Grundstücksmarktbericht 2016
Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3.1-3.4 Allgemeine Marktentwicklung	12
3.5-3.8 Lokale Marktentwicklung	15
3.9 Hervorzuhebende Entwicklungen im Marktgebiet	17
4.1 Marktdaten Bauland	18
4.2 Marktdaten Land- und Forstwirtschaft	26
5. Marktdaten zu bebauten Grundstücken	31
Teil B - Detailwerte	45
6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	46
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	60
8. Teilemarkt Renditeobjekte	74
9. Teilemarkt Gewerbeobjekte	89
10. Teilemarkt Bauernhöfe	103

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

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

1.1 Allgemeines zum Marktbericht

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 Interessentenkreise des Marktberichts

Neben der interessierten Öffentlichkeit richtet sich der Marktbericht auch an die freiberuflichen Sachverständigen und sonstigen Stellen der Verwaltung und Wirtschaft, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind.

Seit der Einführung des neuen Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts ab dem 01.01.2009 ist der Marktbericht auch wesentliche Basis für steuerliche Wertansätze für Erbschaft- und Schenkungsvorgänge und sind mit den jeweiligen Zahlennachweisen bindend für die steuerlichen Ansätze, soweit diese nach dem BewG heranzuziehen sind.

Die in diesem Marktbericht dargestellten Werte erfüllen insbesondere diese steuerlichen Vorgaben, so dass sie "lex specialis" (vorrangig vor den Anlagen zum BewG) zu verwenden sind.

1.3 Grundlagen des Marktberichts

Wesentliche Grundlagen des Marktberichts sind die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, der soweit möglich die Kaufverträge, die ihm zugesandt werden auswertet. In Abstimmung mit der Bauakte, Anfrage an den Käufer und ggf. Außenbesichtigung wird eine Auswertung in einfacher Form (ähnlich einer Kurzbewertung) vorgenommen, so dass Rückschlüsse auf die wesentlichen Einflussdaten einer späteren Wertermittlung nach § 194 BauGB ermöglicht werden.

Bezüglich des Datenschutzes der erfassten Daten wird auf das bislang einzige einschlägige bundesweite Urteil zum Anonymisierungsgrad von Kaufpreissammlungen hingewiesen (VG Sigmaringen, 30.01.2014, AZ 2 K 2218/12, openJur 2014, 2961). So werden die Personaldaten (Käufer, Verkäufer) nach Erfassung des sog. Eingangsbuchs von den sog. Sachdaten des Grundstücks nach Maßgabe dieses Urteils getrennt und so dem Datenschutz ausreichend Entsprechung getragen.

1.4 Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Bei Nachweis eines berechtigten Interesses können Marktteilnehmer, insbesonder Sachverständige, Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. Ab der Periode 2015/2016 ist dem Marktbericht ein Formular zum Erwerb von Auszügen aus der Kaufpreissammlung beigefügt.

Ebenfalls zu erwerben ist eine spezialisierte Regressionsableitung nach Vorlage der notwendigen Einflussdaten (siehe Formular Kaufpreissammlung).

1.5 Entwicklung des Wertermittlungswesens

Nach der Einführung der ImmoWertV 2010 wurden in den Folgejahren wesentliche Richtlinien zur Regelung von Details veröffentlcht, die die ehemalige Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) ersetzen. So zunächst die Sachwertrichtlinie, die sich auf die Wertermittlung von bebauten Grundstücken im Sachwertverfahren bezieht (SW-RL, 05.12.2012), danach die Vergleichswertrichtlinie, die sich zur Ermittlung von Vergleichswerten auf unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke bezieht (EW-RL 20.03.2014) und zum Schluss die Ertragswertrichtlinie (EW-RL, 12.11.2015). Mit der Sachwertrichtlinie wurden auch die maßgeblichen Restnutzungsdauermodelle und die Basiswerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eingeführt. Dabei wurde in der Ertragswertrichtlinie das Restnutzungsdauermodell der Sachwertrichtlinie als analog verwendungsfähig erklärt.

In Abweichung zu den Modellen der Sachwertrichtlinie und der Ertragswertrichtlinie wurden in der steuerlichen Bewertung ab dem 01.01.2016 zwar das NHK-2010-Modell übernommen, doch die Einschränkungen bezüglich der Alterung, wenn auch verändert, aufrechterhalten. Insoweit wurden die vorgegebenen Mindest-Restnutzungsdauern bei den steuerlichen Auswertungen von jeweils 30% der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt. Dementsprechend unterscheiden sich die Ergebnisse im Bereich der Wertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

1.6 Marktberichtszeitraum

Gerade in kleinen Gebietseinheiten ist eine stetige Vollerfassung von Kaufpreisdaten erforderlich, da ansonsten statistische Zufallsaussagen drohen. Infolge dessen kann der aktuelle Marktbericht nur unter Miteinbeziehen früherer Marktdaten eine gesicherte Marktdatenableitung bieten. Aufgrund des momentan sehr volatilen Grundstücksmarkts ist für diesen Berichtszeitraum ein starkes Augenmerk auf die Indexziffern in den jeweiligen Anpassungen der Marktdaten für die Spezialobjekte gelegt worden (siehe Sonderteil B). Diese gewährleisten sowohl für frühere Stichtage als auch für aktuelle Stichtage eine hinreichende zeitliche Anpassung an den Markt.

1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

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
Hertkorn, Karl	Dürnau	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

Hr. Kehm	Finanzamt Biberach
Fr. Luxemburger	Stellvertreterin

technische Umsetzung der Kaufpreisauswertungen und des Marktberichts

Herr Beilharz, Aulendorf
Herr Weiss, Fa. Werttax GmbH & Co. KG, Hohentengen

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:	8.433
Bevölkerungsdichte:	88 Einwohner je km²
Postleitzahl:	88422
Vorwahlen:	07582
Kfz-Kennzeichen:	BC

Adresse der Gemeindeverwaltung	Marktplatz 2 88422 Bad Buchau

2.2 Porträt des Gemeindeverwaltungsverbands

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

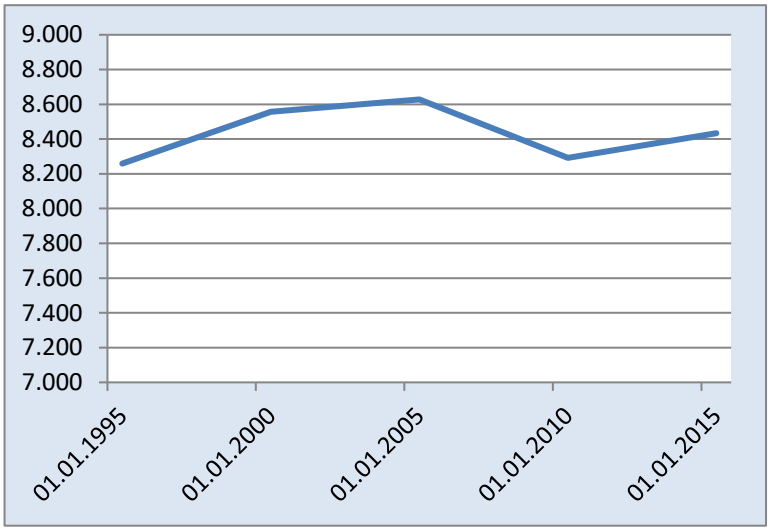
Ein Urlaubsfoto von Seekirch, dem reizvollen Feriendorf auf einem Hügel über dem See, ist eine Ferienerinnerung vom Feinsten. Von weitem grüßt und lockt der fotogene Kirchturm den Wanderer zur Rast in diesem sympathischen, aufblühenden Ort. Modernität und Aktivität signalisieren das neue attraktive Wohngebiet 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	1995	2000	2005	2010	31.12.2015
Bad Buchau	4145	4088	4080	3991	4033
Alleshausen	468	494	505	490	498
Allmannsweiler	302	313	318	304	301
Betzwenweiler	655	826	822	698	742
Dürnau	441	442	458	454	416
Kanzach	501	520	501	464	495
Moosburg	190	201	190	183	217
Oggelshausen	886	938	953	895	921
Seekirch	223	249	288	288	295
Tiefenbach	448	486	513	525	515
Gesamt	8259	8557	8628	8292	8433



31.12.1995	8.259
31.12.2000	8.557
31.12.2005	8.628
31.12.2010	8.292
31.12.2015	8.433

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	627	199	849	1147	891
Alleshausen	0	0	21	13	205
Allmannsweiler	0	0	10	7	118
Betzenweiler	316	0	10	287	246
Dürnau	0	7	10	12	150
Kanzach	47	0	11	48	194
Moosburg	0	0	27	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	81,94	20.562 €	0,045	93,2
Alleshausen	10,67	22.421 €	0,006	101,6
Allmannsweiler	7,57	25.498 €	0,004	115,6
Betzenweiler	25,73	35.054 €	0,014	158,9
Dürnau	8,76	21.214 €	0,005	96,1
Kanzach	10,7	21.700 €	0,006	98,3
Moosburg	4,86	23.587 €	0,003	106,9
Oggelshausen	21,13	23.119 €	0,012	104,8
Seekirch	6,39	21.287 €	0,004	96,5
Tiefenbach	10,9	20.971 €	0,006	95,0
Gemeindeverwaltungsverband	188,65		0,105	
Landkreis Biberach	4460,28	23.273 €	2,464	105,5
Anteil des GVV im Landkreis	*4,23%*		*4,26%*	

2.5 Erreichbarkeit

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 Entwicklung des Grundstücksmarkts

3.1 Überregionale Entwicklung

Aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase im Anleihensektor ist ein nachhaltiger Umschichtungsprozess von klassischen Kapitalanlagen in Richtung Immobilien und Aktien erfolgt. Gleichfalls führten die deutlich gesunkenen Hypothekenzinssätze zu einem erhöhten Investitionsinteresse der privaten Wohnungsnachfrager. Erstmals nach einer langen Phase einer Stagnation von Mehrfamilienhausbauten ist wieder ein reges Wachstum in dieser Sparte vorhanden.

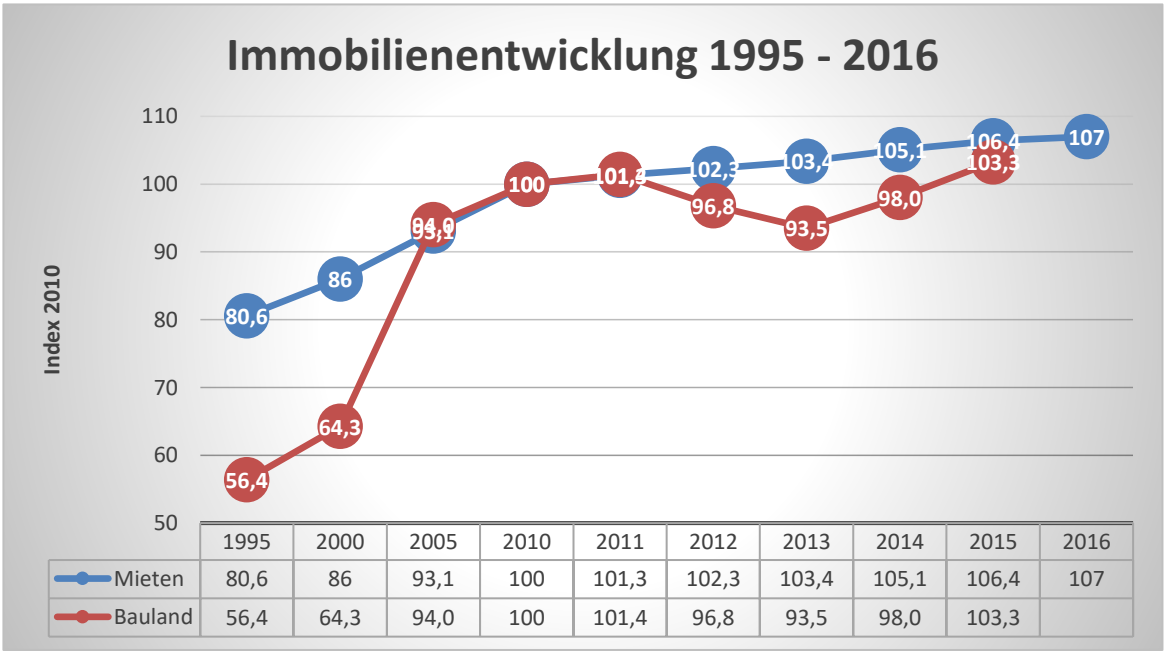
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2015 lagen die mittleren Kaufpreise bei 1.400 €/m², was einem Anstieg von 105% in 7 Jahren entsprach.

In ländlichen Marktgebieten ist bei weitem nicht von solchen Steigerungseffekten auszugehen. Dennoch sind auch die Werte im ländlichen Umland stärker gestiegen. Dabei gilt der Grundsatz: Je näher am Schussental oder am Bodensee, desto höher die Werte.

Für den oberschwäbischen Bereich ist entgegen einer Überhitzung eher von einem schon lange anstehenden Aufholprozess auszugehen. Gesunde wirtschaftliche Bedingungen bei geringen Arbeitslosenquoten sind stabile Wachstumsfaktoren für Immobilienpreise. Die Bodenwerte und Mieten liegen im Vergleich zum Bundesgebiet noch unterdurchschnittlich und lassen entsprechende Preissteigerungen für die Zukunft noch vermuten.

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

Die Mieten und Baulandpreise in Baden-Württemberg entwickelten sich nach den Auswertungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wie folgt:



	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mieten	80,6	86	93,1	100	101,3	102,3	103,4	105,1	106,4	107
Bauland	56,4	64,3	94,0	100	101,4	96,8	93,5	98,0	103,3	

3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Konjunkturbarometer steigt – Baubetriebe im Land haben gut zu tun

Die Geschäfte der Bauunternehmen in Baden-Württemberg liefen in diesem Jahr bislang besser als erhofft, entsprechend zufrieden zeigt sich die Bauwirtschaft. Mit einem Umsatzplus von 8,7 % wurden die Erwartungen der Branche für das erste Halbjahr 2016 sogar deutlich übertroffen. Insgesamt betrug das Umsatzvolumen im Bauhauptgewerbe bis Ende Juni 6,23 Mrd. Euro. Besonders stark zugelegt hat mit +10,8 % der Wohnungsbau. Hier lag der Umsatz bei 2,46 Mrd. Euro. Gleichzeitig sind die Baugenehmigungen für neue Wohnungen in der ersten Jahreshälfte sprunghaft nach oben geschnellt. Von Januar bis Juni 2016 wurden laut Statistischem Landesamt 21.953 Wohneinheiten zum Bau freigegeben, eine Steigerung um 35 %. Dies ist der höchste Zuwachs seit 1999. Die baden-württembergische Bauwirtschaft sieht als Grund für die kräftige Nachfrage einerseits die niedrigen Zinsen, da institutionelle wie auch private Anleger kaum Alternativen auf dem Kapitalmarkt finden. Hinter dem ungewöhnlich starken Anstieg der Baugenehmigungen wird aber auch ein Vorzieheffekt wegen der neuen Energieeinsparverordnung 2016 vermutet. Viele ohnehin Bauwillige scheinen damit ganz offenbar die verschärften Vorschriften der aktuellen EnEV umgehen zu wollen und haben deshalb noch Ende 2015 ihre Anträge eingereicht, die nun bewilligt wurden. Wann dann tatsächlich Baubeginn ist, bleibt abzuwarten.

Erfreulich sind die Mehrausgaben im Öffentlichen Bau. Hier gab es im 1. Halbjahr ebenfalls ein Plus um 10,8 %, wobei der Straßenbausektor um 12,5 % zulegte. Auch der Wirtschaftsbau in Baden-Württemberg hat sich nach einer gewissen Schwächephase stabilisiert und einen Umsatz von rund 2,16 Mrd. Euro erzielt. Als ausgesprochen erfreulich ist der kräftige Zuwachs bei den Auftragseingängen. Sie kletterten von Januar bis Juni 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 17,6 % auf rund 4,62 Mrd. Euro, was auf eine gute baukonjunkturelle Entwicklung für die nächsten Monate hoffen lässt. Sollte es zu keinem ungewöhnlich frühen Wintereinbruch kommen, wird der Baubranche im Südwesten daher für das Gesamtjahr 2016 ein starkes Umsatzplus von 6 bis 7 % prognostiziert.

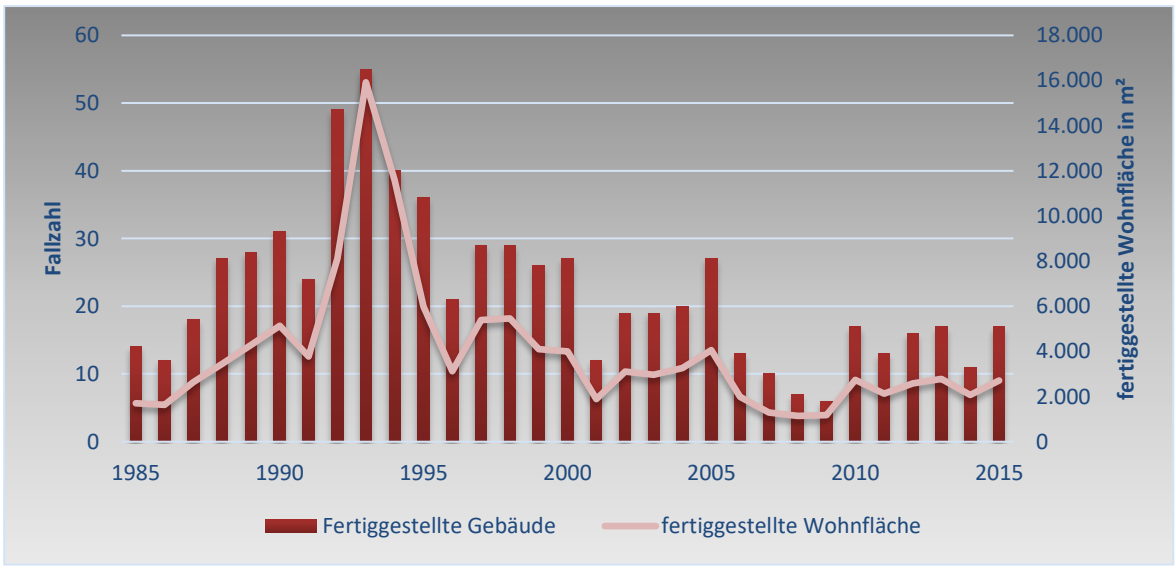
Indexentwicklung Bau	Stand 9/2016	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		6,7%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		4,3%
3. Baugewerblicher Umsatz		7,7%
3. Auftragseingang		17,0%

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1985-2016

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnisgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1985	14	140	15	1.705	114
1986	12	118	17	1.638	96
1987	18	181	24	2.632	110
1988	27	269	30	3.442	115
1989	28	352	40	4.279	107
1990	31	355	48	5.136	107
1991	24	281	34	3.767	111
1992	49	517	69	8.106	117
1993	55	924	203	15.922	78
1994	40	710	153	11.572	76
1995	36	421	46	5.991	130
1996	21	217	25	3.123	125
1997	29	352	44	5.383	122
1998	29	364	45	5.454	121
1999	26	275	30	4.095	137
2000	27	282	31	3.995	129
2001	12	122	15	1.890	126
2002	19	193	20	3.113	156
2003	19	184	23	2.964	129
2004	20	200	26	3.256	125
2005	27	274	31	4.056	131
2006	13	120	15	1.982	132
2007	10	85	10	1.293	129
2008	7	70	8	1.142	143
2009	6	80	7	1.173	168
2010	17	166	23	2.740	119
2011	13	126	15	2.128	142
2012	16	158	18	2.578	143
2013	17	181	20	2.783	139
2014	11	123	16	2.073	130
2015	17	170	20	2.709	135
2016	37	399	56	7.228	129

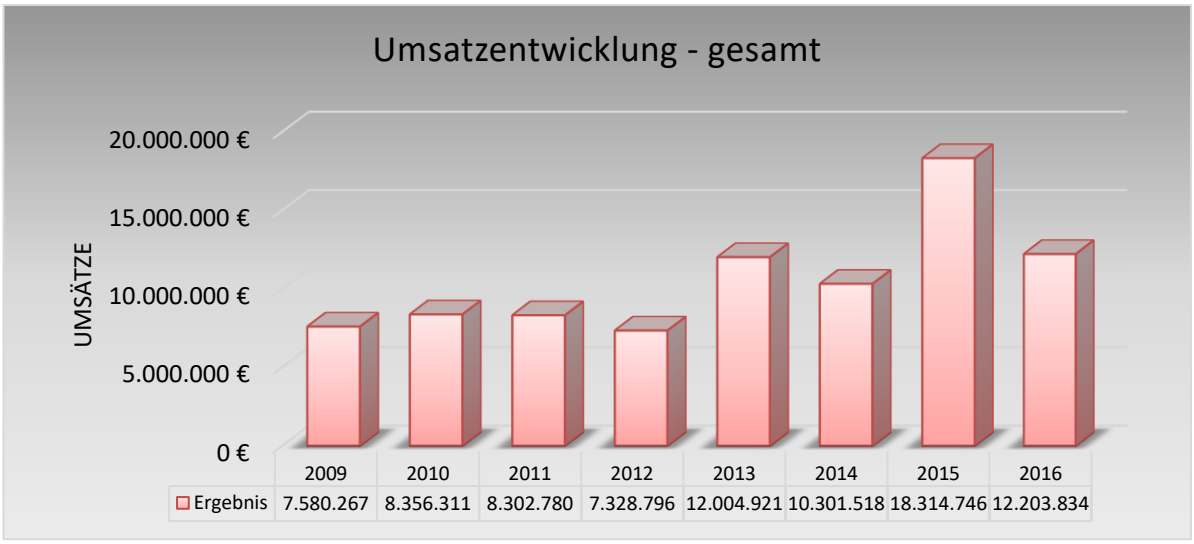


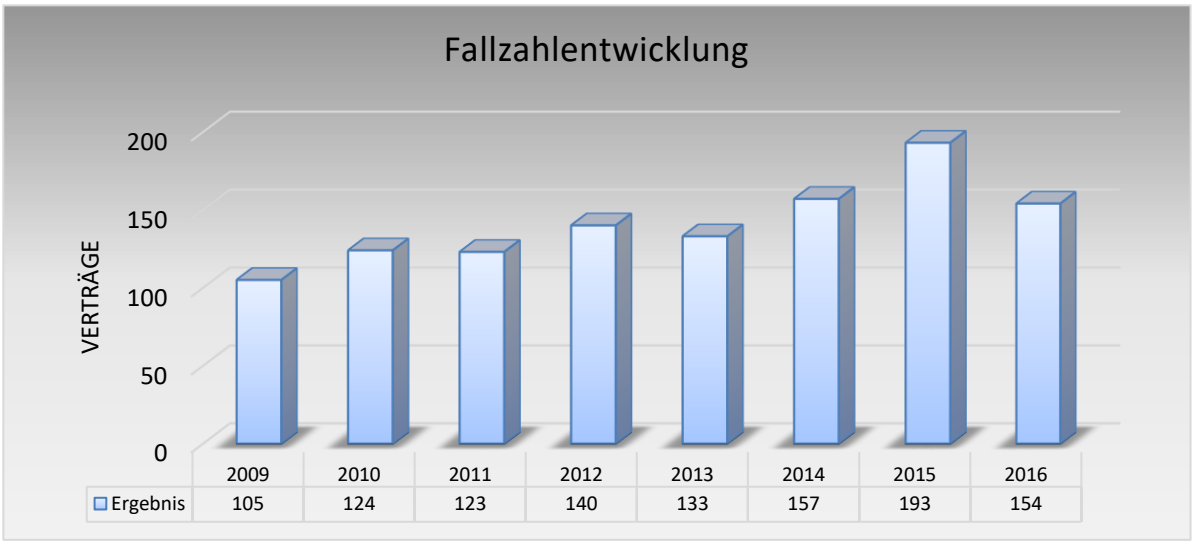
Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinden)

3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

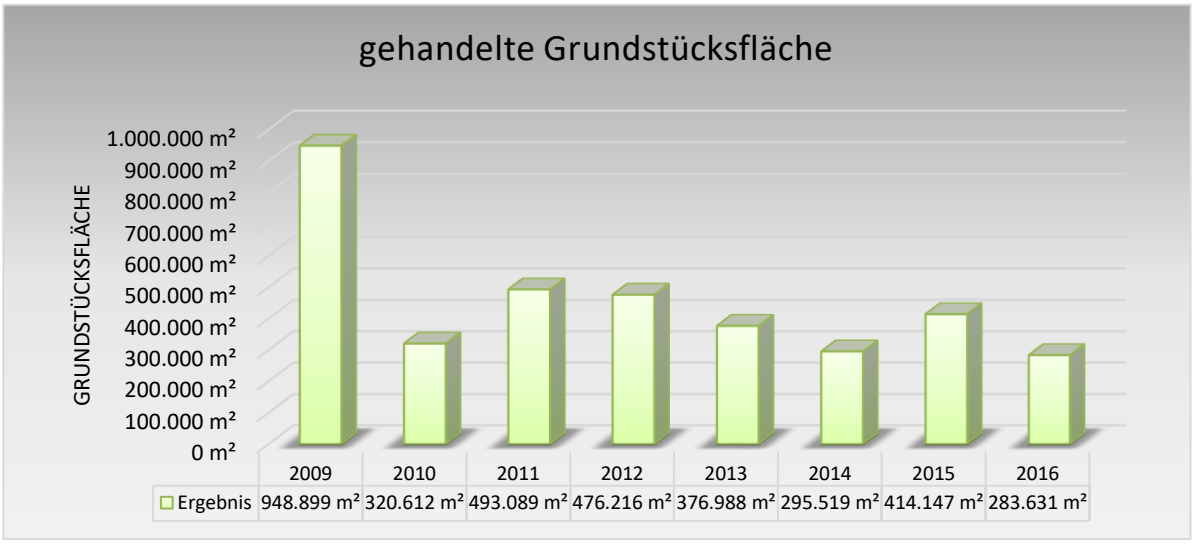
Berichtszeitraum	2009-2016
Anzahl Kaufpreisfälle	1129
Gesamtumsatz	84.393.173 €
Umsatz je Fall	74.750 €
Grundstücksfläche	3.609.100 m²
Grundstücksfläche/Fall	3.197 m²

3.6. Entwicklungstendenzen



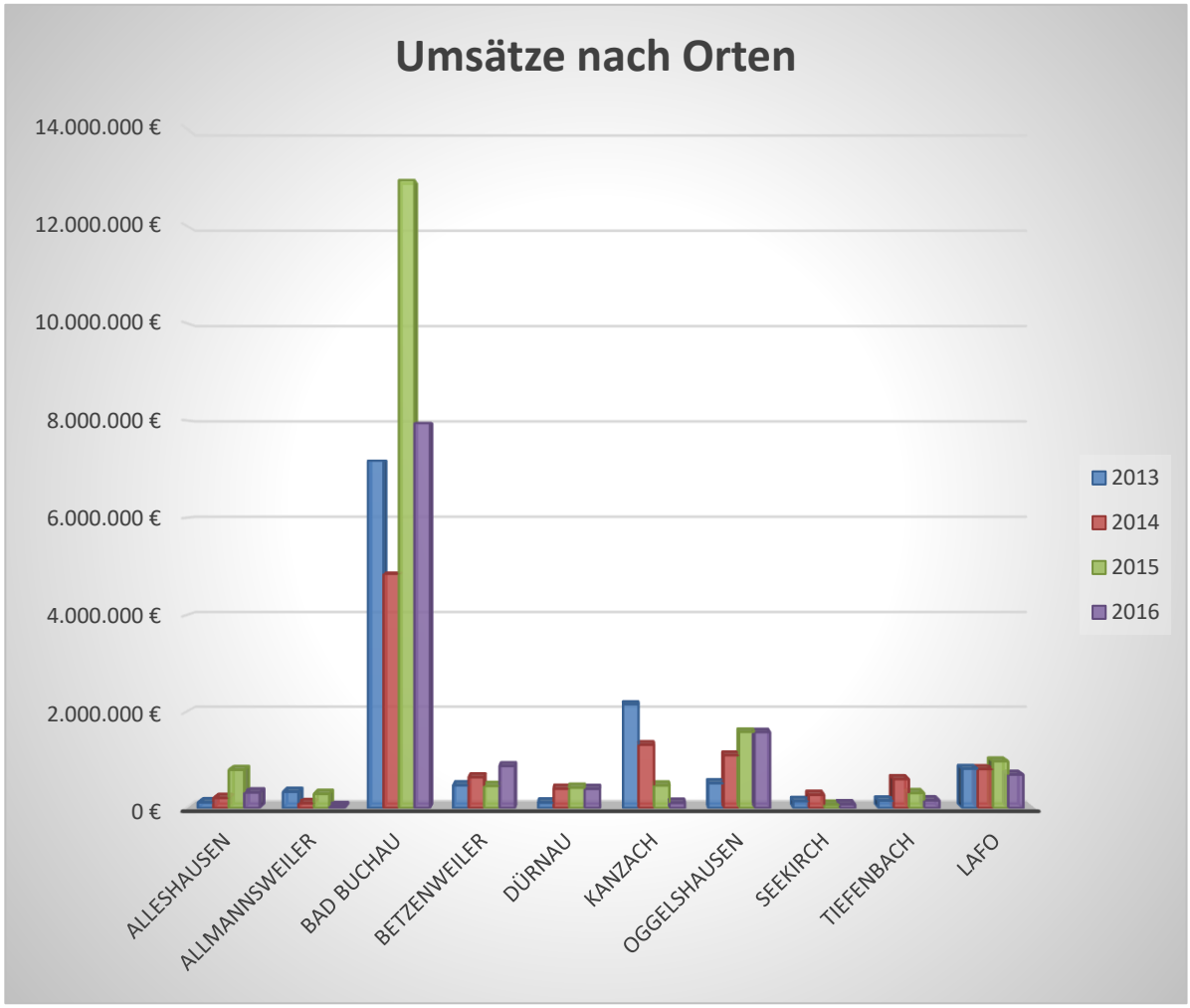


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



3.8. Umsatzentwicklung in den Gemeinden

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze in der Gemeinde Bad Buchau erreicht. Die anderen Gemeinden folgen im weiten Abstand. Grundstücke der Landwirtschaft sind mit der Abkürzung "LAFO" insgesamt ausgewiesen.



3.9 Wesentliche Aussagen des Grundstückmarkts 2015-2016

3.9.1 Anzahl der eingegangenen Verträge

In den Jahren 2015 und 2016 sind im Bereich des Gutachterausschusses 347 Kaufverträge ausgewertet worden. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitrum um 20 % gestiegen.

Nominal wurden im Berichtszeitraum 30,5 Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein Zuwachs von 37%.

3.9.2 Grundstückspreise für Bauland

Im Berichtszeitraum war ein Zuwachs von Verkaufsflächen erschlossener Grundstücksflächen im Vergleich zur Vorperiode (2013/2014) festzustellen. Der Zuwachs betrug ca.+ 27%. Der statistische Durchschnittspreis je m² Baulandfläche stieg von 75 €/m² auf 81 €/m², was einem Preisanstieg von ca. 8% entspricht.

3.9.3 Entwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich

Die sehr geringen Umsätze im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt lassen keine Hinweise auf Tendenzen zu.

3.9.4 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden 2015-2016 durchschnittlich 186.047 € gezahlt. In der Vorperiode lag dieser Mittelpreis bei 145.495 €. Somit stiegen die Preise um 28%. Die Fallzahlen stiegen ebenfalls von 37 auf 48 (+30%).

3.9.5 Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Der Preis für Bestand-Eigentumswohnungen liegt im Schnitt bei 172.750 € und damit um 24 % höher als in der Vorperiode (139.630) €). Mit 59 Fällen ist ein Zuwachs von Bestandsverkäufen von +28% festzustellen. Dabei stieg die mittlere Wohnfläche je gehandeltem Objekt leicht von 68 m² auf 71 m² an, so dass der mittlere Flächenpreis bei nunmehr 958 €/m² liegt.

3.9.6 Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen

Im Zeitraum 2013-2016 wurden insgesamt 11 Wohnungen verkauft, die bei einer mittleren Wohnfläche von 80 m² einen Verkaufspreis von 2.768 €/m² erzielten.

4 Bodenwerte

4.1 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, Marktanpassungsfaktoren, 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.

4.1.1 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 2015-2016

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	233	72 €	528 m²
(MI) Mischgebiete	104	83 €	663 m²
(GE) Gewerbegebiete	23	25 €	1.134 m²

Typisierte Verkaufsfälle 2015-2016

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	183.048 €	49	154 m²
Reihenhaus	101.000 €	3	144 m²
Eigentumswohnung	112.573 €	55	71 m²

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

4.1.2 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 wurden 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)

4.1.3 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 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.

4.1.4 Übersicht im Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Bad Buchau						
1000 Kerngebiet 1a-Lagen		165 €	MK	1,60	260 m²	2/9
1020 Kerngebiet Nebenlagen		120 €	MK	1,20	350 m²	13/38
1100 östlich d. Schussenrieder Straße		100 €	MI	0,60	550 m²	15/51
1150 Hanfweiher, Neuweiher		100 €	WA	0,70	300 m²	18/48
1200 Häsel Häselstraße u. Nebenstraßen		105 €	WA	0,50	680 m²	4/12
1250 Südlich Gottlieb-Gnannt-Str.		95 €	WA	1,00	480 m²	4/16
1300 Weiherteile Moritz-Vierfelder-Straße - Hans-Kayser-Straße (Weiherteile)		100 €	WA	1,10	300 m²	26/60
1400 westlich der Schussenrieder Straße		100 €	MI	1,20	170 m²	16/47
1500 Moosburger Straße - Wuhrstraße - Am Bahndamm		90 €	MI/WA	0,70	470 m²	5/21
1600 Kappel - Dorfgebiet		80 €	MI	0,60	580 m²	7/27
1700 Kappel - Wohngebiet Zehntscheuer inkl. 1750 Kappeler Höhe		115 €	WA	0,50	550 m²	5/15
1800 Kappel - Fischerhausen, Unterbach-, Oberbachstr.		90 €	WA	0,50	660 m²	2/9
1900 Kappel Gewergegebiet		35 €	GE	k.A.	360 m²	3/5
1921 Bad Buchau Grünland, Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	7.700 m²	8/25
1922 Bad Buchau Grünland, mineralische Böden		2,50 €	LF	k.A.	7.700 m²	8/25
1923 Bad Buchau Ackerland		3,40 €	LF	k.A.	24.690 m²	0/5
Alleshausen						
2000 dörfl. Mischgebiet		45 €	MD	0,40	340 m²	2/10
2200 Wohngebiet		65 €	WA	0,40	810 m²	12/28
2901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	4.300 m²	4/13
2902 Grünland Mineralische Böden		2,00 €	LF	k.A.	4.300 m²	4/13
2903 Ackerland		3,40 €	LF	k.A.	25.800 m²	3/12
Allmannsweiler						
3000 dörfl. Mischgebiet		35 €	MD	0,50	630 m²	3/9
3200 Wohngebiet		50 €	WA	0,40	830 m²	0/7
3901 Grünland		1,50 €	LF	k.A.	8.600 m²	2/2
3903 Ackerland		2,50 €	LF	k.A.	3.300 m²	0/11
Betzenweiler						
4000 dörfl. Mischgebiet		35 €	MD	0,70	740 m²	7/25
4200 Wohngebiet		60 €	WA	0,30	620 m²	12/23
4500 Gewerbegebiet		20 €	GE	k.A.	2.390 m²	1/1
4900 Bischmannshausen		20 €	MD	0,30	580 m²	0/1
4901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	4.800 m²	9/19
4902 Grünland Mineralische Böden		2,00 €	LF	k.A.	4.800 m²	9/19
4903 Ackerland		3,40 €	LF	k.A.	5.500 m²	13/66
Dürnau						
5000 dörfl. Mischgebiet		55 €	MD	0,50	1.040 m²	2/10
5200 Wohngebiet		70 €	WA	0,30	800 m²	4/13
5901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	3.400 m²	1/11
5902 Grünland Mineralische Böden		1,50 €	LF	k.A.	3.400 m²	1/11
5903 Ackerland		3,40 €	LF	k.A.	9.700 m²	1/7

Kanzach						
6000 dörfl. Mischgebiet		45 €	MD	0,40	920 m²	3/13
6200 Wohngebiet		55 €	WA	0,40	880 m²	2/12
6300 Seelenhof		15 €	MD	0,40	2.290 m²	1/3
6430 Seelenwald Wohnen		35 €	WA	k.A.	k.A.	Fortschreibung
6480 Seelenwald Gewerbe		15 €	GE	0,30	12.570 m²	1/1
6901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	5.500 m²	3/8
6902 Grünland Mineralische Böden		1,65 €	LF	k.A.	5.500 m²	3/8
6903 Ackerland		3,40 €	LF	k.A.	23.300 m²	3/5
Moosburg						
7000 dörfl. Mischgebiet inkl. 7100		35 €	MD	0,30	670 m²	1/9
7200 Wohngebiet		60 €	WA	k.A.	550 m²	0/8
7901 Grünland Moorböden		1,00 €	LF	k.A.	k.A.	0/1
7902 Grünland Mineralische Böden		1,70 €	LF	k.A.	k.A.	0/1
7903 Ackerland		3,00 €	LF	k.A.	5.700 m²	0/2
Oggelshausen						
8000 dörfl. Mischgebiet		60 €	MD	0,60	500 m²	8/28
8200 Wohngebiet		85 €	WA	0,40	850 m²	20/25
8500 Gewerbegebiet		25 €	GE	k.A.	4.940 m²	1/2
8901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	9.600 m²	2/12
8902 Grünland Mineralische Böden		2,00 €	LF	k.A.	9.600 m²	2/12
8903 Ackerland		3,50 €	LF	k.A.	16.400 m²	3/11
Seekirch						
9000 dörfl. Mischgebiet		45 €	MD	0,40	1.440 m²	4/11
9200 Wohngebiet		55 €	WA	k.A.	k.A.	0/1
9901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	2.700 m²	0/5
9902 Grünland Mineralische Böden		2,00 €	LF	k.A.	2.700 m²	0/5
9903 Ackerland		3,40 €	LF	k.A.	13.600 m²	0/8
Tiefenbach						
10000 dörfl. Mischgebiet		60 €	MD	0,60	550 m²	3/18
10200 Wohngebiet		65 €	WA	k.A.	k.A.	Fortschreibung
10500 Gewerbegebiet		35 €	GE	k.A.	720 m²	0/6
10901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	1.900 m²	3/6
10902 Grünland Mineralische Böden		2,00 €	LF	k.A.	1.900 m²	3/6
10903 Ackerland		3,40 €	LF	k.A.	12.400 m²	1/1
GVV Bad Buchau - gesamt						
Splittersiedlungen, Hofstellen mit Außenbereichscharakter		Wertansatz der jeweils nächsten Ortlage abzüglich 20%				
Gartenland		6,00 €	LF	k.A.	200 m²	3/7
Wald ohne Bestockung (Moorböden)		0,50 €	LF	k.A.	7.000 m²	12/35
Wald ohne Bestockung (mineralische Böden)		1,00 €	LF	k.A.	7.000 m²	12/35
Bauerwartungsland						
Bad Buchau		17 €				
Alleshausen		18 €				
Allmannsweiler		18 €				
Betzenweiler		10 €				
Dürnau		18 €				
Kanzach		22 €				
Moosburg		13 €				
Oggelshausen		15 €				
Seekirch		15 €				
Tiefenbach		17 €				

4.1.5 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.

