
Grundstücksmarktbericht 2014
Gemeinde Dürmentingen



Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Gutachterausschuss	4
2 Lokale Allgemeindaten	7
3 Bauentwicklung	12
4 Umsatzentwicklung	15
5.1 Bauland	16
5.2 Landwirt. Grundstücke	23
6 Bebaute Grundstücke	27
Teil B - Detailwerte	38
7 Teilemarkt EFH	39
8 Teilemarkt ETW	51
9 Teilemarkt Rendite	64
10 Teilemarkt Gewerbe	78
11 Teilemarkt Bauernhöfe	90
12 Anwendung Regressionen	102

Herausgeber	Gutacherausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Dürmentingen
Internet	www.duermentingen.de
Geschäftsstelle	Gemeinde Dürmentingen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Hauptstr. 20 88525 Dürmentingen
Leiter der Geschäftsstelle	Herr Wolfgang Lang 07371/9507-15 wlang@duermentingen.de
Vorsitzender des Ausschusses	Herr Heinz Schlegel 07371/9296485 schlegel-hailtingen@gmx.de
Auswertungs- Technik	Firma Werttax GmbH & Co. KG Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf Luisenstraße 11-15 in 36179 Bebra unter der Leitung von Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei
Sprechzeiten	Montag bis Freitag 08.30 - 12.00 Uhr Mittwoch 14.00 - 19.00 Uhr

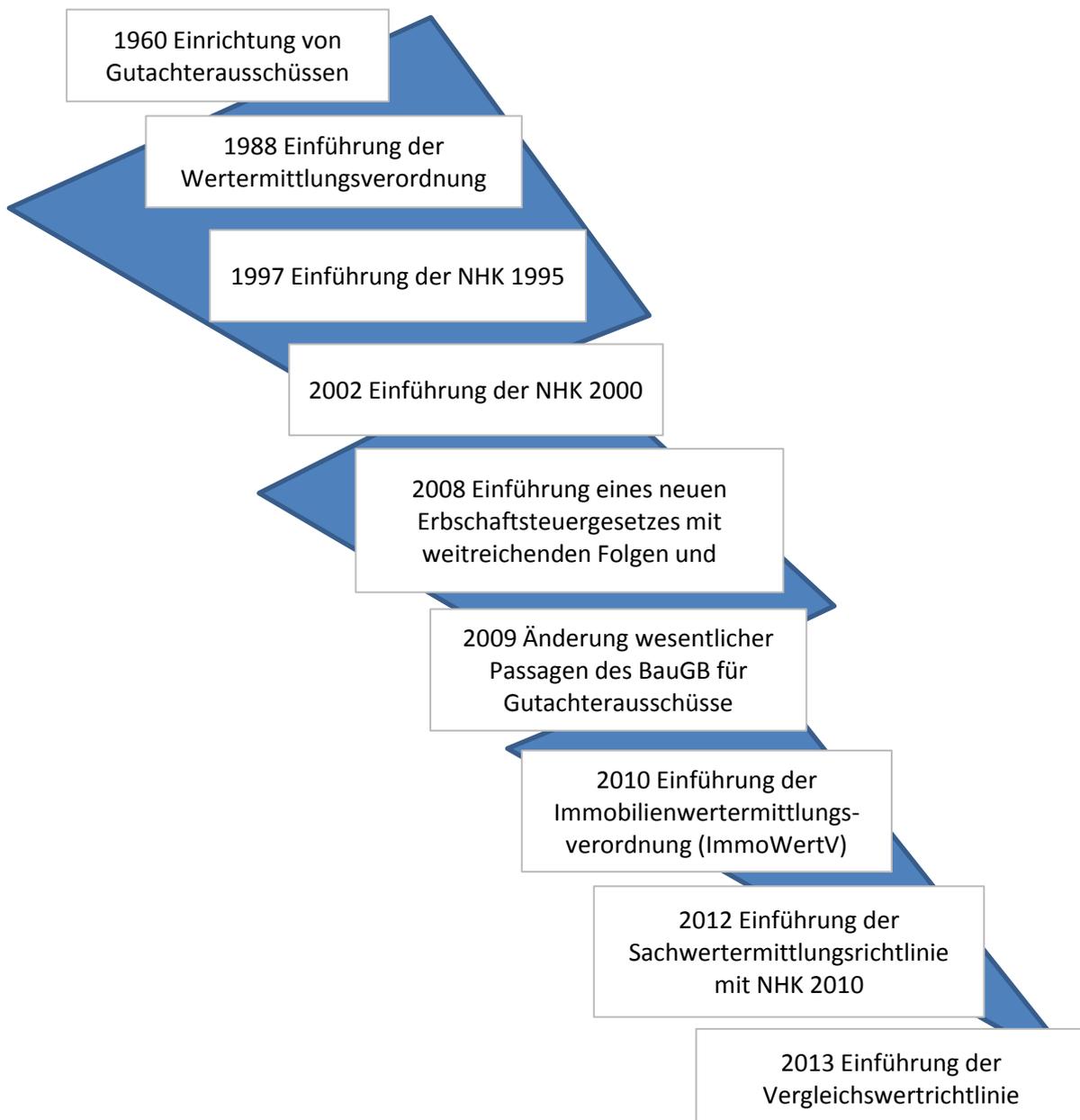
Copyright: Gemeinde Dürmentingen
Alle Rechte vorbehalten

1 Gutachterausschusswesen

1.1 Gutachterausschuss

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

1.2 Wichtige historische Etappen



1.3 Einführung zum Marktberichtswesen

Auf den Stichtag 31.12.2012 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 Gemeinde Dürmentingen nahm die Vielzahl von Neuerungen der letzten Jahre zum Anlass die Kaufpreissammlungen und das Marktberichtswesen mittels eines automatisierten Kaufpreissammlungsprogramms (WertPRO-KPA) auf neue Beine zu stellen, welches parallel die Auswertungen verschiedener Modelle (NHK 2010, RHK 2010 und NHK 2000) ermöglicht.

1.4 Marktberichtszeitraum

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

1.5 Auswertung von Kaufverträgen

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

1.6 Anonymität der Kaufpreissammlung

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

1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss wird in regelmäßigem Turnus vom Gemeinderat aufgestellt. Er setzt sich aus ehrenamtlichen Mitarbeitern zusammen, die auf eine besondere Kenntnis im Immobilienwesen (Bautechnik, Makler, Bankenwesen, Sachverständige, Landwirte) zurückgreifen können.

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Schlegel, Heinz	Vorsitzender
Locher, Walter	Stellvertretender Vorsitzender
Herrmann, Roland	Gutachter
Holstein, Anton	Gutachter
Kettnaker, Wolfgang	Gutachter
Müller, Gabriele	Gutachter
Rehm, Gerhard	Gutachter

Aufgrund eines gesetzlichen Auftrags ist der Gutachterausschuss bei der Beschließung von Grundstückswerten und der wesentlichen markterheblichen Daten verpflichtet einen Vertreter des Lagefinanzamts beizuladen.

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Finanzamt Biberach, Außenst. Riedlingen - Kirchstr. 30, 88499 Riedlingen

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten der Gemeinde Dürmentingen

Bundesland: Baden-Württemberg
Regierungsbezirk: Tübingen
Landkreis: Biberach

Geografische Lage: Oberschwaben
Höhe: 575 m ü. NN
Fläche: 24,1 km²
Einwohner: 2.639
Bevölkerungsdichte: 110 Einwohner je km²

Postleitzahl: 88525
Vorwahlen: 07371
Kfz-Kennzeichen: BC



Ortsteile im Detail

<u>Teilort</u>	<u>Einwohner</u>
Dürmentingen	1.693
Hailtingen	455
Heudorf	439
Burgau	52

Adresse der
Gemeindeverwaltung Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

Offizielle Website: www.duermentingen.de

E-Mail-Adresse: gemeinde@duermentingen.de

2.2 Porträt der Gemeinde

Dürmentingen (569 m über NN) mit den Teilorten Hailtingen, Heudorf und Burgau liegt am Fuße des Bussens, dem Wahrzeichen und auch dem „heiligen Berg Oberschwabens“.

Durch die Markung zieht sich das idyllische Flüsschen Kanzach auf dem Weg vom Federsee zur Donau.

Viel Engagement in Vereinen und Gruppierungen trägt wesentlich dazu bei, dass Dürmentingen eine lebenswerte und lebendige Gemeinde ist, in der innovative Ideen Rahmenbedingungen vorfinden, aber auch Tradition und Brauchtum ihren Stellenwert behält.

Starke Gewerbebetriebe – die Gesamtgemeinde hat rund 1.300 Arbeitsplätze – sind ein "Markenzeichen" der Gemeinde. Viele Firmen sind mit ihren Produkten fester Bestandteil am immer stärker werdenden Weltmarkt .

In der landschaftlich sehr reizvollen Gegend spielt die Landwirtschaft noch eine wesentliche Rolle. Der überwiegende Flächenanteil der Gesamtmarkung wird bewirtschaftet.

Dürmentingen ist Trägerin des European Energy Awards . Nachhaltige energetische Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien ist eine der Leitlinien für das Handeln von Gemeinderat und Verwaltung.

2.3 Struktur der Gemeinde

Bevölkerungs- und Altersstruktur (Anzahl, Anteil in %)					
Bevölkerung von 0 bis unter 3 Jahren	73	2,8	Bevölkerung von 35 bis unter 40 Jahren	165	6,4
Bevölkerung von 3 bis unter 6 Jahren	77	3,0	Bevölkerung von 40 bis unter 45 Jahren	205	7,9
Bevölkerung von 6 bis unter 10 Jahren	121	4,7	Bevölkerung von 45 bis unter 50 Jahren	198	7,7
Bevölkerung von 10 bis unter 15 Jahren	193	7,5	Bevölkerung von 50 bis unter 55 Jahren	198	7,7
Bevölkerung von 15 bis unter 18 Jahren	103	4,0	Bevölkerung von 55 bis unter 60 Jahren	157	6,1
Bevölkerung von 18 bis unter 20 Jahren	82	3,2	Bevölkerung von 60 bis unter 65 Jahren	130	5,0
Bevölkerung von 20 bis unter 25 Jahren	170	6,6	Bevölkerung von 65 bis unter 75 Jahren	212	8,2
Bevölkerung von 25 bis unter 30 Jahren	131	5,1	Bevölkerung von 75 und mehr Jahren	228	8,8
Bevölkerung von 30 bis unter 35 Jahren	144	5,6			

Haushaltsstruktur (Anzahl, Anteil in %)					
Haushalte gesamt	1.092				
Haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren	760	69,6	Haushalte (Haushaltsvorstand 18 bis 24 Jahre)	49	4,5
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	332	30,4	Haushalte (Haushaltsvorstand 25 bis 34 Jahre)	139	12,7
Haushalte mit 1 Person	347	31,8	Haushalte (Haushaltsvorstand 35 bis 44 Jahre)	228	20,9
Haushalte mit 2 Personen	336	30,8	Haushalte (Haushaltsvorstand 45 bis 54 Jahre)	227	20,8
Haushalte mit 3 Personen	155	14,2	Haushalte (Haushaltsvorstand 55 bis 64 Jahre)	157	14,4
Haushalte mit 4 Personen	167	15,3	Haushalte (Haushaltsvorstand 65 bis 74 Jahre)	130	11,9
Haushalte mit 5 und mehr Personen	87	8,0	Haushalte (Haushaltsvorstand älter 74 Jahre)	162	14,8

Bildungsstruktur (Anzahl, Anteil in % an Gesamtbevölkerung)					
Höchster Schulabschluss					
Volks- / Hauptschulabschluss	905	35,0	Realschulabschluss	552	21,3
(Fach-) Hochschulreife	507	19,6	ohne / nicht bekannt	623	24,1
Höchster berufsbildender Abschluss					
(Fach-) Hochschulabschluss	269	10,4	(Berufs-) Fachschulabschluss	1.226	47,4
ohne / nicht bekannt	1.092	42,2			

Struktur Erwerbstätigkeit			
Erwerbstätige	1.385	Angestellte, Beamte, Auszubildende in diesem Bereich	851
Arbeiter, Auszubildende in diesem Bereich	376	Selbständige und mithelfende Familienangehörige	158

Nettoeinkommen			
Durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen pro Haushalt	3.918		
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von unter 900 €	82	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 900 bis 1.300 €	100
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 1.300 bis 1.500 €	54	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 1.500 bis 2.000 €	146
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2.000 bis 2.600 €	160	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2.600 bis 3.600 €	204
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 3.600 bis 5.000 €	185	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 5.000 € und mehr	161

2.3. Strukturdaten Datenquelle: Geoport (on-geo GmbH, Bezug 29.03.2013)

zu 2.3 Struktur der Gemeinde Fortführung

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft			
Absolute private Kaufkraft (in Mio. €)	51,3	Durchschnittliche private Kaufkraft pro Einwohner	19.848
Index – Private Kaufkraft (Mikromarkt)	97,2	Index – Private Kaufkraft (Gemeinde)	97,2
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Jahr (in Mio. €)	13,6	Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner	5.259
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mikromarkt)	92,7	Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Gemeinde)	92,7

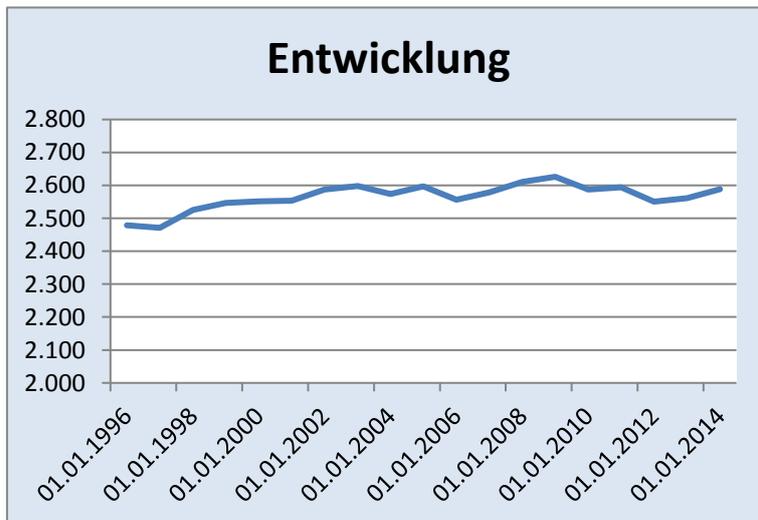
Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftbindung			
Einzelhandelsumsatz pro Jahr (in Mio. €)	2,9	Einzelhandelsumsatz pro Person und Jahr	1.125
Index Einzelhandelsumsatz (Mikromarkt)	21,4	Index Einzelhandelsumsatz (Gemeinde)	21,4
Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel (Mikromarkt)	21,4	Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel (Gemeinde)	21,4

Bonität			
Bonitätsindex (Mikromarkt)	100	Bonitätsindex (Mikromarkt)	100

Pkw-Bestand			
Pkw (privat) gesamt	1.455	Pkw (privat) pro Haushalt	1,33
Pkw (privat) pro Einwohner	0,56		

Gebäude und Wohnungen				
Wohngebäude gesamt	799		Wohnungen gesamt	1.103
Wohngebäude mit 1 Wohnung (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	604	75,6	Wohngebäude mit 2 Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	161 20,2
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	34	4,3		
Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 Wohnung (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	604	54,8	Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	322 29,2
Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	177	16,0		

2.4 Bevölkerungsentwicklung



31.12.1996	2.479
31.12.1997	2.471
31.12.1998	2.525
31.12.1999	2.547
31.12.2000	2.551
31.12.2001	2.553
31.12.2002	2.587
31.12.2003	2.598
31.12.2004	2.574
31.12.2005	2.597
31.12.2006	2.556
31.12.2007	2.579
31.12.2008	2.611
31.12.2009	2.626
31.12.2010	2.587
31.12.2011	2.594
31.12.2012	2.550
31.12.2013	2.561
31.12.2014	2.588

2.3. Strukturdaten Datenquelle: Geoport (on-geo GmbH, Bezug 29.03.2013)

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: DATEV

2.5 Erreichbarkeit

Mit dem Auto

Aus Richtung Ulm:

Entweder über Biberach (B 30, dann B 312 Richtung Riedlingen) oder über die B 311 über Ehingen und dann in Riedlingen auf die B 312 in Richtung Biberach.

Aus Richtung München und Augsburg:

Über die A 8 bis Ulm. Weiter wie oben aus Richtung Ulm.

Aus Richtung Friedrichshafen:

Auf der B 30 bis Ausfahrt Bad Waldsee, dort weiter über die L 275 und Bad Schussenried, Bad Buchau direkt nach Dürmentingen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Mit dem Zug erreicht man den Bahnhof in Riedlingen oder in Biberach und kommt dann mit dem Bus in die Gemeinde Dürmentingen.

Mit dem Flugzeug erreichen Sie die Gemeinde Dürmentingen über die nahegelegenen Flughäfen Allgäu Airport in Memmingen, den Bodensee-Airport in Friedrichshafen oder den Flughafen in Stuttgart. Außerdem gibt es den sehr gut ausgestatteten Verkehrslandeplatz in Mengen. Gerade für Geschäftsreisende ist dieser Flugplatz mit der sehr langen Landebahn und dem Luftraum F sehr attraktiv.

Der Ort wird von der bundesstraßenähnlichen Landstraße L 275 angebunden. Weitere gut ausgebaute Kreisstraßen sorgen für weitere gute Anbindungen in die Nachbargemeinden.

Internationale Flughäfen

91 km zum Flughafen Stuttgart

Flugplätze, Regionalflughäfen

18 km zum Flugplatz Mengen-Hohentengen, 63 km zum Regionalflughafen Friedrichshafen, 68 km zum Regionalflughafen Memmingen.

Die nächsten Bahnhöfe

10 km zum Bahnhof Riedlingen, 25 km zum Bahnhof Biberach, 65 km zum Fernbahnhof Ulm.

2.6 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	863	
- davon produzierendes Gewerbe:	705	82%
- davon Handel/Verkehr:	47	5%
- davon Dienstleistung:	111	13%
Berufsauspendler:	962	
Berufseinpender:	555	
Hebesatz Gewerbesteuer:	330	
Hebesatz Grundsteuer A:	330	
Hebesatz Grundsteuer B:	300	

3 Baukonjunktur

3.1 Entwicklung Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg 2012/2013

Mit Ausnahme des Öffentlichen Baus konnten im zurückliegenden Jahr alle Sparten zulegen. Insgesamt setzte die Baubranche im Land bis Ende 2012 rund 11,5 Mrd. Euro um, im Vergleich zum Vorjahr ein Plus um 1 %. Den höchsten Umsatzzuwachs erzielte der Wirtschaftsbau mit +7,9 %. Relativ stabil zeigte sich im vergangenen Jahr der Wohnungsbau. Niedrige Bauzinsen und die Unsicherheit auf den Finanzmärkten sorgten für ein Umsatzplus von 0,8 %. Dennoch ist die Wohnraumsituation in Baden-Württemberg, vor allem in den Ballungsräumen, nach wie vor angespannt. Im Öffentlichen Bau rutschen die Umsätze zwischen Januar und Dezember 2012 um 6,8 % ins Minus. Den stärksten Einbruch gab es mit -21,7 % im Öffentlichen Hochbau. Obgleich die Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften im letzten Jahr auf Rekordniveau gestiegen sind, haben die Kommunen nur zögerlich investiert.

Die Auftragseingänge lagen bis Dezember 2012 um 16,5 % über dem Vorjahresniveau, was auf eine gute Auslastung der Betriebe in den kommenden Monaten hoffen lässt. Mit 22,8 % mehr Aufträgen war auch hier der Wirtschaftsbau Spitzenreiter. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 1,4 % und damit im Jahresschnitt auf 87.773. Für 2013 erwartet die baden-württembergische Bauwirtschaft eine weiterhin positive baukonjunkturelle Entwicklung und bis Jahresende ein Umsatzplus von 1-2 %.

Indexentwicklung Bau	Stand 1/2013	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		-1,8%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		1,4%
3. Baugewerblicher Umsatz		1,0%
4. Auftragseingang		16,5%

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

3.2 Wohnungsentwicklung Baden-Württemberg 2011

Ende 2011 gab es in Baden-Württemberg 2 344 466 Wohngebäude und insgesamt 5 030 268 Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen hat sich damit erneut erhöht, gegenüber dem Vorjahr um fast 0,5 %, im Zehnjahreszeitraum um 6,0 %. Ein Vergleich mit den Bevölkerungszahlen zeigt, dass sich die Versorgung mit Wohnraum insgesamt weiter verbessert hat. Ein Kennzeichen dafür ist die Belegungsdichte, die sich in den vergangenen 10 Jahren von 2001 bis 2011 von durchschnittlich 2,2 Einwohnern je Wohnung auf 2,1 Einwohnern je Wohnung verringert hat. Im Zuge dessen hat sich auch die Wohnfläche je Einwohner im Durchschnitt gesehen in diesem Zeitraum von 40,4 m² auf 43,1 m² erhöht.

Die Zahl der Baugenehmigungen hat 2011 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich zugenommen, erreichte aber nicht das Niveau von 2001. Auch die seit Jahren rückläufige Zahl der Baufertigstellungen ist 2011 angestiegen, liegt allerdings rund 34 % unter dem Wert von 2001.

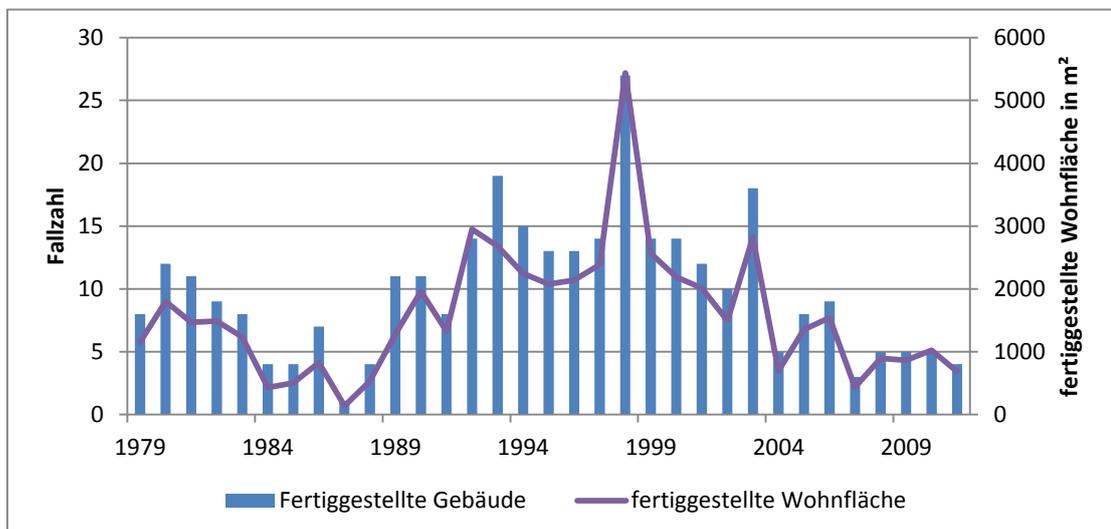
Die privaten Haushalte gaben 2011 im Durchschnitt 818 Euro und damit fast ein Drittel ihres Nettoeinkommens für Miete, Nebenkosten und Haushaltsenergie aus. Während die Preise für die Wohnungsnettomiete und die Wohnungsnebenkosten 2011 nur leicht anstiegen, erhöhten sich die Kosten für Haushaltsenergie (Strom, Gas, Heizöl usw.) deutlich.

3.3 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1979-2011

Baugenehmigungen (Wohnungsbau)

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Nutzfläche qm
1979	8	79	11	1155	98
1980	12	114	17	1801	279
1981	11	107	14	1468	188
1982	9	107	14	1486	415
1983	8	97	11	1234	463
1984	4	31	4	431	78
1985	4	36	4	504	303
1986	7	65	7	824	270
1987	1	10	1	137	36
1988	4	43	4	533	92
1989	11	99	11	1285	426
1990	11	123	15	1962	420
1991	8	86	16	1325	376
1992	14	190	31	2950	750
1993	19	189	28	2679	945
1994	15	157	19	2244	554
1995	13	144	23	2077	846
1996	13	151	16	2141	1227
1997	14	162	24	2386	552
1998	27	339	43	5438	2209
1999	14	175	16	2565	881
2000	14	136	18	2187	865
2001	12	129	15	2011	779
2002	10	103	13	1493	747
2003	18	188	20	2818	1605
2004	5	45	5	694	518
2005	8	92	9	1353	778
2006	9	96	12	1542	687
2007	3	26	3	433	290
2008	5	51	5	891	475
2009	5	57	6	864	460
2010	5	57	6	1021	369
2011	4	39	5	680	338
2012	4	67	7	1045	432

*) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.

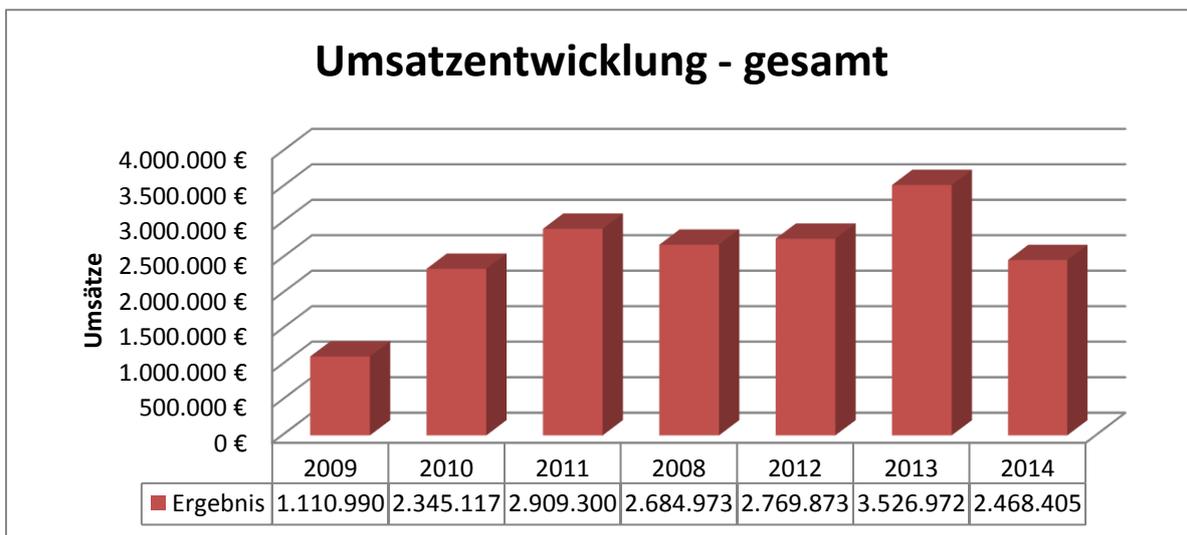


4. Übersicht über den Grundstücksmarkt

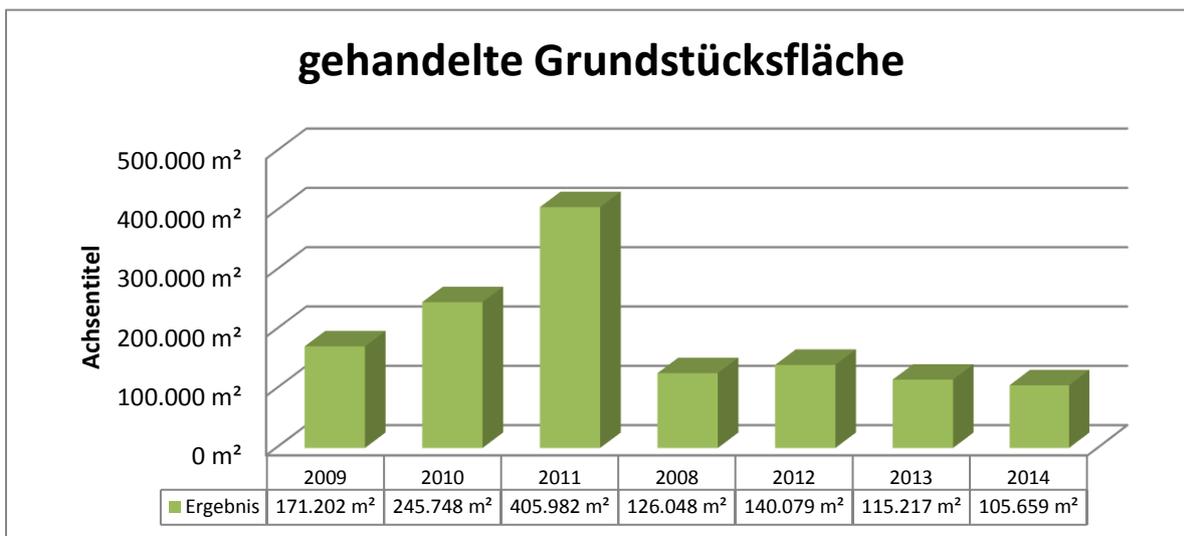
4.1. Umsatzentwicklung

Berichtszeitraum	2009 bis 2014
Anzahl Kaufpreisfälle	330
Gesamtumsatz	17.815.630 €
Umsatz je Fall	53.987 €
Grundstücksfläche	1.309.936 m ²
Grundstücksfläche/Fall	3.970 m ²

4.2. Entwicklungstendenzen

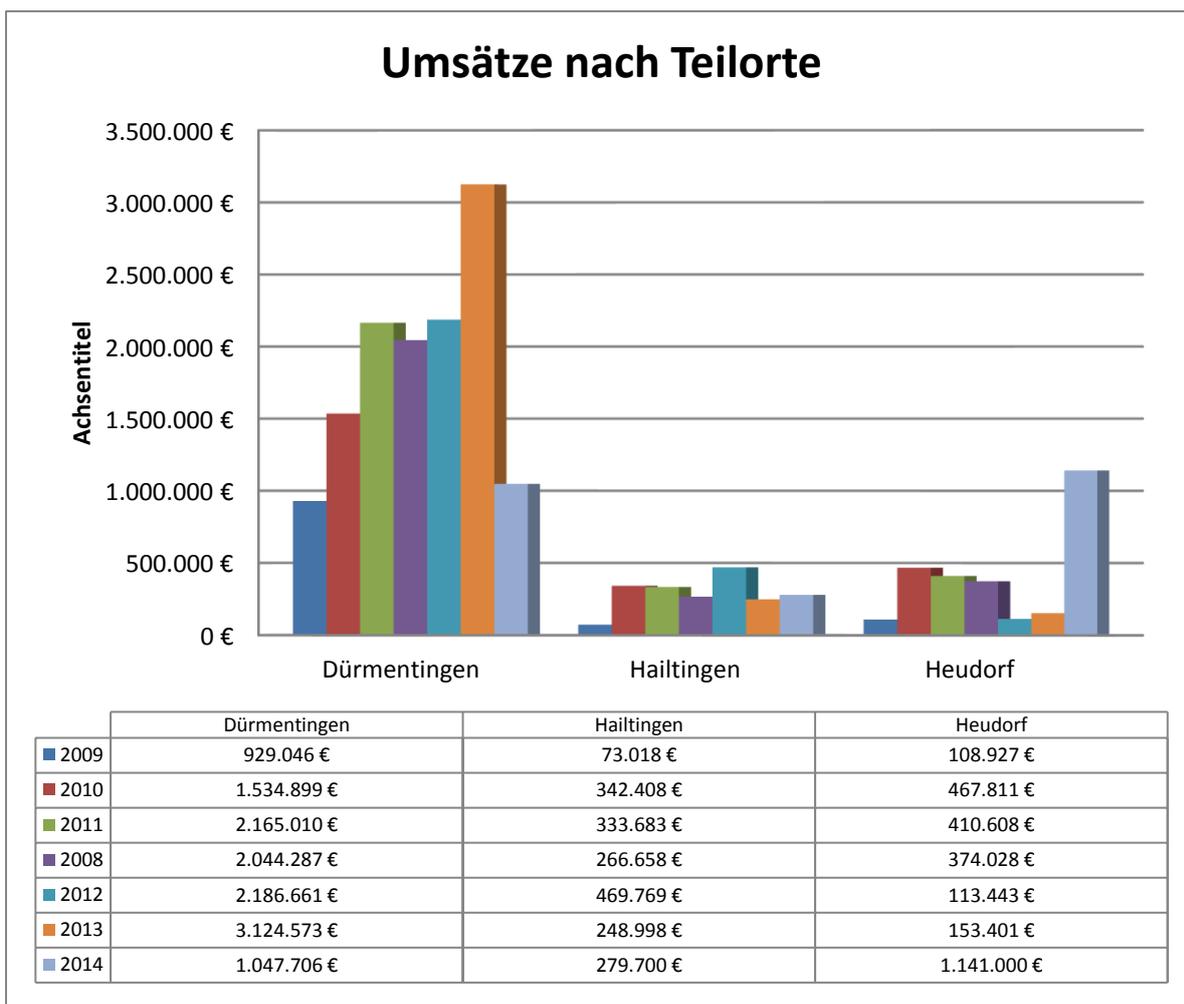


4.3. gehandelte Grundstücksfläche



4.4. Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze im Hauptort Dürmentingen erreicht. Die Teilorte Hailtingen und Heudorf folgen gleichauf mit deutlichem Abstand.



