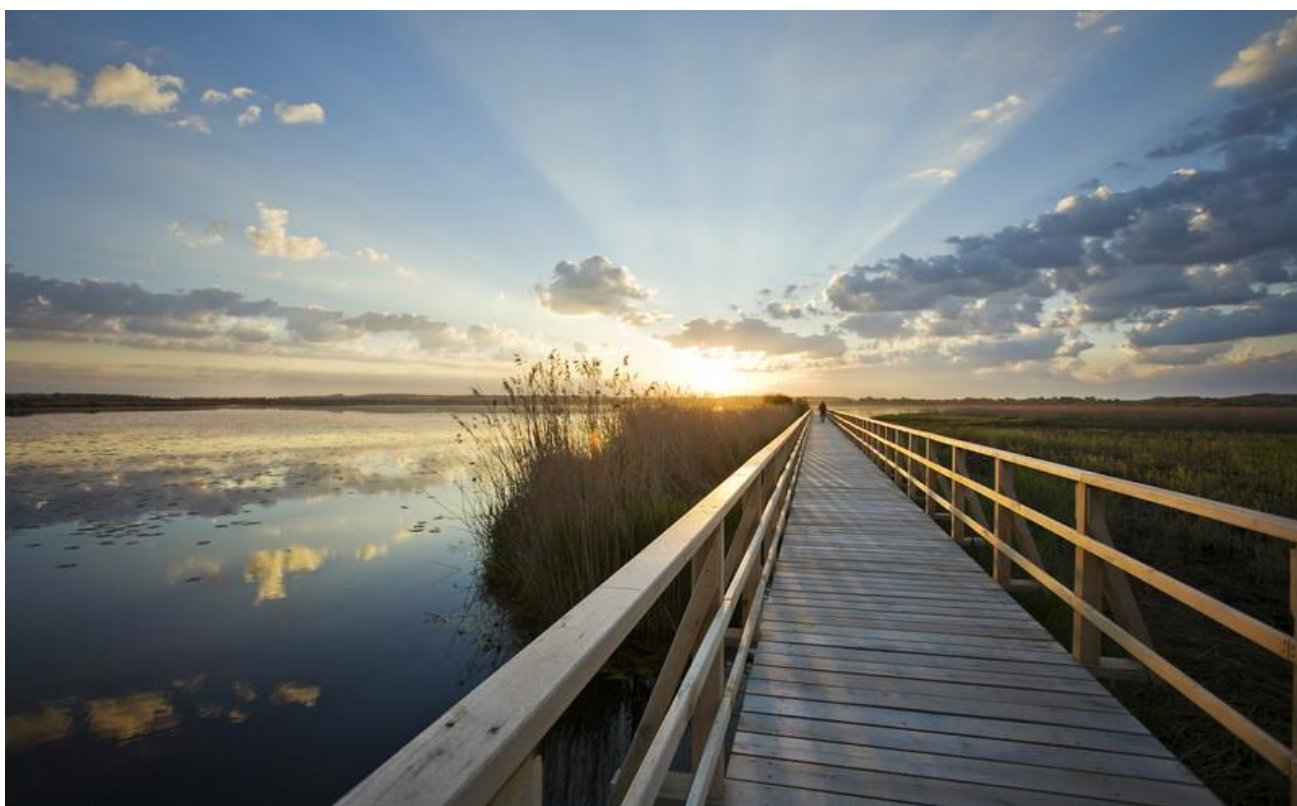

Grundstücksmarktbericht 2018

Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau



Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3.1-3.4 Allgemeine Marktentwicklung	12
3.5-3.8 Lokale Marktentwicklung	15
3.9 Hervorzuhebende Entwicklungen im Marktgebiet	17
4.1 Marktdaten Bauland	18
4.2 Marktdaten Land- und Forstwirtschaft	27
5. Marktdaten zu bebauten Grundstücken	32
Teil B - Detailwerte	47
6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	48
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	62
8. Teilemarkt Renditeobjekte	76
9. Teilemarkt Gewerbeobjekte	91
10. Teilemarkt Bauernhöfe	105
Anhang A Bodenrichtwertkarte Bad Buchau 31.12.2018	119
Anhang B Bodenrichtwertkarte Bad Buchau Ortsteil Kappel 31.12.2018	120

Herausgeber **Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau**
für die Ermittlung von Grundstückswerten

Internet www.badbuchau.de

Geschäftsstelle **Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau**
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

Leiter der **Herr Leidig**
Geschäftsstelle Telefon 07582/808-29
Mail mleidig@bad-buchau.de

Auswertungs Firma Werttax GmbH & Co. KG
Technik Hauptstraße 14, 88367 Hohentengen
unter der Leitung von
Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei

Sprechzeiten	Montag, Dienstag	
	und Donnerstag	08:00 - 12:00
	Mittwoch	08:00 - 12:00 und 14:00 - 18:30
	Freitag	08:00 - 12:30

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

Copyright: Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau

Alle Rechte vorbehalten

1.1 Allgemeines zum Marktbericht

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

1.2 Interessentenkreise des Marktberichts

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

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

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

1.3 Grundlagen des Marktberichts

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

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

1.4 Auszüge aus der Kaufpreissammlung

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

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

1.5 Entwicklung des Wertermittlungswesens

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

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

1.6 Marktberichtszeitraum

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

1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss wird in regelmäßigem Turnus von der Versammlungsversammlung des GVV aufgestellt. Er setzt sich aus ehrenamtlichen Mitarbeitern zusammen, die auf eine besondere Kenntnis im Immobilienwesen (Bautechnik, Makler, Bankenwesen, Sachverständige, Landwirte) zurückgreifen

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Lutz, Herbert	Dürnau	Vorsitzender
Leidig, Michael		Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bailer, Christopher	Alleshausen	Gutachter
Rettich, Franz	Alleshausen	Gutachter
Walser, Christof	Alleshausen	Gutachter
Müller, Herbert	Allmannsweiler	Gutachter
Sailer, Bernd	Allmannsweiler	Gutachter
Walter, Michael	Allmannsweiler	Gutachter
Hirschle, Franz	Bad Buchau	Gutachter
Nick, Thomas	Bad Buchau	Gutachter
Pfeiffer, Bernd	Bad Buchau	Gutachter
Schützbach, Klaus	Bad Buchau	Gutachter
Fischer, Rudolf	Betzenweiler	Gutachter
Pritzl, Reinhard	Betzenweiler	Gutachter
Schubert, Wolfgang	Betzenweiler	Gutachter
Hertkorn, Karl	Dürnau	Gutachter
Huckle, Markus	Dürnau	Gutachter
Schoch, Werner	Dürnau	Gutachter
Müller, Fritz	Kanzach	Gutachter
Coquet, Anja	Kanzach	Gutachter
Kopf, Christoph	Kanzach	Gutachter
Schösser, Daniel	Moosburg	Gutachter
Weber, Ulrich	Moosburg	Gutachter
Schultheiß, Thomas	Oggelshausen	Gutachter
Waidmann, Andreas	Oggelshausen	Gutachter
Zell, Roland	Oggelshausen	Gutachter
Knoll, Wolfram	Seekirch	Gutachter
Reisch, Jürgen	Seekirch	Gutachter
Pappelau, Karl-Heinz	Seekirch	Gutachter
Albinger, Andreas	Tiefenbach	Gutachter
Hepp, Rainer	Tiefenbach	Gutachter
Gairing, Günter	Tiefenbach	Gutachter

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Hr. Kehm	Finanzamt Biberach
Fr. Luxemburger	Stellvertreterin

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 des Gemeindeverwaltungsverbands Bad Buchau

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	589 - 625 m über NN
Fläche:	96,4 km ²
Einwohner:	8.810
Bevölkerungsdichte:	91 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	88422
Vorwahlen:	07582
Kfz-Kennzeichen:	BC

Adresse der Marktplatz 2
Gemeindeverwaltung 88422 Bad Buchau

2.2 Porträt des Gemeindeverwaltungsverbands

Ferien, Urlaub oder auch ein Kuraufenthalt in Bad Buchau sind ganz stark mit dem gesamten Federseegebiet und somit auch mit den Gemeinden um den Federsee verbunden. Hier erleben Sie dörfliche Gemeinschaft, gewachsene Traditionen verbunden mit Natur, dem tiefen Glauben in unverwechselbarer Einheit. Eines der kleinsten Dörfchen ist Allmannsweiler, eingemuldet im Tal des Bierstecher Baches, umrandet von Wiesen, Feld und Wald. Nicht weit davon, verbunden mit einem romantischen Wanderweg liegt Dürnau mit seinen oft bewunderten Fachwerkhäusern, dem schönen Rathausplatz und dem herrlichen Blumenschmuck. Hier kann man Holzschnitzer über die Schulter schauen oder aber in der Backstube lernen, wie eine echte Schwäbische Denete gebacken wird.

Gemütlich weitergewandert erreicht man das "kreative Feriendorf" Kanzach. Eine Malschule lässt lange schon schlummernde Talente erwachen und der Lehmofenbauer informiert über die gesunde Art des Heizens. Ein Besuch in der Bachritterburg darf natürlich auch nicht fehlen und ist Pflichtprogramm. Die Gemeinde Betzenweiler reiht sich weiter auf die Perlenschnur der rund auf dem Federseerundweg gelegenen dörflichen Kleinode. Von hier aus erreichen Sie ganz schnell die höchste Erhebung Oberschwabens: den "heiligen Berg" den Bussen.

2.3 Die Gemeinden

Bad Buchau

Die Naturlandschaft rund um den Federsee mit Federseesteg sucht ihresgleichen: unberührte Natur, ausgedehnte Naturschutzgebiete, der Federsee und das ihn umgebende Europa-Vogelreservat, gepflegte Wander- und Radwege sowie Naturlehrpfade tragen zur Ruhe, Entspannung und Erholung bei. Im überregional renommierten Federseemuseum mit Steinzeitdorf kann man Archäologie live und pädagogisch-wissenschaftlich aufbereitet - mit Exponaten aus 14.000 Jahren Siedlungsgeschichte am Federsee erleben. Das ehemalige Kloster und spätere Damenstift - die heutige Schloßklinik - wurde im Jahre 770 n.Chr. gegründet und prägt noch heute das Stadtbild. Die klassizistische Stiftskirche wurde von bedeutenden Künstlern ausgestaltet und lohnt einen Besuch. Die ehemals Freie Reichstadt Buchau verfügt noch heute über einen lebendigen, Stadtkern, der auf engstem Raum Erstaunliches bietet. Nicht nur das Elternhaus Albert Einsteins zeugt von einer ehemals großen jüdischen Gemeinde, sondern auch der idyllisch gelegene jüdische Friedhof. Prägend für das touristische Angebot Bad Buchaus ist natürlich das große Thema Gesundheit. Die einmalige Kombination der beiden natürlichen Heilmittel Moor und Thermalwasser eignet sich in hohem Maße für Therapie und Prävention.

Alleshausen

Alleshausen eine Oase der Ruhe. Die blitzsaubere Gemeinde grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Federsee und lädt ein zum Wandern, Bummeln, Radfahren. Ein herrlicher Rundblick über das gesamte Federseebecken belohnt den Ausflügler und im bewirteten Schützenhaus geht der Hobbyschütze seinem Hobby nach. Sogar ein Hallenbad erfreut den Gast wir freuen uns auf Sie.

Allmannsweiler

Ferien in Allmannsweiler heißt: Ferien in einem der kleinsten Dörfchen am Federsee zu machen. Verstehen Sie aber bitte "klein" nicht auf Ihr Urlaubsvergnügen bezogen. Im leicht eingemuldeten Tal des Bierstetter Baches gelegen, ist die Idylle kaum zu überbieten. Wer die Abgeschiedenheit und das Wandern und Radeln liebt hier ist die himmlische Ruhe zuhause. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage von Allmannsweiler.

Betzenweiler

Bergsteigen in Oberschwaben? Der Bussen ist nur 868 m hoch und ermöglicht Ihnen ohne Anstrengung einen herrlichen Blick über das Federseegebiet und... mit etwas Glück über die nahen Alpen. In der guten Gaststätte "Traube" verwöhnt man Sie mit oberschwäbischen Spezialitäten und diverse Privatzimmer und Ferienwohnungen laden zum Verweilen ein.

Dürnau

Nur 4 km vom Federsee und Bad Buchau entfernt liegt Dürnau mit seinen oft bewunderten Fachwerkhäusern, dem schönen Rathausplatz und dem herrlichen Blumenschmuck... einfach ein echtes oberschwäbisches Dörfchen, wo noch "jeder jeden" kennt. Hier wird es dem Gast nie langweilig. Schauen Sie unserem Schnitzer über die Schulter, erlernen Sie das Backen einer echten "Schwäbischen Denete" oder wollten Sie nicht schon lange mal die Kunst der Bauernmalerei erlernen?

Kanzach

Kanzach das "kreative Feriendorf". In schöner Landschaft herrlich gelegen, bietet Kanzach nicht nur (Thermal) Baden, Radeln oder Wandern, sondern gerade für aufgeschlossene Menschen vielseitige Kurse in Malen, Basteln, Töpfern, Lehmofenbauen oder Backen. Selbstverständlich kann man auch einfach Schmökern oder in der Sonne träumen.

Moosburg

Schon vor 6000 Jahren und früher haben sich steinzeitliche Jäger und Fischer im Gebiet von Moosburg aufgehalten. Kein Wunder, dass an diesem idyllischen Ort von einer Buchauer Äbtissin das Dorf gegründet wurde. Besuchen Sie Moosburg und genießen Sie einzigartige Wanderlandschaften, natürlich ohne Auto, Lärm und Stress. Café, Gaststätte und modern eingerichtete Ferienwohnungen und Privatzimmer stehen Ihnen offen.

Oggelshausen

Unverbrauchte Landschaft, Stille, Impressionen... Hier finden Sie die Synthese von Natur, Kunst, Kultur und Geschichte. Rad und Wanderwege führen durch Ried und Naturschutzgebiet mit zauberhafter Flora und Fauna. Die steinernen Monumente des Skulpturenfeldes, geschaffen von Künstlern aus aller Welt, eingebettet in freier Naturlandschaft, sind ein besonderes Erlebnis.

Gemütliche Gasthäuser, Ferienwohnungen, Privatzimmer und ein "Heuhotel" mit Streichelzoo laden zum Verweilen ein. Ein Aufenthalt im Schullandheim ist eine klasse Sache für jede Klasse. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage von Oggelshausen.

Seekirch

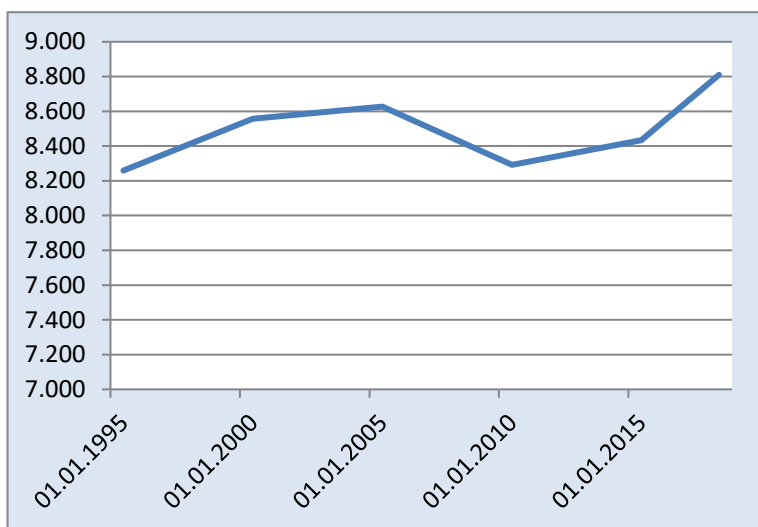
Ein Urlaubsfoto von Seekirch, dem reizvollen Feriendorf auf einem Hügel über dem See, ist eine Ferienerinnerung vom Feinsten. Von weitem grüßt und lockt der fotogene Kirchturm den Wanderer zur Rast in diesem sympathischen, aufblühenden Ort. Modernität und Aktivität signalisieren das neue attraktive Wohngebiet junger Familien und die gepflegte Sportanlage setzt positive Akzente. Seekirch ist Urlaubsvergnügen ganz klar.

Tiefenbach

Tiefenbach liegt als einzige Seegemeinde unmittelbar am Federsee, näher kann man dieses Kleinod nicht erleben. Am Federseerundweg steht oberhalb des Spielplatzes eine Aussichtsplattform, die einen herrlichen Ausblick ermöglicht. Ruhe und Rast bieten ein Café und ein Grillplatz am Wege, sowie Gasthöfe und Ferienwohnungen am Ort.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

Ort/Jahr	2000	2005	2010	2015	31.12.2018
Bad Buchau	4088	4080	3991	4033	4294
Alleshausen	494	505	490	498	524
Allmannsweiler	313	318	304	301	304
Betzenweiler	826	822	698	742	770
Dürnau	442	458	454	416	453
Kanzach	520	501	464	495	486
Moosburg	201	190	183	217	208
Oggelshausen	938	953	895	921	956
Seekirch	249	288	288	295	296
Tiefenbach	486	513	525	515	519
Gesamt	8557	8628	8292	8433	8810



31.12.1995	8.259
31.12.2000	8.557
31.12.2005	8.628
31.12.2010	8.292
31.12.2015	8.433
31.12.2018	8.810

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - Basis Einzeldaten der jeweiligen Gemeinden

2.5 Wirtschaftsdaten zu den Gemeinden

Realhebesätze	Grundst. A	Grundst. B	GewSt
Bad Buchau	400	310	340
Alleshausen	330	300	340
Allmannsweiler	340	300	340
Betzenweiler	330	300	340
Dürnau	340	300	340
Kanzach	330	300	340
Moosburg	330	300	340
Oggelshausen	330	300	340
Seekirch	330	300	340
Tiefenbach	330	300	340

Ort	Kaufkraft in Mio. €	Kaufk/Einw.	in Promille	Index
Bad Buchau	89	21.646 €	0,046	92,8
Alleshausen	12	23.690 €	0,006	101,6
Allmannsweiler	8	26.311 €	0,004	112,8
Betzenweiler	29	38.959 €	0,015	167,0
Dürnau	9	22.204 €	0,005	95,2
Kanzach	11	21.723 €	0,006	93,1
Moosburg	5	25.083 €	0,003	107,6
Oggelshausen	21	23.446 €	0,011	100,5
Seekirch	6	21.962 €	0,003	94,2
Tiefenbach	11	21.895 €	0,006	93,9
Gemeindeverwaltungsverband	201	23.776 €	0,105	101,9
Landkreis Biberach	4853	24.574 €	2,511	105,4
<i>Anteil des GVV im Landkreis</i>	<i>4,14%</i>		<i>4,18%</i>	

2.5 Erreichbarkeit

Die Gemeinden des Verwaltungsverbands sind zumeist über Land- und Kreisstraßen angeschlossen. Die wichtigen Verkehrsachsen stellen die Landstraßen L 270, L 275 und L 280 dar. Sind zumeist bundesstraßenähnlich ausgebaut.

Internationale Flughäfen

99 km zum Flughafen Stuttgart

Flugplätze, Regionalflughäfen

20 km zum Flugplatz Mengen-Hohentengen, 57 km zum Regionalflughafen Friedrichshafen, 59 km zum Regionalflughafen Memmingen.

Die nächsten Bahnhöfe

9 km zum Bahnhof Bad Schussenried, 17 km zum Bahnhof Riedlingen, 58 km zum Fernbahnhof Ulm.

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.

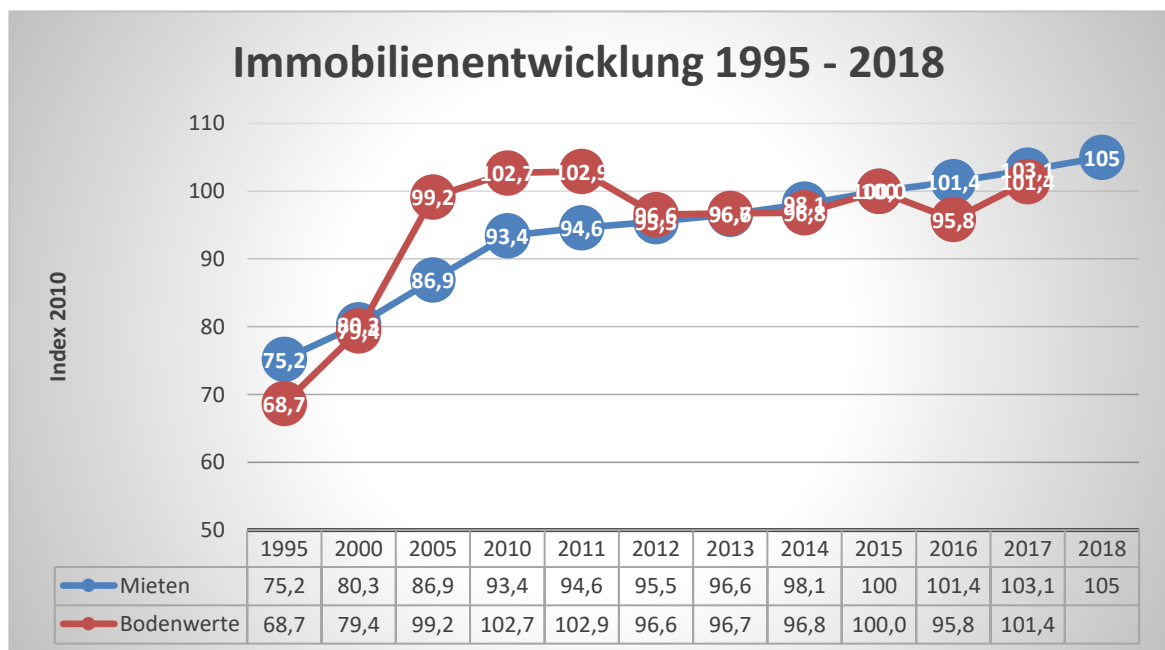
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2017 lagen die mittleren Kaufpreise bei 1.700 €/m², was einem Anstieg von 150% in 9 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 und lassen eingeschränkte Preissteigerungen für die Zukunft noch vermuten.

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Bauwirtschaft weiter auf Wachstumskurs - Beschäftigtenzahl steigt auf über 100.000

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

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

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

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

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

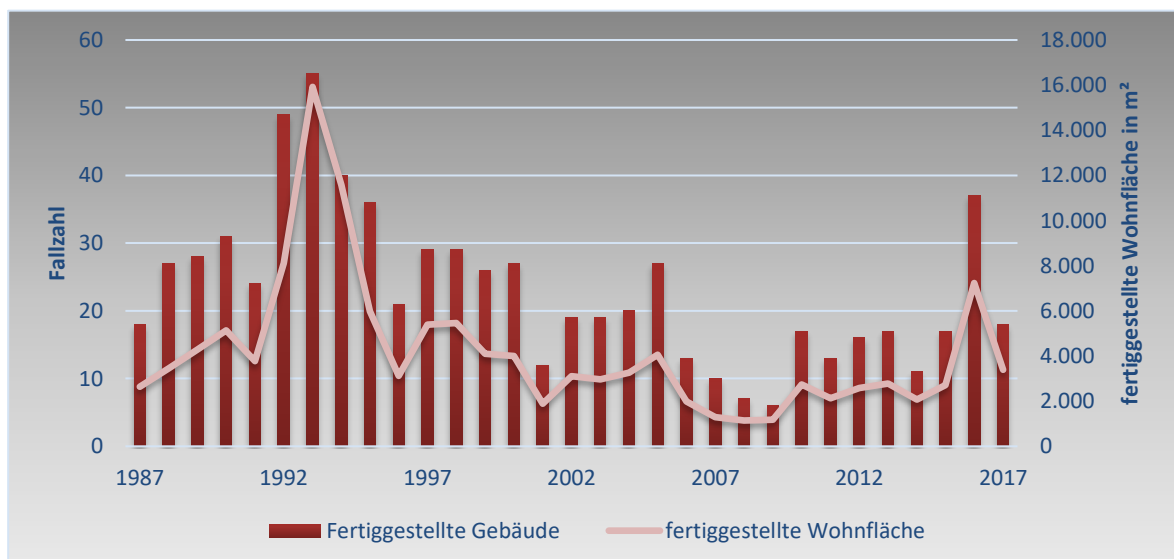
Indexentwicklung Bau	Stand 2/2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		11,6%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		6,6%
3. Baugewerblicher Umsatz		12,6%
3. Auftragseingang		33,9%

Quelle: Fachverband Bau Baden-Württemberg

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1987-2018

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1987	18	181	24	2.632	110
1988	27	269	30	3.442	115
1989	28	352	40	4.279	107
1990	31	355	48	5.136	107
1991	24	281	34	3.767	111
1992	49	517	69	8.106	117
1993	55	924	203	15.922	78
1994	40	710	153	11.572	76
1995	36	421	46	5.991	130
1996	21	217	25	3.123	125
1997	29	352	44	5.383	122
1998	29	364	45	5.454	121
1999	26	275	30	4.095	137
2000	27	282	31	3.995	129
2001	12	122	15	1.890	126
2002	19	193	20	3.113	156
2003	19	184	23	2.964	129
2004	20	200	26	3.256	125
2005	27	274	31	4.056	131
2006	13	120	15	1.982	132
2007	10	85	10	1.293	129
2008	7	70	8	1.142	143
2009	6	80	7	1.173	168
2010	17	166	23	2.740	119
2011	13	126	15	2.128	142
2012	16	158	18	2.578	143
2013	17	181	20	2.783	139
2014	11	123	16	2.073	130
2015	17	170	20	2.709	135
2016	37	399	56	7.228	129
2017	18	190	34	3.395	100
2018	22	202	23	3.261	142

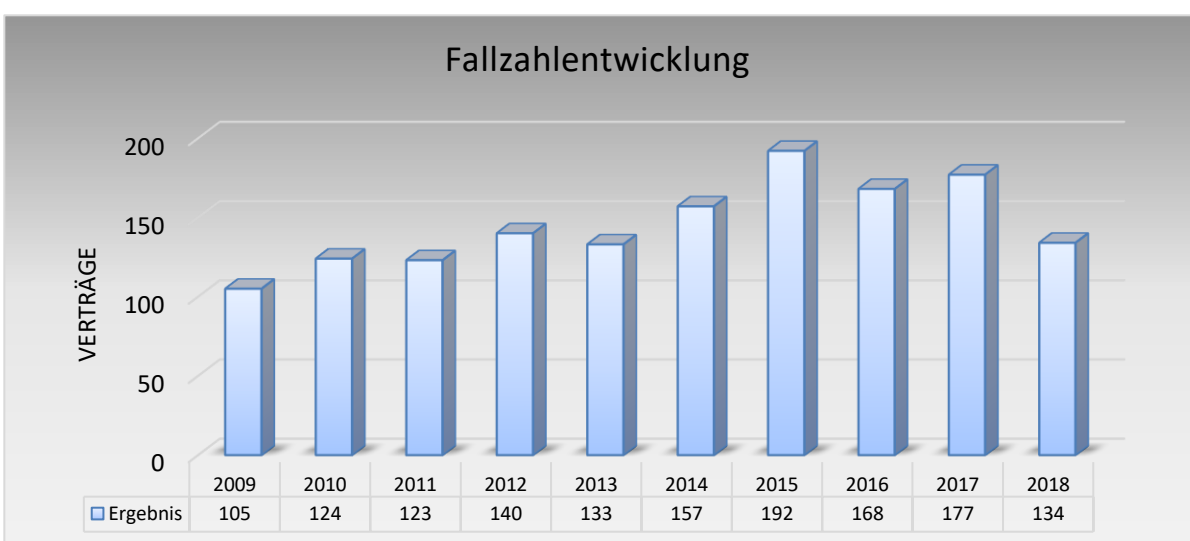
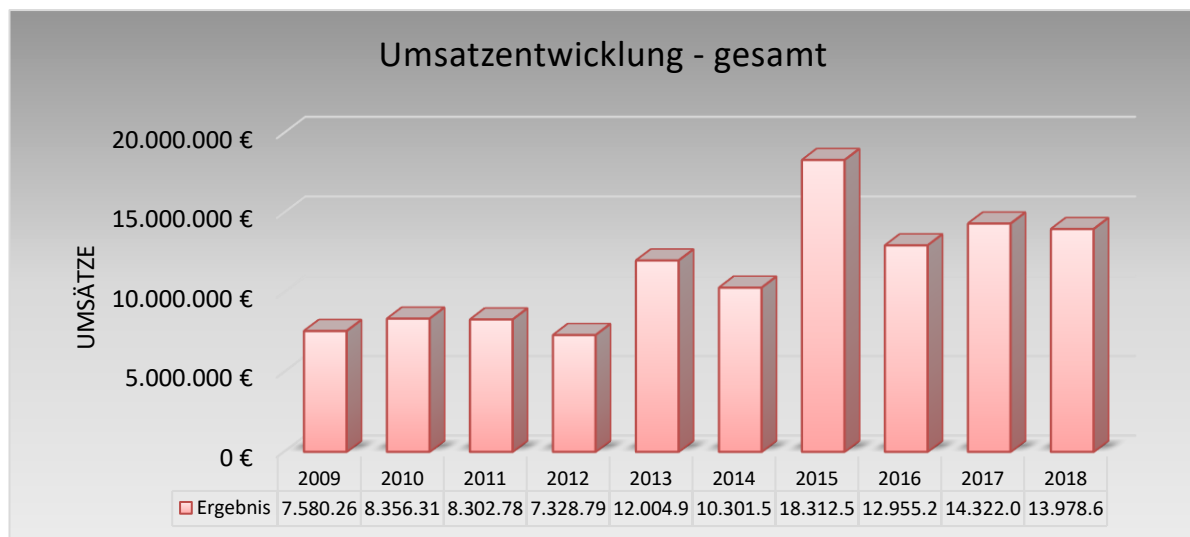


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinden)

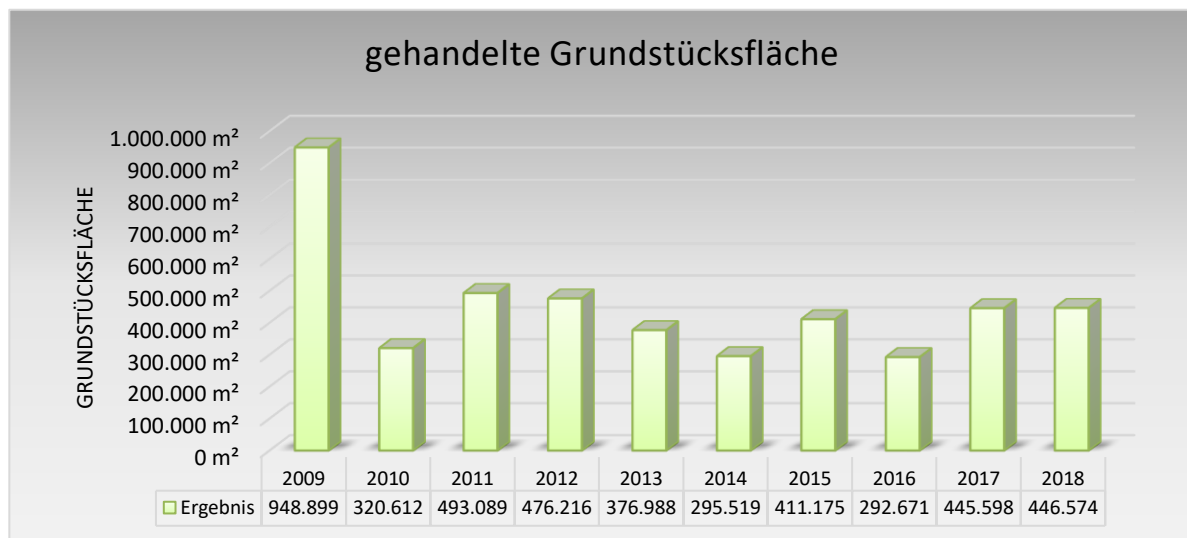
3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

Berichtszeitraum	2009-2018
Anzahl Kaufpreisfälle	1453
Gesamtumsatz	113.443.081 €
Umsatz je Fall	78.075 €
Grundstücksfläche	4.507.340 m ²
Grundstücksfläche/Fall	3.102 m ²

3.6. Entwicklungstendenzen

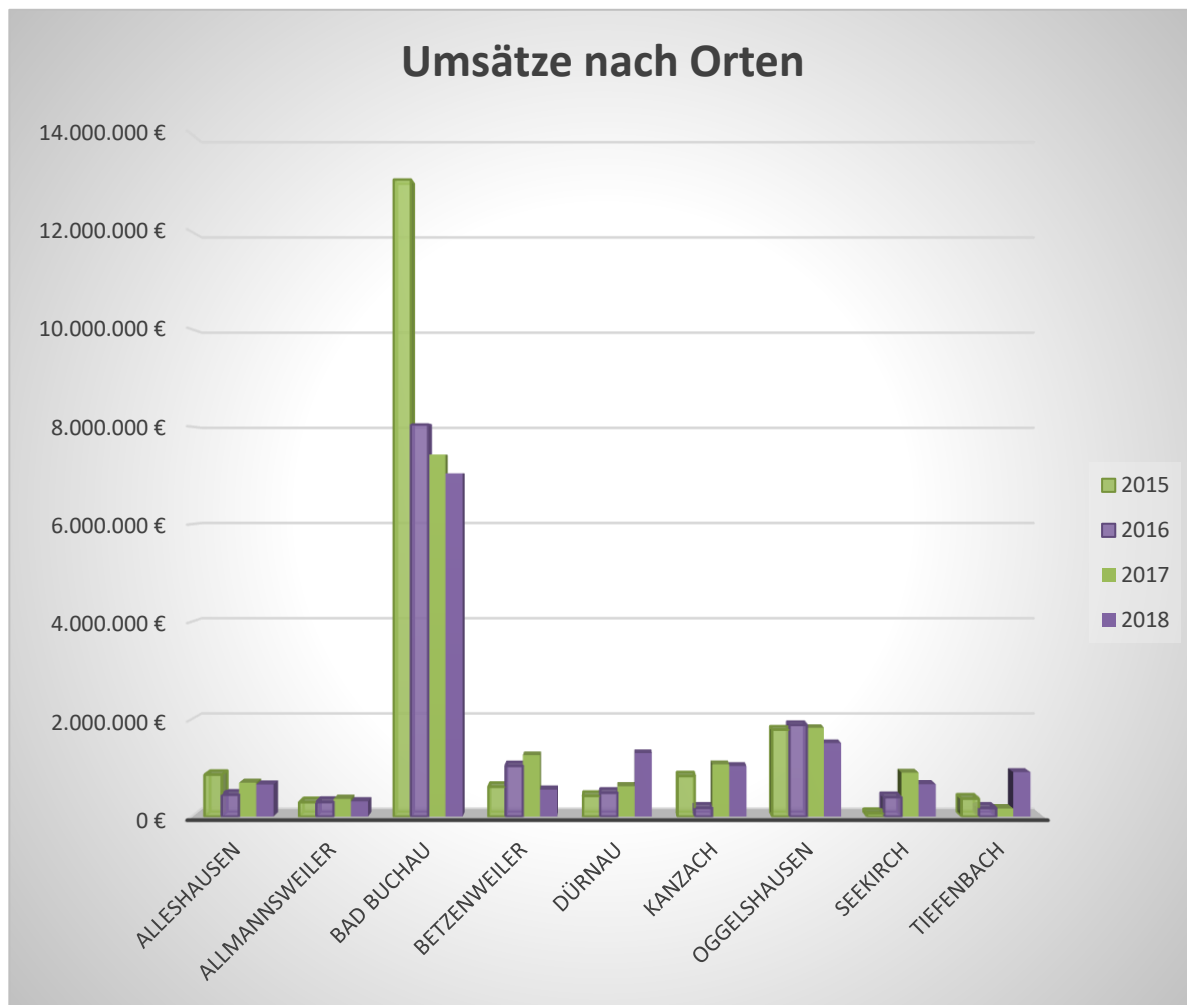


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



3.8. Umsatzentwicklung in den Gemeinden

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze in der Gemeinde Bad Buchau erreicht. Die anderen Gemeinden folgen im weiten Abstand. Grundstücke der Landwirtschaft sind mit der Abkürzung "LAFO" insgesamt ausgewiesen.



3.9 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkts 2017-2018

3.9.1 Anzahl der eingegangenen Verträge

In den Jahren 2017 und 2018 sind im Bereich des Gutachterausschusses 311 Kaufverträge ausgewertet worden. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum um 14 % gesunken..

Nominal wurden im Berichtszeitraum 28,3 Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein Rückgang von ca. 10%.

3.9.2 Grundstückspreise für Bauland

Im Berichtszeitraum war ein vergleichbare Verkaufsfläche zur Vorperiode (2015/2016) festzustellen. Der statistische Durchschnittspreis je m² Baulandfläche stieg von 81 €/m² auf 92 €/m², was einem Preisanstieg von ca. 13% entspricht.

3.9.3 Entwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich

Die sehr geringen Umsätze im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt lassen keine Hinweise auf Tendenzen zu.

