
Grundstücksmarktbericht 2020
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
4.1 Bauland	16
4.2 Landwirt. Grundstücke	24
5 Bebaute Grundstücke	29
Teil B - Detailwerte	43
6. Teilemarkt EFH	44
7. Teilemarkt ETW	59
8. Teilemarkt Rendite	74
9. Teilemarkt Bauernhöfe	75

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:

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

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Gerd Kehm

Finanzamt Biberach

Martina Luxemburger

Finanzamt Biberach

technische Umsetzung der Kaufpreisauswertungen und des Marktberichts

Herr Beilharz, Aulendorf

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

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten der Gemeinde Dürmentingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	569 m ü. NN
Fläche:	37,7 km ²
Einwohner:	2.603
Bevölkerungsdichte:	69 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	88525
Vorwahlen:	07371
Kfz-Kennzeichen:	BC



Teilorte

Teilort	Einwohner
Burgau	49
Dürmentingen	1.660
Hailtingen	406
Heudorf	488

Adresse der
Gemeindeverwaltung Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

E-Mail-Adresse: gemeinde@duermentingen.de

2.2 Porträt der Gemeinde

Dürmentingen (569 m über NN) mit den Teilorten Hailtingen, Heudorf und Burgau liegt am Fuße des Bussens, dem Wahrzeichen und auch dem „heiligen Berg Oberschwabens“. Durch die Markung zieht sich das idyllische Flüsschen Kanzach auf dem Weg vom Federsee zur Donau.

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

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

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

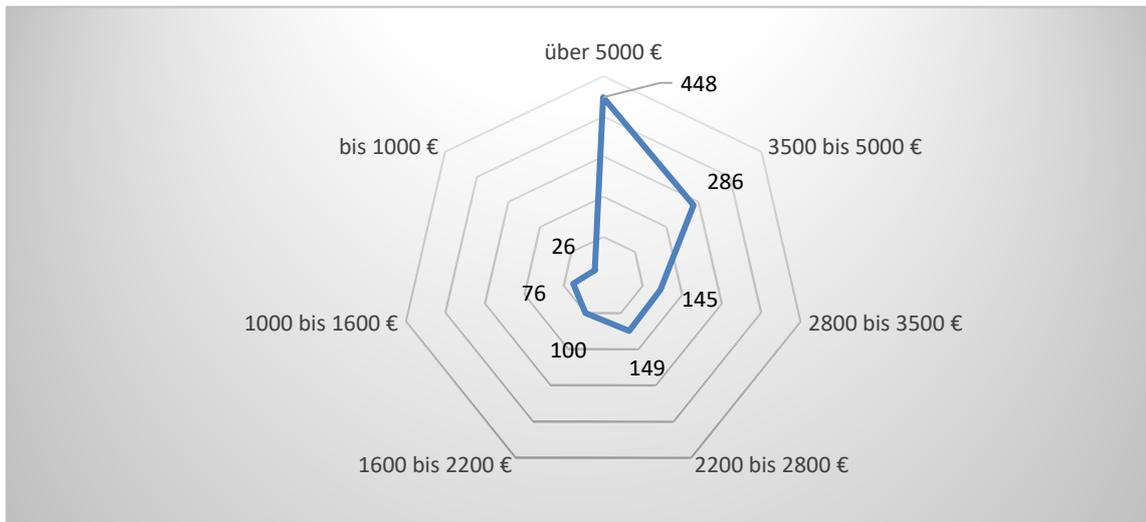
Dürmentingen ist Trägerin des European Energy Awards. Nachhaltige energetische Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien ist eine der Leitlinien für das Handeln von Gemeinderat und Verwaltung.

2.3 Struktur der Gemeinde

Kaufkraft

Kaufkraftindex	111
Kaufkraft je Einwohner	26.357 €
Einzelhandesrelevante Kaufkraft	107
EH-Kaufkraft je Einwohner	6.341 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	16

Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

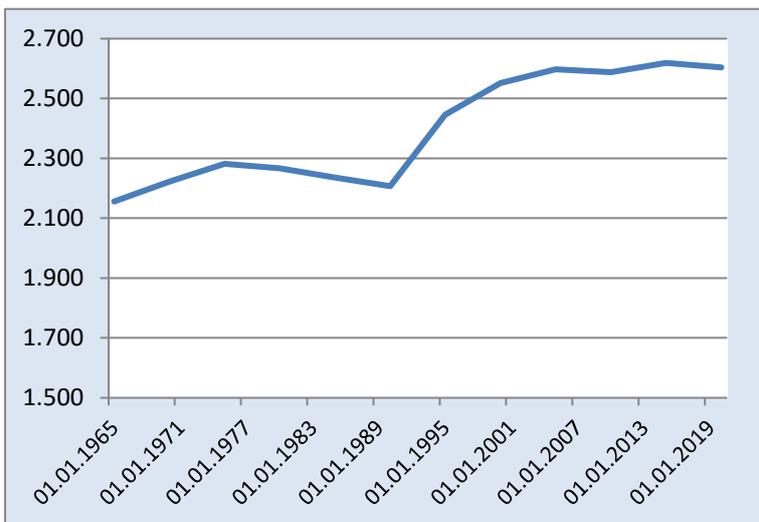


Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



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

2.4 Bevölkerungsentwicklung



31.12.1965	2.156
31.12.1970	2.222
31.12.1975	2.282
31.12.1980	2.267
31.12.1985	2.236
31.12.1990	2.207
31.12.1995	2.446
31.12.2000	2.551
31.12.2005	2.597
31.12.2010	2.587
31.12.2015	2.619
31.12.2020	2.603

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.

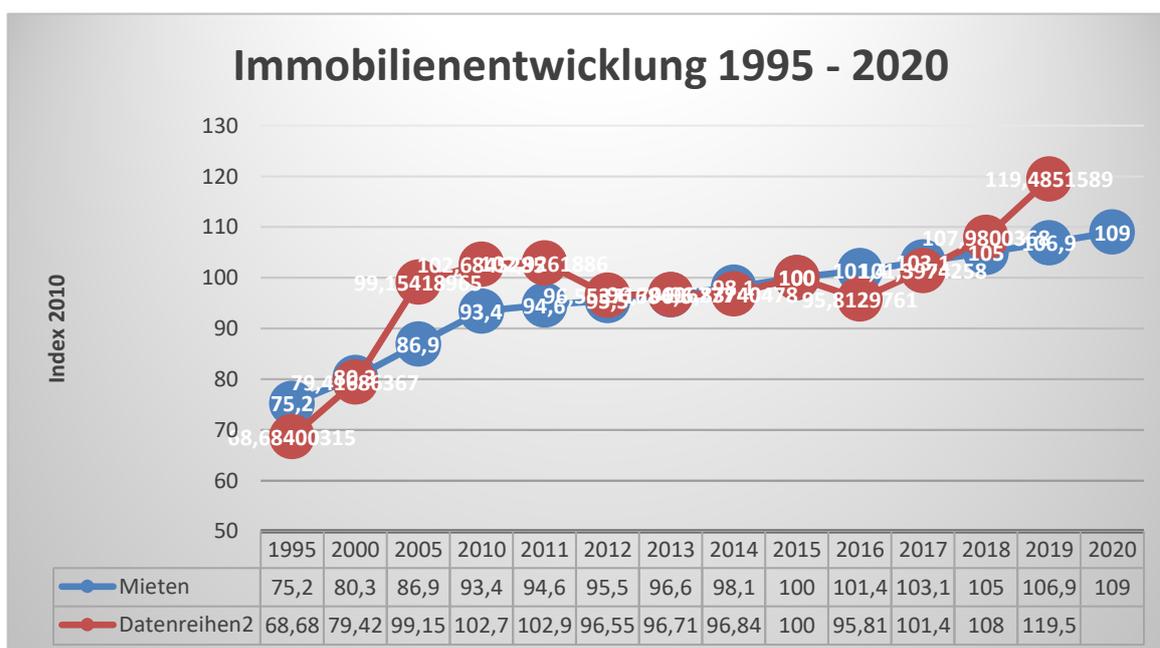
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2019 lagen die mittleren Kaufpreise bei 2.050 €/m², was einem Anstieg von ca. 200% in 10 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 leicht unterdurchschnittlich. Die in den letzten beiden Jahren festzustellende stärkere Bodenpreisentwicklung gegenüber der Entwicklung der Mieten lassen zunehmend Blaseneffekte befürchten.

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

Steigende Nachfrage im Wohnungsbau wird durch Lieferengpässe bedroht

Die Handwerksbetriebe, vor allem aus den Bau- und Ausbaugewerken, sehen sich zurzeit mit massivem Materialmangel und hohen Preissteigerungen konfrontiert. Insbesondere Holz, Betonstahl, Gips, Dämmmaterialien sowie verschiedene Kunststoffe sind kaum noch lieferbar und wenn, dann zu deutlich höheren Preisen als noch vor wenigen Monaten. Die Bauwirtschaft Baden-Württemberg, der Landesverband Holzbau Baden-Württemberg und der Baden-Württembergische Handwerkstag (BWHT) appellieren gemeinsam an die Kunden, Aufträge nicht vorschnell zu stornieren.

„Unsere Betriebe im Bau- und Ausbaugewerbe sind bisher größtenteils gut durch die Coronakrise gekommen. Nun bekommen aber auch sie deren Auswirkungen deutlich zu spüren. Große Lieferprobleme und stark steigende Materialpreise verzögern viele Projekte und verteuern die Gesamtkosten. So können die Betriebe nicht mehr kostendeckend arbeiten, die Kunden ärgern sich über Verzögerungen oder stornieren Aufträge wegen zu hoher Kosten“, so Landeshandwerkspräsident Rainer Reichhold. Die Dramatik des Problems zeige sich auch im hohen Beratungsbedarf von Betrieben, die über die Handwerksorganisationen die Krisenberatung des Landes in Anspruch nähmen.

"Der Rohstoff Holz ist mittlerweile eine wertvolle und weltweit begehrte Handelsware, das wird uns derzeit schmerzlich bewusst", kommentiert der Präsident von Holzbau BW, Gerd Renz. "Der stark gestiegene Bedarf an Rundholz durch China und an wertvollem Schnittholz in den USA führt aktuell zu prekären Lieferengpässen bei unseren heimischen Holzbau-Betrieben. Das führt dazu, dass Lieferfristen von den Sägern und dem Holzhandel nicht zugesagt werden können und Preise bei längerfristigen Bestellungen nicht genannt werden. Das macht eine Kalkulation für unsere Mitgliedsbetriebe derzeit extrem schwierig."

Auch coronabedingte Werksschließungen in Ländern, die viele Baustoffe produzieren, machten sich nun bemerkbar, weiß der Präsident der Bauwirtschaft Baden-Württemberg, Markus Böll. Nach wie vor funktionierten Lieferketten vom europäischen Ausland teils nur schleppend. „Dadurch ist kein Ende der Preissteigerungen abzusehen. Auf Dauer können unsere Betriebe diese nicht selbst tragen. Wichtig ist daher, dass zumindest in Europa Lieferketten wieder reibungslos funktionieren, um die Situation nicht noch mehr zu verschärfen.“

Die drei Verbandspräsidenten appellieren gemeinsam an Kunden wie auch die Politik: „Wir möchten bei den Kunden um Verständnis für die schwierige Materiallage werben und dafür, Aufträge wie geplant zu vergeben und nicht zu stornieren. Kostensteigerungen oder Verzögerungen liegen aktuell nicht in der Hand der Handwerksbetriebe. An die Politik appellieren wir, die Situation ernst zu nehmen und die Betriebe nach Möglichkeit zu unterstützen, beispielsweise mit der Verlängerung von Beratungsangeboten. Auch konkrete Erleichterungen, die mehr Flexibilität bieten würden - beispielsweise im Vergaberecht -, sollten geprüft werden.“

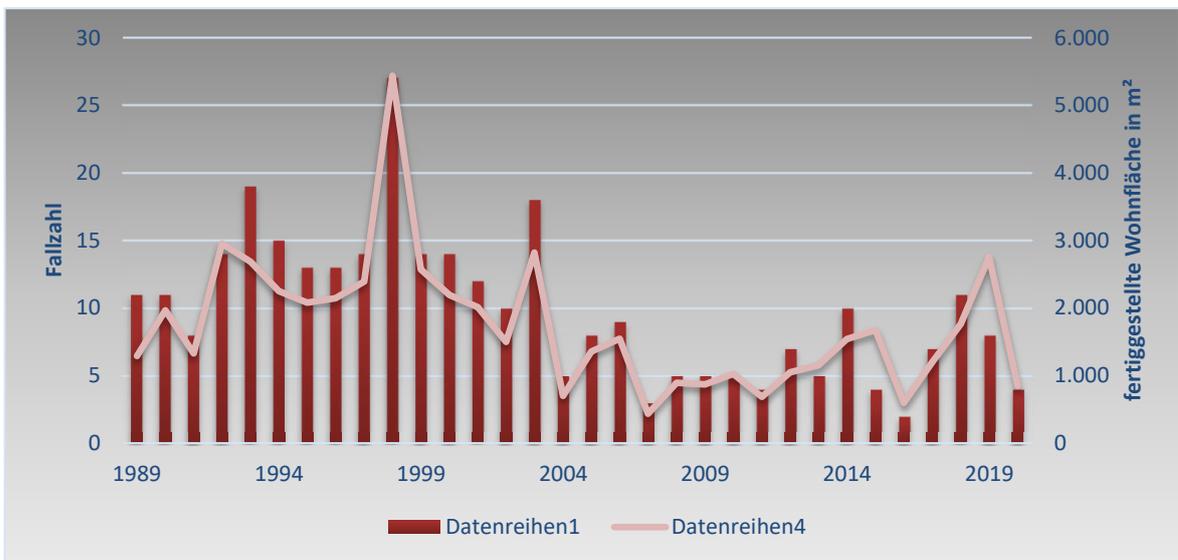
Indexentwicklung Bau	Stand 4/2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		4,1%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		3,2%
3. Baugewerblicher Umsatz		3,3%
3. Auftragseingang		-8,2%

Quelle: Fachverband Bau Baden-Württemberg

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1989-2020

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1989	11	99	11	1.285	117
1990	11	123	15	1.962	131
1991	8	86	16	1.325	83
1992	14	190	31	2.950	95
1993	19	189	28	2.679	96
1994	15	157	19	2.244	118
1995	13	144	23	2.077	90
1996	13	151	16	2.141	134
1997	14	162	24	2.386	99
1998	27	339	43	5.438	126
1999	14	175	16	2.565	160
2000	14	136	18	2.187	122
2001	12	129	15	2.011	134
2002	10	103	13	1.493	115
2003	18	188	20	2.818	141
2004	5	45	5	694	139
2005	8	92	9	1.353	150
2006	9	96	12	1.542	129
2007	3	26	3	433	144
2008	5	51	5	891	178
2009	5	57	6	864	144
2010	5	57	6	1.021	170
2011	4	39	5	680	136
2012	7	67	7	1.045	149
2013	5	66	9	1.150	128
2014	10	92	12	1.537	128
2015	4	87	12	1.667	139
2016	2	44	3	590	197
2017	7	63	8	1.191	149
2018	11	96	13	1.757	135
2019	8	158	48	2.749	57
2020	4	52	8	840	105

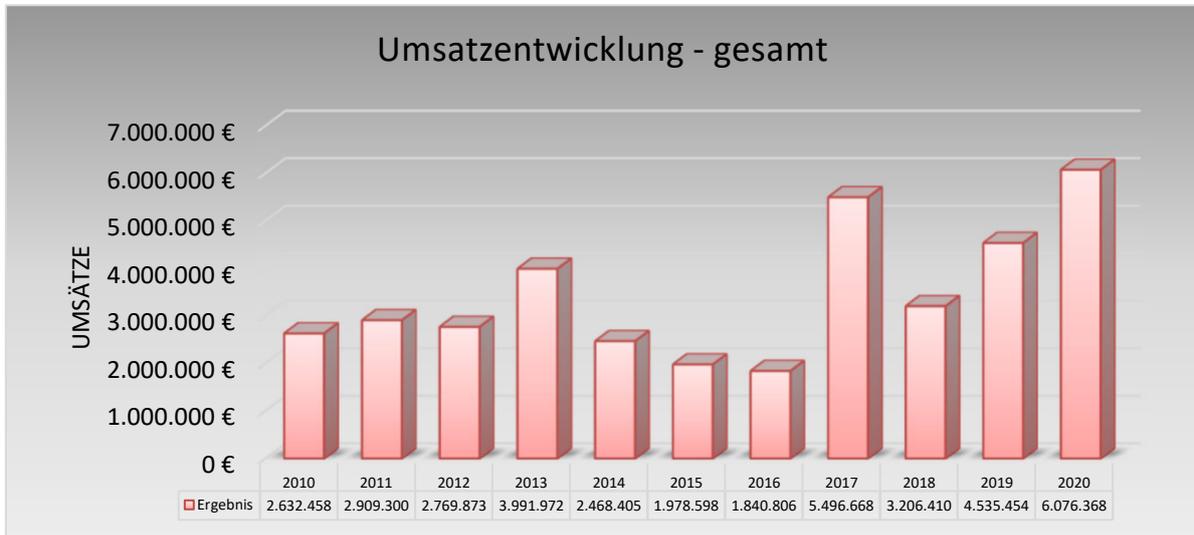


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

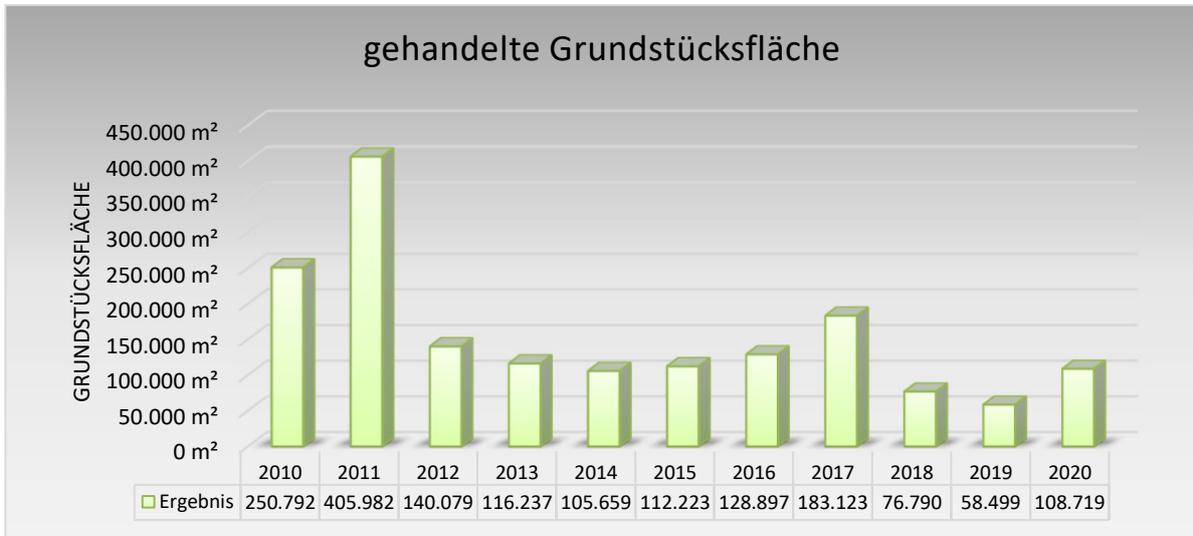
3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

Berichtszeitraum	2010-2020
Anzahl Kaufpreisfälle	482
Gesamtumsatz	37.906.312 €
Umsatz je Fall	78.644 €
Grundstücksfläche	1.687.001 m ²
Grundstücksfläche/Fall	3.500 m ²

3.6. Entwicklungstendenzen

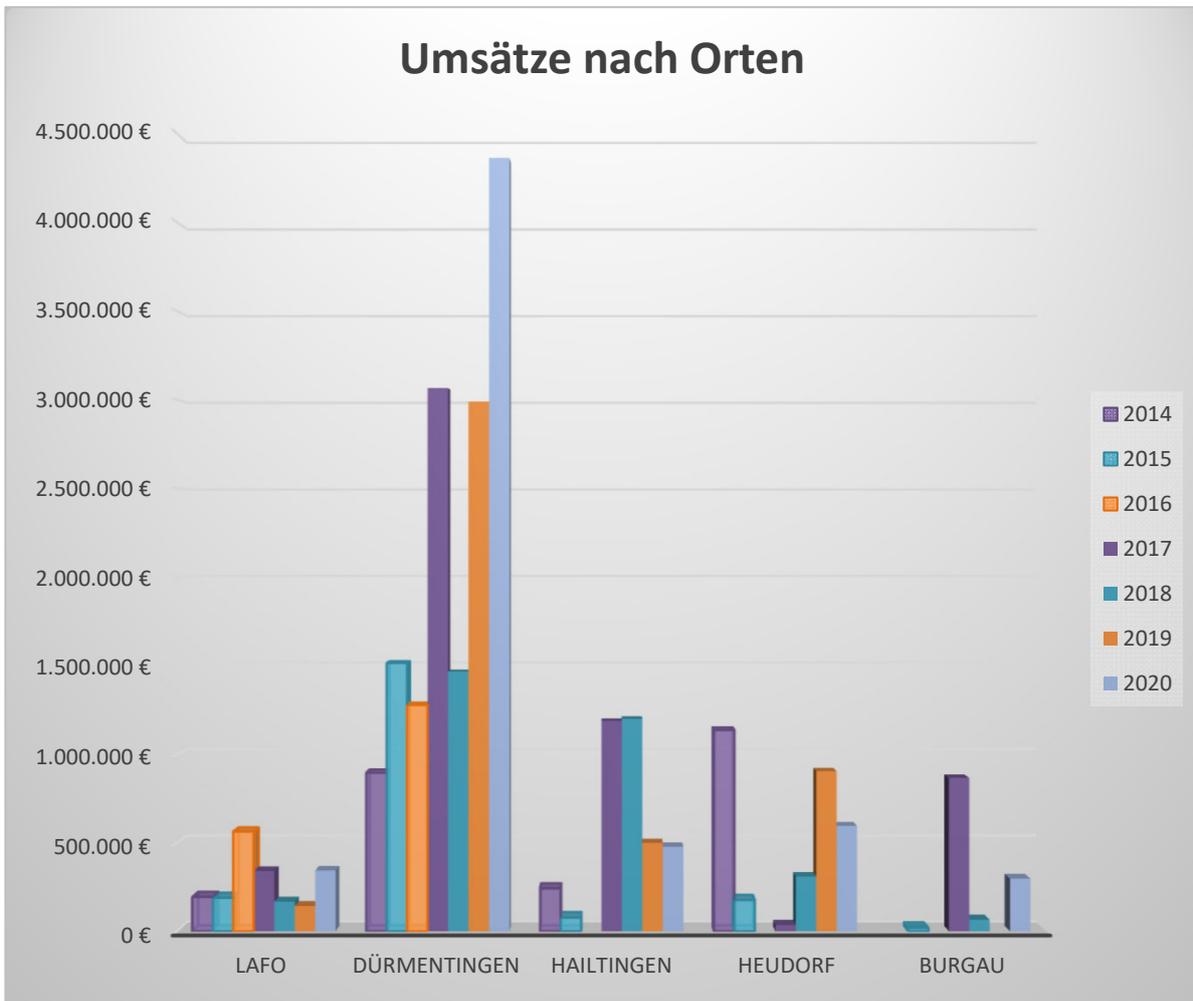


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



3.8. Umsatzentwicklung in den Teilorten

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



4 Bodenwerte

4.1 Bauland

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

Kursivhinweise

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

4.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

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

Flächenumrechnungen

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

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteeinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte 2015-2020

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	55	54 €	659 m ²
(MI) Mischgebiete	97	41 €	847 m ²
(GE) Gewerbegebiete	10	19 €	5.504 m ²

Typisierte Verkaufsfälle 2015-2020

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	202.674 €	46	191 m ²
Reihenhaus	164.600 €	2	108 m ²
Eigentumswohnung	133.571 €	16	88 m ²

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

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

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

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

4.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

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

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

4.1.4 Übersicht der in der Gemeinde Dürmentingen beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Dürmentingen						
1000 Durchgangsstraßen		50 €	MI	0,80	500 m ²	12/39
1010 Mischgebiete, hinterliegend		60 €	MI	0,70	500 m ²	4/24
1025 Gewerbe		30 €	GE	k.A.	5.440 m ²	3/16
1030 Bohlen		80 €	WA	0,30	650 m ²	4/8
1040 Siedlung-Lehr		60 €	WA	0,30	1.070 m ²	5/10 Fortschreibung
1100 Nui-Baura - Maierwiesen I + II		75 €	WA	0,50	650 m ²	4/21
1130 Mittelösch I - Ziegelei		75 €	WA	0,60	410 m ²	2/18
1135 Mittelösch II		120 €	WA	k.A.	k.A.	Ableitung
1140 Hahnenfüße		80 €	WA	0,30	580 m ²	0/12 Fortschreibung
1600 Bauerwartungsland		13,50 €	BE	k.A.	k.A.	
1700 Burgau - sonstige Ortslage		35 €	MI	0,50	1.950 m ²	0/3 Fortschreibung

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Hailtingen						
2000 Wohnbauflächen		70 €	WA	0,30	590 m ²	0/16 Ableitung
2300 gemischte Bauflächen		60 €	MI	0,40	920 m ²	7/28
2600 Bauerwartungsland		13 €	BE	k.A.	k.A.	

