründeten Einzelfällen kann von den Richtwerten abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

Wohnnutzung:

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung. Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig



Bewirtschaftungskosten bis 2016

Mietausfallwagnis:

Nutzung	Richtwert
Wohnen	2 %
Büro	4 %
Laden	5 %
Lager	6 %
Sonstiges Gewerbe	7 %
Industrie	8 %

Garagen etc. werden in der Regel mit 2% angesetzt. Sind Garagen etc. eindeutig einer speziellen Einheit zuzuordnen, dann wird der Ansatz entsprechend der Nutzung dieser Einheit gewählt (bei Wohnen 2%, Büro 4%, etc. siehe links).

In begründeten Einzelfällen kann von den Richtwerten abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Bewirtschaftungskosten ab 2017

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

Wohnnutzung:

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung. Hinweis: im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

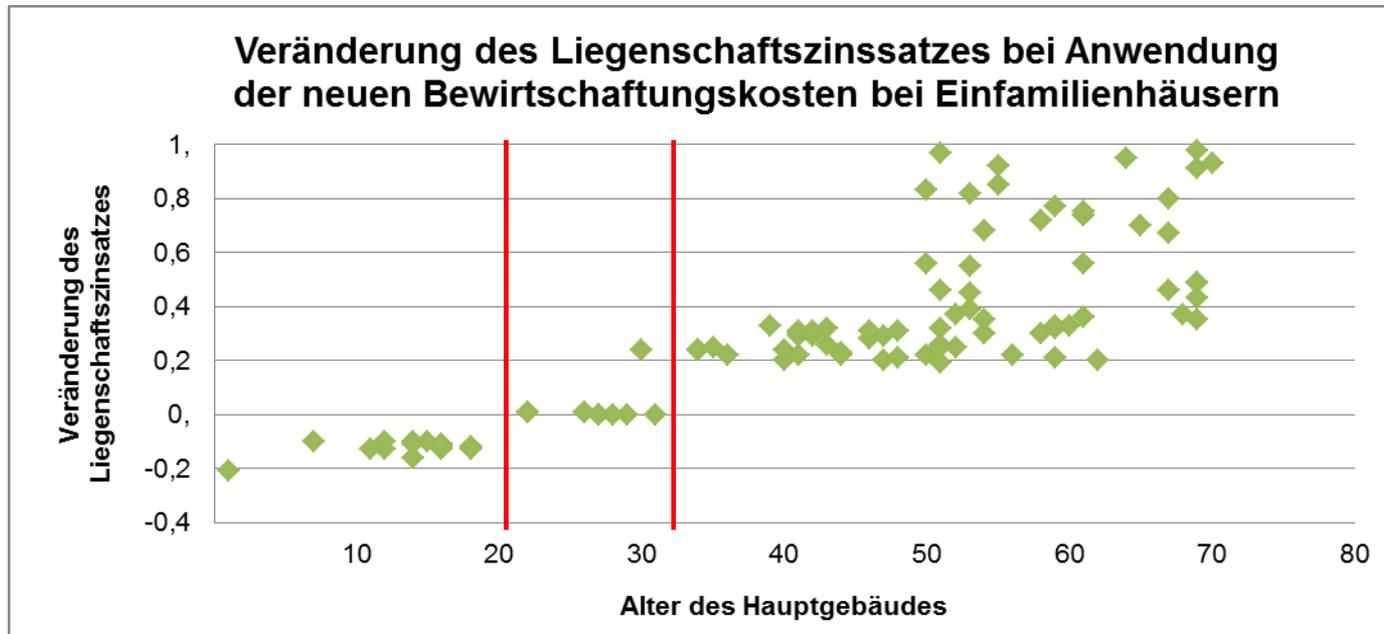


um **im Grundstücksmarktbericht 2018** die Liegenschaftszinssätze wieder über die Kauffälle aus zwei bzw. drei Jahrgängen ableiten zu können