3.9.4 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden 2017-2018 durchschnittlich 203.578 € gezahlt. In der Vorperiode lag dieser Mittelpreis bei 183.632 €. Somit stiegen die Preise um 11%. Die Fallzahlen sanken leicht von 45 auf 43 (-4%).

3.9.5 Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Der Preis für Bestand-Eigentumswohnungen liegt im Schnitt bei 76.518 € und damit um 32% niedriger als in der Vorperiode (101.157 €). Mit 48 Fällen ist ein Zuwachs von Bestandsverkäufen von +9% festzustellen. Dabei sank die mittlere Wohnfläche je gehandeltem Objekt leicht von 71 m² auf 68 m² an, so dass der mittlere Flächenpreis bei nunmehr 1.495 €/m² liegt.

3.9.6 Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen

Im Zeitraum 2015-2018 wurden insgesamt 11 Wohnungen verkauft, die bei einer mittleren Wohnfläche von 80 m² einen Verkaufspreis von 2.768 €/m² erzielten.

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

4.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

Flächenumrechnungen

Mischgebiete / Wohngebiete

Typisierte Bodenwerte 2015 - 2018

Typisierte Verkaufsfälle 2015 - 2018

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.

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

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	226	86 €	499 m²
(MI) Mischgebiete	89	92 €	541 m²
(GE) Gewerbegebiete	22	26 €	654 m²

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	186.247 €	44	147 m²
Reihenhaus	193.000 €	1	89 m²
Eigentumswohnung	110.380 €	82	72 m²

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalschutzsätzen, 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
- Geschosshöhe
- 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 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 im Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	zahl / Bemerkungen
Bad Buchau						
1000 Kerngebiet 1a-Lagen		165 €	MK	1,60	280 m²	0/9
1020 Kerngebiet Nebenlagen		135 €	MK	1,20	510 m²	10/41
1100 östlich d. Schussenrieder Straße		105 €	MI	0,60	770 m²	2/40
1125 Gewerbemischgebiet östlich Schussenrieder Straße		75 €	GE / MI	1,00	730 m²	
1150 Hanfweiher, Neuweiher		125 €	WA	0,70	690 m²	8/56
1200 Häsel Häselstraße u. Nebenstraßen		110 €	WA	0,50	730 m²	0/12
1250 Südlich Gottlieb-Gnannt-Str.		110 €	WA	0,80	780 m²	10/26
1300 Weiherteile I + II Moritz-Vierfelder-Straße - Hans-Kayser-Straße		100 €	WA	1,10	650 m²	17/77
1400 westlich der Schussenrieder Straße		110 €	MI	1,30	290 m²	30/72
1500 Moosburger Straße - Wuhrstraße - Am Bahndamm		90 €	MI/WA	0,60	440 m²	4/24
1600 Kappel - Dorfgebiet		85 €	MI	0,60	550 m²	7/34
1700 Kappel - Wohngebiet Hinter der Zehntscheuer / Zehntscheuer II + III		130 €	WA	0,40	600 m²	2/17
1750 Kappeler Höhe - Zehntscheuer IV + V		170 €	WA	0,40	580 m²	11/12
1800 Kappel - Fischerhausen, Unterbach-, Oberbachstr.		100 €	WA	0,40	700 m²	2/11
1900 Kappel Gewerbegebiet		40 €	GE	k.A.	410 m²	9/14
1921 Bad Buchau Grünland, Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	4.400 m²	1/23
1922 Bad Buchau Grünland, mineralische Böden		2,75 €	LF	k.A.	4.400 m²	1/23
1923 Bad Buchau Ackerland		3,75 €	LF	k.A.	24.690 m²	1/5
Alleshäusen						
2000 dörtl. Mischgebiet		45 €	MD	0,50	320 m²	5/15
2200 Wohngebiet		75 €	WA	0,30	800 m²	7/34
2900 Brasenbergl		35 €	MD	k.A.	k.A.	
2901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	4.300 m²	0/17
2902 Grünland Mineralische Böden		2,20 €	LF	k.A.	4.300 m²	0/17
2903 Ackerland		3,75 €	LF	k.A.	22.100 m²	5/15
Allmannsweiler						
3000 dörtl. Mischgebiet		35 €	MD	0,60	670 m²	3/13
3200 Wohngebiet		50 €	WA	0,40	860 m²	2/11
3901 Grünland		1,65 €	LF	k.A.	7.700 m²	1/7
3903 Ackerland		2,75 €	LF	k.A.	3.300 m²	0/11
Betzenweiler						
4000 dörtl. Mischgebiet		35 €	MD	0,70	900 m²	1/21
4200 Wohngebiet		65 €	WA	0,30	600 m²	3/22
4500 Gewerbegebiet		20 €	GE	k.A.	2.390 m²	0/1
4900 Bischmannshausen		20 €	MD	0,30	200 m²	2/3
4901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	5.500 m²	7/21
4902 Grünland Mineralische Böden		2,20 €	LF	k.A.	5.500 m²	7/21
4903 Ackerland		3,75 €	LF	k.A.	5.200 m²	10/65

Dürnau						
5000 dörf. Mischgebiet		55 €	MD	0,60	920 m²	6/14
5200 Wohngebiet		70 €	WA	0,30	810 m²	8/18
5901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	3.400 m²	0/12
5902 Grünland Mineralische Böden		1,65 €	LF	k.A.	3.400 m²	0/12
5903 Ackerland		3,75 €	LF	k.A.	8.800 m²	1/8
Kanzach						
6000 dörf. Mischgebiet		50 €	MD	0,40	900 m²	2/16
6200 Wohngebiet		70 €	WA	0,40	870 m²	4/16
6300 Seelenhof		20 €	MD	0,40	2.290 m²	0/3
6430 Seelenwald Wohnen		35 €	WA	k.A.	k.A.	Fortschreibung
6480 Seelenwald Gewerbe		15 €	GE	0,30	12.570 m²	0/1
6901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	5.500 m²	0/6
6902 Grünland Mineralische Böden		1,80 €	LF	k.A.	5.500 m²	0/6
6903 Ackerland		3,75 €	LF	k.A.	16.100 m²	4/9
Moosburg						
7000 dörf. Mischgebiet		35 €	MD	0,30	880 m²	0/6
7200 Wohngebiet		65 €	WA	k.A.	570 m²	1/9
7901 Grünland Moorböden		1,10 €	LF	k.A.	k.A.	0/1
7902 Grünland Mineralische Böden		1,90 €	LF	k.A.	k.A.	0/1
7903 Ackerland		3,30 €	LF	k.A.	5.700 m²	0/2
Oggelshausen						
8000 dörf. Mischgebiet		60 €	MD	0,60	580 m²	9/33
8200 Wohngebiet		90 €	WA	0,50	810 m²	14/37
8500 Gewerbegebiet		25 €	GE	k.A.	4.940 m²	0/2
8901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	8.000 m²	4/14
8902 Grünland Mineralische Böden		2,20 €	LF	k.A.	8.000 m²	4/14
8903 Ackerland		3,85 €	LF	k.A.	17.900 m²	3/14
Seekirch						
9000 dörf. Mischgebiet		45 €	MD	0,40	1.250 m²	4/16
9200 Wohngebiet		55 €	WA	k.A.	k.A.	2/3
9901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	2.300 m²	1/6
9902 Grünland Mineralische Böden		2,20 €	LF	k.A.	2.300 m²	1/6
9903 Ackerland		3,75 €	LF	k.A.	16.500 m²	4/10
Tiefenbach						
10000 dörf. Mischgebiet		60 €	MD	0,60	530 m²	5/23
10200 Wohngebiet		80 €	WA	0,50	620 m²	9/9
10500 Gewerbegebiet		35 €	GE	k.A.	720 m²	0/6
10901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	3.800 m²	2/8
10902 Grünland Mineralische Böden		2,20 €	LF	k.A.	3.800 m²	2/8
10903 Ackerland		3,75 €	LF	k.A.	12.400 m²	0/1
GVB Bad Buchau - gesamt						
Splittersiedlungen, Hofstellen mit Außenbereichscharakter		Wertansatz der jeweils nächsten Ortlage abzüglich 20%				
Gartenland		8,00 €	LF	k.A.	700 m²	1/8
Wald ohne Bestockung (Moorböden)		0,50 €	LF	k.A.	5.300 m²	18/43
Böden)		1,00 €	LF	k.A.	5.300 m²	18/43

Bauerwartungsland						
Bad Buchau		20 €				
Alleshausen		18 €				
Allmannsweiler		18 €				
Betzenweiler		12 €				
Dürnau		20 €				
Kanzach		22 €				
Moosburg		14 €				
Oggelshausen		17 €				
Seekirch		17 €				
Tiefenbach		19 €				

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 eine überhöhte Verdichtung für den Käufer in ländlichen Räumen ein Wertmangel darstellt.

Wertrelevante GFZ

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

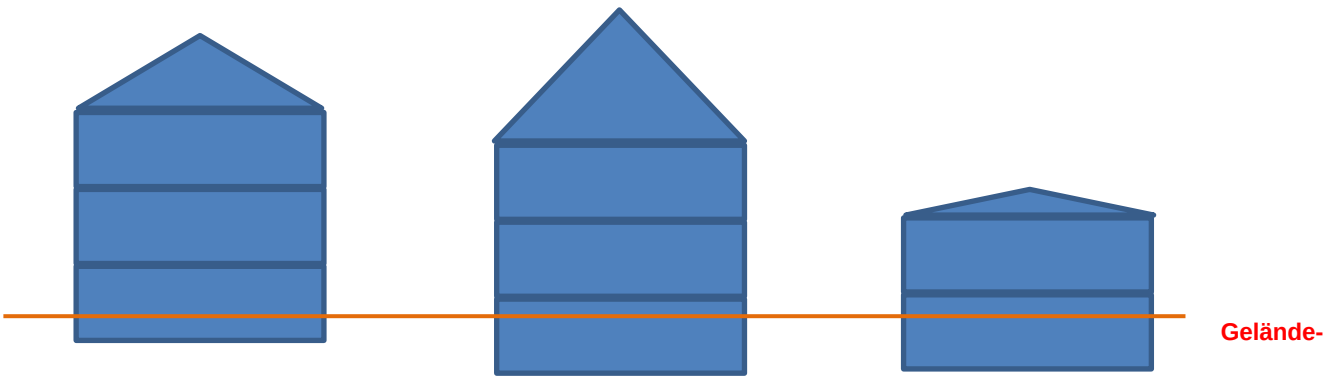
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

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

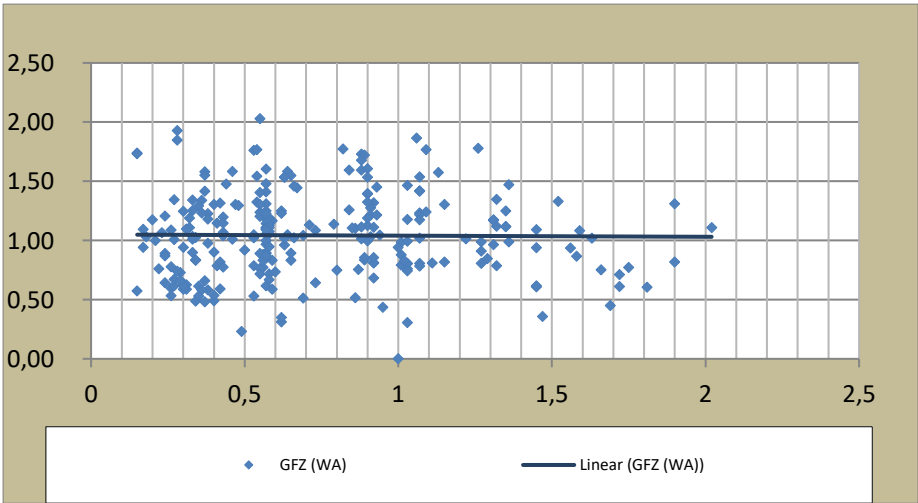
UG = kein Vollgeschoss
EG = Vollgeschoss
DG = kein Vollgeschoss

Somit: 1,00 Vollgeschosse

4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

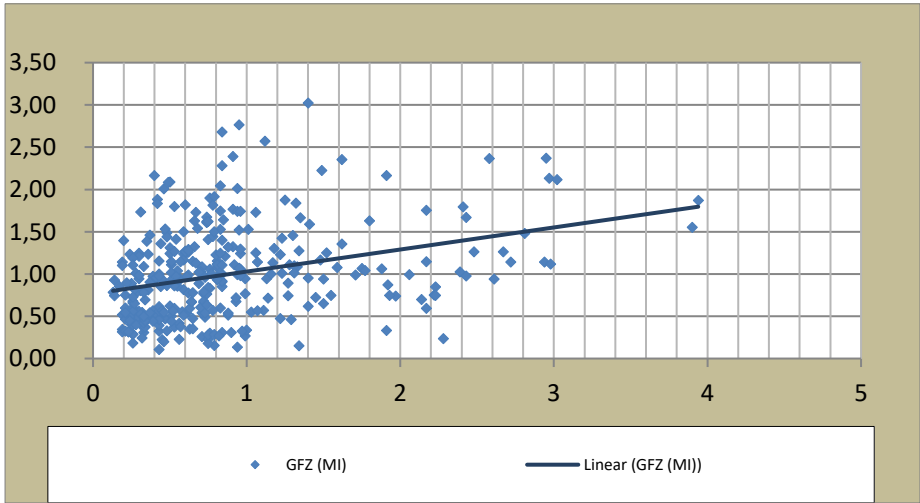
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet in allgemeinen Wohngebieten inkl. Geschosswohnungsbau festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet in Mischgebieten festgestellt werden:



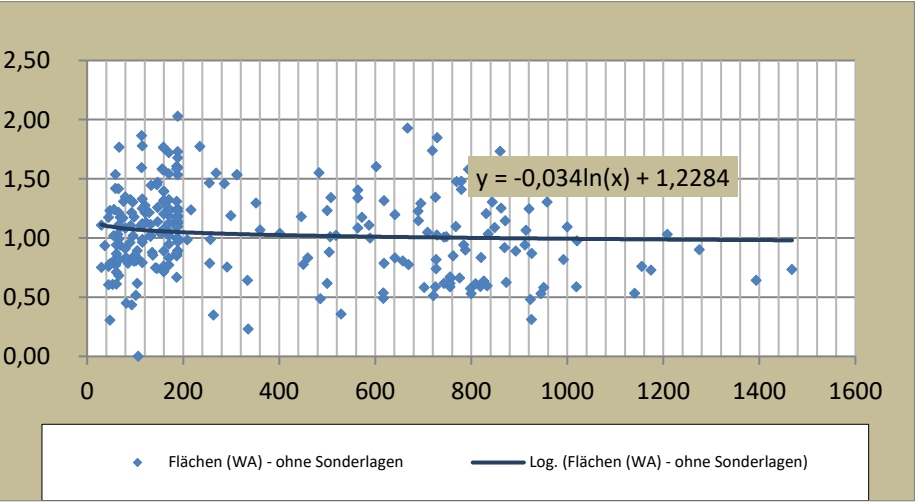
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,048	0,820
0,4	1,046	0,872
0,6	1,045	0,924
0,8	1,043	0,976
1	1,041	1,028
1,2	1,039	1,081
1,4	1,037	1,133
1,6	1,035	1,185
1,8	1,033	1,237
2	1,031	1,290

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

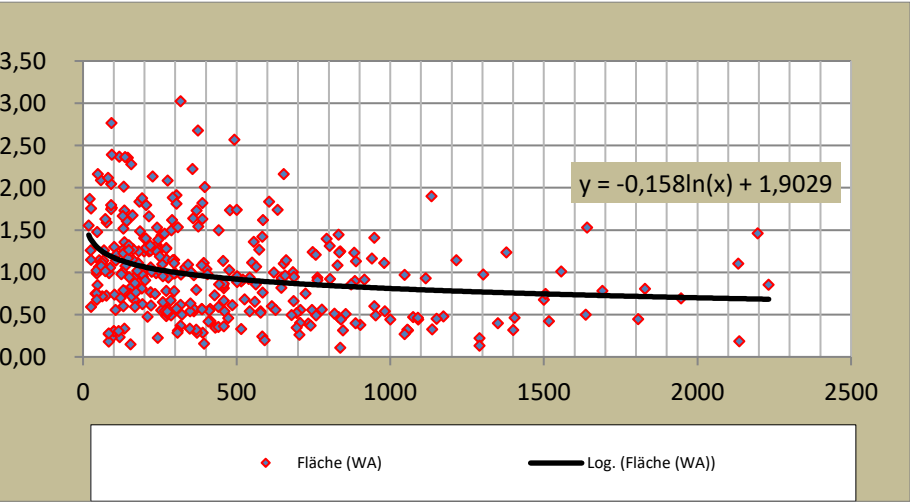
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Erhebungsgebiet Mischgebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

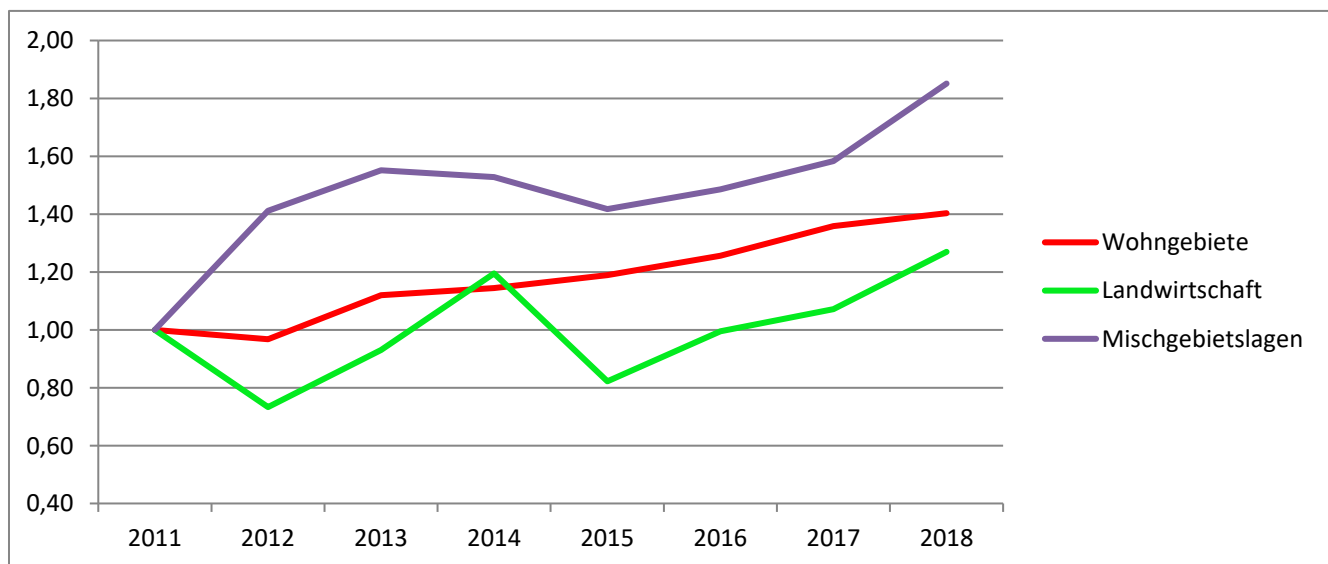
Fläche	WA	MI
50	1,095	1,285
100	1,072	1,175
250	1,041	1,031
500	1,017	0,921
1000	0,994	0,811
1500	0,980	0,747
2000		0,702
2500		0,667

4.1.8 Bodenwertentwicklung

Für die Prüfung der Bodenwertentwicklung stehen leider erst drei Jahre zur Verfügung, da das Miteinbeziehen der Bodenrichtwerte aus früheren Jahren aufgrund der unterschiedlichen Ermittlungsmethodik unsachgerecht wäre.

Gebietsart	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	75 €	76 €	79 €	84 €	90 €	93 €
Mischgebiete / § 34	73 €	72 €	67 €	70 €	75 €	87 €
Gewerbegebiete	34 €	39 €	23 €	8 €	32 €	30 €
Außenbereiche	1,58 €	2,07 €	4,21 €	- €	34,50 €	13,15 €
Ackerland/Grünland/Wald	2,50 €	3,21 €	2,21 €	2,67 €	2,88 €	3,41 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	46	49	67	60	57	42
Mischgebiete / § 34	58	46	80	58	69	60
Gewerbegebiete	6	5	7	3	9	3
Außenbereiche	1	2	3	0	1	1
Ackerland/Grünland/Wald	22	55	35	40	41	28

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	3.773 T€	4.822 T€	6.210 T€	6.106 T€	6.031 T€	5.677 T€
Mischgebiete / § 34	6.215 T€	4.791 T€	11.000 T€	5.813 T€	6.334 T€	6.523 T€
Gewerbegebiete	1.402 T€	92 T€	146 T€	146 T€	832 T€	124 T€
Außenbereiche	45 T€	94 T€	92 T€	0 T€	1 T€	25 T€
Ackerland/Grünland/Wald	570 T€	503 T€	822 T€	514 T€	1.124 T€	1.629 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	48.451 m²	35.612 m²	32.720 m²	36.711 m²	69.123 m²	29.770 m²
Mischgebiete / § 34	50.365 m²	35.055 m²	70.217 m²	27.843 m²	45.420 m²	43.047 m²
Gewerbegebiete	22.103 m²	2.343 m²	9.788 m²	20.863 m²	9.542 m²	1.017 m²
Außenbereiche	3,1 ha	2,5 ha	1,7 ha	,0 ha	,0 ha	,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	22,5 ha	19,8 ha	28,5 ha	20,3 ha	32,1 ha	37,2 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

315 Vergleichsgrundstücke

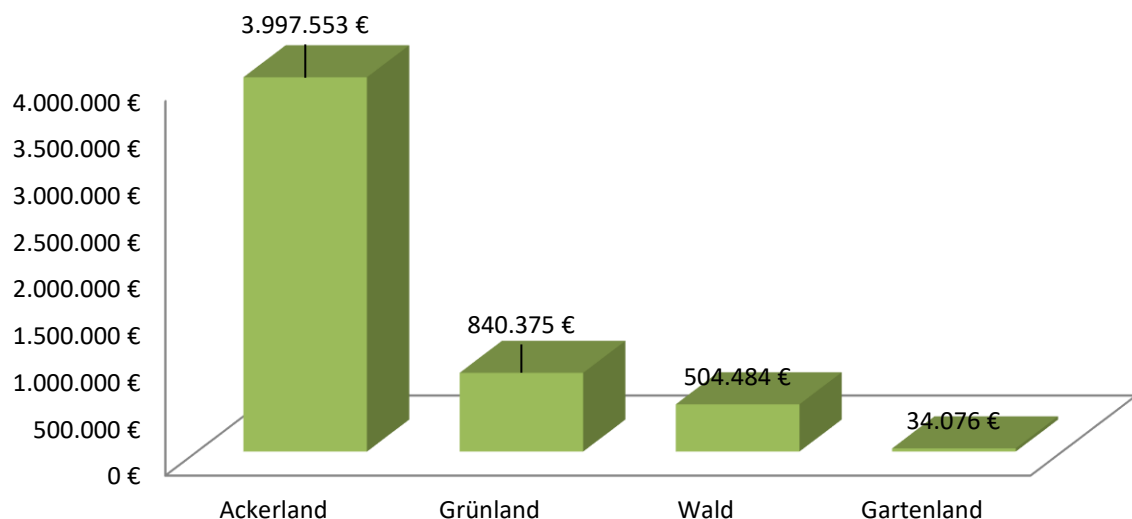
typisch landwirtschaftlich

313 Vergleichsgrundstücke

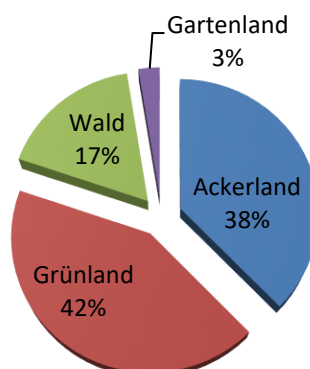
4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2018)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	118	10.966 m²	3,15 €	1,00 €	7,80 €
Grünland	133	4.361 m²	1,56 €	0,08 €	7,00 €
Wald	54	6.106 m²	1,48 €	0,32 €	4,19 €
Gartenland	8	656 m²	6,40 €	0,87 €	13,61 €

Umsätze im Berichtszeitraum

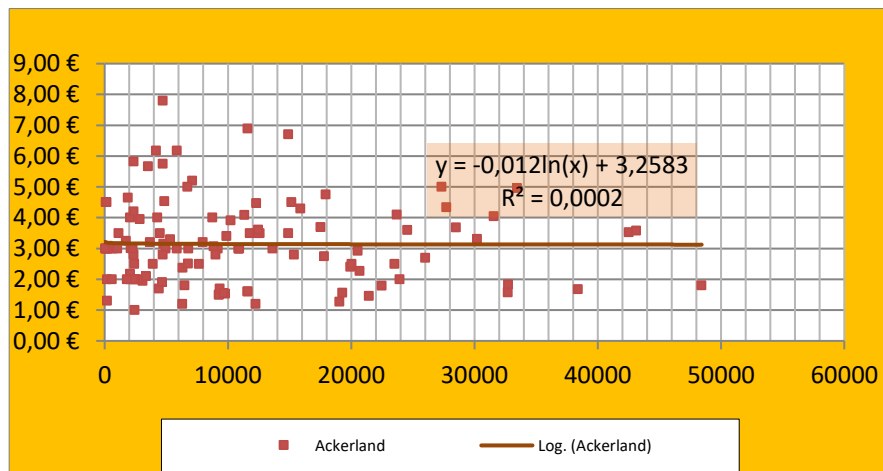


Anteile Fallrelation



4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



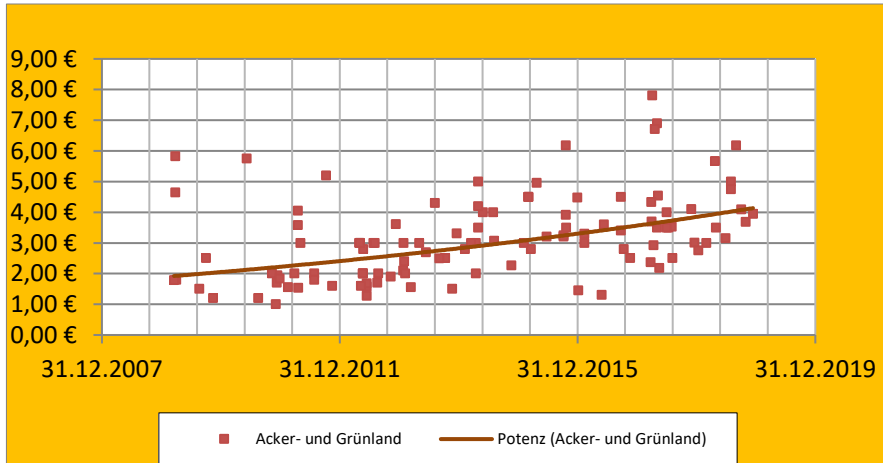
**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m²	3,18 €
1.500 m²	3,17 €
3.000 m²	3,16 €
6.000 m²	3,15 €
10.000 m²	3,15 €
20.000 m²	3,14 €
40.000 m²	3,13 €
60.000 m²	3,12 €

Beispiel

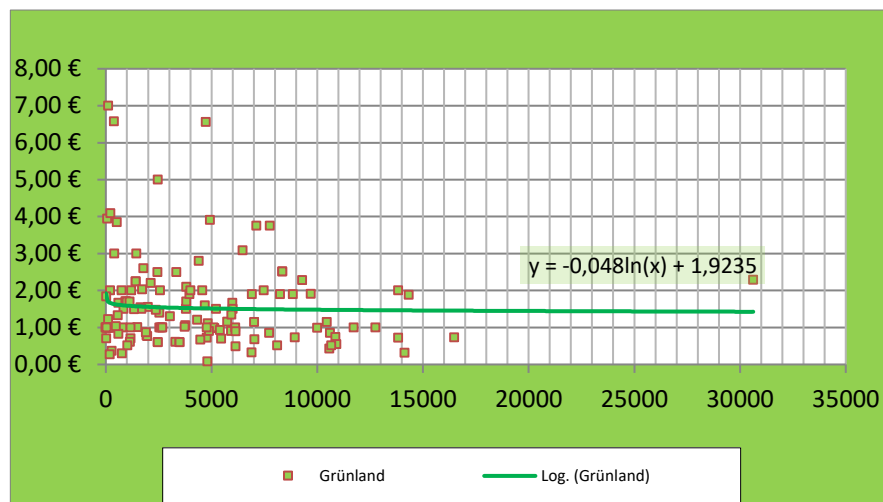
	Fläche	URK
Objekt	5000	3,15 €
Mittel	10966	3,14 €
Korrelation		0,0002

nach Kaufdatum



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



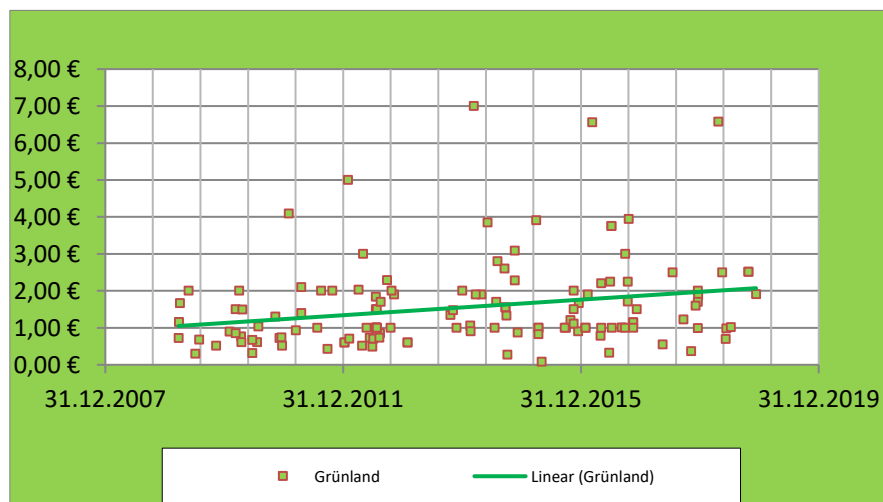
**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m²	1,60 €
1.500 m²	1,57 €
3.000 m²	1,54 €
6.000 m²	1,50 €
10.000 m²	1,48 €
20.000 m²	1,45 €
40.000 m²	1,41 €
60.000 m²	1,39 €

Beispiel

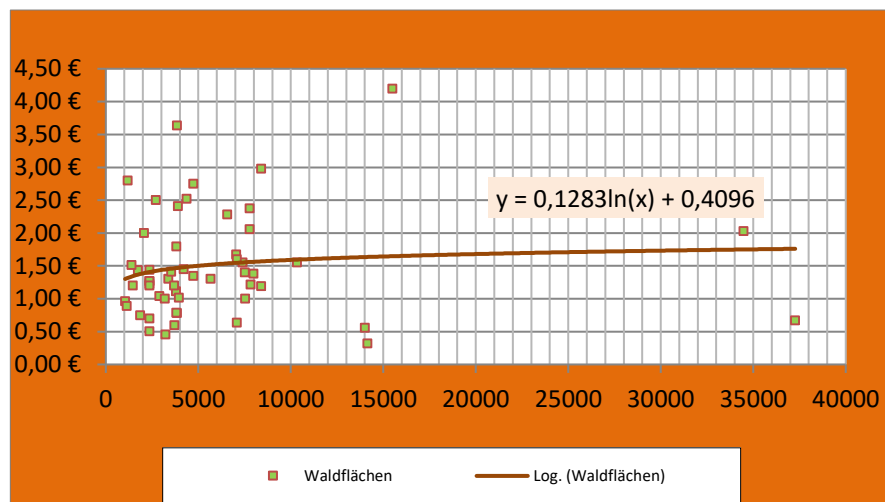
	Fläche	URK
Objekt	5000	1,51 €
Mittel	4361	1,52 €
Korrelation		0,0050

nach Kaufdatum



4.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



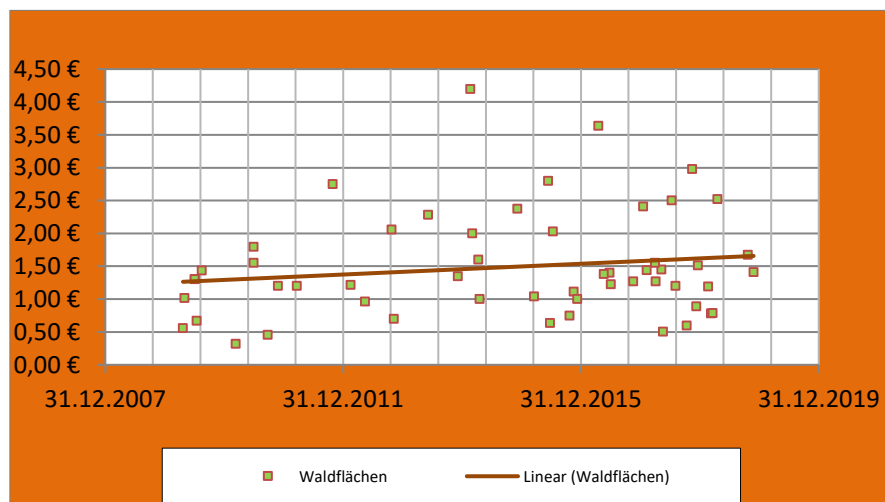
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

1.000 m²	1,30 €
2.000 m²	1,38 €
5.000 m²	1,50 €
10.000 m²	1,59 €
20.000 m²	1,68 €
50.000 m²	1,80 €
100.000 m²	1,89 €
200.000 m²	1,98 €

Beispiel

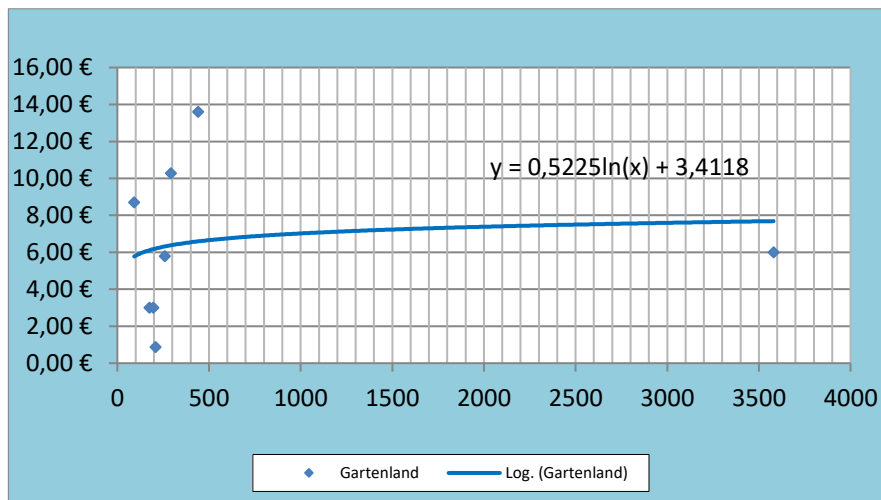
	Fläche	URK
Objekt	5000	1,50 €
Mittel	6106	1,53 €
Korrelation		0,0154

nach Kaufdatum



4.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

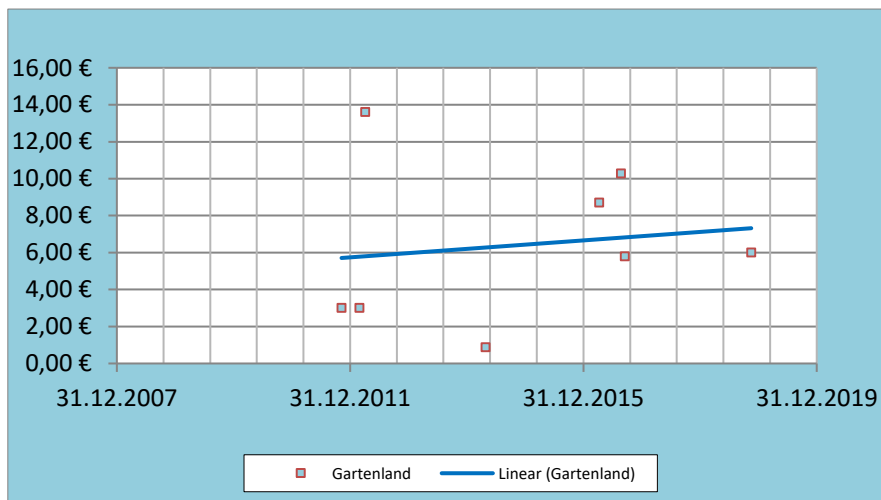
200 m²	6,18 €
400 m²	6,54 €
600 m²	6,75 €
800 m²	6,90 €
1.000 m²	7,02 €
1.200 m²	7,12 €

