
Grundstücksmarktbericht 2016

Gemeinde Herbertingen



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

Herausgeber	Gutacherausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Herberlingen
Internet	www.herberlingen.de
Geschäftsstelle	Gemeinde Herberlingen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Holzgasse 6 88518 Herberlingen
Leiterin der Geschäftsstelle	Frau Schmidt Telefon 07586-9208-22 Mail ursula.schmidt@herberlingen.de
Vorsitzende Gutachterausschuss	Stolz, Juliane Mail juliane.stolz@herberlingen.de
Auswertungs- Technik	Firma Werttax GmbH & Co. KG Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf unter der Leitung von Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei
Sprechzeiten	Montag-Freitag 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 gewährleisten sowohl für frühere Stichtage als auch für aktuelle Stichtage eine hinreichende zeitliche Anpassung an den Markt.

1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Stolz, Juliane	Vorsitzende
Rettich, Matthias	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 ²
Einwohner:	4.843
Bevölkerungsdichte:	125 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	88516-88518
Vorwahlen:	07586
Kfz-Kennzeichen:	SIG



Teilorte

Teilort	Einwohner	Hektar
Herbertingen	3.073	1.784
Hundersingen	922	968
Marbach	535	738
Mieterkingen	260	374

Adresse der	Holzgasse 6
Offizielle Website:	www.herbertingen.de
E-Mail-Adresse:	info@herbertingen.de

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.

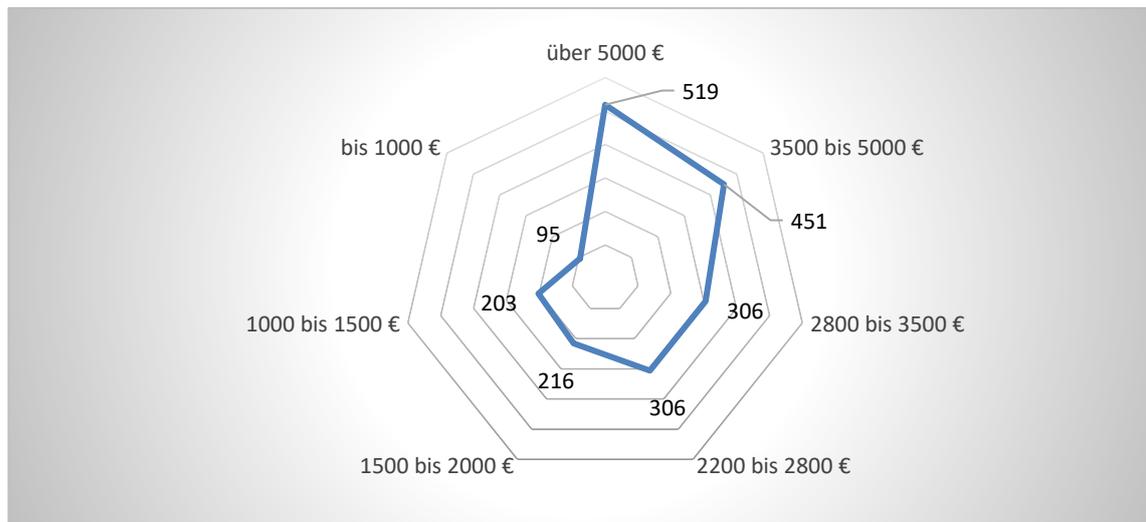
Von herausragender Bedeutung aus geschichtlicher Sicht, ist die Keltenstadt Pyräne. Vor mehr als 2500 Jahren fand sich auf und um die Heuneburg bei Hundersingen ein bedeutendes städtisch geprägtes Handelszentrum zwischen dem Mittelmeerraum, Frankreich und Norddeutschland, in dieser Art nördlich der Alpen 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	92
Kaufkraft je Einwohner	20.076 €
Einzelhandesrelevante Kaufkraft	96
EH-Kaufkraft je Einwohner	6.190 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	32

Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

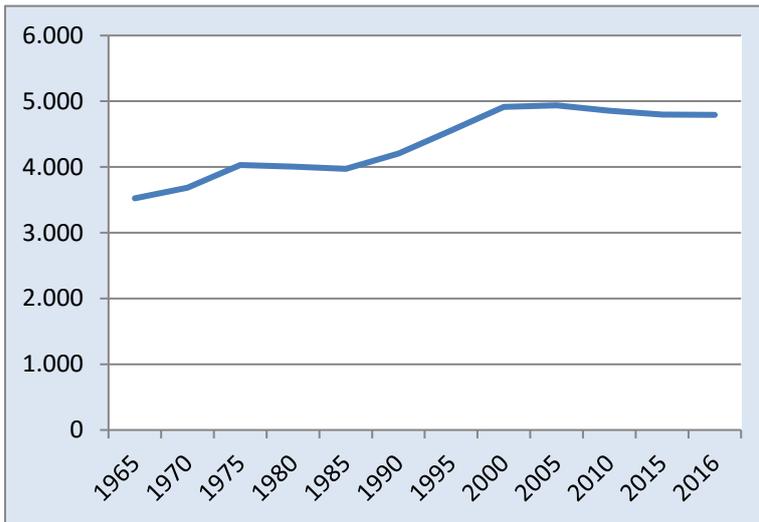


Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



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

2.4 Bevölkerungsentwicklung



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

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.

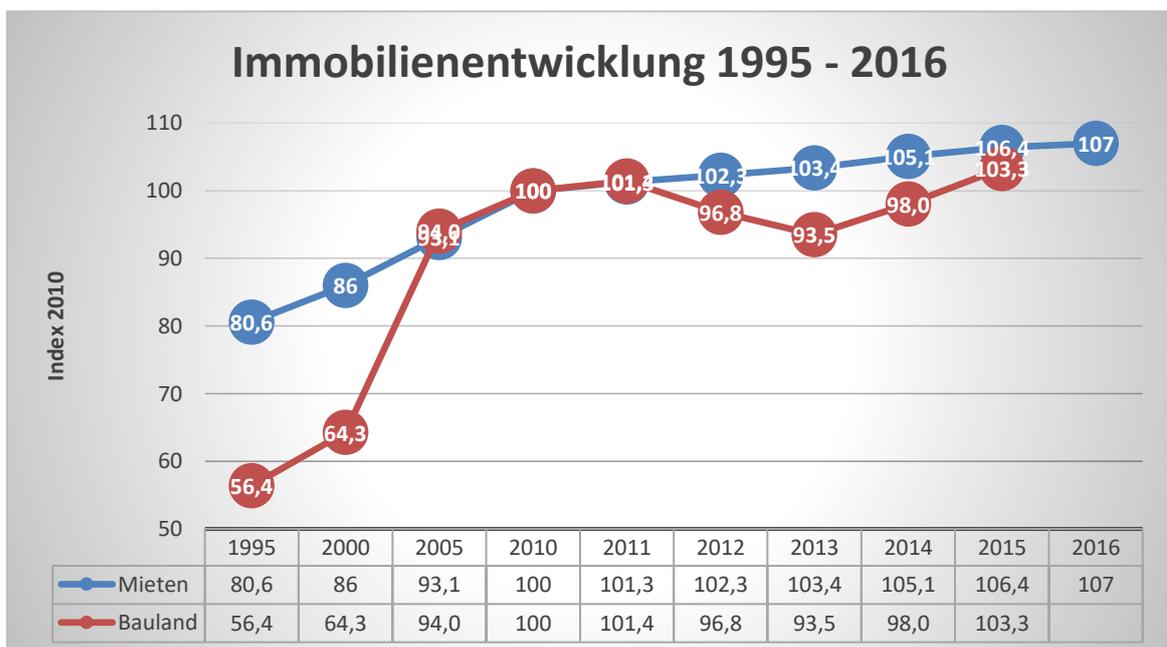
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2015 lagen die mittleren Kaufpreise bei 1.400 €/m², was einem Anstieg von 105% in 7 Jahren entsprach.

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

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

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Konjunkturbarometer steigt – Baubetriebe im Land haben gut zu tun

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

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

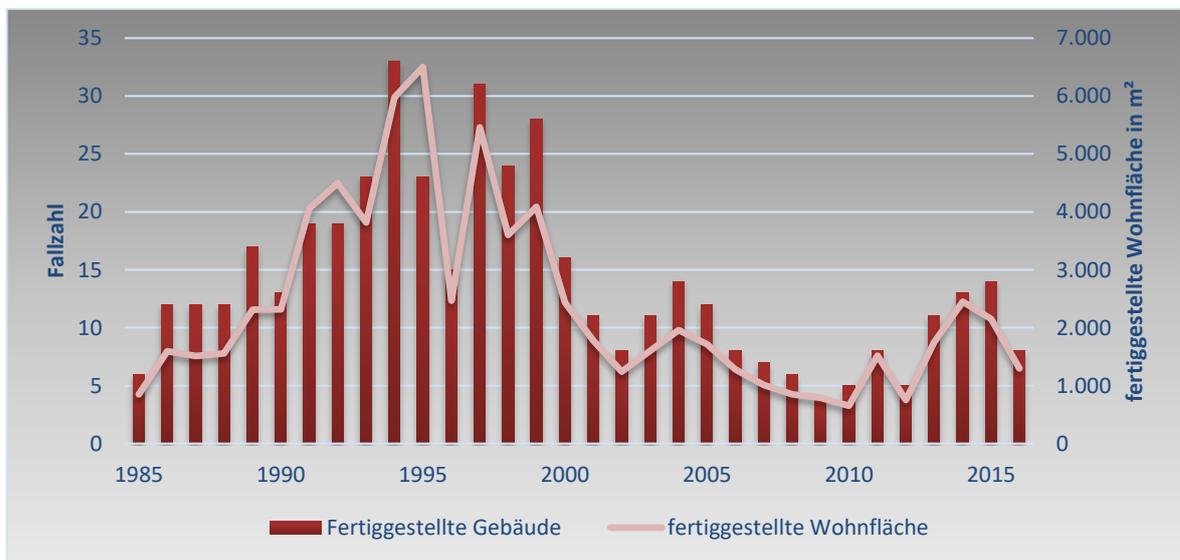
Indexentwicklung Bau	Stand 9/2016	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		6,7%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		4,3%
3. Baugewerblicher Umsatz		7,7%
3. Auftragseingang		17,0%

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1985-2016

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnisgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1985	6	57	6	851	142
1986	12	118	15	1.592	106
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

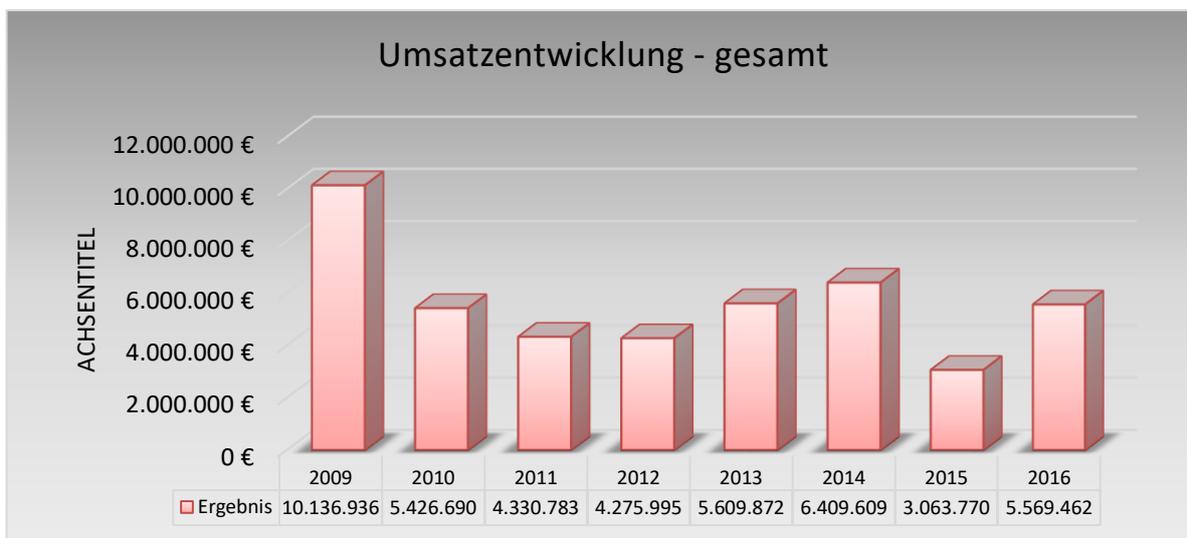


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

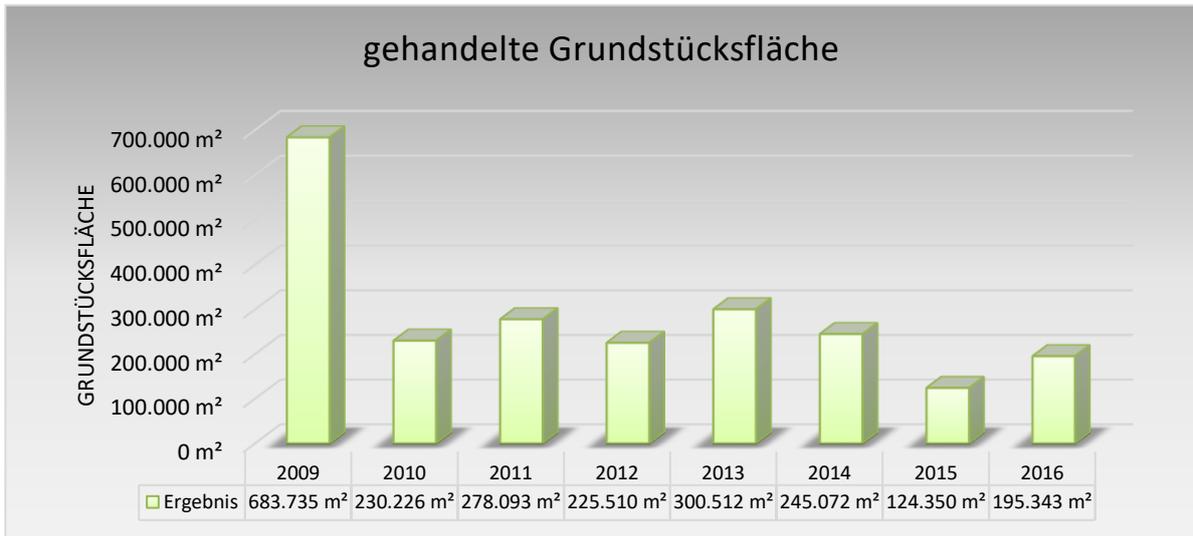
3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

Berichtszeitraum	2009-2016
Anzahl Kaufpreisfälle	655
Gesamtumsatz	44.823.116 €
Umsatz je Fall	68.432 €
Grundstücksfläche	2.282.841 m ²
Grundstücksfläche/Fall	3.485 m ²

3.6. Entwicklungstendenzen

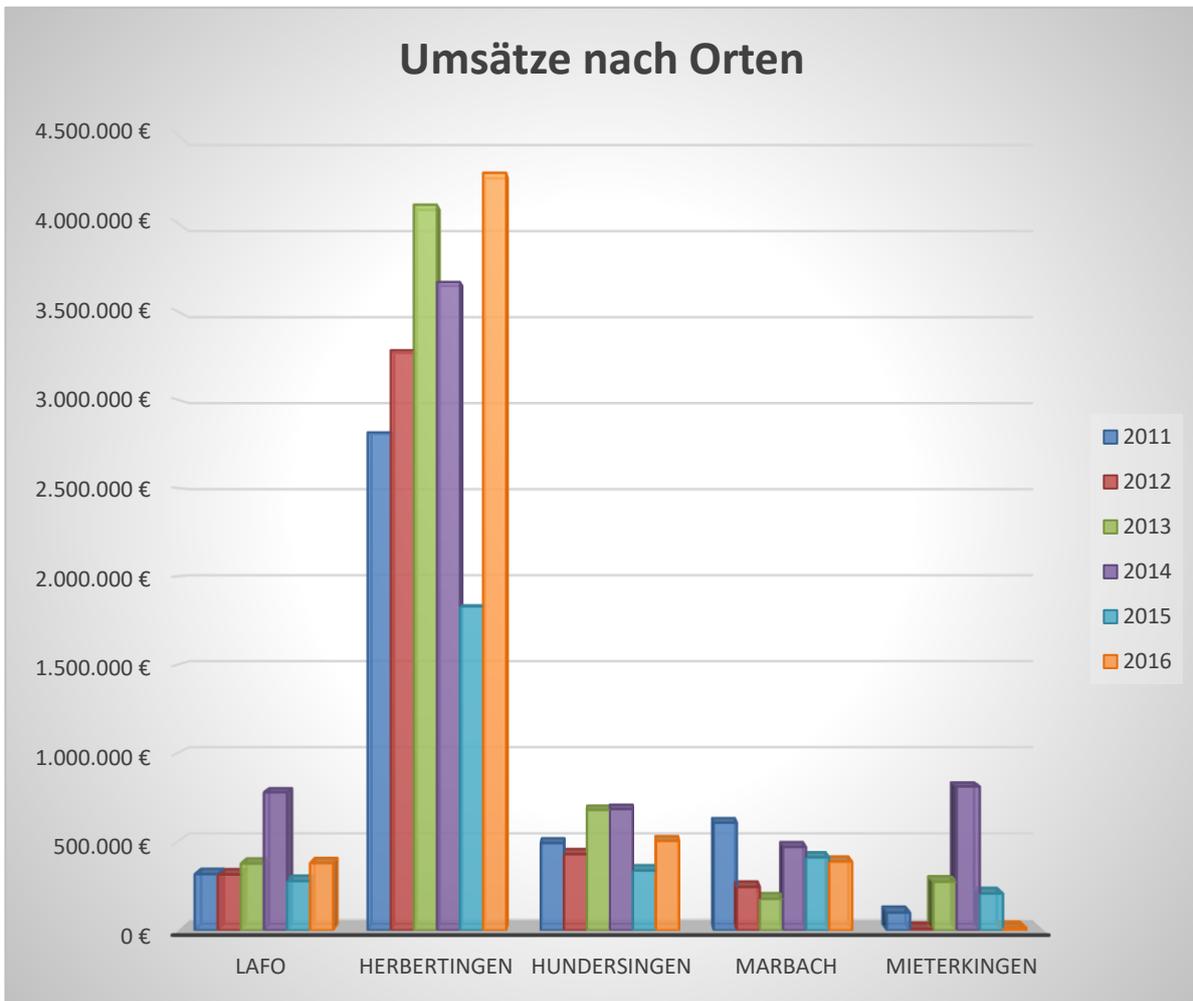


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



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 2015-2016

3.9.1 Anzahl der eingegangenen Verträge

In den Jahren 2015 und 2016 sind im Bereich des Gutachterausschusses 115 Kaufverträge ausgewertet worden. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum um -37 % gesunken.

Nominal wurden im Berichtszeitraum 8,6 Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein Rückgang von -28%.

3.9.2 Grundstückspreise für Bauland

Im Berichtszeitraum war ein Rückgang von Verkaufsflächen erschlossener Grundstücksflächen im Vergleich zur Vorperiode (2013/2014) festzustellen. Der Rückgang betrug ca.-37%. Der statistische Durchschnittspreis je m² Baulandfläche sank von 56 €/m² auf 46 €/m², was einem Preisrückgang von ca. -18% 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 23 gehandelten Wohnhäusern (in der Vorperiode noch 36 - 36%) weisen deutlich geringere Kaufpreise auf, was jedoch weitgehend auf das Fehlen neuerer Wohnhausgrundstücke im Handel zurückzuführen ist. Die Nominalpreise brachen durch diesen Umstand von 130.743 € auf 105.962 € ein (-19%). Der Flächenpreis sank von 955 €/m² Wohnfläche auf 827 €.

3.9.5 Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Während in den Vorperioden noch starke Umsätze im Verkauf von Eigentumswohnungen feststellbar war, wurden nur noch 6 Objekte veräußert (Vorperiode 23 Fälle - 74%). Auch hier sanken die Nominalpreise von 99.600 € auf 78.398 € (-21%), während die Flächenpreise von 1.398 € auf 1.227 €/m² Wohnfläche sanken.

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 mischgebieltlichen 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 2011-2016

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

Typisierte Verkaufsfälle 2013-2016

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	120.801 €	78	145 m ²
Reihenhaus	142.725 €	10	125 m ²
Eigentumswohnung	92.640 €	30	77 m ²

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

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

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

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

4.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

Der zonale Bodenrichtwert entspricht selten dem Verkehrswert (§194 BauGB). Aufgrund üblicher Abweichungen in den mehreren wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur ein Sachverständiger/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 31.12.2016

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Herbertingen					
1000 Kernort, östlich des Ortsbaches, unverplanter Innenbereich sowie Baugebiet "Saumäcker"	65 €	MI/WA	0,80	480 m ²	26/89
1010 Kernort, westlich des Ortsbaches, unverplanter Innenbereich	55 €	MI/WA	0,40	840 m ²	15/42
1140 Wohngebiete Nord (Baugebiete "Steigäcker I und II")	85 €	WA	0,40	690 m ²	6/30
1230 Wohngebiete Ost (Baugebiete "Hühnerneest", "Husarenäcker", "Steinung")	75 €	WA	0,40	770 m ²	5/13
1330 Wohngebiete Süd (Baugebiete "Kapellenäcker", "Merxleswiesen")	65 €	WA	0,40	640 m ²	1/12
1410 Bahnhofstraße, EVS	50 €	MI	0,40	1.080 m ²	0/7 Fortschreibung
1430 Wohngebiete West (Baugebiete "Angergraben", "Kälberanger")	60 €	WA	0,80	190 m ²	0/13 Fortschreibung
1480 Baugebiet "Obere Bergen"	18 €	GE/GI	k.A.	2.580 m ²	1/2
1481 Baugebiet "Untere Bergen"	25 €	GE/GI	k.A.	3.690 m ²	4/16
1482 Baugebiet "Riedmühle"	20 €	GE	k.A.	5.170 m ²	0/7
1485 Baugebiet "Mengener Steig"	20 €	GE	0,30	5.980 m ²	2/6
1500 Weiler	12 €	§ 35	k.A.	1.500 m ²	0/2
1901 Ackerland	2,80 €	§ 35	k.A.	10.000 m ²	10/68
1902 Grünland	1,60 €	§ 35	k.A.	12.100 m ²	6/20
1905 begünstigte Flächen (GE)	5,00 €	§ 35	k.A.	3.000 m ²	0/9
1906 Wald ohne Aufwuchs	0,80 €	§ 35	k.A.	16.600 m ²	5/7
Hundersingen					
2000 Kernort, unverplanter Innenbereich	45 €	MI/WA	0,70	710 m ²	6/20
2030 Baugebiet "Moosäcker I und II"	65 €	WA	0,50	600 m ²	3/15
2040 Baugebiet "Mühleweg"	40 €	WA	k.A.	k.A.	1/3
2045 Baugebiet "Unterwasser"	40 €	WA	k.A.	k.A.	1/3
2060 Baugebiet "Siebener"	40 €	WA	k.A.	k.A.	Fortschreibung
2070 Baugebiet "Müllershalde"	65 €	WA	k.A.	k.A.	1/1
2080 SO - Landwirtschaft/Schuppen	14 €	SO	k.A.	k.A.	Fortschreibung
2100 Weiler	12 €	§ 35	k.A.	1.500 m ²	Ableitung
2901 Ackerland	2,00 €	§ 35	k.A.	15.000 m ²	1/21
2902 Grünland	1,40 €	§ 35	k.A.	12.100 m ²	6/20
2903 Wald ohne Aufwuchs	0,80 €	§ 35	k.A.	1.800 m ²	1/5
Marbach					
3000 Kernort, unverplanter Innenbereich	40 €	MI/WA	0,60	390 m ²	10/30
3030 Baugebiet "Breite I-III"	65 €	WA	0,50	890 m ²	1/2
3040 Baugebiet "Bei der Schule" u. "Hinter der Kirche"	50 €	WA	0,80	270 m ²	0/6
3050 Baugebiet "Am Mühlberg"	75 €	WA	k.A.	560 m ²	0/5 Fortschreibung
3100 Weiler	12 €	§ 35	k.A.	1.500 m ²	Ableitung
3901 Ackerland	2,30 €	§ 35	k.A.	7.000 m ²	3/28
3902 Grünland	1,50 €	§ 35	k.A.	3.900 m ²	1/15
3903 Wald ohne Aufwuchs	0,80 €	§ 35	k.A.	1.700 m ²	0/1

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Mieterkingen						
4000 Kernort, unverplanter Innenbereich		35 €	MI/WA	1,00	690 m ²	0/9 Fortschreibung
4030 Baugebiet "Kirchäcker I"		80 €	WA	0,70	670 m ²	2/4
4035 Baugebiet "Kirchäcker II"		80 €	WA	0,40	730 m ²	0/8 Fortschreibung
4100 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m ²	Fortschreibung
4901 Ackerland		1,50 €	§ 35	k.A.	4.100 m ²	0/3 Fortschreibung
4902 Grünland		1,20 €	§ 35	k.A.	0 m ²	0/1 Fortschreibung
4903 Wald ohne Aufwuchs		0,80 €	§ 35	k.A.	4.600 m ²	0/1 Fortschreibung

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:

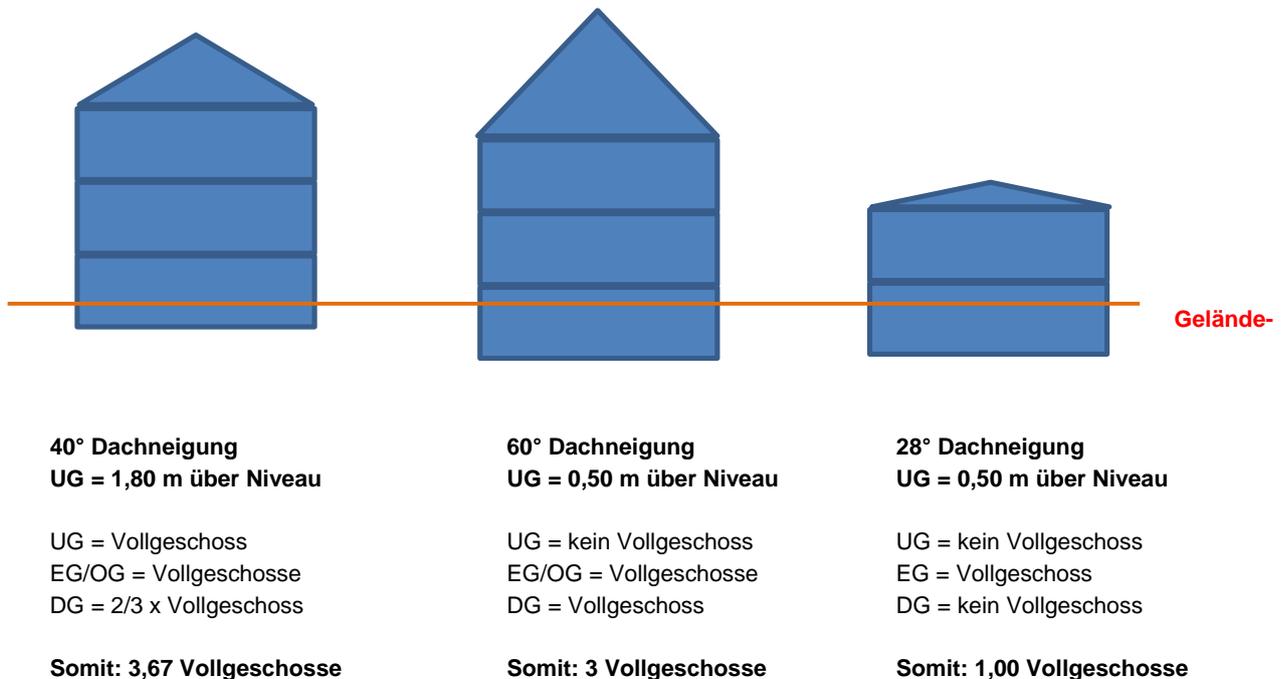
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

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.

