
Grundstücksmarktbericht 2018

Gemeinde Dürmentingen



Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3.1-3.4 Allgemeine Entwicklung	11
3.5-3.8 Lokale Entwicklung	14
3.9 Wesentliche Entwicklungen	16
4.1 Bauland	17
4.2 Landwirt. Grundstücke	25
5 Bebaute Grundstücke	30
Teil B - Detailwerte	44
6. Teilemarkt EFH	45
7. Teilemarkt ETW	59
8. Teilemarkt Rendite	73
9. Teilemarkt Bauernhöfe	74

Herausgeber	Gutachterausschuss 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 Mittwoch	08.30 - 12.00 Uhr 14.00 - 19.00 Uhr

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

Copyright: Gemeinde Dürmentingen

Alle Rechte vorbehalten

1.1 Allgemeines zum Marktbericht

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

1.2 Interessentenkreise des Marktberichts

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

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

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

1.3 Grundlagen des Marktberichts

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

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

1.4 Auszüge aus der Kaufpreissammlung

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

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

1.5 Entwicklung des Wertermittlungswesens

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

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

1.6 Marktberichtszeitraum

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

1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

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

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Gerd Kehm

Finanzamt Biberach

Martina Luxemburger

Finanzamt Biberach

technische Umsetzung der Kaufpreisauswertungen und des Marktberichts

Herr Beilharz, Aulendorf

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

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten der Gemeinde Dürmentingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	569 m ü. NN
Fläche:	37,7 km ²
Einwohner:	2.585
Bevölkerungsdichte:	68 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	88525
Vorwahlen:	07371
Kfz-Kennzeichen:	BC



Teilorte

Teilort	Einwohner
Burgau	57
Dürmentingen	1.635
Hailtingen	408
Heudorf	485

Adresse der
Gemeindeverwaltung

Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

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.

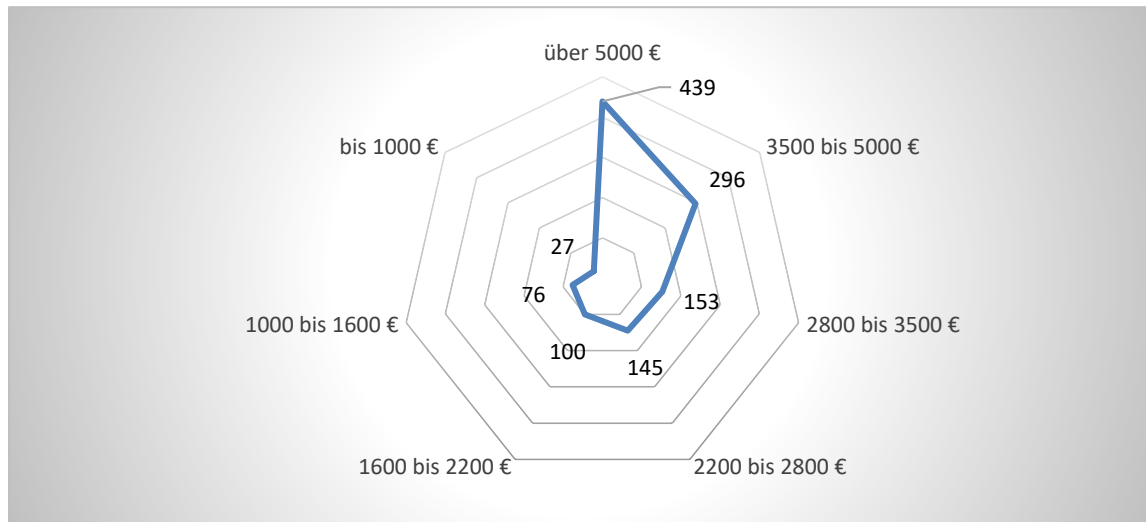
Dürmentingen ist Trägerin des European Energy Awards. Nachhaltige energetische Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien ist eine der Leitlinien für das Handeln von Gemeinderat und Verwaltung.

2.3 Struktur der Gemeinde

Kaufkraft

Kaufkraftindex	107
Kaufkraft je Einwohner	25.016 €
Einzelhandesrelevante Kaufkraft	105
EH-Kaufkraft je Einwohner	7.276 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	15

Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

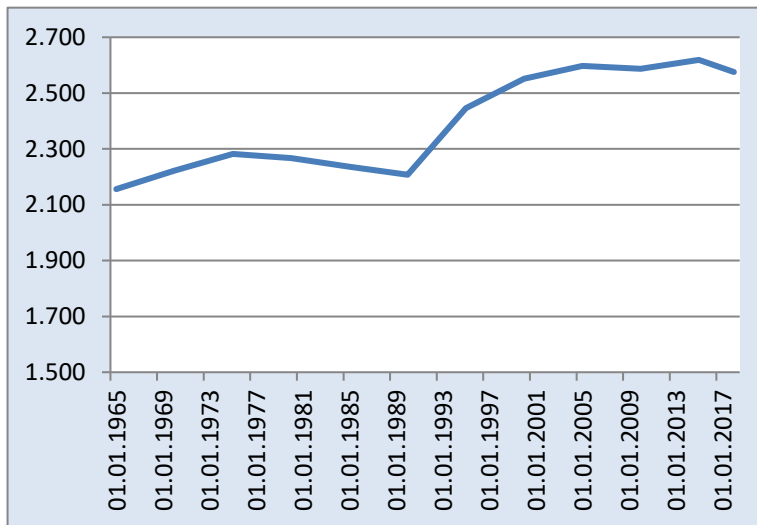


Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



2.3. Strukturdaten Datenquelle: (on-geo GmbH, Bezug 27.09.2019)

2.4 Bevölkerungsentwicklung



31.12.1965	2.156
31.12.1970	2.222
31.12.1975	2.282
31.12.1980	2.267
31.12.1985	2.236
31.12.1990	2.207
31.12.1995	2.446
31.12.2000	2.551
31.12.2005	2.597
31.12.2010	2.587
31.12.2015	2.619
31.12.2018	2.576

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt

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:	1.382	
- davon produzierendes Gewerbe:	980	71%
- davon Handel/Verkehr:	208	15%
- davon Dienstleistung:	194	14%
Berufsauspendler:	764	
Berufseinpendler:	1.086	
Hebesatz Gewerbesteuer:	350	
Hebesatz Grundsteuer A:	340	
Hebesatz Grundsteuer B:	320	

3 Entwicklung des Grundstücksmarkts

3.1 Überregionale Entwicklung

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

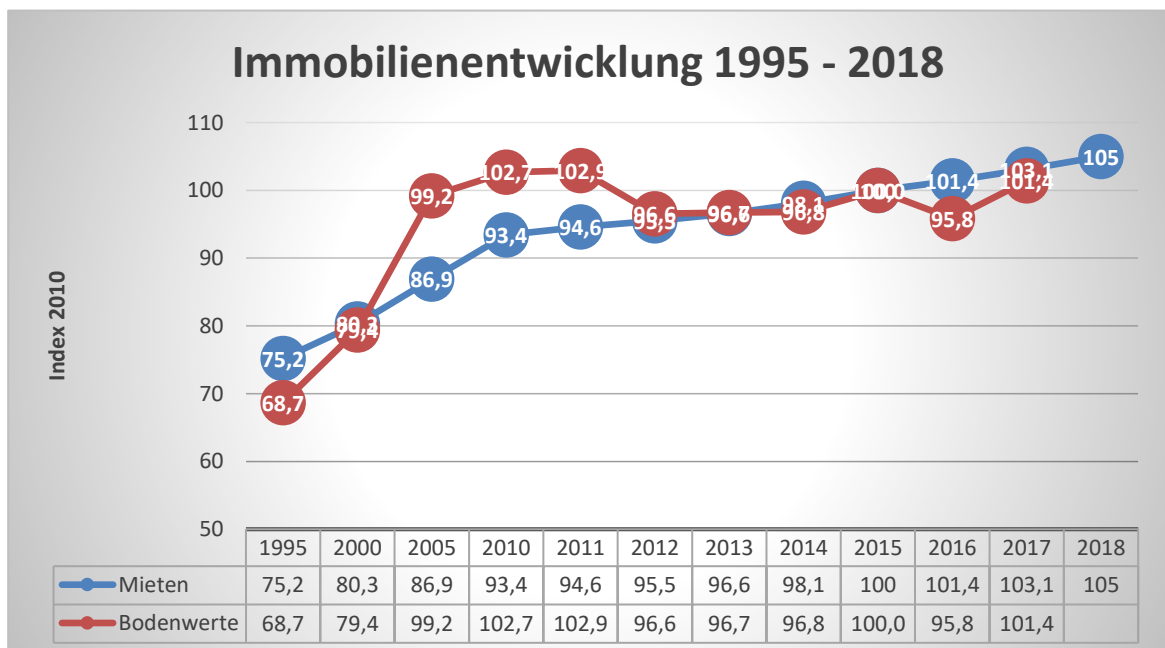
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl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

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

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

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Bauwirtschaft weiter auf Wachstumskurs - Beschäftigtenzahl steigt auf über 100.000

Nach einem starken ersten Halbjahr hat sich der Aufwärtstrend in der baden-württembergischen Bauwirtschaft auch in der 2. Jahreshälfte 2018 fortgesetzt. Insgesamt hat die Branche im vergangenen Jahr 17,4 Milliarden Euro umgesetzt, das sind fast 11 % mehr als 2017. Damit hat sich der baugewerbliche Umsatz seit 2004 nahezu verdoppelt.

Die positive Entwicklung hat in allen Bausparten hohe Zuwachsraten ermöglicht. Bezogen auf größere Baubetriebe mit mehr als 20 Beschäftigten erreichte der Wirtschaftsbau ein Umsatzplus von 14,8 % und belegt damit die Spitzenposition. Es folgen der Wohnungsbau mit einem Anstieg um 10,4 % und der Öffentliche Bau mit +10,0 %.

Ebenfalls deutlich zugenommen haben die Auftragseingänge. Sie erhöhten sich von Januar bis Dezember 2018 um 7,2 % auf 10,4 Milliarden Euro. Am stärksten wuchs mit +11,1 % der Wohnungsbau, gefolgt vom Öffentlichen Bau (+ 8,1 %) und vom Wirtschaftsbau (+ 4,5 %). Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden erhöhte sich über alle Sparten hinweg um 5 %.

Angesichts der weiter gestiegenen Auftragseingänge rechnet die Branche auch für die nächste Zukunft mit einer aufwärts gerichteten baukonjunkturellen Entwicklung. Der Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen um 5 Prozent im vergangenen Jahr lässt gleichfalls eine andauernd starke Nachfrage erwarten. Der baugewerbliche Umsatz dürfte sich im Gesamtjahr 2019 um rund 6 % erhöhen.

Aufgrund der guten Auftragslage ist der Beschäftigtenzuwachs am Bau ungebrochen. Die Zahl der Arbeitnehmer stieg 2018 um 5,1 % auf 103.500. Damit sind in der Bauwirtschaft in den vergangenen zehn Jahren rund 20.000 neue Arbeitsplätze entstanden. Trotz der gestiegenen Beschäftigtenzahl kämpfen die Unternehmen nach wie vor mit Fachkräftemangel. Vor diesem Hintergrund ist die Ausbildungsbereitschaft der Betriebe hoch: Im Ausbildungsjahr 2018/19 stieg die Zahl der Baulehrlinge gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % auf 5.957. Im ersten Ausbildungsjahr fiel das Plus mit 2,2 % und 1.911 neu abgeschlossenen Lehrverträgen sogar noch etwas deutlicher aus.

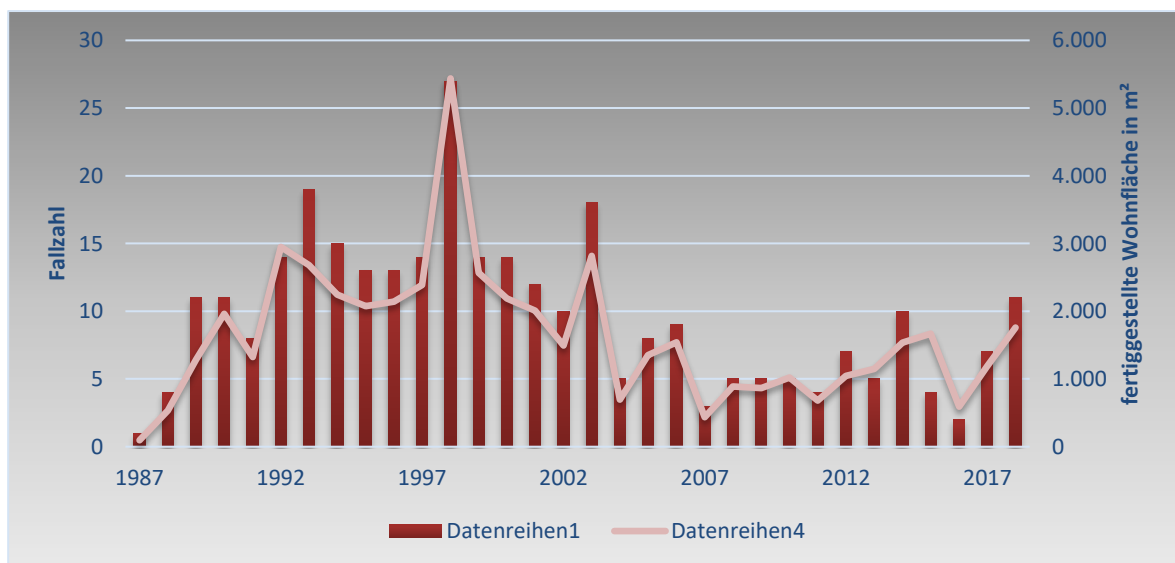
Indexentwicklung Bau	Stand 2/2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		11,6%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		6,6%
3. Baugewerblicher Umsatz		12,6%
3. Auftragseingang		33,9%

Quelle: Fachverband Bau Baden-Württemberg

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1987-2018

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1987	1	10	1	95	95
1988	4	43	4	533	133
1989	11	99	11	1.285	117
1990	11	123	15	1.962	131
1991	8	86	16	1.325	83
1992	14	190	31	2.950	95
1993	19	189	28	2.679	96
1994	15	157	19	2.244	118
1995	13	144	23	2.077	90
1996	13	151	16	2.141	134
1997	14	162	24	2.386	99
1998	27	339	43	5.438	126
1999	14	175	16	2.565	160
2000	14	136	18	2.187	122
2001	12	129	15	2.011	134
2002	10	103	13	1.493	115
2003	18	188	20	2.818	141
2004	5	45	5	694	139
2005	8	92	9	1.353	150
2006	9	96	12	1.542	129
2007	3	26	3	433	144
2008	5	51	5	891	178
2009	5	57	6	864	144
2010	5	57	6	1.021	170
2011	4	39	5	680	136
2012	7	67	7	1.045	149
2013	5	66	9	1.150	128
2014	10	92	12	1.537	128
2015	4	87	12	1.667	139
2016	2	44	3	590	197
2017	7	63	8	1.191	149
2018	11	96	13	1.757	135

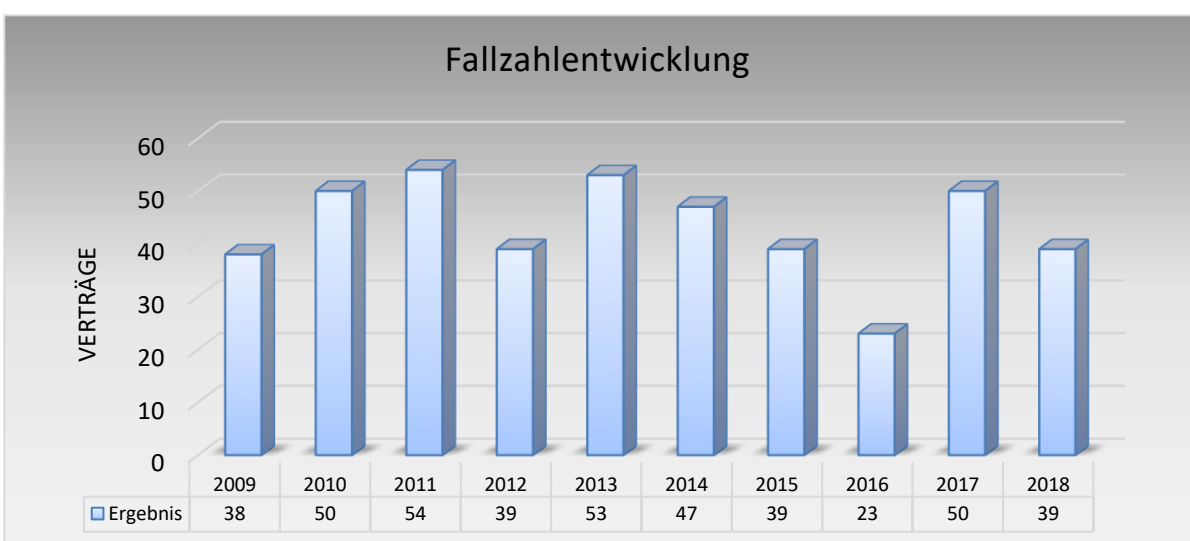
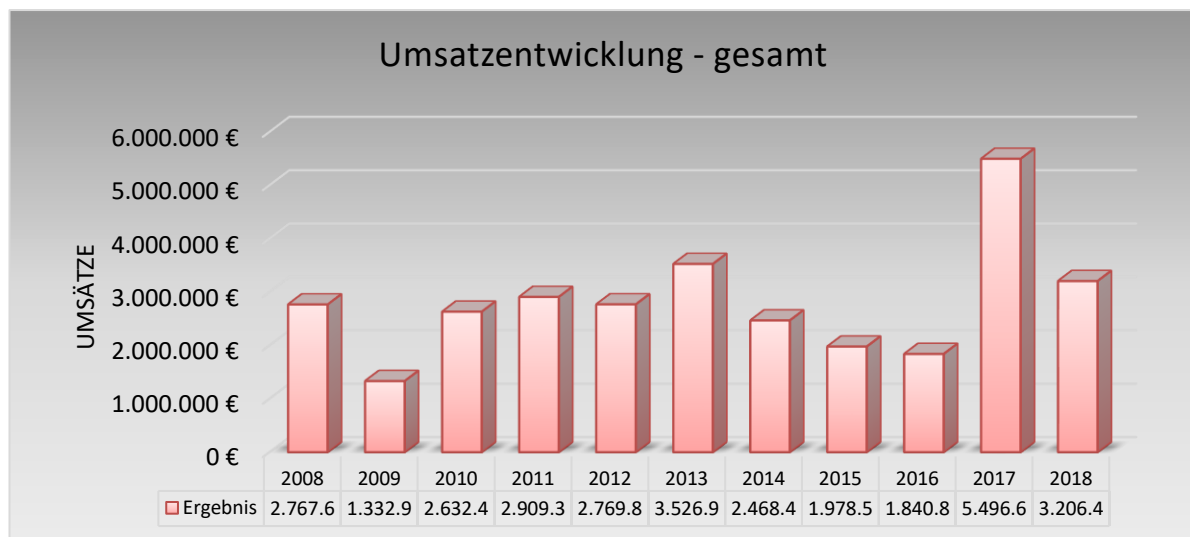


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

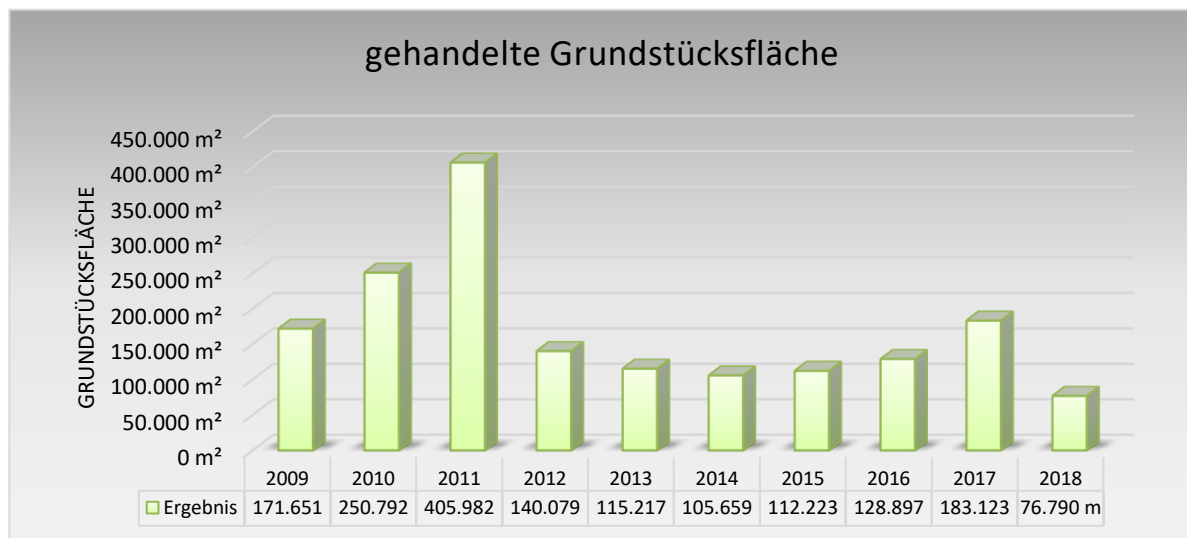
3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

Berichtszeitraum	2010-2018
Anzahl Kaufpreisfälle	432
Gesamtumsatz	30.930.142 €
Umsatz je Fall	71.598 €
Grundstücksfläche	1.690.414 m ²
Grundstücksfläche/Fall	3.913 m ²

3.6. Entwicklungstendenzen

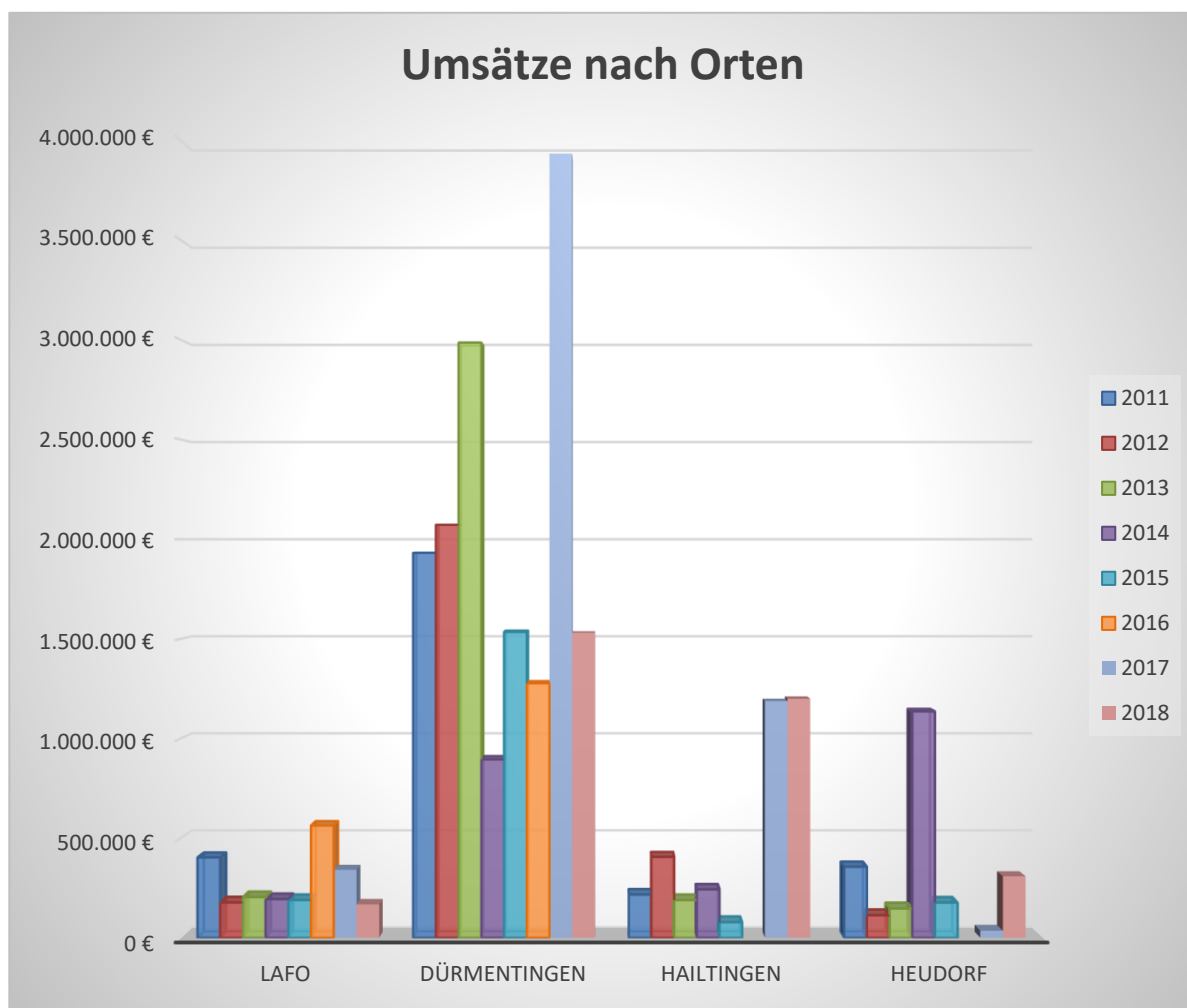


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



3.8. Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze im Hauptort Dürmentingen erreicht. Die anderen Teilorte folgen im weiten Abstand. Grundstücke der Landwirtschaft sind mit der Abkürzung "LAFO" insgesamt ausgewiesen.



