

Grundstücksmarktbericht der Stadt Aulendorf

2010



Ersteller

Stadt Aulendorf
Gutachterausschuss
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Dieses Werk genießt Urheberschutz. Es sind alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

zum Inhalt des Gutachtens

| Inhaltspunkt | Seite |
|---------------------------------------|--------------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Impressum | 3 |
| Einführung | 4 |
| Rahmenbedingungen | 5 |
| Bodenrichtwerte | 8 |
| GFZ-Koeffizienten | 12 |
| Teilemarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser | 15 |
| Teilemarkt Eigentumswohnungen | 30 |
| Teilemarkt Rendite | 45 |
| Teilemarkt Gewerbe | 60 |
| Teilemarkt Landwirtschaft | 75 |


Impressum

Herausgeber

Gutachterausschuss der Stadt Aulendorf

Internet

www.aulendorf.de



Gutachterausschuss Wirtschaft & Bauen in Aulendorf

Gutachterausschuss

| | |
|-------------------------------------|---|
| Geschäftsstelle | Stadt Aulendorf Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Hauptstraße 35 88326 Aulendorf |
| | Ingrid Roth Telefon: 07525/934-146 ✉ E-Mail: ingrid.roth@aulendorf.de |
| Vorsitzender des Ausschusses | Peter Beilharz |
| Sprechzeiten | nach Vereinbarung |

Bauen in Aulendorf

- [Bauplätze](#)
- [Industrieflächen](#)
- [Bebauungspläne](#)
- [Informationen Bauen](#)



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Hauptstraße 35 88326 Aulendorf

Leiter der Geschäftsstelle

Ingrid Roth
Telefon 07525/934-146
Mail ingrid.roth@aulendorf.de

Vorsitzender

Peter Beilharz

Marktberichtsersteller

Steuer- und Sachverständigenkanzlei
Wolfgang Weiss
Kornhausstr. 1
88326 Aulendorf

Gebundene Fertigungen des Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 50,00 Euro je Exemplar bestellt werden.

Einführung

Für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden in Baden-Württemberg selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse auf kommunaler Ebene gebildet. Diese Ausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein sollen. Gesetzliche Grundlagen bilden hierfür das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg

Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstellung von Gutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke (Errechnung des Marktwertes nach § 194 BauGB)

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und Justizbehörden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (auch einer Teilfläche) erfasst.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Unterlagen aus und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und -im Rahmen des berechtigten Interesses -aus der Kaufpreissammlung. Damit soll der Grundstücksmarkt auch für den einzelnen Bürger transparent gemacht werden.

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mietern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten bilden zwar wesentliche Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes. Sie können jedoch die sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Angesichts der Vielgestaltigkeit des Grundstücksmarktes können dabei jedoch nur Teilaspekte angesprochen werden. Die Kaufpreissammlung wird im Stadtgebiet automatisiert mit dem Programm WertPRO-KPA geführt.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

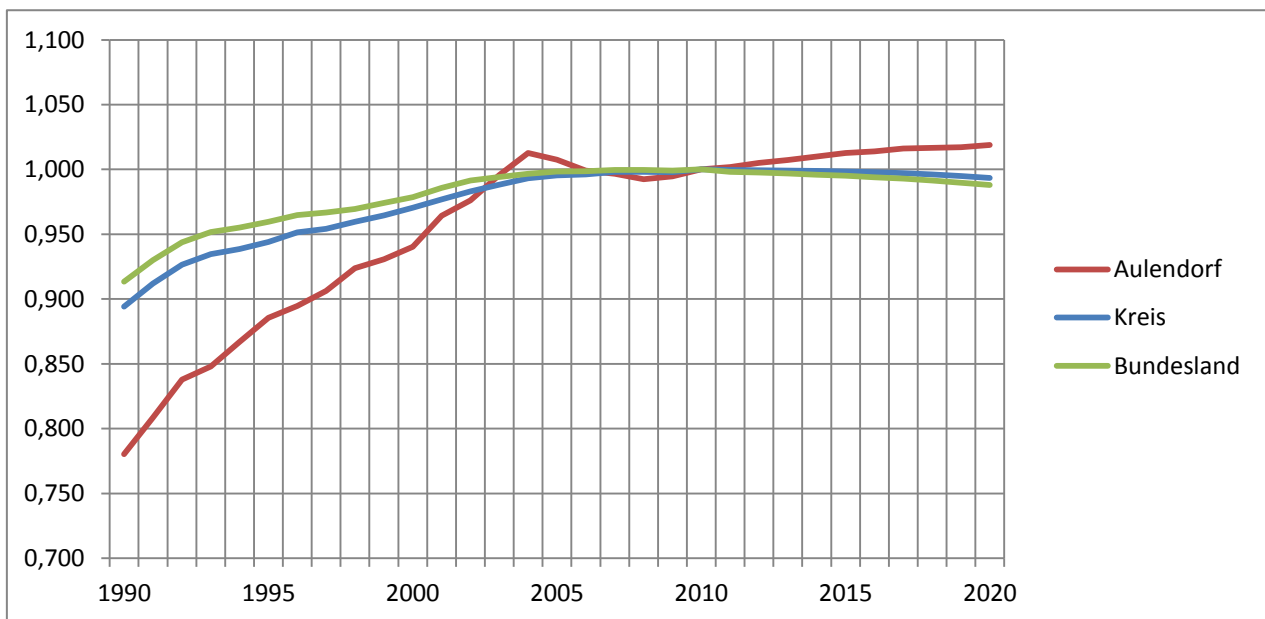
Bevölkerungsentwicklung

Gemeindefläche 2008 in qkm 52,36

Bevölkerung 2008 9.837 davon Kinder unter 6 Jahren 565 5,7% Kinder unter 7 Jahren 670 6,8% Kinder/Jugendliche unter 18 J. 2.088 21,2% 65jährige und ältere 1.713 17,4% 75jährige und ältere 748 7,6% Frauen 5.040 51,2% Ausländer 557 5,7% Wanderungsgewinn/-verlust -14 -0,1%

Die Bevölkerungsentwicklung des Kreises Ravensburg ist seit Beginn der 90er Jahre positiv verlaufen. Im Zeitraum von 1990 bis 2002 lag der Wert bei 9,9% (zum Vergleich: Landesdurchschnitt Baden-Württemberg 8,5%, Bundesmittel 3,5%). Diese Entwicklung hält auch in der Gegenwart an. Im zurückliegenden Zeitraum wuchs demgegenüber die Bevölkerung im Stadtgebiet wesentlich stärker an. Erst im Jahr 2005 kam es zum Stopp des starken Wachstums und teilweise zu einer Rückbildung, nachdem 2004 die 10.000 Einwohner-Grenze erstmals überschritten wurde.

Bevölkerungsentwicklung seit 1990 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)



Wohnort - Gewerbestandort Aulendorf

Aulendorf ist Alles !

Vielseitig und dynamisch präsentiert sich die lebendige Gemeinde Aulendorf mit ihren rund 10.000 Einwohnern. In reizvoller Lage treffen Bürgerinnen und Bürger und Gäste auf eine sehr gute Infrastruktur. Hier lässt es sich hervorragend leben, wohnen und arbeiten. Zur weiteren Entwicklung bietet die Stadt Aulendorf interessante Wohnbaugrundstücke an. Welche Grundstücke aktuell zum Erwerb angeboten werden, erfahren sie unter www.bauen-in-aulendorf.de.

Verkehrsgünstige Lage

Ein Blick auf die Landkarte genügt: Aulendorf liegt in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Arbeitszentren Ulm – Ravensburg – Friedrichshafen und bietet weitere Bahnanschlüsse wie Aulendorf – Tübingen, Aulendorf – Kißlegg bzw. Augsburg/Memmingen – Lindau. Die in kommunaler Trägerschaft stehende

Bodensee-Oberschwaben-Bahn ergänzt das Schienenverkehrsangebot zwischen Aulendorf und Friedrichshafen. Ob per Schiene, Straße oder Flughafen, die Stadt Aulendorf ermöglicht den hier wohnenden Menschen Mobilität.

Wohl fühlen und aktiv sein können

Durch das Thermal- und Freizeitbad „Schwaben Therme“ genießt man in Aulendorf einen hohen Freizeit- und Erholungswert innerhalb der Ferienregion Oberschwaben. Für das breit gefächerte Angebot sorgt die Stadt zusammen mit über 80 Vereinen und einer gut funktionierenden Gastronomie. Lebensfreude kommt in zahlreichen Festen und Bräuchen zum Ausdruck, die sich über das gesamte Jahr hinweg verteilen.

Modern und familienfreundlich, mit einem Herz für Senioren

Neben 9 wohnortnahen Kindergärten stehen eine Grundschule und alle weiterführenden Schulen, das freie Gymnasium St. Johann und eine gewerbliche Schule zur Verfügung. Die St. Elisabeth-Stiftung, eine überregional anerkannte Einrichtung für Leben und Wohnen im Alter, betreibt in der Stadt ein Pflegeheim und baut in den nächsten Jahren eine Anlage für betreutes Wohnen.

Gewerbestandort Aulendorf

Aulendorf ist dank seiner zentralen Lage mitten in Oberschwaben ein traditioneller Gewerbestandort. Am Schnittpunkt der Landkreise Ravensburg, Biberach und Sigmaringen haben sich in den letzten Jahrzehnten die Gewerbegebiete „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker“, „Achberg“ und „Lohrer Esch“ entwickelt. Sie finden hier einen guten Branchen-Mix, ideale Verkehrsanbindungen an die B 30 und B 32 durch die L 284 und L 275 und ein hervorragendes Schienenverkehrsnetz mit integralem Taktfahrplanangebot.

Baukonjunktur

2008: Rezession erreicht auch die Bauwirtschaft

Die allgemeine Wirtschaftskrise ist mittlerweile auch auf dem Bau angekommen. Der Geschäftsführer der Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg, Dieter Diener berichtet, dass die Stimmung in den Firmen aufgrund der schlechten Auftragslage derzeit wenig optimistisch ist: „Es herrscht große Unsicherheit. Alte Aufträge sind inzwischen zum größten Teil abgearbeitet, neue kommen kaum hinzu.“

Die aktuellen Zahlen bestätigen diese Einschätzung. So sind die Auftragseingänge im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe in den ersten beiden Monaten dieses Jahres im Vergleich zu 2008 um insgesamt 8 Prozent zurückgegangen. Die Umsätze sackten sogar unerwartet deutlich um 19,8 Prozent nach unten. Das starke Umsatzminus ist zwar größtenteils auf die schlechte Witterung zu Jahresbeginn zurückzuführen. Allerdings lässt der verhaltene Auftragseingang im Januar und Februar für die kommenden Monate keine wirkliche Hoffnung aufkommen.

Besonders stark getroffen von der rückläufigen Nachfrage war erneut der Wohnungsbau, der sich ohnehin auf rasanter Talfahrt befindet. Hier betrug das Auftragsminus in den ersten beiden Monaten 32,5 Prozent. Kaum Veränderung im Vergleich zum Vorjahr gab es bei den Auftragseingängen im Wirtschaftsbau. Leider geht auch von der öffentlichen Baunachfrage zurzeit keine stabilisierende Wirkung auf die Baukonjunktur aus. Stattdessen sank in dieser Sparte der Ordereingang um insgesamt 5 Prozent, der Umsatz ging witterungsbedingt um 23,9 Prozent zurück. Dieter Diener mahnt deshalb auch die öffentliche Hand, ihre geplanten Ausschreibungen im Rahmen der Konjunkturprogramme zügig voranzutreiben, damit dem derzeitigen Abschwung Einhalt geboten bzw. eine Trendwende herbeigeführt wird: „Unsere Betriebe sind froh über jeden zusätzlichen Auftrag. Allerdings muss er jetzt kommen und nicht erst in drei Monaten. Nur so können auch die personellen Kapazitäten in der Bauwirtschaft dauerhaft erhalten werden.“

Quelle: Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg

Indexentwicklung Bau

| Art | Index mit MwSt. Februar 2011 | Veränderung in % gegenüber | |
|---|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| | | Februar 2010 | November 2010 |
| <u>1. HOCHBAU</u> | | | |
| Wohngebäude insgesamt | 116,8 | +2,9 | +1,2 |
| Rohbauarbeiten | 116,3 | +3,7 | +1,5 |
| Ausbauarbeiten | 117,3 | +2,3 | +1,1 |
| Gewerbl. Betriebsgebäude | 120,5 | +3,6 | +1,5 |
| – Rohbau | 119,1 | +4,2 | +1,6 |
| – Ausbau | 122,1 | +3,0 | +1,4 |
| Bürogebäude, insgesamt | 118,7 | +3,2 | +1,5 |
| <u>2. TIEFBAU</u> | | | |
| Straßenbau insgesamt | 119,3 | +0,6 | +0,3 |
| – Erdarbeiten | 110,9 | -0,1 | +0,5 |
| – Oberbau aus Asphalt | 131,2 | +0,3 | +0,3 |
| <u>3. INSTANDSETZUNGEN</u> | | | |
| Schönheitsreparaturen in einer Wohnung | 103,8 | +1,5 | +0,5 |

Bodenrichtwerte

| Zone | Straße | BRW | GFZ | Nutzung | Fläche |
|---------|---|-------------|------|-------------------|--------|
| Zone 1a | Am Römerbad, Amselweg, Finkenweg, Schützenhausstraße bis 12 | 135 € | 0,60 | WA | 610 |
| Zone 1b | Scherergässle, Schussenrieder Straße, Wilmersweg | 95 € | 1,00 | MI | 440 |
| Zone 2 | Atzenberger Weg, Bändelstockweg, Schwalbenweg, Schützenhausstraße ab Nr. 13 | 150 € | 0,44 | WR | 540 |
| Zone 3 | Am Langen Hag, Ebisweiler Straße, Heinestraße, Laurenbühlstraße, Vochezerstraße | 160 € | 0,50 | WR | 450 |
| Zone 4 | Löwenbreitesstraße, Talstraße, Lehmgrubenweg | 125 € | 0,68 | MI | 295 |
| Zone 5 | Bachstraße, Bauhofgasse, Gerbergasse, Hauptstraße (Ost) Nr. 1 bis 22, Hofschmiedgässle, Kolpingstraße, Mesmergässle, Pfarrhausgasse | 155 € | 1,50 | Mi | 160 |
| Zone 6 | Bahnhofstraße, Brühlstraße, Graf-Erwin-Straße, Hermann- Lanz-Str., Hermann-von-Vicari- Str., Kneippstr., Kornhausstraße, Landhausstraße, Lerchenstraße, Poststraße, Schillerstraße, Schulstraße, Schwarzhausstraße, Uhlandstraße, Zeppelinstraße, Ziegelstraße, Zollenreuter Straße bis Nr. 49 | 115 / 130 € | 1,10 | MI - ETW / EFH | 260 |
| Zone 7 | Eckstraße, Gumpenbühl, Gumpenweihergässle, Hexeneck, Im Gumpen, Keßlergässle, Mühlweg, Neue Gasse, Radgasse, Sackgasse, Schmiedgässle, Schuhhalde, Schulgässle | 135 € | 0,85 | MI | 280 |
| Zone 8 | Glasergässle, Hauptstraße (Mitte) ab 24 bis 64, Hofgartenstraße, Keßlergässle, Metzgergässle, Parkstraße, Schloßplatz | 230 € | 1,60 | MK | 235 |
| Zone 9 | Gumpengasse, Hauptstraße 64/65, Safranmoosstraße (bis Nr. 7/8) | 135 € | 1,30 | MK | 660 |
| Zone 10 | Breiteweg, Friedenstraße, Mozartstraße | 145 € | 0,68 | WA | 240 |