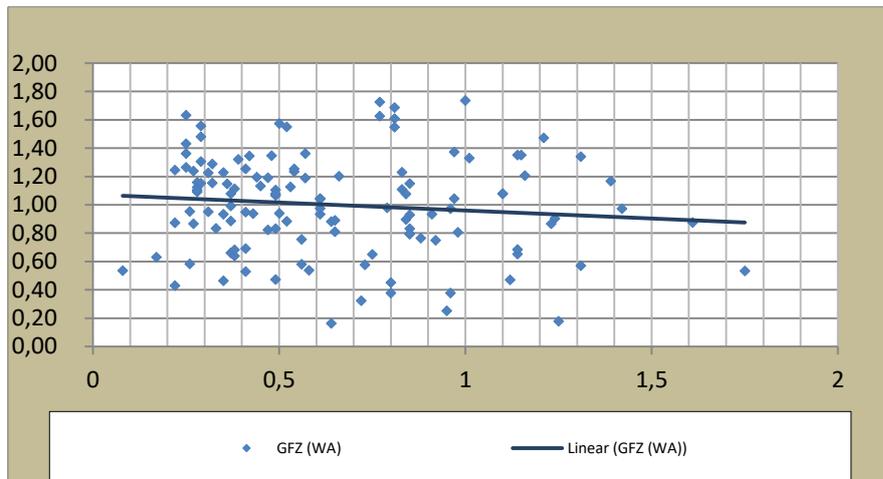
Beispiele:



4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

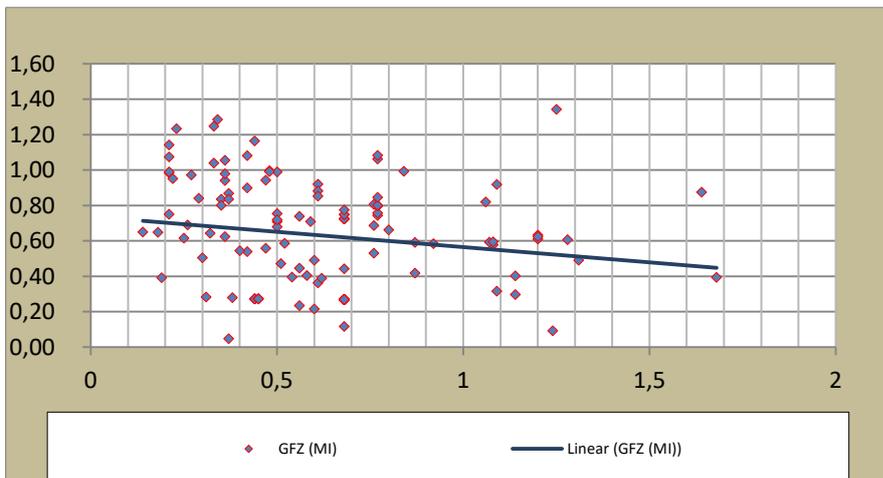
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



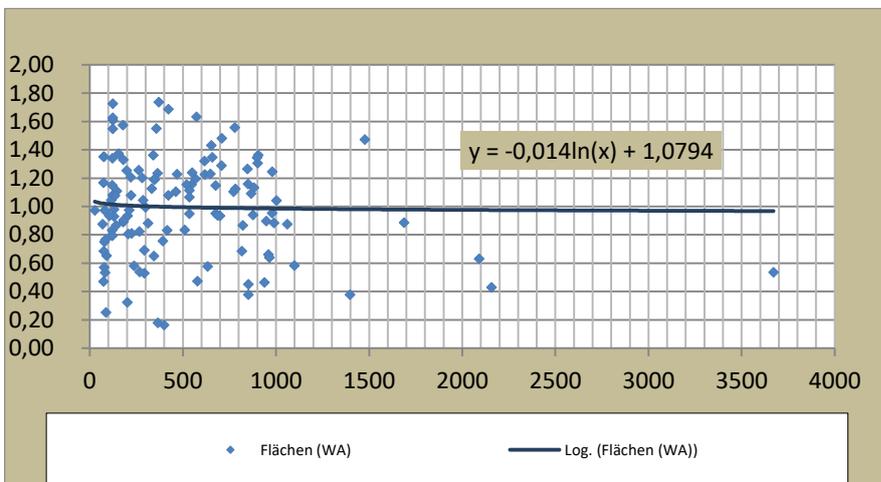
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,050	0,703
0,4	1,028	0,668
0,6	1,005	0,634
0,8	0,983	0,599
1	0,960	0,565
1,2	0,937	0,530
1,4	0,915	0,496
1,6	0,892	0,461
1,8	0,870	0,427
2	0,847	0,392

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

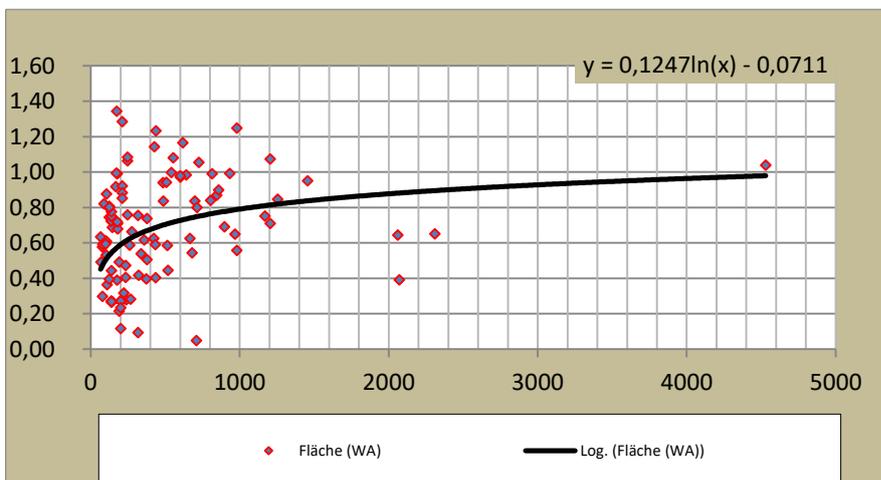
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

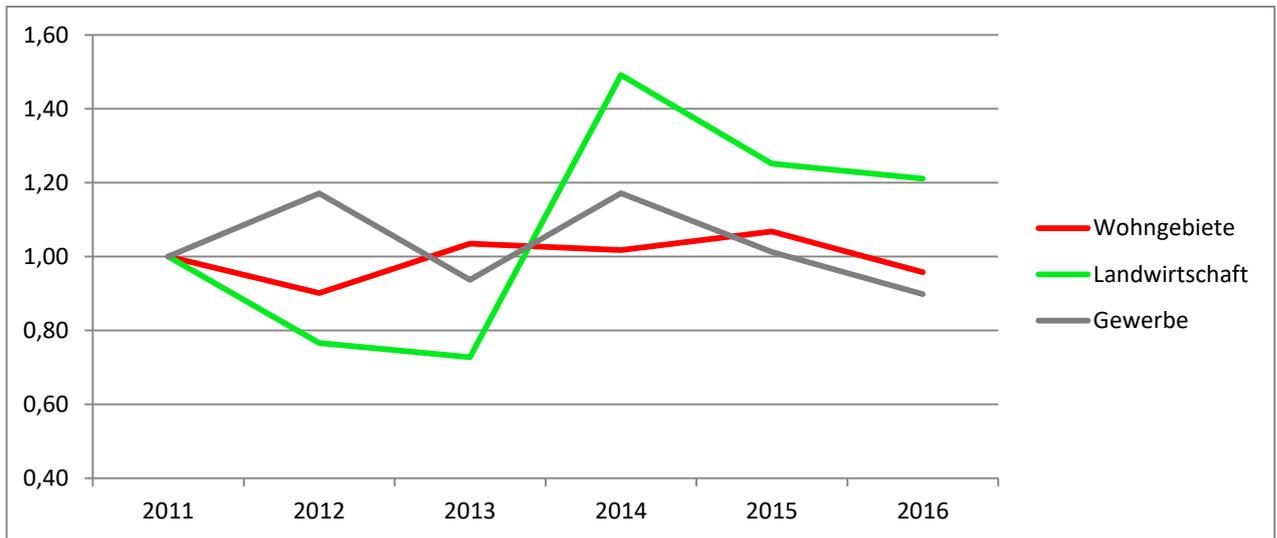
Fläche	WA	MI
50	1,025	0,418
100	1,015	0,505
250	1,002	0,619
500	0,992	0,706
1000	0,983	0,792
1500	0,977	0,843
2000	0,973	0,879

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	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	57 €	51 €	59 €	58 €	60 €	54 €
Mischgebiete / § 34	45 €	43 €	- €	- €	34 €	38 €
Gewerbegebiete	21 €	24 €	19 €	24 €	21 €	18 €
Außenbereiche	- €	- €	15 €	18 €	- €	- €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	15	14	62	69	22	26
Mischgebiete / § 34	25	27	0	0	15	17
Gewerbegebiete	1	4	3	3	2	5
Außenbereiche	0	0	1	3	0	0
Ackerland/Grünland/Wald	28	24	19	22	14	14

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	1.267 T€	1.373 T€	4.830 T€	5.504 T€	1.569 T€	2.218 T€
Mischgebiete / § 34	2.589 T€	1.958 T€			1.065 T€	2.286 T€
Gewerbegebiete	158 T€	630 T€	400 T€	127 T€	152 T€	671 T€
Außenbereiche	0 T€	0 T€	4 T€	206 T€	0 T€	0 T€
Ackerland/Grünland/Wald	317 T€	315 T€	376 T€	572 T€	278 T€	394 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WA/WR	12.050 m²	5.669 m²	31.862 m²	45.234 m²	11.779 m²	17.787 m²
Mischgebiete / § 34	17.612 m²	14.660 m²			8.158 m²	23.620 m²
Gewerbegebiete	7.696 m²	17.353 m²	3.705 m²	6.522 m²	7.223 m²	31.153 m²
Außenbereiche	,0 ha	,0 ha	,0 ha	1,4 ha	,0 ha	,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	24,1 ha	18,8 ha	26,5 ha	18,0 ha	9,7 ha	12,3 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

183 Vergleichsgrundstücke

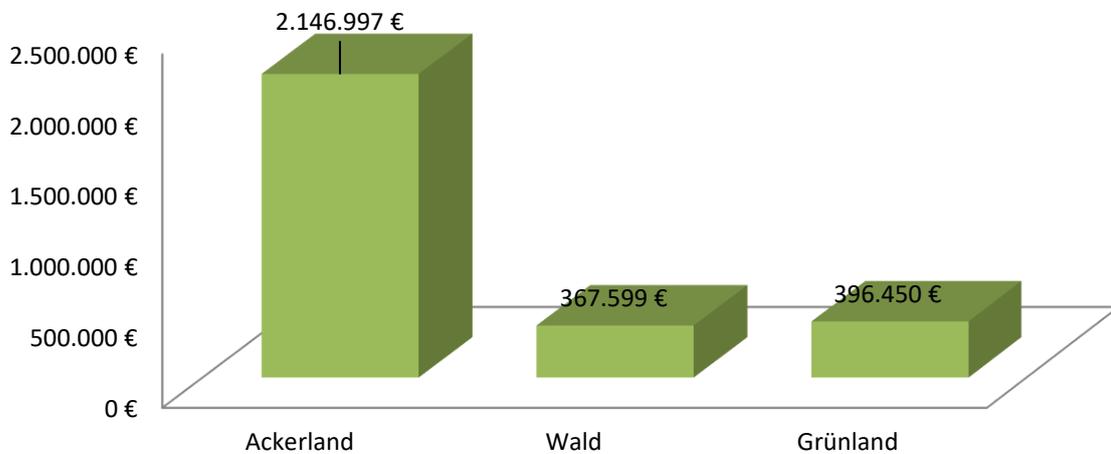
typisch landwirtschaftlich

183 Vergleichsgrundstücke

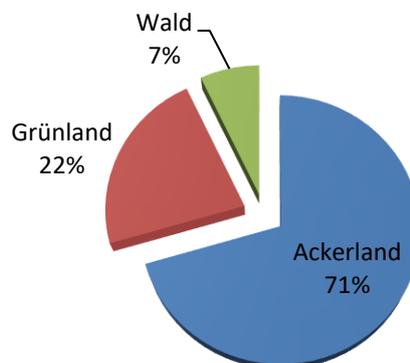
4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2016)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	129	9.502 m ²	1,98 €	0,82 €	5,00 €
Grünland	41	8.835 m ²	1,23 €	0,20 €	2,93 €
Wald	13	9.785 m ²	1,89 €	0,60 €	3,88 €

Umsätze im Berichtszeitraum

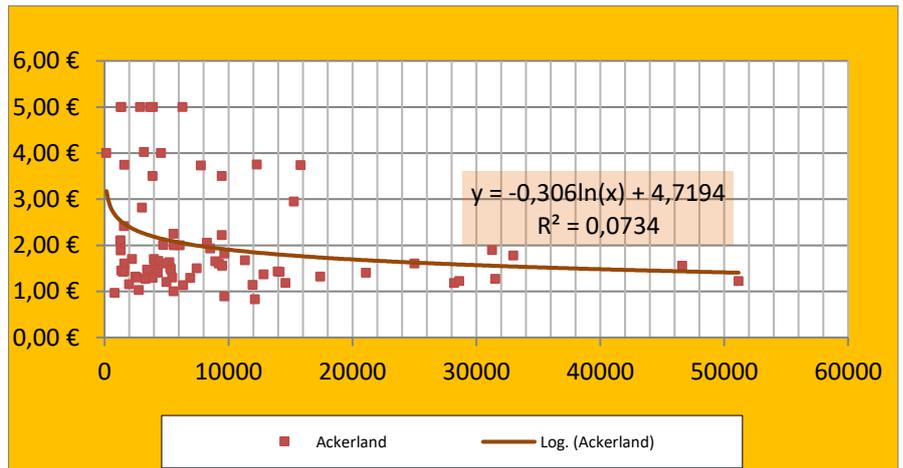


Anteile Fallrelation



4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße

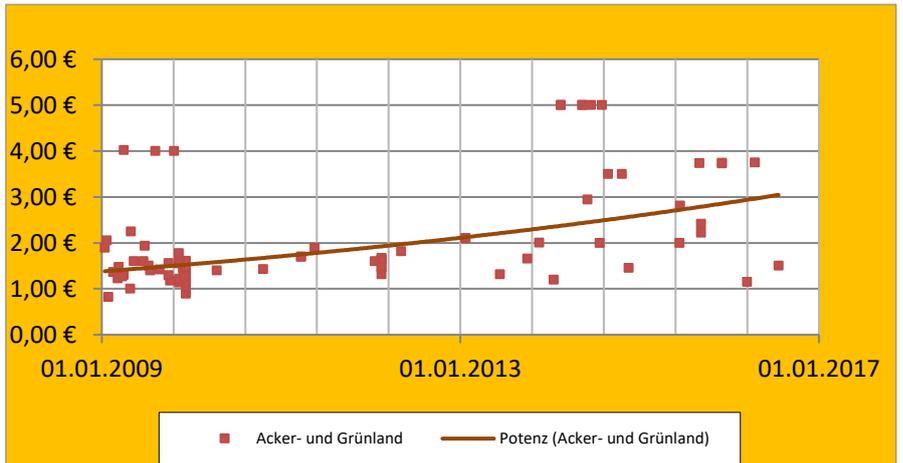


**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m²	2,68 €
1.500 m²	2,48 €
3.000 m²	2,27 €
6.000 m²	2,06 €
10.000 m²	1,90 €
20.000 m²	1,69 €
40.000 m²	1,48 €
60.000 m²	1,36 €

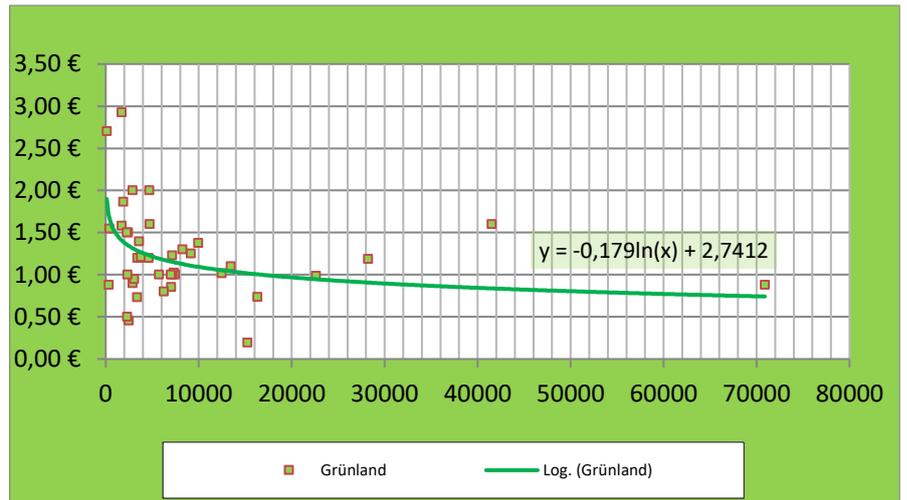
<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	2,12 €
Mittel	9502	1,92 €
Korrelation		0,0734

nach Kaufdatum
steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



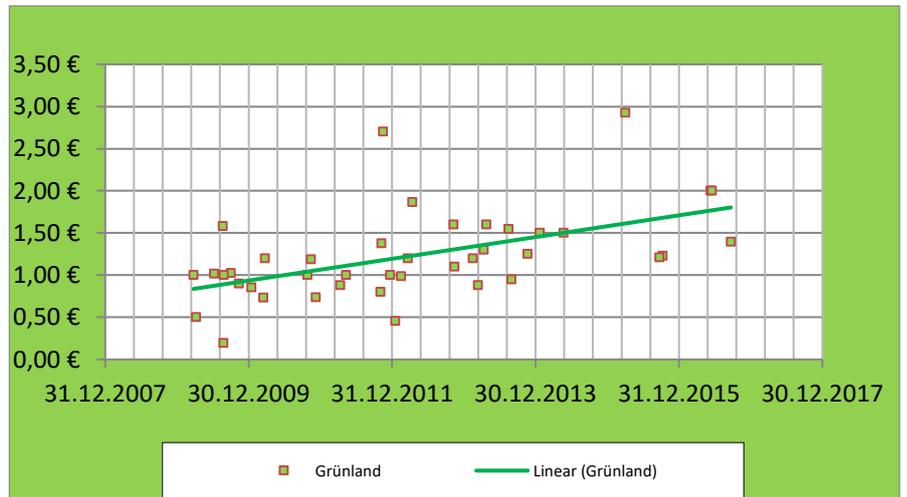
**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m²	1,54 €
1.500 m²	1,43 €
3.000 m²	1,31 €
6.000 m²	1,18 €
10.000 m²	1,09 €
20.000 m²	0,97 €
40.000 m²	0,84 €
60.000 m²	0,77 €

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	1,22 €
Mittel	8835	1,11 €
Korrelation		0,1678

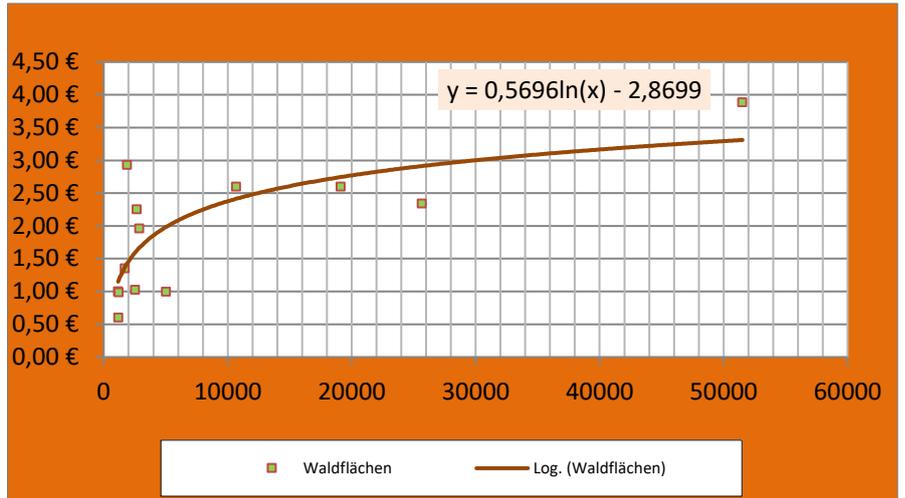
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



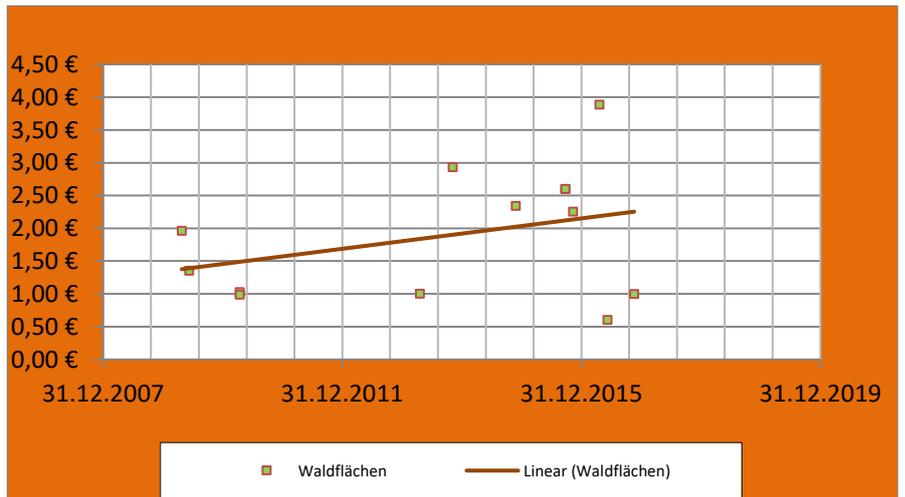
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

1.000 m ²	1,06 €
2.000 m ²	1,46 €
5.000 m ²	1,98 €
10.000 m ²	2,38 €
20.000 m ²	2,77 €
50.000 m ²	3,29 €
100.000 m ²	3,69 €
200.000 m ²	4,08 €

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	5000	1,98 €
Mittel	9785	2,36 €
Korrelation		0,5537

nach Kaufdatum
sinkend



5. Bebaute Grundstücke in den Jahren 2013 bis 2016

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.

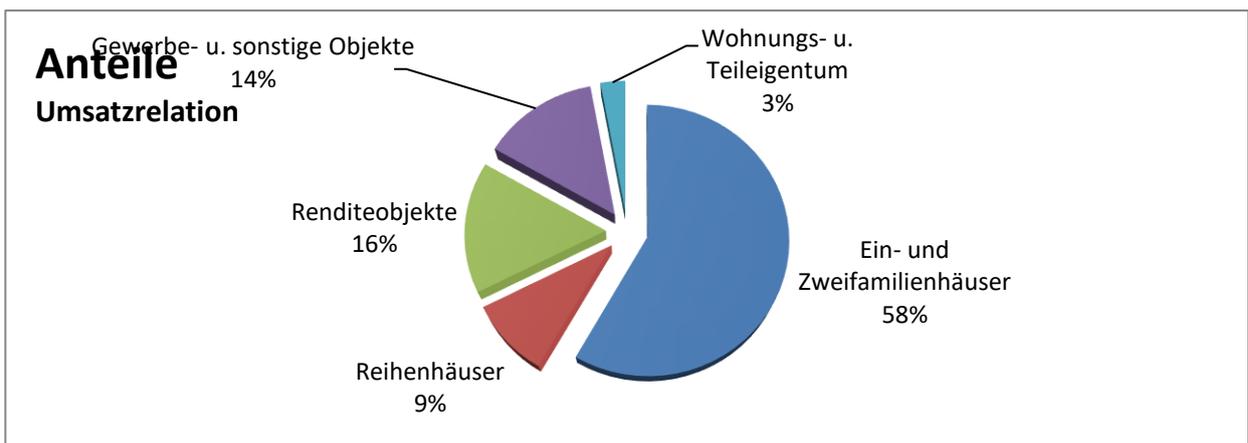
Qualitätsmerkmale

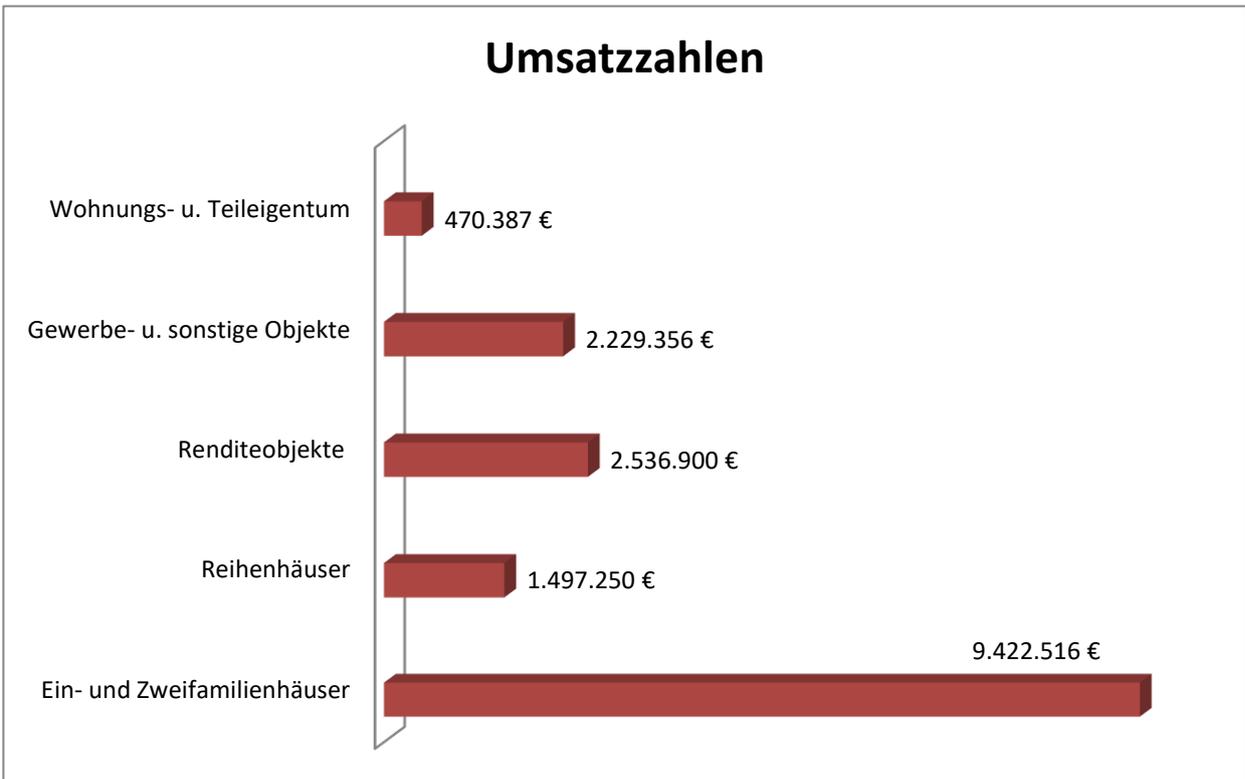
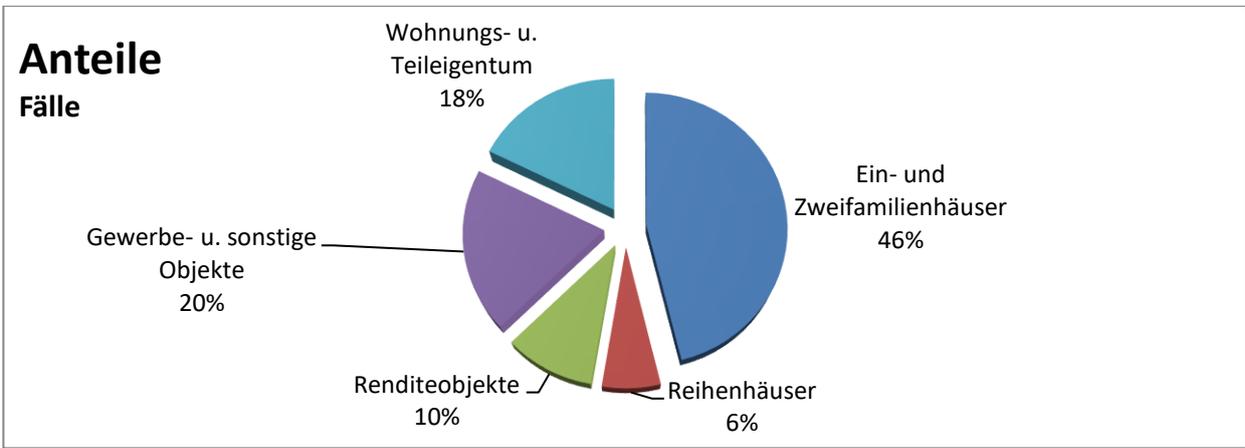
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

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	78	57.521 m ²	11.339 m ²	9.422.516 €
Reihenhäuser	11	4.033 m ²	1.326 m ²	1.497.250 €
Renditeobjekte	17	18.490 m ²	6.043 m ²	2.536.900 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	33	33.237 m ²	10.544 m ²	2.229.356 €
Wohnungs- u. Teileigentum	30	654 m ²	428 m ²	470.387 €
Summe	169	113.935 m²	29.680 m²	16.156.409 €





5.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

5.3 Daten für Ertragswertverfahren (Zeitraum 2009-2016 für EFH/ETW)

**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	113	32 Jahre	57 €
Eigentumswohnungen	30	45 Jahre	65 €
Bauernhöfe	12	16 Jahre	52 €
Mehrfamilienhäuser	14	35 Jahre	52 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,8%	4,9%	14,8%
Eigentumswohnungen	1,4%	3,7%	7,5%
Bauernhöfe	0,5%	3,5%	7,4%
Mehrfamilienhäuser	1,0%	5,0%	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
fiktives Baujahr	1973

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Bodenwert

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

Rohertrag

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,40 €	5,04 €	7,47 €
Eigentumswohnungen	4,68 €	5,43 €	6,39 €
Bauernhöfe	1,57 €	2,32 €	3,09 €
Mehrfamilienhäuser	2,61 €	4,54 €	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%	20,3%	30,7%
Eigentumswohnungen	7,2%	22,3%	26,8%
Bauernhöfe	7,9%	18,1%	28,5%
Mehrfamilienhäuser	7,2%	20,4%	28,6%
Wohn- u. Geschäftshäuser			

**Erläuterung des
Liegenschaftszinssatzes**

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

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

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

Iterative Formel:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks

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

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

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

***)Liquidationswertschema**

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

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

5.4 Daten für Sachwertverfahren (Zeitraum 2009-2016)

Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	113	32 Jahre	57 €
Eigentumswohnungen	30	45 Jahre	65 €
Bauernhöfe	12	16 Jahre	52 €
Mehrfamilienhäuser	14	35 Jahre	52 €
Wohn- u. Geschäftshäuser			

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,49	1,01	1,57
Eigentumswohnungen	0,59	1,13	1,90
Bauernhöfe	0,35	0,81	1,15
Mehrfamilienhäuser	0,28	0,75	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)

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

5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

5.5 Daten für Vergleichswertverfahren (Zeitraum 2009-2016)

Vorbemerkungen

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

5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertverfahren

Fallauswahl

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

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	113	32 Jahre	57 €
Eigentumswohnungen	30	45 Jahre	65 €
Bauernhöfe	12	16 Jahre	52 €
Mehrfamilienhäuser	14	35 Jahre	52 €
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	170 €	955 €	2.306 €
Bauernhöfe	149 €	349 €	496 €
Eigentumswohnungen	620 €	1.304 €	1.916 €
Mehrfamilienhäuser	294 €	775 €	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.