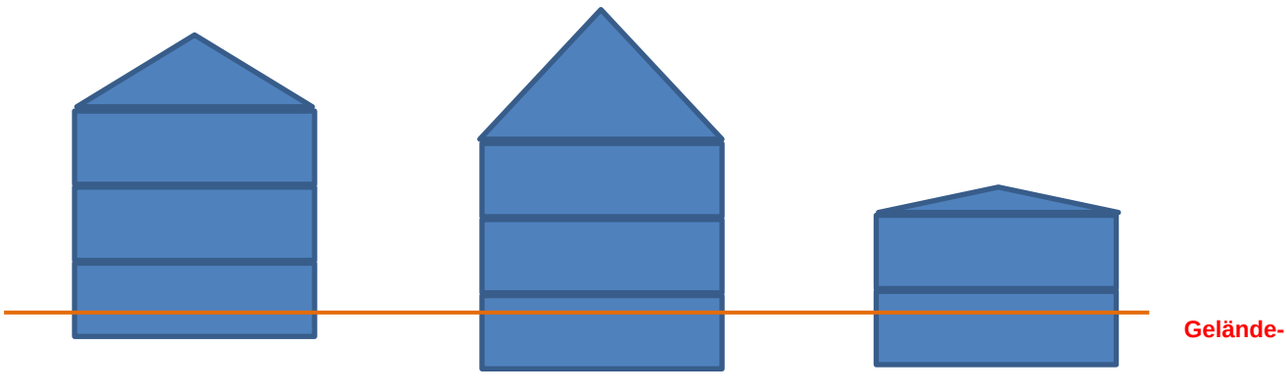
Wertrelevante GFZ

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:

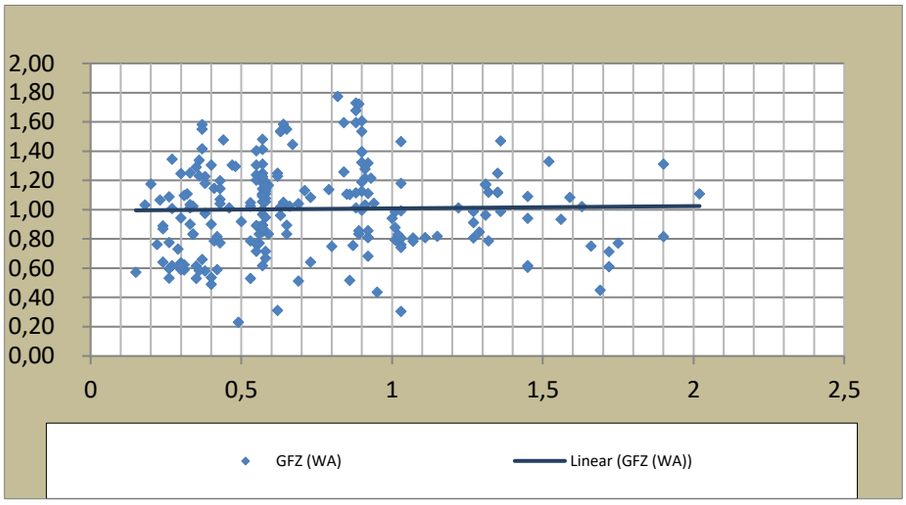


40° Dachneigung **UG = 1,80 m über Niveau**	**60° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**	**28° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**
UG = Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = 2/3 x Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG = Vollgeschoss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

4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

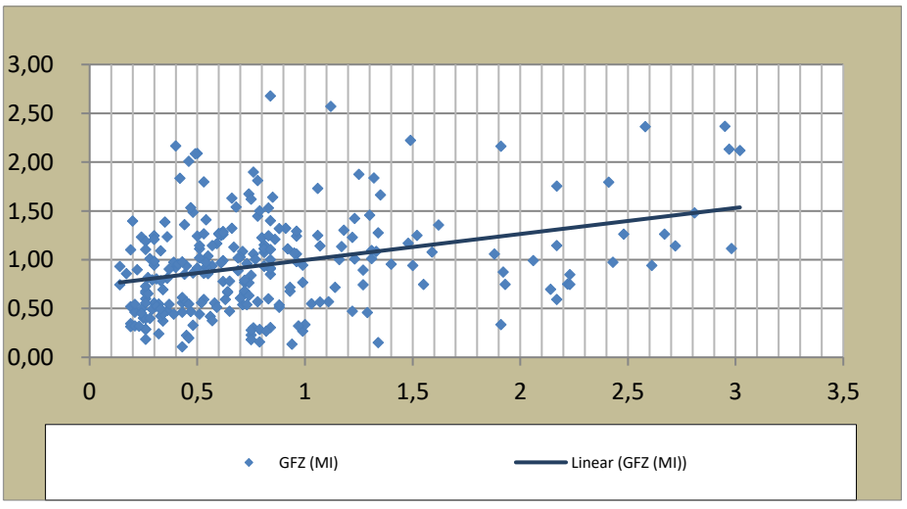
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet in allgemeinen Wohngebieten inkl. Geschosswohnungsbau festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet in Mischgebieten festgestellt werden:



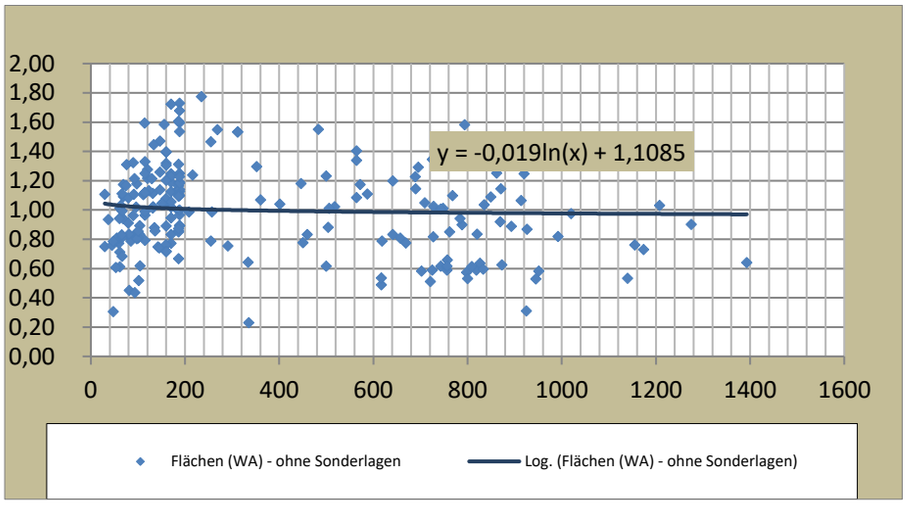
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	0,996	0,783
0,4	0,999	0,836
0,6	1,003	0,890
0,8	1,006	0,943
1	1,009	0,996
1,2	1,012	1,050
1,4	1,015	1,103
1,6	1,018	1,157
1,8	1,021	1,210
2	1,024	1,263

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

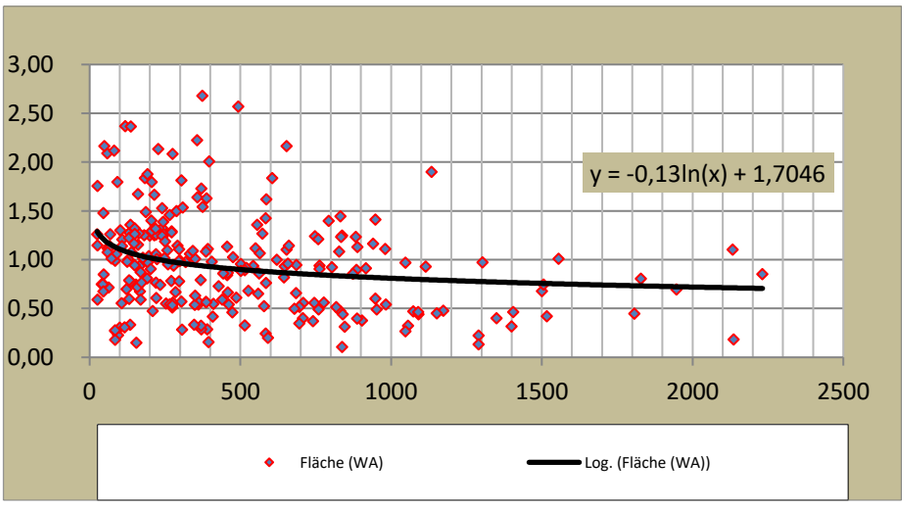
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet Mischgebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

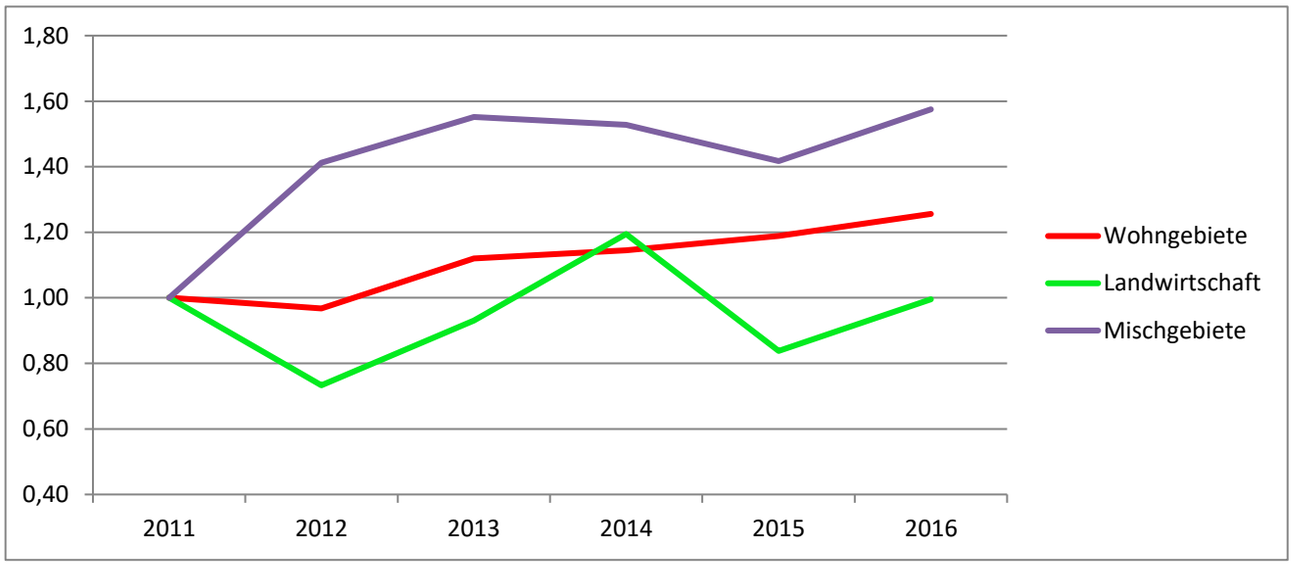
Fläche	WA	MI
50	1,034	1,196
100	1,021	1,106
250	1,004	0,987
500	0,990	0,897
1000	0,977	0,807
1500	0,970	0,754
2000		0,716
2500		0,687

4.1.8 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	67 €	64 €	75 €	76 €	79 €	84 €
Mischgebiete / § 34	47 €	67 €	73 €	72 €	67 €	74 €
Gewerbegebiete	77 €	- €	34 €	39 €	23 €	8 €
Außenbereiche	30 €	- €	2 €	2 €	4 €	- €
Ackerland/Grünland/Wald						

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	52	46	46	49	67	60
Mischgebiete / § 34	40	36	58	46	80	51
Gewerbegebiete	1	0	6	5	7	3
Außenbereiche	1	0	1	2	3	0
Ackerland/Grünland/Wald	29	57	22	55	34	40

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	4.660 T€	3.293 T€	3.773 T€	4.822 T€	6.210 T€	6.106 T€
Mischgebiete / § 34	2.261 T€	3.418 T€	6.215 T€	4.791 T€	11.000 T€	5.437 T€
Gewerbegebiete	220 T€	0 T€	1.402 T€	92 T€	146 T€	146 T€
Außenbereiche	125 T€	0 T€	45 T€	94 T€	92 T€	0 T€
Ackerland/Grünland/Wald	1.037 T€	603 T€	570 T€	503 T€	820 T€	514 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

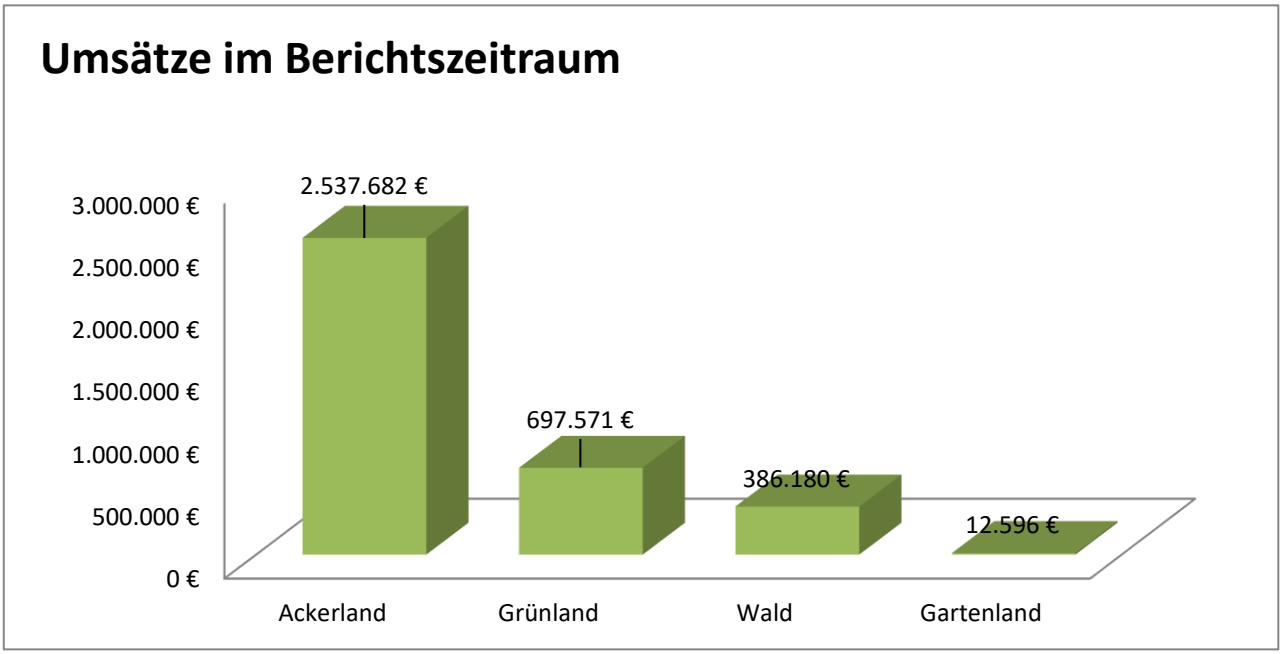
Umsatzentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	29.840 m²	21.102 m²	48.451 m²	35.612 m²	32.720 m²	36.711 m²
Mischgebiete / § 34	60.096 m²	120.371 m²	50.365 m²	35.055 m²	70.217 m²	23.323 m²
Gewerbegebiete	931 m²	m²	22.103 m²	2.343 m²	9.788 m²	20.863 m²
Außenbereiche	,1 ha	,0 ha	3,1 ha	2,5 ha	1,7 ha	,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	40,1 ha	33,4 ha	22,5 ha	19,8 ha	28,2 ha	20,3 ha

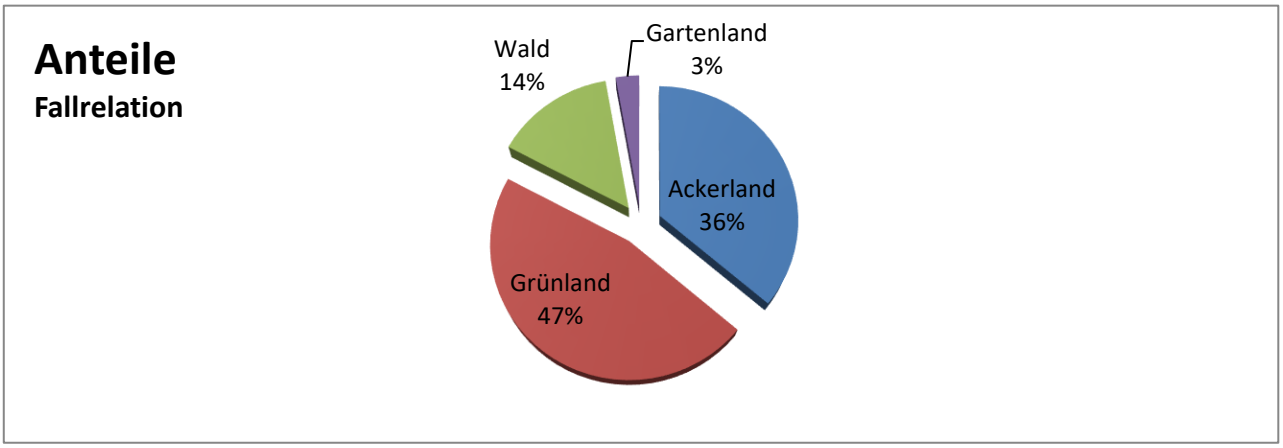
4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

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	249 Vergleichsgrundstücke
typisch landwirtschaftlich	249 Vergleichsgrundstücke

4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2016)

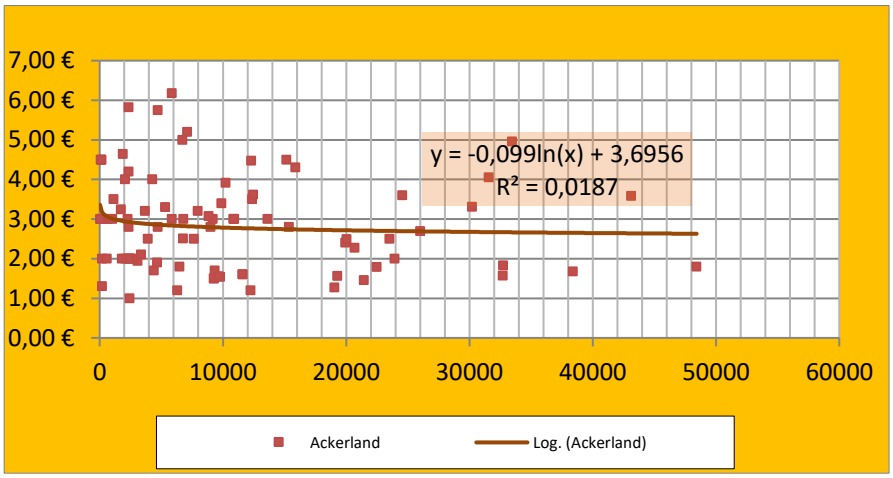
Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	90	10.414 m²	2,86 €	1,00 €	6,18 €
Grünland	116	4.238 m²	1,51 €	0,08 €	7,00 €
Wald	36	7.121 m²	1,49 €	0,32 €	4,19 €
Gartenland	7	238 m²	6,46 €	0,87 €	13,61 €





4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

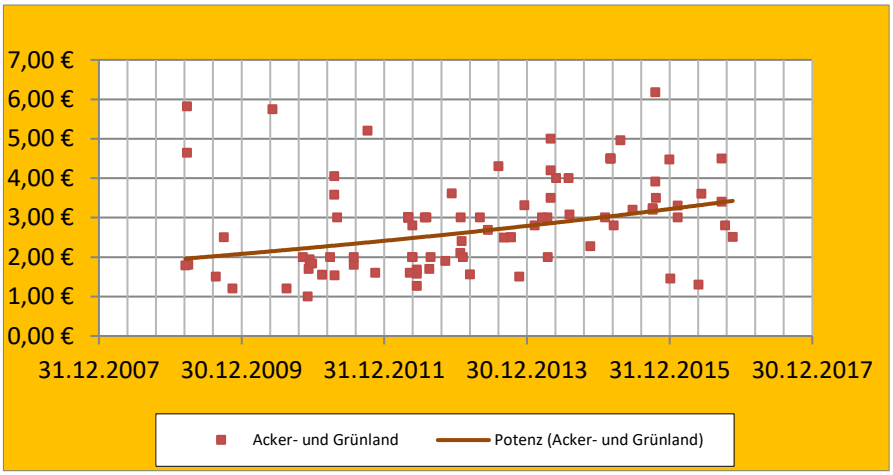
800 m²	3,03 €
1.500 m²	2,97 €
3.000 m²	2,90 €
6.000 m²	2,84 €
10.000 m²	2,78 €
20.000 m²	2,72 €
40.000 m²	2,65 €
60.000 m²	2,61 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	2,85 €
Mittel	10414	2,78 €
Korrelation		0,0187

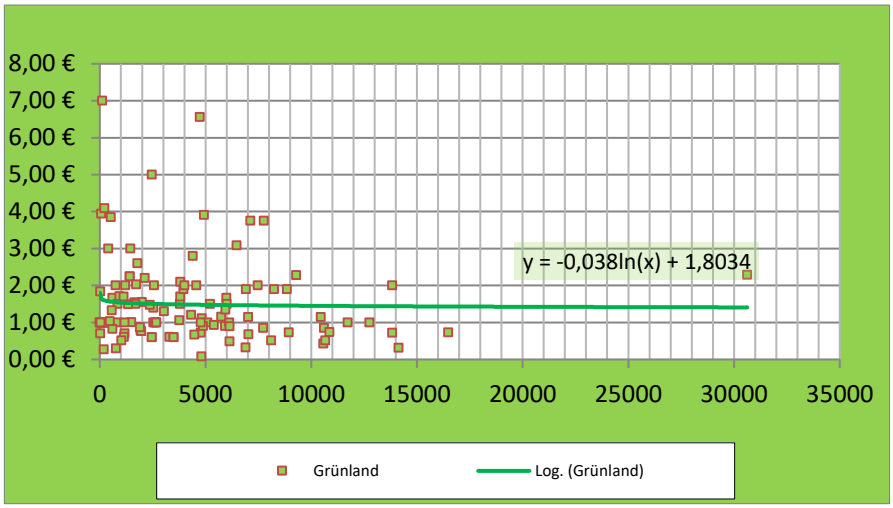
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

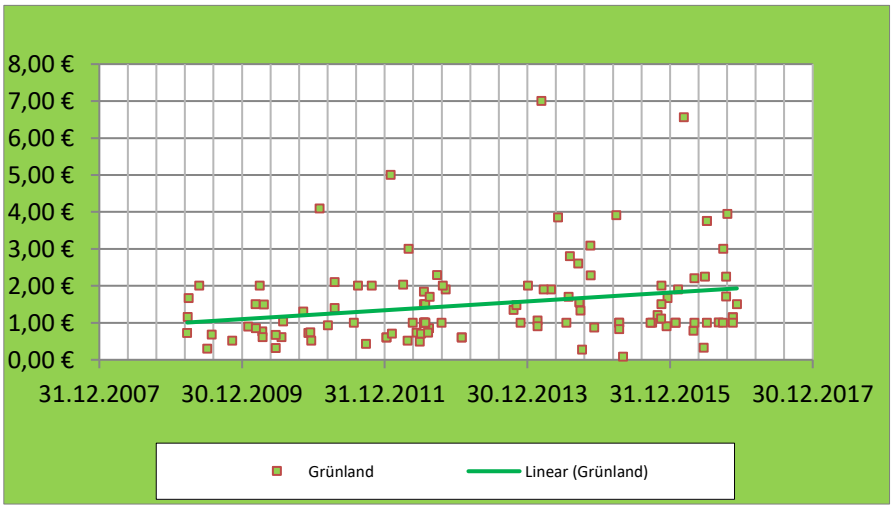
800 m²	1,55 €
1.500 m²	1,52 €
3.000 m²	1,50 €
6.000 m²	1,47 €
10.000 m²	1,45 €
20.000 m²	1,43 €
40.000 m²	1,40 €
60.000 m²	1,38 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	1,48 €
Mittel	4238	1,48 €
Korrelation		0,0035

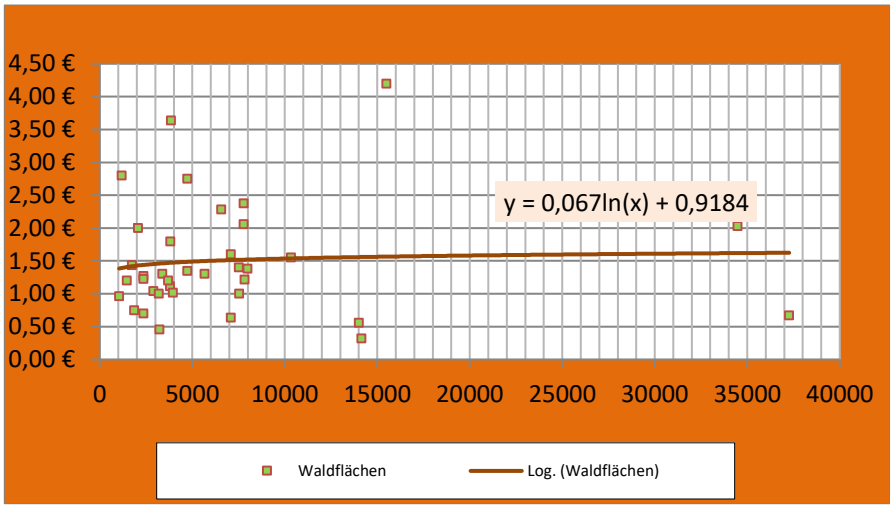
nach Kaufdatum

steigend



4.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

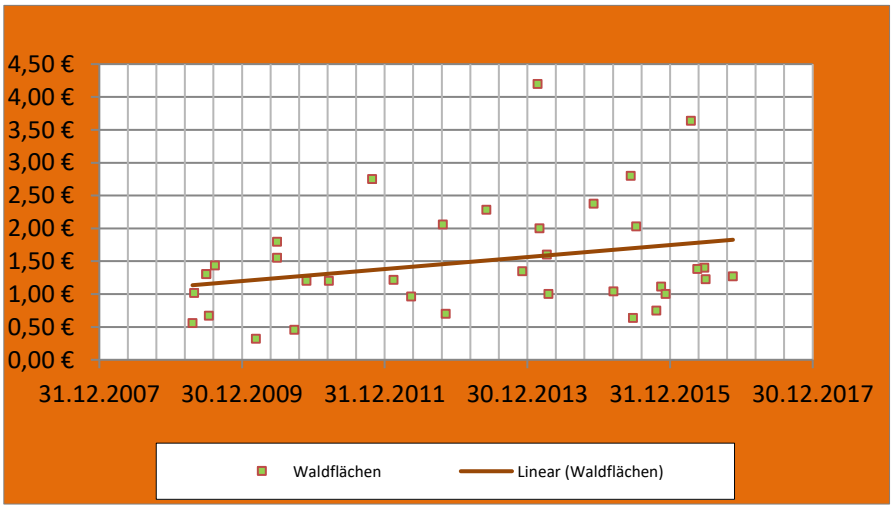
1.000 m²	1,38 €
2.000 m²	1,43 €
5.000 m²	1,49 €
10.000 m²	1,54 €
20.000 m²	1,58 €
50.000 m²	1,64 €
100.000 m²	1,69 €
200.000 m²	1,74 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	1,49 €
Mittel	7121	1,51 €
Korrelation		0,0044

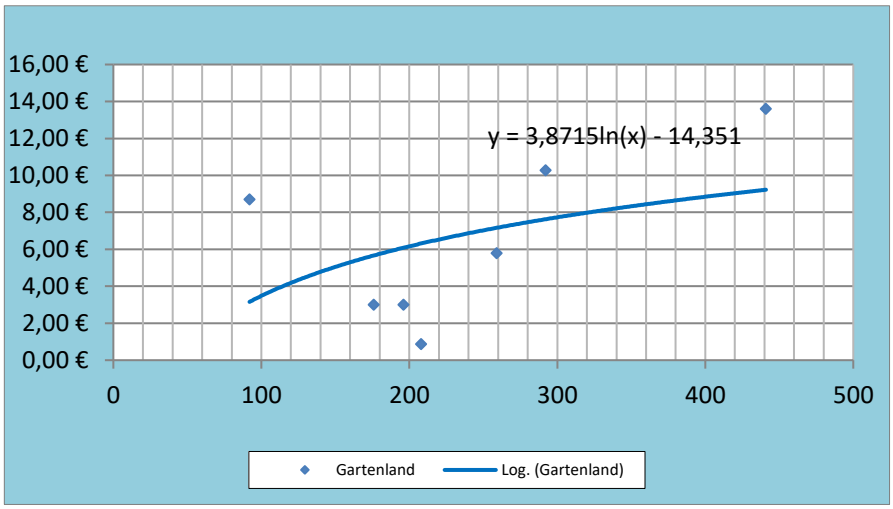
nach Kaufdatum

sinkend



4.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

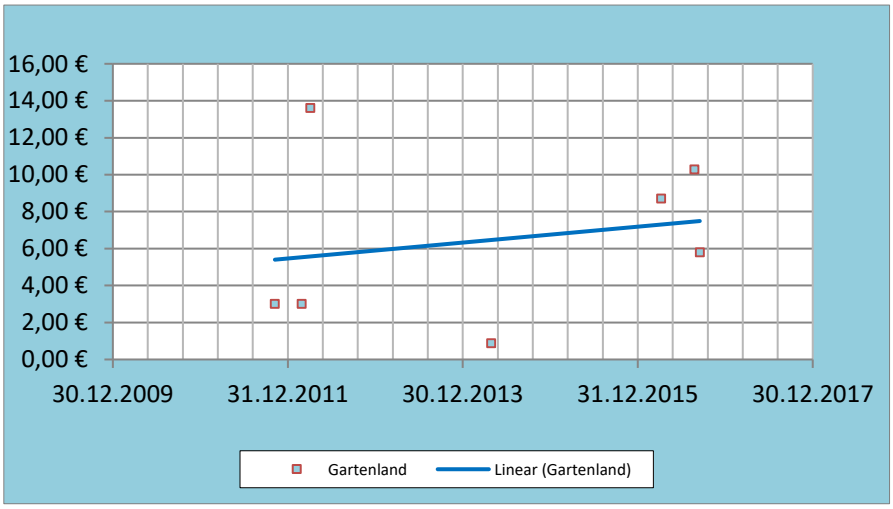
200 m²	6,16 €
400 m²	8,85 €
600 m²	10,42 €
800 m²	11,53 €
1.000 m²	12,39 €
1.200 m²	13,10 €

Beispiel für Bauerwartungsland

	Fläche	*URK*
Objekt	1000	12,39 €
Mittel	238	6,83 €
Korrelation		-0,1212

nach Kaufdatum

steigend



5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2015 bis 2016

Expertenteil

Die nachfolgenden Marktuntersuchungen sind als Detailuntersuchungen 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 Kaufpreissammlungsprogramms WertPRO-KPA vorgenommen.

Untersuchungen

Soweit auswertbare Grundstücksfälle vorhanden waren, wurden für die wichtigsten Objekttypen Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, 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.

