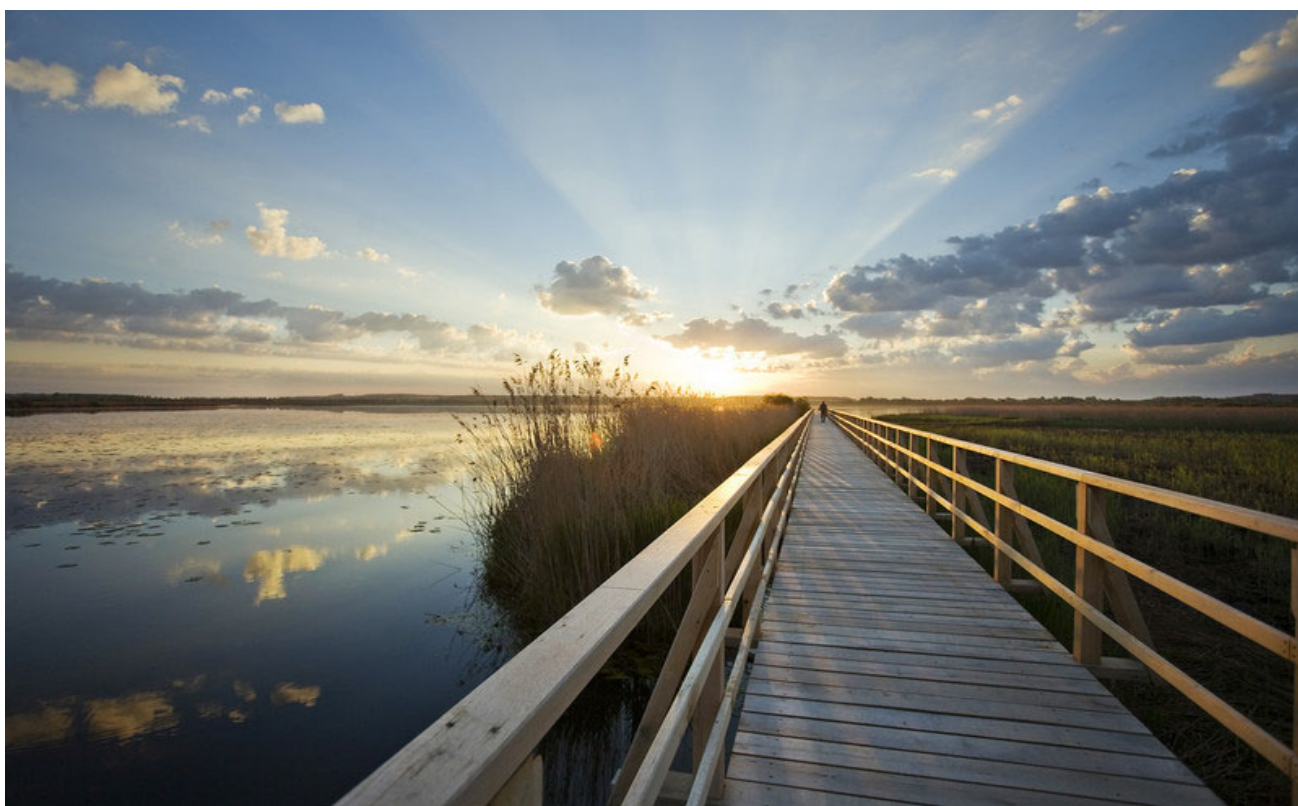

Grundstücksmarktbericht 2020

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
4.1 Marktdaten Bauland	17
4.2 Marktdaten Land- und Forstwirtschaft	26
5. Marktdaten zu bebauten Grundstücken	31
Teil B - Detailwerte	46
6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	47
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	62
8. Teilemarkt Renditeobjekte	78
9. Teilemarkt Gewerbeobjekte	93
10. Teilemarkt Bauernhöfe	107
11. Richtwertkarten	121

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 Versammlung 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
Dreher, Roland	Moosburg	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:	8.954
Bevölkerungsdichte:	93 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

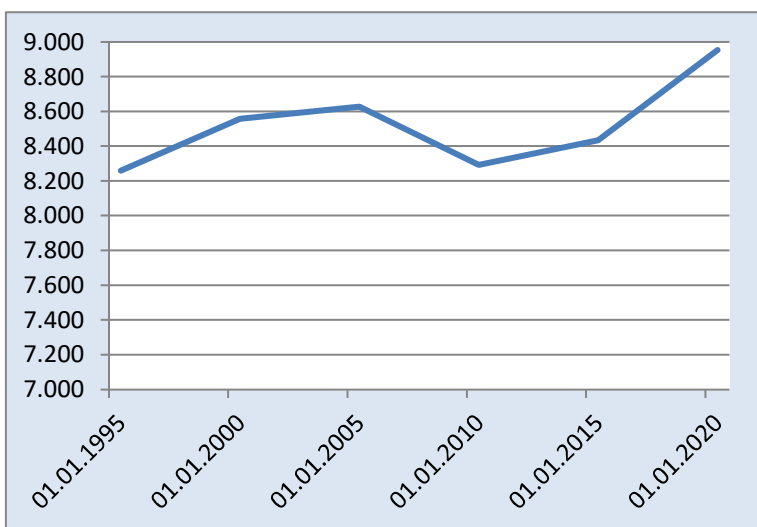
Ein Urlaubsfoto von Seekirch, dem reizvollen Feriendorf auf einem Hügel über dem See, ist eine Ferienerinnerung vom Feinsten. Von weitem grüßt und lockt der fotogene Kirchturm den Wanderer zur Rast in diesem sympathischen, aufblühenden Ort. Modernität und Aktivität signalisieren das neue attraktive Wohngebiet 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	30.09.2020
Bad Buchau	4088	4080	3991	4033	4359
Alleshausen	494	505	490	498	527
Allmannsweiler	313	318	304	301	321
Betzenweiler	826	822	698	742	765
Dürnau	442	458	454	416	457
Kanzach	520	501	464	495	503
Moosburg	201	190	183	217	211
Oggelshausen	938	953	895	921	967
Seekirch	249	288	288	295	298
Tiefenbach	486	513	525	515	546
Gesamt	8557	8628	8292	8433	8954



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
30.09.2020	8.954

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	90,29	20.842 €	0,047	89,7
Alleshausen	12,71	24.027 €	0,007	103,4
Allmannsweiler	7,61	24.789 €	0,004	106,6
Betzenweiler	27,07	34.845 €	0,014	149,9
Dürnau	9,99	21.864 €	0,005	94,1
Kanzach	11,07	22.736 €	0,006	97,8
Moosburg	5,56	26.735 €	0,003	115,0
Oggelshausen	22,69	23.510 €	0,012	101,1
Seekirch	6,63	22.386 €	0,003	96,3
Tiefenbach	11,5	21.994 €	0,006	94,6
Gemeindeverwaltungsverband	205,12	23.075 €	0,107	99,3
Landkreis Biberach	4992,44	24.791 €	2,579	106,7
<i>Anteil des GVV im Landkreis</i>	<i>4,11%</i>		<i>4,15%</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.

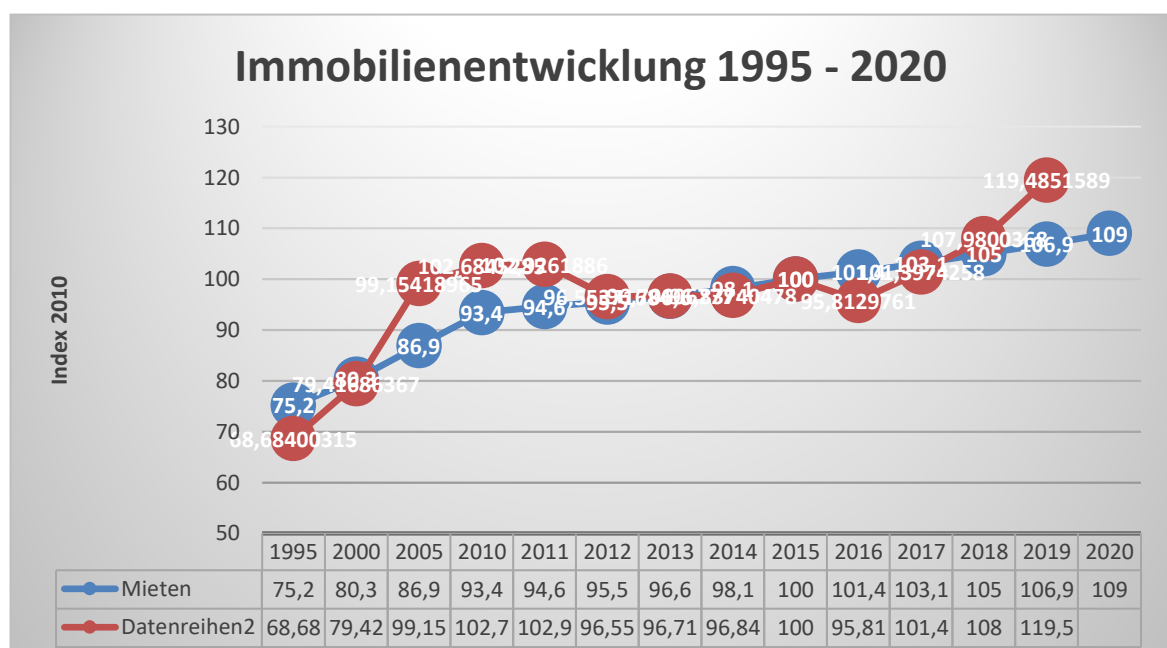
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2019 lagen die mittleren Kaufpreise bei 2.050 €/m², was einem Anstieg von ca. 200% in 10 Jahren entsprach.

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

Für den oberschwäbischen Bereich ist entgegen einer Überhitzung eher von einem schon lange anstehenden Aufholprozess auszugehen. Gesunde wirtschaftliche Bedingungen bei geringen Arbeitslosenquoten sind stabile Wachstumsfaktoren für Immobilienpreise. Die Bodenwerte und Mieten liegen im Vergleich zum Bundesgebiet noch leicht unterdurchschnittlich. Die in den letzten beiden Jahren festzustellende stärkere Bodenpreisentwicklung gegenüber der Entwicklung der Mieten lassen zunehmend Blaseneffekte befürchten.

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Steigende Nachfrage im Wohnungsbau wird durch Lieferengpässe bedroht

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

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

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

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

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

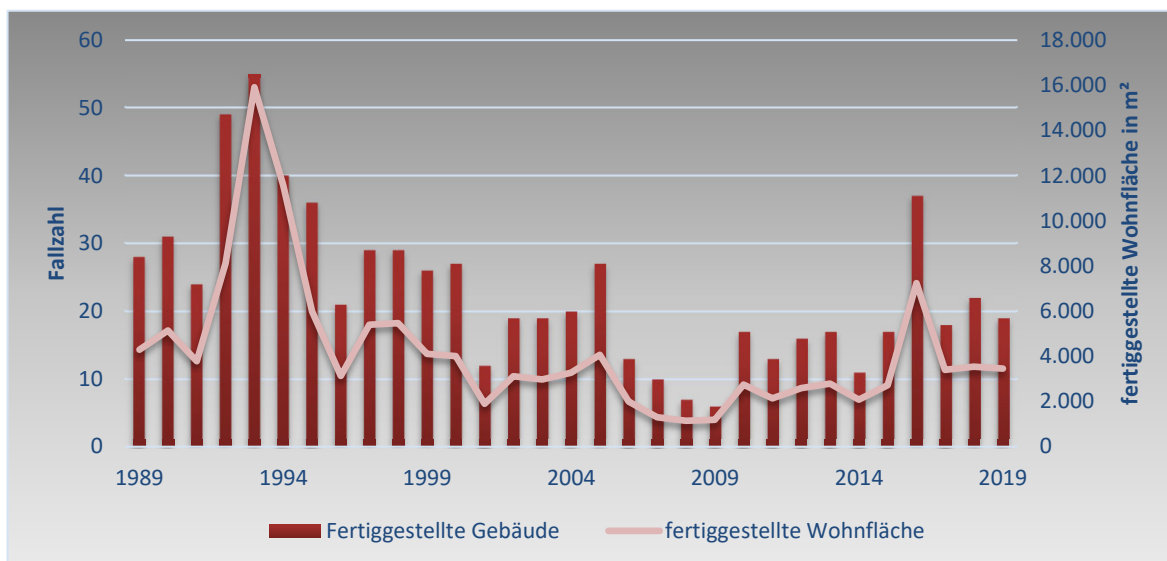
Indexentwicklung Bau	Stand 4/2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		4,1%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		3,2%
3. Baugewerblicher Umsatz		3,3%
3. Auftragseingang		-8,2%

Quelle: Fachverband Bau Baden-Württemberg

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1987-2018

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
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	3.537	154
2019	19	198	25	3.444	138
2020	22	237	26	3.884	149

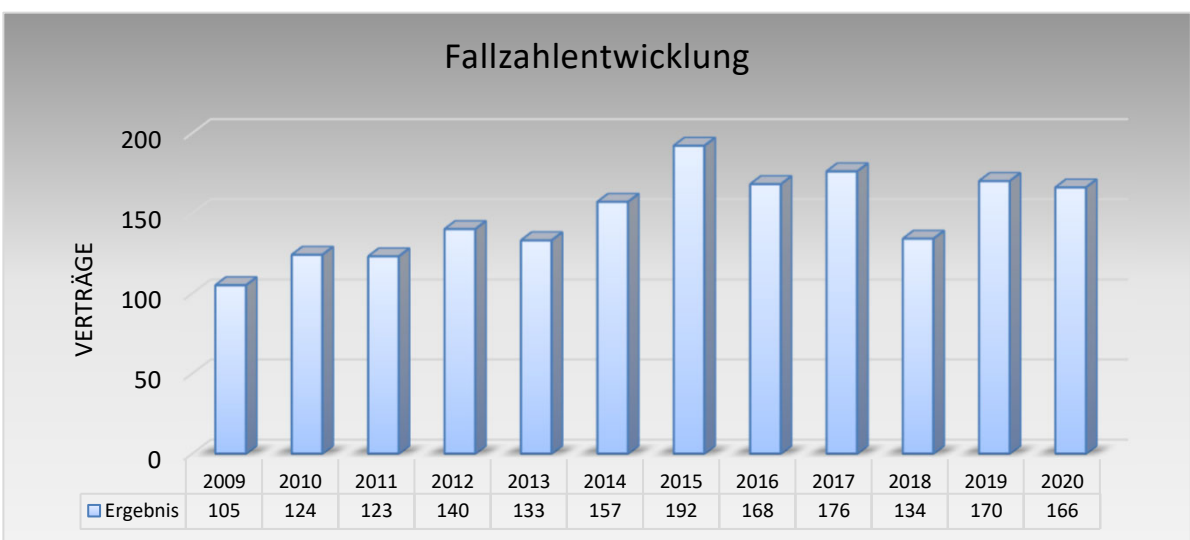
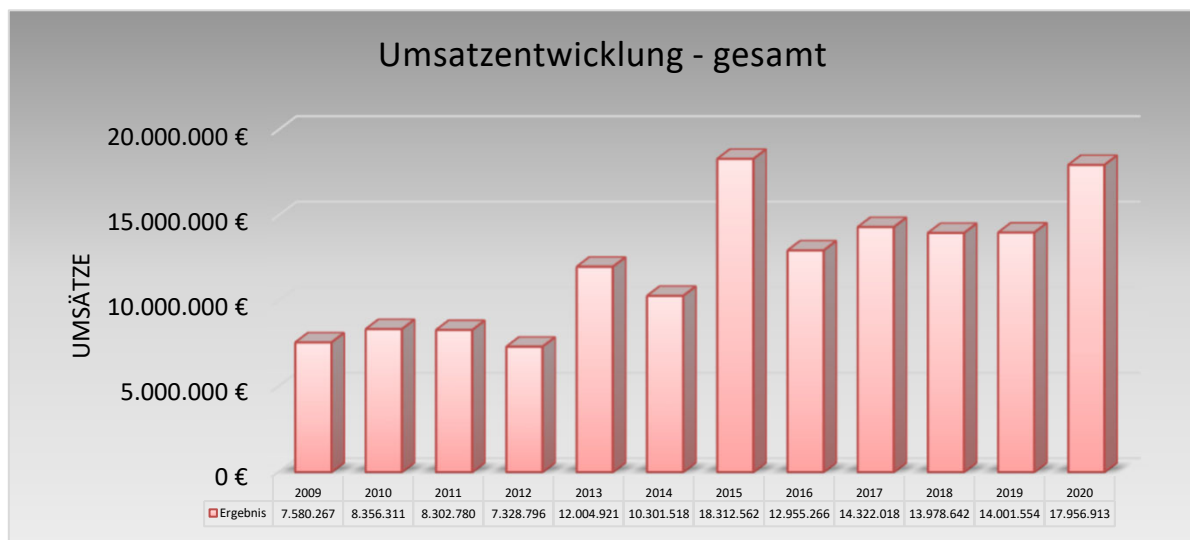


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinden)

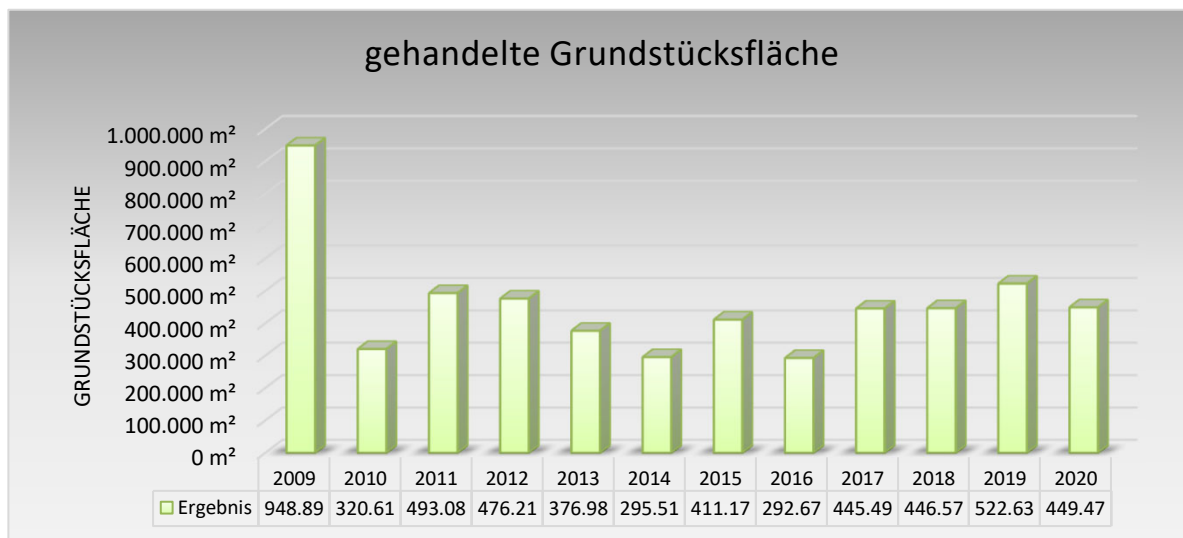
3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

Berichtszeitraum	2009-2020
Anzahl Kaufpreisfälle	1788
Gesamtumsatz	145.401.548 €
Umsatz je Fall	81.321 €
Grundstücksfläche	5.479.337 m ²
Grundstücksfläche/Fall	3.065 m ²

3.6. Entwicklungstendenzen

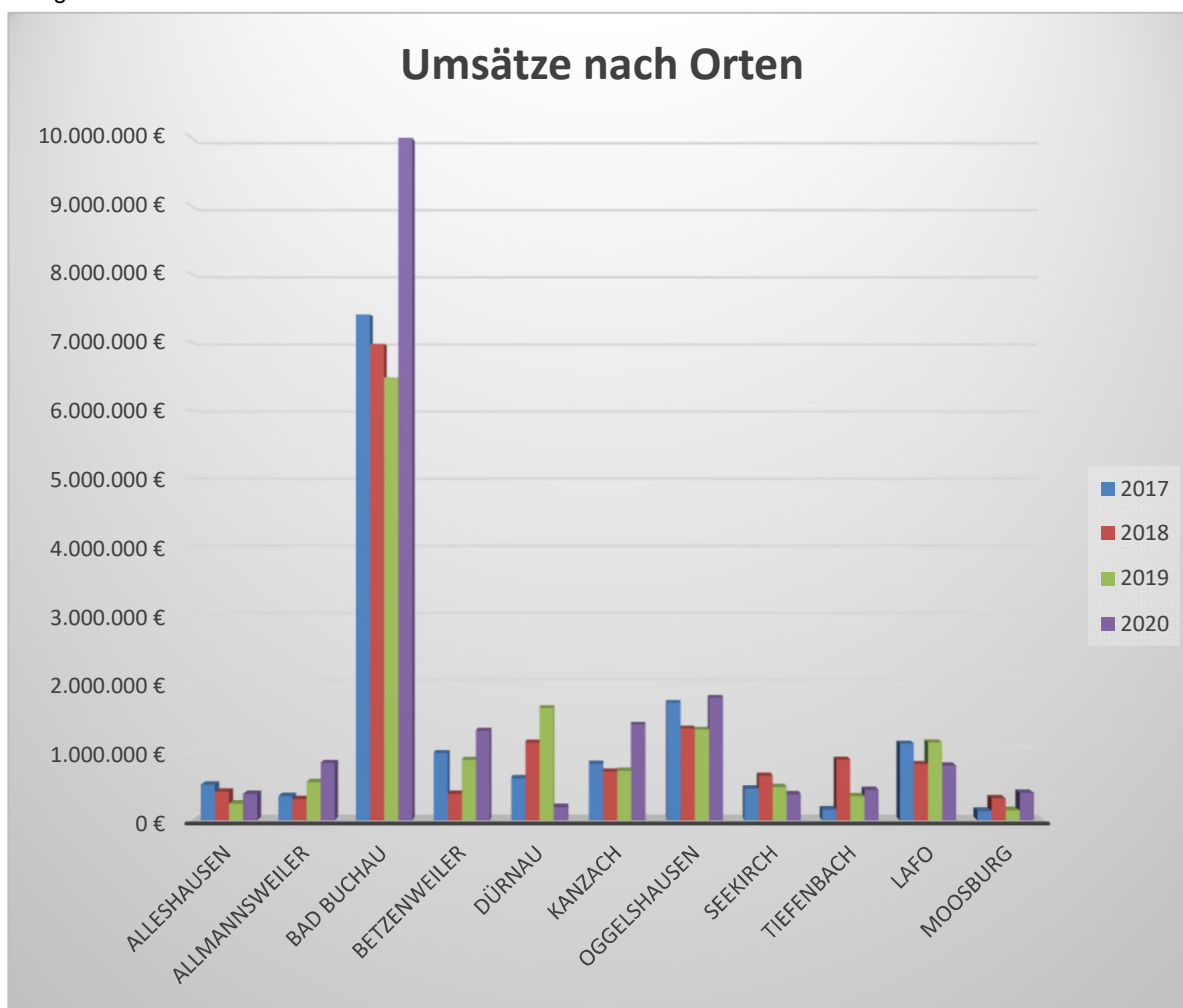


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



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.



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

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

Flächenumrechnungen

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

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte 2015 - 2018

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	225	86 €	501 m²
(MI) Mischgebiete	89	92 €	541 m²
(GE) Gewerbegebiete	22	26 €	654 m²

Typisierte Verkaufsfälle 2015 - 2018

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	232.260 €	99	152 m²
Reihenhaus	158.667 €	3	122 m²
Eigentumswohnung	111.177 €	134	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 Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

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

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

4.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

Der zonale Bodenrichtwert entspricht selten dem Verkehrswert (§194 BauGB). Aufgrund üblicher Abweichungen in den mehreren wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur ein Sachverständiger 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 31.12.2020

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Bad Buchau						
1000 Kerngebiet 1a-Lagen		170 €	MK	1,60	270 m²	2/11
1020 Kerngebiet Nebenlagen		135 €	MK	1,30	530 m²	14/55
1100 östlich d. Schussenrieder Straße		105 €	MI	0,60	680 m²	10/50
1125 Gewerbemischgebiet östlich Schussenrieder Straße		75 €	GE / MI	1,00	730 m²	
1150 Hanfweiher, Neuweiher		135 €	WA	0,70	680 m²	13/69
1200 Häsel Häselstraße u. Nebenstraßen		115 €	WA	0,40	870 m²	2/15
1250 Südlich Gottlieb-Gnannt-Str.		115 €	WA	0,90	760 m²	2/17
1300 Weiherteile I + II Moritz-Vierfelder-Straße - Hans-Kayser-Straße		105 €	WA	1,10	670 m²	19/84
1400 westlich der Schussenrieder Straße		120 €	MI	1,20	320 m²	7/70
1500 Moosburger Straße - Wuhrstraße - Am Bahndamm		90 €	MI/WA	0,60	560 m²	4/18
1600 Kappel - Dorfgebiet		85 €	MI	0,60	620 m²	2/33
1700 Kappel - Wohngebiet Zehntscheuer I, II, III		135 €	WA	0,40	630 m²	3/20
1750 Kappeler Höhe - Zehntscheuer IV, V		170 €	WA	0,40	580 m²	0/12
1800 Kappel - Fischerhausen, Unterbach-, Oberbachstr.		100 €	WA	0,40	690 m²	1/12
1900 Kappel Gewerbegebiet		45 €	GE	k.A.	1.290 m²	6/20
1921 Bad Buchau Grünland, Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	6.400 m²	1/21
1922 Bad Buchau Grünland, mineralische Böden		2,75 €	LF	k.A.	6.400 m²	1/21
1923 Bad Buchau Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	24.690 m²	1/6
Alleshausen						
2000 dörtl. Mischgebiet		45 €	MD	0,50	350 m²	2/15
2200 Wohngebiet		80 €	WA	0,30	800 m²	4/34
2900 Bransenberg		35 €	MD	k.A.	k.A.	
2901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	5.600 m²	10/26
2902 Grünland Mineralische Böden		2,30 €	LF	k.A.	5.600 m²	10/26
2903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	22.300 m²	3/18
Allmannsweiler						
3000 dörtl. Mischgebiet		40 €	MD	0,50	660 m²	5/17
3200 Wohngebiet		70 €	WA	0,40	790 m²	3/14
3901 Grünland		2,00 €	LF	k.A.	2.200 m²	7/12
3903 Ackerland		3,60 €	LF	k.A.	4.700 m²	5/15
Betzenweiler						
4000 dörtl. Mischgebiet		40 €	MD	0,60	1.010 m²	6/26
4200 Wohngebiet		80 €	WA	0,30	630 m²	8/34
4500 Gewerbegebiet		20 €	GE	k.A.	2.390 m²	0/1
4900 Bischmannshausen		20 €	MD	0,30	200 m²	0/3
4901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	5.300 m²	1/22
4902 Grünland Mineralische Böden		2,30 €	LF	k.A.	5.300 m²	1/22
4903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	7.400 m²	9/48

Dürnau						
5000 dörtl. Mischgebiet		50 €	MD	0,50	1.110 m²	3/15
5200 Wohngebiet		80 €	WA	0,30	790 m²	7/25
5901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	3.200 m²	1/11
5902 Grünland Mineralische Böden		2,00 €	LF	k.A.	3.200 m²	1/11
5903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	10.900 m²	1/9
Kanzach						
6000 dörtl. Mischgebiet		50 €	MD	0,40	850 m²	3/18
6200 Wohngebiet		80 €	WA	0,30	900 m²	14/31
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		2,00 €	LF	k.A.	5.500 m²	0/6
6903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	17.400 m²	0/8
Moosburg						
7000 dörtl. Mischgebiet		35 €	MD	0,30	840 m²	3/9
7200 Wohngebiet		70 €	WA	k.A.	830 m²	2/13
7901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	k.A.	0/1
7902 Grünland Mineralische Böden		2,00 €	LF	k.A.	k.A.	0/1
7903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	5.700 m²	0/2
Oggelshausen						
8000 dörtl. Mischgebiet		60 €	MD	0,60	660 m²	9/38
8200 Wohngebiet		90 €	WA	0,50	790 m²	7/44
8500 Gewerbegebiet		25 €	GE	k.A.	4.940 m²	0/2
8901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	8.100 m²	5/19
8902 Grünland Mineralische Böden		2,30 €	LF	k.A.	8.100 m²	5/19
8903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	16.800 m²	1/15
Seekirch						
9000 dörtl. Mischgebiet		45 €	MD	0,30	1.170 m²	4/19
9200 Wohngebiet		60 €	WA	k.A.	k.A.	0/3
9901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	2.200 m²	4/10
9902 Grünland Mineralische Böden		2,30 €	LF	k.A.	2.200 m²	4/10
9903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	17.300 m²	4/14
Tiefenbach						
10000 dörtl. Mischgebiet		60 €	MD	0,60	460 m²	0/22
10200 Wohngebiet		80 €	WA	0,50	600 m²	3/10
10500 Gewerbegebiet		35 €	GE	k.A.	720 m²	0/6
10901 Grünland Moorböden		1,20 €	LF	k.A.	5.800 m²	2/10
10902 Grünland Mineralische Böden		2,30 €	LF	k.A.	5.800 m²	2/10
10903 Ackerland		4,00 €	LF	k.A.	12.400 m²	1/2
GVV Bad Buchau - gesamt						
Splittersiedlungen, Hofstellen mit Außenbereichscharakter		Wertansatz der jeweils nächsten Ortlage abzüglich 20%				
Gartenland		9,00 €	LF	k.A.	1.100 m²	4/11
Wald ohne Bestockung (Moorböden)		0,50 €	LF	k.A.	5.000 m²	25/68
Wald ohne Bestockung (mineralische Böden)		1,00 €	LF	k.A.	5.000 m²	25/68
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:

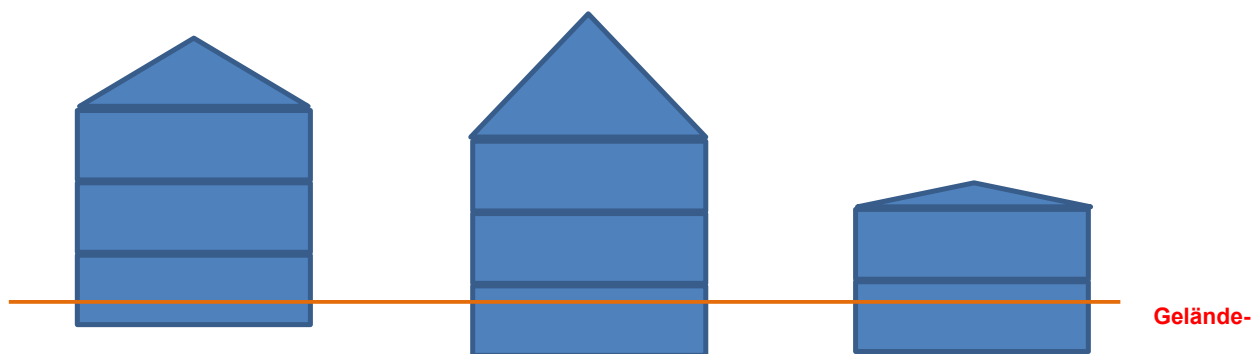
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

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

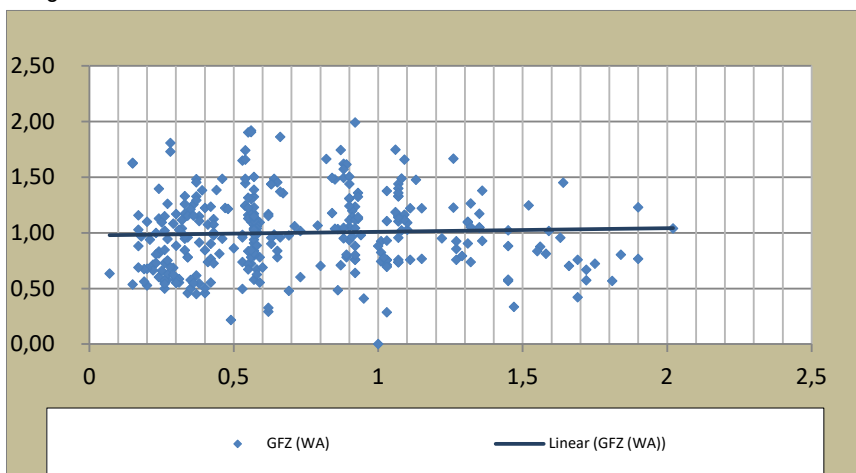
UG = kein Vollgeschoss
EG = Vollgeschoss
DG = kein Vollgeschoss

Somit: 1,00 Vollgeschosse

4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

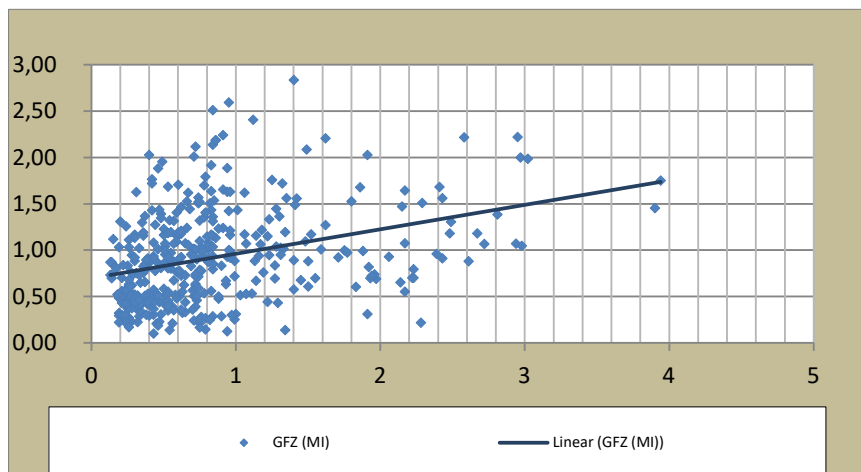
WA-Gebiete

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:



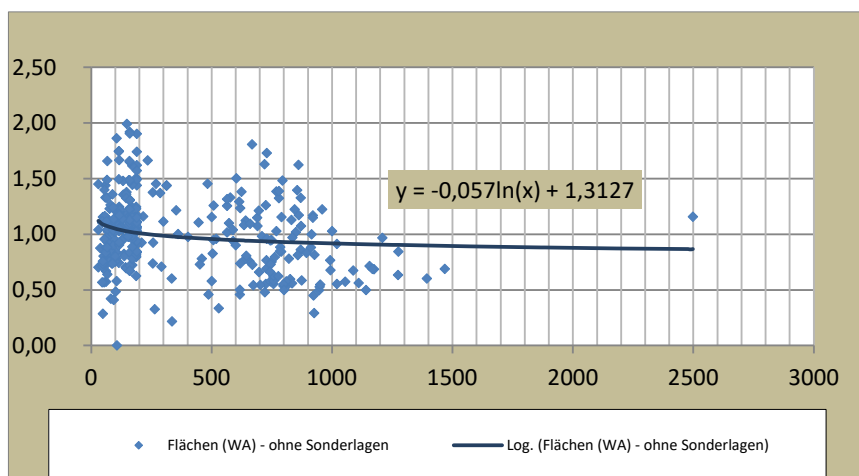
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	0,983	0,752
0,4	0,990	0,805
0,6	0,996	0,858
0,8	1,003	0,910
1	1,009	0,963
1,2	1,016	1,016
1,4	1,022	1,069
1,6	1,029	1,121
1,8	1,035	1,174
2	1,042	1,227

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

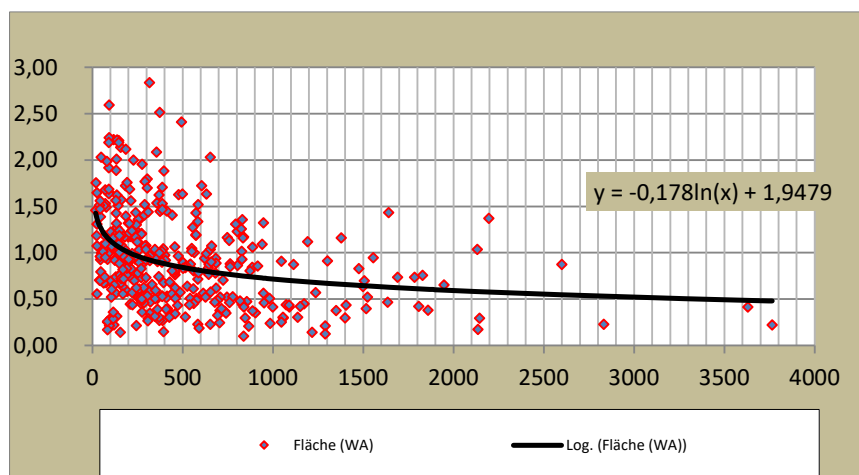
WA-Gebiete

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

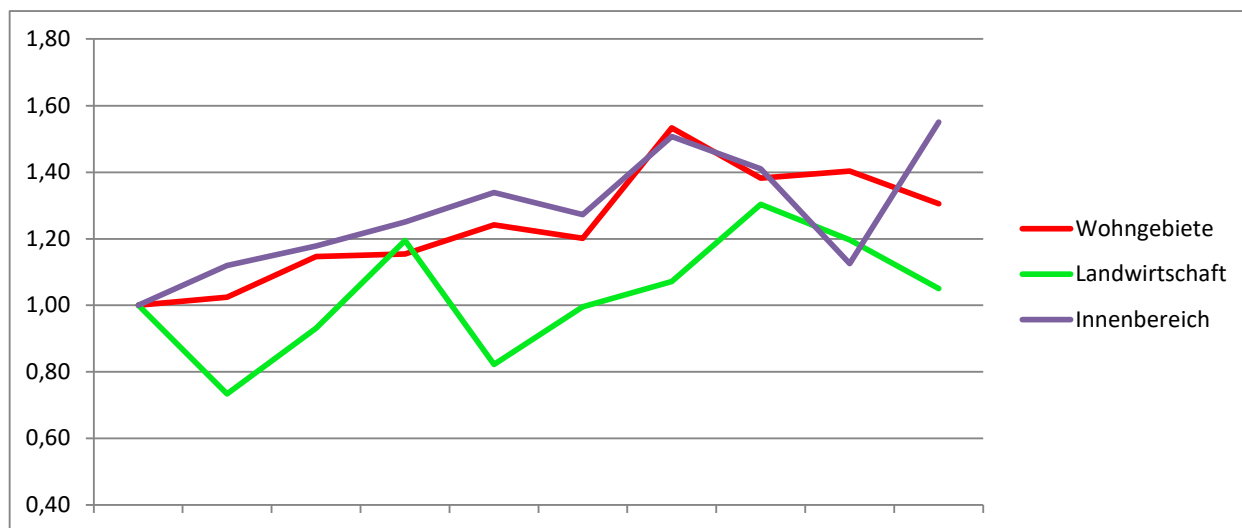
Fläche	WA	MI
50	1,090	1,252
100	1,050	1,128
250	0,998	0,965
500	0,958	0,842
1000	0,919	0,718
1500	0,896	0,646
2000		0,595
2500		0,555

4.1.8 Bodenwertentwicklung

Für die Prüfung der Bodenwertentwicklung werden die letzten 6 Jahre abgebildet.