Auswertung der Kaufverträge mit LSZ in Doppeljahrgängen mit folgenden Veränderungen

- ▶ Änderung der GND bei Einfamilienhäusern auf 80 Jahre bei allen Standardstufen
- ▶ Instandhaltungskosten bei Wohn- und Gewerbenutzung sind unabhängig vom Gebäudealter (Fehlende Altersanpassung)
- ▶ Keine Unterscheidung der Verwaltungskosten gewerblich genutzter Objekte im Normal- oder Teileigentum
- ▶ Höhe des Mietausfallwagnisses bei gewerblichen Nutzungen ist vereinheitlicht, in Ausnahmefällen jedoch breit gestreut nach Lage, Ausstattung, Objektart und Dauer der Mietverträge

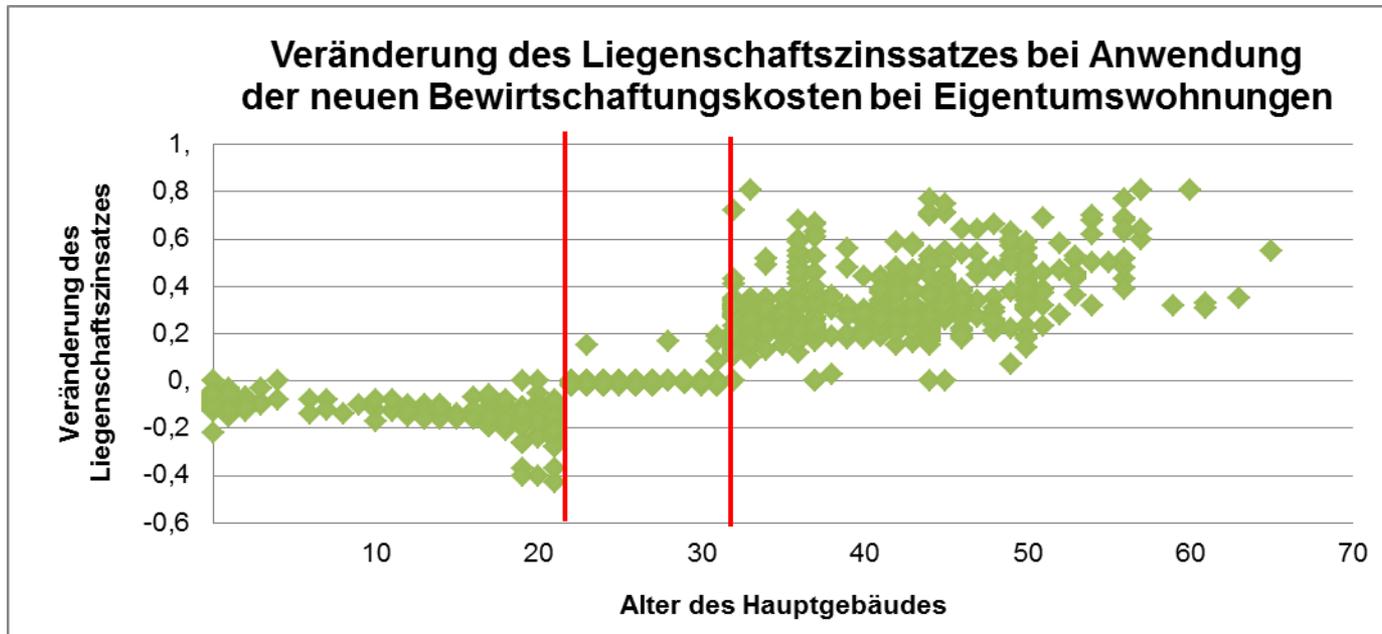
Ergebnisse



1. Einfamilienhäuser (115 doppelt ausgewertete Verträge)

- ▶ Alter ≤ 21 Jahre - Absenkung des LSZ um 0,13 (15 Verträge)
- ▶ Alter 22 bis 31 Jahre - Absenkung des LSZ um 0,03 (15 Verträge)
- ▶ Alter ≥ 32 Jahre - Erhöhung des LSZ um 0,57 (85 Verträge)

