
Grundstücksmarktbericht 2020

Gemeinde Herbertingen



Heuneburg

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Holzgasse 6
88518 Herbertingen

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3.1-3.4 Allgemeine Entwicklung	8
3.5-3.8 Lokale Entwicklung	11
4.1 Bauland	13
4.2 Landwirt. Grundstücke	20
5. Bebaute Grundstücke	24
Teil B - Detailwerte	36
6. Teilemarkt Einfamilienhäuser	37
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen	52
8. Teilemarkt Renditegrundstücke	68
9. Teilemarkt Bauernhöfe	83
10. Teilemarkt Gewerbe	95

Herausgeber	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Herbertingen
Internet	www.herbertingen.de
Geschäftsstelle	Gemeinde Herbertingen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Holzgasse 6 88518 Herbertingen
Leiterin der Geschäftsstelle	Frau Schmidt Telefon 07586-9208-22 Mail ursula.schmidt@herbertingen.de
Vorsitzende Gutachterausschuss	Stolz, Juliane Mail juliane.stolz@herbertingen.de
Auswertungs- Technik	Firma Werttax GmbH & Co. KG Hauptstraße 14, 88367 Hohentengen 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 Herbertingen

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 ausgewertet. In Abstimmung mit der Bauakte, Anfrage an den Käufer und ggf. Außenbesichtigung wird eine Auswertung in einfacher Form (ähnlich einer Kurzbewertung) vorgenommen, so dass Rückschlüsse auf die wesentlichen Einflussdaten einer späteren Wertermittlung nach § 194 BauGB ermöglicht werden.

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

1.4 Auszüge aus der Kaufpreissammlung

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

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

1.5 Entwicklung des Wertermittlungswesens

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

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

1.6 Marktberichtszeitraum

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

1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

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

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten der Gemeinde Herbertingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Sigmaringen
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	562 m ü. NN
Fläche:	38,6 km ²
Einwohner:	4.845
Bevölkerungsdichte:	125 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	88516-88518
Vorwahlen:	07586
Kfz-Kennzeichen:	SIG



Teilorte

Teilort	Einwohner	Hektar
Herbertingen	3.081	1.784
Hundersingen	921	968
Marbach	581	738
Mieterkingen	262	374

Adresse der
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.

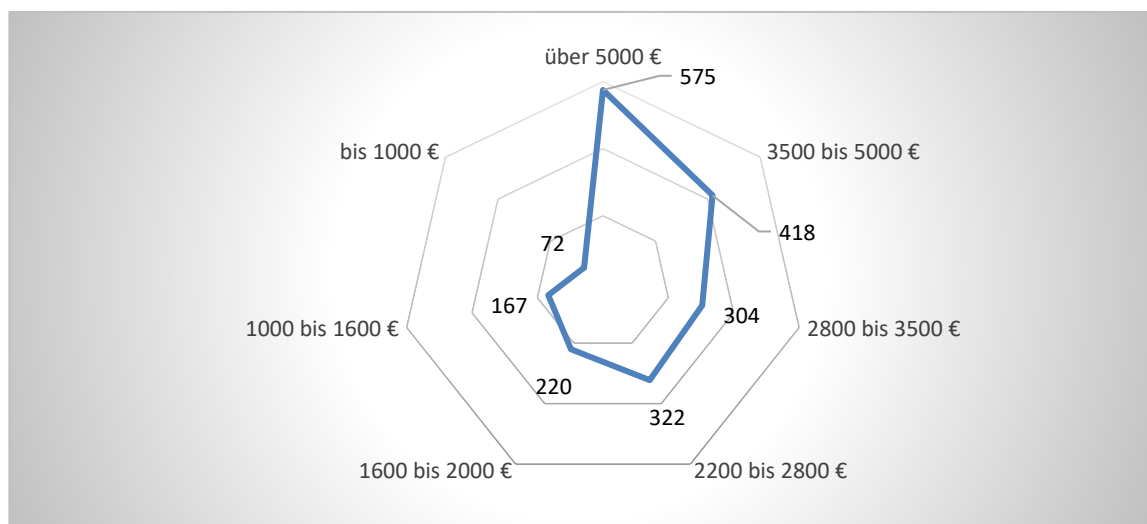
Von herausragender Bedeutung aus geschichtlicher Sicht, ist die Keltenstadt Pyräne. Vor mehr als 2500 Jahren fand sich auf und um die Heuneburg bei Hundersingen ein bedeutendes städtisch geprägtes Handelszentrum zwischen dem Mittelmeerraum, Frankreich und Norddeutschland, in dieser Art nördlich der Alpen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

2.3 Struktur der Gemeinde

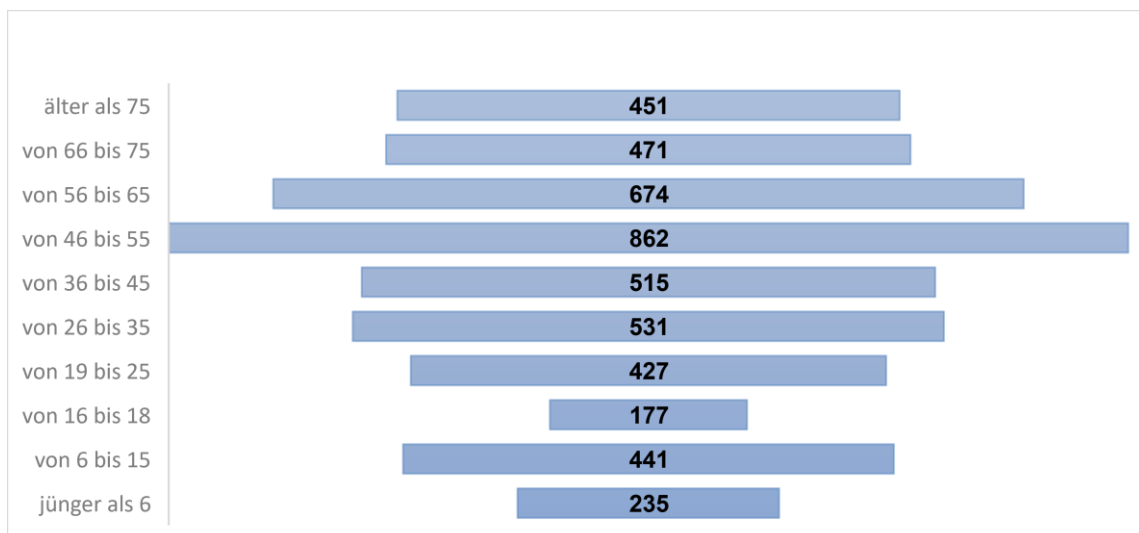
Kaufkraft

Kaufkraftindex	93
Kaufkraft je Einwohner	22.394 €
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	95
EH-Kaufkraft je Einwohner	5.592 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	47

Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

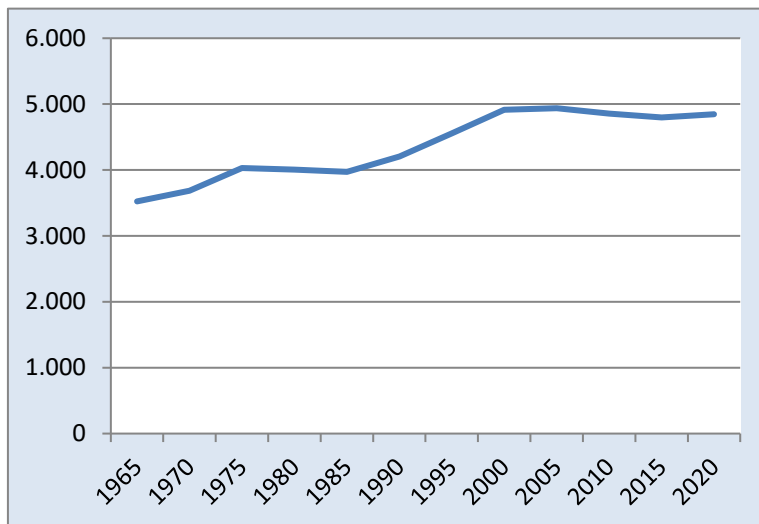


Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



2.3. Strukturdaten Datenquelle: (on-geo GmbH, Bezug 15.06.2021)

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
2020	4.845

Quelle: Statistisches Landesamt

2.5 Erreichbarkeit

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

Internationale Flughäfen

97 km zum Flughafen Stuttgart - 137 km zum Flughafen Zürich

Regionalflughäfen

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

Die nächsten Bahnhöfe

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

2.6 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

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

3. Entwicklung des Grundstücksmarkts

3.1 Überregionale Entwicklung

Aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase im Anleihensektor ist ein nachhaltiger Umschichtungsprozess von klassischen Kapitalanlagen in Richtung Immobilien und Aktien erfolgt. Gleichfalls führten die deutlich gesunkenen Hypothekenzinssätze zu einem erhöhten Investitionsinteresse der privaten Wohnungsnachfrager. Erstmals nach einer langen Phase einer Stagnation von Mehrfamilienhausbauten ist wieder ein reges Wachstum in dieser Sparte vorhanden.

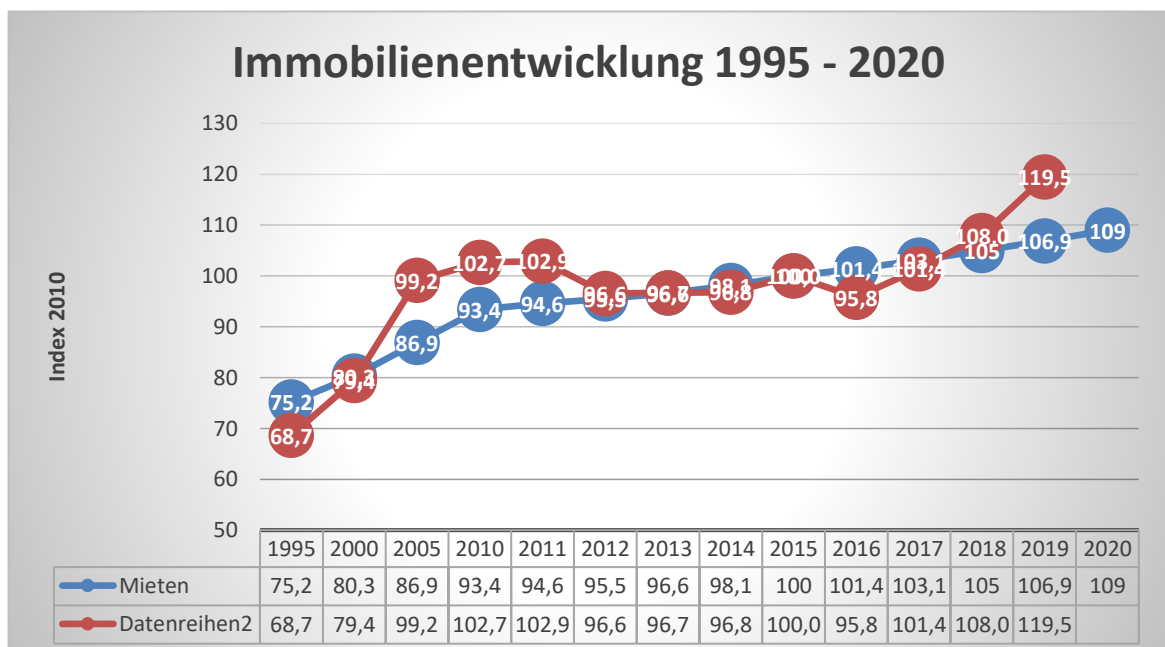
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl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

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

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

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Steigende Nachfrage im Wohnungsbau wird durch Lieferengpässe bedroht

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

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

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

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

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

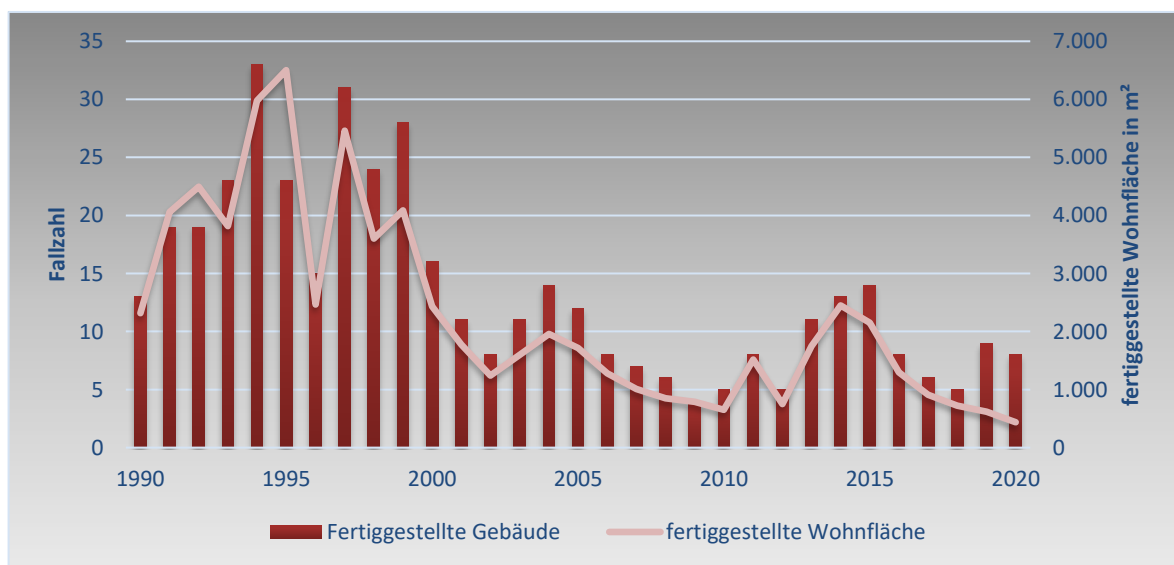
Indexentwicklung Bau	Stand 4/2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		4,1%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		3,2%
3. Baugewerblicher Umsatz		3,3%
3. Auftragseingang		-8,2%

Quelle: Fachverband Bau Baden-Württemberg

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1990 - 2020

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1990	13	147	23	2.317	101
1991	19	249	45	4.060	90
1992	19	250	54	4.496	83
1993	23	248	43	3.818	89
1994	33	415	63	5.977	95
1995	23	434	85	6.503	77
1996	15	155	18	2.465	137
1997	31	355	47	5.458	116
1998	24	261	26	3.603	139
1999	28	252	31	4.085	132
2000	16	152	19	2.430	128
2001	11	116	12	1.774	148
2002	8	90	8	1.241	155
2003	11	100	11	1.599	145
2004	14	122	15	1.960	131
2005	12	108	12	1.716	143
2006	8	88	8	1.280	160
2007	7	65	8	1.011	126
2008	6	60	6	851	142
2009	4	43	5	791	158
2010	5	44	5	651	130
2011	8	92	12	1.519	127
2012	5	51	5	753	151
2013	11	107	13	1.746	134
2014	13	139	16	2.447	153
2015	14	131	14	2.152	154
2016	8	83	9	1.298	144
2017	6	54	7	912	130
2018	5	39	5	722	144
2019	9	106	19	620	33
2020	8	83	12	437	36

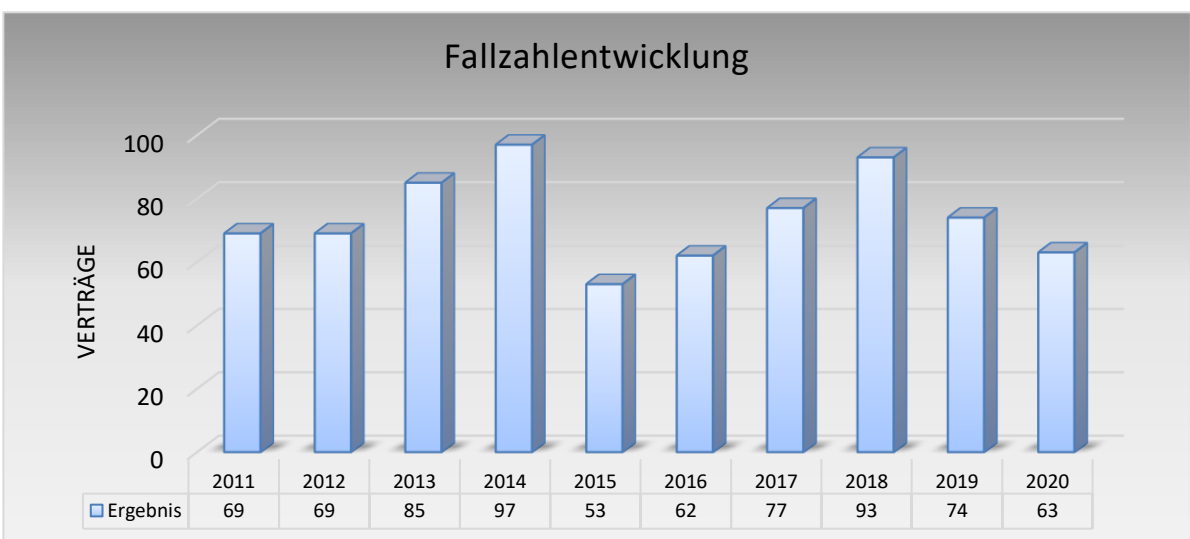
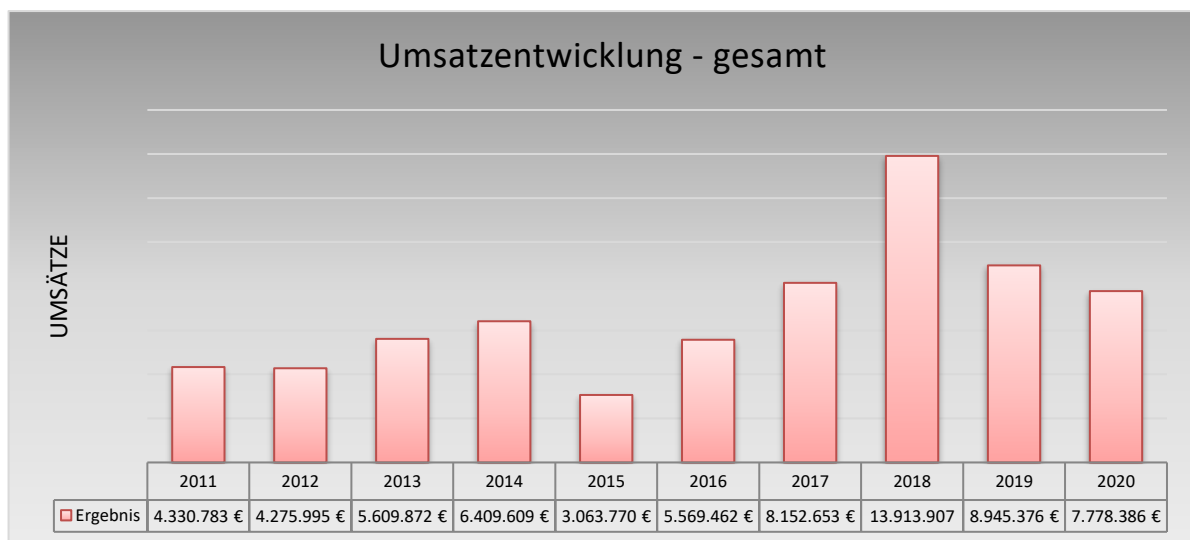


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

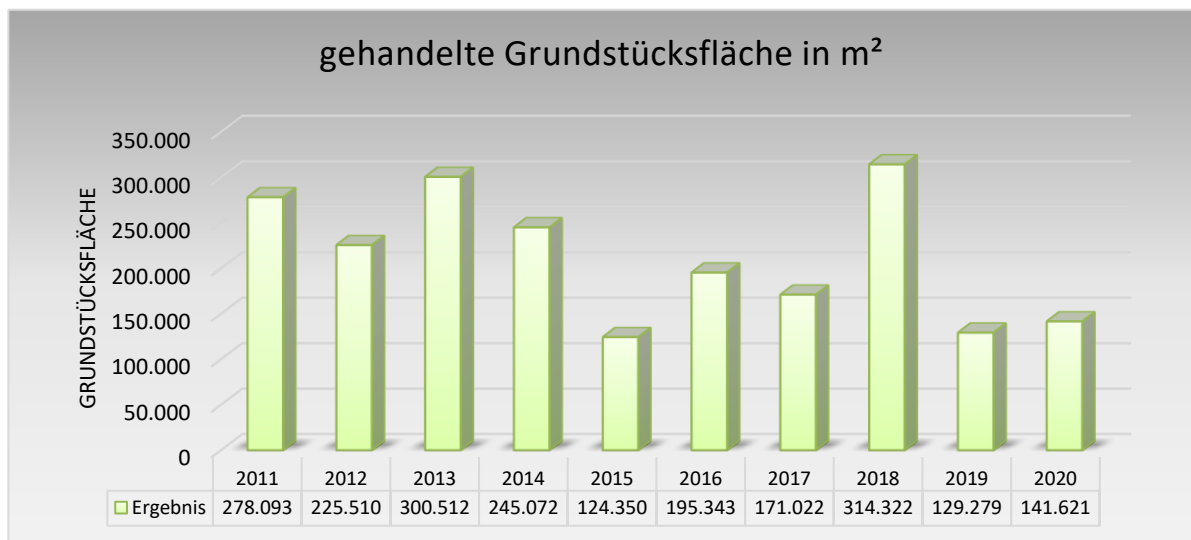
3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

Berichtszeitraum	2011-2020
Anzahl Kaufpreisfälle	742
Gesamtumsatz	68.049.812 €
Umsatz je Fall	91.711 €
Grundstücksfläche	2.125.125 m²
Grundstücksfläche/Fall	2.864 m²

3.6. Entwicklungstendenzen

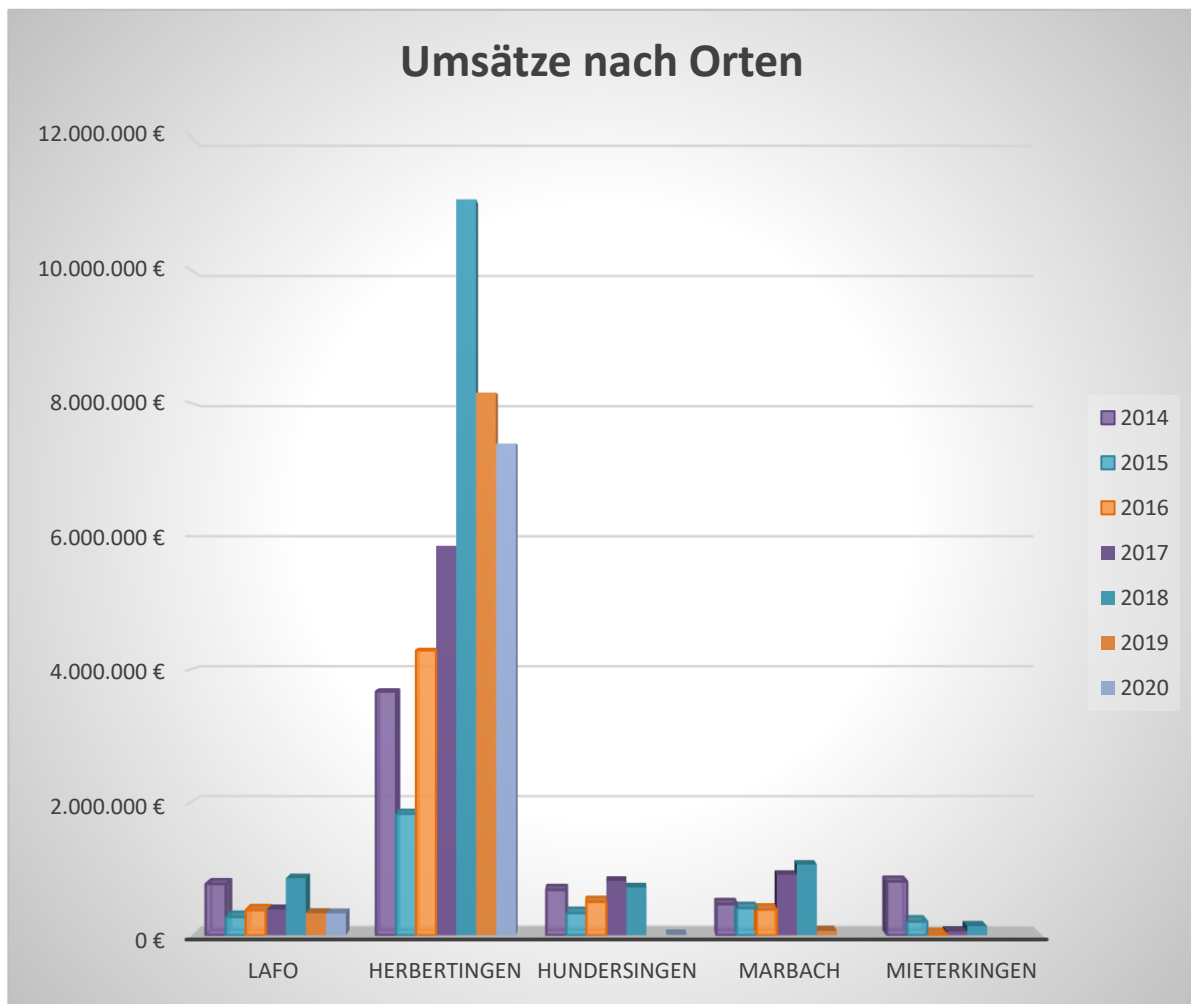


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



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.