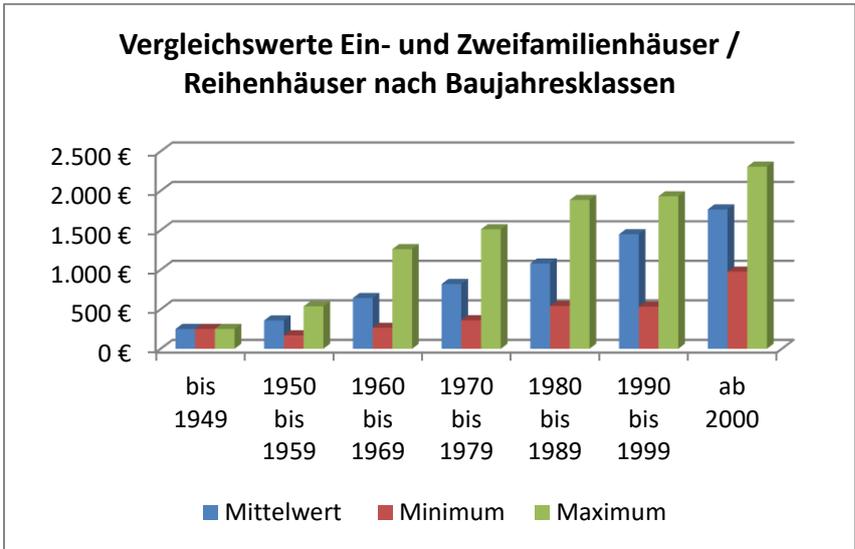
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m ²	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m ²	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m ²	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m ²	ab 3. Garage

5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

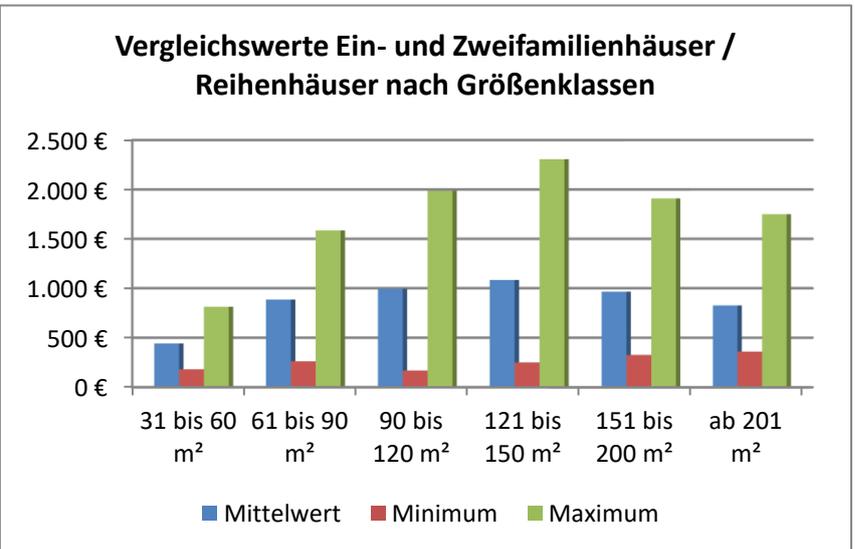
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach *fiktivem* Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

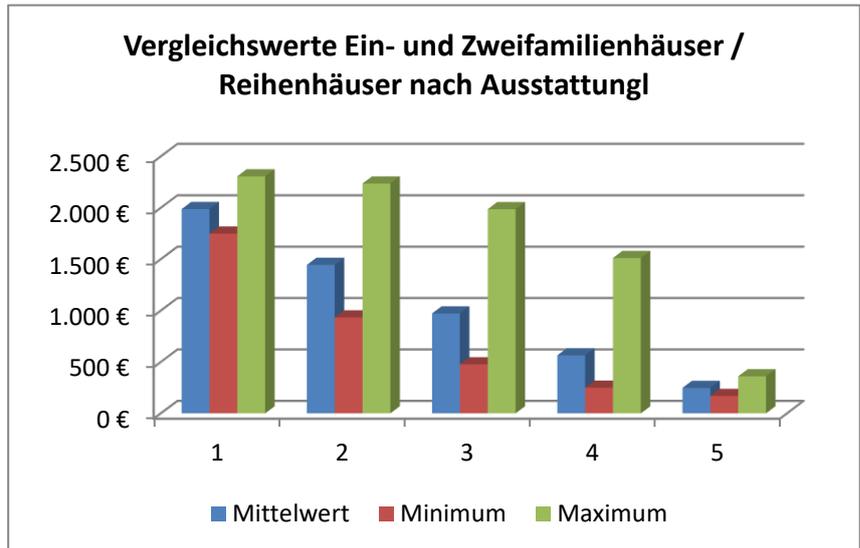
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

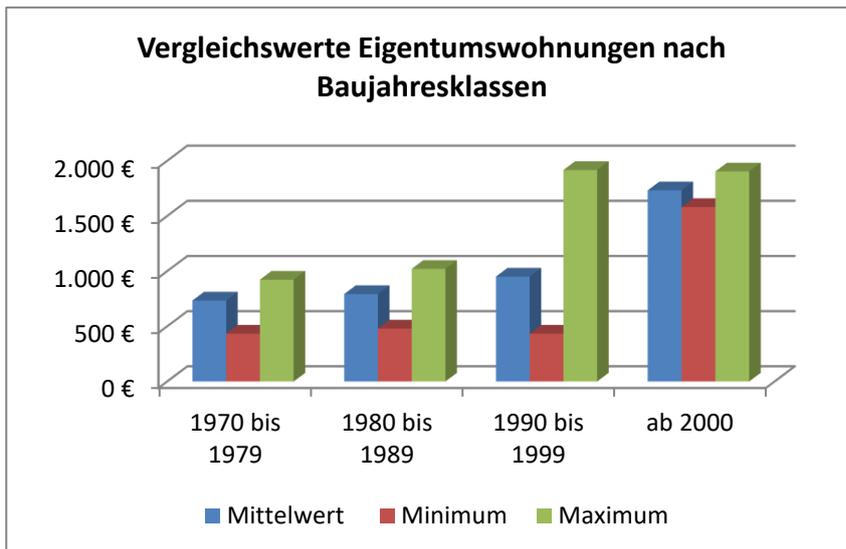
**Bestandsfälle
nach Ausstattung**

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



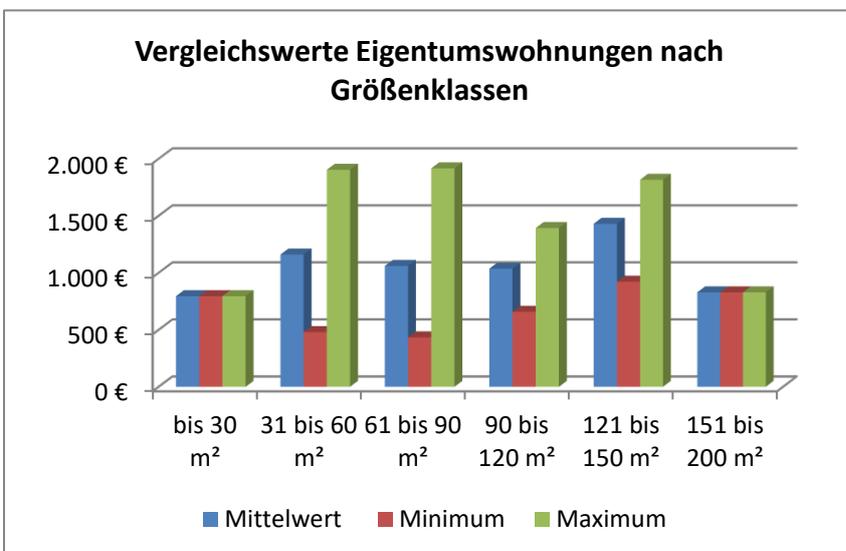
Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

**Bestandsfälle
nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

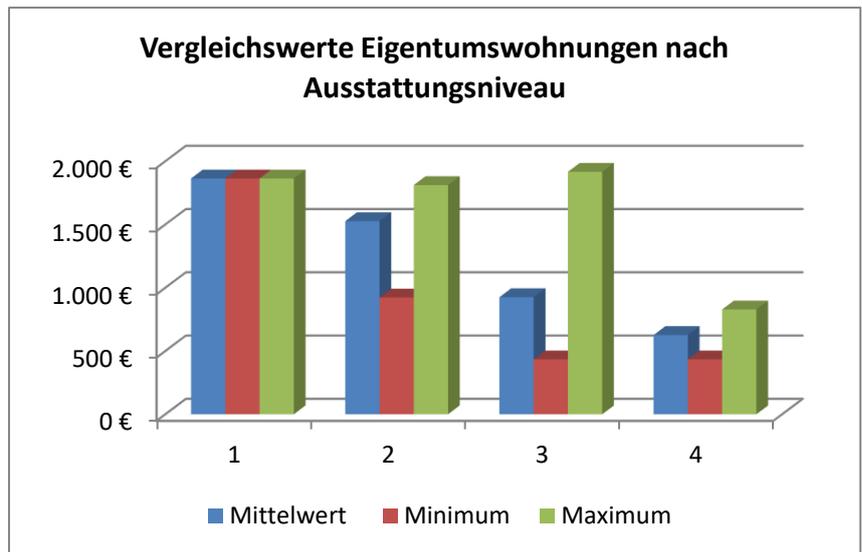
**Bestandsfälle
nach Größe**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

**Bestandsfälle
nach Ausstattung**

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



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

5.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

Bodenwert = Lagefaktor

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

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

Hauptnutzfläche

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

Mietniveau der Objekte

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

Restnutzungsdauer

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

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

5.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

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

GFZ-Hinweise
Ist-GFZ

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

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

Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeinde Herbertingen

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilmärkten

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6. Teilmarkt Einfamilienhäuser	44
7. Teilmarkt Eigentumswohnungen	58
8. Teilmarkt Renditegrundstücke	72
9. Teilmarkt Bauernhöfe	87

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

123 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

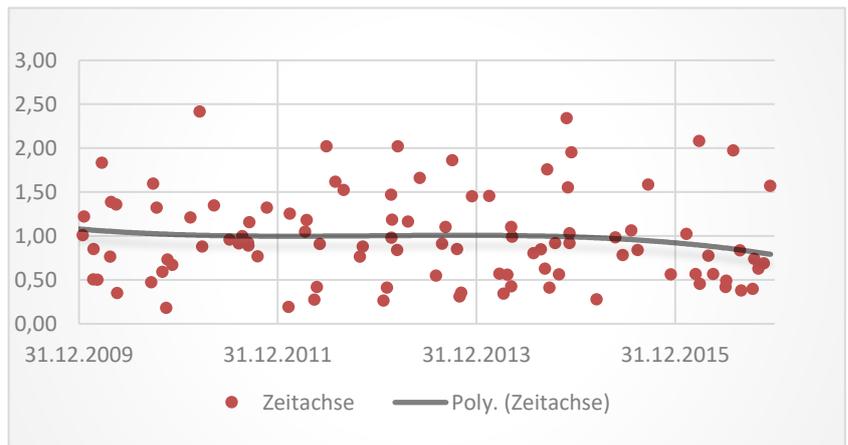
113 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung).

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	EFH	RH
qm-Preise	955 €	873 €	490 €	922 €	1.232 €
<i>Minima</i>	170 €			170 €	295 €
<i>Maxima</i>	2.306 €			2.306 €	1.930 €
Liegenschaftszinssätze	4,90%	3,91%	2,80%	5,07%	3,52%
<i>Minima</i>	1,84%			1,84%	2,50%
<i>Maxima</i>	14,81%			14,81%	5,09%
Sachwertfaktoren	1,01	1,03	0,21	1,00	1,05
<i>Minima</i>	0,49			0,49	0,82
<i>Maxima</i>	1,57			1,57	1,25
weitere Mittelwerte					
<i>Bodenwert</i>	57 €	58 €	19 €	55 €	67 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,47	0,38	0,30	0,47	0,50
<i>HNF</i>	134 m ²	127 m ²	50 m ²	136 m ²	120 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	32 Jahre	28 Jahre	17 Jahre	30 Jahre	47 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,04 €	5,06 €	0,75 €	5,01 €	5,32 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,03 €	1,16 €		0,99 €	1,33 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	20,34%	22,90%	7,14%	19,79%	24,99%
<i>Faktor nach Gruppe</i>					
<i>EFH/RH</i>	gesamt			EFH	RH
<i>Vergleichspreis</i>	1,00			0,97	1,29
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	1,00			1,03	0,72
<i>Sachwertfaktor</i>	1,00			0,99	1,04

Zeitraum

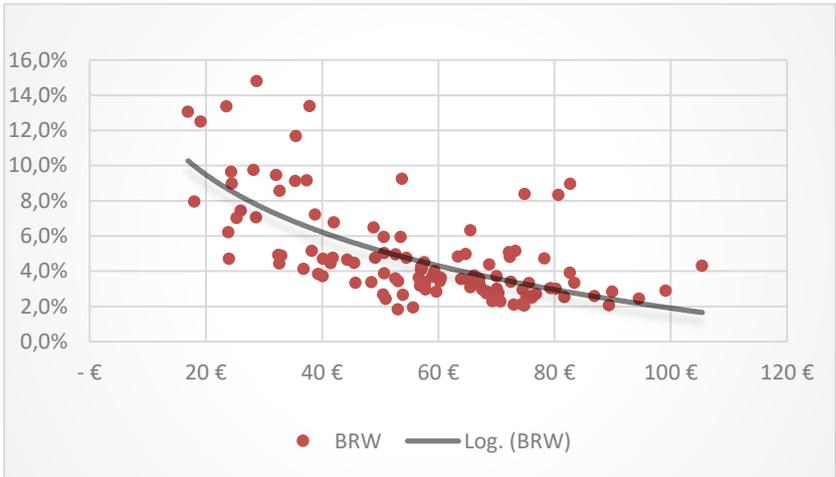
25.02.2009 bis 16.12.2016 Tendenz zuletzt leicht fallend



Analysen

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenwert**

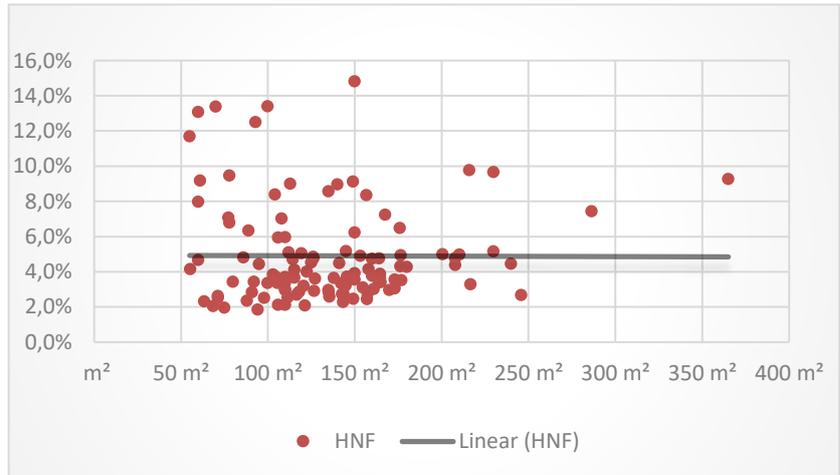
**6. Telemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

-0,611

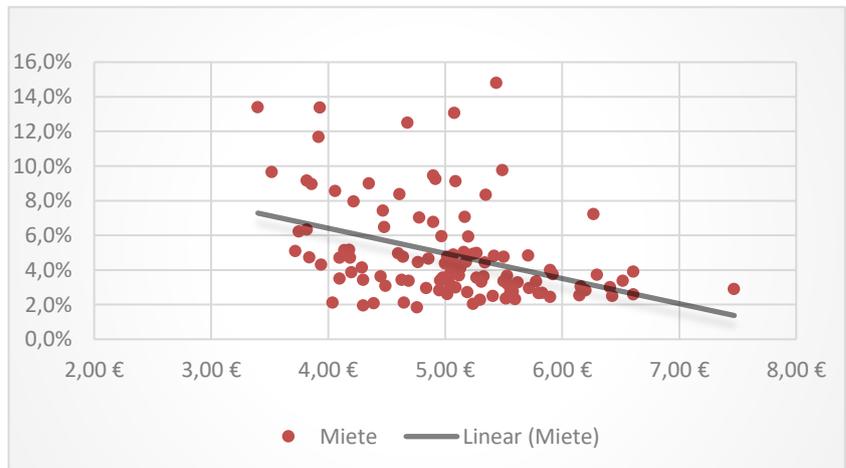
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,005

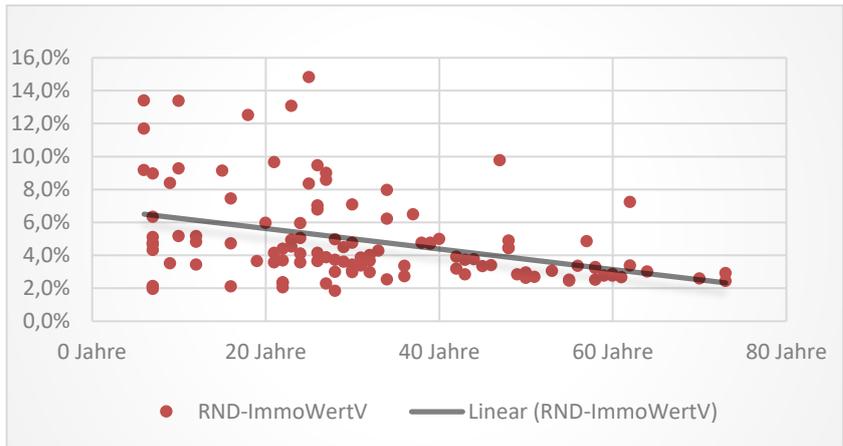
nach Mietniveau



Korrelation

-0,391

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



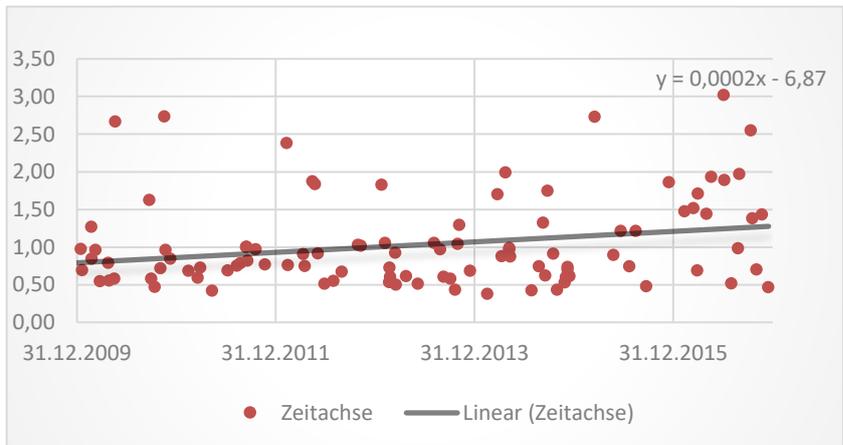
Korrelation

-0,387

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,611	44%
nach HNF	0,005	0%
nach Miete	0,391	28%
nach RND	0,387	28%
	1,393	100%

zeitliche Entwicklung



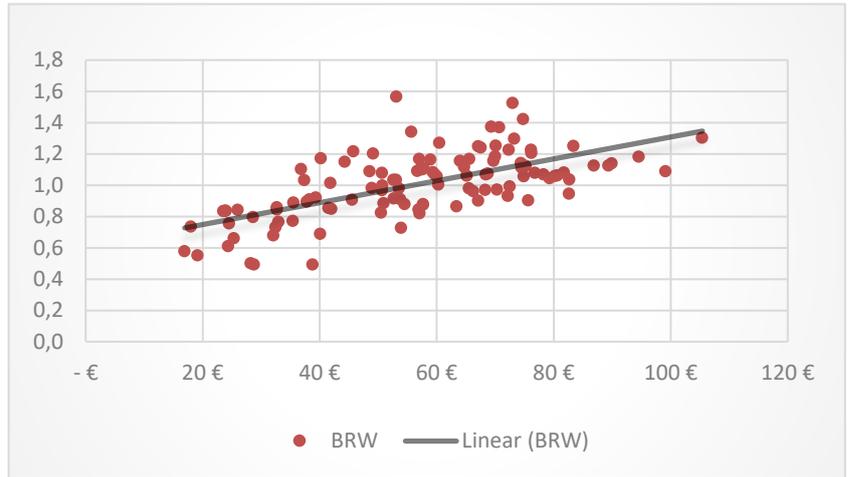
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	45 €	5,93%	44%	2,60%
Wohnfläche	200 m ²	4,89%	0%	0,02%
Mietniveau	5,50 €	4,23%	28%	1,19%
Restnutzung	55 Jahre	3,45%	28%	0,96%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,76%

x Zeitanpassung 15.01.2015
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,14 5,44%

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

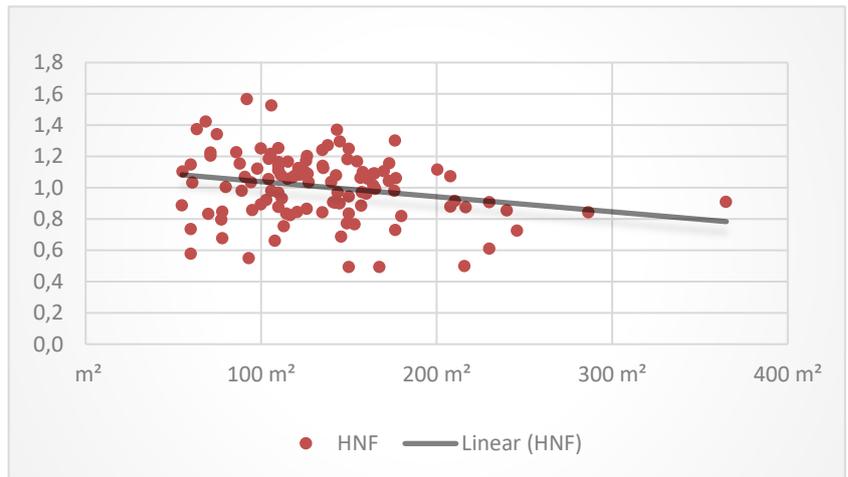
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,651

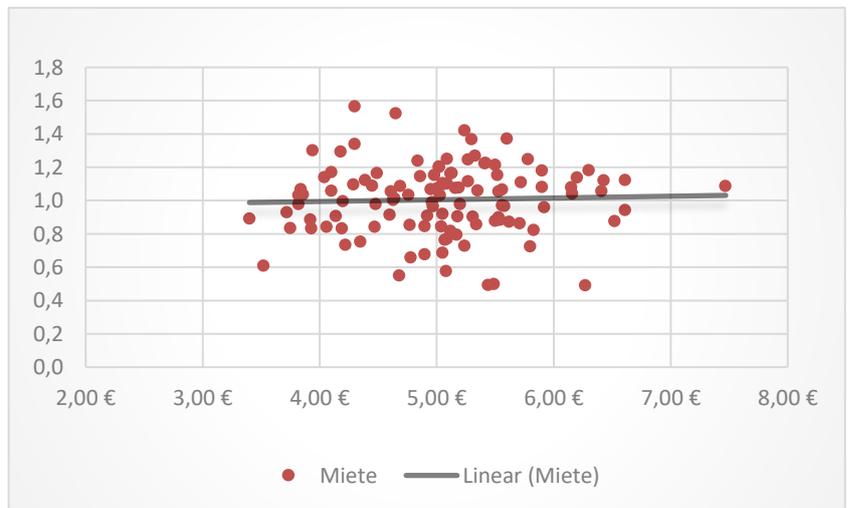
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,232