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Heudorf						
3000 Wohnbauflächen		95 €	WA	0,30	810 m ²	6/23
3300 gemischte Bauflächen		60 €	MI	0,60	720 m ²	2/5
3600 Bauerwartungsland		13 €	BE	k.A.	k.A.	

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Landwirtschaft						
1900 Ackerland		4,60 €	L	k.A.	7.590 m ²	8/31
1910 Grünland		2,85 €	L	k.A.	5.400 m ²	5/38
1920 Wald ohne Baumbestand		0,60 €	L	k.A.	9.700 m ²	2/11
1930 Gartenland, Krautland		4,50 €	L	k.A.	170 m ²	0/4 Ableitung

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

4.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

Wertrelevante GFZ

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

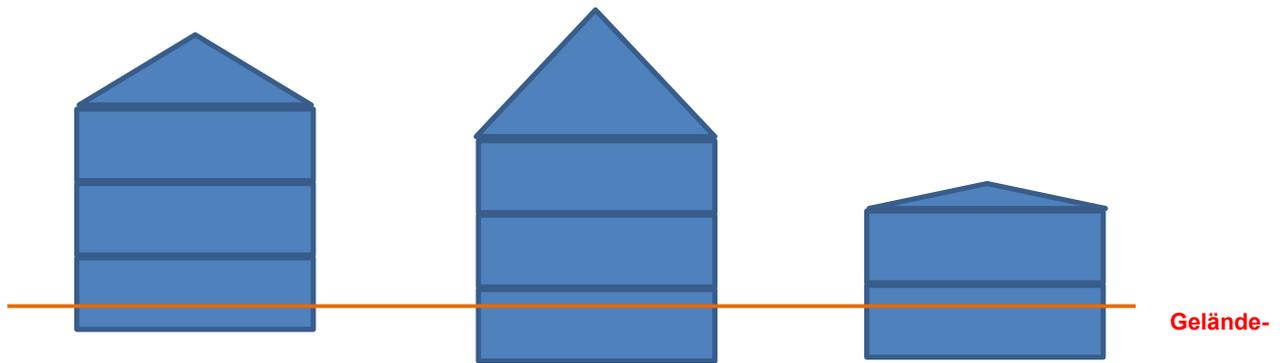
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

Dachschrägen < 30° - kein Ansatz der Bodenfläche in der GFZ-Ermittlung

Dachschrägen > 55° - voller Ansatz der Bodenfläche in der GFZ-Ermittlung

Untergeschosse, die mehr als 1,40 m im Mittel über das Bodenniveau herausragen sind Vollgeschosse.

Beispiele:



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

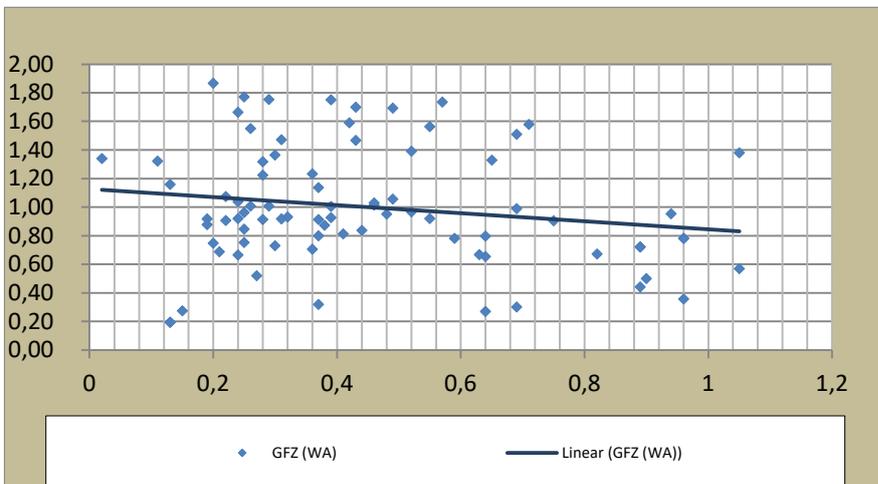
UG = kein Vollgeschoss
EG = Vollgeschoss
DG = kein Vollgeschoss

Somit: 1,00 Vollgeschosse

4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

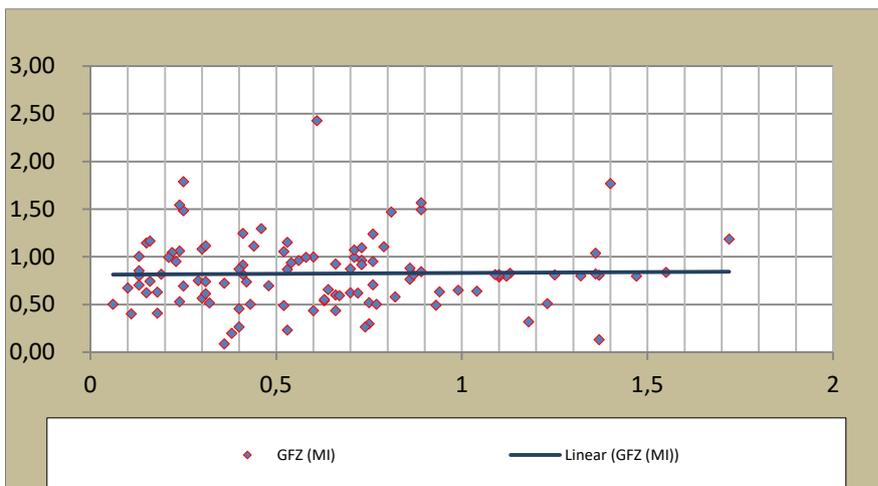
WA-Gebiete

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:



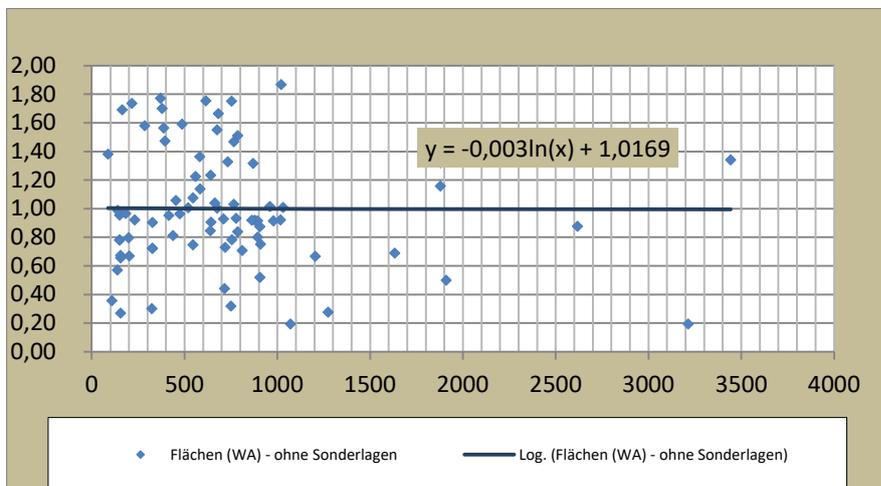
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,070	0,815
0,4	1,014	0,819
0,6	0,958	0,823
0,8	0,901	0,826
1	0,845	0,830
1,2	0,789	0,834
1,4	0,733	0,838
1,6	0,677	0,842
1,8	0,620	0,846
2	0,564	0,850

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

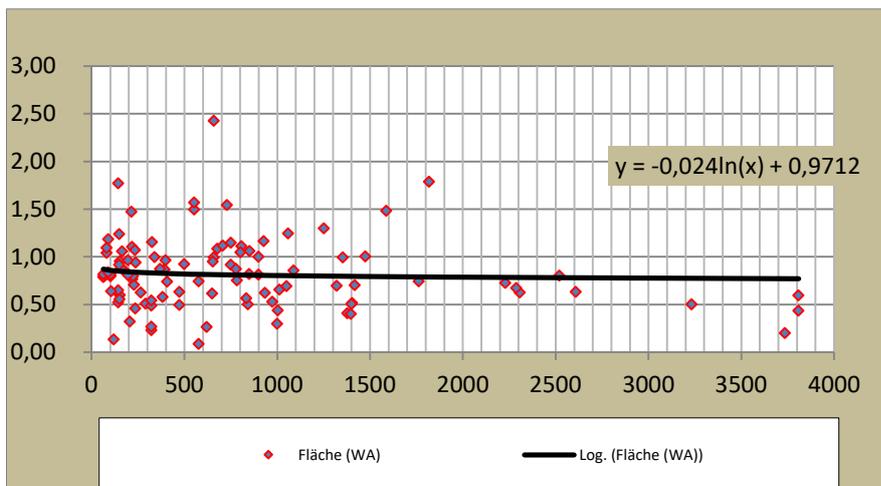
WA-Gebiete

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

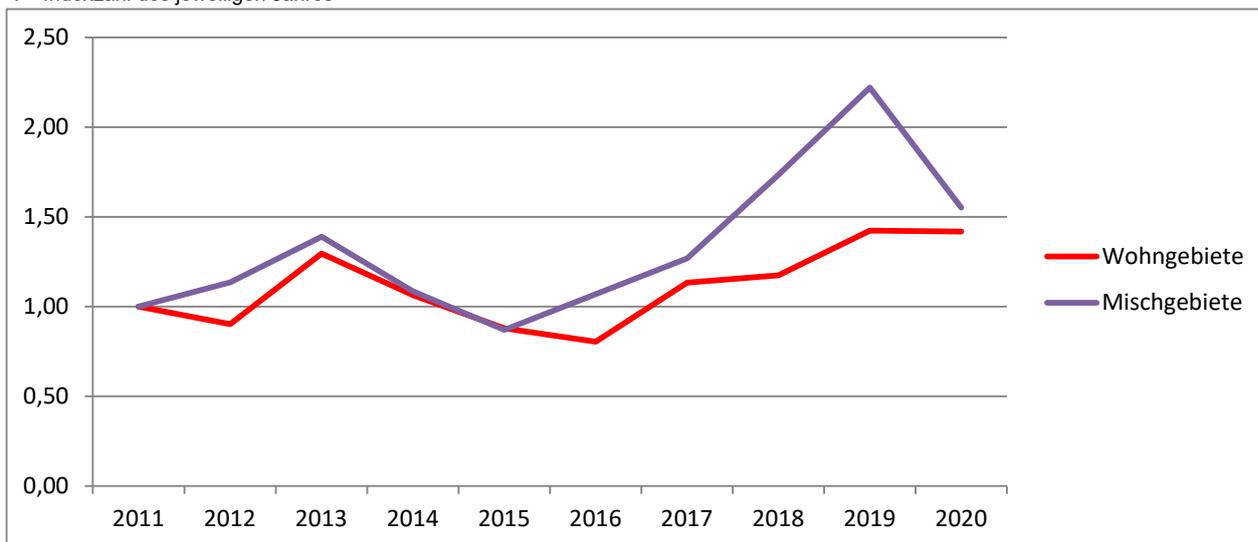
Fläche	WA	MI
50	1,005	0,877
100	1,003	0,861
250	1,000	0,839
500	0,998	0,822
1000	0,996	0,805
1500	0,995	0,796
2000	0,994	0,789

4.1.8 Bodenwertentwicklung

Folgende Bodenwertentwicklung war in den unterschiedlichen Baugebietsarten festzustellen:

Gebietsart	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	43 €	39 €	55 €	57 €	70 €	69 €
Mischgebiete / § 34	27 €	- €	39 €	54 €	69 €	48 €
Gewerbegebiete	21 €	19 €	- €	- €	- €	- €
Außenbereiche	- €	8,50 €	13,50 €	13,00 €	- €	- €
Ackerland/Grünland/Wald	2,39 €	5,27 €	3,19 €	3,98 €	4,02 €	3,15 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	14	10	11	5	15	12
Mischgebiete / § 34	3	0	21	25	19	26
Gewerbegebiete	4	5	0	0	0	0
Außenbereiche	0	1	17	4	0	0
Ackerland/Grünland/Wald	18	7	18	14	7	8

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	1.193 T€	621 T€	1.889 T€	1.033 T€	2.718 T€	1.907 T€
Mischgebiete / § 34	58 T€	0 T€	2.450 T€	1.976 T€	1.675 T€	3.973 T€
Gewerbegebiete	539 T€	647 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Außenbereiche	0 T€	9 T€	1.273 T€	61 T€	0 T€	0 T€
Ackerland/Grünland/Wald	190 T€	564 T€	682 T€	334 T€	143 T€	196 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	10.271 m ²	5.276 m ²	7.193 m ²	3.786 m ²	8.492 m ²	12.616 m ²
Mischgebiete / § 34	4.262 m ²	m ²	40.781 m ²	32.416 m ²	11.363 m ²	31.016 m ²
Gewerbegebiete	23.903 m ²	34.056 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Außenbereiche	,0 ha	,1 ha	9,3 ha	,5 ha	,0 ha	,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	7,4 ha	8,9 ha	17,9 ha	7,7 ha	3,9 ha	6,5 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

170 Vergleichsgrundstücke

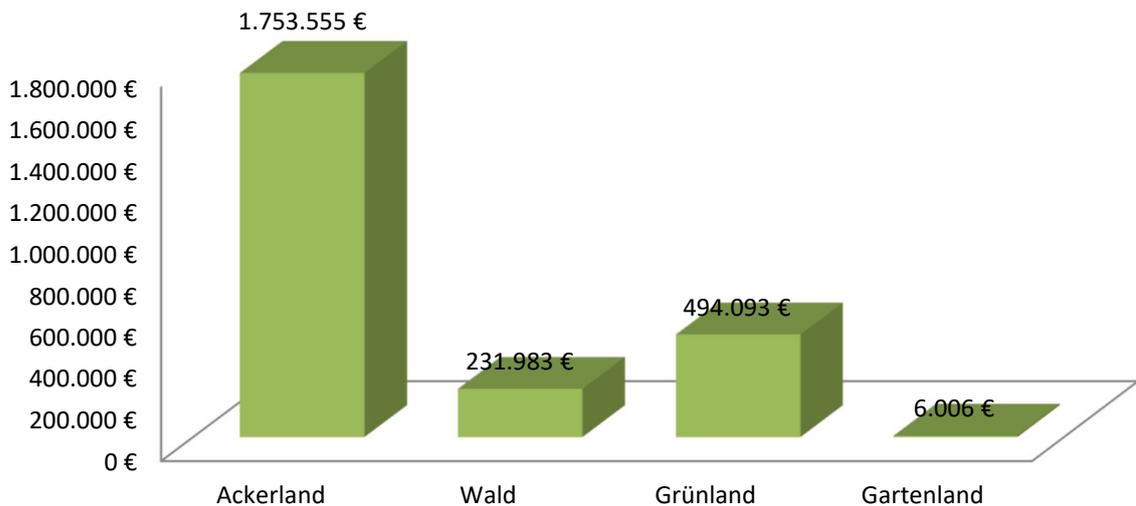
typisch landwirtschaftlich

169 Vergleichsgrundstücke

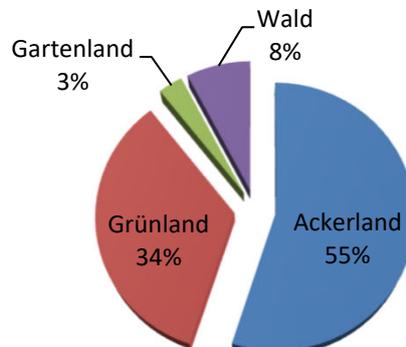
4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2020)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	93	7.117 m ²	2,58 €	0,96 €	6,99 €
Grünland	58	5.062 m ²	1,70 €	0,10 €	5,24 €
Gartenland	5	575 m ²	3,50 €	1,50 €	6,85 €
Wald	13	8.696 m ²	2,25 €	0,30 €	5,20 €

Umsätze im Berichtszeitraum

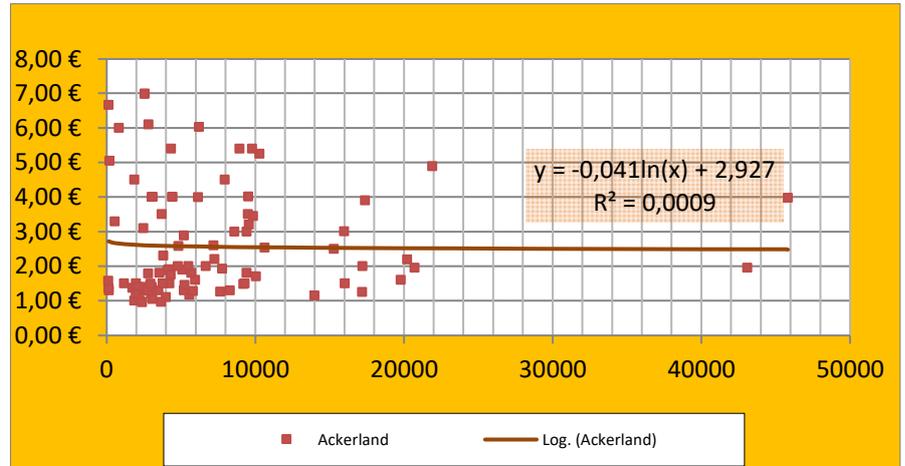


Anteile Fallrelation



4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße

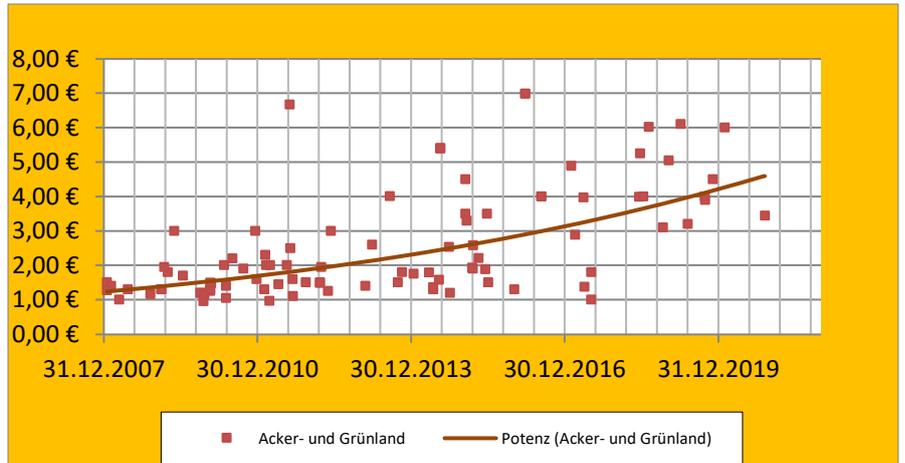


**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m²	2,65 €
1.500 m²	2,62 €
3.000 m²	2,60 €
6.000 m²	2,57 €
10.000 m²	2,55 €
20.000 m²	2,52 €
40.000 m²	2,49 €
60.000 m²	2,47 €

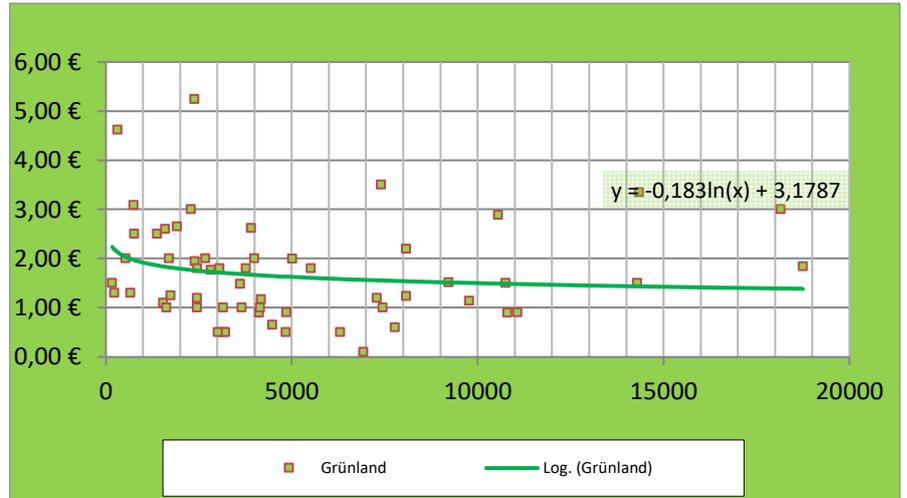
<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	2,58 €
Mittel	7117	2,56 €
Korrelation		0,0009

nach Kaufdatum
steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



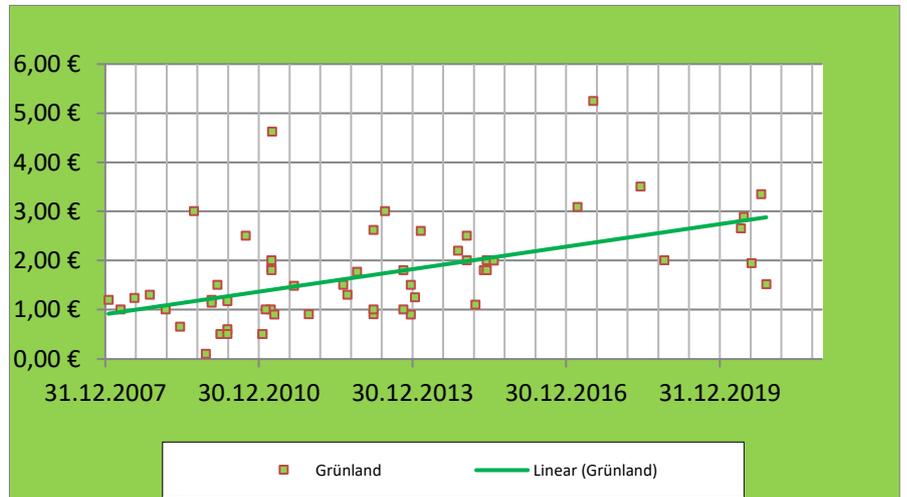
**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m ²	1,96 €
1.500 m ²	1,84 €
3.000 m ²	1,72 €
6.000 m ²	1,59 €
10.000 m ²	1,50 €
20.000 m ²	1,37 €
40.000 m ²	1,24 €
60.000 m ²	1,17 €

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	1,62 €
Mittel	5062	1,62 €
Korrelation		0,0343

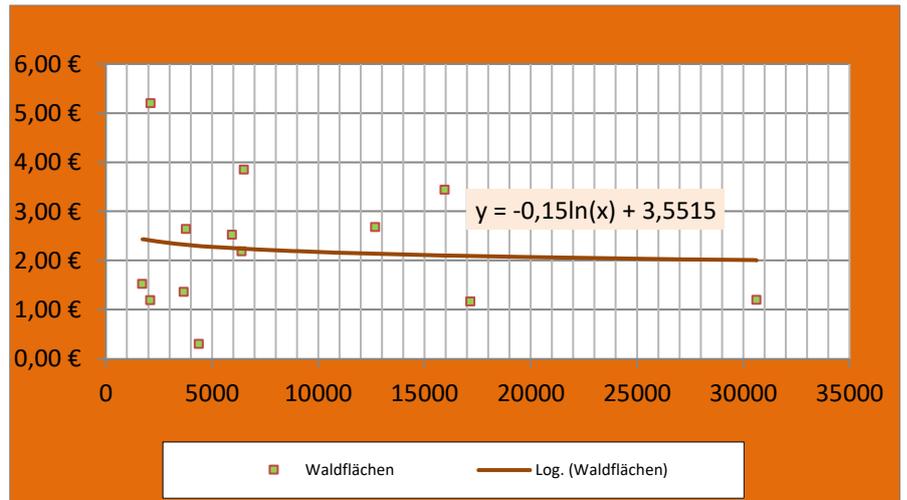
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung

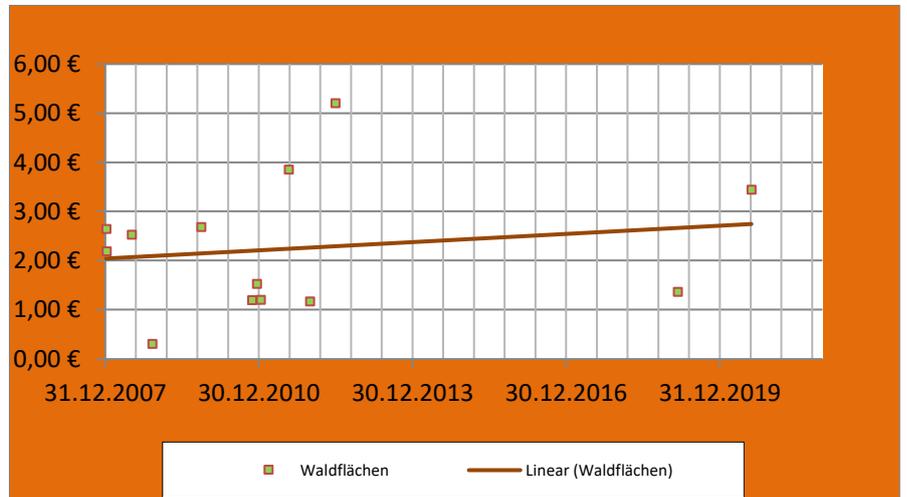


Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

1.000 m ²	2,52 €
2.000 m ²	2,41 €
5.000 m ²	2,28 €
10.000 m ²	2,17 €
20.000 m ²	2,07 €
50.000 m ²	1,93 €
100.000 m ²	1,83 €
200.000 m ²	1,72 €