4. Bodenwerte

4.1 Bauland

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

Kursivhinweise

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

4.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

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

Flächenumrechnungen

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

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte 2017 - 2020

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	111	73 €	549 m ²
(MI) Mischgebiete / Innenbereich	83	68 €	434 m ²
(GE) Gewerbegebiete	11	26 €	6.132 m ²

Typisierte Verkaufsfälle 2017 - 2020

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	195.316 €	84	138 m ²
Reihenhaus	164.333 €	3	128 m ²
Eigentumswohnung	108.745 €	33	79 m ²

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/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
- Geschoszahl
- 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 31.12.2020

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Herbertingen						
1000 Kernort, östlich des Ortsbaches, unverplanter Innenbereich sowie Baugebiet "Saumäcker"		65 €	MI/WA	0,90	610 m²	24/76
1010 Kernort, westlich des Ortsbaches, unverplanter Innenbereich		70 €	MI/WA	0,50	1.170 m²	6/20
1030 Ulmenstraße		75 €	WA	0,90	790 m²	1/13
1035 Ziegelstraße		115 €	WA	0,20	690 m²	7/7
1040 Innenbereich Wohnen - nördlich Heßlingerstraße und westlich ab Friedrich-List-Straße		75 €	WA 34	0,40	720 m²	6/39
1140 Wohngebiete Nord (Baugebiete "Steigacker I und II")		95 €	WA	0,40	670 m²	5/38
1230 Wohngebiete Ost (Baugebiete "Hühnerneß", "Husarenacker", "Steinung")		80 €	WA	0,40	780 m²	6/21
1330 Wohngebiete Süd (Baugebiete "Kapellenacker", "Merxleswiesen")		75 €	WA	0,40	690 m²	5/18
1410 Bahnhofstraße, EVS-Straße		50 €	MI	0,40	1.300 m²	0/10
1430 Wohngebiete West (Baugebiete "Angergraben", "Kälberanger")		75 €	WA	0,70	1.200 m²	8/25
1480 Baugebiet "Obere Bergen"		25 €	GE/GI	k.A.	10.090 m²	3/6
1481 Baugebiet "Untere Bergen"		25 €	GE/GI	k.A.	3.970 m²	0/19
1482 Baugebiet "Riedmühle"		20 €	GE	k.A.	4.800 m²	2/9
1485 Baugebiet "Mengener Steig"		30 €	GE	0,20	4.940 m²	1/7
1500 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m²	1/4
1901 Ackerland		4,80 €	§ 35	k.A.	6.000 m²	20/79
1902 Grünland		2,65 €	§ 35	k.A.	10.300 m²	3/24
1905 begünstigte Flächen (GE)		8 €	§ 35	k.A.	4.100 m²	0/12
1906 Wald ohne Aufwuchs		1,00 €	§ 35	k.A.	13.400 m²	0/9
Hundersingen						
2000 Kernort, unverplanter Innenbereich		45 €	MI/WA	0,70	790 m²	7/35
2030 Baugebiet "Moosacker I und II"		70 €	WA	0,50	640 m²	2/24
2040 Baugebiet "Mühleweg"		40 €	WA	k.A.	k.A.	0/3
2045 Baugebiet "Unterwasser"		40 €	WA	k.A.	k.A.	0/1
2060 Baugebiet "Siebener"		40 €	WA	k.A.	k.A.	0/0
2070 Baugebiet "Müllershalde"		70 €	WA	k.A.	k.A.	0/1
2080 SO - Landwirtschaft/Schuppen		20 €	SO	k.A.	k.A.	0/0
2100 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m²	1/4
2901 Ackerland		3,50 €	§ 35	k.A.	0 m²	3/29
2902 Grünland		2,00 €	§ 35	k.A.	10.300 m²	1/8
2903 Wald ohne Aufwuchs		1,00 €	§ 35	k.A.	1.100 m²	0/6
Marbach						
3000 Kernort, unverplanter Innenbereich		45 €	MI/WA	0,70	440 m²	6/33
3030 Baugebiet "Breite I-III"		65 €	WA	0,50	820 m²	2/6
3040 Baugebiet "Bei der Schule" u. "Hinter der Kirche"		60 €	WA	0,70	320 m²	0/6
3050 Baugebiet "Am Mühlberg"		75 €	WA	k.A.	610 m²	0/8
3100 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m²	1/4
3901 Ackerland		2,90 €	§ 35	k.A.	6.900 m²	2/31
3902 Grünland		2,30 €	§ 35	k.A.	3.900 m²	4/19
3903 Wald ohne Aufwuchs		1,00 €	§ 35	k.A.	6.400 m²	0/4

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Mieterkingen						
4000 Kernort, unverplanter Innenbereich		35 €	MI/WA	0,90	700 m²	1/12
4030 Baugebiet "Kirchacker I + II"		80 €	WA	0,50	750 m²	5/20
4100 Weiler		12 €	§ 35	k.A.	1.500 m²	1/4
4901 Ackerland		3,50 €	§ 35	k.A.	4.800 m²	1/5
4902 Grünland		2,50 €	§ 35	k.A.	11.400 m²	1/3
4903 Wald ohne Aufwuchs		1,00 €	§ 35	k.A.	14.200 m²	0/1

4.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

Wertrelevante GFZ

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

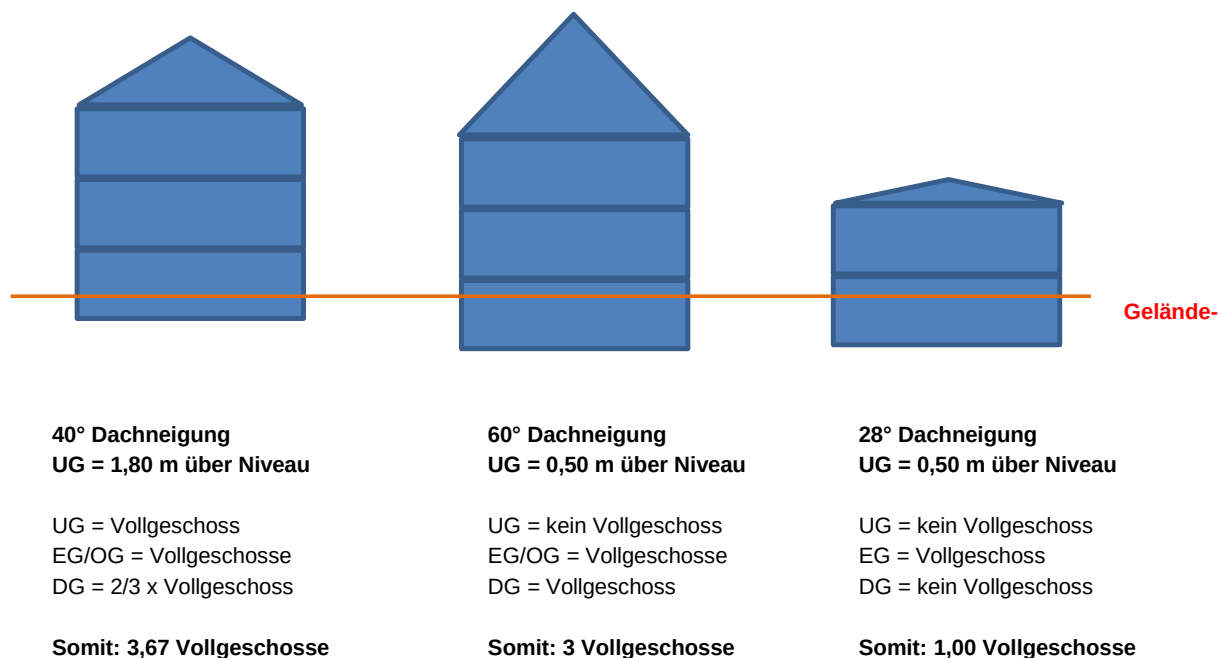
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

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

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

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

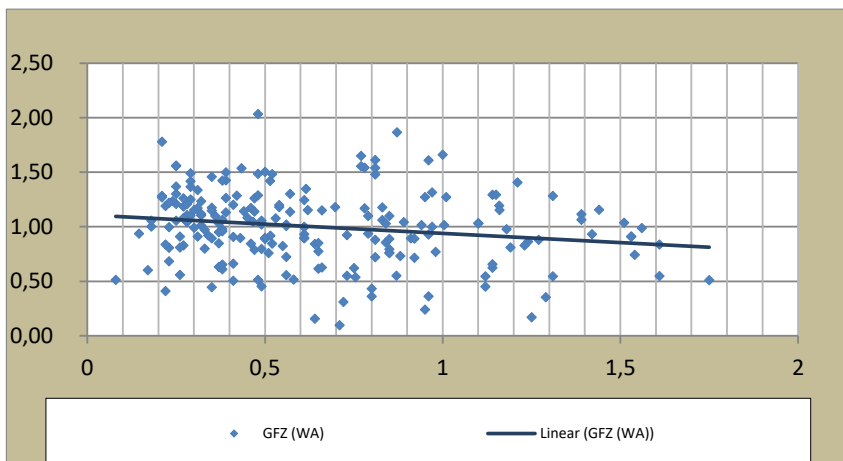
Beispiele:



4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

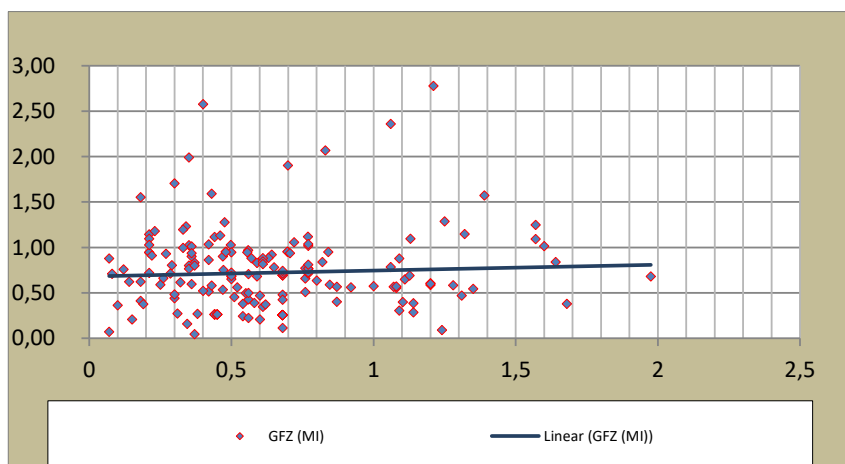
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



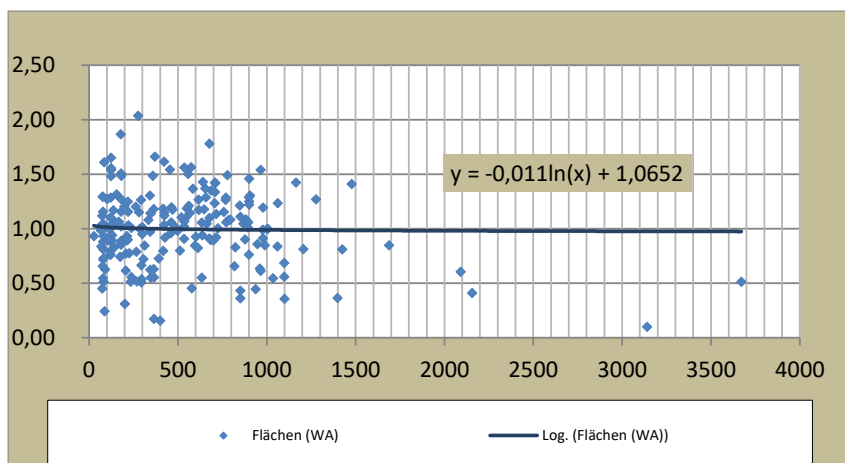
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,075	0,693
0,4	1,041	0,706
0,6	1,007	0,719
0,8	0,973	0,732
1	0,940	0,745
1,2	0,906	0,758
1,4	0,872	0,771
1,6	0,838	0,784
1,8	0,804	0,797
2	0,770	0,810

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

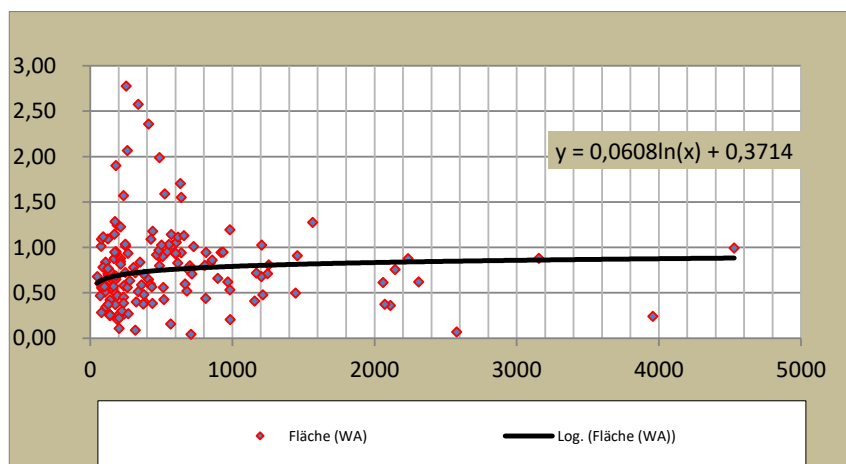
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

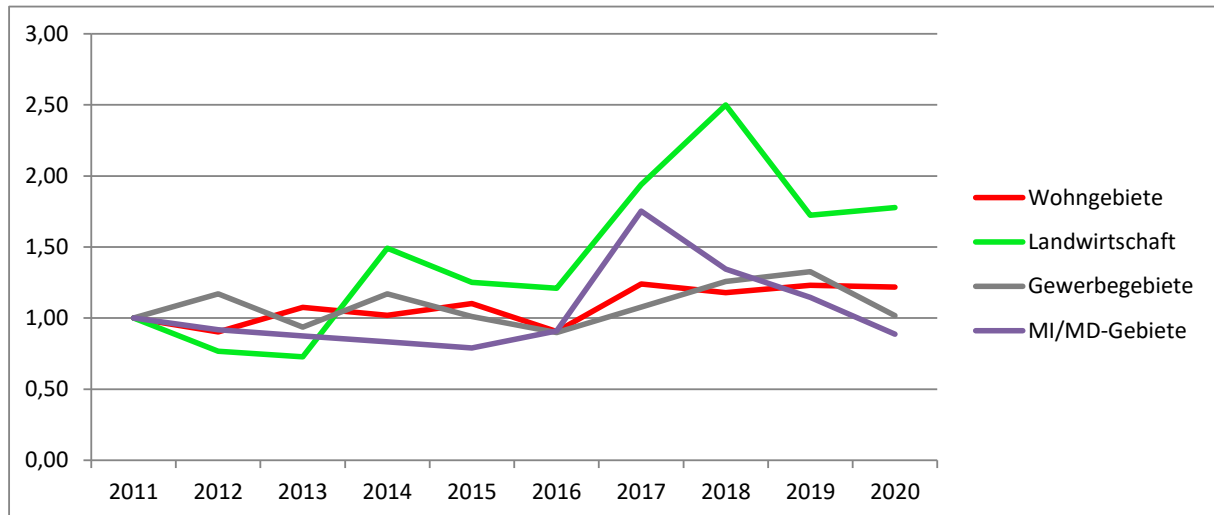
Fläche	WA	MI
50	1,022	0,610
100	1,015	0,652
250	1,004	0,708
500	0,997	0,750
1000	0,989	0,793
1500	0,985	0,818
2000	0,982	0,835

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	66 €	54 €	74 €	70 €	74 €	73 €
Mischgebiete / § 34	38 €	44 €	84 €	65 €	55 €	43 €
Gewerbegebiete	21 €	18 €	- €	26 €	27 €	21 €
Ackerland/Grünland/Wald						

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	20	26	26	18	35	31
Mischgebiete / § 34	13	14	22	33	13	3
Gewerbegebiete	2	5	0	7	3	1
Außenbereiche	0	0	0	0	3	10
Ackerland/Grünland/Wald	14	14	28	32	18	18

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	1.519 T€	2.218 T€	3.354 T€	3.226 T€	5.989 T€	5.357 T€
Mischgebiete / § 34	1.032 T€	2.266 T€			1.636 T€	212 T€
Gewerbegebiete	152 T€	671 T€	0 T€	5.051 T€	193 T€	190 T€
Außenbereiche	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	456 T€	1.689 T€
Ackerland/Grünland/Wald	278 T€	394 T€	512 T€	1.433 T€	332 T€	330 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	11.146 m²	17.787 m²	11.866 m²	11.845 m²	18.721 m²	16.632 m²
Mischgebiete / § 34	7.521 m²	20.506 m²	16.149 m²	15.671 m²	10.729 m²	1.413 m²
Gewerbegebiete	7.223 m²	31.153 m²	m²	62.226 m²	3.068 m²	2.154 m²
Außenbereiche	,0 ha	,0 ha	,0 ha	,0 ha	,5 ha	3,4 ha
Ackerland/Grünland/Wald	9,7 ha	12,3 ha	14,2 ha	22,1 ha	8,5 ha	8,8 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

274 Vergleichsgrundstücke

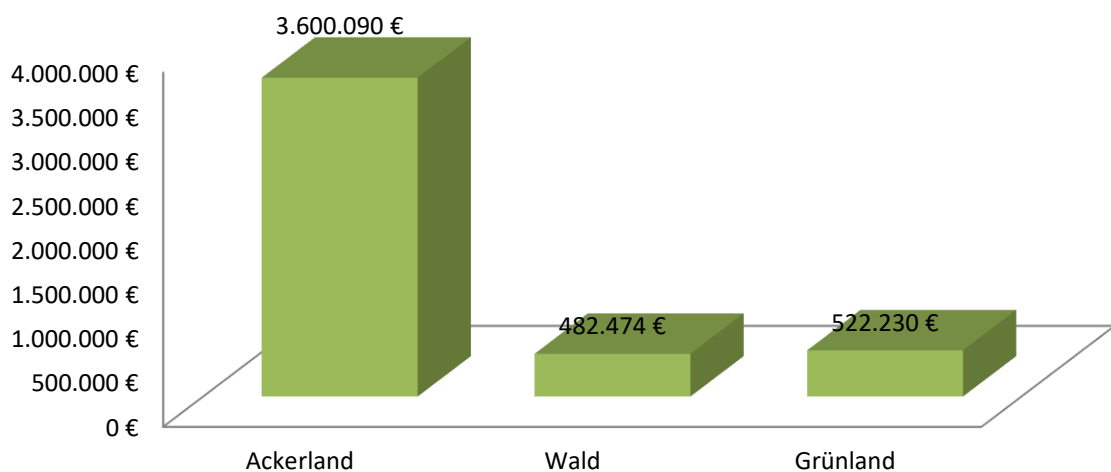
typisch landwirtschaftlich

271 Vergleichsgrundstücke

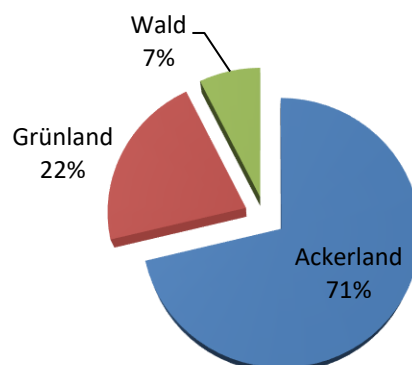
4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2020)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	193	8.293 m ²	2,59 €	0,78 €	6,72 €
Grünland	58	6.529 m ²	1,43 €	0,20 €	3,00 €
Wald	20	8.543 m ²	2,09 €	0,60 €	5,03 €

Umsätze im Berichtszeitraum

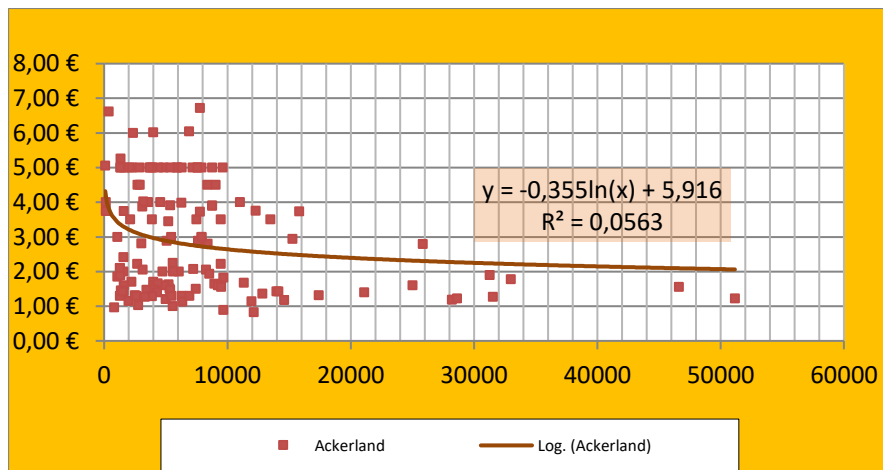


Anteile Fallrelation



4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m²	3,54 €
1.500 m²	3,32 €
3.000 m²	3,07 €
6.000 m²	2,82 €
10.000 m²	2,64 €
20.000 m²	2,40 €
40.000 m²	2,15 €
60.000 m²	2,01 €

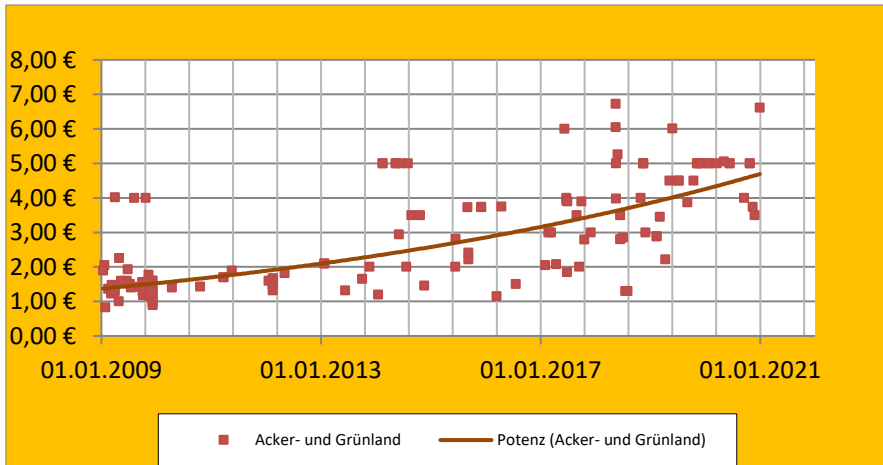
Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	5000	2,89 €
Mittel	8293	2,71 €

Korrelation 0,0563

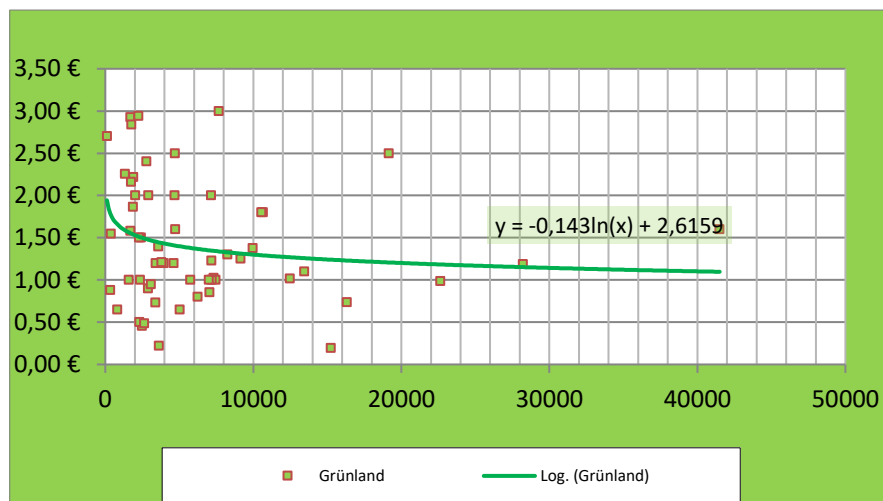
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

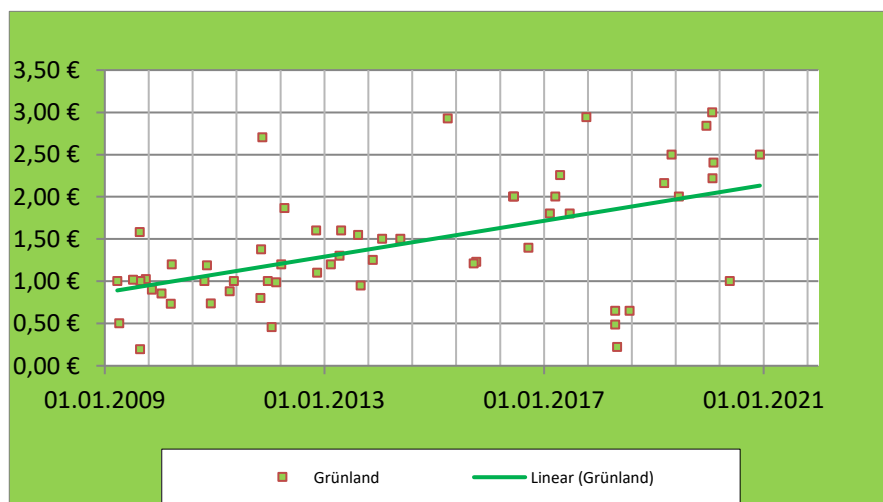
800 m²	1,66 €
1.500 m²	1,57 €
3.000 m²	1,47 €
6.000 m²	1,37 €
10.000 m²	1,30 €
20.000 m²	1,20 €
40.000 m²	1,10 €
60.000 m²	1,04 €

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	5000	1,40 €
Mittel	6529	1,36 €
Korrelation		0,0452

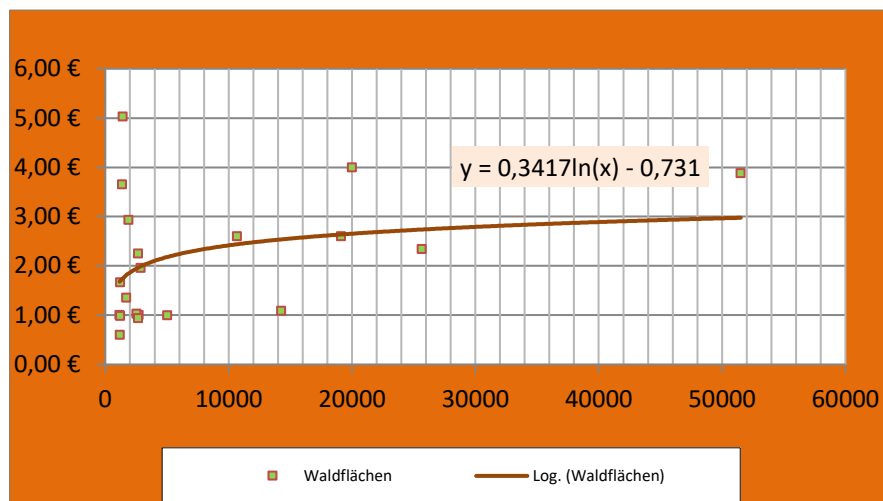
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



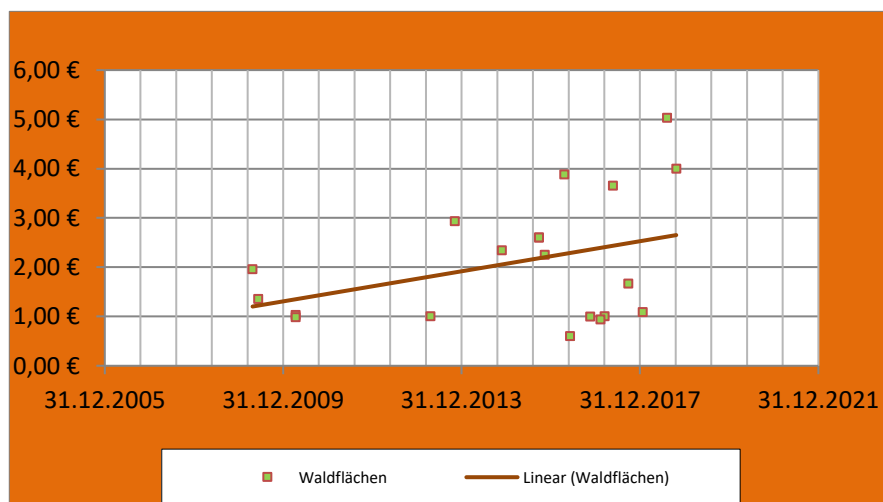
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

1.000 m²	1,63 €
2.000 m²	1,87 €
5.000 m²	2,18 €
10.000 m²	2,42 €
20.000 m²	2,65 €
50.000 m²	2,97 €
100.000 m²	3,20 €
200.000 m²	3,44 €

Beispiel

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

nach Kaufdatum
sinkend



5. Bebaute Grundstücke

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.

