

---

# Grundstücksmarktbericht 2018

## Gemeinde Herbertingen

---



Heuneburg

---

Herausgeber:  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Holzgasse 6  
88518 Herbertingen

---

## zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3.1-3.4 Allgemeine Entwicklung	10
3.5-3.8 Lokale Entwicklung	13
3.9 Wesentliche Entwicklungen	15
4.1 Bauland	16
4.2 Landwirt. Grundstücke	24
5. Bebaute Grundstücke	28
Teil B - Detailwerte	43
6. Teilemarkt Einfamilienhäuser	44
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen	58
8. Teilemarkt Renditegrundstücke	72
9. Teilemarkt Bauernhöfe	87
10. Teilemarkt Gewerbe	101

<b>Herausgeber</b>	<b>Gutacherausschuss</b> für die Ermittlung von Grundstückswerten in Herberlingen
<b>Internet</b>	<a href="http://www.herberlingen.de">www.herberlingen.de</a>
<b>Geschäftsstelle</b>	<b>Gemeinde Herberlingen</b> Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Holzgasse 6 88518 Herberlingen
<b>Leiterin der Geschäftsstelle</b>	<b>Frau Schmidt</b> Telefon 07586-9208-22 Mail <a href="mailto:ursula.schmidt@herberlingen.de">ursula.schmidt@herberlingen.de</a>
<b>Vorsitzende Gutachterausschuss</b>	<b>Stolz, Juliane</b> Mail <a href="mailto:juliane.stolz@herberlingen.de">juliane.stolz@herberlingen.de</a>
<b>Auswertungs- Technik</b>	Firma Wertax GmbH & Co. KG Hauptstraße 14, 88367 Hohentengen unter der Leitung von Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei
<b>Sprechzeiten</b>	<b>Montag-Freitag</b> nach telefonischer Vereinbarung

Gebundene Fertigungen des Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem

**Copyright: Gemeinde Herberlingen**

**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 wurden in der Ertragswertrichtlinie das Restnutzungsdauermodell der Sachwertrichtlinie als analog verwendungsfähig erklärt.

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

## **1.6 Marktberichtszeitraum**

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

## 1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Stolz, Juliane	Vorsitzende
Pfeifer, Rudolf	stellvertr. Vorsitzender
Herbertingen:	
Beller, Gerold	Gutachter
Lutz, Gerhard	Gutachter
Sauter, Christina	Gutachterin
Stuwe, Daniel	Gutachter
Hundersingen:	
Buck, Hubert	Gutachter
Eisele, Reinhold	Gutachter
Marbach:	
Haidorfer, Hubert	Gutachter
Harsch, Hans	Gutachter
Mieterkingen:	
Hauff, Bernd	Gutachter
Reiner, Eberhard	Gutachter
Beilharz, Peter	dauerhaft bestellter Sachverständiger für die Erstellung von Gutachten
Bedienstete des Finanzamts Sigmaringen:	
Hägele, Marina	Finanzamt Sigmaringen
Dangel, Roswitha	Finanzamt Sigmaringen

## 2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

### 2.1 Kerndaten der Gemeinde Herbertingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Sigmaringen
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	562 m ü. NN
Fläche:	38,6 km <sup>2</sup>
Einwohner:	4.784
Bevölkerungsdichte:	124 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	88516-88518
Vorwahlen:	07586
Kfz-Kennzeichen:	SIG



#### Teilorte

Teilort	Einwohner	Hektar
Herbertingen	3.092	1.784
Hundersingen	928	968
Marbach	555	738
Mieterkingen	253	374

Adresse der	Holzgasse 6
Offizielle Website:	<a href="http://www.herbertingen.de">www.herbertingen.de</a>
E-Mail-Adresse:	<a href="mailto:info@herbertingen.de">info@herbertingen.de</a>

### 2.2 Porträt der Gemeinde

Herbertingen, ein rund 4.800 Einwohner zählendes Kleinzentrum mitten in der Region Bodensee-Oberschwaben mit den Teilgemeinden Hundersingen, Marbach und Mieterkingen:

Ein einstiger, regional und weit über die Landesgrenzen hinaus sehr bedeutsamer Marktflecken hat den Wandlungsprozess vom ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf zur Kultur- und Freizeitgemeinde in den vergangenen 30 Jahren geradezu beispielhaft vollzogen.

Die Vorteile eines Verkehrsknotenpunkts auf der Straße (B 32/311), der Schiene (Donautal- und Allgäubahn), aber auch in der Elektroversorgung haben viele Unternehmer dazu angespornt, in Herbertingen zu investieren und zum Teil hoch qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen. Knappe 5 km entfernen die Gemeinde vom Regio-Airport Mengen-Hohentengen.

Die Gemeinde bietet ihrerseits alle strukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, beginnend von den Einrichtungen der Kinderbetreuung, hin zu den Möglichkeiten der schulischen Qualifikation bis zum mittleren Bildungsabschluss der Michel-Buck-Gemeinschaftsschule Ertingen-Herbertingen, Ausbildungsplätze am Ort im Dienstleistungssektor, Handwerk, mittelständischen und industriellen Unternehmen, Versorgung mit Dienstleistungen im sozialen, gesundheitlichen und Konsumbereich und dazu ein Angebot an vielfältigster Freizeitgestaltung mit über 50 Vereinen und Institutionen.

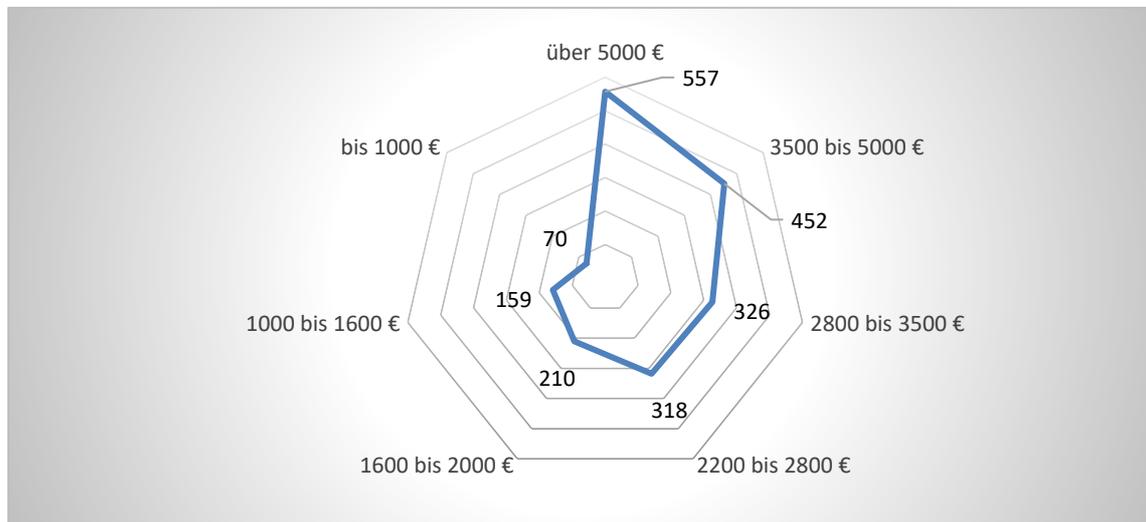
Von herausragender Bedeutung aus geschichtlicher Sicht, ist die Keltenstadt Pyräne. Vor mehr als 2500 Jahren fand sich auf und um die Heuneburg bei Hundersingen ein bedeutendes städtisch geprägtes Handelszentrum zwischen dem Mittelmeerraum, Frankreich und Norddeutschland, in dieser Art nördlich der Alpen einmalig. Zwei Museen, das Heuneburgmuseum sowie das Freilichtmuseum bieten interessante Einblicke in diese Hochkultur der frühen Geschichte unserer Gemeinde.

### 2.3 Struktur der Gemeinde

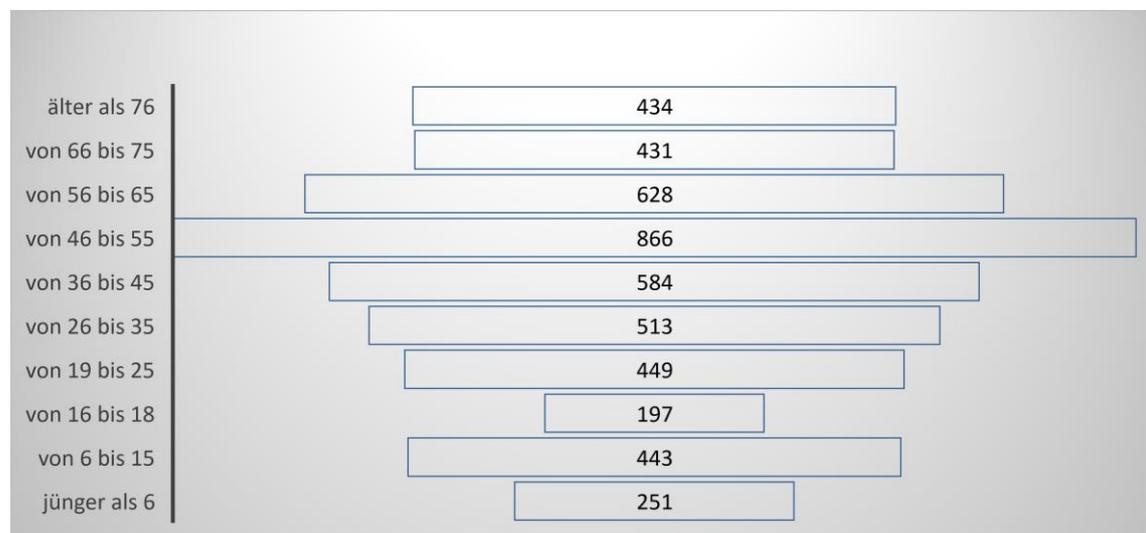
#### Kaufkraft

Kaufkraftindex	91
Kaufkraft je Einwohner	21.248 €
Einzelhandesrelevante Kaufkraft	95
EH-Kaufkraft je Einwohner	6.582 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	41

#### Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

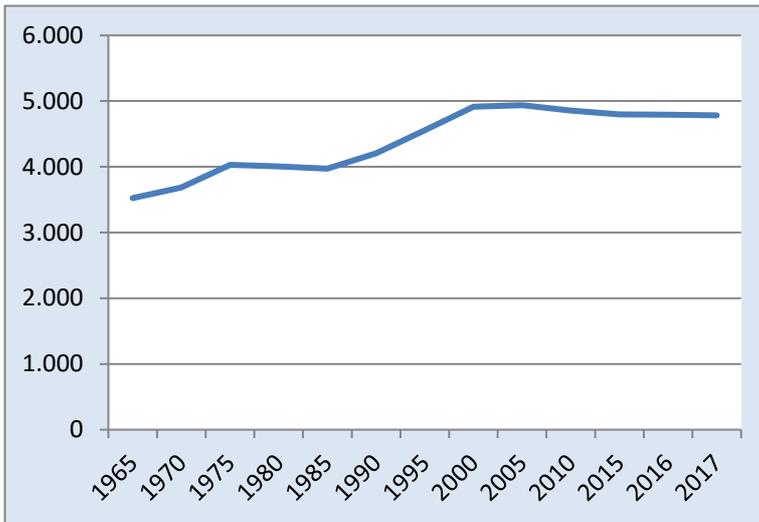


#### Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



2.3. Strukturdaten Datenquelle: (on-geo GmbH, Bezug 13.07.2019)

## 2.4 Bevölkerungsentwicklung



1965	3.524
1970	3.686
1975	4.030
1980	4.007
1985	3.970
1990	4.206
1995	4.554
2000	4.912
2005	4.938
2010	4.855
2015	4.796
2016	4.794
2017	4.784

Quelle: Statistisches Landesamt

## 2.5 Erreichbarkeit

Herbertingen liegt als Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen und zweier Bahnstrecken in einer regional sehr guten Verkehrslage.

### Internationale Flughäfen

97 km zum Flughafen Stuttgart - 137 km zum Flughafen Zürich

### Regionalflughäfen

56 km zum Flughafen Friedrichshafen - 6 km zum Verkehrslandeplatz Mengen-Hohentengen.

### Die nächsten Bahnhöfe

Herbertingen und Herbertingen-Ort - nächster IC/ICE-Bahnhof: Ulm, ca. 63 km

## 2.6 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	1.211	
- davon produzierendes Gewerbe:	846	70%
- davon Handel/Verkehr:	148	12%
- davon Dienstleistung:	217	18%
Berufsauspendler:	1.483	
Berufseinpender:	898	
Hebesatz Gewerbesteuer:	340	
Hebesatz Grundsteuer A:	320	
Hebesatz Grundsteuer B:	300	

### 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.

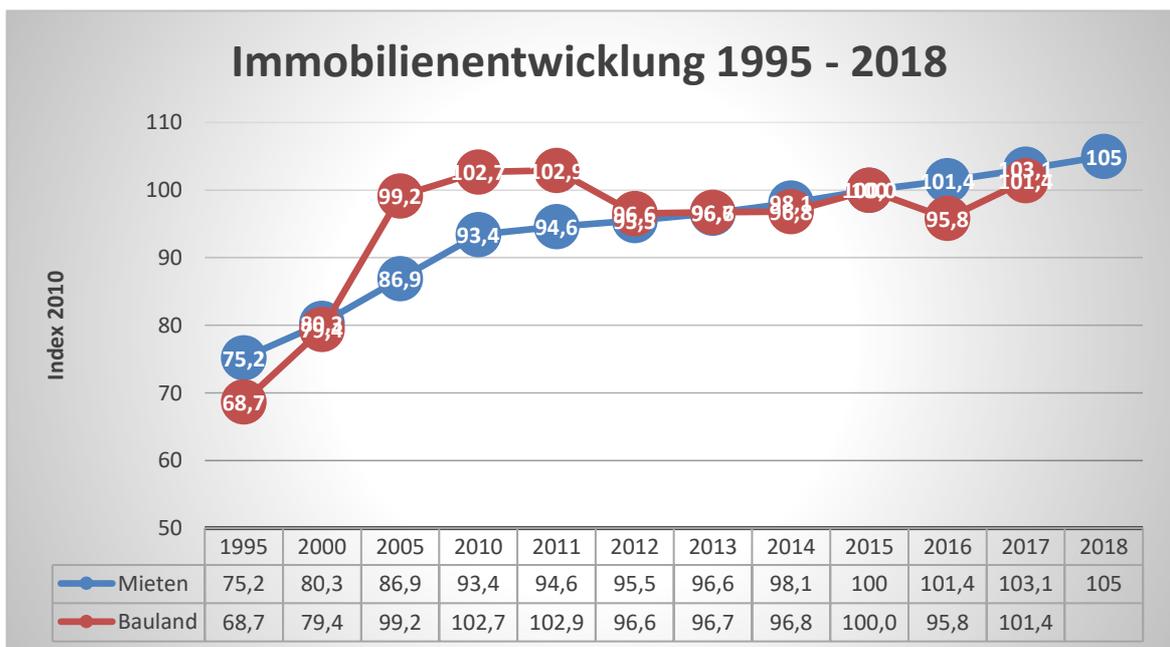
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2017 lagen die mittleren Kaufpreise bei 1.700 €/m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 150% in 9 Jahren entsprach.

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

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

#### 3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



### 3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

#### Bauwirtschaft weiter auf Wachstumskurs - Beschäftigtenzahl steigt auf über 100.000

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

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

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

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

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

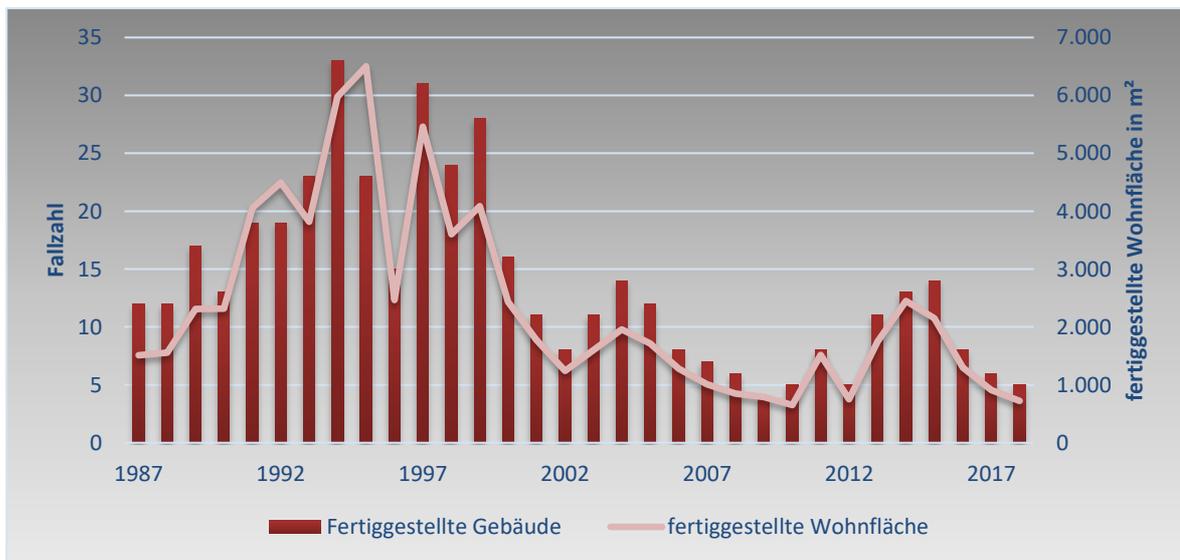
Indexentwicklung Bau	Stand 2/2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		11,6%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		6,6%
3. Baugewerblicher Umsatz		12,6%
3. Auftragseingang		33,9%

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

### 3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1985-2016

#### Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1987	12	126	14	1.513	108
1988	12	101	13	1.557	120
1989	17	151	20	2.311	116
1990	13	147	23	2.317	101
1991	19	249	45	4.060	90
1992	19	250	54	4.496	83
1993	23	248	43	3.818	89
1994	33	415	63	5.977	95
1995	23	434	85	6.503	77
1996	15	155	18	2.465	137
1997	31	355	47	5.458	116
1998	24	261	26	3.603	139
1999	28	252	31	4.085	132
2000	16	152	19	2.430	128
2001	11	116	12	1.774	148
2002	8	90	8	1.241	155
2003	11	100	11	1.599	145
2004	14	122	15	1.960	131
2005	12	108	12	1.716	143
2006	8	88	8	1.280	160
2007	7	65	8	1.011	126
2008	6	60	6	851	142
2009	4	43	5	791	158
2010	5	44	5	651	130
2011	8	92	12	1.519	127
2012	5	51	5	753	151
2013	11	107	13	1.746	134
2014	13	139	16	2.447	153
2015	14	131	14	2.152	154
2016	8	83	9	1.298	144
2017	6	54	7	912	130
2018	5	39	5	722	144

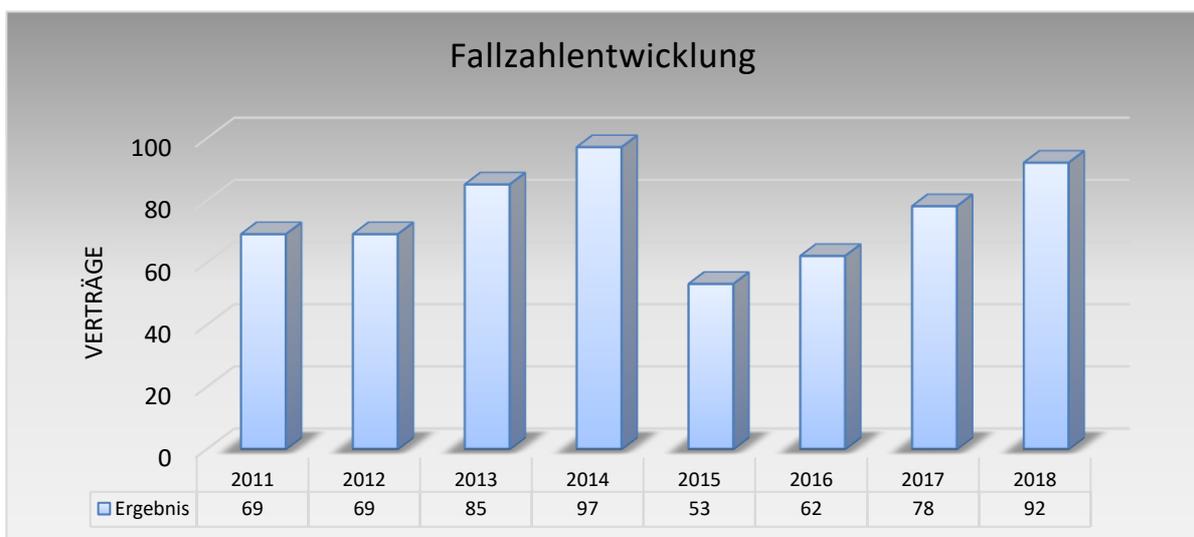
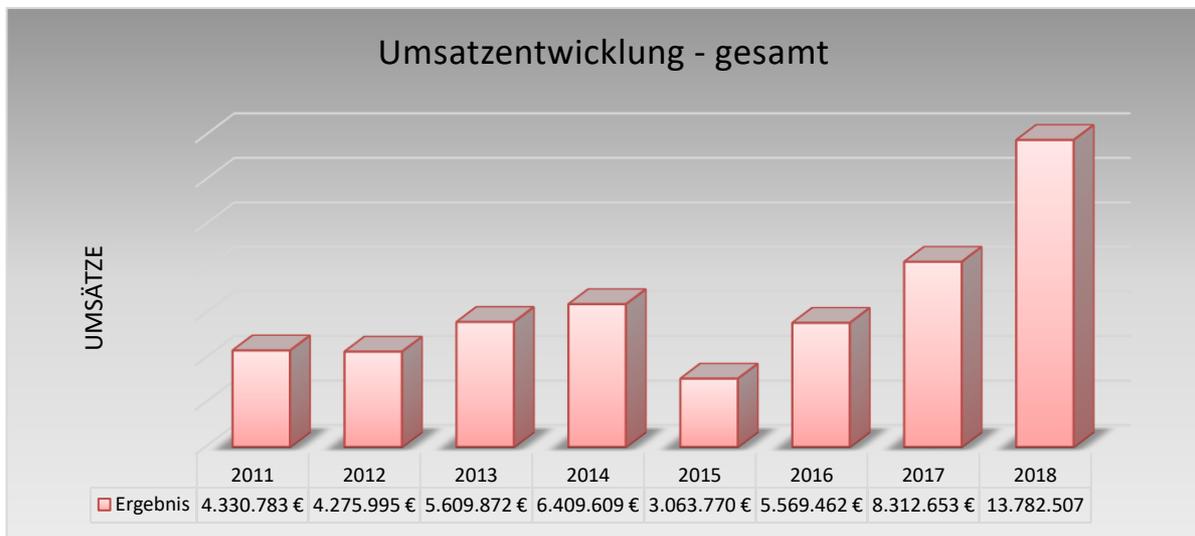


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

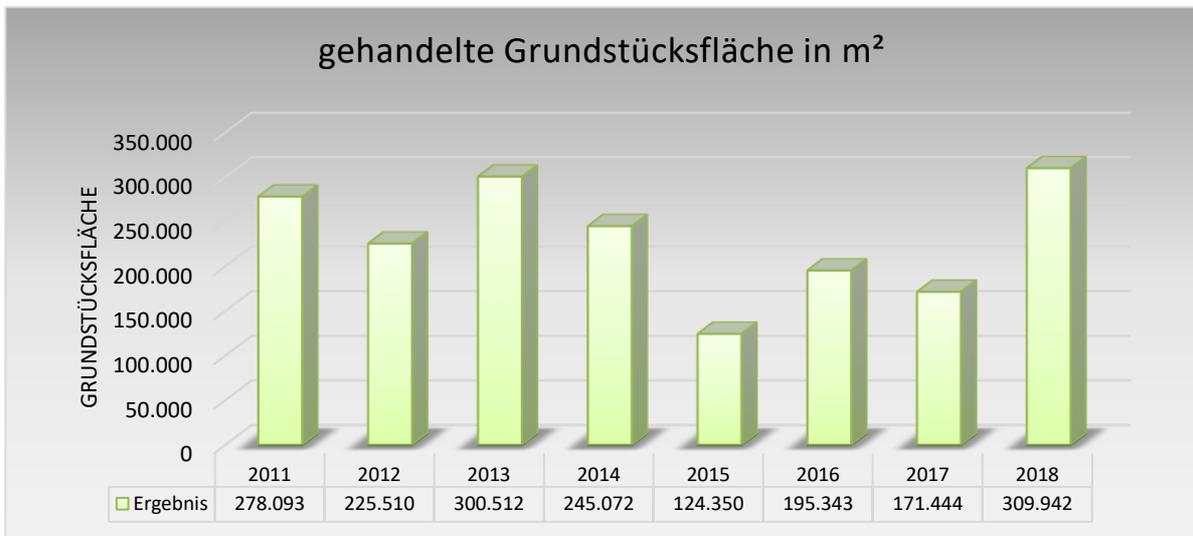
### 3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

<b>Berichtszeitraum</b>	2009-2018
<b>Anzahl Kaufpreisfälle</b>	605
<b>Gesamtumsatz</b>	51.354.650 €
<b>Umsatz je Fall</b>	84.884 €
<b>Grundstücksfläche</b>	1.850.267 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche/Fall</b>	3.058 m <sup>2</sup>

### 3.6. Entwicklungstendenzen

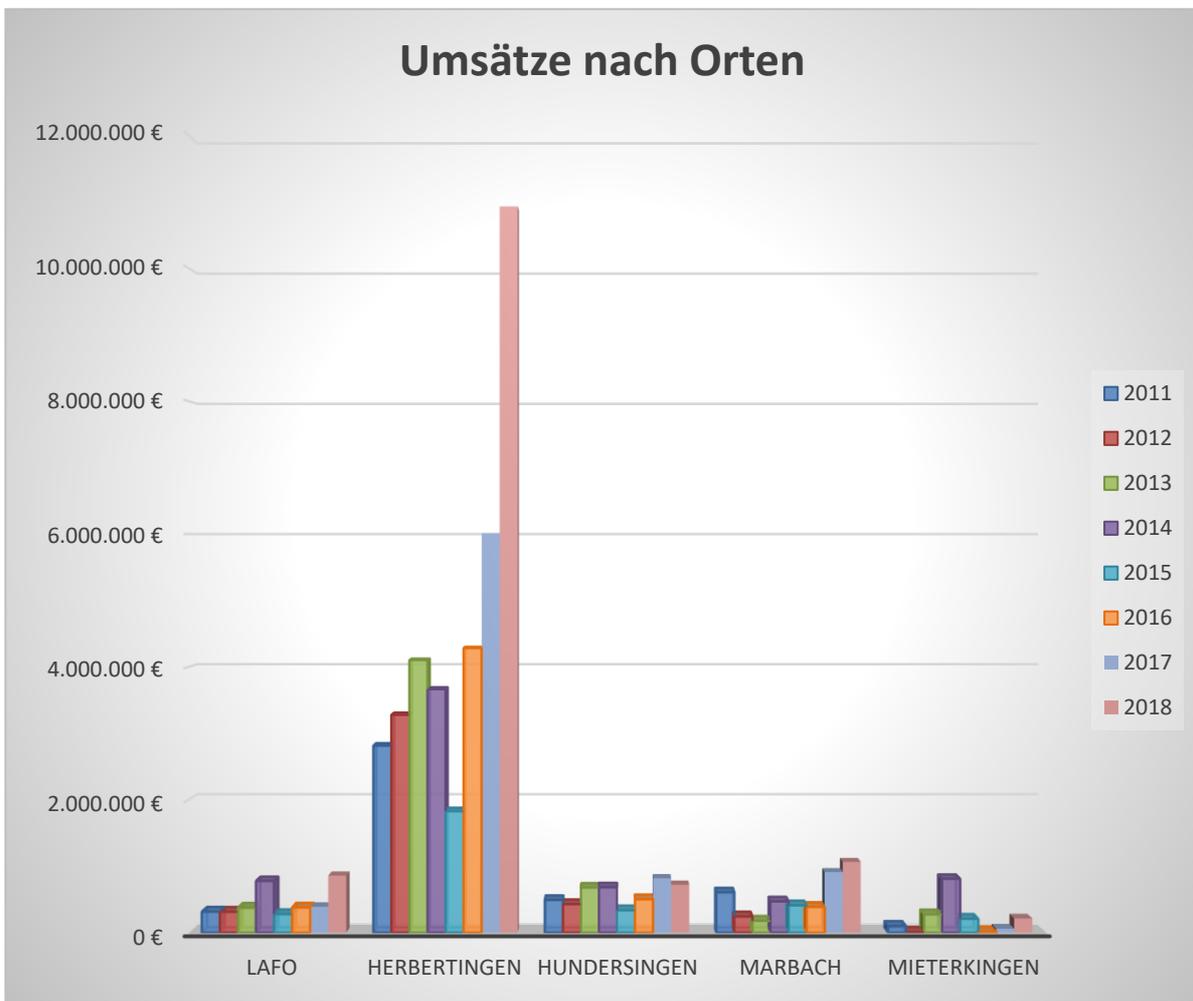


### 3.7. gehandelte Grundstücksfläche



### 3.8. Umsatzentwicklung in den Teilorten

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



## **3.9 Wesentliche Aussagen des Grundstückmarkts 2017-2018**

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

In den Jahren 2017 und 2018 sind im Bereich des Gutachterausschusses 170 Kaufverträge ausgewertet worden. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum um 48% gestiegen. Nominal wurden im Berichtszeitraum 22,1 Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein Zuwachs von 156%.

### **3.9.2 Grundstückspreise für Bauland**

Im Berichtszeitraum war ein Zuwachs von Verkaufsflächen erschlossener Grundstücksflächen im Vergleich zur Vorperiode (2015/2016) festzustellen. Der Zuwachs betrug ca. 51%. Der statistische Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> Baulandfläche stieg von 46 €/m<sup>2</sup> auf 69 €/m<sup>2</sup>, was einem Preisrückgang von ca. 49% entspricht. Dies ist jedoch im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Markt im Bereich der allgemeinen Wohngebieten stark in den Zahlen einbrach, während überwiegend Flächen in Mischgebieten gehandelt wurden. Insgesamt wird von einer stabilen bis steigenden Preissituation ausgegangen.

### **3.9.3 Entwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich**

Die Preise landwirtschaftlicher Flächen sind in den letzten Jahren stetig gestiegen.

### **3.9.4 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die 24 gehandelten Wohnhäusern (in der Vorperiode 21) weisen deutlich höhere Kaufpreise auf, was jedoch weitgehend auf das Fehlen neuerer Wohnhausgrundstücke im Handel der Vorperiode zurückzuführen ist. Die Nominalpreise verdoppelten sich durch diesen Umstand von 105.962 € auf 211.648 € an (+100%). Der Flächenpreis stieg von 827 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1.675 €.

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

Der Umsatz von Eigentumswohnungen erholte sich gegenüber der Vorperiode wieder deutlich. Wurden in der Vorperiode nur 6 Objekte veräußert, stiegen die Zahlen wieder auf 17 Fälle (+183%). Die Nominalpreise stiegen von 78.398 € auf 100.224 € deutlich (+28%), während die Flächenpreise sich von 1.227 €/m<sup>2</sup> auf 1.355 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erholten.