| Zone | Straße | BRW | GFZ | Nutzung | Fläche |
|----------------|--|---------|------|---------|--------|
| Zone 11 | Am Sonnenbühl, Auf dem Galgenbühl, Galgenbühlstraße, Heinrich-Härle-Straße, Hillstraße (Ost) bis Nr. 50, Safranmooststraße (ab Nr. 20) Saulgauer Straße | 125 € | 0,35 | WR | 585 |
| Zone 12 | Bildstock, Hillstraße (West) ab Nr.51 | 120 € | 0,26 | WR | 710 |
| Zone 13 | Allewindenstraße, Mockenstraße | 125 € | 0,53 | MI | 340 |
| Zone 14 | "Mahlweiher": Alemannenring, Keltenweg, Stauferweg, Welfenweg | 130 € | 0,66 | WR | 575 |
| Zone 15 | Ahornweg, Altshauer Straße, Am Bächle, Am Eisenbühl, Auf dem Kronenberg, Auf der Steige bis Nr. 34, Birkenweg, Bühlstraße, Conchesstraße, Eichenweg, Erlenweg, Eschenweg, Friedhofgasse, Gottesackerweg, Riedweg (Nord) bis Nr. 43, Ulmenweg | 150 € | 0,70 | WR | 330 |
| Zone 16 | Akazienweg, Apfelbaumweg, Beim Gottesacker, Birnbaumweg, Riedweg (Süd) ab Nr. 45, Steinenbacher Weg (West) ab Nr. 34 | 115 € | 0,60 | WA | 490 |
| Zone 17 | Anemonenweg, Blumenstraße, Edelweißweg, Fliederweg, Paul-Klee-Weg, Rosenstraße, Schreinerweg, Steinenbacher Weg (Ost) | 150 € | 0,69 | WA | 275 |
| Zone 18 | Auf der Steige (Ost) ab Nr. 35, Enzianweg, Gartenstraße, Maler-Sauter-Straße, Michel-Buck-Straße, Rosmarinweg, Sachsenweg, Sandweg | 145 € | 0,64 | WR | 330 |
| Zone 19 | Dekan-Hetzler-Straße, Hasengärtlestraße, Häuslerstraße, Hugo-Halt-Weg, Zollenreuter Fußweg, Zollenreuter Straße ab Nr. 50 | 130 € | 0,92 | MI | 315 |
| Zone 20 | Achbergstraße, Auenweg, Beim Achmühlösch, Booser Straße, Hügelweg, Im Graben, Inselweg, Moränenweg, Rainweg, Reutener Straße, Schussenstraße | 130 € | 0,40 | WR | 475 |
| Zone 21 | Baugebiet "Schützenhausstraße", Josef-Rieck-Straße | 160 € | 0,70 | WR | 760 |
| Zone 30 | Gewerbegebiet Waldseer Straße | 30 € | k.A. | GE | k.A. |
| Zone 31 | Misch-/Gewerbegebiete: Bebauungspläne "Achberg", Alte Kiesgrube, "Großer Esch", "Lohrer Esch"; Alte Kiesgrube, Rugetsweiler Straße, Sättelstraße, Spitalweg | 90/45 € | 0,40 | MI / GE | 920 |
| Zone 32 | Gewerbegebiet: "Sandäcker" | 30 € | 0,30 | GE | 1950 |

| Zone | Straße | BRW | GFZ | Nutzung | Fläche |
|----------------|---|-----------|------|---------|--------|
| Zone 33 | Gewerbegebiet: Fridolin-Stark-Straße | 35 / 70 € | 0,29 | GE | 2370 |
| Zone 35 | Außengebiete (§35 BauGB): Amberg, Auf der Scheibe, Bärenweiler, Bläsis, Brandhaus, Buschhorn, Eisenfurt, Esbach, Faßmacher, Fundschmid, Gasser, Geblisberg, Geiger, Gruber, Halderhof, Haslach, Herdtle, Hill, Hillstraße ab Nr. 70, Hinterweiherhaus, Latschis, Laubronne, Lippertsweiler, Locherhof, Lohren, Multer, Neuhaus, Oberrauhen, Poppenmaier, Rankwirt, Röhren, Röschen, Rothäusle, Schindelbach, Spiegler, Steegen, Talösch, Tobel, Ungerhof, Unterrauhen, Vogelplatz, Vogelsang, Walenreute, Wannenberg, Winkelstock | 15 € | k.A. | § 35 | k.A. |
| Zone 40 | Blönried: Achstraße, Ebersbacher Weg, Heuweg, Kleiner Esch, Schmitzenweg, Waldweg, Wolpertswender Straße | 90 € | 0,29 | MD | 1115 |
| Zone 41 | Münchenreute: Esbacher Weg, Hallerstraße, Hasenbergstraße, Lottergasse, Münchenreuter Straße, Teichweg, Würzbühl | 55 € | 0,60 | MD | 960 |
| Zone 42 | Rugetsweiler: Bergstraße, Bruckstraße, Buchenweg, Erikaweg, Holunderweg, Lindenweg, Nelkenweg, Rugetsweiler Straße, Spitalweg, Tobelesch, Tobelweg, Tulpenweg, Veilchenweg | 80 € | 0,32 | WR | 940 |
| Zone 43 | Steinenbach: Arnold-Jansen-Straße, Abt-Reher-Straße, Brotlaube, Dobelmühle, Grundesch, Holzmannweg, Karl-Rehm-Straße, Rosenstock, Schwendestraße, Staige, Steinstraße | 75 € | 0,48 | MD | 390 |
| Zone 44 | Tannhausen: Ankenmoosstraße, Blumenau, Booser Straße, Eichbühl, Eschlestraße, Hangelesweg, Hauserstraße, Kneblersgasse, Kohlstattweg, Loderergasse, Riedbachstraße, Röhrener Gasse, Tannhauser Straße, Wiesenrainstraße, Ziegelhofstraße | 105 € | 0,28 | MD | 750 |
| Zone 45 | Tannweiler: Bethentäfeleweg, Eisenfurter Straße, Flurweg, Jägerhaus | 55 € | 0,30 | MD | 700 |

| Zone | Straße | BRW | GFZ | Nutzung | Fläche |
|----------------|---|------|------|---------|--------|
| Zone 46 | Zollenreute: Ährenweg, Ambergstraße, Bergesch, Blönrieder Straße, Burgweg, Dinkelgasse, Hopfenweg, Im Obstgarten, Imterstraße, Mochenwanger Straße, Rispenweg, Schloßstraße | 80 € | 0,40 | MD | 800 |
| Zone 47 | Ebisweiler | 75 € | 0,70 | MD | 800 |

- BRW Bodenrichtwert pro qm, GFZ: Geschossflächenzahl = Maß der baulichen Nutzung
 ebf Die Bodenwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland, bei dem vom abgerechneten Zustand auszugehen ist
 GFZ Geschossflächenzahl = Maß der baulichen Nutzung, nach der vorgefunden mittleren Ist-GFZ (nicht Soll-GFZ)
 Nutzung Art der baulichen Nutzung nach § 1- § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) und § 35 BauGB

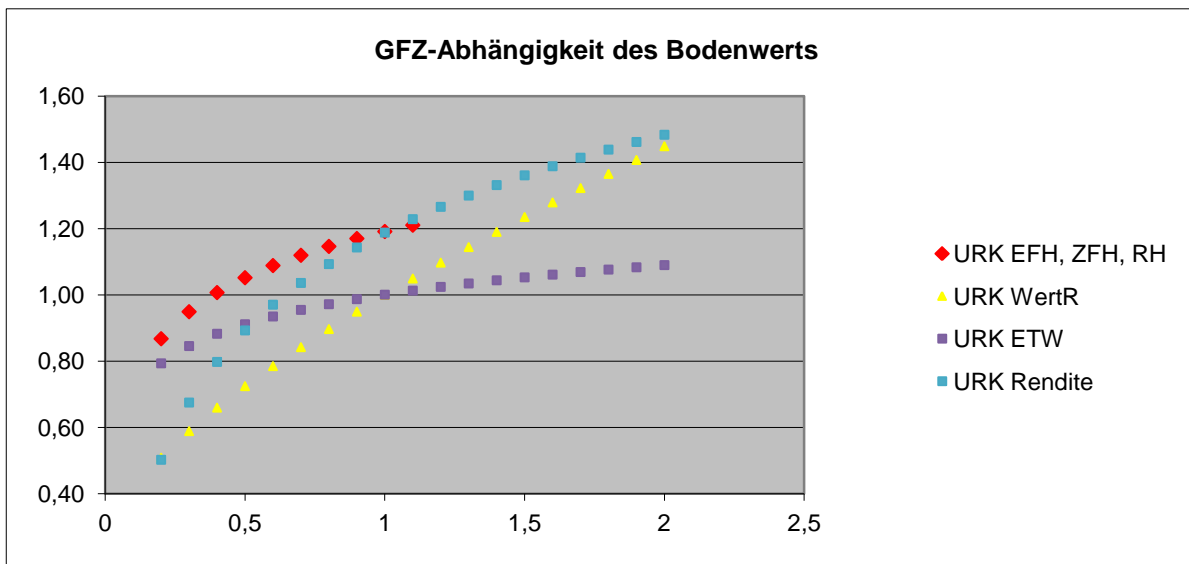
4.2. Anpassung der Bodenrichtwerte (GFZ / Grundstücksgröße)

4.2.1 GFZ-Koeffizienten

Da im Gemeindegebiet weitgehend homogene Nutzung (Wohnbebauung mit nur geringer Anzahl von Geschäftsgrundstücken) vorhanden ist, sind die GFZ-Koeffizienten der WertV - Anlage 11 nicht verwendbar.

Teilweise wurden regressiv Tendenzen festgestellt, die auf die sehr unterschiedliche Qualität der Gebiete zurückzuführen sind. Die gute Lagequalität der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sorgen für einen Überkompensation gegenüber der typischen GFZ-Relevanz.

| GFZ | EFH/ZFH/RH | ETW | Rendite | WertV |
|-----|------------|-------|---------|-------|
| 0,1 | 0,728 | | 0,207 | 0,41 |
| 0,2 | 0,867 | 0,793 | 0,502 | 0,51 |
| 0,3 | 0,949 | 0,845 | 0,675 | 0,59 |
| 0,4 | 1,007 | 0,882 | 0,797 | 0,66 |
| 0,5 | 1,052 | 0,911 | 0,893 | 0,72 |
| 0,6 | 1,088 | 0,935 | 0,970 | 0,78 |
| 0,7 | 1,119 | 0,955 | 1,036 | 0,84 |
| 0,8 | 1,146 | 0,972 | 1,093 | 0,90 |
| 0,9 | 1,170 | 0,987 | 1,143 | 0,95 |
| 1,0 | 1,191 | 1,001 | 1,188 | 1,00 |
| 1,1 | 1,210 | 1,013 | 1,229 | 1,05 |
| 1,2 | | 1,024 | 1,266 | 1,10 |
| 1,3 | | 1,034 | 1,300 | 1,14 |
| 1,4 | | 1,044 | 1,331 | 1,19 |
| 1,5 | | 1,053 | 1,361 | 1,23 |
| 1,6 | | 1,061 | 1,388 | 1,28 |
| 1,7 | | 1,069 | 1,414 | 1,32 |
| 1,8 | | 1,076 | 1,438 | 1,36 |
| 1,9 | | 1,083 | 1,461 | 1,41 |
| 2,0 | | 1,090 | 1,483 | 1,45 |

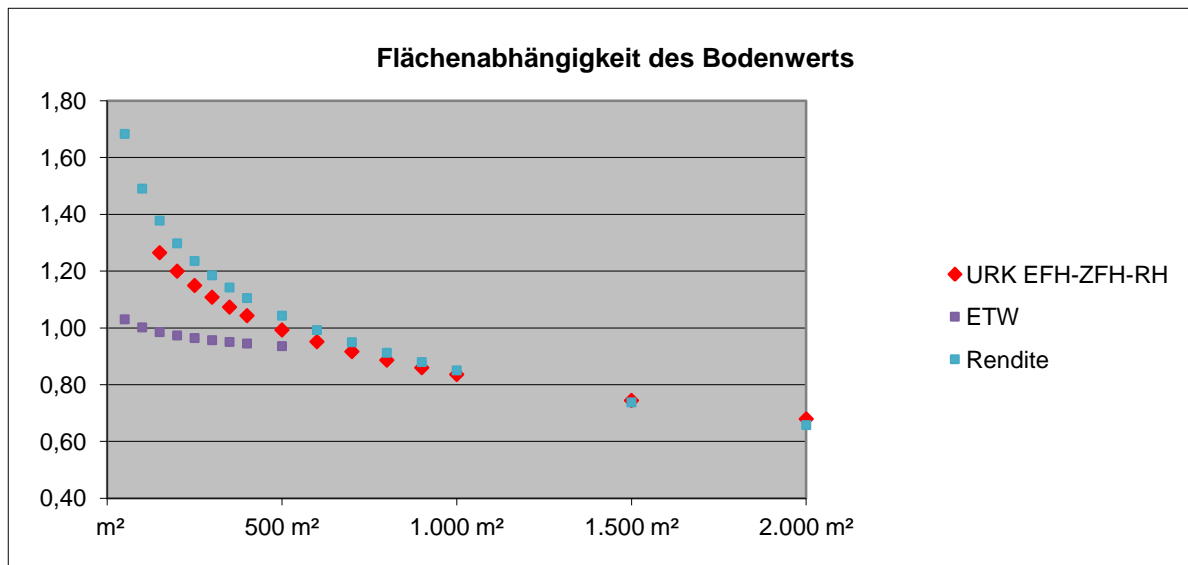


wesentlichen ist dies auf die überwiegend nur geringe Nutzung (Verdichtung durch Bebauung) zurückzuführen. Entsprechend gleichmäßig verläuft der Verlauf der Bodenrichtwerte.

4.2.2 Flächenkoeffizienten

Folgende Flächeneinflüsse wurden bei der Ermittlung der Bodenwerte festgestellt:

| Fläche | EFH/ZFH/RH | ETW | Rendite |
|-----------------------|------------|-------|---------|
| 50 m ² | | 1,030 | 1,683 |
| 100 m ² | | 1,002 | 1,490 |
| 150 m ² | 1,265 | 0,985 | 1,378 |
| 200 m ² | 1,200 | 0,973 | 1,298 |
| 250 m ² | 1,149 | 0,964 | 1,236 |
| 300 m ² | 1,108 | 0,957 | 1,185 |
| 350 m ² | 1,073 | 0,950 | 1,142 |
| 400 m ² | 1,043 | 0,945 | 1,105 |
| 500 m ² | 0,993 | 0,936 | 1,043 |
| 600 m ² | 0,951 | | 0,992 |
| 700 m ² | 0,917 | | 0,949 |
| 800 m ² | 0,886 | | 0,912 |
| 900 m ² | 0,860 | | 0,880 |
| 1.000 m ² | 0,836 | | 0,850 |
| 1.500 m ² | 0,744 | | 0,738 |
| 2.000 m ² | 0,679 | | 0,658 |
| 3.000 m ² | | | 0,545 |
| 5.000 m ² | | | 0,403 |
| 10.000 m ² | | | 0,210 |



Die Flächenfaktoren sind für Renditeobjekte nur bedingt anwendbar, da die Anzahl der Fälle hier noch gering ist. Bei den Eigentumswohnungen ist eine Werterhöhung um entsprechende Gartenanteile innerhalb eines Vertrauensbereichs von 400 m² plausibel. Darüber mussten Wohnungen als Ausreißerobjekte angesehen werden.