5 Bodenwerte

5.1 Bauland

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 Bodenwerteeinflüsse 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 Bodenwerteeinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	47	51 €	729 m ²
(MI/MD) Mischgebiete	69	40 €	830 m ²

Typisierte Verkaufsfälle

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL
Einfamilienhaus	134.916 €	45	117 m ²
<i>Reihenhaus</i>	164.333 €	3	109 m ²
Bauernhaus	113.082 €	12	597 m ²
Eigentumswohnung	89.268 €	27	85 m ²

5.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge 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
- Geschoszahl
- 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
Dürmentingen					
1000 Durchgangsstraßen	40 €	MI	0,31	630 m ²	7/32
1010 Mischgebiete, hinterliegend	45 €	MI	0,84	520 m ²	8/18
1030 Bohlen	60 €	WA	k.A.	800 m ²	1/3
1040 Siedlung-Lehr	50 €	WA	0,39	1.190 m ²	0/6
1100 Nui-Baura - Maierwiesen I + II	50 €	WA	0,48	590 m ²	3/16
1130 Mittelösch I + II - Ziegelei	55 €	WA	0,53	590 m ²	4/12
1140 Hahnenfüße	65 €	WA	0,30	620 m ²	8/15
1025 Gewerbe	20 €	GE	k.A.	2.250 m ²	3/4
1600 Bauerwartungsland	10,50 €	BE	k.A.	k.A.	Fortschreibung
1700 Burgau - sonstige Ortslage	35 €	MI	0,60	2.080 m ²	0/3

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Hailtingen					
2000 Wohnbauflächen	50 €	WA	k.A.	540 m ²	1/6
2300 gemischte Bauflächen	40 €	MI	0,46	1.350 m ²	8/12
2600 Bauerwartungsland	9 €	BE	k.A.	k.A.	Fortschreibung

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Heudorf					
3000 Wohnbauflächen	50 €	WA	0,26	890 m ²	16/19
3300 gemischte Bauflächen	40 €	MI	0,61	710 m ²	1/5
3600 Bauerwartungsland	9 €	BE	k.A.	k.A.	

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Dürmentingen - Landwirtschaft					
1900 Ackerland	1,85 €	L	k.A.	9.010 m ²	7/41
1910 Grünland	1,55 €	L	k.A.	6.080 m ²	10/39
1920 Wald ohne Baumbestand	0,30 €	L	k.A.	4.380 m ²	<3
1925 Wald mit Baumbestand	2,00 €	L	k.A.	10.310 m ²	0/7
1930 Gartenland, Krautland	3,30 €	L	k.A.	830 m ²	3/3
1940 Ödland	0,20 €	L	k.A.	k.A.	Fortschreibung

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Hailtingen - Landwirtschaft					
2900 Ackerland	2,00 €	L	k.A.	9.430 m ²	3/15
2910 Grünland	1,30 €	L	k.A.	3.120 m ²	1/10
2920 Wald ohne Baumbestand	0,30 €	L	k.A.	k.A.	keine Werte
2925 Wald mit Baumbestand	2,00 €	L	k.A.	7.400 m ²	2
2930 Gartenland, Krautland	3,30 €	L	k.A.	k.A.	keine Werte
2940 Ödland	0,20 €	L	k.A.	k.A.	keine Werte

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Heudorf - Landwirtschaft					
3900 Ackerland	1,75 €	L	k.A.	6.620 m ²	4/6
3910 Grünland	1,50 €	L	k.A.	3.610 m ²	<3
3920 Wald ohne Baumbestand	0,30 €	L	k.A.	k.A.	keine Werte
3925 Wald mit Baumbestand	2,00 €	L	k.A.	k.A.	keine Werte
3930 Gartenland, Krautland	3,30 €	L	k.A.	k.A.	keine Werte
3940 Ödland	0,20 €	L	k.A.	k.A.	keine Werte

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Landwirtschaftl. Hofstellen					
Außenbereich	20 €	§ 35	0,41	2.890 m ²	<3

5.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

Wertrelevante GFZ

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

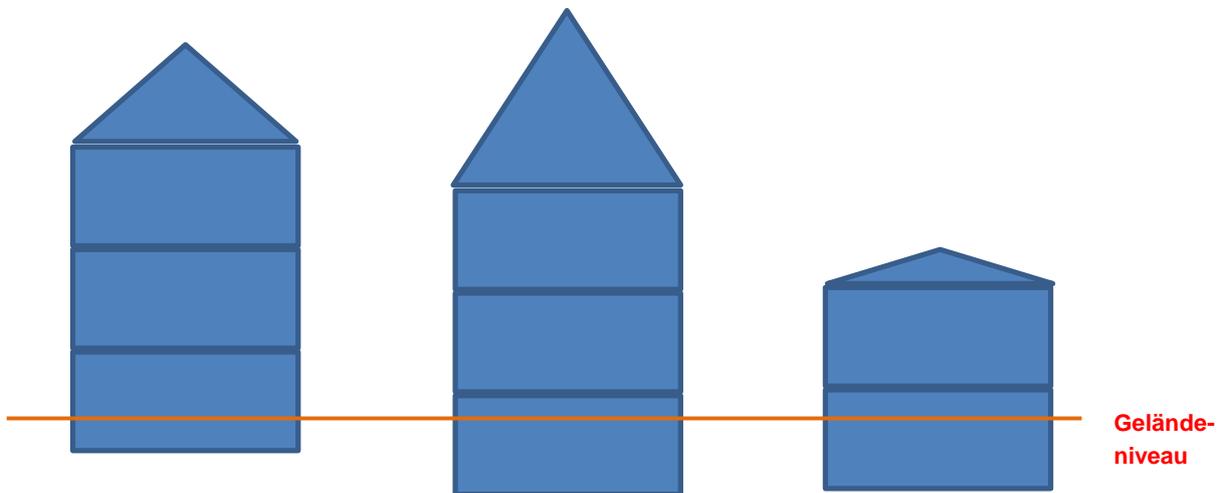
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

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

UG = Vollgeschoss
 EG/OG = Vollgeschosse
 DG = 2/3 x Vollgeschoss

Somit: 3,67 Vollgeschosse

60° Dachneigung
UG = 0,50 m über Niveau

UG = kein Vollgeschoss
 EG/OG = Vollgeschosse
 DG = Vollgeschoss

Somit: 3 Vollgeschosse

28° Dachneigung
UG = 0,50 m über Niveau

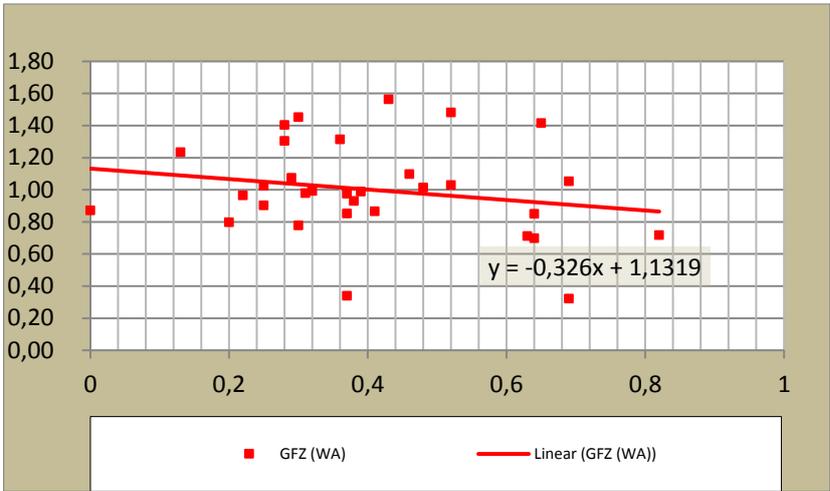
UG = kein Vollgeschoss
 EG = Vollgeschoss
 DG = kein Vollgeschoss

Somit: 1,00 Vollgeschosse

5.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

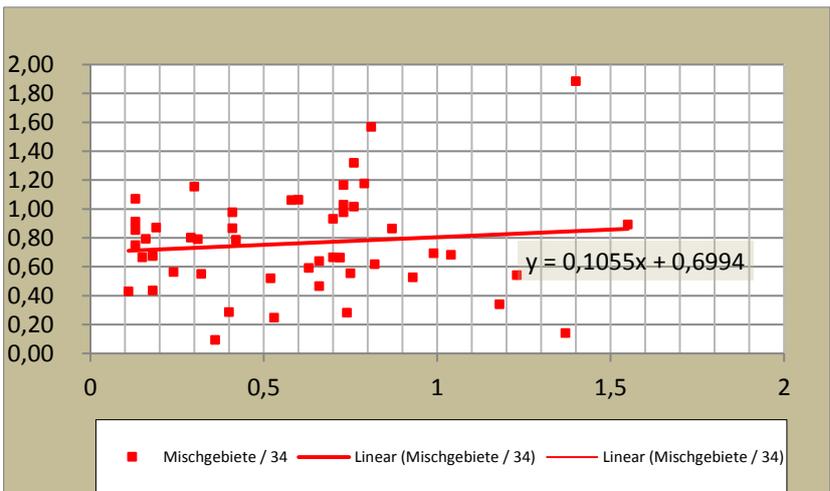
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

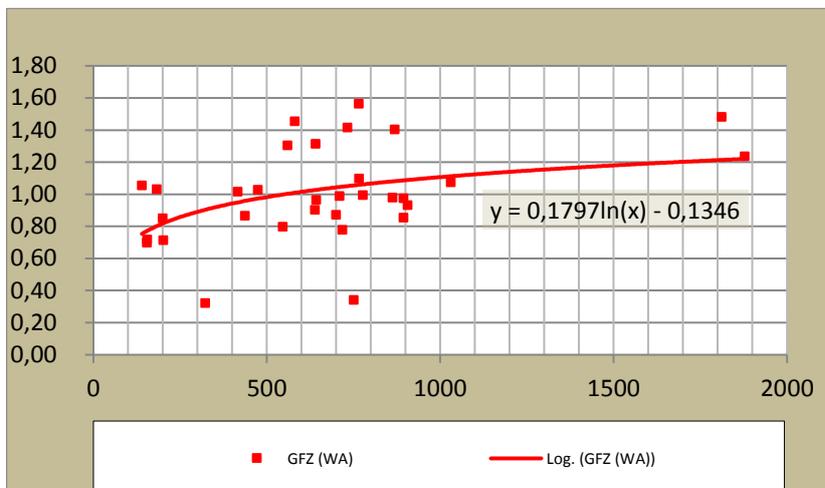
GFZ	WA	MI
0,2	1,067	0,720
0,4	1,002	0,742
0,6	0,936	0,763
0,8	0,871	0,784
1	0,806	0,805
1,2	0,741	0,826
1,4	0,676	0,847

Korrelation -0,20 0,11

5.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

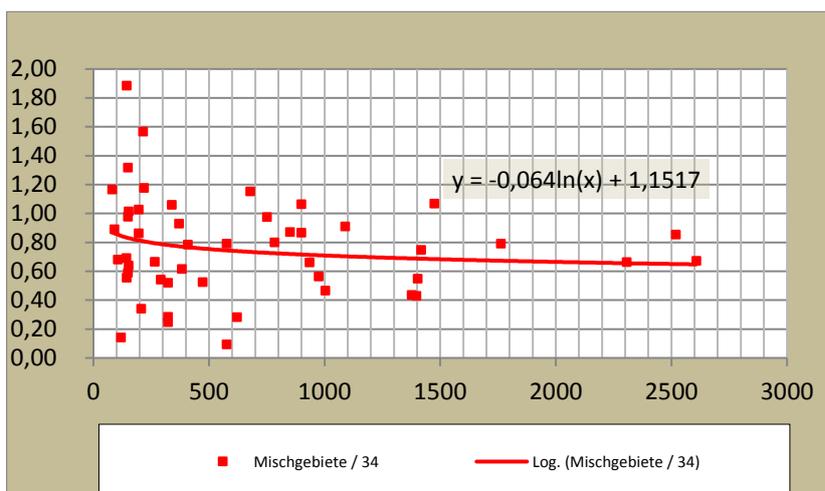
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
250	0,858	0,798
500	0,982	0,754
750	1,055	0,728
1000	1,107	0,710
1250	1,147	0,695
1500	1,180	0,684
1750	1,207	0,674

Korrelation 0,43 -0,11

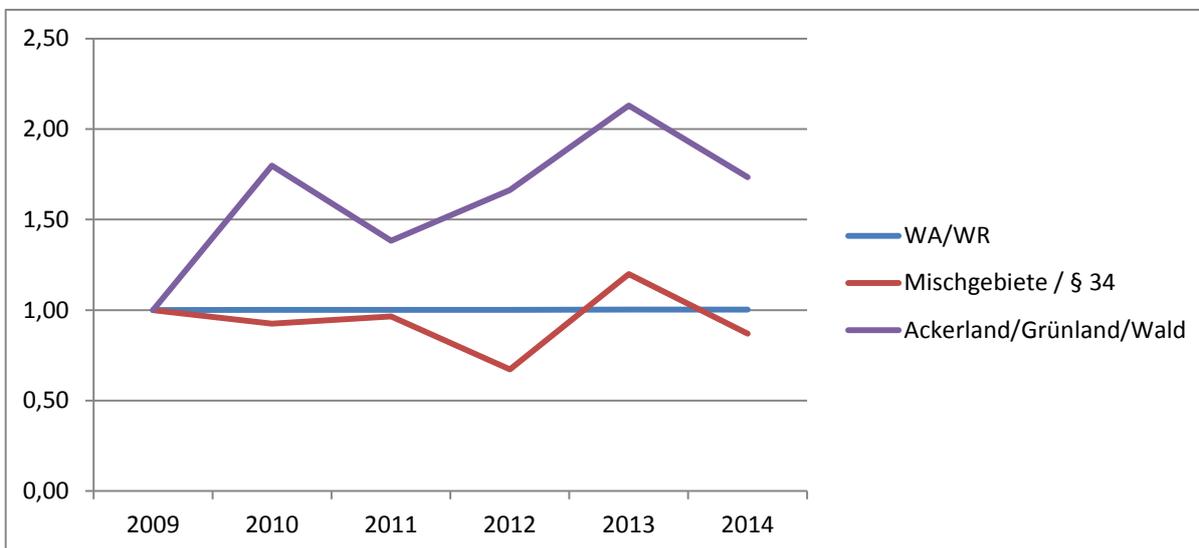
5.1.8 Bodenwertentwicklung

Für die Prüfung der Bodenwertentwicklung stehen leider erst drei Jahre zur Verfügung, da das

Miteinbeziehen der Bodenrichtwerte aus früheren Jahren aufgrund der unterschiedlichen Ermittlungsmethodik unsachgerecht wäre.

Gebietsart	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	50,76 €	46,93 €	48,94 €	34,11 €	60,85 €	44,17 €
Mischgebiete / § 34	19,39 €	34,85 €	26,82 €	32,24 €	41,30 €	33,62 €
Ackerland/Grünland/Wald	1,58 €	2,13 €	1,74 €	2,28 €	2,22 €	2,52 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



5.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	10	13	9	14	14	5
Mischgebiete / § 34	11	13	13	12	21	24
Gewerbegebiete	0	2	1	1	2	4
Ackerland/Grünland/Wald	17	23	31	12	16	14

5.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	834 T€	1.246 T€	496 T€	1.577 T€	1.042 T€	724 T€
Mischgebiete / § 34	249 T€	827 T€	1.400 T€	933 T€	2.175 T€	1.192 T€
Gewerbegebiete	0 T€	63 T€	200 T€	3 T€	106 T€	357 T€
Ackerland/Grünland/Wald	251 T€	502 T€	813 T€	257 T€	204 T€	195 T€

5.1.8.3 Flächenentwicklung

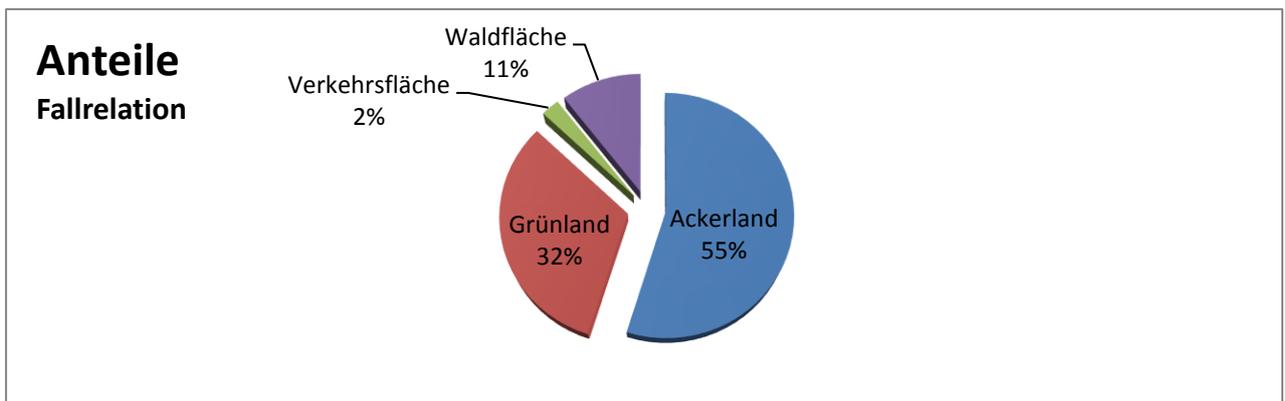
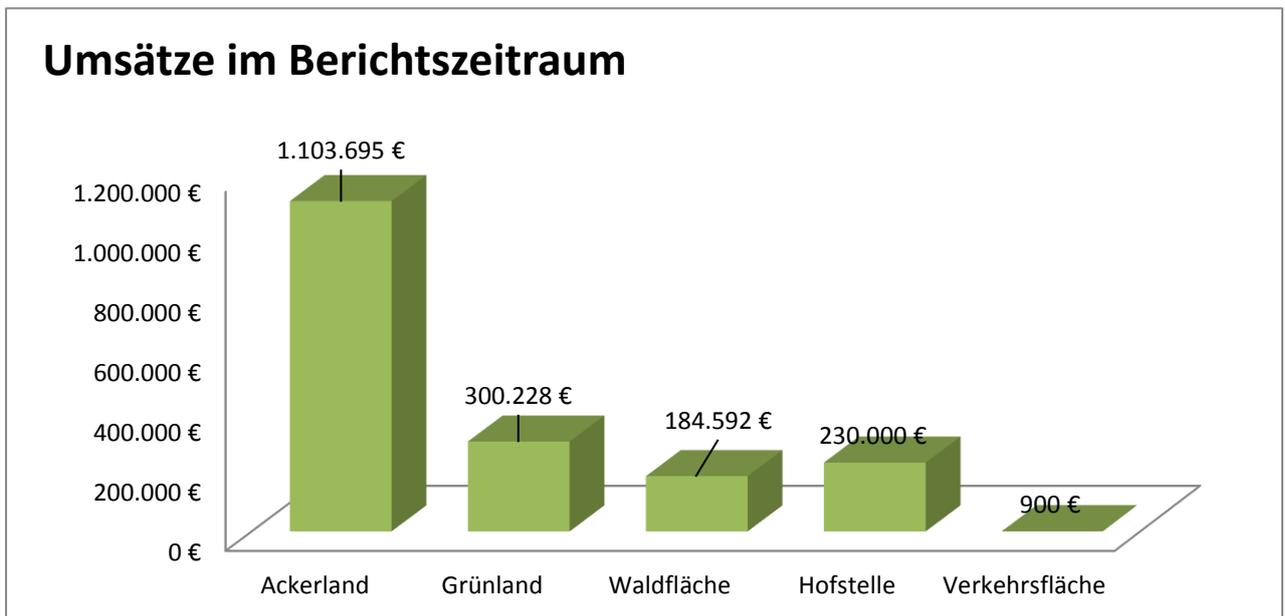
Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	5.393 m ²	13.855 m ²	5.258 m ²	14.900 m ²	8.973 m ²	7.140 m ²
Mischgebiete / § 34	24.921 m ²	9.179 m ²	59.780 m ²	8.789 m ²	11.714 m ²	35.053 m ²
Gewerbegebiete	m ²	1.269 m ²	2.146 m ²	200 m ²	1.223 m ²	6.591 m ²
Ackerland/Grünland/Wald	14,1 ha	22,7 ha	33,9 ha	11,6 ha	9,3 ha	5,7 ha

5.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ermittlungsergebnisse	Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.
erfasste Objekte	131 Vergleichsgrundstücke
typisch landwirtschaftlich	129 Vergleichsgrundstücke

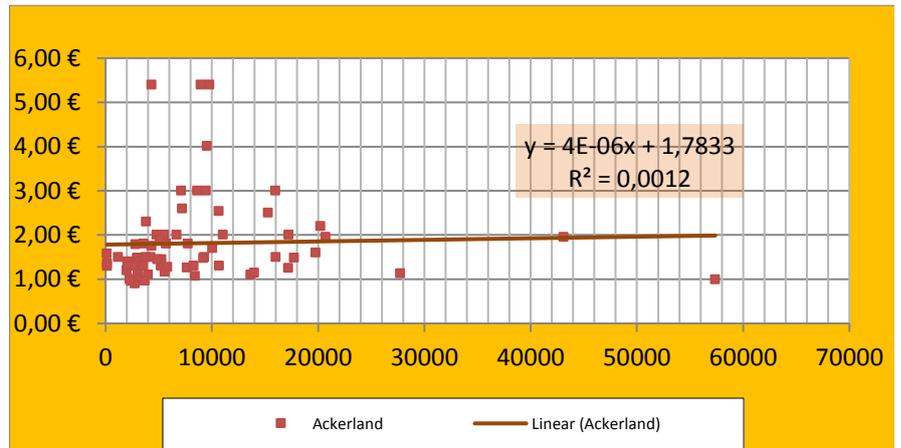
5.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	68	8.773 m ²	1,81 €	0,90 €	5,40 €
Grünland	40	5.312 m ²	1,41 €	0,50 €	4,62 €
Verkehrsfläche	3	30 m ²	10,00 €	10,00 €	10,00 €
Waldfläche	13	7.733 m ²	2,16 €	0,30 €	5,20 €



5.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße
Ackerland

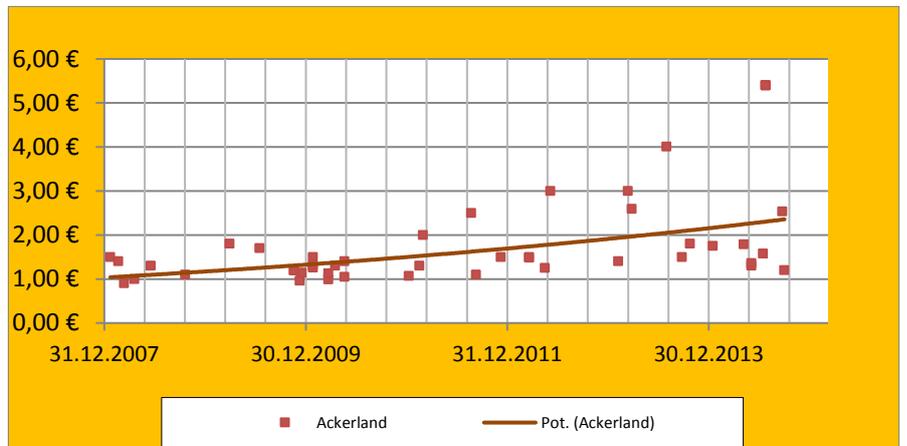


Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

800 m²	1,82 €
1.500 m²	1,82 €
3.000 m²	1,82 €
6.000 m²	1,82 €
10.000 m²	1,82 €
20.000 m²	1,82 €
40.000 m²	1,82 €
60.000 m²	1,82 €

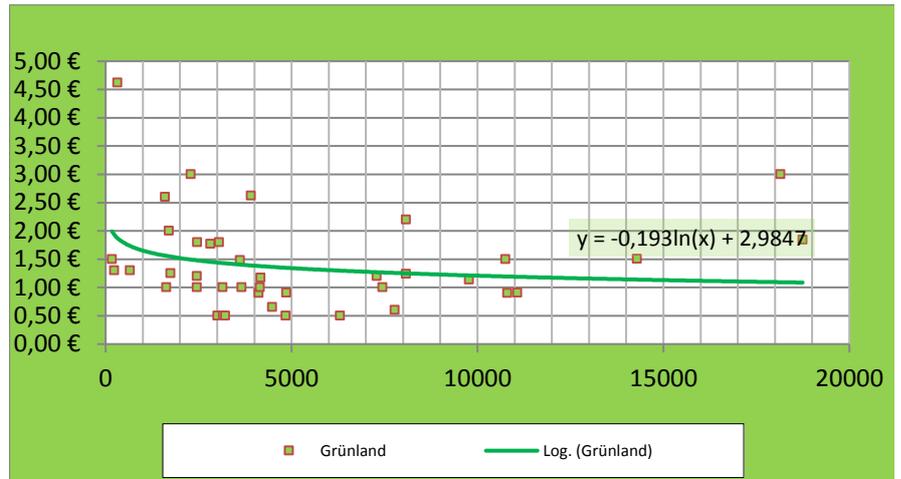
<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000,00	1,82 €
Mittel	8773,15	1,82 €
Korrelation		0,0004

nach Kaufdatum
stark steigend



5.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße
Grünland

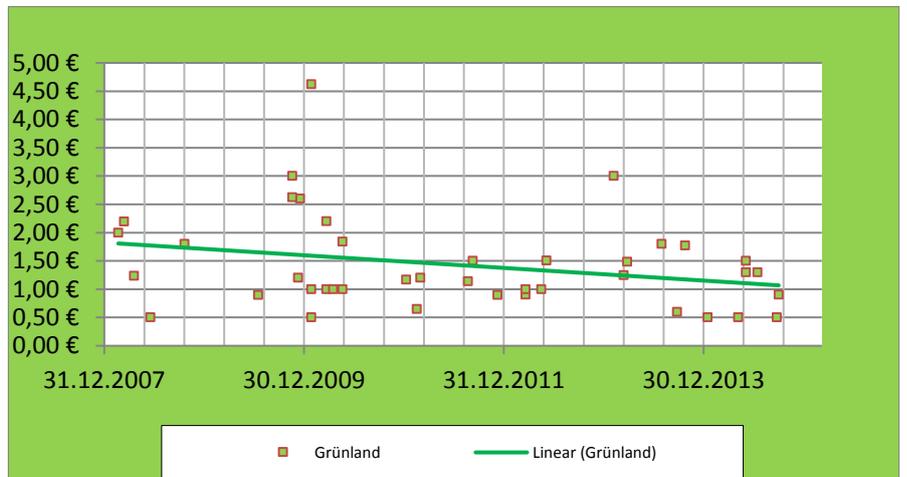


Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

750 m ²	1,71 €
1.500 m ²	1,57 €
3.000 m ²	1,44 €
6.000 m ²	1,31 €
10.000 m ²	1,21 €
20.000 m ²	1,07 €
40.000 m ²	0,94 €
60.000 m ²	0,86 €