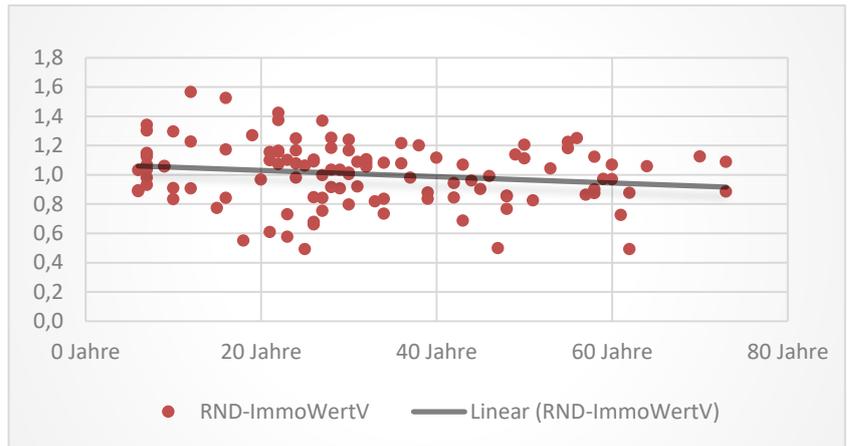
nach Mietniveau



Korrelation

0,038

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer



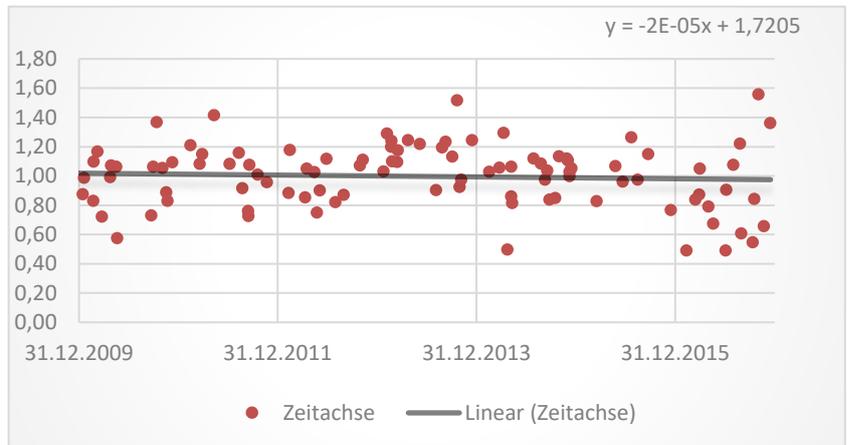
Korrelation

-0,179

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,651	59,2%
nach HNF	0,232	21,1%
n. Mietniveau	0,038	3,5%
nach RND	0,179	16,3%
	1,100	100,0%

zeitliche Entwicklung



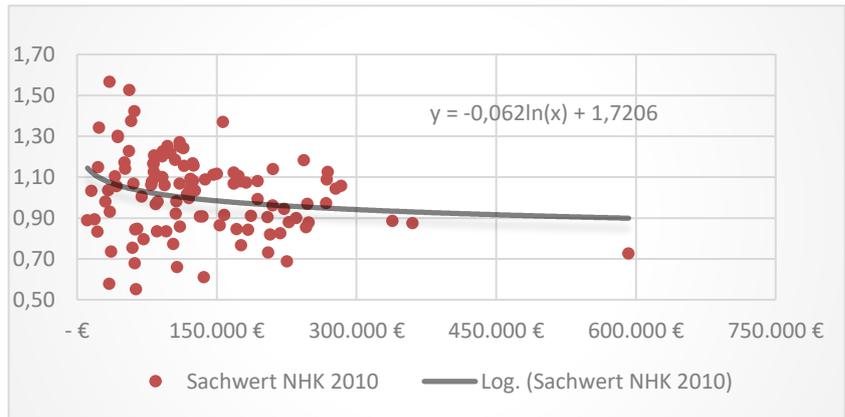
Beispiel für
Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	45 €	0,92	59%	0,546
Wohnfläche	200 m ²	0,94	21%	0,199
Mietniveau	5,50 €	1,01	3%	0,035
Restnutzung	55 Jahre	0,96	16%	0,155
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,936

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,99	0,923
angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,923	203.154 €

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,282

**Beispiel für
Ableitung**

angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,958	210.741 €

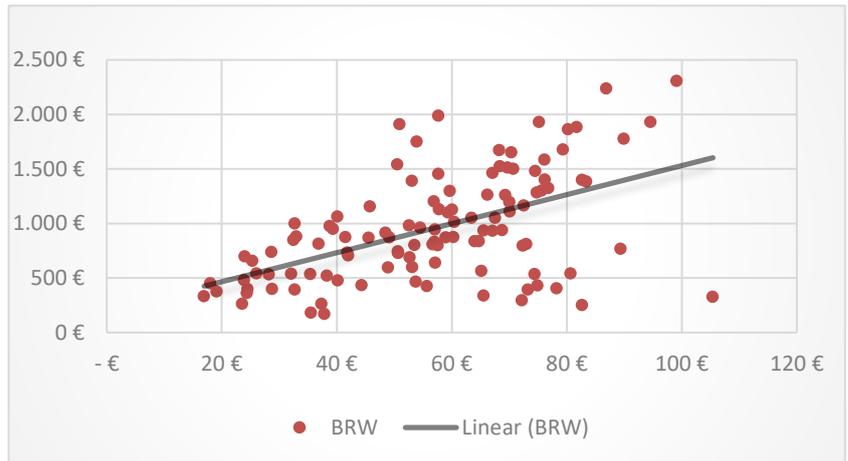
**Differenzen in der
Ableitung**

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**

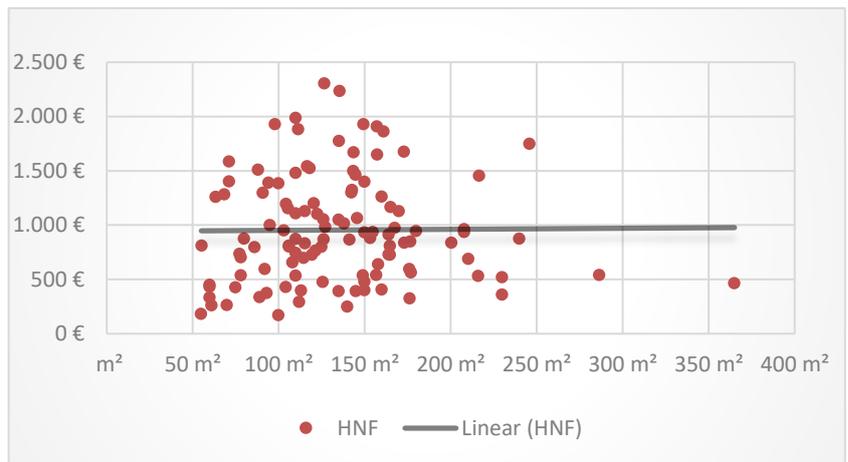
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,528

nach Hauptnutzfläche



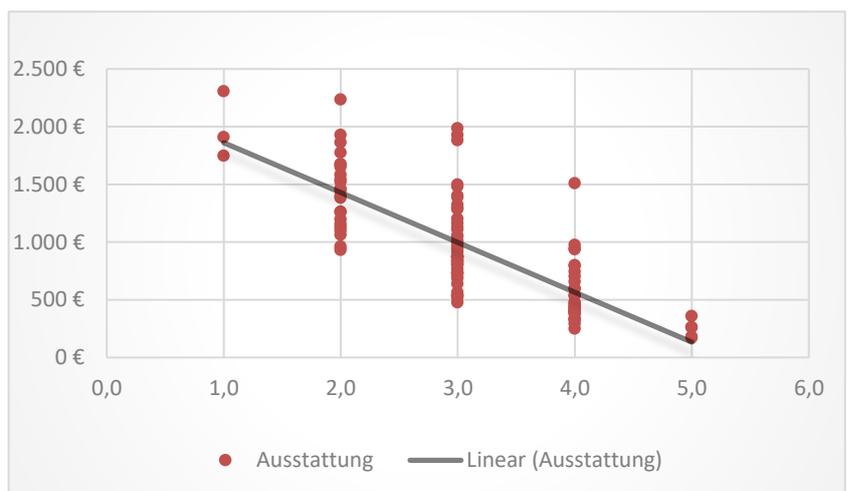
Korrelation

0,010

nach Ausstattung

nach Schulnoten

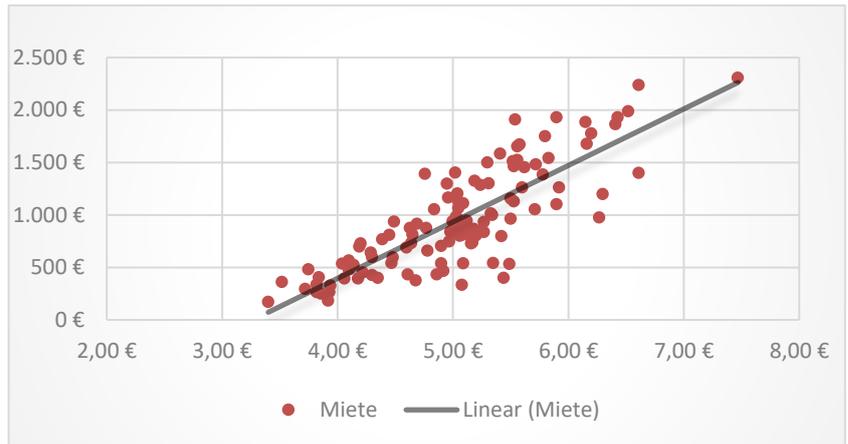
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,762

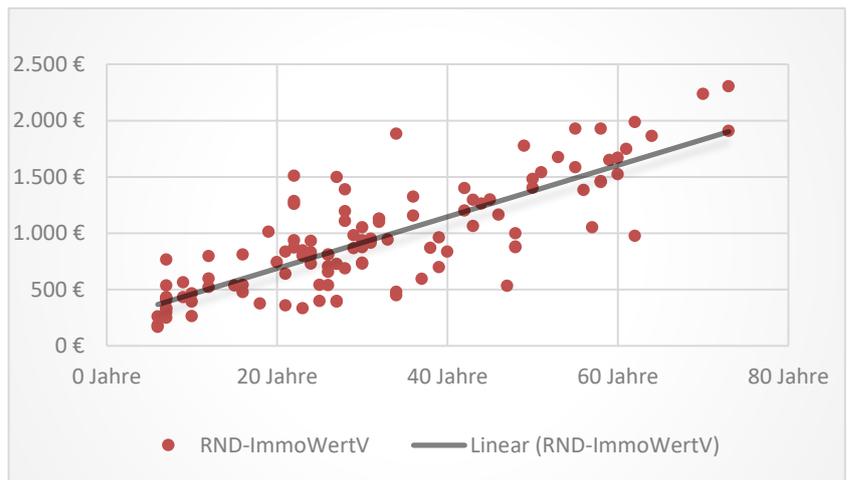
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Mietniveau**



Korrelation

0,827

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

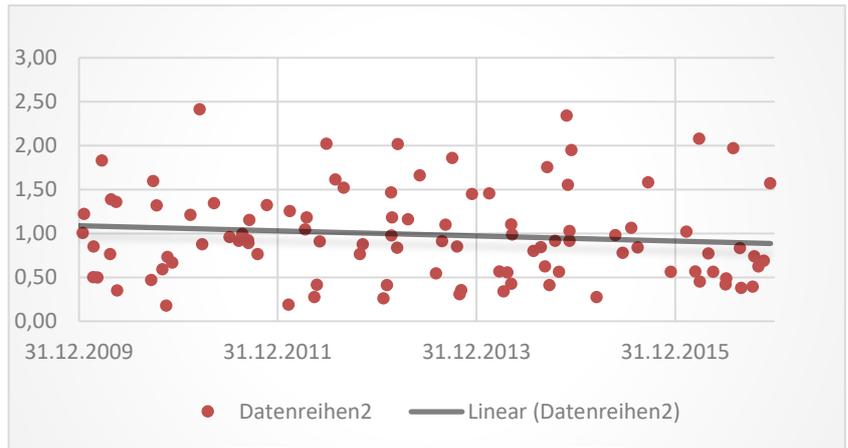
0,811

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,528	18,0%
nach HNF	0,010	0,3%
nach Aussttg.	0,762	26,0%
nach Miete	0,827	28,1%
nach RND	0,811	27,6%
	2,938	100,0%

**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser**

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

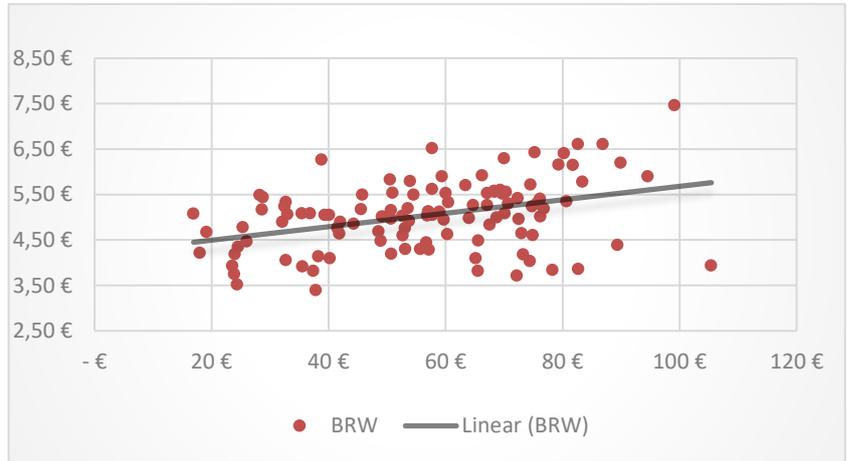
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	45 €	799 €	18,0%	143,5
nach HNF	200 m ²	961 €	0,3%	3,2
nach Aussttg.	2	1.429 €	26,0%	370,8
nach Miete	5,50 €	1.203 €	28,1%	338,4
nach RND	55 Jahre	1.489 €	27,6%	411,1
Gewichtung des Vergleichswerts				1.267 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,94	1.192 €
angenommene Fläche	200 m ²		
errechneter Verkehrswert		1.192 €	238.438 €

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser**

nach Bodenrichtwerten

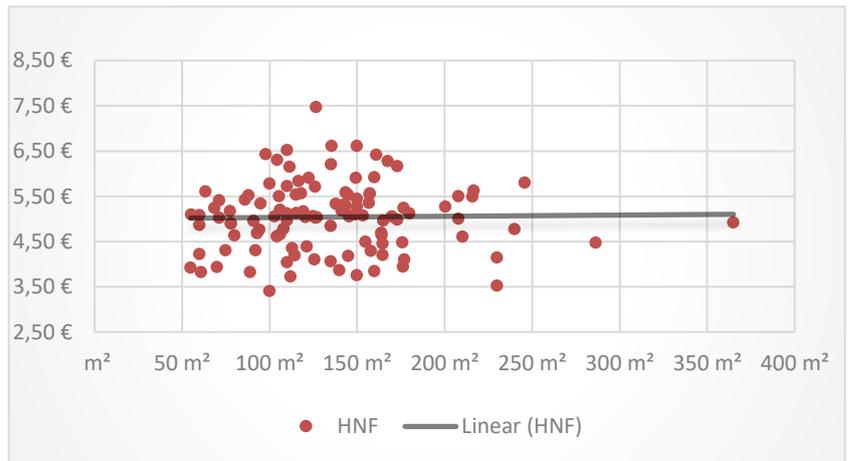
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,383

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



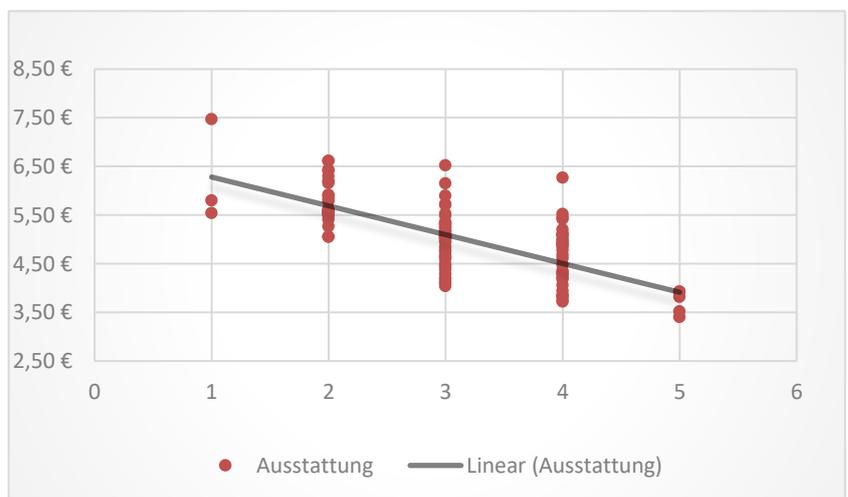
Korrelation

0,018

nach Ausstattung

nach Schulnoten

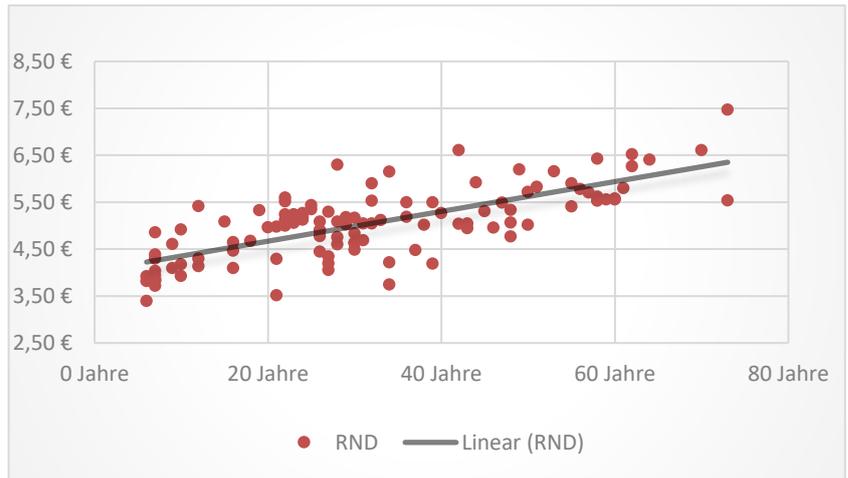
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,680

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



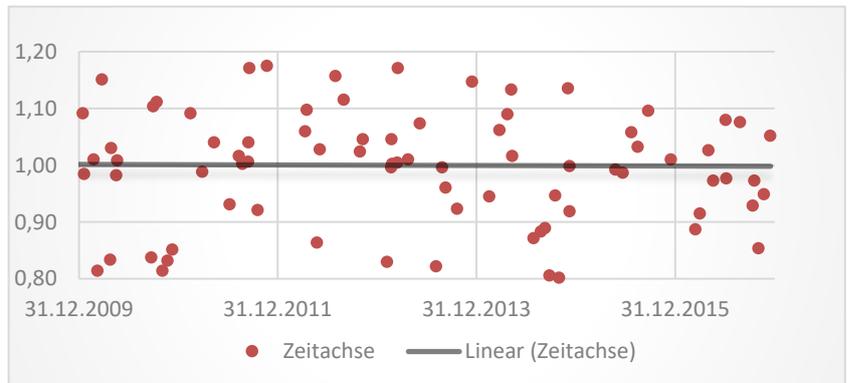
Korrelation

0,731

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,383	21,1%
nach HNF	0,018	1,0%
nach Aussttg.	0,680	37,5%
nach RND	0,731	40,4%
	1,812	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	45 €	5,43 €	21,1%	1,15 €
nach HNF	200 m ²	5,47 €	1,0%	0,05 €
nach Aussttg.	2	5,77 €	37,5%	2,17 €
nach RND	55 Jahre	5,06 €	40,4%	2,04 €
Gewichtung der Miete				5,41 €

x Zeitanpassung 15.01.2015
= Zeitemrechnungsfaktor 1,00 5,40 €

angenommene Mietfläche 200 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,40 € 1.080 €

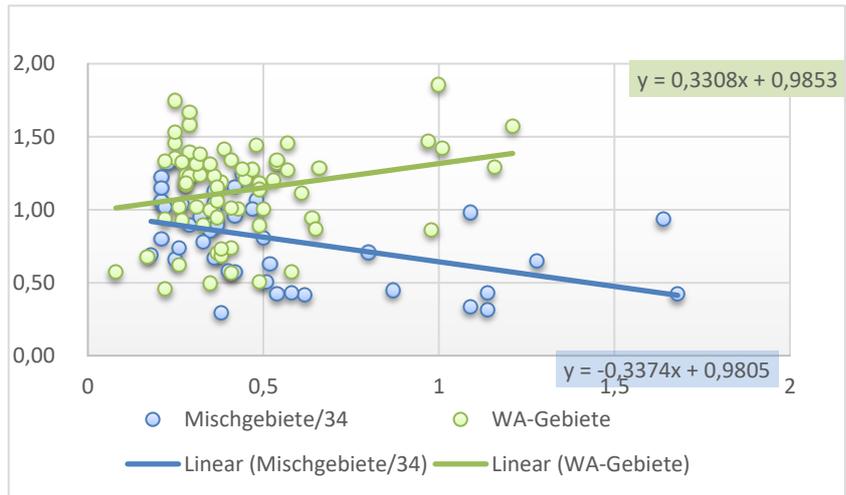
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,06	Miete je TG/Garage	25,28 €
		Spanne	18,82 €
			30,86 €
Stellplatz je Objekt	0,14	Miete je off. Stellplatz	12,48 €
		Spanne	9,41 €
			14,43 €

**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



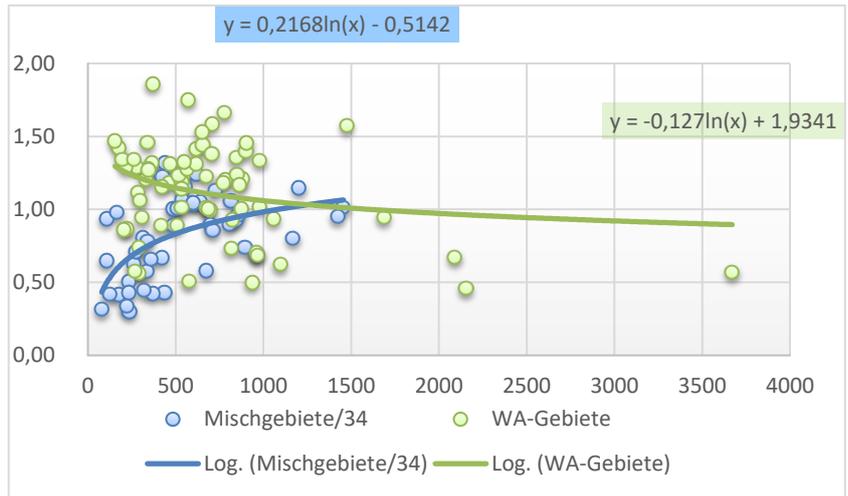
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,961
Mittel	0,47	1,000
Korrekturfaktor		0,961
Korrelation		-0,149

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,9131	0,10	1,0184
0,40	0,8456	0,20	1,0515
0,60	0,7781	0,30	1,0846
0,80	0,7106	0,40	1,1176
1,00	0,6431	0,50	1,1507
1,20	0,5756	0,60	1,1838
1,40	0,5082	0,70	1,2169
1,60	0,4407	0,80	1,2500
1,80	0,3732	0,90	1,2830
2,00	0,3057	1,00	1,3161
2,20	0,2382	1,10	1,3492
R ²	-0,453	R ²	0,238

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,679
Mittel	636,47	0,851
Korrekturfaktor		0,798
Korrelation		-0,0383

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m ²	0,6794	250 m ²	1,2356
500 m ²	0,8509	500 m ²	1,1480
750 m ²	0,9513	750 m ²	1,0967
1.000 m ²	1,0225	1.000 m ²	1,0603
1.250 m ²	1,0777	1.250 m ²	1,0320
1.500 m ²	1,1228	1.500 m ²	1,0090
1.750 m ²	1,1610	1.750 m ²	0,9895
2.000 m ²	1,1940	2.000 m ²	0,9726
2.250 m ²	1,2232	2.250 m ²	0,9577
R ²	0,348	R ²	0,061

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,961	0,149	79,5%
nach Größe	0,798	0,038	20,5%
	0,928	0,187	100,0%
mittlerer Richtwert	57 €		
x Anpassung	0,928		
Vergleichswert	53 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

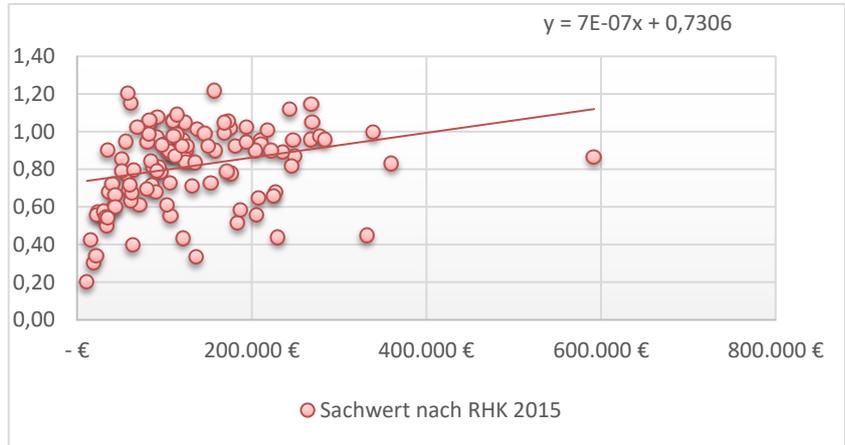
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**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 €	0,7767
100.000 €	0,7967
150.000 €	0,8166
200.000 €	0,8366
250.000 €	0,8566
300.000 €	0,8765
400.000 €	0,9164
500.000 €	0,9564
750.000 €	1,0562

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
Objekt	242000	0,853
Mittel	153827,5685	0,818

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

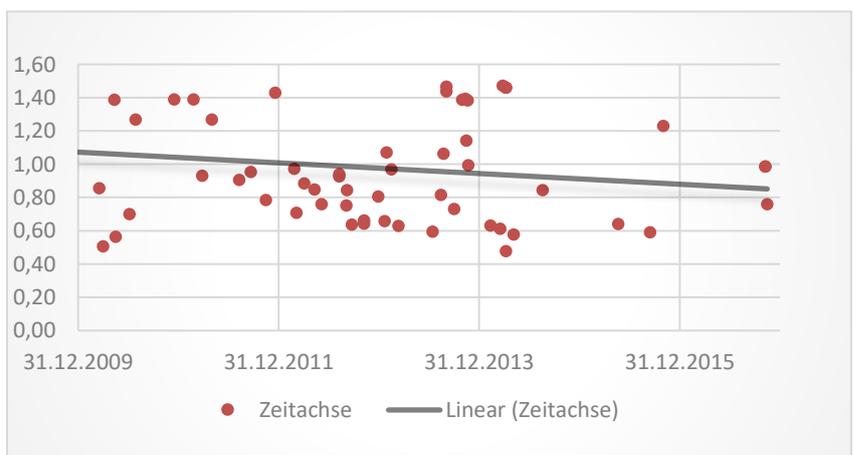
107 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.304 €	1.252 €	412 €
<i>Minima</i>	620 €		
<i>Maxima</i>	1.916 €		
Liegenschaftszinssätze	3,65%	3,80%	1,36%
<i>Minima</i>	1,35%		
<i>Maxima</i>	7,51%		
Sachwertfaktoren	1,13	1,12	0,28
<i>Minima</i>	0,59		
<i>Maxima</i>	1,90		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	54 €	49 €	18 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,86	0,80	0,30
<i>HNF</i>	77 m ²	70 m ²	23 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	52 Jahre	51 Jahre	12 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,43 €	5,44 €	0,44 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,21 €	1,29 €	
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	22,32%	23,79%	4,59%
Zeitraum	12.01.2009	bis	14.11.2016 Tendenz sinkend

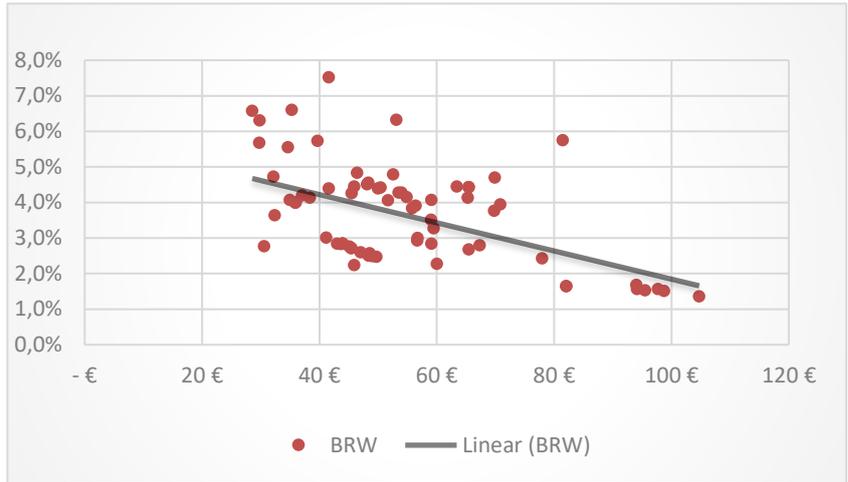


Analysen

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen**

nach Bodenwert

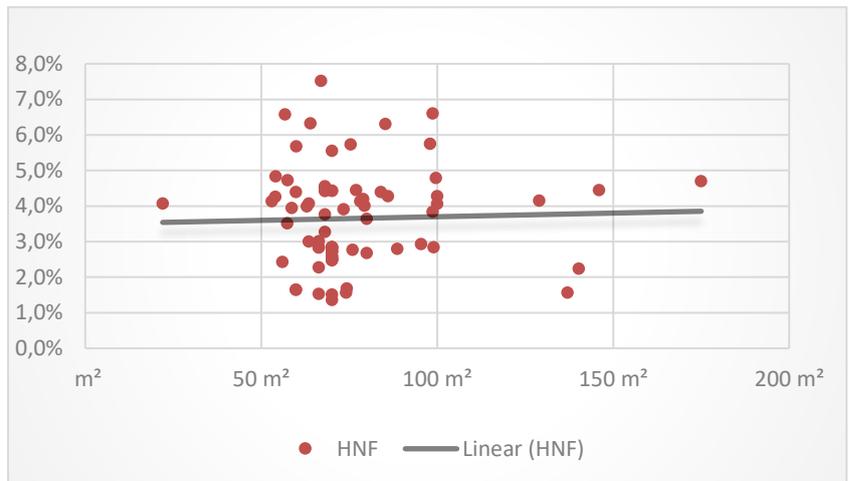
**7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