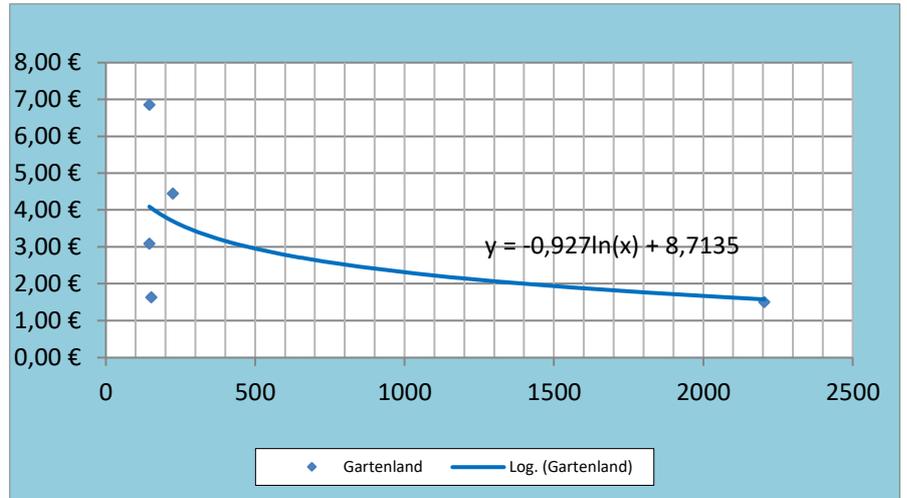
Beispiel		
	Fläche	URK
Objekt	5000	2,28 €
Mittel	8696	2,19 €
Korrelation		0,0099

nach Kaufdatum
sinkend



4.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße
 begünstigtes Agrarland
 Bauerwartungsland
 Gartenland

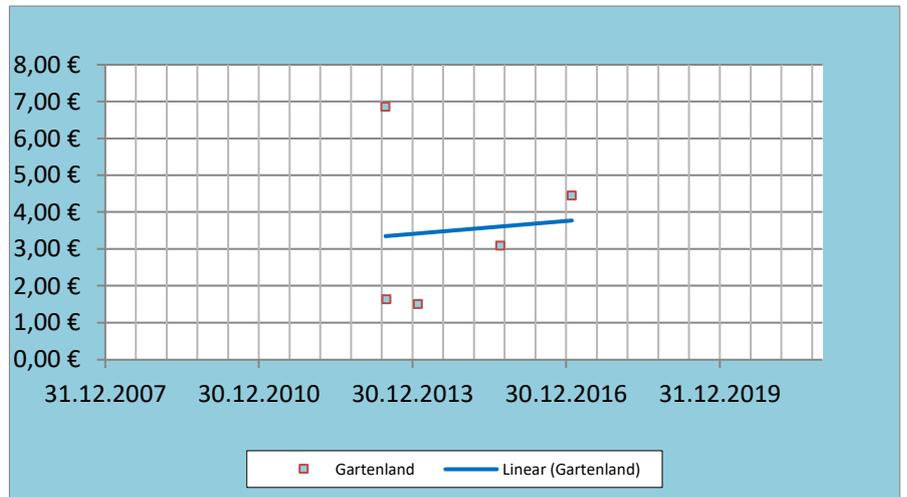


Bodenflächen-URK
 Korrelation
 Ergebnis

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

Beispiel für Bauerwartungsland		
	Fläche	URK
Objekt	50	5,09 €
Mittel	575	2,82 €
Korrelation		0,0413

nach Kaufdatum
 steigend



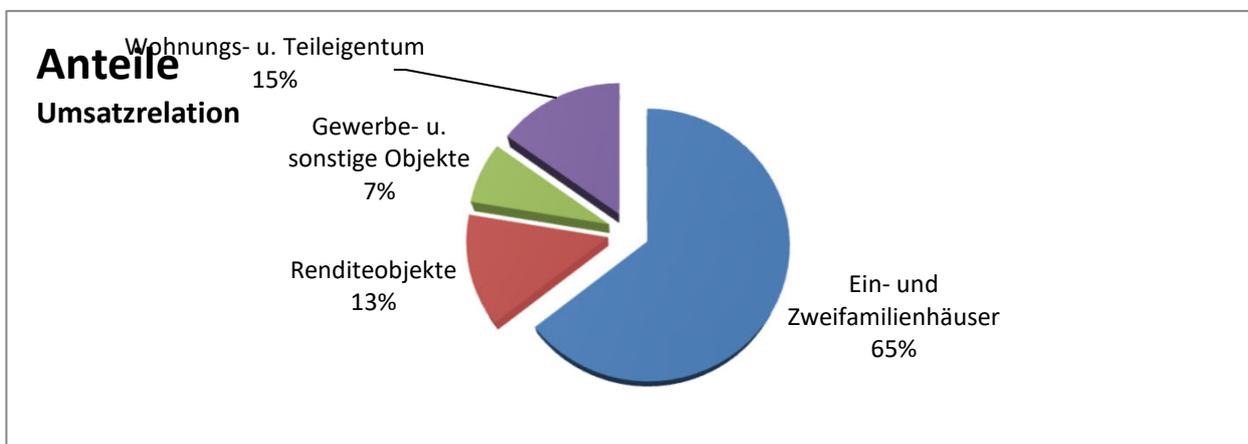
5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2015 bis 2020

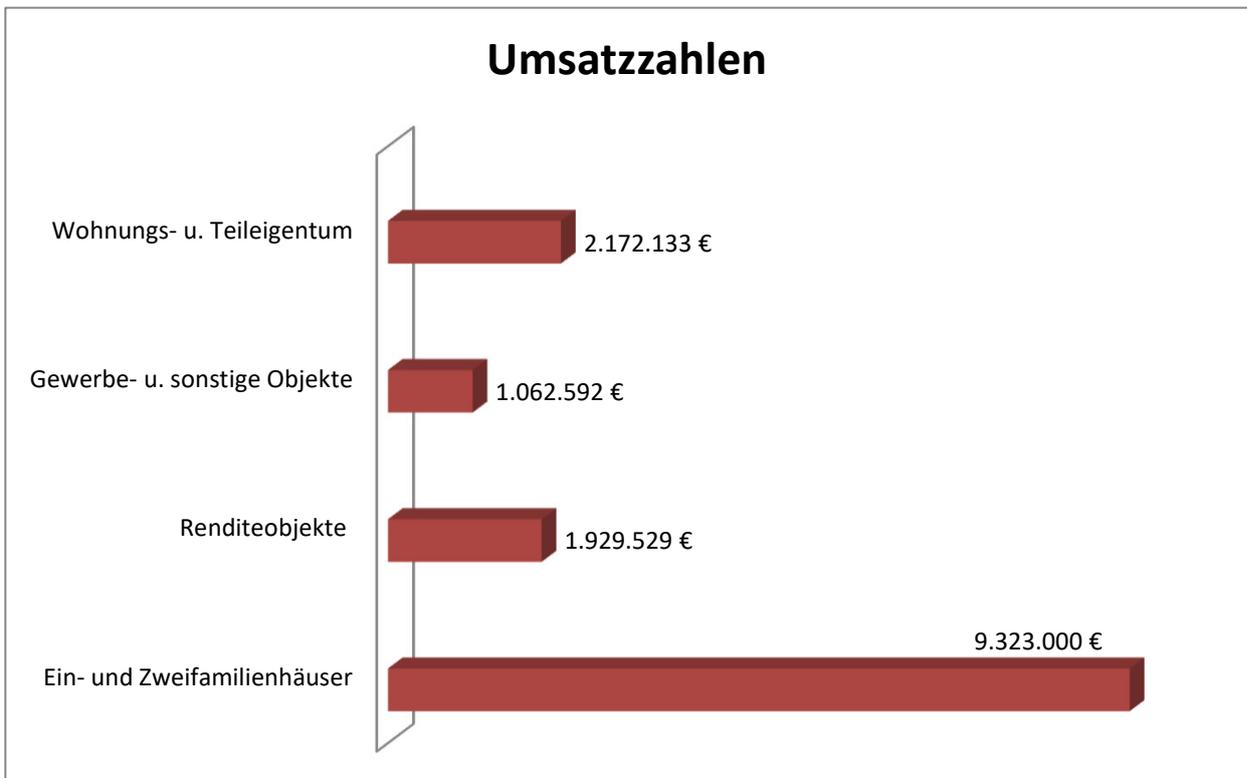
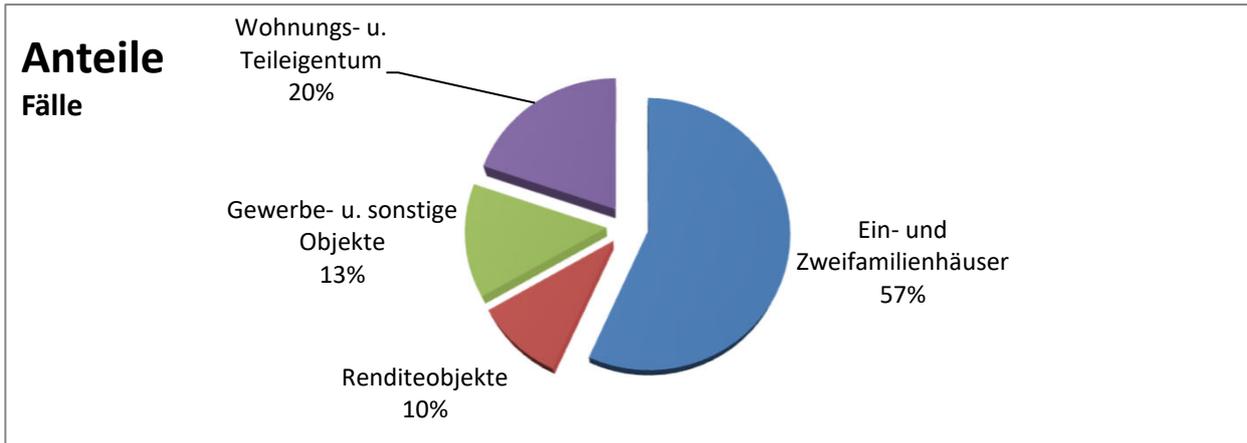
Expertenteil	Die nachfolgenden Marktuntersuchungen sind als Detail-untersuchungen für Sachverständige zu verstehen, denen mittels der ausgewiesenen Werte eine genauere Feinabstimmung der jeweiligen Wertermittlungskomponenten ermöglicht werden soll.
Grundlagen der Untersuchungen	Die Untersuchung wurde mit Hilfe des Kaufpreissammlungsprogramms WertPRO-KPA vorgenommen.
Untersuchungen	Soweit auswertbare Grundstücksfälle vorhanden waren, wurden für die wichtigsten Objekttypen Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerte und Bodenwerteeinflüsse untersucht.
Kursivhinweise	Werden Werte kursiv dargestellt, so sind erst wenige Fälle erfasst worden, deren Aussagekraft für das lokale Umfeld als beschränkt anzusehen sind. Insbesondere sind dann Extrapolationen bei Objektabweichungen im verstärktem Umfang notwendig.
Qualitätsmerkmale	Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

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

5.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	46	43.394 m ²	8.772 m ²	9.323.000 €
Renditeobjekte	8	7.738 m ²	2.410 m ²	1.929.529 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	11	15.528 m ²	2.705 m ²	1.062.592 €
Wohnungs- u. Teileigentum	16	3.764 m ²	1.599 m ²	2.172.133 €
Summe	81	70.424 m²	15.485 m²	14.487.254 €





5.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

5.3 Daten für Ertragswertverfahren

**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 (2012-2020)	66	38 Jahre	54 €
Eigentumswohnungen (2009-2019)	16	48 Jahre	50 €
Bauernhöfe (2010-2020)	10	15 Jahre	41 €
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	7	31 Jahre	41 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2012-2020)	0,2%	2,4%	5,2%
Eigentumswohnungen (2009-2019)	1,4%	3,5%	7,1%
Bauernhöfe (2010-2020)	0,0%	3,9%	8,9%
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	0,4%	4,7%	10,0%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

5.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

**Restnutzungsdauer
nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV**

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

ohne Modernisierung Ansatz des historischen Baujahrs

Kernsanierung Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Bodenwert

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

Rohertrag

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2012-2020)	3,28 €	5,02 €	6,87 €
Eigentumswohnungen (2009-2019)	3,73 €	5,13 €	6,37 €
Bauernhöfe (2010-2020)	1,60 €	2,57 €	3,78 €
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	3,75 €	4,29 €	5,10 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

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 (2012-2020)	6,8%	21,7%	32,9%
Eigentumswohnungen (2009-2019)	7,1%	20,9%	25,0%
Bauernhöfe (2010-2020)	8,2%	21,8%	30,8%
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	20,3%	24,4%	27,3%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

**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)

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

***)Liquidationswertschema**

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

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

5.4 Daten für Sachwertverfahren

Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

Fallauswahl

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

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2012-2020)	66	38 Jahre	54 €
Eigentumswohnungen (2009-2019)	16	48 Jahre	50 €
Bauernhöfe (2010-2020)	10	15 Jahre	41 €
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	7	31 Jahre	41 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objektyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2012-2020)	0,67	1,07	1,67
Eigentumswohnungen (2009-2019)	0,59	0,94	1,25
Bauernhöfe (2010-2020)	0,53	0,84	1,32
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	0,62	0,87	1,07
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

5.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

Modellparameter

Seit Einführung der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sind die Modellparameter bundesweit bis auf wenige Ausnahmestatbestände festgeschrieben. Diese in den Auswertungen berücksichtigten Ermittlungsvorschriften werden in Kürze wie folgt dargestellt:

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)

Gebäudebaujahresklassen

keine

Gebäudestandard

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

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

Baunebenkosten

in den NHK 2010 bereits enthalten

Regionalfaktoren

keine (weder Ortsgröße noch Bundeslandfaktor)

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

5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

5.5 Daten für Vergleichswertverfahren

Vorbemerkungen

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

5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertfahren

Fallauswahl

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

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2012-2020)	66	38 Jahre	54 €
Eigentumswohnungen (2009-2019)	16	48 Jahre	50 €
Bauernhöfe (2010-2020)	10	15 Jahre	41 €
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	7	31 Jahre	41 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

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 (2012-2020)	351 €	1.450 €	3.149 €
Eigentumswohnungen (2009-2019)	155 €	413 €	1.221 €
Bauernhöfe (2010-2020)	674 €	1.237 €	2.009 €
Mehrfamilienhäuser (2008-2019)	331 €	770 €	1.419 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2008-2019)			

Gebäudestandard

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

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

Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Stellplätze

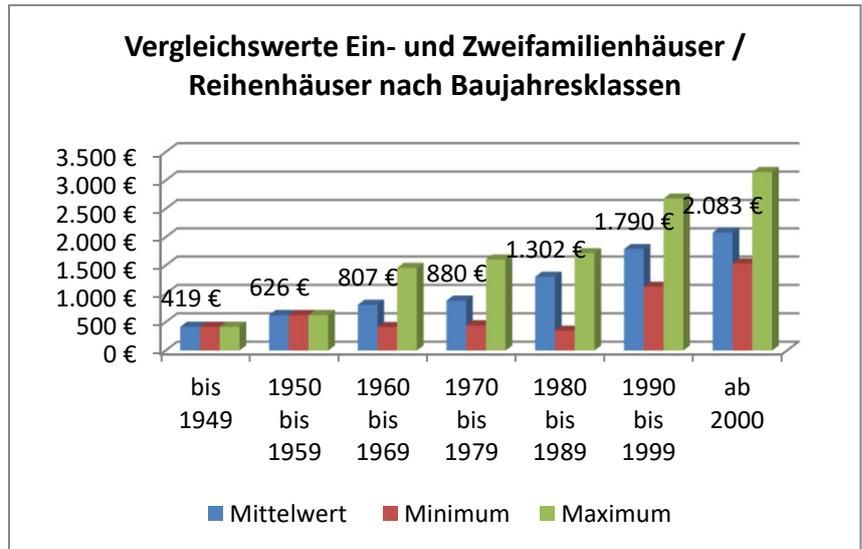
} wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4

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

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

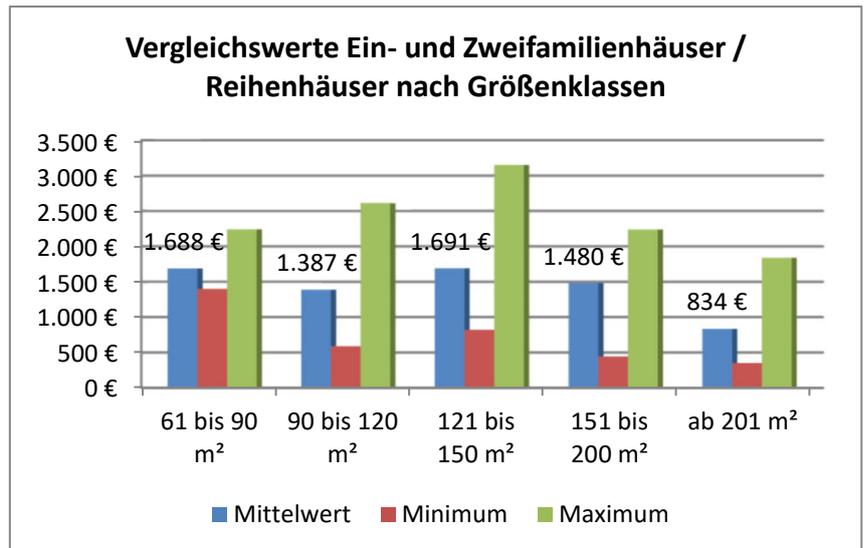
5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

**Bestandsfälle
nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

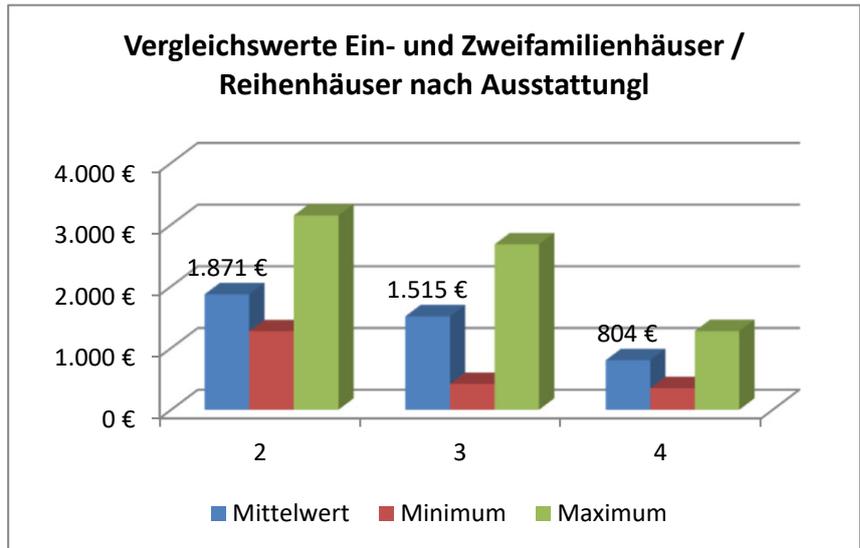
**Bestandsfälle
nach Größe**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

**Bestandsfälle
nach Ausstattung**

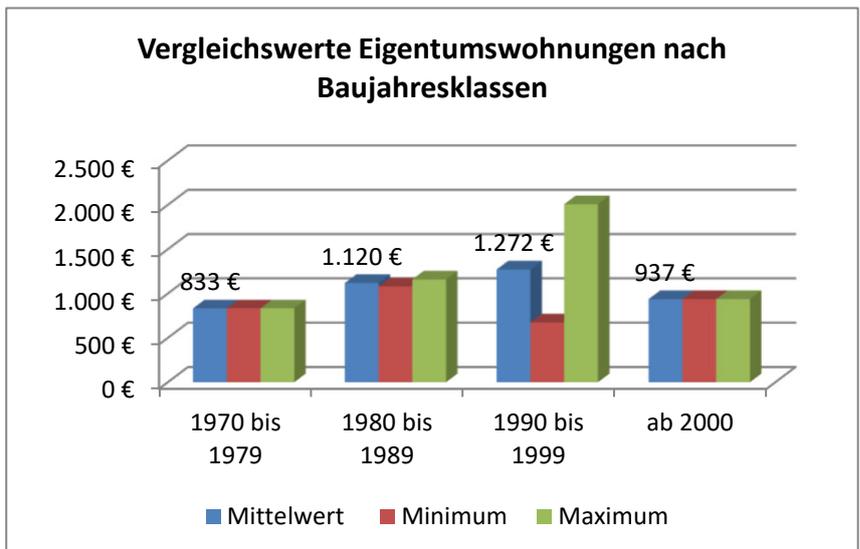
- 1 = sehr gut
- 2 = gut
- 3 = mittel
- 4 = einfach
- 5 = sehr einfach



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

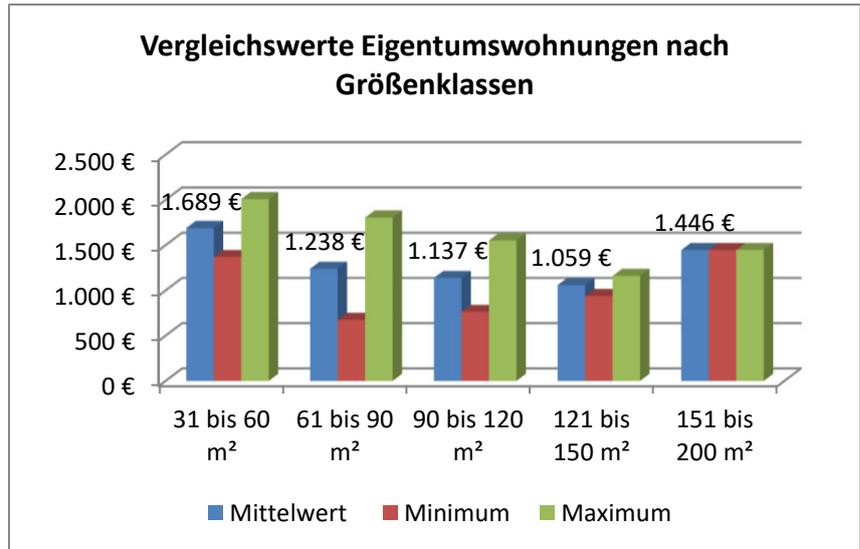
5.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

**Bestandsfälle
nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

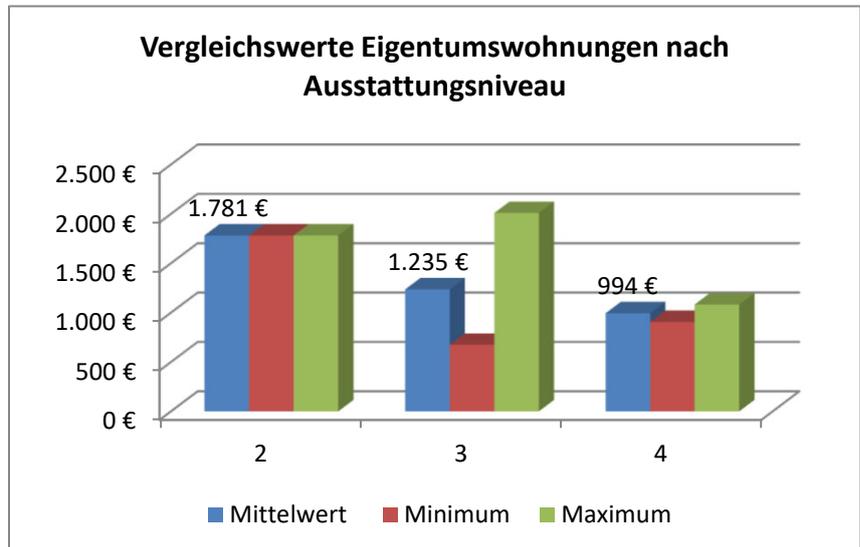
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