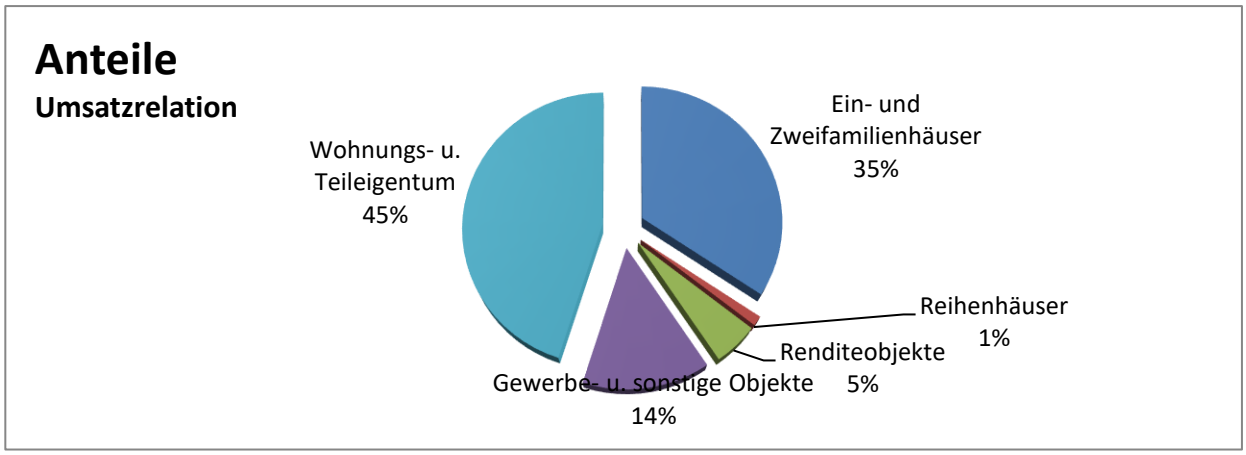
Qualitätsmerkmale

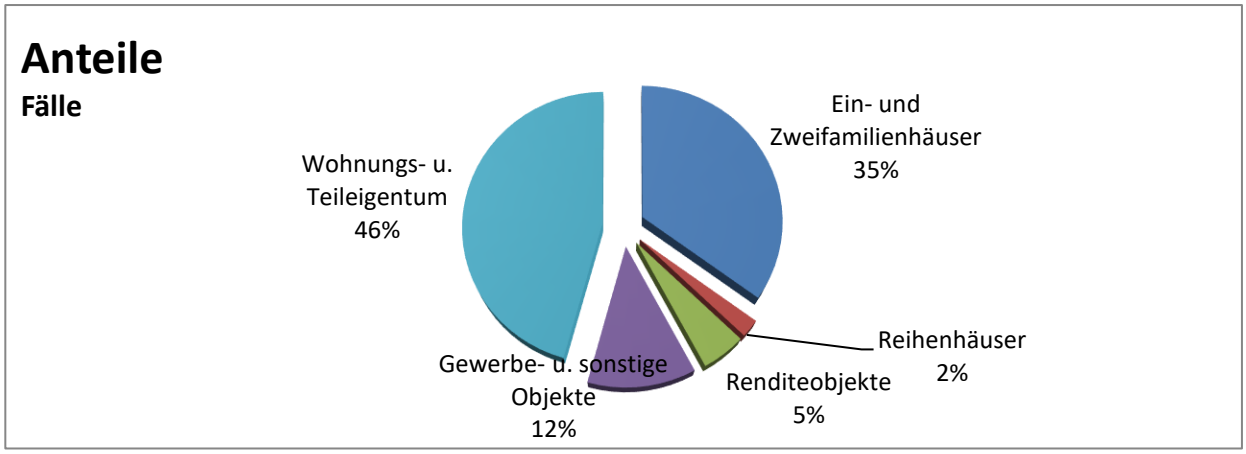
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

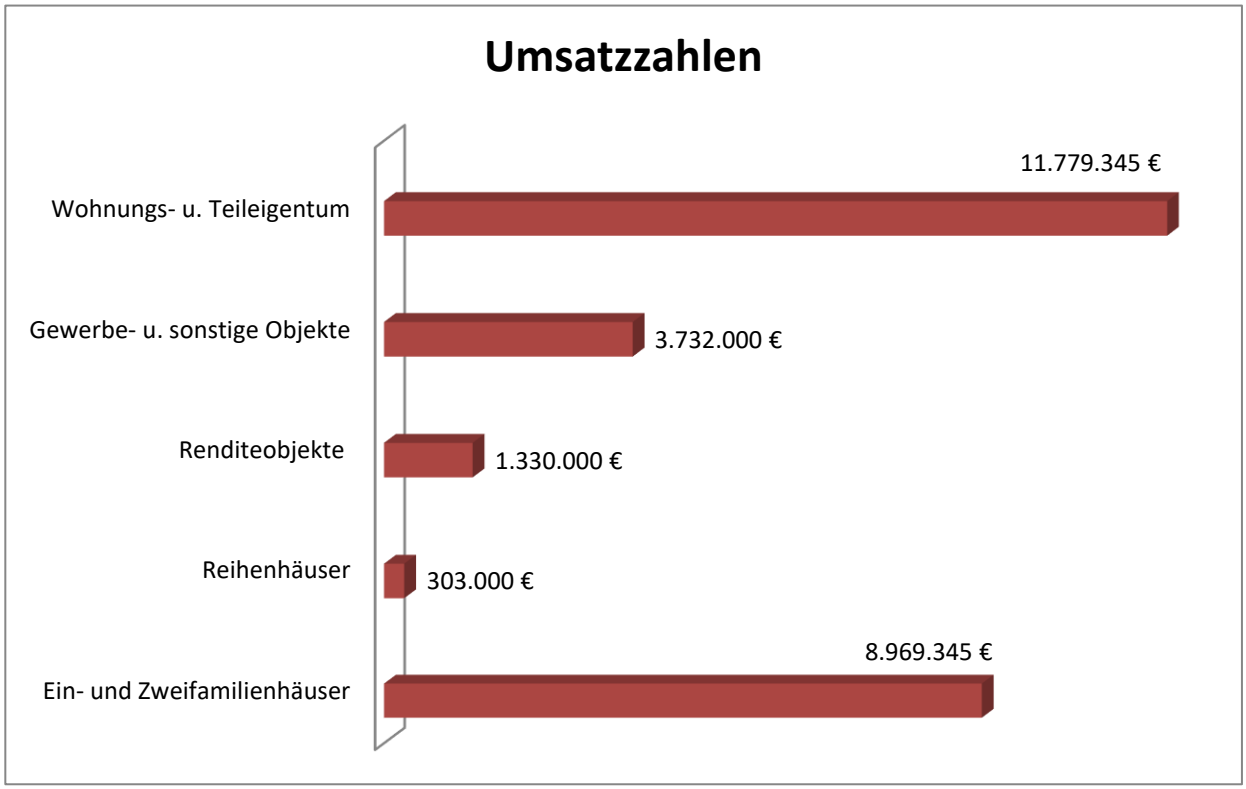
Note	Qualität	*NHK 2010*	*Stufe*
1	sehr gut	*stark gehoben*	*5*
2	gut	*gehoben*	*4*
3	mittel	*mittel*	*3*
4	einfach	*einfach*	*2*
5	sehr einfach	*einfachst*	*1*

5.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	49	44.259 m²	7.537 m²	8.969.345 €
Reihenhäuser	3	1.252 m²	432 m²	303.000 €
Renditeobjekte	7	3.964 m²	1.957 m²	1.330.000 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	17	17.159 m²	7.302 m²	3.732.000 €
Wohnungs- u. Teileigentum	64	52.663 m²	11.403 m²	11.779.345 €
Summe	**140**	**119.297 m²**	**28.632 m²**	**26.113.690 €**







5.2 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

5.3 Daten für Ertragswertverfahren (Zeitraum 2009-2016)

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	166	32 Jahre	79 €
Eigentumswohnungen	55	39 Jahre	94 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	63	27 Jahre	78 €

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,3%	3,8%	8,7%
Eigentumswohnungen	1,3%	4,8%	8,7%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	1,4%	6,7%	16,1%

5.3.1 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 €	5,09 €	7,36 €
Eigentumswohnungen	3,78 €	5,28 €	7,02 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	2,05 €	4,47 €	5,94 €

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	5,2%	18,6%	28,6%
Eigentumswohnungen	6,7%	19,3%	25,8%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	7,3%	18,7%	28,0%

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

5.3.2 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

5.4 Daten für Sachwertverfahren (Zeitraum 2009-2016)

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	166	32 Jahre	79 €
Eigentumswohnungen	55	39 Jahre	94 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	63	27 Jahre	78 €

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,52	1,08	1,62
Eigentumswohnungen	0,52	1,03	1,43
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	0,54	1,00	1,88

5.4.1 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 = 2005
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.

5.4.2 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

5.5 Daten für Vergleichswertverfahren (Zeitraum 2009-2016)

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.

5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertfahren

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	166	32 Jahre	79 €
Eigentumswohnungen	55	39 Jahre	94 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*63*	27 Jahre	78 €

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 €	1.121 €	2.973 €
Eigentumswohnungen	390 €	944 €	1.752 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	131 €	616 €	1.202 €

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.

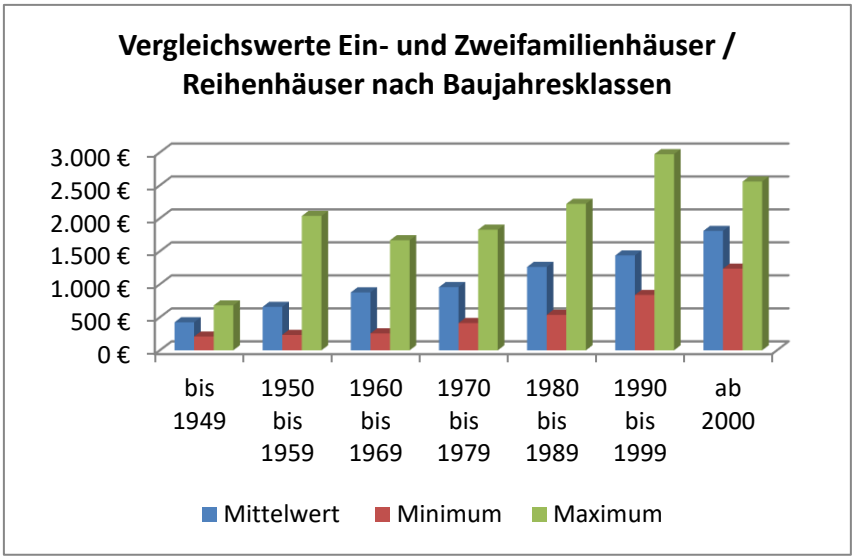
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m²	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m²	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m²	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m²	ab 3. Garage

5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamlienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

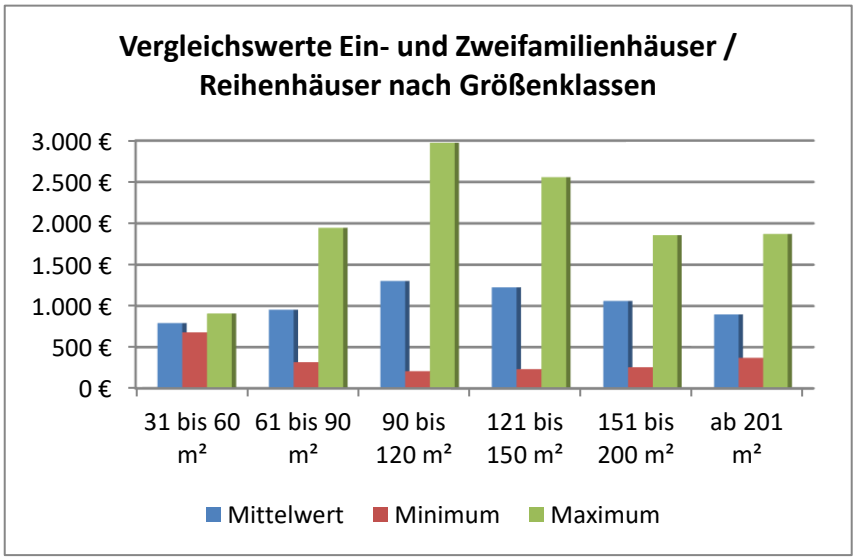
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



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

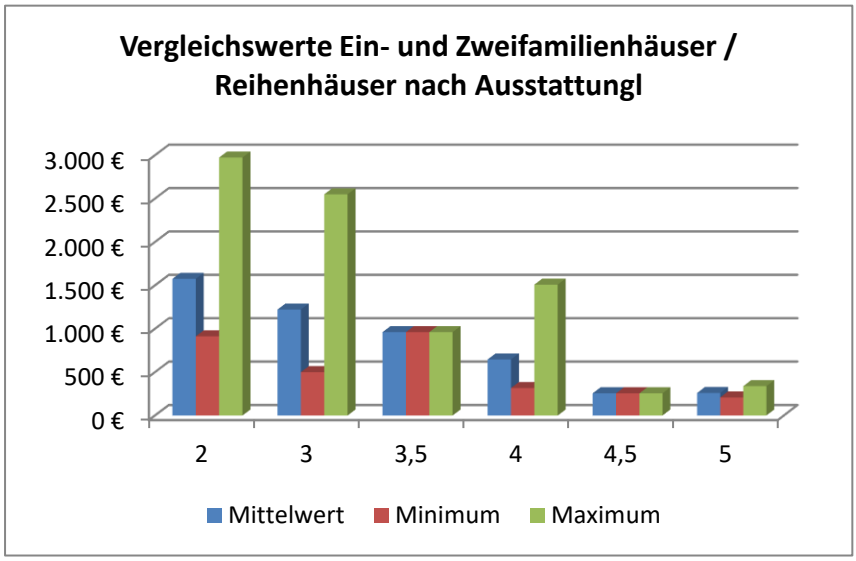
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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

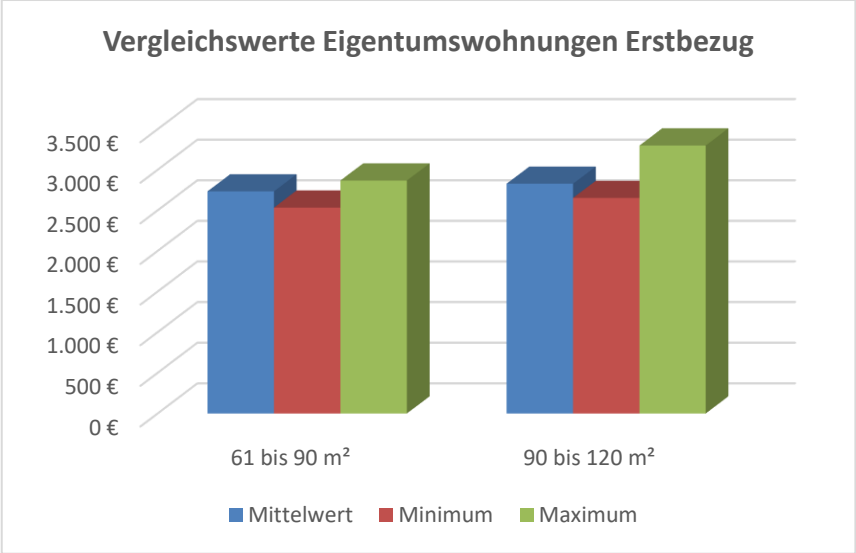


Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

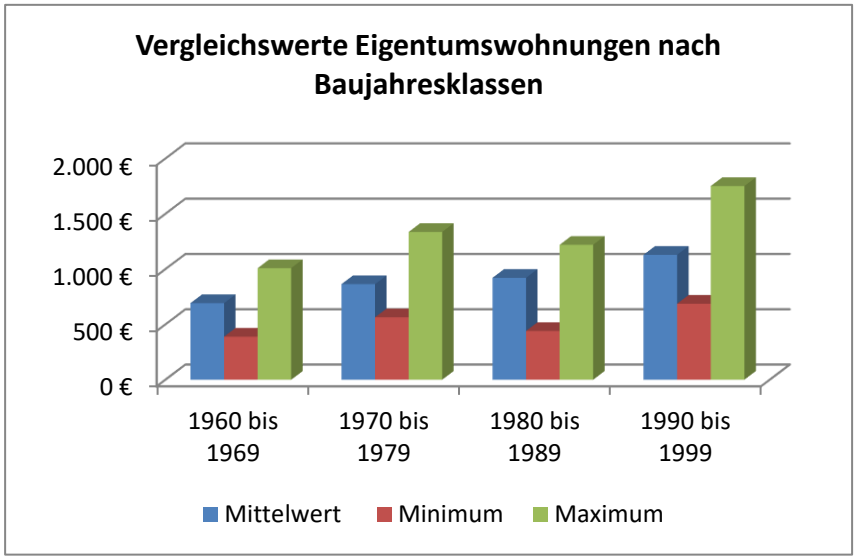
5.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Neubaufälle

Folgende Erstbezugsfälle konnten in den letzten 6 Jahren festgestellt werden:

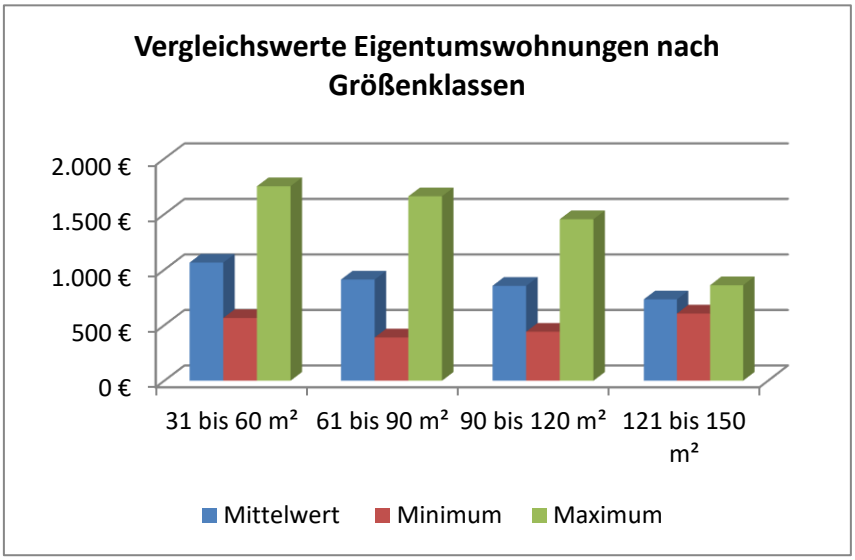


Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

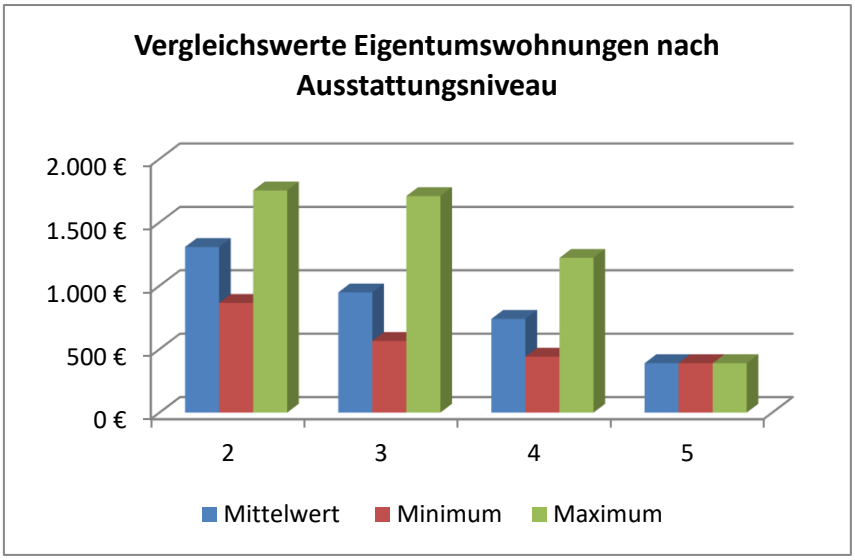
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

5.6 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).

5.7 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	**Für Besteuerungsfälle vor dem 01.01.2016:**
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 bis 2015).
	Für Besteuerungsfälle ab dem 01.01.2016:
Sachwertverfahren	Es können die speziellen Wertzahlen für die jeweiligen Gebäudetypen verwendet werden.
Modellparameter	Regelherstellungskosten 2015 Lineares Alterswertminderungsmodell Baujahresklassen nach RHK 2015 (analog NHK 2010) Modernisierungseinschätzungen nach Richtlinie Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 BewG Mindestrestwert von 30% 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 festzustellen sind.

Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis **Seite**

6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser 46
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand) 60
8. Teilemarkt Renditeobjekte 74
9. Teilemarkt Gewerbeobjekte 89
10. Teilemarkt Bauernhöfe 103

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

6 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

208 Vergleichsgrundstücke

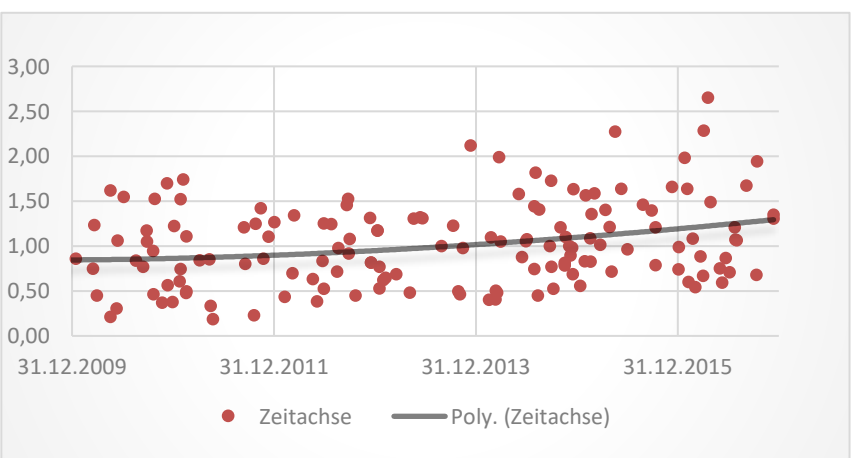
davon brauchbare

166 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung) in den letzten 6 Jahren.

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	EFH	RH
qm-Preise	1.121 €	1.086 €	516 €	1.130 €	877 €
Minima	*208 €*			*208 €*	*450 €*
Maxima	*2.973 €*			*2.973 €*	*1.393 €*
Liegenschaftszinssätze	3,80%	3,45%	1,59%	3,79%	3,83%
Minima	*1,28%*			*1,28%*	*1,72%*
Maxima	*8,66%*			*8,66%*	*5,09%*
Sachwertfaktoren	1,08	1,06	0,21	1,07	1,30
Minima	*0,52*			*0,52*	*1,03*
Maxima	*1,62*			*1,62*	*1,55*
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	*79 €*	*78 €*	*31 €*	*79 €*	*75 €*
GFZ_Ist	*0,54*	*0,41*	*0,39*	*0,51*	*1,22*
HNF	*147 m²*	*137 m²*	*56 m²*	*148 m²*	*132 m²*
Restnutzungsdauer	*32 Jahre*	*31 Jahre*	*17 Jahre*	*33 Jahre*	*25 Jahre*
mittlere Miete	*5,09 €*	*5,10 €*	*0,89 €*	*5,10 €*	*4,86 €*
mittlere BWK-Kosten	*0,94 €*	*1,08 €*		*0,95 €*	*0,84 €*
mittlere Bewirtschaftung	*18,55%*	*21,22%*	*7,36%*	*18,60%*	*17,22%*
Faktor nach Gruppe					
EFH/RH	*gesamt*			*EFH*	*RH*
Vergleichspreis	*1,00*			*1,01*	*0,78*
Liegenschaftszinssatz	*1,00*			*1,00*	*1,01*
Sachwertfaktor	*1,00*			*0,99*	*1,20*

Zeitraum 10.02.2009 bis 12.12.2016 Tendenz stetig steigend

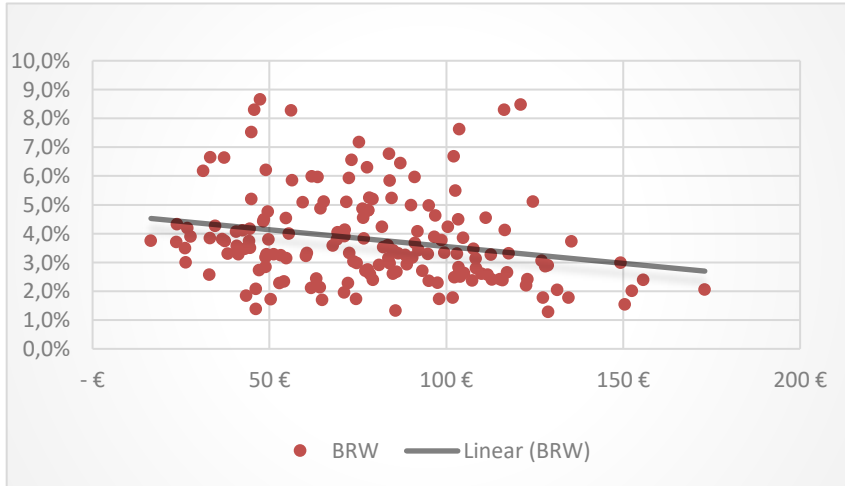


Analysen

6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

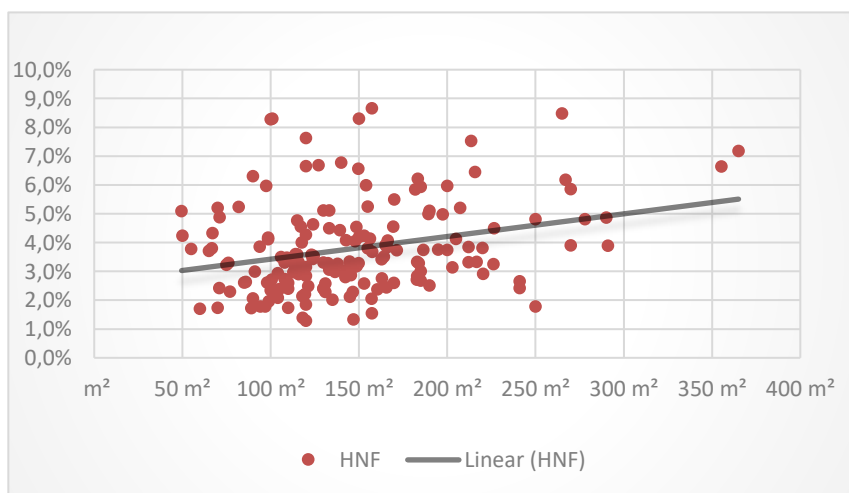
Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenwert



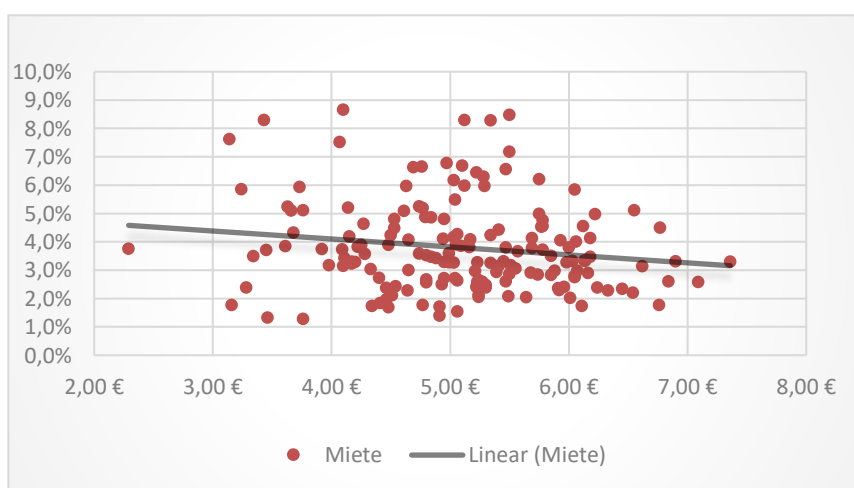
Korrelation -0,232

nach Hauptnutzfläche



Korrelation 0,280

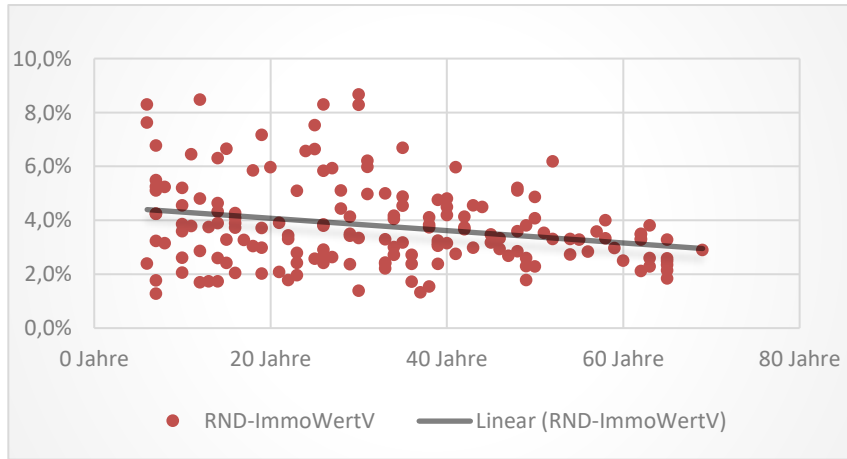
nach Mietniveau



Korrelation -0,158

Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer

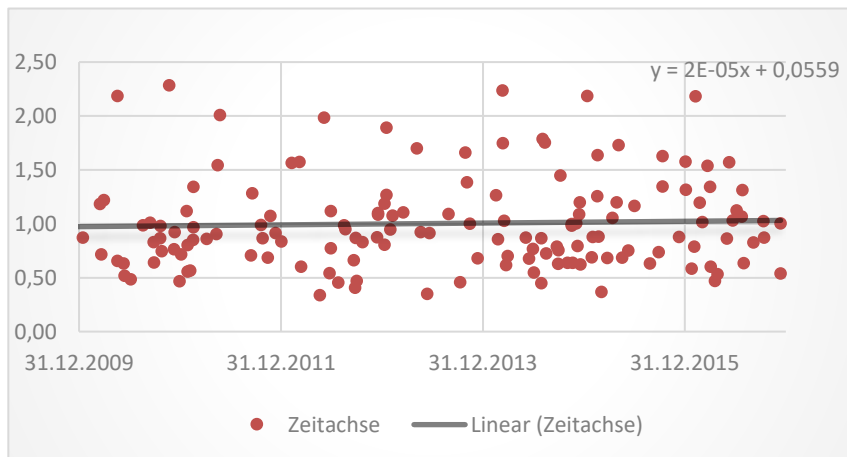


Korrelation -0,251

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,232	25%
nach HNF	0,280	30%
nach Miete	0,158	17%
nach RND	0,251	27%
	0,920	100%

zeitliche Entwicklung

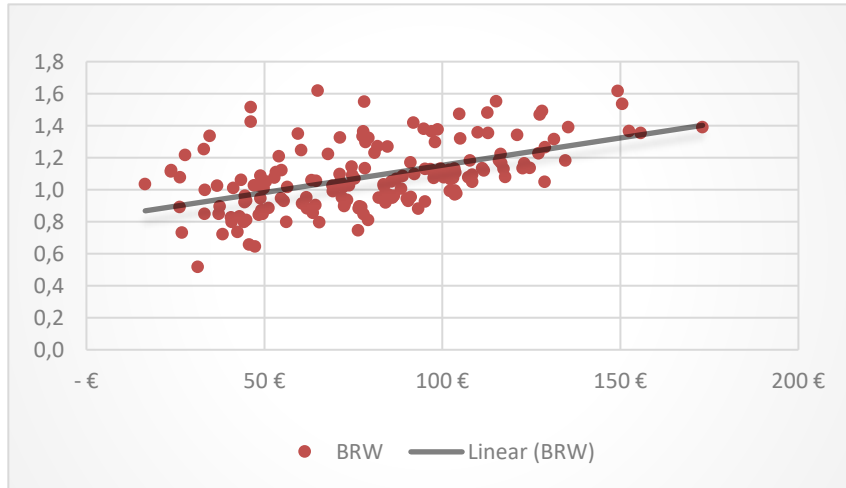


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	3,55%	25%	0,89%
Wohnfläche	140 m²	3,74%	30%	1,14%
Mietniveau	5,50 €	3,68%	17%	0,63%
Restnutzung	55 Jahre	3,27%	27%	0,89%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,55%
x Zeitanpassung		30.06.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,02	3,62%

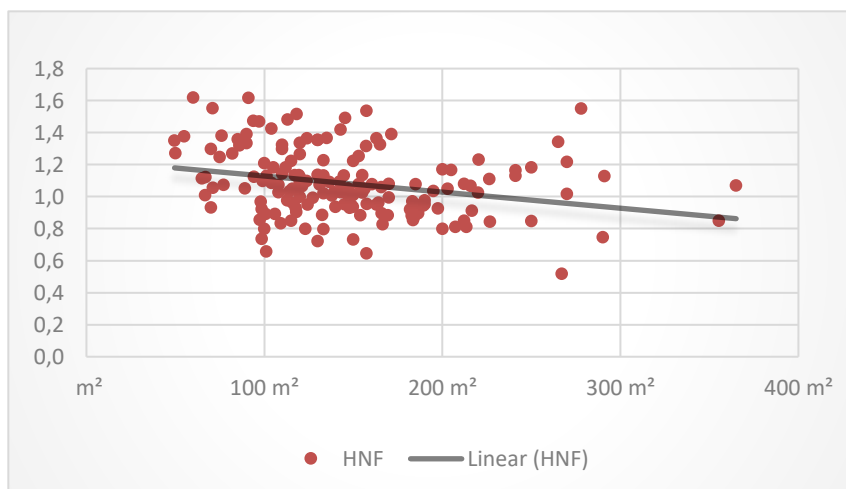
Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten



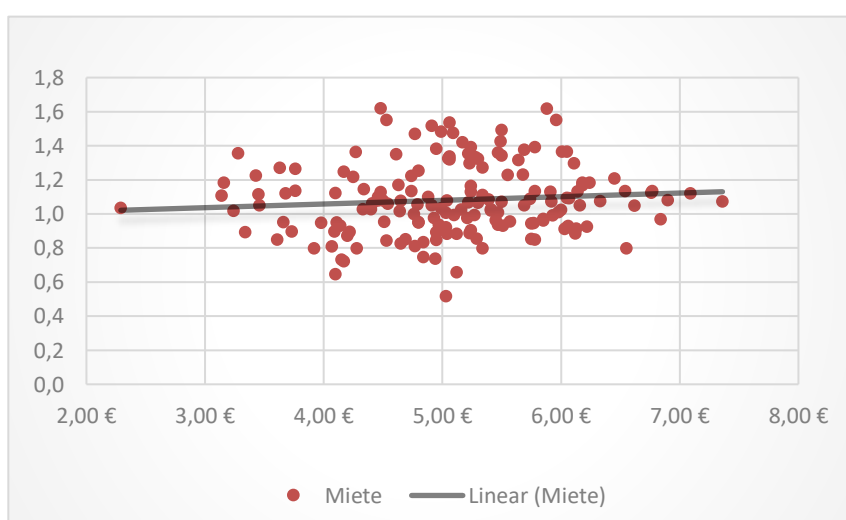
Korrelation 0,514

nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,272

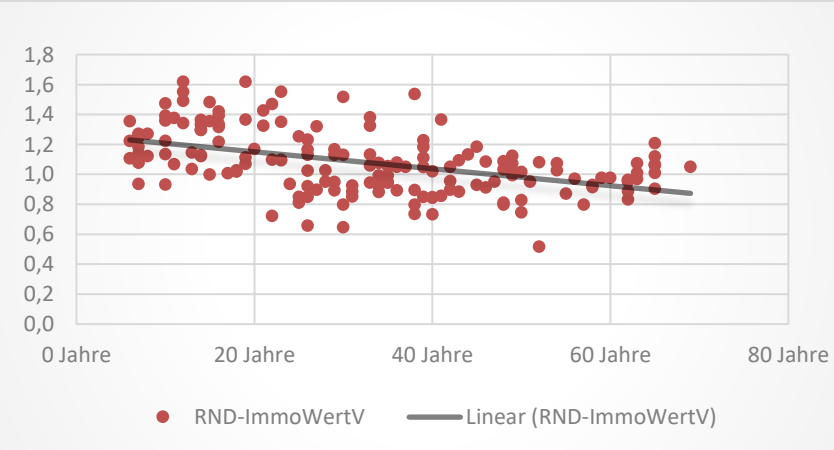
nach Mietniveau



Korrelation 0,092

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer

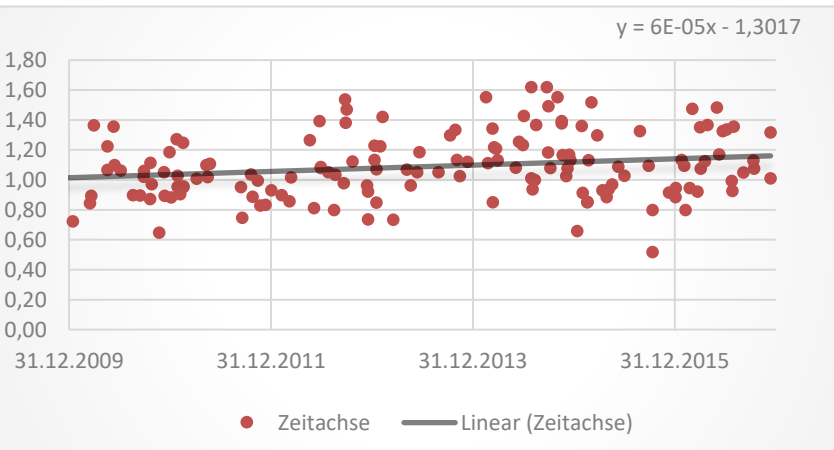


Korrelation -0,470

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,514	38,1%
nach HNF	0,272	20,2%
n. Mietniveau	0,092	6,8%
nach RND	0,470	34,9%
	1,348	100,0%

zeitliche Entwicklung

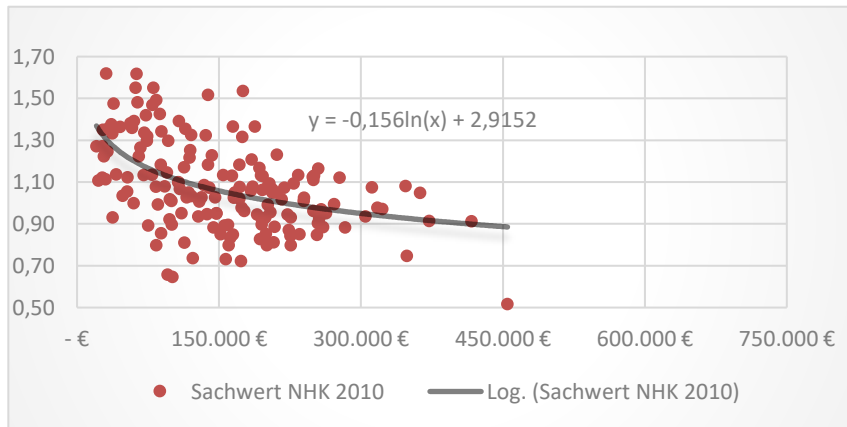


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	1,15	38%	0,440
Wohnfläche	140 m²	1,09	20%	0,220
Mietniveau	5,50 €	1,09	7%	0,074
Restnutzung	55 Jahre	0,95	35%	0,332
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,066
x Zeitanpassung		30.06.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,04	1,114
angenommener Sachwert		220.000 €		
errechneter Verkehrswert			1,114	244.986 €

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,482

Beispiel für Ableitung

angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,996	219.161 €

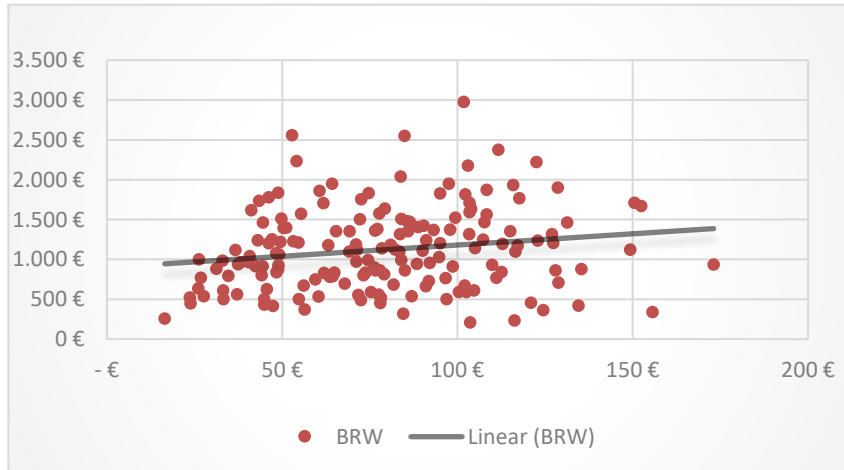
Differenzen in der Ableitung

Aus dem Vergleich zwischen dem mehrgewichtigen Regressionsmodell und dem vereinfachten Sachwertmodell wird deutlich, dass es zu Abweichungen kommen kann, was weitgehend dem Unschärfegrad des einfachen Sachwertmodells zurückzuführen ist. Die Abweichungen liegen jedoch in nicht mehr vertretbaren Differenzen, so dass das mehrgewichtige Regressionsmodell empfohlen wird.