Gebietsart	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	89 €	86 €	110 €	99 €	101 €	94 €
Mischgebiete / § 34	84 €	80 €	95 €	89 €	71 €	97 €
Gewerbegebiete	34 €	11 €	36 €	30 €	- €	51 €
Außenbereiche	4,21 €	- €	34,50 €	13,15 €	21,05 €	8,76 €
Ackerland/Grünland/Wald	2,21 €	2,67 €	2,88 €	3,50 €	3,22 €	2,82 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	56	57	45	39	30	29
Mischgebiete / § 34	57	45	51	59	48	39
Gewerbegebiete	4	1	8	3	0	7
Außenbereiche	3	0	1	1	4	3
Ackerland/Grünland/Wald	35	40	41	29	40	42

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	5.945 T€	5.973 T€	5.213 T€	5.543 T€	5.021 T€	7.030 T€
Mischgebiete / § 34	10.875 T€	5.484 T€	6.169 T€	6.429 T€	5.673 T€	6.810 T€
Gewerbegebiete	95 T€	61 T€	369 T€	124 T€	0 T€	1.049 T€
Außenbereiche	92 T€	0 T€	1 T€	25 T€	354 T€	197 T€
Ackerland/Grünland/Wald	822 T€	514 T€	1.124 T€	1.633 T€	1.035 T€	800 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	31.028 m²	30.852 m²	26.222 m²	25.009 m²	10.533 m²	16.282 m²
Mischgebiete / § 34	64.157 m²	21.115 m²	28.002 m²	32.282 m²	25.149 m²	20.960 m²
Gewerbegebiete	3.448 m²	5.329 m²	6.533 m²	1.017 m²	m²	21.124 m²
Außenbereiche	1,7 ha	,0 ha	,0 ha	,0 ha	1,6 ha	2,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	28,5 ha	20,3 ha	32,1 ha	37,3 ha	39,9 ha	26,5 ha

4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

400 Vergleichsgrundstücke

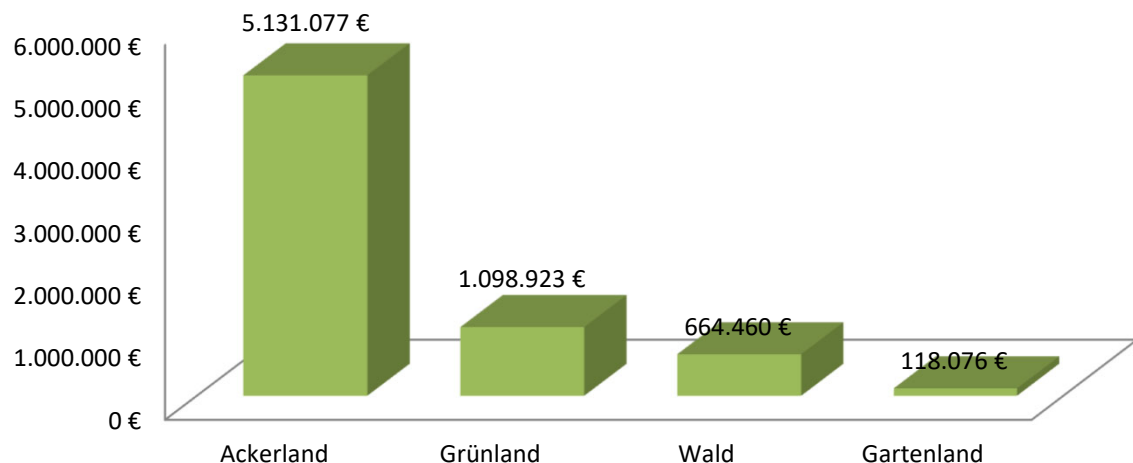
typisch landwirtschaftlich

398 Vergleichsgrundstücke

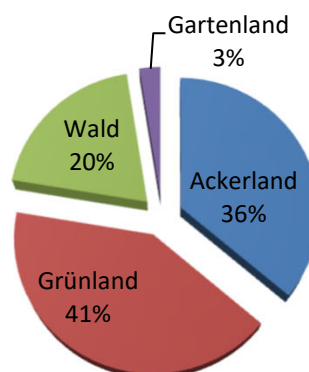
4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2020)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	144	10.892 m ²	3,35 €	1,00 €	9,26 €
Grünland	165	4.961 m ²	1,56 €	0,01 €	7,00 €
Wald	79	5.585 m ²	1,51 €	0,22 €	4,19 €
Gartenland	10	1.167 m ²	7,06 €	0,87 €	13,80 €

Umsätze im Berichtszeitraum

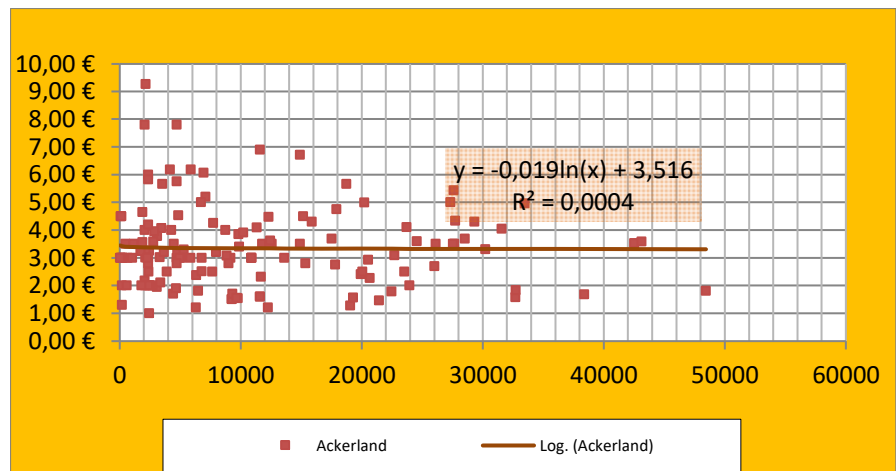


Anteile Fallrelation



4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



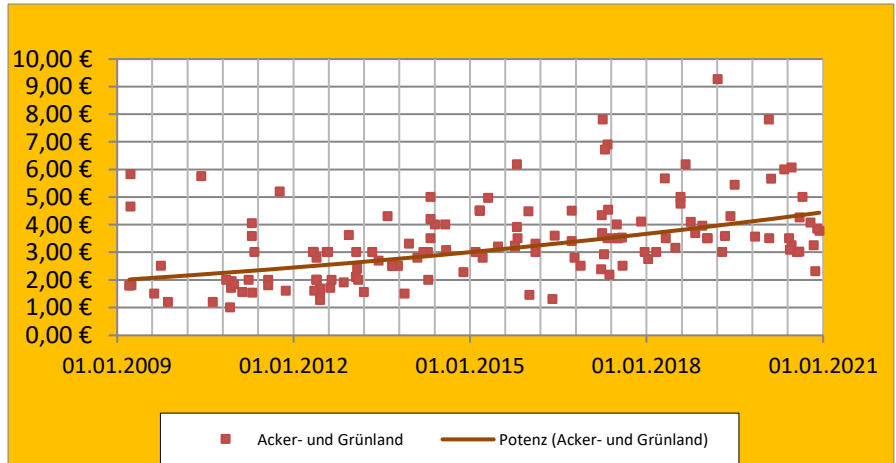
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

800 m²	3,39 €
1.500 m²	3,38 €
3.000 m²	3,36 €
6.000 m²	3,35 €
10.000 m²	3,34 €
20.000 m²	3,33 €
40.000 m²	3,31 €
60.000 m²	3,30 €

Beispiel

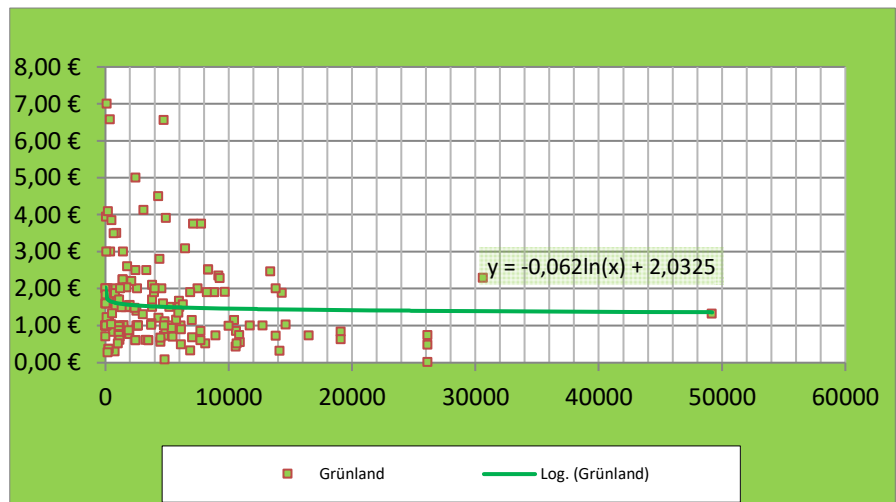
	Fläche	URK
Objekt	5000	3,35 €
Mittel	10892	3,34 €
Korrelation		0,0004

nach Kaufdatum



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



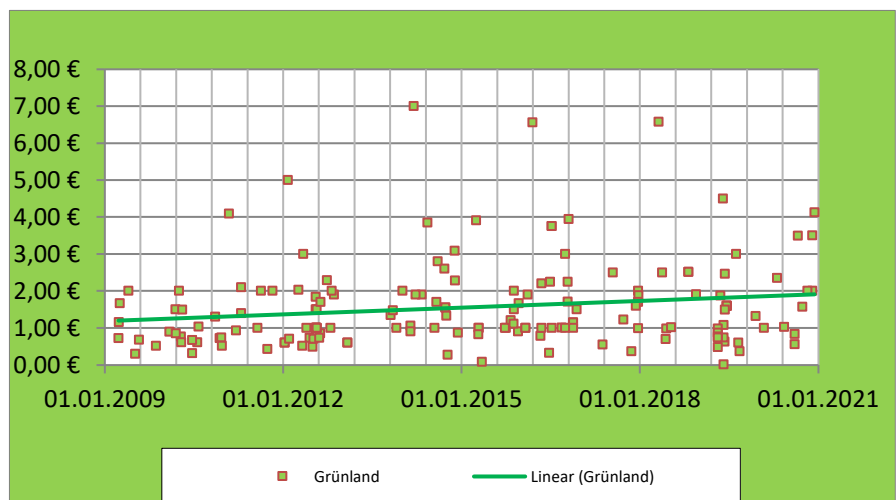
**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m²	1,62 €
1.500 m²	1,58 €
3.000 m²	1,53 €
6.000 m²	1,49 €
10.000 m²	1,46 €
20.000 m²	1,41 €
40.000 m²	1,37 €
60.000 m²	1,35 €

Beispiel

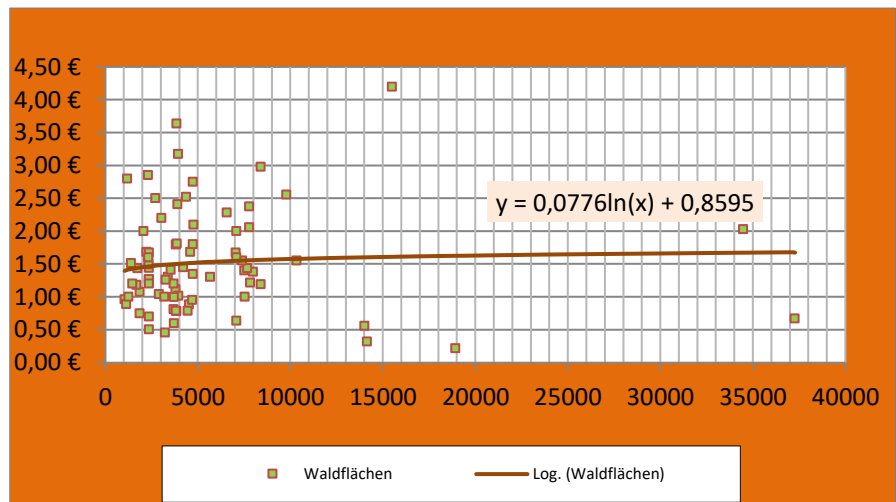
	Fläche	URK
Objekt	5000	1,50 €
Mittel	4961	1,50 €
Korrelation		0,0100

nach Kaufdatum



4.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



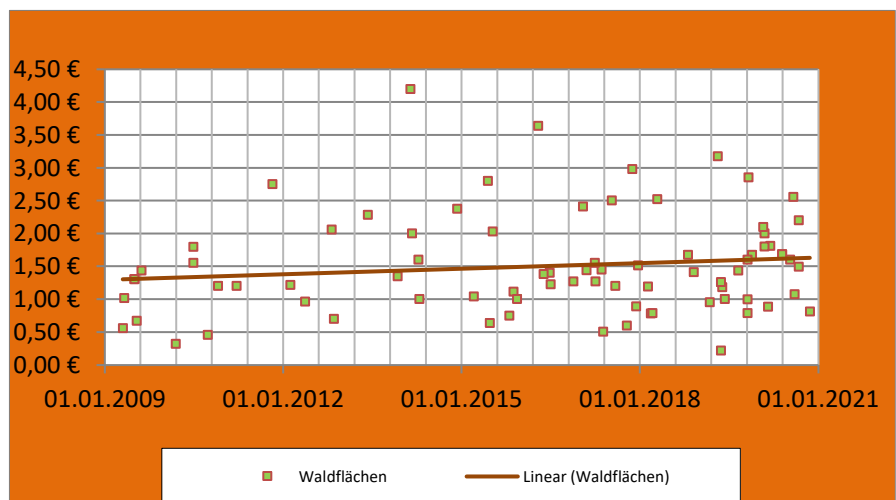
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

1.000 m²	1,40 €
2.000 m²	1,45 €
5.000 m²	1,52 €
10.000 m²	1,57 €
20.000 m²	1,63 €
50.000 m²	1,70 €
100.000 m²	1,75 €
200.000 m²	1,81 €

Beispiel

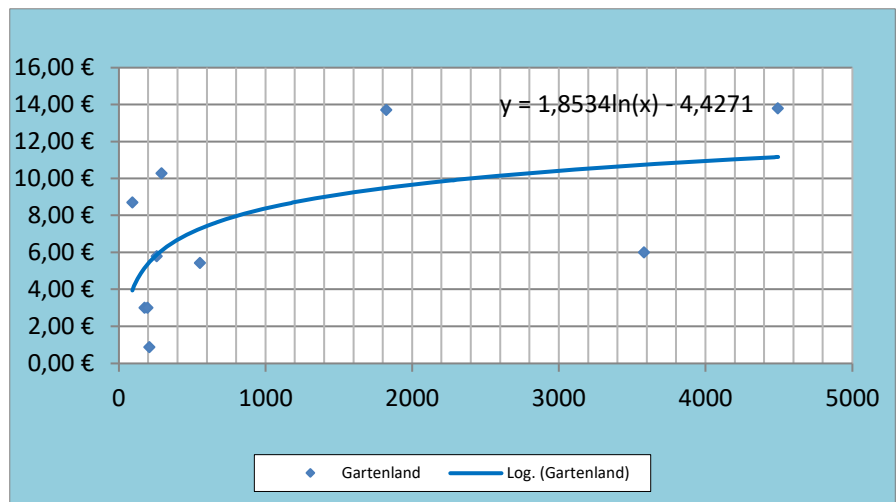
	Fläche	URK
Objekt	5000	1,52 €
Mittel	5585	1,53 €
Korrelation		0,0054

nach Kaufdatum



4.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

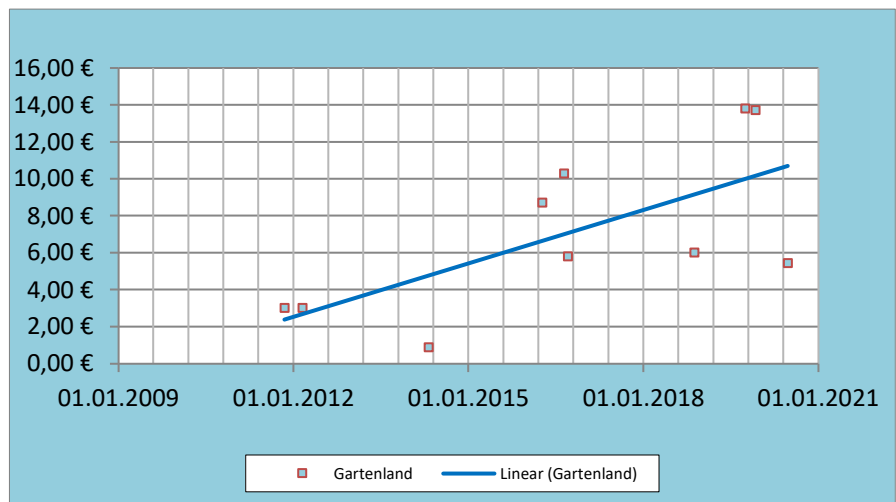
200 m²	5,39 €
400 m²	6,68 €
600 m²	7,43 €
800 m²	7,96 €
1.000 m²	8,38 €
1.200 m²	8,71 €

Beispiel für Bauerwartungsland

	Fläche	URK
Objekt	1000	8,38 €
Mittel	1167	8,66 €

Korrelation -0,0542

nach Kaufdatum





5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2017 bis 2020

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.

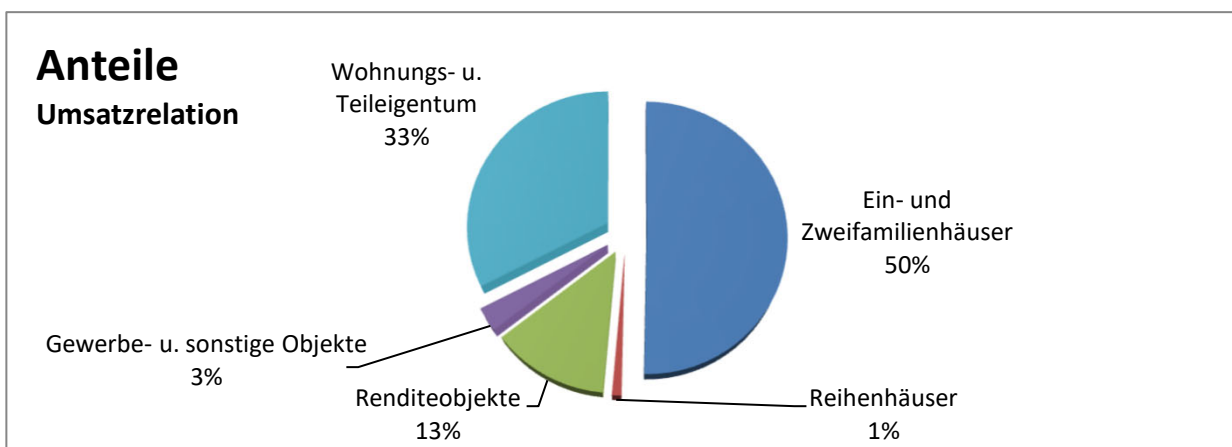
Qualitätsmerkmale

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

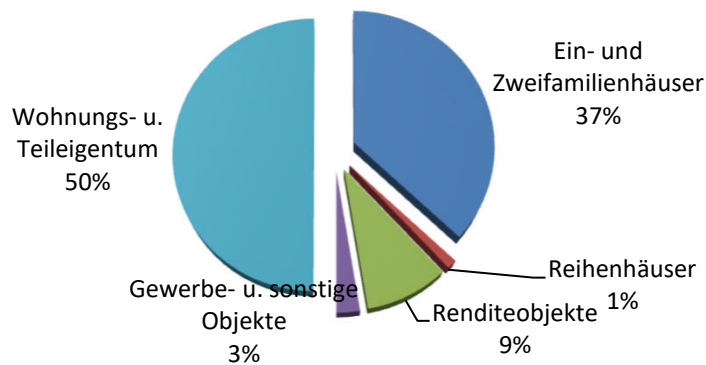
Note	Qualität	NHK 2010	Stufe
1	sehr gut	<i>stark gehoben</i>	5
2	gut	<i>gehoben</i>	4
3	mittel	<i>mittel</i>	3
4	einfach	<i>einfach</i>	2
5	sehr einfach	<i>einfachst</i>	1

5.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

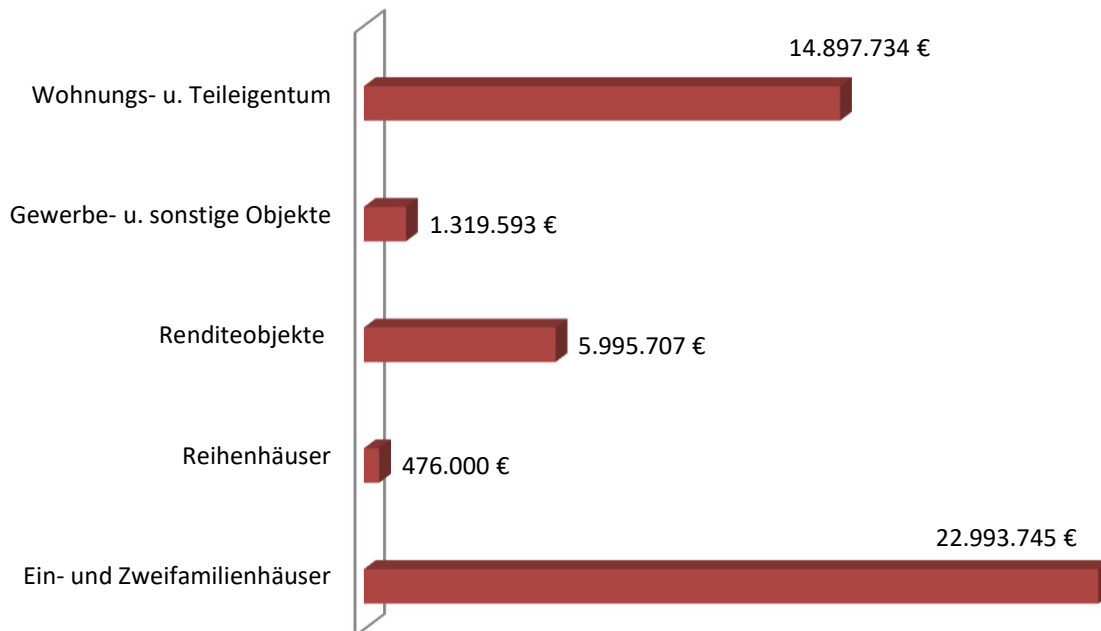
Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	99	69.392 m ²	15.000 m ²	22.993.745 €
Reihenhäuser	3	1.122 m ²	365 m ²	476.000 €
Renditeobjekte	25	16.788 m ²	7.375 m ²	5.995.707 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	7	10.297 m ²	4.151 m ²	1.319.593 €
Wohnungs- u. Teileigentum	134	21.482 m ²	11.200 m ²	14.897.734 €
Summe	268	119.081 m²	38.091 m²	45.682.780 €



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

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 (2015-2020)	140	35 Jahre	81 €
Eigentumswohnungen (2015-2020)	134	39 Jahre	105 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	84	26 Jahre	82 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	16	17 Jahre	57 €
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	41	12 Jahre	57 €

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2015-2020)	0,2%	2,6%	7,6%
Eigentumswohnungen (2015-2020)	0,9%	3,6%	8,5%
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	1,3%	6,2%	21,3%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	1,6%	8,8%	19,4%
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	0,1%	2,5%	7,9%

5.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

ohne Modernisierung Ansatz des historischen Baujahrs

Kernsanierung Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

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

Gesamtnutzungsdauer**Modernisierungen**

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

Kombination

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

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

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

Bodenwert

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

Rohertrag

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2015-2020)	3,56 €	5,45 €	7,38 €
Eigentumswohnungen (2015-2020)	4,07 €	5,86 €	7,53 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	2,79 €	4,53 €	6,46 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	1,16 €	2,67 €	4,65 €
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	1,18 €	2,10 €	3,29 €

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 (2015-2020)	5,2%	19,0%	34,0%
Eigentumswohnungen (2015-2020)	6,7%	17,5%	29,1%
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	7,3%	19,9%	32,8%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	6,9%	20,6%	28,1%
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	8,1%	28,2%	47,1%

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Iterative Formel:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks

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

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

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

*)Liquidationswertschema

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

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

5.4 Daten für Sachwertverfahren

Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2015-2020)	140	35 Jahre	81 €
Eigentumswohnungen (2015-2020)	134	39 Jahre	105 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	84	26 Jahre	82 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	16	17 Jahre	57 €
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	41	12 Jahre	57 €

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2015-2020)	0,38	1,09	1,78
Eigentumswohnungen (2015-2020)	0,52	1,14	1,77
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	0,21	0,88	1,61
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	0,73	0,50	1,00
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	0,76	0,38	1,18

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

nach BKI Stuttgart - landkreisbezogen

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 Untersuchungstichprobe eliminiert.

5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

5.5 Daten für Vergleichswertverfahren

Vorbemerkungen

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

5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertverfahren

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2015-2020)	140	35 Jahre	81 €
Eigentumswohnungen (2015-2020)	134	39 Jahre	105 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	84	26 Jahre	82 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	16	17 Jahre	57 €
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	41	12 Jahre	57 €

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 (2015-2020)	301 €	1.576 €	3.767 €
Eigentumswohnungen (2015-2020)	500 €	1.360 €	2.725 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	148 €	664 €	1.957 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			
Gewerbeobjekte (2009-2020)	46 €	292 €	625 €
Landwirtschaftliche Objekte (2009-2020)	77 €	317 €	808 €

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

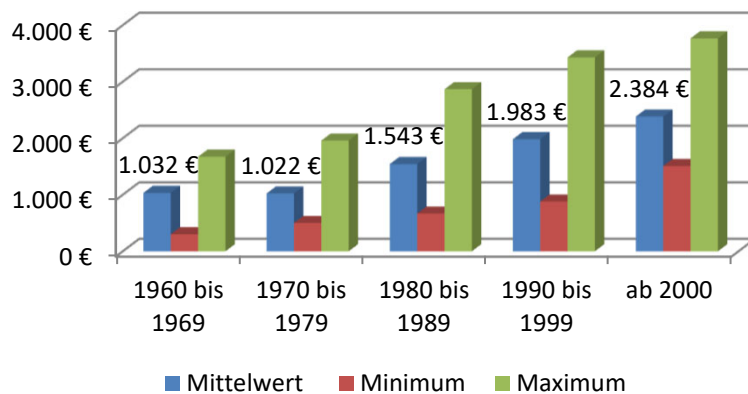
5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

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

Bestandsfälle nach Baujahresklasse

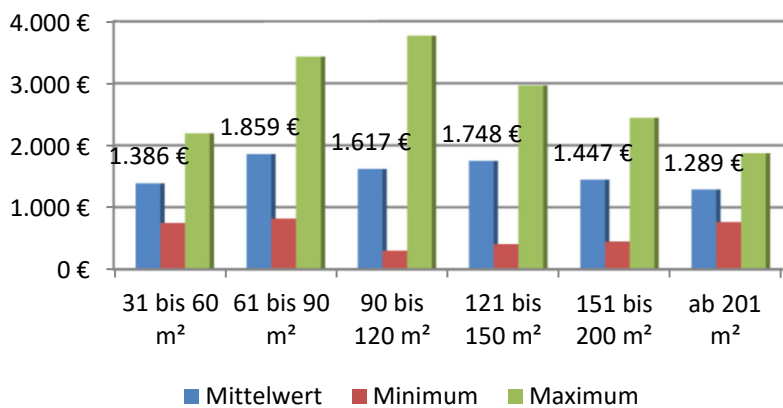
**Vergleichswerte Ein- und Zweifamilienhäuser /
Reihenhäuser nach Baujahresklassen**



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

Bestandsfälle nach Größe

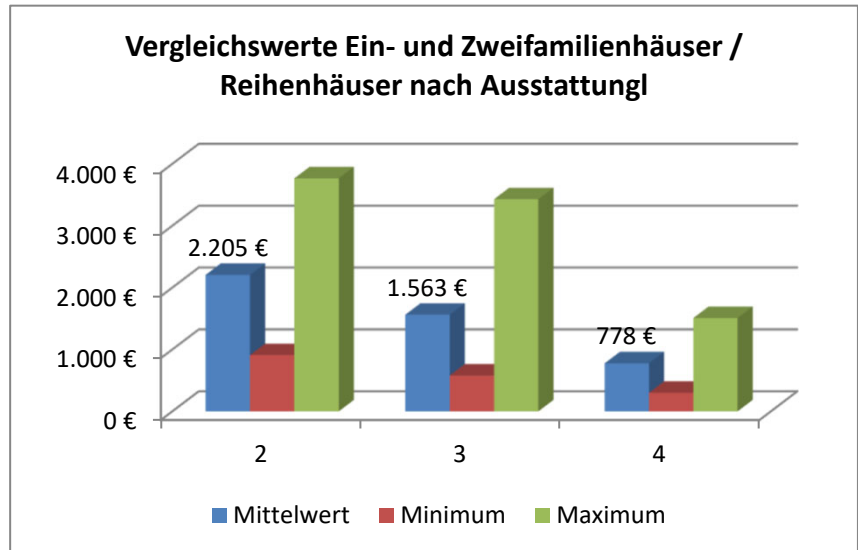
**Vergleichswerte Ein- und Zweifamilienhäuser /
Reihenhäuser nach Größenklassen**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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

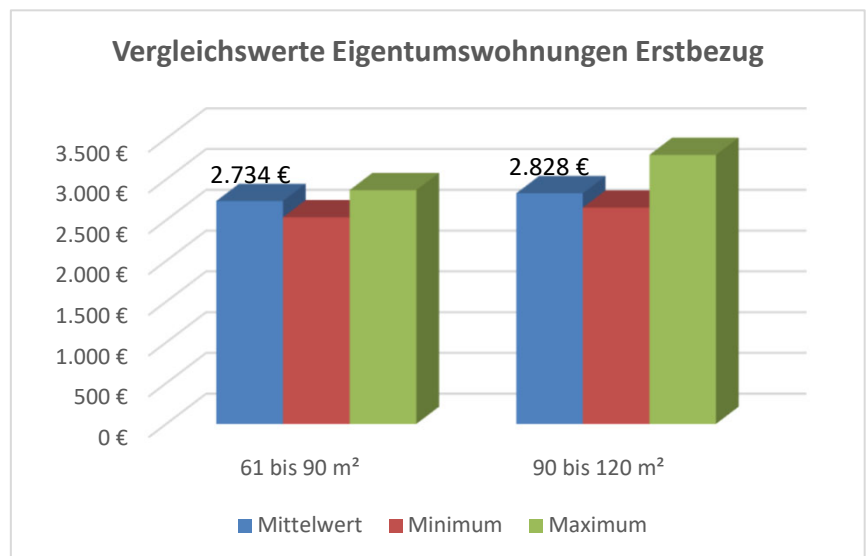


Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

5.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

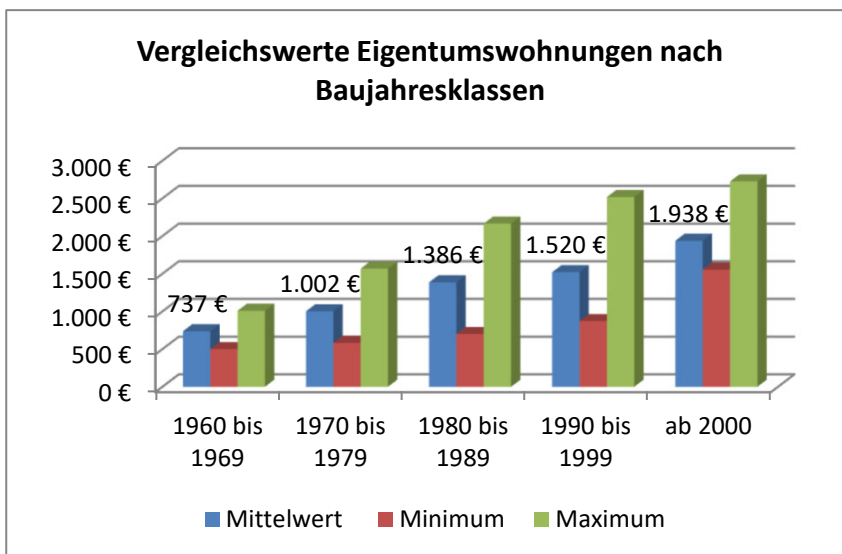
Neubaufälle

Folgende Erstbezugsfälle konnten in den Jahren 2013-2016 zuletzt festgestellt werden:



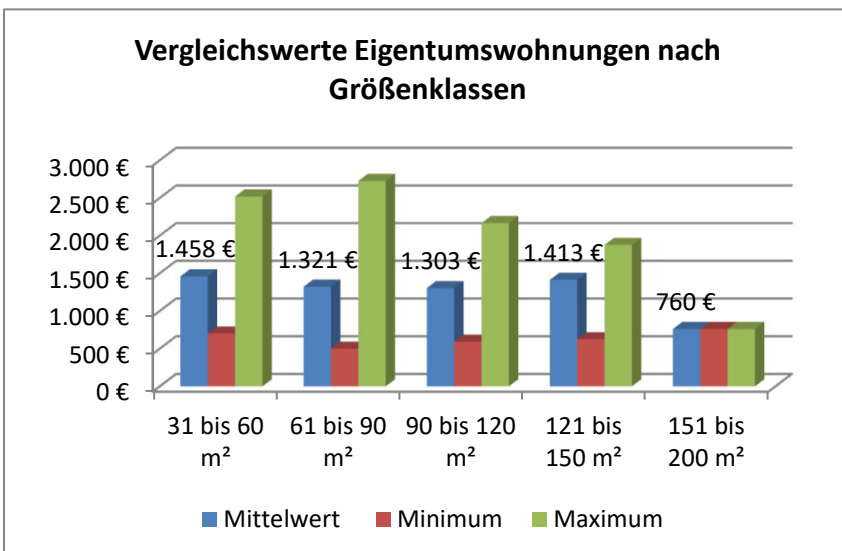
Neubaufälle ab 2017 konnten nicht festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

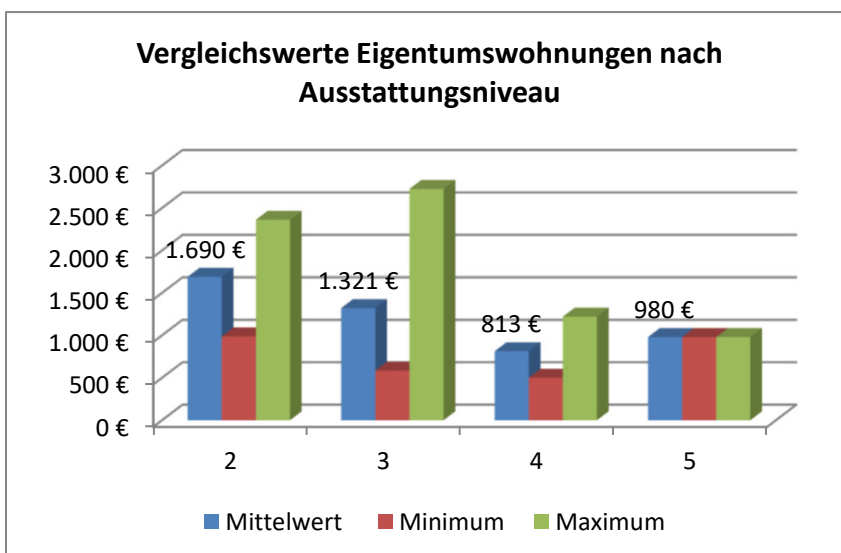
Bestandsfälle nach Größe



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 Teilmärkten

Inhaltsverzeichnis	Seite
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	62
8. Teilemarkt Renditeobjekte	78
9. Teilemarkt Gewerbeobjekte	93
10. Teilemarkt Bauernhöfe	107
11. Richtwertkarten	121

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

314 Vergleichsgrundstücke

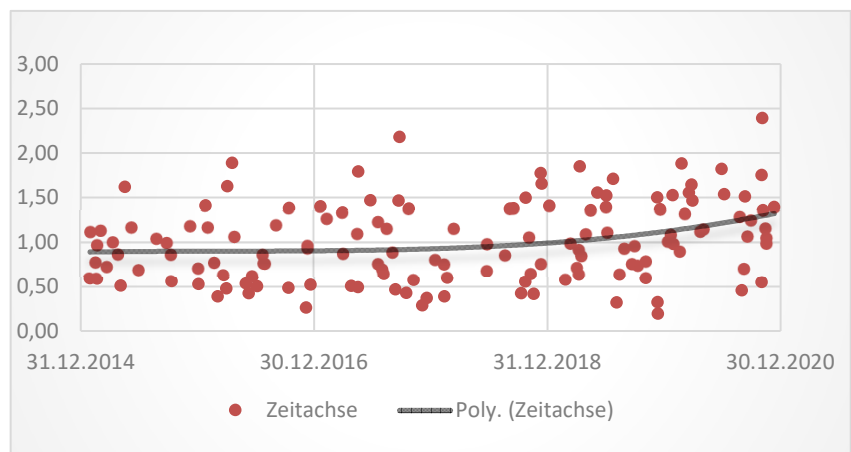
davon brauchbare

140 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	1.576 €	1.528 €	698 €	1.598 €	1.247 €
Minima	301 €			301 €	608 €
Maxima	3.767 €			3.767 €	2.200 €
Liegenschaftszinssätze	2,59%	2,19%	1,67%	2,58%	2,69%
Minima	0,19%			0,19%	0,70%
Maxima	7,62%			7,62%	5,09%
Sachwertfaktoren	1,09	1,08	0,21	1,07	1,29
Minima	0,38			0,38	0,97
Maxima	1,78			1,78	1,47
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	81 €	76 €	35 €	81 €	82 €
GFZ_Ist	0,50	0,38	0,39	0,46	0,98
HNF	149 m ²	145 m ²	50 m ²	151 m ²	111 m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre	33 Jahre	15 Jahre	35 Jahre	33 Jahre
mittlere Miete	5,45 €	5,57 €	0,73 €	5,47 €	5,07 €
mittlere BWK-Kosten	1,03 €	1,25 €		1,04 €	0,97 €
mittlere Bewirtschaftung	18,96%	22,50%	8,00%	18,95%	19,09%
Faktor nach Gruppe					
EFH/RH	gesamt			EFH	RH
Vergleichspreis	1,00			1,01	0,79
Liegenschaftszinssatz	1,00			1,00	1,04
Sachwertfaktor	1,00			0,99	1,19

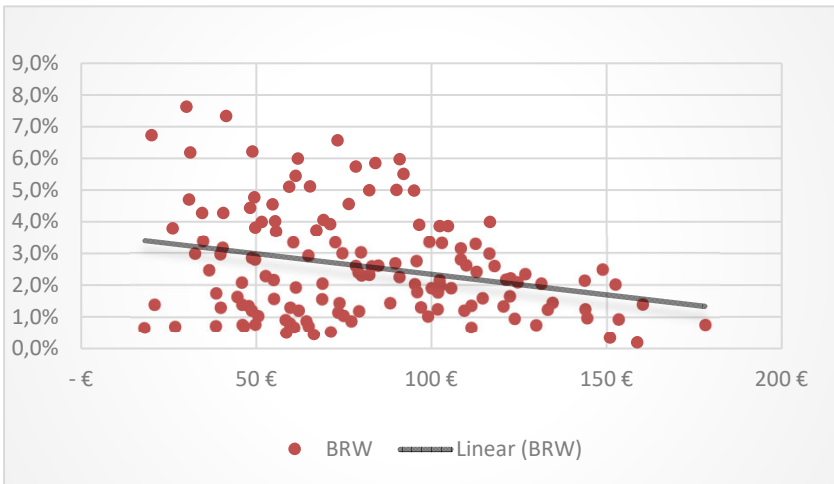
Zeitraum 29.01.2015 bis 11.12.2020 Tendenz zuletzt steigend



Analysen

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenwert**

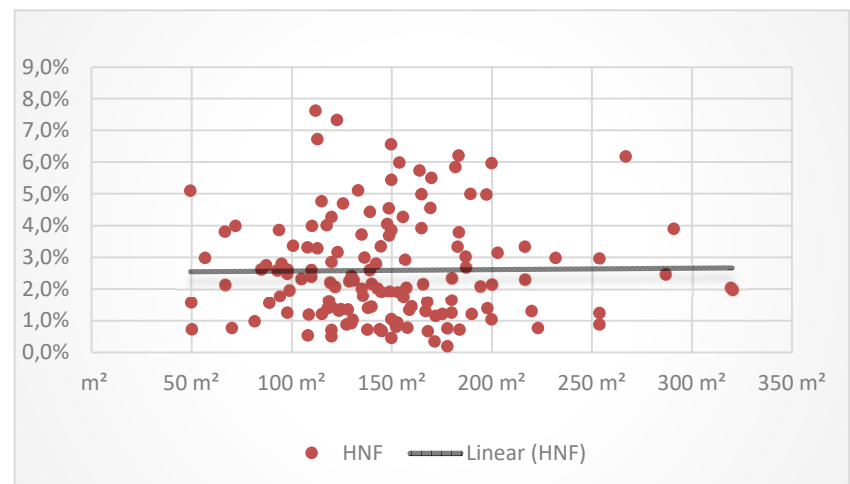
6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,272

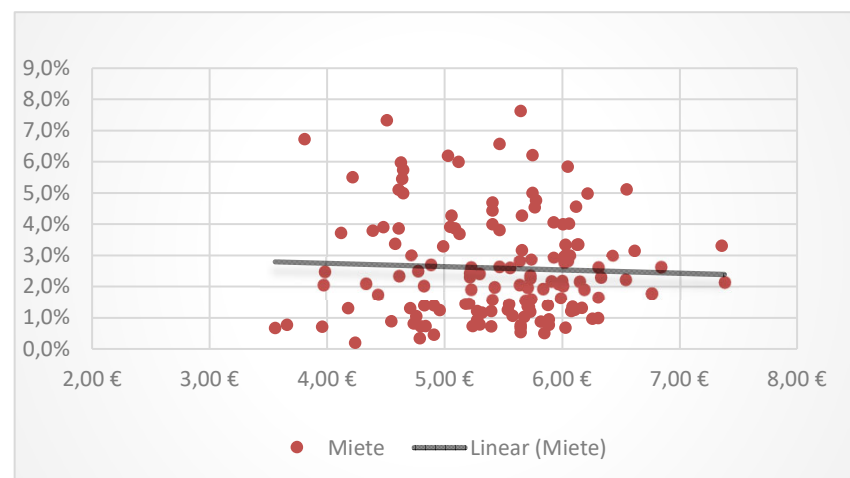
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,013

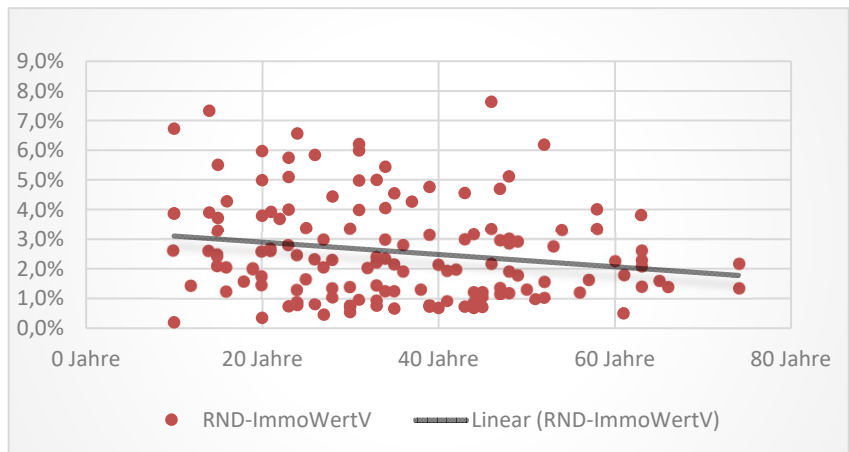
nach Mietniveau



Korrelation

-0,046

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



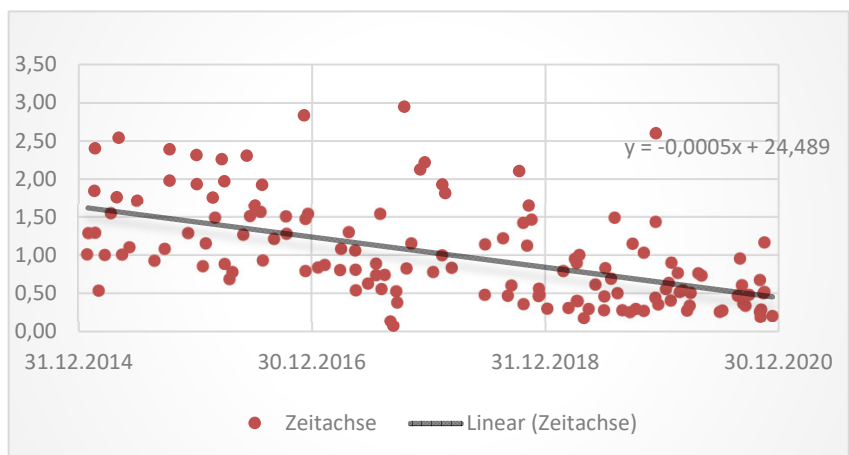
Korrelation

-0,189

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,272	52%
nach HNF	0,013	3%
nach Miete	0,046	9%
nach RND	0,189	36%
	0,521	100%

zeitliche Entwicklung



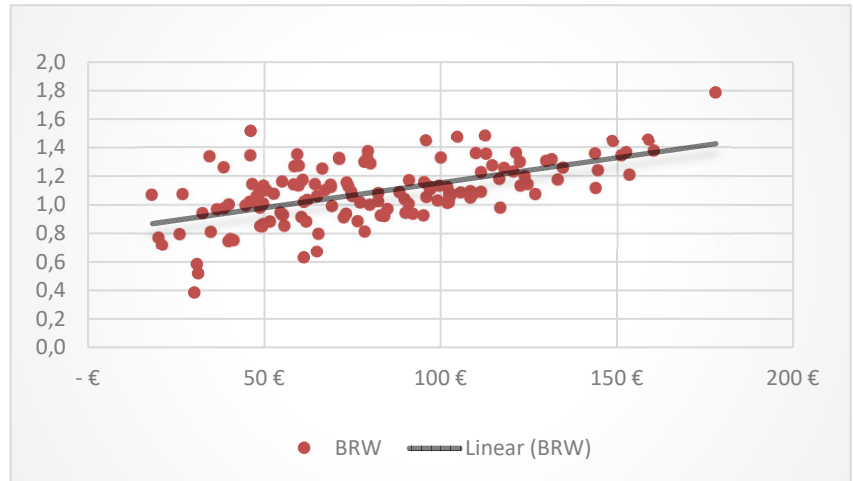
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	2,34%	52%	1,22%
Wohnfläche	140 m²	2,58%	3%	0,07%
Mietniveau	5,50 €	2,58%	9%	0,23%
Restnutzung	55 Jahre	2,17%	36%	0,79%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,31%

x Zeitanpassung 30.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,74 1,71%

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

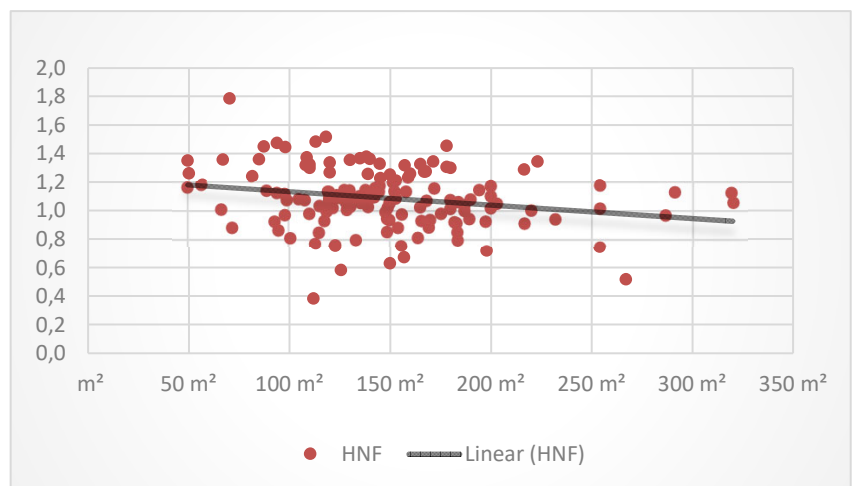
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,577

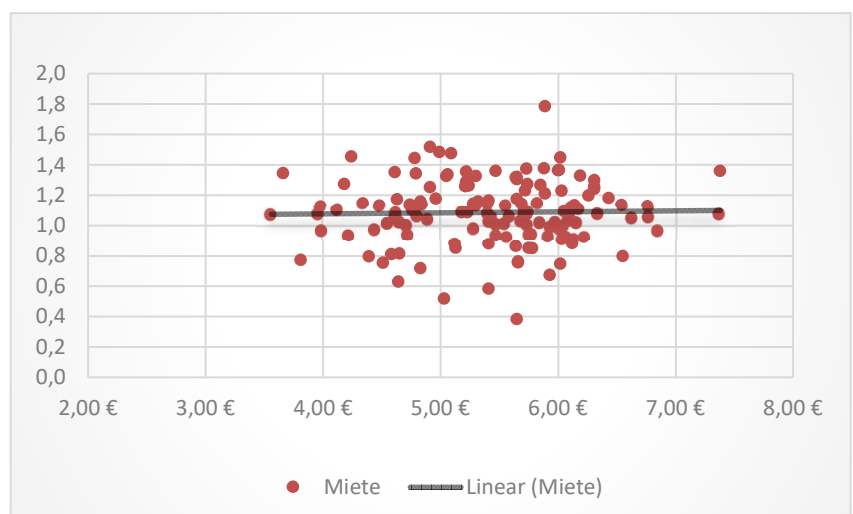
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,222

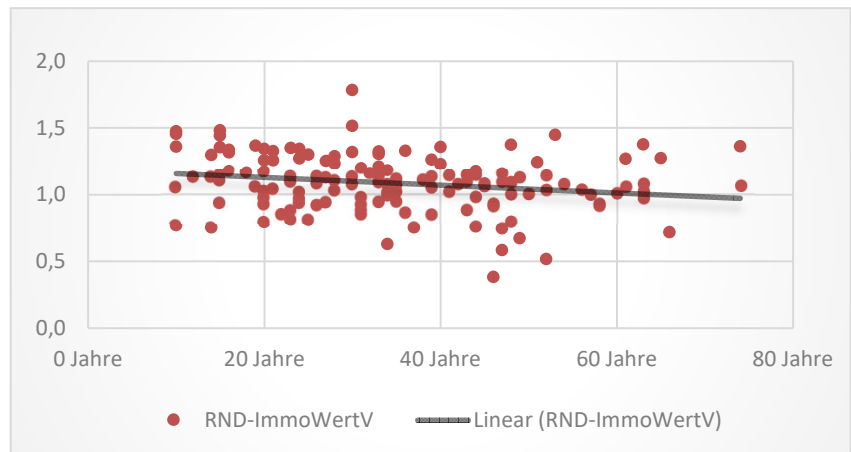
nach Mietniveau



Korrelation

0,023

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer



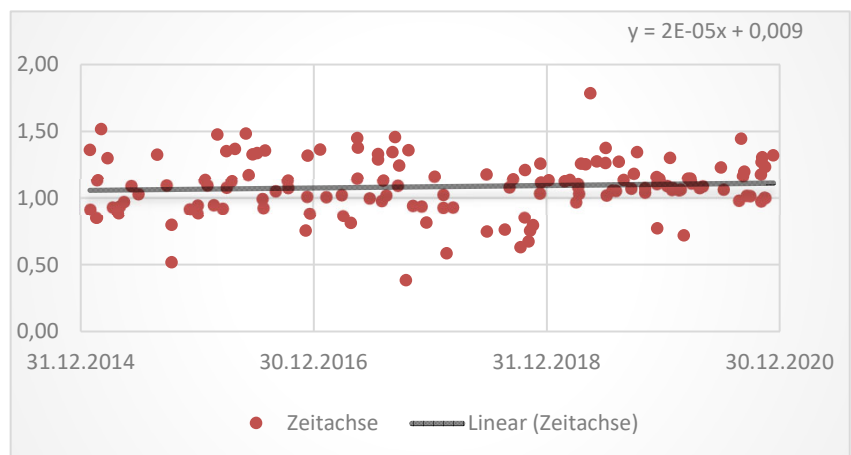
Korrelation

-0,209

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,577	56,0%
nach HNF	0,222	21,5%
n. Mietniveau	0,023	2,2%
nach RND	0,209	20,3%
	1,032	100,0%

zeitliche Entwicklung



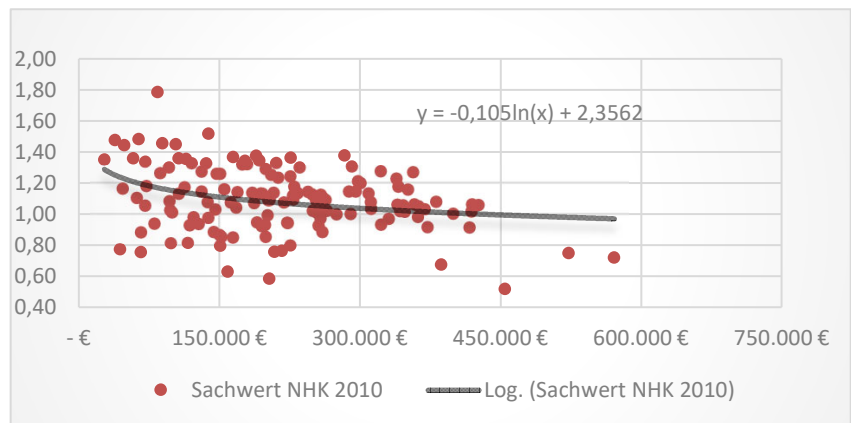
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	1,15	56%	0,646
Wohnfläche	140 m²	1,09	22%	0,235
Mietniveau	5,50 €	1,09	2%	0,024
Restnutzung	55 Jahre	1,03	20%	0,208
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,114

x Zeitanpassung	30.06.2019		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,01	1,126
angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,126	247.708 €

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

-0,293

**Beispiel für
Ableitung**

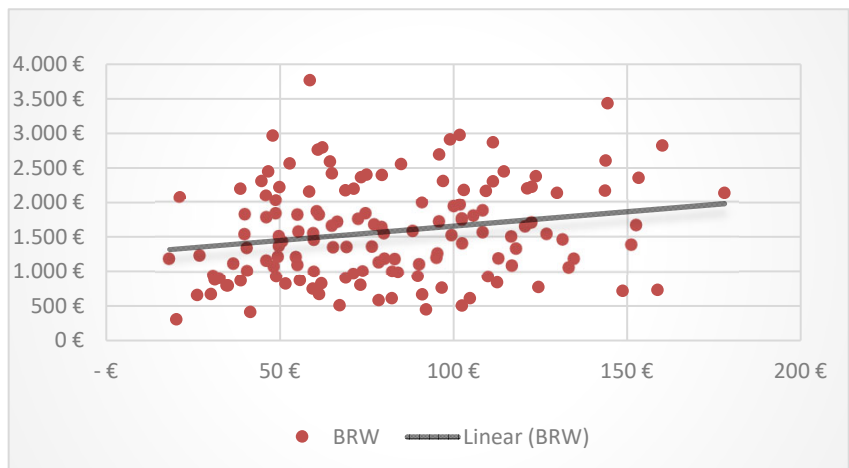
angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,065	234.202 €

**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.

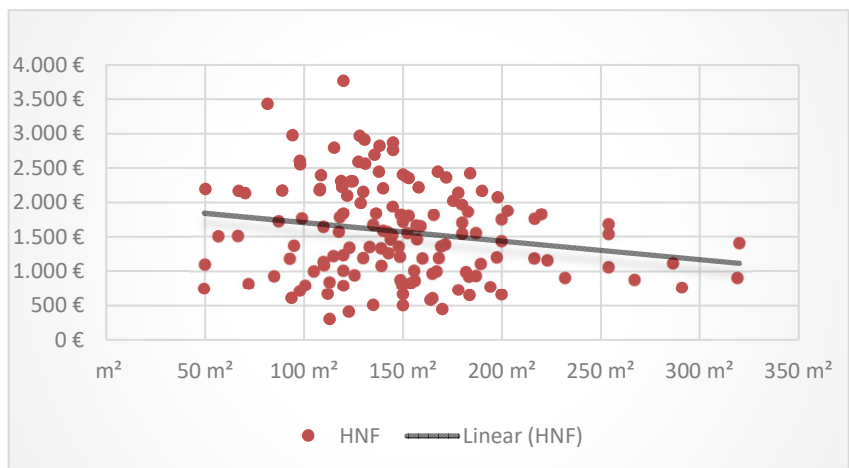
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,208

nach Hauptnutzfläche



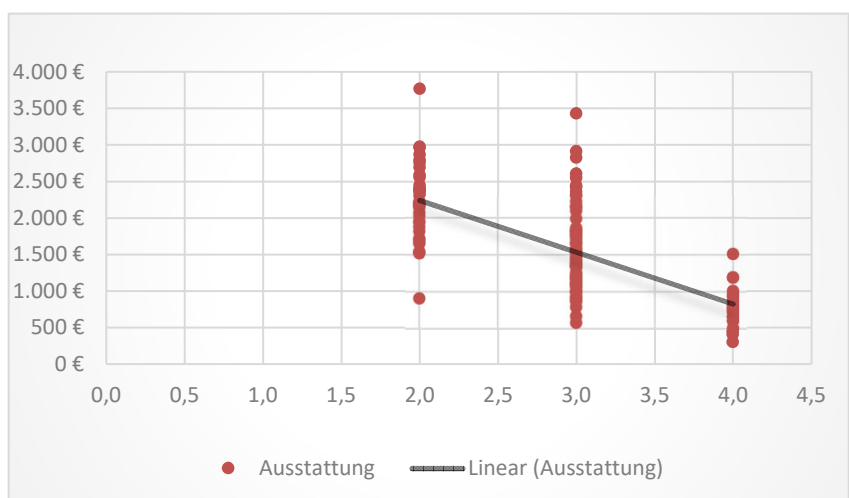
Korrelation

-0,193

nach Ausstattung

nach Schulnoten

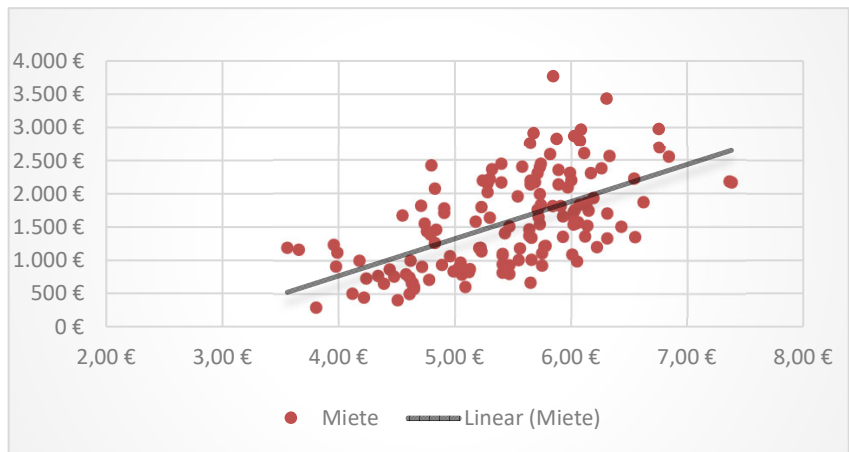
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,690

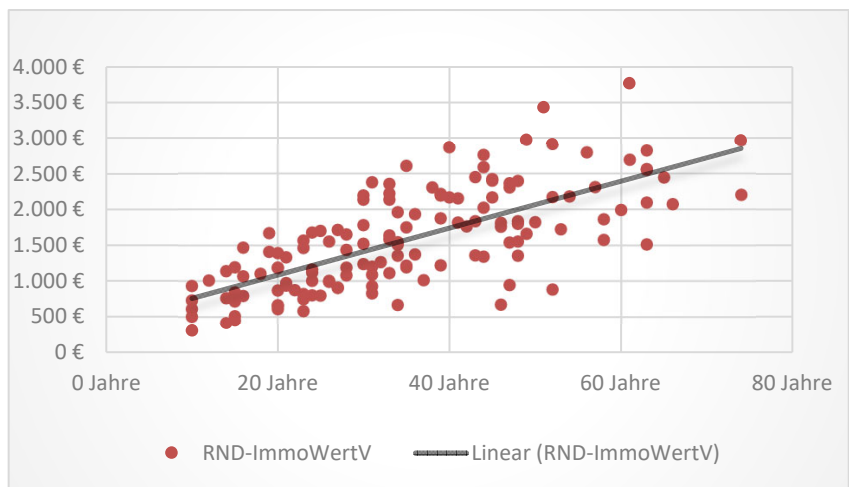
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Mietniveau**



Korrelation

0,587

nach Restnutzungsdauer



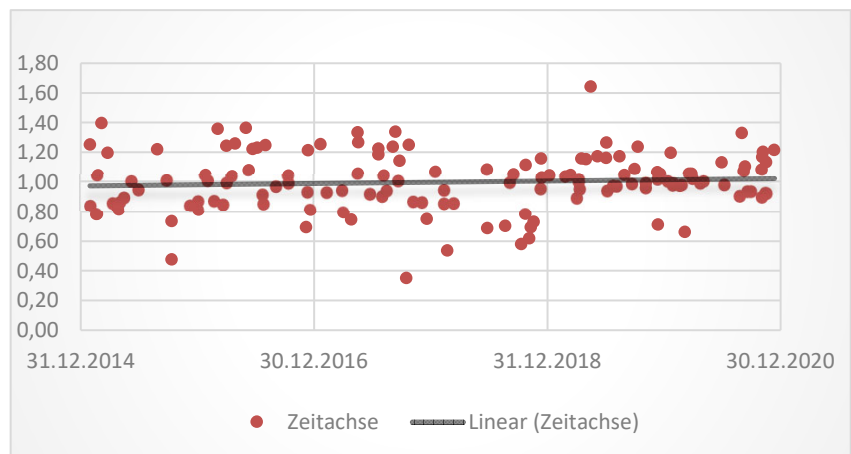
Korrelation

0,714

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,208	8,7%
nach HNF	0,193	8,1%
nach Aussttg.	0,690	28,9%
nach Miete	0,587	24,5%
nach RND	0,714	29,9%
	2,392	100,0%

Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

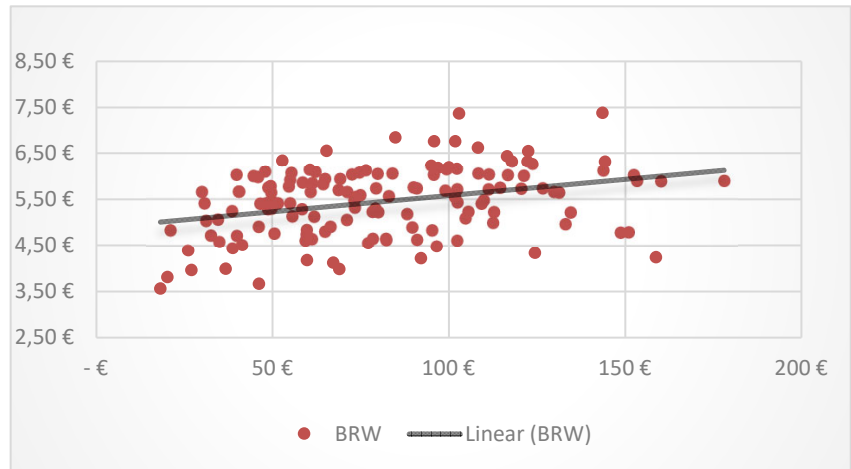
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	1.656 €	8,7%	143,8
nach HNF	140 m²	1.599 €	8,1%	129,1
nach Aussttg.	2	2.238 €	28,9%	646,1
nach Miete	5,50 €	1.604 €	24,5%	393,5
nach RND	55 Jahre	2.232 €	29,9%	666,2
Gewichtung des Vergleichswerts				1.979 €

x Zeitanpassung	30.06.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,01	2.000 €
angenommene Fläche	140 m²		
errechneter Verkehrswert		2.000 €	280.024 €

Mietwertbildung Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten

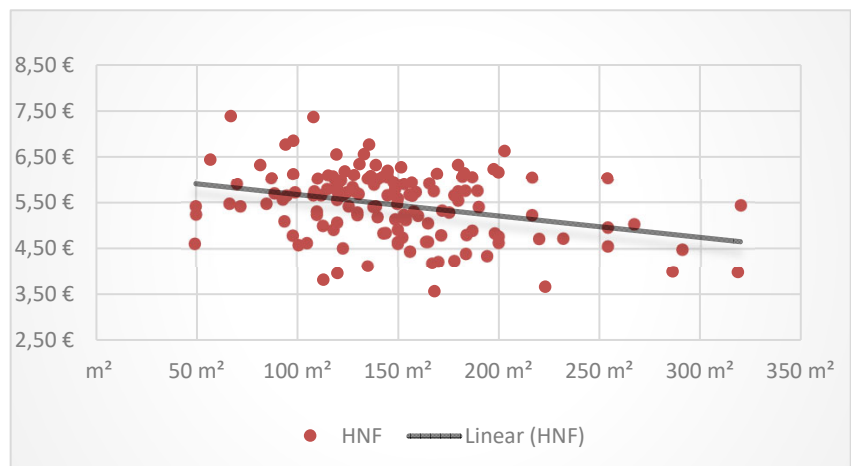
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,336