## 4. Bodenwerte

### 4.1 Bauland

#### Grundlagen der Untersuchungen

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

#### Untersuchungen

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

#### Kursivhinweise

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

### 4.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

#### GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

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

#### Flächenumrechnungen

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

#### Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteeinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

#### Typisierte Bodenwerte 2011-2018

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	202	57 €	553 m <sup>2</sup>
(MI) Mischgebiete / Innenbereich	84	41 €	647 m <sup>2</sup>
(GE) Gewerbegebiete	18	21 €	4.047 m <sup>2</sup>

#### Typisierte Verkaufsfälle 2011-2018

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	143.779 €	104	135 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	127.179 €	7	119 m <sup>2</sup>
Eigentumswohnung	93.760 €	38	76 m <sup>2</sup>

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

#### 4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Es nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Hierfür wurde das Programm WertPRO-KPA eingesetzt.

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

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

- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschosszahl
- Fläche (m<sup>2</sup>) oder Baulandtiefe (m)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

#### 4.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

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

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

#### 4.1.4 Übersicht der in der Gemeinde Herbertingen beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
<b>Herbertingen</b>					
1000 Kernort, östlich des Ortsbaches, unverplanter Innenbereich	65 €	MI/WA	0,80	520 m²	24/63
1010 Kernort, westlich des Ortsbaches, unverplanter Innenbereich	60 €	MI/WA	0,50	1.350 m²	6/12
1030 Ulmenstraße	75 €	WA	0,90	790 m²	3/10
1040 Innenbereich Wohnen - nördlich Heßlingerstraße und westlich ab Friedrich-List-Straße	75 €	WA	0,40	680 m²	12/32
1140 Wohngebiete Nord (Baugebiete "Steigäcker I und II")	95 €	WA	0,50	690 m²	3/31
1230 Wohngebiete Ost (Baugebiete "Hühnerneest", "Husarenäcker", "Steinung")	80 €	WA	0,40	730 m²	3/12
1330 Wohngebiete Süd (Baugebiete "Kapellenäcker", "Merxleswiesen")	75 €	WA	0,40	650 m²	1/12
1410 Bahnhofstraße, EVS-Straße	50 €	MI	0,40	1.300 m²	0/10
1430 Wohngebiete West (Baugebiete "Angergraben", "Kälberanger")	70 €	WA	0,80	990 m²	4/17
1480 Baugebiet "Obere Bergen"	25 €	GE/GI	k.A.	12.450 m²	1/2
1481 Baugebiet "Untere Bergen"	25 €	GE/GI	k.A.	3.970 m²	3/17
1482 Baugebiet "Riedmühle"	20 €	GE	k.A.	5.170 m²	0/7
1485 Baugebiet "Mengener Steig"	25 €	GE	0,20	5.550 m²	2/4
1500 Weiler	12 €	§ 35	k.A.	1.500 m²	1/3
1901 Ackerland	3,50 €	§ 35	k.A.	9.000 m²	26/91
1902 Grünland	2,35 €	§ 35	k.A.	11.200 m²	4/18
1905 begünstigte Flächen (GE)	8,00 €	§ 35	k.A.	4.100 m²	3/12
1906 Wald ohne Aufwuchs	1,00 €	§ 35	k.A.	13.400 m²	5/7

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
<b>Hundersingen</b>						
2000 Kernort, unverplanter Innenbereich		45 €	MI/WA	0,60	770 m <sup>2</sup>	8/25
2030 Baugebiet "Moosäcker I und II"		70 €	WA	0,50	630 m <sup>2</sup>	4/21
2040 Baugebiet "Mühleweg"		40 €	WA	k.A.	k.A.	0/2
2045 Baugebiet "Unterwasser"		40 €	WA	k.A.	k.A.	0/0
2060 Baugebiet "Siebener"		40 €	WA	k.A.	k.A.	0/0
2070 Baugebiet "Müllershalde"		70 €	WA	k.A.	k.A.	0/1
2080 SO - Landwirtschaft/Schuppen		20 €	SO	k.A.	k.A.	0/0
2100 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m <sup>2</sup>	1/3
2901 Ackerland		2,70 €	§ 35	k.A.	0 m <sup>2</sup>	5/25
2902 Grünland		2,00 €	§ 35	k.A.	11.200 m <sup>2</sup>	1/7
2903 Wald ohne Aufwuchs		1,00 €	§ 35	k.A.	1.100 m <sup>2</sup>	1/5
<b>Marbach</b>						
3000 Kernort, unverplanter Innenbereich		45 €	MI/WA	0,70	450 m <sup>2</sup>	4/23
3030 Baugebiet "Breite I-III"		65 €	WA	0,40	860 m <sup>2</sup>	2/4
3040 Baugebiet "Bei der Schule" u. "Hinter der Kirche"		55 €	WA	0,70	320 m <sup>2</sup>	1/6
3050 Baugebiet "Am Mühlberg"		75 €	WA	k.A.	610 m <sup>2</sup>	3/8
3100 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m <sup>2</sup>	1/3
3901 Ackerland		2,70 €	§ 35	k.A.	6.900 m <sup>2</sup>	2/28
3902 Grünland		2,00 €	§ 35	k.A.	3.900 m <sup>2</sup>	0/15
3903 Wald ohne Aufwuchs		1,00 €	§ 35	k.A.	6.400 m <sup>2</sup>	3/4
<b>Mieterkingen</b>						
4000 Kernort, unverplanter Innenbereich		35 €	MI/WA	1,00	710 m <sup>2</sup>	1/10
4030 Baugebiet "Kirchäcker I+II"		80 €	WA	0,60	730 m <sup>2</sup>	3/15
4100 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m <sup>2</sup>	1/3
4901 Ackerland		2,70 €	§ 35	k.A.	6.000 m <sup>2</sup>	1/4
4902 Grünland		2,00 €	§ 35	k.A.	7.600 m <sup>2</sup>	1/2
4903 Wald ohne Aufwuchs		1,00 €	§ 35	k.A.	14.200 m <sup>2</sup>	1/1

### 4.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

#### Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

#### Wertrelevante GFZ

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

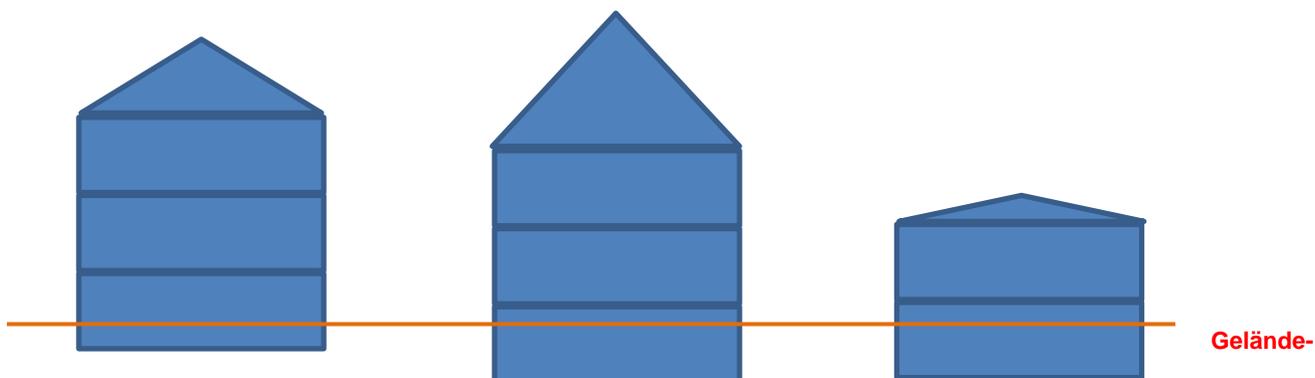
**Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°**

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

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

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

#### Beispiele:



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

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

**Somit: 3,67 Vollgeschosse**

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

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

**Somit: 3 Vollgeschosse**

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

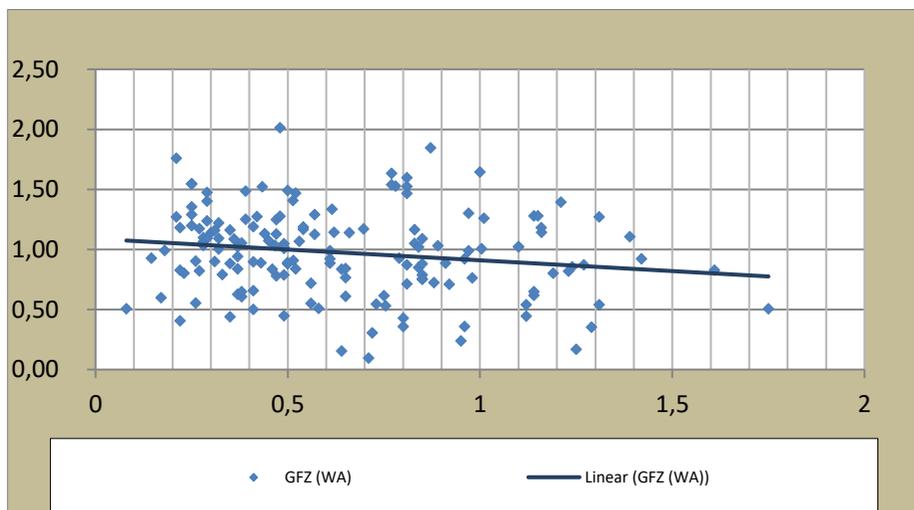
UG = kein Vollgeschoss  
 EG = Vollgeschoss  
 DG = kein Vollgeschoss

**Somit: 1,00 Vollgeschosse**

### 4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

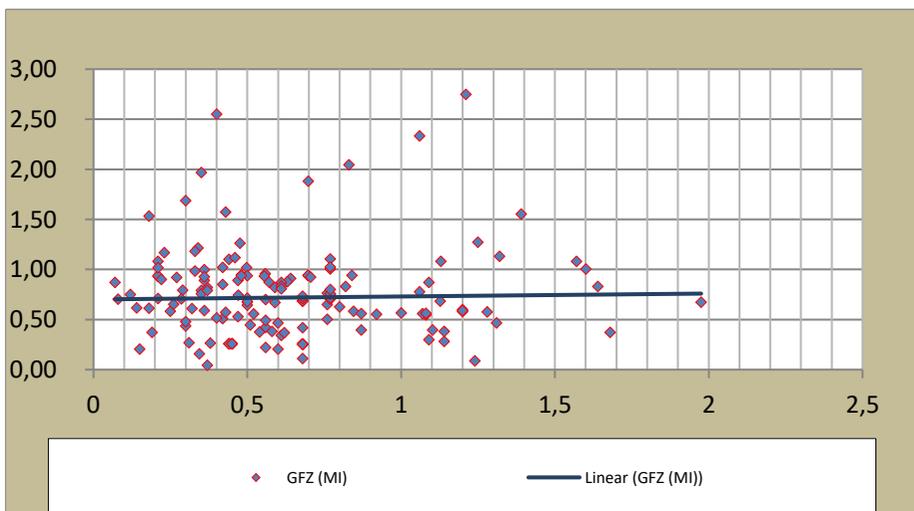
#### WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



#### Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



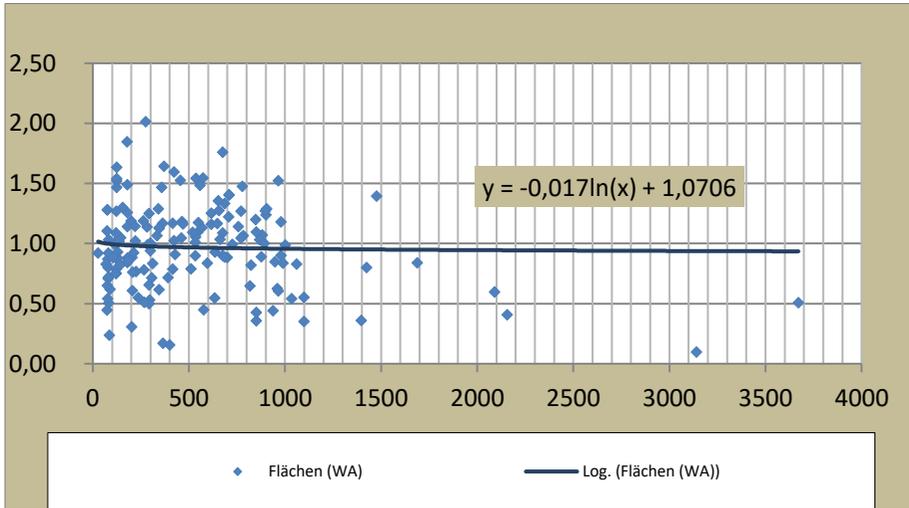
#### Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,053	0,706
0,4	1,017	0,712
0,6	0,981	0,718
0,8	0,945	0,724
1	0,909	0,730
1,2	0,874	0,736
1,4	0,838	0,742
1,6	0,802	0,748
1,8	0,766	0,754
2	0,730	0,760

### 4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

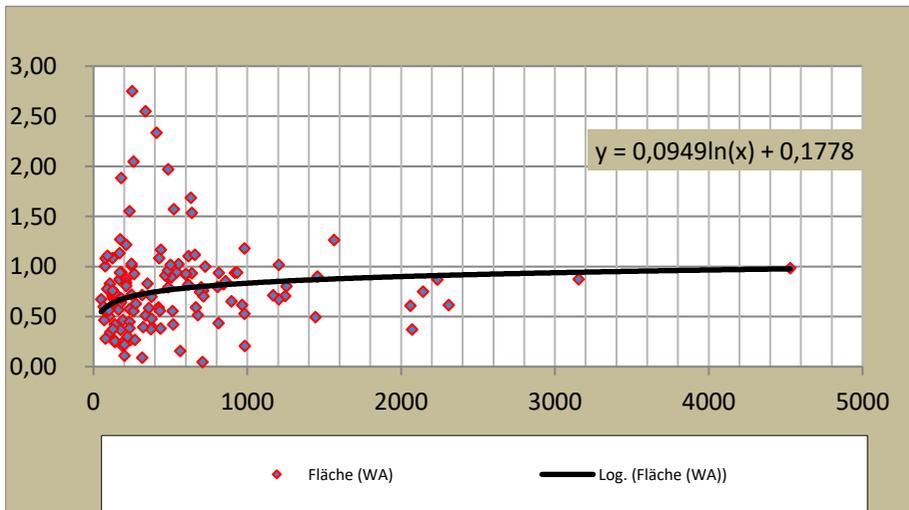
#### WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



#### Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



#### Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

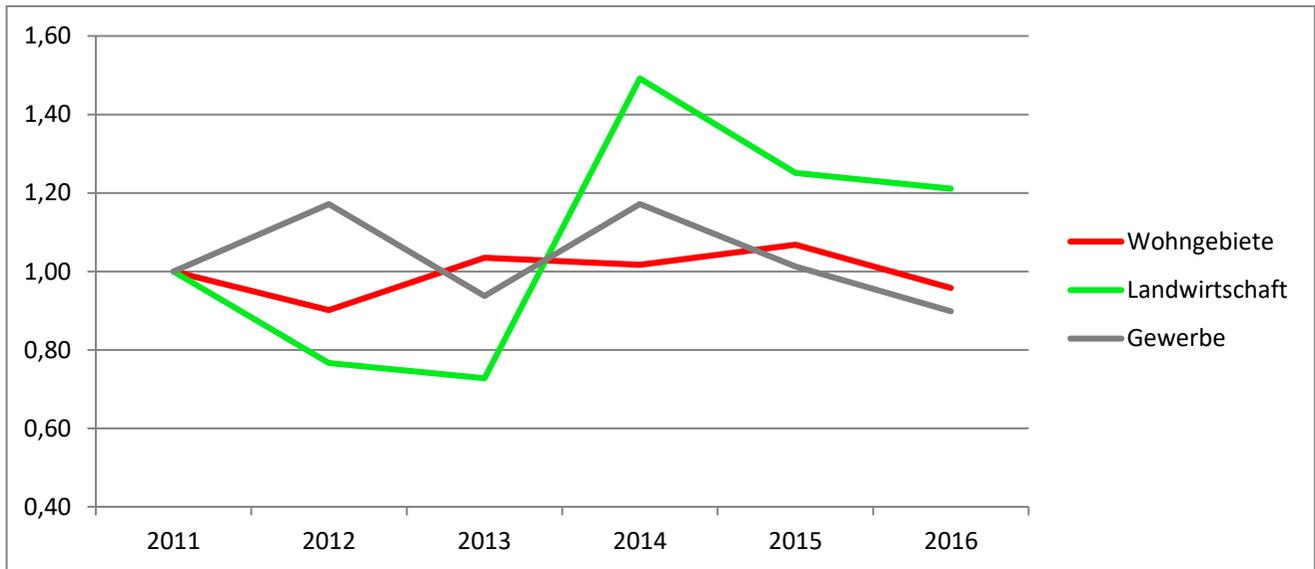
Fläche	WA	MI
50	1,004	0,549
100	0,992	0,615
250	0,977	0,702
500	0,965	0,768
1000	0,953	0,834
1500	0,946	0,873
2000	0,941	0,900

#### 4.1.8 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertentwicklung war bei den reinen Wohngebieten nur aufgrund der geringen Anzahl der Fälle negativ verlaufen, da diese durch ein deutlich stärkere Konzentration der Verkäufe im einfachen Wohngebietsbereichen geprägt war, während in den mischgebietlichen Bereichen eine Steigerung zu verzeichnen war.

Gebietsart	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	59 €	58 €	60 €	54 €	79 €	67 €
Mischgebiete / § 34	- €	- €	34 €	38 €	81 €	61 €
Gewerbegebiete	19 €	24 €	21 €	18 €	- €	28 €
Ackerland/Grünland/Wald						

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



##### 4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	62	69	22	26	27	19
Mischgebiete / § 34	0	0	15	17	23	35
Gewerbegebiete	3	3	2	5	0	6
Außenbereiche	1	3	0	0	0	0
Ackerland/Grünland/Wald	19	22	14	14	28	32

##### 4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	4.830 T€	5.504 T€	1.569 T€	2.218 T€	3.514 T€	3.441 T€
Mischgebiete / § 34	0 T€	0 T€			4.287 T€	3.989 T€
Gewerbegebiete	400 T€	127 T€	152 T€	671 T€	0 T€	4.920 T€
Außenbereiche	4 T€	206 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Ackerland/Grünland/Wald	376 T€	572 T€	278 T€	394 T€	512 T€	1.433 T€

##### 4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	31.862 m²	45.234 m²	11.779 m²	17.787 m²	12.288 m²	14.985 m²
Mischgebiete / § 34	m²	m²			17.133 m²	16.471 m²
Gewerbegebiete	3.705 m²	6.522 m²	7.223 m²	31.153 m²	m²	57.846 m²
Außenbereiche	,0 ha	1,4 ha	,0 ha	,0 ha	,0 ha	,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	26,5 ha	18,0 ha	9,7 ha	12,3 ha	14,2 ha	22,1 ha

## 4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

239 Vergleichsgrundstücke

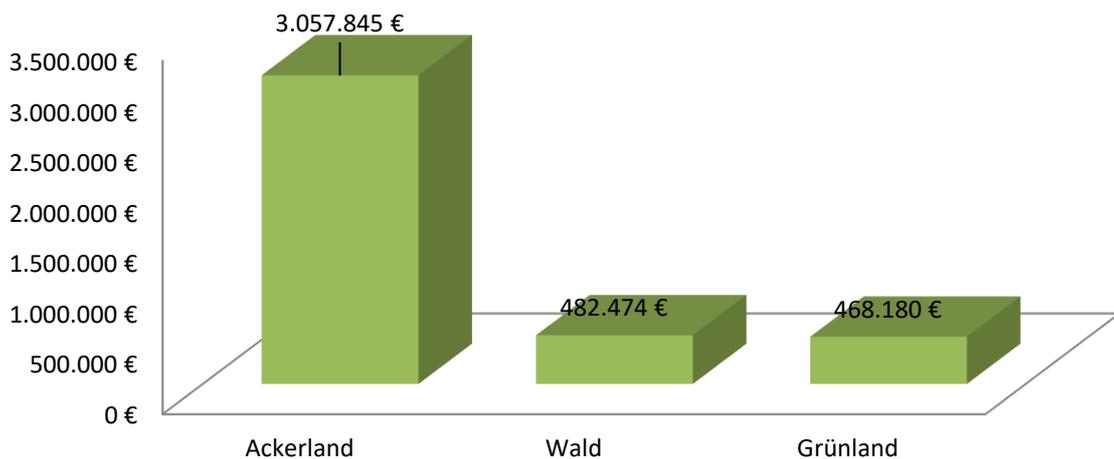
### typisch landwirtschaftlich

236 Vergleichsgrundstücke

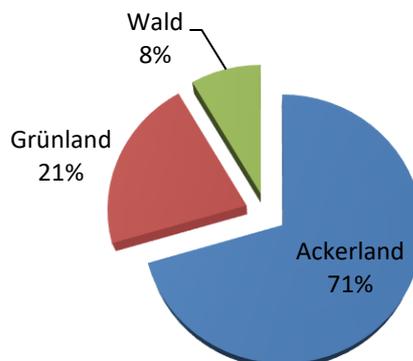
### 4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2018)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	167	8.843 m <sup>2</sup>	2,29 €	0,78 €	6,72 €
Grünland	50	6.971 m <sup>2</sup>	1,32 €	0,20 €	3,50 €
Wald	20	8.543 m <sup>2</sup>	2,09 €	0,60 €	5,03 €

### Umsätze im Berichtszeitraum

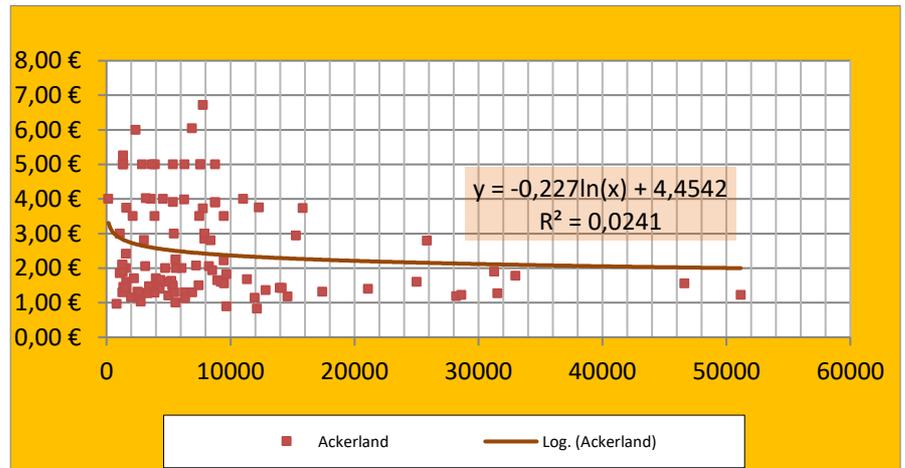


### Anteile Fallrelation



## 4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße

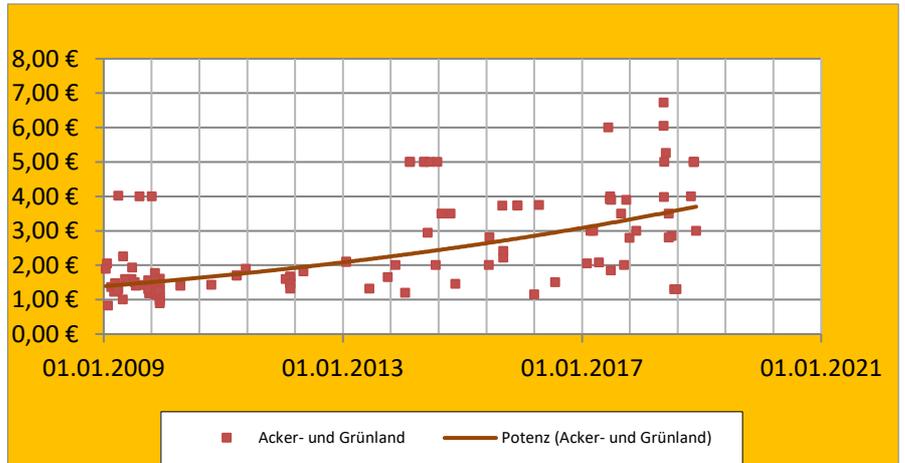


**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

800 m²	2,94 €
1.500 m²	2,80 €
3.000 m²	2,64 €
6.000 m²	2,48 €
10.000 m²	2,37 €
20.000 m²	2,21 €
40.000 m²	2,05 €
60.000 m²	1,96 €

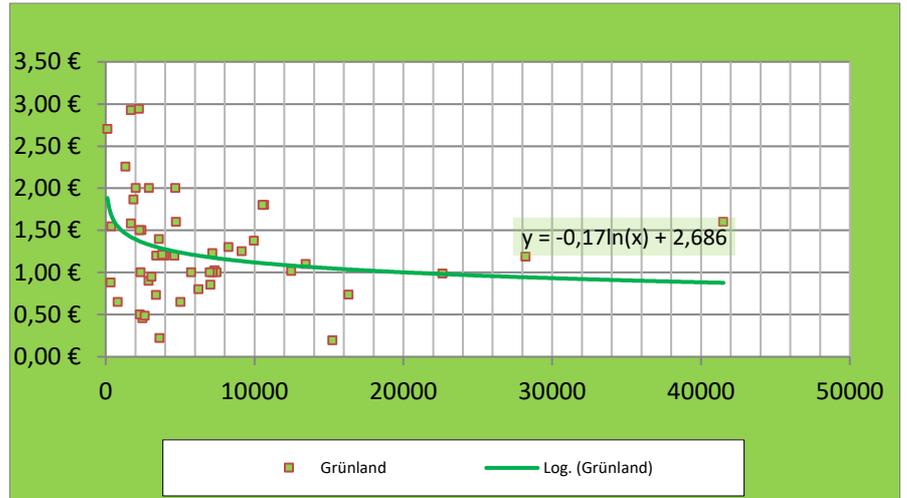
<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	2,52 €
Mittel	8843	2,40 €
Korrelation		0,0241

nach Kaufdatum  
steigend



### 4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



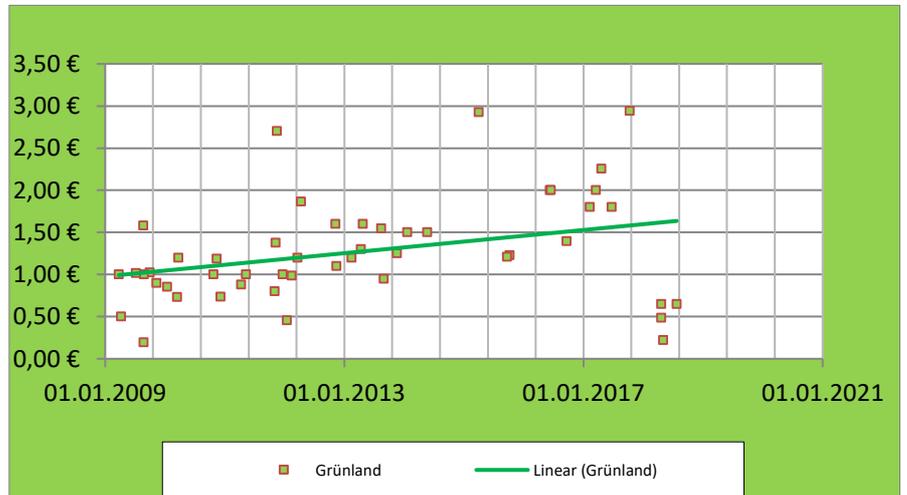
**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

800 m <sup>2</sup>	1,55 €
1.500 m <sup>2</sup>	1,44 €
3.000 m <sup>2</sup>	1,32 €
6.000 m <sup>2</sup>	1,21 €
10.000 m <sup>2</sup>	1,12 €
20.000 m <sup>2</sup>	1,00 €
40.000 m <sup>2</sup>	0,88 €
60.000 m <sup>2</sup>	0,82 €

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	1,24 €
Mittel	6971	1,18 €
Korrelation		0,0910

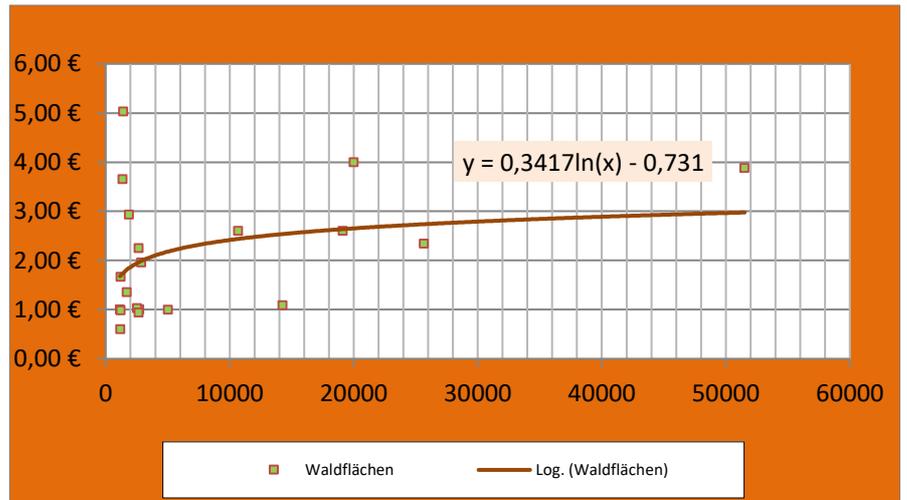
nach Kaufdatum

steigend



### 4.2.3 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße  
Waldflächen  
inkl. Bestockung



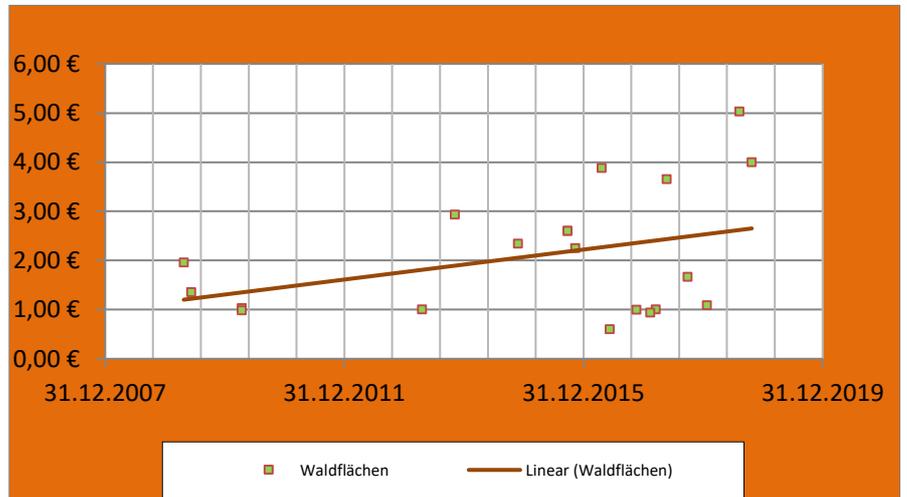
Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis

1.000 m <sup>2</sup>	1,63 €
2.000 m <sup>2</sup>	1,87 €
5.000 m <sup>2</sup>	2,18 €
10.000 m <sup>2</sup>	2,42 €
20.000 m <sup>2</sup>	2,65 €
50.000 m <sup>2</sup>	2,97 €
100.000 m <sup>2</sup>	3,20 €
200.000 m <sup>2</sup>	3,44 €

*Beispiel*

	Fläche	URK
Objekt	5000	2,18 €
Mittel	8543	2,36 €
Korrelation		0,1067

nach Kaufdatum  
sinkend



## 5. Bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2018

### Expertenteil

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

### Grundlagen der Untersuchungen

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

### Untersuchungen

Soweit auswertbare Grundstücksfälle vorhanden waren, wurden für die wichtigsten Objekttypen Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungs-faktoren, 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.