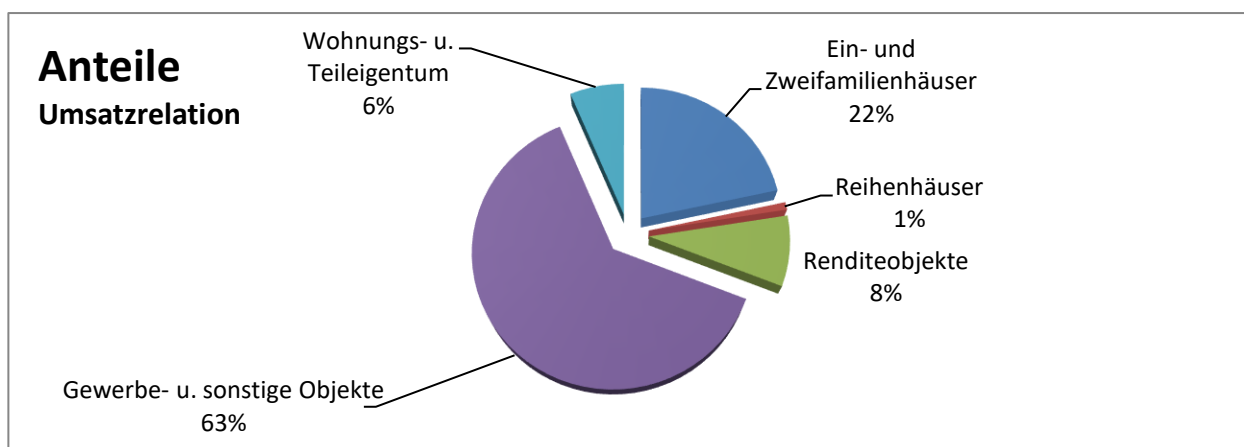
Qualitätsmerkmale

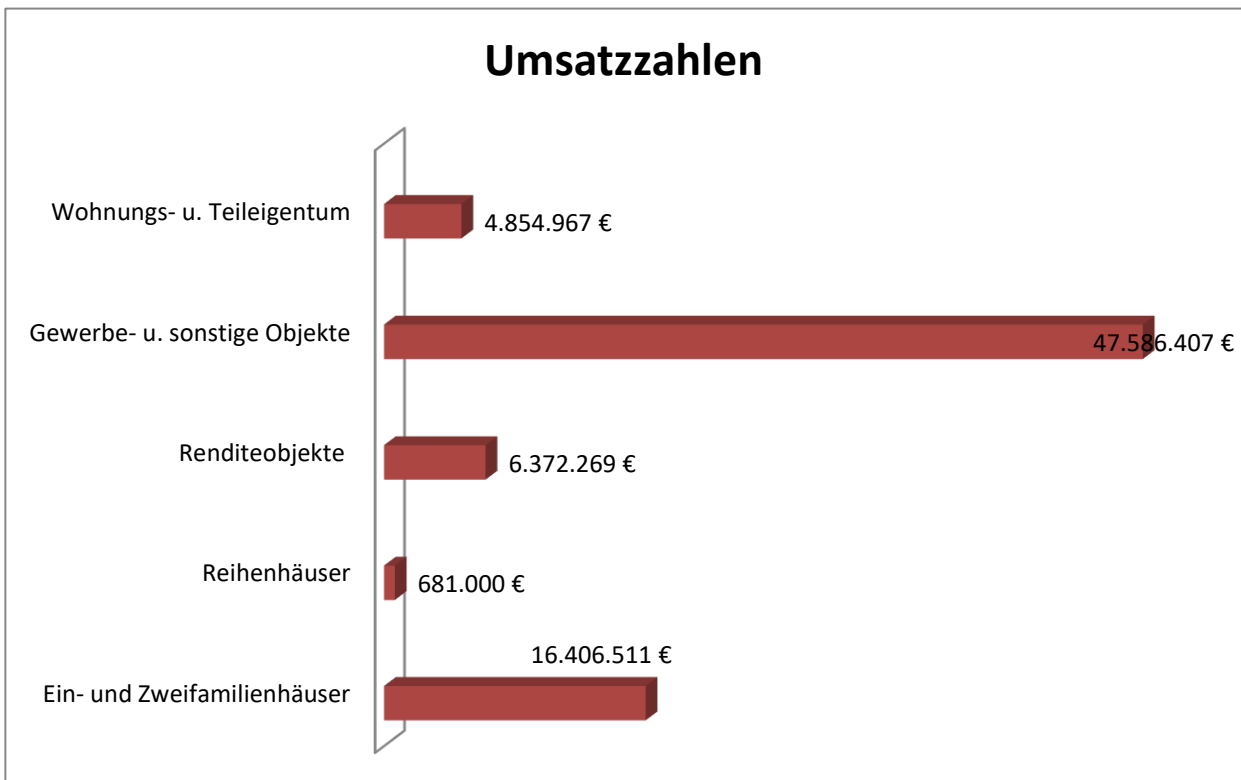
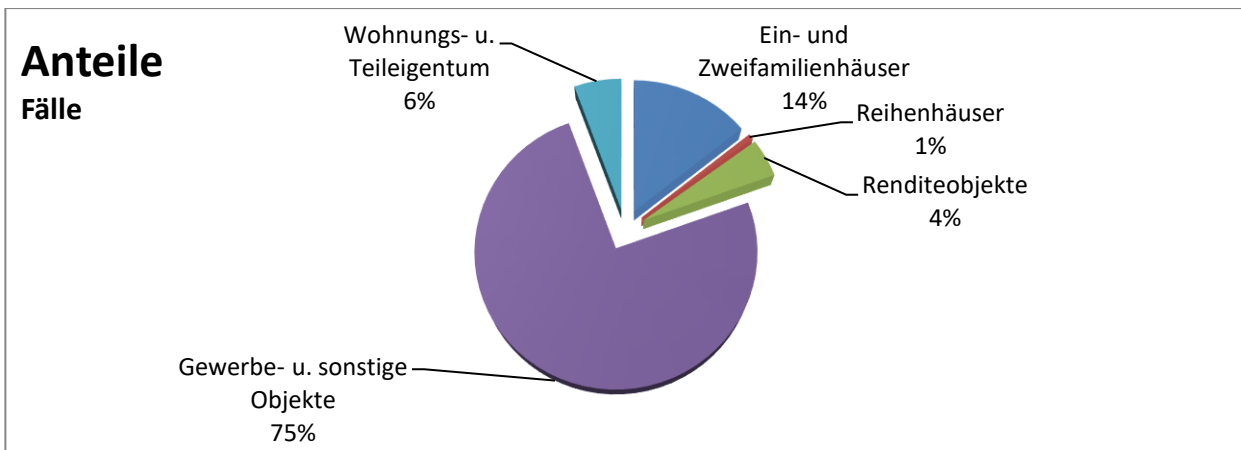
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

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 2017-2020)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	84	78.043 m ²	11.574 m ²	16.406.511 €
Reihenhäuser	4	1.323 m ²	483 m ²	681.000 €
Renditeobjekte	27	22.987 m ²	8.851 m ²	6.372.269 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	441	1.399.039 m ²	59.459 m ²	47.586.407 €
Wohnungs- u. Teileigentum	33	6.375 m ²	4.034 m ²	4.854.967 €
Summe	589	1.507.767 m²	84.402 m²	75.901.153 €





5.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

Ertragswertverfahren	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
Sachwertverfahren	Marktanpassungsfaktoren
Vergleichswerte	Übersichten

5.3 Daten für Ertragswertverfahren

Rechtsgrundlage Liegenschaftszinssatz

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

Eigene Untersuchungen

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

Fallauswahl / RND

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2020)	133	33 Jahre	64 €
Eigentumswohnungen (2011-2020)	33	38 Jahre	75 €
Bauernhöfe (2010-2020)	23	14 Jahre	50 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	23	31 Jahre	59 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2020)	0,7%	3,5%	10,2%
Eigentumswohnungen (2011-2020)	0,7%	3,4%	7,5%
Bauernhöfe (2010-2020)	0,5%	3,6%	9,0%
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	0,8%	4,3%	9,9%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

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 (2011-2020)	3,52 €	5,29 €	7,50 €
Eigentumswohnungen (2011-2020)	4,48 €	5,50 €	6,77 €
Bauernhöfe (2010-2020)	1,39 €	2,33 €	3,73 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	2,61 €	4,55 €	6,66 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

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 (2011-2020)	5,3%	21,4%	30,7%
Eigentumswohnungen (2011-2020)	7,2%	22,1%	27,0%
Bauernhöfe (2010-2020)	7,9%	26,3%	50,2%
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	7,2%	22,5%	29,3%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Iterative Formel:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks

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

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

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

*)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

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 (2011-2020)	133	33 Jahre	64 €
Eigentumswohnungen (2011-2020)	33	38 Jahre	75 €
Bauernhöfe (2010-2020)	23	14 Jahre	50 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	23	31 Jahre	59 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2020)	0,49	1,03	1,59
Eigentumswohnungen (2011-2020)	0,59	1,11	1,90
Bauernhöfe (2010-2020)	0,34	0,78	1,24
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	0,34	0,87	1,45
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

5.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

Modellparameter

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

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)

Gebäudebaujahresklassen

keine

Gebäudestandard

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

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

Baunebenkosten

in den NHK 2010 bereits enthalten

Regionalfaktoren

keine (weder Ortsgröße noch Bundeslandfaktor)

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

5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

5.5 Daten für Vergleichswertverfahren

Vorbemerkungen

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

5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertverfahren

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2020)	133	33 Jahre	64 €
Eigentumswohnungen (2011-2020)	33	38 Jahre	75 €
Bauernhöfe (2010-2020)	23	14 Jahre	50 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	23	31 Jahre	59 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

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 (2011-2020)	295 €	1.226 €	3.060 €
Eigentumswohnungen (2011-2020)	56 €	328 €	649 €
Bauernhöfe (2010-2020)	620 €	1.296 €	2.410 €
Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	231 €	853 €	1.767 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2009-2020)			

Gebäudestandard

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

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

Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Stellplätze

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

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

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

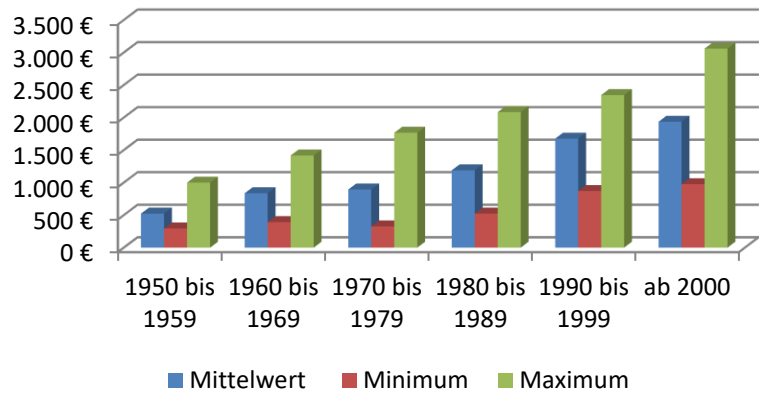
5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

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

Bestandsfälle nach Baujahresklasse

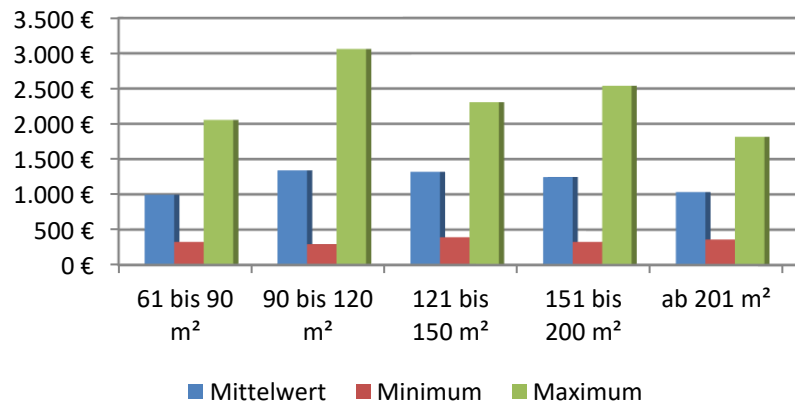
**Vergleichswerte Ein- und Zweifamilienhäuser /
Reihenhäuser nach Baujahresklassen**



Baujahresklasse nach *fiktivem* Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

Bestandsfälle nach Größe

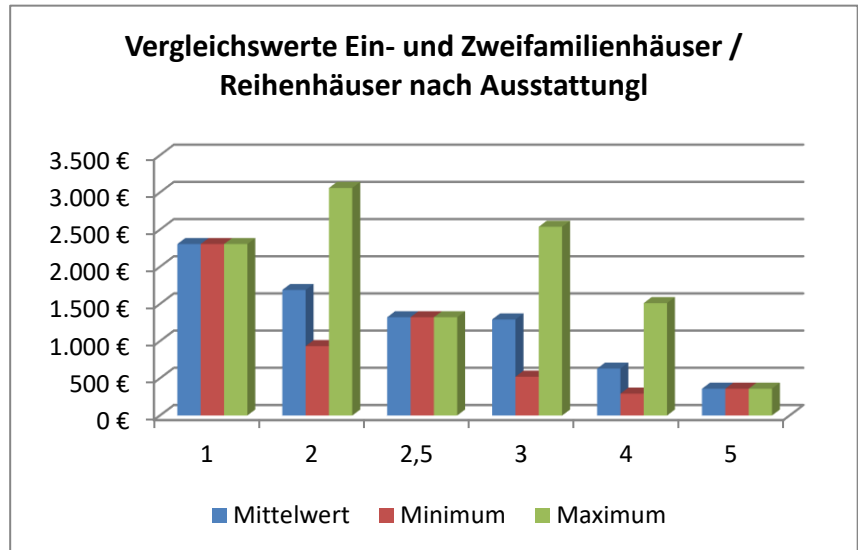
**Vergleichswerte Ein- und Zweifamilienhäuser /
Reihenhäuser nach Größenklassen**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

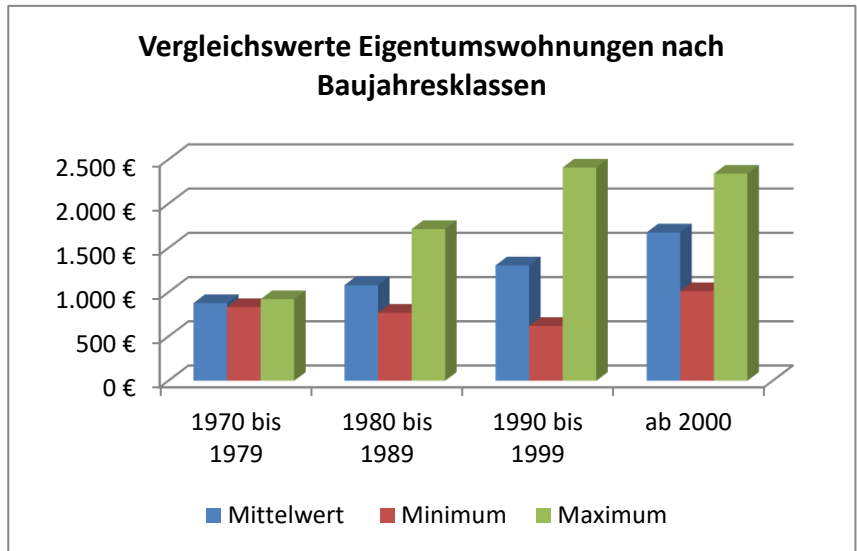
Bestandsfälle nach Ausstattung

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



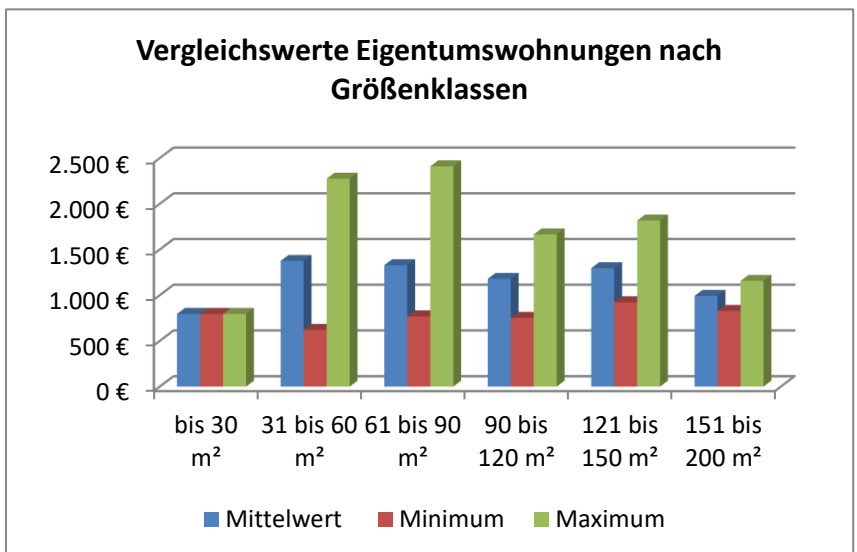
Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

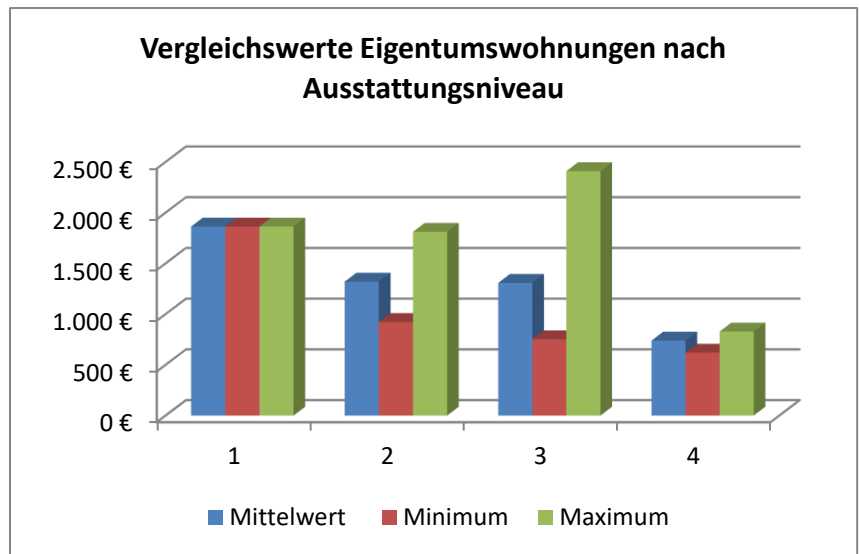
Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung

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



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

5.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

Bodenwert = Lagefaktor

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

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

Hauptnutzfläche

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

Mietniveau der Objekte

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

Restnutzungsdauer

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

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

5.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

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

GFZ-Hinweise
Ist-GFZ

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

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

Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeinde Herbertingen

Enthält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis

	Seite
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen	52
8. Teilemarkt Renditegrundstücke	68
9. Teilemarkt Bauernhöfe	83
10. Teilemarkt Gewerbe	95

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

207 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

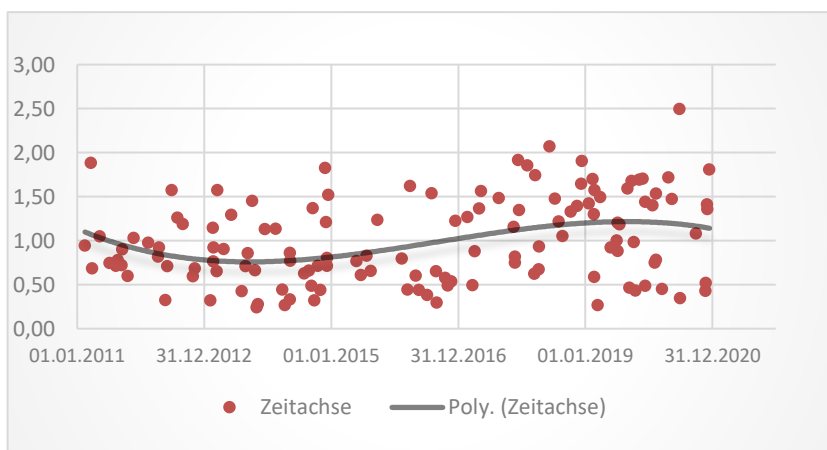
133 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung).

Überblick über die Angebote Fallzahl

	Mittel	Median	Standardabw.	EFH	RH
				118	15
qm-Preise	1.226 €	1.109 €	589 €	1.224 €	1.245 €
Minima	295 €			326 €	295 €
Maxima	3.060 €			3.060 €	1.930 €
Liegenschaftszinssätze	3,45%	2,96%	2,06%	3,46%	3,37%
Minima	0,69%			0,69%	1,08%
Maxima	10,18%			10,18%	5,09%
Sachwertfaktoren	1,03	1,06	0,21	1,03	1,06
Minima	0,49			0,49	0,82
Maxima	1,59			1,59	1,38
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	64 €	64 €	22 €	63 €	71 €
GFZ_Ist	0,46	0,37	0,29	0,45	0,50
HNF	142 m ²	135 m ²	51 m ²	144 m ²	121 m ²
Restnutzungsdauer	33 Jahre	30 Jahre	16 Jahre	32 Jahre	42 Jahre
mittlere Miete	5,29 €	5,18 €	0,85 €	5,28 €	5,37 €
mittlere BWK-Kosten	1,13 €	1,20 €		1,11 €	1,32 €
mittlere Bewirtschaftung	21,37%	23,25%	6,24%	20,95%	24,67%
Faktor nach Gruppe					
EFH/RH	gesamt			EFH	RH
Vergleichspreis	1,00			1,00	1,02
Liegenschaftszinssatz	1,00			1,00	0,98
Sachwertfaktor	1,00			1,00	1,03

Zeitraum

15.02.2011 bis 15.12.2020 Tendenz zuletzt stabilisierend

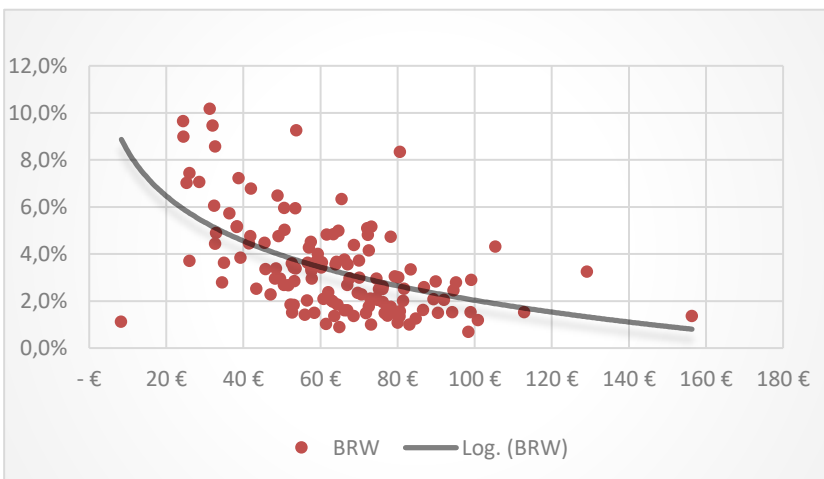


Analysen

Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenwert

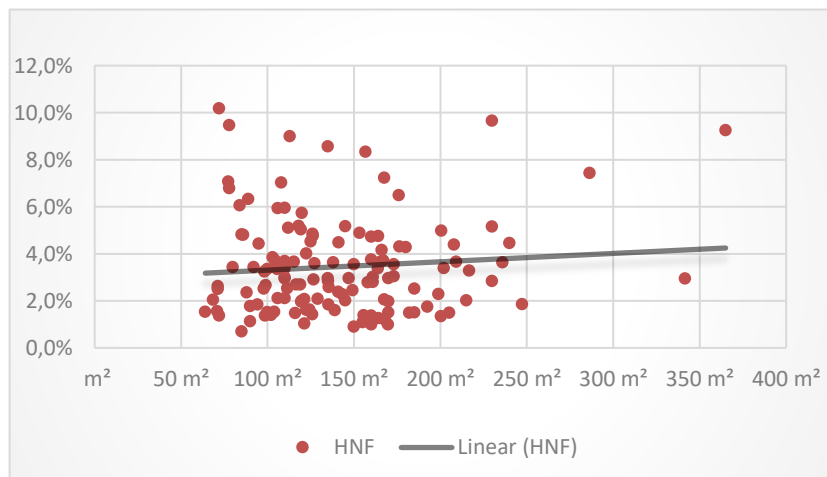
6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,526

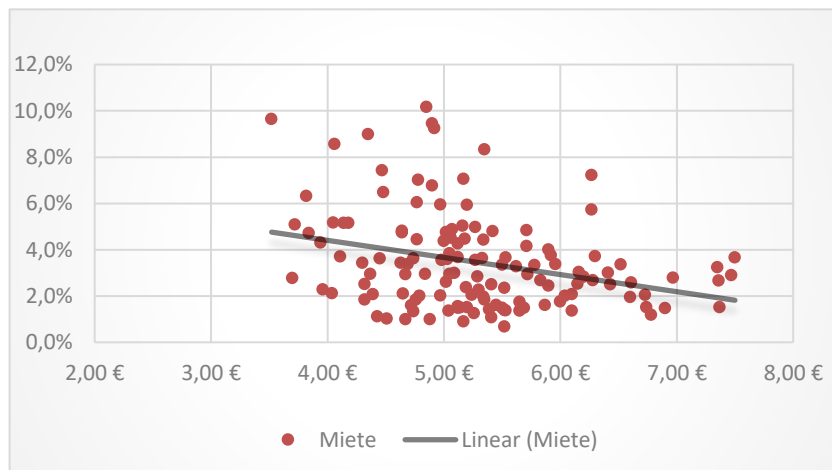
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,089

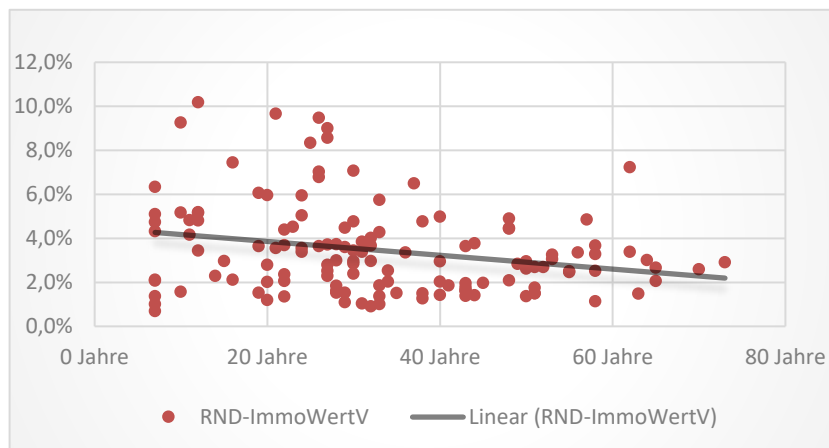
nach Mietniveau



Korrelation

-0,305

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



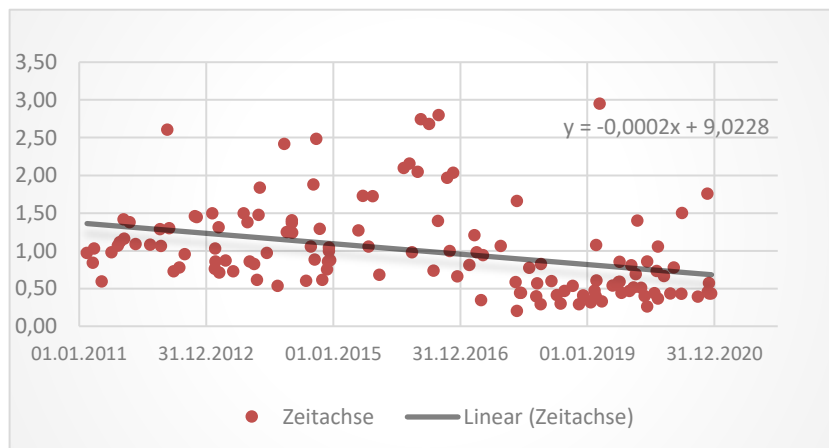
Korrelation

-0,246

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,526	45%
nach HNF	0,089	8%
nach Miete	0,305	26%
nach RND	0,246	21%
	1,166	100%

zeitliche Entwicklung



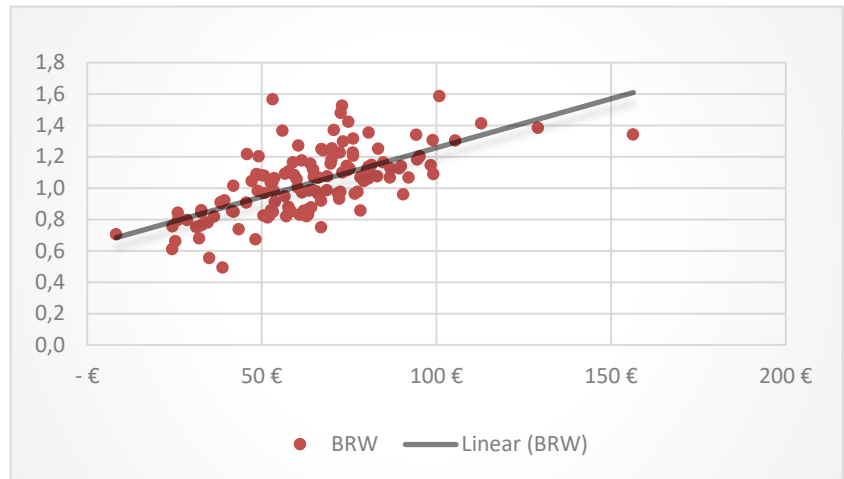
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	45 €	4,38%	45%	1,98%
Wohnfläche	200 m²	3,66%	8%	0,28%
Mietniveau	5,50 €	3,30%	26%	0,86%
Restnutzung	55 Jahre	2,76%	21%	0,58%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,70%

x Zeitanpassung 15.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,79 2,91%

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

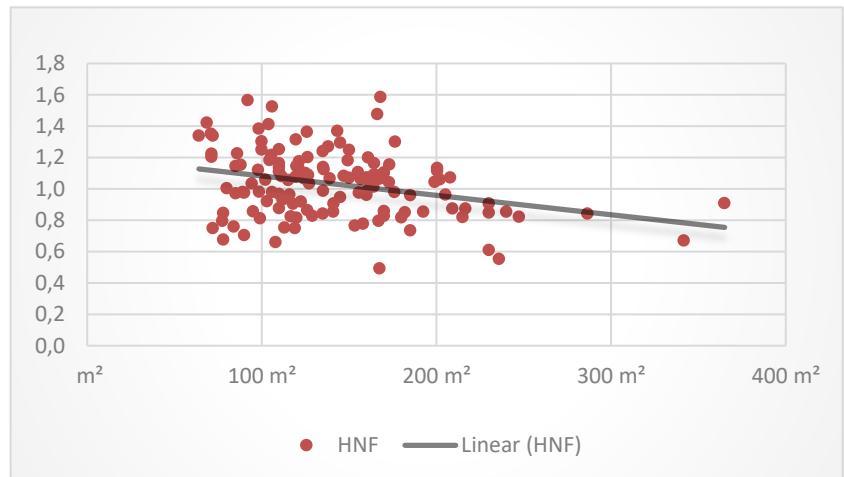
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,657

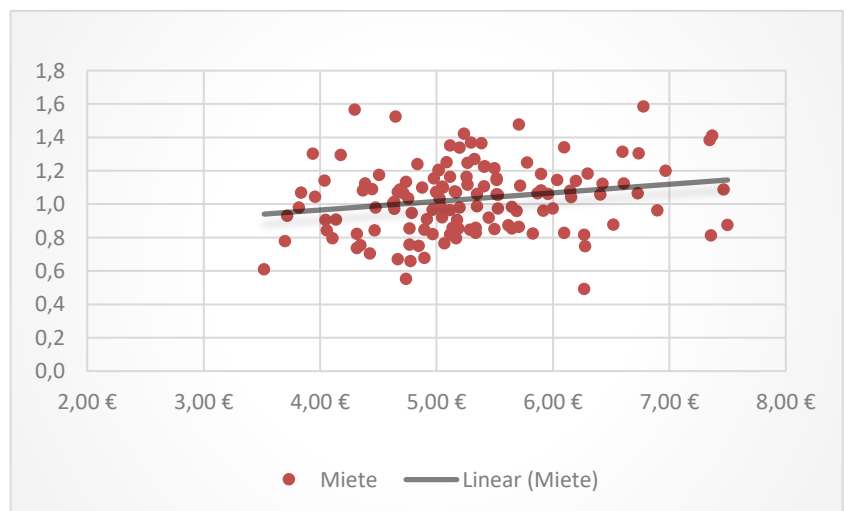
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,305