5.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

Bodenwert = Lagefaktor

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

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

Hauptnutzfläche

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

Mietniveau der Objekte

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

Restnutzungsdauer

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

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

5.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

	<p>Für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist ein in Abweichung zur allgemeinen Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB gesondertes Bewertungsverfahren nach BewG vorgeschrieben. Hierzu hat der berichtserstattende Gutachterausschuss spezielle Werte ausgewiesen, die lex specialis den Anlagen zum Bewertungsgesetz gegenüber als vorrangig anzusehen sind.</p>
Anwendungsbereiche	<u>Für Besteuerungsfälle vor dem 01.01.2016:</u>
Vergleichswertverfahren	<p>Es sind für die Bedarfswertermittlung die Vergleichswerte nach Regressionsermittlung für folgende Objekte gültig:</p> <p>Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen</p>
Ertragswertverfahren	<p>Es sind die speziellen Liegenschaftszinssätze für steuerliche Zwecke anzuwenden (siehe Modellparameter Fälle ab dem 2012 bis 2015).</p> <p><u>Für Besteuerungsfälle ab dem 01.01.2016:</u></p>
Sachwertverfahren	<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>
Ertragswertverfahren	<p>Für Renditeobjekte wurden spezielle Liegenschaftszinssätze ermittelt, die das Modell des BewG explizit berücksichtigen.</p>
Rohertrag	<p>Für die Schätzung des Rohertrags (ortsübliche Mieten) sind die Regressionswerte der jeweiligen Mietwertdiagramme anzuwenden.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Als Bewirtschaftungskosten sind die Mittelwerte der jeweiligen Gebäudetypen anzuwenden.</p>
Restnutzungsdauer	<p>Es wurde eine Mindestrestnutzungsdauer von 30% der Gesamtnutzungsdauer in entsprechenden Fällen berücksichtigt.</p>
Vergleichswertverfahren	<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

Enthält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilmärkten

Inhaltsverzeichnis

	Seite
7. Teilmarkt ETW	59
8. Teilmarkt Rendite	74
9. Teilmarkt Bauernhöfe	75

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 20
88525 Dürmentingen

6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

112 Vergleichsgrundstücke

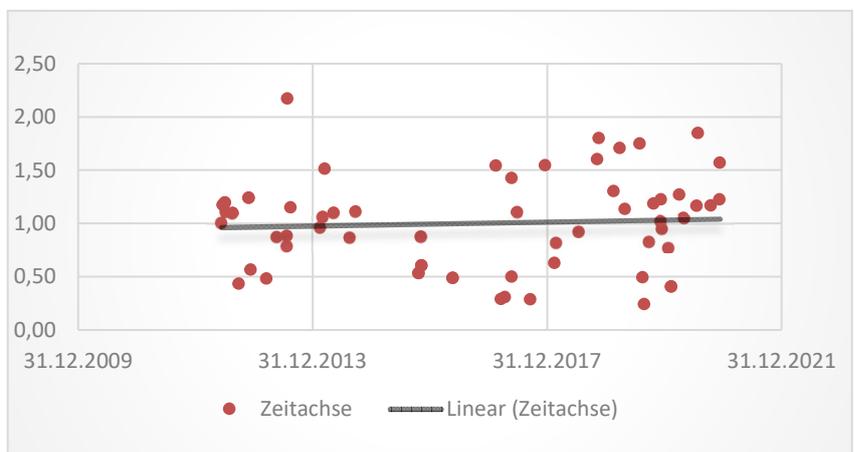
davon brauchbare

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	1.450 €	1.530 €	622 €	1.460 €	1.353 €
<i>Minima</i>	351 €			351 €	589 €
<i>Maxima</i>	3.149 €			3.149 €	2.277 €
Liegenschaftszinssätze	2,40%	2,21%	1,19%	2,42%	2,26%
<i>Minima</i>	0,21%			0,21%	1,10%
<i>Maxima</i>	5,20%			5,20%	3,41%
Sachwertfaktoren	1,07	1,05	0,20	1,06	1,13
<i>Minima</i>	0,67			0,67	0,94
<i>Maxima</i>	1,67			1,67	1,25
weitere Mittelwerte					
<i>Bodenwert</i>	54 €	50 €	18 €	54 €	57 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,35	0,27	0,23	0,34	0,41
<i>HNF</i>	136 m ²	129 m ²	40 m ²	138 m ²	119 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	38 Jahre	34 Jahre	19 Jahre	38 Jahre	38 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,02 €	4,88 €	0,77 €	4,99 €	5,33 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,09 €	1,13 €		1,07 €	1,28 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	21,70%	23,15%	6,14%	21,46%	24,12%
<i>Faktor nach Gruppe</i>					
<i>EFH/RH</i>	gesamt			EFH	RH
<i>Vergleichspreis</i>	1,00			1,01	0,93
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	1,00			1,01	0,94
<i>Sachwertfaktor</i>	1,00			0,99	1,06

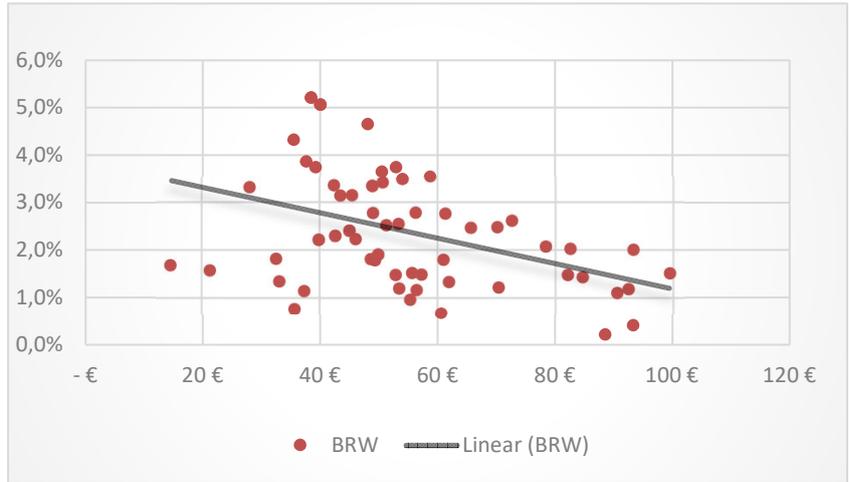
Zeitraum 13.06.2012 bis 11.12.2020 Tendenz zuletzt leicht steigend



Analysen

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenwert**

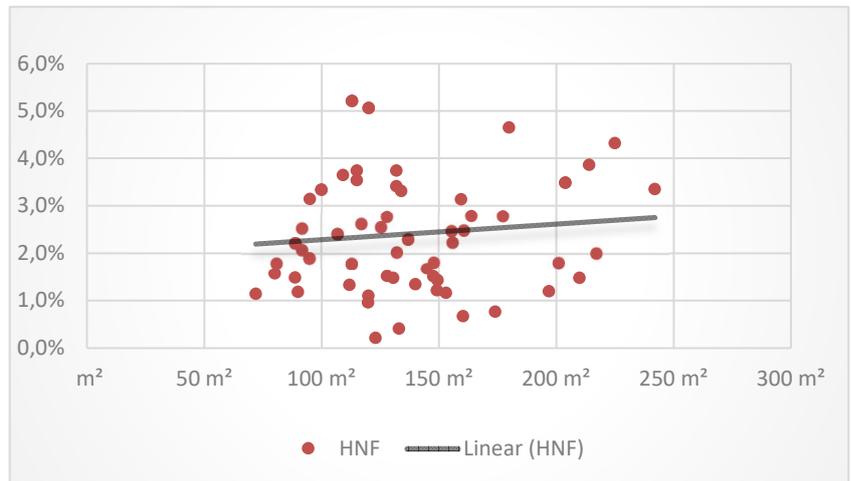
**6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

-0,408

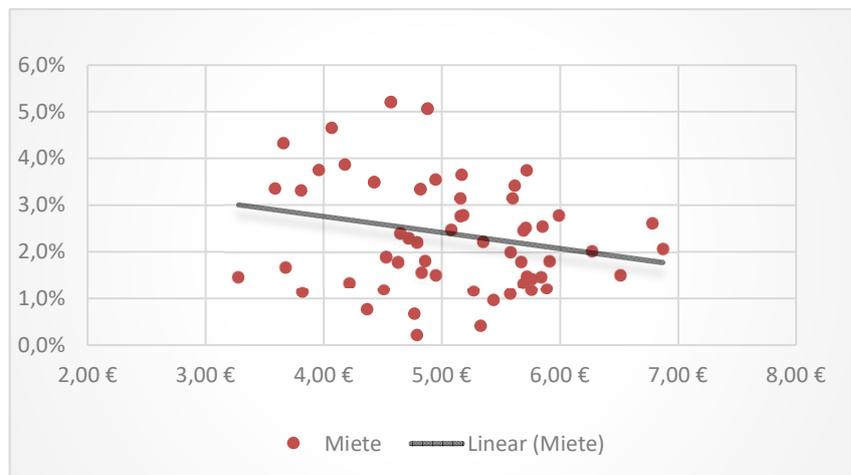
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,109

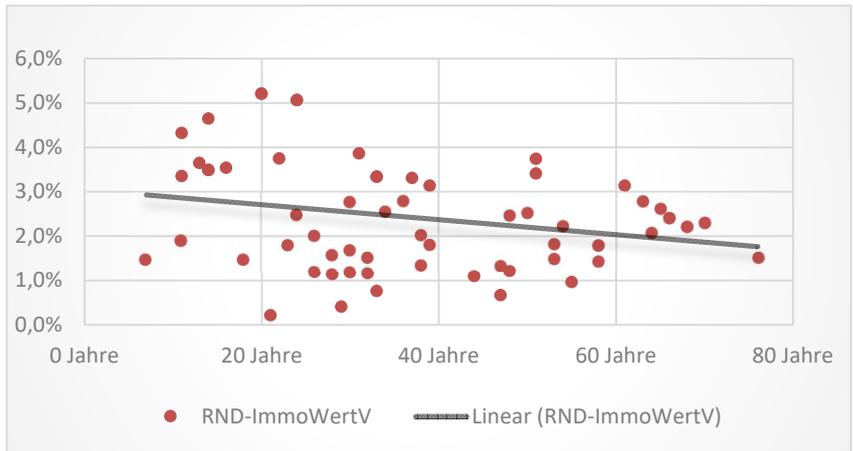
nach Mietniveau



Korrelation

-0,221

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



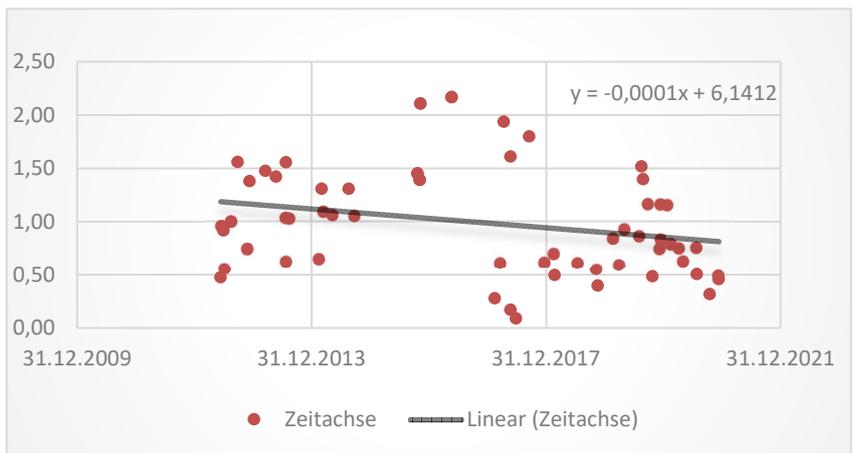
Korrelation

-0,264

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,408	41%
nach HNF	0,109	11%
nach Miete	0,221	22%
nach RND	0,264	26%
	1,002	100%

zeitliche Entwicklung



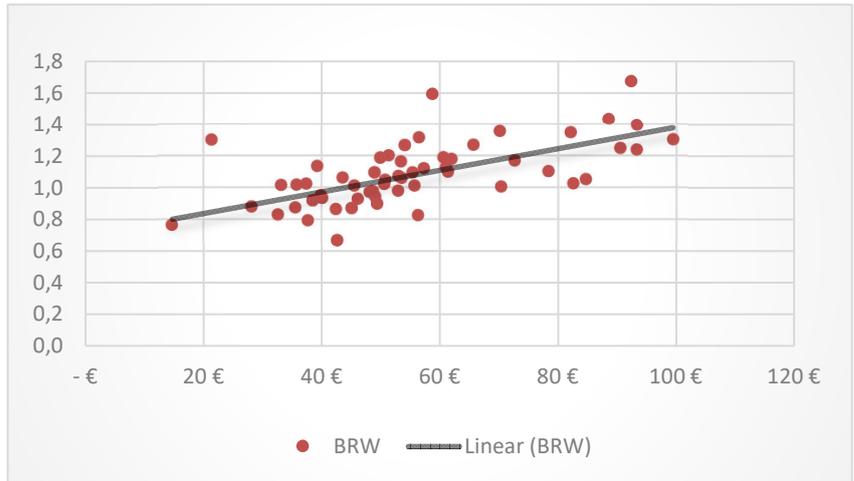
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	2,51%	41%	1,02%
Wohnfläche	150 m ²	2,45%	11%	0,27%
Mietniveau	5,50 €	2,24%	22%	0,49%
Restnutzung	55 Jahre	2,12%	26%	0,56%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,34%

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,90 2,09%

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

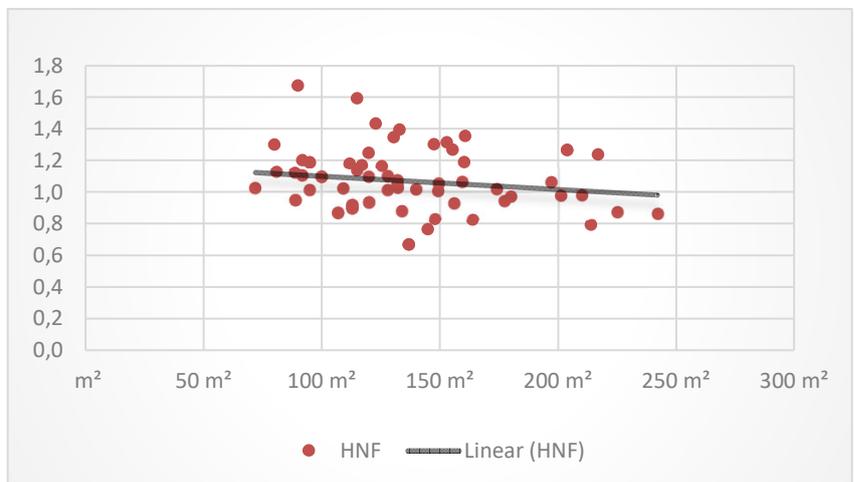
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,628

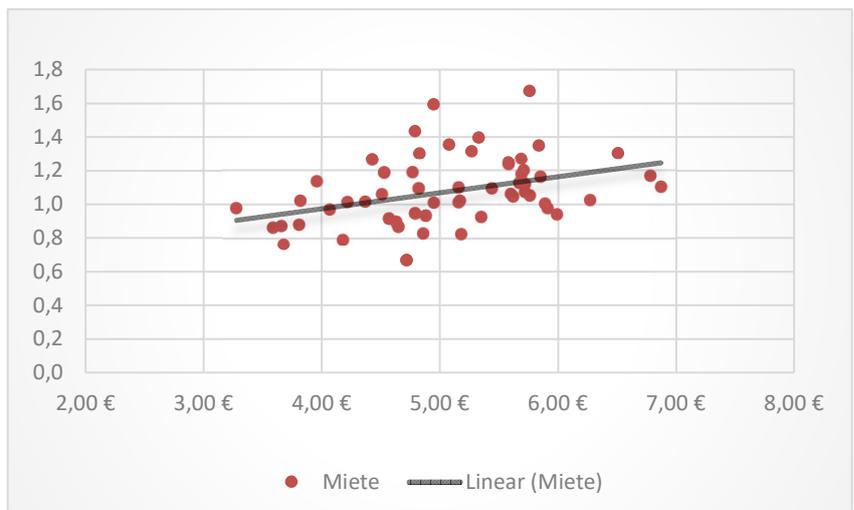
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,168

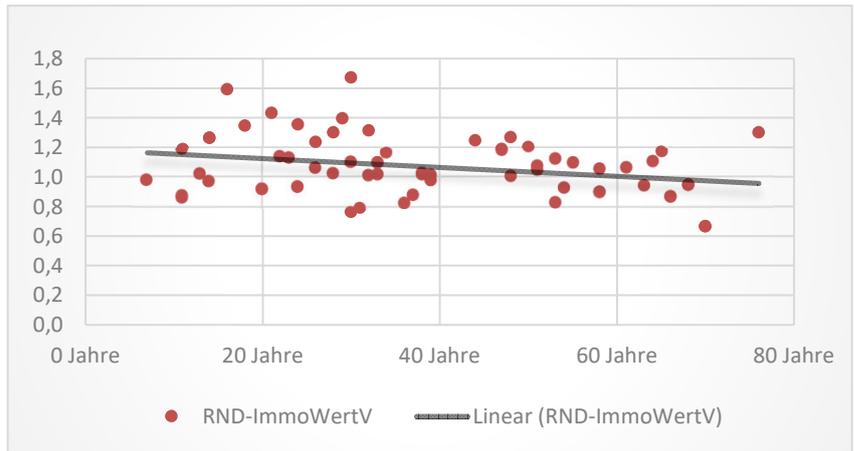
nach Mietniveau



Korrelation

0,369

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



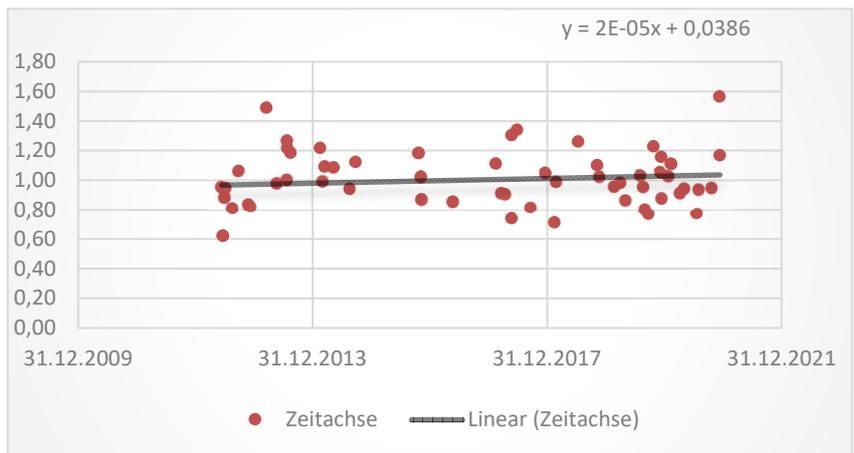
Korrelation

-0,284

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,628	43,4%
nach HNF	0,168	11,6%
n. Mietniveau	0,369	25,4%
nach RND	0,284	19,6%
	1,449	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

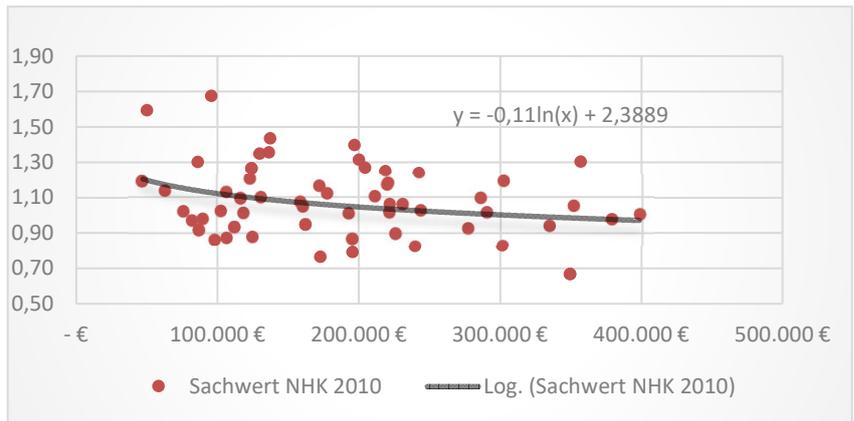
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	1,04	43%	0,452
Wohnfläche	150 m ²	1,06	12%	0,123
Mietniveau	5,50 €	1,12	25%	0,284
Restnutzung	55 Jahre	1,02	20%	0,199
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,058

x Zeitanpassung 15.01.2019
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,02 1,079

angenommener Sachwert 150.000 €
 errechneter Verkehrswert 1,079 161.790 €

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,282

**Beispiel für
Ableitung**

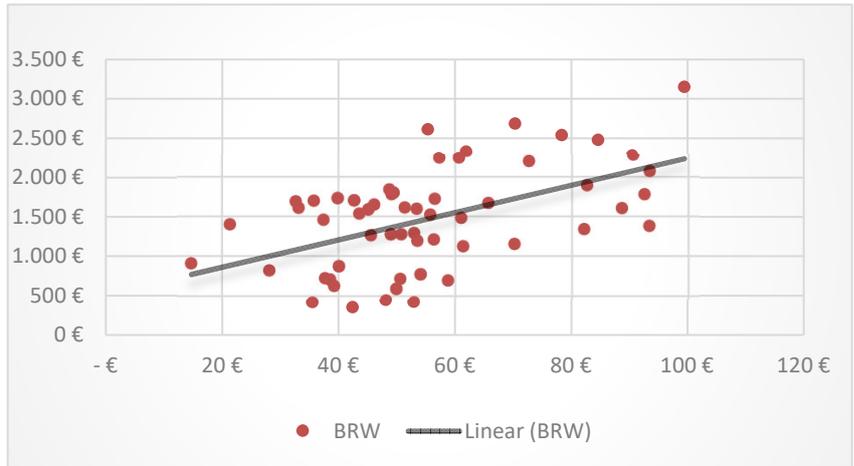
angenommener Sachwert	150.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,078	161.682 €

**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.

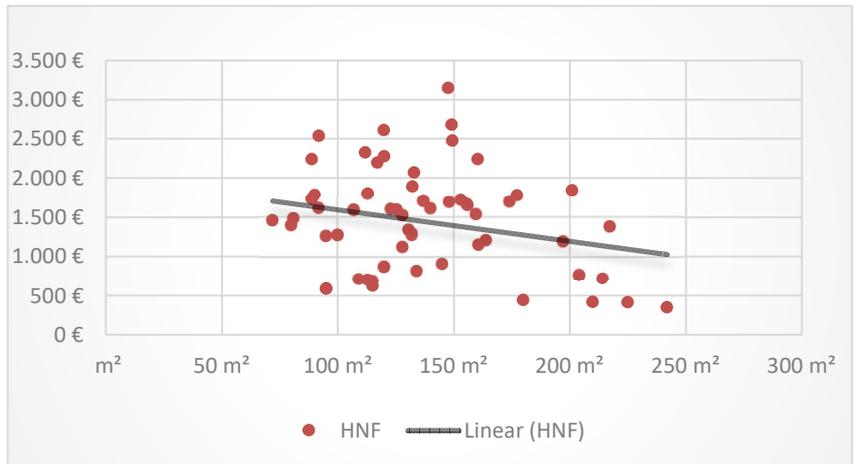
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,507

nach Hauptnutzfläche



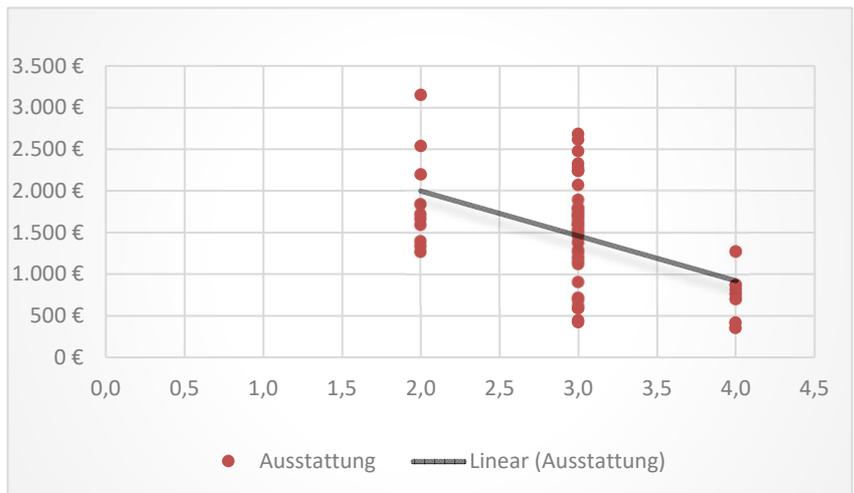
Korrelation

-0,257

nach Ausstattung

nach Schulnoten

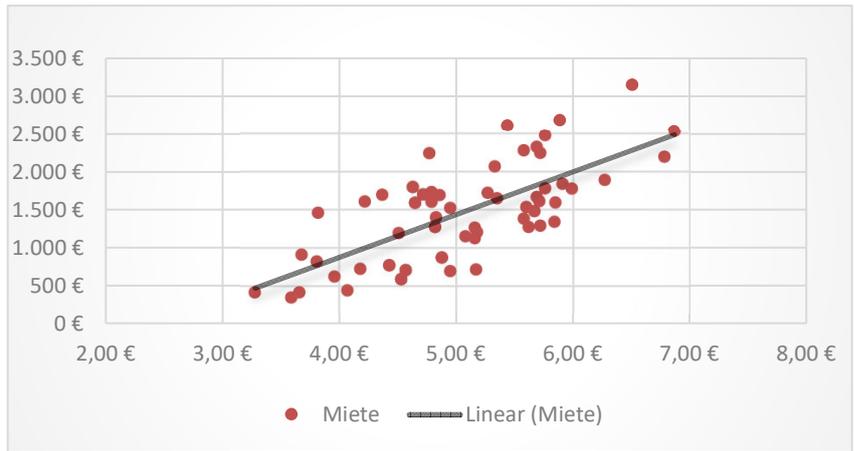
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,493