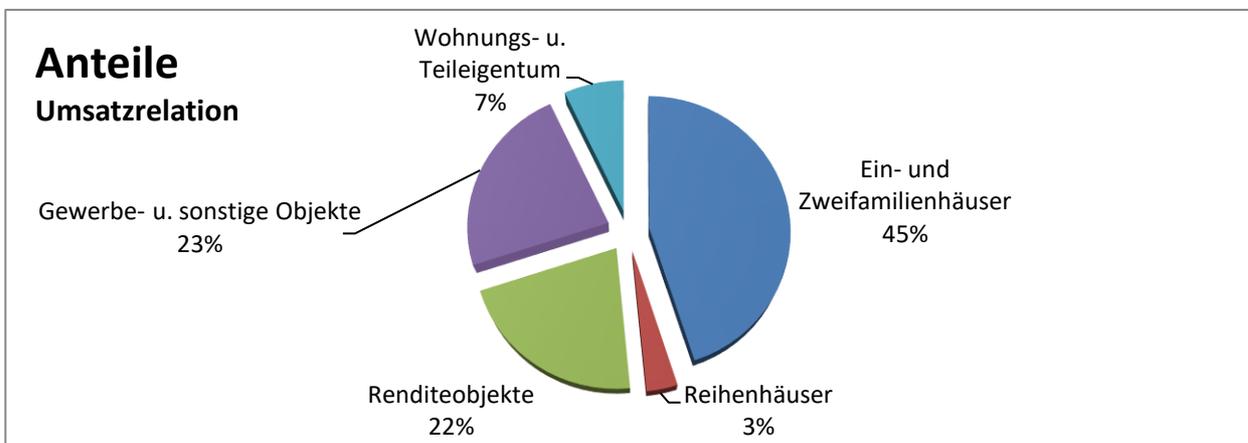
### Qualitätsmerkmale

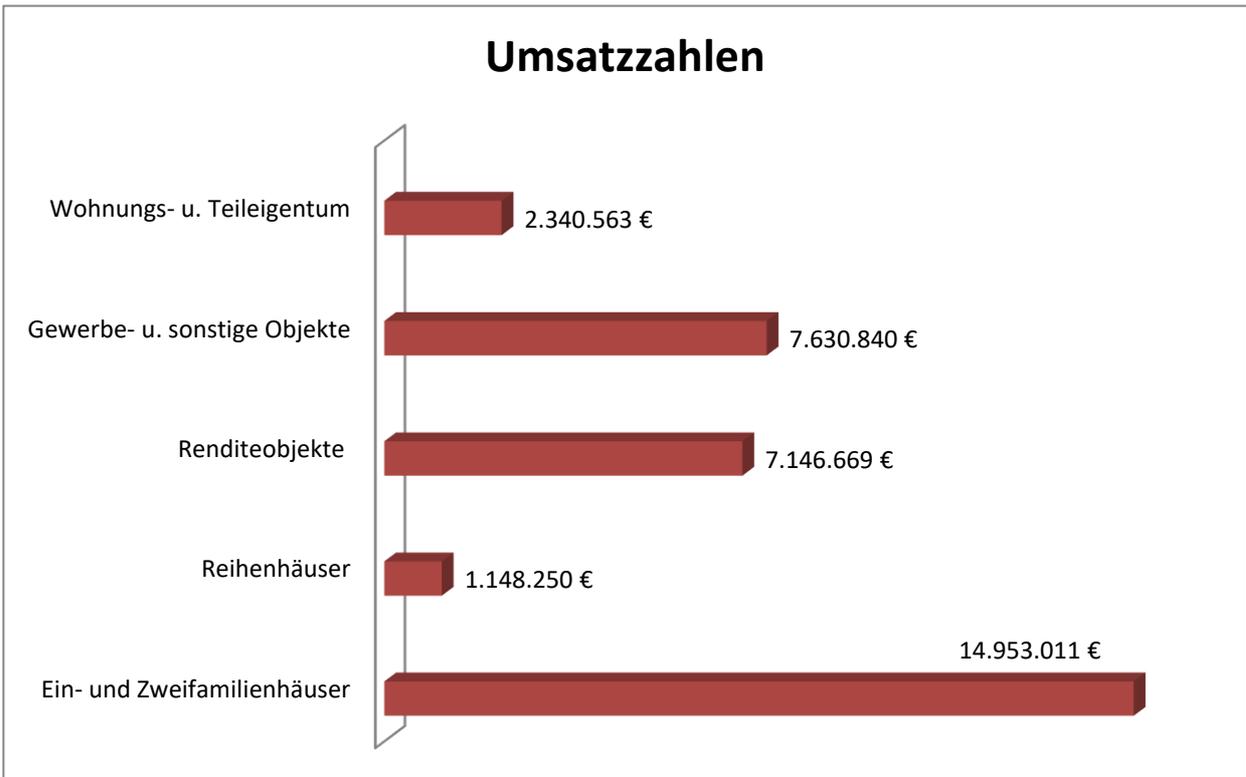
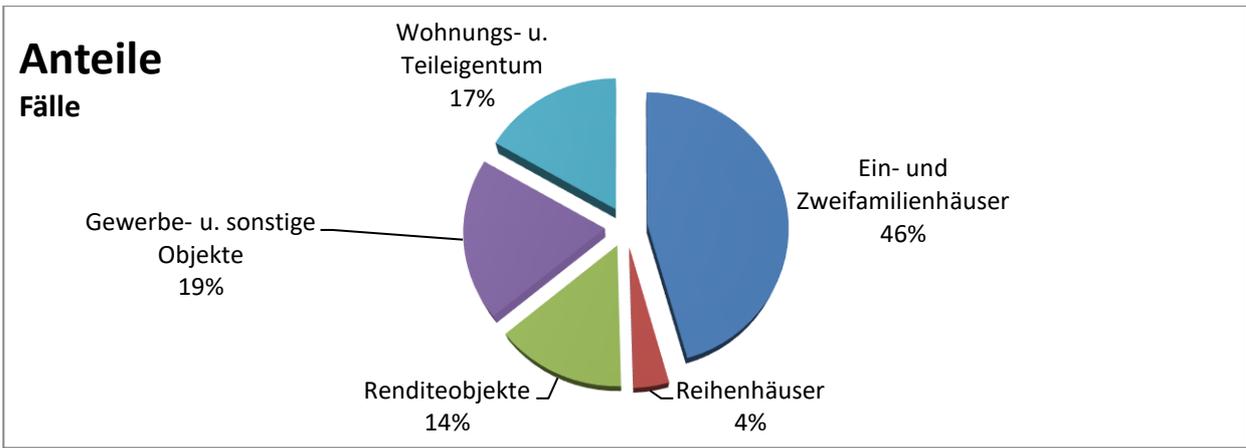
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

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	104	88.249 m <sup>2</sup>	14.077 m <sup>2</sup>	14.953.011 €
Reihenhäuser	9	2.534 m <sup>2</sup>	1.009 m <sup>2</sup>	1.148.250 €
Renditeobjekte	33	32.509 m <sup>2</sup>	12.257 m <sup>2</sup>	7.146.669 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	44	82.285 m <sup>2</sup>	24.757 m <sup>2</sup>	7.630.840 €
Wohnungs- u. Teileigentum	38	3.805 m <sup>2</sup>	1.881 m <sup>2</sup>	2.340.563 €
<b>Summe</b>	<b>228</b>	<b>209.382 m<sup>2</sup></b>	<b>53.981 m<sup>2</sup></b>	<b>33.219.332 €</b>





## 5.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

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

### 5.3 Daten für Ertragswertverfahren (Zeitraum 2009-2018)

**Rechtsgrundlage  
Liegenschaftszinssatz**

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

**Eigene Untersuchungen**

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

**Fallauswahl / RND**

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	130	33 Jahre	62 €
Eigentumswohnungen	38	44 Jahre	66 €
Bauernhöfe	17	14 Jahre	58 €
Mehrfamilienhäuser	19	31 Jahre	55 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

**Liegenschaftszinssatz**

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,7%	4,1%	14,8%
Eigentumswohnungen	0,7%	3,6%	7,5%
Bauernhöfe	0,5%	3,9%	9,0%
Mehrfamilienhäuser	0,8%	4,7%	9,9%
Wohn- u. Geschäftshäuser			

#### 5.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

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

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

- ohne Modernisierung      Ansatz des historischen Baujahrs
- Kernsanierung              Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

Kernsanierungsjahr	1980
abzüglich	
10% der Gesamtnutzungsdauer	
Beispiel      70 Jahre	-7
<b>fiktives Baujahr</b>	<b>1973</b>

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

**Bodenwert**

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

**Rohertrag**

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,52 €	5,26 €	7,50 €
Eigentumswohnungen	4,62 €	5,55 €	6,77 €
Bauernhöfe	1,57 €	2,57 €	4,39 €
Mehrfamilienhäuser	2,61 €	4,39 €	6,66 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

**Bewirtschaftungskosten**

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	5,3%	20,5%	30,7%
Eigentumswohnungen	7,2%	22,2%	26,8%
Bauernhöfe	7,9%	19,8%	28,5%
Mehrfamilienhäuser	7,2%	21,9%	29,3%
Wohn- u. Geschäftshäuser			

**Erläuterung des  
Liegenchaftszinssatzes**

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

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

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

**Iterative Formel:**

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks

q = 1 + 0,01 x p (p = Reinrendite s. oben)

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

**5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)**

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

**\*)Liquidationswertschema**

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

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

## 5.4 Daten für Sachwertverfahren (Zeitraum 2009-2018)

### Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

### Fallauswahl

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

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	130	33 Jahre	62 €
Eigentumswohnungen	38	44 Jahre	66 €
Bauernhöfe	17	14 Jahre	58 €
Mehrfamilienhäuser	19	31 Jahre	55 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

### Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objektyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,49	1,04	1,59
Eigentumswohnungen	0,59	1,12	1,90
Bauernhöfe	0,35	0,85	1,24
Mehrfamilienhäuser	0,28	0,80	1,38
Wohn- u. Geschäftshäuser			

### 5.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

#### Modellparameter

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

#### Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)

#### Gebäudebaujahresklassen

keine

#### Gebäudestandard

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

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

#### Baunebenkosten

in den NHK 2010 bereits enthalten

#### Regionalfaktoren

keine (weder Ortsgröße noch Bundeslandfaktor)

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

#### 5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

## 5.5 Daten für Vergleichswertverfahren (Zeitraum 2009-2018)

### Vorbemerkungen

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

### 5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertverfahren

#### Fallauswahl

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

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	130	33 Jahre	62 €
Eigentumswohnungen	38	44 Jahre	66 €
Bauernhöfe	17	14 Jahre	58 €
Mehrfamilienhäuser	19	31 Jahre	55 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

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

Objektyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	264 €	1.104 €	2.538 €
Bauernhöfe	104 €	365 €	910 €
Eigentumswohnungen	620 €	1.316 €	2.410 €
Mehrfamilienhäuser	231 €	767 €	1.761 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

#### Gebäudestandard

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

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

#### Baujahr

#### Gesamtnutzungsdauer

#### Restnutzungsdauer

#### Stellplätze

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

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

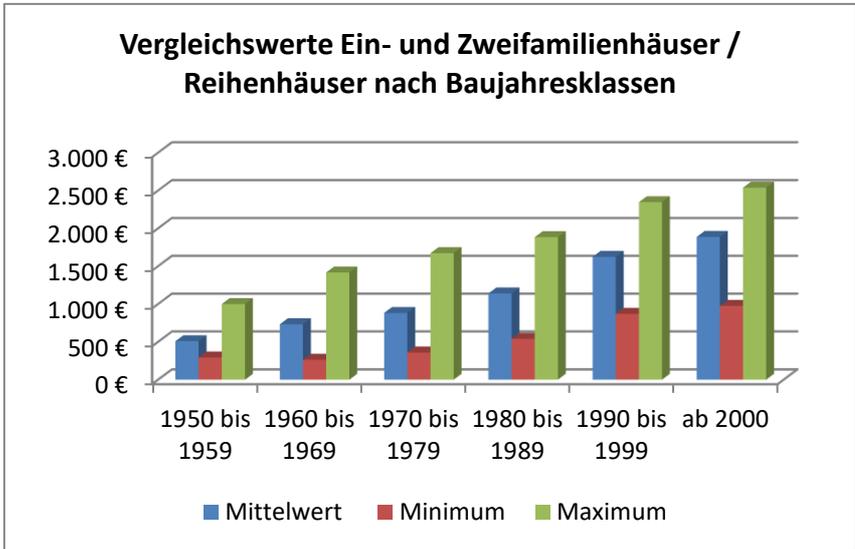
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m <sup>2</sup>	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m <sup>2</sup>	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m <sup>2</sup>	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m <sup>2</sup>	ab 3. Garage

### 5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

**Neubaufälle**

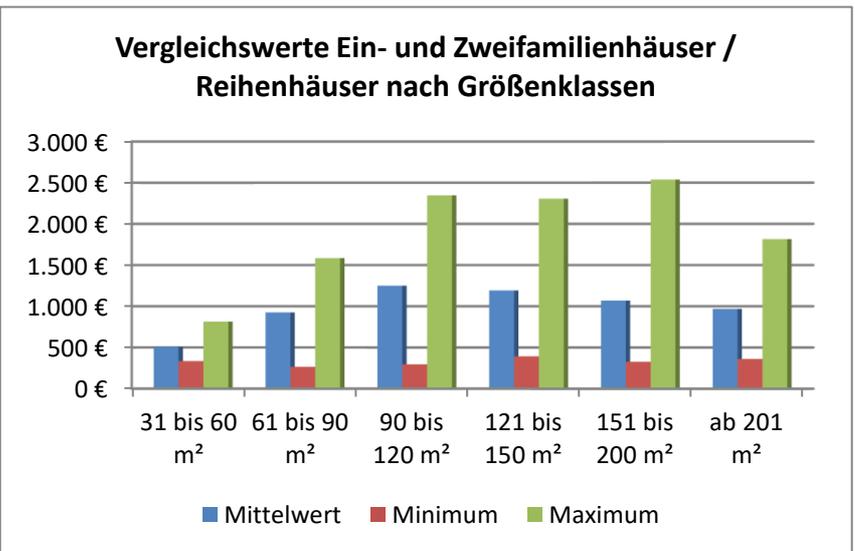
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

**Bestandsfälle nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach *fiktivem* Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

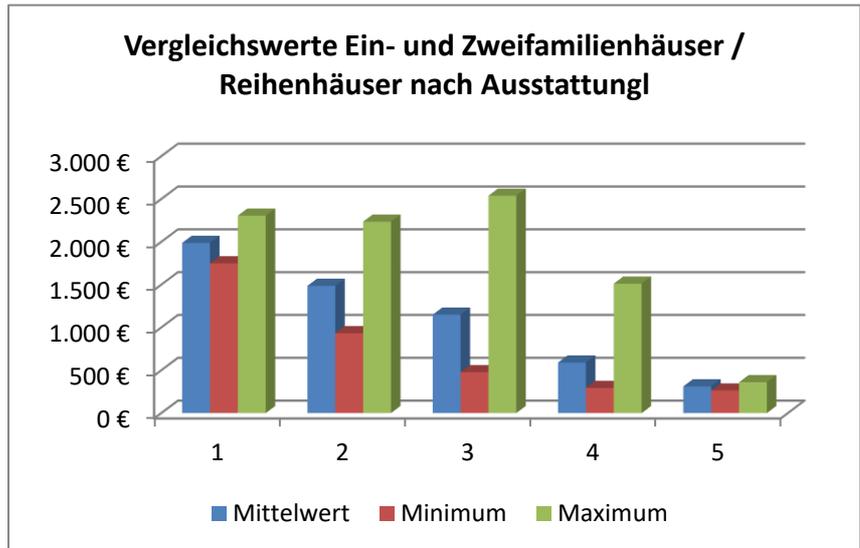
**Bestandsfälle nach Größe**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

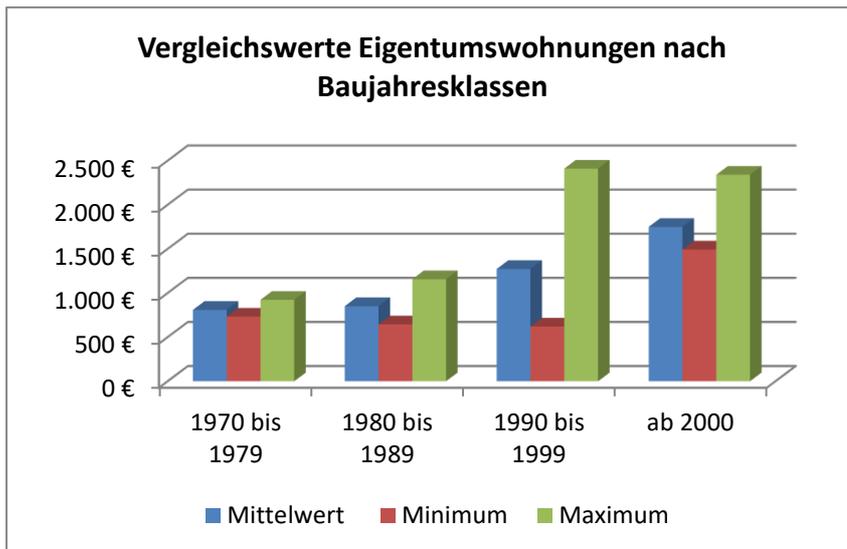
**Bestandsfälle  
nach Ausstattung**

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



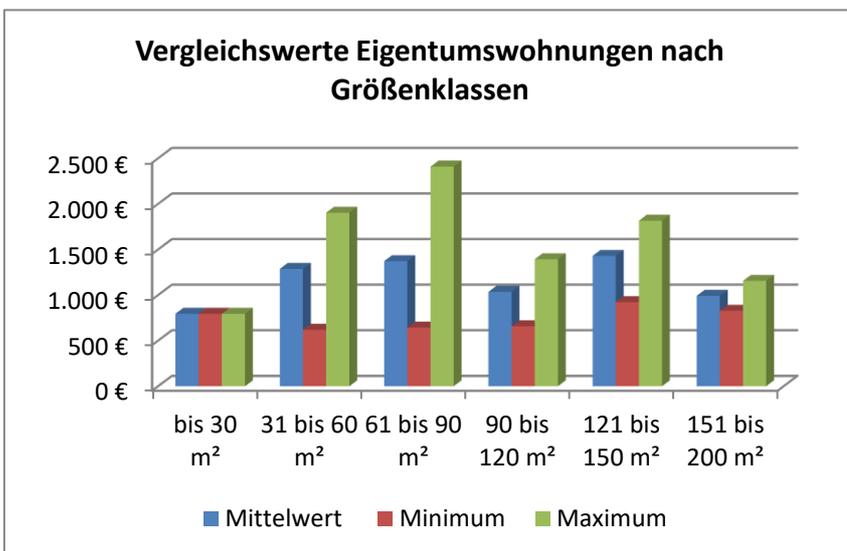
*Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerrläuterungen).*

**Bestandsfälle  
nach Baujahresklasse**



*Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)*

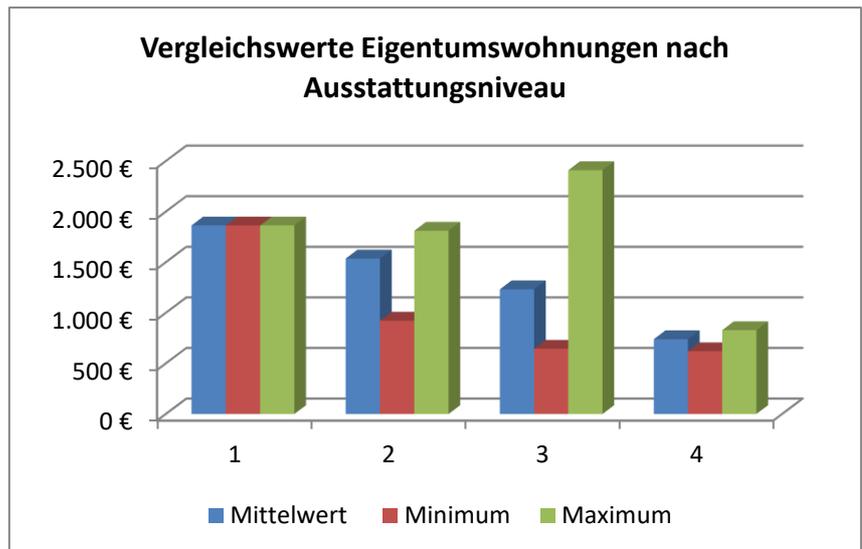
**Bestandsfälle  
nach Größe**



*Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche*

**Bestandsfälle  
nach Ausstattung**

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



*Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).*

## 5.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

### **Bodenwert = Lagefaktor**

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

Der jeweils ermittelte Bodenwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein entscheidendes Lagekriterium für die Nachfrage nach einem Objekt innerhalb des Marktgebiets. In der Regel lassen sich entsprechende Abhängigkeiten aus den Auswertungen feststellen. Es ist zu beachten, dass der gebietstypische Richtwert als Ausgangsgrundlage angepasst um lagetypische Zu- und Abschläge zugrunde gelegt wird. Baurechtliche Anpassungen sind nur im Rahmen von GFZ-Anpassungen/Flächenanpassungen zu berücksichtigen.

### **Hauptnutzfläche**

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

### **Mietniveau der Objekte**

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

## 5.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

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

**GFZ-Hinweise**  
**Ist-GFZ**

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

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

---

## Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeinde Herbertingen

---

**Enhält Regressionsanaylsen zu**

Liegenschaftszinssätzen  
Marktanpassungen  
Vergleichswerte  
Basismieten  
Bodenwerteinflüsse

**zu den Teilmärkten**

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
6. Teilmarkt Einfamilienhäuser	44
7. Teilmarkt Eigentumswohnungen	58
8. Teilmarkt Renditegrundstücke	72
9. Teilmarkt Bauernhöfe	87
10. Teilmarkt Gewerbe	101

---

Herausgeber:  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Holzgasse 6  
88518 Herbertingen

---

## 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

169 Vergleichsgrundstücke

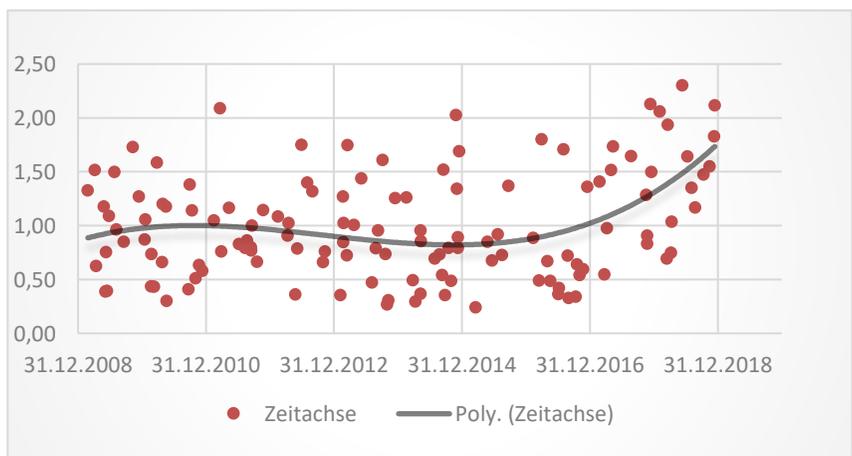
### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote Fallzahl

	Mittel	Median	Standardabw.	EFH	RH
				117	13
qm-Preise	1.104 €	979 €	539 €	1.084 €	1.285 €
<i>Minima</i>	264 €			264 €	295 €
<i>Maxima</i>	2.538 €			2.538 €	1.930 €
Liegenschaftszinssätze	4,12%	3,53%	2,50%	4,18%	3,50%
<i>Minima</i>	0,69%			0,69%	2,50%
<i>Maxima</i>	14,81%			14,81%	5,09%
Sachwertfaktoren	1,04	1,06	0,21	1,03	1,07
<i>Minima</i>	0,49			0,49	0,82
<i>Maxima</i>	1,59			1,59	1,38
weitere Mittelwerte					
<i>Bodenwert</i>	62 €	60 €	23 €	60 €	72 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,47	0,38	0,30	0,47	0,50
<i>HNF</i>	136 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	33 Jahre	30 Jahre	17 Jahre	31 Jahre	47 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,26 €	5,18 €	0,85 €	5,24 €	5,48 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,08 €	1,15 €		1,05 €	1,34 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	20,53%	22,24%	6,41%	20,09%	24,51%
<i>Faktor nach Gruppe</i>					
<i>EFH/RH</i>	gesamt			EFH	RH
<i>Vergleichspreis</i>	1,00			0,98	1,16
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	1,00			1,02	0,85
<i>Sachwertfaktor</i>	1,00			1,00	1,03

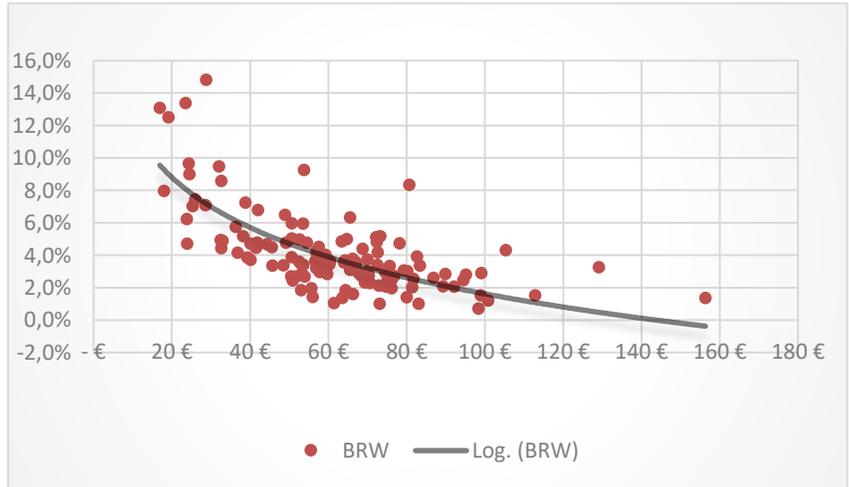
Zeitraum 25.02.2009 bis 14.12.2018 Tendenz zuletzt stark steigend



**Analysen**

**Liegenschaftszinssatz  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Bodenwert**

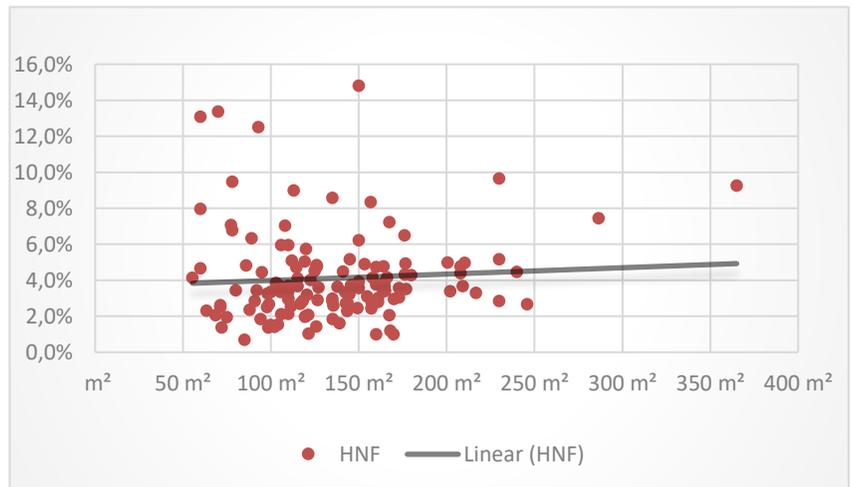
**6. Telemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser  
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,631

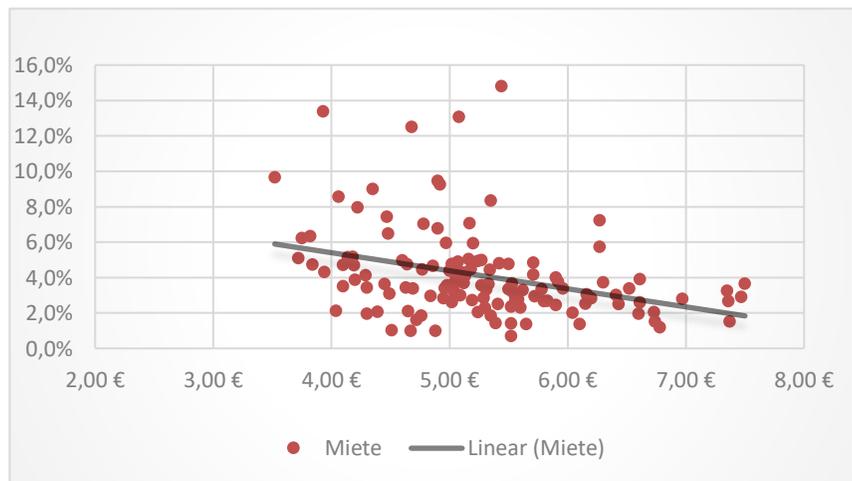
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

0,068

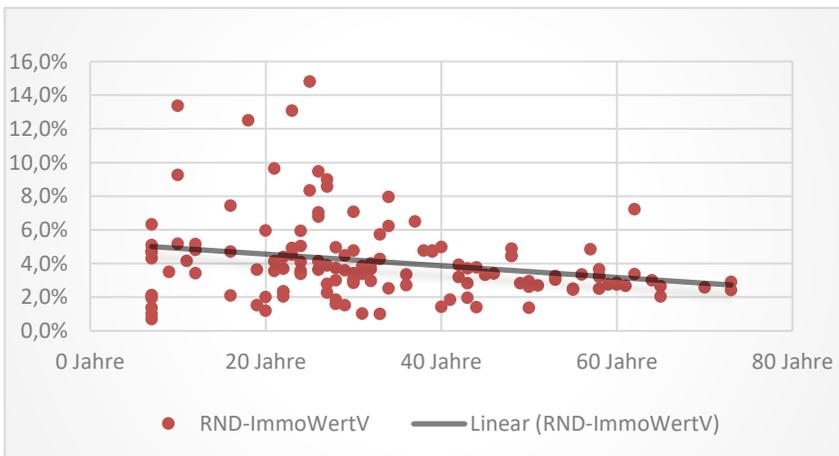
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