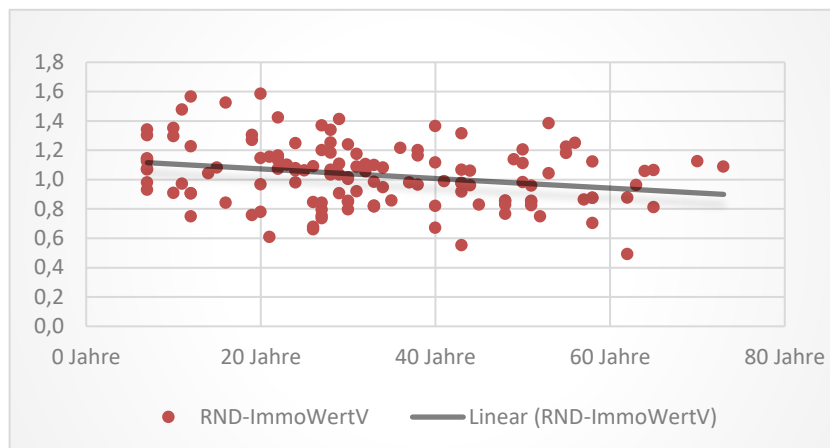
nach Mietniveau



Korrelation

0,208

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer



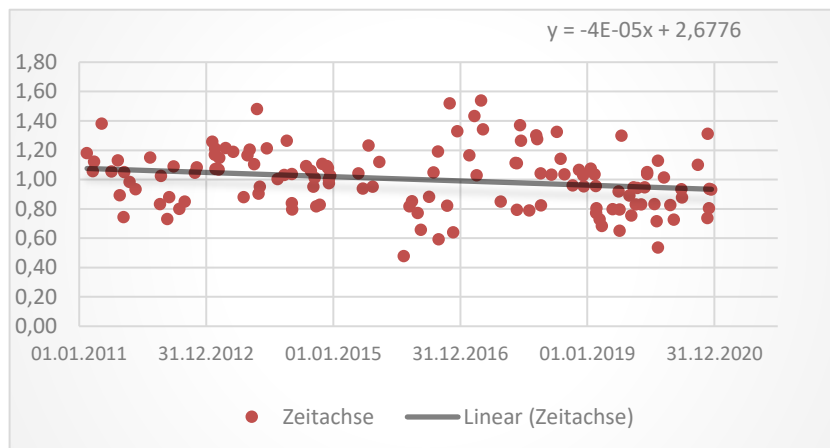
Korrelation

-0,253

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,657	46,2%
nach HNF	0,305	21,4%
n. Mietniveau	0,208	14,6%
nach RND	0,253	17,8%
	1,423	100,0%

zeitliche Entwicklung



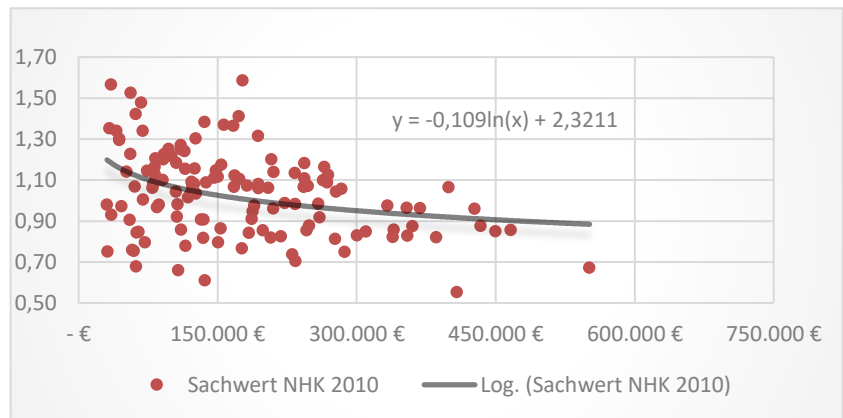
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	45 €	0,91	46%	0,422
Wohnfläche	200 m²	0,96	21%	0,205
Mietniveau	5,50 €	1,04	15%	0,153
Restnutzung	55 Jahre	0,96	18%	0,170
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,950

x Zeitanpassung	15.06.2019		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,96	0,908
angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,908	199.676 €

Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,388

Beispiel für Ableitung

angenommener Sachwert	220.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,980	215.655 €

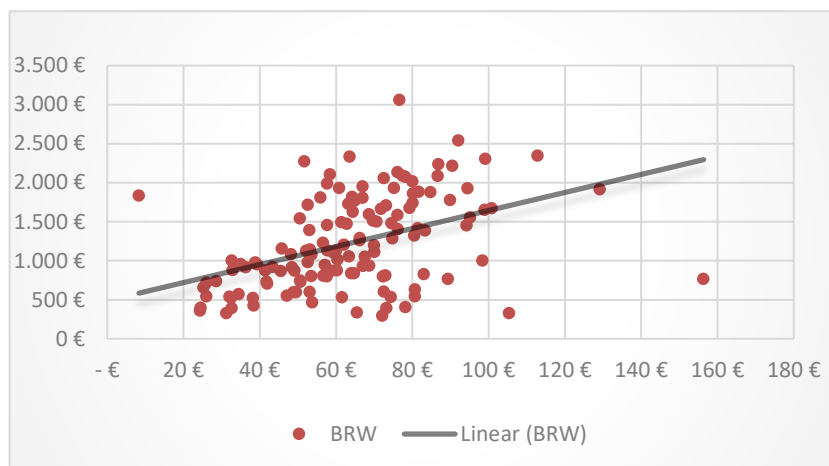
Differenzen in der Ableitung

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

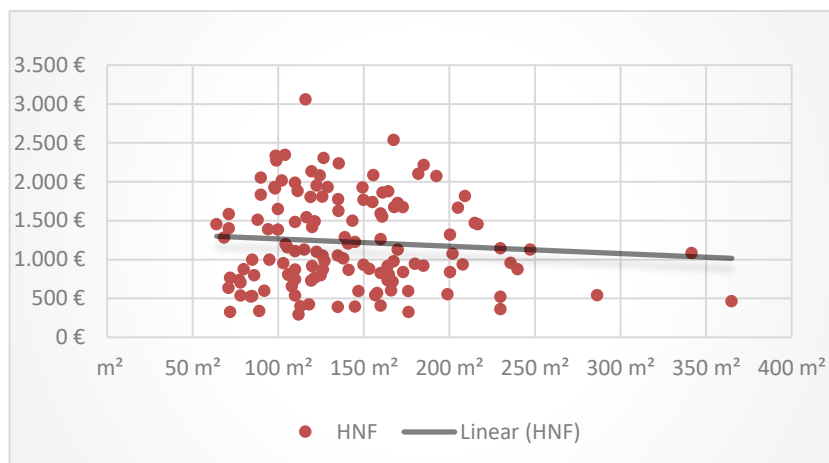
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,431

nach Hauptnutzfläche



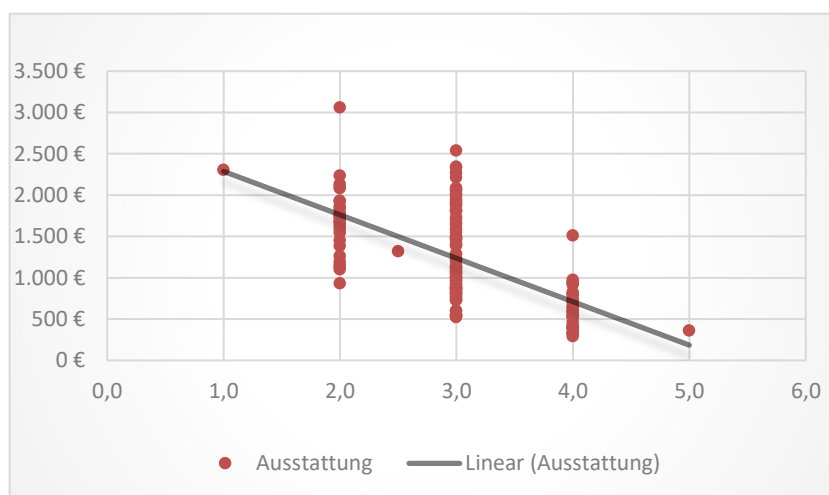
Korrelation

-0,082

nach Ausstattung

nach Schulnoten

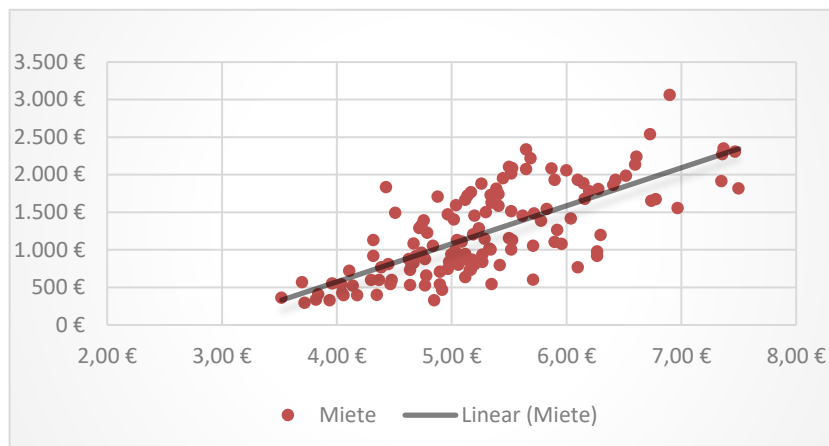
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,617

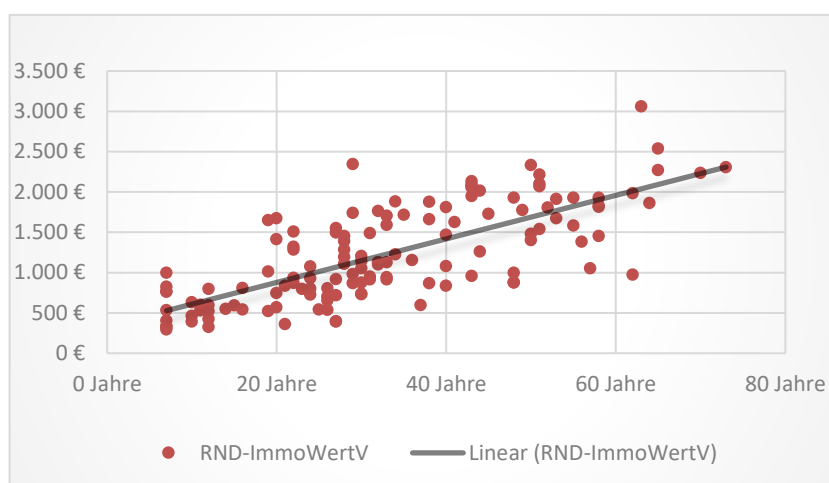
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Mietniveau**



Korrelation

0,728

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

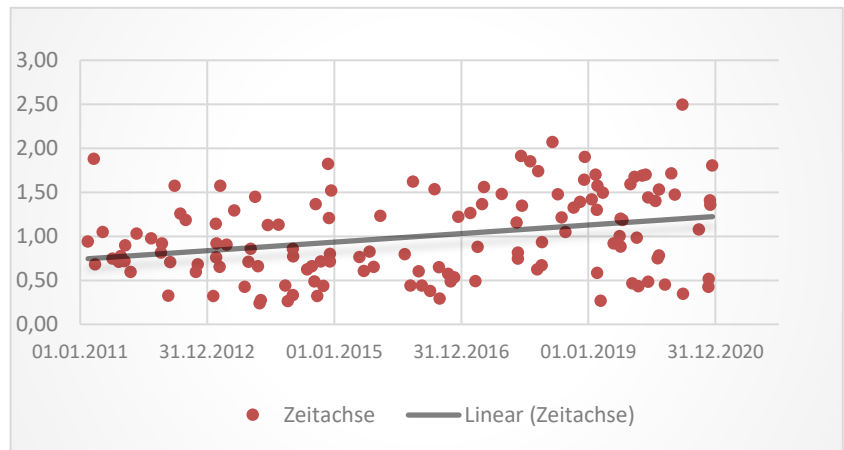
0,739

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,431	16,6%
nach HNF	0,082	3,2%
nach Aussttg.	0,617	23,8%
nach Miete	0,728	28,0%
nach RND	0,739	28,4%
	2,597	100,0%

**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser**

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

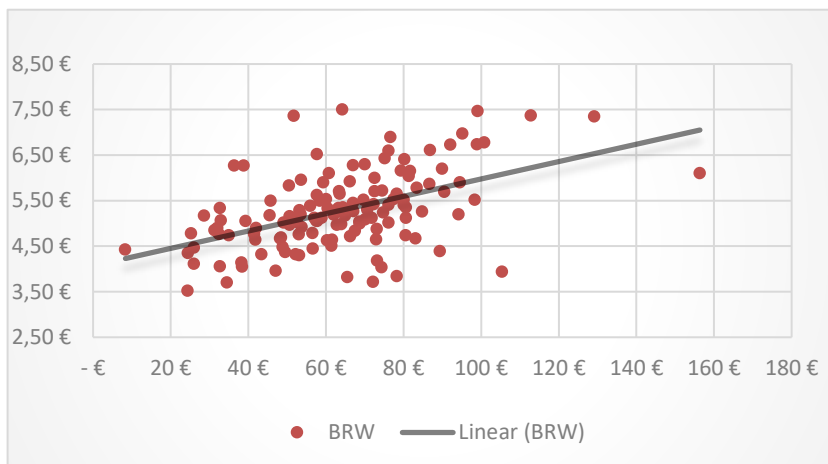
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	45 €	1.009 €	16,6%	167,3
nach HNF	200 m²	1.171 €	3,2%	37,1
nach Aussttg.	2	1.762 €	23,8%	418,5
nach Miete	5,50 €	1.334 €	28,0%	374,0
nach RND	55 Jahre	1.823 €	28,4%	518,7
Gewichtung des Vergleichswerts				1.516 €

x Zeitanpassung	15.06.2019		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,15	1.744 €
angenommene Fläche	200 m²		
errechneter Verkehrswert		1.744 €	348.753 €

Mietwertbildung Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten

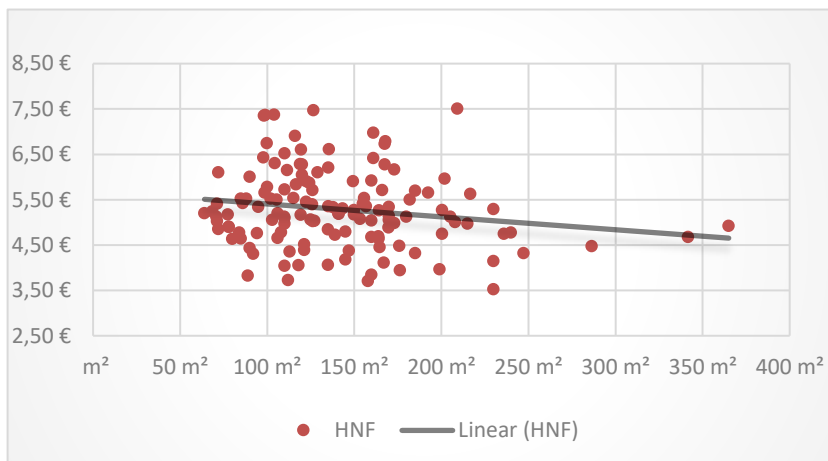
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

0,494

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



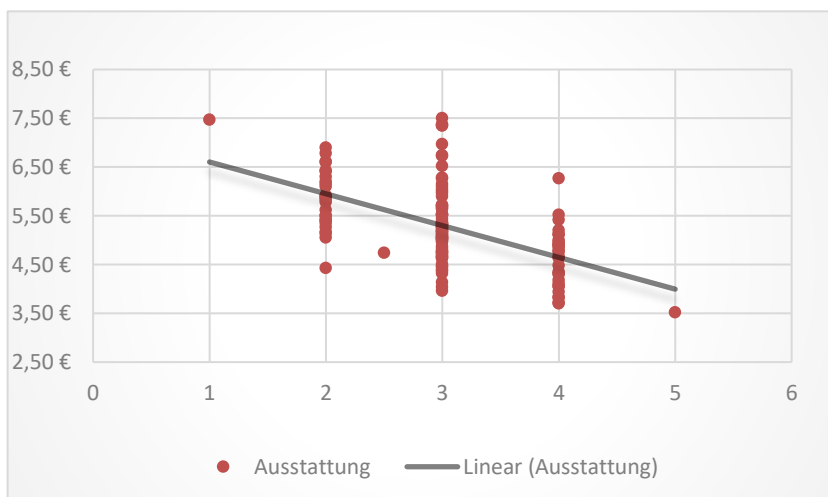
Korrelation

-0,172

nach Ausstattung

nach Schulnoten

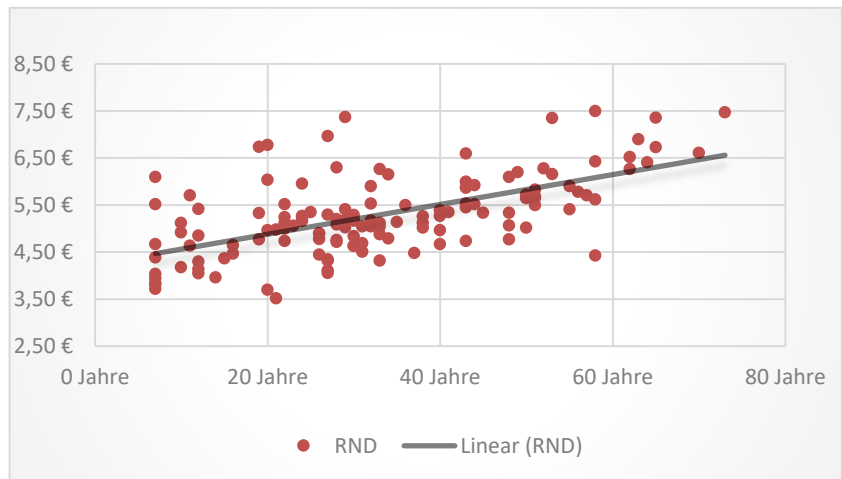
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,532

Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer



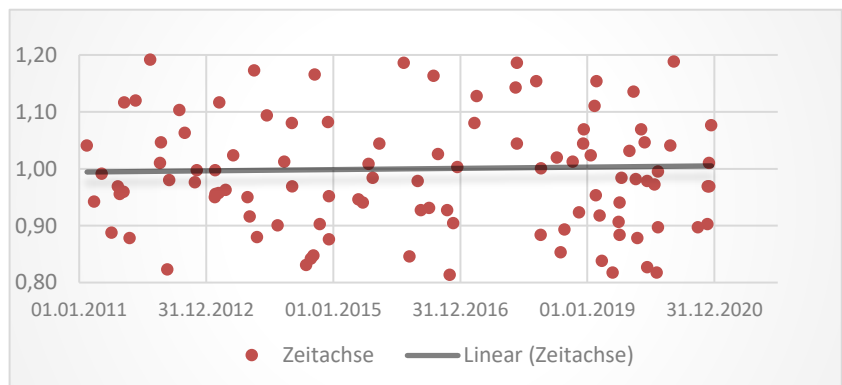
Korrelation

0,603

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,494	27,4%
nach HNF	0,172	9,6%
nach Aussttg.	0,532	29,5%
nach RND	0,603	33,5%
	1,801	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	45 €	5,51 €	27,4%	1,51 €
nach HNF	200 m²	5,53 €	9,6%	0,53 €
nach Aussttg.	2	5,90 €	29,5%	1,74 €
nach RND	55 Jahre	5,41 €	33,5%	1,81 €
Gewichtung der Miete				5,59 €

x Zeitanpassung 15.06.2019
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,00 5,61 €

angenommene Mietfläche 200 m²
 errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,61 € 1.122 €

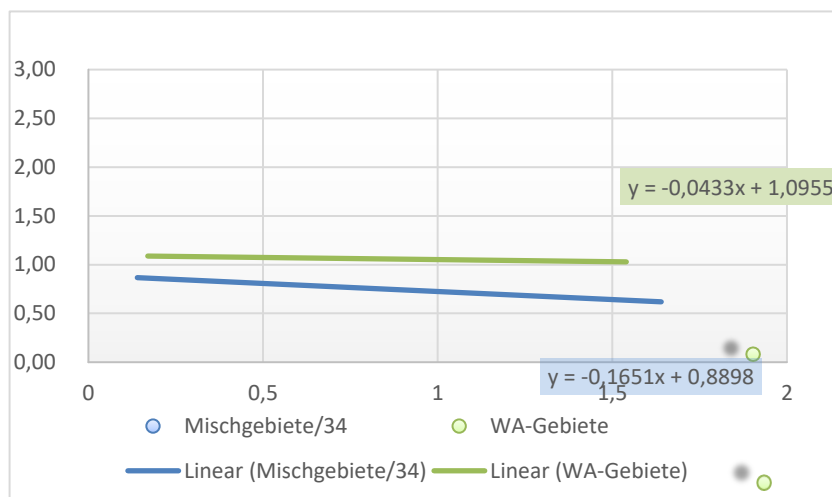
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,05	Miete je TG/Garage	29,99 €
Stellplatz je Objekt	0,14	Miete je off. Stellplatz	15,06 €

Bodenwerteinflüsse Ein- und Zweifamilienhäuser

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

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



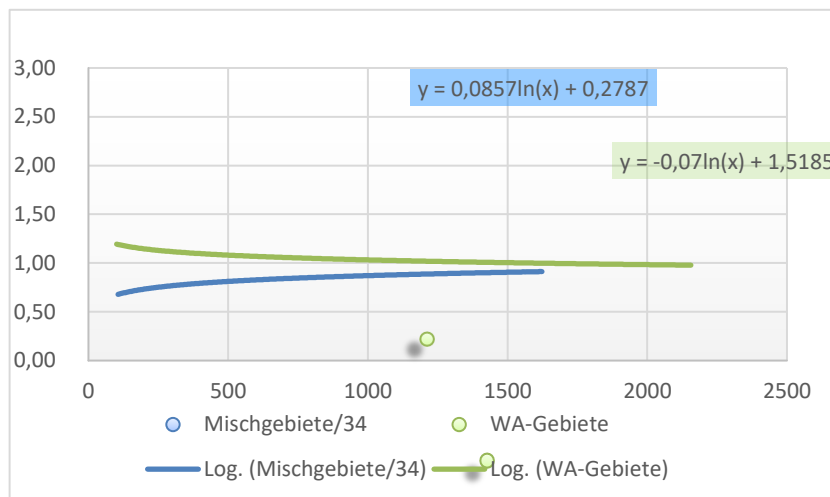
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,969
Mittel	0,46	1,000
Korrekturfaktor		0,969
Korrelation		-0,106

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,8568	0,10	1,0911
0,40	0,8238	0,20	1,0868
0,60	0,7908	0,30	1,0825
0,80	0,7577	0,40	1,0781
1,00	0,7247	0,50	1,0738
1,20	0,6917	0,60	1,0695
1,40	0,6587	0,70	1,0652
1,60	0,6256	0,80	1,0608
1,80	0,5926	0,90	1,0565
2,00	0,5596	1,00	1,0522
2,20	0,5266	1,10	1,0479
R ²	-0,184	R ²	-0,034

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,738
Mittel	620,45	0,820
Korrekturfaktor		0,900
Korrelation		-0,0838

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	0,7383	250 m²	1,1298
500 m²	0,8200	500 m²	1,0810
750 m²	0,8678	750 m²	1,0524
1.000 m²	0,9017	1.000 m²	1,0322
1.250 m²	0,9280	1.250 m²	1,0165
1.500 m²	0,9495	1.500 m²	1,0036
1.750 m²	0,9677	1.750 m²	0,9928
2.000 m²	0,9834	2.000 m²	0,9834
2.250 m²	0,9973	2.250 m²	0,9751
R²	0,051	R²	0,017

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,969	0,106	55,8%
nach Größe	0,900	0,084	44,2%
	0,939	0,190	100,0%
mittlerer Richtwert	64 €		
x Anpassung	0,939		
Vergleichswert	60 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

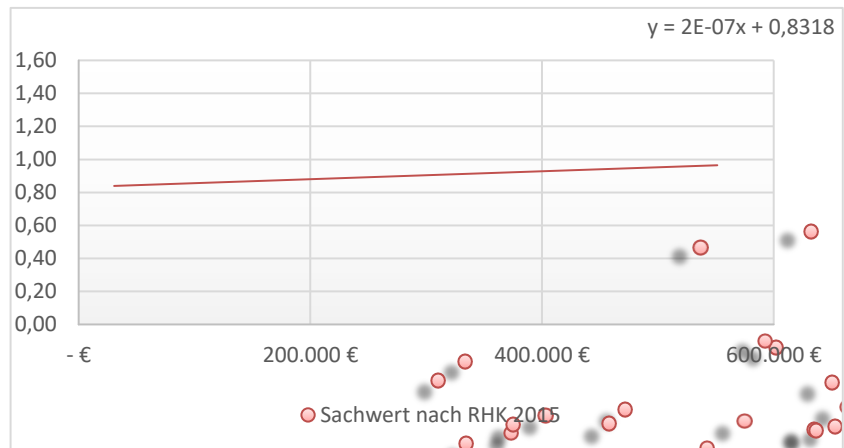
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**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 €	0,8715
100.000 €	0,8723
150.000 €	0,8731
200.000 €	0,8739
250.000 €	0,8747
300.000 €	0,8755
400.000 €	0,8770
500.000 €	0,8786
750.000 €	0,8826

Beispiel

	Werte	Wertzahl
Objekt	242000	0,875
Mittel	195691	0,874

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

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

**Multiple
Regressionsableitungen**

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand	132		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,8471956		
Zeitraum	15.02.2011	bis	15.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-6259,7199		-6259,7199
Stichtag	0,170747	31.12.2019	7483,8429
Bodenwert 1,0	1,8960632	200 €	379,21265
Grundstück	-0,0125957	700 m²	-8,8170038
Wohnfläche	-1,1520621	156 m²	-179,72168
RND	20,209861	40 Jahre	808,39446
Ausstattung	-203,98142	2,50	-509,95355
multipler Vergleichswert			1.713 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

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

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

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

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	132
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,3730589
nicht ausreichend für sicheres Modell	

Sachwertfaktor

Datenbestand	132
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,4621347
nur bedingte Aussagekraft	

Schnittpunkt	3,3594968		3,36
Stichtag	-4,096E-05	31.12.2019	-1,80
Bodenwert 1,0	0,0008399	200 €	0,17
Grundstück	-0,0002704	700 m²	-0,19
Wohnfläche	0,0002081	156 m²	0,03
RND	-0,006973	40 Jahre	-0,28
Ausstattung	-0,1241656	2,50	-0,31
multipler Vergleichswert			0,99

Empfehlung

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

7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (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

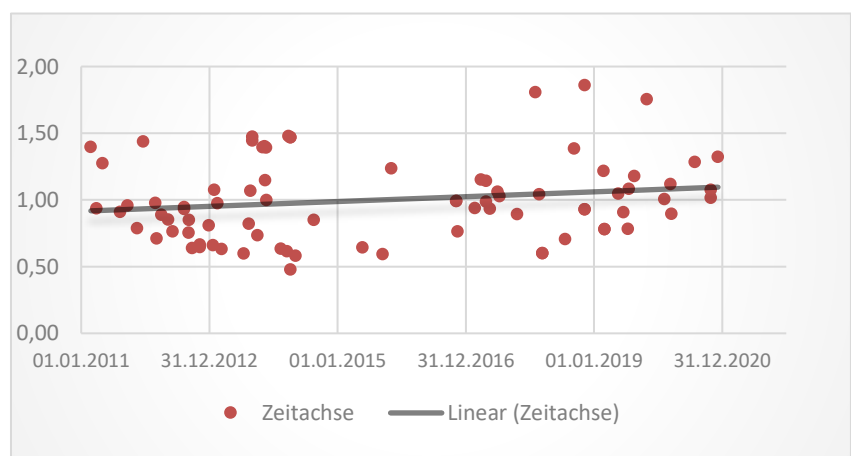
144 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.296 €	1.233 €	394 €
Minima	620 €		
Maxima	2.410 €		
Liegenschaftszinssätze	3,43%	3,47%	1,44%
Minima	0,66%		
Maxima	7,51%		
Sachwertfaktoren	1,11	1,03	0,31
Minima	0,59		
Maxima	1,90		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	63 €	60 €	21 €
GFZ_Ist	0,92	0,84	0,35
HNF	79 m ²	73 m ²	25 m ²
Restnutzungsdauer	44 Jahre	46 Jahre	10 Jahre
mittlere Miete	5,50 €	5,35 €	0,57 €
mittlere BWK-Kosten	1,22 €	1,25 €	
mittlere Bewirtschaftung	22,10%	23,45%	4,45%
Zeitraum	25.02.2011	bis	07.12.2020 Tendenz stabil

