Grundstücksmarktbericht 2016
Stadt Bad Schussenried

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Wilhelm-Schussen-Str. 36
88427 Bad Schussenried

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3. Lokale und regionale Bauentwicklung	10
4.1-4.4 Allgemeine Marktentwicklung	13
4.5-4.8 Lokale Marktentwicklung	15
4.9 Hervorzuhebende Entwicklungen im Marktgebiet	16
5.1 Marktdaten Bauland	22
5.2 Marktdaten Land- und Forstwirtschaft	26
Teil B - Detailwerte	37
6 Teilemarkt EFH	38
7. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	52
8. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	66
9. Teilemarkt Renditeobjekte	81
10. Teilemarkt Bauernhöfe	95

Herausgeber **Gutachterausschuss**
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Bad Schussenried

Internet www.bad-schussenried.de

Geschäftstelle **Stadt Bad Schussenried**
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Wilhelm-Schussen-Str. 36
88427 Bad Schussenried

Leiterin der Geschäftsstelle **Frau Schnieringer**
Telefon 07583/9401-55
Fax 07583/9401-88
Mail schnieringer@bad-schussenried.de

Vorsitzender des Ausschusses **Herr Bechinka**
Telefon 07583/9401-20
Mail bechinka@bad-schussenried.de

Auswertungs-Technik Firma Werttax GmbH & Co. KG
Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf
Luisenstraße 11-15 in 36179 Bebra
unter der Leitung von
Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei

Sprechzeiten

Montag-Freitag
8.00 - 12.00 Uhr
Montag nachmittags
14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag nachmittags
14.00 - 16.00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung

oder nach telefonischer Vereinbarung

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

Copyright: Stadt Bad Schussenried
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, insbesondere 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 Sachwertverfarhen bezieht (SW-RL, 05.12.2012), danach die Vergleichswertrichtlinie, die sich zur Ermittlung von Vergleichswerten für unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke bezieht (EW-RL 20.03.2014) und zum Schluss die Ertragswertrichtlinie (EW-RL, 12.11.2015). Mit der Sachwertrichtlinie wurde auch die maßgeblichen Restnutzungsdauermodelle und die Basiswerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eingeführt. Dabei wurden 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 vom Gemeinderat aufgestellt. Er setzt sich aus ehrenamtlichen Mitarbeitern zusammen, die auf eine besondere Kenntnis im Immobilienwesen (Bautechnik, Makler, Bankenwesen, Sachverständige, Landwirte) zurückgreifen können.

Vorsitzender
Herr Günter Bechinka, Bad Schussenried

Stellvertretender Vorsitzer
Herr Siegfried Gnann

Leiterin der Geschäftsstelle
Frau Daniela Schnieringer

Gutachter

Herr Karl Ammann, Bad Schussenried
Herr Rainer Walser, Bad Schussenried

Vertreter
Herr Paul Eisele, Bad Schussenried / Hopferbach
Herr Alois Lämmle, Bad Schussenried / Reichenbach

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Herr Gerd Kehm, Finanzamt Biberach

technische Umsetzung der Kaufpreisauswertungen und des Marktberichts

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

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten der Stadt Bad Schussenried

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	570 m ü. NN
Fläche:	55,02 km²
Einwohner:	8.363
Bevölkerungsdichte:	152 Einwohner je km²
Postleitzahl:	88427
Vorwahlen:	07583
Kfz-Kennzeichen:	BC

BAD SCHUSSENRIED

OTTERSWANG REICHENBACH STEINHAUSEN

Die Gemeinde im Detail

Adresse der Gemeindeverwaltung	Wilhelm-Schussen-Str. 36 88427 Bad Schussenried
Offizielle Website:	www.bad-Schussenried.de

2.2 Porträt der Gemeinde

Bad Schussenried - Das ehemalige Klosterstädtchen mit Lebensqualität

Bad Schussenried, das ehemalige Klosterstädtchen mit seinen barocken Sehenswürdigkeiten liegt mitten in Oberschwaben auf einer Höhe von 570 m - 630 m über dem Meeresspiegel.

Ca. 8.400 Einwohner leben in dieser Stadt mit ihren Stadtteilen Otterswang, Reichenbach, Steinhausen und vielen Ortsteilen.

Sämtliche weiterführende Schulen wie Grund- und Werkrealschule, Realschule und ein Progymnasium sind vorhanden, ebenso bedarfsgerechte Kindergärten, sowie eine Kinderkrippe. Ein reges Vereinsleben prägt die Stadt auf dem sportlichen, aber auch musikalischen Sektor.

Mit dem Zentrum für Psychatrie, dem Abt-Siard-Haus und mehreren namhaften Industriebetrieben verfügt Bad Schussenried über zahlreiche Arbeitsplätze, so dass die Stadt über einen Einpendlerüberschuss verfügt.

Mit der neu gestalteten, verkehrsberuhigten Innenstadt bietet Bad Schussenried im Einklang mit Handel, Gewerbe, einer guten Gastronomie und ausreichend Unterkunftsmöglichkeiten, sowie vielen kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen ein liebenswertes Ambiente. Am Ort befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten.

Durch die Einbindung in ein leistungsfähiges Landesstraßennetz ist Bad Schussenried aus allen

Richtungen gut erreichbar. Der Bahnhof Bad Schussenried bindet die Stadt an die Südbahn Ulm - Bad Schussenried - Friedrichshafen- Lindau an, mit stündlicher direkter Bedienung nach Ulm/Stuttgart und Friedrichshafen.

Eine umsteigefreie zweistündliche Verbindung besteht von Ulm nach Stuttgart. Bad Schussenried ist Bahnstation an der Bahnstrecke Ulm-Friedrichshafen (Stundentakt) mit der Verbindung zur ICE-Station Ulm. Die Autobahnen A7 und A8 erreicht man bequem über die teilweise vierspurig ausgebaute B 30.

Die Feinerschließung erfolgt über ein verzweigtes Busnetz, welches u.a. den Bahnhof mit dem Stadtzentrum mind. stündlich, außer am Wochenende, verbindet.

Internationale Flughäfen
Stuttgart (ca. 1 3/4 Stunden) - Zürich (ca. 2 Stunden) - München (ca. 2 Stunden)

Regionalflughäfen, Flugplätze
Friedrichshafen (ca. 1 Stunde) - Memmingen (ca. 1 Stunde).

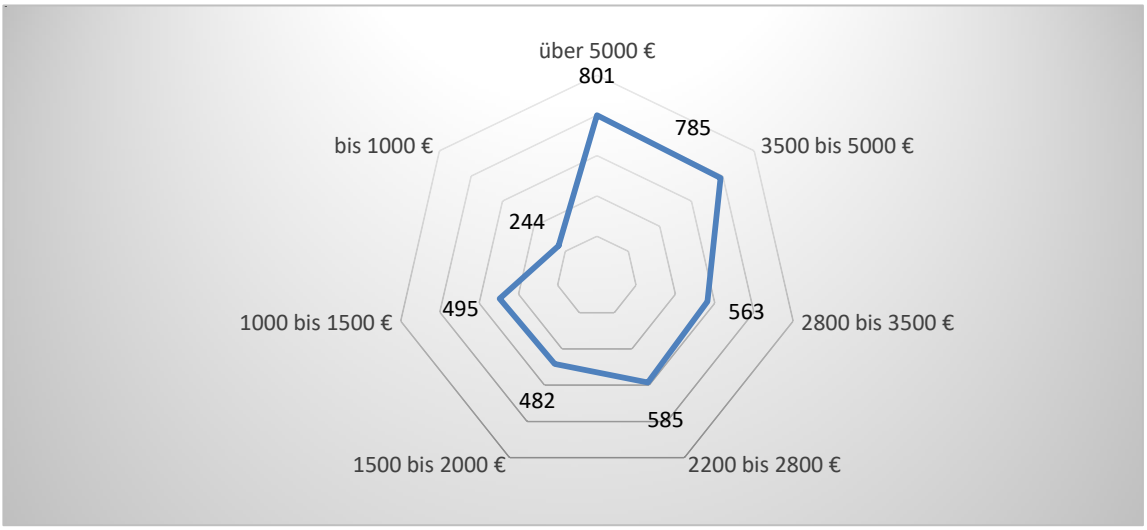
Die nächsten Bahnhöfe
Bad Schussenried.

2.3 Struktur der Gemeinde

Kaufkraft

Kaufkraftindex	93
Kaufkraft je Einwohner	20.236 €
Einzelhandeslrelevante Kaufkraft	96
EH-Kaufkraft je Einwohner	6.220 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	77

Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt



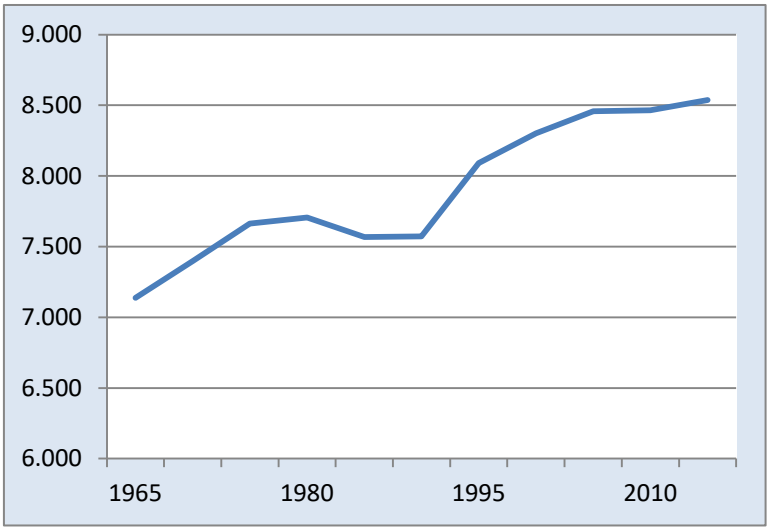
Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)

Dieses Diagramm ist in Ihrer Version von Excel nicht verfügbar.

Wenn Sie diese Form bearbeiten oder diese Arbeitsmappe in einem anderen Dateiformat speichern, wird das Diagramm dauerhaft beschädigt.

2.3. Strukturdaten Datenquelle: (on-geo GmbH, Bezug 03.06.2017)

2.4 Bevölkerungsentwicklung



1965	7.137
1970	7.397
1975	7.662
1980	7.707
1985	7.567
1990	7.572
1995	8.092
2000	8.301
2005	8.458
2010	8.464
2015	8.537

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.5 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	3.106	
- davon produzierendes Gewerbe:	1.356	44%
- davon Handel/Verkehr:	301	10%
- davon Dienstleistung:	254	8%
Berufsauspendler:	1.717	
Berufseinpendler:	1.915	
Hebesatz Gewerbesteuer:	348	
Hebesatz Grundsteuer A:	330	
Hebesatz Grundsteuer B:	330	

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 Investistionsinteresse der privaten Wohnungsnachfrager. Erstmals nach einer langen Phase einer Stagnation von Mehrfamilienhausbauten ist wieder ein reges Wachstum in dieser Sparte vorhanden.

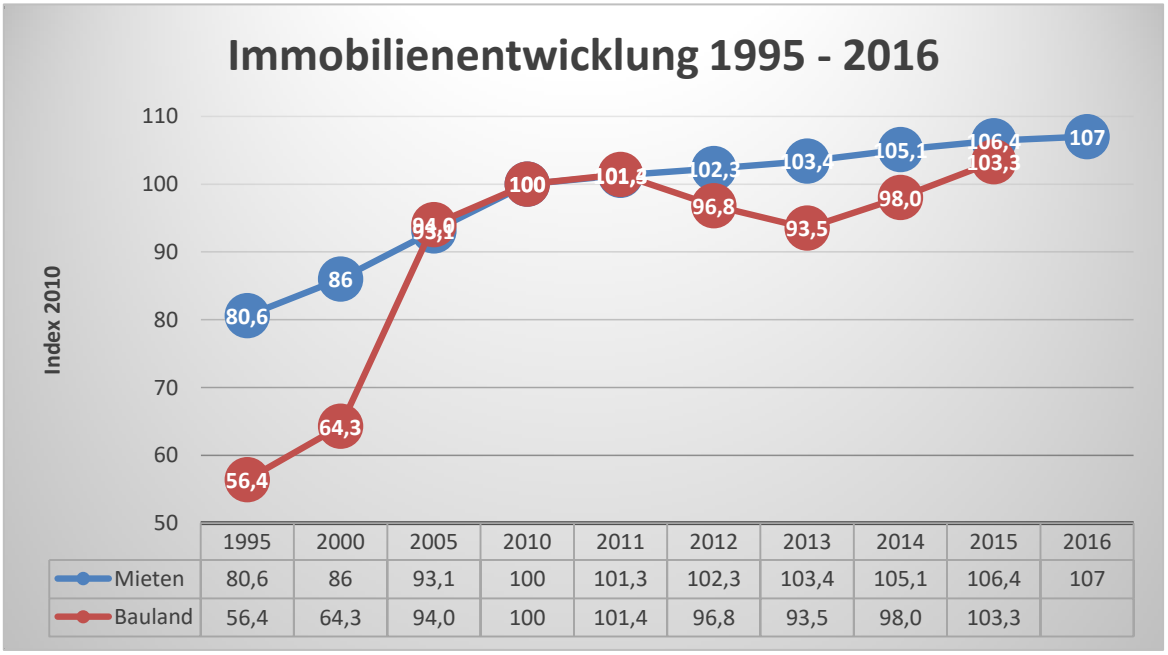
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2015 betrugen 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%

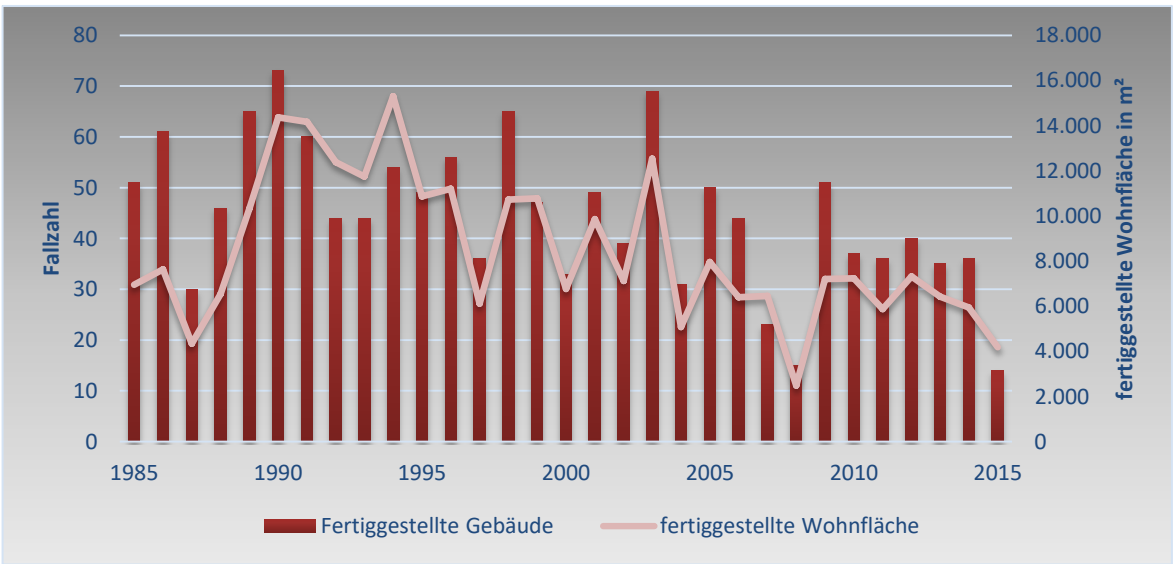
Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

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	51	399	70	6.955	99
1986	61	419	74	7.626	103
1987	30	310	38	4.344	114
1988	46	380	62	6.533	105
1989	65	641	97	10.329	106
1990	73	762	154	14.366	93
1991	60	775	173	14.162	82
1992	44	613	156	12.374	79
1993	44	627	173	11.738	68
1994	54	765	184	15.303	83
1995	49	537	156	10.864	70
1996	56	613	138	11.200	81
1997	36	350	56	6.111	109
1998	65	559	94	10.722	114
1999	47	576	96	10.784	112
2000	33	355	60	6.769	113
2001	49	515	89	9.849	111
2002	39	392	58	7.126	123
2003	69	632	103	12.535	122
2004	31	280	36	5.077	141
2005	50	422	56	7.955	142
2006	44	324	51	6.398	125
2007	23	333	60	6.458	108
2008	15	135	18	2.482	138
2009	51	386	58	7.204	124
2010	37	331	52	7.232	139
2011	36	315	47	5.868	125
2012	40	365	58	7.322	126
2013	35	323	44	6.419	146
2014	36	308	46	5.946	129
2015	14	217	36	4.180	116
2016	26	281	53	6.001	113

**** *) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.

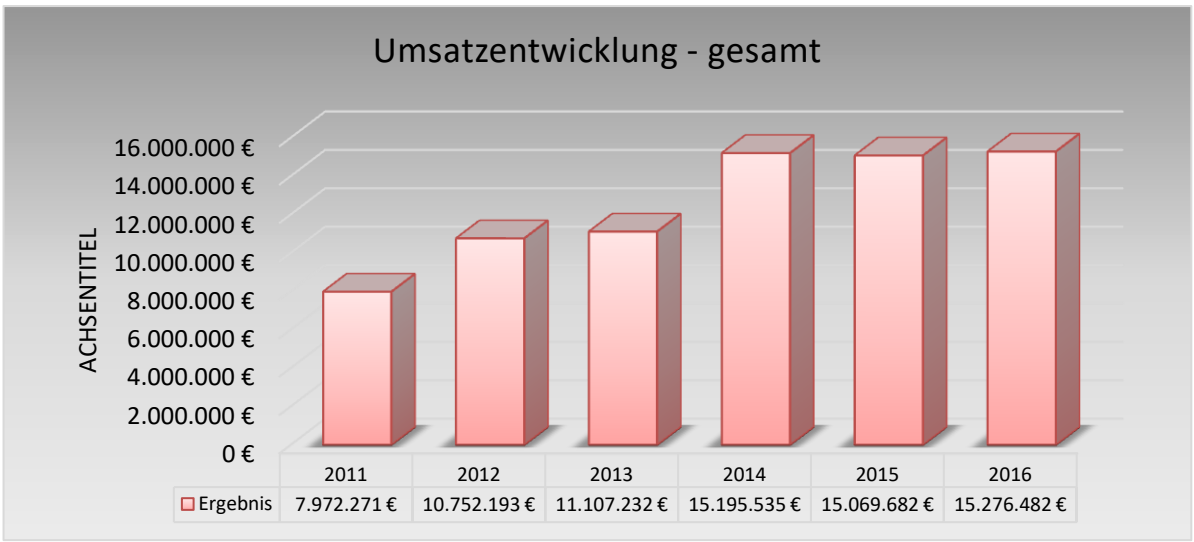


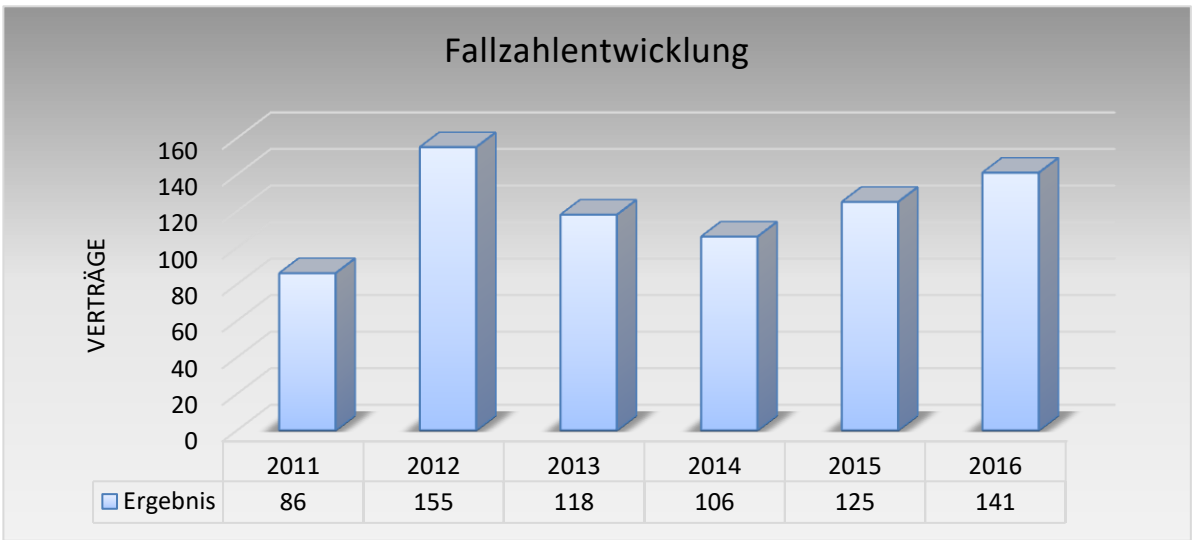
Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

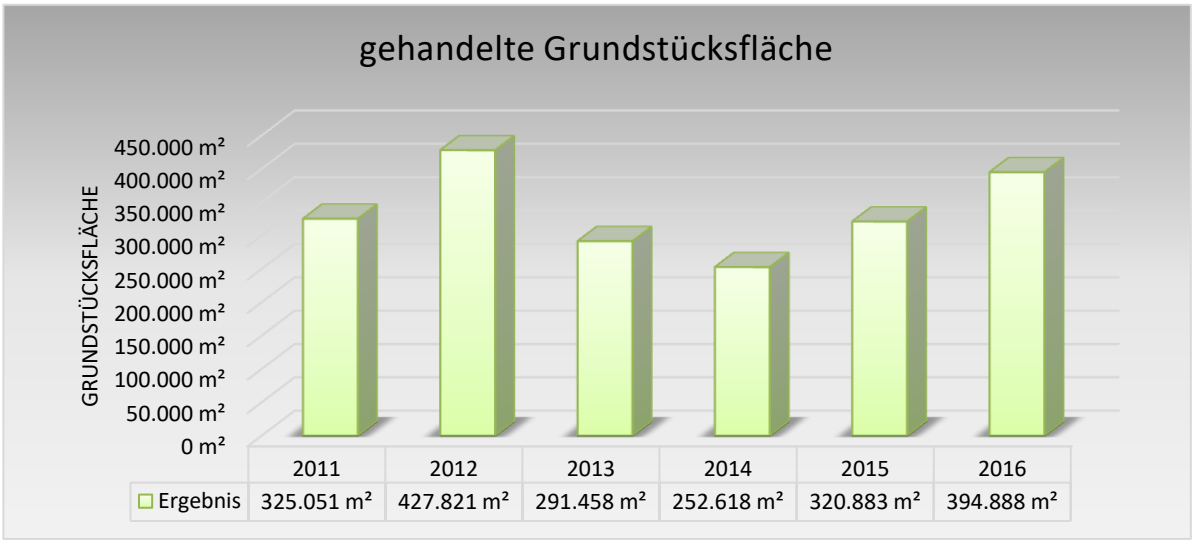
Berichtszeitraum	2011-2016
Anzahl Kaufpreisfälle	731
Gesamtumsatz	75.373.396 €
Umsatz je Fall	103.110 €
Grundstücksfläche	2.012.719 m²
Grundstücksfläche/Fall	2.753 m²

3.6. Entwicklungstendenzen



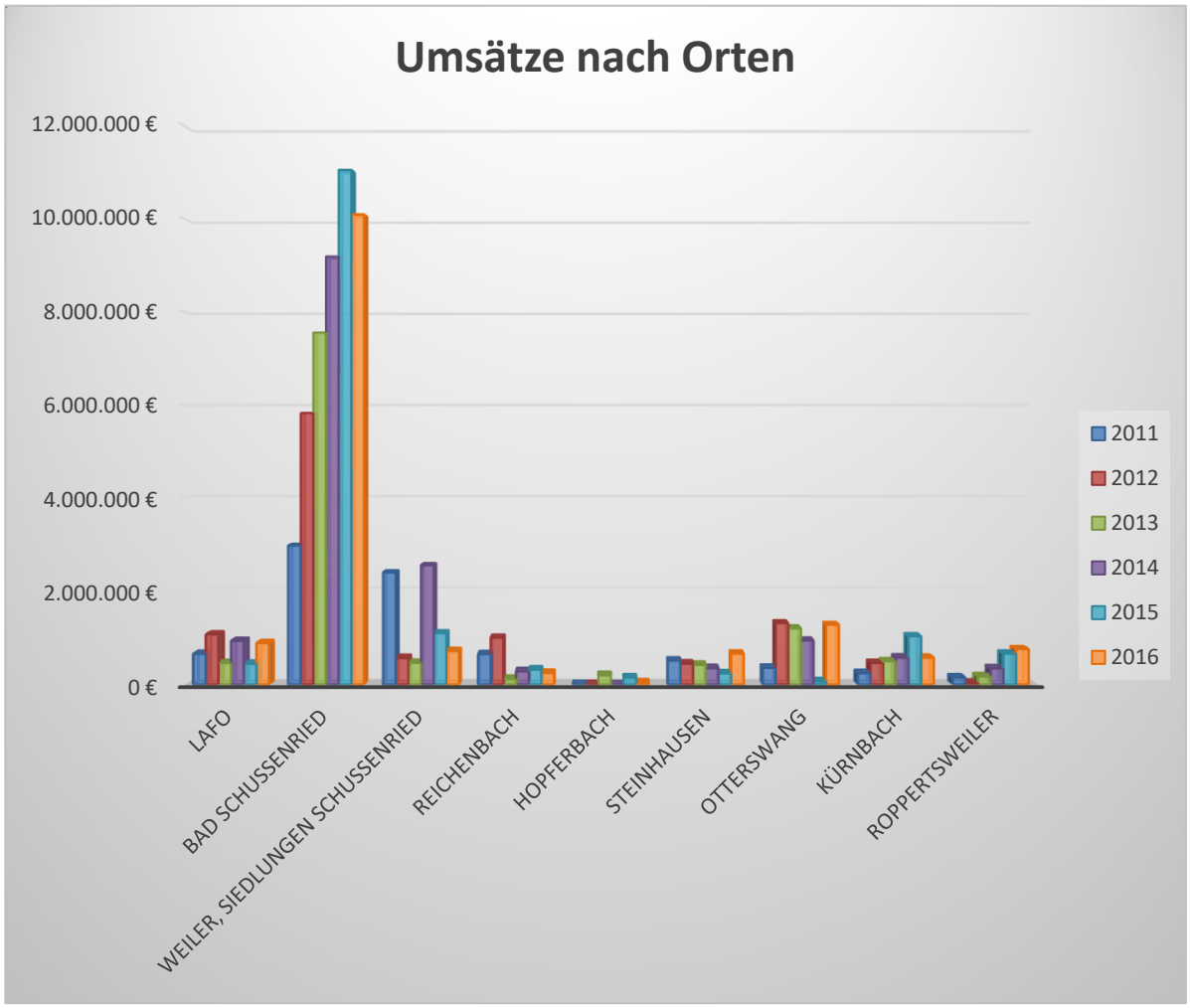


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



3.8. Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze in der Kernstadt erreicht. Die anderen Teilorte 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 266 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitrum um 18,8 % gestiegen.

Nominal wurden im Berichtszeitraum 30,3 Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein Zuwachs von 15,4%.

3.9.2 Grundstückspreise für Bauland

Im Berichtszeitraum war ein Rückgang von Verkäufen erschlossener Grundstücksflächen im Vergleich zur Vorperiode (2013/2014) festzustellen. Der Rückgang betrug ca. -25%. Der statistische Durchschnittspreis je m² Wohnbaulandfläche stieg von 100 €/m² auf 128 €/m², was einem Preisanstieg von ca. 28% entspricht.

3.9.3 Entwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich

Für Acker- und Grünlandflächen wurden in den Zeiträumen 2015-2016 durchschnittlich 2,75 €/m² bezahlt. Dies war ungefähr der Wert der Vorperiode 2013-2014.

3.9.4 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden 2015-2016 durchschnittlich 197.064 € gezahlt. In der Vorperiode lag dieser Mittelpreis bei 182.603 €. Somit stiegen um +8%, während die Anzahl der Kauffälle sich von 44 auf 39 Fälle reduzierten (- 11%).

3.9.5 Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Der Preis für Bestand-Eigentumswohnungen liegt im Schnitt bei 116.946 € und damit um 31 % höher als in der Vorperiode (89.466 €). Mit 58 Fällen ist ein geringer Rückgang von Bestandsverkäufen von -2% festzustellen.

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	290	#DIV/0!	519 m²
(MI) Mischgebiete	17	119 €	662 m²
(GE) Gewerbegebiete	20	44 €	2.978 m²

Typisierte Verkaufsfälle 2015-2016

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Einfamilienhaus	194.127 €	45	128 m²
Reihenhaus	169.000 €	1	140 m²
Bauernhaus	143.602 €	7	514 m²
Eigentumswohnung	115.504 €	58	75 m²

4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

Der Gutachterausschuss ermittelt auf 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 werden 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/e über spezielle Ableitungen auf den endgültigen Verkehrswert des Grundstücks schließen können. So stellt der Bodenrichtwert eine mittlere Wertgröße innerhalb der Zone dar, die sich auf ein fiktives idealtypisches Grundstück üblicher Größe und Bebauungsfähigkeit in dieser Zone bezieht. Hieraus sind auf das jeweilige Bewertungsgrundstück entsprechend die im Marktbericht dargestellten Ableitungen (über GFZ bzw. Grundstücksgröße) vorzunehmen und ggf. für weitere lageatypische Merkmale Zu- oder Abschläge einzukalkulieren.

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

4.1.4 Übersicht der in der Stadt Bad Schussenried beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
10 Marktplatz		285 €	MK	4,10	k.A.	1/2
20 Kerngebiet Stadtmitte		190 €	MK	1,30	340 m²	4/22
30 Stadtmitte		140 €	MI	0,90	470 m²	7/29
40 westl von Stadtmitte bis Aulendorfer Straße - Konradin-Kreutzer-Straße		135 €	WA	0,50	610 m²	13/47
41 Aulendorferstraße Geschosswohnungsbau		220 €	WA	1,50	120 m²	7/7
48 Alpenstraße ohne Geschosswohnungsbau		150 €	WA	0,40	780 m²	15/15
49 Alpenstraße Geschosswohnungsbau		240 €	WA	1,30	100 m²	7/7
50 westlich von Aulendorfer Straße - Konradin-Kreutzer-Straße		145 €	WA	0,40	610 m²	14/58
51 Kohlplatte und Tiergarten		140 €	WA	0,50	420 m²	11/26
52 Biberacher Straße - Richtung Kleinwinnaden		90 €	MI	k.A.	k.A.	Ableitung aus anderen Zonen
53 Mangenweiher III		90 €	WA	0,90	110 m²	16/60
60 Schorren I und II		150 €	WA	0,60	510 m²	6/26
70 Schorren III und IV		150 €	WA	0,50	640 m²	3/10
71 Waldabstandsflächen zum Schorren III und IV		40 €	WA	k.A.	k.A.	Ableitung aus Zone 70
80 Sennhof - Wohnbebauung		90 €	MI	k.A.	k.A.	Fortschreibung
81 Sennhof - Gewerbebebauung		35 €	GE	k.A.	k.A.	Fortschreibung
90 Bahnhof - Wohnbebauung hintere Reihe		75 €	MI	k.A.	k.A.	1/1
91 Bahnhof - Mischgebiet vordere Reihe		55 €	MI	k.A.	k.A.	1(2
92 Bahnof Gewerbebebauung		35 €	GE	0,40	330 m²	0/4
100 Gewerbegebiet Liebherr		35 €	GE	k.A.	k.A.	Ableitung aus anderen Zonen
101 Gewerbegebiet Bühlöschle I-III, Hinter den Erlen, Holzhof		35 €	GE	k.A.	5.470 m²	5/7
102 Mangenweiher I + II - Handel und Gewerbe		50 €	GE	0,80	180 m²	3/7
110 Kleinwinnaden		90 €	MD	0,30	710 m²	0/3
111 Lufthütte		75 €	MI	0,70	410 m²	1/9
112 Olzreute/Lauhaus		75 €	MD	0,30	1.350 m²	6/9
113 Schorrensiedlung		90 €	MI	0,50	600 m²	0/2
114 Sattenbeuren		60 €	MD	0,20	2.140 m²	0/2
120 Splittersiedlungen		25 €	MD	k.A.	< 1.500	1/3
200 Reichenbach Innenbereich		90 €	§ 34	0,40	670 m²	1/11
210 Reichenbach Wohngebiete		90 €	WA	0,50	780 m²	2/8
300 Hopferbach Innenbereich		50 €	§ 34	k.A.	k.A.	0/1
400 Steinhausen Innenbereich		80 €	§ 34	0,50	630 m²	1/4
410 Steinhausen Wohngebiete		110 €	WA	0,40	1.080 m²	11/15
500 Otterswang Innenbereich		80 €	§ 34	0,50	570 m²	3/11
510 Otterswang Wohngebiete		110 €	WA	0,60	510 m²	14/34
600 Kürnbach Innenbereich		70 €	§ 34	0,60	410 m²	0/2
610 Kürnbach Wohngebiete		100 €	WA	0,60	410 m²	7/13
700 Roppertsweiler Innenbereich		100 €	§ 34	0,50	510 m²	2/3
710 Roppertsweiler Wohngebiete		110 €	WA	0,60	580 m²	1/2
Landwirtschaftsflächen		**BRW**	**Nutzung**	**GFZ**	**Fläche**	**Fallzahl / Bemerkungen**
01 Grünland		2,50 €	LAFO	kA.	12.000 m²	19/54
02 Ackerland		3,50 €	LAFO	kA.	12.700 m²	22/36
03 Gartenland		8,00 €	LAFO	kA.	k.A.	0/1
04 Wald ohne Bewuchs		1,00 €	LAFO	kA.	4.000 m²	4/10

GWB = Geschosswohnungsbau EFH = aufgelockerte Bauweisen

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.