Mittlere Flächengehalte je nach Grundstückstyp

| Grundstückstyp | Fläche | Korr. GFZ | Korr. Fläche |
|----------------|--------------------|-----------|--------------|
| EFH/ZFH/RH | 597 m ² | 0,190 | 0,410 |
| ETW | 187 m ² | 0,230 | 0,327 |
| Rendite | 835 m ² | 0,133 | 0,369 |

4.2.3. Anwendungsbeispiel

| | | |
|-------------------|---|--|
| Bewertungsobjekt: | Einfamilienhaus Zone 11 mit einer GFZ-Auslastung von und einem Flächengehalt von | 0,60 400 m ² |
| Richtwertobjekt: | Bodenrichtwert bei einer GFZ von mittlere Grundstücksfläche (Datenpool) | 125,00 € 0,35 585 m ² |

Ermittlung des GFZ-Umrechnungsfaktors

$$\frac{\text{GFZ-Koeffizient (Bewertungsobjekt)}}{\text{GFZ-Koeffizient (Richtwertobjekt)}} = \frac{1,088}{0,949}$$

GFZ-Faktor **1,088 / 0,949** = **1,147**

Ermittlung des Flächenumrechnungsfaktors

$$\frac{\text{Fläche-Koeffizient (Bewertungsobjekt)}}{\text{Fläche-Koeffizient (Richtwertobjekt)}} = \frac{1,043}{0,993}$$

Flächenfaktor **1,043 / 0,993** = **1,051**

Gewichtungsanteile

| | | | | | |
|---------------|-------|-----------|-------|--------|-------|
| GFZ-Faktor | 1,147 | x Gewicht | 0,190 | 31,6% | 0,363 |
| Flächenfaktor | 1,051 | x Gewicht | 0,410 | 68,4% | 0,718 |
| Gesamtfaktor | | gesamt | 0,600 | 100,0% | 1,081 |

Bodenwertumrechnung somit:

| | |
|-----------------|----------|
| Bodenrichtwert | 125,00 € |
| x Gesamtfaktor | 1,081 |
| Bodenwertansatz | 135,15 € |

Ein- u. Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser u. Doppelhäuser

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

205 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

| | Mittel | Median | Standardabw. |
|---------------------------------|--------------------|--------|--------------|
| qm-Preise | 1.233 € | | |
| <i>Minima</i> | 474 € | | |
| <i>Maxima</i> | 2.213 € | | |
| Liegenschaftszinssätze | 3,68% | | |
| <i>Minima</i> | 1,90% | | |
| <i>Maxima</i> | 7,47% | | |
| Marktanpassungen | 1,53% | | |
| <i>Minima</i> | -47,41% | | |
| <i>Maxima</i> | 57,56% | | |
| weitere Mittelwerte | | | |
| <i>Bodenwert</i> | 125 € | | |
| <i>GFZ_Ist</i> | 0,44 | | |
| <i>HNF</i> | 132 m ² | | |
| <i>Restnutzungsdauer</i> | 49 Jahre | | |
| <i>mittlere Miete</i> | 5,04 € | | |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i> | | | |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i> | | | |

Einflusskomponenten der Untersuchung

In der vorgenommenen Marktuntersuchung des Angebots ist von vier verschiedenen stärkeren Einflussgrößen ausgegangen worden, durch die der typische Investor sich leiten lässt. Die Ergebnisse der einzelnen Vergleichsobjektauswertungen hinsichtlich Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktor sowie m²-Verkaufspreis wurden anhand dieser Komponenten abgetragen und auf vorhandene Abhängigkeiten geprüft.

Bodenrichtwert

Der jeweils unterstellte Bodenrichtwert der Vergleichsobjekte ist das Lagekriterium schlechthin. Je höher die Bodenrichtwertsituation des Vergleichsobjekts, desto besser die zu unterstellende Lage. Durch den Ansatz des Bodenrichtwerts kann die lokale Vergleichssammlung auf die regionale Ebene ausgedehnt werden, da hierdurch Objekte auch an verschiedenen Standorten (Gemeinden) wirtschaftlich vergleichbar werden.

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 Bereich der Renditeerwartung fällt der Blickpunkt jeden Investors zunächst auf die Miete, so dass dieser Basis ein erheblicher Einfluss auf die Marktentscheidung unterstellt werden kann.

Restnutzungsdauer

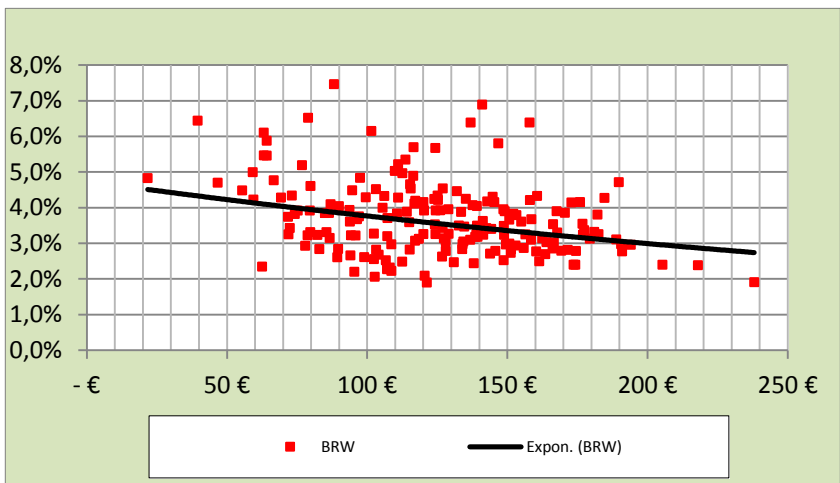
Die Restnutzungsdauer ist weiterer stark zu beachtender Einfluss für den Investor. Der typisch kaufmännisch denkende Investor erwartet eine ausreichende Restlebensdauer seines Gebäudes. Diese muss nicht mit seiner geplanten Investitionszeit übereinstimmen, da er seine EXIT-Bedingung durchaus schon früher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

nachrichtlich

Datenübersicht
Teilmarkt
Bereich

Zinssatzentwicklung in der
Auswertung

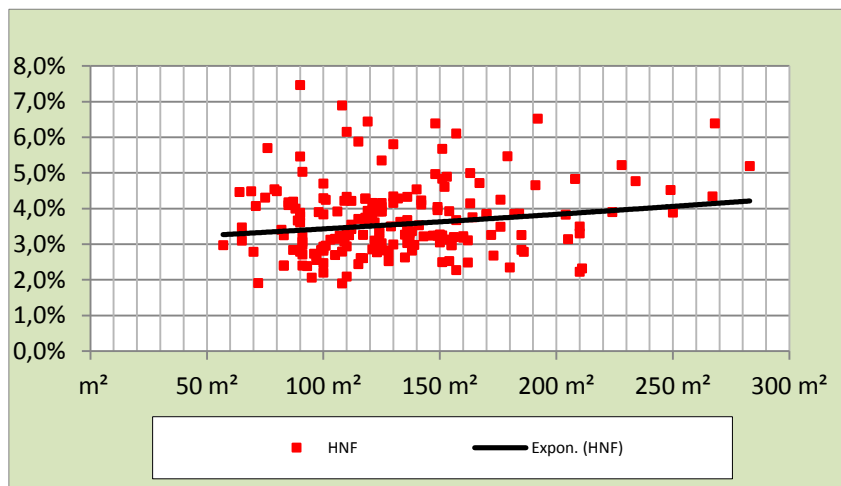
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,330

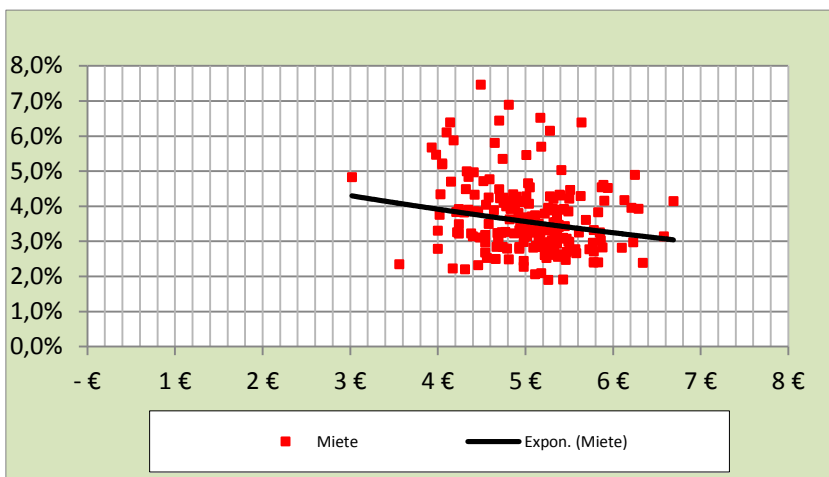
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,173

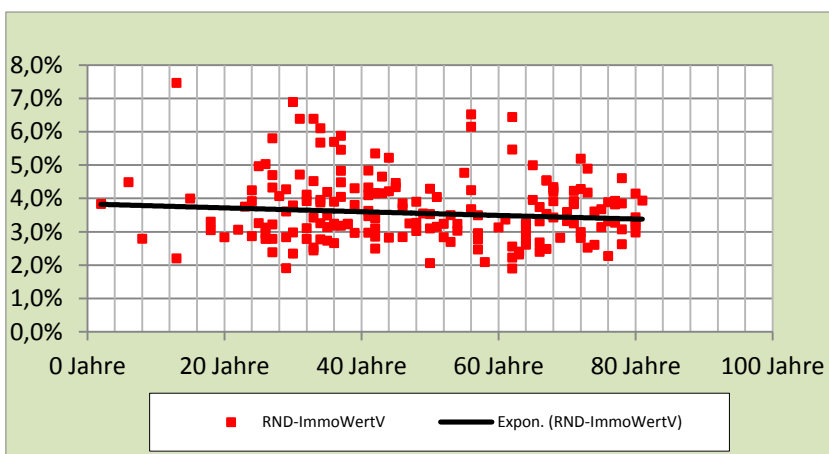
nach Mietniveau



Korrelation

0,223

nach Restnutzung



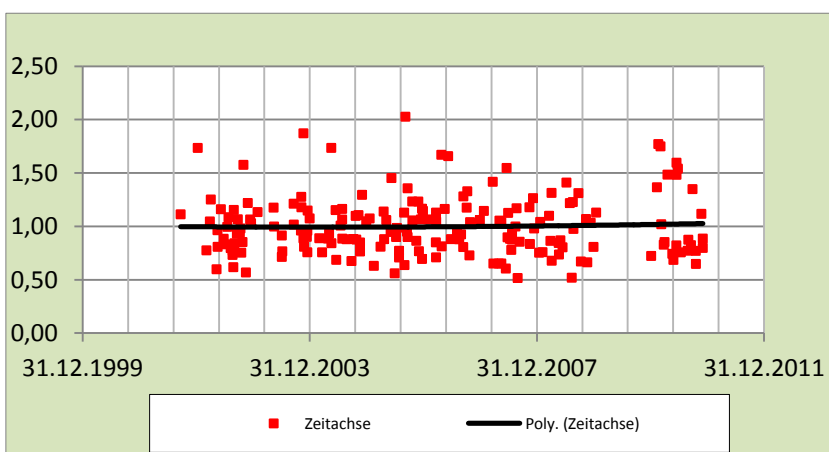
Korrelation

0,131

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|------------|----------------|----------|
| nach BRW | 0,32993 | 39% |
| nach HNF | 0,17252 | 20% |
| nach Miete | 0,22295 | 26% |
| nach RND | 0,13097 | 15% |
| | 0,85636 | 100% |

zeitliche Entwicklung

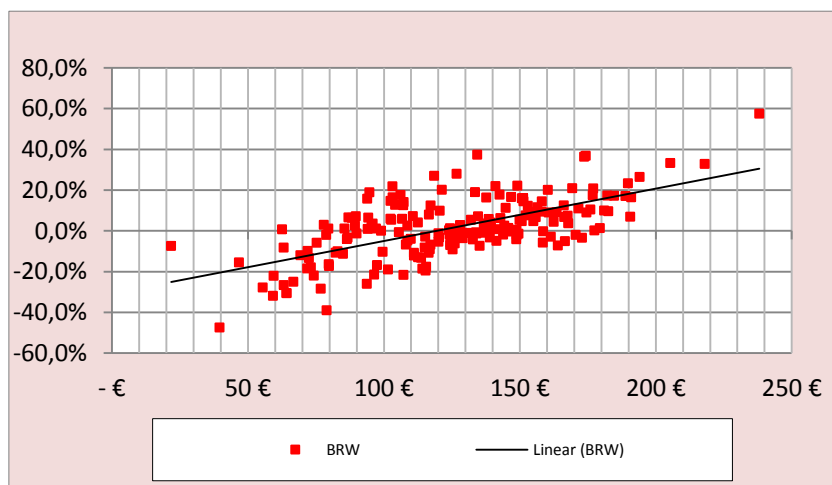


Marktanpassungsfaktor

Der Marktanpassungsfaktor ist das wichtigste Korrekturglied im Rahmen des Sachwertverfahrens. Das Sachwertverfahren ist ein abstraktes Vergleichsverfahren, das über die Mittelwerte von Baukosten die Wiederherstellungskosten eines Gebäudes Informationen gibt. Über den Verkehrswert selbst wird durch das Sachwertverfahren keine direkte Auskunft gegeben. Erst durch eine Gegenüberstellung von tatsächlich erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen gegen über den jeweils ermittelten Sachwerten ergibt sich eine volkswirtschaftliche Nachfragekurve, die für die Ableitung des Sachwerts zum Verkehrswert notwendig ist. Diese Nachfragekurve ist von der Art des Objektes erheblich abhängig. Fällt in der Regel bei privat genutzten Wohnobjekten die Marktanpassung wesentlich geringer (dort Zu- und Abschläge zum Sachwert) aus, so sind bei Spezialobjekten (Industrie, Freizeitanlagen) erhebliche Abschläge zu verzeichnen. Aus den Marktanpassungen lässt sich auch entsprechend den typischen Käufervergleich Bestandskauf und Neuerrichtung ablesen. Auch hier führen Handelsabschläge zur Korrekturen.