-0,524

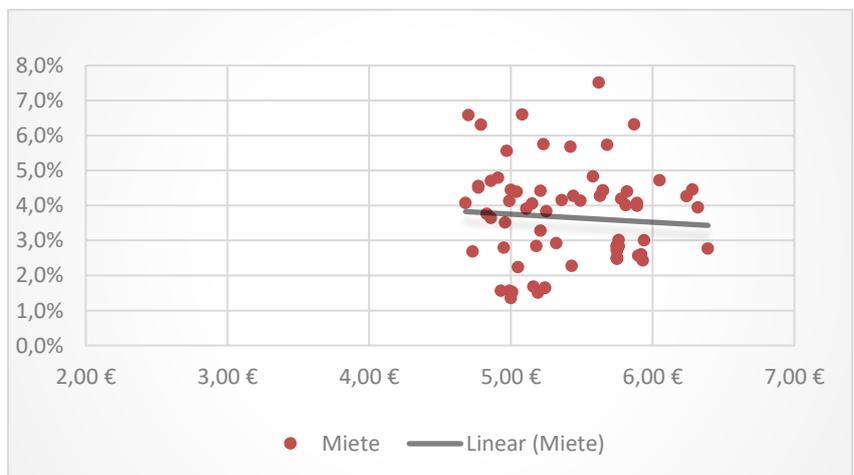
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,035

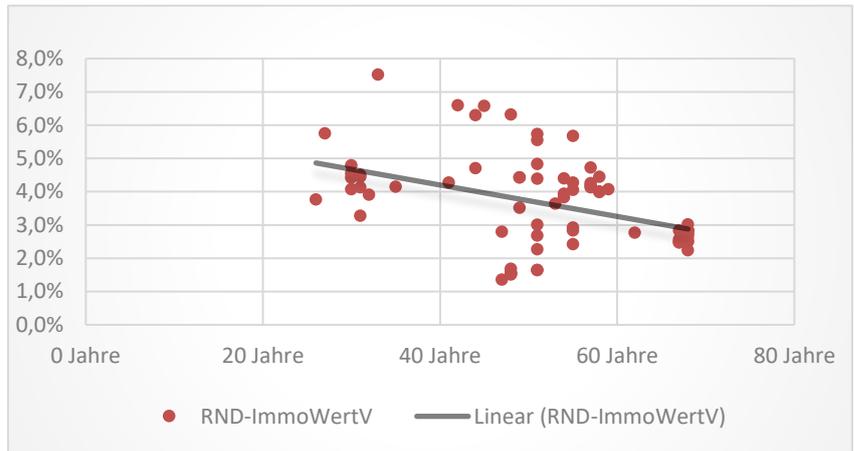
nach Mietniveau



Korrelation

-0,075

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



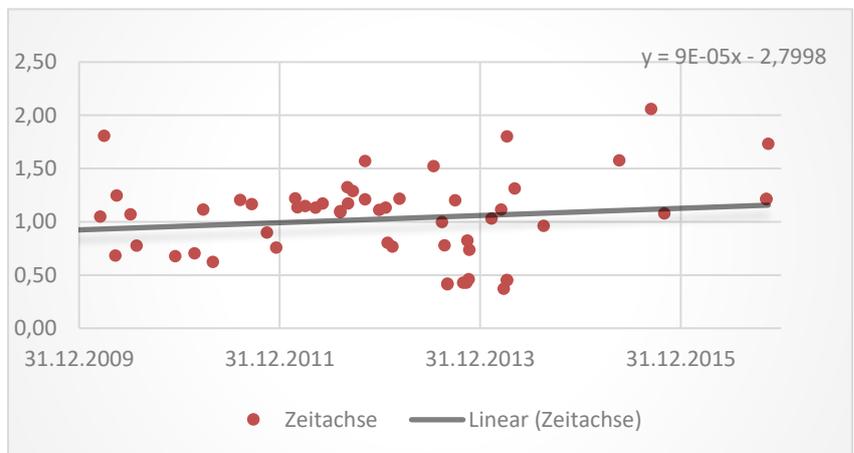
Korrelation

-0,430

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,524	49%
nach HNF	0,035	3%
nach Miete	0,075	7%
nach RND	0,430	40%
	1,064	100%

zeitliche Entwicklung



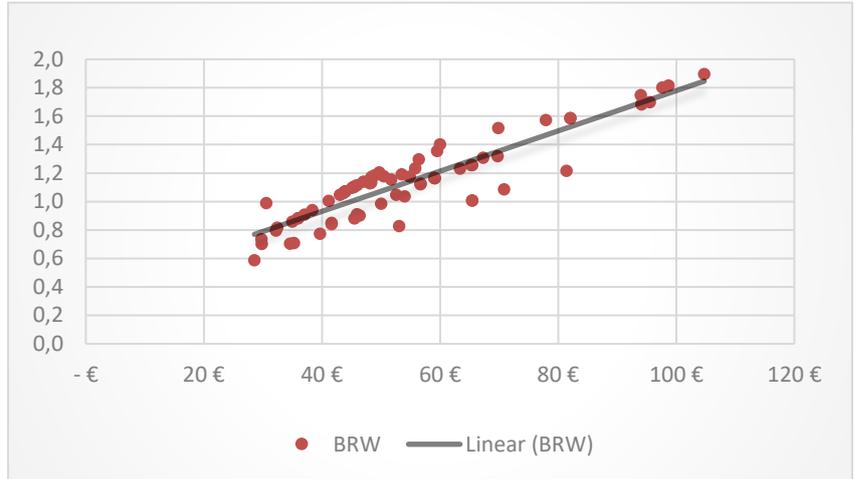
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	3,63%	49%	1,79%
Wohnfläche	65 m ²	3,63%	3%	0,12%
Mietniveau	4,80 €	3,80%	7%	0,27%
Restnutzung	35 Jahre	4,44%	40%	1,80%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,97%

x Zeitanpassung 15.01.2015
= Zeitemrechnungsfaktor 1,09 4,34%

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen**

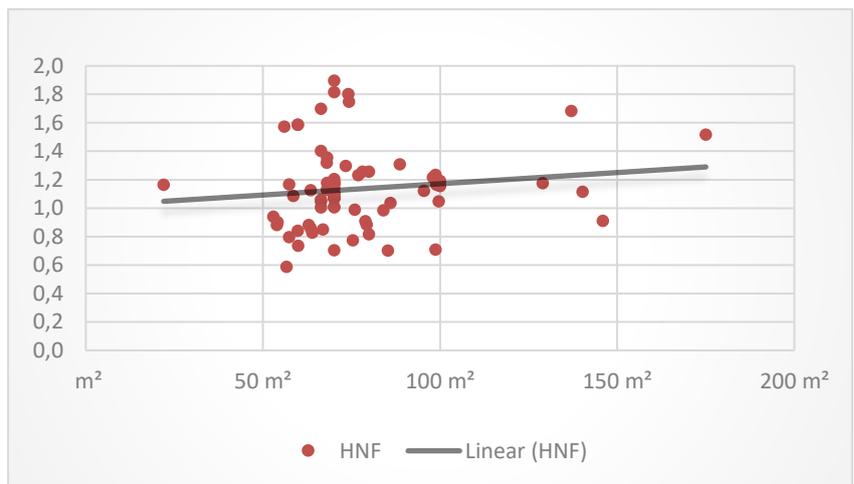
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,908

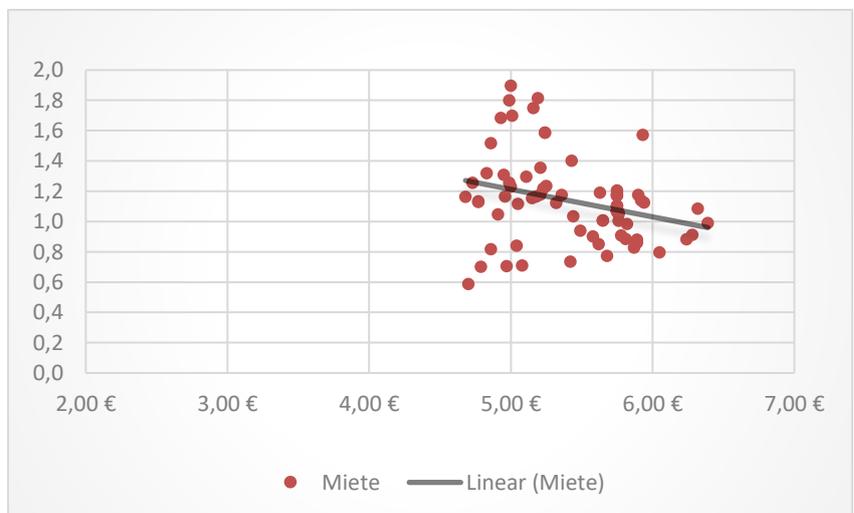
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,131

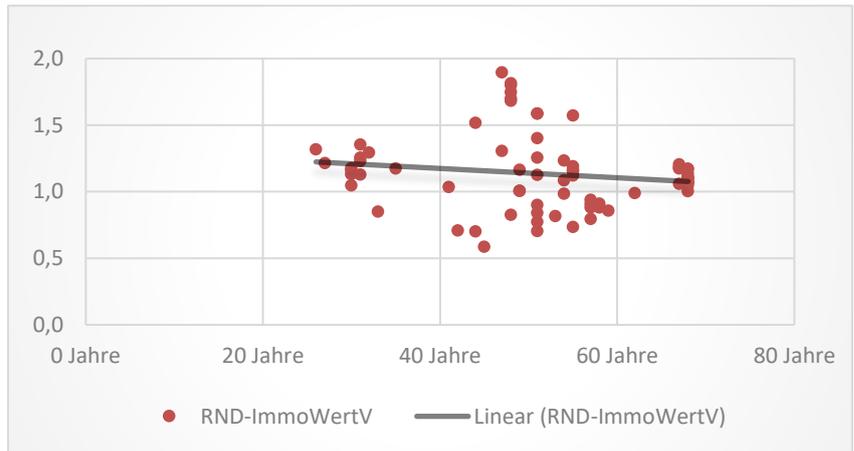
nach Mietniveau



Korrelation

-0,286

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



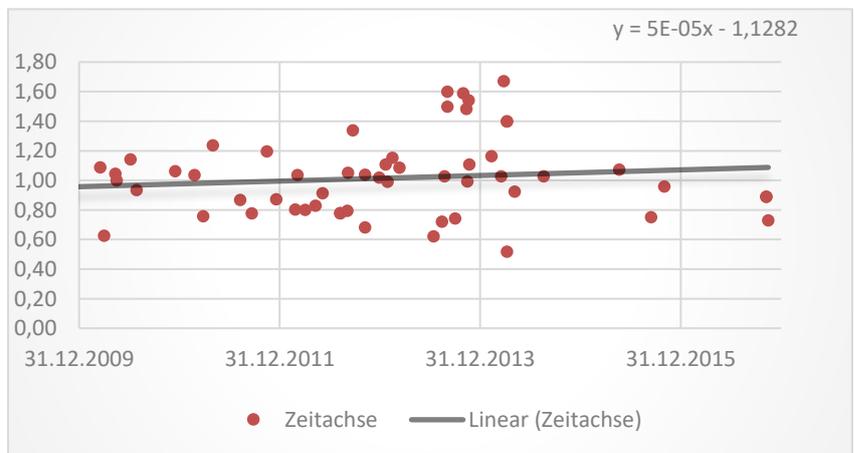
Korrelation

-0,155

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,908	61,4%
nach HNF	0,131	8,8%
n. Mietniveau	0,286	19,3%
nach RND	0,155	10,5%
	1,480	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

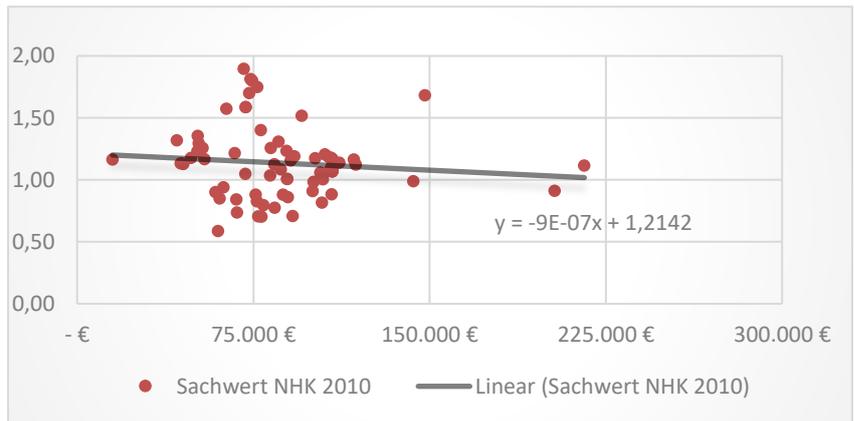
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	1,14	61%	0,701
Wohnfläche	65 m ²	1,12	9%	0,098
Mietniveau	4,80 €	1,25	19%	0,241
Restnutzung	35 Jahre	1,19	10%	0,125
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,166

x Zeitanpassung 15.01.2015
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,05 1,228

angenommener Sachwert 100.000 €
 errechneter Verkehrswert 1,228 122.779 €

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen**

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,102

**Beispiel für
Ableitung**

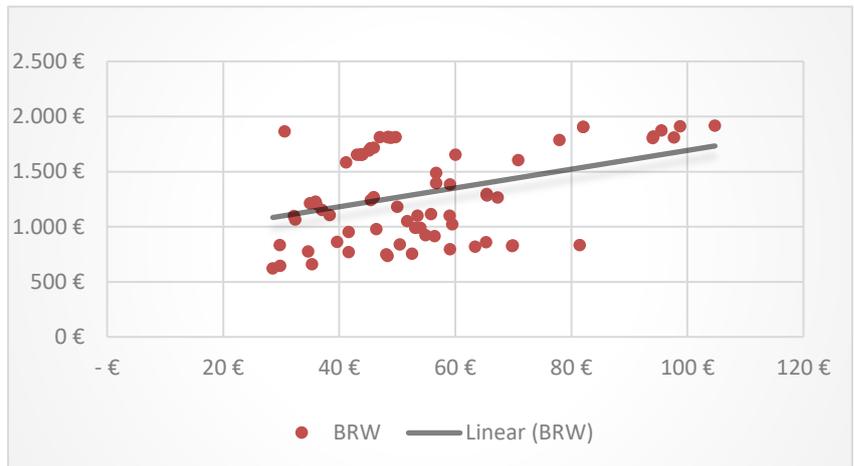
angenommener Sachwert	100.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,114	111.449 €

**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.

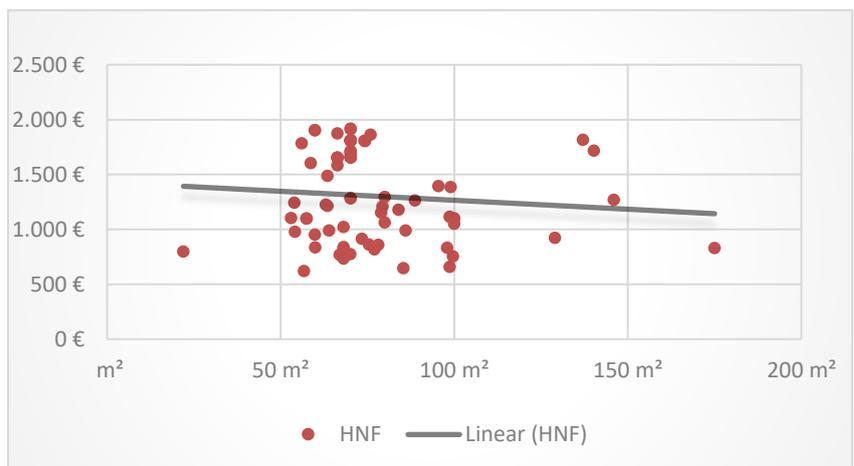
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,373

nach Hauptnutzfläche



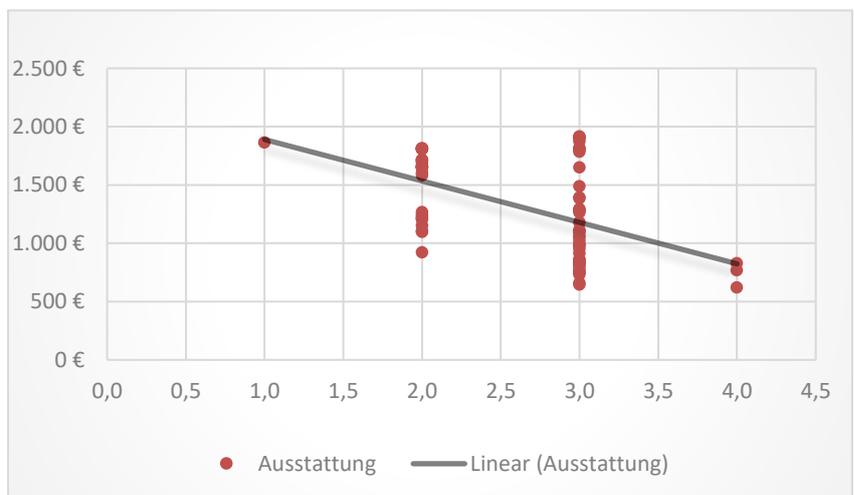
Korrelation

-0,092

nach Ausstattung

nach Schulnoten

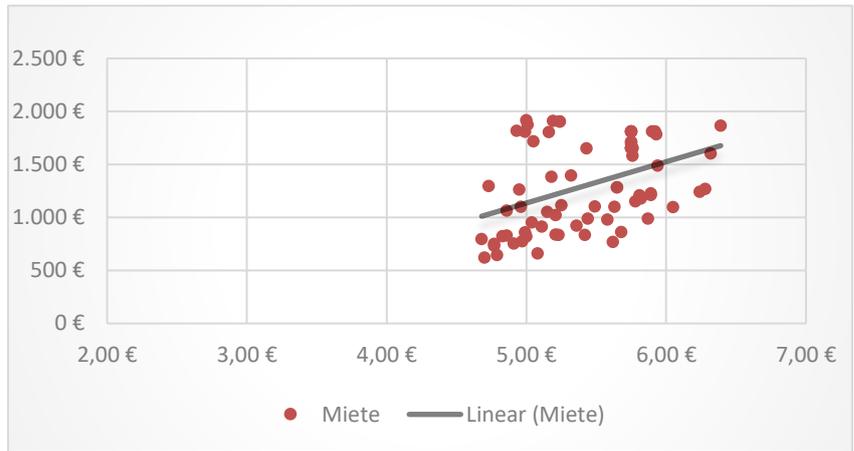
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,503

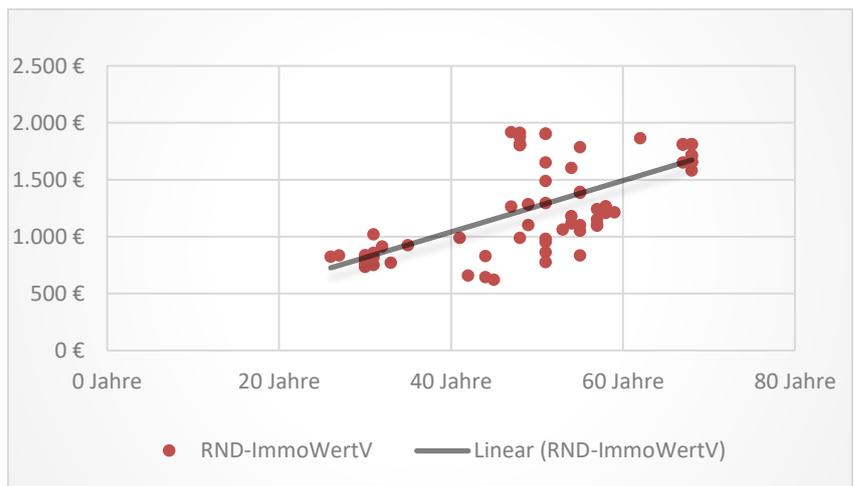
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Mietniveau**



Korrelation

0,417

nach Restnutzungsdauer



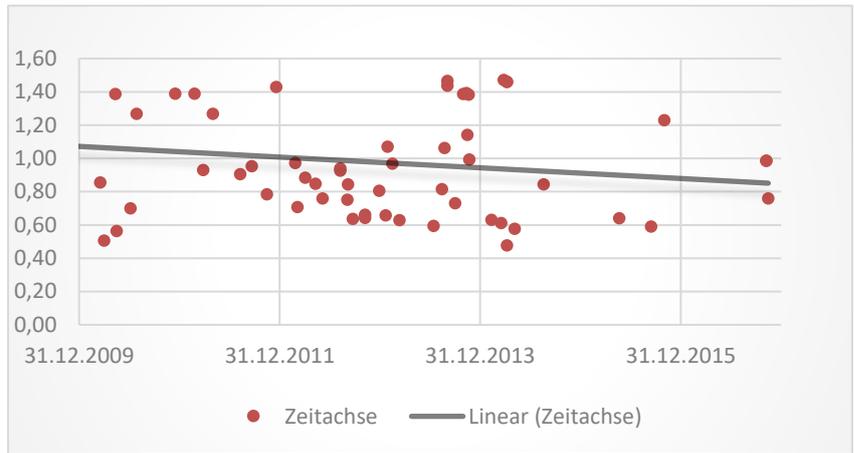
Korrelation

0,680

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,373	18,1%
nach HNF	0,092	4,5%
nach Aussttg.	0,503	24,4%
nach Miete	0,417	20,2%
nach RND	0,680	32,9%
	2,065	100,0%

**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

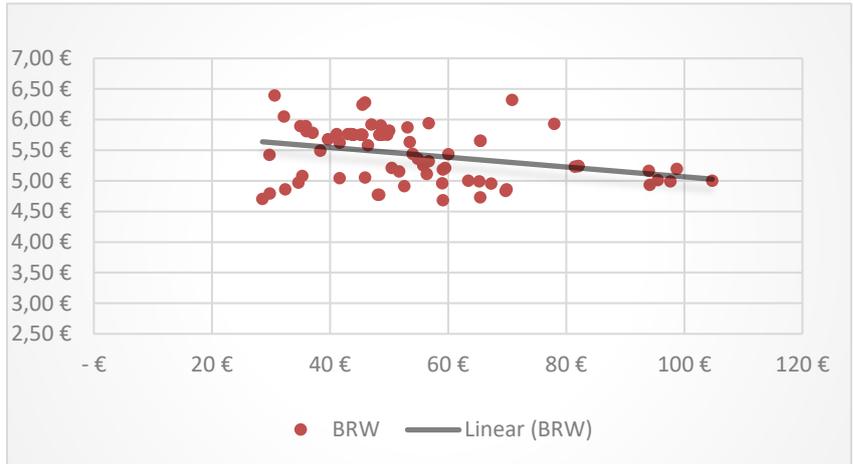
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	1.309 €	18,1%	236,3
nach HNF	65 m ²	1.323 €	4,5%	58,9
nach Aussttg.	2	1.534 €	24,4%	373,8
nach Miete	4,80 €	1.058 €	20,2%	213,8
nach RND	35 Jahre	929 €	32,9%	305,8
Gewichtung des Vergleichswerts				1.189 €

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,91	1.082 €
angenommene Wohnfläche	65 m ²		
errechneter Verkehrswert		1.082 €	70.330 €

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen**

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

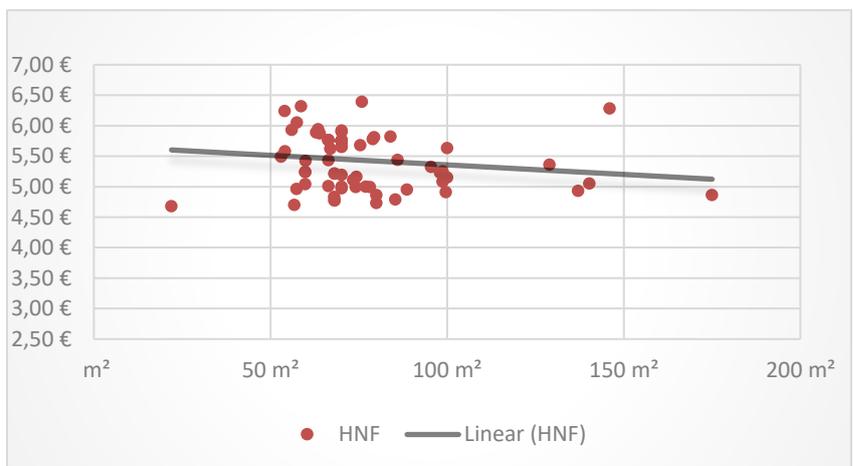
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,327

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



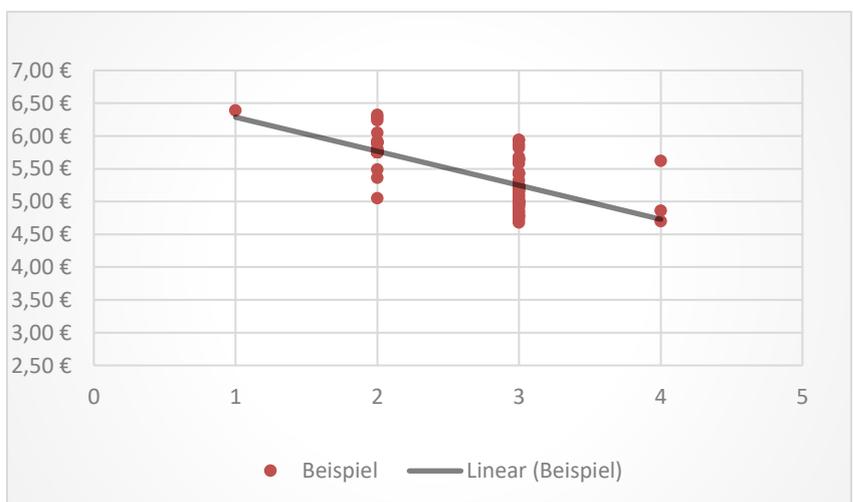
Korrelation

-0,164

nach Ausstattung

nach Schulnoten

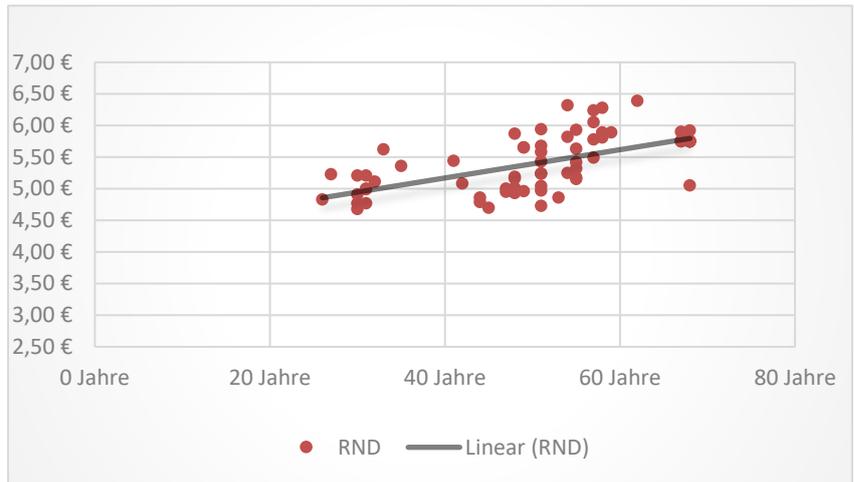
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,686