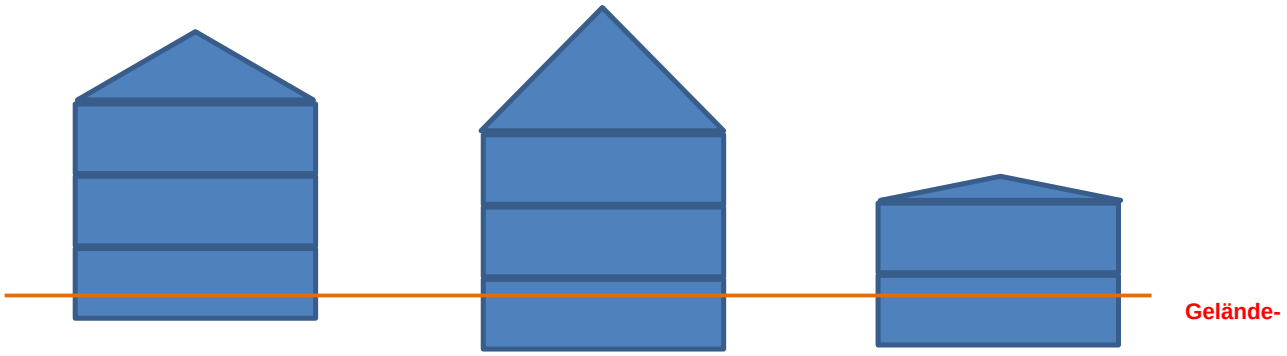
Wertrelevante GFZ

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:

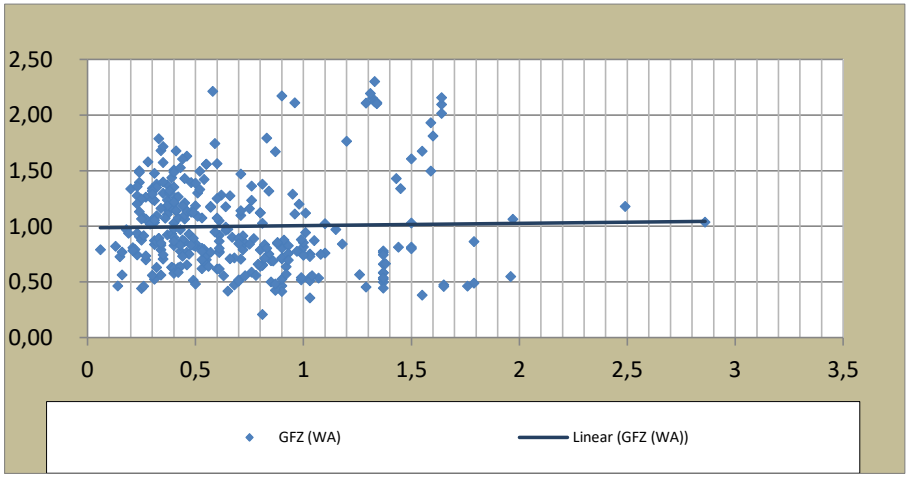


40° Dachneigung **UG = 1,80 m über Niveau**	**60° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**	**28° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**
UG = Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = 2/3 x Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG = Vollgeschoss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

4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

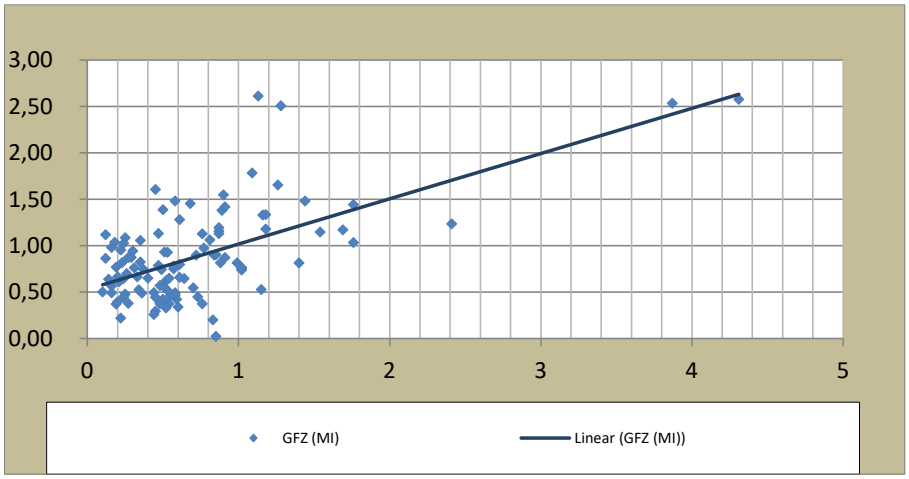
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in Mischgebieten festgestellt werden:



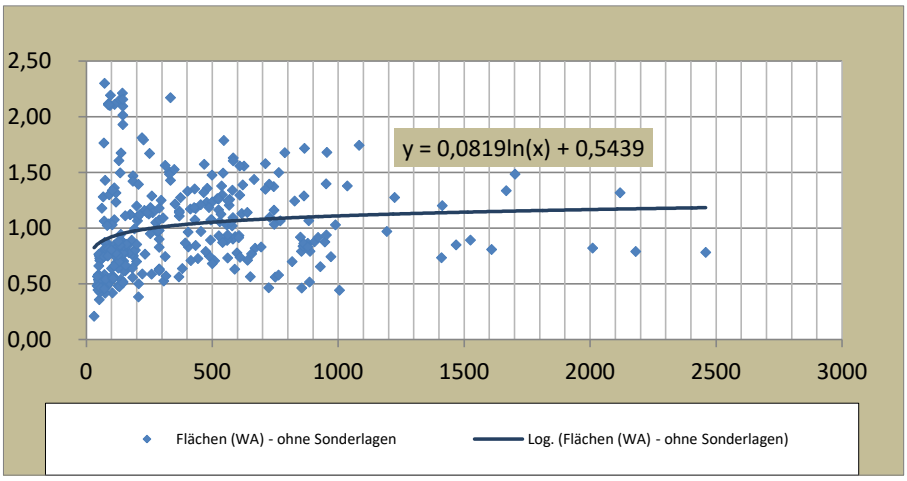
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	0,990	0,626
0,4	0,994	0,724
0,6	0,998	0,821
0,8	1,002	0,919
1	1,006	1,017
1,2	1,010	1,115
1,4	1,014	1,212
1,6	1,018	1,310
1,8	1,022	1,408
2	1,027	1,505

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

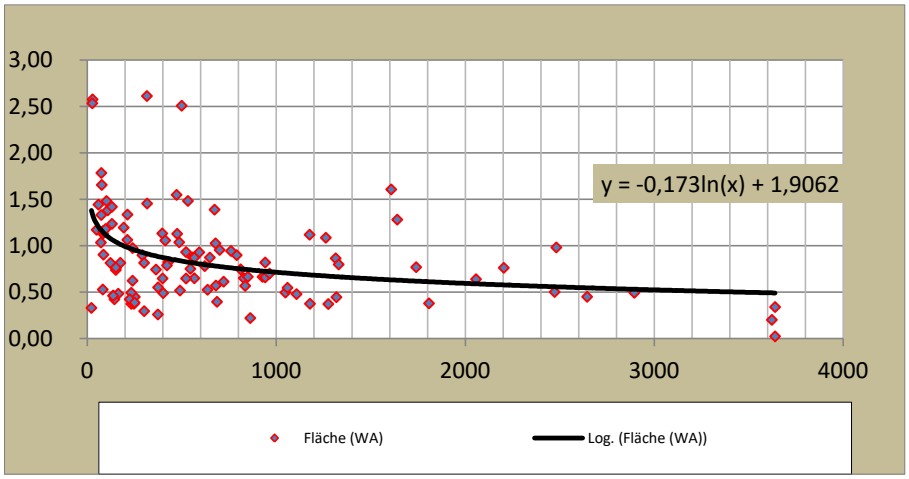
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in Mischgebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

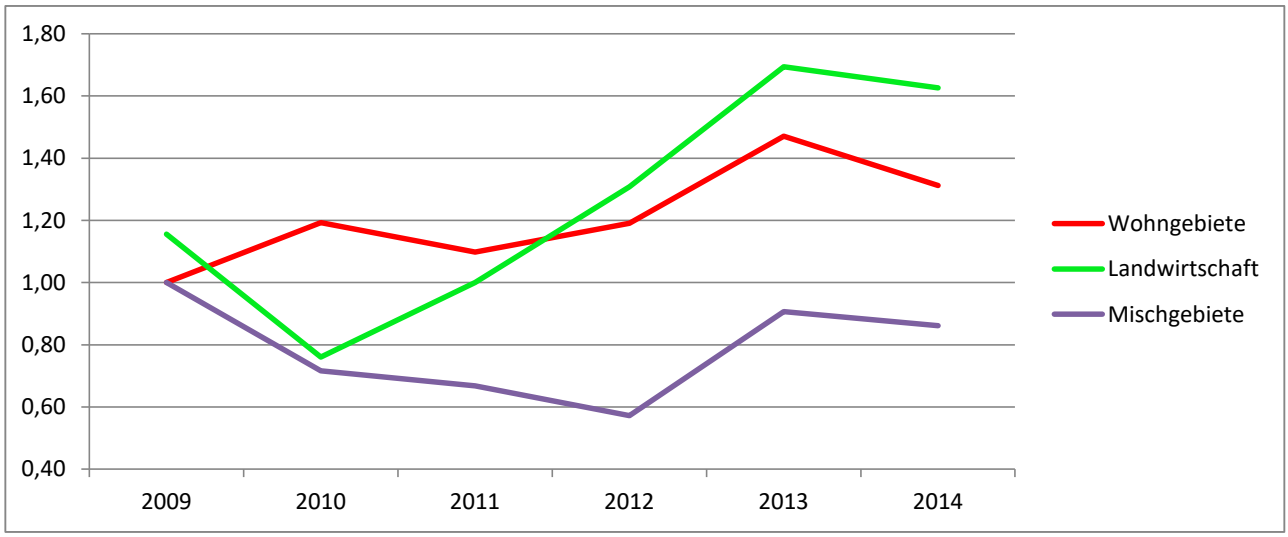
Fläche	WA	MI
50	0,865	1,229
100	0,922	1,110
250	0,997	0,951
500	1,053	0,831
1000	1,110	0,711
1500	1,144	0,641
2000	1,167	0,591

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	84 €	91 €	112 €	100 €	123 €	128 €
Mischgebiete / § 34	73 €	63 €	100 €	95 €	87 €	86 €
Gewerbegebiete	14 €	59 €	89 €	27 €	50 €	22 €
Außenbereiche	8 €	19 €	17 €	14 €	15 €	18 €
Ackerland/Grünland/Wald	1,64 €	2,14 €	2,78 €	2,66 €	2,72 €	2,79 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	36	73	63	62	65	81
Mischgebiete / § 34	43	18	19	15	32	21
Gewerbegebiete	2	4	2	5	6	3
Außenbereiche	2	7	16	17	5	1
Ackerland/Grünland/Wald	1	53	18	7	16	34

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	3.400 T€	6.751 T€	6.830 T€	11.205 T€	8.680 T€	10.646 T€
Mischgebiete / § 34	2.029 T€	2.196 T€	3.416 T€	2.841 T€	3.960 T€	3.390 T€
Gewerbegebiete	250 T€	512 T€	400 T€	263 T€	1.727 T€	348 T€
Außenbereiche	2.131 T€	615 T€	250 T€	604 T€	260 T€	18 T€
Ackerland/Grünland/Wald	2 T€	679 T€	212 T€	283 T€	443 T€	874 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

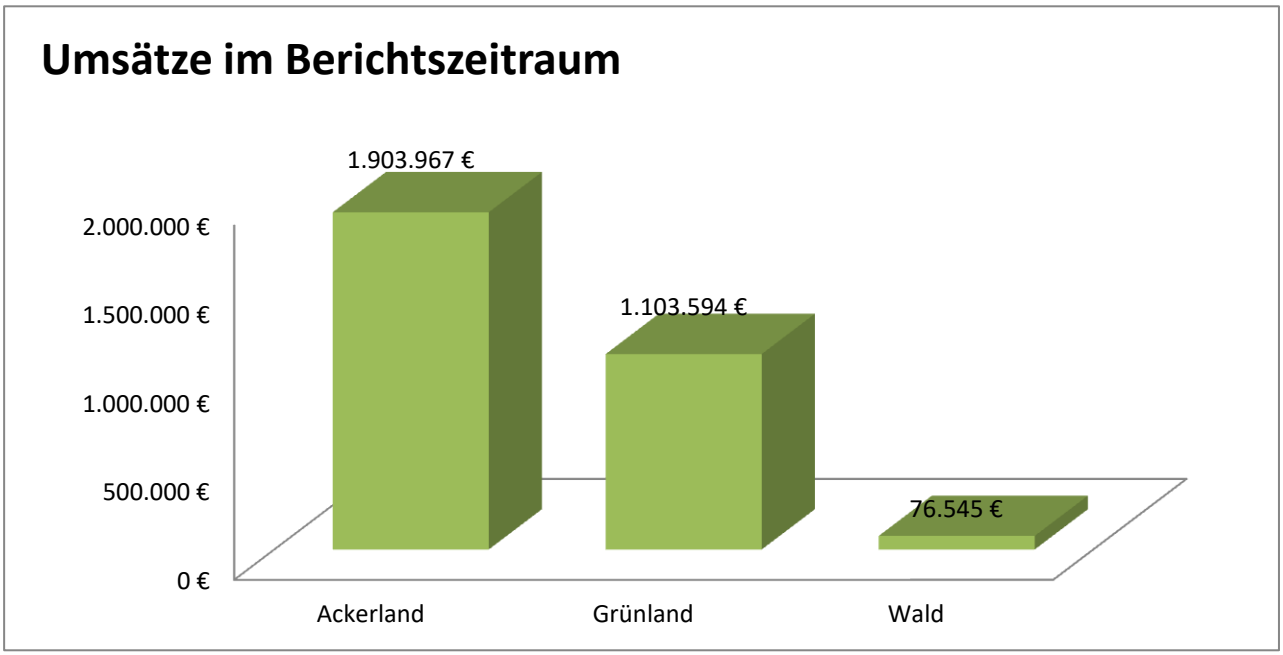
Umsatzentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	23.980 m²	38.955 m²	42.416 m²	82.124 m²	26.226 m²	56.056 m²
Mischgebiete / § 34	201.650 m²	15.802 m²	138.875 m²	11.054 m²	35.123 m²	46.648 m²
Gewerbegebiete	31.151 m²	10.667 m²	4.758 m²	7.130 m²	96.623 m²	7.324 m²
Außenbereiche	3,1 ha	3,3 ha	1,1 ha	3,8 ha	,2 ha	,1 ha
Ackerland/Grünland/Wald	,2 ha	32,9 ha	9,5 ha	11,4 ha	16,1 ha	28,4 ha

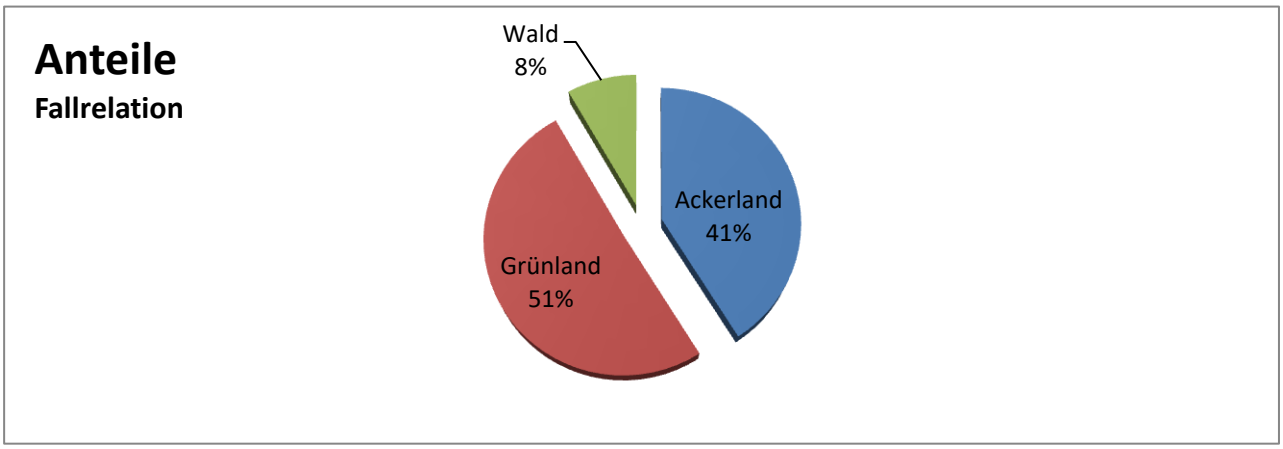
4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

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	171 Vergleichsgrundstücke
typisch landwirtschaftlich	168 Vergleichsgrundstücke

4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2011-2016)

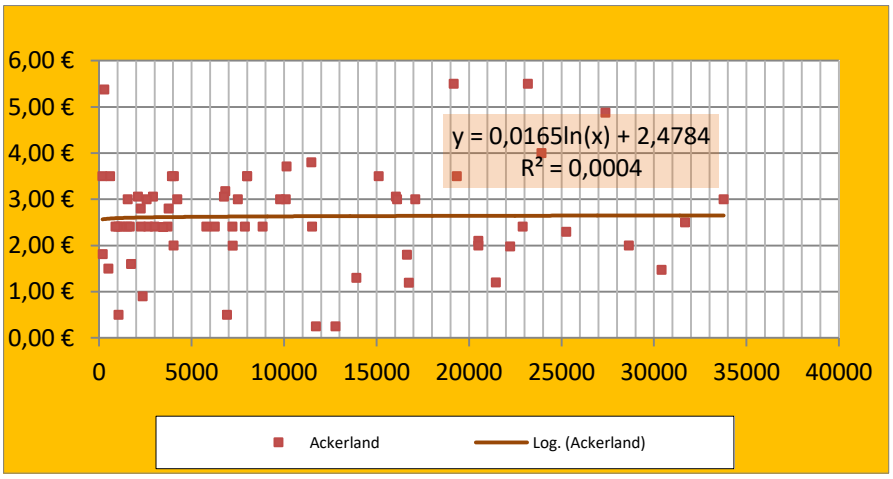
Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	69	10.234 m²	2,62 €	0,25 €	5,50 €
Grünland	85	8.684 m²	1,78 €	0,11 €	6,29 €
Wald	14	3.545 m²	2,16 €	0,70 €	6,67 €





4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

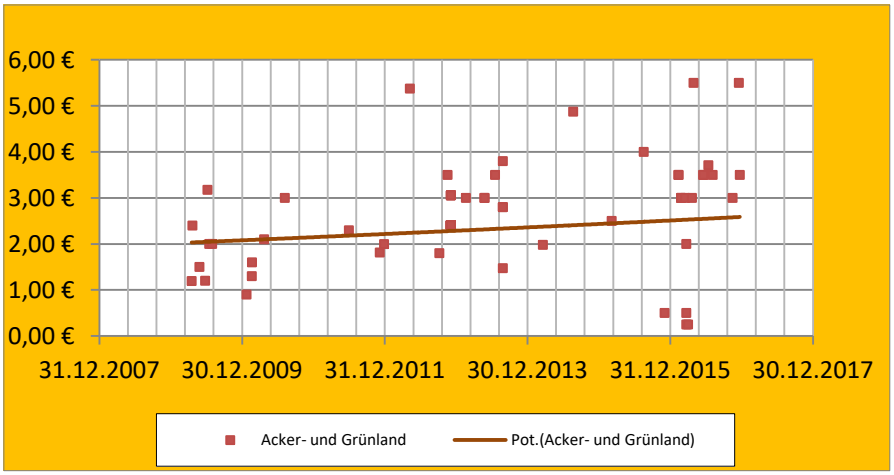
800 m²	2,59 €
1.500 m²	2,60 €
3.000 m²	2,61 €
6.000 m²	2,62 €
10.000 m²	2,63 €
20.000 m²	2,64 €
40.000 m²	2,65 €
60.000 m²	2,66 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	2,62 €
Mittel	10234	2,63 €
Korrelation		0,0004

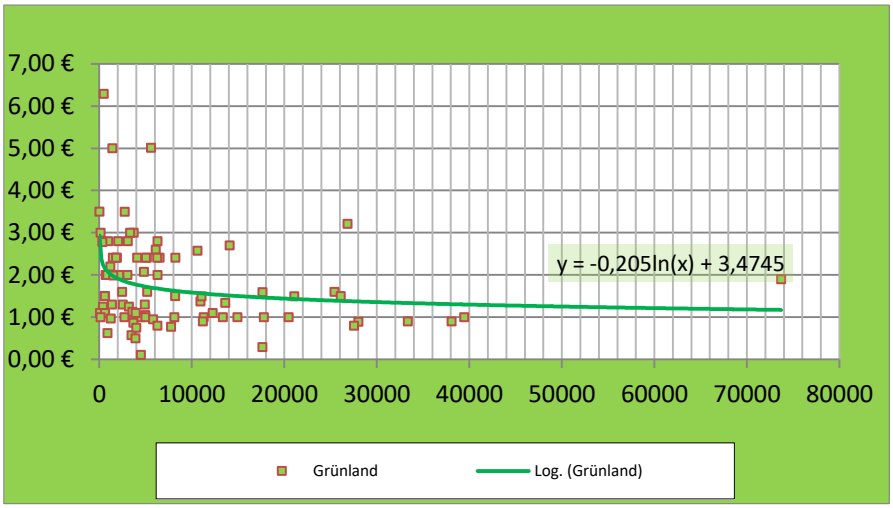
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

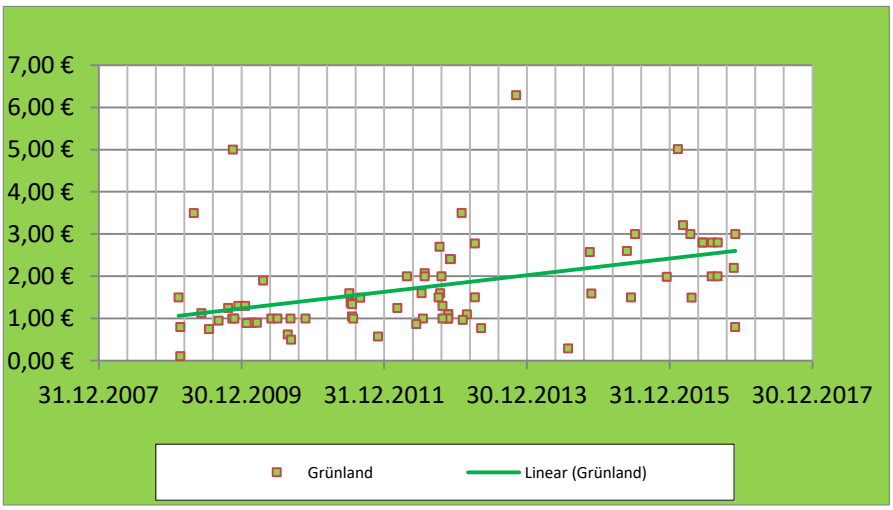
800 m²	2,10 €
1.500 m²	1,97 €
3.000 m²	1,83 €
6.000 m²	1,69 €
10.000 m²	1,58 €
20.000 m²	1,44 €
40.000 m²	1,30 €
60.000 m²	1,21 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	1,73 €
Mittel	8684	1,61 €
Korrelation		0,0827

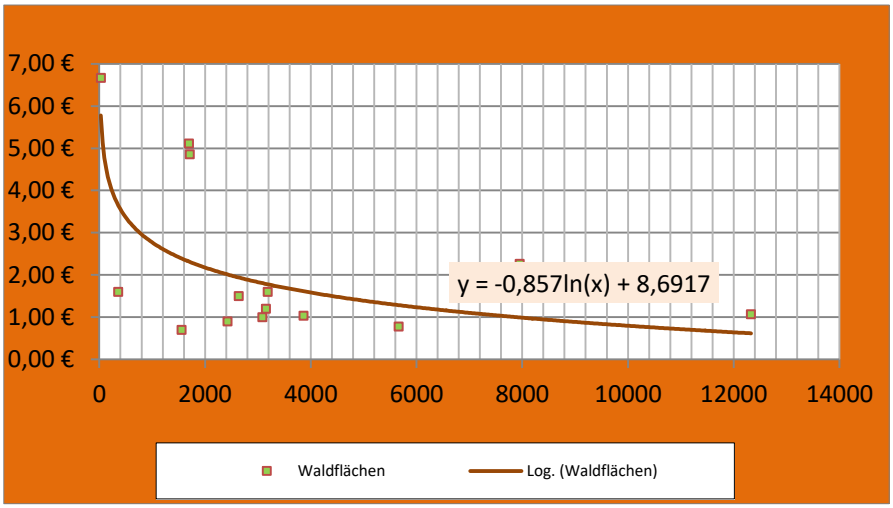
nach Kaufdatum

steigend



4.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße Waldflächen inkl. Bestockung



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

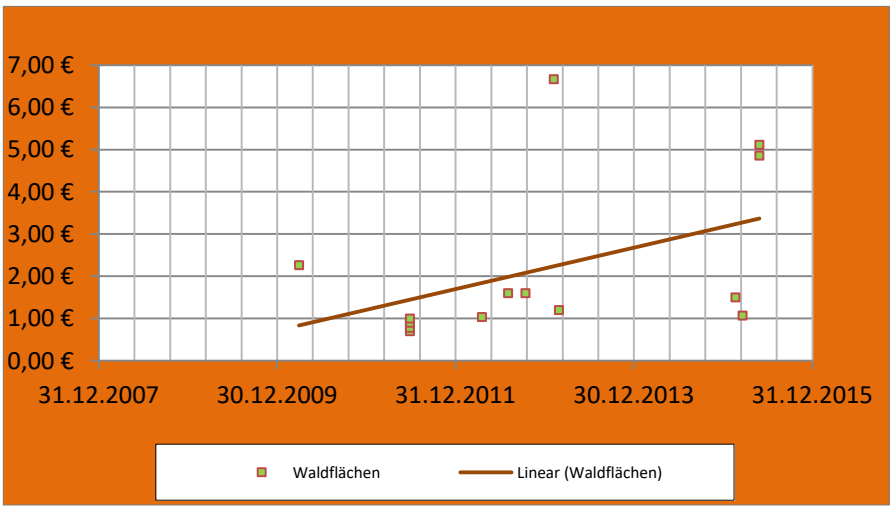
1.000 m²	2,77 €
2.000 m²	2,18 €
5.000 m²	1,39 €
10.000 m²	0,80 €
20.000 m²	0,20 €
50.000 m²	-0,58 €
100.000 m²	-1,18 €
200.000 m²	-1,77 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	1,39 €
Mittel	3545	1,69 €
Korrelation		0,4336

nach Kaufdatum

sinkend



5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2015 bis 2016

Expertenteil

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

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

Kursivhinweise

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

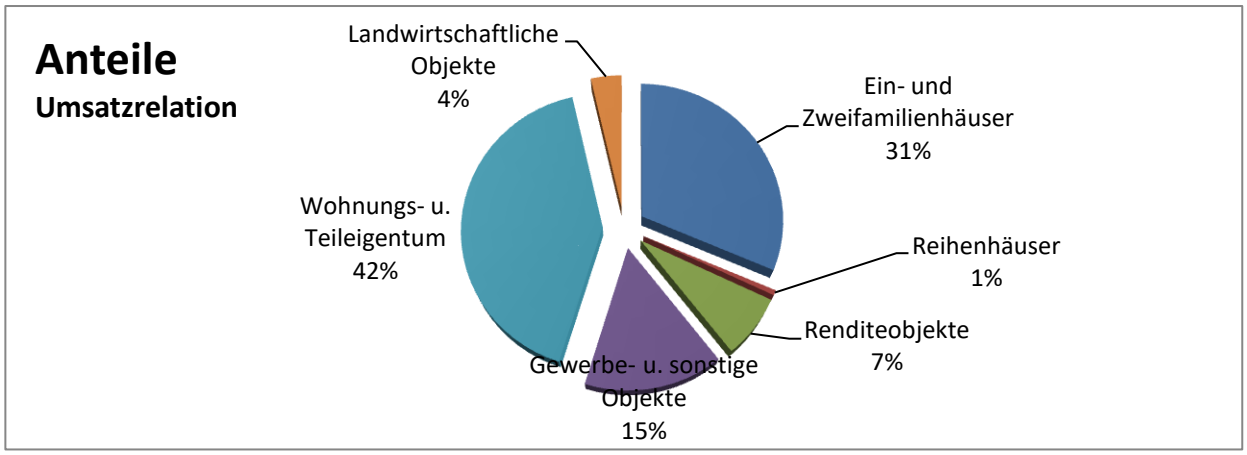
Qualitätsmerkmale

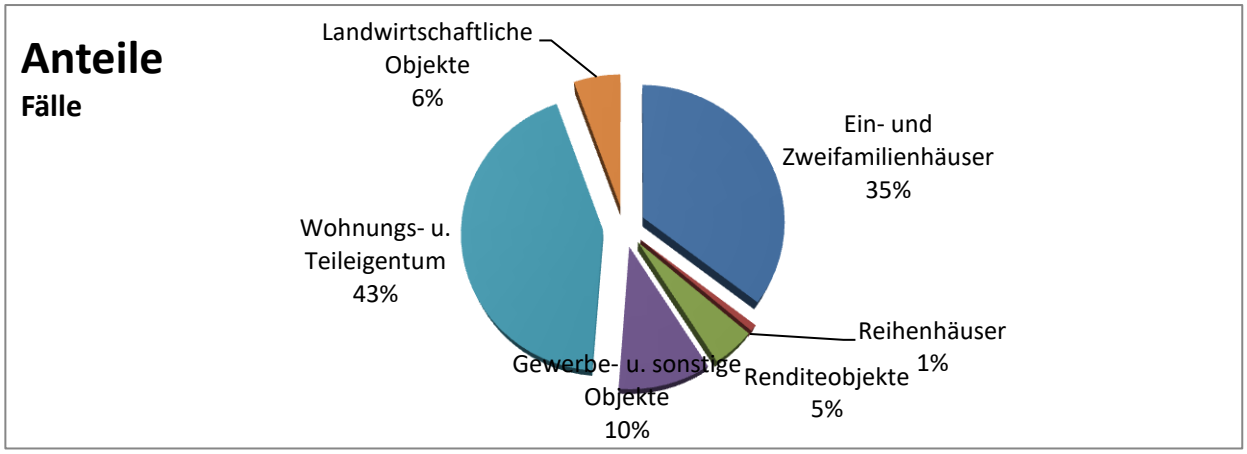
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

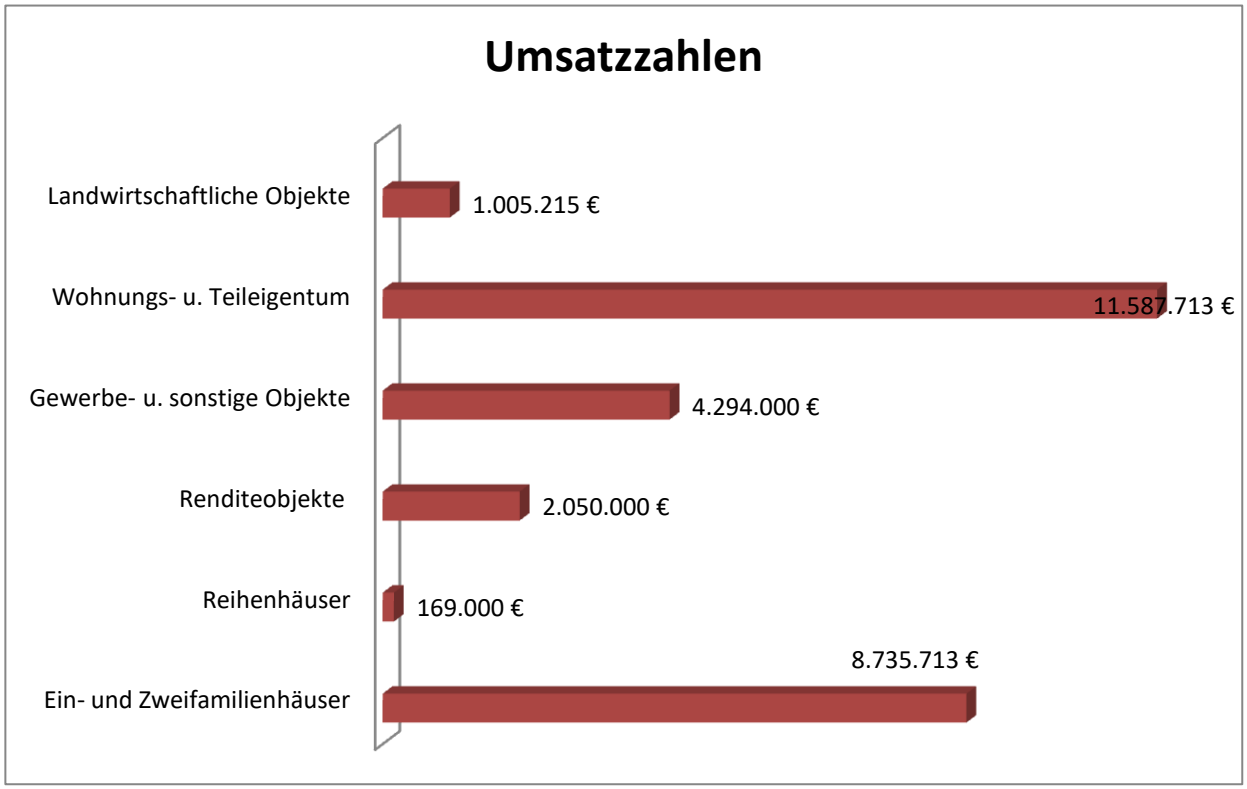
Note	Qualität	*NHK 2010*	*Stufe*
1	sehr gut	*stark gehoben*	*5*
2	gut	*gehoben*	*4*
3	mittel	*mittel*	*3*
4	einfach	*einfach*	*2*
5	sehr einfach	*einfachst*	*1*

5.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	45	33.801 m²	5.758 m²	8.735.713 €
Reihenhäuser	1	522 m²	140 m²	169.000 €
Renditeobjekte	6	5.160 m²	1.621 m²	2.050.000 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	13	49.684 m²	15.446 m²	4.294.000 €
Wohnungs- u. Teileigentum	55	42.472 m²	8.318 m²	11.587.713 €
Landwirtschaftliche Objekte	7	10.250 m²	3.599 m²	1.005.215 €
Summe	**127**	**141.890 m²**	**34.881 m²**	**27.841.641 €**







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 2011-2016)

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	119	33 Jahre	118 €
Eigentumswohnungen	58	44 Jahre	136 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	36	27 Jahre	126 €

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,6%	3,7%	9,6%
Eigentumswohnungen	1,0%	4,6%	8,3%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	1,8%	5,1%	9,1%

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	3,09 €	5,69 €	7,55 €
Eigentumswohnungen	4,26 €	6,12 €	8,18 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	2,14 €	5,26 €	10,63 €

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%	16,9%	27,9%
Eigentumswohnungen	6,4%	17,1%	26,4%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	7,3%	19,9%	27,9%

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 2011-2016)

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	119	33 Jahre	118 €
Eigentumswohnungen	58	44 Jahre	136 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	36	27 Jahre	126 €

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,62	0,99	1,57
Eigentumswohnungen	0,63	1,07	1,68
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	0,47	0,82	1,46

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 2011-2016)

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	119	33 Jahre	118 €
Eigentumswohnungen	58	44 Jahre	136 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*36*	27 Jahre	126 €

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	345 €	1.367 €	2.735 €
Eigentumswohnungen	416 €	1.292 €	3.514 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	312 €	874 €	1.809 €

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.

