Grundstücksmarktbericht 2014
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 Gutachterausschuss	4
2 Lokale Allgemeindaten	7
3 Bauentwicklung	12
4 Umsatzentwicklung	14
5.1 Bauland	16
5.2 Landwirt. Grundstücke	23
6 Bebaute Grundstücke	28
Teil B - Detailwerte zum Grundstücksmarktbericht	43
7 Teilemarkt EFH	44
8 Teilemarkt ETW	57
9 Teilemarkt Rendite	70
10 Teilemarkt Bauernhöfe	84
11 Anwendung Regressionen	96

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 Baienfurt
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

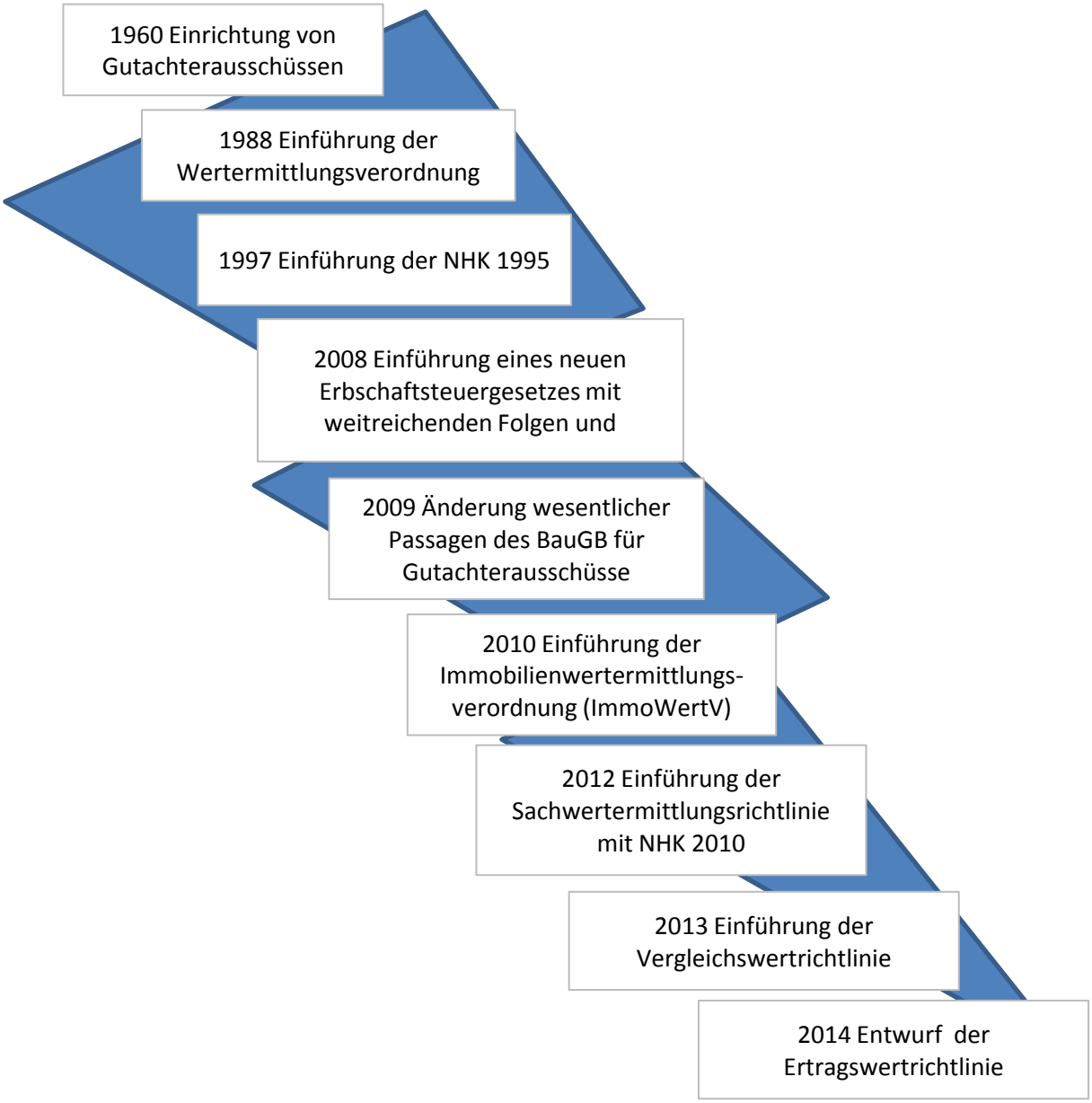
Copyright: Stadt Bad Schussenried
Alle Rechte vorbehalten

1 Gutachterausschusswesen

1.1 Gutachterausschuss

Im Rahmen der Baugesetzgebung hat der Gesetzgeber den jeweiligen Gebietseinheiten den Auftrag auferlegt den Bürgern 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, das ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial stellt nicht nur eine begrenzte Stichprobe dar. Neben dieser vorrangigen Aufgabe der Gutachterausschüsse ist das Erstellen von Verkehrswertgutachten eine weitere Aufgabe, die zum Teil durch ehrenamtliche Mitglieder betreut wird.

1.2 Wichtige historische Etappen



1.3 Einführung zum Marktberichtswesen

Auf den Stichtag 31.12.2014 waren für die Gutachterausschüsse enorme Mehrarbeiten durch die Einführung der neuen Sachwertrichlinie (SW-RL) entstanden, die für den Aufbau von Kaufpreissammlungen entsprechende Umstellungen erforderten. Umso mehr sind die Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württembergs gefordert, die im Gegensatz zu kreisbezogenen Gutachterausschüssen anderer Bundesländer kommunal strukturiert sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bad Schussenried nahm die Vielzahl von Neuerungen der letzten Jahre zum Anlass die Kaufpreissammlungen und das Marktberichtswesen mittels eines automatisierten Kaufpreissammlungprogramms (WertPRO-KPA) auf neue Beine zu stellen, welches parallel die Auswertungen verschiedener Modelle (NHK 2010, RHK 2010 und NHK 2000) ermöglicht.

1.4 Marktberichtszeitraum

Gerade in kleinen Gebietseinheiten ist eine stetige Vollerfassung von Kaufpreisdaten erforderlich, da ansonsten statistische Zufallsaussagen drohen. Der nunmehrige Marktbericht umfasst den Zeitraum 2013 bis 2014 im Kernbereich und umfasst darüber hinaus auch die Vorjahre, soweit dies der Relevanz der Daten dient.

1.5 Auswertung von Kaufverträgen

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

1.6 Anonymität der Kaufpreissammlung

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

1.7 Kaufpreissammlung

Neben den veröffentlichten Bodenrichtwerten und Marktberichten stehen dem Interessenten ausreichend anonymisierte Kaufpreissammlungsextrakte kostenpflichtig und gegen Nachweis eines berechtigten Interesses zur Verfügung. Typischerweise betrifft dies Sachverständige. Die Kosten eines Extrakts belaufen sich nach dem üblichen Zeitaufwand von 50 € je angefangene halbe Stunde. In der Regel fallen Kosten bei einer Erstellung von 10 Datensätzen von 75 € und von 20 Datensätzen von 125 € an.

1.8 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 Peter Heitele, Riedlingen

technische Umsetzung der Kaufpreisauswertungen und des Marktberichts

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

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten 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

Gemeinden im Detail

Adresse der Gemeindeverwaltung	Wilhelm-Schussen-Str. 36 88427 Bad Schussenried

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.

Bad Schussenried liegt verkehrsgünstig

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 Bedienung nach Ulm 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
Friedrichshafen (ca. 1 Stunde) - Memmingen (ca. 1 Stunde).

Die nächsten Bahnhöfe
Bad Schussenried

2.3 Struktur der Gemeinde

Bevölkerungs- und Altersstruktur (Anzahl, Anteil in %)					
Bevölkerung von 0 bis unter 3 Jahren	194	2,3	Bevölkerung von 35 bis unter 40 Jahren	472	5,6
Bevölkerung von 3 bis unter 6 Jahren	224	2,6	Bevölkerung von 40 bis unter 45 Jahren	626	7,4
Bevölkerung von 6 bis unter 10 Jahren	347	4,1	Bevölkerung von 45 bis unter 50 Jahren	741	8,8
Bevölkerung von 10 bis unter 15 Jahren	502	5,9	Bevölkerung von 50 bis unter 55 Jahren	689	8,1
Bevölkerung von 15 bis unter 18 Jahren	301	3,6	Bevölkerung von 55 bis unter 60 Jahren	564	6,7
Bevölkerung von 18 bis unter 20 Jahren	164	1,9	Bevölkerung von 60 bis unter 65 Jahren	455	5,4
Bevölkerung von 20 bis unter 25 Jahren	484	5,7	Bevölkerung von 65 bis unter 75 Jahren	877	10,4
Bevölkerung von 25 bis unter 30 Jahren	496	5,9	Bevölkerung von 75 und mehr Jahren	890	10,5
Bevölkerung von 30 bis unter 35 Jahren	437	5,2			

Haushaltsstruktur (Anzahl, Anteil in %)					
Haushalte gesamt	3.683				
Haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren	2.768	75,2	Haushalte (Haushaltsvorstand 18 bis 24 Jahre)	110	3,0
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	915	24,8	Haushalte (Haushaltsvorstand 25 bis 34 Jahre)	449	12,2
Haushalte mit 1 Person	1.150	31,2	Haushalte (Haushaltsvorstand 35 bis 44 Jahre)	687	18,7
Haushalte mit 2 Personen	1.279	34,7	Haushalte (Haushaltsvorstand 45 bis 54 Jahre)	775	21,0
Haushalte mit 3 Personen	493	13,4	Haushalte (Haushaltsvorstand 55 bis 64 Jahre)	547	14,9
Haushalte mit 4 Personen	530	14,4	Haushalte (Haushaltsvorstand 65 bis 74 Jahre)	530	14,4
Haushalte mit 5 und mehr Personen	231	6,3	Haushalte (Haushaltsvorstand älter 74 Jahre)	585	15,9

Bildungsstruktur (Anzahl, Anteil in % an Gesamtbevölkerung)					
Höchster Schulabschluss					
Volks- / Hauptschulabschluss	3.070	36,3	Realschulabschluss	1.856	21,9
(Fach-) Hochschulreife	1.701	20,1	ohne / nicht bekannt	1.836	21,7
Höchster berufsbildender Abschluss					
(Fach-) Hochschulabschluss	907	10,7	(Berufs-) Fachschulabschluss	4.167	49,2
ohne / nicht bekannt	3.389	40,0			

Struktur Erwerbstätigkeit			
Erwerbstätige	4.487	Angestellte, Beamte, Auszubildende in diesem Bereich	2.760
Arbeiter, Auszubildende in diesem Bereich	1.219	Selbständige und mithelfende Familienangehörige	508

Nettoeinkommen			
Durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen pro Haushalt	3.621		
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von unter 900 €	329	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 900 bis 1.300 €	369
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 1.300 bis 1.500 €	196	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 1.500 bis 2.000 €	482
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2.000 bis 2.600 €	504	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2.600 bis 3.600 €	700
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 3.600 bis 5.000 €	623	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 5.000 € und mehr	480

2.3. Strukturdaten Datenquelle: Acxiom Deutschland GmbH, bezogen über www.geoport.de

zu 2.3 Struktur der Gemeinde Fortführung

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft			
Absolute private Kaufkraft (in Mio. €)	160,0	Durchschnittliche private Kaufkraft pro Einwohner	18.911
Index – Private Kaufkraft (Mikromarkt)	92,6	Index – Private Kaufkraft (Gemeinde)	92,6
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Jahr (in Mio. €)	46,3	Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner	5.467
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mikromarkt)	94,5	Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Gemeinde)	94,5

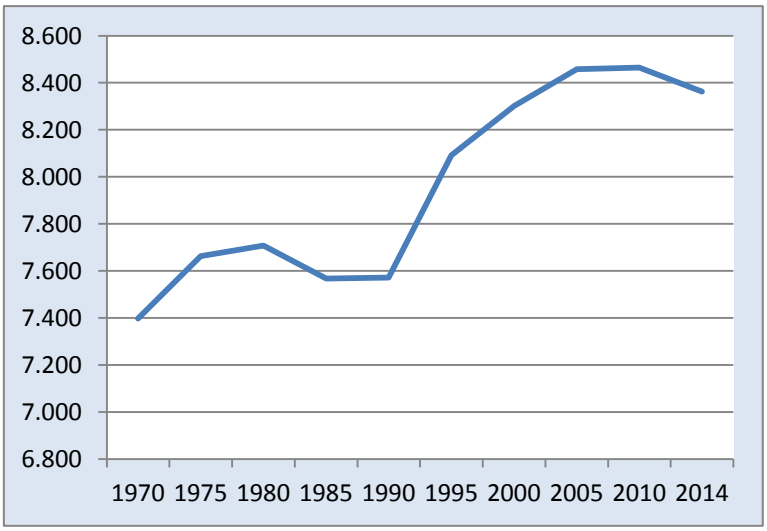
Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftbindung			
Einzelhandelsumsatz pro Jahr (in Mio. €)	32,0	Einzelhandelsumsatz pro Person und Jahr	3.784
Index Einzelhandelsumsatz (Mikromarkt)	71,2	Index Einzelhandelsumsatz (Gemeinde)	71,1
Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel (Mikromarkt)	69,2	Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel (Gemeinde)	69,2

Bonität			
Bonitätsindex (Mikromarkt)	101	Bonitätsindex (Mikromarkt)	101

Pkw-Bestand			
Pkw (privat) gesamt	4.100	Pkw (privat) pro Haushalt	1,11
Pkw (privat) pro Einwohner	0,48		

Gebäude und Wohnungen					
Wohngebäude gesamt	2.158		Wohnungen gesamt	3.540	
Wohngebäude mit 1 Wohnung (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	1.559	72,2	Wohngebäude mit 2 Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	415	19,2
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	184	8,5			
Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 Wohnung (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	1.559	44,0	Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	830	23,4
Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	1.151	32,5			

2.4 Bevölkerungsentwicklung



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
2014	8.363

2.3. Strukturdaten Datenquelle: Acxiom Deutschland GmbH, bezogen über www.geoport.de

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.5 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	3.386	
- davon produzierendes Gewerbe:	1.439	42%
- davon Handel/Verkehr:	392	12%
- davon Dienstleistung:	1.539	45%
Berufsauspendler:	1.824	
Berufseinpendler:	2.121	
Hebesatz Gewerbesteuer:	348	
Hebesatz Grundsteuer A:	410	
Hebesatz Grundsteuer B:	410	

3 Baukonjunktur

3.1 Entwicklung Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg 2012/2013

Die baden-württembergische Bauwirtschaft zeigt sich zufrieden mit der baukonjunkturellen Entwicklung in 2014: Milde Temperaturen zu Jahresbeginn, kaum Bodenfrost gegen Jahresende - dank der günstigen Witterung konnten die Bauunternehmen fast überall im Land praktisch das ganze Jahr durcharbeiten. Auch die relativ stabile gesamtwirtschaftliche Lage sorgte 2014 für steigende Umsätze. Besonders stark fielen die Zuwächse im Wohnungsbau, im Straßenbau sowie im Tiefbau aus. Wie die Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg mitteilt, betrug das Bauvolumen zwischen Januar und Dezember 12,94 Mrd. Euro und lag damit um 5,6 % über dem Vorjahresniveau. Die Auftragseingänge legten dagegen nur um 0,5 % zu.

Wie bereits 2014 wird der Wohnungsbau auch in diesem Jahr Wachstumsmotor und konjunkturelle Stütze sein. Ein stabiler Arbeitsmarkt, wachsende Einkommen, niedrige Hypothekenzinsen und fehlende Anlagealternativen sorgen in dieser Bausparte für rege Nachfrage. Bis Ende Dezember gab es hier einen Umsatzanstieg um 7,1 %. Allerdings sind die Hochbaugenehmigungen seit Herbst 2014 leicht rückläufig. Auch der Wirtschaftsbau hat in den vergangenen Monaten einen Dämpfer erhalten. Grund ist offenbar die Investitionszurückhaltung der stark exportabhängigen Wirtschaft in Baden-Württemberg mit Blick auf die schwierige Lage einiger Euroländer. Der Umsatzzuwachs im Wirtschaftsbau lag daher lediglich bei 1,7 %. Im öffentlichen Bau befürchtet die Landesvereinigung, dass trotz eines Plus von 8,6 % die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte künftig zu Lasten der Investitionen gehen wird. Durch die insgesamt gute Auftragslage nahm die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden um 6,9 % zu. Auch die Anzahl der Beschäftigten ist um 1,8 % gestiegen.
Sorgen bereitet jedoch die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt. Trotz steigender Zahlen wurden 2013 in Baden-Württemberg lediglich 31.790 neue Wohnungen fertig gestellt, 60.000 bräuchte man aber pro Jahr laut Bedarfsstudien. Die reinen Baupreise sind 2013 nur um ca. 2 % gestiegen, während die Verkaufspreise für Neubauten um bis zu 5 % angezogen haben. Wesentliche Kostentreiber sieht die Landesvereinigung Bauwirtschaft unter anderem in der Energieeinsparverordnung und in Baden-Württemberg außerdem in der neuen Landesbauordnung.

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

Quellen: Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V.

3.2 Wohnungsbauentwicklung Baden-Württemberg 2013

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

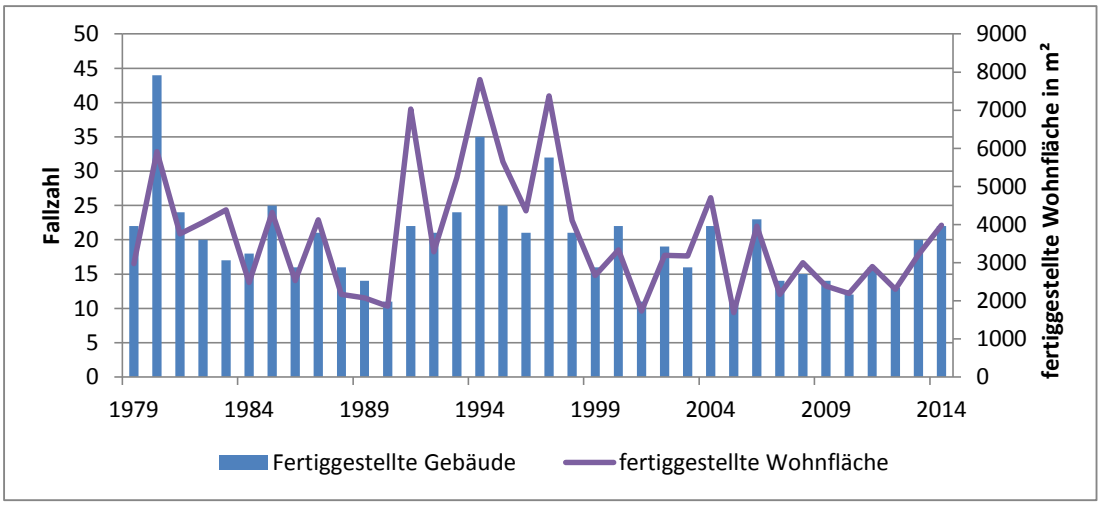
Landesamt für Statistik Baden-Württemberg

3.3 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1979-2014

Baugenehmigungen (Wohnungsbau)

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Nutzfläche qm
1979	22	205	27	2974	249
1980	44	413	51	5911	694
1981	24	251	36	3758	291
1982	20	253	45	4058	619
1983	17	246	49	4387	497
1984	18	160	25	2481	619
1985	25	285	49	4313	1131
1986	16	158	26	2528	532
1987	21	251	39	4120	876
1988	16	160	18	2171	685
1989	14	146	23	2072	1042
1990	11	112	16	1856	530
1991	22	536	84	7034	2526
1992	21	217	31	3284	1599
1993	24	342	84	5229	2544
1994	35	499	104	7804	3871
1995	25	335	61	5646	2607
1996	21	292	46	4358	2251
1997	32	444	76	7371	2411
1998	21	248	34	4109	1881
1999	16	171	20	2664	1185
2000	22	215	27	3332	2055
2001	11	116	17	1733	1038
2002	19	196	24	3190	1873
2003	16	190	17	3174	1247
2004	22	315	48	4706	2012
2005	11	121	11	1690	1057
2006	23	238	29	3953	2091
2007	14	127	17	2163	788
2008	15	173	27	3001	1755
2009	14	151	19	2388	1571
2010	12	137	16	2191	1239
2011	16	192	24	2898	1654
2012	13	133	15	2301	1073
2013	20	182	23	3206	1452
2014	22	226	31	3983	2007

*) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.

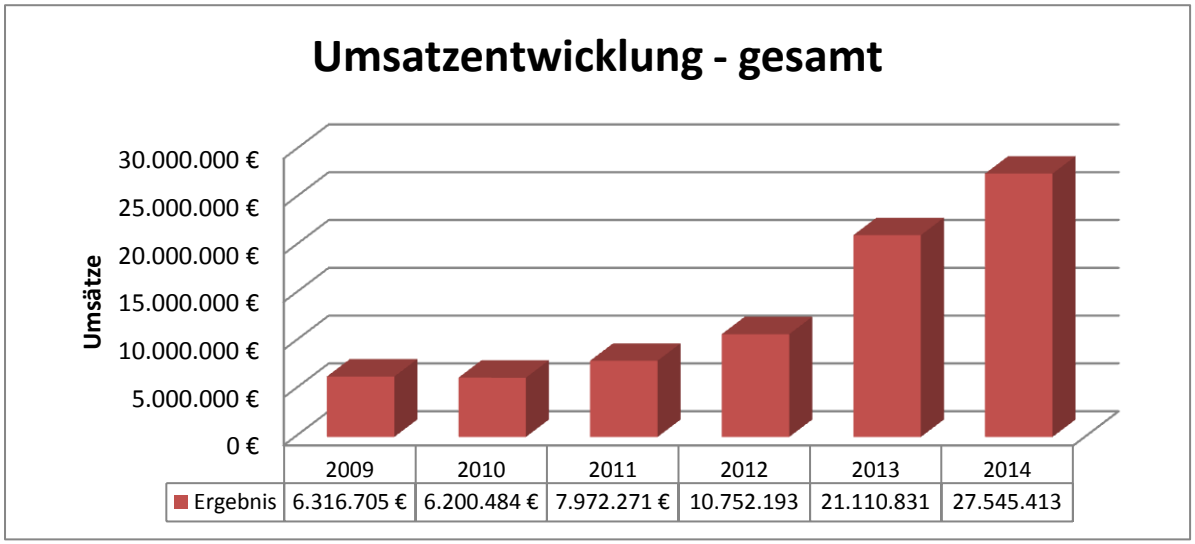


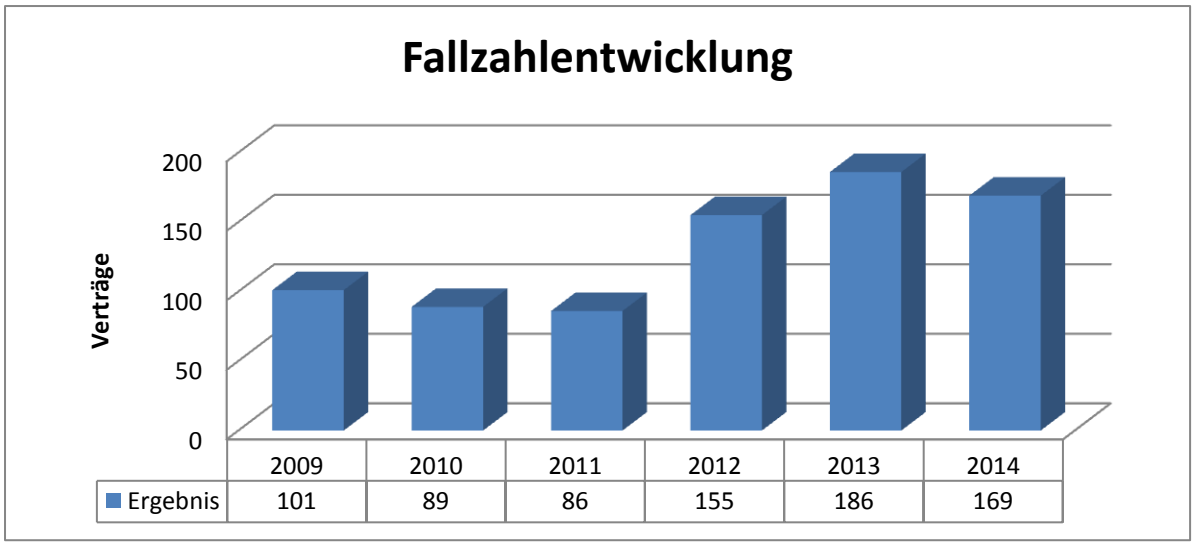
4 Übersicht über den Grundstücksmarkt

4.1 Umsatzentwicklung

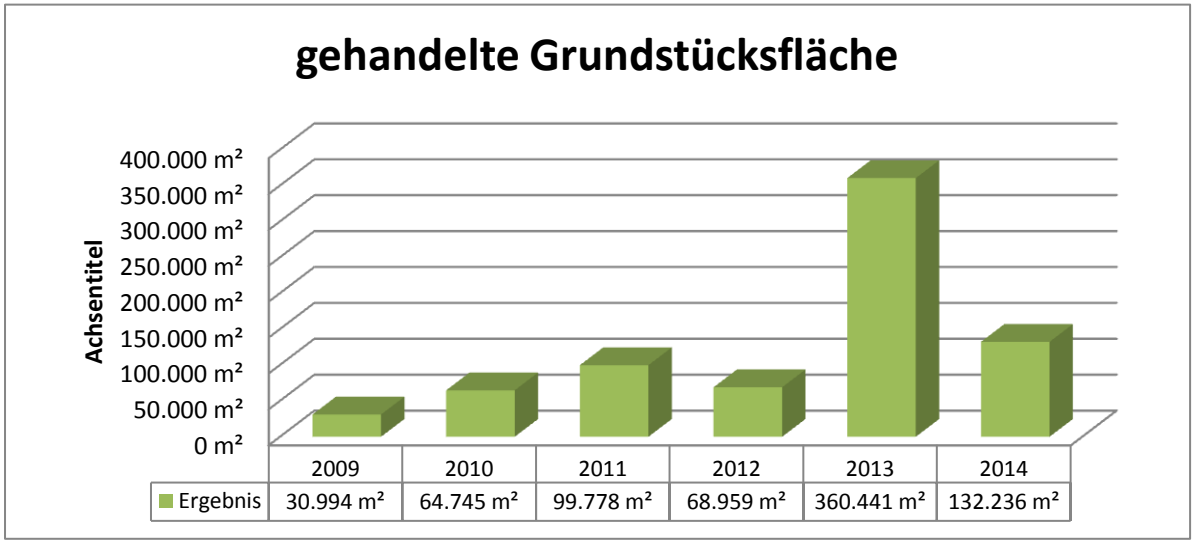
Gesamtzeitraum	2009 bis 2014
Anzahl Kaufpreisfälle	786
Gesamtumsatz	79.897.898 €
Umsatz je Fall	101.651 €
Grundstücksfläche	2.665.614 m²
Grundstücksfläche/Fall	3.391 m²

4.2 Entwicklungstendenzen



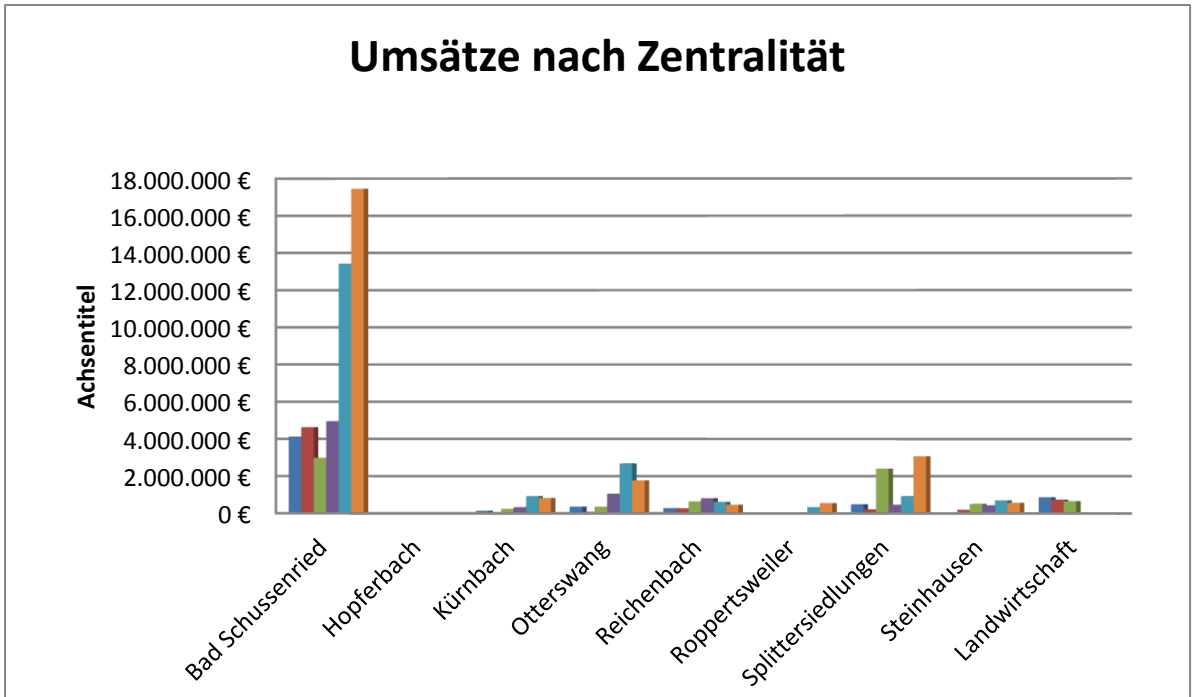


4.3 gehandelte Grundstücksfläche - ohne Teilorte



4.4 Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze im Hauptort Bad Schussenried erreicht. Die Teilorte folgen im deutlichen Abstand.