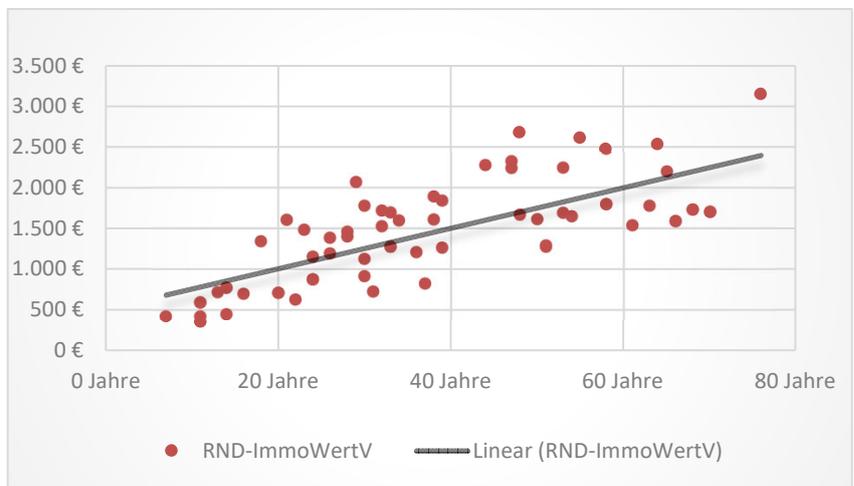
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Mietniveau**



Korrelation

0,697

nach Restnutzungsdauer



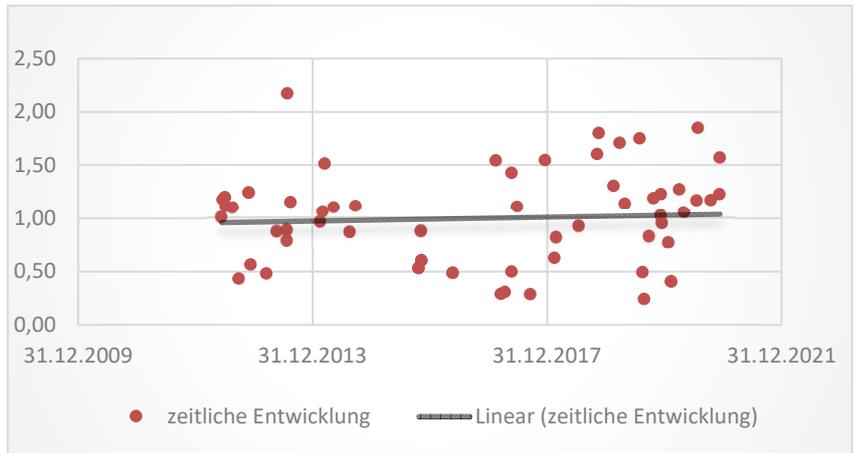
Korrelation

0,747

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,507	18,8%
nach HNF	0,257	9,5%
nach Aussttg.	0,493	18,3%
nach Miete	0,697	25,8%
nach RND	0,747	27,7%
	2,701	100,0%

**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

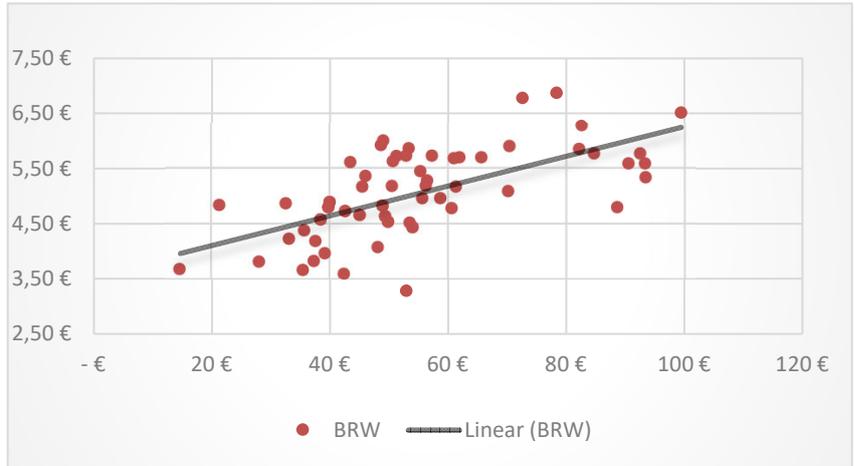
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	1.379 €	18,8%	258,9
nach HNF	150 m ²	1.394 €	9,5%	132,7
nach Ausstg.	2	1.998 €	18,3%	364,6
nach Miete	5,50 €	1.720 €	25,8%	443,7
nach RND	55 Jahre	1.872 €	27,7%	517,8
Gewichtung des Vergleichswerts				1.718 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,02	1.756 €
angenommene Fläche	150 m ²		
errechneter Verkehrswert		1.756 €	263.458 €

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

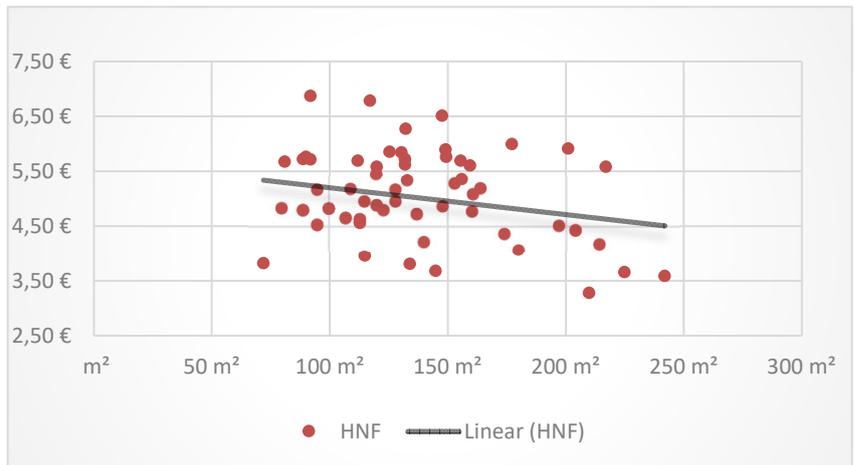
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,640

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



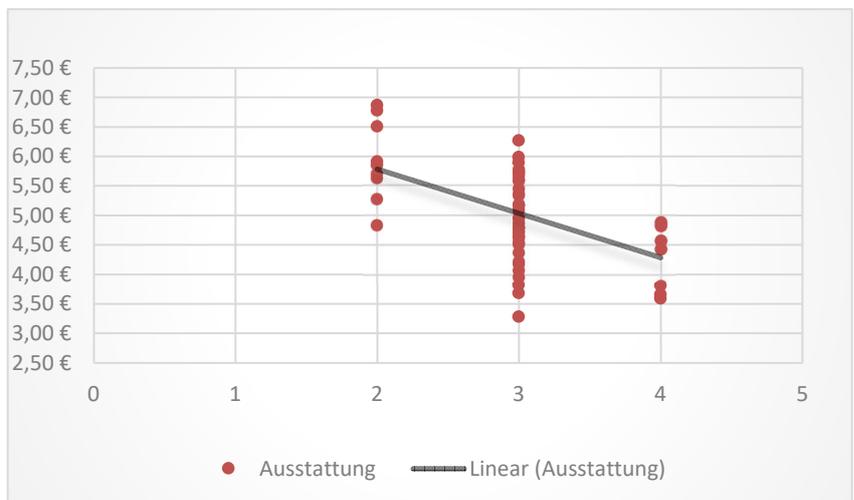
Korrelation

-0,253

nach Ausstattung

nach Schulnoten

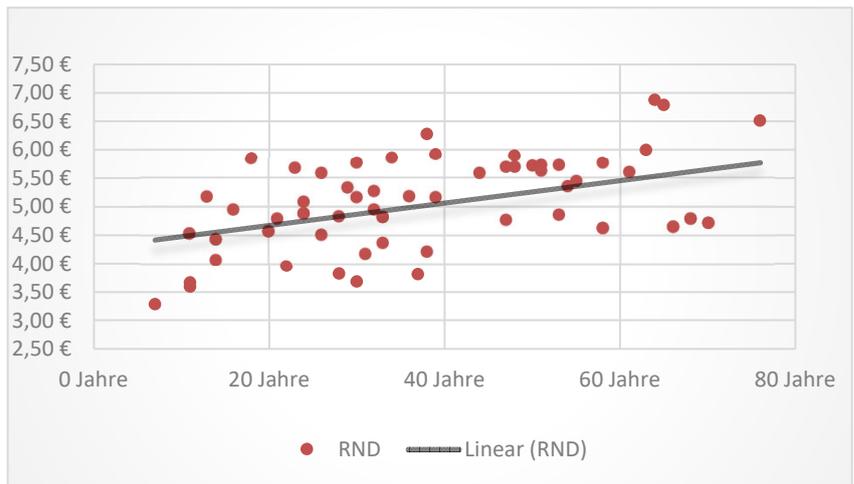
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,555

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



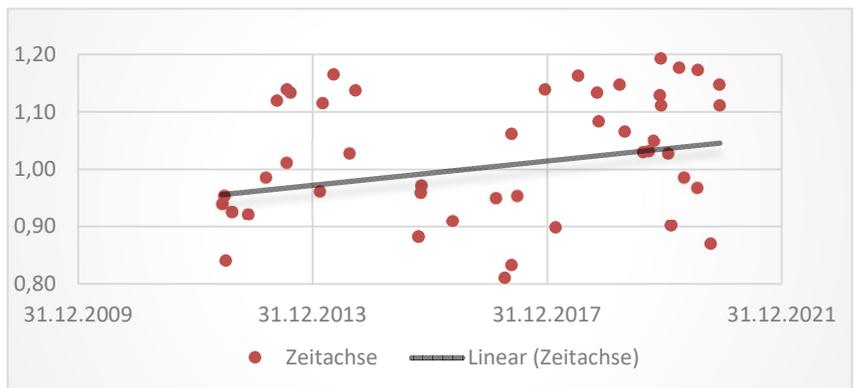
Korrelation

0,478

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,640	33,2%
nach HNF	0,253	13,1%
nach Aussttg.	0,555	28,8%
nach RND	0,478	24,8%
	1,926	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	5,01 €	33,2%	1,67 €
nach HNF	150 m ²	5,24 €	13,1%	0,69 €
nach Aussttg.	2	5,60 €	28,8%	1,61 €
nach RND	55 Jahre	5,00 €	24,8%	1,24 €
Gewichtung der Miete				5,21 €

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,03 5,34 €

angenommene Mietfläche 150 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,34 € 801 €

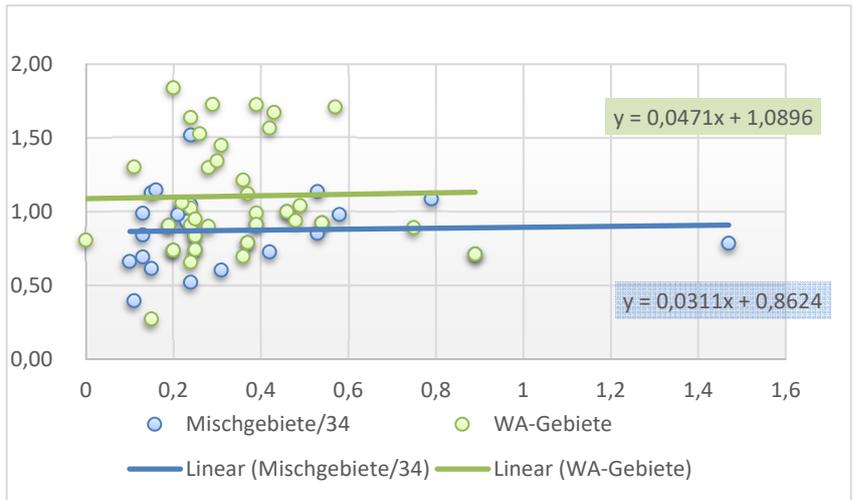
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,09	Miete je TG/Garage	27,42 €
Stellplatz je Objekt	0,06	Miete je off. Stellplatz	14,97 €

**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



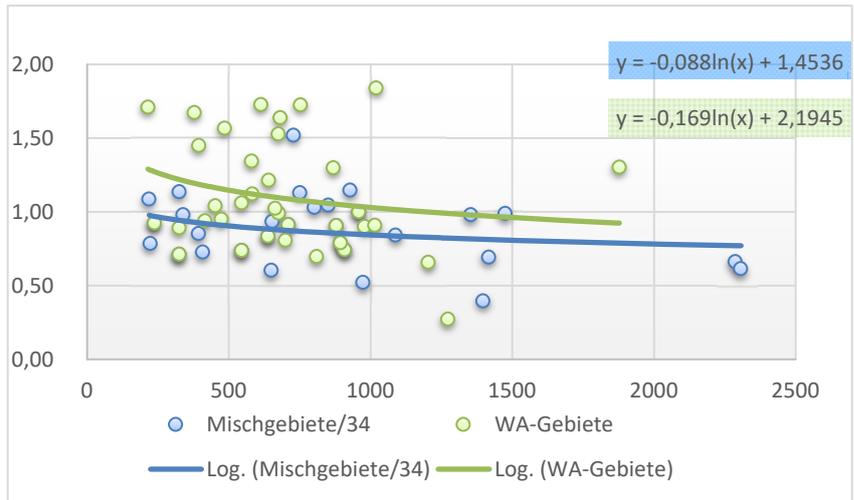
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,006
Mittel	0,35	1,000
Korrekturfaktor		1,006
Korrelation		0,013

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,8686	0,10	1,0943
0,40	0,8748	0,20	1,0990
0,60	0,8810	0,30	1,1037
0,80	0,8873	0,40	1,1085
1,00	0,8935	0,50	1,1132
1,20	0,8997	0,60	1,1179
1,40	0,9059	0,70	1,1226
1,60	0,9122	0,80	1,1273
1,80	0,9184	0,90	1,1320
2,00	0,9246	1,00	1,1367
2,20	0,9308	1,10	1,1414
R ²	0,040	R ²	0,021

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,966
Mittel	773,99	0,905
Korrekturfaktor		1,068
Korrelation		-0,2652

**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m ²	0,9661	250 m ²	1,2636
500 m ²	0,9049	500 m ²	1,1467
750 m ²	0,8690	750 m ²	1,0784
1.000 m ²	0,8436	1.000 m ²	1,0299
1.250 m ²	0,8239	1.250 m ²	0,9922
1.500 m ²	0,8078	1.500 m ²	0,9615
1.750 m ²	0,7942	1.750 m ²	0,9355
2.000 m ²	0,7824	2.000 m ²	0,9130
2.250 m ²	0,7720	2.250 m ²	0,8931
R ²	0,063	R ²	0,042

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,006	0,013	4,5%
nach Größe	1,068	0,265	95,5%
	1,065	0,278	100,0%
mittlerer Richtwert	54 €		
x Anpassung	1,065		
Vergleichswert	58 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

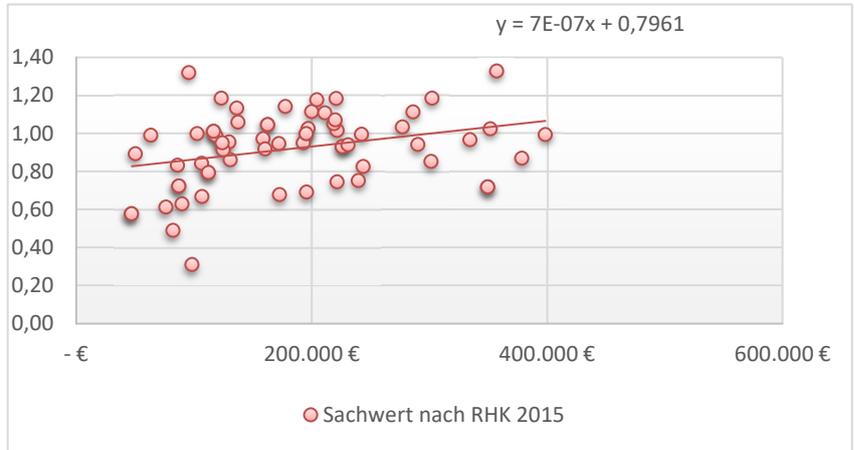
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	0,8753
100.000 €	0,8898
150.000 €	0,9043
200.000 €	0,9188
250.000 €	0,9333
300.000 €	0,9478
400.000 €	0,9767
500.000 €	1,0057
750.000 €	1,0782

<i>Beispiel</i>		
	<i>Wert</i>	<i>Wertzahl</i>
Objekt	165.000 €	0,909
Mittel	205.485 €	0,920

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.

Multiple Regressionsableitungen

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand	65		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,8352398		
Zeitraum	13.06.2012	bis	11.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-5648,0517		-5648,0517
Stichtag	0,14378847	31.12.2019	6302,24858
Bodenwert 1,0	2,28736113	200 €	457,472226
Grundstück	-0,0645957	700 m²	-45,216975
Wohnfläche	-0,5860919	156 m²	-91,430337
RND	24,3071213	40 Jahre	972,284854
Ausstattung	-92,961425	2,50	-232,40356
multipler Vergleichswert			1.715 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

z.B. 60 € bei einer GFZ von 0,3 = 60 € / 0,3 = 200 €

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

Ausstattung = in Noten von 1 bis 5 (umgekehrt zur NHK)

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	65
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,36021521
nicht ausreichend für sicheres Modell	

Sachwertfaktor

Datenbestand	65
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,41543845
nicht ausreichend für sicheres Modell	

Empfehlung

Zur Prüfung des Werts wird das multiple Vergleichswertmodell empfohlen. Von einer alleinigen Ableitung des Verkehrswerts allein an diesem Modell wird jedoch abgeraten, da Eigenarten des Grundstücks durchaus zu wesentlichen Toleranzen führen können.

7 Telemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)

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

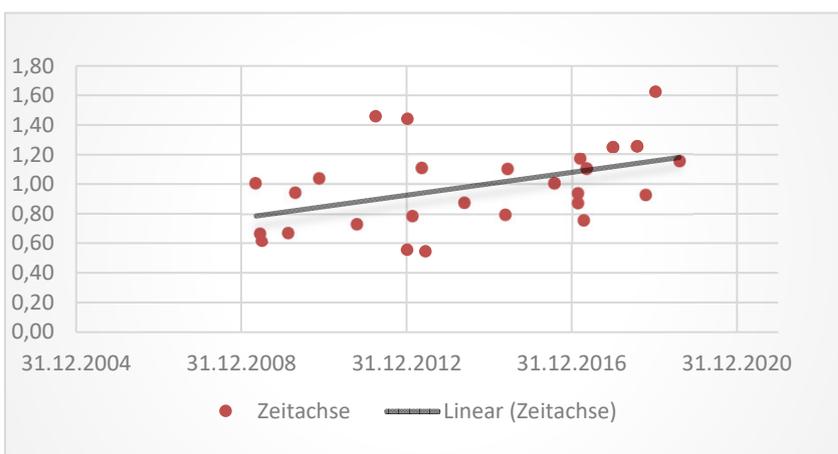
35 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.	Erstbezug
qm-Preise	1.237 €	1.244 €	333 €	3.088 €
<i>Minima</i>	674 €			1.805 €
<i>Maxima</i>	2.009 €			3.464 €
Liegenschaftszinssätze	3,55%	3,22%	1,43%	0,66%
<i>Minima</i>	1,40%			0,11%
<i>Maxima</i>	7,09%			2,68%
Sachwertfaktoren	0,94	0,98	0,19	1,08
<i>Minima</i>	0,59			1,00
<i>Maxima</i>	1,25			1,18
weitere Mittelwerte				
<i>Bodenwert</i>	48 €	47 €	14 €	45 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,80	0,76	0,36	1,11
<i>HNF</i>	88 m ²	80 m ²	31 m ²	72 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	49 Jahre	51 Jahre	7 Jahre	59 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,13 €	5,17 €	0,49 €	5,32 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,07 €	1,21 €		1,24 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	20,85%	23,37%	6,13%	23,35%
Zeitraum	11.05.2009	bis	06.08.2019	Tendenz steigend

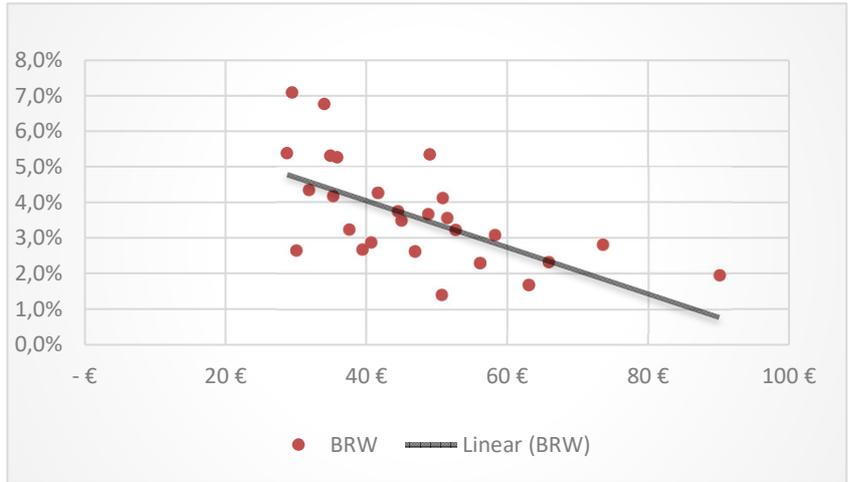


Analysen

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

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen**

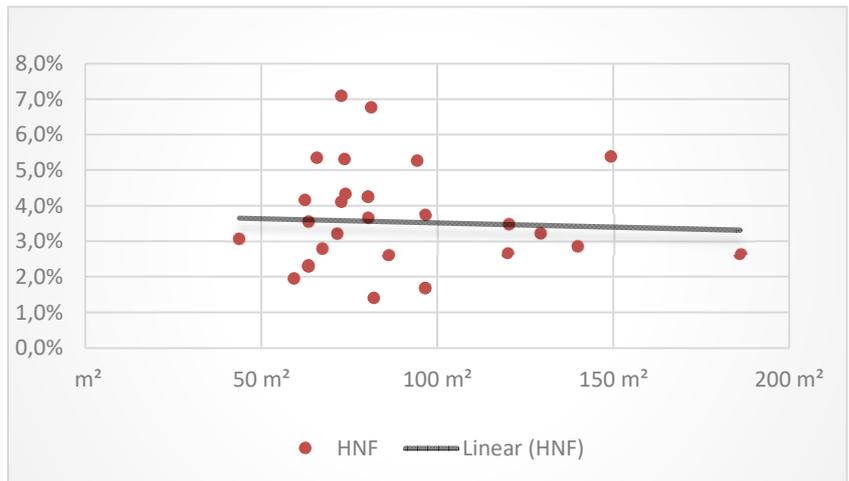
nach Bodenwert



Korrelation

-0,636

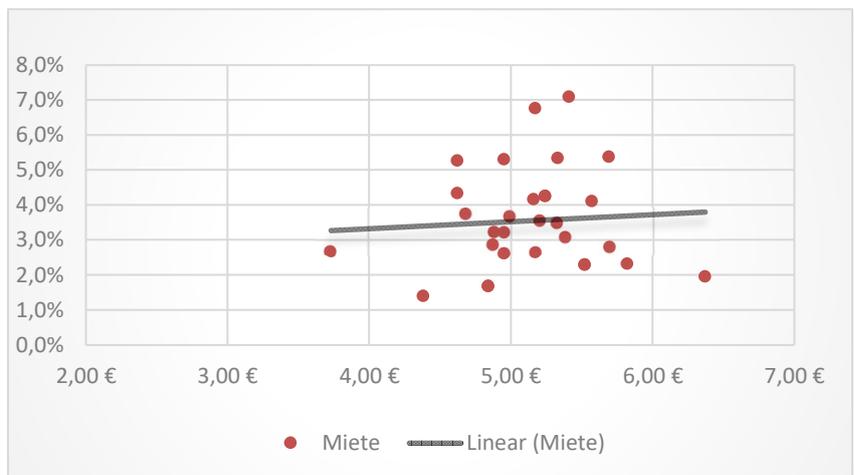
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,051