-0,347

**Liegenschaftszinssatz  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



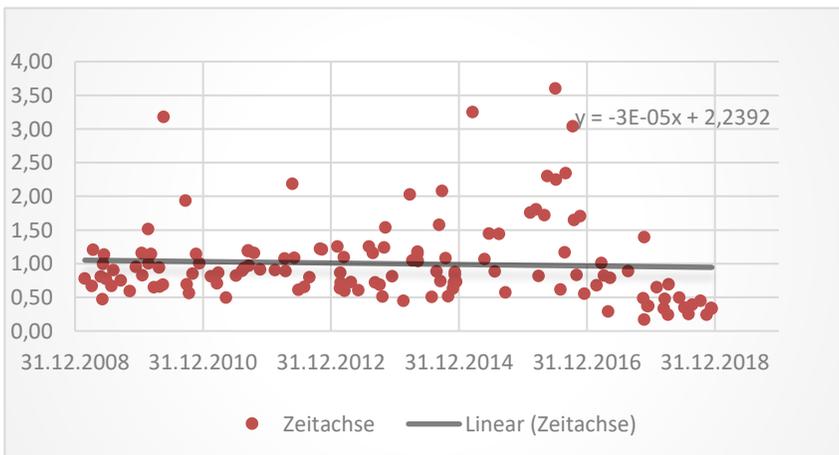
**Korrelation**

-0,234

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,631	49%
nach HNF	0,068	5%
nach Miete	0,347	27%
nach RND	0,234	18%
	<b>1,280</b>	<b>100%</b>

**zeitliche Entwicklung**



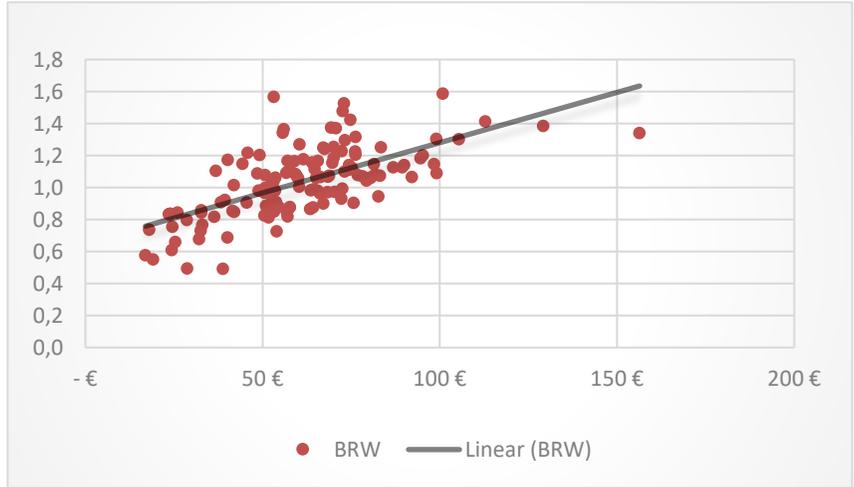
**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	45 €	5,27%	49%	2,60%
Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>	4,34%	5%	0,23%
Mietniveau	5,50 €	3,87%	27%	1,05%
Restnutzung	55 Jahre	3,35%	18%	0,61%
<b>Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes</b>				<b>4,49%</b>

x Zeitanpassung 15.06.2017  
= Zeitemrechnungsfaktor 0,96 4,32%

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

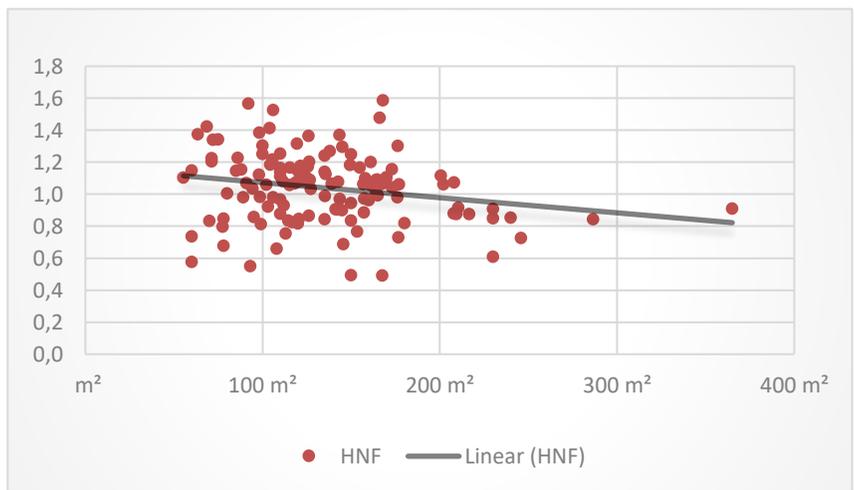
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,662

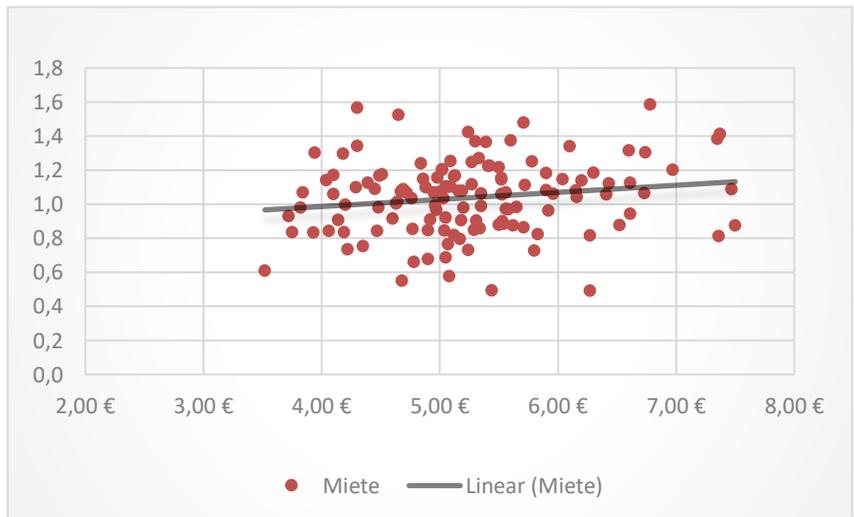
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,213

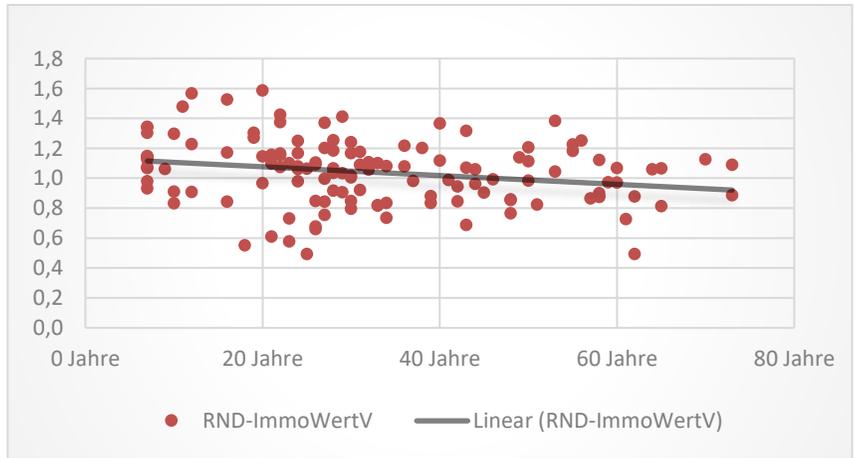
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,165

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



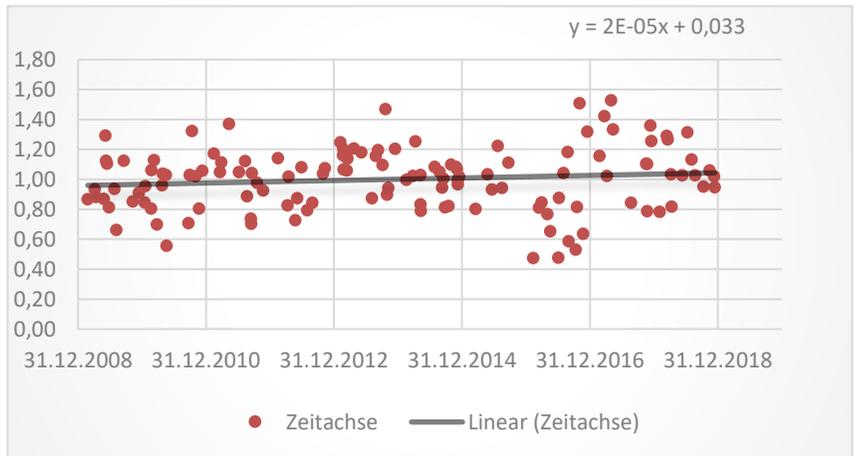
**Korrelation**

-0,231

**Gewichtete Wertfaktoren**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,662	52,1%
nach HNF	0,213	16,8%
n. Mietniveau	0,165	13,0%
nach RND	0,231	18,2%
	1,271	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

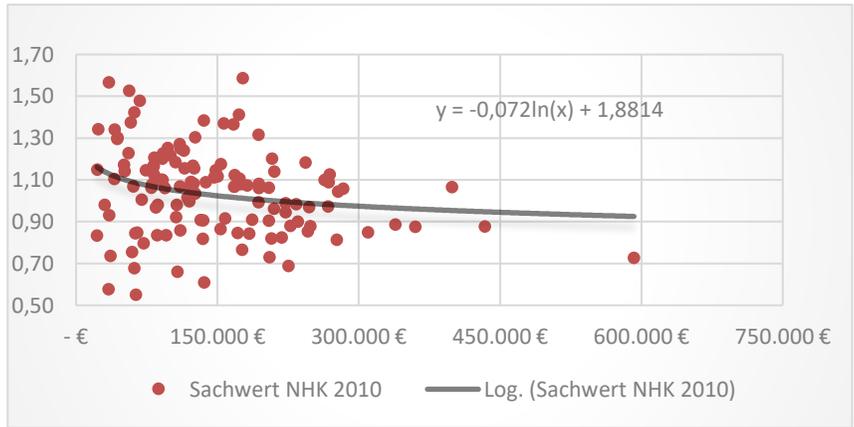
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	45 €	0,93	52%	0,487
Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>	0,98	17%	0,164
Mietniveau	5,50 €	1,05	13%	0,136
Restnutzung	55 Jahre	0,97	18%	0,177
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>				<b>0,964</b>

x Zeitanpassung 15.06.2017  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,03 0,993

angenommener Sachwert 220.000 €  
errechneter Verkehrswert 0,993 218.418 €

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

nachrichtlich  
nach Sachwert



**Korrelation**

-0,262

**Beispiel für  
Ableitung**

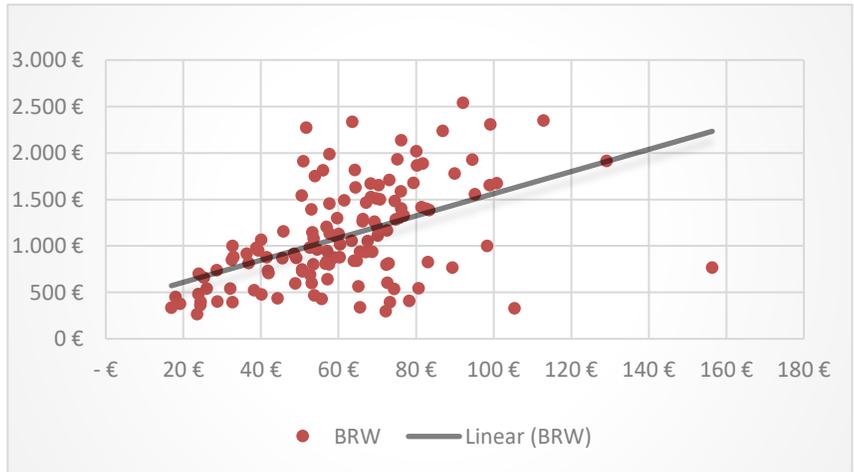
angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,996	219.054 €

**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.

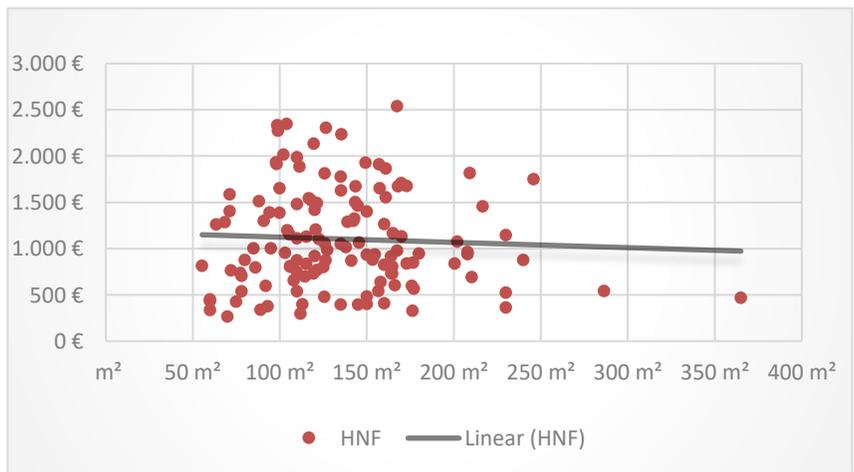
Das einfache Sachwertmodell wird gerade in den kleinen Altobjekten und neueren Bestandsobjekten nicht mehr zu hinreichenden Marktabbildung führen.

**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation** 0,500

**nach Hauptnutzfläche**

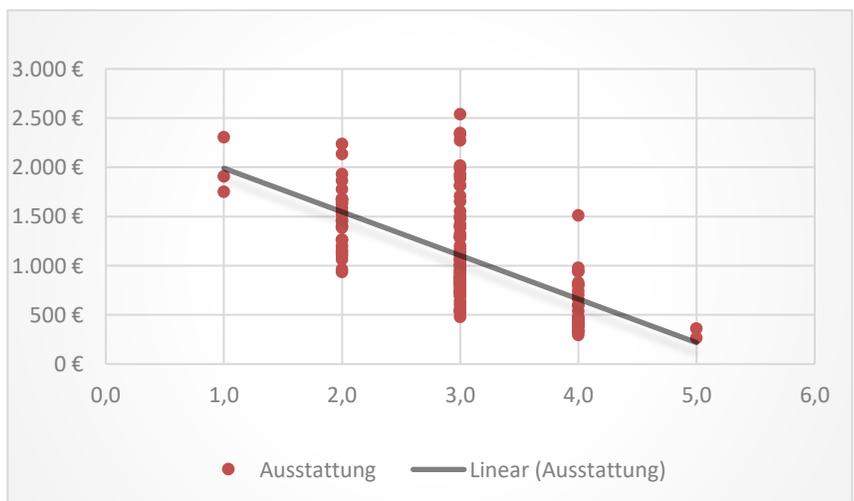


**Korrelation** -0,051

**nach Ausstattung**

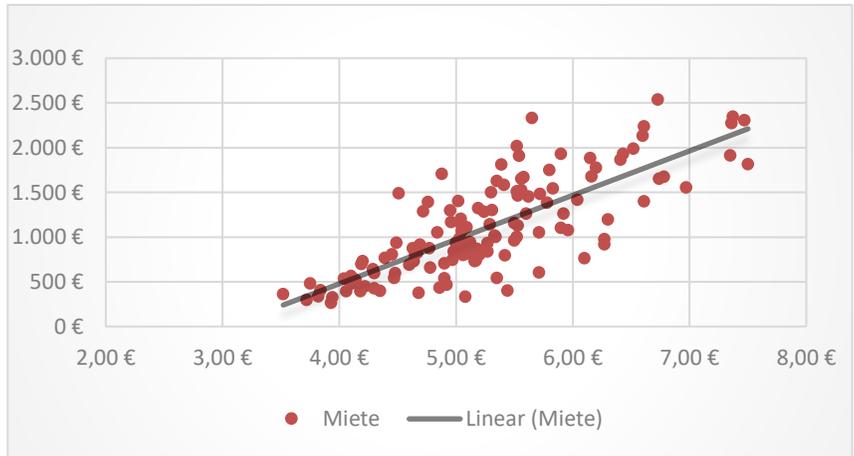
**nach Schulnoten**

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



**Korrelation** -0,623

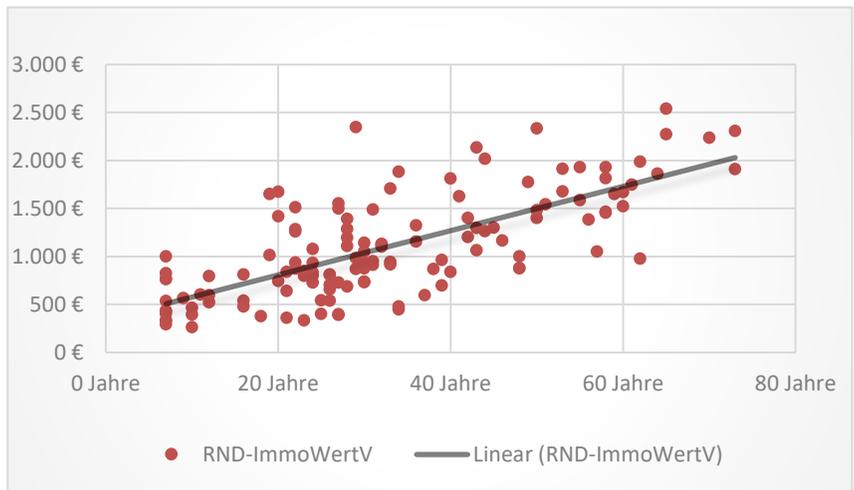
**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,783

**nach Restnutzungsdauer**



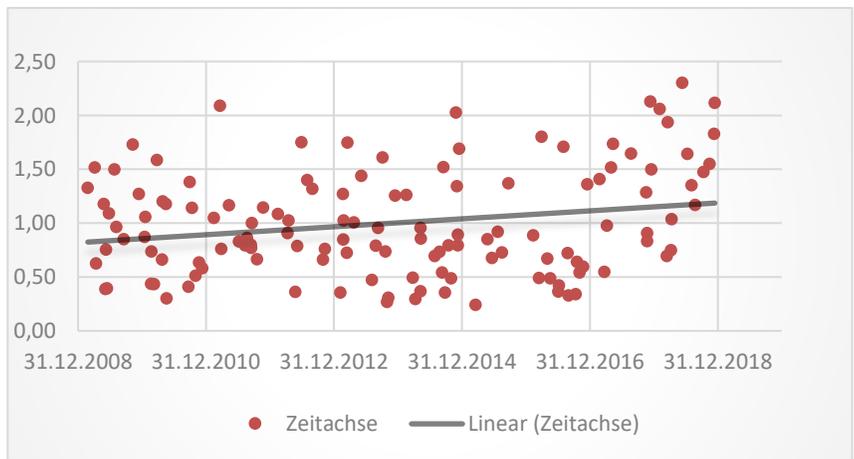
**Korrelation**

0,724

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,500	18,6%
nach HNF	0,051	1,9%
nach Aussttg.	0,623	23,2%
nach Miete	0,783	29,2%
nach RND	0,724	27,0%
	2,681	100,0%

**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser**  
**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

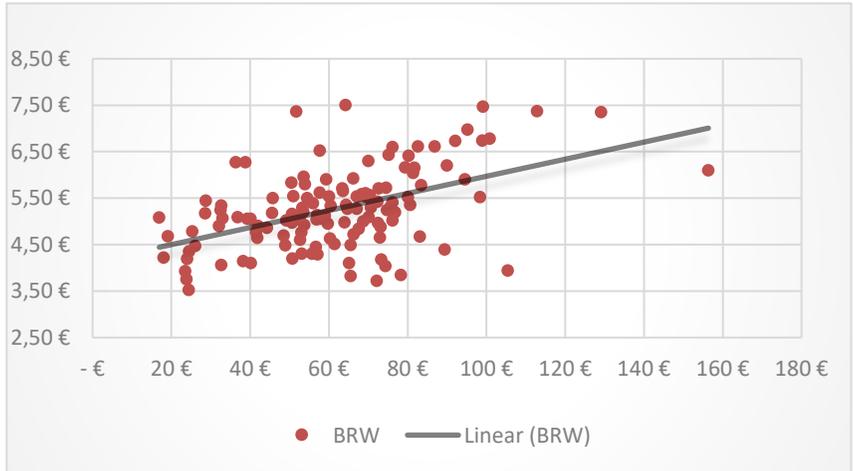
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	45 €	906 €	18,6%	169,0
nach HNF	200 m <sup>2</sup>	1.067 €	1,9%	20,3
nach Aussttg.	2	1.547 €	23,2%	359,5
nach Miete	5,50 €	1.221 €	29,2%	356,3
nach RND	55 Jahre	1.615 €	27,0%	436,3
<b>Gewichtung des Vergleichswerts</b>				<b>1.341 €</b>

x Zeitanpassung	15.06.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,13	1.517 €
angenommene Fläche	200 m <sup>2</sup>		
errechneter Verkehrswert		1.517 €	303.322 €

**Mietwertbildung  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

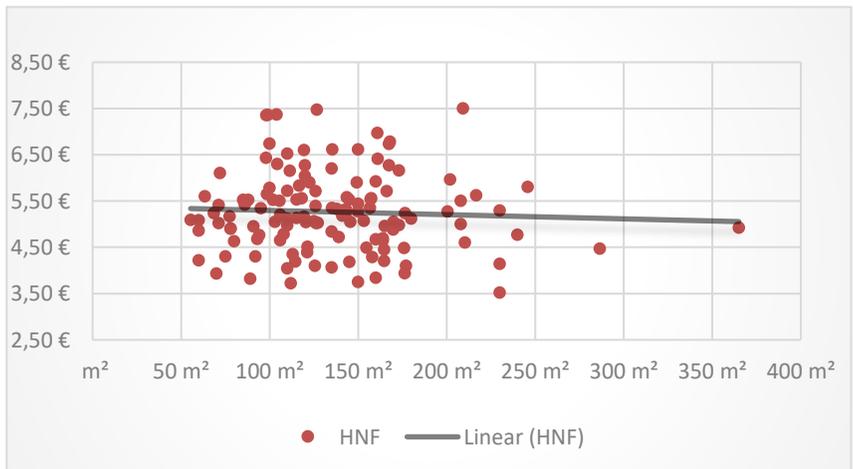
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,488

**nach Wohnfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



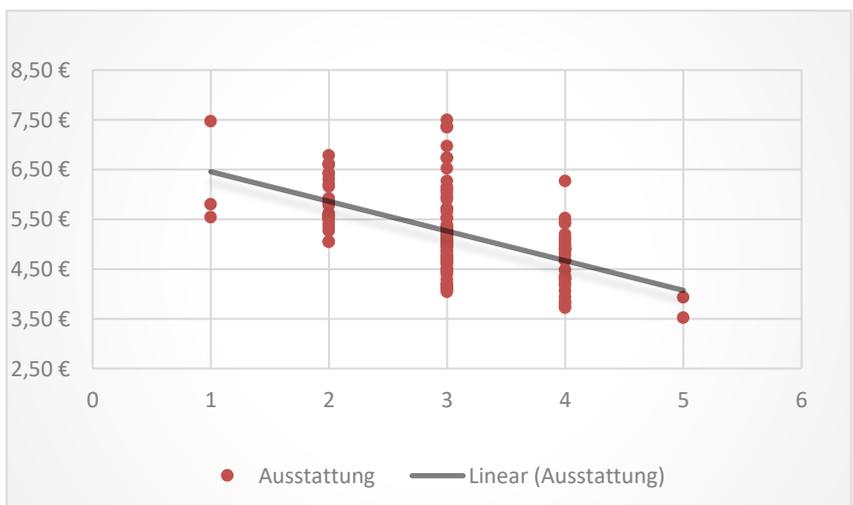
**Korrelation**

-0,052

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

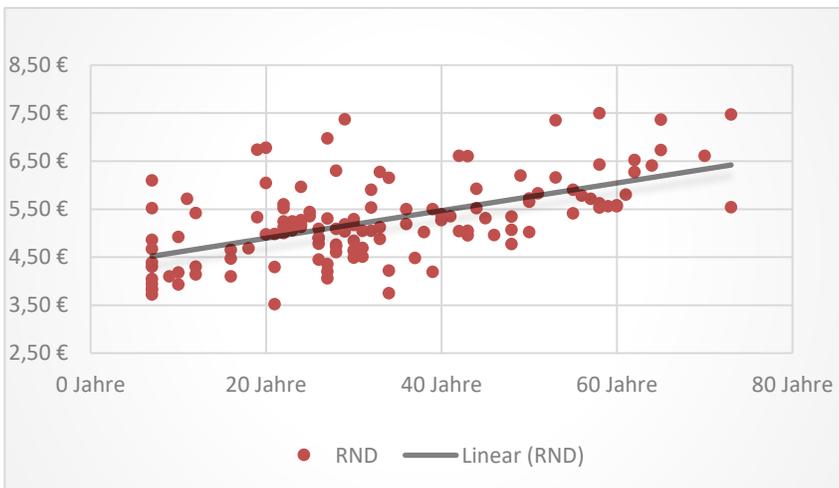
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,531

**Mietwertbildung  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



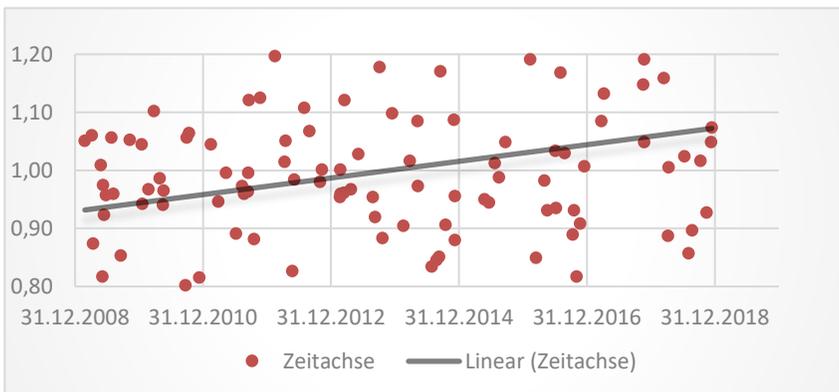
**Korrelation**

0,572

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,488	29,7%
nach HNF	0,052	3,2%
nach Aussttg.	0,531	32,3%
nach RND	0,572	34,8%
	1,642	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	45 €	5,55 €	29,7%	1,65 €
nach HNF	200 m <sup>2</sup>	5,56 €	3,2%	0,18 €
nach Aussttg.	2	5,82 €	32,3%	1,88 €
nach RND	55 Jahre	5,40 €	34,8%	1,88 €
<b>Gewichtung der Miete</b>				<b>5,58 €</b>

x Zeitanpassung 15.06.2017  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,05 5,87 €

angenommene Mietfläche 200 m<sup>2</sup>  
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,87 € 1.173 €

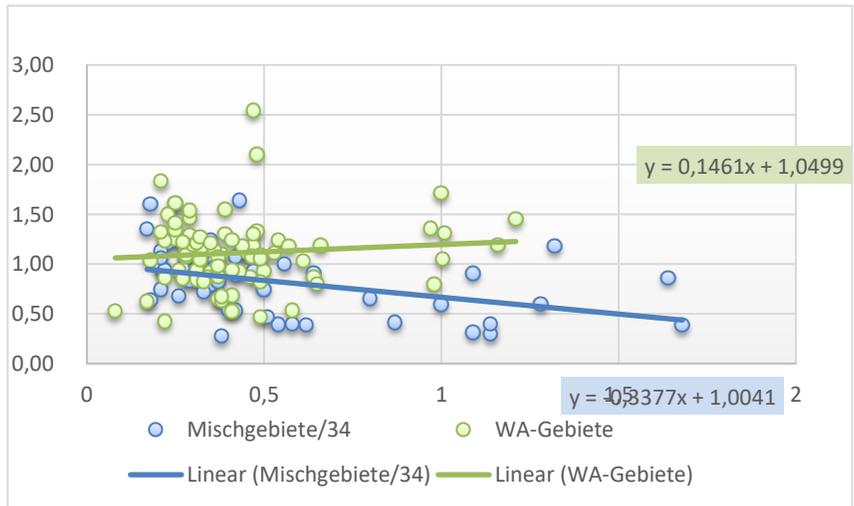
**mittlere Stellplatzmieten**

TG/Garage je Objekt	1,07	Miete je TG/Garage	25,89 €
Stellplatz je Objekt	0,14	Miete je off. Stellplatz	12,61 €

**Bodenwerteeinflüsse  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**



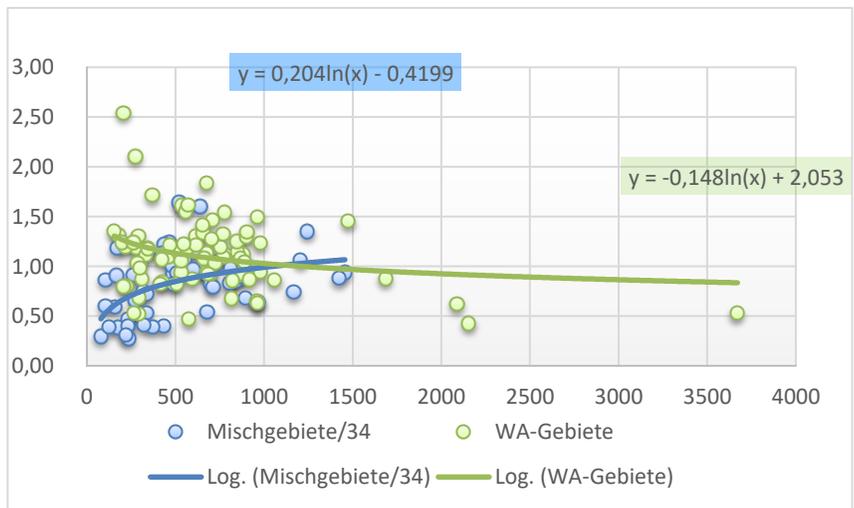
*Beispiel Mischgebiet*

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,944
Mittel	0,47	1,000
Korrekturfaktor		0,944
Korrelation		-0,202

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,9365	0,10	1,0645
0,40	0,8690	0,20	1,0791
0,60	0,8014	0,30	1,0937
0,80	0,7339	0,40	1,1083
1,00	0,6664	0,50	1,1230
1,20	0,5988	0,60	1,1376
1,40	0,5313	0,70	1,1522
1,60	0,4637	0,80	1,1668
1,80	0,3962	0,90	1,1814
2,00	0,3286	1,00	1,1960
2,20	0,2611	1,10	1,2106
R <sup>2</sup>	-0,406	R <sup>2</sup>	0,095

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,700
Mittel	628,05	0,864
Korrekturfaktor		0,810
Korrelation		-0,0570

Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m <sup>2</sup>	0,6998	250 m <sup>2</sup>	1,2336
500 m <sup>2</sup>	0,8643	500 m <sup>2</sup>	1,1308
750 m <sup>2</sup>	0,9605	750 m <sup>2</sup>	1,0706
1.000 m <sup>2</sup>	1,0288	1.000 m <sup>2</sup>	1,0279
1.250 m <sup>2</sup>	1,0818	1.250 m <sup>2</sup>	0,9948
1.500 m <sup>2</sup>	1,1250	1.500 m <sup>2</sup>	0,9677
1.750 m <sup>2</sup>	1,1616	1.750 m <sup>2</sup>	0,9448
2.000 m <sup>2</sup>	1,1933	2.000 m <sup>2</sup>	0,9250
2.250 m <sup>2</sup>	1,2212	2.250 m <sup>2</sup>	0,9075
R <sup>2</sup>	0,255	R <sup>2</sup>	0,064

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,944	0,202	78,0%
nach Größe	0,810	0,057	22,0%
	<b>0,914</b>	0,260	100,0%
mittlerer Richtwert	<b>62 €</b>		
x Anpassung	0,914		
<b>Vergleichswert</b>	<b>56 €</b>		