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



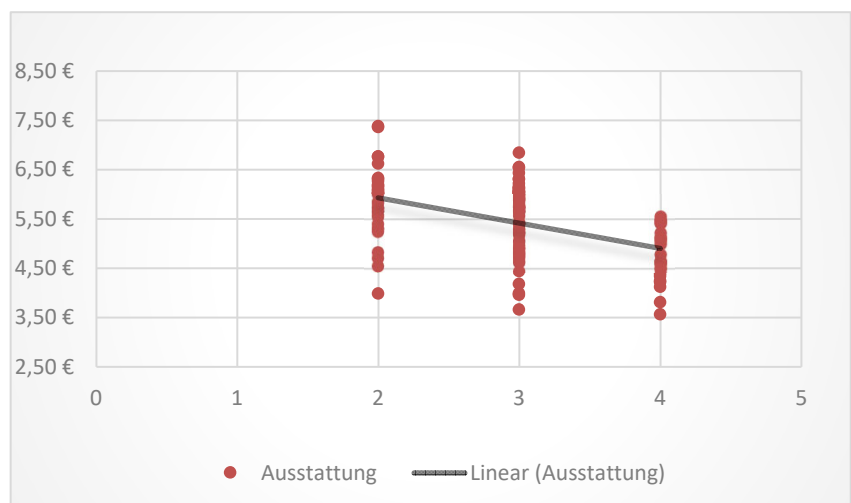
Korrelation

-0,319

nach Ausstattung

nach Schulnoten

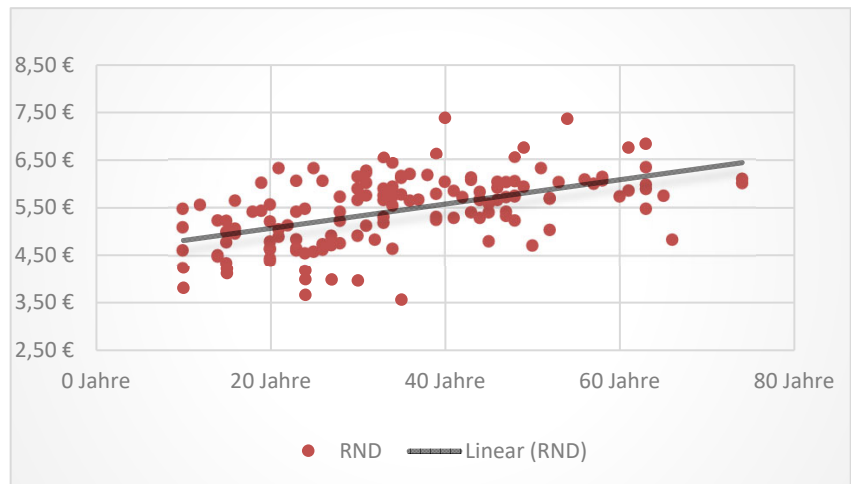
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,478

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



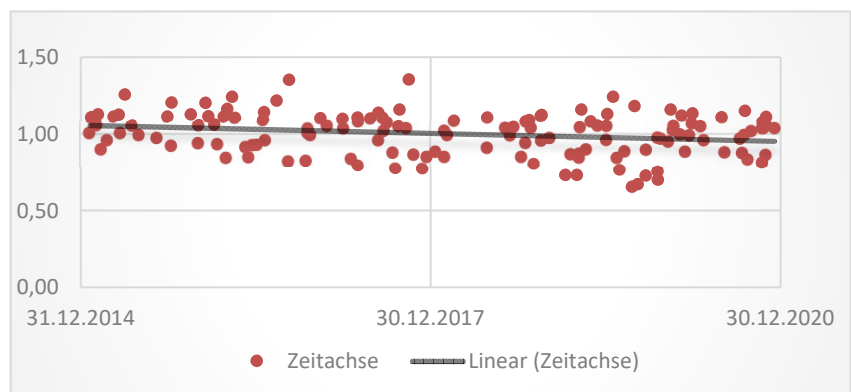
Korrelation

0,529

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,336	20,2%
nach HNF	0,319	19,2%
nach Aussttg.	0,478	28,7%
nach RND	0,529	31,8%
	1,662	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	5,87 €	20,2%	1,19 €
nach HNF	140 m²	5,93 €	19,2%	1,14 €
nach Aussttg.	2	6,29 €	28,7%	1,81 €
nach RND	55 Jahre	5,80 €	31,8%	1,85 €
Gewichtung der Miete				5,98 €

x Zeitanpassung 30.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,98 5,84 €

angenommene Mietfläche 140 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,84 € 818 €

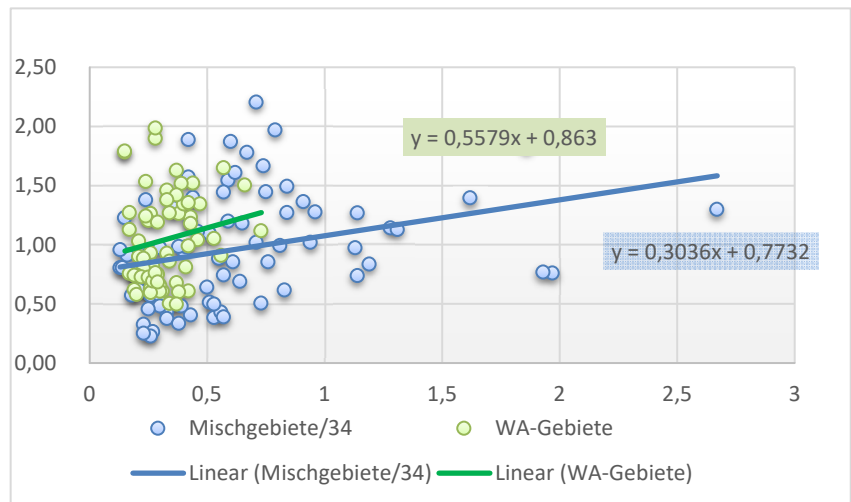
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,19	Miete je TG/Garage	32,00 €
		Spanne	22,49 €
			43,82 €
Stellplatz je Objekt	0,24	Miete je off. Stellplatz	16,11 €
		Spanne	12,82 €
			20,60 €

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:



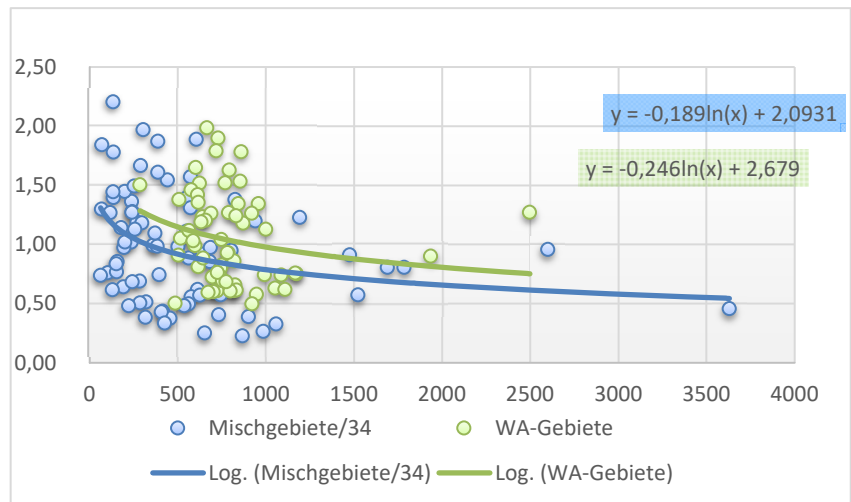
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,047
Mittel	0,50	1,000
Korrekturfaktor		1,047
Korrelation		0,205

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,8339	0,10	0,9188
0,40	0,8947	0,20	0,9746
0,60	0,9554	0,30	1,0304
0,80	1,0161	0,40	1,0862
1,00	1,0768	0,50	1,1419
1,20	1,1375	0,60	1,1977
1,40	1,1983	0,70	1,2535
1,60	1,2590	0,80	1,3093
1,80	1,3197		
2,00	1,3804		
2,20	1,4411		
R ²	0,307	R ²	0,174

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,049
Mittel	665,71	0,916
Korrekturfaktor		1,145
Korrelation		-0,1921

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	1,0490	250 m²	1,3191
500 m²	0,9160	500 m²	1,1483
750 m²	0,8382	750 m²	1,0485
1.000 m²	0,7830	1.000 m²	0,9776
1.250 m²	0,7402	1.250 m²	0,9227
1.500 m²	0,7052	1.500 m²	0,8778
1.750 m²	0,6756	1.750 m²	0,8398
2.000 m²	0,6500	2.000 m²	0,8069
2.250 m²	0,6274	2.250 m²	0,7779
R²	0,110	R²	0,038

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,047	0,205	51,7%
nach Größe	1,145	0,192	48,3%
	1,094	0,397	100,0%
mittlerer Richtwert	81 €		
x Anpassung	1,094		
Vergleichswert	88 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

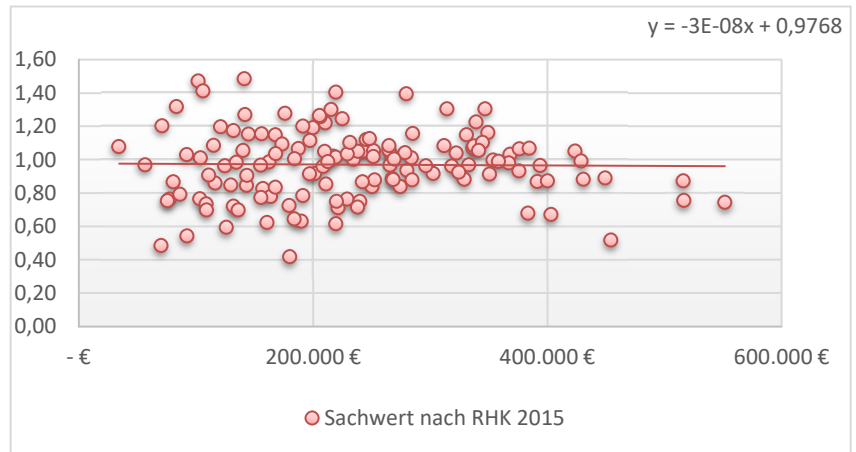
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**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 €	0,9753
100.000 €	0,9738
150.000 €	0,9723
200.000 €	0,9708
250.000 €	0,9693
300.000 €	0,9678
400.000 €	0,9648
500.000 €	0,9618
750.000 €	0,9544

Beispiel

	Wert	Wertzahl
Objekt	242.000 €	0,970
Mittel	234.896 €	0,970

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

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

**Multiple
Regressionsableitungen**

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand	139		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,83100796		
Zeitraum	29.01.2015	bis	11.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-1450,9524		-1450,9524
Stichtag	0,07516497	15.06.2020	3307,0332
Bodenwert 1,0	1,73275475	300 €	519,826426
Grundstück	0,03194238	700 m²	22,3596642
Wohnfläche	-2,6117066	156 m²	-407,42624
RND	20,9197917	40 Jahre	836,791668
Ausstattung	-331,99237	2,50	-829,98093
multipler Vergleichswert			1.998 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

z.B. 90 € bei einer GFZ von 0,3 = 90 € / 0,3 = 300 €

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

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

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	139
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,42732896
nicht ausreichend für sicheres Modell	

Sachwertfaktor

Datenbestand	139
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,24118952
nicht ausreichend für sicheres Modell	

Empfehlung

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

7 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

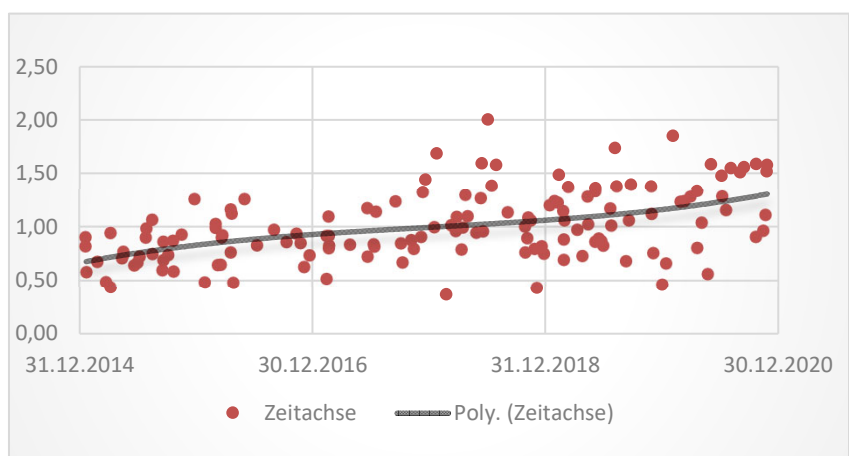
278 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median Standardabw.		Erstbezug (2013/16)
qm-Preise	1.360 €	1.284 €	435 €	2.768 €
<i>Minima</i>	500 €			2.534 €
<i>Maxima</i>	2.725 €			3.299 €
Liegenschaftszinssätze	3,60%	3,40%	1,60%	2,01%
<i>Minima</i>	0,86%			1,73%
<i>Maxima</i>	8,50%			2,48%
Sachwertfaktoren	1,14	1,12	0,24	1,24
<i>Minima</i>	0,52			1,03
<i>Maxima</i>	1,77			1,52
weitere Mittelwerte				
<i>Bodenwert</i>	107 €	105 €	36 €	105 €
<i>GFZ_Ist</i>	1,08	0,93	0,63	0,68
<i>HNF</i>	72 m ²	69 m ²	24 m ²	80 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	37 Jahre	40 Jahre	11 Jahre	74 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,86 €	5,91 €	0,60 €	6,57 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,02 €	1,24 €		0,93 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	17,49%	20,92%	6,72%	14,14%
Zeitraum	20.01.2015	bis	26.11.2020	Tendenz steigend

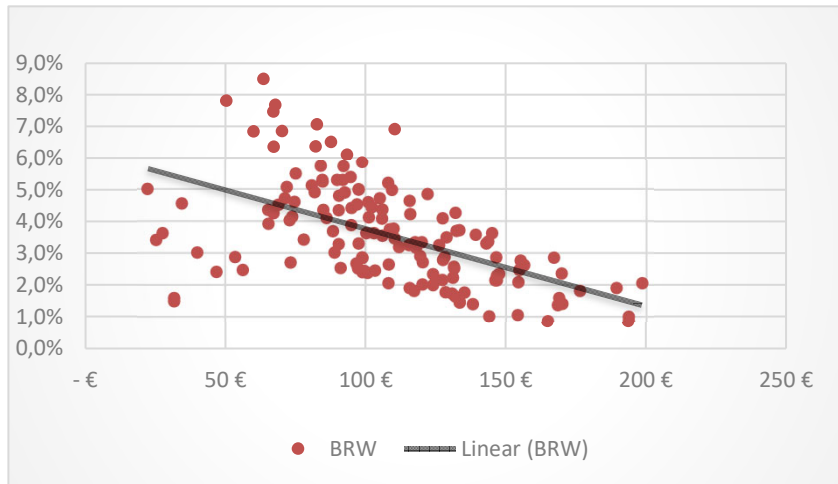


Analysen

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Bodenwert

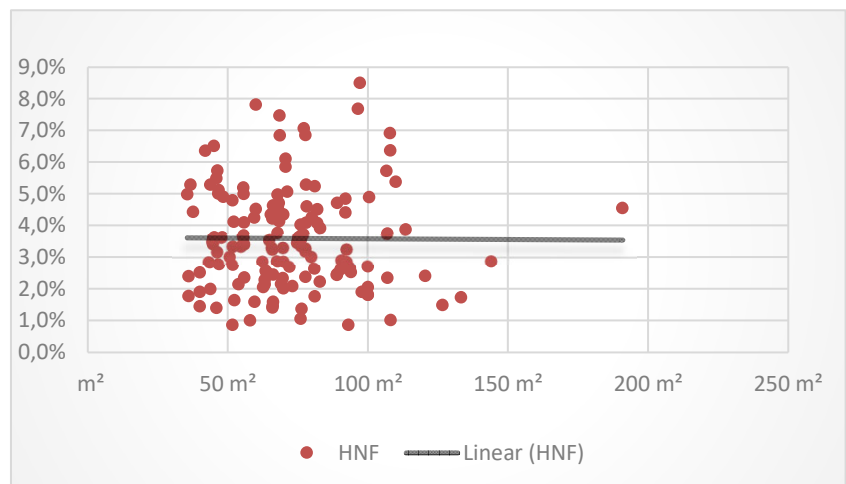
7 Teilmarkt Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,558

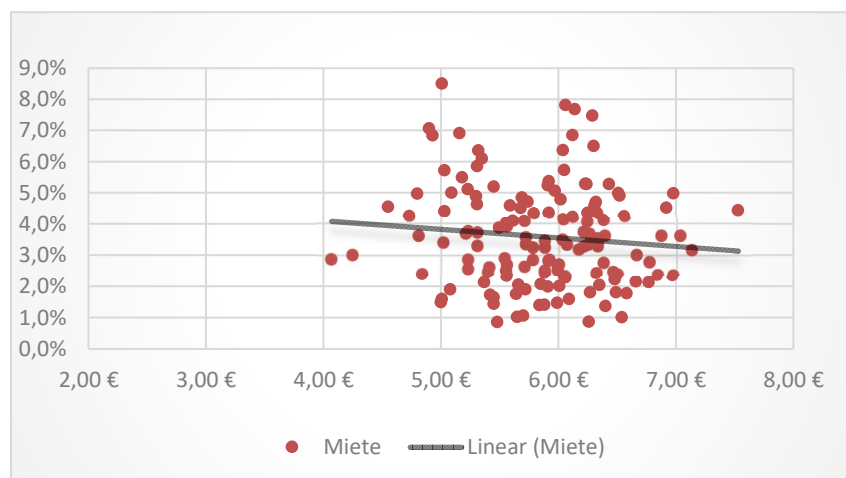
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,020

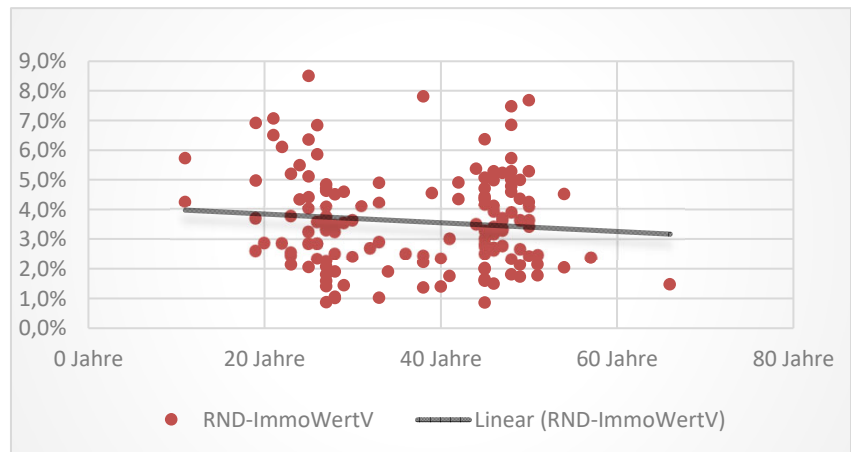
nach Mietniveau



Korrelation

-0,114

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



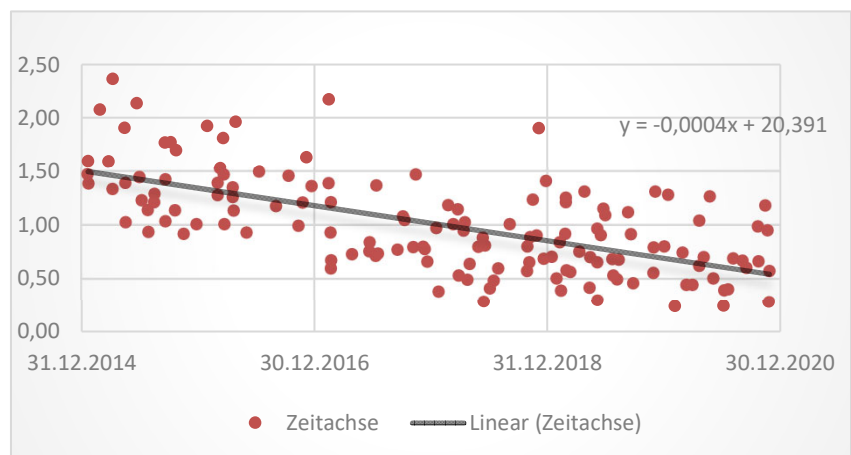
Korrelation

-0,101

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,558	70%
nach HNF	0,020	3%
nach Miete	0,114	14%
nach RND	0,101	13%
	0,793	100%

zeitliche Entwicklung



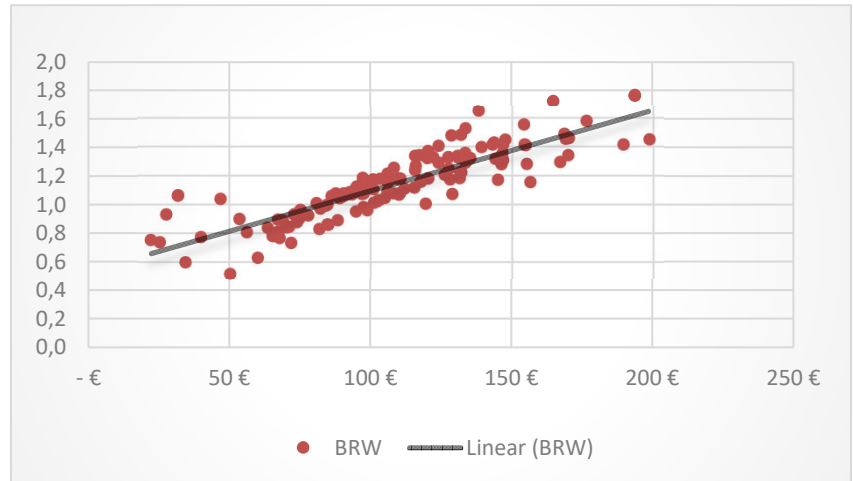
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	3,53%	70%	2,48%
Mietfläche	65 m²	3,60%	3%	0,09%
Mietniveau	6,00 €	3,56%	14%	0,51%
Restnutzung	35 Jahre	3,63%	13%	0,46%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,55%

x Zeitanpassung 30.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,77 2,72%

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

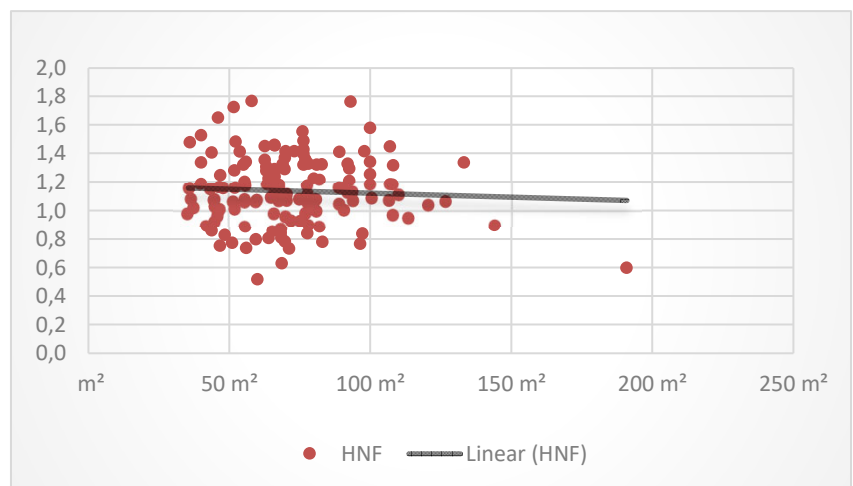
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,869

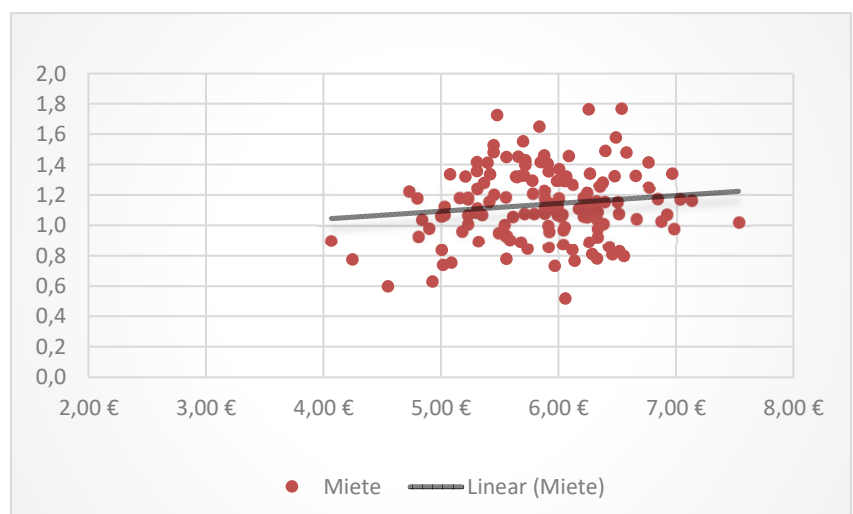
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,057

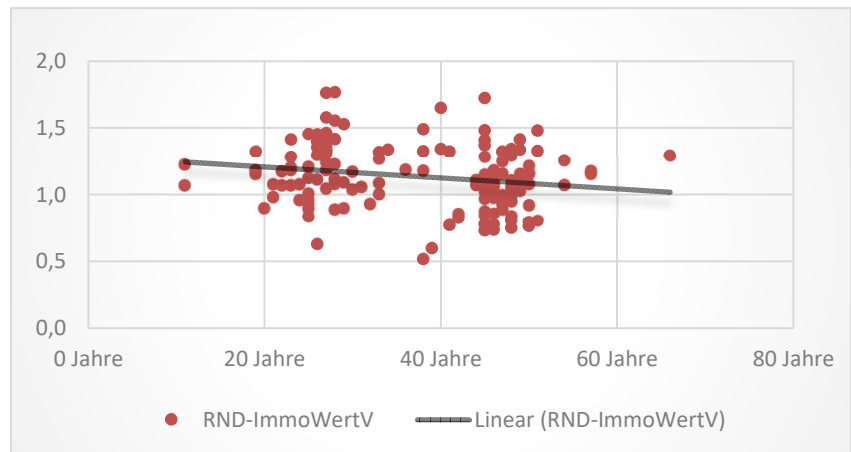
nach Mietniveau



Korrelation

0,132

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



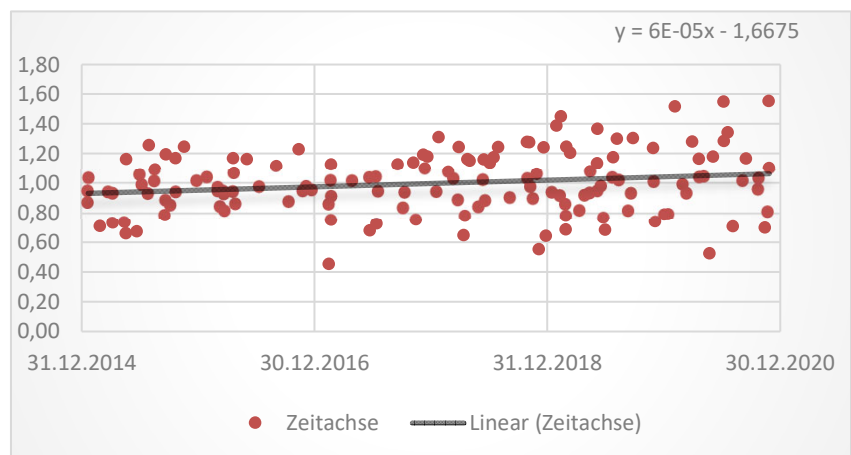
Korrelation

-0,199

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,869	69,2%
nach HNF	0,057	4,5%
n. Mietniveau	0,132	10,5%
nach RND	0,199	15,8%
	1,257	100,0%

zeitliche Entwicklung



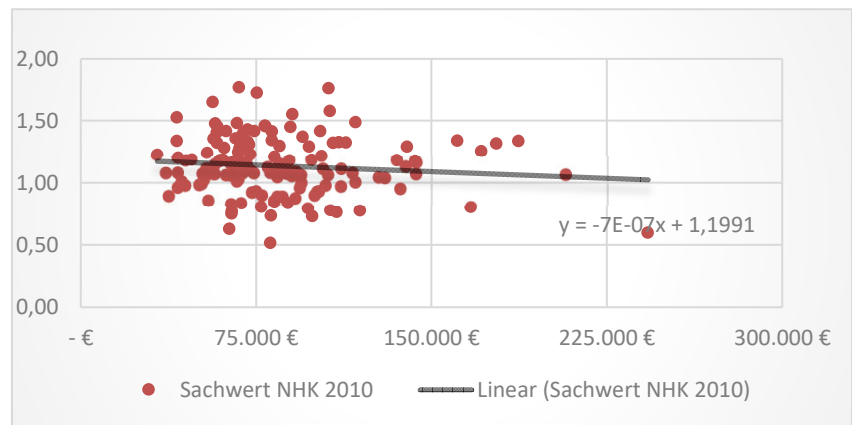
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	1,15	69%	0,798
Mietfläche	65 m²	1,14	5%	0,052
Mietniveau	6,00 €	1,15	10%	0,120
Restnutzung	35 Jahre	1,15	16%	0,181
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,151

x Zeitanpassung	30.06.2019		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,03	1,187
angenommener Sachwert	80.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,187	95.000 €

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,105

Beispiel für Ableitung

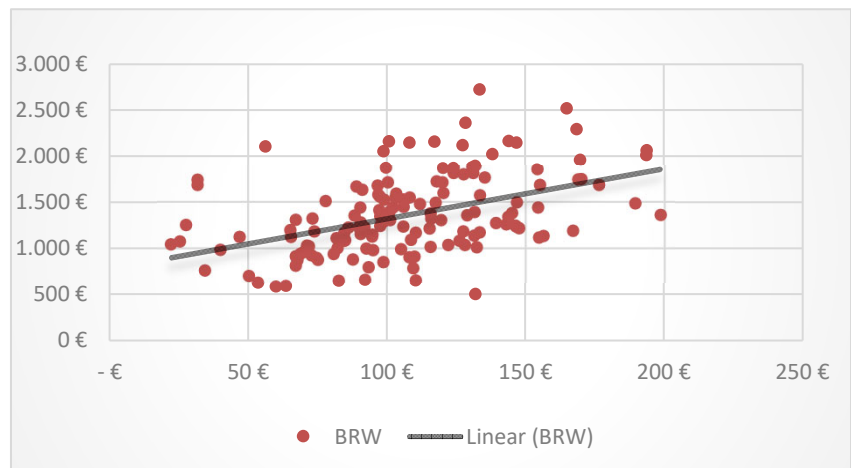
angenommener Sachwert	80.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,137	90.999 €

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.