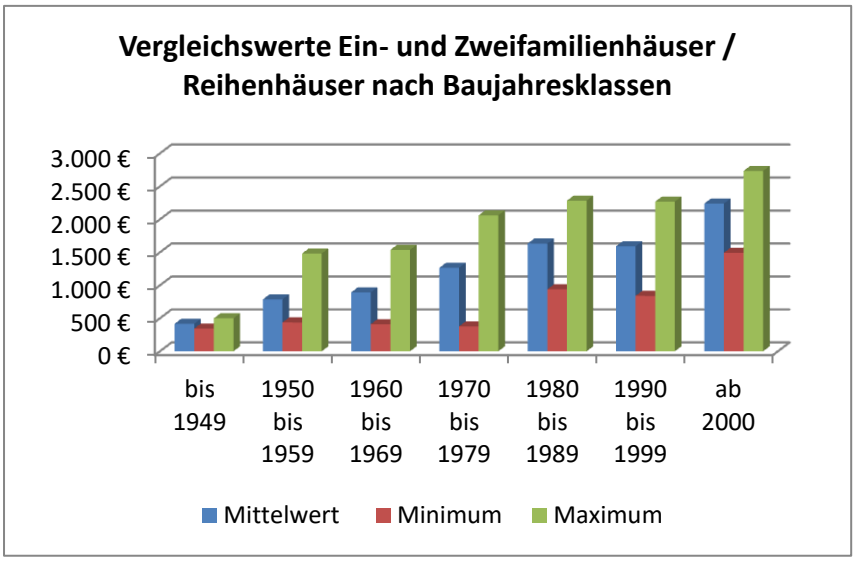
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m²	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m²	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m²	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m²	ab 3. Garage

5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamlienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

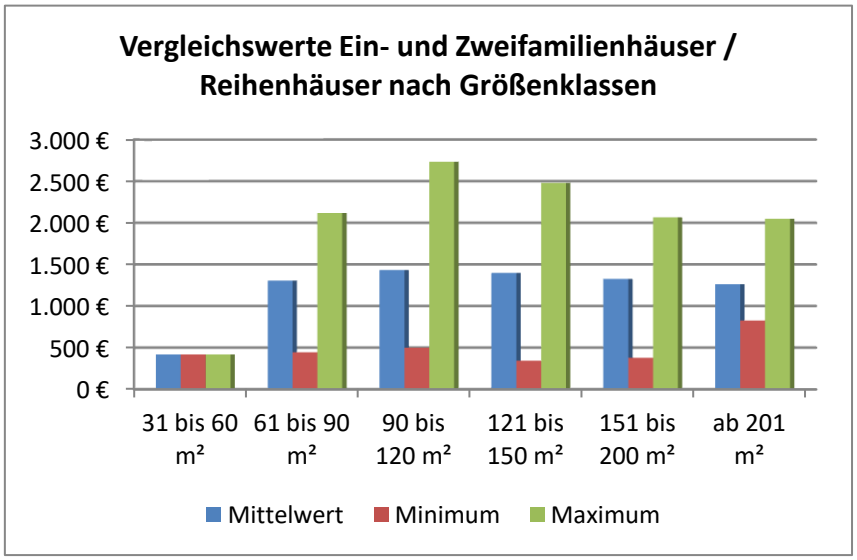
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



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

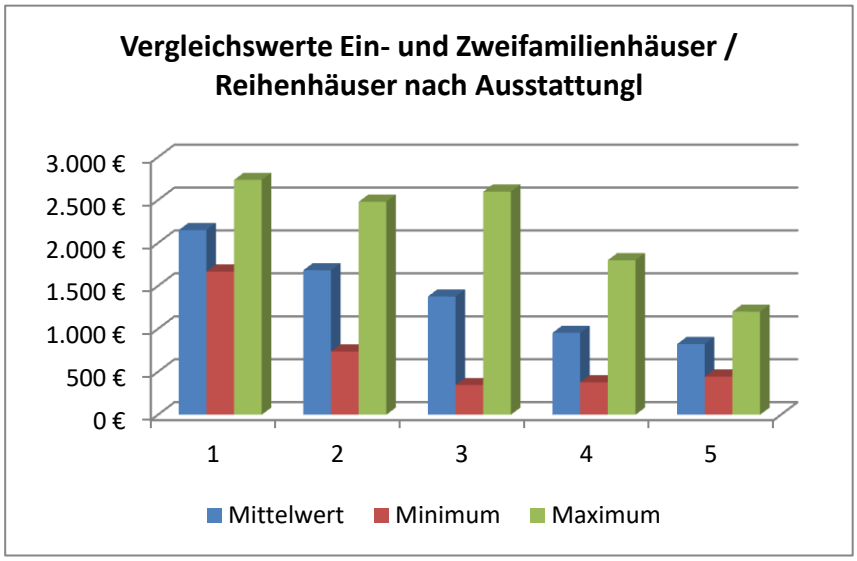
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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

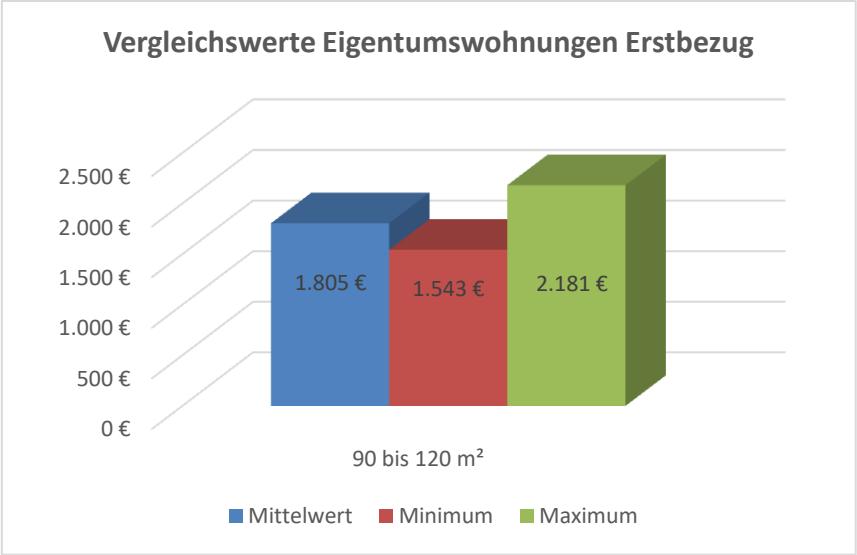


Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

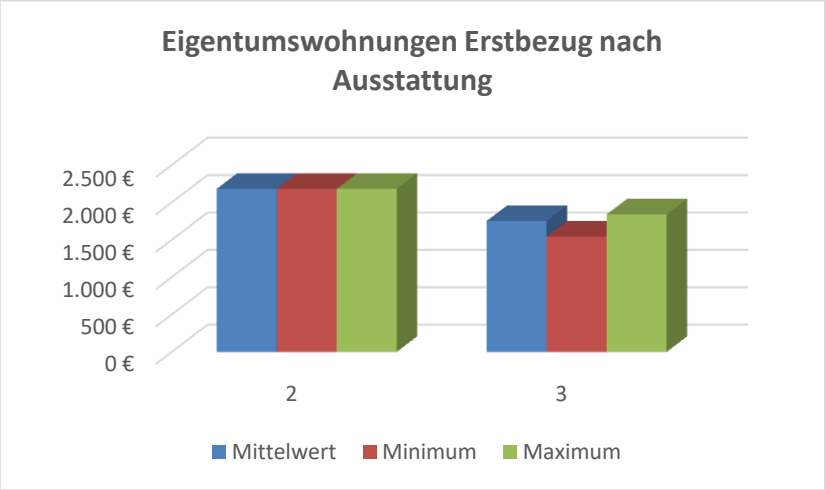
5.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Neubaufälle

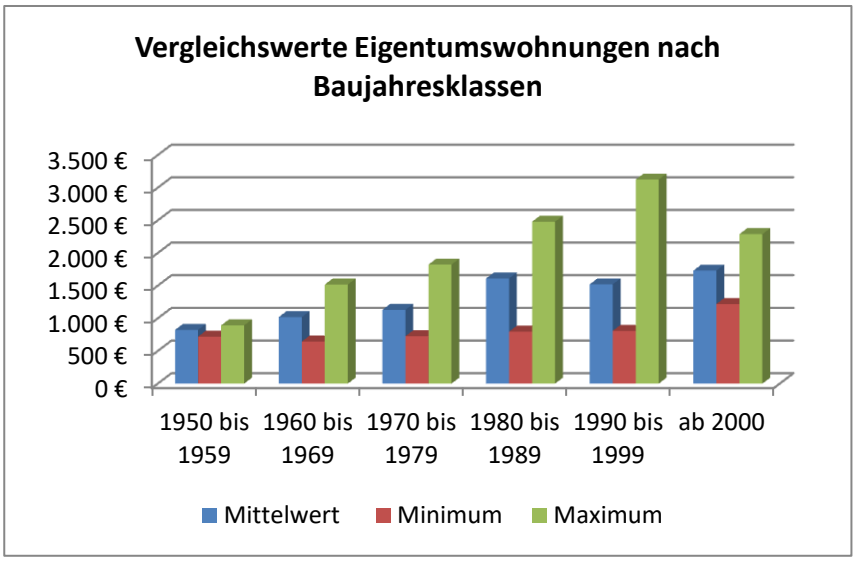
Folgende Erstbezugsfälle konnten in den letzten 6 Jahren festgestellt werden:



Werte weitgehend aus 2011

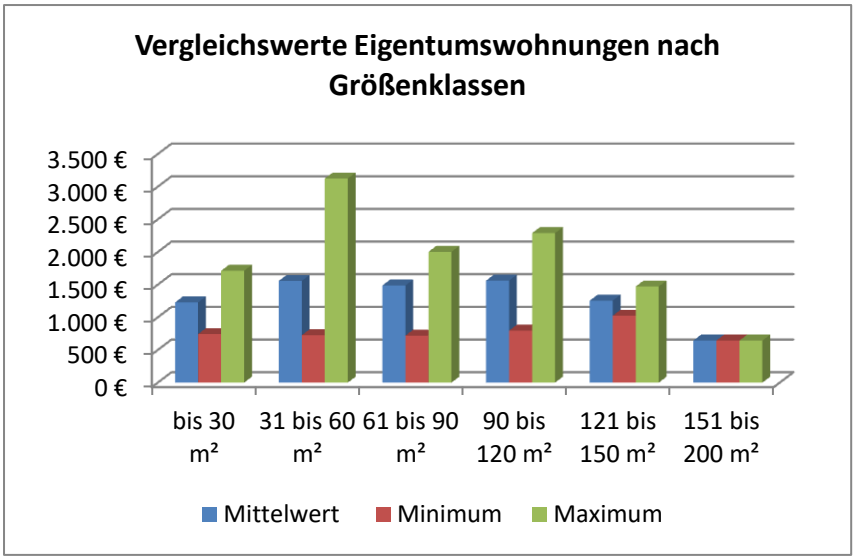


Bestandsfälle nach Baujahresklasse



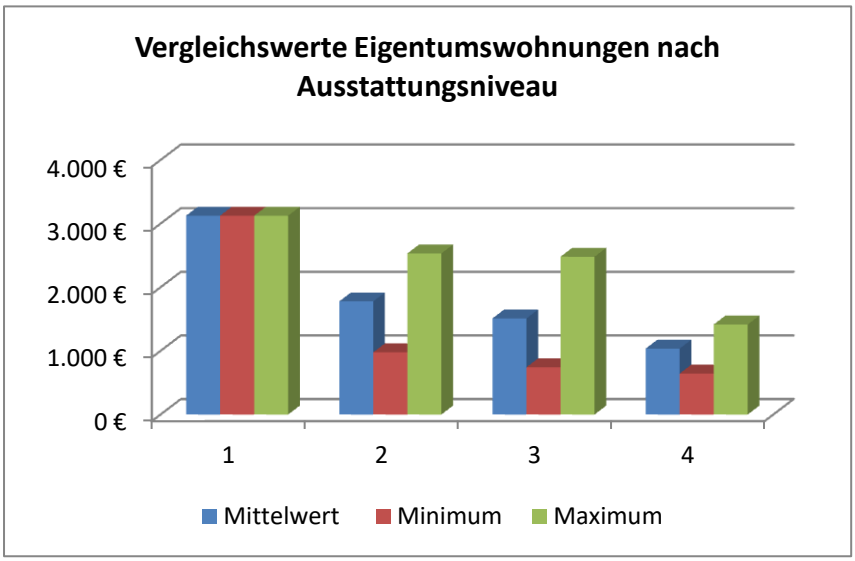
Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

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
Stadt Bad Schussenried

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis **Seite**

6 Teilemarkt EFH	38
7. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	52
8. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	66
9. Teilemarkt Renditeobjekte	81
10. Teilemarkt Bauernhöfe	95

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
#BEZUG!
#BEZUG!

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

165 Vergleichsgrundstücke

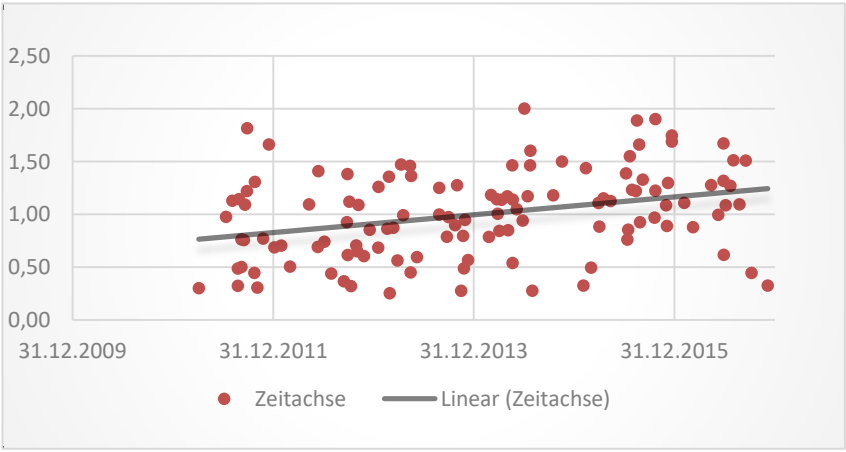
davon brauchbare

119 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	1.367 €	1.364 €	561 €	1.365 €	1.418 €
Minima	*345 €*			*345 €*	*939 €*
Maxima	*2.735 €*			*2.735 €*	*1.925 €*
Liegenschaftszinssätze	3,67%	3,09%	1,68%	3,71%	2,65%
Minima	*1,58%*			*1,58%*	*1,71%*
Maxima	*9,63%*			*9,63%*	*3,69%*
Sachwertfaktoren	0,99	0,98	0,17	0,99	1,15
Minima	*0,62*			*0,62*	*0,75*
Maxima	*1,57*			*1,57*	*1,34*
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	*118 €*	*118 €*	*37 €*	*119 €*	*100 €*
GFZ_Ist	*0,43*	*0,35*	*0,28*	*0,43*	*0,40*
HNF	*131 m²*	*120 m²*	*42 m²*	*131 m²*	*139 m²*
Restnutzungsdauer	*33 Jahre*	*32 Jahre*	*19 Jahre*	*33 Jahre*	*43 Jahre*
mittlere Miete	*5,69 €*	*5,77 €*	*0,86 €*	*5,71 €*	*5,21 €*
mittlere BWK-Kosten	*0,96 €*	*1,14 €*		*0,96 €*	*1,08 €*
mittlere Bewirtschaftung	*16,93%*	*19,72%*	*7,34%*	*16,80%*	*20,68%*
Faktor nach Gruppe					
EFH/RH	*gesamt*			*EFH*	*RH*
Vergleichspreis	*1,00*			*1,00*	*1,04*
Liegenschaftszinssatz	*1,00*			*1,01*	*0,72*
Sachwertfaktor	*1,00*			*0,99*	*1,15*

Zeitraum 05.04.2011 bis 05.12.2016 Tendenz zuletzt leicht steigend

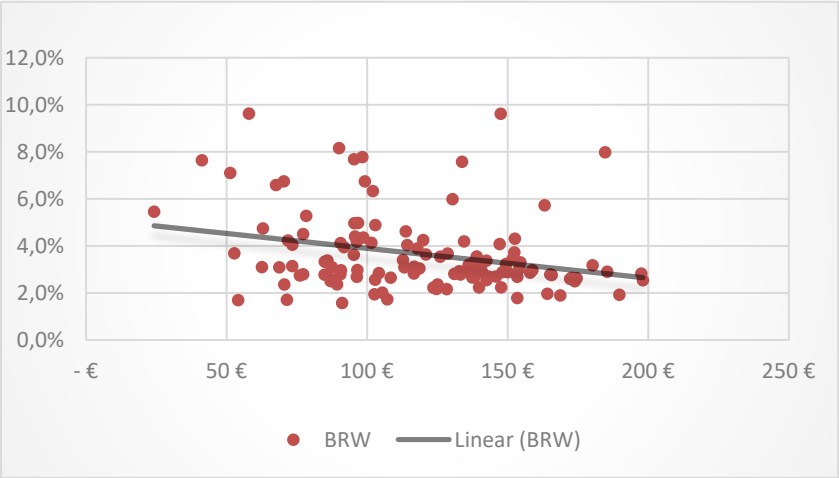


Analysen

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

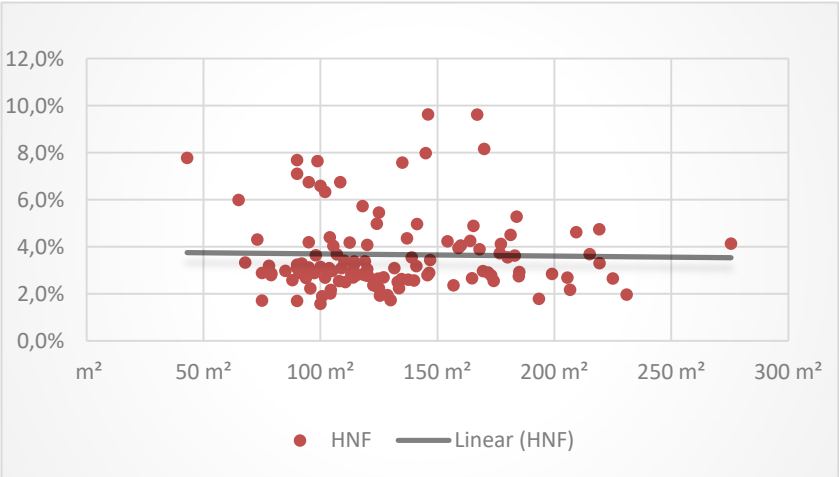
Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenwert



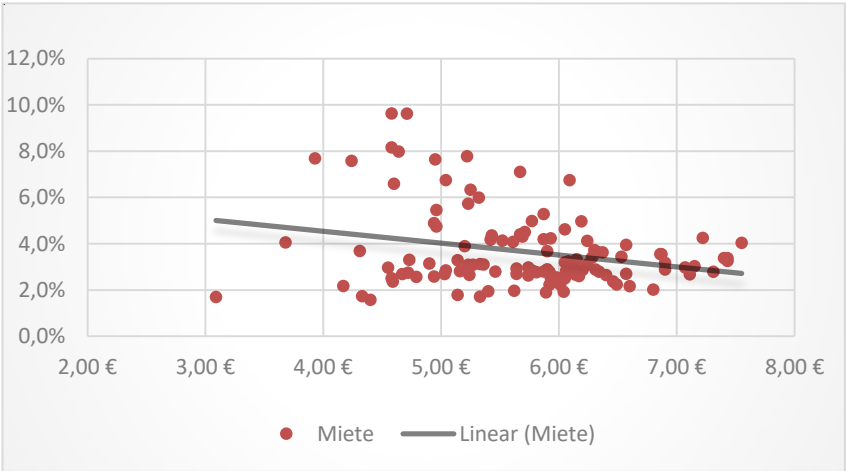
Korrelation -0,278

nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,023

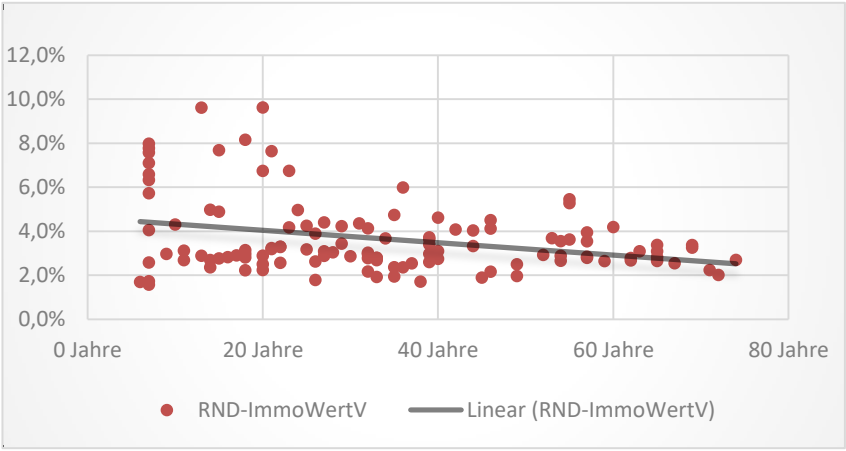
nach Mietniveau



Korrelation -0,261

Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer



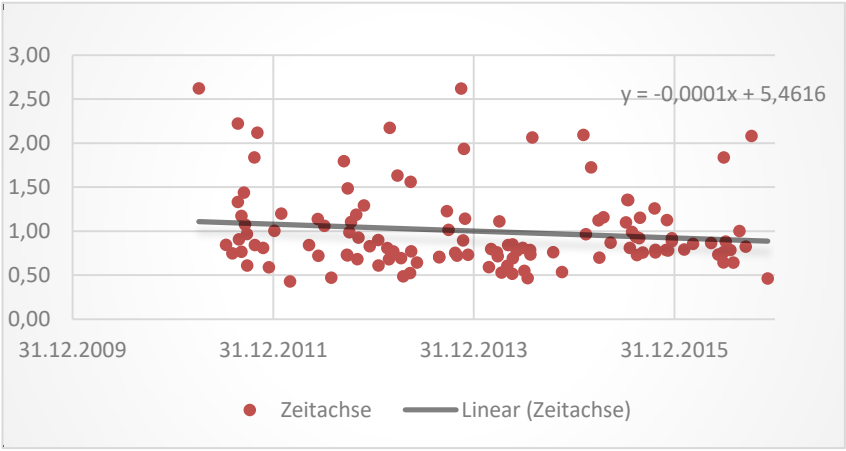
Korrelation

-0,314

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,278	32%
nach HNF	0,023	3%
nach Miete	0,261	30%
nach RND	0,314	36%
	0,876	100%

zeitliche Entwicklung



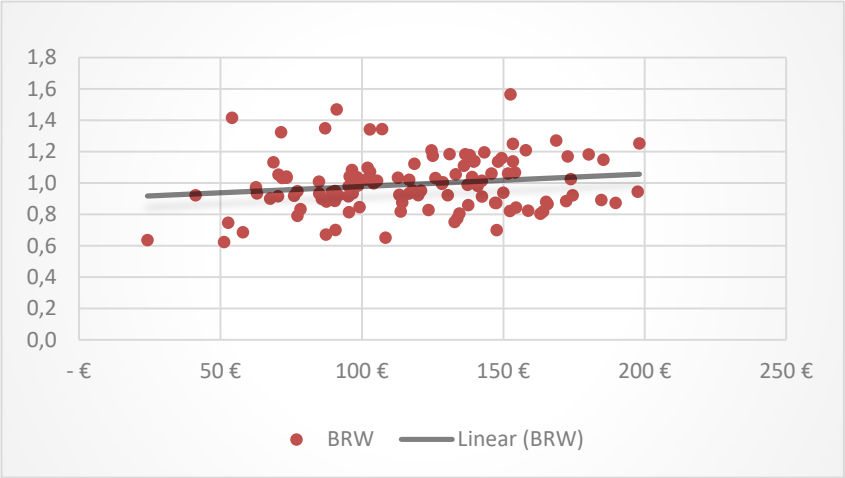
Beispiel für
Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	3,90%	32%	1,24%
Wohnfläche	200 m²	3,61%	3%	0,09%
Mietniveau	5,50 €	3,77%	30%	1,12%
Restnutzung	55 Jahre	3,06%	36%	1,10%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,55%

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,96	3,41%

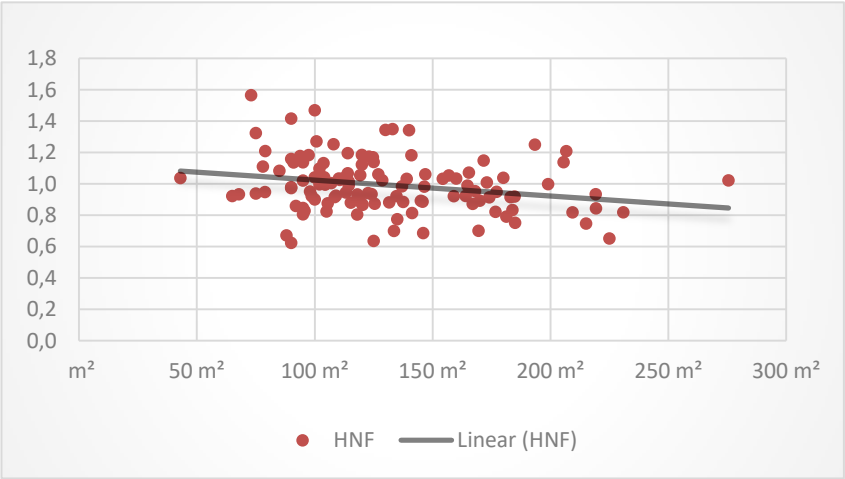
Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten



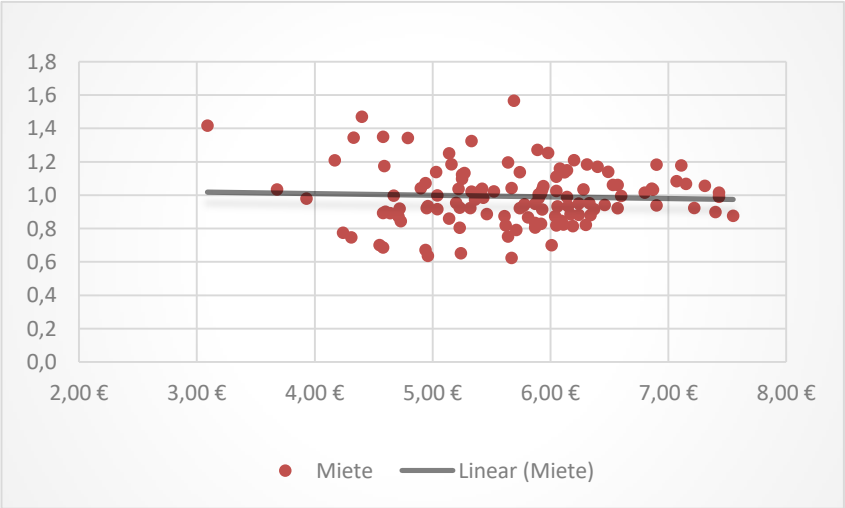
Korrelation 0,170

nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,243

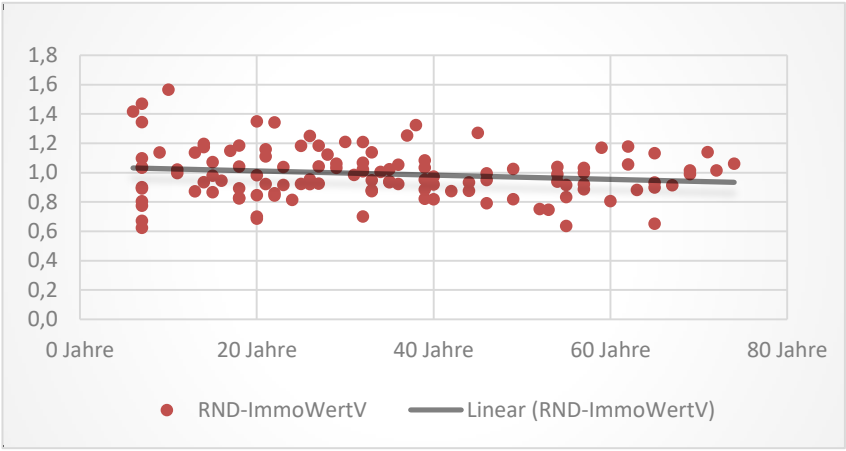
nach Mietniveau



Korrelation -0,048

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer



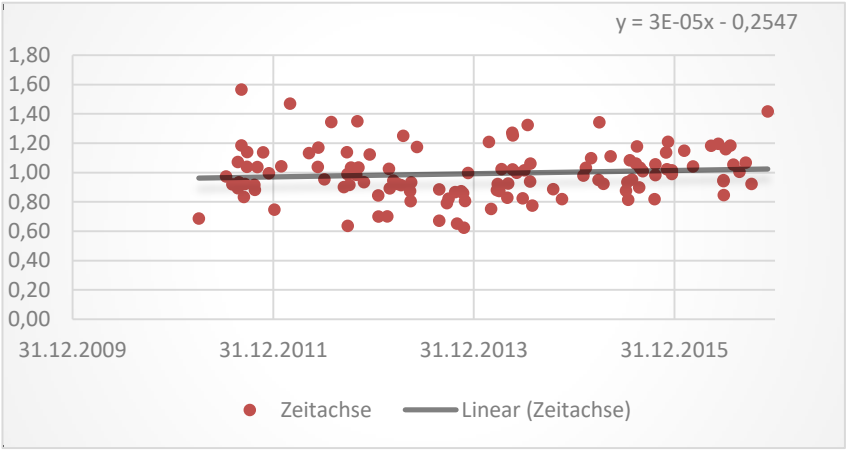
Korrelation

-0,155

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,170	27,6%
nach HNF	0,243	39,4%
n. Mietniveau	0,048	7,9%
nach RND	0,155	25,1%
	0,615	100,0%

zeitliche Entwicklung



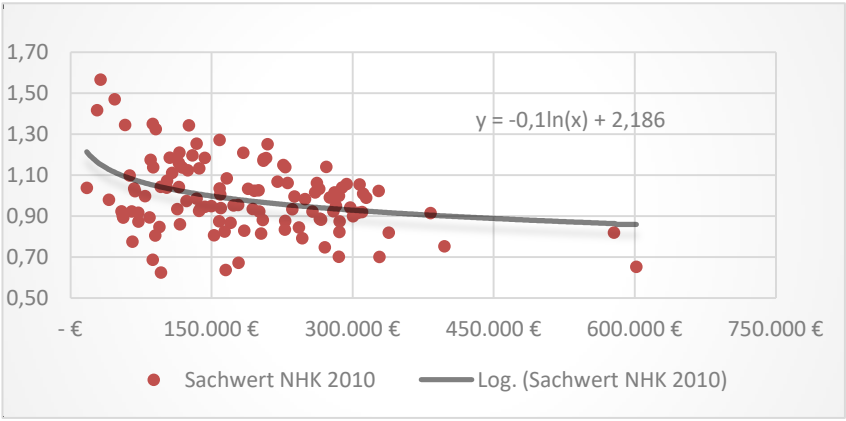
Beispiel für
Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	0,98	28%	0,270
Wohnfläche	200 m²	0,92	39%	0,364
Mietniveau	5,50 €	0,99	8%	0,078
Restnutzung	55 Jahre	0,96	25%	0,242
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,953

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,01	0,964
angenommener Sachwert	250.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,964	240.958 €

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,362

Beispiel für
Ableitung

angenommener Sachwert	250.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,943	235.770 €

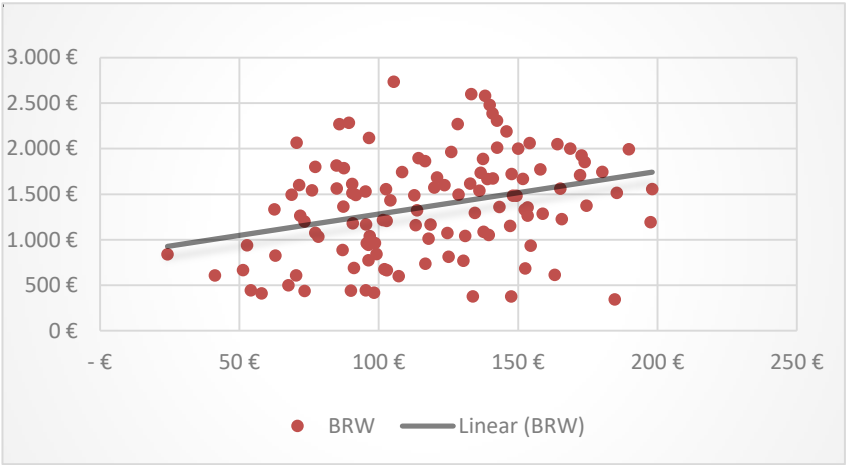
Differenzen in der
Ableitung

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.

