



---

## Grundstücksmarktbericht 2016

### 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    |

|   |  |
|---|--|
| <b>Herausgeber</b>                      | <b>Gutacherausschuss</b><br>für die Ermittlung von Grundstückswerten in Dürmentingen   |
| <b>Internet</b>                         | <a href="http://www.duermentingen.de">www.duermentingen.de</a>   |
| <b>Geschäftsstelle</b>                  | <b>Gemeinde Dürmentingen</b><br>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses<br>Hauptstr. 20<br>88525 Dürmentingen   |
| <b>Leiter der<br/>Geschäftsstelle</b>   | <b>Herr Wolfgang Lang</b><br>07371/9507-15<br><a href="mailto:wlang@duermentingen.de">wlang@duermentingen.de</a>   |
| <b>Vorsitzender<br/>des Ausschusses</b> | <b>Herr Heinz Schlegel</b><br>07371/9296485<br><a href="mailto:schlegel-hailtingen@gmx.de">schlegel-hailtingen@gmx.de</a>  |
| <b>Auswertungs-<br/>Technik</b>         | Firma Werttax GmbH & Co. KG<br>Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf<br>Luisenstraße 11-15 in 36179 Bebra<br>unter der Leitung von<br>Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei |
| <b>Sprechzeiten</b>                     | Montag bis Freitag                      08.30 - 12.00 Uhr<br>Mittwoch                                      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 gewährleisten sowohl für frühere Stichtage als auch für aktuelle Stichtage eine hinreichende zeitliche Anpassung an den Markt.

## 1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

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

**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 <sup>2</sup>            |
| Einwohner:          | 2.616                           |
| Bevölkerungsdichte: | 69 Einwohner je km <sup>2</sup> |
| Postleitzahl:       | 88521                           |
| Vorwahlen:          | 07371                           |
| Kfz-Kennzeichen:    | BC                              |



#### Teilorte

| Teilort      | Einwohner |
|--------------|-----------|
| Burgau       | 52        |
| Dürmentingen | 1.675     |
| Hailtingen   | 388       |
| Heudorf      | 501       |

Adresse der  
Gemeindeverwaltung Hauptstr. 20  
88525 Dürmentingen

E-Mail-Adresse: [gemeinde@duermentingen.de](mailto: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.

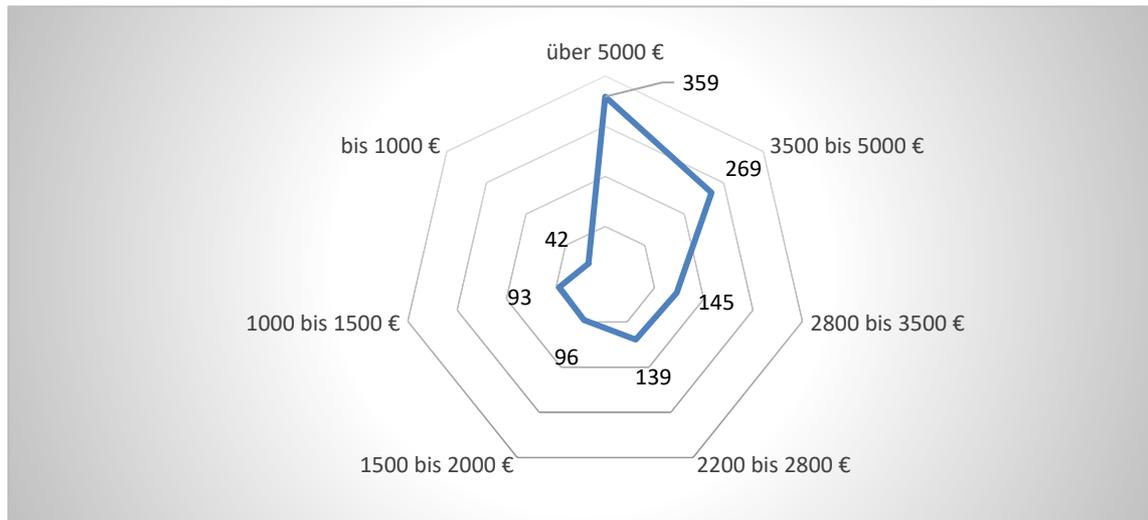
Dürmentingen ist Trägerin des European Energy Awards . Nachhaltige energetische Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien ist eine der Leitlinien für das Handeln von Gemeinderat und Verwaltung.

## 2.3 Struktur der Gemeinde

### Kaufkraft

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Kaufkraftindex                   | 109      |
| Kaufkraft je Einwohner           | 23.961 € |
| Einzelhandesrelevante Kaufkraft  | 104      |
| EH-Kaufkraft je Einwohner        | 6.733 €  |
| Kaufkraftbindung im Einzelhandel | 19       |

### Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

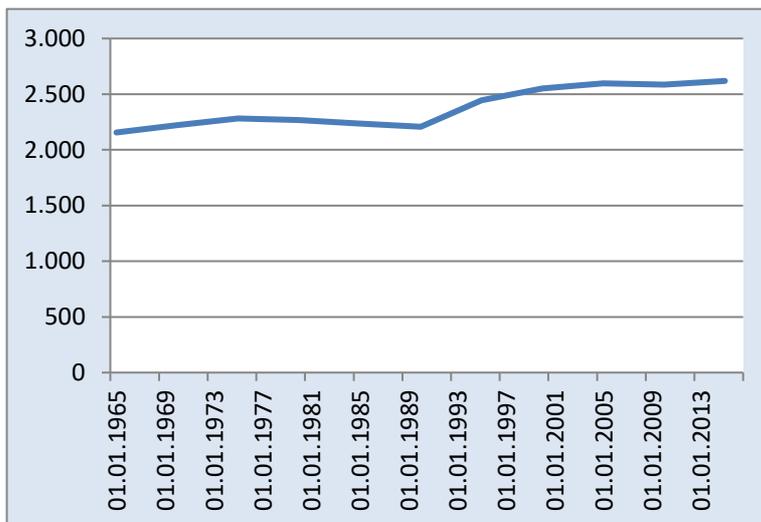


### Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



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

## 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 |

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.

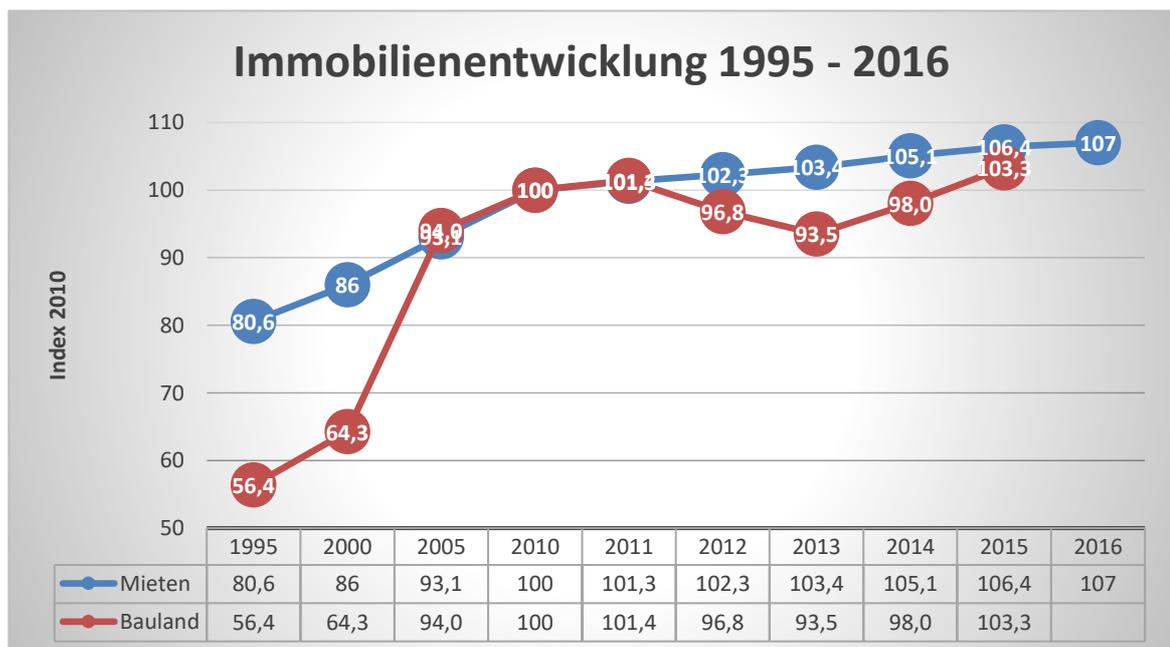
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2015 betrug die mittleren Kaufpreise bei 1.400 €/m<sup>2</sup>, 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

#### Konjunkturbarometer steigt – Baubetriebe im Land haben gut zu tun

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

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

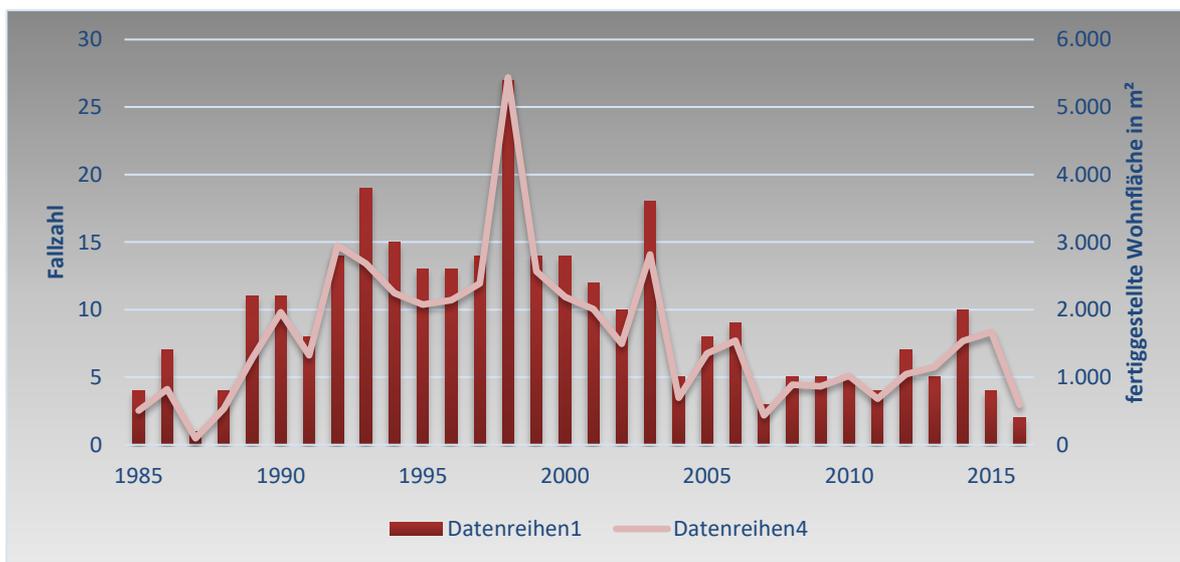
| Indexentwicklung Bau               | Stand 9/2016 | Veränderung gegenüber Vorjahr |
|------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| 1. Geleistete Arbeitsstunden       |              | 6,7%                          |
| 2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe |    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

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

### 3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1985-2015

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnisgabeverfahren

| Jahr | Gebäude Anzahl | Rauminhalt 100 cbm | Wohnungen Anzahl | Wohnfläche qm | Wohnfläche je Wohnung |
|------|----------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------------|
| 1985 | 4              | 36                 | 4                | 504           | 126                   |
| 1986 | 7              | 65                 | 7                | 824           | 118                   |
| 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                   |

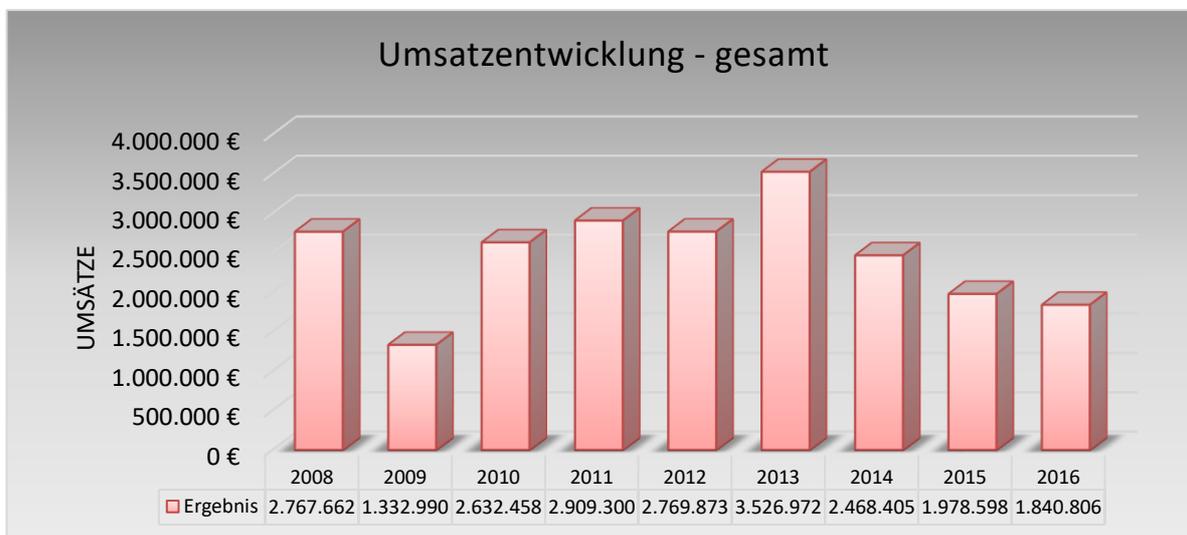


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

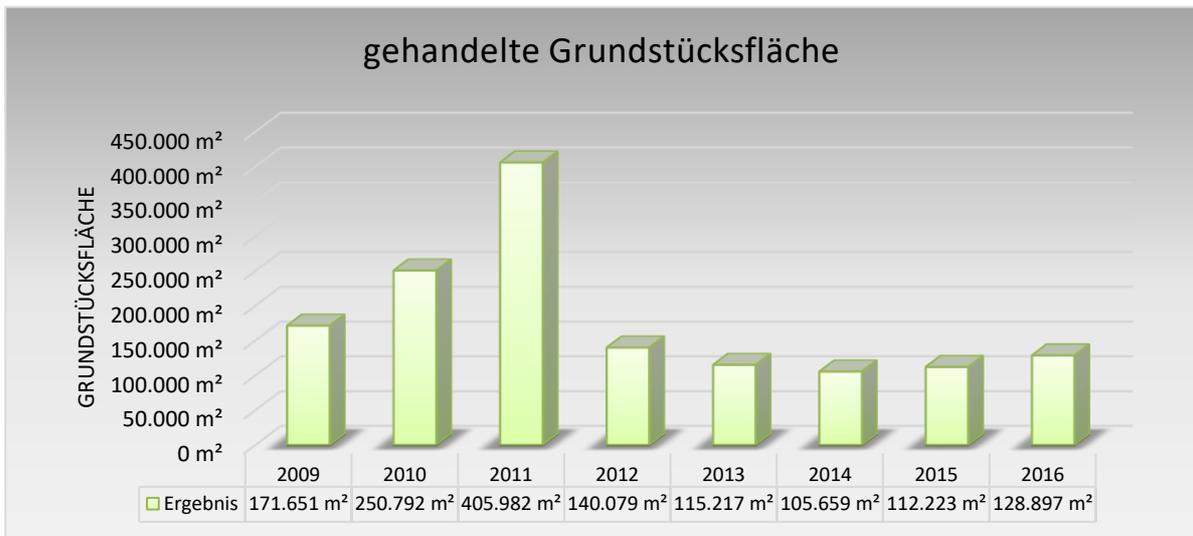
### 3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Berichtszeitraum</b>       | 2010-2016                |
| <b>Anzahl Kaufpreisfälle</b>  | 343                      |
| <b>Gesamtumsatz</b>           | 22.227.065 €             |
| <b>Umsatz je Fall</b>         | 64.802 €                 |
| <b>Grundstücksfläche</b>      | 1.430.502 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche/Fall</b> | 4.171 m <sup>2</sup>     |

### 3.6. Entwicklungstendenzen

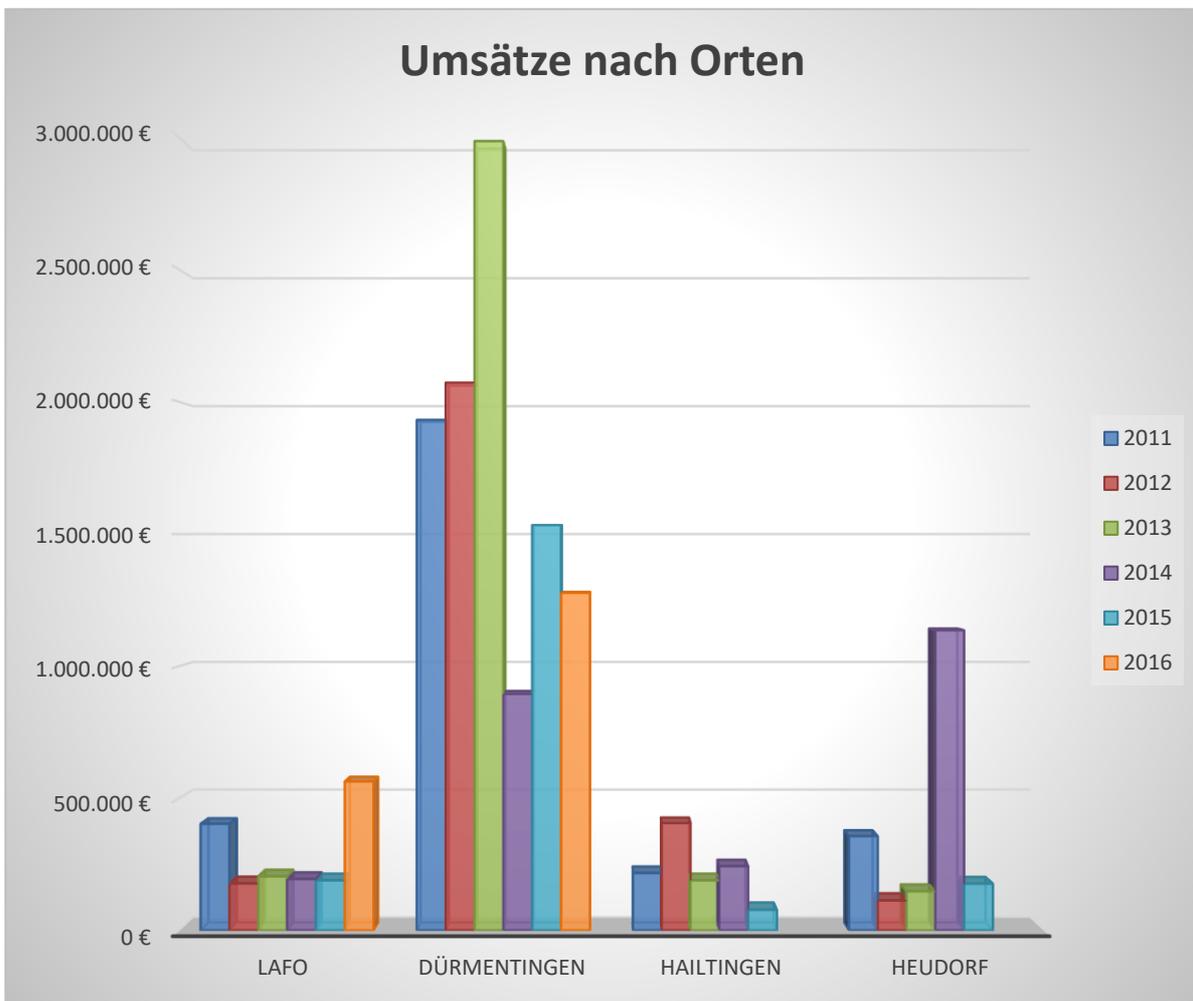


### 3.7. gehandelte Grundstücksfläche



### 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 Grundstückmarkts 2015-2016**

### **3.9.1 Anzahl der eingegangenen Verträge**

In den Jahren 2015 und 2016 wurden im Bereich des Gutachterausschusses 62 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum um 38 % gesunken.

Nominal wurden im Berichtszeitraum 3,8 Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein Rückgang von -36%.

### **3.9.2 Grundstückspreise für Bauland**

Im Berichtszeitraum war ein Zuwachs von Verkaufsfällen erschlossener Grundstücksflächen im Vergleich zur Vorperiode (2013/2014) festzustellen. Die Preisentwicklung war stark different. Während die Preise für Wohnbauland in Neubaugebieten weiter stiegen bzw. stabil blieben sind Preisrückgänge in innerörtlichen Mischbereichen festzustellen.

### **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 sank von 11 auf 10 in den Jahren 2015/2016 gegenüber der Vorperiode (- 9%). Das Umsatzvolumen sank jedoch stark von 1,9 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro, was zu einem Rückgang der Umsätze je Objekt führte (176.770 € 2013/14) - 109.900 € 2015/2016). Die mittleren Verkaufspreise sanken stark von ca. 1.425 €/m<sup>2</sup> auf 845 €/m<sup>2</sup> an. Auch hier ist auf einen sehr differenten Markt hinzuweisen. Es waren in der aktuellen Periode 2015/2016 kaum mehr neuere Häuser ab 1970 verkauft worden.

### **3.9.5 Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen**

Insgesamt wurden in der Periode 2015/2016 4 Eigentumswohnungen verkauft (-3 / -43%). Das Transaktionsvolumen sank von 519 Tsd. Euro auf 364 Tsd. Euro. Die mittlere Wohnflächen sanken von 79 m<sup>2</sup> auf 75 m<sup>2</sup>. Der mittlere Verkaufspreis stieg von 74.114 € auf 90.966 €, was zu einem deutlichen Flächenpreiszuwachs von 942 € auf 1.215 € führte.

## 5 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 2013-2016

| Objekttyp                   | Fälle | Mittel | Größe                |
|-----------------------------|-------|--------|----------------------|
| (WA) Allgemeine Wohngebiete | 2400% | 41 €   | 557 m <sup>2</sup>   |
| (MI) Mischgebiete           | 4800% | 37 €   | 632 m <sup>2</sup>   |
| (GE) Gewerbegebiete         | 1600% | 19 €   | 3.622 m <sup>2</sup> |

##### Typisierte Verkaufsfälle 2013-2016

| Objekttyp                 | Kaufpreis | Fälle | WFL/NFL            |
|---------------------------|-----------|-------|--------------------|
| Ein- und Zweifamilienhaus | 148.410 € | 1700% | 140 m <sup>2</sup> |
| Reihenhaus                | 158.000 € | 200%  | 112 m <sup>2</sup> |
| Eigentumswohnung          | 90.966 €  | 400%  | 88 m <sup>2</sup>  |

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 (€/m<sup>2</sup>) 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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

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

- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschoszahl
- Fläche (m<sup>2</sup>) 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 31.12.2016

| Richtwertzone                       |  | BRW  | Nutzung | GFZ  | Fläche   | Fallzahl / Bemerkungen |
|-------------------------------------|--|------|---------|------|----------|------------------------|
| <b>Dürmentingen</b>                 |  |      |         |      |          |                        |
| 1000 Durchgangsstraßen              |  | 40 € | MI      | 0,70 | 660 m²   | 7/32                   |
| 1010 Mischgebiete, hinterliegend    |  | 45 € | MI      | 0,70 | 660 m²   | 3/17                   |
| 1025 Gewerbe                        |  | 20 € | GE      | k.A. | 4.960 m² | 7/11                   |
| 1030 Bohlen                         |  | 60 € | WA      | 0,30 | 800 m²   | 1/4                    |
| 1040 Siedlung-Lehr                  |  | 50 € | WA      | 0,40 | 1.030 m² | 2/8                    |
| 1100 Nui-Baura - Maierwiesen I + II |  | 50 € | WA      | 0,50 | 550 m²   | 1/16                   |
| 1130 Mittelösch I + II - Ziegelei   |  | 55 € | WA      | 0,50 | 590 m²   | 0/12 Fortschreibung    |
| 1140 Hahnenfüße                     |  | 65 € | WA      | 0,30 | 620 m²   | 2/17                   |
| 1600 Bauerwartungsland              |  | 13 € | BE      | k.A. | k.A.     |                        |
| 1700 Burgau - sonstige Ortslage     |  | 35 € | MI      | 0,60 | 1.840 m² | 0/3 Fortschreibung     |

| Richtwertzone             |  | BRW  | Nutzung | GFZ  | Fläche   | Fallzahl / Bemerkungen |
|---------------------------|--|------|---------|------|----------|------------------------|
| <b>Hailtingen</b>         |  |      |         |      |          |                        |
| 2000 Wohnbauflächen       |  | 50 € | WA      | 0,20 | 540 m²   | 1/7                    |
| 2300 gemischte Bauflächen |  | 40 € | MI      | 0,40 | 1.330 m² | 1/11                   |
| 2600 Bauerwartungsland    |  | 9 €  | BE      | k.A. | k.A.     |                        |

| Richtwertzone             |  | BRW  | Nutzung | GFZ  | Fläche | Fallzahl / Bemerkungen |
|---------------------------|--|------|---------|------|--------|------------------------|
| <b>Heudorf</b>            |  |      |         |      |        |                        |
| 3000 Wohnbauflächen       |  | 50 € | WA      | 0,30 | 860 m² | 2/18                   |
| 3300 gemischte Bauflächen |  | 40 € | MI      | 0,60 | 830 m² | 1/5                    |
| 3600 Bauerwartungsland    |  | 9 €  | BE      | k.A. | k.A.   |                        |

| Richtwertzone                         |  | BRW    | Nutzung | GFZ  | Fläche   | Fallzahl / Bemerkungen |
|---------------------------------------|--|--------|---------|------|----------|------------------------|
| <b>Dürmentingen - Landwirtschaft.</b> |  |        |         |      |          |                        |
| 1900 Ackerland                        |  | 2,00 € | L       | k.A. | 8.380 m² | 7/48                   |
| 1910 Grünland                         |  | 1,75 € | L       | k.A. | 6.000 m² | 5/44                   |
| 1920 Wald ohne Baumbestand            |  | 0,30 € | L       | k.A. | 0 m²     |                        |
| 1930 Gartenland, Krautland            |  | 3,30 € | L       | k.A. | 150 m²   | 1/4                    |

| Richtwertzone                      |  | BRW    | Nutzung | GFZ  | Fläche   | Fallzahl / Bemerkungen |
|------------------------------------|--|--------|---------|------|----------|------------------------|
| <b>Hailtingen - Landwirtschaft</b> |  |        |         |      |          |                        |
| 2900 Ackerland                     |  | 3,50 € | L       | k.A. | 8.320 m² | 4/19                   |
| 2910 Grünland                      |  | 2,00 € | L       | k.A. | 2.760 m² | 2/12                   |
| 2920 Wald ohne Baumbestand         |  | 0,30 € | L       | k.A. | k.A.     |                        |
| 2930 Gartenland, Krautland         |  | 3,30 € | L       | k.A. | k.A.     |                        |

| Richtwertzone                   |  | BRW    | Nutzung | GFZ  | Fläche   | Fallzahl / Bemerkungen |
|---------------------------------|--|--------|---------|------|----------|------------------------|
| <b>Heudorf - Landwirtschaft</b> |  |        |         |      |          |                        |
| 3900 Ackerland                  |  | 2,50 € | L       | k.A. | 6.940 m² | 1/9                    |
| 3910 Grünland                   |  | 1,50 € | L       | k.A. | k.A.     | <3                     |
| 3920 Wald ohne Baumbestand      |  | 0,30 € | L       | k.A. | k.A.     | keine Werte            |
| 3930 Gartenland, Krautland      |  | 3,30 € | L       | k.A. | k.A.     | keine Werte            |

| Richtwertzone                      |  | BRW  | Nutzung | GFZ  | Fläche | Fallzahl / Bemerkungen |
|------------------------------------|--|------|---------|------|--------|------------------------|
| <b>Landwirtschaftl. Hofstellen</b> |  |      |         |      |        |                        |
| Außenbereich                       |  | 20 € | § 35    | 0,00 | 0 m²   | <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:

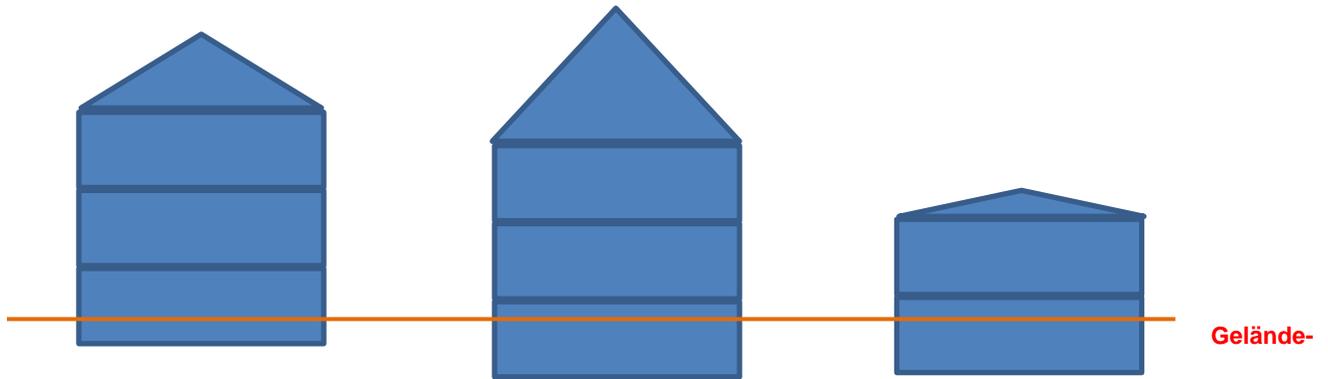
**Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°**

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:**



**40° Dachneigung**  
**UG = 1,80 m über Niveau**

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

**Somit: 3,67 Vollgeschosse**

**60° Dachneigung**  
**UG = 0,50 m über Niveau**

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

**Somit: 3 Vollgeschosse**

**28° Dachneigung**  
**UG = 0,50 m über Niveau**

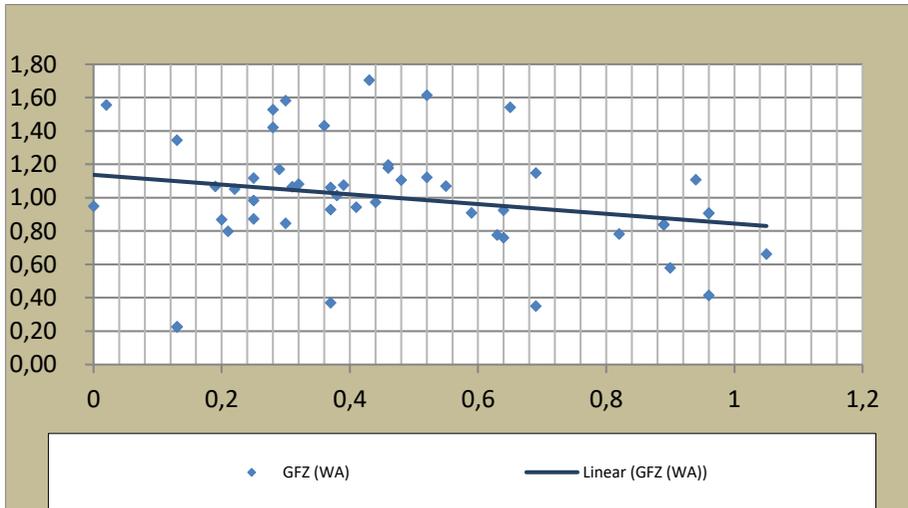
UG = kein Vollgeschoss  
EG = Vollgeschoss  
DG = kein Vollgeschoss

**Somit: 1,00 Vollgeschosse**

### 4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

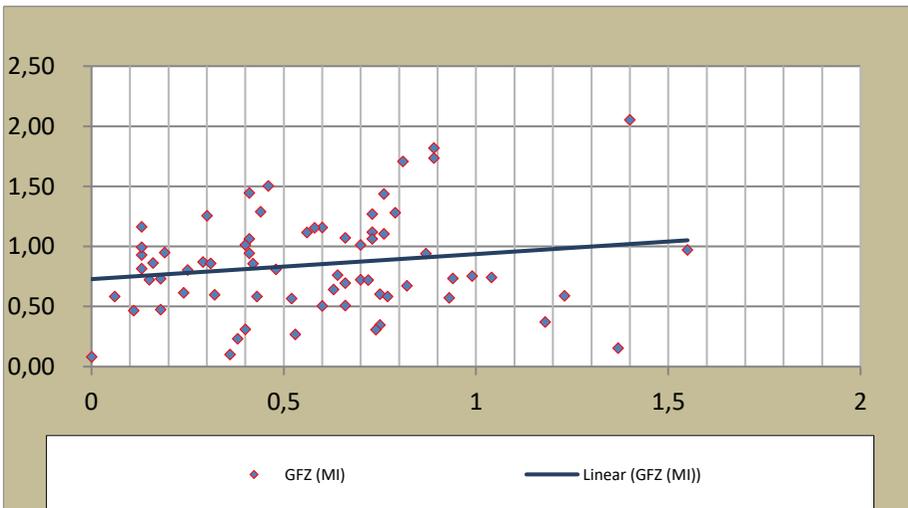
#### WA-Gebiete

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:



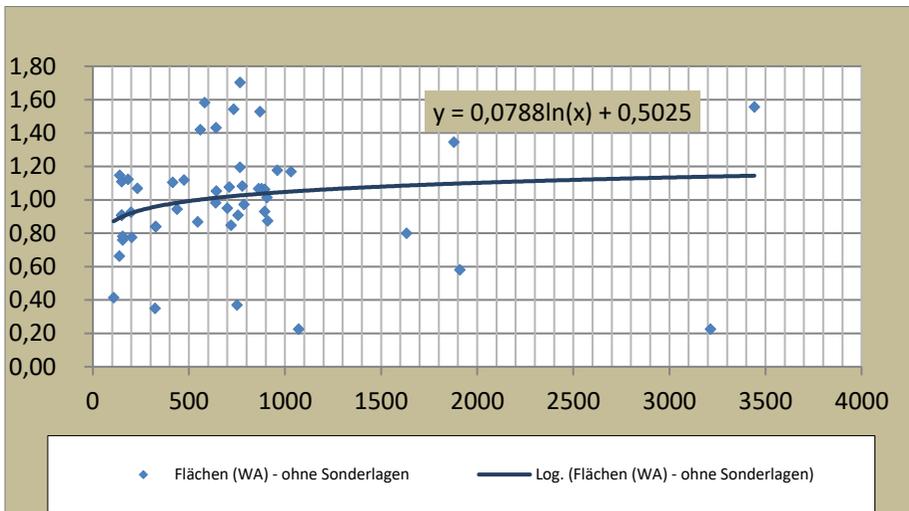
#### Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

| GFZ | WA    | MI    |
|-----|-------|-------|
| 0,2 | 1,079 | 0,770 |
| 0,4 | 1,020 | 0,811 |
| 0,6 | 0,962 | 0,853 |
| 0,8 | 0,903 | 0,895 |
| 1   | 0,845 | 0,937 |
| 1,2 | 0,787 | 0,978 |
| 1,4 | 0,728 | 1,020 |
| 1,6 | 0,670 | 1,062 |
| 1,8 | 0,611 | 1,103 |
| 2   | 0,553 | 1,145 |

### 4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

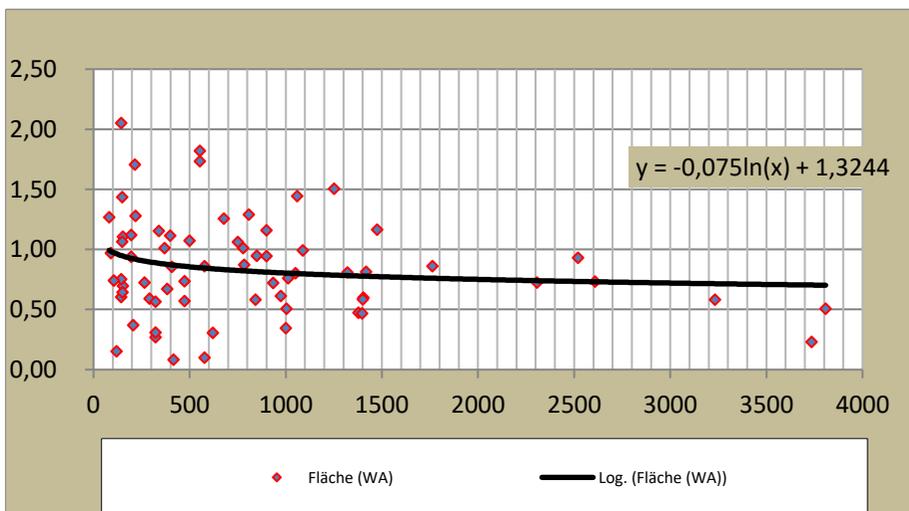
#### WA-Gebiete

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

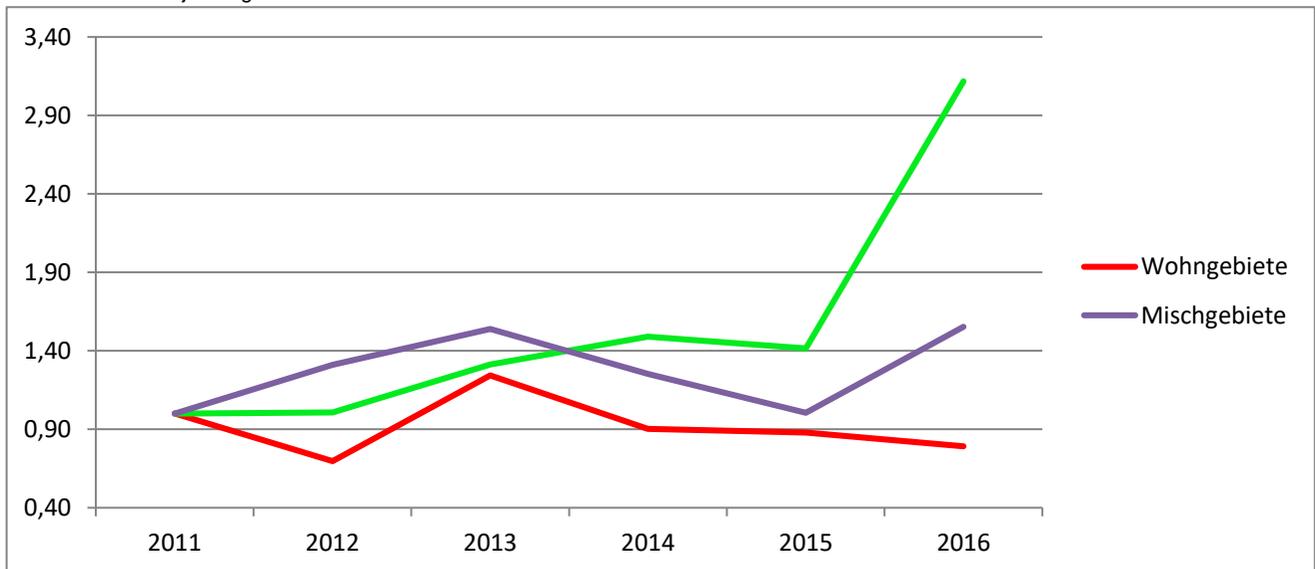
| Fläche | WA    | MI    |
|--------|-------|-------|
| 50     | 0,812 | 1,031 |
| 100    | 0,866 | 0,979 |
| 250    | 0,939 | 0,910 |
| 500    | 0,993 | 0,858 |
| 1000   | 1,048 | 0,806 |
| 1500   | 1,080 | 0,776 |
| 2000   | 1,103 | 0,754 |

### 4.1.8 Bodenwertentwicklung

Folgende Bodenwertentwicklung war in den unterschiedlichen Baugebietsarten festzustellen:

| Gebietsart              | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| WA/WR                   | 49 € | 34 € | 61 € | 44 € | 43 € | 39 € |
| Mischgebiete / § 34     | 27 € | 35 € | 41 € | 34 € | 27 € | 42 € |
| Gewerbegebiete          | 17 € | 15 € | 20 € | 18 € | 21 € | 18 € |
| Außenbereiche           | 3 €  | 7 €  | - €  | - €  | - €  | - €  |
| Ackerland/Grünland/Wald |      |      |      |      |      |      |

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



#### 4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

| Fallzahlentwicklung     | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| WA/WR                   | 22   | 23   | 28   | 23   | 24   | 35   |
| Mischgebiete / § 34     | 21   | 21   | 14   | 19   | 30   | 26   |
| Gewerbegebiete          | 3    | 5    | 9    | 6    | 2    | 3    |
| Außenbereiche           | 1    | 5    | 8    | 5    | 2    | 0    |
| Ackerland/Grünland/Wald | 16   | 17   | 29   | 20   | 31   | 18   |

#### 4.1.8.2 Umsatzentwicklung

| Umsatzentwicklung       | 2011     | 2012     | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| WA/WR                   | 2.177 T€ | 2.373 T€ | 3.076 T€ | 2.818 T€ | 3.234 T€ | 4.182 T€ |
| Mischgebiete / § 34     | 1.951 T€ | 2.085 T€ | 1.075 T€ | 1.625 T€ | 2.844 T€ | 2.503 T€ |
| Gewerbegebiete          | 76 T€    | 401 T€   | 2.897 T€ | 1.058 T€ | 1.118 T€ | 145 T€   |
| Außenbereiche           | 39 T€    | 152 T€   | 188 T€   | 147 T€   | 37 T€    | 0 T€     |
| Ackerland/Grünland/Wald | 201 T€   | 166 T€   | 406 T€   | 298 T€   | 813 T€   | 198 T€   |

#### 4.1.8.3 Flächenentwicklung

| Umsatzentwicklung       | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| WA/WR                   | 16.512 m² | 14.905 m² | 16.096 m² | 11.001 m² | 21.774 m² | 19.813 m² |
| Mischgebiete / § 34     | 18.072 m² | 17.498 m² | 11.044 m² | 13.920 m² | 40.973 m² | 15.422 m² |
| Gewerbegebiete          | 4.544 m²  | 11.981 m² | 28.467 m² | 16.147 m² | 57.233 m² | 8.991 m²  |
| Außenbereiche           | ,4 ha     | 2,3 ha    | 2,9 ha    | 1,0 ha    | ,4 ha     | ,0 ha     |
| Ackerland/Grünland/Wald | 12,0 ha   | 8,9 ha    | 20,6 ha   | 11,0 ha   | 26,3 ha   | 6,1 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

139 Vergleichsgrundstücke

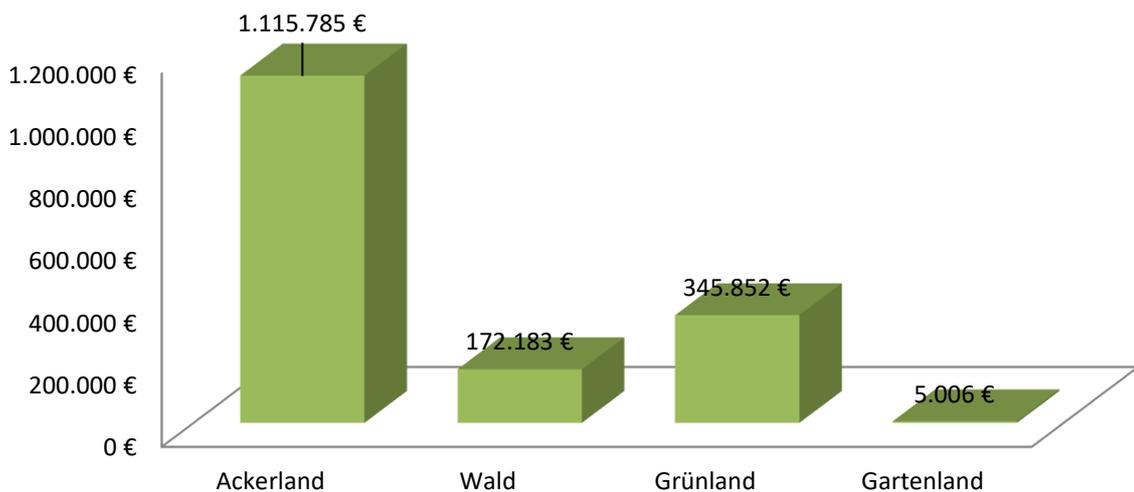
### typisch landwirtschaftlich

138 Vergleichsgrundstücke

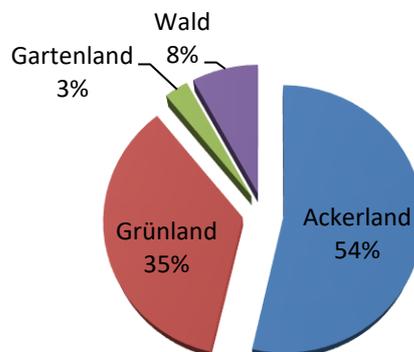
### 4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2016)

| Landwirtschaftliche Nutzung | Anzahl | mittl. Fläche        | mittl. Wert | von    | bis    |
|-----------------------------|--------|----------------------|-------------|--------|--------|
| Ackerland                   | 74     | 6.785 m <sup>2</sup> | 2,24 €      | 0,96 € | 6,99 € |
| Grünland                    | 49     | 4.937 m <sup>2</sup> | 1,47 €      | 0,10 € | 4,62 € |
| Gartenland                  | 4      | 662 m <sup>2</sup>   | 3,27 €      | 1,50 € | 6,85 € |
| Wald                        | 11     | 8.492 m <sup>2</sup> | 2,22 €      | 0,30 € | 5,20 € |

### Umsätze im Berichtszeitraum

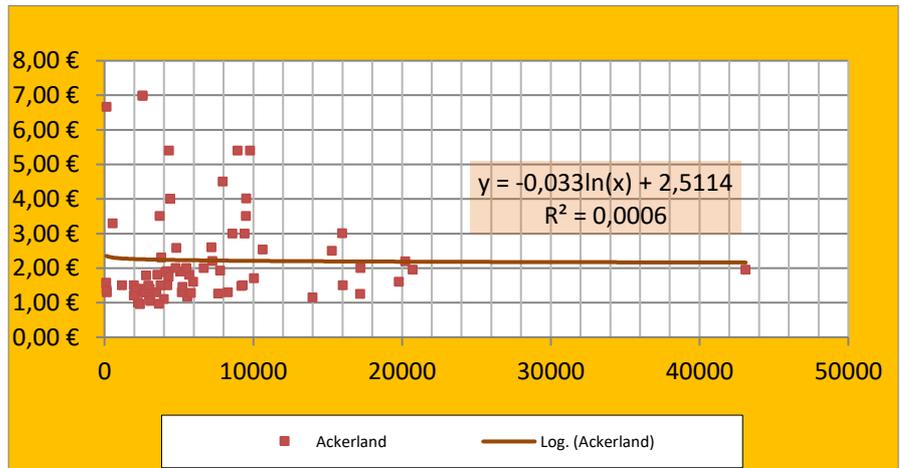


### Anteile Fallrelation



### 4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße

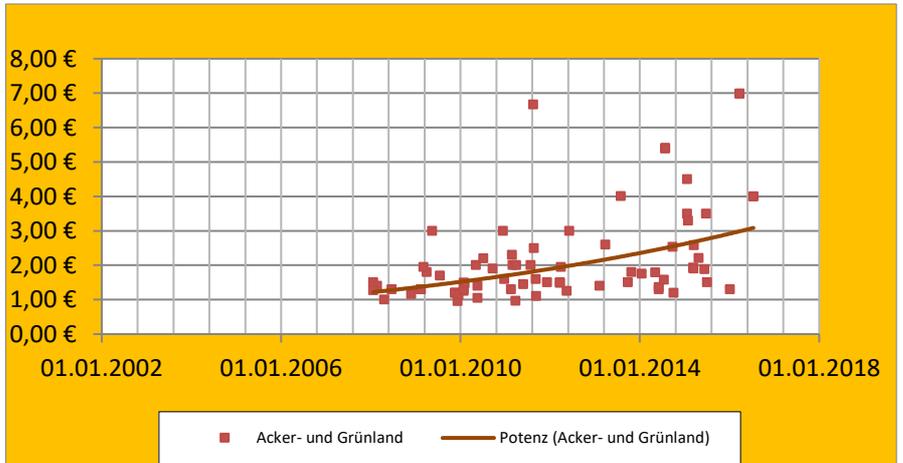


**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

|           |        |
|-----------|--------|
| 800 m²    | 2,29 € |
| 1.500 m²  | 2,27 € |
| 3.000 m²  | 2,25 € |
| 6.000 m²  | 2,23 € |
| 10.000 m² | 2,21 € |
| 20.000 m² | 2,19 € |
| 40.000 m² | 2,16 € |
| 60.000 m² | 2,15 € |

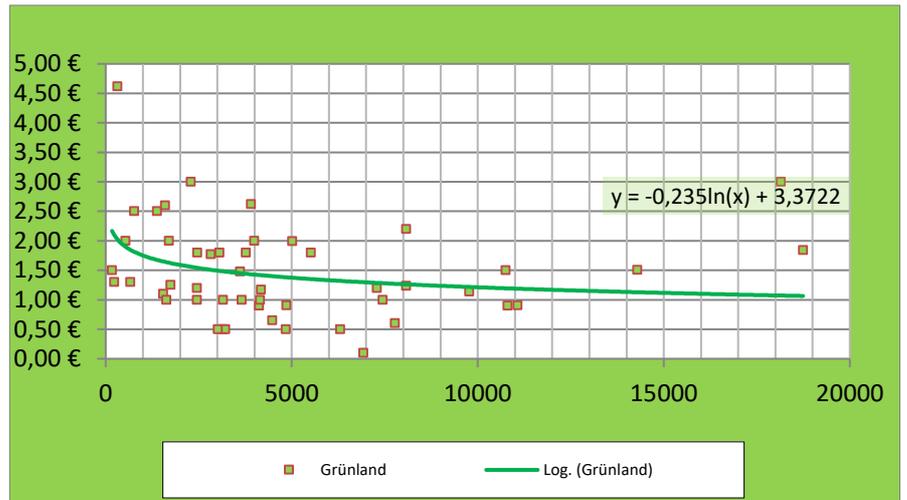
|                 |               |            |
|-----------------|---------------|------------|
| <i>Beispiel</i> |               |            |
|                 | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt          | 5000          | 2,23 €     |
| Mittel          | 6785          | 2,22 €     |
| Korrelation     |               | 0,0006     |

nach Kaufdatum  
steigend



### 4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



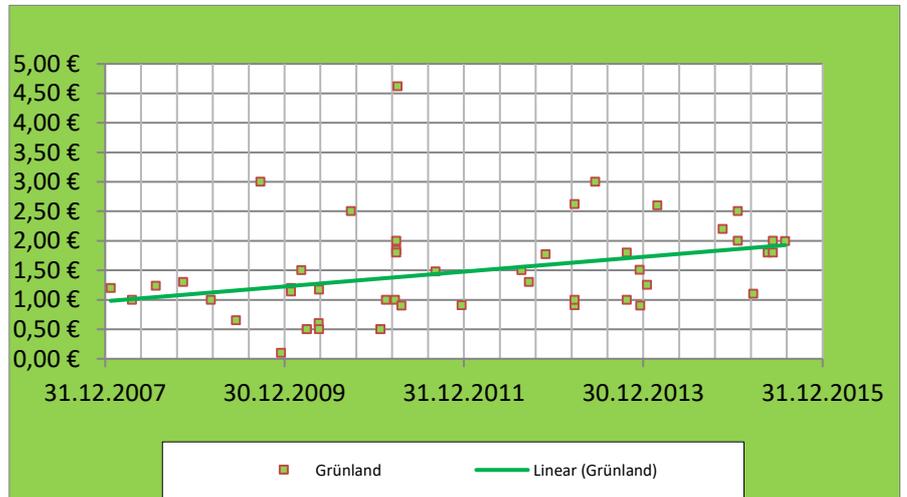
**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

|           |        |
|-----------|--------|
| 800 m²    | 1,80 € |
| 1.500 m²  | 1,66 € |
| 3.000 m²  | 1,49 € |
| 6.000 m²  | 1,33 € |
| 10.000 m² | 1,21 € |
| 20.000 m² | 1,05 € |
| 40.000 m² | 0,89 € |
| 60.000 m² | 0,79 € |

| Beispiel    |        |        |
|-------------|--------|--------|
|             | Fläche | URK    |
| Objekt      | 5000   | 1,37 € |
| Mittel      | 4937   | 1,38 € |
| Korrelation |        | 0,0872 |

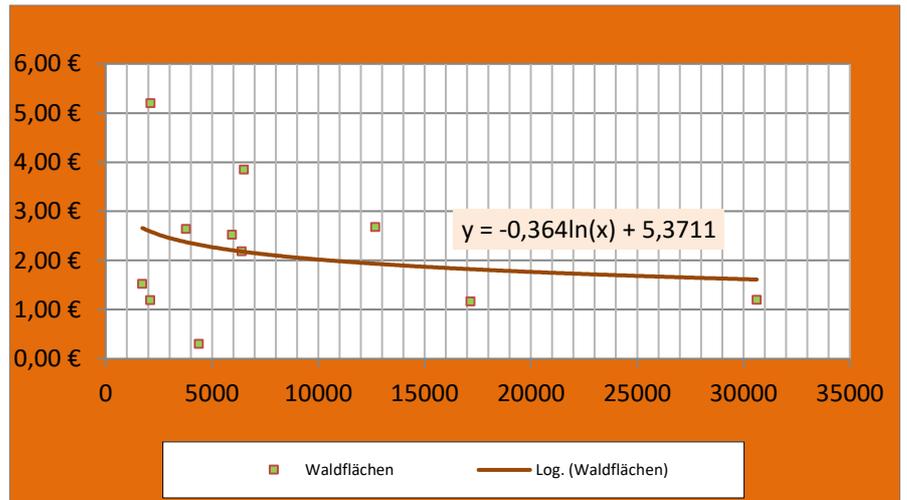
nach Kaufdatum

steigend



### 4.2.3 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße  
Waldflächen  
inkl. Bestockung

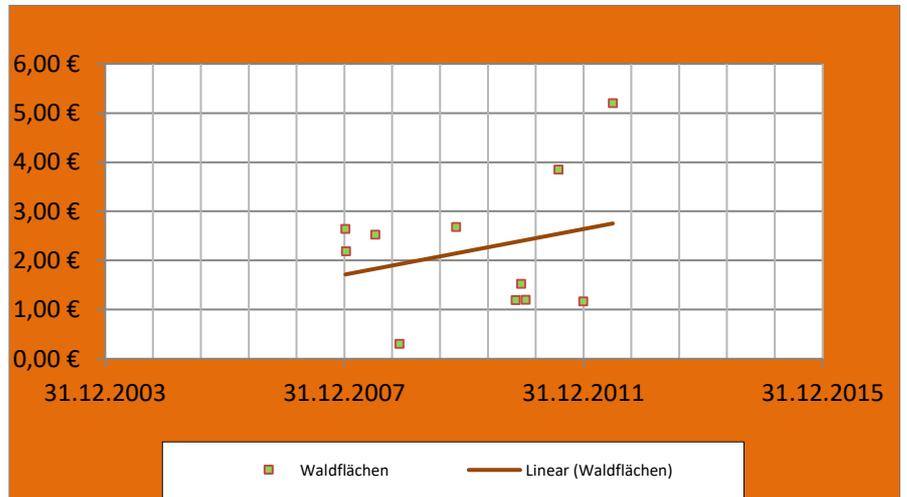


Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 1.000 m <sup>2</sup>   | 2,86 € |
| 2.000 m <sup>2</sup>   | 2,61 € |
| 5.000 m <sup>2</sup>   | 2,27 € |
| 10.000 m <sup>2</sup>  | 2,02 € |
| 20.000 m <sup>2</sup>  | 1,77 € |
| 50.000 m <sup>2</sup>  | 1,43 € |
| 100.000 m <sup>2</sup> | 1,18 € |
| 200.000 m <sup>2</sup> | 0,93 € |