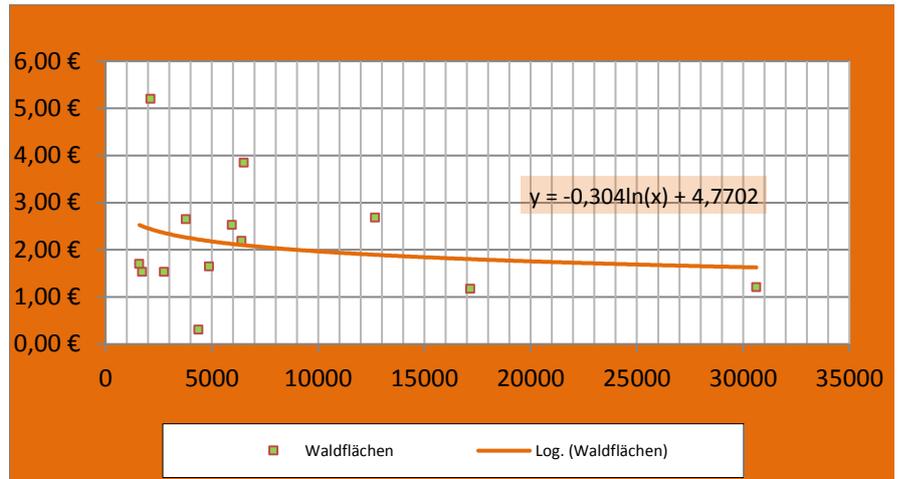
Beispiel		
	Fläche	URK
Objekt	5000,00	1,34 €
Mittel	5312,08	1,33 €
Korrelation		0,0714

nach Kaufdatum



5.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung

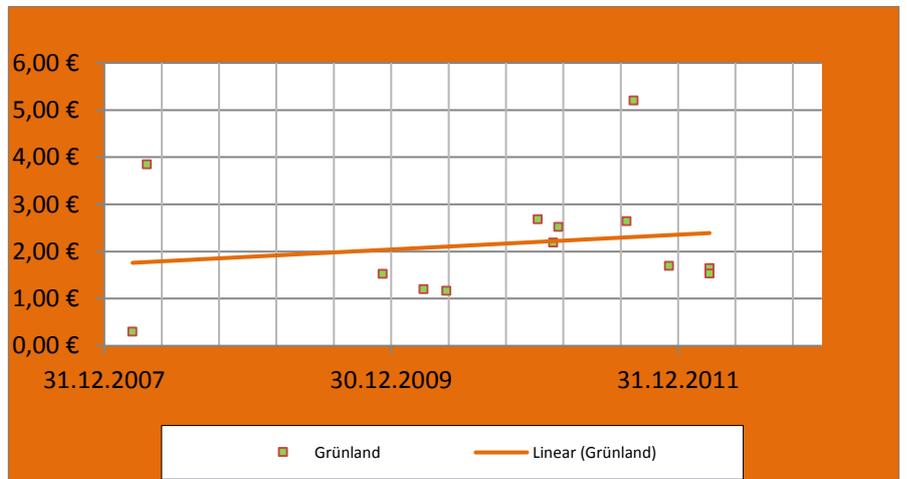


Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

800 m²	2,74 €
1.500 m²	2,55 €
3.000 m²	2,34 €
5.000 m²	2,18 €
7.500 m²	2,06 €
10.000 m²	1,97 €
12.500 m²	1,90 €
15.000 m²	1,85 €

Beispiel		
	Fläche	URK
Objekt	3000,00	2,34 €
Mittel	7733,23	2,05 €
Korrelation		0,0596

nach Kaufdatum
stark steigend



6 Bebaute Grundstücke

Expertenteil

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

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

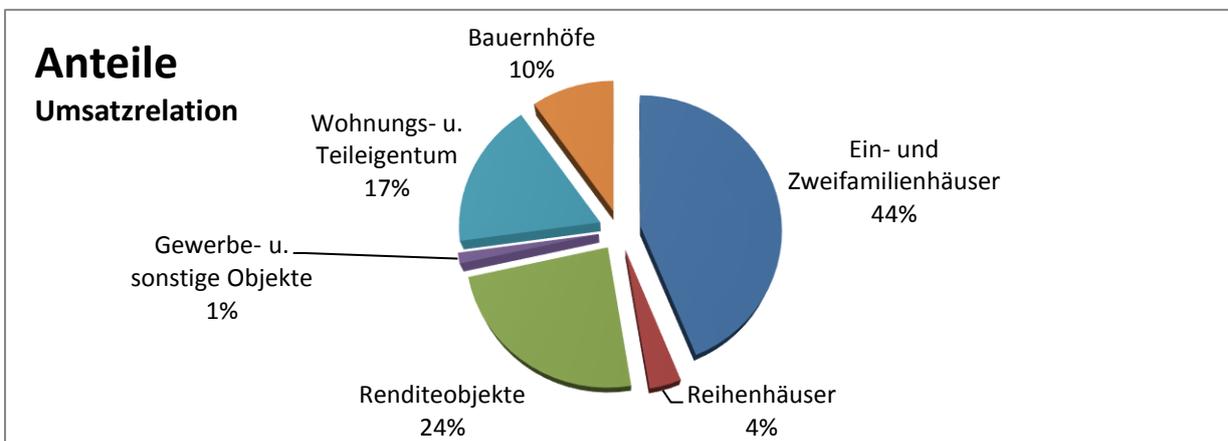
Qualitätsmerkmale

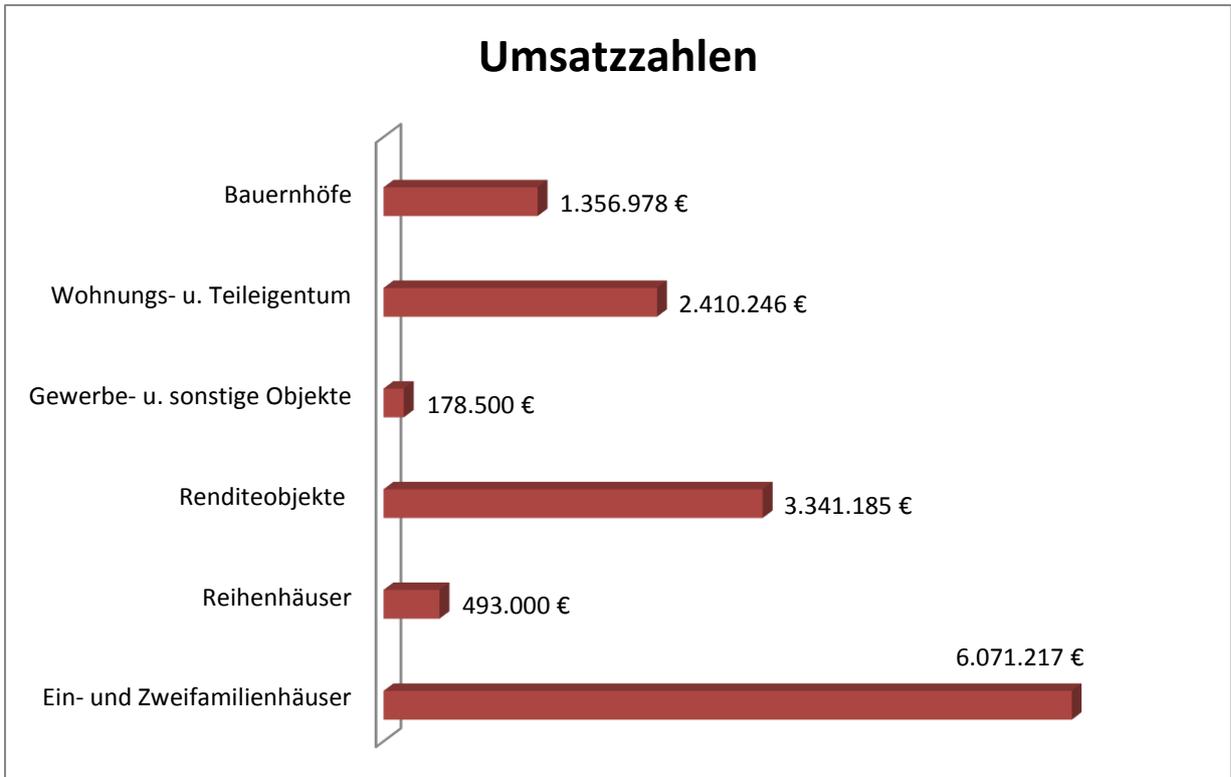
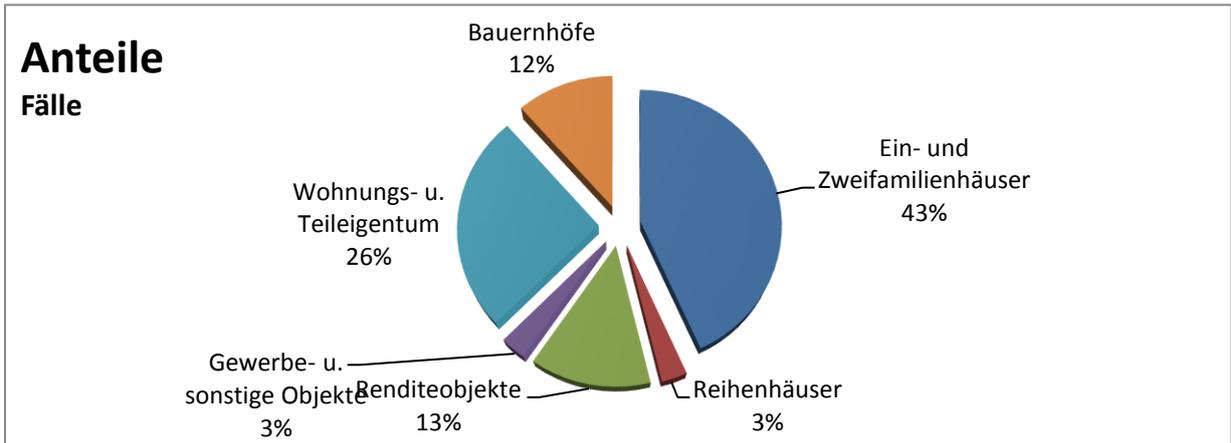
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

Note	Qualität	NHK 2010	Stufe
1	sehr gut	<i>stark gehoben</i>	5
2	gut	<i>gehoben</i>	4
3	mittel	<i>mittel</i>	3
4	einfach	<i>einfach</i>	2
5	sehr einfach	<i>einfachst</i>	1

6.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	45	33.666 m ²	6.369 m ²	6.071.217 €
Reihenhäuser	3	1.327 m ²	326 m ²	493.000 €
Renditeobjekte	14	168.118 m ²	9.446 m ²	3.341.185 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	3	2.350 m ²	1.044 m ²	178.500 €
Wohnungs- u. Teileigentum	27	10.548 m ²	2.841 m ²	2.410.246 €
Bauernhöfe	12	73.091 m ²	7.162 m ²	1.356.978 €
Summe	104	289.100 m²	27.187 m²	13.851.126 €





6.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

6.3 Daten für Ertragswertverfahren

**Rechtsgrundlage
Liegenschaftszinssatz**

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

Eigene Untersuchungen

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

Fallauswahl / RND

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

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	42	39 Jahre	47 €
Eigentumswohnungen	17	58 Jahre	43 €
Mehrfamilienhäuser	13	32 Jahre	33 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	4	13 Jahre	46 €
Landwirtschaftliche Objekte	9	13 Jahre	32 €

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objektyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,1%	3,5%	7,8%
Eigentumswohnungen	2,1%	3,9%	7,1%
Mehrfamilienhäuser	2,9%	5,8%	10,2%
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	6,1%	7,1%	8,7%
Landwirtschaftliche Objekte	4,2%	9,2%	17,2%

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.

Rohrertrag

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	3,13 €	4,66 €	6,78 €
Eigentumswohnungen	4,25 €	5,09 €	5,92 €
Mehrfamilienhäuser	3,28 €	4,20 €	4,99 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	1,92 €	2,39 €	2,86 €
Bauernhöfe	0,80 €	2,10 €	3,44 €

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	17,8%	23,3%	29,1%
Eigentumswohnungen	20,4%	23,1%	24,6%
Mehrfamilienhäuser	21,7%	25,1%	27,3%
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	24,7%	25,4%	26,5%
Landwirtschaftliche Objekte	25,1%	26,8%	30,8%

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	42	39 Jahre	47 €
Eigentumswohnungen	17	58 Jahre	43 €
Mehrfamilienhäuser	13	32 Jahre	33 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	4	13 Jahre	46 €
Landwirtschaftliche Objekte	9	13 Jahre	32 €

Marktanpassungen

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	-36,3%	-0,4%	59,2%
Eigentumswohnungen	-48,1%	-11,9%	23,8%
Mehrfamilienhäuser	-61,4%	-26,0%	18,5%
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	-36,0%	-24,3%	-9,4%
Landwirtschaftliche Objekte	-60,6%	-33,1%	5,5%

6.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

Modellparameter

Seit Einführung der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sind die Modellparameter bundesweit bis auf wenige Ausnahmefälle 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)

x	Ermittlung der maßgeblichen Bruttogrundfläche <u>maßgebliche Normalherstellungskosten 2010</u>
	Neuherstellungswert der baulichen Anlagen
./.	Alterswertminderung linear
	Gebäuderestwert
./.	Wertermittlung der Außenanlagen, ggf. pauschal Alterswertminderung
	Restwert der Außenanlagen
+	Bodenwert <u>ggf. Anpassungen über GFZ-/Flächenkorrekturen</u>
	angepasster Bodenwert
+	Gebäuderestwert
+	Außenanlagen
+	<u>angepasster Bodenwert</u>
	vorläufiger Sachwert
x	<u>Marktanpassungsfaktor</u>
	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.

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	42	39 Jahre	47 €
Eigentumswohnungen	17	58 Jahre	43 €
Mehrfamilienhäuser	13	32 Jahre	33 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	4	13 Jahre	46 €
Landwirtschaftliche Objekte	9	13 Jahre	32 €

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

Objektyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	220 €	1.119 €	2.195 €
Eigentumswohnungen	674 €	1.207 €	2.197 €
Mehrfamilienhäuser	317 €	589 €	1.027 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			
Gewerbeobjekte	144 €	195 €	235 €
Bauernhöfe	91 €	194 €	510 €

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

Stellplätze

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

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

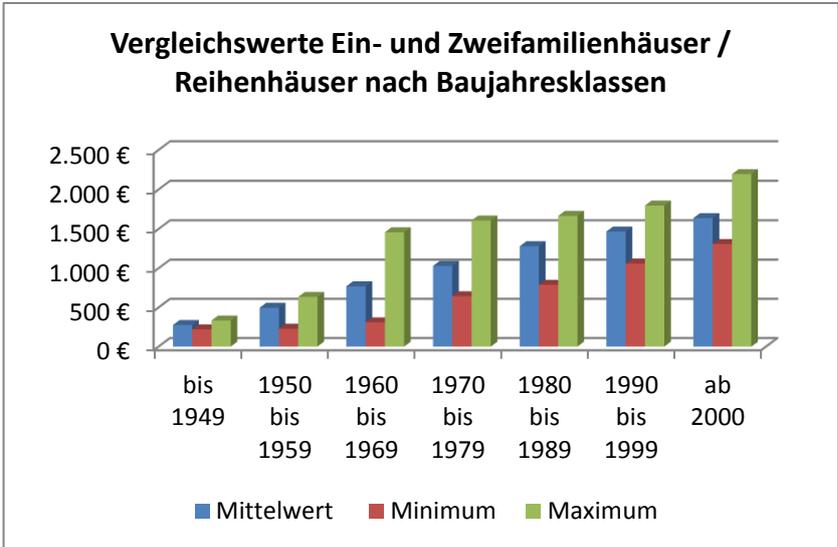
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m ²	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m ²	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m ²	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m ²	ab 3. Garage

6.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

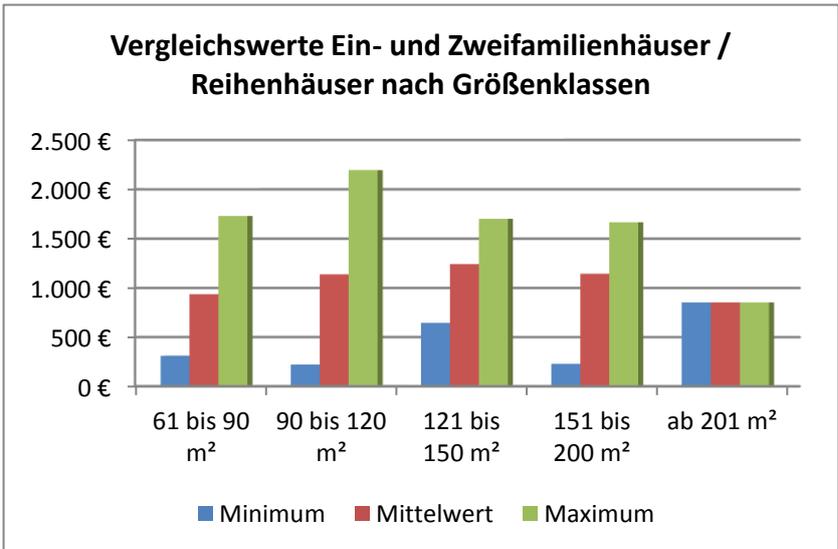
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

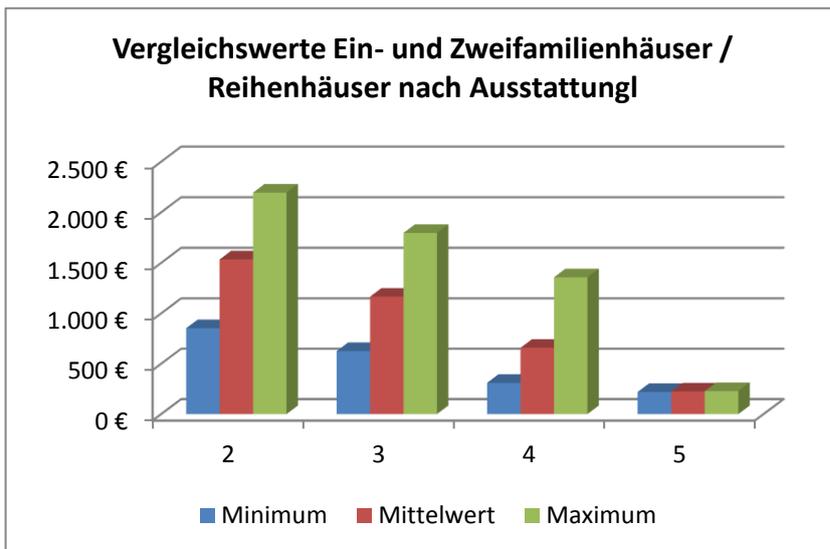
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

**Bestandsfälle
nach Ausstattung**

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



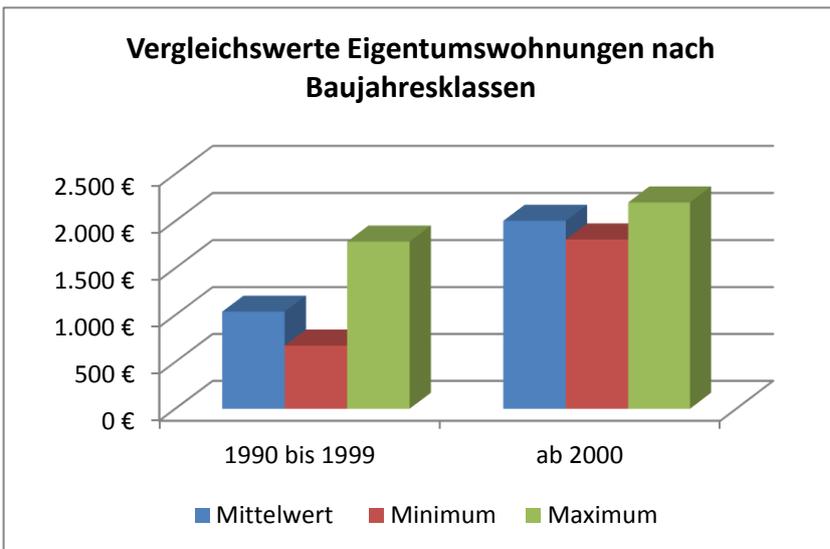
Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

6.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Neubaufälle

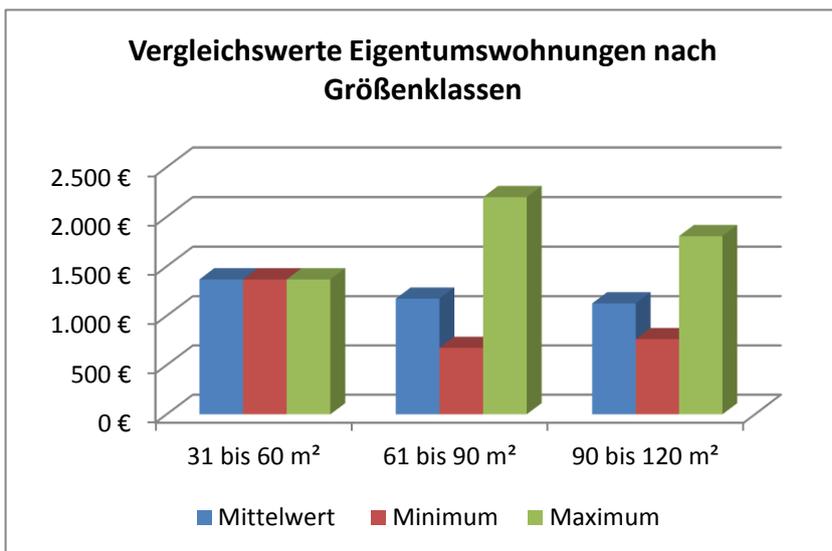
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Eigentumswohnungen festgestellt werden.

**Bestandsfälle
nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

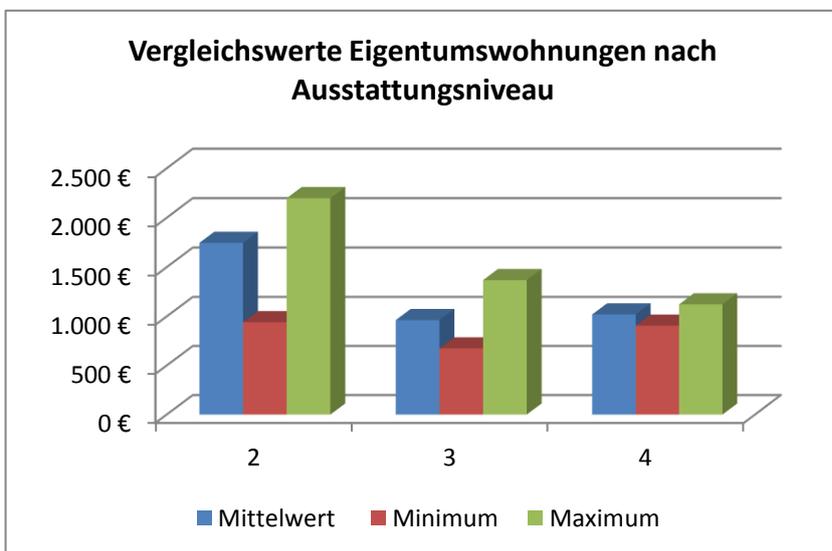
Bestandsfälle nach Größe



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

Bodenwert = Lagefaktor

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

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

Hauptnutzfläche

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

Mietniveau der Objekte

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

Restnutzungsdauer

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

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

6.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

	<p>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.</p>
Anwendungsbereiche	<u>Für Besteuerungsfälle vor dem 01.01.2012:</u>
Vergleichswertverfahren	<p>Es sind für die Bedarfswertermittlung die Vergleichswerte nach Regressionsermittlung für folgende Objekte gültig:</p> <p>Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen</p>
Ertragswertverfahren	<p>Es sind die speziellen Liegenschaftszinssätze für steuerliche Zwecke anzuwenden (siehe Modellparameter Fälle ab dem 2012).</p>
	<u>Für Besteuerungsfälle ab dem 01.01.2012:</u>
Sachwertverfahren	<p>Es können die speziellen Wertzahlen für die jeweiligen Gebäudetypen verwendet werden.</p>
Modellparameter	<p>Regelherstellungskosten 2012</p> <p>Lineares Alterswertminderungsmodell</p> <p>Baujahresklassen nach RHK 2012 (einfach, mittel, gehoben)</p> <p>Modernisierungseinschätzungen nach Richtlinie</p> <p>Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 BewG</p> <p>Mindestrestwert von 40% des Sachwerts</p>
Ertragswertverfahren	<p>Für Renditeobjekte wurden spezielle Liegenschaftszinssätze ermittelt, die das Modell des BewG explizit berücksichtigen.</p>
Rohertrag	<p>Für die Schätzung des Rohertrags (ortsübliche Mieten) sind die Regressionswerte der jeweiligen Mietwertdiagramme anzuwenden.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Als Bewirtschaftungskosten sind die Mittelwerte der jeweiligen Gebäudetypen anzuwenden.</p>
Restnutzungsdauer	<p>Es wurde eine Mindestrestnutzungsdauer von 30% der Gesamtnutzungsdauer in entsprechenden Fällen berücksichtigt.</p>

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 Gemeinde Dürmentingen

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilmärkten

Inhaltsverzeichnis	Seite
8 Teilemarkt ETW	51
9 Teilemarkt Rendite	64
10 Teilemarkt Gewerbe	78
11 Teilemarkt Bauernhöfe	90
12 Anwendung Regressionen	102

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

7 Telemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

47 Vergleichsgrundstücke

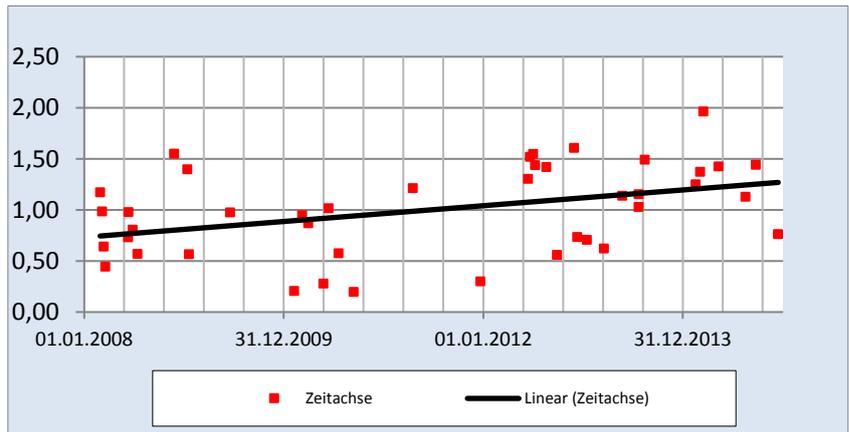
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.119 €	1.117 €	485 €
<i>Minima</i>	220 €		
<i>Maxima</i>	2.195 €		
Liegenschaftszinssätze	3,47%	3,13%	1,54%
<i>Minima</i>	1,14%		
<i>Maxima</i>	7,80%		
Marktanpassungen	-0,44%	0,11%	20,27%
<i>Minima</i>	-36,35%		
<i>Maxima</i>	59,19%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	47 €	47 €	14 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,37	0,32	0,22
<i>HNF</i>	132 m ²	129 m ²	38 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	39 Jahre	37 Jahre	19 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,66 €	4,64 €	0,78 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,09 €	1,10 €	
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	23,32%	23,68%	3,08%
Zeitraum	28.02.2008	bis	16.12.2014

Tendenz steigend

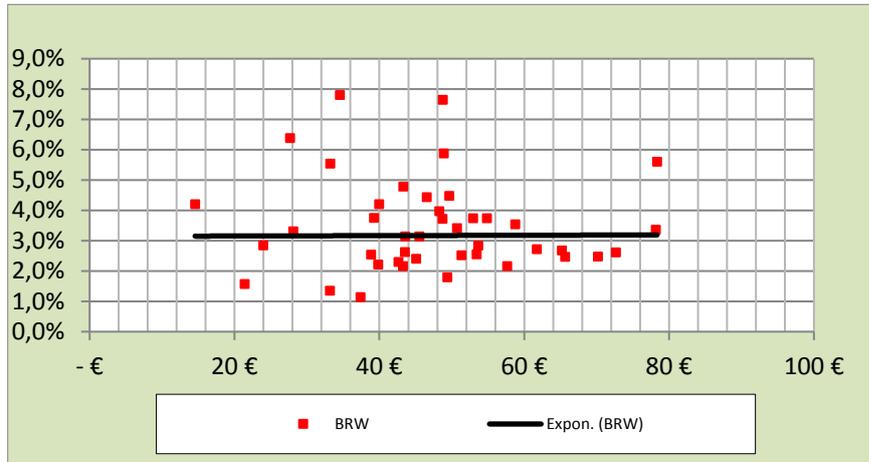


Analysen

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

**Liegenschaftszinssatz
Auswertung**

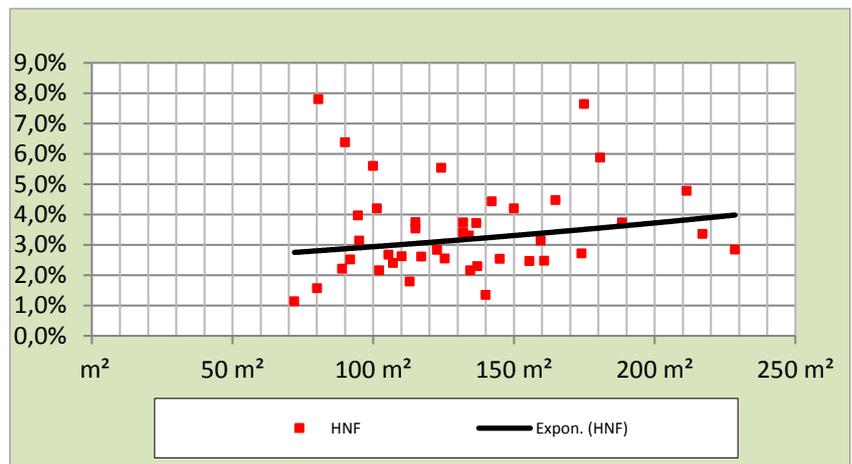
nach Bodenwert



Korrelation

-0,069

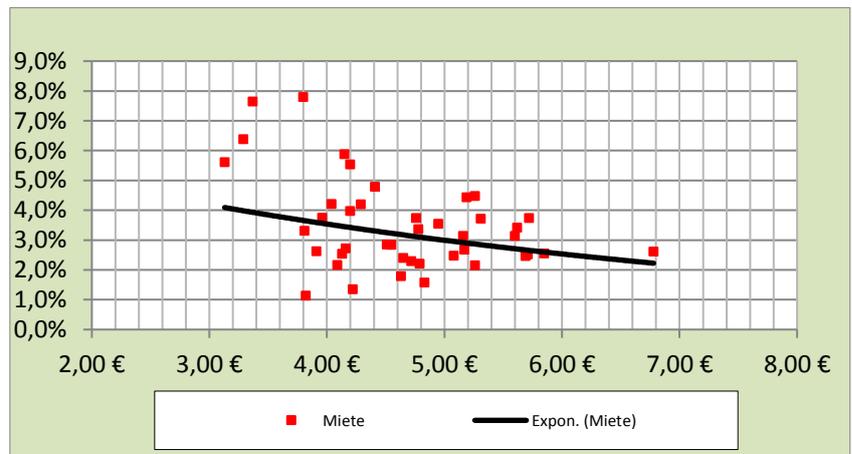
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,126