**Werte für  
Bedarfswertermittlung  
ErbSt / SchenkungSt**

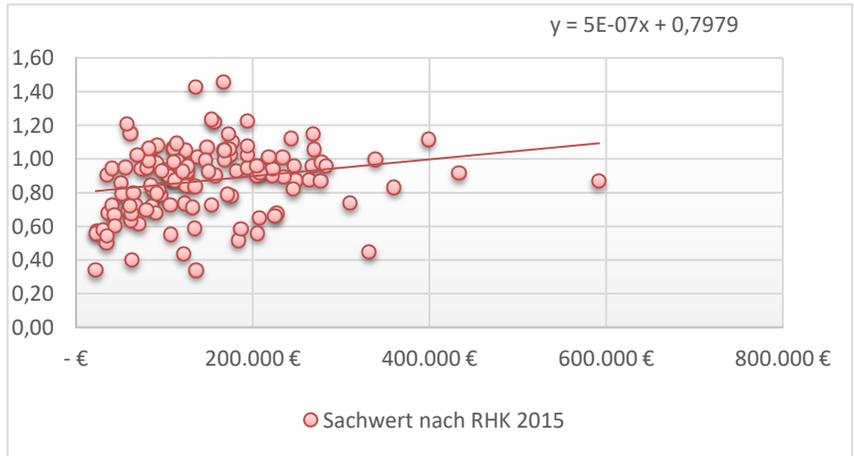
**Wertzahlen für  
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**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 €	0,8432
100.000 €	0,8552
150.000 €	0,8673
200.000 €	0,8793
250.000 €	0,8914
300.000 €	0,9034
400.000 €	0,9275
500.000 €	0,9516
750.000 €	1,0118

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
<b>Objekt</b>	<b>242000</b>	<b>0,889</b>
Mittel	168258	0,872

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

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

## 7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

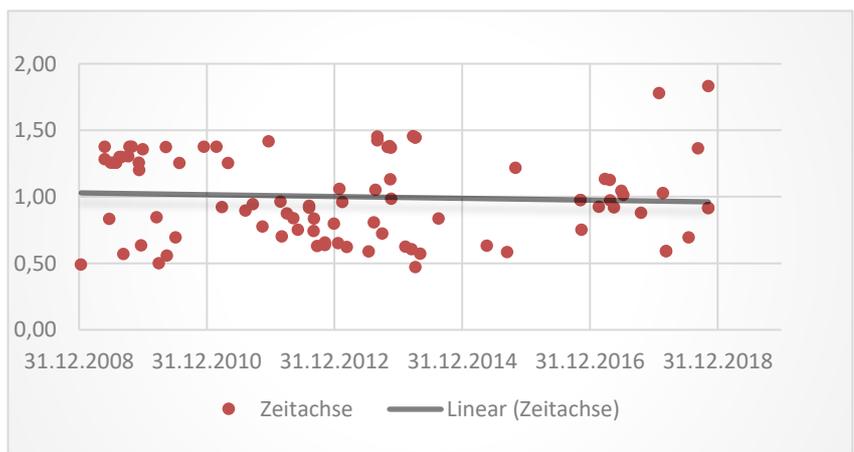
125 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.316 €	1.263 €	418 €
<i>Minima</i>	620 €		
<i>Maxima</i>	2.410 €		
Liegenschaftszinssätze	3,60%	3,65%	1,41%
<i>Minima</i>	0,66%		
<i>Maxima</i>	7,51%		
Sachwertfaktoren	1,12	1,09	0,30
<i>Minima</i>	0,59		
<i>Maxima</i>	1,90		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	57 €	53 €	21 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,87	0,81	0,31
<i>HNF</i>	76 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	49 Jahre	49 Jahre	13 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,55 €	5,62 €	0,55 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,23 €	1,31 €	
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	22,19%	23,37%	4,23%
Zeitraum	12.01.2009	bis	08.11.2018 Tendenz stabil

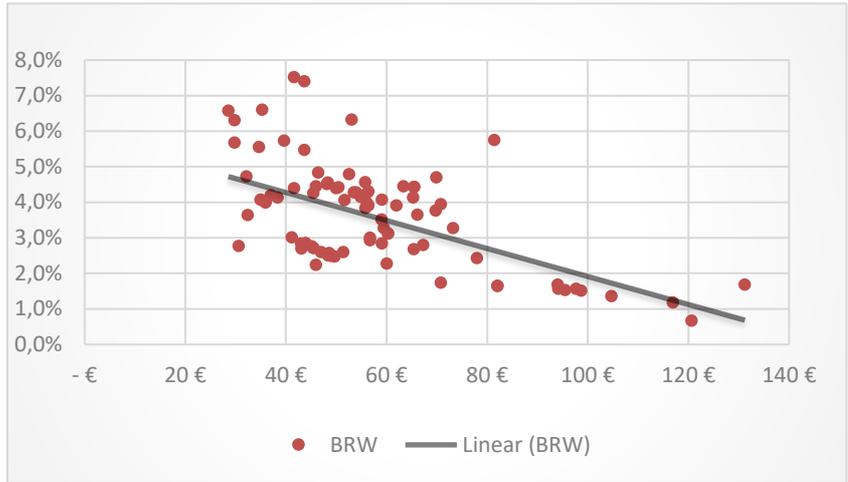


**Analysen**

**Liegenschaftszinssatz  
Eigentumswohnungen**

nach Bodenwert

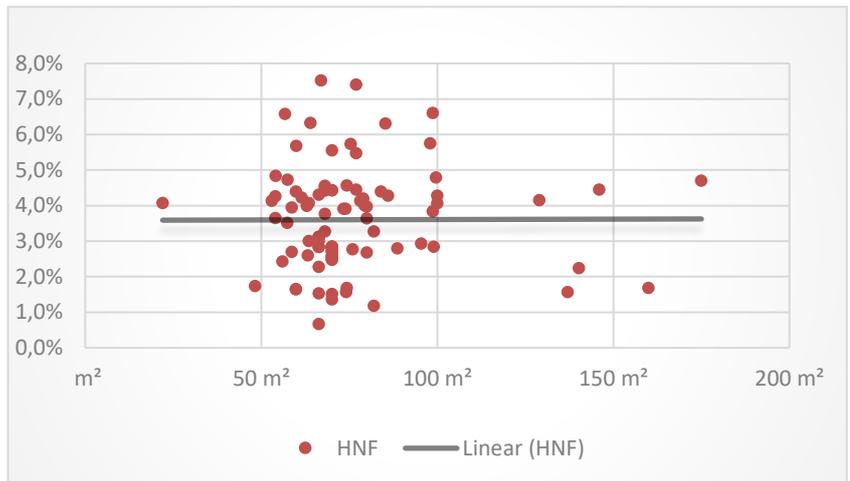
**7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)  
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,576

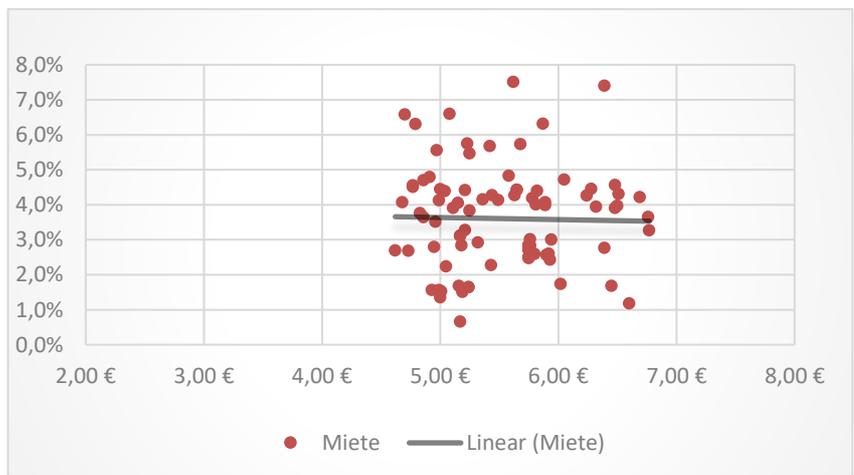
nach Hauptnutzfläche



**Korrelation**

0,004

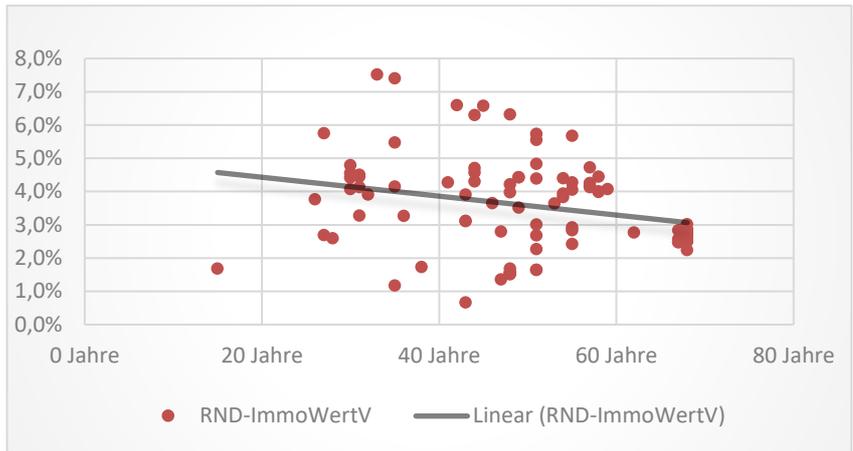
nach Mietniveau



**Korrelation**

-0,023

**Liegenschaftszinssatz  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



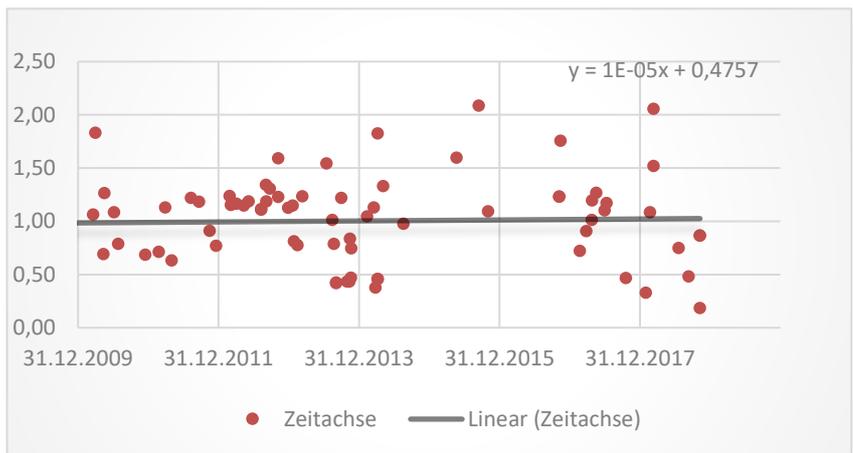
**Korrelation**

-0,259

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,576	67%
nach HNF	0,004	0%
nach Miete	0,023	3%
nach RND	0,259	30%
	<b>0,861</b>	<b>100%</b>

**zeitliche Entwicklung**

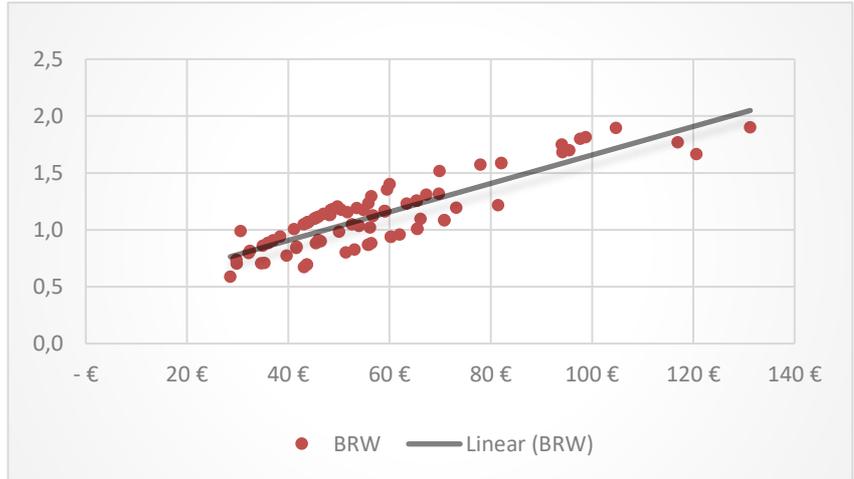


**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	3,68%	67%	2,46%
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	3,60%	0%	0,02%
Mietniveau	4,80 €	3,65%	3%	0,10%
Restnutzung	35 Jahre	4,00%	30%	1,20%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,78%

x Zeitanpassung 15.06.2017  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,02 3,85%

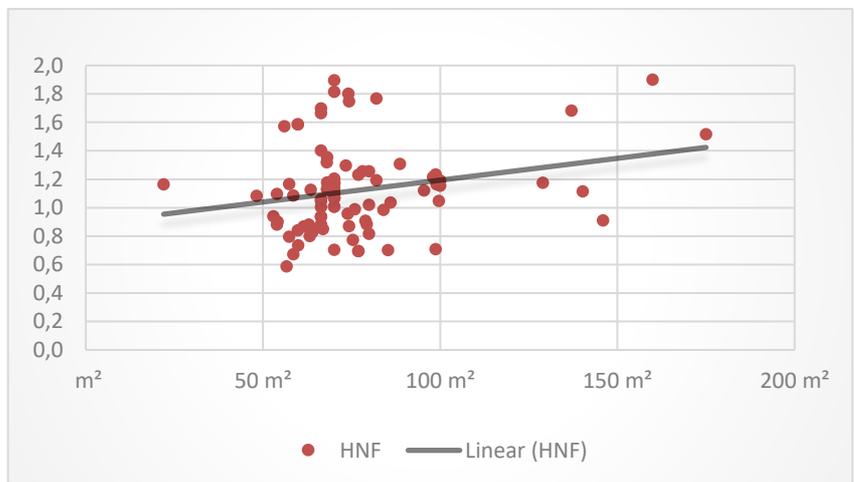
**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,866

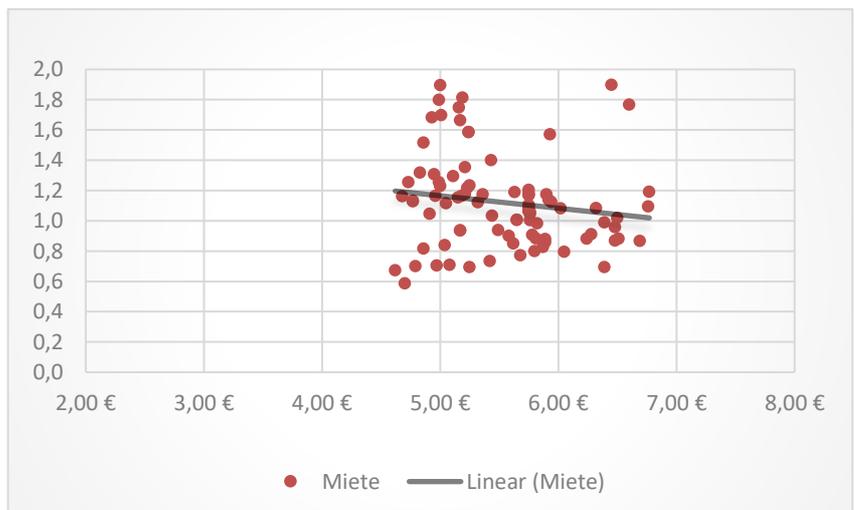
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

0,239

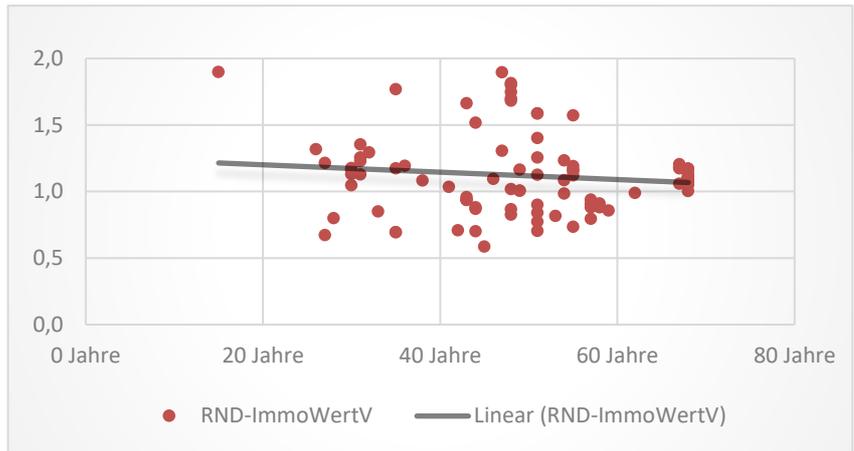
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

-0,152

**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



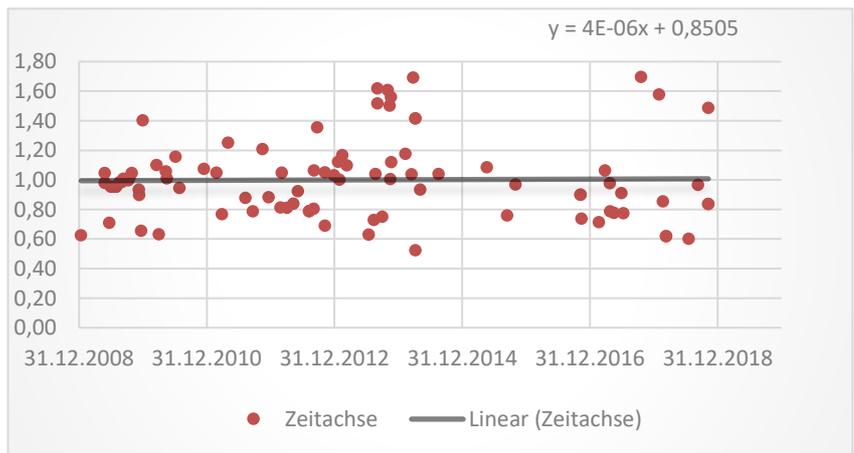
**Korrelation**

-0,120

**Gewichtete Wertfaktoren**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,866	62,9%
nach HNF	0,239	17,4%
n. Mietniveau	0,152	11,0%
nach RND	0,120	8,7%
	1,377	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



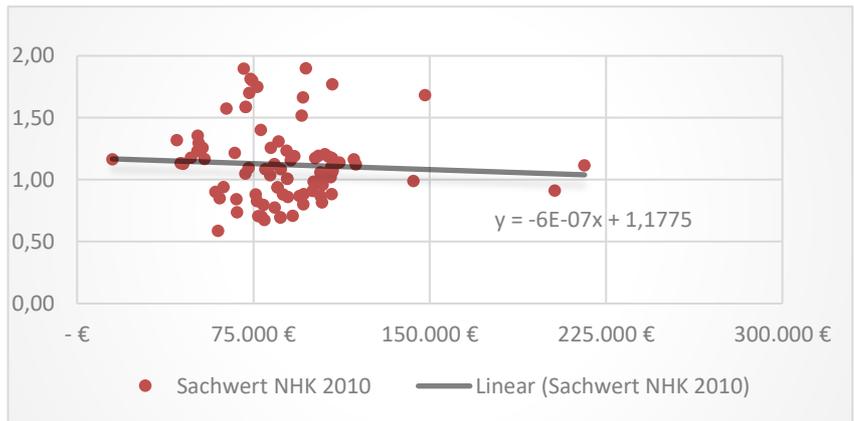
**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	1,09	63%	0,689
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	1,09	17%	0,188
Mietniveau	4,80 €	1,18	11%	0,130
Restnutzung	35 Jahre	1,16	9%	0,101
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>				<b>1,108</b>

x Zeitanpassung	15.06.2017			
= Zeitemrechnungsfaktor			1,01	1,114
angenommener Sachwert	100.000 €			
errechneter Verkehrswert			1,114	111.449 €

**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen**

nachrichtlich  
nach Sachwert



**Korrelation**

-0,062

**Beispiel für  
Ableitung**

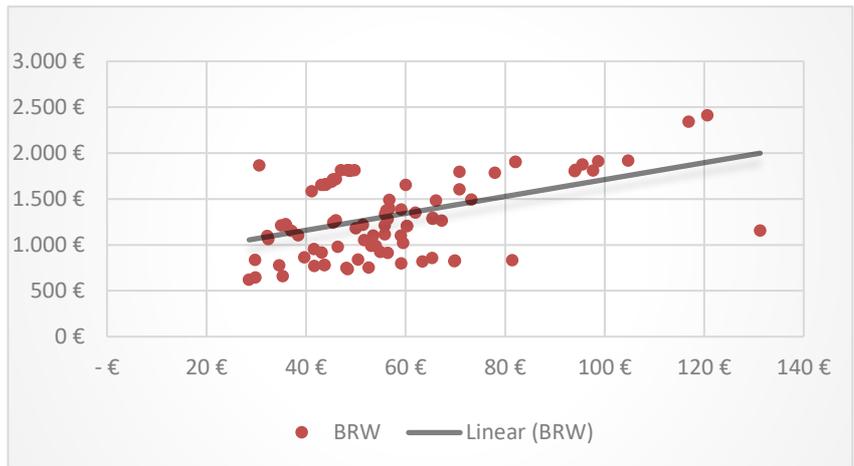
angenommener Sachwert	100.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,115	111.460 €

**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.

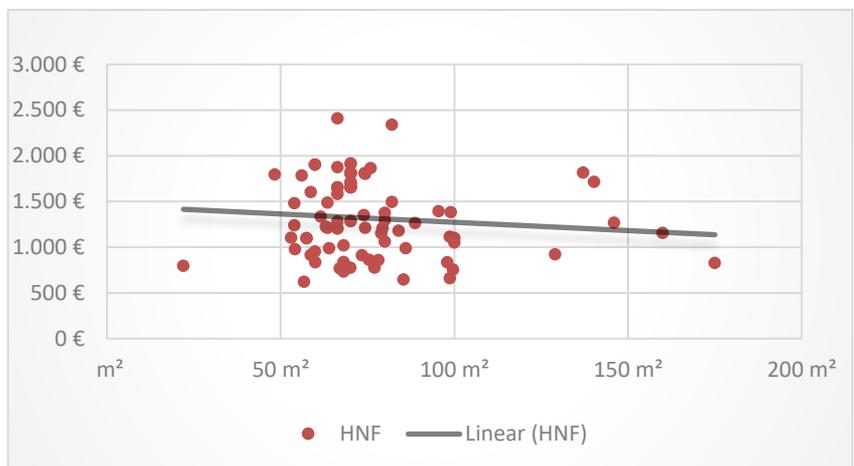
**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,455

**nach Hauptnutzfläche**



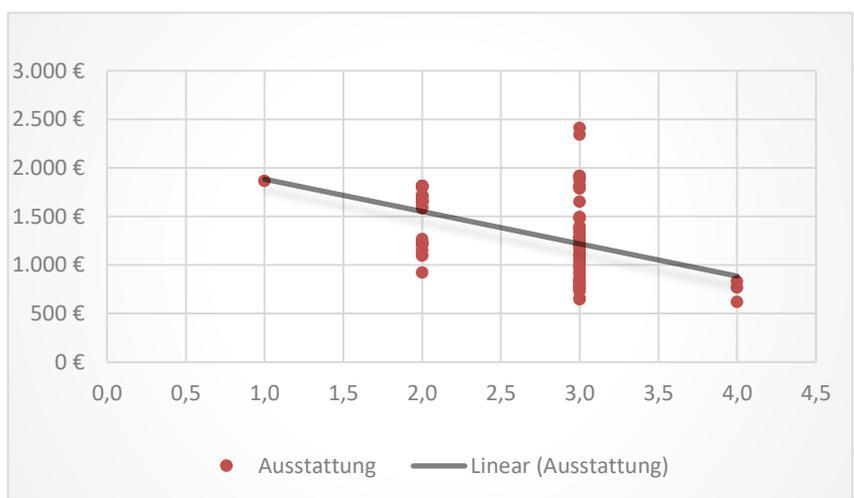
**Korrelation**

-0,101

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

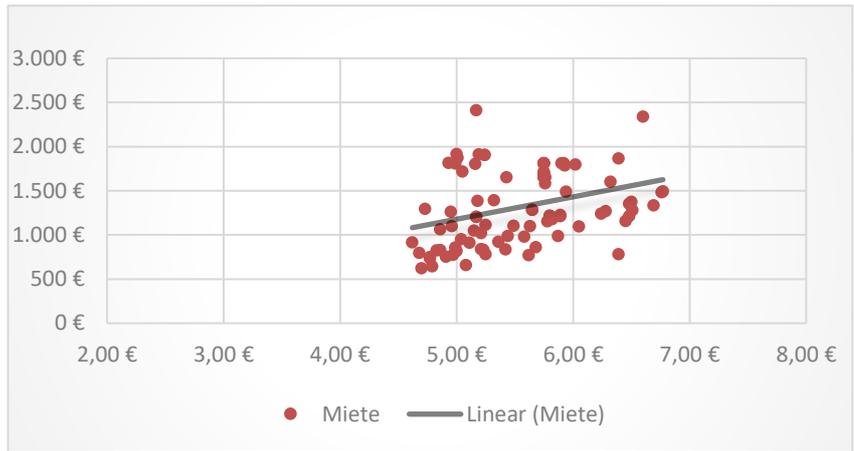
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,436

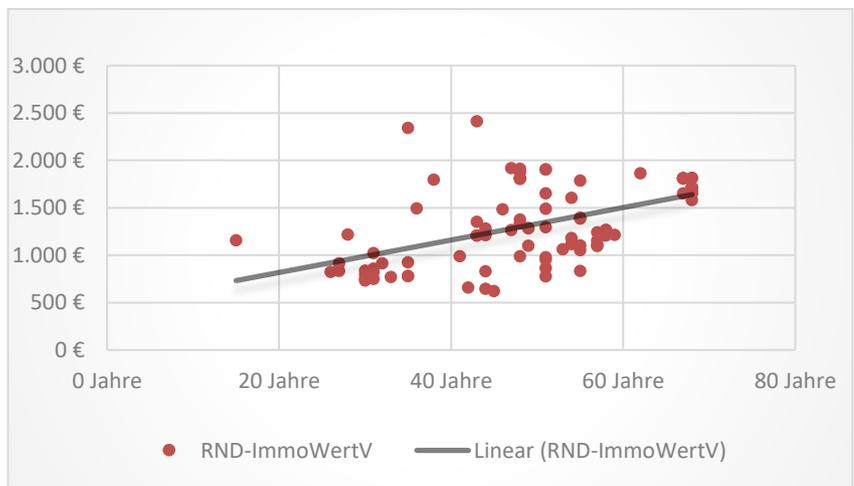
**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,334

**nach Restnutzungsdauer**



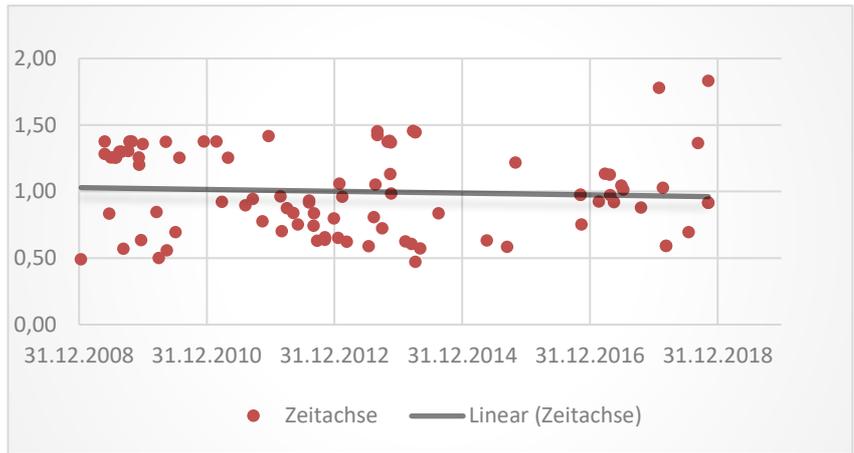
**Korrelation**

0,527

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,455	24,6%
nach HNF	0,101	5,5%
nach Aussttg.	0,436	23,5%
nach Miete	0,334	18,0%
nach RND	0,527	28,5%
	1,853	100,0%

**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

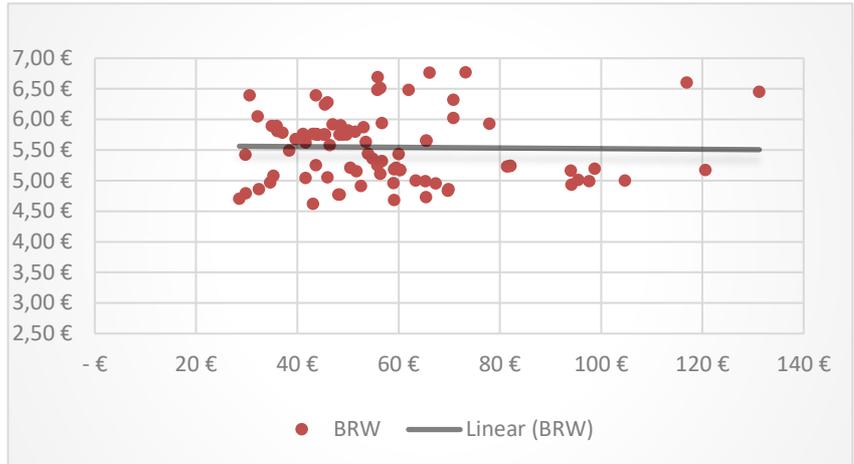
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	1.298 €	24,6%	318,7
nach HNF	65 m <sup>2</sup>	1.337 €	5,5%	73,0
nach Aussttg.	2	1.550 €	23,5%	364,5
nach Miete	4,80 €	1.128 €	18,0%	203,0
nach RND	35 Jahre	1.074 €	28,5%	305,8
<b>Gewichtung des Vergleichswerts</b>				<b>1.265 €</b>

x Zeitanpassung	15.06.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,97	1.229 €
angenommene Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>		
errechneter Verkehrswert		1.229 €	79.897 €

**Mietwertbildung  
Eigentumswohnungen**

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten ab 2013 auf dem Mietspiegel Altshausen gestützt.