Beispiel für Bauerwartungsland

	Fläche	URK
Objekt	1000	7,02 €
Mittel	656	6,80 €

Korrelation -0,0453

nach Kaufdatum



5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2017 bis 2018

Expertenteil

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

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

Kursivhinweise

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

Qualitätsmerkmale

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

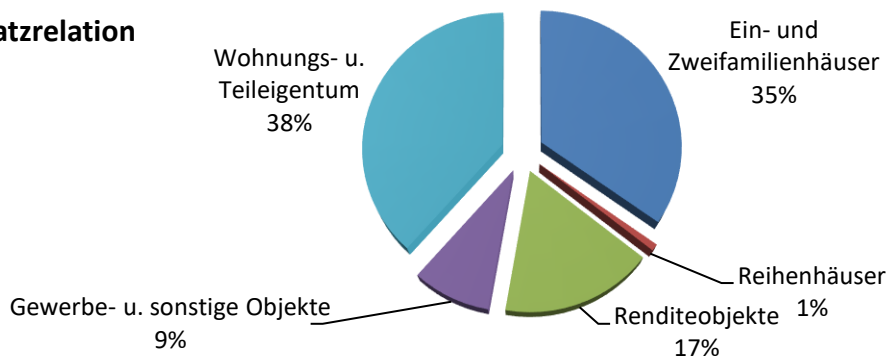
Note	Qualität	NHK 2010	Stufe
1	sehr gut	<i>stark gehoben</i>	5
2	gut	<i>gehoben</i>	4
3	mittel	<i>mittel</i>	3
4	einfach	<i>einfach</i>	2
5	sehr einfach	<i>einfachst</i>	1

5.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

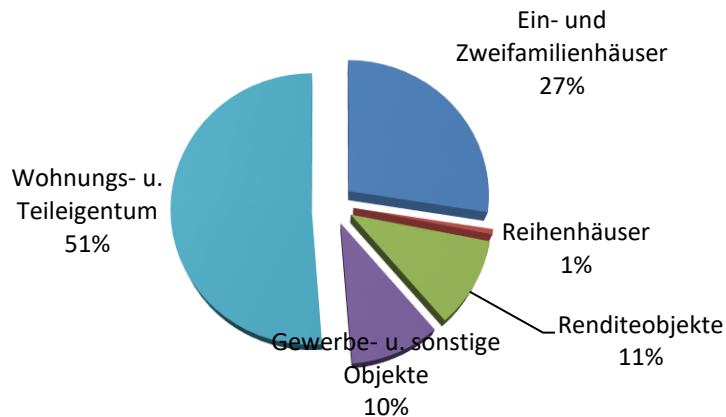
Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	44	25.391 m ²	6.454 m ²	8.194.860 €
Reihenhäuser	1	158 m ²	89 m ²	193.000 €
Renditeobjekte	17	12.263 m ²	5.236 m ²	4.023.707 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	16	24.766 m ²	7.042 m ²	2.068.593 €
Wohnungs- u. Teileigentum	82	13.979 m ²	7.350 m ²	9.051.189 €
Summe	160	76.557 m²	26.171 m²	23.531.349 €

Anteile

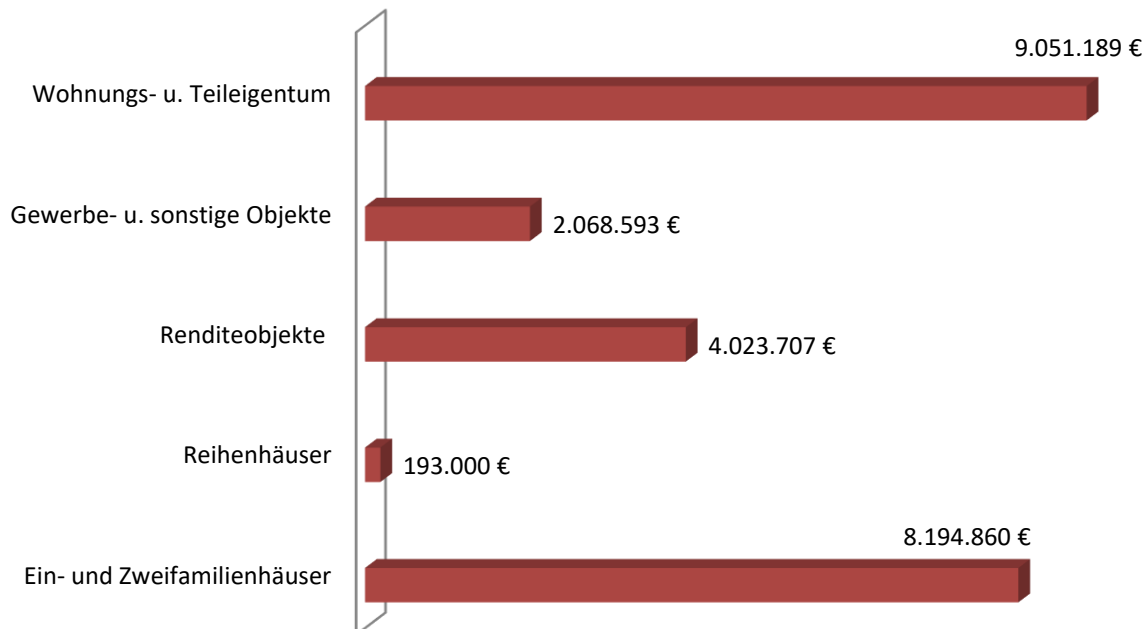
Umsatzrelation



Anteile Fälle



Umsatzzahlen



5.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

5.3 Daten für Ertragswertverfahren (Zeitraum 2009-2018)

Rechtsgrundlage Liegenschaftszinssatz

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

Eigene Untersuchungen

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

Fallauswahl / RND

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	211	33 Jahre	80 €
Eigentumswohnungen	82	38 Jahre	104 €
Mehrfamilienhäuser	77	26 Jahre	81 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,2%	3,6%	9,7%
Eigentumswohnungen	1,0%	4,4%	8,7%
Mehrfamilienhäuser	-1,4%	6,4%	21,3%
Wohn- u. Geschäftshäuser			

5.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

ohne Modernisierung Ansatz des historischen Baujahrs

Kernsanierung Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

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

Gesamtnutzungsdauer**Modernisierungen**

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

Kombination

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

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

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

Bodenwert

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

Rohrertrag

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,29 €	5,16 €	7,38 €
Eigentumswohnungen	3,78 €	5,43 €	7,53 €
Mehrfamilienhäuser	2,79 €	4,46 €	5,94 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Bewirtschaftungskosten

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	5,2%	19,6%	28,6%
Eigentumswohnungen	6,7%	19,9%	26,7%
Mehrfamilienhäuser	7,3%	19,7%	30,2%
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Iterative Formel:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks

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

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

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

*)Liquidationswertschema

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

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

5.4 Daten für Sachwertverfahren (Zeitraum 2009-2018)

Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	211	33 Jahre	80 €
Eigentumswohnungen	82	38 Jahre	104 €
Mehrfamilienhäuser	77	26 Jahre	81 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,38	1,07	1,62
Eigentumswohnungen	0,52	1,05	1,49
Mehrfamilienhäuser	0,54	1,00	1,88
Wohn- u. Geschäftshäuser			

5.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

Modellparameter

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

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)

Gebäudebaujahresklassen

keine

Gebäudestandard

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

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

Baunebenkosten

in den NHK 2010 bereits enthalten

Regionalfaktoren

keine (weder Ortsgröße noch Bundeslandfaktor)

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

5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

5.5 Daten für Vergleichswertverfahren (Zeitraum 2009-2018)

Vorbemerkungen

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

5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertfahren

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	211	33 Jahre	80 €
Eigentumswohnungen	82	38 Jahre	104 €
Mehrfamilienhäuser	77	26 Jahre	81 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	208 €	1.191 €	3.430 €
Eigentumswohnungen	390 €	1.042 €	2.725 €
Mehrfamilienhäuser	148 €	637 €	1.230 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Gebäudestandard

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

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

Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Stellplätze

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

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

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

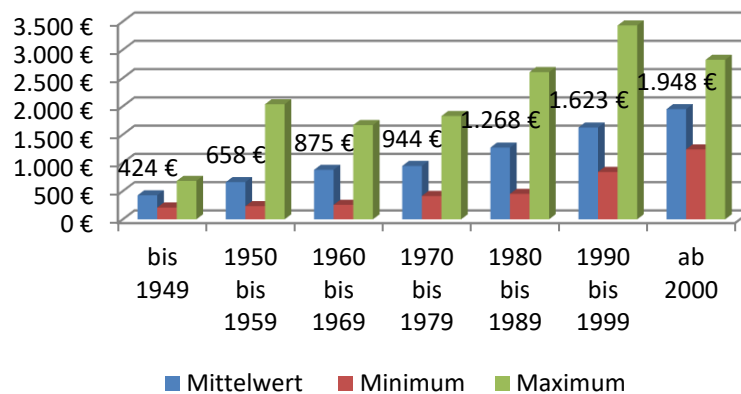
5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

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

Bestandsfälle nach Baujahresklasse

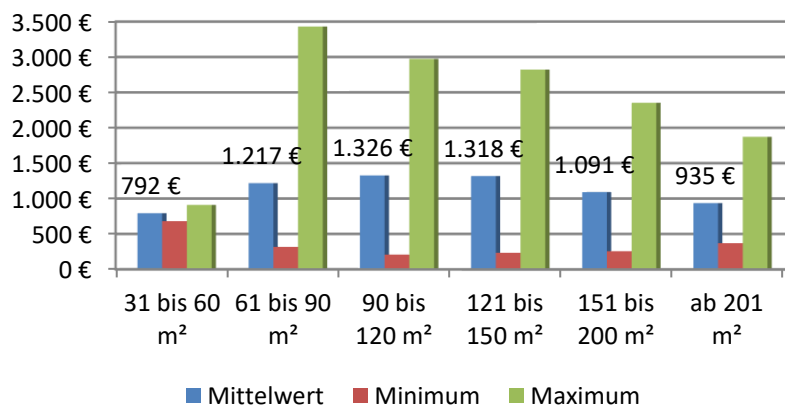
**Vergleichswerte Ein- und Zweifamilienhäuser /
Reihenhäuser nach Baujahresklassen**



Baujahresklasse nach **fiktivem** Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

Bestandsfälle nach Größe

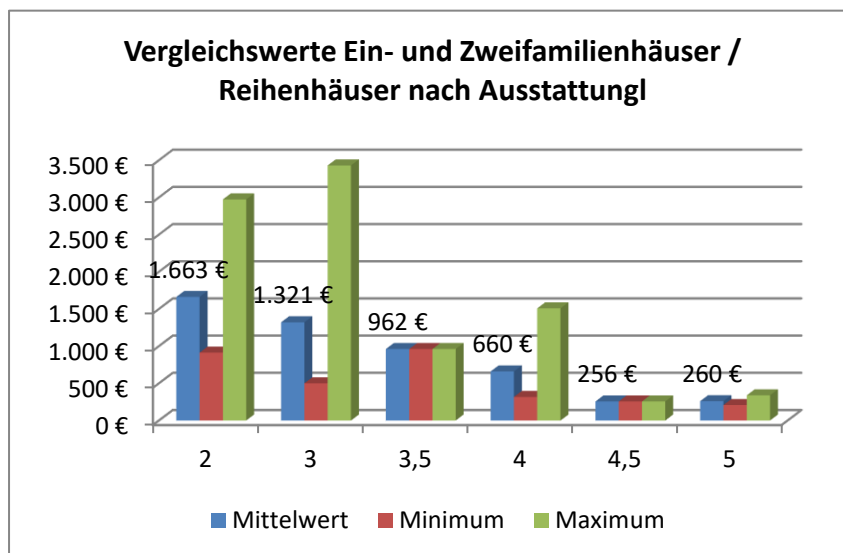
**Vergleichswerte Ein- und Zweifamilienhäuser /
Reihenhäuser nach Größenklassen**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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

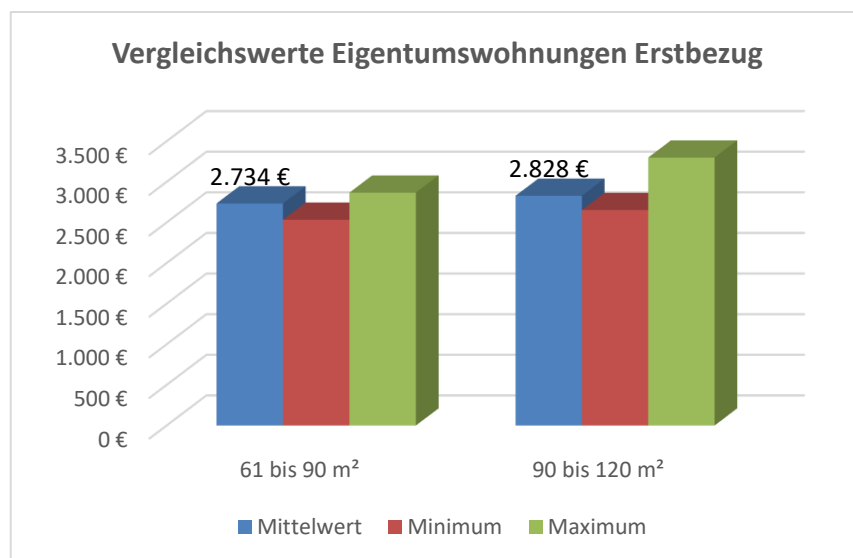


Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

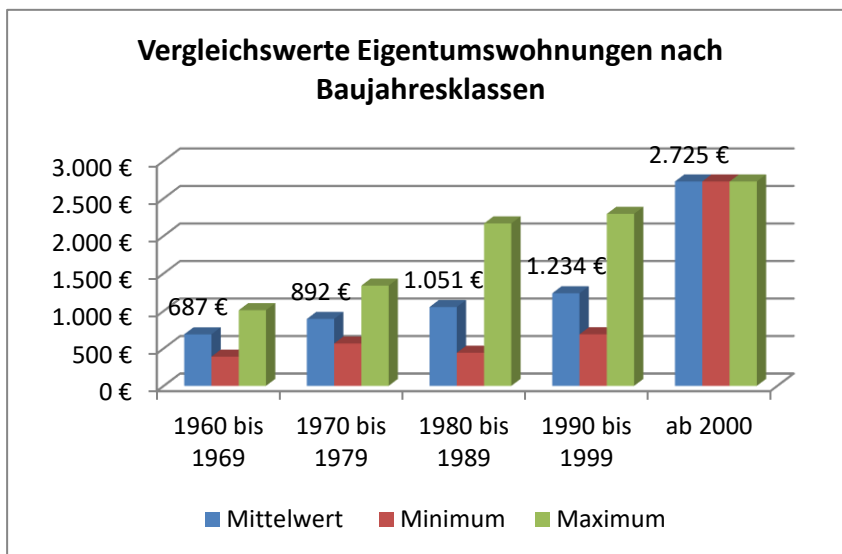
5.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Neubaufälle

Folgende Erstbezugsfälle konnten in den letzten 6 Jahren festgestellt werden:

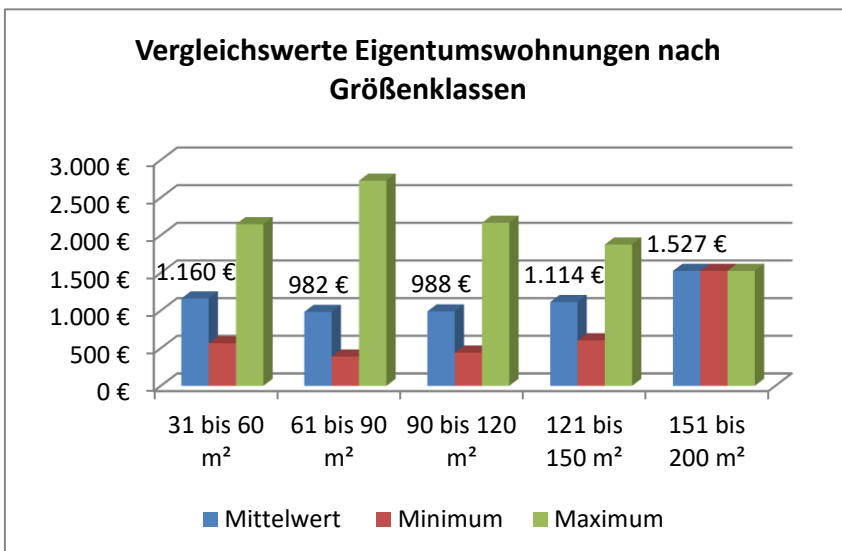


Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

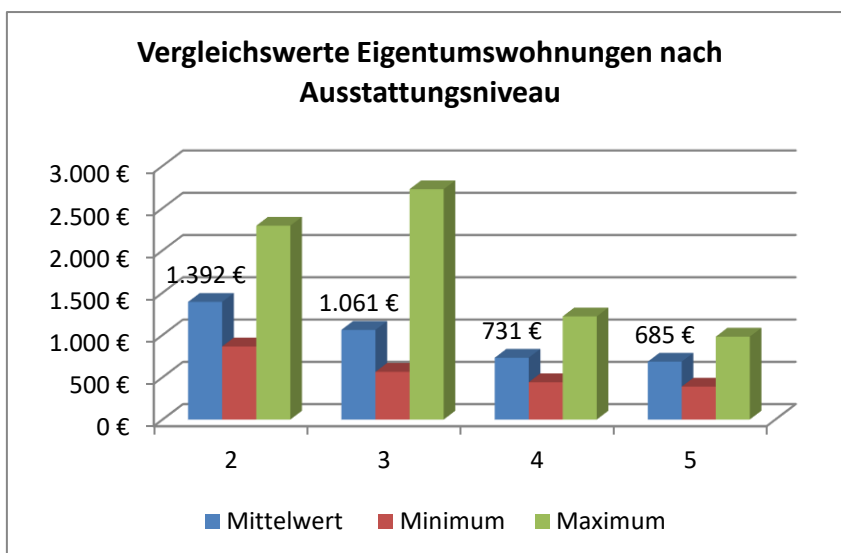
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

5.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

Bodenwert = Lagefaktor

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

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

Hauptnutzfläche

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

Mietniveau der Objekte

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

Restnutzungsdauer

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

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

5.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

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

GFZ-Hinweise
Ist-GFZ

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

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

Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis	Seite
6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	48
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	62
8. Teilemarkt Renditeobjekte	76
9. Teilemarkt Gewerbeobjekte	91
10. Teilemarkt Bauernhöfe	105

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 2
88422 Bad Buchau

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

256 Vergleichsgrundstücke

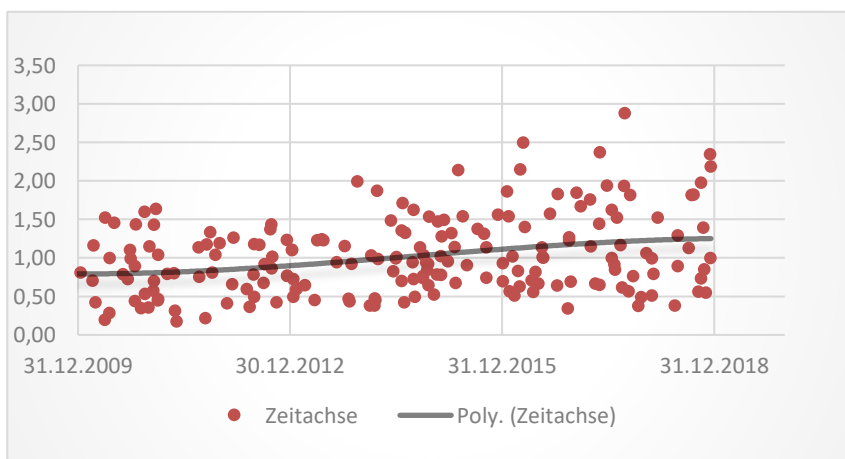
davon brauchbare

211 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	1.191 €	1.109 €	588 €	1.188 €	1.261 €
Minima	208 €			208 €	450 €
Maxima	3.430 €			3.430 €	2.200 €
Liegenschaftszinssätze	3,61%	3,30%	1,71%	3,62%	3,27%
Minima	0,19%			0,19%	1,55%
Maxima	9,69%			9,69%	5,09%
Sachwertfaktoren	1,07	1,05	0,22	1,05	1,30
Minima	0,38			0,38	1,03
Maxima	1,62			1,62	1,55
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	80 €	78 €	34 €	80 €	81 €
GFZ_Ist	0,53	0,41	0,38	0,51	1,02
HNF	146 m ²	138 m ²	54 m ²	147 m ²	123 m ²
Restnutzungsdauer	33 Jahre	33 Jahre	17 Jahre	33 Jahre	37 Jahre
mittlere Miete	5,16 €	5,22 €	0,86 €	5,16 €	5,21 €
mittlere BWK-Kosten	1,01 €	1,15 €		1,02 €	0,97 €
mittlere Bewirtschaftung	19,63%	22,03%	6,90%	19,68%	18,58%
Faktor nach Gruppe					
EFH/RH	gesamt			EFH	RH
Vergleichspreis	1,00			1,00	1,06
Liegenschaftszinssatz	1,00			1,00	0,91
Sachwertfaktor	1,00			0,99	1,22

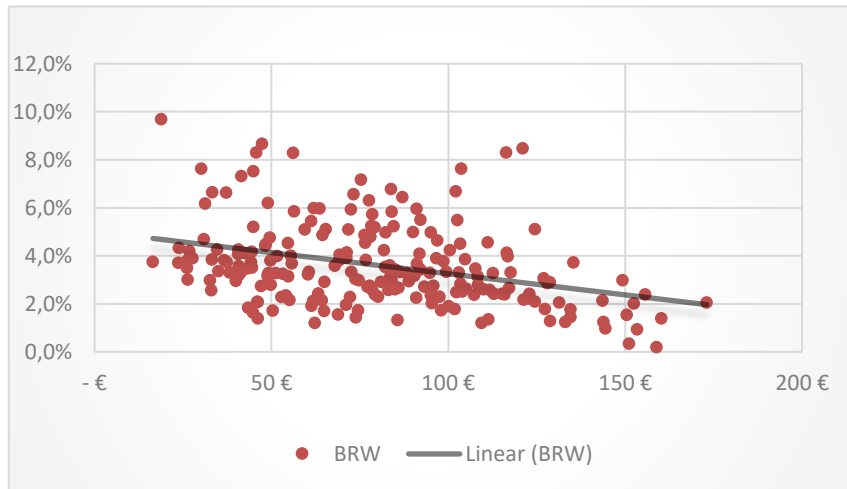
Zeitraum 10.02.2009 bis 14.12.2018 Tendenz langsamer steigend



Analysen

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenwert**

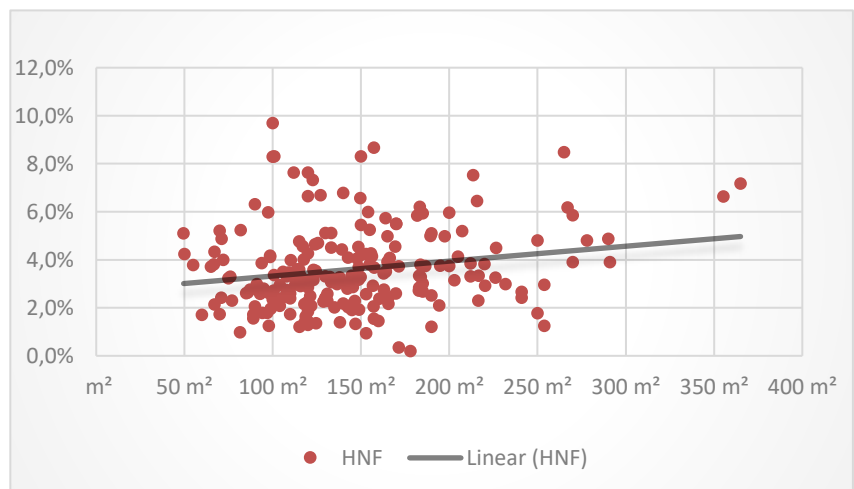
6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,349

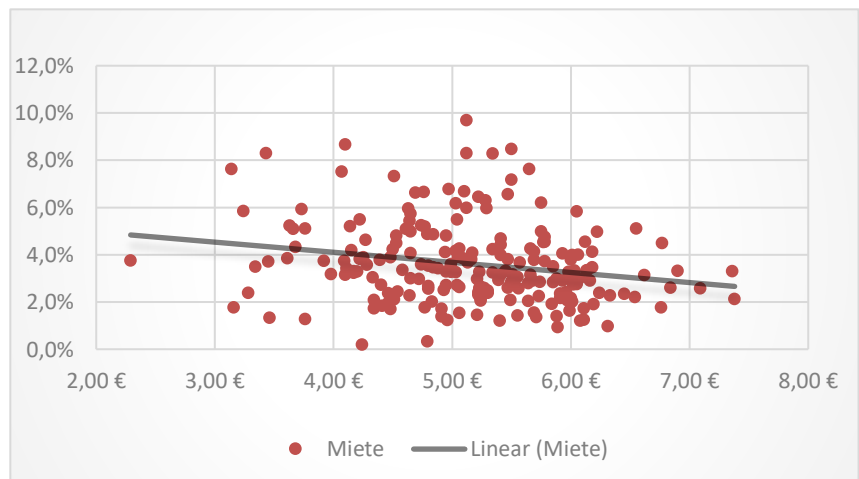
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,196

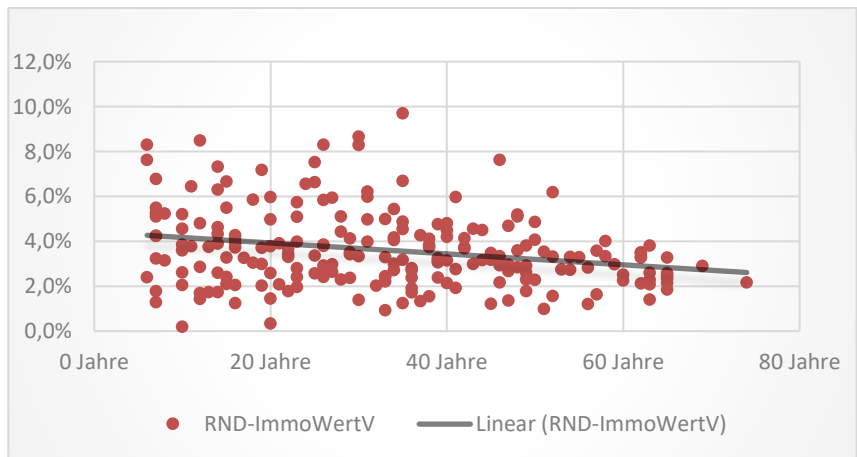
nach Mietniveau



Korrelation

-0,215

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



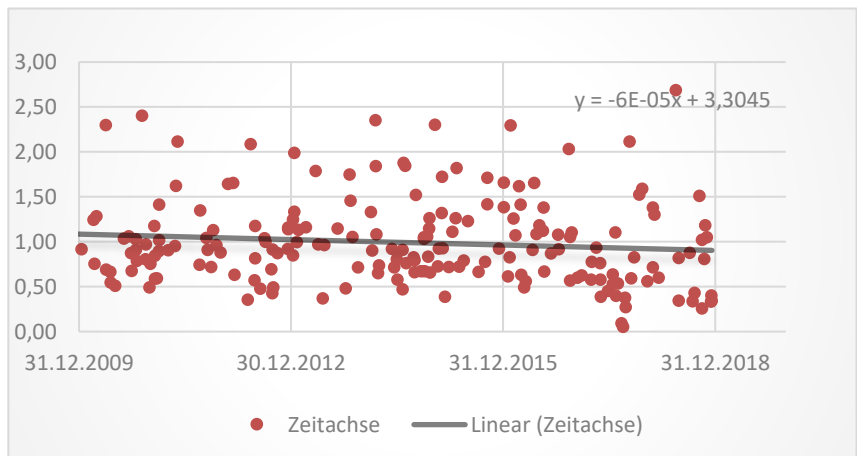
Korrelation

-0,243

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,349	35%
nach HNF	0,196	20%
nach Miete	0,215	21%
nach RND	0,243	24%
	1,002	100%

zeitliche Entwicklung



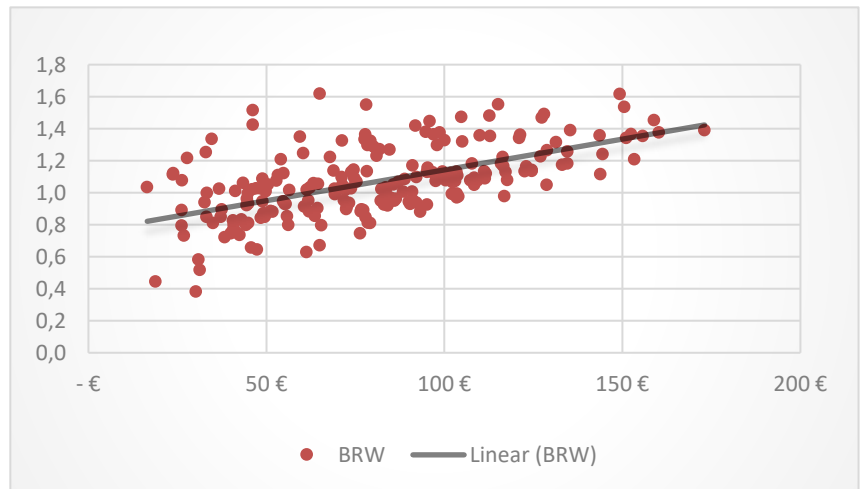
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	3,25%	35%	1,13%
Wohnfläche	140 m²	3,57%	20%	0,70%
Mietniveau	5,50 €	3,46%	21%	0,74%
Restnutzung	55 Jahre	3,07%	24%	0,74%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,32%

x Zeitanpassung 30.06.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 0,93 3,10%

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

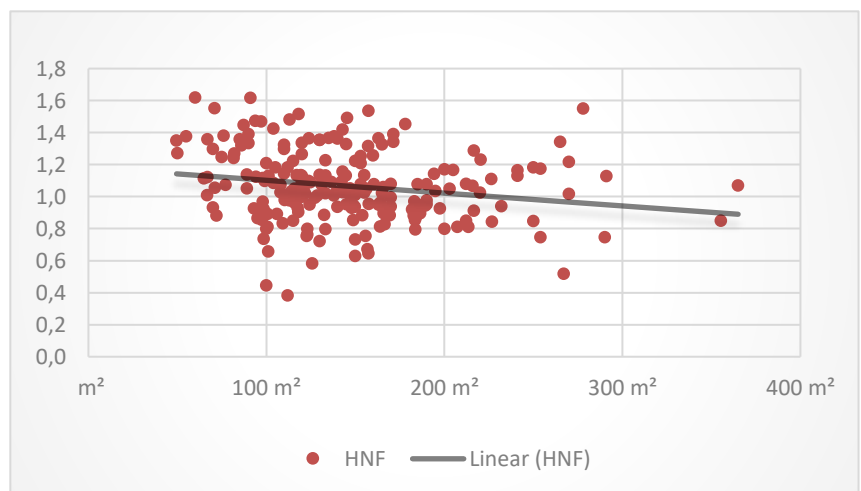
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,587

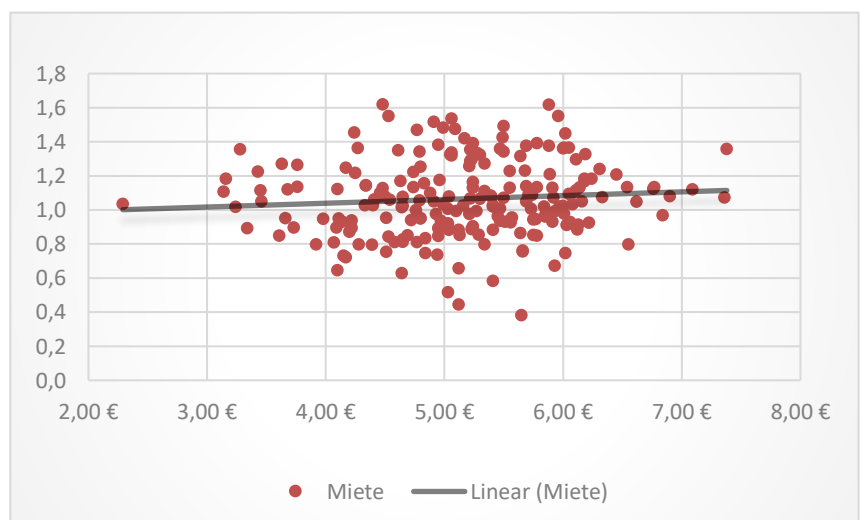
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,195

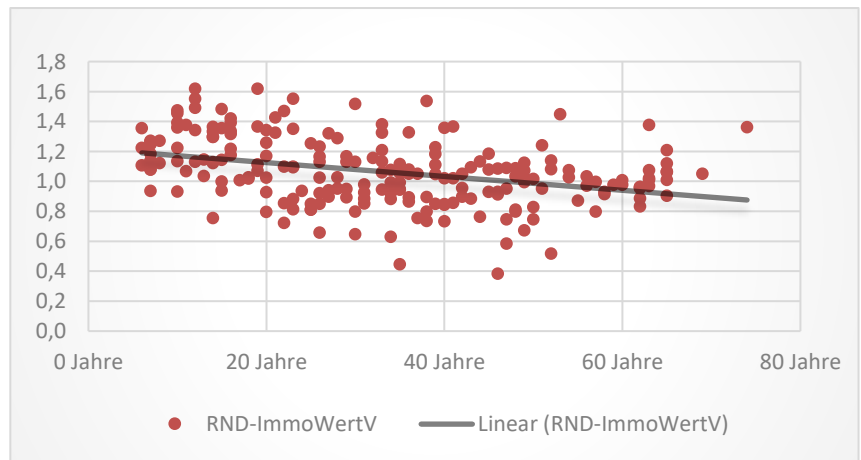
nach Mietniveau



Korrelation

0,086

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



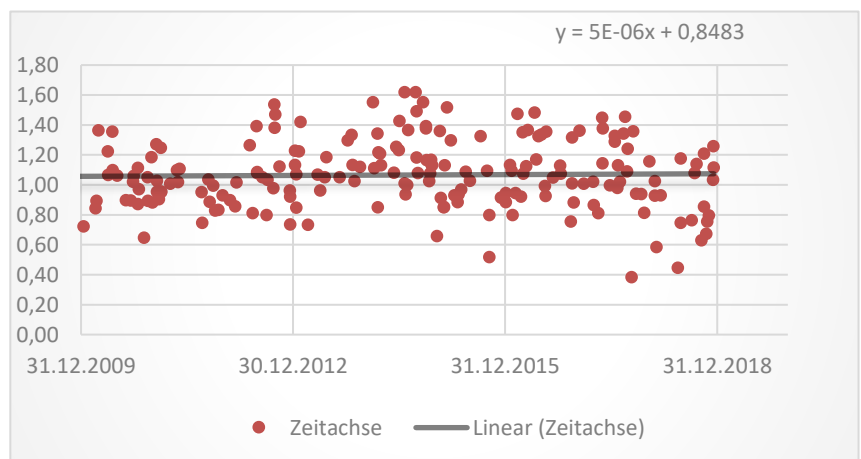
Korrelation

-0,356

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,587	48,0%
nach HNF	0,195	15,9%
n. Mietniveau	0,086	7,0%
nach RND	0,356	29,1%
	1,224	100,0%

zeitliche Entwicklung



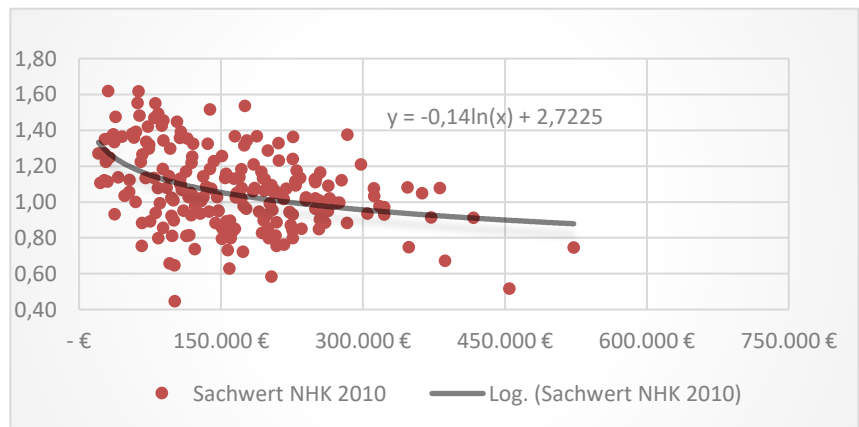
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	1,14	48%	0,548
Wohnfläche	140 m²	1,07	16%	0,170
Mietniveau	5,50 €	1,07	7%	0,075
Restnutzung	55 Jahre	0,96	29%	0,280
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,074

x Zeitanpassung	30.06.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,01	1,080
angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,080	237.637 €

Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,380

Beispiel für
Ableitung

angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,000	220.067 €

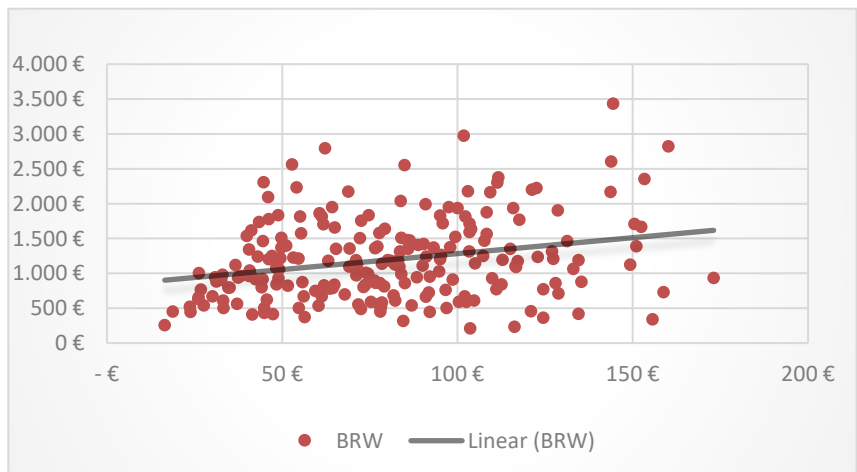
Differenzen in der
Ableitung

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

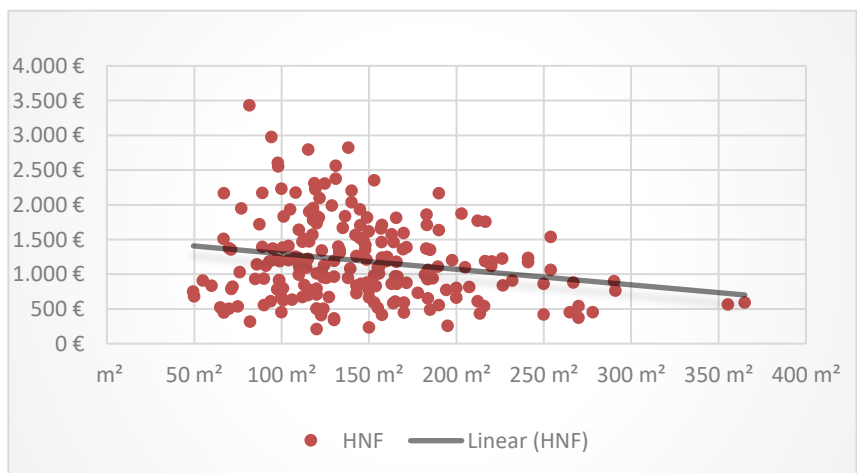
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,264

nach Hauptnutzfläche



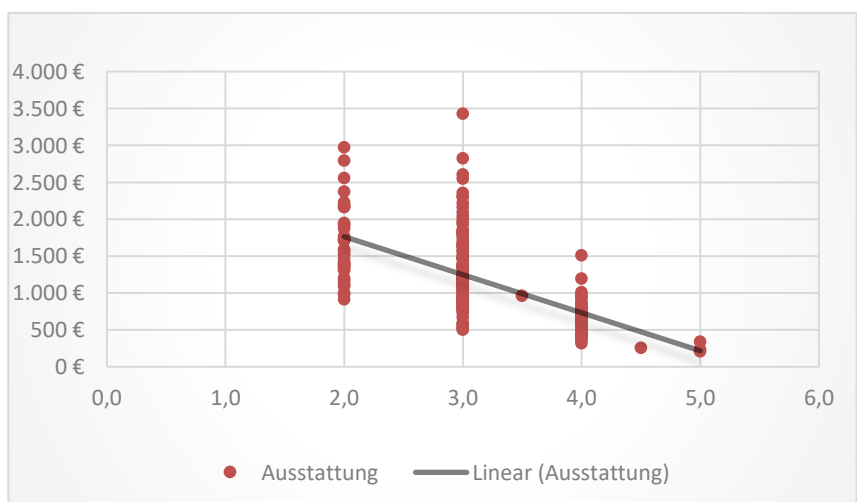
Korrelation

-0,206

nach Ausstattung

nach Schulnoten

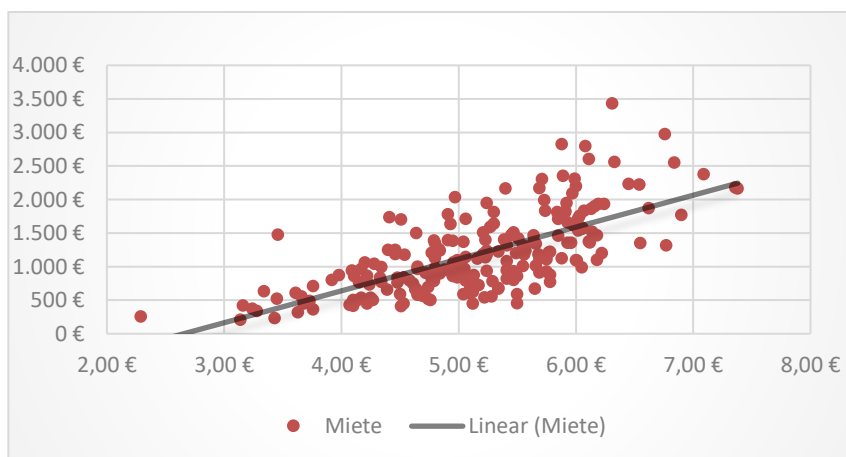
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,626

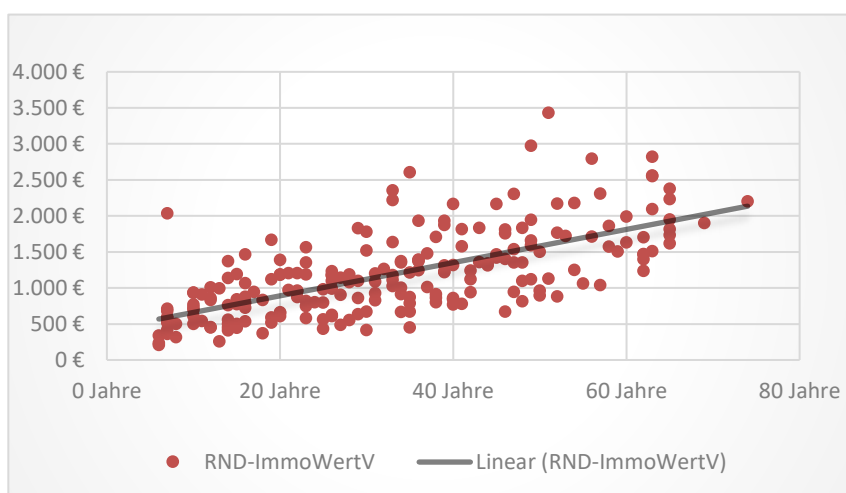
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Mietniveau**



Korrelation

0,695

nach Restnutzungsdauer



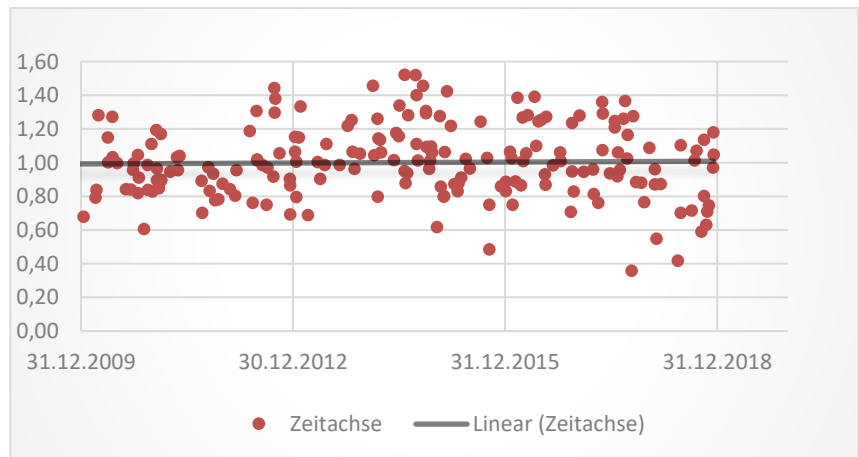
Korrelation

0,670

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,264	10,7%
nach HNF	0,206	8,4%
nach Aussttg.	0,626	25,5%
nach Miete	0,695	28,2%
nach RND	0,670	27,2%
	2,461	100,0%

Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

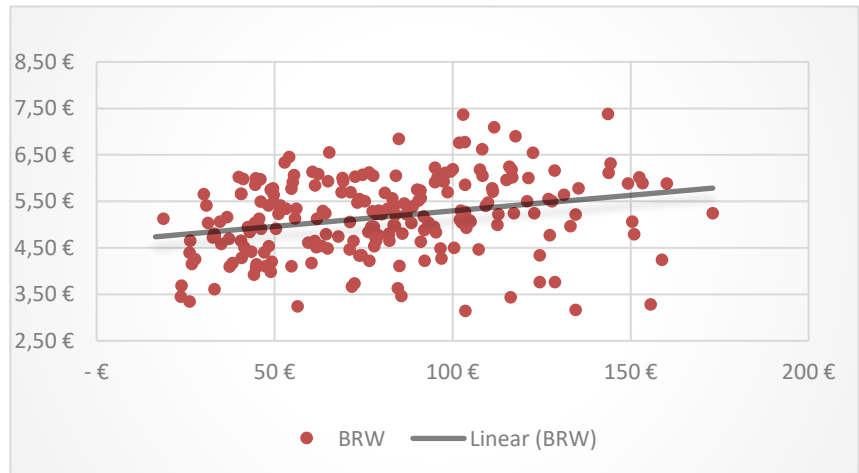
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	1.283 €	10,7%	137,5
nach HNF	140 m²	1.205 €	8,4%	100,8
nach Aussttg.	2	1.763 €	25,5%	448,9
nach Miete	5,50 €	1.352 €	28,2%	381,7
nach RND	55 Jahre	1.697 €	27,2%	462,3
Gewichtung des Vergleichswerts				1.531 €

x Zeitanpassung	30.06.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,01	1.540 €
angenommene Fläche	140 m²		
errechneter Verkehrswert		1.540 €	215.610 €

Mietwertbildung Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten

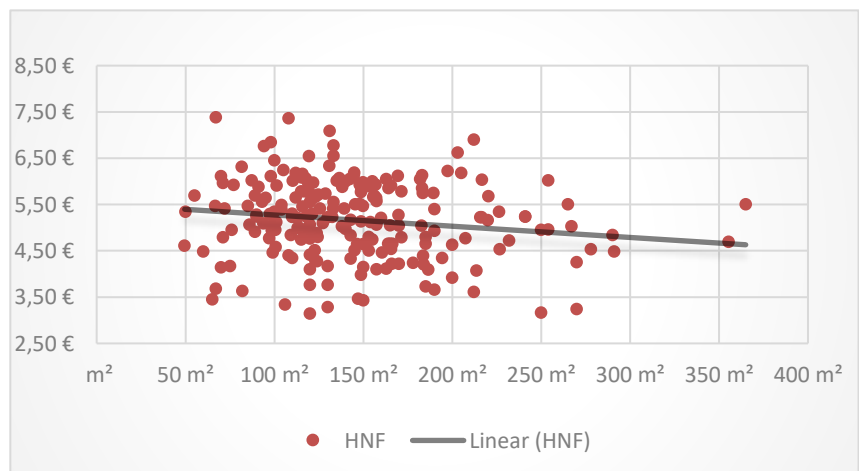
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,264

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



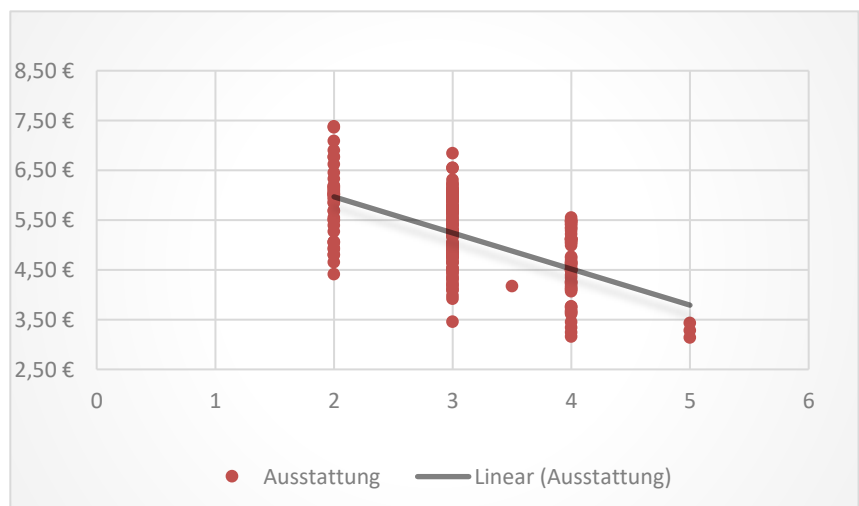
Korrelation

-0,153

nach Ausstattung

nach Schulnoten

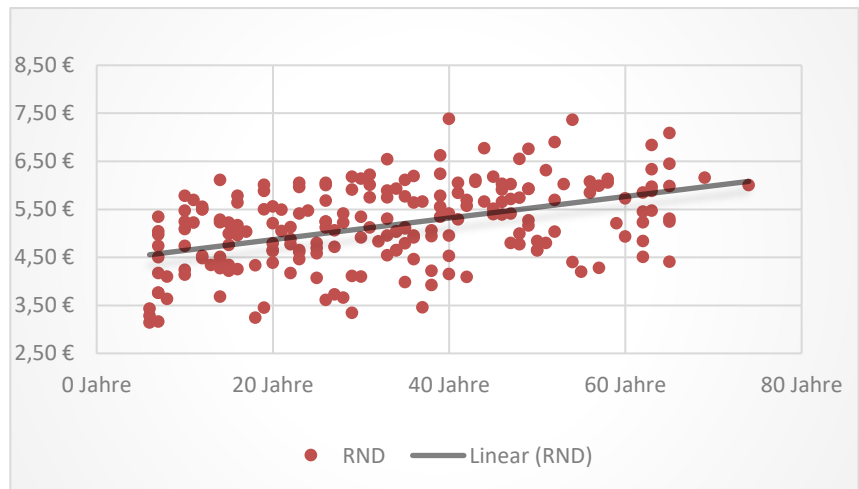
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,603

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



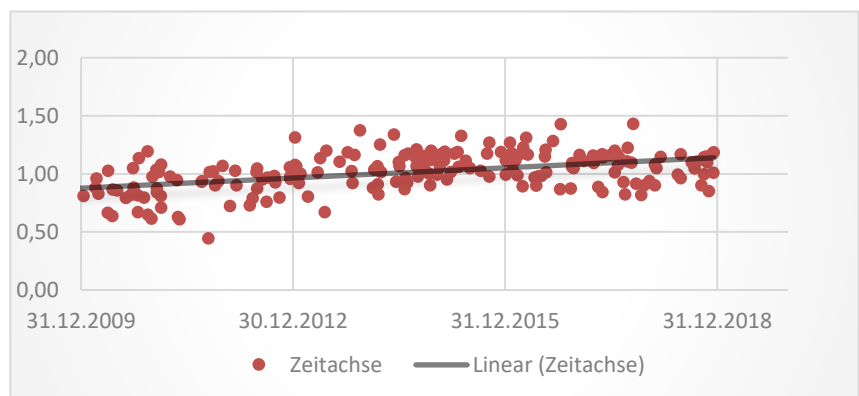
Korrelation

0,447

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,264	18,0%
nach HNF	0,153	10,4%
nach Aussttg.	0,603	41,1%
nach RND	0,447	30,5%
	1,466	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	5,59 €	18,0%	1,01 €
nach HNF	140 m²	5,49 €	10,4%	0,57 €
nach Aussttg.	2	6,00 €	41,1%	2,47 €
nach RND	55 Jahre	5,38 €	30,5%	1,64 €
Gewichtung der Miete				5,69 €

x Zeitanpassung 30.06.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 1,10 6,23 €

angenommene Mietfläche 140 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 6,23 € 872 €

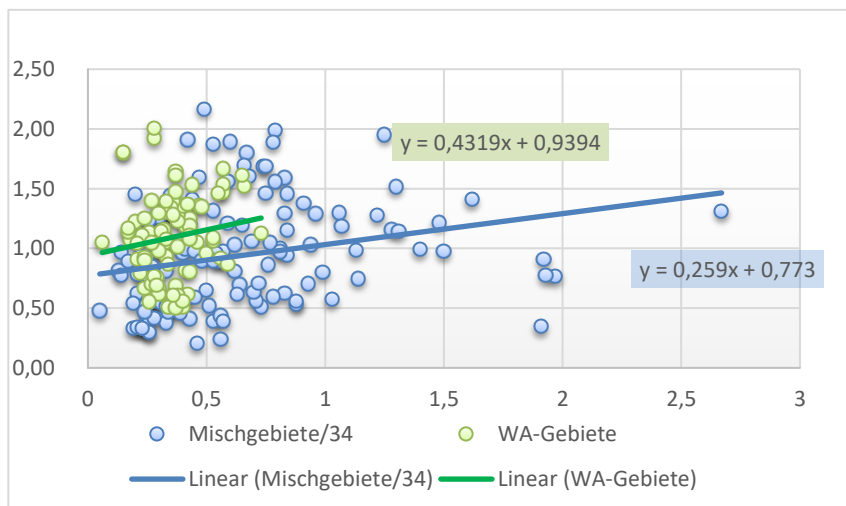
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,08	Miete je TG/Garage	27,90 €
		Spanne	35,17 €
Stellplatz je Objekt	0,14	Miete je off. Stellplatz	14,02 €
		Spanne	17,58 €

Bodenwerteinflüsse Ein- und Zweifamilienhäuser

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

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



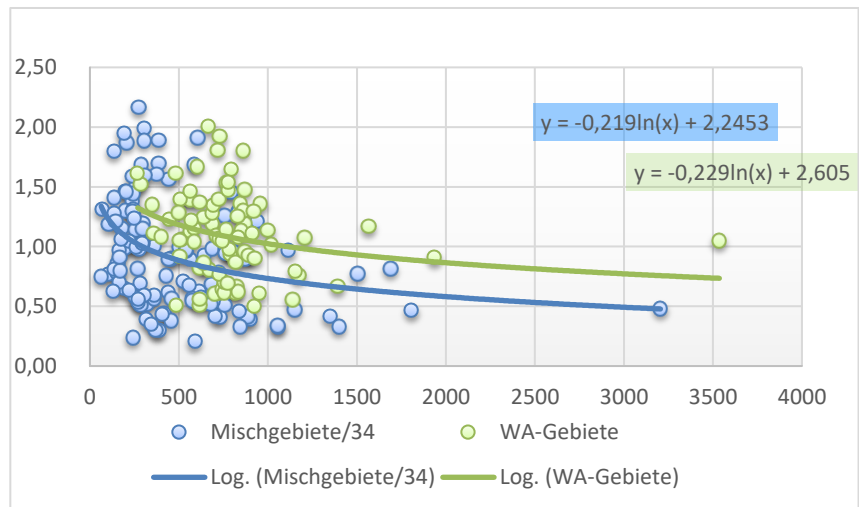
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,027
Mittel	0,53	1,000
Korrekturfaktor		1,027
Korrelation		0,144

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD	WA/WR
0,20	0,8248
0,40	0,8766
0,60	0,9284
0,80	0,9802
1,00	1,0320
1,20	1,0838
1,40	1,1356
1,60	1,1874
1,80	1,2392
2,00	1,2910
2,20	1,3428
R ²	0,254

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,017
Mittel	616,42	0,883
Korrekturfaktor		1,152
Korrelation		-0,1921

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	1,0174	250 m²	1,3411
500 m²	0,8834	500 m²	1,1825
750 m²	0,8051	750 m²	1,0897
1.000 m²	0,7495	1.000 m²	1,0238
1.250 m²	0,7064	1.250 m²	0,9727
1.500 m²	0,6712	1.500 m²	0,9310
1.750 m²	0,6414	1.750 m²	0,8957
2.000 m²	0,6156	2.000 m²	0,8652
2.250 m²	0,5928	2.250 m²	0,8382
R²	0,084	R²	0,057

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,027	0,144	42,8%
nach Größe	1,152	0,192	57,2%
	1,098	0,336	100,0%
mittlerer Richtwert	80 €		
x Anpassung	1,098		
Vergleichswert	88 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

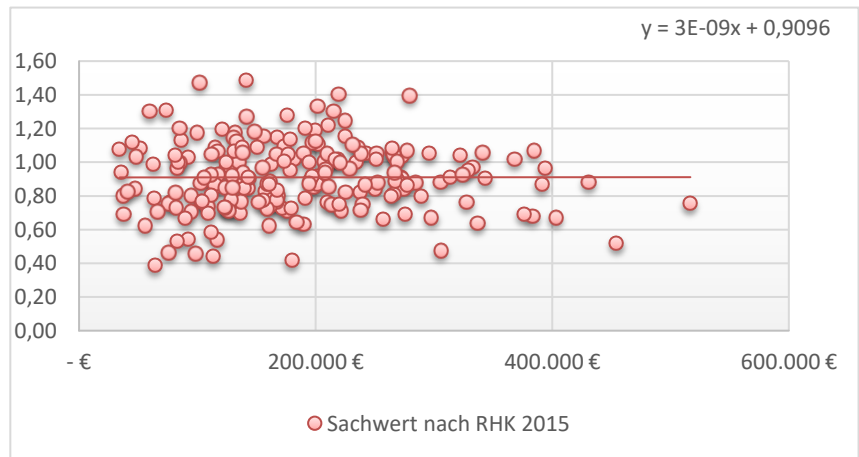
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**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 €	0,9098
100.000 €	0,9099
150.000 €	0,9101
200.000 €	0,9102
250.000 €	0,9104
300.000 €	0,9105
400.000 €	0,9109
500.000 €	0,9112
750.000 €	0,9120

Beispiel

	Fläche	Wertzahl
Objekt	242.000 €	0,910
Mittel	183.980 €	0,910

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

Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 30% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

7 Teilemarkt Eigentumswohnungen

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

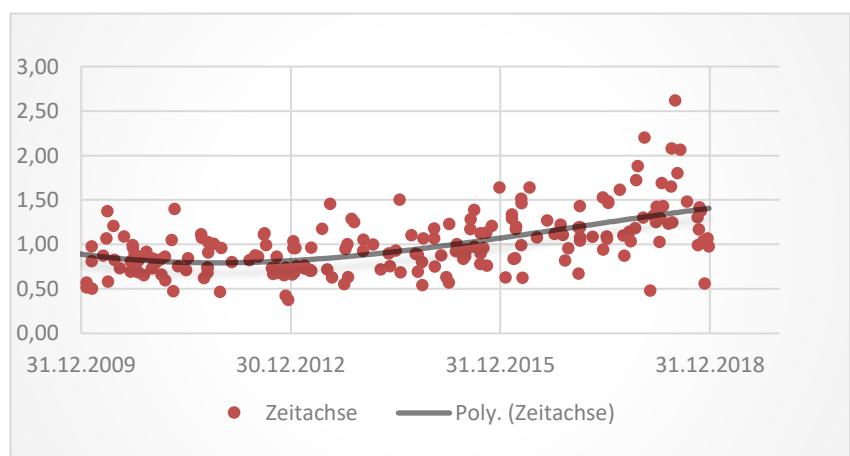
226 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median Standardabw.		Erstbezug
qm-Preise	1.042 €	998 €	359 €	2.768 €
Minima	390 €			2.534 €
Maxima	2.725 €			3.299 €
Liegenschaftszinssätze	4,45%	4,46%	1,39%	2,01%
Minima	1,02%			1,73%
Maxima	8,66%			2,48%
Sachwertfaktoren	1,05	1,07	0,19	1,24
Minima	0,52			1,03
Maxima	1,49			1,52
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	92 €	91 €	32 €	105 €
GFZ_Ist	1,02	0,90	0,58	0,68
HNF	72 m ²	70 m ²	22 m ²	80 m ²
Restnutzungsdauer	37 Jahre	33 Jahre	12 Jahre	74 Jahre
mittlere Miete	5,43 €	5,40 €	0,71 €	6,57 €
mittlere BWK-Kosten	1,08 €	1,22 €		0,93 €
mittlere Bewirtschaftung	19,92%	22,56%	6,48%	14,14%
Zeitraum	14.01.2009	bis	27.12.2018	Tendenz steigend



Analysen

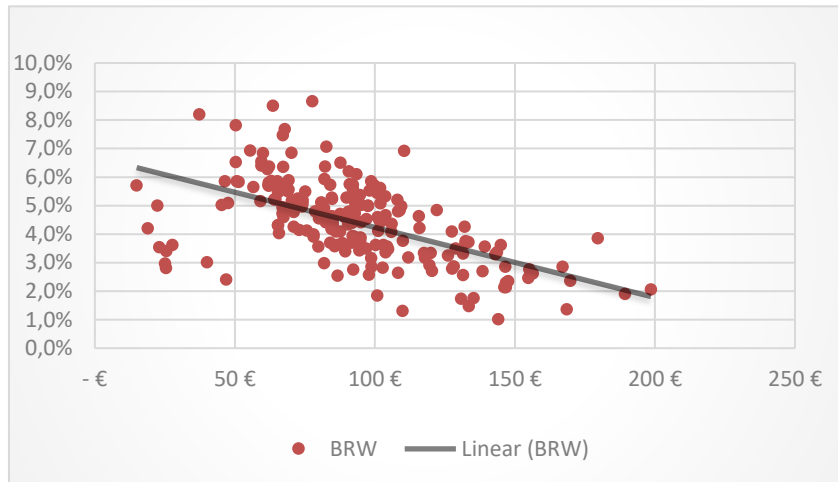
Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Bodenwert

7 Teilmarkt Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte

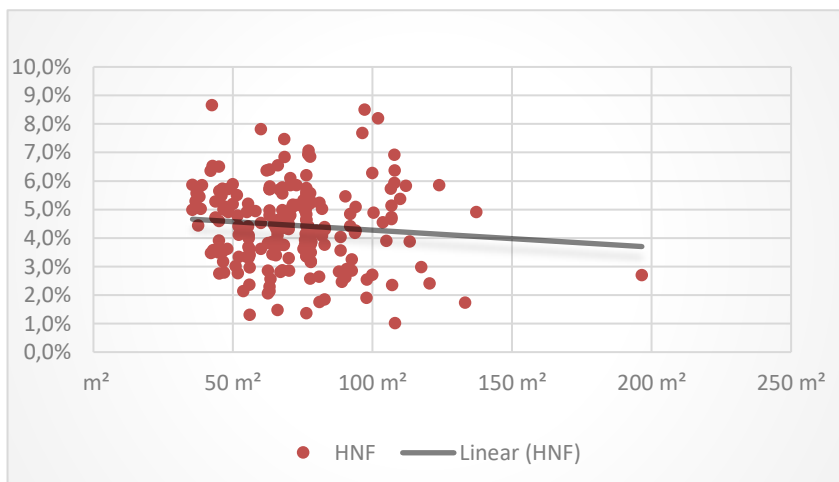
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,567

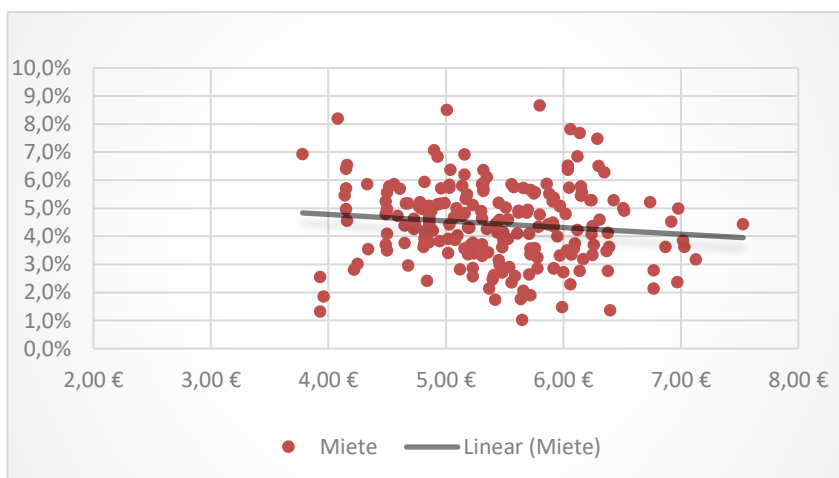
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,094

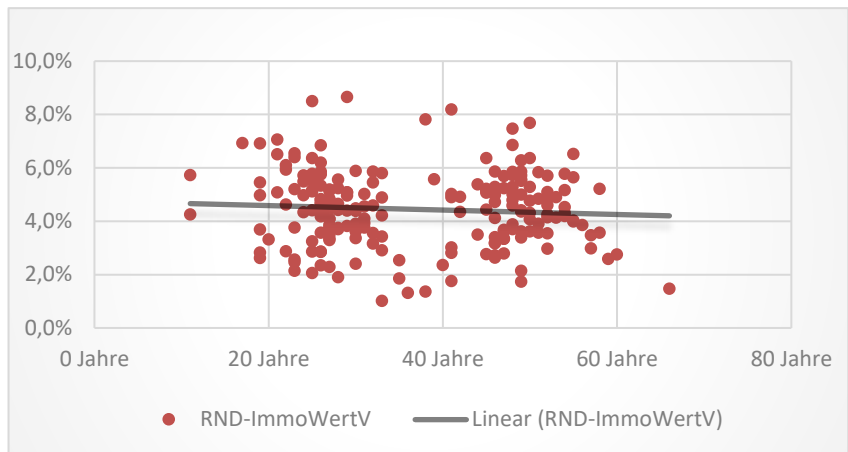
nach Mietniveau



Korrelation

-0,120

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



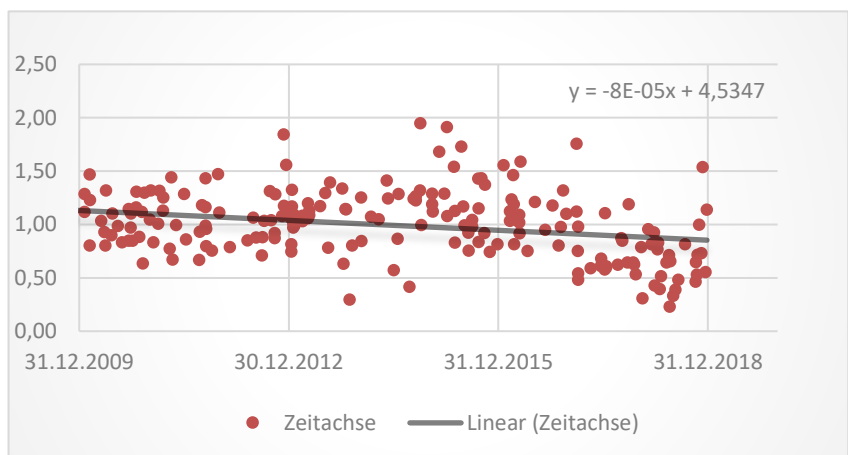
Korrelation

-0,072

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,567	66%
nach HNF	0,094	11%
nach Miete	0,120	14%
nach RND	0,072	8%
	0,854	100%

zeitliche Entwicklung



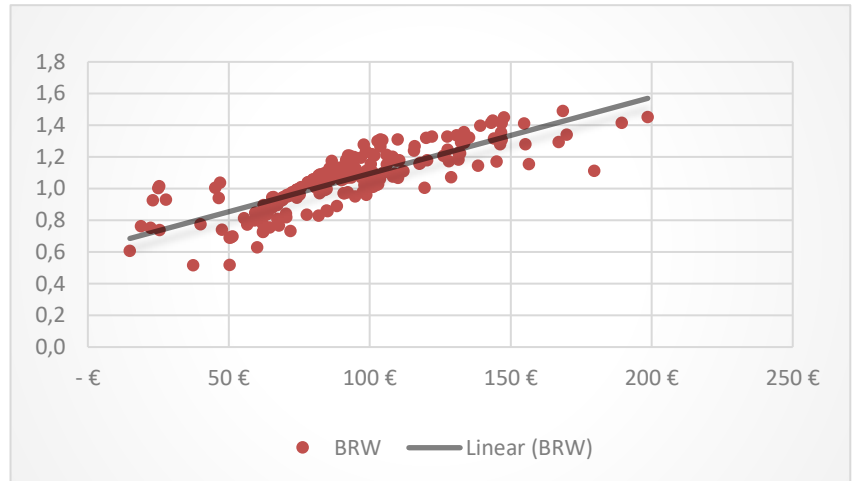
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	3,99%	66%	2,65%
Mietfläche	65 m²	4,48%	11%	0,49%
Mietniveau	6,00 €	4,31%	14%	0,61%
Restnutzung	35 Jahre	4,46%	8%	0,38%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,13%

x Zeitanpassung 30.06.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 0,90 3,72%

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen**

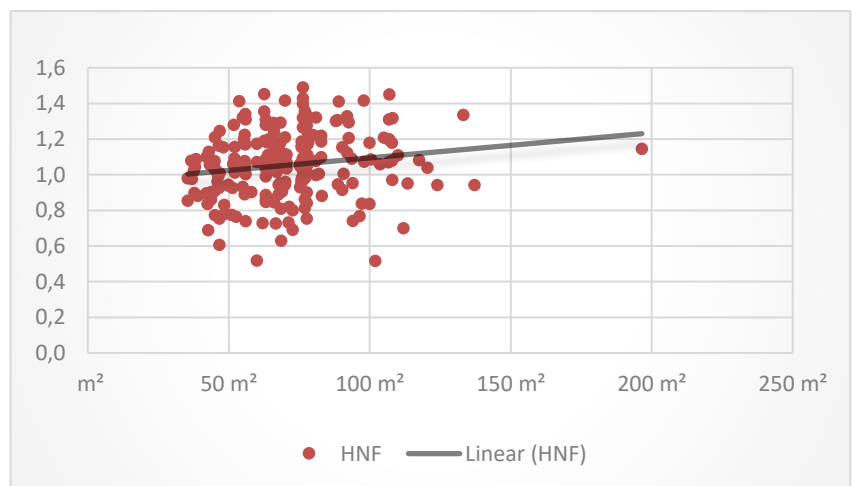
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,823

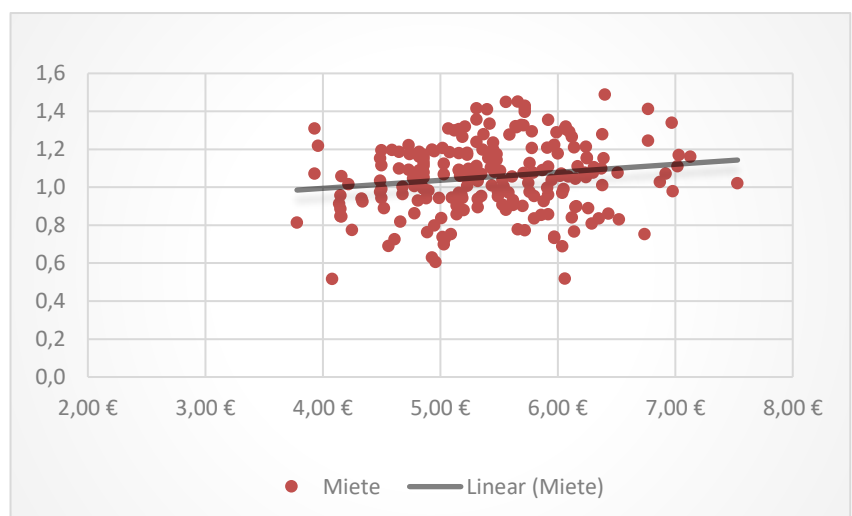
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,165

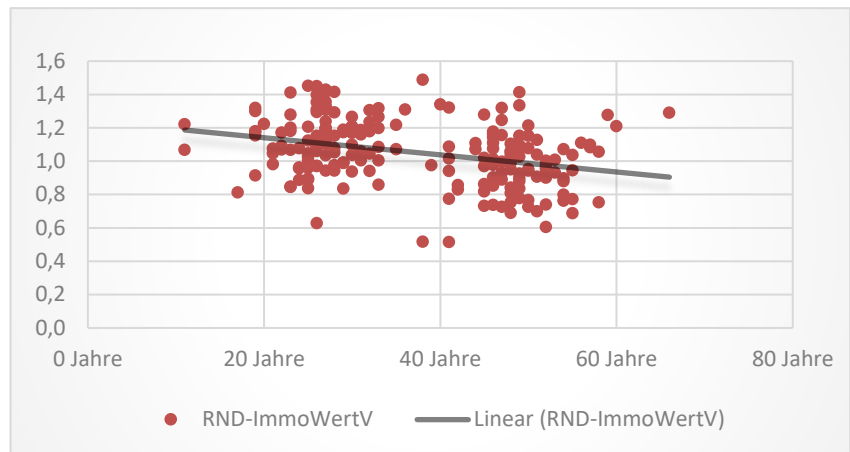
nach Mietniveau



Korrelation

0,161

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



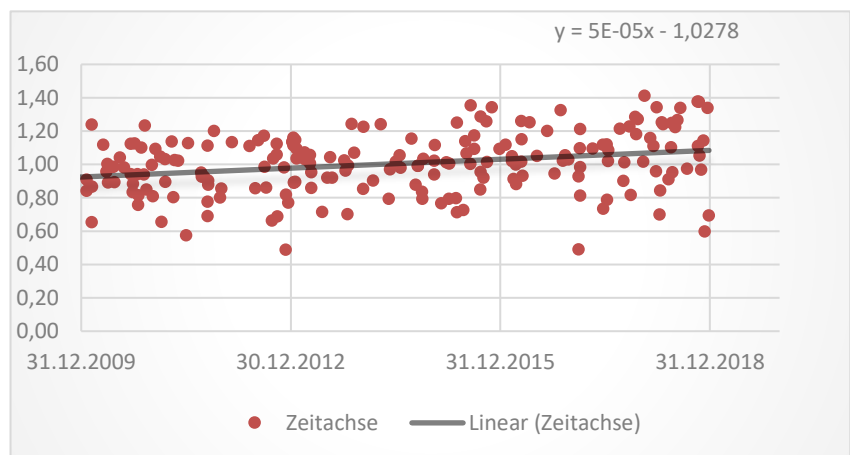
Korrelation

-0,332

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,823	55,6%
nach HNF	0,165	11,1%
n. Mietniveau	0,161	10,8%
nach RND	0,332	22,4%
	1,481	100,0%

zeitliche Entwicklung



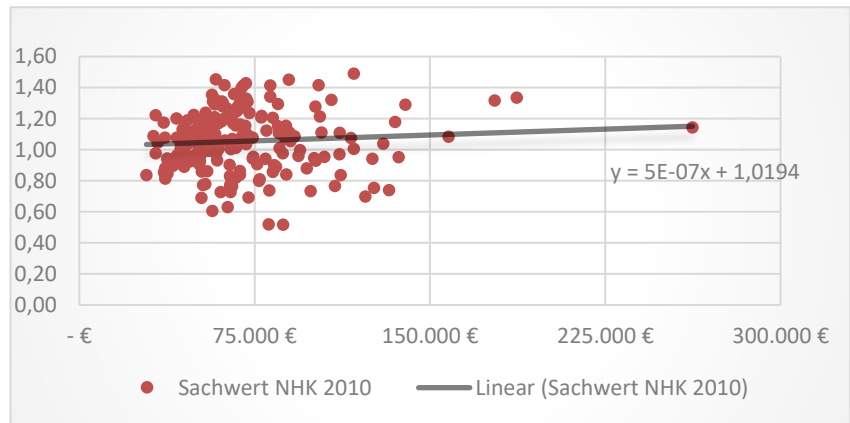
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	1,14	56%	0,636
Mietfläche	65 m²	1,05	11%	0,117
Mietniveau	6,00 €	1,08	11%	0,117
Restnutzung	35 Jahre	1,06	22%	0,239
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,108

x Zeitanpassung	30.06.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,06	1,172
angenommener Sachwert	80.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,172	93.726 €

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

0,078

Beispiel für
Ableitung

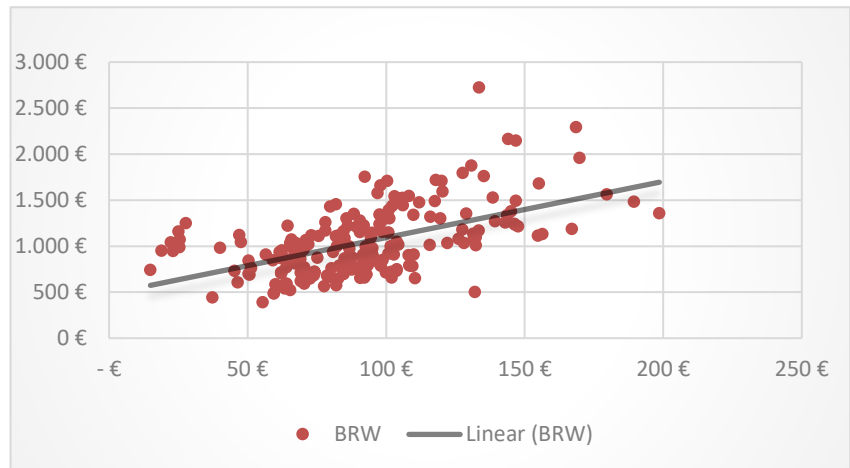
angenommener Sachwert	80.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,068	85.417 €

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.

