Grundstücksmarktbericht 2014
Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau

Alleshausen

Allmannsweiler

Bad Buchau

Betzenweiler

Dürnau

Kanzach

Moosburg

Oggelshausen

Seekirch

Tiefenbach

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Gutachterausschuss	4
2 Lokale Allgemeindaten	7
3 Bauentwicklung	13
4 Umsatzentwicklung	16
5.1 Bauland	18
5.2 Landwirt. Grundstücke	27
6 Bebaute Grundstücke	32
Teil B - Detailwerte	46
7 Teilemarkt EFH	47
8 Teilemarkt ETW	59
9 Teilemarkt Rendite	72
10 Teilemarkt Gewerbe	86
11 Teilemarkt Bauernhöfe	98
12 Anwendung Regressionen	110

Herausgeber **Gutacherausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau**
für die Ermittlung von Grundstückswerten

Internet www.badbuchau.de

Geschäftstelle **Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau**
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

Leiter der Geschäftsstelle **Herr Leidig**
Telefon 07582/808-29
Mail mleidig@bad-buchau.de

Vorsitzender **Herr Herbert Lutz**
Stellvertr. Telefon 07582/93110
Herr Franz Hirschle

Auswertungs Technik Firma Werttax GmbH & Co. KG
Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf
unter der Leitung von
Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei

Sprechzeiten

Montag, Dienstag und Donnerstag	08:00 - 12:00
Mittwoch	08:00 - 12:00 und 14:00 - 18:30
Freitag	08:00 - 12:30

Gebundene Fertigungen des Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 30,00 Euro je Exemplar bestellt werden.

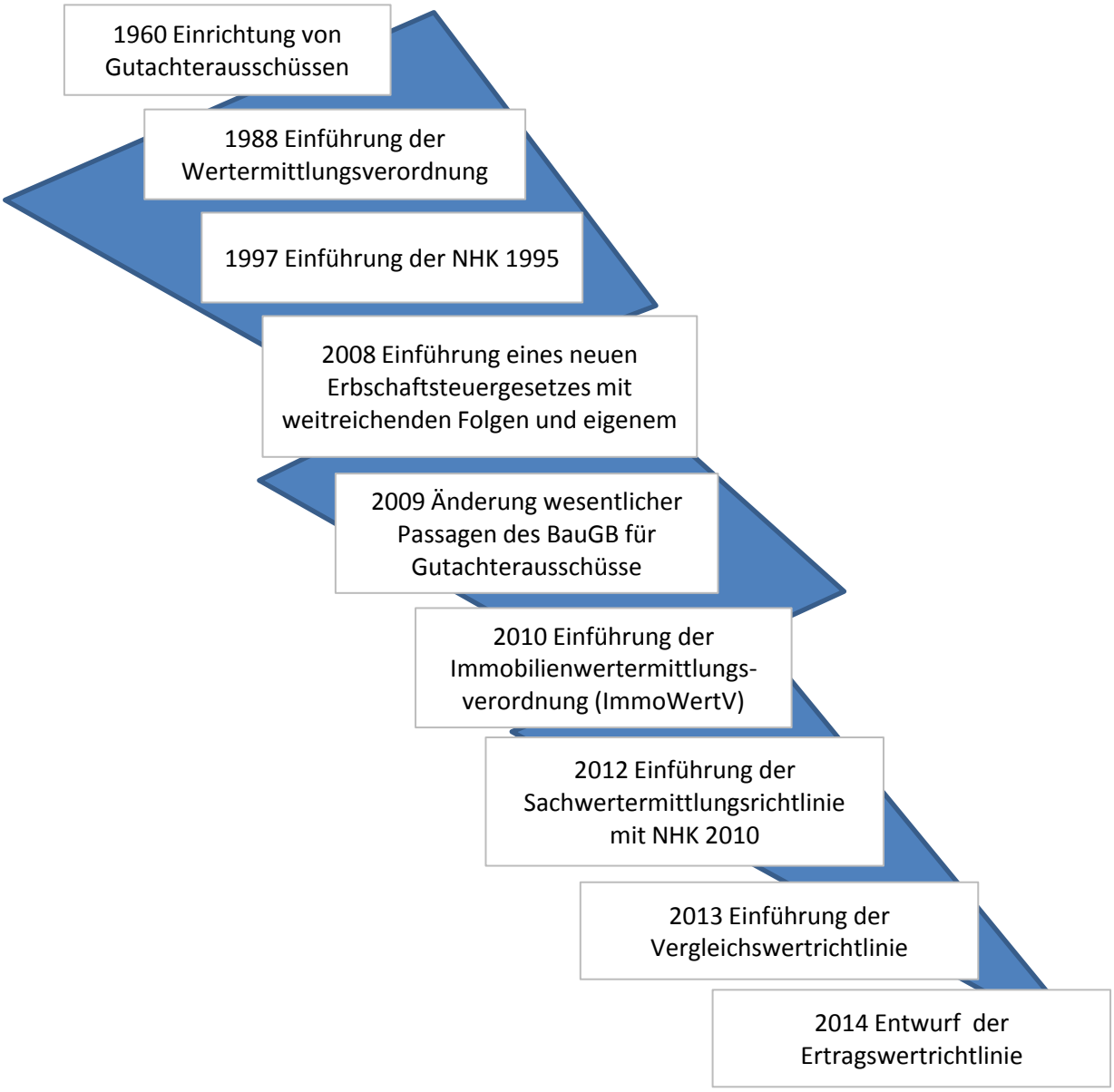
Copyright: Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau
Alle Rechte vorbehalten

1 Gutachterausschusswesen

1.1 Gutachterausschuss

Im Rahmen der Baugesetzgebung hat der Gesetzgeber den jeweiligen Gebietseinheiten den Auftrag auferlegt den Bürgen eine Markttransparenz über den Grundstücksmarkt zu ermöglichen. Dies soll dem einzelnen Marktteilnehmer eine höhere Sicherheit vor Übervorteilung bei Grundstückskäufen und –verkäufen ermöglichen. Was als Veröffentlichung in Form von Bodenrichtwerten begonnen hat, wird heute in Form von Grundstücksmarktberichten über die jeweilige Gemeinde oder Kreis ergänzt. Gegenüber anderen Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt. Neben dieser vorrangigen Aufgabe der Gutachterausschüsse ist das Erstellen von Verkehrswertgutachten eine weitere Aufgabe, die zum Teil durch ehrenamtliche Mitglieder betreut wird.

1.2 Wichtige historische Etappen



1.3 Einführung zum Marktberichtswesen

Auf den Stichtag 31.12.2014 waren für die Gutachterausschüsse enorme Mehrarbeiten durch die Einführung der neuen Sachwertrichlinie (SW-RL) entstanden, die für den Aufbau von Kaufpreissammlungen entsprechende Umstellungen erforderten. Umso mehr sind die Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württembergs gefordert, die im Gegensatz zu kreisbezogenen Gutachterausschüssen anderer Bundesländer kommunal strukturiert sind.
Der Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau nahm die Vielzahl von Neuerungen der letzten Jahre zum Anlass die Kaufpreissammlungen und das Marktberichtswesen mittels eines automatisierten Kaufpreissammlungprogramms (WertPRO-KPA) auf neue Beine zu stellen, welches parallel die Auswertungen verschiedener Modelle (NHK 2010, RHK 2010 und NHK 2000) ermöglicht.

1.4 Marktberichtszeitraum

Gerade in kleinen Gebietseinheiten ist eine stetige Vollerfassung von Kaufpreisdaten erforderlich, da ansonsten statistische Zufallsaussagen drohen. Infolge dessen kann der aktuelle Marktbericht nur als erste Stufe zu einer befriedigenden Marktdatendarstellung gesehen werden, die in den laufenden Jahren weiter gepflegt werden soll und hierdurch eine Verbesserung erfahren wird. Ebenfalls wird es nicht zu vermeiden sein, dass der Datenzeitraum zeitlich gegenüber größeren Gutachterausschüssen ausgedehnt werden muss (> 2 Jahre) um in kaufpreisarmen Zonen zuverlässigere Trends ableiten zu können.

1.5 Auswertung von Kaufverträgen

Für die Bearbeitung der Kaufpreissammlung sind zum einen der Einsatz von sachverständigem Personal und zum anderen die Mithilfe der Akteure erforderlich. Was in Baden-Württemberg bislang weitgehend unbekannt war ist die Befragung der Käufer durch den Gutachterausschuss nach dem Immobilienkauf. Dieses Hilfsmittel und der Zugriff zu der Bauakte und zu den Bebauungsplänen der Gemeinde sind neben dem Studium des Kaufvertrags mit den vertragstechnischen wesentlichen Klauseln die wesentlichen Grundlagen der Auswertungstätigkeit für die zuständigen Kräfte. Dabei gilt der Grundsatz: "Je besser die Informationen, desto besser die Aussagen über den Immobilienmarkt".

1.6 Anonymität der Kaufpreissammlung

Die Daten die vom Gutachterausschuss erhoben werden, werden bei allen Veröffentlichungen im ausreichenden Umfang für den Leser anonymisiert, so dass ein umfangreicher Datenschutz zugesichert ist. Lediglich den Auswertungskräften des Gutachterausschusses stehen die Eingangsdaten zur Verfügung. Die Mitglieder des Gutachterausschusses erhalten bereits eine teilanonymisierte Darstellung zur Erledigung der von ihnen behördlichen auferlegten Pflichten.

1.8 Kaufpreissammlung

Neben den veröffentlichten Bodenrichtwerten und Marktberichten stehen dem Interessenten ausreichend anonymisierte Kaufpreissammlungsextrakte kostenpflichtig und gegen Nachweis eines berechtigten Interesses zur Verfügung. Typischerweise betrifft dies Sachverständige. Die Kosten eines Extrakts belaufen sich nach dem üblichen Zeitaufwand von 50 € je angefangene halbe Stunde. In der Regel fallen Kosten bei einer Erstellung von 10 Datensätzen von 85 € und von 20 Datensätzen von 125 € an.

1.8 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss wird in regelmäßigem Turnus von der Verbandsversammlung des GVV Bad Buchau aufgestellt. Er setzt sich aus ehrenamtlichen Mitarbeitern zusammen, die auf eine besondere Kenntnis im Immobilienwesen (Bautechnik, Makler, Bankenwesen, Sachverständige, Landwirte) zurückgreifen können.

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Lutz, Herbert	Dürnau	Vorsitzender
Leidig, Michael		Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bailer, Christopher	Alleshausen	Gutachter
Rettich, Franz	Alleshausen	Gutachter
Walser, Christof	Alleshausen	Gutachter
Müller, Herbert	Allmannsweiler	Gutachter
Sailer, Bernd	Allmannsweiler	Gutachter
Walter, Michael	Allmannsweiler	Gutachter
Hirschle, Franz	Bad Buchau	Gutachter
Nick, Thomas	Bad Buchau	Gutachter
Pfeiffer, Bernd	Bad Buchau	Gutachter
Schützbach, Klaus	Bad Buchau	Gutachter
Buck, Hubert	Betzenweiler	Gutachter
Nusser, Markus	Betzenweiler	Gutachter
Schubert, Wolfgang	Betzenweiler	Gutachter
Huckle, Markus	Dürnau	Gutachter
Schoch, Werner	Dürnau	Gutachter
Müller, Fritz	Kanzach	Gutachter
Reichert, Erich	Kanzach	Gutachter
Schilling, Josef	Kanzach	Gutachter
Gaiser, Klaus	Moosburg	Gutachter
Schosser, Daniel	Moosburg	Gutachter
Weber, Ulrich	Moosburg	Gutachter
Schultheiß, Thomas	Oggelshausen	Gutachter
Waidmann, Andreas	Oggelshausen	Gutachter
Zell, Roland	Oggelshausen	Gutachter
Knoll, Wolfram	Seekirch	Gutachter
Reisch, Jürgen	Seekirch	Gutachter
Pappelau, Karl-Heinz	Seekirch	Gutachter
Albinger, Andreas	Tiefenbach	Gutachter
Kaiser, Lothar	Tiefenbach	Gutachter
Rempp, Stephan	Tiefenbach	Gutachter

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Finanzamt Biberach, Außenstelle Riedlingen - Grundstückswertstelle - Hr. Heitele

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten des Gemeindeverwaltungsverbands Bad Buchau

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	589 - 625 m über NN
Fläche:	96,4 km²
Einwohner:	8.330
Bevölkerungsdichte:	86 Einwohner je km²
Kfz-Kennzeichen:	BC

Gemeinden im Detail (31.12.2014)

Teilort	Einwohner	Fläche	Höhe ü. NN	PLZ	Vorwahl
Bad Buchau	3.980	23,88 km²	592 m	88422	07582
Alleshausen	475	11,31 km²	585 m	88422	07582
Allmannsweiler	299	4,10 km²	625 m	88348	07582
Betzenweiler	729	9,80 km²	589 m	88422	07374
Dürnau	415	8,26 km²	598 m	88422	07582
Kanzach	495	11,20 km²	585 m	88422	07582
Moosburg	210	1,86 km²	590 m	88422	07582
Oggelshausen	917	13,12 km²	594 m	88422	07582
Seekirch	297	5,88 km²	595 m	88422	07582
Tiefenbach	513	6,95 km²	588 m	88422	07582

Adresse des GVV	Marktplatz 2 88422 Bad Buchau
Offizielle Websiten:	www.badbuchau.de www.alleshausen.de www.allmannsweiler-bc.de www.betzenweiler.de www.duernau-bc.de www.gemeinde-kanzach.de www.moosburg-am-federsee.de www.oggelshausen.de www.seekirch.de www.tiefenbach-federsee.de

2.2 Der Gemeindeverwaltungsverband

Ferien, Urlaub oder auch ein Kuraufenthalt in Bad Buchau sind ganz stark mit dem gesamten Federseegebiet und somit auch mit den Gemeinden um den Federsee verbunden. Hier erleben Sie dörfliche Gemeinschaft, gewachsene Traditionen verbunden mit Natur, dem tiefen Glauben in unverwechselbarer Einheit. Eines der kleinsten Dörfchen ist Allmannsweiler, eingemuldet im Tal des Bierstecher Baches, umrandet von Wiesen, Feld und Wald. Nicht weit davon, verbunden mit einem romantischen Wanderweg liegt Dürnau mit seinen oft bewunderten Fachwerkhäusern, dem schönen Rathausplatz und dem herrlichen Blumenschmuck. Hier kann man Holzschnitzer über die Schulter schauen oder aber in der Backstube lernen, wie eine echte Schwäbische Denete gebacken wird.

Gemütlich weitergewandert erreicht man das "kreative Feriendorf" Kanzach. Eine Malschule lässt lange schon schlummernde Talente erwachen und der Lehmofenbauer informiert über die gesunde Art des Heizens. Ein Besuch in der Bachritterburg darf natürlich auch nicht fehlen und ist Pflichtprogramm. Die Gemeinde Betzenweiler reiht sich weiter auf die Perlenschnur der rund auf dem Federseerundweg gelegenen dörflichen Kleinode. Von hier aus erreichen Sie ganz schnell die höchste Erhebung Oberschwabens: den "heiligen Berg" den Bussen.

2.3 Die Gemeinden

Bad Buchau

Die Naturlandschaft rund um den Federsee mit Federseesteg sucht ihresgleichen: unberührte Natur, ausgedehnte Naturschutzgebiete, der Federsee und das ihn umgebende Europa-Vogelreservat, gepflegte Wander- und Radwege sowie Naturlehrpfade tragen zur Ruhe, Entspannung und Erholung bei. Im überregional renommierten Federseemuseum mit Steinzeitdorf kann man Archäologie live und pädagogisch-wissenschaftlich aufbereitet - mit Exponaten aus 14.000 Jahren Siedlungsgeschichte am Federsee erleben. Das ehemalige Kloster und spätere Damenstift - die heutige Schloßklinik - wurde im Jahre 770 n.Chr. gegründet und prägt noch heute das Stadtbild . Die klassizistische Stiftskirche wurde von bedeutenden Künstlern ausgestaltet und lohnt einen Besuch. Die ehemals Freie Reichstadt Buchau verfügt noch heute über einen lebendigen, Stadtkern, der auf engstem Raum Erstaunliches bietet. Nicht nur das Elternhaus Albert Einsteins zeugt von einer ehemals großen jüdischen Gemeinde, sondern auch der idyllisch gelegene jüdische Friedhof.Prägend für das touristische Angebot Bad Buchaus ist natürlich das große Thema Gesundheit. Die einmalige Kombination der beiden natürlichen Heilmittel Moor und Thermalwasser eignet sich in hohem Maße für Therapie und Prävention.

Alleshausen

Alleshausen eine Oase der Ruhe. Die blitzsaubere Gemeinde grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Federsee und lädt ein zum Wandern, Bummeln, Radfahren. Ein herrlicher Rundblick über das gesamte Federseebecken belohnt den Ausflügler und im bewirteten Schützenhaus geht der Hobbyschütze seinem Hobby nach. Sogar ein Hallenbad erfreut den Gast wir freuen uns auf Sie.

Allmannsweiler

Ferien in Allmannsweiler heißt: Ferien in einem der kleinsten Dörfchen am Federsee zu machen. Verstehen Sie aber bitte "klein" nicht auf Ihr Urlaubsvergnügen bezogen. Im leicht eingemuldeten Tal des Bierstetter Baches gelegen, ist die Idylle kaum zu überbieten. Wer die Abgeschiedenheit und das Wandern und Radeln liebt hier ist die himmlische Ruhe zuhause. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage von Allmannsweiler.

Betzenweiler

Bergsteigen in Oberschwaben? Der Bussen ist nur 868 m hoch und ermöglicht Ihnen ohne Anstrengung einen herrlichen Blick über das Federseegebiet und... mit etwas Glück über die nahen Alpen. In der guten Gaststätte "Traube" verwöhnt man Sie mit oberschwäbischen Spezialitäten und diverse Privatzimmer und Ferienwohnungen laden zum Verweilen ein.

Dürnau

Nur 4 km vom Federsee und Bad Buchau entfernt liegt Dürnau mit seinen oft bewunderten Fachwerkhäusern, dem schönen Rathausplatz und dem herrlichen Blumenschmuck... einfach ein echtes oberschwäbisches Dörfchen, wo noch “jeder jeden” kennt. Hier wird es dem Gast nie langweilig. Schauen Sie unserem Schnitzer über die Schulter, erlernen Sie das Backen einer echten “Schwäbischen Denete” oder wollten Sie nicht schon lange mal die Kunst der Bauernmalerei erlernen?

Kanzach

Kanzach das “kreative Feriendorf”. In schöner Landschaft herrlich gelegen, bietet Kanzach nicht nur (Thermal) Baden, Radeln oder Wandern, sondern gerade für aufgeschlossene Menschen vielseitige Kurse in Malen, Basteln, Töpfern, Lehmofenbauen oder Backen. Selbstverständlich kann man auch einfach Schmökern oder in der Sonne träumen.

Moosburg

Schon vor 6000 Jahren und früher haben sich steinzeitliche Jäger und Fischer im Gebiet von Moosburg aufgehalten. Kein Wunder, dass an diesem idyllischen Ort von einer Buchauer Äbtissin das Dorf gegründet wurde. Besuchen Sie Moosburg und genießen Sie einzigartige Wanderlandschaften, natürlich ohne Auto, Lärm und Stress. Café, Gaststätte und modern eingerichtete Ferienwohnungen und Privatzimmer stehen Ihnen offen.

Oggelshausen

Unverbrauchte Landschaft, Stille, Impressionen... Hier finden Sie die Synthese von Natur, Kunst, Kultur und Geschichte. Rad und Wanderwege führen durch Ried und Naturschutzgebiet mit zauberhafter Flora und Fauna. Die steinernen Monumente des Skulpturenfeldes, geschaffen von Künstlern aus aller Welt, eingebettet in freier Naturlandschaft, sind ein besonderes Erlebnis.

Gemütliche Gasthäuser, Ferienwohnungen, Privatzimmer und ein “Heuhotel” mit Streichelzoo laden zum Verweilen ein. Ein Aufenthalt im Schullandheim ist eine klasse Sache für jede Klasse. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage von Oggelshausen.

Seekirch

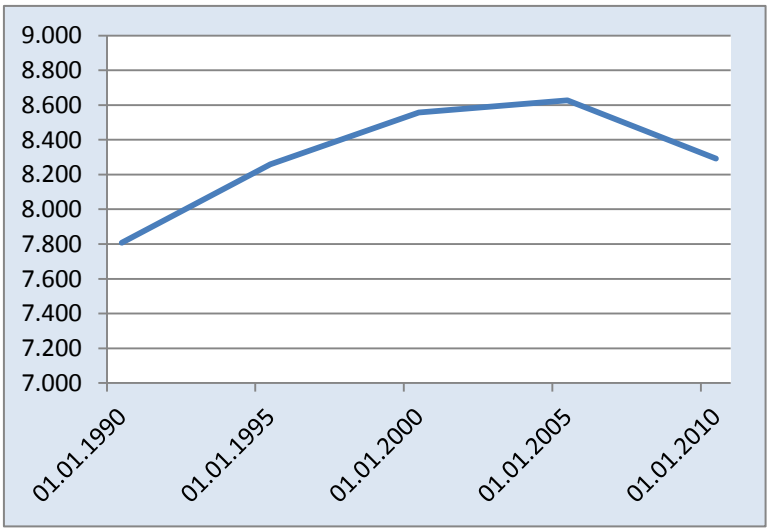
Ein Urlaubsfoto von Seekirch, dem reizvollen Feriendorf auf einem Hügel über dem See, ist eine Ferienerinnerung vom Feinsten. Von weitem grüßt und lockt der fotogene Kirchturm den Wanderer zur Rast in diesem sympathischen, aufblühenden Ort. Modernität und Aktivität signalisieren das neue attraktive Wohngebiet junger Familien und die gepflegte Sportanlage setzt positive Akzente. Seekirch ist Urlaubsvergnügen ganz klar.

Tiefenbach

Tiefenbach liegt als einzige Seegemeinde unmittelbar am Federsee, näher kann man dieses Kleinod nicht erleben. Am Federseerundweg steht oberhalb des Spielplatzes eine Aussichtsplattform, die einen herrlichen Ausblick ermöglicht. Ruhe und Rast bieten ein Café und ein Grillplatz am Wege, sowie Gasthöfe und Ferienwohnungen am Ort.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

Ort/Jahr	1990	1995	2000	2005	2010
Bad Buchau	3914	4145	4088	4080	3991
Alleshausen	452	468	494	505	490
Allmannsweiler	288	302	313	318	304
Betzwenweiler	635	655	826	822	698
Dürnau	380	441	442	458	454
Kanzach	480	501	520	501	464
Moosburg	205	190	201	190	183
Oggelshausen	829	886	938	953	895
Seekirch	195	223	249	288	288
Tiefenbach	430	448	486	513	525
Gesamt	7808	8259	8557	8628	8292



31.12.1990	7.808
31.12.1995	8.259
31.12.2000	8.557
31.12.2005	8.628
31.12.2010	8.292

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - Basis Einzeldaten der jeweiligen Gemeinden

2.5 Wirtschaftsdaten zu den Gemeinden

Realhebesätze	Grundst. A	Grundst. B	GewSt
Bad Buchau	400	310	340
Alleshausen	330	300	340
Allmannsweiler	340	300	340
Betzenweiler	330	300	340
Dürnau	340	300	340
Kanzach	330	300	340
Moosburg	330	300	340
Oggelshausen	330	300	340
Seekirch	330	300	340
Tiefenbach	330	300	340

Beschäftigung in	Produktion	Handel	Dienstl.	Einpendler	Auspendler
Bad Buchau	628	199	858	1148	891
Alleshausen	0	0	21	13	205
Allmannsweiler	0	0	10	8	118
Betzenweiler	316	0	10	288	246
Dürnau	0	8	10	12	150
Kanzach	48	0	10	48	194
Moosburg	0	0	28	22	91
Oggelshausen	148	0	16	138	342
Seekirch	24	0	4	24	94
Tiefenbach	14	0	10	18	198

Ort	Kaufkraft in Mio. €	Kaufk/Einw.	in Promille	Index
Bad Buchau	76,85	19.397 €	0,046	94,4
Alleshausen	9,38	19.349 €	0,006	94,1
Allmannsweiler	6,63	22.024 €	0,004	107,2
Betzenweiler	20,54	29.635 €	0,012	144,2
Dürnau	9,08	19.875 €	0,005	96,7
Kanzach	9,08	19.875 €	0,005	96,7
Moosburg	4,25	24.842 €	0,003	120,9
Oggelshausen	21,21	23.698 €	0,013	115,3
Seekirch	5,89	20.249 €	0,004	98,5
Tiefenbach	10,24	19.690 €	0,006	95,8
Gemeindeverwaltungsverband	2325508391	20.635 €	1396782,4	100,4
Landkreis Biberach	4043,84	21.389 €	2,417	104,1
Anteil des GVV im Landkreis	*57507428,35%*			

Die Verkehrslage der Federseeregion

Die Gemeinden des Verwaltungsverbands sind zumeist über Land- und Kreisstraßen angeschlossen. Die wichtigen Verkehrsachsen stellen die Landstraßen L 270, L 275 und L 280 dar. Sind zumeist bundesstraßenähnlich ausgebaut.

Internationale Flughäfen

99 km zum Flughafen Stuttgart

Flugplätze, Regionalflughäfen

20 km zum Flugplatz Mengen-Hohentengen, 57 km zum Regionalflughafen Friedrichshafen, 59 km zum Regionalflughafen Memmingen.

Die nächsten Bahnhöfe

9 km zum Bahnhof Bad Schussenried, 17 km zum Bahnhof Riedlingen, 58 km zum Fernbahnhof Ulm.

3 Baukonjunktur

3.1 Entwicklung Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg 2012/2013

Mit Ausnahme des Öffentlichen Baus konnten im zurückliegenden Jahr alle Sparten zulegen. Insgesamt setzte die Baubranche im Land bis Ende 2012 rund 11,5 Mrd. Euro um, im Vergleich zum Vorjahr ein Plus um 1 %. Den höchsten Umsatzzuwachs erzielte der Wirtschaftsbau mit +8,9 %. Relativ stabil zeigte sich im vergangenen Jahr der Wohnungsbau. Niedrige Bauzinsen und die Unsicherheit auf den Finanzmärkten sorgten für ein Umsatzplus von 0,8 %. Dennoch ist die Wohnraumsituation in Baden-Württemberg, vor allem in den Ballungsräumen, nach wie vor angespannt. Im Öffentlichen Bau rutschen die Umsätze zwischen Januar und Dezember 2012 um 6,8 % ins Minus. Den stärksten Einbruch gab es mit -21,8 % im Öffentlichen Hochbau. Obgleich die Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften im letzten Jahr auf Rekordniveau gestiegen sind, haben die Kommunen nur zögerlich investiert.

Die Auftragseingänge lagen bis Dezember 2012 um 16,5 % über dem Vorjahresniveau, was auf eine gute Auslastung der Betriebe in den kommenden Monaten hoffen lässt. Mit 22,8 % mehr Aufträgen war auch hier der Wirtschaftsbau Spitzenreiter. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 1,4 % und damit im Jahresschnitt auf 88.883. Für 2013 erwartet die baden-württembergische Bauwirtschaft eine weiterhin positive baukonjunkturelle Entwicklung und bis Jahresende ein Umsatzplus von 1-2 %.

Indexentwicklung Bau	Stand 12/2014	Veränderung gegenüber Vorjahr
1.Geleistete Arbeitsstunden		5,8%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		2,1%
3. Baugewerblicher Umsatz		5,6%
4. Auftragseingang		0,5%

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

3.2 Wohnungsentwicklung Baden-Württemberg 2013

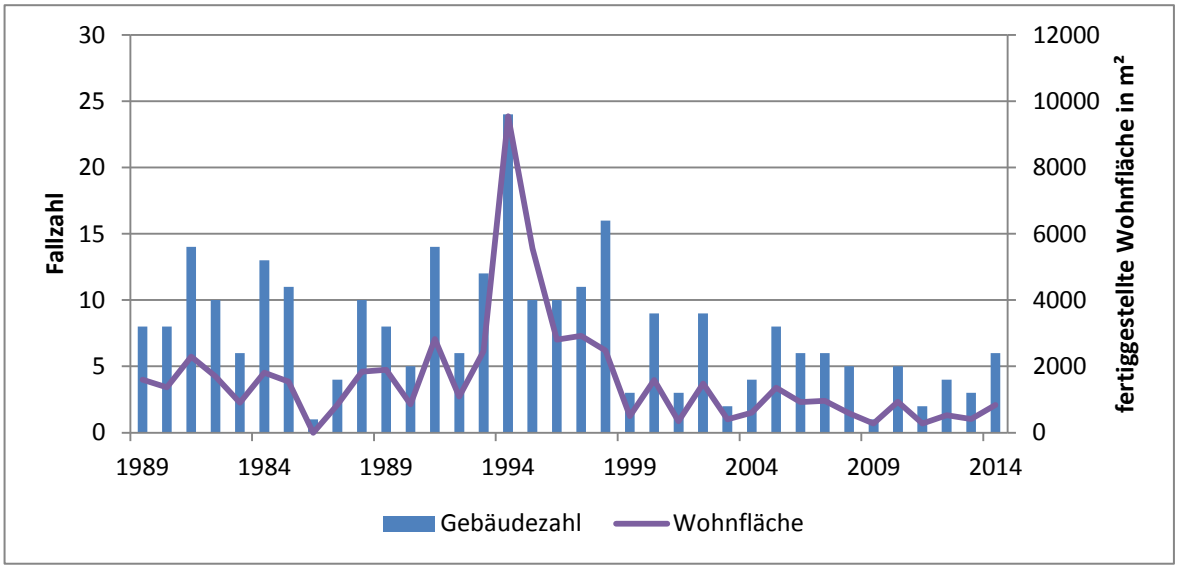
Im Zuge der Finanzkrise waren die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau in den Jahren 2007 bis 2009 in Baden-Württemberg deutlich rückläufig. Seit 2010 wächst die Wohnungs-baunachfrage wieder stetig. Insbesondere bei der Zahl der Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern ergaben sich deutliche Zuwachsraten. Im Gegensatz dazu haben die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau im Jahr 2013 nahezu in allen Gebäudetypen abgenommen. Am deutlichsten fiel dieser Rückgang im Bereich der Bezugsfertigstellungen bei Einfamilienhäusern aus. Diese gegenläufige Entwicklung bei Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen führte zu einem deutlichen Anwachsen des Bauüberhangs im Jahr 2013.

Landesamt für Statistik Baden-Württemberg

3.3 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1989-2014

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) **nur Bad Buchau**

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Nutzfläche qm
1989	8	108	15	1594	181
1980	8	98	11	1363	505
1981	14	151	22	2292	82
1982	10	106	14	1693	69
1983	6	60	10	904	141
1984	13	130	18	1808	363
1985	11	101	15	1536	483
1986	1	.	.	.	.
1988	4	42	6	845	204
1988	10	119	16	1835	384
1989	8	154	25	1895	931
1990	5	48	8	850	288
1991	14	188	30	2824	949
1992	6	85	11	1083	519
1993	12	130	24	2459	482
1994	24	518	135	9540	2343
1995	10	265	81	5561	1198
1996	10	188	41	2804	1538
1998	11	180	30	2924	1208
1998	16	151	21	2480	808
1999	3	32	4	501	256
2000	9	111	14	1593	880
2001	3	24	4	346	238
2002	9	100	11	1484	688
2003	2	21	2	398	105
2004	4	36	4	603	266
2005	8	83	12	1354	458
2006	6	68	8	919	625
2008	6	56	8	958	413
2008	5	38	5	583	433
2009	1	17	2	276	118
2010	5	58	8	930	421
2011	2	14	2	276	118
2012	4	29	4	524	157
2013	3	28	3	408	299
2014	6	49	6	839	222

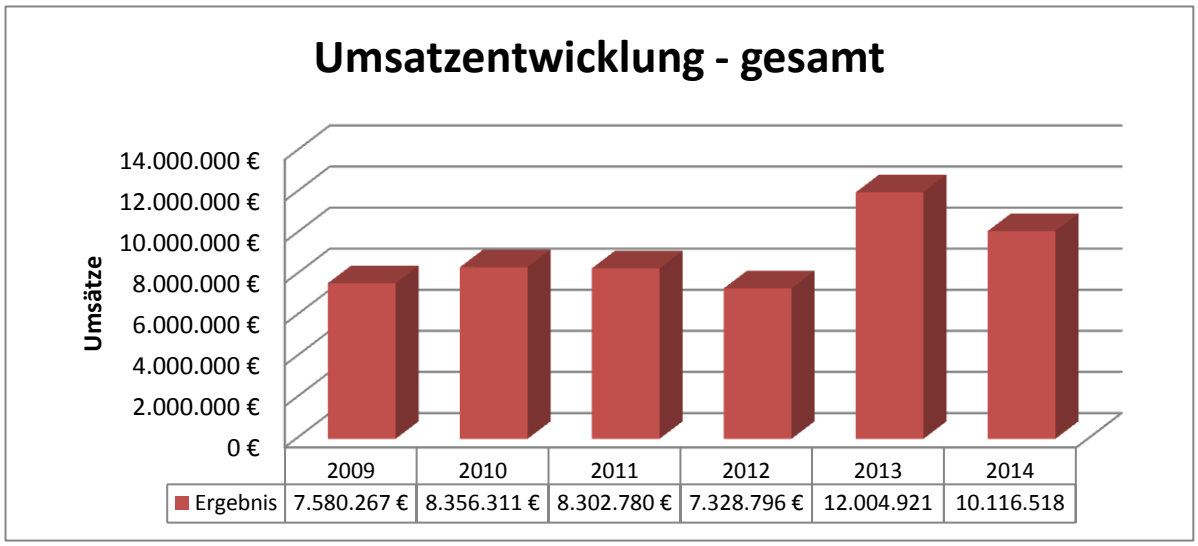


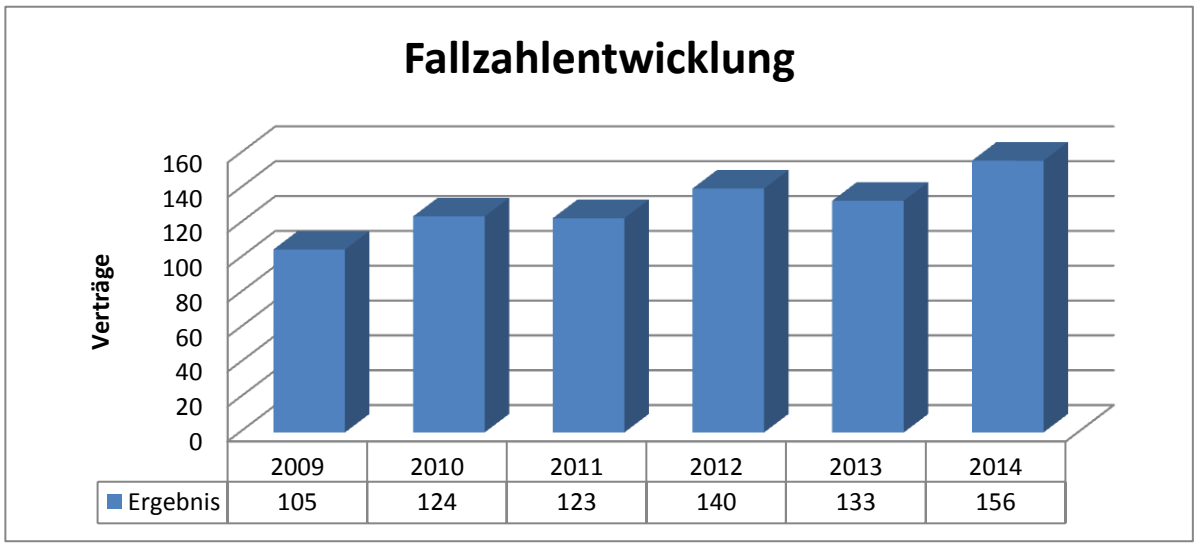
4. Übersicht über den Grundstücksmarkt

4.1. Umsatzentwicklung

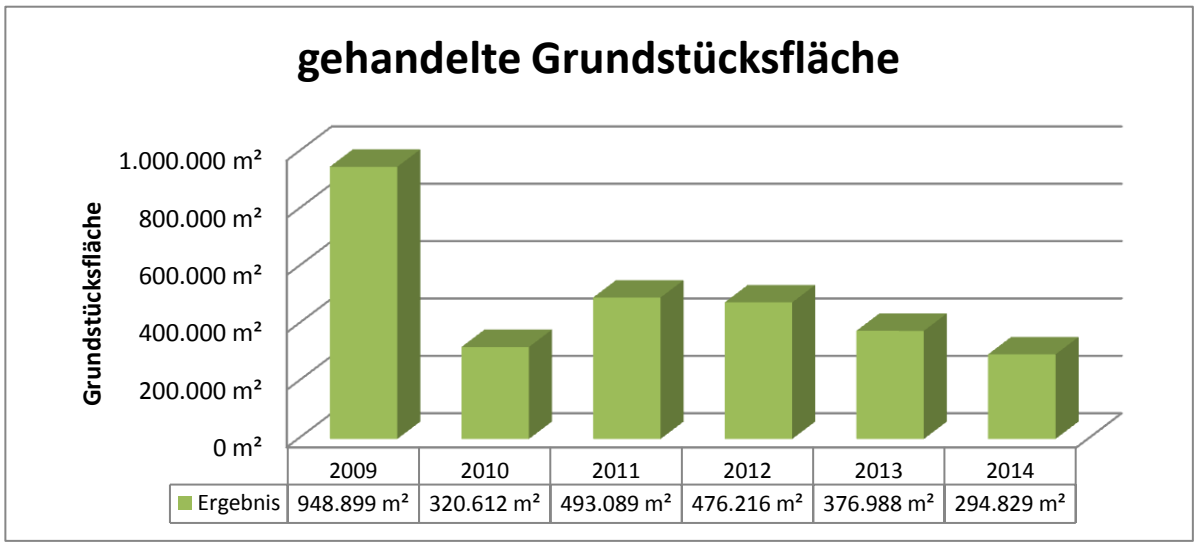
Berichtszeitraum	2010 bis 2014
Anzahl Kaufpreisfälle	781
Gesamtumsatz	53.689.592 €
Umsatz je Fall	68.745 €
Grundstücksfläche	2.910.631 m²
Grundstücksfläche/Fall	3.727 m²

4.2. Entwicklungstendenzen



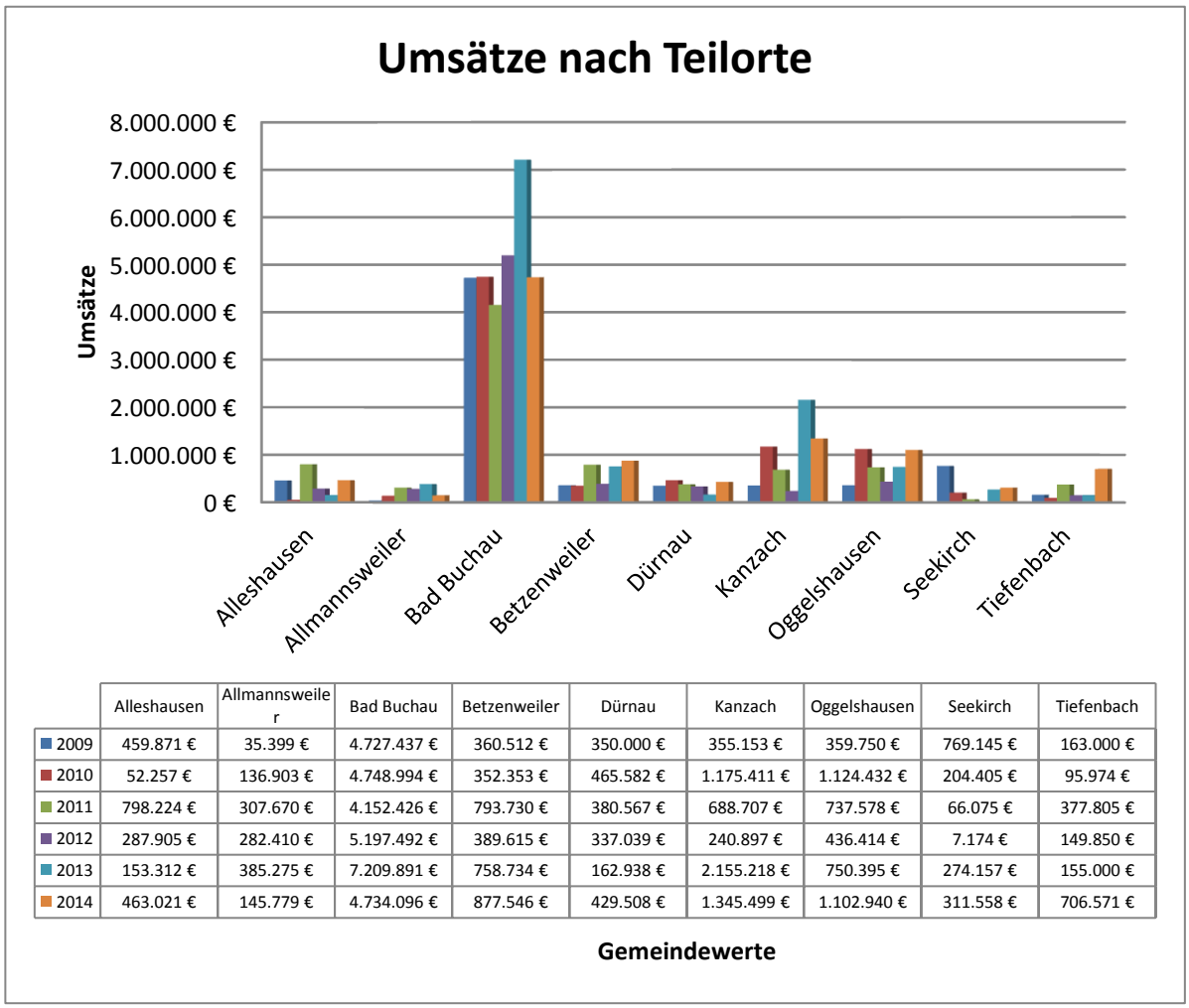


4.3. gehandelte Grundstücksfläche



4.4. Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze in der Gemeinde Bad Buchau erreicht. Die anderen Gemeinden folgen im weiten Abstand.