3.9 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkts 2017-2018

3.9.1 Anzahl der eingegangenen Verträge

In den Jahren 2017 und 2018 wurden im Bereich des Gutachterausschusses 89 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum um 44% gestiegen.

Nominal wurden im Berichtszeitraum 8,7 Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein starker Zuwachs von +128%.

3.9.2 Grundstückspreise für Bauland

Im Berichtszeitraum war ein Zuwachs von Verkaufsfällen erschlossener Grundstücksflächen im Vergleich zur Vorperiode (2015/2016) festzustellen. Die Preisentwicklung waren sowohl in Wohngebieten als auch in Mischgebieten deutlich. In Wohngebieten stiegen die mittleren Preise von 41 € auf 56 € (+ 35%) während in Mischgebieten die Werte von 27 auf 37 € (+37%) stiegen.

3.9.3 Entwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich

Es sind deutliche Preissteigerungen im Bereich von landwirtschaftlichen Grundstücken festzustellen, sowohl im Grünland als auch im Ackerland.

3.9.4 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl von verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen von 10 auf 15 in den Jahren 2017/2018 gegenüber der Vorperiode (+50%). Das Umsatzvolumen stieg dabei stark von 1,1 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro, was zu einem Zuwachs der Umsätze je Objekt führte (109.900 € 2015/2016) - 174.433 € 2017/2018). Die mittleren Verkaufspreise erholten sich von ca. 845 €/m² auf 1.179 €/m² an. Auch hier ist auf einen sehr differierten Markt hinzuweisen. Waren in der Vorperiode überwiegend ältere Häuser auf den Markt gelangt, wurden in der aktuellen Periode wieder etwas neuere Objekte verkauft. Aufgrund der starken Schwankungen unter den Perioden wird auf die langfristige Preisentwicklungen im Sonderteil B (Tz. 6) hingewiesen.

3.9.5 Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Insgesamt wurden in der Periode 2017/2018 8 Eigentumswohnungen verkauft (+4 / +100%). Das Transaktionsvolumen stieg von 364 Tsd. Euro auf 1.214 Tsd. Euro. Die mittlere Wohnflächen stiegen dank des Verkaufs von größeren Einheiten in Zweifamilienhäusern von 75 m² auf 121 m². Der mittlere Verkaufspreis stieg von 90.966 € auf 151.754 €, was zu einem leichten m²-Preis-Zuwachs von 1.215 € auf 1.251 €/m² führte. Aufgrund der starken Schwankungen unter den Perioden wird auf die langfristige Preisentwicklungen im Sonderteil B (Tz. 7) hingewiesen.

4 Bodenwerte

4.1 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.

4.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

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

Flächenumrechnungen

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

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteeinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte 2013-2018

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	24	41 €	557 m²
(MI) Mischgebiete	48	37 €	632 m²
(GE) Gewerbegebiete	16	19 €	3.622 m²

Typisierte Verkaufsfälle 2013-2018

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	181.462 €	40	193 m²
Reihenhaus	158.000 €	2	112 m²
Eigentumswohnung	131.491 €	12	90 m²

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Es 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 Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

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

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

4.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

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

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

4.1.4 Übersicht der in der Gemeinde Dürmentingen beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Dürmentingen						
1000 Durchgangsstraßen		40 €	MI	0,70	630 m²	7/38
1010 Mischgebiete, hinterliegend		55 €	MI	0,70	640 m²	5/21
1025 Gewerbe		30 €	GE	k.A.	5.640 m²	2/13
1030 Bohlen		80 €	WA	0,30	750 m²	2/5
1040 Siedlung-Lehr		50 €	WA	0,40	850 m²	0/7 Fortschreibung
1100 Nui-Baura - Maierwiesen I + II		70 €	WA	0,50	600 m²	6/21
1130 Mittelösch I - Ziegelei		70 €	WA	0,50	500 m²	4/16
1135 Mittelösch II		120 €	WA			
1140 Hahnenfüße		75 €	WA	0,30	620 m²	2/17
1600 Bauerwartungsland		13 €	BE	k.A.	k.A.	
1700 Burgau - sonstige Ortslage		35 €	MI	0,60	2.330 m²	0/3 Fortschreibung

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Hailtingen						
2000 Wohnbauflächen		60 €	WA	0,20	600 m²	1/7
2300 gemischte Bauflächen		50 €	MI	0,40	1.140 m²	1/11
2600 Bauerwartungsland		9 €	BE	k.A.	k.A.	

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Heudorf						
3000 Wohnbauflächen		70 €	WA	0,30	850 m²	2/18
3300 gemischte Bauflächen		50 €	MI	0,60	810 m²	1/5
3600 Bauerwartungsland		9 €	BE	k.A.	k.A.	

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Landwirtschaft						
1900 Ackerland		3,50 €	L	k.A.	8.230 m²	9/68
1910 Grünland		2,50 €	L	k.A.	5.000 m²	3/50
1920 Wald ohne Baumbestand		0,50 €	L	k.A.	9.700 m²	0/9
1930 Gartenland, Krautland		3,80 €	L	k.A.	170 m²	1/4

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Landwirtschaftl. Hofstellen						
1940 Außenbereiche		20 €	§ 35	0,00	k.A.	<3

4.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

Wertrelevante GFZ

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

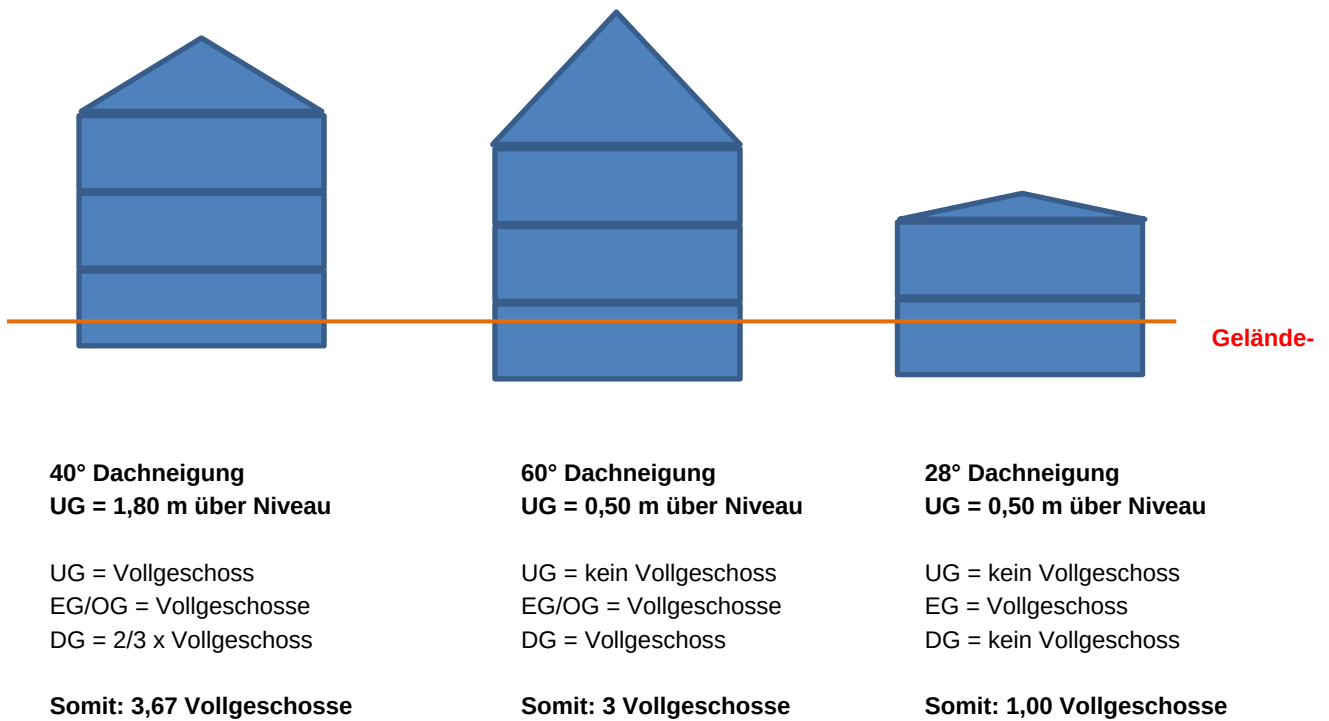
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

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.

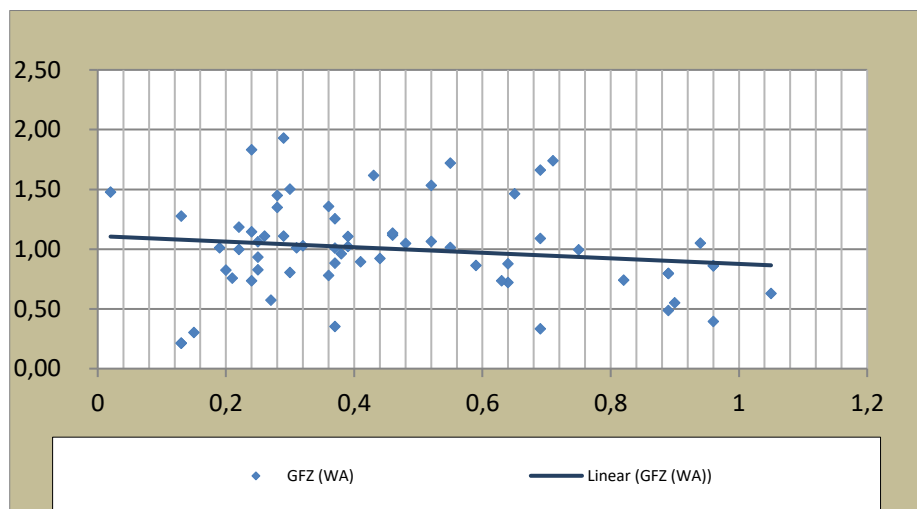
Beispiele:



4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

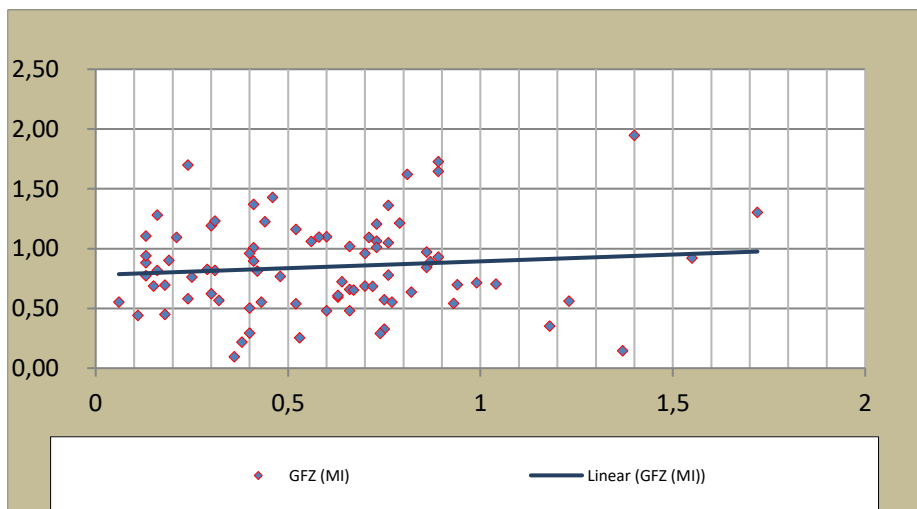
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in Mischgebieten und Innenbereichen festgestellt werden:



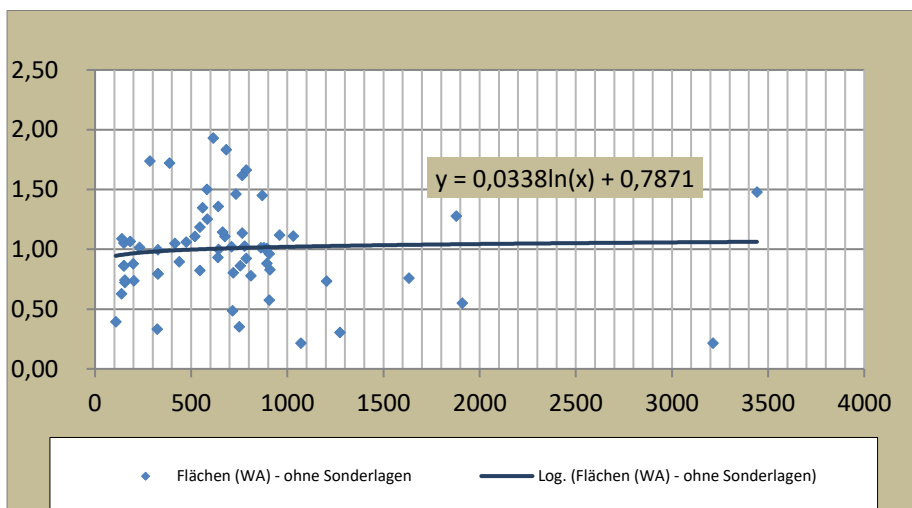
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,063	0,802
0,4	1,016	0,825
0,6	0,970	0,848
0,8	0,923	0,870
1	0,876	0,893
1,2	0,830	0,916
1,4	0,783	0,939
1,6	0,736	0,962
1,8	0,690	0,984
2	0,643	1,007

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

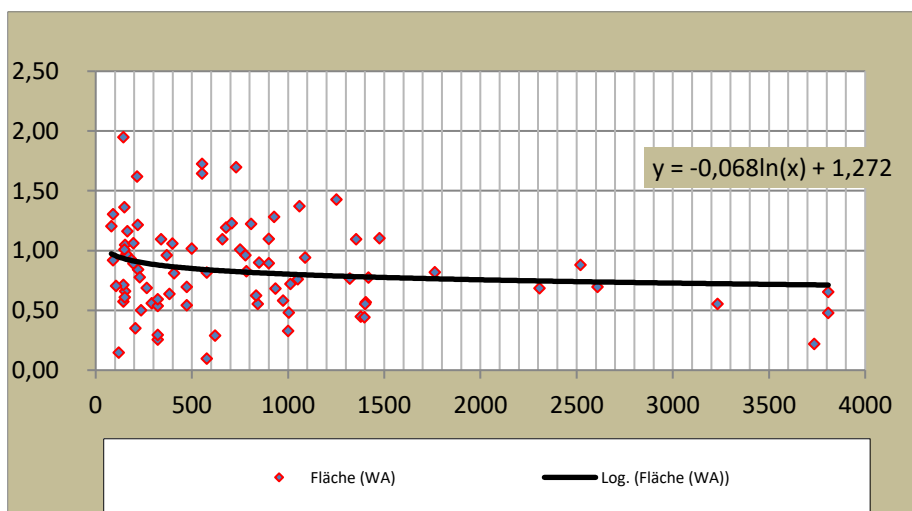
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in Mischgebieten und Innenbereichen festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

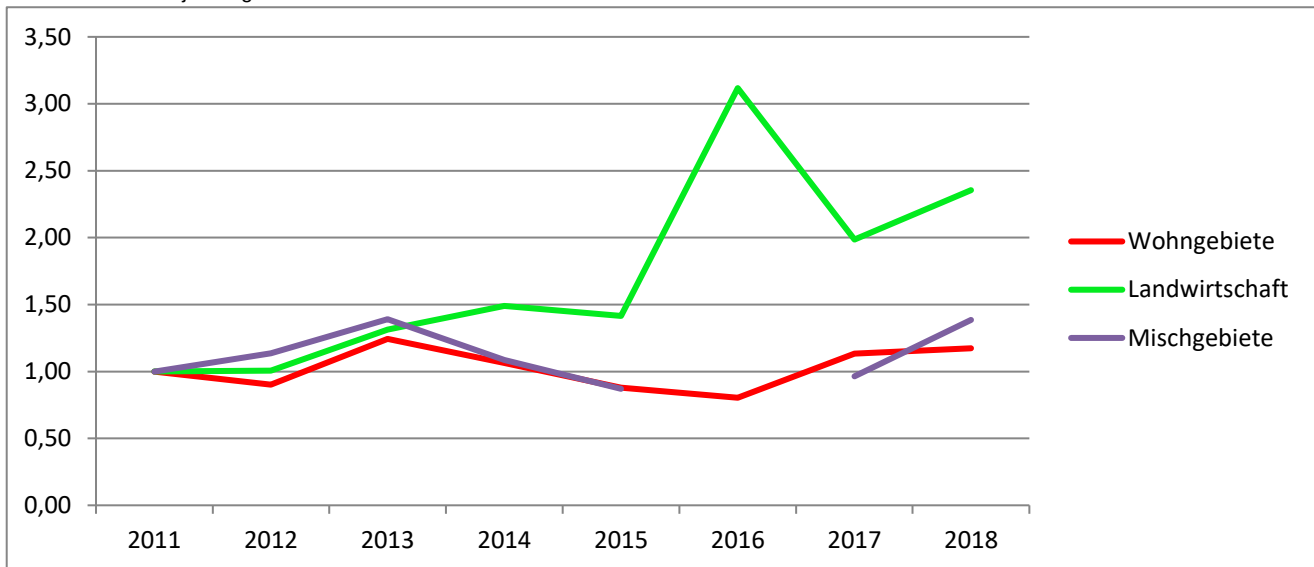
Fläche	WA	MI
50	0,920	1,006
100	0,944	0,959
250	0,975	0,897
500	0,998	0,849
1000	1,022	0,802
1500	1,036	0,775
2000	1,046	0,755

4.1.8 Bodenwertentwicklung

Folgende Bodenwertentwicklung war in den unterschiedlichen Baugebietsarten festzustellen:

Gebietsart	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	61 €	52 €	43 €	39 €	55 €	57 €
Mischgebiete / § 34	43 €	34 €	27 €	- €	30 €	43 €
Gewerbegebiete	20 €	18 €	21 €	19 €	- €	- €
Außenbereiche	6,00 €	12,49 €	- €	8,50 €	13,43 €	13,00 €
Ackerland/Grünland/Wald	2,22 €	2,52 €	2,39 €	5,27 €	3,36 €	3,98 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	14	4	14	10	11	5
Mischgebiete / § 34	20	24	3	0	28	32
Gewerbegebiete	2	4	4	5	0	0
Außenbereiche	1	1	0	1	18	4
Ackerland/Grünland/Wald	16	14	18	7	10	7

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	1.042 T€	660 T€	1.193 T€	621 T€	1.889 T€	1.033 T€
Mischgebiete / § 34	2.173 T€	1.192 T€	58 T€	0 T€	2.651 T€	2.144 T€
Gewerbegebiete	106 T€	357 T€	539 T€	647 T€	0 T€	0 T€
Außenbereiche	2 T€	64 T€	0 T€	9 T€	1.305 T€	61 T€
Ackerland/Grünland/Wald	204 T€	195 T€	190 T€	564 T€	448 T€	167 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	8.973 m²	2.000 m²	10.271 m²	5.276 m²	7.193 m²	3.786 m²
Mischgebiete / § 34	11.350 m²	35.053 m²	4.262 m²	m²	105.549 m²	70.671 m²
Gewerbegebiete	1.223 m²	6.591 m²	23.903 m²	34.056 m²	m²	m²
Außenbereiche	,0 ha	,5 ha	,0 ha	,1 ha	9,6 ha	,5 ha
Ackerland/Grünland/Wald	9,3 ha	5,7 ha	7,4 ha	8,9 ha	11,1 ha	3,8 ha

4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

155 Vergleichsgrundstücke

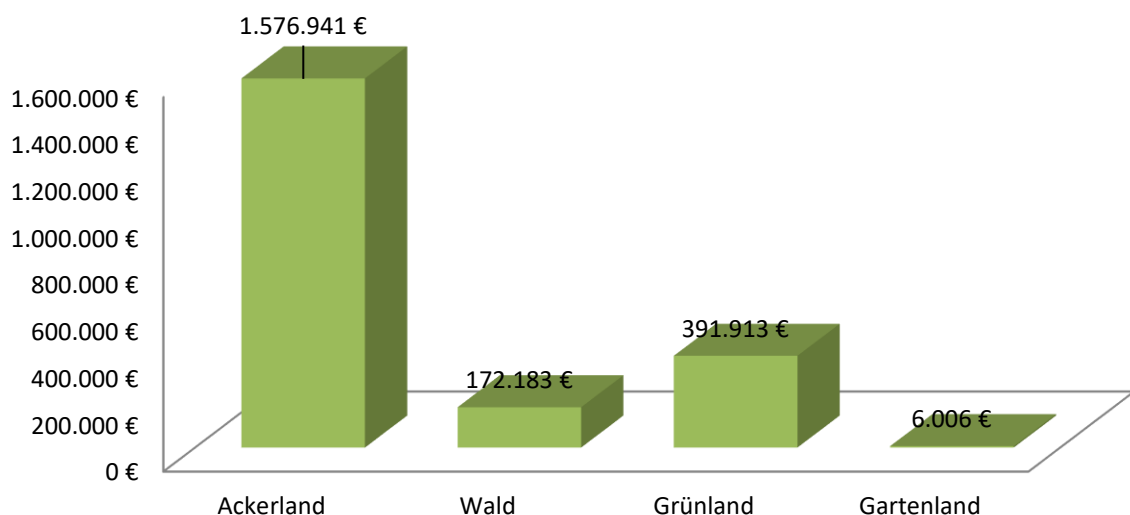
typisch landwirtschaftlich

154 Vergleichsgrundstücke

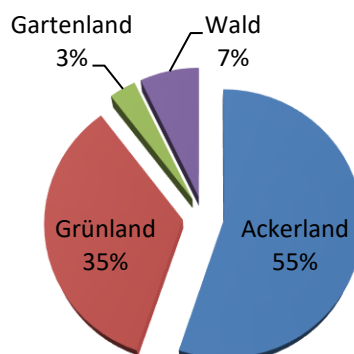
4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2018)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	85	7.250 m²	2,40 €	0,96 €	6,99 €
Grünland	53	4.814 m²	1,62 €	0,10 €	5,24 €
Gartenland	5	575 m²	3,50 €	1,50 €	6,85 €
Wald	11	8.492 m²	2,22 €	0,30 €	5,20 €

Umsätze im Berichtszeitraum

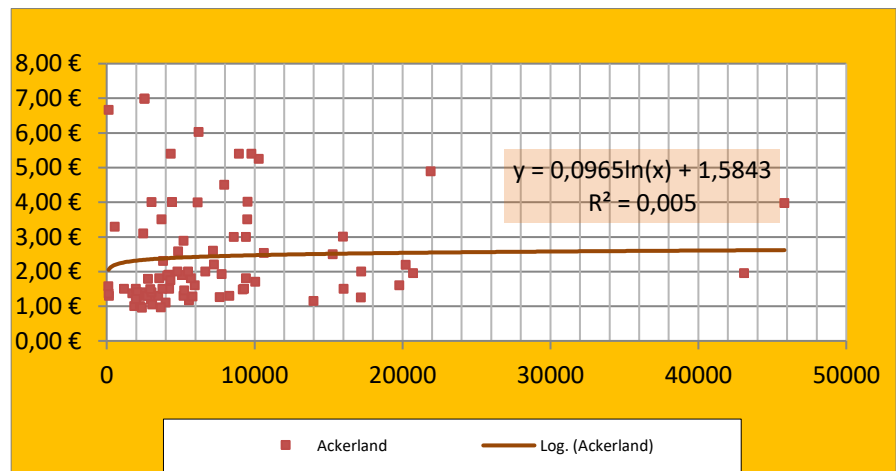


Anteile Fallrelation



4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

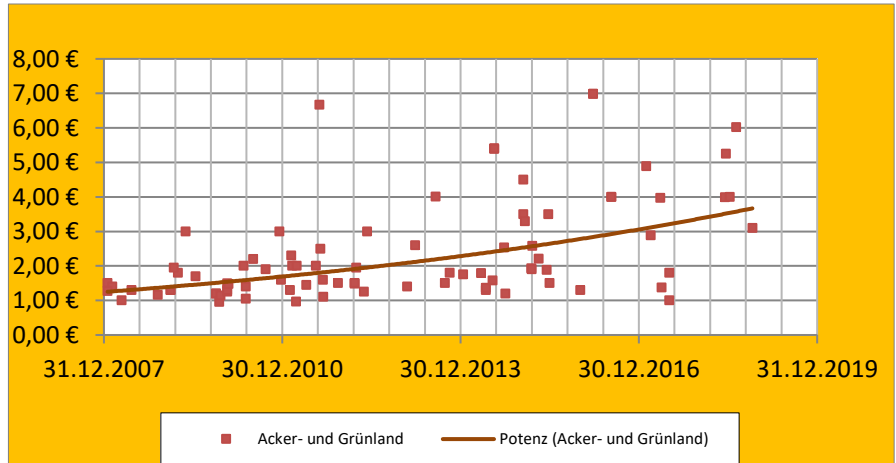
800 m²	2,23 €
1.500 m²	2,29 €
3.000 m²	2,36 €
6.000 m²	2,42 €
10.000 m²	2,47 €
20.000 m²	2,54 €
40.000 m²	2,61 €
60.000 m²	2,65 €

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	5000	2,41 €
Mittel	7250	2,44 €
Korrelation		0,0050