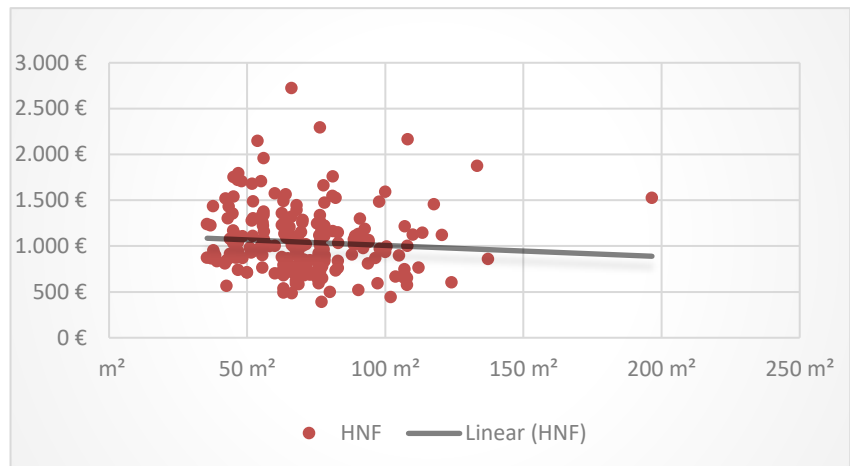
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,545

nach Hauptnutzfläche



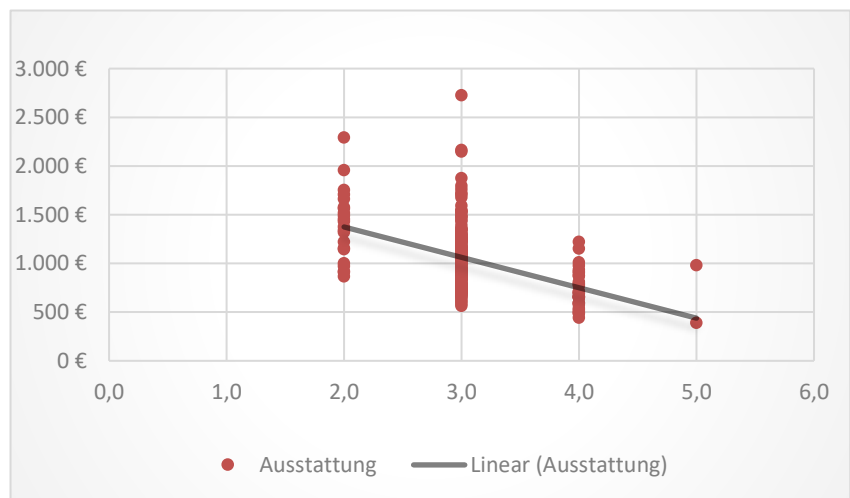
Korrelation

-0,075

nach Ausstattung

nach Schulnoten

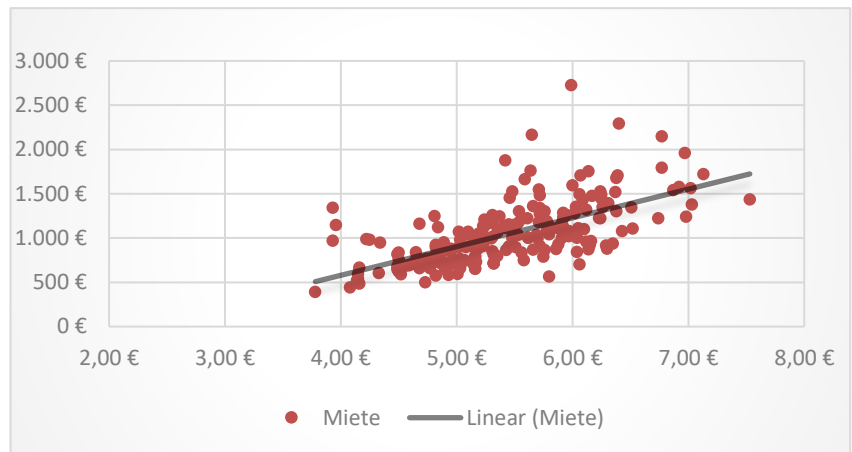
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,469

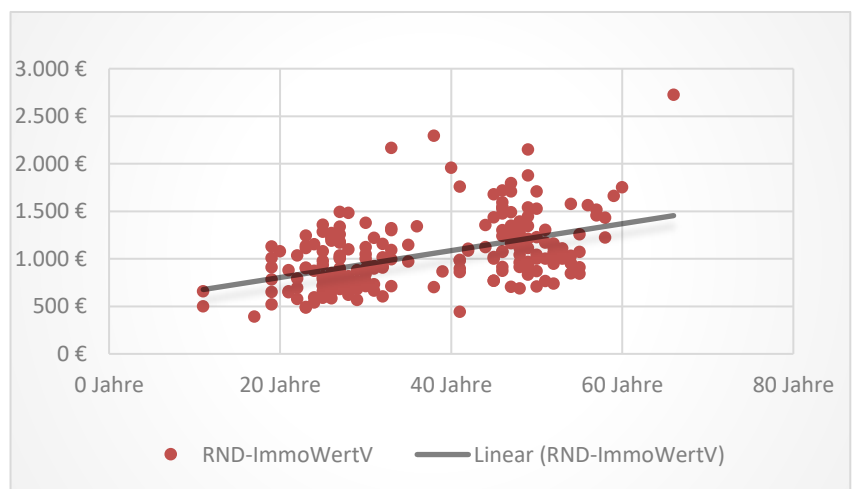
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Mietniveau**



Korrelation

0,645

nach Restnutzungsdauer



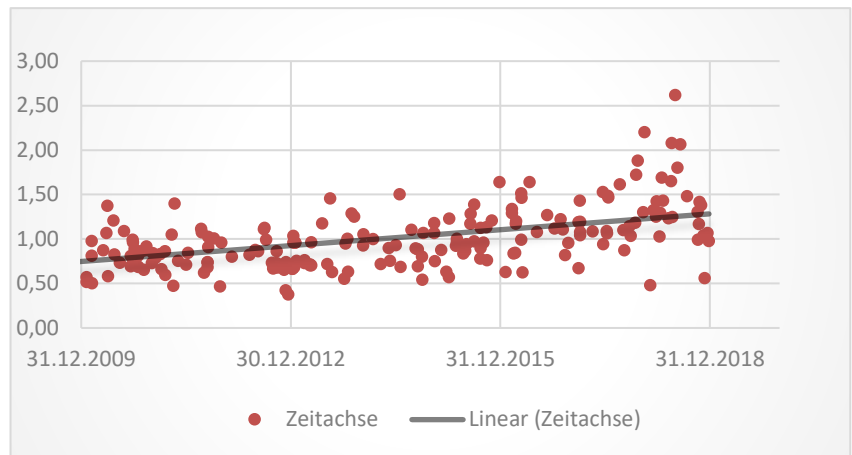
Korrelation

0,478

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,545	24,7%
nach HNF	0,075	3,4%
nach Aussttg.	0,469	21,2%
nach Miete	0,645	29,2%
nach RND	0,478	21,6%
	2,211	100,0%

**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

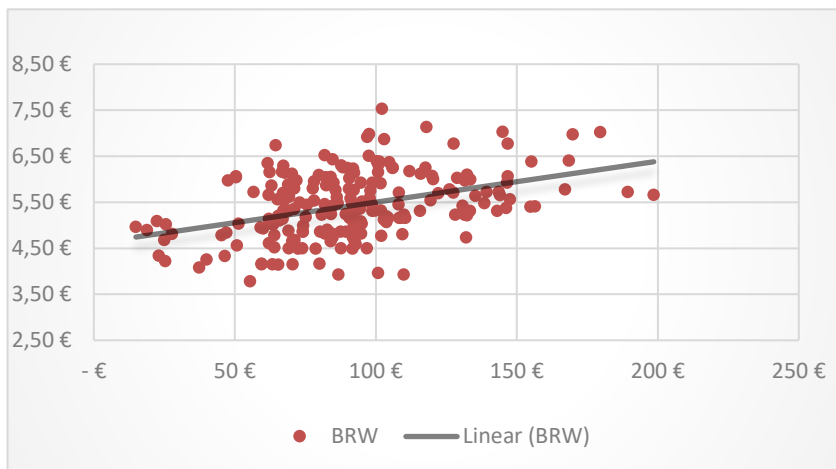
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	1.154 €	24,7%	284,6
nach HNF	65 m ²	1.050 €	3,4%	35,5
nach Aussttg.	2,00 €	1.374 €	21,2%	291,4
nach Miete	6,00 €	1.228 €	29,2%	358,0
nach RND	35 Jahre	1.016 €	21,6%	219,4
Gewichtung des Vergleichswerts				1.189 €

x Zeitanpassung	30.06.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,19	1.419 €
angenommener Sachwert	65 m ²		
errechneter Verkehrswert		1.419 €	92.236 €

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten

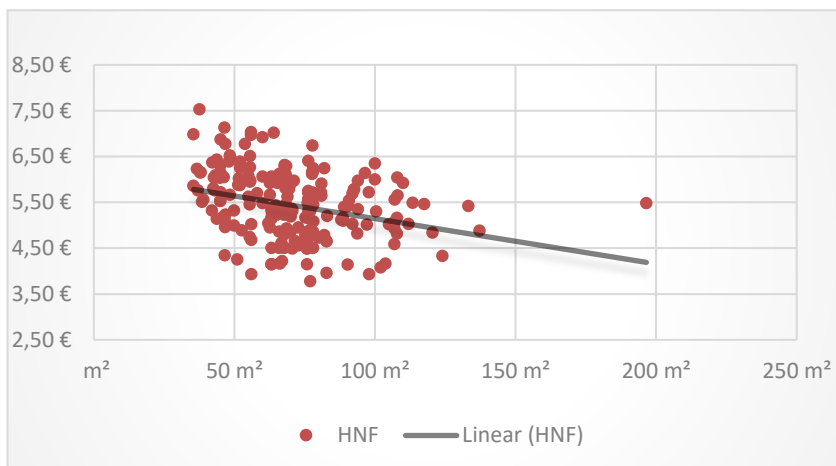
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,400

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



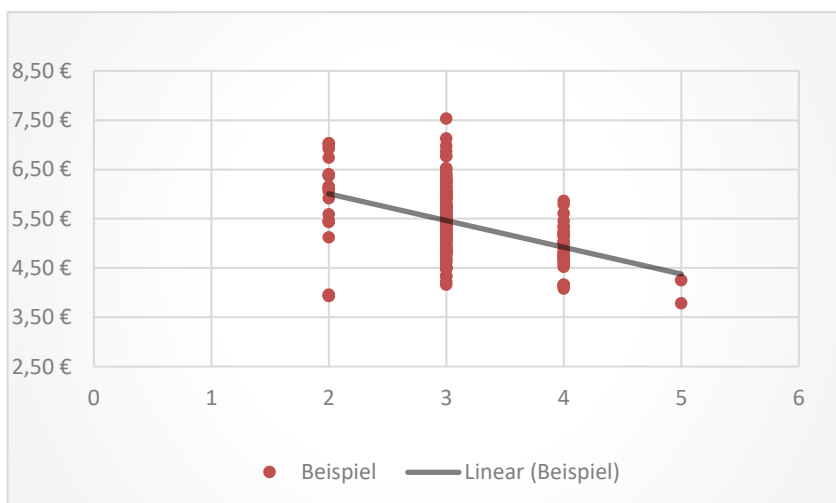
Korrelation

-0,305

nach Ausstattung

nach Schulnoten

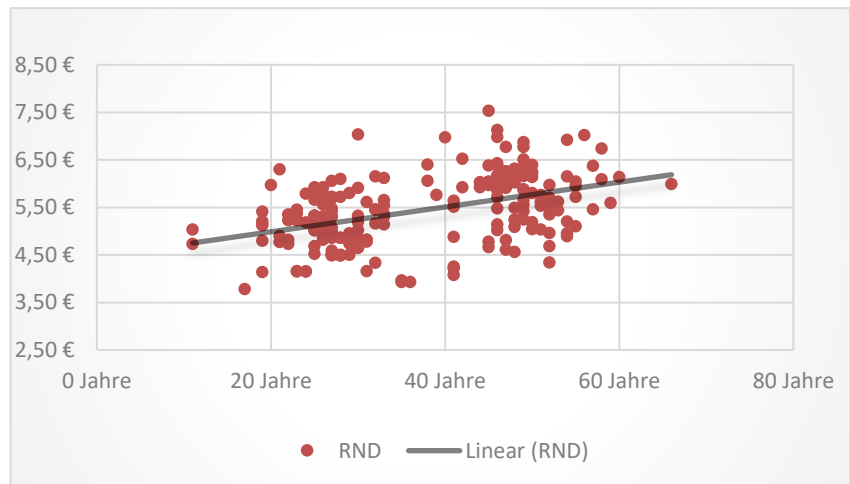
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,410

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



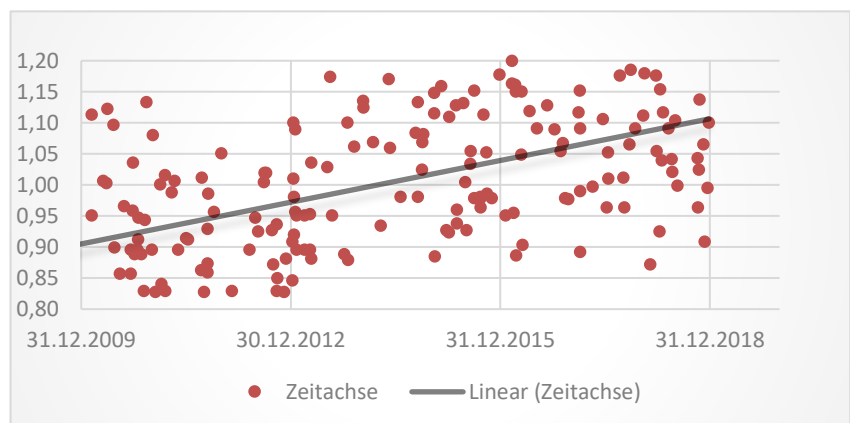
Korrelation

0,443

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,400	25,7%
nach HNF	0,305	19,6%
nach Aussttg.	0,410	26,3%
nach RND	0,443	28,5%
	1,558	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	5,59 €	25,7%	1,44 €
nach HNF	65 m²	5,49 €	19,6%	1,08 €
nach Aussttg.	2	6,00 €	26,3%	1,58 €
nach RND	35 Jahre	5,38 €	28,5%	1,53 €
Gewichtung des Sachwertfaktors				5,62 €

x Zeitanpassung 30.06.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 1,07 6,03 €

angenommene Mietfläche 65 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 6,03 € 392 €

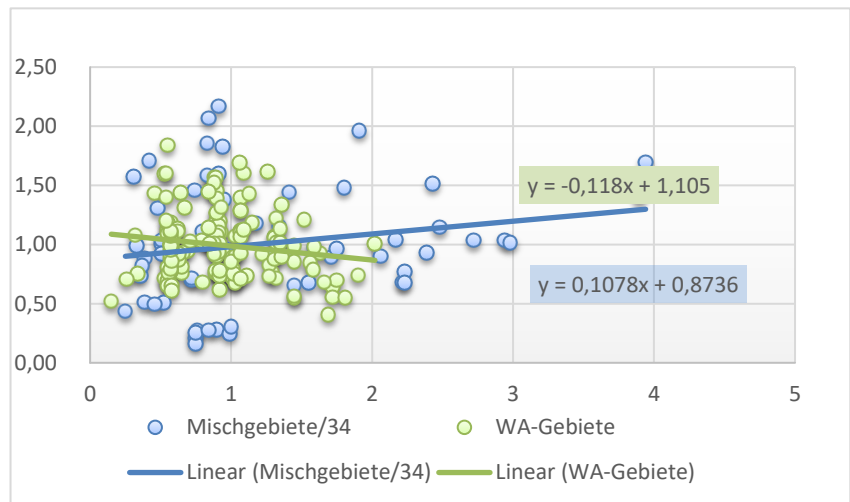
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,43	Miete je TG/Garage	29,36 €
Stellplatz je Objekt	0,34	Miete je off. Stellplatz	15,10 €

Bodenwerteinflüsse Eigentumswohnungen

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

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



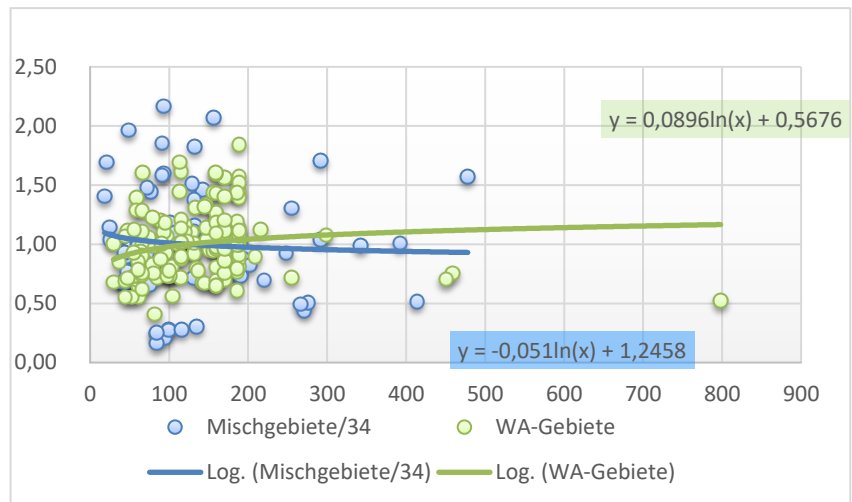
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,988
Mittel	1,02	1,000
Korrekturfaktor		0,988
Korrelation		0,065

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,895	0,10	1,093
0,40	0,917	0,20	1,081
0,60	0,938	0,30	1,070
0,80	0,960	0,40	1,058
1,00	0,981	0,50	1,046
1,20	1,003	0,60	1,034
1,40	1,025	0,70	1,022
1,60	1,046	0,80	1,011
1,80	1,068	0,90	0,999
2,00	1,089	1,00	0,987
2,20	1,111	1,10	0,975
R ²	0,192	R ²	-0,160

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,940
Mittel	136,49	0,995
Korrekturfaktor		0,945
Korrelation		-0,0076

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,0927	20 m²	0,8360
40 m²	1,0573	40 m²	0,8981
60 m²	1,0366	60 m²	0,9345
80 m²	1,0219	80 m²	0,9602
100 m²	1,0105	100 m²	0,9802
150 m²	0,9898	150 m²	1,0166
200 m²	0,9751	200 m²	1,0423
400 m²	0,9396	400 m²	1,1044
600 m²	0,9189	600 m²	1,1408
800 m²	0,9042	800 m²	1,1665
1.000 m²	0,8928	1.000 m²	1,1865
R²	0,006	R²	0,030

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,988	0,065	89,5%
nach Größe	0,945	0,008	10,5%
	0,983	0,072	100,0%
mittlerer Richtwert	92 €		
x Anpassung	0,983		
Vergleichswert	90 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

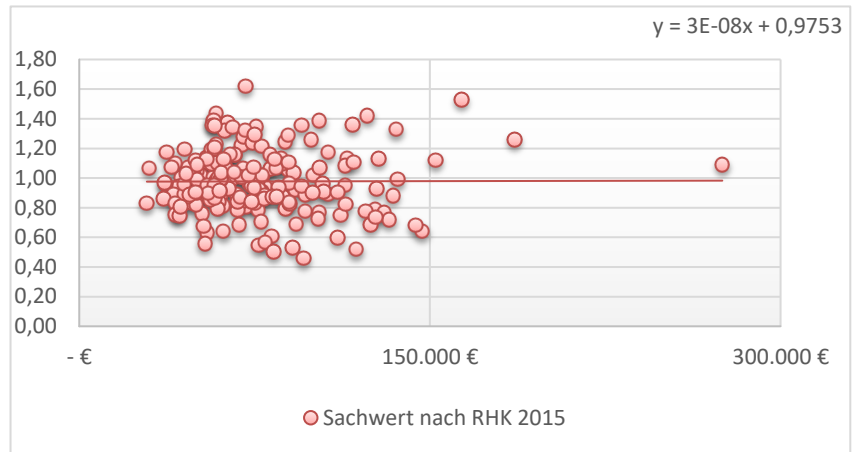
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

**7 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der
Erbschaft- und Schenkungsteuer**



50.000 €	0,977
100.000 €	0,978
150.000 €	0,979
200.000 €	0,981
250.000 €	0,982
300.000 €	0,983
350.000 €	0,985
400.000 €	0,986

Beispiel

	Fläche	Wertzahl
Objekt	88.000 €	0,978
Mittel	75.582 €	0,977

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

Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 30% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

8 Teilemarkt Renditeobjekte

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

84 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

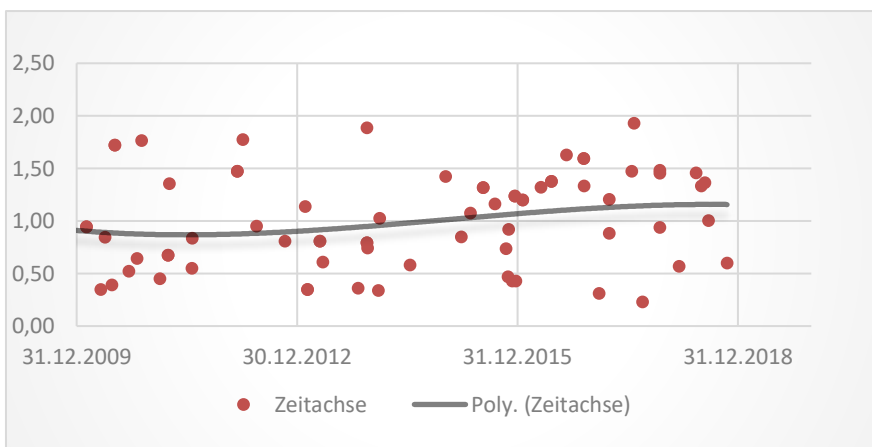
77 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	77			37	33	7
qm-Preise	637 €	602 €	293 €	684 €	568 €	713 €
Minima	148 €			148 €	199 €	274 €
Maxima	1.230 €			1.202 €	1.131 €	1.230 €
Liegenschaftszinssätze	6,36%	5,81%	3,40%	6,56%	5,95%	7,26%
Minima	-1,42%			3,09%	1,38%	-1,42%
Maxima	21,33%			21,33%	13,06%	16,10%
Sachwertfaktoren	1,00	1,00	0,26	0,97	1,08	0,80
Minima	0,54			0,77	0,59	0,54
Maxima	1,88			1,25	1,88	1,02
weitere Mittelwerte						
Bodenwert	81 €	77 €	43 €	77 €	87 €	72 €
GFZ_Ist	0,99	0,81	0,63	0,93	1,08	0,91
HNF	341 m ²	305 m ²	178 m ²	329 m ²	327 m ²	475 m ²
Restnutzungsdauer	26 Jahre	22 Jahre	15 Jahre	28 Jahre	23 Jahre	26 Jahre
mittlere Miete	4,46 €	4,54 €	0,77 €	4,78 €	4,13 €	4,34 €
mittlere Bewirtschaftung	0,88 €	1,06 €		0,35 €	0,31 €	0,33 €
mittlere BWK-Kosten	19,69%	23,45%	7,90%	7,27%	7,46%	7,58%
Korrekturfaktoren für Typ						
Vergleichswertfaktor				1,07	0,89	1,12
Liegenschaftszinssatz				1,03	0,94	1,14
Korrekturfaktor SW-Faktor				0,96	1,08	0,80

Zeitraum

01.04.2009 bis 07.11.2018 Tendenz leicht steigend



Analysen

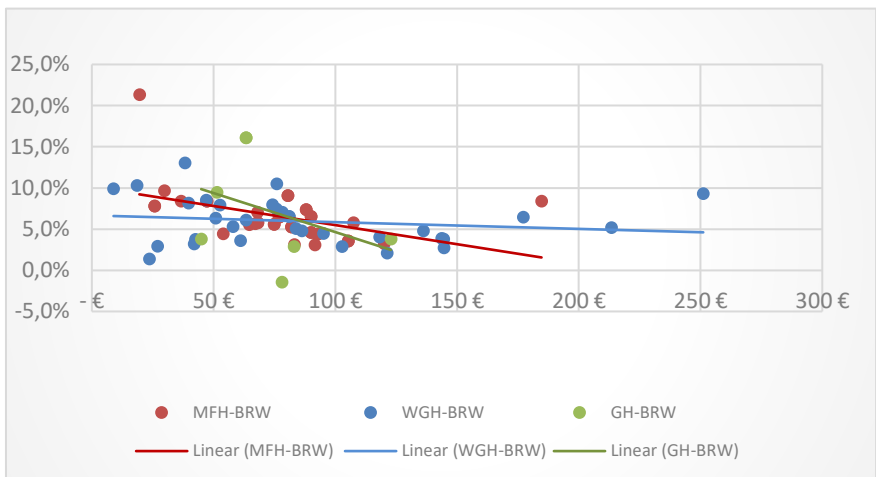
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

8 Teilemarkt Renditeobjekte

Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte

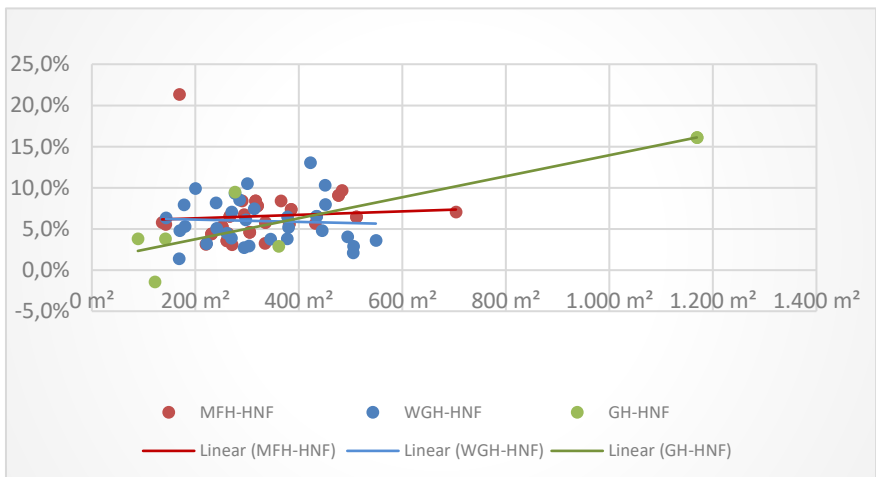
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

	MFH	WGH	GH
MFH	-0,455		
WGH		-0,166	
GH			-0,361

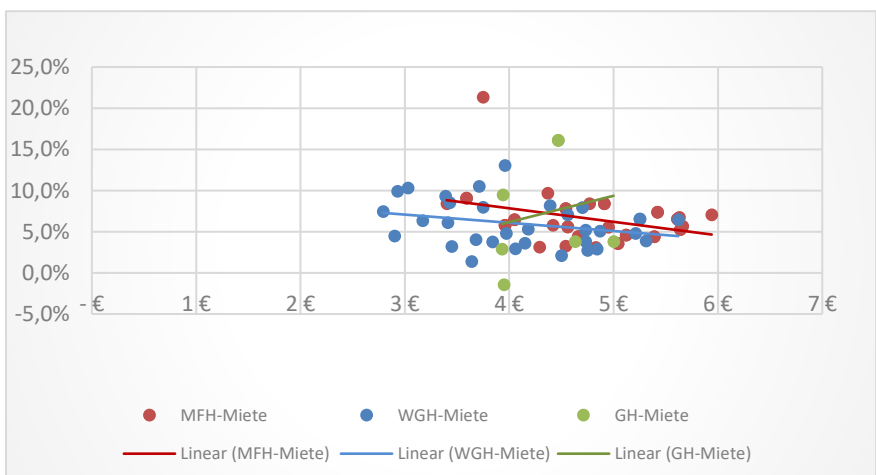
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

	MFH	WGH	GH
MFH	0,078		
WGH		-0,057	
GH			0,904

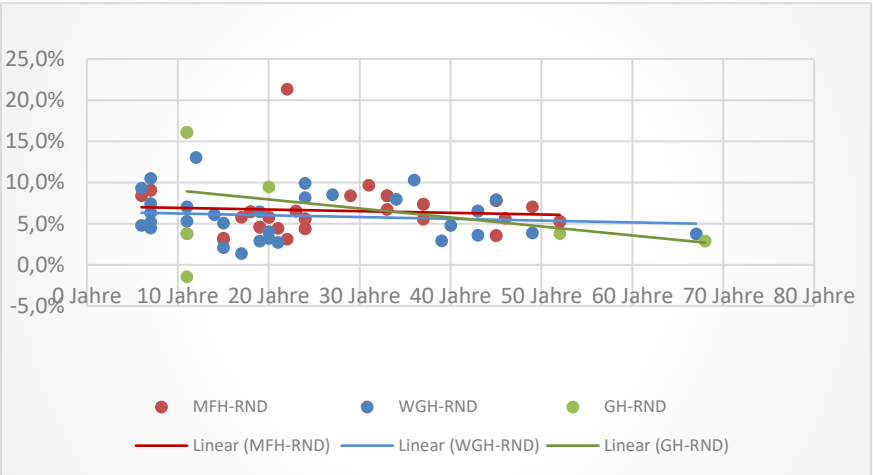
nach Mietniveau



Korrelation

	MFH	WGH	GH
MFH	-0,363		
WGH		-0,286	
GH			0,194

nach Restnutzung



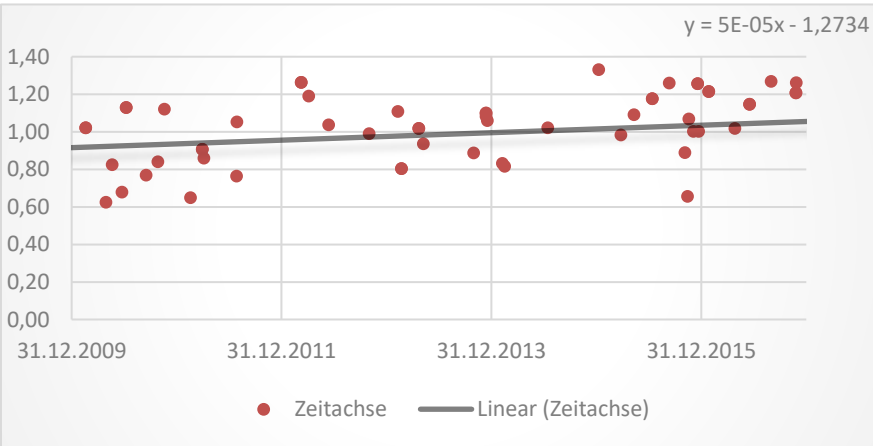
Korrelation

MFH -0,084 WGH -0,123 GH -0,380

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,455	0,166	0,361
nach HNF	0,078	0,057	0,904
nach Miete	0,363	0,286	0,194
nach RND	0,084	0,123	0,380
	0,980	0,632	1,840

zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)



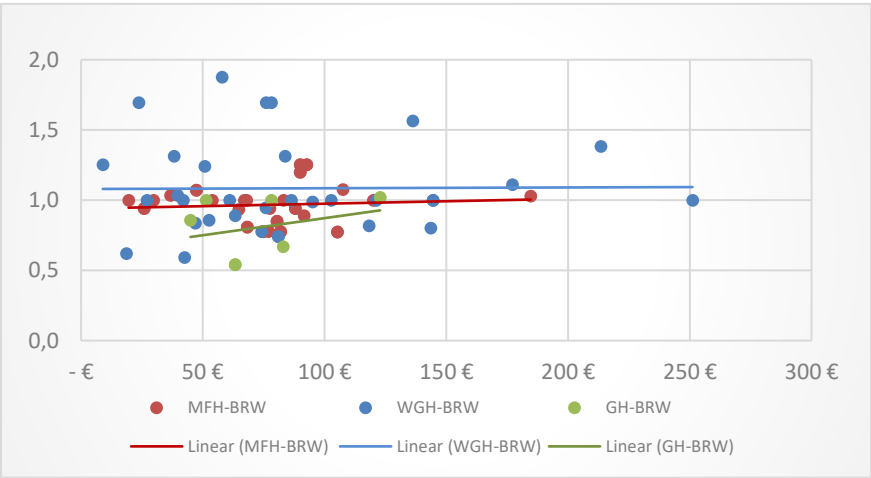
Beispiel für
Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R ² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	350 €	-6,11%	0,455	46%	-2,84%
Mietfläche	300 m ²	6,50%	0,078	8%	0,52%
Mietniveau	8,00 €	1,27%	0,363	37%	0,47%
Restnutzung	30 Jahre	6,52%	0,084	9%	0,56%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			0,980	100%	-1,29%