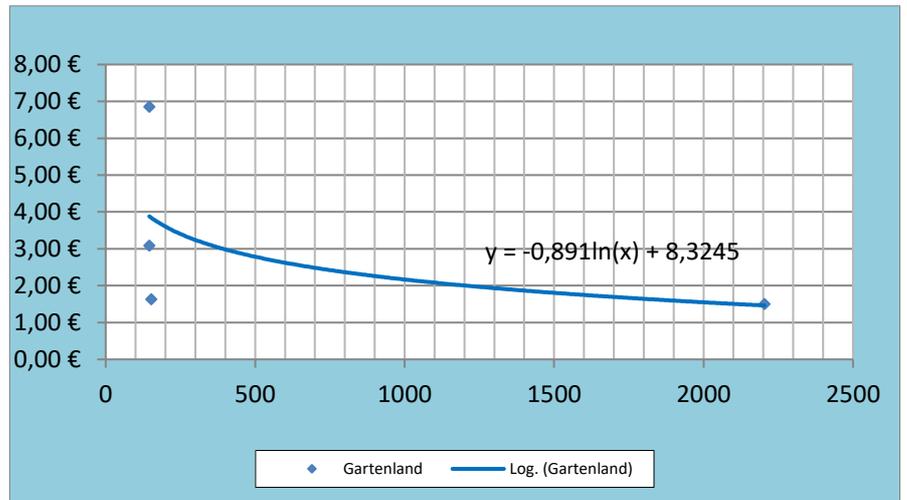
| Beispiel    |        |        |
|-------------|--------|--------|
|             | Fläche | URK    |
| Objekt      | 5000   | 2,27 € |
| Mittel      | 8492   | 2,08 € |
| Korrelation |        | 0,0571 |

nach Kaufdatum  
sinkend



### 4.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße  
 begünstigtes Agrarland  
 Bauerwartungsland  
 Gartenland



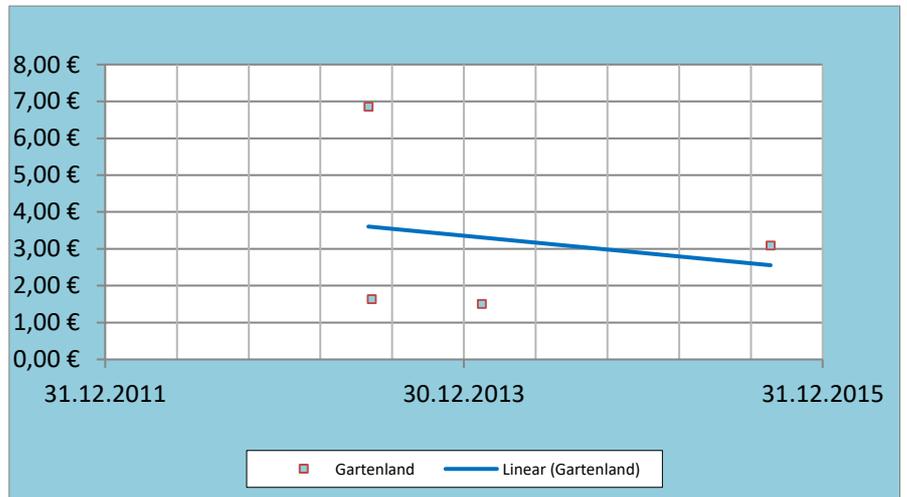
Bodenflächen-URK  
 Korrelation  
 Ergebnis

|        |        |
|--------|--------|
| 50 m²  | 4,84 € |
| 75 m²  | 4,48 € |
| 100 m² | 4,22 € |
| 150 m² | 3,86 € |
| 200 m² | 3,60 € |
| 350 m² | 3,10 € |
| 500 m² | 2,78 € |

*Beispiel für Bauerwartungsland*

|             | Fläche | URK     |
|-------------|--------|---------|
| Objekt      | 50     | 4,84 €  |
| Mittel      | 662    | 2,53 €  |
| Korrelation |        | -0,0105 |

nach Kaufdatum  
 steigend



## 5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2016

### Expertenteil

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

### Grundlagen der Untersuchungen

Die Untersuchung wurde mit Hilfe des 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.

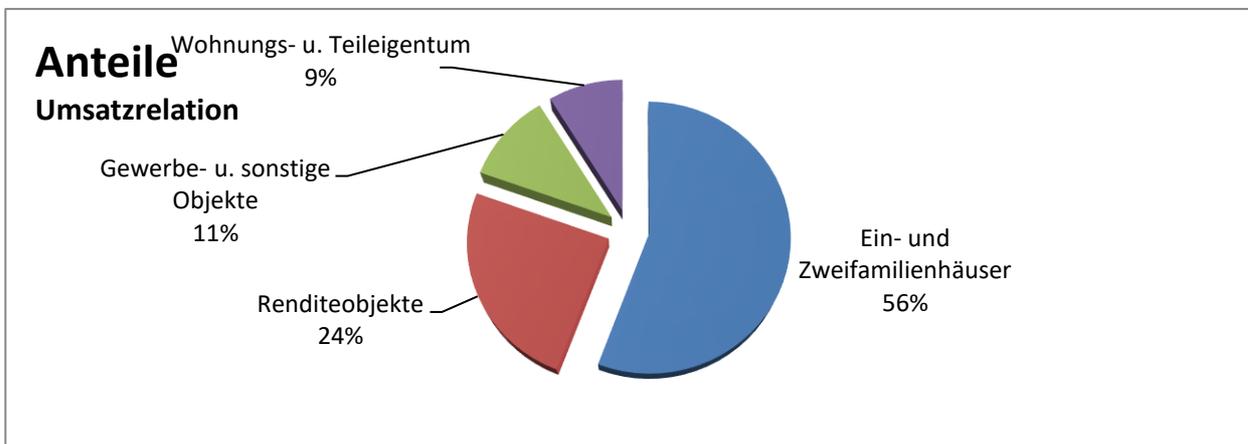
### Qualitätsmerkmale

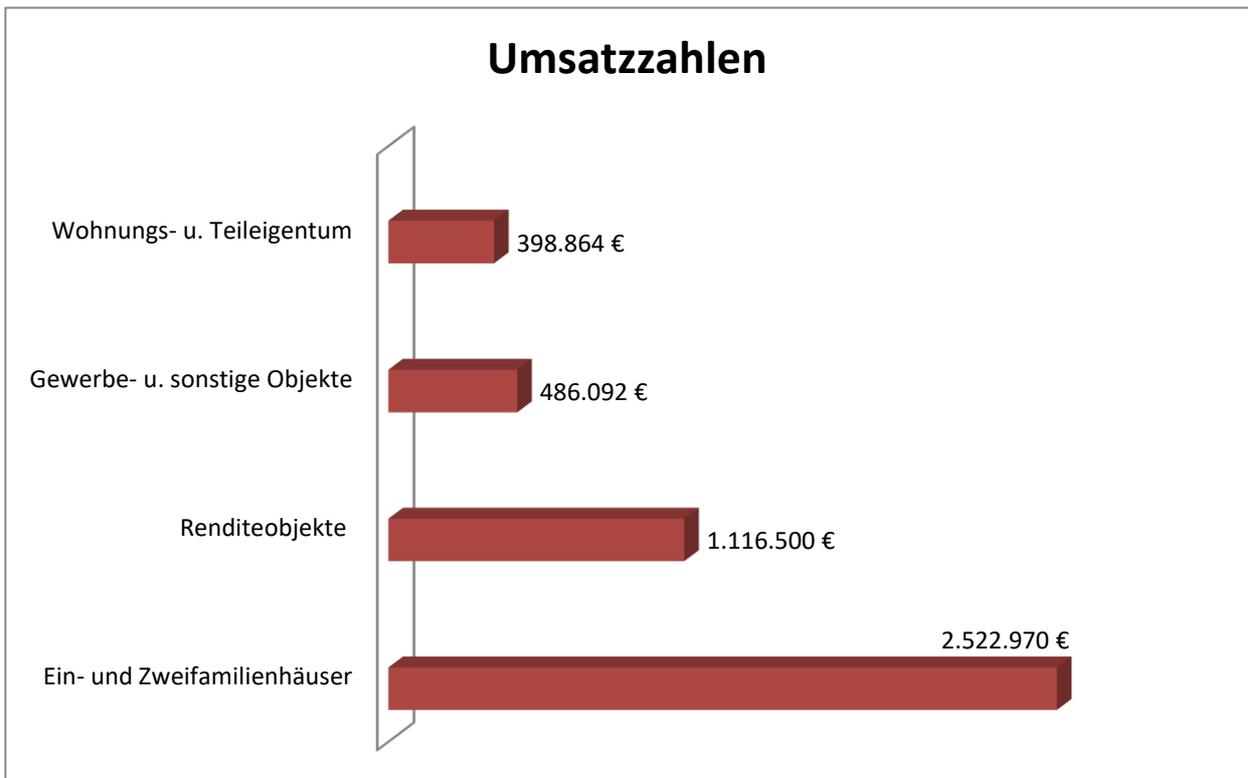
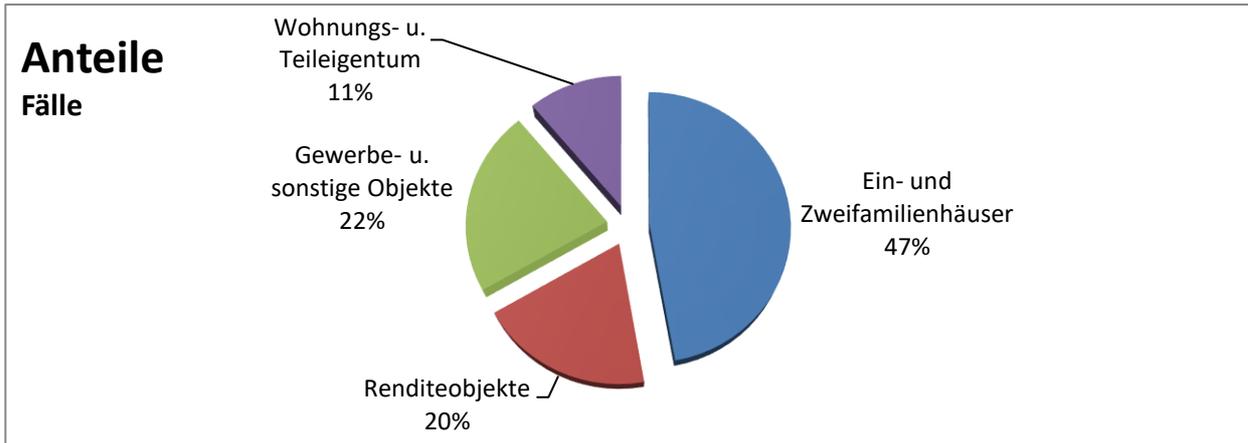
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

| 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  | 17        | 13.414 m <sup>2</sup>       | 2.375 m <sup>2</sup>       | 2.522.970 €        |
| Renditeobjekte               | 7         | 8.426 m <sup>2</sup>        | 2.822 m <sup>2</sup>       | 1.116.500 €        |
| Gewerbe- u. sonstige Objekte | 8         | 23.273 m <sup>2</sup>       | 2.599 m <sup>2</sup>       | 486.092 €          |
| Wohnungs- u. Teileigentum    | 4         | 787 m <sup>2</sup>          | 357 m <sup>2</sup>         | 398.864 €          |
| <b>Summe</b>                 | <b>36</b> | <b>45.900 m<sup>2</sup></b> | <b>8.154 m<sup>2</sup></b> | <b>4.524.426 €</b> |





## 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:**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Ertragswertverfahren</b> | Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten |
| <b>Sachwertverfahren</b>    | Marktanpassungsfaktoren                                   |
| <b>Vergleichswerte</b>      | Übersichten   |

### 5.3 Daten für Ertragswertverfahren (Zeitraum 2010-2016)

**Rechtsgrundlage  
Liegenschaftszinssatz**

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

**Eigene Untersuchungen**

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

**Fallauswahl / RND**

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

| Objekttyp                   | erfasst | RND      | Bodenwert |
|-----------------------------|---------|----------|-----------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 66      | 39 Jahre | 48 €      |
| Eigentumswohnungen          | 4       | 48 Jahre | 46 €      |
| Bauernhöfe                  | 8       | 15 Jahre | 38 €      |
| Mehrfamilienhäuser          | 4       | 32 Jahre | 30 €      |
| Wohn- u. Geschäftshäuser    |         |          |           |

**Liegenschaftszinssatz**

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

| Objekttyp                   | Minimum | Mittel | Max   |
|-----------------------------|---------|--------|-------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 1,1%    | 3,6%   | 7,8%  |
| Eigentumswohnungen          | 1,4%    | 4,6%   | 10,3% |
| Bauernhöfe                  | 1,4%    | 4,8%   | 8,9%  |
| Mehrfamilienhäuser          | 2,9%    | 6,7%   | 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          |
| <b>fiktives Baujahr</b>     | <b>1973</b> |

**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 | 3,13 €  | 4,69 € | 6,78 € |
| Eigentumswohnungen          | 3,73 €  | 4,94 € | 5,82 € |
| Bauernhöfe                  | 1,60 €  | 2,46 € | 3,78 € |
| Mehrfamilienhäuser          | 3,75 €  | 4,14 € | 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%    | 20,1%  | 29,1% |
| Eigentumswohnungen          | 7,1%    | 19,6%  | 25,0% |
| Bauernhöfe                  | 8,2%    | 19,8%  | 30,8% |
| Mehrfamilienhäuser          | 24,8%   | 26,0%  | 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 x p (p = Reinrendite s. oben)

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

**5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)**

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

**\*)Liquidationswertschema**

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

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

## 5.4 Daten für Sachwertverfahren (Zeitraum 2010-2016)

### Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

Die Bewertung von Grundstücken führt bei Anwendung des Sachwertverfahrens nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die ermittelten vorläufigen Sachwerte an die regionalen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Denn beim vorläufigen Sachwert handelt es sich lediglich um einen fiktiven modellhaften Berechnungswert, der in der Regel auf mittleren Herstellungskosten des Bundes basiert und deshalb bei einem analogen Objekt in wertgleicher Lage unter Anwendung des gleichen Berechnungsmodells (seit Einführung der Sachwertrichtlinie SW-RL die NHK 2010) bundesweit einheitlich ist. Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 31.07.2009 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010).

### Fallauswahl

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

| Objektyp                    | erfasst | RND      | Bodenwert |
|-----------------------------|---------|----------|-----------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 66      | 39 Jahre | 48 €      |
| Eigentumswohnungen          | 4       | 48 Jahre | 46 €      |
| Bauernhöfe                  | 8       | 15 Jahre | 38 €      |
| Mehrfamilienhäuser          | 4       | 32 Jahre | 30 €      |
| Wohn- u. Geschäftshäuser    |         |          |           |

### Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

| Objektyp                    | Minimum | Mittel | Max  |
|-----------------------------|---------|--------|------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,52    | 0,96   | 1,59 |
| Eigentumswohnungen          | 0,36    | 0,83   | 1,24 |
| Bauernhöfe                  | 0,53    | 0,74   | 1,01 |
| Mehrfamilienhäuser          | 0,62    | 0,78   | 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 Ausnahmetatbestände 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)

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Bezugsmaßstab</b>       | Bruttogrundfläche   |
| <b>Baupreisindex</b>       | Gebäudespezifischer Index des Statistischen Bundesamts<br>derzeit Preisbasis = 2005   |
| <b>Baujahr</b>             | } wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4   |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b> |   |
| <b>Restnutzungsdauer</b>   |   |
| <b>Alterswertminderung</b> | Lineares Modell ohne Restwertbildung  |
| <b>Besondere Bauteile</b>  | Soweit diese nicht gesondert bewertbare selbständige Baukörper darstellen wurden diese als in den BGF-Werten bereits erfasst gewertet.  |
| <b>Außenanlagen</b>        | Es wurde eine Außenanlagepauschale von 3% berücksichtigt.   |
| <b>Bodenwerte</b>          | Es wurden ungedämpfte Bodenwerte berücksichtigt.  |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | Selbständig bewertbare Grundstücksteile wurden ausgesondert.  |
| <b>Sonstige Hinweise</b>   | Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte damit vom fiktiv schadensfreien und weitgehend standardisierten Objekt. Kauffälle mit wertmäßig nicht erfassbaren Besonderheiten wurden aus der Untersuchungstichprobe eliminiert. |

#### 5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

## 5.5 Daten für Vergleichswertverfahren (Zeitraum 2010-2016)

### Vorbemerkungen

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

### 5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertverfahren

#### Fallauswahl

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

| Objektyp                    | erfasst | RND      | Bodenwert |
|-----------------------------|---------|----------|-----------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 66      | 39 Jahre | 48 €      |
| Eigentumswohnungen          | 4       | 48 Jahre | 46 €      |
| Bauernhöfe                  | 8       | 15 Jahre | 38 €      |
| Mehrfamilienhäuser          | 4       | 32 Jahre | 30 €      |
| Wohn- u. Geschäftshäuser    |         |          |           |

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

| Objektyp                    | Minimum | Mittel  | Max     |
|-----------------------------|---------|---------|---------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 220 €   | 1.118 € | 2.195 € |
| Bauernhöfe                  | 155 €   | 328 €   | 734 €   |
| Eigentumswohnungen          | 403 €   | 1.052 € | 1.805 € |
| Mehrfamilienhäuser          | 331 €   | 508 €   | 718 €   |
| 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

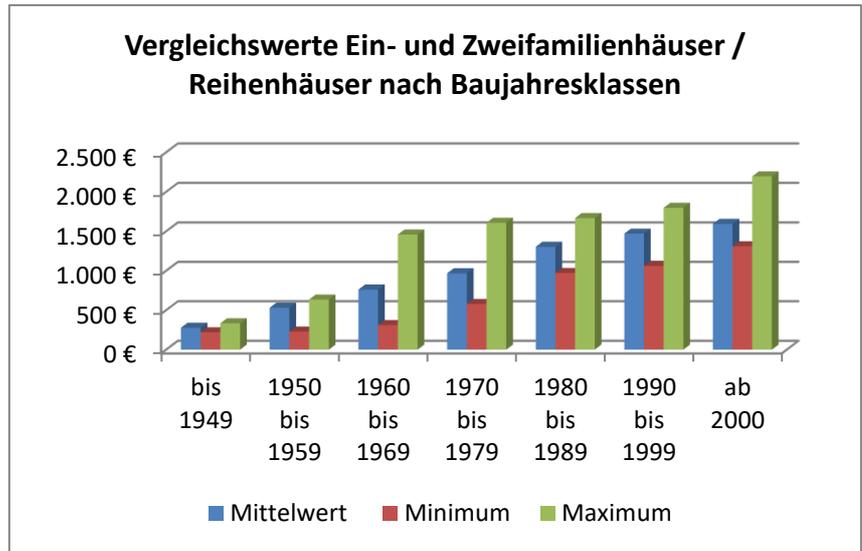
} wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4

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

|                     |                              |                  |
|---------------------|------------------------------|------------------|
| Zuschlagsempfehlung | Wohnung < 90 m <sup>2</sup>  | ab 2. Stellplatz |
|                     | Wohnung >= 90 m <sup>2</sup> | ab 3. Stellplatz |
|                     | Haus < 150 m <sup>2</sup>    | ab 2. Garage     |
|                     | Haus >= 150 m <sup>2</sup>   | ab 3. Garage     |

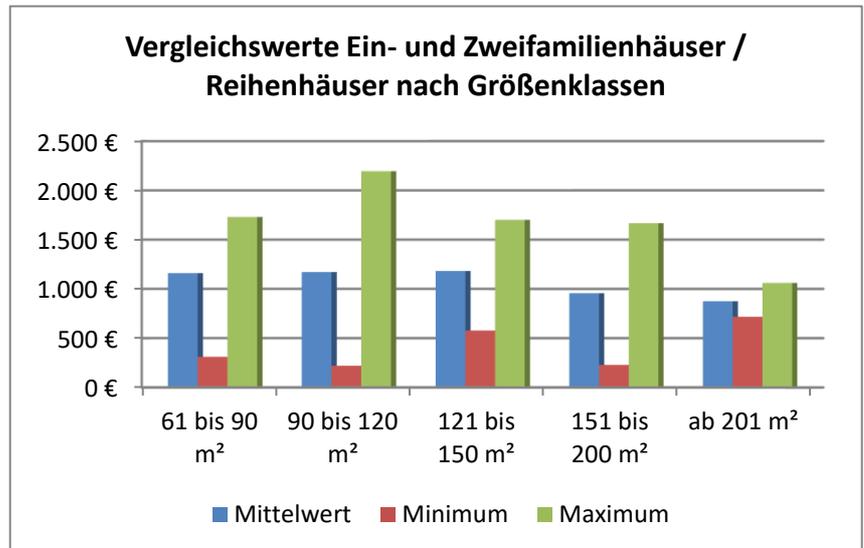
### 5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

**Bestandsfälle  
nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach *fiktivem* Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

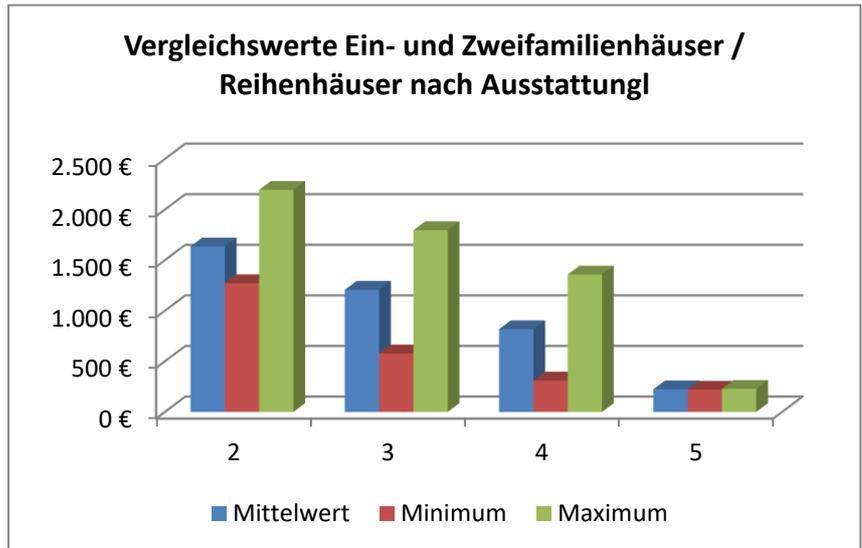
**Bestandsfälle  
nach Größe**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

**Bestandsfälle  
nach Ausstattung**

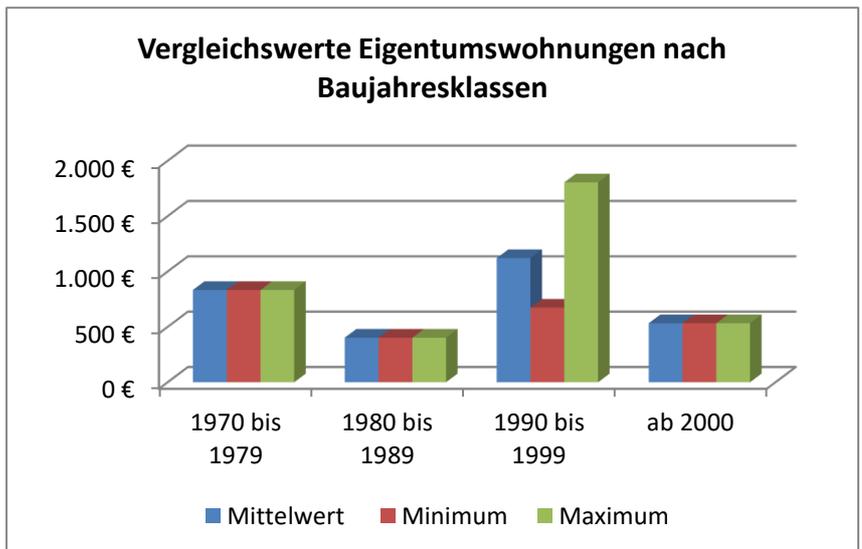
- 1 = sehr gut
- 2 = gut
- 3 = mittel
- 4 = einfach
- 5 = sehr einfach



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorläuferungen).

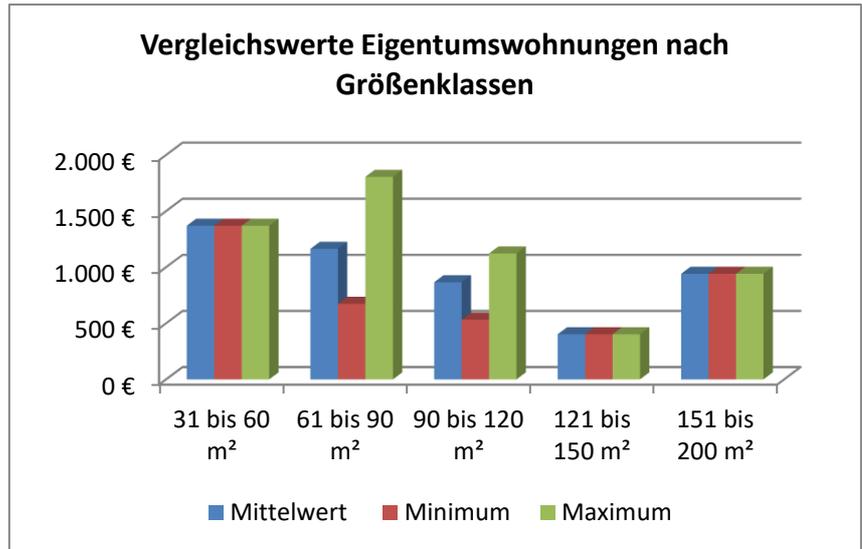
**5.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen**

**Bestandsfälle  
nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

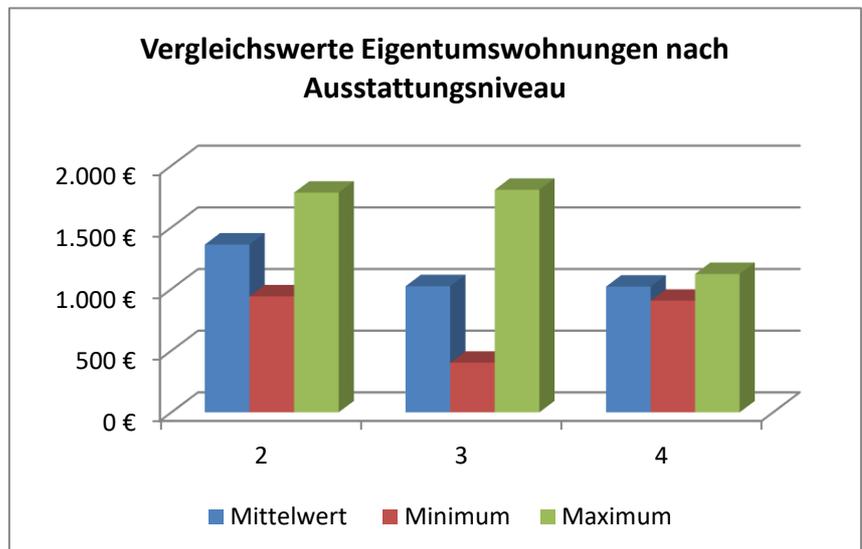
**Bestandsfälle nach Größe**



*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 m<sup>2</sup> 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

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

**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 Teilmärkten**

**Inhaltsverzeichnis**

|                         | <b>Seite</b> |
|-------------------------|--------------|
| 6. Teilmarkt EFH        | 45           |
| 7. Teilmarkt ETW        | 59           |
| 8. Teilmarkt Rendite    | 73           |
| 9. Teilmarkt Bauernhöfe | 74           |

---

Herausgeber:  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
#BEZUG!  
#BEZUG!