	Alleshausen	Allmannsweiler	Bad Buchau	Betzenweiler	Dürnau	Kanzach	Oggelshausen	Seekirch	Tiefenbach
2009	459.871 €	35.399 €	4.727.437 €	360.512 €	350.000 €	355.153 €	359.750 €	769.145 €	163.000 €
2010	52.257 €	136.903 €	4.748.994 €	352.353 €	465.582 €	1.175.411 €	1.124.432 €	204.405 €	95.974 €
2011	798.224 €	307.670 €	4.152.426 €	793.730 €	380.567 €	688.707 €	737.578 €	66.075 €	377.805 €
2012	287.905 €	282.410 €	5.197.492 €	389.615 €	337.039 €	240.897 €	436.414 €	7.174 €	149.850 €
2013	153.312 €	385.275 €	7.209.891 €	758.734 €	162.938 €	2.155.218 €	750.395 €	274.157 €	155.000 €
2014	463.021 €	145.779 €	4.734.096 €	877.546 €	429.508 €	1.345.499 €	1.102.940 €	311.558 €	706.571 €

5 Bodenwerte

5.1 Bauland

Grundlagen der Untersuchungen

Die Untersuchung wurde mit Hilfe des Kaufpreissammlungprogramms WertPRO-KPA vorgenommen.

Untersuchungen

Soweit auswertbare Grundstücksfälle vorhanden waren, wurden für die wichtigsten Objekttypen Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungs-faktoren, Vergleichswerte und Bodenwerteinflüsse untersucht.

Kursivhinweise

Werden Werte kursiv dargestellt, so sind erst wenige Fälle erfasst worden, deren Aussagekraft für das lokale Umfeld als beschränkt anzusehen sind. Insbesondere sind dann Extrapolationen bei Objektabweichungen im verstärktem Umfang notwendig.

5.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

Aufgrund der mischgebietlichen Nutzung ohne Festlegung von GFZ können nur die wirtschaftlich relevanten tatsächlichen GFZ-Werte der Objekte für die Umrechnung der Bodenwerte zugrunde gelegt werden. Die Einflussfaktoren im Ermittlungsgebiet sind somit über die **tatsächliche erreichte Ist-GFZ** und nicht über die theoretisch erreichbare GFZ zu errechnen, die in vielen Fällen wirtschaftlich gar nicht mangels Bodennachfrage effizient umgesetzt werden kann.

Flächenumrechnungen

Die Flächenumrechnungen sind nach der üblichen im Innenbereich liegenden unteilbaren Grundstücksfläche vorzunehmen. Separat nutzbare Grundstücke sind vorab einzeln zu bewerten.

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	171	69 €	537 m²
(MI) Mischgebiete	84	84 €	597 m²
(GE) Gewerbegebiete	14	38 €	2.204 m²

Typisierte Verkaufsfälle

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL
Einfamilienhaus	141.490 €	152	133 m²
Reihenhaus	111.400 €	5	141 m²
Bauernhaus	130.551 €	28	472 m²
Eigentumswohnung	66.582 €	139	68 m²

5.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

Der Gutachterausschuss ermittelt auf jeden auf den Stichtag 31.12. jeden geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte im Gemeindegebiet. Gesetzliche Grundlagen hierfür sind § 196 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Baden-Württemberg (§ 12 Gutachterausschussverordnung, GAVO BW) und § 10 ImmoWertV.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Es nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Hierfür wurde das Programm WertPRO-KPA eingesetzt.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Diese Merkmale werden im Gemeindegebiet ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschosszahl
- Fläche (m²) oder Baulandtiefe (m)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

5.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

Der zonale Bodenrichtwert entspricht selten dem Verkehrswert (§194 BauGB). Aufgrund üblicher Abweichungen in den mehreren wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur ein Sachverständiger/e über spezielle Ableitungen auf den endgültigen Verkehrswert des Grundstücks schließen können. So stellt der Bodenrichtwert eine mittlere Wertgröße innerhalb der Zone dar, die sich auf ein fiktives idealtypisches Grundstück üblicher Größe und Bebauungsfähigkeit in dieser Zone bezieht. Hieraus sind auf das jeweilige Bewertungsgrundstück entsprechend die im Marktbericht dargestellten Ableitungen (über GFZ bzw. Grundstücksgröße) vorzunehmen und ggf. für weitere lageatypische Merkmale Zu- oder Abschläge einzukalkulieren.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

5.1.4 Übersicht der im Gemeindegebiet beschlossenen Bodenrichtwerte

Stichtag 31.12.2014

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Bad Buchau					
1000 Kerngebiet 1a-Lagen	160 €	MK	1,23	330 m²	11/35
1020 Kerngebiet Nebenlagen	95 €	MK	1,23	330 m²	11/35
1100 östlich d. Schussenrieder Straße	80 €	MI	0,64	540 m²	10/32
1150 Hanfweiher, Neuweiher	85 €	WA	0,58	450 m²	19/69
1200 Häsel Häselstraße u. Nebenstraßen	95 €	WA	0,58	450 m²	19/69
1250 Südlich Gottlieb-Gnannt-Str.	90 €	WA	1,08	260 m²	19/69
1300 Weiherteile Moritz-Vierfelder-Straße - Hans-Kayser-Straße (Weiherteile)	85 €	WA	1,03	220 m²	15/42
1400 westlich der Schussenrieder Straße	85 €	MI	1,14	470 m²	10/30
1500 Moosburger Straße - Wuhrstraße - Am Bahndamm	85 €	MI/WA	0,62	570 m²	0/14
1600 Kappel - Dorfgebiet	75 €	MI	0,55	770 m²	13/19
1700 Kappel - Wohngebiet Zehntscheuer alt	100 €	WA	0,35	660 m²	4/9
1750 Kappel - Wohngebiet Kappeler Höhe	115 €	WA	k.A.	k.A.	Ableitung
1800 Kappel - Fischerhausen, Unterbach-, Oberbachstr.	85 €	WA	k.A.	690 m²	4/5
1900 Kappel Gewergegebiet	25 €	GE	k.A.	k.A.	1/1
1951 Bad Buchau Grünland, Moorböden	1,00 €	LF	k.A.	9.580 m²	6/23
1951 Bad Buchau Grünland, mineralische Böden	1,70 €	LF	k.A.	9.580 m²	6/23
1952 Bad Buchau Ackerland	3,20 €	LF	k.A.	24.690 m²	0/5
Alleshausen					
2000 dörfl. Mischgebiet	45 €	MD	0,38	390 m²	3/8
2200 Wohngebiet	60 €	WA	k.A.	780 m²	5/18
2901 Grünland Moorböden	1,00 €	LF	k.A.	4.960 m²	5/8
2902 Grünland Mineralische Böden	1,70 €	LF	k.A.	4.960 m²	5/8
2903 Ackerland	3,20 €	LF	k.A.	27.410 m²	4/9
Allmannsweiler					
3000 dörfl. Mischgebiet	30 €	MD	k.A.	500 m²	3/7
3200 Wohngebiet	50 €	WA	0,22	840 m²	3/6
3901 Grünland	1,50 €	LF	k.A.	9.410 m²	1/5
3902 Ackerland	2,50 €	LF	k.A.	3.290 m²	2/11
Betzenweiler					
4000 dörfl. Mischgebiet	30 €	MD	0,66	970 m²	8/17
4200 Wohngebiet	45 €	WA	0,27	810 m²	3/11
4500 Gewerbegebiet	17 €	GE	0,24	9.060 m²	2/5
4900 Bischmannshausen	20 €	MD	0,32	580 m²	1/1
4901 Grünland Moorböden	1,00 €	LF	k.A.	5.660 m²	5/10
4902 Grünland Mineralische Böden	1,70 €	LF	k.A.	5.660 m²	5/10
4903 Ackerland	3,00 €	LF	k.A.	9.640 m²	18/25

Dürnau						
5000 dörfl. Mischgebiet		55 €	MD	0,42	k.A.	5/9
5200 Wohngebiet		65 €	WA	k.A.	810 m²	1/9
5901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	6.980 m²	1/11
5902 Grünland Mineralische Böden		1,50 €	LF	k.A.	6.980 m²	1/11
5903 Ackerland		2,80 €	LF	k.A.	10.510 m²	2/7
Kanzach						
6000 dörfl. Mischgebiet		40 €	MD	0,34	k.A.	7/12
6200 Wohngebiet		50 €	WA	0,35	1.280 m²	5/10
6300 Seelenhof		14 €	MD	0,24	1.400 m²	1/3
6430 Seelenwald Wohnen		35 €	WA	k.A.	k.A.	Fortschreibung
6480 Seelenwald Gewerbe		15 €	GE	k.A.	k.A.	Fortschreibung
6901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	4.460 m²	0/5
6902 Grünland Mineralische Böden		1,50 €	LF	k.A.	4.460 m²	0/5
6903 Ackerland		2,00 €	LF	k.A.	5.230 m²	0/2
Moosburg						
7000 dörfl. Mischgebiet		25 €	MD	0,17	270 m²	0/3
7100 Mischgebiet		40 €	MI	k.A.	k.A.	1/4
7200 Wohngebiet		55 €	WA	k.A.	550 m²	1/8
7901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	k.A.	1/1
7902 Grünland Mineralische Böden		1,70 €	LF	k.A.	k.A.	1/1
7903 Ackerland		2,80 €	LF	k.A.	k.A.	1/2
Oggelshausen						
8000 dörfl. Mischgebiet		60 €	MD	0,63	520 m²	4/22
8100 Mischgebiet						aufgelöst in Zone 8000
8200 Wohngebiet		70 €	WA	0,30	700 m²	2/5
8500 Gewerbegebiet		25 €	GE	0,15	4.940 m²	1/2
8901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	9.650 m²	1/10
8902 Grünland Mineralische Böden		1,70 €	LF	k.A.	9.650 m²	1/10
8903 Ackerland		3,20 €	LF	k.A.	16.790 m²	3/8
Seekirch						
9000 dörfl. Mischgebiet		45 €	MD	0,40	k.A.	4/8
9200 Wohngebiet		55 €	WA	k.A.	k.A.	0/1
9901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	2.580 m²	1/3
9902 Grünland Mineralische Böden		1,70 €	LF	k.A.	2.580 m²	1/3
9903 Ackerland		3,20 €	LF	k.A.	k.A.	3/6
Tiefenbach						
10000 dörfl. Mischgebiet		55 €	MD	0,71	400 m²	5/8
10100 Tiefenbach Mischgebiet						aufgelöst in Zone 8000
10200 Wohngebiet		55 €	WA	0,22	580 m²	3/4
10500 Gewerbegebiet		35 €	GE	k.A.	750 m²	4/6
10901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	k.A.	2/3
10902 Grünland Mineralische Böden		1,70 €	LF	k.A.	k.A.	2/3
10903 Ackerland		2,80 €	LF	k.A.	k.A.	2/4
GVV Bad Buchau - gesamt						
Splittersiedlungen, Hofstellen mit Außenbereichscharakter		Wertansatz der jeweils nächsten Ortlage abzüglich 20%				
Wald		1,50 €	LF	k.A.	7.100 m²	23
Gartenland		3,00 €	LF	k.A.	230 m²	6

5.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

Im Rahmen der detaillierten Marktuntersuchungen im Anhang zum Marktbericht wurden für die wichtigsten Nutzungstypen von Grundstücken spezielle GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die dem Sachverständigen eine weitere Prüfung des anzusetzenden Bodenwertes ermöglichen. Unbeachtlich dieser spezialisierten Korrekturfaktoren werden für das Gemeindegebiet verbindliche Umrechnungskoeffizienten für die ausgewiesenen lagetypischen Grundstücksverhältnisse ausgewiesen.

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

Aufgrund der mischgebietlichen Nutzung ohne Festlegung von GFZ können nur die wirtschaftlich relevanten tatsächlichen GFZ-Werte der Objekte für die Umrechnung der Bodenwerte zugrunde gelegt werden. Die Einflussfaktoren im Ermittlungsgebiet sind somit über die tatsächliche erreichte Ist-GFZ und nicht über die theoretisch erreichbare GFZ zu errechnen, die in vielen Fällen wirtschaftlich gar nicht mangels Bodennachfrage effizient umgesetzt werden kann und eine überhöhte Verdichtung für den Käufer in ländlichen Räumen ein Wertmangel darstellt.

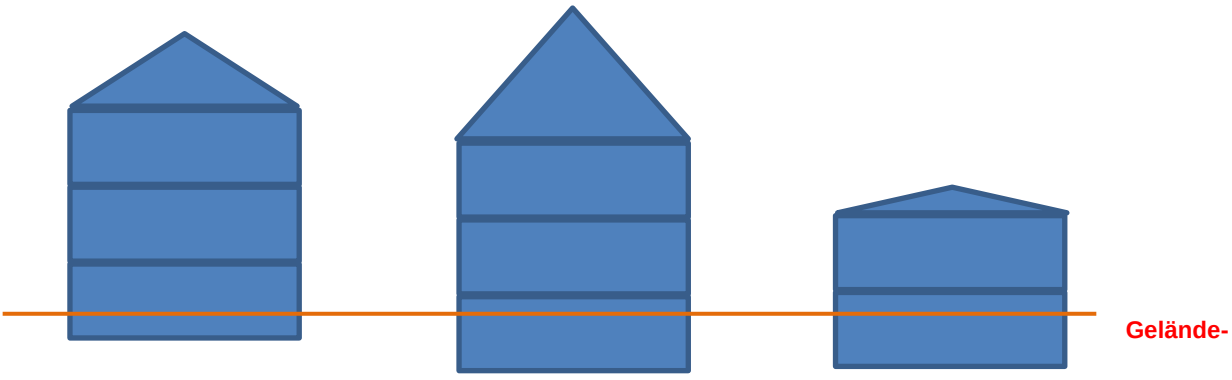
Wertrelevante GFZ

Zur Berechnung der wertrelevanten GFZ wird in Abweichung zur GFZ-Berechnung nach § 2 LBO Baden-Württemberg ein vereinfachter Berechnungsmodus umseitig wie folgt vorgegeben:

Wertrevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

Dachschrägen < 30° - kein Ansatz der Bodenfläche in der GFZ-Ermittlung
Dachschrägen > 55° - voller Ansatz der Bodenfläche in der GFZ-Ermittlung
Untergeschosse, die mehr als 1,40 m im Mittel über das Bodenniveau herausragen sind Vollgeschosse.

Beispiele:

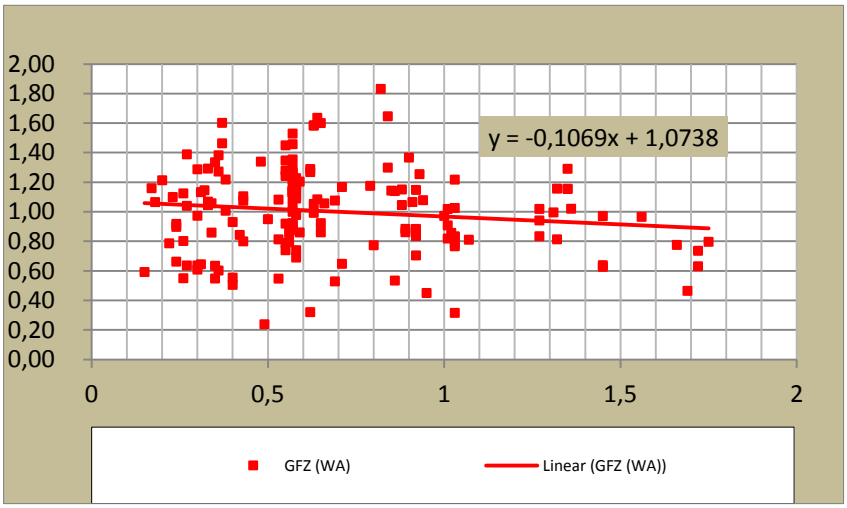


40° Dachneigung **UG = 1,80 m über Niveau**	**60° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**	**28° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**
UG = Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = 2/3 x Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG = Vollgeschoss DG = kein Vollgeschoss
Somit: 3,67 Vollgeschosse	**Somit: 3 Vollgeschosse**	**Somit: 1,00 Vollgeschosse**

5.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

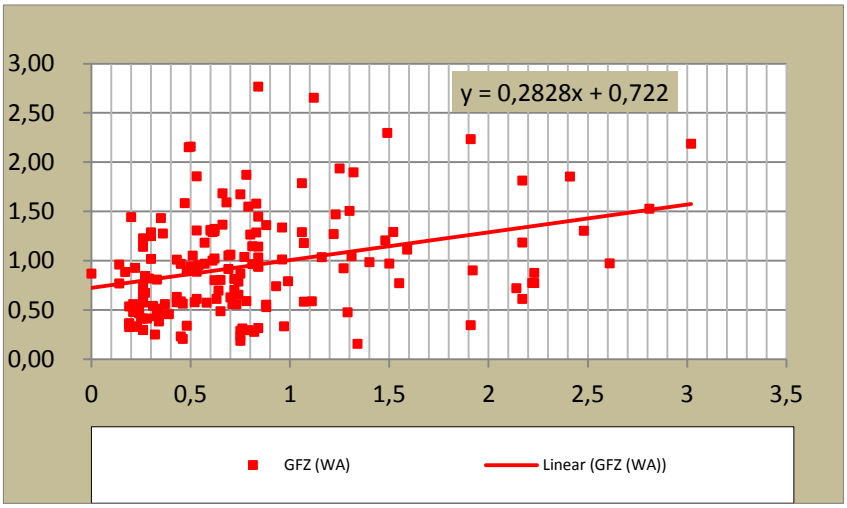
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Kernbereiche, Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

Hinweise

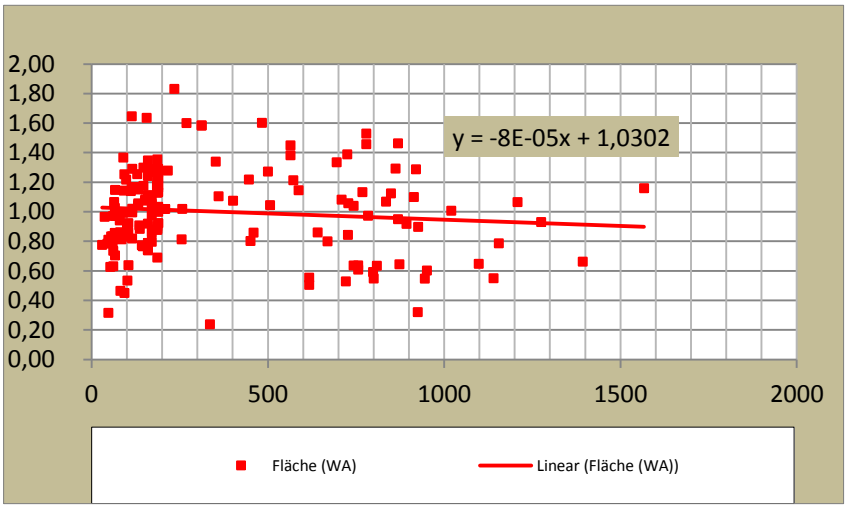
In der Region sind bei niedrigen Bodenwerten und niedrigen Mieten kaum hochverdichtete Grundstücke in WA-Lagen gefragt. Insoweit sind die negativen Tendenzen von Verdichtungen nicht überraschend.

GFZ	WA	MI
0,2	1,052	0,779
0,4	1,031	0,835
0,6	1,010	0,892
0,8	0,988	0,948
1	0,967	1,005
1,2	0,945	1,061
1,4	0,924	1,118
1,6	0,903	1,174
1,8	0,881	1,231

5.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

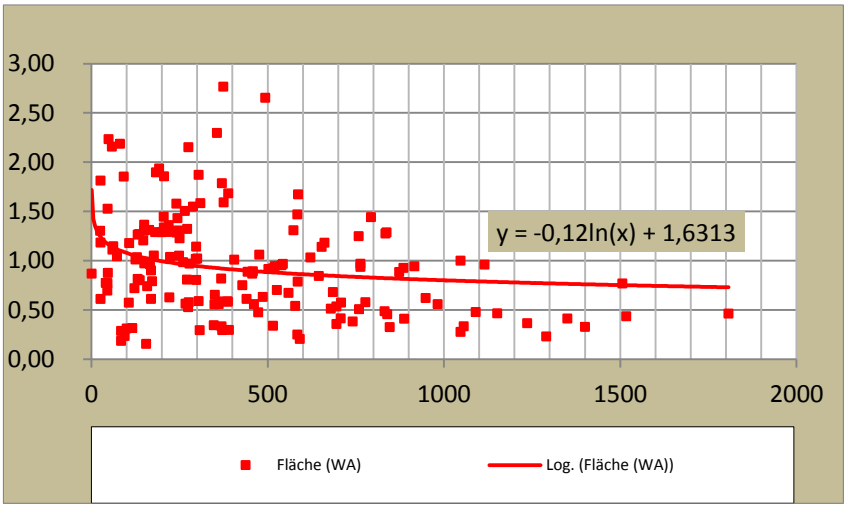
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Kernbereiche, Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

Fläche	WA	MI
250	1,009	0,969
500	0,988	0,886
750	0,967	0,837
1000	0,946	0,802
1250	0,925	0,776
1500	0,904	0,754
1750	0,883	0,735

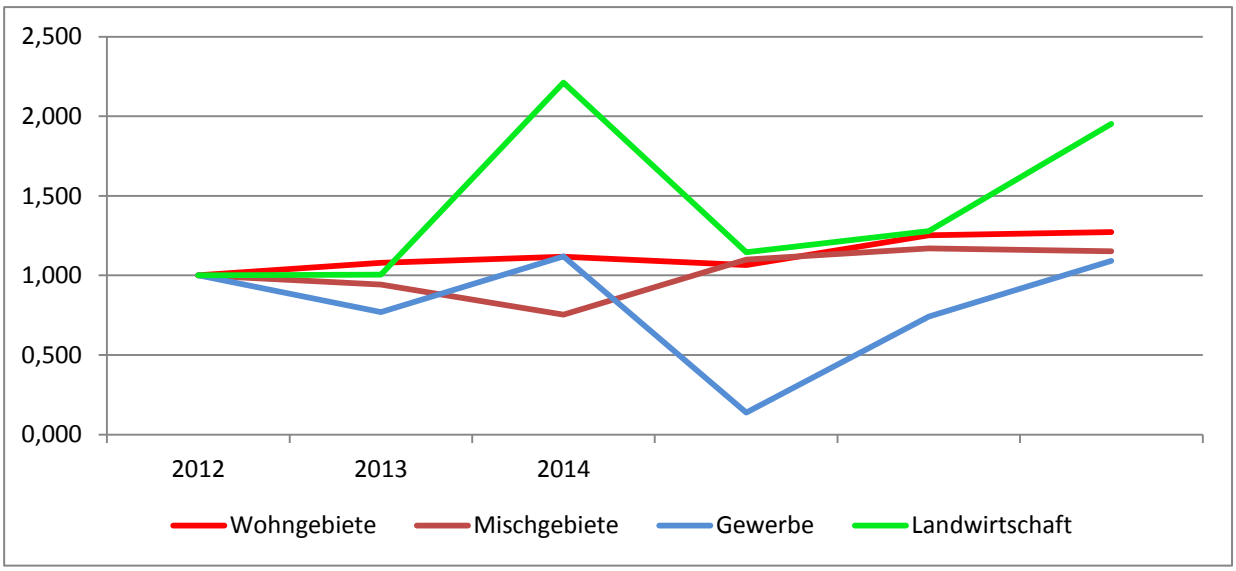
5.1.8 Bodenwertentwicklung

Für die Prüfung der Bodenwertentwicklung stehen leider erst drei Jahre zur Verfügung, da das Miteinbeziehen der Bodenrichtwerte aus früheren Jahren aufgrund der unterschiedlichen Ermittlungsmethodik unsachgerecht wäre.

Gebietsart	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	59,55 €	64,28 €	66,54 €	63,44 €	74,52 €	75,78 €
Mischgebiete / § 34	62,51 €	58,95 €	47,15 €	68,74 €	73,16 €	72,02 €
Gewerbegebiete	36,19 €	27,85 €	40,49 €	5,00 €	26,80 €	39,48 €
Ackerland/Grünland/Wald	1,62 €	1,63 €	3,59 €	1,86 €	2,08 €	3,17 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres

Gebietsart	I 2009	I 2011	I 2012	I 2009	I 2011	I 2012
WA/WR	1,000	1,079	1,117	1,065	1,251	1,273
Mischgebiete / § 34	1,000	0,943	0,754	1,100	1,170	1,152
Gewerbegebiete	1,000	0,770	1,119	0,138	0,741	1,091
Ackerland/Grünland/Wald	1,000	1,005	2,213	1,145	1,278	1,952



5.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	31	51	52	47	46	48
Mischgebiete / § 34	42	40	40	37	58	46
Gewerbegebiete	2	3	2	2	8	5
Ackerland/Grünland/Wald	30	30	29	55	21	57

5.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	2.505 T€	4.425 T€	4.660 T€	3.307 T€	3.773 T€	4.637 T€
Mischgebiete / § 34	4.001 T€	3.353 T€	2.261 T€	3.495 T€	6.215 T€	4.791 T€
Gewerbegebiete	206 T€	282 T€	401 T€	1 T€	1.407 T€	92 T€
Ackerland/Grünland/Wald	868 T€	296 T€	981 T€	602 T€	610 T€	597 T€

5.1.8.3 Flächenentwicklung

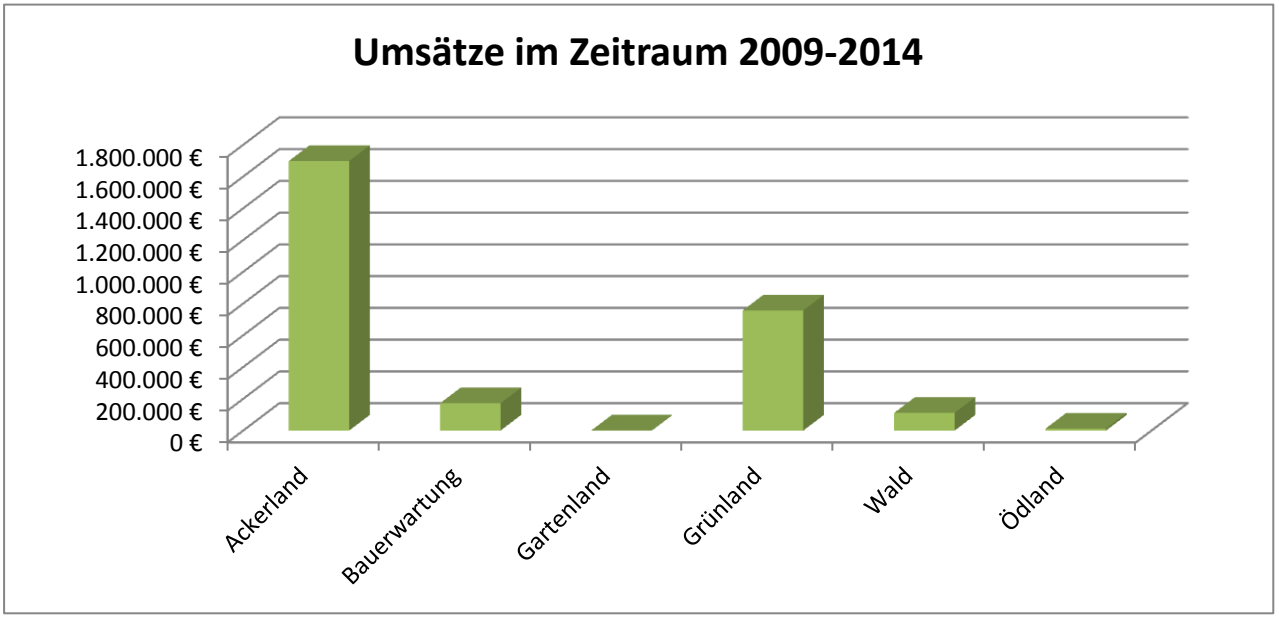
Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	48.311 m²	81.242 m²	29.840 m²	21.806 m²	48.451 m²	34.922 m²
Mischgebiete / § 34	51.445 m²	21.719 m²	60.096 m²	120.439 m²	50.365 m²	35.055 m²
Gewerbegebiete	11.856 m²	4.916 m²	45.250 m²	217 m²	22.843 m²	2.343 m²
Ackerland/Grünland/Wald	83,7 ha	21,3 ha	35,8 ha	33,4 ha	25,5 ha	22,3 ha

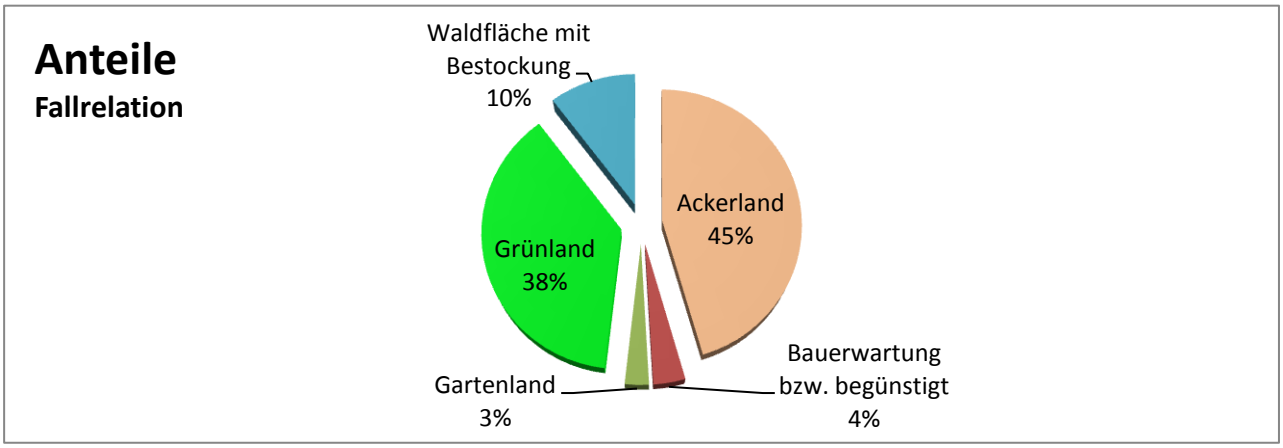
5.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ermittlungsergebnisse	Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.
erfasste Objekte	225 Vergleichsgrundstücke
typisch landwirtschaftlich	224 Vergleichsgrundstücke

5.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke

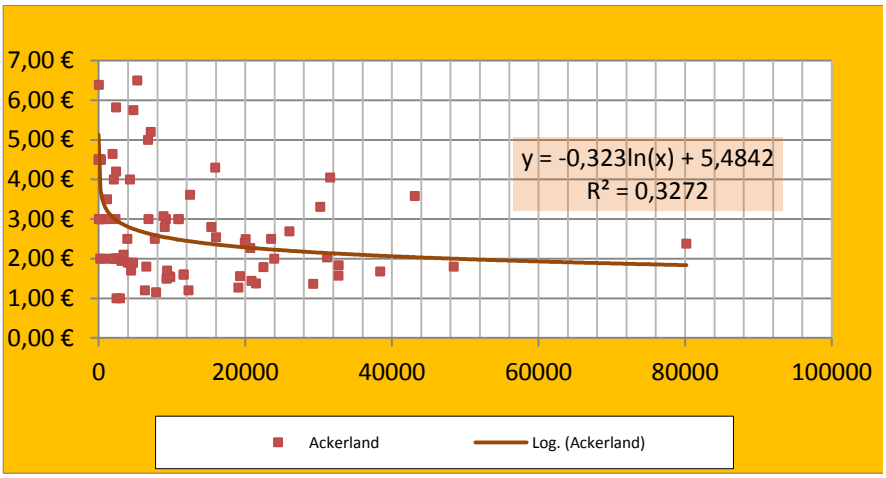
Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	101	9.864 m²	2,98 €	1,00 €	6,50 €
Bauerwartung bzw. begünstigt	8	3.167 m²	7,48 €	4,64 €	13,53 €
Gartenland	6	233 m²	3,00 €	0,27 €	7,00 €
Grünland	84	6.516 m²	1,33 €	0,30 €	5,94 €
Waldfläche mit Bestockung	23	7.089 m²	1,47 €	0,32 €	4,19 €





5.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße Ackerland



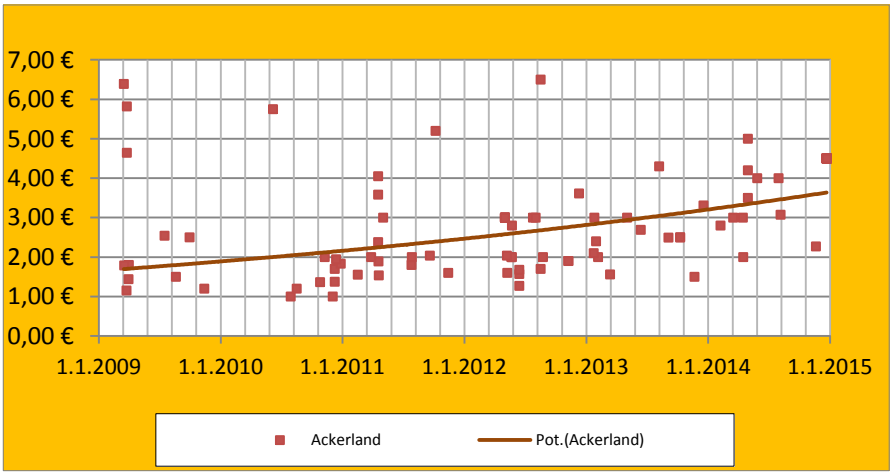
Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

800 m²	3,33 €
1.500 m²	3,12 €
3.000 m²	2,90 €
6.000 m²	2,67 €
10.000 m²	2,51 €
20.000 m²	2,29 €
40.000 m²	2,06 €
80.000 m²	1,84 €