Das einfache Sachwertmodell wird gerade in den kleinen Altobjekten und neueren Bestandsobjekten nicht mehr zu hinreichenden Marktabbildung führen.

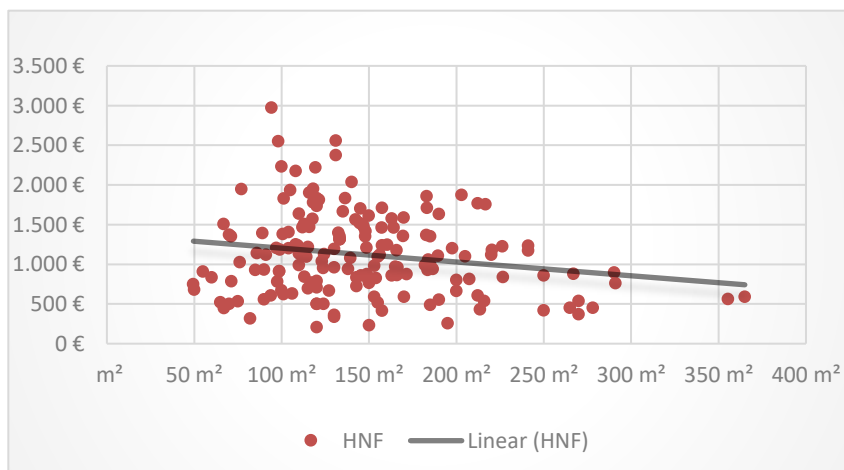
Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,172

nach Hauptnutzfläche

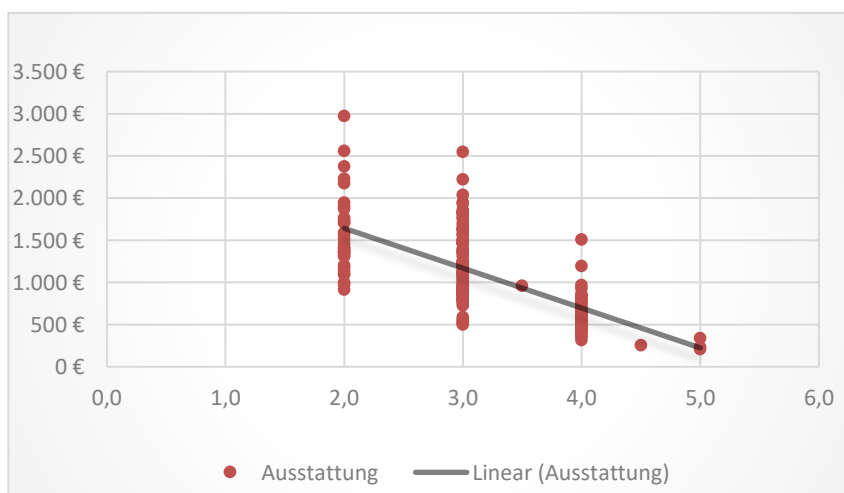


Korrelation -0,190

nach Ausstattung

nach Schulnoten

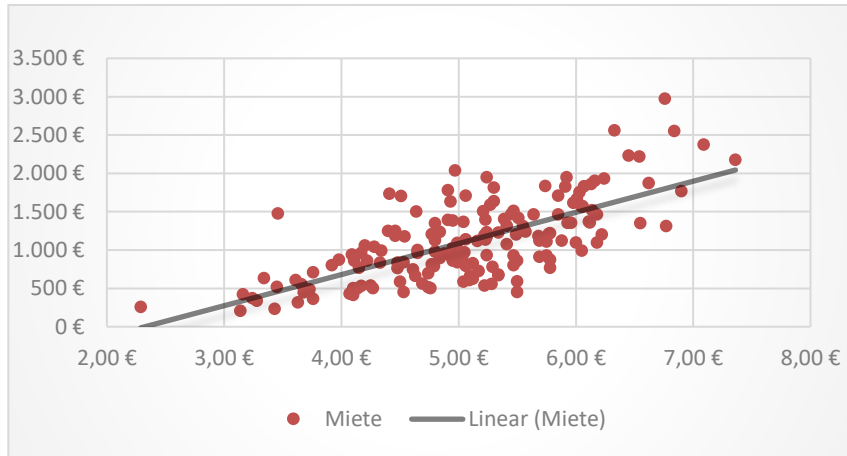
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,668

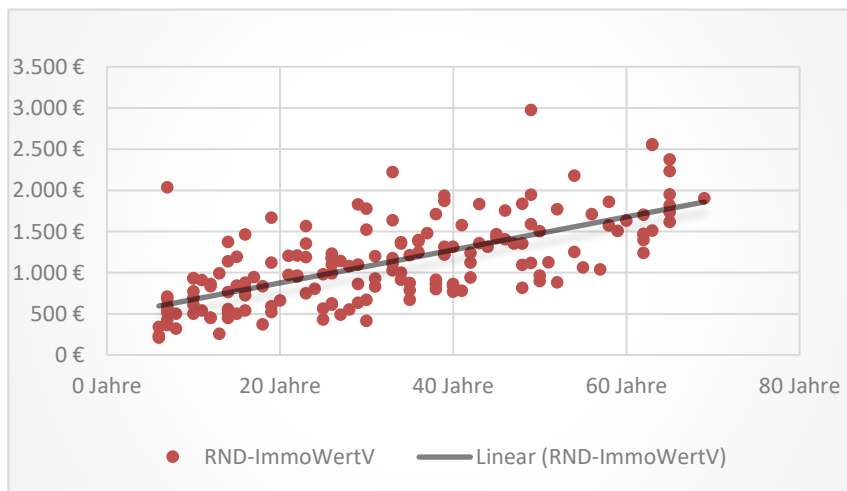
Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Mietniveau



Korrelation 0,699

nach Restnutzungsdauer



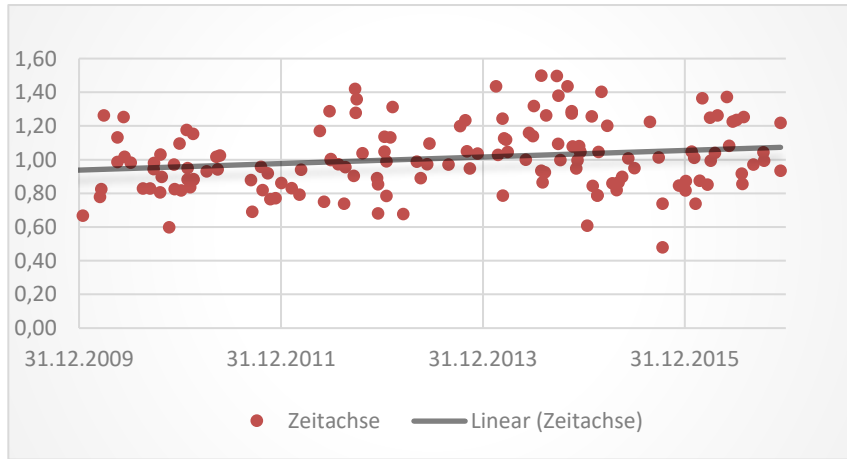
Korrelation 0,674

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,172	7,2%
nach HNF	0,190	7,9%
nach Aussttg.	0,668	27,8%
nach Miete	0,699	29,1%
nach RND	0,674	28,0%
	2,403	100,0%

Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

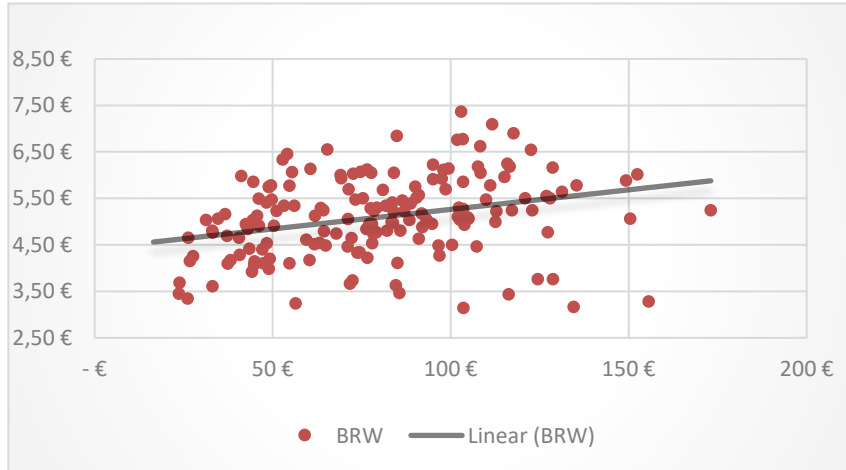
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	1.180 €	7,2%	84,4
nach HNF	140 m²	1.134 €	7,9%	89,8
nach Aussttg.	2	1.643 €	27,8%	456,4
nach Miete	5,50 €	1.289 €	29,1%	375,2
nach RND	55 Jahre	1.578 €	28,0%	442,3
Gewichtung des Vergleichswerts				1.448 €

x Zeitanpassung	30.06.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,04	1.513 €
angenommene Fläche	140 m²		
errechneter Verkehrswert		1.513 €	211.833 €

Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser

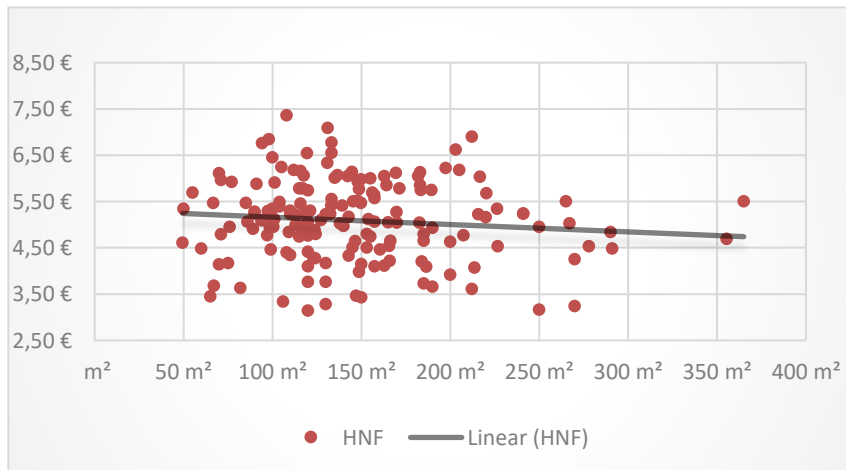
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,297

nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche

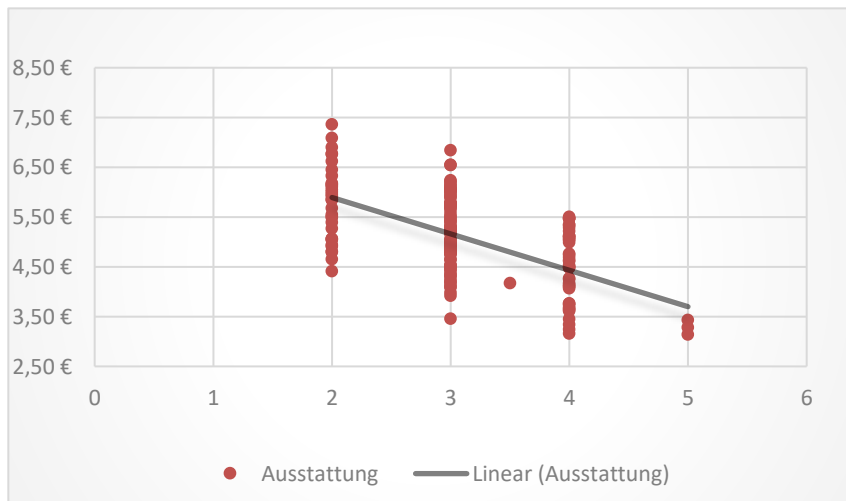


Korrelation -0,101

nach Ausstattung

nach Schulnoten

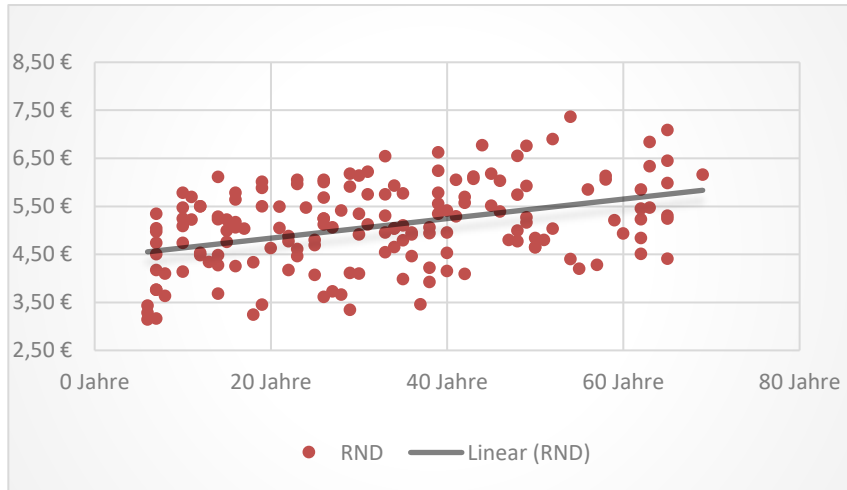
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,599

Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer

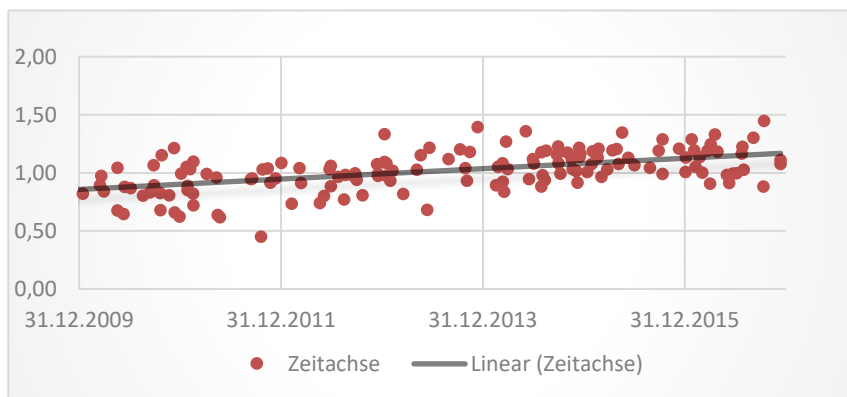


Korrelation 0,397

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,297	21,3%
nach HNF	0,101	7,2%
nach Aussttg.	0,599	43,0%
nach RND	0,397	28,4%
	1,394	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	5,51 €	21,3%	1,18 €
nach HNF	140 m²	5,34 €	7,2%	0,39 €
nach Aussttg.	2	5,77 €	43,0%	2,48 €
nach RND	55 Jahre	5,24 €	28,4%	1,49 €
Gewichtung der Miete				5,53 €

x Zeitanpassung	30.06.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,10	6,11 €
angenommene Mietfläche	140 m²		
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz		6,11 €	855 €

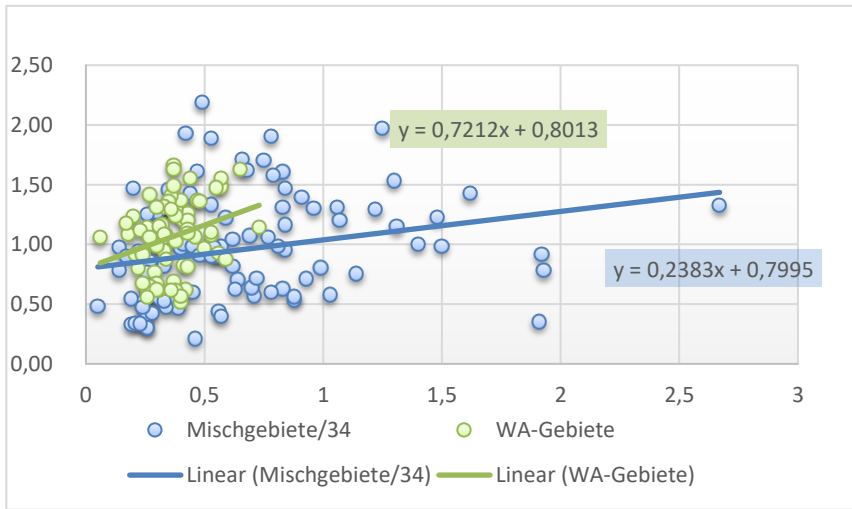
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,08	Miete je TG/Garage		27,50 €
		Spanne	19,61 €	33,16 €
Stellplatz je Objekt	0,11	Miete je off. Stellplatz		13,26 €
		Spanne	9,81 €	16,31 €

Bodenwerteinflüsse
Ein- und Zweifamilienhäuser

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



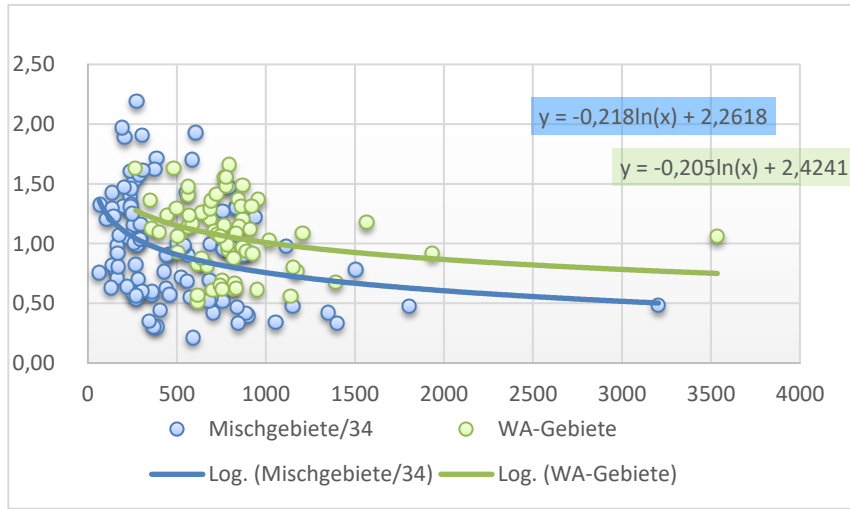
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	1,029
Mittel	0,54	1,000
Korrekturfaktor		1,029
Korrelation		0,173

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,8471	0,10	0,8734
0,40	0,8948	0,20	0,9456
0,60	0,9424	0,30	1,0177
0,80	0,9901	0,40	1,0898
1,00	1,0377	0,50	1,1619
1,20	1,0854	0,60	1,2340
1,40	1,1330	0,70	1,3062
1,60	1,1807	0,80	1,3783
1,80	1,2283		
2,00	1,2760		
2,20	1,3237		
R^2	0,247	R^2	0,287

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	1,033
Mittel	641,72	0,906
Korrekturfaktor		1,140
Korrelation		-0,2216

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	1,0329	250 m²	1,2928
500 m²	0,9057	500 m²	1,1507
750 m²	0,8313	750 m²	1,0676
1.000 m²	0,7785	1.000 m²	1,0087
1.250 m²	0,7376	1.250 m²	0,9630
1.500 m²	0,7041	1.500 m²	0,9256
1.750 m²	0,6758	1.750 m²	0,8940
2.000 m²	0,6513	2.000 m²	0,8667
2.250 m²	0,6297	2.250 m²	0,8425
R^2	0,082	R^2	0,067

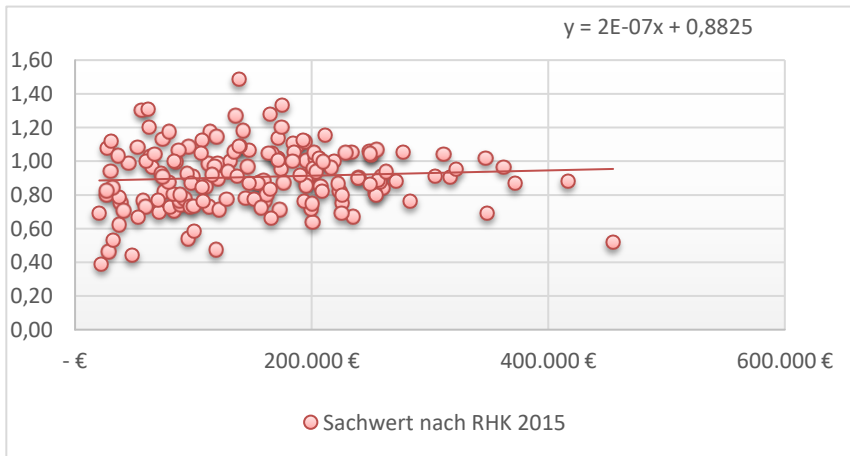
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,029	0,173	43,8%
nach Größe	1,140	0,222	56,2%
	1,091	0,394	100,0%
mittlerer Richtwert	**79 €**		
x Anpassung	1,091		
Vergleichswert	**86 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,9193
100.000 €	0,9144
150.000 €	0,9096
200.000 €	0,9048
250.000 €	0,8999
300.000 €	0,8951
400.000 €	0,8854
500.000 €	0,8758
750.000 €	0,8516

Beispiel

	Fläche	*Wertzahl*
Objekt	**242000**	**0,901**
Mittel	176636,2464	0,907

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 30% 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.

7 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

176 Vergleichsgrundstücke

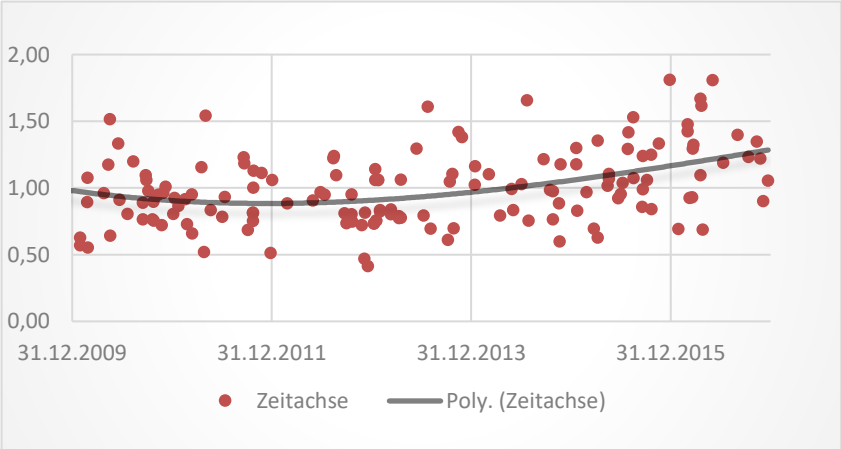
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.	Erstbezug
qm-Preise	944 €	907 €	269 €	2.768 €
Minima	*390 €*			*2.534 €*
Maxima	*1.752 €*			*3.299 €*
Liegenschaftszinssätze	4,81%	4,80%	1,19%	2,01%
Minima	*1,31%*			*1,73%*
Maxima	*8,66%*			*2,48%*
Sachwertfaktoren	1,03	1,05	0,17	1,24
Minima	*0,52*			*1,03*
Maxima	*1,43*			*1,52*
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*83 €*	*85 €*	*25 €*	*105 €*
GFZ_Ist	*0,97*	*0,88*	*0,49*	*0,68*
HNF	*71 m²*	*71 m²*	*20 m²*	*80 m²*
Restnutzungsdauer	*37 Jahre*	*32 Jahre*	*12 Jahre*	*74 Jahre*
mittlere Miete	*5,28 €*	*5,23 €*	*0,66 €*	*6,57 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,02 €*	*1,19 €*		*0,93 €*
mittlere Bewirtschaftung	*19,34%*	*22,72%*	*7,23%*	*14,14%*

Zeitraum 14.01.2009 bis 22.12.2016 Tendenz steigend

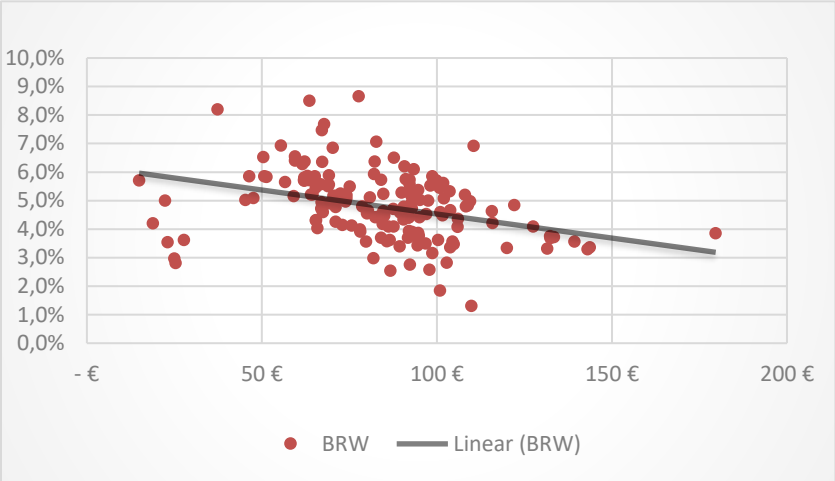


Analysen

7 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

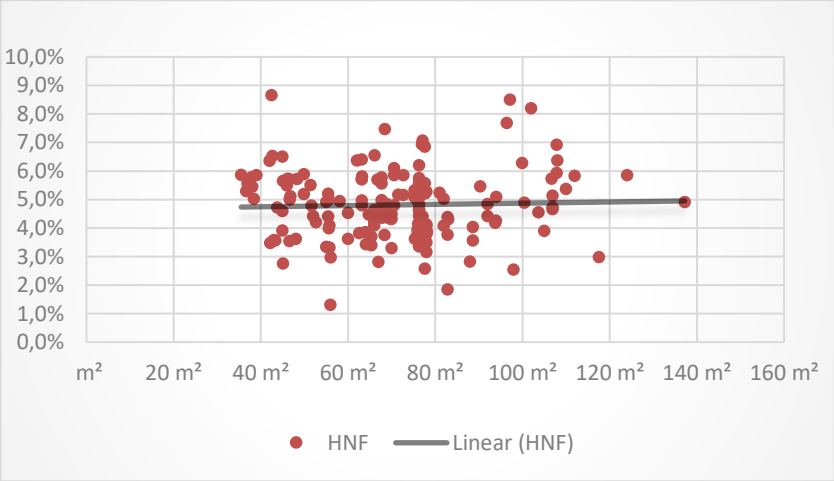
Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Bodenwert



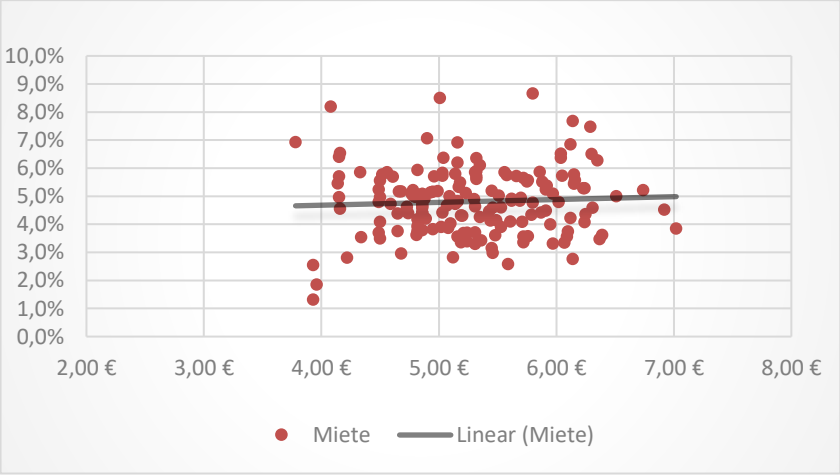
Korrelation -0,352

nach Hauptnutzfläche



Korrelation 0,035

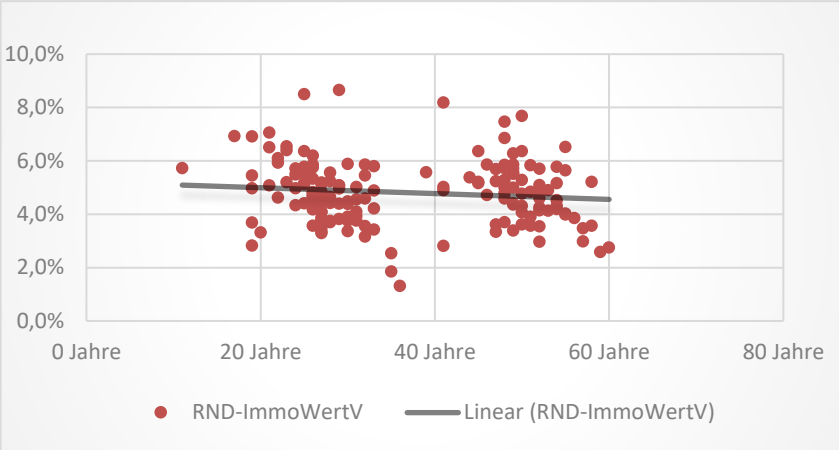
nach Mietniveau



Korrelation 0,056

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



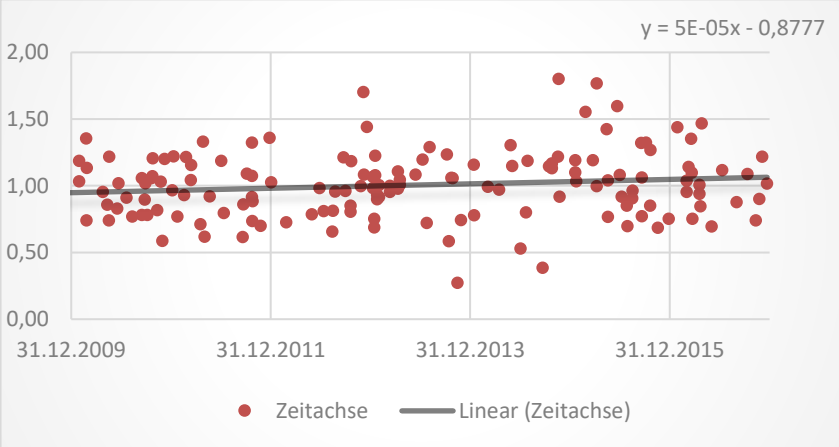
Korrelation

-0,114

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,352	63%
nach HNF	0,035	6%
nach Miete	0,056	10%
nach RND	0,114	20%
	0,556	100%

zeitliche Entwicklung



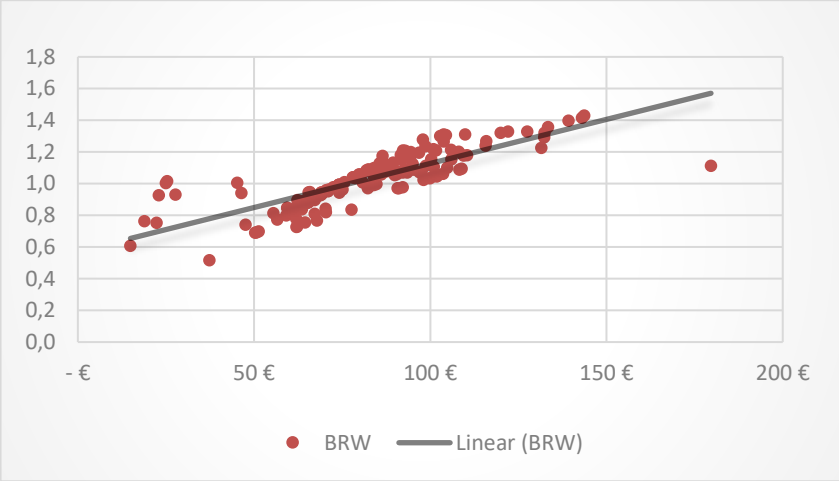
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	4,36%	63%	2,76%
Mietfläche	65 m²	4,80%	6%	0,30%
Mietniveau	6,00 €	4,88%	10%	0,49%
Restnutzung	35 Jahre	4,83%	20%	0,99%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,54%

x Zeitanpassung	30.06.2016		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,06	4,79%

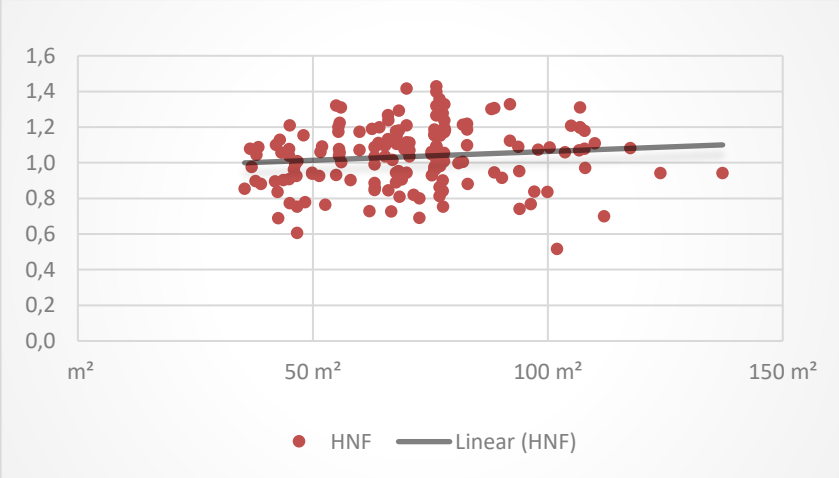
Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten



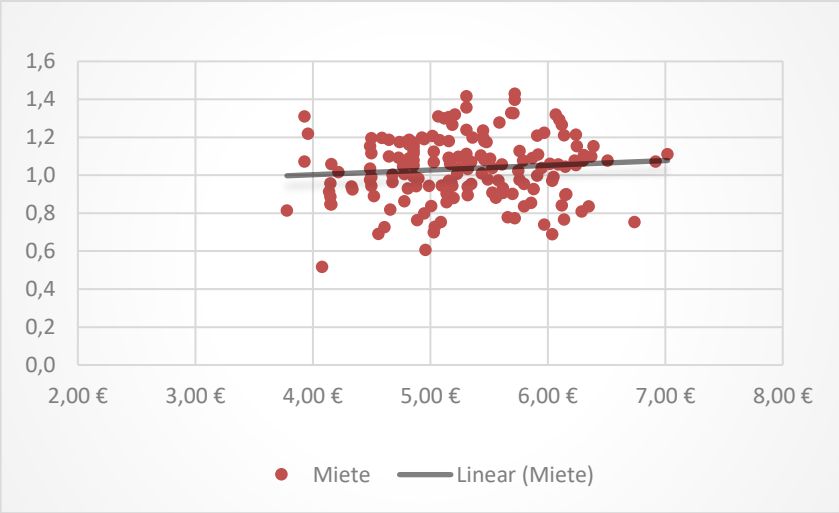
Korrelation 0,818

nach Hauptnutzfläche



Korrelation 0,115

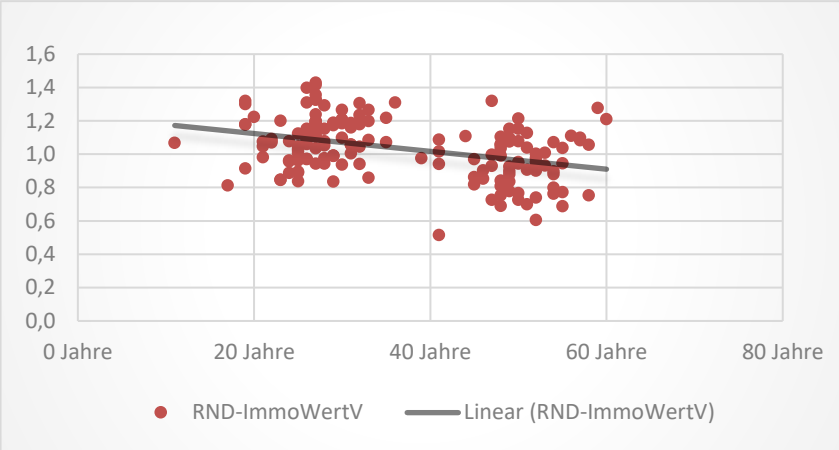
nach Mietniveau



Korrelation 0,096

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



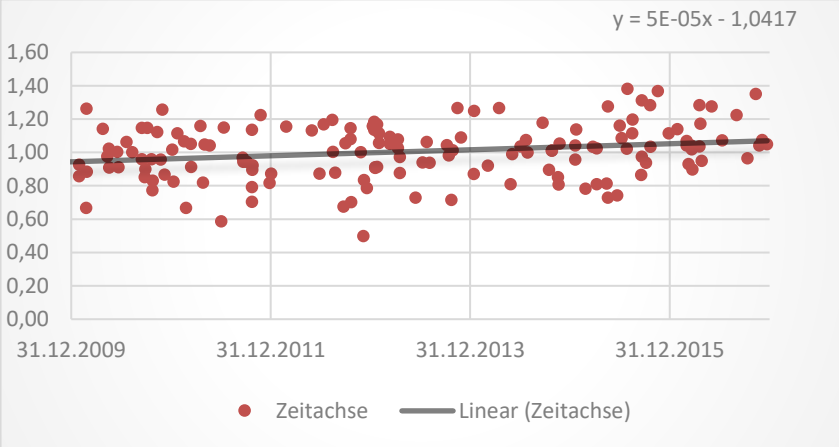
Korrelation

-0,391

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,818	57,6%
nach HNF	0,115	8,1%
n. Mietniveau	0,096	6,8%
nach RND	0,391	27,6%
	1,420	100,0%

zeitliche Entwicklung

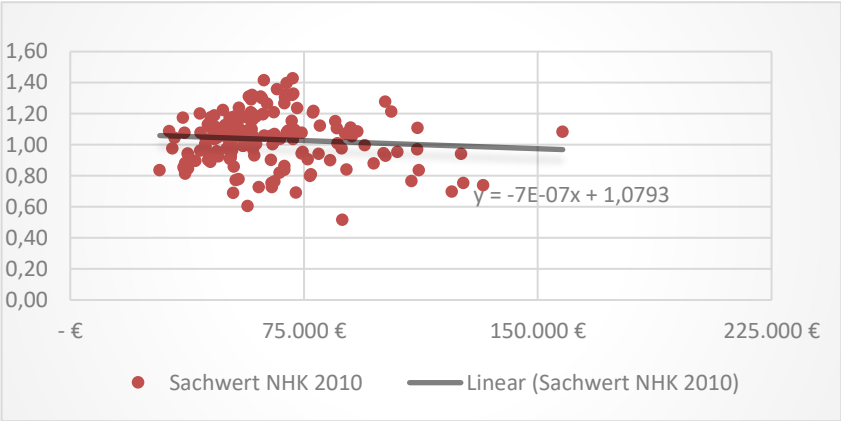


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	1,18	58%	0,681
Mietfläche	65 m²	1,03	8%	0,083
Mietniveau	6,00 €	1,05	7%	0,071
Restnutzung	35 Jahre	1,04	28%	0,288
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,123
x Zeitanpassung		30.06.2016		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,06	1,192
angenommener Sachwert		80.000 €		
errechneter Verkehrswert			1,192	95.358 €

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation -0,090

Beispiel für Ableitung

angenommener Sachwert	80.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,025	82.030 €

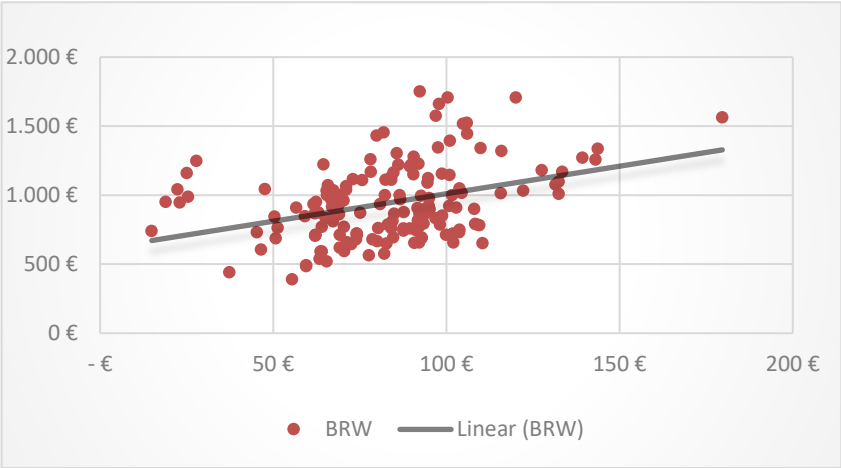
Differenzen in der Ableitung

Aus dem Vergleich zwischen dem mehrgewichtigen Regressionsmodell und dem vereinfachten Sachwertmodell wird deutlich, dass es zu Abweichungen kommen kann, was weitgehend dem Unschärfegrad des einfachen Sachwertmodells zurückzuführen ist. Die Abweichungen liegen jedoch in nicht mehr vertretbaren Differenzen, so dass das mehrgewichtige Regressionsmodell empfohlen wird.