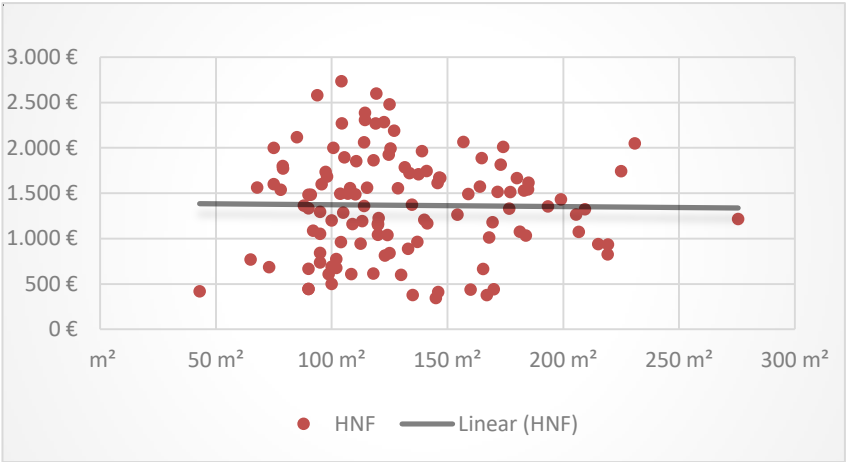
Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,308

nach Hauptnutzfläche

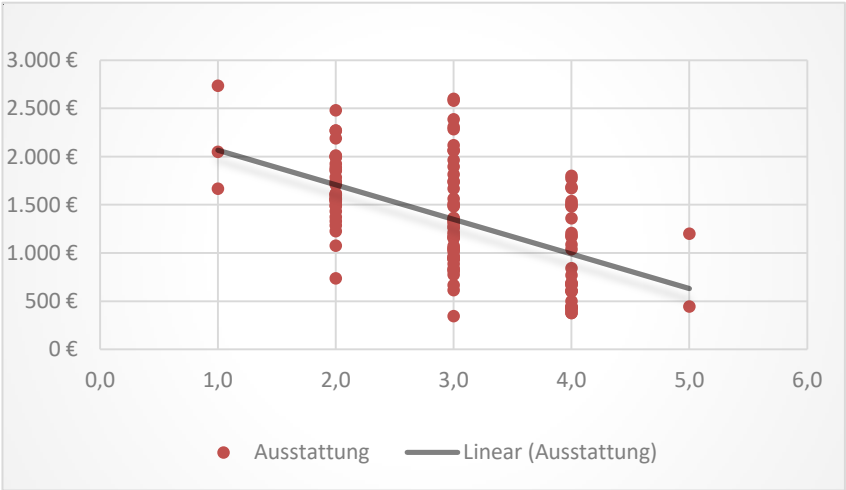


Korrelation -0,015

nach Ausstattung

nach Schulnoten

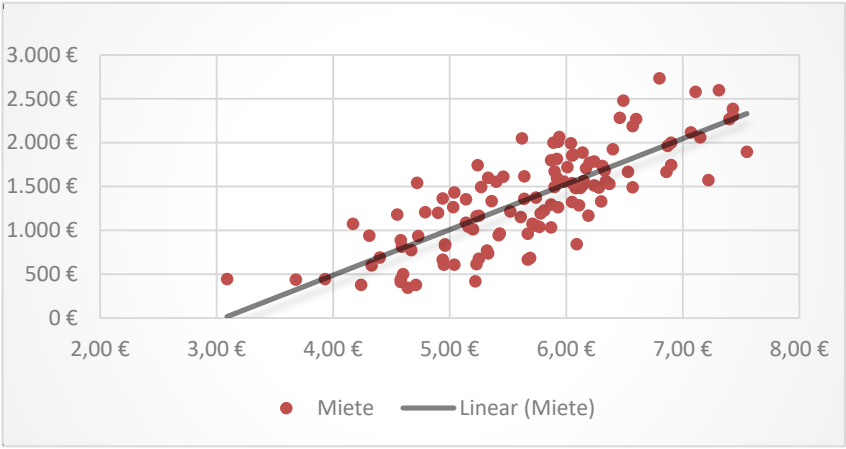
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,545

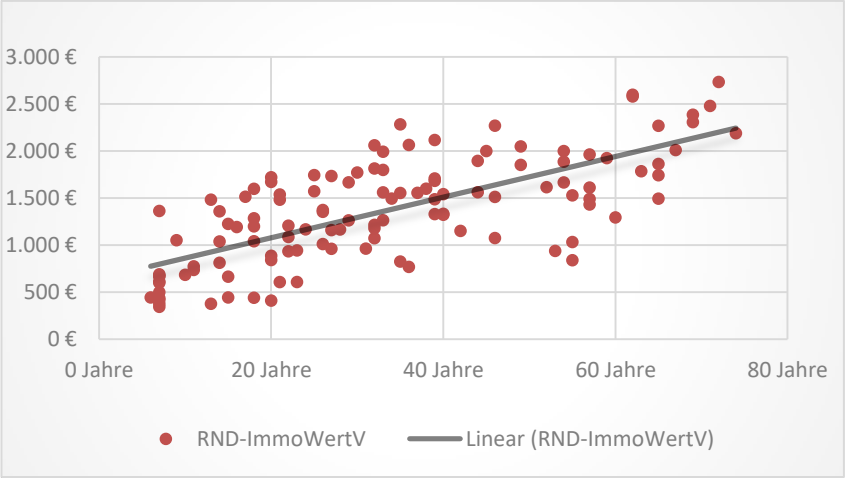
Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Mietniveau



Korrelation 0,793

nach Restnutzungsdauer



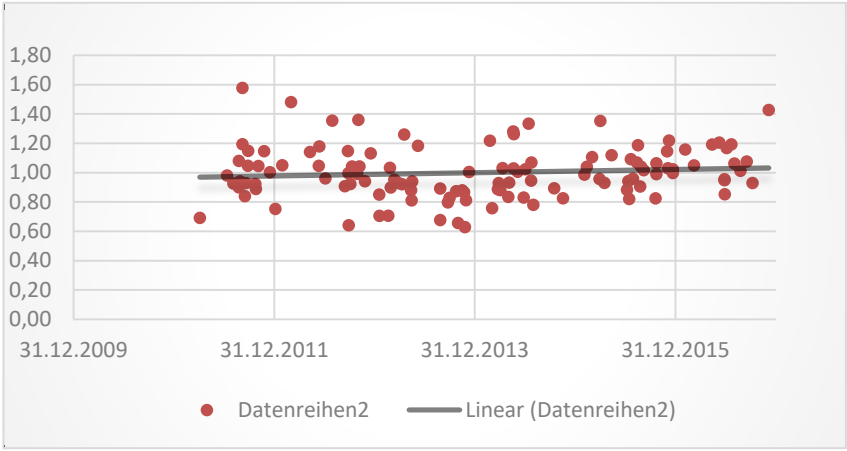
Korrelation 0,721

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,308	12,9%
nach HNF	0,015	0,6%
nach Ausstg.	0,545	22,9%
nach Miete	0,793	33,3%
nach RND	0,721	30,3%
	2,382	100,0%

Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

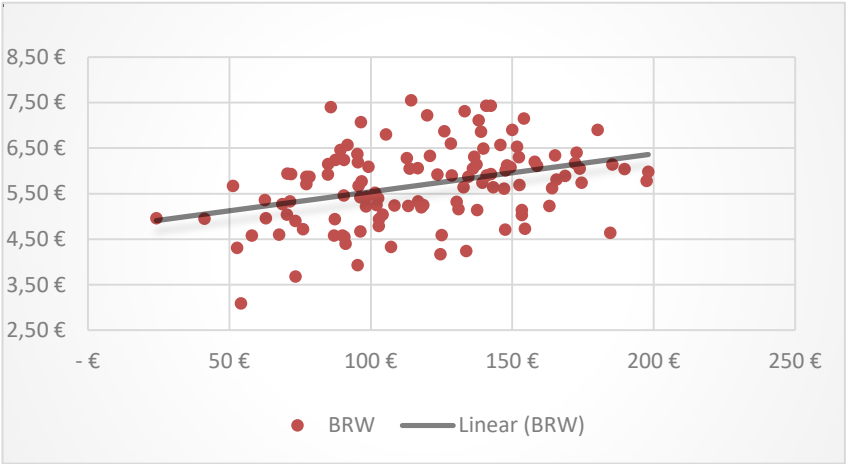
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	1.282 €	12,9%	165,7
nach HNF	200 m²	1.352 €	0,6%	8,6
nach Ausstg.	2,00 €	1.707 €	22,9%	390,8
nach Miete	5,50 €	1.267 €	33,3%	422,0
nach RND	55 Jahre	1.834 €	30,3%	554,9
Gewichtung des Sachwertfaktors				1.542 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,01	1.559 €
angenommene Fläche	200 m²		
errechneter Verkehrswert		1.559 €	311.767 €

Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser

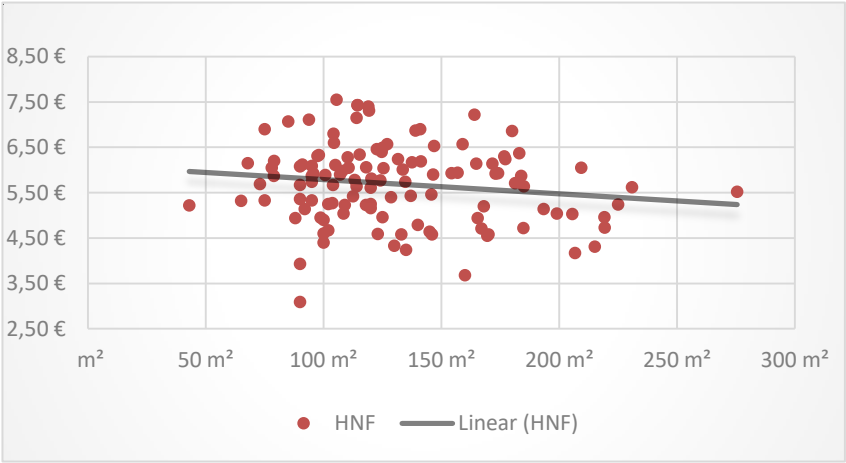
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,359

nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche

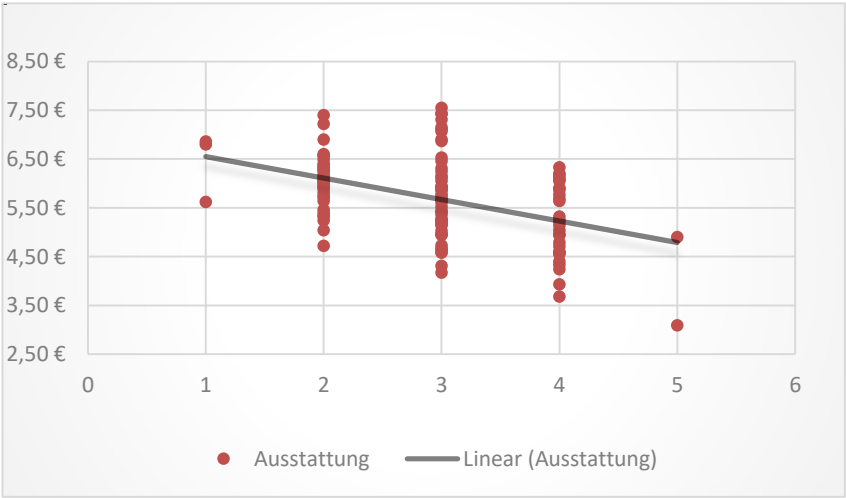


Korrelation -0,152

nach Ausstattung

nach Schulnoten

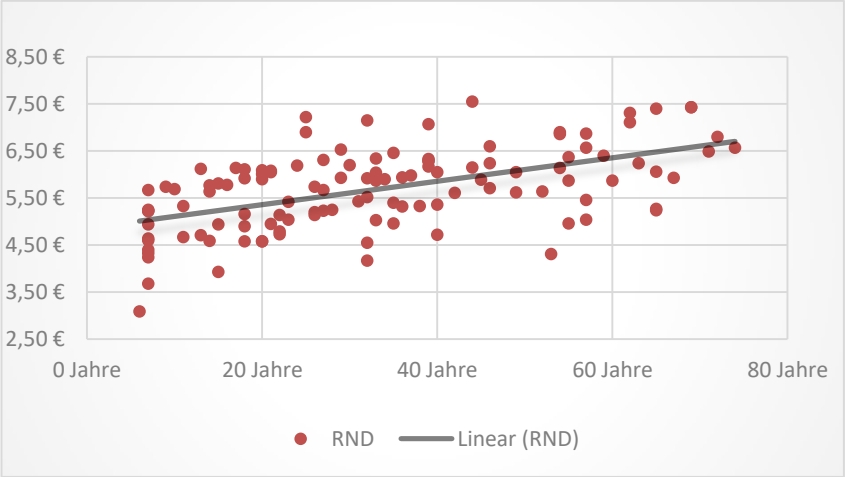
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,438

Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer



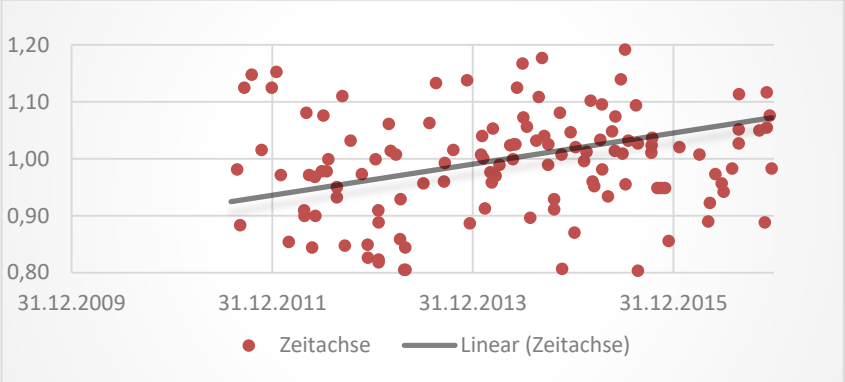
Korrelation

0,544

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,359	24,0%
nach HNF	0,152	10,2%
nach Aussttg.	0,438	29,3%
nach RND	0,544	36,4%
	1,494	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	6,13 €	24,0%	1,47 €
nach HNF	200 m²	6,24 €	10,2%	0,64 €
nach Aussttg.	2	6,72 €	29,3%	1,97 €
nach RND	55 Jahre	5,85 €	36,4%	2,13 €
Gewichtung des Sachwertfaktors				6,21 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,02	6,33 €
angenommene Mietfläche	200 m²		
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz		6,33 €	1.266 €

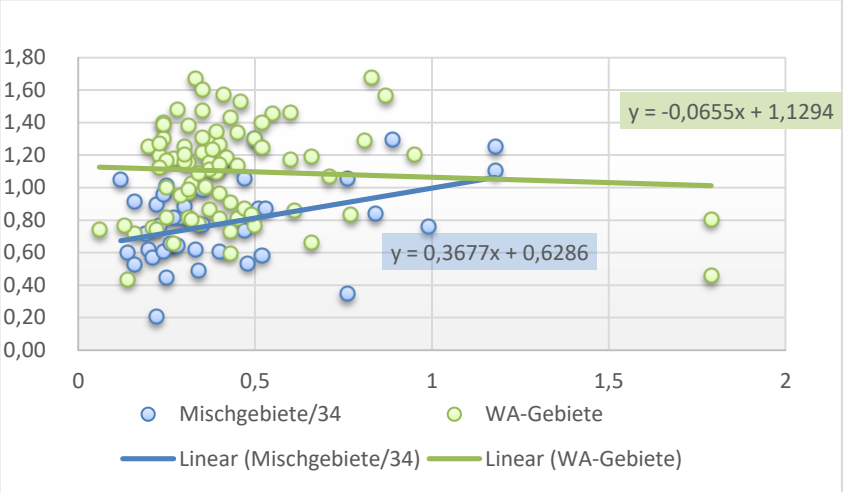
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,18	Miete je TG/Garage		#BEZUG!
		Spanne	21,86 €	37,79 €
Stellplatz je Objekt	0,12	Miete je off. Stellplatz		#BEZUG!
		Spanne	13,67 €	17,10 €

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



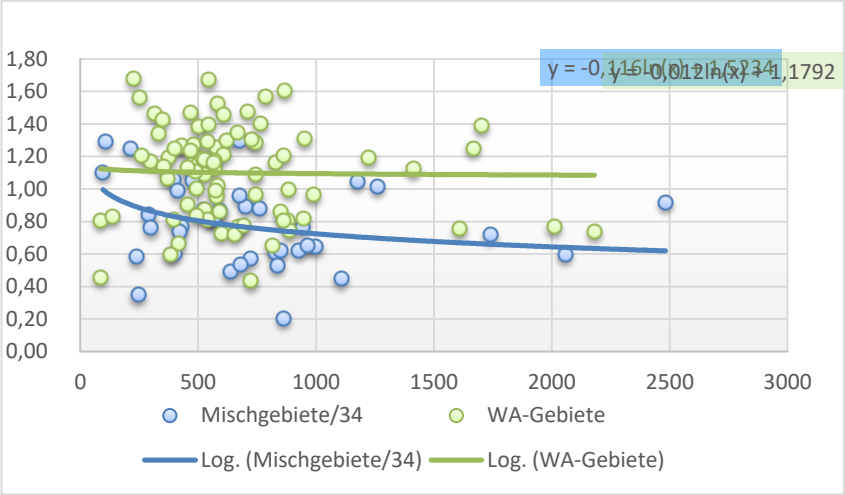
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	1,023
Mittel	0,43	1,000
Korrekturfaktor		1,023
Korrelation		0,074

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,7022	0,10	1,1229
0,40	0,7757	0,20	1,1163
0,60	0,8493	0,30	1,1098
0,80	0,9228	0,40	1,1032
1,00	0,9963	0,50	1,0967
1,20	1,0699	0,60	1,0901
1,40	1,1434	0,70	1,0836
1,60	1,2169	0,80	1,0770
1,80	1,2905	0,90	1,0704
2,00	1,3640	1,00	1,0639
2,20	1,4376	1,10	1,0573
R^2	0,410	R^2	-0,063

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet		
	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	0,885
Mittel	687,53	0,804
Korrekturfaktor		1,100
Korrelation		-0,2110

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	0,8846	250 m²	1,1113
500 m²	0,8044	500 m²	1,1028
750 m²	0,7575	750 m²	1,0978
1.000 m²	0,7242	1.000 m²	1,0942
1.250 m²	0,6984	1.250 m²	1,0915
1.500 m²	0,6773	1.500 m²	1,0892
1.750 m²	0,6594	1.750 m²	1,0874
2.000 m²	0,6440	2.000 m²	1,0857
2.250 m²	0,6303	2.250 m²	1,0843
R^2	0,104	R^2	0,001

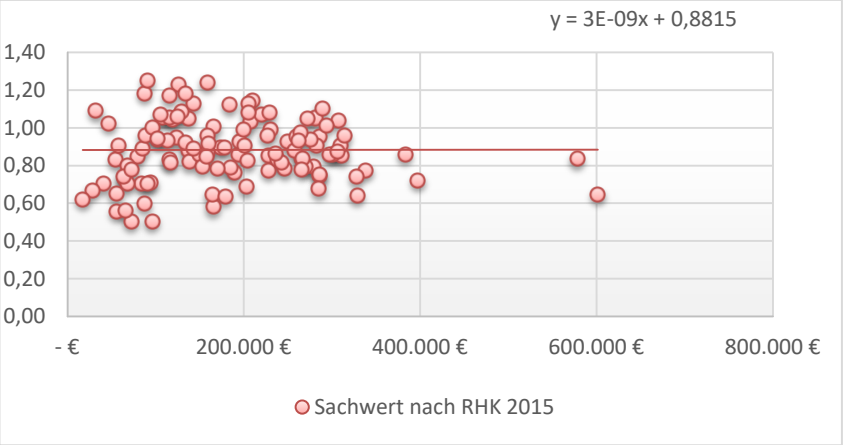
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,023	0,074	25,9%
nach Größe	1,100	0,211	74,1%
	1,080	0,285	100,0%
mittlerer Richtwert	**118 €**		
x Anpassung	1,080		
Vergleichswert	**127 €**		

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 €	0,895
100.000 €	0,891
150.000 €	0,887
200.000 €	0,882
250.000 €	0,878
300.000 €	0,874
400.000 €	0,865
500.000 €	0,857
750.000 €	0,835

Beispiel

	Fläche	*Wertzahl*
Objekt	**275.000 €**	**0,876**

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 (nur Bestandsbau)

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

196 Vergleichsgrundstücke

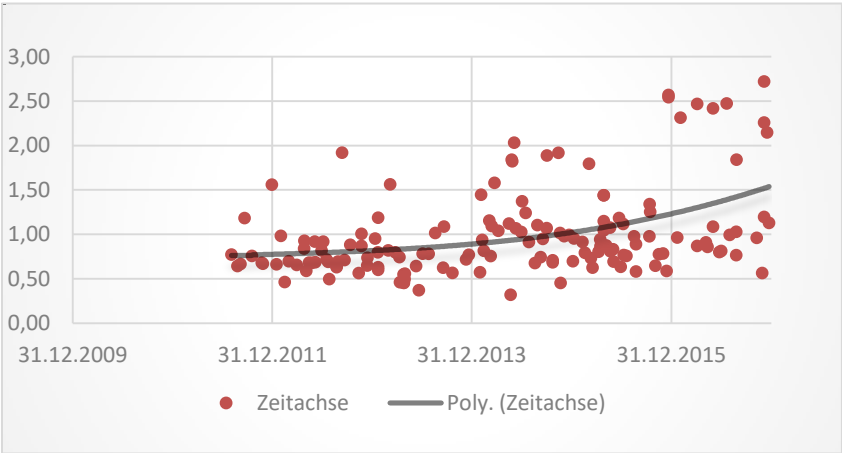
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.292 €	1.111 €	637 €
Minima	*416 €*		
Maxima	*3.514 €*		
Liegenschaftszinssätze	4,63%	4,55%	1,56%
Minima	*1,00%*		
Maxima	*8,34%*		
Sachwertfaktoren	1,07	1,08	0,23
Minima	*0,63*		
Maxima	*1,68*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*108 €*	*91 €*	*54 €*
GFZ_Ist	*0,94*	*0,86*	*0,42*
HNF	*75 m²*	*72 m²*	*26 m²*
Restnutzungsdauer	*43 Jahre*	*46 Jahre*	*17 Jahre*
mittlere Miete	*6,12 €*	*6,12 €*	*0,85 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,05 €*	*1,36 €*	
mittlere Bewirtschaftung	*17,14%*	*22,26%*	*7,76%*

Zeitraum 04.08.2011 bis 23.12.2016 Tendenz stärker steigend

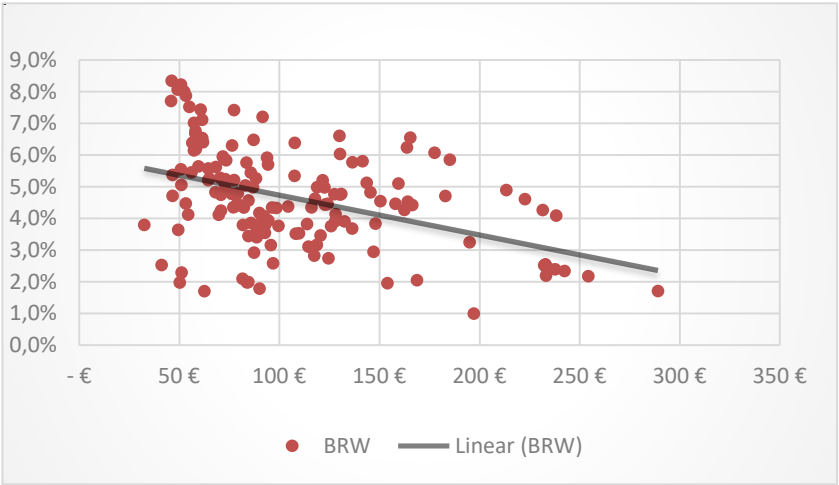


Analysen

7 Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

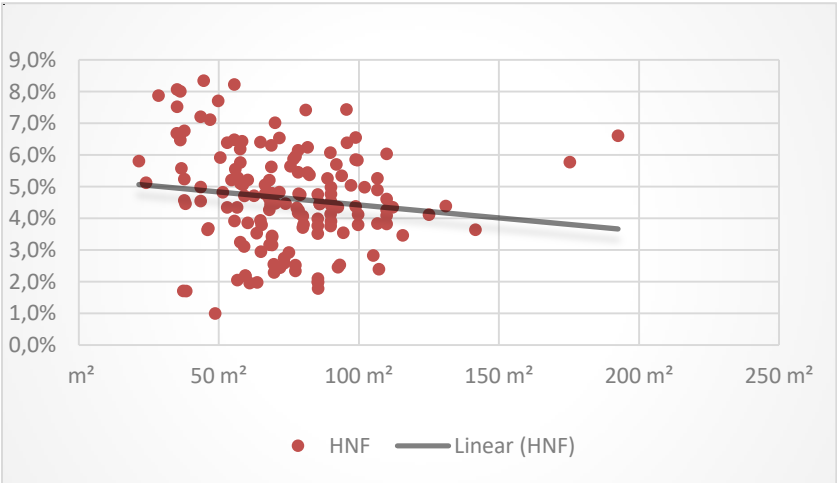
Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Bodenwert



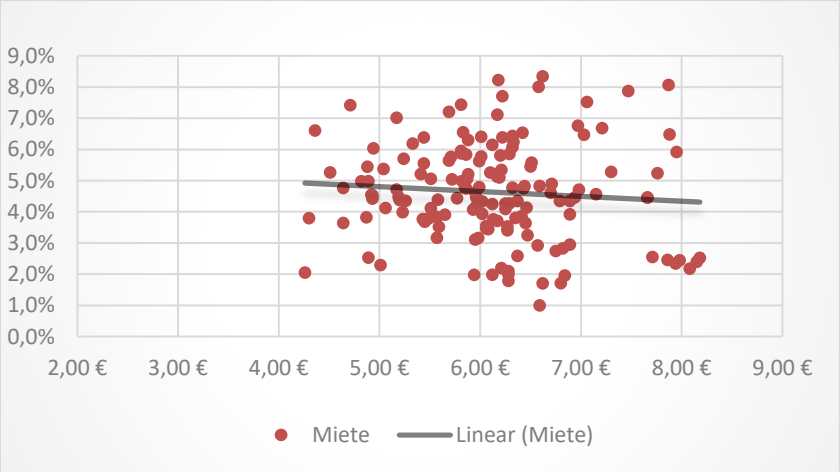
Korrelation -0,435

nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,137

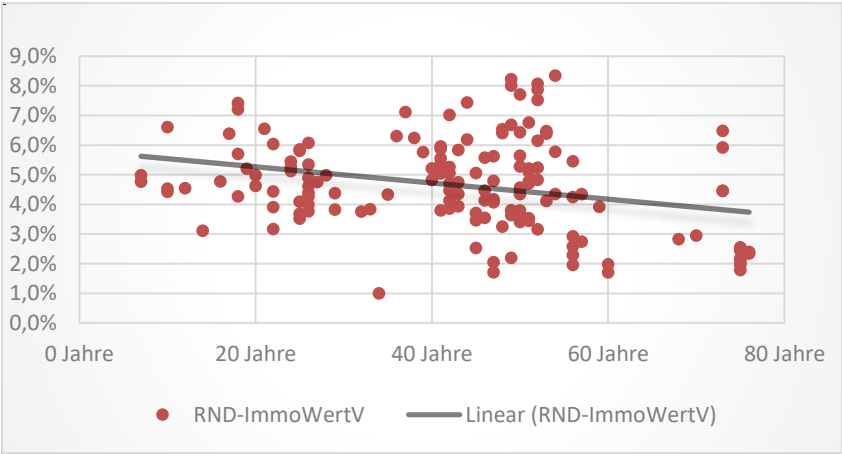
nach Mietniveau



Korrelation -0,084

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



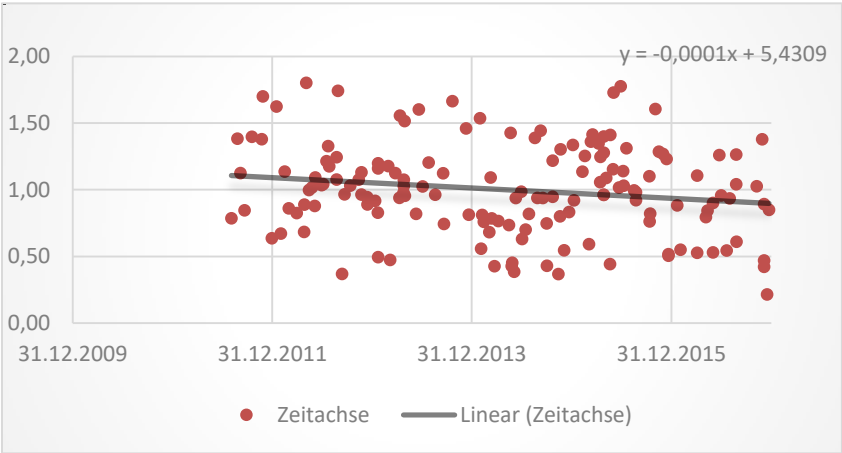
Korrelation

-0,296

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,435	46%
nach HNF	0,137	14%
nach Miete	0,084	9%
nach RND	0,296	31%
	0,952	100%

zeitliche Entwicklung



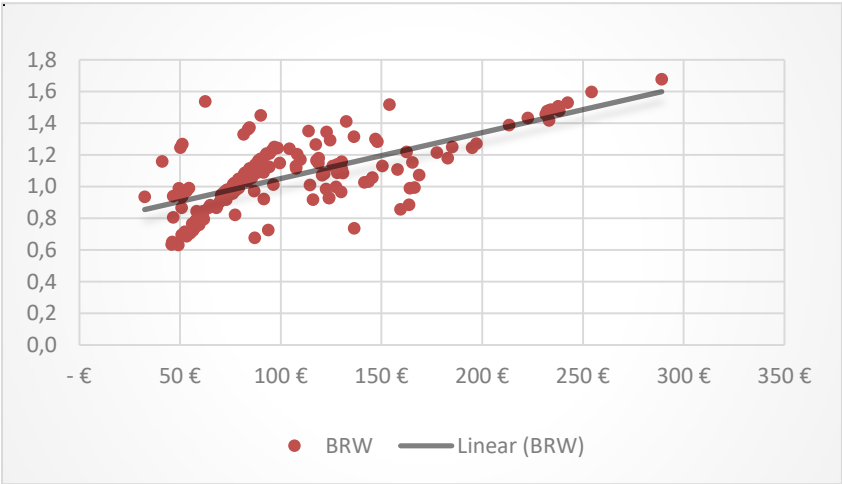
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	4,61%	46%	2,10%
Wohnfläche	65 m²	4,71%	14%	0,68%
Mietniveau	6,50 €	4,57%	9%	0,41%
Restnutzung	35 Jahre	4,86%	31%	1,51%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,70%

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,97	4,57%

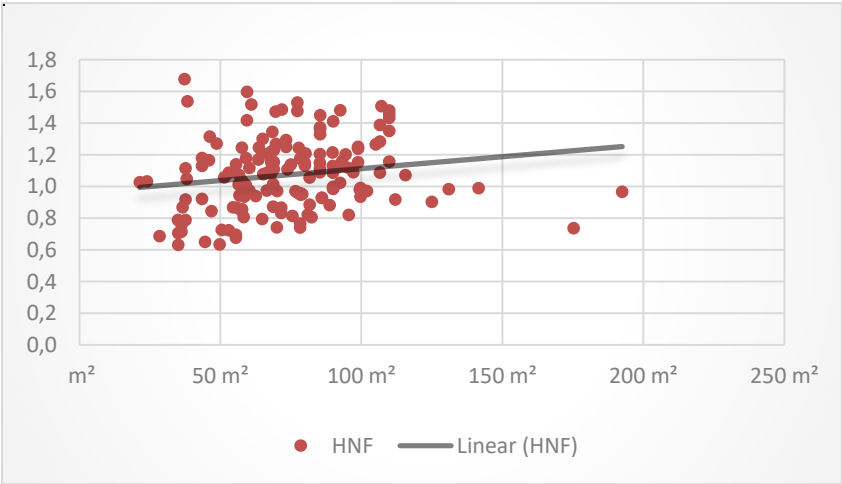
Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten



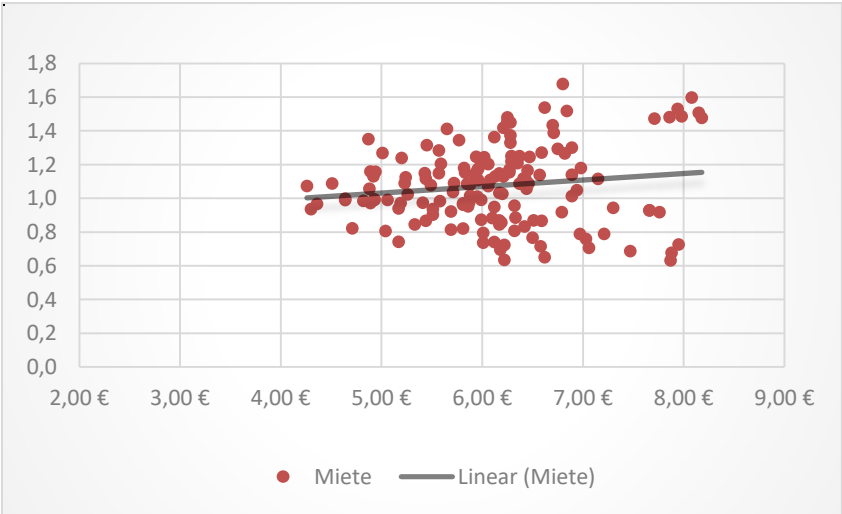
Korrelation 0,692

nach Hauptnutzfläche



Korrelation 0,173

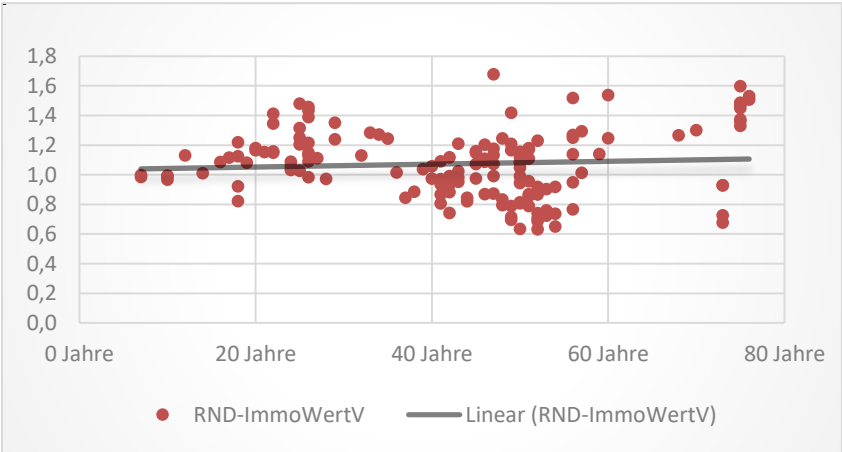
nach Mietniveau



Korrelation 0,144

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



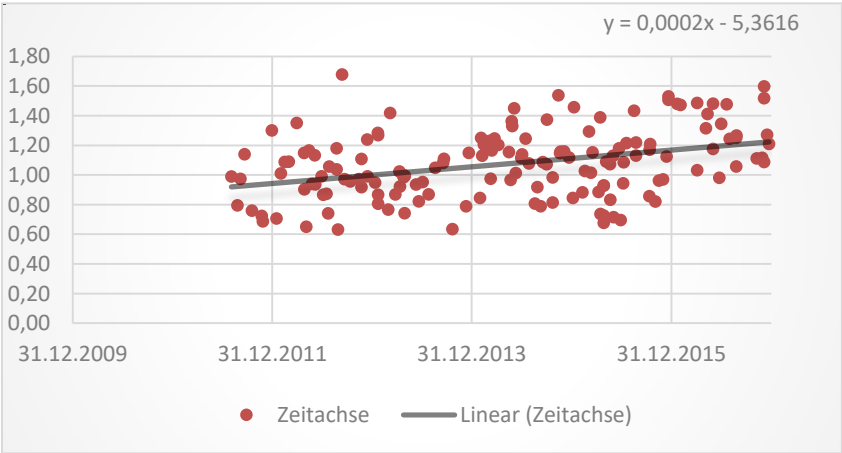
Korrelation

0,072

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,692	64,0%
nach HNF	0,173	16,0%
n. Mietniveau	0,144	13,4%
nach RND	0,072	6,7%
	1,081	100,0%

zeitliche Entwicklung



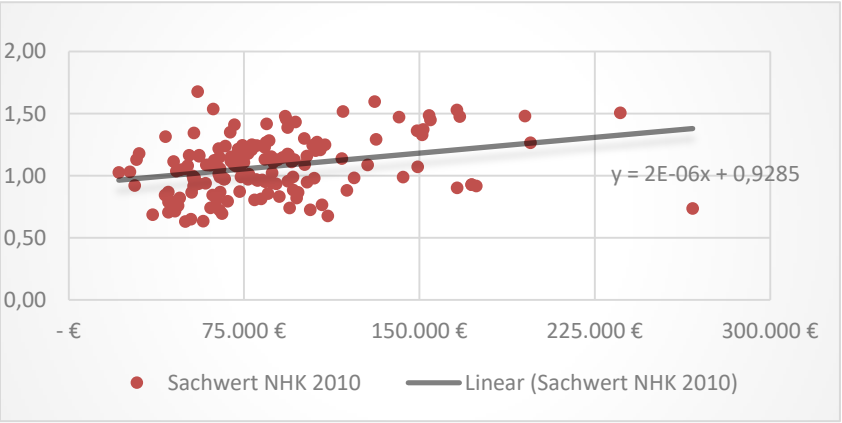
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	1,08	64%	0,691
Wohnfläche	65 m²	1,06	16%	0,170
Mietniveau	6,50 €	1,09	13%	0,145
Restnutzung	35 Jahre	1,07	7%	0,071
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,077

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,04	1,116
angenommener Sachwert	60.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,116	66.977 €

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation 0,301

Beispiel für Ableitung

angenommener Sachwert	60.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,028	61.665 €

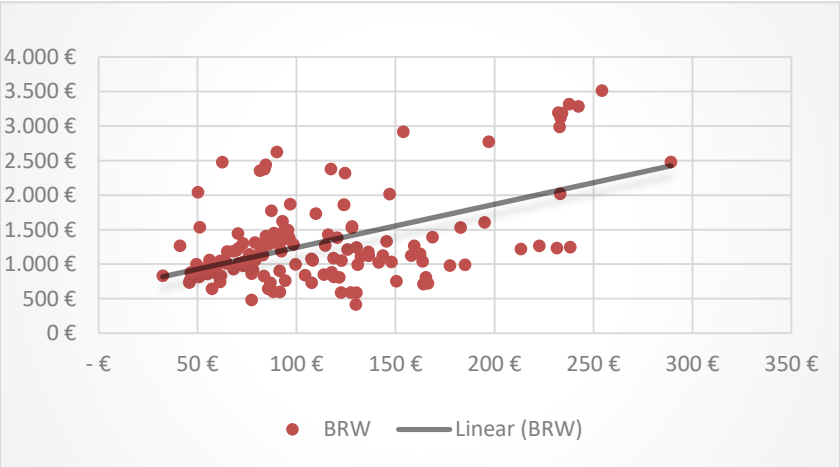
Differenzen in der Ableitung

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.