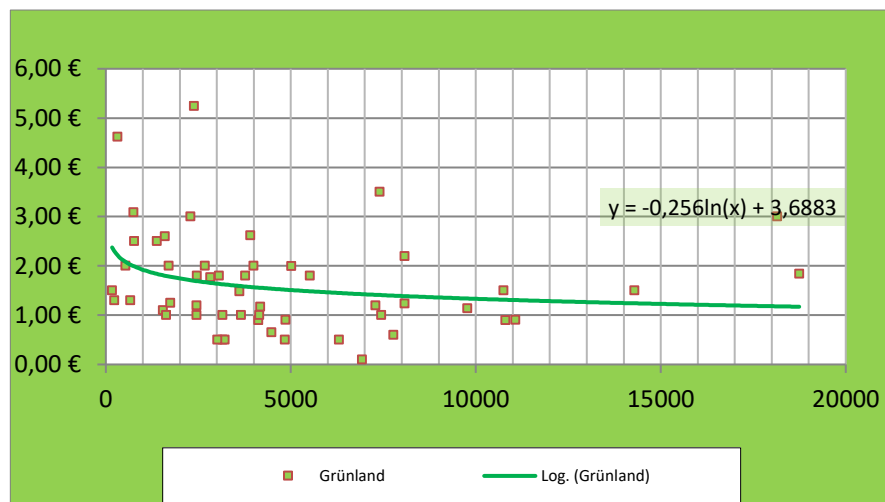
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

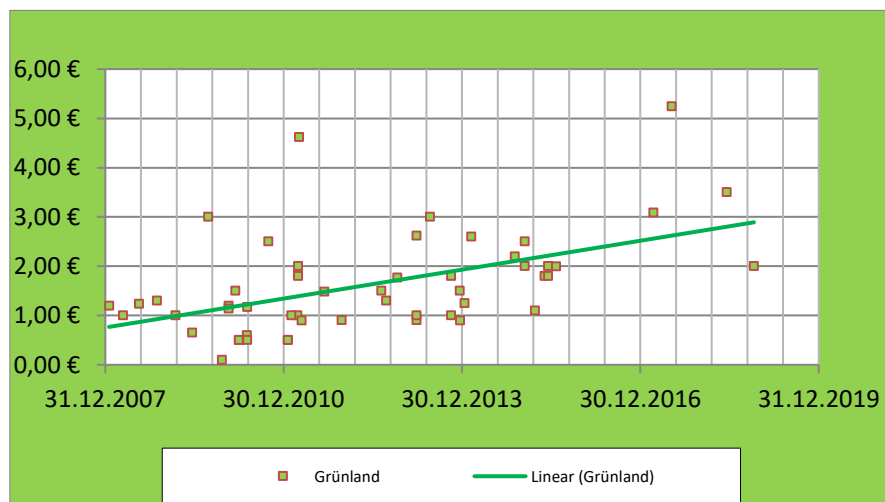
800 m²	1,98 €
1.500 m²	1,82 €
3.000 m²	1,64 €
6.000 m²	1,46 €
10.000 m²	1,33 €
20.000 m²	1,15 €
40.000 m²	0,98 €
60.000 m²	0,87 €

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	5000	1,51 €
Mittel	4814	1,52 €
Korrelation		0,0682

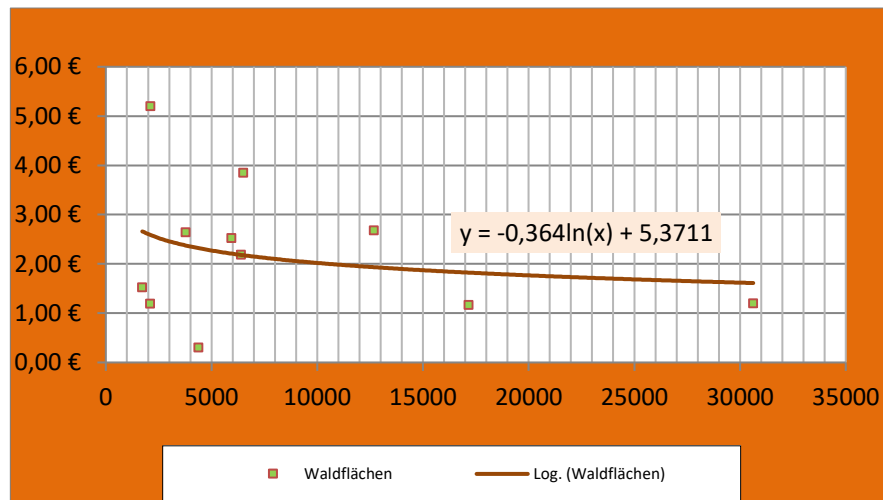
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



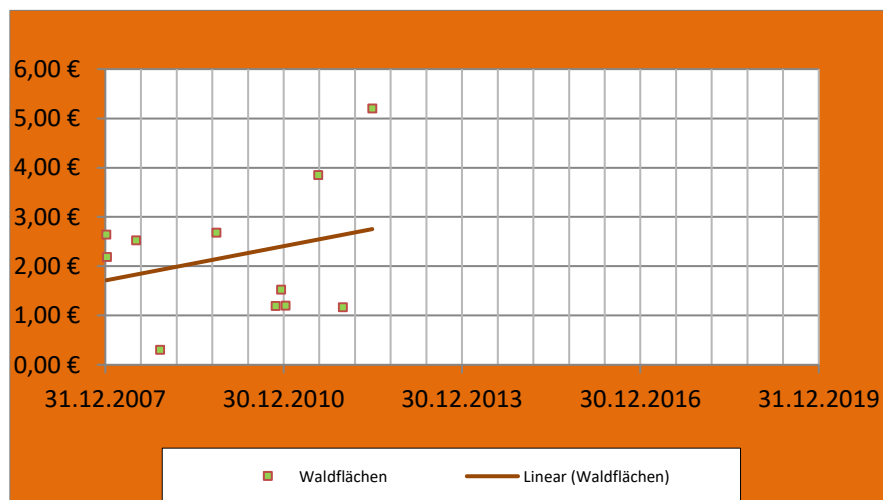
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

1.000 m²	2,86 €
2.000 m²	2,61 €
5.000 m²	2,27 €
10.000 m²	2,02 €
20.000 m²	1,77 €
50.000 m²	1,43 €
100.000 m²	1,18 €
200.000 m²	0,93 €

Beispiel

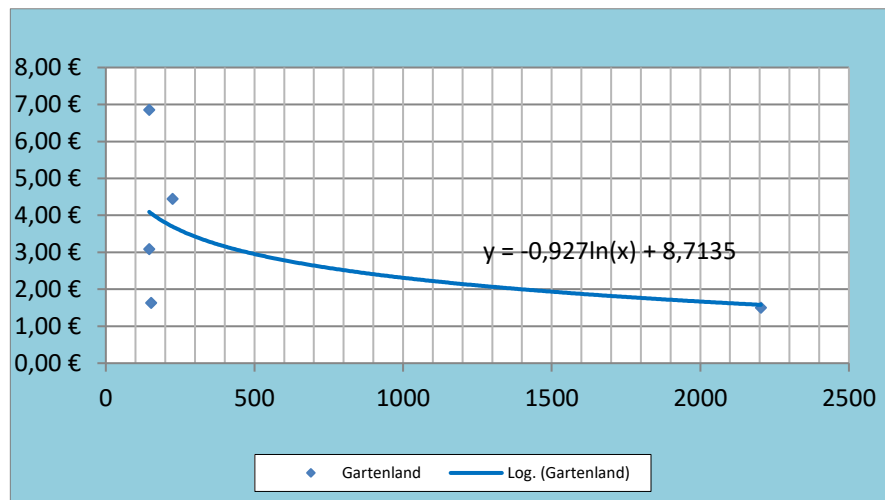
	Fläche	URK
Objekt	5000	2,27 €
Mittel	8492	2,08 €
Korrelation		0,0571

nach Kaufdatum
sinkend



4.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

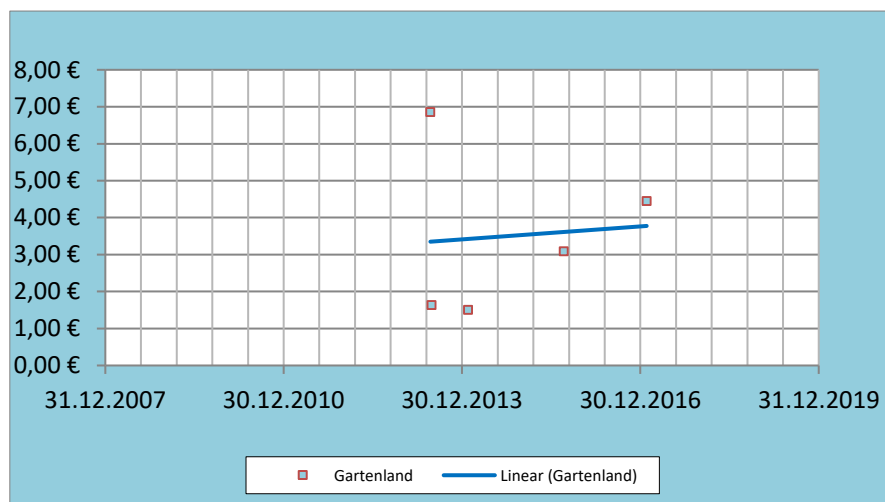
50 m²	5,09 €
75 m²	4,71 €
100 m²	4,44 €
150 m²	4,07 €
200 m²	3,80 €
350 m²	3,28 €
500 m²	2,95 €

Beispiel für Bauerwartungsland

	Fläche	URK
Objekt	50	5,09 €
Mittel	575	2,82 €

Korrelation 0,1023

nach Kaufdatum
steigend



5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2018

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 Kaufpreissammlungsprogramms WertPRO-KPA vorgenommen.

Untersuchungen

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

Kursivhinweise

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

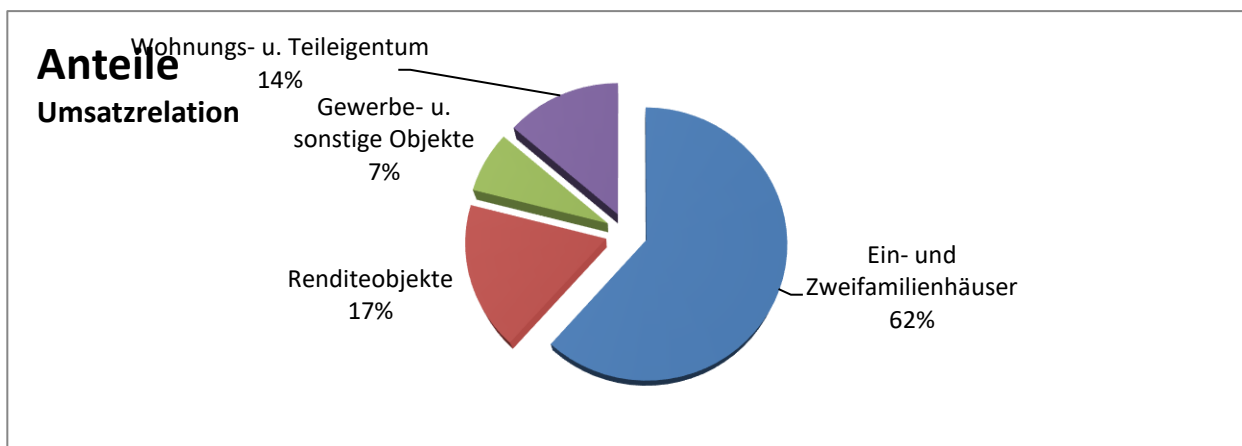
Qualitätsmerkmale

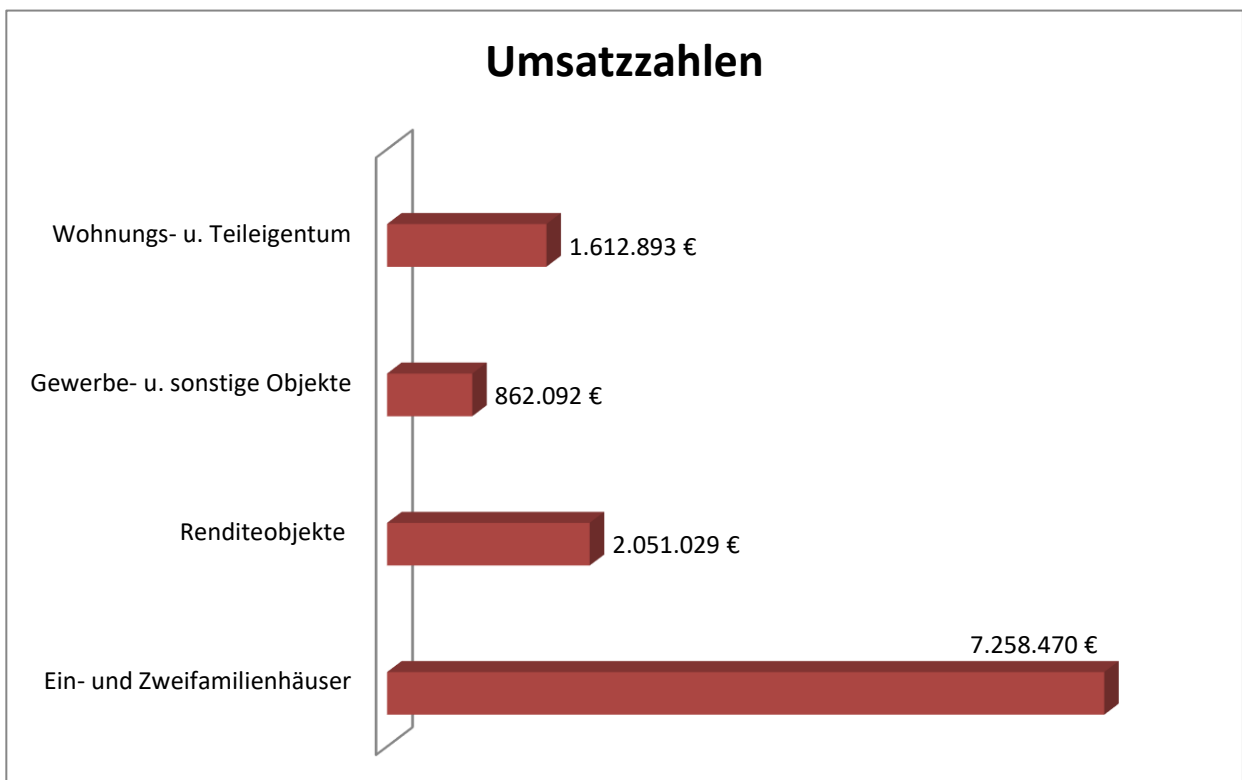
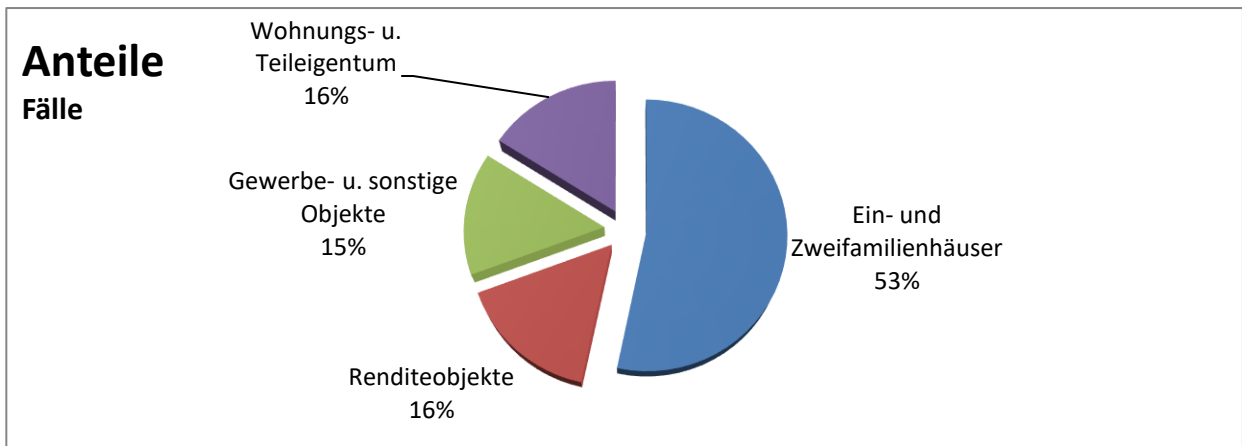
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

Note	Qualität	NHK 2010	Stufe
1	sehr gut	<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

5.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	40	39.005 m ²	7.728 m ²	7.258.470 €
Renditeobjekte	12	9.410 m ²	3.321 m ²	2.051.029 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	11	25.434 m ²	3.672 m ²	862.092 €
Wohnungs- u. Teileigentum	12	2.988 m ²	1.328 m ²	1.612.893 €
Summe	75	76.837 m²	16.049 m²	11.784.484 €





5.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

5.3 Daten für Ertragswertverfahren (Zeitraum 2010-2018)

Rechtsgrundlage Liegenschaftszinssatz

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

Eigene Untersuchungen

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

Fallauswahl / RND

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	81	37 Jahre	49 €
Eigentumswohnungen	12	47 Jahre	44 €
Bauernhöfe	9	14 Jahre	36 €
Mehrfamilienhäuser	5	29 Jahre	41 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,2%	3,4%	8,9%
Eigentumswohnungen	1,4%	3,8%	7,1%
Bauernhöfe	0,4%	4,3%	8,9%
Mehrfamilienhäuser	0,4%	5,5%	10,0%
Wohn- u. Geschäftshäuser			

5.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

ohne Modernisierung Ansatz des historischen Baujahrs

Kernsanierung Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

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

Gesamtnutzungsdauer**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.

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

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

Bodenwert

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

Rohertrag

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,10 €	4,67 €	6,78 €
Eigentumswohnungen	3,73 €	5,06 €	5,82 €
Bauernhöfe	1,60 €	2,47 €	3,78 €
Mehrfamilienhäuser	3,75 €	4,21 €	4,59 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

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	6,8%	21,4%	34,6%
Eigentumswohnungen	7,1%	20,4%	25,0%
Bauernhöfe	8,2%	20,9%	30,8%
Mehrfamilienhäuser	24,8%	25,9%	27,3%
Wohn- u. Geschäftshäuser			

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

$q = 1 + 0,01 \times p$ (p = Reinrendite s. oben)

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag (Kaltmiete, ortsüblich)} \\ & \text{./. nicht abzugsfähige Bewirtschaftungskosten} \\ & \text{Jahresreinertrag} \\ & \text{./. Bodenwertverzinsung} \\ & \quad (\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}) \\ & \text{Jahresreinertrag der baulichen Anlage*} \\ & \times \text{Rentenbarwertvervielfältiger nach ImmoWertV} \\ & \quad \text{Besonderheit: nachträglich jährlicher Mietzufluss} \\ & \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ & + \text{Bodenwert} \\ & \quad \text{ggf. Anpassungen über GFZ-/Flächenkorrekturen} \\ & \text{Ertragswert} \\ & + \text{besondere wertbeeinflussende Merkmale} \\ & \quad \text{ggf. nach § 8 ImmoWertV} \\ & \text{Verkehrswert nach § 194 BauGB} \end{aligned}$$

*)Liquidationswertschema

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

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert} \\ & \text{./. Freilegungskosten} \\ & \quad (\text{Abbruchkosten - evtl. mit zeitlicher Anpassung}) \\ & \text{Bodenwert des freigelegten Grundstücks} \end{aligned}$$

5.4 Daten für Sachwertverfahren (Zeitraum 2010-2018)

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 ausgeschlossen.

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	81	37 Jahre	49 €
Eigentumswohnungen	12	47 Jahre	44 €
Bauernhöfe	9	14 Jahre	36 €
Mehrfamilienhäuser	5	29 Jahre	41 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,52	0,98	1,59
Eigentumswohnungen	0,59	0,91	1,25
Bauernhöfe	0,53	0,78	1,15
Mehrfamilienhäuser	0,62	0,82	1,07
Wohn- u. Geschäftshäuser			

5.4.1 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.

5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

5.5 Daten für Vergleichswertverfahren (Zeitraum 2010-2018)

Vorbemerkungen

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

5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertverfahren

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	81	37 Jahre	49 €
Eigentumswohnungen	12	47 Jahre	44 €
Bauernhöfe	9	14 Jahre	36 €
Mehrfamilienhäuser	5	29 Jahre	41 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

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	160 €	1.147 €	2.611 €
Bauernhöfe	155 €	323 €	734 €
Eigentumswohnungen	674 €	1.171 €	1.805 €
Mehrfamilienhäuser	331 €	633 €	1.132 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

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

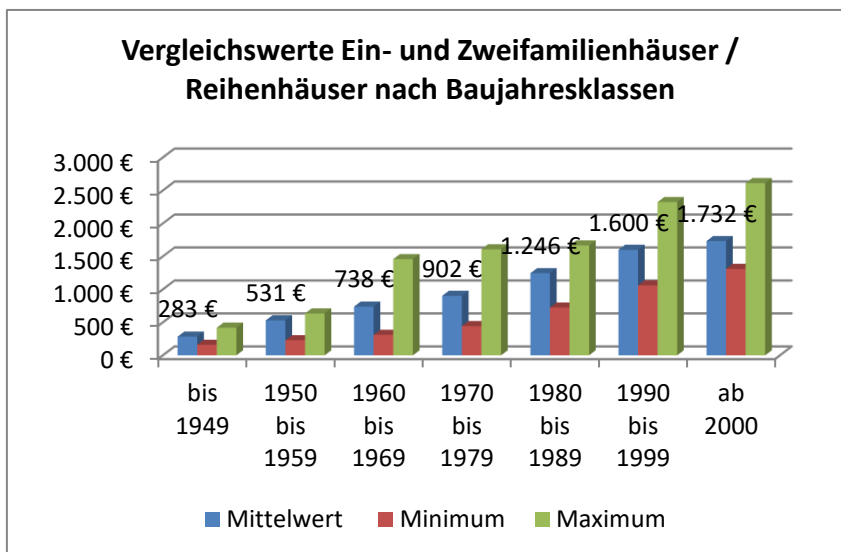
wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4

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

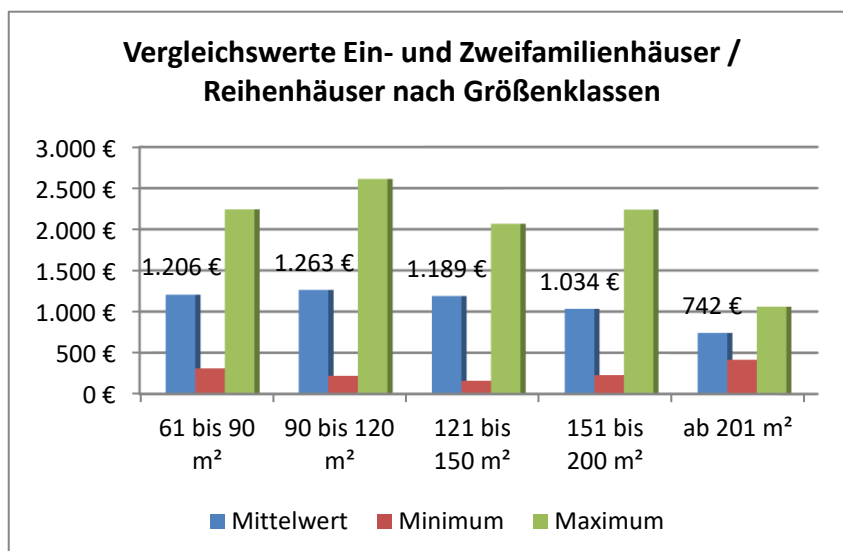
5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach *fiktivem* Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

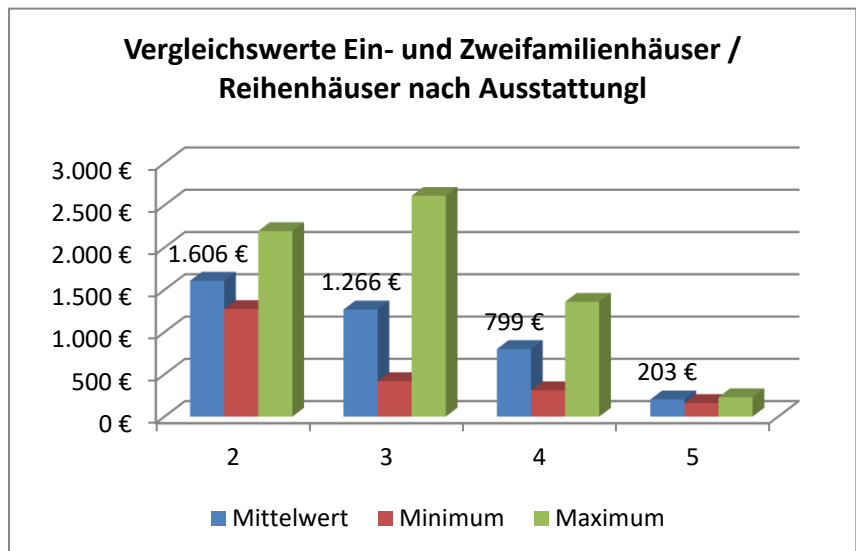
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