---

## 6 Telemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

74 Vergleichsgrundstücke

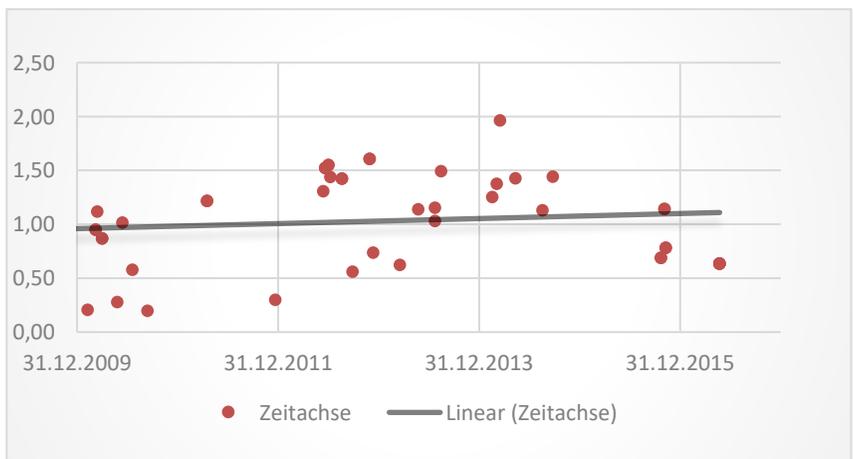
### davon brauchbare

66 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                       | 1.118 €            | 1.100 €            | 458 €             | 1.088 €            | 1.588 €            |
| <i>Minima</i>                   | 220 €              |                    |                   | 220 €              | 1.273 €            |
| <i>Maxima</i>                   | 2.195 €            |                    |                   | 2.195 €            | 1.734 €            |
| Liegenschaftszinssätze          | 3,60%              | 3,36%              | 1,47%             | 3,67%              | 2,56%              |
| <i>Minima</i>                   | 1,14%              |                    |                   | 1,14%              | 2,15%              |
| <i>Maxima</i>                   | 7,80%              |                    |                   | 7,80%              | 3,41%              |
| Sachwertfaktoren                | 0,96               | 0,94               | 0,20              | 0,96               | 0,94               |
| <i>Minima</i>                   | 0,52               |                    |                   | 0,52               | 0,76               |
| <i>Maxima</i>                   | 1,59               |                    |                   | 1,59               | 1,20               |
| weitere Mittelwerte             |                    |                    |                   |                    |                    |
| <i>Bodenwert</i>                | 48 €               | 48 €               | 12 €              | 48 €               | 47 €               |
| <i>GFZ_Ist</i>                  | 0,40               | 0,34               | 0,24              | 0,40               | 0,39               |
| <i>HNF</i>                      | 131 m <sup>2</sup> | 123 m <sup>2</sup> | 35 m <sup>2</sup> | 133 m <sup>2</sup> | 107 m <sup>2</sup> |
| <i>Restnutzungsdauer</i>        | 39 Jahre           | 36 Jahre           | 20 Jahre          | 38 Jahre           | 56 Jahre           |
| <i>mittlere Miete</i>           | 4,69 €             | 4,69 €             | 0,65 €            | 4,64 €             | 5,46 €             |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i>      | 0,94 €             | 1,00 €             |                   | 0,92 €             | 1,35 €             |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i> | 20,10%             | 21,28%             | 6,36%             | 19,80%             | 24,79%             |
| <i>Faktor nach Gruppe</i>       |                    |                    |                   |                    |                    |
| <i>EFH/RH</i>                   | gesamt             |                    |                   | EFH                | RH                 |
| <i>Vergleichspreis</i>          | 1,00               |                    |                   | 0,97               | 1,42               |
| <i>Liegenschaftszinssatz</i>    | 1,00               |                    |                   | 1,02               | 0,71               |
| <i>Sachwertfaktor</i>           | 1,00               |                    |                   | 1,00               | 0,98               |

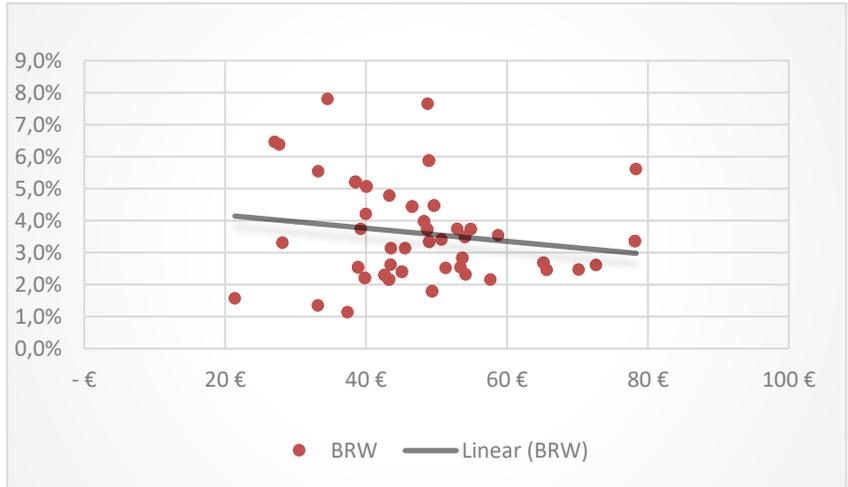
Zeitraum 28.02.2008 bis 23.05.2016 Tendenz zuletzt leicht steigend



**Analysen**

**Liegenschaftszinssatz  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Bodenwert**

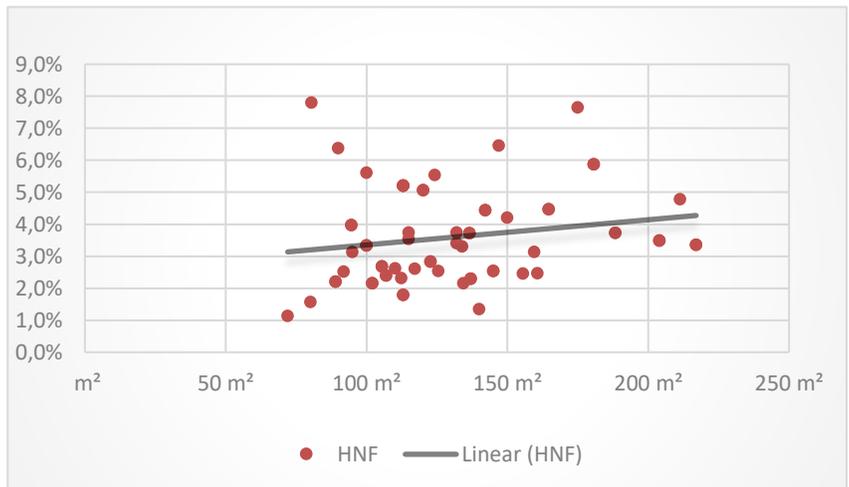
**6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser  
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,165

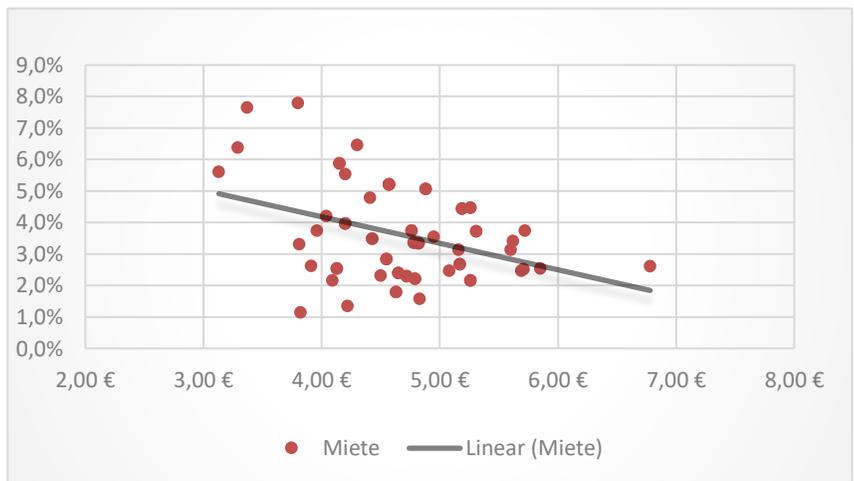
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

0,189

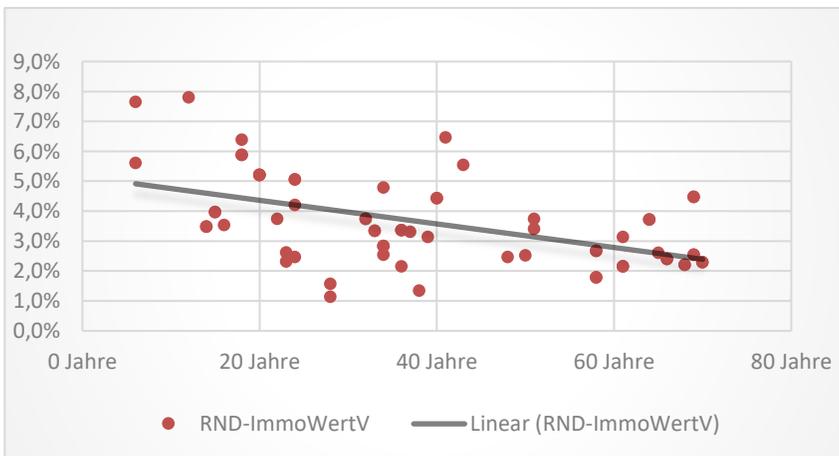
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

-0,370

**Liegenschaftszinssatz  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



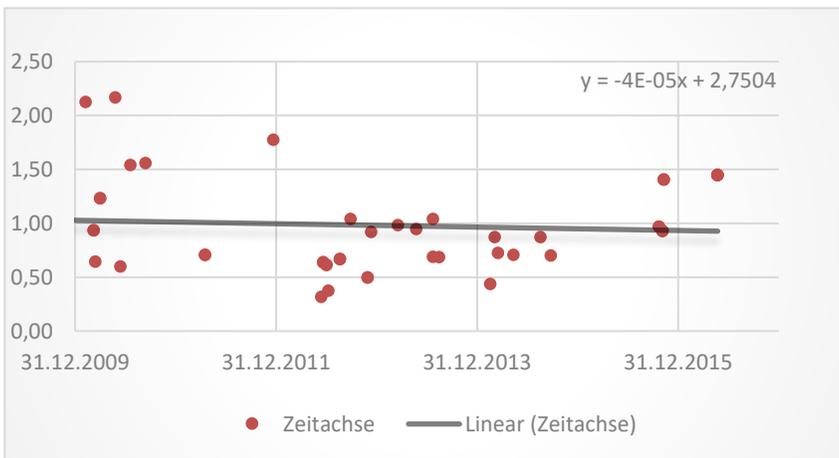
**Korrelation**

-0,524

**Gewichtung**

| Einfluss   | Korrelation  | Relation    |
|------------|--------------|-------------|
| nach BRW   | 0,165        | 13%         |
| nach HNF   | 0,189        | 15%         |
| nach Miete | 0,370        | 30%         |
| nach RND   | 0,524        | 42%         |
|            | <b>1,248</b> | <b>100%</b> |

**zeitliche Entwicklung**



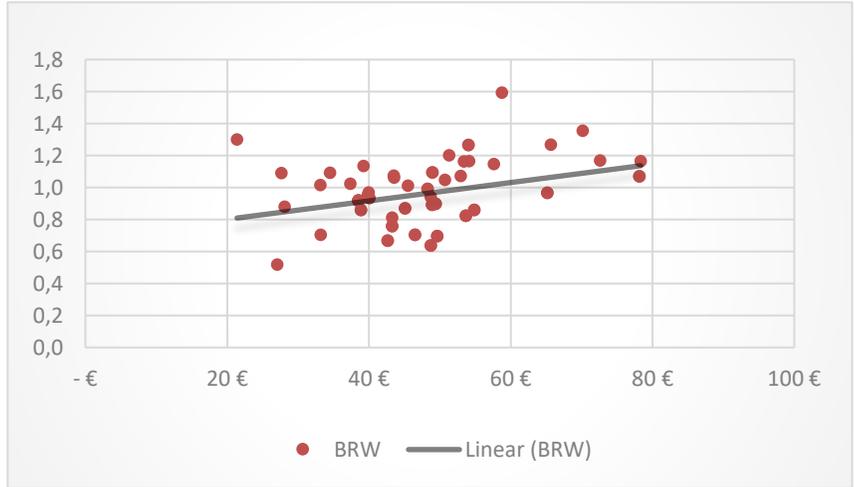
**Beispiel für  
Ableitung**

| Objekt  | Basis    | linear abgel. | Wertung | Produkt      |
|---|----------|---------------|---------|--------------|
| Richtwert                                     | 50 €     | 3,56%         | 13%     | 0,47%        |
| Wohnfläche                                    | 150 m²   | 3,75%         | 15%     | 0,57%        |
| Mietniveau                                    | 5,50 €   | 2,92%         | 30%     | 0,87%        |
| Restnutzung                                   | 55 Jahre | 2,98%         | 42%     | 1,25%        |
| <b>Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes</b> |          |               |         | <b>3,15%</b> |

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 0,95 2,99%

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

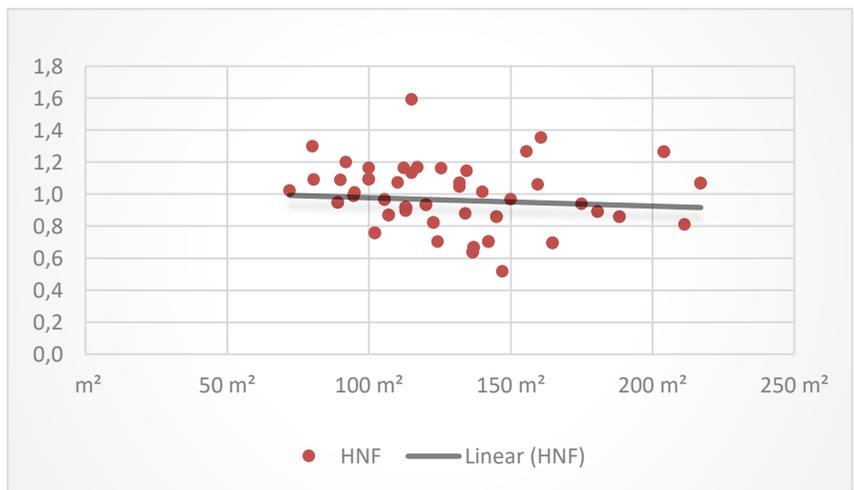
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,344

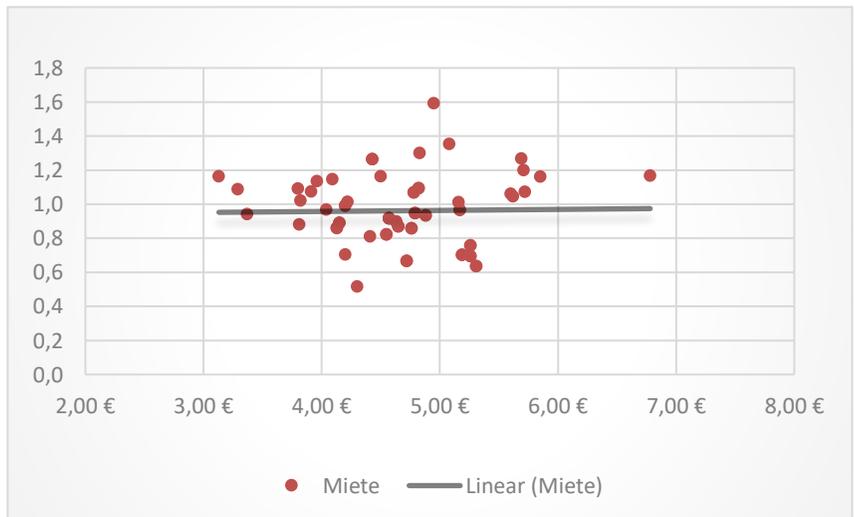
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,094

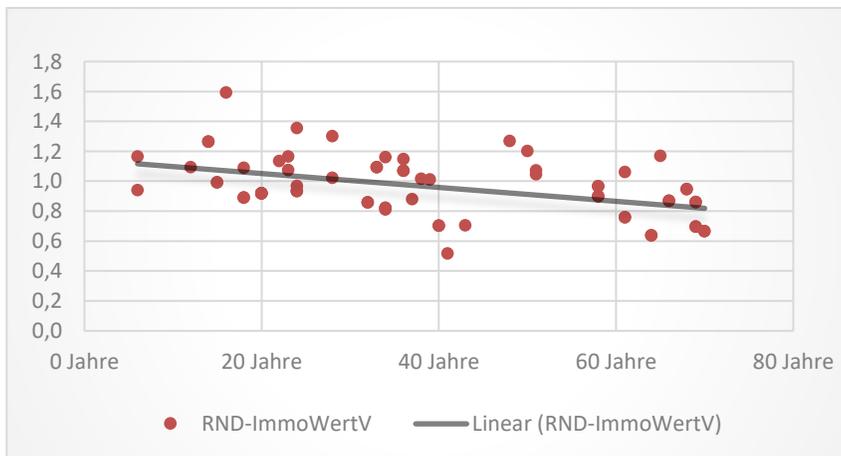
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,020

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



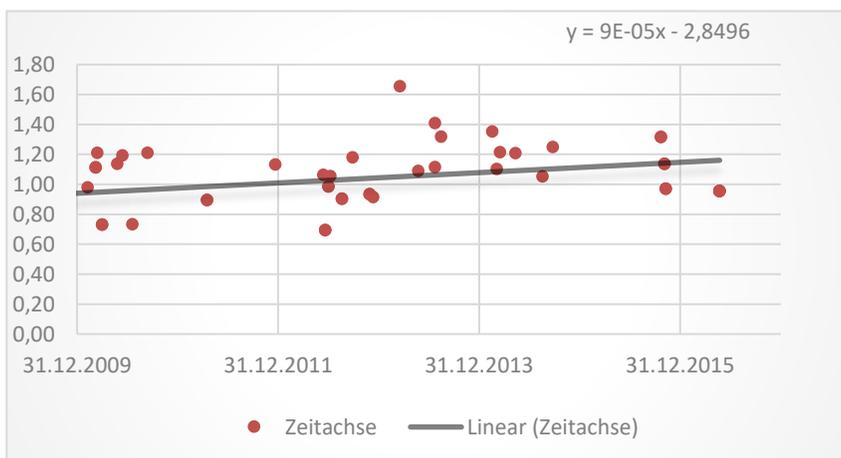
**Korrelation**

-0,460

**Gewichtete Wertfaktoren**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,344       | 37,5%    |
| nach HNF      | 0,094       | 10,3%    |
| n. Mietniveau | 0,020       | 2,2%     |
| nach RND      | 0,460       | 50,1%    |
|               | 0,918       | 100,0%   |

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

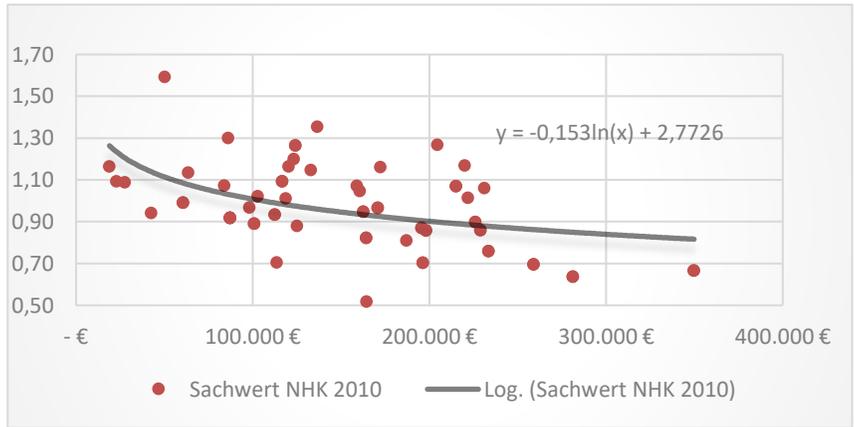
| Objekt                                | Basis              | linear abgel. | Wertung | Produkt      |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|---------|--------------|
| Richtwert                             | 50 €               | 0,97          | 38%     | 0,365        |
| Wohnfläche                            | 150 m <sup>2</sup> | 0,95          | 10%     | 0,098        |
| Mietniveau                            | 5,50 €             | 0,97          | 2%      | 0,021        |
| Restnutzung                           | 55 Jahre           | 0,89          | 50%     | 0,445        |
| <b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b> |                    |               |         | <b>0,929</b> |

x Zeitanpassung 15.01.2015  
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,11 1,035

angenommener Sachwert 150.000 €  
 errechneter Verkehrswert 1,035 155.234 €

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

nachrichtlich  
nach Sachwert



**Korrelation**

-0,529

**Beispiel für  
Ableitung**

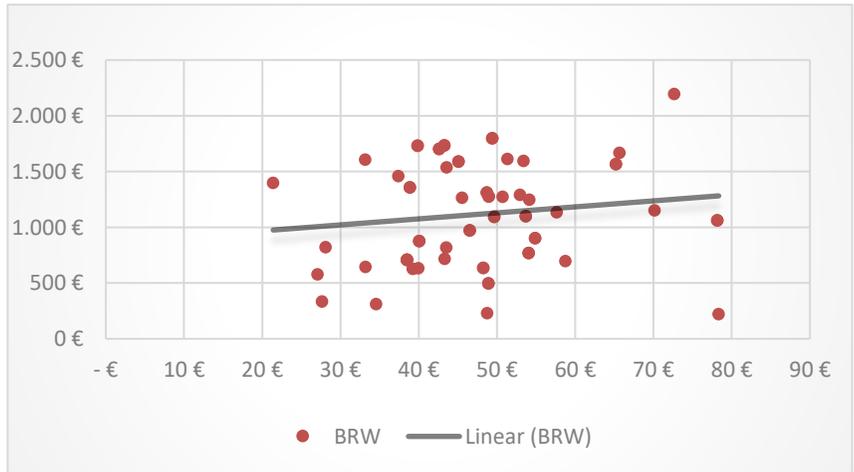
|                          |           |       |           |
|--------------------------|-----------|-------|-----------|
| angenommener Sachwert    | 150.000 € |       |           |
| errechneter Verkehrswert |           | 0,949 | 142.363 € |

**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.

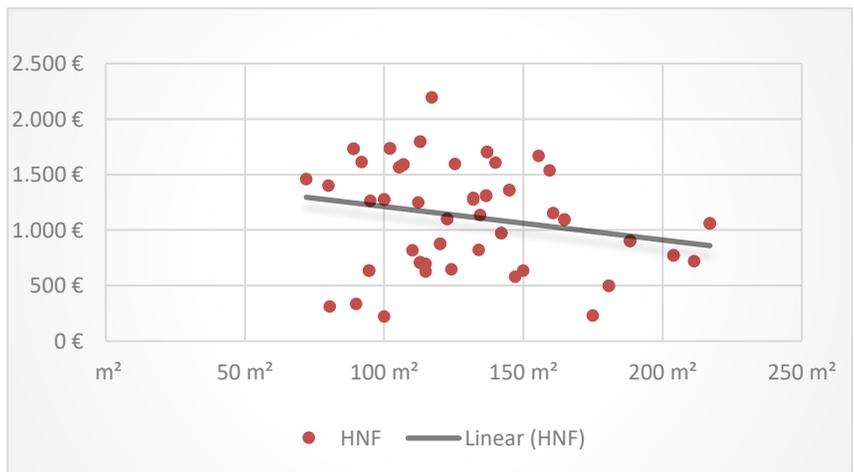
**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,139

**nach Hauptnutzfläche**



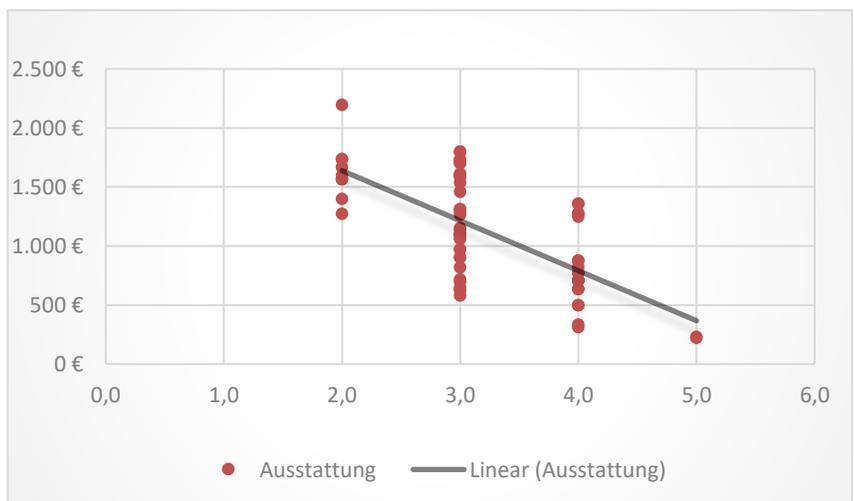
**Korrelation**

-0,233

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

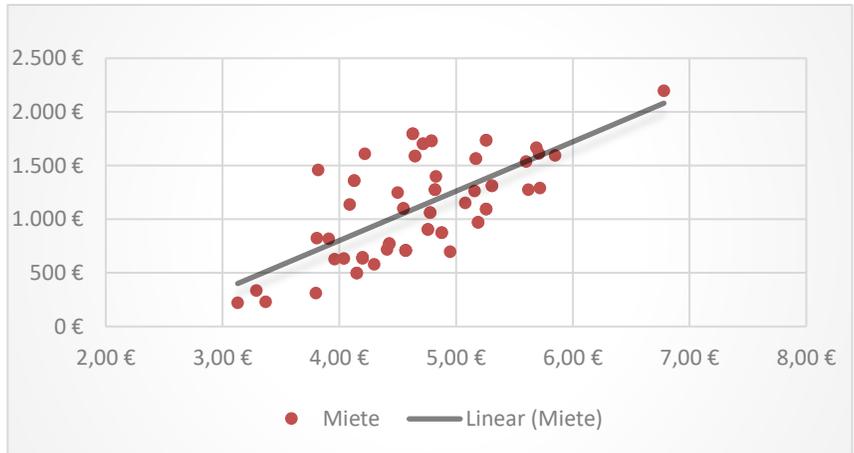
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,666