Das einfache Sachwertmodell wird gerade in den kleinen Altobjekten und großen neueren Bestandsobjekten nicht mehr zu hinreichenden Marktabbildung führen.

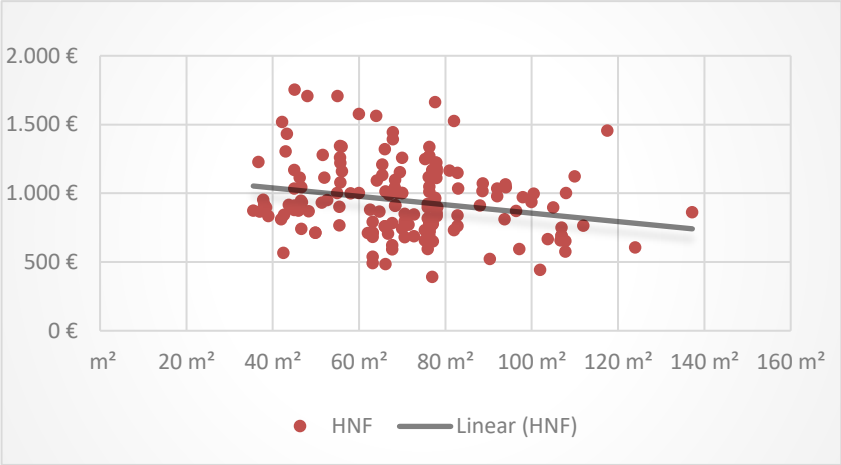
Vergleichswerte Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,369

nach Hauptnutzfläche

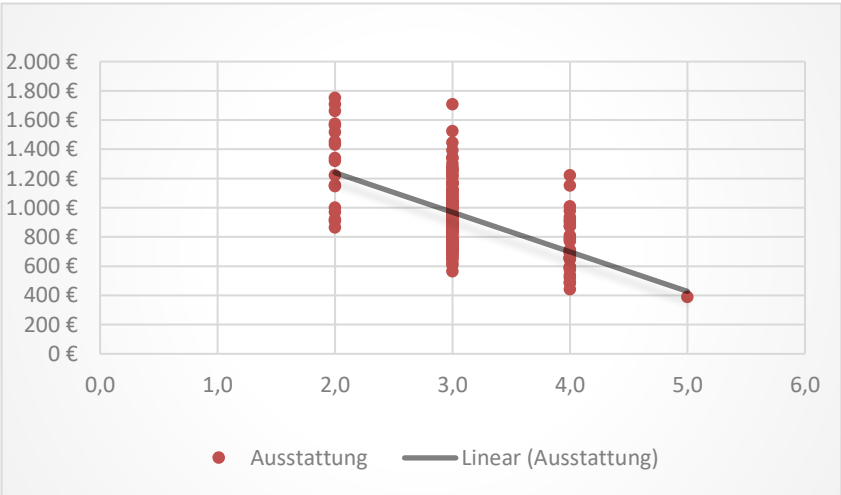


Korrelation -0,223

nach Ausstattung

nach Schulnoten

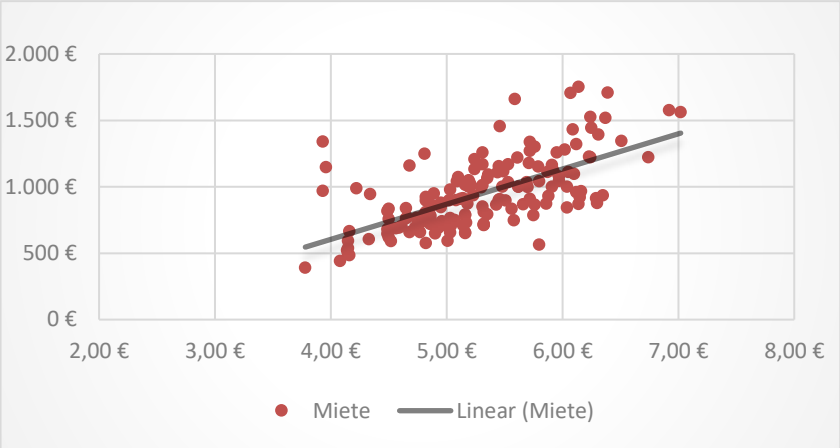
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,568

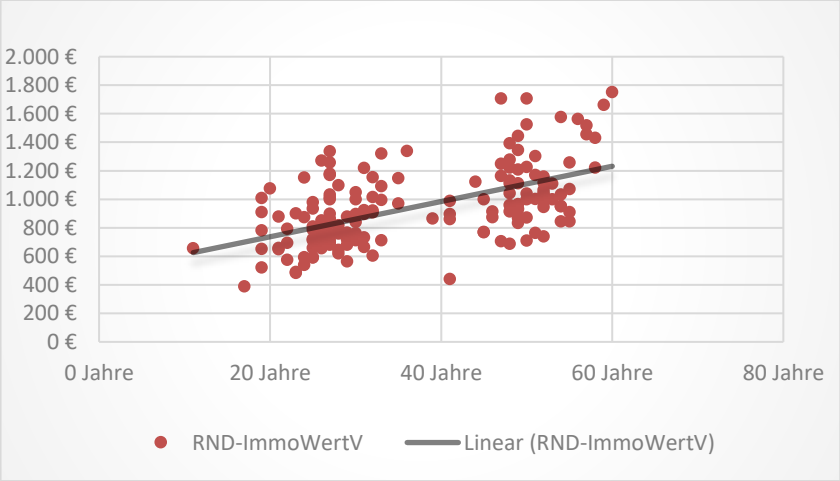
Vergleichswerte Eigentumswohnungen

nach Mietniveau



Korrelation 0,648

nach Restnutzungsdauer



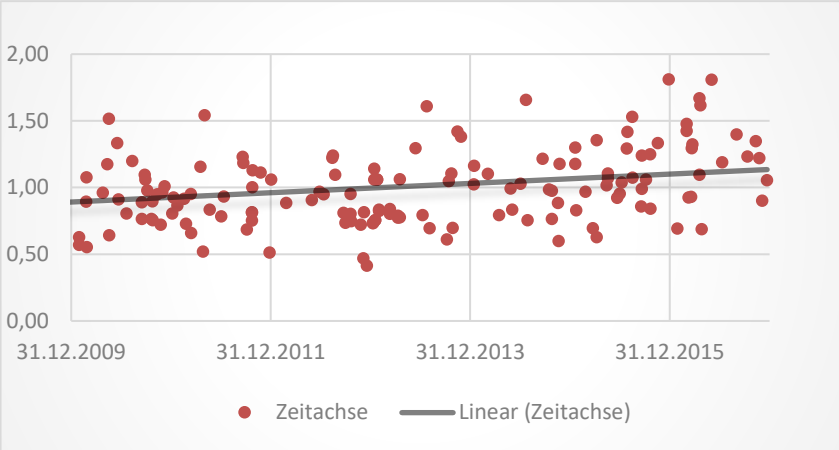
Korrelation 0,570

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,369	15,5%
nach HNF	0,223	9,4%
nach Aussttg.	0,568	23,9%
nach Miete	0,648	27,3%
nach RND	0,570	24,0%
	2,378	100,0%

Vergleichswerte Eigentumswohnungen

zeitliche Entwicklung



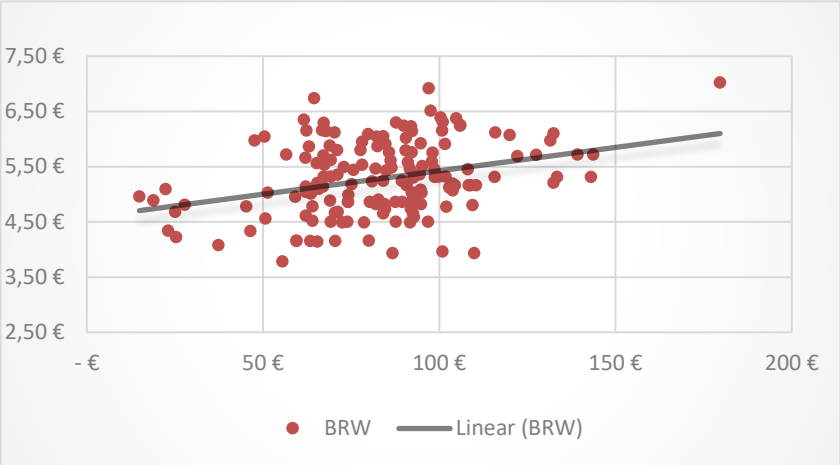
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	1.050 €	15,5%	163,0
nach HNF	65 m²	962 €	9,4%	90,2
nach Aussttg.	2,00 €	1.240 €	23,9%	296,2
nach Miete	6,00 €	1.134 €	27,3%	309,0
nach RND	35 Jahre	923 €	24,0%	221,0
Gewichtung des Vergleichswerts				1.079 €
x Zeitanpassung		30.06.2016		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,12	1.207 €
angenommener Sachwert		65 m²		
errechneter Verkehrswert			1.207 €	78.465 €

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

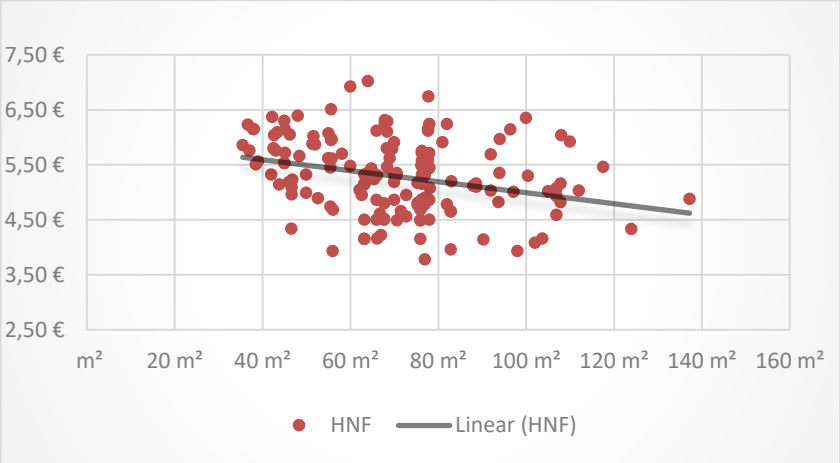
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,321

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche

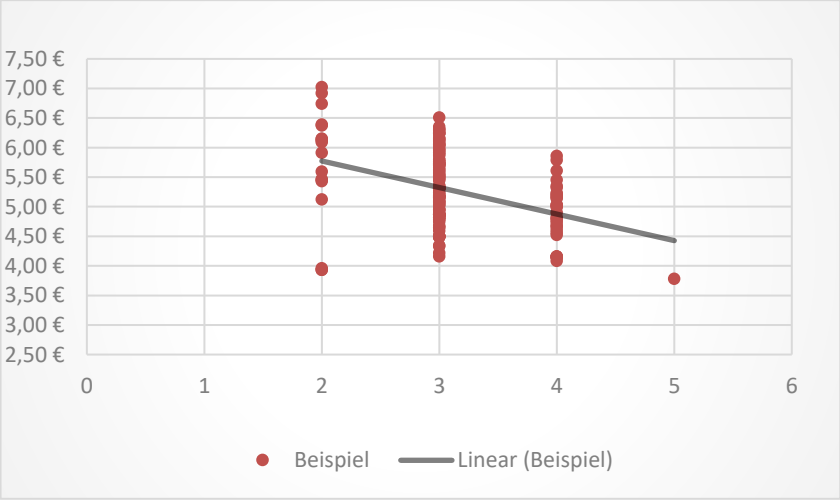


Korrelation -0,298

nach Ausstattung

nach Schulnoten

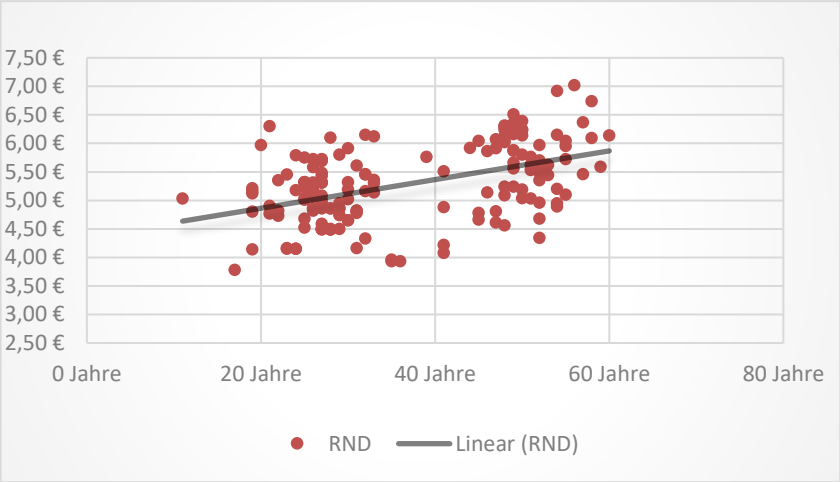
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,385

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer

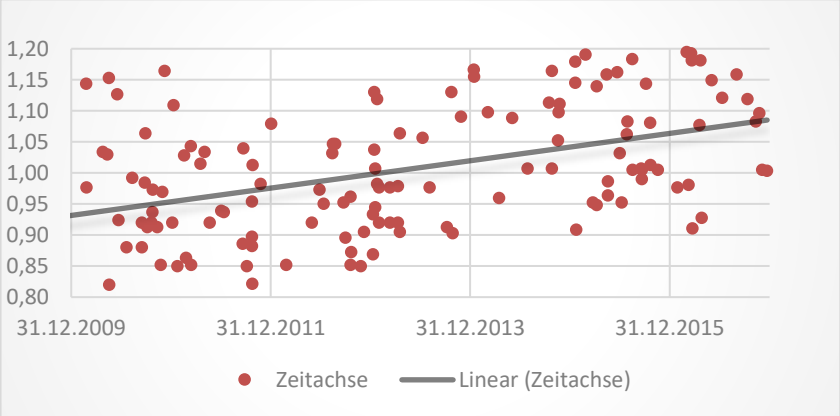


Korrelation 0,473

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,321	21,7%
nach HNF	0,298	20,2%
nach Aussttg.	0,385	26,1%
nach RND	0,473	32,1%
	1,476	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	5,51 €	21,7%	1,20 €
nach HNF	65 m²	5,34 €	20,2%	1,08 €
nach Aussttg.	2	5,77 €	26,1%	1,50 €
nach RND	35 Jahre	5,24 €	32,1%	1,68 €
Gewichtung des Sachwertfaktors				5,46 €

x Zeitanpassung	30.06.2016		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,07	5,87 €
angenommene Mietfläche	65 m²		
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz		5,87 €	381 €

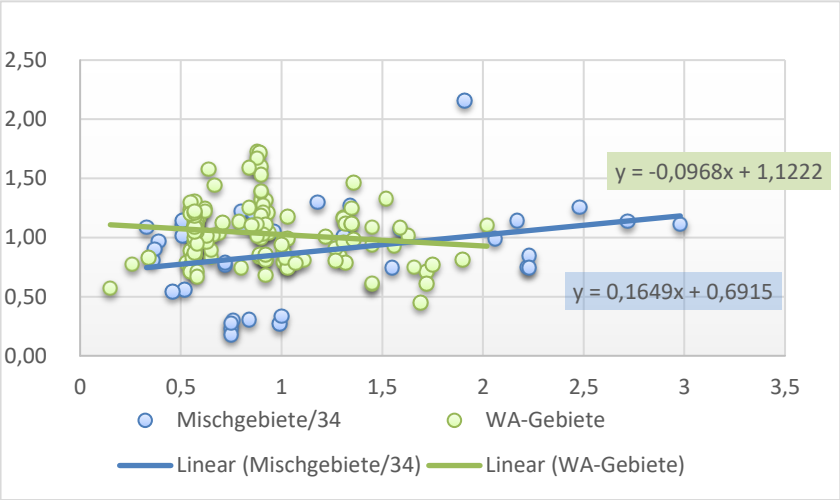
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,43	Miete je TG/Garage	28,39 €
		14,28 €	32,61 €
Stellplatz je Objekt	0,31	Miete je off. Stellplatz	14,48 €
		9,81 €	19,29 €

Bodenwerteinflüsse Eigentumswohnungen

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



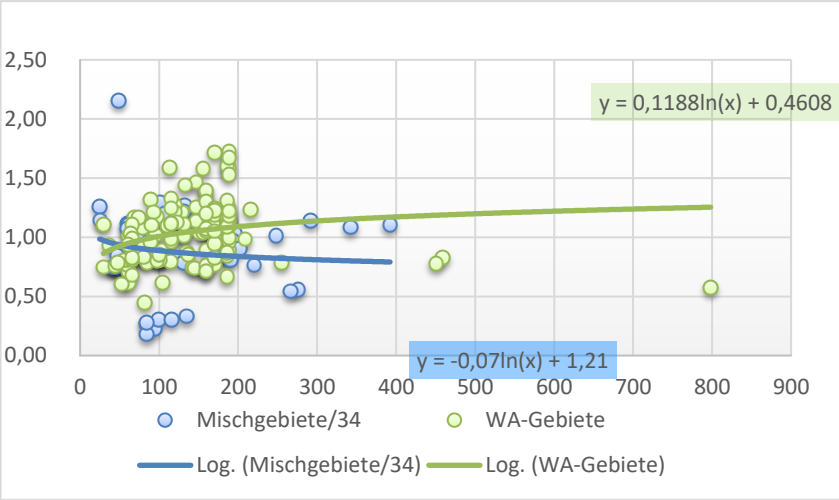
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	0,996
Mittel	0,97	1,000
Korrekturfaktor		0,996
Korrelation		0,024

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,725	0,10	1,112
0,40	0,757	0,20	1,103
0,60	0,790	0,30	1,093
0,80	0,823	0,40	1,083
1,00	0,856	0,50	1,074
1,20	0,889	0,60	1,064
1,40	0,922	0,70	1,054
1,60	0,955	0,80	1,045
1,80	0,988	0,90	1,035
2,00	1,021	1,00	1,025
2,20	1,054	1,10	1,016
R^2	0,309	R^2	-0,142

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	0,790
Mittel	139,91	0,864
Korrekturfaktor		0,915
Korrelation		0,0292

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,0000	20 m²	0,8167
40 m²	0,9514	40 m²	0,8990
60 m²	0,9230	60 m²	0,9472
80 m²	0,9028	80 m²	0,9814
100 m²	0,8872	100 m²	1,0079
150 m²	0,8588	150 m²	1,0561
200 m²	0,8386	200 m²	1,0902
400 m²	0,7900	400 m²	1,1726
600 m²	0,7616	600 m²	1,2208
800 m²	0,7414	800 m²	1,2549
1.000 m²	0,7258	1.000 m²	1,2814
R²	0,016	R²	0,057

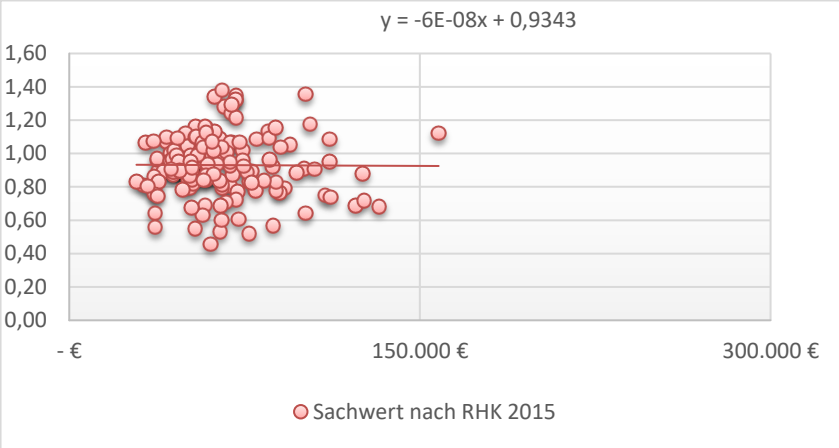
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,996	0,024	45,3%
nach Größe	0,915	0,029	54,7%
	0,952	0,053	100,0%
mittlerer Richtwert	**83 €**		
x Anpassung	0,952		
Vergleichswert	**79 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

7 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,965
100.000 €	0,887
150.000 €	0,809
200.000 €	0,731
250.000 €	0,652
300.000 €	0,574
350.000 €	0,496
400.000 €	0,418

Beispiel

	Fläche	*Wertzahl*
Objekt	**88000**	**0,905**
Mittel	71819,67439	0,931

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 30% 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 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

69 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

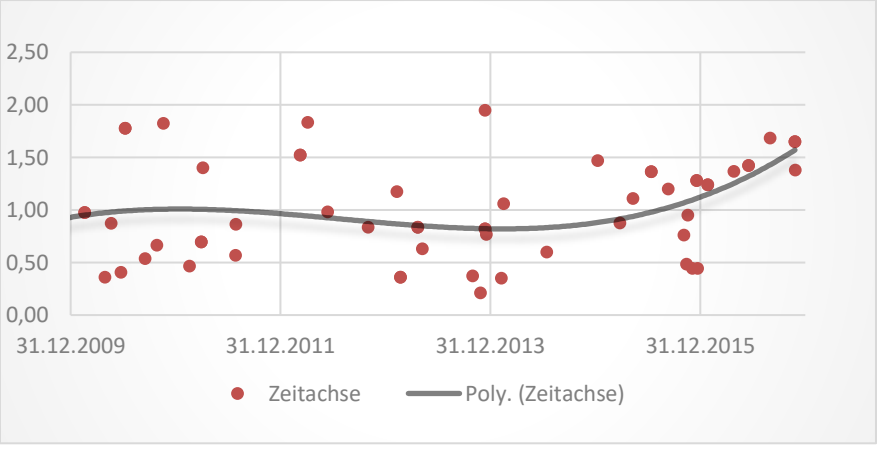
Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	63			33	25	5
qm-Preise	616 €	542 €	293 €	708 €	482 €	680 €
Minima	*131 €*			*219 €*	*131 €*	*274 €*
Maxima	*1.202 €*			*1.202 €*	*1.131 €*	*1.124 €*
Liegenschaftszinssätze	6,69%	6,47%	2,88%	6,18%	6,99%	8,55%
Minima	*1,38%*			*3,09%*	*1,38%*	*2,92%*
Maxima	*16,10%*			*9,08%*	*13,74%*	*16,10%*
Sachwertfaktoren	1,00	0,94	0,29	0,96	1,09	0,73
Minima	*0,54*			*0,77*	*0,58*	*0,54*
Maxima	*1,88*			*1,25*	*1,88*	*1,02*
weitere Mittelwerte						
Bodenwert	*78 €*	*77 €*	*38 €*	*81 €*	*76 €*	*75 €*
GFZ_Ist	*1,00*	*0,81*	*0,63*	*0,87*	*1,17*	*0,96*
HNF	*352 m²*	*313 m²*	*200 m²*	*335 m²*	*329 m²*	*586 m²*
Restnutzungsdauer	*27 Jahre*	*24 Jahre*	*16 Jahre*	*29 Jahre*	*23 Jahre*	*31 Jahre*
mittlere Miete	*4,47 €*	*4,56 €*	*0,87 €*	*4,84 €*	*3,96 €*	*4,50 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,83 €*	*1,07 €*		*0,35 €*	*0,30 €*	*0,34 €*
mittlere BWK-Kosten	*18,67%*	*23,44%*	*8,23%*	*7,27%*	*7,46%*	*7,58%*

Korrekturfaktoren für Typ

	MFH	WGH	GH
Vergleichswertfaktor	1,15	0,78	1,10
Liegenschaftszinssatz	0,92	1,04	1,28
Korrekturfaktor SW-Faktor	0,97	1,10	0,73

Zeitraum 01.04.2009 bis 25.11.2016 Tendenz zuletzt stark steigend

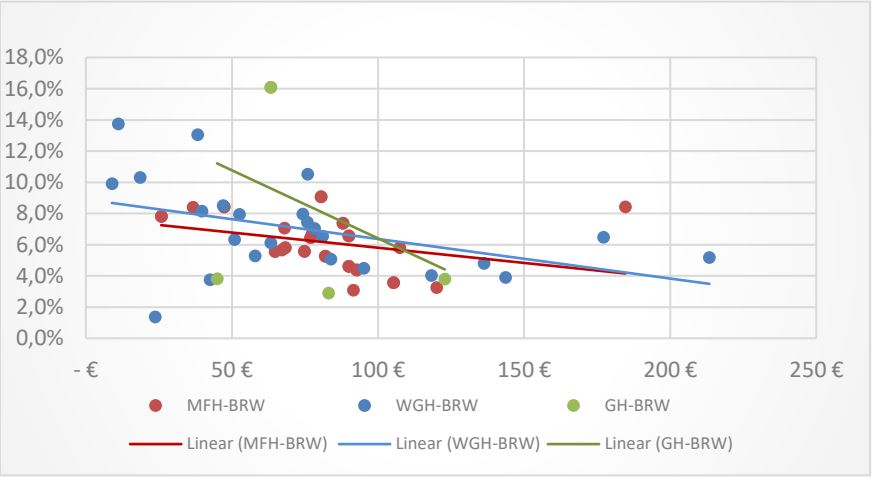


Analysen

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

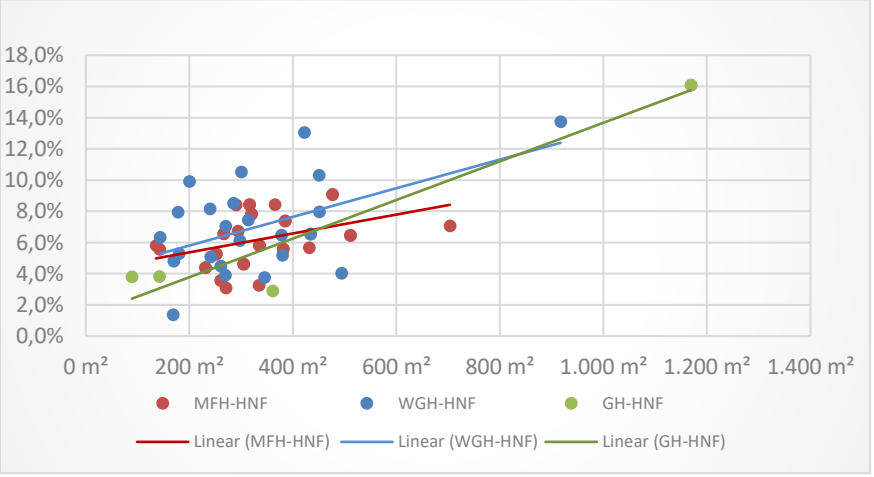
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



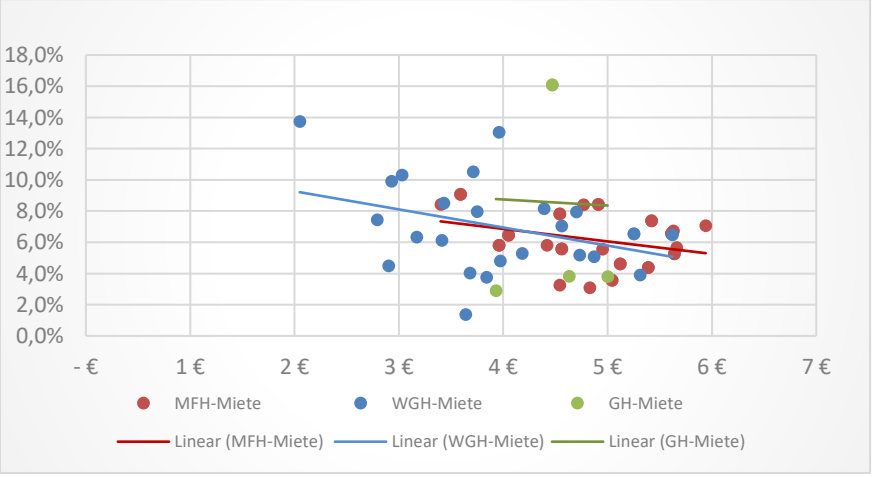
Korrelation MFH -0,327 WGH -0,438 GH -0,375

nach Hauptnutzfläche



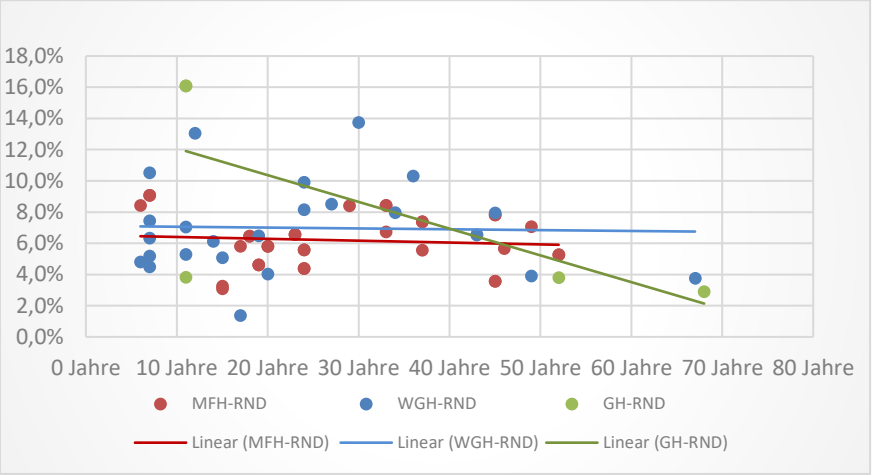
Korrelation MFH 0,397 WGH 0,506 GH 0,971

nach Mietniveau



Korrelation MFH -0,323 WGH -0,365 GH -0,022

nach Restnutzung



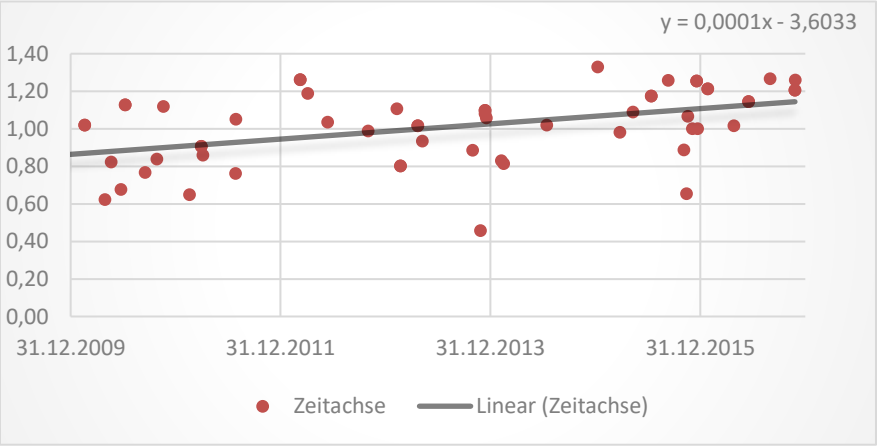
Korrelation

MFH -0,094 WGH -0,030 GH -0,681

Gewichtung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,327	0,438	0,375
nach HNF	0,397	0,506	0,971
nach Miete	0,323	0,365	0,022
nach RND	0,094	0,030	0,681
	1,142	**1,340**	**2,049**