Beispiel

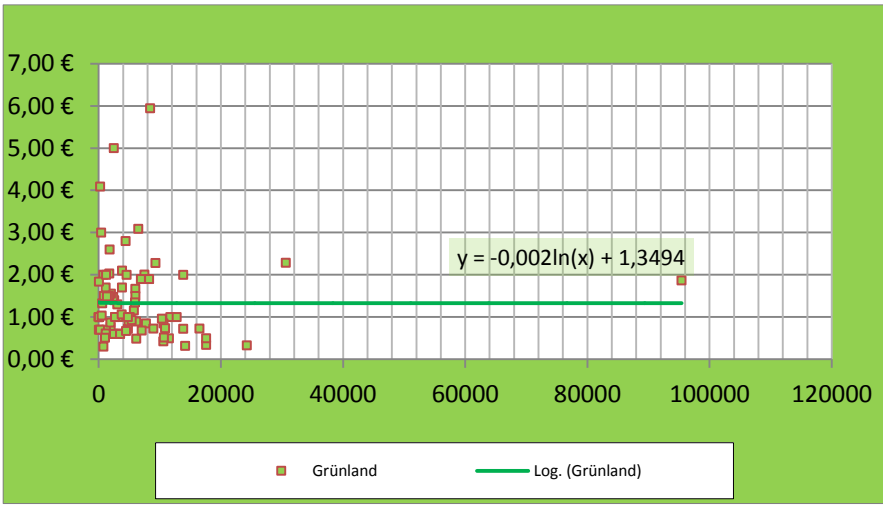
	Fläche	*URK*
Objekt	5.000 m²	2,73 €
Mittel	9.864 m²	2,51 €
Korrelation		-0,3520

nach Kaufdatum



5.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße
Grünland



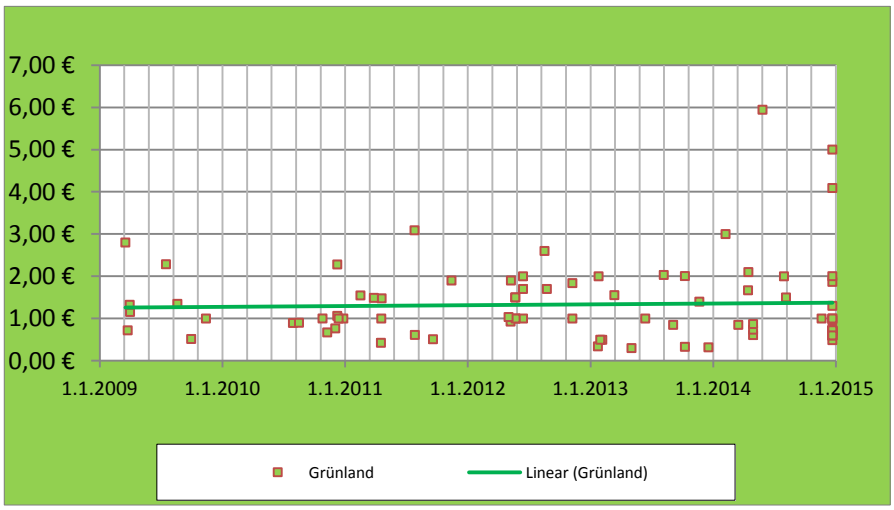
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

800 m²	1,34 €
1.500 m²	1,33 €
3.000 m²	1,33 €
6.000 m²	1,33 €
10.000 m²	1,33 €
20.000 m²	1,33 €
40.000 m²	1,33 €
80.000 m²	1,33 €

Beispiel

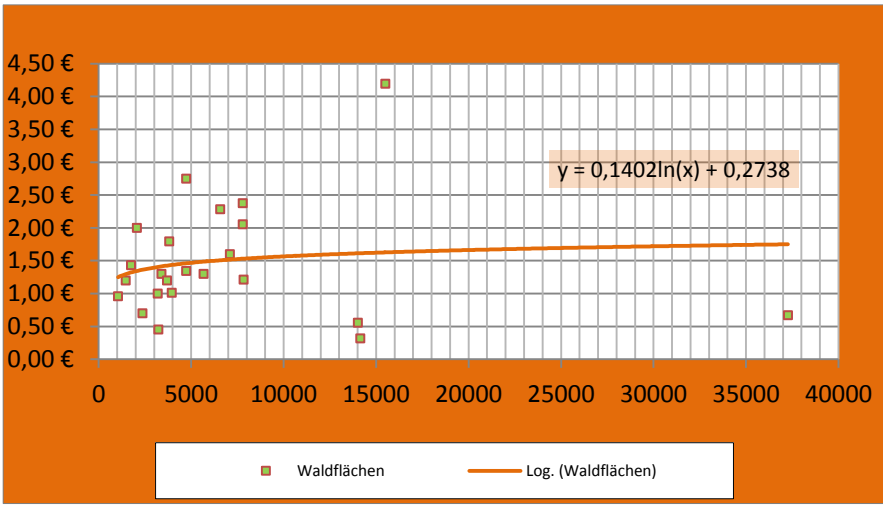
	Fläche	*URK*
Objekt	10.000 m²	1,33 €
Mittel	6.516 m²	1,33 €
Korrelation		-0,0011

nach Kaufdatum



5.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



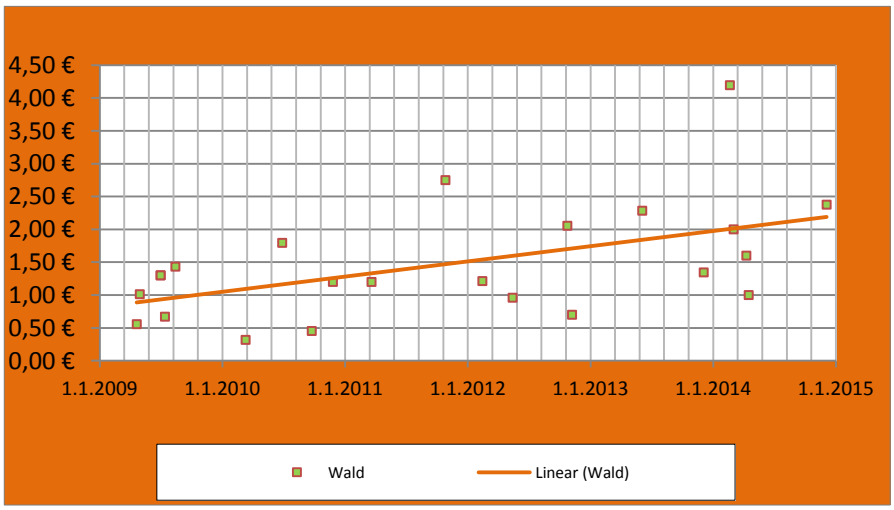
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

800 m²	1,21 €
1.500 m²	1,30 €
3.000 m²	1,40 €
6.000 m²	1,49 €
10.000 m²	1,57 €
20.000 m²	1,66 €
30.000 m²	1,72 €
40.000 m²	1,76 €

Beispiel

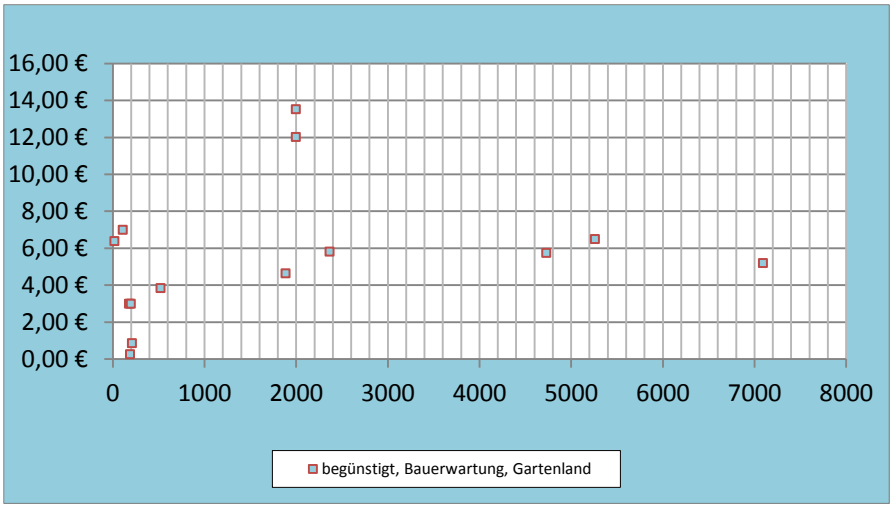
	Fläche	*URK*
Objekt	5.000 m²	1,47 €
Mittel	7.089 m²	1,52 €
Korrelation		-0,0287

nach Kaufdatum

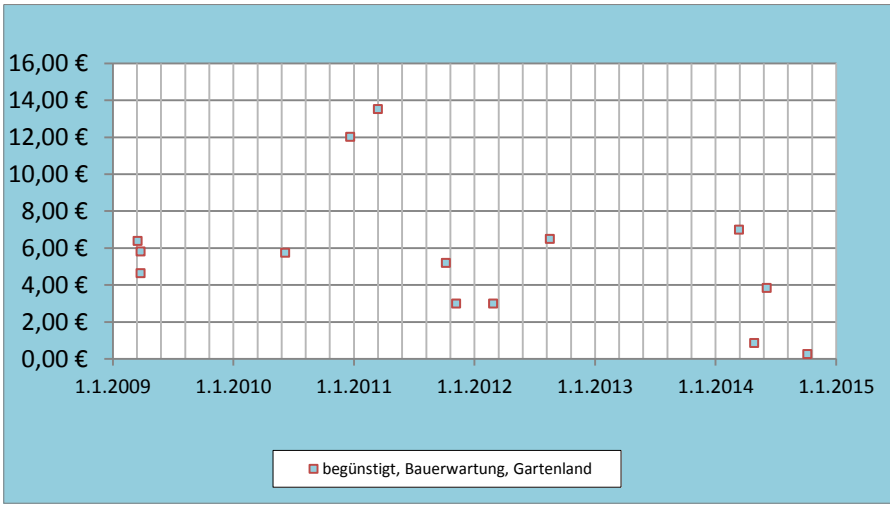


5.2.5 Wertentwicklung von Bauerwartungsland, begünstigtem Agrarland, Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



nach Kaufdatum



6 Bebaute Grundstücke

Expertenteil

Die nachfolgenden Marktuntersuchungen sind als Detail-untersuchungen für Sachverständige zu verstehen, denen mittels der ausgewiesenen Werte eine genauere Feinabstimmung der jeweiligen Wertermittlungskomponenten ermöglicht werden soll.

Grundlagen der Untersuchungen

Die Untersuchung wurde mit Hilfe des Kaufpreissammlungprogramms WertPRO-KPA vorgenommen.

Untersuchungen

Soweit auswertbare Grundstücksfälle vorhanden waren, wurden für die wichtigsten Objekttypen Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungs-faktoren, Vergleichswerte und Bodenwerteinflüsse untersucht.

Kursivhinweise

Werden Werte kursiv dargestellt, so sind erst wenige Fälle erfasst worden, deren Aussagekraft für das lokale Umfeld als beschränkt anzusehen sind. Insbesondere sind dann Extrapolationen bei Objektabweichungen im verstärktem Umfang notwendig.

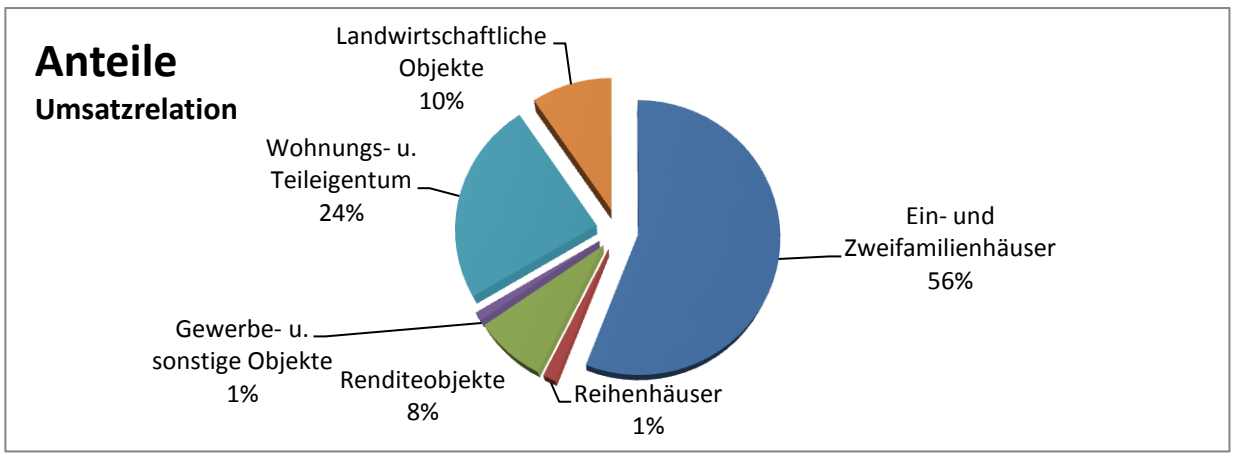
Qualitätsmerkmale

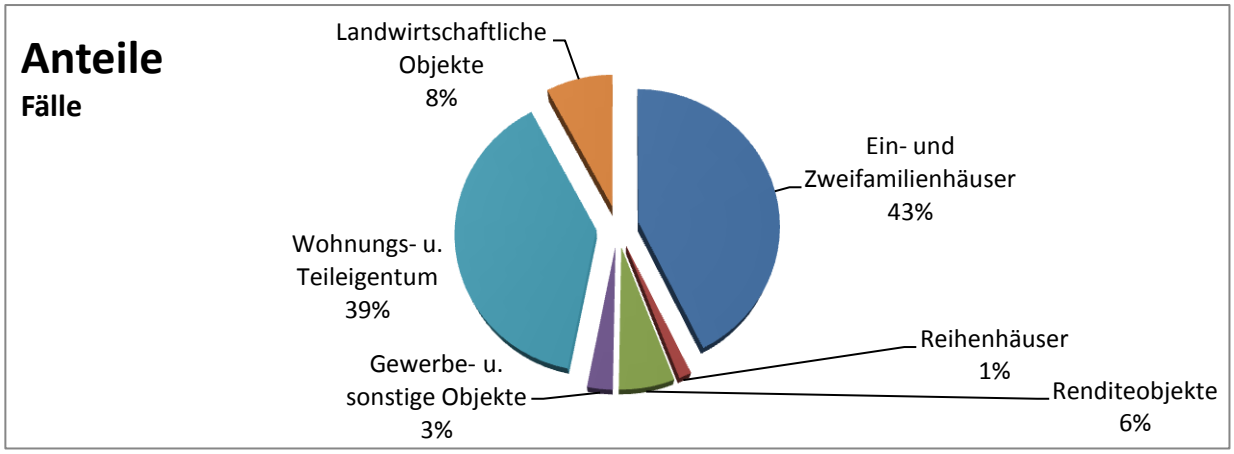
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

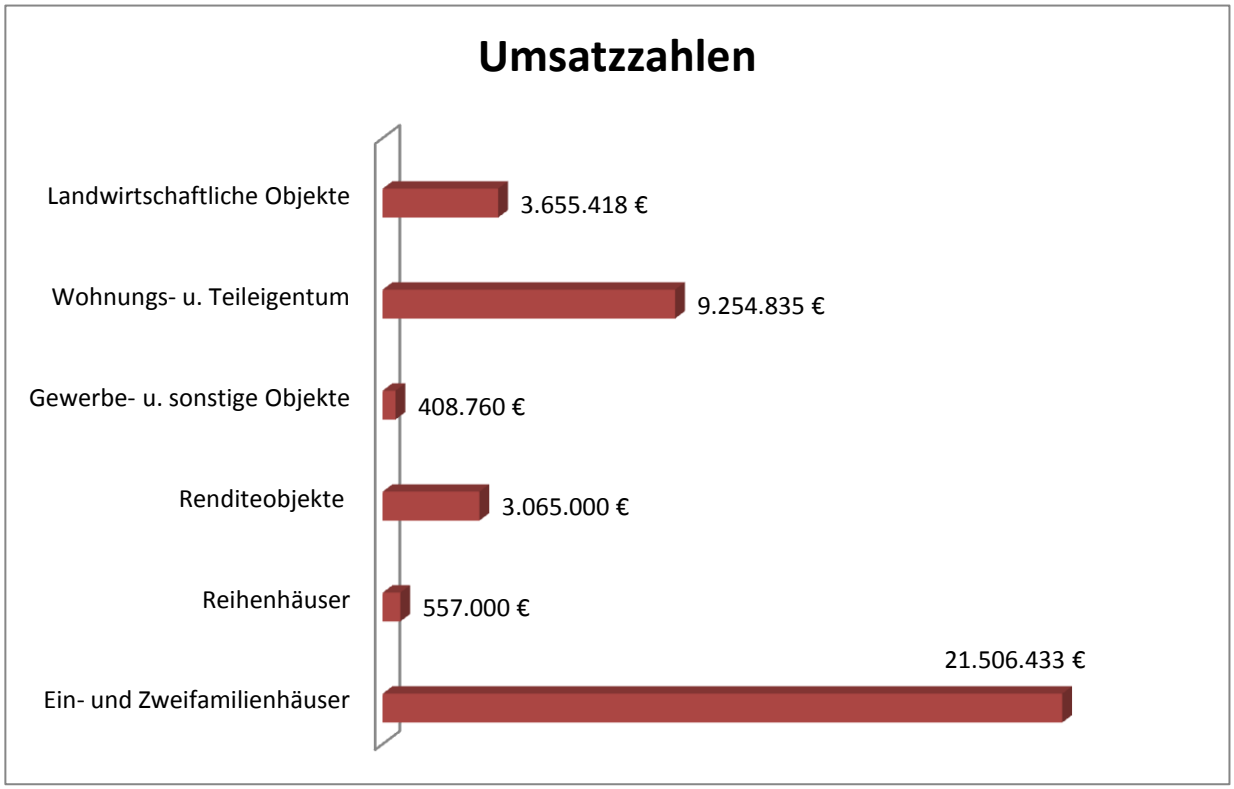
Note	Qualität	*NHK 2010*	*Stufe*
1	sehr gut	*stark gehoben*	*5*
2	gut	*gehoben*	*4*
3	mittel	*mittel*	*3*
4	einfach	*einfach*	*2*
5	sehr einfach	*einfachst*	*1*

6.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut) 2009-2014

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	152	113.268 m²	22.522 m²	21.506.433 €
Reihenhäuser	5	1.187 m²	706 m²	557.000 €
Renditeobjekte	22	14.388 m²	6.348 m²	3.065.000 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	10	47.603 m²	4.475 m²	408.760 €
Wohnungs- u. Teileigentum	139	18.670 m²	9.902 m²	9.254.835 €
Landwirtschaftliche Objekte	28	126.768 m²	13.203 m²	3.655.418 €
Summe	**356**	**321.884 m²**	**57.157 m²**	**38.447.446 €**







6.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

Im vorderen Teil A des Grundstückmarktberichts werden die wichtigsten Markteinflussdaten für bebaute Grundstücke veröffentlicht. Darüber hinaus sind im Teil B des Grundstückmarktberichts weitere Marktdaten für Gutachtenszwecke abgebildet.

Nachfolgend werden in gekürzter Form die wesentlichen Einflussdaten für folgende Bewertungsverfahren dargestellt:

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

6.3 Daten für Ertragswertverfahren

Rechtsgrundlage Liegenschaftszinssatz

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten von renditeorientierten Immobilien dient der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren analog dem Sachwertfaktor im Sachwertverfahren. Demgemäß gehört die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 31.07.2009 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010).

Eigene Untersuchungen

Soweit im lokalen Markt Auswertungen erfolgen konnten, wurden die Liegenschaftszinssätze nach einschlägigen Modellparametern der ImmoWertV berechnet.

Fallauswahl / RND

Objekte, die nachhaltig vermietbar sind. Liquidationsobjekte wurden aus der Untersuchung ausgeschieden. Die niedrigen Restnutzungsdauern von Bauernhöfen sind jedoch üblich.

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	135	31 Jahre	77 €
Eigentumswohnungen	122	39 Jahre	81 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*31*	26 Jahre	75 €
Gewerbeobjekte	*10*	11 Jahre	50 €
Landwirtschaftliche Objekte	9	13 Jahre	50 €

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,3%	3,8%	9,8%
Eigentumswohnungen	1,7%	4,5%	6,9%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	1,4%	6,3%	13,1%
Gewerbeobjekte	3,8%	8,8%	16,1%
Landwirtschaftliche Objekte	1,1%	2,5%	6,3%

6.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Objekte mit einer Mindest-RND von 15% der typisierten Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwert-Richtlinie mit folgendem Restnutzungsdauermodell:

ohne Modernisierung — Ansatz des historischen Baujahrs

Kernsanierung — Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

Kernsanierungsjahr	1980
abzüglich	
10% der Gesamtnutzungsdauer	
Beispiel 70 Jahre	-7
fiktives Baujahr	**1973**

Modernisierungen	Übernahme des Modells Anlage 4 der Sachwertrichtlinie - SW-RL in der Fassung vom 05.09.2012.
Kombination	Erfolgte eine Kernsanierung vor der Modernisierung diente das fiktive Baujahr der Kernsanierung als Grundlage für die Alterseinschätzung des Modells der SW-RL.

Gesamtnutzungsdauer

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer erfolgte gem. der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie - SW-RL in der Fassung vom 05.09.2012. Dabei wurde eine Abweichung von der jeweils mittleren Ausstattungsstufe wie folgt berücksichtigt:

sehr gut (5)	+ 10 Jahre	mittel (3)	+ 0 Jahre	einfach (2)	./. 5 Jahre
gut (4)	+ 5 Jahre			einfachst (1)	./. 10 Jahre

Bodenwert

Es wurde der objekttypische Bodenwert (ungedämpft) zugrunde gelegt. Bei übergroßen Grundstücken wurden separat bebaubare oder handelbare Grundstücke abgetrennt.

Rohertrag

Es wurden die marktüblichen Mieten auf der Grundlage des ortsüblichen nachhaltigen Mietniveaus zugrunde gelegt. Die Ist-Miete wurde aufgrund der teilweisen sehr subjektiven Umstände nicht berücksichtigt. Die Basismiete wurden im Expertenteil in Form von Regressionstrendverläufen dargestellt.

Folgende Mietspannen, bezogen auf die vermietbare Fläche (bei Mischobjekten Wohn- und Nutzfläche, bei Gewerbe Nutzflächen) wurden bei den ausgewerteten Objekten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,29 €	4,77 €	7,09 €
Eigentumswohnungen	3,78 €	5,22 €	7,02 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*1,68 €*	*4,03 €*	*5,64 €*
Gewerbeobjekte	*1,16 €*	*2,27 €*	*3,41 €*
Bauernhöfe	1,29 €	1,93 €	2,38 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach den Grundlagen der II. Berechnungsverordnung jeweils geschätzt. Hierbei wurden im Mittel folgende Spannen erreicht:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	16,6%	22,9%	29,8%
Eigentumswohnungen	18,5%	23,5%	25,8%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	19,3%	24,4%	28,0%
Gewerbeobjekte	23,4%	25,2%	28,5%
Landwirtschaftliche Objekte	25,6%	28,0%	29,2%

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz lässt sich am ehesten mit der objekttypisch erweiterten Nettorendite erläutern. Die Nettorendite eines Grundstücks ermittelt sich danach wie folgt:

$$\text{Nettorendite in \%} = \frac{\text{Reinertrag (Miete ./. Bewirtschaftung)}}{\text{Kaufpreis}}$$

Da in Deutschland das zweigliedrige Ertragswertverfahren vorrangig ist, ist diese Betrachtungsweise für die Anwendung nicht ausreichend. Es müssen noch die objektspezifischen Elemente Restnutzungsdauer und Bodenwert des Grundstücks berücksichtigt werden. Dies kann nur mittels einer Grenzwertanalyse (Iterationsverfahren) unter folgender Formel vorgenommen werden:

Iterative Formel:

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks
KP = Kaufpreis
BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks
q = 1 + 0,01 x p (p = Reinrendite s. oben)
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

6.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

	Rohertrag (Kaltmiete, ortsüblich)
./.	nicht abzugsfähige Bewirtschaftungskosten
	Jahresreinertrag
./.	Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)
	Jahresreinertrag der baulichen Anlage*
x	Rentenbarwertvervielfältiger nach ImmoWertV Besonderheit: nachträglich jährlicher Mietzufluss
	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	**Bodenwert** ggf. Anpassungen über GFZ-/Flächenkorrekturen
	Ertragswert
+	**besondere wertbeeinflussende Merkmale** ggf. nach § 8 ImmoWertV
	Verkehrswert nach § 194 BauGB

***)Liquidationswertschema**

Im Falle einer Unrentierlichkeit des Bodens (bei Feststellung eines negativen Gebäudereinertrags) ist ein Liquidationswertansatz wie folgt sachgerecht:

	Bodenwert
./.	Freilegungskosten (Abbruchkosten - evtl. mit zeitlicher Anpassung)
	Bodenwert des freigelegten Grundstücks

6.4 Daten für Sachwertverfahren

Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

Die Bewertung von Grundstücken führt bei Anwendung des Sachwertverfahrens nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die ermittelten vorläufigen Sachwerte an die regionalen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Denn beim vorläufigen Sachwert handelt es sich lediglich um einen fiktiven modellhaften Berechnungswert, der in der Regel auf mittleren Herstellungskosten des Bundes basiert und deshalb bei einem analogen Objekt in wertgleicher Lage unter Anwendung des gleichen Berechnungsmodells (seit Einführung der Sachwertrichtlinie SW-RL die NHK 2010) bundesweit einheitlich ist. Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 31.07.2009 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. 05.2010).

Fallauswahl

Objekte, die nachhaltig nutzbar sind. Liquidationsobjekte wurden aus der Untersuchung ausgeschieden.

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	135	31 Jahre	77 €
Eigentumswohnungen	122	39 Jahre	81 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*31*	26 Jahre	75 €
Gewerbeobjekte	*10*	11 Jahre	50 €
Landwirtschaftliche Objekte	9	13 Jahre	50 €

Marktanpassungen

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	-35,5%	9,1%	61,9%
Eigentumswohnungen	-39,4%	2,9%	32,5%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*-76,2%*	*-12,3%*	*61,2%*
Gewerbeobjekte	*-66,1%*	*-42,5%*	*-23,2%*
Landwirtschaftliche Objekte	-61,7%	-24,4%	1,5%

6.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

Modellparameter

Seit Einführung der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sind die Modellparameter bundesweit bis auf wenige Aussnahmetatbestände festgeschrieben. Diese in den Auswertungen berücksichtigten Ermittlungsvorschriften werden in Kürze wie folgt dargestellt:

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)

Gebäudebaujahresklassen

keine

Gebäudestandard

Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser
Stufen 1 (einfachst) bis 5 (sehr gehoben)

andere Gebäudetypen Stufen 3 (mittel) bis 5 (sehr gehoben)

Baunebenkosten

in den NHK 2010 bereits enthalten

Regionalfaktoren

keine (weder Ortsgröße noch Bundeslandfaktor)

Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche
Baupreisindex	Gebäudespezifischer Index des Statistischen Bundesamts derzeit Preisbasis = 2010
Baujahr	
Gesamtnutzungsdauer	wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4
Restnutzungsdauer	
Alterswertminderung	Lineares Modell ohne Restwertbildung
Besondere Bauteile	Soweit diese nicht gesondert bewertbare selbständige Baukörper darstellen wurden diese als in den BGF-Werten bereits erfasst gewertet.
Außenanlagen	Es wurde eine Außenanlagepauschale von 3% berücksichtigt.
Bodenwerte	Es wurden ungedämpfte Bodenwerte berücksichtigt.
Grundstücksfläche	Selbständig bewertbare Grundstücksteile wurden ausgesondert.
Sonstige Hinweise	Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte damit vom fiktiv schadensfreien und weitgehend standardisierten Objekt. Kauffälle mit wertmäßig nicht erfassbaren Besonderheiten wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

6.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

	Ermittlung der maßgeblichen Bruttogrundfläche
x	maßgebliche Normalherstellungskosten 2010
	Neuherstellungswert der baulichen Anlagen
./.	Alterswertminderung linear
	Gebäuderestwert
	Wertermittlung der Außenanlagen, ggf. pauschal
./.	Alterswertminderung
	Restwert der Außenanlagen
+	**Bodenwert** ggf. Anpassungen über GFZ-/Flächenkorrekturen
	angepasster Bodenwert
	Gebäuderestwert
+	Außenanlagen
+	angepasster Bodenwert
	vorläufiger Sachwert
x	Marktanpassungsfaktor
	marktangepasster Sachwert
+	**besondere wertbeeinflussende Merkmale** ggf. nach § 8 ImmoWertV
	Verkehrswert nach § 194 BauGB

6.5 Daten für Vergleichswertverfahren

Vorbemerkungen

Für die Vergleichswertanalyse wurden die Verläufe der Quadratmeterpreise, bezogen auf die Wohnfläche bzw. vermietbare Nutzfläche, in Regressionsverläufen dargestellt. Für Tabellengliederungen sind in Gemeinden unter 50.000 Einwohner kaum die ausreichende Anzahl von Kaufpreisfällen zu gewinnen.

6.5.1 Modellparameter für Vergleichswertfahren

Fallauswahl

Objekte, die nachhaltig nutzbar sind. Liquidationsobjekte wurden aus der Untersuchung ausgeschieden.

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	135	31 Jahre	77 €
Eigentumswohnungen	122	39 Jahre	81 €
Mehrfamilienhäuser	*31*	26 Jahre	75 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	*10*	11 Jahre	50 €
Landwirtschaftliche Objekte	9	13 Jahre	50 €

Folgende Mietspannen, bezogen auf die vermietbare Fläche (bei Mischobjekten Wohn- und Nutzfläche, bei Gewerbe Nutzflächen) wurden bei den ausgewerteten Objekten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	208 €	981 €	2.374 €
Eigentumswohnungen	390 €	979 €	2.867 €
Mehrfamilienhäuser	*212 €*	*525 €*	*1.131 €*
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	*46 €*	*223 €*	*350 €*
Bauernhöfe	140 €	319 €	541 €

Gebäudestandard

Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser
Stufen 1 (einfachst) bis 5 (sehr gehoben)

andere Gebäudetypen Stufen 3 (mittel) bis 5 (sehr gehoben)

Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4

Stellplätze

In den Preisen sind die übliche Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagenstellplätzen bereits enthalten.

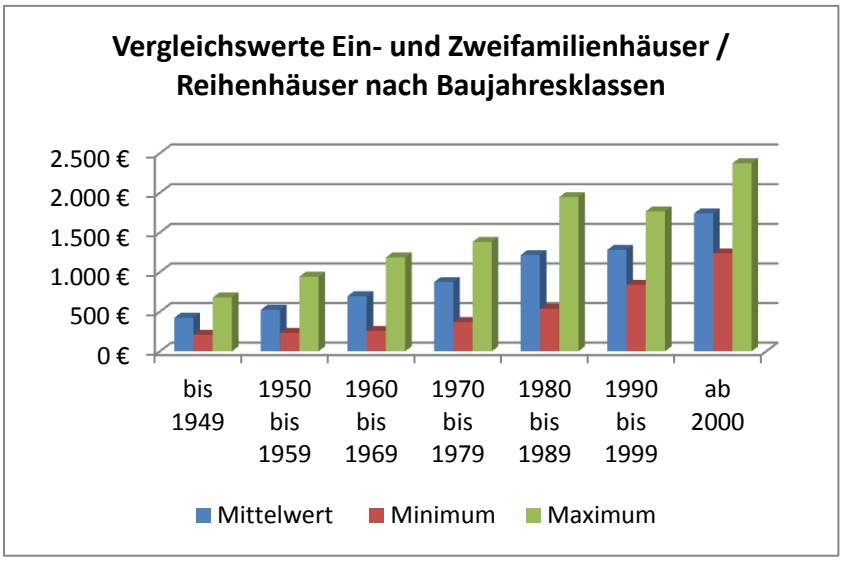
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m²	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m²	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m²	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m²	ab 3. Garage

6.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamlienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

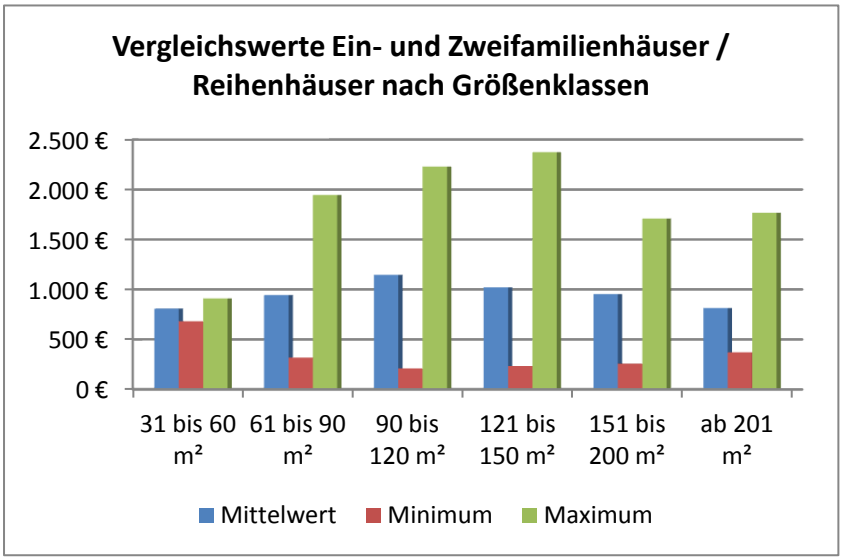
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



*Baujahresklasse nach **fiktivem** Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)*

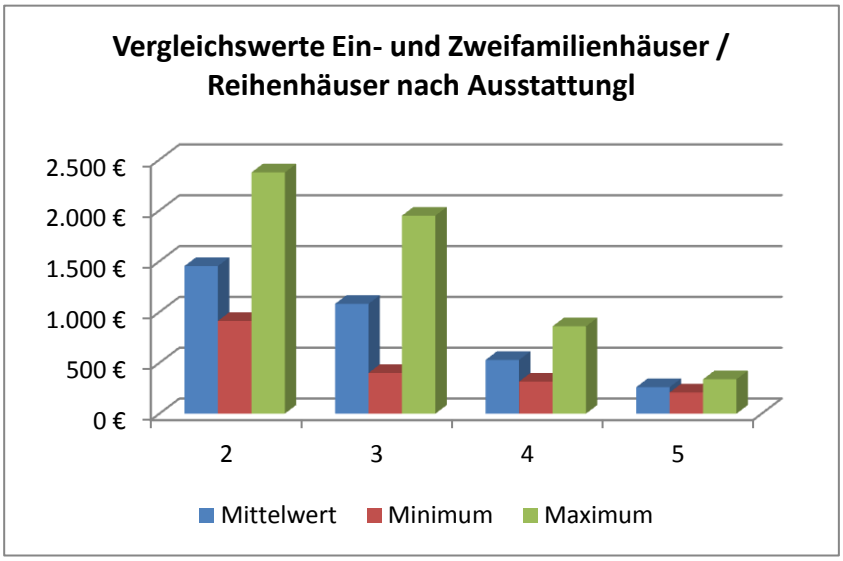
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

1 = sehr gut
2 = gut
3 = mittel
4 = einfach
5 = sehr einfach



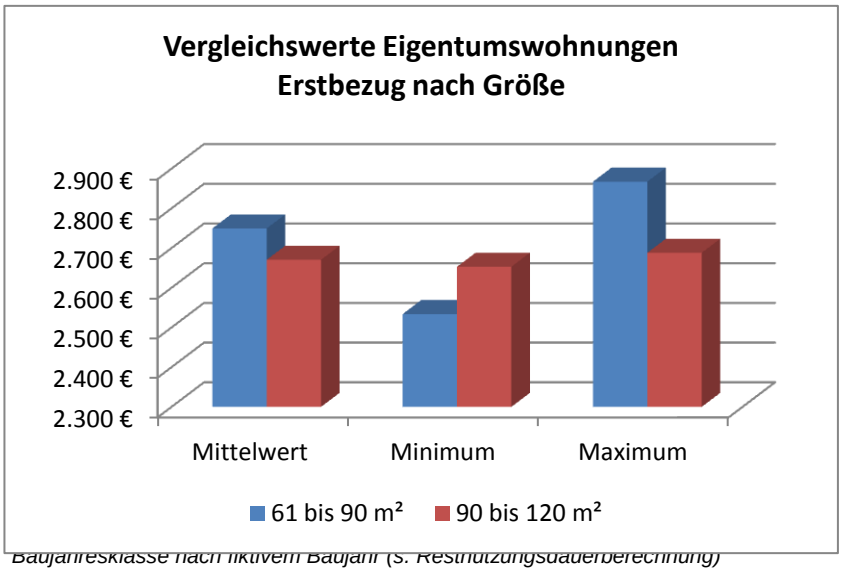
Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

6.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Neubaufälle

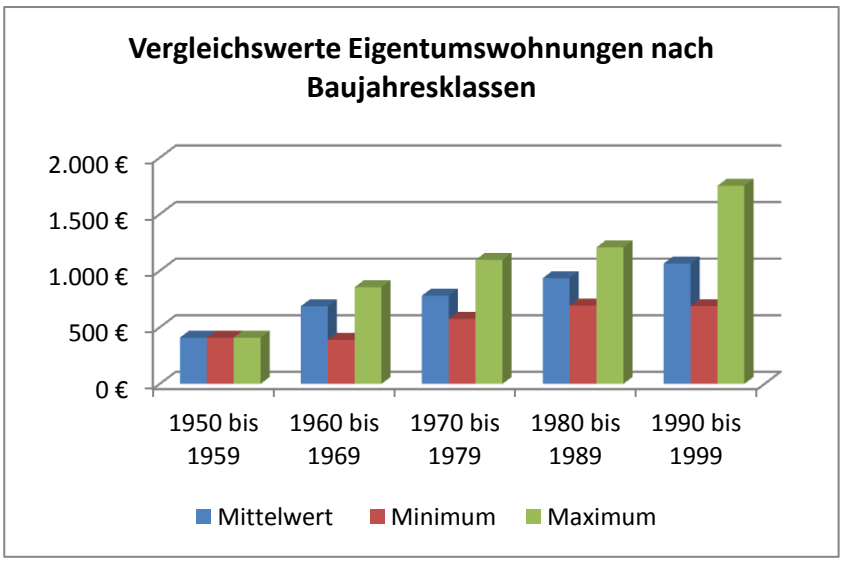
Im Berichtszeitraum konnten folgende Erstbezugsverkäufe von Eigentumswohnungen festgestellt werden.