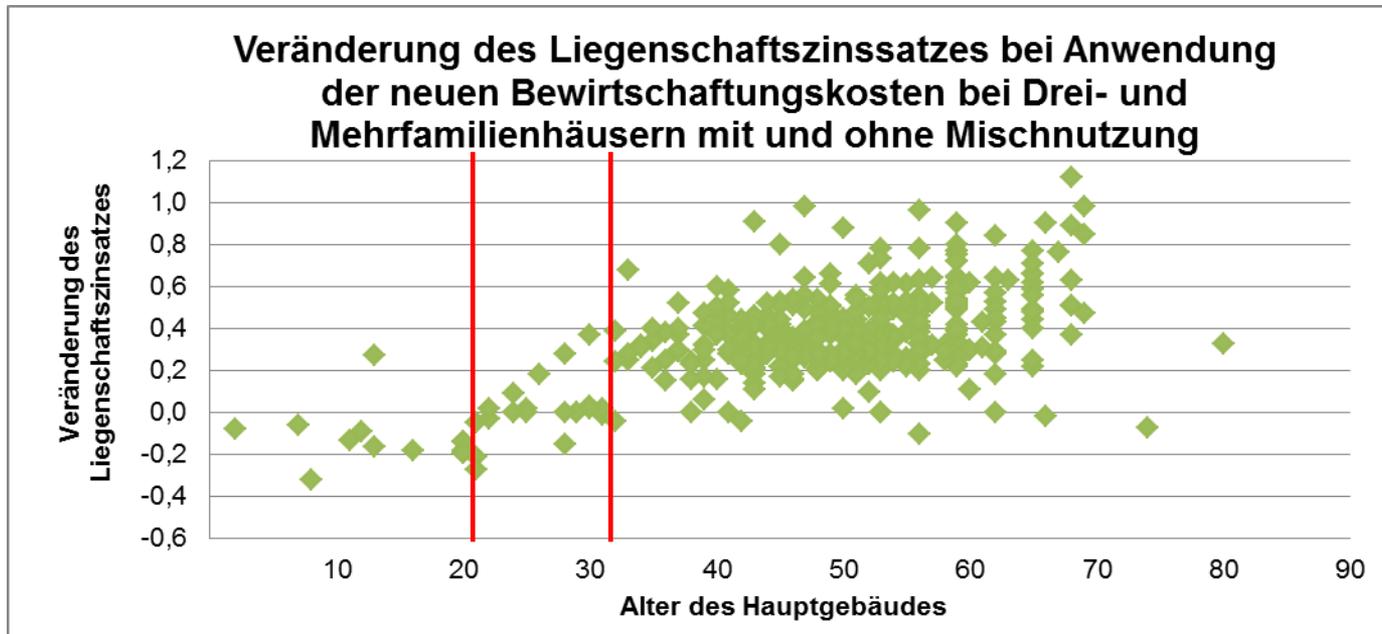
Ergebnisse



2. Eigentumswohnungen (1.290 doppelt ausgewertete Verträge)

- ▶ Alter ≤ 21 Jahre - Absenkung des LSZ um 0,10 (480 Verträge)
- ▶ Alter 22 bis 31 Jahre - Veränderung des LSZ um 0,00 (155 Verträge)
- ▶ Alter ≥ 32 Jahre - Erhöhung des LSZ um 0,33 (645 Verträge)