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



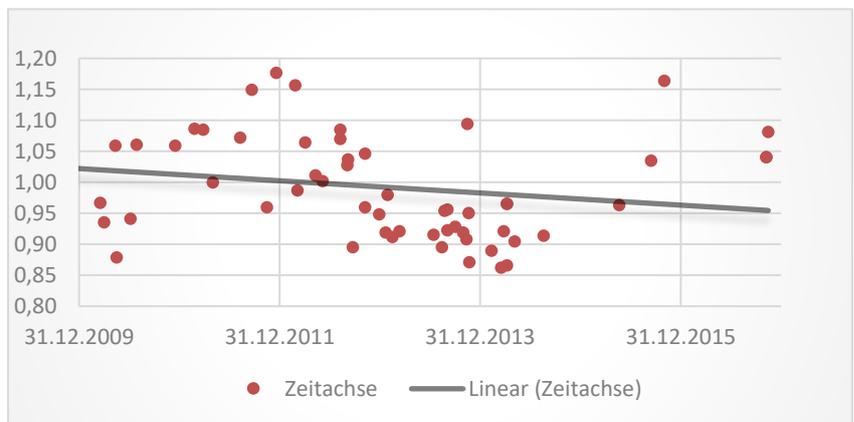
Korrelation

0,629

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,327	18,1%
nach HNF	0,164	9,1%
nach Aussttg.	0,686	38,0%
nach RND	0,629	34,8%
	1,807	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	5,43 €	18,1%	0,98 €
nach HNF	65 m ²	5,47 €	9,1%	0,50 €
nach Aussttg.	2	5,77 €	38,0%	2,19 €
nach RND	35 Jahre	5,06 €	34,8%	1,76 €
Gewichtung der Miete				5,43 €

x Zeitanpassung 15.01.2015
= Zeitemrechnungsfaktor 0,97 5,28 €

angenommene Mietfläche 65 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,28 € 343 €

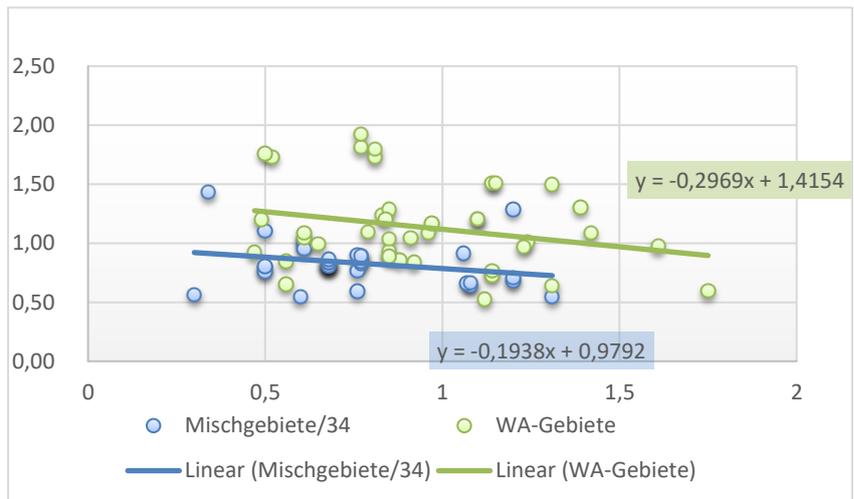
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,41	Miete je TG/Garage	24,82 €
			21,02 €
28,86 €			
Stellplatz je Objekt	0,74	Miete je off. Stellplatz	12,16 €
			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:



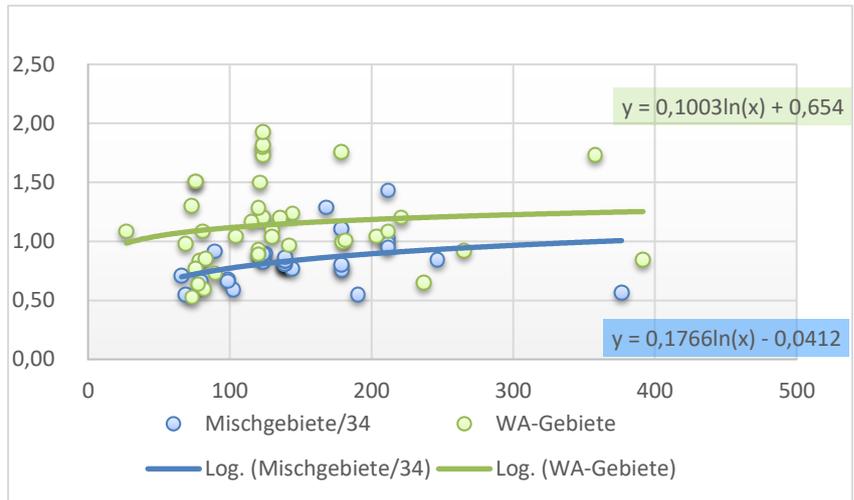
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,013
Mittel	0,86	1,000
Korrekturfaktor		1,013
Korrelation		-0,074

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,940	0,10	1,386
0,40	0,902	0,20	1,356
0,60	0,863	0,30	1,326
0,80	0,824	0,40	1,297
1,00	0,785	0,50	1,267
1,20	0,747	0,60	1,237
1,40	0,708	0,70	1,208
1,60	0,669	0,80	1,178
1,80	0,630	0,90	1,148
2,00	0,592	1,00	1,118
2,20	0,553	1,10	1,089
R ²	-0,257	R ²	-0,255

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,017
Mittel	143,21	0,835
Korrekturfaktor		1,217
Korrelation		0,0633

**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m ²	0,4878	20 m ²	0,9545
40 m ²	0,6103	40 m ²	1,0240
60 m ²	0,6819	60 m ²	1,0647
80 m ²	0,7327	80 m ²	1,0935
100 m ²	0,7721	100 m ²	1,1159
150 m ²	0,8437	150 m ²	1,1566
200 m ²	0,8945	200 m ²	1,1854
400 m ²	1,0169	400 m ²	1,2549
600 m ²	1,0885	600 m ²	1,2956
800 m ²	1,1393	800 m ²	1,3245
1.000 m ²	1,1787	1.000 m ²	1,3468
R ²	0,124	R ²	0,019

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_1st	1,013	0,074	53,8%
nach Größe	1,217	0,063	46,2%
	1,108	0,137	100,0%
mittlerer Richtwert	54 €		
x Anpassung	1,108		
Vergleichswert	60 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

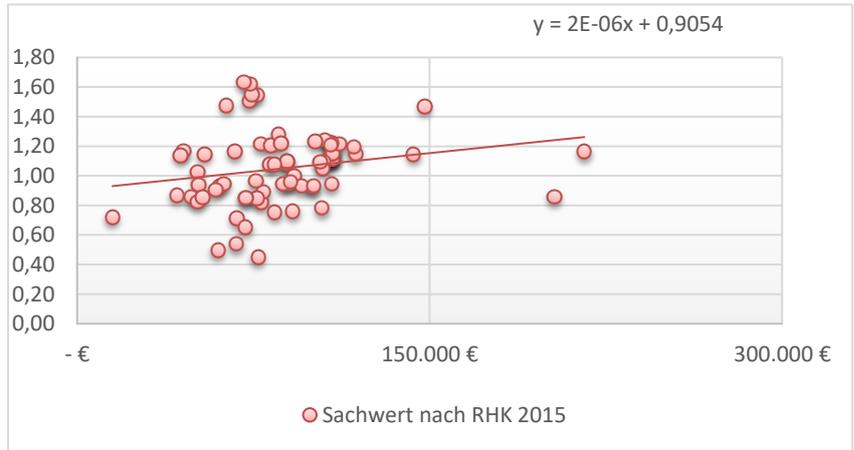
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	1,037
100.000 €	1,053
150.000 €	1,069
200.000 €	1,086
250.000 €	1,102
300.000 €	1,118
350.000 €	1,135
400.000 €	1,151

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
Objekt	110000	1,056
Mittel	93970,14382	1,051

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

16 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

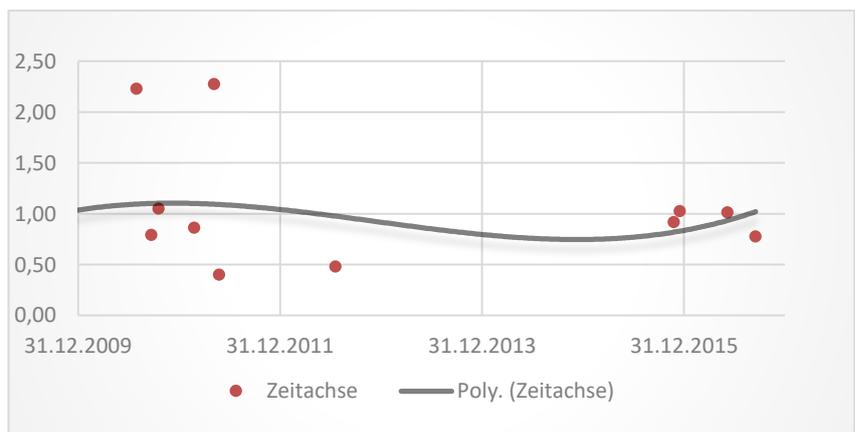
14 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	14			7	6	1
qm-Preise	775 €	689 €	445 €	1.024 €	482 €	783 €
<i>Minima</i>	294 €			654 €	294 €	783 €
<i>Maxima</i>	1.761 €			1.761 €	710 €	783 €
Liegenschaftszinssätze	4,97%	4,26%	2,73%	4,23%	5,29%	8,17%
<i>Minima</i>	1,01%			2,62%	1,01%	8,17%
<i>Maxima</i>	9,92%			7,09%	9,92%	8,17%
Sachwertfaktoren	0,81	0,73	0,17	0,81	0,74	0,43
<i>Minima</i>	0,60			0,60	0,28	0,43
<i>Maxima</i>	1,06			1,06	1,38	0,43
weitere Mittelwerte						
<i>Bodenwert</i>	52 €	50 €	19 €	54 €	43 €	92 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,57	0,48	0,32	0,61	0,57	0,33
<i>HNF</i>	362 m ²	262 m ²	268 m ²	209 m ²	431 m ²	1.022 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	35 Jahre	30 Jahre	21 Jahre	44 Jahre	25 Jahre	21 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,54 €	4,80 €	1,28 €	5,18 €	3,44 €	6,66 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,93 €	1,17 €		0,39 €	0,25 €	0,49 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	20,43%	24,45%	8,69%	7,48%	7,19%	7,38%
Korrekturfaktoren für Typ						
Vergleichswertfaktor				1,32	0,62	1,01
Liegenschaftszinssatz				0,85	1,07	1,64
Korrekturfaktor SW-Faktor				1,00	0,92	0,54

Zeitraum

10.02.2009 bis 16.09.2016

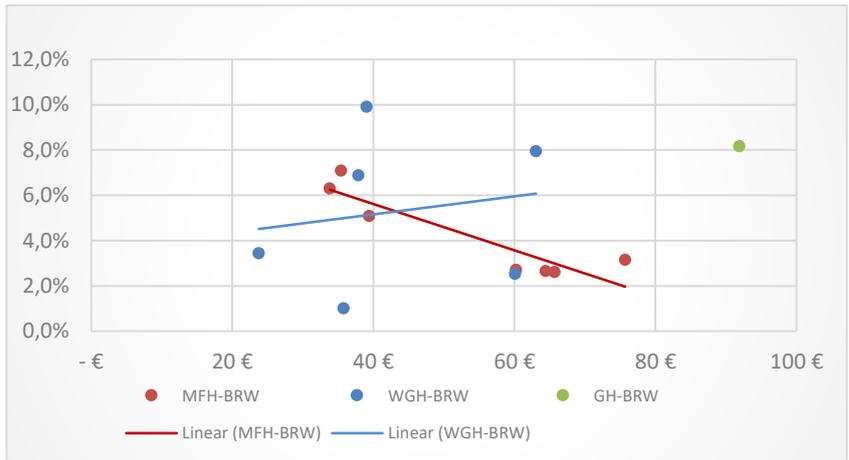


Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

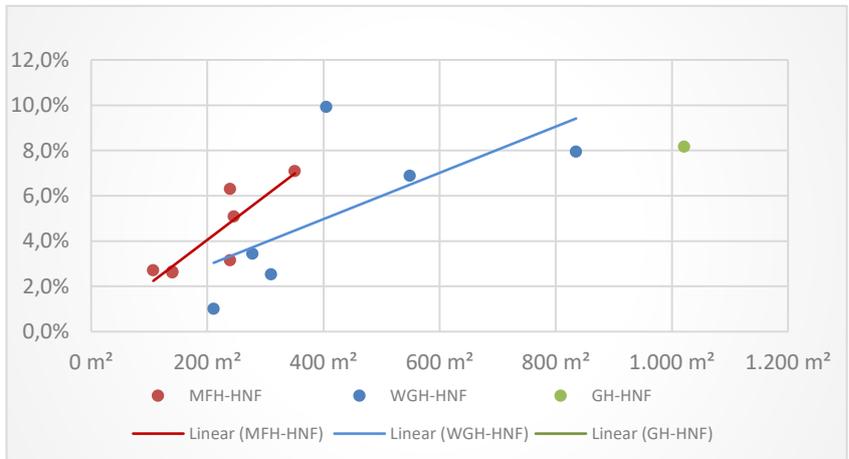
**8. Teilemarkt Renditeobjekte
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

MFH -0,908 WGH 0,174

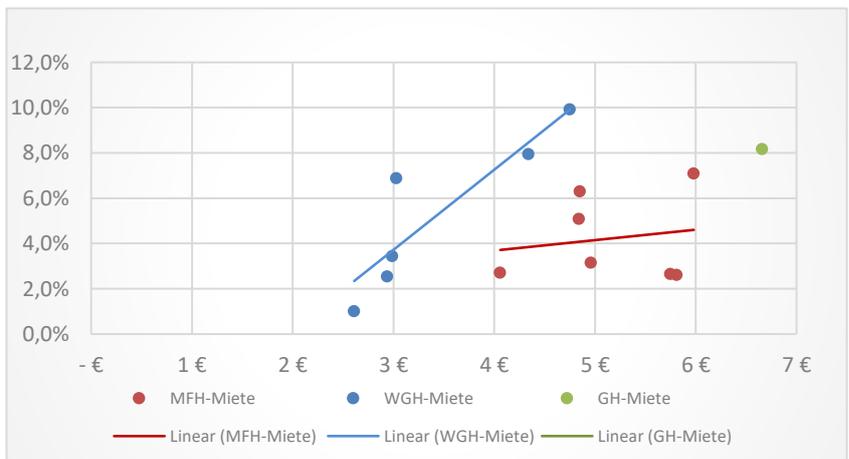
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH 0,868 WGH 0,676

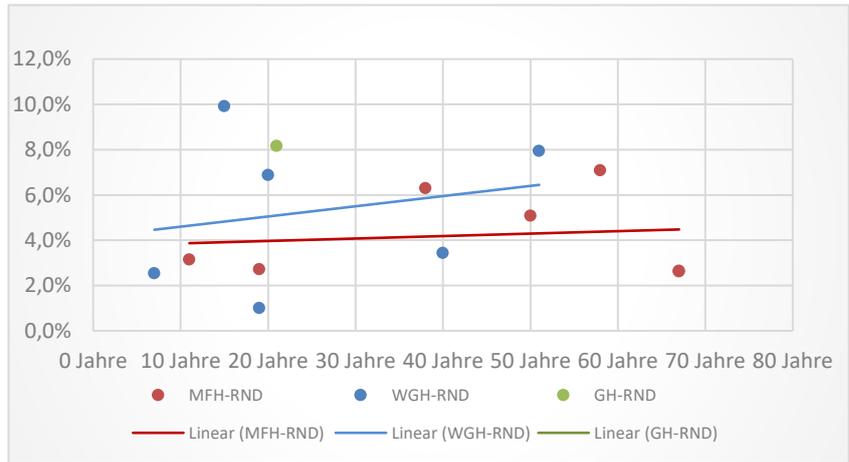
nach Mietniveau



Korrelation

MFH 0,168 WGH 0,892

nach Restnutzung



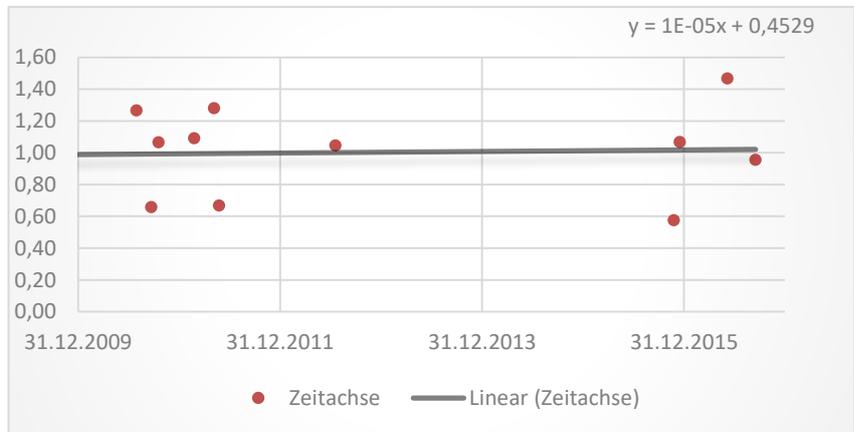
Korrelation

MFH 0,128 WGH 0,216

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,908	0,174	
nach HNF	0,868	0,676	
nach Miete	0,168	0,892	
nach RND	0,128	0,216	
	2,072	1,958	

**zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)**



**Beispiel für
Ableitung**

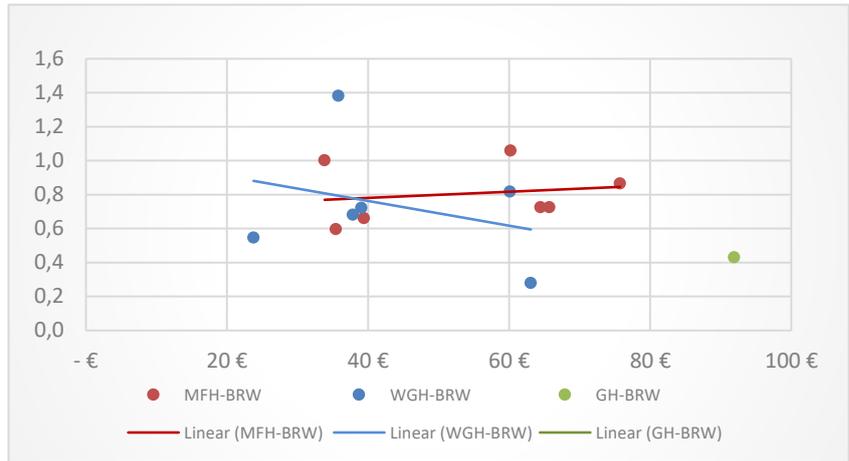
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R ² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	4,59%	0,908	44%	2,01%
Wohnfläche	300 m ²	6,00%	0,868	42%	2,51%
Mietniveau	6,00 €	4,61%	0,168	8%	0,37%
Restnutzung	30 Jahre	4,08%	0,128	6%	0,25%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			2,072	100%	5,15%

x Zeitanpassung 15.01.2015
= Zeitemrechnungsfaktor 1,013 5,22%

Index für	30.06.2010	0,991
	30.06.2011	0,996
	30.06.2012	1,001
	30.06.2013	1,006
	30.06.2014	1,011
	30.06.2015	1,015
	30.06.2016	1,020

**Sachwertfaktoren
Renditeobjekte**

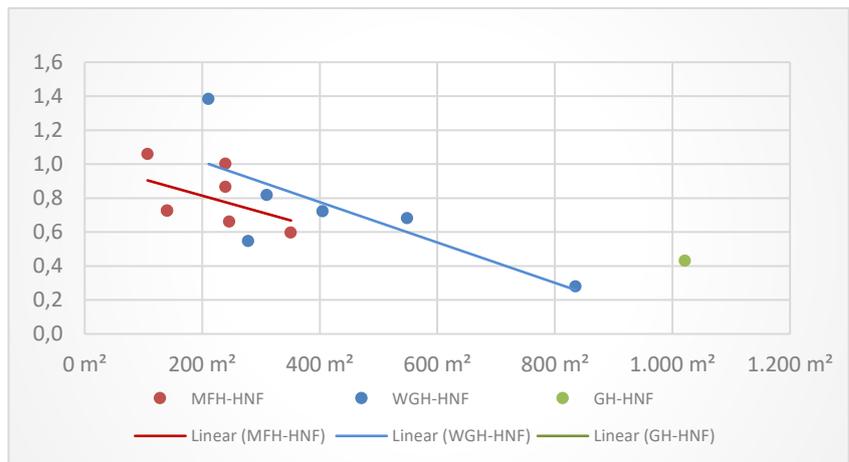
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH 0,175 WGH -0,302

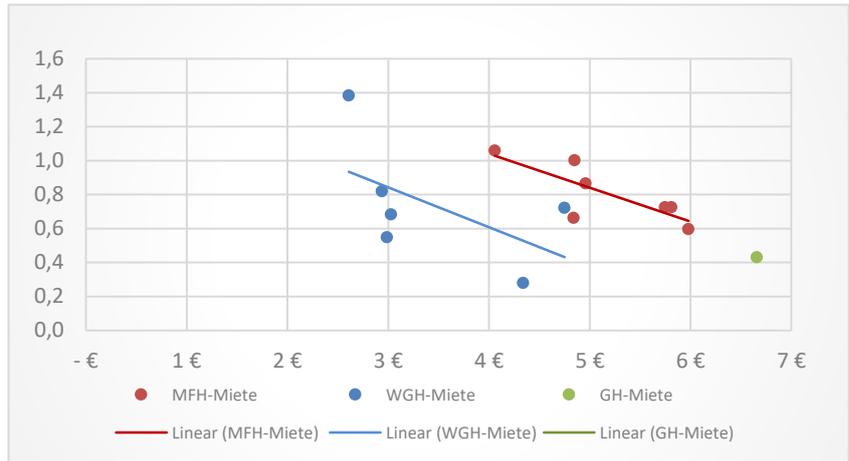
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH -0,470 WGH -0,745

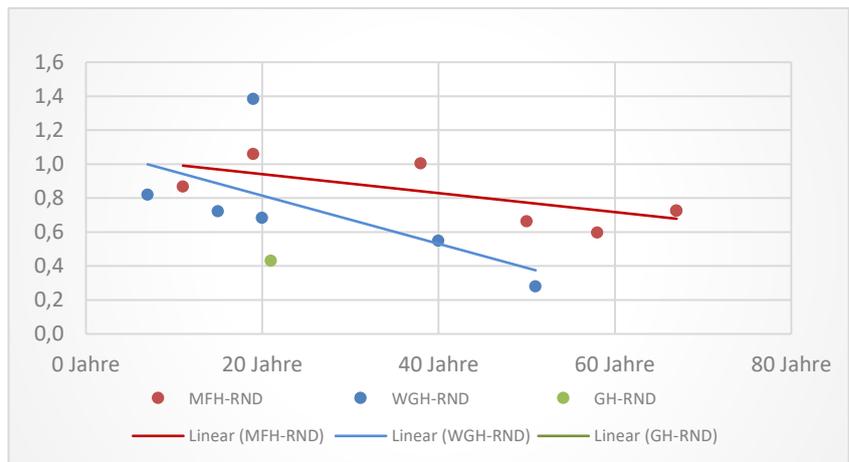
nach Mietniveau



Korrelation

MFH -0,791 WGH -0,561

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

MFH -0,719 WGH -0,644

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,175	0,302	#DIV/0!
nach HNF	0,470	0,745	#DIV/0!
nach Miete	0,791	0,561	#DIV/0!
nach RND	0,719	0,644	#DIV/0!
	2,156	2,253	#DIV/0!

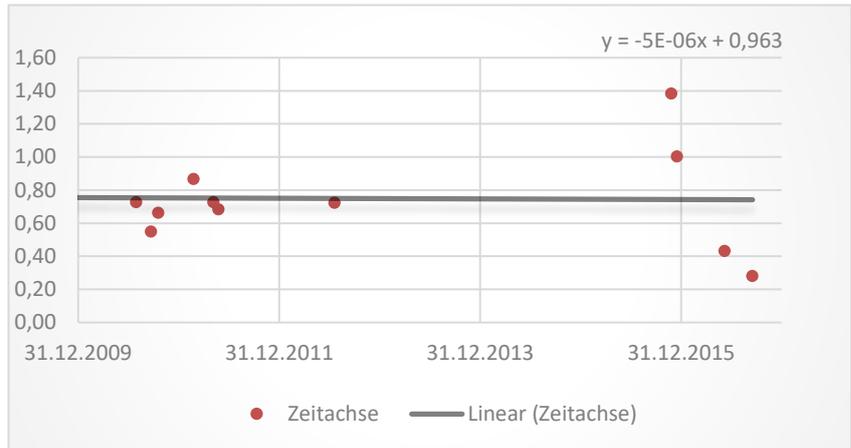
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

MFH	-0,756	WGH	-0,685
-----	--------	-----	--------

**zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)**



**Beispiel für
Ableitung**

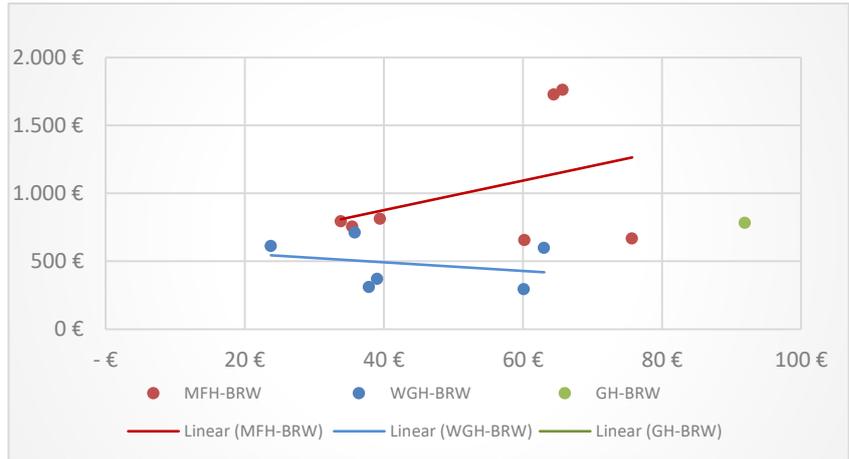
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	0,80	0,175	8%	0,06
Wohnfläche	300 m ²	0,72	0,470	22%	0,16
Mietniveau	6,00 €	0,64	0,791	37%	0,24
Restnutzung	30 Jahre	0,89	0,719	33%	0,30
Gewichtung des Sachwertfaktors			2,156	100%	0,75

x Zeitanpassung 15.01.2015
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,99 0,747

angenommener Sachwert 250.000 €
 errechneter Verkehrswert 0,747 186.707 €

Index für	30.06.2010	1,005
	30.06.2011	1,002
	30.06.2012	1,000
	30.06.2013	0,997
	30.06.2014	0,994
	30.06.2015	0,992
	30.06.2016	0,989

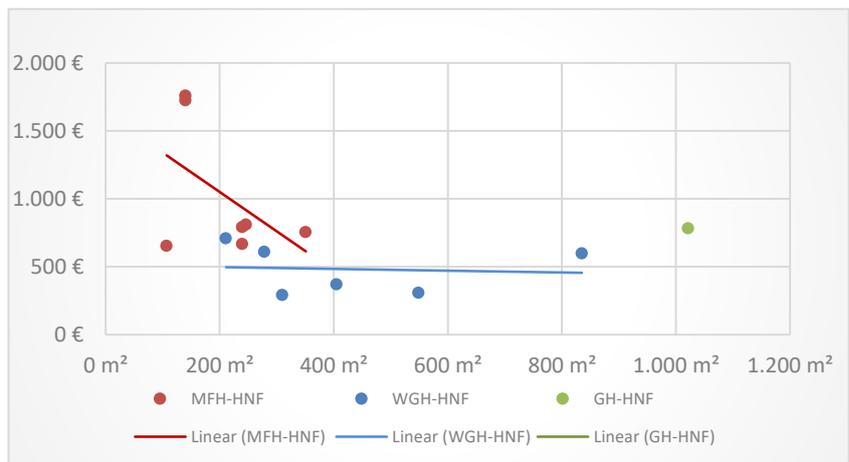
**Vergleichswertbildung
Renditeobjekte
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