	Bad Schussenried	Hopferbach	Kürnbach	Otterswang	Reichenbach	Roppertsweiler	Splittersiedlungen	Steinhausen	Landwirtschaft
2009	4.120.467 €		143.045 €	354.160 €	286.875 €		497.710 €	49.000 €	865.448 €
2010	4.624.245 €			83.670 €	270.700 €	55.275 €	225.896 €	200.000 €	740.698 €
2011	2.983.153 €	5.450 €	241.500 €	359.600 €	651.600 €		2.406.600 €	514.850 €	659.519 €
2012	4.954.636 €		334.000 €	1.064.300 €	815.000 €	36.929 €	468.915 €	450.000 €	
2013	13.431.498		924.000 €	2.684.500 €	619.200 €	340.000 €	928.000 €	700.000 €	
2014	17.461.535		828.210 €	1.773.500 €	470.000 €	558.900 €	3.067.610 €	570.000 €	

5 Bodenwerte

5.1 Bauland

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

5.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

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

Flächenumrechnungen

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

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	249	101 €	494 m²
(MI) Mischgebiete	22	118 €	406 m²
(MD) Dorfgebiete	68	68 €	1.747 m²
(GE) Gewerbegebiete	9	19 €	#BEZUG!

Typisierte Verkaufsfälle

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	HNF
Einfamilienhaus	154.923 €	113	120 m²
Reihenhaus	123.143 €	7	105 m²
Bauernhaus	156.927 €	11	344 m²
Eigentumswohnung	77.633 €	143	71 m²

5.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

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

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

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

5.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

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

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

5.1.4 Übersicht der im Gemeindegebiet beschlossenen Bodenrichtwerte

Stichtag 31.12.2014

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
10 Marktplatz		280 €	MK	3,87	k.A.	
20 Kerngebiet Stadtmitte		190 €	MK	0,96	350 m²	5/10
30 Stadtmitte		150 €	MI	0,69	450 m²	16/18
40 westl von Stadtmitte bis Aulendorfer Straße - Konradin-Kreutzer-Straße		135 €	WA	0,67	600 m²	11/19
50 westlich von Aulendorfer Straße - Konradin-Kreutzer-Straße		135 €	WA	0,38	670 m²	24/33
51 Kohlplatte und Tiergarten		115 €	WA	0,47	340 m²	9/13
52 Biberacher Straße - Richtung Kleinwinnaden		90 €	MI	k.A.	k.A.	abgeleitet
53 Mangenweiher III		75 €	WA	0,87	230 m²	24/32
60 Schorren I und II		135 €	WA	0,46	600 m²	9/14
70 Schorren III und IV		135 €	WA	0,45	670 m²	5/6
71 Waldabstandsflächen zum Schorren III und IV		40 €	WA	k.A.	k.A.	abgeleitet
80 Sennhof - Wohnbebauung		75 €	MI	k.A.	k.A.	abgeleitet
80 Sennhof - Gewerbebebauung		25 €	GE	k.A.	k.A.	abgeleitet
90 Bahnhof - Wohnbebauung hintere Reihe		75 €	MI	k.A.	k.A.	abgeleitet
90 Bahnhof - Mischgebiet vordere Reihe		35 €	MI	k.A.	k.A.	abgeleitet
90 Bahnof Gewerbebebauung		25 €	GE	k.A.	k.A.	abgeleitet
100 Gewerbegebiet Liebherr		25 €	GE	k.A.	k.A.	abgeleitet
101 Gewerbegebiet Bühlöschle I-III, Hinter den Erlen, Holzhof		25 €	GE	k.A.	3.290 m²	1/2
102 Mangenweiher I + II - Handel und Gewerbe		50 €	GE	k.A.	k.A.	4/4
110 Kleinwinnaden		75 €	MD	0,40	470 m²	2/3
111 Lufthütte		70 €	MI	0,34	1.160 m²	2/3
112 Olzreute/Lauhaus		70 €	MD	0,36	1.190 m²	1/2
113 Schorrensiedlung		80 €	MI	k.A.	k.A.	1/1
114 Sattenbeuren		55 €	MD	k.A.	k.A.	1/0
120 Splittersiedlungen		25 €	MD	0,34	k.A.	5/5
200 Reichenbach Innenbereich		70 €	§ 34	0,40	940 m²	8/10
210 Reichenbach Wohngebiete		90 €	WA	0,26	620 m²	4/5
300 Hopferbach Innenbereich		50 €	§ 34	k.A.	k.A.	1/1
400 Steinhausen Innenbereich		80 €	§ 34	0,33	490 m²	2/3
410 Steinhausen Wohngebiete		110 €	WA	0,35	840 m²	5/5
500 Otterswang Innenbereich		80 €	§ 34	k.A.	k.A.	1/1
510 Otterswang Wohngebiete		110 €	WA	0,18	580 m²	6/13
600 Kürnbach Innenbereich		70 €	§ 34	0,49	510 m²	1/2
610 Kürnbach Wohngebiete		90 €	WA	0,70	420 m²	2/3
700 Roppertsweiler Innenbereich		90 €	§ 34	k.A.	k.A.	1/1
710 Roppertsweiler Wohngebiete		110 €	WA	k.A.	k.A.	

***) qualtiative Fortschreibung des Altwertes durch Neuauswertung der Fälle im SW-Richtlinienmodell 2010**

5.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

Im Rahmen der detaillierten Marktuntersuchungen im Anhang zum Marktbericht wurden für die wichtigsten Nutzungstypen von Grundstücken spezielle GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die dem Sachverständigen eine weitere Prüfung des anzusetzenden Bodenwertes ermöglichen. Unbeachtet 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 baurechtlich mögliche GFZ wird in vielen Fällen wirtschaftlich gar nicht mangels Bodennachfrage effizient umgesetzt. Dabei spielt es durchaus eine Rolle, dass eine überdurchschnittliche Verdichtung in einem Baugebiet im ländlichen Raum als nachteilig angesehen wird.

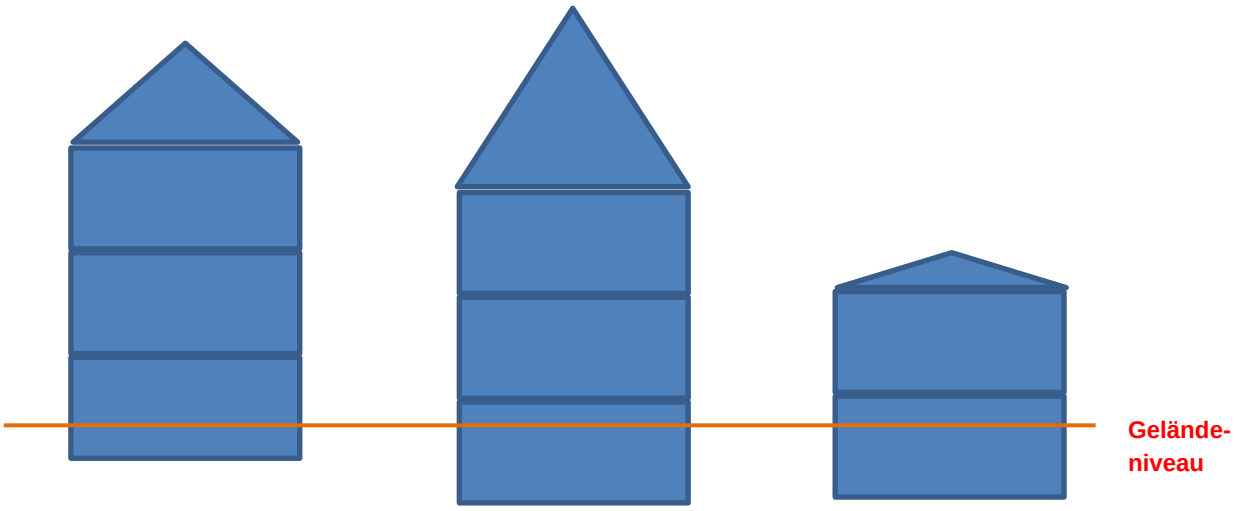
Wertrelevante GFZ

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

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

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

Beispiele:

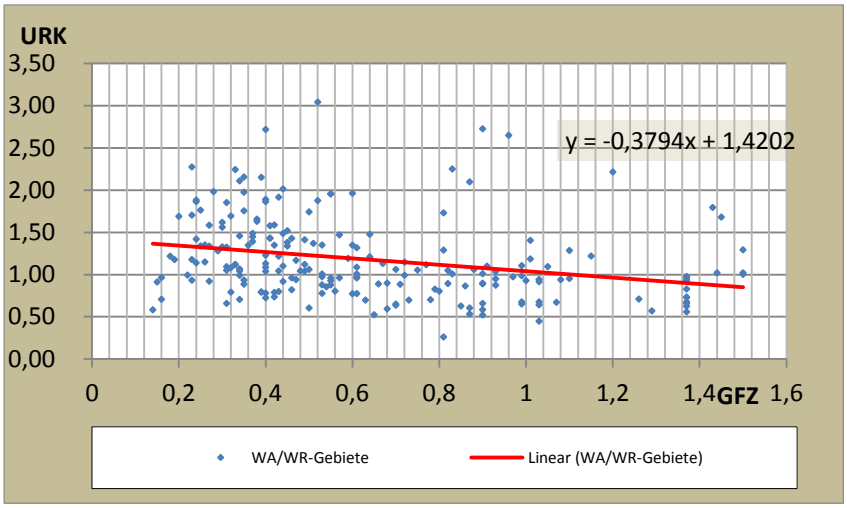


40° Dachneigung **UG = 1,80 m über Niveau**	**60° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**	**28° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**
UG = Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = 2/3 x Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG = Vollgeschoss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

5.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

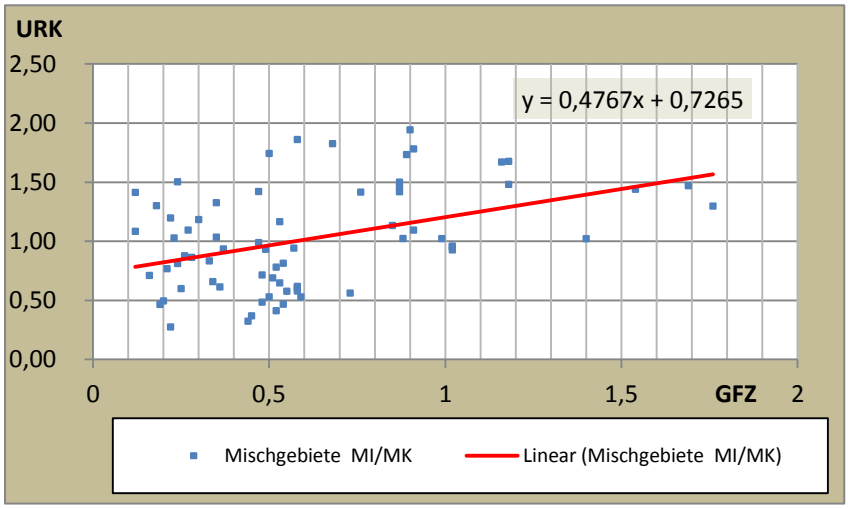
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in Mischgebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

Hinweise

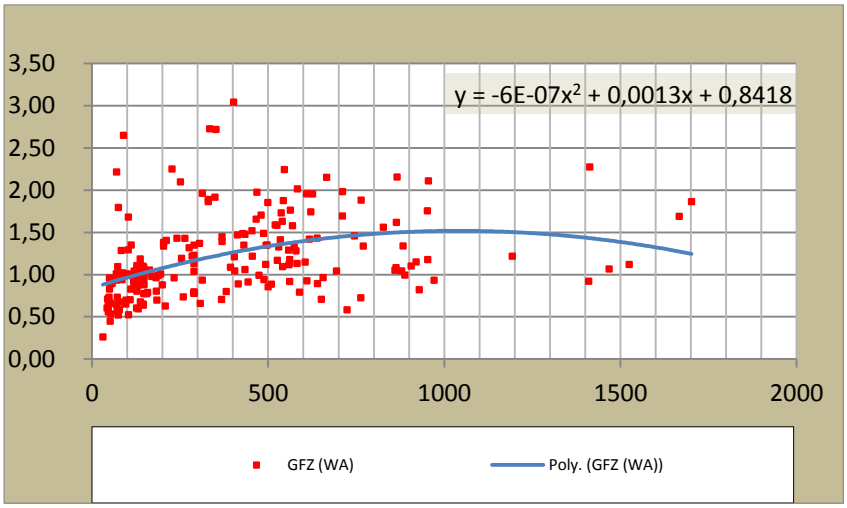
In der Region sind bei bereits deutlich erhöhten Bodenwerten in beiden Gebietsarten Einflüsse der Bebauungsintensität feststellbar. Die Ausschläger im MI-/MK-Bereich sind auf Neubaufälle im Sanierungsgebiet zurückzuführen.

GFZ	WA	MI
0,25	1,325	0,846
0,5	1,230	0,965
0,75	1,136	1,084
1	1,041	1,203
1,25	0,946	1,322
1,5	0,851	1,441
1,75	0,756	1,561
2	0,661	1,680

5.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

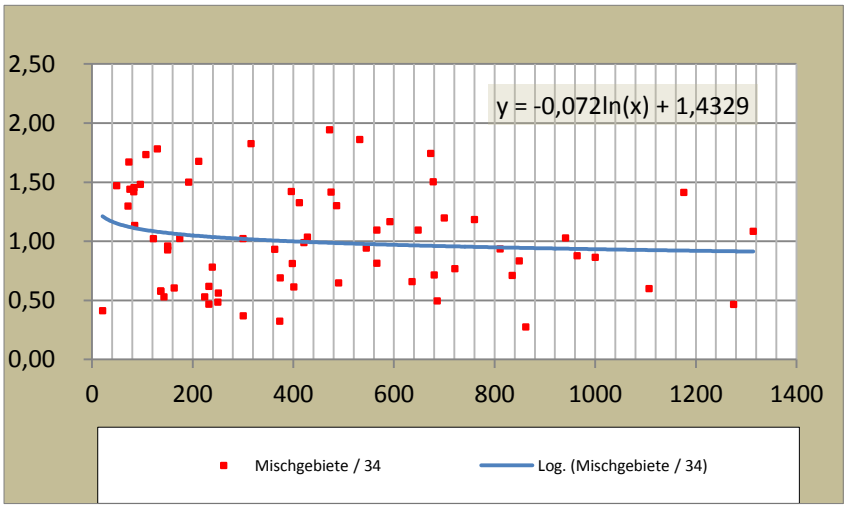
WA-Gebiete

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 Größen-Anpassung

Fläche	WA	MI
100	0,966	1,101
200	1,078	1,051
500	1,342	0,985
750	1,479	0,956
1000	1,542	0,936
1500	1,442	0,906
2000	1,042	0,886
2500		0,870

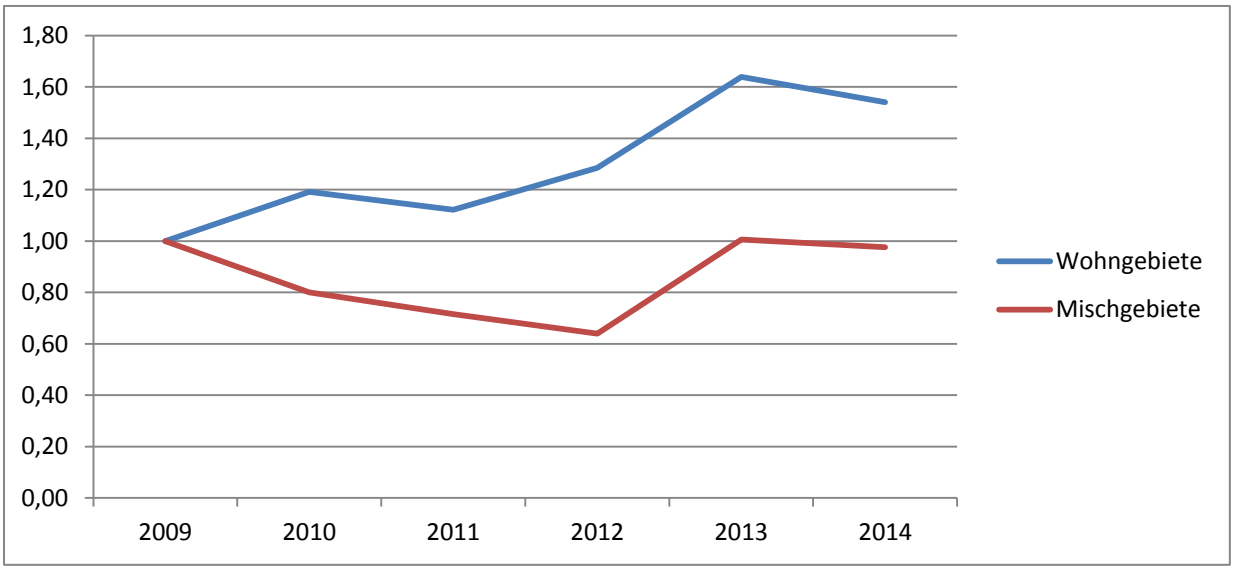
5.1.8 Bodenwertentwicklung

Für die Prüfung der Baulandentwicklung wurde aufgrund der geänderten Auswertungsgrundlagen nach Einführung der Sachwertrichtlinie die Altfälle ab 2003 erneut unter dem neuen Modell ausgewertet, was eine bessere Vergleichbarkeit gestattet.

Gebietsart	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	76 €	91 €	85 €	98 €	125 €	117 €
Mischgebiete / § 34	98 €	79 €	70 €	63 €	99 €	96 €
Gewerbegebiete		47 €	20 €	*73 €*	- €	- €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres

2012 (Gewerbe) von Wohnflächenverkäufen geprägter Wert



5.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	48	36	35	46	48	46
Mischgebiete / § 34	18	22	23	18	16	15
Gewerbegebiete	2	4	1	3	0	0

5.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	3.840 T€	3.705 T€	3.340 T€	5.362 T€	6.092 T€	9.371 T€
Mischgebiete / § 34	1.582 T€	1.586 T€	2.029 T€	2.196 T€	3.022 T€	2.841 T€
Gewerbegebiete	30 T€	167 T€	100 T€	357 T€	0 T€	0 T€

5.1.8.3 Flächenentwicklung

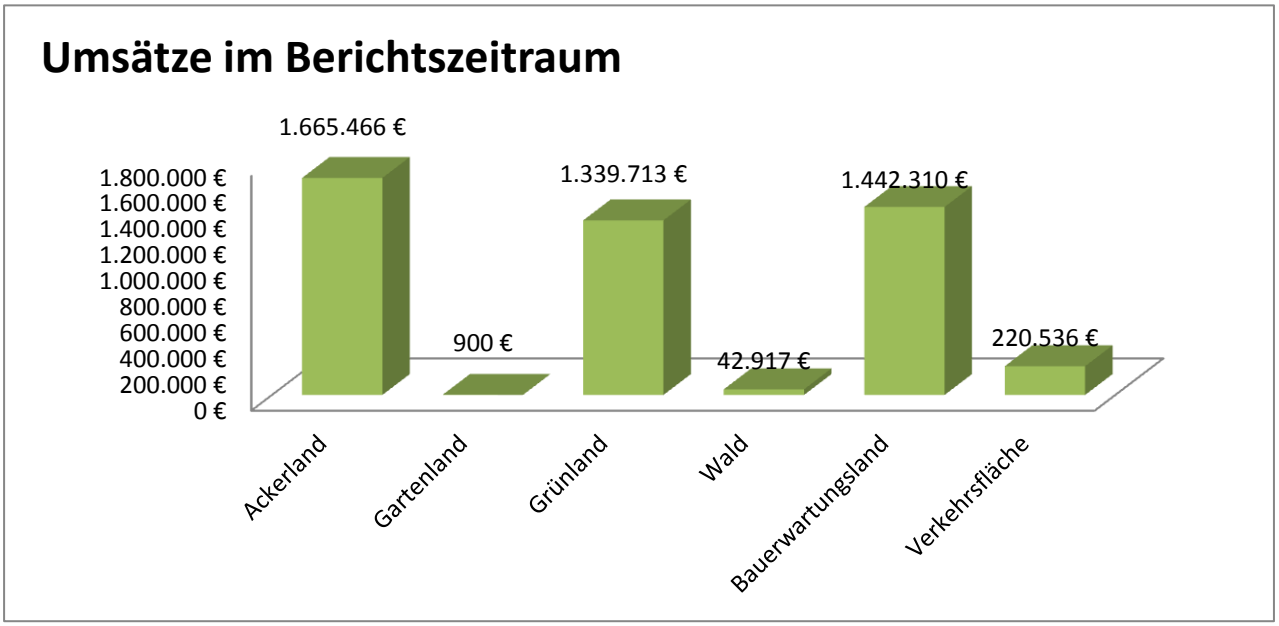
Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	17.117 m²	16.129 m²	20.980 m²	20.776 m²	31.245 m²	21.173 m²
Mischgebiete / § 34	12.392 m²	47.720 m²	201.650 m²	15.802 m²	137.327 m²	11.054 m²
Gewerbegebiete	1.485 m²	837 m²	5.115 m²	727 m²	m²	m²

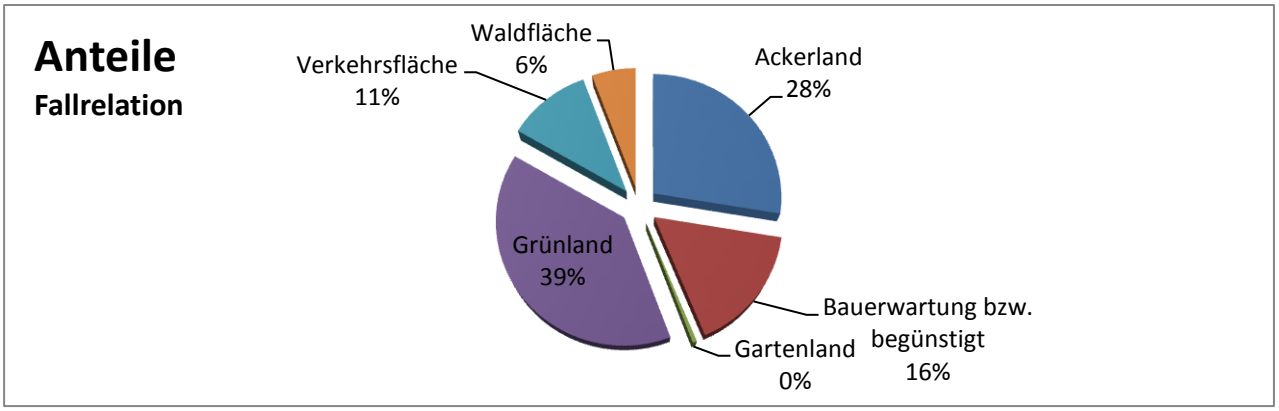
5.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ermittlungsergebnisse	Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.
erfasste Objekte	192 Vergleichsgrundstücke
typisch landwirtschaftlich	192 Vergleichsgrundstücke

5.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke

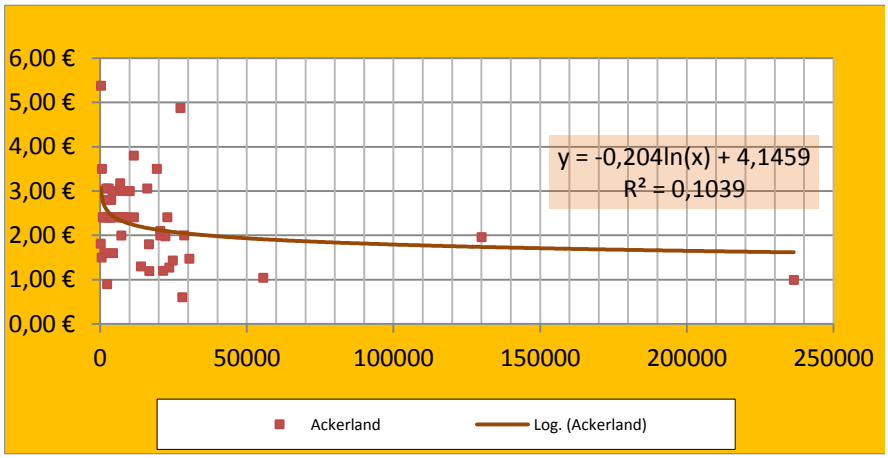
Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	53	17.495 m²	2,35 €	0,60 €	5,38 €
Bauerwartung bzw. begünstigt	31	3.461 m²	16,21 €	3,21 €	30,00 €
Gartenland	*1*	*114 m²*	*7,89 €*	*7,89 €*	*7,89 €*
Grünland	75	10.307 m²	1,56 €	0,11 €	6,29 €
Verkehrsfläche	21	1.079 m²	14,10 €	2,00 €	47,62 €
Waldfläche	11	2.939 m²	1,66 €	0,47 €	6,67 €





5.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße Ackerland



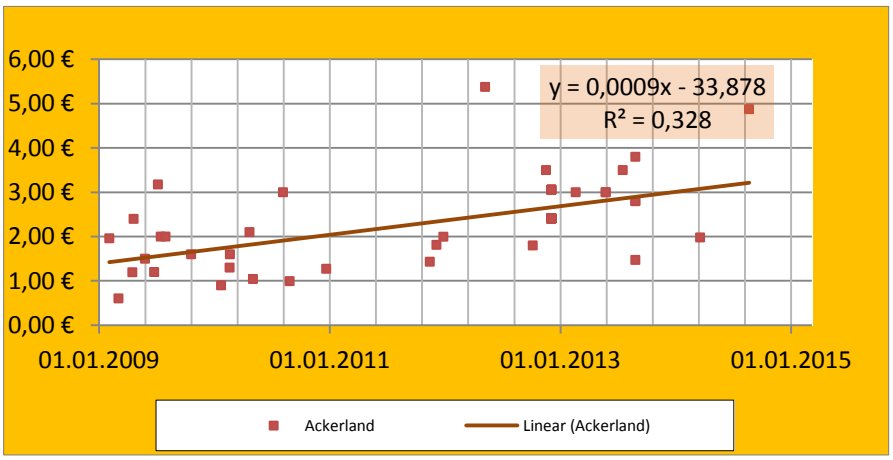
Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

800 m²	1,91 €
1.500 m²	1,85 €
3.000 m²	1,79 €
6.000 m²	1,72 €
10.000 m²	1,67 €
20.000 m²	1,61 €
40.000 m²	1,55 €
60.000 m²	1,51 €

Beispiel

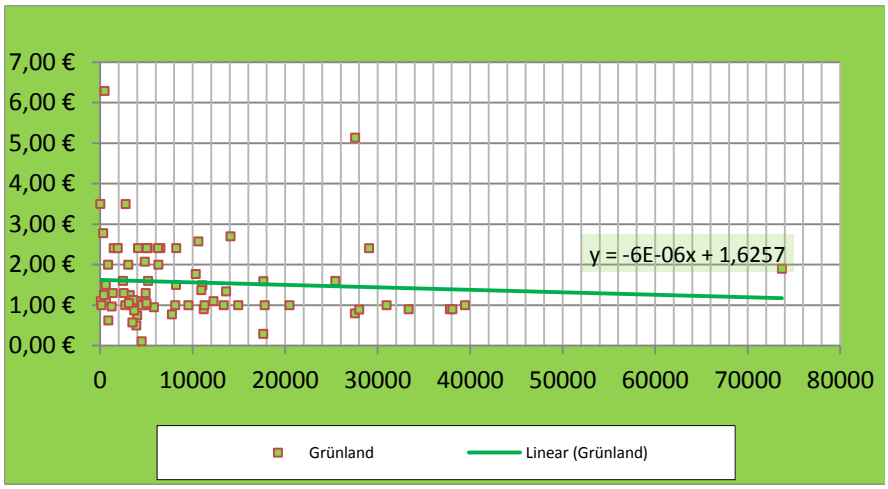
	Fläche	*URK*
Objekt	5000,00	1,74 €
Mittel	17494,58	1,62 €
Korrelation		-0,2946

nach Kaufdatum



5.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße Grünland



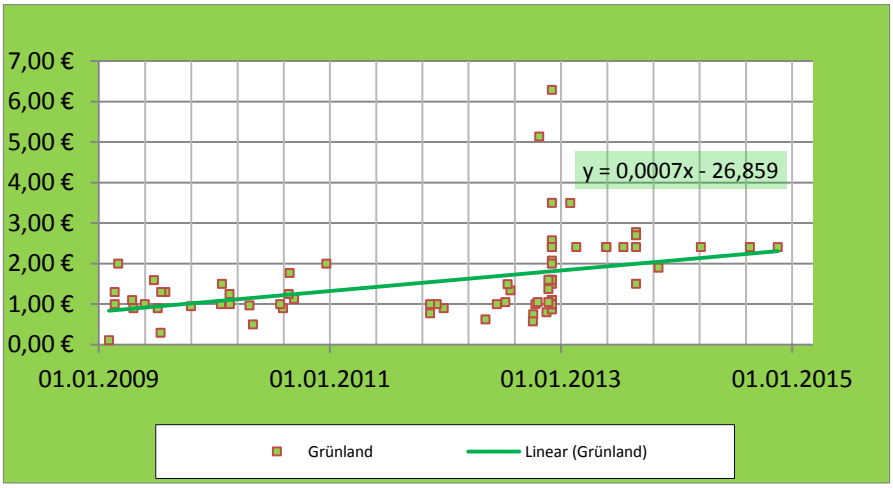
Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