Marktanpassungen in der Auswertung

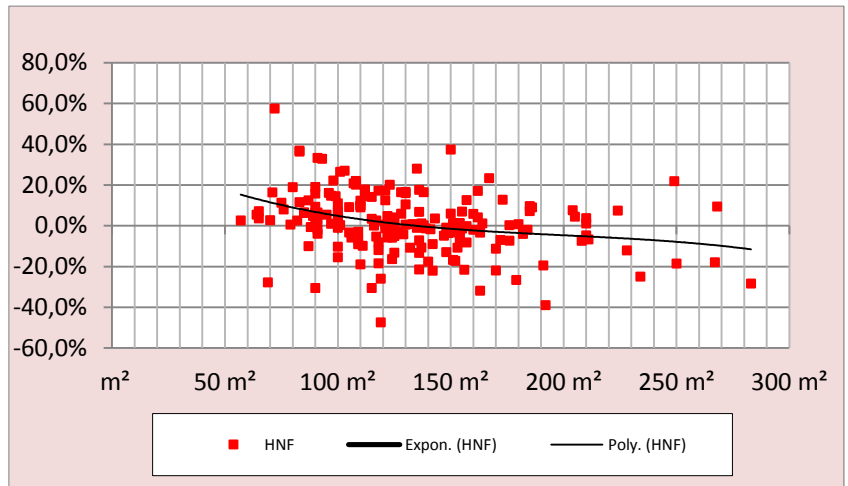
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,646

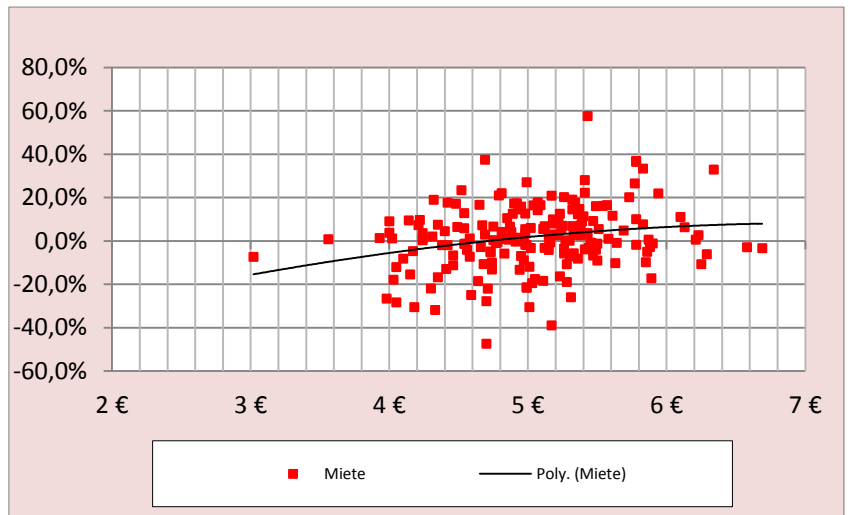
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,303

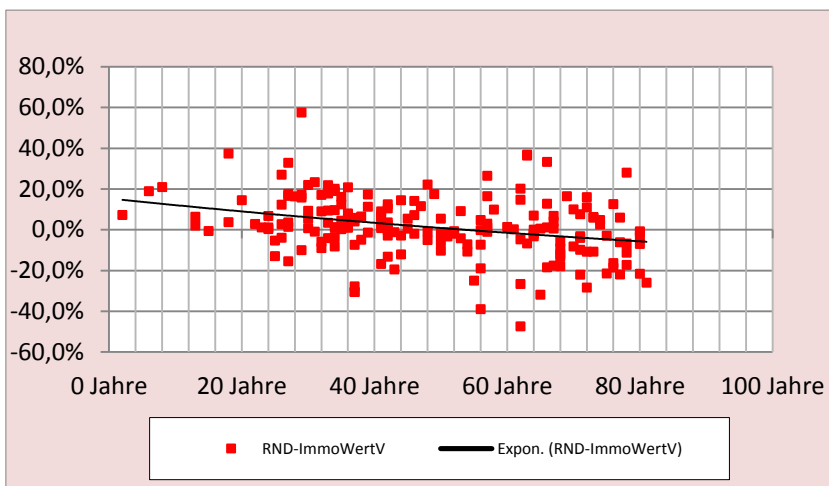
nach Mietniveau



Korrelation

0,234

nach Restnutzungsdauer



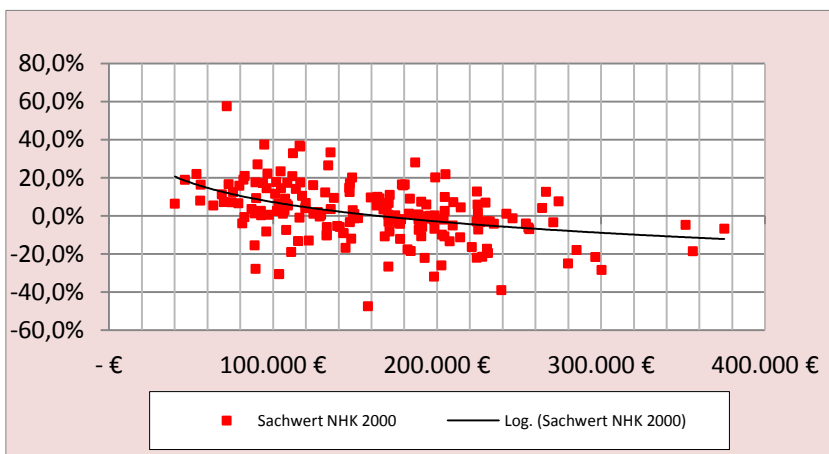
Korrelation

0,313

Gewichtete Marktanpassung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,64609 | 43,2% |
| nach HNF | 0,30304 | 20,3% |
| n. Mietniveau | 0,23412 | 15,6% |
| nach RND | 0,31292 | 20,9% |
| | 1,49618 | 100,0% |

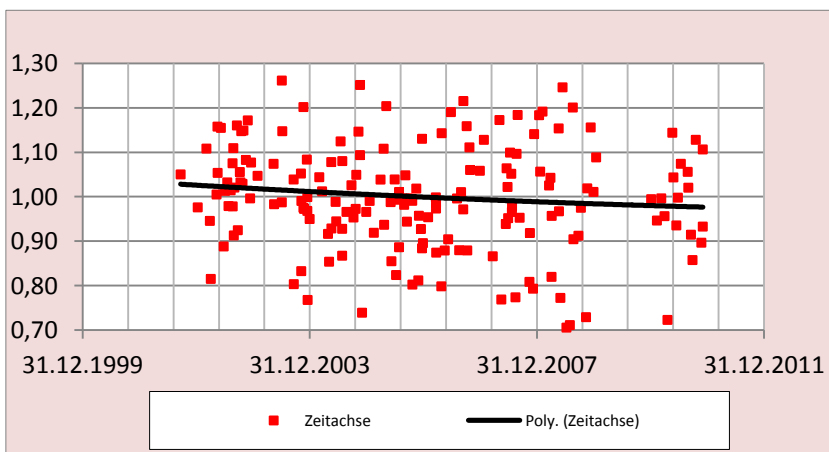
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,406

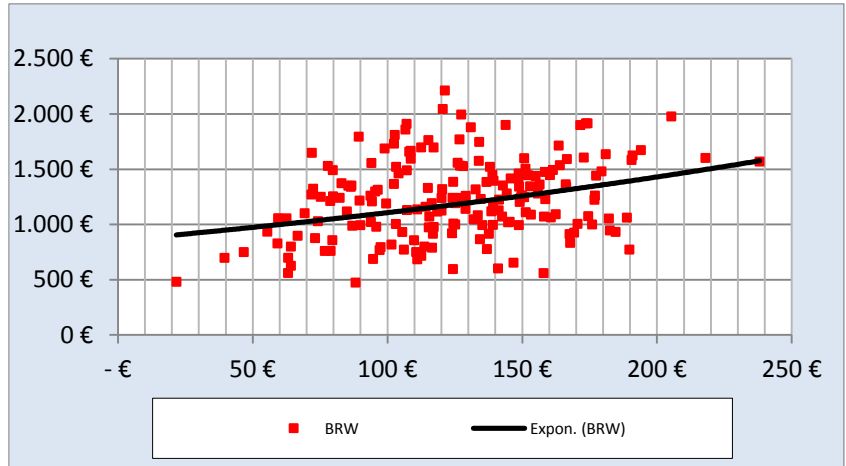
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

Bei Gebäudetypen, die starke Unterschiede in der Bauausführung aufweisen ist zwar der Vergleichswert zwar eine recht unsichere Basis für eine Verkehrswertermittlung. Eine stützende Funktion kommt jedoch die Betrachtung der Gesamtlage auf dem Immobilienmarkt stets zu, da die Käufer diesen Vergleichsmaßstab am ehesten bei der Sichtung der in Frage kommenden Objekte heranziehen.

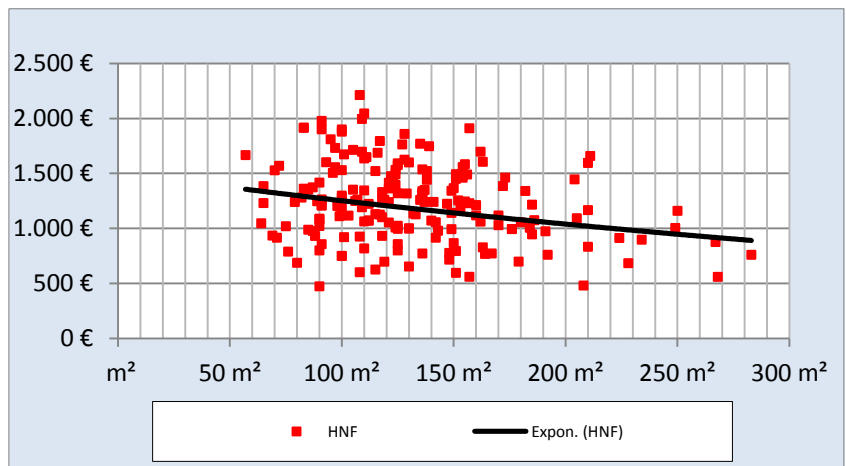
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,294

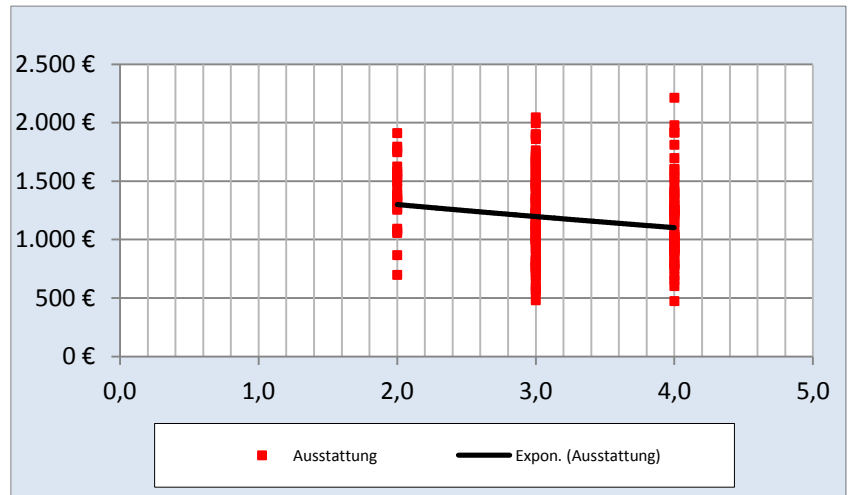
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,255

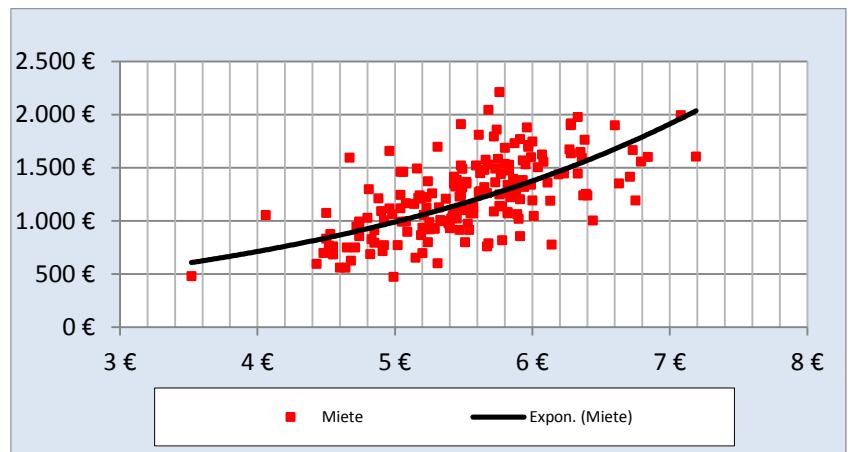
nach Ausstattung



Korrelation

0,163

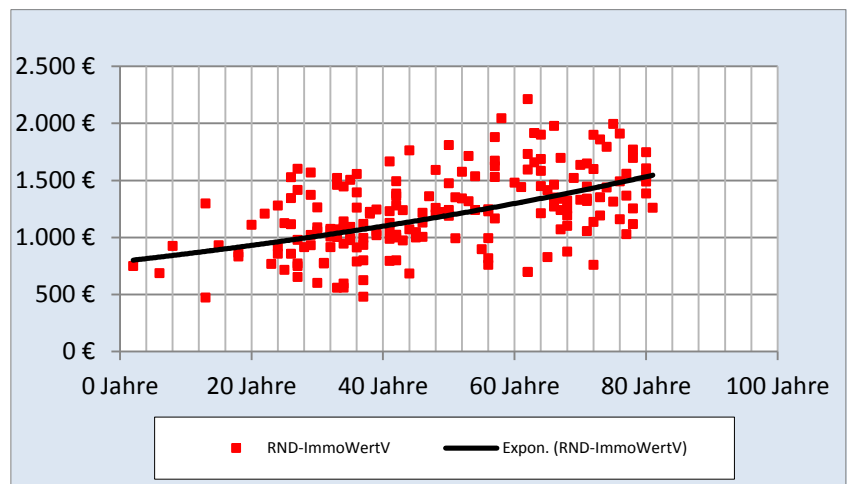
nach Mietniveau



Korrelation

0,621

nach Restnutzungsdauer



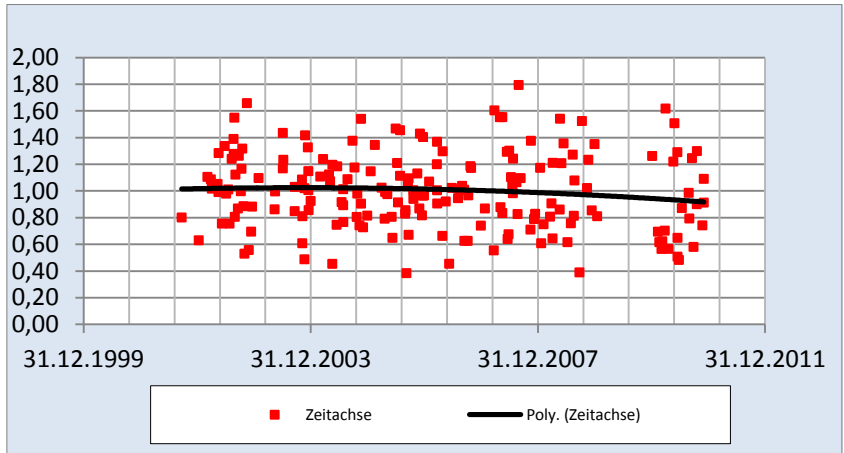
Korrelation

0,517

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,29355 | 15,9% |
| nach HNF | 0,25462 | 13,8% |
| nach Aussttg. | 0,16259 | 8,8% |
| nach Miete | 0,62138 | 33,6% |
| nach RND | 0,51658 | 27,9% |
| | 1,84871 | 100,0% |

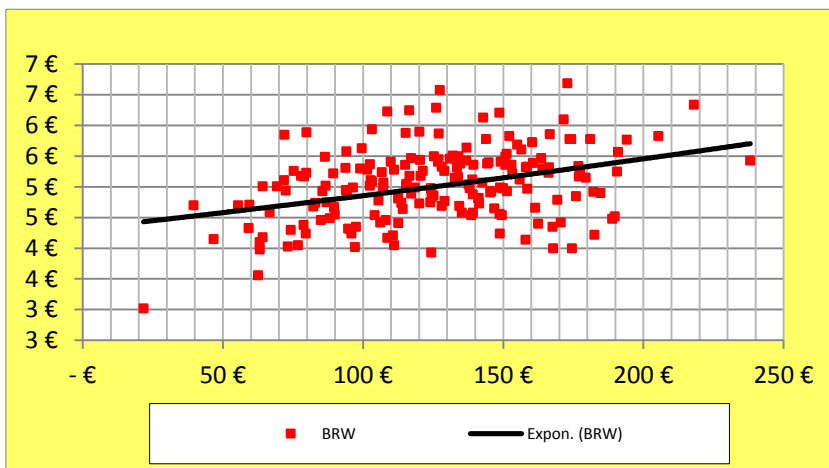
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