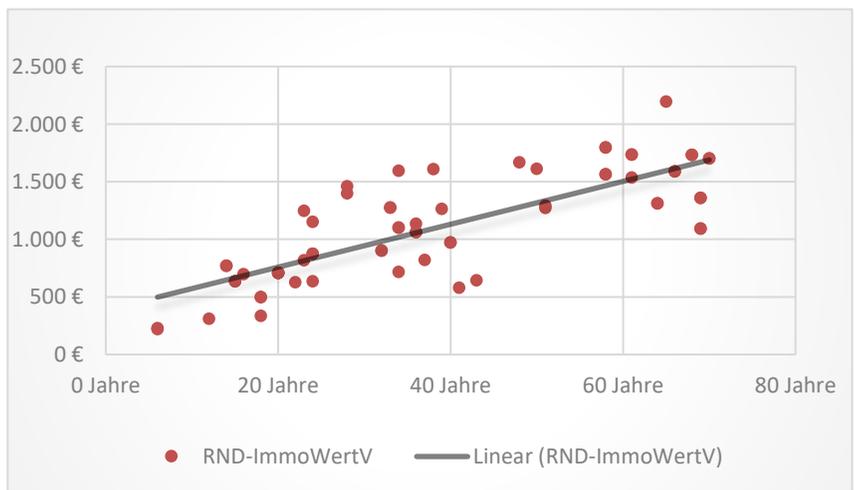
**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,651

**nach Restnutzungsdauer**



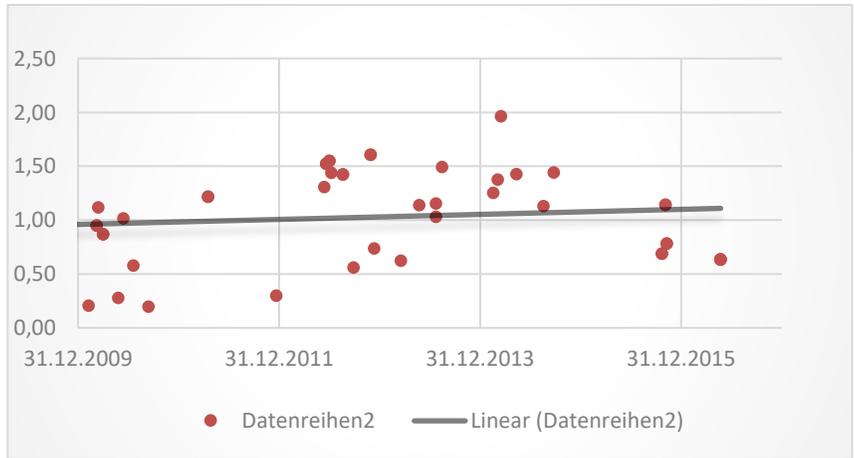
**Korrelation**

0,795

**Gewichtung**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,139       | 5,6%     |
| nach HNF      | 0,233       | 9,4%     |
| nach Aussttg. | 0,666       | 26,8%    |
| nach Miete    | 0,651       | 26,2%    |
| nach RND      | 0,795       | 32,0%    |
|               | 2,484       | 100,0%   |

**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

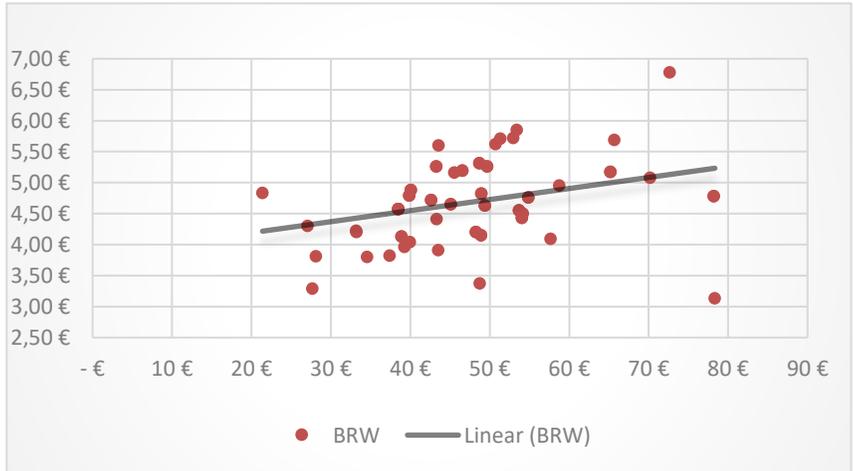
| Objekt                                | Basis              | linear abgel. | Wertung | Produkt        |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|---------|----------------|
| nach BRW                              | 50 €               | 1.130 €       | 5,6%    | 63,3           |
| nach HNF                              | 150 m <sup>2</sup> | 1.061 €       | 9,4%    | 99,5           |
| nach Aussttg.                         | 2                  | 1.638 €       | 26,8%   | 439,2          |
| nach Miete                            | 5,50 €             | 1.491 €       | 26,2%   | 390,8          |
| nach RND                              | 55 Jahre           | 1.410 €       | 32,0%   | 451,1          |
| <b>Gewichtung des Vergleichswerts</b> |                    |               |         | <b>1.444 €</b> |

|                          |                    |  |         |           |
|--------------------------|--------------------|--|---------|-----------|
| x Zeitanpassung          | 15.01.2015         |  |         |           |
| = Zeitumrechnungsfaktor  |                    |  | 1,08    | 1.556 €   |
| angenommene Fläche       | 150 m <sup>2</sup> |  |         |           |
| errechneter Verkehrswert |                    |  | 1.556 € | 233.393 € |

**Mietwertbildung  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

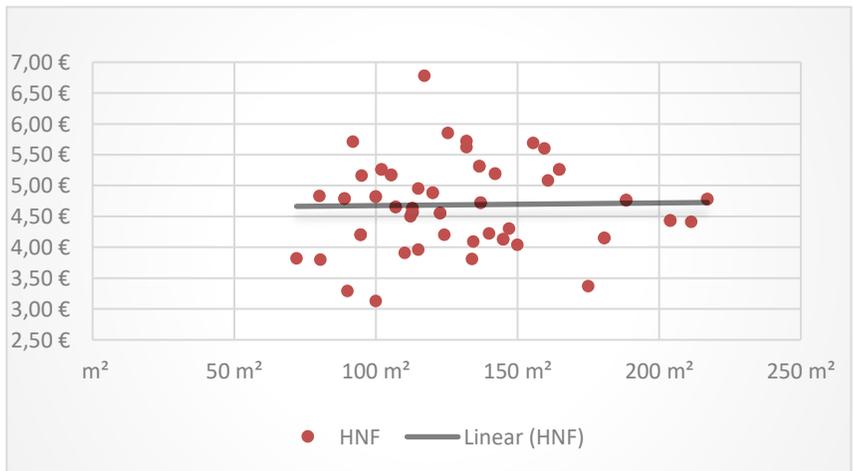
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,327

**nach Wohnfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



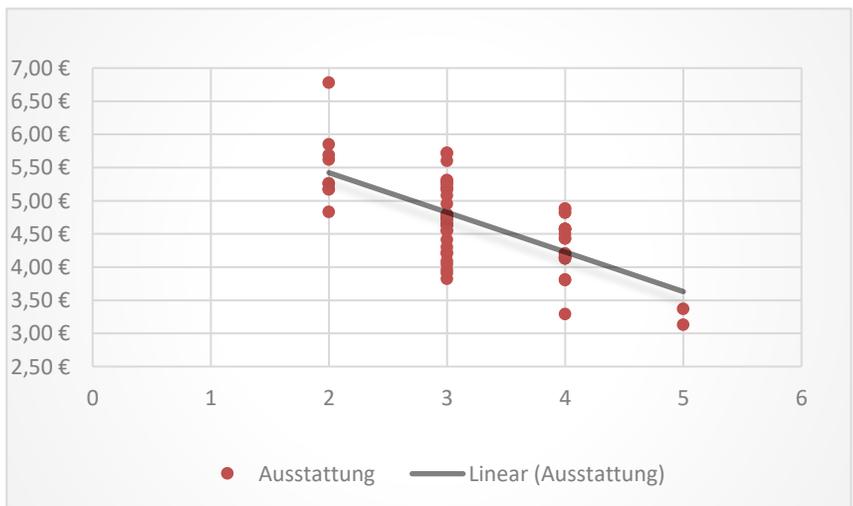
**Korrelation**

0,024

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

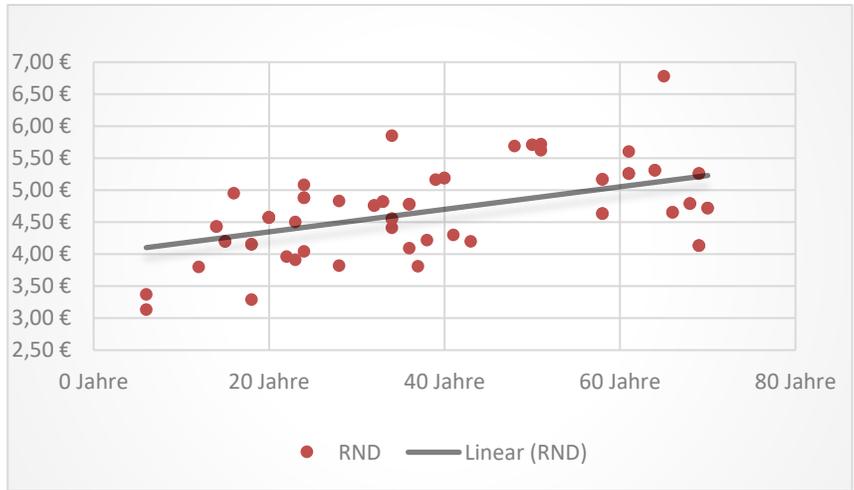
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,664

**Mietwertbildung  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



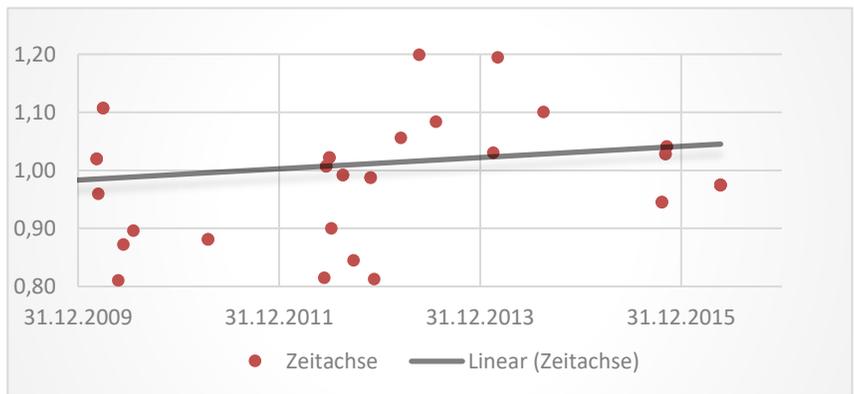
**Korrelation**

0,532

**Gewichtung**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,327       | 21,1%    |
| nach HNF      | 0,024       | 1,5%     |
| nach Aussttg. | 0,664       | 42,9%    |
| nach RND      | 0,532       | 34,4%    |
|               | 1,546       | 100,0%   |

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

| Objekt                      | Basis              | linear abgel. | Wertung | Produkt       |
|-----------------------------|--------------------|---------------|---------|---------------|
| nach BRW                    | 50 €               | 4,94 €        | 21,1%   | 1,04 €        |
| nach HNF                    | 150 m <sup>2</sup> | 5,15 €        | 1,5%    | 0,08 €        |
| nach Aussttg.               | 2                  | 5,29 €        | 42,9%   | 2,27 €        |
| nach RND                    | 55 Jahre           | 4,84 €        | 34,4%   | 1,66 €        |
| <b>Gewichtung der Miete</b> |                    |               |         | <b>5,06 €</b> |

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitumrechnungsfaktor 1,03 5,22 €

angenommene Mietfläche 150 m<sup>2</sup>  
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,22 € 783 €

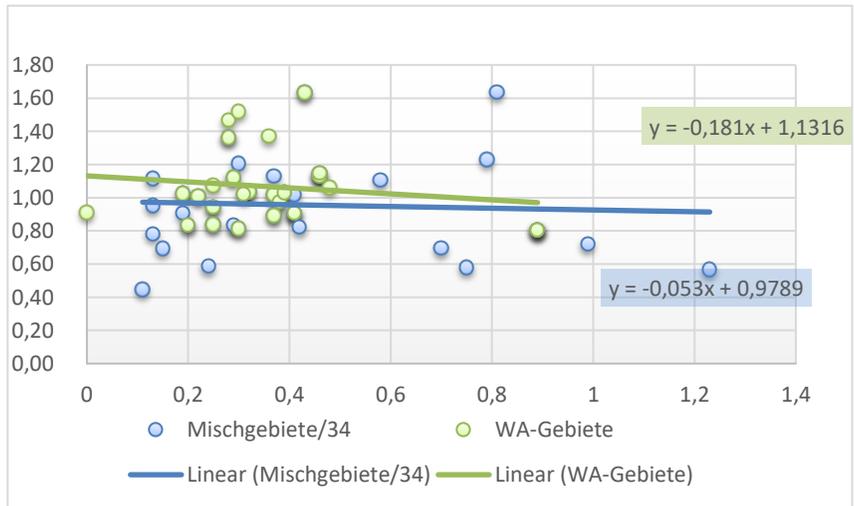
**mittlere Stellplatzmieten**

|                      |      |                          |         |
|----------------------|------|--------------------------|---------|
| TG/Garage je Objekt  | 1,09 | Miete je TG/Garage       | 23,37 € |
|                      |      | Spanne                   | 17,84 € |
| Stellplatz je Objekt | 0,03 | Miete je off. Stellplatz | 12,42 € |
|                      |      | Spanne                   | 12,42 € |

**Bodenwerteeinflüsse  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**



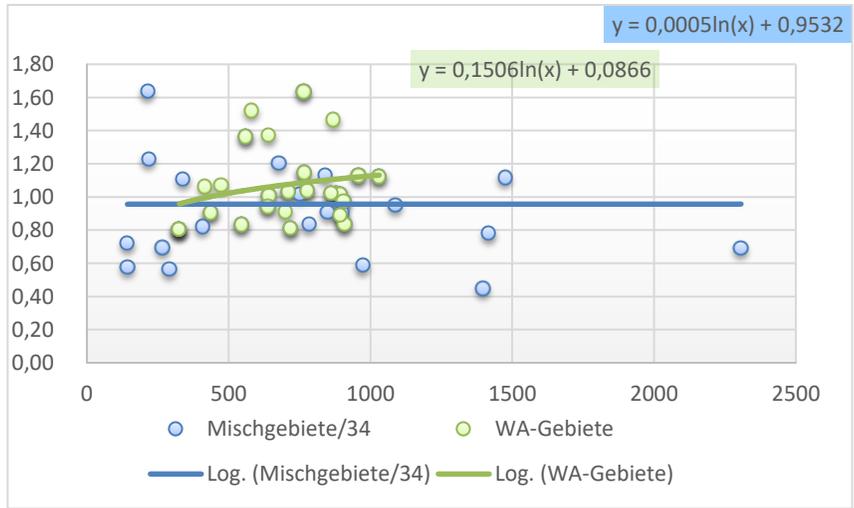
*Beispiel Mischgebiet*

|                 | GFZ_Ist | URK    |
|-----------------|---------|--------|
| Objekt          | 0,70    | 0,966  |
| Mittel          | 0,40    | 1,000  |
| Korrekturfaktor |         | 0,966  |
| Korrelation     |         | -0,107 |

**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

| Innen 34 / MI / MD |        | WA/WR          |        |
|--------------------|--------|----------------|--------|
| 0,20               | 0,9683 | 0,10           | 1,1135 |
| 0,40               | 0,9577 | 0,20           | 1,0954 |
| 0,60               | 0,9471 | 0,30           | 1,0773 |
| 0,80               | 0,9365 | 0,40           | 1,0592 |
| 1,00               | 0,9259 | 0,50           | 1,0411 |
| 1,20               | 0,9153 | 0,60           | 1,0230 |
| 1,40               | 0,9047 | 0,70           | 1,0049 |
| 1,60               | 0,8941 | 0,80           | 0,9869 |
| 1,80               | 0,8836 | 0,90           | 0,9688 |
| 2,00               | 0,8730 | 1,00           | 0,9507 |
| 2,20               | 0,8624 | 1,10           | 0,9326 |
| R <sup>2</sup>     | -0,056 | R <sup>2</sup> | -0,148 |

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

|                 | Fläche | URK     |
|-----------------|--------|---------|
| Objekt          | 400,00 | 0,956   |
| Mittel          | 731,26 | 0,956   |
| Korrekturfaktor |        | 1,000   |
| Korrelation     |        | -0,0720 |

Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis

| Innen 34 / MI / MD   |        | WA/WR                |        |
|----------------------|--------|----------------------|--------|
| 250 m <sup>2</sup>   | 0,9560 | 250 m <sup>2</sup>   | 0,9181 |
| 500 m <sup>2</sup>   | 0,9563 | 500 m <sup>2</sup>   | 1,0225 |
| 750 m <sup>2</sup>   | 0,9565 | 750 m <sup>2</sup>   | 1,0836 |
| 1.000 m <sup>2</sup> | 0,9567 | 1.000 m <sup>2</sup> | 1,1269 |
| 1.250 m <sup>2</sup> | 0,9568 | 1.250 m <sup>2</sup> | 1,1605 |
| 1.500 m <sup>2</sup> | 0,9569 | 1.500 m <sup>2</sup> | 1,1880 |
| 1.750 m <sup>2</sup> | 0,9569 | 1.750 m <sup>2</sup> | 1,2112 |
| 2.000 m <sup>2</sup> | 0,9570 | 2.000 m <sup>2</sup> | 1,2313 |
| 2.250 m <sup>2</sup> | 0,9571 | 2.250 m <sup>2</sup> | 1,2490 |
| R <sup>2</sup>       | 0,000  | R <sup>2</sup>       | 0,045  |

Beispielsumrechnung

| Einfluss              |              | Korrelation | Gewicht |
|-----------------------|--------------|-------------|---------|
| nach GFZ_Ist          | 0,966        | 0,107       | 59,8%   |
| nach Größe            | 1,000        | 0,072       | 40,2%   |
|                       | <b>0,980</b> | 0,179       | 100,0%  |
| mittlerer Richtwert   | <b>48 €</b>  |             |         |
| x Anpassung           | 0,980        |             |         |
| <b>Vergleichswert</b> | <b>47 €</b>  |             |         |



## 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

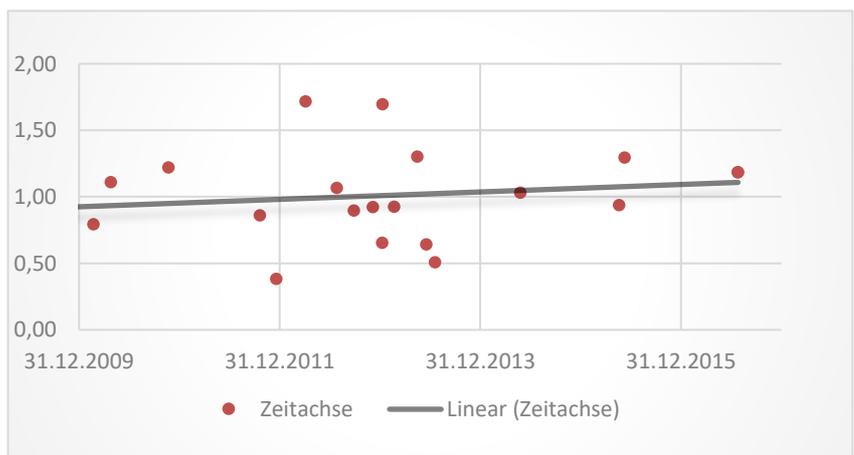
26 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

|                                 | Bestand           | Median            | Standardabw.      | Erstbezug          |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| qm-Preise                       | 1.052 €           | 985 €             | 349 €             | 2.002 €            |
| <i>Minima</i>                   | 403 €             |                   |                   | 1.805 €            |
| <i>Maxima</i>                   | 1.805 €           |                   |                   | 2.197 €            |
| Liegenschaftszinssätze          | 4,60%             | 4,16%             | 2,20%             | 2,38%              |
| <i>Minima</i>                   | 1,40%             |                   |                   | 2,07%              |
| <i>Maxima</i>                   | 10,35%            |                   |                   | 2,68%              |
| Sachwertfaktoren                | 0,83              | 0,84              | 0,22              | 1,09               |
| <i>Minima</i>                   | 0,36              |                   |                   | 1,00               |
| <i>Maxima</i>                   | 1,24              |                   |                   | 1,18               |
| weitere Mittelwerte             |                   |                   |                   |                    |
| <i>Bodenwert</i>                | 41 €              | 42 €              | 12 €              | 47 €               |
| <i>GFZ_Ist</i>                  | 0,71              | 0,69              | 0,27              | 0,77               |
| <i>HNF</i>                      | 88 m <sup>2</sup> | 80 m <sup>2</sup> | 31 m <sup>2</sup> | 106 m <sup>2</sup> |
| <i>Restnutzungsdauer</i>        | 52 Jahre          | 53 Jahre          | 7 Jahre           | 75 Jahre           |
| <i>mittlere Miete</i>           | 4,94 €            | 4,99 €            | 0,51 €            | 5,88 €             |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i>      | 0,97 €            | 1,15 €            |                   | 1,30 €             |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i> | 19,62%            | 23,12%            | 6,80%             | 22,05%             |
| Zeitraum                        | 11.05.2009        | bis               | 26.07.2016        | Tendenz steigend   |

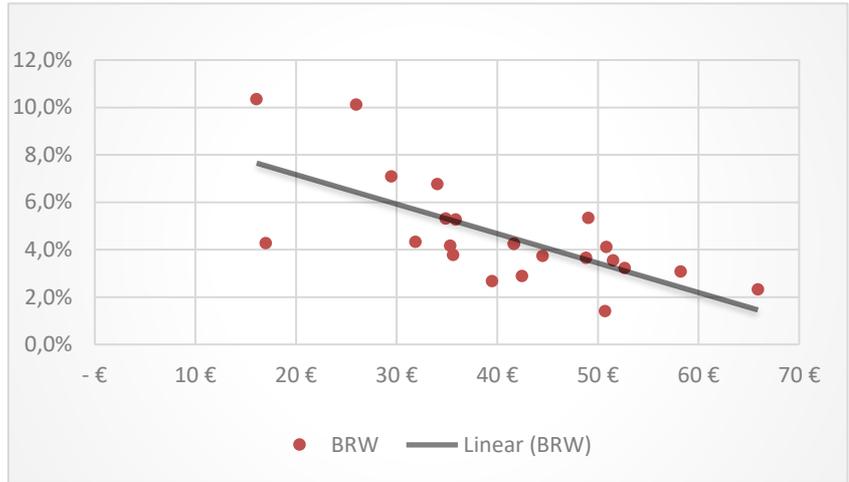


**Analysen**

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

**Liegenschaftszinssatz  
Eigentumswohnungen**

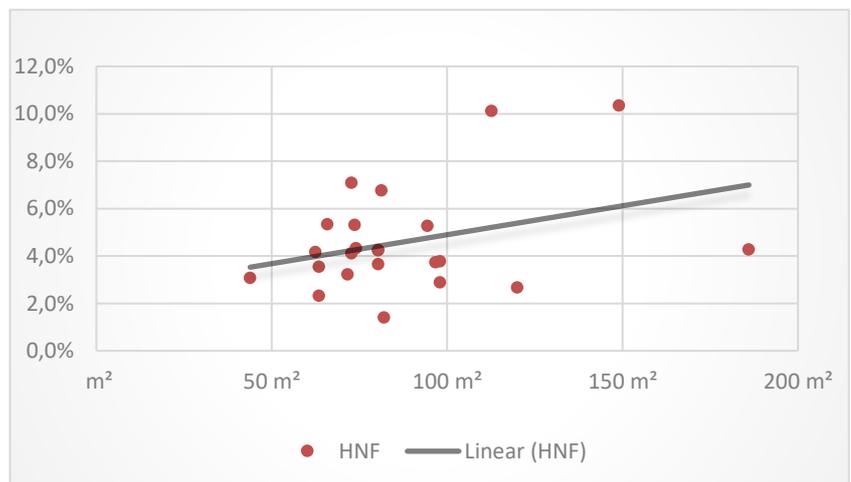
**nach Bodenwert**



**Korrelation**

-0,693

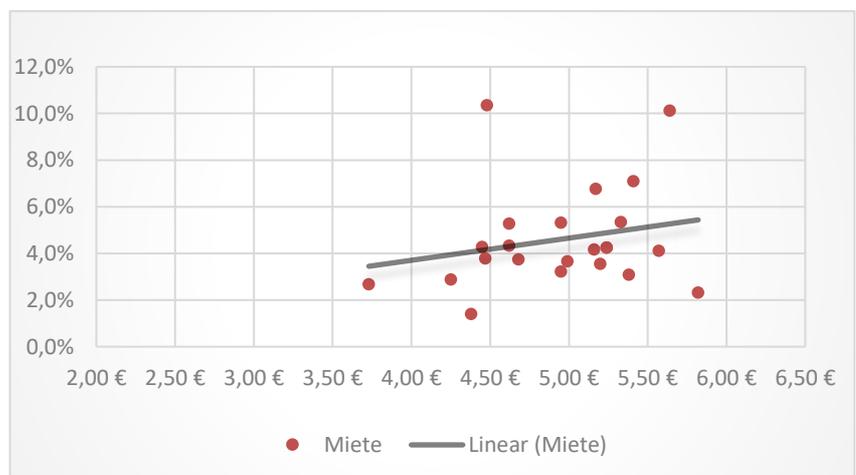
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

0,342

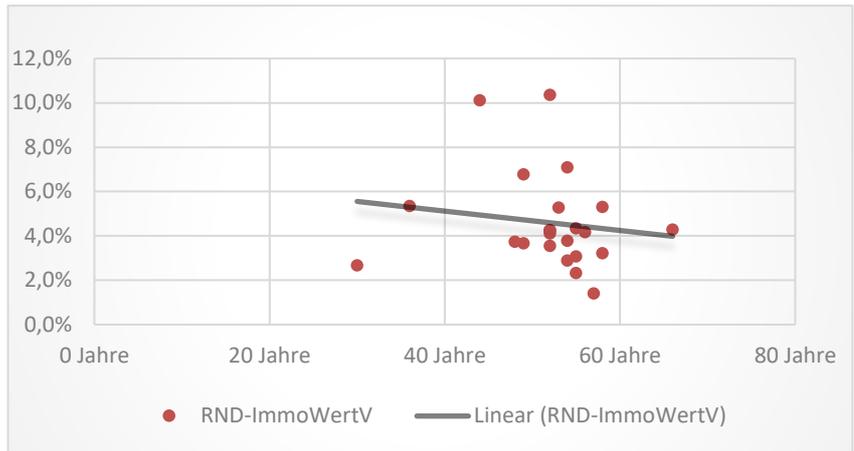
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,222