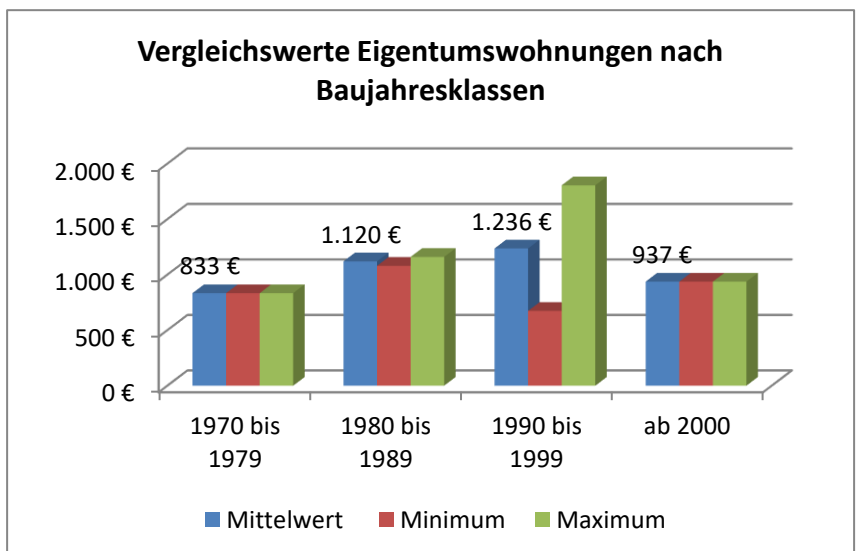
1 = sehr gut
2 = gut
3 = mittel
4 = einfach
5 = sehr einfach



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

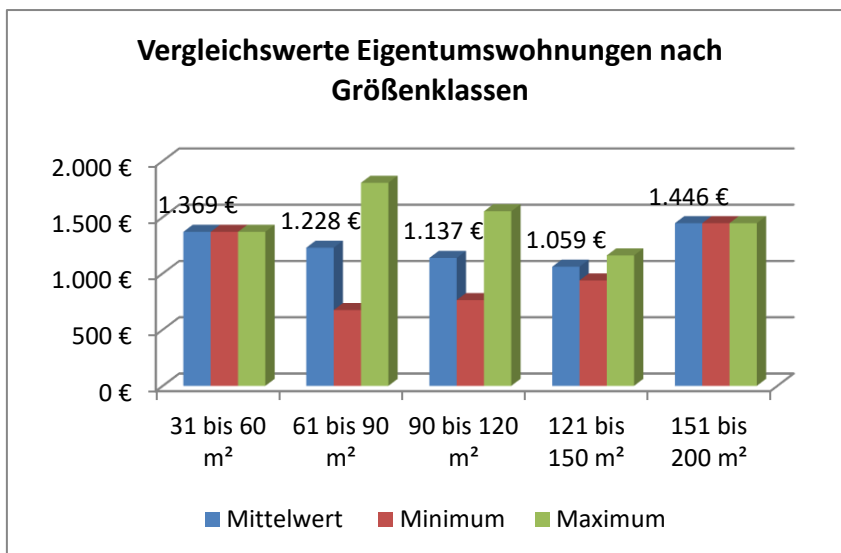
5.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

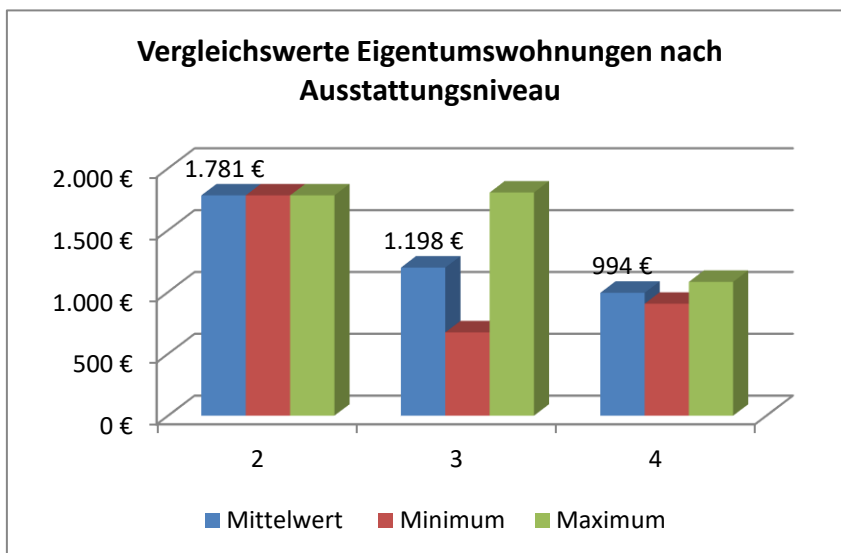
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

5.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

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).

5.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

	Für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist ein in Abweichung zur allgemeinen Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB gesondertes Bewertungsverfahren nach BewG vorgeschrieben. Hierzu hat der berichtserstattende Gutachterausschuss spezielle Werte ausgewiesen, die lex specialis den Anlagen zum Bewertungsgesetz gegenüber als vorrangig anzusehen sind.
Anwendungsbereiche	<u>Für Besteuerungsfälle vor dem 01.01.2016:</u>
Vergleichswertverfahren	Es sind für die Bedarfswertermittlung die Vergleichswerte nach Regressionsermittlung für folgende Objekte gültig: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen
Ertragswertverfahren	Es sind die speziellen Liegenschaftszinssätze für steuerliche Zwecke anzuwenden (siehe Modellparameter Fälle ab dem 2012 bis 2015). <u>Für Besteuerungsfälle ab dem 01.01.2016:</u>
Sachwertverfahren	Es können die speziellen Wertzahlen für die jeweiligen Gebäudetypen verwendet werden.
Modellparameter	Regelherstellungskosten 2015 Lineares Alterswertminderungsmodell Baujahresklassen nach RHK 2015 (analog NHK 2010) Modernisierungseinschätzungen nach Richtlinie Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 BewG Mindestrestwert von 30% des Sachwerts
Ertragswertverfahren	Für Renditeobjekte wurden spezielle Liegenschaftszinssätze ermittelt, die das Modell des BewG explizit berücksichtigen.
Rohertrag	Für die Schätzung des Rohertrags (ortsübliche Mieten) sind die Regressionswerte der jeweiligen Mietwertdiagramme anzuwenden.
Bewirtschaftungskosten	Als Bewirtschaftungskosten sind die Mittelwerte der jeweiligen Gebäudetypen anzuwenden.
Restnutzungsdauer	Es wurde eine Mindestrestnutzungsdauer von 30% der Gesamtnutzungsdauer in entsprechenden Fällen berücksichtigt.
Vergleichswertverfahren	Bei fehlender tatsächlicher Verständigung zwischen Bewertungsstelle und Steuerpflichtigem gilt der Vorrang des jeweiligen Vergleichswertverfahrens gegenüber den anderen Bewertungsverfahren.

GFZ-Hinweise
Ist-GFZ

Eine Umrechnung der Bodenwerte hat explizit nach den erreichten Ist-Werten zu erfolgen. Umrechnungen nach theoretisch höheren baurechtlich erreichbaren Nutzungen sind nicht zulässig, da hierfür zumeist die Freiräumung des alten Baukörpers erfolgen müsste bzw. wirtschaftliche Verluste in Form einer Umgestaltung des Baukörpers hingenommen werden müssen.

Die Berechnung über die tatsächliche GFZ-Werte erfolgt insbesondere aufgrund der Tatsache, dass in Gebieten mit niedrigen Bodenwerten eine geringere Auswirkung festzustellen sind.

Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeinde Dürmentingen

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6. Teilemarkt EFH	45
7. Teilemarkt ETW	59
8. Teilemarkt Rendite	73
9. Teilemarkt Bauernhöfe	74

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

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

92 Vergleichsgrundstücke

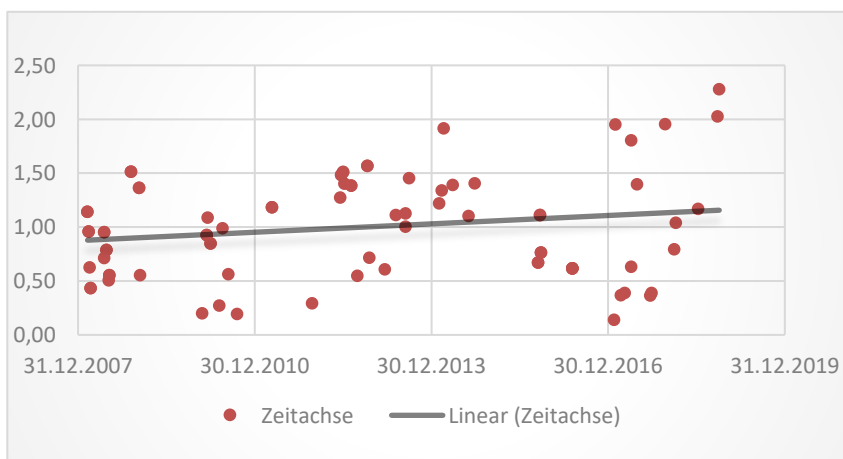
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	EFH	RH
qm-Preise	1.147 €	1.100 €	547 €	1.124 €	1.588 €
Minima	160 €			160 €	1.273 €
Maxima	2.611 €			2.611 €	1.734 €
Liegenschaftszinssätze	3,44%	3,34%	1,79%	3,49%	2,56%
Minima	0,21%			0,21%	2,15%
Maxima	8,94%			8,94%	3,41%
Sachwertfaktoren	0,98	0,97	0,21	0,98	0,94
Minima	0,52			0,52	0,76
Maxima	1,59			1,59	1,20
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	49 €	49 €	15 €	50 €	47 €
GFZ_Ist	0,38	0,32	0,23	0,38	0,39
HNF	135 m ²	125 m ²	38 m ²	136 m ²	107 m ²
Restnutzungsdauer	37 Jahre	34 Jahre	19 Jahre	36 Jahre	56 Jahre
mittlere Miete	4,67 €	4,72 €	0,70 €	4,63 €	5,46 €
mittlere BWK-Kosten	1,00 €	1,09 €		0,98 €	1,35 €
mittlere Bewirtschaftung	21,43%	23,13%	6,53%	21,25%	24,79%
Faktor nach Gruppe					
EFH/RH	gesamt			EFH	RH
Vergleichspreis	1,00			0,98	1,38
Liegenschaftszinssatz	1,00			1,01	0,74
Sachwertfaktor	1,00			1,00	0,96

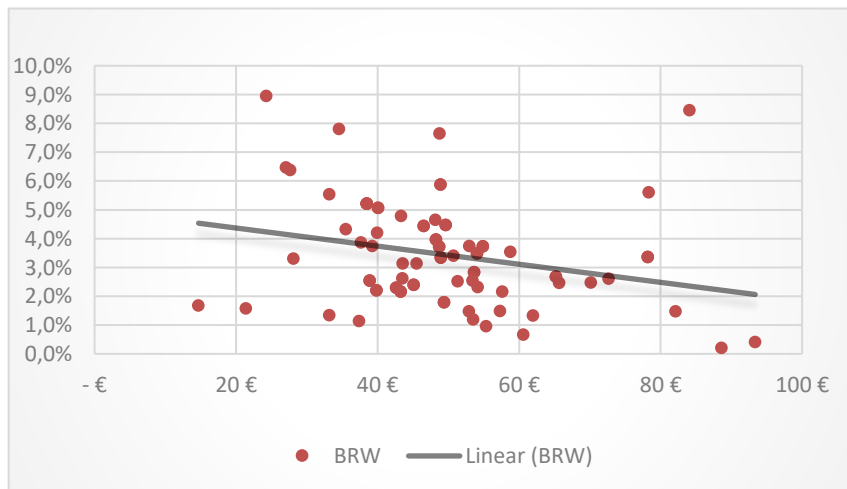
Zeitraum 28.02.2008 bis 19.11.2018 Tendenz zuletzt leicht steigend



Analysen

Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenwert

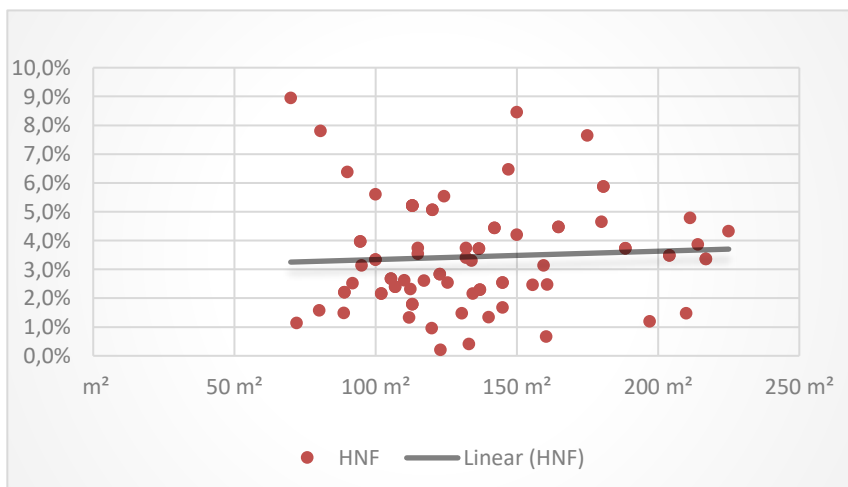
6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,260

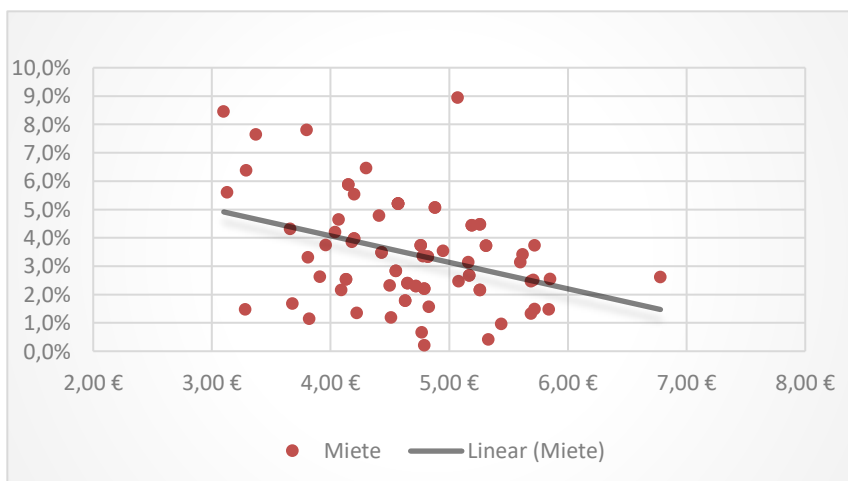
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,062

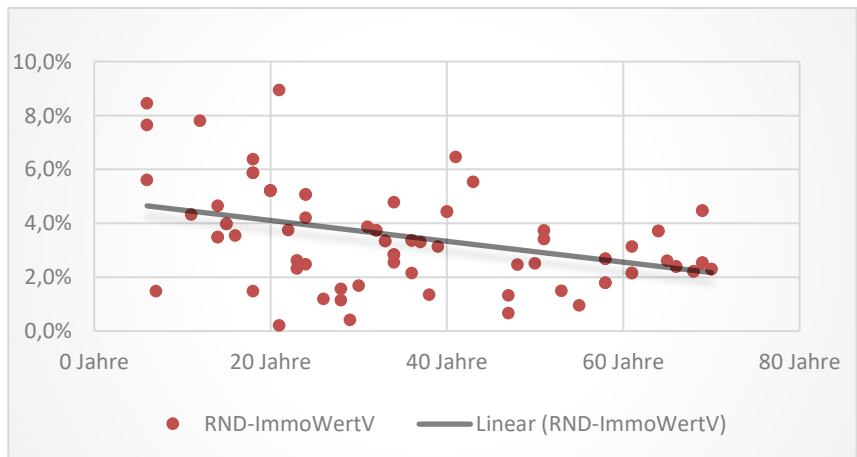
nach Mietniveau



Korrelation

-0,364

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



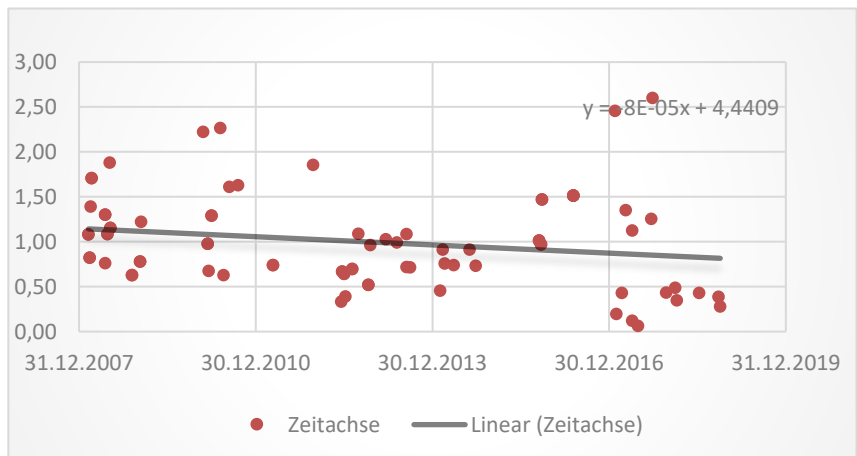
Korrelation

-0,418

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,260	24%
nach HNF	0,062	6%
nach Miete	0,364	33%
nach RND	0,418	38%
	1,103	100%

zeitliche Entwicklung



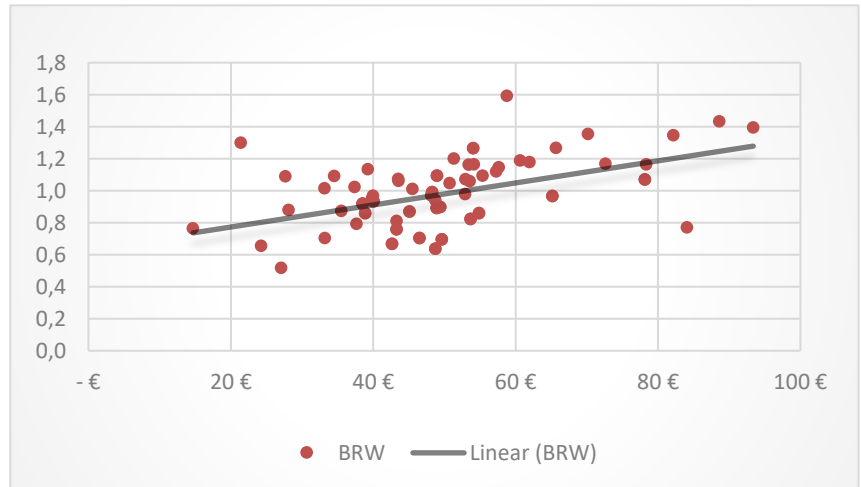
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	3,42%	24%	0,81%
Wohnfläche	150 m²	3,48%	6%	0,19%
Mietniveau	5,50 €	2,67%	33%	0,88%
Restnutzung	55 Jahre	2,75%	38%	1,04%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,92%

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 0,87 2,55%

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

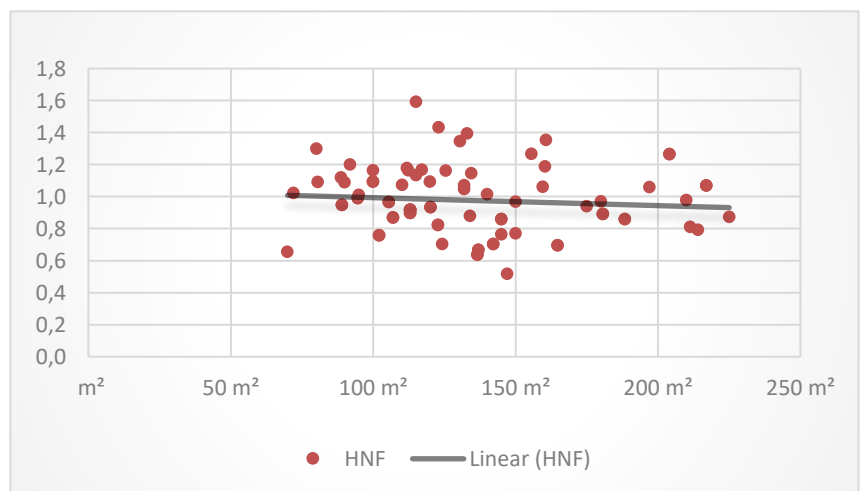
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,493

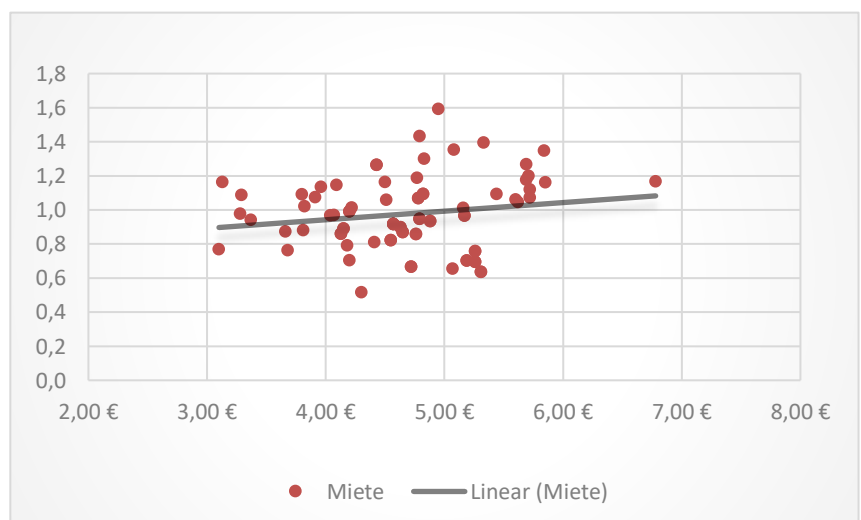
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,091

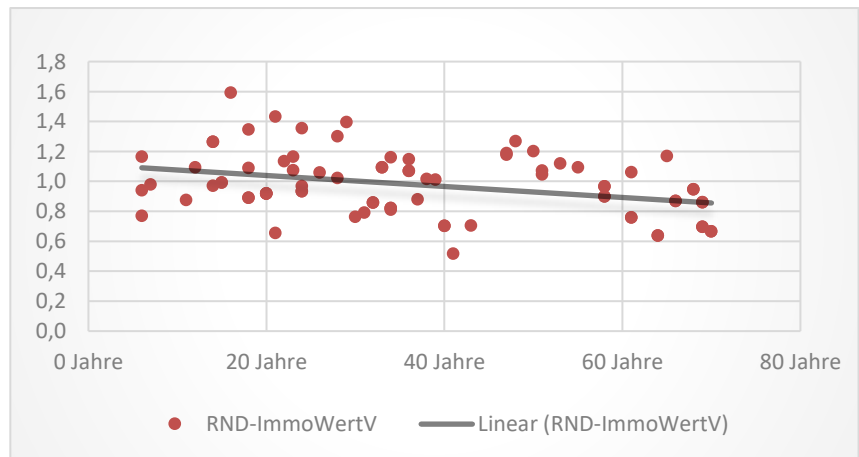
nach Mietniveau



Korrelation

0,170

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



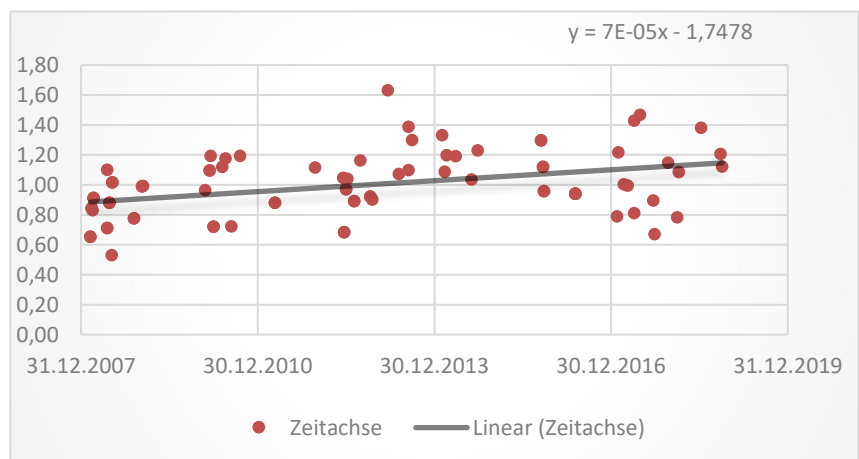
Korrelation

-0,344

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,493	44,9%
nach HNF	0,091	8,3%
n. Mietniveau	0,170	15,5%
nach RND	0,344	31,3%
	1,098	100,0%

zeitliche Entwicklung



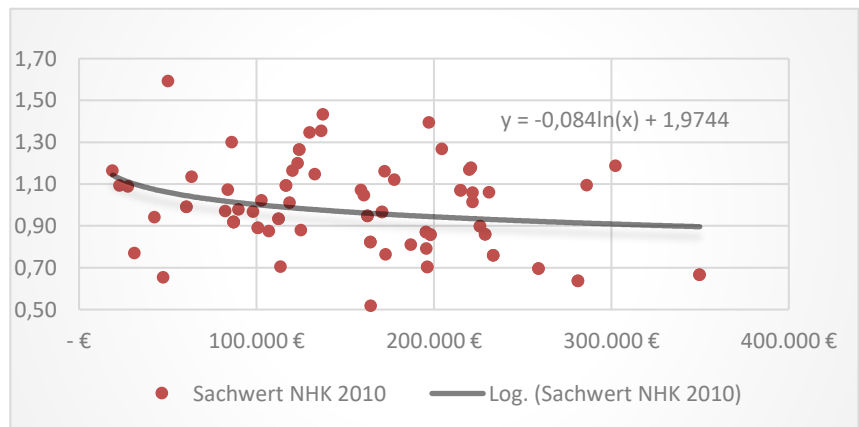
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	0,98	45%	0,440
Wohnfläche	150 m²	0,97	8%	0,080
Mietniveau	5,50 €	1,02	15%	0,157
Restnutzung	55 Jahre	0,91	31%	0,285
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,963