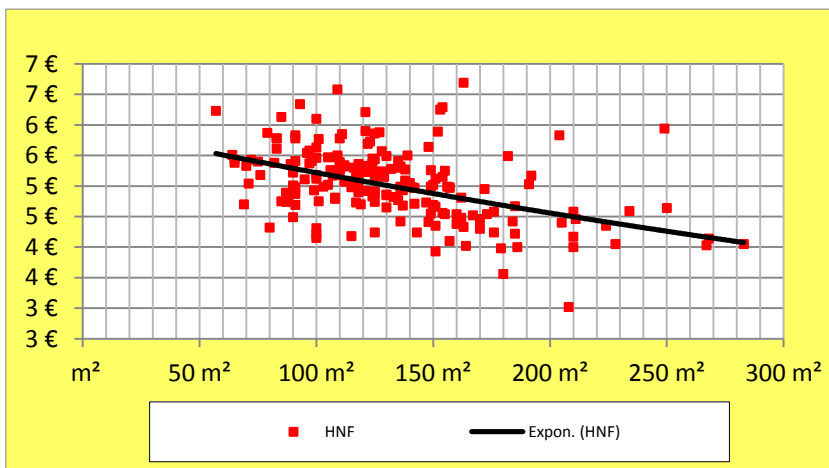
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,357

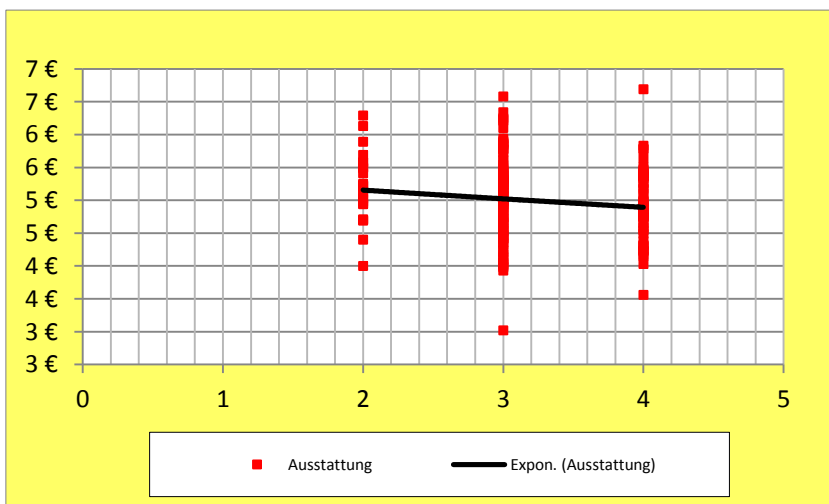
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,457

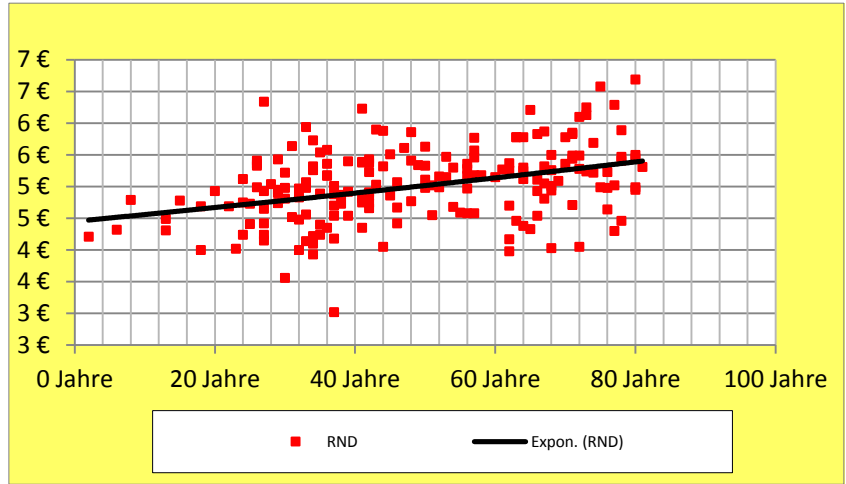
nach Ausstattung



Korrelation

0,138

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,382

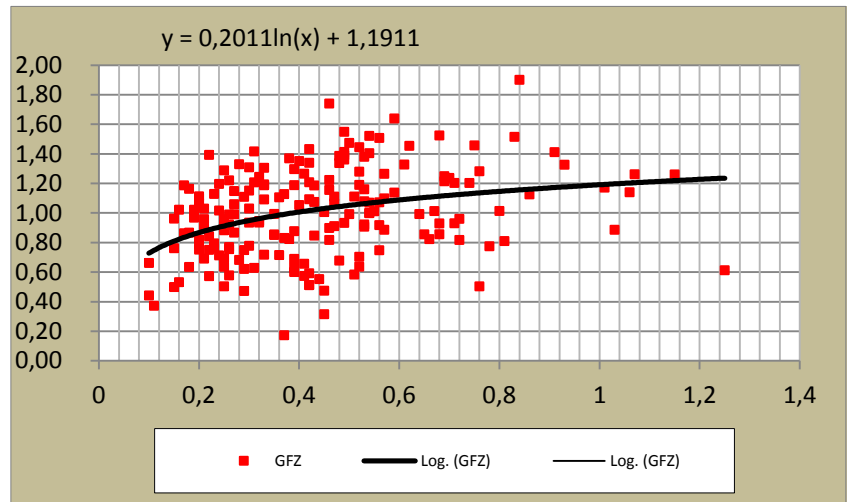
Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|--------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,35738 | 26,8% |
| nach HNF | 0,45711 | 34,2% |
| nach Ausstg. | 0,13833 | 10,4% |
| nach RND | 0,38193 | 28,6% |
| | 1,33473 | 100,0% |

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

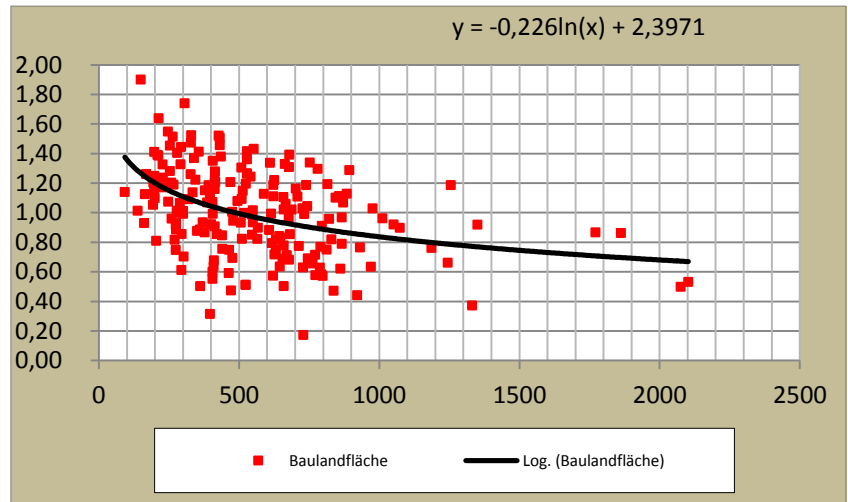


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|------|--------|
| 0,10 | 0,6561 |
| 0,20 | 0,7955 |
| 0,30 | 0,8770 |
| 0,40 | 0,9348 |
| 0,50 | 0,9797 |
| 0,60 | 1,0164 |
| 0,70 | 1,0474 |
| 0,80 | 1,0742 |
| 0,90 | 1,0979 |
| 1,00 | 1,1191 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|----------------|------------|
| | <i>GFZ_Ist</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 0,60 | 1,016 |
| Mittel | 0,44 | 0,952 |
| Korrekturfaktor | | 1,067 |
| Korrelation | | 0,299 |

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|----------------------|--------|
| 400 m ² | 1,0430 |
| 800 m ² | 0,8864 |
| 1.200 m ² | 0,7947 |
| 1.600 m ² | 0,7297 |
| 2.000 m ² | 0,6793 |
| 2.400 m ² | 0,6381 |
| 2.800 m ² | 0,6033 |
| 3.200 m ² | 0,5731 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 500,00 | 0,993 |
| Mittel | 561,71 | 0,966 |
| Korrekturfaktor | | 1,027 |
| Korrelation | | -0,3878 |

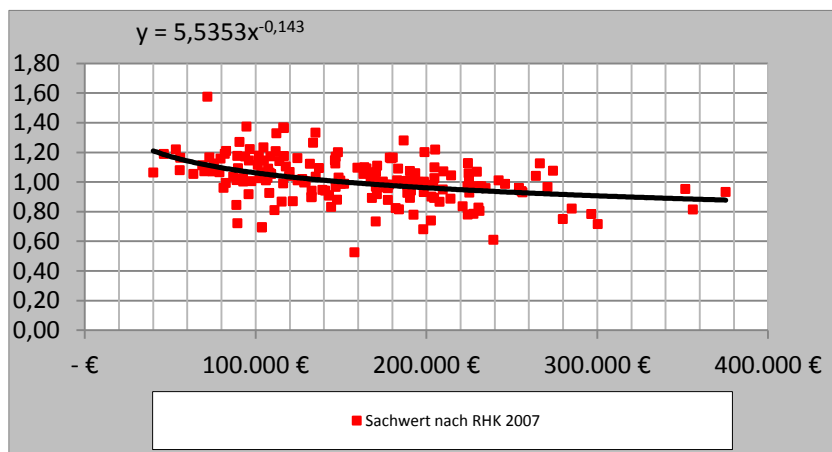
Beispielsumrechnung

| Einfluss | | Korrelation | Gewicht |
|-----------------------|--------------|--------------------|----------------|
| nach GFZ_Ist | 1,067 | 0,299 | 43,6% |
| nach Größe | 1,027 | 0,388 | 56,4% |
| | 1,045 | 0,687 | 100,0% |
| Richtwertausweis | 125 € | | |
| x Anpassung | 1,045 | | |
| Vergleichswert | 131 € | | |

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

Datenübersicht
Teilmarkt
Bereich

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



**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|-----------|--------|
| 50.000 € | 1,1781 |
| 100.000 € | 1,0669 |
| 150.000 € | 1,0068 |
| 200.000 € | 0,9663 |
| 250.000 € | 0,9359 |
| 300.000 € | 0,9118 |
| 350.000 € | 0,8919 |
| 400.000 € | 0,8751 |

Beispiel

| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
|-----------------|---------------|------------|
| Objekt | 150.000 € | 1,007 |
| Mittel | 173.640 € | 0,986 |
| Korrekturfaktor | | 1,021 |
| Korrelation | | 0,412 |

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 den Regelungen des Gemeinsamen Ländererlasses zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

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

Eigentumswohnungen

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

292 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

| | Mittel | Median | Standardabw. |
|---------------------------------|-------------------|--------|--------------|
| qm-Preise | 1.405 € | | |
| <i>Minima</i> | 451 € | | |
| <i>Maxima</i> | 2.920 € | | |
| Liegenschaftszinssätze | 4,12% | | |
| <i>Minima</i> | 1,50% | | |
| <i>Maxima</i> | 11,15% | | |
| Marktanpassungen | 7,64% | | |
| <i>Minima</i> | -57,44% | | |
| <i>Maxima</i> | 61,96% | | |
| weitere Mittelwerte | | | |
| <i>Bodenwert</i> | 149 € | | |
| <i>GFZ_Ist</i> | 1,12 | | |
| <i>HNF</i> | 77 m ² | | |
| <i>Restnutzungsdauer</i> | 56 Jahre | | |
| <i>mittlere Miete</i> | 6,02 € | | |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i> | | | |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i> | | | |

Einflusskomponenten der Untersuchung

In der vorgenommenen Marktuntersuchung des Angebots ist von vier verschiedenen stärkeren Einflussgrößen ausgegangen worden, durch die der typische Investor sich leiten lässt. Die Ergebnisse der einzelnen Vergleichsobjektauswertungen hinsichtlich Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktor sowie m²-Verkaufspreis wurden anhand dieser Komponenten abgetragen und auf vorhandene Abhängigkeiten geprüft.

Bodenrichtwert

Der jeweils unterstellte Bodenrichtwert der Vergleichsobjekte ist das Lagekriterium schlechthin. Je höher die Bodenrichtwertsituation des Vergleichsobjekts, desto besser die zu unterstellende Lage. Durch den Ansatz des Bodenrichtwerts kann die lokale Vergleichssammlung auf die regionale Ebene ausgedehnt werden, da hierdurch Objekte auch an verschiedenen Standorten (Gemeinden) wirtschaftlich vergleichbar werden.

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 Bereich der Renditeerwartung fällt der Blickpunkt jeden Investors zunächst auf die Miete, so dass dieser Basis ein erheblicher Einfluss auf die Marktentscheidung unterstellt werden kann.

Restnutzungsdauer

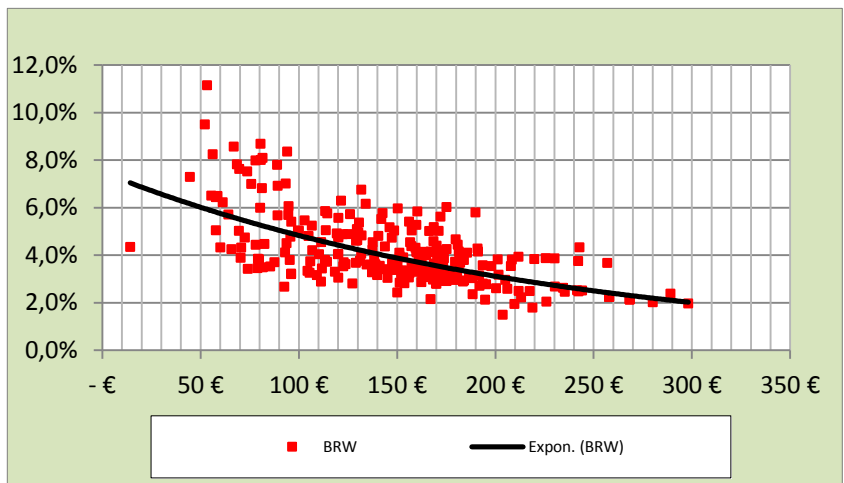
Die Restnutzungsdauer ist weiterer stark zu beachtender Einfluss für den Investor. Der typisch kaufmännisch denkende Investor erwartet eine ausreichende Restlebensdauer seines Gebäudes. Diese muss nicht mit seiner geplanten Investitionszeit übereinstimmen, da er seine EXIT-Bedingung durchaus schon früher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

nachrichtlich

Datenübersicht
Teilmarkt
Bereich

Zinssatzentwicklung in der
Auswertung

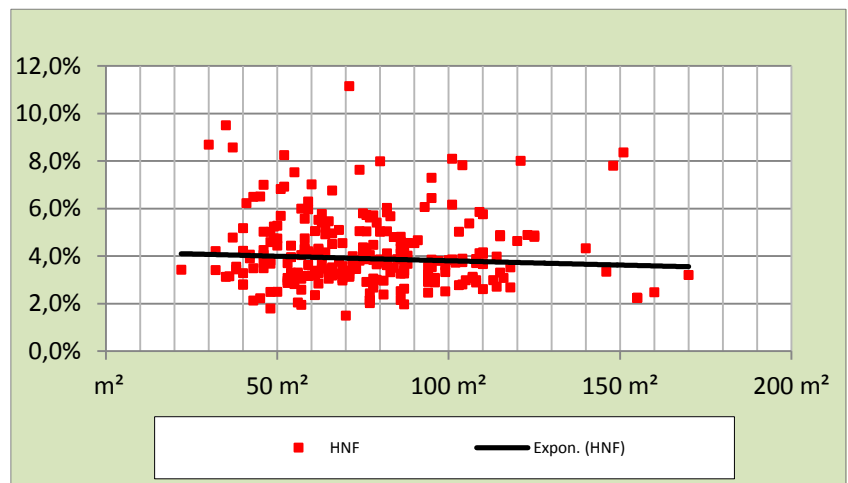
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,640