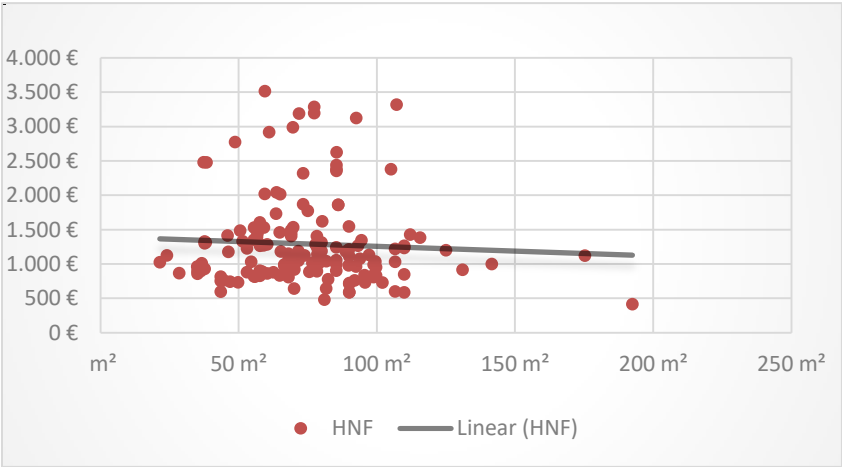
Vergleichswerte Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,532

nach Hauptnutzfläche

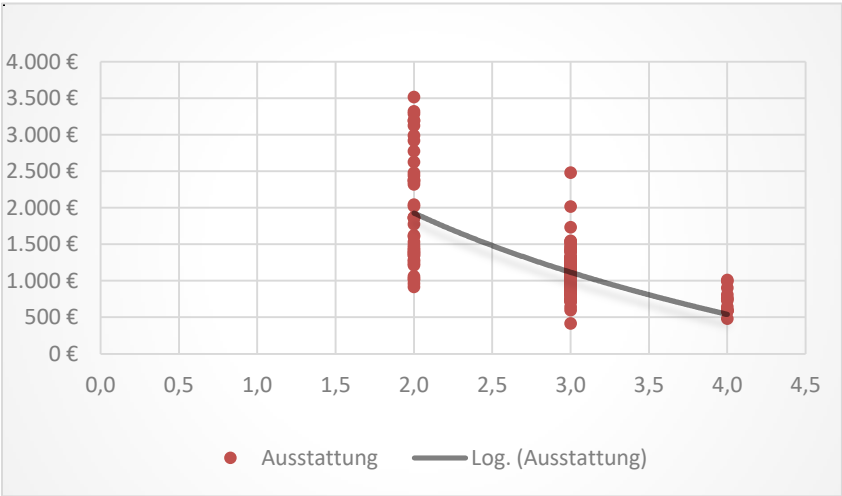


Korrelation -0,057

nach Ausstattung

nach Schulnoten

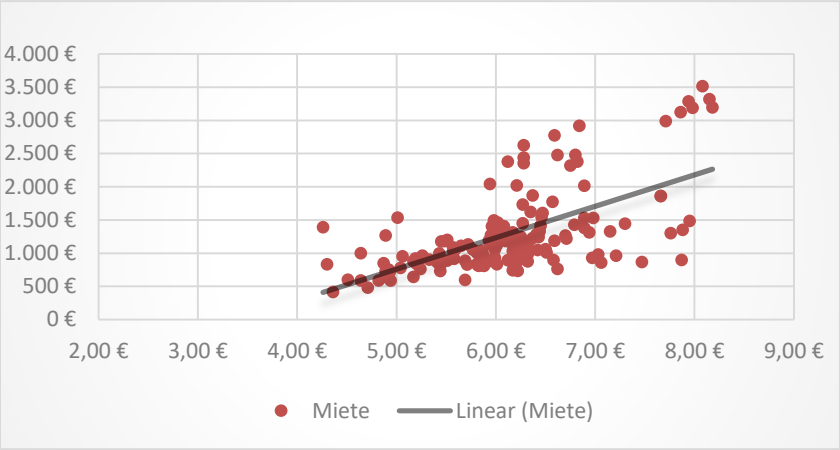
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,652

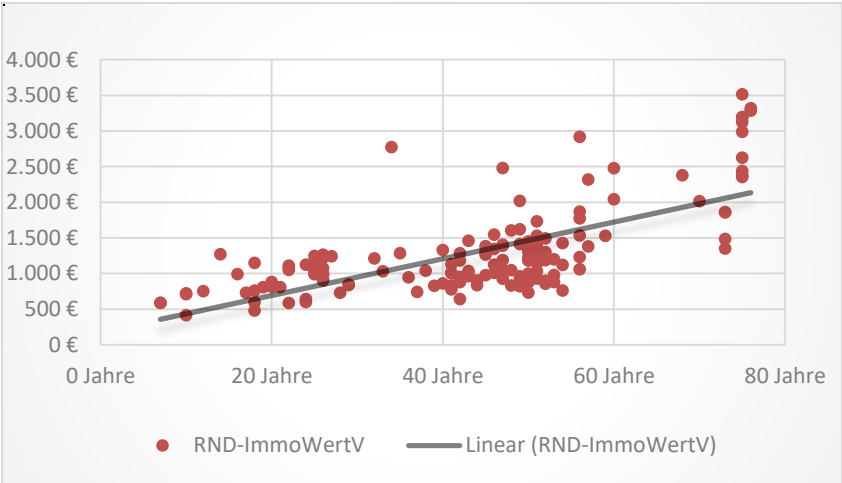
Vergleichswerte Eigentumswohnungen

nach Mietniveau



Korrelation 0,629

nach Restnutzungsdauer



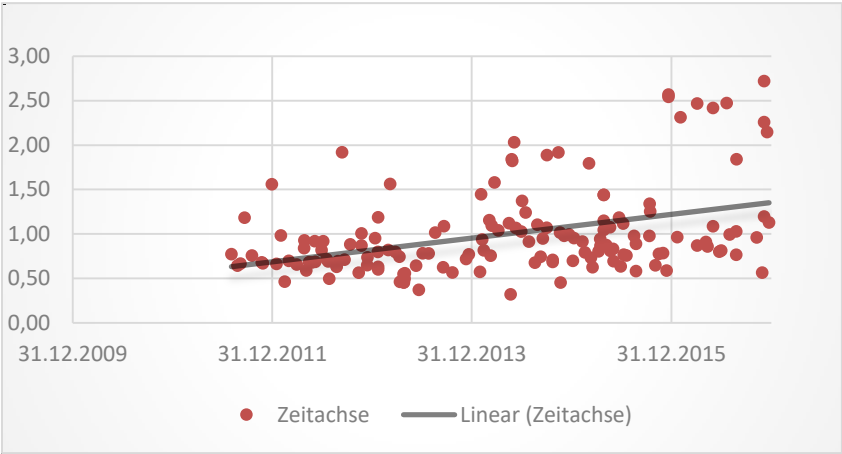
Korrelation 0,685

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,532	20,8%
nach HNF	0,057	2,2%
nach Aussttg.	0,652	25,5%
nach Miete	0,629	24,6%
nach RND	0,685	26,8%
	2,554	100,0%

Vergleichswerte Eigentumswohnungen

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

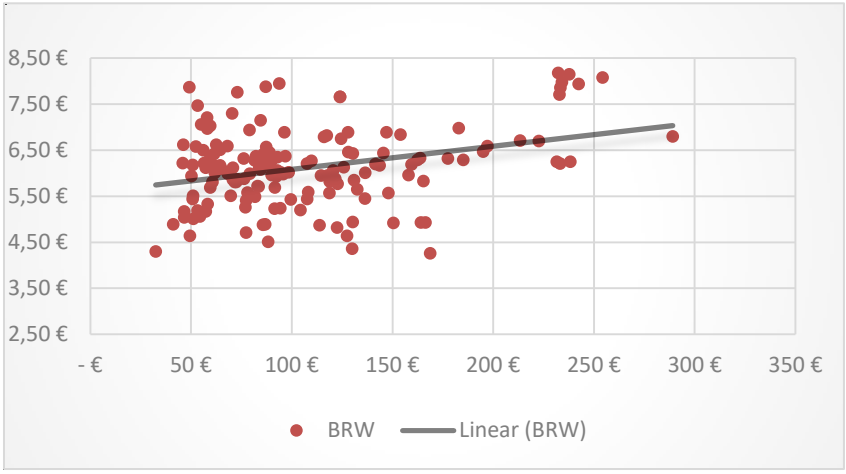
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	1.304 €	20,8%	271,4
nach HNF	65 m²	1.305 €	2,2%	29,1
nach Aussttg.	2,00 €	1.876 €	25,5%	478,7
nach Miete	6,50 €	1.470 €	24,6%	362,1
nach RND	35 Jahre	1.079 €	26,8%	289,1
Gewichtung des Sachwertfaktors				1.430 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,09	1.563 €
angenommener Sachwert	65 m²		
errechneter Verkehrswert		1.563 €	101.602 €

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

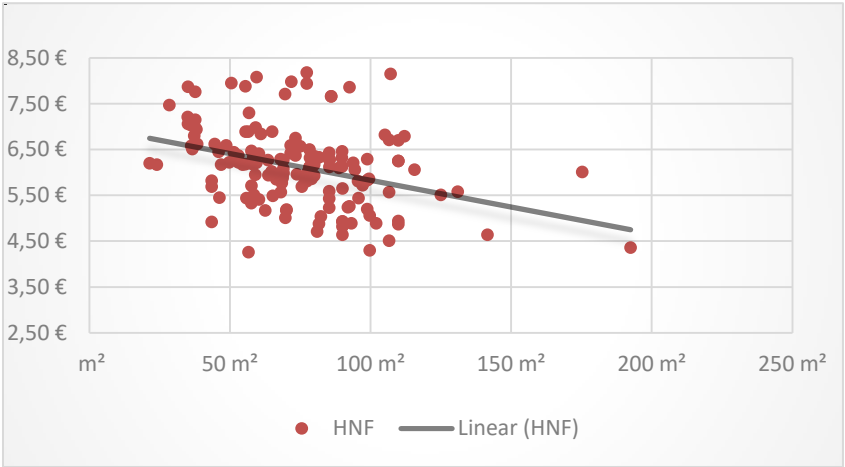
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,321

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



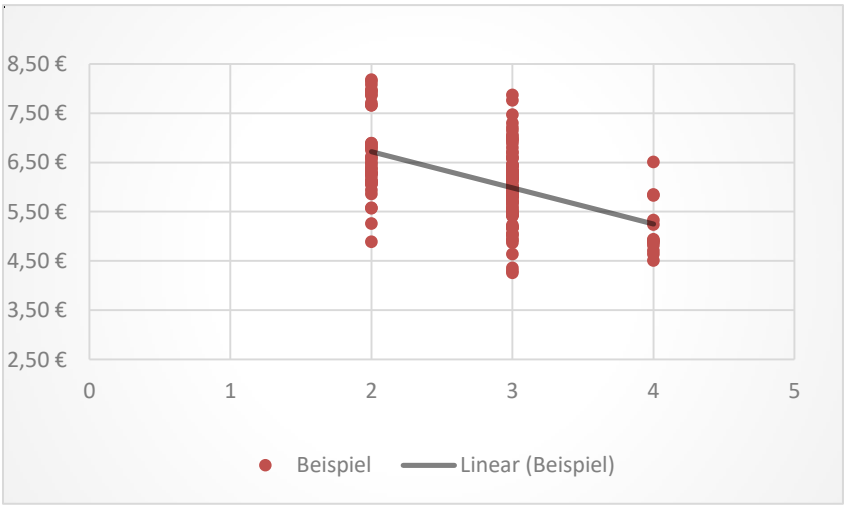
Korrelation

-0,359

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)

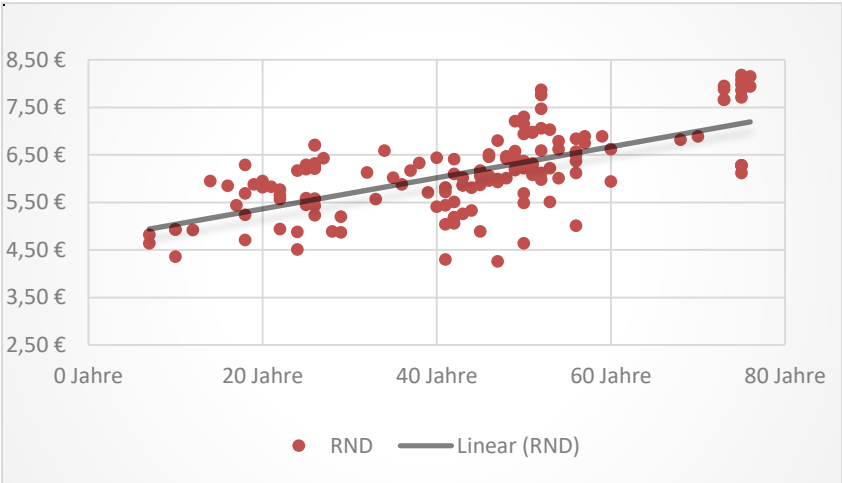


Korrelation

-0,496

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



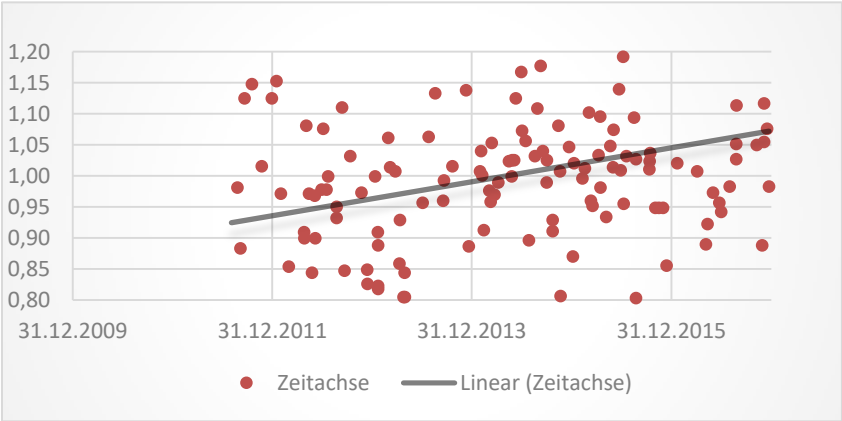
Korrelation

0,653

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,321	17,5%
nach HNF	0,359	19,6%
nach Aussttg.	0,496	27,1%
nach RND	0,653	35,7%
	1,829	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	6,13 €	17,5%	1,08 €
nach HNF	65 m²	6,24 €	19,6%	1,22 €
nach Aussttg.	2,00 €	6,72 €	27,1%	1,82 €
nach RND	35 Jahre	5,85 €	35,7%	2,09 €
Gewichtung des Sachwertfaktors				6,21 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,02	6,33 €
angenommene Mietfläche	65 m²		
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz		6,33 €	411 €

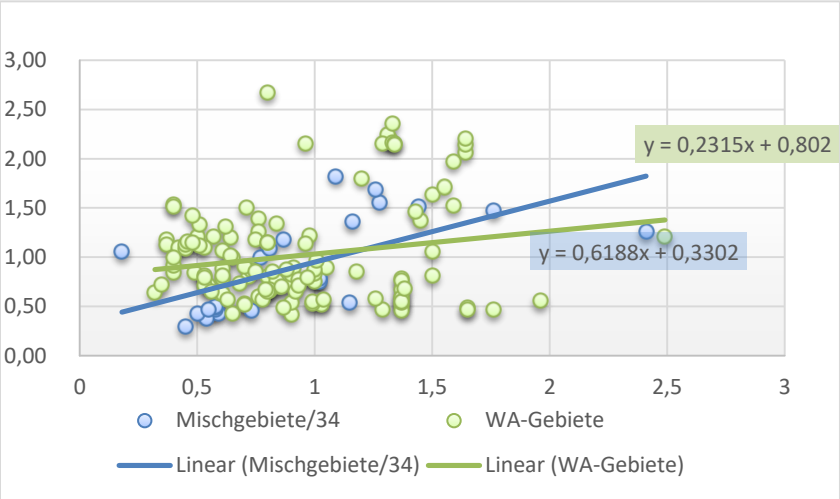
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,80	Miete je TG/Garage		#BEZUG!
			23,98 €	37,79 €
Stellplatz je Objekt	0,25	Miete je off. Stellplatz		#BEZUG!
			9,09 €	20,39 €

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



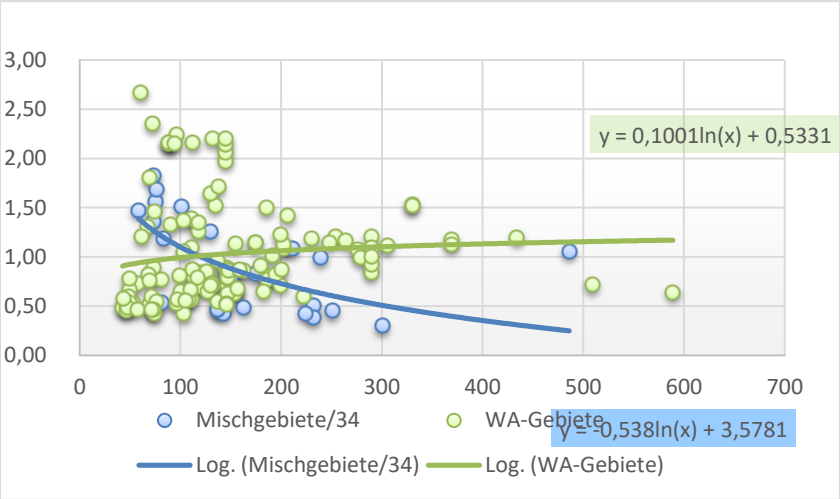
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	0,927
Mittel	0,94	1,000
Korrekturfaktor		0,927
Korrelation		0,260

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,454	0,10	0,825
0,40	0,578	0,20	0,848
0,60	0,701	0,30	0,871
0,80	0,825	0,40	0,895
1,00	0,949	0,50	0,918
1,20	1,073	0,60	0,941
1,40	1,197	0,70	0,964
1,60	1,320	0,80	0,987
1,80	1,444	0,90	1,010
2,00	1,568	1,00	1,034
2,20	1,692	1,10	1,057
R^2	0,625	R^2	0,186

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	0,355
Mittel	152,88	0,873
Korrekturfaktor		0,407
Korrelation		-0,0300

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,9667	20 m²	0,8330
40 m²	1,5939	40 m²	0,9024
60 m²	1,3758	60 m²	0,9429
80 m²	1,2210	80 m²	0,9717
100 m²	1,1010	100 m²	0,9941
150 m²	0,8829	150 m²	1,0347
200 m²	0,7281	200 m²	1,0635
400 m²	0,3553	400 m²	1,1328
600 m²	0,1372	600 m²	1,1734
800 m²	-0,0176	800 m²	1,2022
1.000 m²	-0,1376	1.000 m²	1,2246
R²	0,372	R²	0,012

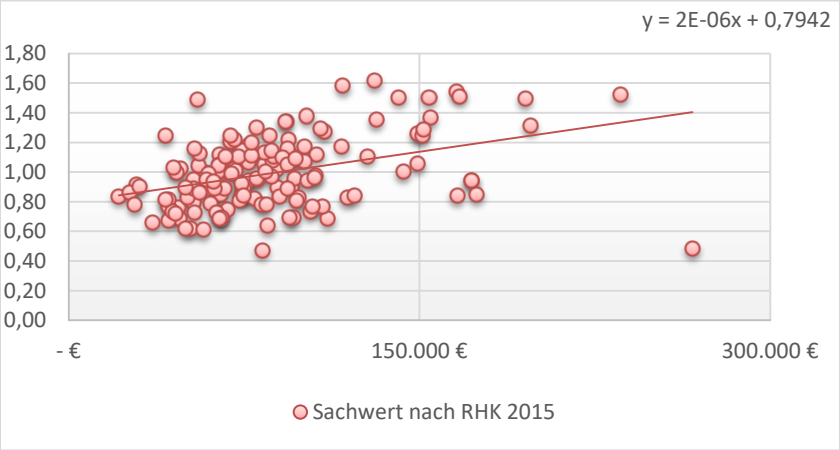
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,927	0,260	89,6%
nach Größe	0,407	0,030	10,4%
	0,873	0,290	100,0%
mittlerer Richtwert	**108 €**		
x Anpassung	0,873		
Vergleichswert	**94 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

7 Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der
Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,947
100.000 €	0,997
150.000 €	1,048
200.000 €	1,098
250.000 €	1,148
300.000 €	1,198
350.000 €	1,248
400.000 €	1,298

Beispiel

	Fläche	*Wertzahl*
Objekt	**66000**	**0,963**
Mittel	94046,26874	0,991

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

42 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

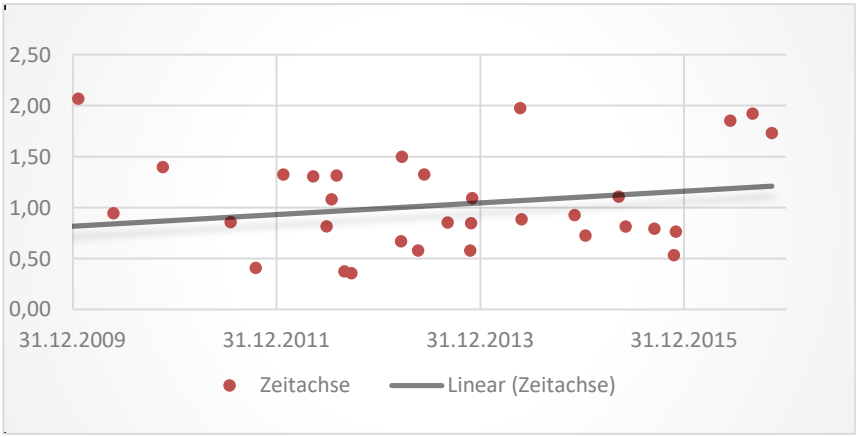
Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	36			13	18	5
qm-Preise	874 €	762 €	422 €	929 €	794 €	1.021 €
Minima	*312 €*			*340 €*	*327 €*	*312 €*
Maxima	*1.809 €*			*1.809 €*	*1.681 €*	*1.728 €*
Liegenschaftszinssätze	5,09%	5,02%	1,77%	5,40%	5,18%	3,96%
Minima	*1,77%*			*1,77%*	*2,32%*	*2,71%*
Maxima	*9,08%*			*8,38%*	*9,08%*	*4,94%*
Sachwertfaktoren	0,87	0,89	0,19	0,84	0,87	0,58
Minima	*0,67*			*0,55*	*0,57*	*0,47*
Maxima	*1,20*			*1,20*	*1,46*	*0,74*
weitere Mittelwerte						
Bodenwert	*126 €*	*107 €*	*70 €*	*122 €*	*128 €*	*132 €*
GFZ_Ist	*0,64*	*0,58*	*0,34*	*0,68*	*0,68*	*0,41*
HNF	*327 m²*	*273 m²*	*368 m²*	*238 m²*	*267 m²*	*778 m²*
Restnutzungsdauer	*27 Jahre*	*25 Jahre*	*14 Jahre*	*30 Jahre*	*26 Jahre*	*24 Jahre*
mittlere Miete	*5,26 €*	*5,31 €*	*1,43 €*	*5,48 €*	*4,91 €*	*5,93 €*
mittlere Bewirtschaftung	*1,04 €*	*1,21 €*		*0,41 €*	*0,36 €*	*1,25 €*
mittlere BWK-Kosten	*19,86%*	*22,85%*	*7,22%*	*7,52%*	*7,27%*	*21,15%*

Korrekturfaktoren für Typ

	MFH	WGH	GH
Vergleichswertfaktor	1,06	0,91	1,17
Liegenschaftszinssatz	1,06	1,02	0,78
Korrekturfaktor SW-Faktor	0,97	1,00	0,67

Zeitraum 20.01.2009 bis 10.11.2016 Tendenz steigend

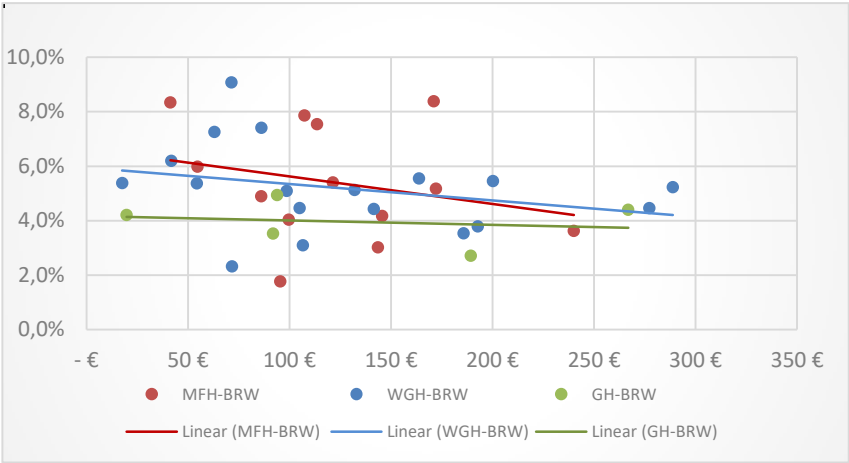


Analysen

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

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

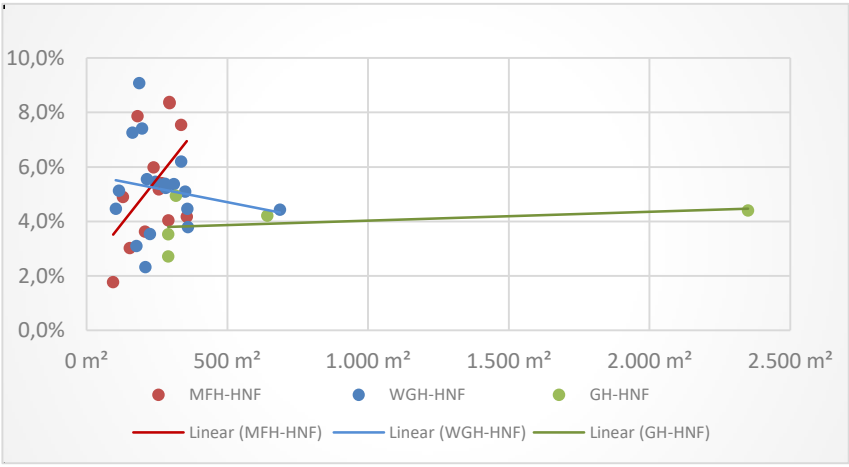
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	-0,252	WGH	-0,287	GH	-0,181

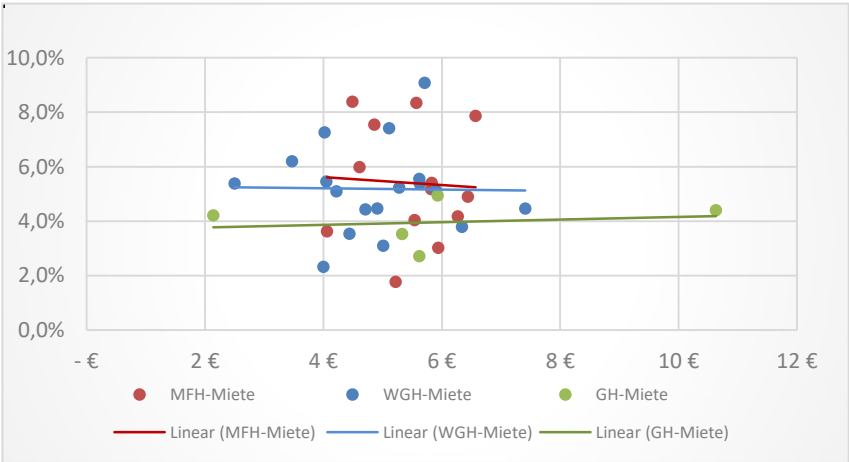
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH	0,495	WGH	-0,165	GH	0,335

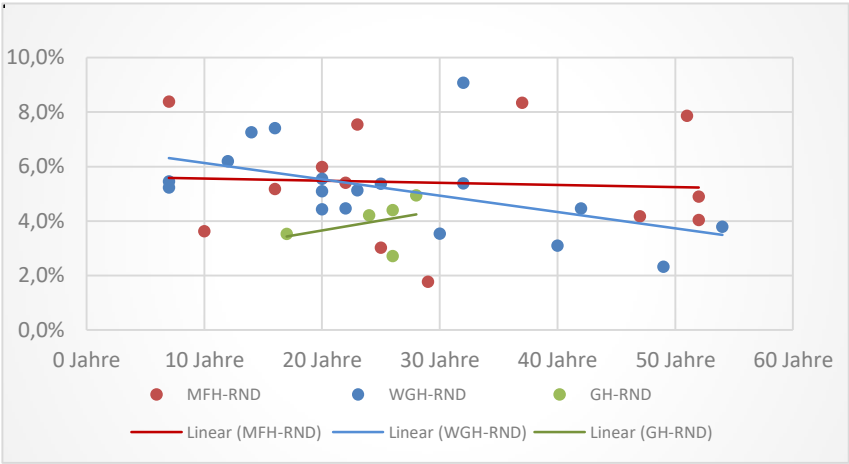
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	-0,054	WGH	-0,016	GH	0,169

nach Restnutzung



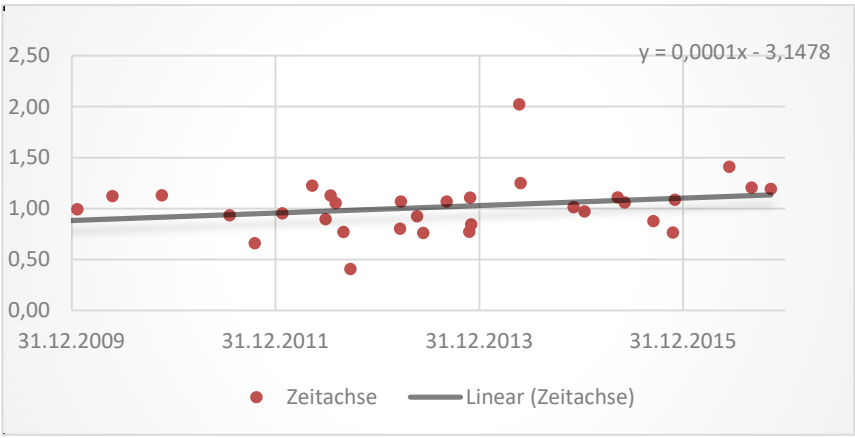
Korrelation

MFH	-0,061	WGH	-0,505	GH	0,364

Gewichtung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,252	0,287	0,181
nach HNF	0,495	0,165	0,335
nach Miete	0,054	0,016	0,169
nach RND	0,061	0,505	0,364
	0,862	**0,973**	**1,049**

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

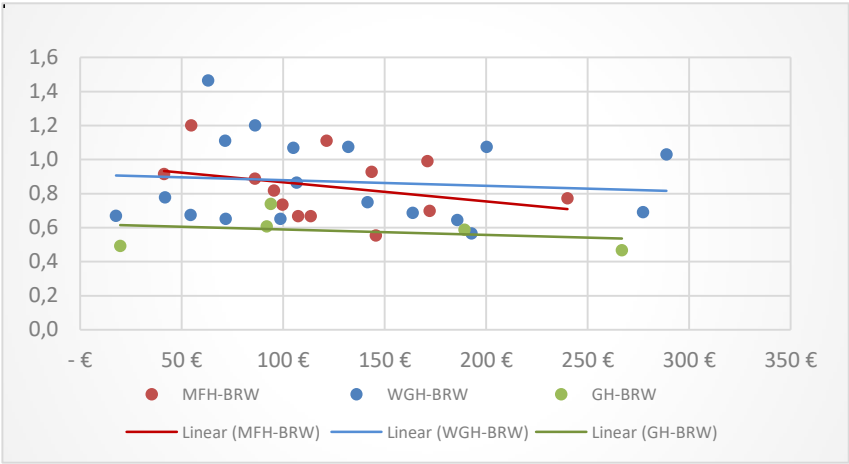
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	150 €	5,12%	0,252	29%	1,50%
Wohnfläche	300 m²	6,21%	0,495	57%	3,57%
Mietniveau	6,00 €	5,33%	0,054	6%	0,33%
Restnutzung	30 Jahre	5,40%	0,061	7%	0,38%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			**0,862**	100%	5,78%

x Zeitanpassung		15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor			1,068	6,17%

Index für	30.06.2010	0,901
	30.06.2011	0,938
	30.06.2012	0,975
	30.06.2013	1,011
	30.06.2014	1,048
	30.06.2015	1,084
	30.06.2016	1,121

Sachwertfaktoren Renditeobjekte

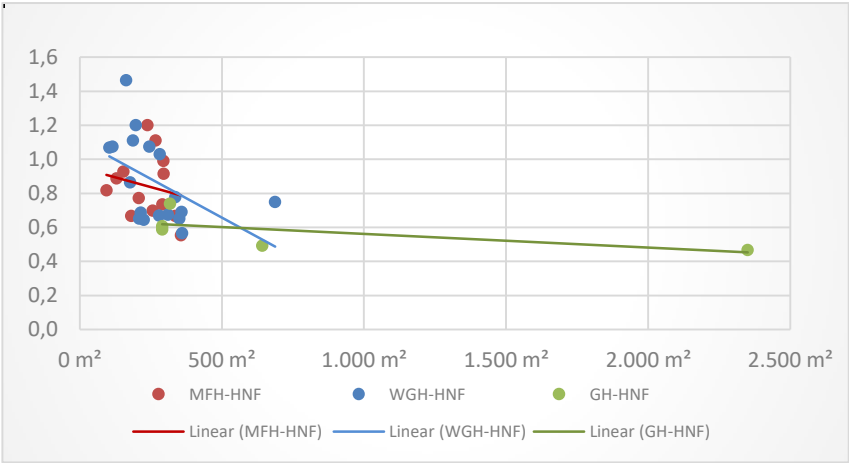
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	-0,319	WGH	-0,102	GH	-0,291