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,10	1,061
angenommener Sachwert	150.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,061	159.215 €

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

-0,307

**Beispiel für
Ableitung**

angenommener Sachwert	150.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,973	145.988 €

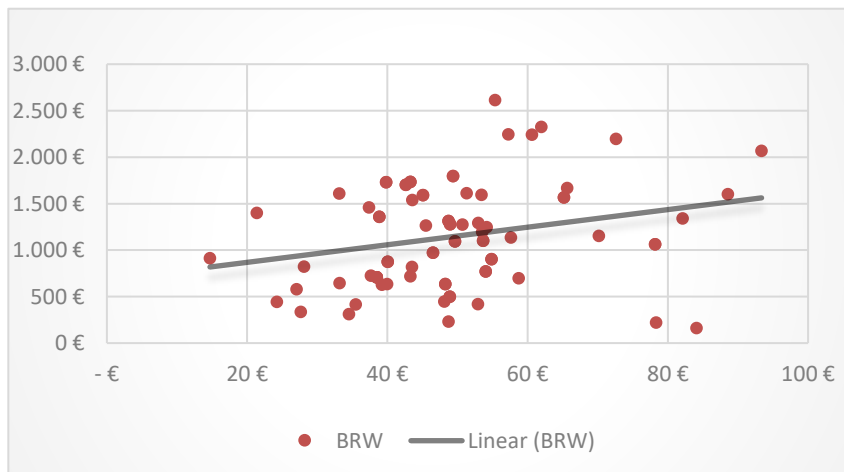
**Differenzen in der
Ableitung**

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

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

Vergleichswerte Ein- und Zweifamilienhäuser

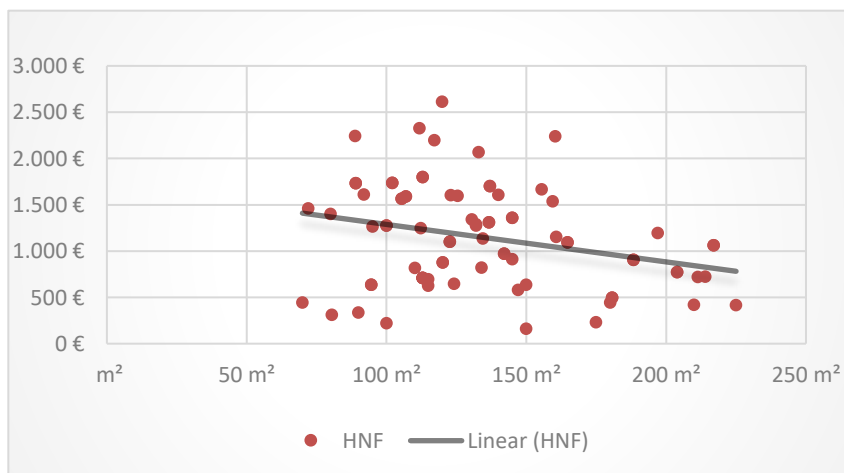
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,256

nach Hauptnutzfläche



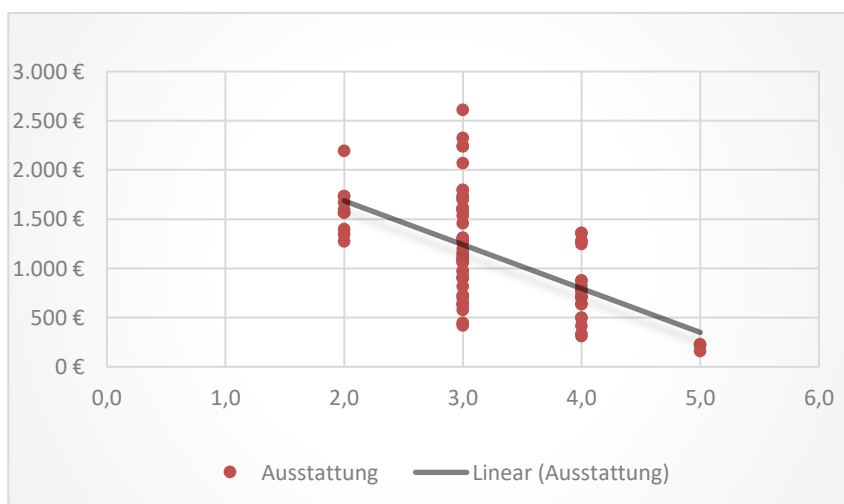
Korrelation

-0,283

nach Ausstattung

nach Schulnoten

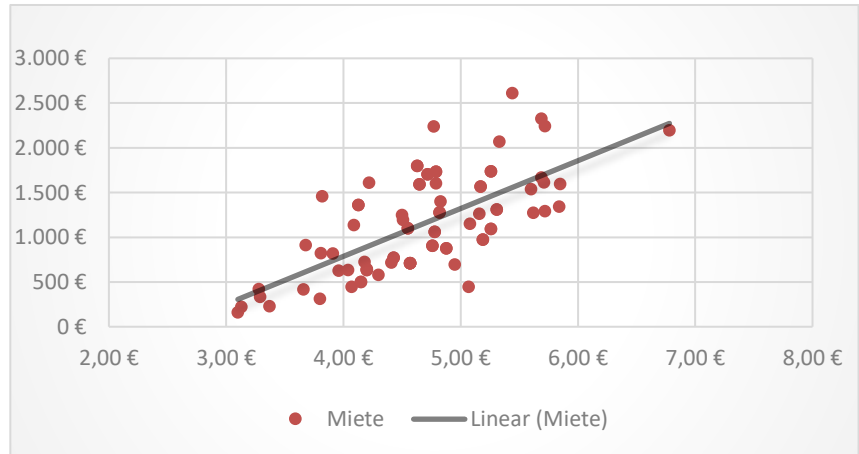
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,572

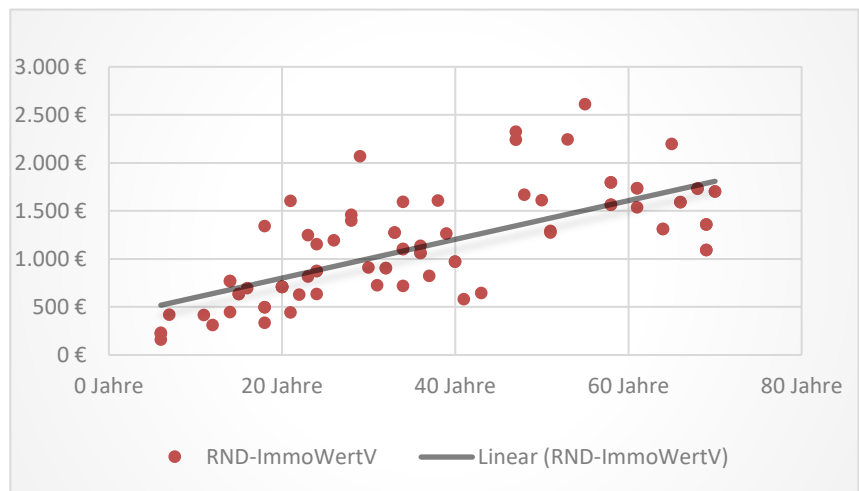
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Mietniveau**



Korrelation

0,682

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

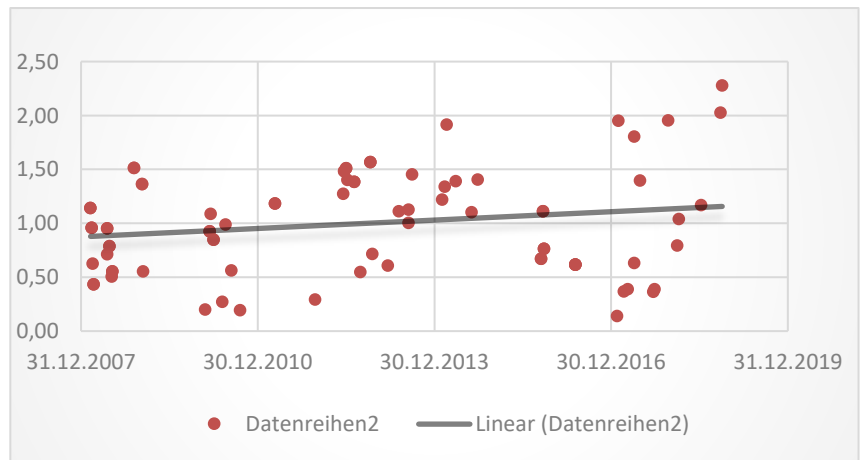
0,716

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,256	10,2%
nach HNF	0,283	11,3%
nach Aussttg.	0,572	22,8%
nach Miete	0,682	27,2%
nach RND	0,716	28,5%
	2,509	100,0%

**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser**

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

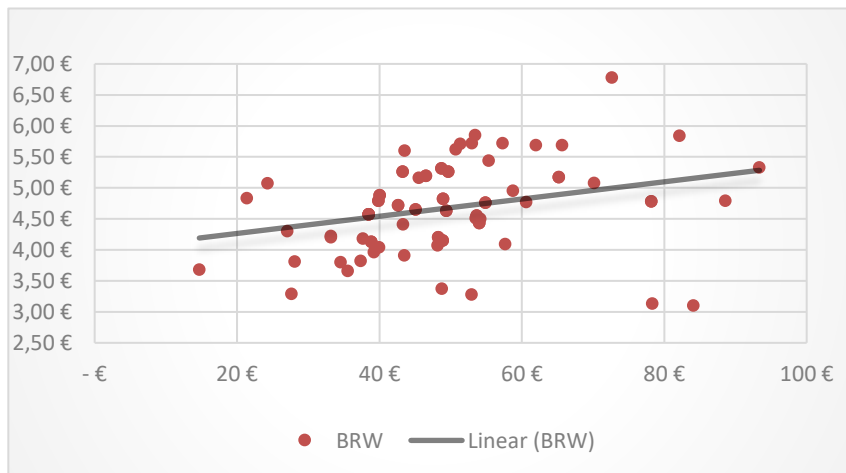
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	1.152 €	10,2%	117,7
nach HNF	150 m²	1.085 €	11,3%	122,3
nach Aussttg.	2	1.687 €	22,8%	384,6
nach Miete	5,50 €	1.589 €	27,2%	432,0
nach RND	55 Jahre	1.506 €	28,5%	429,8
Gewichtung des Vergleichswerts				1.486 €

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,11	1.648 €
angenommene Fläche	150 m²		
errechneter Verkehrswert		1.648 €	247.164 €

Mietwertbildung Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten

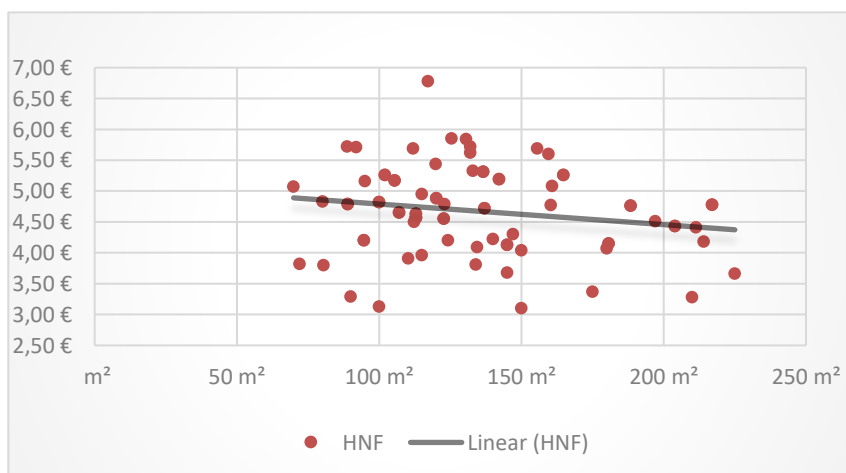
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten auf die angebotenen Wiedervermietungsmieten gestützt.



Korrelation

0,295

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



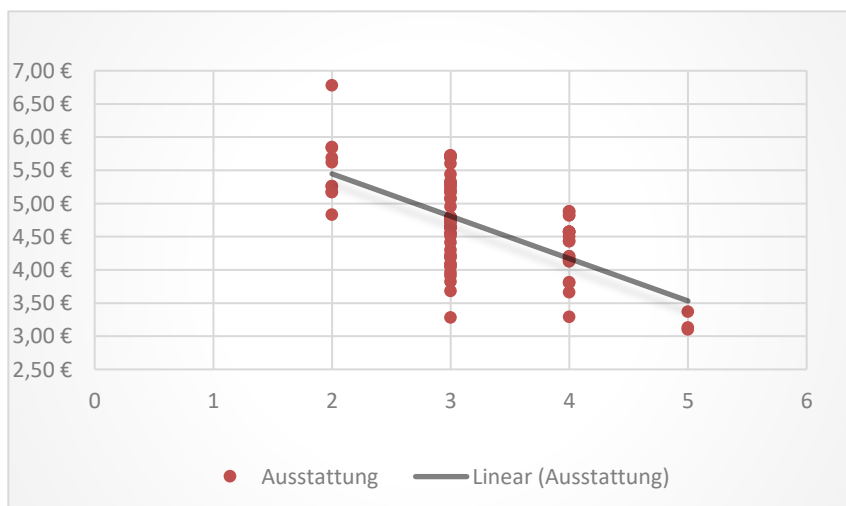
Korrelation

-0,183

nach Ausstattung

nach Schulnoten

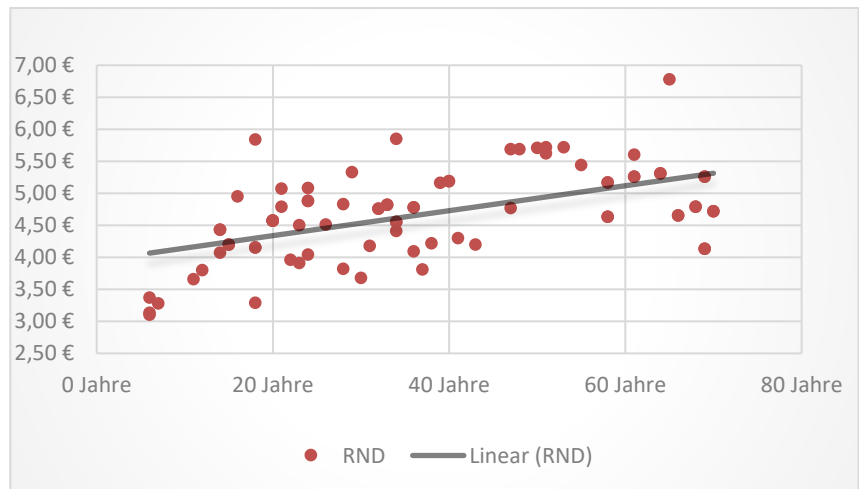
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,642

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



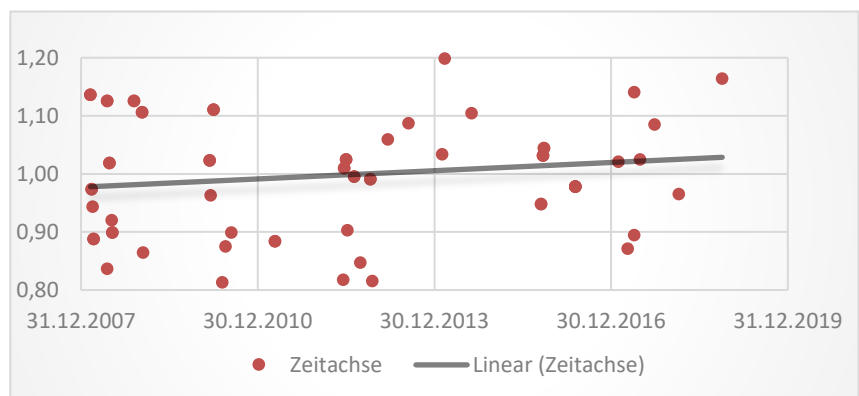
Korrelation

0,543

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,295	17,8%
nach HNF	0,183	11,0%
nach Aussttg.	0,642	38,6%
nach RND	0,543	32,6%
	1,662	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	5,03 €	17,8%	0,89 €
nach HNF	150 m²	5,13 €	11,0%	0,56 €
nach Aussttg.	2	5,51 €	38,6%	2,13 €
nach RND	55 Jahre	4,75 €	32,6%	1,55 €
Gewichtung der Miete				5,14 €

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 1,02 5,24 €

angenommene Mietfläche 150 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,24 € 786 €

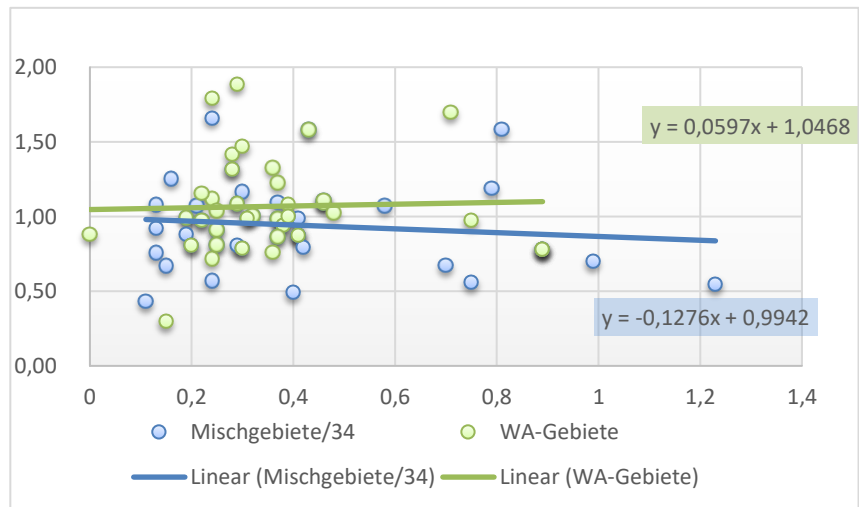
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,10	Miete je TG/Garage	23,99 €
Stellplatz je Objekt	0,05	Miete je off. Stellplatz	11,99 €

Bodenwerteinflüsse Ein- und Zweifamilienhäuser

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

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



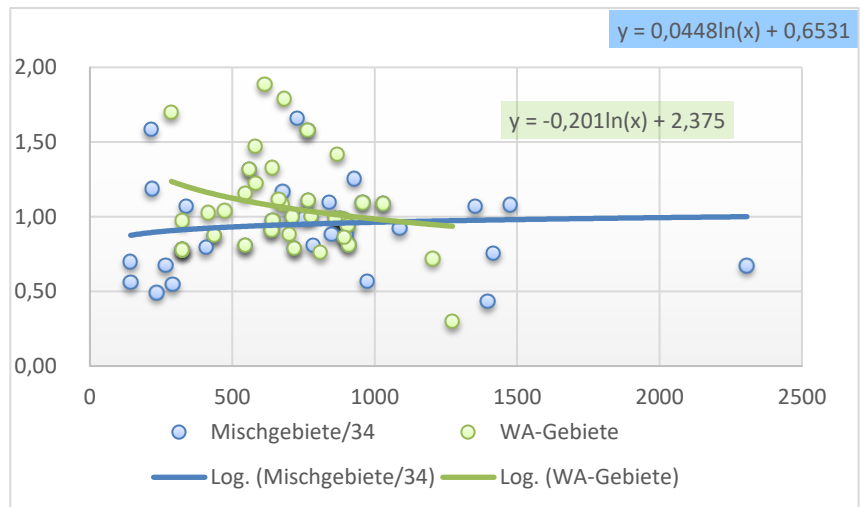
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,969
Mittel	0,38	1,000
Korrekturfaktor		0,969
Korrelation		-0,074

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,9687	0,10	1,0528
0,40	0,9432	0,20	1,0588
0,60	0,9177	0,30	1,0647
0,80	0,8922	0,40	1,0707
1,00	0,8666	0,50	1,0767
1,20	0,8411	0,60	1,0826
1,40	0,8156	0,70	1,0886
1,60	0,7901	0,80	1,0945
1,80	0,7646	0,90	1,1005
2,00	0,7391	1,00	1,1065
2,20	0,7136	1,10	1,1124
R ²	-0,122	R ²	0,035

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,900
Mittel	730,53	0,932
Korrekturfaktor		0,967
Korrelation		-0,1326

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	0,9005	250 m²	1,2635
500 m²	0,9315	500 m²	1,1240
750 m²	0,9497	750 m²	1,0424
1.000 m²	0,9626	1.000 m²	0,9845
1.250 m²	0,9726	1.250 m²	0,9396
1.500 m²	0,9807	1.500 m²	0,9028
1.750 m²	0,9876	1.750 m²	0,8718
2.000 m²	0,9936	2.000 m²	0,8449
2.250 m²	0,9989	2.250 m²	0,8212
R²	0,011	R²	0,052

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,969	0,074	35,9%
nach Größe	0,967	0,133	64,1%
	0,968	0,207	100,0%
mittlerer Richtwert	49 €		
x Anpassung	0,968		
Vergleichswert	48 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

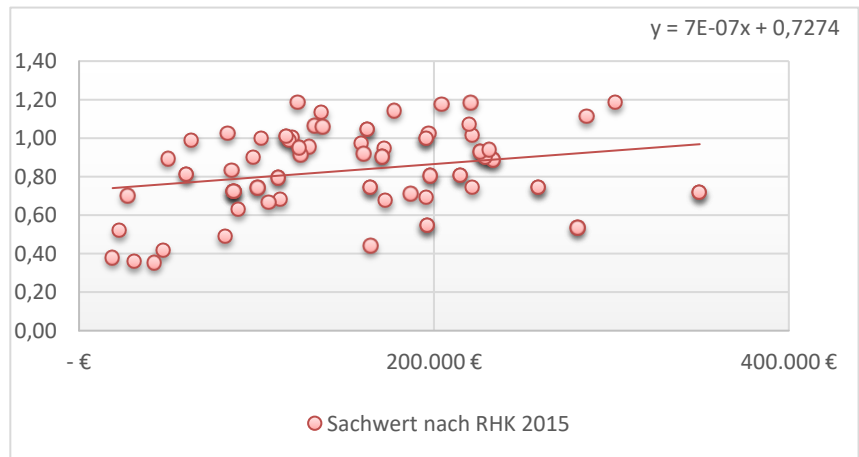
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	0,7974
100.000 €	0,8126
150.000 €	0,8278
200.000 €	0,8430
250.000 €	0,8582
300.000 €	0,8734
400.000 €	0,9038
500.000 €	0,9342
750.000 €	1,0102

Beispiel

	Fläche	Wertzahl
Objekt	165.000 €	0,832
Mittel	176.079 €	0,836

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 30% 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.