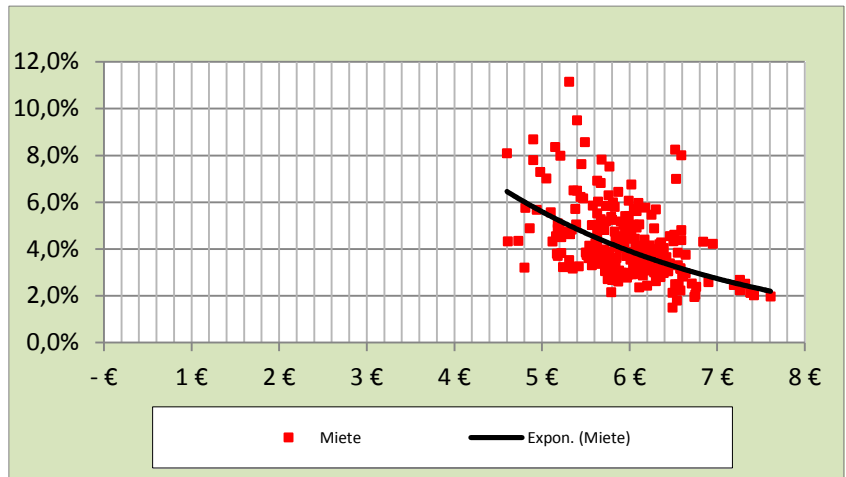
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,071

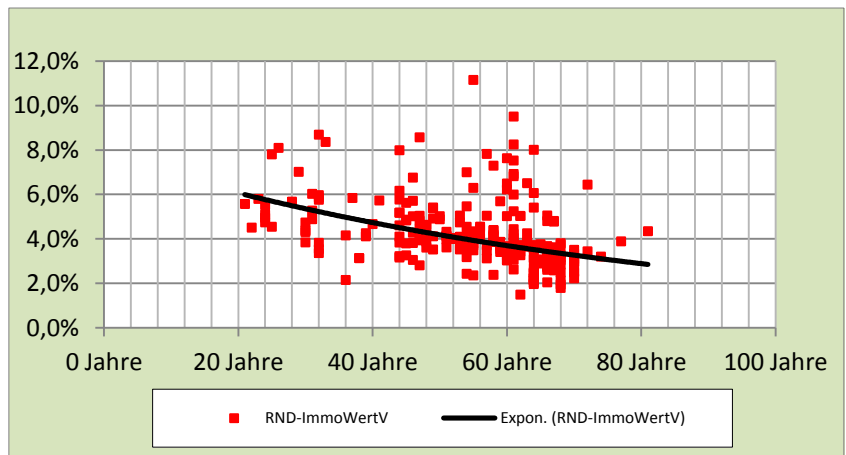
nach Mietniveau



Korrelation

0,526

nach Restnutzung



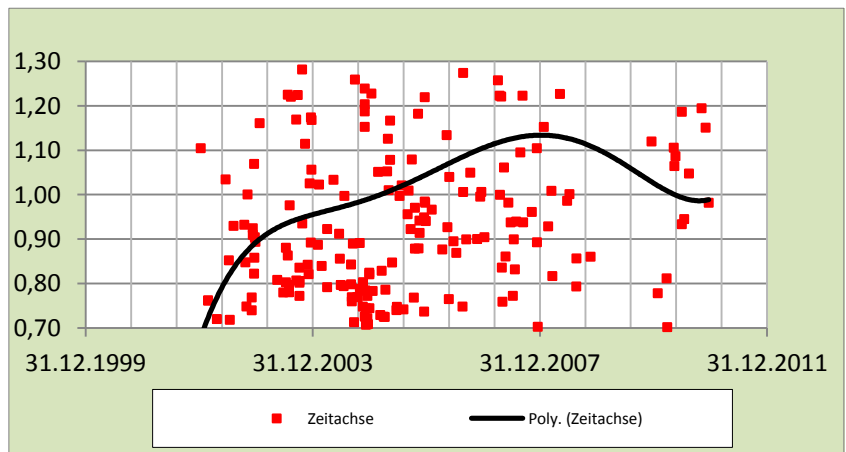
Korrelation

0,428

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|------------|----------------|-------------|
| nach BRW | 0,64044 | 38% |
| nach HNF | 0,07060 | 4% |
| nach Miete | 0,52607 | 32% |
| nach RND | 0,42779 | 26% |
| | 1,66489 | 100% |

zeitliche Entwicklung

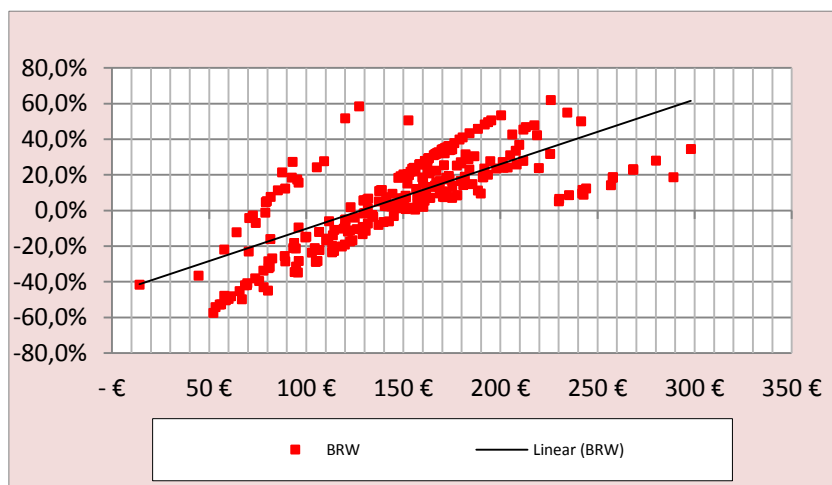


Marktanpassungsfaktor

Der Marktanpassungsfaktor ist das wichtigste Korrekturglied im Rahmen des Sachwertverfahrens. Das Sachwertverfahren ist ein abstraktes Vergleichswertverfahren, das über die Mittelwerte von Baukosten die Wiederherstellungskosten eines Gebäudes Informationen gibt. Über den Verkehrswert selbst wird durch das Sachwertverfahren keine direkte Auskunft gegeben. Erst durch eine Gegenüberstellung von tatsächlich erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen gegen über den jeweils ermittelten Sachwerten ergibt sich eine volkswirtschaftliche Nachfragekurve, die für die Ableitung des Sachwerts zum Verkehrswert notwendig ist. Diese Nachfragekurve ist von der Art des Objektes erheblich abhängig. Fällt in der Regel bei privat genutzten Wohnobjekten die Marktanpassung wesentlich geringer (dort Zu- und Abschläge zum Sachwert) aus, so sind bei Spezialobjekten (Industrie, Freizeitanlagen) erhebliche Abschläge zu verzeichnen. Aus den Marktanpassungen lässt sich auch entsprechend den typischen Käufervergleich Bestandskauf und Neuerrichtung ablesen. Auch hier führen Handelsabschläge zur Korrekturen.

Marktanpassungen in der Auswertung

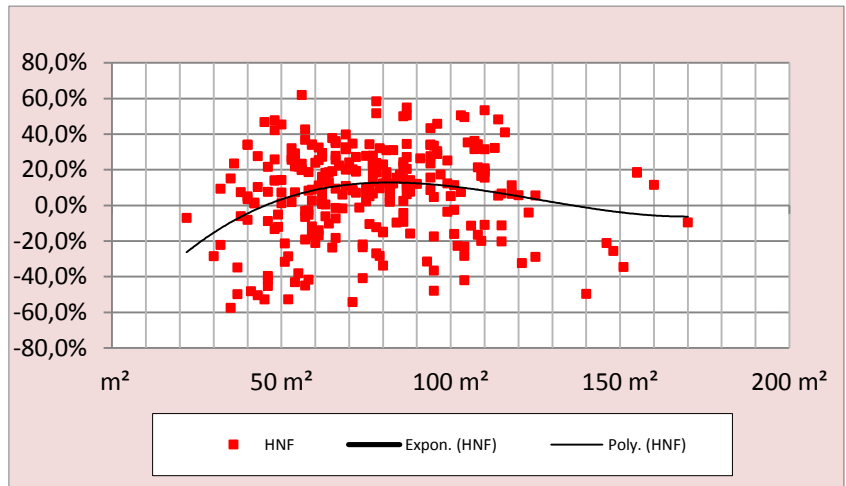
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,740

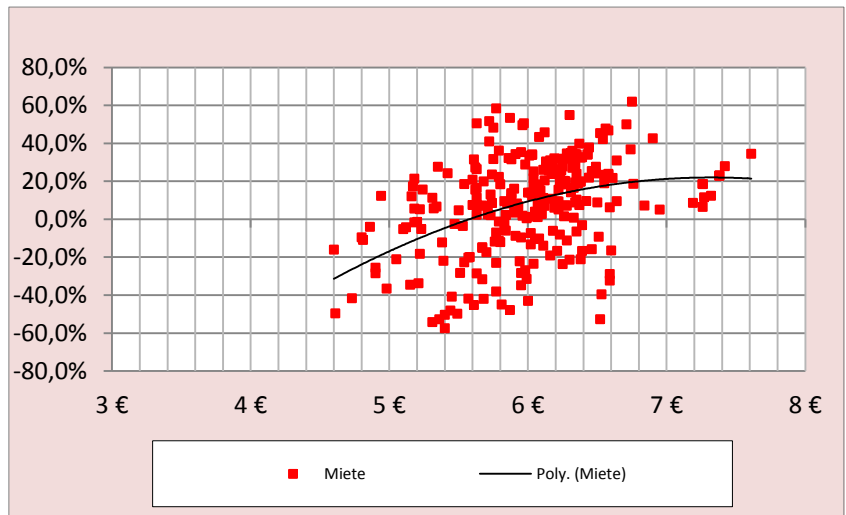
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,064

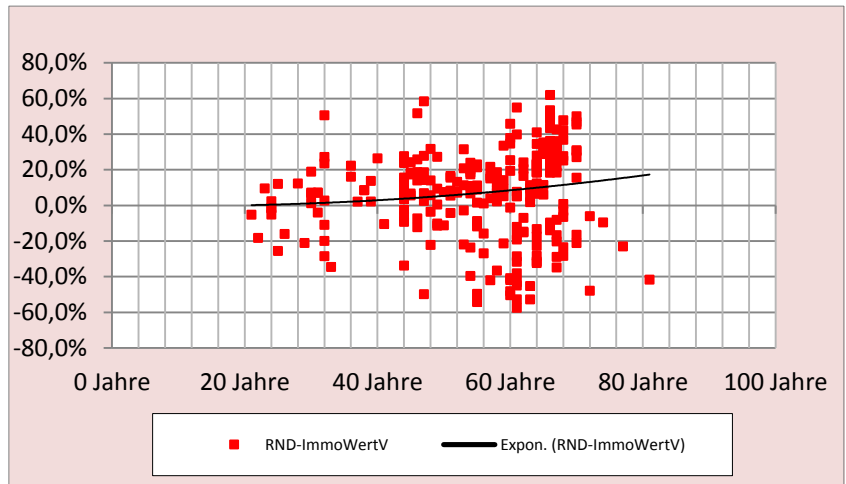
nach Mietniveau



Korrelation

0,395

nach Restnutzungsdauer



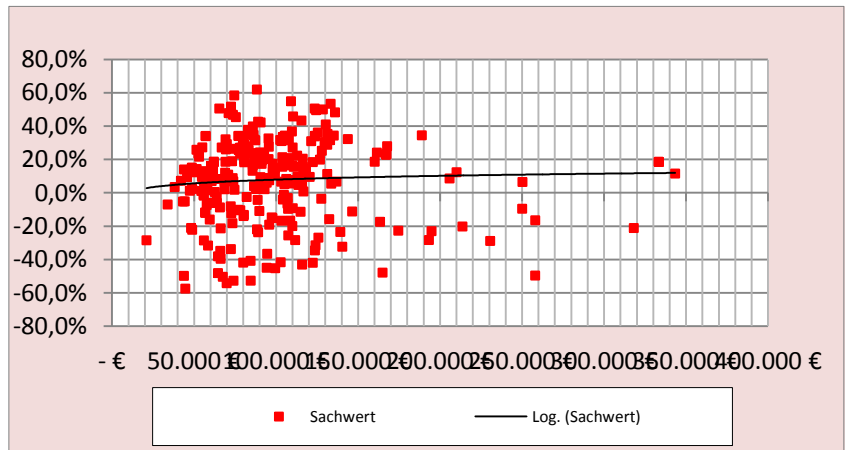
Korrelation

0,138

Gewichtete Marktanpassung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,73952 | 55,3% |
| nach HNF | 0,06373 | 4,8% |
| n. Mietniveau | 0,39465 | 29,5% |
| nach RND | 0,13833 | 10,4% |
| | 1,33624 | 100,0% |

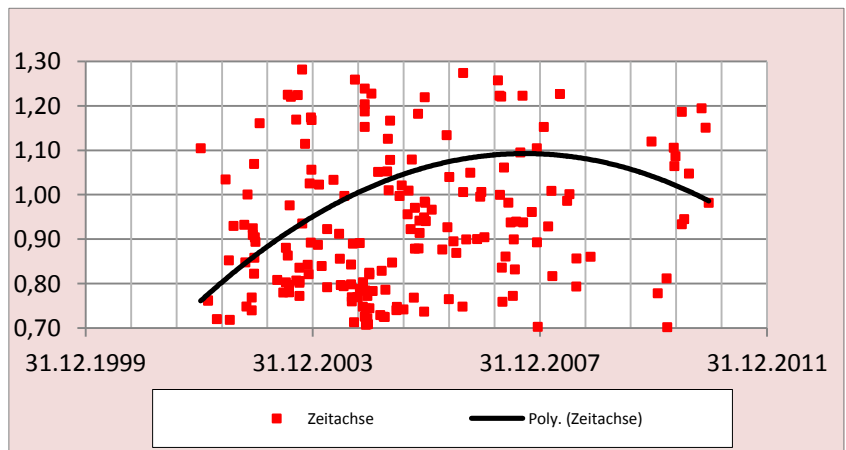
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,007

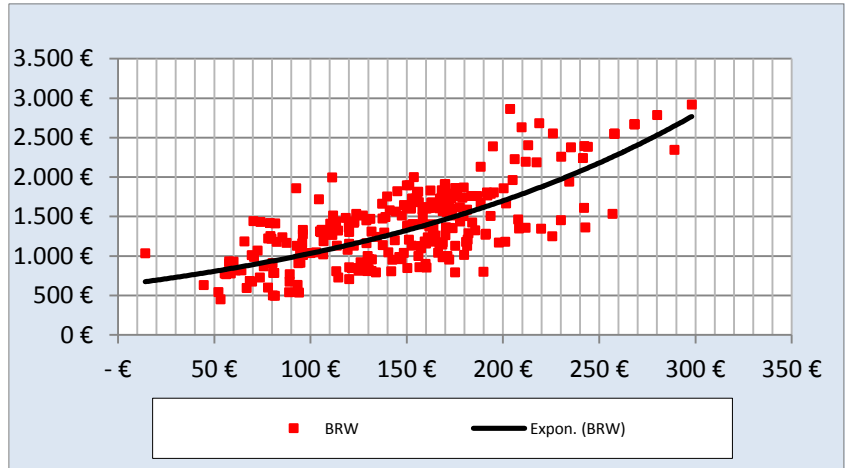
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

Bei Gebäudetypen, die starke Unterschiede in der Bauausführung aufweisen ist zwar der Vergleichswert zwar eine recht unsichere Basis für eine Verkehrswertermittlung. Eine stützende Funktion kommt jedoch die Betrachtung der Gesamtlage auf dem Immobilienmarkt stets zu, da die Käufer diesen Vergleichsmaßstab am ehesten bei der Sichtung der in Frage kommenden Objekte heranziehen.