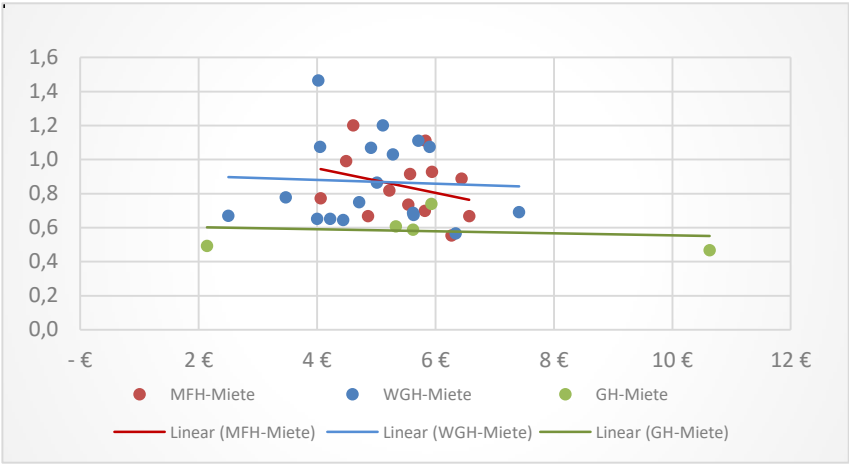
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH	-0,198	WGH	-0,476	GH	-0,665

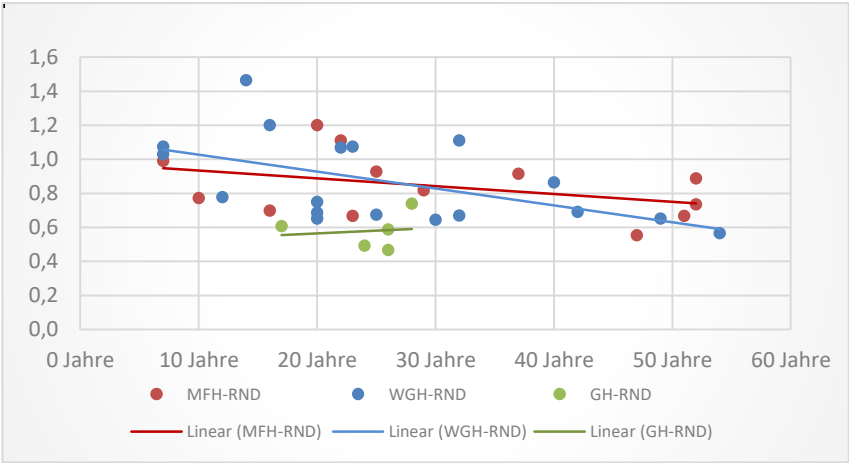
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	-0,304	WGH	-0,050	GH	-0,166

nach Restnutzungsdauer



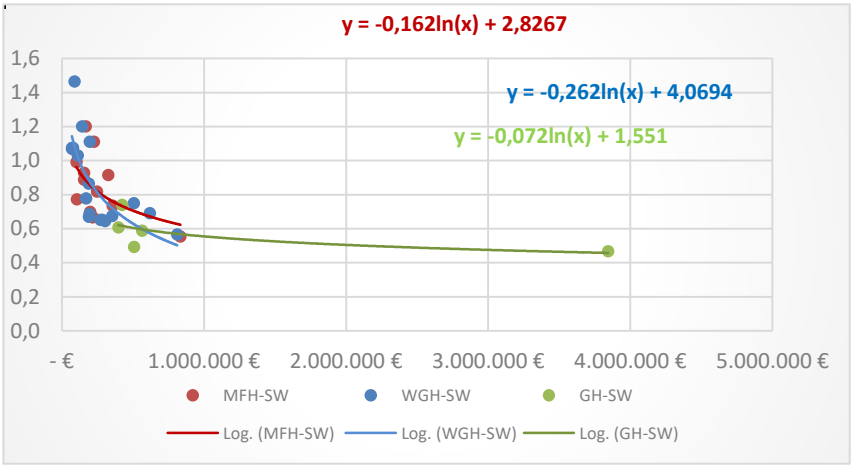
Korrelation

MFH	-0,397	WGH	-0,538	GH	0,129

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,319	0,102	0,291
nach HNF	0,198	0,476	0,665
nach Miete	0,304	0,050	0,166
nach RND	0,397	0,538	0,129
	1,218	**1,165**	**1,252**

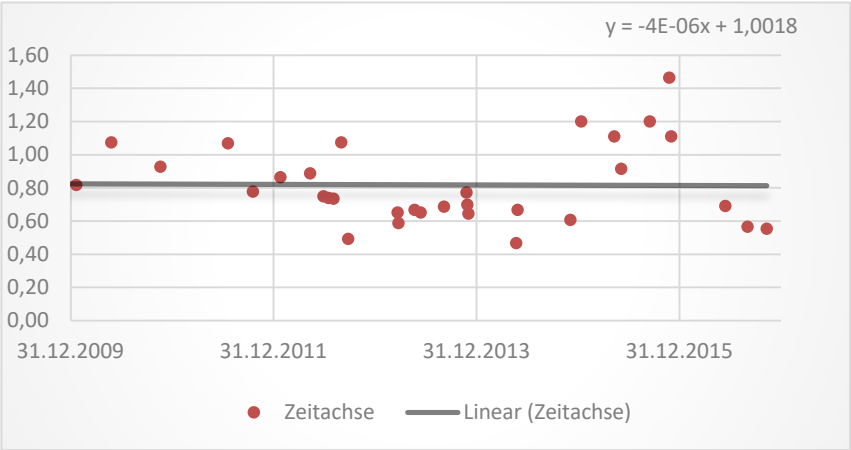
nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

MFH	-0,506	WGH	-0,641	GH	-0,597

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

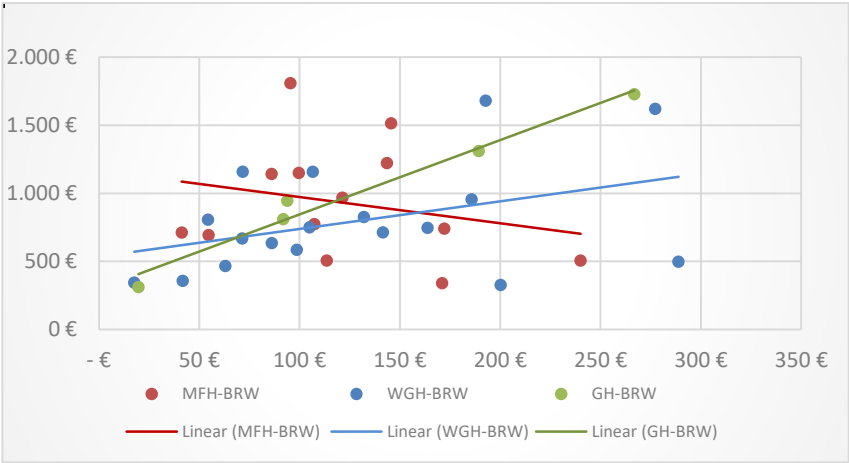
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	150 €	0,81	0,319	26%	0,21
Wohnfläche	300 m²	0,81	0,198	16%	0,13
Mietniveau	6,00 €	0,80	0,304	25%	0,20
Restnutzung	30 Jahre	0,84	0,397	33%	0,27
Gewichtung des Sachwertfaktors			**1,218**	100%	0,82

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,00	0,817
angenommener Sachwert	400.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,817	326.828 €

Index für	30.06.2010	1,005
	30.06.2011	1,003
	30.06.2012	1,001
	30.06.2013	0,999
	30.06.2014	0,997
	30.06.2015	0,995
	30.06.2016	0,993

Vergleichswertbildung Renditeobjekte

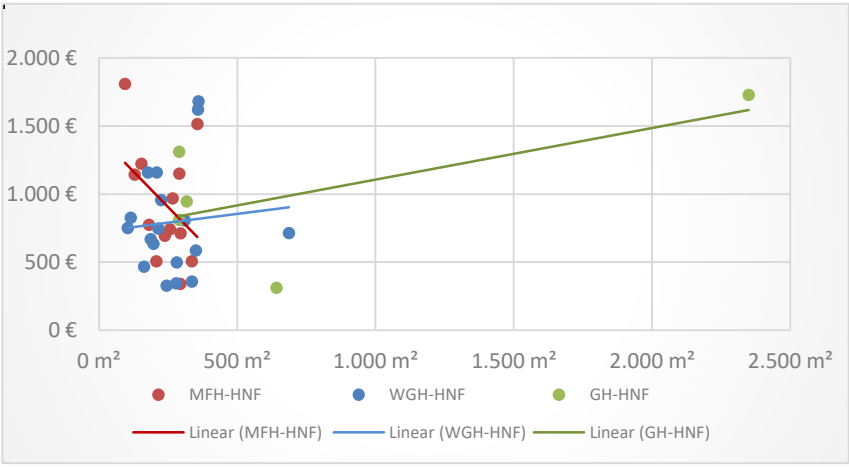
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	-0,240	WGH	0,397	GH	0,987

nach Hauptnutzfläche



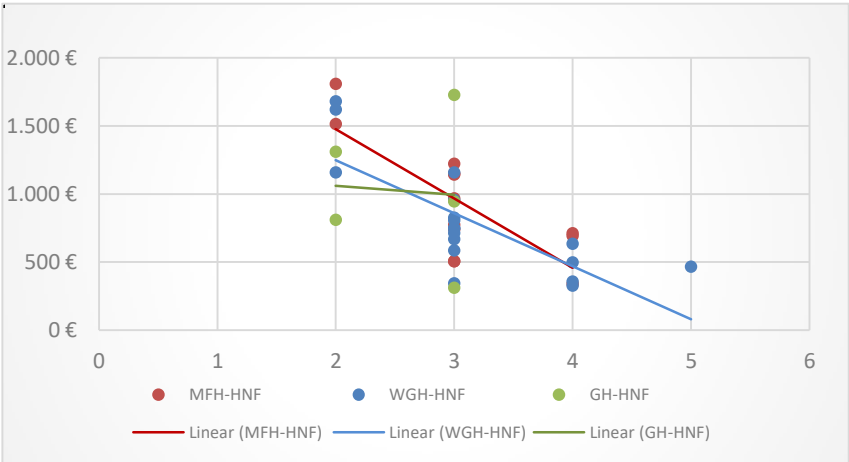
Korrelation

MFH	-0,394	WGH	0,087	GH	0,633

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)

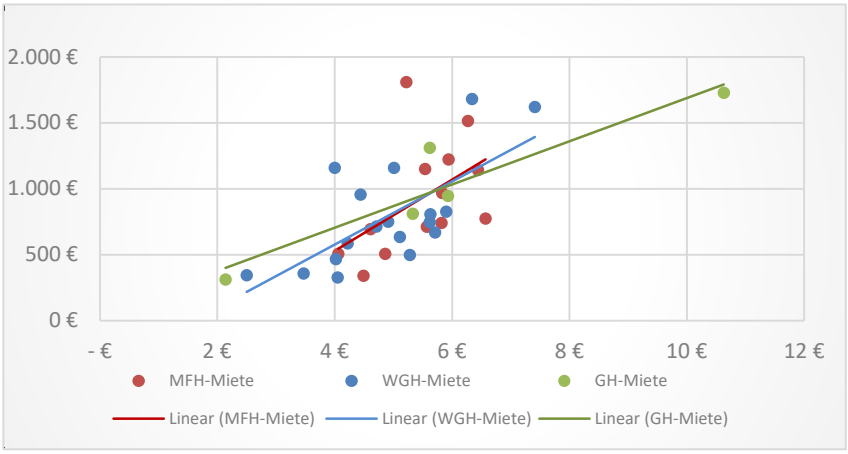


Korrelation

MFH	-0,394	WGH	0,087	GH	0,633

Vergleichswerte Rendite

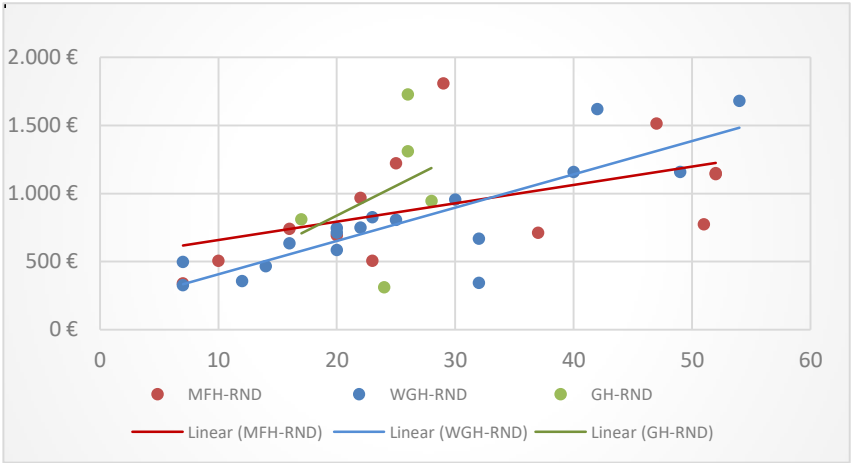
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	0,499	WGH	0,690	GH	0,934

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

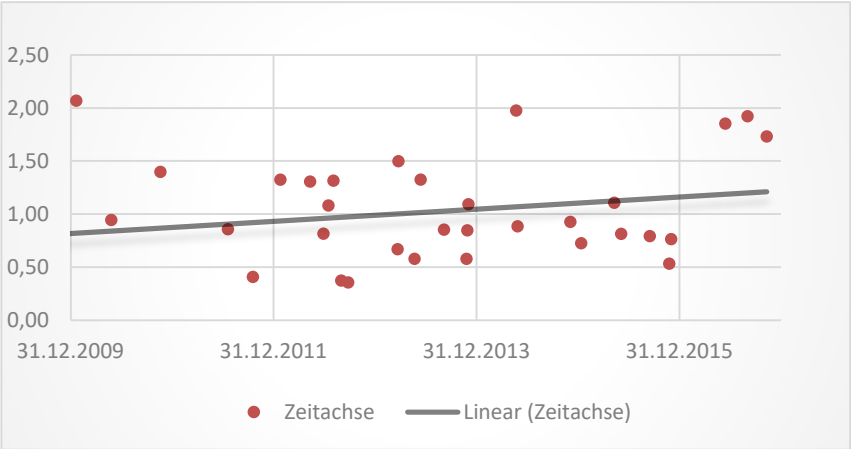
MFH	0,512	WGH	0,840	GH	0,348

Gewichtung

Einfluss	R^2 - MFH	R^2-WGH	R^2-GH
nach BRW	0,240	0,397	0,987
nach HNF	0,394	0,087	0,633
nach Aussttg.	0,394	0,087	0,633
nach Miete	0,499	0,690	0,934
nach RND	0,512	0,840	0,348
	2,039	2,100	3,536

Vergleichswerte Rendite

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	150 €	921 €	0,240	11,8%	108,5
nach HNF	300 m²	866 €	0,394	19,3%	167,2
nach Aussttg.	3,00 €	897 €	0,394	19,3%	173,1
nach Miete	6,00 €	1.025 €	0,499	24,5%	251,1
nach RND	30 Jahre	929 €	0,512	25,1%	233,3
Gewichtung des Sachwertfaktors			2,039	100,0%	933 €

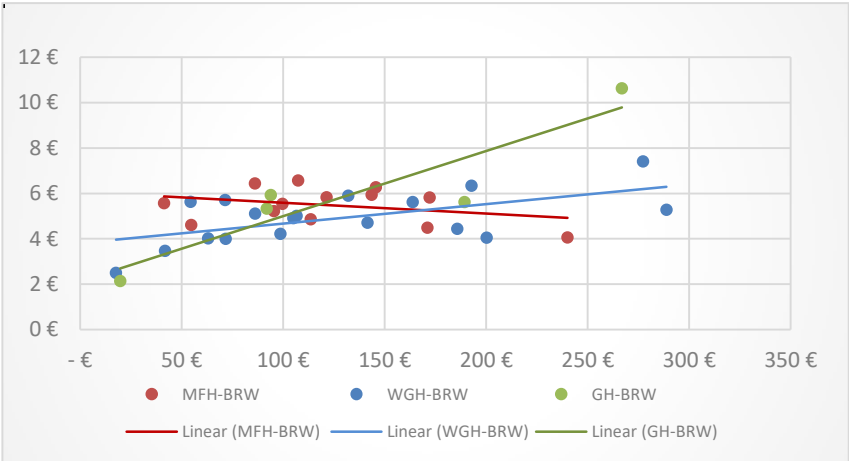
x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,11	1.032 €
angenommener Sachwert	300 m²		
errechneter Verkehrswert		1.032 €	309.625 €

Index für	30.06.2010	0,845
	30.06.2011	0,903
	30.06.2012	0,960
	30.06.2013	1,017
	30.06.2014	1,075
	30.06.2015	1,132
	30.06.2016	1,189

Mietwertbildung Renditeobjekte

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

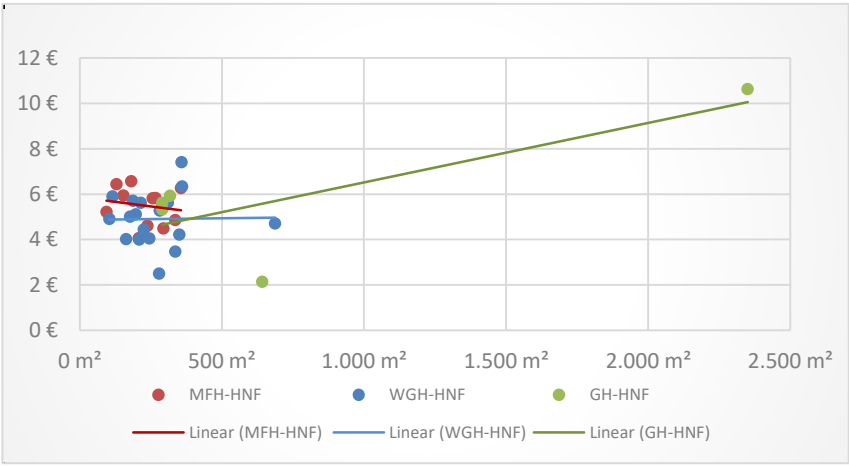
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	-0,319	WGH	0,583	GH	0,910

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



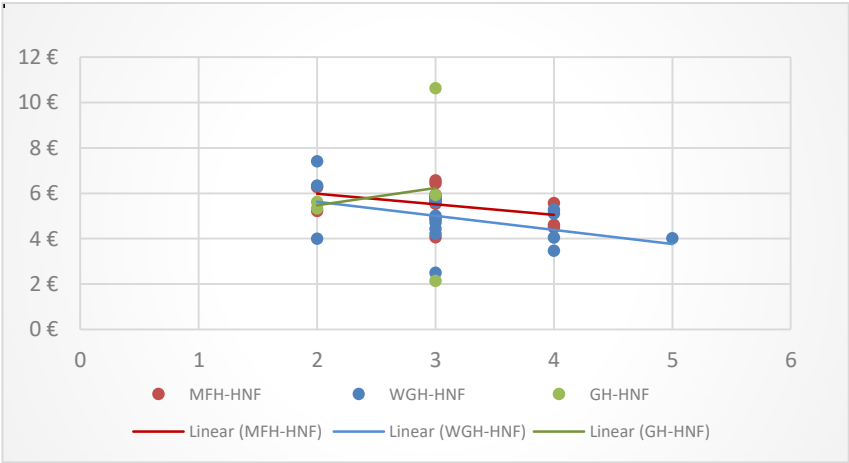
Korrelation

MFH	-0,163	WGH	0,014	GH	0,771

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)

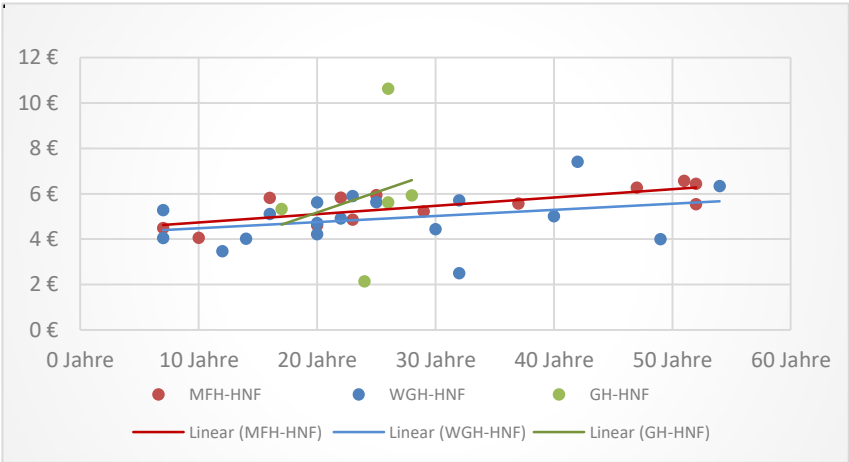


Korrelation

MFH	-0,163	WGH	0,014	GH	0,771

Mietwerte Rendite

nach Restnutzungsdauer



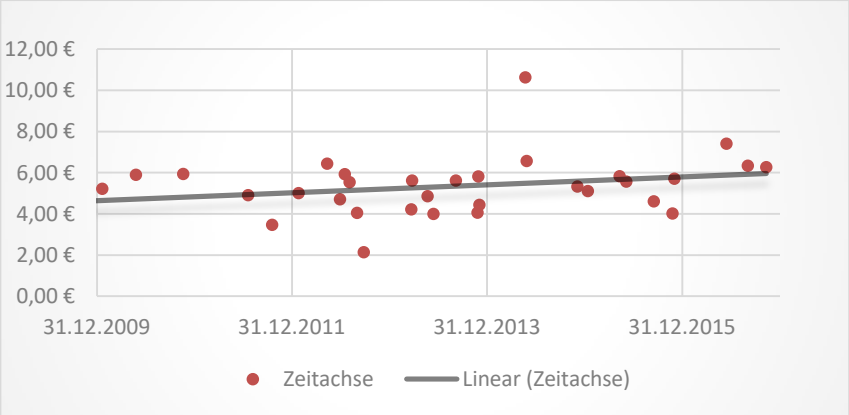
Korrelation

MFH	0,751	WGH	0,320	GH	0,250

Gewichtung

Einfluss	R^2 - MFH	R^2-WGH	R^2-GH
nach BRW	0,319	0,583	0,910
nach HNF	0,163	0,014	0,771
nach Aussttg.	0,163	0,014	0,771
nach RND	0,751	0,320	0,250
	1,395	0,932	2,702

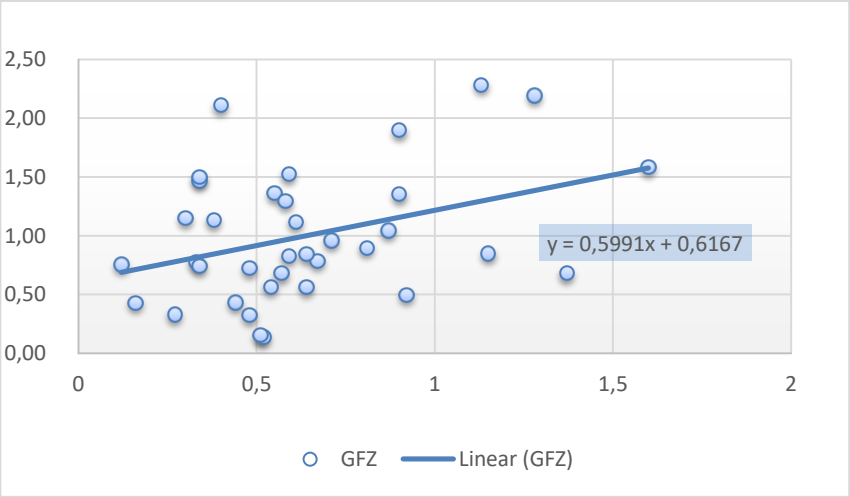
zeitliche Entwicklung



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)

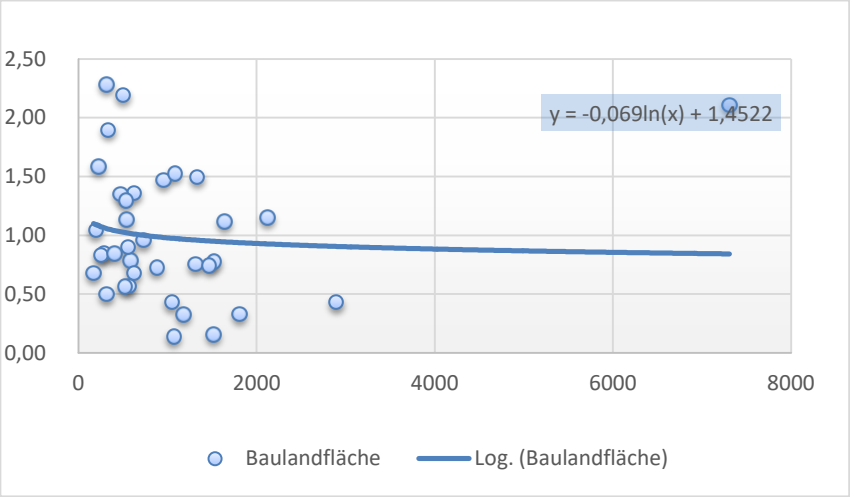


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

GFZ	URK
0,50	0,916
1,00	1,216
1,50	1,515
2,00	1,815
2,50	2,115
3,00	2,414
3,50	2,714
4,00	3,013
R^2	0,367

Beispiel		
	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,800	0,822
Mittel	0,640	0,830
Korrekturfaktor		0,991
Korrelation		0,367

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
250 m²	1,071
500 m²	1,023
1.000 m²	0,976
1.500 m²	0,948
2.000 m²	0,928
3.000 m²	0,900
6.000 m²	0,852
R^2	0,010

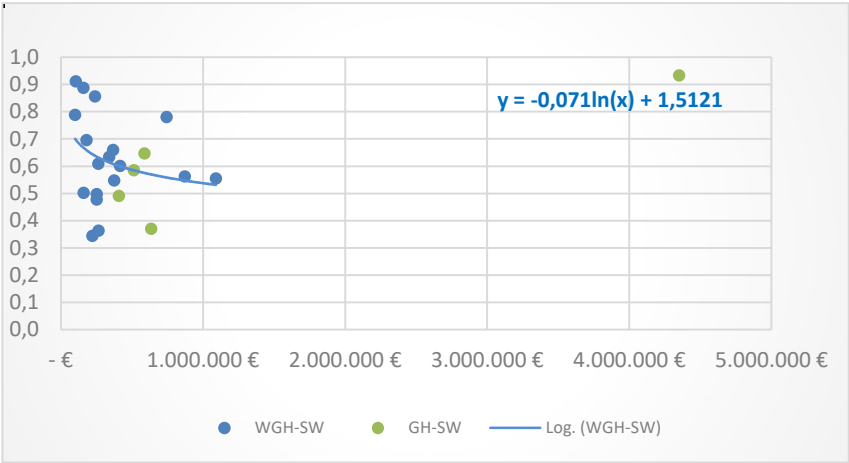
Beispiel		
	Fläche	*URK*
Objekt	800 m²	0,991
Mittel	1.052 m²	0,972
Korrekturfaktor		1,019
Korrelation		0,0102

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,991	0,367	97,3%
nach Größe	1,019	0,010	2,7%
	0,991	0,377	100,0%
Richtwertausweis	**126 €**		
x Anpassung	0,991		
Vergleichswert	**125 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

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



Sachwert $_{WGH}$	Wertzahl $_{WGH}$
100.000 €	0,695
200.000 €	0,645
300.000 €	0,617
400.000 €	0,596
500.000 €	0,580
750.000 €	0,552
1.000.000 €	0,531
1.250.000 €	0,515
1.500.000 €	0,502
R^2	0,008

Sachwert $_{GH}$	Wertzahl $_{GH}$
100.000 €	0,216
200.000 €	0,344
300.000 €	0,420
500.000 €	0,515
750.000 €	0,590
R^2	0,603

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

11 Vergleichsgrundstücke

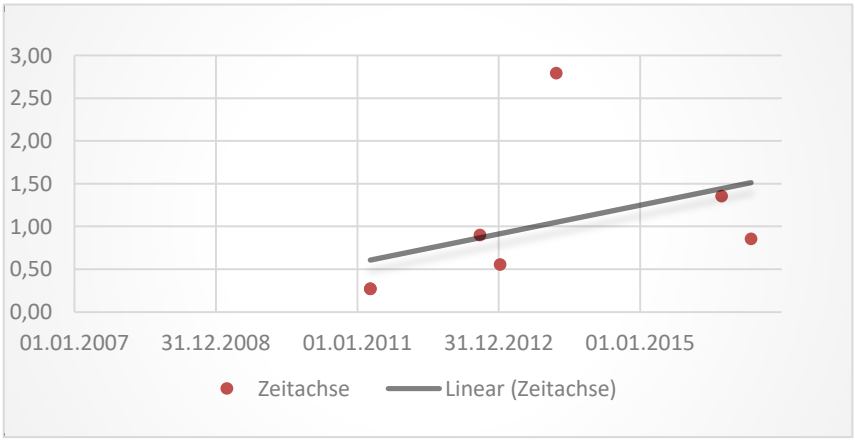
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	346 €	296 €	304 €
Minima	*94 €*		
Maxima	*967 €*		
Liegenschaftszinssätze	7,03%	5,69%	3,83%
Minima	*4,17%*		
Maxima	*13,51%*		
Sachwertfaktoren	0,56	0,54	0,12
Minima	*0,39*		
Maxima	*0,71*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*26 €*	*20 €*	*23 €*
GFZ_Ist	*0,20*	*0,19*	*0,17*
HNF	*1.041 m²*	*983 m²*	*545 m²*
Restnutzungsdauer	*17 Jahre*	*14 Jahre*	*11 Jahre*
mittlere Miete	*2,33 €*	*2,37 €*	*0,99 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,47 €*	*0,59 €*	
mittlere BWK-Kosten	*20,38%*	*24,97%*	*8,72%*

Zeitraum	09.03.2011	bis	26.07.2016	Tendenz steigend

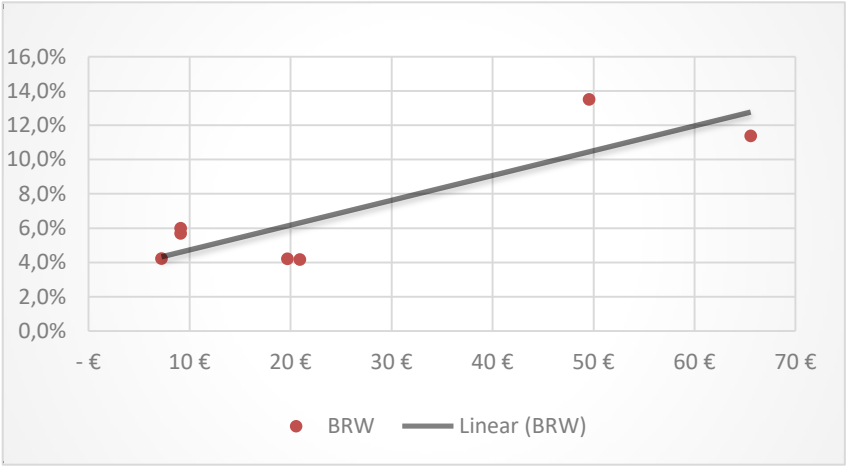


Analysen

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

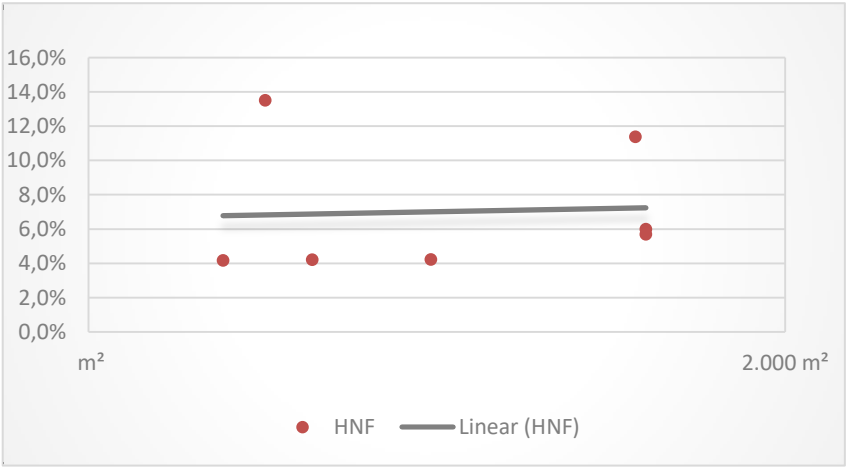
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