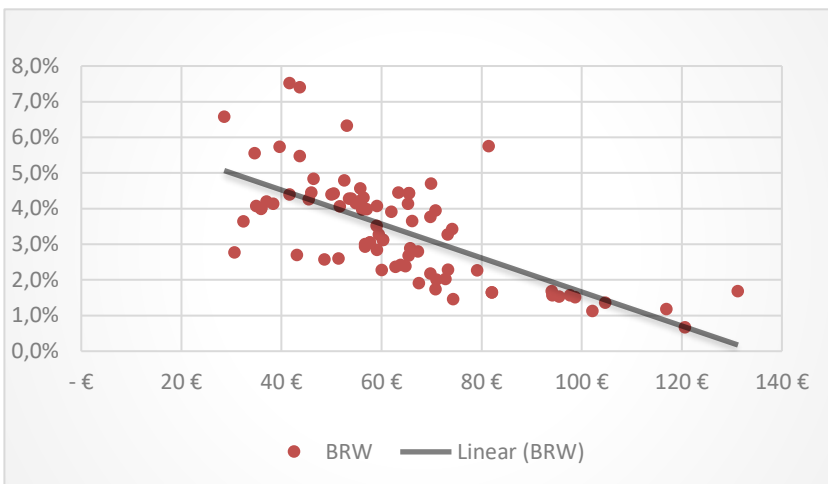


Analysen

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Bodenwert

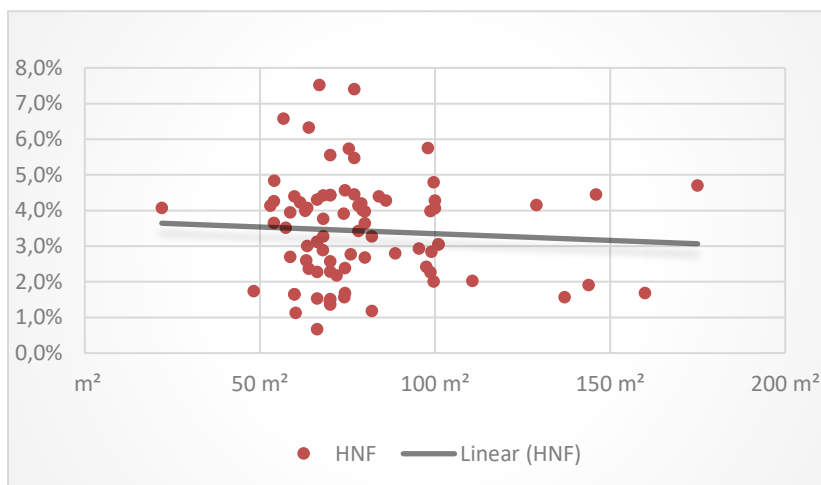
7. Teilmarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau) Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

-0,683

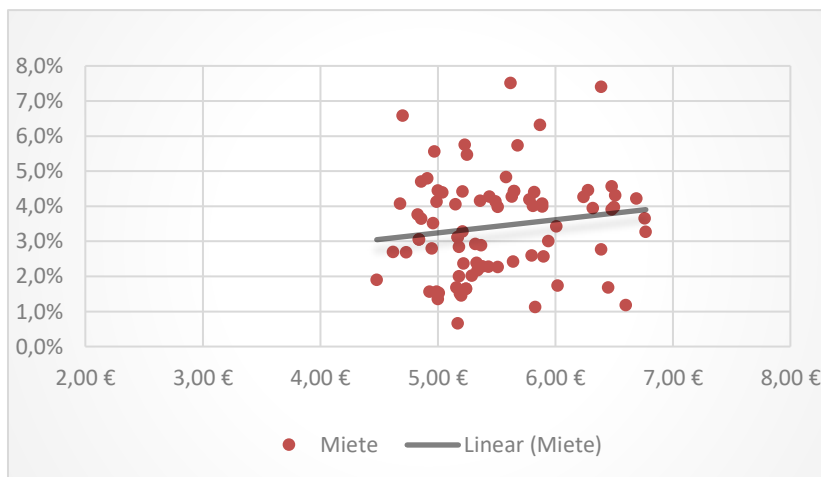
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,065

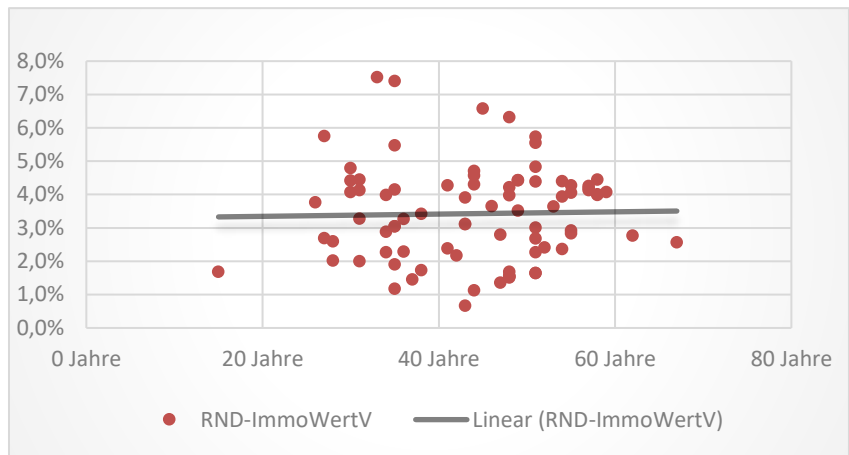
nach Mietniveau



Korrelation

0,148

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



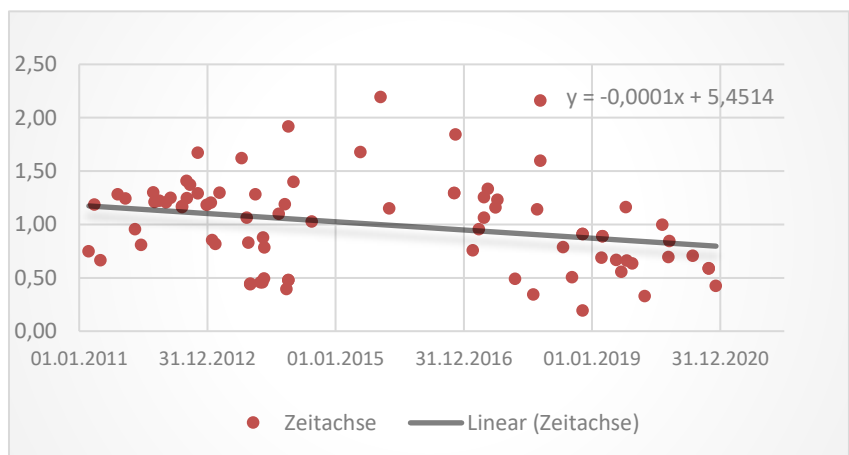
Korrelation

0,024

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,683	74%
nach HNF	0,065	7%
nach Miete	0,148	16%
nach RND	0,024	3%
	0,920	100%

zeitliche Entwicklung



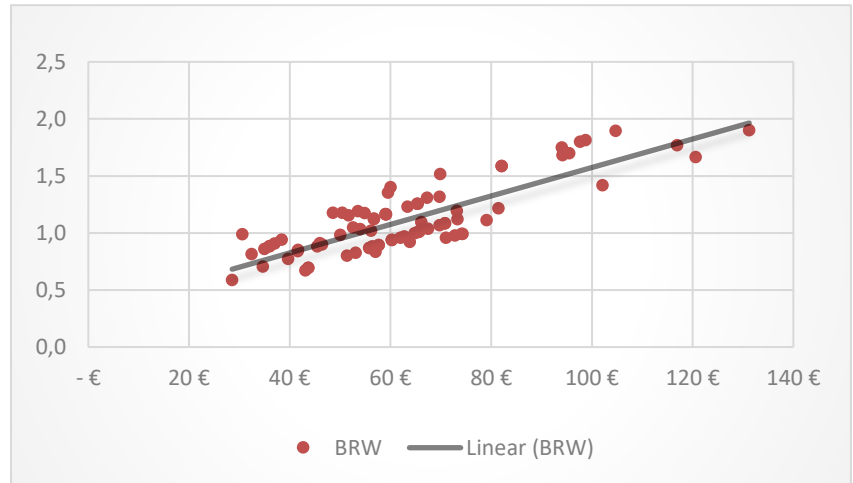
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	3,81%	74%	2,82%
Wohnfläche	65 m²	3,48%	7%	0,25%
Mietniveau	4,80 €	3,17%	16%	0,51%
Restnutzung	35 Jahre	3,40%	3%	0,09%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,67%

x Zeitanpassung 15.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,85 3,13%

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

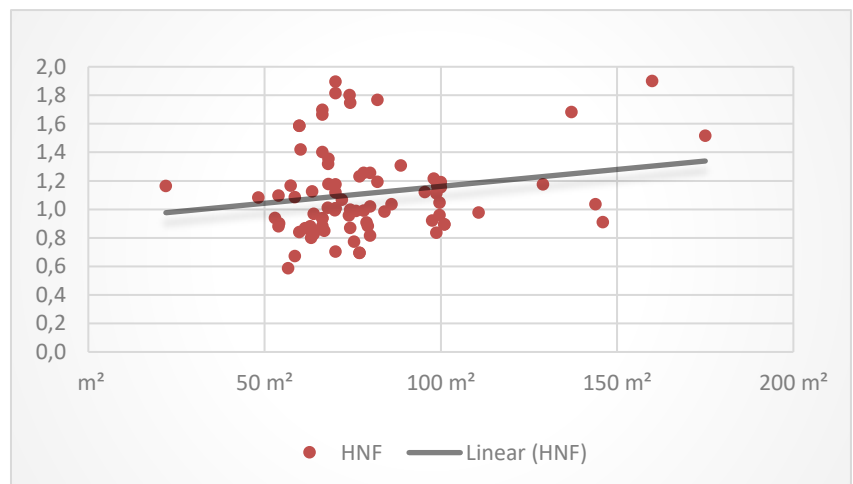
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,842

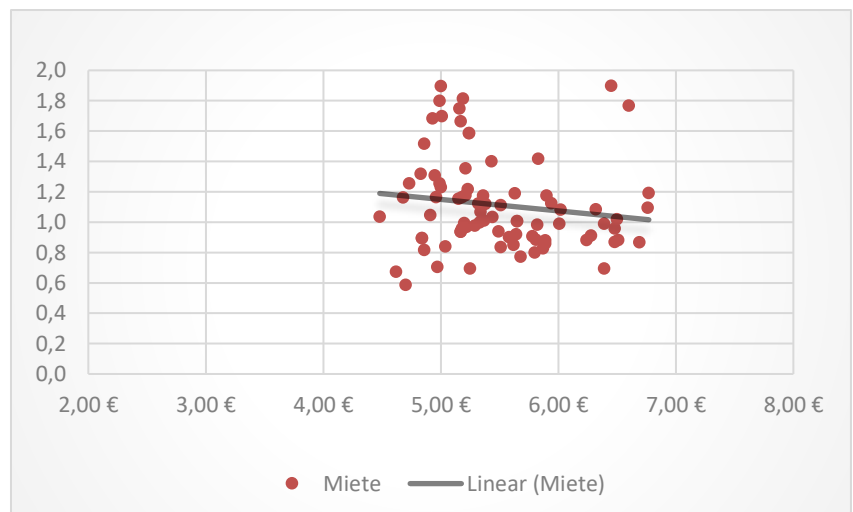
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,193

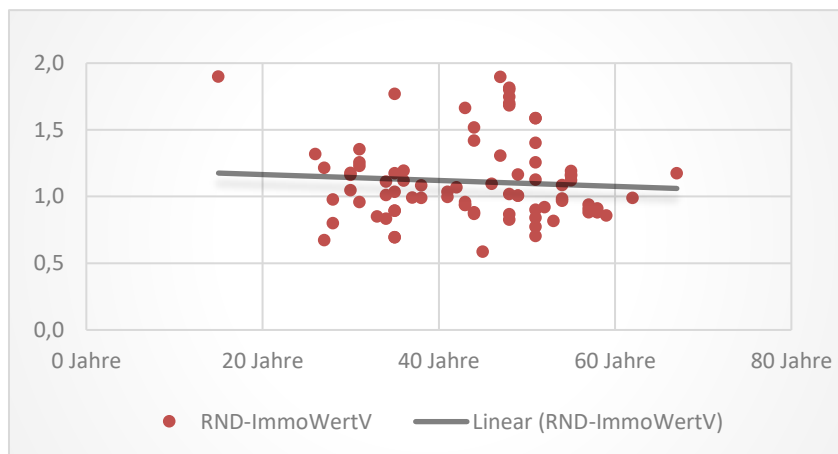
nach Mietniveau



Korrelation

-0,141

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



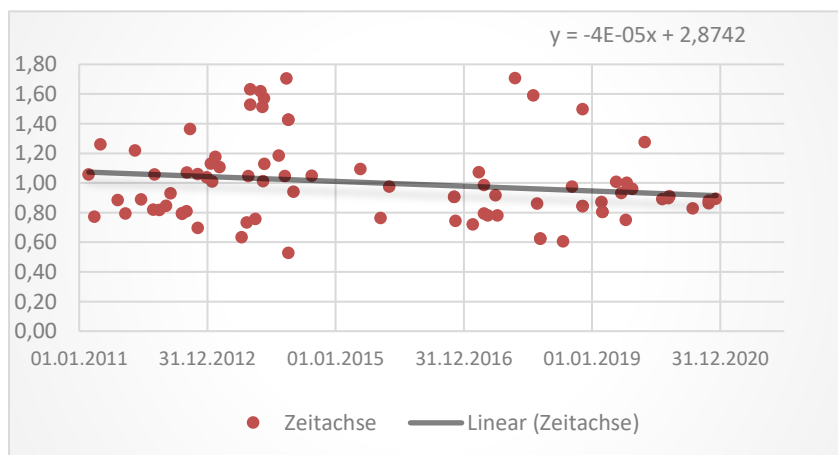
Korrelation

-0,074

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,842	67,3%
nach HNF	0,193	15,5%
n. Mietniveau	0,141	11,3%
nach RND	0,074	5,9%
	1,251	100,0%

zeitliche Entwicklung



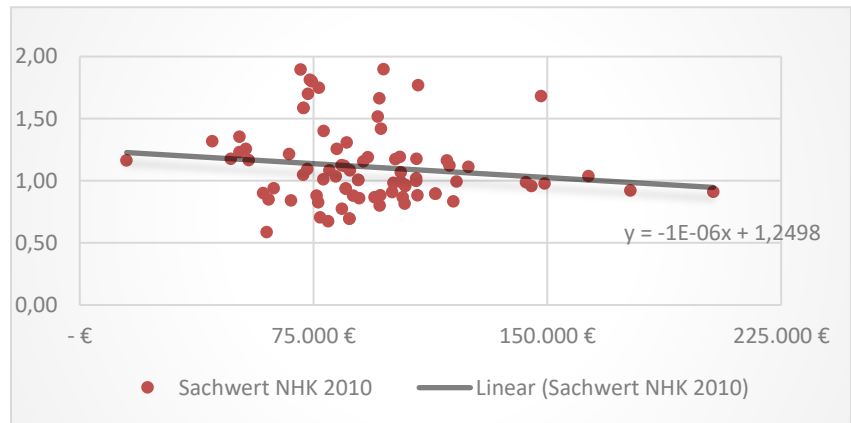
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	1,01	67%	0,682
Wohnfläche	65 m²	1,08	15%	0,167
Mietniveau	4,80 €	1,16	11%	0,132
Restnutzung	35 Jahre	1,13	6%	0,067
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,047

x Zeitanpassung	15.06.2019		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,94	0,983
angenommener Sachwert	100.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,983	98.257 €

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,144

Beispiel für Ableitung

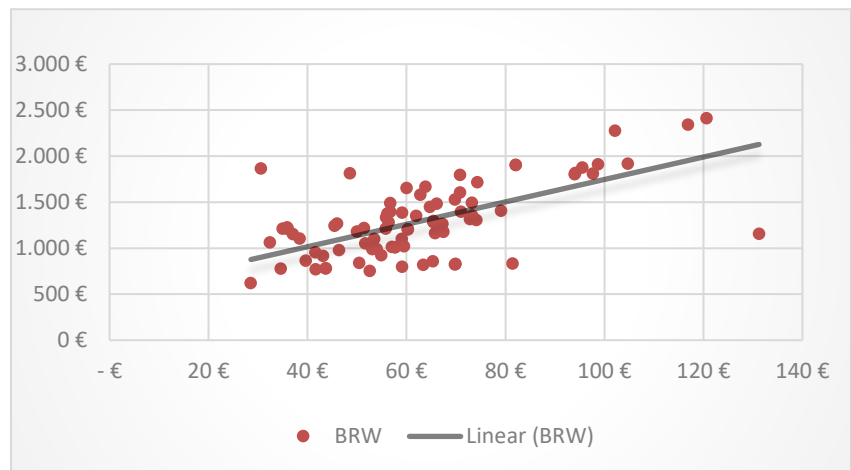
angenommener Sachwert	100.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,099	109.889 €

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.

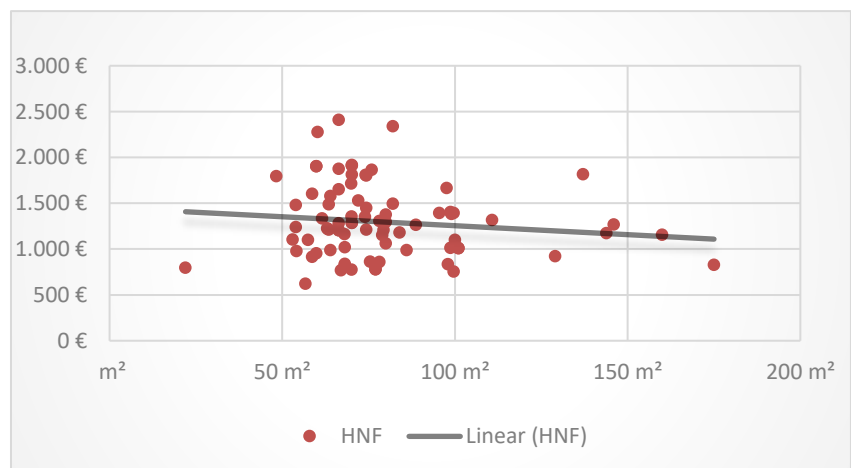
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,639

nach Hauptnutzfläche



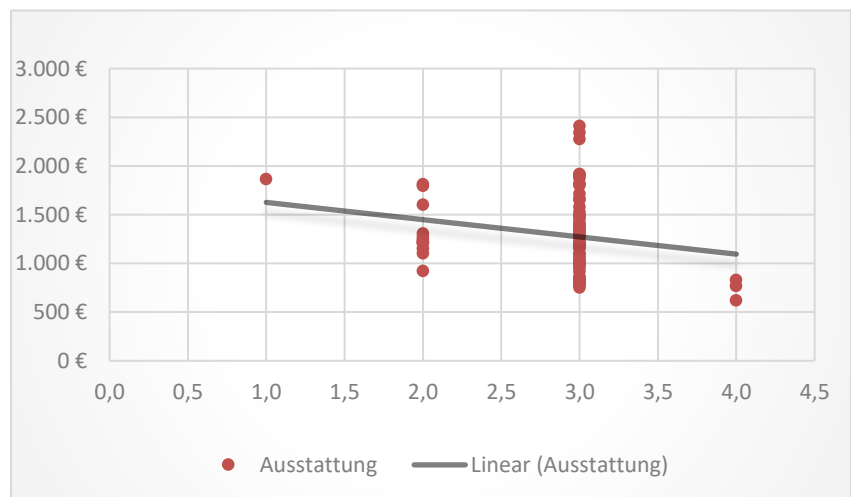
Korrelation

-0,124

nach Ausstattung

nach Schulnoten

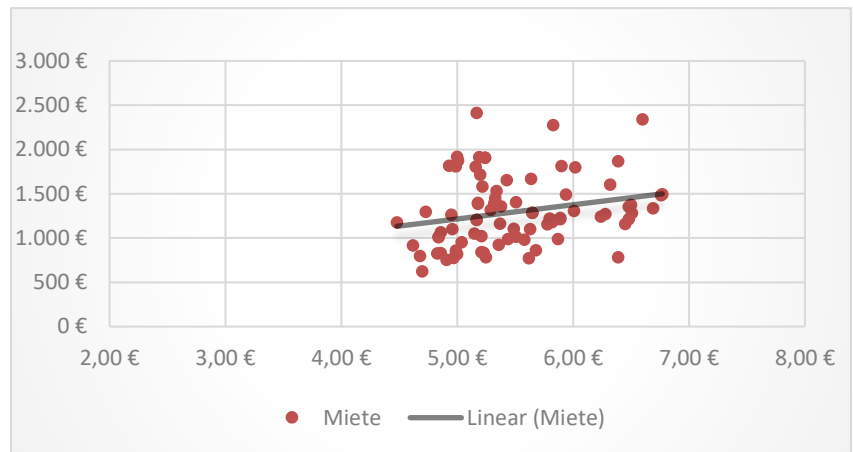
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,209

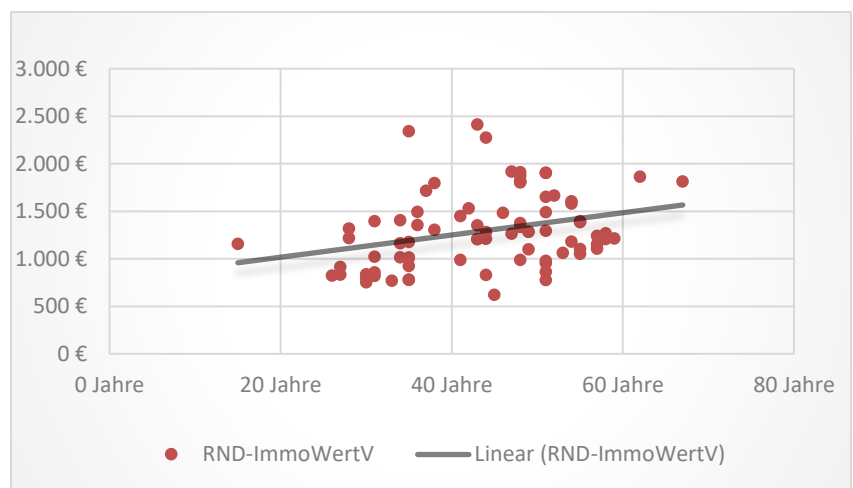
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Mietniveau**



Korrelation

0,233

nach Restnutzungsdauer



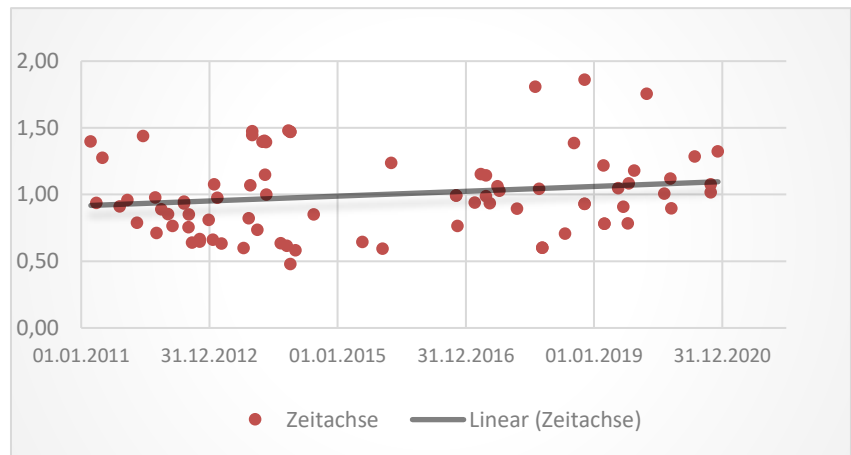
Korrelation

0,305

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,639	42,3%
nach HNF	0,124	8,2%
nach Aussttg.	0,209	13,8%
nach Miete	0,233	15,5%
nach RND	0,305	20,2%
	1,511	100,0%

**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

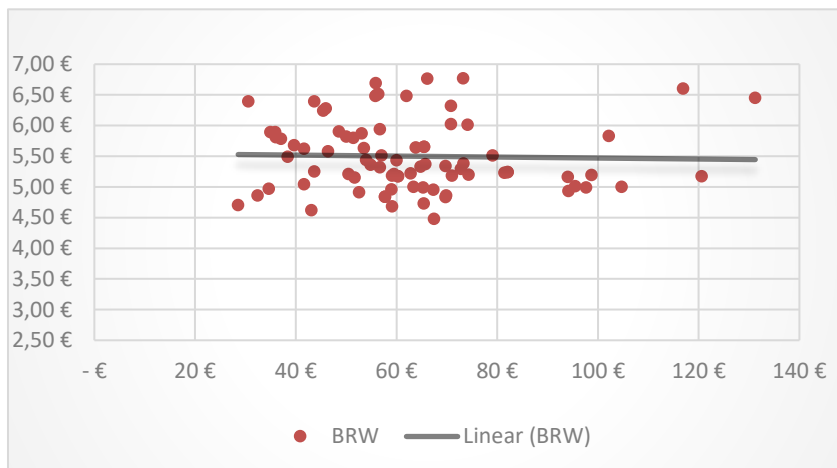
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	1.199 €	42,3%	507,2
nach HNF	65 m²	1.323 €	8,2%	108,5
nach Aussttg.	2	1.449 €	13,8%	200,6
nach Miete	4,80 €	1.183 €	15,5%	182,9
nach RND	35 Jahre	1.192 €	20,2%	240,6
Gewichtung des Vergleichswerts				1.240 €

x Zeitanpassung	15.06.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,07	1.325 €
angenommene Wohnfläche	65 m²		
errechneter Verkehrswert		1.325 €	86.131 €

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten

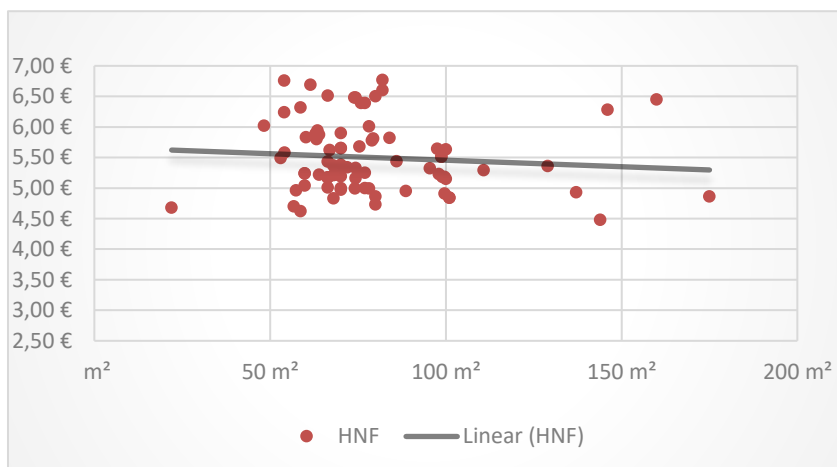
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten ab 2013 auf dem Mietspiegel Altshausen gestützt.