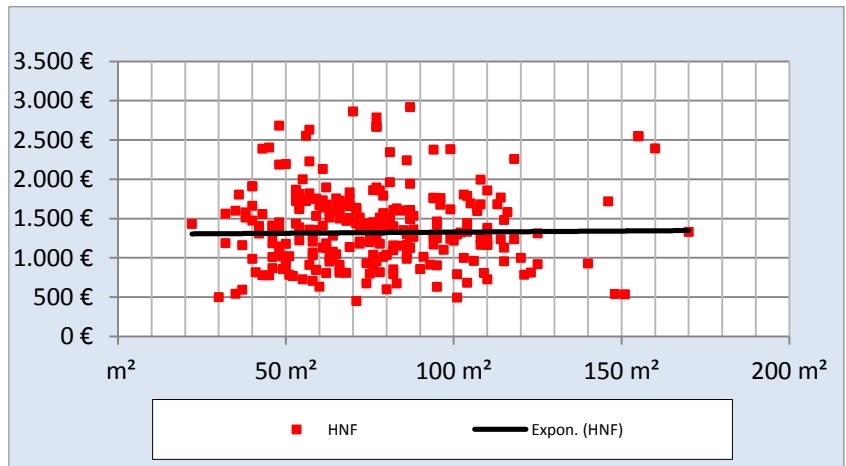
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,720

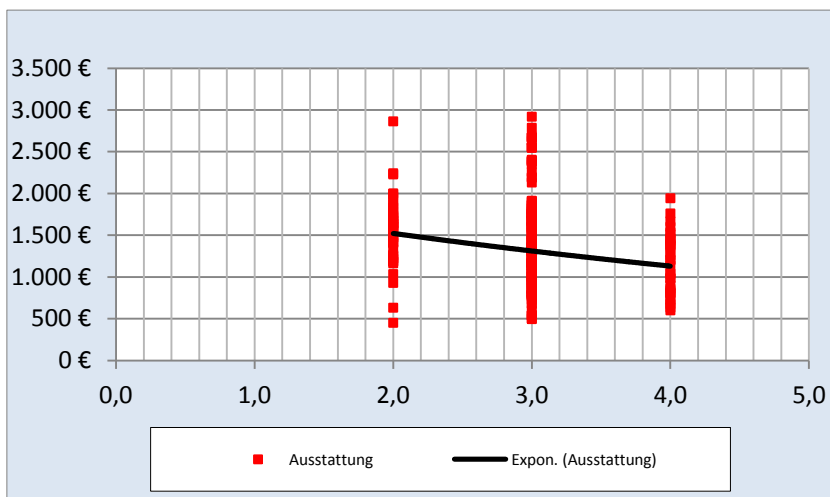
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,034

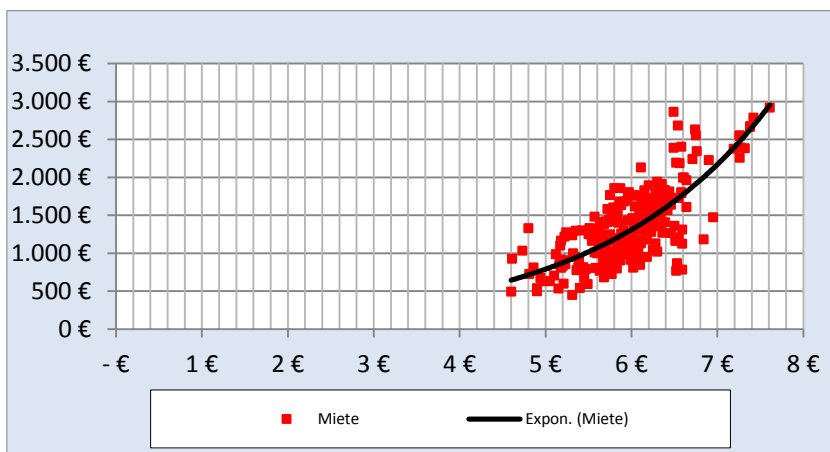
nach Ausstattung



Korrelation

0,213

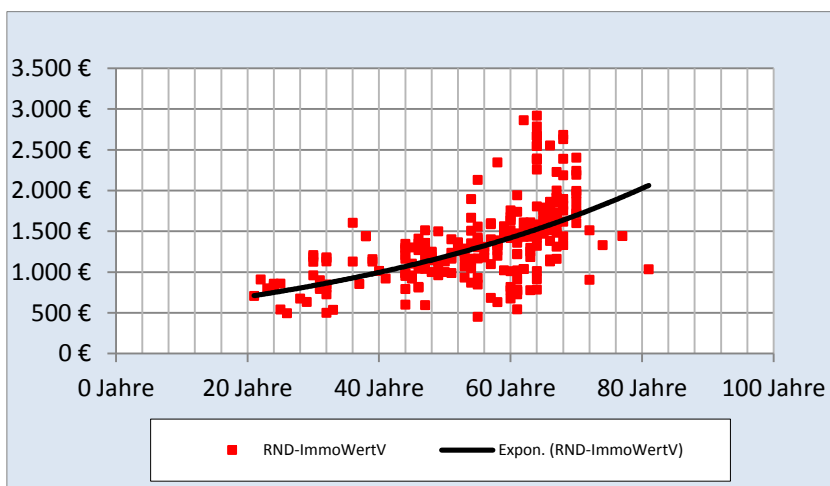
nach Mietniveau



Korrelation

0,762

nach Restnutzungsdauer



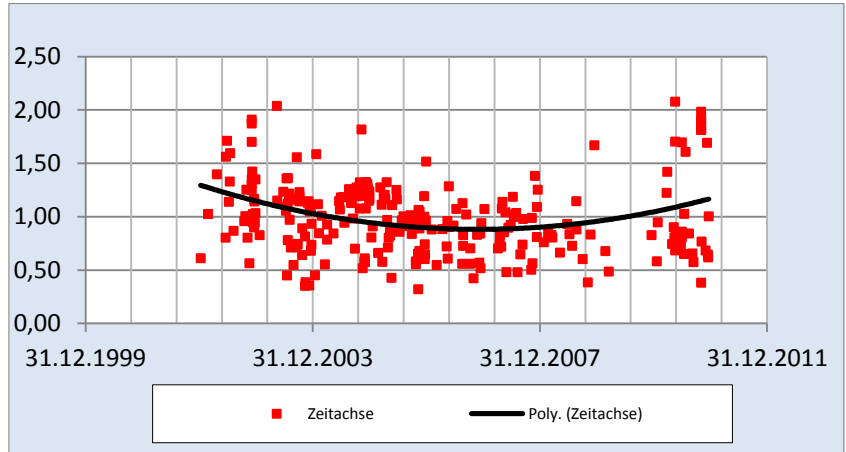
Korrelation

0,587

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,72032 | 31,1% |
| nach HNF | 0,03426 | 1,5% |
| nach Aussttg. | 0,21293 | 9,2% |
| nach Miete | 0,76192 | 32,9% |
| nach RND | 0,58670 | 25,3% |
| | 2,31613 | 100,0% |

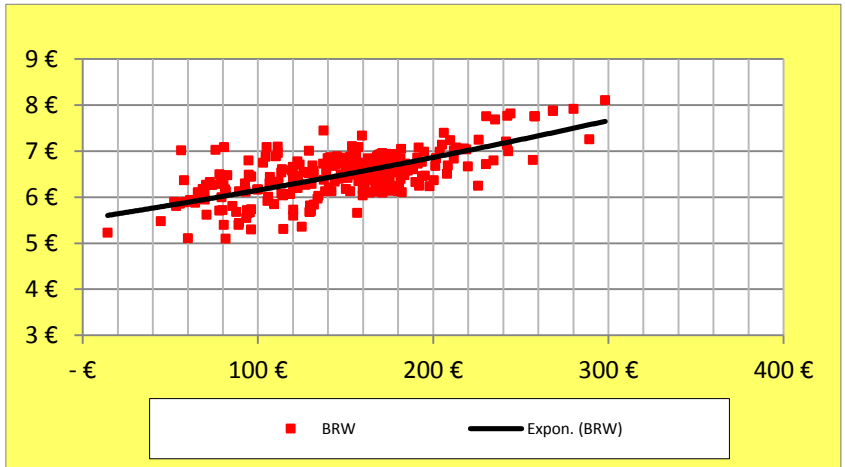
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

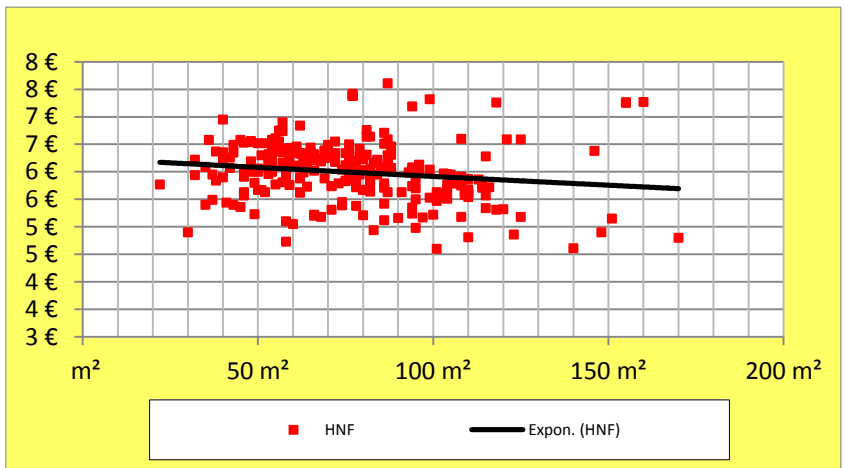
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,683

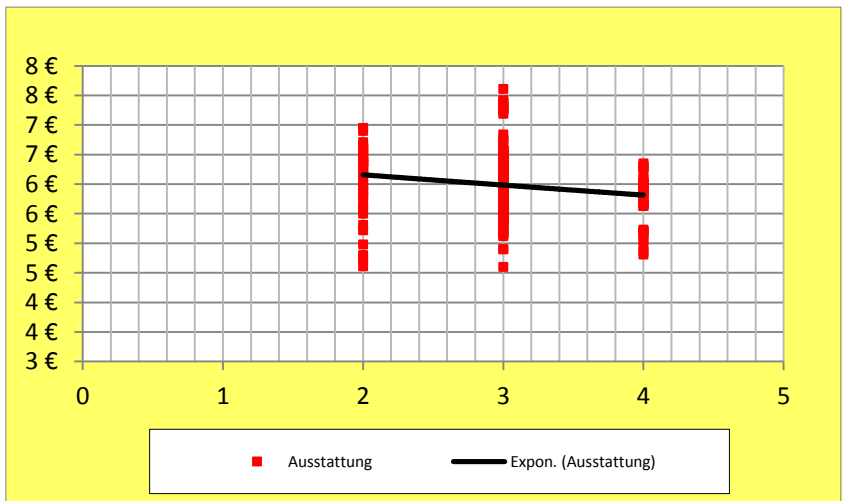
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,138

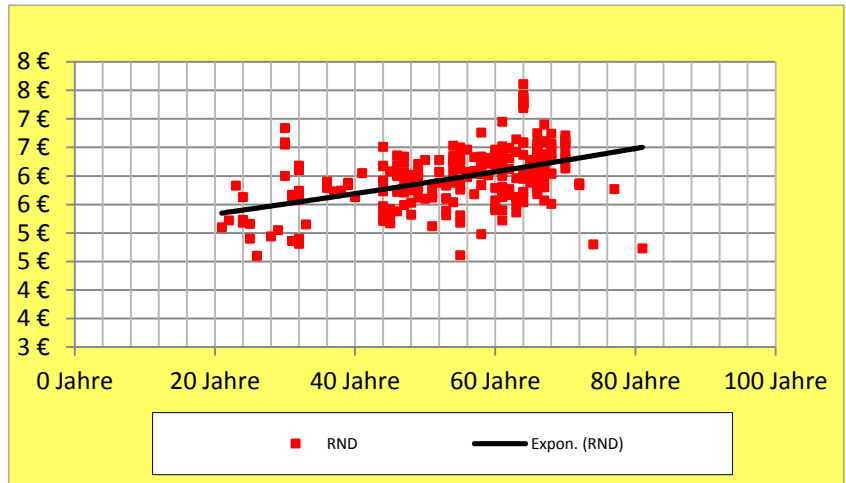
nach Ausstattung



Korrelation

0,176

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,448

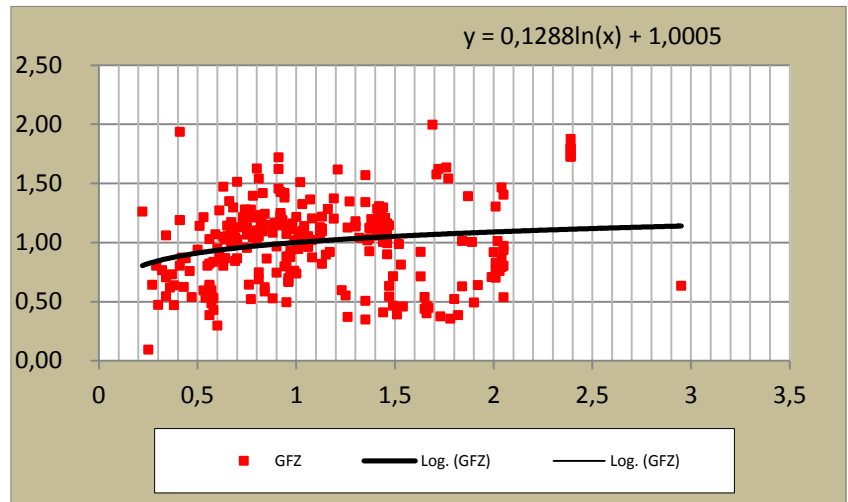
Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|--------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,68347 | 47,3% |
| nach HNF | 0,13829 | 9,6% |
| nach Ausstg. | 0,17623 | 12,2% |
| nach RND | 0,44783 | 31,0% |
| | 1,44583 | 100,0% |

Bodenwerteflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

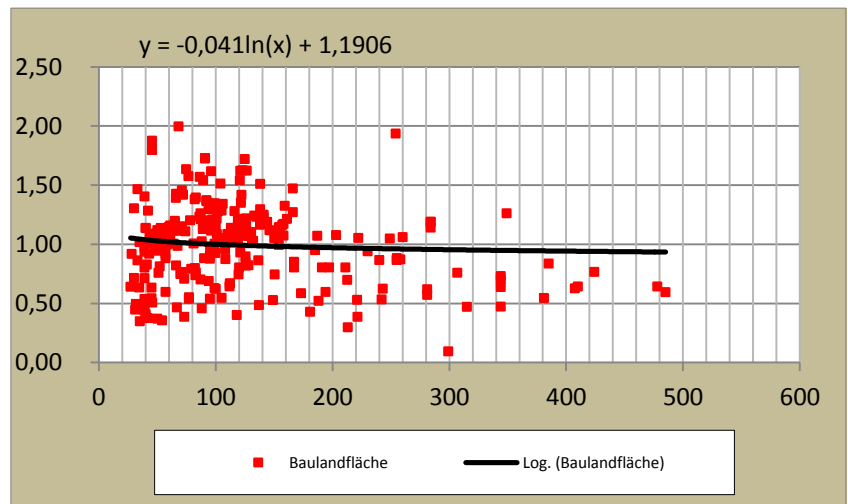


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|------|--------|
| 0,20 | 0,7932 |
| 0,40 | 0,8825 |
| 0,60 | 0,9347 |
| 0,80 | 0,9718 |
| 1,00 | 1,0005 |
| 1,20 | 1,0240 |
| 1,40 | 1,0438 |
| 1,60 | 1,0610 |
| 1,80 | 1,0762 |
| 2,00 | 1,0898 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|----------------|------------|
| | <i>GFZ_Ist</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 0,80 | 0,981 |
| Mittel | 1,12 | 1,024 |
| Korrekturfaktor | | 0,958 |
| Korrelation | | 0,161 |