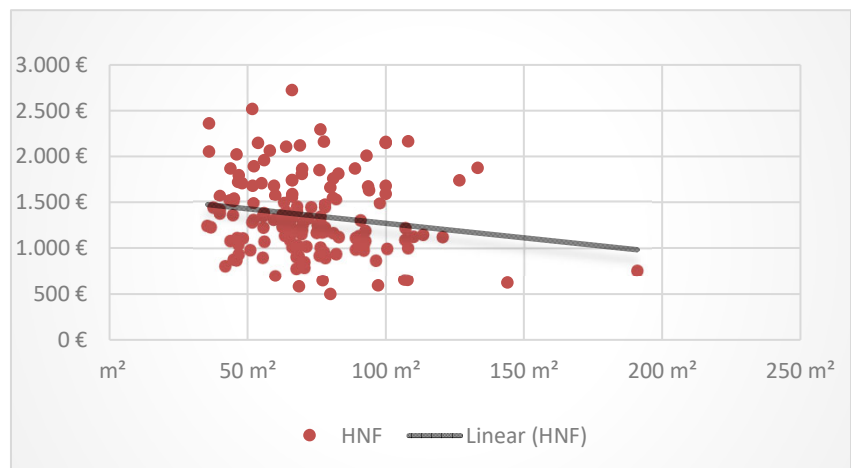
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,447

nach Hauptnutzfläche



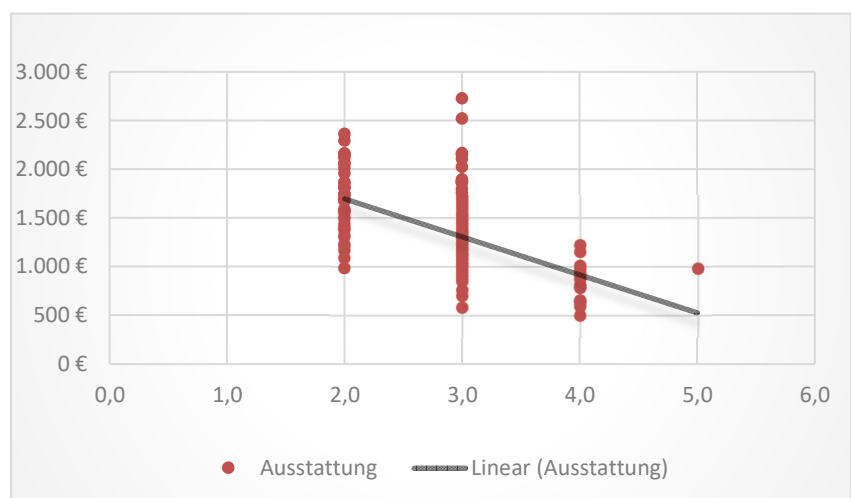
Korrelation

-0,208

nach Ausstattung

nach Schulnoten

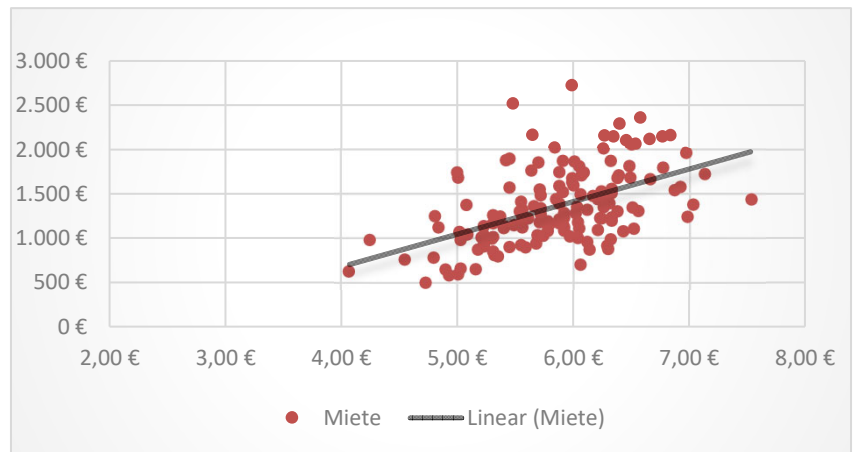
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,580

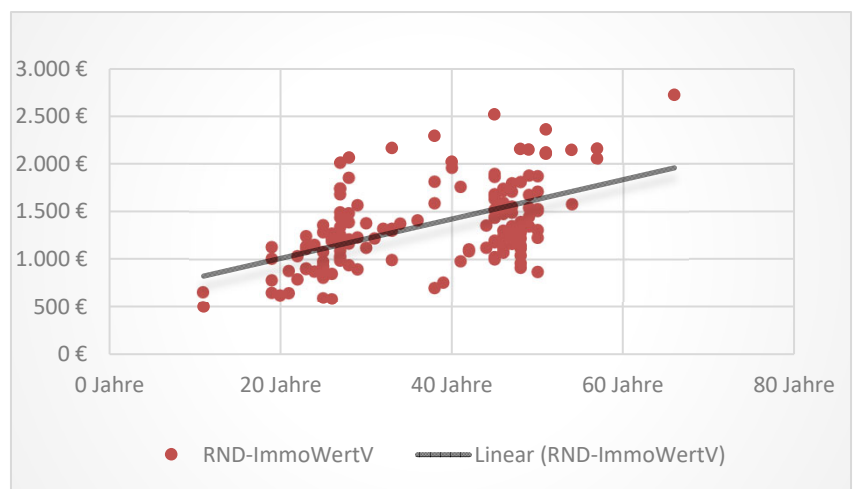
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Mietniveau**



Korrelation

0,524

nach Restnutzungsdauer



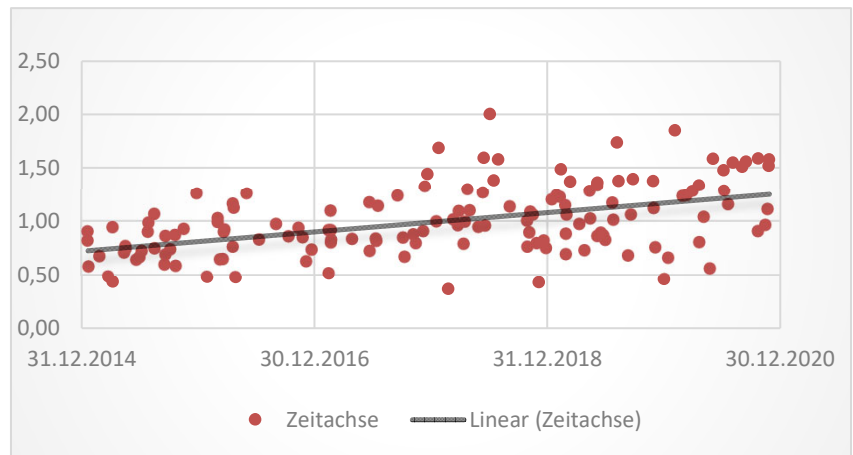
Korrelation

0,555

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,447	19,3%
nach HNF	0,208	9,0%
nach Aussttg.	0,580	25,1%
nach Miete	0,524	22,7%
nach RND	0,555	24,0%
	2,314	100,0%

**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

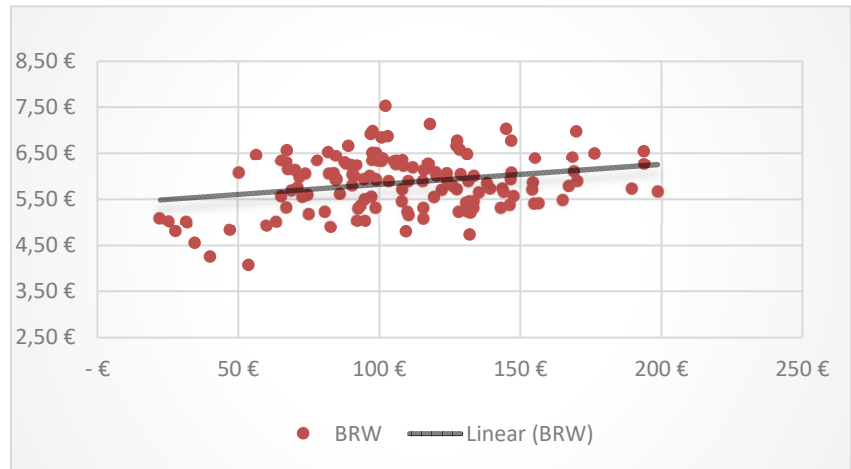
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	1.375 €	19,3%	265,6
nach HNF	65 m²	1.383 €	9,0%	124,2
nach Aussttg.	2,00 €	1.696 €	25,1%	425,1
nach Miete	6,00 €	1.412 €	22,7%	319,9
nach RND	35 Jahre	1.316 €	24,0%	315,6
Gewichtung des Vergleichswerts				1.450 €

x Zeitanpassung	30.06.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,13	1.637 €
angenommener Sachwert	65 m²		
errechneter Verkehrswert		1.637 €	106.373 €

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten

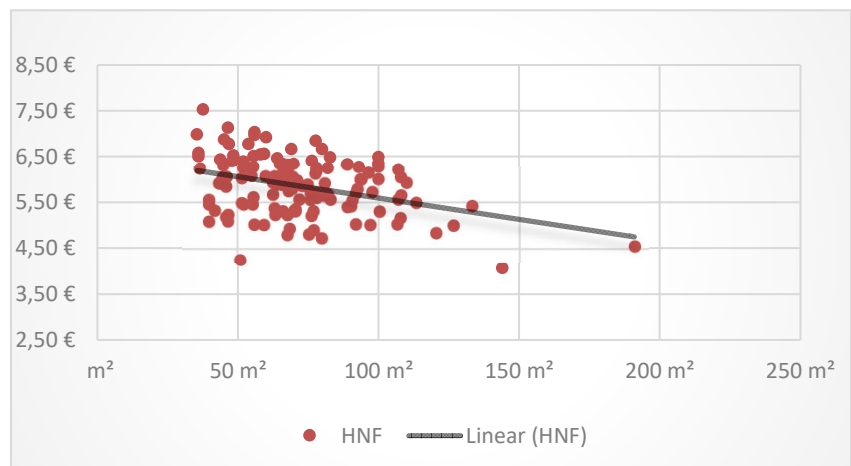
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,263

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



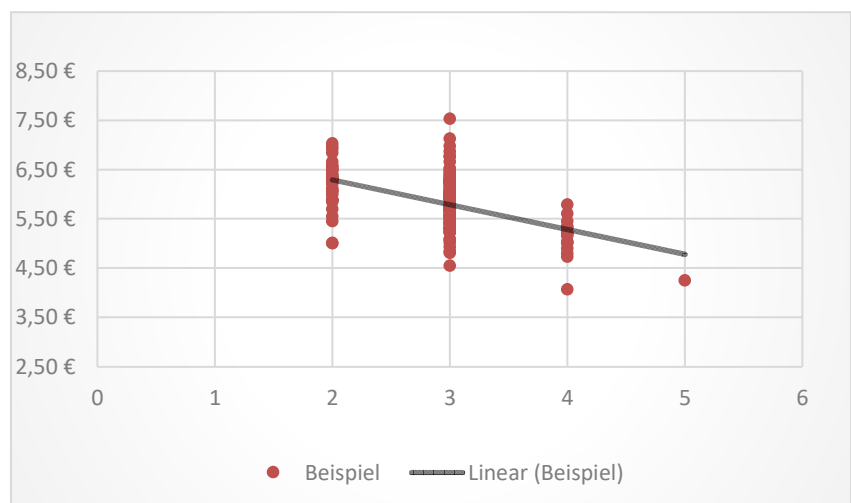
Korrelation

-0,350

nach Ausstattung

nach Schulnoten

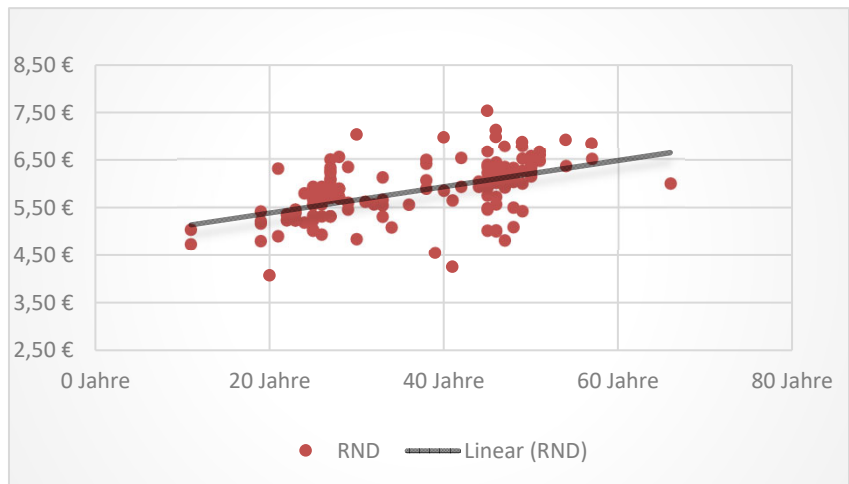
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,540

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



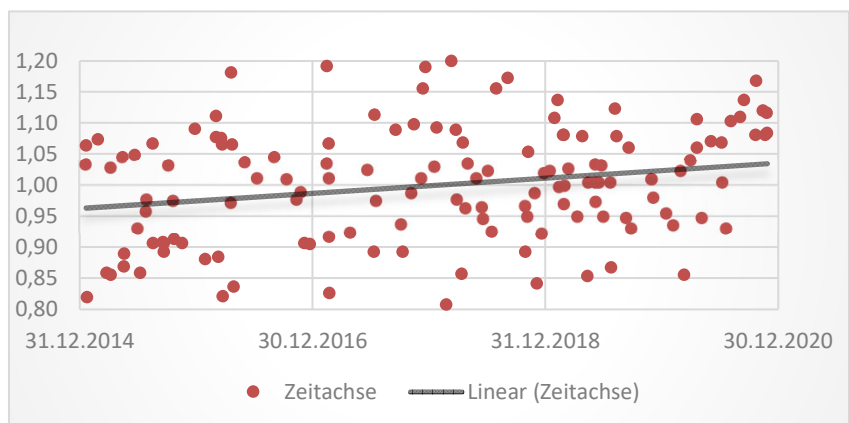
Korrelation

0,531

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,263	15,6%
nach HNF	0,350	20,8%
nach Aussttg.	0,540	32,1%
nach RND	0,531	31,5%
	1,685	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	5,87 €	15,6%	0,92 €
nach HNF	65 m²	5,93 €	20,8%	1,23 €
nach Aussttg.	2	6,29 €	32,1%	2,02 €
nach RND	35 Jahre	5,80 €	31,5%	1,83 €
Gewichtung des Sachwertfaktors				6,00 €

x Zeitanpassung 30.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,02 6,10 €

angenommene Mietfläche 65 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 6,10 € 396 €

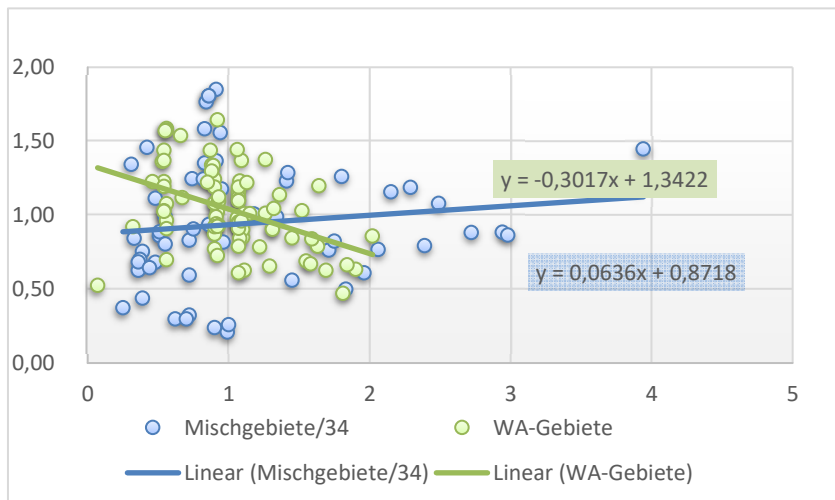
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,48	Miete je TG/Garage	34,99 €
Stellplatz je Objekt	0,36	Miete je off. Stellplatz	16,75 €

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:



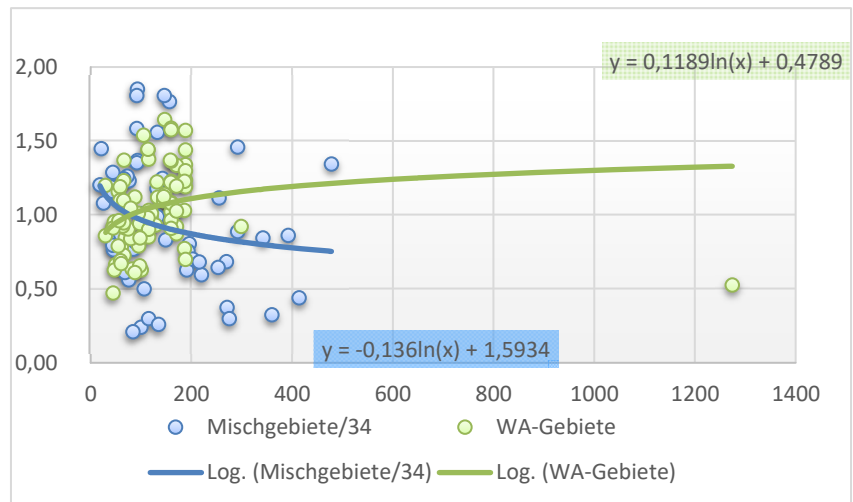
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,008
Mittel	1,08	1,000
Korrekturfaktor		1,008
Korrelation		-0,029

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,884	0,10	1,312
0,40	0,897	0,20	1,282
0,60	0,910	0,30	1,252
0,80	0,923	0,40	1,222
1,00	0,935	0,50	1,191
1,20	0,948	0,60	1,161
1,40	0,961	0,70	1,131
1,60	0,974	0,80	1,101
1,80	0,986	0,90	1,071
2,00	0,999	1,00	1,040
2,20	1,012	1,10	1,010
R ²	0,134	R ²	-0,430

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,776
Mittel	138,24	0,921
Korrekturfaktor		0,843
Korrelation		-0,1234

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,1848	20 m²	0,8351
40 m²	1,0902	40 m²	0,9175
60 m²	1,0349	60 m²	0,9657
80 m²	0,9957	80 m²	0,9999
100 m²	0,9653	100 m²	1,0265
150 m²	0,9099	150 m²	1,0747
200 m²	0,8707	200 m²	1,1089
400 m²	0,7762	400 m²	1,1913
600 m²	0,7209	600 m²	1,2395
800 m²	0,6816	800 m²	1,2737
1.000 m²	0,6512	1.000 m²	1,3002
R²	0,060	R²	0,066

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,008	0,029	19,2%
nach Größe	0,843	0,123	80,8%
	0,874	0,153	100,0%
mittlerer Richtwert	107 €		
x Anpassung	0,874		
Vergleichswert	94 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

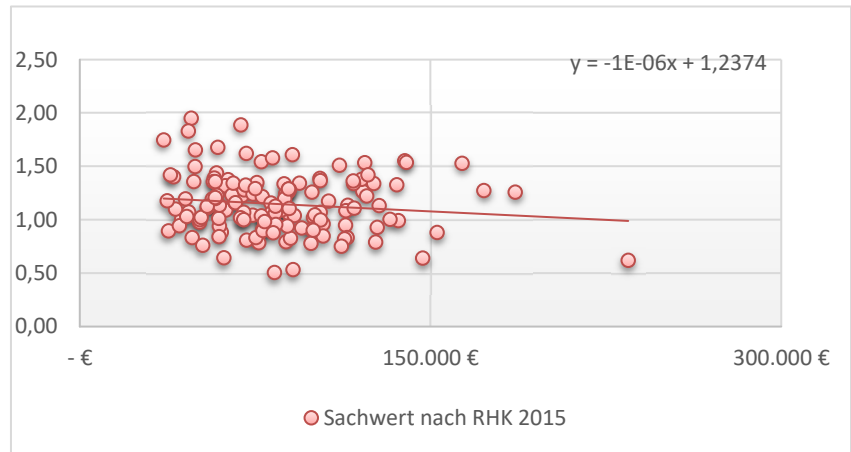
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	1,184
100.000 €	1,131
150.000 €	1,078
200.000 €	1,025
250.000 €	0,972
300.000 €	0,919
350.000 €	0,866
400.000 €	0,812

Beispiel

	Fläche	Wertzahl
Objekt	88.000 €	1,144
Mittel	84.891 €	1,147

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

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

**Multiple
Regressionsableitungen**

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand	143		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,7143071		
ausreichende Sicherheit			
Zeitraum	20.01.2015	bis	26.11.2020

Beispiel für die zu ermittelnde Wohnung:

Schnittpunkt	-4707,6548		-4707,6548
Stichtag	0,114881	15.07.2017	4931,9559
Bodenwert 1,0	3,7881667	143 €	541,70784
Grundstück	-1,7408952	145 m²	-252,42981
Wohnfläche	2,1178473	75 m²	158,83855
RND	25,381825	40 Jahre	1015,273
Ausstattung	-86,363626	2,50	-215,90907
multipler Vergleichswert			1.472 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

z.B. 100 € bei einer GFZ von 0,7 = 100 € / 0,7 = 143 €

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

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

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	143		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,6254554		
nur geringe Sicherheit			
Zeitraum	20.01.2015	bis	26.11.2020

Beispiel für die zu ermittelnde Wohnung:

Schnittpunkt	0,5417697		0,542
Stichtag	-1,194E-05	15.09.2019	-0,522
Bodenwert 1,0	-0,0001601	143 €	-0,023
RND	-0,0005283	40 Jahre	-0,021
Miete	0,0078285	5,50 €	0,043
Grundstück	8,769E-05	145 m²	0,013
Wohnfläche	-0,0001096	75 m²	-0,008
multipler Vergleichswert			2,33%

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

z.B. 100 € bei einer GFZ von 0,7 = 100 € / 0,7 = 143 €

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

Miete = qm-Miete/mtl über alles (inkl. Stellplätze)

Sachwertfaktor

Datenbestand 143
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß 0,4143839
nicht ausreichend für sicheres Modell im Verhältnis zu den vorigen

Empfehlung

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

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

92 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

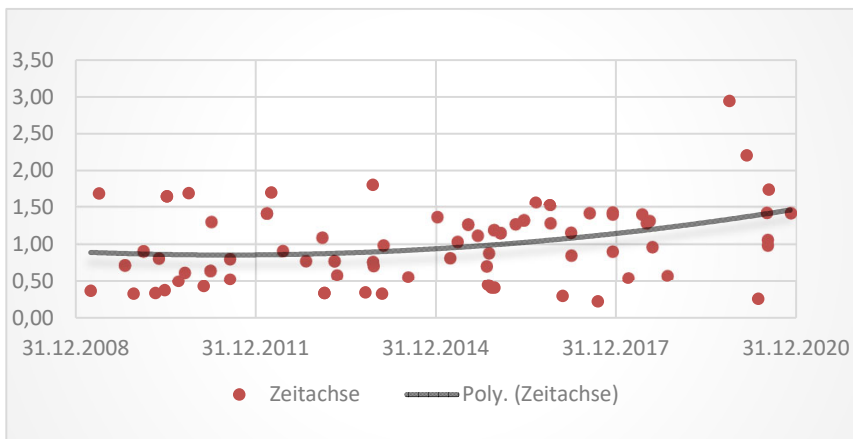
84 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	84			42	35	7
qm-Preise	664 €	623 €	333 €	750 €	561 €	672 €
<i>Minima</i>	148 €			148 €	171 €	274 €
<i>Maxima</i>	1.957 €			1.957 €	1.131 €	1.124 €
Liegenschaftszinssätze	6,22%	5,63%	3,34%	6,15%	6,03%	7,65%
<i>Minima</i>	1,32%			2,07%	1,38%	1,32%
<i>Maxima</i>	21,33%			21,33%	13,06%	16,10%
Sachwertfaktoren	0,88	0,85	0,29	0,88	0,90	0,76
<i>Minima</i>	0,21			0,21	0,31	0,44
<i>Maxima</i>	1,61			1,33	1,61	1,49
weitere Mittelwerte						
<i>Bodenwert</i>	82 €	78 €	44 €	77 €	86 €	88 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,99	0,79	0,61	0,93	1,07	0,99
<i>HNF</i>	337 m ²	304 m ²	173 m ²	321 m ²	329 m ²	474 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	26 Jahre	23 Jahre	15 Jahre	29 Jahre	23 Jahre	26 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,53 €	4,56 €	0,83 €	4,85 €	4,12 €	4,69 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,90 €	1,07 €		0,35 €	0,31 €	0,36 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	19,94%	23,44%	7,70%	7,27%	7,46%	7,58%
Korrekturfaktoren für Typ						
Vergleichswertfaktor				1,13	0,84	1,01
Liegenschaftszinssatz				0,99	0,97	1,23
Korrekturfaktor SW-Faktor				1,00	1,02	0,87

Zeitraum

01.04.2009 bis 25.11.2020 Tendenz leicht steigend



Analysen

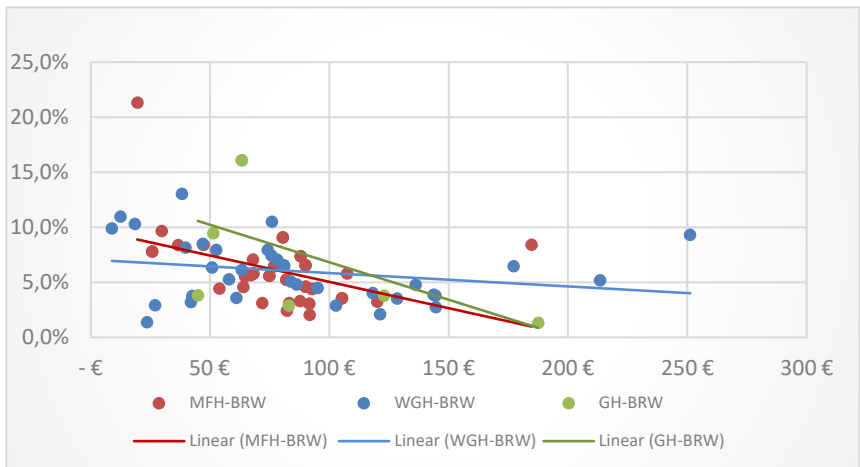
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

8 Teilemarkt Renditeobjekte

Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte

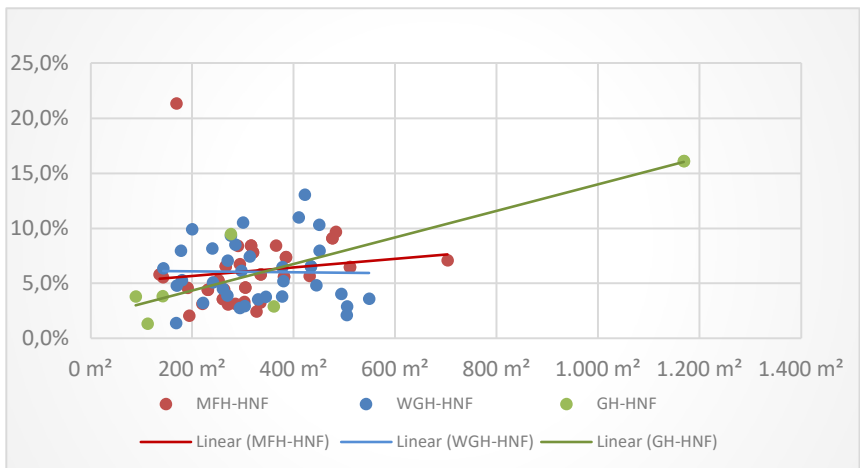
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

MFH -0,439 WGH -0,238 GH -0,551

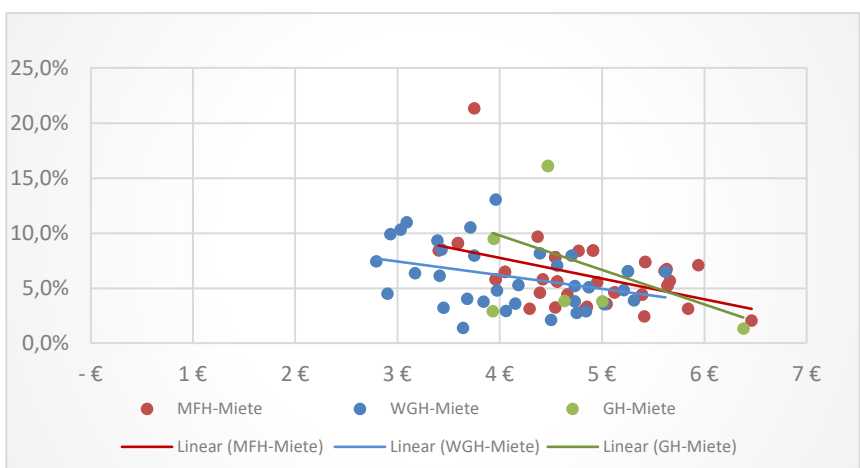
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH 0,139 WGH -0,016 GH 0,927

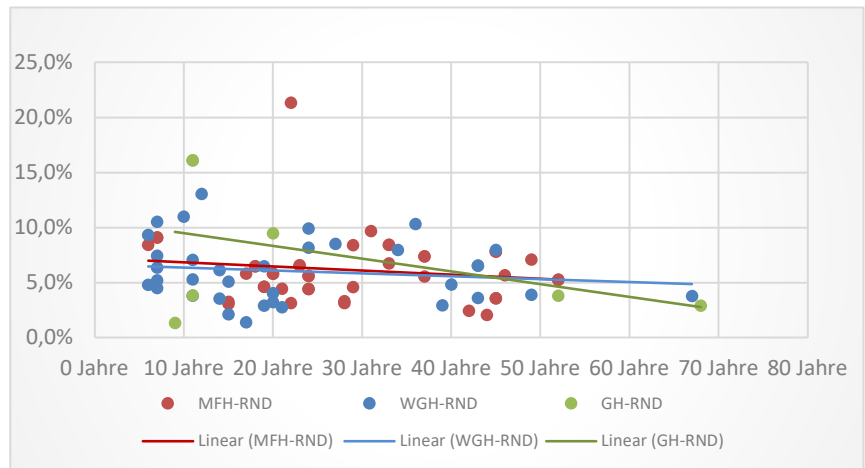
nach Mietniveau



Korrelation

MFH -0,431 WGH -0,352 GH -0,416

nach Restnutzung



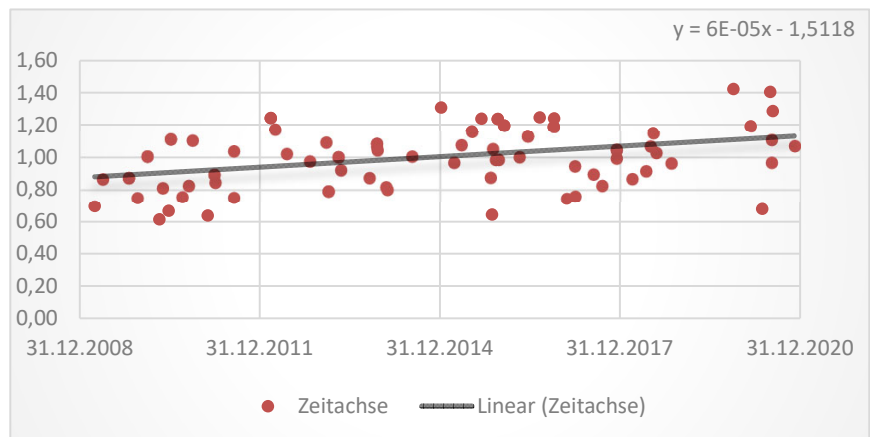
Korrelation

MFH -0,149 WGH -0,143 GH -0,440

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,439	0,238	0,551
nach HNF	0,139	0,016	0,927
nach Miete	0,431	0,352	0,416
nach RND	0,149	0,143	0,440
	1,158	0,749	2,334

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



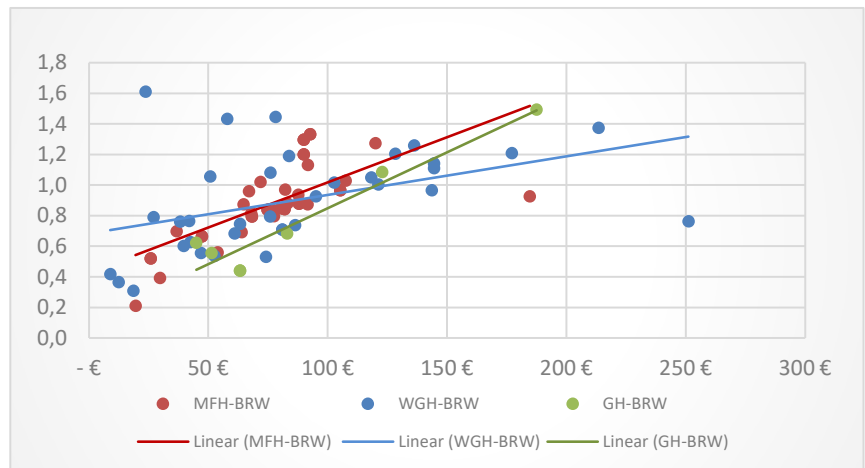
Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R ² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	350 €	-6,91%	0,439	38%	-2,62%
Mietfläche	300 m ²	6,07%	0,139	12%	0,73%
Mietniveau	8,00 €	0,24%	0,431	37%	0,09%
Restnutzung	30 Jahre	6,10%	0,149	13%	0,79%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			1,158	100%	-1,02%

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 1,049 -1,07%

**Sachwertfaktoren
Renditeobjekte**

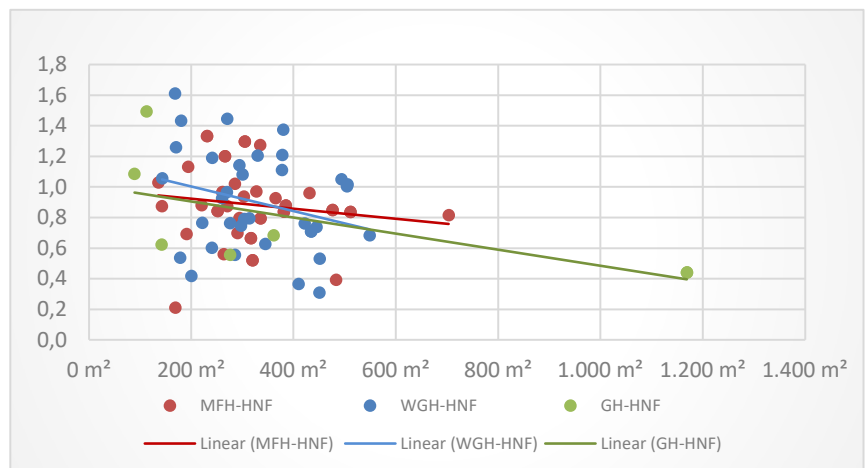
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	0,683	WGH	0,435	GH	0,955
-----	-------	-----	-------	----	-------

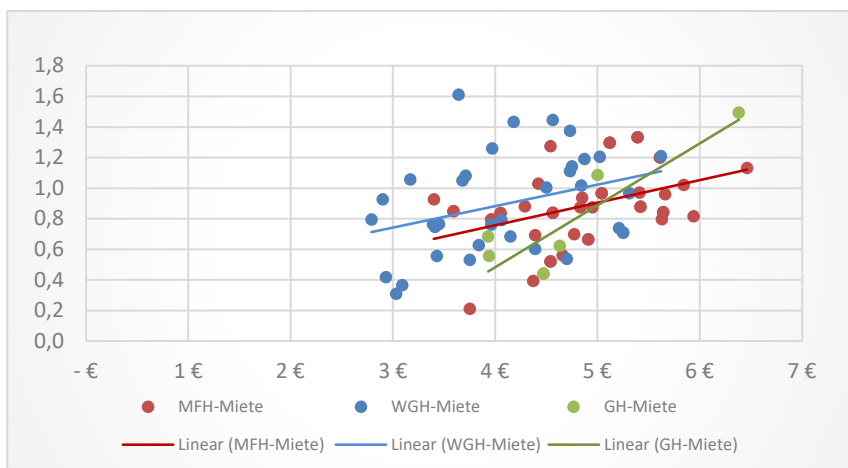
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH	-0,147	WGH	-0,275	GH	-0,652
-----	--------	-----	--------	----	--------

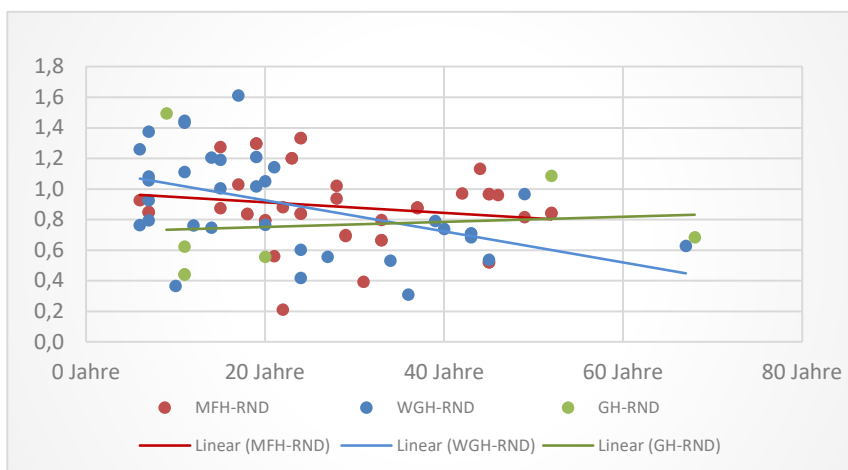
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	0,428	WGH	0,346	GH	0,868
-----	-------	-----	-------	----	-------

nach Restnutzungsdauer



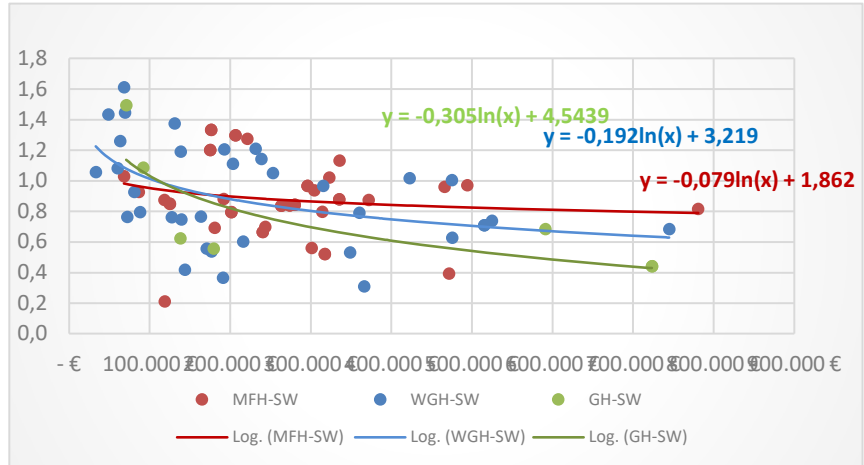
Korrelation

MFH	-0,175	WGH	-0,482	GH	0,101
-----	--------	-----	--------	----	-------

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,683	0,435	0,955
nach HNF	0,147	0,275	0,652
nach Miete	0,428	0,346	0,868
nach RND	0,175	0,482	0,101
	1,433	1,537	2,576