800 m²	1,62 €
1.500 m²	1,62 €
3.000 m²	1,61 €
6.000 m²	1,59 €
10.000 m²	1,56 €
20.000 m²	1,50 €
40.000 m²	1,38 €
60.000 m²	1,26 €

Beispiel

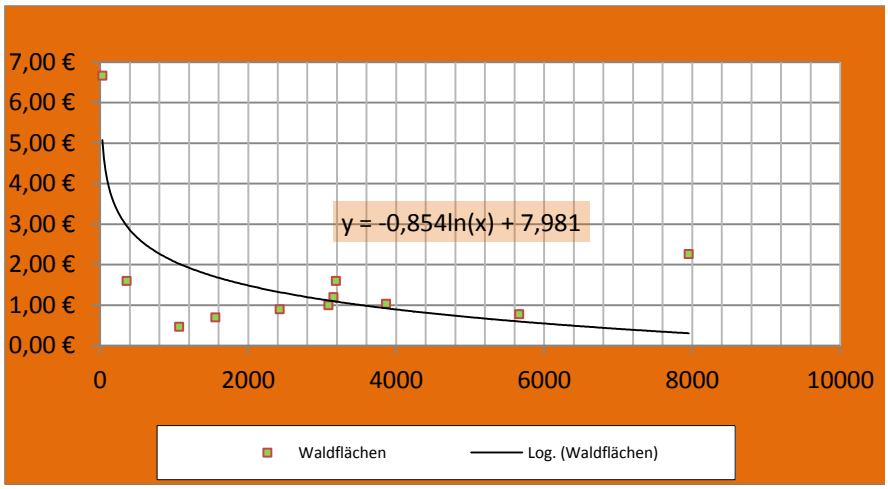
	Fläche	*URK*
Objekt	5000,00	1,60 €
Mittel	10306,63	1,56 €
Korrelation		-0,0775

nach Kaufdatum

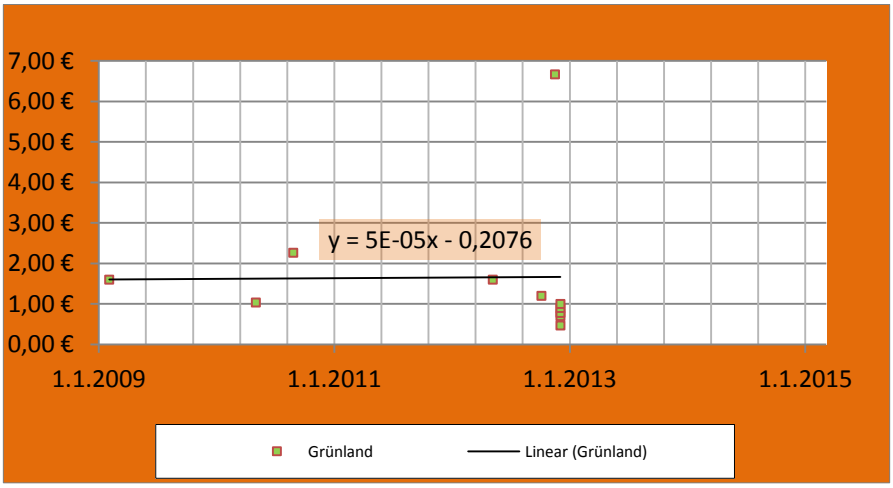


5.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße Waldflächen inkl. Bestockung

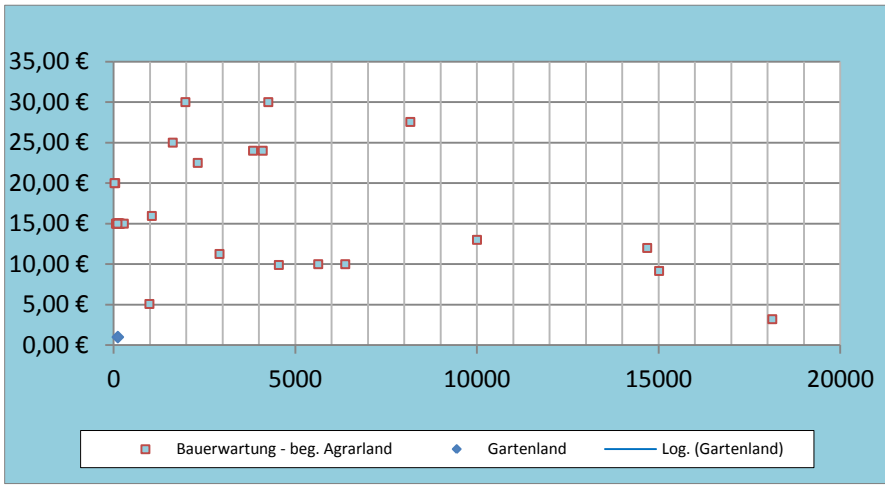


nach Kaufdatum

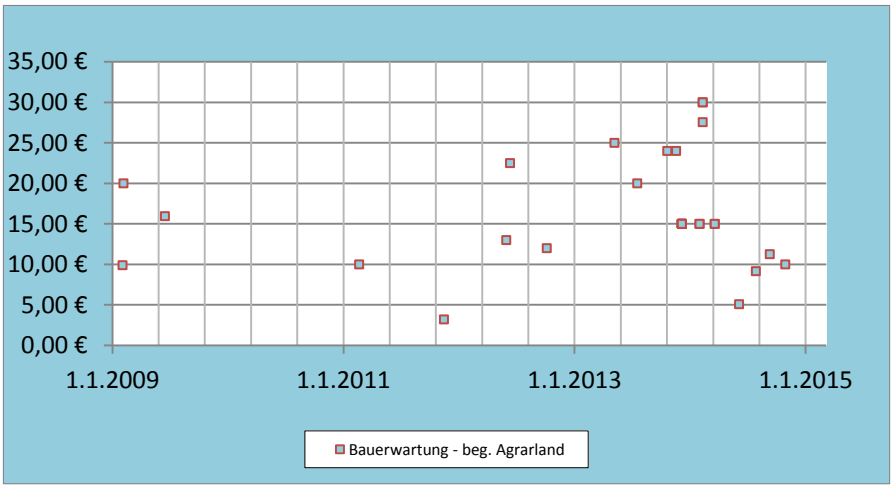


5.2.5 Wertentwicklung von Bauerwartungsland, begünstigtem Agrarland, Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



nach Kaufdatum



6 Bebaute Grundstücke

Expertenteil

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

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

Kursivhinweise

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

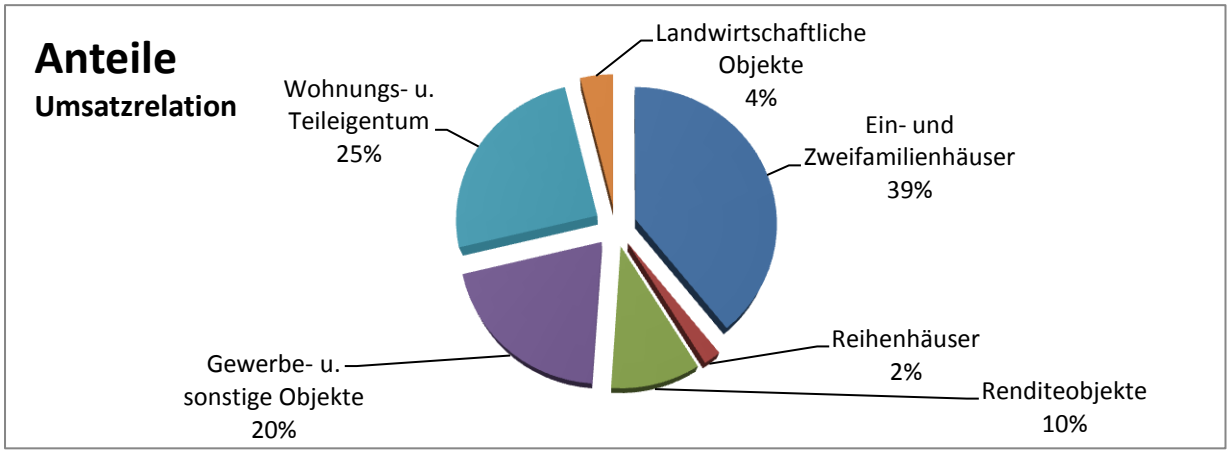
Qualitätsmerkmale

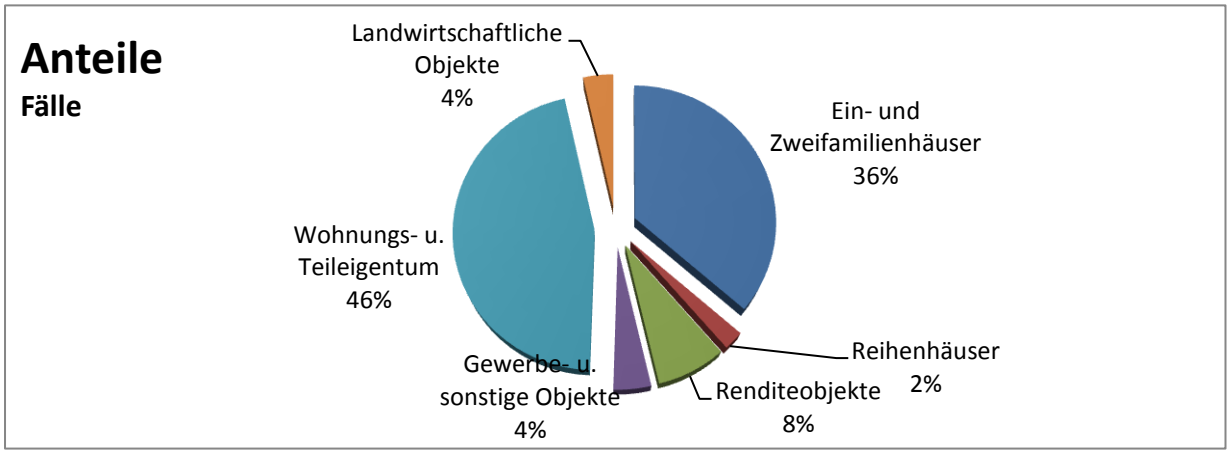
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

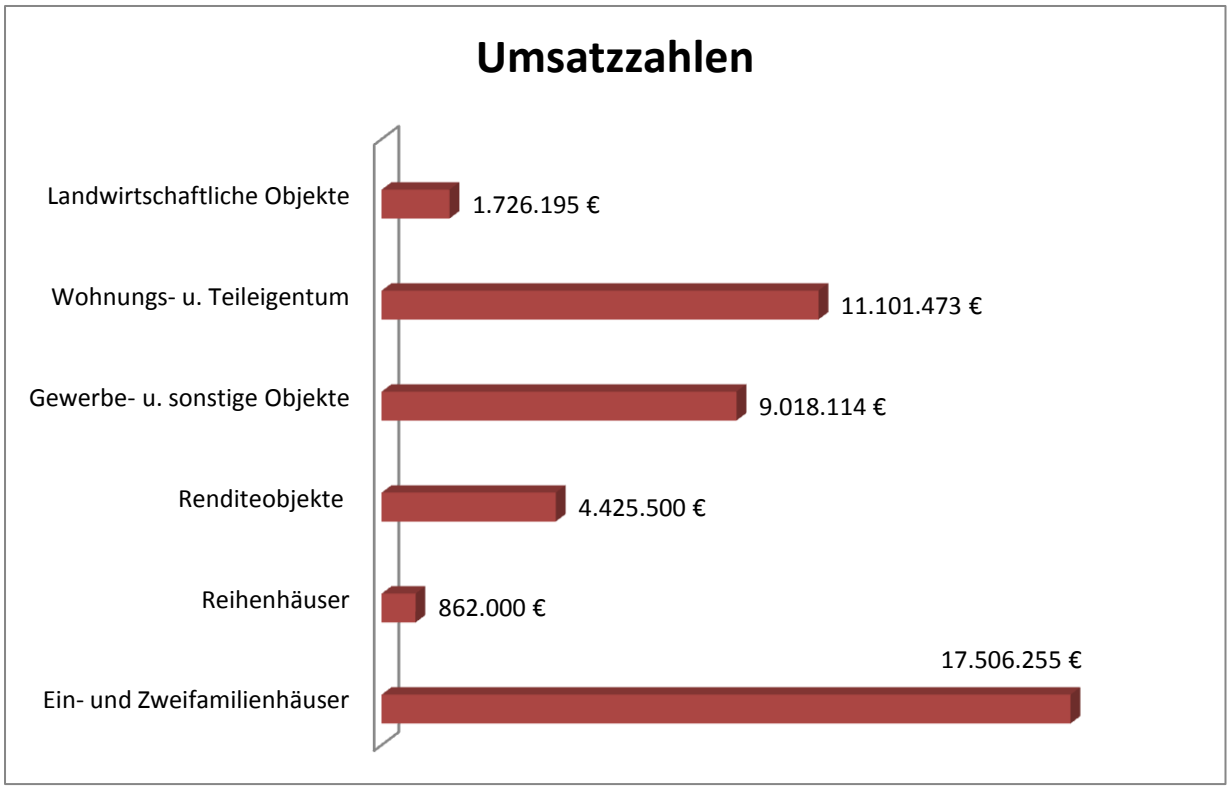
Note	Qualität	*NHK 2010*	*Stufe*
1	sehr gut	*stark gehoben*	*5*
2	gut	*gehoben*	*4*
3	mittel	*mittel*	*3*
4	einfach	*einfach*	*2*
5	sehr einfach	*einfachst*	*1*

6.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	113	82.055 m²	15.324 m²	17.506.255 €
Reihenhäuser	7	2.891 m²	733 m²	862.000 €
Renditeobjekte	24	18.998 m²	6.301 m²	4.425.500 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	13	227.460 m²	25.536 m²	9.018.114 €
Wohnungs- u. Teileigentum	143	21.677 m²	10.556 m²	11.101.473 €
Landwirtschaftliche Objekte	11	84.491 m²	3.787 m²	1.726.195 €
Summe	**311**	**437.572 m²**	**62.238 m²**	**44.639.538 €**







6.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

6.3 Daten für Ertragswertverfahren

Rechtsgrundlage Liegenschaftszinssatz

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

Eigene Untersuchungen

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

Fallauswahl / RND

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	120	34 Jahre	111 €
Eigentumswohnungen	128	41 Jahre	83 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*27*	27 Jahre	131 €
Gewerbeobjekte	*4*	*13 Jahre*	*28 €*

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,3%	3,8%	9,6%
Eigentumswohnungen	1,8%	4,9%	9,2%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	2,3%	4,9%	8,4%
Gewerbeobjekte	*4,2%*	*8,1%*	*11,4%*

6.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

ohne Modernisierung — Ansatz des historischen Baujahrs

Kernsanierung — Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

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

Modernisierungen — Übernahme des Modells Anlage 4 der Sachwertrichtlinie - SW-RL in der Fassung vom 05.09.2012.

Kombination — Erfolgte eine Kernsanierung vor der Modernisierung diente das fiktive Baujahr der Kernsanierung als Grundlage für die Alterseinschätzung des Modells der SW-RL.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bodenwert

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

Rohertrag

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,40 €	5,55 €	7,55 €
Reihenhäuser, Doppelhäuser	3,68 €	6,19 €	7,56 €
Eigentumswohnungen	4,03 €	5,87 €	7,87 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*3,47 €*	*5,22 €*	*8,21 €*
Gewerbeobjekte	*1,00 €*	*1,92 €*	*3,03 €*

Bewirtschaftungskosten

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	16,1%	21,7%	28,5%
Reihenhäuser, Doppelhäuser	17,6%	20,8%	27,7%
Eigentumswohnungen	18,3%	23,1%	27,1%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	17,6%	23,3%	26,3%
Gewerbeobjekte	*22,8%*	*24,6%*	*25,4%*

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Iterative Formel:

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

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

6.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

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

***)Liquidationswertschema**

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

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

6.4 Daten für Sachwertverfahren

Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	120	34 Jahre	111 €
Eigentumswohnungen	128	41 Jahre	83 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*27*	27 Jahre	131 €
Gewerbeobjekte	*4*	*13 Jahre*	*28 €*

Marktanpassungen

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	-37,6%	-3,3%	56,6%
Eigentumswohnungen	-48,7%	-1,0%	46,3%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*-40,9%*	*-10,4%*	*26,1%*
Gewerbeobjekte	*-68,5%*	*-48,2%*	*-29,4%*

6.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

Modellparameter	Seit Einführung der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sind die Modellparameter bundesweit bis auf wenige Aussnahmetatbestände festgeschrieben. Diese in den Auswertungen berücksichtigten Ermittlungsvorschriften werden in Kürze wie folgt dargestellt:
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser Stufen 1 (einfachst) bis 5 (sehr gehoben) andere Gebäudetypen Stufen 3 (mittel) bis 5 (sehr gehoben)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 bereits enthalten
Regionalfaktoren	keine (weder Ortsgröße noch Bundeslandfaktor)
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche
Baupreisindex	Gebäudespezifischer Index des Statistischen Bundesamts derzeit Preisbasis = 2005
Baujahr	wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4
Gesamtnutzungsdauer	
Restnutzungsdauer	
Alterswertminderung	Lineares Modell ohne Restwertbildung
Besondere Bauteile	Soweit diese nicht gesondert bewertbare selbständige Baukörper darstellen wurden diese als in den BGF-Werten bereits erfasst gewertet.
Außenanlagen	Es wurde eine Außenanlagepauschale von 3% berücksichtigt.
Bodenwerte	Es wurden ungedämpfte Bodenwerte berücksichtigt.
Grundstücksfläche	Selbständig bewertbare Grundstücksteile wurden ausgesondert.
Sonstige Hinweise	Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte damit vom fiktiv schadensfreien und weitgehend standardisierten Objekt. Kauffälle mit wertmäßig nicht erfassbaren Besonderheiten wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

6.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

6.5 Daten für Vergleichswertverfahren

Vorbemerkungen

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

6.5.1 Modellparameter für Vergleichswertfahren

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	120	34 Jahre	111 €
Eigentumswohnungen	128	41 Jahre	83 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	*27*	27 Jahre	131 €
Gewerbeobjekte	*4*	*13 Jahre*	*28 €*

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 €	1.224 €	2.735 €
Eigentumswohnungen	481 €	1.055 €	2.625 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	327 €	827 €	1.625 €
Gewerbeobjekte	*46 €*	*325 €*	*967 €*

Gebäudestandard

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

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

Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

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

Stellplätze

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

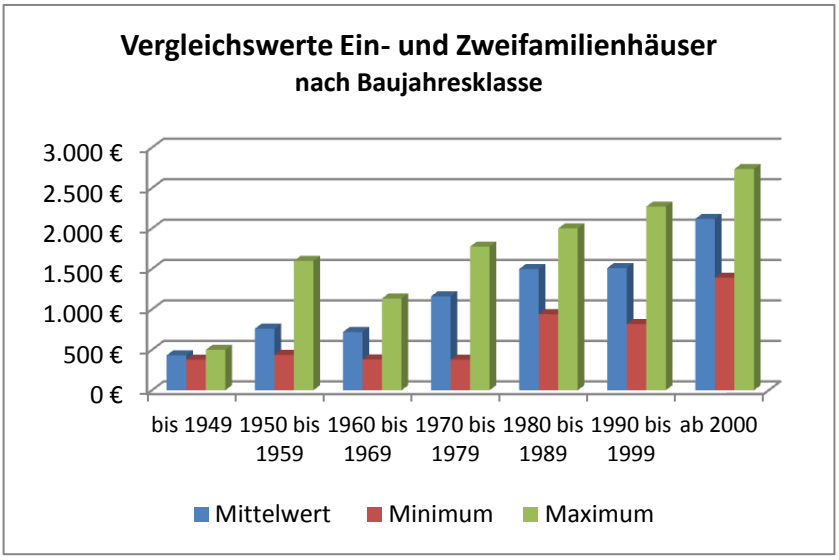
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m²	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m²	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m²	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m²	ab 3. Garage

6.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamlienhäuser

Neubaufälle

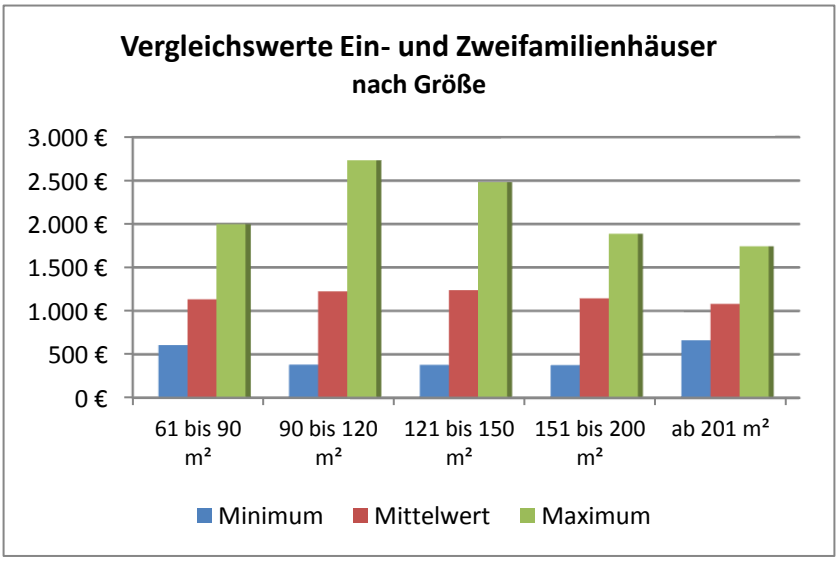
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

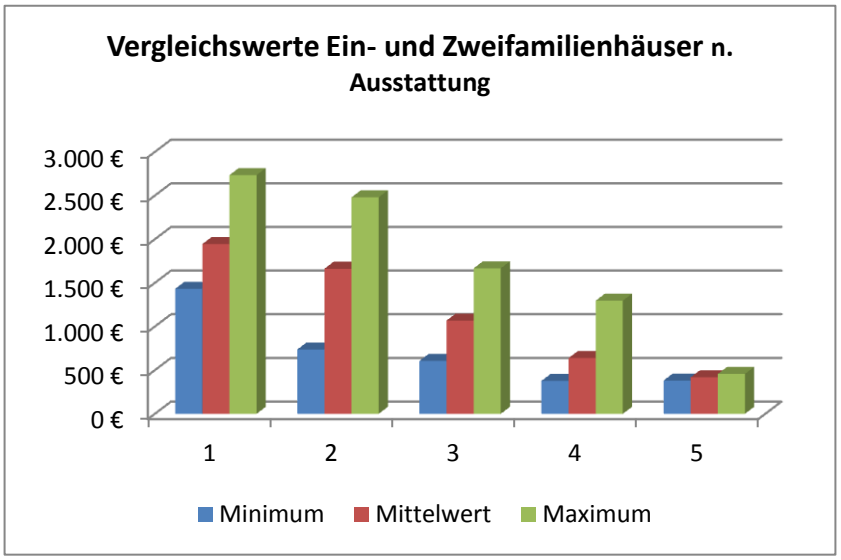
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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



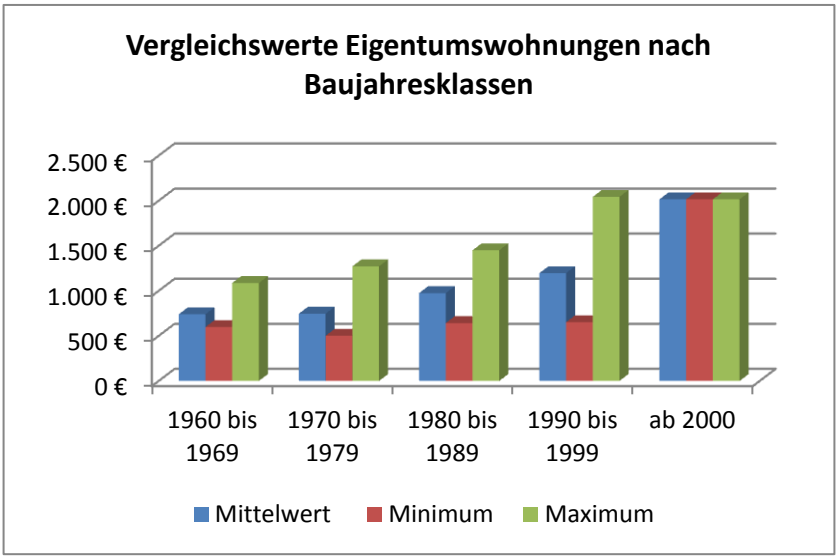
Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

6.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Neubaufälle

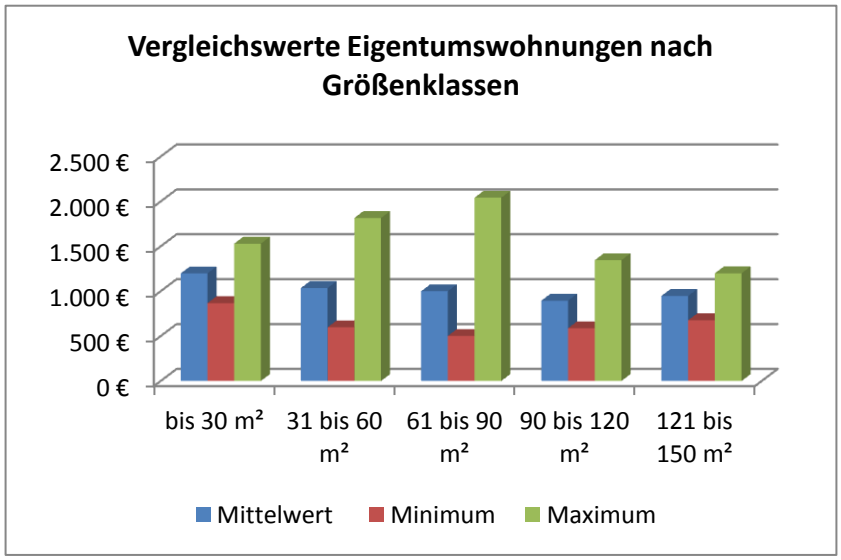
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Eigentumswohnungen festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

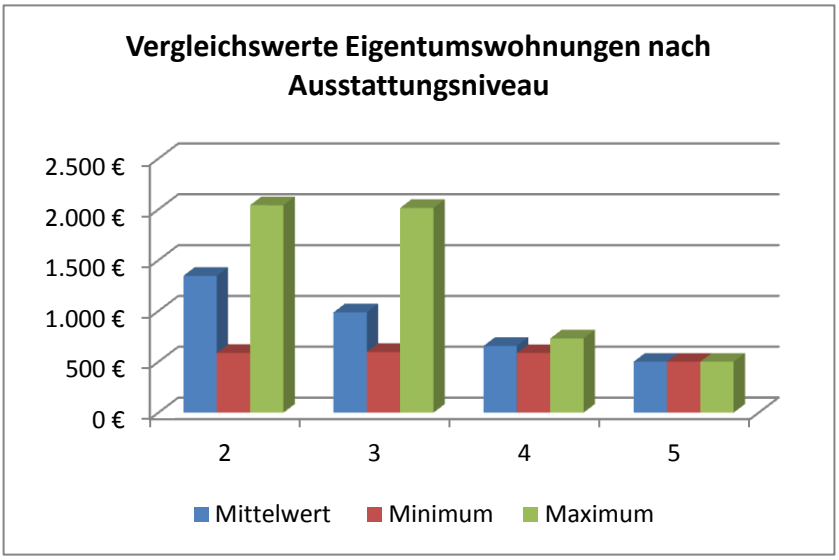
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

6.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

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

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

6.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

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

Anwendungsbereiche

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

Vergleichswertverfahren

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

Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

Es können die speziellen Wertzahlen für die jeweiligen Gebäudetypen verwendet werden.