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

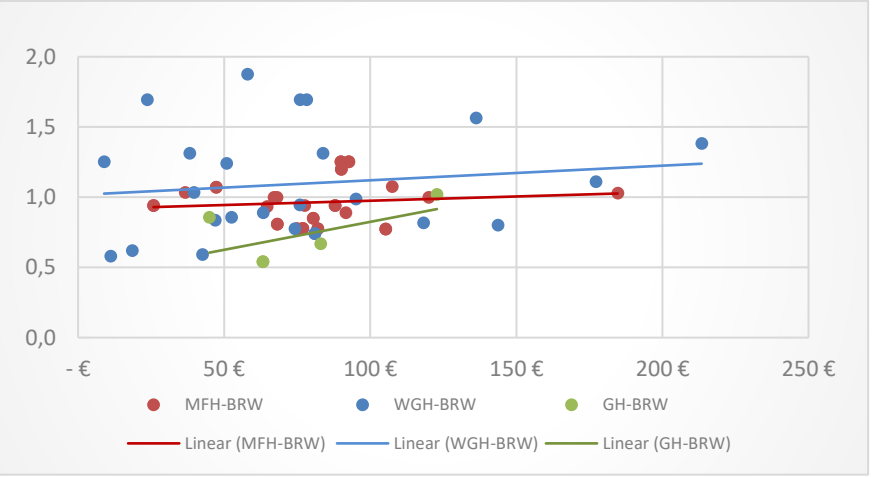
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	350 €	0,94%	0,327	29%	0,27%
Mietfläche	300 m²	5,97%	0,397	35%	2,08%
Mietniveau	8,00 €	3,65%	0,323	28%	1,03%
Restnutzung	30 Jahre	6,17%	0,094	8%	0,51%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			**1,142**	100%	3,89%

x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,069	4,16%

Index für	30.06.2010	0,884
	30.06.2011	0,925
	30.06.2012	0,965
	30.06.2013	1,006
	30.06.2014	1,046
	30.06.2015	1,087
	30.06.2016	1,128

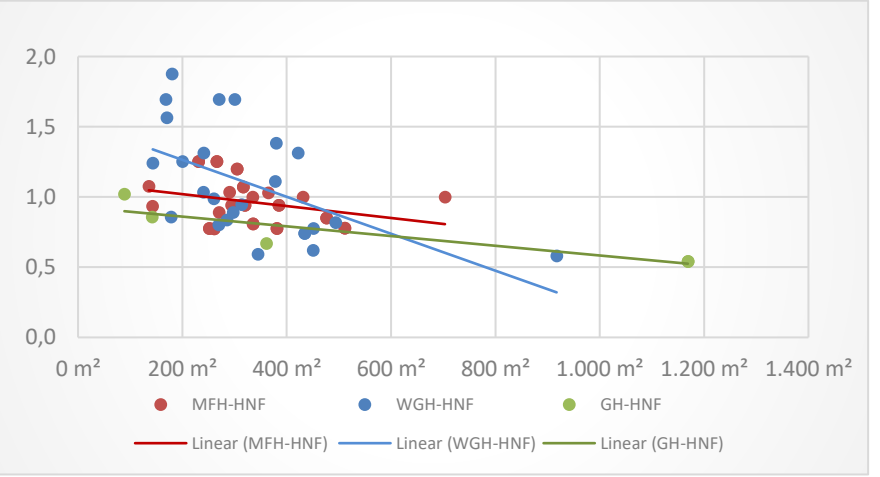
Sachwertfaktoren Renditeobjekte

nach Bodenrichtwerten



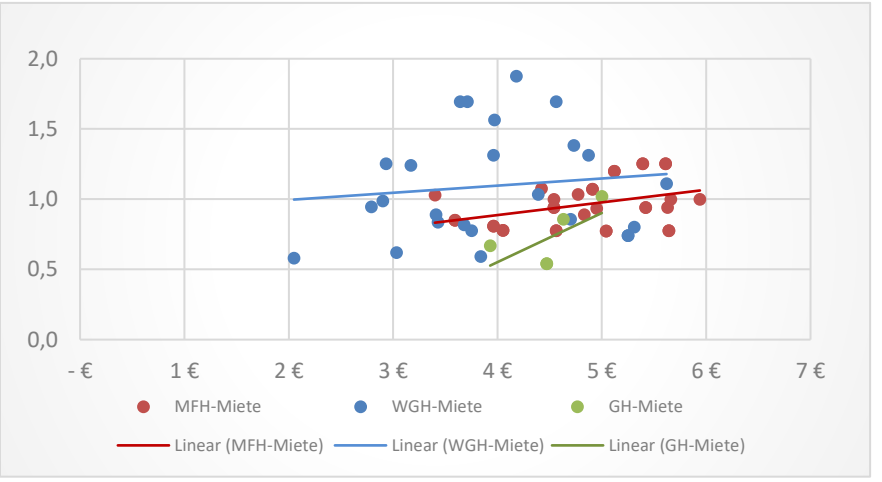
Korrelation	MFH	0,107	WGH	0,135	GH	0,566

nach Hauptnutzfläche



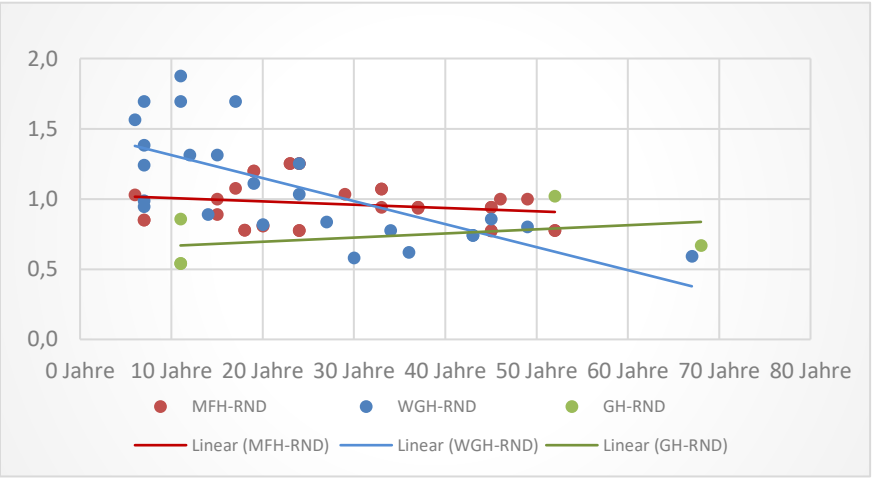
Korrelation	MFH	-0,290	WGH	-0,545	GH	-0,897

nach Mietniveau



Korrelation MFH 0,379 WGH 0,120 GH 0,644

nach Restnutzungsdauer

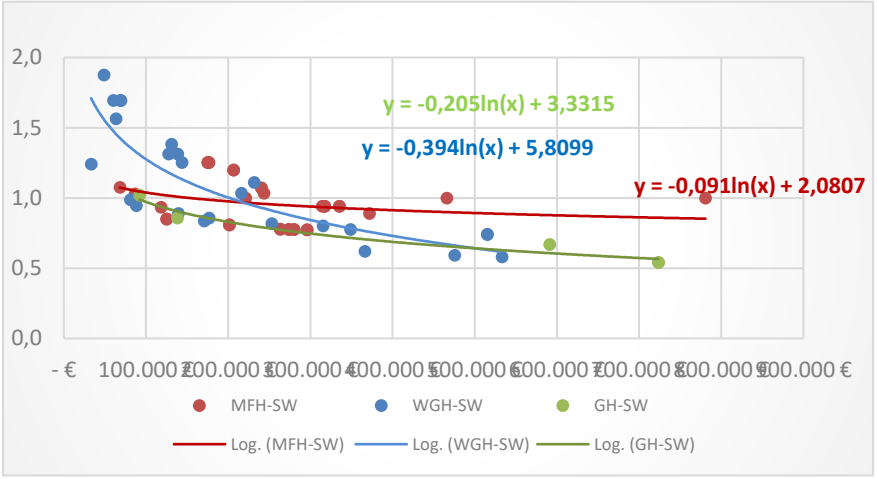


Korrelation MFH -0,194 WGH -0,694 GH 0,386

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,107	0,135	0,566
nach HNF	0,290	0,545	0,897
nach Miete	0,379	0,120	0,644
nach RND	0,194	0,694	0,386
	0,969	**1,494**	**2,493**

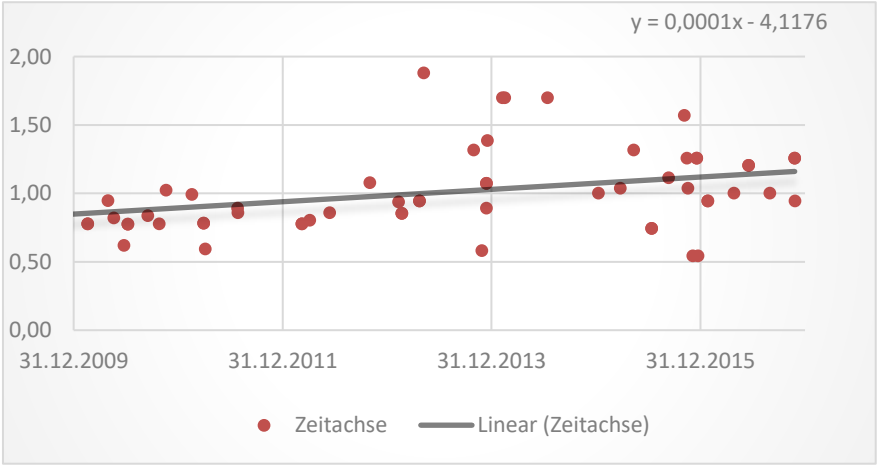
nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

MFH	-0,190	WGH	-0,776	GH	-0,970

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

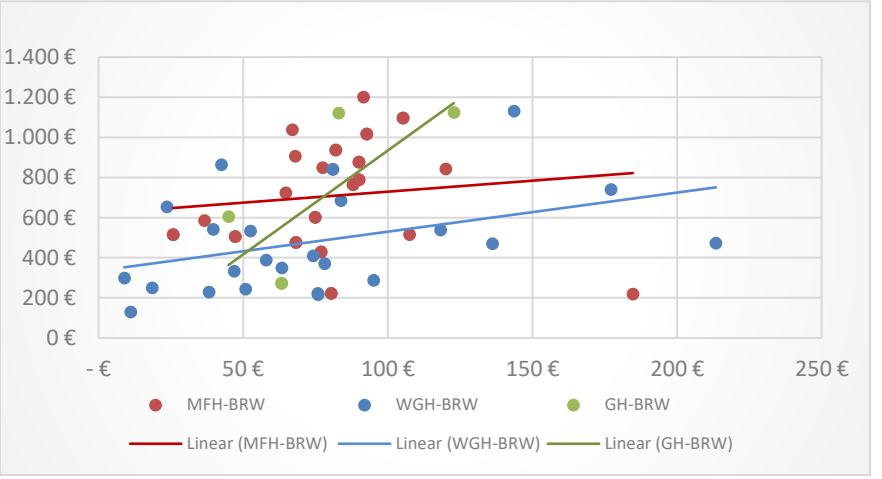
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	140 €	1,00	0,107	11%	0,11
Mietfläche	300 m²	0,98	0,290	30%	0,29
Mietniveau	6,00 €	1,07	0,379	39%	0,42
Restnutzung	30 Jahre	0,96	0,194	20%	0,19
Gewichtung des Sachwertfaktors			**0,969**	100%	1,01

x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,08	1,088
angenommener Sachwert		350.000 €		
errechneter Verkehrswert			1,088	380.923 €

Index für	30.06.2010	0,871
	30.06.2011	0,916
	30.06.2012	0,961
	30.06.2013	1,006
	30.06.2014	1,052
	30.06.2015	1,097
	30.06.2016	1,142

Vergleichswertbildung Renditeobjekte

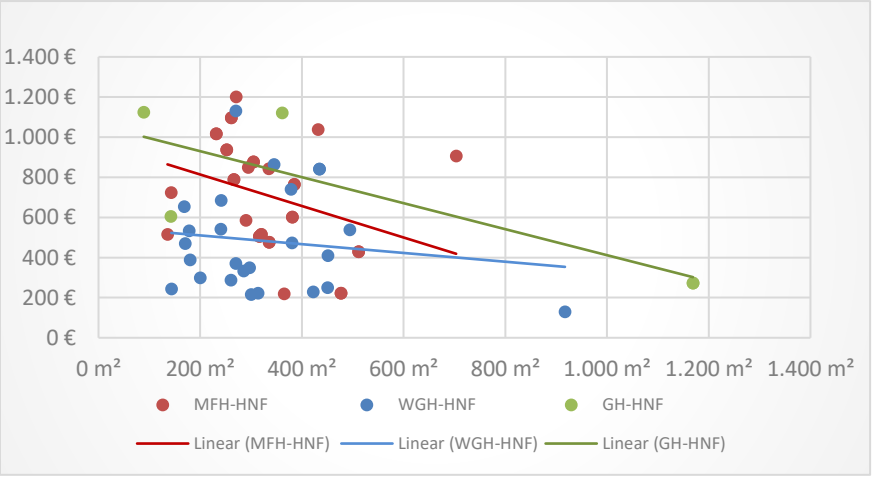
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	0,117	WGH	0,387	GH	0,721

nach Hauptnutzfläche



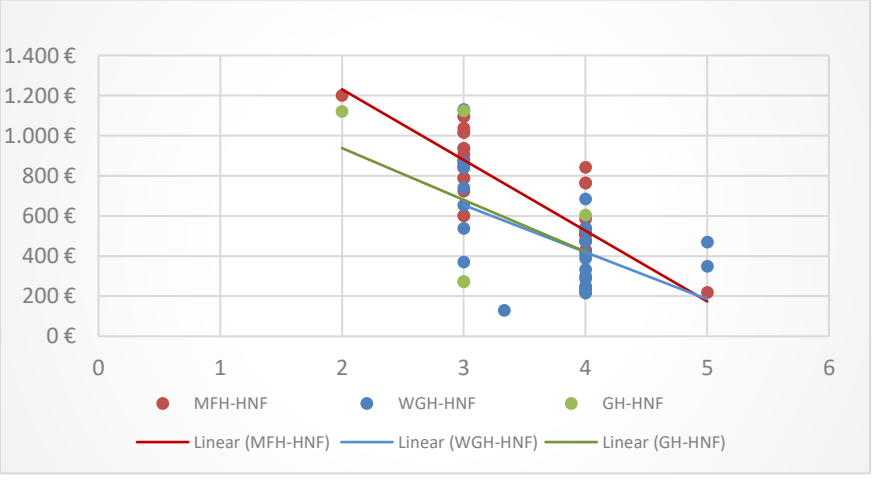
Korrelation

MFH	-0,327	WGH	-0,138	GH	-0,823

nach Ausstattung

nach Schulnoten

1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)

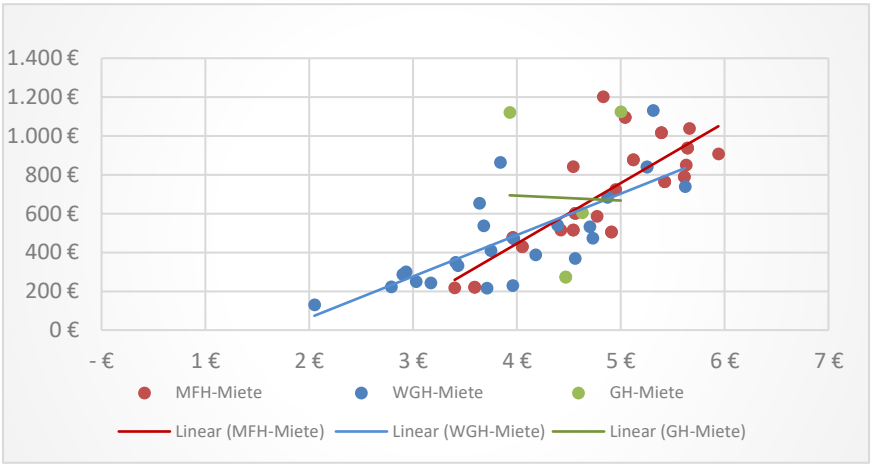


Korrelation

MFH	-0,327	WGH	-0,138	GH	-0,823

Vergleichswerte Rendite

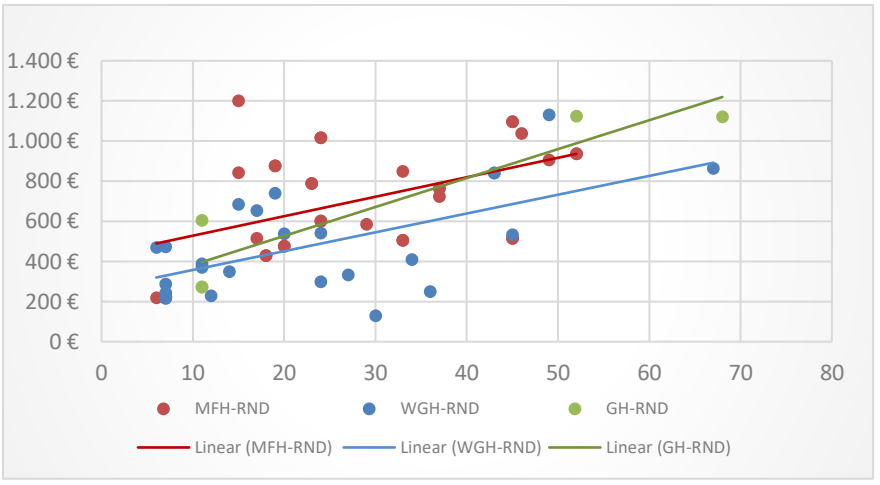
nach Mietniveau



Korrelation MFH 0,797 WGH 0,768 GH -0,023

---

nach Restnutzungsdauer



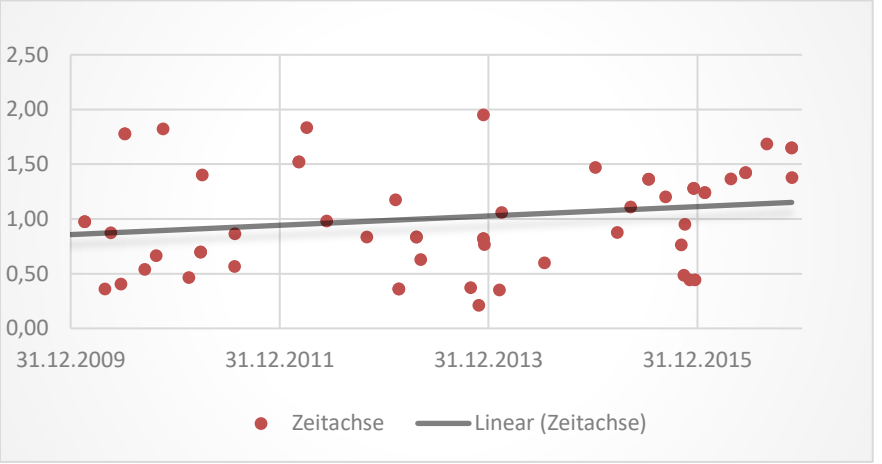
Korrelation MFH 0,487 WGH 0,606 GH 0,927

Gewichtung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,117	0,387	0,721
nach HNF	0,327	0,138	0,823
nach Aussttg.	0,327	0,138	0,823
nach Miete	0,797	0,768	0,023
nach RND	0,487	0,606	0,927
	2,055	2,038	3,317

Vergleichswerte Rendite

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	140 €	751 €	0,117	5,7%	42,8
nach HNF	300 m²	639 €	0,327	15,9%	101,8
nach Aussttg.	3	785 €	0,327	15,9%	124,8
nach Miete	6,00 €	1.003 €	0,797	38,8%	389,0
nach RND	30 Jahre	655 €	0,487	23,7%	155,2
Gewichtung des Vergleichswerts			2,055	100,0%	814 €

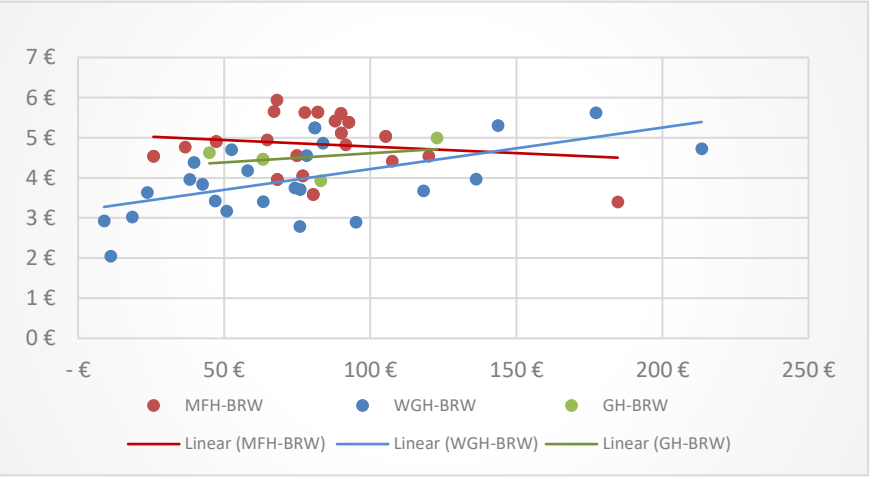
x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,07	872 €
angenommene Mietfläche		300 m²		
errechneter Verkehrswert			872 €	261.618 €

Index für	30.06.2010	0,878
	30.06.2011	0,921
	30.06.2012	0,964
	30.06.2013	1,006
	30.06.2014	1,049
	30.06.2015	1,091
	30.06.2016	1,134

Mietwertbildung Renditeobjekte

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

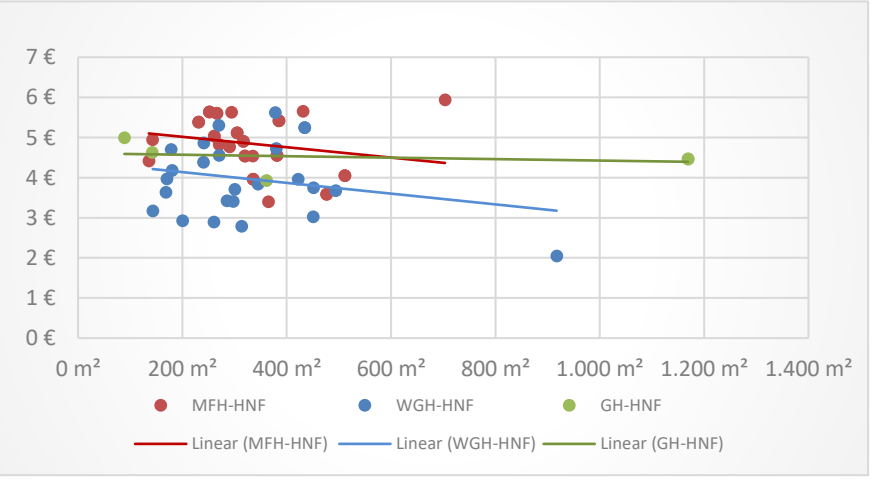
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH -0,136 WGH 0,569 GH 0,352

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



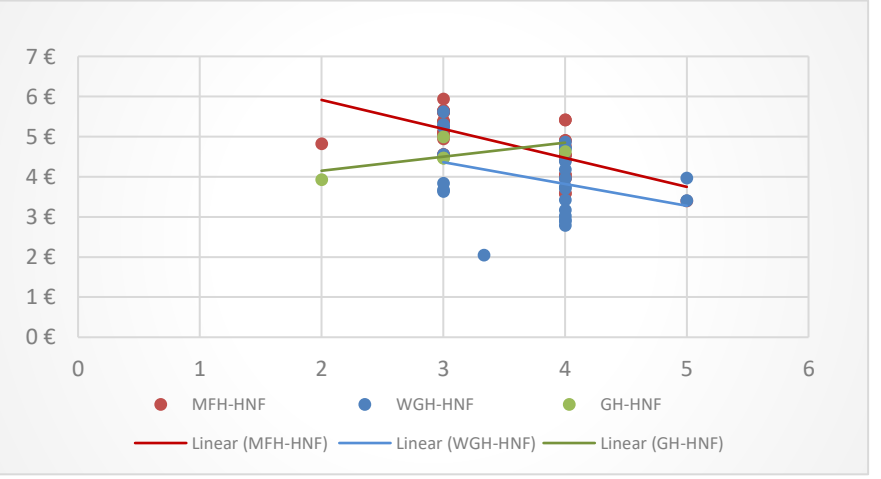
Korrelation

MFH -0,211 WGH -0,235 GH -0,255

nach Ausstattung

nach Schulnoten

1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)

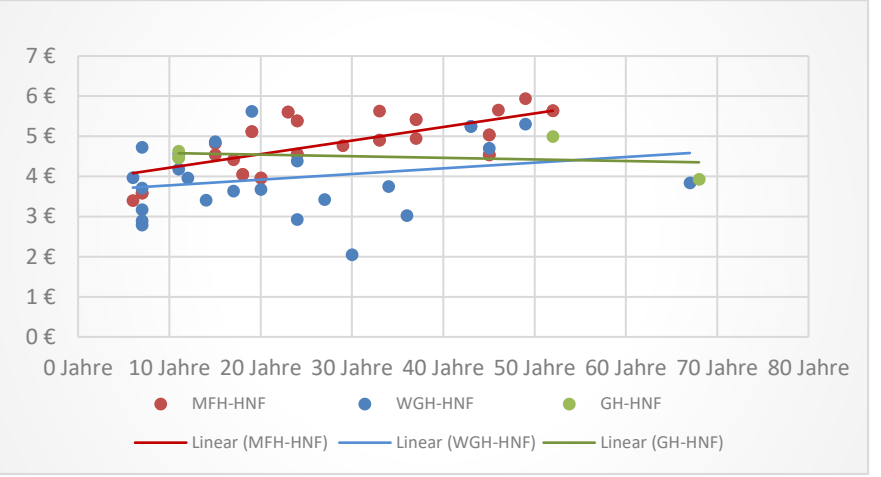


Korrelation

MFH -0,211 WGH -0,235 GH -0,255

Mietwerte Rendite

nach Restnutzungsdauer



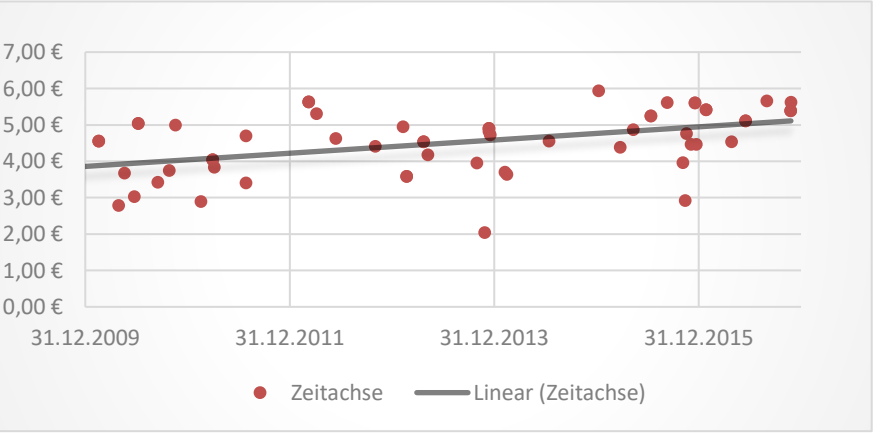
Korrelation

MFH	0,663	WGH	0,253	GH	-0,284

Gewichtung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,136	0,569	0,352
nach HNF	0,211	0,235	0,255
nach Aussttg.	0,211	0,235	0,255
nach RND	0,663	0,253	0,284
	1,222	1,293	1,146

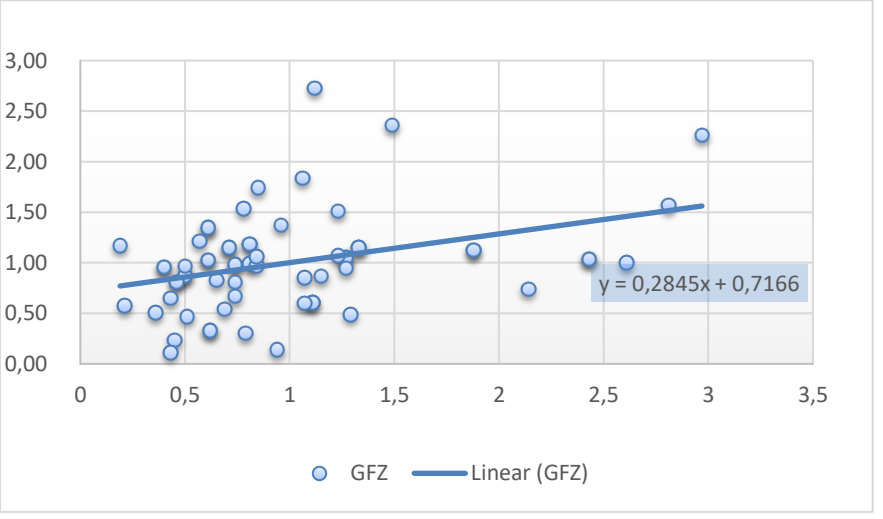
zeitliche Entwicklung



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 (alle Objekte)



GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist

GFZ	URK
0,50	0,859
1,00	1,001
1,50	1,143
2,00	1,286
2,50	1,428
3,00	1,570
3,50	1,712
4,00	1,855
R^2	0,365

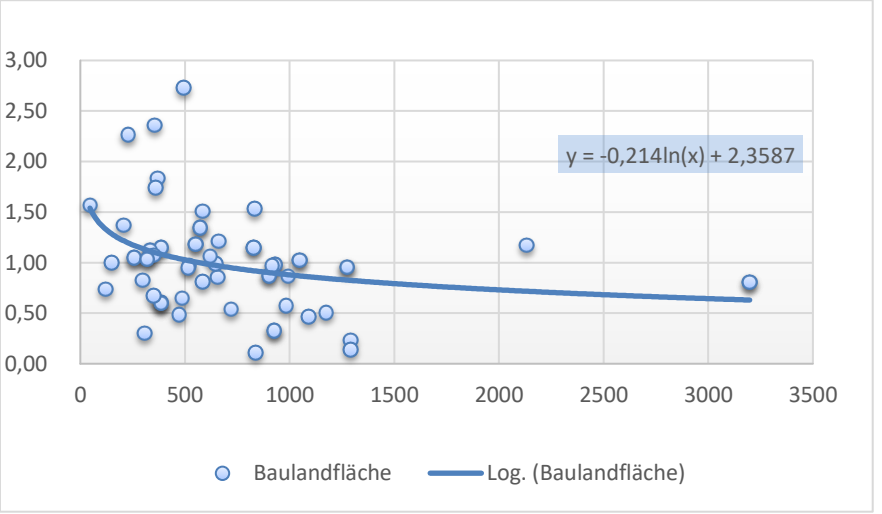
Korrelation

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,800	#BEZUG!
Mittel	0,996	#BEZUG!
Korrekturfaktor		#BEZUG!
Korrelation		0,365

Ergebnis

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
250 m²	1,177
500 m²	1,029
1.000 m²	0,880
1.500 m²	0,794
2.000 m²	0,732
3.000 m²	0,645
6.000 m²	0,497
R²	0,100

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	800 m²	0,928
Mittel	728 m²	0,948
Korrekturfaktor		0,979
Korrelation		0,1003

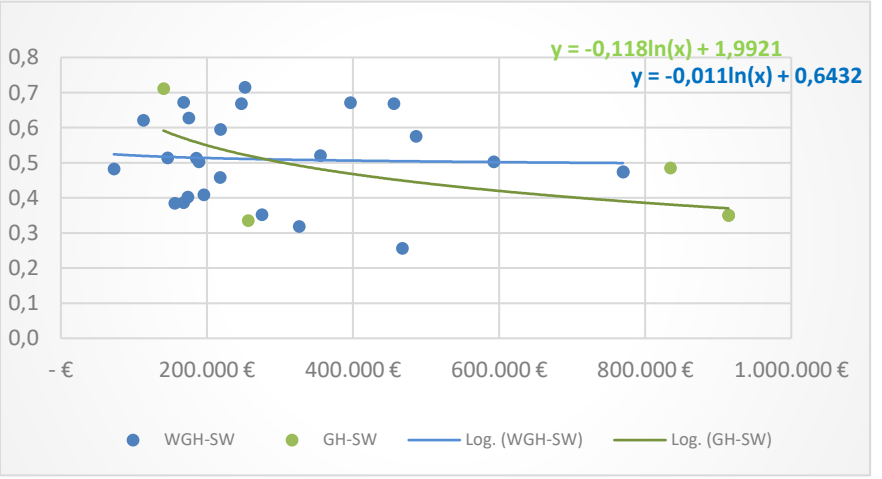
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	#BEZUG!	0,365	78,5%
nach Größe	0,979	0,100	21,5%
	#BEZUG!	0,466	100,0%

Richtwertausweis	**78 €**
x Anpassung	#BEZUG!
Vergleichswert	**#BEZUG!**

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

8 Teilemarkt Renditeobjekte
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer



Sachwert $_{WGH}$	Wertzahl $_{WGH}$
100.000 €	0,517
200.000 €	0,509
300.000 €	0,504
400.000 €	0,501
500.000 €	0,499
750.000 €	0,494
1.000.000 €	0,491
1.250.000 €	0,489
1.500.000 €	0,487
R^2	0,005

Sachwert $_{GH}$	Wertzahl $_{GH}$
100.000 €	0,634
200.000 €	0,552
300.000 €	0,504
500.000 €	0,444
750.000 €	0,396
1.000.000 €	0,362
2.000.000 €	0,280
3.000.000 €	0,232
4.000.000 €	0,198
R^2	0,252

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 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

13 Vergleichsgrundstücke

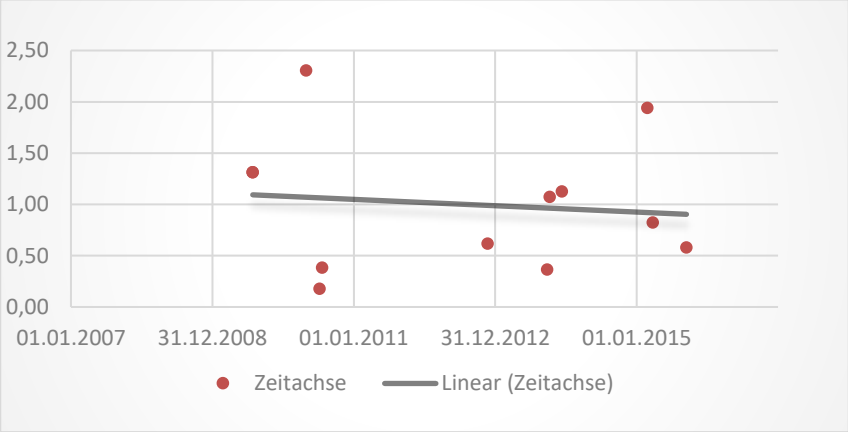
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	265 €	250 €	172 €
Minima	*46 €*		
Maxima	*610 €*		
Liegenschaftszinssätze	9,56%	7,65%	4,83%
Minima	*3,81%*		
Maxima	*19,43%*		
Sachwertfaktoren	0,60	0,57	0,13
Minima	*0,34*		
Maxima	*0,81*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*62 €*	*56 €*	*39 €*
GFZ_Ist	*0,40*	*0,25*	*0,27*
HNF	*984 m²*	*793 m²*	*874 m²*
Restnutzungsdauer	*15 Jahre*	*10 Jahre*	*13 Jahre*
mittlere Miete	*2,68 €*	*2,71 €*	*0,97 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,55 €*	*0,65 €*	
mittlere BWK-Kosten	*20,49%*	*23,93%*	*8,02%*

Zeitraum 28.07.2009 bis 15.09.2015 Tendenz leicht sinkend

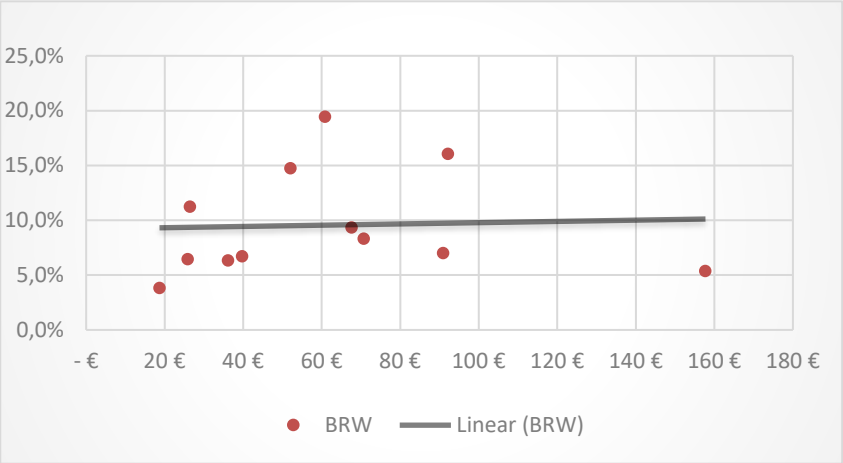


Analysen

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

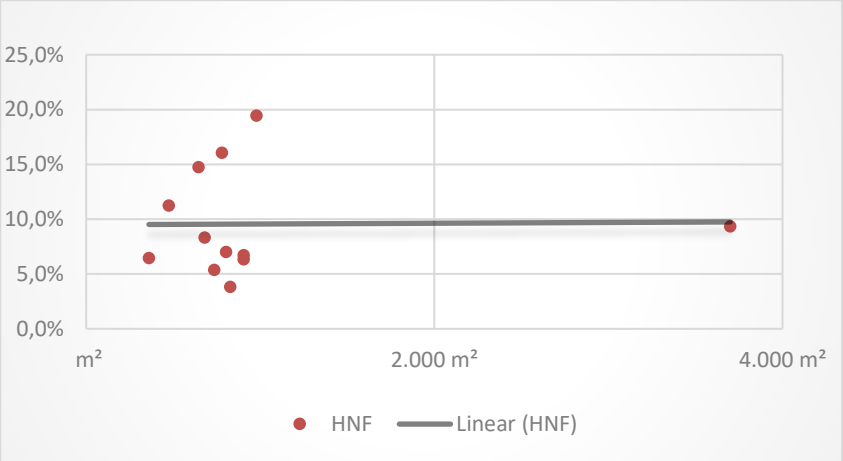
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