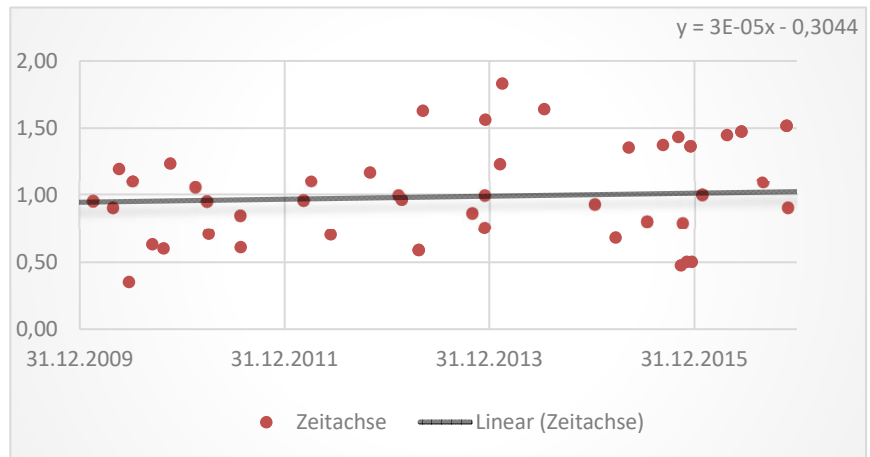
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

MFH	-0,164	WGH	-0,389	GH	-0,676
-----	--------	-----	--------	----	--------

**zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)**



**Beispiel für
Ableitung**

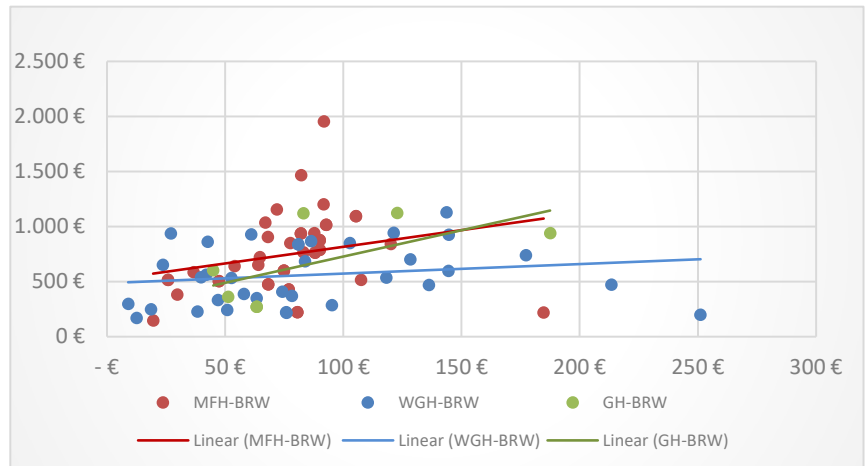
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	140 €	1,25	0,683	48%	0,60
Mietfläche	300 m ²	0,89	0,147	10%	0,09
Mietniveau	6,00 €	1,05	0,428	30%	0,31
Restnutzung	30 Jahre	0,88	0,175	12%	0,11
Gewichtung des Sachwertfaktors			1,433	100%	1,11

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,03 1,140

angenommener Sachwert 350.000 €
 errechneter Verkehrswert 1,140 398.848 €

Vergleichswertbildung Renditeobjekte

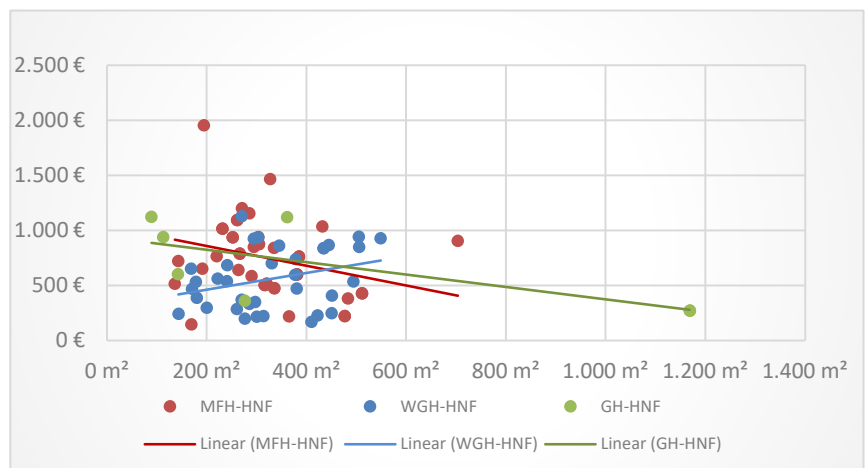
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH 0,246 WGH 0,177 GH 0,629

nach Hauptnutzfläche



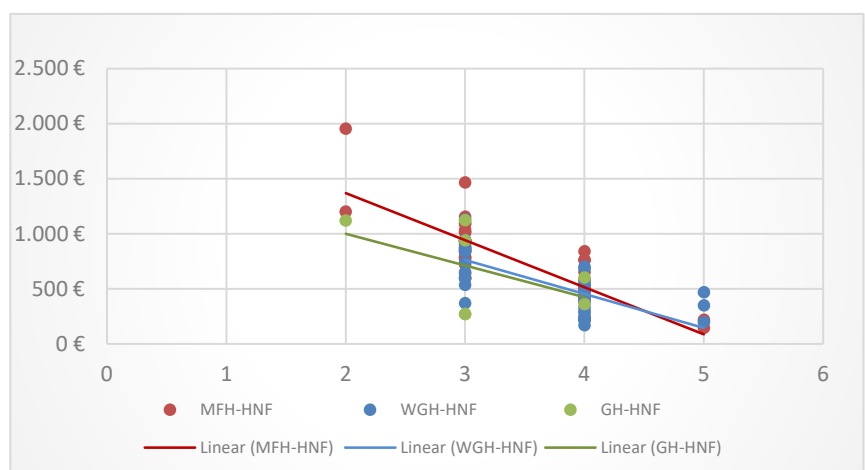
Korrelation

MFH -0,283 WGH 0,309 GH -0,706

nach Ausstattung

nach Schulnoten

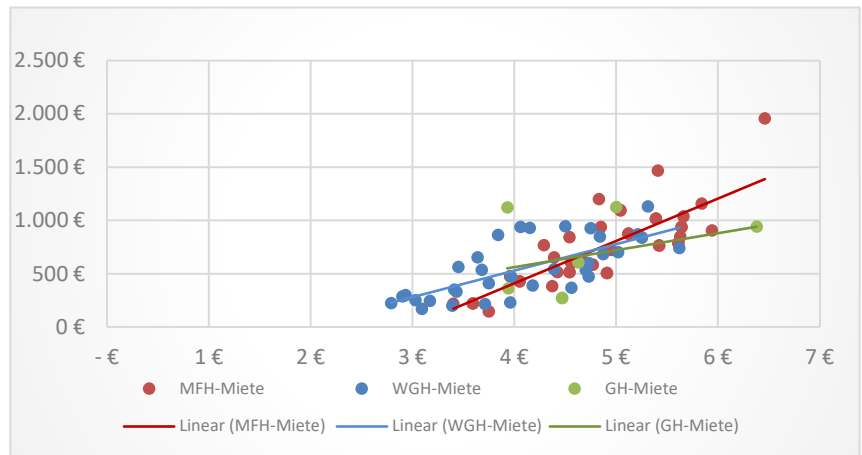
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH -0,283 WGH 0,309 GH -0,706

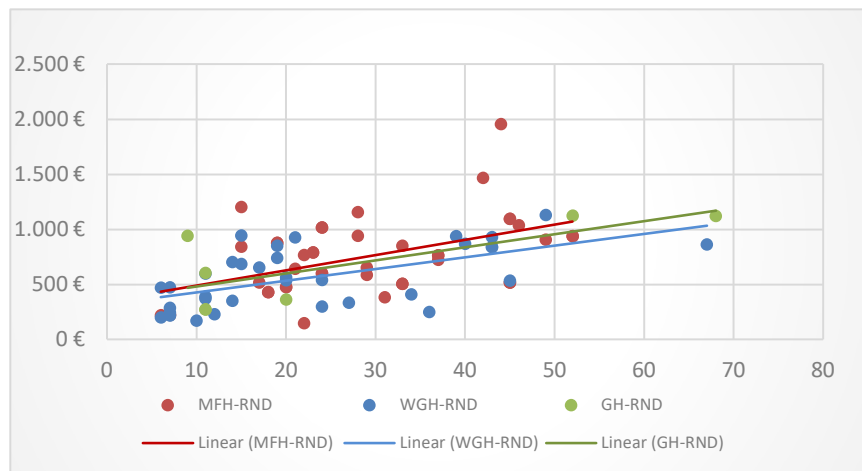
Vergleichswerte Rendite nach Mietniveau



Korrelation

MFH	0,811	WGH	0,724	GH	0,344
-----	-------	-----	-------	----	-------

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

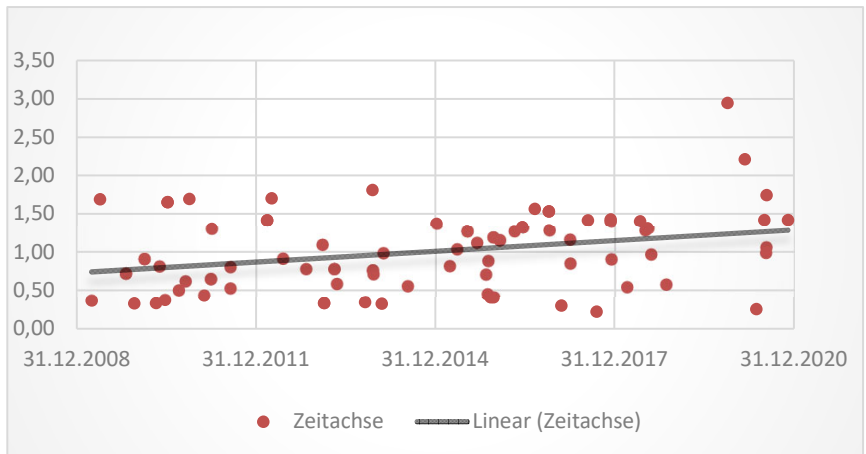
MFH	0,491	WGH	0,597	GH	0,735
-----	-------	-----	-------	----	-------

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,246	0,177	0,629
nach HNF	0,283	0,309	0,706
nach Aussttg.	0,283	0,309	0,706
nach Miete	0,811	0,724	0,344
nach RND	0,491	0,597	0,735
	2,113	2,116	3,119

Vergleichswerte Rendite

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	140 €	753 €	0,246	11,6%	87,6
nach HNF	300 m ²	679 €	0,283	13,4%	90,8
nach Aussttg.	3	854 €	0,283	13,4%	114,3
nach Miete	6,00 €	1.100 €	0,811	38,4%	422,4
nach RND	30 Jahre	716 €	0,491	23,2%	166,3
Gewichtung des Vergleichswerts			2,113	100,0%	881 €

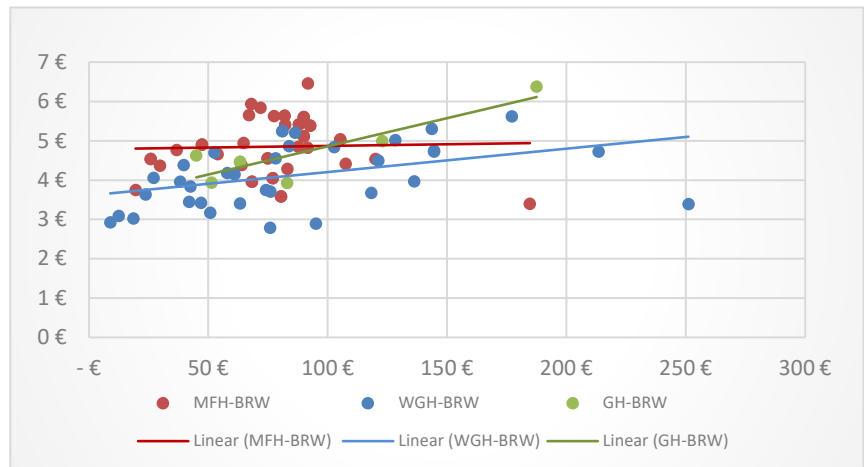
x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,11 974 €

angenommene Mietfläche 300 m²
 errechneter Verkehrswert 974 € 292.219 €

Mietwertbildung Renditeobjekte

nach Bodenrichtwerten

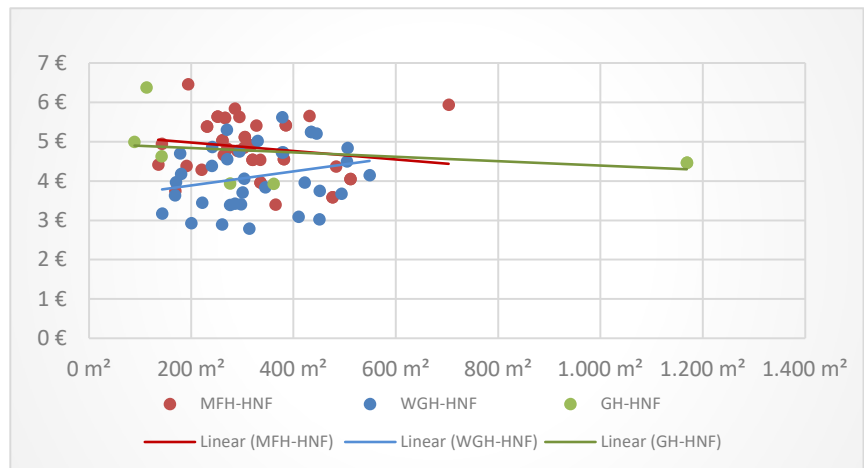
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

	MFH	WGH	GH
Korrelation	0,033	0,418	0,876

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



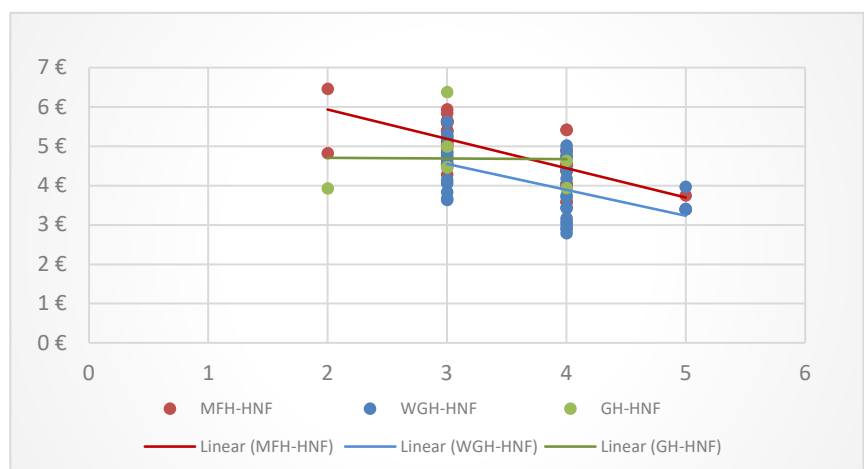
Korrelation

	MFH	WGH	GH
Korrelation	-0,167	0,249	-0,322

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)

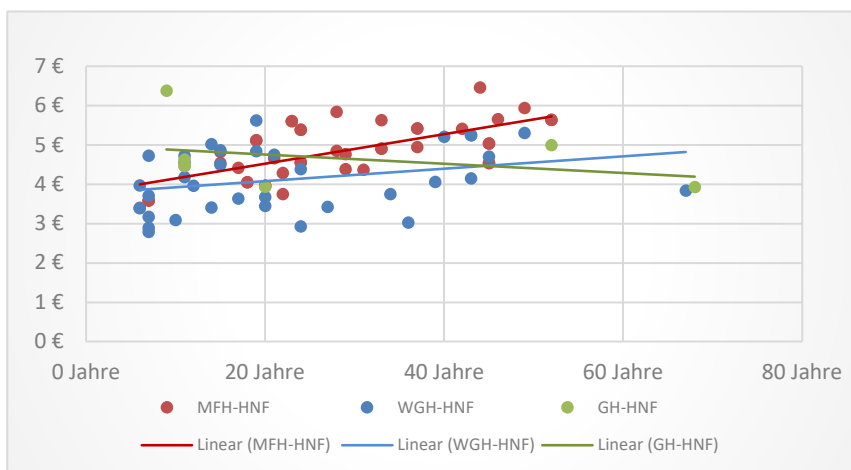


Korrelation

	MFH	WGH	GH
Korrelation	-0,167	0,249	-0,322

Mietwerte Rendite

nach Restnutzungsdauer



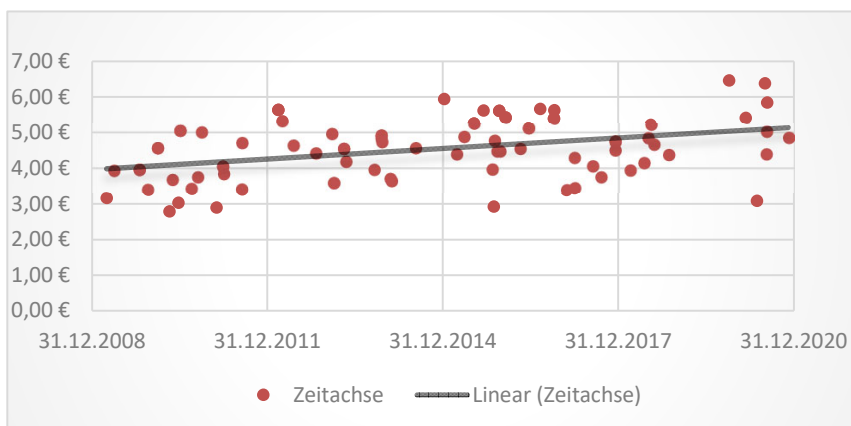
Korrelation

MFH 0,654 WGH 0,304 GH -0,338

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,033	0,418	0,876
nach HNF	0,167	0,249	0,322
nach Aussttg.	0,167	0,249	0,322
nach RND	0,654	0,304	0,338
	1,020	1,219	1,858

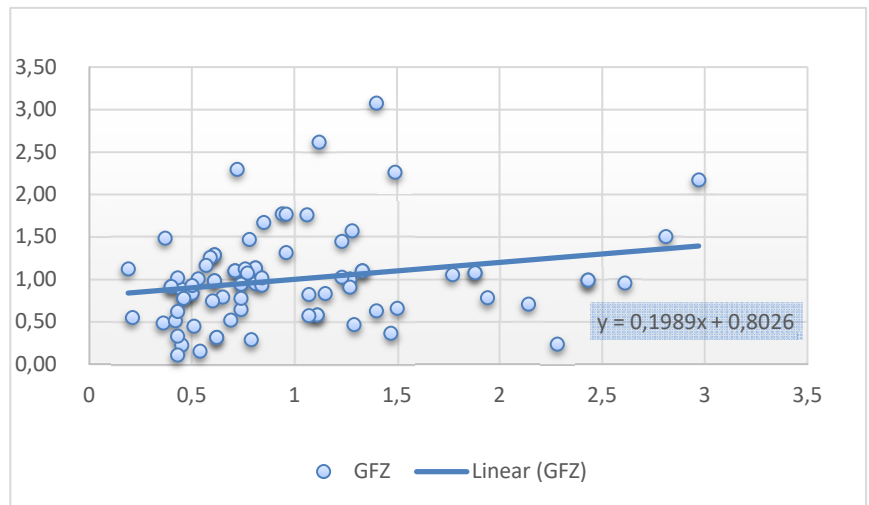
zeitliche Entwicklung



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)

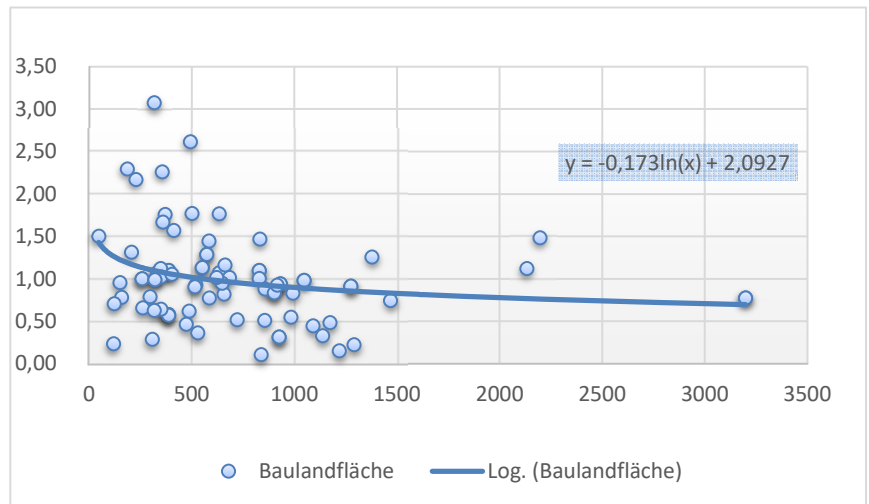


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,50	0,902
1,00	1,002
1,50	1,101
2,00	1,200
2,50	1,300
3,00	1,399
3,50	1,499
4,00	1,598
R ²	0,229

Beispiel		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,800	0,962
Mittel	0,992	1,000
Korrekturfaktor		0,962
Korrelation		0,229

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
250 m²	1,137
500 m²	1,018
1.000 m²	0,898
1.500 m²	0,828
2.000 m²	0,778
3.000 m²	0,708
6.000 m²	0,588
R²	0,056

Beispiel

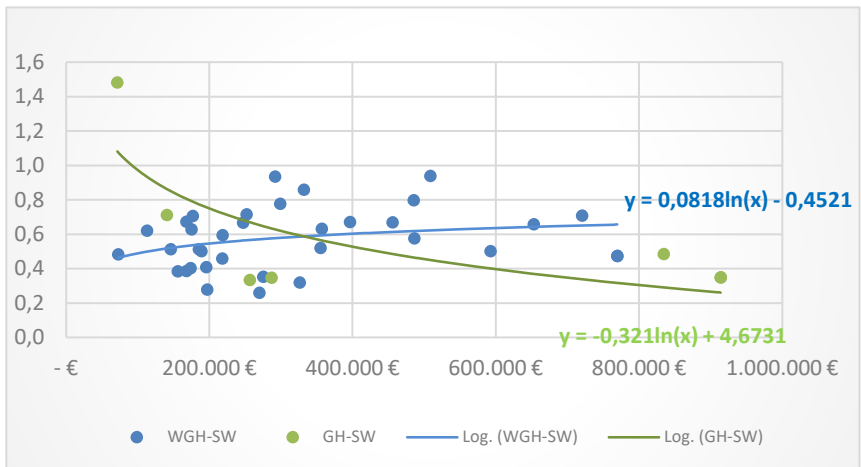
	Fläche	URK
Objekt	800 m²	0,936
Mittel	714 m²	0,956
Korrekturfaktor		0,979
Korrelation		0,0558

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,962	0,229	80,4%
nach Größe	0,979	0,056	19,6%
	0,965	0,284	100,0%
Richtwertausweis	82 €		
x Anpassung	0,965		
Vergleichswert	79 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

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



Sachwert _{WGH}	Wertzahl _{WGH}
100.000 €	0,492
200.000 €	0,549
300.000 €	0,582
400.000 €	0,606
500.000 €	0,624
750.000 €	0,657
1.000.000 €	0,681
1.250.000 €	0,699
1.500.000 €	0,714
R ²	0,050

Sachwert _{GH}	Wertzahl _{GH}
100.000 €	0,977
200.000 €	0,755
300.000 €	0,625
500.000 €	0,461
750.000 €	0,331
1.000.000 €	0,238
2.000.000 €	0,016
3.000.000 €	-0,114
4.000.000 €	-0,207
R ²	0,325

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.

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

19 Vergleichsgrundstücke

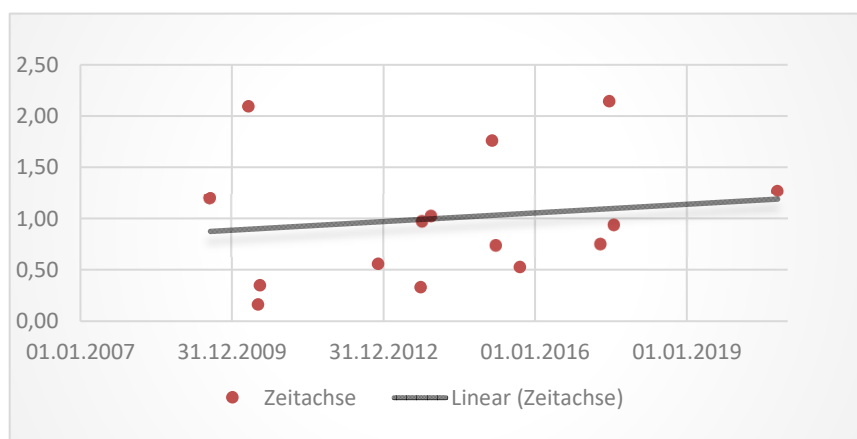
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	292 €	279 €	174 €
<i>Minima</i>	46 €		
<i>Maxima</i>	625 €		
Liegenschaftszinssätze	8,76%	7,65%	4,81%
<i>Minima</i>	1,55%		
<i>Maxima</i>	19,43%		
Sachwertfaktoren	0,73	0,67	0,18
<i>Minima</i>	0,50		
<i>Maxima</i>	1,00		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	57 €	54 €	39 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,41	0,28	0,27
<i>HNF</i>	947 m ²	793 m ²	850 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	17 Jahre	12 Jahre	13 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,67 €	2,71 €	0,86 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,55 €	0,65 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	20,65%	23,84%	7,13%

Zeitraum 28.07.2009 bis 19.10.2020 Tendenz leicht steigend

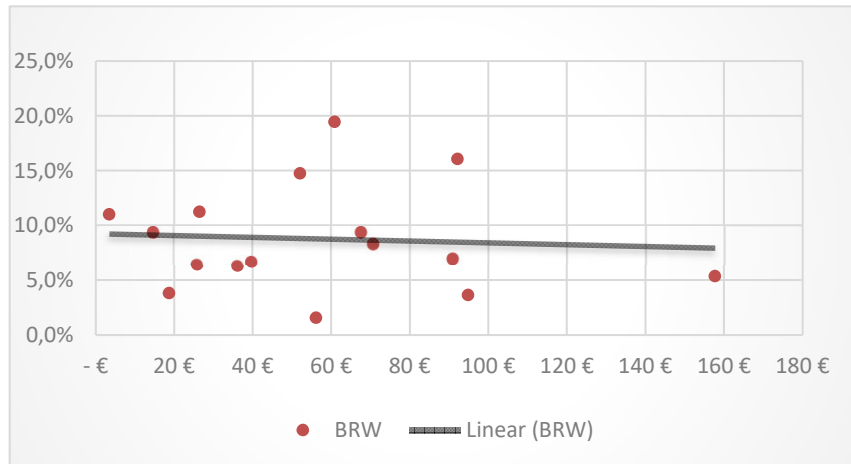


Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

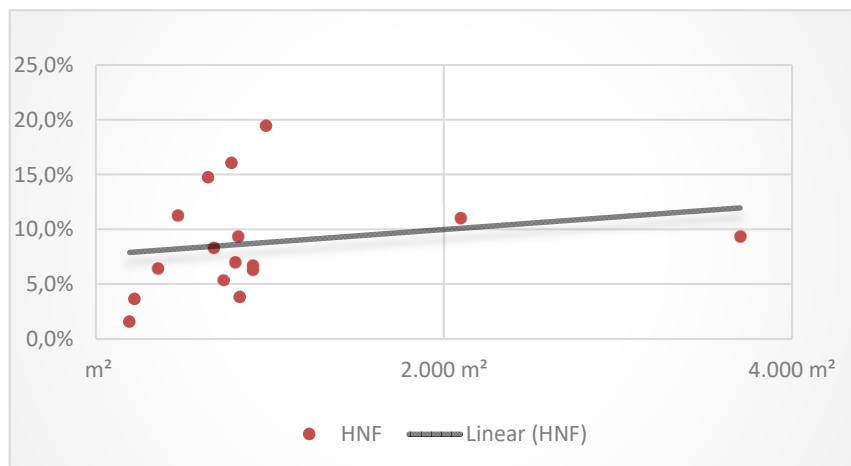
9 Teilemarkt Gewerbegrundstücke Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,067

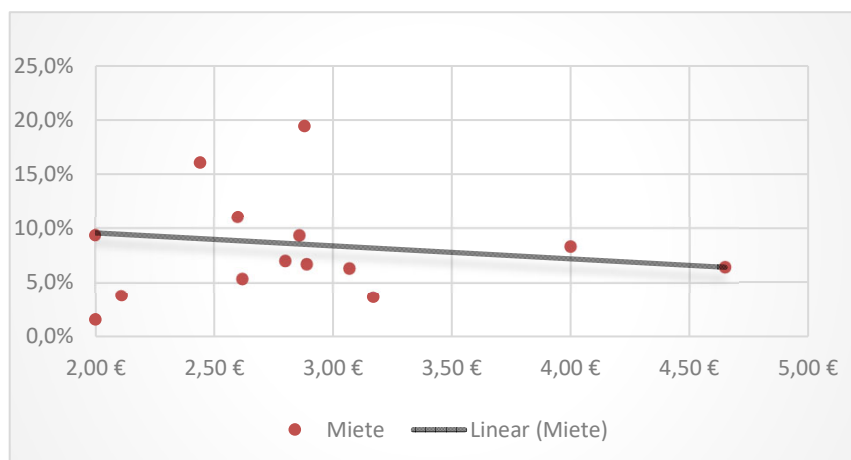
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,204

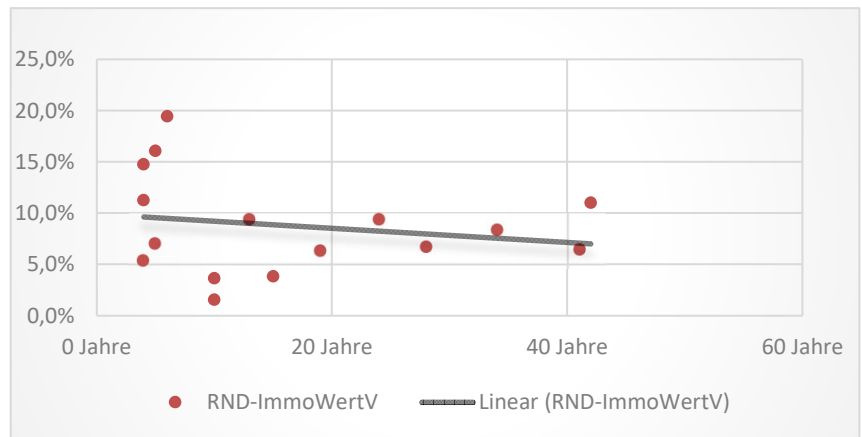
nach Mietniveau



Korrelation

-0,215

nach Restnutzung



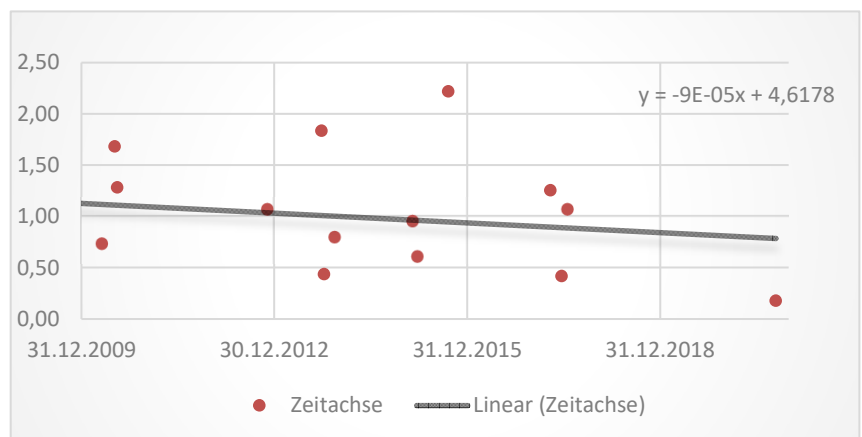
Korrelation

-0,193

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,067	10%
nach HNF	0,204	30%
nach Miete	0,215	32%
nach RND	0,193	28%
	0,680	100%

zeitliche Entwicklung



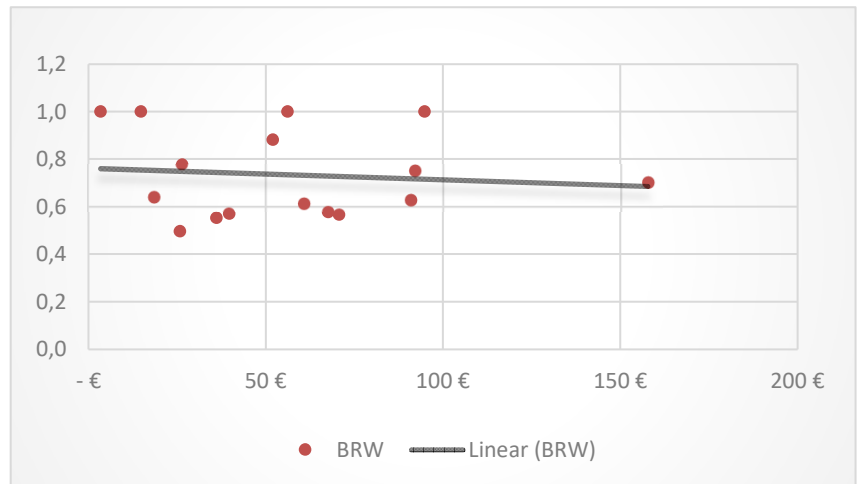
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	8,99%	10%	0,89%
Mietfläche	600 m ²	8,36%	30%	2,51%
Mietniveau	2,80 €	8,61%	32%	2,73%
Restnutzung	30 Jahre	7,83%	28%	2,22%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				8,35%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,90 7,55%

Sachwertfaktoren Gewerbeobjekte

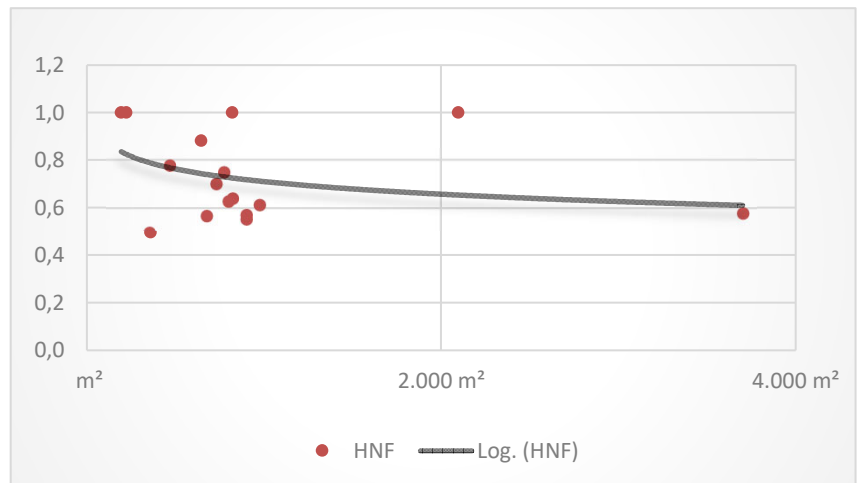
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,433