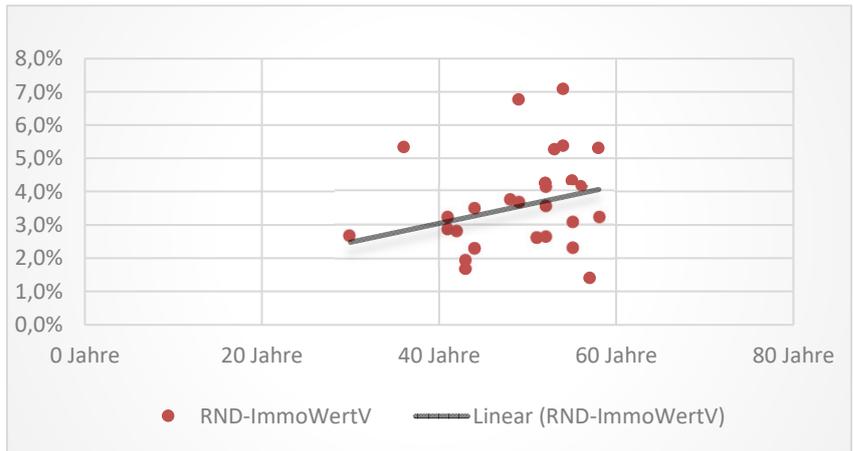
nach Mietniveau



Korrelation

0,068

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



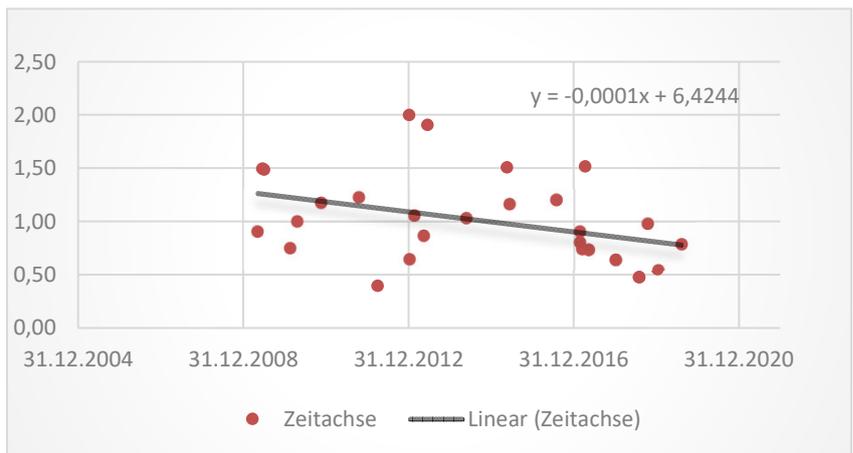
Korrelation

0,270

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,636	62%
nach HNF	0,051	5%
nach Miete	0,068	7%
nach RND	0,270	26%
	1,024	100%

zeitliche Entwicklung

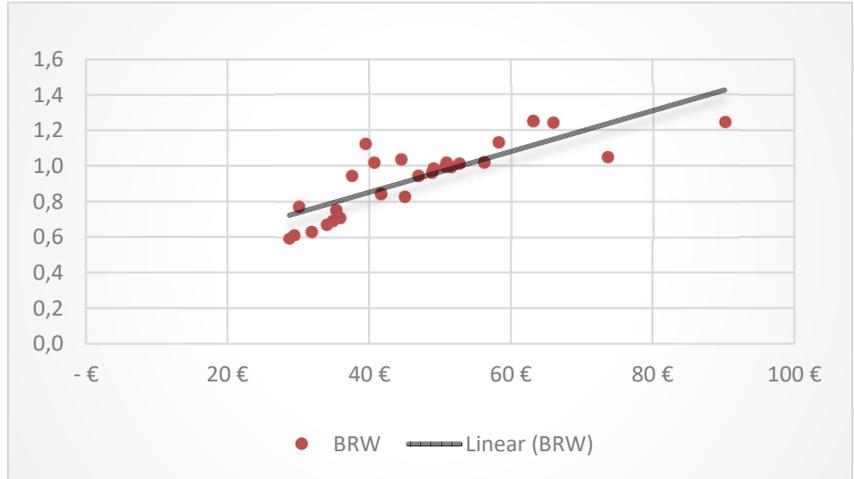


**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	40 €	4,04%	62%	2,51%
Wohnfläche	65 m ²	3,60%	5%	0,18%
Mietniveau	5,00 €	3,52%	7%	0,23%
Restnutzung	35 Jahre	2,76%	26%	0,73%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,65%

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,81 2,94%

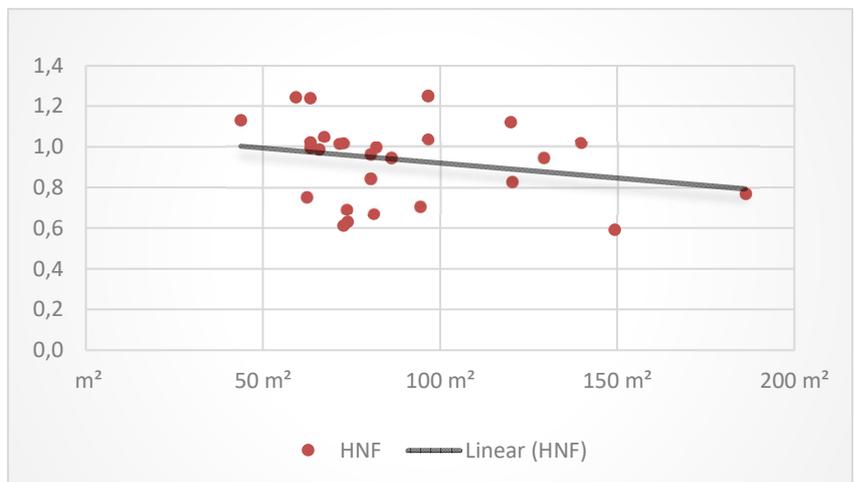
**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,830

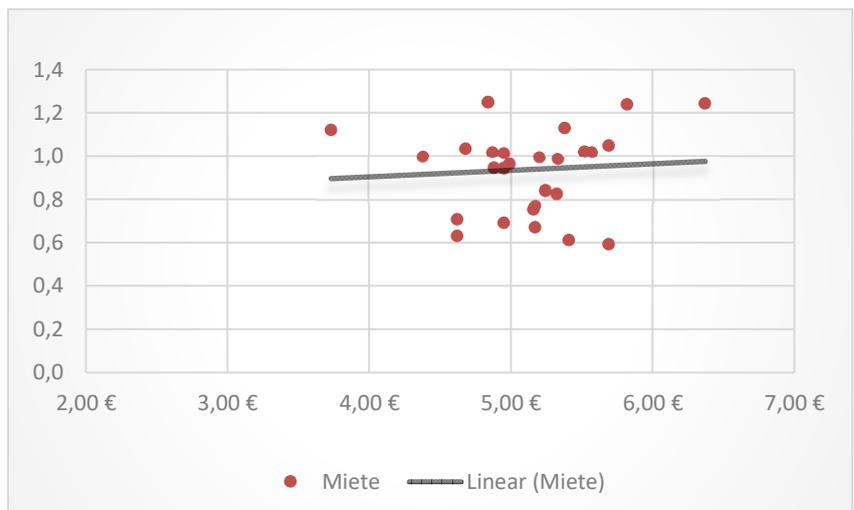
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,236

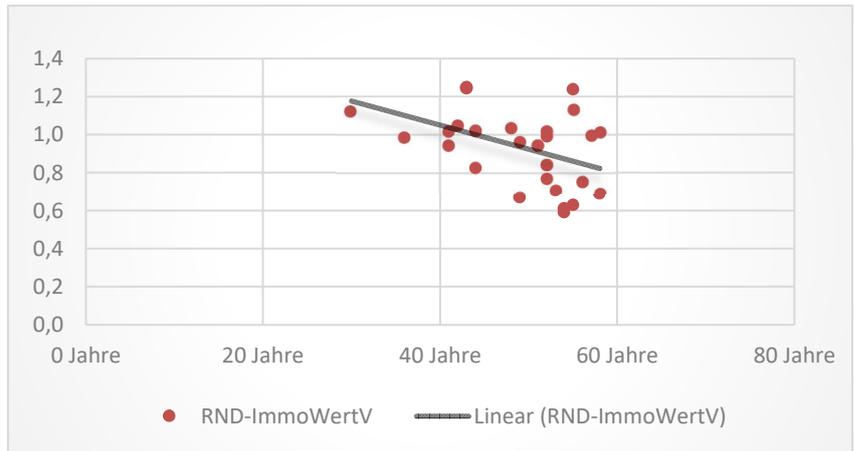
nach Mietniveau



Korrelation

0,076

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



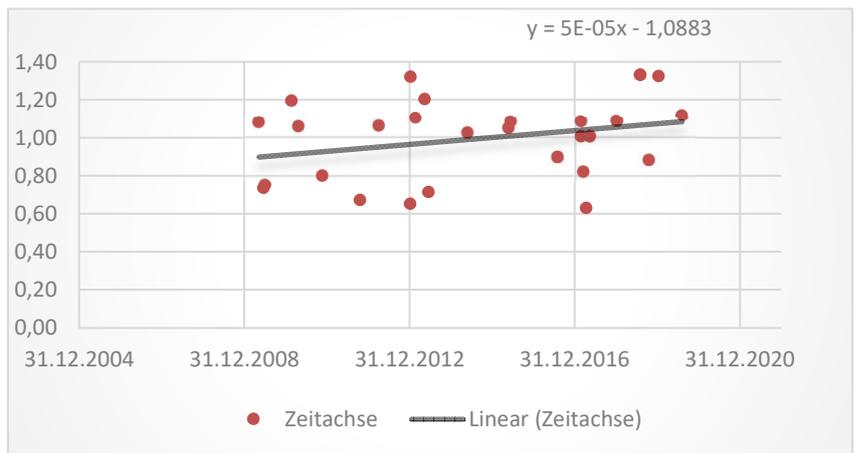
Korrelation

-0,450

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,830	52,2%
nach HNF	0,236	14,8%
n. Mietniveau	0,076	4,8%
nach RND	0,450	28,3%
	1,592	100,0%

zeitliche Entwicklung



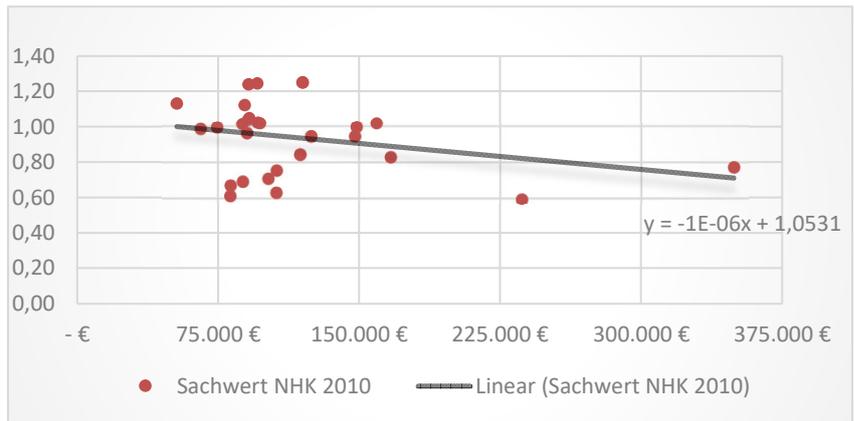
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	40 €	0,85	52%	0,444
Wohnfläche	65 m ²	0,97	15%	0,144
Mietniveau	5,00 €	0,93	5%	0,045
Restnutzung	35 Jahre	1,11	28%	0,315
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,947

x Zeitanpassung 15.01.2019
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,08 1,019
 angenommener Sachwert 70.000 €
 errechneter Verkehrswert 1,019 71.299 €

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen**

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,284

**Beispiel für
Ableitung**

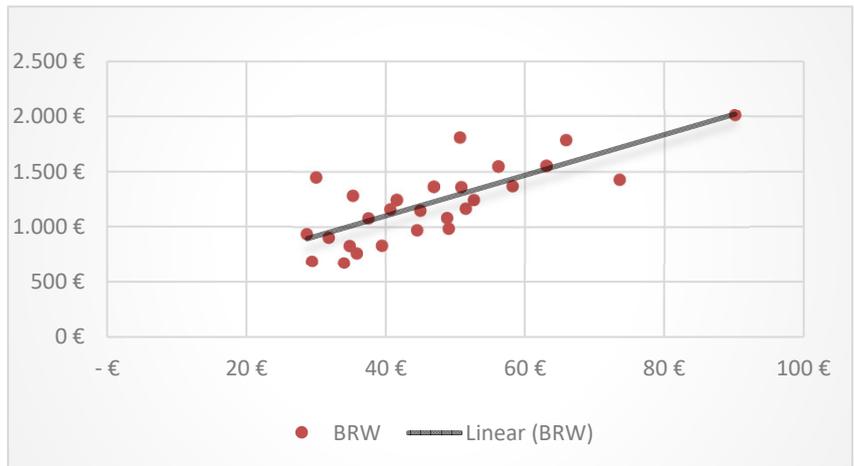
angenommener Sachwert	70.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,004	70.253 €

**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.

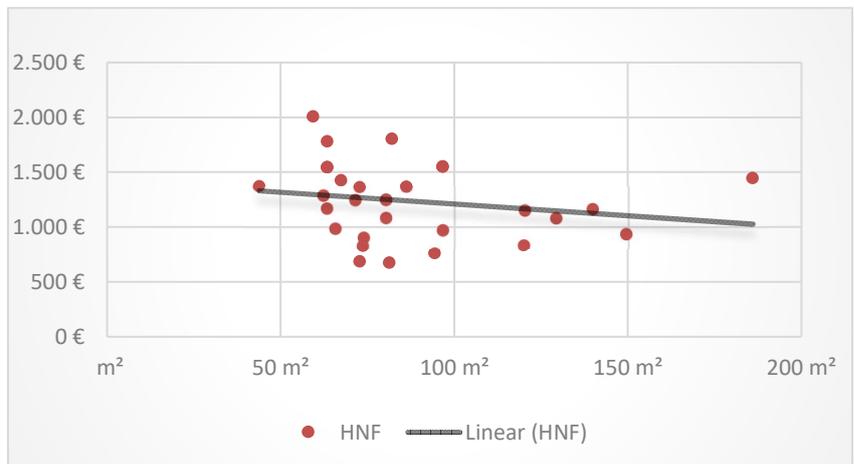
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,768

nach Hauptnutzfläche



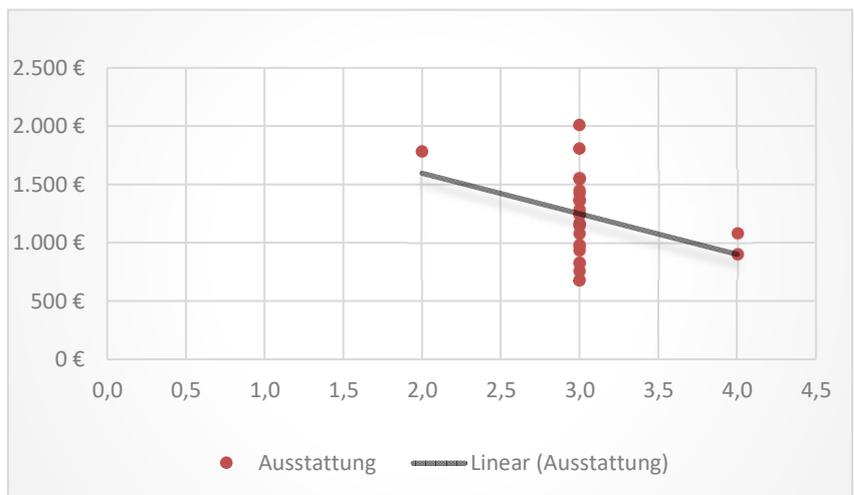
Korrelation

-0,197

nach Ausstattung

nach Schulnoten

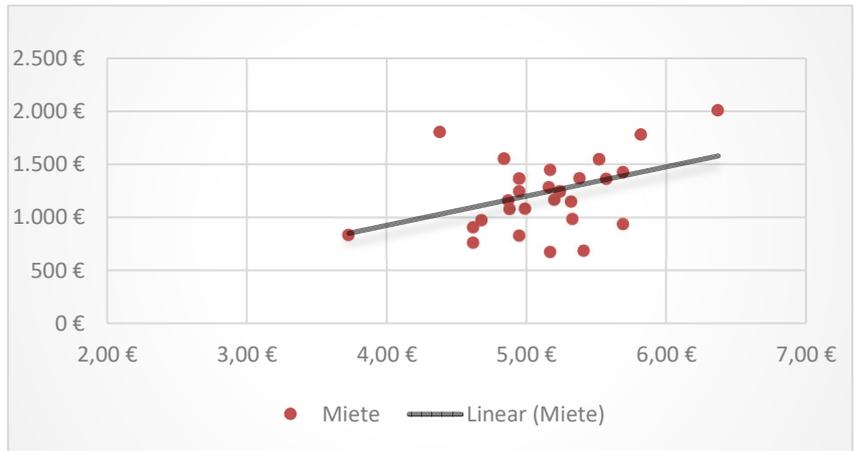
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,328

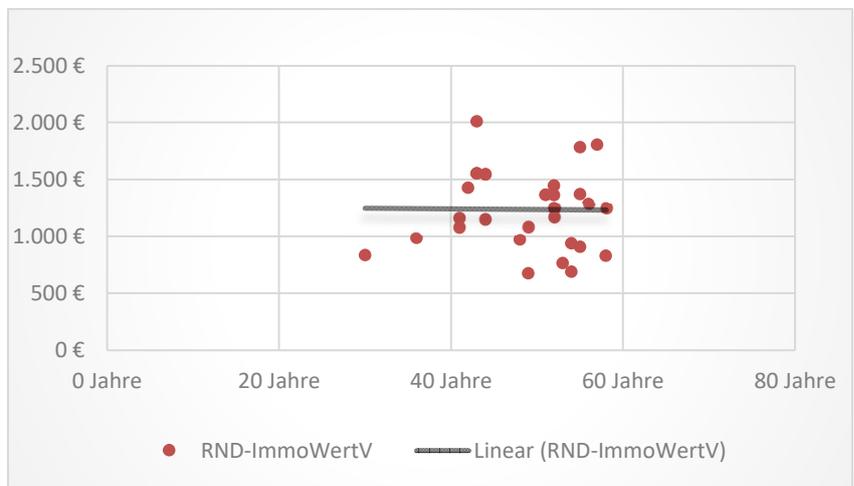
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Mietniveau**



Korrelation

0,403

nach Restnutzungsdauer



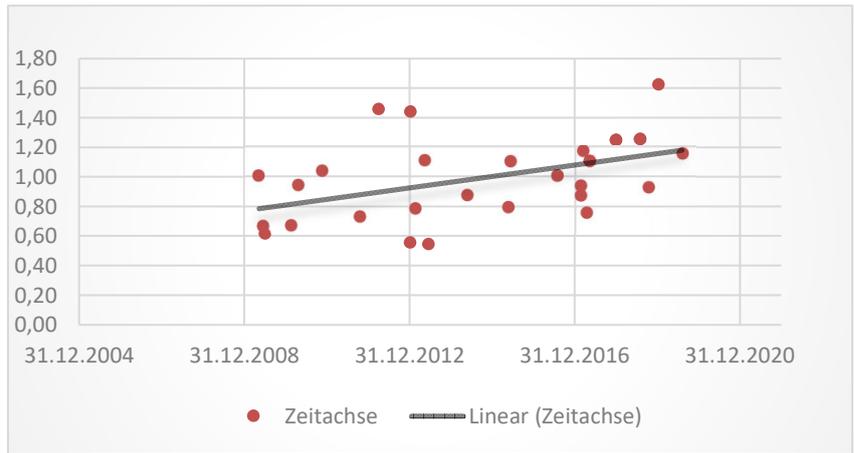
Korrelation

-0,011

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,768	45,0%
nach HNF	0,197	11,5%
nach Aussttg.	0,328	19,2%
nach Miete	0,403	23,6%
nach RND	0,011	0,7%
	1,708	100,0%

**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

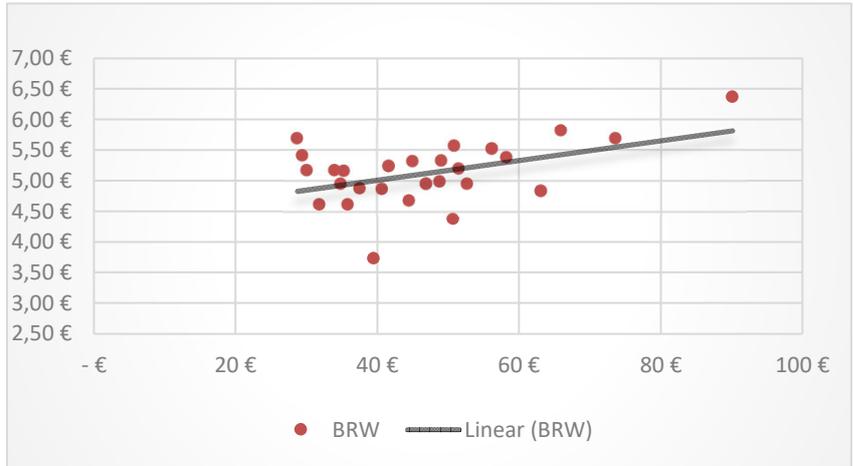
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	40 €	1.098 €	45,0%	493,9
nach HNF	65 m ²	1.286 €	11,5%	148,3
nach Aussttg.	2	1.596 €	19,2%	306,6
nach Miete	5,00 €	1.201 €	23,6%	283,3
nach RND	35 Jahre	1.245 €	0,7%	8,3
Gewichtung des Vergleichswerts				1.241 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,16	1.438 €
angenommener Sachwert	65 m ²		
errechneter Verkehrswert		1.438 €	93.493 €

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen**

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

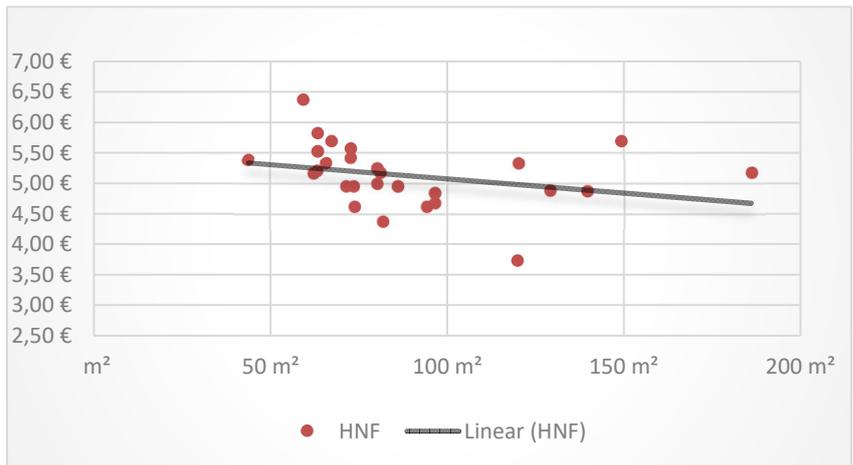
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,461

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



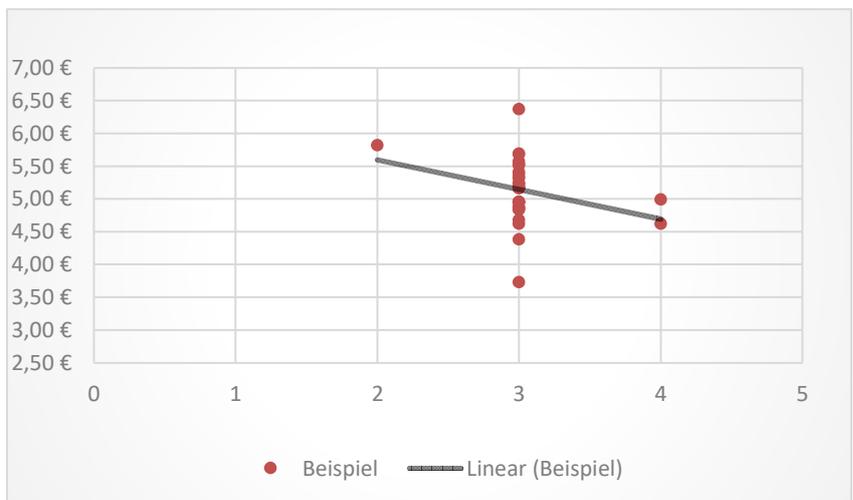
Korrelation

-0,294

nach Ausstattung

nach Schulnoten

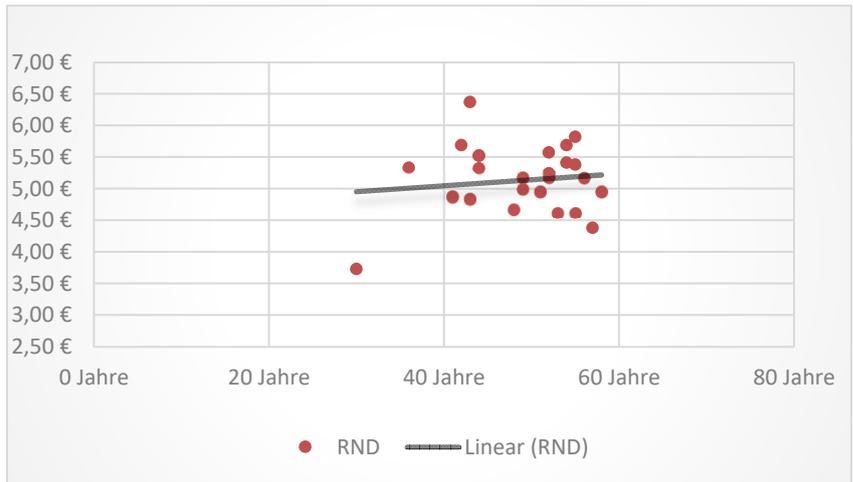
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,292