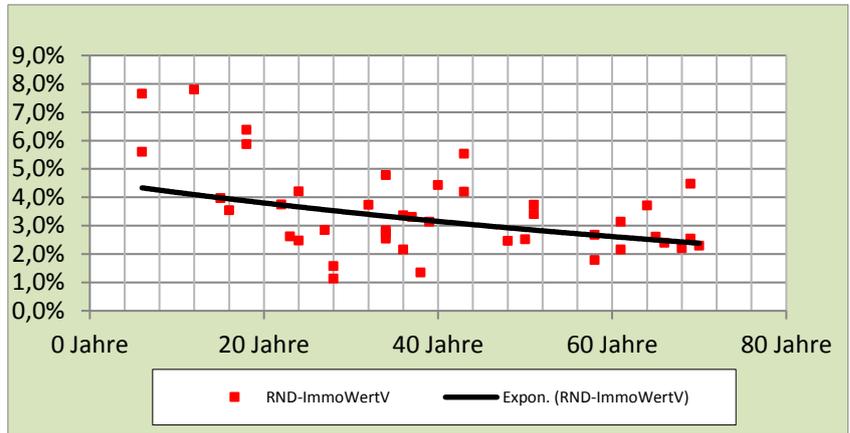
nach Mietniveau



Korrelation

-0,421

nach Restnutzung



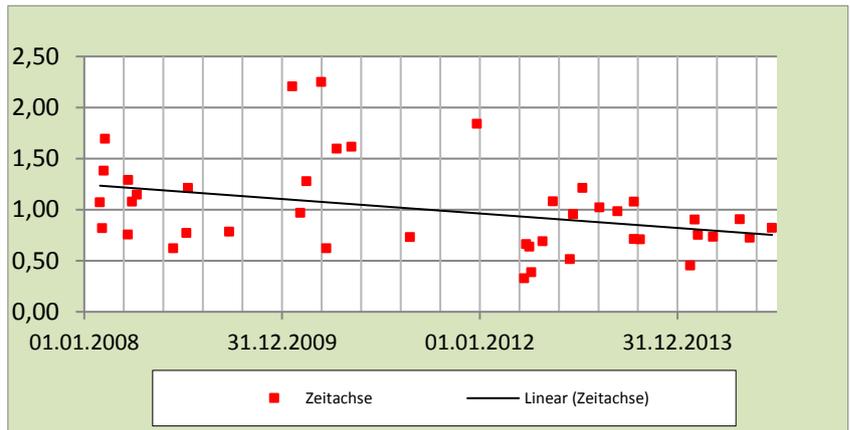
Korrelation

-0,491

Gewichtung

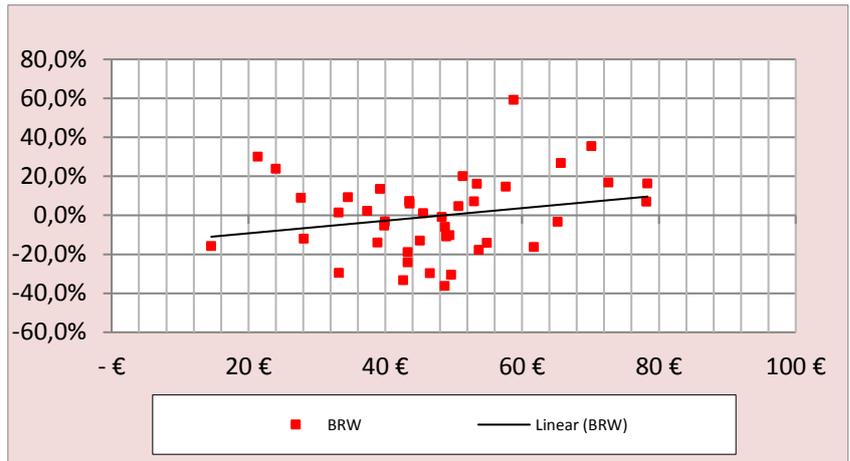
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,06885	6%
nach HNF	0,12596	11%
nach Miete	0,42088	38%
nach RND	0,49121	44%
	1,10689	100%

zeitliche Entwicklung



Marktanpassungen in der Auswertung

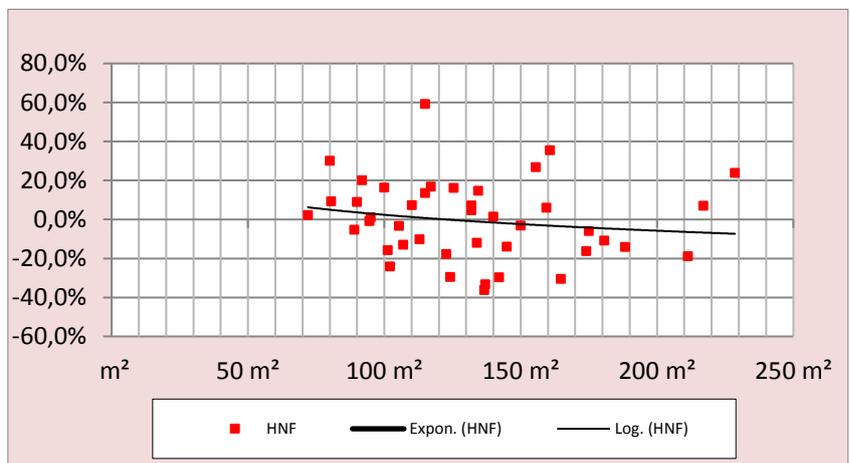
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,229

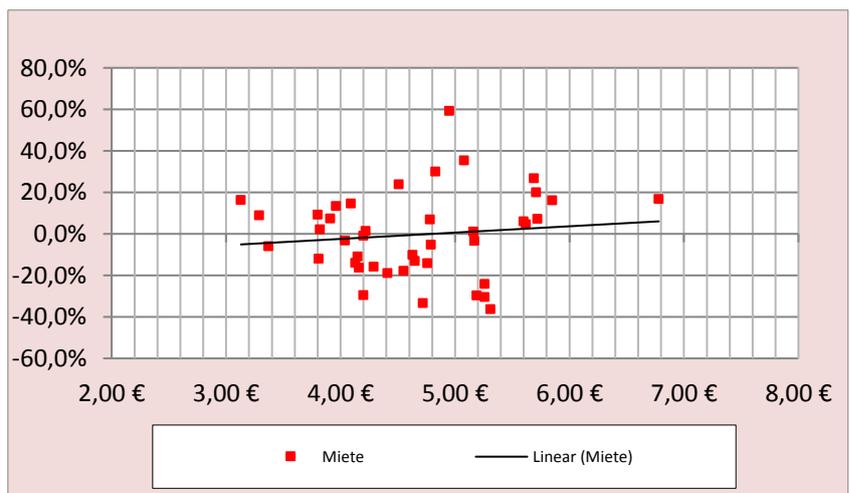
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,130

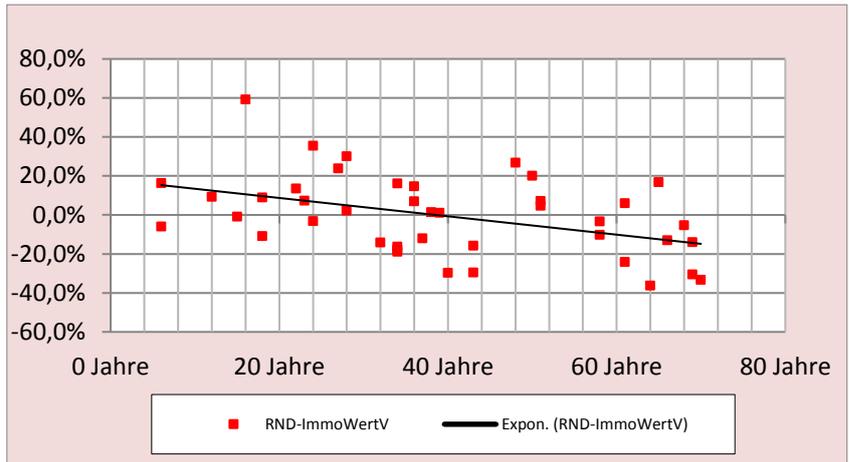
nach Mietniveau



Korrelation

0,117

nach Restnutzungsdauer



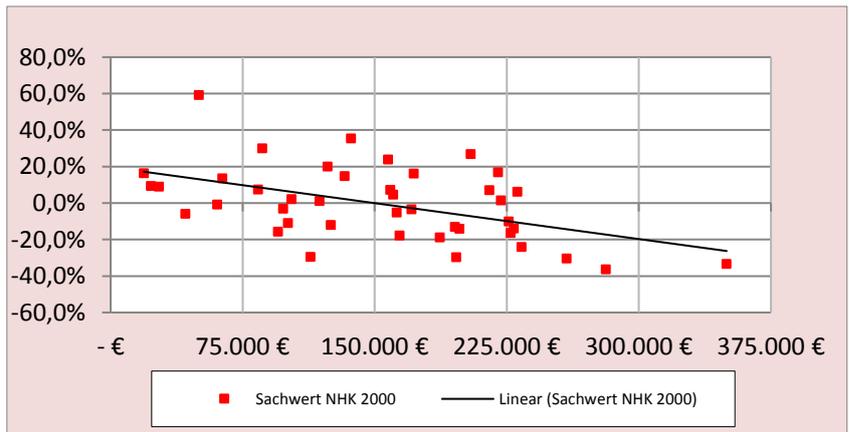
Korrelation

-0,433

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,22851	25,1%
nach HNF	0,13040	14,3%
n. Mietniveau	0,11657	12,8%
nach RND	0,43341	47,7%
	0,90889	100,0%

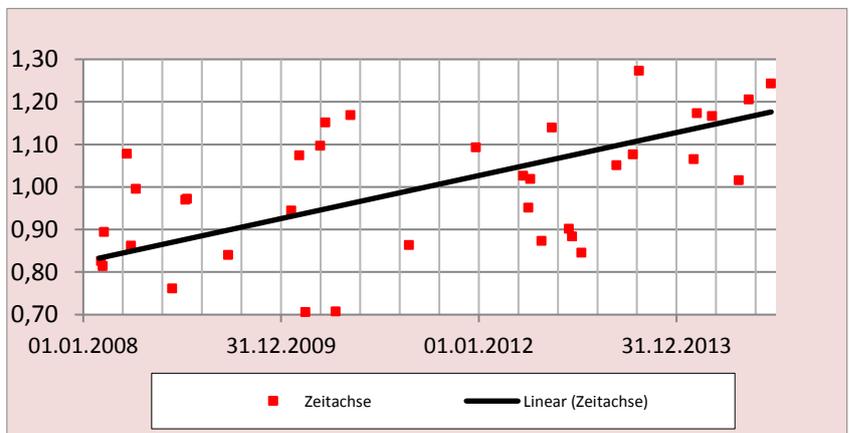
nachrichtlich
nach Sachwert



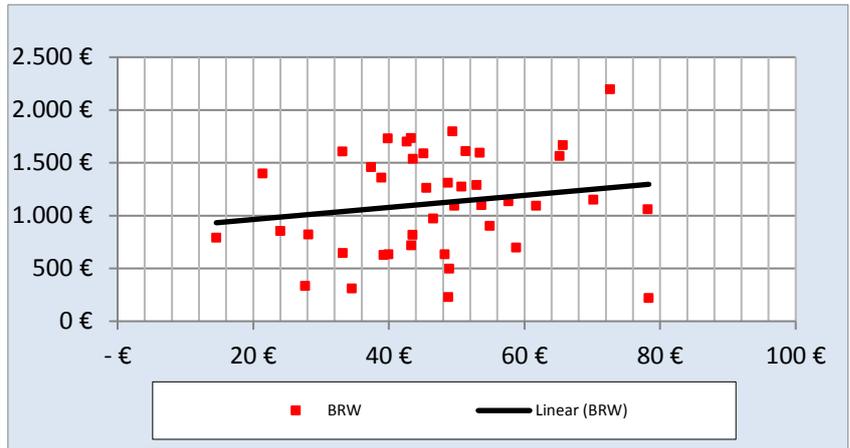
Korrelation

-0,491

zeitliche Entwicklung



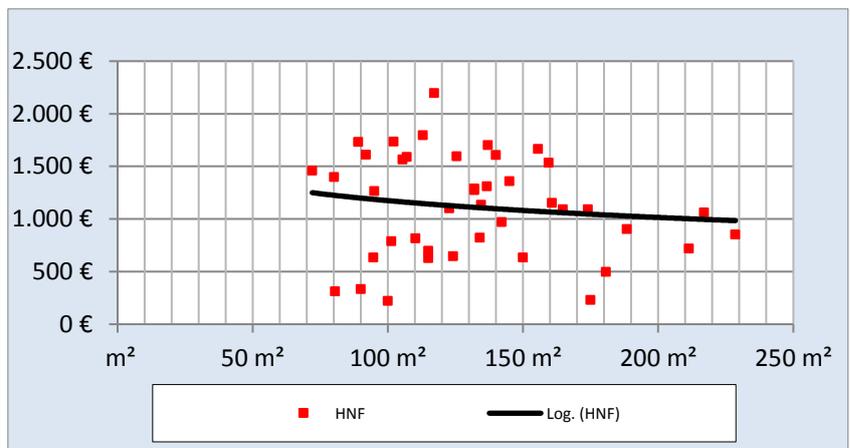
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,169

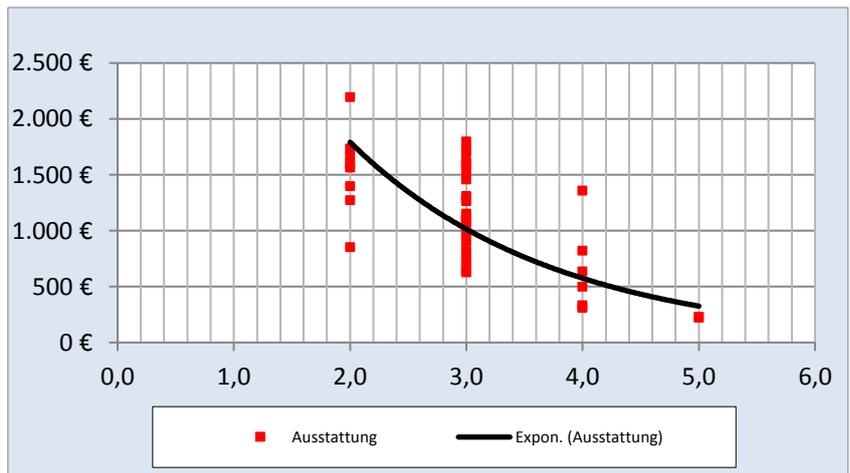
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,163

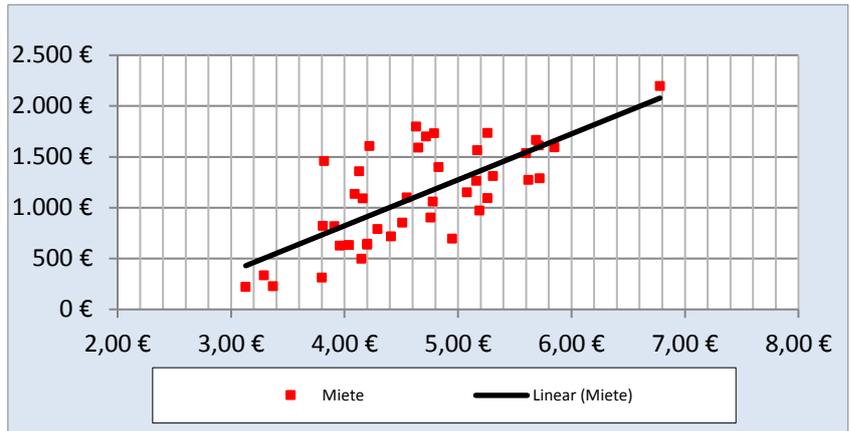
nach Ausstattung



Korrelation

-0,665

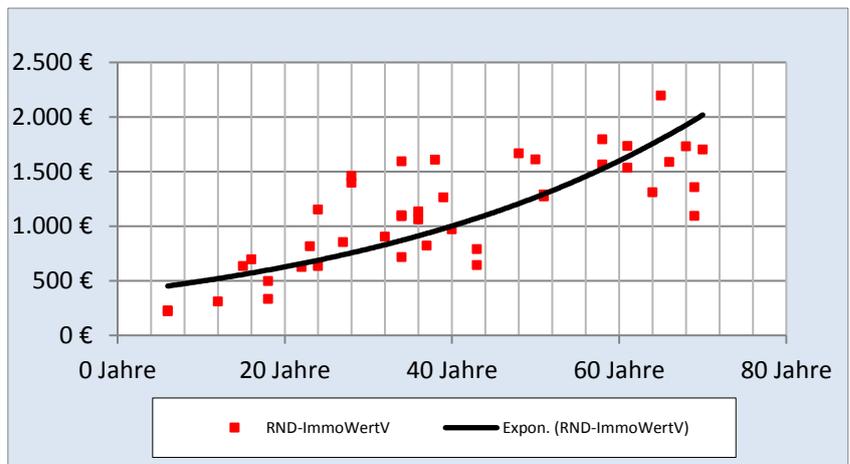
nach Mietniveau



Korrelation

0,723

nach Restnutzungsdauer



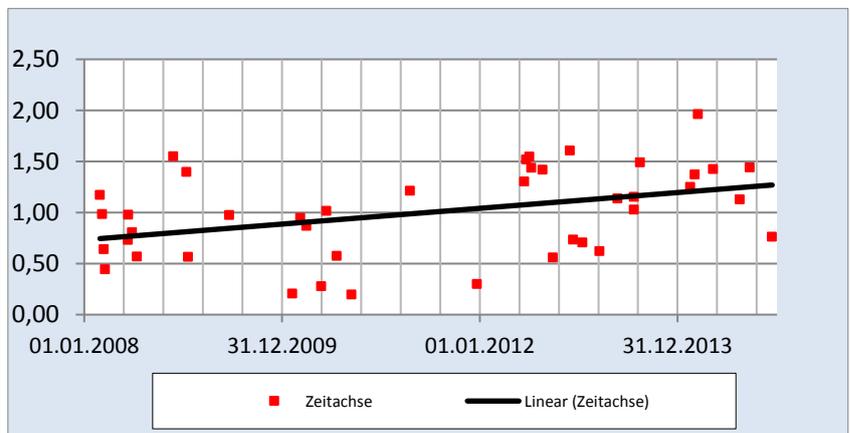
Korrelation

0,788

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,16877	6,7%
nach HNF	0,16270	6,5%
nach Aussttg.	0,66516	26,5%
nach Miete	0,72337	28,8%
nach RND	0,78774	31,4%
	2,50774	100,0%

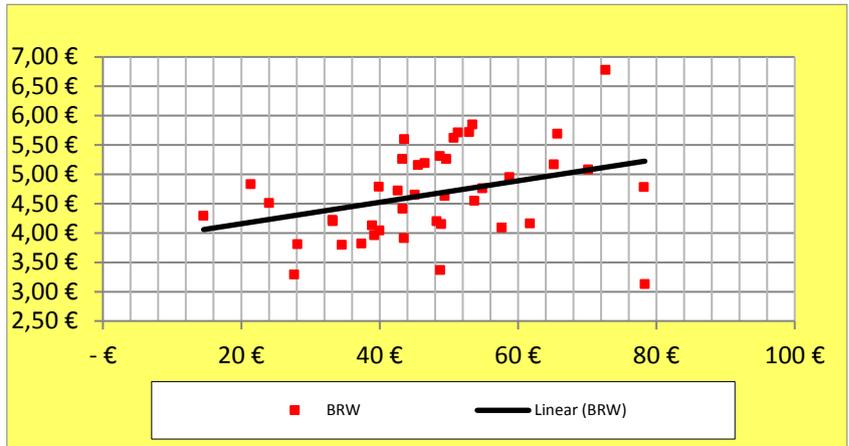
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

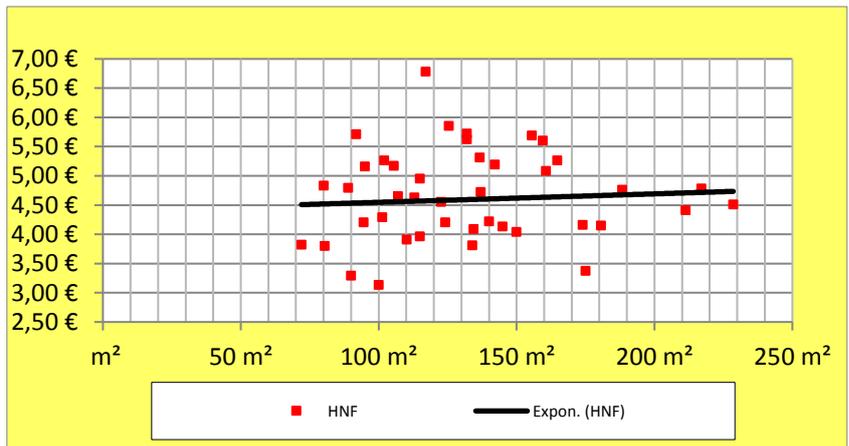
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,338

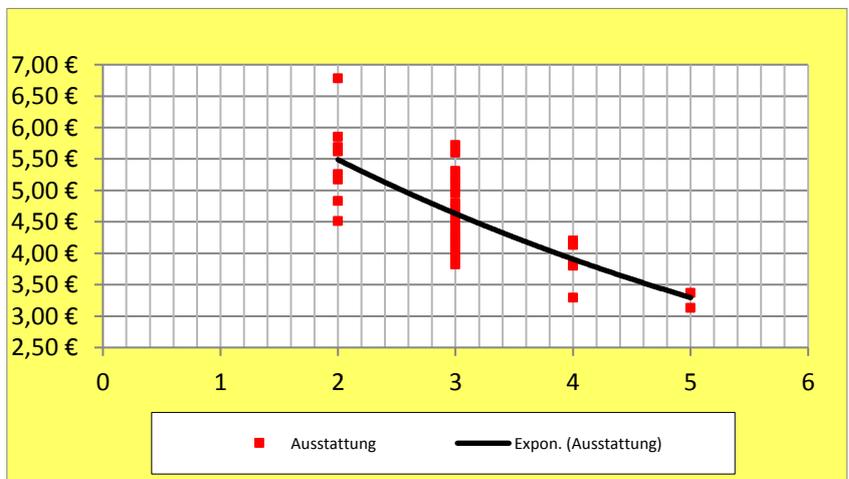
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,049

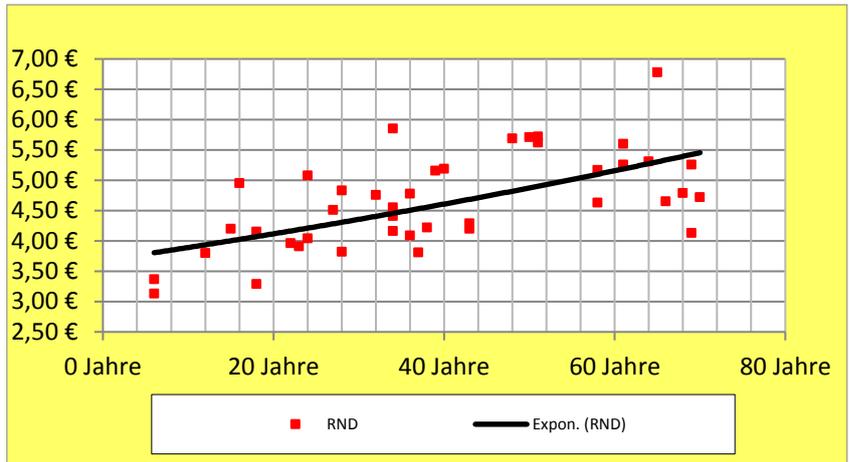
nach Ausstattung



Korrelation

-0,715

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,608

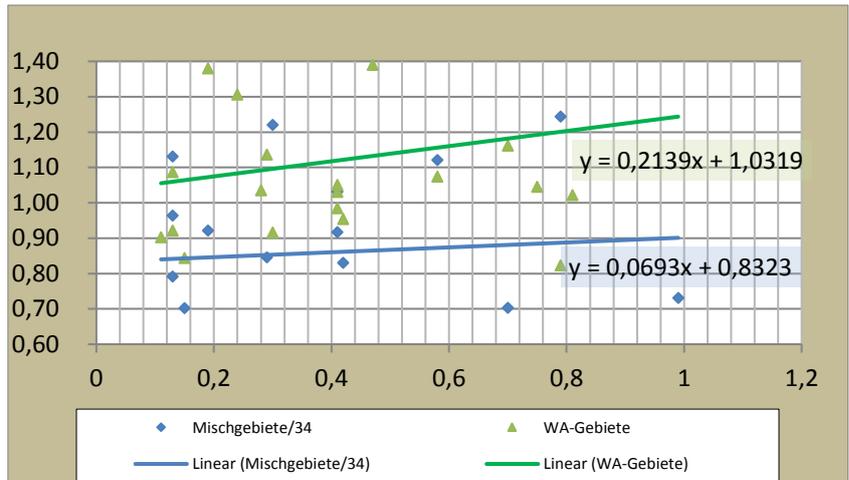
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,33779	19,8%
nach HNF	0,04866	2,8%
nach Aussttg.	0,71511	41,8%
nach RND	0,60832	35,6%
	1,70989	100,0%

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist



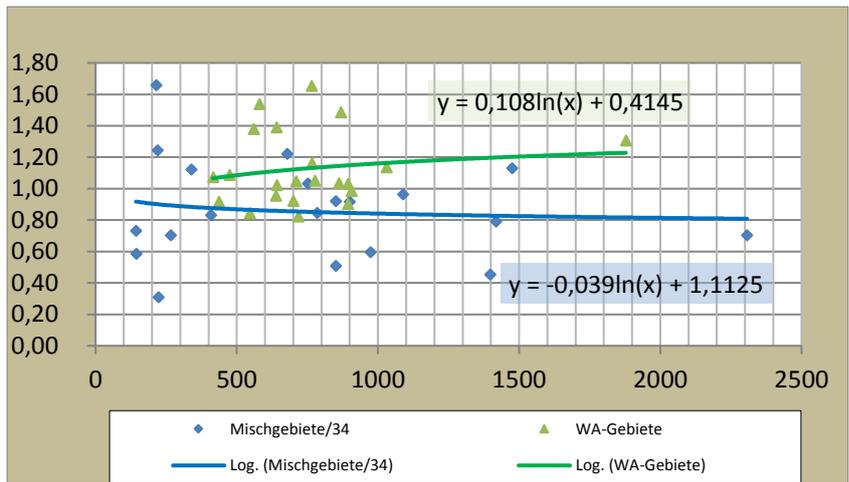
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,970
Mittel	0,37	1,000
Korrekturfaktor		0,970
Korrelation		-0,066

**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

	Innen 34 / MI / MD	WA/WR
0,10	0,8393	0,10 1,0592
0,20	0,8462	0,20 1,0906
0,30	0,8531	0,30 1,1220
0,40	0,8601	0,40 1,1534
0,50	0,8670	0,50 1,1848
0,60	0,8739	0,60 1,2162
0,70	0,8808	0,70 1,2476
0,80	0,8878	0,80 1,2790
0,90	0,8947	0,90 1,3104
1,00	0,9016	1,00 1,3418
1,10	0,9086	1,10 1,3732

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,115
Mittel	765,15	0,943
Korrekturfaktor		1,182
Korrelation		-0,0627

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	0,8972	250 m²	1,0108
500 m²	0,8701	500 m²	1,0857
750 m²	0,8543	750 m²	1,1295
1.000 m²	0,8431	1.000 m²	1,1605
1.250 m²	0,8344	1.250 m²	1,1846
1.500 m²	0,8273	1.500 m²	1,2043

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,970	0,066	51,3%
nach Größe	1,182	0,063	48,7%
	1,073	0,129	100,0%
mittlerer Richtwert	47 €		
x Anpassung	1,073		
Vergleichswert	51 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

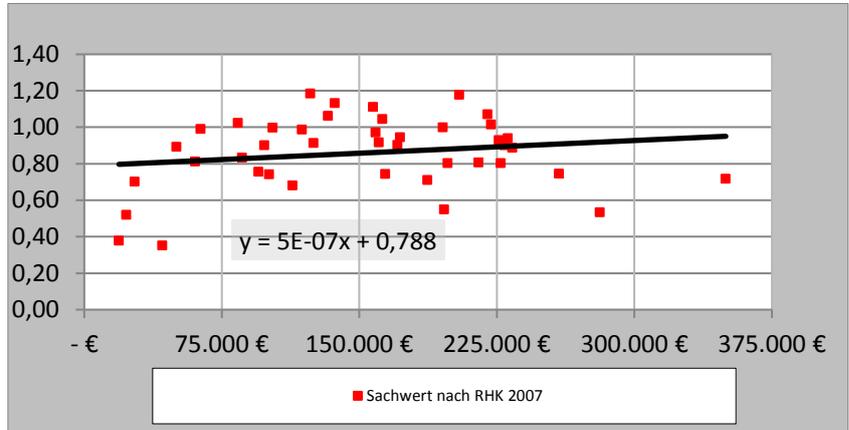
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	0,8448
100.000 €	0,8508
150.000 €	0,8569
200.000 €	0,8629
250.000 €	0,8690
300.000 €	0,8750
350.000 €	0,8811
400.000 €	0,8871

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
Objekt	250.000 €	0,869
Mittel	168.021 €	0,859

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.