Korrelation

-0,029

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



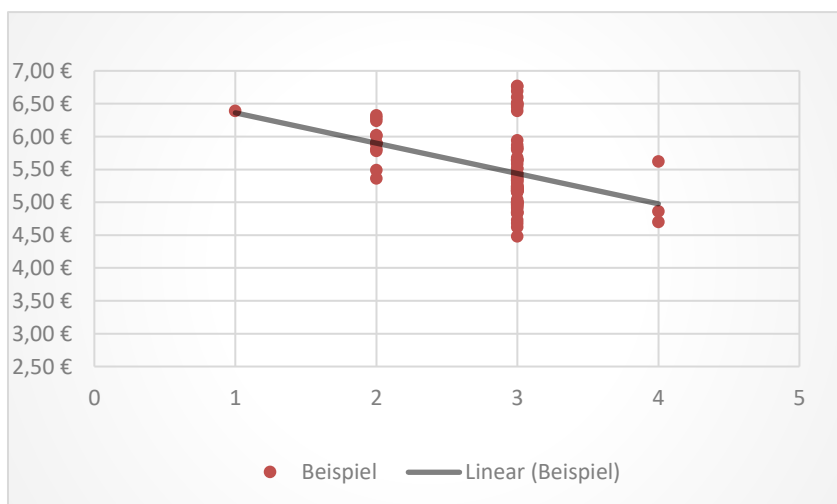
Korrelation

-0,093

nach Ausstattung

nach Schulnoten

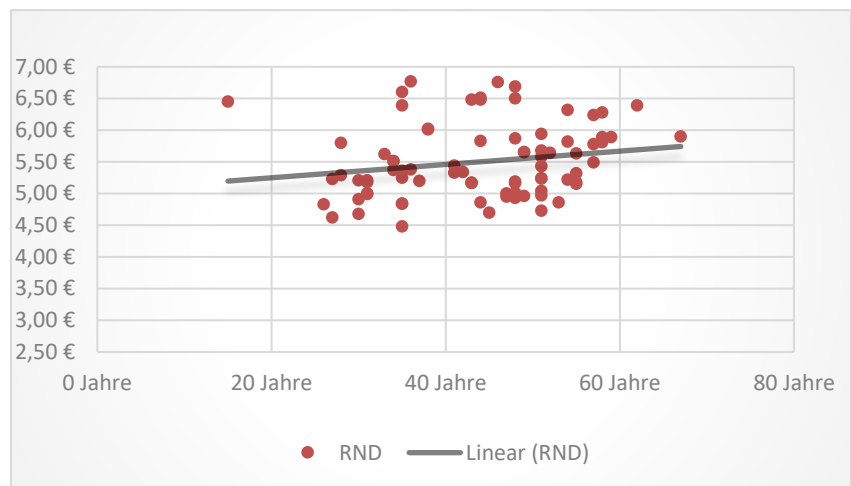
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,375

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



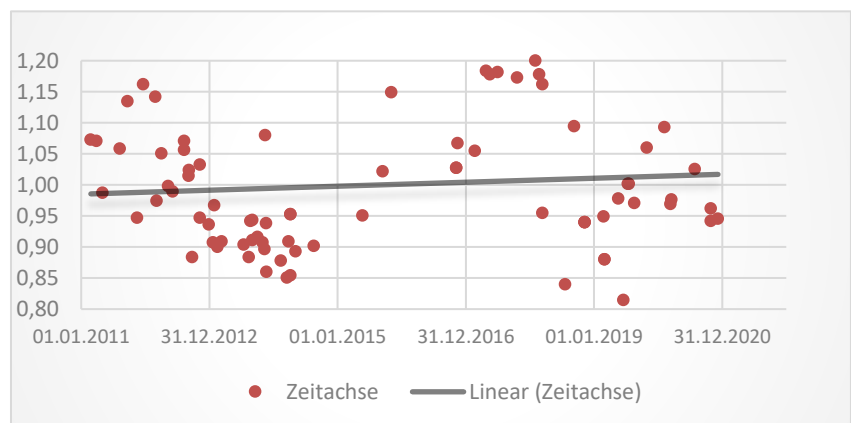
Korrelation

0,188

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,029	4,2%
nach HNF	0,093	13,5%
nach Aussttg.	0,375	54,7%
nach RND	0,188	27,5%
	0,685	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	5,51 €	4,2%	0,23 €
nach HNF	65 m²	5,53 €	13,5%	0,75 €
nach Aussttg.	2	5,90 €	54,7%	3,23 €
nach RND	35 Jahre	5,41 €	27,5%	1,49 €
Gewichtung der Miete				5,70 €

x Zeitanpassung 15.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,01 5,77 €

angenommene Mietfläche 65 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,77 € 375 €

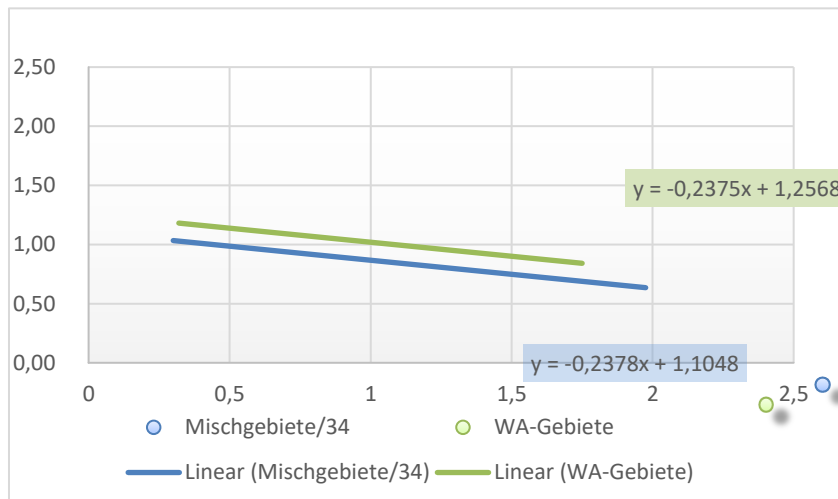
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,51	Miete je TG/Garage	28,21 €
			21,02 €
Stellplatz je Objekt	0,48	Miete je off. Stellplatz	13,41 €
			11,50 €
			19,09 €

Bodenwerteinflüsse Eigentumswohnungen

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

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



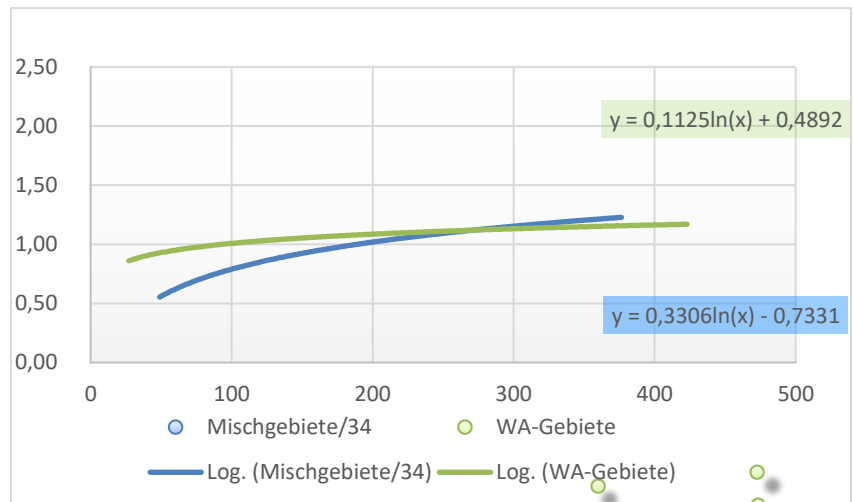
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,051
Mittel	0,92	1,000
Korrekturfaktor		1,051
Korrelation		-0,245

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	1,057	0,10	1,233
0,40	1,010	0,20	1,209
0,60	0,962	0,30	1,186
0,80	0,915	0,40	1,162
1,00	0,867	0,50	1,138
1,20	0,819	0,60	1,114
1,40	0,772	0,70	1,091
1,60	0,724	0,80	1,067
1,80	0,677	0,90	1,043
2,00	0,629	1,00	1,019
2,20	0,582	1,10	0,996
R ²	-0,205	R ²	-0,293

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,248
Mittel	147,41	0,918
Korrekturfaktor		1,360
Korrelation		0,1823

Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	0,2573	20 m²	0,8262
40 m²	0,4864	40 m²	0,9042
60 m²	0,6205	60 m²	0,9498
80 m²	0,7156	80 m²	0,9822
100 m²	0,7894	100 m²	1,0073
150 m²	0,9234	150 m²	1,0529
200 m²	1,0185	200 m²	1,0853
400 m²	1,2477	400 m²	1,1632
600 m²	1,3817	600 m²	1,2089
800 m²	1,4768	800 m²	1,2412
1.000 m²	1,5506	1.000 m²	1,2663
R²	0,154	R²	0,040

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,051	0,245	57,4%
nach Größe	1,360	0,182	42,6%
	1,183	0,428	100,0%
mittlerer Richtwert	63 €		
x Anpassung	1,183		
Vergleichswert	74 €		

Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt

Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH

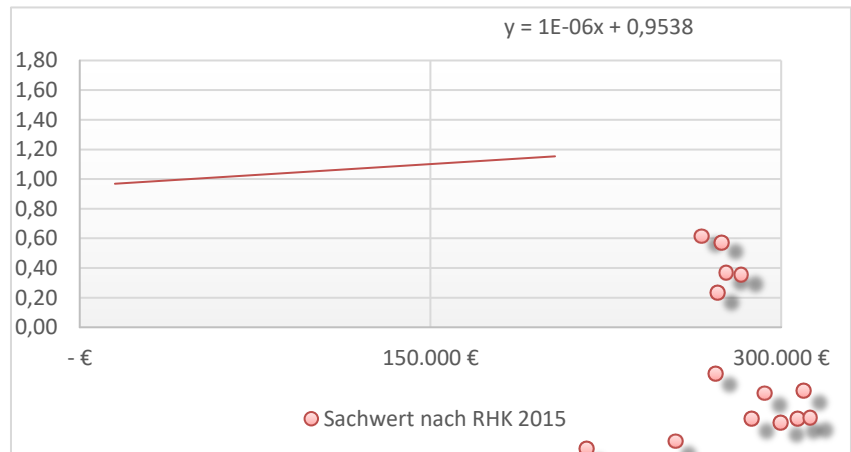
Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)

Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der
Erbschaft- und Schenkungsteuer



50.000 €	1,075
100.000 €	1,043
150.000 €	1,011
200.000 €	0,979
250.000 €	0,947
300.000 €	0,916
350.000 €	0,884
400.000 €	0,852

Beispiel

	Wert	Wertzahl
Objekt	110000	1,037
Mittel	97673,70376	1,044

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

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

**Multiple
Regressionsableitungen****Vergleichswert**

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Datenbestand	82		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,7550727		
ausreichende Sicherheit			
Zeitraum	25.02.2011	bis	07.12.2020

Beispiel für zu ermittelnde Wohnung:

Schnittpunkt	-3497,6347		-3497,6347
Stichtag	0,0975326	15.07.2013	4044,6765
Bodenwert 1,0	9,4744667	100 €	947,44667
Grundstück	-3,3389353	145 m²	-484,14562
Wohnfläche	2,1884826	75 m²	164,1362
RND	19,525837	40 Jahre	781,03348
Ausstattung	-221,34908	2,50	-553,37269
multipler Vergleichswert			1.402 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

z.B. 70 € bei einer GFZ von 0,7 = 70 € / 0,7 = 100 €

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

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

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	82		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,5233792		
nur geringe Sicherheit			
Zeitraum	25.02.2011	bis	07.12.2020

Beispiel für zu ermittelnde Wohnung:

Schnittpunkt	0,1766373		0,177
Stichtag	-3,203E-06	15.09.2019	-0,140
Bodenwert 1,0	-0,0002983	100 €	-0,030
RND	-0,000427	40 Jahre	-0,017
Miete	0,0055384	5,00 €	0,028
Grundstück	9,435E-05	145 m²	0,014
Wohnfläche	-0,0001068	75 m²	-0,008
multipler Vergleichswert			2,30%

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

z.B. 70 € bei einer GFZ von 0,7 = 70 € / 0,7 = 100 €

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

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

Sachwertfaktor

Datenbestand	82	
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,7594163	
ausreichende Sicherheit		
Schnittpunkt	5,9410819	5,941
Stichtag	-0,0001244	15.07.2013 -5,159
Bodenwert 1,0	0,0087903	100 € 0,879
Grundstück	-0,0040135	145 m² -0,582
Wohnfläche	0,0064588	75 m² 0,484
RND	-0,0017332	40 Jahre -0,069
Ausstattung	-0,0460636	2,50 -0,115
multipler Vergleichswert		1,379

Empfehlung

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

8. Teilemarkt Renditeobjekte

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

28 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

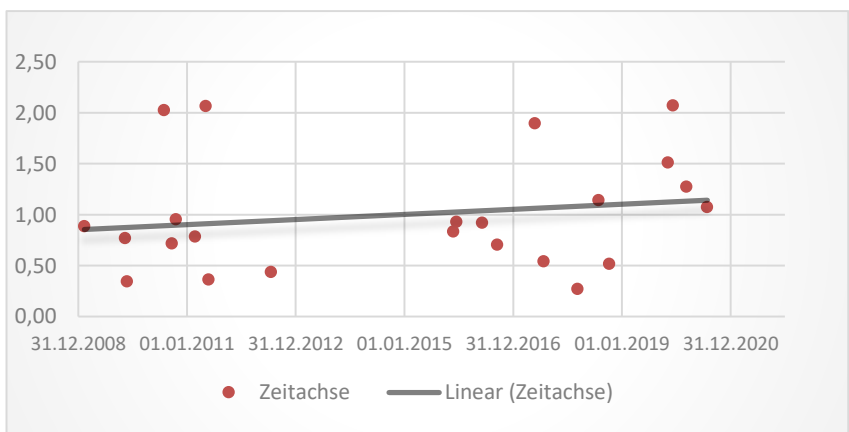
23 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	23			8	13	2
qm-Preise	853 €	755 €	479 €	1.057 €	674 €	1.200 €
<i>Minima</i>	231 €			654 €	231 €	783 €
<i>Maxima</i>	1.767 €			1.761 €	1.767 €	1.617 €
Liegenschaftszinssätze	4,33%	3,15%	2,65%	3,96%	4,54%	4,46%
<i>Minima</i>	0,75%			2,05%	1,01%	0,75%
<i>Maxima</i>	9,92%			7,09%	9,92%	8,17%
Sachwertfaktoren	0,99	1,12	0,31	0,99	0,81	0,85
<i>Minima</i>	0,57			0,57	0,34	0,68
<i>Maxima</i>	1,45			1,45	1,13	1,02
weitere Mittelwerte						
<i>Bodenwert</i>	59 €	60 €	22 €	58 €	57 €	74 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,64	0,57	0,33	0,58	0,70	0,45
<i>HNF</i>	408 m ²	283 m ²	308 m ²	224 m ²	420 m ²	1.068 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	31 Jahre	27 Jahre	18 Jahre	42 Jahre	24 Jahre	31 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,55 €	4,75 €	1,13 €	5,21 €	4,02 €	5,29 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	1,02 €	1,20 €		0,39 €	0,29 €	0,39 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	22,45%	25,20%	7,28%	7,48%	7,19%	7,38%
Korrekturfaktoren für Typ						
Vergleichswertfaktor				1,24	0,79	1,41
Liegenschaftszinssatz				0,91	1,05	1,03
Korrekturfaktor SW-Faktor				1,00	0,82	0,86

Zeitraum

10.02.2009 bis 28.07.2020 leicht steigend



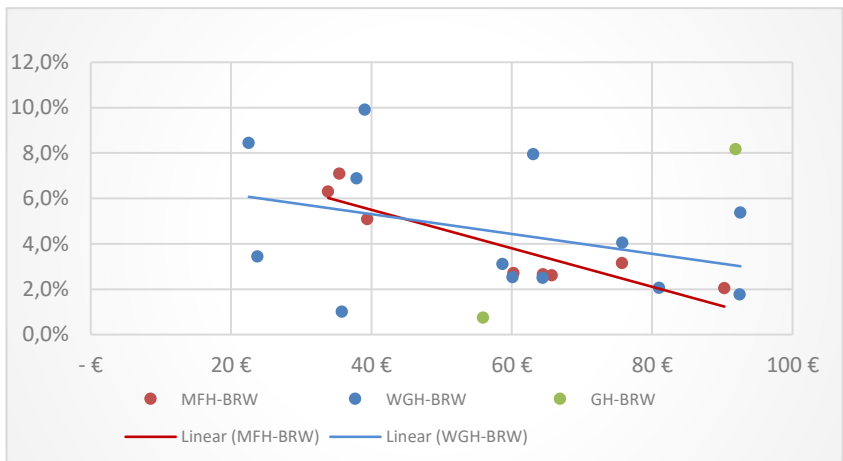
Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

8. Teilemarkt Renditeobjekte

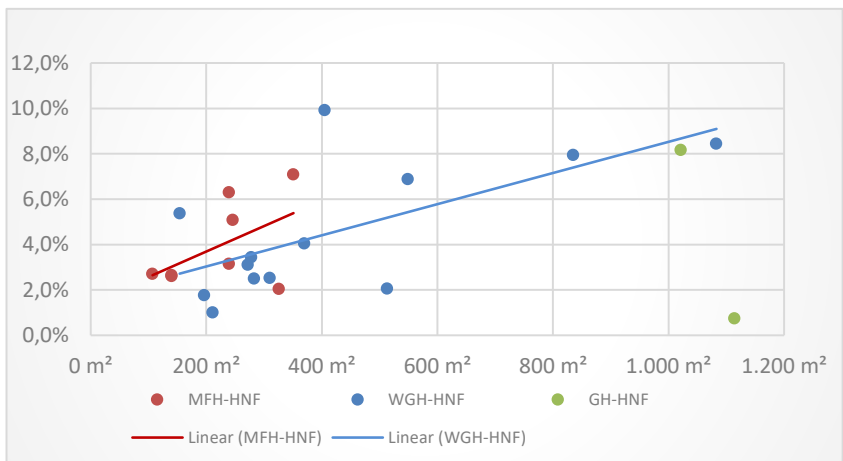
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

MFH -0,896 WGH -0,365

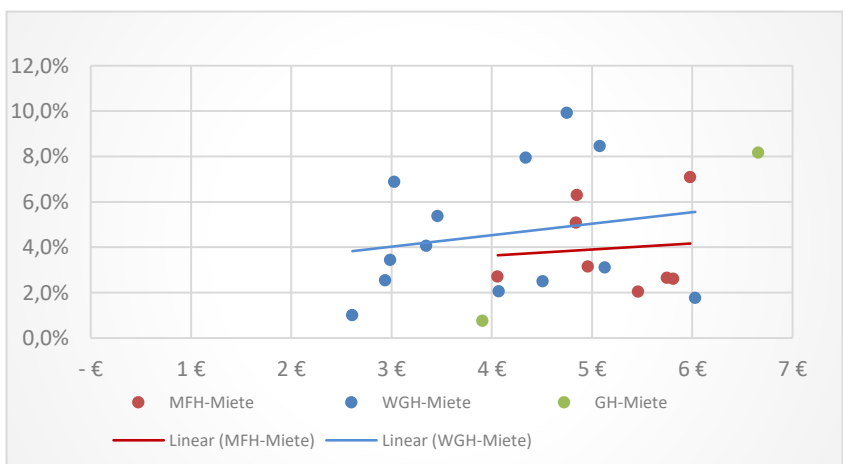
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH 0,517 WGH 0,643

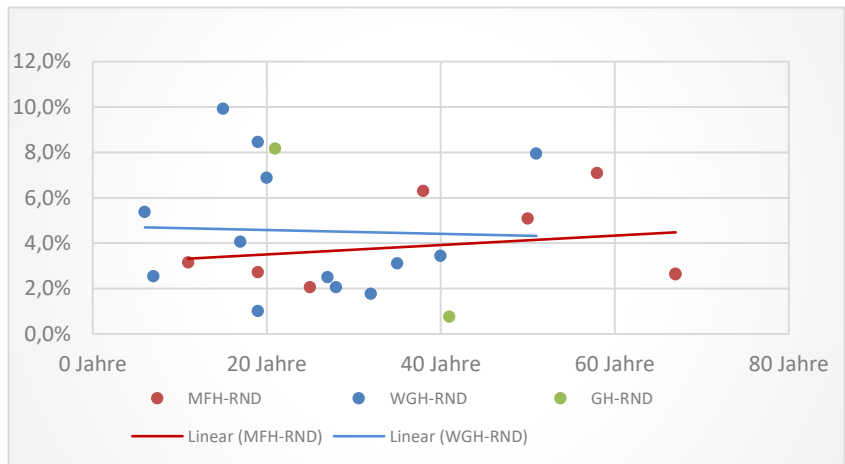
nach Mietniveau



Korrelation

MFH 0,091 WGH 0,184

nach Restnutzung



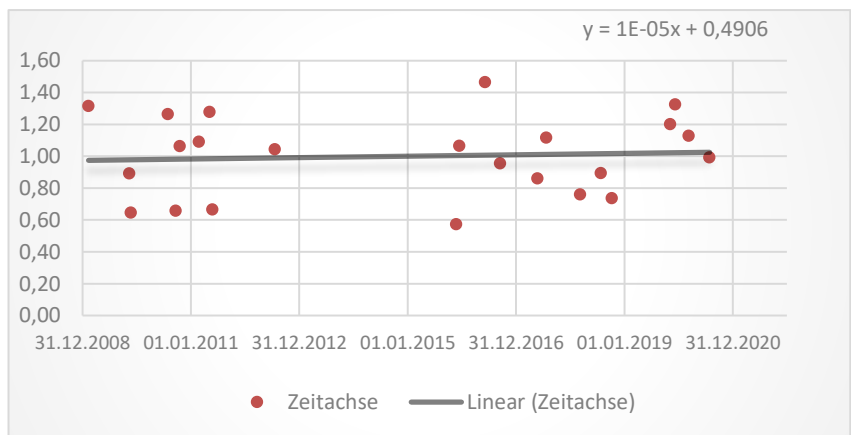
Korrelation

MFH 0,236 WGH -0,038

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,896	0,365	
nach HNF	0,517	0,643	
nach Miete	0,091	0,184	
nach RND	0,236	0,038	
	1,741	1,230	

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

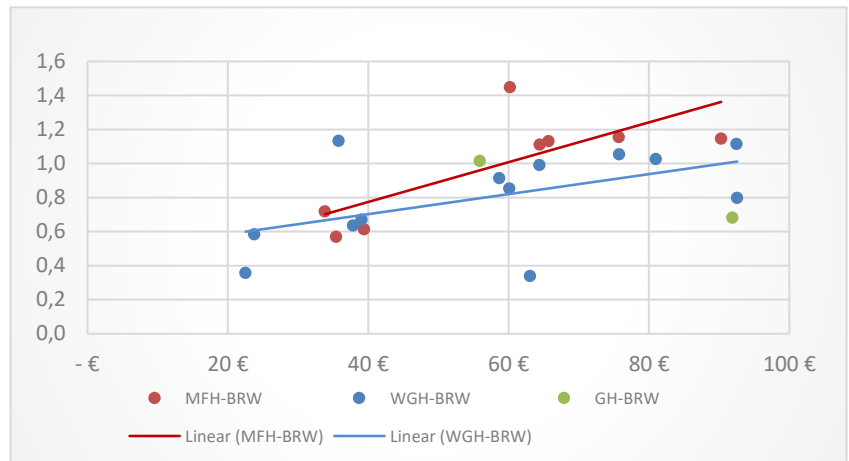
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R ² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	4,65%	0,896	51%	2,39%
Wohnfläche	250 m ²	4,25%	0,517	30%	1,26%
Mietniveau	4,50 €	3,77%	0,091	5%	0,20%
Restnutzung	30 Jahre	3,71%	0,236	14%	0,50%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			1,741	100%	4,36%

x Zeitanpassung 30.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,020 4,45%

Index für	31.12.2008	0,974
	31.12.2010	0,983
	31.12.2012	0,991
	31.12.2014	1,000
	31.12.2016	1,009
	31.12.2018	1,018
	31.12.2020	1,027

Sachwertfaktoren Renditeobjekte

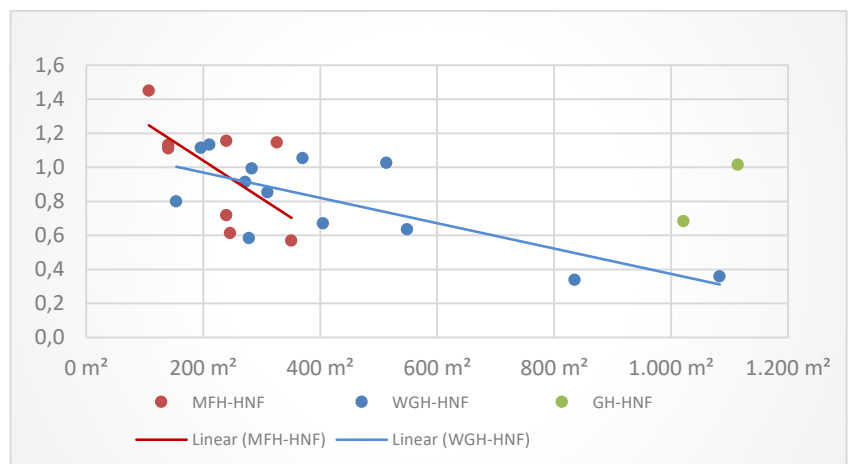
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH 0,758 WGH 0,525

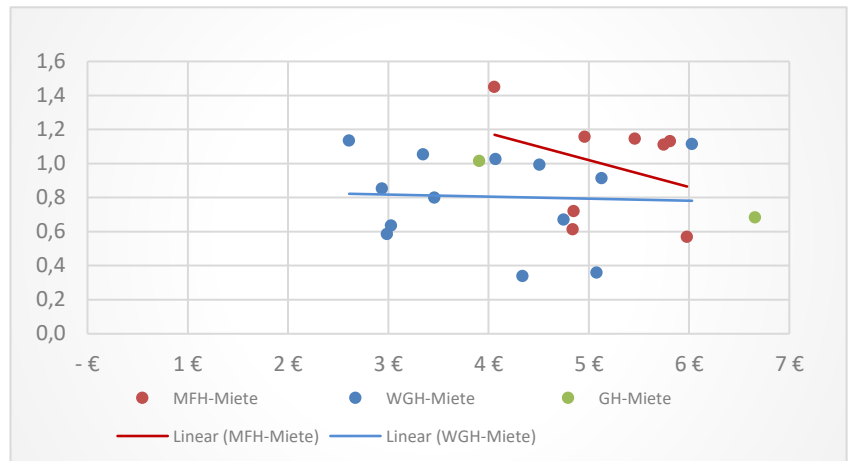
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH -0,631 WGH -0,745

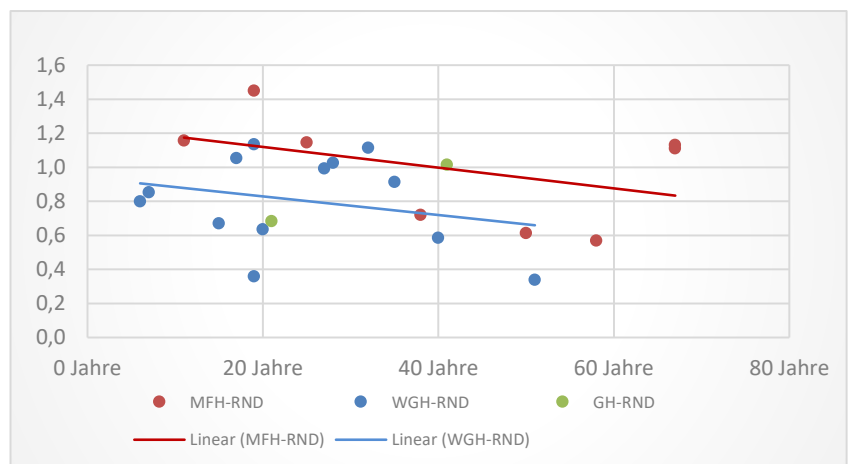
nach Mietniveau



Korrelation

MFH -0,328 WGH -0,047

nach Restnutzungsdauer



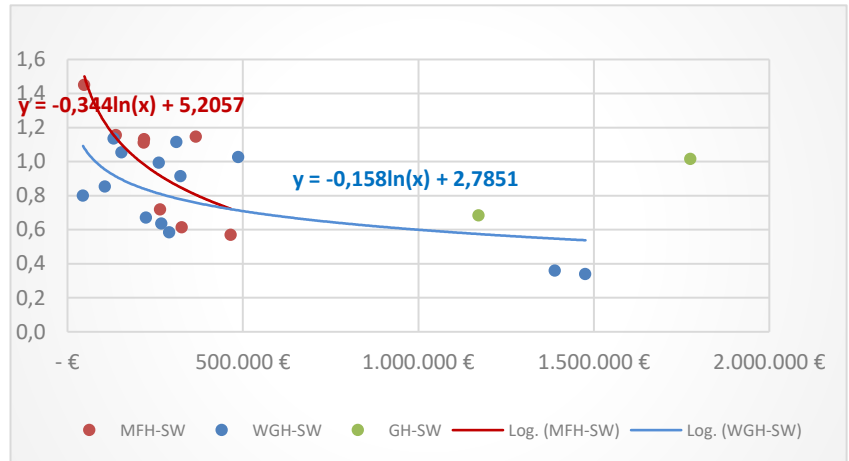
Korrelation

MFH -0,425 WGH -0,262

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,758	0,525	#DIV/0!
nach HNF	0,631	0,745	#DIV/0!
nach Miete	0,328	0,047	#DIV/0!
nach RND	0,425	0,262	#DIV/0!
	2,143	1,578	#DIV/0!