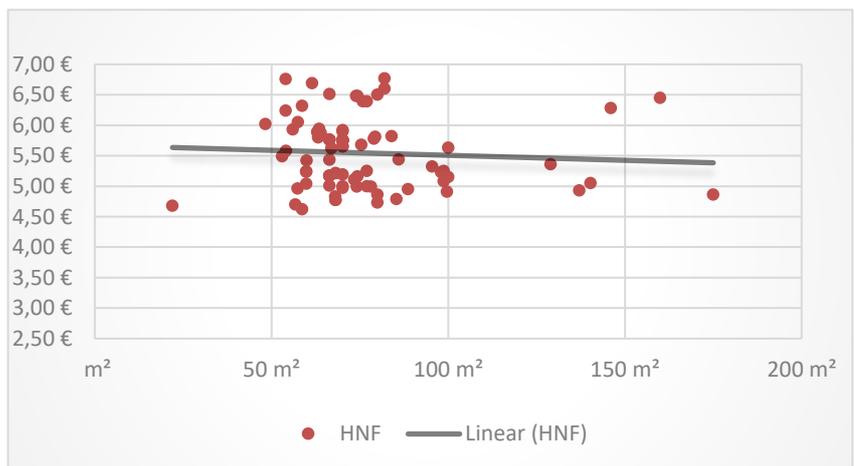
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

-0,021

**nach Wohnfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



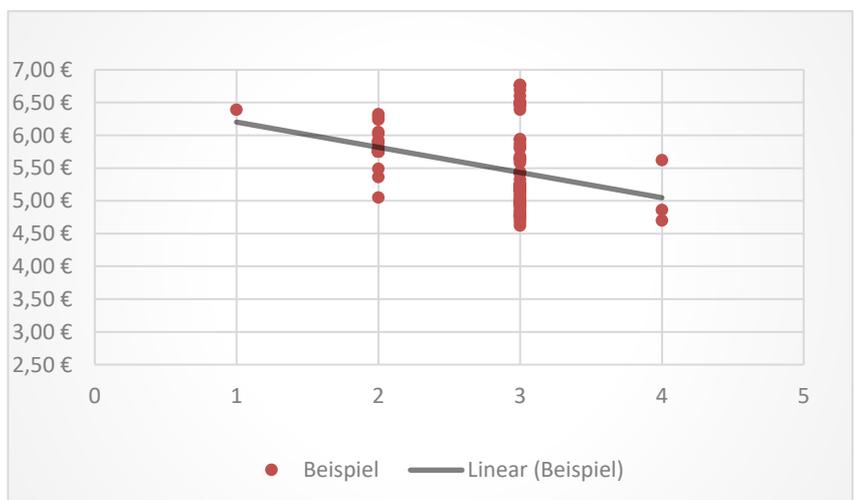
**Korrelation**

-0,069

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

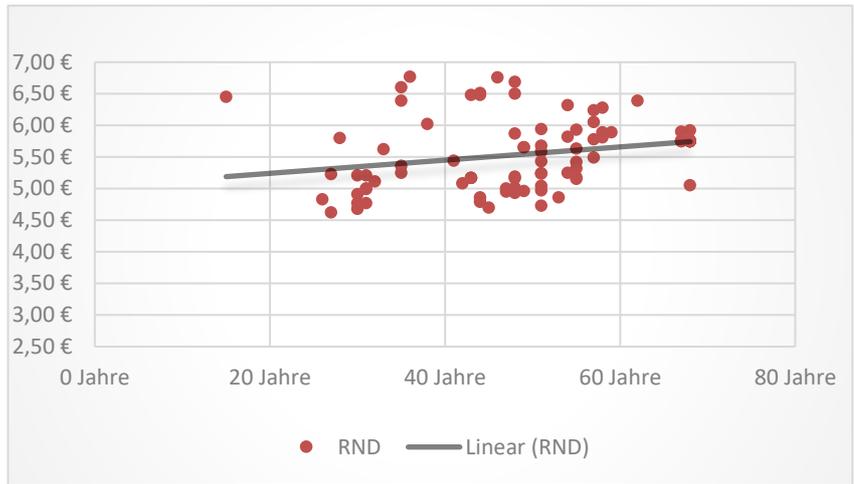
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,382

**Mietwertbildung  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



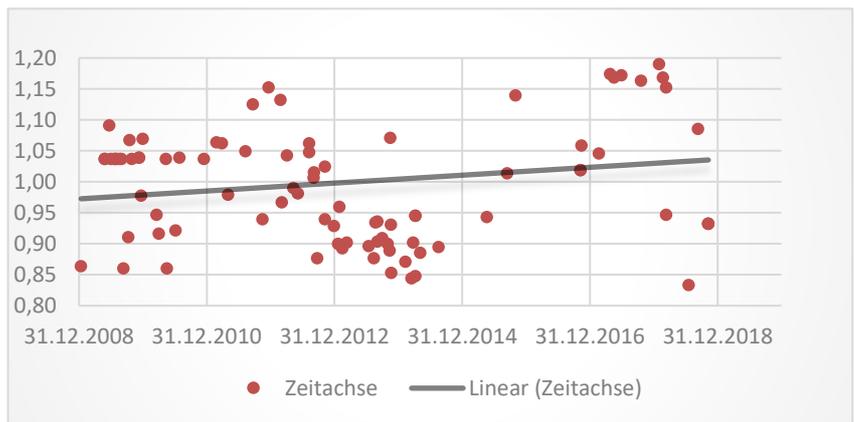
**Korrelation**

0,244

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,021	2,9%
nach HNF	0,069	9,7%
nach Aussttg.	0,382	53,3%
nach RND	0,244	34,1%
	0,716	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	5,55 €	2,9%	0,16 €
nach HNF	65 m <sup>2</sup>	5,56 €	9,7%	0,54 €
nach Aussttg.	2	5,82 €	53,3%	3,10 €
nach RND	35 Jahre	5,40 €	34,1%	1,84 €
<b>Gewichtung der Miete</b>				<b>5,64 €</b>

x Zeitanpassung 15.06.2017  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,03 5,79 €

angenommene Mietfläche 65 m<sup>2</sup>  
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,79 € 376 €

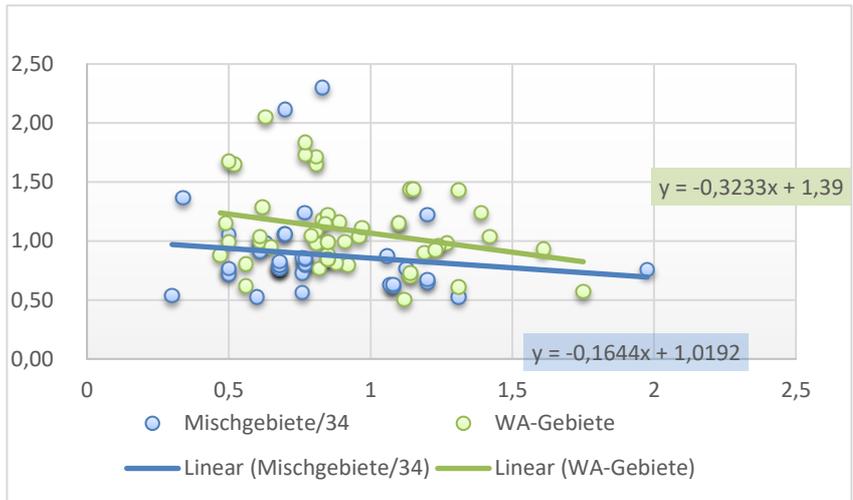
**mittlere Stellplatzmieten**

TG/Garage je Objekt	0,38	Miete je TG/Garage	25,31 €
			21,02 €
28,86 €			
Stellplatz je Objekt	0,68	Miete je off. Stellplatz	12,39 €
			11,50 €
			14,43 €

**Bodenwerteeinflüsse  
Eigentumswohnungen**

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**

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



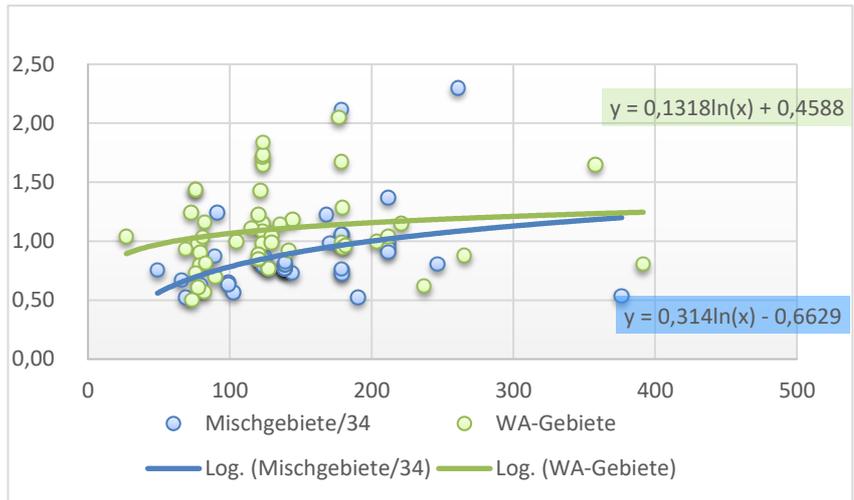
*Beispiel Mischgebiet*

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,028
Mittel	0,87	1,000
Korrekturfaktor		1,028
Korrelation		-0,144

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,986	0,10	1,358
0,40	0,953	0,20	1,325
0,60	0,921	0,30	1,293
0,80	0,888	0,40	1,261
1,00	0,855	0,50	1,228
1,20	0,822	0,60	1,196
1,40	0,789	0,70	1,164
1,60	0,756	0,80	1,131
1,80	0,723	0,90	1,099
2,00	0,690	1,00	1,067
2,20	0,657	1,10	1,034
R <sup>2</sup>	-0,140	R <sup>2</sup>	-0,281

**nach Grundstücksgröße**



*Beispiel Mischgebiet*

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,218
Mittel	142,64	0,895
Korrekturfaktor		1,362
Korrelation		0,1656

**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m <sup>2</sup>	0,2778	20 m <sup>2</sup>	0,8536
40 m <sup>2</sup>	0,4954	40 m <sup>2</sup>	0,9450
60 m <sup>2</sup>	0,6227	60 m <sup>2</sup>	0,9984
80 m <sup>2</sup>	0,7131	80 m <sup>2</sup>	1,0364
100 m <sup>2</sup>	0,7831	100 m <sup>2</sup>	1,0658
150 m <sup>2</sup>	0,9104	150 m <sup>2</sup>	1,1192
200 m <sup>2</sup>	1,0008	200 m <sup>2</sup>	1,1571
400 m <sup>2</sup>	1,2184	400 m <sup>2</sup>	1,2485
600 m <sup>2</sup>	1,3457	600 m <sup>2</sup>	1,3019
800 m <sup>2</sup>	1,4361	800 m <sup>2</sup>	1,3398
1.000 m <sup>2</sup>	1,5061	1.000 m <sup>2</sup>	1,3692
R <sup>2</sup>	0,128	R <sup>2</sup>	0,032

**Beispielsumrechnung**

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,028	0,144	46,5%
nach Größe	1,362	0,166	53,5%
	<b>1,207</b>	0,309	100,0%
mittlerer Richtwert	<b>57 €</b>		
x Anpassung	1,207		
<b>Vergleichswert</b>	<b>69 €</b>		

**Werte für  
Bedarfswertermittlung  
ErbSt / SchenkungSt**

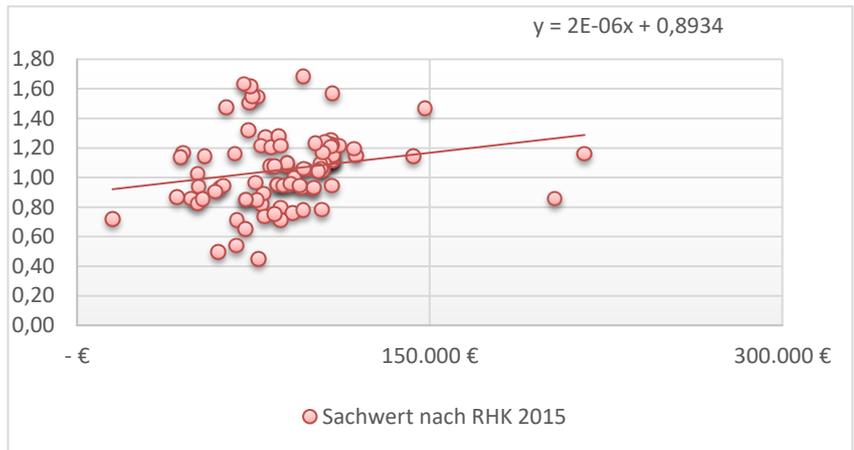
**Wertzahlen für  
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl  
Korrelation  
Ergebnis**

**Hinweise**

**Empfehlungen Gutachten**

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



50.000 €	1,036
100.000 €	1,059
150.000 €	1,082
200.000 €	1,105
250.000 €	1,128
300.000 €	1,151
350.000 €	1,173
400.000 €	1,196

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
<b>Objekt</b>	<b>110000</b>	<b>1,064</b>
Mittel	93610,64508	1,056

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

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

## 8. Teilemarkt Renditeobjekte

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

24 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

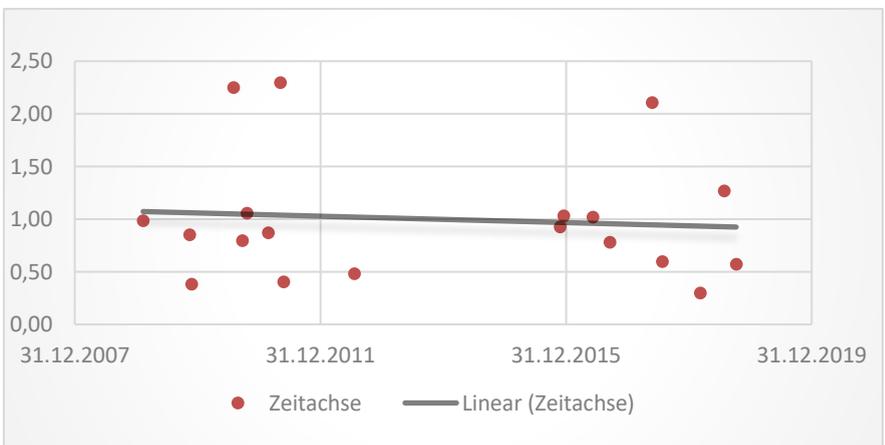
19 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

### Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
<b>Anzahl</b>	19			7	10	2
<b>qm-Preise</b>	767 €	668 €	461 €	1.024 €	500 €	1.200 €
<i>Minima</i>	231 €			654 €	231 €	783 €
<i>Maxima</i>	1.761 €			1.761 €	974 €	1.617 €
<b>Liegenschaftszinssätze</b>	4,75%	4,06%	2,74%	4,23%	5,17%	4,46%
<i>Minima</i>	0,75%			2,62%	1,01%	0,75%
<i>Maxima</i>	9,92%			7,09%	9,92%	8,17%
<b>Sachwertfaktoren</b>	0,81	0,73	0,17	0,81	0,81	0,72
<i>Minima</i>	0,60			0,60	0,28	0,43
<i>Maxima</i>	1,06			1,06	1,38	1,00
<b>weitere Mittelwerte</b>						
<i>Bodenwert</i>	55 €	60 €	22 €	54 €	53 €	74 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,65	0,57	0,35	0,61	0,71	0,45
<i>HNF</i>	437 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>	1.068 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	31 Jahre	21 Jahre	20 Jahre	44 Jahre	22 Jahre	31 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,39 €	4,34 €	1,16 €	5,18 €	3,66 €	5,29 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,96 €	1,09 €		0,39 €	0,26 €	0,39 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	21,94%	25,20%	7,91%	7,48%	7,19%	7,38%
<b>Korrekturfaktoren für Typ</b>						
Vergleichswertfaktor				1,34	0,65	1,57
Liegenschaftszinssatz				0,89	1,09	0,94
Korrekturfaktor SW-Faktor				1,00	1,01	0,89

### Zeitraum

10.02.2009 bis 08.10.2018 leicht sinkend

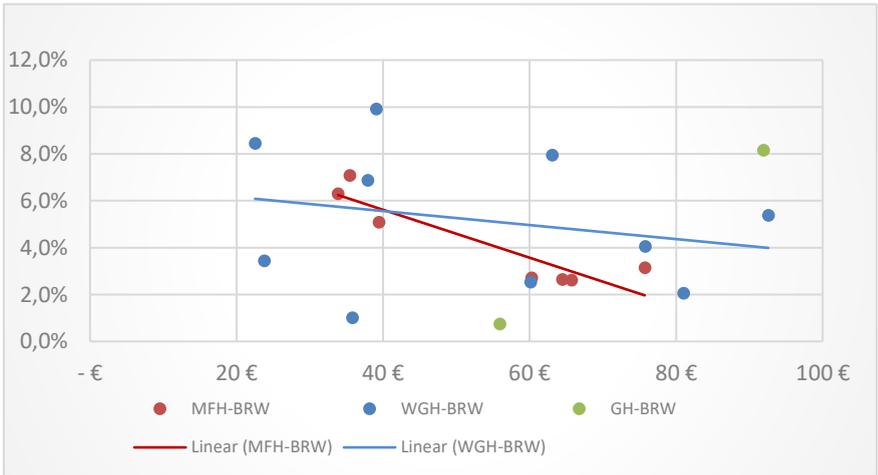


**Analysen**

**Zinssatzentwicklung in der Auswertung**

**nach Bodenrichtwerten**

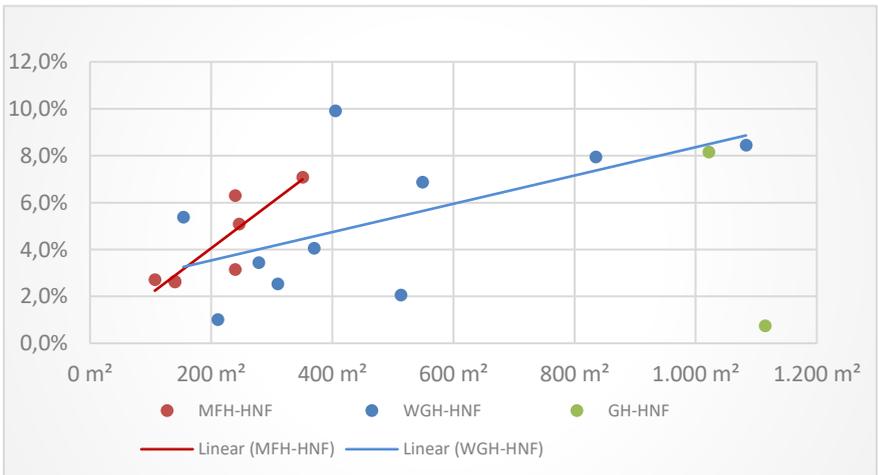
**8. Teilemarkt Renditeobjekte  
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

MFH -0,908 WGH -0,245

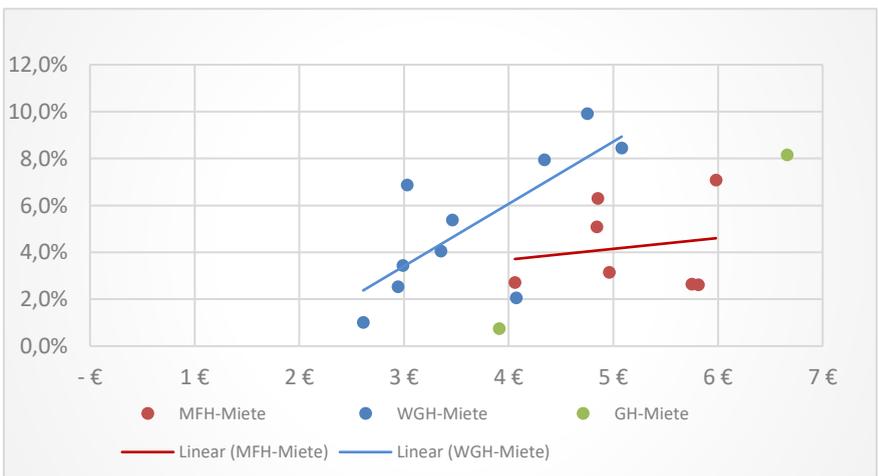
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

MFH 0,868 WGH 0,581

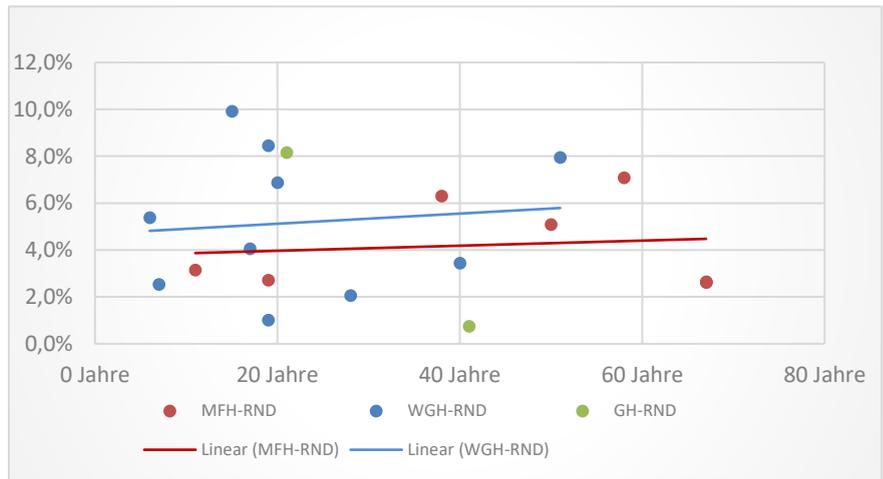
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

MFH 0,168 WGH 0,744

**nach Restnutzung**



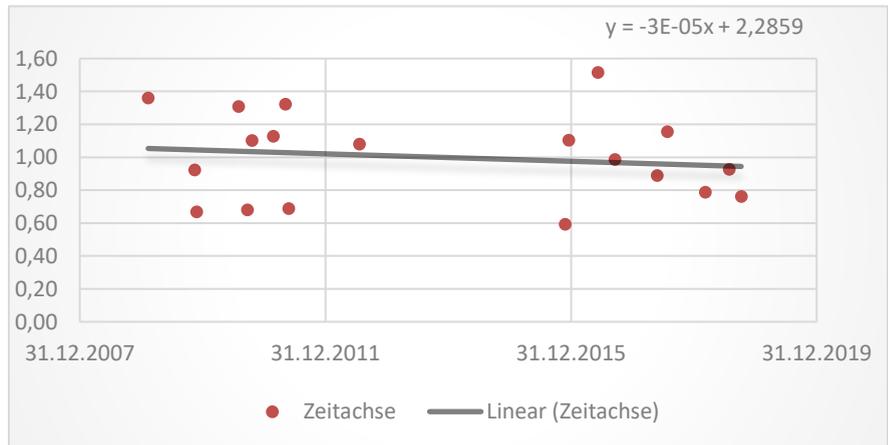
**Korrelation**

MFH 0,128      WGH 0,101

**Gewichtung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,908	0,245	
nach HNF	0,868	0,581	
nach Miete	0,168	0,744	
nach RND	0,128	0,101	
	<b>2,072</b>	<b>1,670</b>	

**zeitliche Entwicklung  
(alle Objektarten)**



**Beispiel für  
Ableitung**

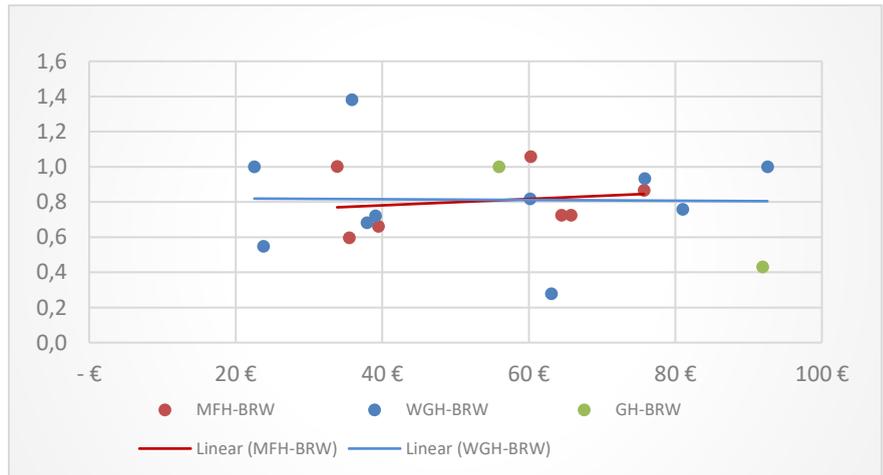
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R <sup>2</sup> - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	4,59%	0,908	44%	2,01%
Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>	5,03%	0,868	42%	2,11%
Mietniveau	4,50 €	3,92%	0,168	8%	0,32%
Restnutzung	30 Jahre	4,08%	0,128	6%	0,25%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			<b>2,072</b>	100%	4,69%

x Zeitanpassung      30.06.2017  
= Zeitemrechnungsfaktor      0,959      4,49%

Index für	31.12.2008	1,055
	31.12.2010	1,032
	31.12.2012	1,009
	31.12.2014	0,987
	31.12.2016	0,964
	31.12.2018	0,942

**Sachwertfaktoren  
Renditeobjekte**

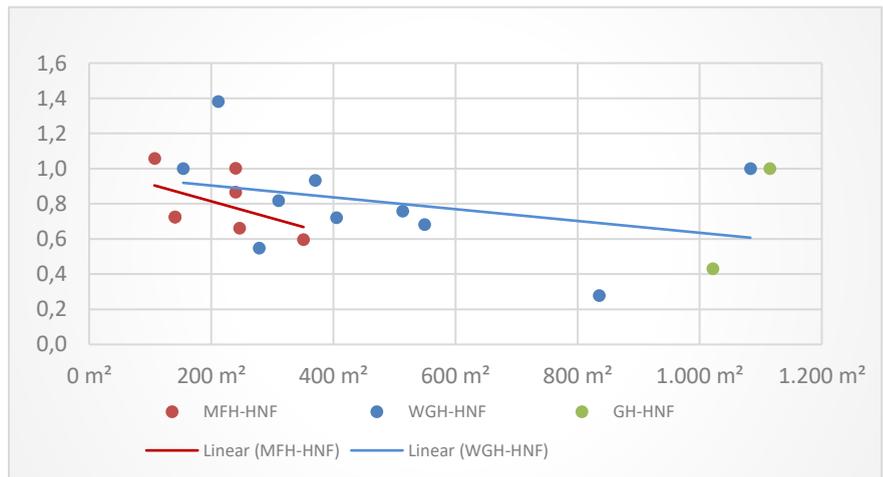
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

MFH 0,175 WGH -0,017

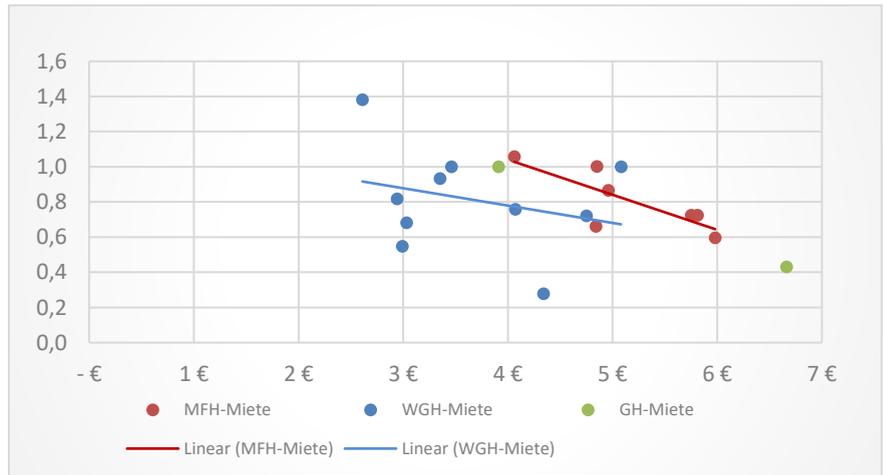
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

MFH -0,470 WGH -0,329

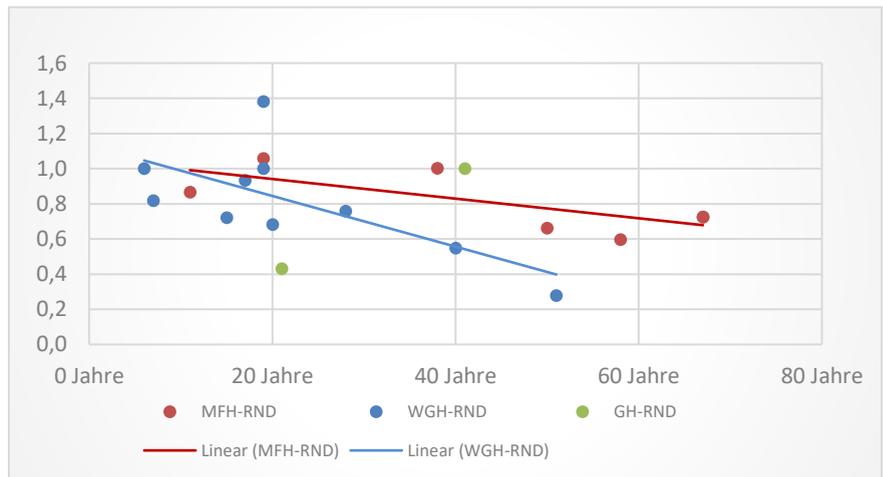
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

MFH            -0,791            WGH            -0,281

**nach Restnutzungsdauer**



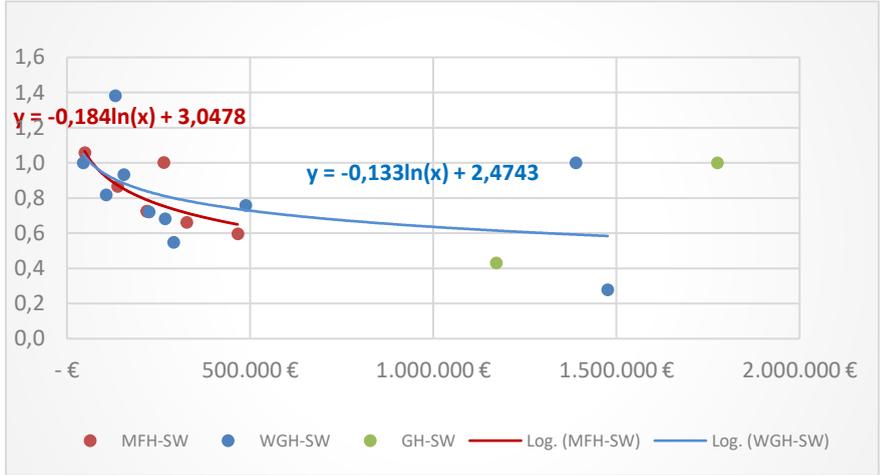
**Korrelation**

MFH            -0,719            WGH            -0,682

**Gewichtete Marktanpassung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,175	0,017	#DIV/0!
nach HNF	0,470	0,329	#DIV/0!
nach Miete	0,791	0,281	#DIV/0!
nach RND	0,719	0,682	#DIV/0!
	<b>2,156</b>	<b>1,310</b>	#DIV/0!