**Liegenschaftszinssatz  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



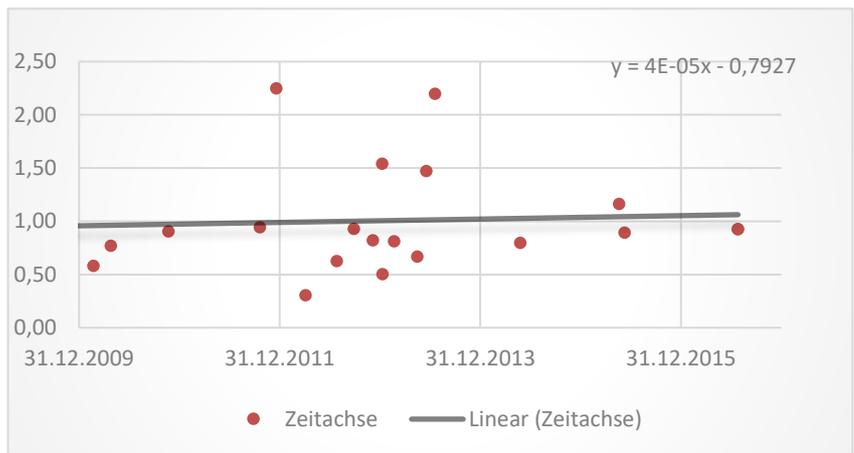
**Korrelation**

-0,146

**Gewichtung**

| Einfluss   | Korrelation  | Relation    |
|------------|--------------|-------------|
| nach BRW   | 0,693        | 49%         |
| nach HNF   | 0,342        | 24%         |
| nach Miete | 0,222        | 16%         |
| nach RND   | 0,146        | 10%         |
|            | <b>1,403</b> | <b>100%</b> |

**zeitliche Entwicklung**

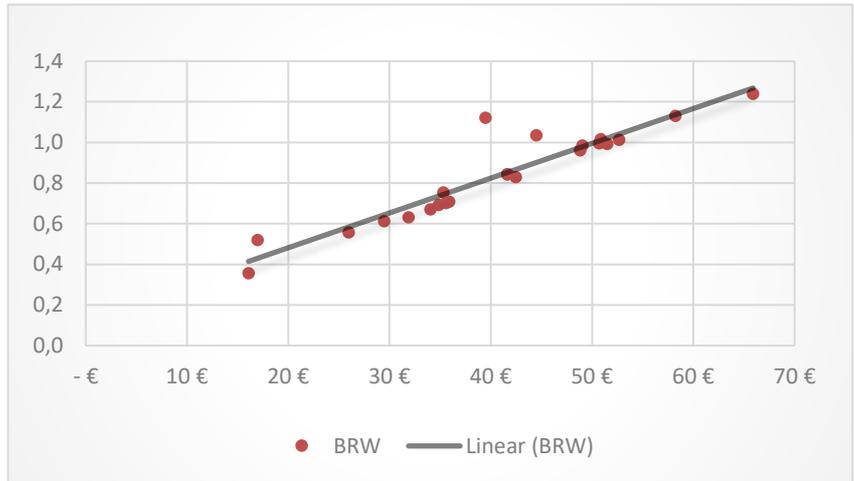


**Beispiel für  
Ableitung**

| Objekt                                 | Basis             | linear abgel. | Wertung | Produkt |
|--|-------------------|---------------|---------|---------|
| Richtwert                              | 40 €              | 4,68%         | 49%     | 2,31%   |
| Wohnfläche                             | 65 m <sup>2</sup> | 4,04%         | 24%     | 0,99%   |
| Mietniveau                             | 5,00 €            | 4,66%         | 16%     | 0,74%   |
| Restnutzung                            | 35 Jahre          | 5,34%         | 10%     | 0,55%   |
| Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes |                   |               |         | 4,59%   |

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,04 4,76%

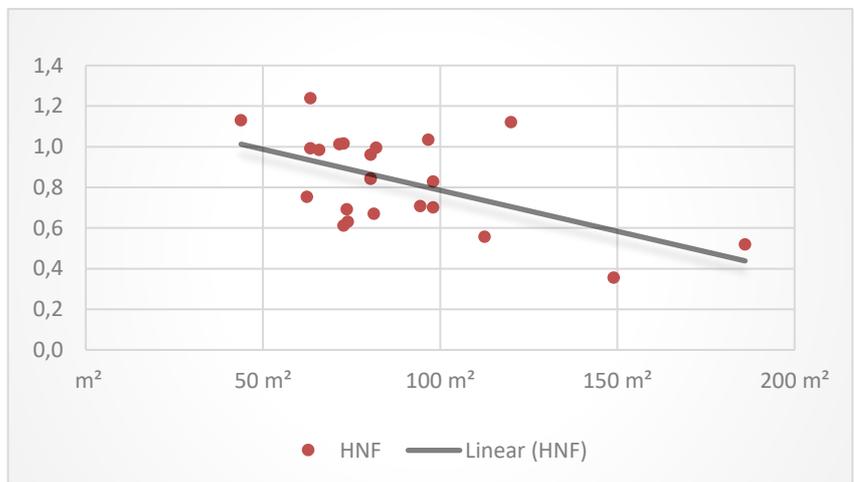
**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,935

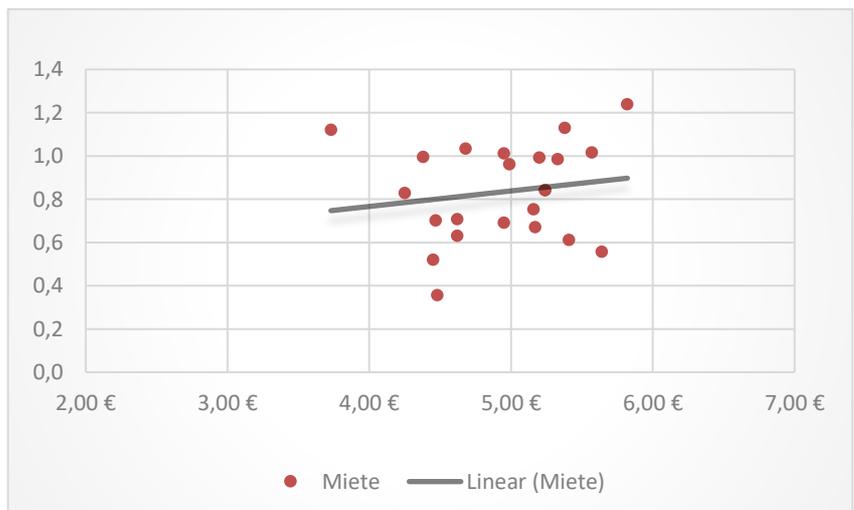
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,555

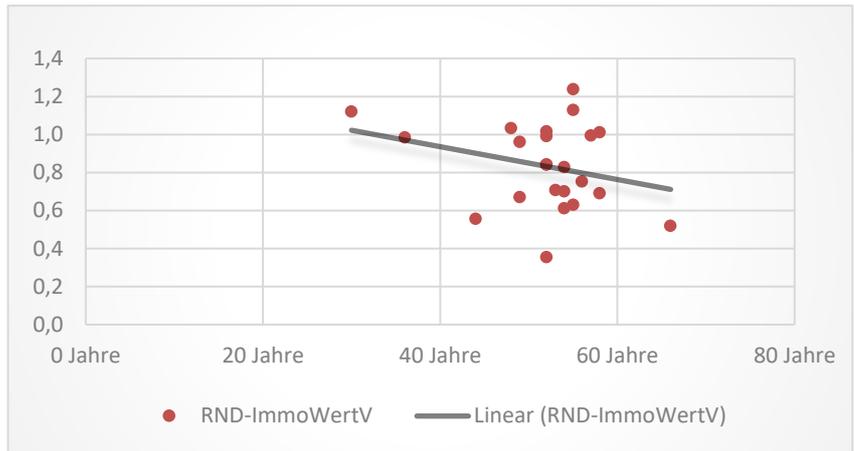
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,164

**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



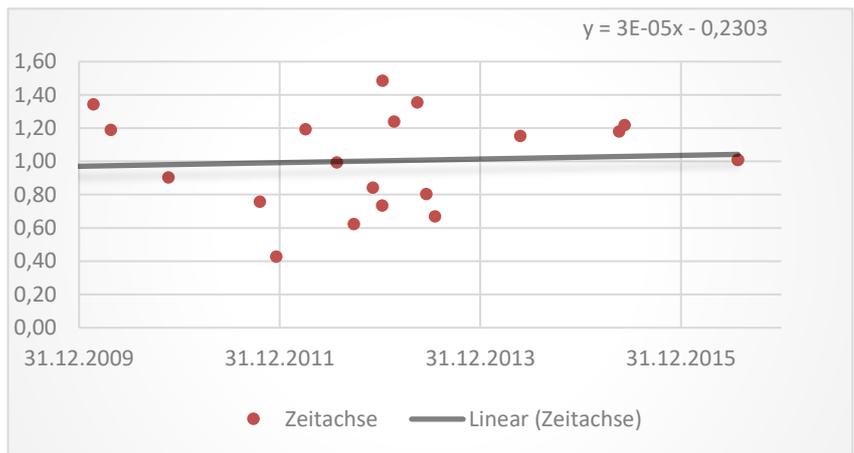
**Korrelation**

-0,283

**Gewichtete Wertfaktoren**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,935       | 48,3%    |
| nach HNF      | 0,555       | 28,7%    |
| n. Mietniveau | 0,164       | 8,5%     |
| nach RND      | 0,283       | 14,6%    |
|               | 1,936       | 100,0%   |

**zeitliche Entwicklung**



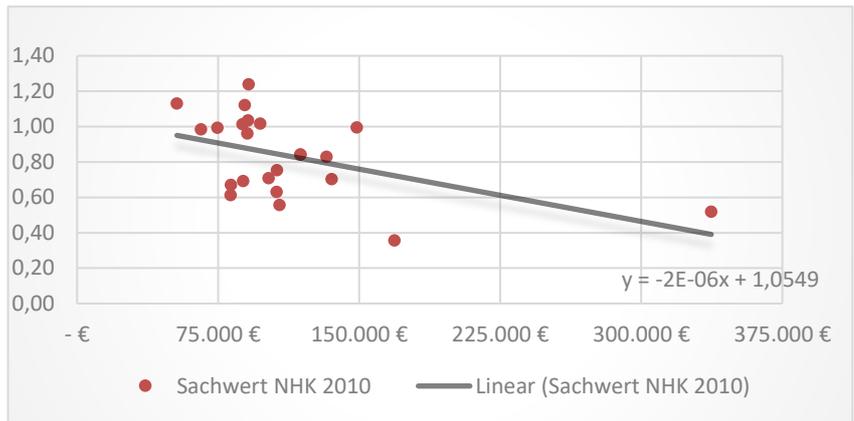
**Beispiel für  
Ableitung**

| Objekt                                | Basis             | linear abgel. | Wertung | Produkt      |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|---------|--------------|
| Richtwert                             | 40 €              | 0,82          | 48%     | 0,398        |
| Wohnfläche                            | 65 m <sup>2</sup> | 0,93          | 29%     | 0,266        |
| Mietniveau                            | 5,00 €            | 0,84          | 8%      | 0,071        |
| Restnutzung                           | 35 Jahre          | 0,98          | 15%     | 0,143        |
| <b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b> |                   |               |         | <b>0,877</b> |

|                          |            |       |          |
|--------------------------|------------|-------|----------|
| x Zeitanpassung          | 15.01.2015 |       |          |
| = Zeitemrechnungsfaktor  |            | 1,03  | 0,900    |
| angenommener Sachwert    | 70.000 €   |       |          |
| errechneter Verkehrswert |            | 0,900 | 62.997 € |

**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen**

nachrichtlich  
nach Sachwert



**Korrelation**

-0,490

**Beispiel für  
Ableitung**

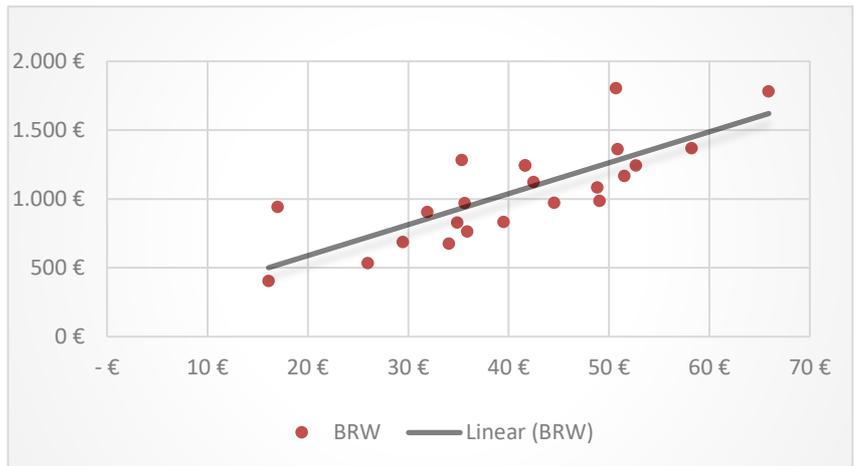
|                          |          |       |          |
|--------------------------|----------|-------|----------|
| angenommener Sachwert    | 70.000 € |       |          |
| errechneter Verkehrswert |          | 0,966 | 67.611 € |

**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.

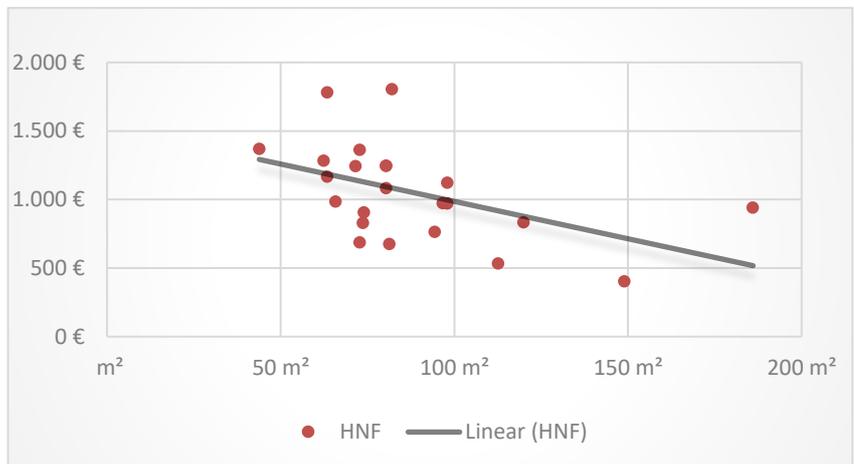
**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,790

**nach Hauptnutzfläche**



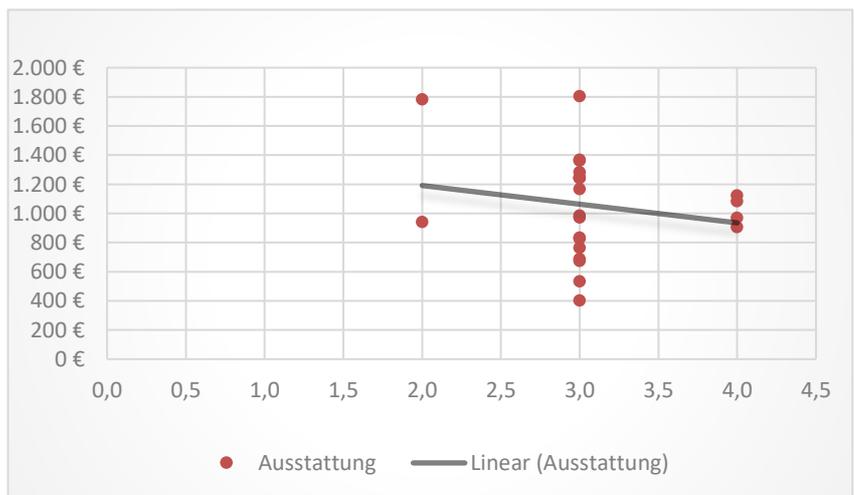
**Korrelation**

-0,482

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

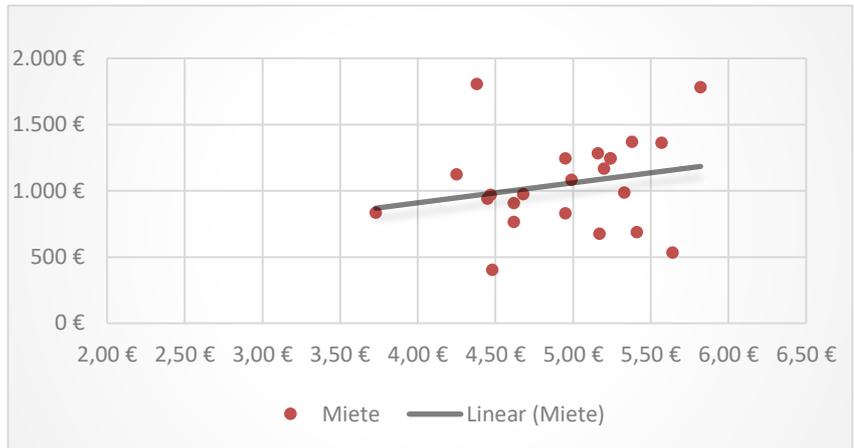
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,189

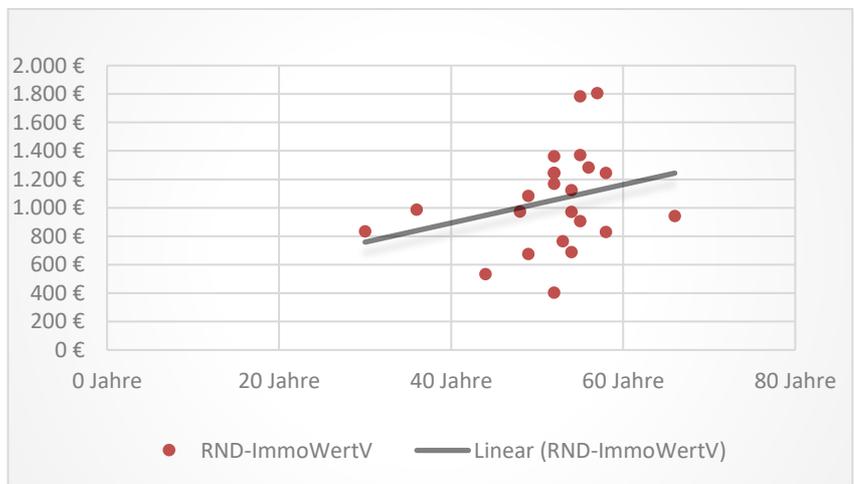
**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,222

**nach Restnutzungsdauer**



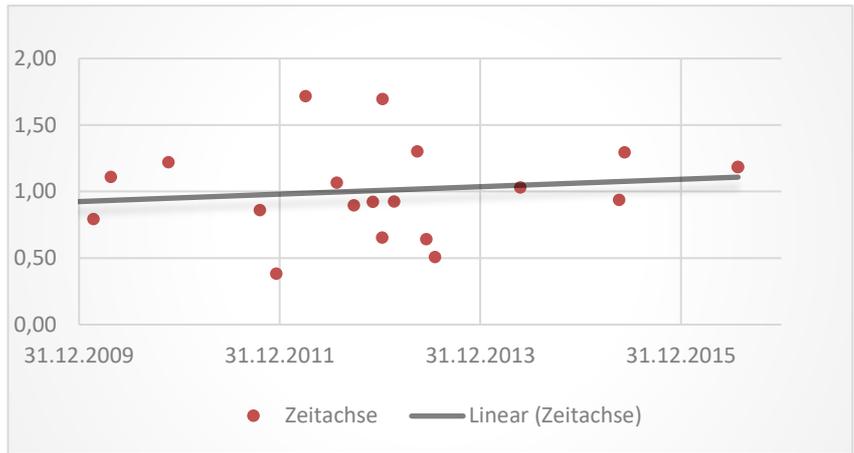
**Korrelation**

0,284

**Gewichtung**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,790       | 40,2%    |
| nach HNF      | 0,482       | 24,5%    |
| nach Aussttg. | 0,189       | 9,6%     |
| nach Miete    | 0,222       | 11,3%    |
| nach RND      | 0,284       | 14,4%    |
|               | 1,966       | 100,0%   |

**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

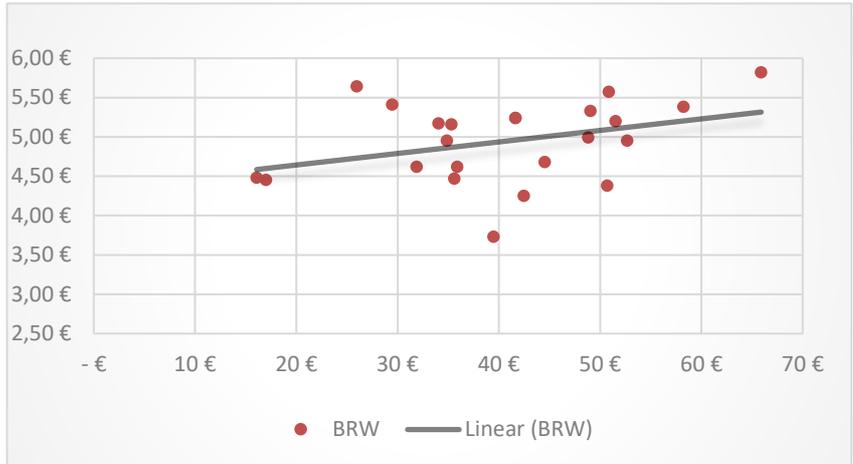
| Objekt                                | Basis             | linear abgel. | Wertung | Produkt        |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|---------|----------------|
| nach BRW                              | 40 €              | 1.038 €       | 40,2%   | 417,2          |
| nach HNF                              | 65 m <sup>2</sup> | 1.177 €       | 24,5%   | 288,6          |
| nach Aussttg.                         | 2                 | 1.191 €       | 9,6%    | 114,5          |
| nach Miete                            | 5,00 €            | 1.060 €       | 11,3%   | 119,4          |
| nach RND                              | 35 Jahre          | 826 €         | 14,4%   | 119,1          |
| <b>Gewichtung des Vergleichswerts</b> |                   |               |         | <b>1.059 €</b> |

|                          |                   |  |         |          |
|--------------------------|-------------------|--|---------|----------|
| x Zeitanpassung          | 15.01.2015        |  |         |          |
| = Zeitemrechnungsfaktor  |                   |  | 1,07    | 1.128 €  |
| angenommener Sachwert    | 65 m <sup>2</sup> |  |         |          |
| errechneter Verkehrswert |                   |  | 1.128 € | 73.345 € |

**Mietwertbildung  
Eigentumswohnungen**

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

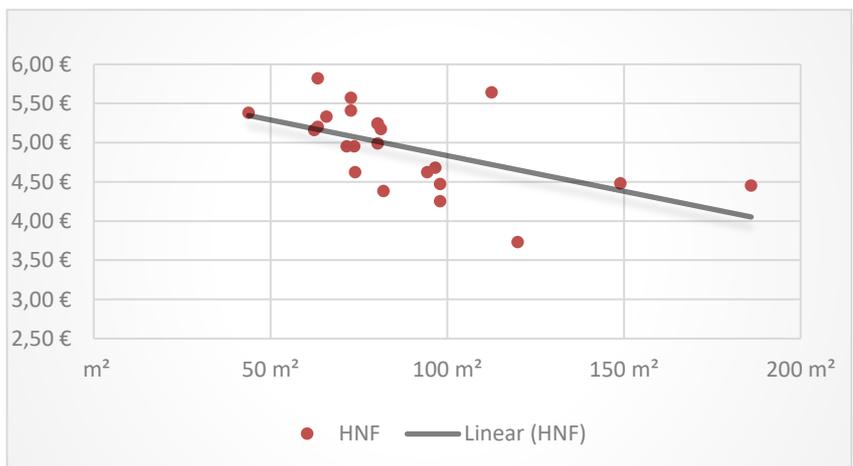
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,350

**nach Wohnfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



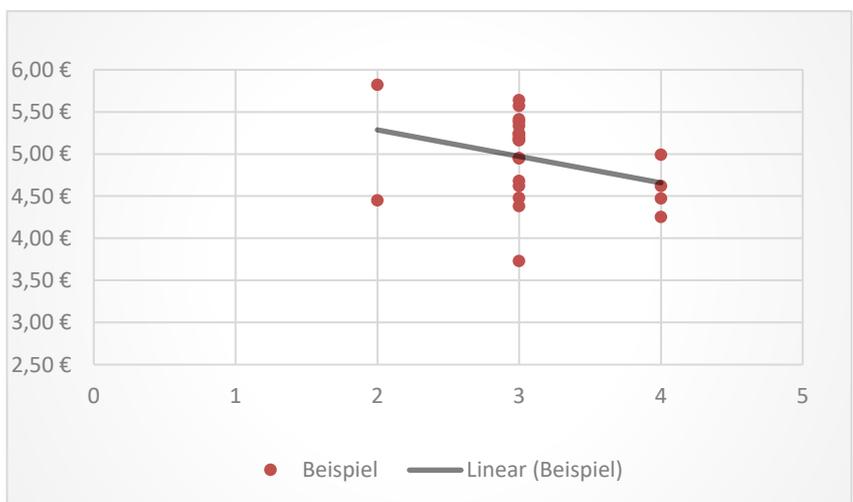
**Korrelation**

-0,549

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

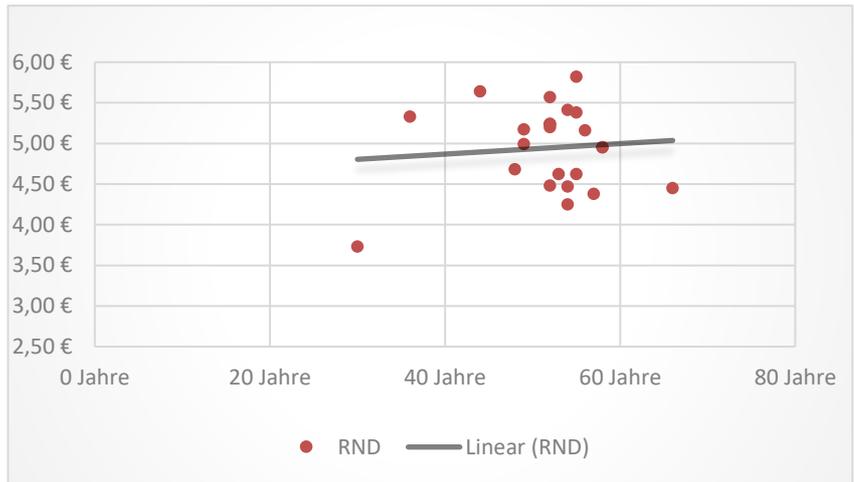
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,315