MFH 0,371 WGH -0,270

nach Hauptnutzfläche



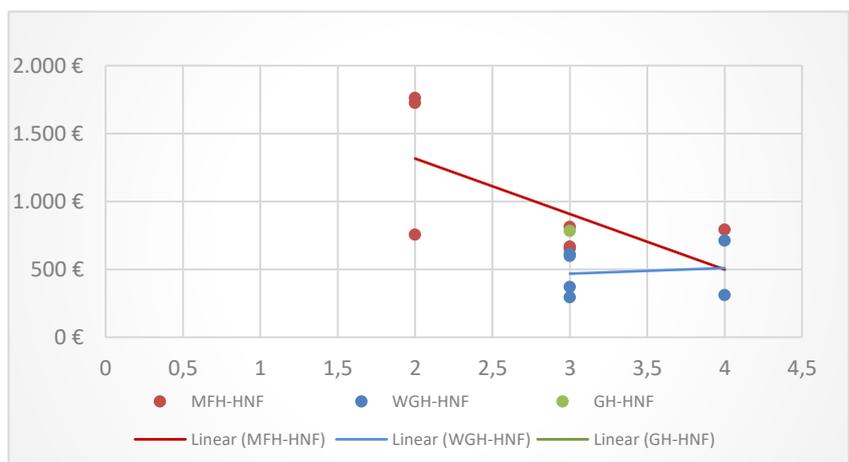
Korrelation

MFH -0,497 WGH -0,085

nach Ausstattung

nach Schulnoten

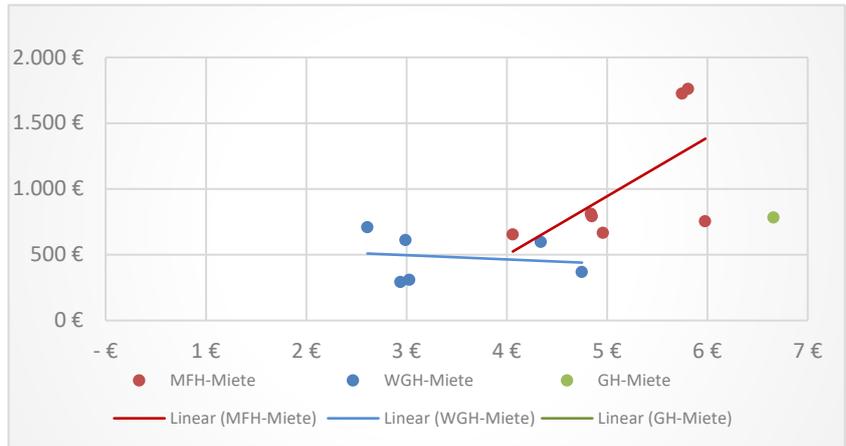
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH -0,497 WGH -0,085

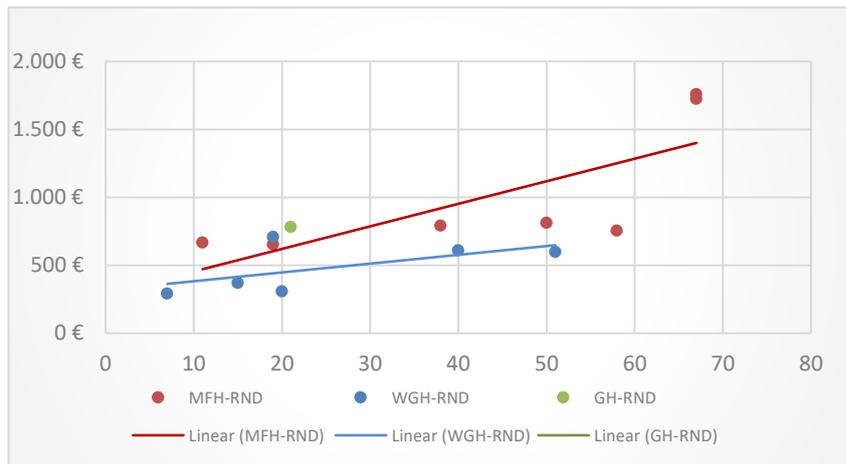
**Vergleichswerte Rendite
nach Mietniveau**



Korrelation

MFH 0,626 WGH -0,158

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

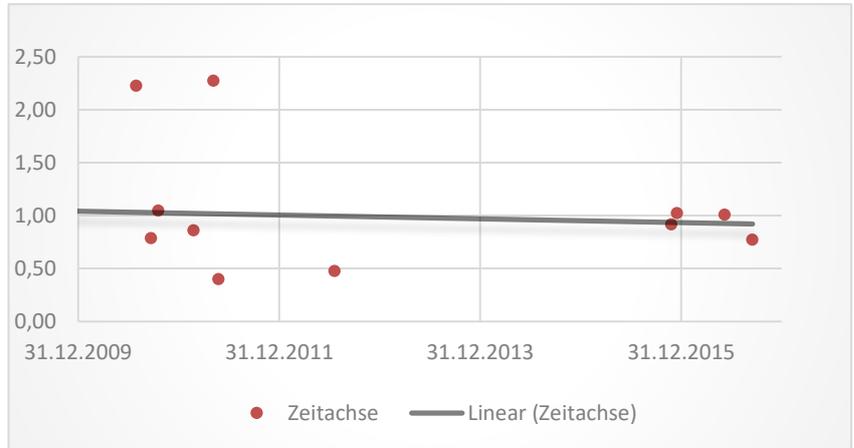
MFH 0,755 WGH 0,602

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,371	0,270	
nach HNF	0,497	0,085	
nach Aussttg.	0,497	0,085	
nach Miete	0,626	0,158	
nach RND	0,755	0,602	
	2,746	1,200	

Vergleichswerte Rendite

**zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)**



**Beispiel für
Ableitung**

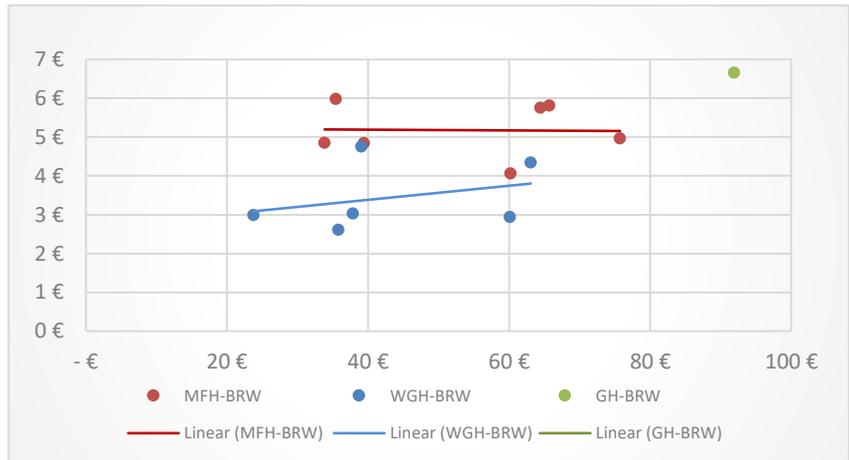
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	762 €	0,371	13,5%	103,1
nach HNF	300 m ²	810 €	0,497	18,1%	146,5
nach Aussttg.	3	775 €	0,497	18,1%	140,1
nach Miete	6,00 €	1.064 €	0,626	22,8%	242,6
nach RND	30 Jahre	703 €	0,755	27,5%	193,2
Gewichtung des Vergleichswerts			2,746	100,0%	825 €

x Zeitanpassung	15.01.2015			
= Zeitemrechnungsfaktor			0,95	785 €
angenommene Mietfläche	300 m ²			
errechneter Verkehrswert			785 €	235.544 €
Index für	30.06.2010	1,033		
	30.06.2011	1,015		
	30.06.2012	0,997		
	30.06.2013	0,979		
	30.06.2014	0,961		
	30.06.2015	0,943		
	30.06.2016	0,925		

**Mietwertbildung
Renditeobjekte**

nach Bodenrichtwerten

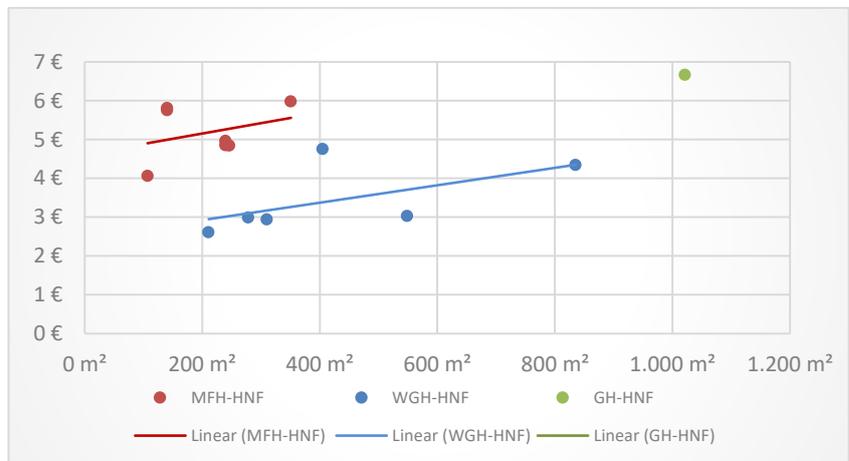
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

MFH -0,023 WGH 0,315

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



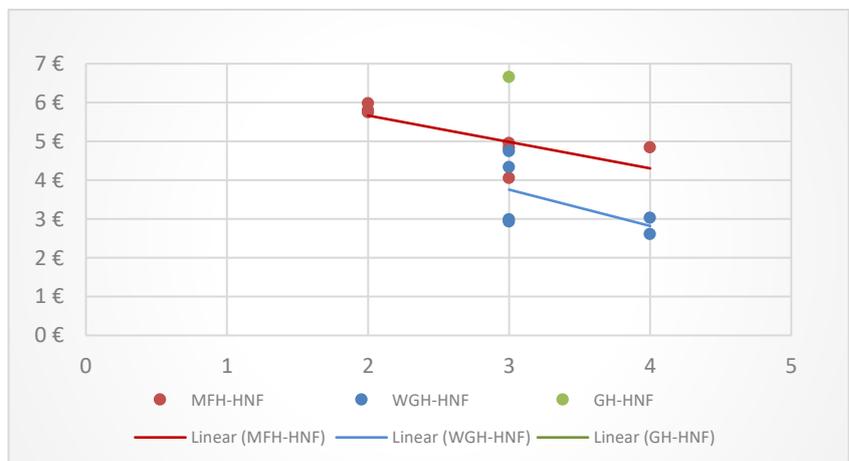
Korrelation

MFH 0,327 WGH 0,589

nach Ausstattung

nach Schulnoten

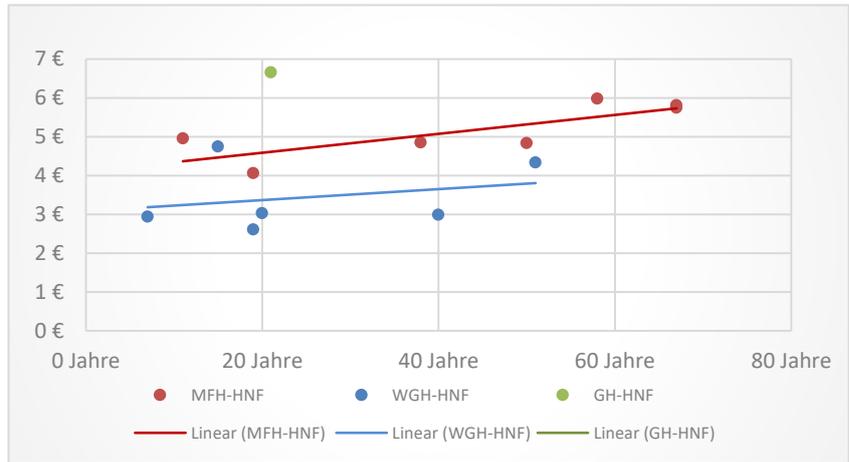
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH 0,327 WGH 0,589

**Mietwerte Rendite
nach Restnutzungsdauer**



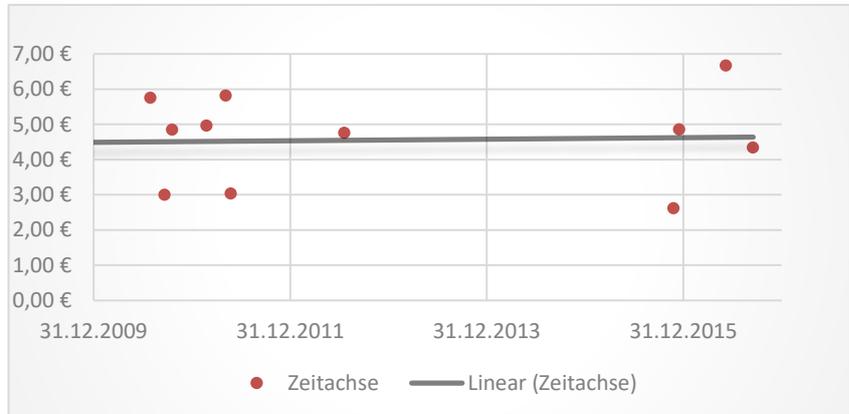
Korrelation

MFH 0,790 WGH 0,269

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,023	0,315	
nach HNF	0,327	0,589	
nach Aussttg.	0,327	0,589	
nach RND	0,790	0,269	
	1,468	1,762	

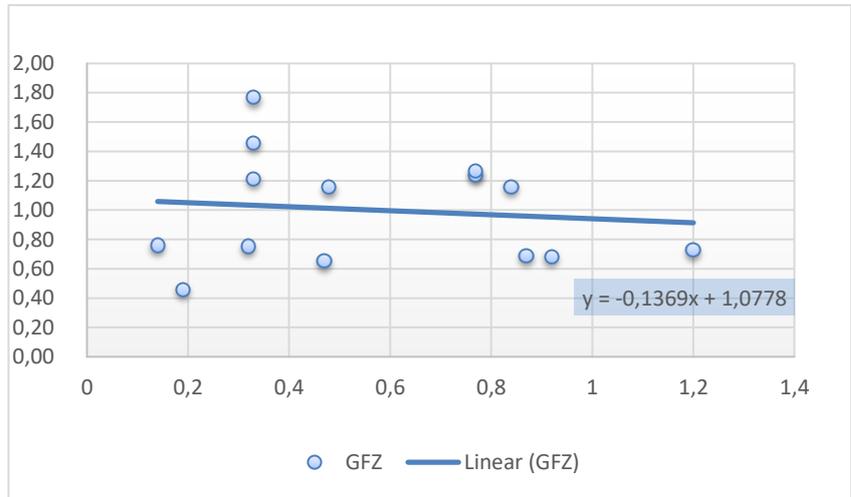
zeitliche Entwicklung



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)**

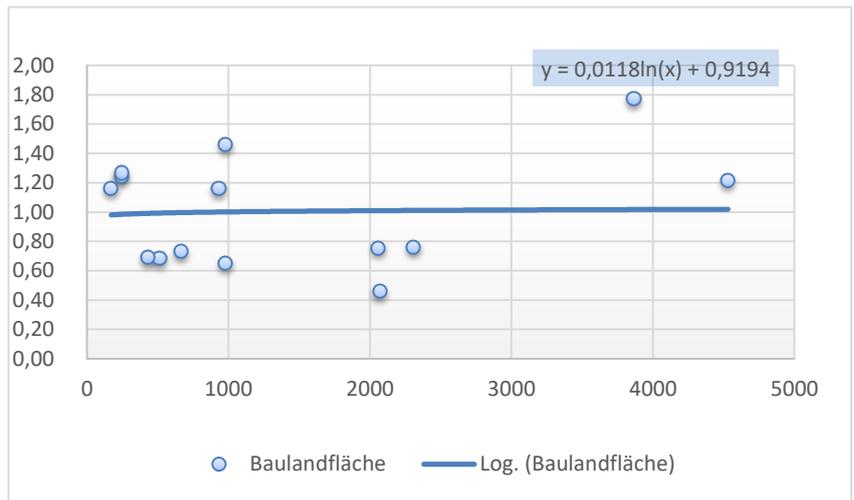


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

GFZ	URK
0,50	1,009
1,00	0,941
1,50	0,873
2,00	0,804
2,50	0,736
3,00	0,667
3,50	0,599
4,00	0,530
R ²	-0,117

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,800	1,052
Mittel	0,569	1,028
Korrekturfaktor		1,023
Korrelation		-0,117

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Fläche	URK
250 m ²	0,986
500 m ²	0,994
1.000 m ²	1,002
1.500 m ²	1,007
2.000 m ²	1,011
3.000 m ²	1,015
6.000 m ²	1,024
R ²	0,001

Beispiel

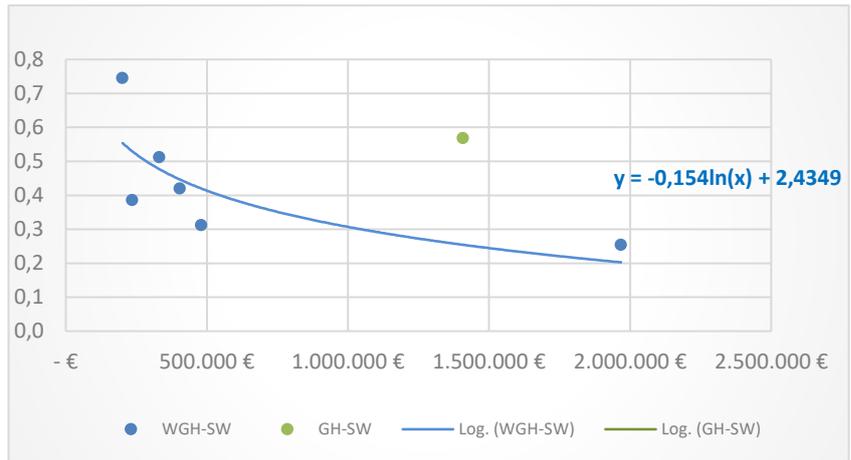
	Fläche	URK
Objekt	800 m ²	1,000
Mittel	1.429 m ²	1,007
Korrekturfaktor		0,993
Korrelation		0,0011

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,023	-0,117	100,9%
nach Größe	0,993	0,001	-0,9%
	1,024	-0,116	100,0%
Richtwertausweis	52 €		
x Anpassung	1,024		
Vergleichswert	53 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

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



Sachwert _{WGH}	Wertzahl _{WGH}
100.000 €	0,662
200.000 €	0,555
300.000 €	0,493
400.000 €	0,448
500.000 €	0,414
750.000 €	0,352
1.000.000 €	0,307
1.250.000 €	0,273
1.500.000 €	0,245
R ²	0,500

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

14 Vergleichsgrundstücke

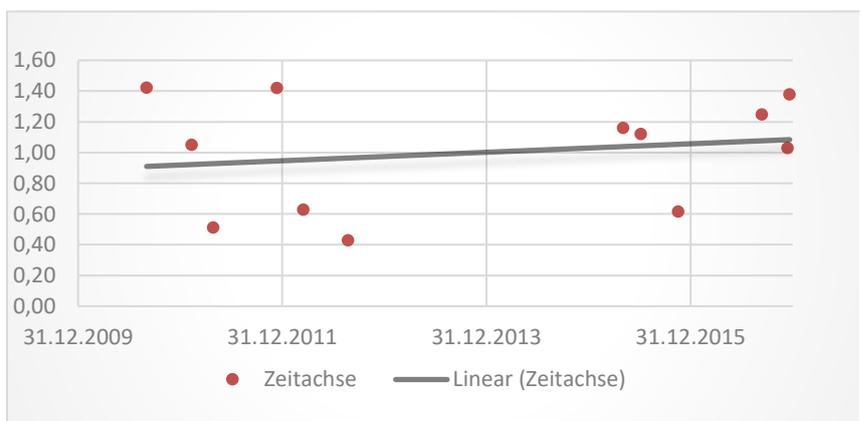
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	349 €	378 €	127 €
<i>Minima</i>	149 €		
<i>Maxima</i>	496 €		
Liegenschaftszinssätze	3,48%	3,24%	2,19%
<i>Minima</i>	0,47%		
<i>Maxima</i>	7,35%		
Marktanpassungen	-19,01%	-20,40%	22,08%
<i>Minima</i>	-64,77%		
<i>Maxima</i>	15,00%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	52 €	51 €	18 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,48	0,45	0,24
<i>HNF</i>	290 m ²	276 m ²	115 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	16 Jahre	12 Jahre	12 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,32 €	2,32 €	0,49 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,42 €	0,41 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	18,07%	17,72%	10,29%

Zeitraum 02.09.2010 bis 20.12.2016 Tendenz leicht steigend

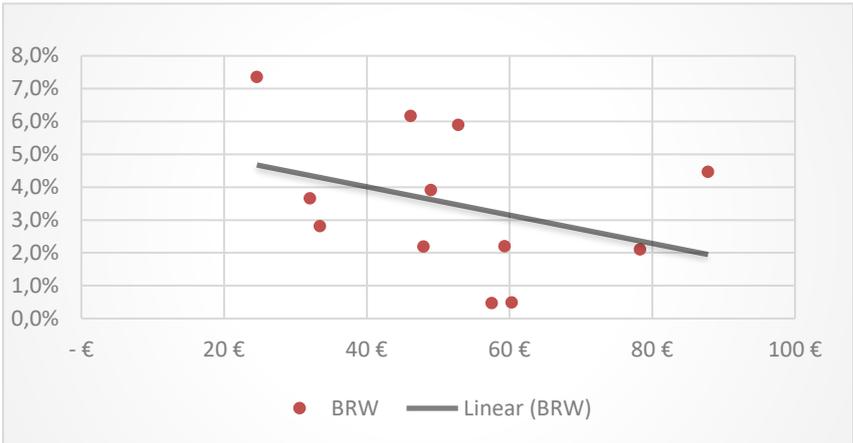


Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

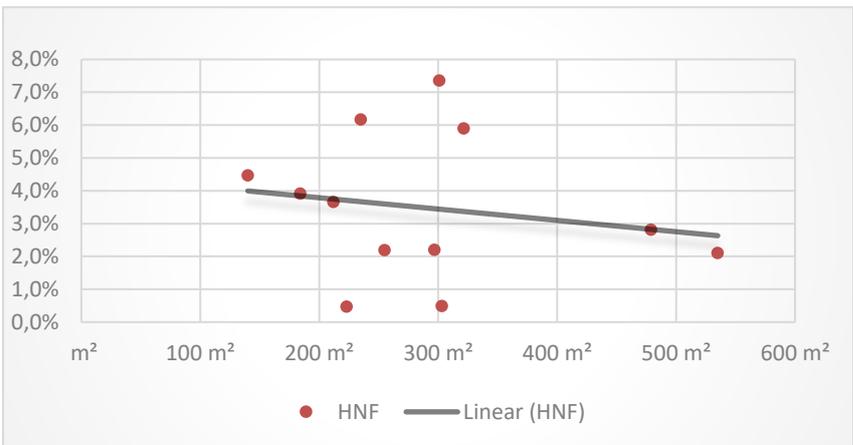
**9. Teilmarkt Bauernhöfe
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

-0,360

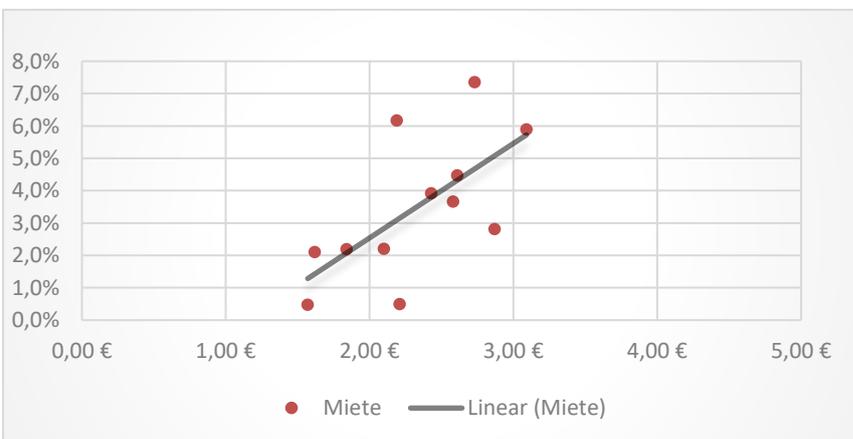
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,181

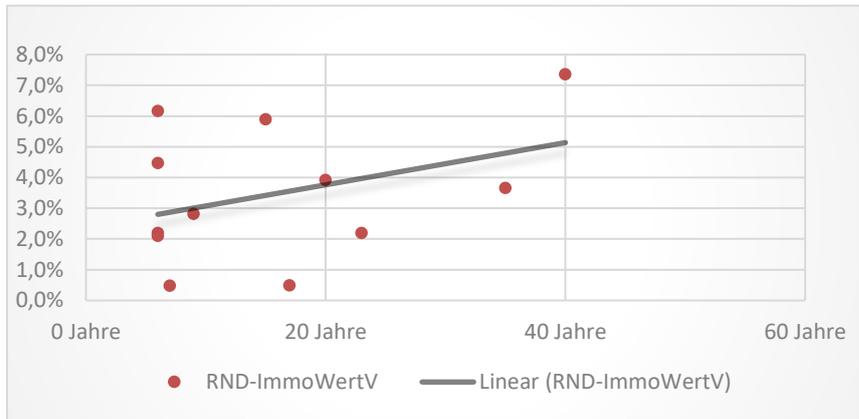
nach Mietniveau



Korrelation

0,646

nach Restnutzung



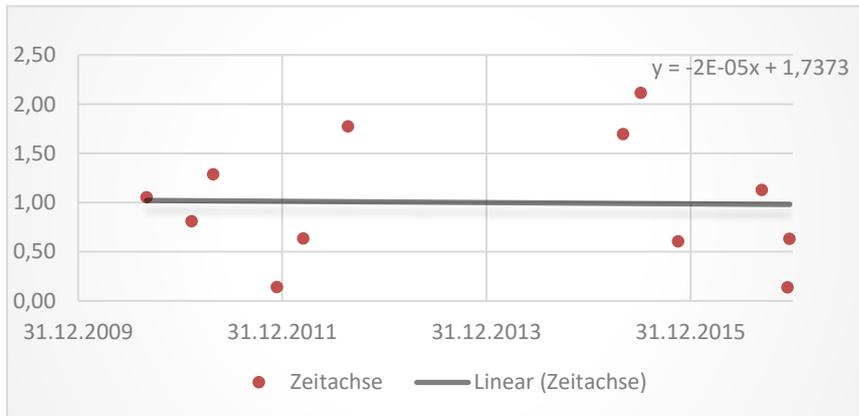
Korrelation

0,370

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,360	23%
nach HNF	0,181	12%
nach Miete	0,646	42%
nach RND	0,370	24%
	1,557	100%

zeitliche Entwicklung

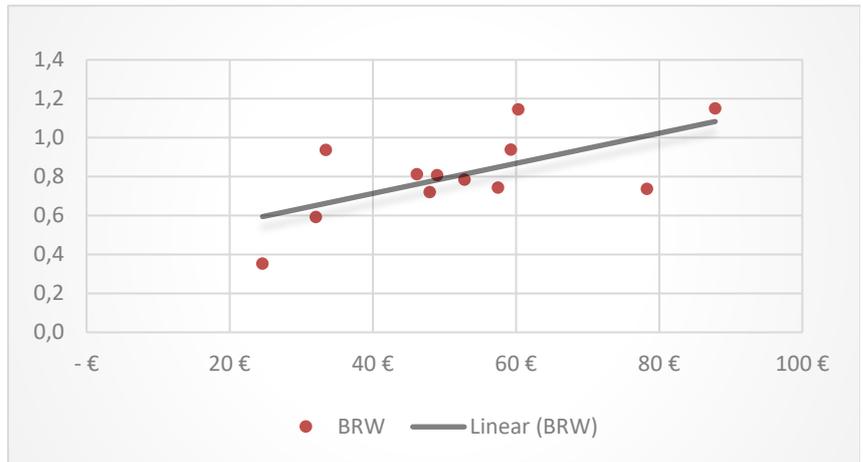


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	4,88%	23%	1,13%
Mietfläche	300 m ²	3,44%	12%	0,40%
Mietniveau	2,50 €	4,00%	42%	1,66%
Restnutzung	20 Jahre	3,76%	24%	0,89%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				4,08%

x Zeitanpassung 15.01.2015
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,99 4,05%