Modellparameter

Regelherstellungskosten 2012

Lineares Alterswertminderungsmodell

Baujahresklassen nach RHK 2012 (einfach, mittel, gehoben)

Modernisierungseinschätzungen nach Richtlinie

Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 BewG

Mindestrestwert von 40% des Sachwerts

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

Teil B zum Grundstücksmarktbericht
Stadt Bad Schussenried

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis **Seite**

7 Teilemarkt EFH	44
8 Teilemarkt ETW	57
9 Teilemarkt Rendite	70
10 Teilemarkt Bauernhöfe	84
11 Anwendung Regressionen	96

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

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenhausgrundstück

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

129 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

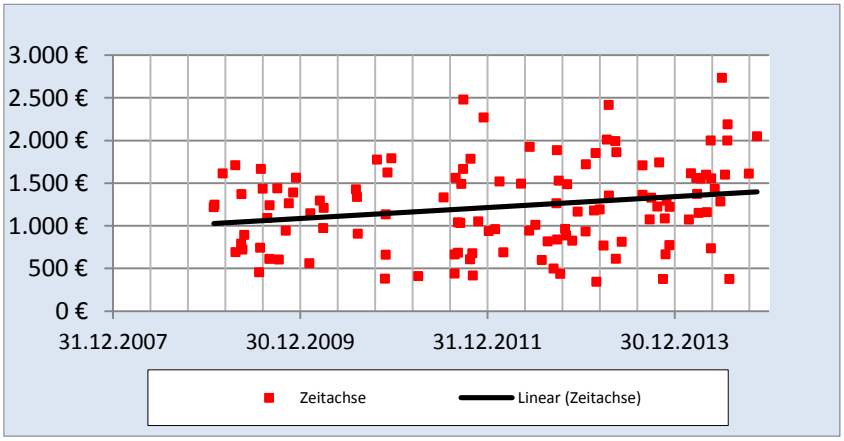
120 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.224 €	1.221 €	508 €
Minima	*345 €*		
Maxima	*2.735 €*		
Liegenschaftszinssätze	3,80%	3,29%	1,68%
Minima	*1,33%*		
Maxima	*9,63%*		
Marktanpassungen	-3,29%	-5,88%	17,66%
Minima	*-37,61%*		
Maxima	*56,57%*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*111 €*	*106 €*	*38 €*
GFZ_Ist	*0,39*	*0,35*	*0,20*
HNF	*131 m²*	*124 m²*	*43 m²*
Restnutzungsdauer	*34 Jahre*	*33 Jahre*	*19 Jahre*
mittlere Miete	*5,55 €*	*5,60 €*	*0,77 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,20 €*	*1,21 €*	
mittlere Bewirtschaftung	*21,70%*	*21,57%*	*2,59%*

Zeitraum 27.01.2009 bis 17.11.2014

leicht steigend



Anpassungsmöglichkeiten

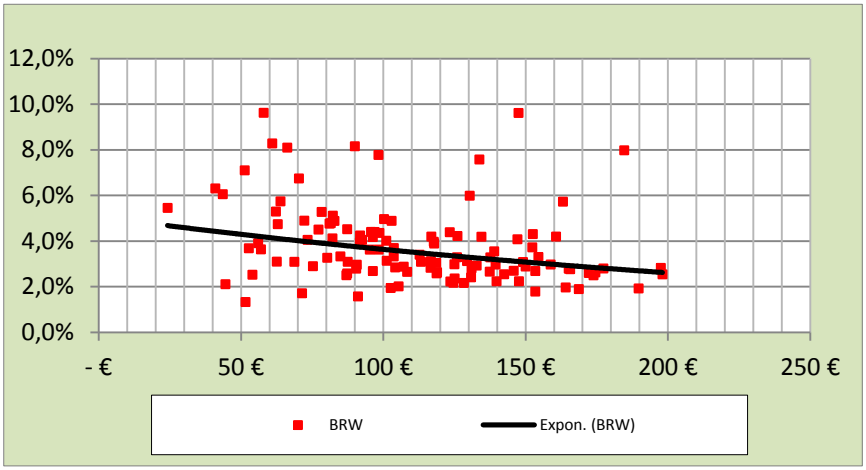
Zur Anpassung der Marktdaten kann der Sachverständige auf die jeweilige Faktorenentwicklung am Ende der Diagrammgruppen zurückgreifen.

Analysen

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenhausgrundstücke
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

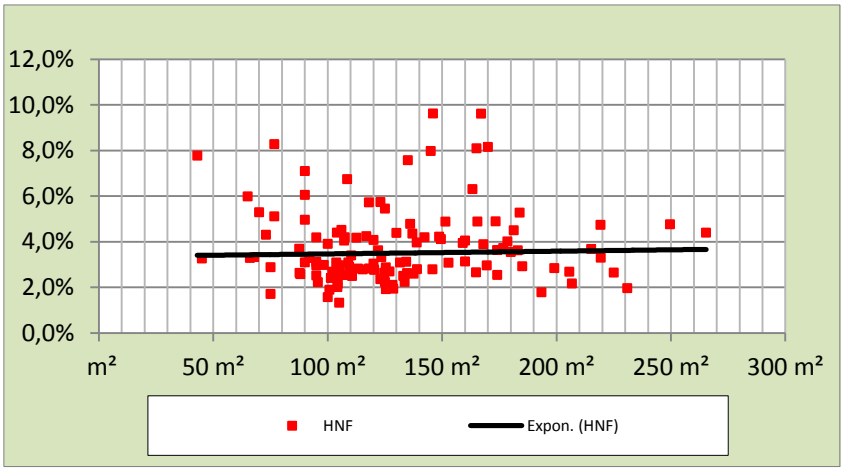
Liegenschaftszinssatz Auswertung

nach Bodenwert



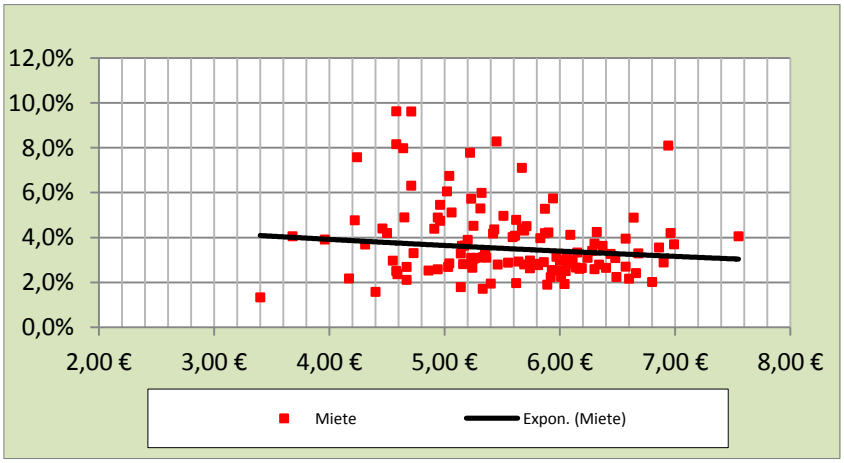
Korrelation -0,309

nach Hauptnutzfläche



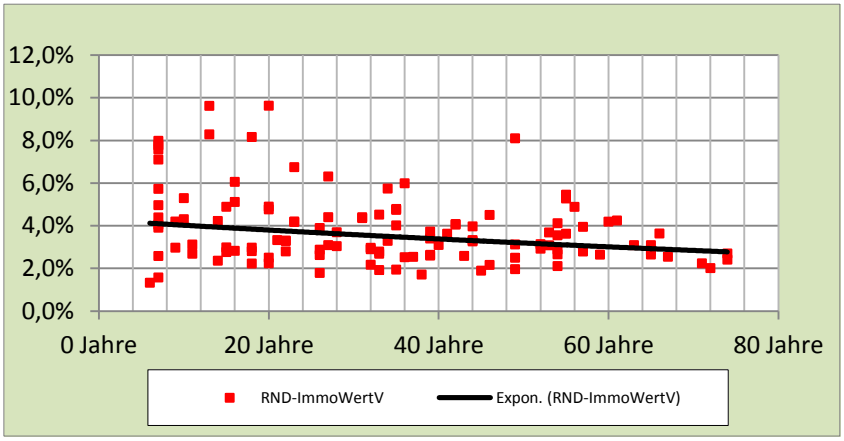
Korrelation 0,020

nach Mietniveau



Korrelation -0,197

nach Restnutzung



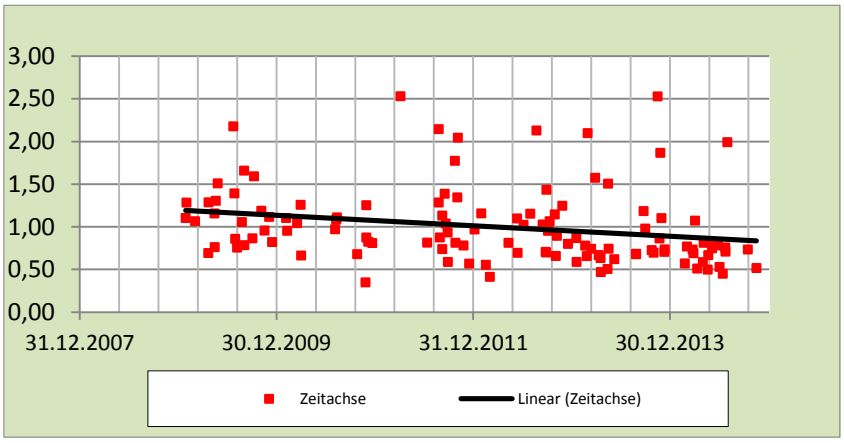
Korrelation

-0,314

Gewichtung

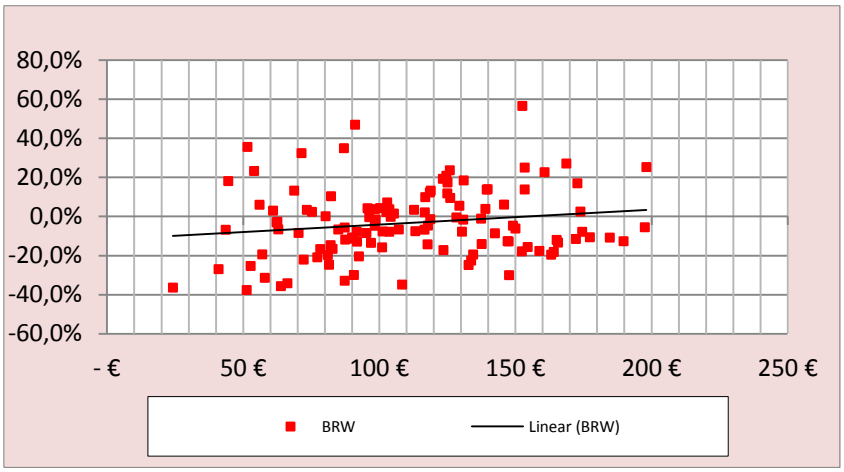
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,30916	37%
nach HNF	0,01971	2%
nach Miete	0,19729	23%
nach RND	0,31378	37%
	0,83995	100%

zeitliche Entwicklung



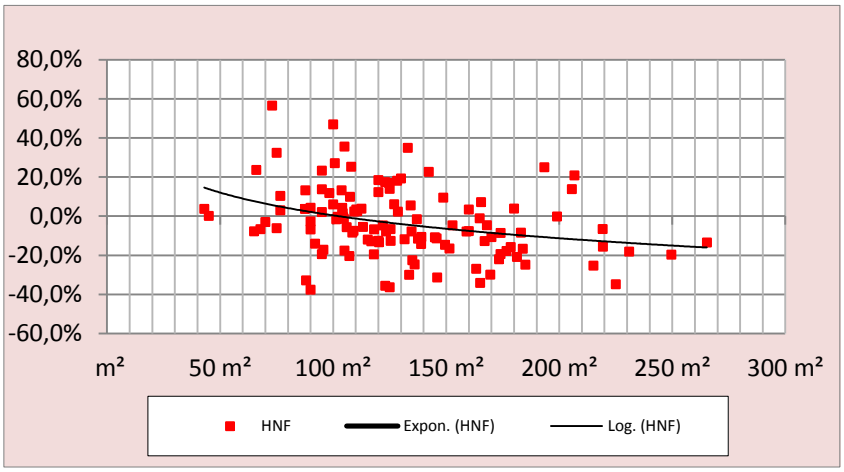
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



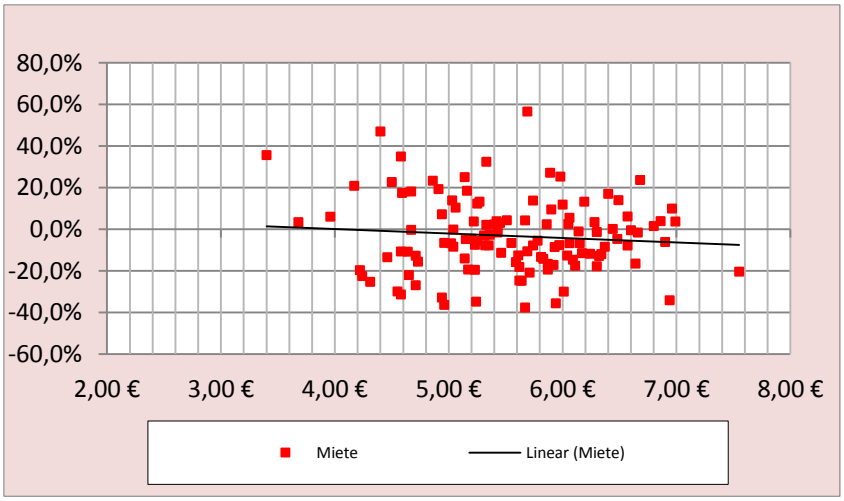
Korrelation 0,165

nach Hauptnutzfläche



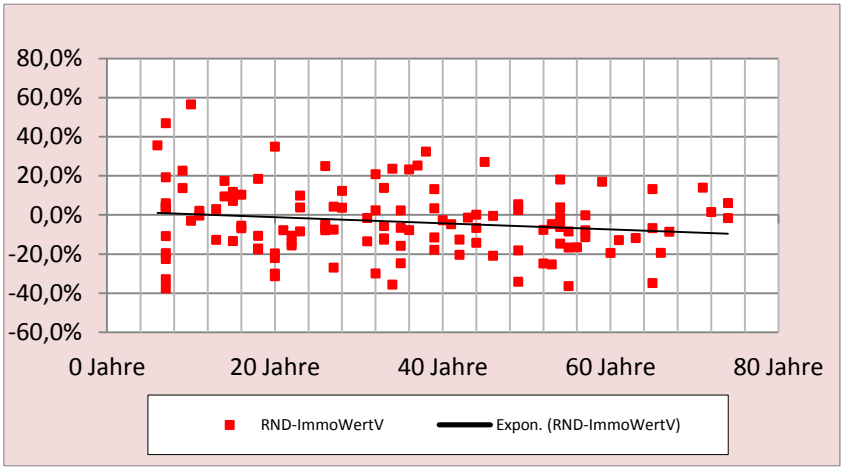
Korrelation -0,317

nach Mietniveau



Korrelation -0,094

nach Restnutzungsdauer



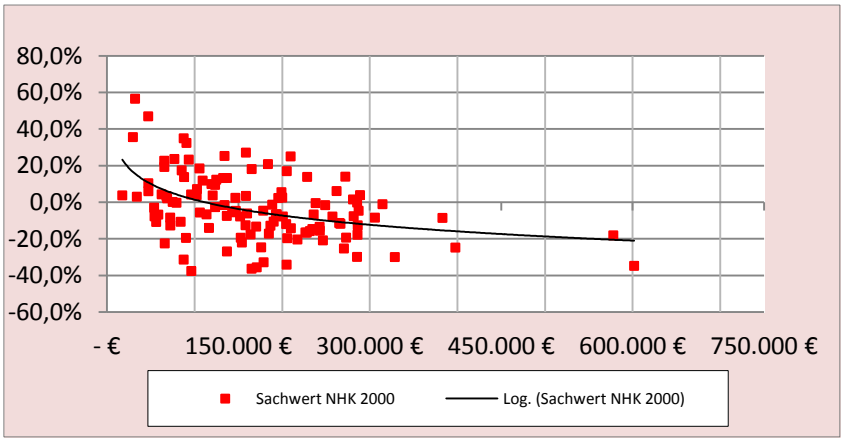
Korrelation

-0,168

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,16461	22,1%
nach HNF	0,31660	42,6%
n. Mietniveau	0,09434	12,7%
nach RND	0,16767	22,6%
	0,74321	100,0%

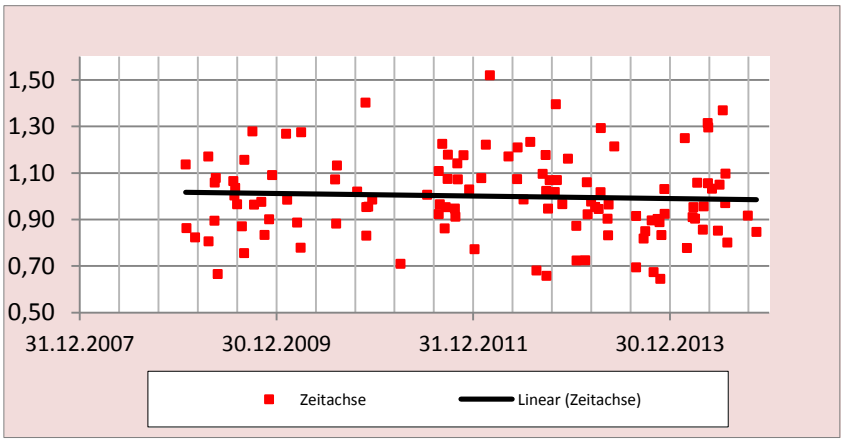
nachrichtlich
nach Sachwert



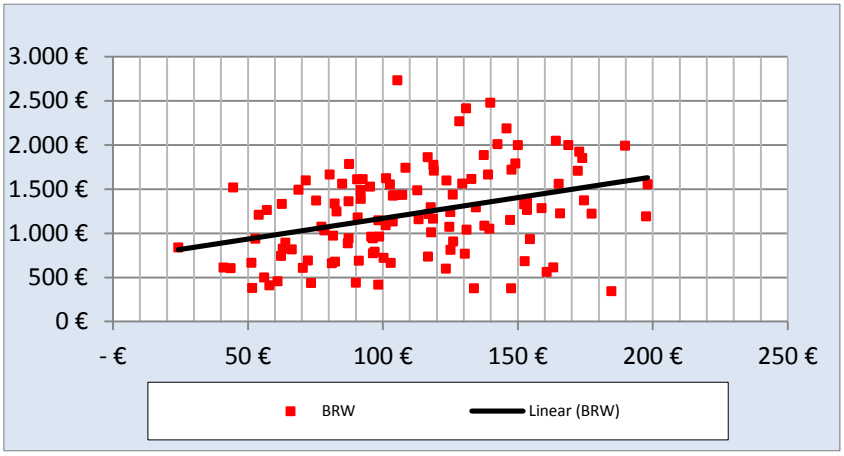
Korrelation

-0,414

zeitliche Entwicklung

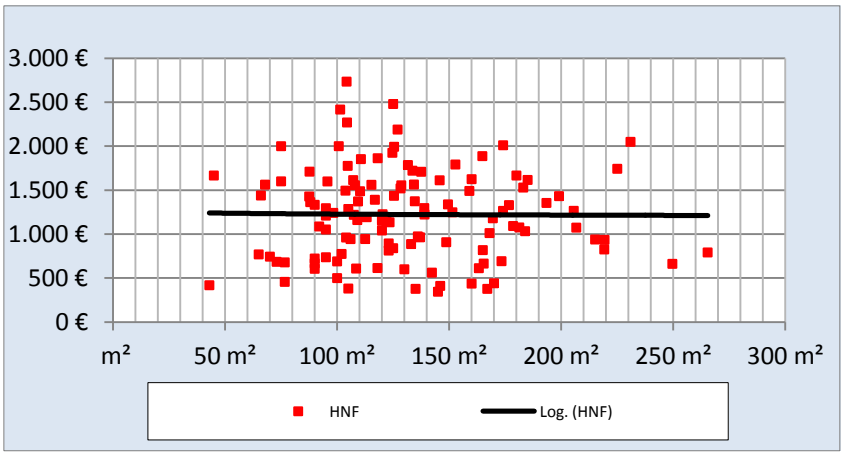


nach Bodenrichtwerten



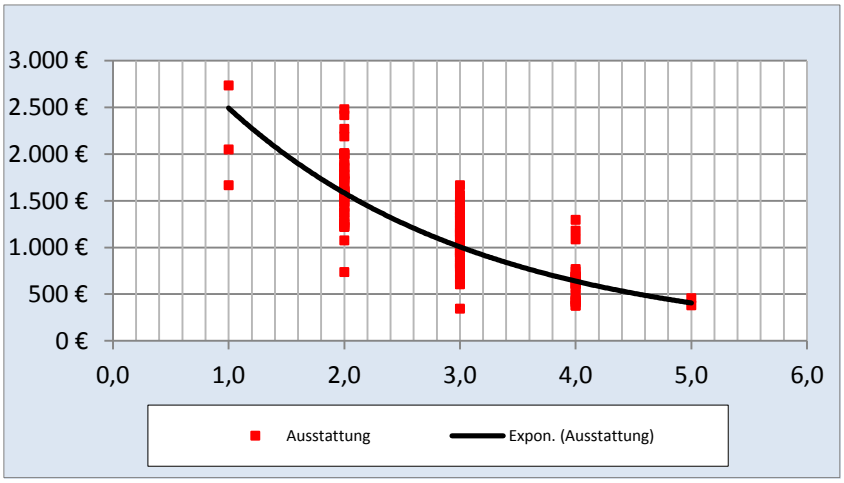
Korrelation 0,355

nach Hauptnutzfläche



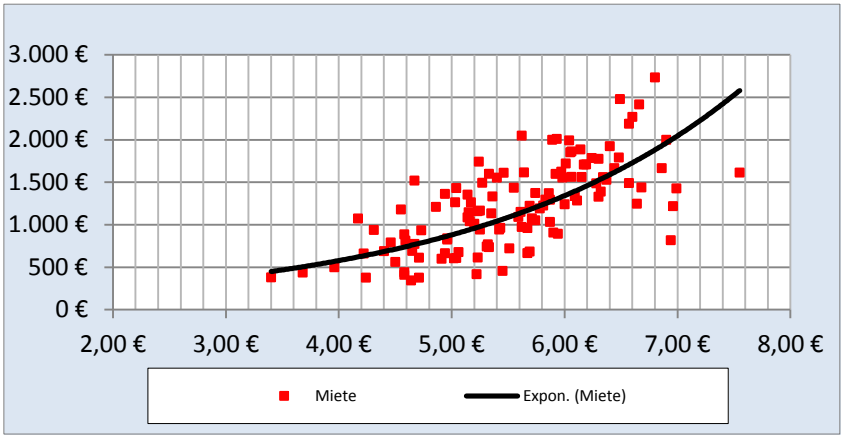
Korrelation -0,036

nach Ausstattung



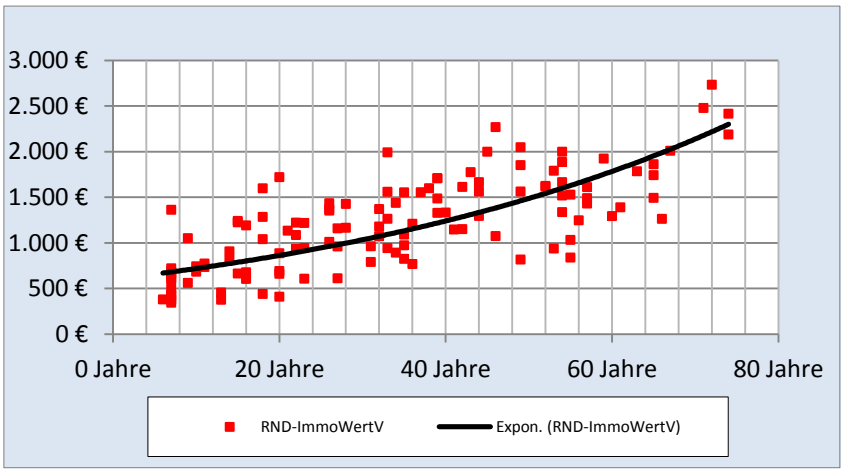
Korrelation -0,799

nach Mietniveau



Korrelation 0,691

nach Restnutzungsdauer

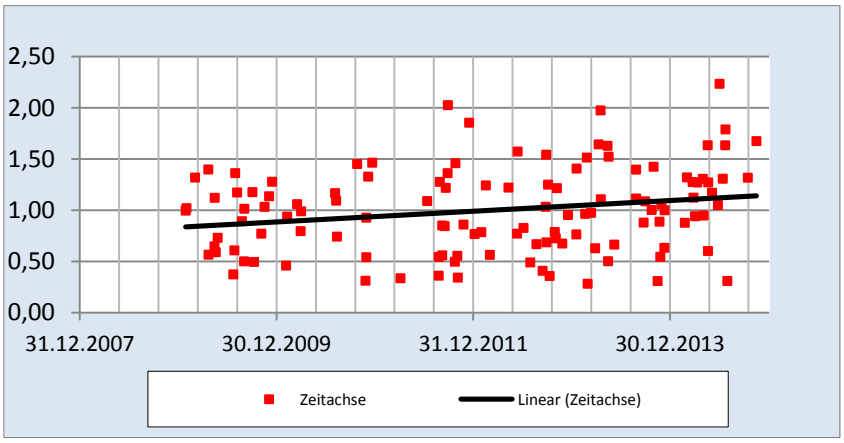


Korrelation 0,749

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,35451	13,5%
nach HNF	0,03618	1,4%
nach Aussttg.	0,79887	30,4%
nach Miete	0,69096	26,3%
nach RND	0,74908	28,5%
	2,62961	100,0%

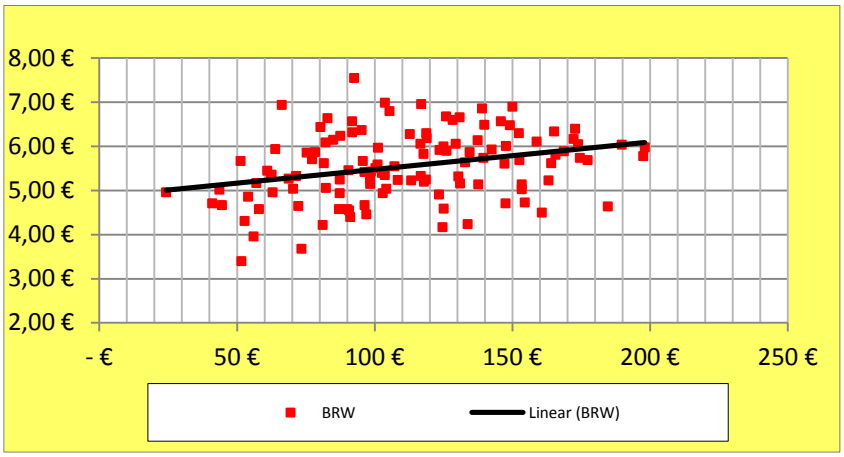
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

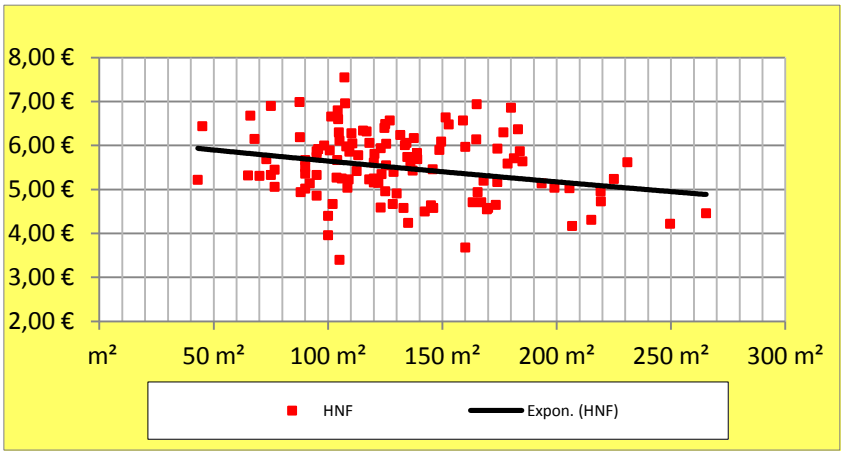
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,308

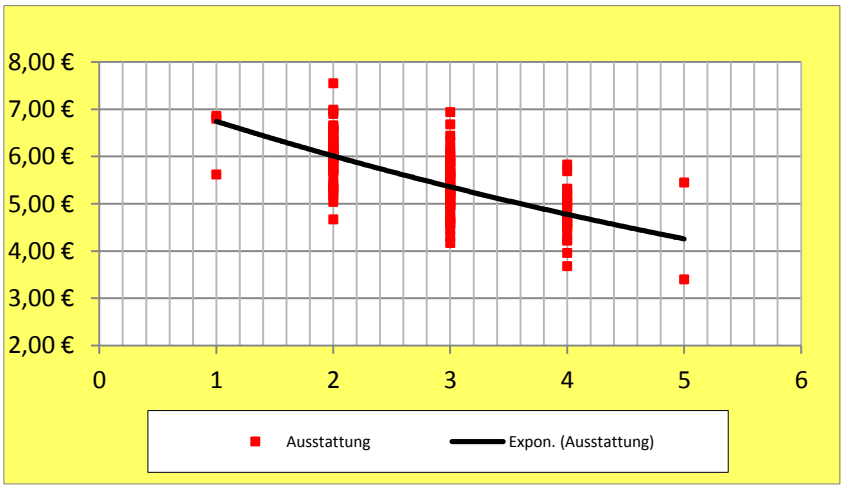
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,257