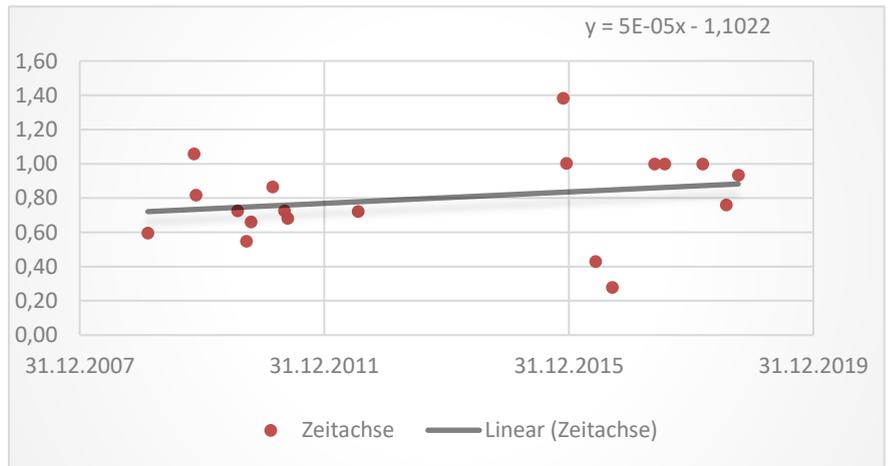
**nachrichtlich  
nach Sachwert**



**Korrelation**

MFH	-0,756	WGH	-0,412
-----	--------	-----	--------

**zeitliche Entwicklung  
(alle Objektarten)**



**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	0,80	0,175	8%	0,06
Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>	0,77	0,470	22%	0,17
Mietniveau	4,50 €	0,94	0,791	37%	0,35
Restnutzung	30 Jahre	0,89	0,719	33%	0,30
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>			<b>2,156</b>	<b>100%</b>	<b>0,87</b>

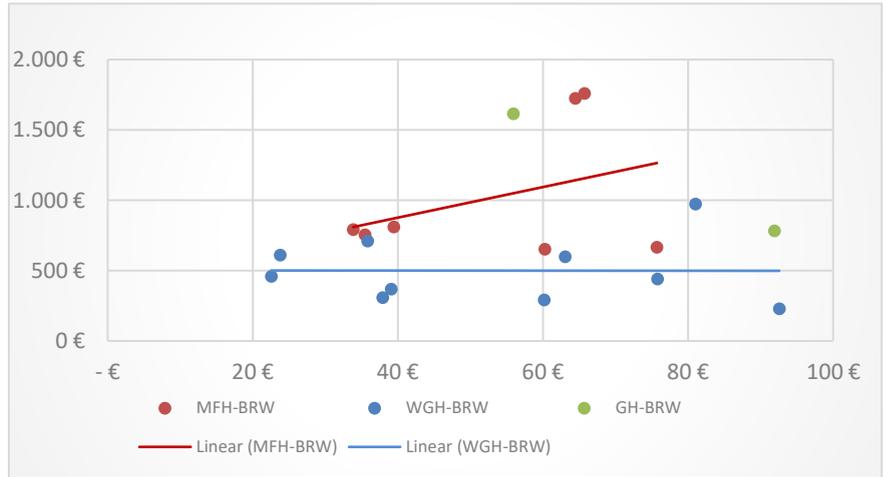
x Zeitanpassung 30.06.2017  
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,08 0,939

angenommener Sachwert 180.000 €  
 errechneter Verkehrswert 0,939 169.039 €

Index für	31.12.2008	0,899
	31.12.2010	0,941
	31.12.2012	0,982
	31.12.2014	1,024
	31.12.2016	1,066
	31.12.2018	1,108

**Vergleichswertbildung  
Renditeobjekte**

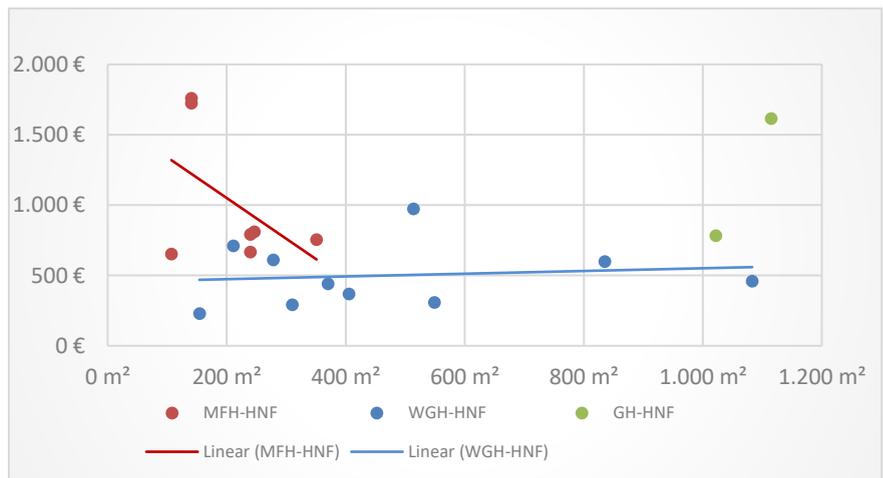
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

MFH 0,371 WGH -0,003

**nach Hauptnutzfläche**



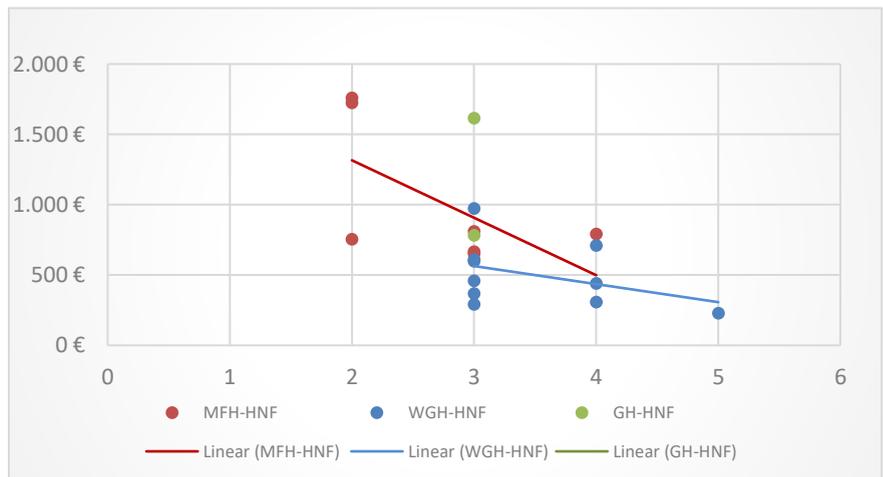
**Korrelation**

MFH -0,497 WGH 0,124

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

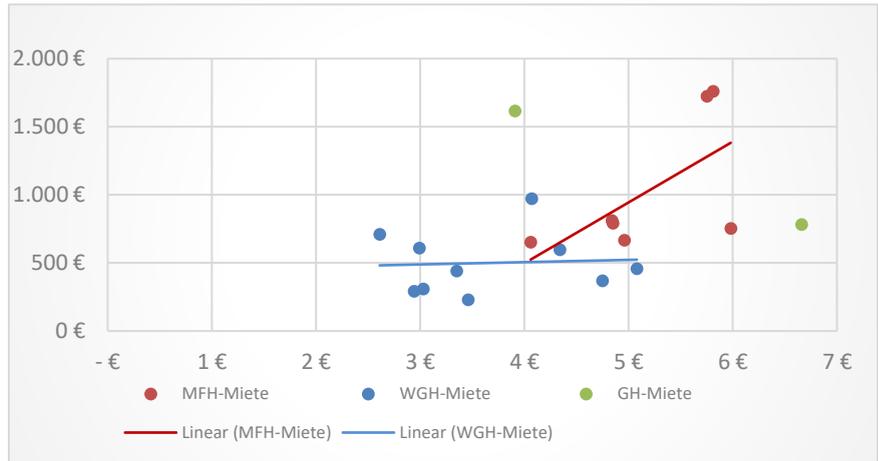
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

MFH -0,497 WGH 0,124

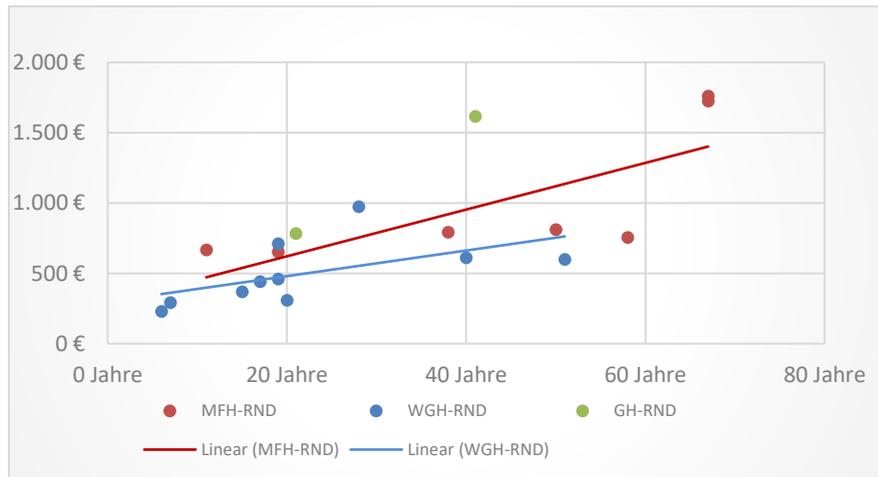
**Vergleichswerte Rendite  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

MFH 0,626      WGH 0,063

**nach Restnutzungsdauer**



**Korrelation**

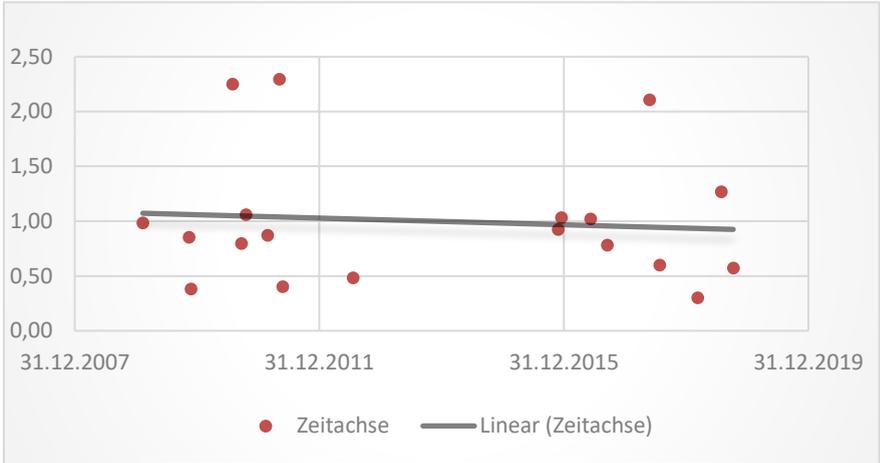
MFH 0,755      WGH 0,563

**Gewichtung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,371	0,003	
nach HNF	0,497	0,124	
nach Aussttg.	0,497	0,124	
nach Miete	0,626	0,063	
nach RND	0,755	0,563	
	2,746	0,877	

**Vergleichswerte Rendite**

**zeitliche Entwicklung  
(alle Objektarten)**



**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	753 €	0,371	13,5%	101,8
nach HNF	250 m <sup>2</sup>	764 €	0,497	18,1%	138,1
nach Aussttg.	3	824 €	0,497	18,1%	149,1
nach Miete	4,50 €	786 €	0,626	22,8%	179,3
nach RND	30 Jahre	745 €	0,755	27,5%	204,7
Gewichtung des Vergleichswerts			2,746	100,0%	773 €

x Zeitanpassung 30.06.2017  
= Zeitemrechnungsfaktor 0,94 730 €

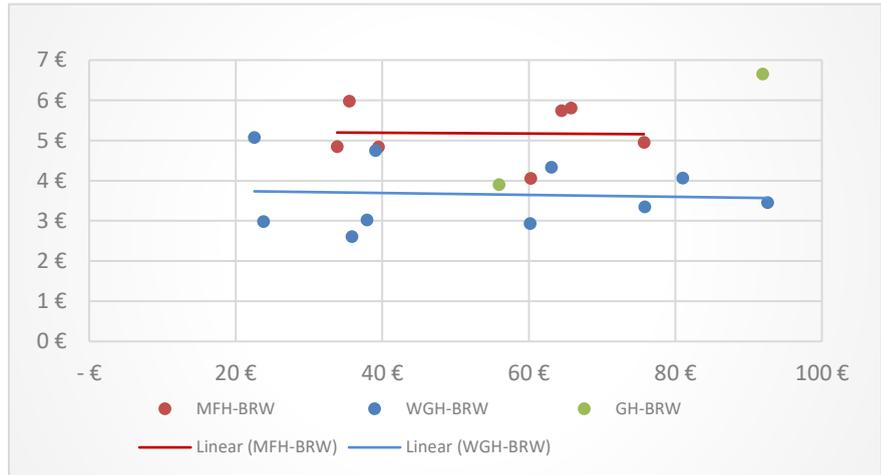
angenommene Mietfläche 250 m<sup>2</sup>  
errechneter Verkehrswert 730 € 182.477 €

Index für	31.12.2008	1,074
	31.12.2010	1,043
	31.12.2012	1,013
	31.12.2014	0,982
	31.12.2016	0,952
	31.12.2018	0,921

**Mietwertbildung  
Renditeobjekte**

**nach Bodenrichtwerten**

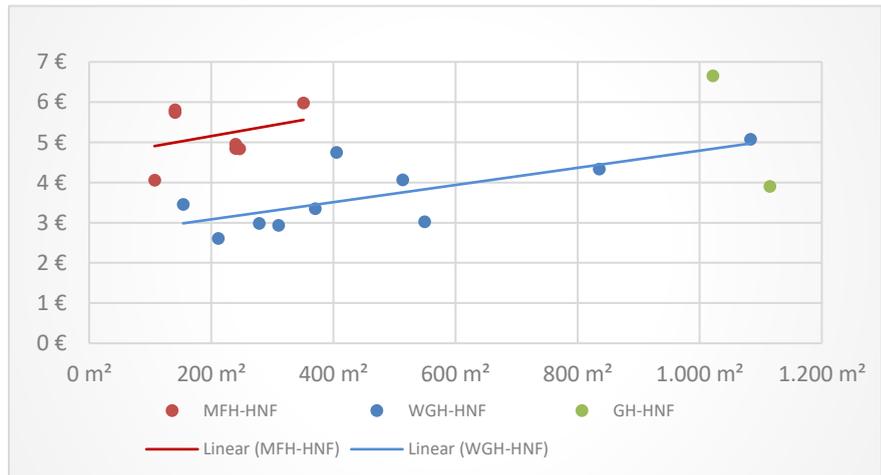
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



**Korrelation**

MFH -0,023      WGH -0,070

**nach Wohnfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



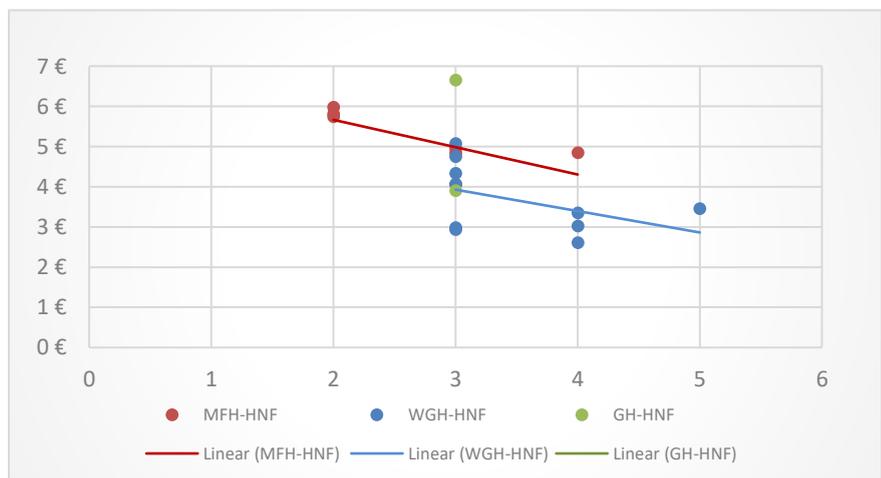
**Korrelation**

MFH 0,327      WGH 0,735

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

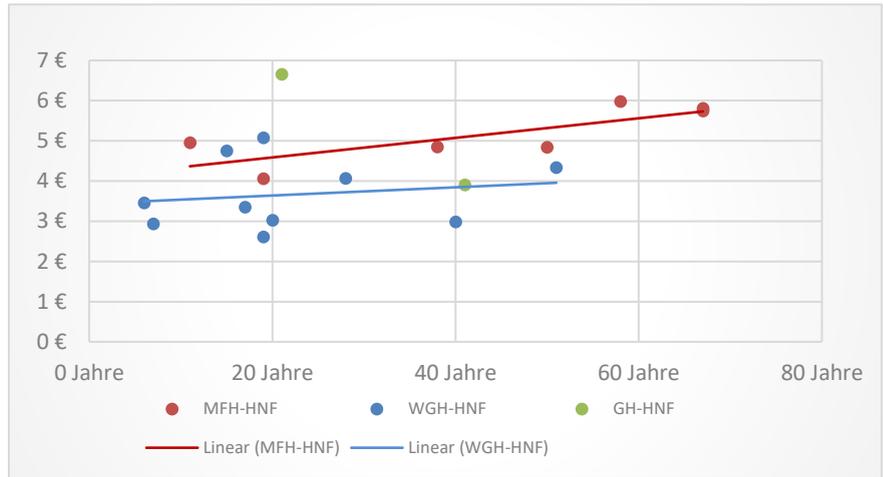
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

MFH 0,327      WGH 0,735

**Mietwerte Rendite  
nach Restnutzungsdauer**



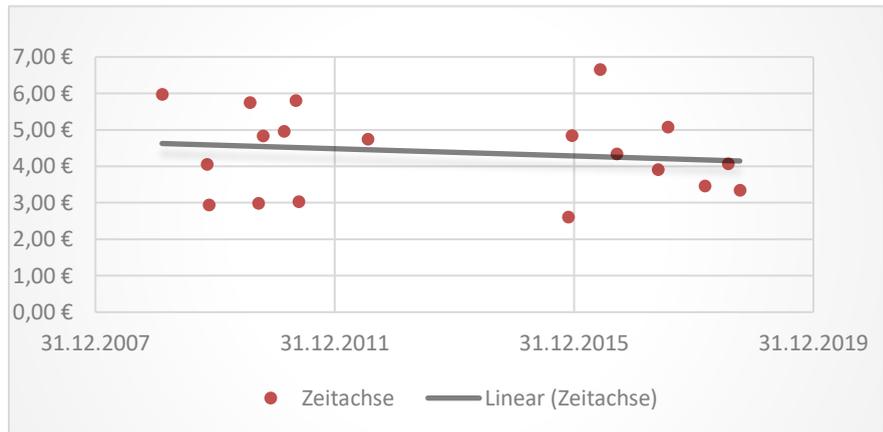
**Korrelation**

MFH 0,790      WGH 0,170

**Gewichtung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,023	0,070	
nach HNF	0,327	0,735	
nach Aussttg.	0,327	0,735	
nach RND	0,790	0,170	
	1,468	1,709	

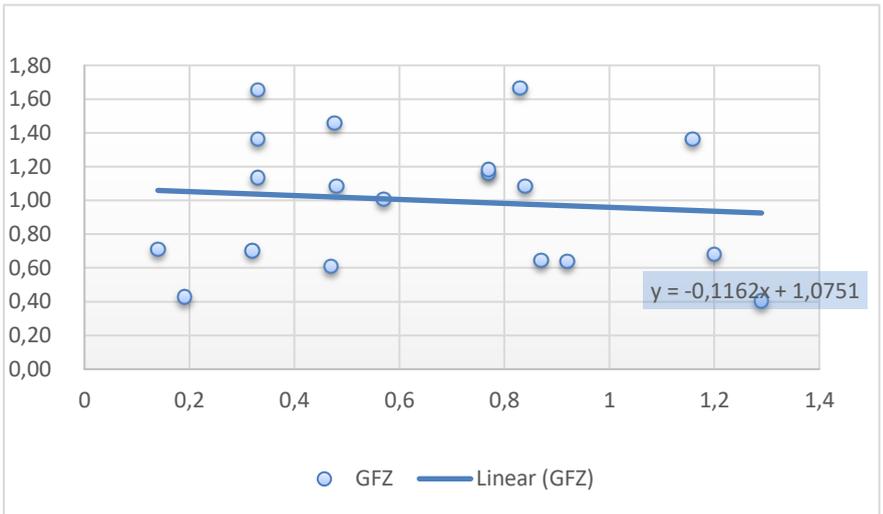
**zeitliche Entwicklung**



**Bodenwerteeinflüsse**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist  
(alle Objekte)**

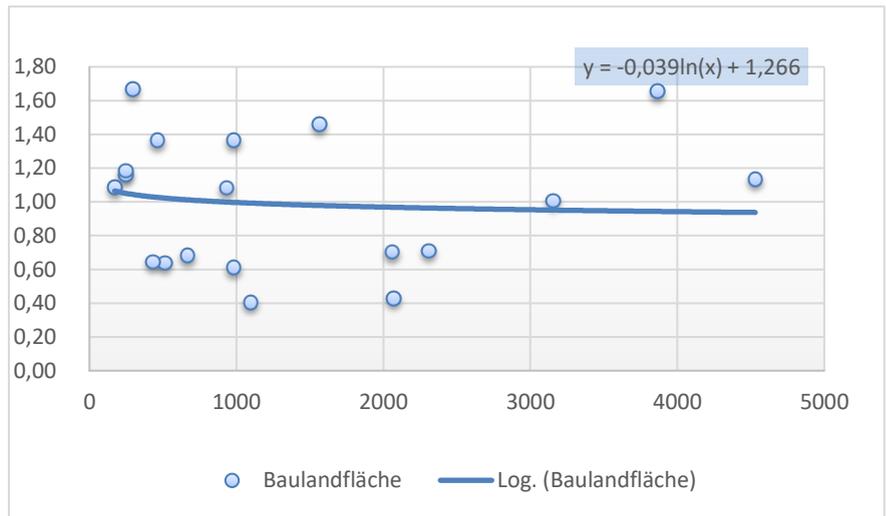


**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

GFZ	URK
0,50	1,017
1,00	0,959
1,50	0,901
2,00	0,843
2,50	0,785
3,00	0,727
3,50	0,669
4,00	0,610
R <sup>2</sup>	-0,102

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,800	0,984
Mittel	0,647	0,969
Korrekturfaktor		1,015
Korrelation		-0,102

**nach Grundstücksgröße**



**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

Fläche	URK
250 m <sup>2</sup>	1,051
500 m <sup>2</sup>	1,024
1.000 m <sup>2</sup>	0,997
1.500 m <sup>2</sup>	0,981
2.000 m <sup>2</sup>	0,970
3.000 m <sup>2</sup>	0,954
6.000 m <sup>2</sup>	0,927
R <sup>2</sup>	0,010

*Beispiel*

	Fläche	URK
Objekt	800 m <sup>2</sup>	1,005
Mittel	1.399 m <sup>2</sup>	0,983
Korrekturfaktor		1,022
Korrelation		0,0096

**Beispielsumrechnung**

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,015	-0,102	110,4%
nach Größe	1,022	0,010	-10,4%
	<b>1,015</b>	<b>-0,093</b>	<b>100,0%</b>
Richtwertausweis	<b>55 €</b>		
x Anpassung	1,015		
<b>Vergleichswert</b>	<b>56 €</b>		

**Werte für  
Bedarfswertermittlung  
ErbSt / SchenkungSt**

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



Sachwert <sub>WGH</sub>	Wertzahl <sub>WGH</sub>
100.000 €	0,717
200.000 €	0,628
300.000 €	0,575
400.000 €	0,538
500.000 €	0,510
750.000 €	0,457
1.000.000 €	0,420
1.250.000 €	0,391
1.500.000 €	0,368
R <sup>2</sup>	0,400

**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 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.

## 9. Teilemarkt Bauernhöfe

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

22 Vergleichsgrundstücke

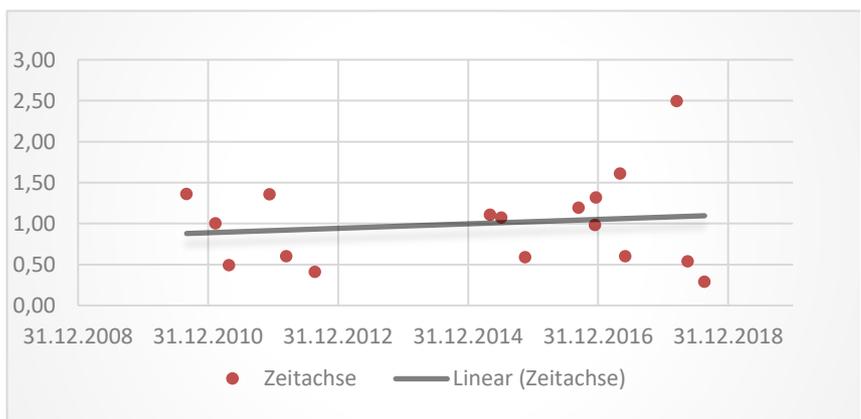
### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	365 €	366 €	201 €
<i>Minima</i>	104 €		
<i>Maxima</i>	910 €		
Liegenschaftszinssätze	3,86%	3,37%	2,45%
<i>Minima</i>	0,47%		
<i>Maxima</i>	8,98%		
Marktanpassungen	-14,95%	-18,81%	24,18%
<i>Minima</i>	-64,77%		
<i>Maxima</i>	23,77%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	58 €	53 €	25 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,55	0,46	0,29
<i>HNF</i>	305 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	14 Jahre	8 Jahre	11 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,57 €	2,58 €	0,76 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,51 €	0,60 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	19,82%	23,28%	9,09%

Zeitraum 02.09.2010 bis 21.08.2018 Tendenz leicht steigend

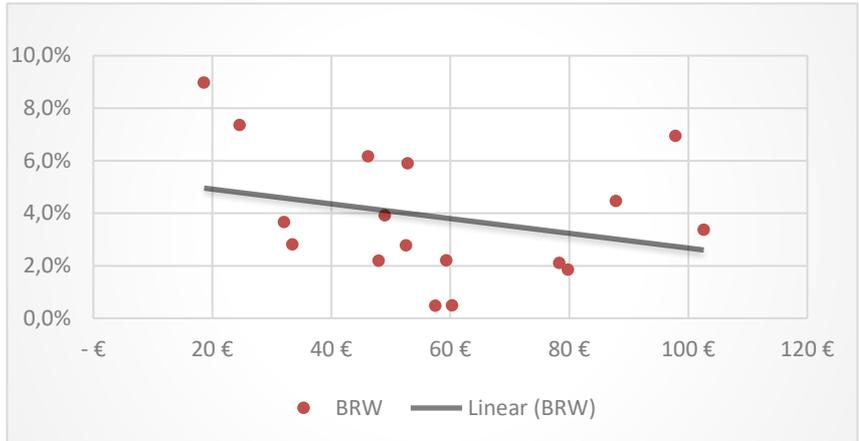


**Analysen**

**Zinssatzentwicklung in der Auswertung**

**nach Bodenrichtwerten**

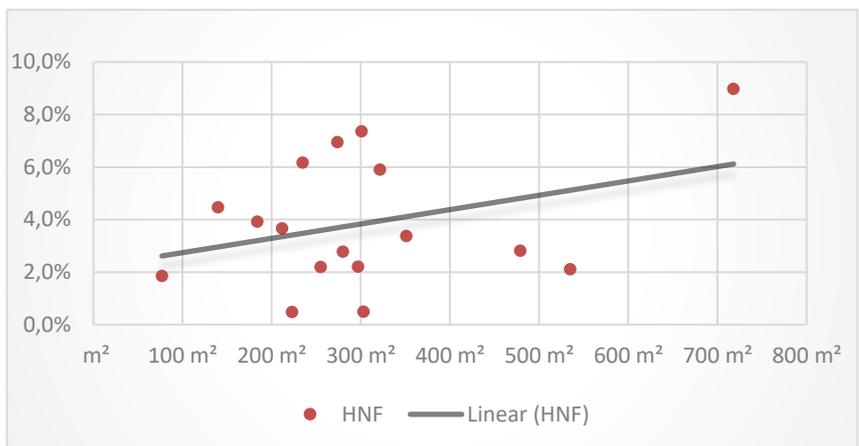
**9. Teilemarkt Bauernhöfe  
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,282

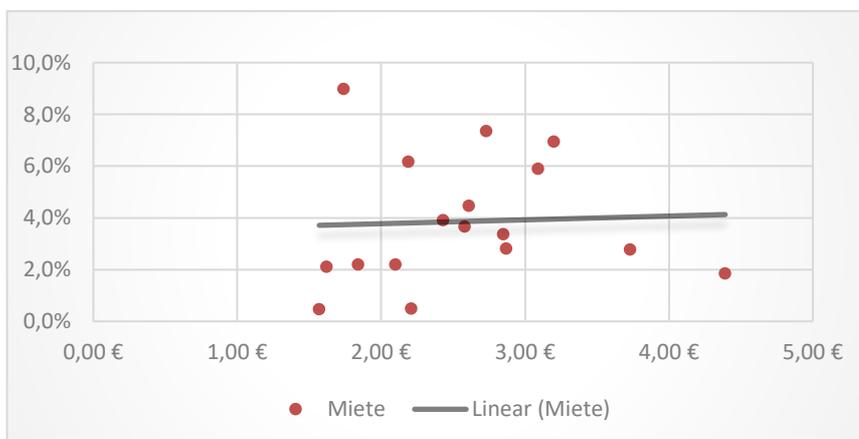
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

0,342

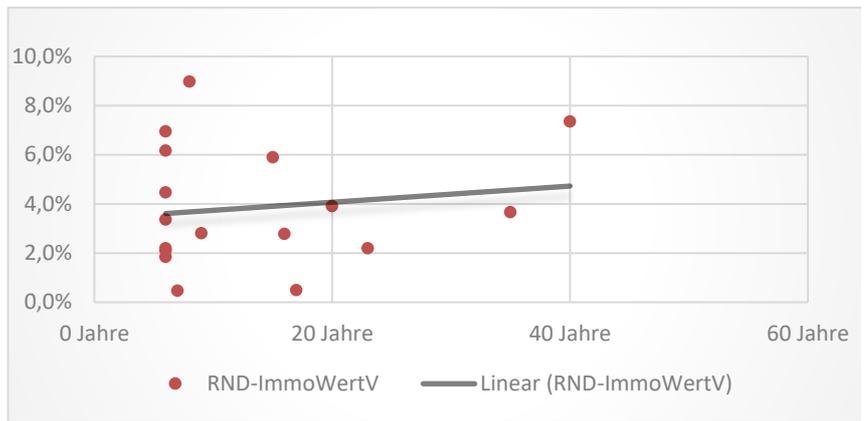
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,046

**nach Restnutzung**



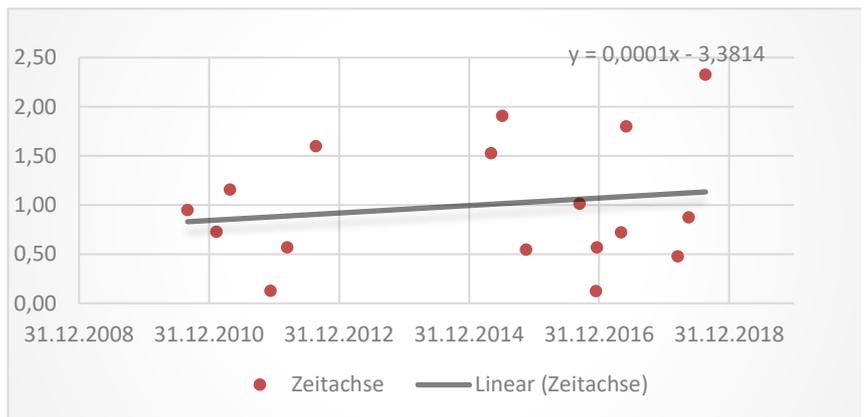
**Korrelation**

0,143

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,282	35%
nach HNF	0,342	42%
nach Miete	0,046	6%
nach RND	0,143	18%
	<b>0,812</b>	<b>100%</b>