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 ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

8 Teilemarkt Eigentumswohnungen

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

23 Vergleichsgrundstücke

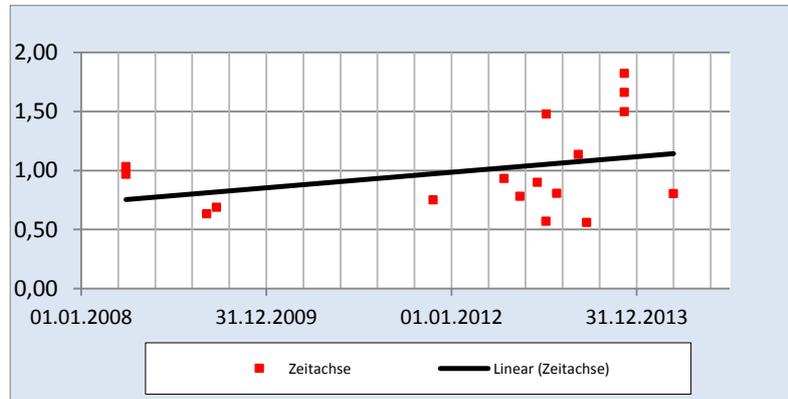
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.207 €	1.082 €	469 €
<i>Minima</i>	674 €		
<i>Maxima</i>	2.197 €		
Liegenschaftszinssätze	3,90%	3,66%	1,47%
<i>Minima</i>	2,07%		
<i>Maxima</i>	7,09%		
Marktanpassungen	-11,86%	-3,93%	22,40%
<i>Minima</i>	-48,10%		
<i>Maxima</i>	23,85%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	43 €	43 €	12 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,75	0,70	0,25
<i>HNF</i>	89 m ²	80 m ²	33 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	58 Jahre	55 Jahre	9 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,09 €	4,99 €	0,55 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	23,05%	1,16 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,17 €	23,31%	0,98%

Trend steigend

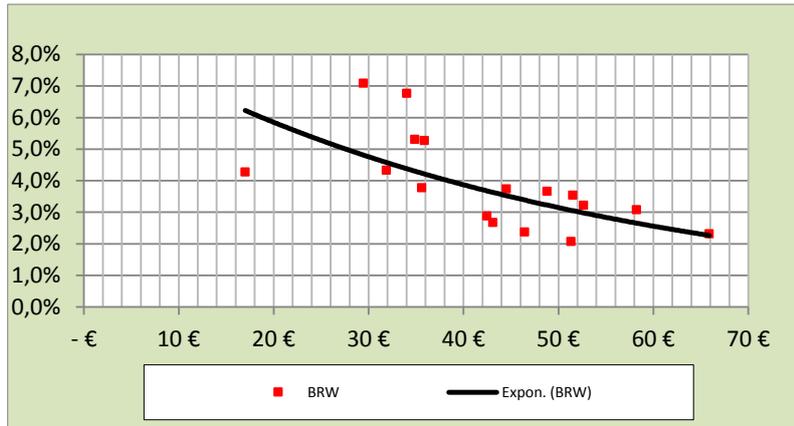


Analysen

**8 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Liegenchaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

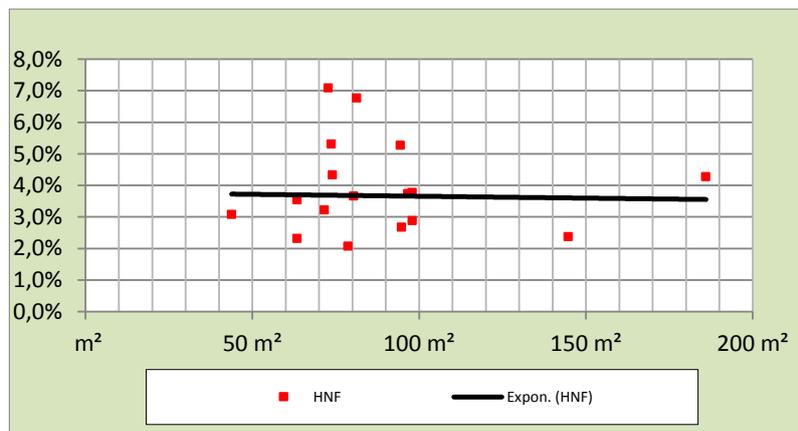
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,656

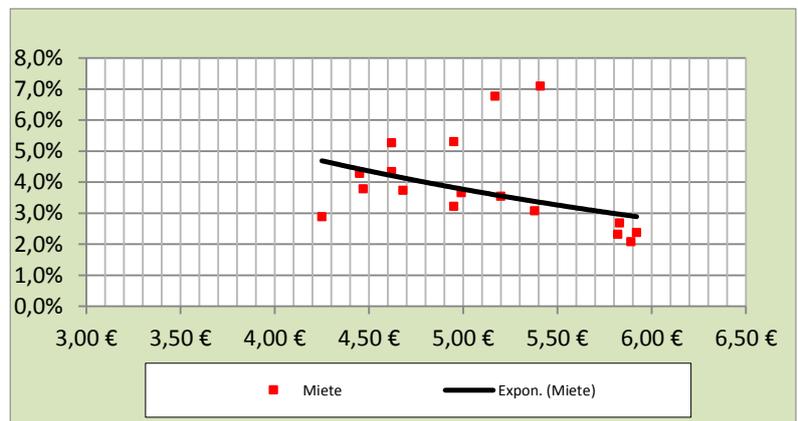
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,054

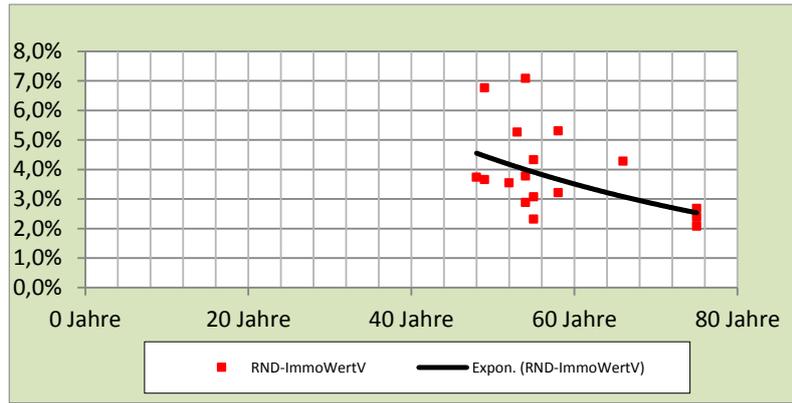
nach Mietniveau



Korrelation

-0,310

nach Restnutzung



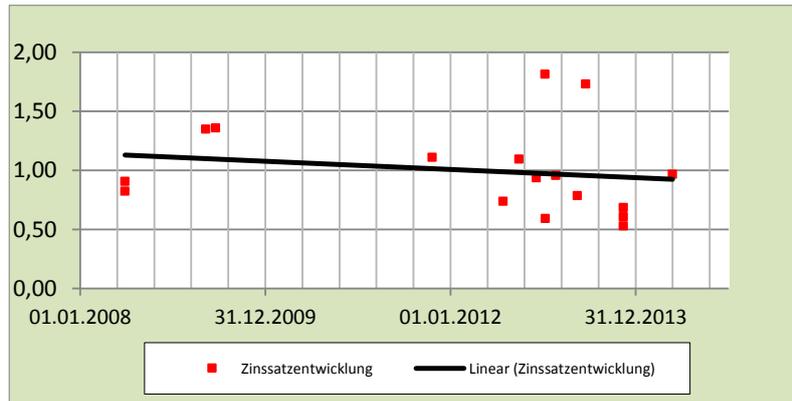
Korrelation

-0,483

Gewichtung

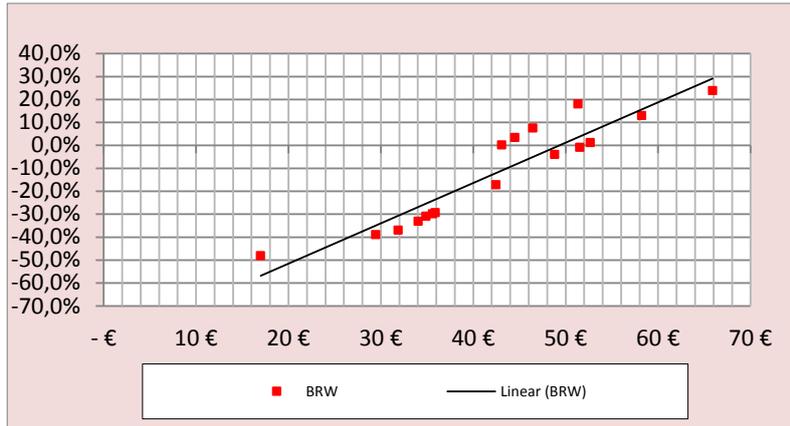
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,65562	44%
nach HNF	0,05397	4%
nach Miete	0,30983	21%
nach RND	0,48333	32%
	1,50274	100%

zeitliche Entwicklung



Marktanpassungen in der Auswertung

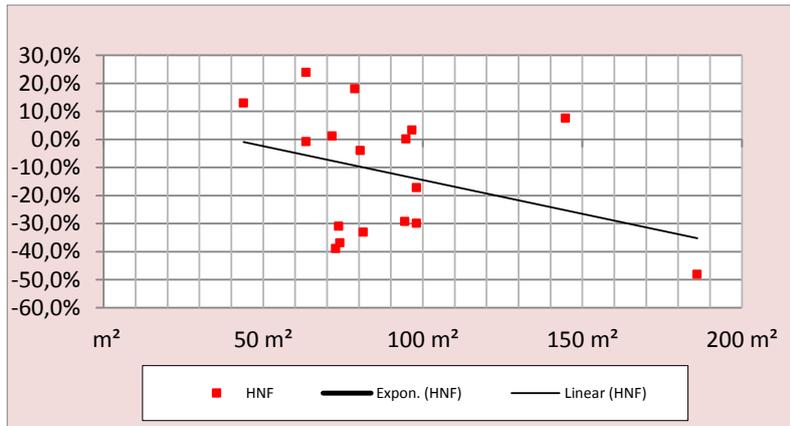
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,935

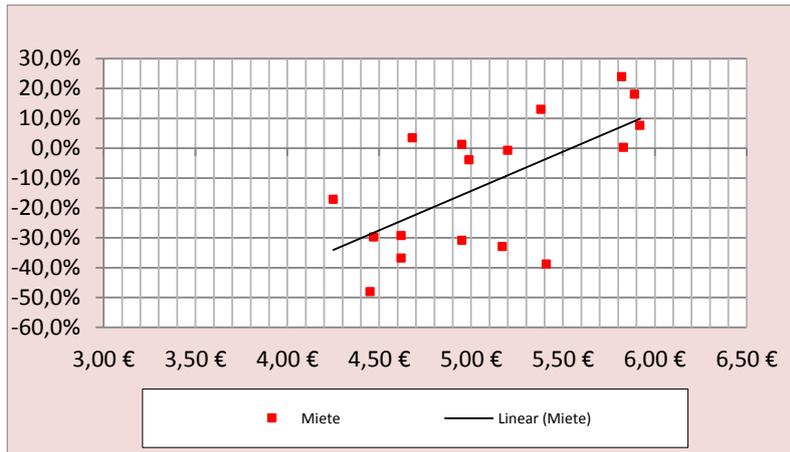
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,355

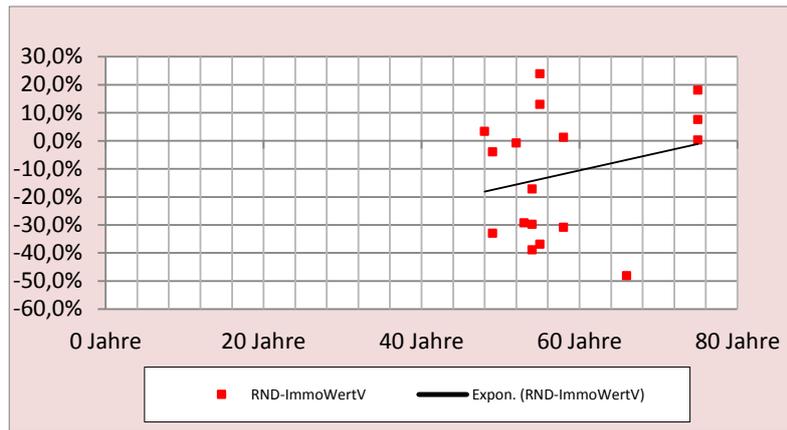
nach Mietniveau



Korrelation

0,642

nach Restnutzungsdauer



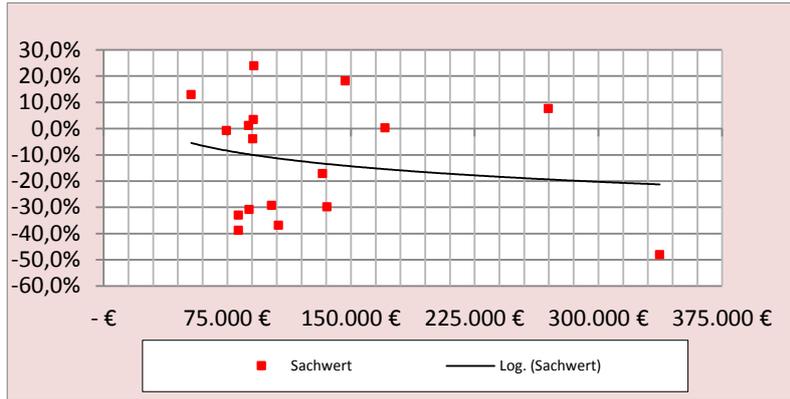
Korrelation

0,256

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,93484	42,7%
nach HNF	0,35543	16,2%
n. Mietniveau	0,64194	29,3%
nach RND	0,25599	11,7%
	2,18820	100,0%

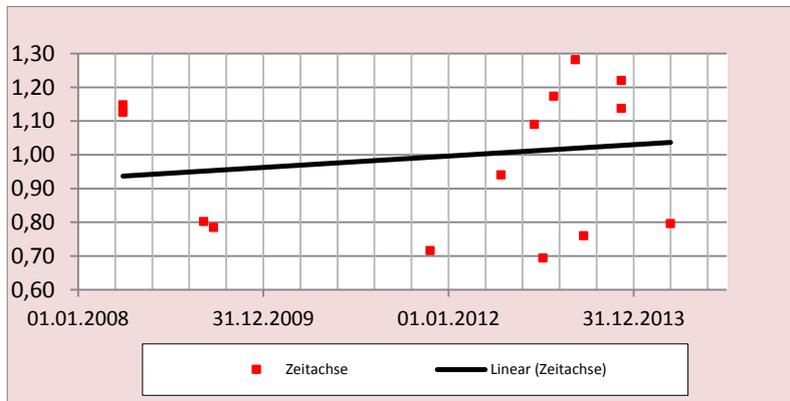
nachrichtlich
nach Sachwert



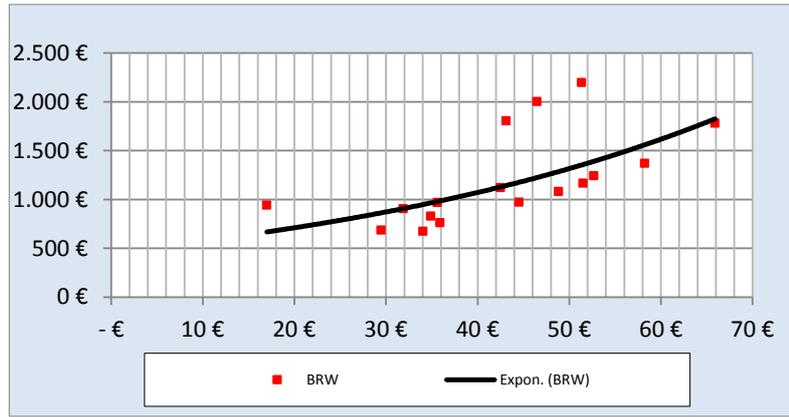
Korrelation

-0,192

zeitliche Entwicklung



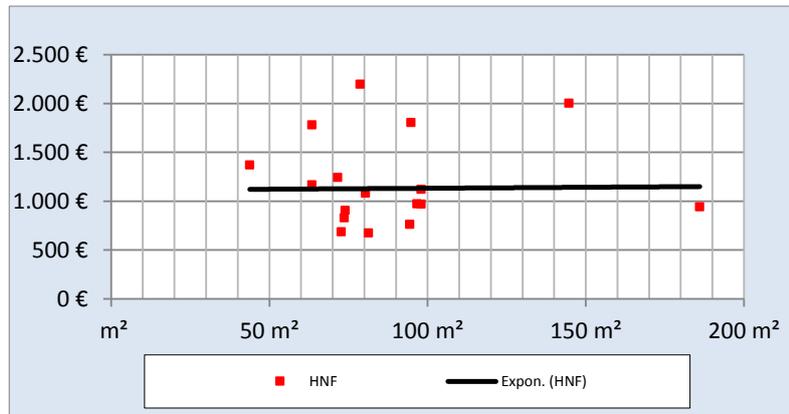
**Vergleichswertbildung
nach Bodenwertniveau**



Korrelation

0,623

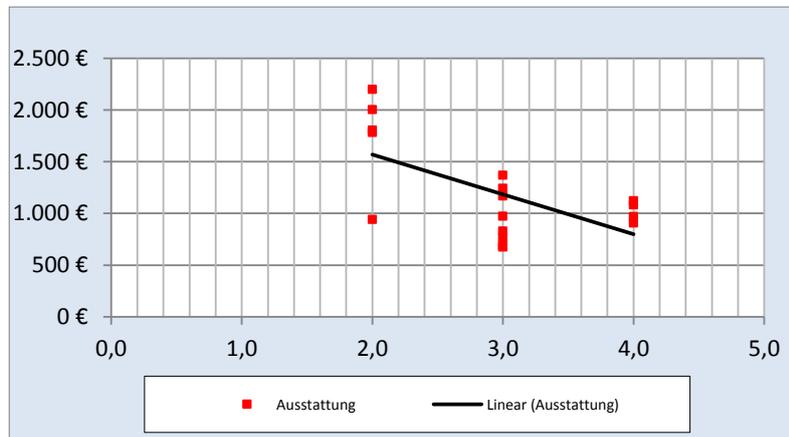
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,029

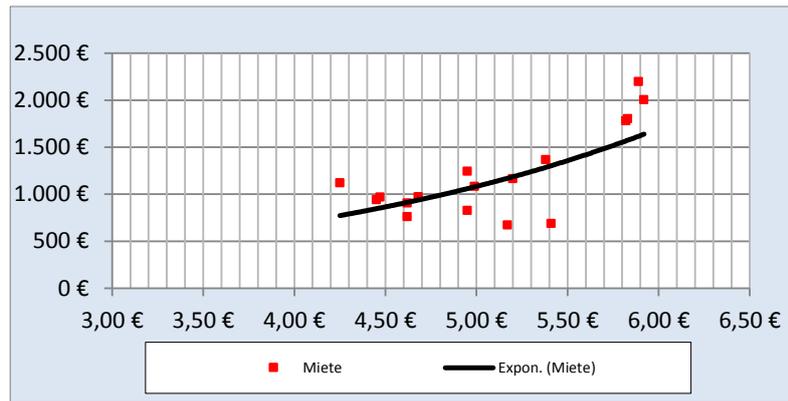
nach Ausstattung



Korrelation

-0,613

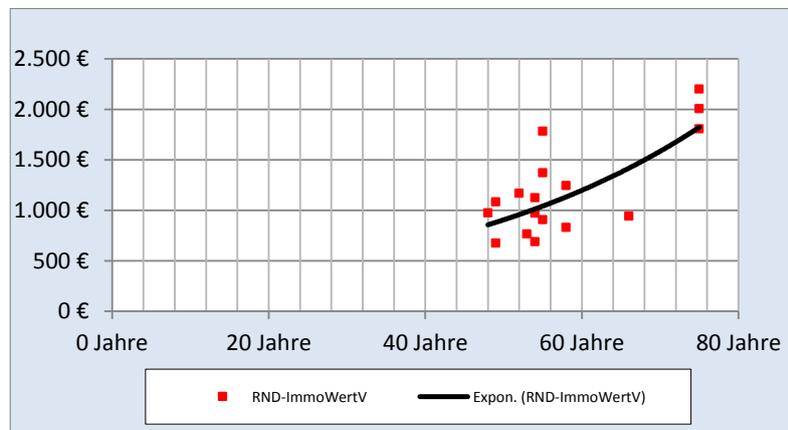
nach Mietniveau



Korrelation

0,742

nach Restnutzungsdauer



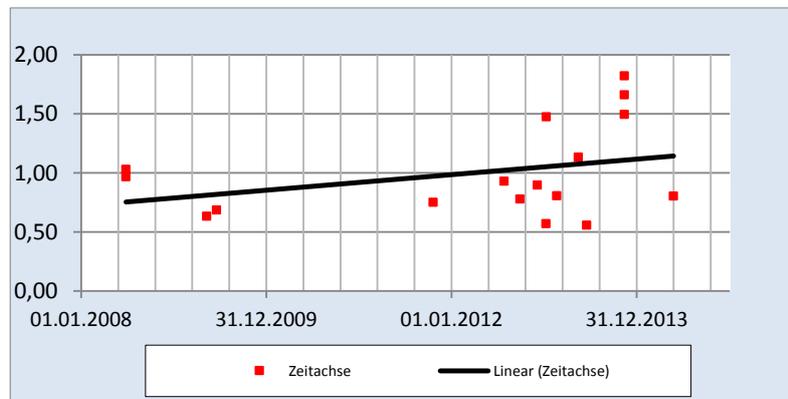
Korrelation

0,748

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,62300	22,6%
nach HNF	0,02869	1,0%
nach Aussttg.	0,61328	22,3%
nach Miete	0,74249	26,9%
nach RND	0,74833	27,2%
	2,75579	100,0%

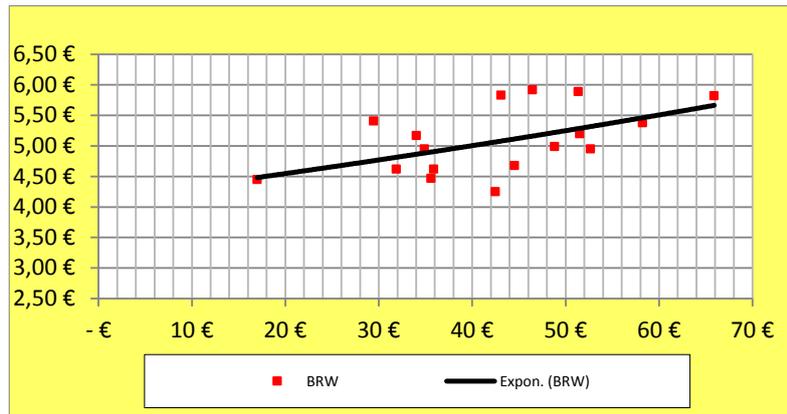
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

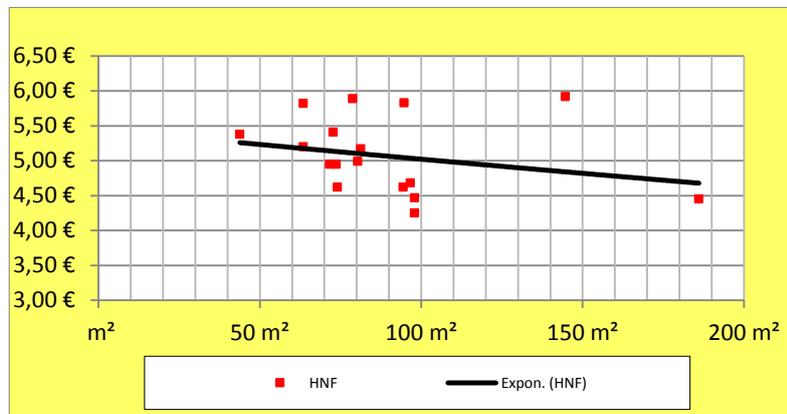
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,533

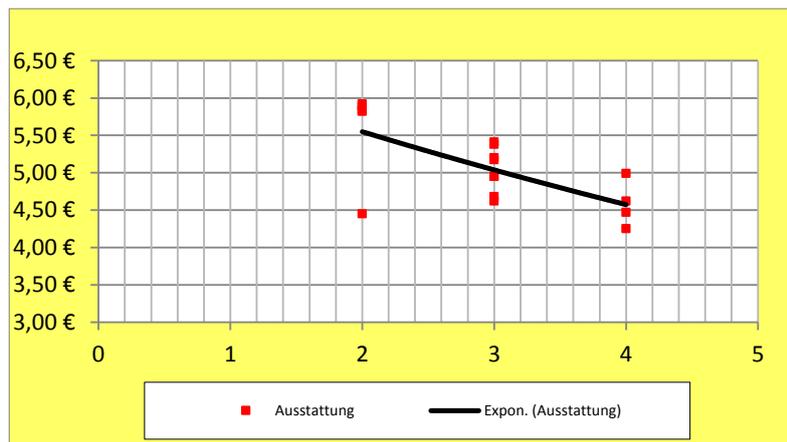
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,231

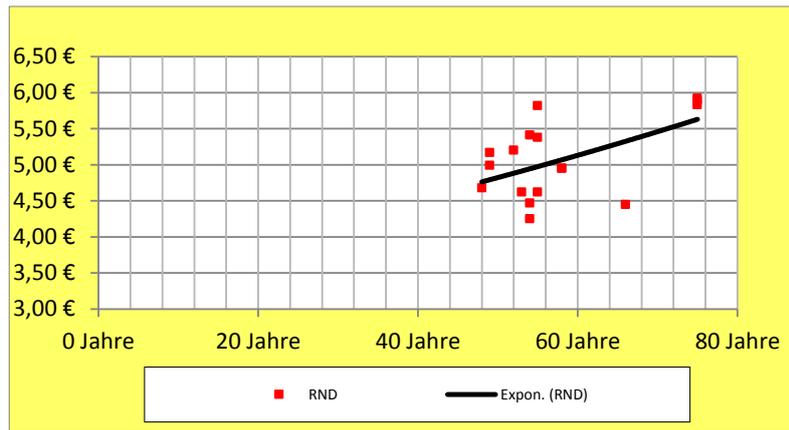
nach Ausstattung



Korrelation

-0,687

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,553

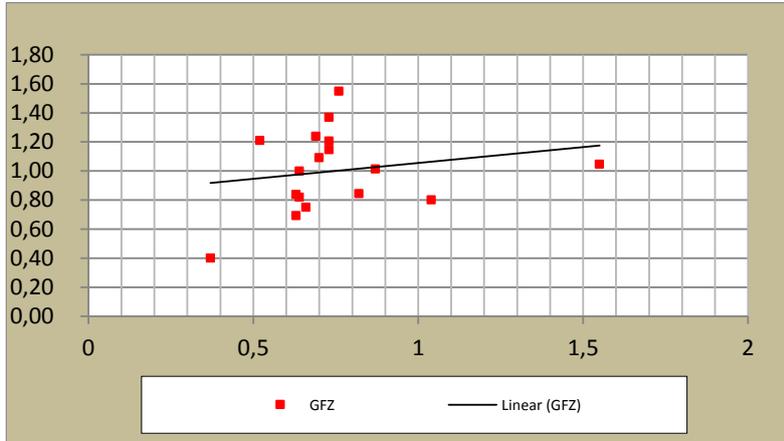
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,53276	26,6%
nach HNF	0,23085	11,5%
nach Aussttg.	0,68669	34,3%
nach RND	0,55315	27,6%
	2,00346	100,0%

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

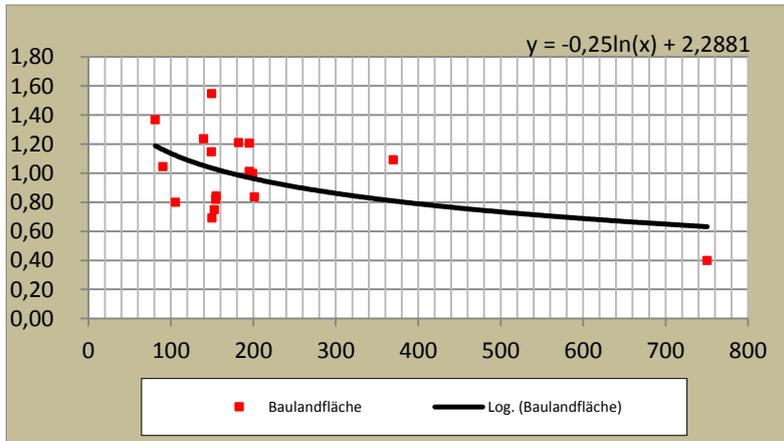


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

0,20	0,8804
0,40	0,9241
0,60	0,9677
0,80	1,0114
1,00	1,0551
1,20	1,0988
1,40	1,1425
1,60	1,1862
1,80	1,2299
2,00	1,2736

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	0,80	1,011
Mittel	0,75	1,000
Korrekturfaktor		1,011
Korrelation		0,196

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

50 m ²	1,3101
100 m ²	1,1368
150 m ²	1,0354
200 m ²	0,9635
250 m ²	0,9077
300 m ²	0,8622
350 m ²	0,8236
400 m ²	0,7902

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	80,00	1,193
Mittel	201,31	0,962
Korrekturfaktor		1,240
Korrelation		-0,5139

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,011	0,196	27,6%
nach Größe	1,240	0,514	72,4%
	1,177	0,710	100,0%
Richtwertausweis	43 €		
x Anpassung	1,177		
Vergleichswert	50 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

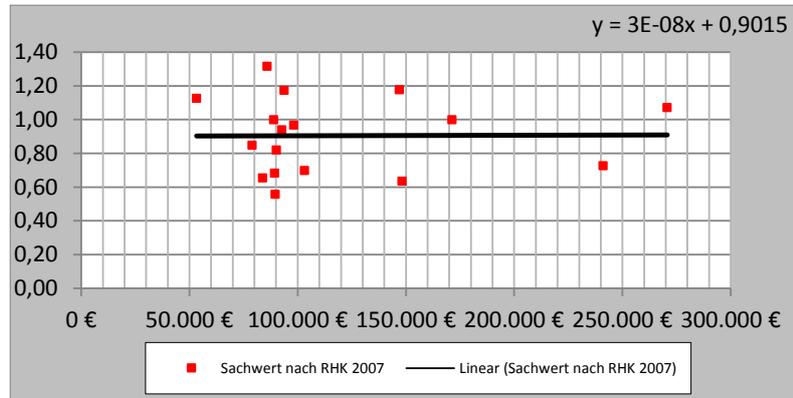
**Wertzahlen für
Sachwerte Eigentums-
wohnungen**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



25.000 €	0,9023
50.000 €	0,9030
75.000 €	0,9037
100.000 €	0,9044
125.000 €	0,9051
150.000 €	0,9059
175.000 €	0,9066
200.000 €	0,9073

Beispiel

	Sachwert	URK
Objekt	100.000 €	0,904
Mittel	119.222 €	0,905
Korrekturfaktor		0,999
Korrelation		0,008

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.