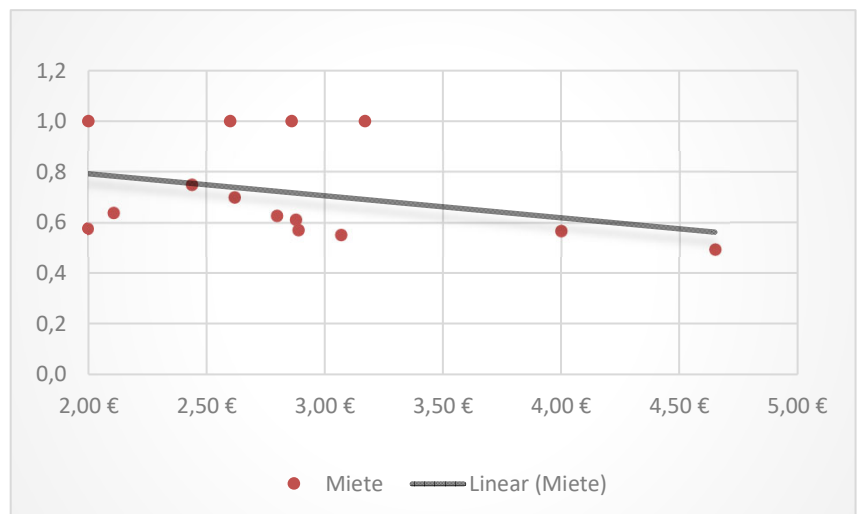
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,478

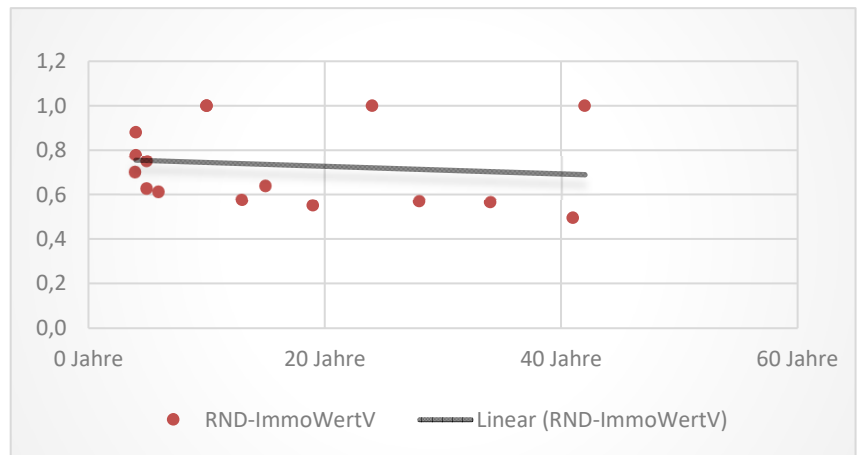
nach Mietniveau



Korrelation

0,039

nach Restnutzungsdauer



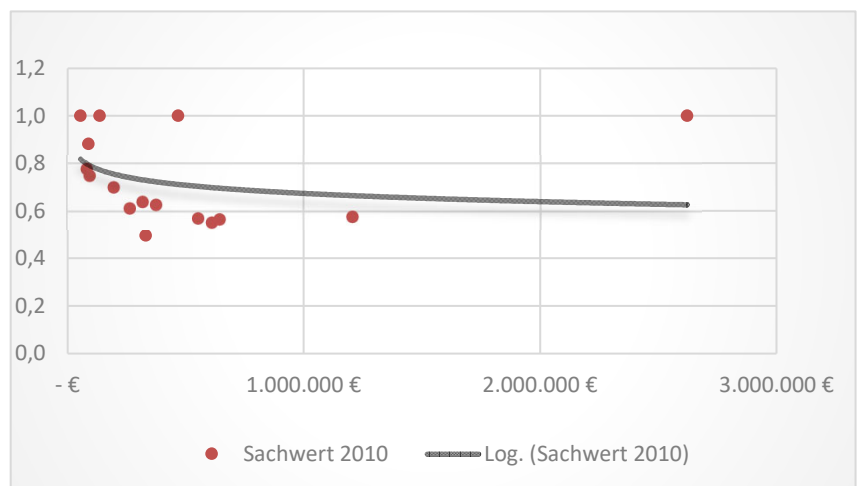
Korrelation

-0,373

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,433	32,7%
nach HNF	0,478	36,1%
n. Mietniveau	0,039	3,0%
nach RND	0,373	28,2%
	1,323	100,0%

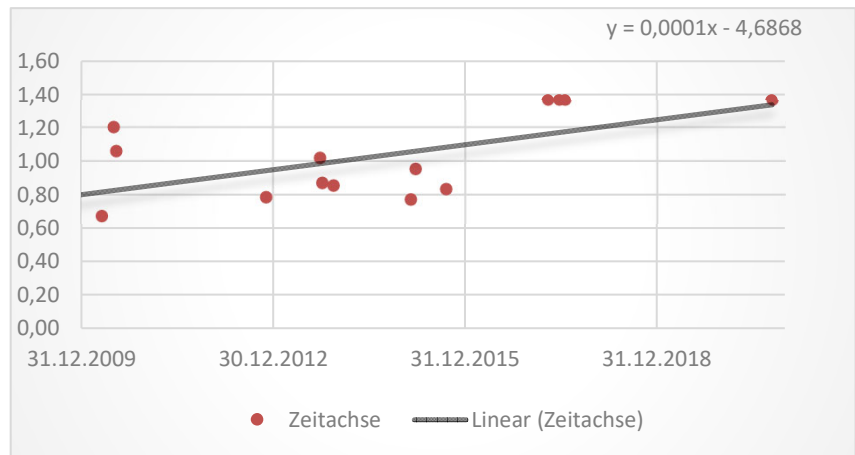
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

-0,594

zeitliche Entwicklung



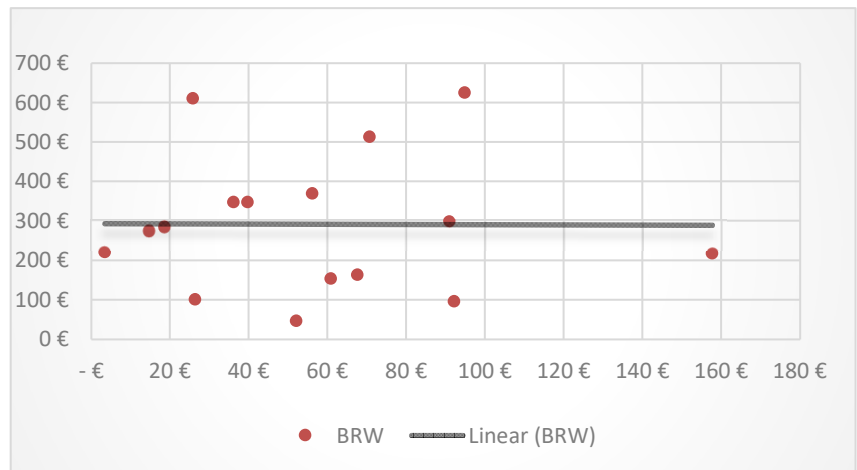
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,75	33%	0,244
Mietfläche	600 m ²	0,75	36%	0,270
Mietniveau	2,80 €	0,72	3%	0,021
Restnutzung	30 Jahre	0,71	28%	0,200
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,736

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitumrechnungsfaktor 1,15 0,847

angenommener Sachwert 400.000 €
errechneter Verkehrswert 0,847 338.772 €

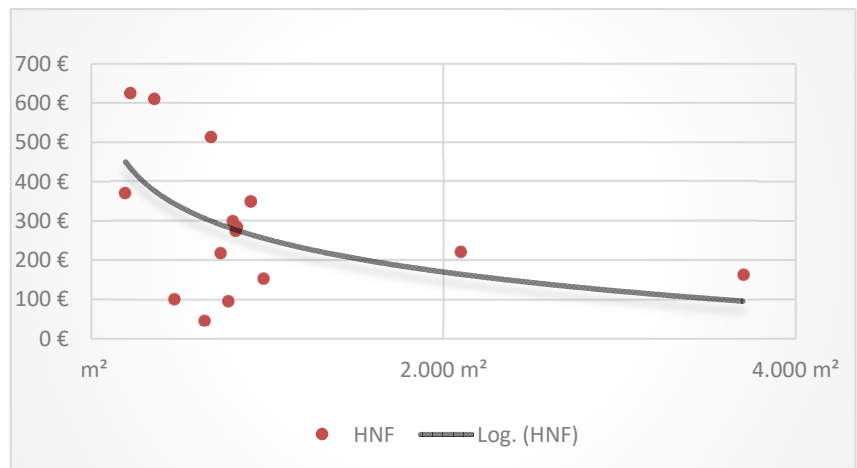
**Vergleichswertbildung
Gewerbeobjekte
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

-0,006

nach Hauptnutzfläche



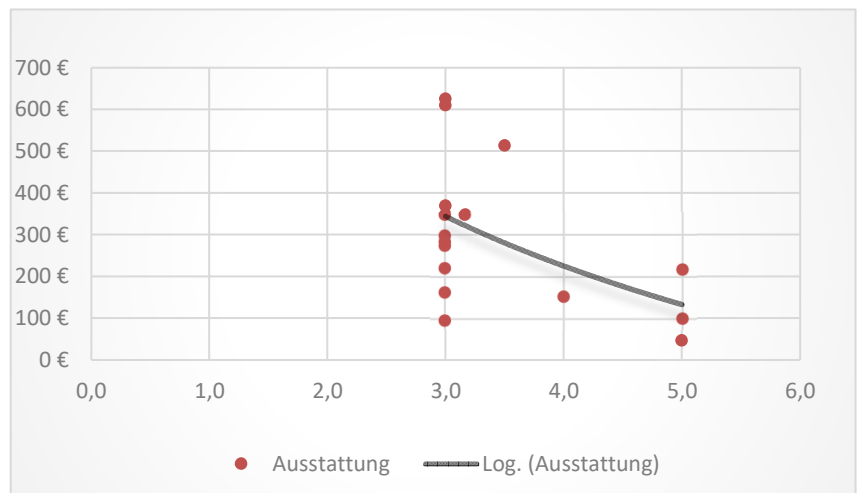
Korrelation

-0,349

nach Ausstattung

nach Schulnoten

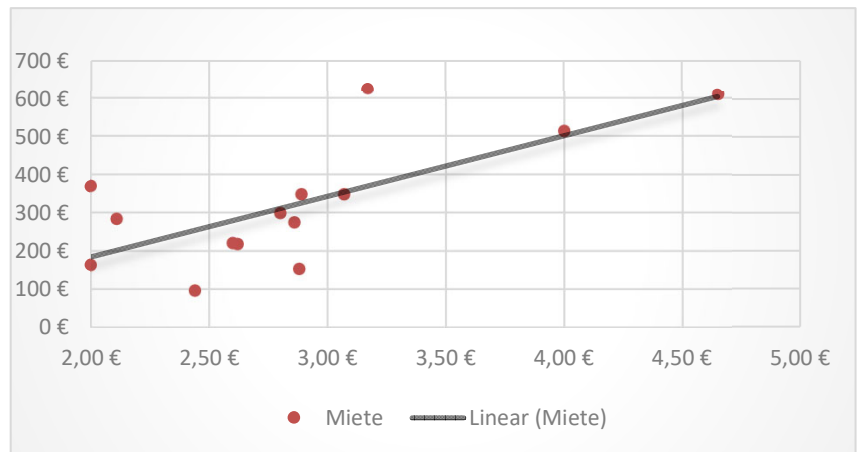
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,496

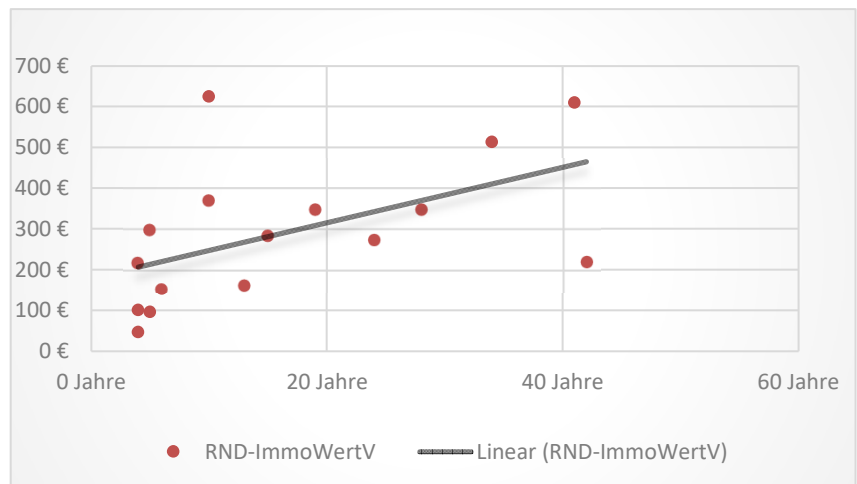
**Vergleichswerte Gewerbe
nach Mietniveau**



Korrelation

0,790

nach Restnutzungsdauer



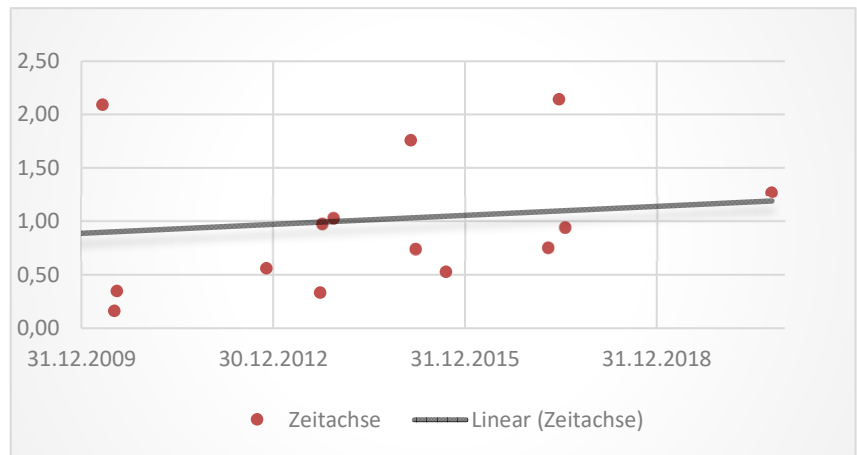
Korrelation

0,523

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,006	0,3%
nach HNF	0,349	16,1%
nach Aussttg.	0,496	22,9%
nach Miete	0,790	36,5%
nach RND	0,523	24,2%
	2,164	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	292 €	0,3%	0,8
nach HNF	600 m²	316 €	16,1%	51,1
nach Aussttg.	3	343 €	22,9%	78,8
nach Miete	2,80 €	312 €	36,5%	113,9
nach RND	30 Jahre	383 €	24,2%	92,6
Gewichtung des Sachwertfaktors				337 €

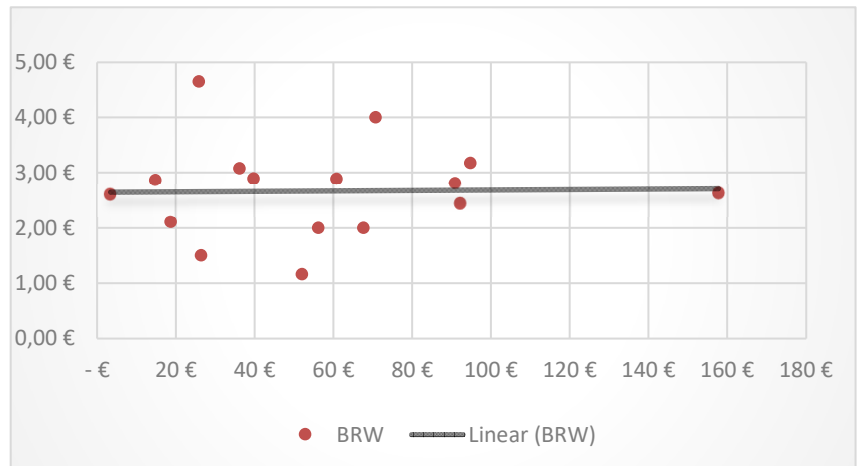
x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitumrechnungsfaktor 1,09 366 €

angenommener Sachwert 600 m²
 errechneter Verkehrswert 366 € 219.461 €

Mietwertbildung Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten

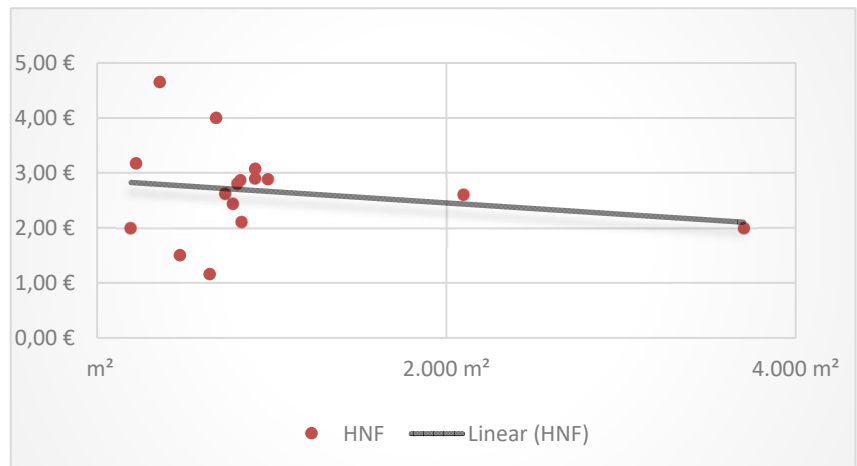
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,018

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



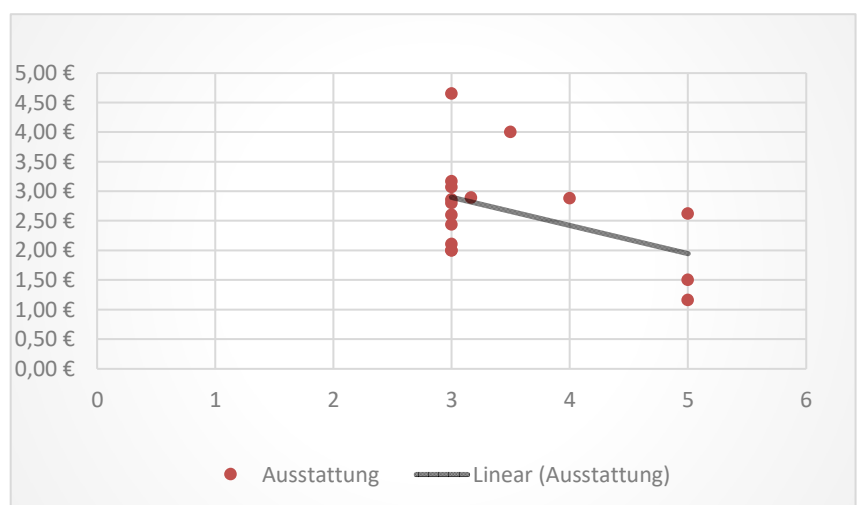
Korrelation

-0,203

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)

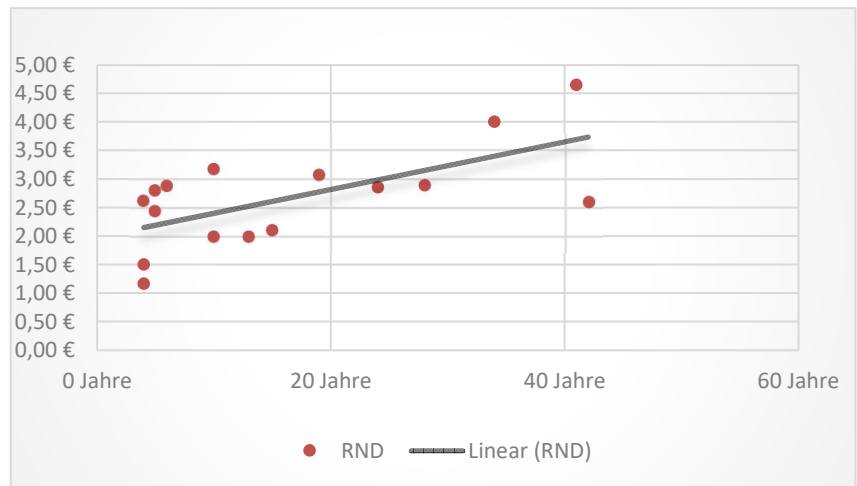


Korrelation

-0,441

Mietwerte Gewerbe

nach Restnutzungsdauer



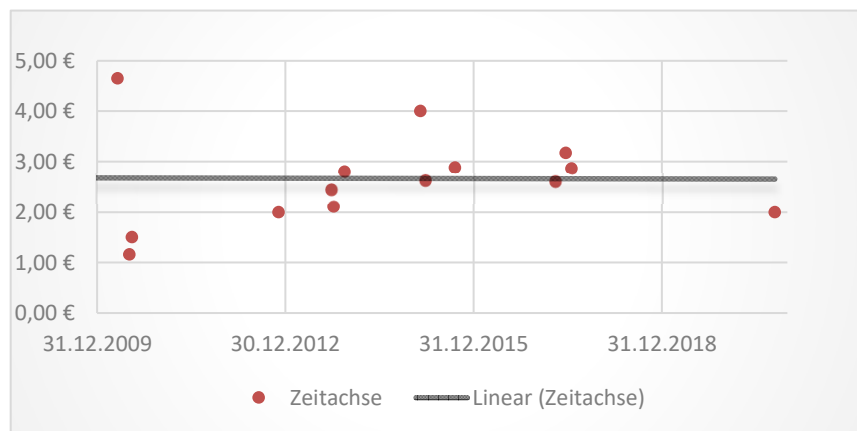
Korrelation

0,648

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,018	1,4%
nach HNF	0,203	15,5%
nach Aussttg.	0,441	33,6%
nach RND	0,648	49,4%
	1,310	100,0%

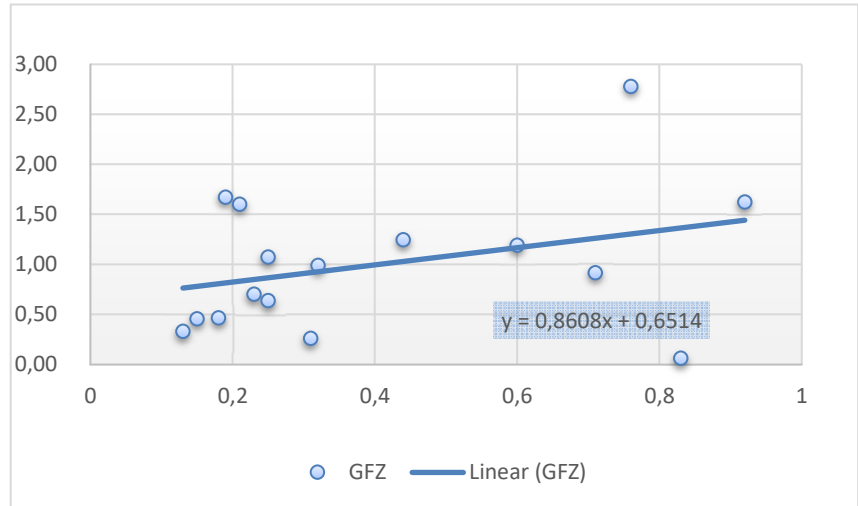
zeitliche Entwicklung



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



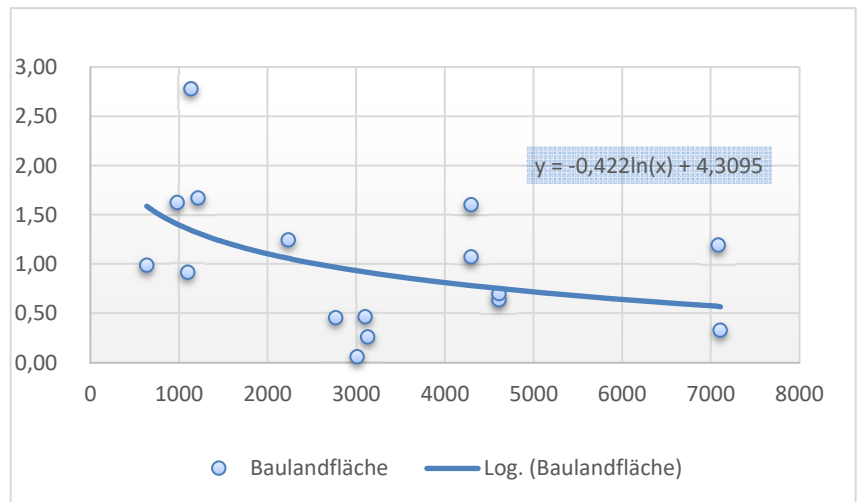
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,20	0,824
0,40	0,996
0,60	1,168
0,80	1,340
1,00	1,512

Beispiel

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,50	1,082
Mittel	0,41	1,000
Korrekturfaktor		1,082
Korrelation		0,334

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
500 m²	1,687
1.000 m²	1,394
2.000 m²	1,102
4.000 m²	0,809
8.000 m²	0,517
15.000 m²	0,252
30.000 m²	-0,041

Beispiel

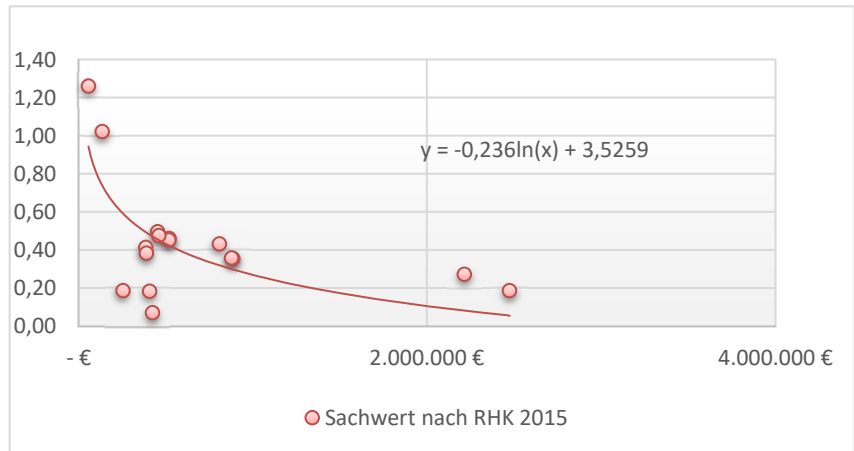
	Fläche	URK
Objekt	5.000 m²	0,715
Mittel	3.207 m²	0,903
Korrekturfaktor		0,792
Korrelation		-0,3742

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,082	0,334	62,0%
nach Größe	0,792	0,205	38,0%
	0,972	0,538	100,0%
Richtwertausweis	57 €		
x Anpassung	0,972		
Vergleichswert	55 €		

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke

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



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

125.000 €	0,756
250.000 €	0,593
500.000 €	0,429
1.000.000 €	0,265
2.000.000 €	0,102
4.000.000 €	-0,062
6.000.000 €	-0,157

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	375000	0,497
Mittel	704932,7763	0,348
Korrekturfaktor		1,428
Korrelation		0,418

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

53 Vergleichsgrundstücke

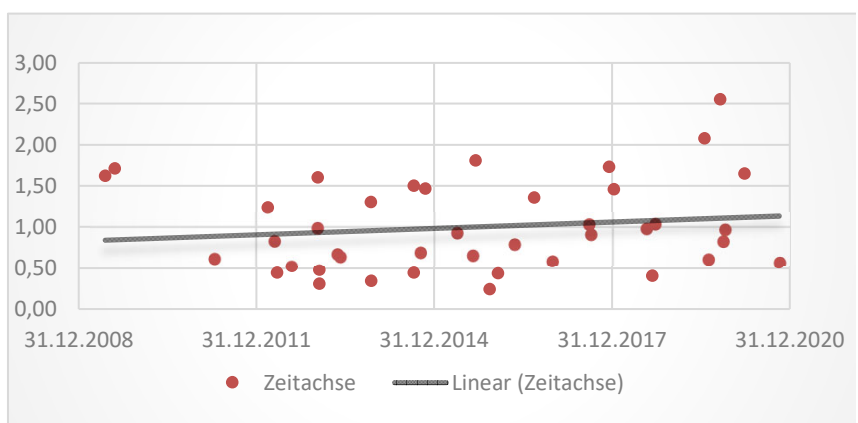
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	317 €	288 €	172 €
<i>Minima</i>	77 €		
<i>Maxima</i>	808 €		
Liegenschaftszinssätze	2,47%	2,00%	1,74%
<i>Minima</i>	0,05%		
<i>Maxima</i>	7,88%		
Marktanpassungen	0,76	-0,24	0,17
<i>Minima</i>	0,38		
<i>Maxima</i>	1,18		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	57 €	49 €	33 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,52	0,47	0,33
<i>HNF</i>	392 m ²	372 m ²	190 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	12 Jahre	7 Jahre	9 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,10 €	2,08 €	0,48 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,59 €	0,58 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	28,19%	27,97%	11,03%

Zeitraum 12.06.2009 bis 26.10.2020 Tendenz stabilisierend



Analysen

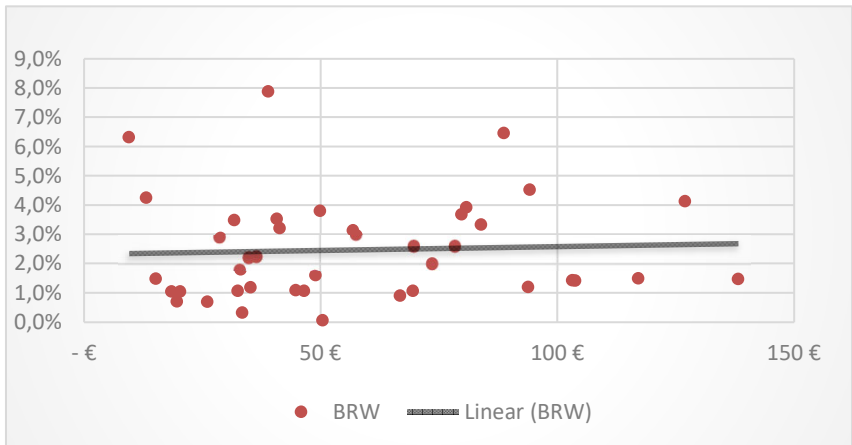
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

10 Teilemarkt Bauernhöfe

Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte

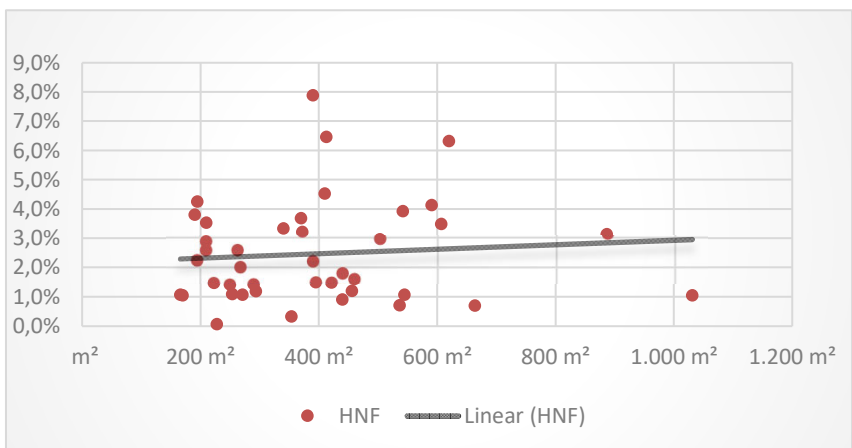
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

0,050

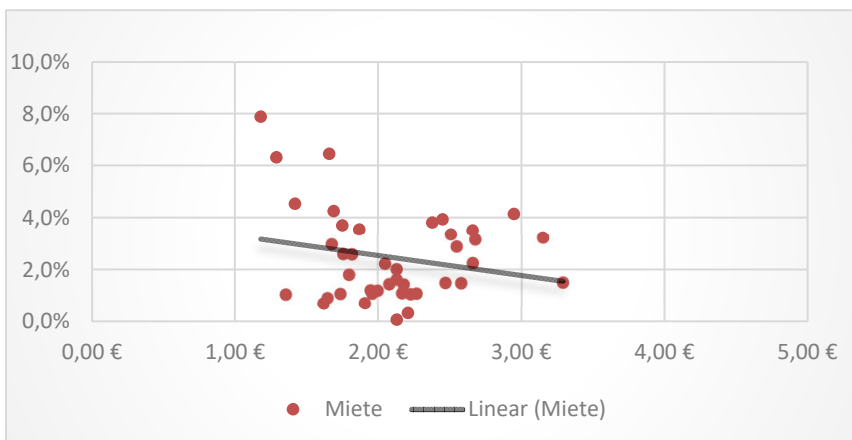
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,084