Erstbezugsfälle nach Größe



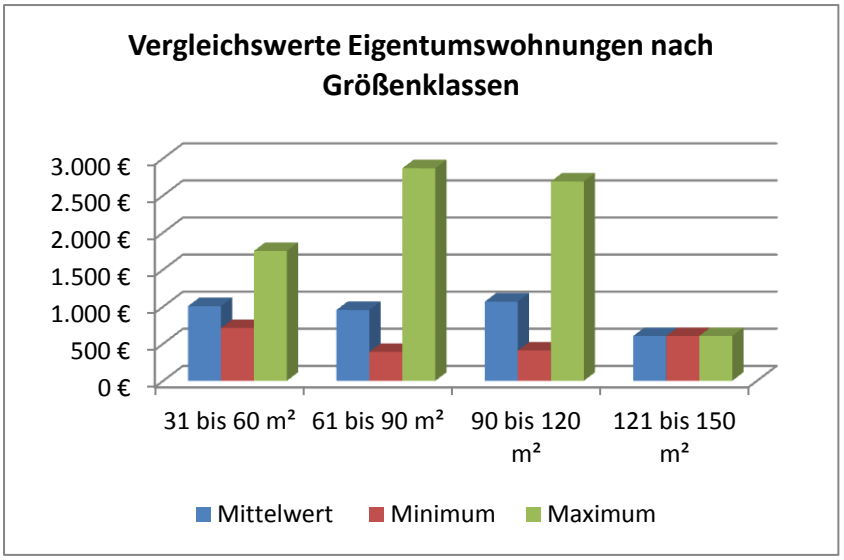
Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



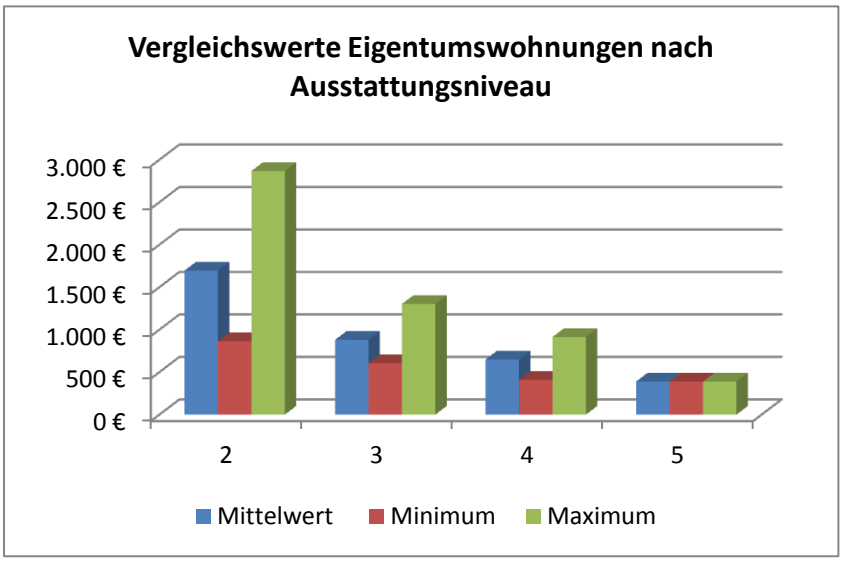
Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung



1 = sehr gut
2 = gut
3 = mittel
4 = einfach
5 = sehr einfach

Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

6.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

In der Regel wurden die gehandelten Grundstücke in der zurückliegenden Marktuntersuchung in der Regel 4 bis 5 wesentliche Einflussmerkmale untersucht, durch die sich ein typischer Käufer leiten lässt. Die Ergebnisse der einzelnen Auswertungen können hinsichtlich ihrer Aussagekraft durch die Korrelationen sachverständig berücksichtigt werden. Empfohlen wird ein Anteilgewichtungsmodell anhand der Korrelationswerte.

Bodenwert
= Lagefaktor

Der jeweils ermittelte Bodenwert je m² Grundstücksfläche ist ein entscheidendes Lagekriterium für die Nachfrage nach einem Objekt innerhalb des Marktgebiets. In der Regel lassen sich entsprechende Abhängigkeiten aus den Auswertungen feststellen. Es ist zu beachten, dass der gebietstypische Richtwert als Ausgangsgrundlage angepasst um lagetypische Zu- und Abschläge zugrunde gelegt wird. Baurechtliche Anpassungen sind nur im Rahmen von GFZ-Anpassungen/Flächenanpassungen zu berücksichtigen.

Hauptnutzfläche

Die Hauptnutzfläche stellt für den Markt eine Risikokomponente dar. Große Objekte werden in der Regel nur noch von wenigen Investoren wirtschaftlich getragen werden können. So scheiden eine relativ große Anzahl von Marktteilnehmern aus Kapitalbeschaffungsgründen aus. Gleichzeitig erhöht sich das Risiko durch die geringere Diversifikation des Risikos.

Mietniveau der Objekte

Das Mietniveau ist zunächst ebenfalls ein typischer Lagefaktor wie der Bodenrichtwert. Gleichzeitig ist dieses auch stark beeinflusst durch die vorhandene Ausstattung und der Modernität des Objekts. Im Rahmen der Renditeerwartung fällt der Blickpunkt jeden Investors zunächst auf die Miete bzw. auf den Nutzwert des Gebäudes, so dass dieser Basis ein erheblicher Einfluss auf die Marktentscheidung unterstellt werden kann.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist weiterer stark zu beachtender Einfluss für den Investor. Der Marktteilnehmer erwartet eine ausreichende Restlebensdauer seines Gebäudes. Diese muss nicht mit seiner geplanten Investitionszeit übereinstimmen, da er seine EXIT-Bedingung durchaus schon früher setzen kann. Allerdings erwartet er dann einen entsprechenden Restwert des Objekts im Zeitpunkt des EXITS um seine Renditeforderung bzw. seine eigenen wohnwirtschaftlichen Ansprüche an das Objekt zu erreichen.

Die Bestimmung der Restnutzungsdauer erfolgte dabei nach den Vorschlägen der ImmoWertV und der aktuellen Fassung der Sachwertrichtlinie (SW-RL).

6.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

Für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist ein in Abweichung zur allgemeinen Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB gesondertes Bewertungsverfahren nach BewG vorgeschrieben. Hierzu hat der berichtserstattende Gutachterausschuss spezielle Werte ausgewiesen, die lex specialis den Anlagen zum Bewertungsgesetz gegenüber als vorrangig anzusehen sind.

Anwendungsbereiche

<u>Für Besteuerungsfälle vor dem 01.01.2012:</u>

Vergleichswertverfahren

Es sind für die Bedarfswertermittlung die Vergleichswerte nach Regressionsermittlung für folgende Objekte gültig:

Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen

Ertragswertverfahren

Es sind die speziellen Liegenschaftszinssätze für steuerliche Zwecke anzuwenden (siehe Modellparameter Fälle ab dem 2012).

	Für Besteuerungsfälle ab dem 01.01.2012:
Sachwertverfahren	Es können die speziellen Wertzahlen für die jeweiligen Gebäudetypen verwendet werden.
Modellparameter	Regelherstellungskosten 2012
	Lineares Alterswertminderungsmodell
	Baujahresklassen nach RHK 2012 (einfach, mittel, gehoben)
	Modernisierungseinschätzungen nach Richtlinie
	Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 BewG
	Mindestrestwert von 40% des Sachwerts
Ertragswertverfahren	Für Renditeobjekte wurden spezielle Liegenschaftszinssätze ermittelt, die das Modell des BewG explizit berücksichtigen.
Rohertrag	Für die Schätzung des Rohertrags (ortsübliche Mieten) sind die Regressionswerte der jeweiligen Mietwertdiagramme anzuwenden.
Bewirtschaftungskosten	Als Bewirtschaftungskosten sind die Mittelwerte der jeweiligen Gebäudetypen anzuwenden.
Restnutzungsdauer	Es wurde eine Mindestrestnutzungsdauer von 30% der Gesamtnutzungsdauer in entsprechenden Fällen berücksichtigt.
Vergleichswertverfahren	Bei fehlender tatsächlicher Verständigung zwischen Bewertungsstelle und Steuerpflichtigem gilt der Vorrang des jeweiligen Vergleichswertverfahrens gegenüber den anderen Bewertungsverfahren.
GFZ-Hinweise Ist-GFZ	Eine Umrechnung der Bodenwerte hat explizit nach den erreichten Ist-Werten zu erfolgen. Umrechnungen nach theoretisch höheren baurechtlich erreichbaren Nutzungen sind nicht zulässig, da hierfür zumeist die Freiräumung des alten Baukörpers erfolgen müsste bzw. wirtschaftliche Verluste in Form einer Umgestaltung des Baukörpers hingenommen werden müssen.
	Die Berechnung über die tatsächliche GFZ-Werte erfolgt insbesondere aufgrund der Tatsache, dass in Gebieten mit niedrigen Bodenwerten eine geringere Auswirkung, wenn nicht gar negative Auswirkung (alte dörfliche Mischgebietsnutzungen) festzustellen sind.

Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis **Seite**

8 Teilemarkt ETW 59
9 Teilemarkt Rendite 72
10 Teilemarkt Gewerbe 86
11 Teilemarkt Bauernhöfe 98
12 Anwendung Regressionen 110

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

Ermittlungsergebnisse

Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.

erfasste Objekte

153 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

135 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

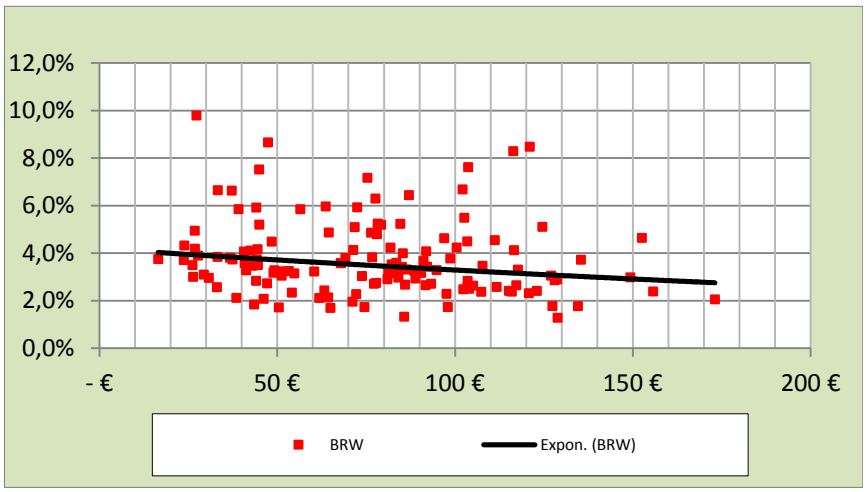
	Mittel		Median	Standardabw.
qm-Preise	981 €		938 €	459 €
Minima	*208 €*			
Maxima	*2.374 €*			
Liegenschaftszinssätze	3,76%		3,42%	1,59%
Minima	*1,28%*			
Maxima	*9,79%*			
Marktanpassungen	9,10%		7,26%	19,77%
Minima	*-35,48%*			
Maxima	*61,88%*			
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*77 €*		*78 €*	*33 €*
GFZ_Ist	*0,52*		*0,38*	*0,34*
HNF	*151 m²*		*147 m²*	*59 m²*
Restnutzungsdauer	*31 Jahre*		*29 Jahre*	*18 Jahre*
mittlere Miete	*4,77 €*		*4,80 €*	*0,90 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,09 €*		*1,09 €*	
mittlere Bewirtschaftung	*22,91%*		*22,72%*	*2,84%*
Zeitraum	10.02.2009	bis	17.12.2014	

Analysen

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

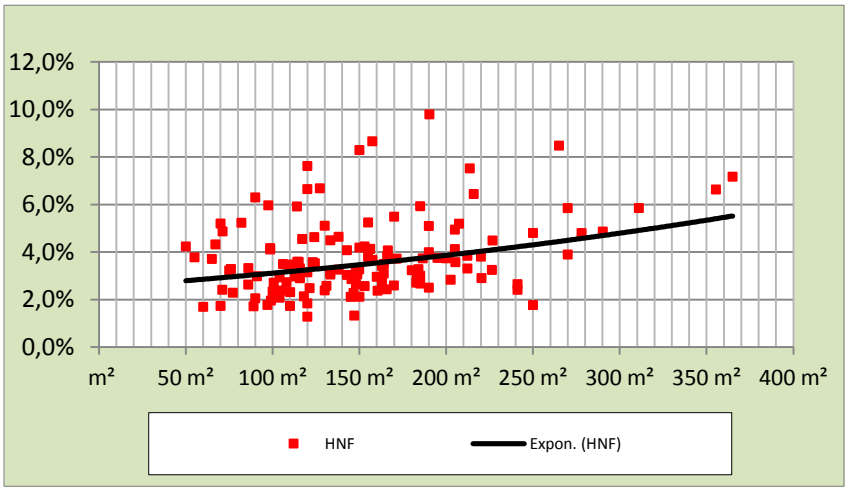
Liegenschaftszinssatz Auswertung

nach Bodenwert



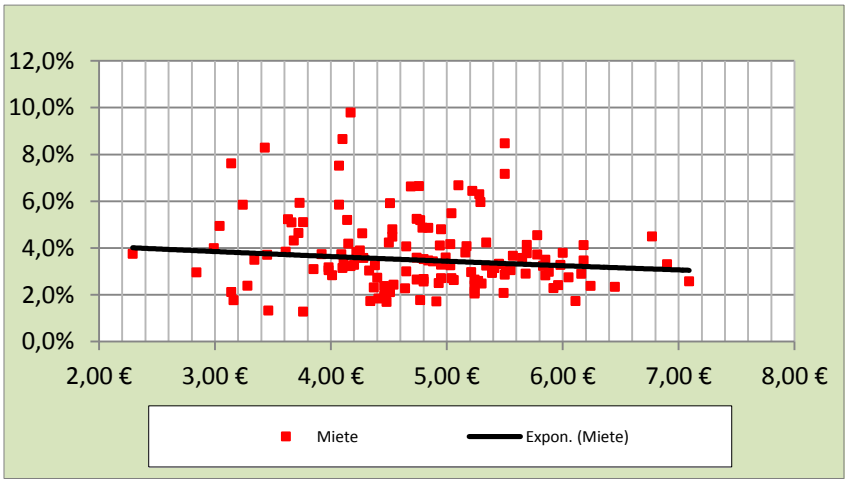
Korrelation -0,169

nach Hauptnutzfläche



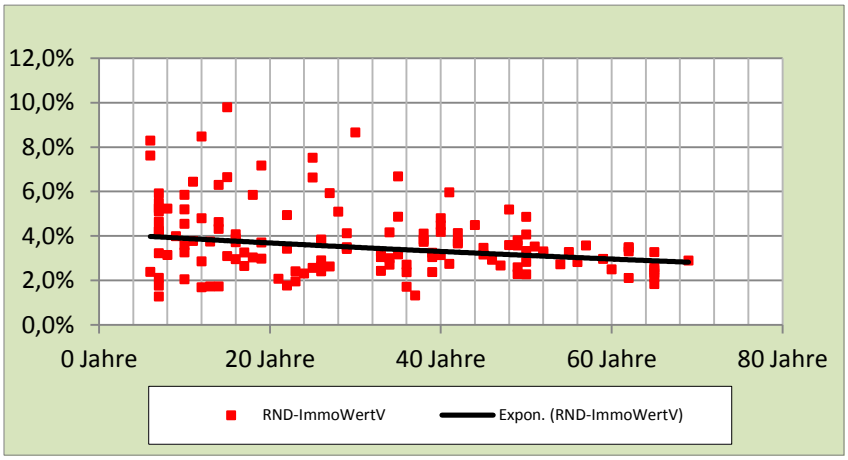
Korrelation 0,324

nach Mietniveau



Korrelation -0,169

nach Restnutzung



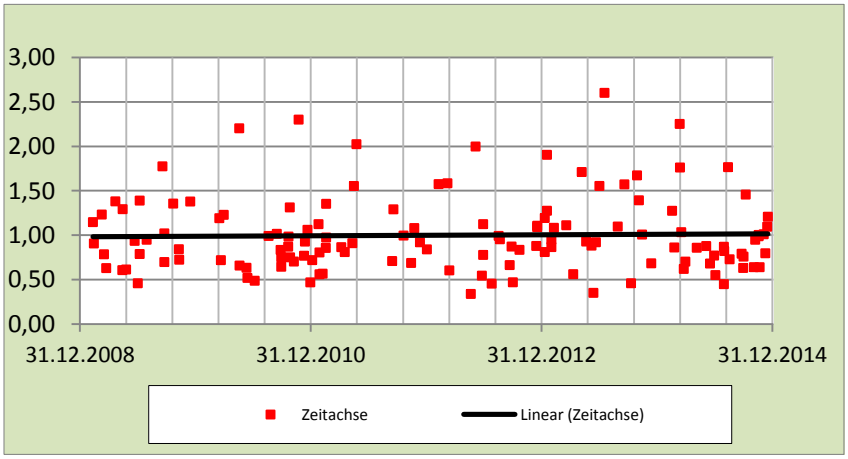
Korrelation

-0,299

Gewichtung

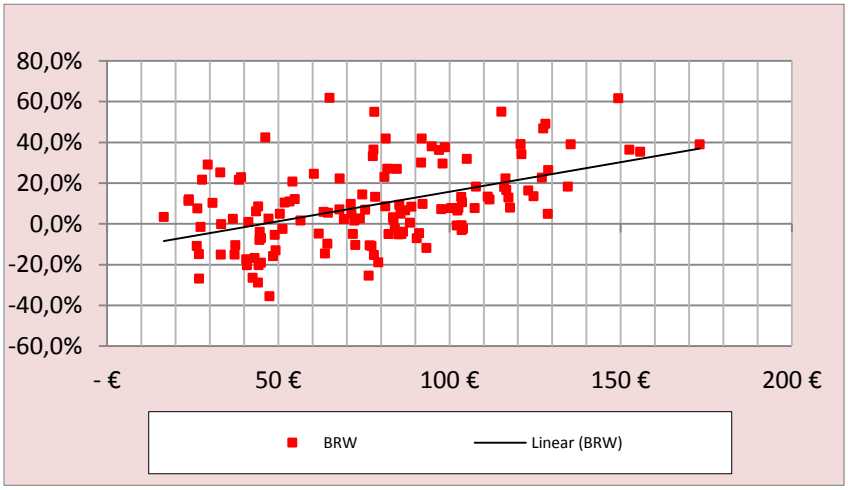
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,16890	18%
nach HNF	0,32441	34%
nach Miete	0,16912	18%
nach RND	0,29862	31%
	0,96106	100%

zeitliche Entwicklung



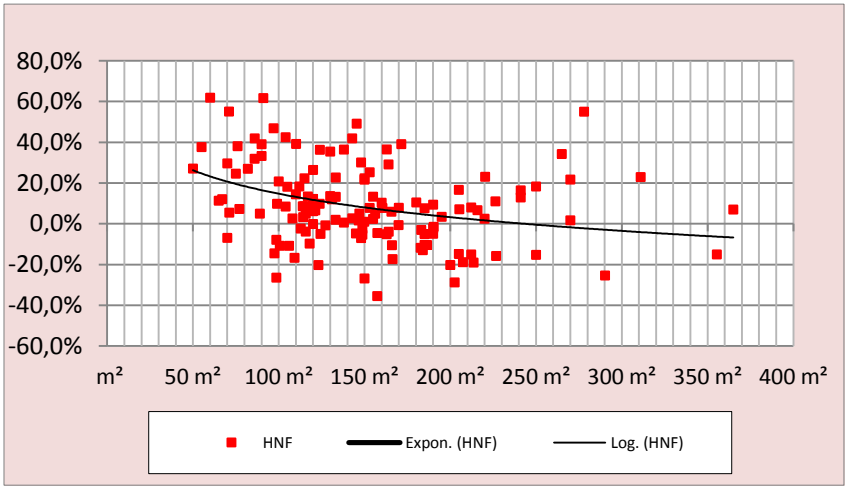
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



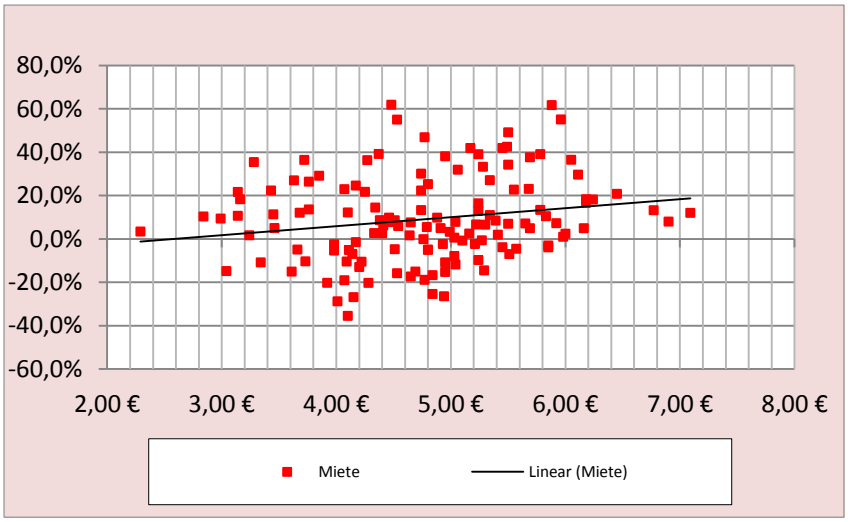
Korrelation 0,486

nach Hauptnutzfläche



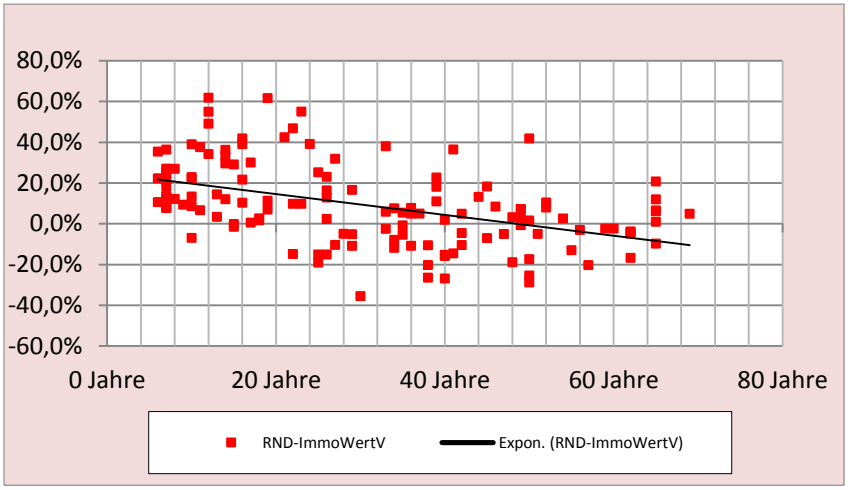
Korrelation -0,268

nach Mietniveau



Korrelation 0,191

nach Restnutzungsdauer

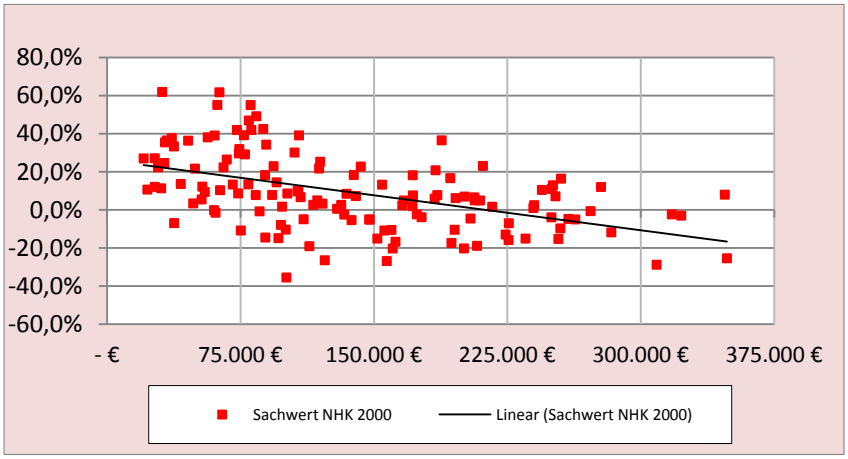


Korrelation -0,468

Gewichtete Marktanpassung

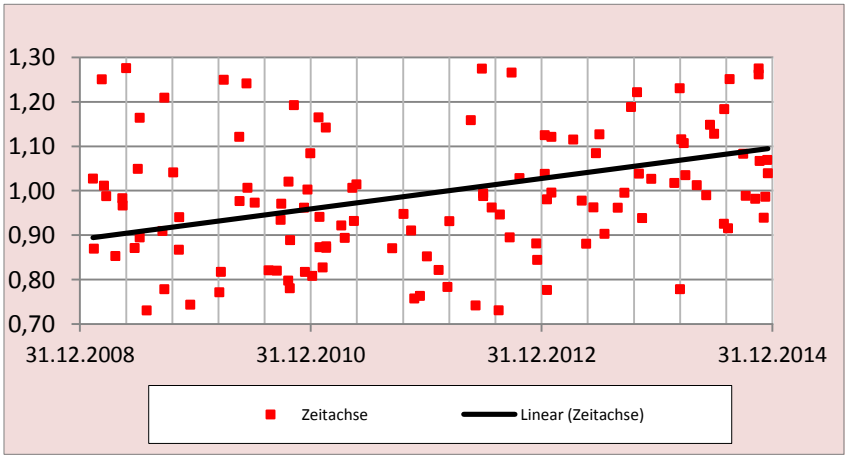
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,48626	34,4%
nach HNF	0,26847	19,0%
n. Mietniveau	0,19058	13,5%
nach RND	0,46756	33,1%
	1,41286	100,0%

nachrichtlich nach Sachwert

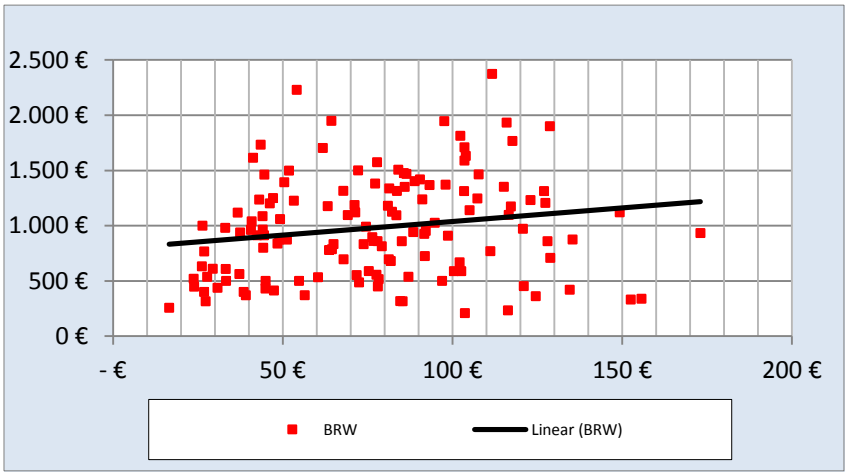


Korrelation -0,491

zeitliche Entwicklung



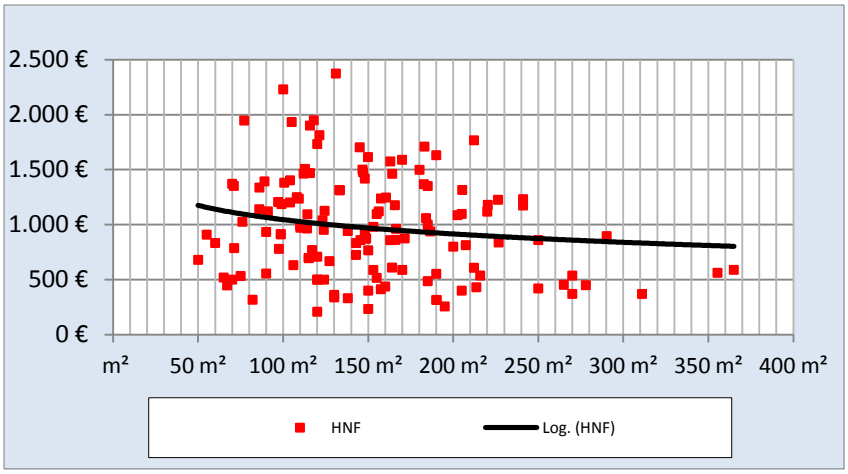
Vergleichswerte nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,178

---

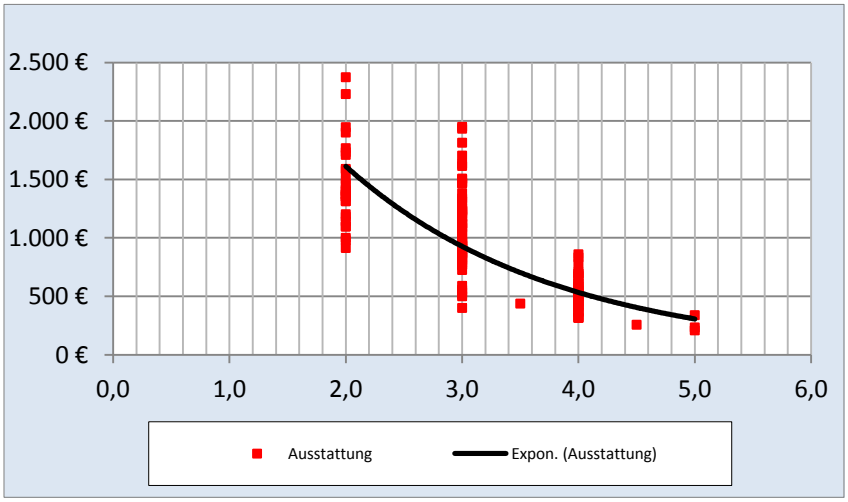
nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,210

---

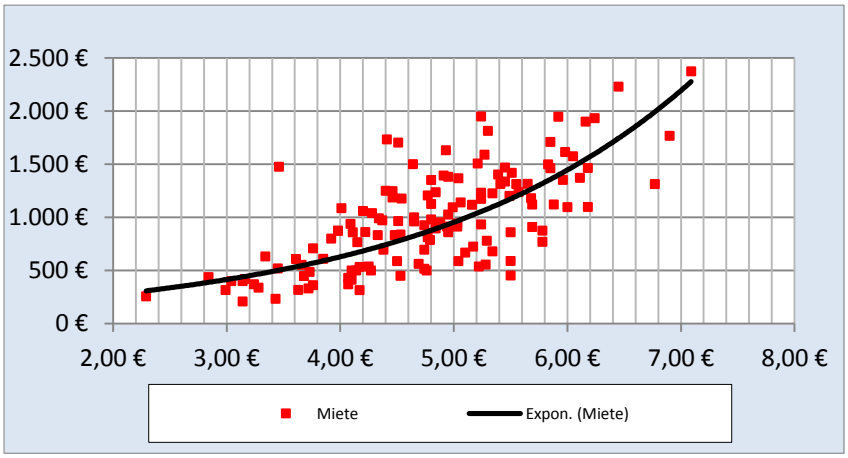
nach Ausstattung



Korrelation -0,756

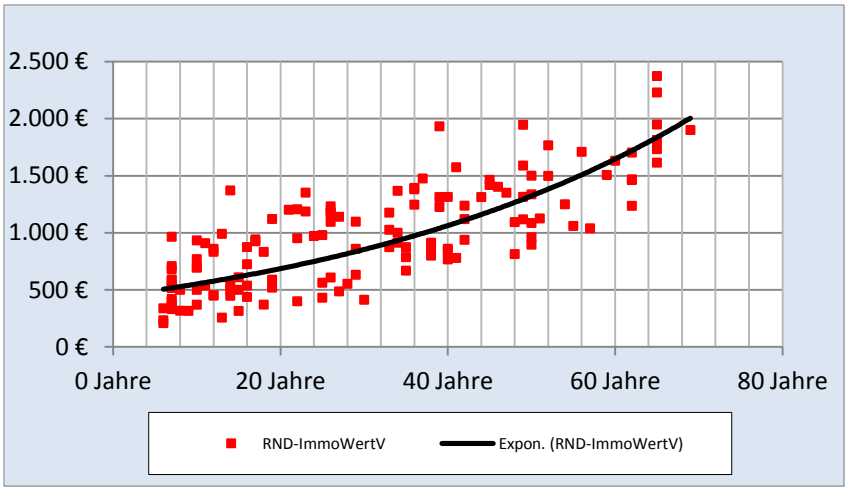
---

nach Mietniveau



Korrelation 0,700

nach Restnutzungsdauer

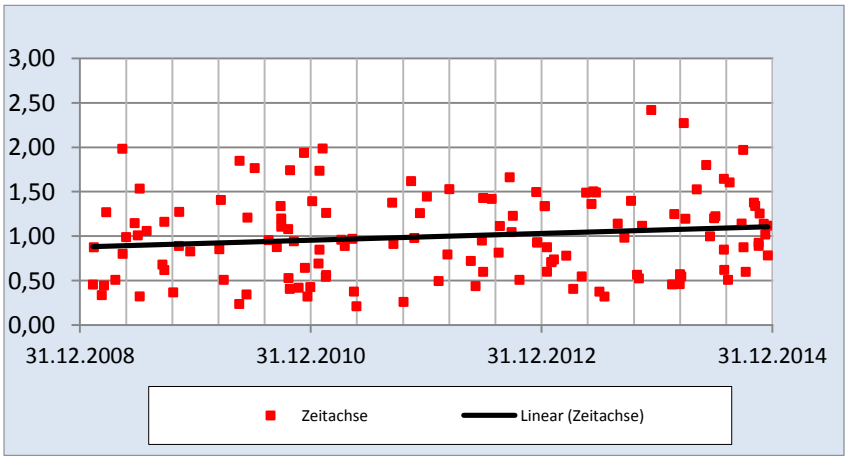


Korrelation 0,786

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,17785	6,8%
nach HNF	0,20965	8,0%
nach Aussttg.	0,75620	28,8%
nach Miete	0,70008	26,6%
nach RND	0,78568	29,9%
	2,62945	100,0%

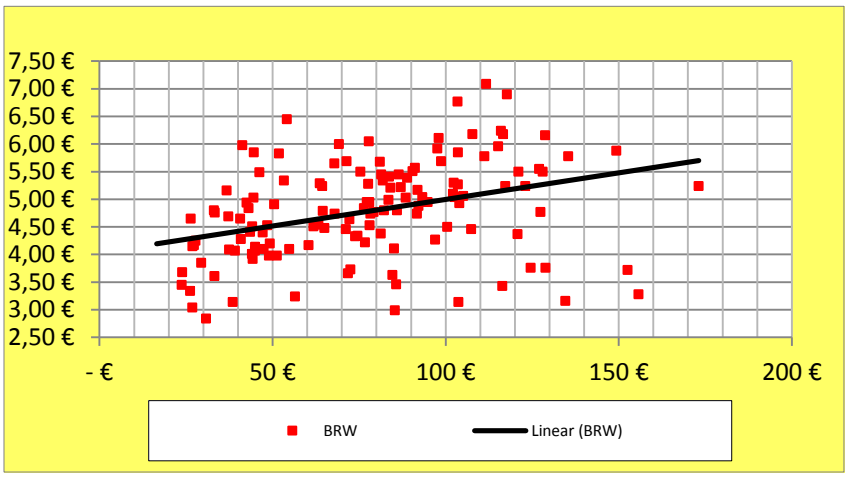
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

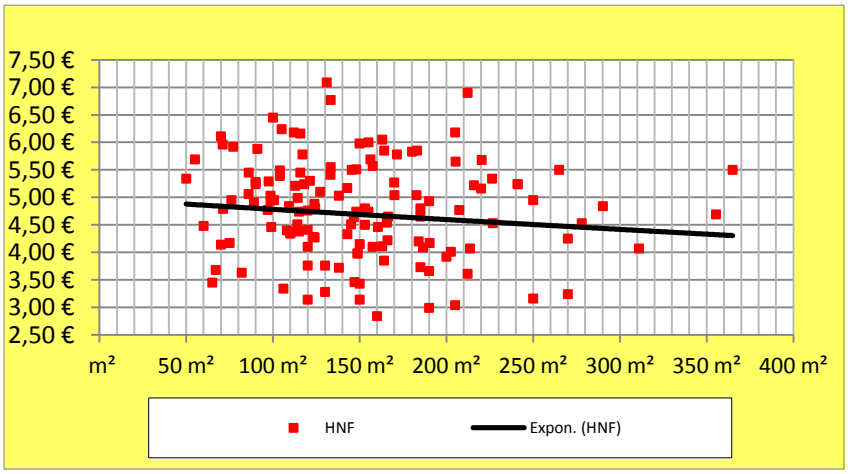
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,354

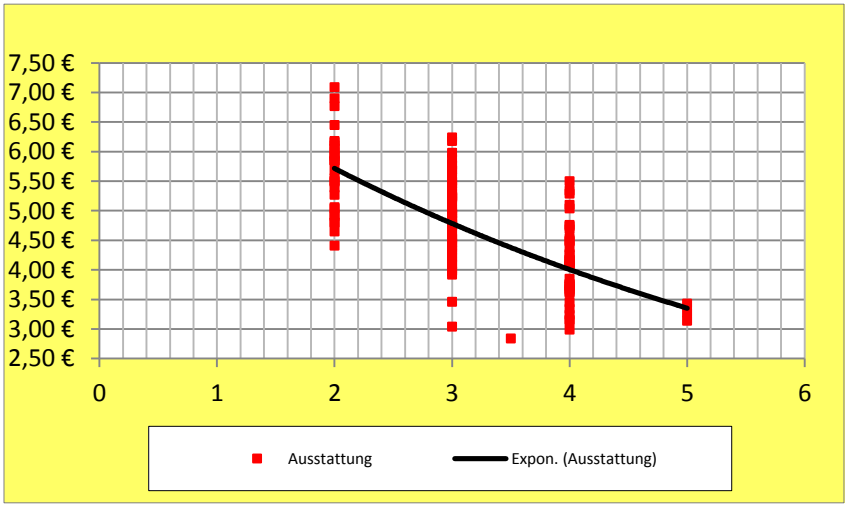
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,114