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

9 Teilemarkt Renditeobjekte

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

13 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	13			6	4	3
qm-Preise	589 €	545 €	215 €	567 €	613 €	603 €
<i>Minima</i>	317 €			331 €	317 €	451 €
<i>Maxima</i>	1.027 €			730 €	1.027 €	898 €
Liegenschaftszinssätze	5,85%	5,47%	2,32%	5,89%	5,78%	5,84%
<i>Minima</i>	2,92%			2,92%	3,51%	4,50%
<i>Maxima</i>	10,17%			9,97%	10,17%	6,63%
Marktanpassungen	-26,04%	-13,34%	28,13%	-21,92%	-16,71%	-46,74%
<i>Minima</i>	-61,41%			-60,83%	-61,41%	-59,47%
<i>Maxima</i>	18,51%			10,88%	18,51%	-34,61%
weitere Mittelwerte						
<i>Bodenwert</i>	33 €	31 €	20 €	44 €	29 €	16 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,53	0,65	0,37	0,48	0,48	0,70
<i>HNF</i>	291 m ²	264 m ²	141 m ²	367 m ²	263 m ²	176 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	32 Jahre	35 Jahre	13 Jahre	28 Jahre	28 Jahre	46 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,20 €	4,15 €	0,62 €	4,31 €	4,26 €	3,88 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	1,05 €	1,05 €		1,12 €	1,10 €	0,88 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	25,11%	25,38%	1,60%	25,88%	25,79%	22,66%

MFH = Mehrfamilienhäuser mit mehr als 80% Wohnanteil

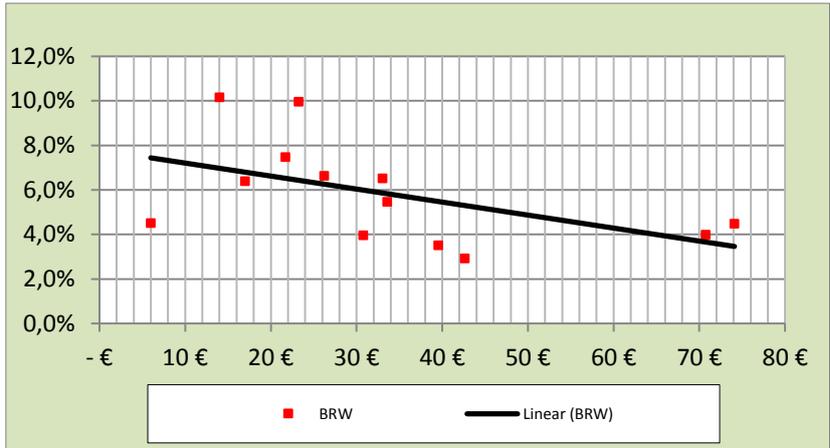
WGH = Wohn- und Geschäftshäuser mit weniger als 20% Gewerbeanteil und 20% Wohnanteil

GH = Geschäftshäuser mit mehr als 80% Gewerbeanteil

Analysen

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

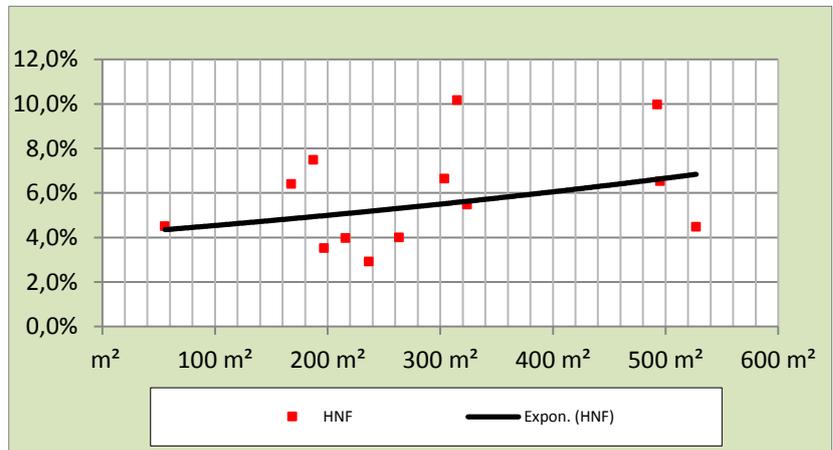
Zinssatzentwicklung in der Auswertung
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,507

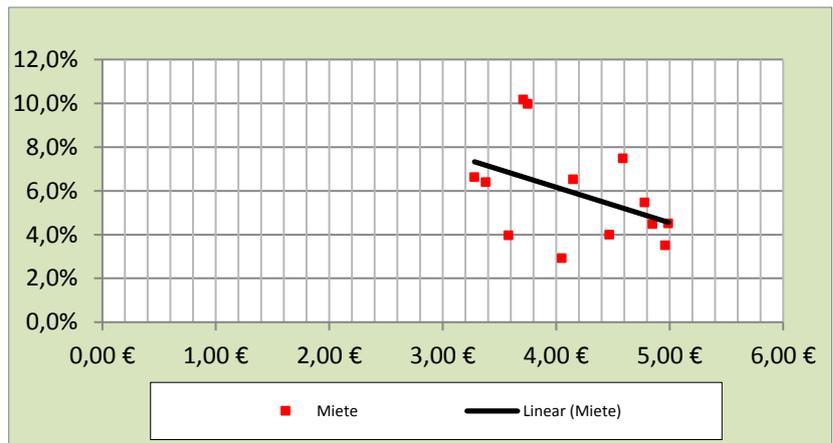
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,355

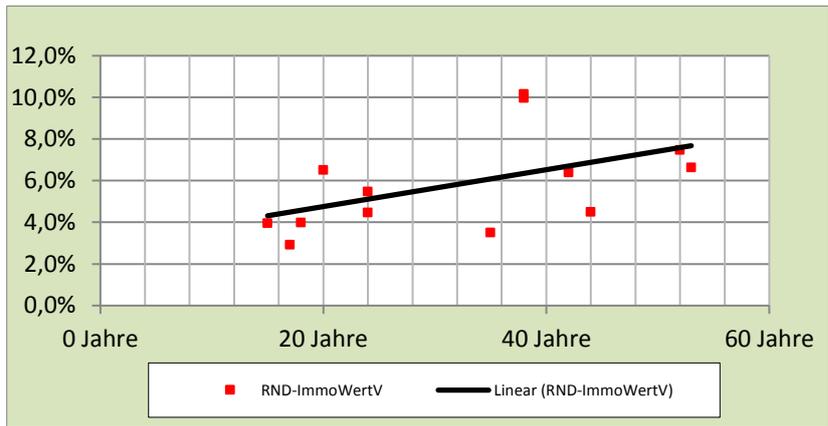
nach Mietniveau



Korrelation

-0,430

nach Restnutzung



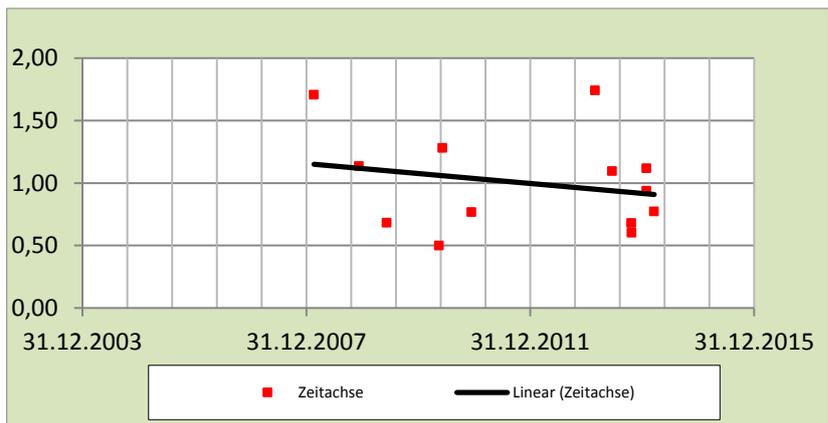
Korrelation

0,510

Gewichtung

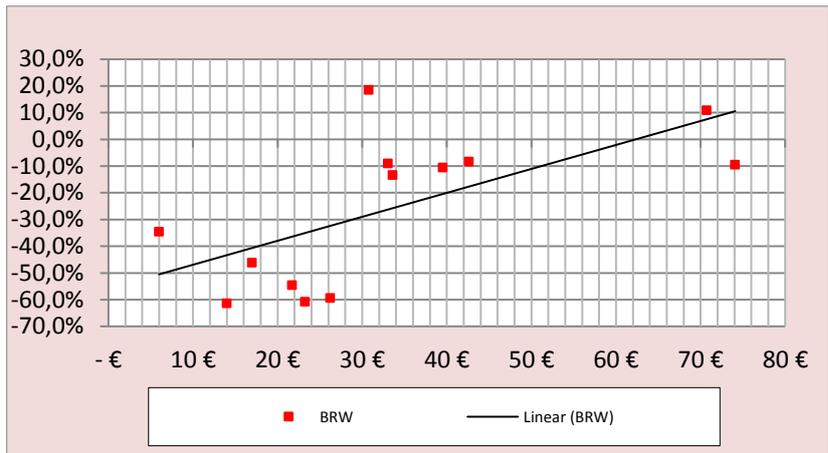
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,50742	28%
nach HNF	0,35543	20%
nach Miete	0,43037	24%
nach RND	0,51038	28%
	1,80360	100%

zeitliche Entwicklung



Marktanpassungen in der Auswertung

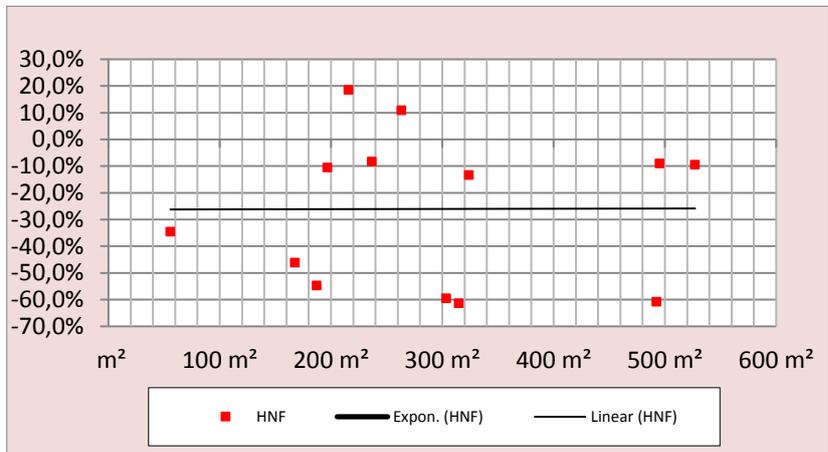
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,642

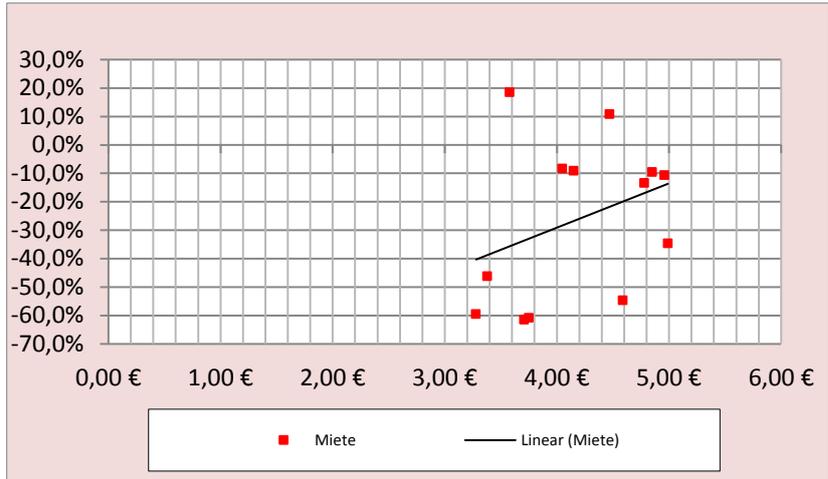
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,004

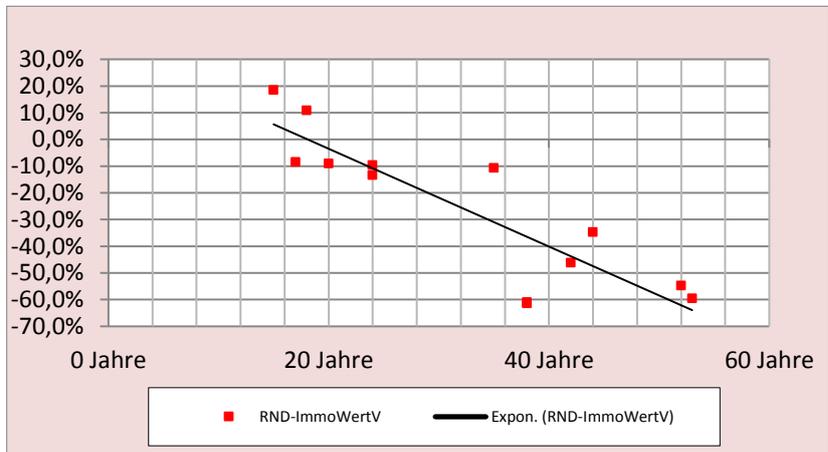
nach Mietniveau



Korrelation

0,341

nach Restnutzungsdauer



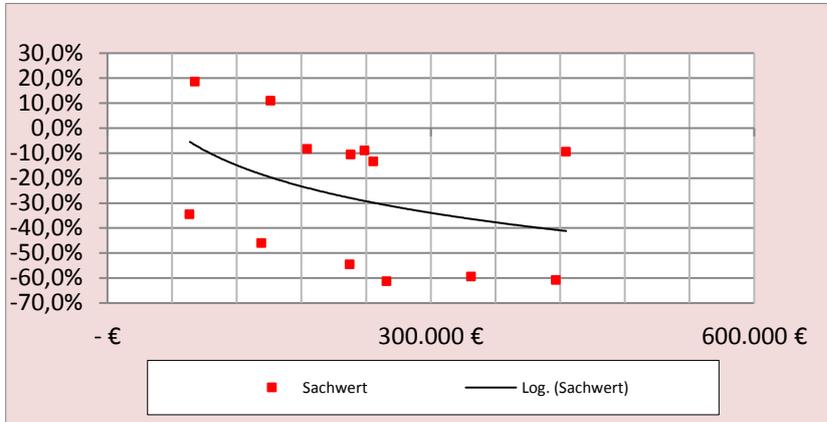
Korrelation

-0,870

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,64213	34,6%
nach HNF	0,00390	0,2%
n. Mietniveau	0,34116	18,4%
nach RND	0,87035	46,9%
	1,85753	100,0%

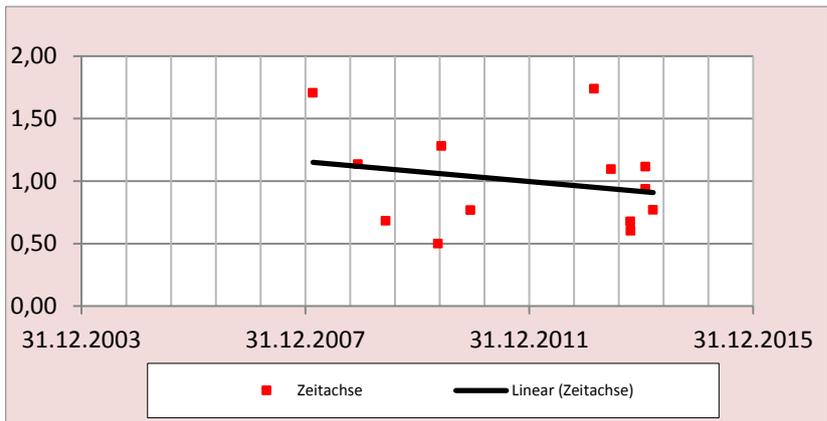
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

-0,393

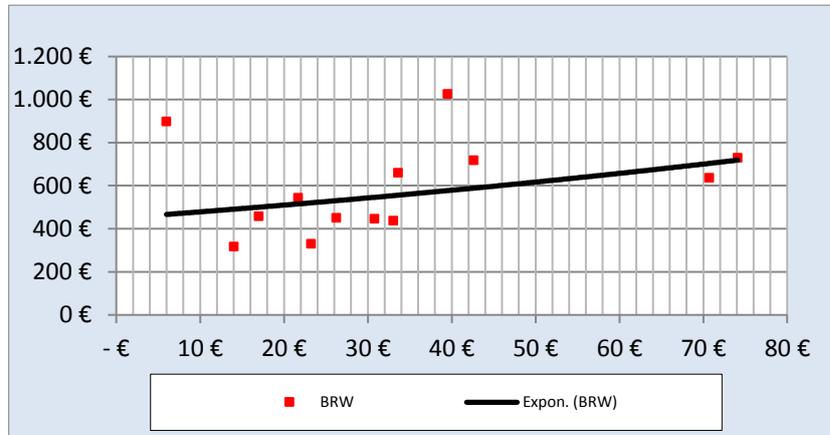
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

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

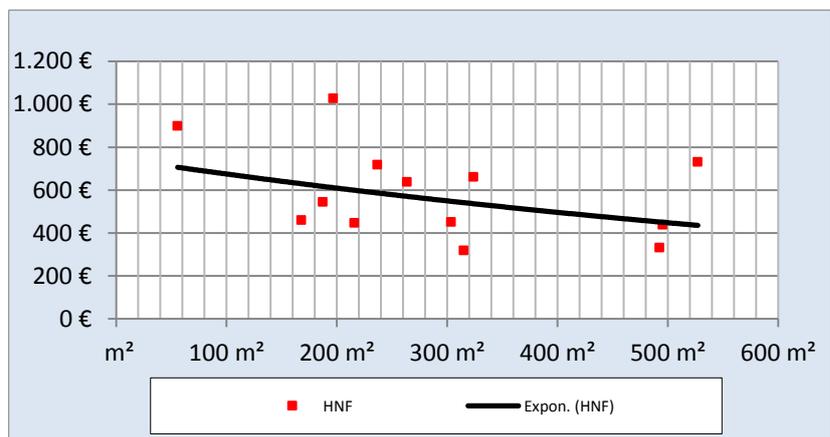
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,288

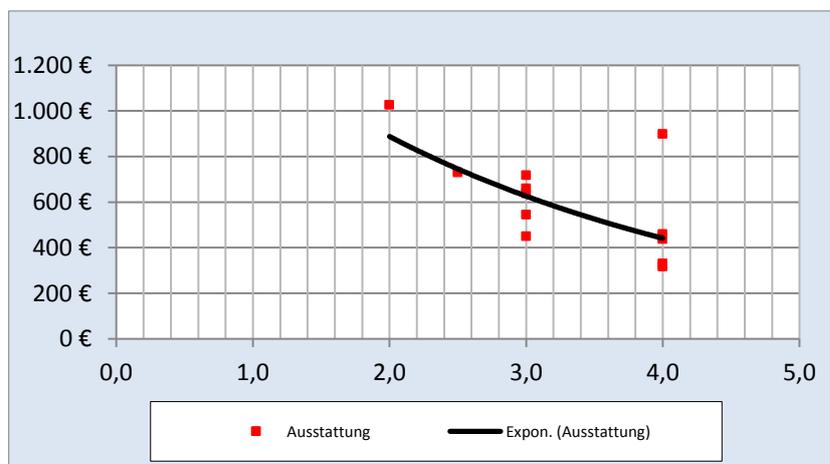
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,403

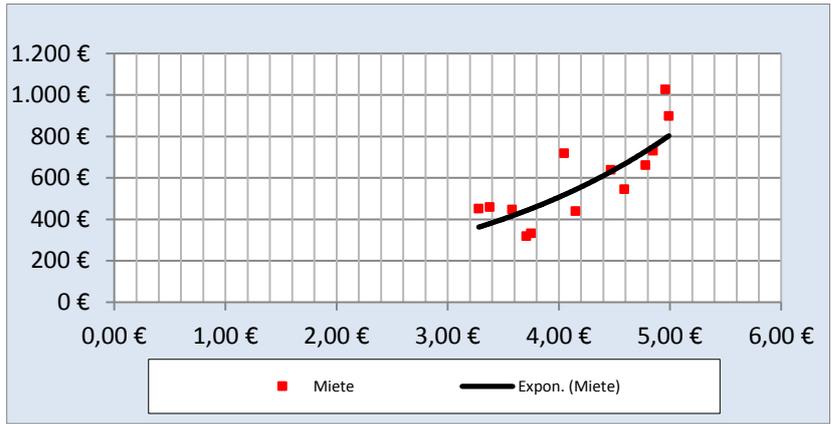
nach Ausstattung



Korrelation

0,000

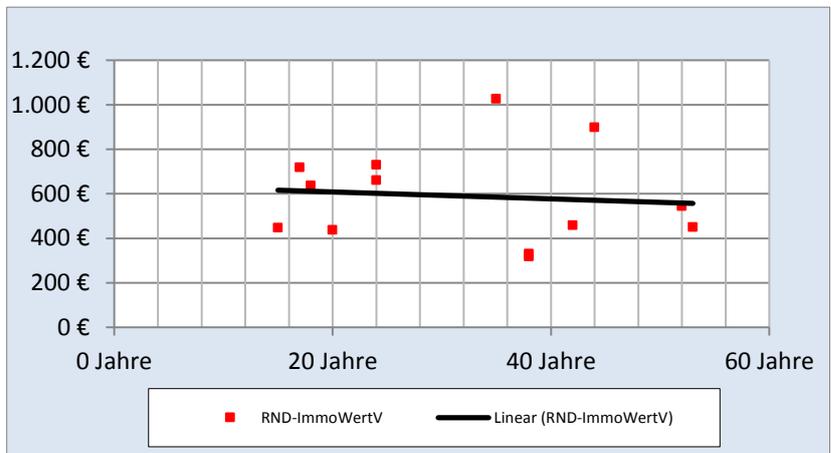
nach Mietniveau



Korrelation

0,798

nach Restnutzungsdauer



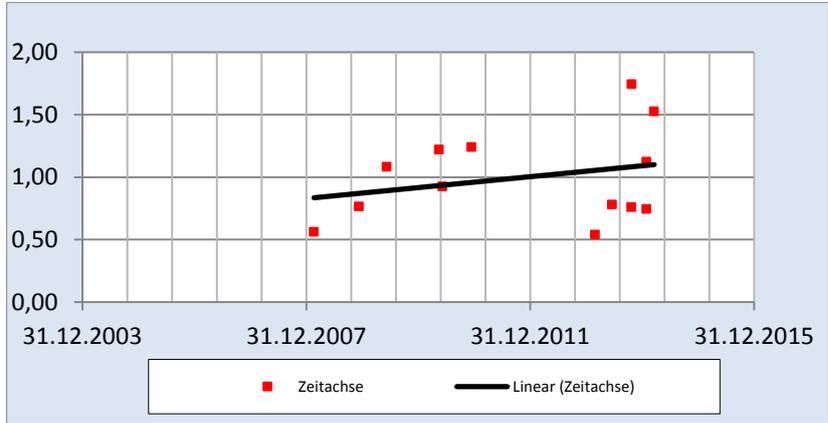
Korrelation

-0,097

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,28790	18,2%
nach HNF	0,40260	25,4%
nach Aussttg.	0,00000	0,0%
nach Miete	0,79753	50,3%
nach RND	0,09708	6,1%
	1,58511	100,0%

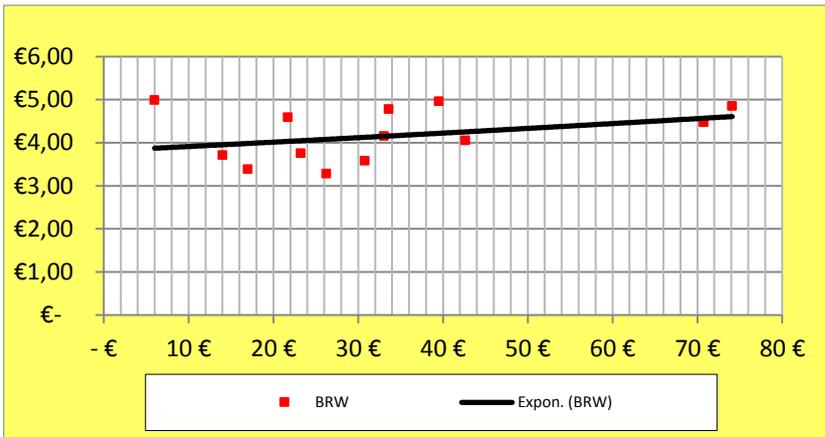
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

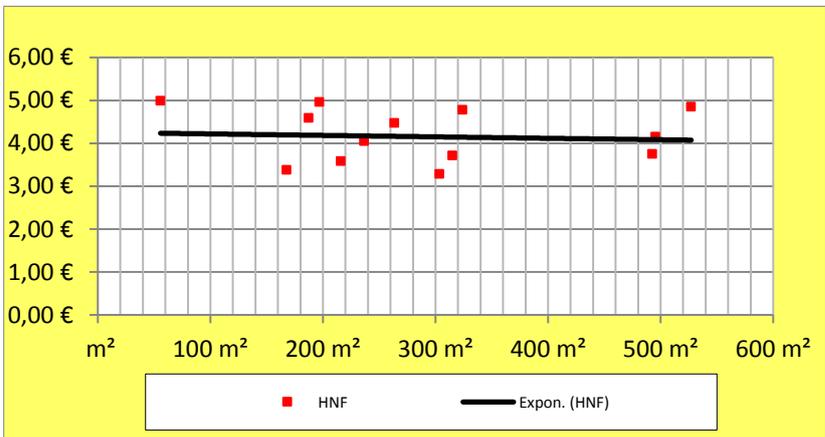
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,332

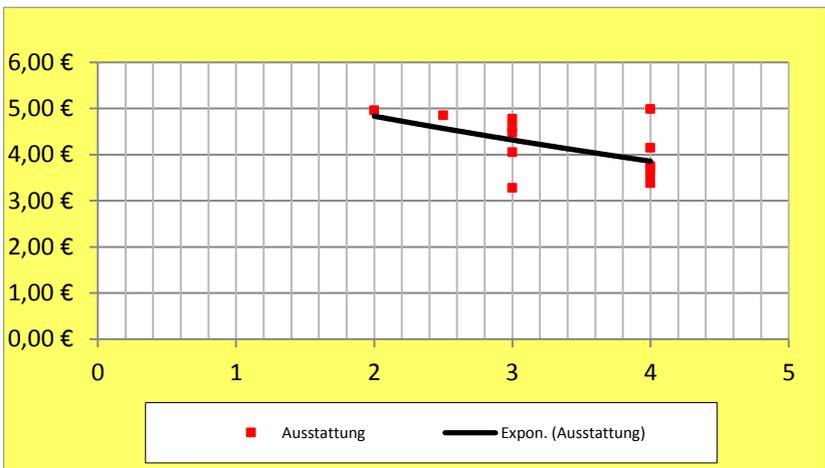
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,097

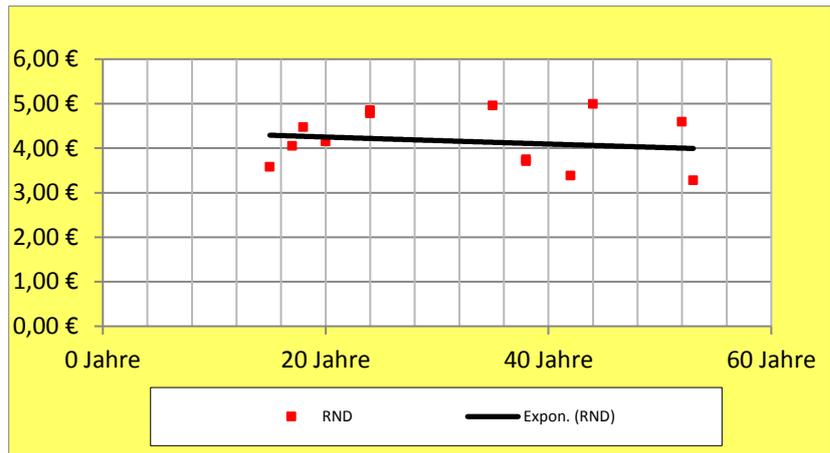
nach Ausstattung



Korrelation

-0,531

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

-0,140

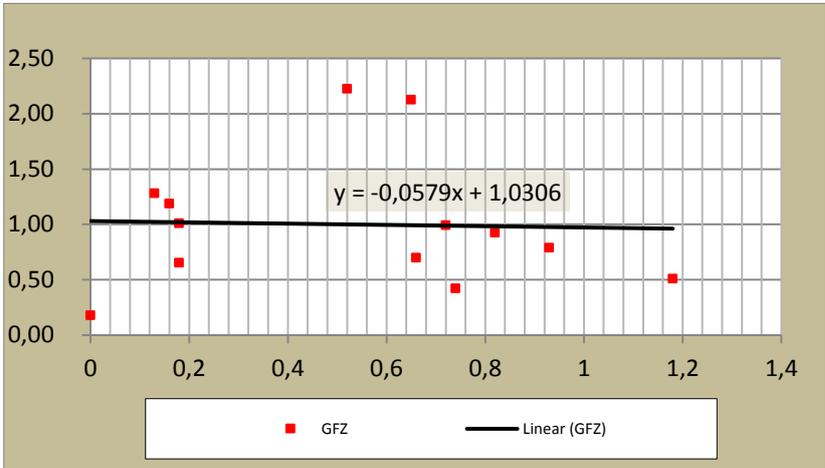
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,33206	30,2%
nach HNF	0,09718	8,8%
nach Aussttg.	0,53101	48,3%
nach RND	0,13965	12,7%
	1,09990	100,0%

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

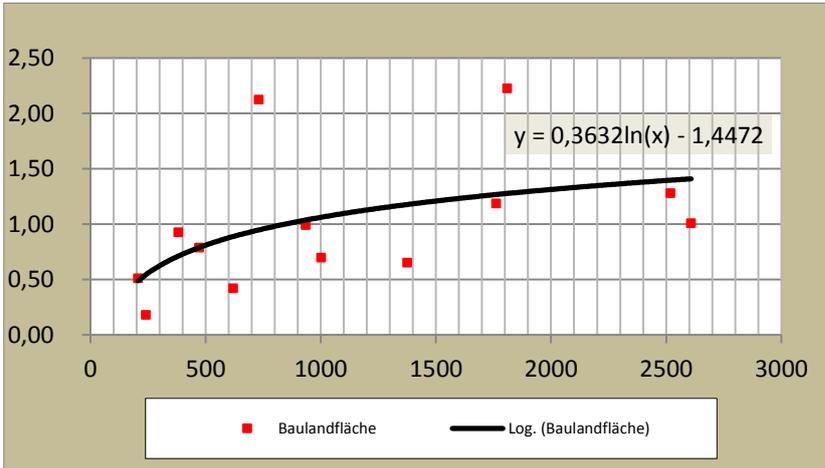


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

0,20	1,0190
0,40	1,0074
0,60	0,9959
0,80	0,9843
1,00	0,9727

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	0,80	0,984
Mittel	0,53	1,000
Korrekturfaktor		0,984
Korrelation		-0,035

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

250 m ²	0,5278
500 m ²	0,7730
750 m ²	0,9165
1.000 m ²	1,0183
1.250 m ²	1,0972
1.500 m ²	1,1617

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	800,00	0,939
Mittel	1128,79	1,061
Korrekturfaktor		0,885
Korrelation		0,4238