**Mietwertbildung  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



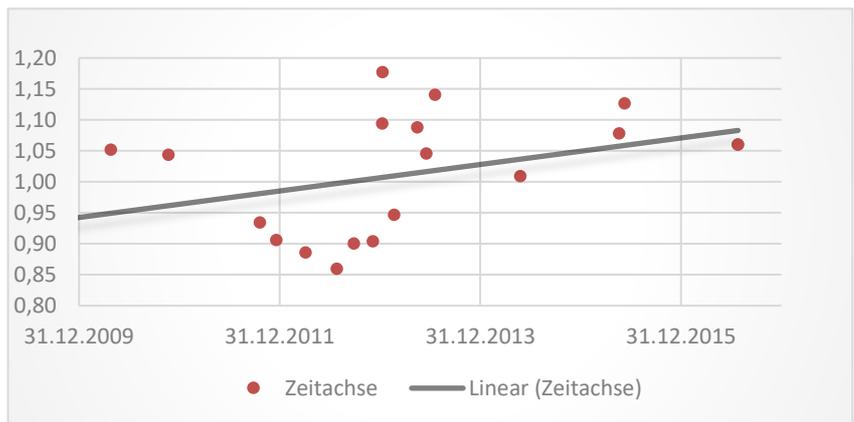
**Korrelation**

0,092

**Gewichtung**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,350       | 26,8%    |
| nach HNF      | 0,549       | 42,0%    |
| nach Aussttg. | 0,315       | 24,1%    |
| nach RND      | 0,092       | 7,1%     |
|               | 1,307       | 100,0%   |

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

| Objekt                      | Basis             | linear abgel. | Wertung | Produkt       |
|-----------------------------|-------------------|---------------|---------|---------------|
| nach BRW                    | 40 €              | 4,94 €        | 26,8%   | 1,32 €        |
| nach HNF                    | 65 m <sup>2</sup> | 5,15 €        | 42,0%   | 2,16 €        |
| nach Aussttg.               | 2,00 €            | 5,29 €        | 24,1%   | 1,28 €        |
| nach RND                    | 35 Jahre          | 4,84 €        | 7,1%    | 0,34 €        |
| <b>Gewichtung der Miete</b> |                   |               |         | <b>5,10 €</b> |

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,05 5,36 €

angenommene Mietfläche 65 m<sup>2</sup>  
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,36 € 349 €

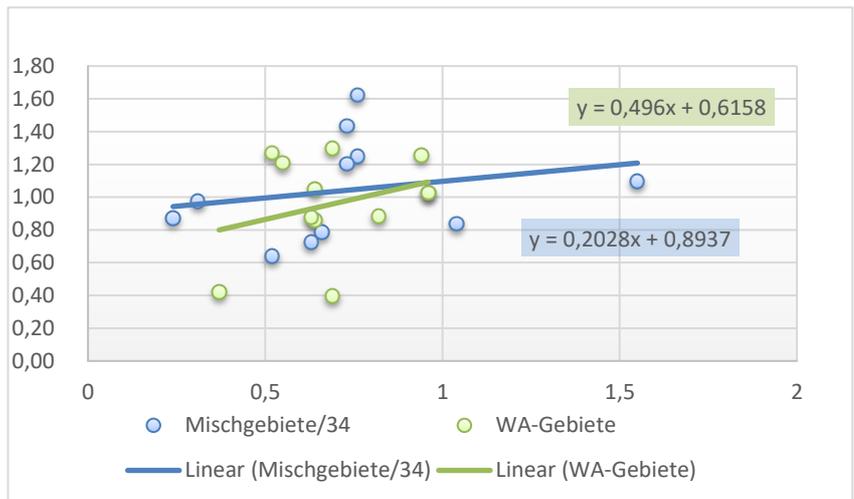
**mittlere Stellplatzmieten**

|                      |      |                          |         |
|----------------------|------|--------------------------|---------|
| TG/Garage je Objekt  | 0,35 | Miete je TG/Garage       | 24,12 € |
|                      |      |                          | 21,20 € |
| 26,52 €              |      |                          |         |
| Stellplatz je Objekt | 0,70 | Miete je off. Stellplatz | 12,86 € |
|                      |      |                          | 11,38 € |
|                      |      |                          | 13,34 € |

**Bodenwerteeinflüsse  
Eigentumswohnungen**

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**

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



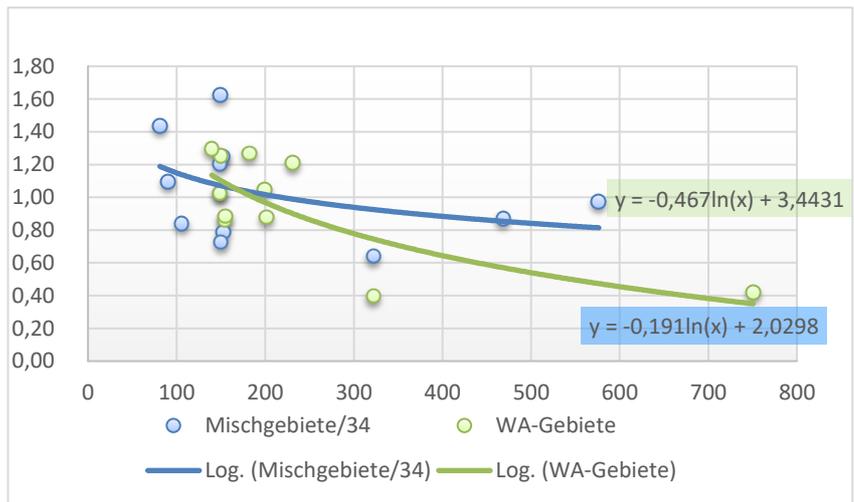
*Beispiel Mischgebiet*

|                 | GFZ_Ist | URK   |
|-----------------|---------|-------|
| Objekt          | 0,70    | 0,997 |
| Mittel          | 0,71    | 1,000 |
| Korrekturfaktor |         | 0,997 |
| Korrelation     |         | 0,250 |

**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

| Innen 34 / MI / MD |       | WA/WR          |       |
|--------------------|-------|----------------|-------|
| GFZ                | URK   | GFZ            | URK   |
| 0,20               | 0,934 | 0,10           | 0,665 |
| 0,40               | 0,975 | 0,20           | 0,715 |
| 0,60               | 1,015 | 0,30           | 0,765 |
| 0,80               | 1,056 | 0,40           | 0,814 |
| 1,00               | 1,096 | 0,50           | 0,864 |
| 1,20               | 1,137 | 0,60           | 0,913 |
| 1,40               | 1,178 | 0,70           | 0,963 |
| 1,60               | 1,218 | 0,80           | 1,013 |
| 1,80               | 1,259 | 0,90           | 1,062 |
| 2,00               | 1,299 | 1,00           | 1,112 |
| 2,20               | 1,340 | 1,10           | 1,161 |
| R <sup>2</sup>     | 0,230 | R <sup>2</sup> | 0,306 |

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

|                 | Fläche | URK     |
|-----------------|--------|---------|
| Objekt          | 400,00 | 0,884   |
| Mittel          | 225,37 | 0,993   |
| Korrekturfaktor |        | 0,890   |
| Korrelation     |        | -0,5305 |

Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis

| Innen 34 / MI / MD |        | WA/WR    |        |
|--------------------|--------|----------|--------|
| Fläche             | URK    | Fläche   | URK    |
| 20 m²              | 1,4567 | 20 m²    | 2,0435 |
| 40 m²              | 1,3241 | 40 m²    | 1,7197 |
| 60 m²              | 1,2466 | 60 m²    | 1,5302 |
| 80 m²              | 1,1915 | 80 m²    | 1,3958 |
| 100 m²             | 1,1488 | 100 m²   | 1,2916 |
| 150 m²             | 1,0713 | 150 m²   | 1,1021 |
| 200 m²             | 1,0162 | 200 m²   | 0,9677 |
| 400 m²             | 0,8836 | 400 m²   | 0,6439 |
| 600 m²             | 0,8061 | 600 m²   | 0,4545 |
| 800 m²             | 0,7510 | 800 m²   | 0,3200 |
| 1.000 m²           | 0,7083 | 1.000 m² | 0,2158 |
| R²                 | 0,157  | R²       | 0,547  |

Beispielsumrechnung

| Einfluss              |              | Korrelation | Gewicht |
|-----------------------|--------------|-------------|---------|
| nach GFZ_Ist          | 0,997        | 0,250       | 32,0%   |
| nach Größe            | 0,890        | 0,531       | 68,0%   |
|                       | <b>0,924</b> | 0,780       | 100,0%  |
| mittlerer Richtwert   | <b>41 €</b>  |             |         |
| x Anpassung           | 0,924        |             |         |
| <b>Vergleichswert</b> | <b>38 €</b>  |             |         |

**Werte für  
Bedarfswertermittlung  
ErbSt / SchenkungSt**

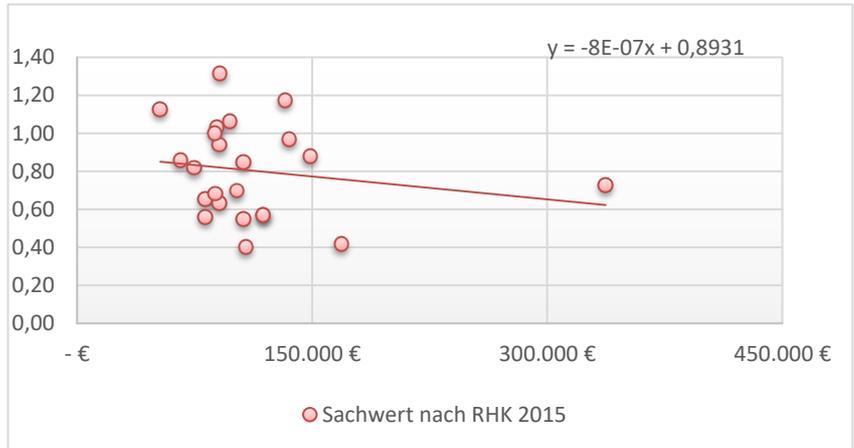
**Wertzahlen für  
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl  
Korrelation  
Ergebnis**

**Hinweise**

**Empfehlungen Gutachten**

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



|           |        |
|-----------|--------|
| 50.000 €  | 0,992  |
| 100.000 € | 0,848  |
| 150.000 € | 0,705  |
| 200.000 € | 0,561  |
| 250.000 € | 0,418  |
| 300.000 € | 0,274  |
| 350.000 € | 0,131  |
| 400.000 € | -0,013 |

| <i>Beispiel</i> |               |                 |
|-----------------|---------------|-----------------|
|                 | <i>Fläche</i> | <i>Wertzahl</i> |
| <b>Objekt</b>   | <b>77000</b>  | <b>0,914</b>    |
| Mittel          | 115711,6703   | 0,803           |

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

4 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

|                                  | Mittel             | Median             | Standardabw.       | MFH                       | WGH  | GH |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|------|----|
| <b>Anzahl</b>                    | 4                  |                    |                    | 4                         |      |    |
| qm-Preise                        | 508 €              | 491 €              | 165 €              | 508 €                     |      |    |
| <i>Minima</i>                    | 331 €              |                    |                    | 331 €                     |      |    |
| <i>Maxima</i>                    | 718 €              |                    |                    | 718 €                     |      |    |
| Liegenschaftszinssätze           | 6,72%              | 7,00%              | 2,92%              | 6,72%                     |      |    |
| <i>Minima</i>                    | 2,92%              |                    |                    | 2,92%                     |      |    |
| <i>Maxima</i>                    | 9,97%              |                    |                    | 9,97%                     |      |    |
| Sachwertfaktoren                 | 0,78               | 0,71               | 0,21               | 0,78                      |      |    |
| <i>Minima</i>                    | 0,62               |                    |                    | 0,62                      |      |    |
| <i>Maxima</i>                    | 1,07               |                    |                    | 1,07                      |      |    |
| weitere Mittelwerte              |                    |                    |                    |                           |      |    |
| <i>Bodenwert</i>                 | 30 €               | 28 €               | 10 €               | 30 €                      |      |    |
| <i>GFZ_Ist</i>                   | 0,42               | 0,42               | 0,31               | 0,42                      |      |    |
| <i>HNF</i>                       | 353 m <sup>2</sup> | 365 m <sup>2</sup> | 164 m <sup>2</sup> | 353 m <sup>2</sup>        |      |    |
| <i>Restnutzungsdauer</i>         | 32 Jahre           | 29 Jahre           | 16 Jahre           | 32 Jahre                  |      |    |
| <i>mittlere Miete</i>            | 4,14 €             | 4,10 €             | 0,35 €             | 4,14 €                    |      |    |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i>  | 1,08 €             | 1,07 €             |                    | 1,02 €                    |      |    |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i>       | 26,03%             | 26,05%             | 1,29%              | 24,76%                    |      |    |
| <b>Korrekturfaktoren für Typ</b> |                    |                    |                    |                           |      |    |
|                                  |                    |                    |                    | Vergleichswertfaktor      | 1,00 |    |
|                                  |                    |                    |                    | Liegenschaftszinssatz     | 1,00 |    |
|                                  |                    |                    |                    | Korrekturfaktor SW-Faktor | 1,00 |    |

## 9 Telemarkt Bauernhöfe

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

13 Vergleichsgrundstücke

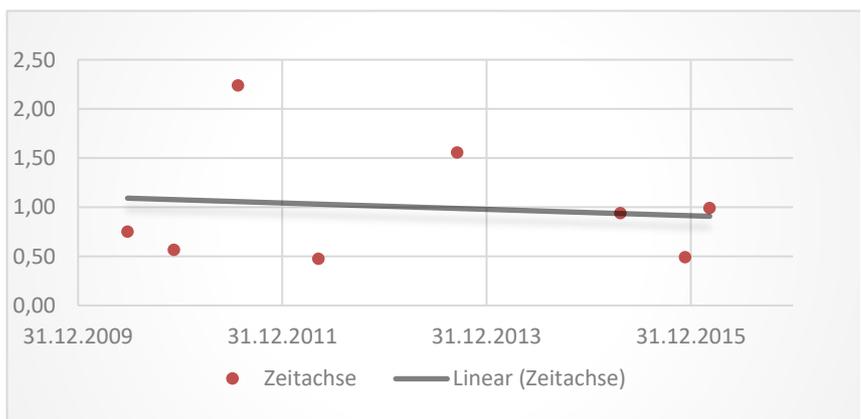
### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

|                                 | Mittel             | Median             | Standardabw.       |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| qm-Preise                       | 328 €              | 277 €              | 201 €              |
| <i>Minima</i>                   | 155 €              |                    |                    |
| <i>Maxima</i>                   | 734 €              |                    |                    |
| Liegenschaftszinssätze          | 4,79%              | 4,43%              | 2,72%              |
| <i>Minima</i>                   | 1,39%              |                    |                    |
| <i>Maxima</i>                   | 8,90%              |                    |                    |
| Marktanpassungen                | -26,49%            | -29,79%            | 17,79%             |
| <i>Minima</i>                   | -47,13%            |                    |                    |
| <i>Maxima</i>                   | 1,13%              |                    |                    |
| weitere Mittelwerte             |                    |                    |                    |
| <i>Bodenwert</i>                | 38 €               | 37 €               | 15 €               |
| <i>GFZ_Ist</i>                  | 0,45               | 0,43               | 0,20               |
| <i>HNF</i>                      | 413 m <sup>2</sup> | 350 m <sup>2</sup> | 233 m <sup>2</sup> |
| <i>Restnutzungsdauer</i>        | 15 Jahre           | 15 Jahre           | 8 Jahre            |
| <i>mittlere Miete</i>           | 2,46 €             | 2,28 €             | 0,76 €             |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i> | 0,49 €             | 0,54 €             |                    |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i>      | 19,80%             | 23,90%             | 9,87%              |

Zeitraum 26.06.2010 bis 08.03.2016 Tendenz leicht sinkend

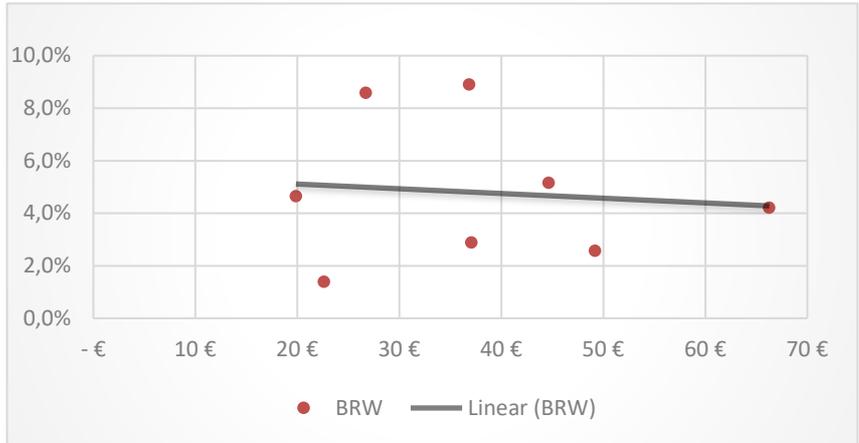


**Analysen**

**Zinssatzentwicklung in der Auswertung**

**nach Bodenrichtwerten**

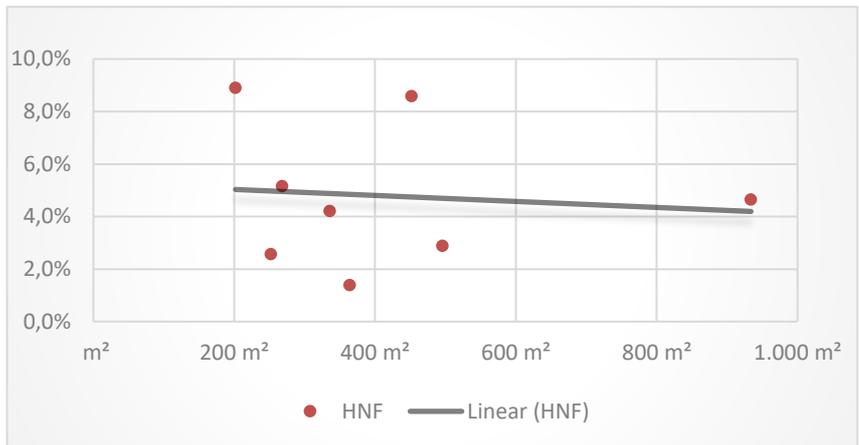
**9 Teilemarkt Bauernhöfe  
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,102

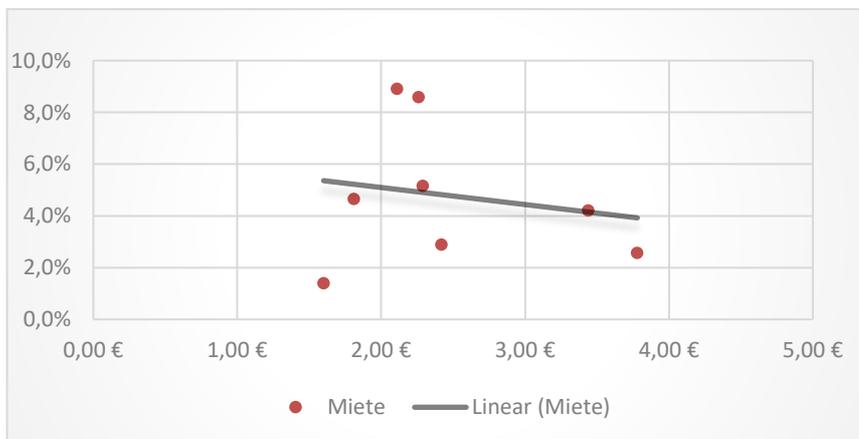
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,098

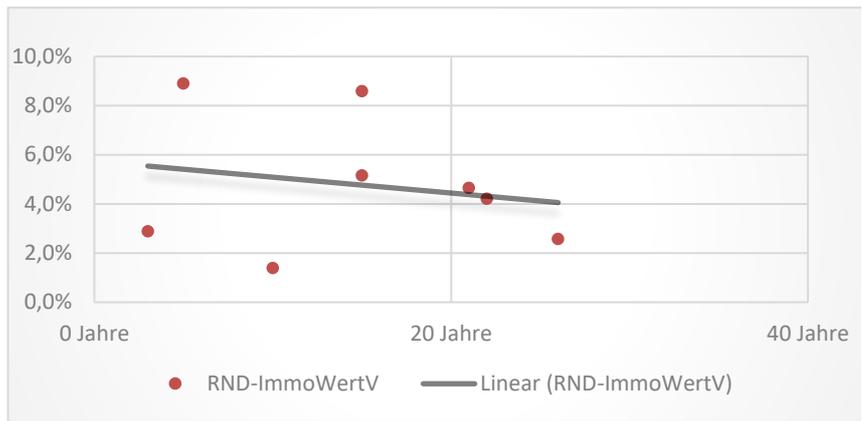
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

-0,184

**nach Restnutzung**



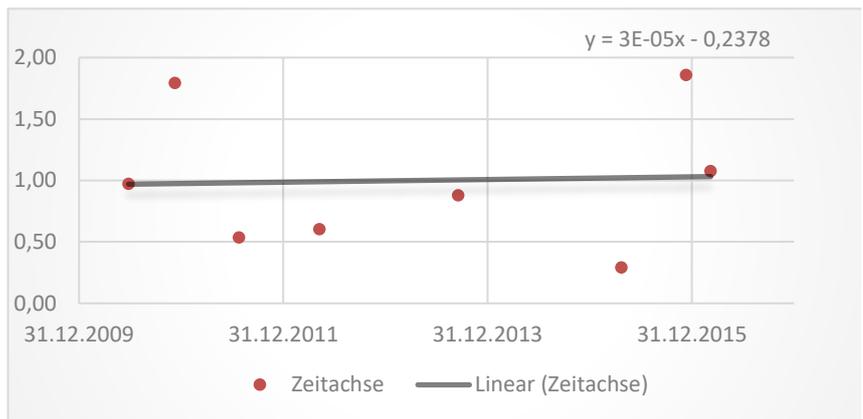
**Korrelation**

-0,195

**Gewichtung**

| Einfluss   | Korrelation  | Relation    |
|------------|--------------|-------------|
| nach BRW   | 0,102        | 18%         |
| nach HNF   | 0,098        | 17%         |
| nach Miete | 0,184        | 32%         |
| nach RND   | 0,195        | 34%         |
|            | <b>0,579</b> | <b>100%</b> |

**zeitliche Entwicklung**

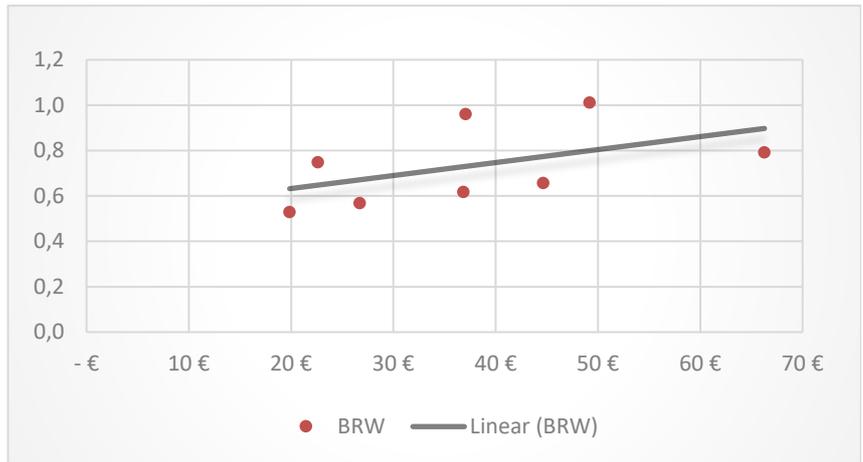


**Beispiel für Ableitung**

| Objekt                                 | Basis              | linear abgel. | Wertung | Produkt |
|--|--------------------|---------------|---------|---------|
| Richtwert                              | 30 €               | 4,93%         | 18%     | 0,87%   |
| Mietfläche                             | 300 m <sup>2</sup> | 4,92%         | 17%     | 0,83%   |
| Mietniveau                             | 3,20 €             | 4,31%         | 32%     | 1,37%   |
| Restnutzung                            | 20 Jahre           | 4,44%         | 34%     | 1,50%   |
| Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes |                    |               |         | 4,57%   |

x Zeitanpassung 15.01.2015  
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,02 4,65%

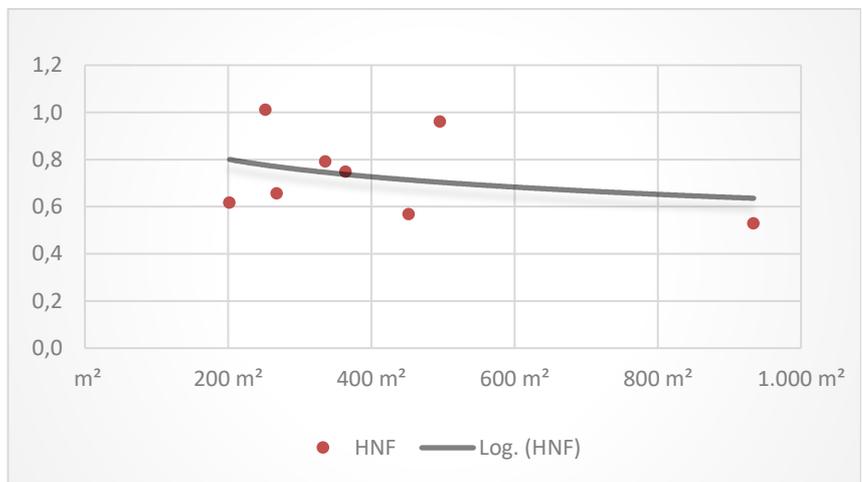
**Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau**



**Korrelation**

0,496

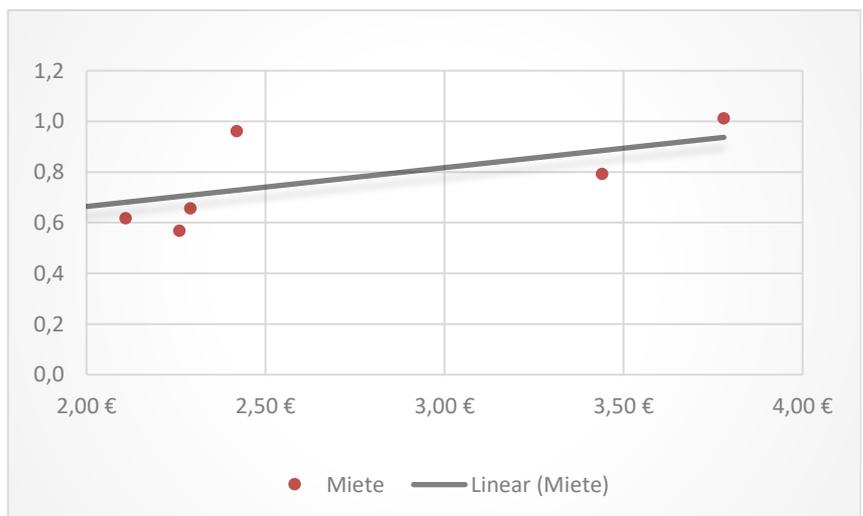
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,373

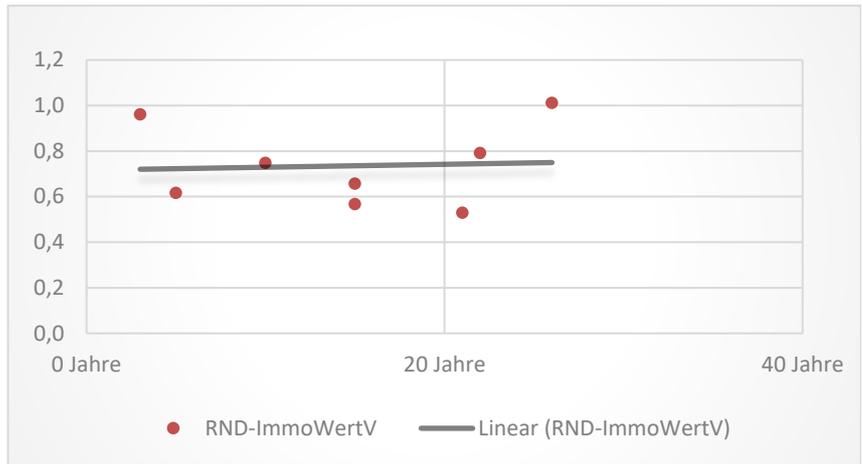
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,656