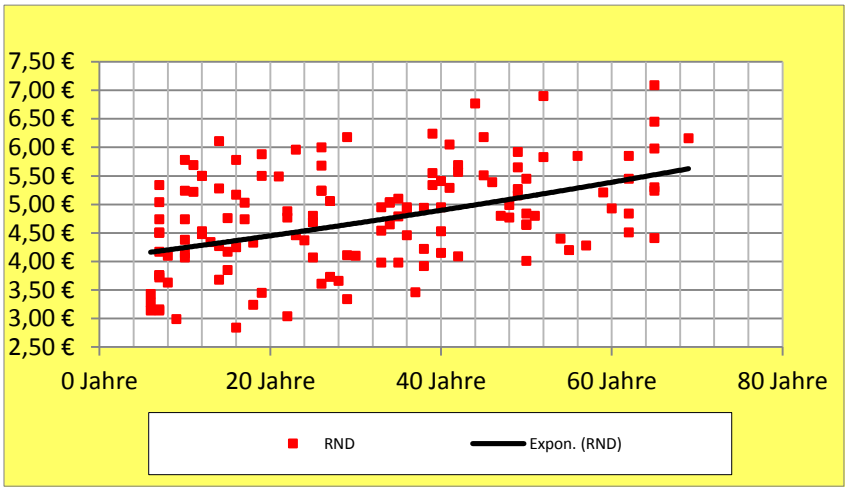
nach Ausstattung



Korrelation

-0,678

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,434

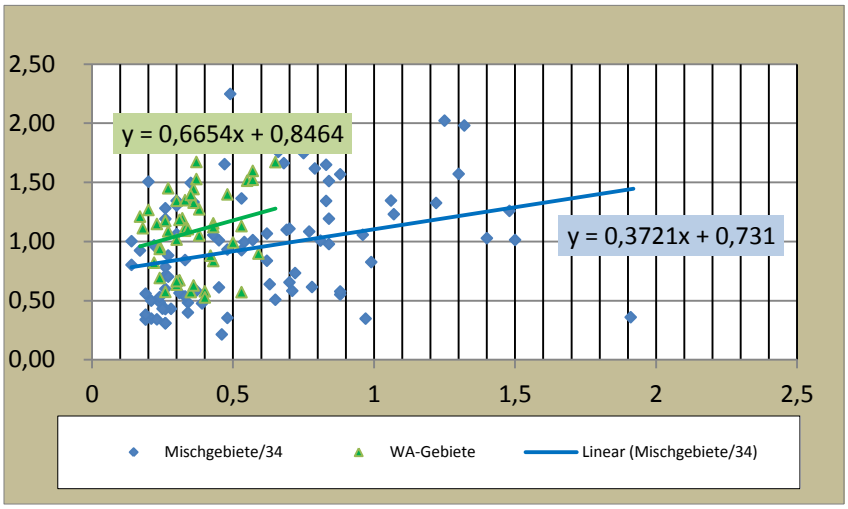
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,35390	22,4%
nach HNF	0,11379	7,2%
nach Aussttg.	0,67754	42,9%
nach RND	0,43411	27,5%
	1,57933	100,0%

Bodenwerteinflüsse

Aus der Auswertung der Marktdaten für die bebauten Grundstücke können die Werteinflüsse auf den Boden (vorrangig Bebauungsdichte - GFZ_Ist - und die Grundstücksgröße) abgeleitet werden. Im Auswertungsgebiet konnten folgende Einflüsse festgestellt werden:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



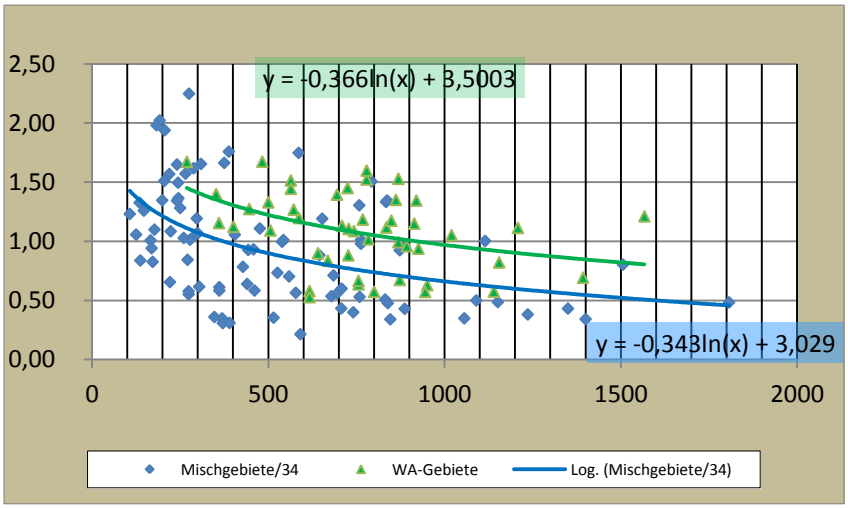
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	0,991
Mittel	0,52	0,923
Korrekturfaktor		1,074
Korrelation		0,227

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,10	0,7682		
0,20	0,8054	0,20	0,9795
0,30	0,8426	0,30	1,0460
0,40	0,8798	0,40	1,1126
0,50	0,9170	0,50	1,1791
0,60	0,9543	0,60	1,2457
0,70	0,9915		
0,80	1,0287		
0,90	1,0659		
1,00	1,1031		
1,10	1,1403		

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400 m²	0,973
Mittel	610 m²	0,837
Korrekturfaktor		1,163
Korrelation		-0,3188

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	1,1351		
500 m²	0,8974	500 m²	1,2258
750 m²	0,7583	750 m²	1,0774
1.000 m²	0,6596	1.000 m²	0,9721
1.250 m²	0,5831	1.250 m²	0,8904
1.500 m²	0,5206	1.500 m²	0,8237
1.750 m²	0,4677	1.750 m²	0,7672
2.000 m²	0,4219	2.000 m²	0,7184

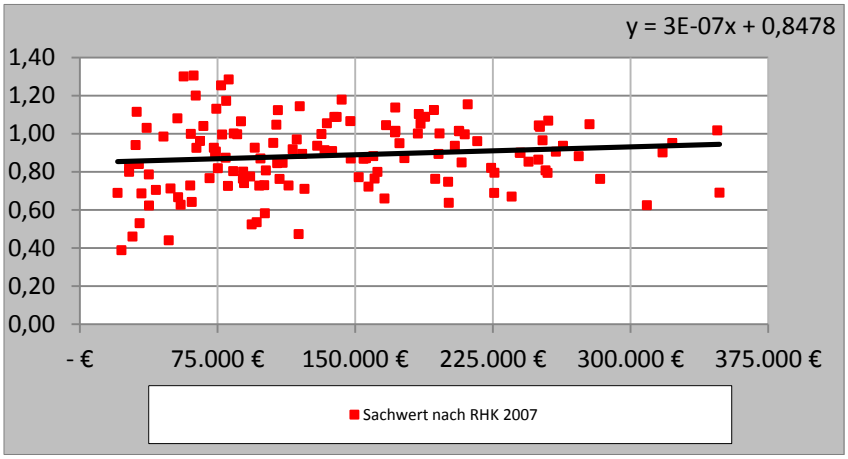
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,074	0,227	41,5%
nach Größe	1,163	0,319	58,5%
	1,126	0,545	100,0%
mittlerer Richtwert	**77 €**		
x Anpassung	1,126		
Vergleichswert	**87 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der
Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,9003
100.000 €	0,8939
150.000 €	0,8876
200.000 €	0,8813
250.000 €	0,8750
300.000 €	0,8687
350.000 €	0,8624
400.000 €	0,8561

Beispiel

	Fläche	*Wertzahl*
Objekt	**250.000 €**	**0,875**
Mittel	162.354 €	0,886

Hinweise

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und der Richtlinie zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

8 Teilemarkt Eigentumswohnungen

Ermittlungsergebnisse

Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.

erfasste Objekte

135 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

122 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

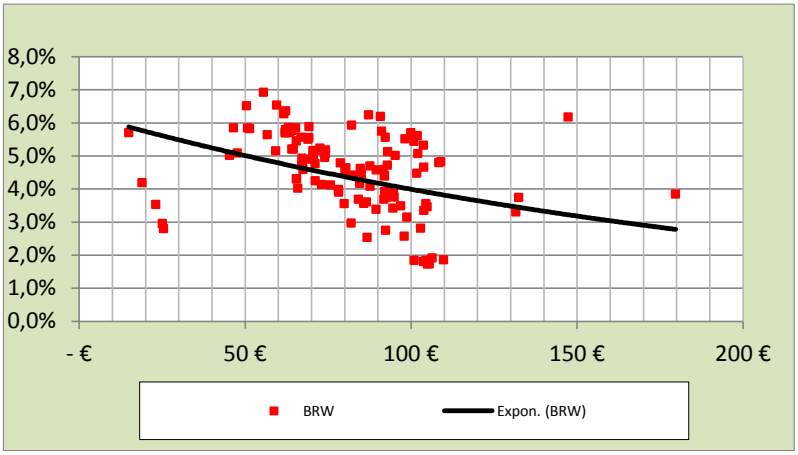
	Mittel	Bestand	Erstbezug	Median	Standardabw.
qm-Preise	979 €	889 €	2.723 €	871 €	464 €
Minima	*390 €*	*390 €*	*2.534 €*		
Maxima	*2.867 €*	*1.752 €*	*2.867 €*		
Liegenschaftszinssätze	4,53%	4,67%	1,82%	4,65%	1,17%
Minima	*1,73%*	*1,85%*	*1,73%*		
Maxima	*6,93%*	*6,93%*	*1,92%*		
Marktanpassungen	2,90%	1,58%	28,44%	3,80%	16,15%
Minima	*-39,43%*	*-39,43%*	*26,28%*		
Maxima	*32,53%*	*30,90%*	*32,53%*		
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	*81 €*	*80 €*	*106 €*	*83 €*	*24 €*
GFZ_Ist	*0,90*	*0,91*	*0,62*	*0,75*	*0,44*
HNF	*71 m²*	*70 m²*	*81 m²*	*71 m²*	*19 m²*
Restnutzungsdauer	*39 Jahre*	*37 Jahre*	*75 Jahre*	*32 Jahre*	*15 Jahre*
mittlere Miete	*5,22 €*	*5,16 €*	*6,50 €*	*5,16 €*	*0,67 €*
mittlere Bewirtschaftung	*23,53%*	*23,69%*	*20,43%*	*1,21 €*	
mittlere BWK-Kosten	*1,23 €*	*1,22 €*		*23,46%*	*1,50%*
Zeitraum	14.01.2009	bis	24.11.2014		

Analysen

8 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

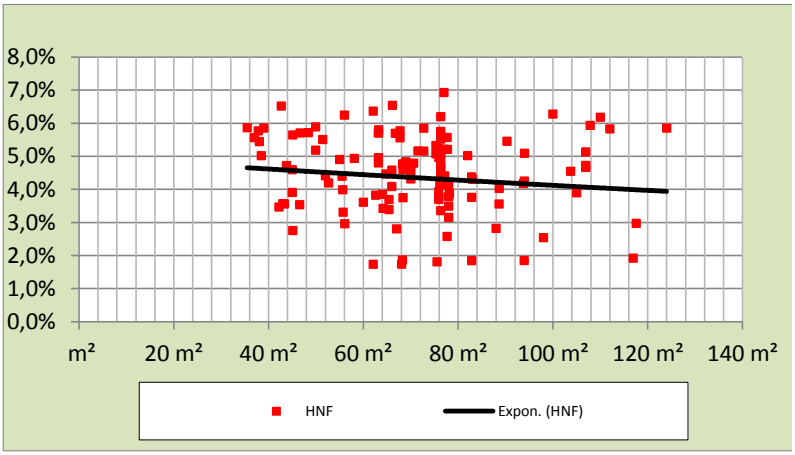
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



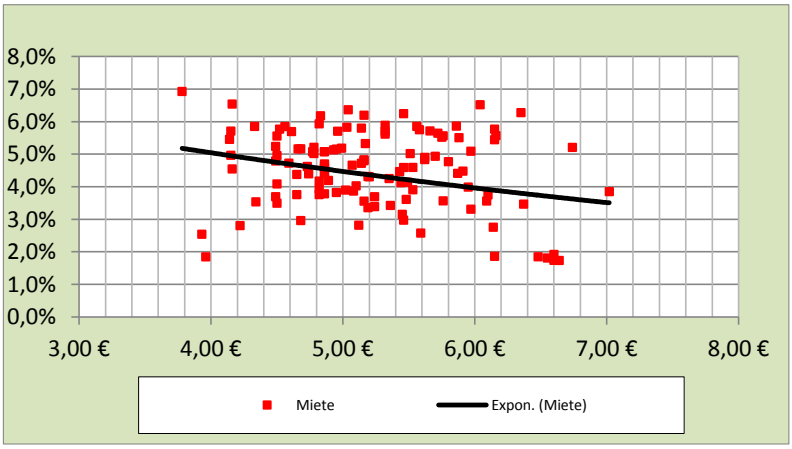
Korrelation -0,359

nach Hauptnutzfläche



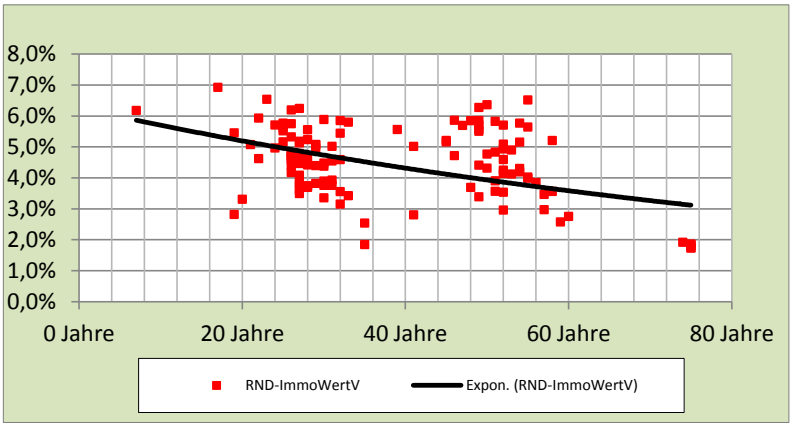
Korrelation -0,106

nach Mietniveau



Korrelation -0,229

nach Restnutzung



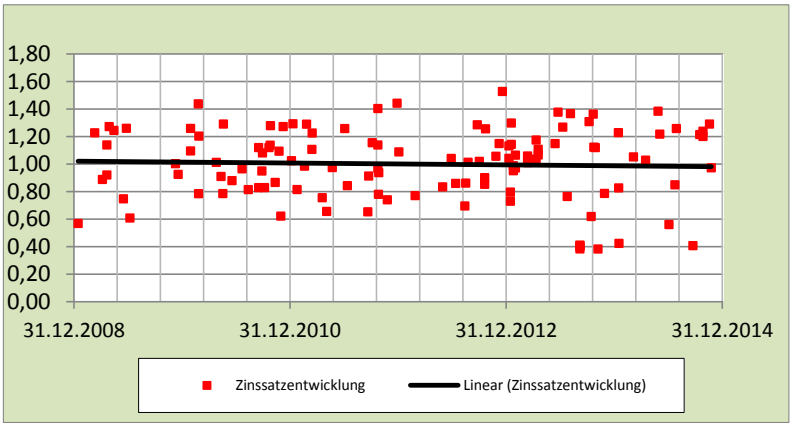
Korrelation

-0,396

Gewichtung

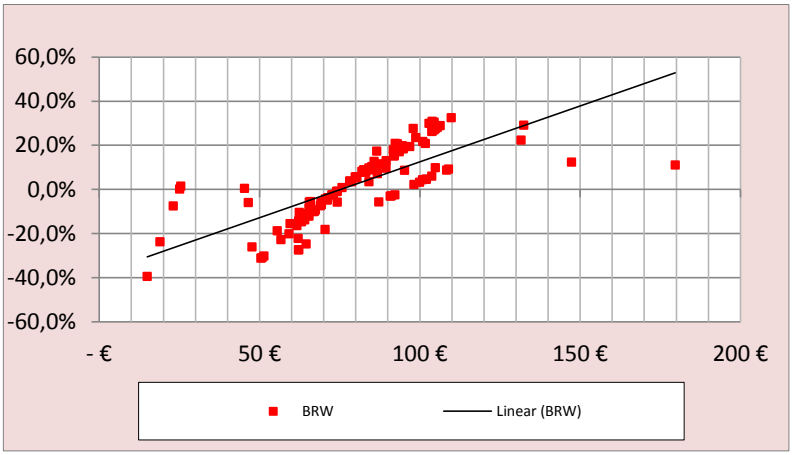
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,35907	33%
nach HNF	0,10567	10%
nach Miete	0,22898	21%
nach RND	0,39592	36%
	1,08964	100%

zeitliche Entwicklung



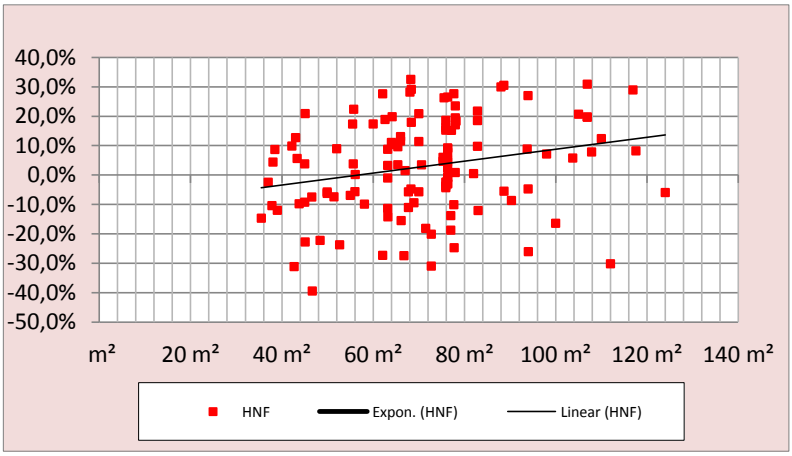
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



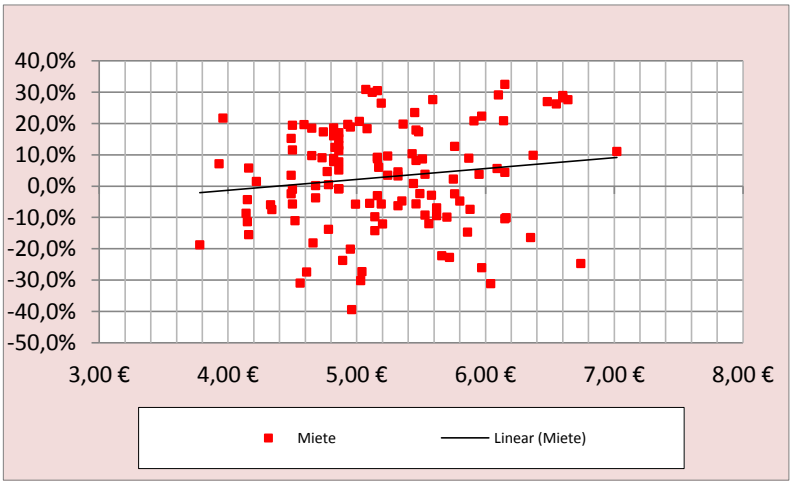
Korrelation 0,744

nach Hauptnutzfläche



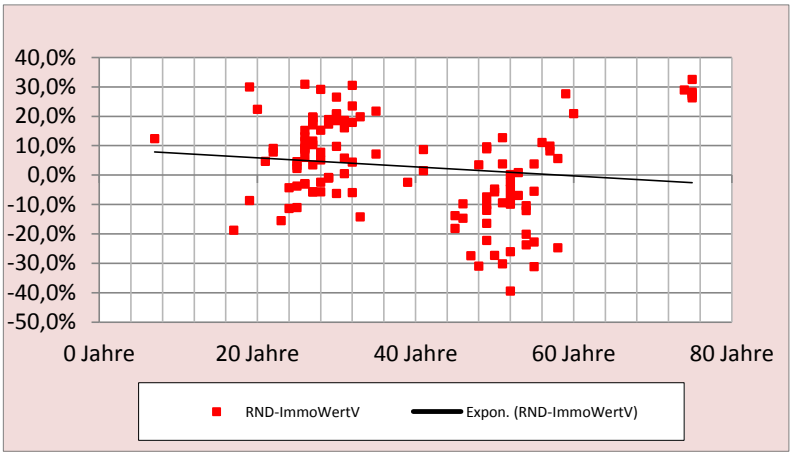
Korrelation 0,240

nach Mietniveau



Korrelation 0,145

nach Restnutzungsdauer

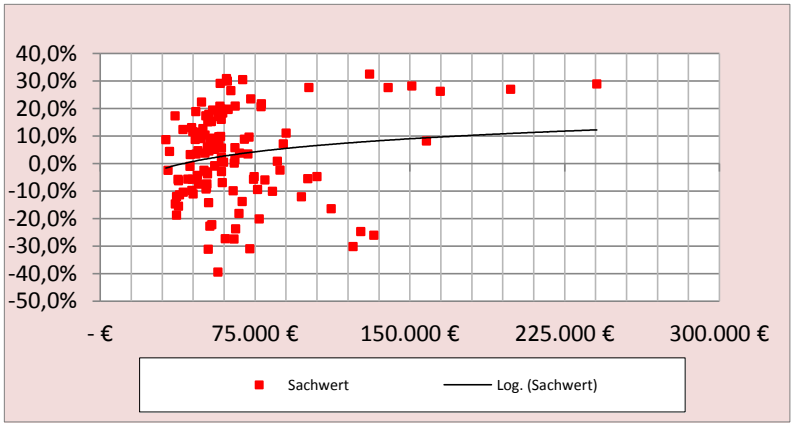


Korrelation -0,142

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,74410	58,6%
nach HNF	0,24030	18,9%
n. Mietniveau	0,14455	11,4%
nach RND	0,14172	11,2%
	1,27067	100,0%

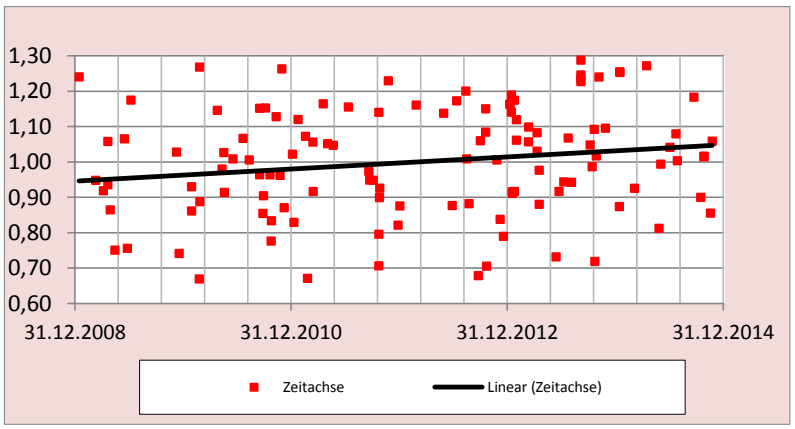
nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

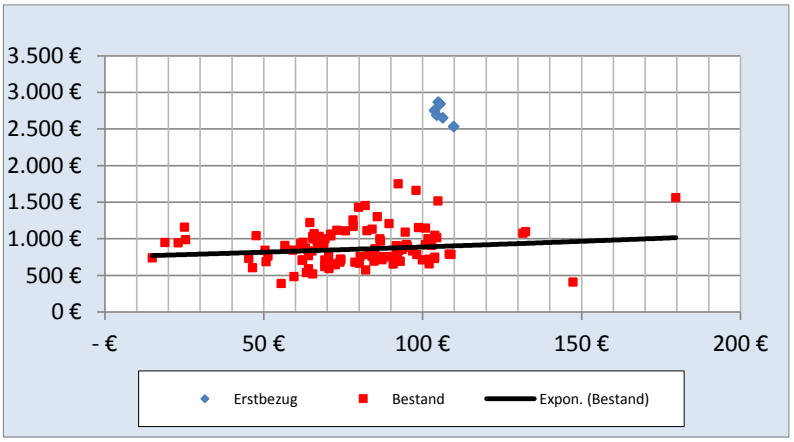
0,185

zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung nach Bodenwertniveau

blau = Erstbezug

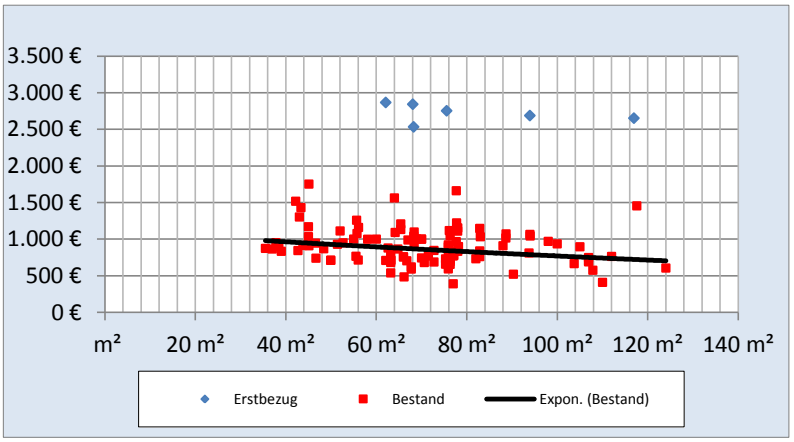


Korrelation 0,296

---

nach Hauptnutzfläche

blau = Erstbezug

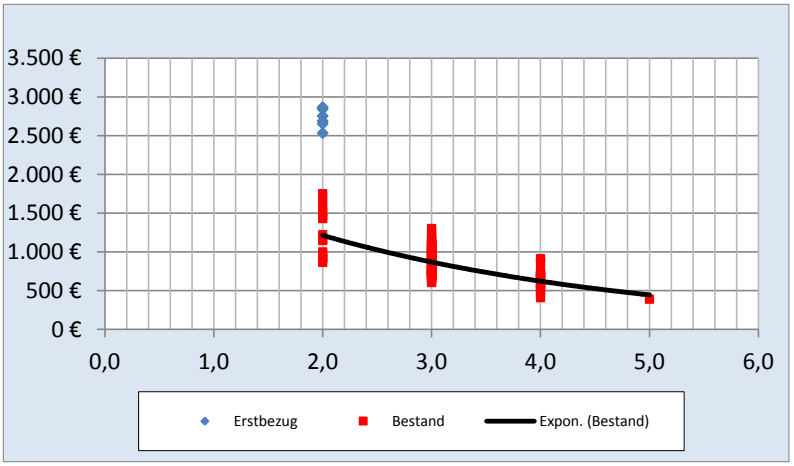


Korrelation -0,026

---

nach Ausstattung

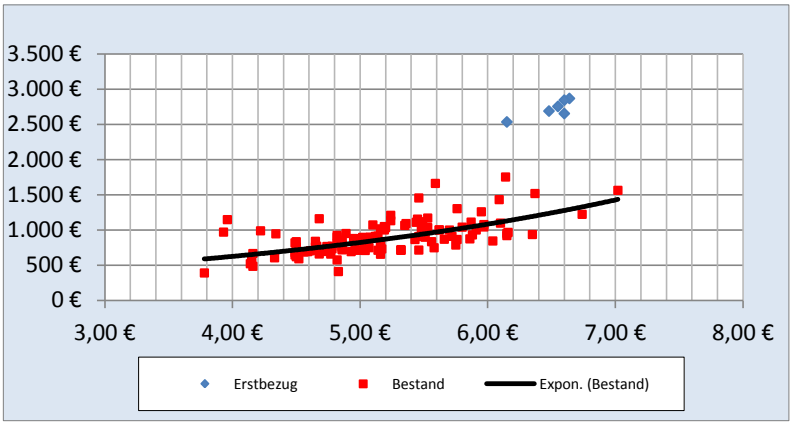
blau = Erstbezug



Korrelation -0,645

nach Mietniveau

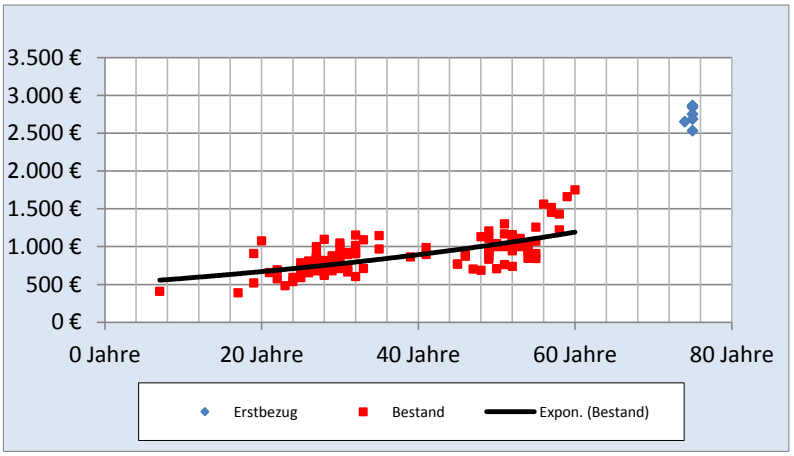
blau = Erstbezug



Korrelation 0,664

nach Restnutzungsdauer

blau = Erstbezug



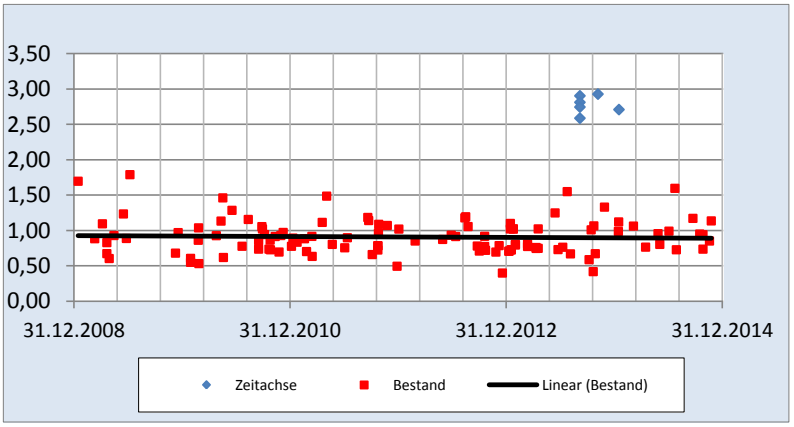
Korrelation 0,762

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,29591	12,4%
nach HNF	0,02646	1,1%
nach Aussttg.	0,64469	26,9%
nach Miete	0,66445	27,8%
nach RND	0,76249	31,8%
	2,39400	100,0%

zeitliche Entwicklung

blau = Erstbezug

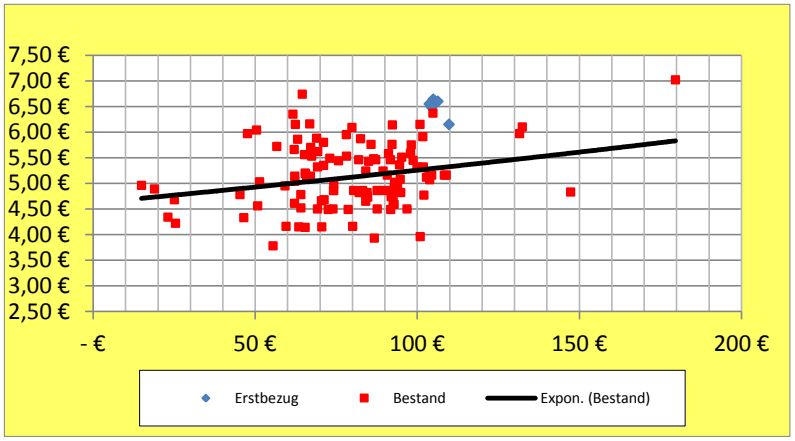


Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten

blau = Erstbezug

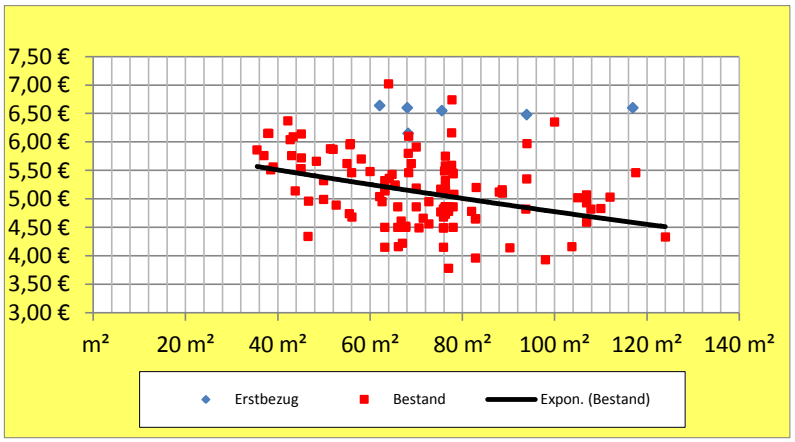


Korrelation

0,329

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche

blau = Erstbezug

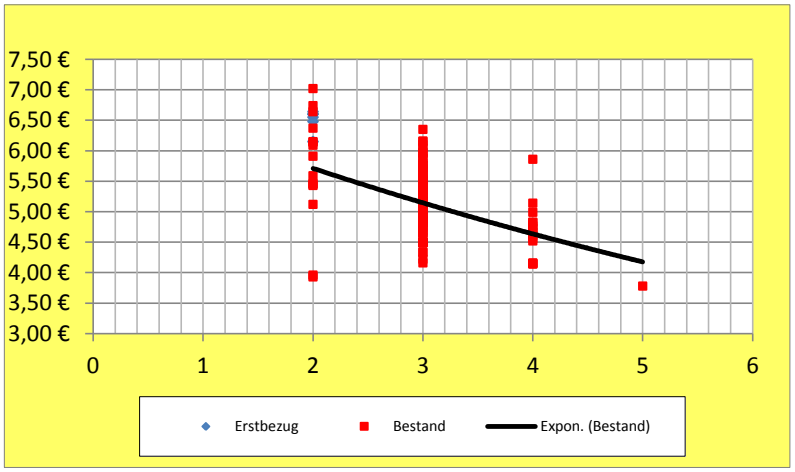


Korrelation

-0,275

nach Ausstattung

blau = Erstbezug

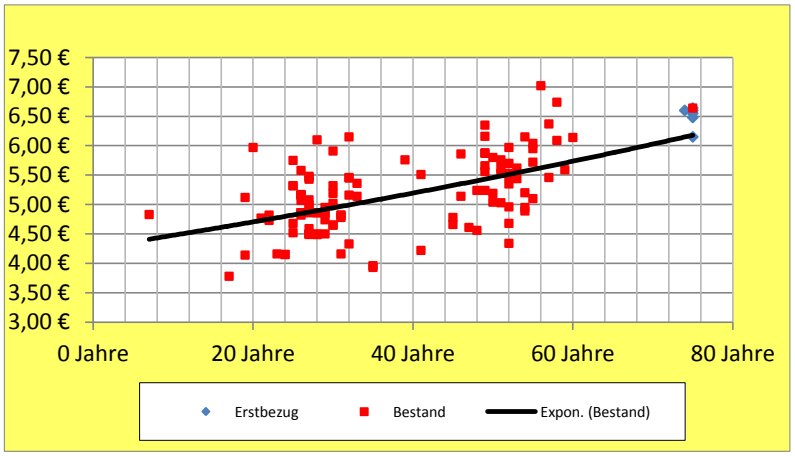


Korrelation

-0,548

nach Restnutzungsdauer

blau = Erstbezug



Korrelation 0,628

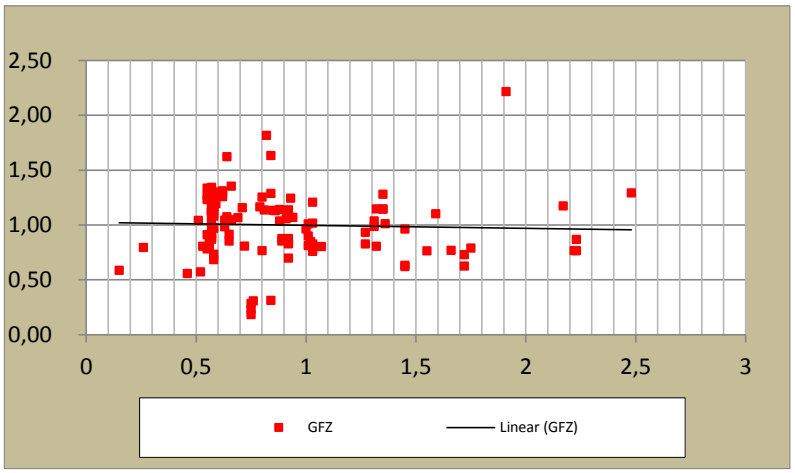
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,32854	26,7%
nach HNF	-0,27509	-22,4%
nach Aussttg.	0,54757	44,6%
nach RND	0,62792	51,1%
	1,22895	100,0%

Bodenwerteinflüsse

Aus der Auswertung der Marktdaten für die bebauten Grundstücke können die Werteinflüsse auf den Boden (vorrangig Bebauungsdichte - GFZ_Ist - und die Grundstücksgröße) abgeleitet werden. Im Auswertungsgebiet konnten folgende Einflüsse festgestellt werden:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist

0,20	1,0191
0,40	1,0136
0,60	1,0081
0,80	1,0026
1,00	0,9971
1,20	0,9916
1,40	0,9862
1,60	0,9807
1,80	0,9752
2,00	0,9697

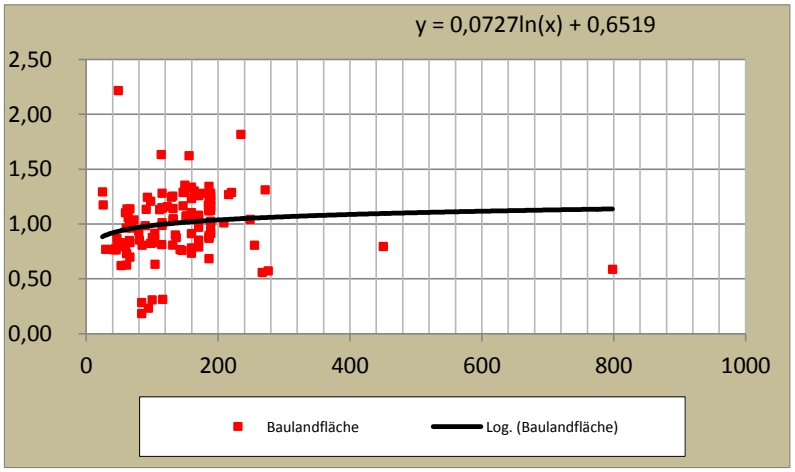
Korrelation

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,80	1,003
Mittel	0,90	1,000
Korrekturfaktor		1,003
Korrelation		-0,041

Ergebnis

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

		Beispiel		
50 m²	0,9363			
100 m²	0,9867			
150 m²	1,0162		*Fläche*	*URK*
200 m²	1,0371	Objekt	80 m²	0,970
250 m²	1,0533	Mittel	140 m²	1,011
300 m²	1,0666	Korrekturfaktor		0,960
350 m²	1,0778			
400 m²	1,0875	Korrelation		0,0382