7 Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)

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

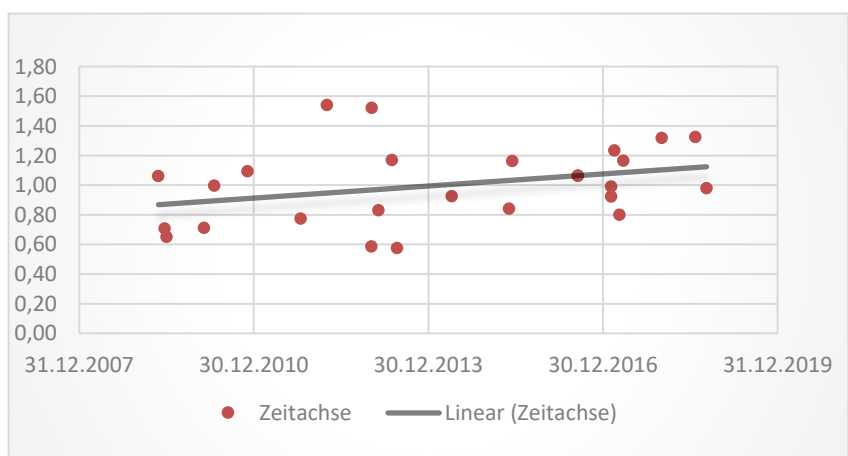
33 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median Standardabw.		Erstbezug
qm-Preise	1.171 €	1.163 €	308 €	2.002 €
Minima	674 €			1.805 €
Maxima	1.805 €			2.197 €
Liegenschaftszinssätze	3,79%	3,60%	1,43%	2,38%
Minima	1,40%			2,07%
Maxima	7,09%			2,68%
Sachwertfaktoren	0,91	0,95	0,19	1,09
Minima	0,59			1,00
Maxima	1,25			1,18
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	44 €	43 €	10 €	47 €
GFZ_Ist	0,77	0,75	0,33	0,77
HNF	90 m ²	80 m ²	32 m ²	106 m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre	52 Jahre	7 Jahre	75 Jahre
mittlere Miete	5,06 €	5,17 €	0,44 €	5,88 €
mittlere BWK-Kosten	1,03 €	1,21 €		1,30 €
mittlere Bewirtschaftung	20,42%	23,37%	6,61%	22,05%
Zeitraum	11.05.2009	bis	11.10.2018	Tendenz steigend

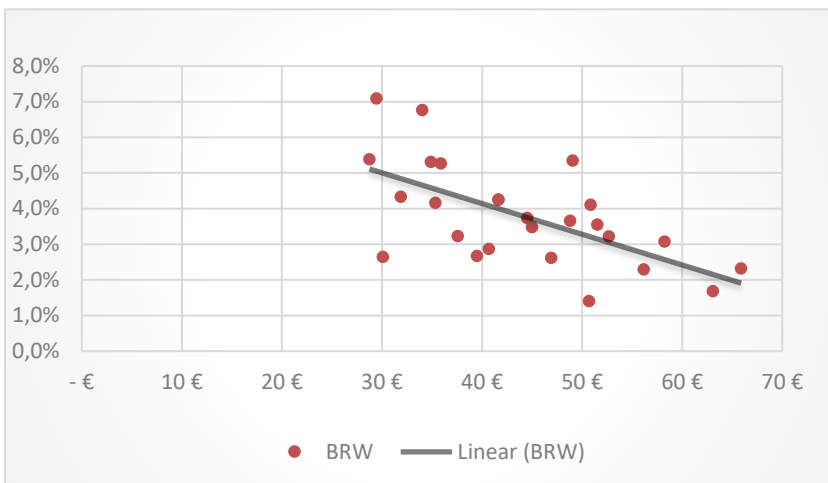


Analysen

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Bodenwert

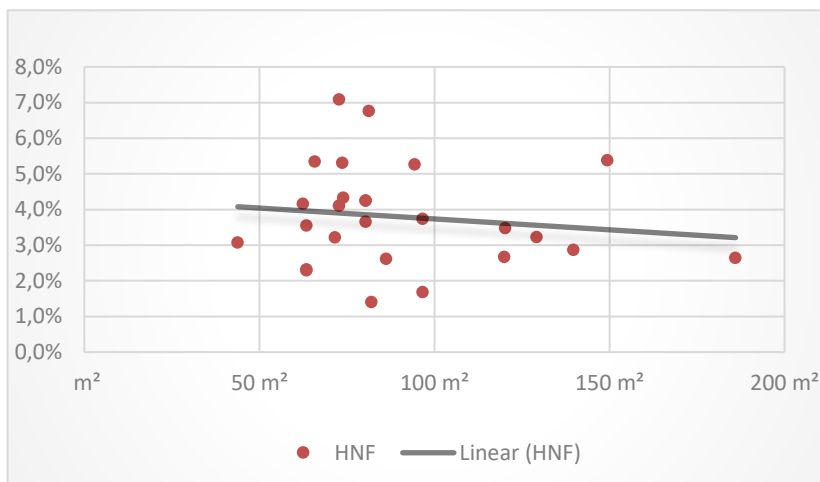
7 Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau) Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,669

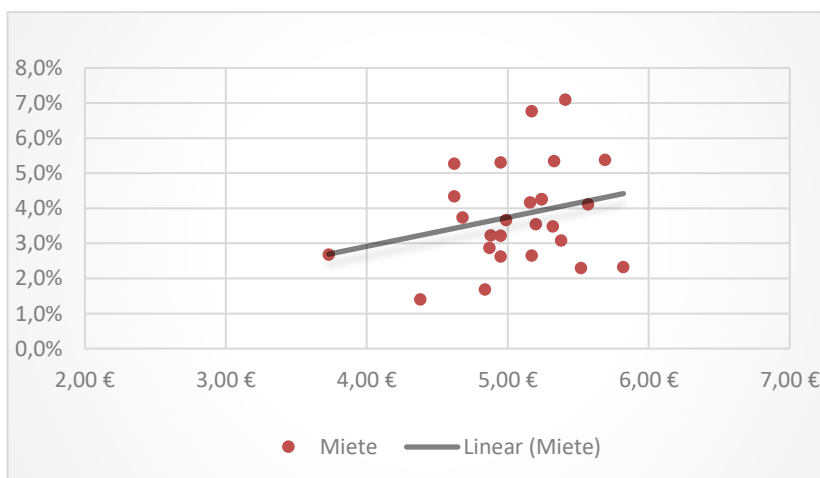
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,105

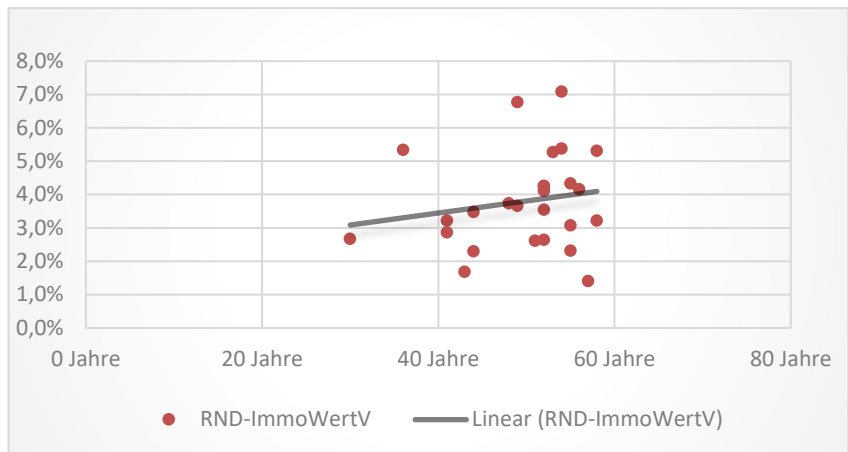
nach Mietniveau



Korrelation

0,229

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



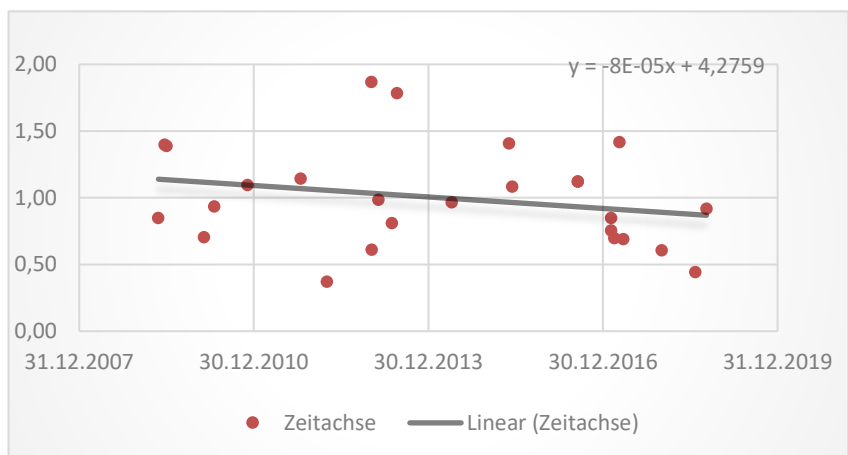
Korrelation

0,230

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,669	54%
nach HNF	0,105	9%
nach Miete	0,229	19%
nach RND	0,230	19%
	1,234	100%

zeitliche Entwicklung



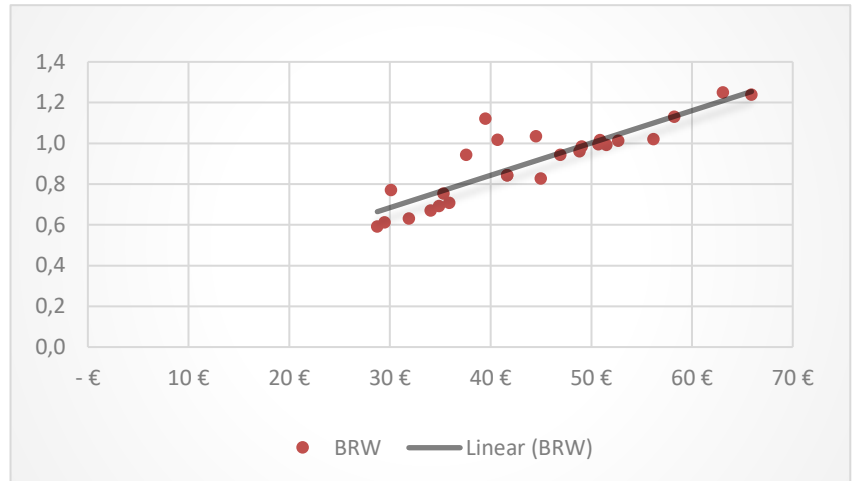
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	40 €	4,14%	54%	2,25%
Wohnfläche	65 m²	3,95%	9%	0,34%
Mietniveau	5,00 €	3,74%	19%	0,69%
Restnutzung	35 Jahre	3,27%	19%	0,61%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,89%

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 0,92 3,57%

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

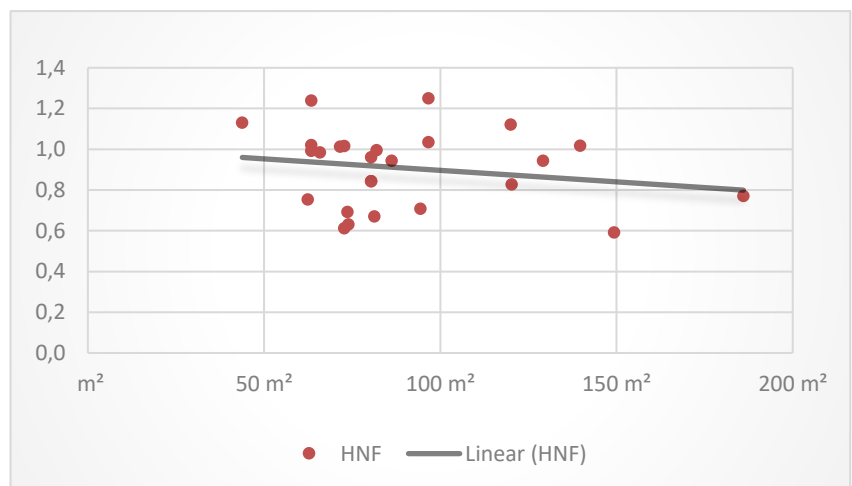
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,888

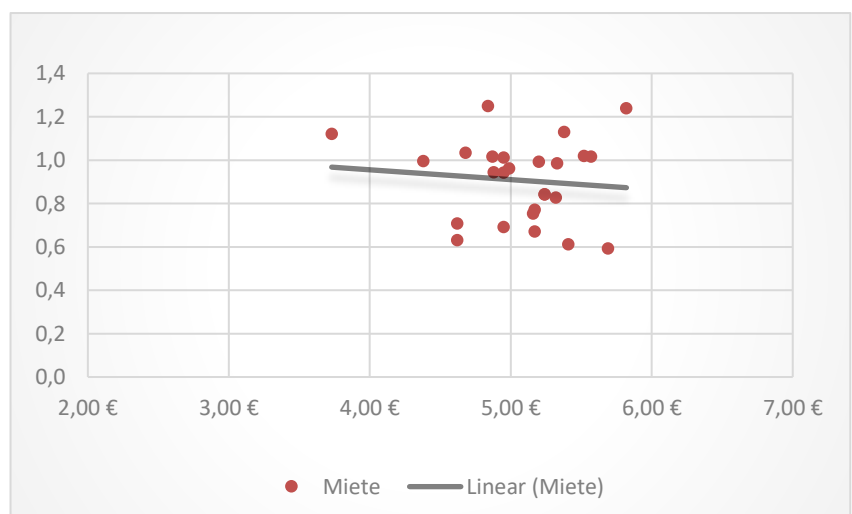
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,184

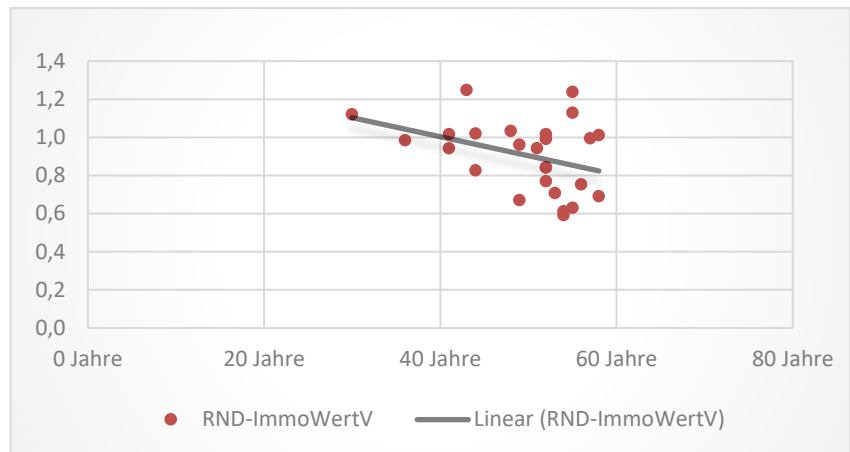
nach Mietniveau



Korrelation

-0,111

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



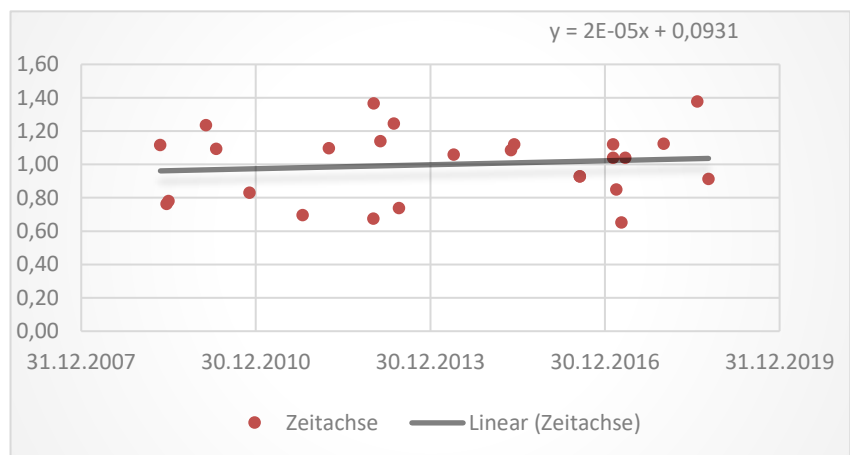
Korrelation

-0,415

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,888	55,6%
nach HNF	0,184	11,5%
n. Mietniveau	0,111	7,0%
nach RND	0,415	25,9%
	1,597	100,0%

zeitliche Entwicklung



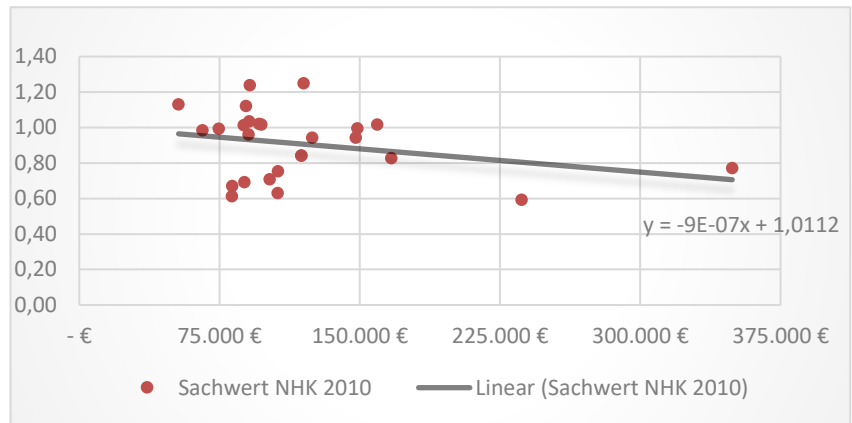
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	40 €	0,84	56%	0,469
Wohnfläche	65 m²	0,94	12%	0,108
Mietniveau	5,00 €	0,91	7%	0,063
Restnutzung	35 Jahre	1,05	26%	0,273
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,913

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,02	0,934
angenommener Sachwert	70.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,934	65.345 €

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,269

Beispiel für Ableitung

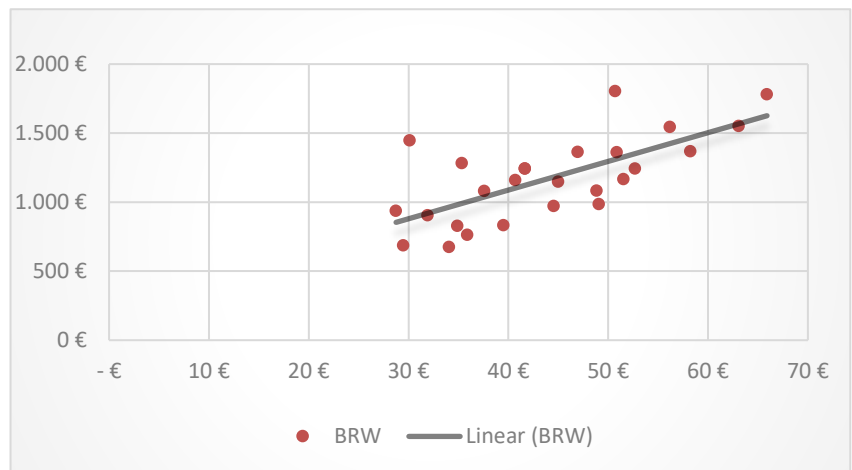
angenommener Sachwert	70.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,971	67.991 €

Differenzen in der Ableitung

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

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

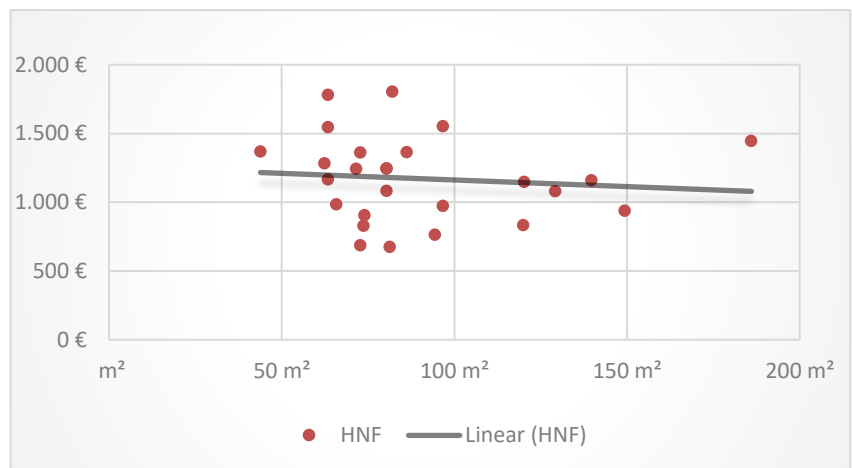
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,729

nach Hauptnutzfläche



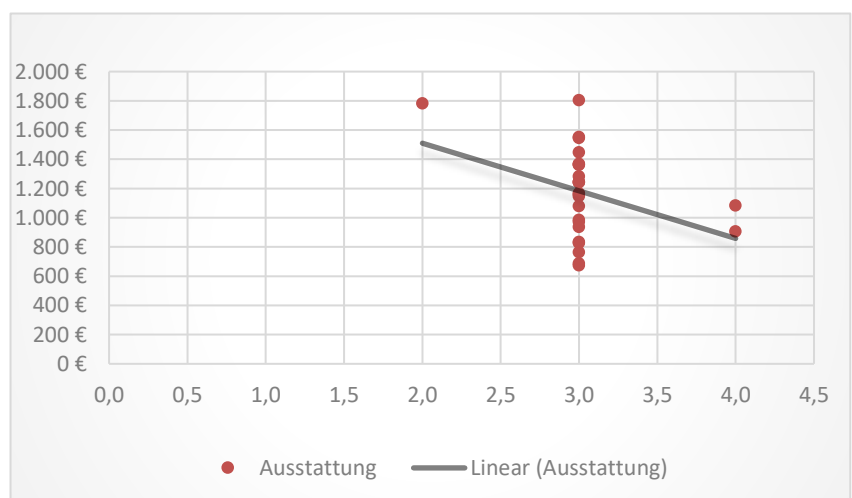
Korrelation

-0,123

nach Ausstattung

nach Schulnoten

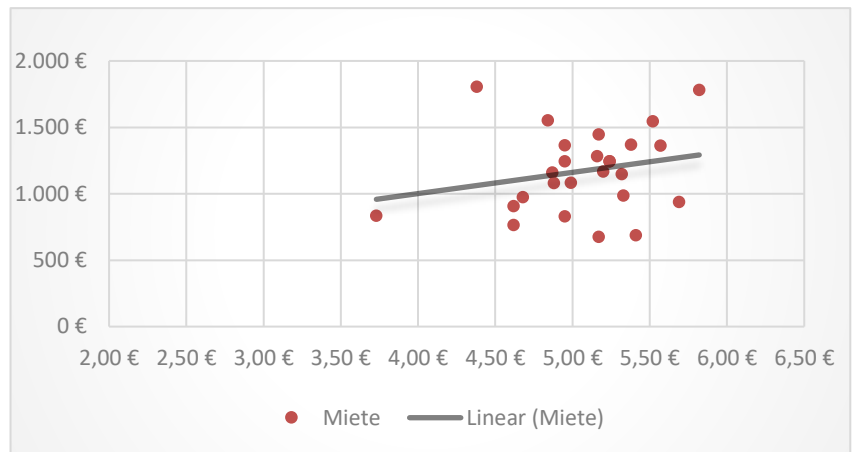
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,355

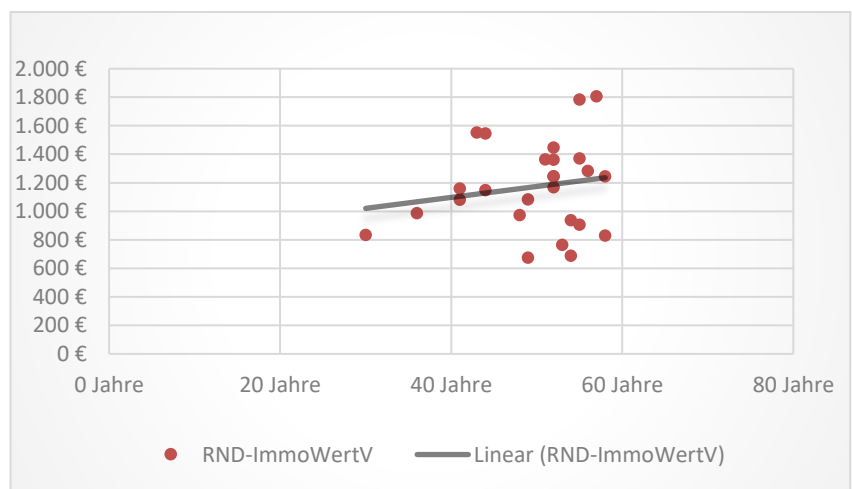
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Mietniveau**



Korrelation

0,226

nach Restnutzungsdauer



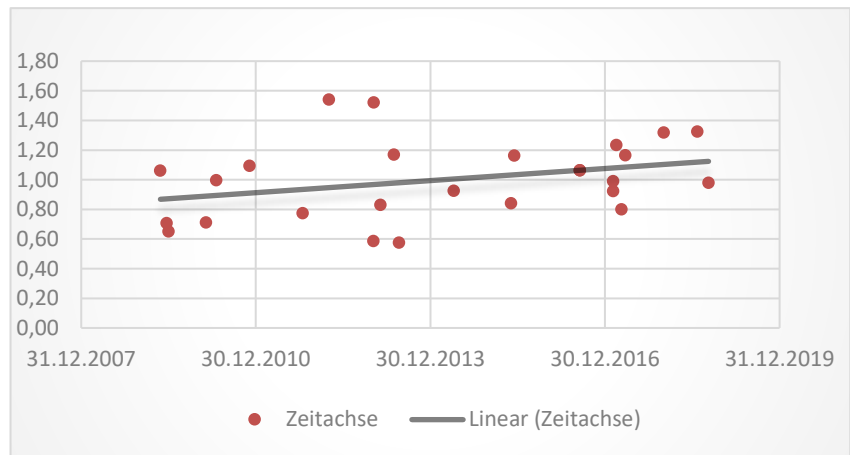
Korrelation

0,092

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,729	47,8%
nach HNF	0,123	8,1%
nach Aussttg.	0,355	23,3%
nach Miete	0,226	14,8%
nach RND	0,092	6,0%
	1,525	100,0%

**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

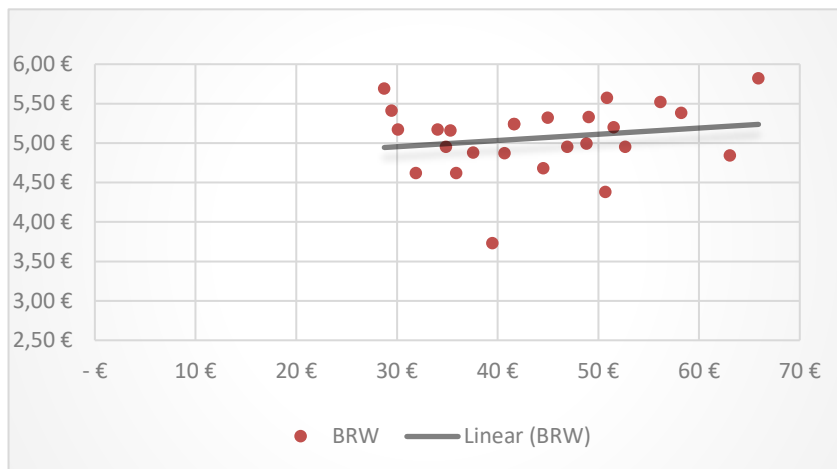
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	40 €	1.088 €	47,8%	519,7
nach HNF	65 m ²	1.196 €	8,1%	96,4
nach Aussttg.	2	1.510 €	23,3%	351,7
nach Miete	5,00 €	1.161 €	14,8%	172,0
nach RND	35 Jahre	1.059 €	6,0%	64,0
Gewichtung des Vergleichswerts				1.204 €

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,08	1.296 €
angenommener Sachwert	65 m ²		
errechneter Verkehrswert		1.296 €	84.256 €

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten

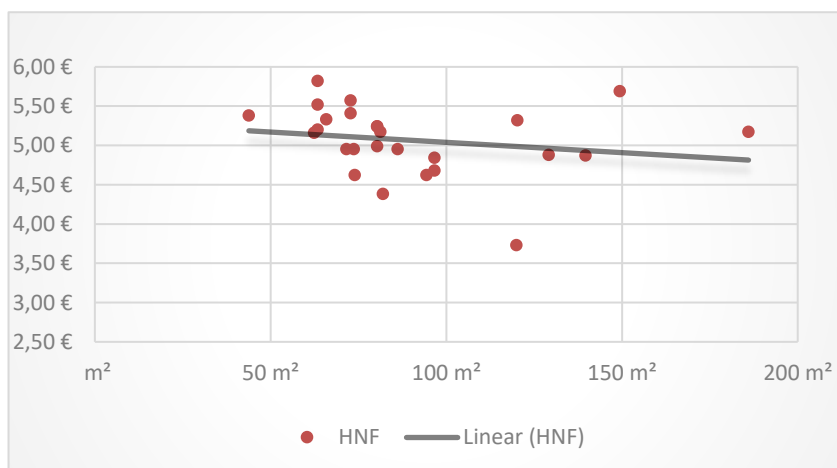
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten auf die angebotenen Wiedervermietungsmieten gestützt.