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 1,056 -1,37%

Sachwertfaktoren
Renditeobjekte

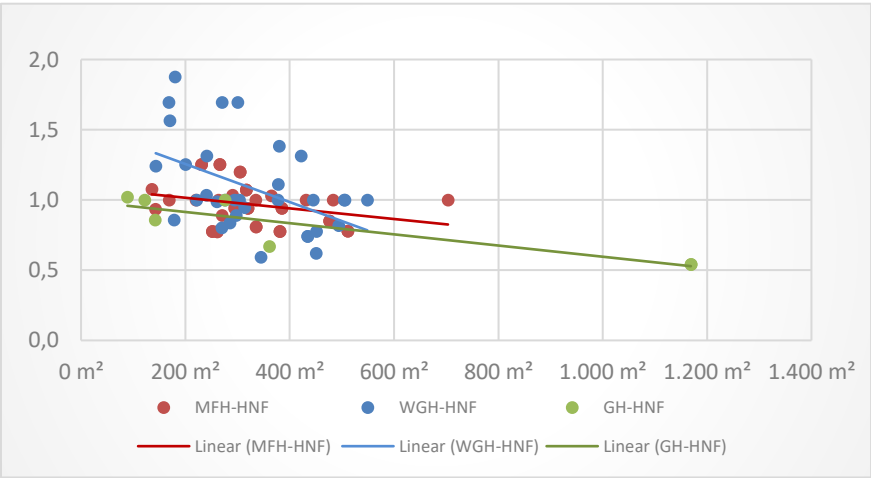
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	0,068	WGH	0,009	GH	0,292
-----	-------	-----	-------	----	-------

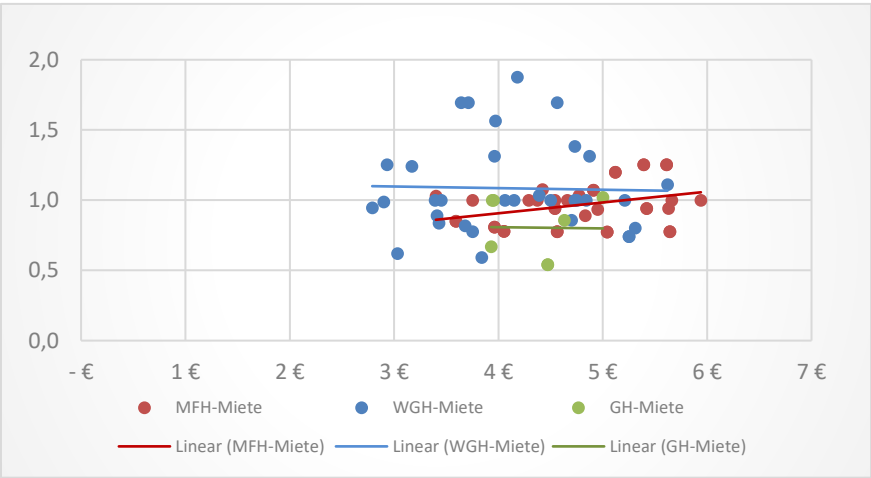
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH	-0,278	WGH	-0,472	GH	-0,888
-----	--------	-----	--------	----	--------

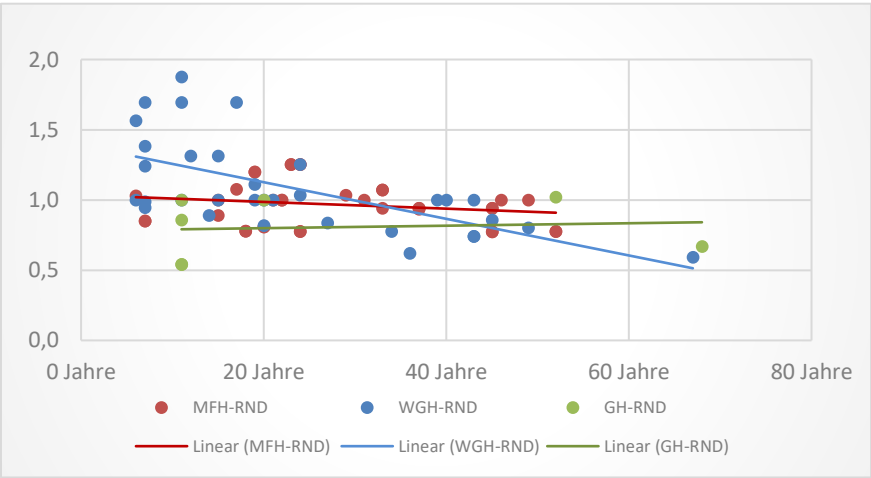
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	0,339	WGH	-0,028	GH	-0,017
-----	-------	-----	--------	----	--------

nach Restnutzungsdauer



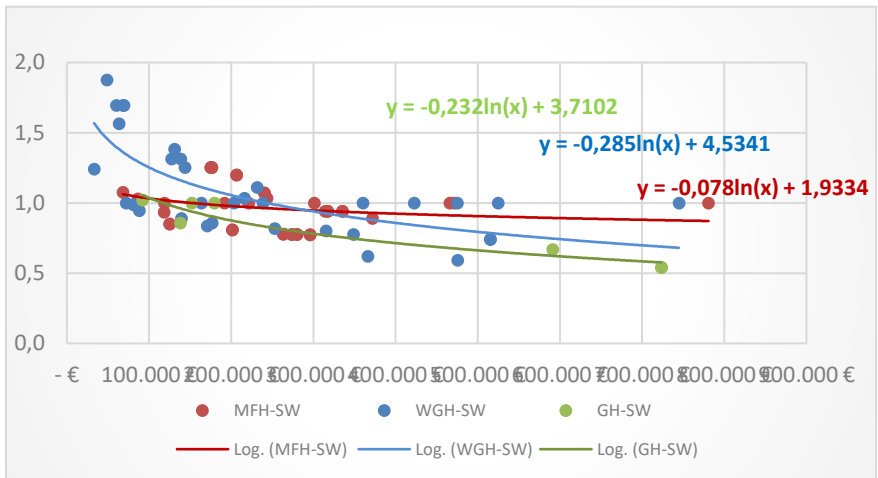
Korrelation

MFH	-0,199	WGH	-0,626	GH	0,096
-----	--------	-----	--------	----	-------

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,068	0,009	0,292
nach HNF	0,278	0,472	0,888
nach Miete	0,339	0,028	0,017
nach RND	0,199	0,626	0,096
	0,885	1,135	1,292

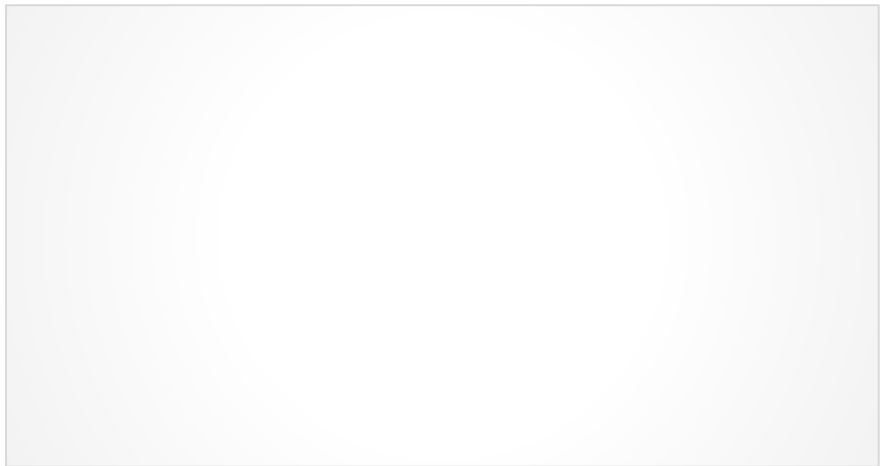
nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

MFH	-0,175	WGH	-0,591	GH	-0,966
-----	--------	-----	--------	----	--------

**zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)**

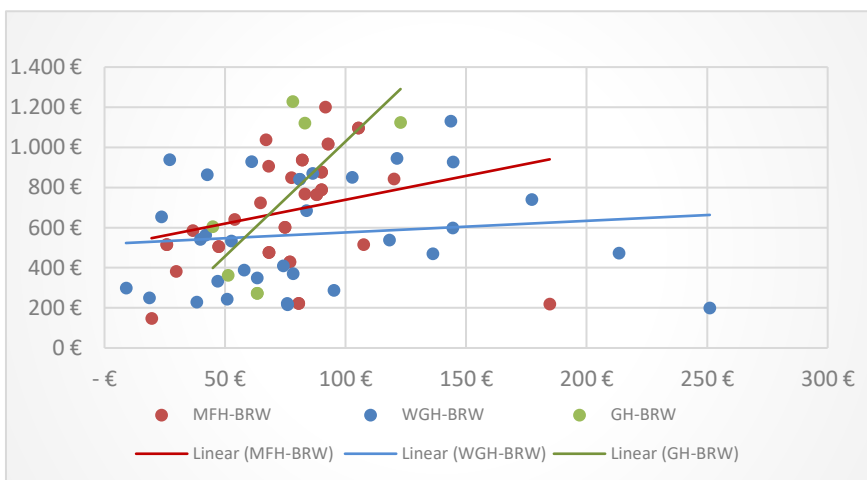


**Beispiel für
Ableitung**

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	140 €	0,99	0,068	8%	0,08
Mietfläche	300 m²	0,98	0,278	31%	0,31
Mietniveau	6,00 €	1,06	0,339	38%	0,41
Restnutzung	30 Jahre	0,96	0,199	23%	0,22
Gewichtung des Sachwertfaktors			0,885	100%	1,01
x Zeitanpassung	15.01.2017				
= Zeitemrechnungsfaktor			1,07	1,079	
angenommener Sachwert	350.000 €				
errechneter Verkehrswert			1,079	377.819 €	

Vergleichswertbildung Renditeobjekte

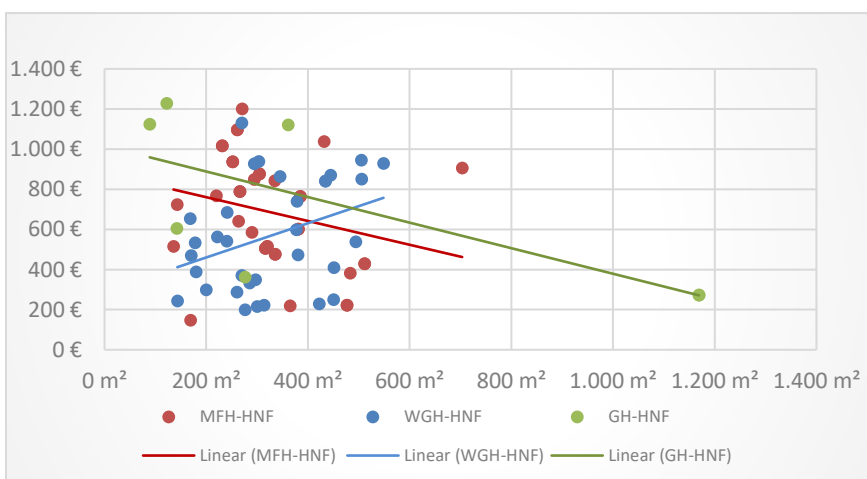
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	0,262	WGH	0,118	GH	0,688
-----	-------	-----	-------	----	-------

nach Hauptnutzfläche



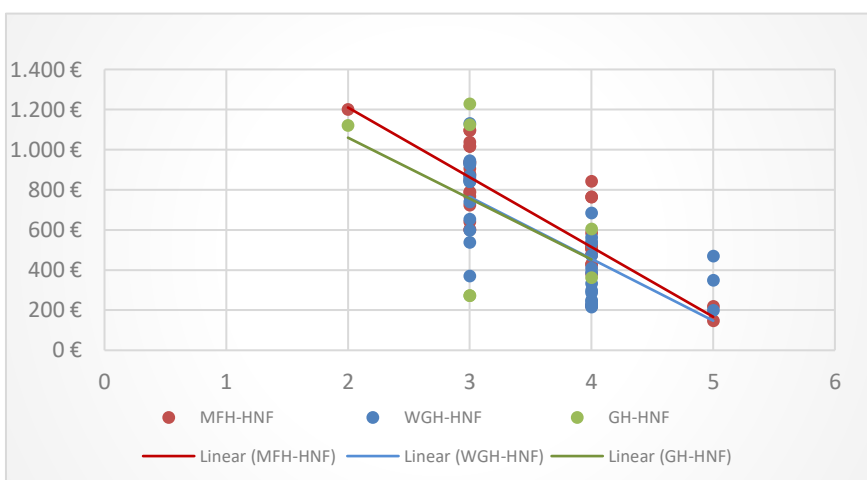
Korrelation

MFH	-0,246	WGH	0,355	GH	-0,711
-----	--------	-----	-------	----	--------

nach Ausstattung

nach Schulnoten

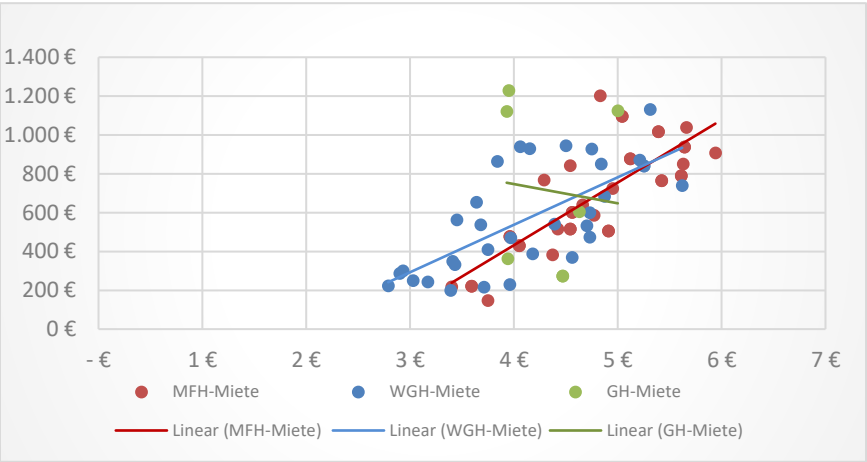
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH	-0,246	WGH	0,355	GH	-0,711
-----	--------	-----	-------	----	--------

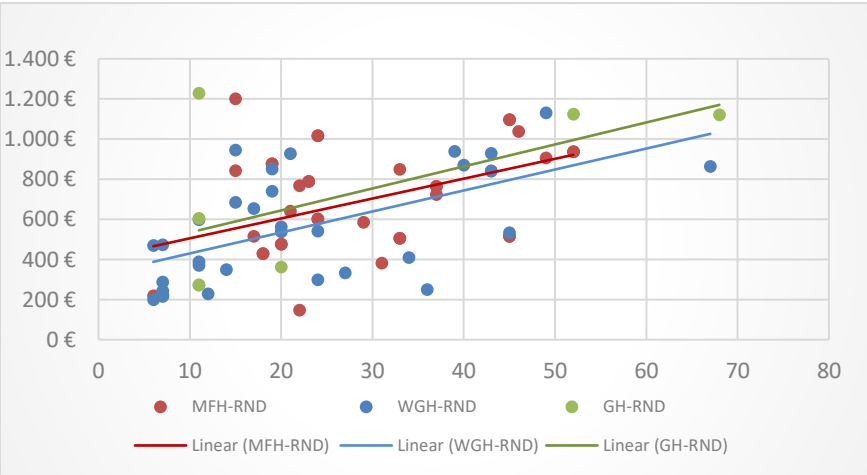
Vergleichswerte Rendite
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	0,801	WGH	0,708	GH	-0,095
-----	-------	-----	-------	----	--------

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

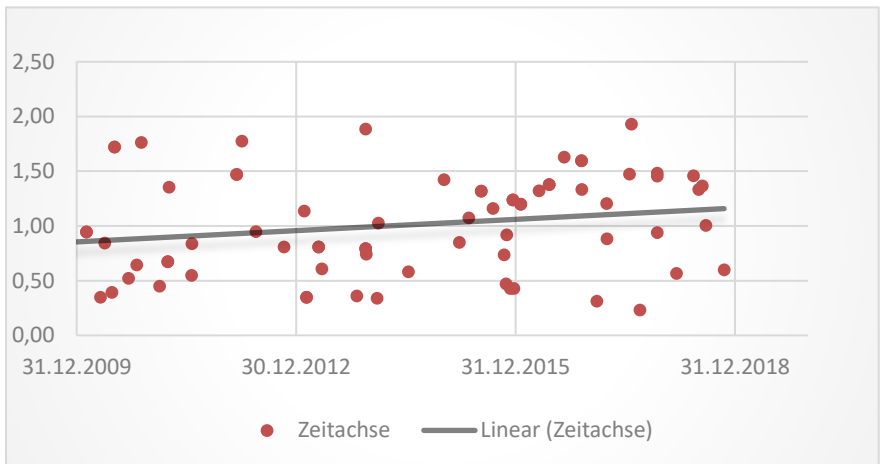
MFH	0,464	WGH	0,600	GH	0,601
-----	-------	-----	-------	----	-------

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,262	0,118	0,688
nach HNF	0,246	0,355	0,711
nach Aussttg.	0,246	0,355	0,711
nach Miete	0,801	0,708	0,095
nach RND	0,464	0,600	0,601
	2,018	2,136	2,806

Vergleichswerte Rendite

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	140 €	705 €	0,262	13,0%	91,4
nach HNF	300 m ²	649 €	0,246	12,2%	79,1
nach Aussttg.	3	811 €	0,246	12,2%	98,8
nach Miete	6,00 €	1.025 €	0,801	39,7%	406,8
nach RND	30 Jahre	682 €	0,464	23,0%	156,7
Gewichtung des Vergleichswerts			2,018	100,0%	833 €

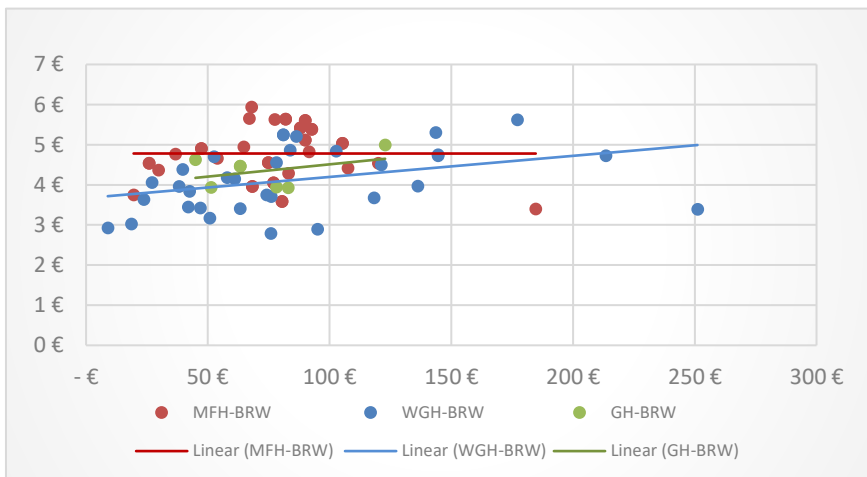
x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,10 913 €

angenommene Mietfläche 300 m²
 errechneter Verkehrswert 913 € 273.880 €

Mietwertbildung Renditeobjekte

nach Bodenrichtwerten

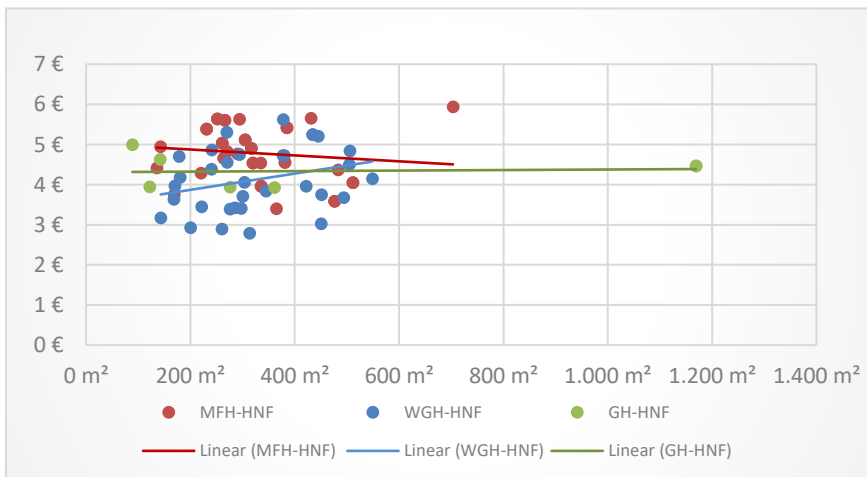
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

MFH 0,000 WGH 0,372 GH 0,383

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



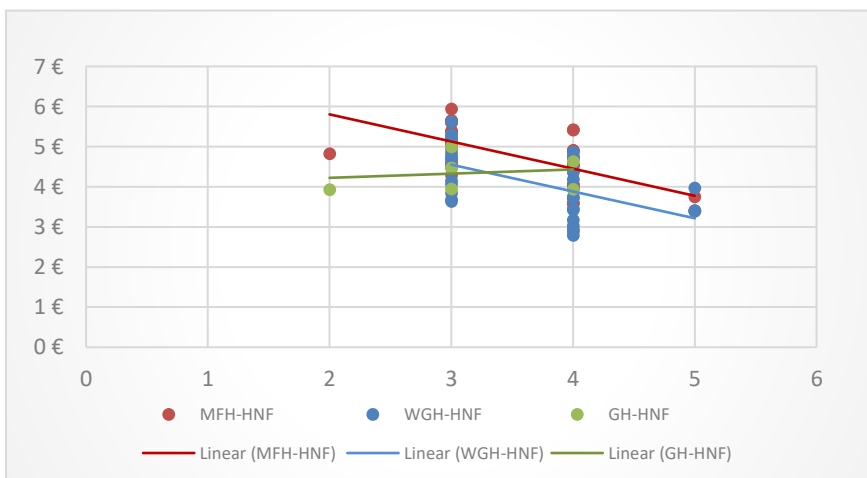
Korrelation

MFH -0,123 WGH 0,291 GH 0,077

nach Ausstattung

nach Schulnoten

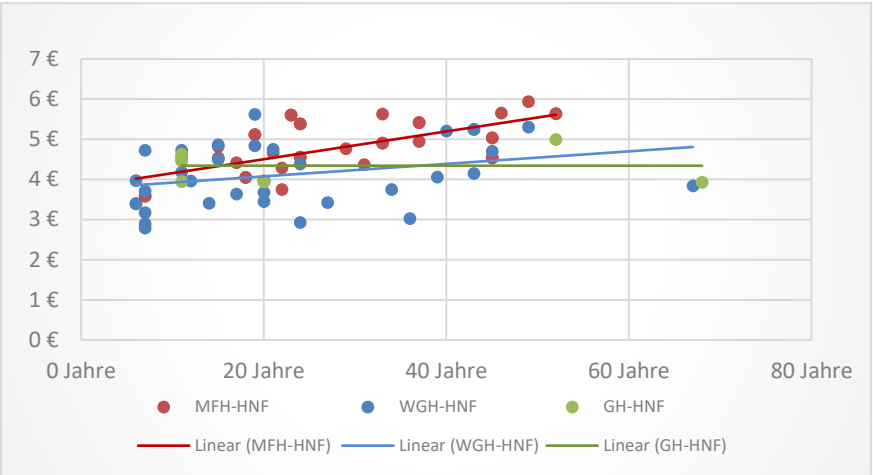
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH -0,123 WGH 0,291 GH 0,077

Mietwerte Rendite
nach Restnutzungsdauer



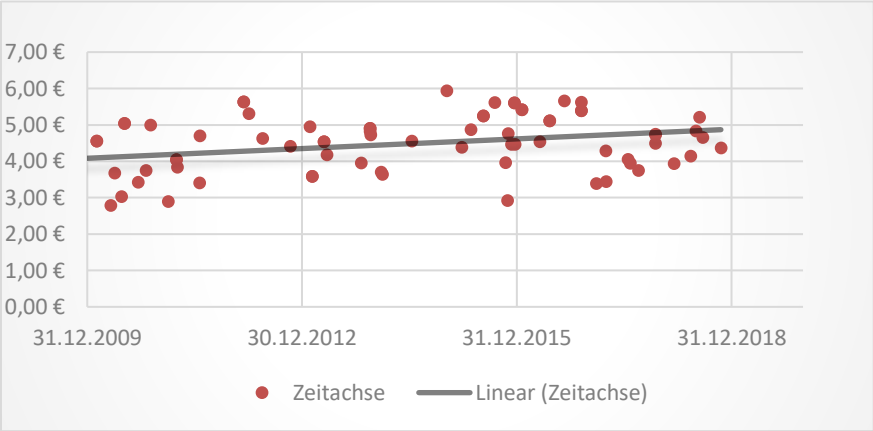
Korrelation

MFH 0,654 WGH 0,309 GH -0,001

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,000	0,372	0,383
nach HNF	0,123	0,291	0,077
nach Aussttg.	0,123	0,291	0,077
nach RND	0,654	0,309	0,001
	0,901	1,263	0,539

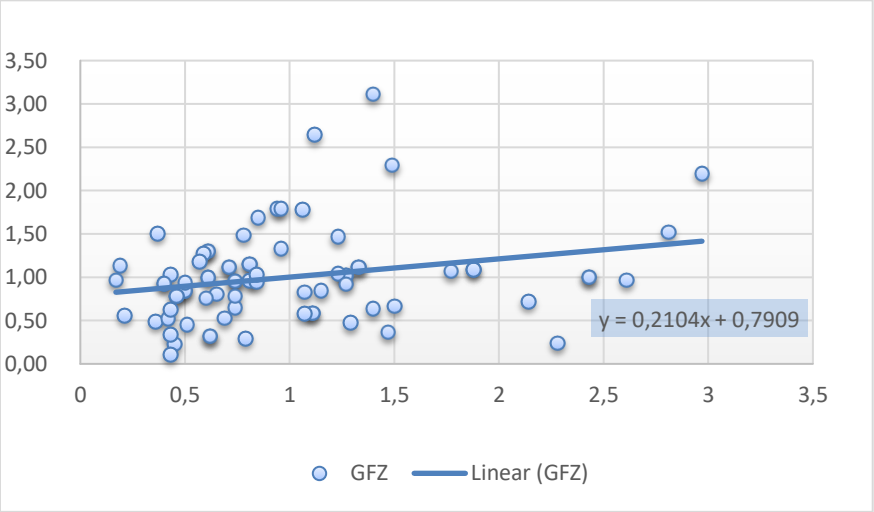
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist
(alle Objekte)

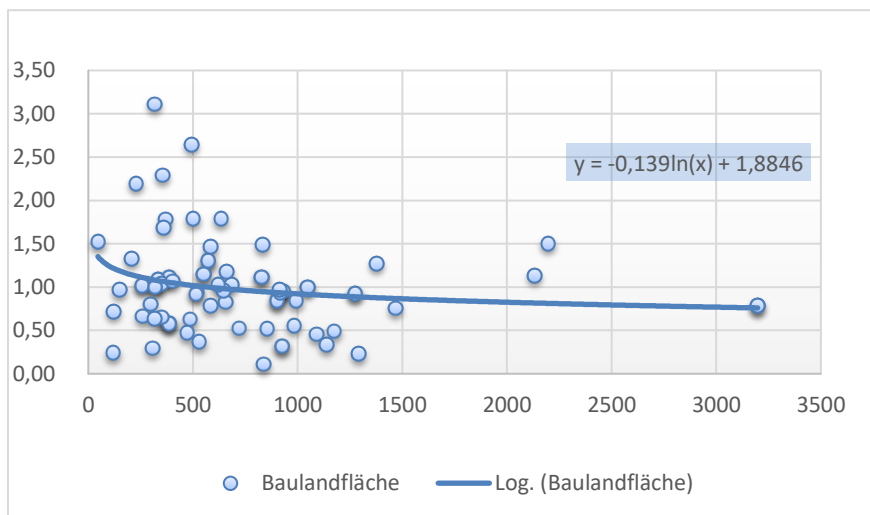


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

GFZ	URK
0,50	0,896
1,00	1,001
1,50	1,106
2,00	1,212
2,50	1,317
3,00	1,422
3,50	1,527
4,00	1,632
R ²	0,250

Beispiel		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,800	0,959
Mittel	0,994	1,000
Korrekturfaktor		0,959
Korrelation		0,250

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
250 m²	1,117
500 m²	1,021
1.000 m²	0,924
1.500 m²	0,868
2.000 m²	0,828
3.000 m²	0,772
6.000 m²	0,675
R²	0,037

Beispiel

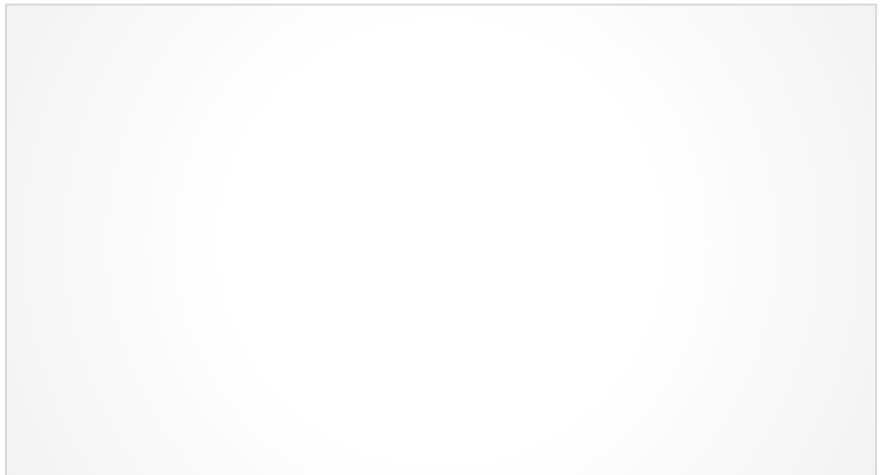
	Fläche	URK
Objekt	800 m²	0,955
Mittel	731 m²	0,968
Korrekturfaktor		0,987
Korrelation		0,0367

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,959	0,250	87,2%
nach Größe	0,987	0,037	12,8%
	0,963	0,286	100,0%
Richtwertausweis	81 €		
x Anpassung	0,963		
Vergleichswert	78 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

**8 Teilemarkt Renditeobjekte
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der
Erbschaft- und Schenkungsteuer**



Sachwert _{WGH}	Wertzahl _{WGH}
100.000 €	0,499
200.000 €	0,554
300.000 €	0,587
400.000 €	0,610
500.000 €	0,628
750.000 €	0,660
1.000.000 €	0,683
1.250.000 €	0,701
1.500.000 €	0,716
R ²	0,053

Sachwert _{GH}	Wertzahl _{GH}
100.000 €	0,664
200.000 €	0,569
300.000 €	0,513
500.000 €	0,443
750.000 €	0,388
1.000.000 €	0,348
2.000.000 €	0,254
3.000.000 €	0,198
4.000.000 €	0,159
R ²	0,235

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

9 Teilemarkt Gewerbegrundstücke

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

18 Vergleichsgrundstücke

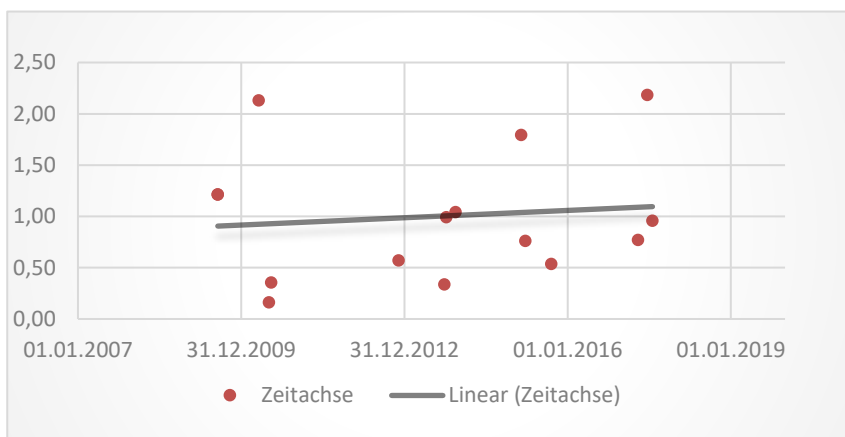
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	286 €	274 €	179 €
<i>Minima</i>	46 €		
<i>Maxima</i>	625 €		
Liegenschaftszinssätze	9,25%	8,31%	4,57%
<i>Minima</i>	3,64%		
<i>Maxima</i>	19,43%		
Sachwertfaktoren	0,59	0,56	0,20
<i>Minima</i>	0,18		
<i>Maxima</i>	1,03		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	57 €	52 €	41 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,41	0,25	0,28
<i>HNF</i>	997 m ²	805 m ²	855 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	17 Jahre	13 Jahre	14 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,72 €	2,80 €	0,87 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,55 €	0,67 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	20,23%	23,83%	7,17%

Zeitraum 28.07.2009 bis 24.07.2017 Tendenz leicht steigend



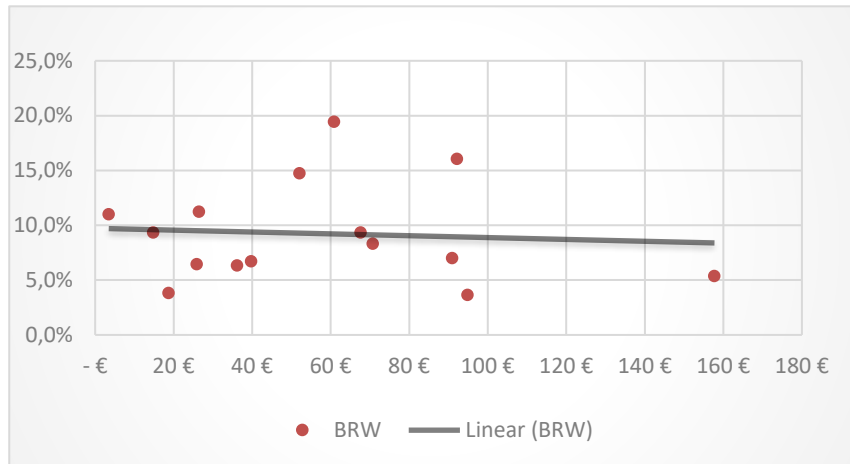
Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

9 Teilemarkt Gewerbegrundstücke

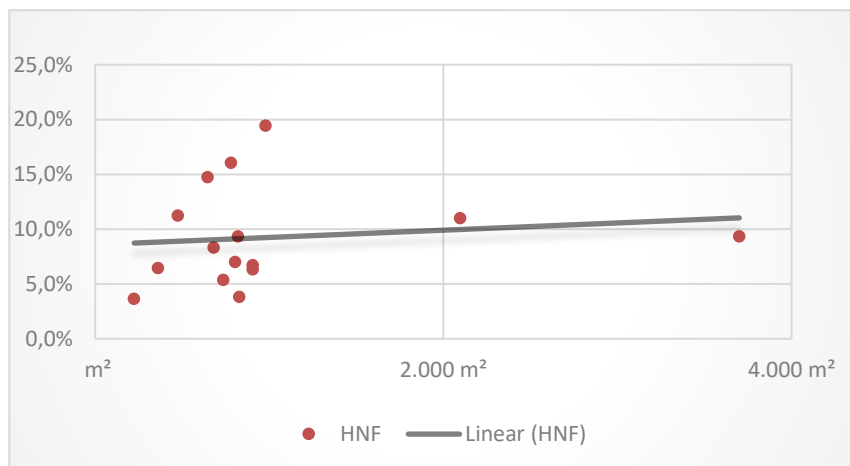
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,075

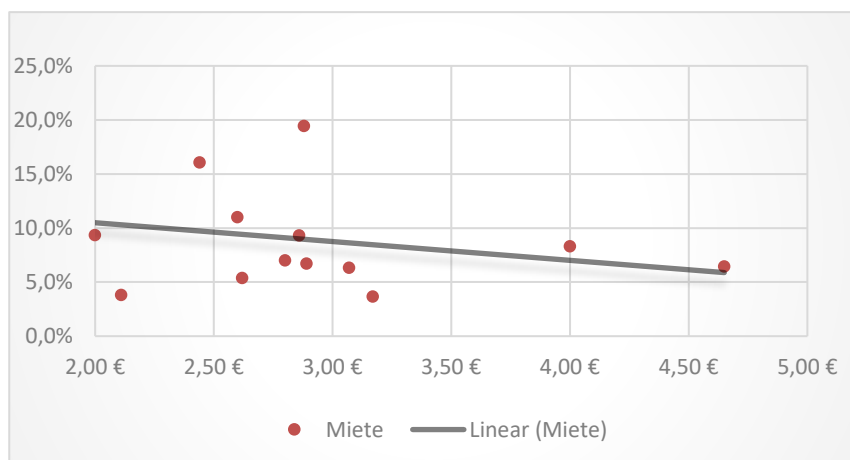
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,124