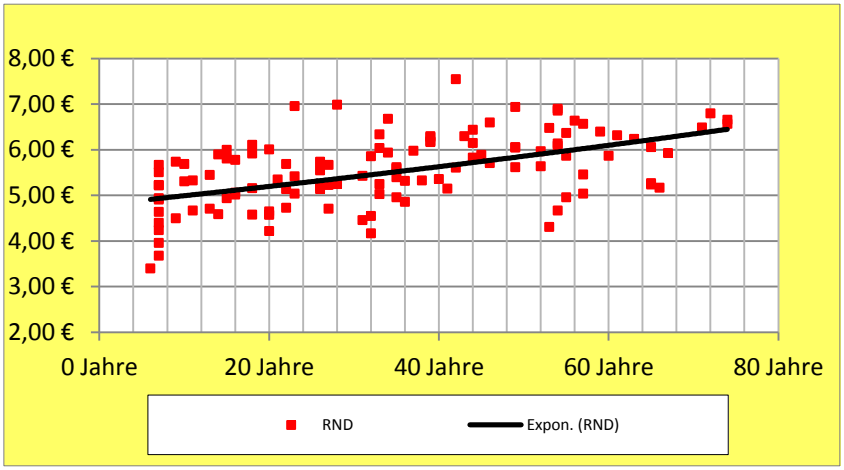
nach Ausstattung



Korrelation

-0,660

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,526

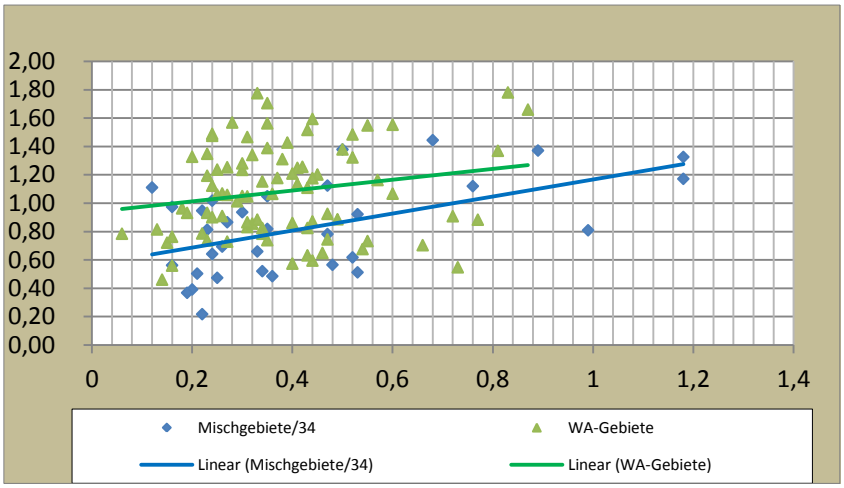
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,30800	17,6%
nach HNF	0,25666	14,7%
nach Aussttg.	0,66014	37,7%
nach RND	0,52599	30,0%
	1,75078	100,0%

Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



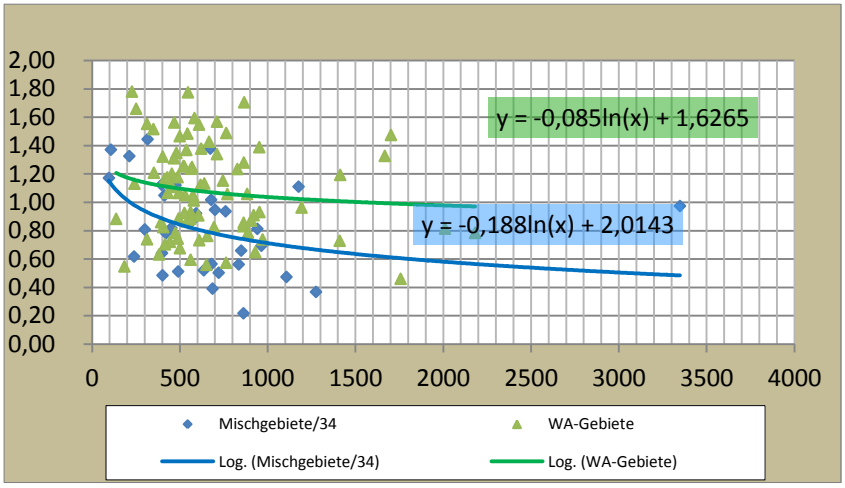
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	0,987
Mittel	0,39	0,803
Korrekturfaktor		1,229
Korrelation		0,242

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,6861	0,20	1,0132
0,30	0,7463	0,30	1,0513
0,40	0,8065	0,40	1,0894
0,50	0,8667	0,50	1,1276
0,60	0,9269	0,60	1,1657
0,70	0,9871	0,70	1,2038
0,80	1,0473	0,80	1,2419
0,90	1,1075	0,90	1,2800
1,00	1,1677	1,00	1,3182
1,10	1,2279	1,10	1,3563
1,20	1,2881	1,20	1,3944

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	0,975
Mittel	659,78	0,879
Korrekturfaktor		1,109
Korrelation		-0,1300

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	0,9763	250 m²	1,1572
500 m²	0,8460	500 m²	1,0983
750 m²	0,7697	750 m²	1,0638
1.000 m²	0,7156	1.000 m²	1,0393
1.250 m²	0,6737	1.250 m²	1,0204
1.500 m²	0,6394	1.500 m²	1,0049
2.000 m²	0,5853	2.000 m²	0,9804

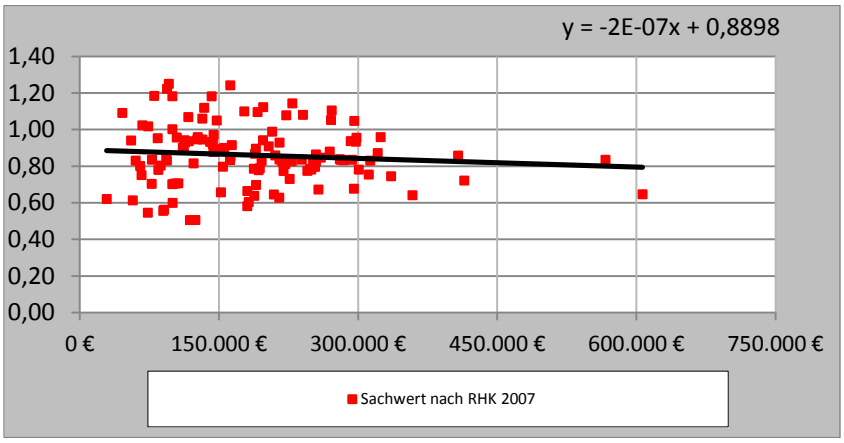
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,229	0,242	65,1%
nach Größe	1,109	0,130	34,9%
	1,187	0,372	100,0%
mittlerer Richtwert	**111 €**		
x Anpassung	1,187		
Vergleichswert	**132 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenhausgrundstücke
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,8818
100.000 €	0,8739
150.000 €	0,8660
200.000 €	0,8580
250.000 €	0,8501
300.000 €	0,8422
350.000 €	0,8342
400.000 €	0,8263

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.

Antrag vom			
Sachverständiger			
für Objekt			
Ansatzempfehlungen	aus 120 Fällen	WA	MI
GFZ-Formeln		y = 0,3812x + 0,937	y = 0,602x + 0,5657
Flächenformeln		y = -0,085ln(x) + 1,6265	y = -0,188ln(x) + 2,0143
Bodenrichtwert	80 €		
GFZ	0,40	1,09	0,81
Grundstücksfläche	500 m²	1,10	0,85
Objekt			
GFZ	0,45	1,11	0,84
Grundstücksfläche	700 m²	1,07	0,78
URK			
GFZ		1,017	1,037
Grundstücksfläche		0,974	0,925
Korrelationsgewichte			
GFZ		100,0%	100,0%
Grundstücksfläche		0,0%	0,0%
Gesamtanpassung		1,017	1,037
Bodenwertansatz		81,40 €	82,99 €
Gebietszuordnung	WA		

		DV	CE	CJ
Einfluss	**Basis**	**LZ**	**MAP**	**VW**
Bodenwert	81,40 €	4,2%	-5,5%	1.084 €
Grundstücksfläche	700 m²	3,8%	-3,8%	1.229 €
Hauptnutzfläche	125 m²	3,8%	-2,5%	1.227 €
Mietniveau	5,50 €	3,8%	-3,2%	1.202 €
Restnutzungsdauer	30	3,9%	-2,7%	1.145 €
Ausstattung	3	4,0%	-2,9%	1.118 €
Korrelationen				
Bodenwert		0,31	0,16	0,35
Grundstücksfläche		0,16	0,55	0,16
Hauptnutzfläche		0,02	0,32	0,04
Mietniveau		0,20	0,09	0,69
Restnutzungsdauer		0,31	0,17	0,75
Ausstattung		0,54	0,09	0,80
Summe Korrelation		1,54	1,38	2,79
Gewichtung				
Bodenwert		20,1%	12,0%	12,7%
Grundstücksfläche		10,5%	39,8%	5,9%
Hauptnutzfläche		1,3%	23,0%	1,3%
Mietniveau		12,8%	6,8%	24,7%
Restnutzungsdauer		20,4%	12,2%	26,8%
Ausstattung		34,9%	6,2%	28,6%
Summe		100,0%	100,0%	100,0%

Vorschlag des Gutachterausschusses			
Liegenschaftszinssatz		4,0%	
Marktanpassungsfaktor			-3,5%
Vergleichswert inkl. Grundstück u. Garagen			1.150 €

8 Teilemarkt Eigentumswohnungen

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

141 Vergleichsgrundstücke

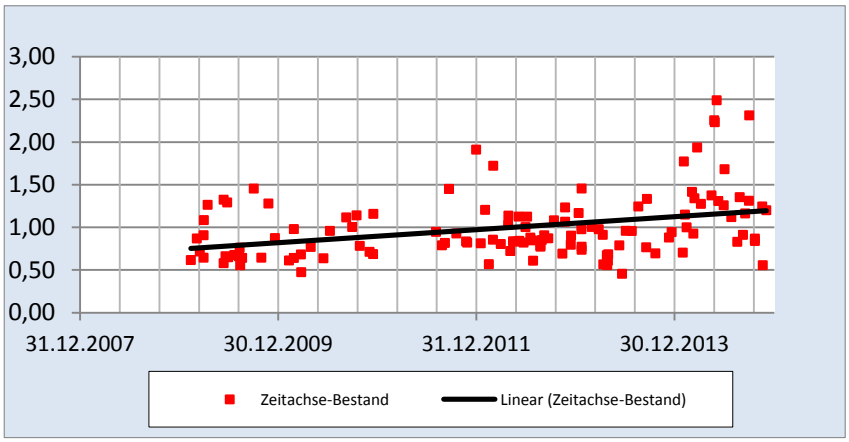
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.	Erstbezug
Anzahl	123			5
qm-Preise	1.001 €	735 €	289 €	2.362 €
Minima	*481 €*			*2.015 €*
Maxima	*2.042 €*			*2.625 €*
Liegenschaftszinssätze	5,02%	5,39%	1,49%	2,16%
Minima	*1,97%*			*1,79%*
Maxima	*9,24%*			*2,95%*
Marktanpassungen	-2,48%	-9,70%	14,05%	36,31%
Minima	*-48,65%*			*30,05%*
Maxima	*46,27%*			*44,97%*
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*82 €*	*70 €*	*16 €*	*97 €*
GFZ_Ist	*0,84*	*0,70*	*0,36*	*1,02*
HNF	*72 m²*	*63 m²*	*19 m²*	*81 m²*
Restnutzungsdauer	*41 Jahre*	*48 Jahre*	*15 Jahre*	*74 Jahre*
mittlere Miete	*5,85 €*	*5,97 €*	*0,96 €*	*6,37 €*
mittlere Bewirtschaftung	*23,21%*	*22,35%*	*1,40%*	*20,83%*
mittlere BWK-Kosten	*1,36 €*	*1,33 €*		*1,33 €*

steigende Entwicklung

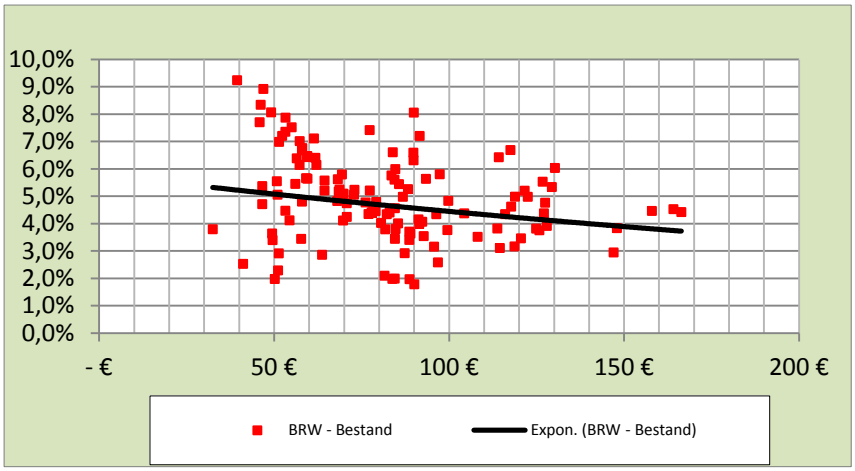


Analysen

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

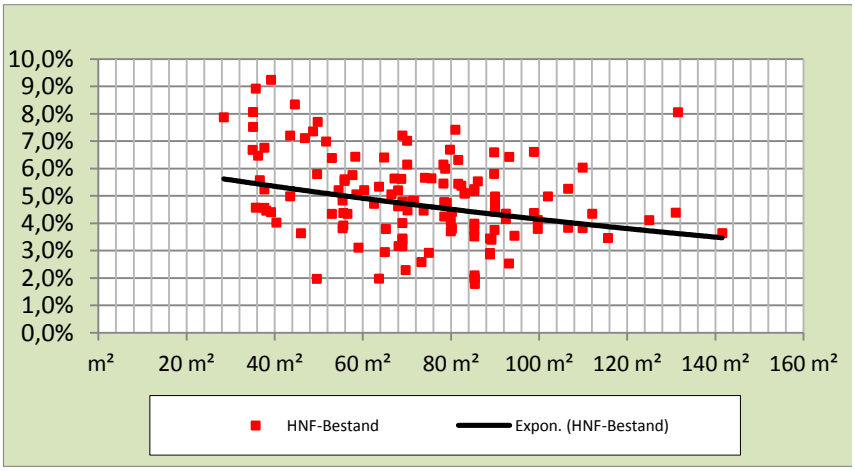
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



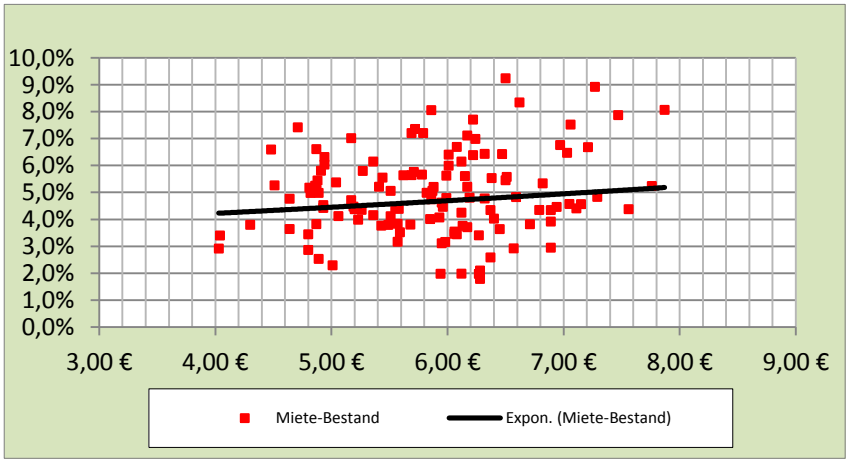
Korrelation -0,287

nach Hauptnutzfläche



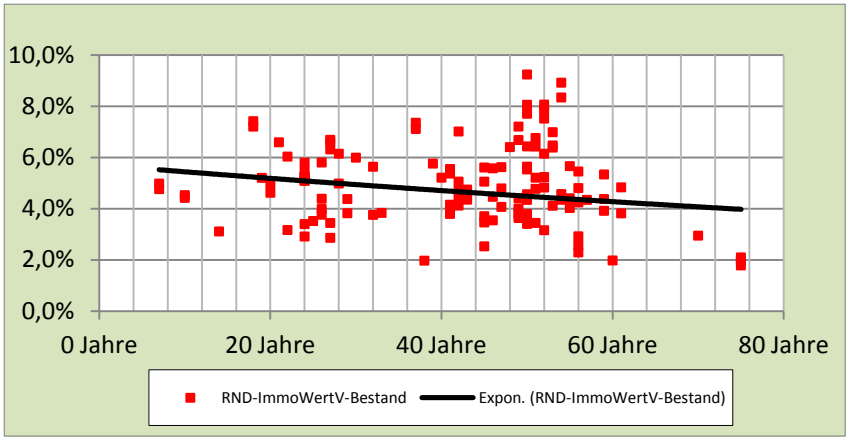
Korrelation -0,328

nach Mietniveau



Korrelation 0,172

nach Restnutzung



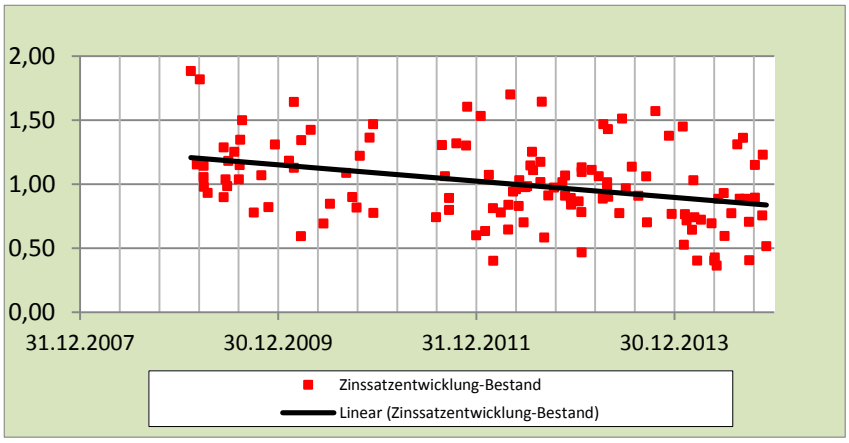
Korrelation

-0,135

Gewichtung

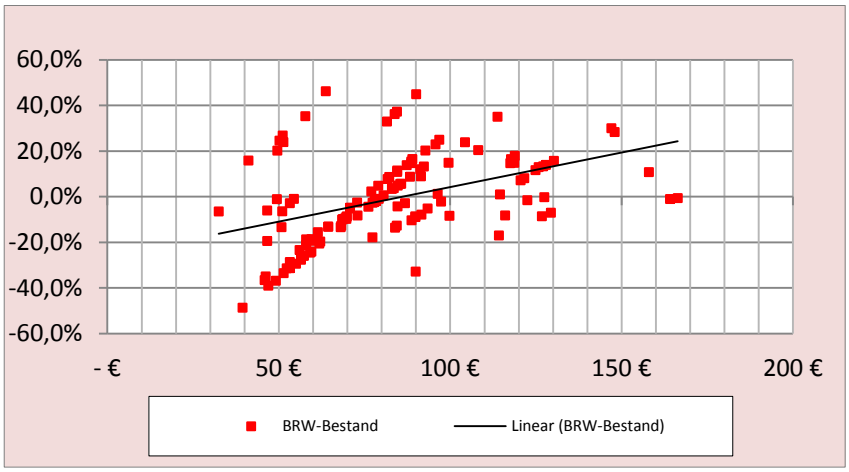
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,28671	31%
nach HNF	0,32800	36%
nach Miete	0,17239	19%
nach RND	0,13537	15%
	0,92248	100%

zeitliche Entwicklung



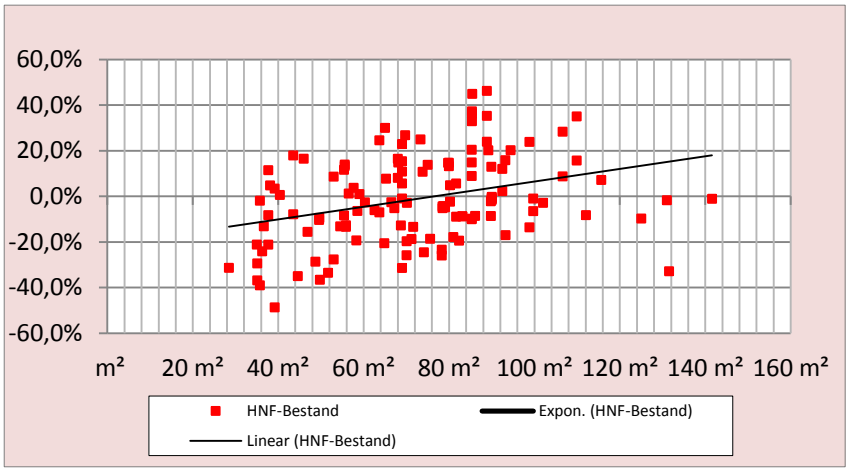
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



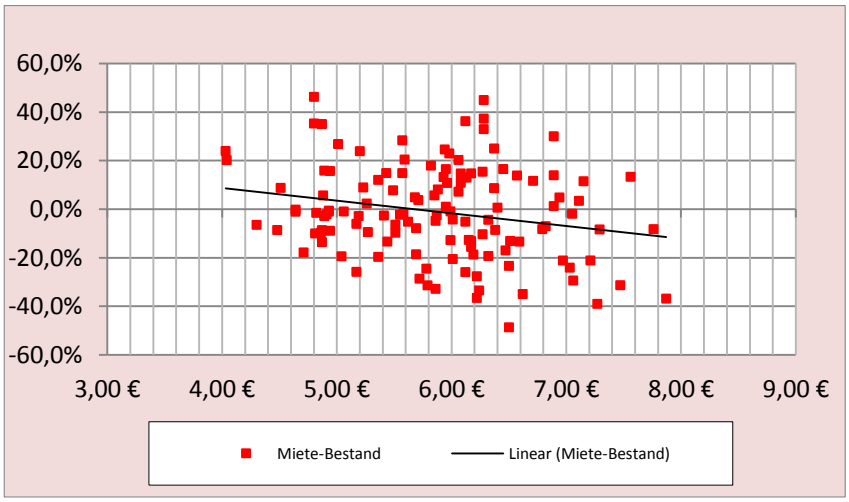
Korrelation 0,448

nach Hauptnutzfläche



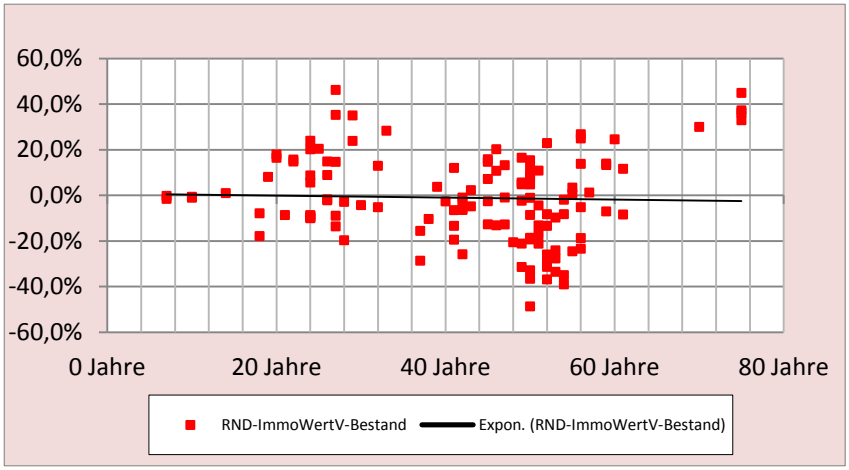
Korrelation 0,331

nach Mietniveau



Korrelation -0,222

nach Restnutzungsdauer



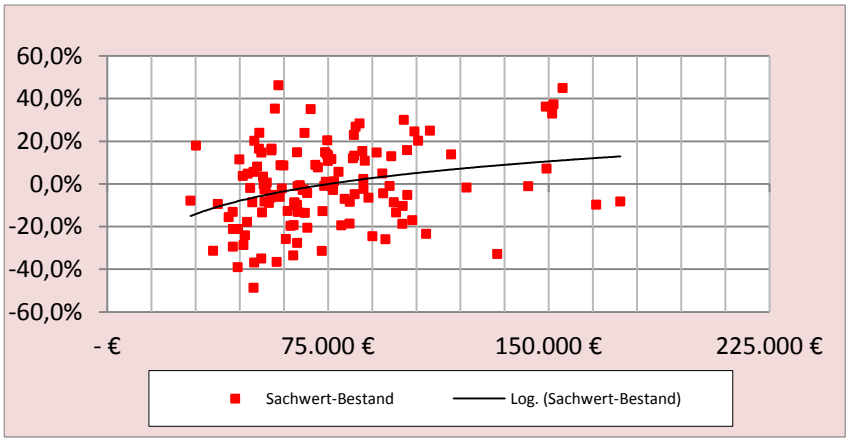
Korrelation

-0,033

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,44815	43,3%
nach HNF	0,33074	32,0%
n. Mietniveau	0,22224	21,5%
nach RND	0,03317	3,2%
	1,03431	100,0%