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



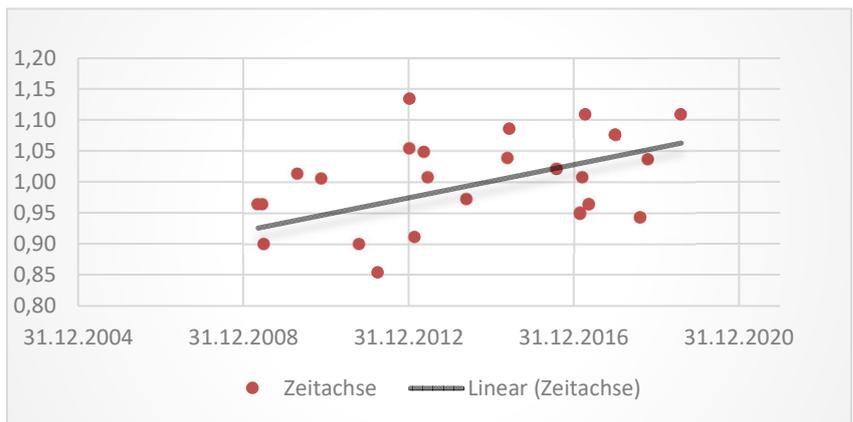
Korrelation

0,132

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,461	39,1%
nach HNF	0,294	24,9%
nach Aussttg.	0,292	24,8%
nach RND	0,132	11,2%
	1,179	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	40 €	5,01 €	39,1%	1,96 €
nach HNF	65 m ²	5,24 €	24,9%	1,31 €
nach Aussttg.	2,00 €	5,60 €	24,8%	1,39 €
nach RND	35 Jahre	5,00 €	11,2%	0,56 €
Gewichtung der Miete				5,21 €

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,06 5,50 €

angenommene Mietfläche 65 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,50 € 357 €

mittlere Stellplatzmieten

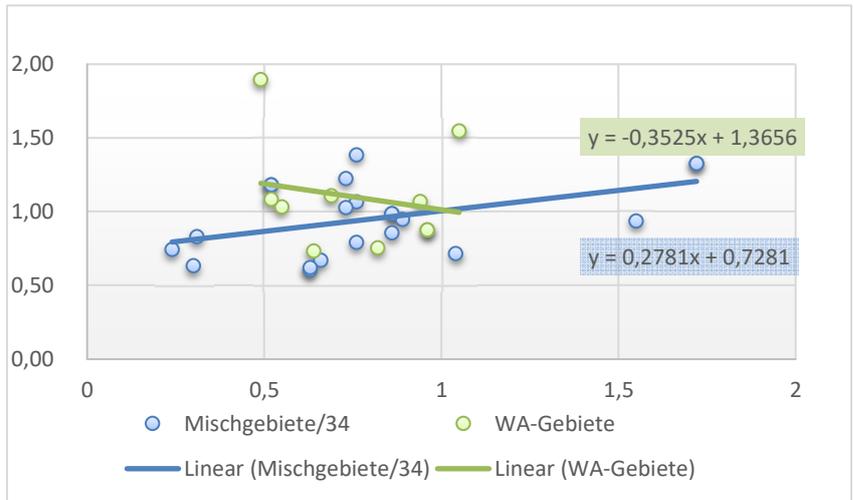
TG/Garage je Objekt 0,35 Miete je TG/Garage #BEZUG!

Stellplatz je Objekt 0,39 Miete je off. Stellplatz #BEZUG!

**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:



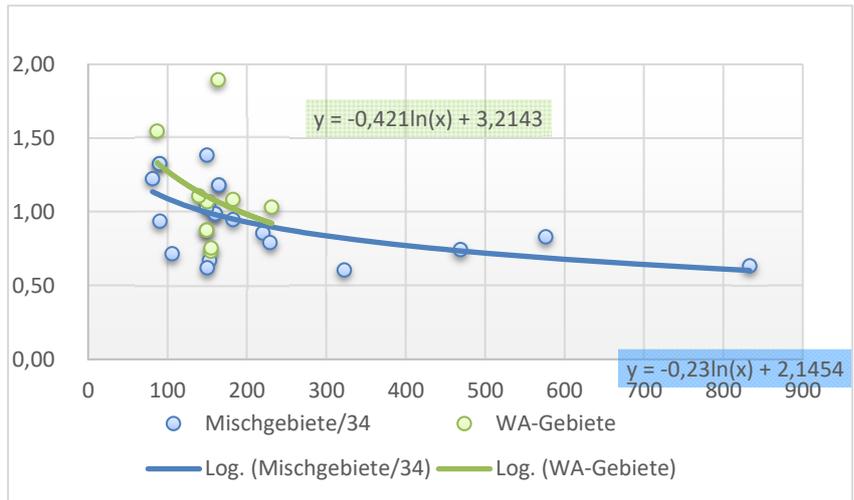
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,981
Mittel	0,80	1,000
Korrekturfaktor		0,981
Korrelation		0,242

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,784	0,10	1,330
0,40	0,839	0,20	1,295
0,60	0,895	0,30	1,260
0,80	0,950	0,40	1,225
1,00	1,006	0,50	1,189
1,20	1,062	0,60	1,154
1,40	1,117	0,70	1,119
1,60	1,173	0,80	1,084
1,80	1,229	0,90	1,048
2,00	1,284	1,00	1,013
2,20	1,340	1,10	0,978
R ²	0,461	R ²	-0,203

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,770
Mittel	201,74	0,927
Korrekturfaktor		0,831
Korrelation		-0,4045

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,4579	20 m²	1,9522
40 m²	1,2988	40 m²	1,6602
60 m²	1,2057	60 m²	1,4894
80 m²	1,1397	80 m²	1,3682
100 m²	1,0885	100 m²	1,2741
150 m²	0,9955	150 m²	1,1033
200 m²	0,9294	200 m²	0,9821
400 m²	0,7704	400 m²	0,6901
600 m²	0,6773	600 m²	0,5193
800 m²	0,6113	800 m²	0,3981
1.000 m²	0,5601	1.000 m²	0,3041
R²	0,326	R²	0,080

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_ist	0,981	0,242	37,4%
nach Größe	0,831	0,404	62,6%
	0,887	0,646	100,0%
mittlerer Richtwert	48 €		
x Anpassung	0,887		
Vergleichswert	42 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

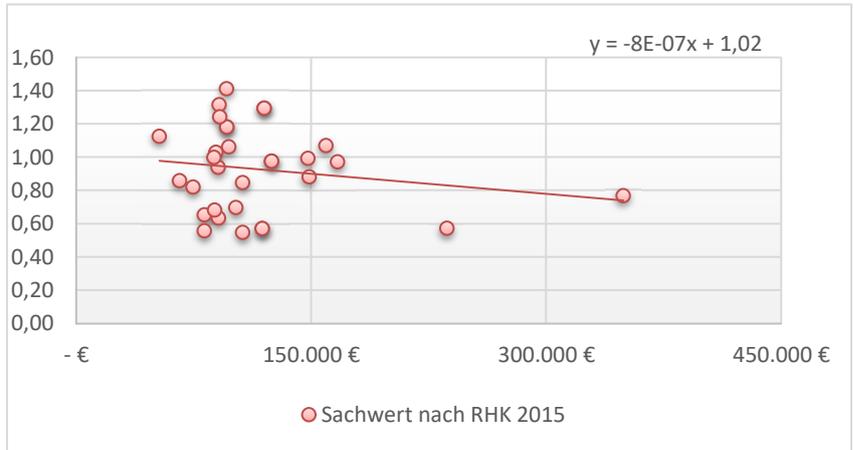
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	1,051
100.000 €	0,964
150.000 €	0,877
200.000 €	0,789
250.000 €	0,702
300.000 €	0,614
350.000 €	0,527
400.000 €	0,439

<i>Beispiel</i>		
	<i>Wert</i>	<i>Wertzahl</i>
Objekt	77.000 €	1,004
Mittel	121.443 €	0,926

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.

Multiple Regressionsableitungen

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand		31		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß		0,5706612		
geringere Sicherheit				
Zeitraum		11.05.2009	bis	06.08.2019

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-6312,9459		-6312,9459
Stichtag	0,1649876	15.07.2015	6962,4788
Bodenwert 1,0	6,6030249	100 €	660,30249
Grundstück	-0,8029346	145 m²	-116,42551
Wohnfläche	1,59975	75 m²	119,98125
RND	18,32879	40 Jahre	733,15159
Ausstattung	-235,08919	2,50	-587,72297
multipler Vergleichswert			1.459 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll
 Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ
z.B. 70 € bei einer GFZ von 0,7 = 70 € / 0,7 = 100 €
 Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks
 Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes
 RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV
 Ausstattung = in Noten von 1 bis 5 (umgekehrt zur NHK)

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand		31		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß		0,5878679		
geringere Sicherheit				
Zeitraum		11.05.2009	bis	06.08.2019

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	0,4563189		0,456
Stichtag	-1,143E-05	15.07.2015	-0,482
Bodenwert 1,0	-0,0004751	100 €	-0,048
RND	-0,0010599	40 Jahre	-0,042
Miete	0,0285569	5,20 €	0,148
Grundstück	6,959E-05	145 m²	0,010
Wohnfläche	-0,0001871	75 m²	-0,014
multipler Vergleichswert			2,86%

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll
 Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ
z.B. 70 € bei einer GFZ von 0,7 = 70 € / 0,7 = 100 €
 Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks
 Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes
 RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV
 Miete = qm-Miete/mtl über alles (inkl. Stellplätze)

Sachwertfaktor

Datenbestand		31
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß		0,3869469
nicht ausreichend für sicheres Modell		

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

7 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	7			4	3	
qm-Preise	770 €	718 €	389 €	508 €	1.119 €	
<i>Minima</i>	331 €			331 €	805 €	
<i>Maxima</i>	1.419 €			718 €	1.419 €	
Liegenschaftszinssätze	4,69%	2,92%	3,36%	6,72%	1,99%	
<i>Minima</i>	0,42%			2,92%	0,42%	
<i>Maxima</i>	9,97%			9,97%	2,86%	
Sachwertfaktoren	0,87	1,00	0,19	0,78	1,00	
<i>Minima</i>	0,62			0,62	1,00	
<i>Maxima</i>	1,07			1,07	1,00	
weitere Mittelwerte						
<i>Bodenwert</i>	41 €	39 €	21 €	30 €	56 €	
<i>GFZ_Ist</i>	0,40	0,36	0,24	0,42	0,37	
<i>HNF</i>	335 m ²	307 m ²	158 m ²	353 m ²	312 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	31 Jahre	23 Jahre	15 Jahre	32 Jahre	31 Jahre	
<i>mittlere Miete</i>	4,29 €	4,15 €	0,47 €	4,14 €	4,50 €	
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	1,05 €	1,04 €		1,02 €	0,91 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	24,43%	25,08%	2,66%	24,76%	20,31%	
Korrekturfaktoren für Typ						
Vergleichswertfaktor				0,66	1,45	
Liegenschaftszinssatz				1,43	0,42	
Korrekturfaktor SW-Faktor				0,89	1,15	

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

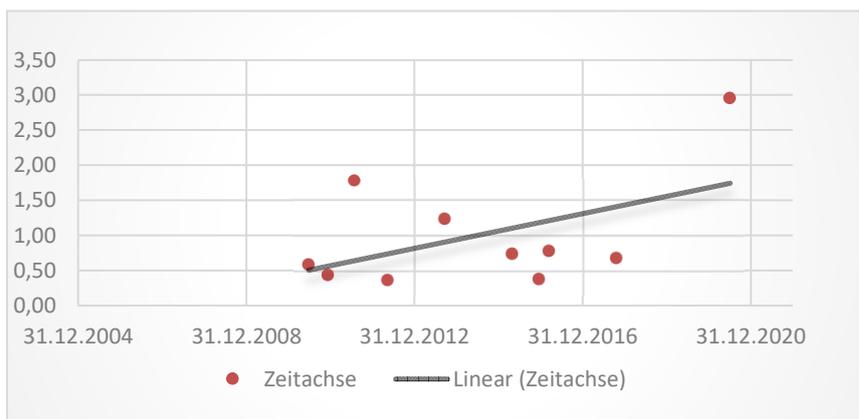
19 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	413 €	296 €	335 €
<i>Minima</i>	155 €		
<i>Maxima</i>	1.221 €		
Liegenschaftszinssätze	3,86%	3,54%	3,10%
<i>Minima</i>	-0,05%		
<i>Maxima</i>	8,90%		
Marktanpassungen	-16,48%	-23,01%	26,60%
<i>Minima</i>	-47,13%		
<i>Maxima</i>	31,90%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	41 €	37 €	20 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,47	0,43	0,24
<i>HNF</i>	410 m ²	350 m ²	210 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	15 Jahre	15 Jahre	8 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,57 €	2,36 €	0,74 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,56 €	0,62 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	21,83%	26,40%	9,70%
Zeitraum	26.06.2010	bis	02.07.2020 Tendenz leicht sinkend

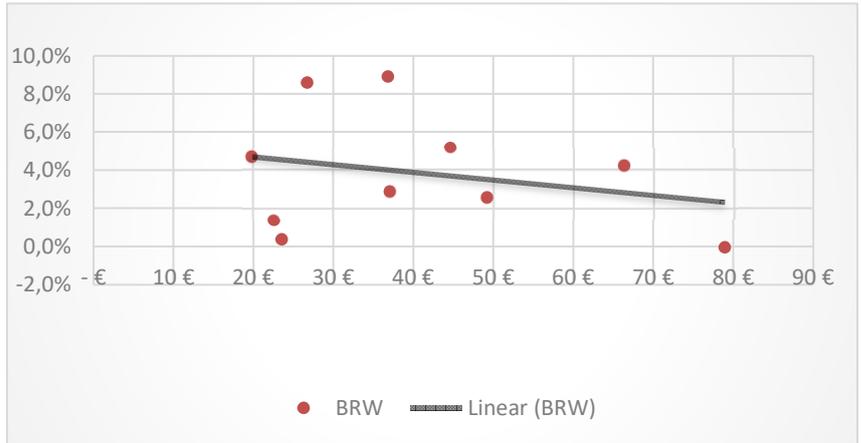


Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

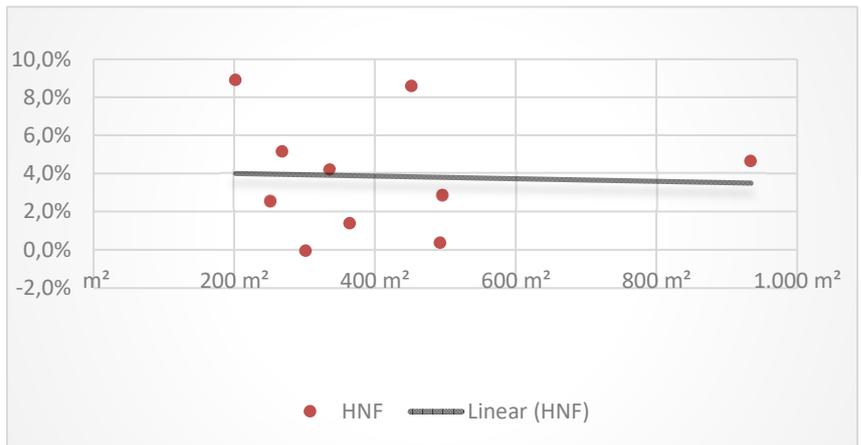
**9 Teilemarkt Bauernhöfe
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

-0,256

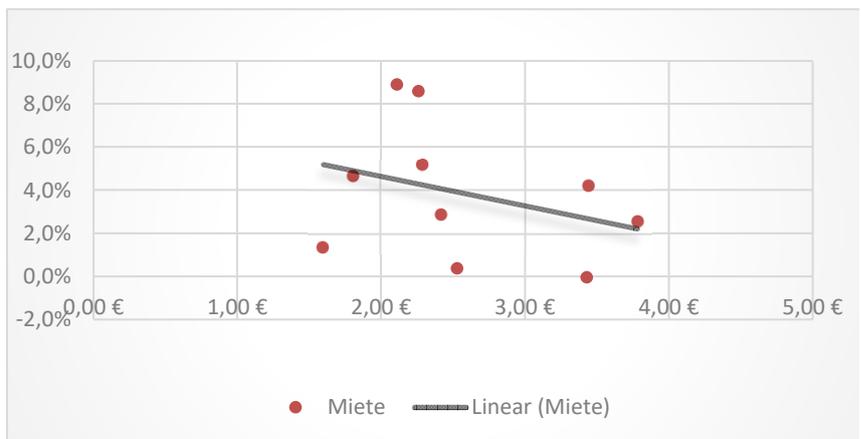
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,047

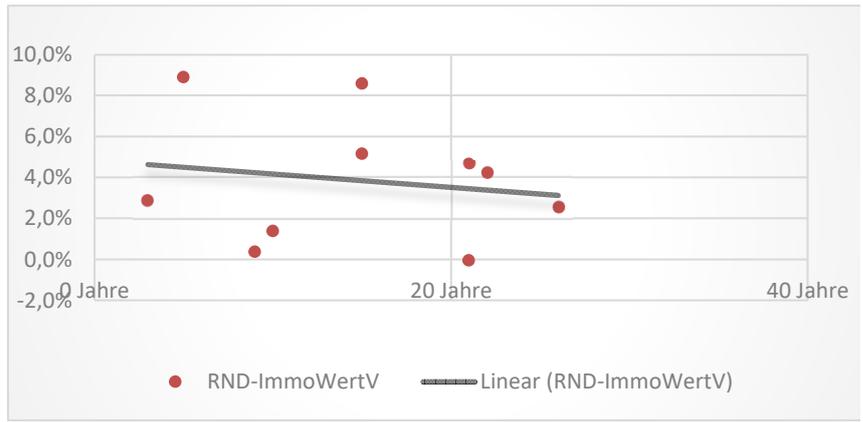
nach Mietniveau



Korrelation

-0,326

nach Restnutzung



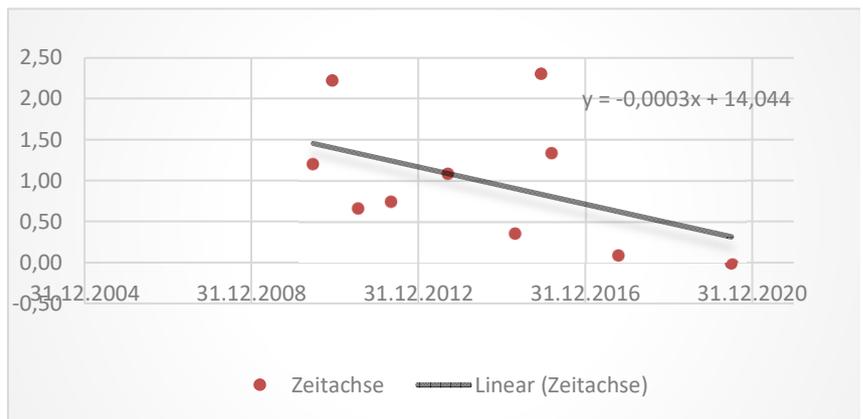
Korrelation

-0,165

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,256	32%
nach HNF	0,047	6%
nach Miete	0,326	41%
nach RND	0,165	21%
	0,794	100%

zeitliche Entwicklung

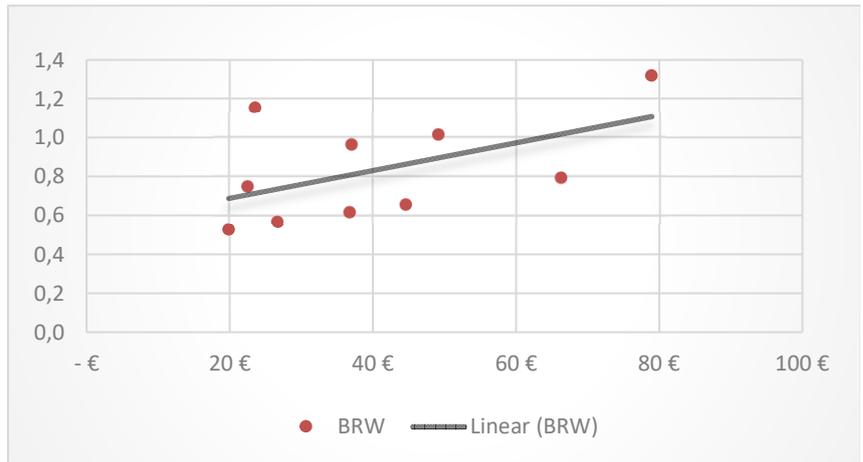


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	4,29%	32%	1,38%
Mietfläche	300 m ²	3,94%	6%	0,23%
Mietniveau	3,20 €	3,00%	41%	1,23%
Restnutzung	20 Jahre	3,52%	21%	0,73%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,58%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,71 2,53%

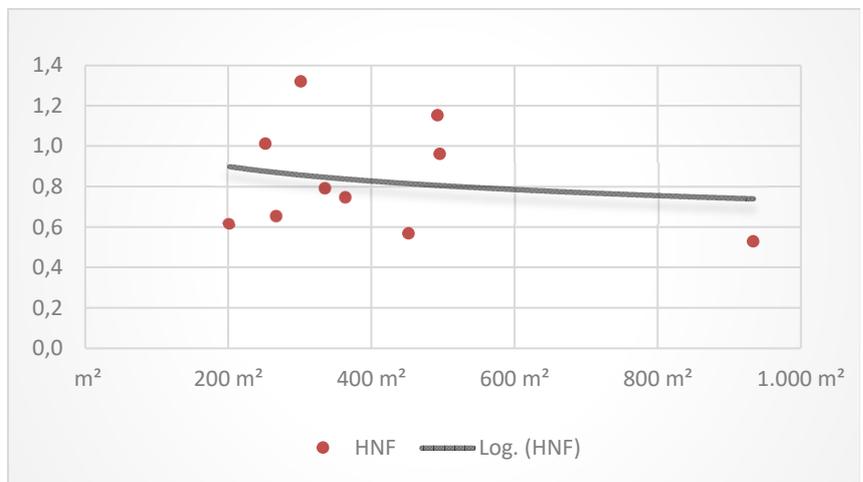
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,527

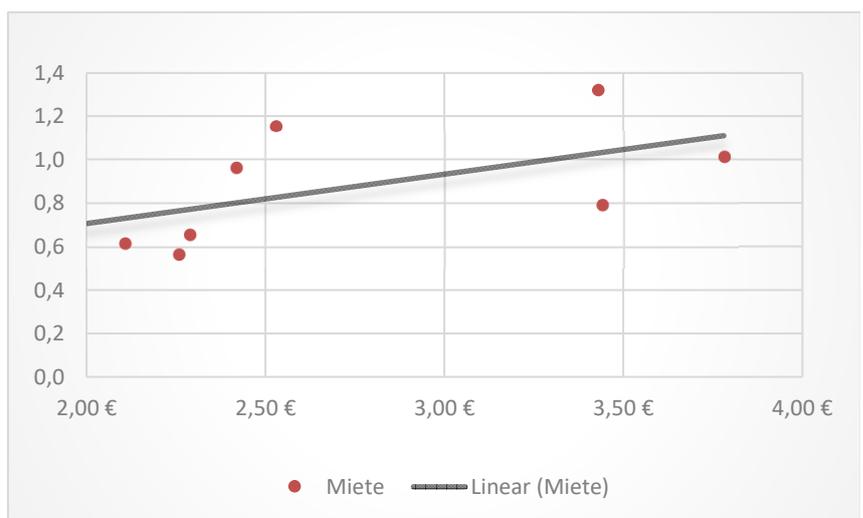
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,272