Beispielsumrechnung

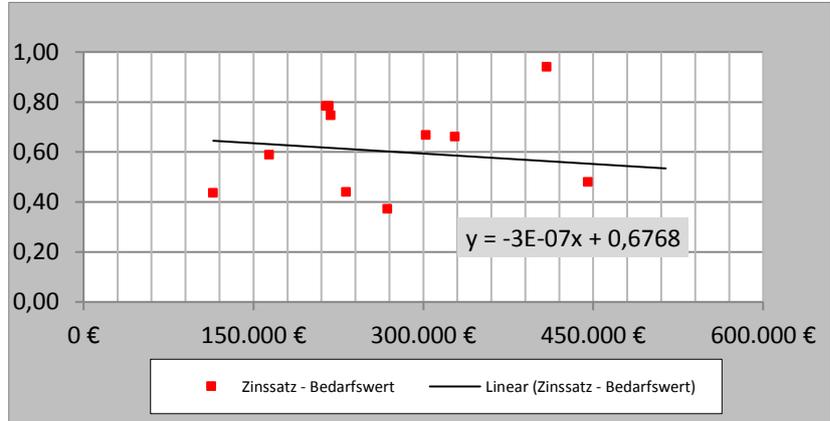
Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,984	0,035	7,6%
nach Größe	0,885	0,424	92,4%
	0,893	0,459	100,0%
Richtwertausweis	33 €		
x Anpassung	0,893		
Vergleichswert	30 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

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

**Wertzahlen
Korrelation
Ergebnis**

**9 Teilemarkt Renditeobjekte
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der
Erb-schaft- und Schenkungsteuer**



100.000 € 0,822
 200.000 € 0,742
 300.000 € 0,662
 400.000 € 0,582
 500.000 € 0,502

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	200.000 €	0,742
Mittel	275.630 €	0,681
Korrekturfaktor		1,089
Korrelation		0,5104

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 ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

10 Teilemarkt Gewerbegrundstücke

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

5 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

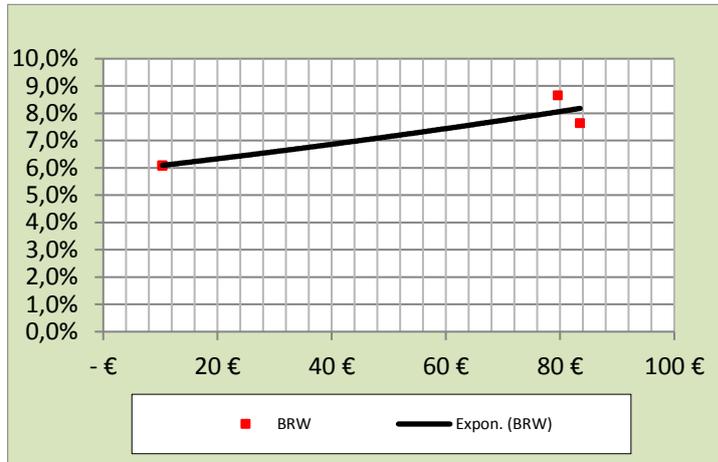
	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	195 €	201 €	47 €
<i>Minima</i>	144 €		
<i>Maxima</i>	235 €		
Liegenschaftszinssätze	7,11%	6,86%	1,26%
<i>Minima</i>	6,07%		
<i>Maxima</i>	8,66%		
Marktanpassungen	-24,34%	-25,93%	13,77%
<i>Minima</i>	-36,05%		
<i>Maxima</i>	-9,44%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	46 €	45 €	41 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,51	0,51	0,44
<i>HNF</i>	311 m ²	372 m ²	128 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	13 Jahre	14 Jahre	9 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,39 €	2,39 €	0,54 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,61 €	0,60 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	25,36%	25,11%	0,84%

nachrichtlich

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

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

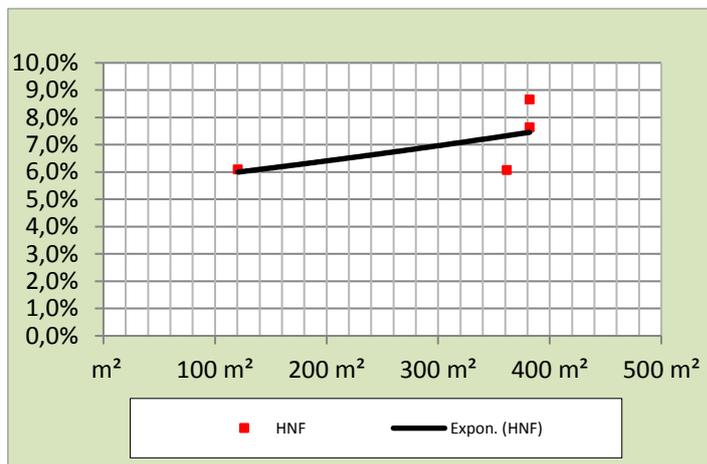
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,931

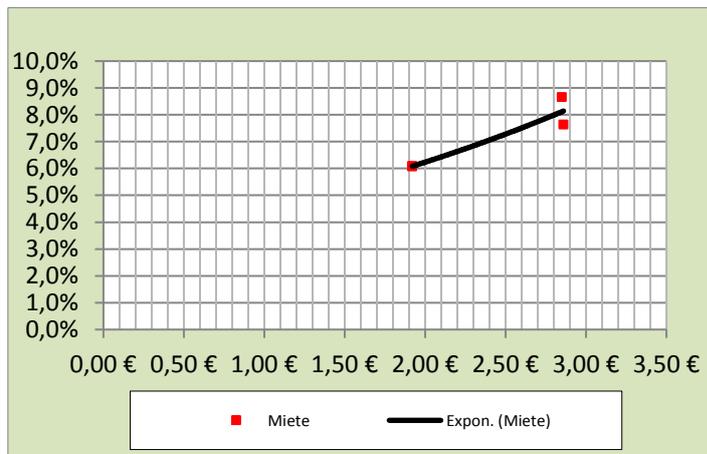
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,599

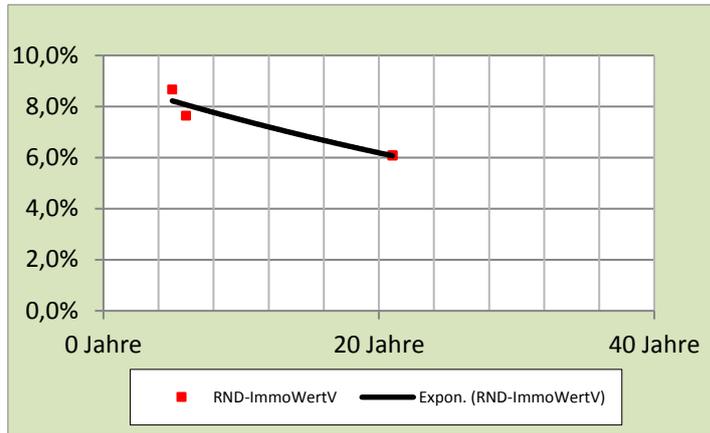
nach Mietniveau



Korrelation

0,942

nach Restnutzung



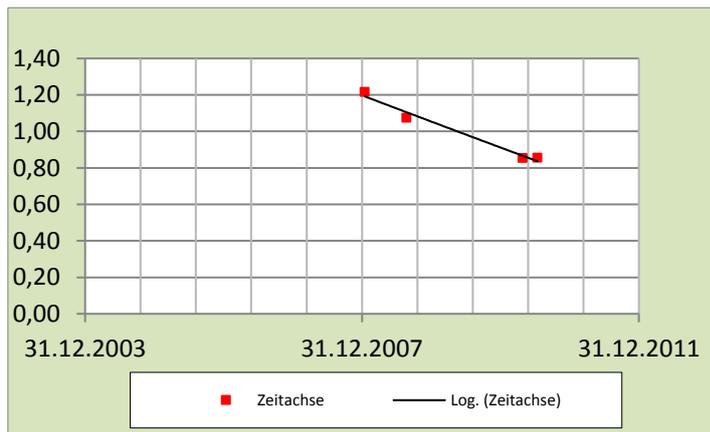
Korrelation

-0,958

Gewichtung

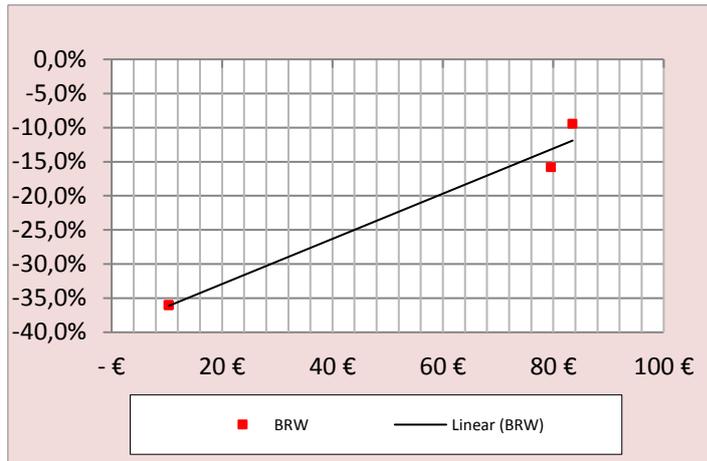
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,93085	27%
nach HNF	0,59874	17%
nach Miete	0,94192	27%
nach RND	0,95843	28%
	3,42995	100%

zeitliche Entwicklung



Marktanpassungen in der Auswertung

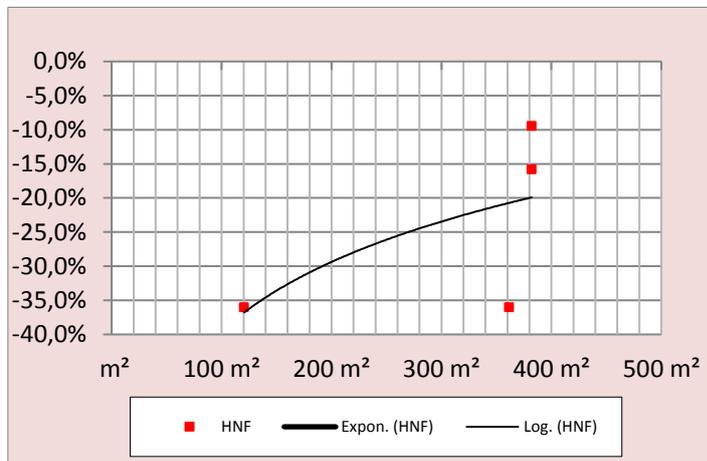
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,989

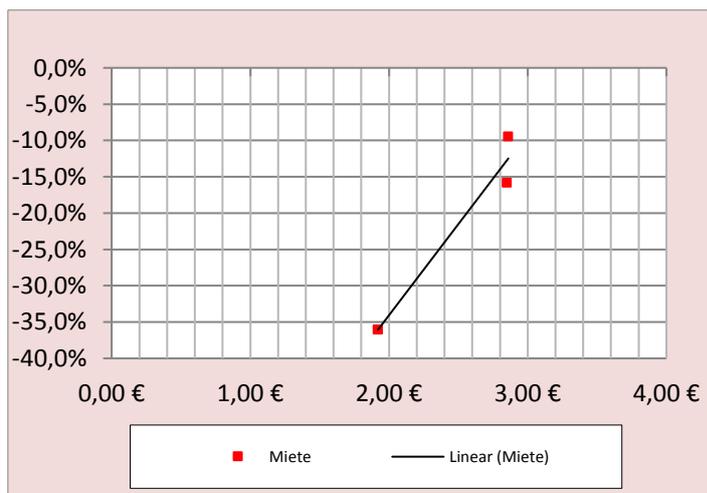
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,626

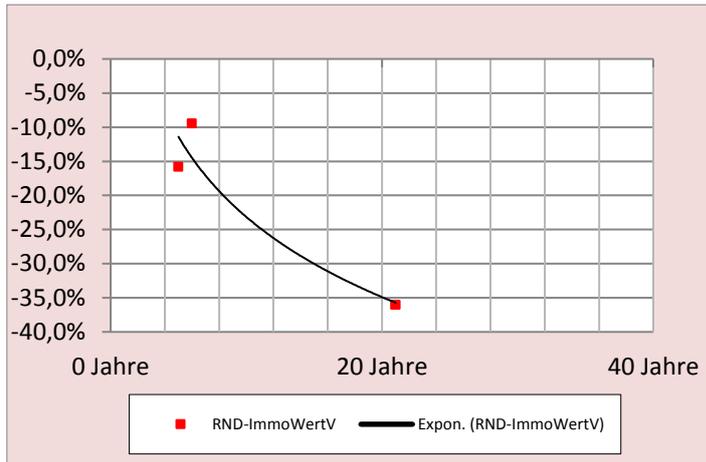
nach Mietniveau



Korrelation

0,983

nach Restnutzungsdauer



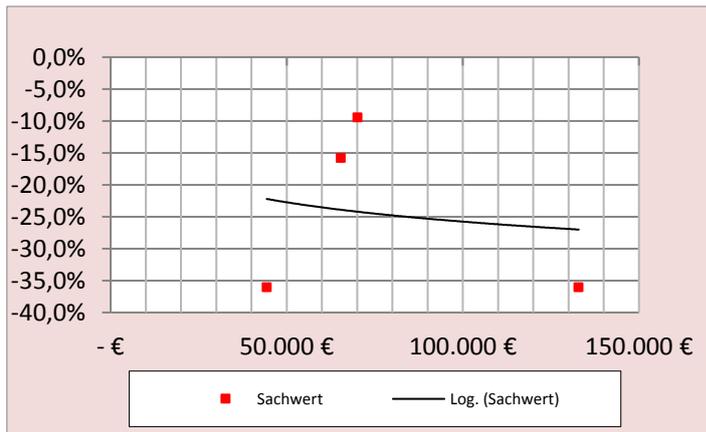
Korrelation

-0,972

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,98864	27,7%
nach HNF	0,62624	17,5%
n. Mietniveau	0,98340	27,5%
nach RND	0,97237	27,2%
	3,57065	100,0%

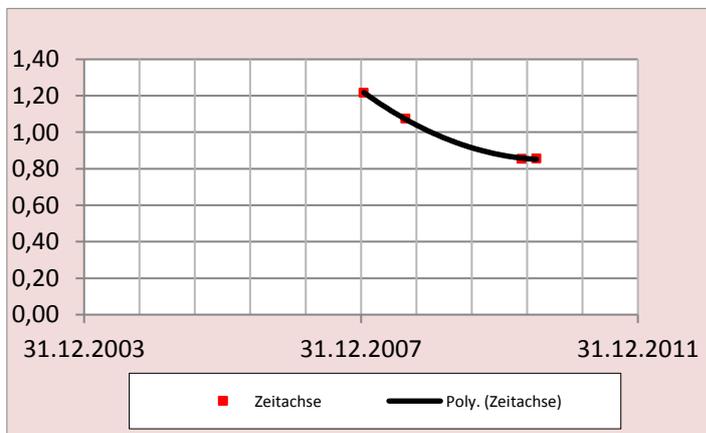
**nachrichtlich
nach Sachwert**



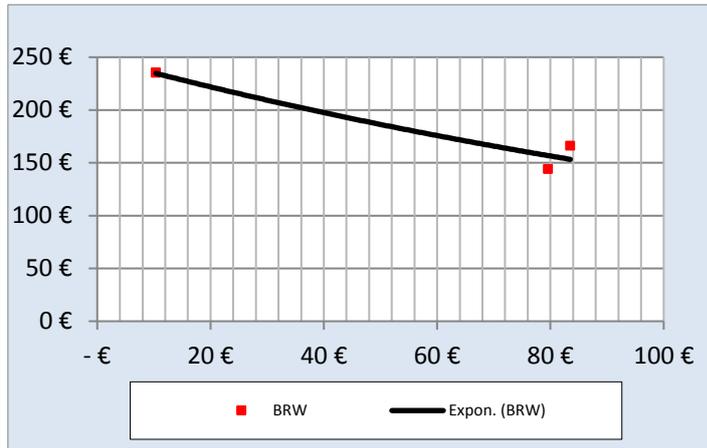
Korrelation

-0,300

zeitliche Entwicklung



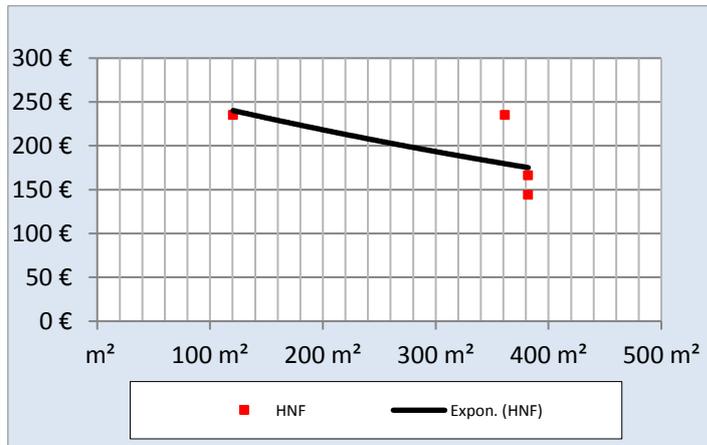
**Vergleichswertbildung
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

-0,973

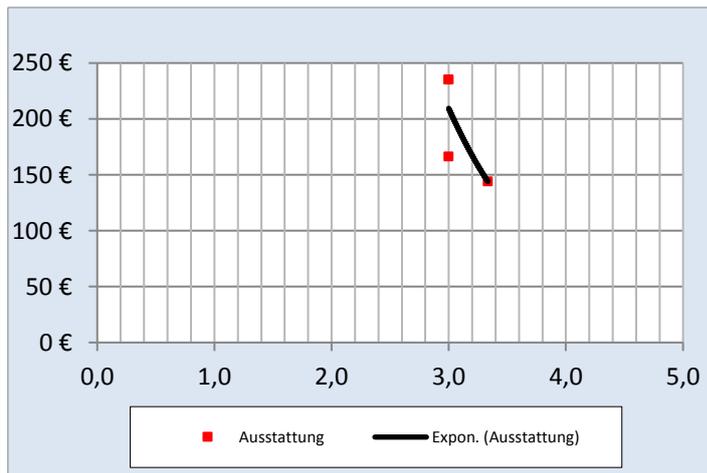
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,626

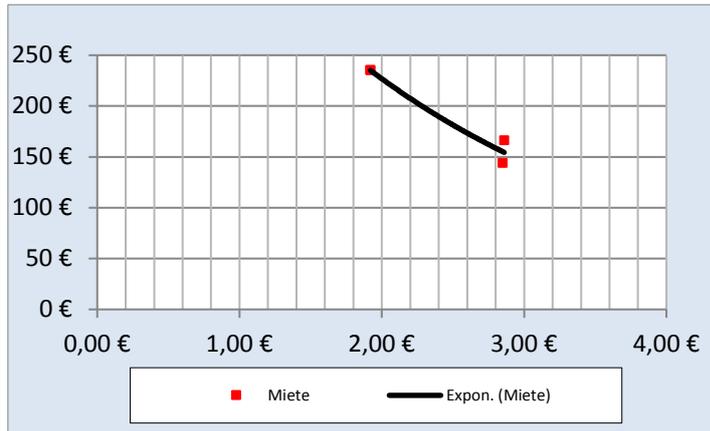
nach Ausstattung



Korrelation

-0,724

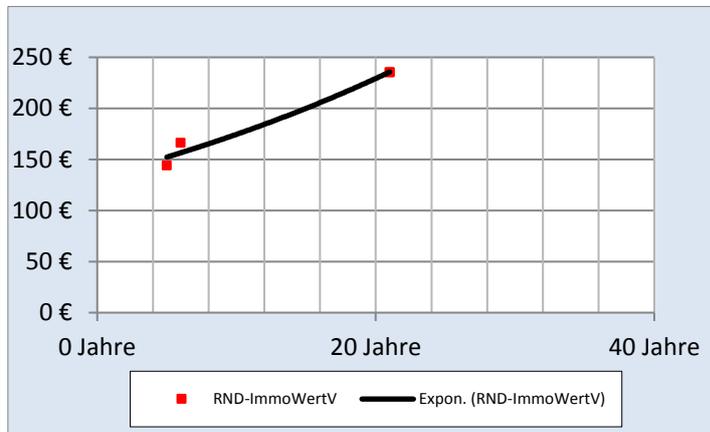
nach Mietniveau



Korrelation

-0,980

nach Restnutzungsdauer



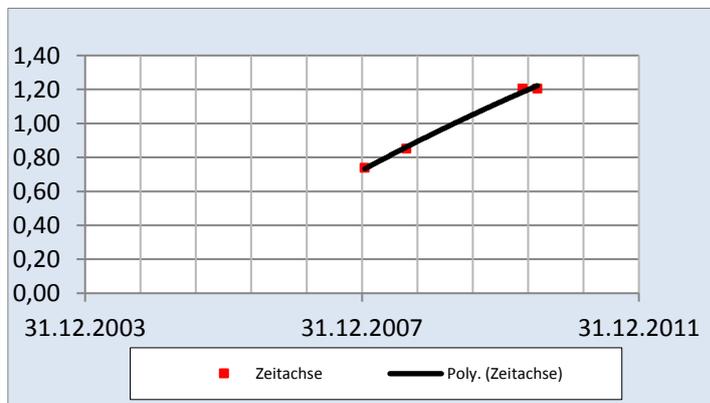
Korrelation

0,989

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,97295	22,7%
nach HNF	0,62610	14,6%
nach Aussttg.	0,72390	16,9%
nach Miete	0,97976	22,8%
nach RND	0,98901	23,0%
	4,29173	100,0%

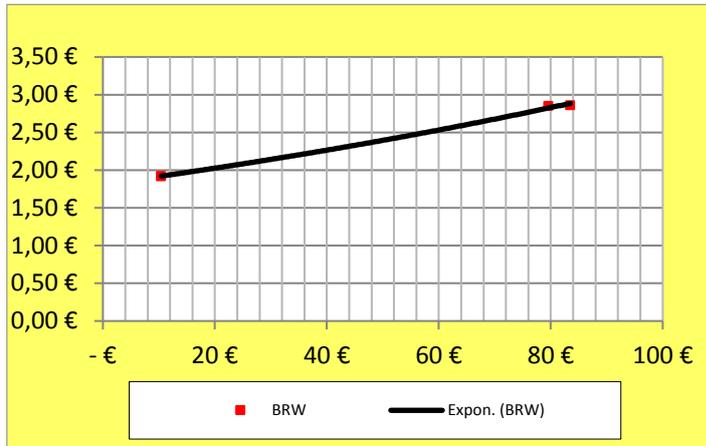
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

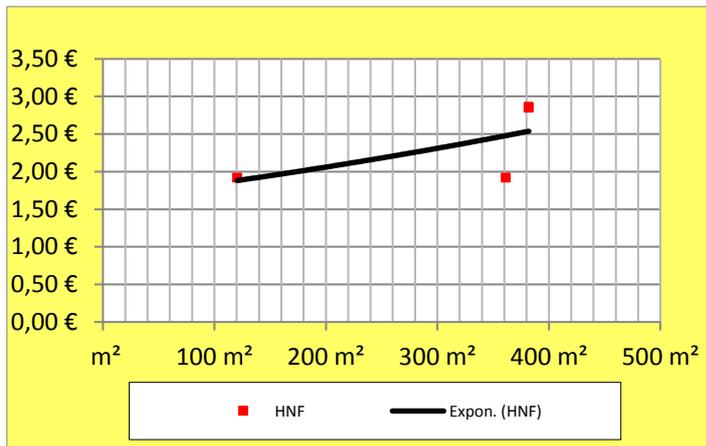
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

1,000

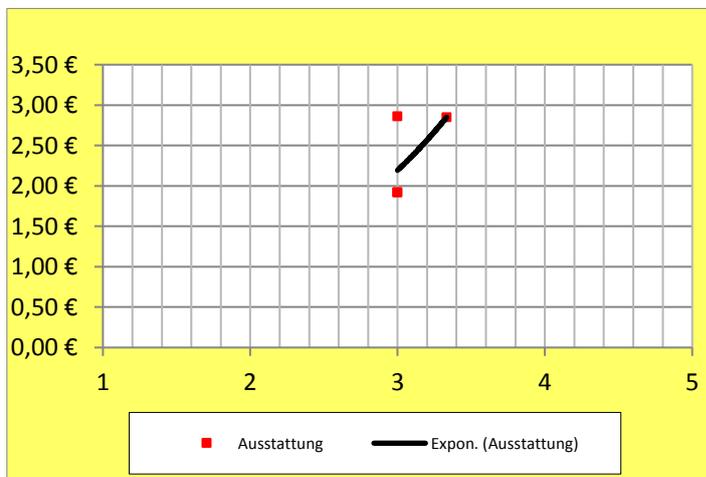
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,638

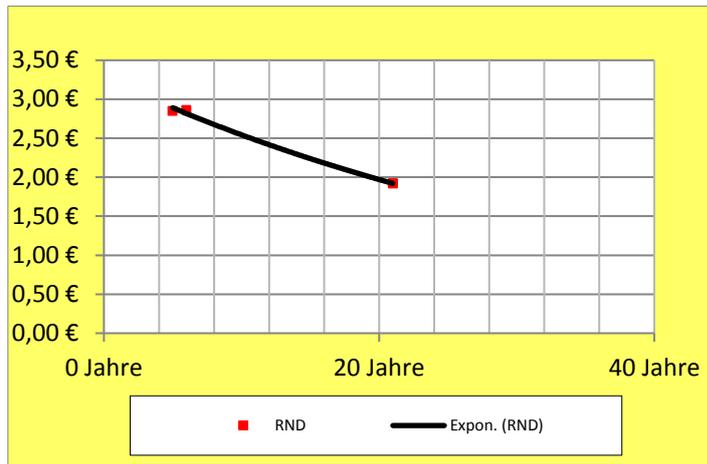
nach Ausstattung



Korrelation

0,571

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

-0,999

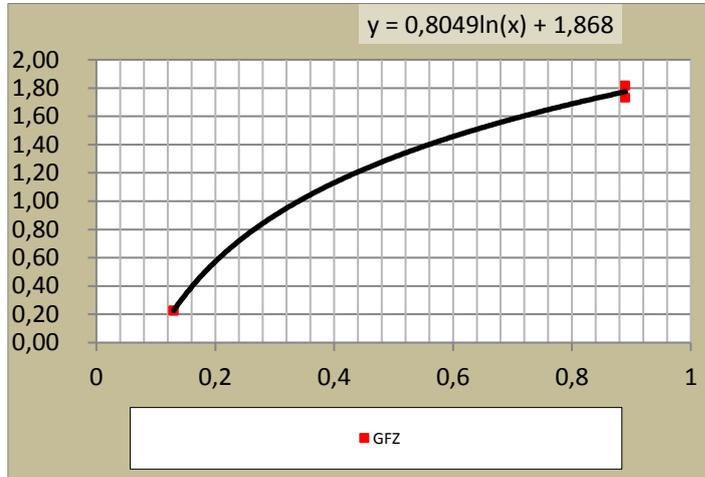
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,99950	31,2%
nach HNF	0,63764	19,9%
nach Aussttg.	0,57116	17,8%
nach RND	0,99859	31,1%
	3,20688	100,0%

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

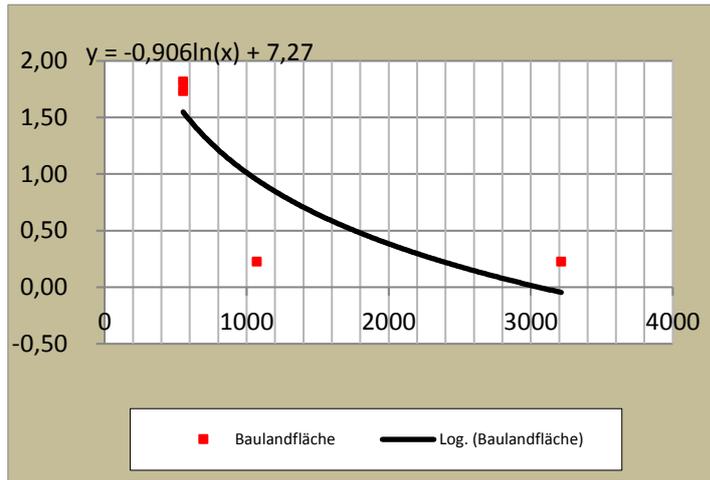


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

0,10	1,5574
0,20	1,3072
0,30	1,1608
0,40	1,0570
0,50	0,9764
0,60	0,9106
0,70	0,8550
0,80	0,8068
0,90	0,7642
1,00	0,7262

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	0,40	1,057
Mittel	0,51	0,969
Korrekturfaktor		1,090
Korrelation		0,999

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

500 m ²	3,1250
1.000 m ²	1,3423
1.500 m ²	0,2994

Beispiel

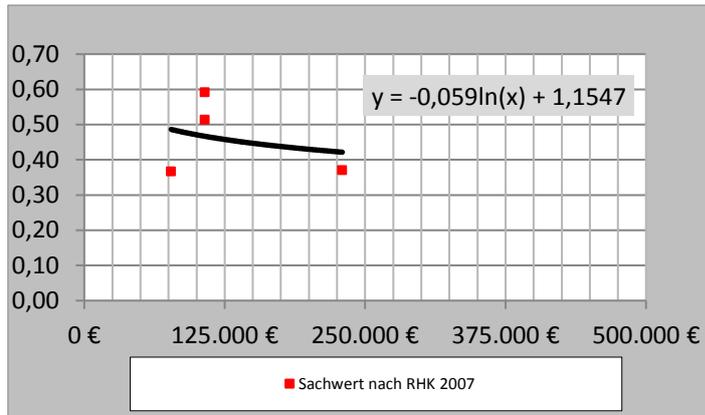
	Fläche	URK
Objekt	5000,00	1,043
Mittel	1347,83	1,378
Korrekturfaktor		0,757
Korrelation		-0,7233

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,090	0,999	58,0%
nach Größe	0,757	0,723	42,0%
	0,951	1,723	100,0%
Richtwertausweis	46 €		
x Anpassung	0,951		
Vergleichswert	44 €		

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

**Wertzahlen für
Sachwerte
Gewerbegrundstücke**



**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

62.500 €	0,503
125.000 €	0,462
187.500 €	0,438
250.000 €	0,421
312.500 €	0,408
375.000 €	0,397
437.500 €	0,388
500.000 €	0,380

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	375.000 €	0,397
Mittel	130.372 €	0,460
Korrekturfaktor		0,864
Korrelation		0,366

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 Regelungen 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 ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