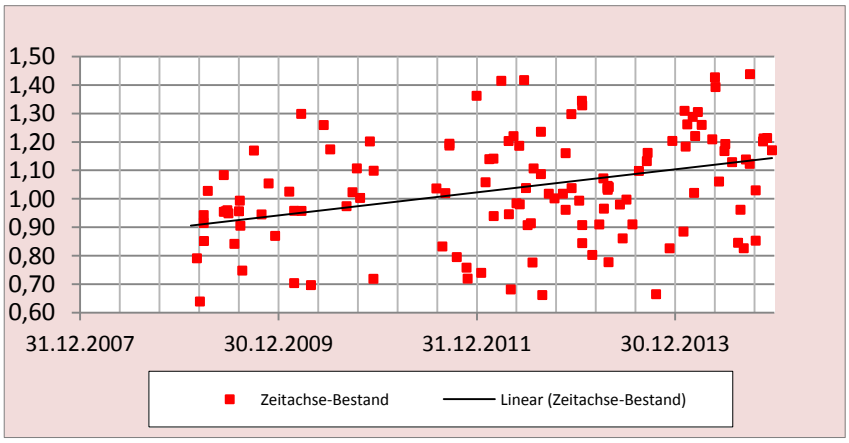
nachrichtlich
nach Sachwert



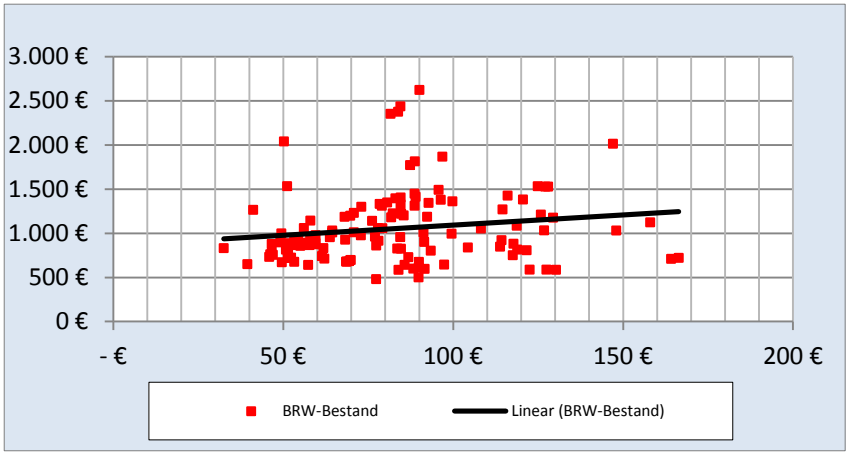
Korrelation

0,283

zeitliche Entwicklung

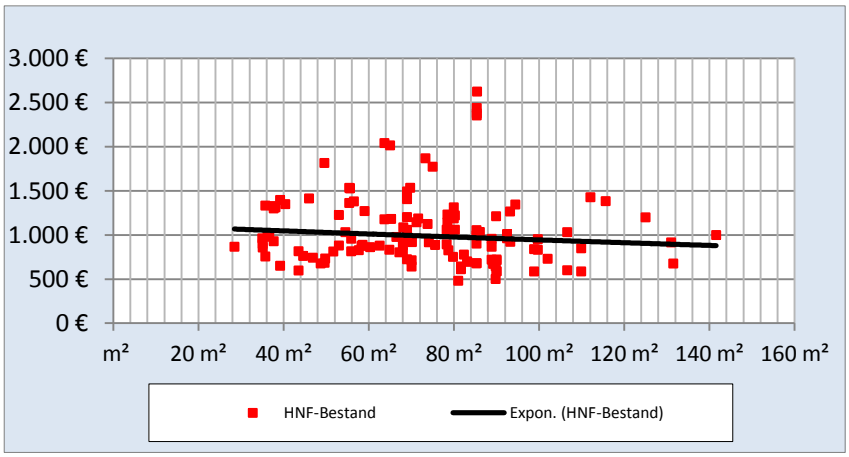


Vergleichswertbildung nach Bodenwertniveau



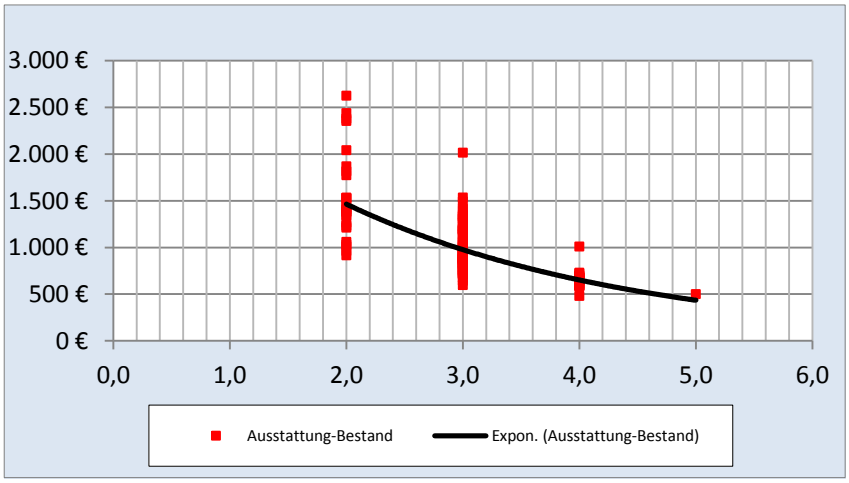
Korrelation 0,159

nach Hauptnutzfläche



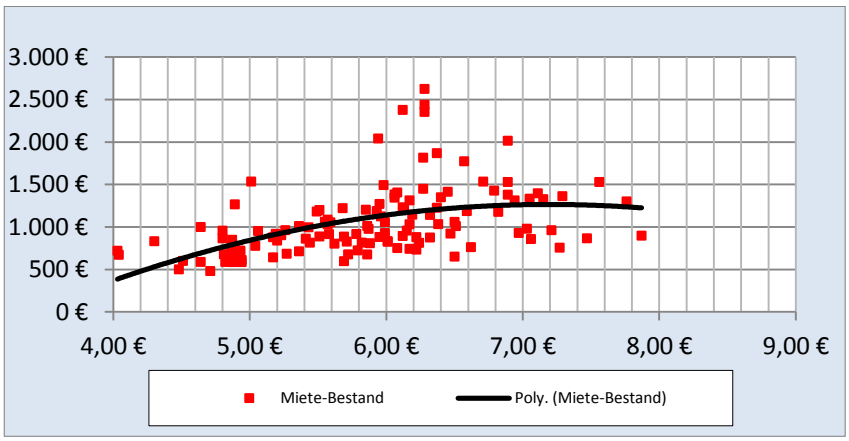
Korrelation -0,073

nach Ausstattung



Korrelation -0,682

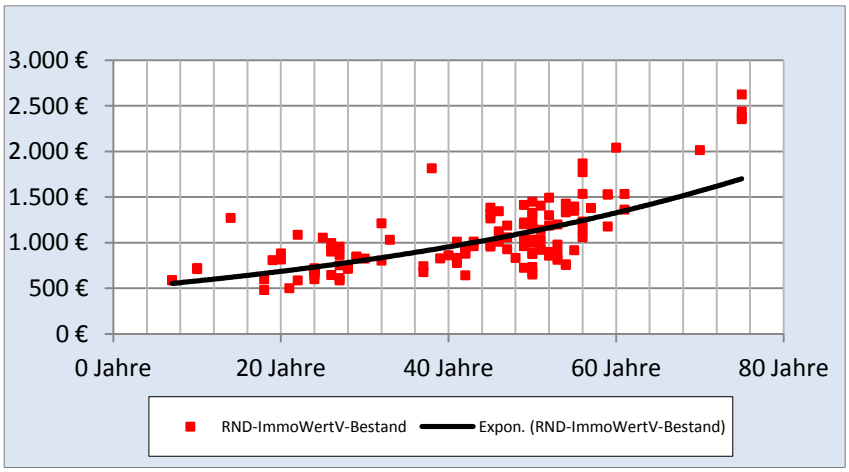
nach Mietniveau



Korrelation

0,454

nach Restnutzungsdauer



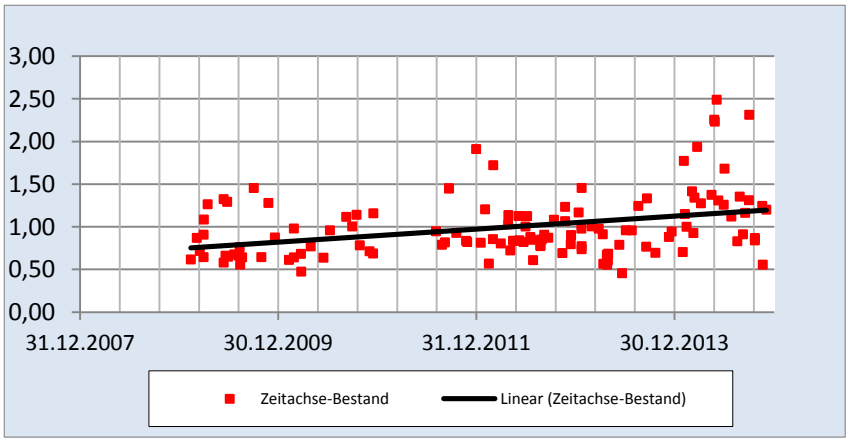
Korrelation

0,696

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,15939	7,7%
nach HNF	0,07306	3,5%
nach Aussttg.	0,68159	33,0%
nach Miete	0,45389	22,0%
nach RND	0,69589	33,7%
	2,06382	100,0%

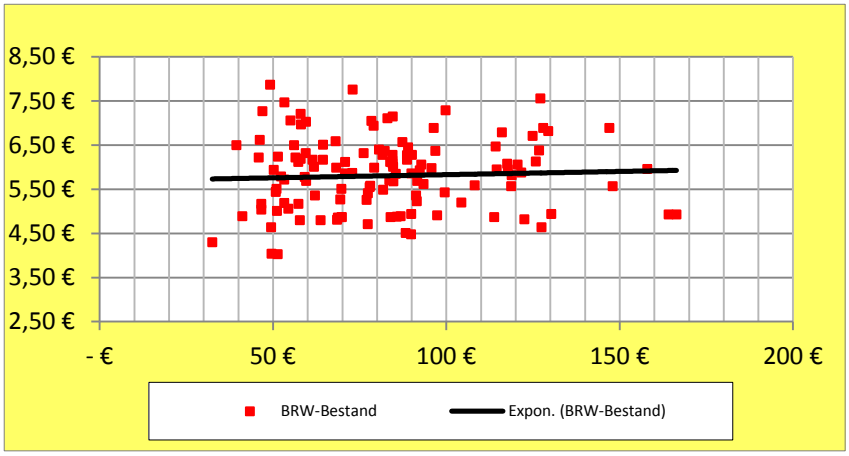
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

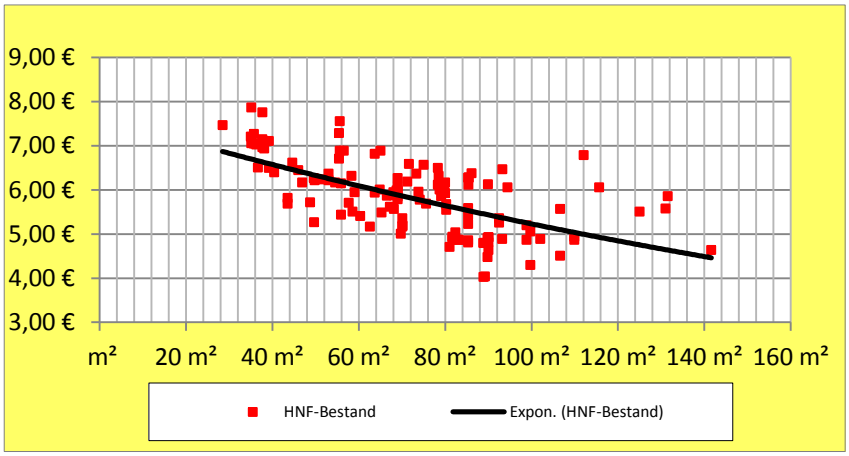
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,037

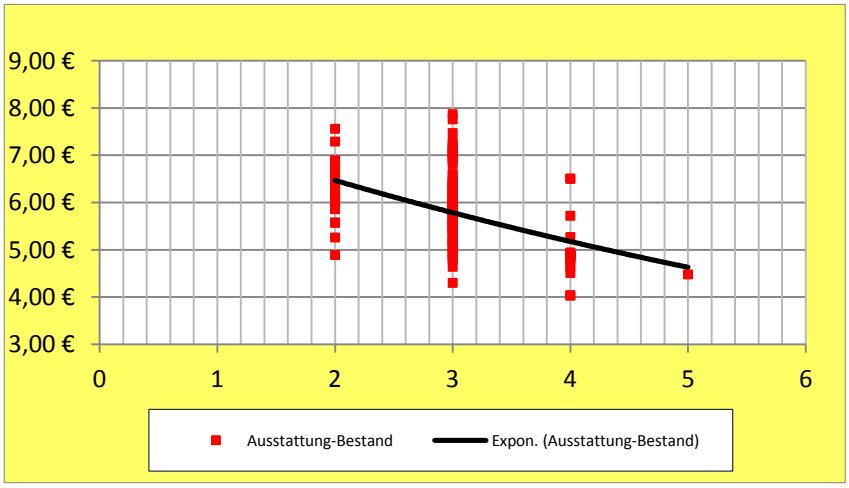
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,630

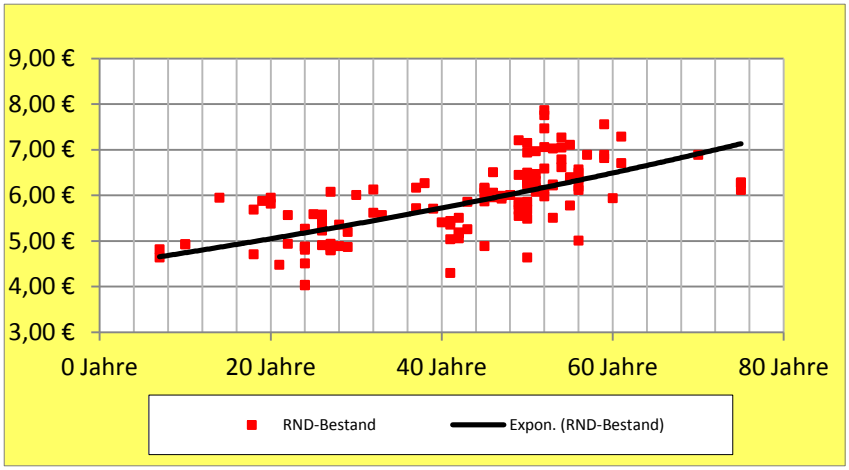
nach Ausstattung



Korrelation

-0,477

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,665

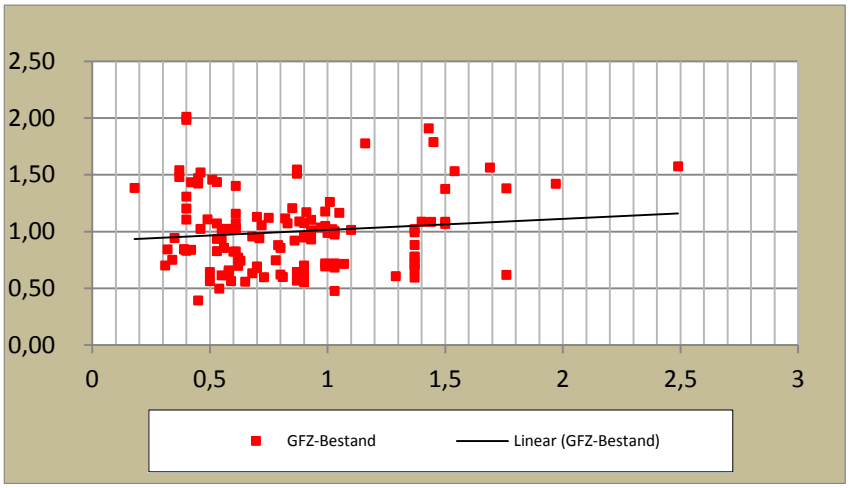
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,03741	6,8%
nach HNF	-0,62983	-114,6%
nach Aussttg.	0,47700	86,8%
nach RND	0,66489	121,0%
	0,54947	100,0%

Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

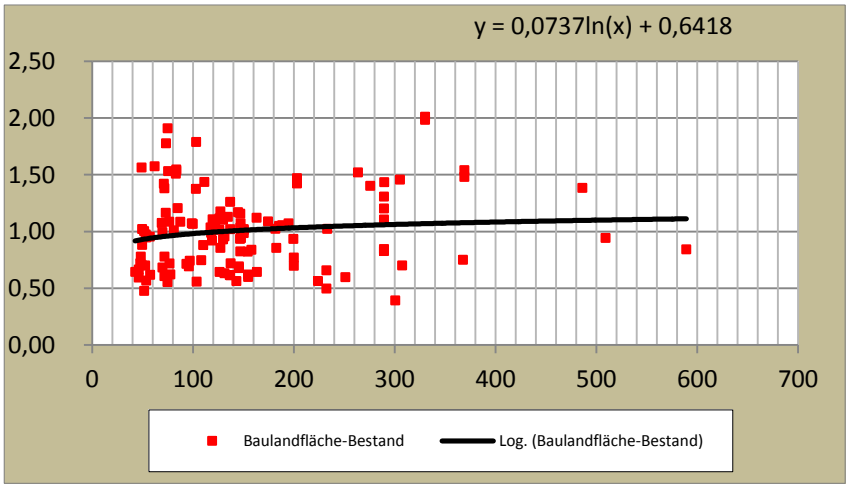


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

0,20	0,9367
0,40	0,9562
0,60	0,9756
0,80	0,9950
1,00	1,0145
1,20	1,0339
1,40	1,0533
1,60	1,0728
1,80	1,0922
2,00	1,1117

Beispiel		
	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,80	0,995
Mittel	0,85	0,999
Korrekturfaktor		0,996
Korrelation		0,114

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

50 m²	0,9301
100 m²	0,9812
150 m²	1,0111
200 m²	1,0323
250 m²	1,0487
300 m²	1,0622
350 m²	1,0735
400 m²	1,0834

Beispiel		
	Fläche	*URK*
Objekt	80,00	0,965
Mittel	154,37	1,013
Korrekturfaktor		0,952
Korrelation		0,1474

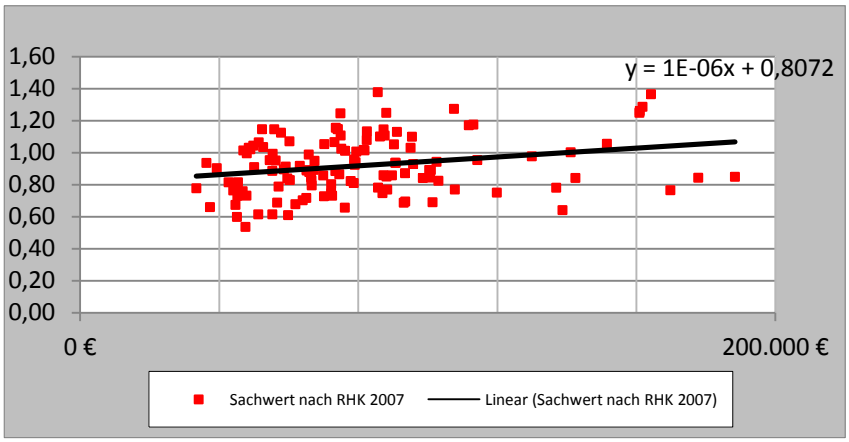
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,996	0,114	43,6%
nach Größe	0,952	0,147	56,4%
	0,971	0,261	100,0%
Richtwertausweis	**83 €**		
x Anpassung	0,971		
Vergleichswert	**80 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

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

Wertzahlen für Sachwerte Eigentums-wohnungen



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

25.000 €	0,8418
50.000 €	0,8764
75.000 €	0,9110
100.000 €	0,9456
125.000 €	0,9802
150.000 €	1,0148
175.000 €	1,0494
200.000 €	1,0840

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.

Antrag vom		
Sachverständiger		
für Objekt		

Ansatzempfehlungen aus 127 Fällen

GFZ-Formeln		y = 0,0972x + 0,9173
Flächenformeln		y = 0,0737ln(x) + 0,6418
Bodenrichtwert	100 €	
GFZ	0,40	0,96
Grundstücksfläche	200 m²	1,02
Objekt		
GFZ	0,45	0,96
Grundstücksfläche	300 m²	1,03
URK		
GFZ		1,005
Grundstücksfläche		1,016
Korrelationsgewichte		
GFZ		43,6%
Grundstücksfläche		56,4%
Gesamtanpassung		1,011
Bodenwertansatz		101,10 €

		DV	CE	CJ
Einfluss	**Basis**	**LZ**	**MAP**	**VW**
Bodenwert	101,10 €	4,6%	4,5%	1.095 €
Grundstücksfläche	300 m²	4,2%	2,3%	1.012 €
Hauptnutzfläche	105 m²	4,2%	7,9%	1.011 €
Mietniveau	5,00 €	4,6%	3,4%	857 €
Restnutzungsdauer	50	4,8%	-1,4%	1.200 €
Ausstattung	3	4,9%	-1,3%	1.039 €
Korrelationen				
Bodenwert		0,29	0,45	0,16
Grundstücksfläche		0,30	0,12	0,07
Hauptnutzfläche		0,32	0,33	0,08
Mietniveau		0,17	0,22	0,46
Restnutzungsdauer		0,14	0,03	0,69
Ausstattung		0,45	0,30	0,68
Summe Korrelation		1,67	1,45	2,14
Gewichtung				
Bodenwert		17,2%	31,0%	7,5%
Grundstücksfläche		18,1%	8,6%	3,3%
Hauptnutzfläche		19,4%	22,6%	3,5%
Mietniveau		10,1%	15,1%	21,3%
Restnutzungsdauer		8,1%	2,3%	32,5%
Ausstattung		27,1%	20,4%	31,9%
Summe		100,0%	100,0%	100,0%

Vorschlag des Gutachterausschusses			
Liegenschaftszinssatz	4,6%		
Marktanpassungsfaktor		3,6%	
Vergleichswert inkl. Grundstück u. Garagen			1.055 €

9 Teilemarkt Renditeobjekte

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

35 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Stabw.	MFH	WGH	GH
Fallzahl	27			8	15	4
qm-Preise	827 €	806 €	316 €	757 €	772 €	1.173 €
Minima	*327 €*			*340 €*	*327 €*	*810 €*
Maxima	*1.625 €*			*1.222 €*	*1.159 €*	*1.625 €*
Liegenschaftszinssätze	4,87%	4,90%	1,64%	5,97%	4,52%	4,00%
Minima	*2,32%*			*3,02%*	*2,32%*	*2,71%*
Maxima	*8,38%*			*8,38%*	*6,20%*	*4,94%*
Marktanpassungen	-10,37%	-10,83%	19,71%	-10,25%	-7,01%	-23,18%
Minima	*-40,87%*			*-34,63%*	*-29,37%*	*-40,87%*
Maxima	*26,09%*			*20,49%*	*26,09%*	*9,97%*
weitere Mittelwerte						
Bodenwert	*131 €*	*114 €*	*58 €*	*139 €*	*126 €*	*133 €*
GFZ_Ist	*0,64*	*0,58*	*0,32*	*0,73*	*0,62*	*0,52*
HNF	*247 m²*	*225 m²*	*115 m²*	*235 m²*	*254 m²*	*245 m²*
Restnutzungsdauer	*27 Jahre*	*23 Jahre*	*15 Jahre*	*29 Jahre*	*24 Jahre*	*34 Jahre*
mittlere Miete	*5,22 €*	*5,28 €*	*1,03 €*	*5,53 €*	*4,78 €*	*6,27 €*
mittlere Bewirtschaftung	*23,27%*	*23,78%*	*2,04%*	*23,19%*	*24,08%*	*20,39%*
mittlere BWK-Kosten	*1,22 €*	*1,26 €*		*1,28 €*	*1,15 €*	*1,28 €*

Hinweise

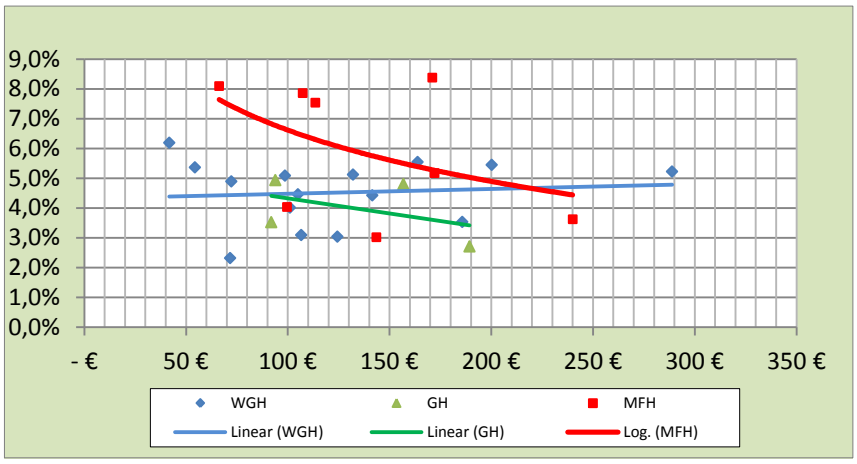
MFH = Mehrfamilienhaus mit <= 20% Gewerbeanteil
WGH = Wohn- u. Geschäftshaus
GH = Geschäftshaus mit >= 80% Gewerbeanteil

Analysen

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

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

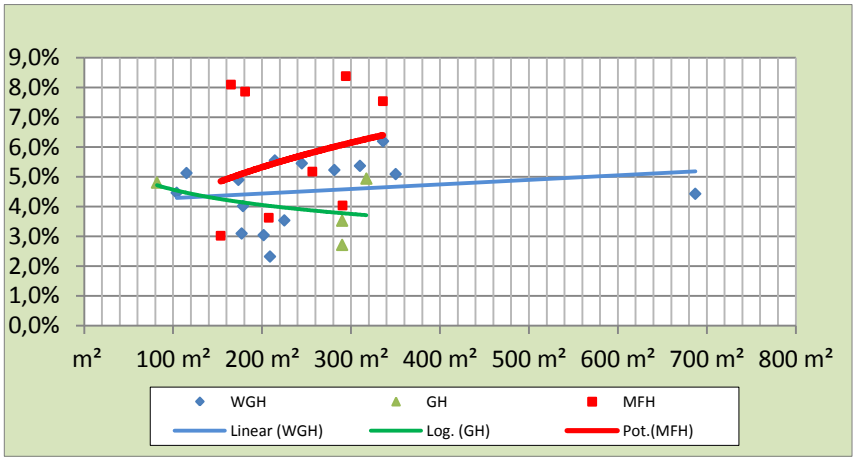
nach Bodenrichtwerten



Korrelation -0,107

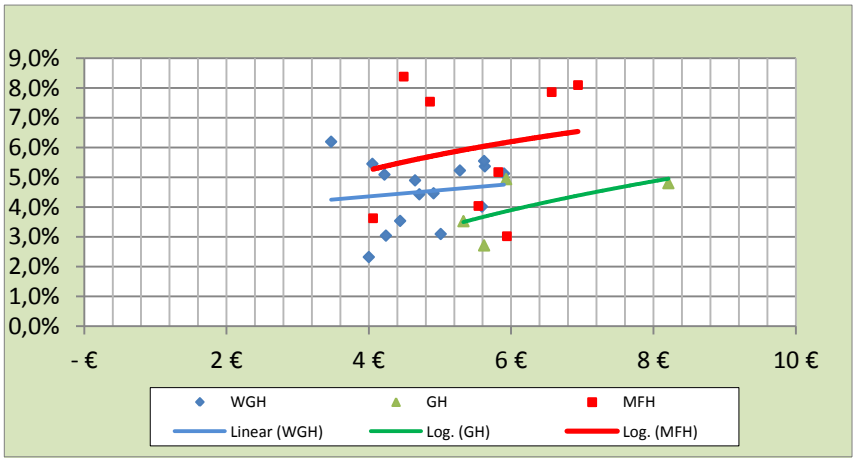
nach Hauptnutzfläche

log. Skalierung
zur besseren Darstellung



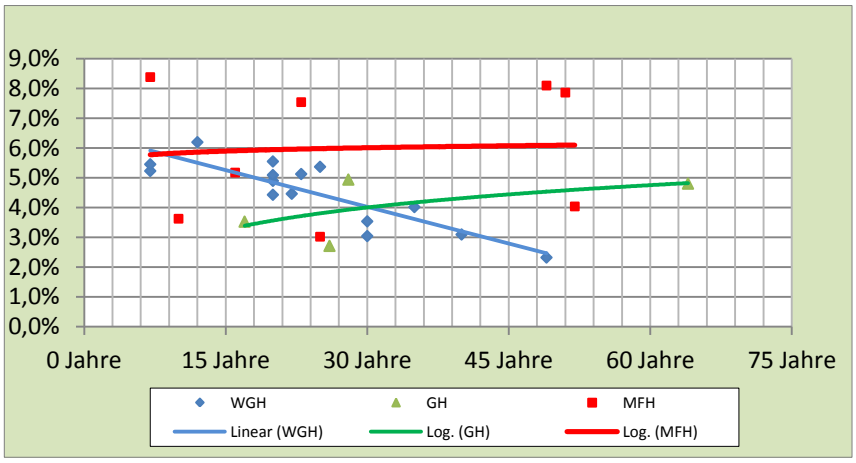
Korrelation 0,076

nach Mietniveau



Korrelation 0,199

nach Restnutzung



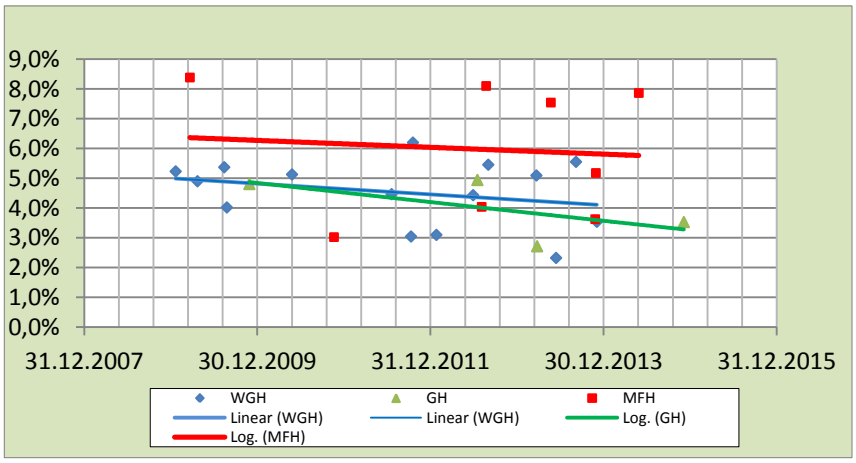
Korrelation

-0,095

Gewichtung

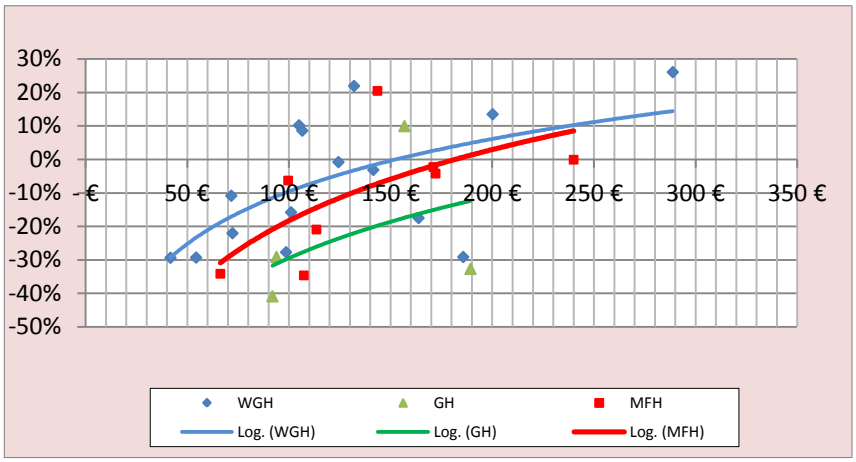
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,10747	22%
nach HNF	0,07645	16%
nach Miete	0,19872	42%
nach RND	0,09542	20%
	0,47806	100%

zeitliche Entwicklung



Marktanpassungen in der Auswertung

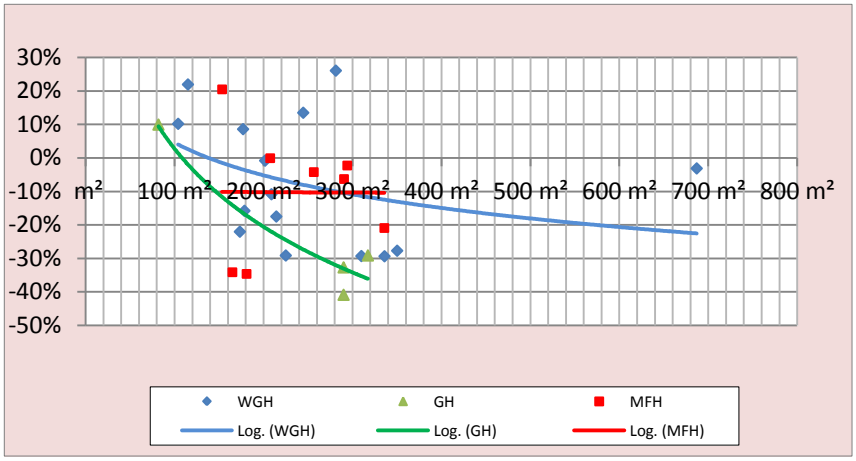
nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,513