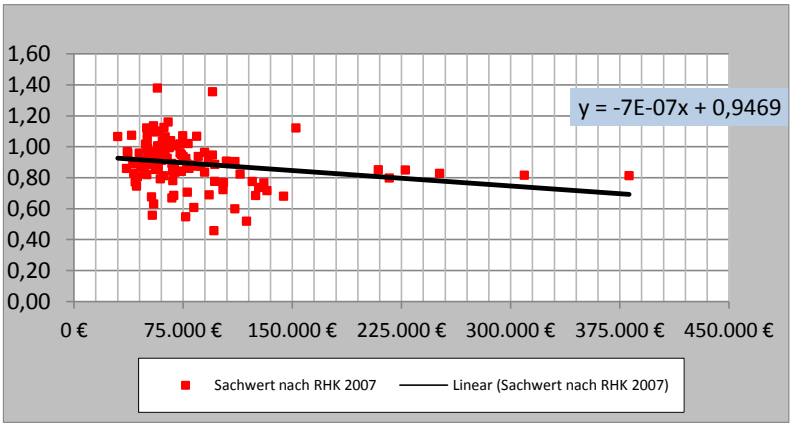
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,003	0,041	52,1%
nach Größe	0,960	0,038	47,9%
	0,982	0,080	100,0%
Richtwertausweis	**81 €**		
x Anpassung	0,982		
Vergleichswert	**80 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

8 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Eigentums-wohnungen



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

25.000 €	0,9301
50.000 €	0,9134
75.000 €	0,8967
100.000 €	0,8799
125.000 €	0,8632
150.000 €	0,8465
175.000 €	0,8297
200.000 €	0,8130

Beispiel

	Sachwert	*URK*
Objekt	100.000 €	0,880
Mittel	79.679 €	0,894
Korrekturfaktor		0,985
Korrelation		0,228

Hinweise

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und der Richtlinie zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

9 Teilemarkt Renditeobjekte

Ermittlungsergebnisse

Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.

erfasste Objekte

33 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

31 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Stabw.	MFH	WGH	GH
Fallzahl	31			9	18	4
qm-Preise	525 €	477 €	283 €	556 €	469 €	712 €
Minima	*212 €*			*219 €*	*212 €*	*507 €*
Maxima	*1.131 €*			*1.097 €*	*1.131 €*	*1.124 €*
Liegenschaftszinssätze	6,30%	6,12%	2,77%	6,72%	6,59%	4,05%
Minima	*1,38%*			*3,58%*	*1,38%*	*2,14%*
Maxima	*13,06%*			*9,08%*	*13,06%*	*6,44%*
Marktanpassungen	-12,33%	-16,14%	31,92%	-19,53%	-5,24%	-28,00%
Minima	*-76,16%*			*-47,97%*	*-76,16%*	*-49,45%*
Maxima	*61,24%*			*-3,28%*	*61,24%*	*8,66%*
weitere Mittelwerte						
Bodenwert	*75 €*	*74 €*	*47 €*	*83 €*	*76 €*	*52 €*
GFZ_Ist	*0,97*	*0,79*	*0,63*	*0,82*	*1,02*	*1,13*
HNF	*298 m²*	*300 m²*	*116 m²*	*358 m²*	*294 m²*	*184 m²*
Restnutzungsdauer	*26 Jahre*	*20 Jahre*	*18 Jahre*	*28 Jahre*	*23 Jahre*	*38 Jahre*
mittlere Miete	*4,03 €*	*3,96 €*	*0,85 €*	*4,41 €*	*3,86 €*	*3,99 €*
mittlere Bewirtschaftung	*24,41%*	*24,87%*	*2,04%*	*24,65%*	*24,77%*	*22,24%*
mittlere BWK-Kosten	*0,98 €*	*0,98 €*		*1,09 €*	*0,96 €*	*0,89 €*

Hinweise

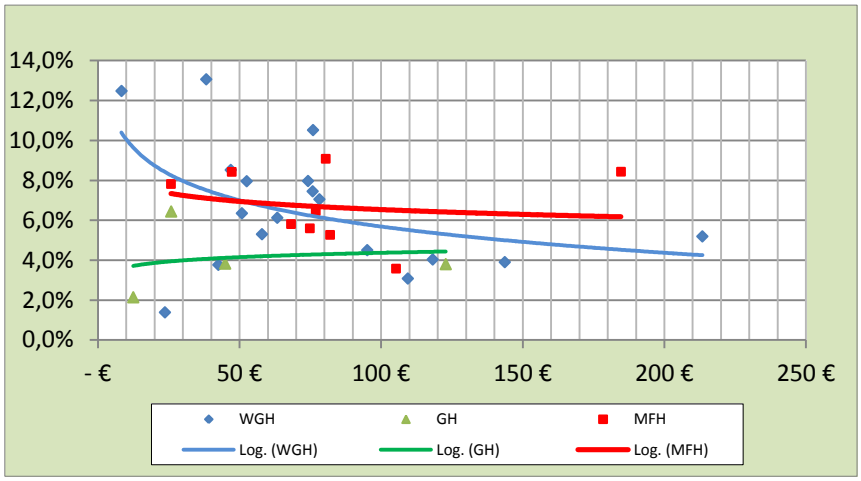
MFH = Mehrfamilienhaus mit <= 20% Gewerbeanteil
WGH = Wohn- u. Geschäftshaus
GH = Geschäftshaus mit >= 80% Gewerbeanteil

Analysen

9 Teilemarkt Renditeobjekte
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

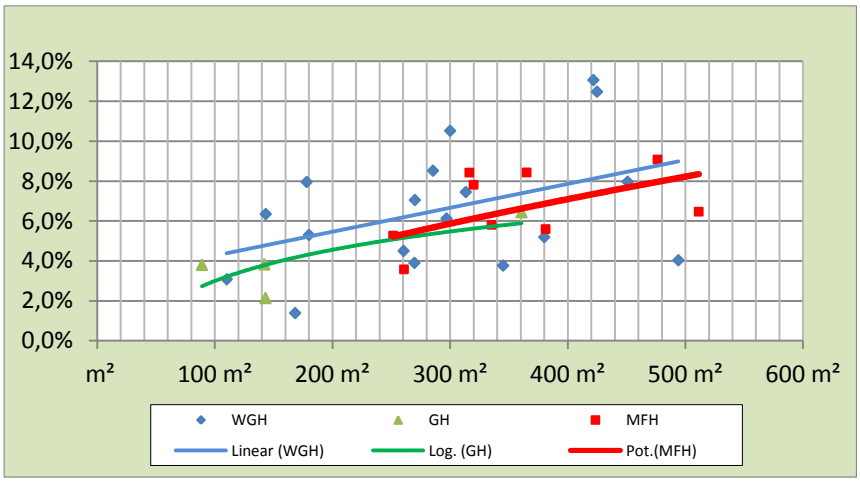
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



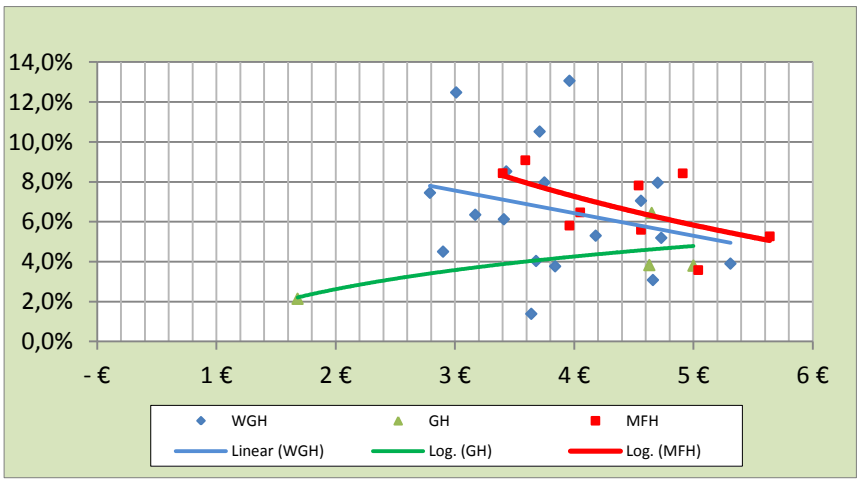
Korrelation -0,188

nach Hauptnutzfläche



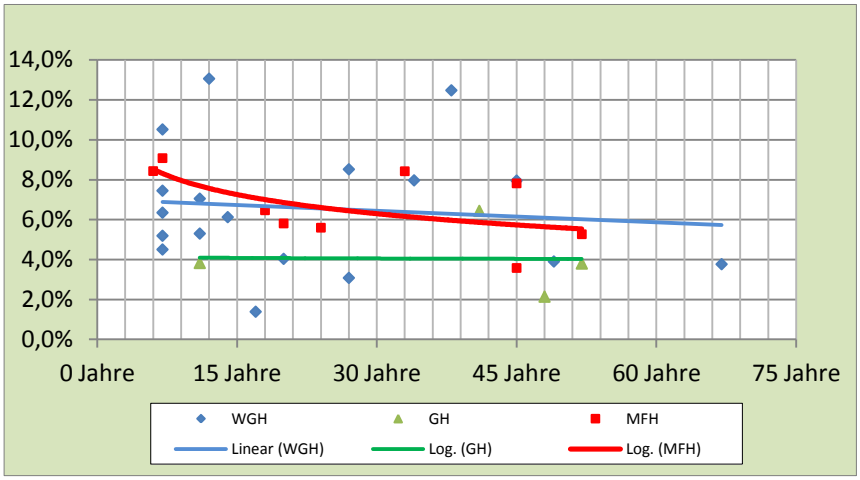
Korrelation 0,508

nach Mietniveau



Korrelation -0,131

nach Restnutzung



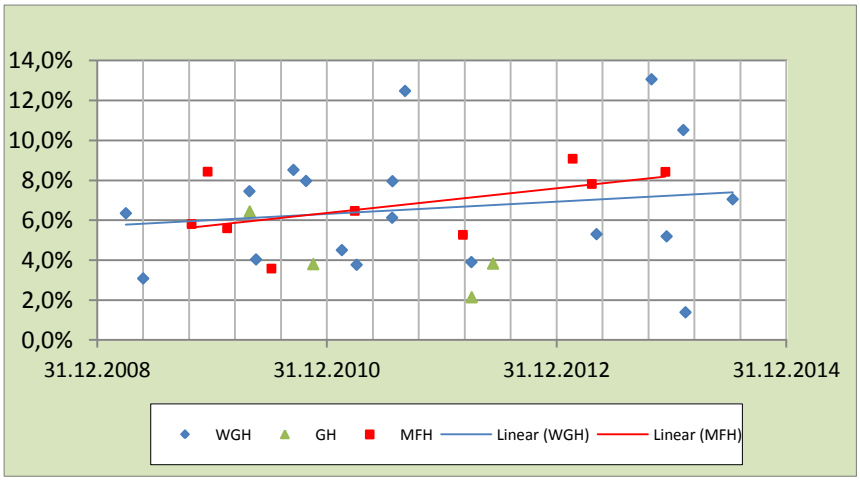
Korrelation

-0,248

Gewichtung

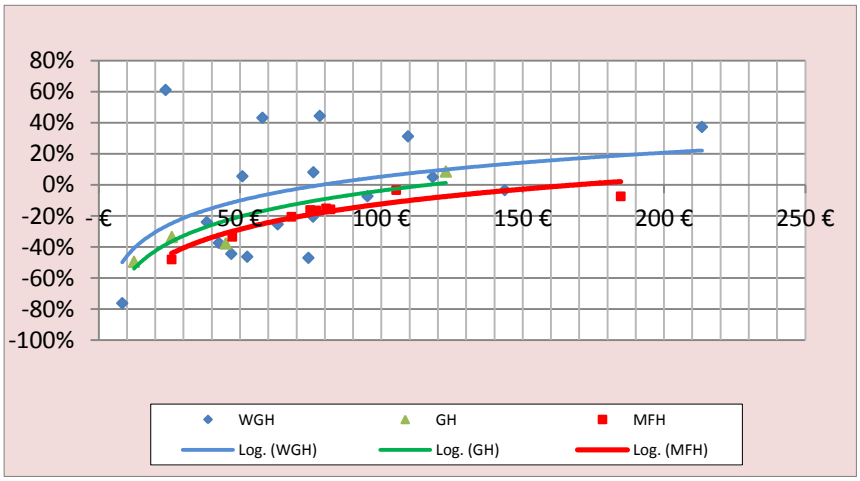
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,18833	18%
nach HNF	0,50817	47%
nach Miete	0,13138	12%
nach RND	0,24807	23%
	1,07595	100%

zeitliche Entwicklung



Marktanpassungen in der Auswertung

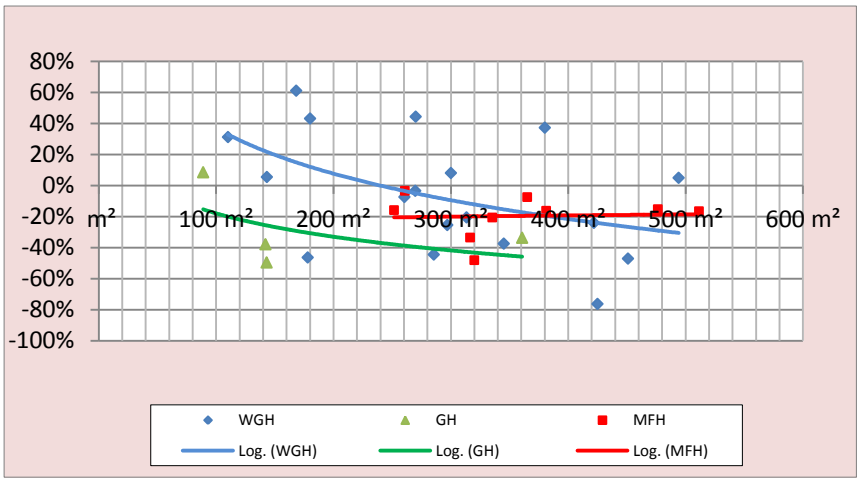
nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,461

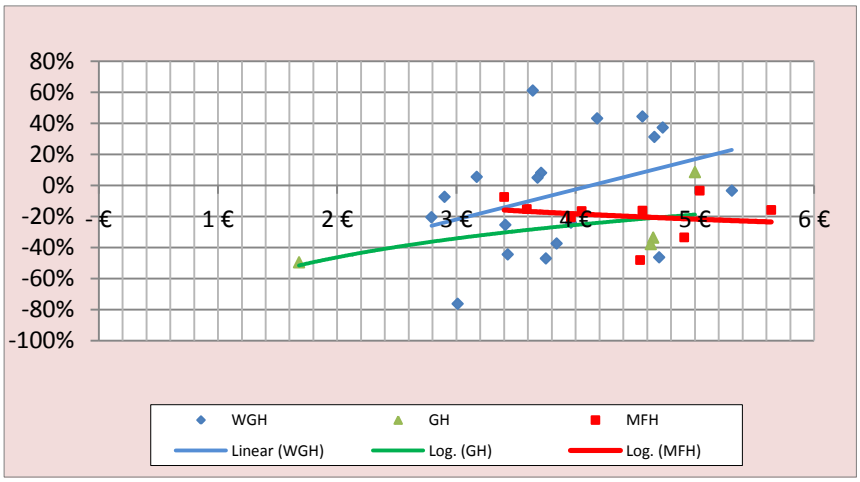
nach Hauptnutzfläche

log. Skalierung
zur besseren Darstellung



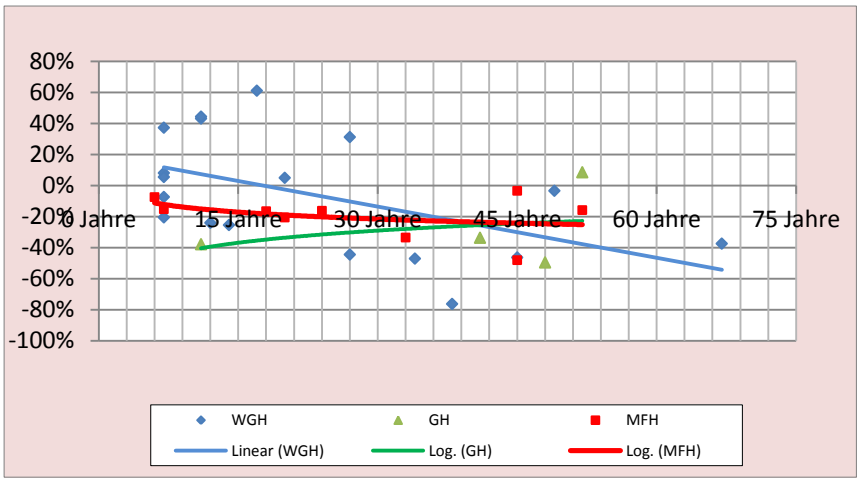
Korrelation -0,292

nach Mietniveau



Korrelation 0,230

nach Restnutzungsdauer



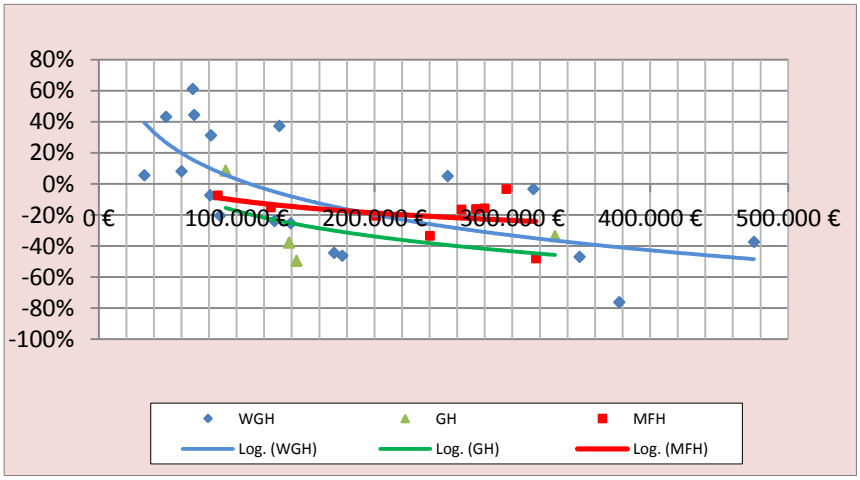
Korrelation -0,422

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,46093	32,8%
nach HNF	0,29150	20,8%
n. Mietniveau	0,22957	16,4%
nach RND	0,42164	30,0%
	1,40364	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert

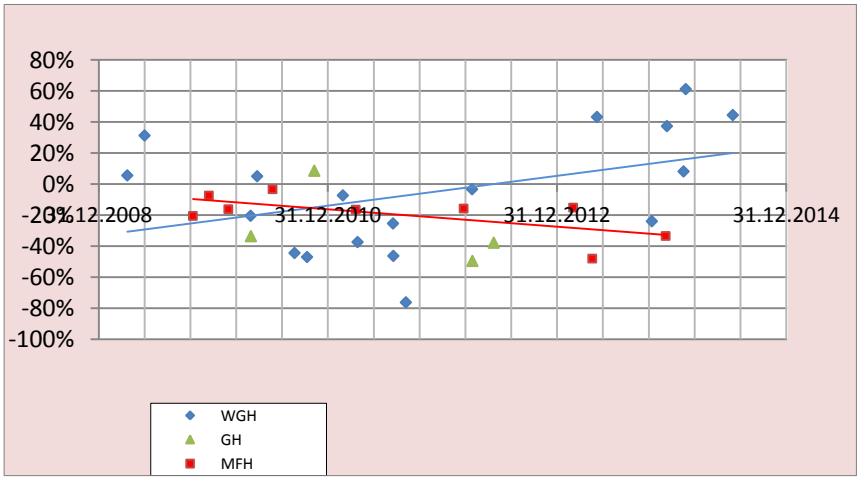
log. Skalierung
zur besseren Darstellung



Korrelation

-0,585

zeitliche Entwicklung

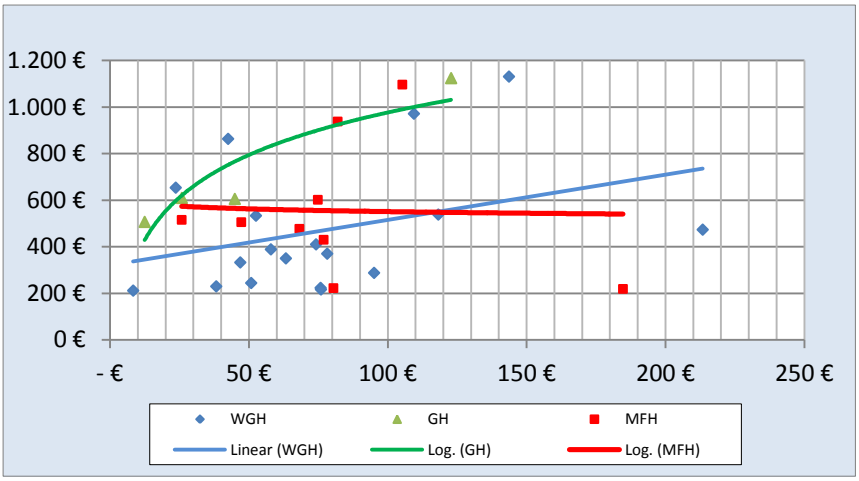


Vergleichswertbildung

Bei Gebäudetypen, die starke Unterschiede in der Bauausführung aufweisen ist zwar der Vergleichswert zwar eine recht unsichere Basis für eine Verkehrswertermittlung. Eine stützende Funktion kommt jedoch die Betrachtung der Gesamtlage auf dem Immobilienmarkt stets zu, da die Käufer diesen Vergleichsmaßstab am ehesten bei der Sichtung der in Frage kommenden Objekte heranziehen.

nach Bodenrichtwerten

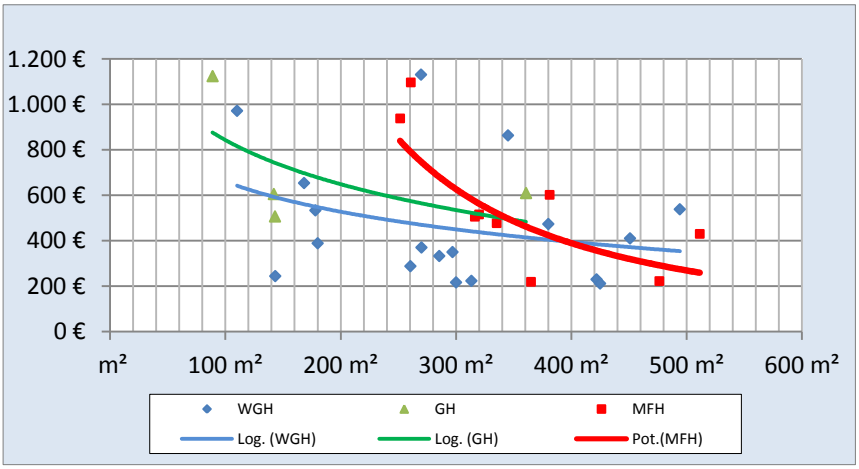
bei MFH
sehr hoher Altbestand



Korrelation 0,214

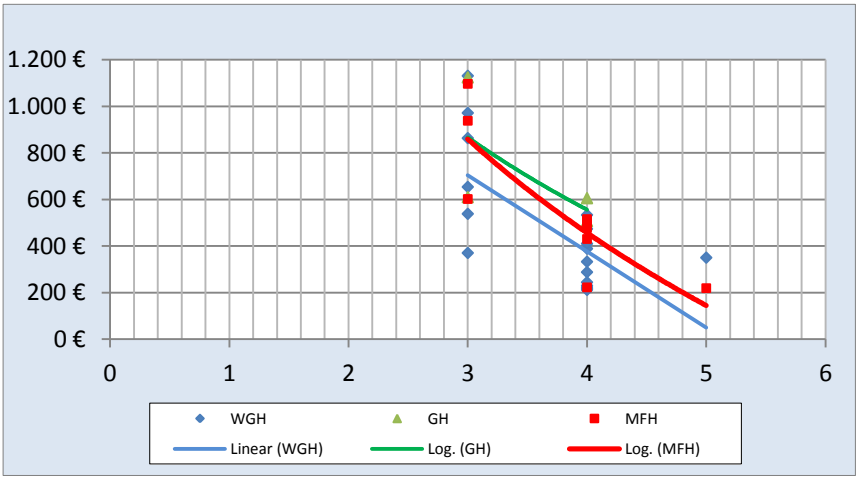
nach Hauptnutzfläche

bei MFH
sehr hoher Altbestand



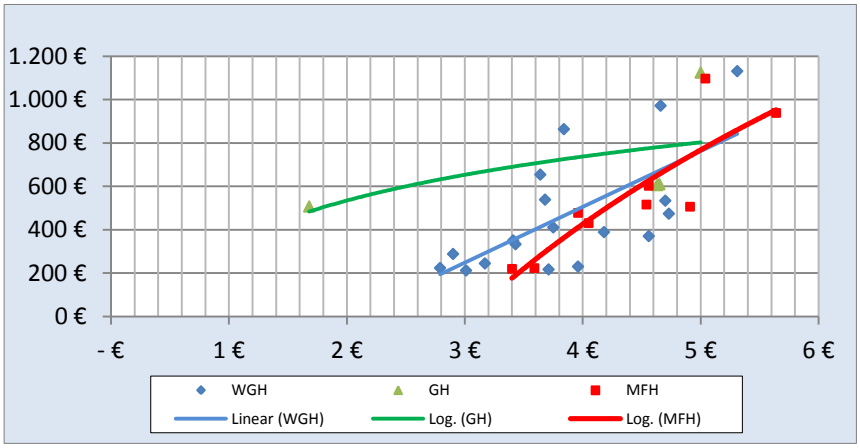
Korrelation -0,397

nach Ausstattung



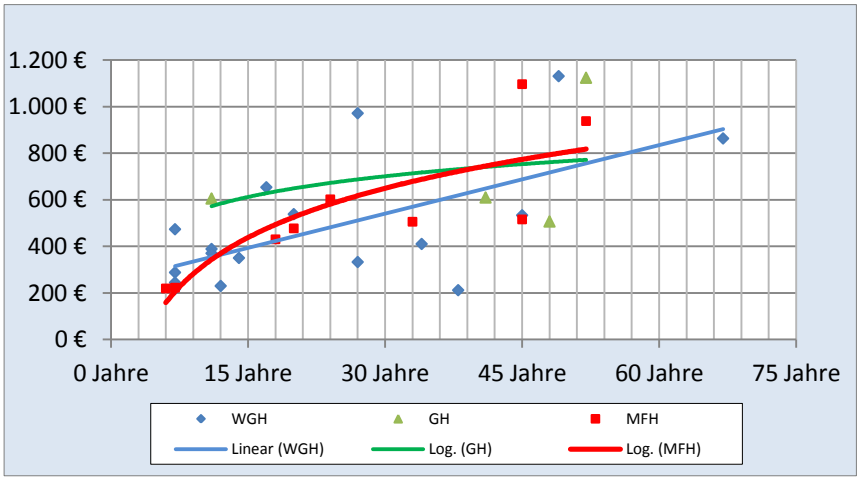
Korrelation -0,721

nach Mietniveau



Korrelation 0,648

nach Restnutzungsdauer



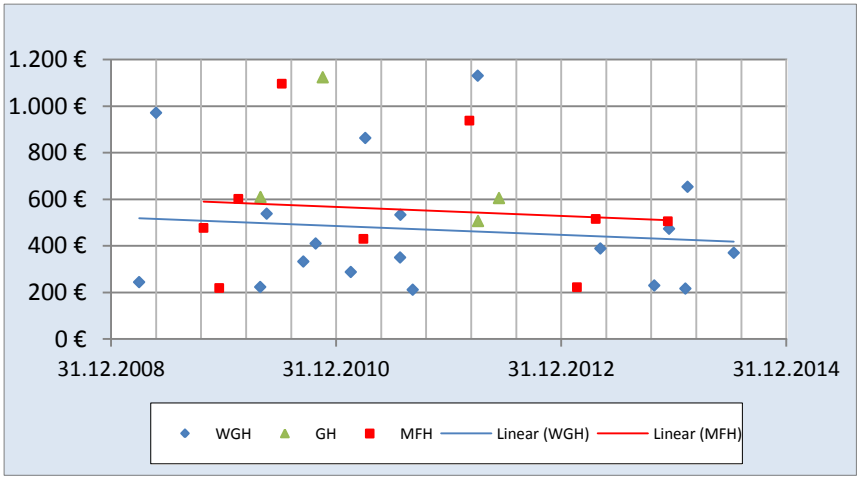
Korrelation 0,695

Gewichtung

bevorzugt auf Ausstattung, Miete und Restnutzungsdauer achten

Einfluss	Korrelation	Relation	
nach BRW	*0,21398*	*8,0%*	*hohe Altbestände*
nach HNF	*0,39656*	*14,8%*	*hohe Altbestände*
nach Aussttg.	0,72093	27,0%	
nach Miete	0,64819	24,2%	
nach RND	0,69539	26,0%	
	2,67506	100,0%	

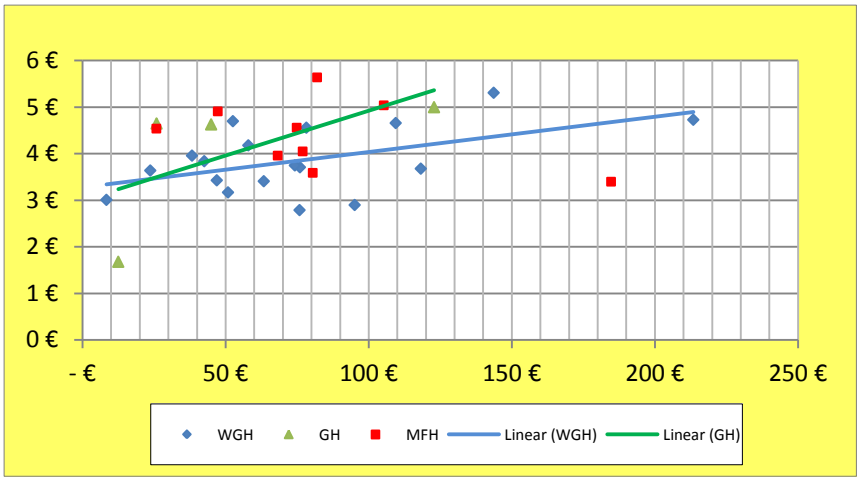
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten

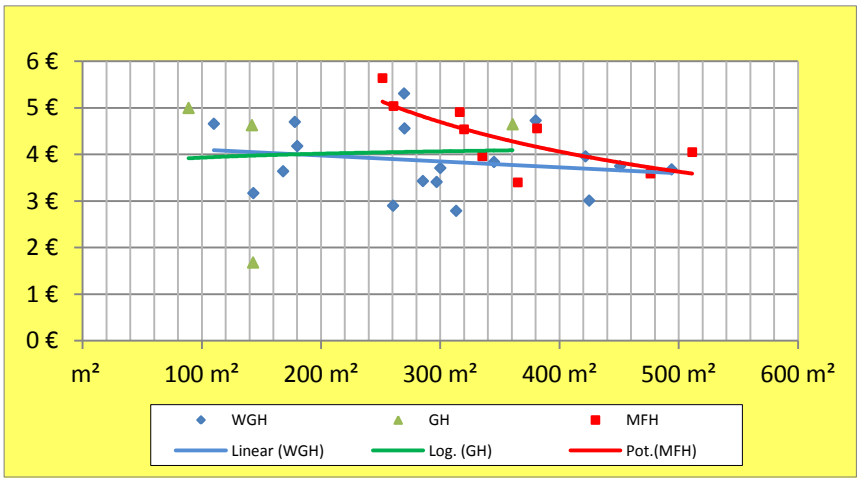


Korrelation

0,302

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche

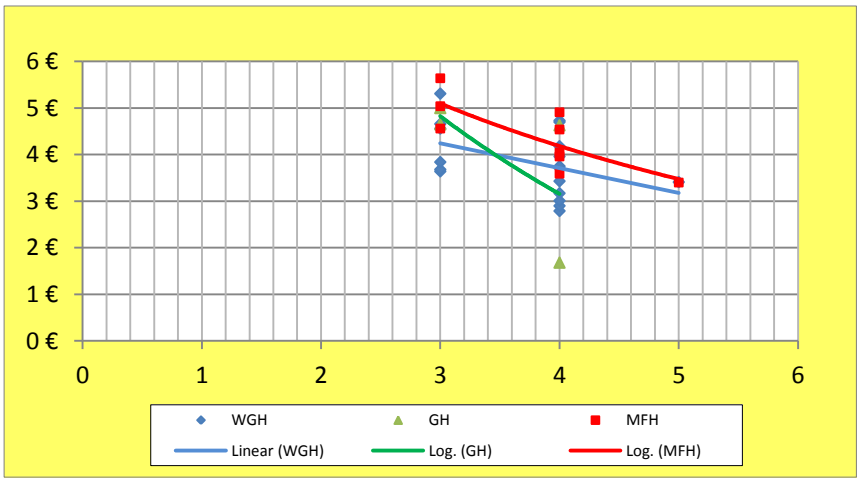
log. Skalierung zur besseren Darstellung



Korrelation

-0,104

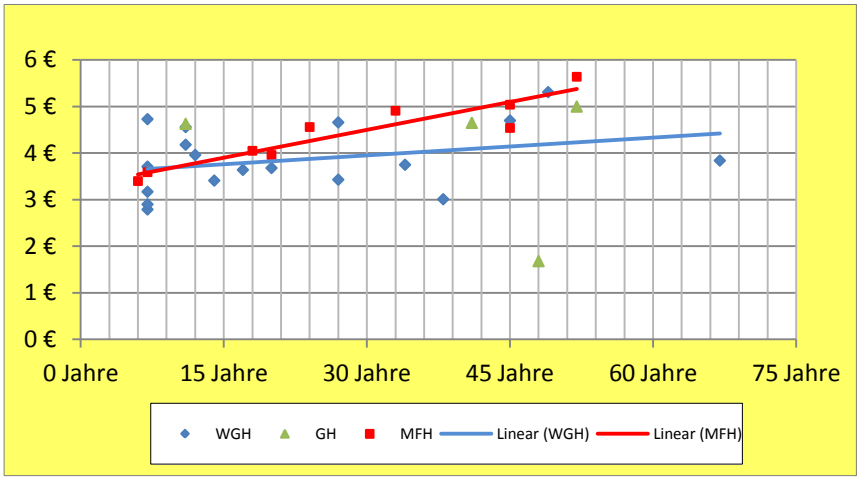
nach Ausstattung



Korrelation

0,000

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,328

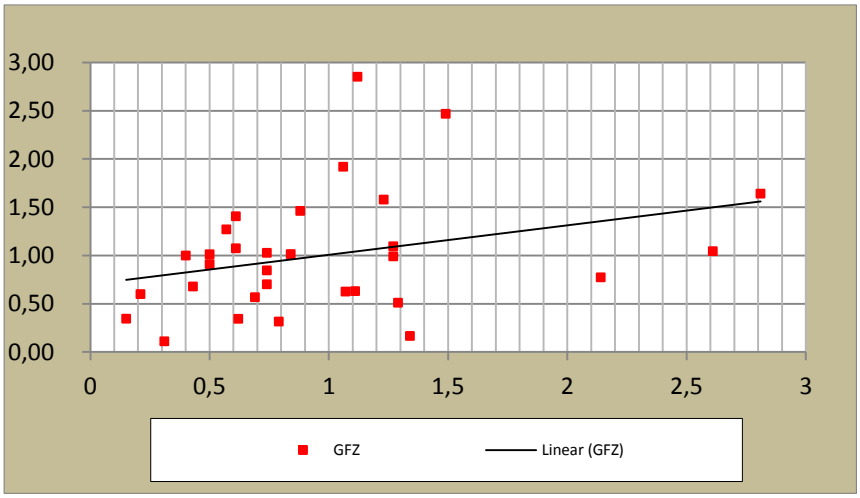
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,30174	41,1%
nach HNF	0,10387	14,2%
nach Aussttg.	0,00000	0,0%
nach RND	0,32807	44,7%
	0,73368	100,0%

Bodenwerteinflüsse

Neben der Auswertung der Marktdaten für die bebauten Grundstücke können aus Angebotsauswertungen, ebenfalls in paralleler Struktur zum tatsächlichen Verkaufsgeschehen, die Werteinflüsse auf den Boden (vorrangig Bebauungsdichte - GFZ_Ist - und die Grundstücksgröße) abgeleitet werden. Im Auswertungsgebiet konnten folgende Einflüsse festgestellt werden:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



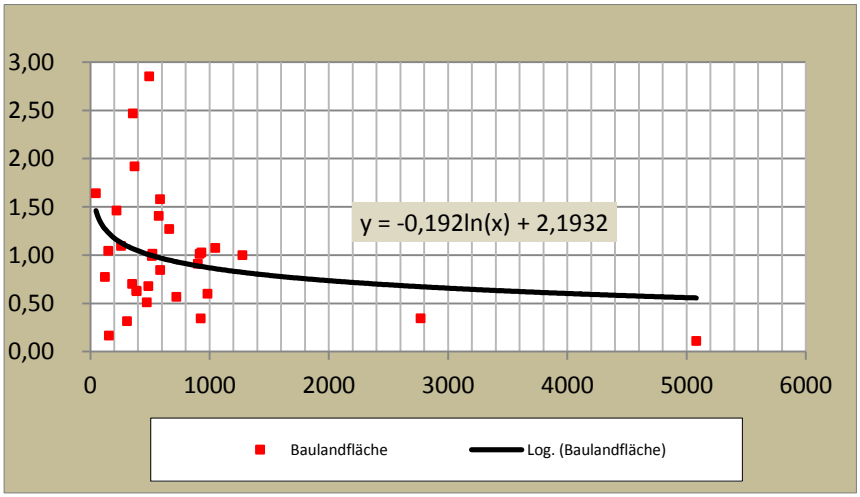
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

0,25	0,7793
0,50	0,8557
0,75	0,9321
1,00	1,0085
1,25	1,0849
1,50	1,1613
1,75	1,2377
2,00	1,3141
2,25	1,3905
2,50	1,4669
2,75	1,5433

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	0,825
Mittel	0,97	1,000
Korrekturfaktor		0,825
Korrelation		0,309

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

250 m²	1,1331
500 m²	1,0000
750 m²	0,9221
1.500 m²	0,7891
3.000 m²	0,6560
6.000 m²	0,5229

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	3.000 m²	0,656
Mittel	759 m²	0,920
Korrekturfaktor		0,713
Korrelation		-0,3452