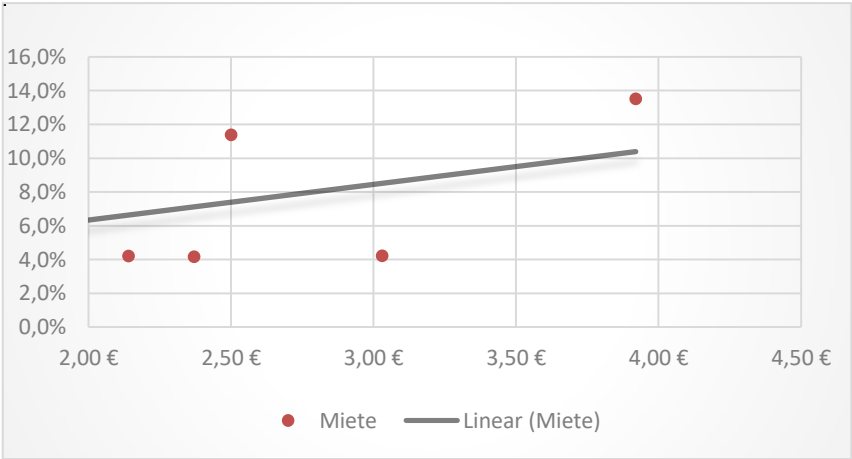
Korrelation 0,861

nach Hauptnutzfläche



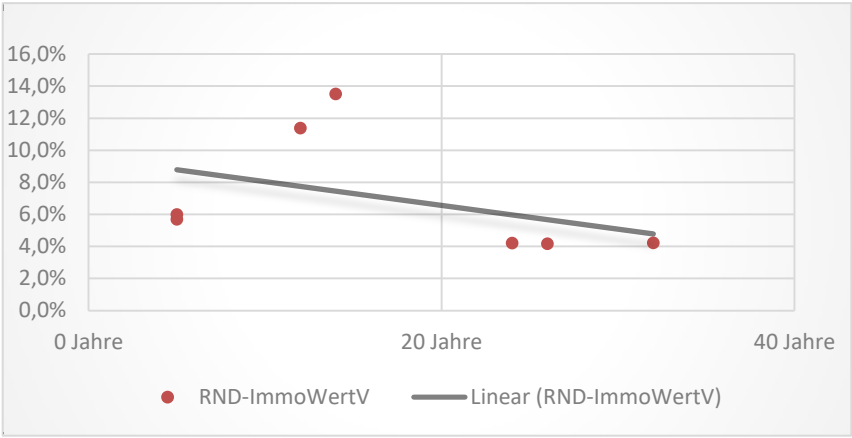
Korrelation 0,054

nach Mietniveau



Korrelation 0,543

nach Restnutzung



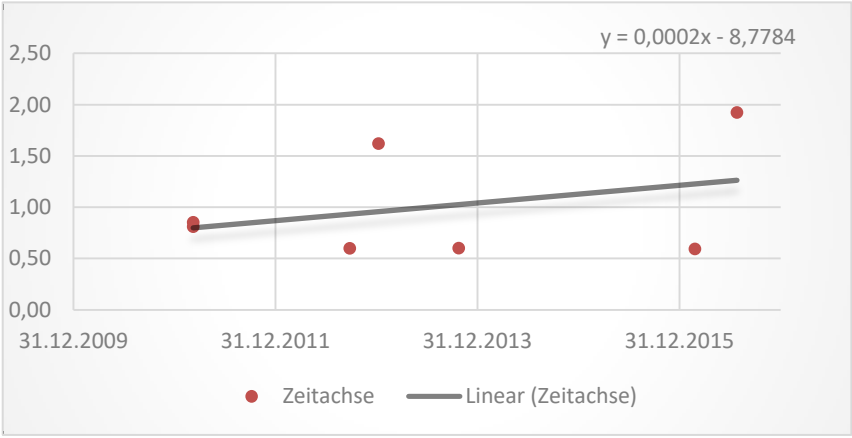
Korrelation

-0,411

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,861	46%
nach HNF	0,054	3%
nach Miete	0,543	29%
nach RND	0,411	22%
	1,870	100%

zeitliche Entwicklung



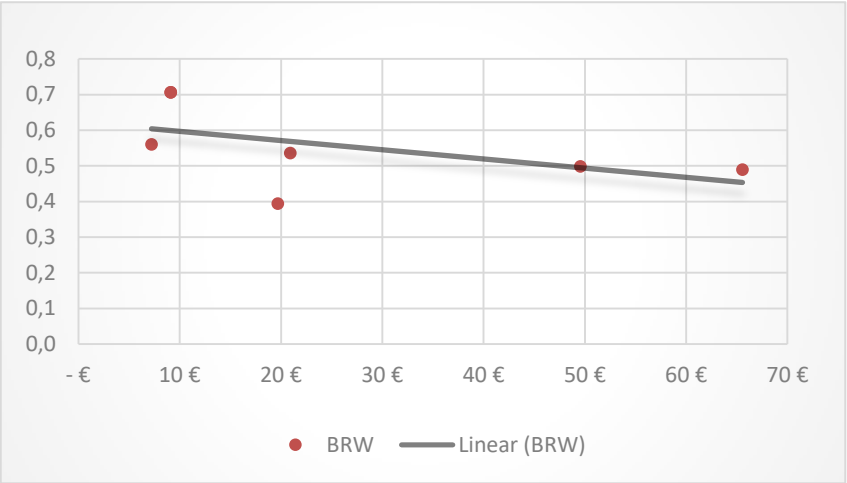
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	7,62%	46%	3,51%
Mietfläche	600 m²	6,86%	3%	0,20%
Mietniveau	2,80 €	8,03%	29%	2,33%
Restnutzung	30 Jahre	5,08%	22%	1,12%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				7,16%

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,13	8,09%

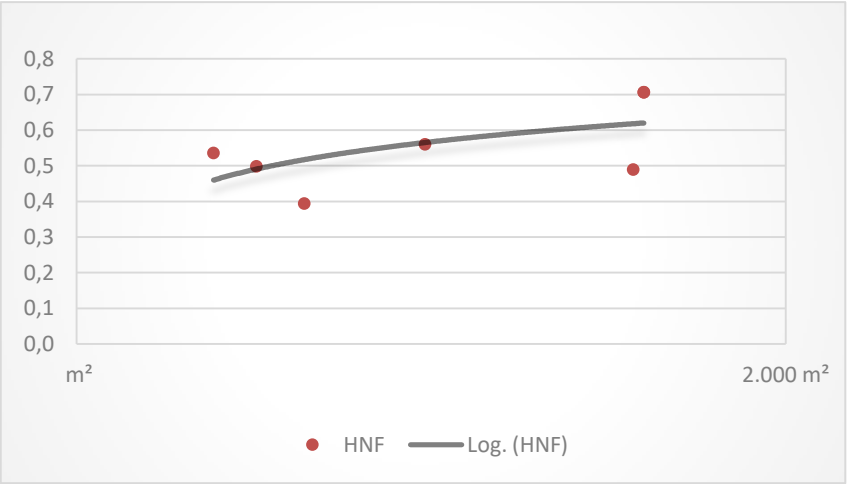
Sachwertfaktoren Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten



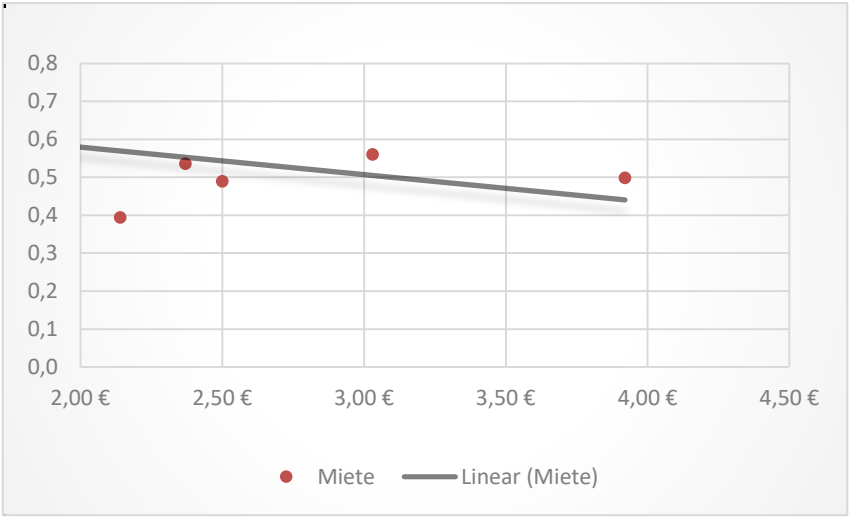
Korrelation -0,510

nach Hauptnutzfläche



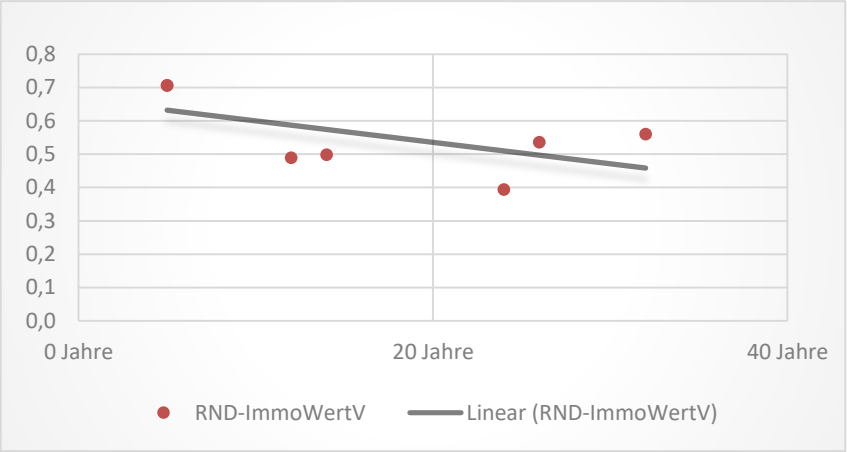
Korrelation 0,640

nach Mietniveau



Korrelation -0,619

nach Restnutzungsdauer

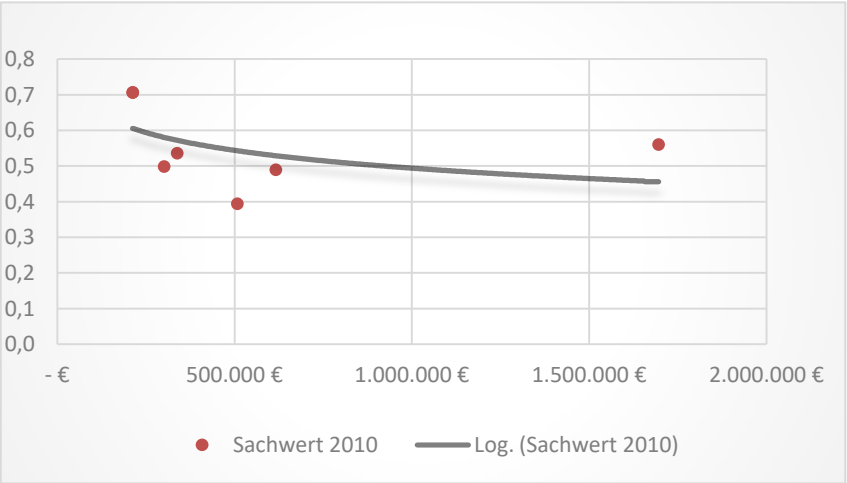


Korrelation -0,593

Gewichtete Marktanpassung

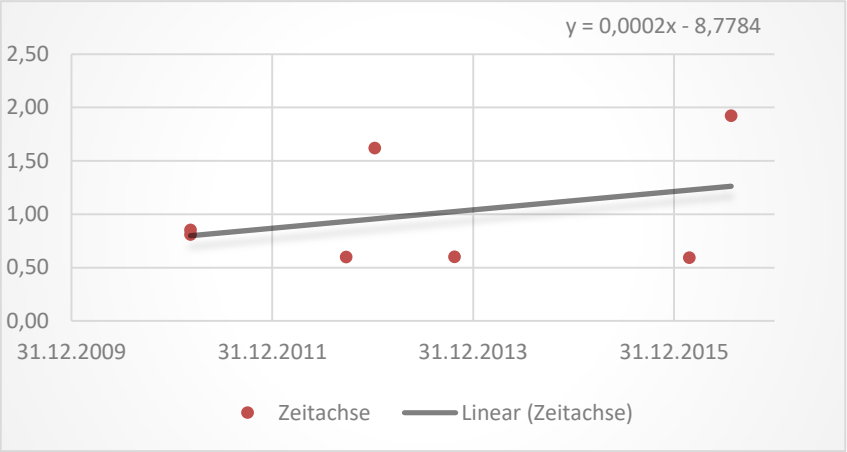
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,510	21,6%
nach HNF	0,640	27,1%
n. Mietniveau	0,619	26,2%
nach RND	0,593	25,1%
	2,363	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,208

zeitliche Entwicklung



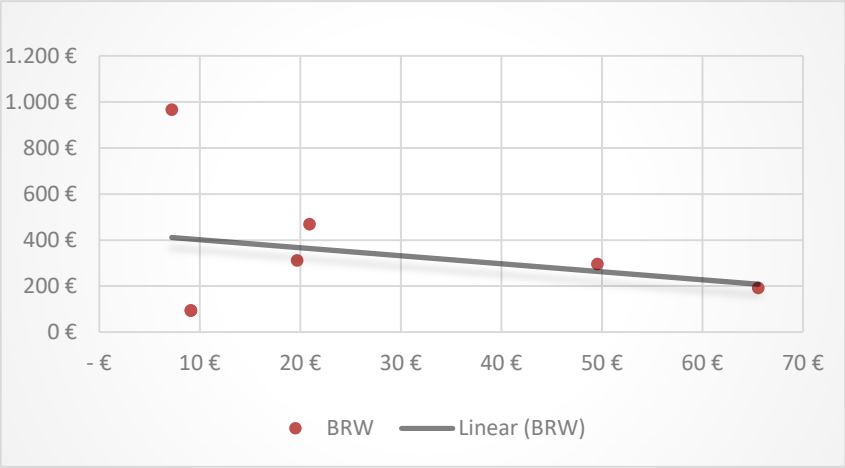
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,55	22%	0,118
Wohnfläche	600 m²	0,50	27%	0,134
Mietniveau	2,80 €	0,52	26%	0,137
Restnutzung	30 Jahre	0,47	25%	0,118
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,507

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,13	0,573
angenommener Sachwert	400.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,573	229.362 €

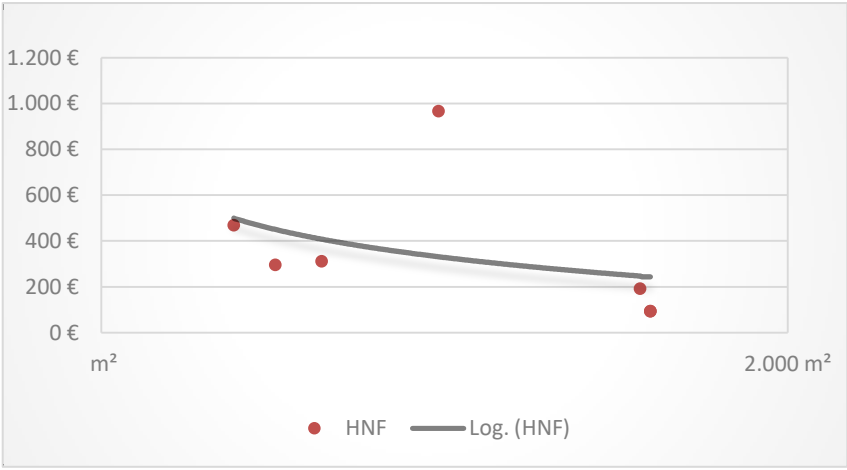
Vergleichswertbildung Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten



Korrelation -0,260

nach Hauptnutzfläche

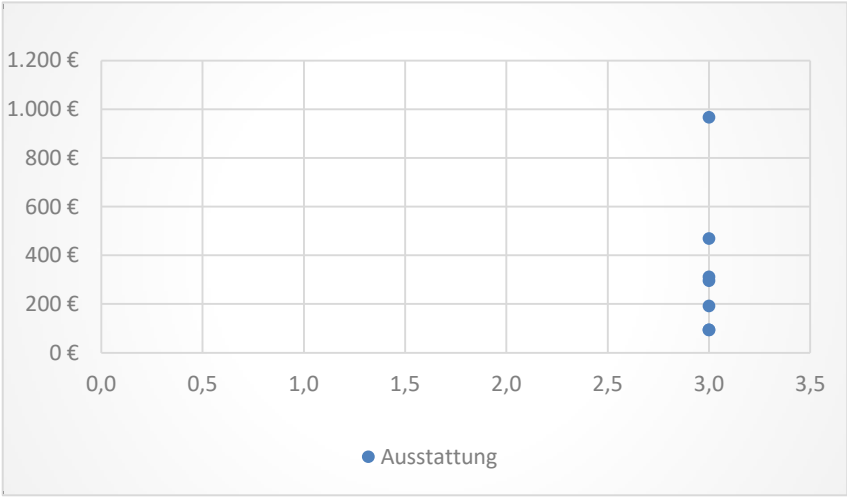


Korrelation -0,442

nach Ausstattung

nach Schulnoten

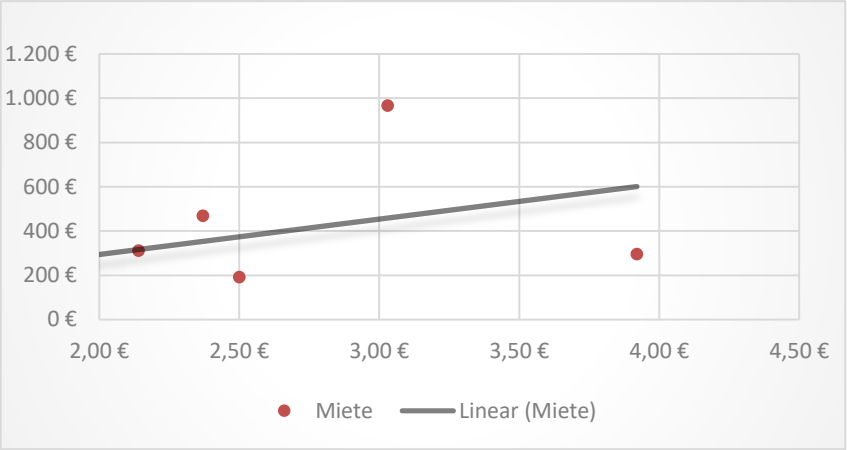
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation 0,000

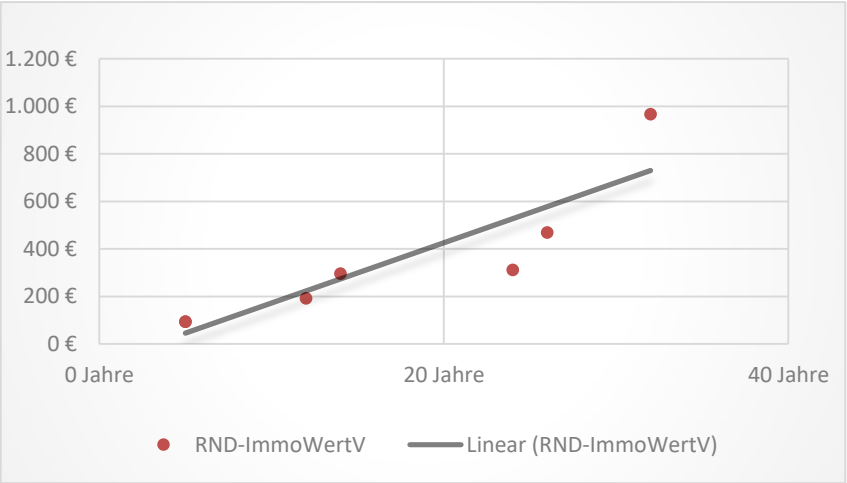
Vergleichswerte Gewerbe

nach Mietniveau



Korrelation 0,518

nach Restnutzungsdauer

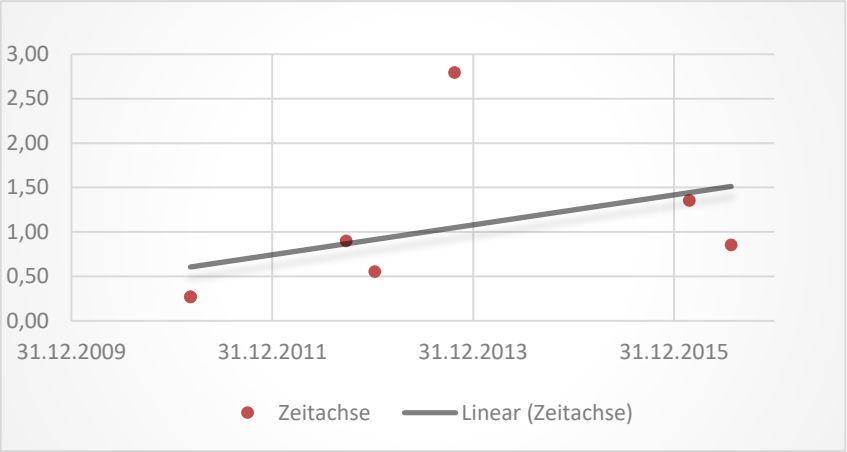


Korrelation 0,885

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,260	12,4%
nach HNF	0,442	21,0%
nach Aussttg.	0,000	0,0%
nach Miete	0,518	24,6%
nach RND	0,885	42,0%
	2,105	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

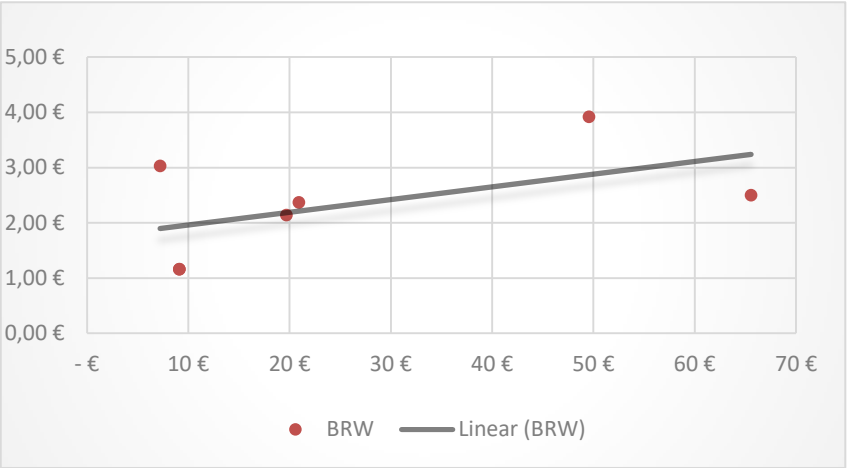
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	332 €	12,4%	41,0
nach HNF	600 m²	455 €	21,0%	95,6
nach Aussttg.	3,00 €	346 €	0,0%	0,0
nach Miete	2,80 €	422 €	24,6%	103,7
nach RND	30 Jahre	679 €	42,0%	285,5
Gewichtung des Sachwertfaktors				526 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,26	660 €
angenommener Sachwert	600 m²		
errechneter Verkehrswert		660 €	396.047 €

Mietwertbildung Gewerbeobjekte

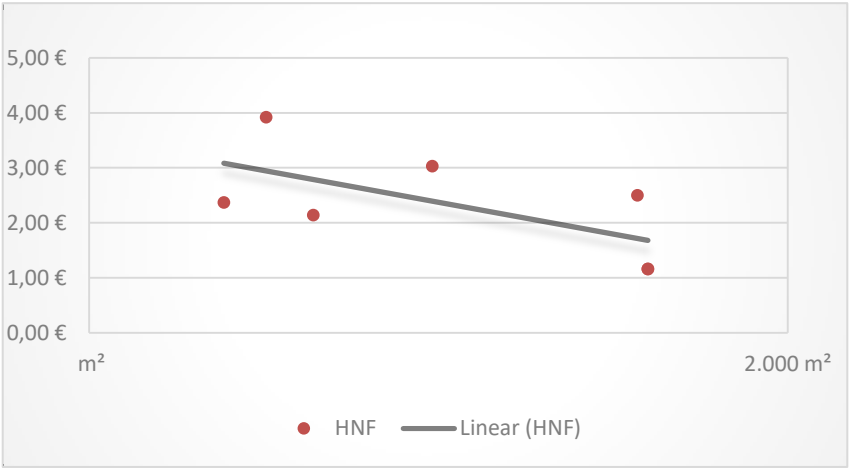
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,532

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche

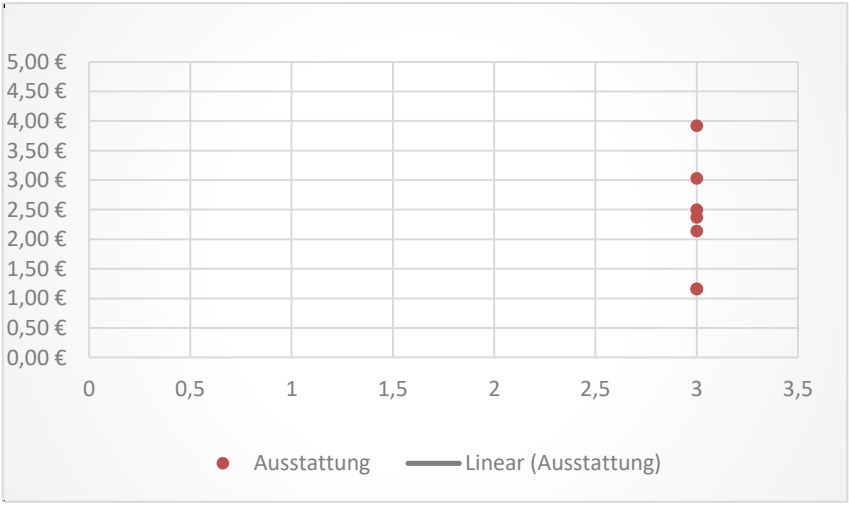


Korrelation -0,639

nach Ausstattung

nach Schulnoten

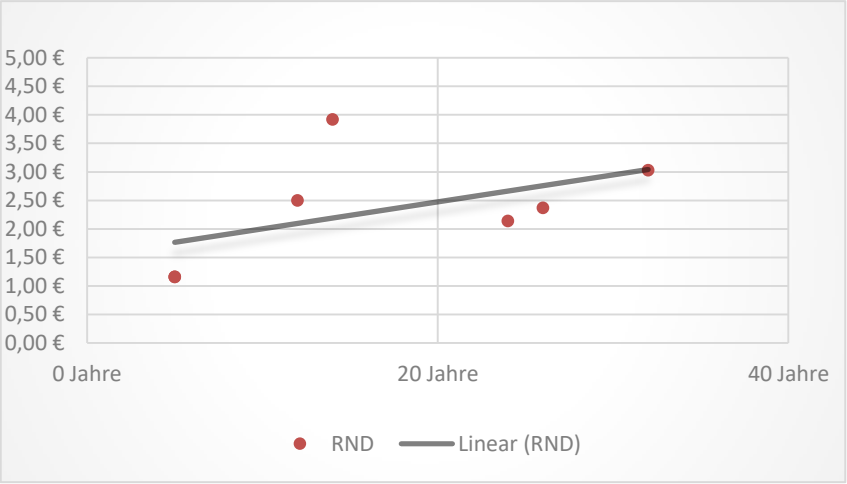
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation #DIV/0!

Mietwerte Gewerbe

nach Restnutzungsdauer



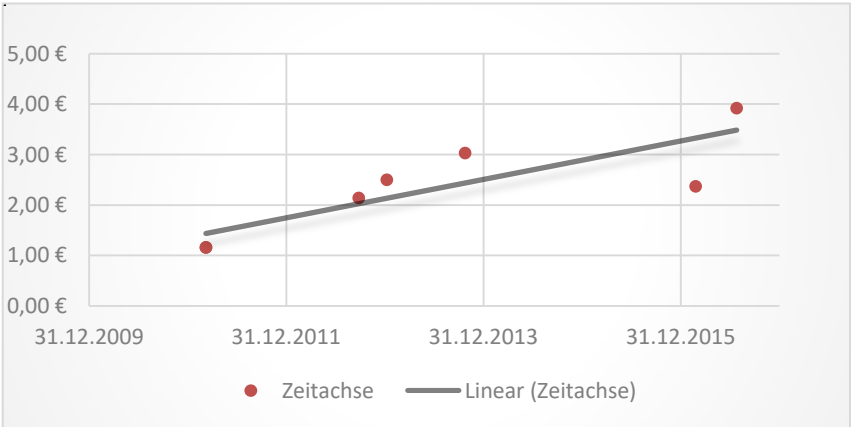
Korrelation

0,510

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,532	#DIV/0!
nach HNF	0,639	#DIV/0!
nach Aussttg.	#DIV/0!	#DIV/0!
nach RND	0,510	#DIV/0!
	#DIV/0!	#DIV/0!

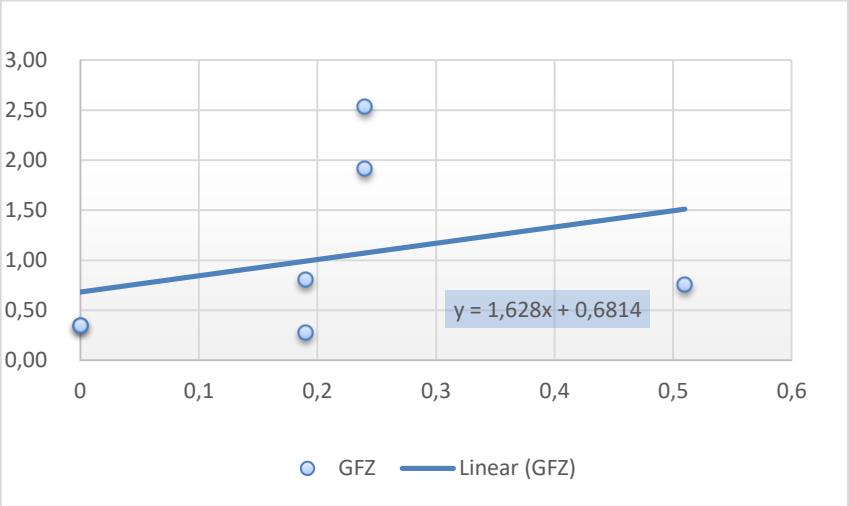
zeitliche Entwicklung



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



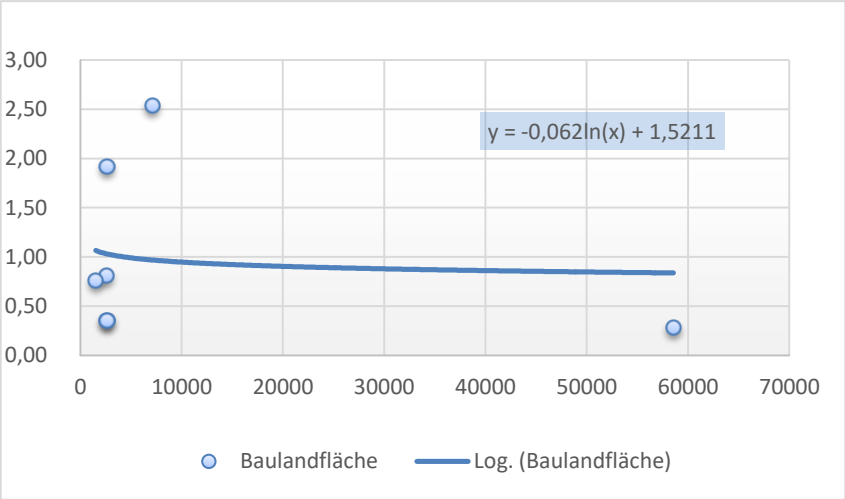
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

GFZ	URK
0,20	1,007
0,40	1,333
0,60	1,658
0,80	1,984
1,00	2,309

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,50	1,495
Mittel	0,20	1,000
Korrekturfaktor		1,495
Korrelation		0,320

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
500 m²	1,136
1.000 m²	1,093
2.000 m²	1,050
4.000 m²	1,007
8.000 m²	0,964
15.000 m²	0,925
30.000 m²	0,882

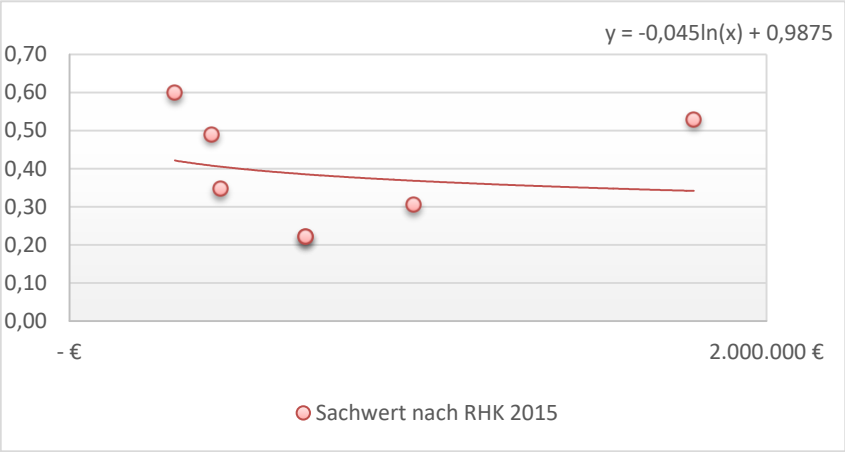
Beispiel		
	Fläche	*URK*
Objekt	5.000 m²	0,993
Mittel	11.090 m²	0,944
Korrekturfaktor		1,052
Korrelation		-0,4798

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,495	0,320	97,7%
nach Größe	1,052	0,008	2,3%
	1,485	0,328	100,0%
Richtwertausweis	**26 €**		
x Anpassung	1,485		
Vergleichswert	**38 €**		

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

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

125.000 €	0,459
250.000 €	0,428
500.000 €	0,397
1.000.000 €	0,366
2.000.000 €	0,335
4.000.000 €	0,303
6.000.000 €	0,285

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	375000	0,410
Mittel	753673,8348	0,379
Korrekturfaktor		1,083
Korrelation		0,076

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

10 Teilemarkt 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

16 Vergleichsgrundstücke

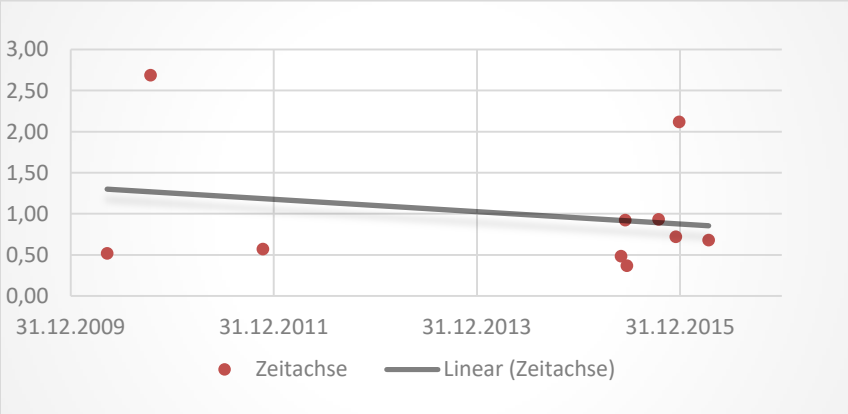
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	310 €	217 €	239 €
Minima	*114 €*		
Maxima	*832 €*		
Liegenschaftszinssätze	3,53%	3,04%	2,98%
Minima	*0,12%*		
Maxima	*7,63%*		
Marktanpassungen	-31,22%	-37,66%	19,52%
Minima	*-56,28%*		
Maxima	*4,12%*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*83 €*	*78 €*	*39 €*
GFZ_Ist	*0,58*	*0,58*	*0,17*
HNF	*566 m²*	*488 m²*	*341 m²*
Restnutzungsdauer	*13 Jahre*	*6 Jahre*	*11 Jahre*
mittlere Miete	*1,86 €*	*1,83 €*	*0,60 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,25 €*	*0,15 €*	
mittlere BWK-Kosten	*13,71%*	*8,25%*	*8,86%*