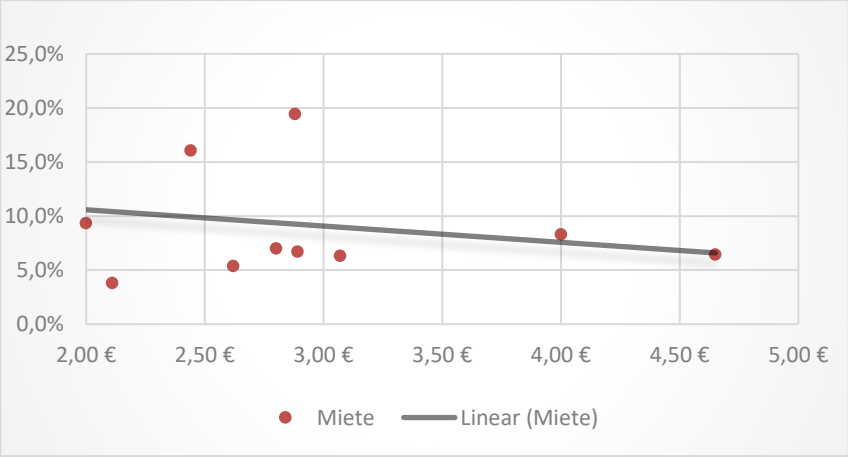
Korrelation 0,046

nach Hauptnutzfläche



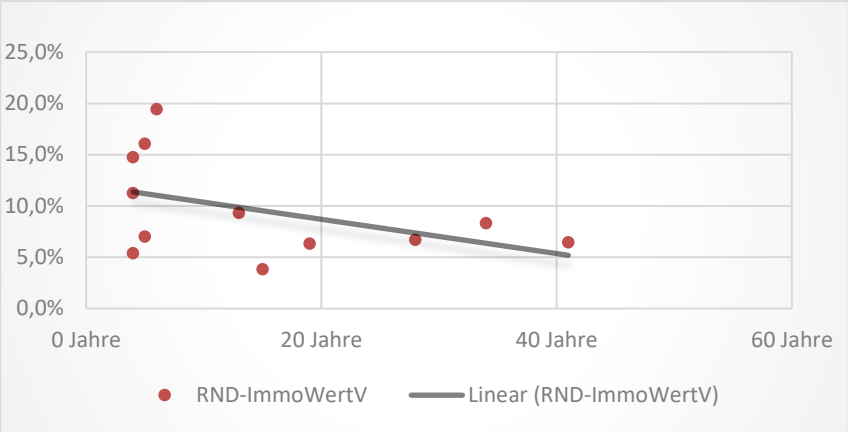
Korrelation 0,013

nach Mietniveau



Korrelation -0,304

nach Restnutzung



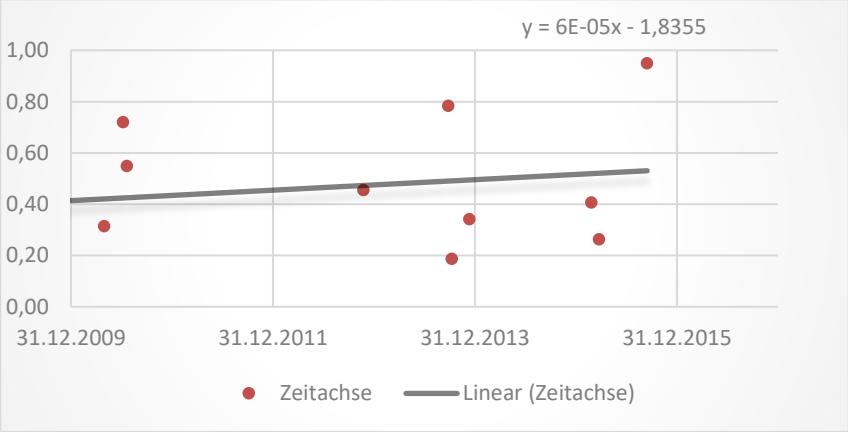
Korrelation

-0,450

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,046	6%
nach HNF	0,013	2%
nach Miete	0,304	37%
nach RND	0,450	55%
	0,813	100%

zeitliche Entwicklung

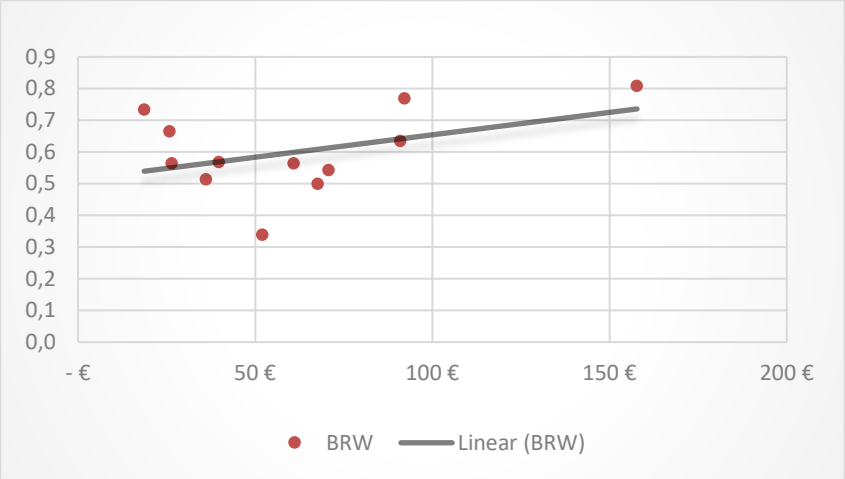


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	9,38%	6%	0,53%
Mietfläche	600 m²	9,53%	2%	0,15%
Mietniveau	2,80 €	9,37%	37%	3,50%
Restnutzung	30 Jahre	7,03%	55%	3,90%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				8,08%
x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			0,52	4,18%

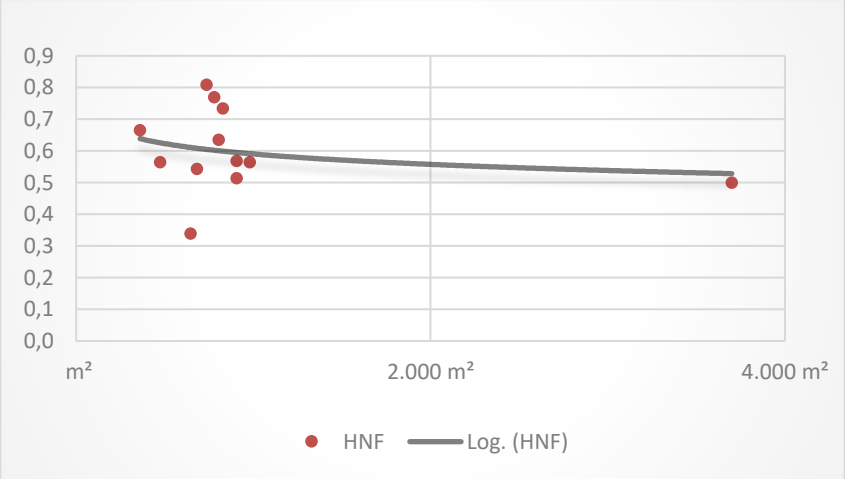
Sachwertfaktoren Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten



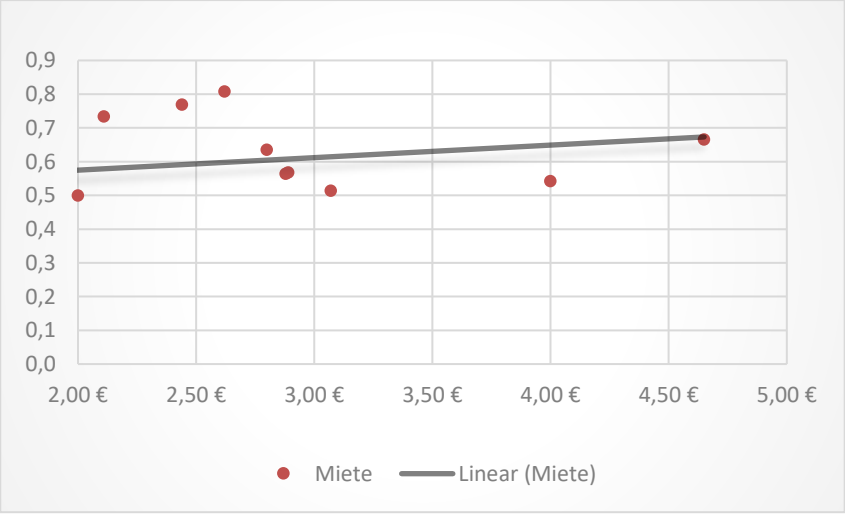
Korrelation 0,422

nach Hauptnutzfläche



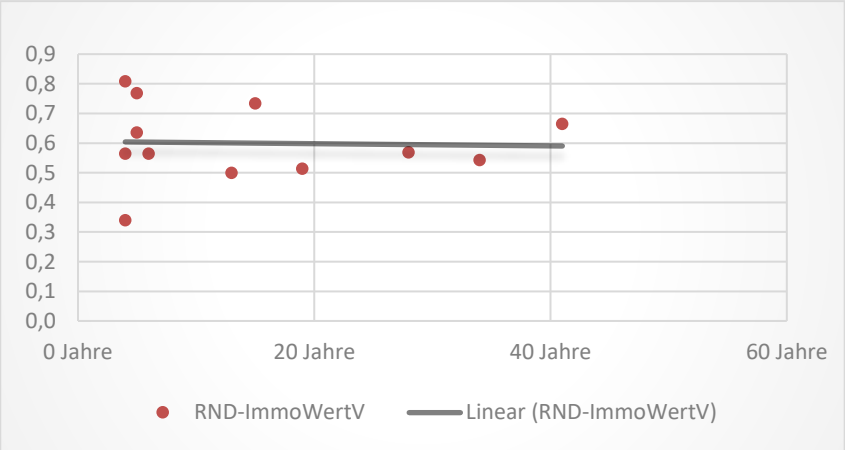
Korrelation -0,234

nach Mietniveau



Korrelation 0,277

nach Restnutzungsdauer

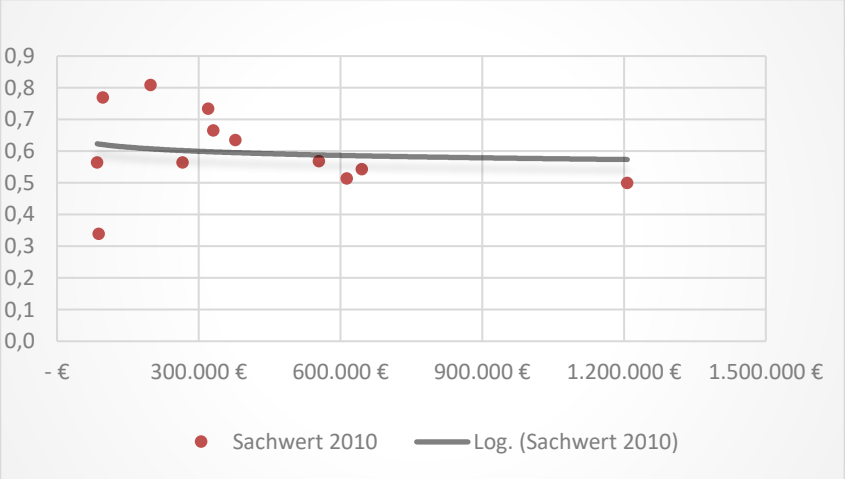


Korrelation -0,037

Gewichtete Marktanpassung

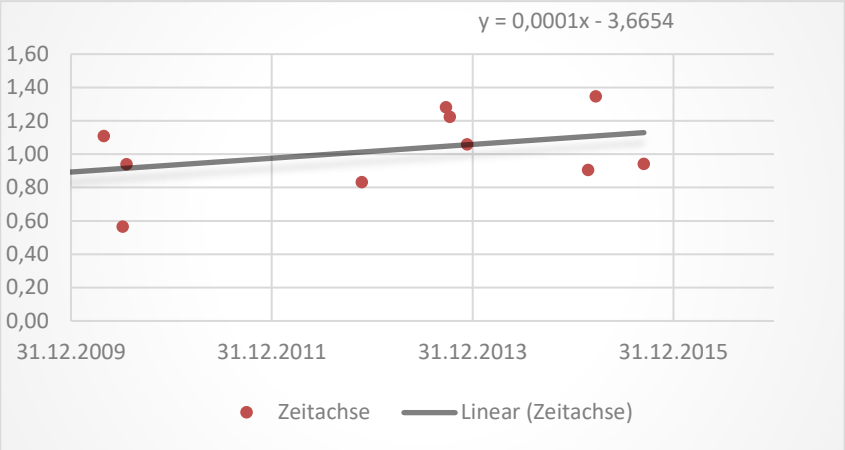
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,422	43,5%
nach HNF	0,234	24,1%
n. Mietniveau	0,277	28,5%
nach RND	0,037	3,8%
	0,970	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,282

zeitliche Entwicklung



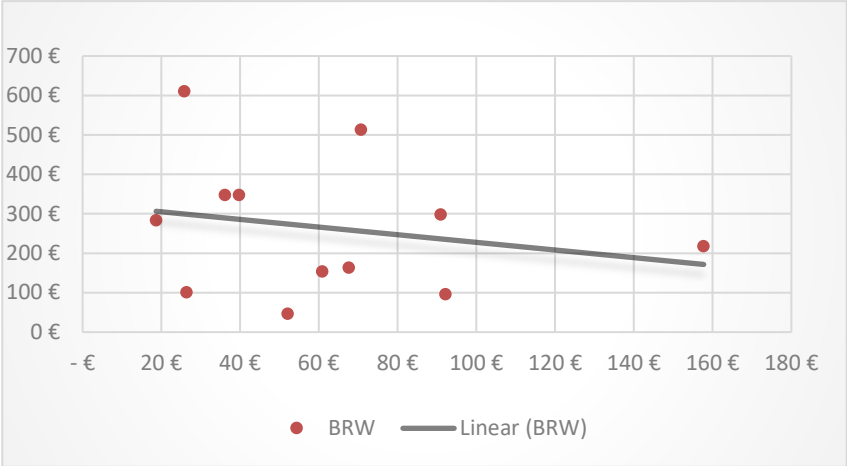
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,56	44%	0,242
Mietfläche	600 m²	0,61	24%	0,148
Mietniveau	2,80 €	0,60	29%	0,172
Restnutzung	30 Jahre	0,59	4%	0,023
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,585

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,10	0,644
angenommener Sachwert	400.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,644	257.744 €

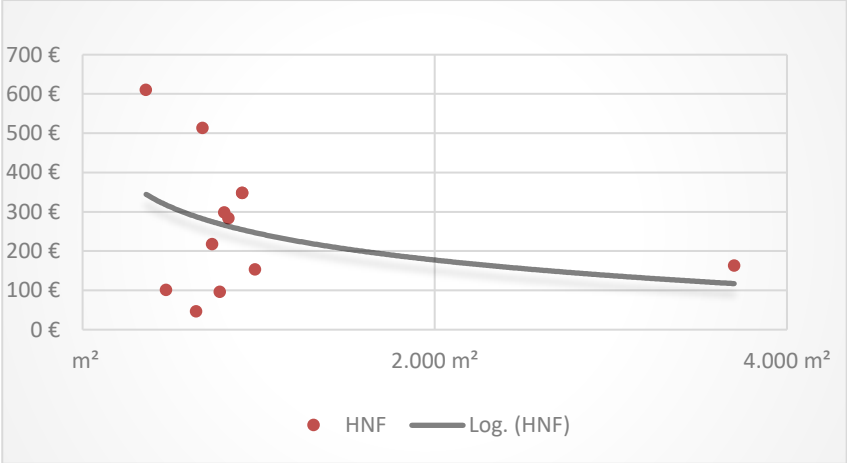
Vergleichswertbildung Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten



Korrelation -0,220

nach Hauptnutzfläche

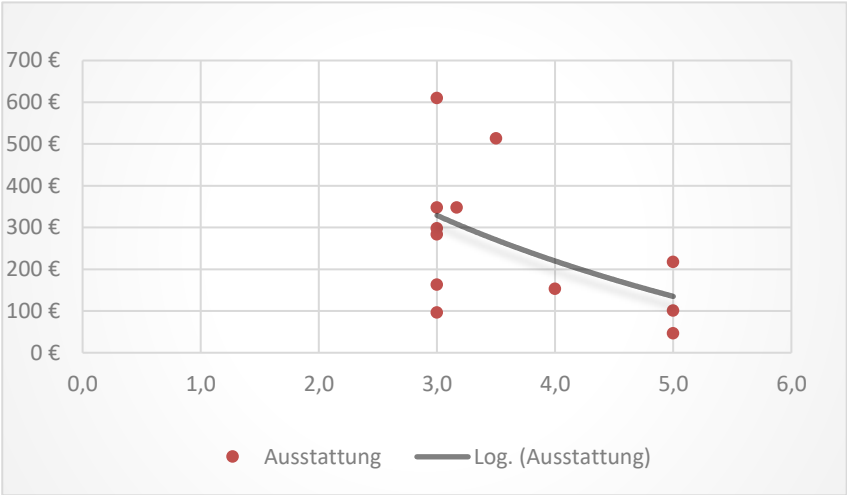


Korrelation -0,233

nach Ausstattung

nach Schulnoten

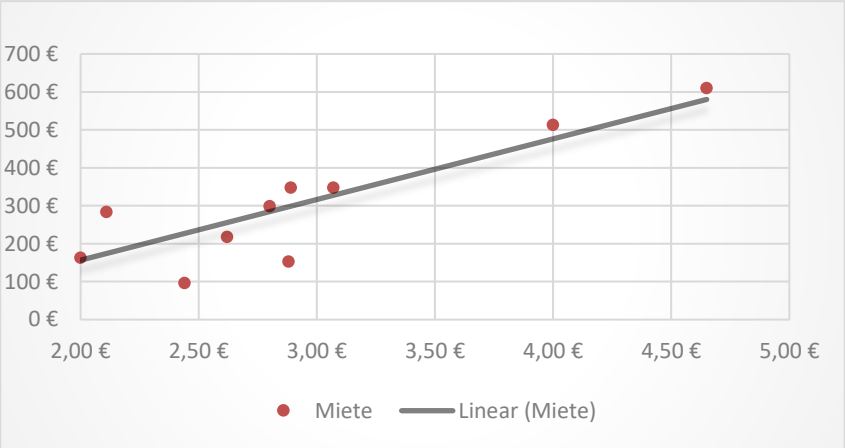
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,505

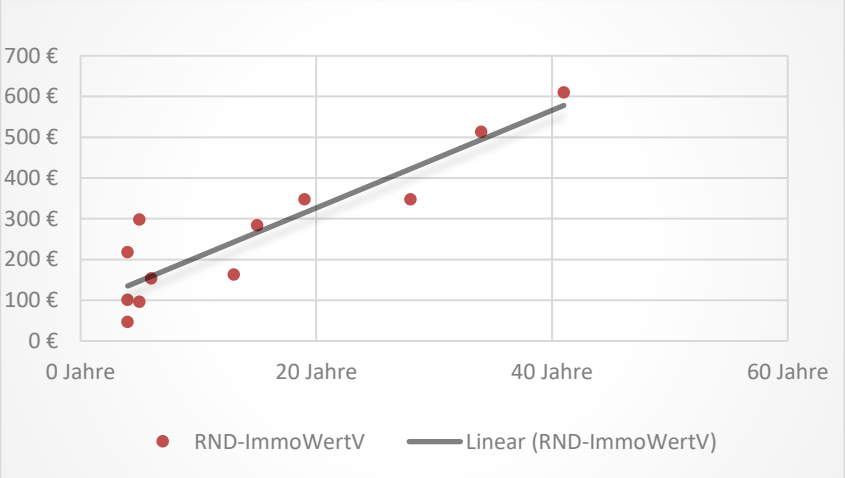
Vergleichswerte Gewerbe

nach Mietniveau



Korrelation 0,907

nach Restnutzungsdauer

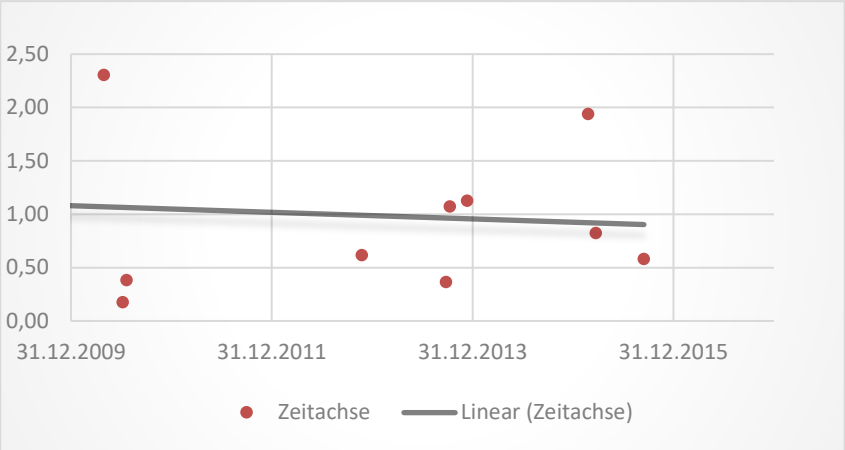


Korrelation 0,910

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,220	7,9%
nach HNF	0,233	8,4%
nach Aussttg.	0,505	18,2%
nach Miete	0,907	32,7%
nach RND	0,910	32,8%
	2,775	100,0%

zeitliche Entwicklung



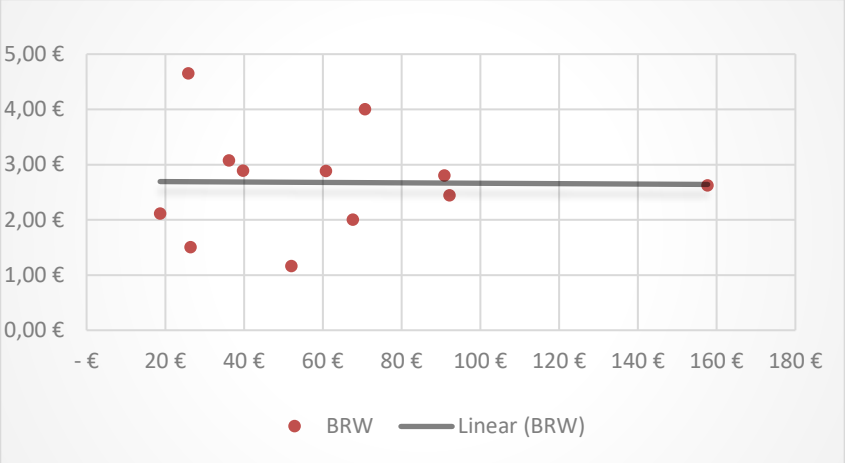
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	295 €	7,9%	23,4
nach HNF	600 m²	282 €	8,4%	23,7
nach Aussttg.	3	328 €	18,2%	59,7
nach Miete	2,80 €	284 €	32,7%	92,9
nach RND	30 Jahre	446 €	32,8%	146,3
Gewichtung des Sachwertfaktors				346 €
x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			0,92	320 €
angenommener Sachwert		600 m²		
errechneter Verkehrswert			320 €	191.871 €

Mietwertbildung Gewerbeobjekte

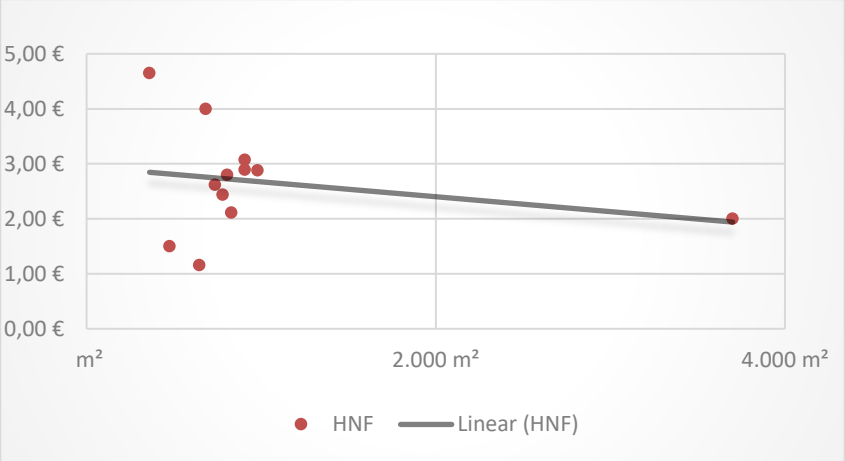
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation -0,015

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche

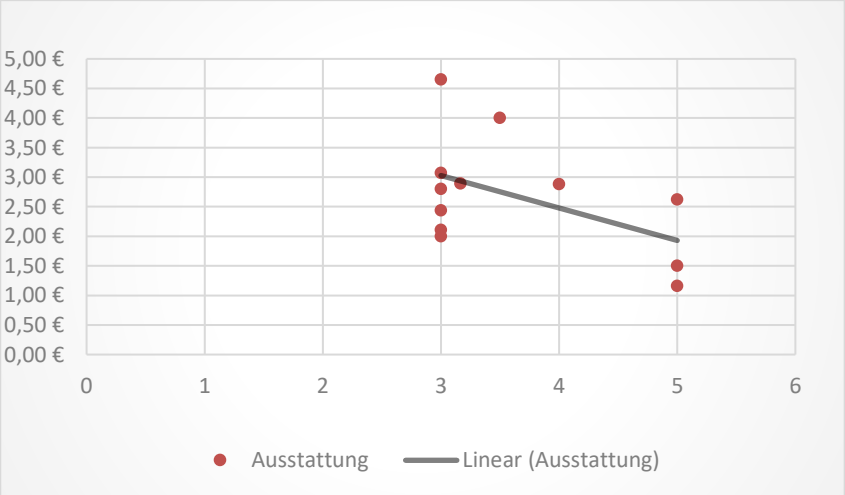


Korrelation -0,243

nach Ausstattung

nach Schulnoten

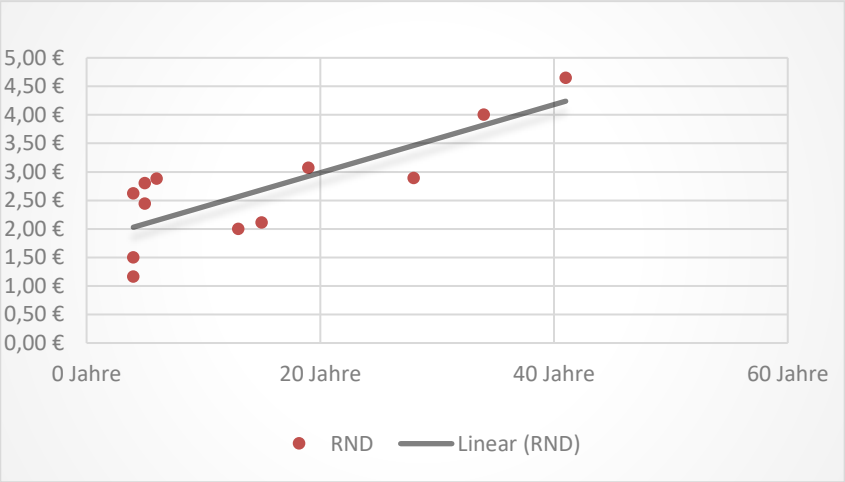
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,492

Mietwerte Gewerbe

nach Restnutzungsdauer

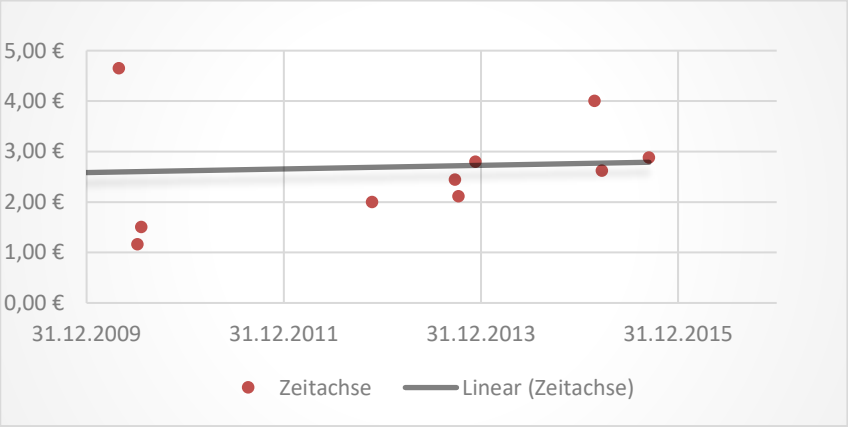


Korrelation 0,800

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,015	1,0%
nach HNF	0,243	15,7%
nach Aussttg.	0,492	31,7%
nach RND	0,800	51,6%
	1,550	100,0%

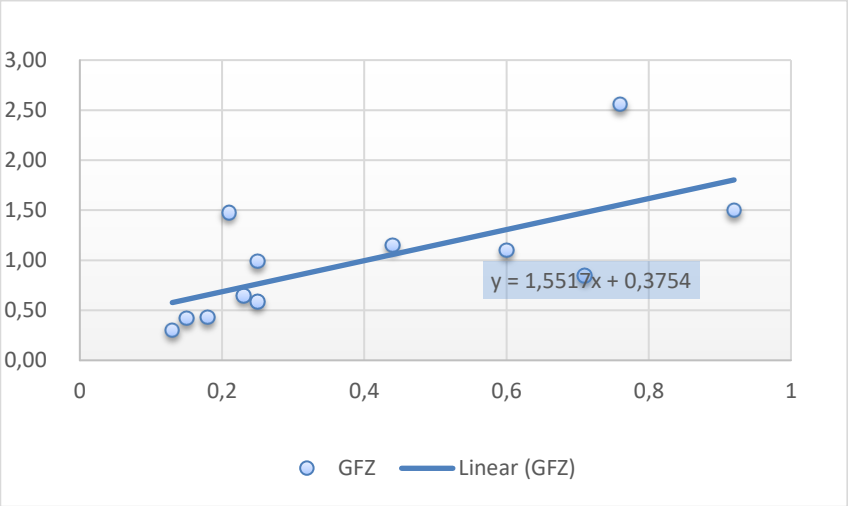
zeitliche Entwicklung



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

GFZ	URK
0,20	0,686
0,40	0,996
0,60	1,306
0,80	1,617
1,00	1,927

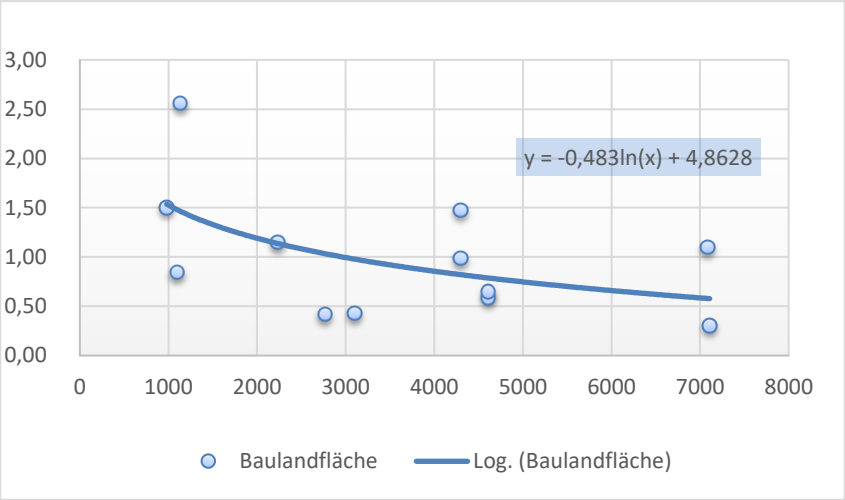
Korrelation

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,50	1,151
Mittel	0,40	1,000
Korrekturfaktor		1,151
Korrelation		0,674

Ergebnis

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
500 m²	1,861
1.000 m²	1,526
2.000 m²	1,192
4.000 m²	0,857
8.000 m²	0,522
15.000 m²	0,218
30.000 m²	-0,116

Beispiel

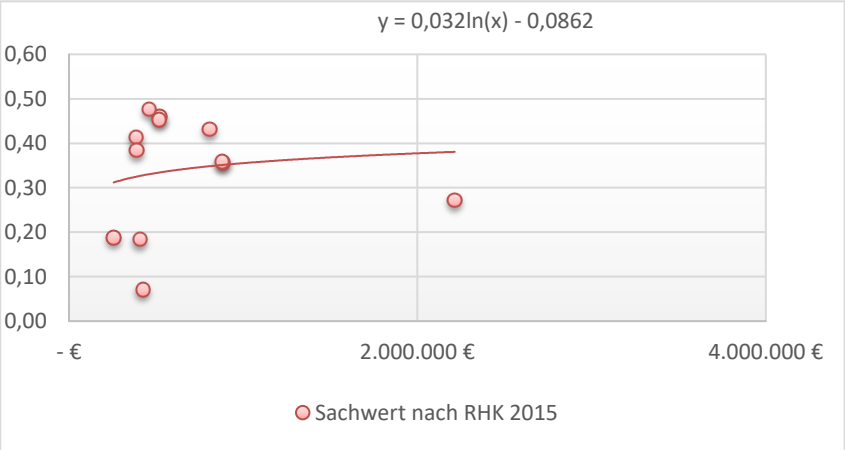
	Fläche	*URK*
Objekt	5.000 m²	0,749
Mittel	3.610 m²	0,906
Korrekturfaktor		0,826
Korrelation		-0,4521

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,151	0,674	70,2%
nach Größe	0,826	0,287	29,8%
	1,054	0,960	100,0%
Richtwertausweis	**62 €**		
x Anpassung	1,054		
Vergleichswert	**65 €**		

9 Teilemarkt Gewerbegrundstücke
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

125.000 €	0,289
250.000 €	0,312
500.000 €	0,334
1.000.000 €	0,356
2.000.000 €	0,378
4.000.000 €	0,400
6.000.000 €	0,413

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	375000	0,325
Mittel	679701,745	0,344
Korrekturfaktor		0,945
Korrelation		0,015

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

34 Vergleichsgrundstücke

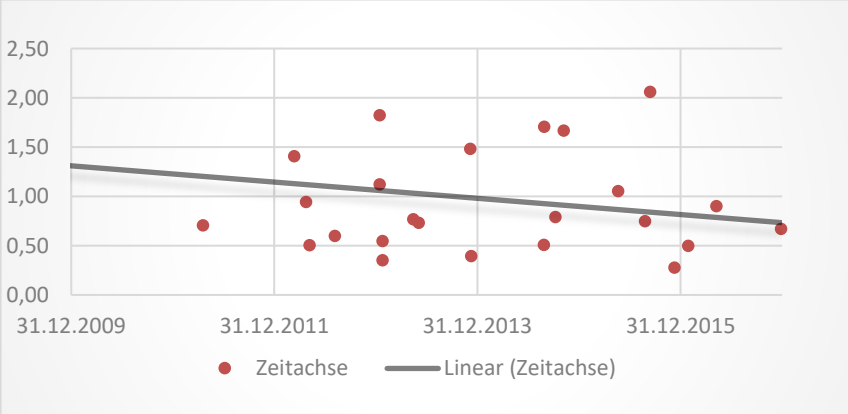
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	278 €	216 €	154 €
Minima	*77 €*		
Maxima	*573 €*		
Liegenschaftszinssätze	2,91%	2,57%	1,81%
Minima	*0,90%*		
Maxima	*7,88%*		
Marktanpassungen	-21,53%	-22,54%	17,94%
Minima	*-61,72%*		
Maxima	*17,60%*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*66 €*	*68 €*	*32 €*
GFZ_Ist	*0,55*	*0,45*	*0,38*
HNF	*398 m²*	*393 m²*	*158 m²*
Restnutzungsdauer	*10 Jahre*	*6 Jahre*	*9 Jahre*
mittlere Miete	*2,04 €*	*1,96 €*	*0,49 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,46 €*	*0,53 €*	
mittlere BWK-Kosten	*22,59%*	*26,99%*	*8,95%*