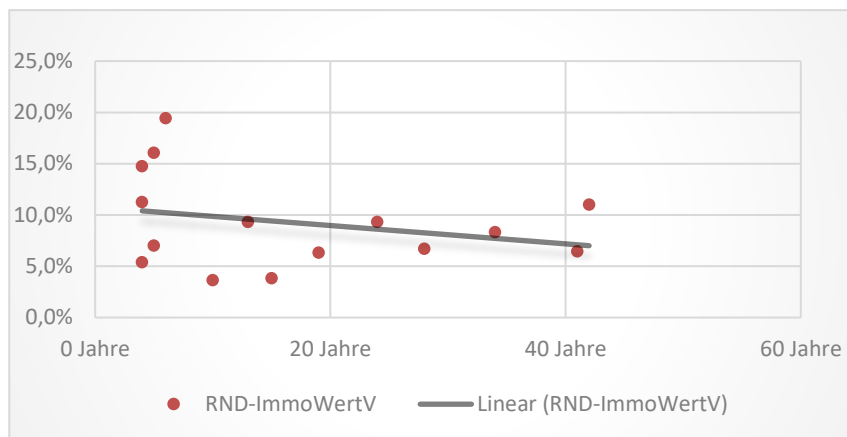
nach Mietniveau



Korrelation

-0,333

nach Restnutzung



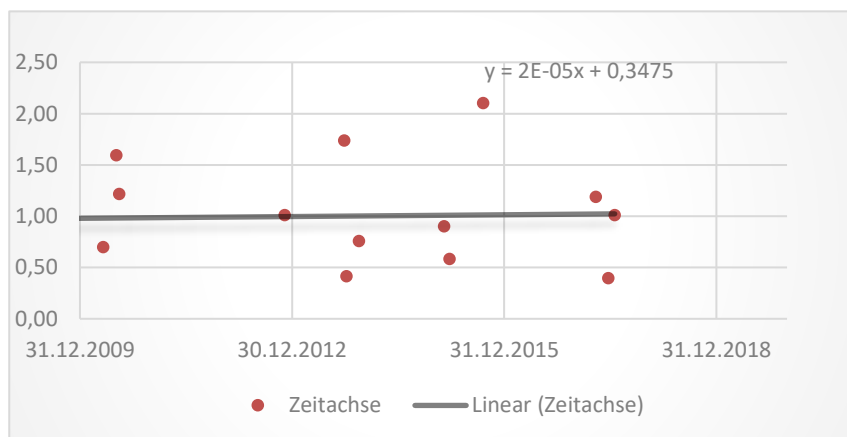
Korrelation

-0,269

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,075	9%
nach HNF	0,124	15%
nach Miete	0,333	42%
nach RND	0,269	34%
	0,801	100%

zeitliche Entwicklung



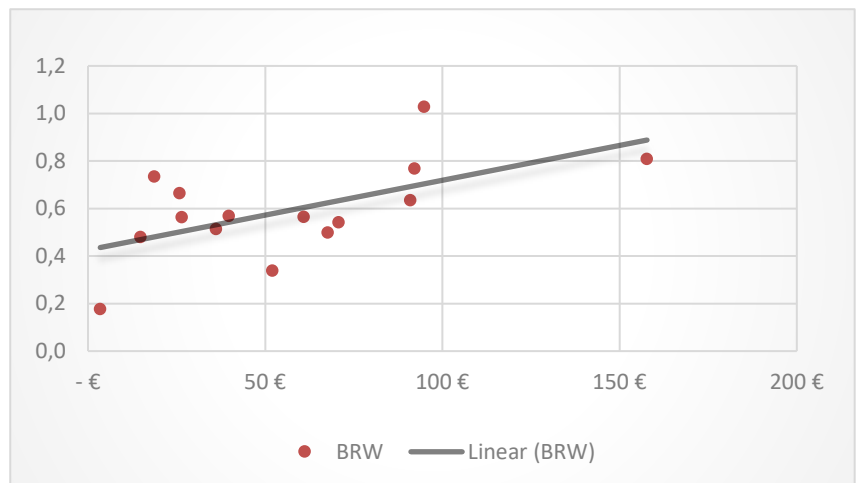
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	9,47%	9%	0,89%
Mietfläche	600 m ²	8,98%	15%	1,39%
Mietniveau	2,80 €	9,10%	42%	3,78%
Restnutzung	30 Jahre	8,08%	34%	2,71%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				8,77%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,02 8,95%

Sachwertfaktoren Gewerbeobjekte

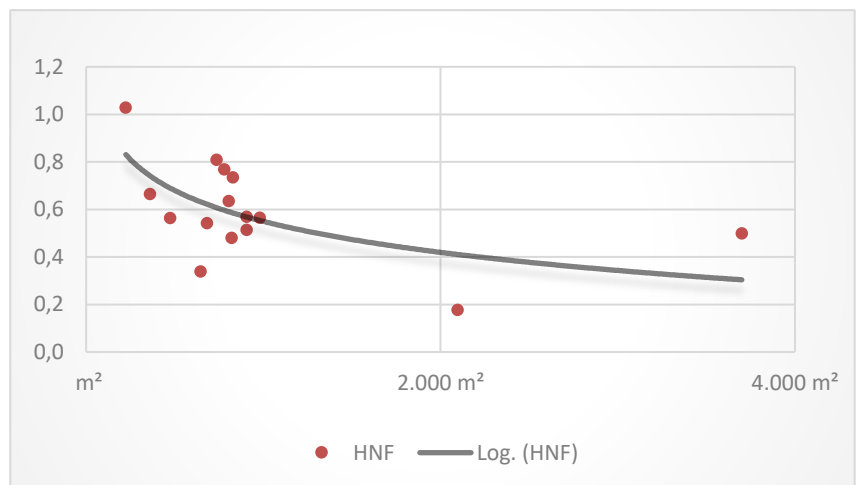
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,592

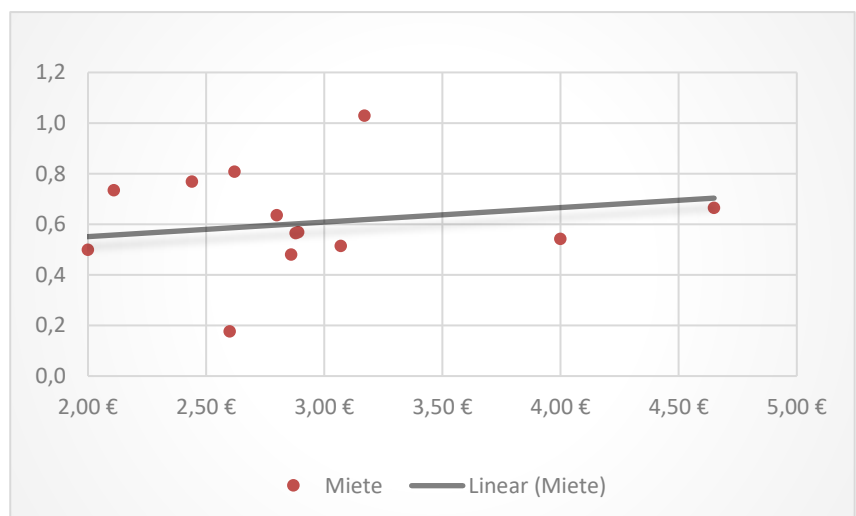
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,445

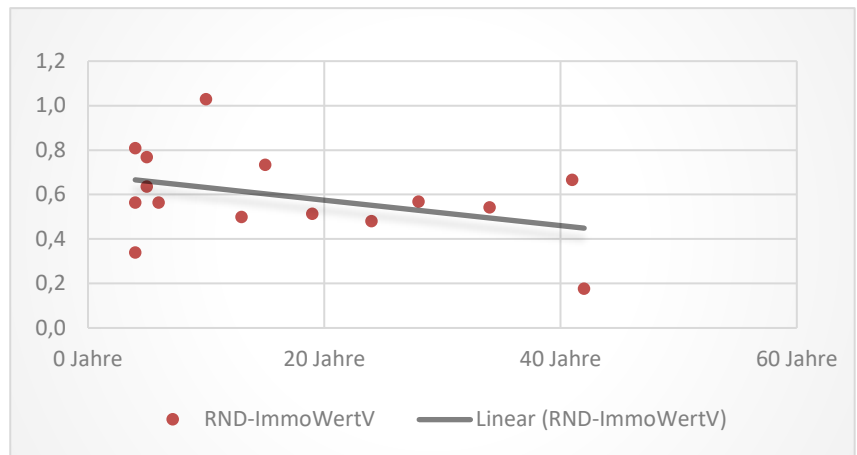
nach Mietniveau



Korrelation

0,250

nach Restnutzungsdauer



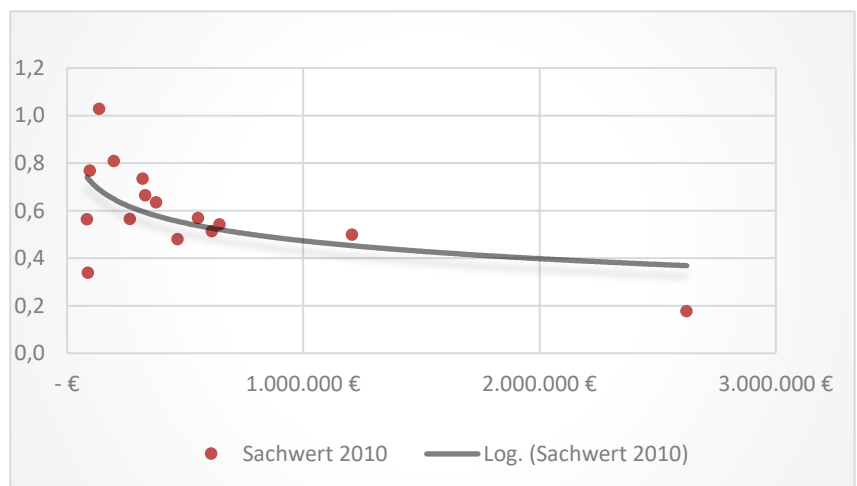
Korrelation

-0,391

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,592	35,3%
nach HNF	0,445	26,5%
n. Mietniveau	0,250	14,9%
nach RND	0,391	23,3%
	1,679	100,0%

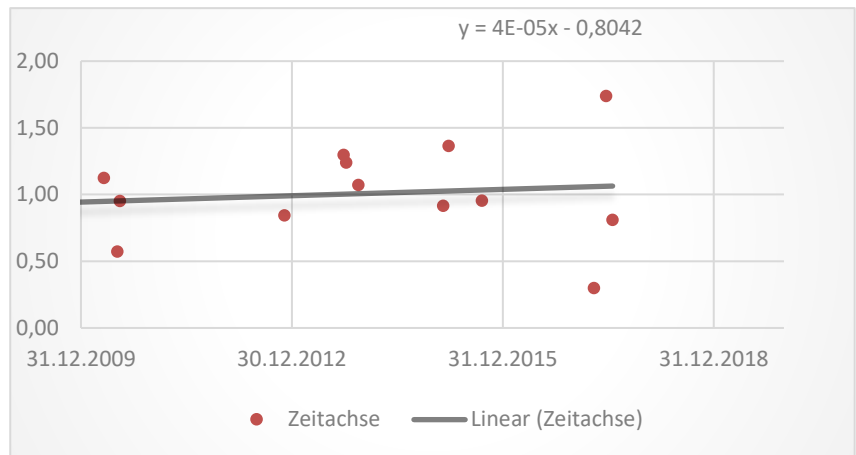
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

-0,646

zeitliche Entwicklung

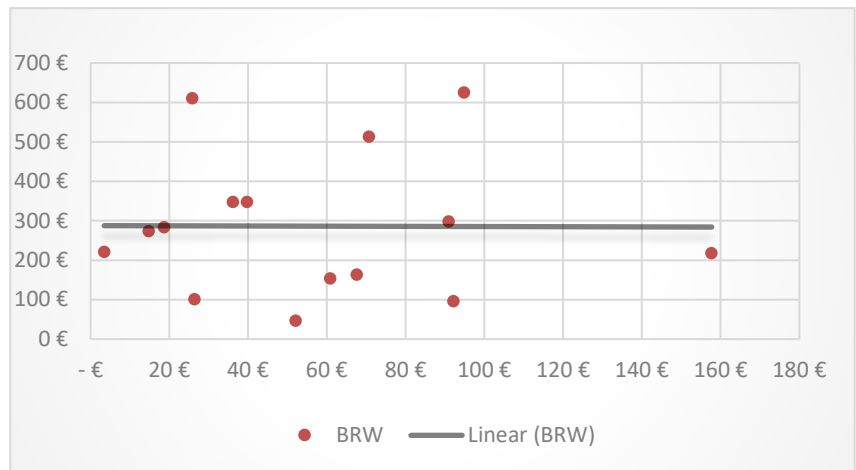


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,51	35%	0,181
Mietfläche	600 m ²	0,63	27%	0,168
Mietniveau	2,80 €	0,60	15%	0,089
Restnutzung	30 Jahre	0,52	23%	0,121
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,559

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,06	0,590
angenommener Sachwert	400.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,590	235.899 €

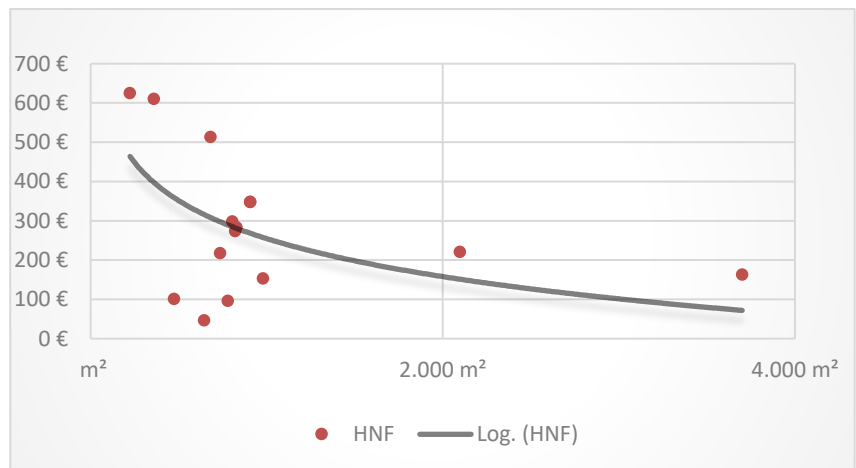
**Vergleichswertbildung
Gewerbeobjekte
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

-0,005

nach Hauptnutzfläche



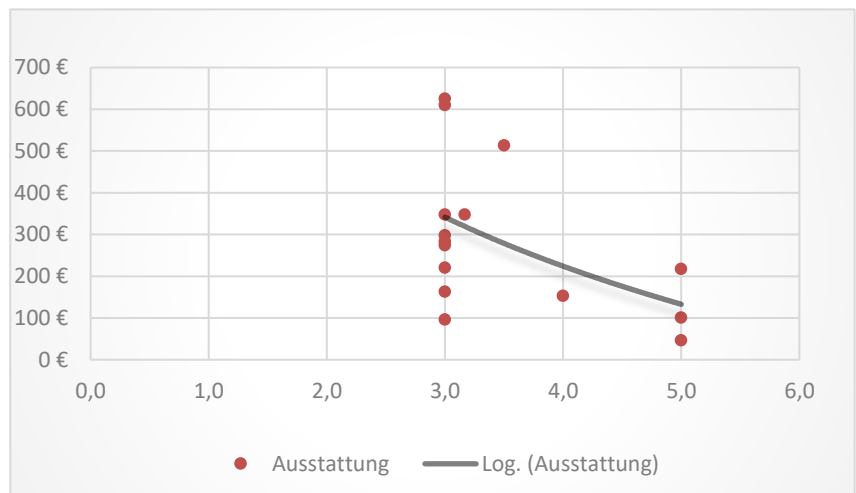
Korrelation

-0,333

nach Ausstattung

nach Schulnoten

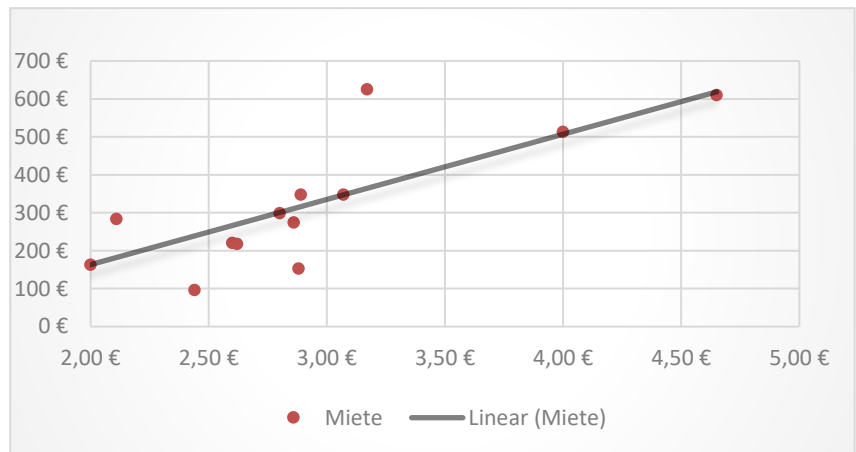
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,487

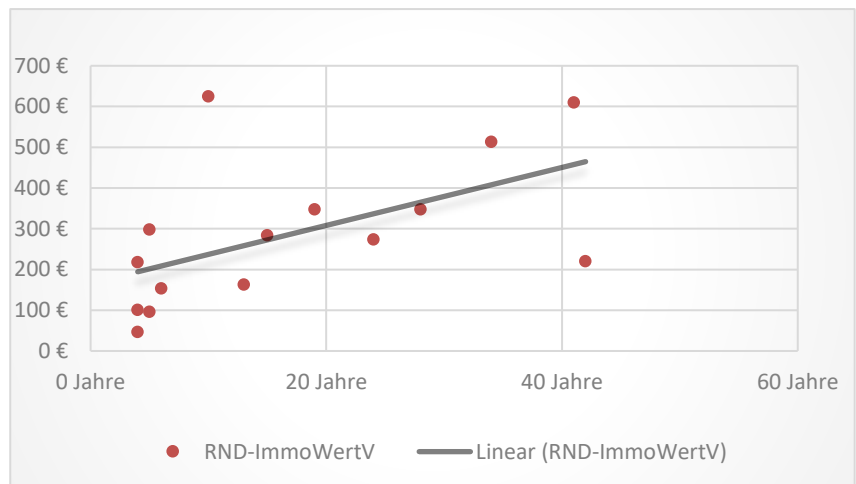
**Vergleichswerte Gewerbe
nach Mietniveau**



Korrelation

0,838

nach Restnutzungsdauer



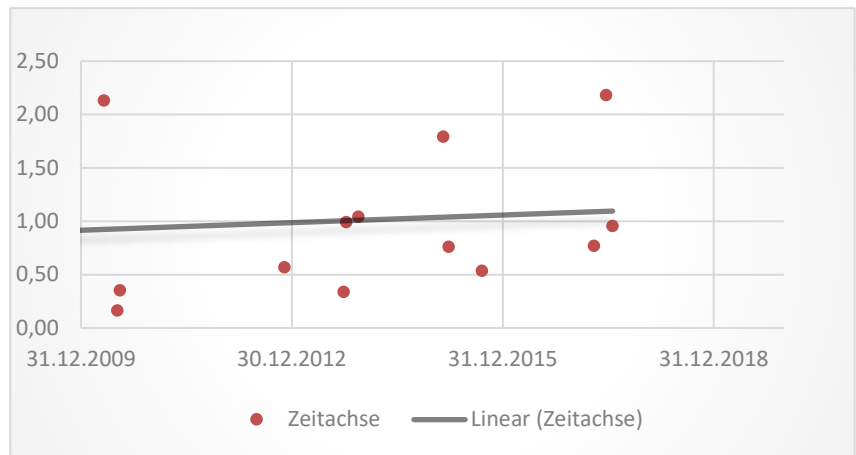
Korrelation

0,546

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,005	0,2%
nach HNF	0,333	15,1%
nach Aussttg.	0,487	22,0%
nach Miete	0,838	37,9%
nach RND	0,546	24,7%
	2,210	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

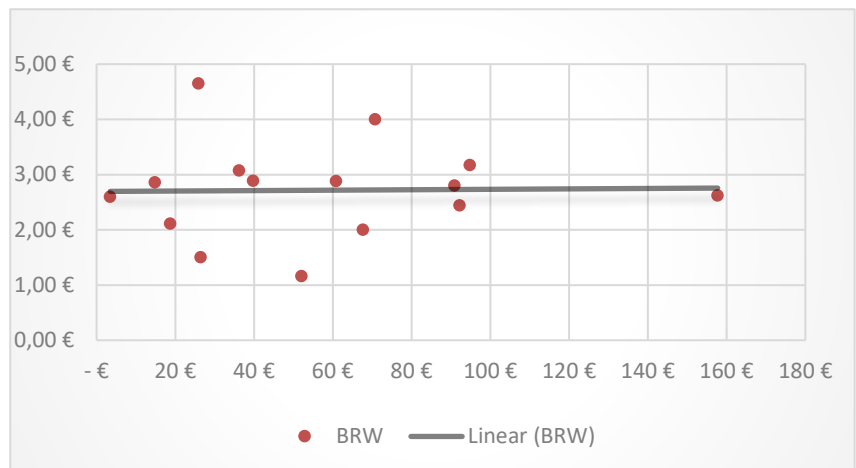
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	287 €	0,2%	0,7
nach HNF	600 m ²	314 €	15,1%	47,3
nach Aussttg.	3	341 €	22,0%	75,1
nach Miete	2,80 €	301 €	37,9%	114,1
nach RND	30 Jahre	379 €	24,7%	93,8
Gewichtung des Sachwertfaktors				331 €

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,08	358 €
angenommener Sachwert	600 m ²		
errechneter Verkehrswert		358 €	215.052 €

Mietwertbildung Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten

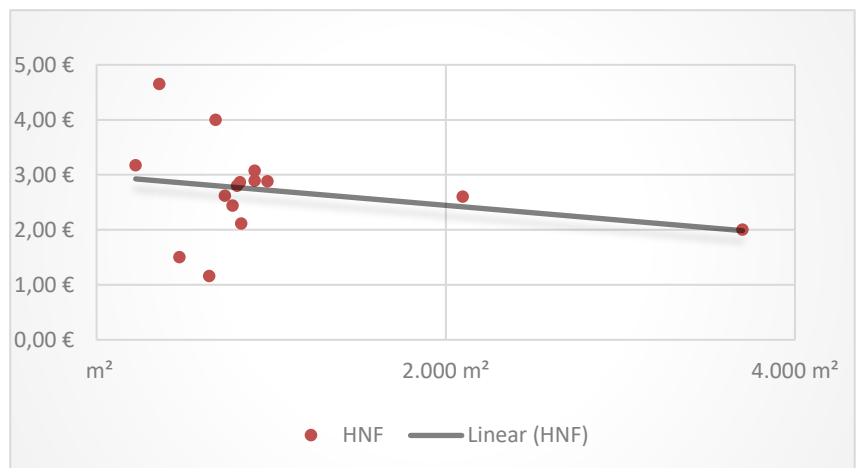
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,018

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



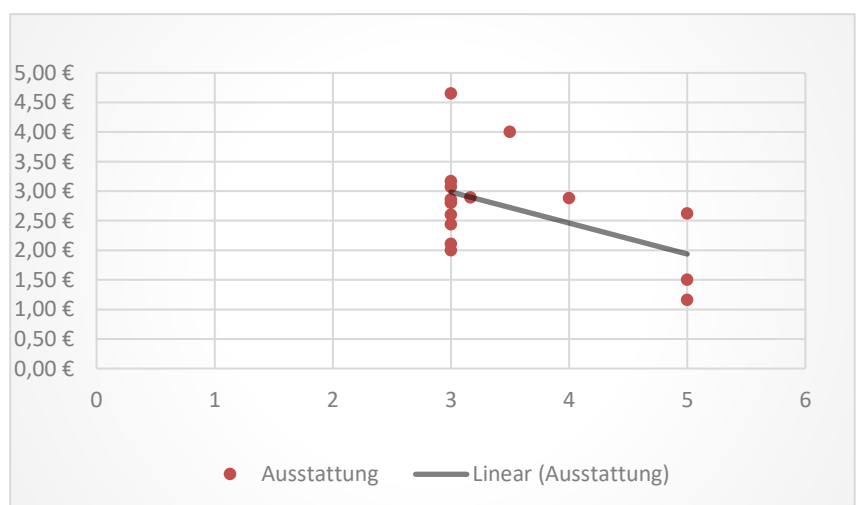
Korrelation

-0,265

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)

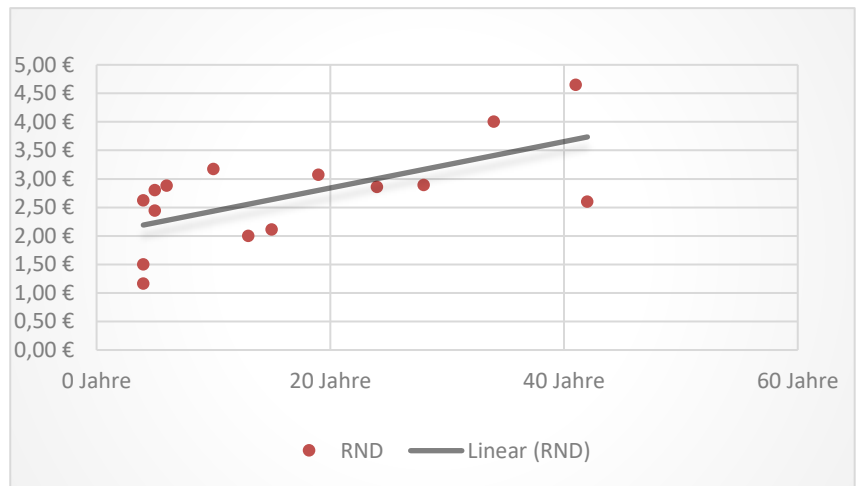


Korrelation

-0,491

Mietwerte Gewerbe

nach Restnutzungsdauer



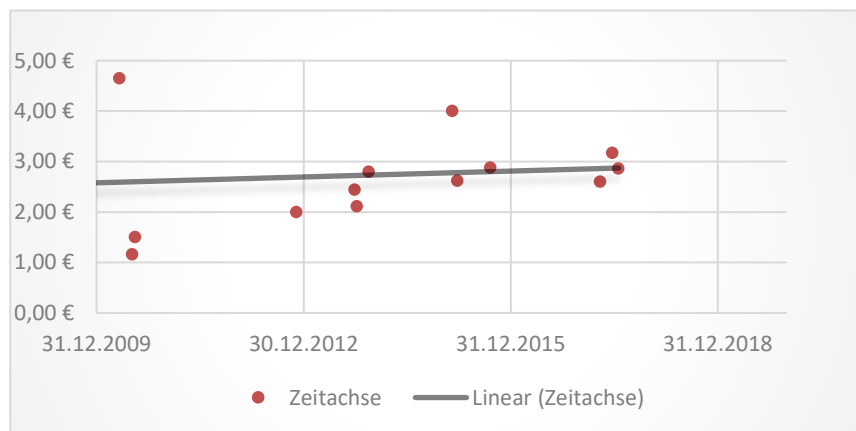
Korrelation

0,640

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,018	1,3%
nach HNF	0,265	18,8%
nach Aussttg.	0,491	34,7%
nach RND	0,640	45,3%
	1,414	100,0%

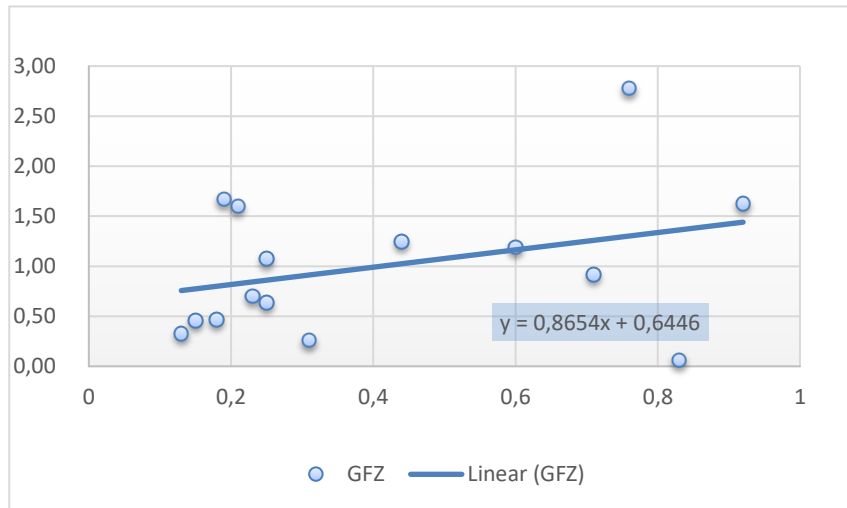
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



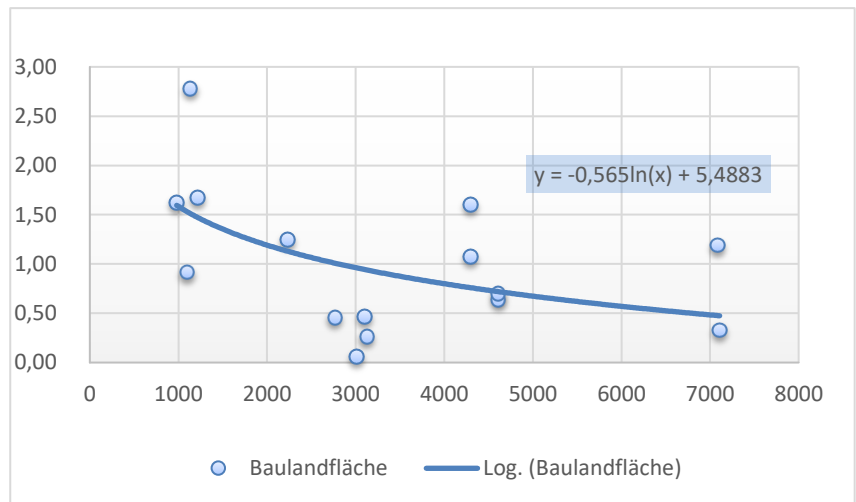
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,20	0,818
0,40	0,991
0,60	1,164
0,80	1,337
1,00	1,510

Beispiel

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,50	1,077
Mittel	0,41	1,000
Korrekturfaktor		1,077
Korrelation		0,334

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
500 m²	1,977
1.000 m²	1,585
2.000 m²	1,194
4.000 m²	0,802
8.000 m²	0,411
15.000 m²	0,055
30.000 m²	-0,336

Beispiel

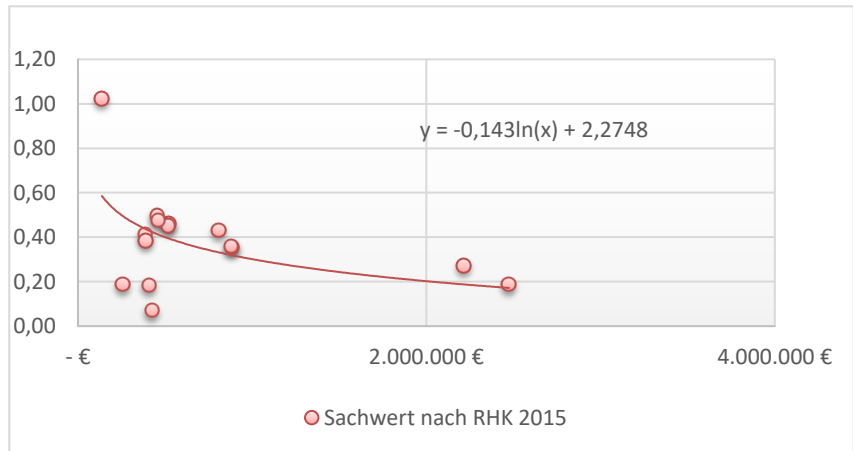
	Fläche	URK
Objekt	5.000 m²	0,676
Mittel	3.378 m²	0,898
Korrekturfaktor		0,753
Korrelation		-0,3992

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,077	0,334	54,8%
nach Größe	0,753	0,276	45,2%
	0,931	0,610	100,0%
Richtwertausweis	57 €		
x Anpassung	0,931		
Vergleichswert	53 €		

**Wertzahlen für
Sachwerte
Gewerbegrundstücke**

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



**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

125.000 €	0,597
250.000 €	0,497
500.000 €	0,398
1.000.000 €	0,299
2.000.000 €	0,200
4.000.000 €	0,101
6.000.000 €	0,043

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	375000	0,439
Mittel	748117,4823	0,341
Korrekturfaktor		1,290
Korrelation		0,351

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

10 Teilemarkt Bauernhöfe

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

46 Vergleichsgrundstücke

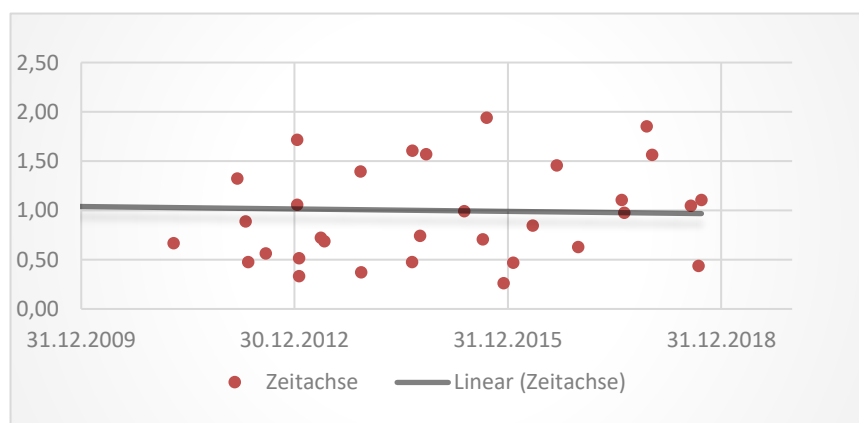
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	296 €	275 €	149 €
Minima	77 €		
Maxima	573 €		
Liegenschaftszinssätze	2,82%	2,57%	1,69%
Minima	0,90%		
Maxima	7,88%		
Marktanpassungen	-22,06%	-22,97%	17,56%
Minima	-61,72%		
Maxima	17,60%		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	61 €	53 €	34 €
GFZ_Ist	0,56	0,52	0,35
HNF	376 m ²	381 m ²	160 m ²
Restnutzungsdauer	11 Jahre	6 Jahre	8 Jahre
mittlere Miete	2,13 €	2,11 €	0,51 €
mittlere Bewirtschaftung	0,54 €	0,58 €	
mittlere BWK-Kosten	25,40%	27,40%	9,92%

Zeitraum 12.06.2009 bis 21.09.2018 Tendenz stabilisierend



Analysen

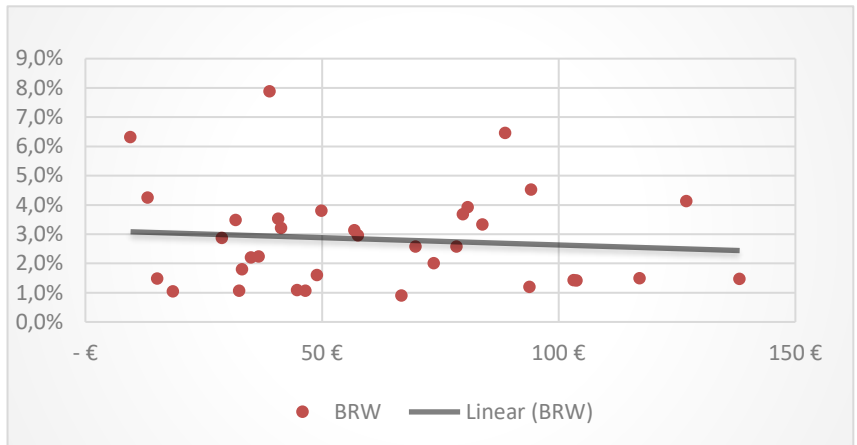
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

10 Teilemarkt Bauernhöfe

Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte

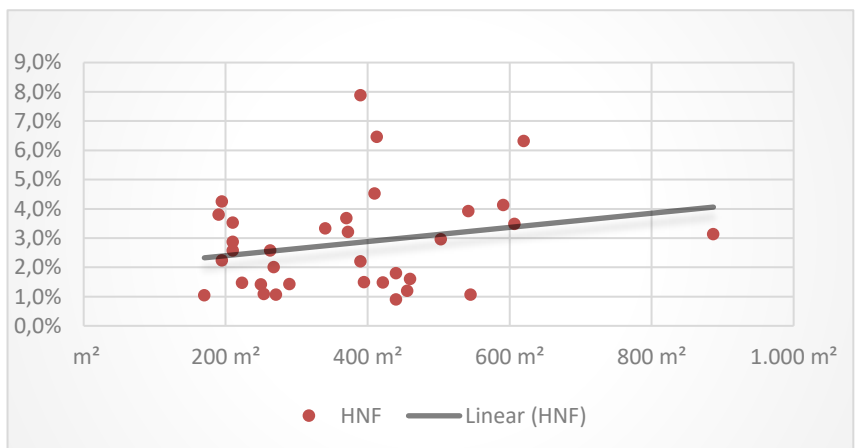
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,100