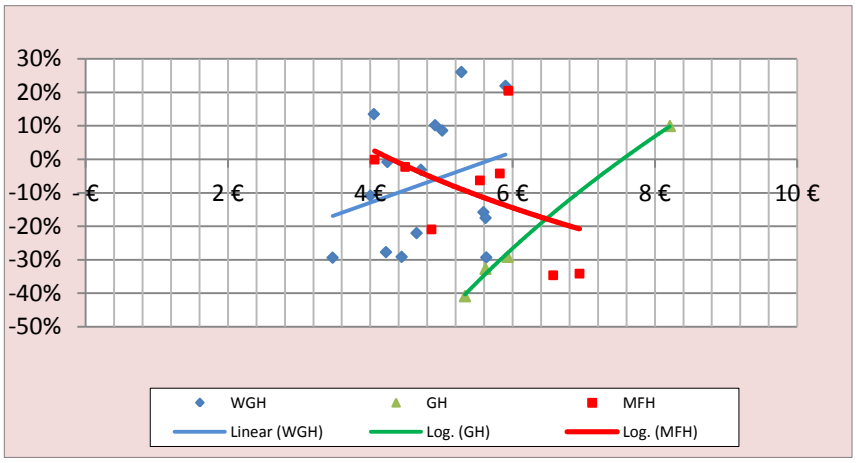
nach Hauptnutzfläche

log. Skalierung
zur besseren Darstellung



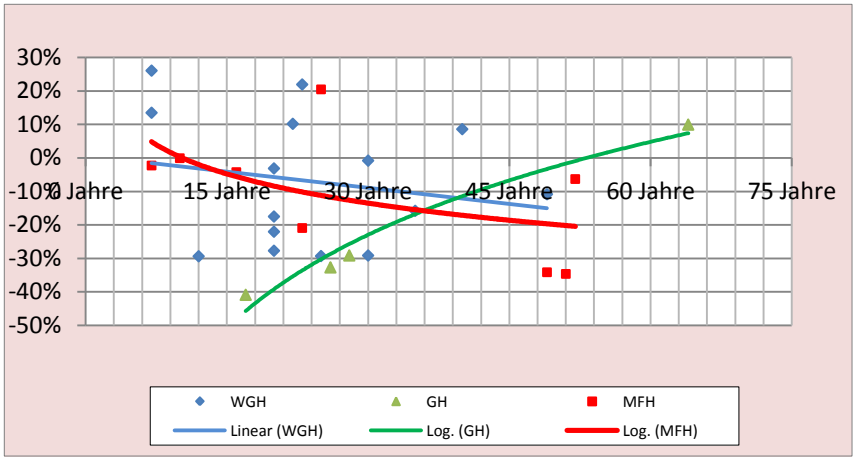
Korrelation -0,244

nach Mietniveau



Korrelation 0,014

nach Restnutzungsdauer



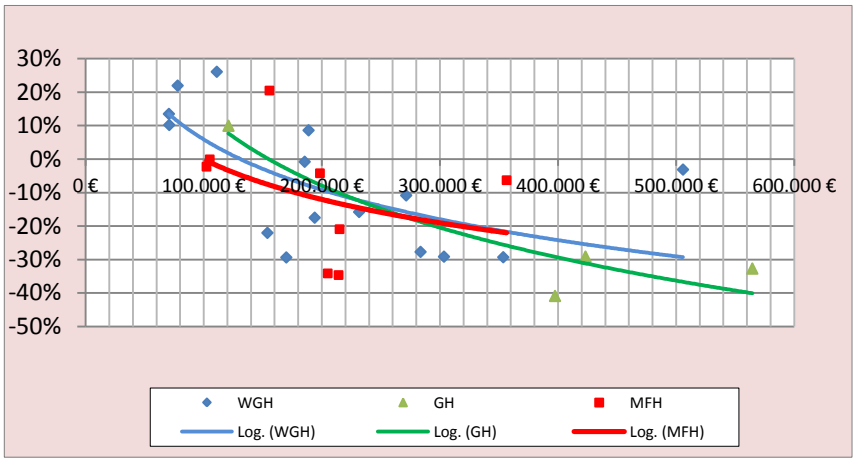
Korrelation -0,143

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,51306	56,1%
nach HNF	0,24378	26,7%
n. Mietniveau	0,01391	1,5%
nach RND	0,14341	15,7%
	0,91416	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert

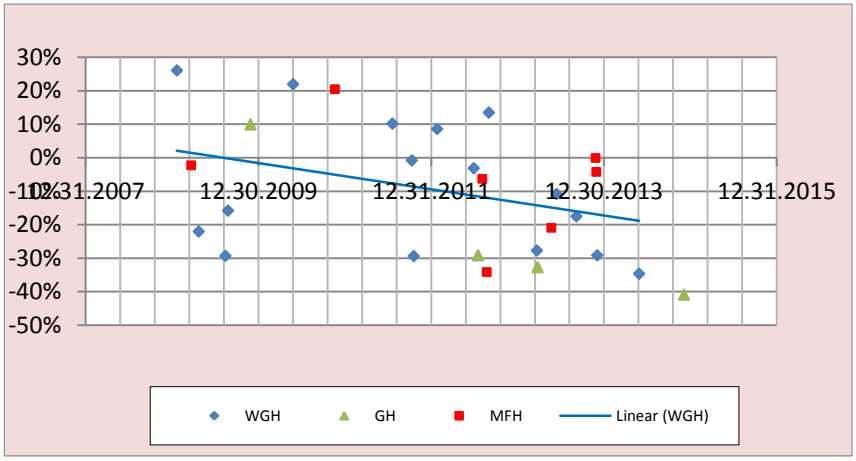
log. Skalierung
zur besseren Darstellung



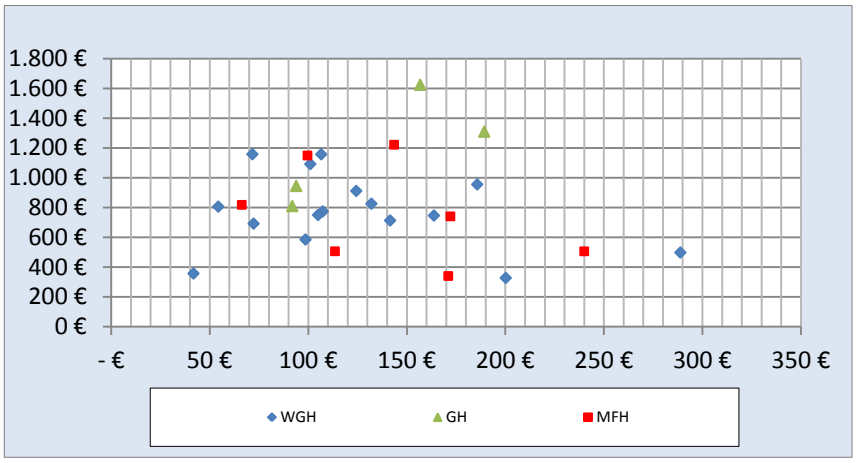
Korrelation

-0,587

zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung nach Bodenrichtwerten

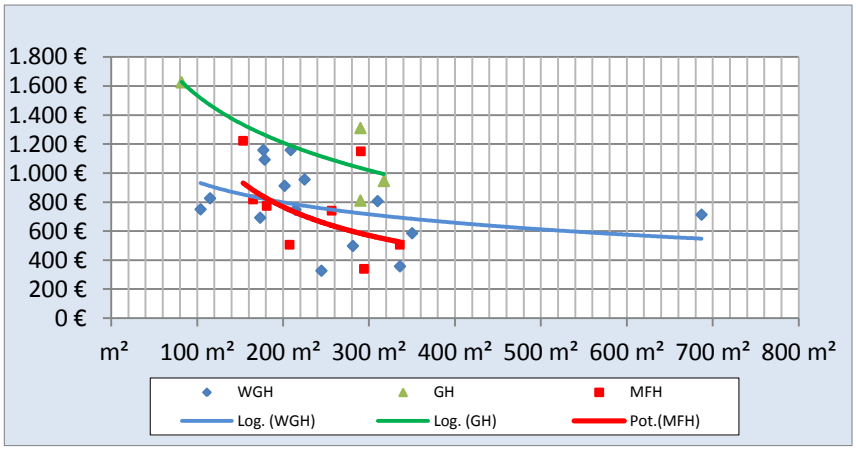


Korrelation

-0,146

nach Hauptnutzfläche

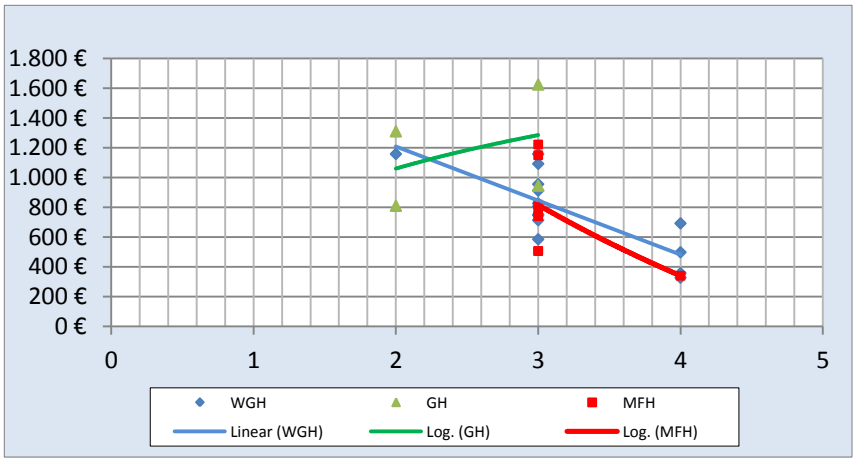
log. Skalierung zur besseren Darstellung



Korrelation

-0,346

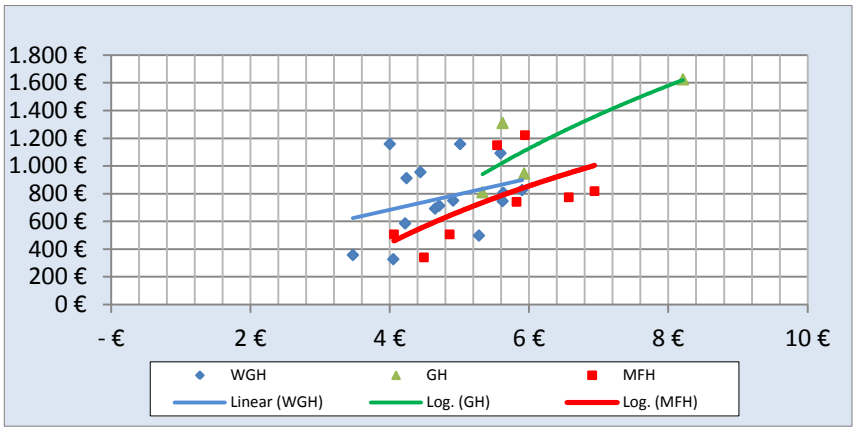
nach Ausstattung



Korrelation

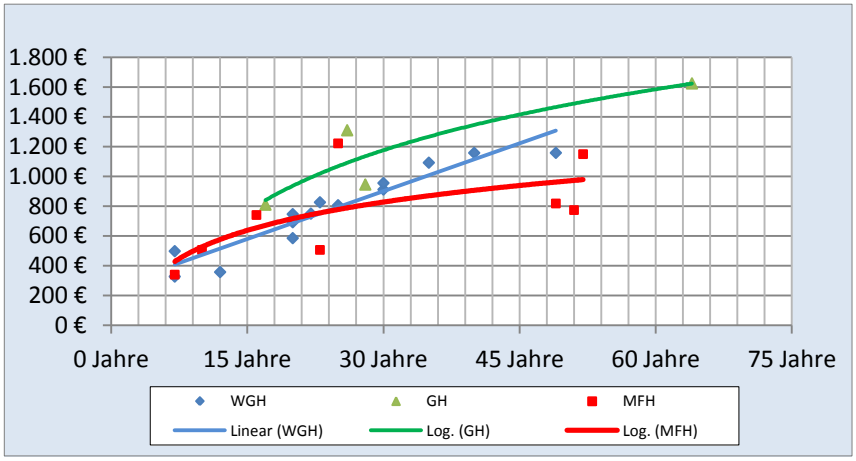
0,000

nach Mietniveau



Korrelation 0,585

nach Restnutzungsdauer

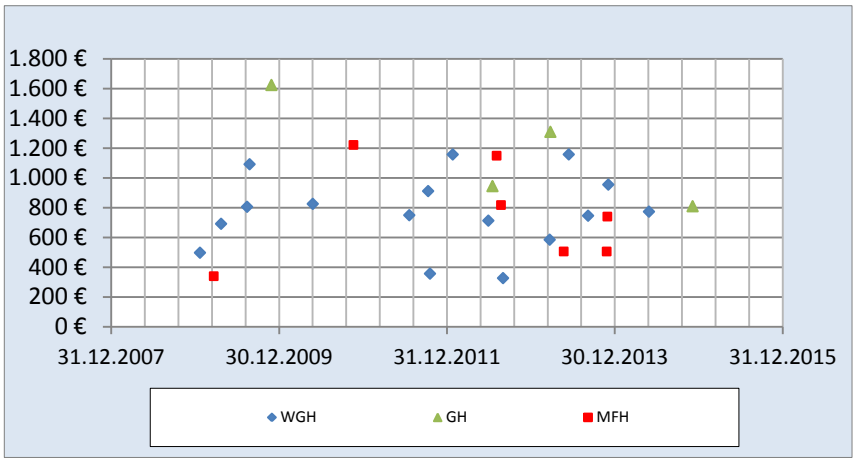


Korrelation 0,762

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,14610	7,9%
nach HNF	0,34571	18,8%
nach Aussttg.	0,00000	0,0%
nach Miete	0,58480	31,8%
nach RND	0,76229	41,5%
	1,83890	100,0%

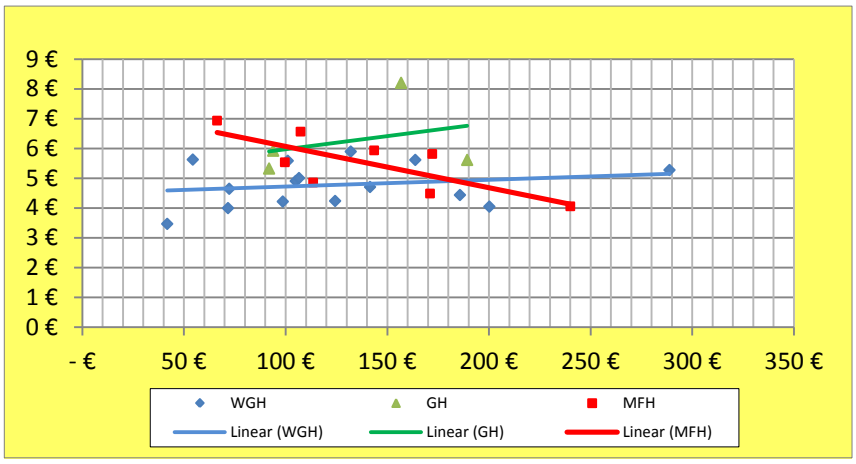
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten

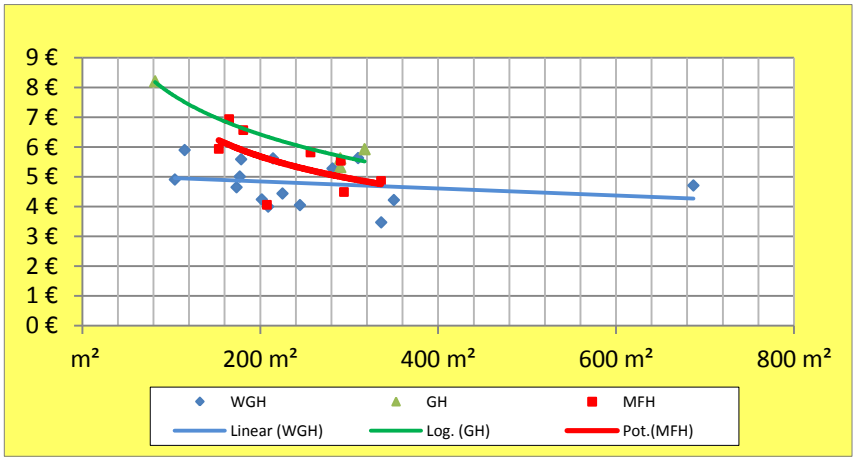


Korrelation

-0,022

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche

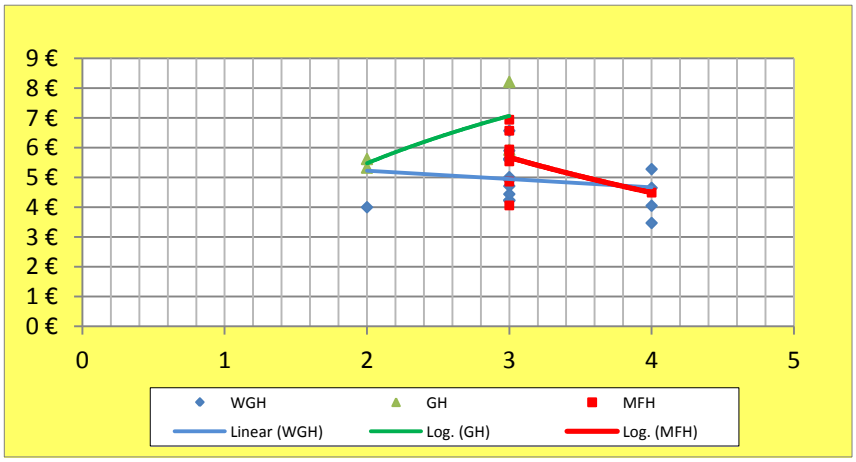
log. Skalierung zur besseren Darstellung



Korrelation

-0,355

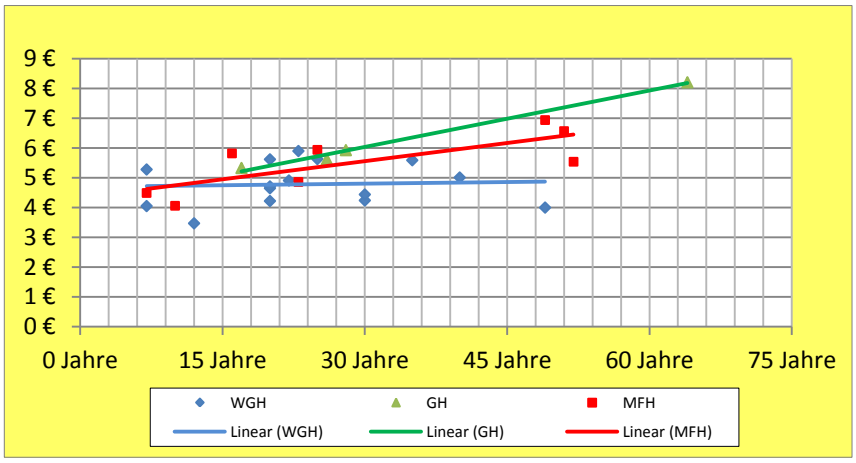
nach Ausstattung



Korrelation

0,000

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,596

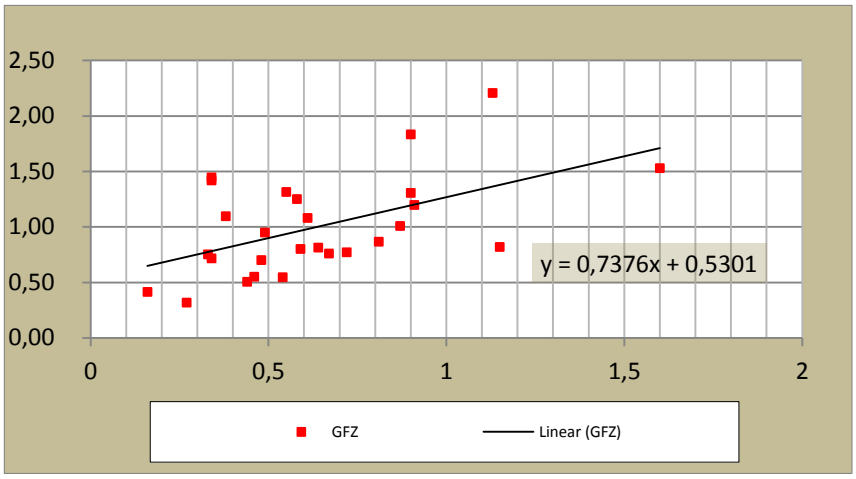
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,02160	2,2%
nach HNF	0,35463	36,5%
nach Aussttg.	0,00000	0,0%
nach RND	0,59641	61,3%
	0,97265	100,0%

Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

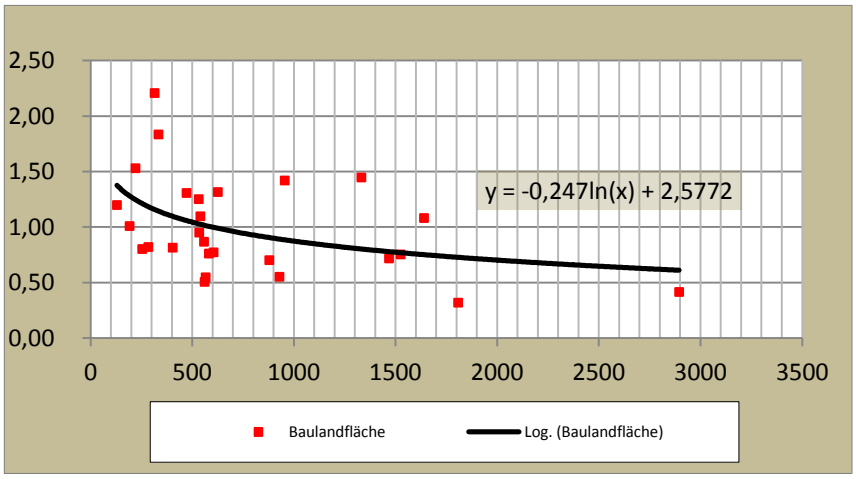


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

0,25	0,7145
0,50	0,8989
0,75	1,0833
1,00	1,2677
1,25	1,4521
1,50	1,6365
1,75	1,8209
2,00	2,0054
2,25	2,1898
2,50	2,3742
3,00	2,7430

Beispiel		
	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	0,825
Mittel	0,64	1,000
Korrekturfaktor		0,825
Korrelation		0,536

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

250 m²	1,2134
500 m²	1,0422
750 m²	0,9420
1.500 m²	0,7708
3.000 m²	0,5996
6.000 m²	0,4284

Beispiel		
	Fläche	*URK*
Objekt	3000,00	0,600
Mittel	783,01	0,931
Korrekturfaktor		0,644
Korrelation		-0,4116

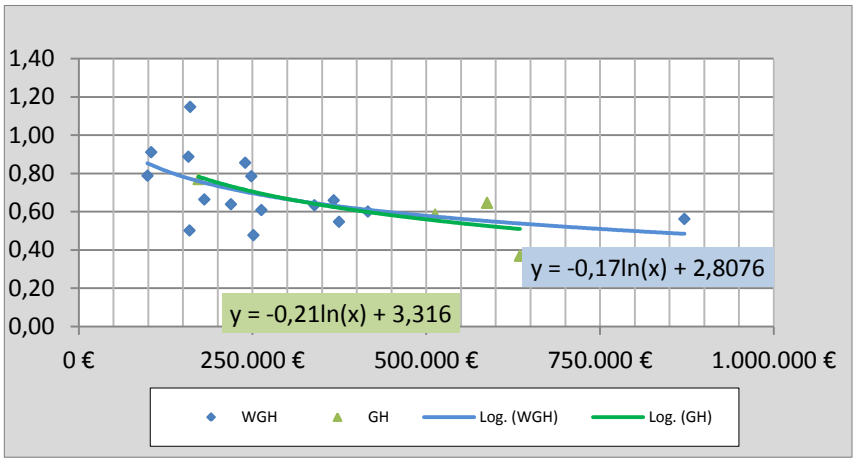
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,825	0,536	56,6%
nach Größe	0,644	0,412	43,4%
	0,746	0,948	100,0%
Richtwertausweis	**131 €**		
x Anpassung	0,746		
Vergleichswert	**98 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

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

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



Hinweis

Mehrfamilienhäuser (MFH) = zwingend Ertragswertverfahren

Wertzahlen Korrelation Ergebnis

WGH		GH	
100.000 €	0,850	100.000 €	0,898
250.000 €	0,695	250.000 €	0,706
500.000 €	0,577	500.000 €	0,560
750.000 €	0,508	750.000 €	0,475
1.000.000 €	0,459	1.000.000 €	0,415

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 wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sic der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden elim

erfasste Objekte

7 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

5 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am c unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

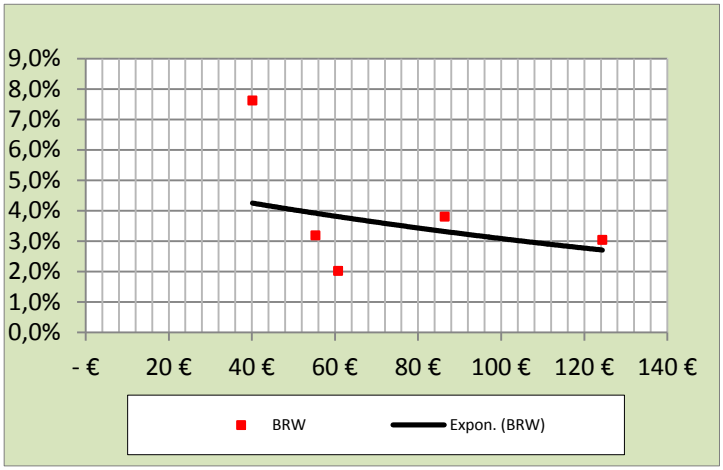
	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	631 €	787 €	314 €
Minima	*160 €*		
Maxima	*912 €*		
Liegenschaftszinssätze	3,94%	3,19%	2,16%
Minima	*2,02%*		
Maxima	*7,63%*		
Marktanpassungen	-18,60%	-21,61%	20,16%
Minima	*-43,62%*		
Maxima	*4,12%*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*73 €*	*61 €*	*33 €*
GFZ_Ist	*0,37*	*0,49*	*0,20*
HNF	*477 m²*	*202 m²*	*559 m²*
Restnutzungsdauer	*20 Jahre*	*24 Jahre*	*14 Jahre*
mittlere Miete	*3,29 €*	*3,19 €*	*0,89 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,84 €*	*0,81 €*	
mittlere BWK-Kosten	*25,37%*	*25,34%*	*1,74%*

nachrichtlich

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

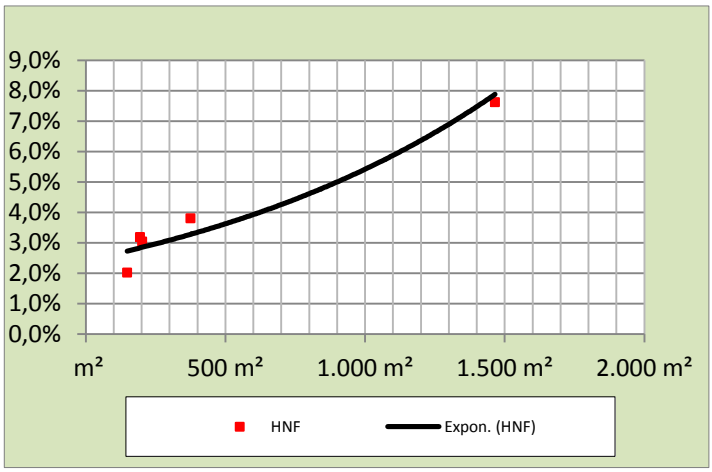
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