**nach Restnutzungsdauer**



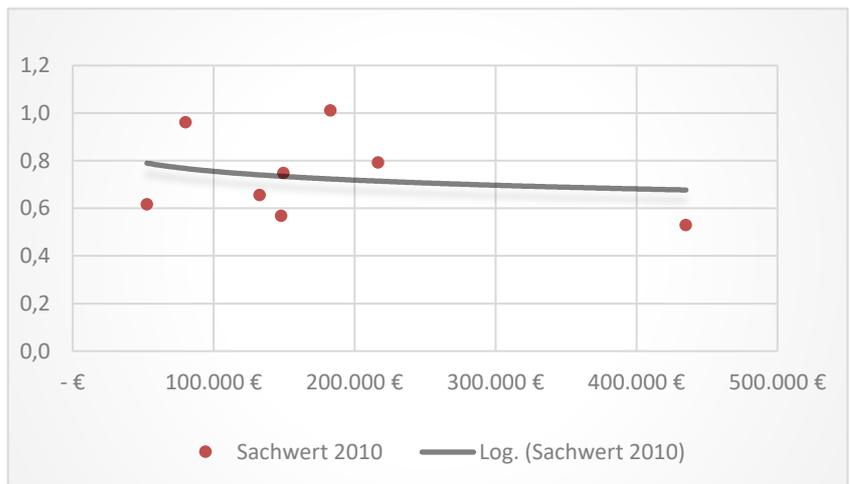
**Korrelation**

0,059

**Gewichtete Marktanpassung**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,496       | 31,3%    |
| nach HNF      | 0,373       | 23,6%    |
| n. Mietniveau | 0,656       | 41,4%    |
| nach RND      | 0,059       | 3,7%     |
|               | 1,584       | 100,0%   |

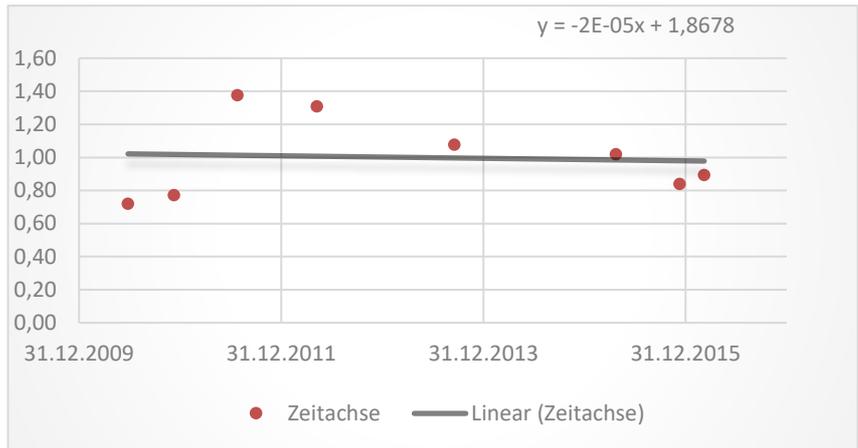
**nachrichtlich  
nach Sachwert**



**Korrelation**

-0,332

**zeitliche Entwicklung**

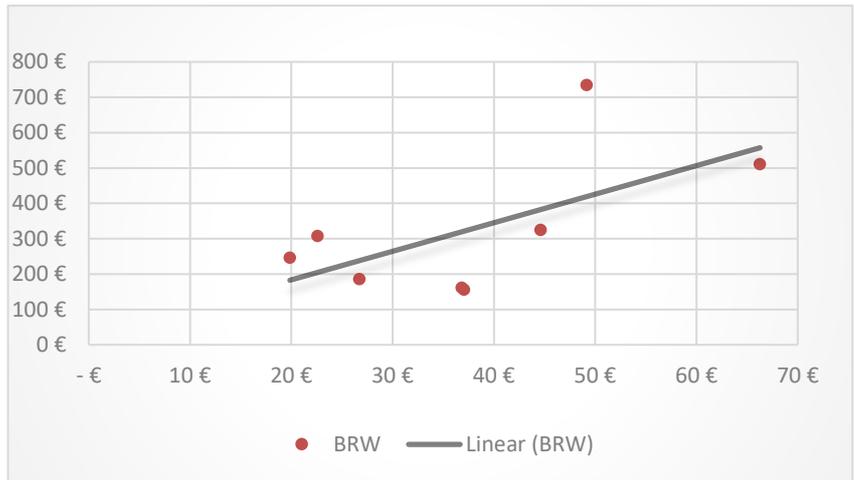


**Beispiel für  
Ableitung**

| Objekt                                | Basis              | linear abgel. | Wertung | Produkt      |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|---------|--------------|
| Richtwert                             | 30 €               | 0,69          | 31%     | 0,216        |
| Wohnfläche                            | 300 m <sup>2</sup> | 0,77          | 24%     | 0,181        |
| Mietniveau                            | 3,20 €             | 0,85          | 41%     | 0,351        |
| Restnutzung                           | 20 Jahre           | 0,74          | 4%      | 0,028        |
| <b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b> |                    |               |         | <b>0,776</b> |

|                          |            |       |          |
|--------------------------|------------|-------|----------|
| x Zeitanpassung          | 15.01.2015 |       |          |
| = Zeitemrechnungsfaktor  |            | 0,99  | 0,765    |
| angenommener Sachwert    | 120.000 €  |       |          |
| errechneter Verkehrswert |            | 0,765 | 91.833 € |

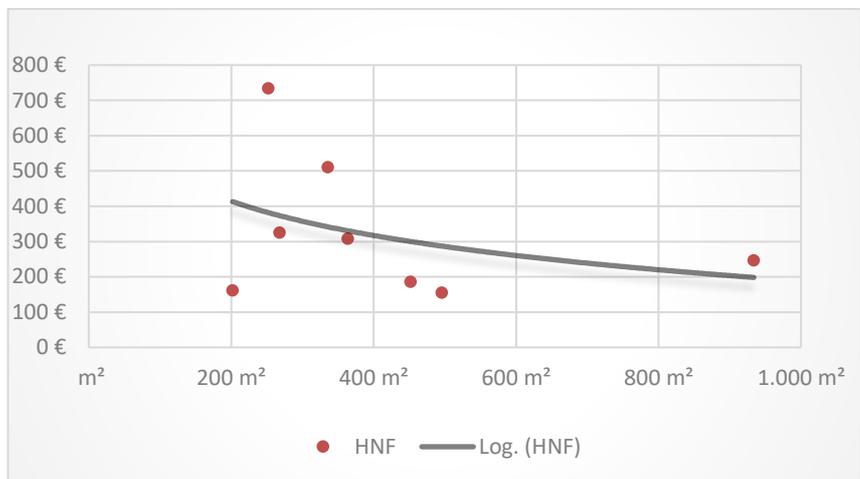
**Vergleichswertbildung  
Bauernhöfe  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,619

**nach Hauptnutzfläche**



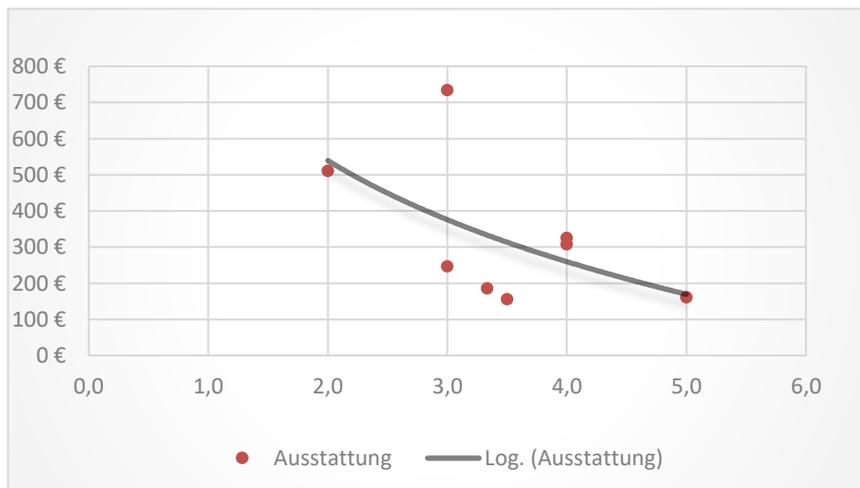
**Korrelation**

-0,321

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

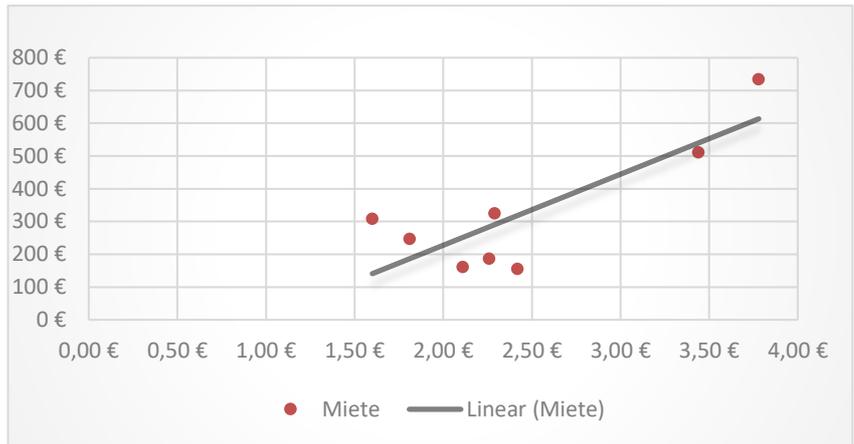
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,539

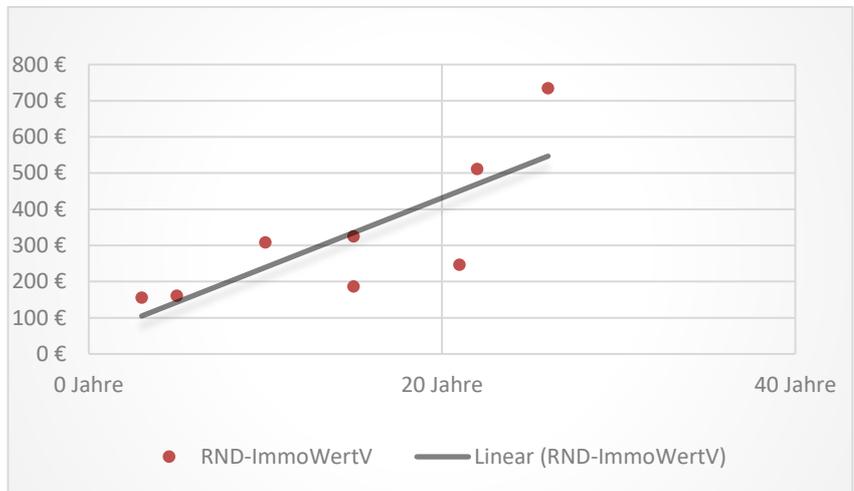
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,821

**nach Restnutzungsdauer**

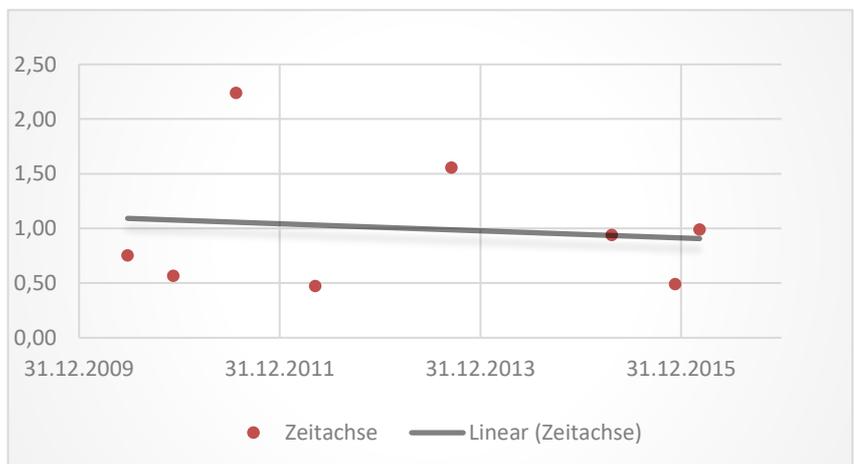


**Korrelation**

**Gewichtung**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,619       | 20,1%    |
| nach HNF      | 0,321       | 10,4%    |
| nach Aussttg. | 0,539       | 17,5%    |
| nach Miete    | 0,821       | 26,6%    |
| nach RND      | 0,785       | 25,5%    |
|               | 3,085       | 100,0%   |

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für Ableitung**

| Objekt                                | Basis              | linear abgel. | Wertung | Produkt      |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|---------|--------------|
| nach BRW                              | 30 €               | 264 €         | 20,1%   | 53,0         |
| nach HNF                              | 300 m <sup>2</sup> | 359 €         | 10,4%   | 37,4         |
| nach Aussttg.                         | 4                  | 265 €         | 17,5%   | 46,3         |
| nach Miete                            | 3,20 €             | 488 €         | 26,6%   | 129,8        |
| nach RND                              | 20 Jahre           | 431 €         | 25,5%   | 109,8        |
| <b>Gewichtung des Vergleichswerts</b> |                    |               |         | <b>376 €</b> |

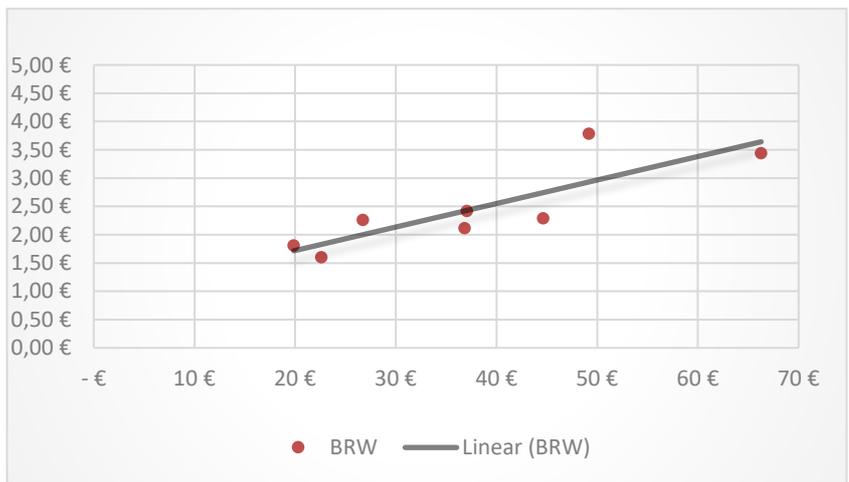
x Zeitanpassung 15.01.2015  
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,94 355 €

angenommener Sachwert 300 m<sup>2</sup>  
 errechneter Verkehrswert 355 € 106.556 €

**Mietwertbildung Bauernhöfe**

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

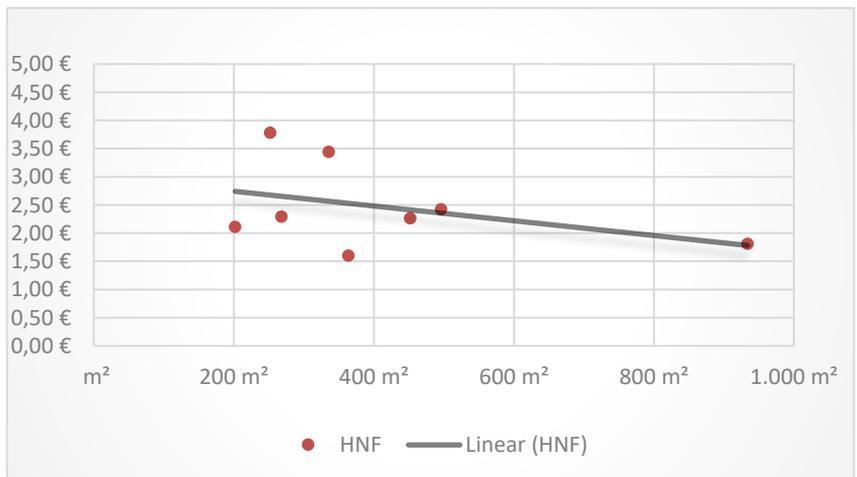
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,841

**nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

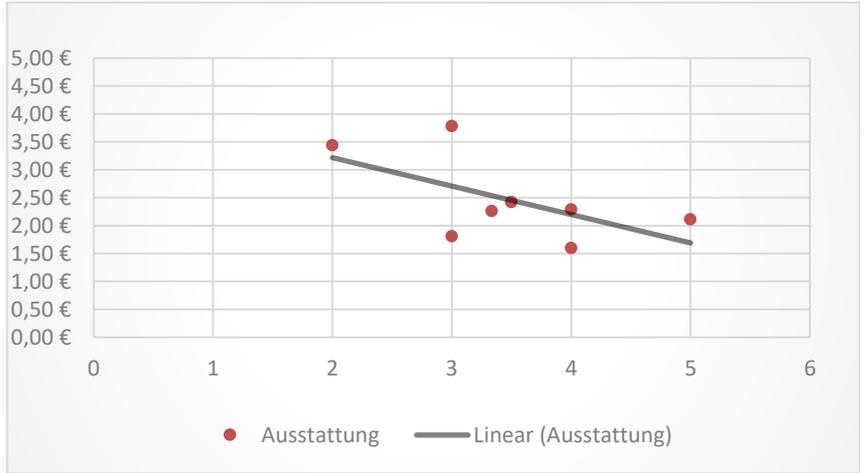
-0,401

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

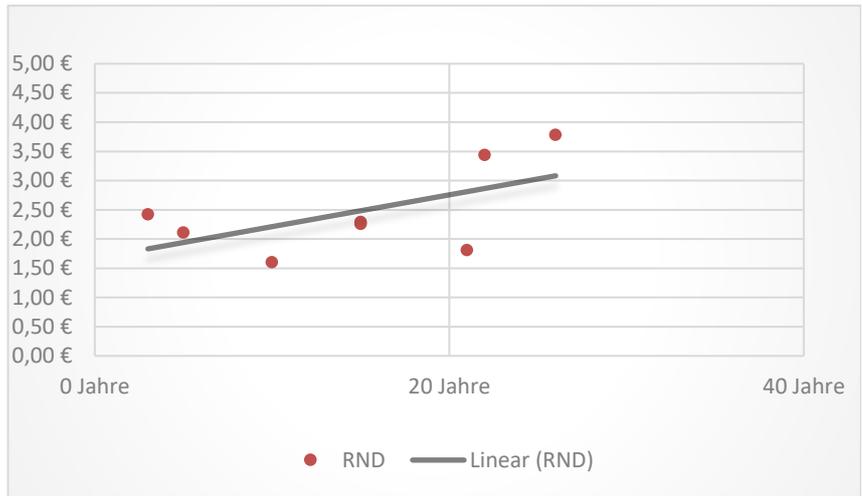
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)

**Korrelation**



-0,594

**nach Restnutzungsdauer**



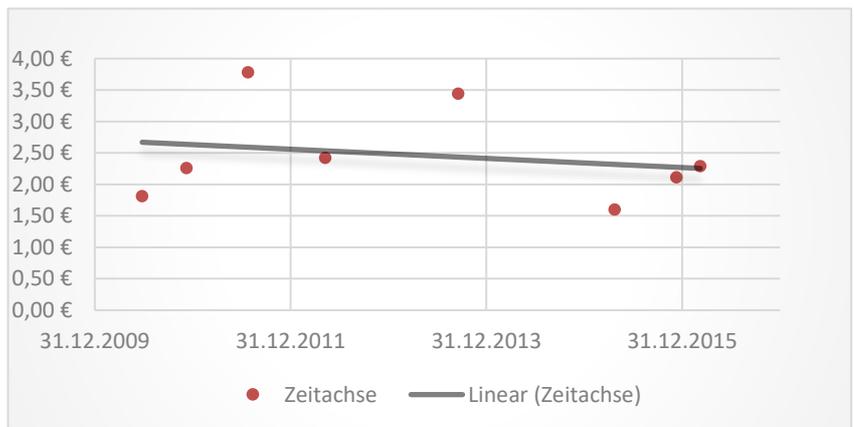
**Korrelation**

0,588

**Gewichtung**

| Einfluss      | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW      | 0,841       | 34,7%    |
| nach HNF      | 0,401       | 16,5%    |
| nach Aussttg. | 0,594       | 24,5%    |
| nach RND      | 0,588       | 24,3%    |
|               | 2,423       | 100,0%   |

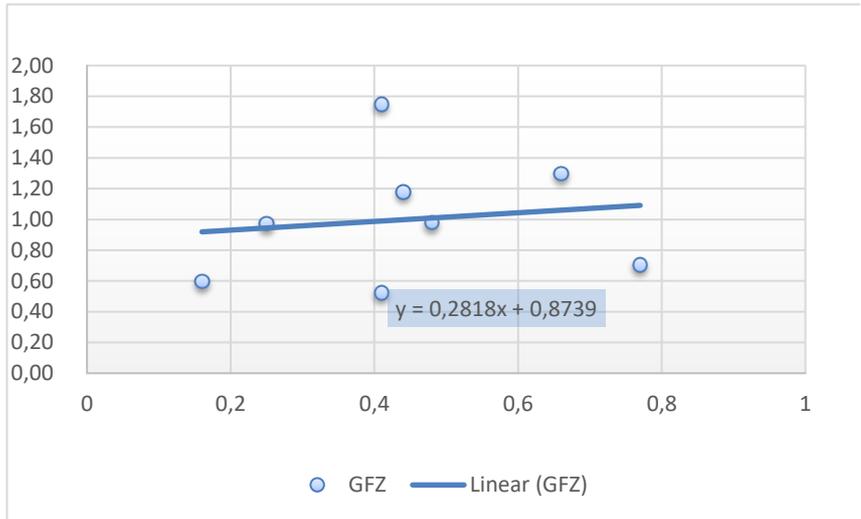
**zeitliche Entwicklung**



**Bodenwerteeinflüsse**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**

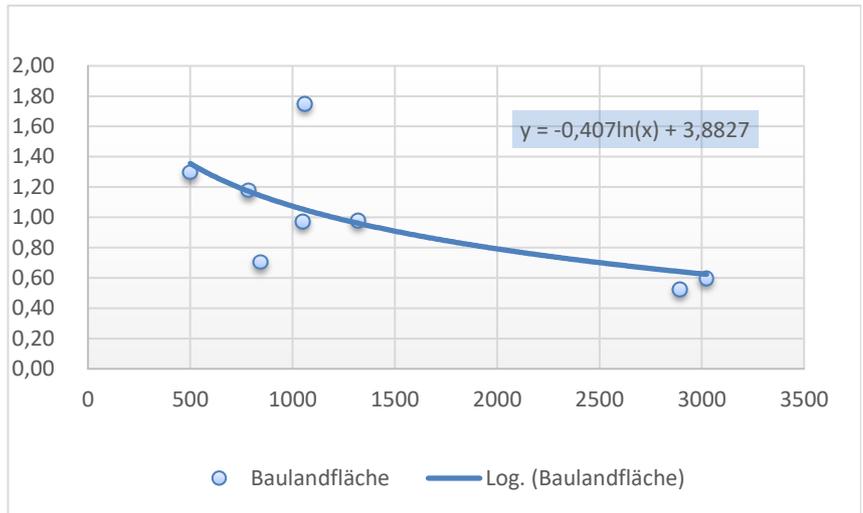


**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

| GFZ  | URK   |
|------|-------|
| 0,10 | 0,902 |
| 0,20 | 0,930 |
| 0,30 | 0,958 |
| 0,40 | 0,987 |
| 0,50 | 1,015 |
| 0,60 | 1,04  |
| 0,70 | 1,071 |

| <i>Beispiel</i> |         |       |
|-----------------|---------|-------|
|                 | GFZ_Ist | URK   |
| Objekt          | 0,25    | 0,944 |
| Mittel          | 0,45    | 1,000 |
| Korrekturfaktor |         | 0,944 |
| Korrelation     |         | 0,137 |

**nach Grundstücksgröße**



**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

| Fläche   | URK   |
|----------|-------|
| 400 m²   | 1,444 |
| 800 m²   | 1,162 |
| 1.200 m² | 0,997 |
| 1.600 m² | 0,880 |
| 2.000 m² | 0,789 |
| 2.400 m² | 0,715 |
| 2.800 m² | 0,652 |

*Beispiel*

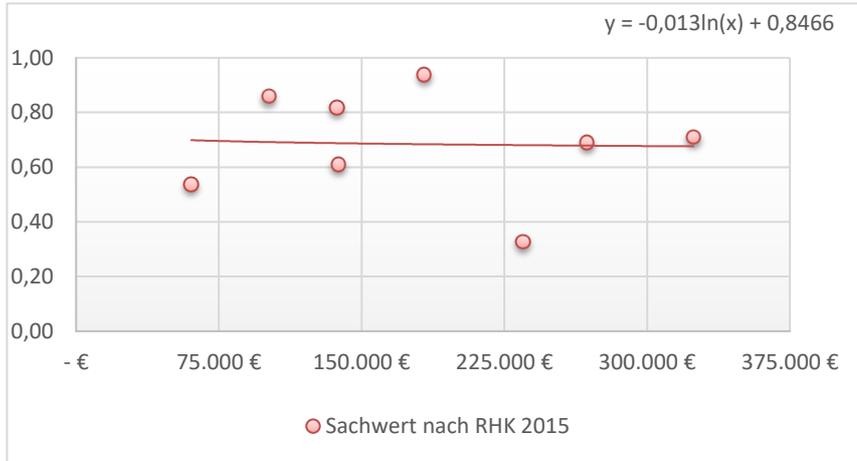
|                 | Fläche   | URK     |
|-----------------|----------|---------|
| Objekt          | 2.000 m² | 0,878   |
| Mittel          | 1.434 m² | 0,985   |
| Korrekturfaktor |          | 0,891   |
| Korrelation     |          | -0,5247 |

**Beispielsumrechnung**

| Einfluss              |              | Korrelation | Gewicht |
|-----------------------|--------------|-------------|---------|
| nach GFZ_Ist          | 0,944        | 0,137       | 20,7%   |
| nach Größe            | 0,891        | 0,525       | 79,3%   |
|                       | <b>0,902</b> | 0,662       | 100,0%  |
| Richtwertausweis      | <b>38 €</b>  |             |         |
| x Anpassung           | 0,902        |             |         |
| <b>Vergleichswert</b> | <b>34 €</b>  |             |         |

**Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe**

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



**Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis**

|           |       |
|-----------|-------|
| 50.000 €  | 0,706 |
| 75.000 €  | 0,701 |
| 100.000 € | 0,697 |
| 125.000 € | 0,694 |
| 150.000 € | 0,692 |
| 175.000 € | 0,690 |
| 200.000 € | 0,688 |
| 225.000 € | 0,686 |

| <i>Beispiel</i> |               |            |
|-----------------|---------------|------------|
|                 | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt          | 160000        | 0,825      |
| Mittel          | 180926,5861   | 0,835      |
| Korrekturfaktor |               | 0,989      |
| Korrelation     |               | 0,110      |

**Hinweise**

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

**Empfehlungen Gutachten**

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