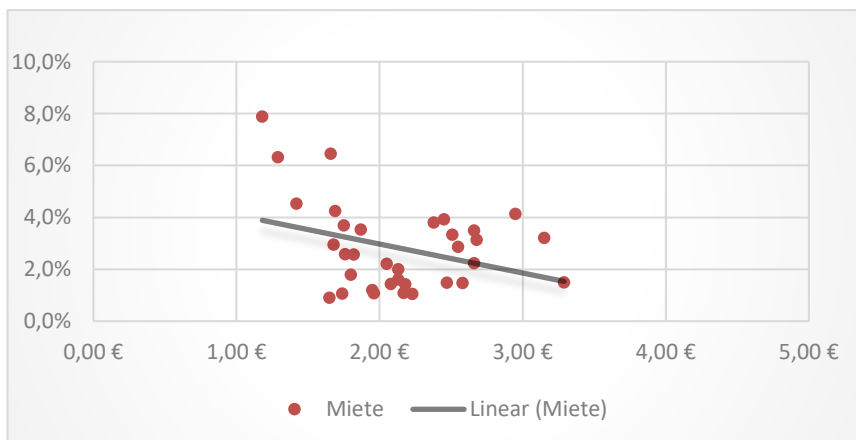
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,229

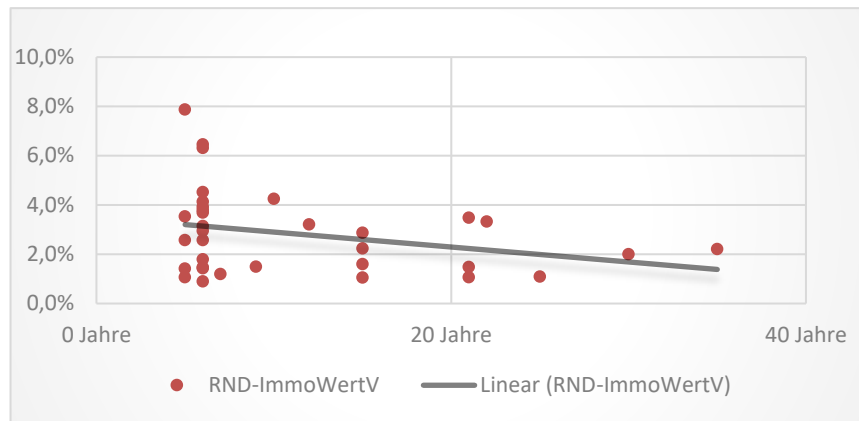
nach Mietniveau



Korrelation

-0,335

nach Restnutzung



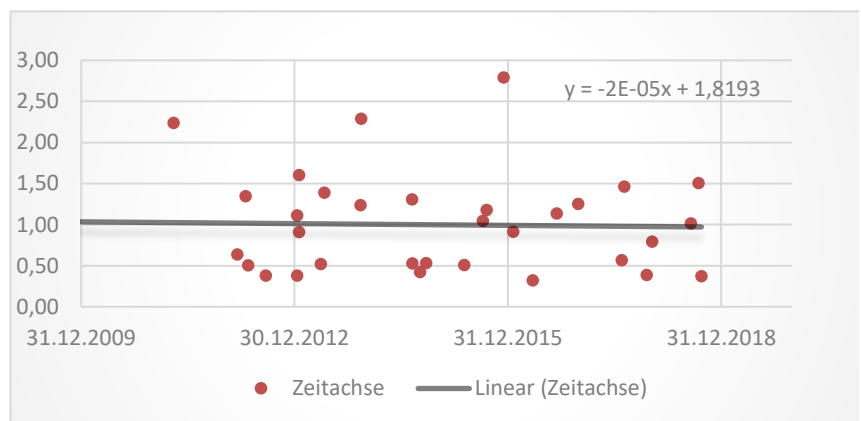
Korrelation

-0,291

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,100	10%
nach HNF	0,229	24%
nach Miete	0,335	35%
nach RND	0,291	30%
	0,955	100%

zeitliche Entwicklung

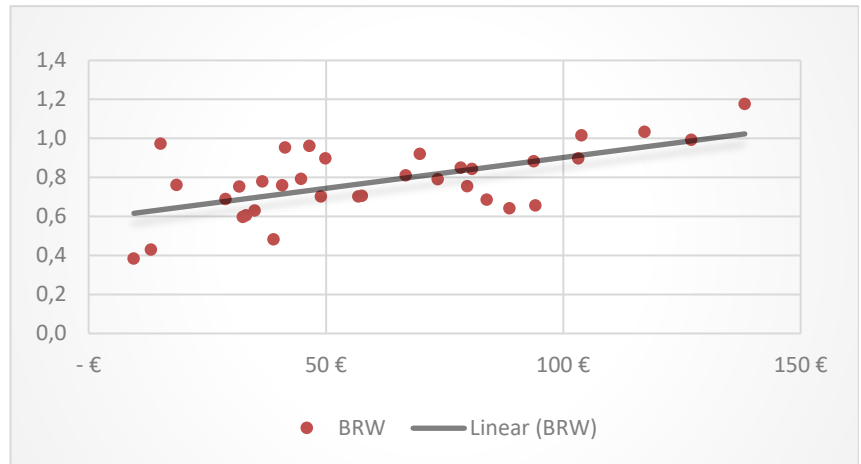


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	2,98%	10%	0,31%
Mietfläche	300 m ²	2,64%	24%	0,63%
Mietniveau	3,20 €	1,63%	35%	0,57%
Restnutzung	20 Jahre	2,29%	30%	0,70%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,22%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,98 2,18%

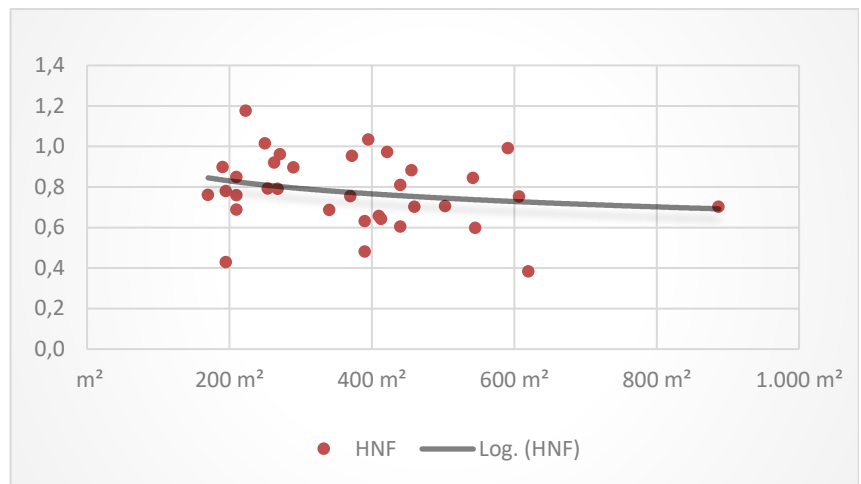
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,607

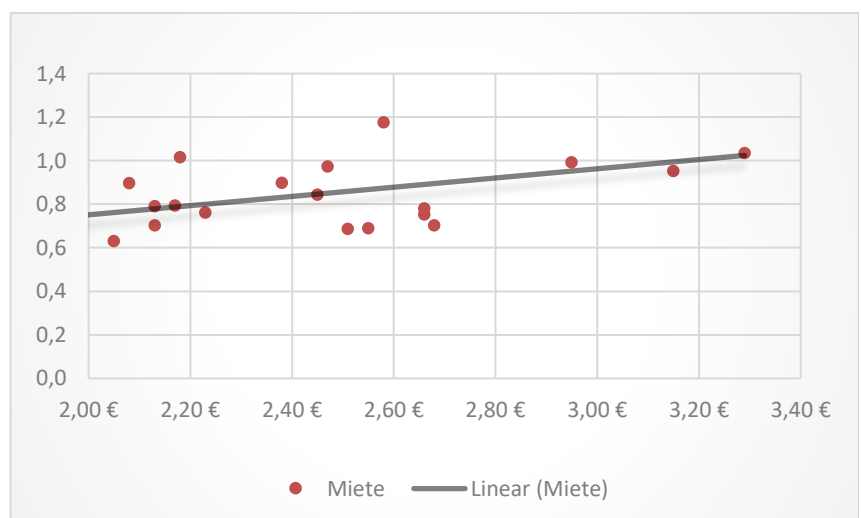
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,237

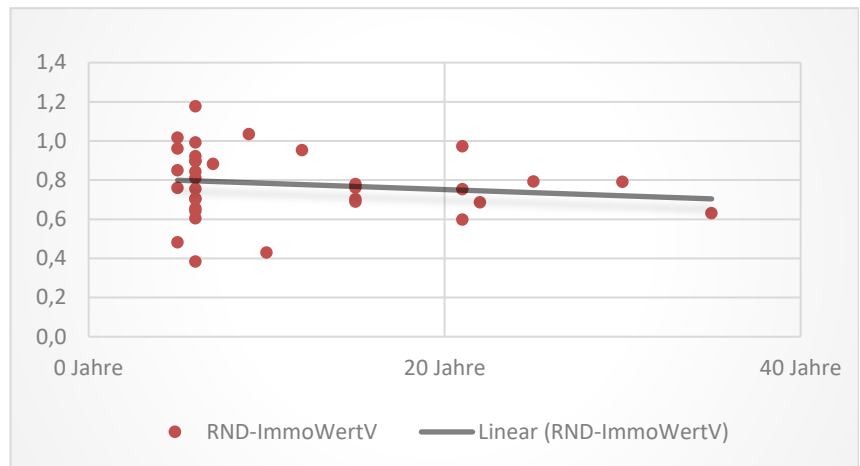
nach Mietniveau



Korrelation

0,610

nach Restnutzungsdauer



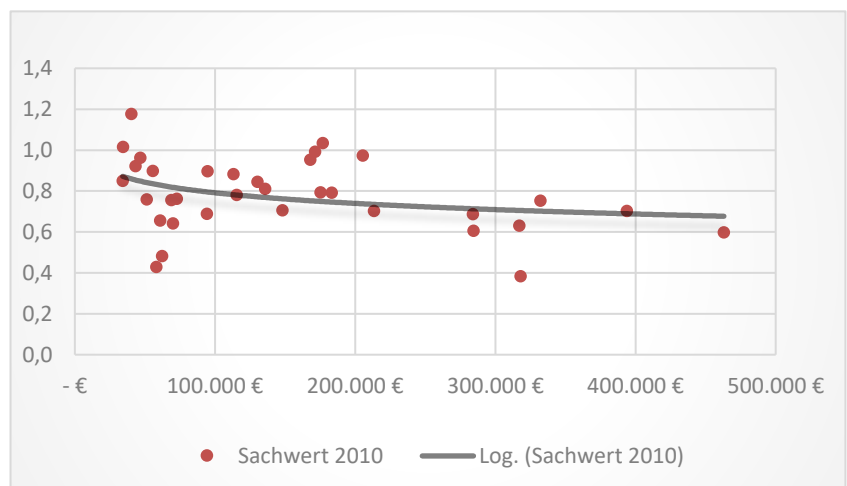
Korrelation

-0,147

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,607	37,9%
nach HNF	0,237	14,8%
n. Mietniveau	0,610	38,1%
nach RND	0,147	9,2%
	1,601	100,0%

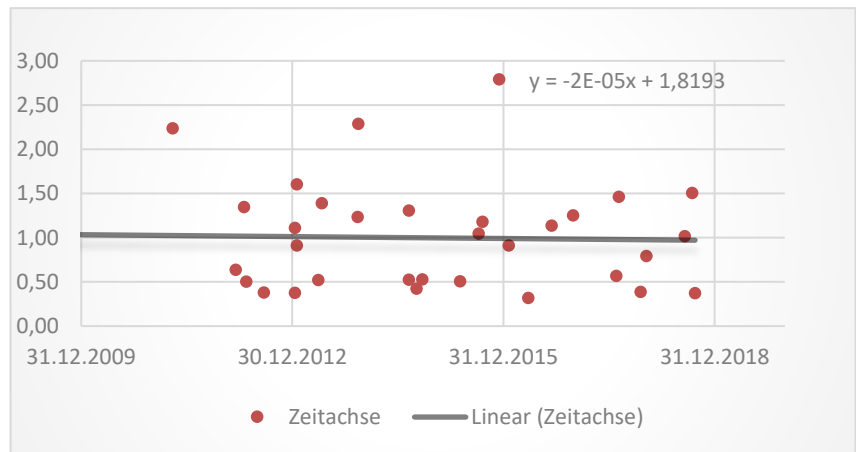
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

-0,353

zeitliche Entwicklung



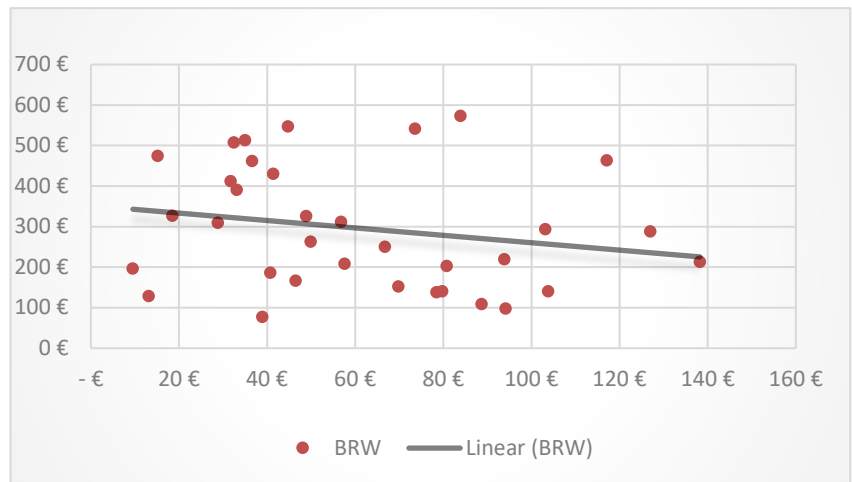
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,68	38%	0,258
Mietfläche	300 m²	0,80	15%	0,118
Mietniveau	3,20 €	1,01	38%	0,383
Restnutzung	20 Jahre	0,75	9%	0,069
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,828

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,98	0,815
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,815	97.793 €

Vergleichswertbildung Bauernhöfe

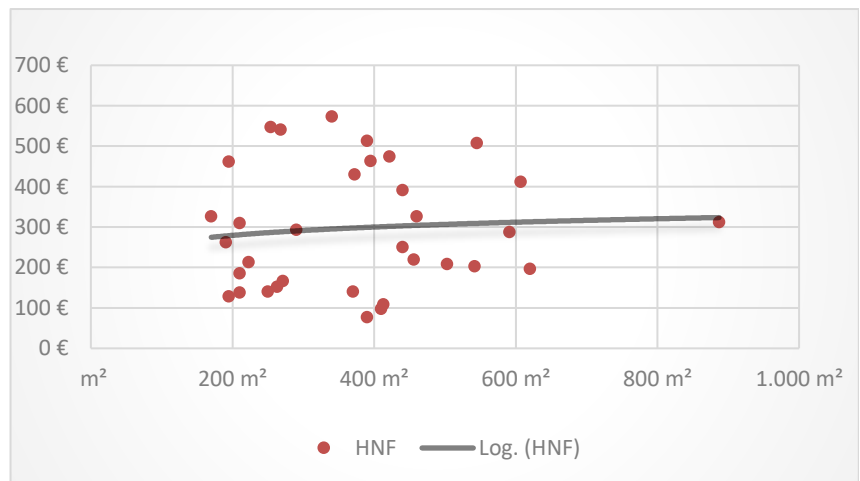
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,206

nach Hauptnutzfläche



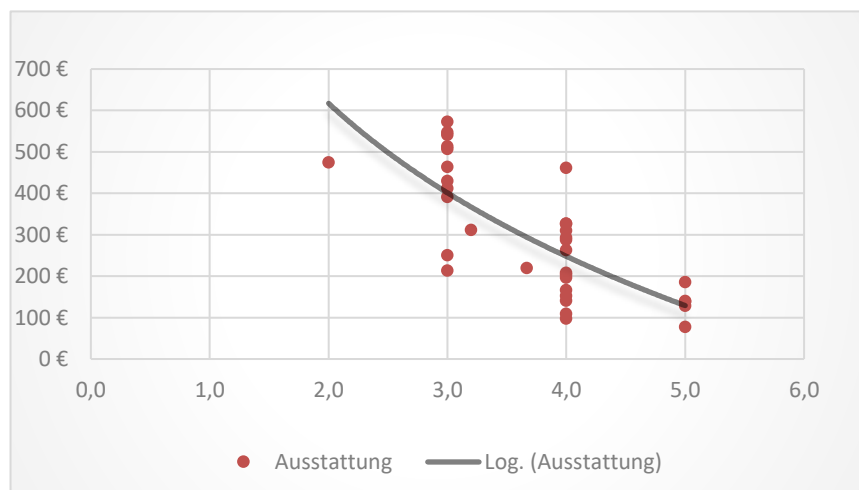
Korrelation

0,068

nach Ausstattung

nach Schulnoten

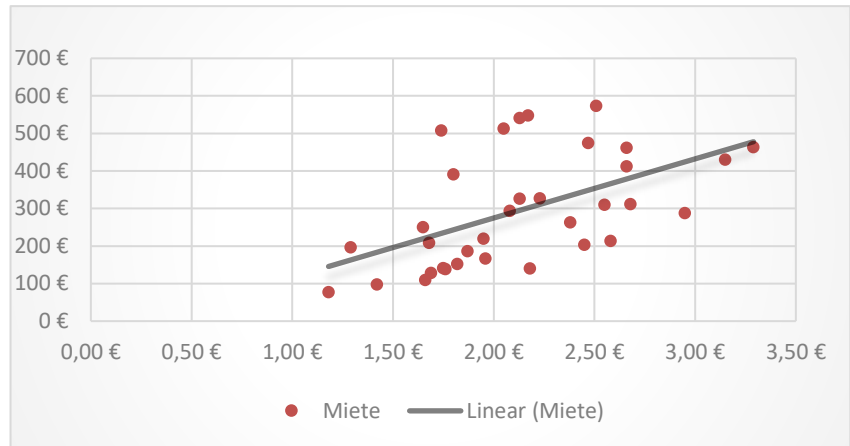
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,746

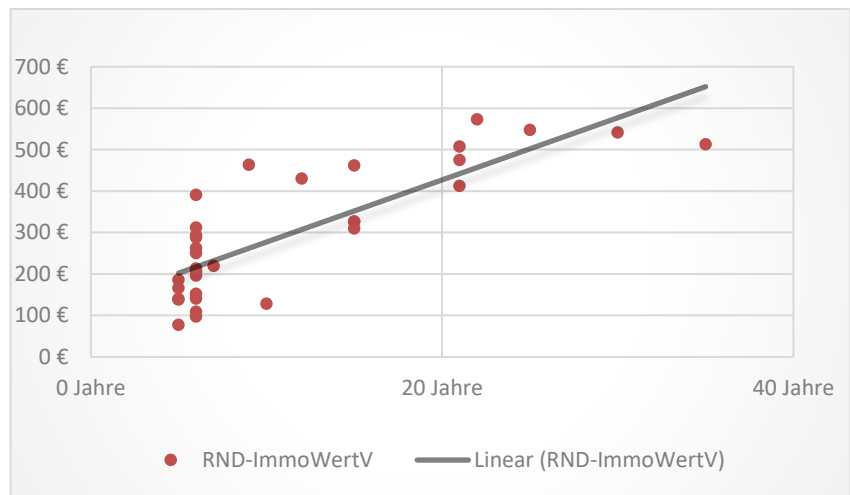
nach Mietniveau



Korrelation

0,534

nach Restnutzungsdauer

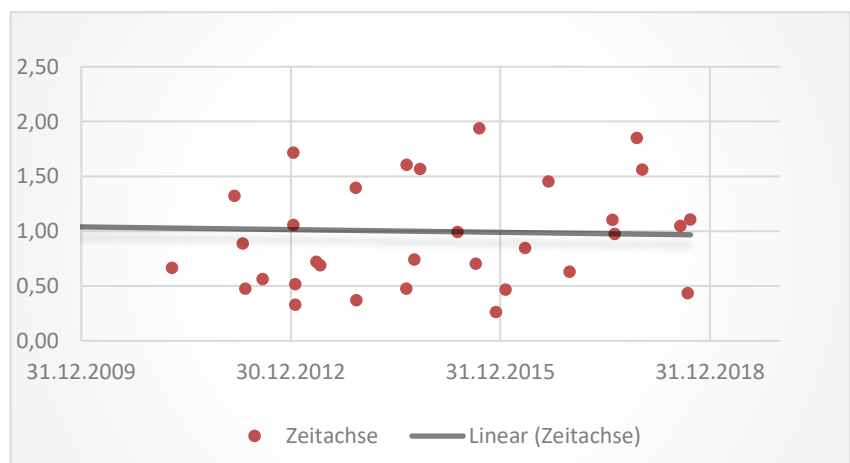


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,206	8,7%
nach HNF	0,068	2,9%
nach Aussttg.	0,746	31,5%
nach Miete	0,534	22,6%
nach RND	0,813	34,3%
	2,367	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	324 €	8,7%	28,2
nach HNF	300 m ²	291 €	2,9%	8,3
nach Aussttg.	4,00 €	255 €	31,5%	80,6
nach Miete	3,20 €	464 €	22,6%	104,6
nach RND	20 Jahre	427 €	34,3%	146,6
Gewichtung des Sachwertfaktors				368 €

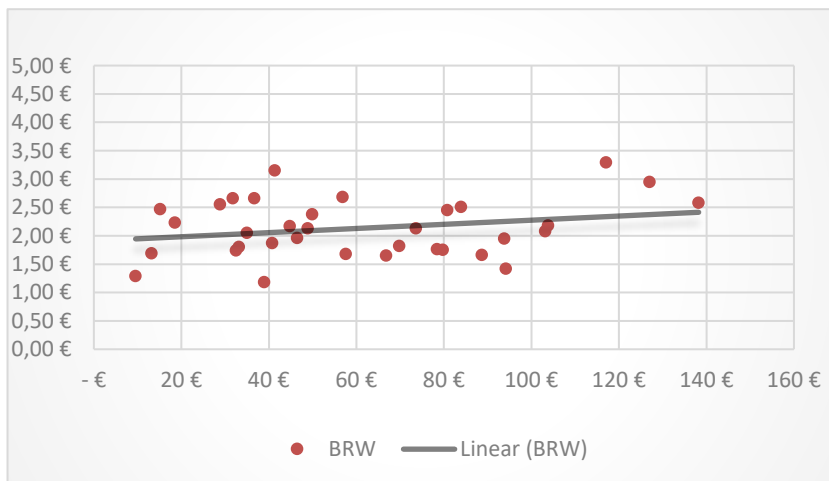
x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 0,98 361 €

angenommener Sachwert 300 m²
errechneter Verkehrswert 361 € 108.424 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

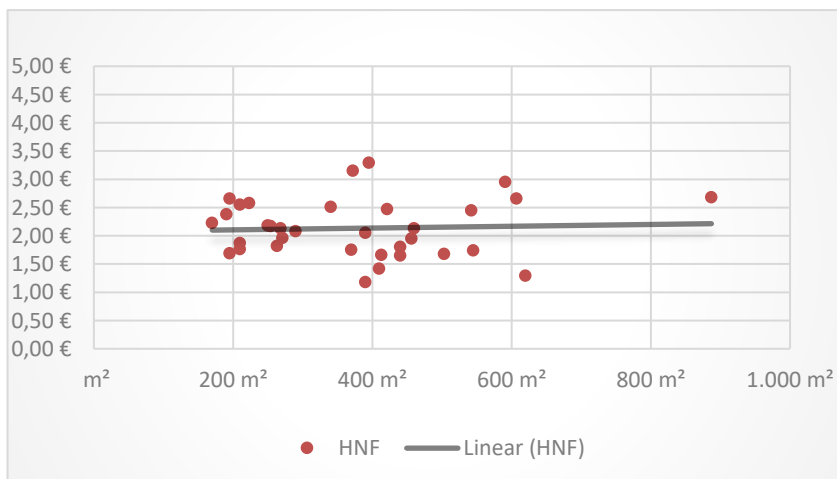
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,243

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

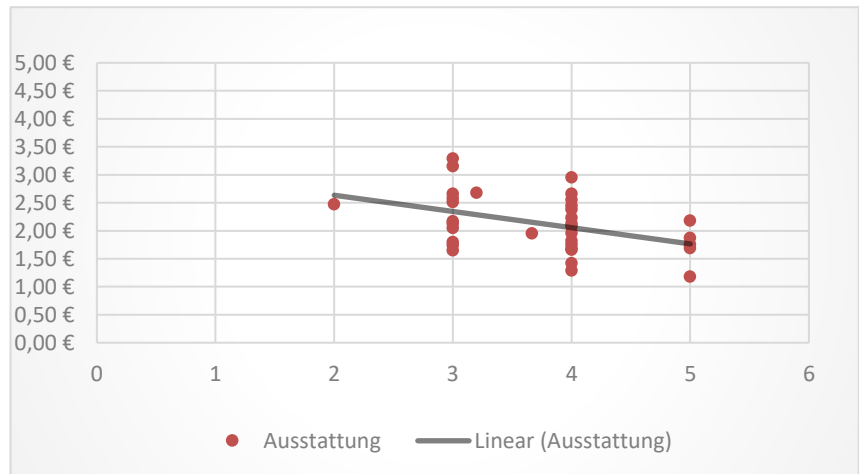
0,050

nach Ausstattung

nach Schulnoten

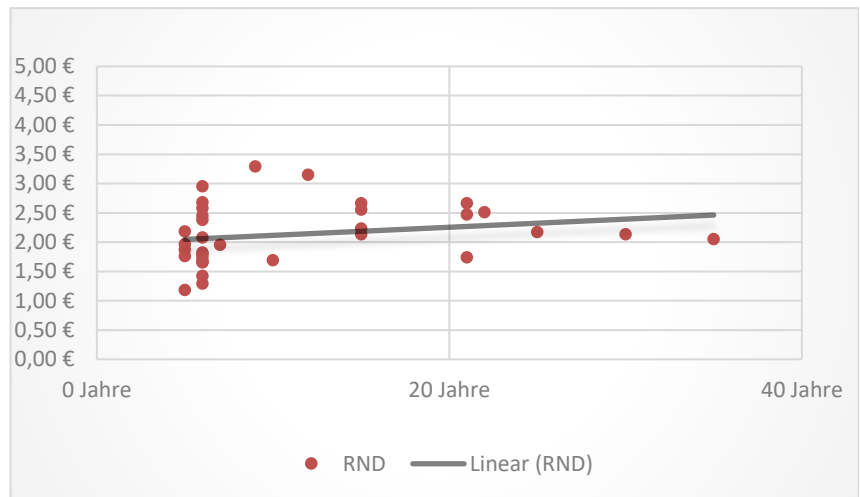
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)

Korrelation



-0,426

nach Restnutzungsdauer



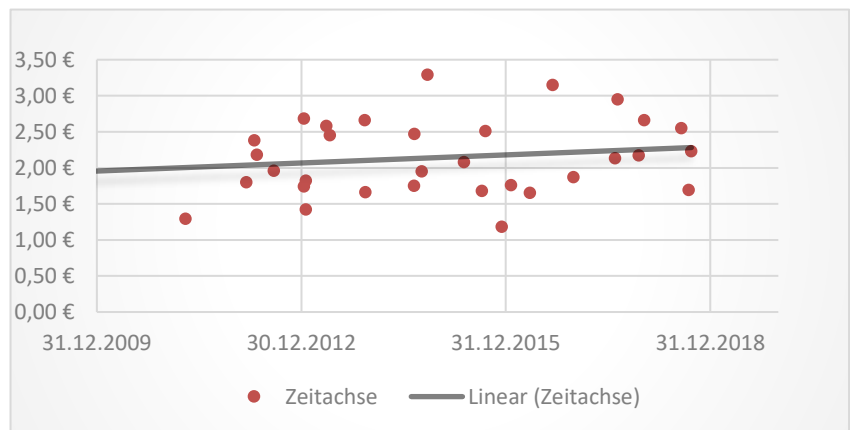
Korrelation

0,221

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,243	25,8%
nach HNF	0,050	5,3%
nach Aussttg.	0,426	45,3%
nach RND	0,221	23,5%
	0,940	100,0%

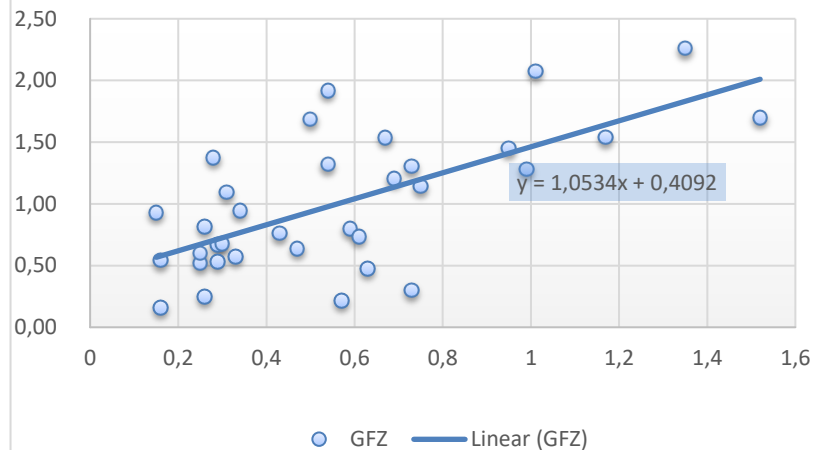
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



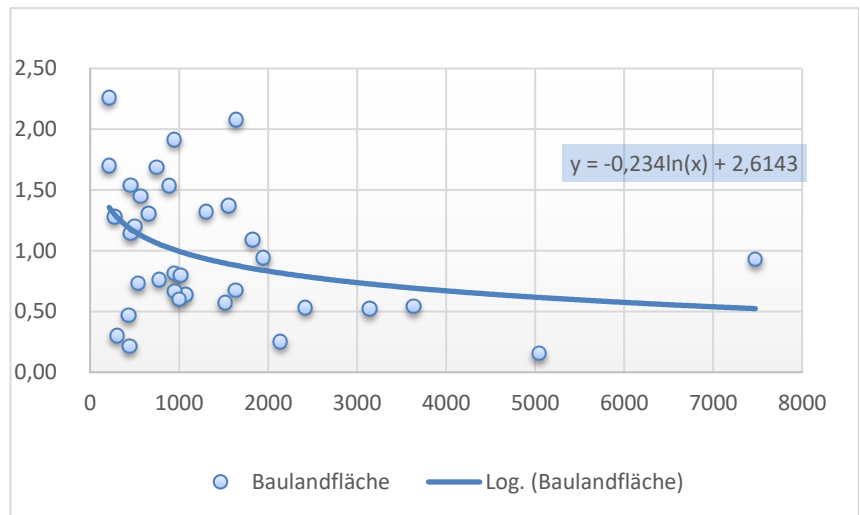
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,20	0,620
0,40	0,831
0,60	1,041
0,80	1,252
1,00	1,463
1,20	1,673
1,40	1,884

Beispiel

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	0,673
Mittel	0,56	1,000
Korrekturfaktor		0,673
Korrelation		0,660

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
400 m ²	1,212
800 m ²	1,050
1.200 m ²	0,955
1.600 m ²	0,888
2.000 m ²	0,836
2.400 m ²	0,793
2.800 m ²	0,757

Beispiel

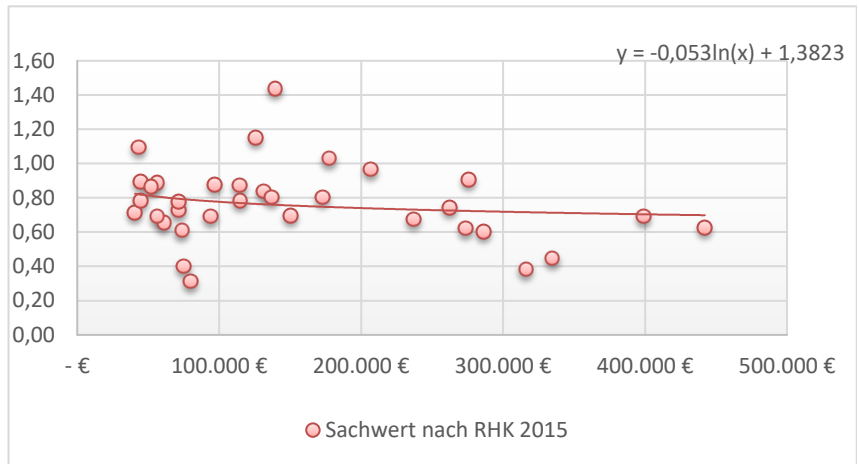
	Fläche	URK
Objekt	2.000 m ²	0,878
Mittel	1.432 m ²	0,985
Korrekturfaktor		0,891
Korrelation		-0,3736

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,673	0,660	63,8%
nach Größe	0,891	0,374	36,2%
	0,751	1,033	100,0%
Richtwertausweis	61 €		
x Anpassung	0,751		
Vergleichswert	46 €		

**Wertzahlen für
Sachwerte
Bauernhöfe**

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



**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

50.000 €	0,809
75.000 €	0,787
100.000 €	0,772
125.000 €	0,760
150.000 €	0,751
175.000 €	0,742
200.000 €	0,735
225.000 €	0,729

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	160000	0,825
Mittel	154675,1143	0,823
Korrekturfaktor		1,003
Korrelation		0,241

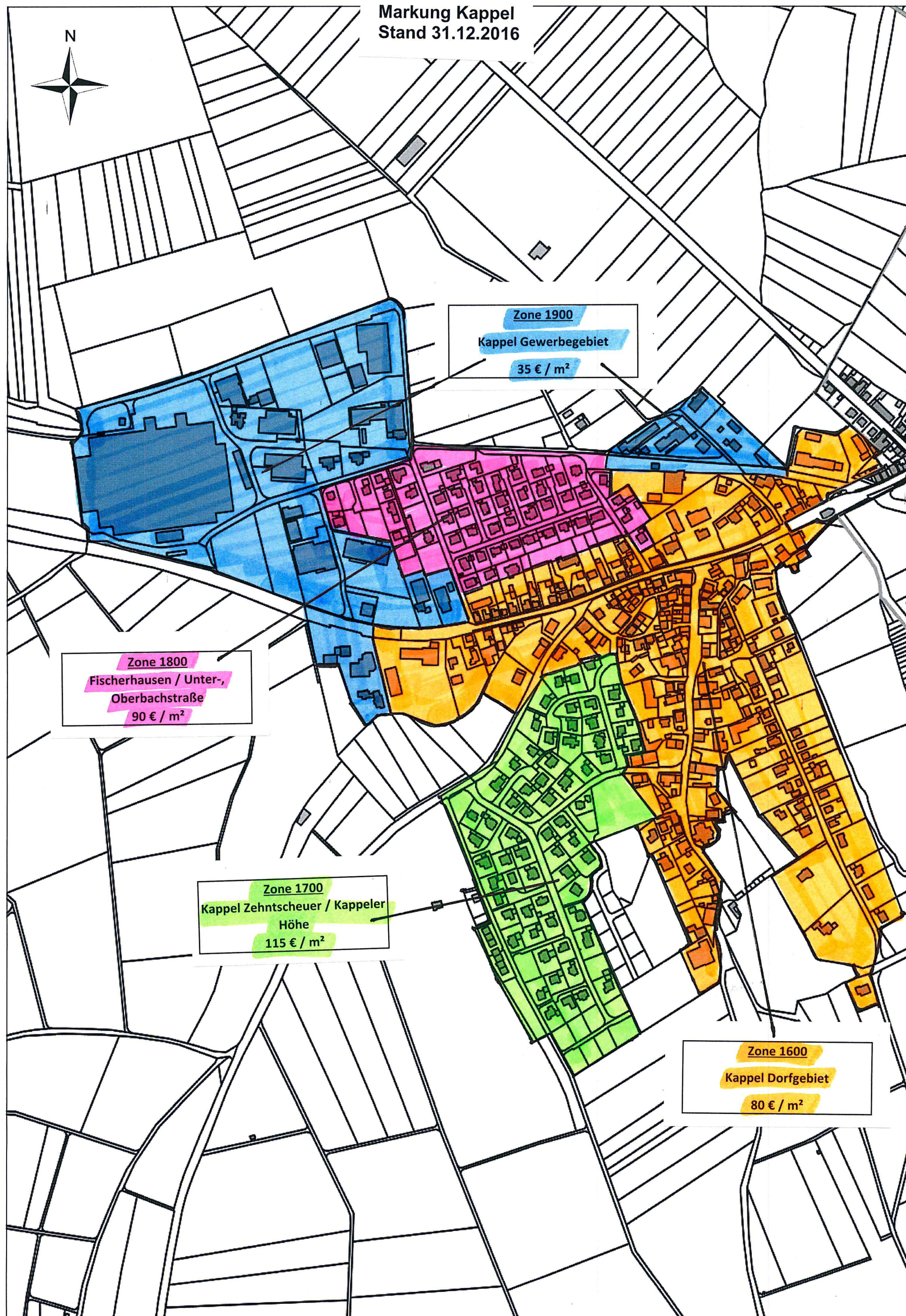
Hinweise

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.

Bodenrichtwerte
Markung Kappel
Stand 31.12.2016



Bodenrichtwerte
Markung Buchau
Stand 31.12.2016