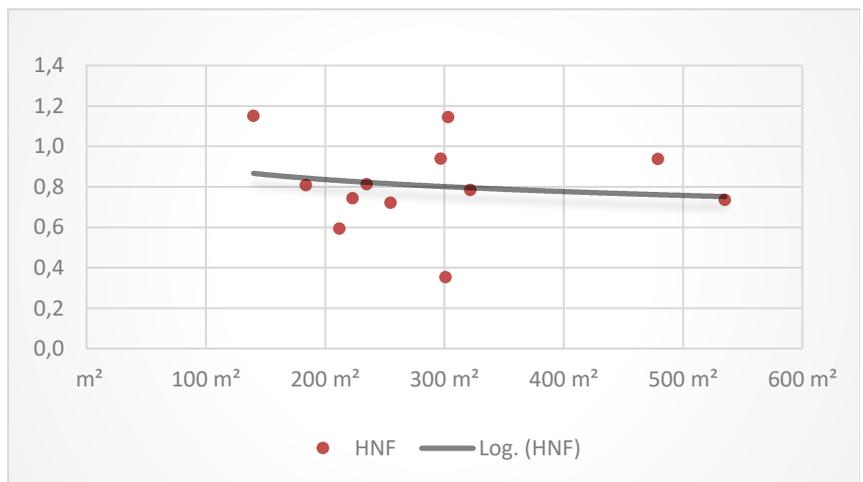
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,640

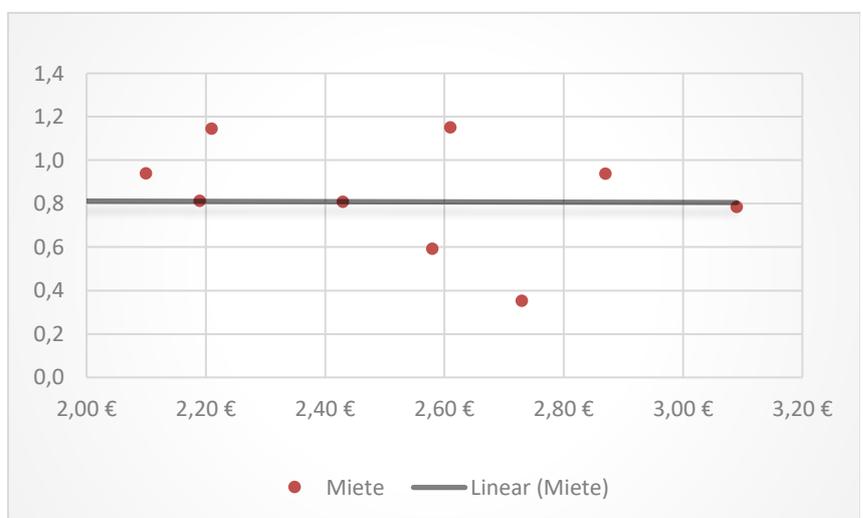
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,075

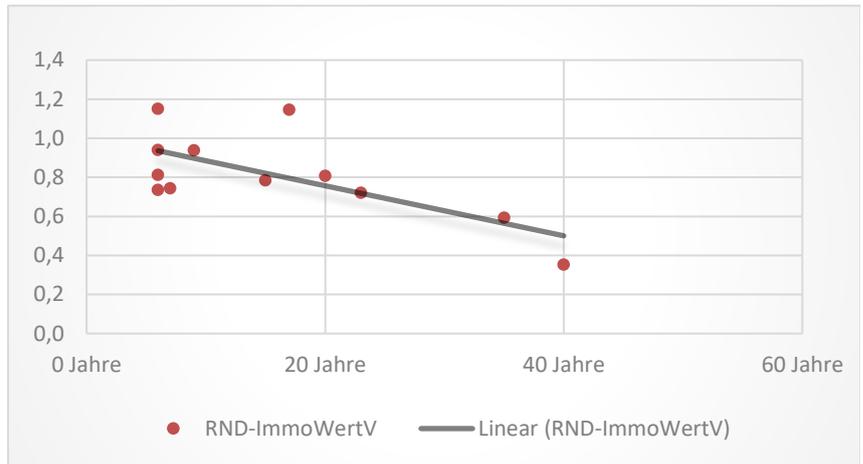
nach Mietniveau



Korrelation

-0,014

nach Restnutzungsdauer



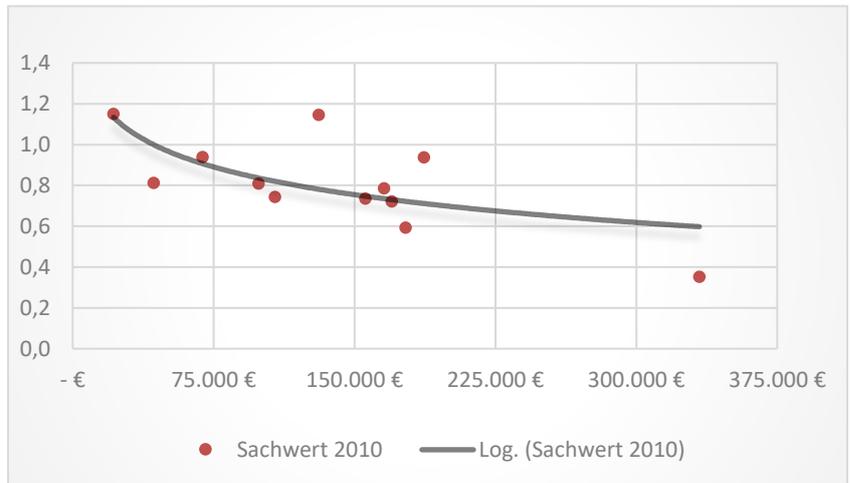
Korrelation

-0,685

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,640	45,3%
nach HNF	0,075	5,3%
n. Mietniveau	0,014	1,0%
nach RND	0,685	48,4%
	1,414	100,0%

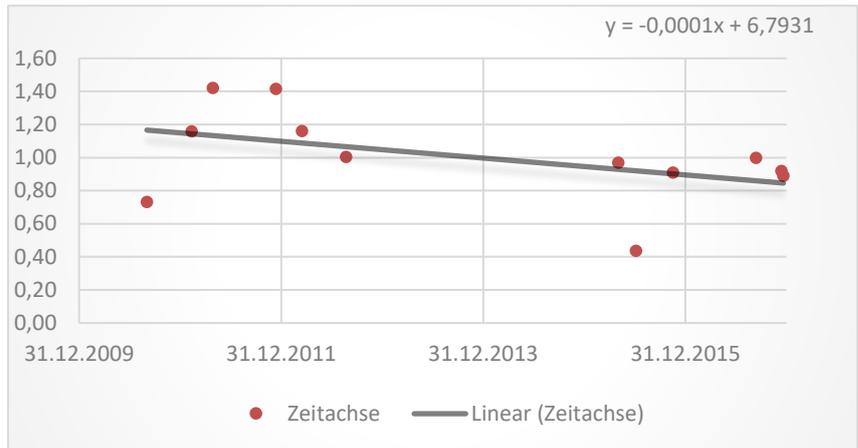
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

-0,730

zeitliche Entwicklung



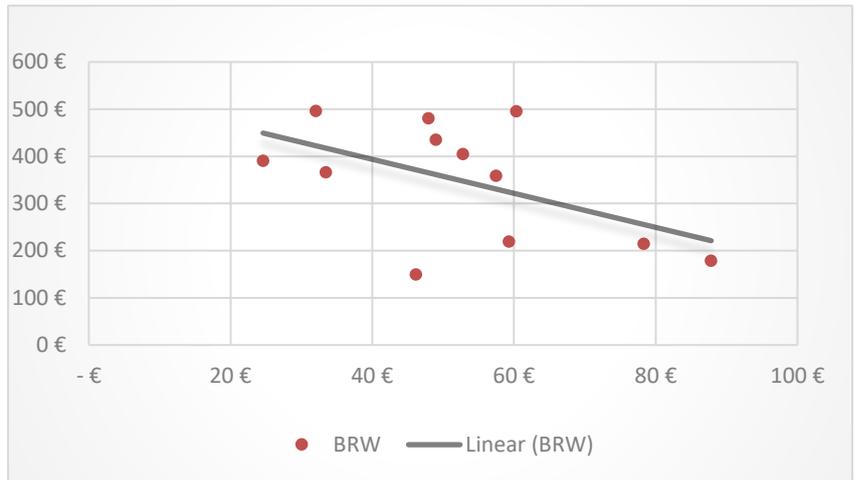
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	0,56	45%	0,253
Nutzfläche	300 m ²	0,81	5%	0,043
Mietniveau	2,50 €	0,81	1%	0,008
Restnutzung	20 Jahre	0,76	48%	0,366
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,670

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,94	0,633
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,633	75.941 €

**Vergleichswertbildung
Bauernhöfe**

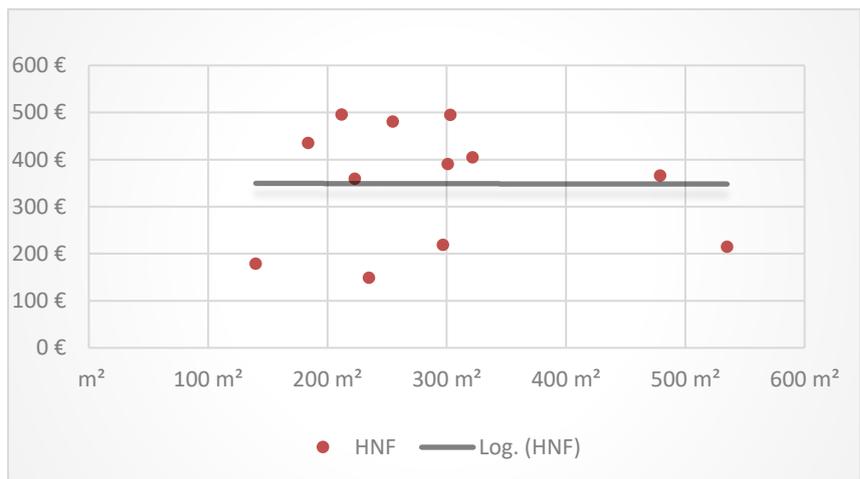
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,521

nach Hauptnutzfläche



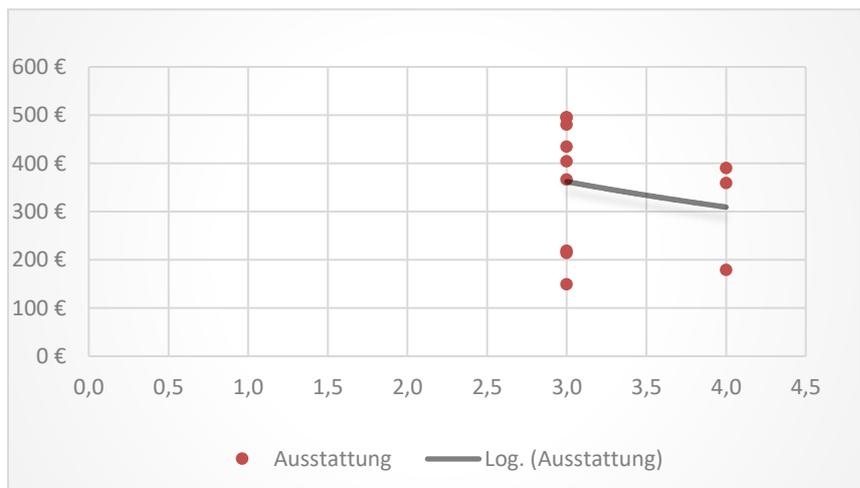
Korrelation

-0,099

nach Ausstattung

nach Schulnoten

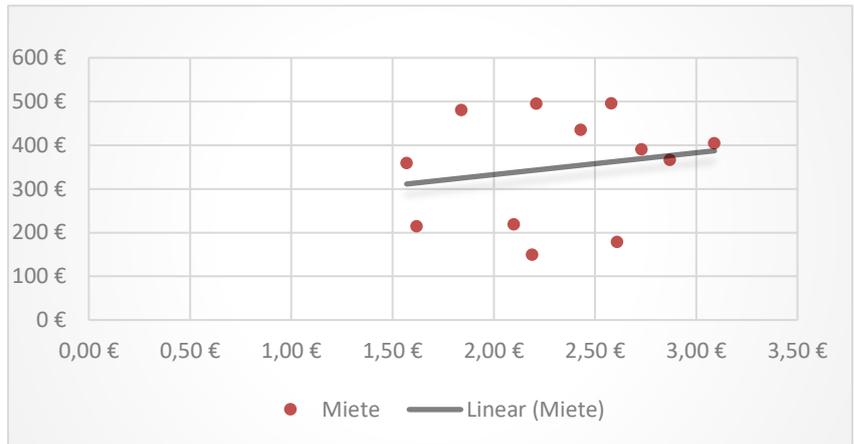
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,188

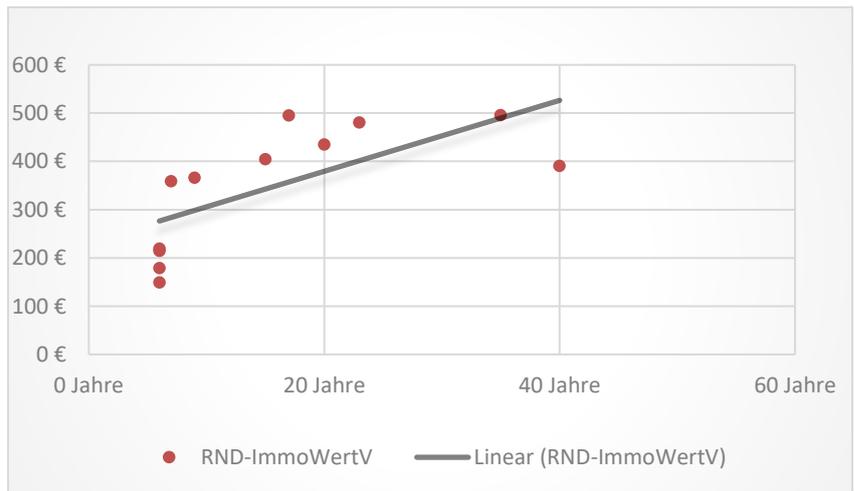
nach Mietniveau



Korrelation

0,191

nach Restnutzungsdauer

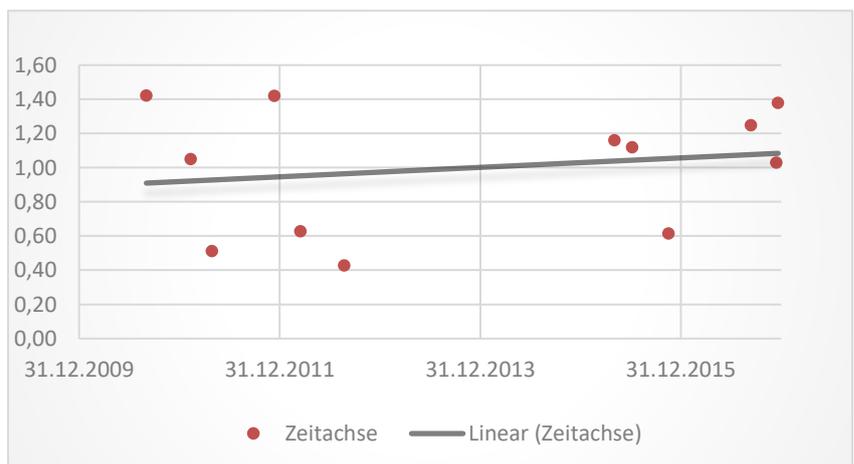


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,521	30,9%
nach HNF	0,099	5,9%
nach Aussttg.	0,188	11,2%
nach Miete	0,191	11,4%
nach RND	0,685	40,7%
	1,684	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	20 €	466 €	30,9%	144,1
nach HNF	300 m ²	348 €	5,9%	20,4
nach Aussttg.	4	309 €	11,2%	34,6
nach Miete	2,50 €	358 €	11,4%	40,7
nach RND	20 Jahre	379 €	40,7%	154,3
Gewichtung des Vergleichswerts				394 €

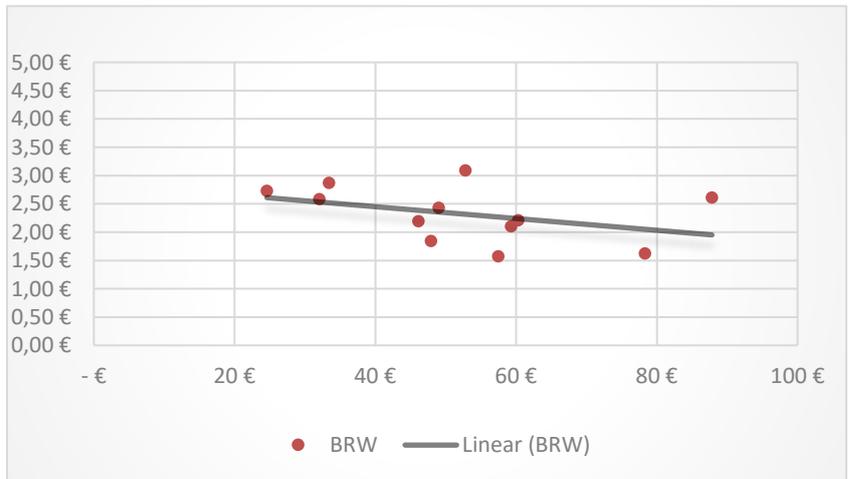
x Zeitanpassung 15.01.2015
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,03 406 €

angenommener Sachwert 300 m²
 errechneter Verkehrswert 406 € 121.801 €

**Mietwertbildung
Bauernhöfe**

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

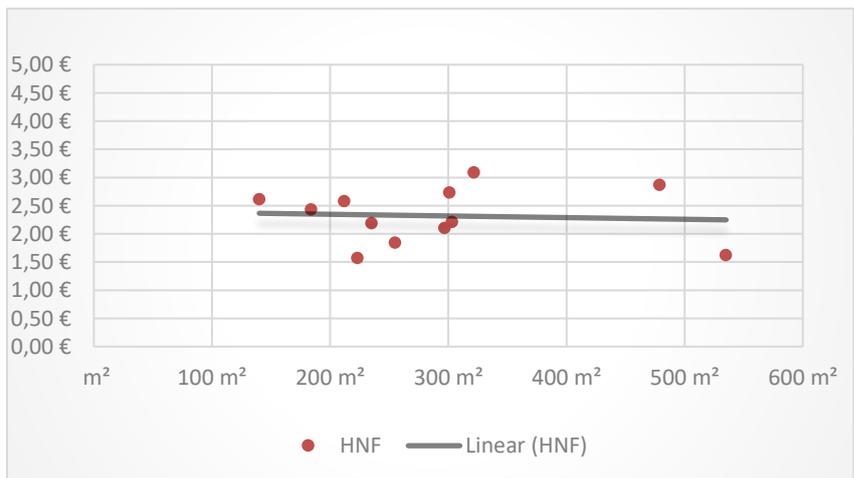
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,392

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



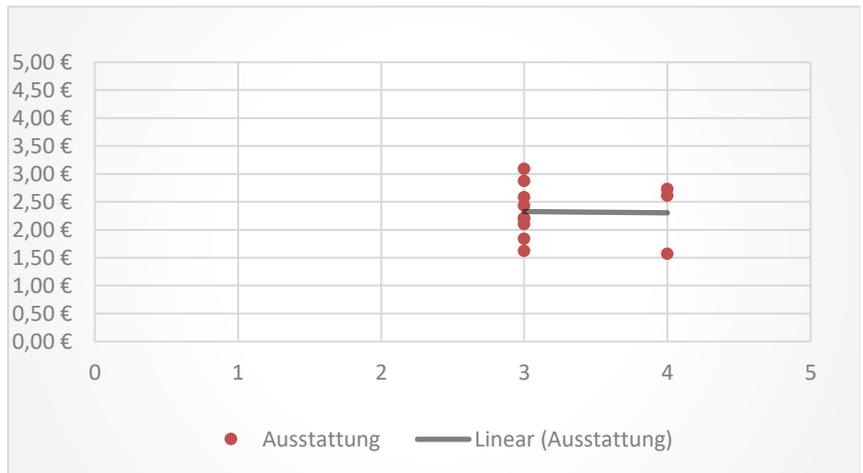
Korrelation

-0,070

nach Ausstattung

nach Schulnoten

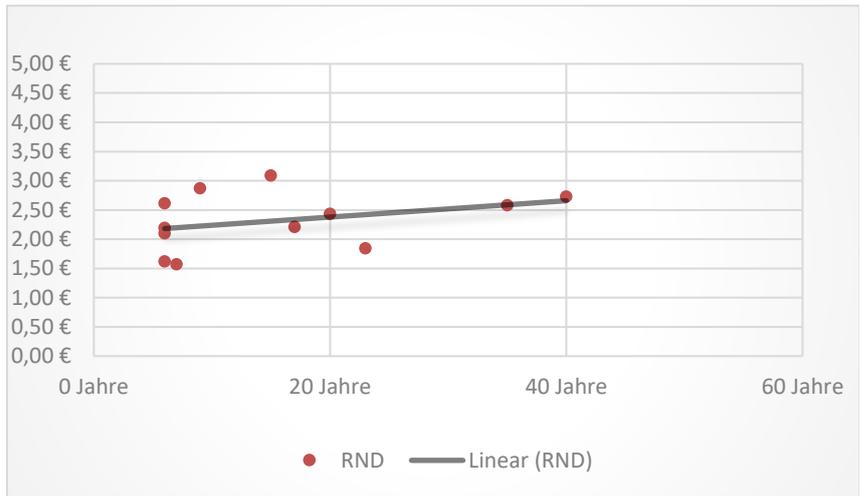
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,021

nach Restnutzungsdauer



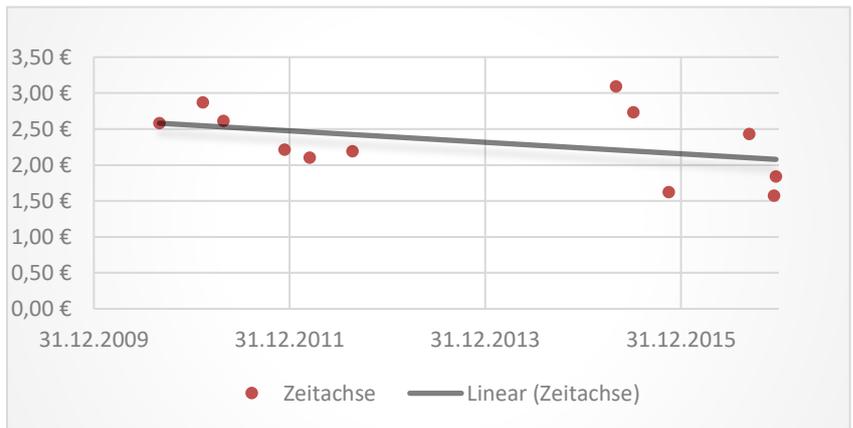
Korrelation

0,341

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,392	47,6%
nach HNF	0,070	8,5%
nach Aussttg.	0,021	2,5%
nach RND	0,341	41,4%
	0,824	100,0%

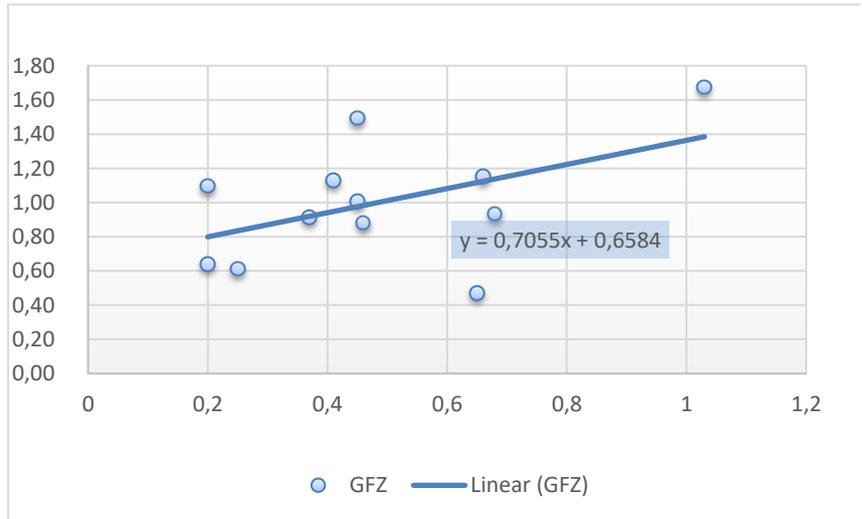
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

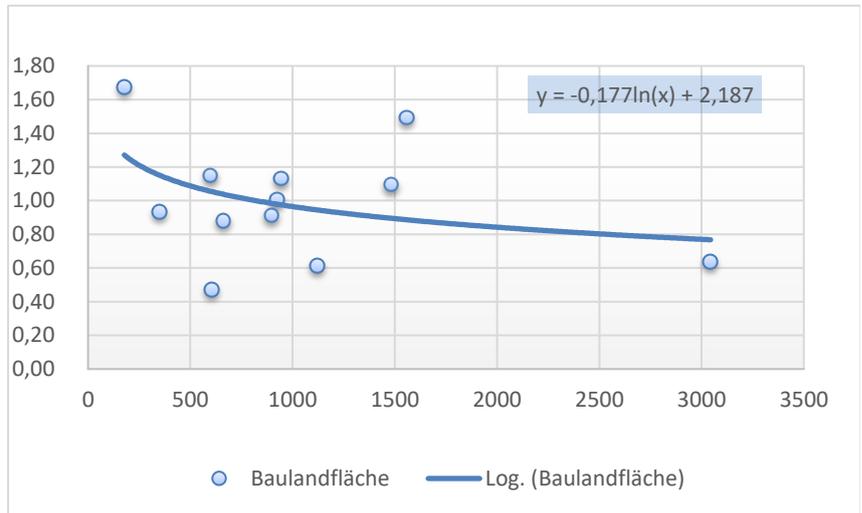


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

GFZ	URK
0,10	0,729
0,20	0,800
0,30	0,870
0,40	0,941
0,50	1,011
0,60	1,08
0,70	1,152

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	0,835
Mittel	0,48	1,000
Korrekturfaktor		0,835
Korrelation		0,485

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Fläche	URK
400 m²	1,127
800 m²	1,004
1.200 m²	0,932
1.600 m²	0,881
2.000 m²	0,842
2.400 m²	0,809
2.800 m²	0,782

Beispiel

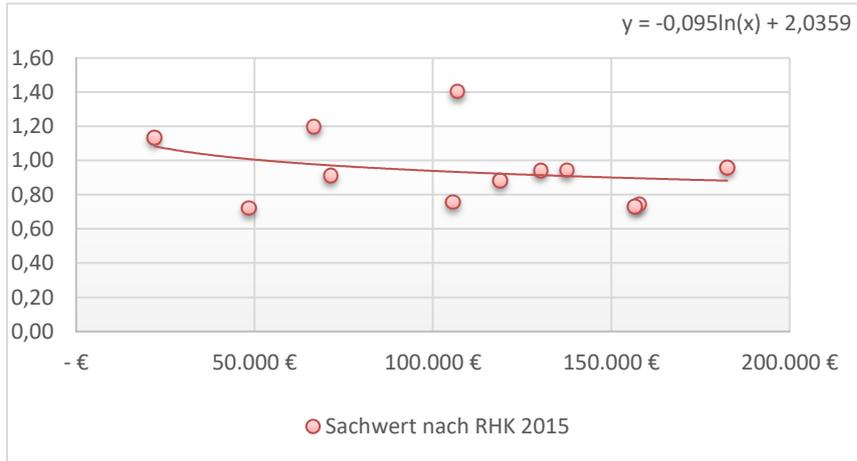
	Fläche	URK
Objekt	2.000 m²	0,878
Mittel	1.031 m²	1,091
Korrekturfaktor		0,804
Korrelation		-0,2716

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,835	0,485	64,1%
nach Größe	0,804	0,272	35,9%
	0,824	0,757	100,0%
Richtwertausweis	52 €		
x Anpassung	0,824		
Vergleichswert	43 €		

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe

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



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	1,008
75.000 €	0,970
100.000 €	0,942
125.000 €	0,921
150.000 €	0,904
175.000 €	0,889
200.000 €	0,876
225.000 €	0,865

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	160000	0,825
Mittel	108743,5548	0,796
Korrekturfaktor		1,037
Korrelation		0,288

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.