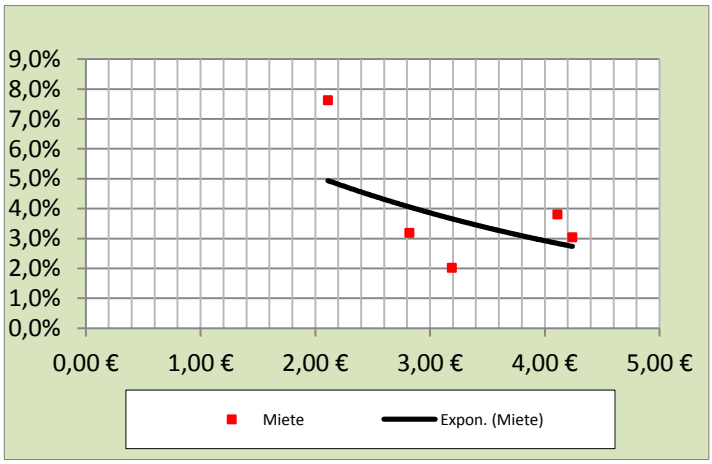
Korrelation -0,464

nach Hauptnutzfläche



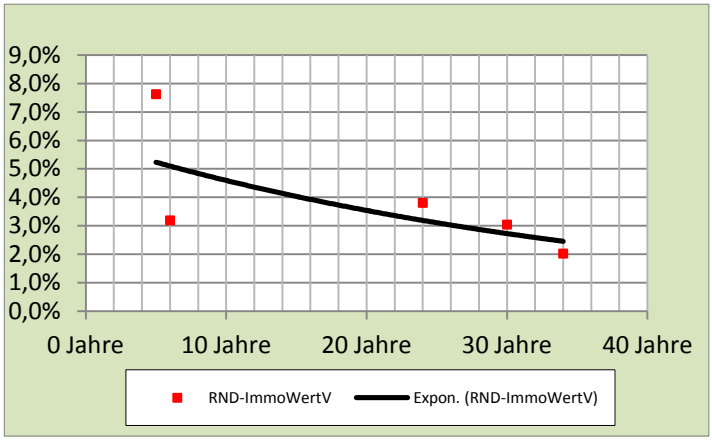
Korrelation 0,983

nach Mietniveau



Korrelation -0,617

nach Restnutzung



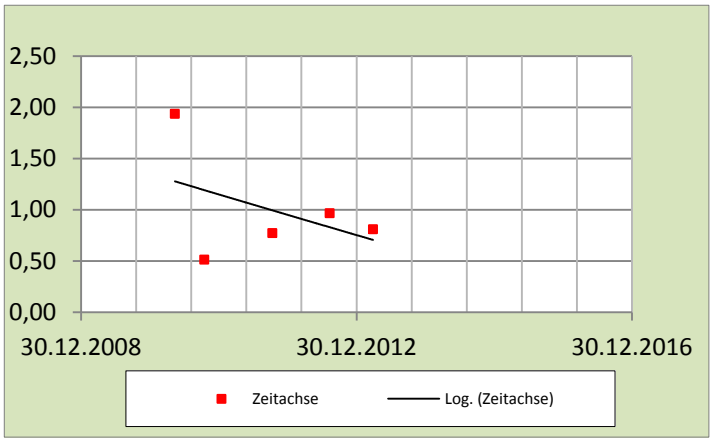
Korrelation

-0,694

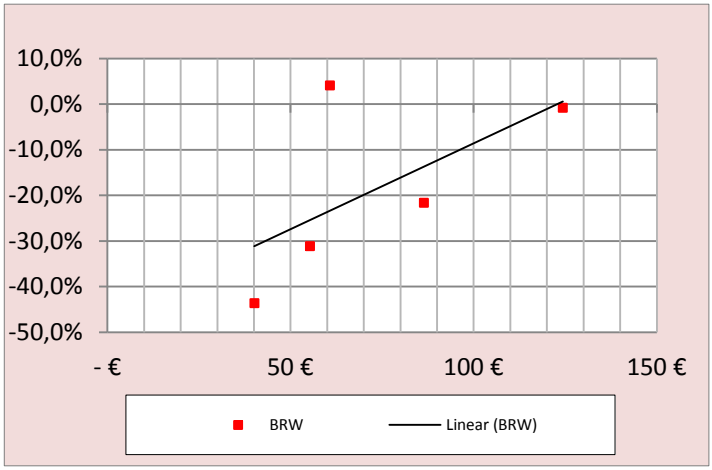
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,46393	17%
nach HNF	0,98263	36%
nach Miete	0,61736	22%
nach RND	0,69419	25%
	2,75812	100%

zeitliche Entwicklung

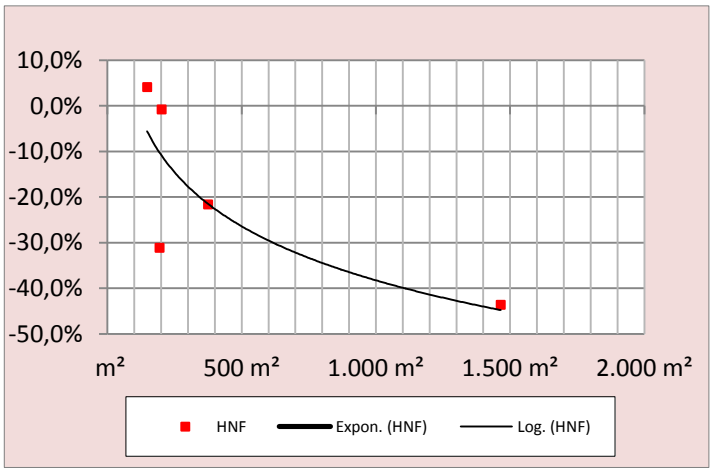


Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



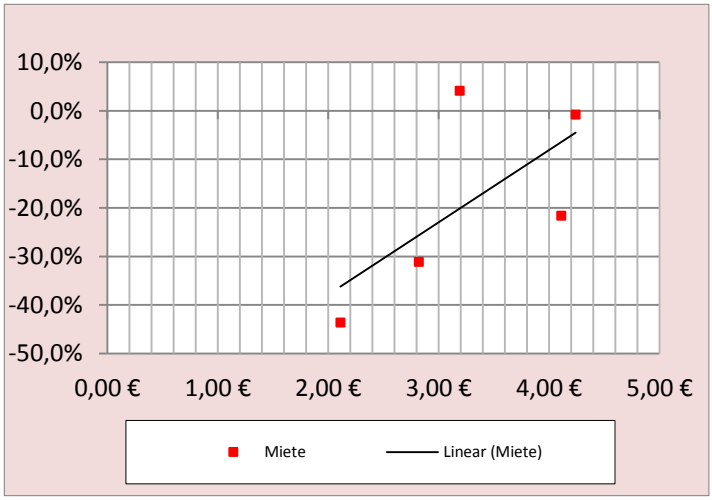
Korrelation 0,616

nach Hauptnutzfläche



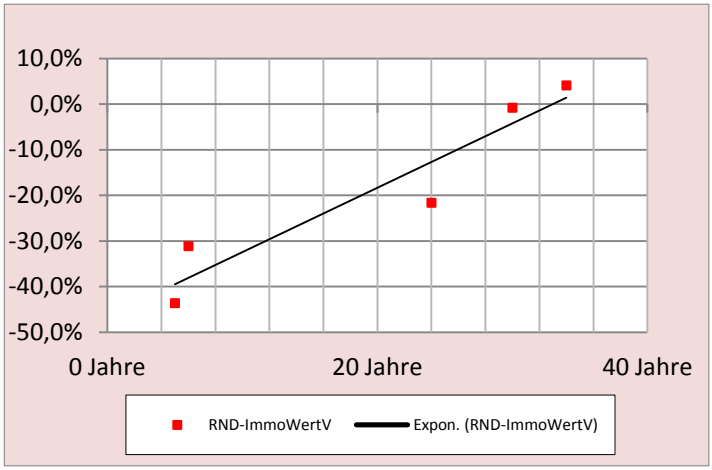
Korrelation -0,737

nach Mietniveau



Korrelation 0,660

nach Restnutzungsdauer

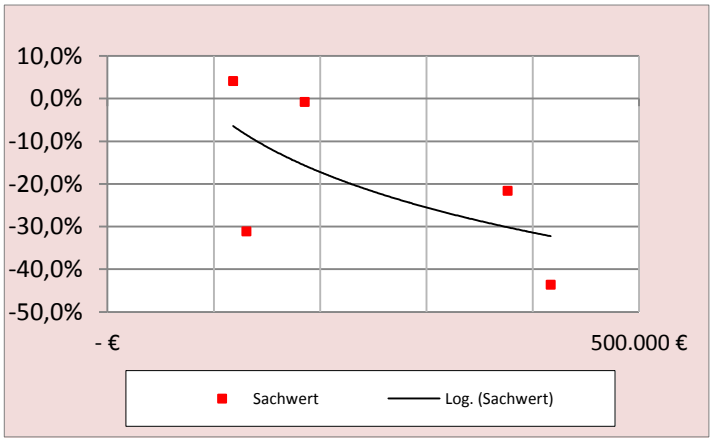


Korrelation 0,948

Gewichtete Marktanpassung

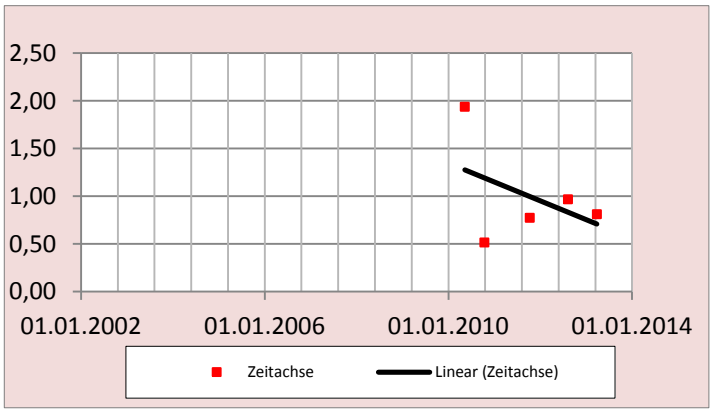
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,61614	20,8%
nach HNF	0,73745	24,9%
n. Mietniveau	0,66014	22,3%
nach RND	0,94815	32,0%
	2,96188	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert

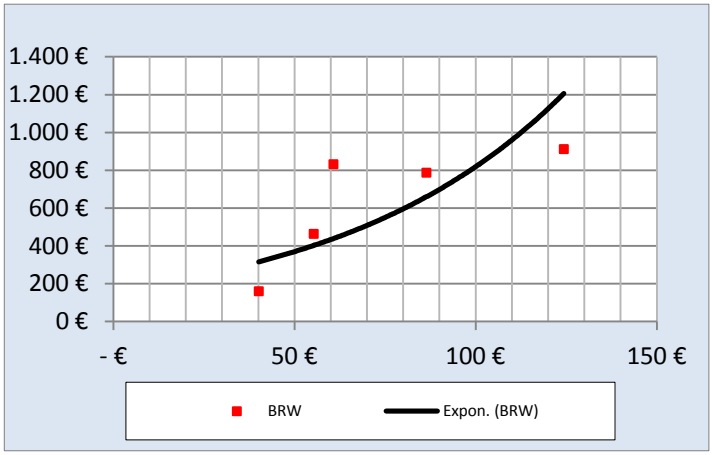


Korrelation -0,634

zeitliche Entwicklung

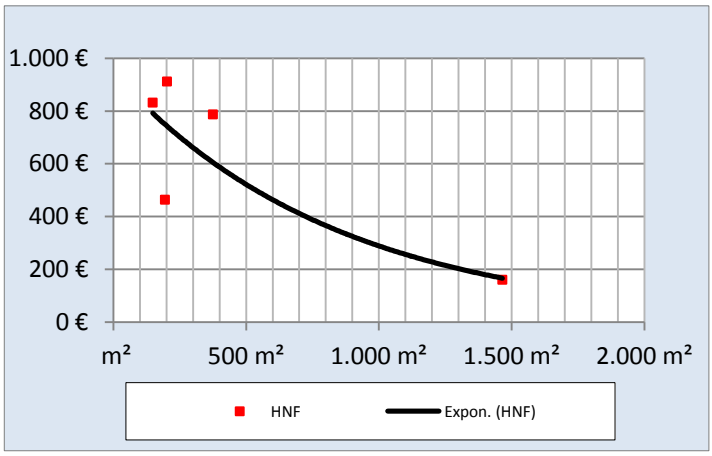


Vergleichswertbildung nach Bodenrichtwerten



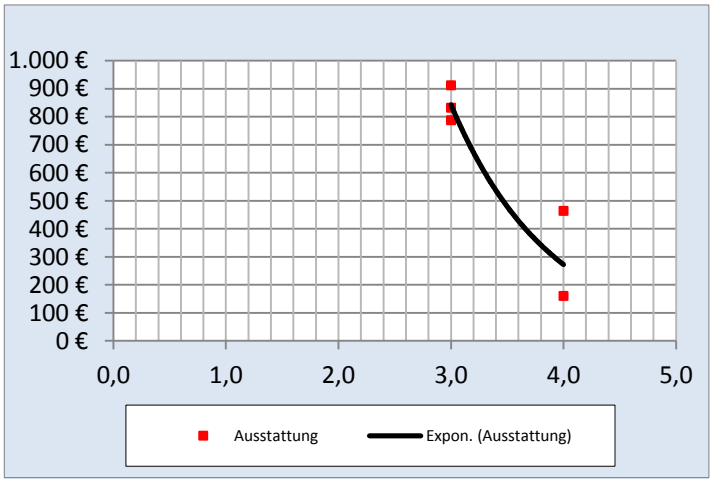
Korrelation 0,785

nach Hauptnutzfläche



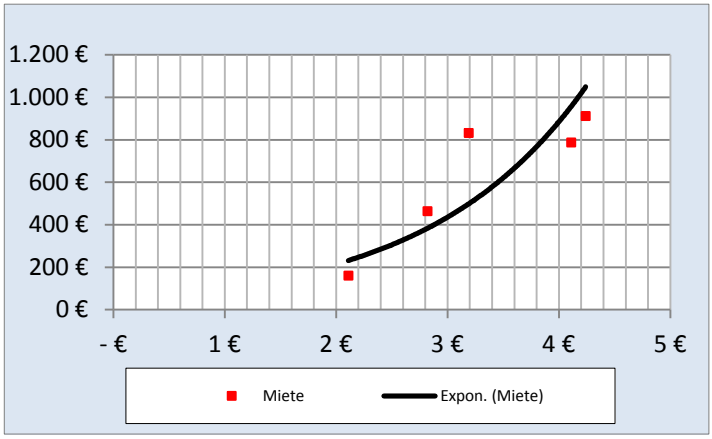
Korrelation -0,823

nach Ausstattung



Korrelation -0,929

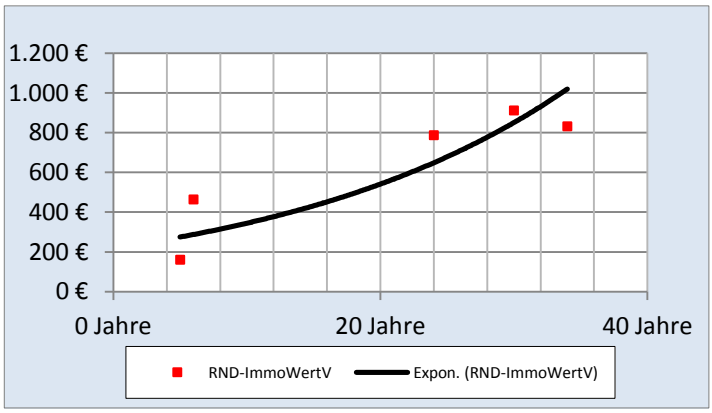
nach Mietniveau



Korrelation

0,900

nach Restnutzungsdauer



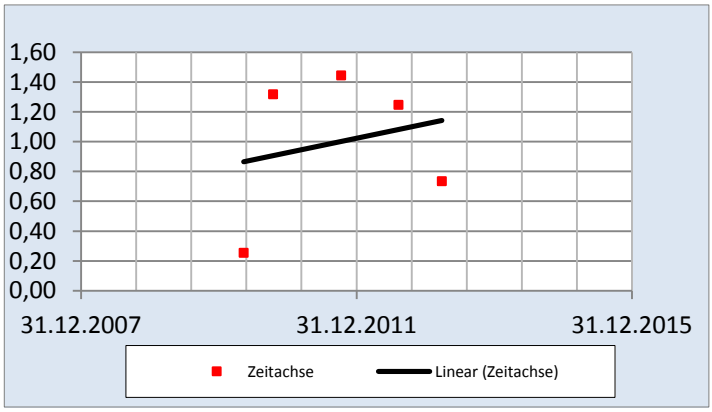
Korrelation

0,922

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,78471	18,0%
nach HNF	0,82302	18,9%
nach Aussttg.	0,92874	21,3%
nach Miete	0,89967	20,6%
nach RND	0,92186	21,2%
	4,35800	100,0%

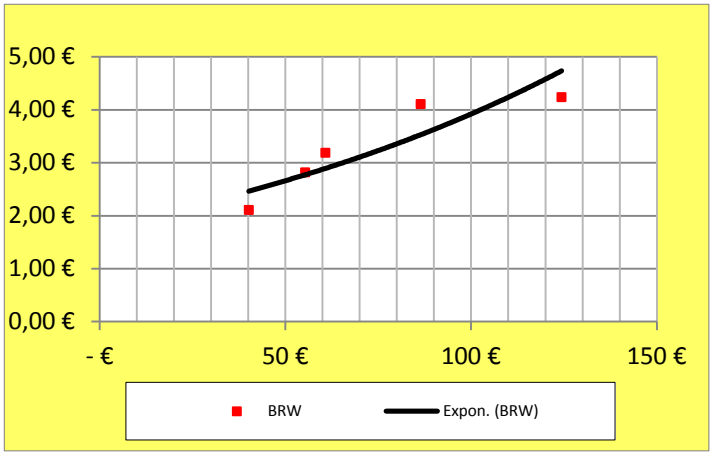
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

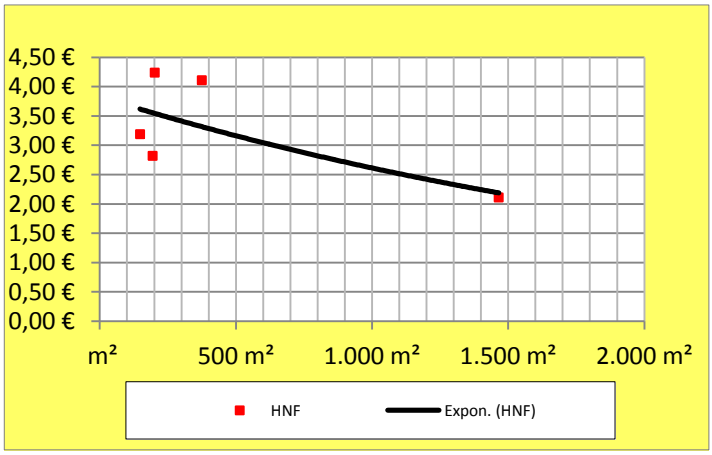
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,916

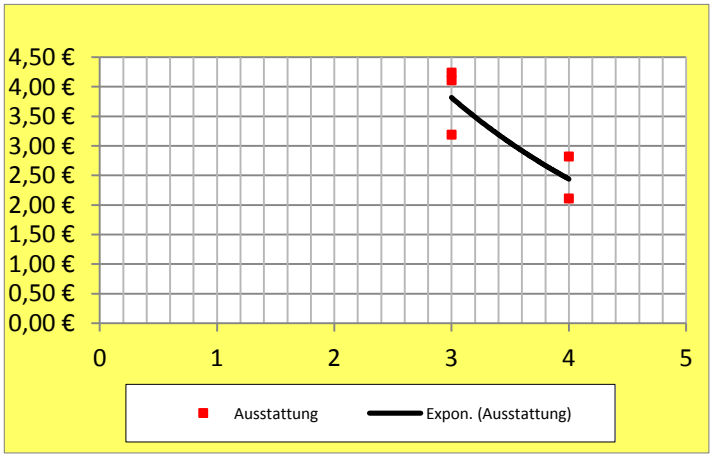
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,673

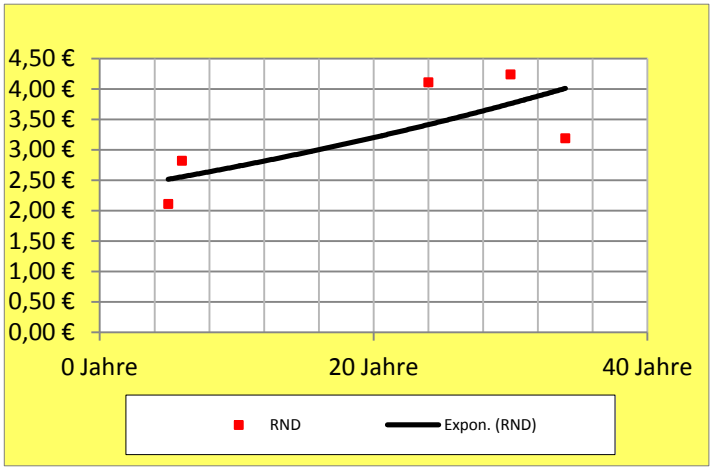
nach Ausstattung



Korrelation

-0,846

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,737

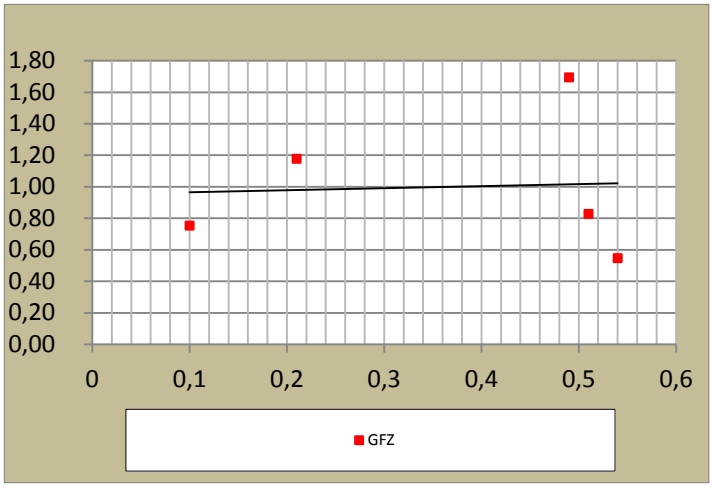
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,91553	28,9%
nach HNF	0,67262	21,2%
nach Aussttg.	0,84634	26,7%
nach RND	0,73670	23,2%
	3,17119	100,0%

Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



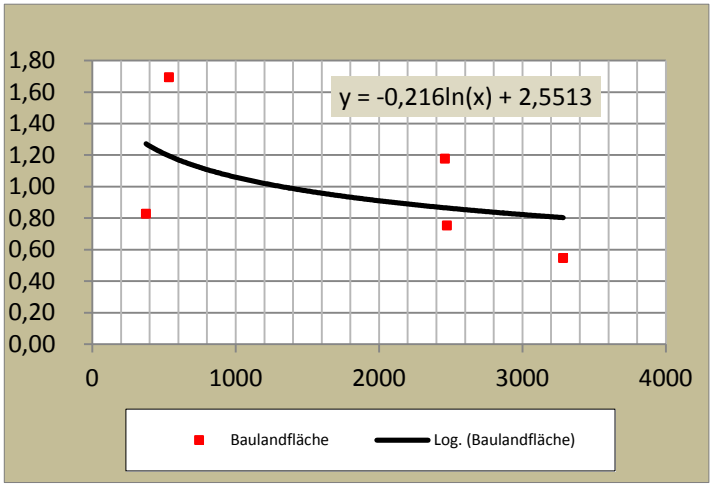
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

0,10	0,9660
0,20	0,9786
0,30	0,9912
0,40	1,0038
0,50	1,0164
0,60	1,0290
0,70	1,0416
0,80	1,0541
0,90	1,0667
1,00	1,0793

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	1,004
Mittel	0,37	1,000
Korrekturfaktor		1,004
Korrelation		0,056

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

500 m²	1,3911
1.000 m²	1,1478
1.500 m²	1,0055
2.000 m²	0,9045
3.500 m²	0,7081
5.000 m²	0,5829
10.000 m²	0,3396

Beispiel

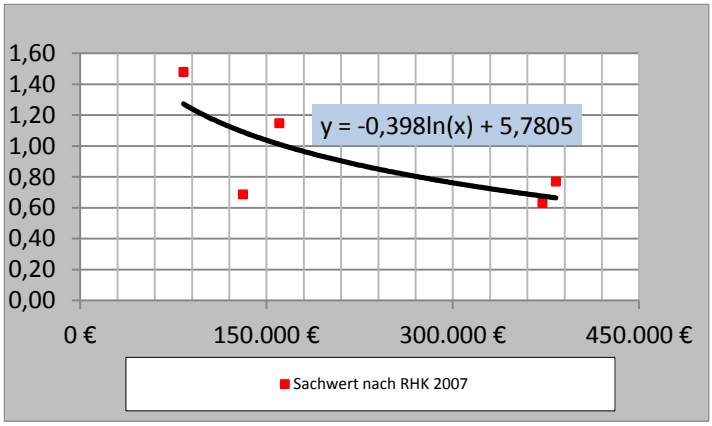
	Fläche	*URK*
Objekt	3000,00	0,762
Mittel	1824,70	0,937
Korrekturfaktor		0,814
Korrelation		-0,5795

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,004	0,056	8,8%
nach Größe	0,814	0,580	91,2%
	0,830	0,636	100,0%
Richtwertausweis	**73 €**		
x Anpassung	0,830		
Vergleichswert	**61 €**		

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

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

25.000 €	1,750
50.000 €	1,474
75.000 €	1,313
100.000 €	1,198
125.000 €	1,110
150.000 €	1,037
175.000 €	0,976
200.000 €	0,922

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	200.000 €	0,922
Mittel	225.904 €	0,874
Korrekturfaktor		1,055
Korrelation		0,678

Hinweise

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden, obwohl im Rahmen der allgemeinen Verkehrswertermittlung dieses für diesen Objekttyp nicht angewendet wird. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungend des steuerlichen Bewertungsgesetzes und den Regelungen des Gemeinsamen Ländererlasses zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

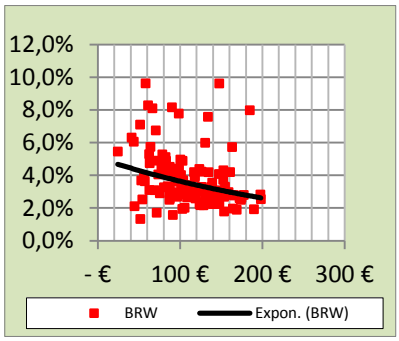
Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren)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

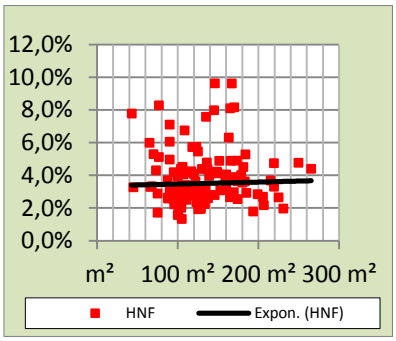
11 Beispiel zur Anwendung der Regressionsanalysen

Beispielsgewichtung

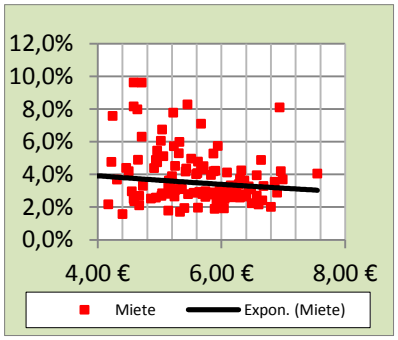
Nachfolgendes Beispiel soll die richtige Vorgehensweise der Gewichtung eines Zinssatzes darstellen. Dieser ist jeweils abhängig vom jeweiligen Korrelationsverhalten vorzunehmen. In der Auswertung hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Haupteinflüsse gegenseitig in einem Wettbewerb liegen.

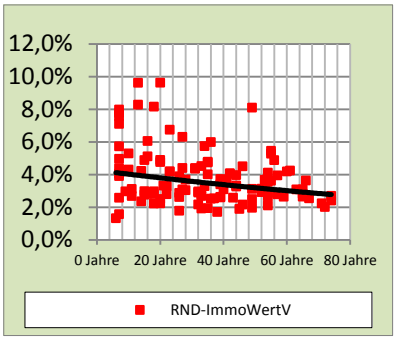
Zinssatzentwicklung in der Auswertung





Richtwert	120 €	HNF	120 m²
Zinssatz	3,7%	Zinssatz	3,8%





Mietniveau	4,50 €	RND =	25 Jahre
Zinssatz	4,3%	Zinssatz	4,1%

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation	Ansatz
nach BRW	0,30916	37%	3,7%
nach HNF	0,01971	2%	3,8%
nach Miete	0,19729	23%	4,3%
nach RND	0,31378	37%	4,1%
	0,83995	100%	4,0%