Zeitraum: 12.06.2009 bis 28.12.2016 Tendenz stetig sinkend

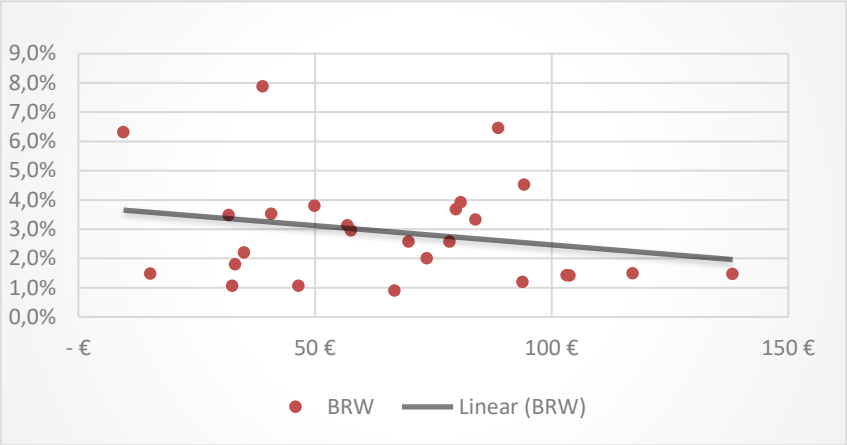


Analysen

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

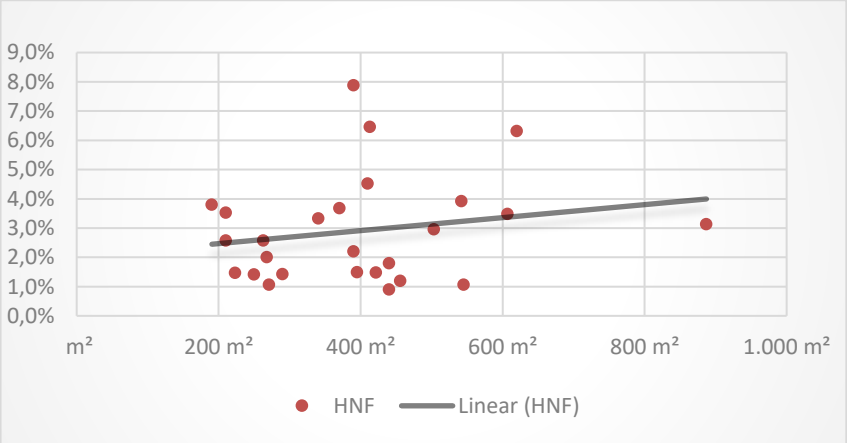
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



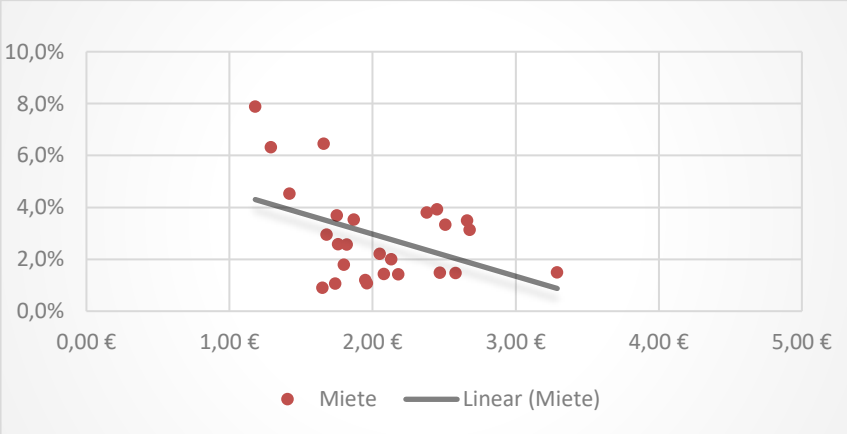
Korrelation -0,234

nach Hauptnutzfläche



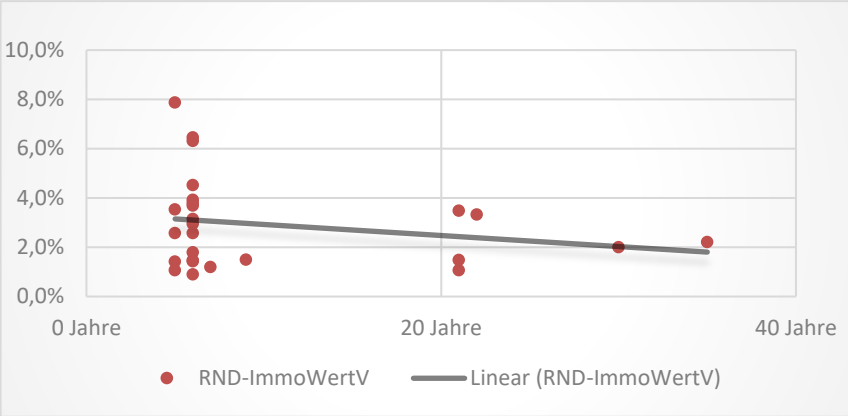
Korrelation 0,194

nach Mietniveau



Korrelation -0,435

nach Restnutzung



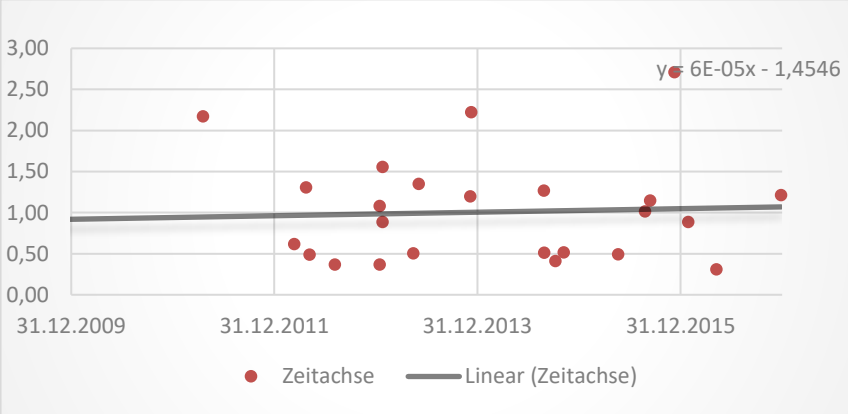
Korrelation

-0,214

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,234	22%
nach HNF	0,194	18%
nach Miete	0,435	40%
nach RND	0,214	20%
	1,077	100%

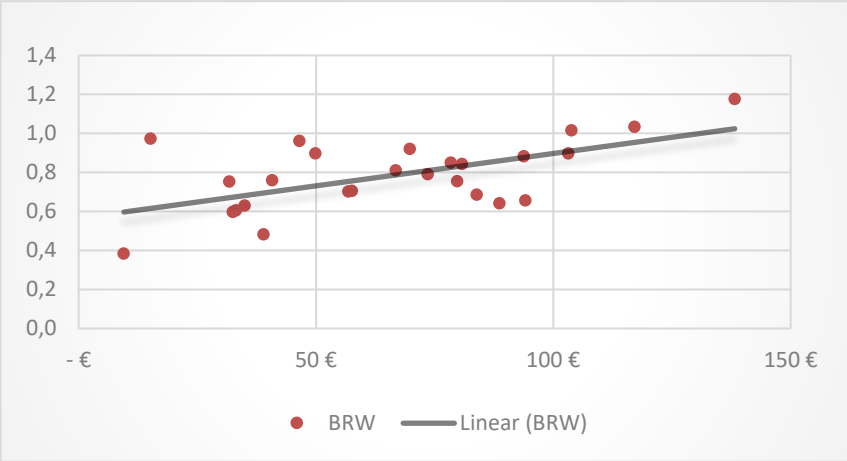
zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

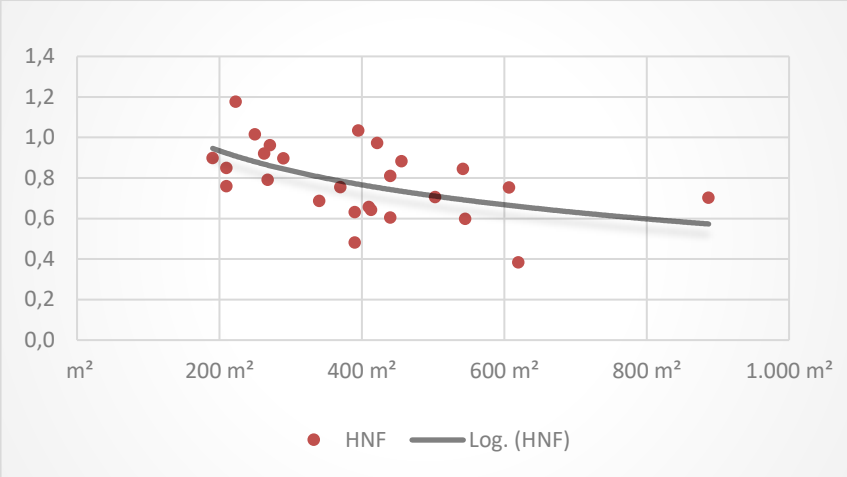
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	3,38%	22%	0,73%
Mietfläche	300 m²	2,69%	18%	0,49%
Mietniveau	3,20 €	1,02%	40%	0,41%
Restnutzung	20 Jahre	2,48%	20%	0,49%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,12%
x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,03	2,18%

Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



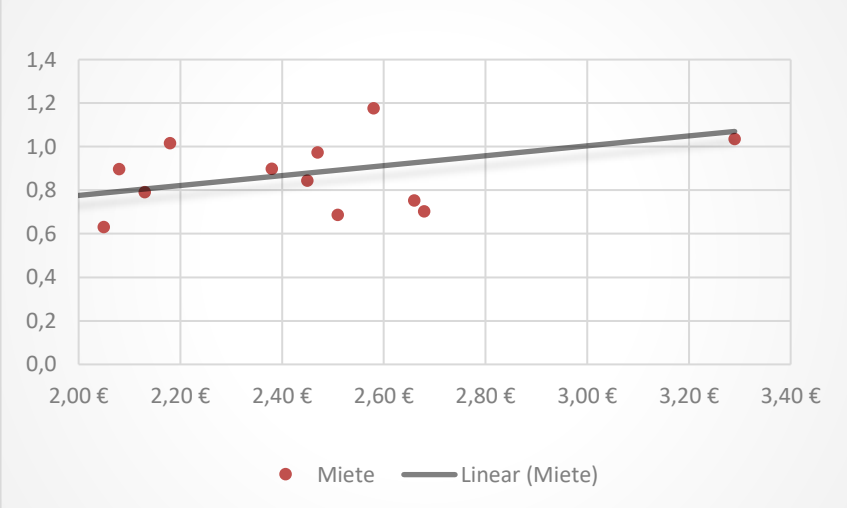
Korrelation 0,596

nach Hauptnutzfläche



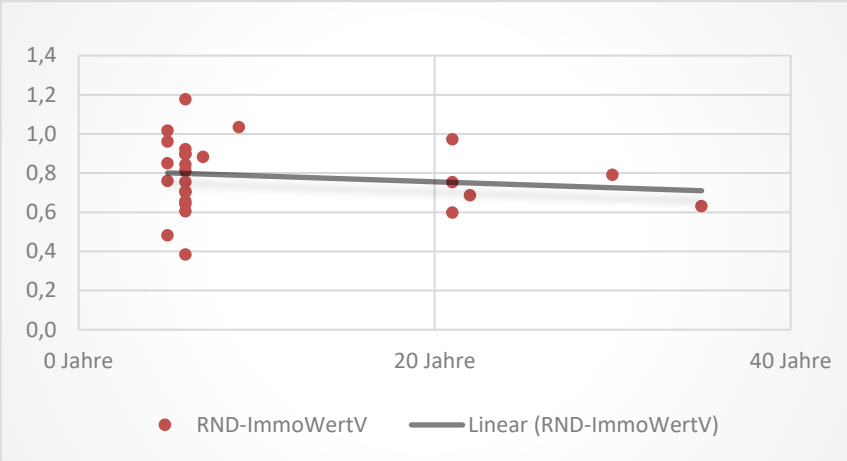
Korrelation -0,481

nach Mietniveau



Korrelation 0,616

nach Restnutzungsdauer

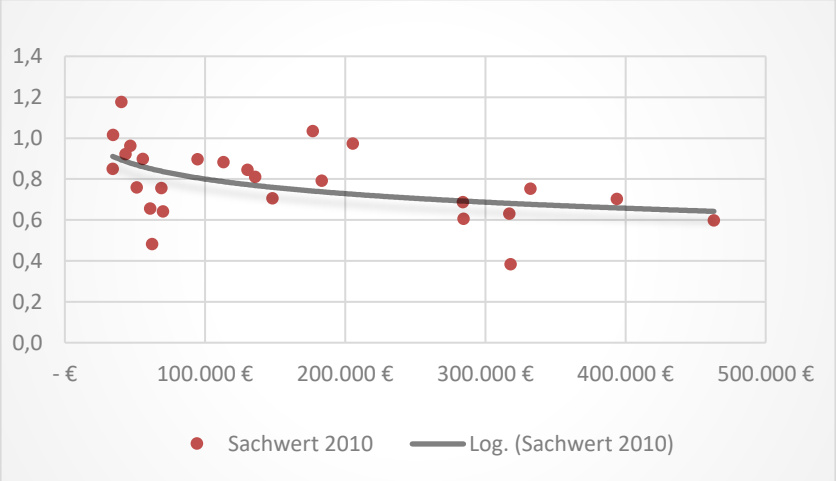


Korrelation -0,147

Gewichtete Marktanpassung

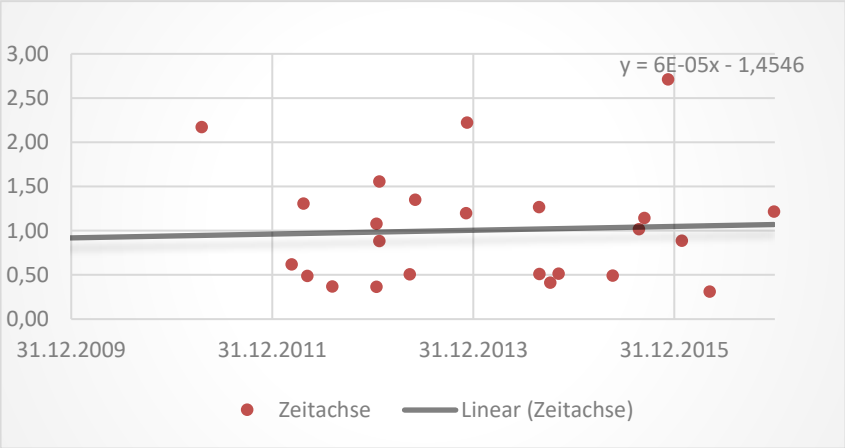
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,596	32,4%
nach HNF	0,481	26,1%
n. Mietniveau	0,616	33,5%
nach RND	0,147	8,0%
	1,840	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,486

zeitliche Entwicklung

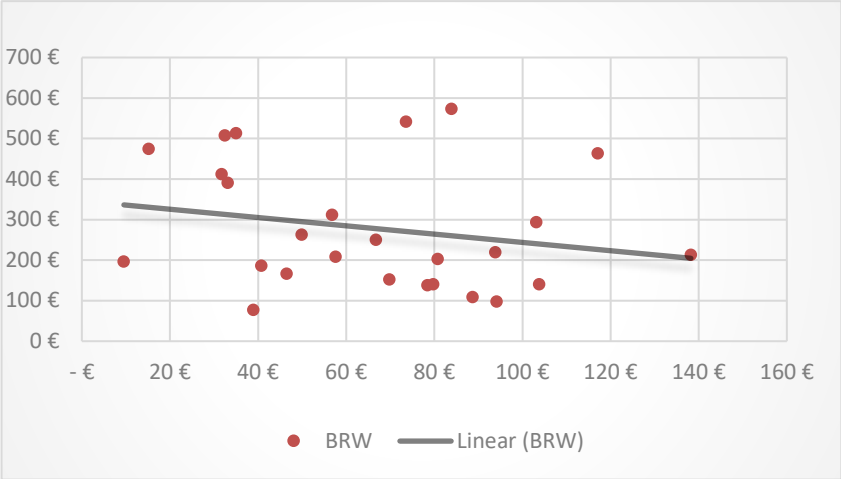


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,66	32%	0,215
Mietfläche	300 m²	0,84	26%	0,219
Mietniveau	3,20 €	1,05	33%	0,351
Restnutzung	20 Jahre	0,76	8%	0,060
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,846
x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,03	0,869
angenommener Sachwert		120.000 €		
errechneter Verkehrswert			0,869	104.339 €

Vergleichswertbildung Bauernhöfe

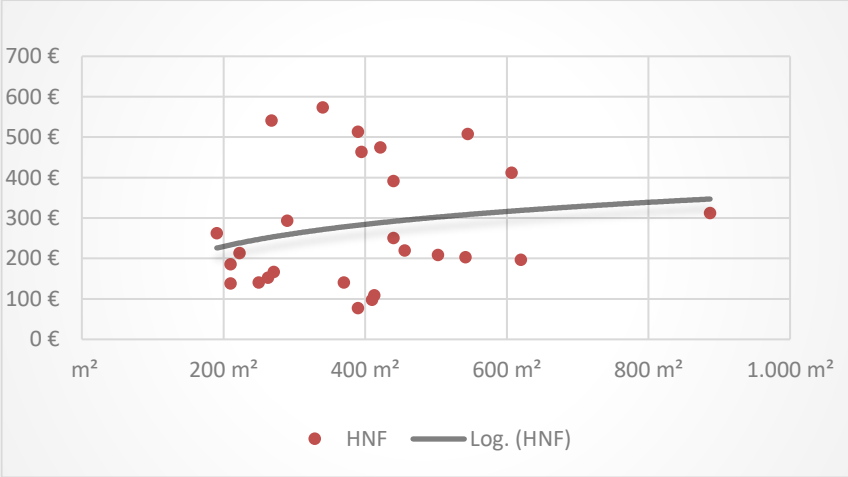
nach Bodenrichtwerten



Korrelation -0,214

---

nach Hauptnutzfläche



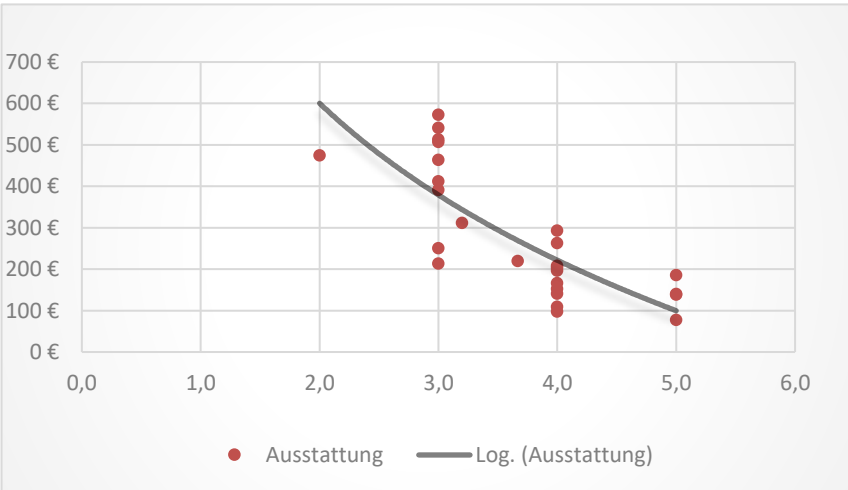
Korrelation 0,168

---

nach Ausstattung

nach Schulnoten

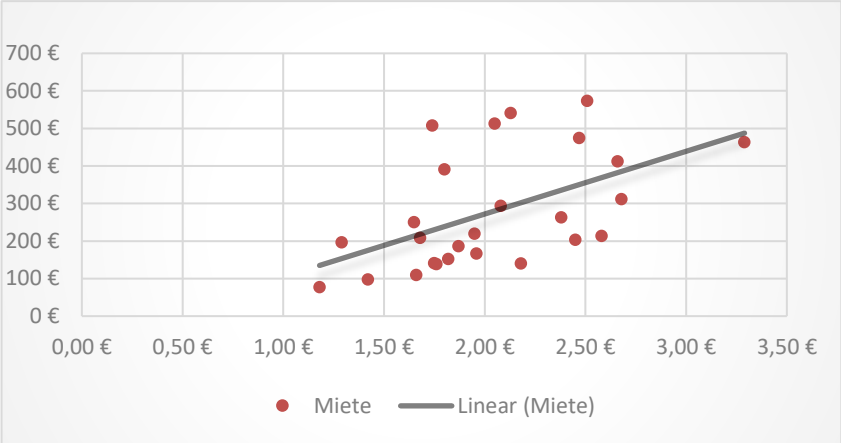
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,777

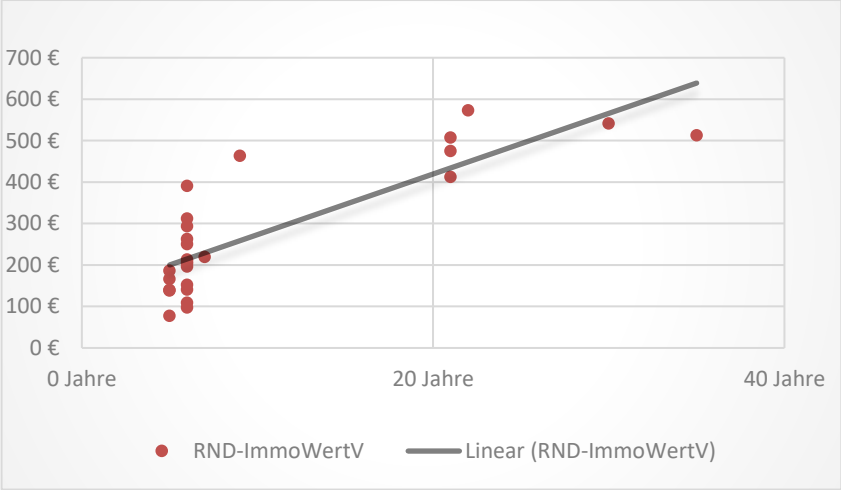
---

nach Mietniveau



Korrelation 0,527

nach Restnutzungsdauer

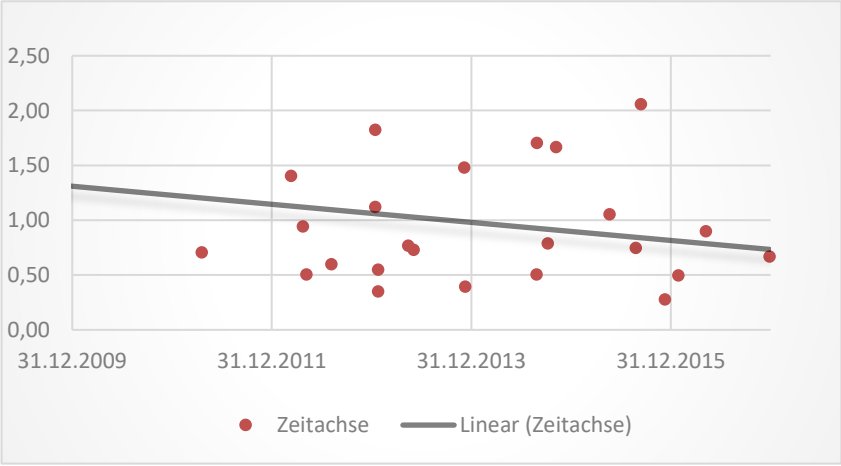


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,214	8,5%
nach HNF	0,168	6,7%
nach Aussttg.	0,777	31,0%
nach Miete	0,527	21,0%
nach RND	0,823	32,8%
	2,510	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

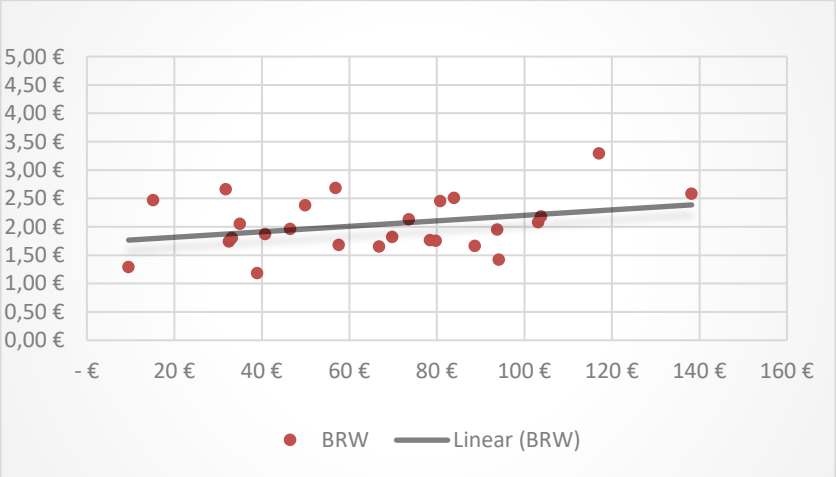
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	315 €	8,5%	26,9
nach HNF	300 m²	262 €	6,7%	17,5
nach Aussttg.	4,00 €	230 €	31,0%	71,4
nach Miete	3,20 €	473 €	21,0%	99,2
nach RND	20 Jahre	420 €	32,8%	137,6
Gewichtung des Sachwertfaktors				353 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,89	315 €
angenommener Sachwert	300 m²		
errechneter Verkehrswert		315 €	94.633 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

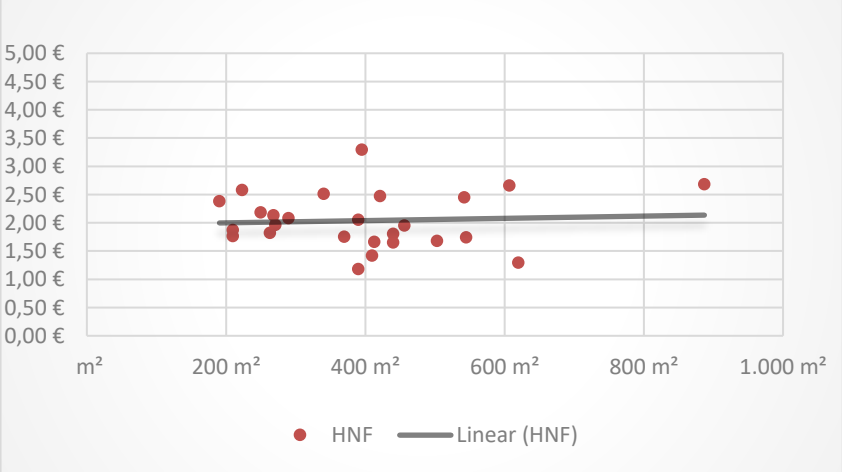
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,321

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche

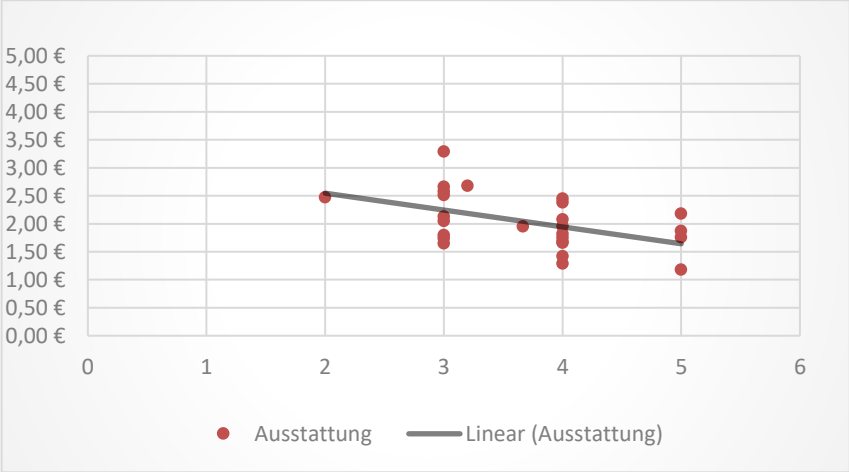


Korrelation 0,065

nach Ausstattung

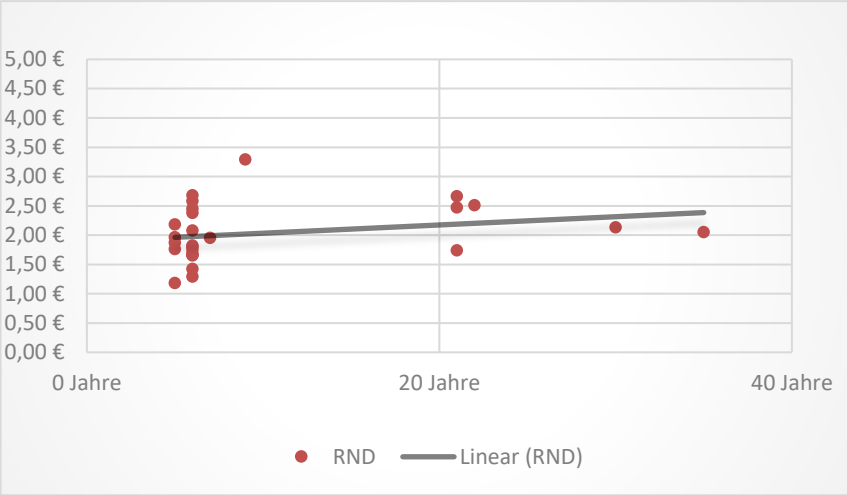
nach Schulnoten

1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,484

nach Restnutzungsdauer



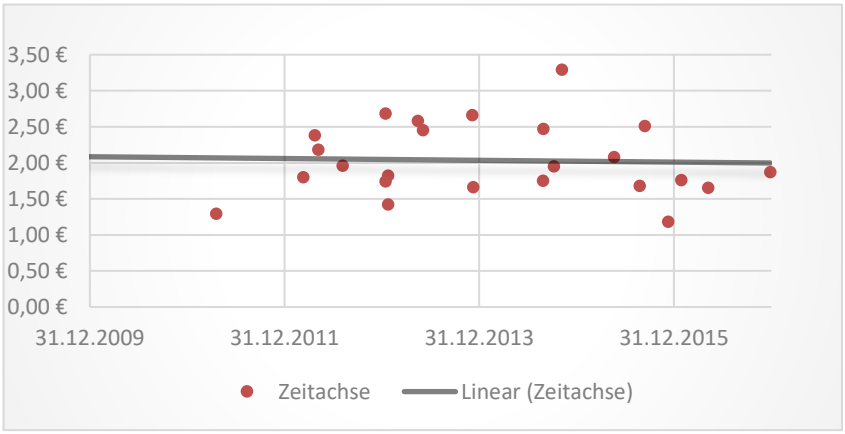
Korrelation

0,251

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,321	28,6%
nach HNF	0,065	5,8%
nach Aussttg.	0,484	43,2%
nach RND	0,251	22,4%
	1,121	100,0%

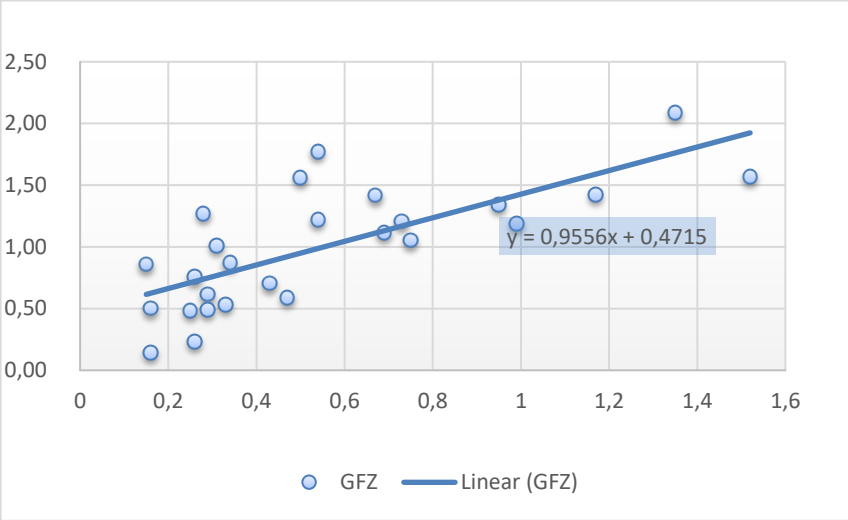
zeitliche Entwicklung



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

GFZ	URK
0,20	0,663
0,40	0,854
0,60	1,045
0,80	1,236
1,00	1,427
1,20	1,618
1,40	1,809

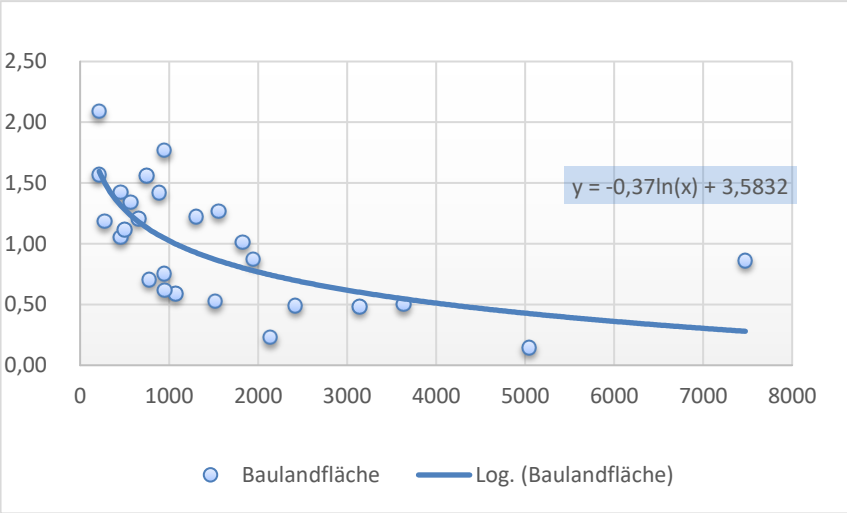
Korrelation

Ergebnis

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,25	0,710
Mittel	0,55	1,000
Korrekturfaktor		0,710
Korrelation		0,737

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
400 m²	1,366
800 m²	1,110
1.200 m²	0,960
1.600 m²	0,853
2.000 m²	0,771
2.400 m²	0,703
2.800 m²	0,646

Beispiel

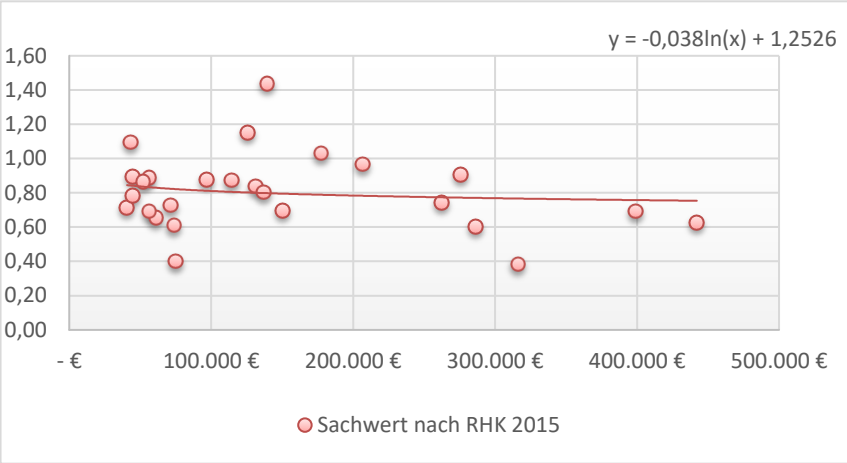
	Fläche	*URK*
Objekt	2.000 m²	0,878
Mittel	1.603 m²	0,949
Korrekturfaktor		0,925
Korrelation		-0,5050

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,710	0,737	59,3%
nach Größe	0,925	0,505	40,7%
	0,798	1,242	100,0%
Richtwertausweis	**66 €**		
x Anpassung	0,798		
Vergleichswert	**53 €**		

11 Teilemarkt Bauernhöfe
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,841
75.000 €	0,826
100.000 €	0,815
125.000 €	0,807
150.000 €	0,800
175.000 €	0,794
200.000 €	0,789
225.000 €	0,784

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	160000	0,825
Mittel	149254,8966	0,820
Korrekturfaktor		1,007
Korrelation		0,226

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.