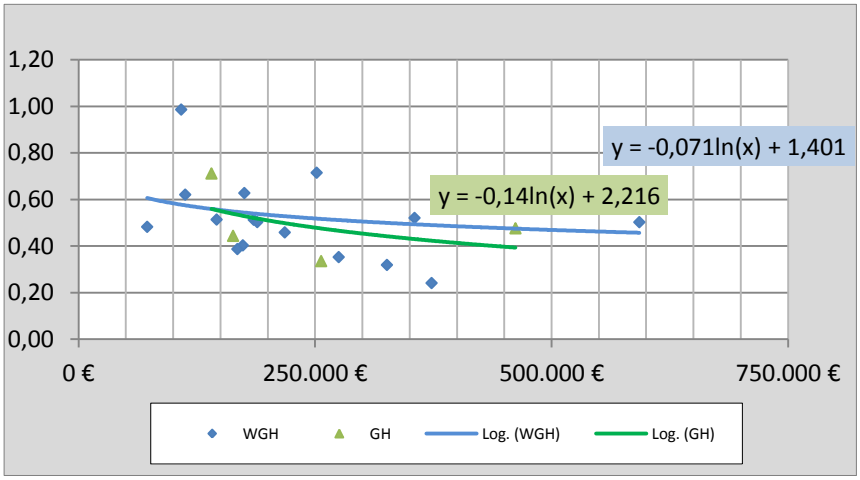
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,825	0,309	47,2%
nach Größe	0,713	0,345	52,8%
	0,766	0,654	100,0%
Richtwertausweis	**75 €**		
x Anpassung	0,766		
Vergleichswert	**57 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

9 Teilemarkt Renditeobjekte
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen Renditeobjekte für Mehrfamilienhäuser gemischt-gen. Grundstücke ohne Geschäftsgrundstücke bzw. Hallen / sonst. Gewerbe



Hinweis

Mehrfamilienhäuser (MFH) = zwingend Ertragswertverfahren

Wertzahlen Korrelation Ergebnis

WGH		GH	
100.000 €	0,584	100.000 €	0,604
250.000 €	0,519	250.000 €	0,476
500.000 €	0,469	500.000 €	0,379
750.000 €	0,441	750.000 €	0,322

Hinweise

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und der Richtlinie zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

10 Teilemarkt Gewerbegrundstücke

Ermittlungsergebnisse

Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.

erfasste Objekte

12 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

10 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

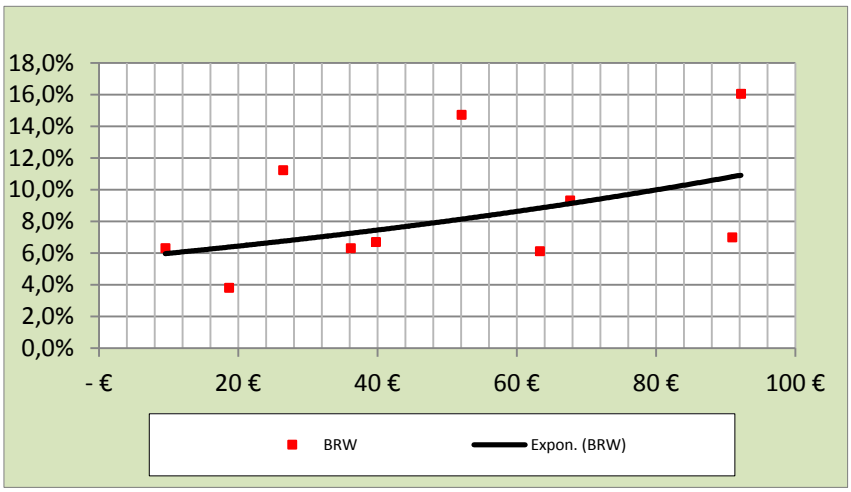
	Mittel		Median	Standardabw.
qm-Preise	223 €		240 €	117 €
Minima	*46 €*			
Maxima	*350 €*			
Liegenschaftszinssätze	8,76%		6,85%	4,03%
Minima	*3,81%*			
Maxima	*16,05%*			
Marktanpassungen	-42,51%		-43,41%	14,84%
Minima	*-66,12%*			
Maxima	*-23,16%*			
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*50 €*		*46 €*	*29 €*
GFZ_Ist	*0,41*		*0,24*	*0,30*
HNF	*996 m²*		*793 m²*	*970 m²*
Restnutzungsdauer	*11 Jahre*		*10 Jahre*	*8 Jahre*
mittlere Miete	*2,27 €*		*2,28 €*	*0,78 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,57 €*		*0,57 €*	
mittlere BWK-Kosten	*25,22%*		*24,91%*	*1,76%*
Zeitraum	28.07.2009	bis	11.12.2013	

nachrichtlich

10 Teilemarkt Gewerbegrundstücke
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

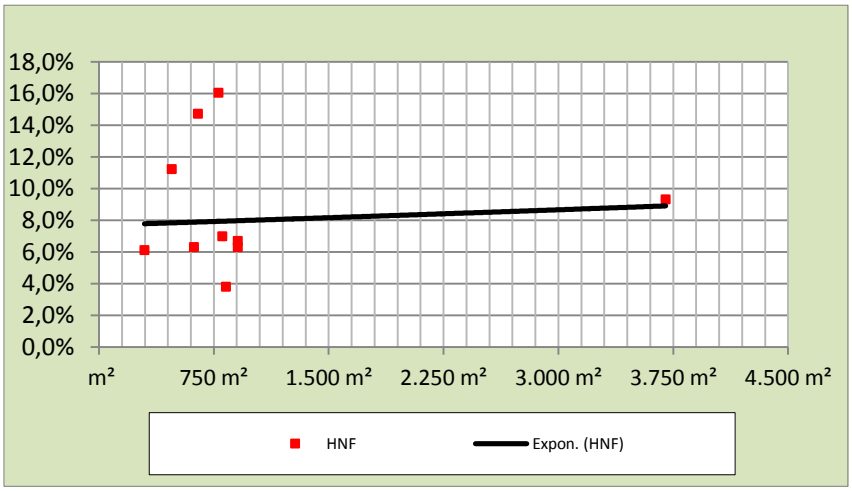
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



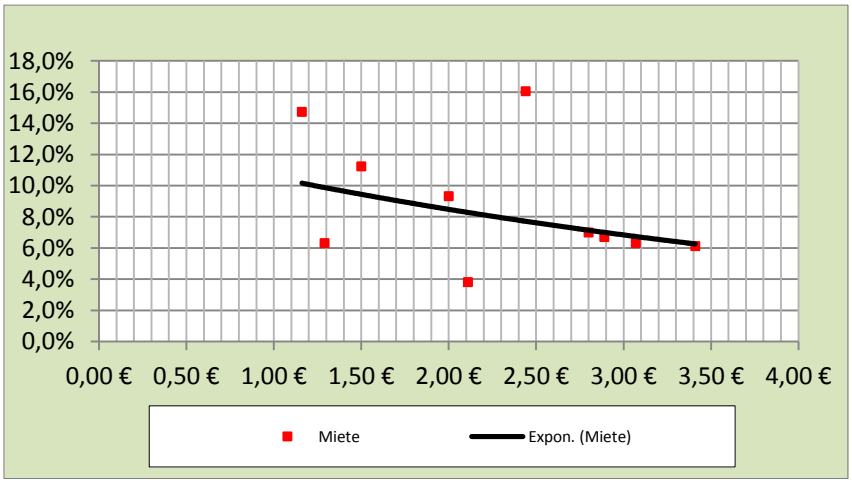
Korrelation 0,455

nach Hauptnutzfläche



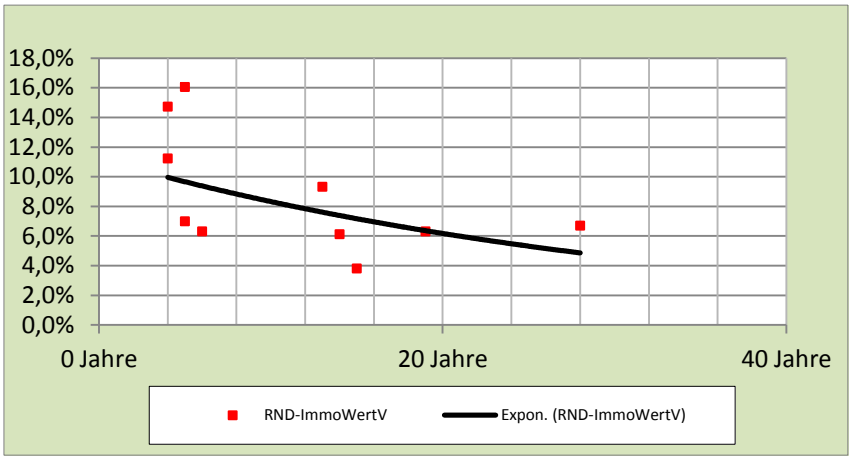
Korrelation 0,026

nach Mietniveau



Korrelation -0,403

nach Restnutzung



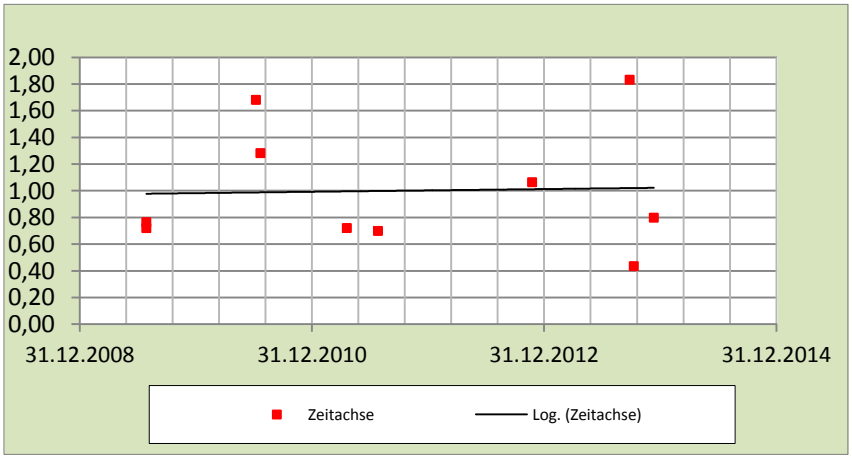
Korrelation

-0,556

Gewichtung

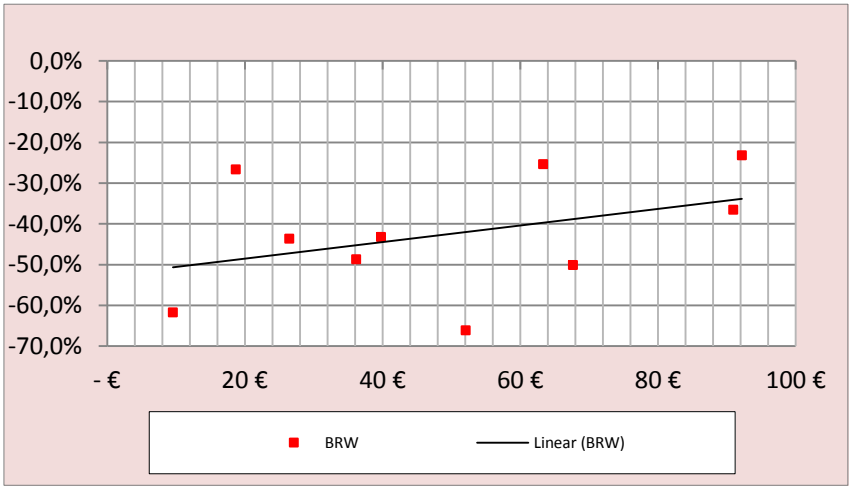
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,45472	32%
nach HNF	0,02565	2%
nach Miete	0,40270	28%
nach RND	0,55576	39%
	1,43883	100%

zeitliche Entwicklung



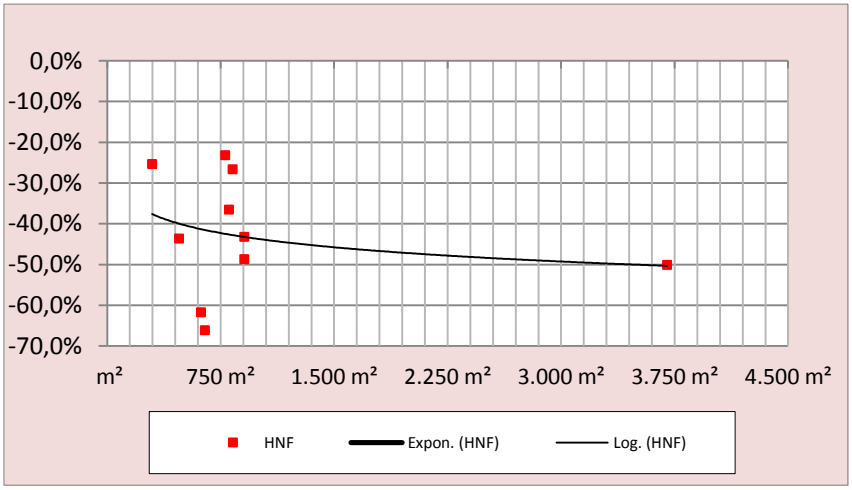
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



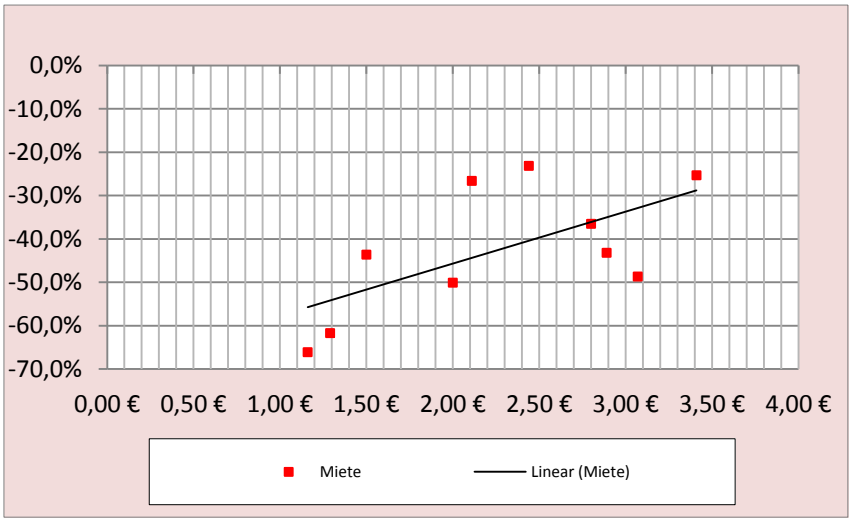
Korrelation 0,393

nach Hauptnutzfläche



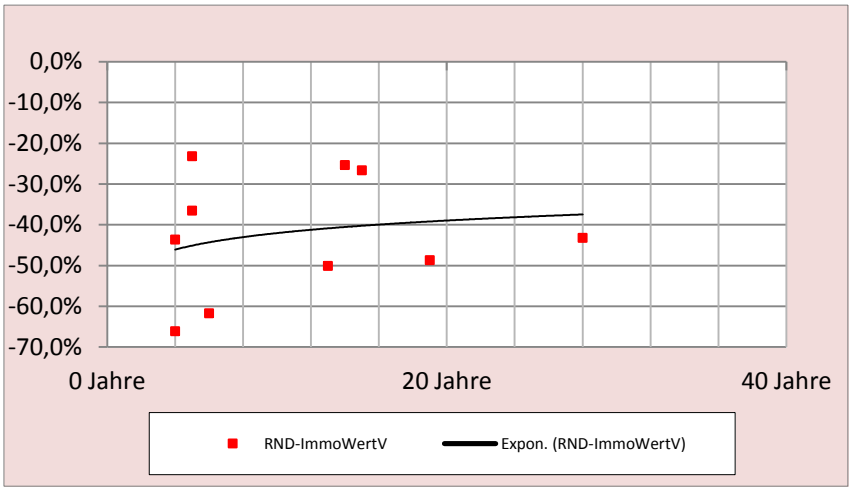
Korrelation -0,184

nach Mietniveau



Korrelation 0,632

nach Restnutzungsdauer

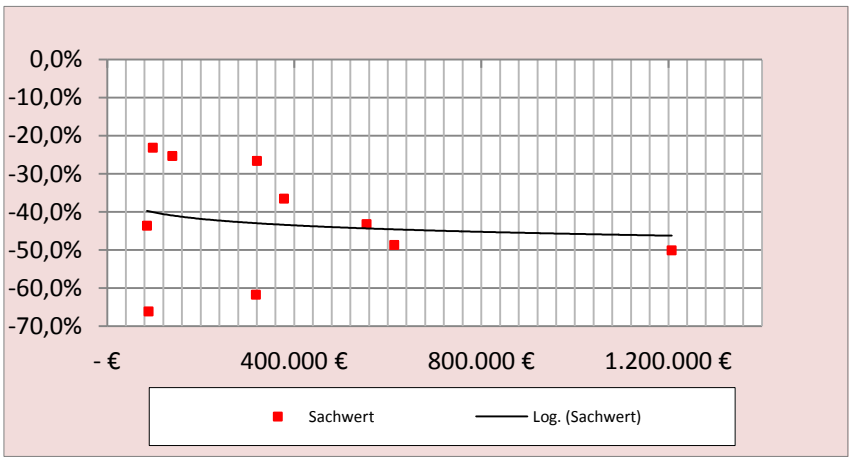


Korrelation 0,146

Gewichtete Marktanpassung

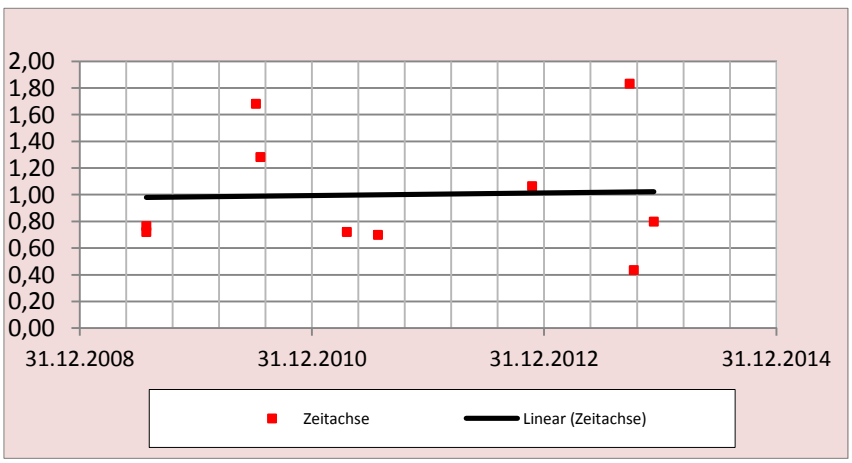
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,39276	29,0%
nach HNF	0,18387	13,6%
n. Mietniveau	0,63203	46,7%
nach RND	0,14596	10,8%
	1,35462	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert

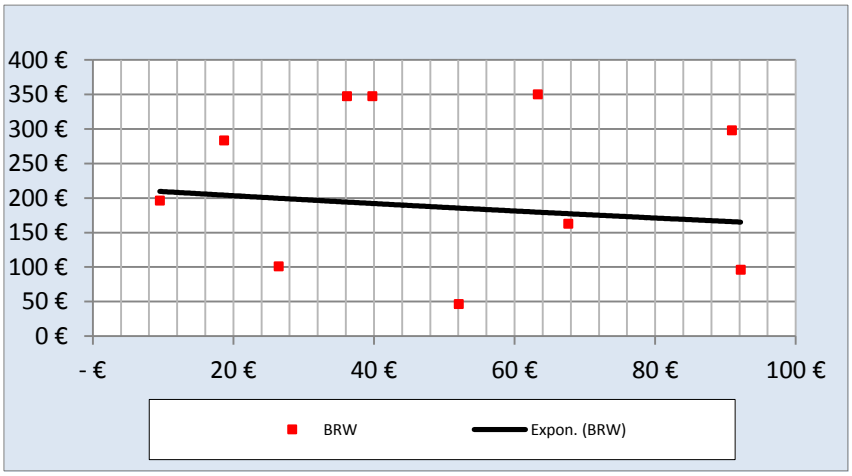


Korrelation -0,215

zeitliche Entwicklung

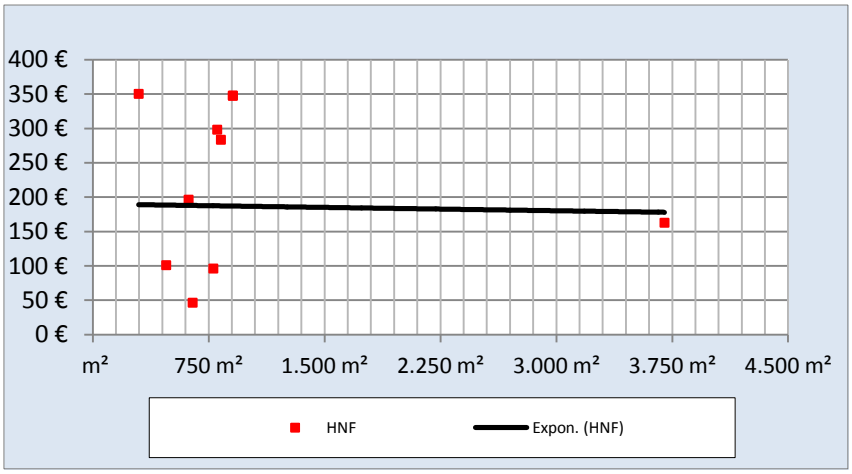


Vergleichswertbildung nach Bodenrichtwerten



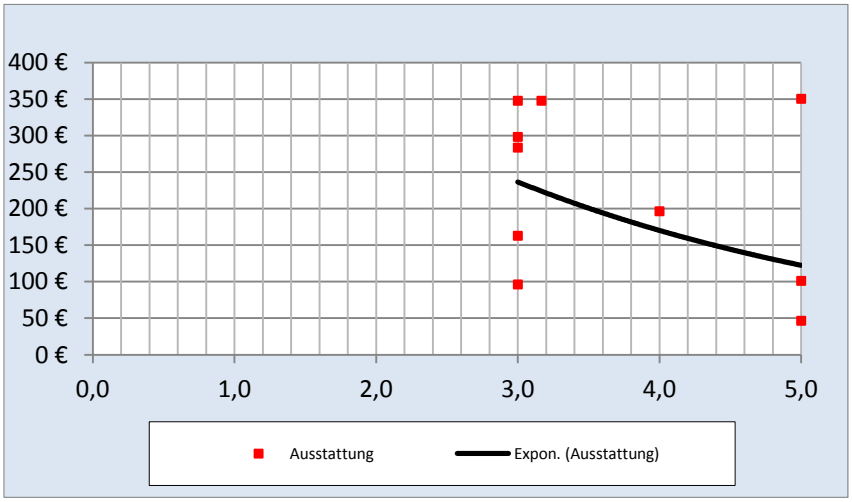
Korrelation -0,098

nach Hauptnutzfläche



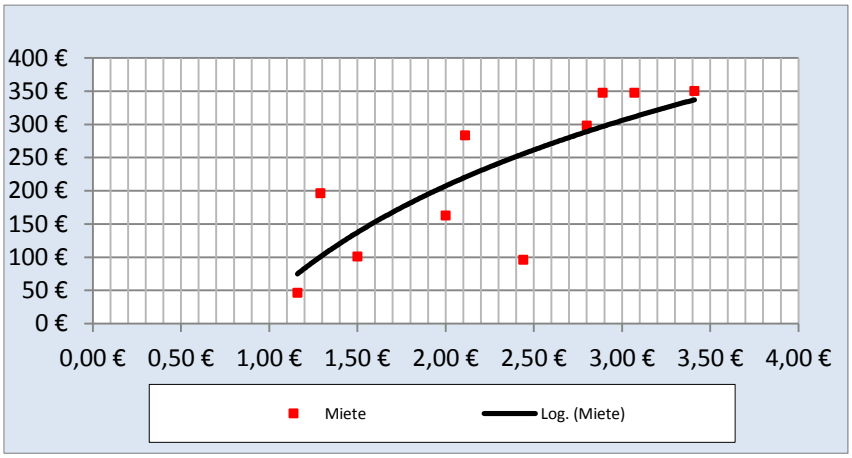
Korrelation -0,133

nach Ausstattung



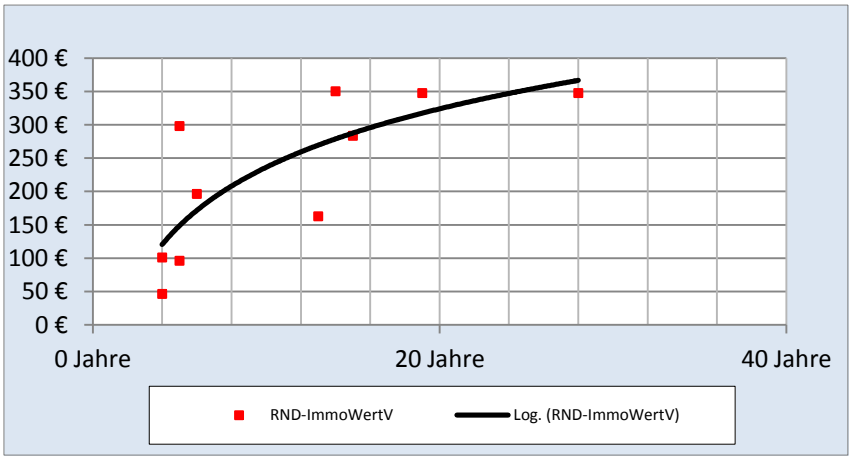
Korrelation -0,353

nach Mietniveau



Korrelation 0,805

nach Restnutzungsdauer

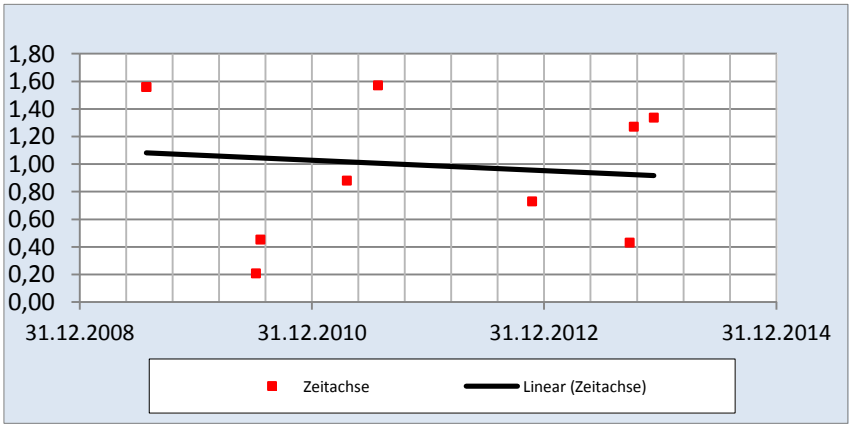


Korrelation 0,731

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,09771	4,6%
nach HNF	0,13315	6,3%
nach Aussttg.	0,35346	16,7%
nach Miete	0,80455	38,0%
nach RND	0,73070	34,5%
	2,11958	100,0%

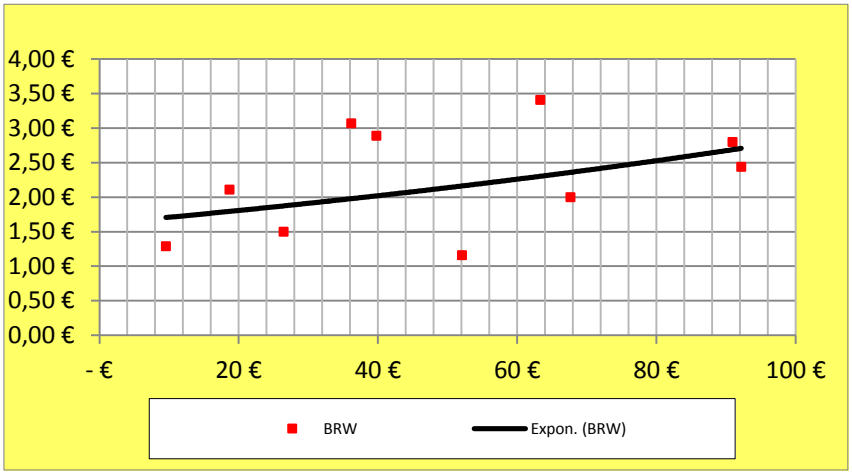
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

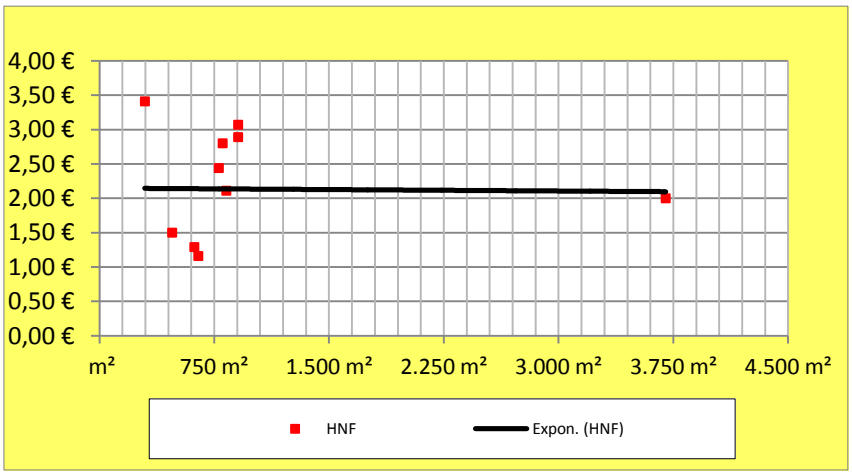
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,407

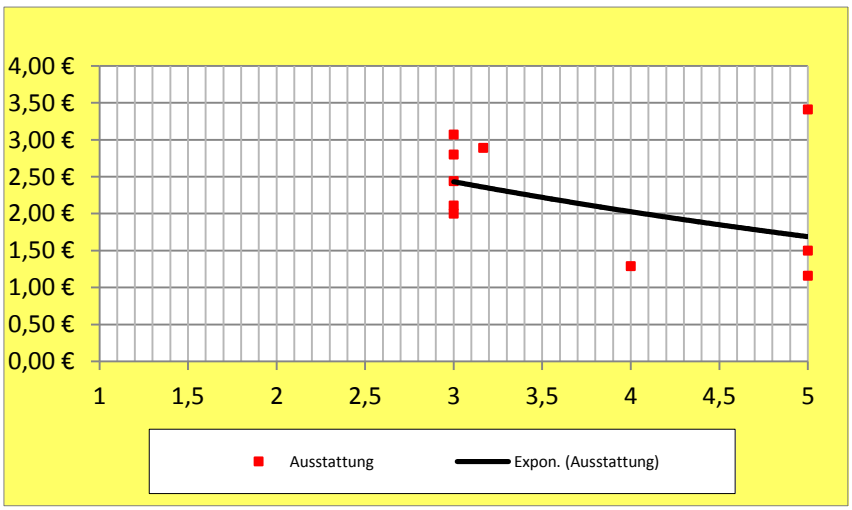
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,089

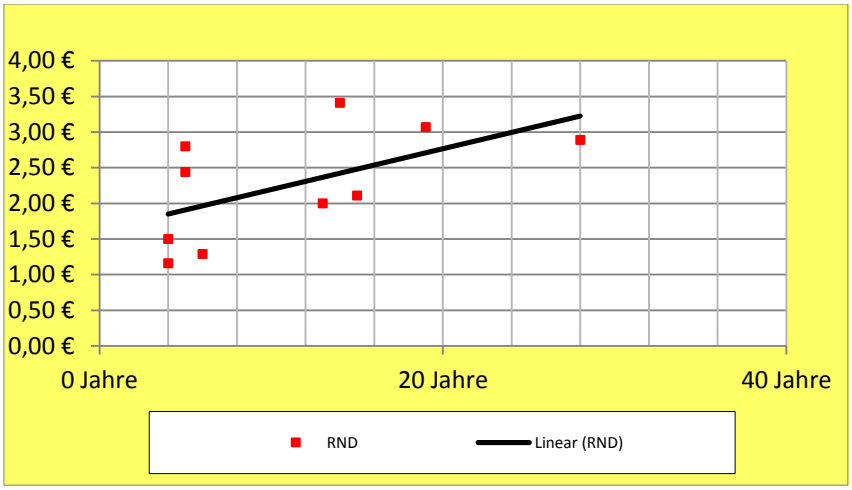
nach Ausstattung



Korrelation

-0,354

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,586

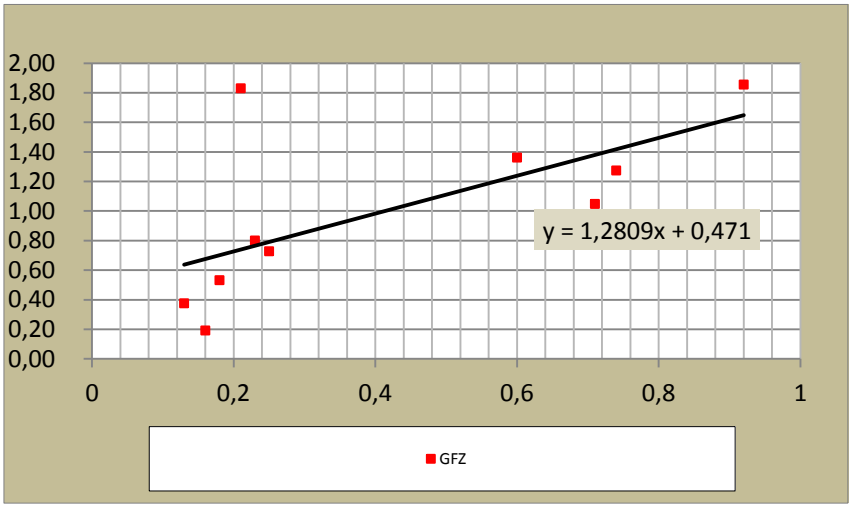
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,40714	28,4%
nach HNF	0,08892	6,2%
nach Aussttg.	0,35388	24,6%
nach RND	0,58618	40,8%
	1,43613	100,0%

Bodenwerteinflüsse

Neben der Auswertung der Marktdaten für die bebauten Grundstücke können aus Angebotsauswertungen, ebenfalls in paralleler Struktur zum tatsächlichen Verkaufsgeschehen, die Werteinflüsse auf den Boden (vorrangig Bebauungsdichte - GFZ_Ist - und die Grundstücksgröße) abgeleitet werden. Im Auswertungsgebiet konnten folgende Einflüsse festgestellt werden:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist

0,10	0,5991
0,20	0,7272
0,30	0,8553
0,40	0,9834
0,50	1,1115
0,60	1,2395
0,70	1,3676
0,80	1,4957
0,90	1,6238
1,00	1,7519

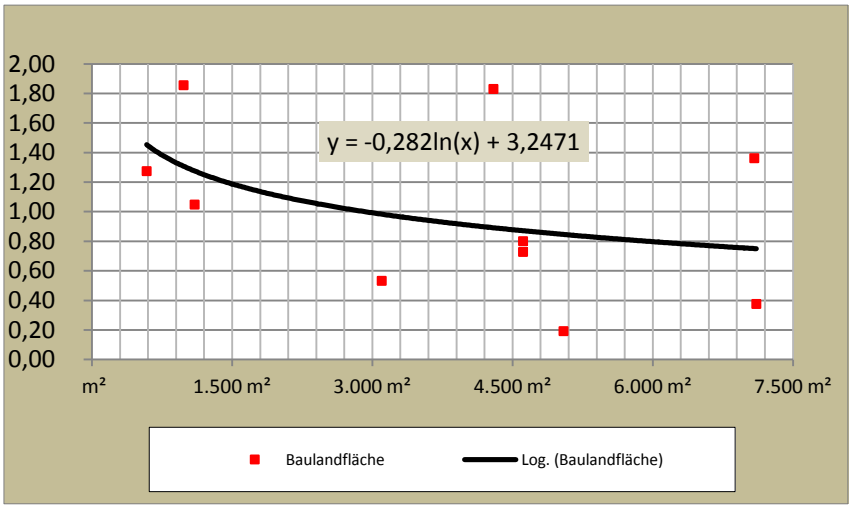
Korrelation

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	0,983
Mittel	0,41	1,000
Korrekturfaktor		0,983
Korrelation		0,655

Ergebnis

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

500 m²	1,4946
1.000 m²	1,2991
2.000 m²	1,1036
4.000 m²	0,9082
8.000 m²	0,7127
16.000 m²	0,5172

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5.000 m²	0,845
Mittel	3.852 m²	0,919
Korrekturfaktor		0,920
Korrelation		-0,5581

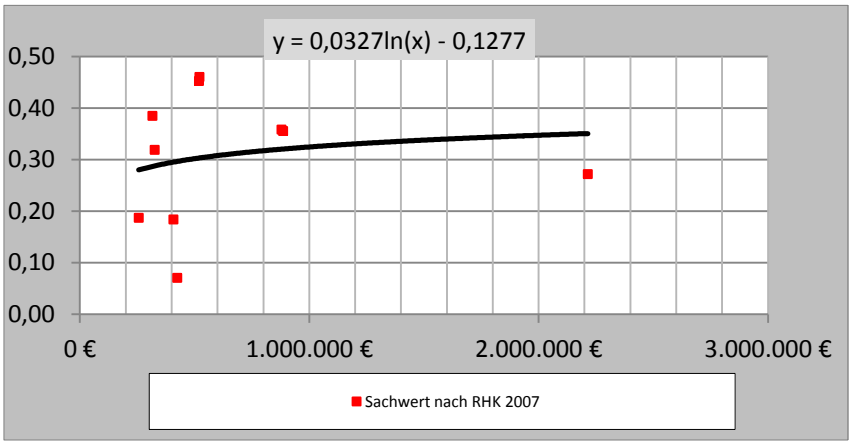
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,983	0,655	54,0%
nach Größe	0,920	0,558	46,0%
	0,954	1,214	100,0%
Richtwertausweis	**50 €**		
x Anpassung	0,954		
Vergleichswert	**47 €**		

10 Teilemarkt Gewerbegrundstücke
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke

logarithmische Skalierung zur besseren Darstellung



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

125.000 €	0,256
250.000 €	0,279
500.000 €	0,301
1.000.000 €	0,324
2.000.000 €	0,347
4.000.000 €	0,369

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	375.000 €	0,292
Mittel	675.025 €	0,311
Korrekturfaktor		0,938
Korrelation		0,046

Hinweise

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und der Richtlinie zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

11 Teilemarkt Bauernhöfe

Ermittlungsergebnisse

Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.