11 Teilemarkt Bauernhöfe

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

12 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

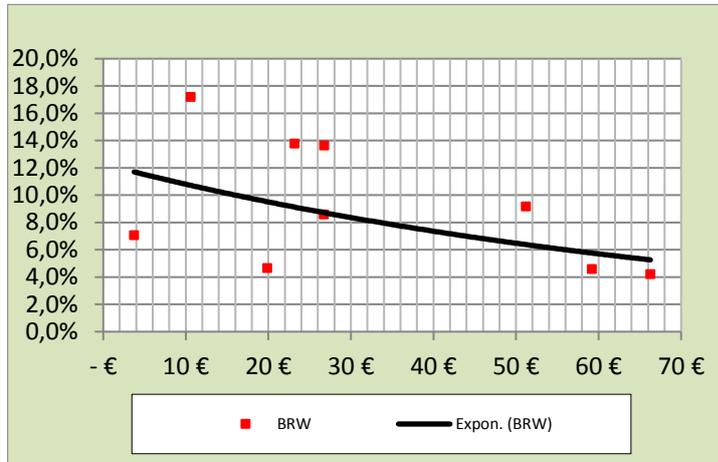
	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	194 €	173 €	129 €
<i>Minima</i>	91 €		
<i>Maxima</i>	510 €		
Liegenschaftszinssätze	9,21%	8,58%	4,70%
<i>Minima</i>	4,20%		
<i>Maxima</i>	17,19%		
Marktanpassungen	-33,06%	-39,10%	24,34%
<i>Minima</i>	-60,61%		
<i>Maxima</i>	5,49%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	32 €	27 €	22 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,44	0,43	0,21
<i>HNF</i>	699 m ²	452 m ²	550 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	13 Jahre	8 Jahre	9 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,10 €	2,02 €	0,74 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,56 €	0,53 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	26,79%	26,47%	1,66%

nachrichtlich

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

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

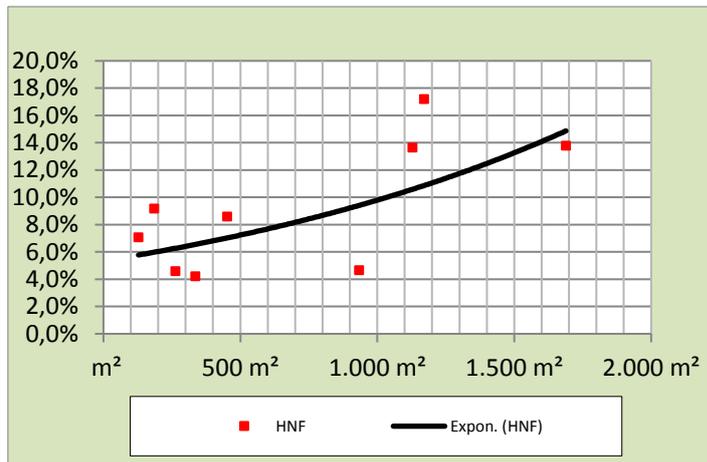
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,503

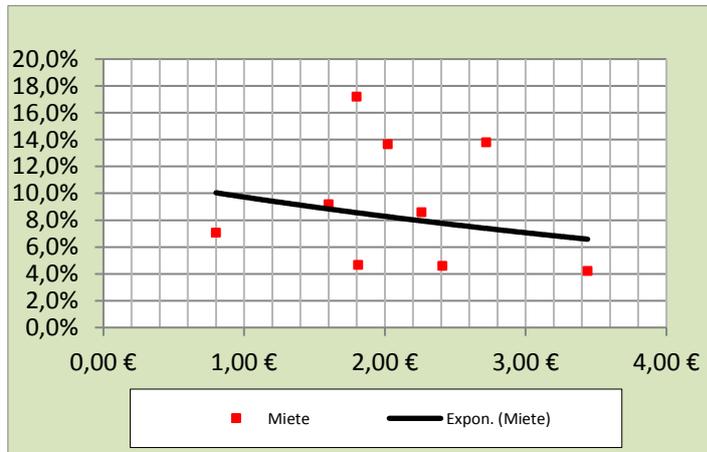
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,696

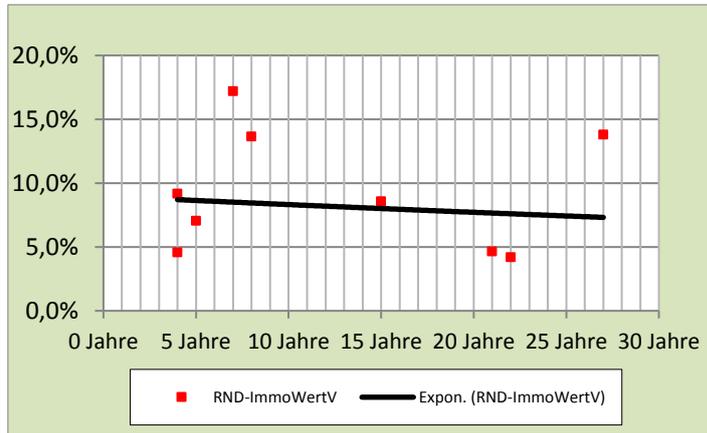
nach Mietniveau



Korrelation

-0,144

nach Restnutzung



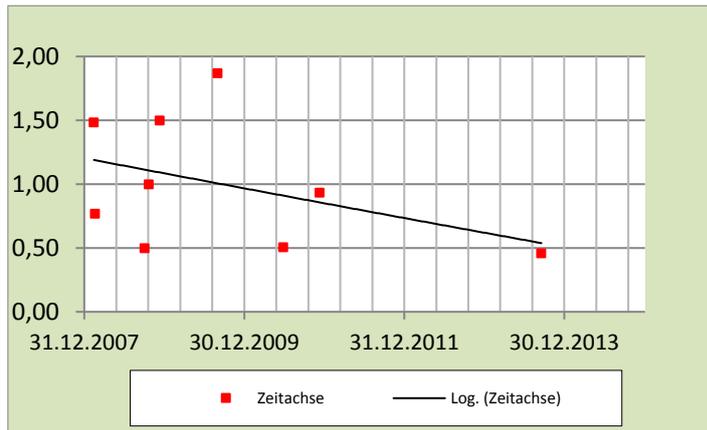
Korrelation

-0,089

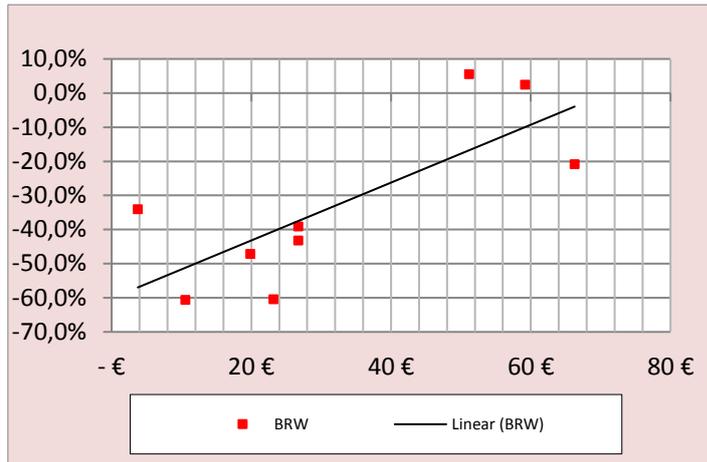
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,50320	35%
nach HNF	0,69621	49%
nach Miete	0,14377	10%
nach RND	0,08863	6%
	1,43180	100%

zeitliche Entwicklung



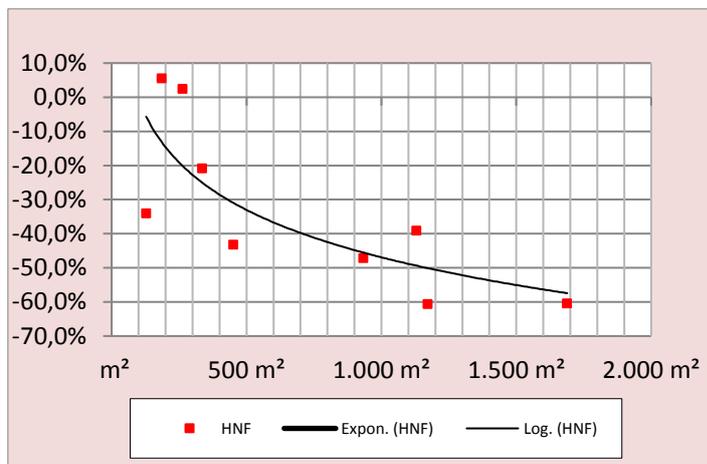
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,761

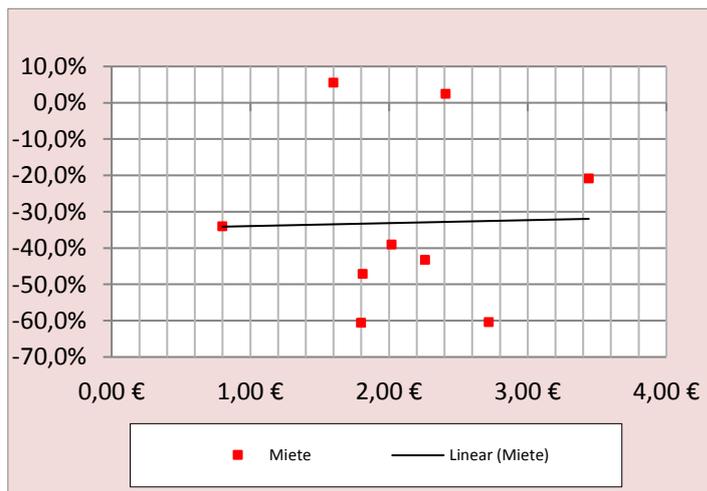
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,772

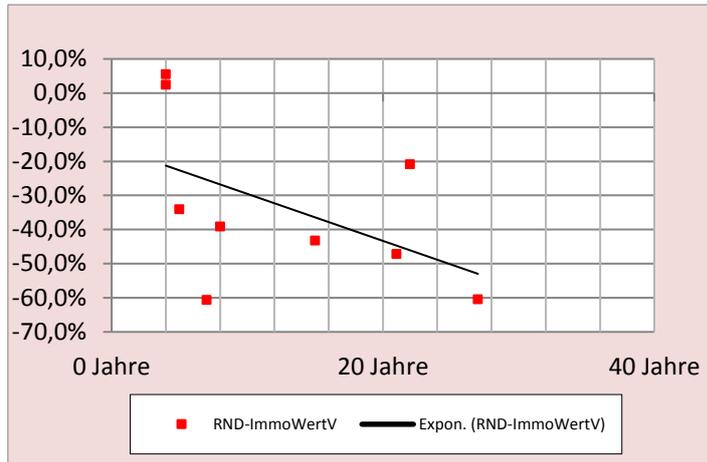
nach Mietniveau



Korrelation

0,025

nach Restnutzungsdauer



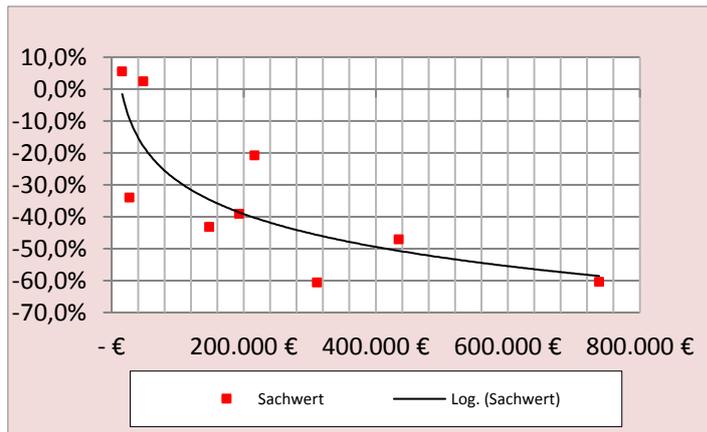
Korrelation

-0,503

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,76114	36,9%
nach HNF	0,77208	37,5%
n. Mietniveau	0,02491	1,2%
nach RND	0,50273	24,4%
	2,06086	100,0%

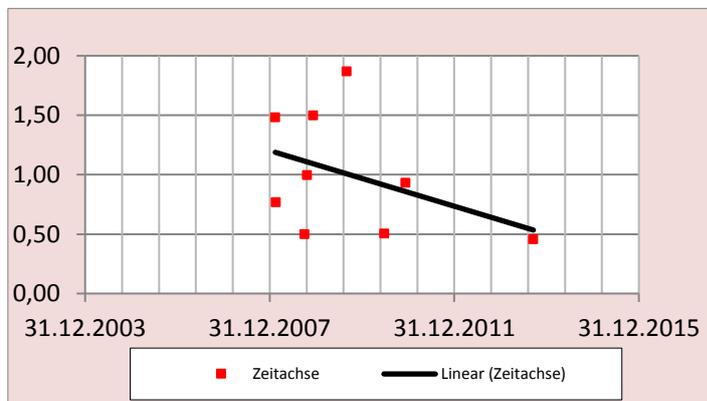
**nachrichtlich
nach Sachwert**



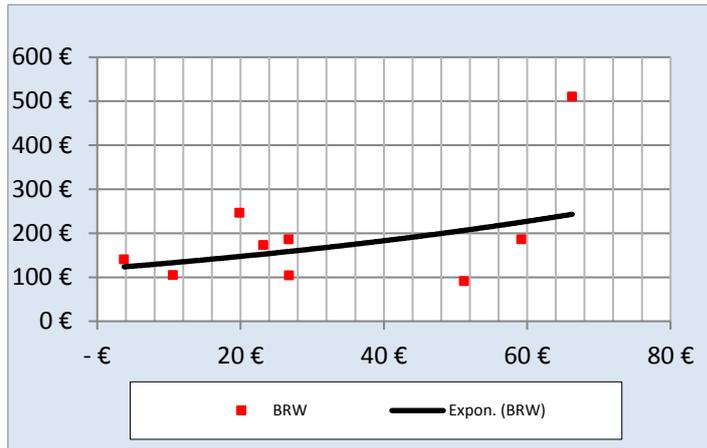
Korrelation

-0,719

zeitliche Entwicklung



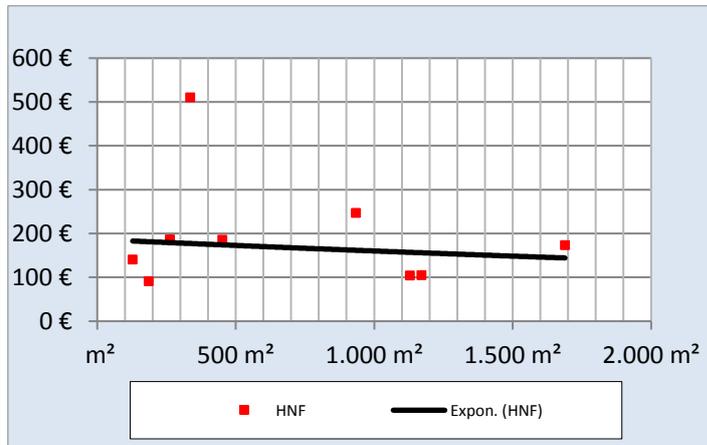
**Vergleichswertbildung
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,539

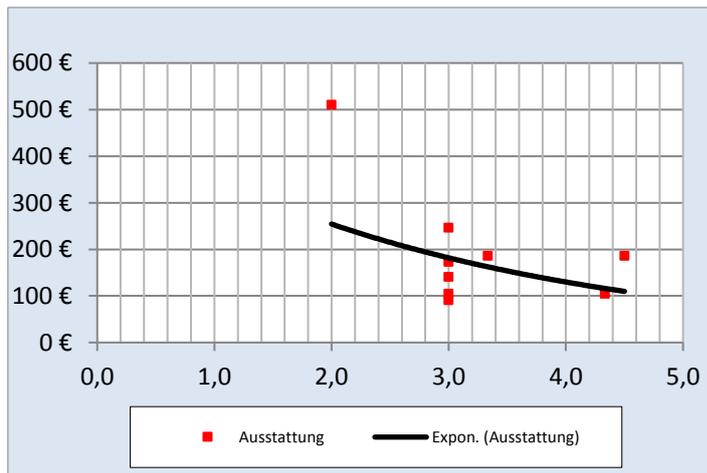
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,204

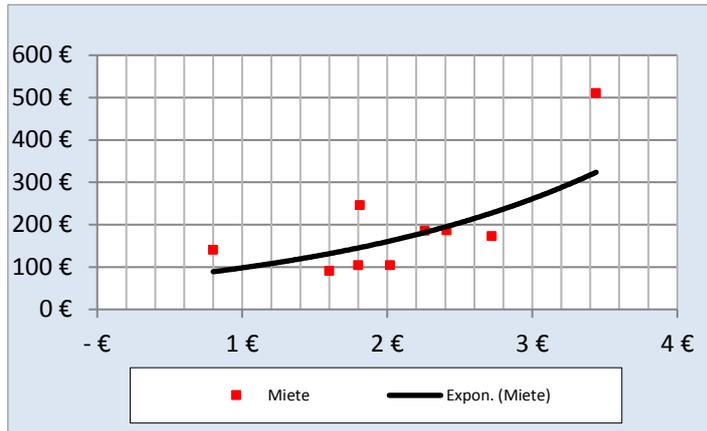
nach Ausstattung



Korrelation

-0,573

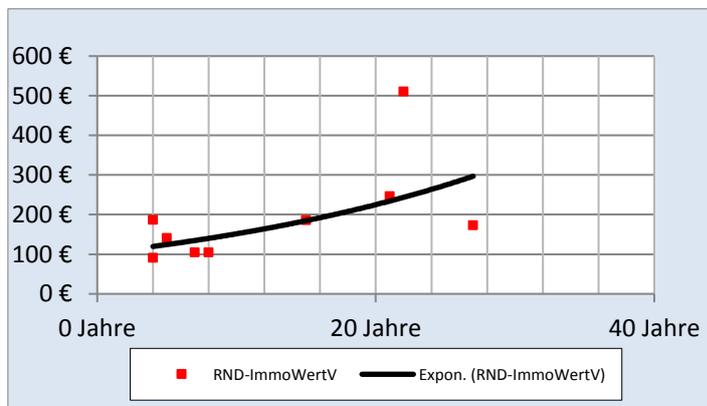
nach Mietniveau



Korrelation

0,713

nach Restnutzungsdauer



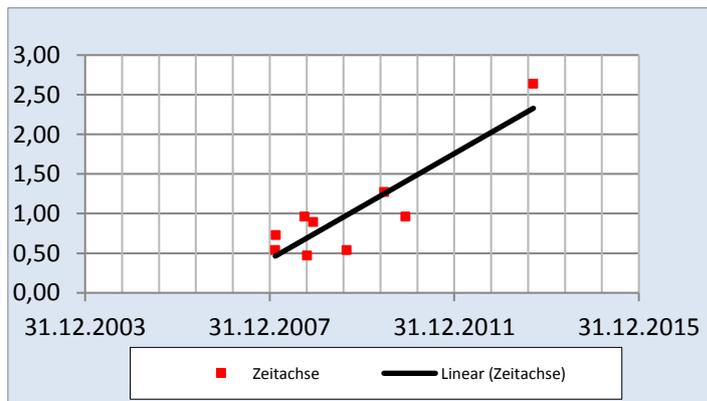
Korrelation

0,586

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,53874	20,6%
nach HNF	0,20390	7,8%
nach Aussttg.	0,57302	21,9%
nach Miete	0,71339	27,3%
nach RND	0,58585	22,4%
	2,61490	100,0%

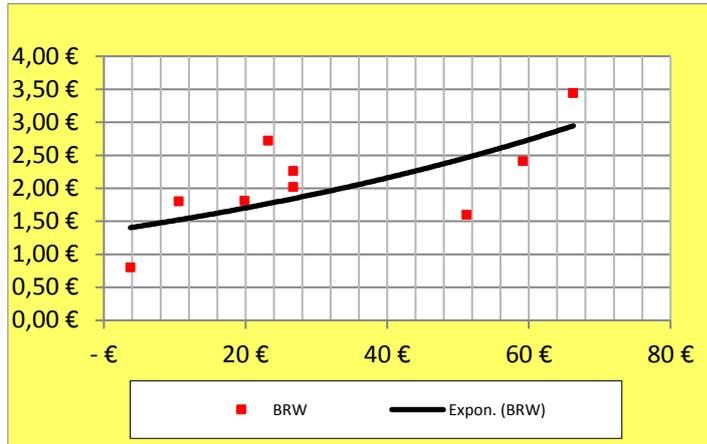
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

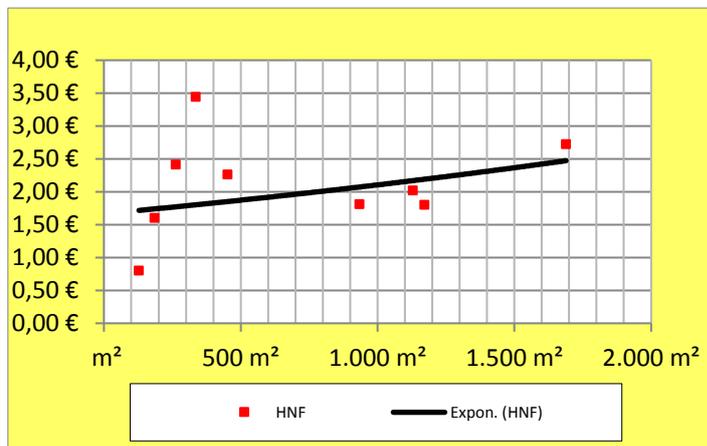
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,658

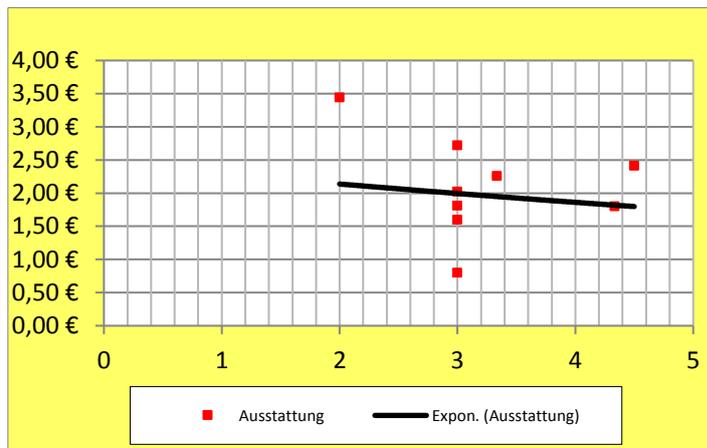
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,216

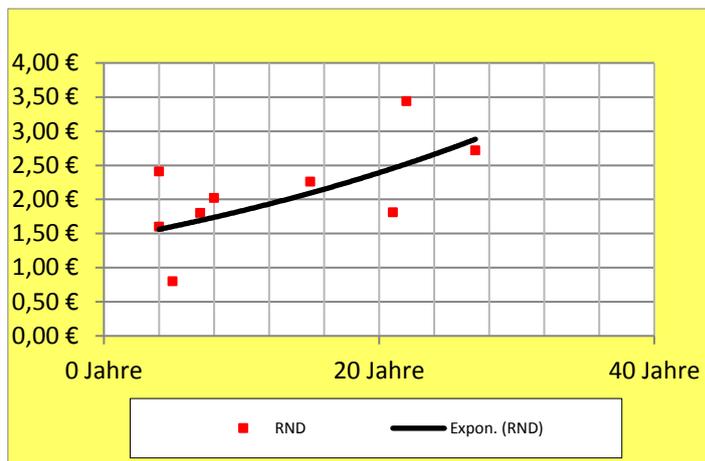
nach Ausstattung



Korrelation

-0,268

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,626

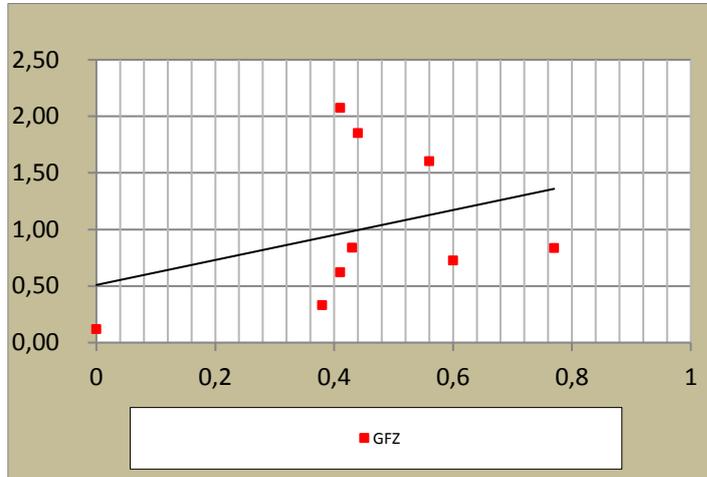
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,65807	37,2%
nach HNF	0,21631	12,2%
nach Aussttg.	0,26823	15,2%
nach RND	0,62572	35,4%
	1,76834	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

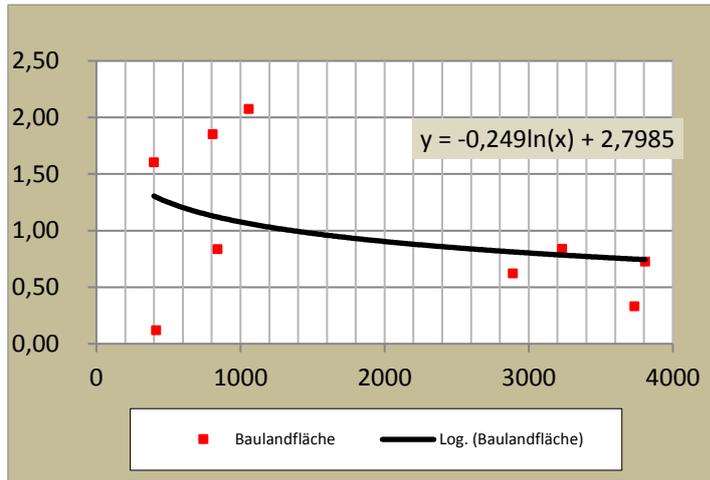


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

0,10	0,6200
0,20	0,7303
0,30	0,8406
0,40	0,9510
0,50	1,0613
0,60	1,1716
0,70	1,2820
0,80	1,3923
0,90	1,5026
1,00	1,6130

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	0,40	0,951
Mittel	0,44	1,000
Korrekturfaktor		0,951
Korrelation		0,336

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

400 m ²	1,3066
800 m ²	1,1340
1.200 m ²	1,0331
1.600 m ²	0,9614
2.000 m ²	0,9059
2.400 m ²	0,8605
2.800 m ²	0,8221

Beispiel

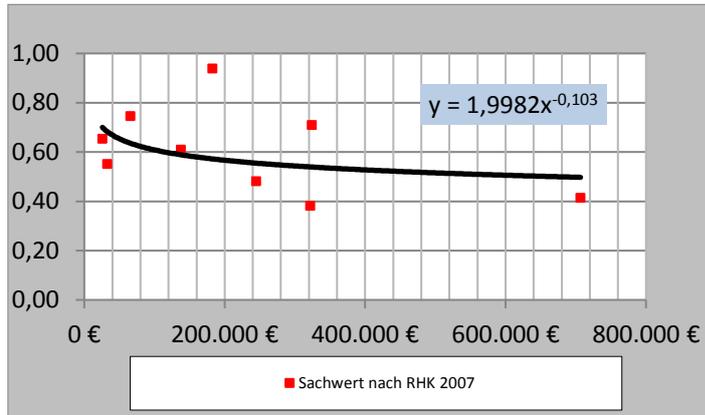
	Fläche	URK
Objekt	5000,00	0,678
Mittel	1910,11	0,917
Korrekturfaktor		0,739
Korrelation		-0,6069

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,951	0,336	35,7%
nach Größe	0,739	0,607	64,3%
	0,814	0,943	100,0%
Richtwertausweis	32 €		
x Anpassung	0,814		
Vergleichswert	26 €		

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe

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



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

25.000 €	0,704
50.000 €	0,656
75.000 €	0,629
100.000 €	0,610
125.000 €	0,597
150.000 €	0,585
175.000 €	0,576
200.000 €	0,568

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	375.000 €	0,533
Mittel	226.986 €	0,561
Korrekturfaktor		0,950
Korrelation		0,473

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 Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und den Regelungen des Gemeinsamen Ländererlasses zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

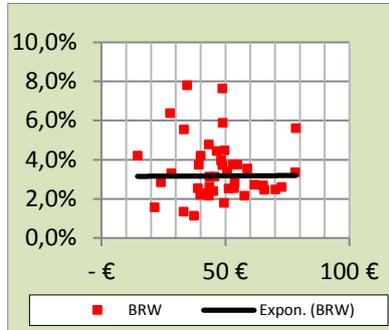
Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren)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

12 Beispiel zur Anwendung der Regressionsanalysen

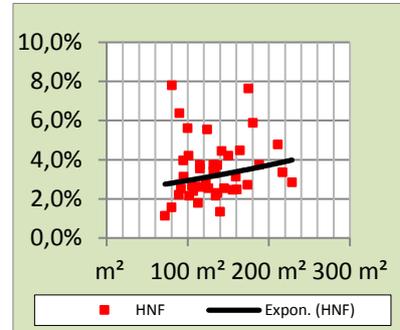
Beispielsgewichtung

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

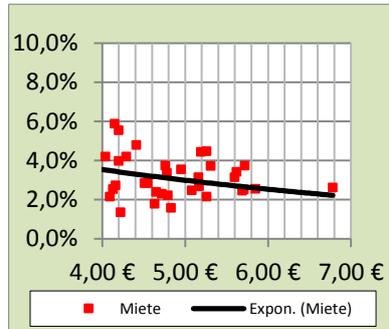
Zinssatzentwicklung in der Auswertung



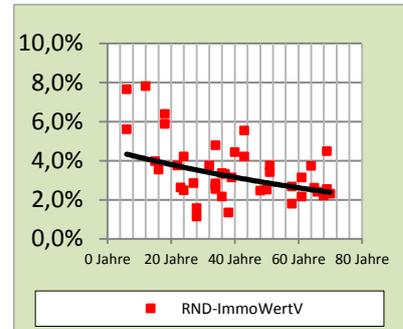
Richtwert 55 €
Zinssatz 3,4%



HNF 120 m²
Zinssatz 3,4%



Mietniveau 4,50 €
Zinssatz 3,6%



RND = 25 Jahre
Zinssatz 4,0%

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation	Ansatz
nach BRW	0,06885	6%	3,4%
nach HNF	0,12596	11%	3,4%
nach Miete	0,42088	38%	3,6%
nach RND	0,49121	44%	4,0%
	1,10689	100%	3,8%