Zeitraum 11.05.2010 bis 12.04.2016 Tendenz leicht steigend

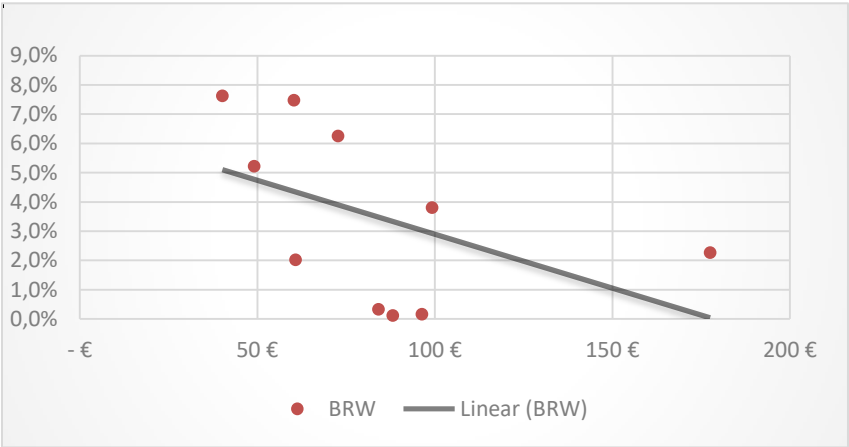


Analysen

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

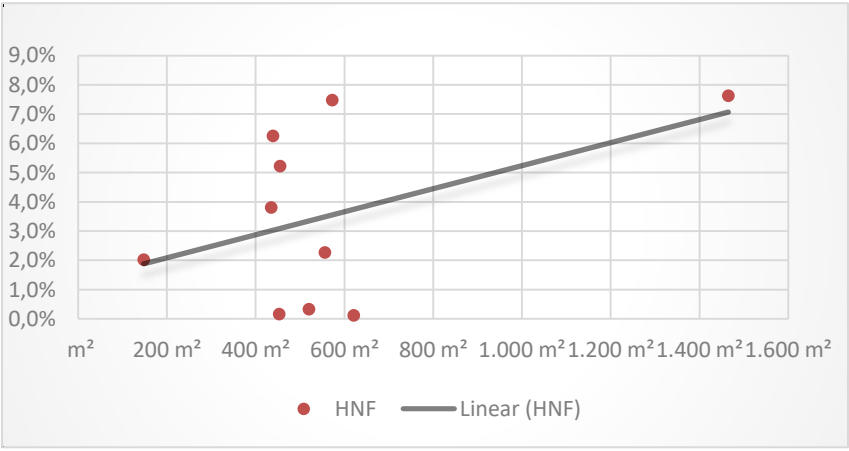
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



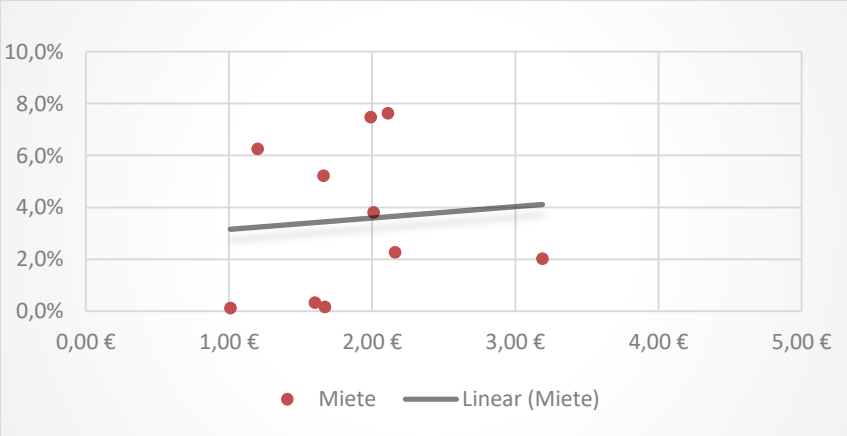
Korrelation -0,480

nach Hauptnutzfläche



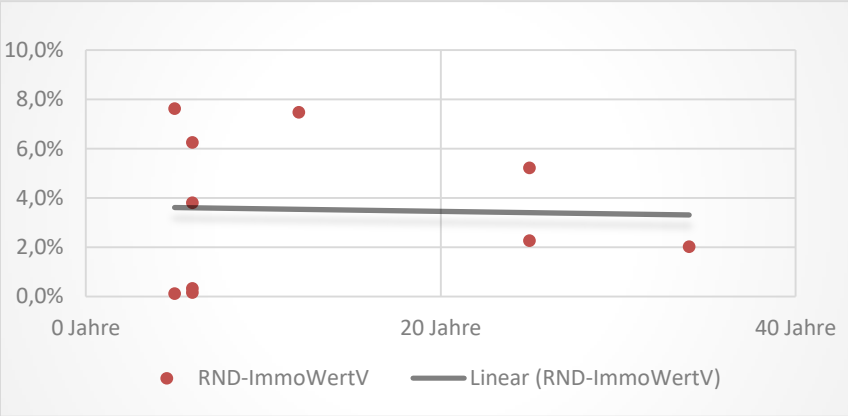
Korrelation 0,451

nach Mietniveau



Korrelation 0,089

nach Restnutzung



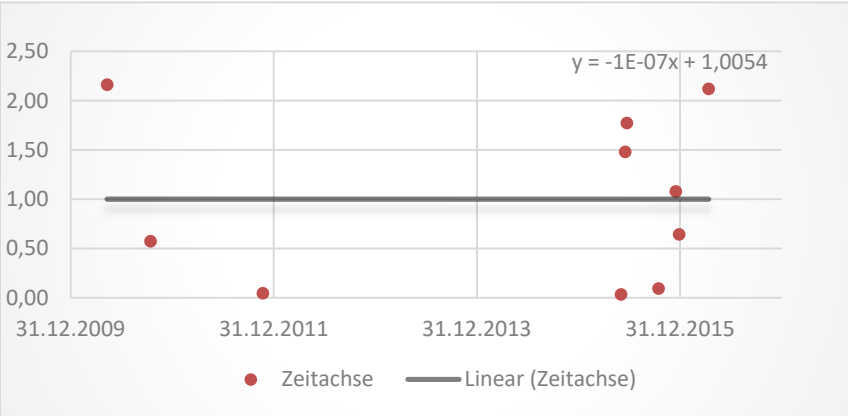
Korrelation

-0,038

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,480	45%
nach HNF	0,451	43%
nach Miete	0,089	8%
nach RND	0,038	4%
	1,057	100%

zeitliche Entwicklung

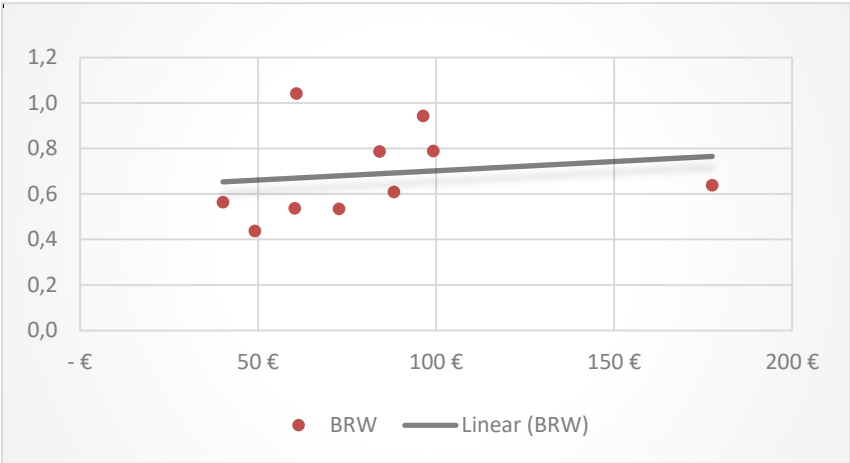


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	5,47%	45%	2,48%
Mietfläche	300 m²	2,48%	43%	1,06%
Mietniveau	3,20 €	4,12%	8%	0,35%
Restnutzung	20 Jahre	3,46%	4%	0,12%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,01%

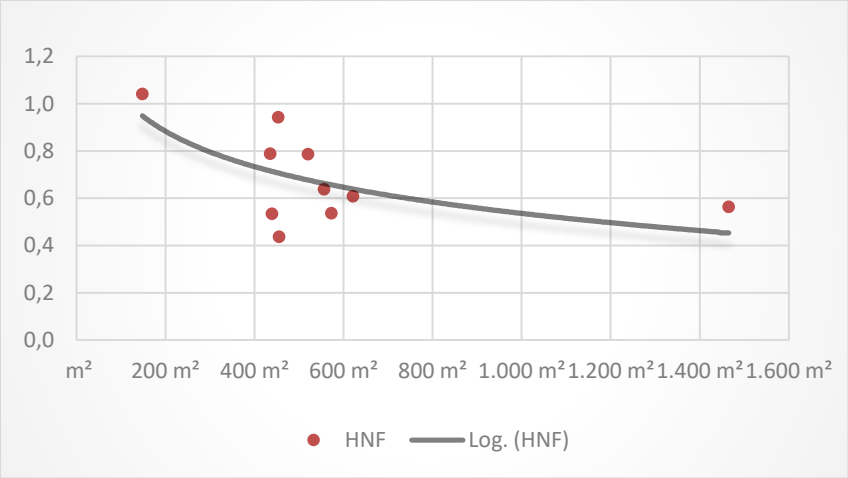
x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,00	4,01%

Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



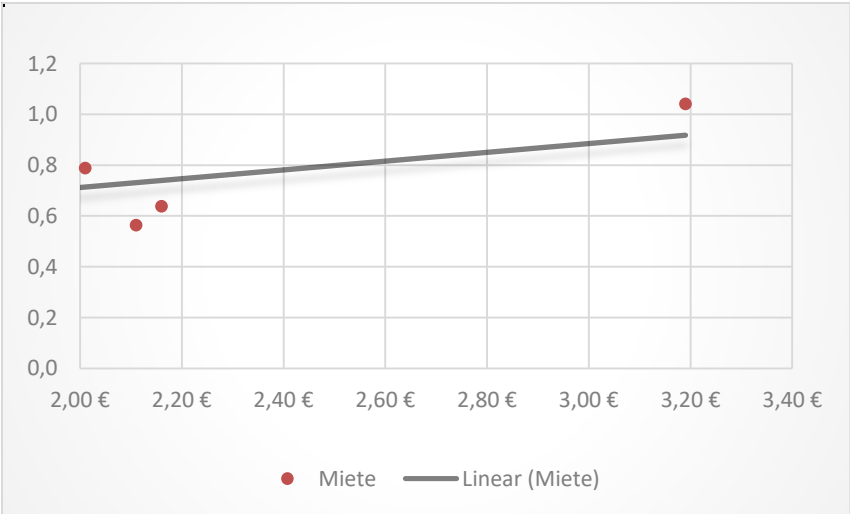
Korrelation 0,162

nach Hauptnutzfläche



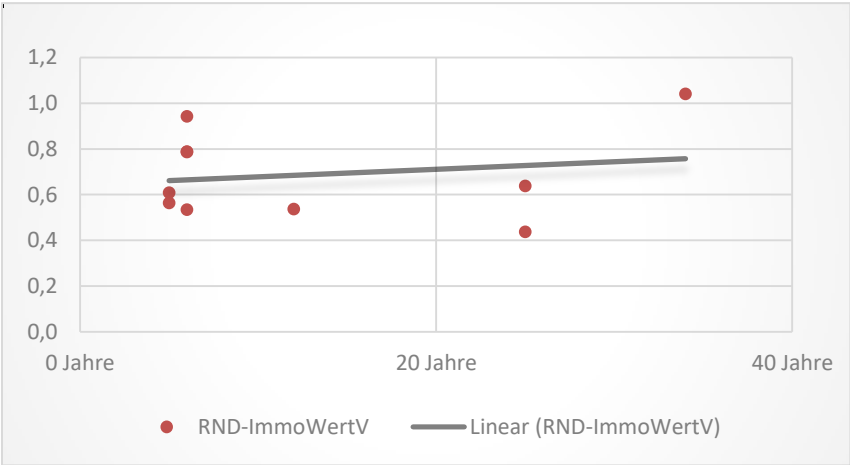
Korrelation -0,439

nach Mietniveau



Korrelation 0,533

nach Restnutzungsdauer

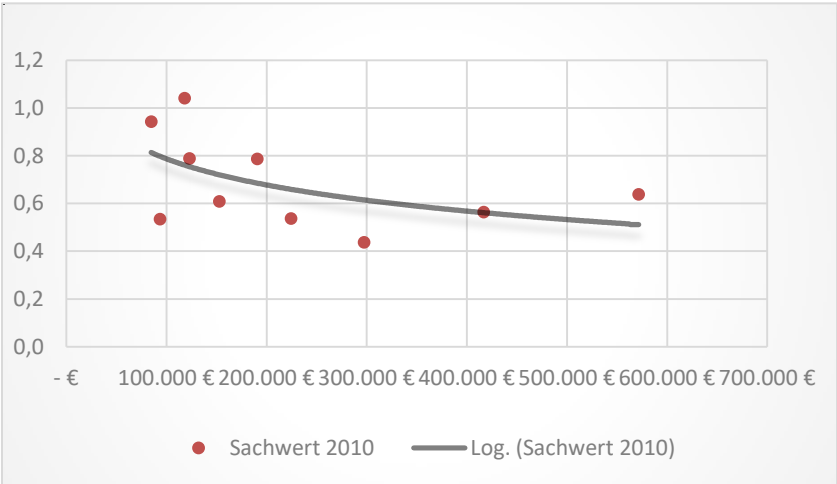


Korrelation 0,183

Gewichtete Marktanpassung

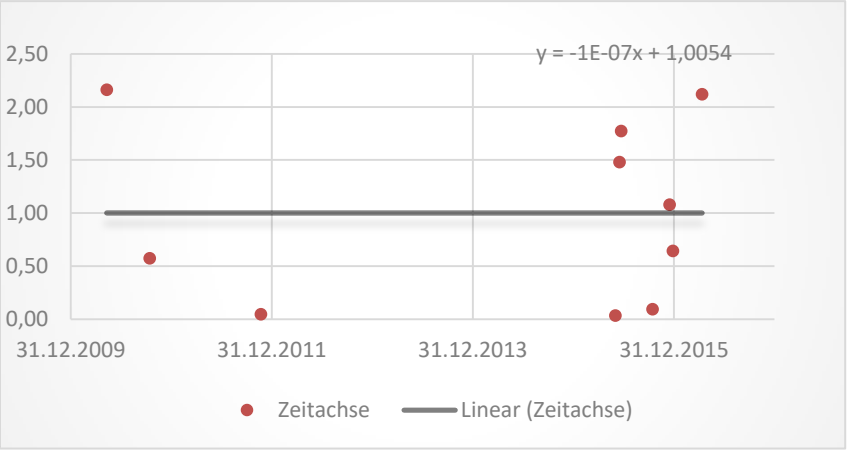
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,162	12,3%
nach HNF	0,439	33,4%
n. Mietniveau	0,533	40,5%
nach RND	0,183	13,9%
	1,318	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,431

zeitliche Entwicklung



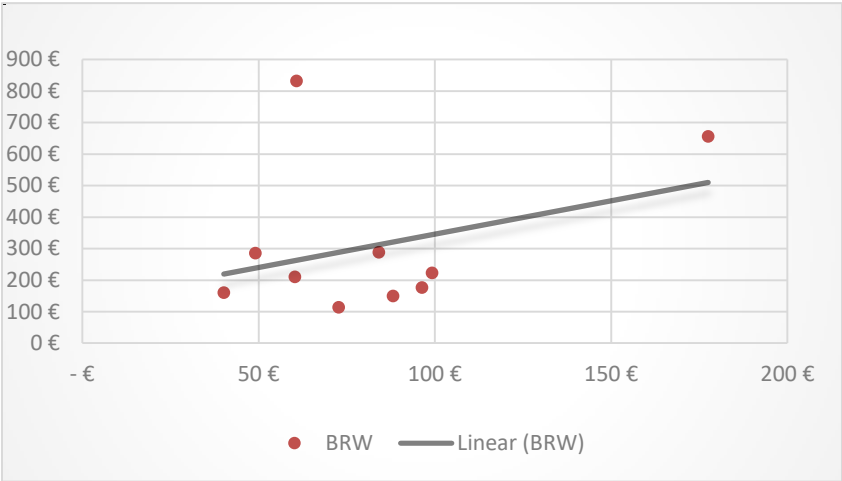
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,64	12%	0,079
Wohnfläche	300 m²	0,75	33%	0,252
Mietniveau	3,20 €	0,92	40%	0,372
Restnutzung	20 Jahre	0,71	14%	0,099
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,802

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,00	0,802
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,802	96.223 €

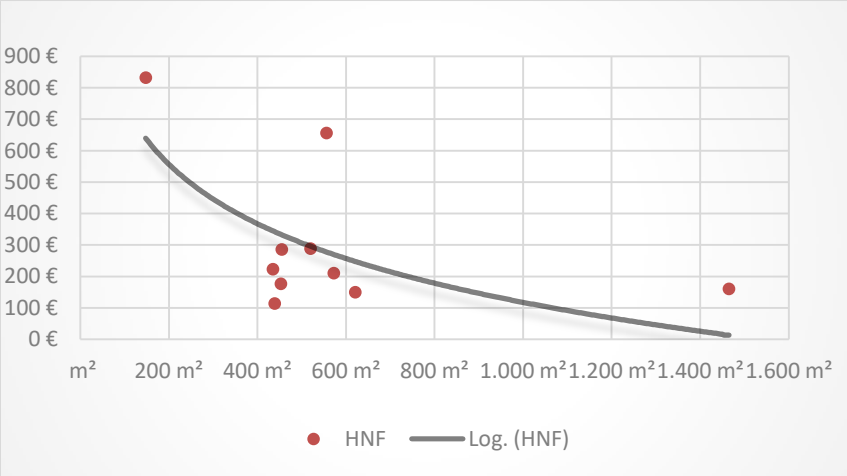
Vergleichswertbildung Bauernhöfe

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,343

nach Hauptnutzfläche

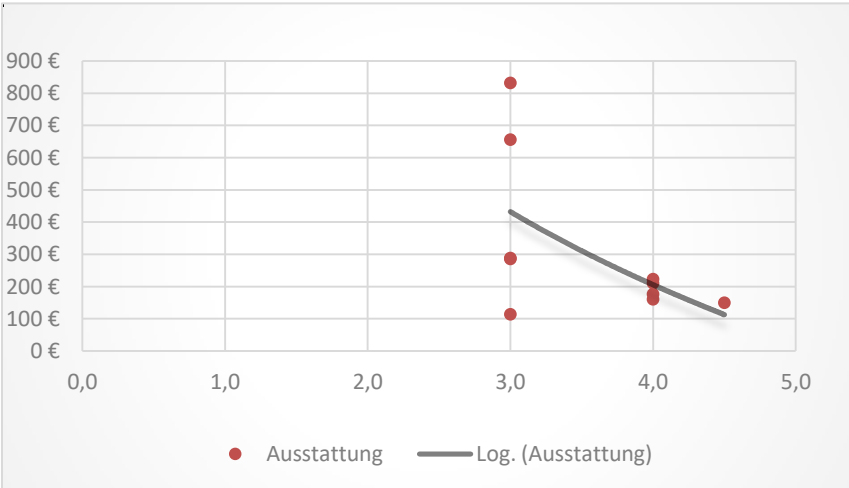


Korrelation -0,423

nach Ausstattung

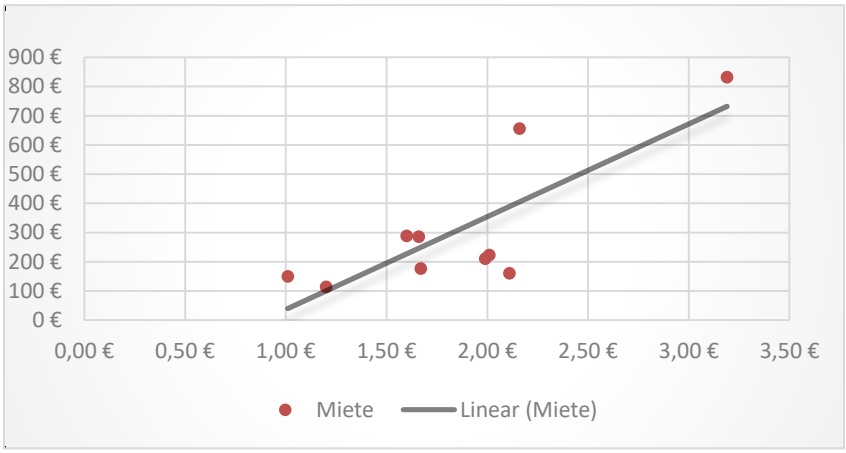
nach Schulnoten

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



Korrelation -0,549

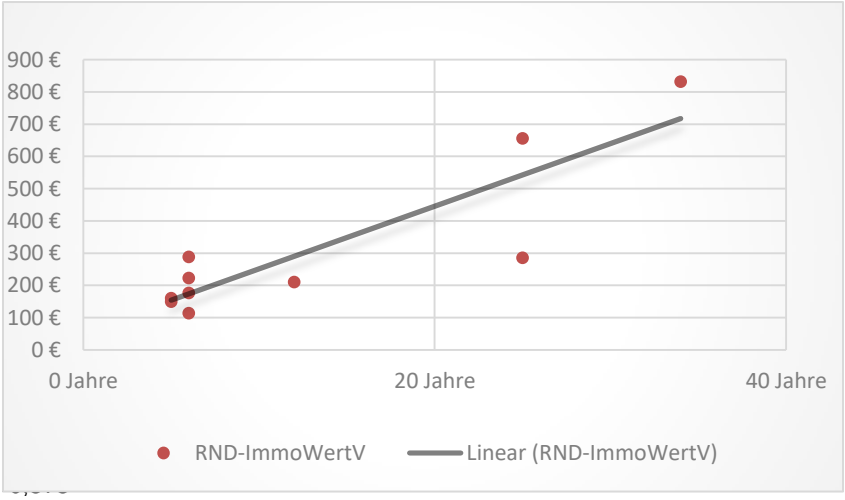
nach Mietniveau



Korrelation

0,799

nach Restnutzungsdauer

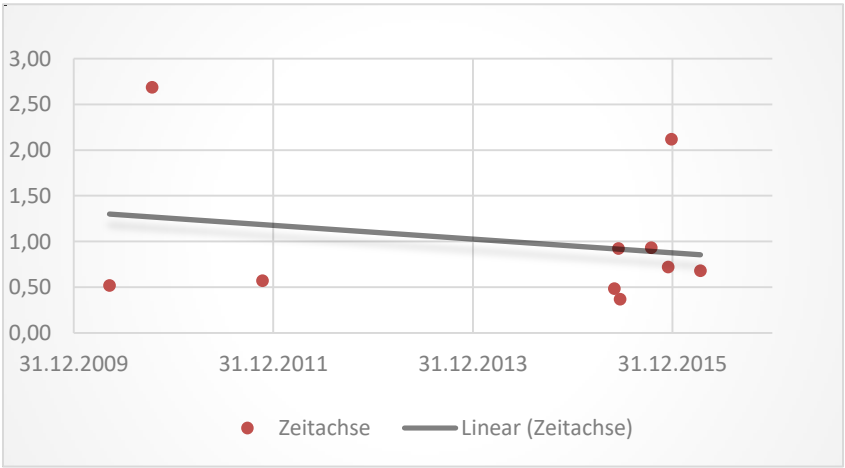


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,343	11,4%
nach HNF	0,423	14,1%
nach Aussttg.	0,549	18,4%
nach Miete	0,799	26,7%
nach RND	0,878	29,4%
	2,993	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

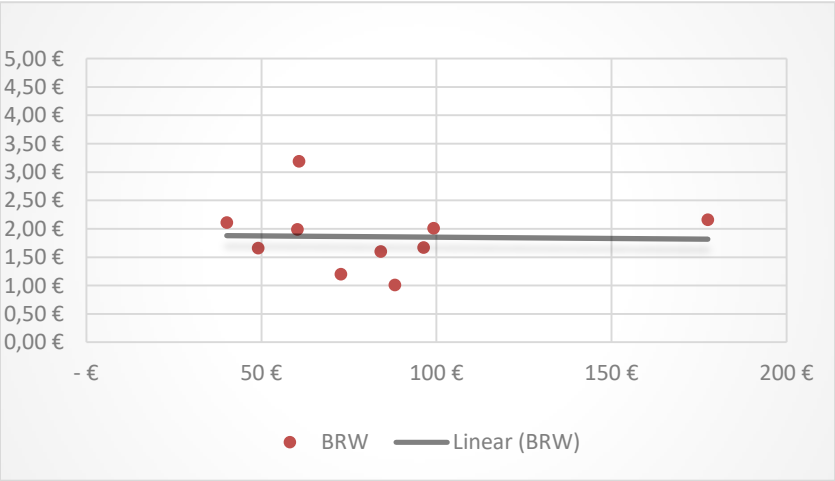
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	198 €	11,4%	22,7
nach HNF	300 m²	389 €	14,1%	55,0
nach Aussttg.	4,00 €	211 €	18,4%	38,7
nach Miete	3,20 €	735 €	26,7%	196,4
nach RND	20 Jahre	446 €	29,4%	130,8
Gewichtung des Sachwertfaktors				443 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,95	420 €
angenommener Sachwert	300 m²		
errechneter Verkehrswert		420 €	126.037 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

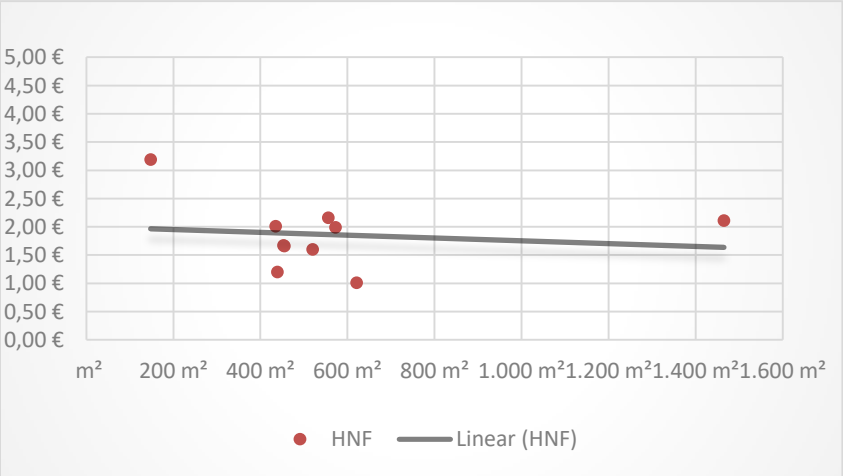
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,029

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



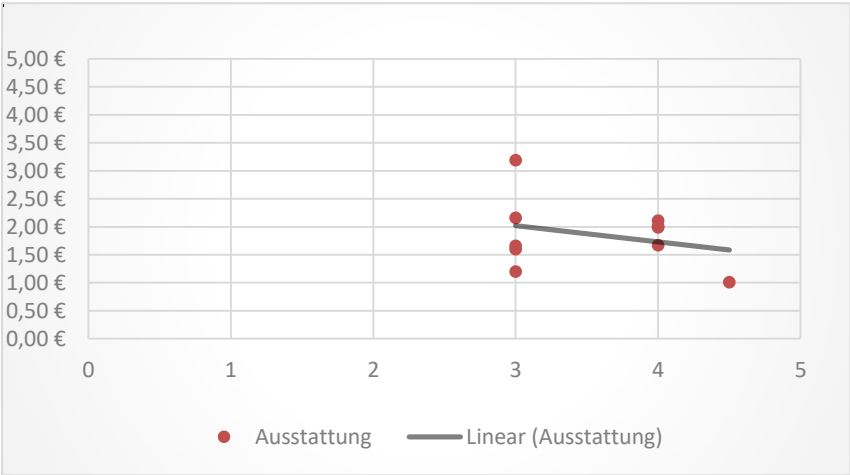
Korrelation

-0,141

nach Ausstattung

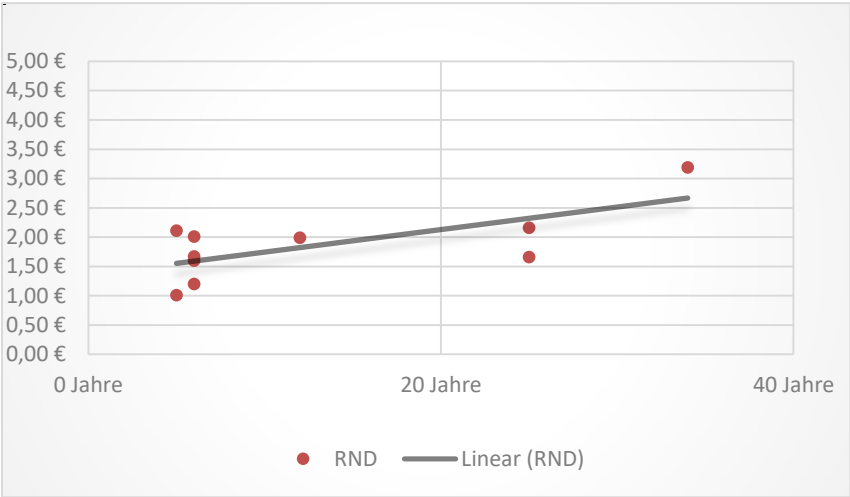
nach Schulnoten

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



Korrelation -0,288

nach Restnutzungsdauer



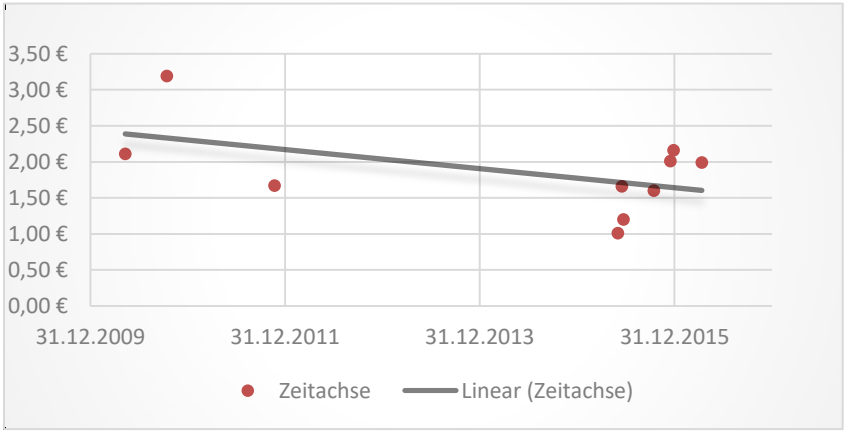
Korrelation

0,691

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,029	2,5%
nach HNF	0,141	12,3%
nach Aussttg.	0,288	25,1%
nach RND	0,691	60,1%
	1,149	100,0%

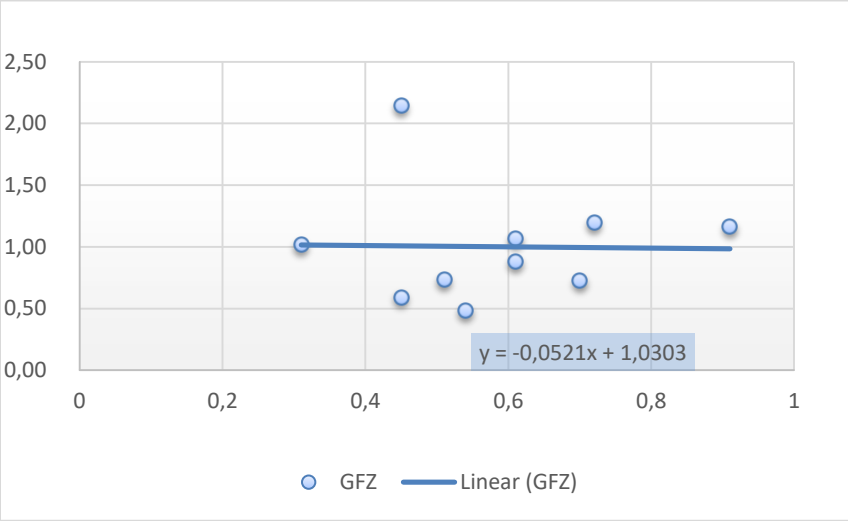
zeitliche Entwicklung



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

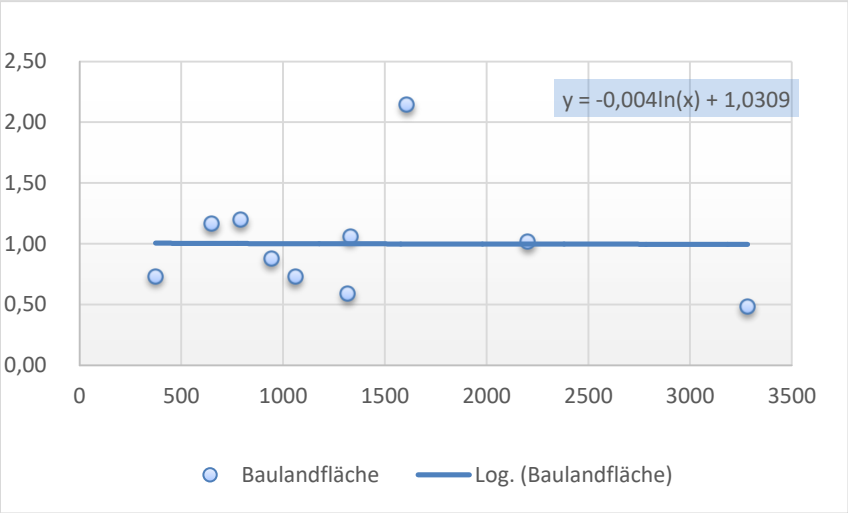


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

GFZ	URK
0,10	1,025
0,20	1,020
0,30	1,015
0,40	1,009
0,50	1,004
0,60	1,00
0,70	0,994

Beispiel		
	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,25	1,017
Mittel	0,58	1,000
Korrekturfaktor		1,017
Korrelation		-0,019

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
400 m²	1,007
800 m²	1,004
1.200 m²	1,003
1.600 m²	1,001
2.000 m²	1,000
2.400 m²	1,000
2.800 m²	0,999

Beispiel

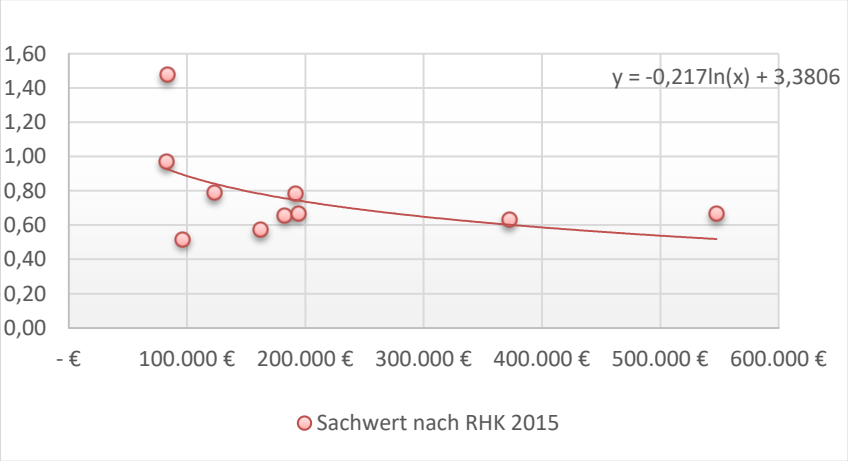
	Fläche	*URK*
Objekt	2.000 m²	0,878
Mittel	1.356 m²	1,003
Korrekturfaktor		0,875
Korrelation		-0,3724

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,017	0,019	4,8%
nach Größe	0,875	0,372	95,2%
	0,882	0,391	100,0%
Richtwertausweis	**83 €**		
x Anpassung	0,882		
Vergleichswert	**73 €**		

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

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe



Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis

50.000 €	1,033
75.000 €	0,945
100.000 €	0,882
125.000 €	0,834
150.000 €	0,794
175.000 €	0,761
200.000 €	0,732
225.000 €	0,706

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	160000	0,825
Mittel	203484,0839	0,844
Korrekturfaktor		0,978
Korrelation		0,357

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.