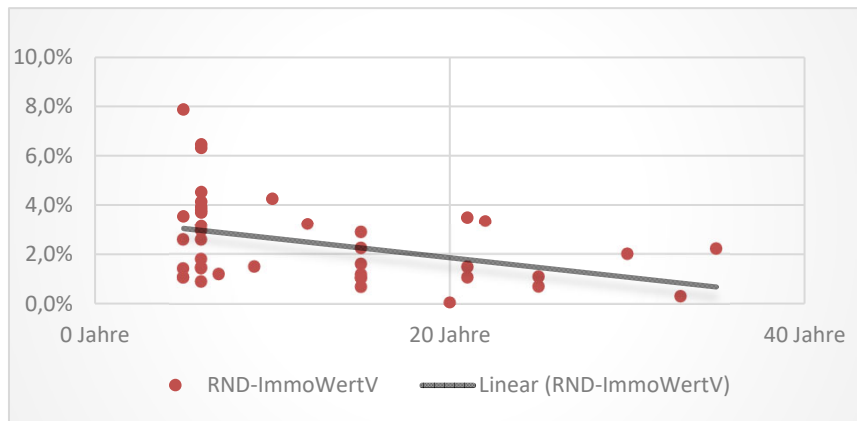
nach Mietniveau



Korrelation

-0,215

nach Restnutzung



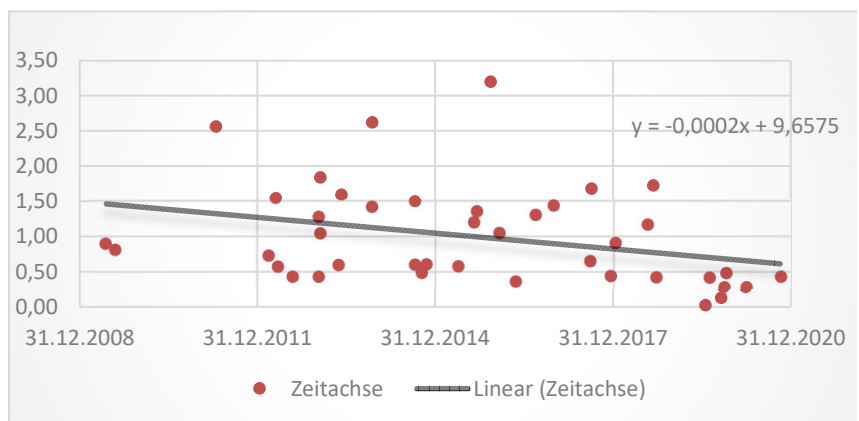
Korrelation

-0,390

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,050	7%
nach HNF	0,084	11%
nach Miete	0,215	29%
nach RND	0,390	53%
	0,739	100%

zeitliche Entwicklung

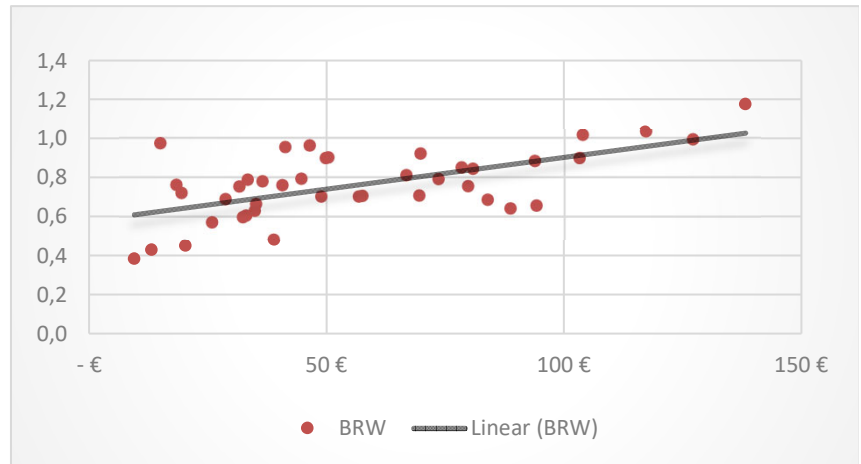


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	2,39%	7%	0,16%
Mietfläche	300 m ²	2,39%	11%	0,27%
Mietniveau	3,20 €	1,62%	29%	0,47%
Restnutzung	20 Jahre	1,87%	53%	0,98%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				1,89%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,90 1,69%

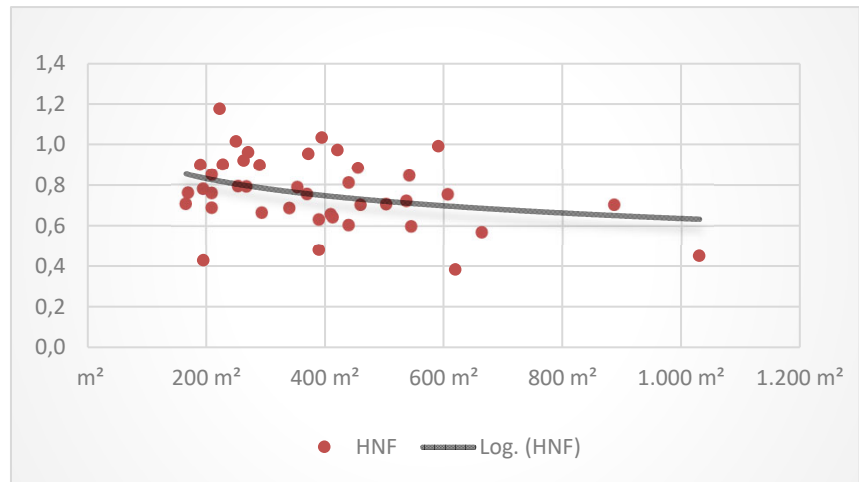
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,617

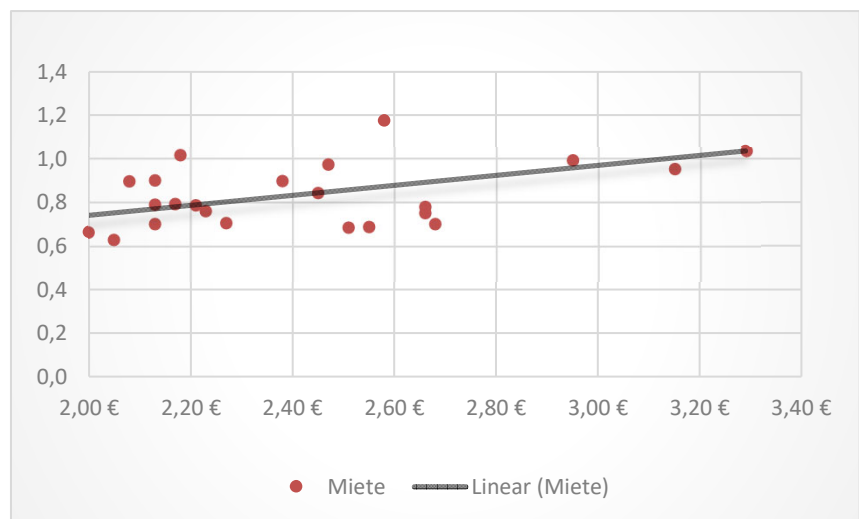
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,371

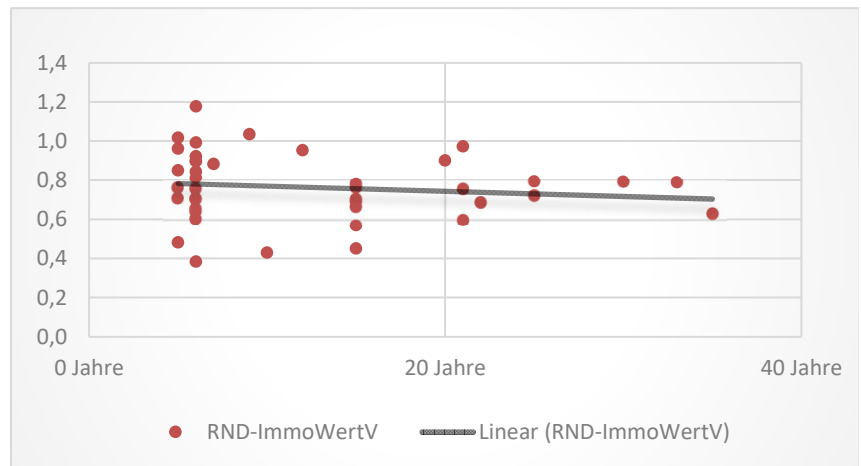
nach Mietniveau



Korrelation

0,642

nach Restnutzungsdauer



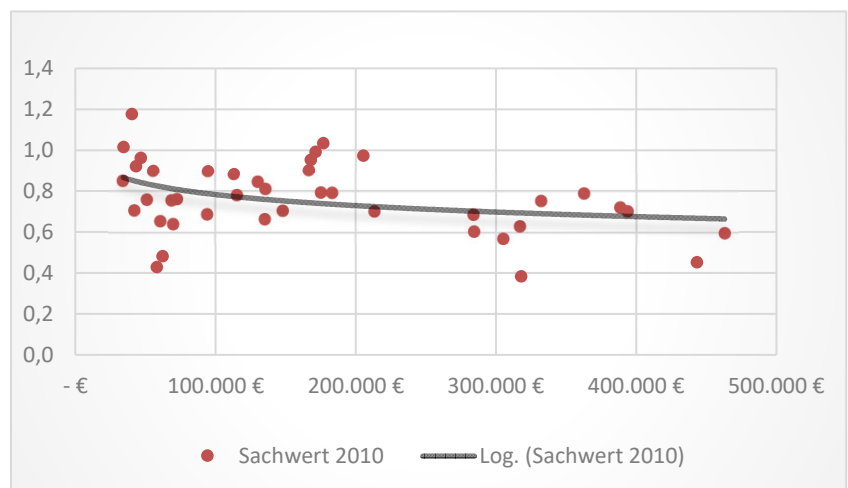
Korrelation

-0,130

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,617	35,1%
nach HNF	0,371	21,1%
n. Mietniveau	0,642	36,5%
nach RND	0,130	7,4%
	1,759	100,0%

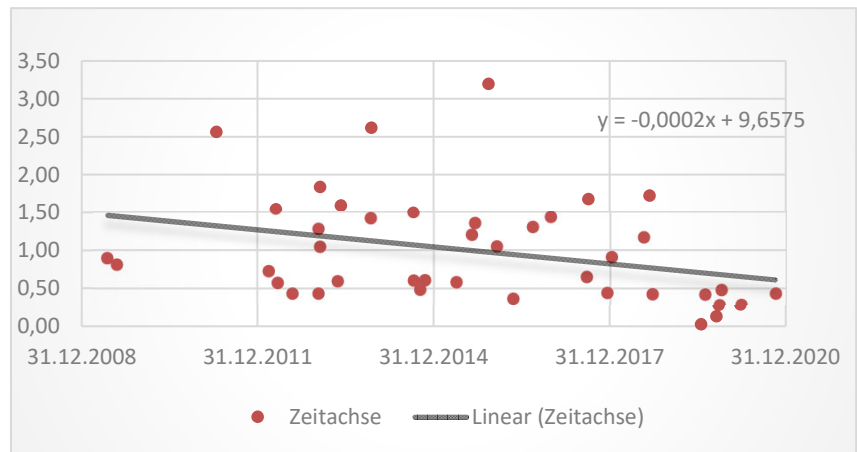
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

-0,400

zeitliche Entwicklung



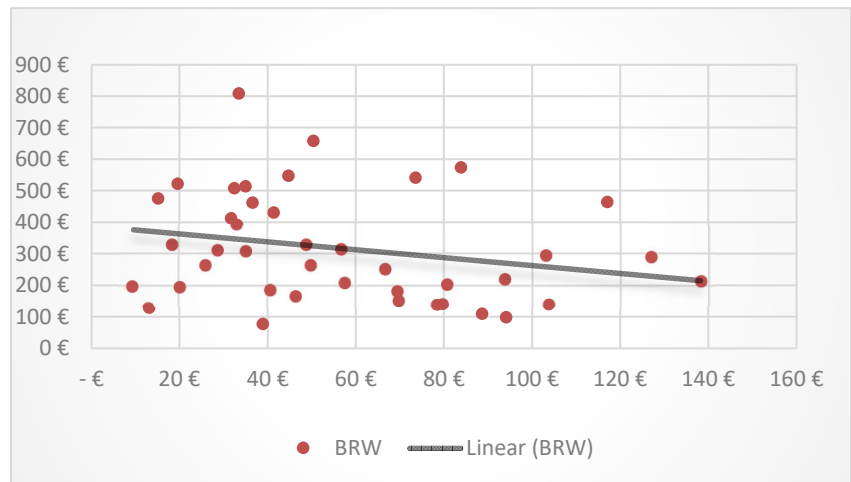
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,68	35%	0,237
Mietfläche	300 m ²	0,79	21%	0,167
Mietniveau	3,20 €	1,02	36%	0,371
Restnutzung	20 Jahre	0,74	7%	0,055
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,830

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,90	0,743
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,743	89.189 €

Vergleichswertbildung Bauernhöfe

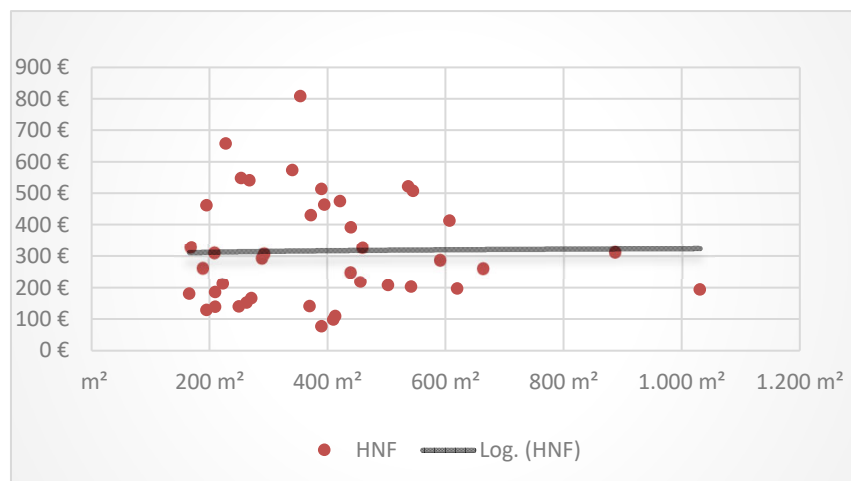
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,239

nach Hauptnutzfläche



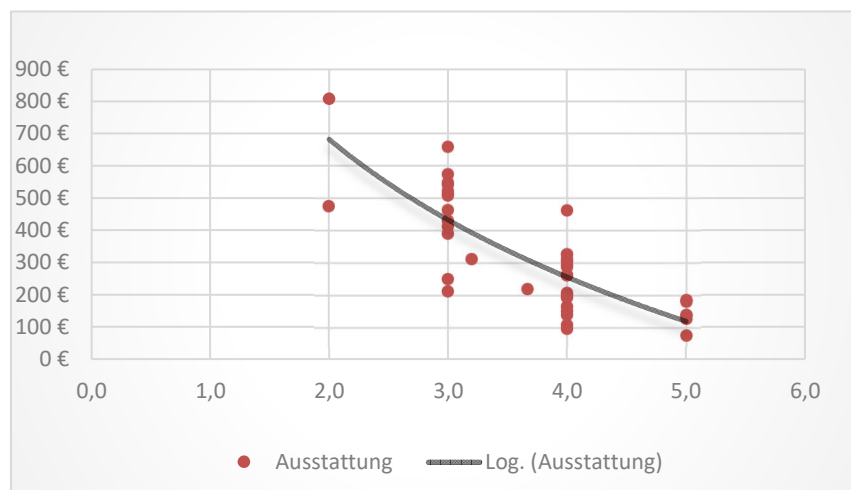
Korrelation

-0,032

nach Ausstattung

nach Schulnoten

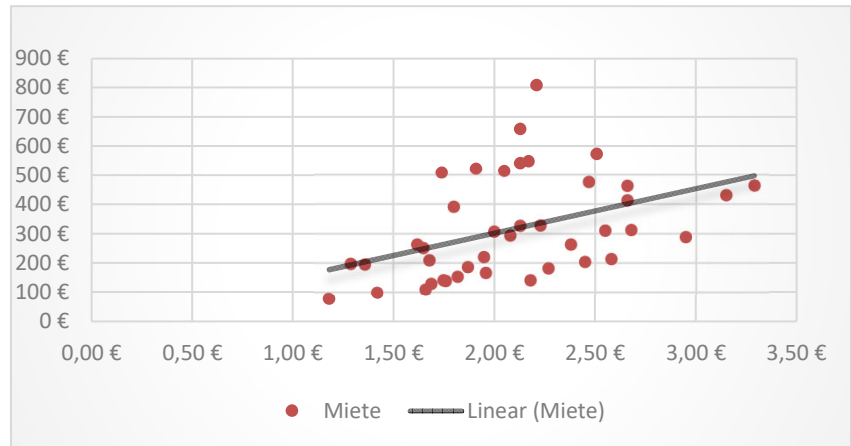
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,786

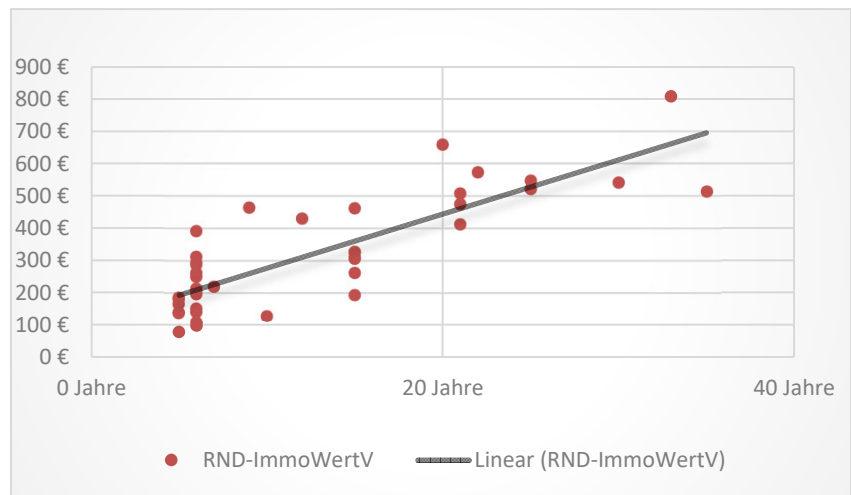
nach Mietniveau



Korrelation

0,429

nach Restnutzungsdauer

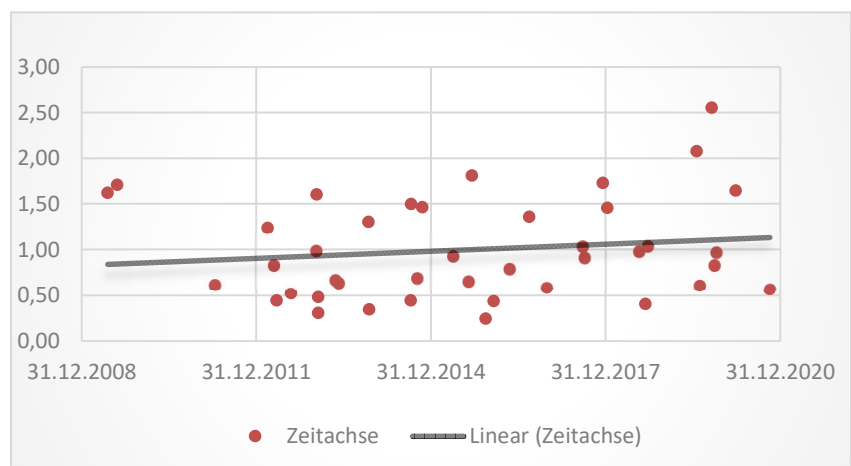


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,239	10,3%
nach HNF	0,032	1,4%
nach Aussttg.	0,786	33,9%
nach Miete	0,429	18,5%
nach RND	0,833	35,9%
	2,318	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	350 €	10,3%	36,1
nach HNF	300 m ²	319 €	1,4%	4,4
nach Aussttg.	4,00 €	265 €	33,9%	89,9
nach Miete	3,20 €	485 €	18,5%	89,7
nach RND	20 Jahre	443 €	35,9%	159,3
Gewichtung des Sachwertfaktors				379 €

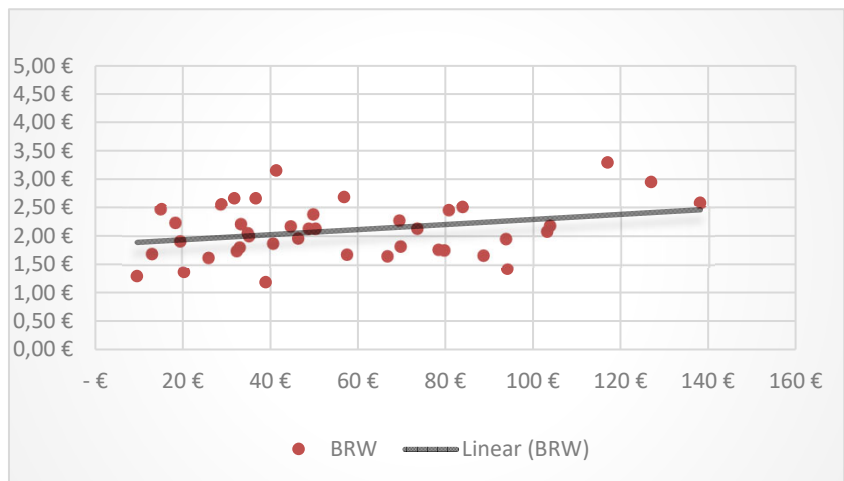
x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 1,04 393 €

angenommener Sachwert 300 m²
errechneter Verkehrswert 393 € 117.916 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

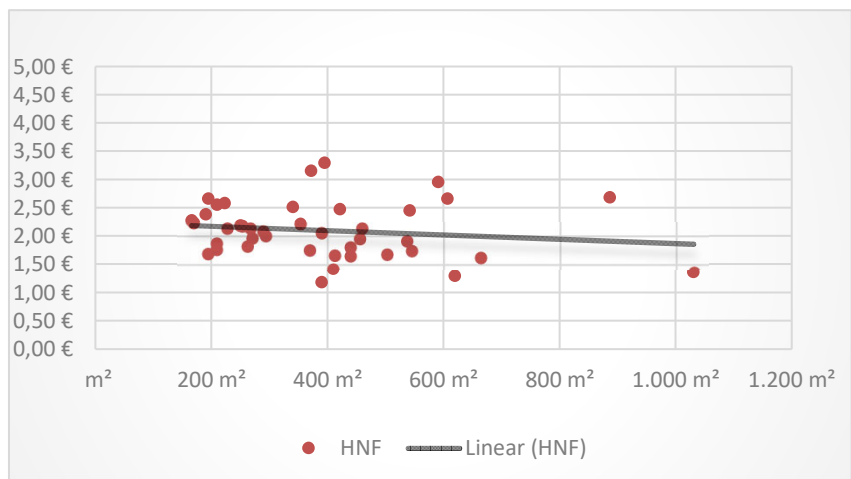
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,302

nach Mietfläche bzw. Hauptnutzfläche



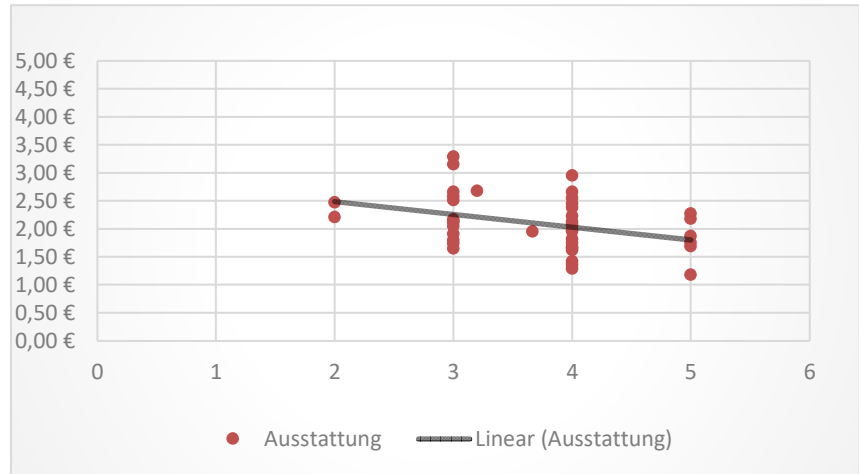
Korrelation

-0,150

nach Ausstattung

nach Schulnoten

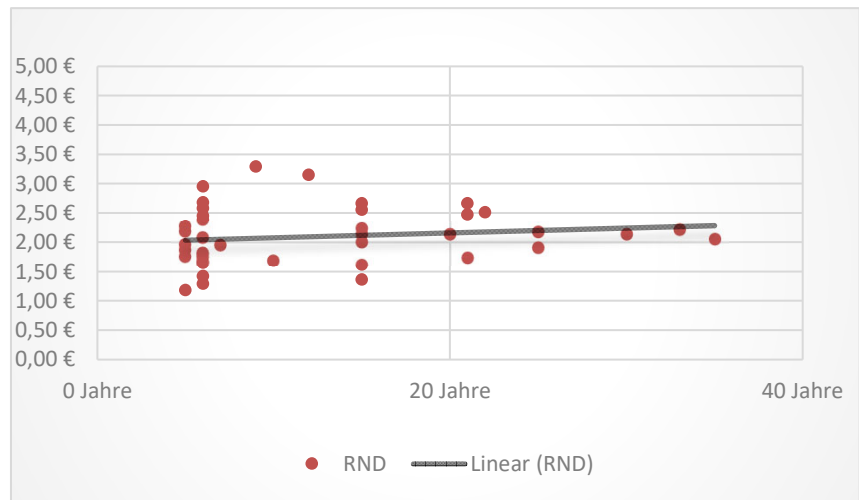
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,367

nach Restnutzungsdauer



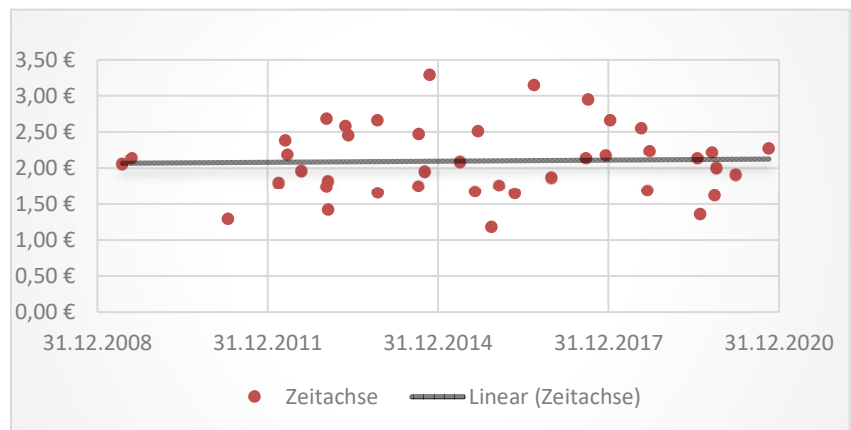
Korrelation

0,145

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,302	31,4%
nach HNF	0,150	15,6%
nach Aussttg.	0,367	38,0%
nach RND	0,145	15,1%
	0,965	100,0%

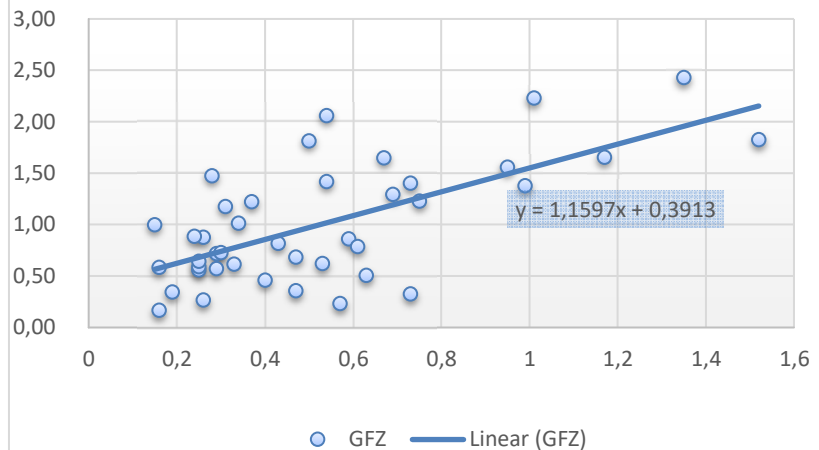
zeitliche Entwicklung



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



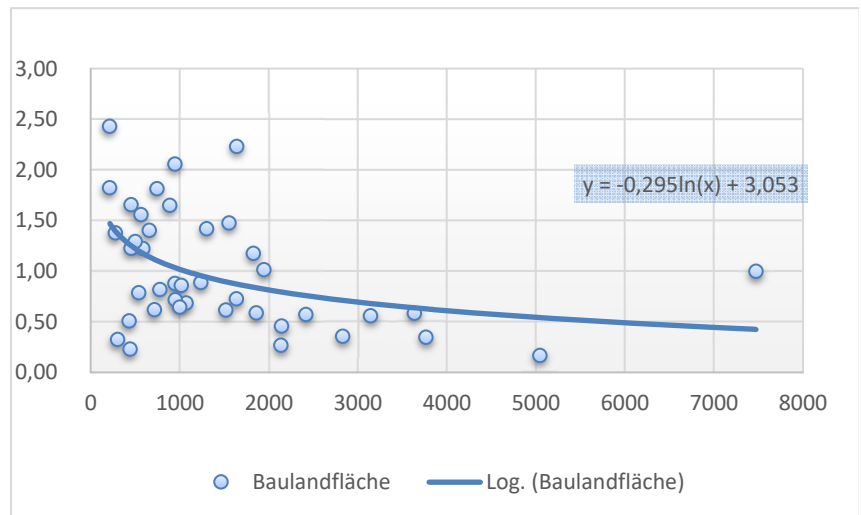
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,20	0,623
0,40	0,855
0,60	1,087
0,80	1,319
1,00	1,551
1,20	1,783
1,40	2,015

Beispiel

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	0,681
Mittel	0,52	1,000
Korrekturfaktor		0,681
Korrelation		0,659

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
400 m²	1,286
800 m²	1,081
1.200 m²	0,961
1.600 m²	0,877
2.000 m²	0,811
2.400 m²	0,757
2.800 m²	0,711

Beispiel

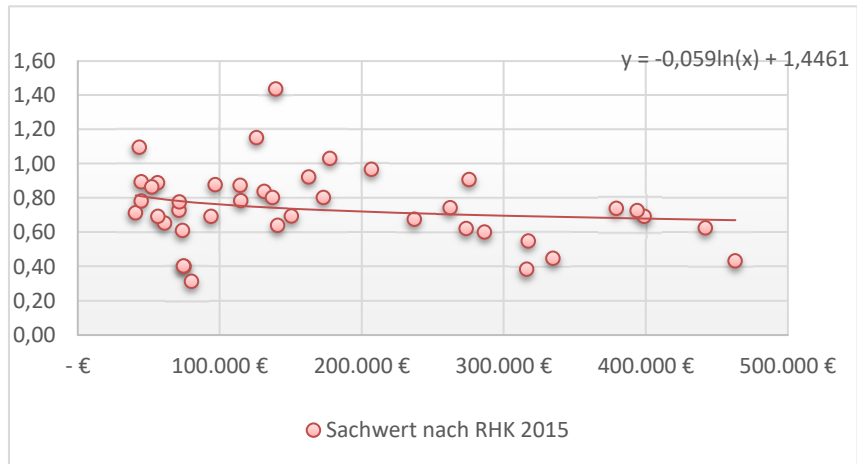
	Fläche	URK
Objekt	2.000 m²	0,878
Mittel	1.508 m²	0,969
Korrekturfaktor		0,906
Korrelation		-0,3441

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,681	0,659	65,7%
nach Größe	0,906	0,344	34,3%
	0,758	1,003	100,0%
Richtwertausweis	57 €		
x Anpassung	0,758		
Vergleichswert	43 €		

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe

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



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,808
75.000 €	0,784
100.000 €	0,767
125.000 €	0,754
150.000 €	0,743
175.000 €	0,734
200.000 €	0,726
225.000 €	0,719

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	160000	0,825
Mittel	175370,774	0,832
Korrekturfaktor		0,991
Korrelation		0,271

Hinweise

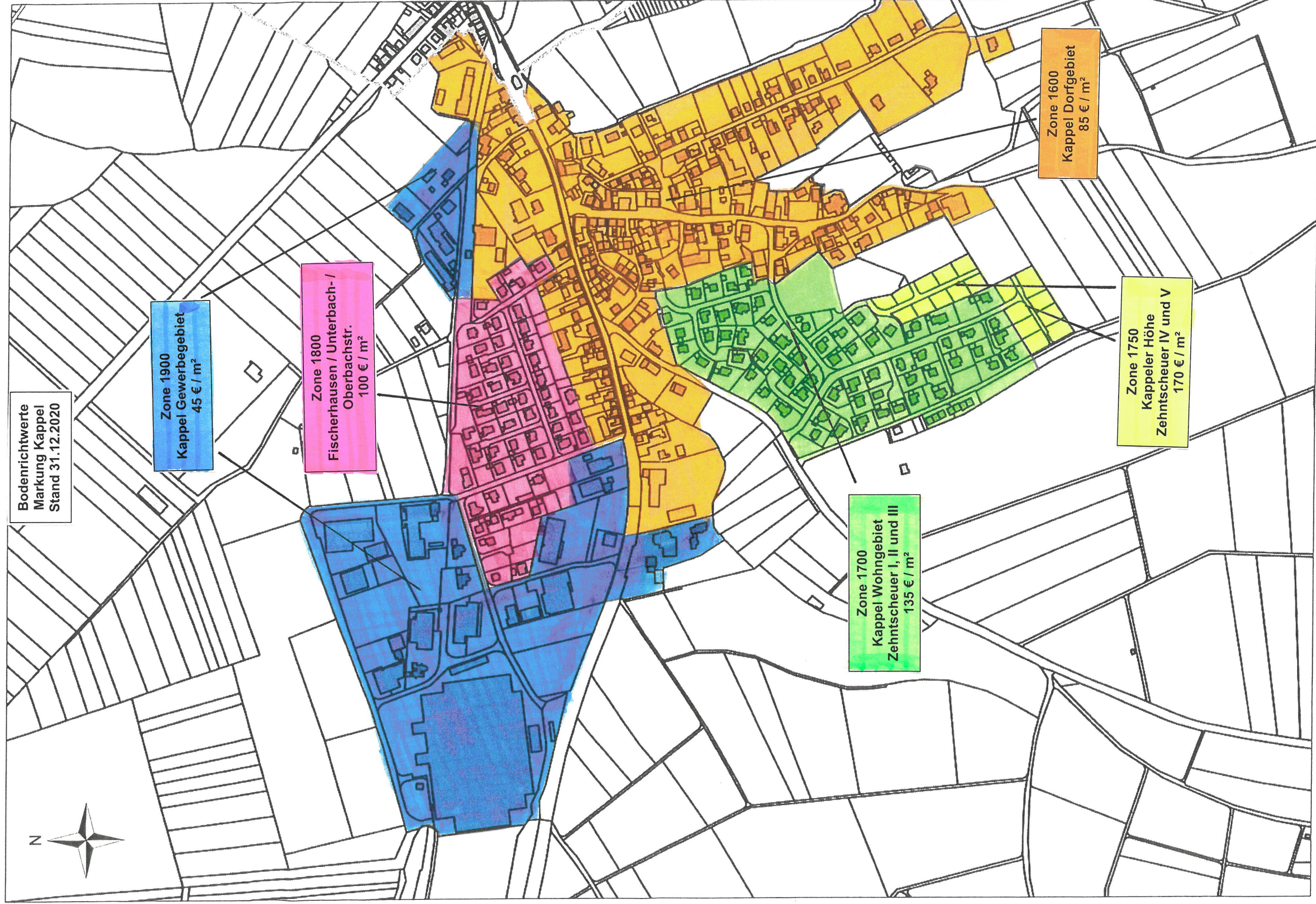
Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und der Richtlinie zur Grundbesitzbewertung.

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 Buchau
Stand 31.12.2020





Bodenrichtwerte
Markung Kappel
Stand 31.12.2020

Zone 1900
Kappel Gewerbegebiet
45 € / m²

Zone 1800
Fischerhausen / Unterbach- /
Oberbachstr.
100 € / m²

Zone 1700
Kappel Wohngebiet
Zehntscheuer I, II und III
135 € / m²

Zone 1600
Kappel Dorfgebiet
85 € / m²

Zone 1750
Kappeler Höhe
Zehntscheuer IV und V
170 € / m²