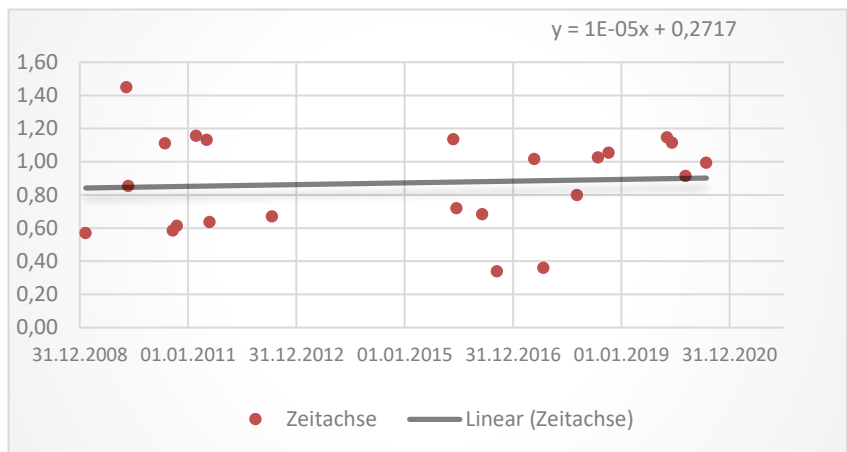
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

MFH	-0,777	WGH	-0,717
-----	--------	-----	--------

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	0,89	0,758	35%	0,32
Wohnfläche	250 m ²	0,93	0,631	29%	0,27
Mietniveau	4,50 €	1,10	0,328	15%	0,17
Restnutzung	30 Jahre	1,06	0,425	20%	0,21
Gewichtung des Sachwertfaktors			2,143	100%	0,97

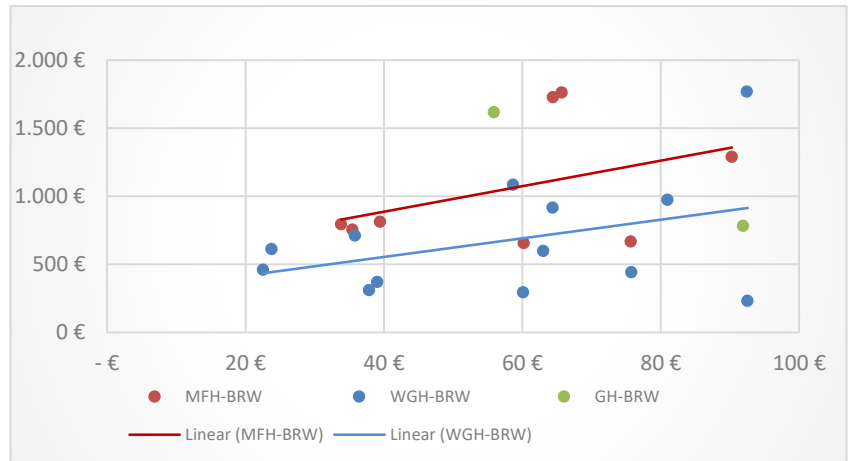
x Zeitanpassung 30.06.2019
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,03 0,994

angenommener Sachwert 180.000 €
 errechneter Verkehrswert 0,994 178.844 €

Index für	31.12.2008	0,964
	31.12.2010	0,976
	31.12.2012	0,988
	31.12.2014	1,000
	31.12.2016	1,012
	31.12.2018	1,024
	31.12.2020	1,036

**Vergleichswertbildung
Renditeobjekte**

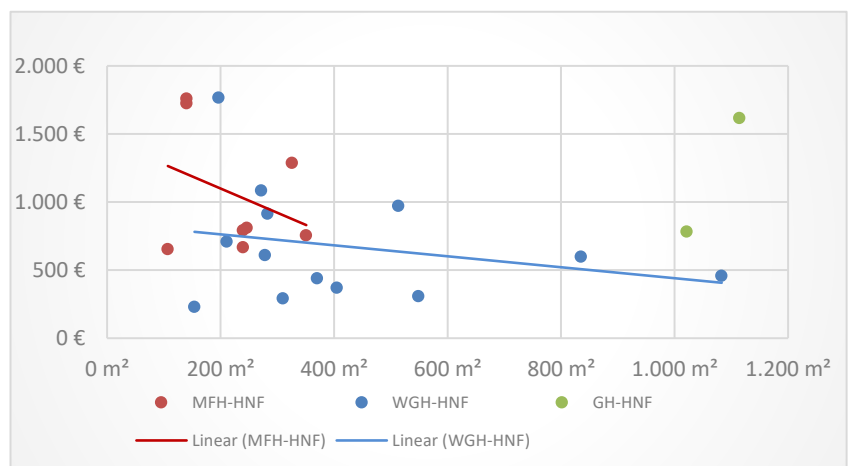
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH 0,408 WGH 0,386

nach Hauptnutzfläche



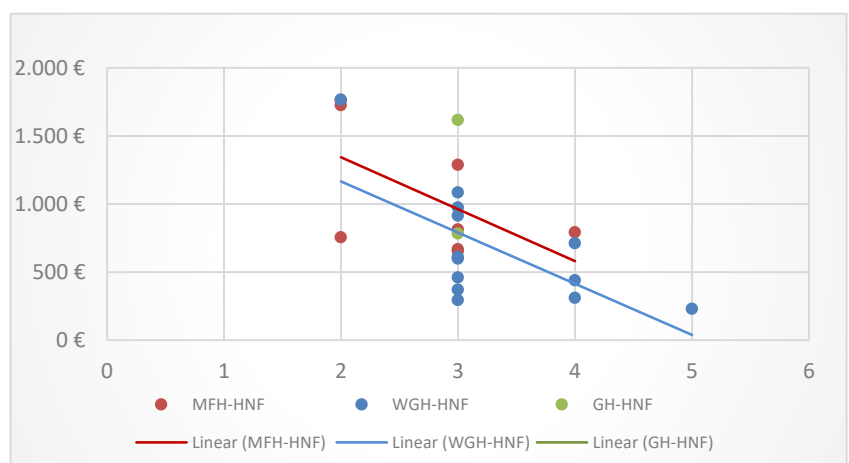
Korrelation

MFH -0,338 WGH -0,255

nach Ausstattung

nach Schulnoten

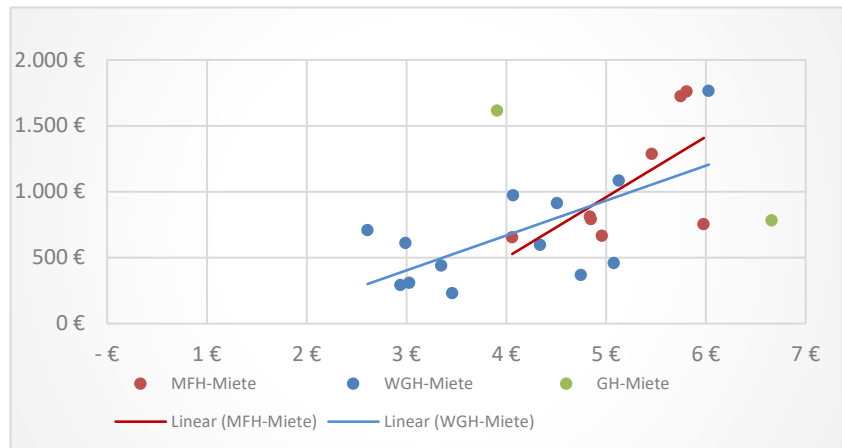
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH -0,338 WGH -0,255

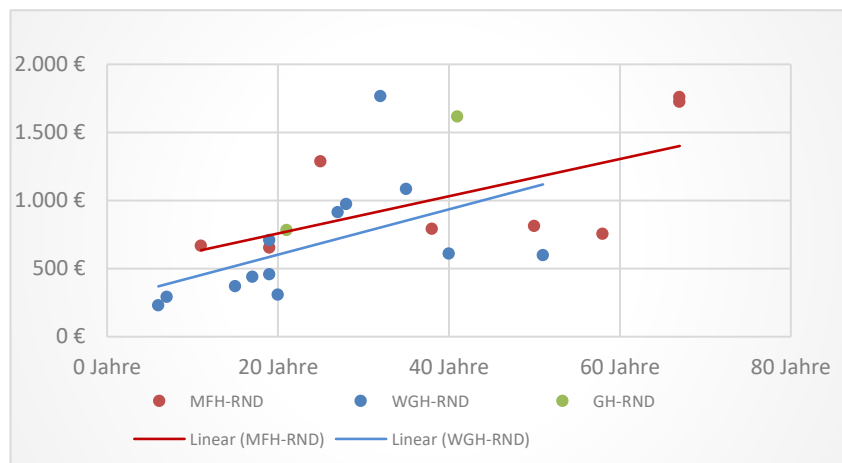
**Vergleichswerte Rendite
nach Mietniveau**



Korrelation

MFH 0,637 WGH 0,651

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

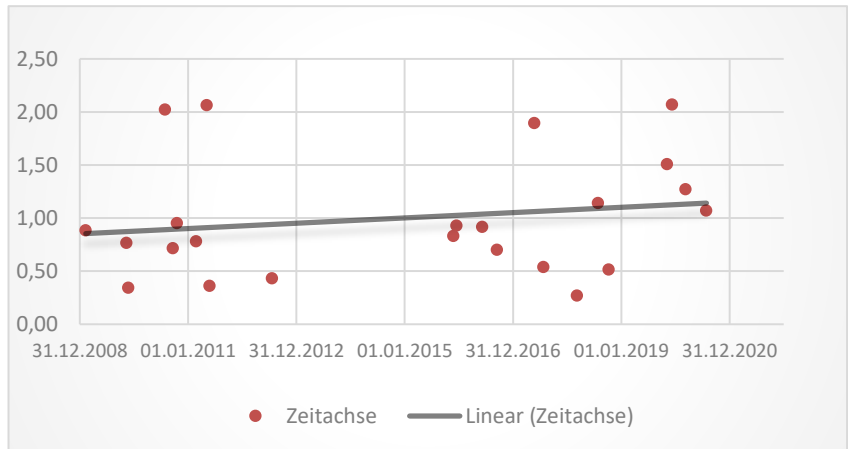
MFH 0,641 WGH 0,503

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,408	0,386	
nach HNF	0,338	0,255	
nach Aussttg.	0,338	0,255	
nach Miete	0,637	0,651	
nach RND	0,641	0,503	
	2,361	2,050	

Vergleichswerte Rendite

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	793 €	0,408	17,3%	137,0
nach HNF	250 m ²	875 €	0,338	14,3%	125,1
nach Aussttg.	3	890 €	0,338	14,3%	127,3
nach Miete	4,50 €	842 €	0,637	27,0%	227,2
nach RND	30 Jahre	836 €	0,641	27,1%	226,9
Gewichtung des Vergleichswerts			2,361	100,0%	844 €

x Zeitanpassung 30.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,11 940 €

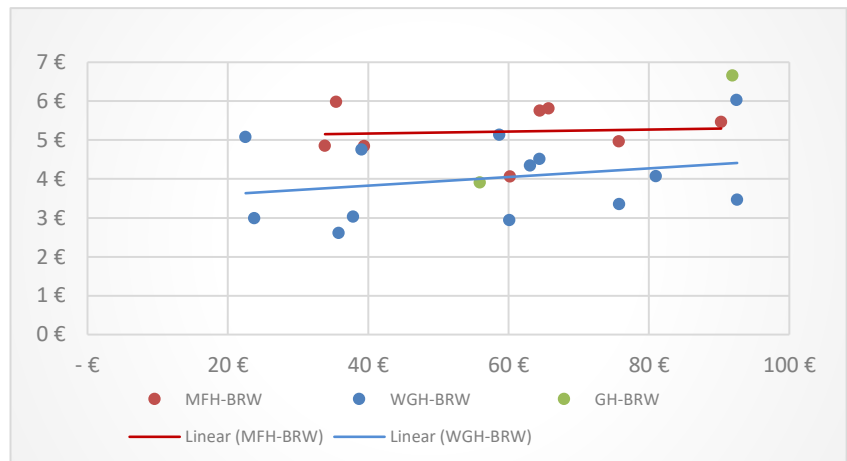
angenommene Mietfläche 250 m²
errechneter Verkehrswert 940 € 234.964 €

Index für
31.12.2008 0,851
31.12.2010 0,901
31.12.2012 0,952
31.12.2014 1,002
31.12.2016 1,052
31.12.2018 1,102

Mietwertbildung Renditeobjekte

nach Bodenrichtwerten

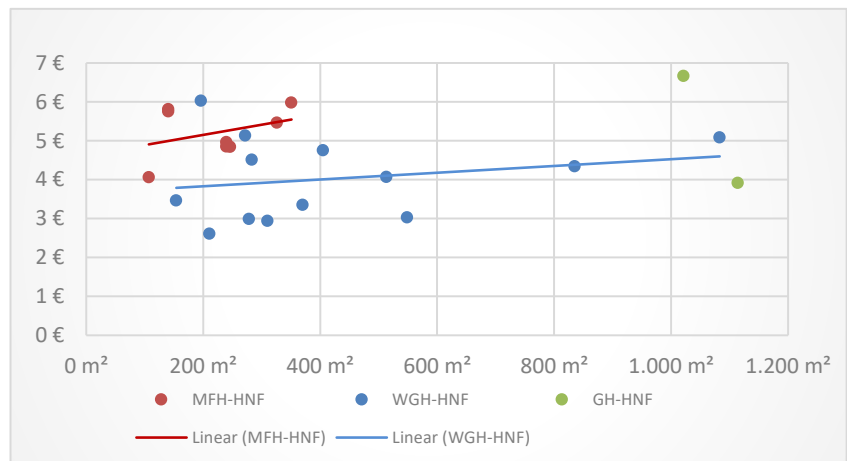
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

MFH 0,080 WGH 0,255

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



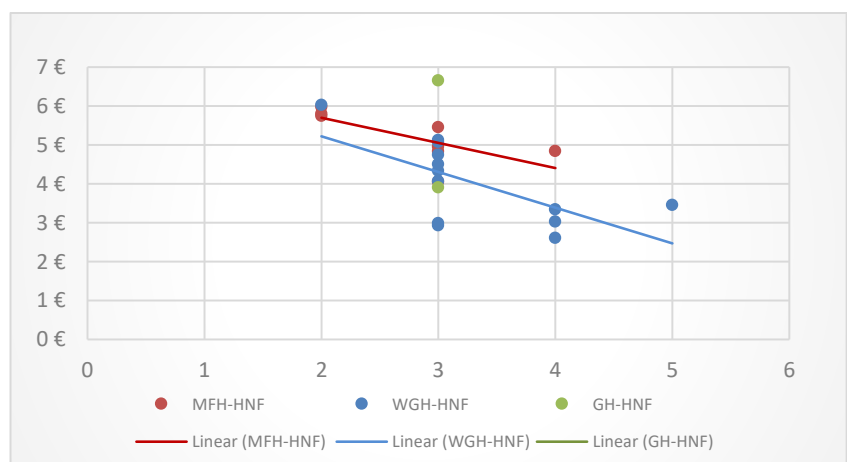
Korrelation

MFH 0,358 WGH 0,224

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)

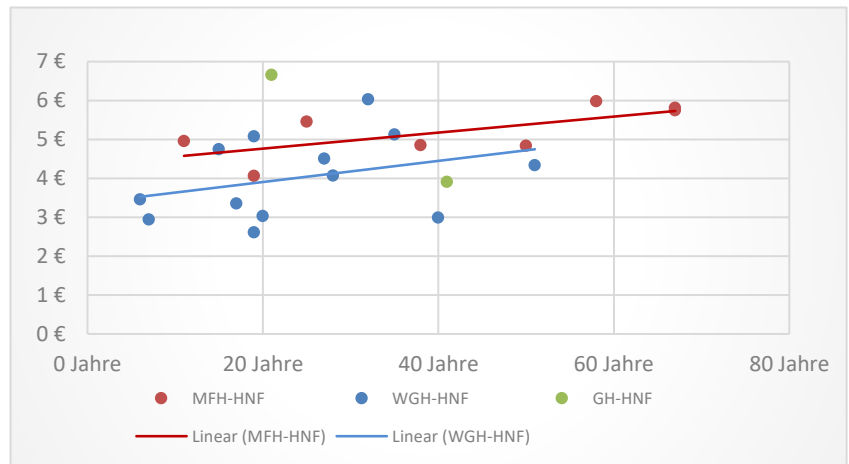


Korrelation

MFH 0,358 WGH 0,224

Mietwerte Rendite

nach Restnutzungsdauer



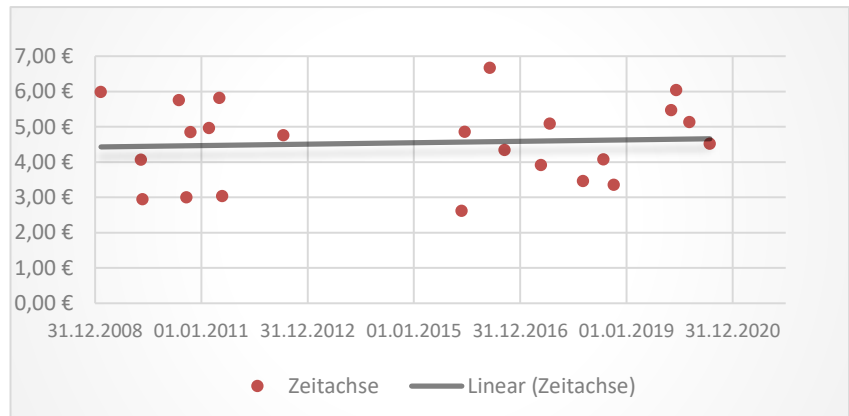
Korrelation

MFH 0,694 WGH 0,334

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,080	0,255	
nach HNF	0,358	0,224	
nach Aussttg.	0,358	0,224	
nach RND	0,694	0,334	
	1,489	1,036	

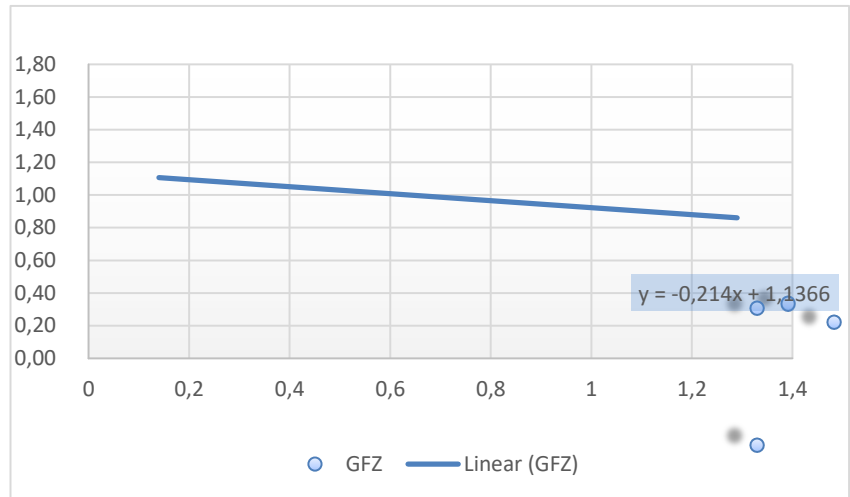
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist (alle Objekte)



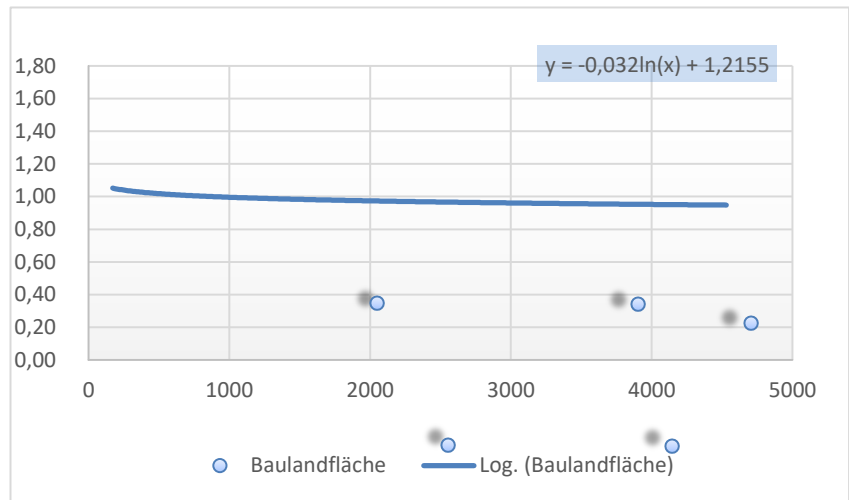
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,50	1,030
1,00	0,923
1,50	0,816
2,00	0,709
2,50	0,602
3,00	0,495
3,50	0,388
4,00	0,281
R ²	-0,188

Beispiel

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,800	0,954
Mittel	0,638	0,975
Korrekturfaktor		0,978
Korrelation		-0,188

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
250 m²	1,039
500 m²	1,017
1.000 m²	0,994
1.500 m²	0,981
2.000 m²	0,972
3.000 m²	0,959
6.000 m²	0,937
R²	0,006

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	800 m²	1,002
Mittel	1.293 m²	0,986
Korrekturfaktor		1,016
Korrelation		0,0059

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,978	-0,188	103,2%
nach Größe	1,016	0,006	-3,2%
	0,977	-0,182	100,0%
Richtwertausweis	59 €		
x Anpassung	0,977		
Vergleichswert	58 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

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



Sachwert _{WGH}	Wertzahl _{WGH}
100.000 €	0,829
200.000 €	0,725
300.000 €	0,663
400.000 €	0,620
500.000 €	0,586
750.000 €	0,525
1.000.000 €	0,482
1.250.000 €	0,448
1.500.000 €	0,420
R ²	0,398

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

29 Vergleichsgrundstücke

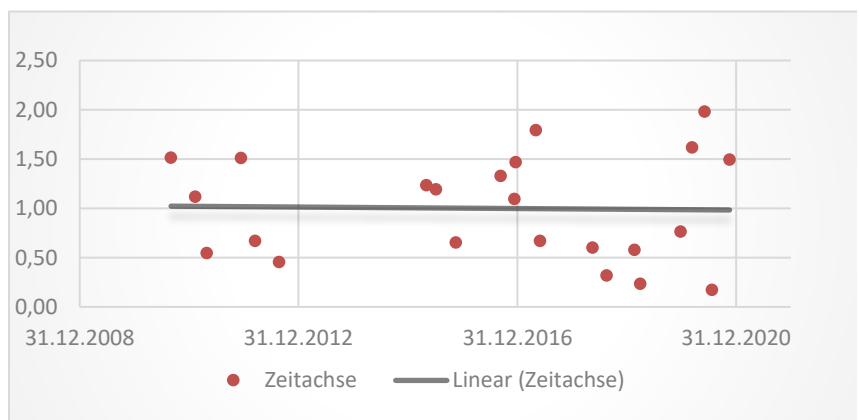
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	328 €	359 €	173 €
Minima	56 €		
Maxima	649 €		
Liegenschaftszinssätze	3,57%	2,81%	2,45%
Minima	0,47%		
Maxima	8,98%		
Marktanpassungen	-21,99%	-19,24%	25,96%
Minima	-65,61%		
Maxima	23,77%		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	50 €	49 €	25 €
GFZ_Ist	0,58	0,59	0,29
HNF	358 m ²	280 m ²	308 m ²
Restnutzungsdauer	14 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
mittlere Miete	2,33 €	2,33 €	0,62 €
mittlere Bewirtschaftung	0,61 €	0,65 €	
mittlere BWK-Kosten	26,33%	27,91%	13,18%

Zeitraum 02.09.2010 bis 17.11.2020 Tendenz stabil



Analysen

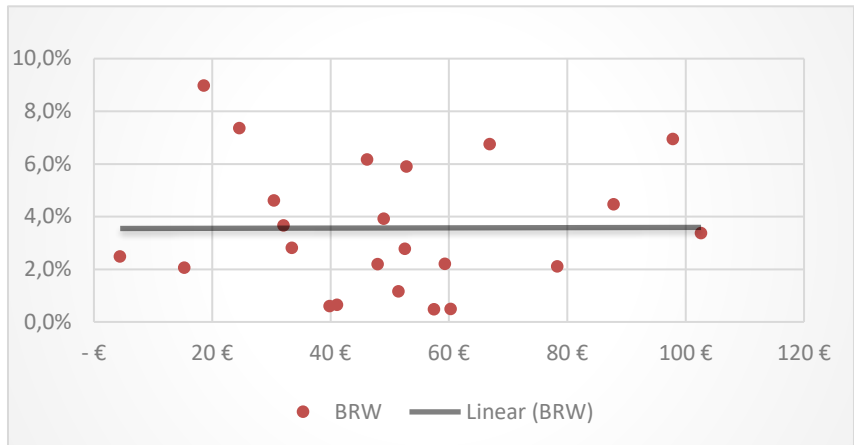
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

9. Teilemarkt Bauernhöfe

Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte

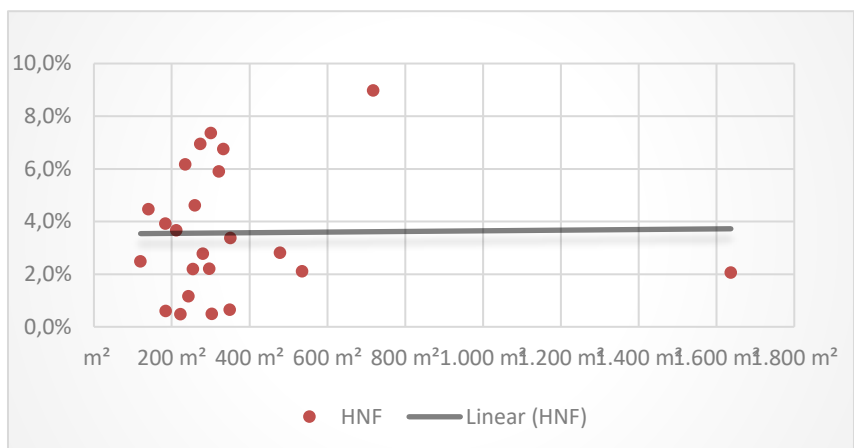
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

0,004

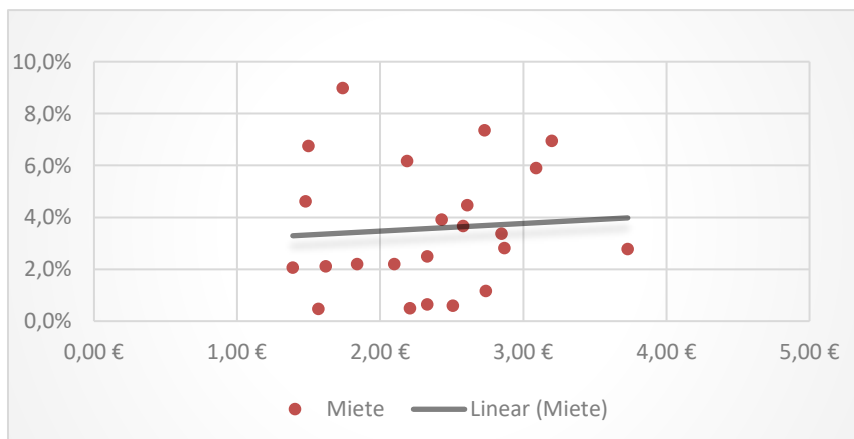
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,015

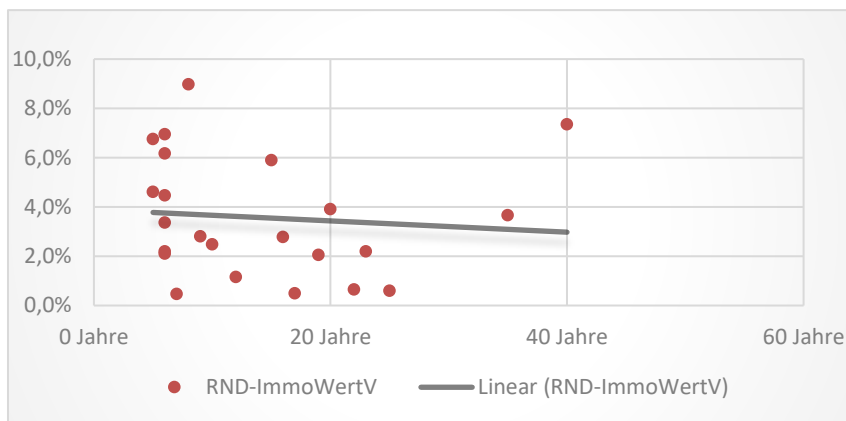
nach Mietniveau



Korrelation

0,074

nach Restnutzung



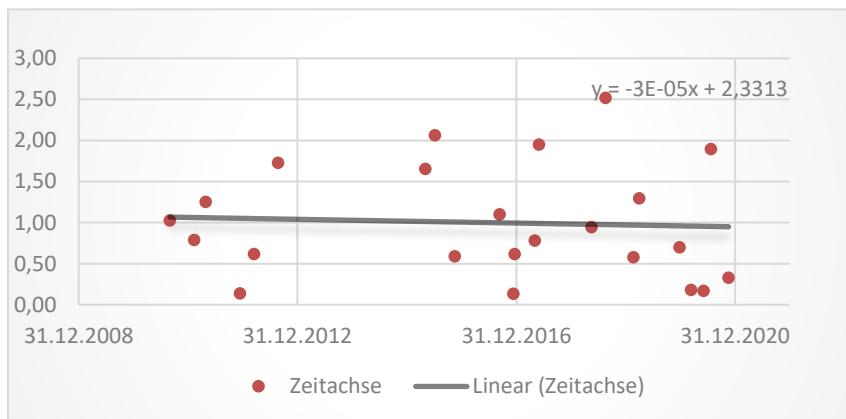
Korrelation

-0,092

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,004	2%
nach HNF	0,015	8%
nach Miete	0,074	40%
nach RND	0,092	49%
	0,186	100%

zeitliche Entwicklung

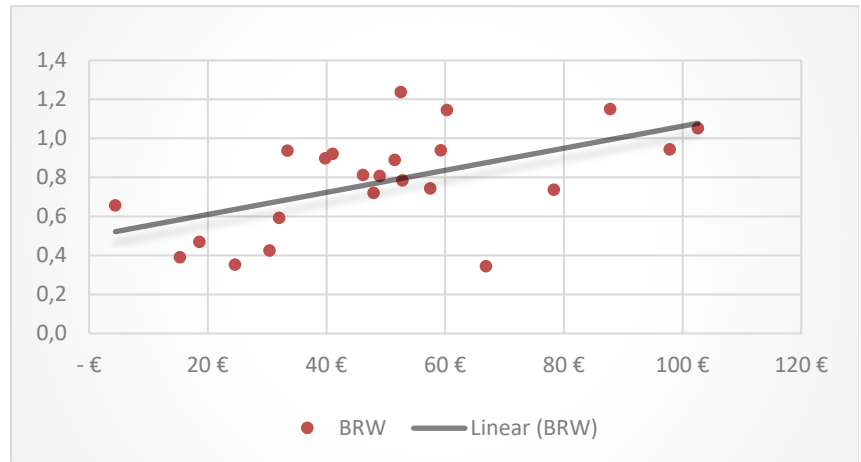


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	3,56%	2%	0,08%
Mietfläche	300 m²	3,56%	8%	0,29%
Mietniveau	2,50 €	3,62%	40%	1,45%
Restnutzung	20 Jahre	3,43%	49%	1,70%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,52%

x Zeitanpassung 15.06.2019
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,97 3,40%