**zeitliche Entwicklung**

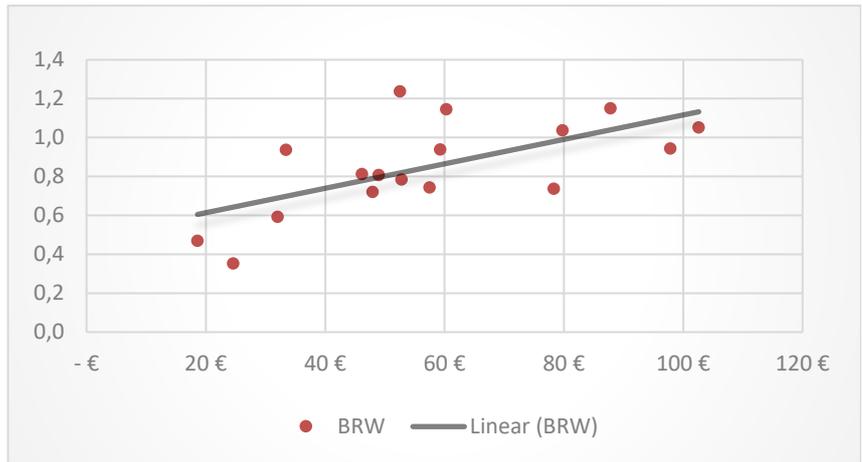


**Beispiel für Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	4,92%	35%	1,71%
Mietfläche	300 m <sup>2</sup>	3,83%	42%	1,61%
Mietniveau	2,50 €	3,85%	6%	0,22%
Restnutzung	20 Jahre	4,07%	18%	0,72%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,25%

x Zeitanpassung 15.06.2017  
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,09 4,63%

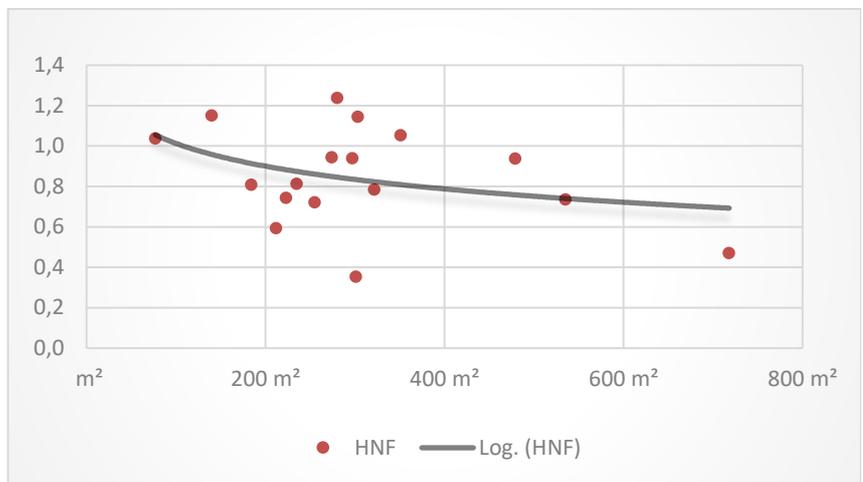
**Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau**



**Korrelation**

0,639

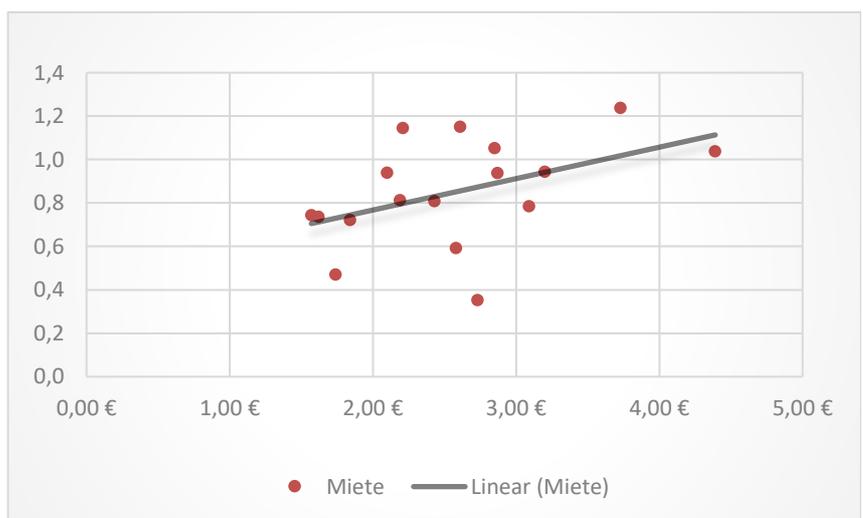
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,367

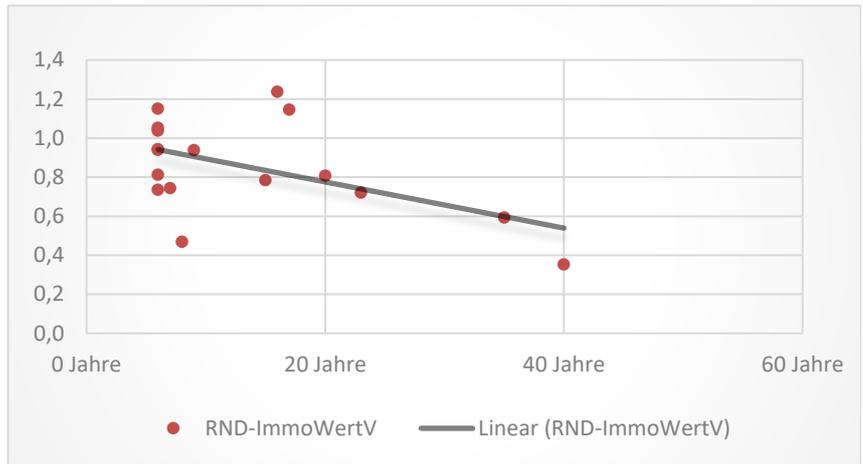
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,453

**nach Restnutzungsdauer**



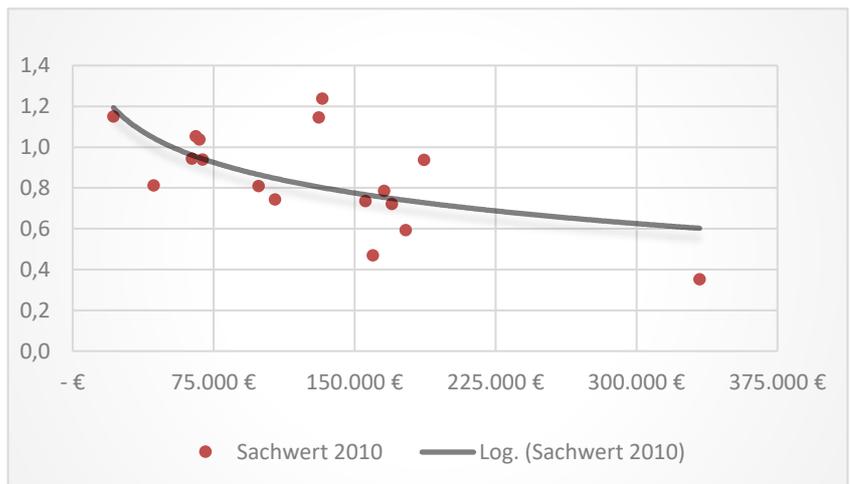
**Korrelation**

-0,519

**Gewichtete Marktanpassung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,639	32,3%
nach HNF	0,367	18,6%
n. Mietniveau	0,453	22,9%
nach RND	0,519	26,2%
	1,978	100,0%

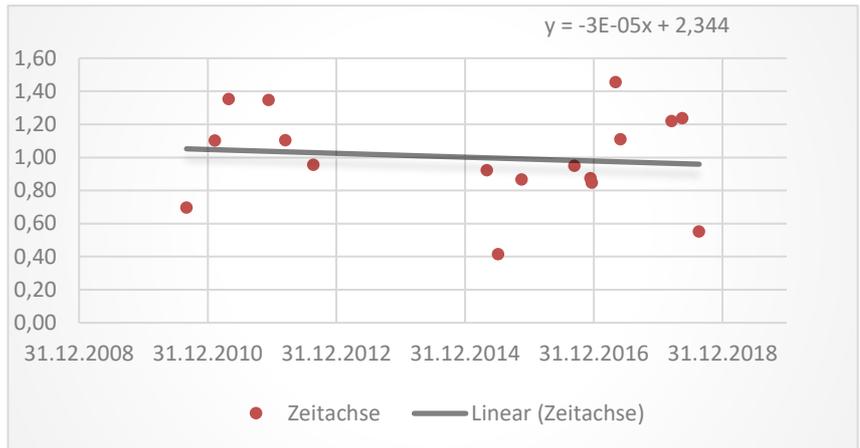
**nachrichtlich  
nach Sachwert**



**Korrelation**

-0,664

**zeitliche Entwicklung**



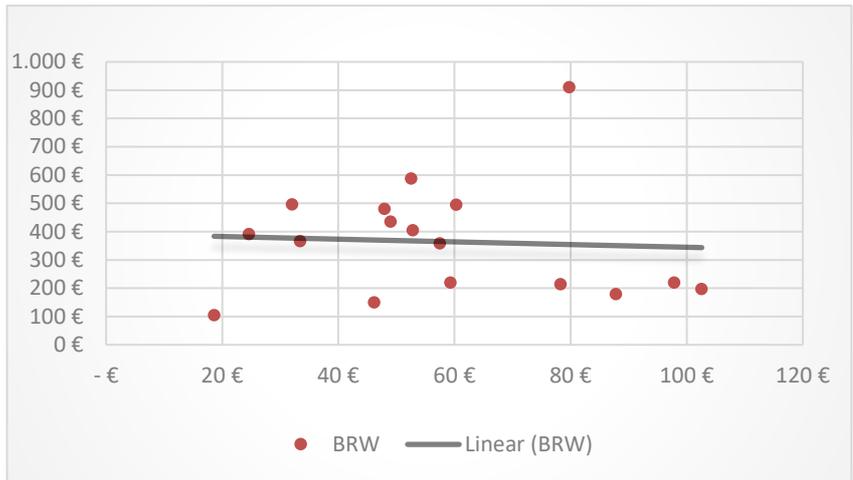
**Beispiel für Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	0,61	32%	0,198
Nutzfläche	300 m <sup>2</sup>	0,85	19%	0,158
Mietniveau	2,50 €	0,84	23%	0,192
Restnutzung	20 Jahre	0,78	26%	0,203
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>				<b>0,752</b>

x Zeitanpassung	15.06.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,97	0,732
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,732	87.840 €

**Vergleichswertbildung  
Bauernhöfe**

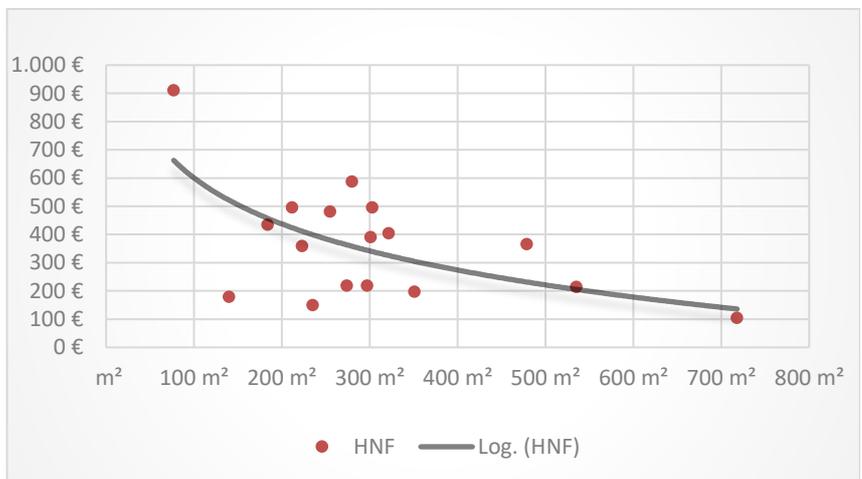
nach Bodenrichtwerten



**Korrelation**

-0,058

nach Hauptnutzfläche



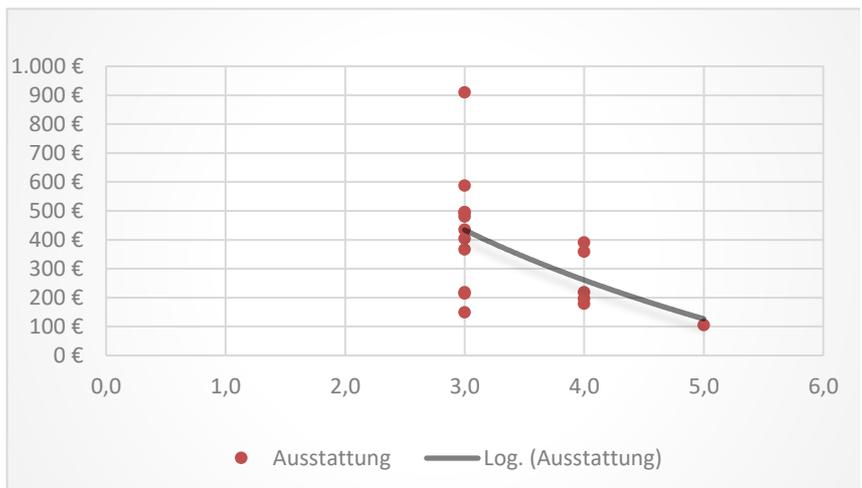
**Korrelation**

-0,517

nach Ausstattung

nach Schulnoten

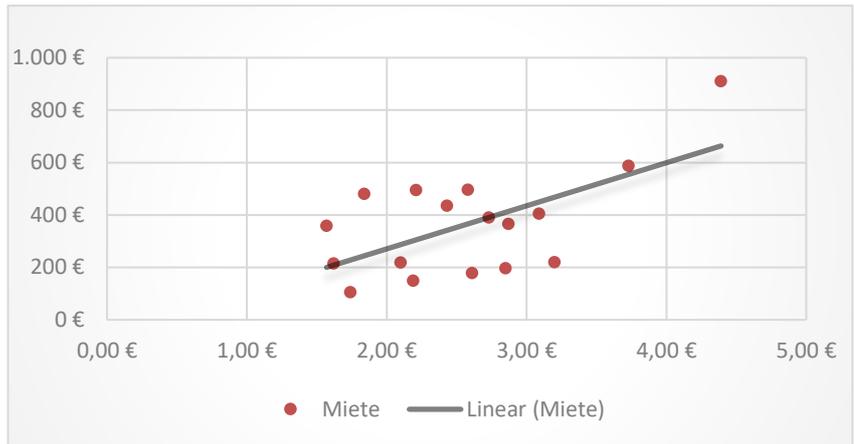
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,505

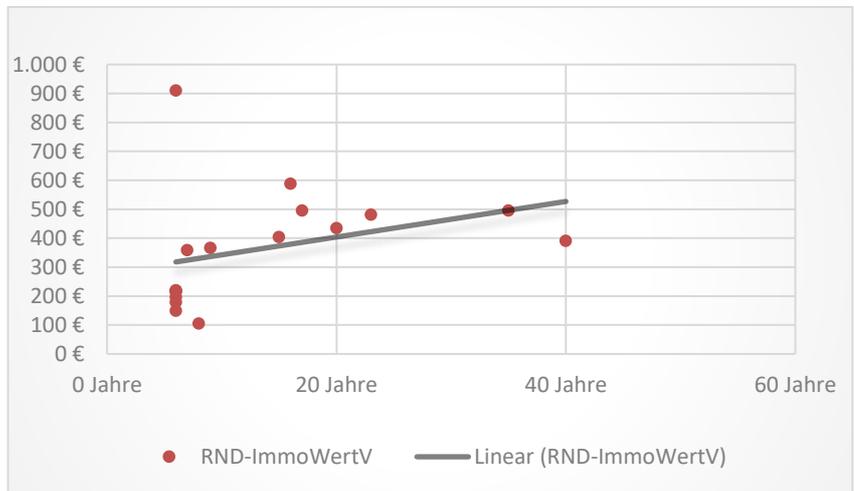
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,620

**nach Restnutzungsdauer**

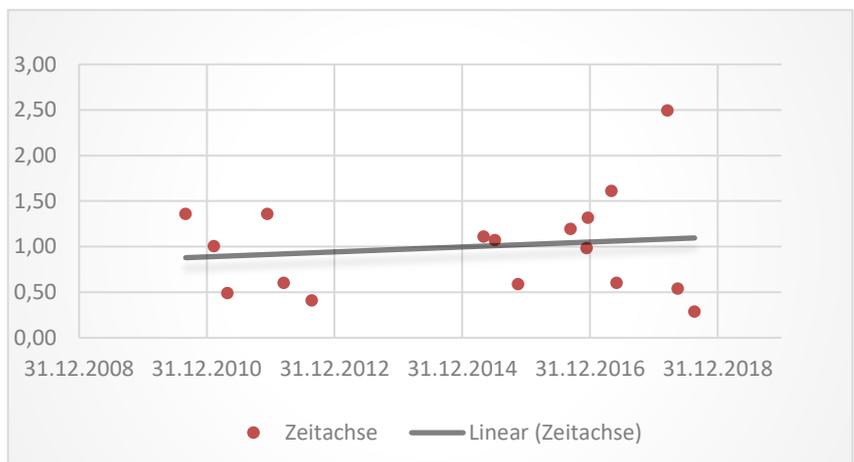


**Korrelation**

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,058	2,9%
nach HNF	0,517	25,5%
nach Aussttg.	0,505	24,9%
nach Miete	0,620	30,6%
nach RND	0,325	16,1%
	2,025	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für Ableitung**

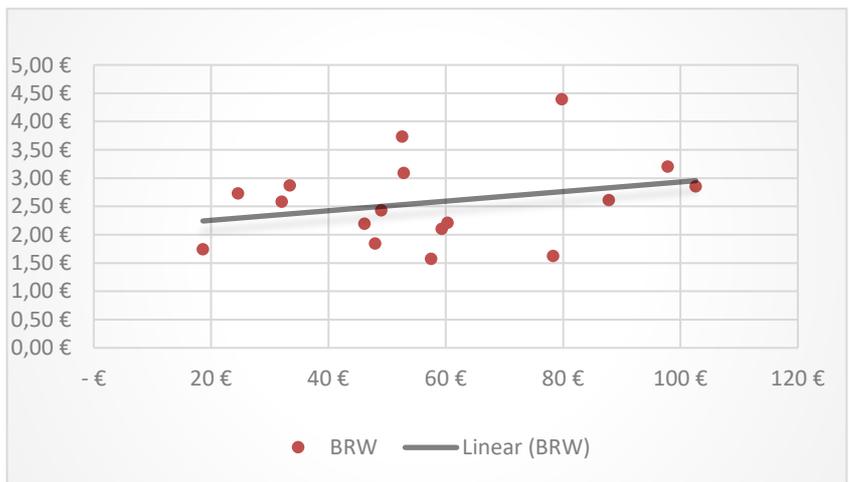
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	20 €	383 €	2,9%	11,0
nach HNF	300 m <sup>2</sup>	368 €	25,5%	94,0
nach Aussttg.	4	269 €	24,9%	67,0
nach Miete	2,50 €	353 €	30,6%	108,0
nach RND	20 Jahre	404 €	16,1%	64,9
Gewichtung des Vergleichswerts				345 €

x Zeitanpassung	15.06.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,06	367 €
angenommener Sachwert	300 m <sup>2</sup>		
errechneter Verkehrswert		367 €	109.976 €

**Mietwertbildung Bauernhöfe**

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

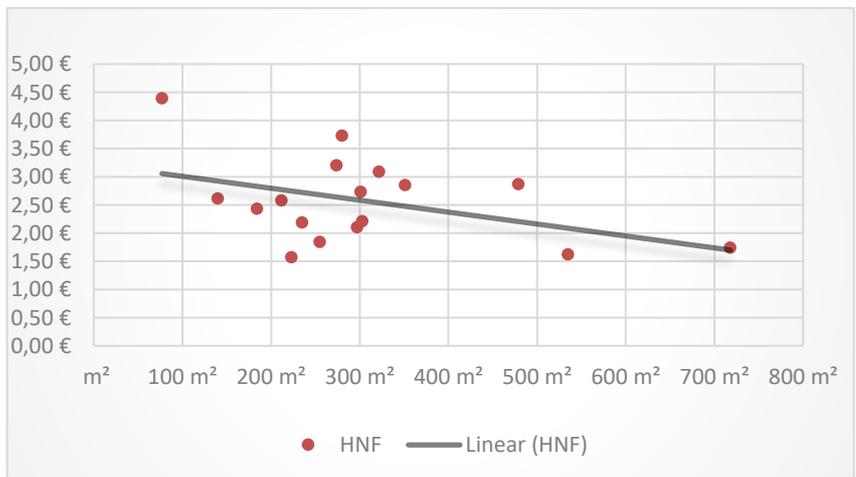
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,276

**nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

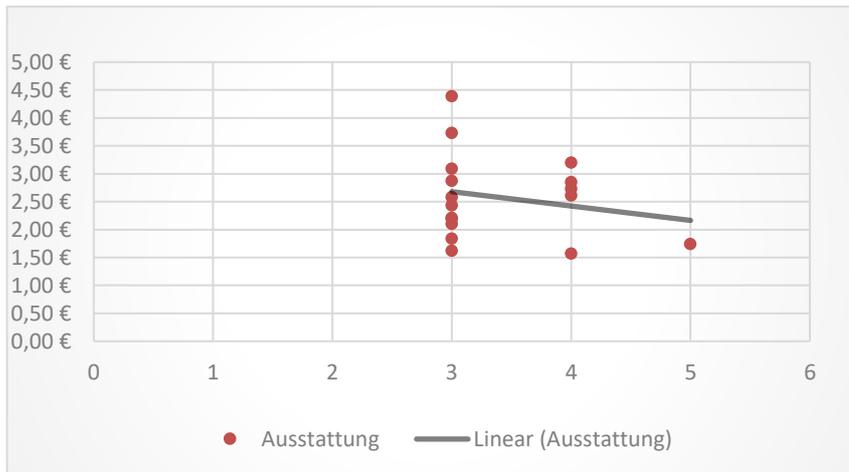
-0,428

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

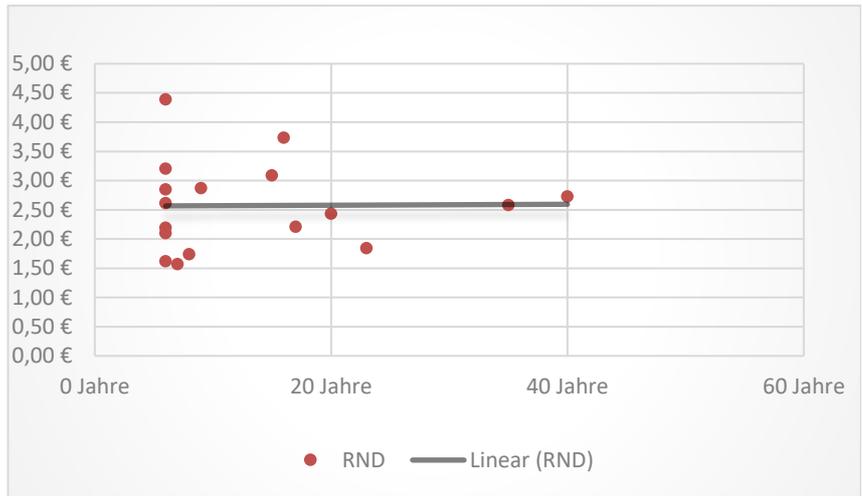
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)

**Korrelation**



-0,210

**nach Restnutzungsdauer**



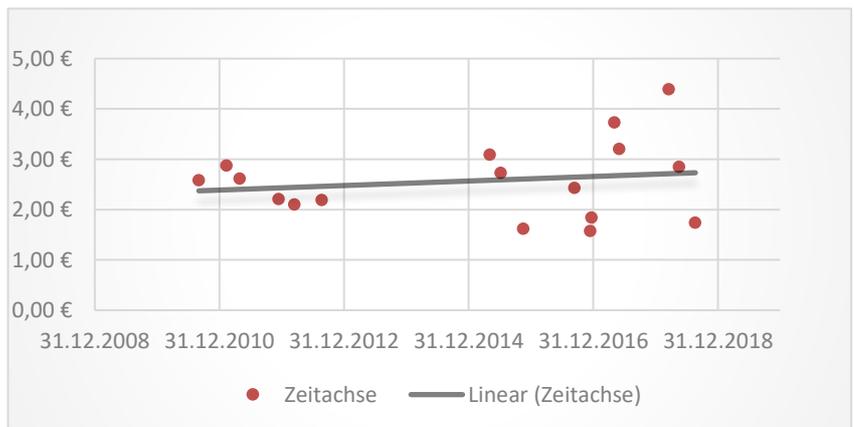
**Korrelation**

0,011

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,276	29,8%
nach HNF	0,428	46,3%
nach Ausstg.	0,210	22,7%
nach RND	0,011	1,2%
	0,925	100,0%

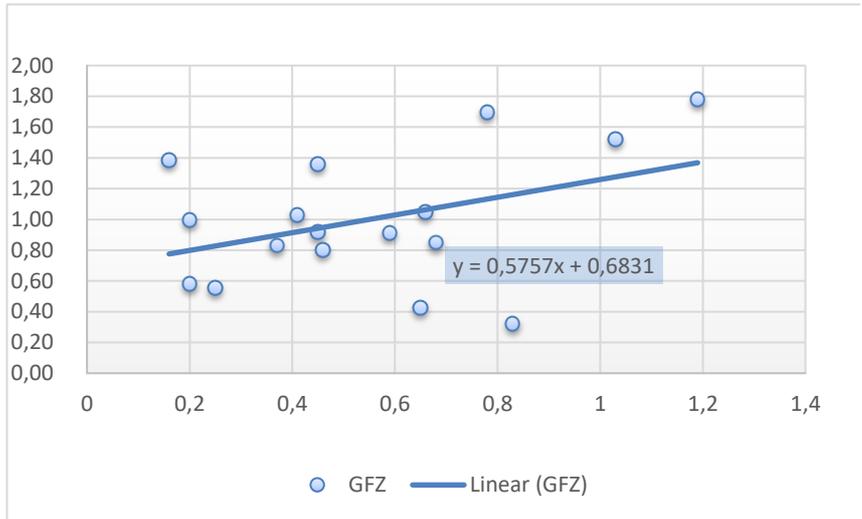
**zeitliche Entwicklung**



**Bodenwerteinflüsse**

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

**Bodenwerteinfluss GFZ\_Ist**

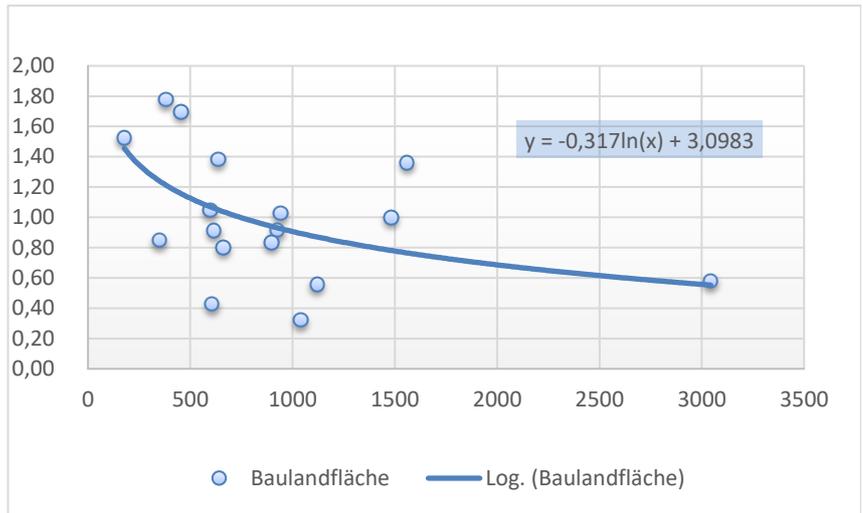


**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

GFZ	URK
0,10	0,741
0,20	0,798
0,30	0,856
0,40	0,913
0,50	0,971
0,60	1,03
0,70	1,086

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	0,827
Mittel	0,55	1,000
Korrekturfaktor		0,827
Korrelation		0,396

**nach Grundstücksgröße**



**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

Fläche	URK
400 m <sup>2</sup>	1,199
800 m <sup>2</sup>	0,979
1.200 m <sup>2</sup>	0,851
1.600 m <sup>2</sup>	0,760
2.000 m <sup>2</sup>	0,689
2.400 m <sup>2</sup>	0,631
2.800 m <sup>2</sup>	0,582

*Beispiel*

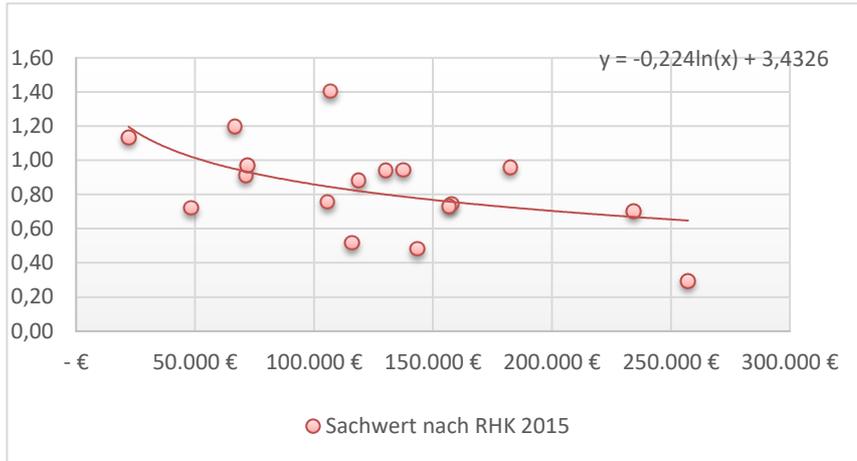
	Fläche	URK
Objekt	2.000 m <sup>2</sup>	0,878
Mittel	911 m <sup>2</sup>	1,131
Korrekturfaktor		0,776
Korrelation		-0,2434

**Beispielsumrechnung**

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,827	0,396	61,9%
nach Größe	0,776	0,243	38,1%
	<b>0,808</b>	0,640	100,0%
Richtwertausweis	<b>58 €</b>		
x Anpassung	0,808		
<b>Vergleichswert</b>	<b>47 €</b>		

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

**Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe**



**Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis**

50.000 €	1,009
75.000 €	0,918
100.000 €	0,854
125.000 €	0,804
150.000 €	0,763
175.000 €	0,728
200.000 €	0,698
225.000 €	0,672

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	160.000 €	0,825
Mittel	125.179 €	0,807
Korrekturfaktor		1,023
Korrelation		0,558

**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 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

7 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	301 €	310 €	102 €
<i>Minima</i>	196 €		
<i>Maxima</i>	398 €		
Liegenschaftszinssätze	4,74%	4,80%	2,58%
<i>Minima</i>	2,13%		
<i>Maxima</i>	7,29%		
Sachwertfaktoren	0,80	0,80	#DIV/0!
<i>Minima</i>	0,80		
<i>Maxima</i>	0,80		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	43 €	26 €	36 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,29	0,23	0,25
<i>HNF</i>	714 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	8 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,25 €	2,22 €	0,09 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,56 €	0,55 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	24,80%	24,62%	0,42%

Zeitraum 24.08.2011 bis 05.12.2018 Tendenz leicht steigend