Ergebnisse

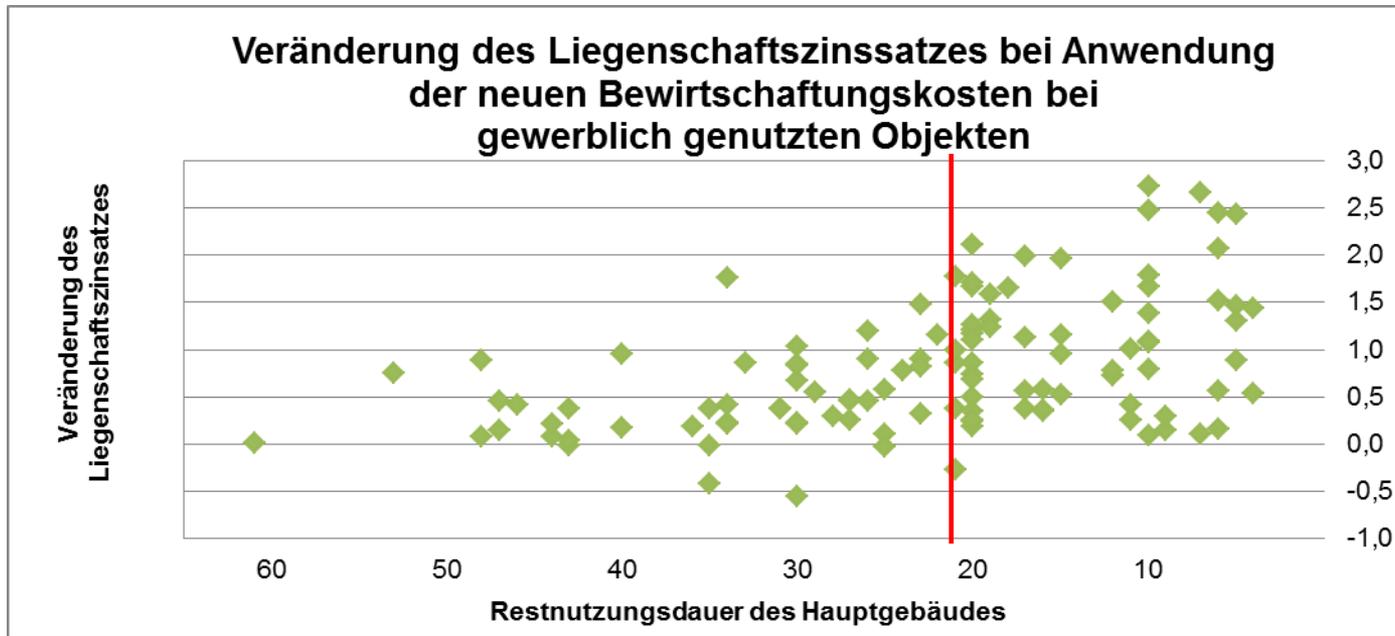


3. Dreifamilienhäuser/ Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Objekte (390 doppelt ausgewertete Verträge)

- ▶ Alter ≤ 21 Jahre - Absenkung des LSZ um 0,13 (20 Verträge)
- ▶ Alter 22 bis 31 Jahre - Erhöhung des LSZ um 0,01 (20 Verträge)
- ▶ Alter ≥ 32 Jahre - Erhöhung des LSZ um 0,39 (350 Verträge)



Ergebnisse



4. Gewerbe (117 doppelt ausgewertete Verträge)

- ▶ ab 20 Jahre RND Erhöhung des LSZ um 0,49 (54 Verträge)
- ▶ bis 20 Jahre RND Erhöhung des LSZ um 1,19 (63 Verträge)



Fazit

- ▶ Modellkonforme Ermittlung des Ertragswertes auch für aktuelle Bewertungsstichtage erfordert die Nutzung der Bewirtschaftungskosten nach den Modellvorgaben der Ansätze bis 2016 (siehe GMB 2017)
- ▶ Neue Bewirtschaftungskosten ab 2017 nach dem AGVGA.NRW-Modell können zurzeit nur bei der Auswertung der Kauffälle aus 2017 für den GMB 2018 verwendet werden
- ▶ Erhöhungen der Liegenschaftszinssätze im GMB 2018 sind vorwiegend durch die veränderten Bewirtschaftungskostenansätze hervorgerufen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!