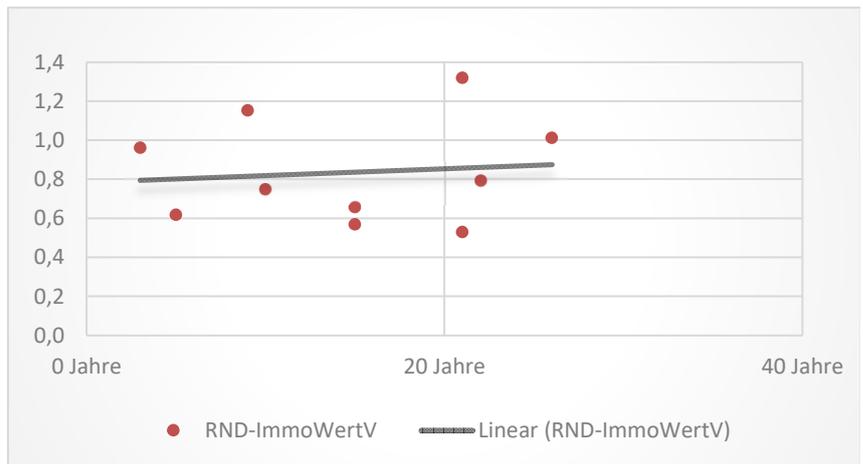
nach Mietniveau



Korrelation

0,630

nach Restnutzungsdauer



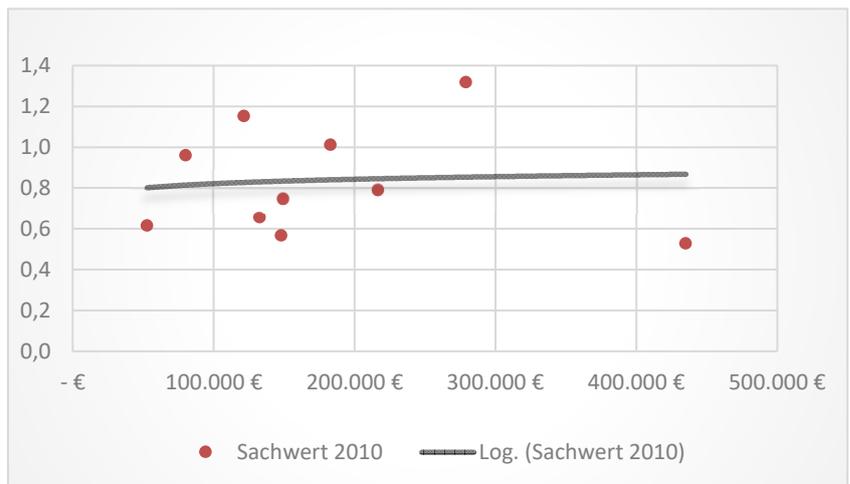
Korrelation

0,102

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,527	34,4%
nach HNF	0,272	17,8%
n. Mietniveau	0,630	41,1%
nach RND	0,102	6,7%
	1,531	100,0%

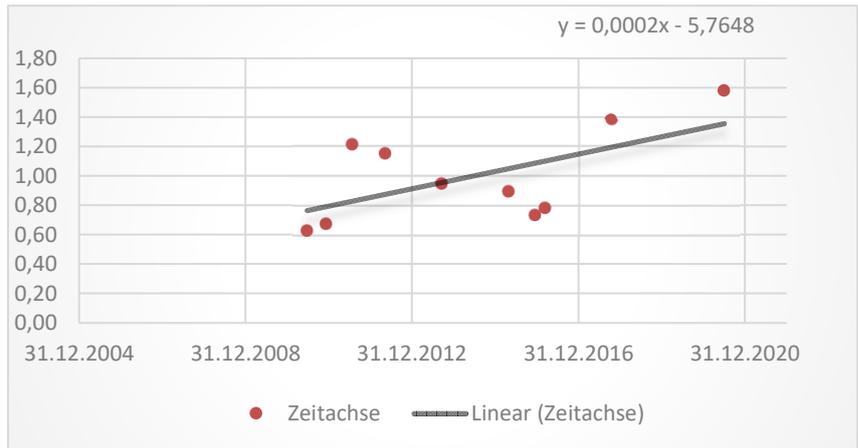
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

-0,057

zeitliche Entwicklung

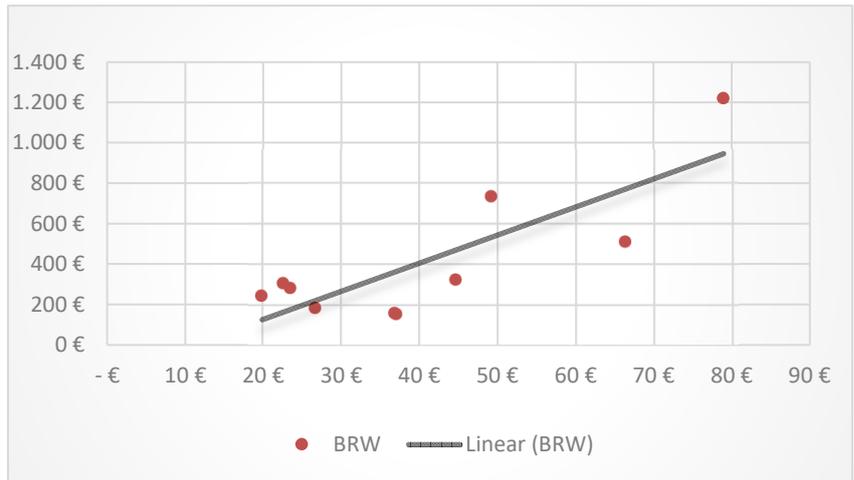


**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,76	34%	0,262
Wohnfläche	300 m ²	0,87	18%	0,155
Mietniveau	3,20 €	0,98	41%	0,403
Restnutzung	20 Jahre	0,85	7%	0,057
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,876

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,15	1,009
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,009	121.094 €

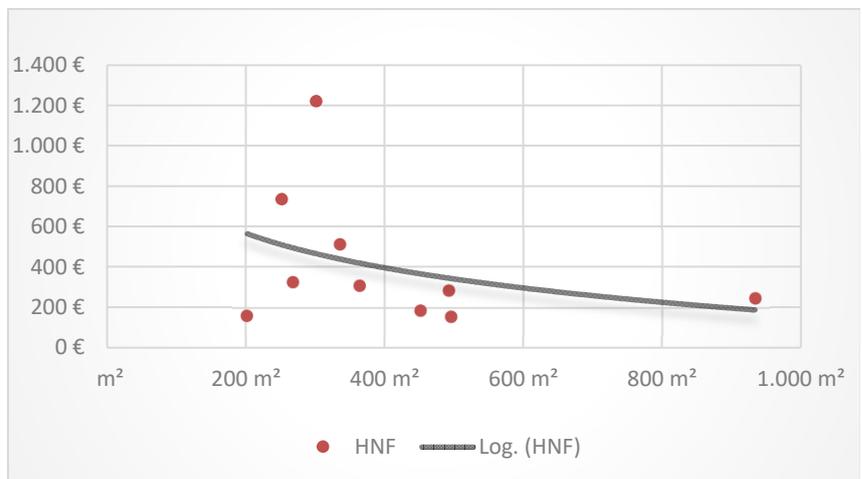
**Vergleichswertbildung
Bauernhöfe
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,817

nach Hauptnutzfläche



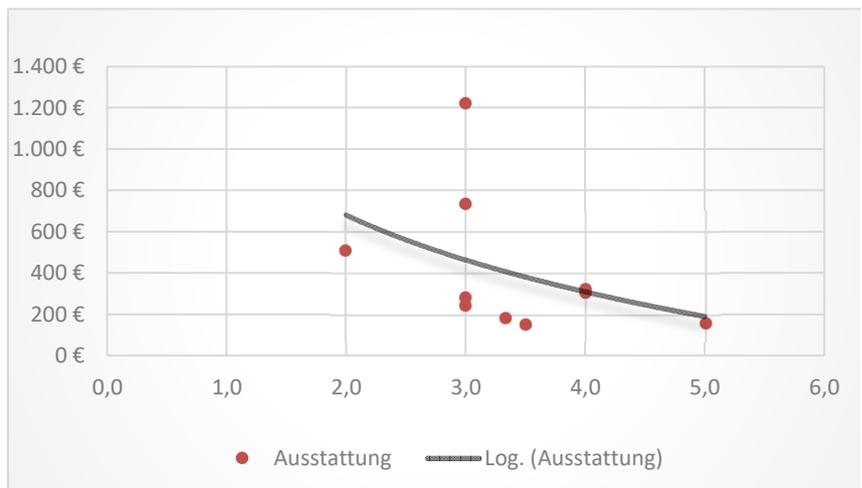
Korrelation

-0,324

nach Ausstattung

nach Schulnoten

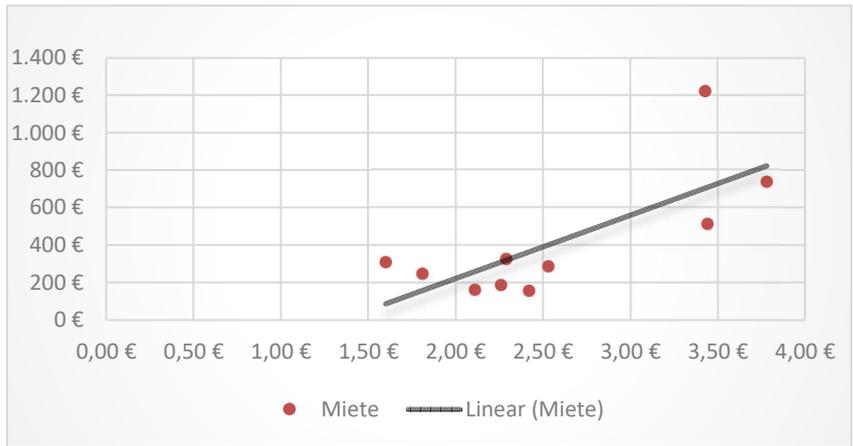
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,410

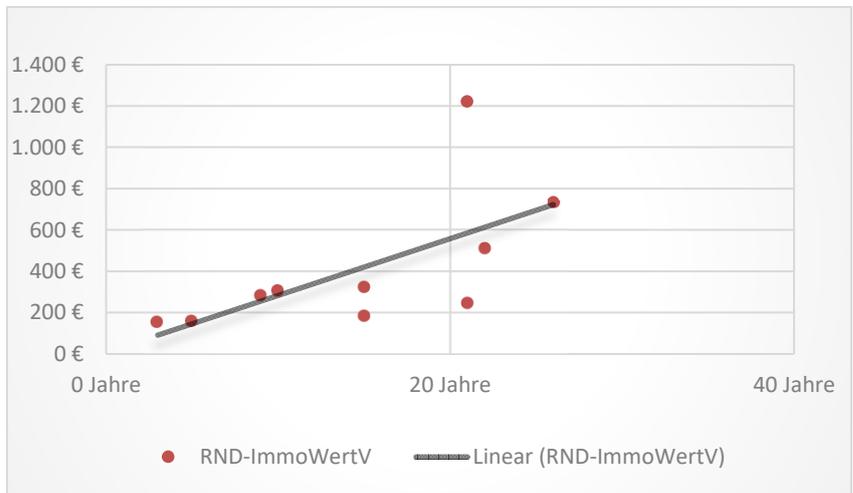
nach Mietniveau



Korrelation

0,743

nach Restnutzungsdauer

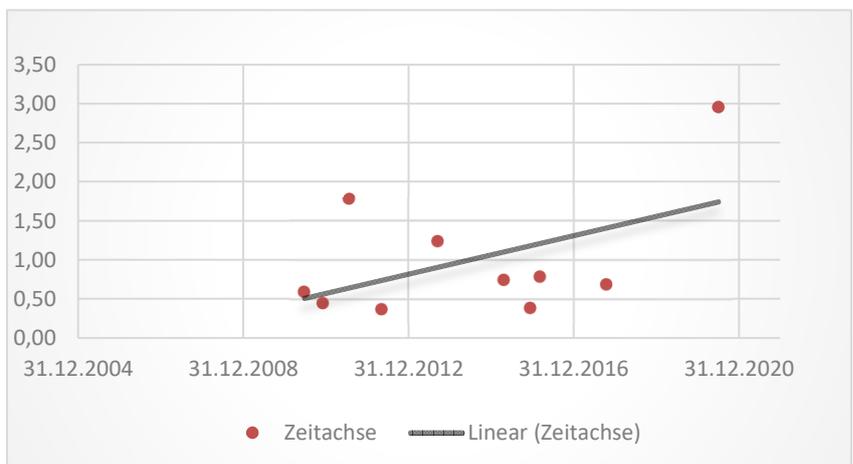


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,817	27,9%
nach HNF	0,324	11,1%
nach Aussttg.	0,410	14,0%
nach Miete	0,743	25,4%
nach RND	0,638	21,8%
	2,932	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	266 €	27,9%	74,1
nach HNF	300 m ²	470 €	11,1%	51,9
nach Aussttg.	4	308 €	14,0%	43,1
nach Miete	3,20 €	627 €	25,4%	158,9
nach RND	20 Jahre	558 €	21,8%	121,4
Gewichtung des Vergleichswerts				450 €

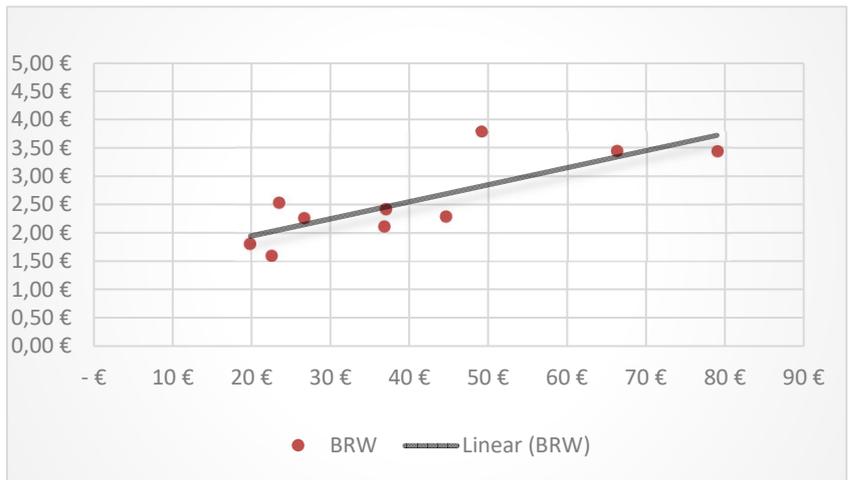
x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,32 592 €

angenommener Sachwert 300 m²
 errechneter Verkehrswert 592 € 177.474 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

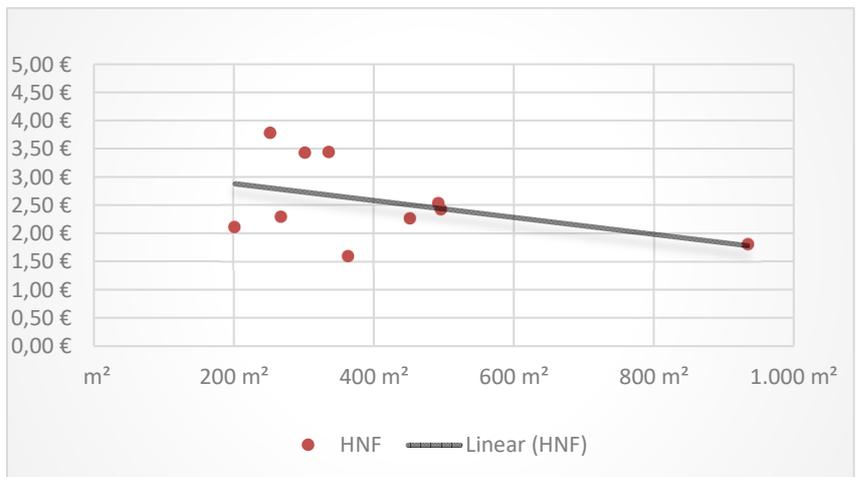
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,805

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

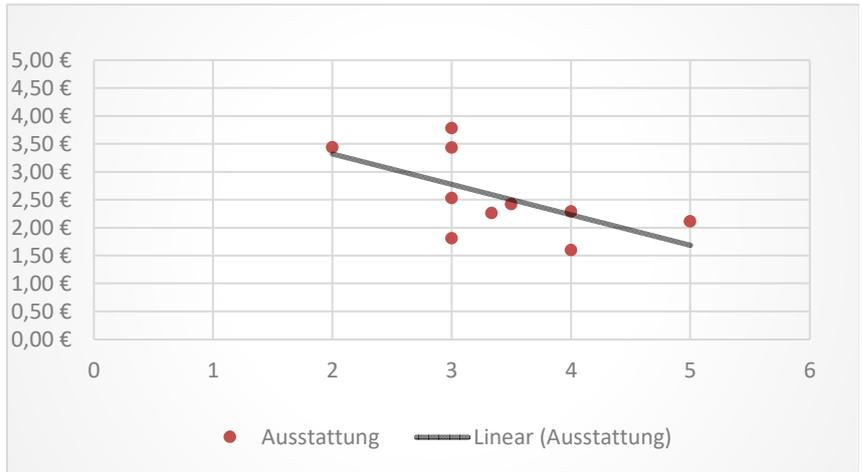
-0,427

nach Ausstattung

nach Schulnoten

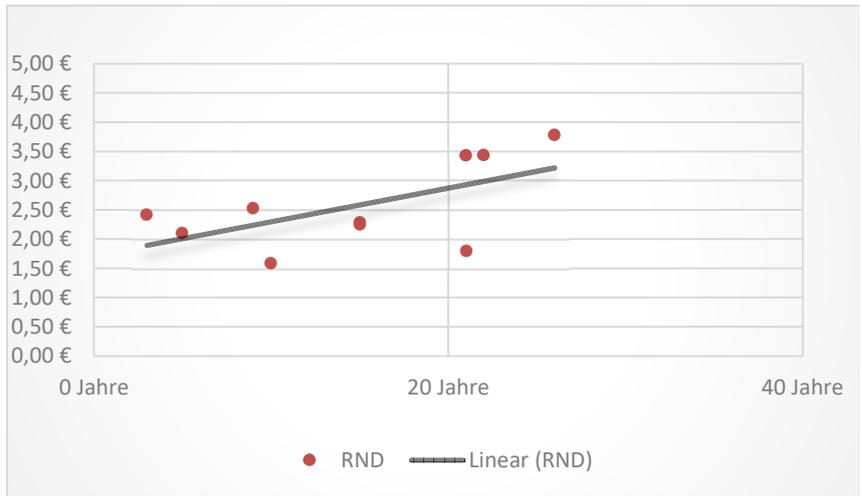
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)

Korrelation



-0,598

nach Restnutzungsdauer



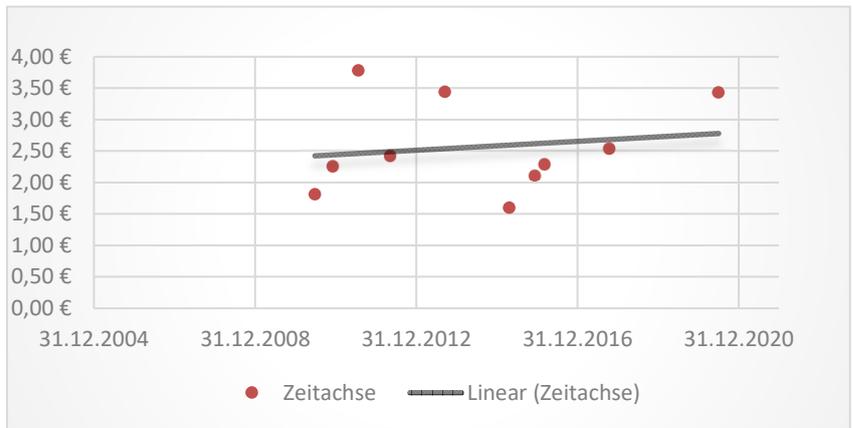
Korrelation

0,609

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,805	33,0%
nach HNF	0,427	17,5%
nach Aussttg.	0,598	24,5%
nach RND	0,609	25,0%
	2,439	100,0%

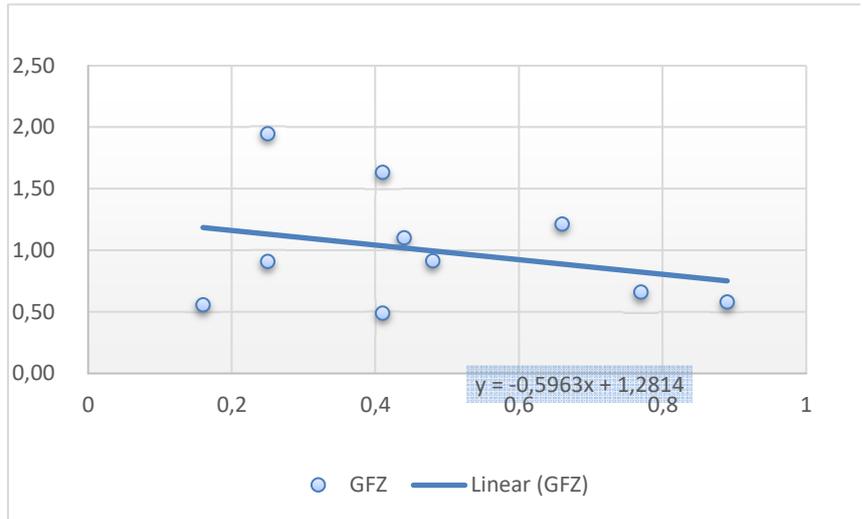
zeitliche Entwicklung



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

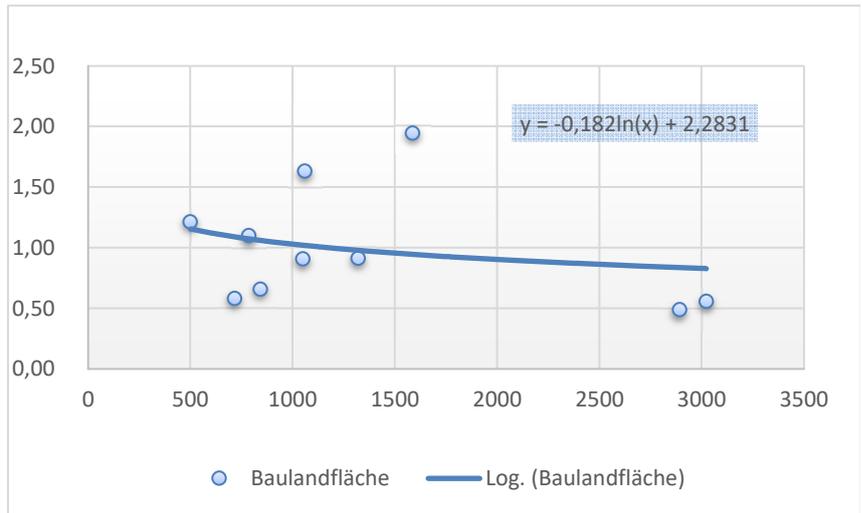


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

GFZ	URK
0,10	1,222
0,20	1,162
0,30	1,103
0,40	1,043
0,50	0,983
0,60	0,92
0,70	0,864

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	1,132
Mittel	0,47	1,000
Korrekturfaktor		1,132
Korrelation		-0,291

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Fläche	URK
400 m ²	1,193
800 m ²	1,067
1.200 m ²	0,993
1.600 m ²	0,940
2.000 m ²	0,900
2.400 m ²	0,867
2.800 m ²	0,838

Beispiel

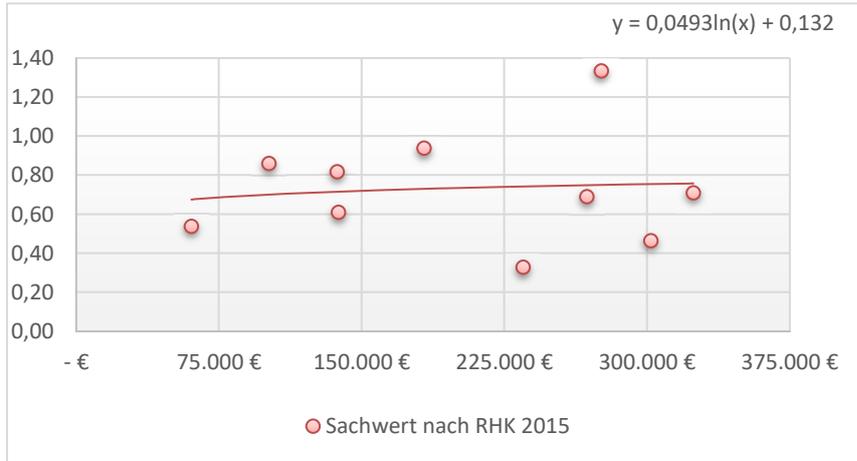
	Fläche	URK
Objekt	2.000 m ²	0,878
Mittel	1.378 m ²	0,998
Korrekturfaktor		0,880
Korrelation		-0,3830

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,132	0,291	43,2%
nach Größe	0,880	0,383	56,8%
	0,989	0,674	100,0%
Richtwertausweis	41 €		
x Anpassung	0,989		
Vergleichswert	40 €		

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe

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



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,662
75.000 €	0,682
100.000 €	0,696
125.000 €	0,707
150.000 €	0,716
175.000 €	0,724
200.000 €	0,730
225.000 €	0,736

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	160.000 €	0,825
Mittel	202.553 €	0,844
Korrekturfaktor		0,978
Korrelation		0,052

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.