erfasste Objekte

11 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

9 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

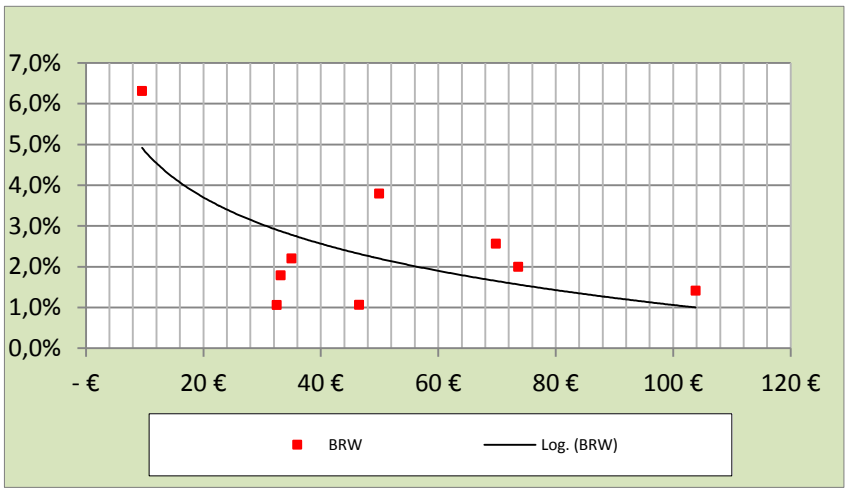
	Mittel		Median	Standardabw.
qm-Preise	319 €		262 €	169 €
Minima	*140 €*			
Maxima	*541 €*			
Liegenschaftszinssätze	2,47%		2,00%	1,67%
Minima	*1,06%*			
Maxima	*6,31%*			
Marktanpassungen	-24,45%		-20,95%	21,24%
Minima	*-61,72%*			
Maxima	*1,55%*			
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*50 €*		*47 €*	*28 €*
GFZ_Ist	*0,51*		*0,33*	*0,43*
HNF	*360 m²*		*271 m²*	*148 m²*
Restnutzungsdauer	*13 Jahre*		*6 Jahre*	*12 Jahre*
mittlere Miete	*1,93 €*		*1,96 €*	*0,32 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,54 €*		*0,56 €*	
mittlere BWK-Kosten	*28,03%*		*28,44%*	*1,06%*
Zeitraum	12.06.2009	bis	24.01.2013	

nachrichtlich

11 Teilemarkt Bauernhöfe
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

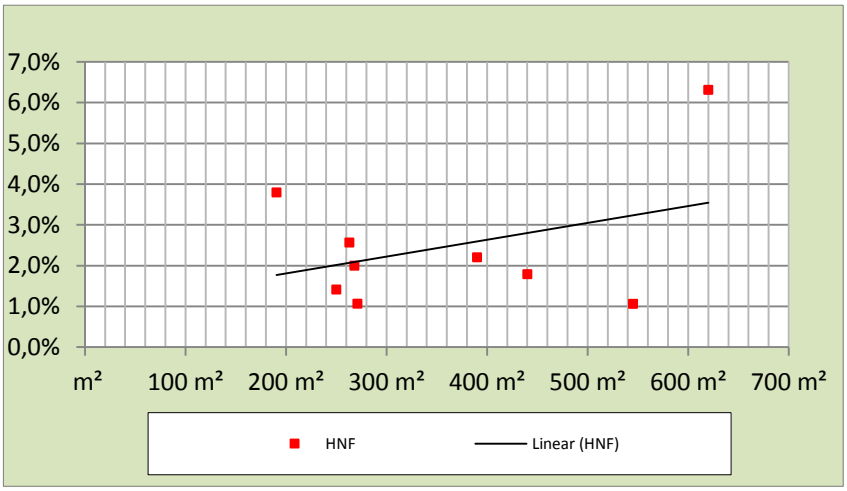
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



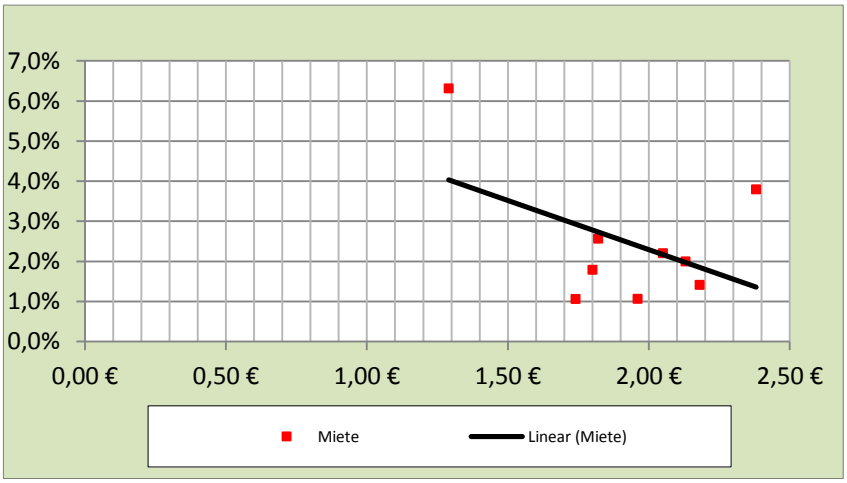
Korrelation -0,470

nach Hauptnutzfläche



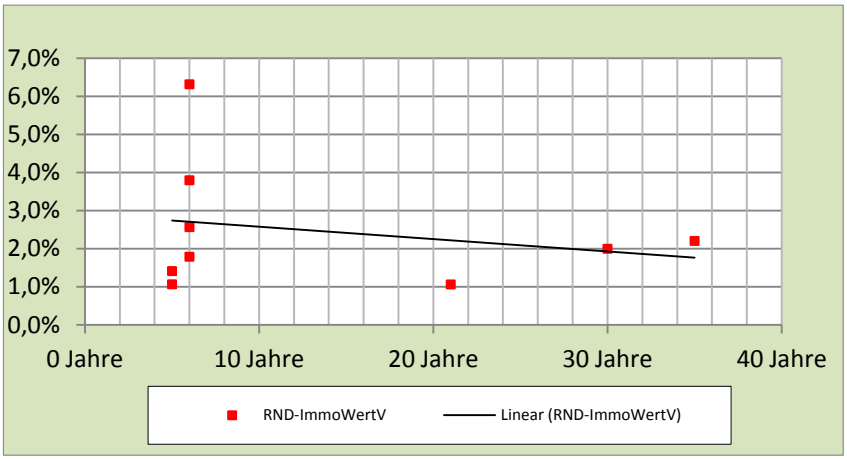
Korrelation 0,366

nach Mietniveau



Korrelation -0,463

nach Restnutzung



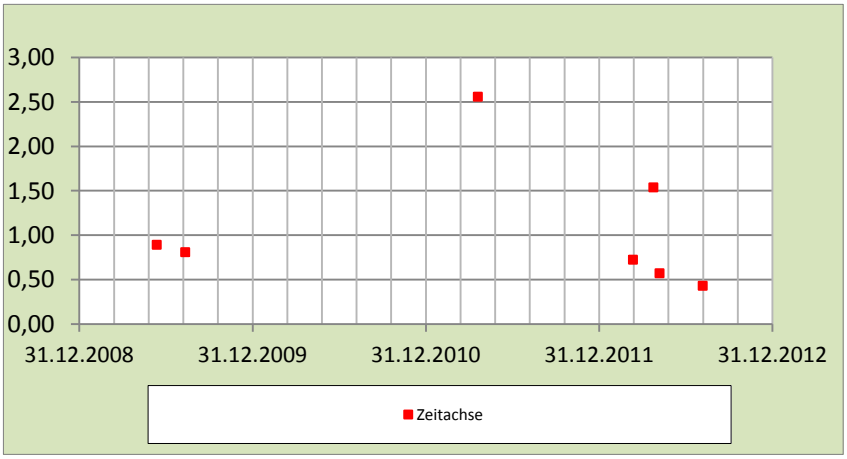
Korrelation

-0,233

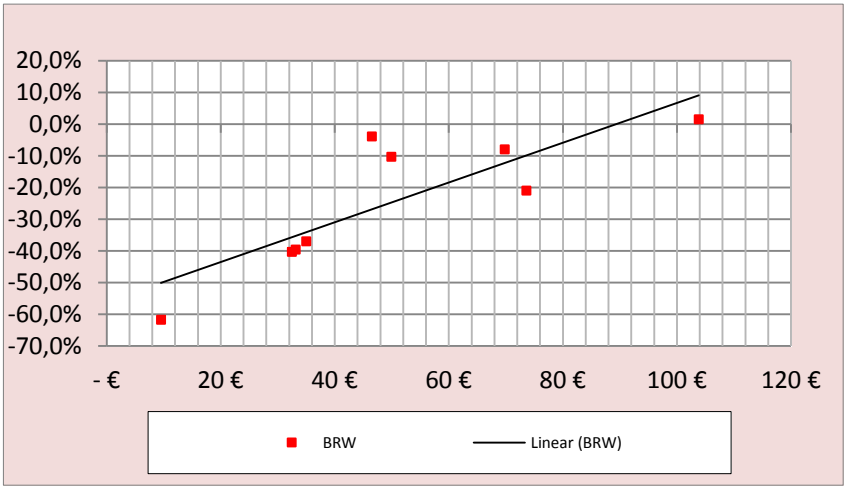
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,47022	31%
nach HNF	0,36645	24%
nach Miete	0,46250	30%
nach RND	0,23310	15%
	1,53226	100%

zeitliche Entwicklung

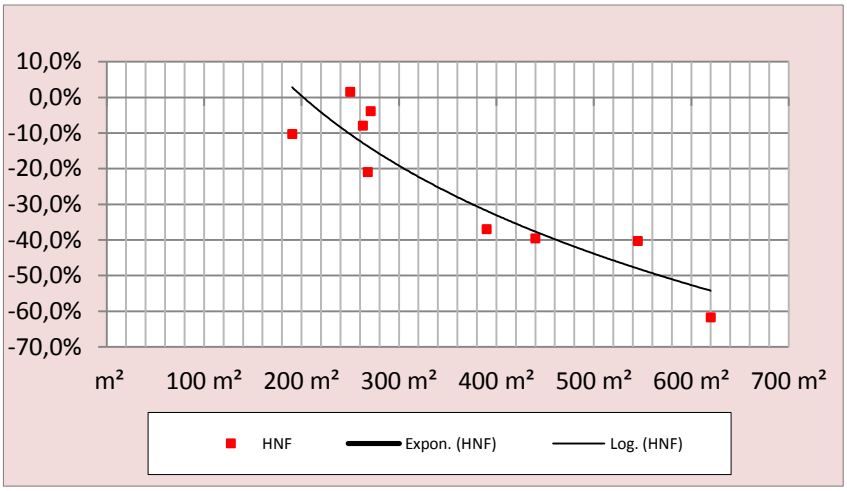


Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



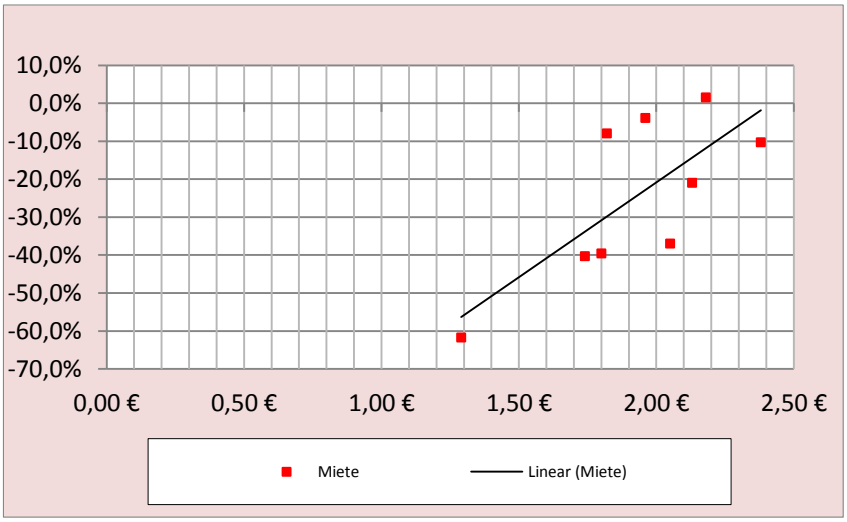
Korrelation 0,830

nach Hauptnutzfläche



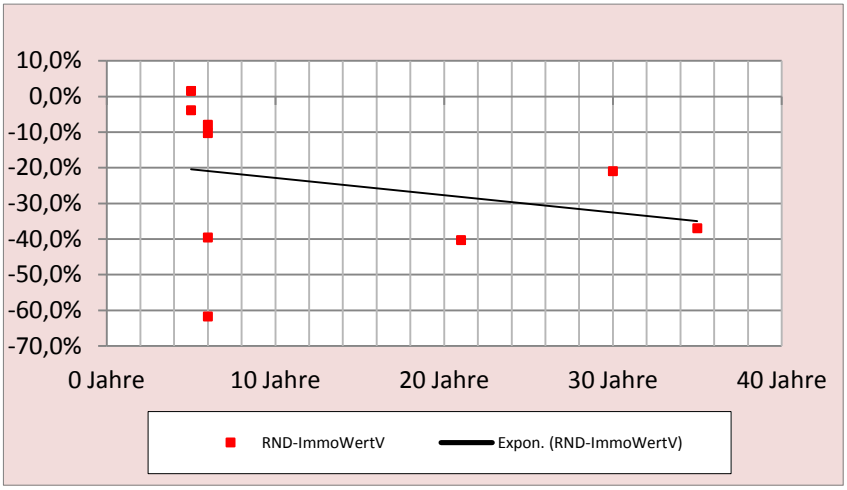
Korrelation -0,922

nach Mietniveau



Korrelation 0,741

nach Restnutzungsdauer

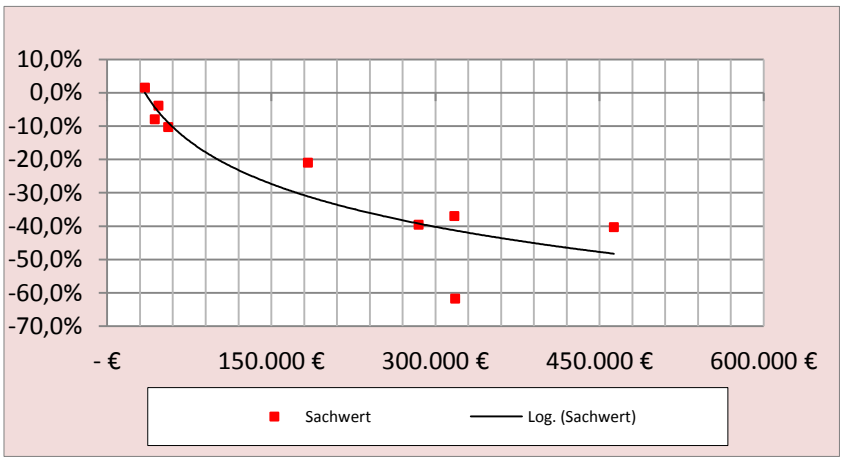


Korrelation -0,275

Gewichtete Marktanpassung

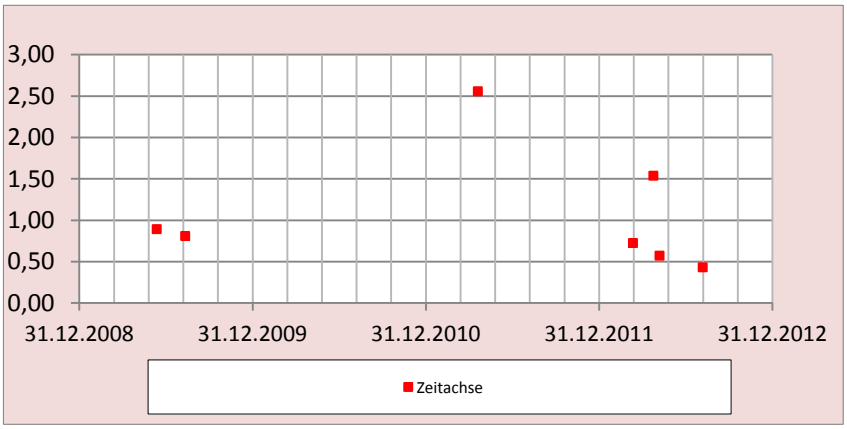
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,83044	30,0%
nach HNF	0,92185	33,3%
n. Mietniveau	0,74109	26,8%
nach RND	0,27529	9,9%
	2,76868	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert

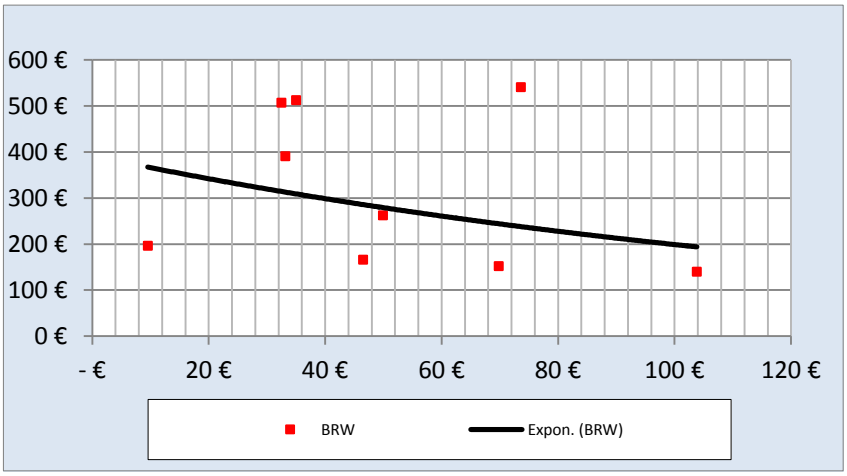


Korrelation -0,872

zeitliche Entwicklung

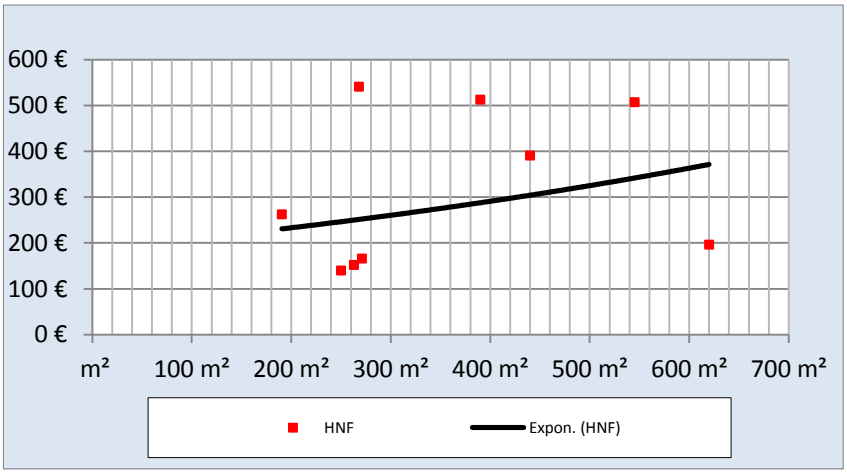


Vergleichswertbildung nach Bodenrichtwerten



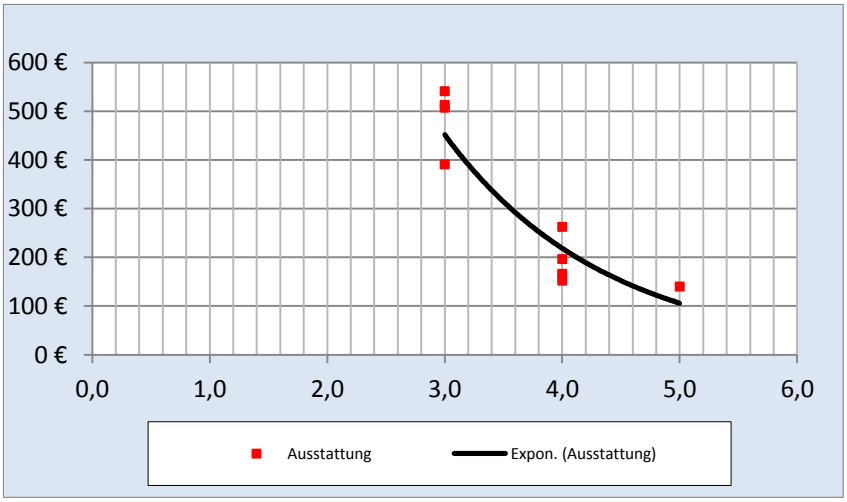
Korrelation -0,253

nach Hauptnutzfläche



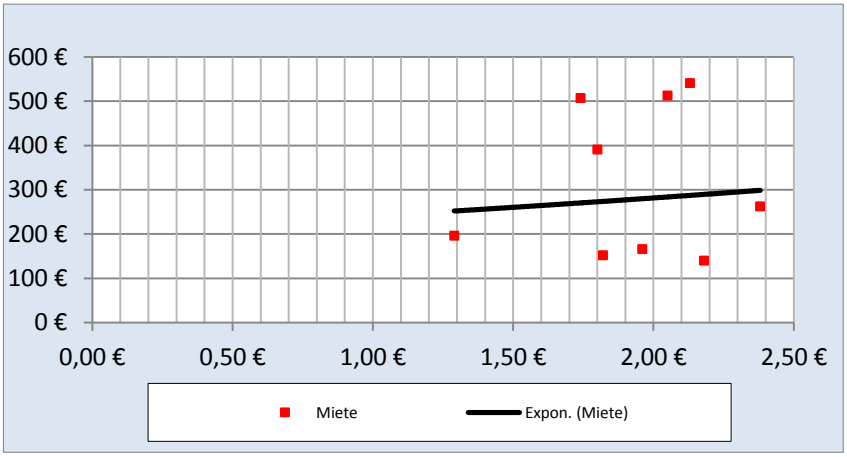
Korrelation 0,265

nach Ausstattung



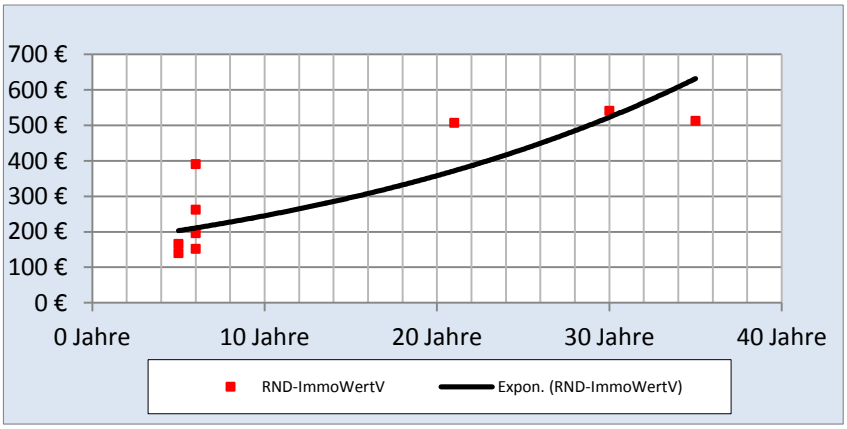
Korrelation -0,894

nach Mietniveau



Korrelation 0,105

nach Restnutzungsdauer

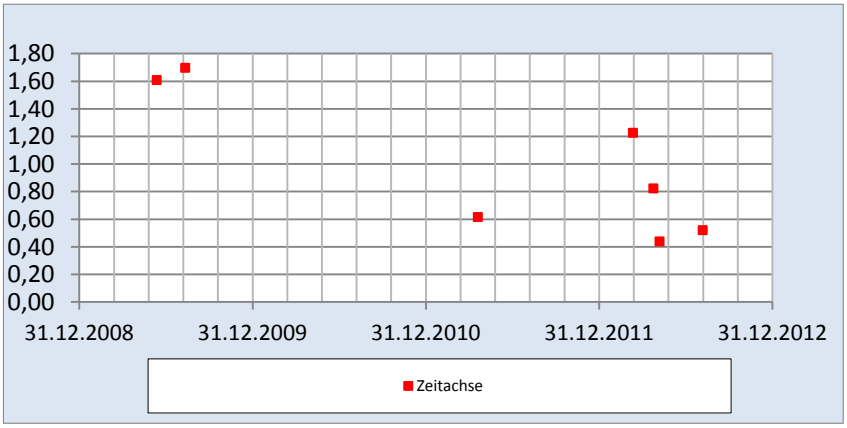


Korrelation 0,866

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,25292	10,6%
nach HNF	0,26500	11,1%
nach Aussttg.	0,89405	37,5%
nach Miete	0,10460	4,4%
nach RND	0,86635	36,4%
	2,38292	100,0%

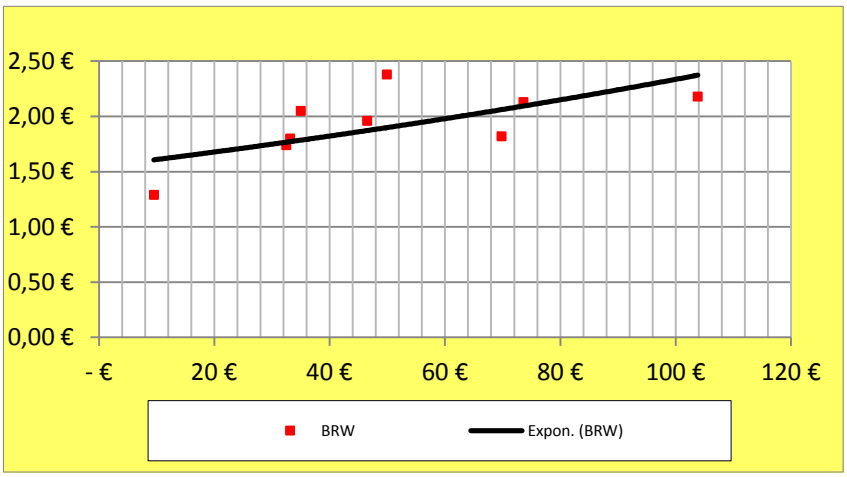
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

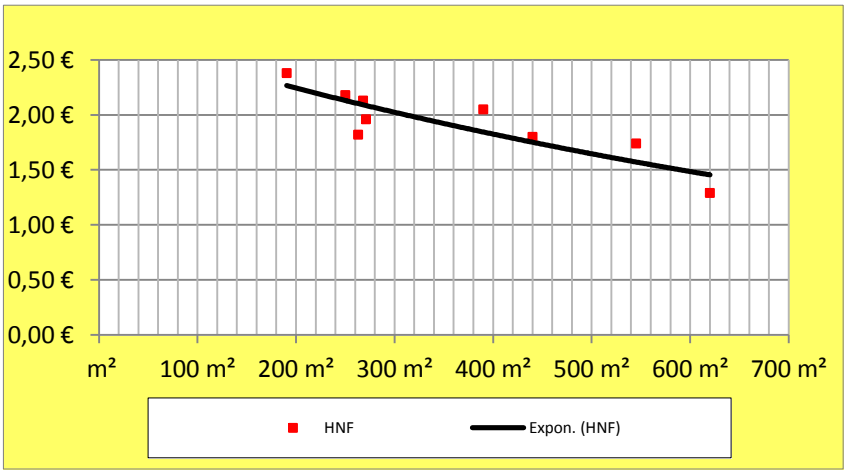
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,642

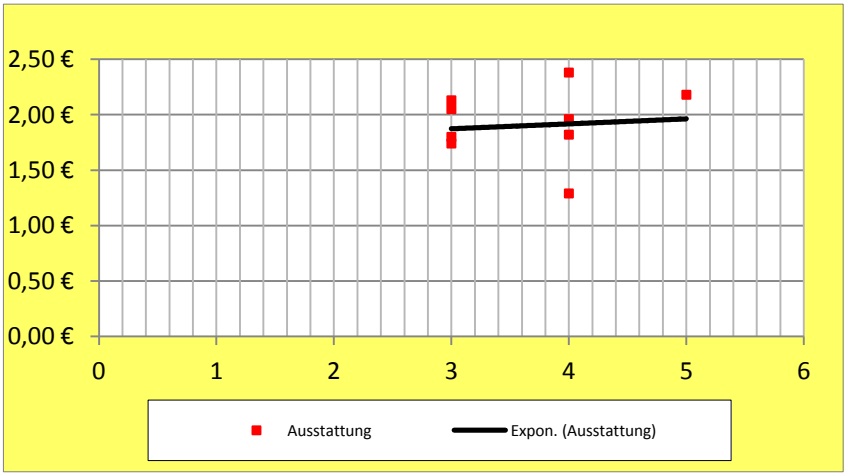
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,863

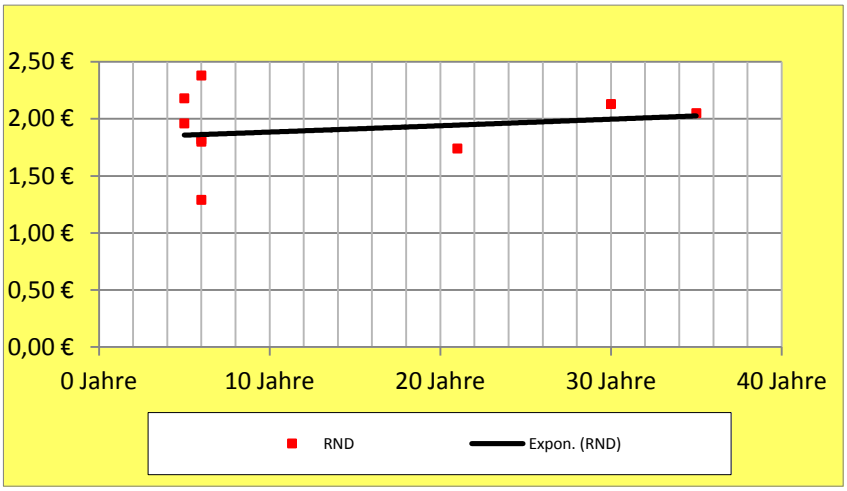
nach Ausstattung



Korrelation

0,136

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,174

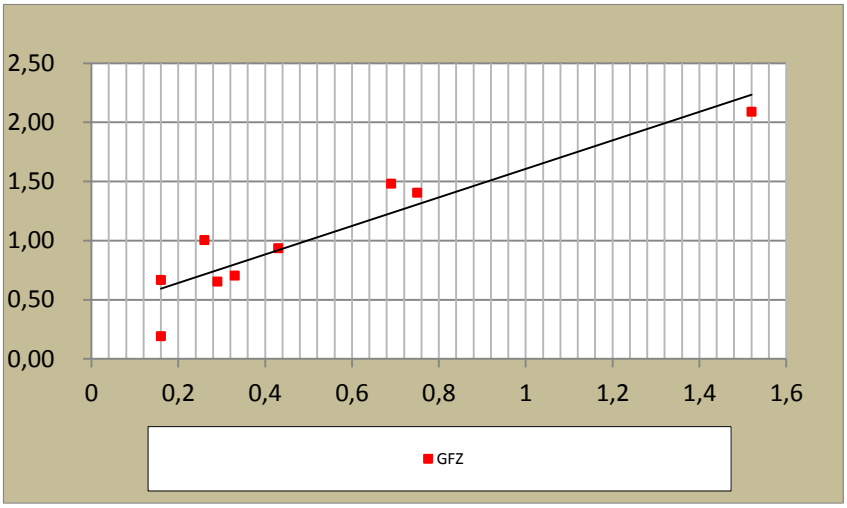
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,64215	35,4%
nach HNF	0,86283	47,5%
nach Aussttg.	0,13646	7,5%
nach RND	0,17442	9,6%
	1,81586	100,0%

Bodenwerteinflüsse

Neben der Auswertung der Marktdaten für die bebauten Grundstücke können aus Angebotsauswertungen, ebenfalls in paralleler Struktur zum tatsächlichen Verkaufsgeschehen, die Werteinflüsse auf den Boden (vorrangig Bebauungsdichte - GFZ_Ist - und die Grundstücksgröße) abgeleitet werden. Im Auswertungsgebiet konnten folgende Einflüsse festgestellt werden:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist

0,10	0,5200
0,20	0,6407
0,30	0,7615
0,40	0,8823
0,50	1,0031
0,60	1,1238
0,70	1,2446
0,80	1,3654
0,90	1,4861
1,00	1,6069

Korrelation

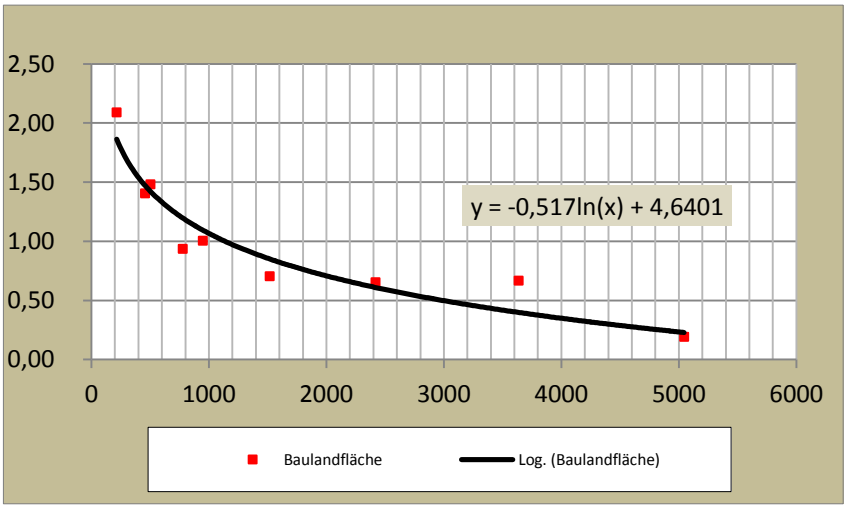
Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	0,882
Mittel	0,51	1,015
Korrekturfaktor		0,869

Ergebnis

Korrelation	0,926

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

500 m²	1,4271
1.000 m²	1,0688
2.000 m²	0,7104
3.000 m²	0,5008
4.000 m²	0,3521
5.000 m²	0,2367
6.000 m²	0,1425

Beispiel

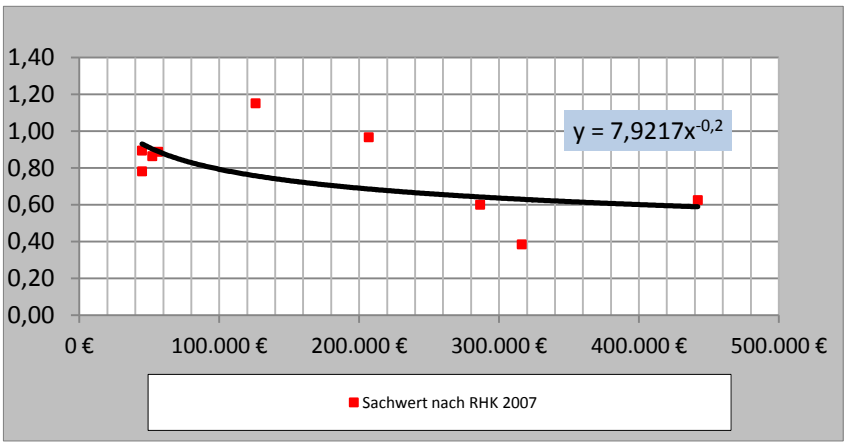
	Fläche	*URK*
Objekt	5.000 m²	0,237
Mittel	1.724 m²	0,787
Korrekturfaktor		0,301
Korrelation		-0,6861

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,869	0,926	57,5%
nach Größe	0,301	0,686	42,5%
	0,627	1,613	100,0%
Richtwertausweis	**50 €**		
x Anpassung	0,627		
Vergleichswert	**32 €**		

11 Teilemarkt Bauernhöfe
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,910
75.000 €	0,839
100.000 €	0,792
150.000 €	0,730
200.000 €	0,690
300.000 €	0,636
400.000 €	0,600
500.000 €	0,574

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	160.000 €	0,721
Mittel	175.048 €	0,708
Korrekturfaktor		1,018
Korrelation		0,631

Hinweise

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und der Richtlinie zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

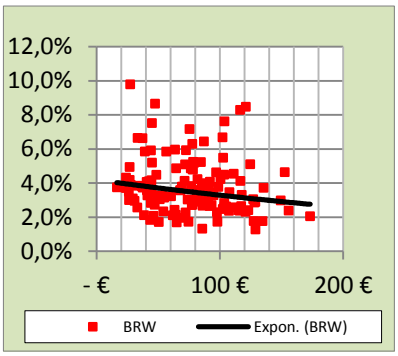
Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

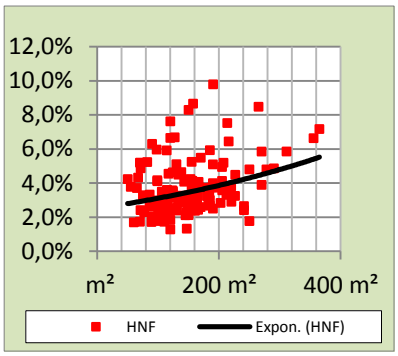
12 Beispiel zur Anwendung der Regressionsanalysen

Beispielsgewichtung

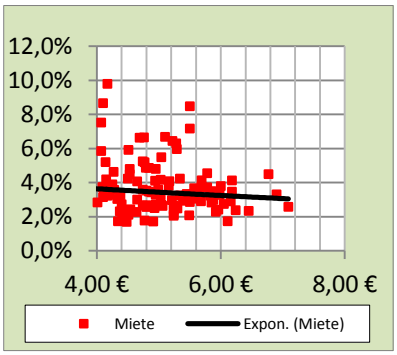
Nachfolgendes Beispiel soll die richtige Vorgehensweise der Gewichtung eines Zinssatzes darstellen. Dieser ist jeweils abhängig vom jeweiligen Korrelationsverhalten vorzunehmen. In der Auswertung hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Haupteinflüsse gegenseitig in einem Wettbewerb liegen.

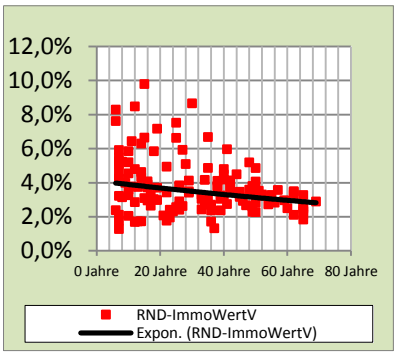
Zinssatzentwicklung in der Auswertung





Richtwert	55 €	HNF	120 m²
Zinssatz	3,9%	Zinssatz	3,5%





Mietniveau	4,50 €	RND =	25 Jahre
Zinssatz	3,8%	Zinssatz	3,9%

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation	Ansatz
nach BRW	0,16890	18%	3,9%
nach HNF	0,32441	34%	3,5%
nach Miete	0,16912	18%	3,8%
nach RND	0,29862	31%	3,9%
	0,96106	100%	3,8%