Korrelation

0,172

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



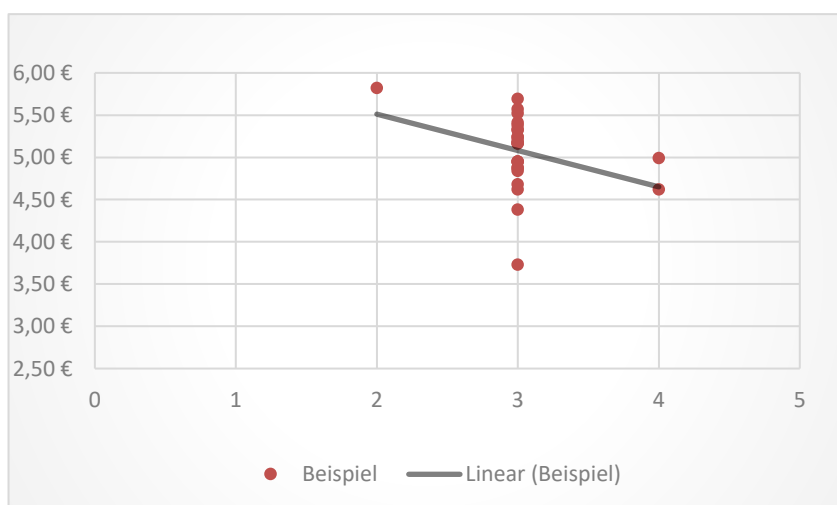
Korrelation

-0,220

nach Ausstattung

nach Schulnoten

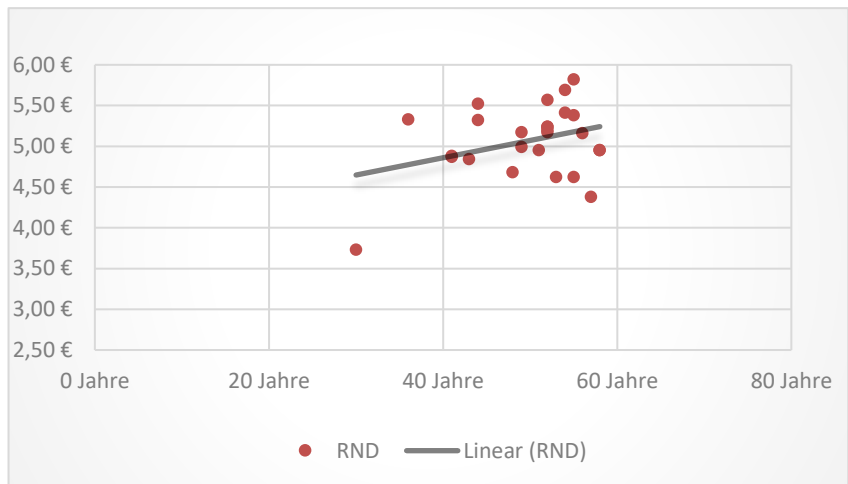
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,328

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



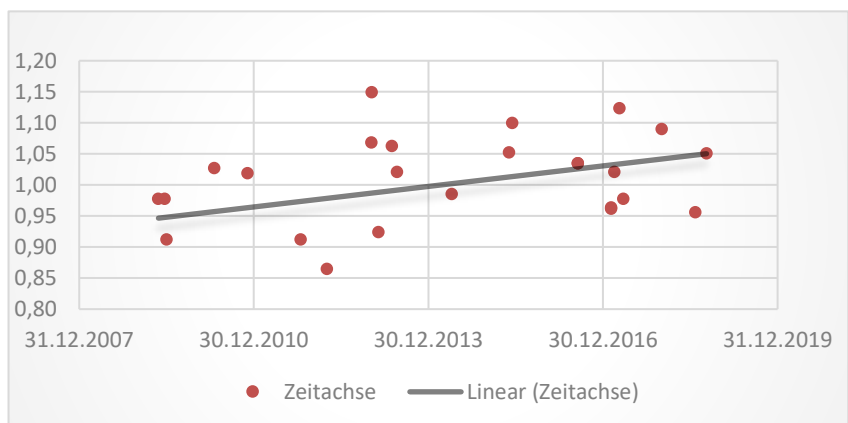
Korrelation

0,305

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,172	16,8%
nach HNF	0,220	21,5%
nach Aussttg.	0,328	32,0%
nach RND	0,305	29,8%
	1,025	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	40 €	5,03 €	16,8%	0,84 €
nach HNF	65 m ²	5,13 €	21,5%	1,10 €
nach Aussttg.	2,00 €	5,51 €	32,0%	1,76 €
nach RND	35 Jahre	4,75 €	29,8%	1,41 €
Gewichtung der Miete				5,12 €

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 1,03 5,28 €

angenommene Mietfläche 65 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,28 € 343 €

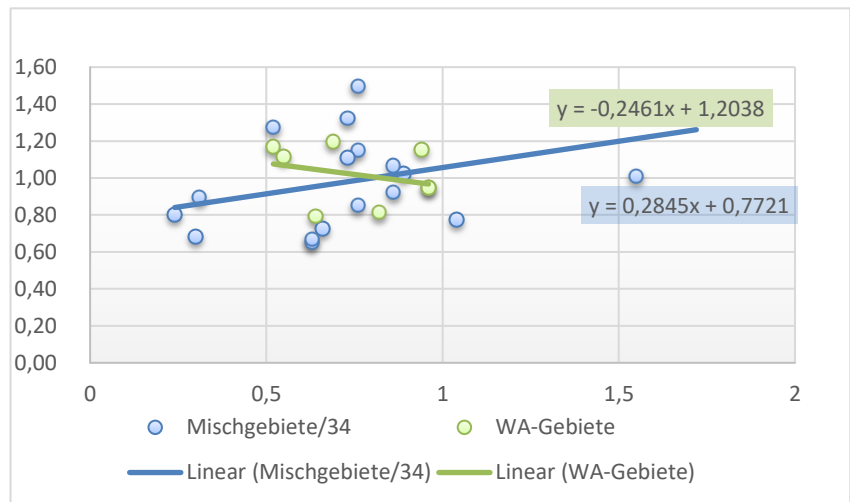
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,35	Miete je TG/Garage	25,85 €
Stellplatz je Objekt	0,42	Miete je off. Stellplatz	12,95 €

Bodenwerteinflüsse Eigentumswohnungen

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

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



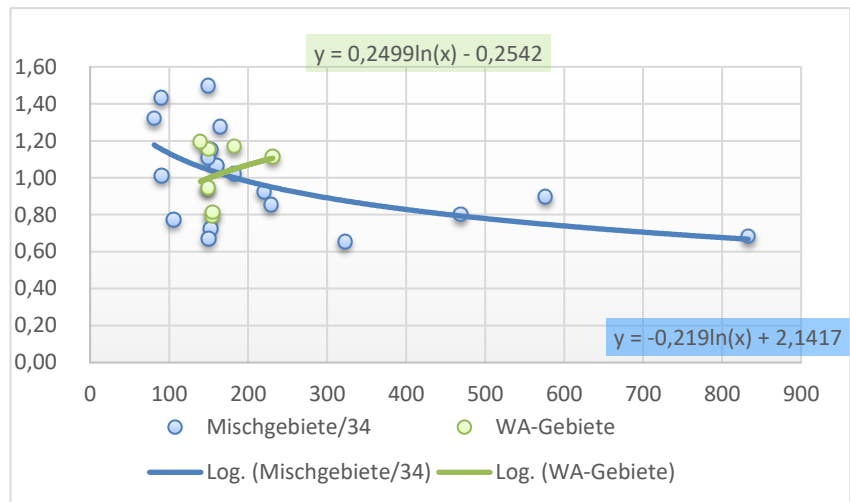
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,983
Mittel	0,77	1,000
Korrekturfaktor		0,983
Korrelation		0,396

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,829	0,10	1,179
0,40	0,886	0,20	1,155
0,60	0,943	0,30	1,130
0,80	1,000	0,40	1,105
1,00	1,057	0,50	1,081
1,20	1,113	0,60	1,056
1,40	1,170	0,70	1,032
1,60	1,227	0,80	1,007
1,80	1,284	0,90	0,982
2,00	1,341	1,00	0,958
2,20	1,398	1,10	0,933
R ²	0,408	R ²	-0,278

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,828
Mittel	214,94	0,965
Korrekturfaktor		0,859
Korrelation		-0,4510

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,4850	20 m²	0,4944
40 m²	1,3331	40 m²	0,6677
60 m²	1,2442	60 m²	0,7690
80 m²	1,1812	80 m²	0,8409
100 m²	1,1322	100 m²	0,8966
150 m²	1,0434	150 m²	0,9980
200 m²	0,9803	200 m²	1,0698
400 m²	0,8284	400 m²	1,2431
600 m²	0,7395	600 m²	1,3444
800 m²	0,6764	800 m²	1,4163
1.000 m²	0,6275	1.000 m²	1,4720
R²	0,286	R²	0,063

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,983	0,396	46,8%
nach Größe	0,859	0,451	53,2%
	0,917	0,847	100,0%
mittlerer Richtwert	44 €		
x Anpassung	0,917		
Vergleichswert	40 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

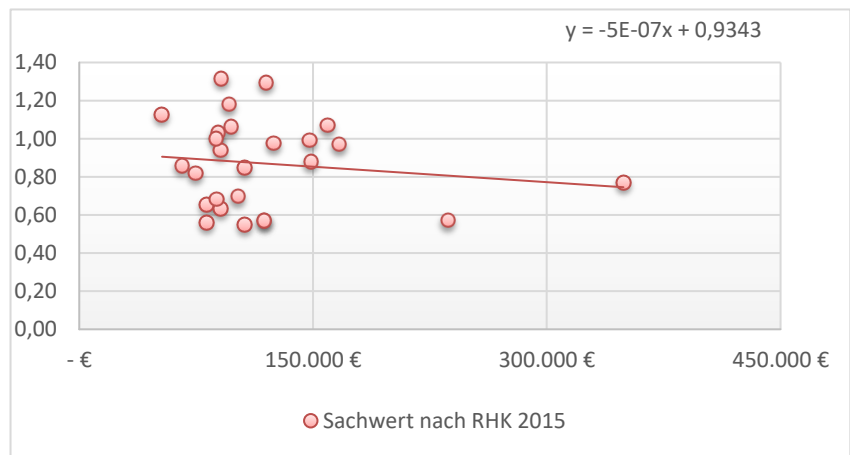
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	0,971
100.000 €	0,905
150.000 €	0,838
200.000 €	0,772
250.000 €	0,706
300.000 €	0,640
350.000 €	0,574
400.000 €	0,508

Beispiel

	Fläche	Wertzahl
Objekt	77.000 €	0,935
Mittel	126.294 €	0,870

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 30% 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 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

5 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	5			4	1	
qm-Preise	633 €	545 €	314 €	508 €		
<i>Minima</i>	331 €			331 €		
<i>Maxima</i>	1.132 €			718 €		
Liegenschaftszinssätze	5,46%	6,52%	3,79%	6,72%		
<i>Minima</i>	0,42%			2,92%		
<i>Maxima</i>	9,97%			9,97%		
Sachwertfaktoren	0,82	0,75	0,20	0,78		
<i>Minima</i>	0,62			0,62		
<i>Maxima</i>	1,07			1,07		
weitere Mittelwerte						
<i>Bodenwert</i>	41 €	33 €	25 €	30 €		
<i>GFZ_Ist</i>	0,45	0,55	0,27	0,42		
<i>HNF</i>	309 m ²	237 m ²	173 m ²	353 m ²		
<i>Restnutzungsdauer</i>	29 Jahre	20 Jahre	15 Jahre	32 Jahre		
<i>mittlere Miete</i>	4,21 €	4,15 €	0,34 €	4,14 €		
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	1,09 €	1,05 €		1,02 €		
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	25,87%	25,25%	1,17%	24,76%		
Korrekturfaktoren für Typ						
	Vergleichswertfaktor			0,80		
	Liegenschaftszinssatz			1,23		
	Korrekturfaktor SW-Faktor			0,95		

9 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

16 Vergleichsgrundstücke

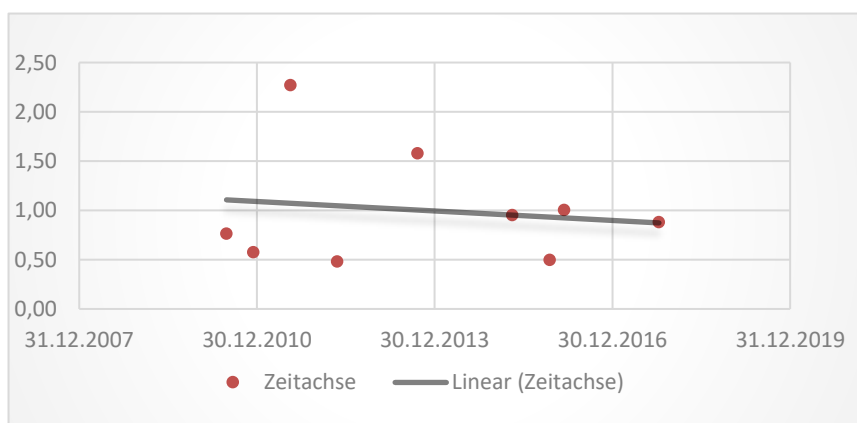
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	323 €	284 €	189 €
Minima	155 €		
Maxima	734 €		
Liegenschaftszinssätze	4,30%	4,20%	2,94%
Minima	0,37%		
Maxima	8,90%		
Marktanpassungen	-21,85%	-25,17%	21,70%
Minima	-47,13%		
Maxima	15,26%		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	36 €	37 €	15 €
GFZ_Ist	0,50	0,44	0,24
HNF	422 m ²	364 m ²	219 m ²
Restnutzungsdauer	14 Jahre	15 Jahre	8 Jahre
mittlere Miete	2,47 €	2,29 €	0,71 €
mittlere Bewirtschaftung	0,52 €	0,59 €	
mittlere BWK-Kosten	20,93%	25,62%	9,83%

Zeitraum 26.06.2010 bis 13.10.2017 Tendenz leicht sinkend



Analysen

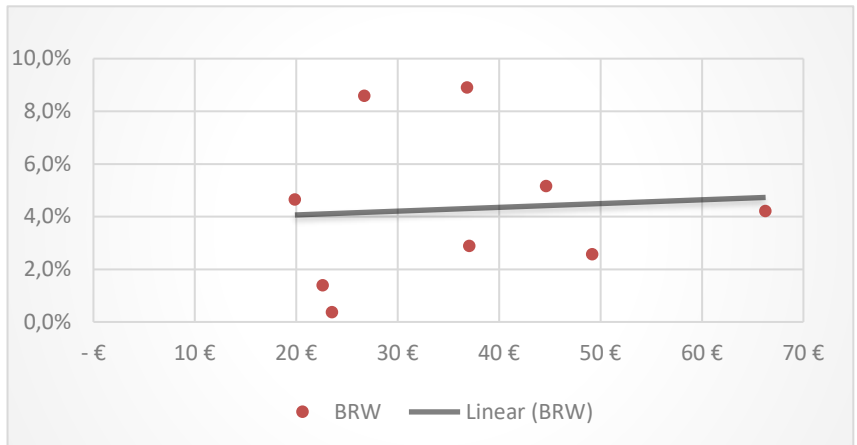
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

9 Teilemarkt Bauernhöfe

Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte

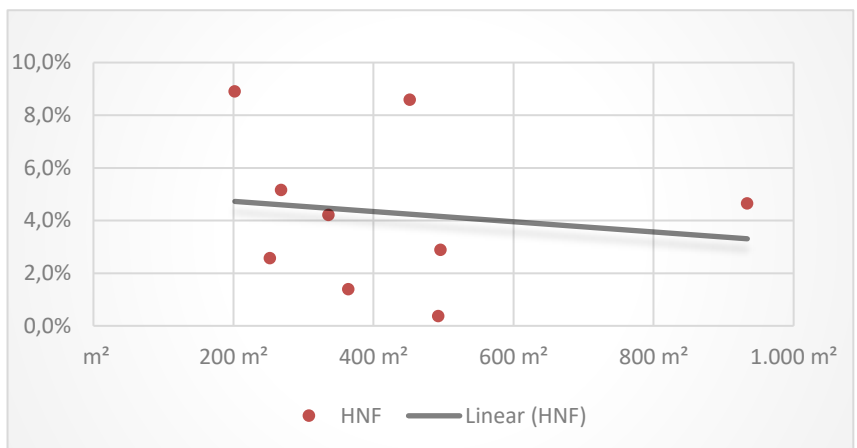
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

0,074

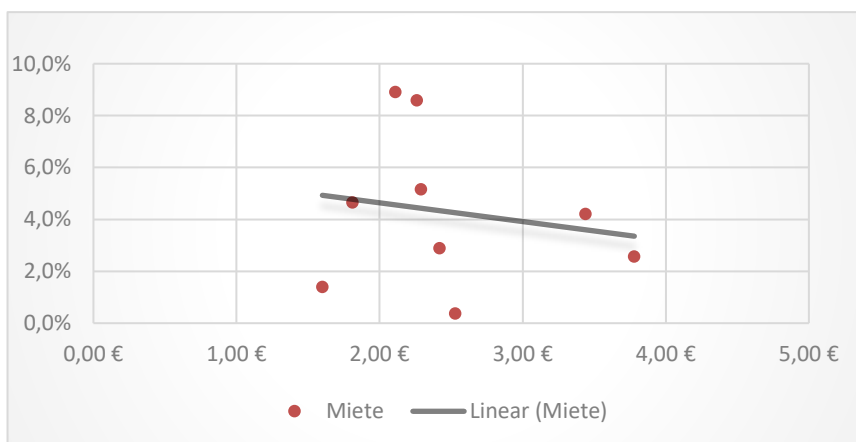
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,144

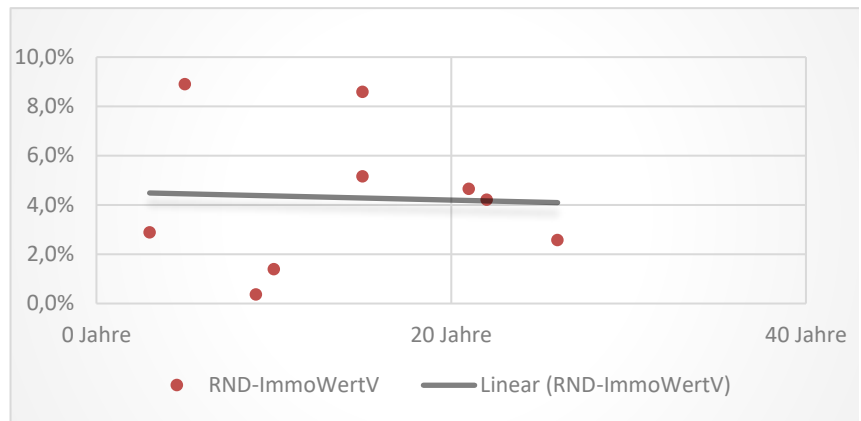
nach Mietniveau



Korrelation

-0,175

nach Restnutzung



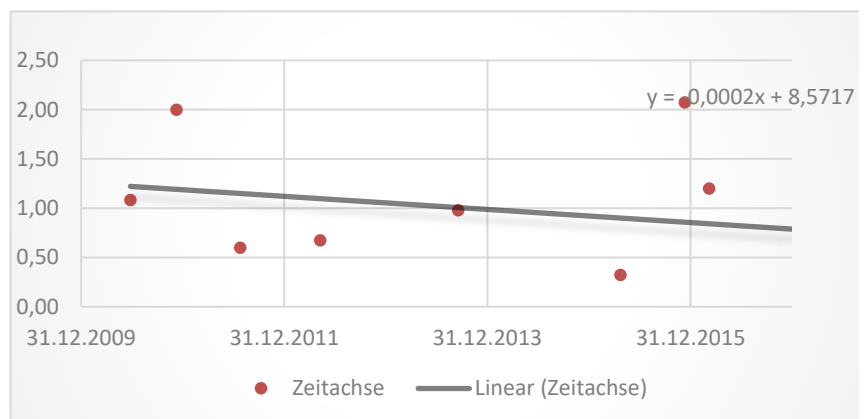
Korrelation

-0,046

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,074	17%
nach HNF	0,144	33%
nach Miete	0,175	40%
nach RND	0,046	10%
	0,439	100%

zeitliche Entwicklung

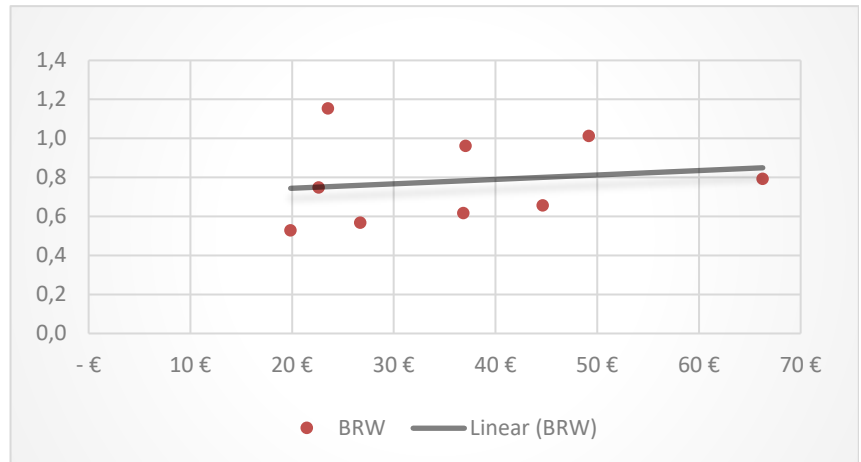


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	4,21%	17%	0,71%
Mietfläche	300 m ²	4,54%	33%	1,49%
Mietniveau	3,20 €	3,77%	40%	1,50%
Restnutzung	20 Jahre	4,20%	10%	0,44%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,14%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,78 3,25%

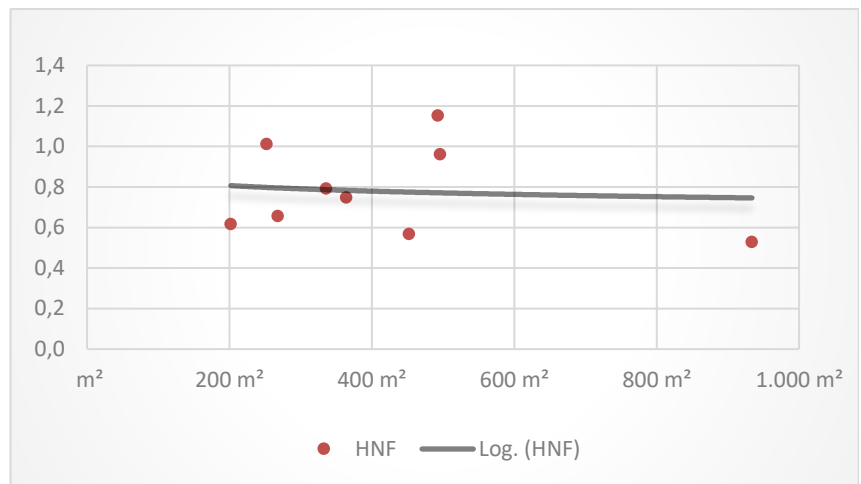
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,159

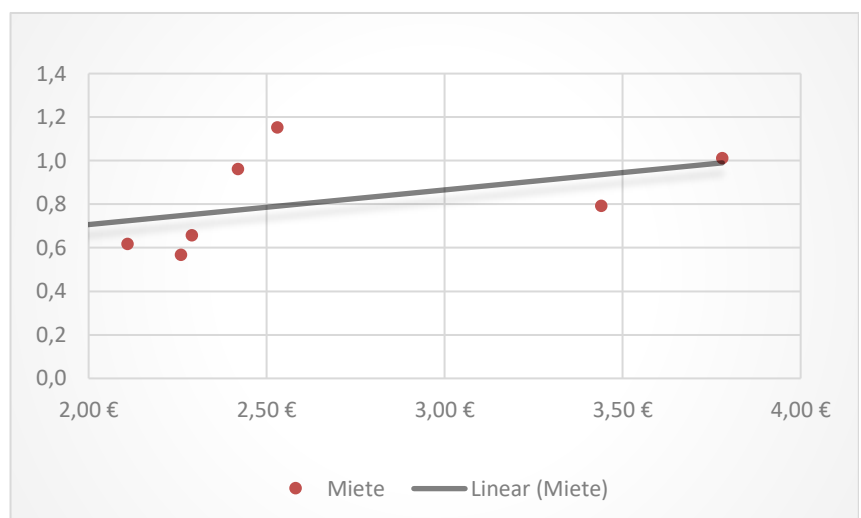
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,207