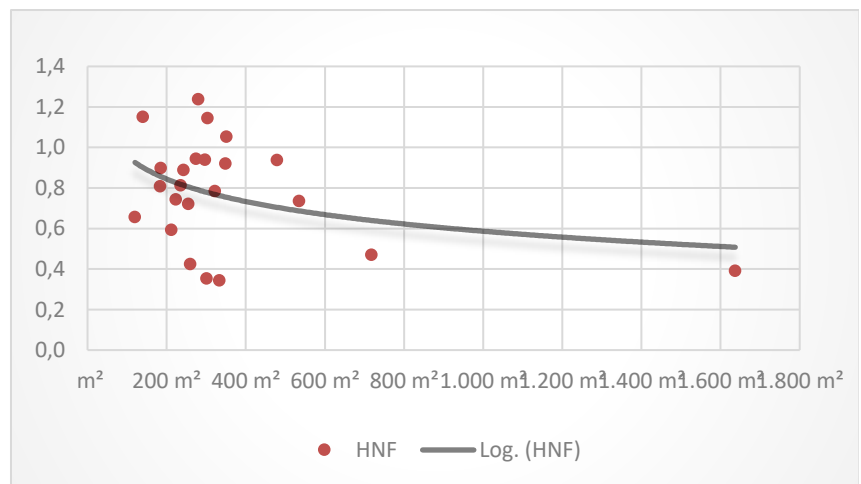
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,549

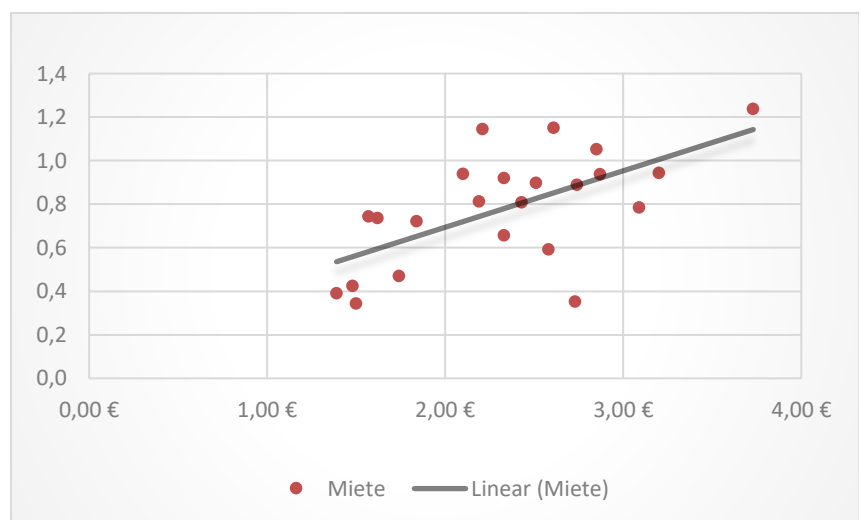
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,378

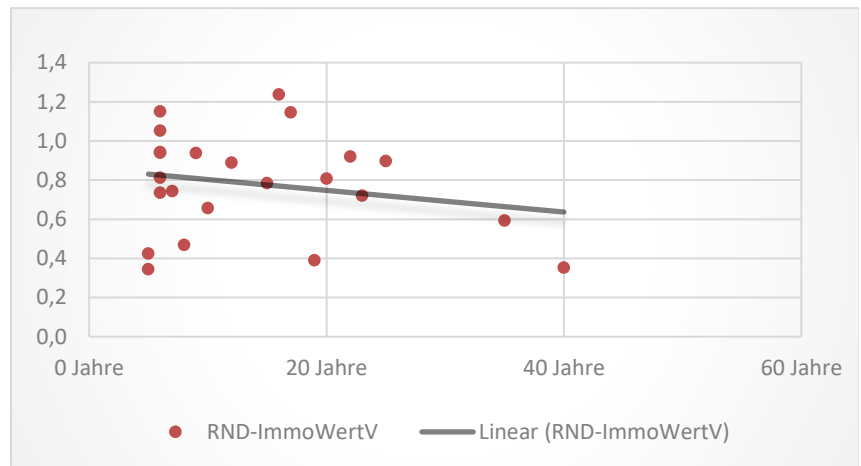
nach Mietniveau



Korrelation

0,618

nach Restnutzungsdauer



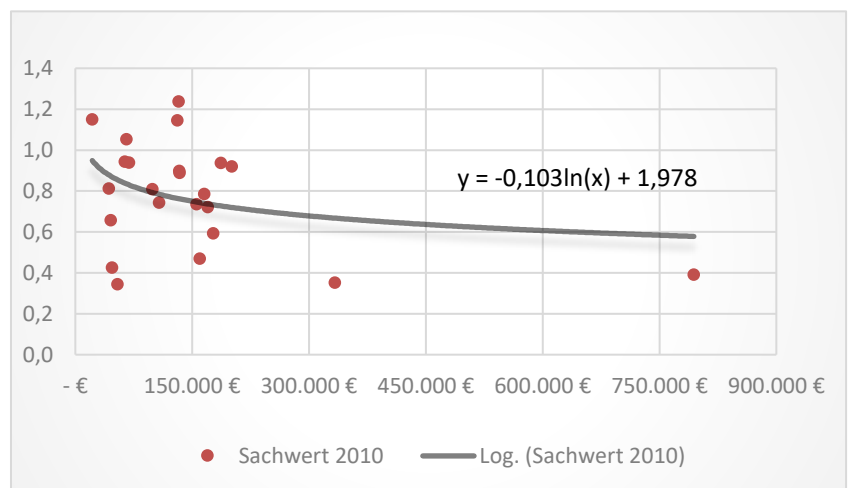
Korrelation

-0,210

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,549	31,3%
nach HNF	0,378	21,5%
n. Mietniveau	0,618	35,2%
nach RND	0,210	12,0%
	1,755	100,0%

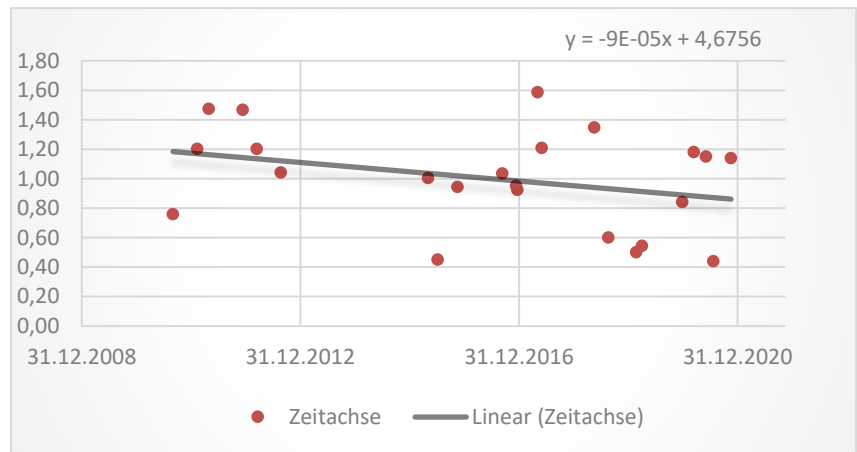
nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

-0,396

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

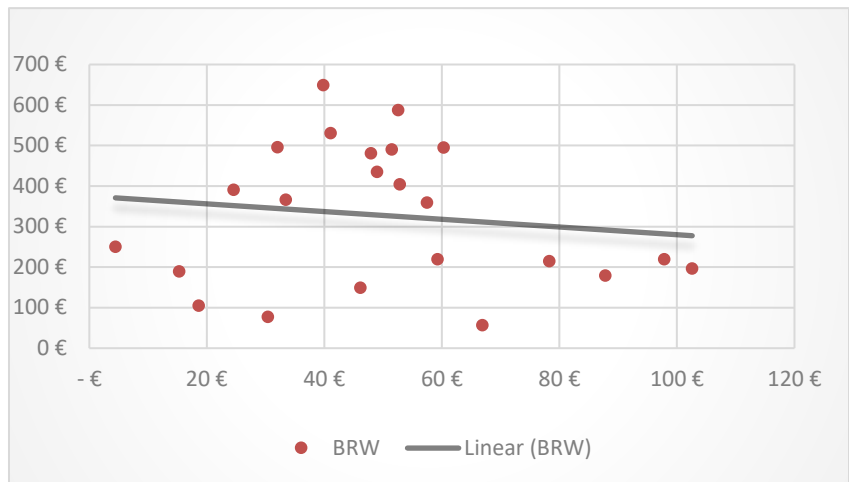
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	0,61	31%	0,191
Nutzfläche	300 m²	0,80	22%	0,172
Mietniveau	2,50 €	0,82	35%	0,290
Restnutzung	20 Jahre	0,75	12%	0,089
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,742

x Zeitanpassung 15.06.2019
= Zeitumrechnungsfaktor 0,91 0,673

angenommener Sachwert 120.000 €
errechneter Verkehrswert 0,673 80.778 €

Vergleichswertbildung Bauernhöfe

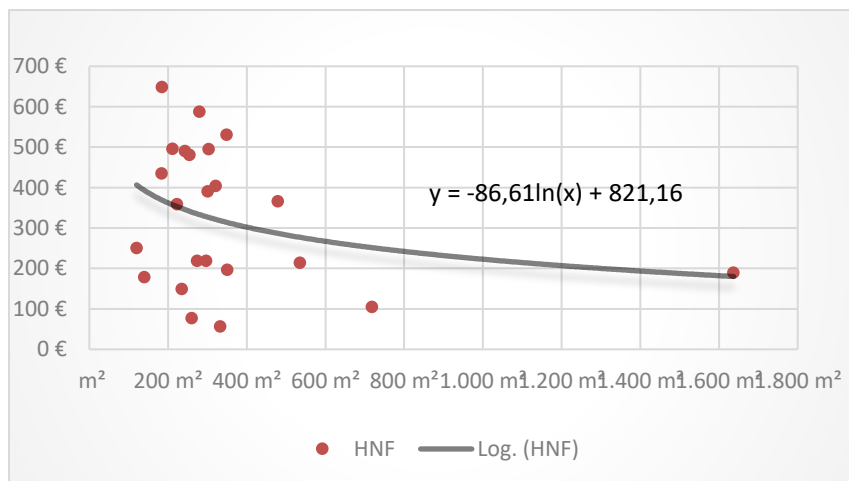
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

-0,138

nach Hauptnutzfläche



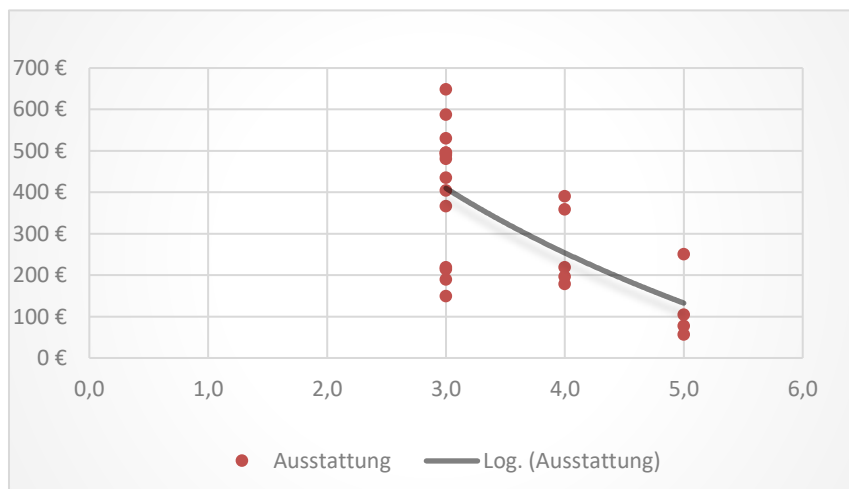
Korrelation

-0,278

nach Ausstattung

nach Schulnoten

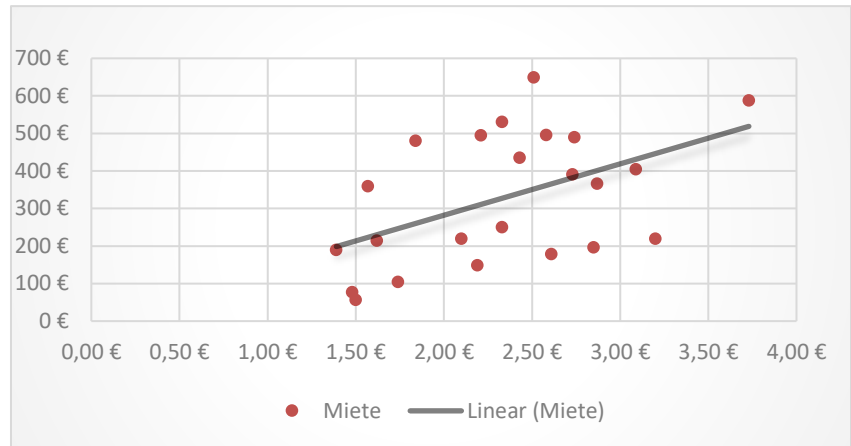
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,646

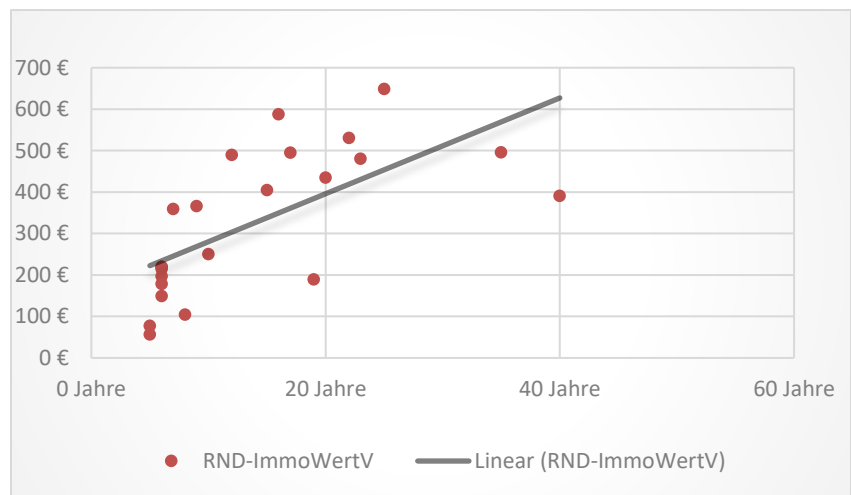
nach Mietniveau



Korrelation

0,489

nach Restnutzungsdauer

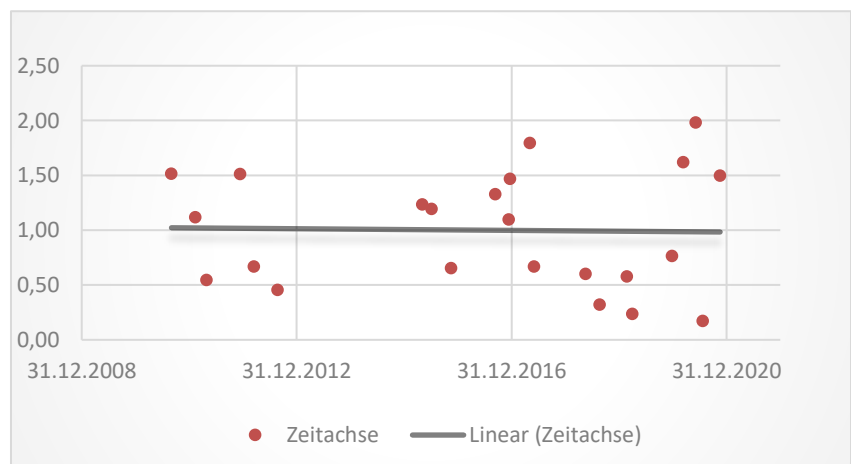


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,138	6,3%
nach HNF	0,278	12,6%
nach Aussttg.	0,646	29,3%
nach Miete	0,489	22,1%
nach RND	0,657	29,8%
	2,208	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	20 €	356 €	6,3%	22,3
nach HNF	300 m ²	337 €	12,6%	42,4
nach Aussttg.	4	266 €	29,3%	77,8
nach Miete	2,50 €	351 €	22,1%	77,6
nach RND	20 Jahre	396 €	29,8%	117,8
Gewichtung des Vergleichswerts				338 €

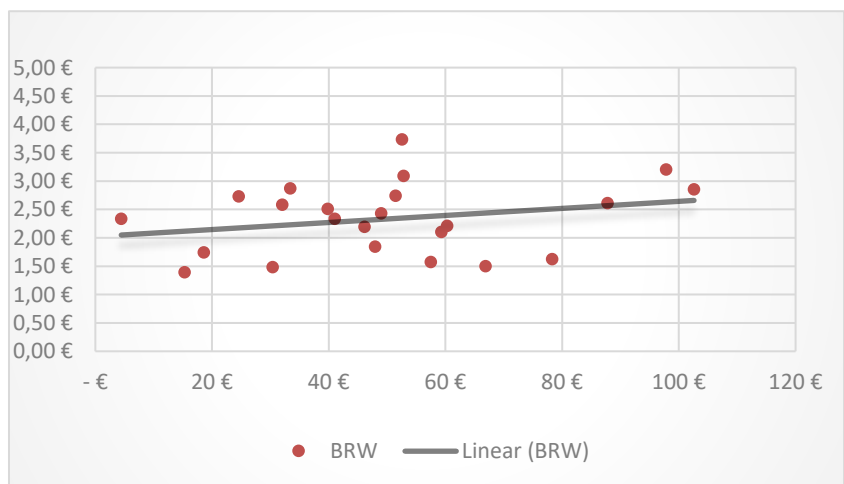
x Zeitanpassung 15.06.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,99 334 €

angenommener Sachwert 300 m²
errechneter Verkehrswert 334 € 100.223 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

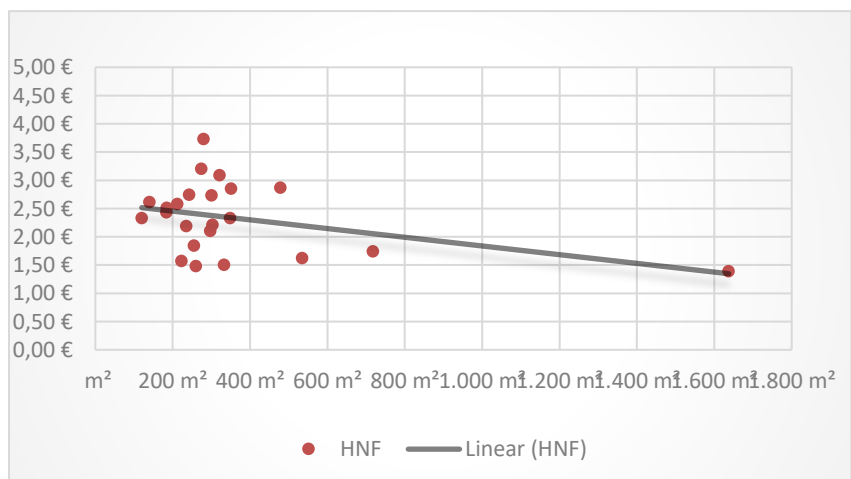
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,253

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



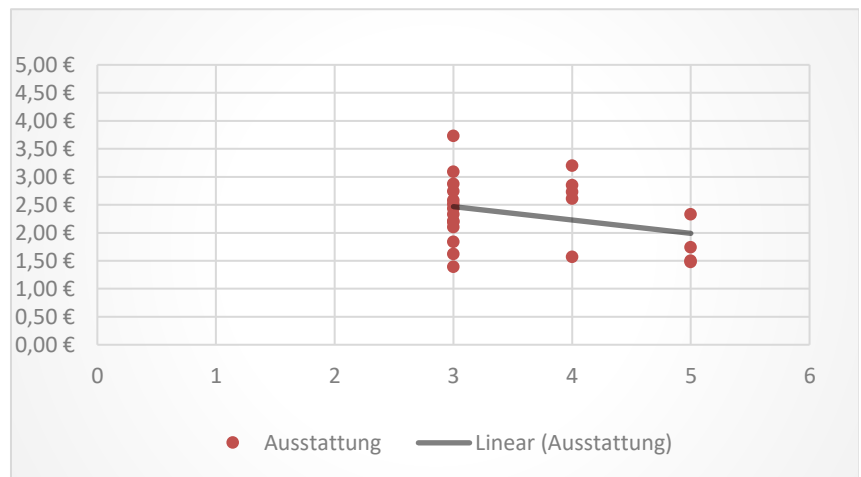
Korrelation

-0,384

nach Ausstattung

nach Schulnoten

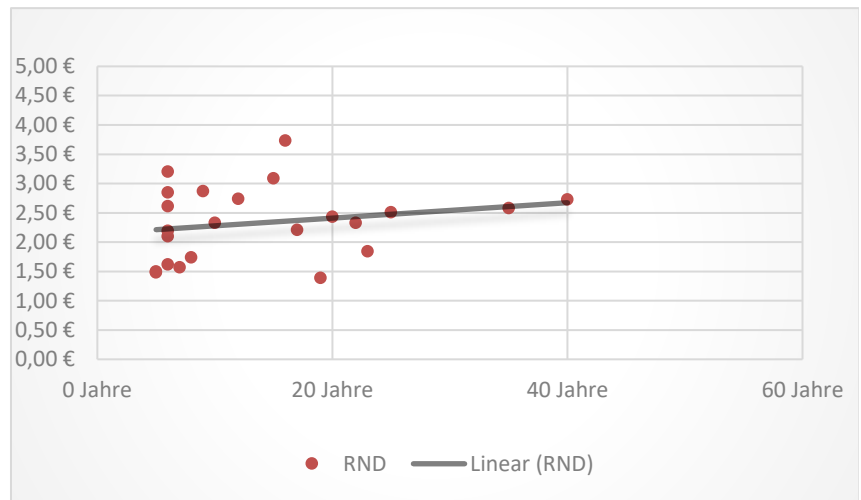
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,304

nach Restnutzungsdauer



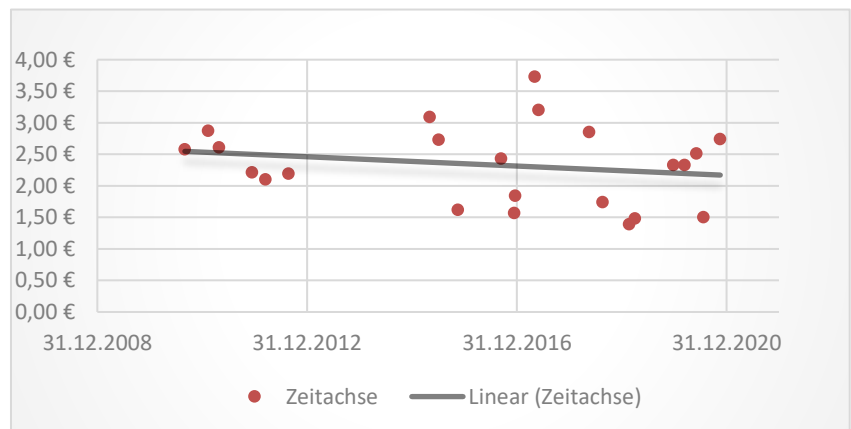
Korrelation

0,209

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,253	22,0%
nach HNF	0,384	33,4%
nach Aussttg.	0,304	26,4%
nach RND	0,209	18,2%
	1,150	100,0%

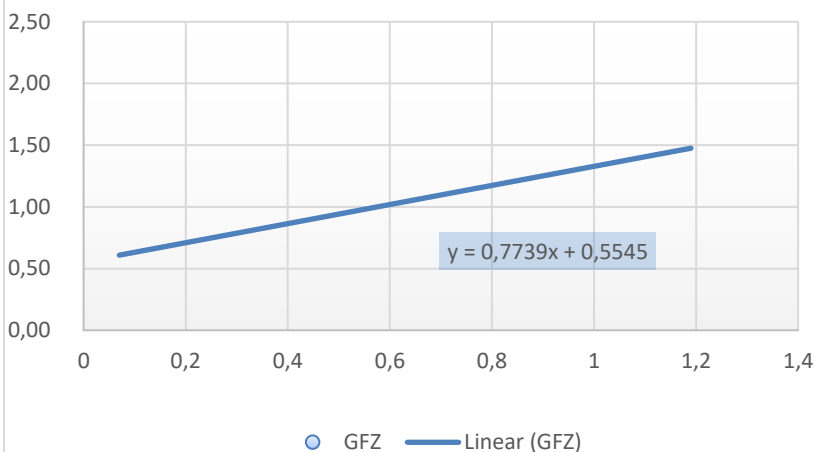
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



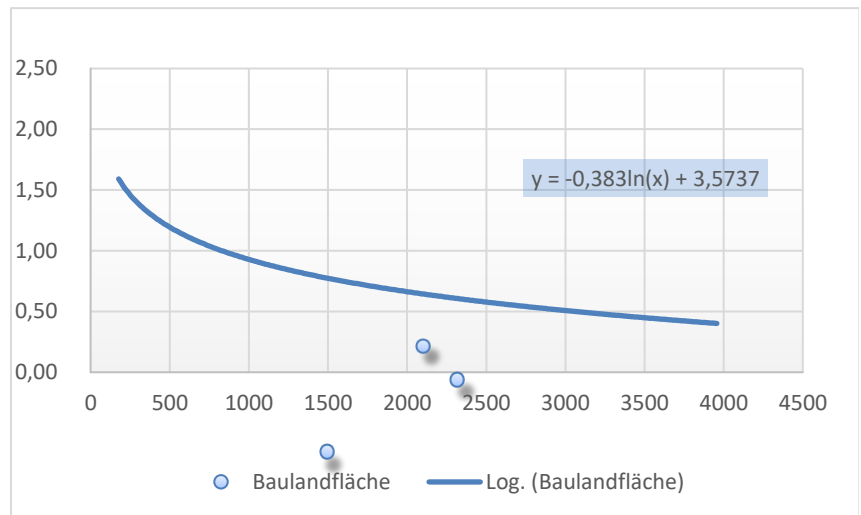
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

GFZ	URK
0,10	0,632
0,20	0,709
0,30	0,787
0,40	0,864
0,50	0,941
0,60	1,02
0,70	1,096

Beispiel

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	0,748
Mittel	0,58	1,000
Korrekturfaktor		0,748
Korrelation		0,452

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

Fläche	URK
400 m²	1,279
800 m²	1,013
1.200 m²	0,858
1.600 m²	0,748
2.000 m²	0,663
2.400 m²	0,593
2.800 m²	0,534

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	2.000 m²	0,878
Mittel	1.095 m²	1,072
Korrekturfaktor		0,819
Korrelation		-0,5315

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,748	0,452	45,9%
nach Größe	0,819	0,532	54,1%
	0,786	0,983	100,0%
Richtwertausweis	50 €		
x Anpassung	0,786		
Vergleichswert	39 €		

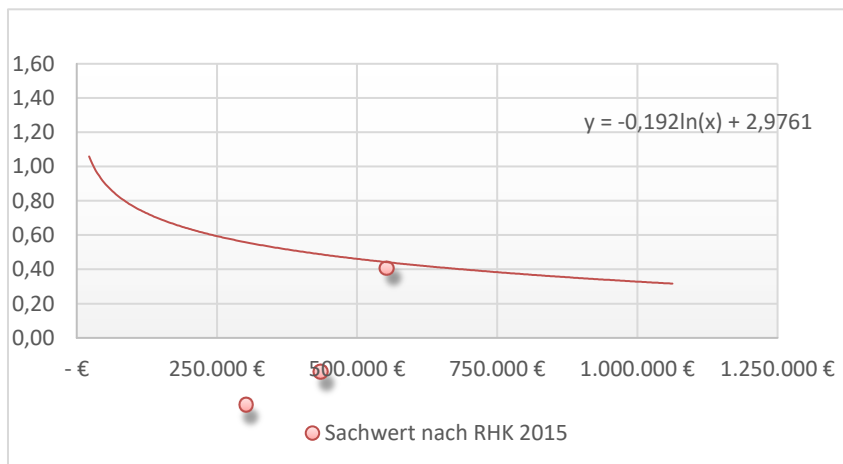
**Wertzahlen für
Sachwerte
Bauernhöfe**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	0,899
75.000 €	0,821
100.000 €	0,766
125.000 €	0,723
150.000 €	0,688
175.000 €	0,658
200.000 €	0,633
225.000 €	0,610

Beispiel

	Fläche	URK
Objekt	160.000 €	0,825
Mittel	174.520 €	0,832
Korrekturfaktor		0,992
Korrelation		0,357

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 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

10 Teilemarkt Gewerbegrundstücke

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

9 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	367 €	310 €	299 €
<i>Minima</i>	74 €		
<i>Maxima</i>	856 €		
Liegenschaftszinssätze	6,29%	4,80%	4,56%
<i>Minima</i>	2,13%		
<i>Maxima</i>	13,70%		
Sachwertfaktoren	0,75	0,80	0,22
<i>Minima</i>	0,53		
<i>Maxima</i>	1,03		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	32 €	21 €	30 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,28	0,23	0,21
<i>HNF</i>	828 m ²	630 m ²	647 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	12 Jahre	9 Jahre	10 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,51 €	2,22 €	0,99 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,64 €	0,55 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	25,48%	24,62%	5,40%
Zeitraum	24.08.2011	bis	05.02.2020 Tendenz steigend