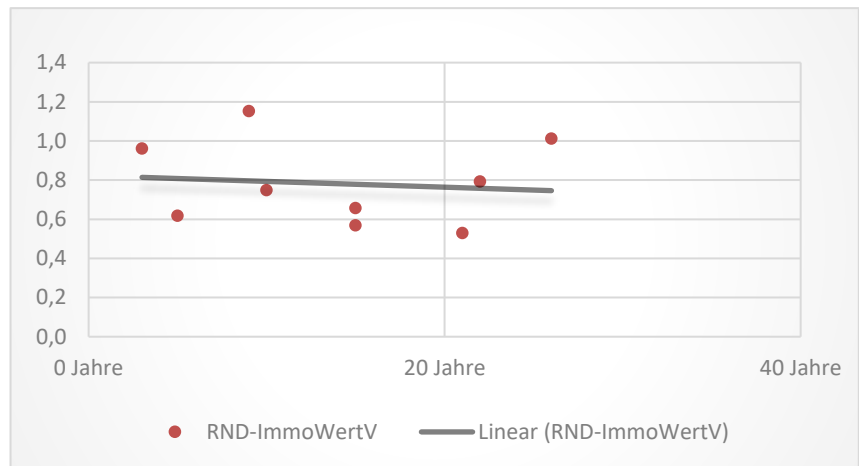
nach Mietniveau



Korrelation

0,523

nach Restnutzungsdauer



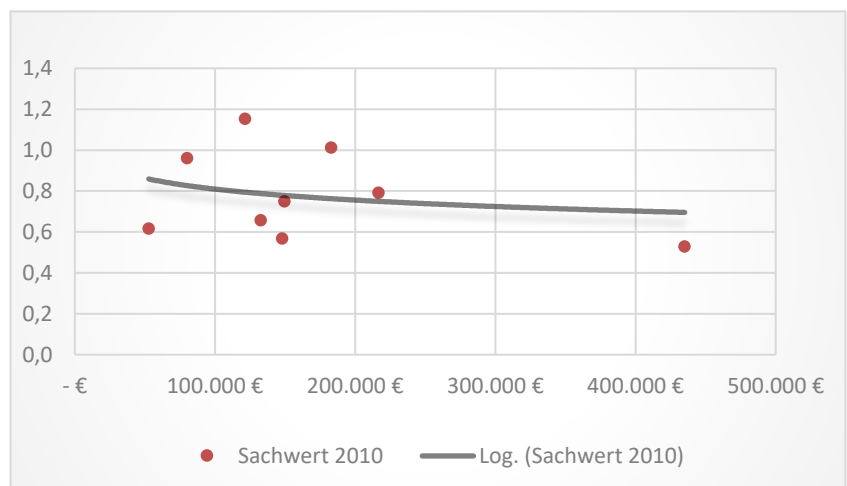
Korrelation

-0,108

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,159	15,9%
nach HNF	0,207	20,8%
n. Mietniveau	0,523	52,5%
nach RND	0,108	10,8%
	0,996	100,0%

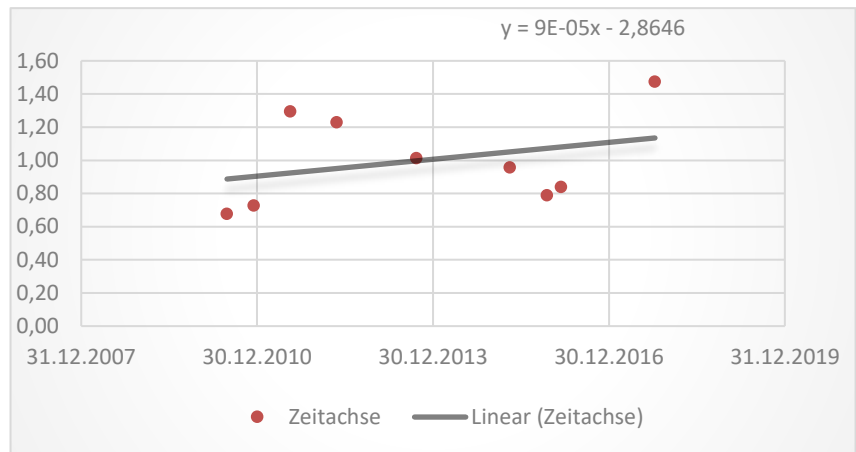
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

-0,353

zeitliche Entwicklung



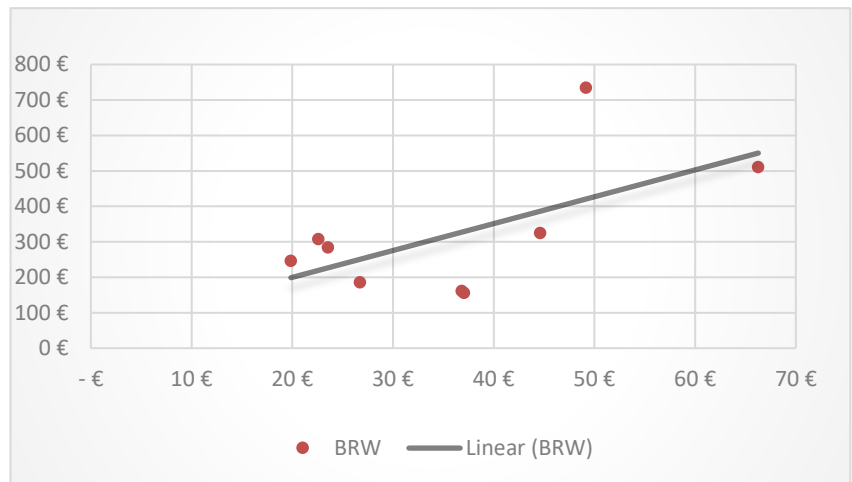
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,77	16%	0,122
Wohnfläche	300 m²	0,81	21%	0,167
Mietniveau	3,20 €	0,90	52%	0,471
Restnutzung	20 Jahre	0,76	11%	0,083
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,843

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,11	0,936
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,936	112.313 €

Vergleichswertbildung Bauernhöfe

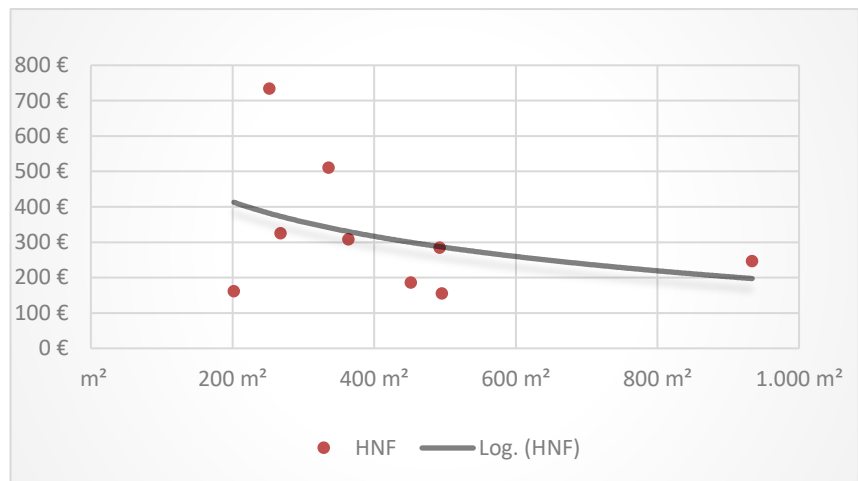
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,610

nach Hauptnutzfläche



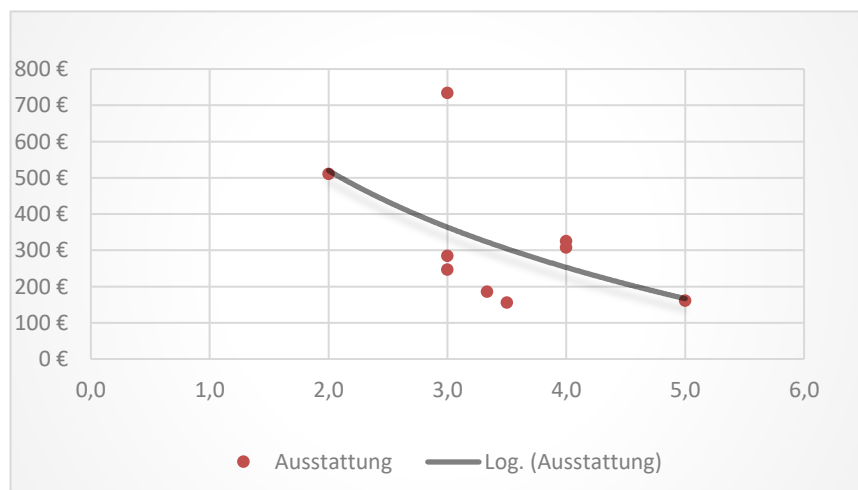
Korrelation

-0,327

nach Ausstattung

nach Schulnoten

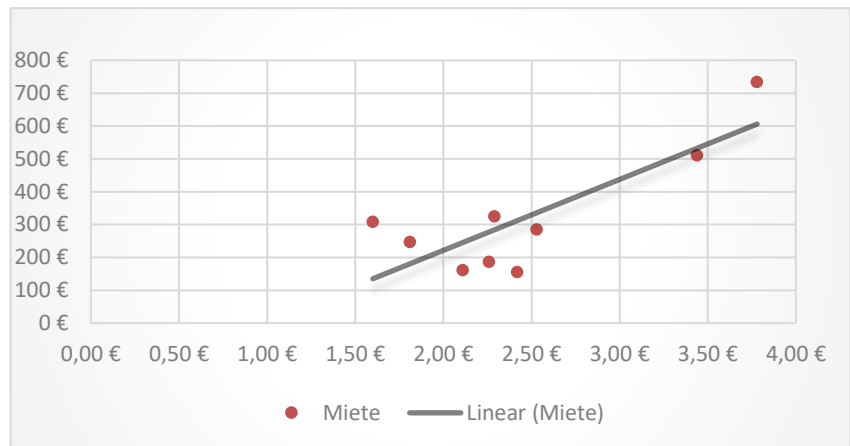
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,513

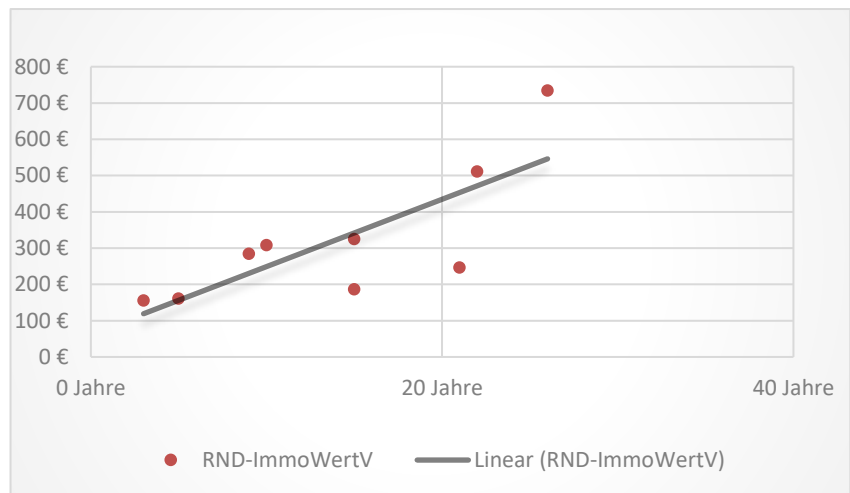
nach Mietniveau



Korrelation

0,815

nach Restnutzungsdauer

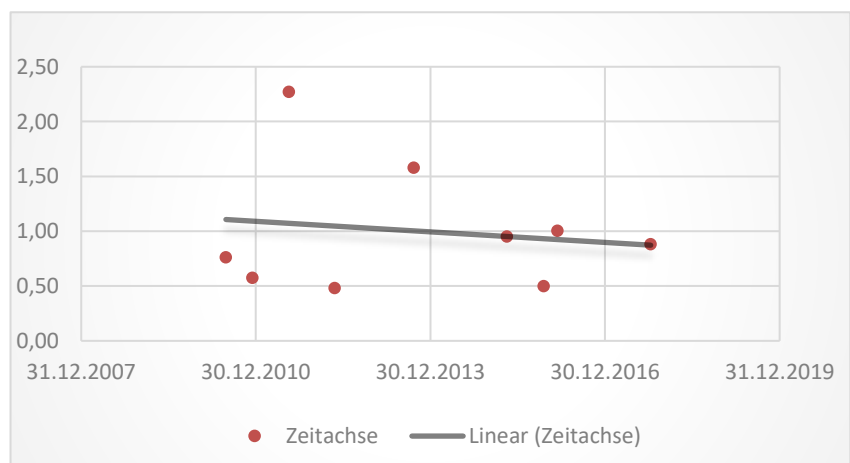


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,610	20,0%
nach HNF	0,327	10,7%
nach Aussttg.	0,513	16,9%
nach Miete	0,815	26,8%
nach RND	0,779	25,6%
	3,044	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	276 €	20,0%	55,2
nach HNF	300 m ²	358 €	10,7%	38,4
nach Aussttg.	4	258 €	16,9%	43,4
nach Miete	3,20 €	481 €	26,8%	128,7
nach RND	20 Jahre	435 €	25,6%	111,2
Gewichtung des Vergleichswerts				377 €

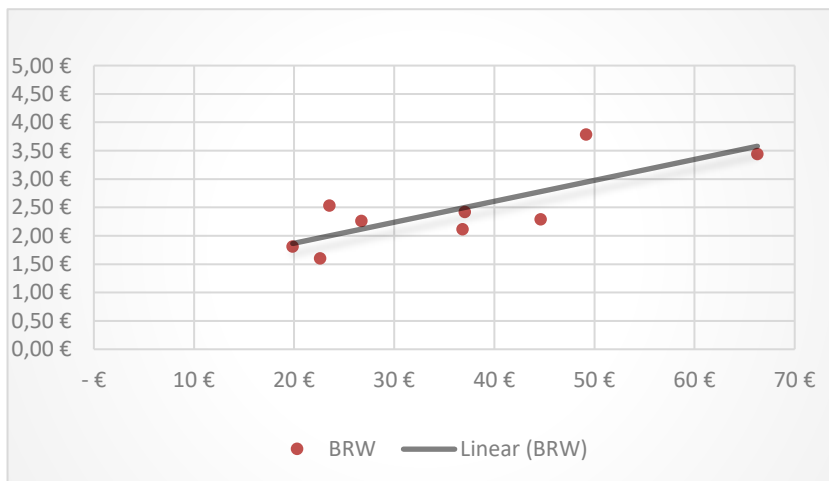
x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 0,90 338 €

angenommener Sachwert 300 m²
errechneter Verkehrswert 338 € 101.370 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

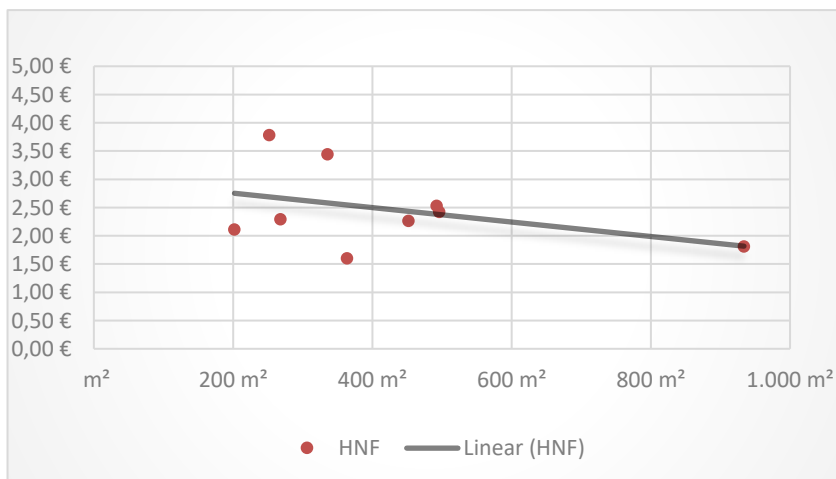
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,788

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

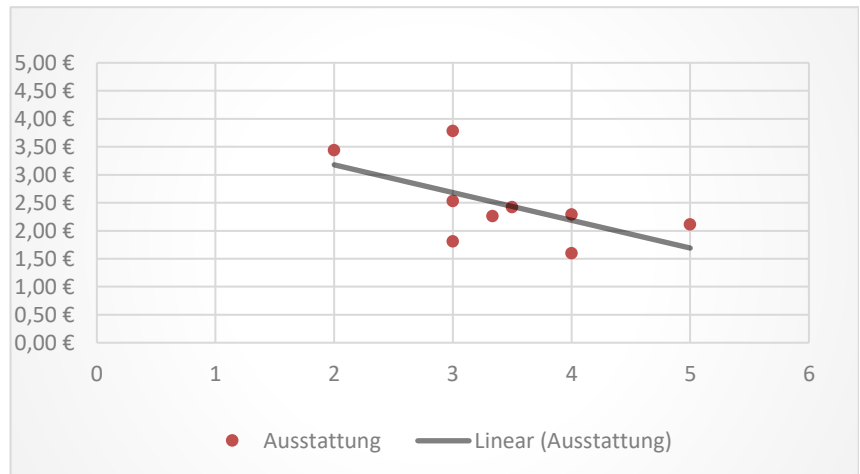
-0,394

nach Ausstattung

nach Schulnoten

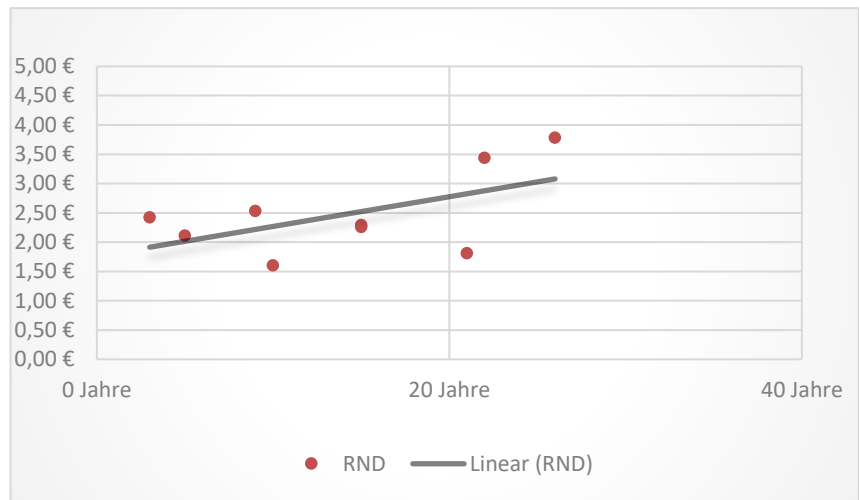
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)

Korrelation



-0,589

nach Restnutzungsdauer



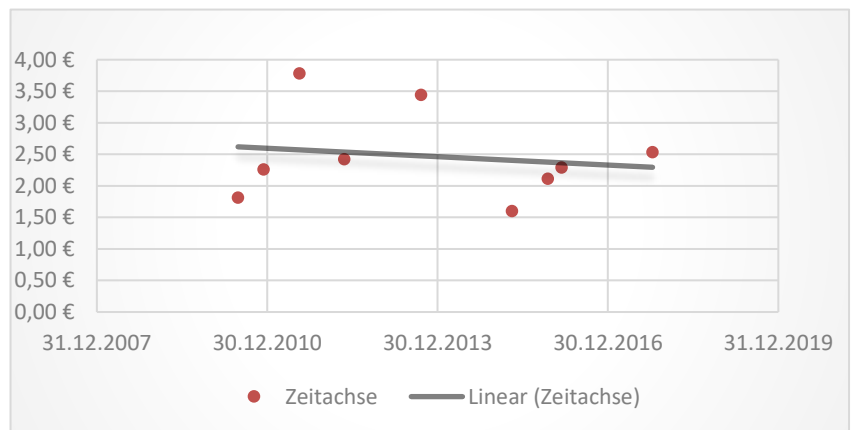
Korrelation

0,563

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,788	33,8%
nach HNF	0,394	16,9%
nach Aussttg.	0,589	25,2%
nach RND	0,563	24,1%
	2,333	100,0%

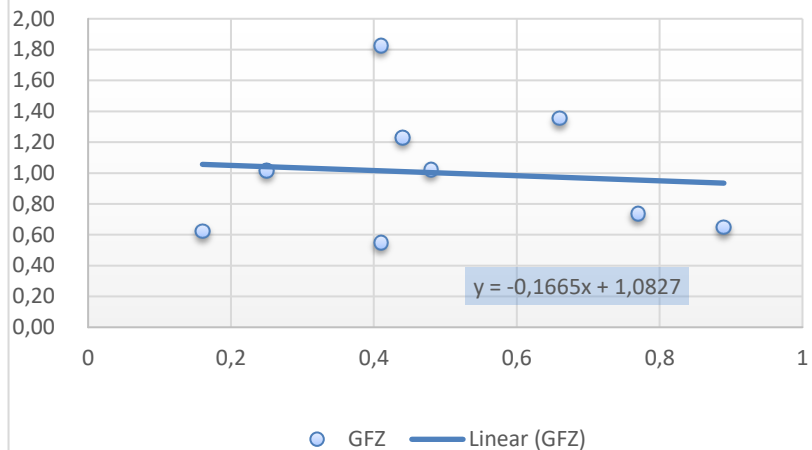
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



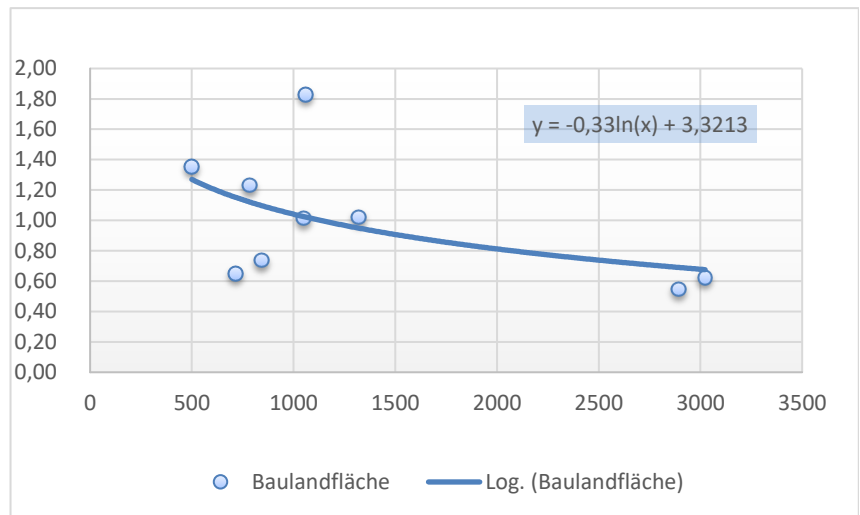
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,10	1,066
0,20	1,049
0,30	1,033
0,40	1,016
0,50	0,999
0,60	0,98
0,70	0,966

Beispiel

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	1,041
Mittel	0,50	1,000
Korrekturfaktor		1,041
Korrelation		-0,094

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
400 m²	1,344
800 m²	1,115
1.200 m²	0,982
1.600 m²	0,887
2.000 m²	0,813
2.400 m²	0,753
2.800 m²	0,702

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	2.000 m²	0,878
Mittel	1.354 m²	1,003
Korrekturfaktor		0,875
Korrelation		-0,4447

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,041	0,094	17,5%
nach Größe	0,875	0,445	82,5%
	0,904	0,539	100,0%
Richtwertausweis	36 €		
x Anpassung	0,904		
Vergleichswert	33 €		

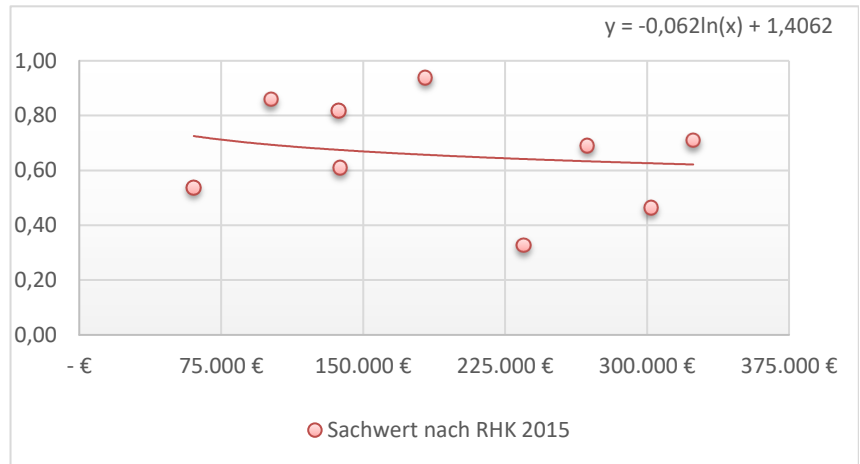
**Wertzahlen für
Sachwerte
Bauernhöfe**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	0,735
75.000 €	0,710
100.000 €	0,692
125.000 €	0,679
150.000 €	0,667
175.000 €	0,658
200.000 €	0,649
225.000 €	0,642

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	160.000 €	0,825
Mittel	194.388 €	0,840
Korrekturfaktor		0,982
Korrelation		0,256

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.