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|----------------------|--------|
| 400 m ² | 0,9449 |
| 800 m ² | 0,9165 |
| 1.200 m ² | 0,8999 |
| 1.600 m ² | 0,8881 |
| 2.000 m ² | 0,8790 |
| 2.400 m ² | 0,8715 |
| 2.800 m ² | 0,8652 |
| 3.200 m ² | 0,8597 |

Beispiel

| | Fläche | URK |
|-----------------|--------|---------|
| Objekt | 80,00 | 1,018 |
| Mittel | 121,26 | 1,000 |
| Korrekturfaktor | | 1,017 |
| Korrelation | | -0,1915 |

Beispielsumrechnung

| Einfluss | | Korrelation | Gewicht |
|-----------------------|--------------|-------------|---------|
| nach GFZ_Ist | 0,958 | 0,161 | 45,6% |
| nach Größe | 1,017 | 0,192 | 54,4% |
| | 0,990 | 0,352 | 100,0% |
| Richtwertausweis | 149 € | | |
| x Anpassung | 0,990 | | |
| Vergleichswert | 148 € | | |

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

**Wertzahlen für
Sachwerte Eigentums-
wohnungen**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

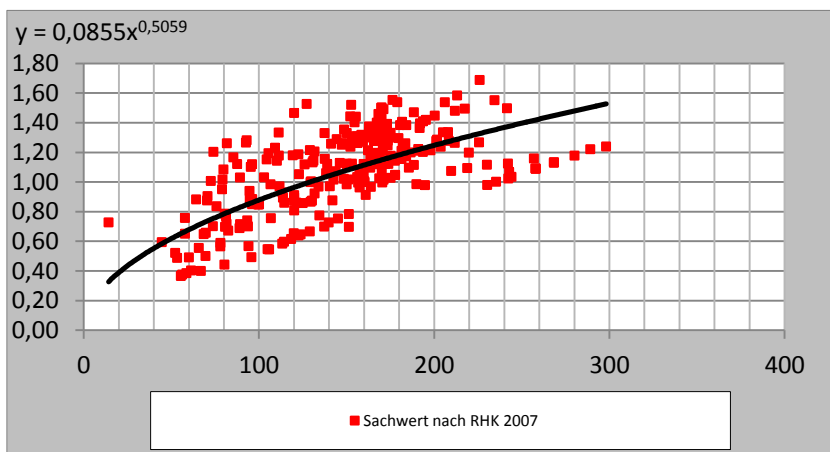
Hinweise

Empfehlungen Gutachten

Datenübersicht

Teilmarkt

Bereich



| | |
|-------|--------|
| 50 € | 0,6187 |
| 75 € | 0,7596 |
| 100 € | 0,8785 |
| 125 € | 0,9835 |
| 150 € | 1,0786 |
| 175 € | 1,1661 |
| 200 € | 1,2475 |
| 225 € | 1,3241 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 125 € | 0,984 |
| Mittel | 149 € | 1,076 |
| Korrekturfaktor | | 0,914 |
| Korrelation | | 0,178 |

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden, obwohl im Rahmen der allgemeinen Verkehrswertermittlung dieses für diesen Objekttyp nicht angewendet wird. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und den Regelungen des Gemeinsamen Ländererlasses 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.

Renditeobjekte

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

36 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

| | Mittel | Median | Standardabw. |
|---------------------------------|--------------------|--------|--------------|
| qm-Preise | 754 € | | |
| <i>Minima</i> | 234 € | | |
| <i>Maxima</i> | 1.457 € | | |
| Liegenschaftszinssätze | 5,93% | | |
| <i>Minima</i> | 2,35% | | |
| <i>Maxima</i> | 12,82% | | |
| Marktanpassungen | -16,01% | | |
| <i>Minima</i> | -67,13% | | |
| <i>Maxima</i> | 35,32% | | |
| weitere Mittelwerte | | | |
| <i>Bodenwert</i> | 141 € | | |
| <i>GFZ_Ist</i> | 0,79 | | |
| <i>HNF</i> | 295 m ² | | |
| <i>Restnutzungsdauer</i> | 33 Jahre | | |
| <i>mittlere Miete</i> | 4,71 € | | |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i> | | | |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i> | | | |

Einflusskomponenten der Untersuchung

In der vorgenommenen Marktuntersuchung des Angebots ist von vier verschiedenen stärkeren Einflussgrößen ausgegangen worden, durch die der typische Investor sich leiten lässt. Die Ergebnisse der einzelnen Vergleichsobjektauswertungen hinsichtlich Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktor sowie m²-Verkaufspreis wurden anhand dieser Komponenten abgetragen und auf vorhandene Abhängigkeiten geprüft.

Bodenrichtwert

Der jeweils unterstellte Bodenrichtwert der Vergleichsobjekte ist das Lagekriterium schlechthin. Je höher die Bodenrichtwertsituation des Vergleichsobjekts, desto besser die zu unterstellende Lage. Durch den Ansatz des Bodenrichtwerts kann die lokale Vergleichssammlung auf die regionale Ebene ausgedehnt werden, da hierdurch Objekte auch an verschiedenen Standorten (Gemeinden) wirtschaftlich vergleichbar werden.

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 Bereich der Renditeerwartung fällt der Blickpunkt jeden Investors zunächst auf die Miete, so dass dieser Basis ein erheblicher Einfluss auf die Marktentscheidung unterstellt werden kann.

Restnutzungsdauer

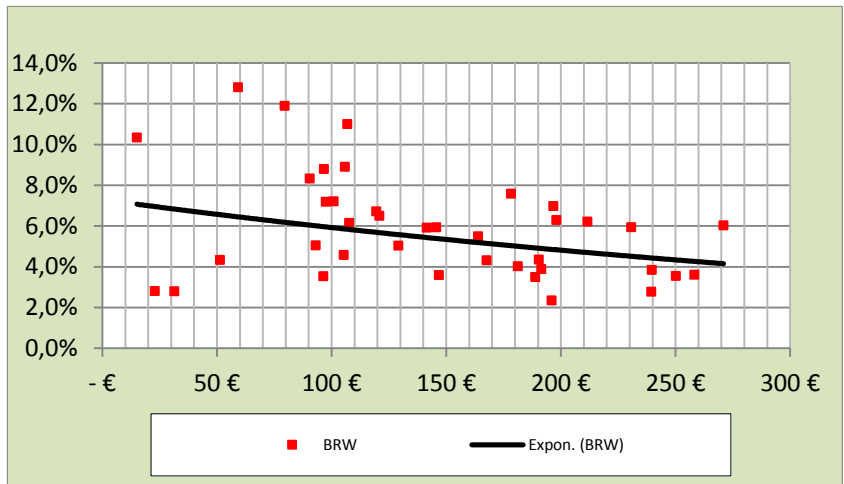
Die Restnutzungsdauer ist weiterer stark zu beachtender Einfluss für den Investor. Der typisch kaufmännisch denkende Investor erwartet eine ausreichende Restlebensdauer seines Gebäudes. Diese muss nicht mit seiner geplanten Investitionszeit übereinstimmen, da er seine EXIT-Bedingung durchaus schon früher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

nachrichtlich

Datenübersicht
Teilmarkt
Bereich

Zinssatzentwicklung in der
Auswertung

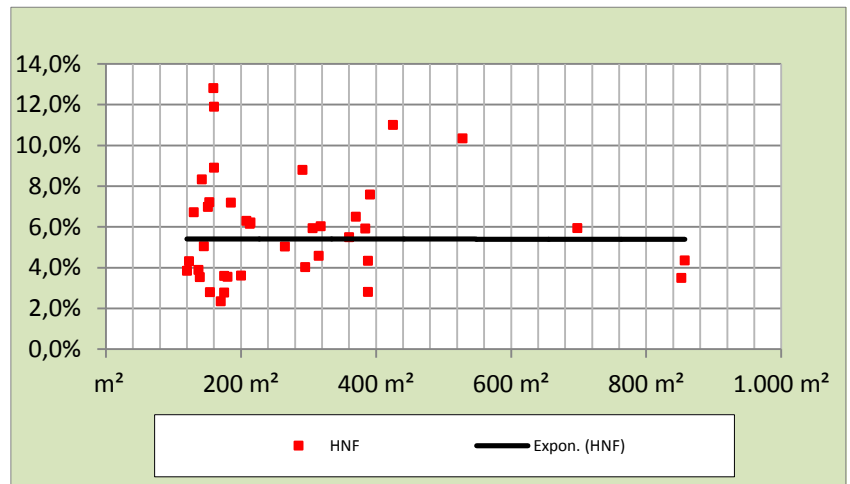
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,391

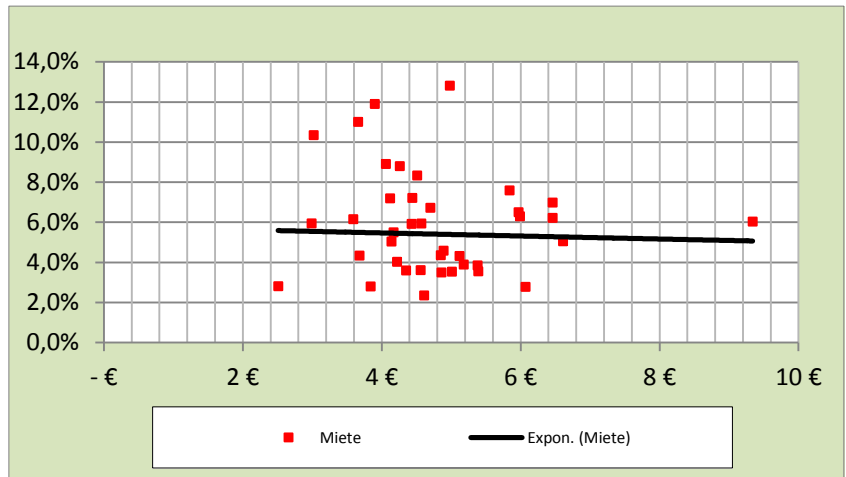
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,028

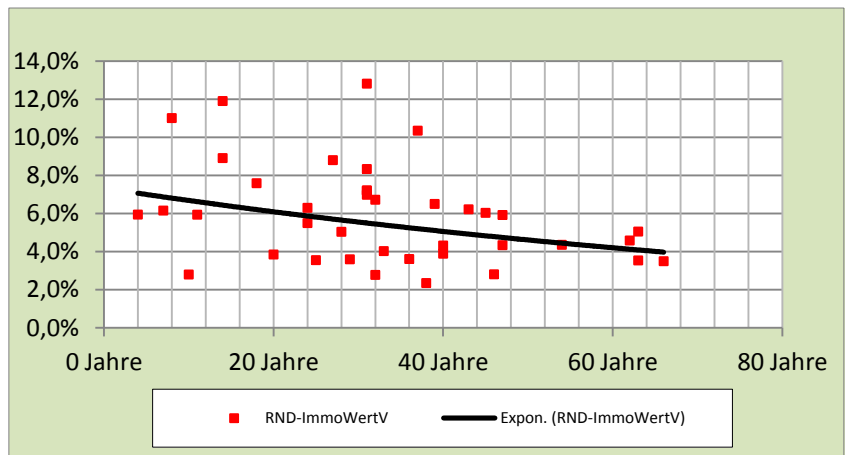
nach Mietniveau



Korrelation

0,105

nach Restnutzung



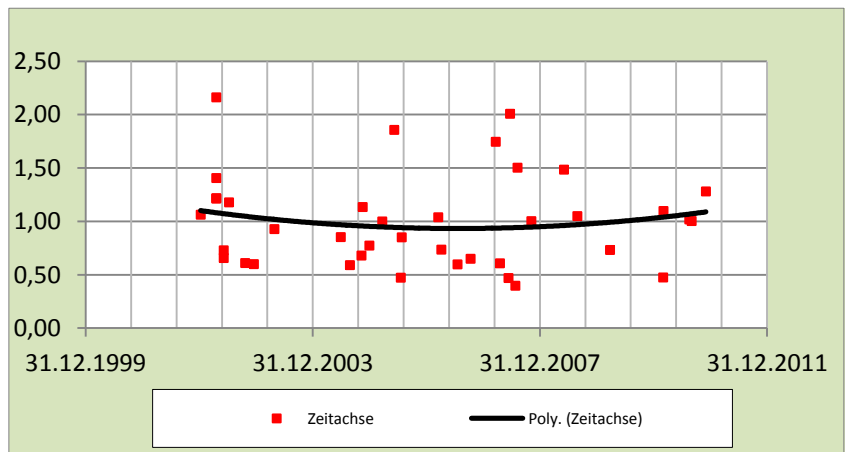
Korrelation

0,366

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|------------|----------------|----------|
| nach BRW | 0,39133 | 44% |
| nach HNF | 0,02819 | 3% |
| nach Miete | 0,10504 | 12% |
| nach RND | 0,36601 | 41% |
| | 0,89058 | 100% |

zeitliche Entwicklung

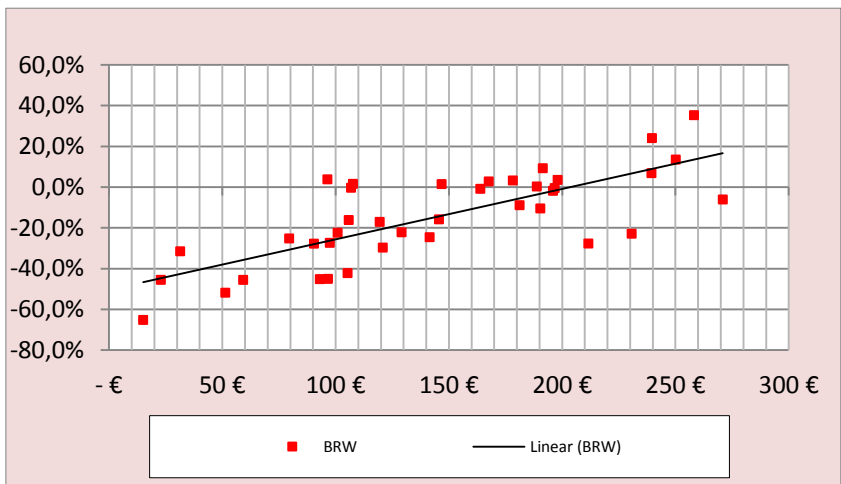


Marktanpassungsfaktor

Der Marktanpassungsfaktor ist das wichtigste Korrekturglied im Rahmen des Sachwertverfahrens. Das Sachwertverfahren ist ein abstraktes Vergleichsverfahren, das über die Mittelwerte von Baukosten die Wiederherstellungskosten eines Gebäudes Informationen gibt. Über den Verkehrswert selbst wird durch das Sachwertverfahren keine direkte Auskunft gegeben. Erst durch eine Gegenüberstellung von tatsächlich erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen gegen über den jeweils ermittelten Sachwerten ergibt sich eine volkswirtschaftliche Nachfragekurve, die für die Ableitung des Sachwerts zum Verkehrswert notwendig ist. Diese Nachfragekurve ist von der Art des Objektes erheblich abhängig. Fällt in der Regel bei privat genutzten Wohnobjekten die Marktanpassung wesentlich geringer (dort Zu- und Abschläge zum Sachwert) aus, so sind bei Spezialobjekten (Industrie, Freizeitanlagen) erhebliche Abschläge zu verzeichnen. Aus den Marktanpassungen lässt sich auch entsprechend den typischen Käufervergleich Bestandskauf und Neuerrichtung ablesen. Auch hier führen Handelsabschläge zur Korrekturen.

Marktanpassungen in der Auswertung

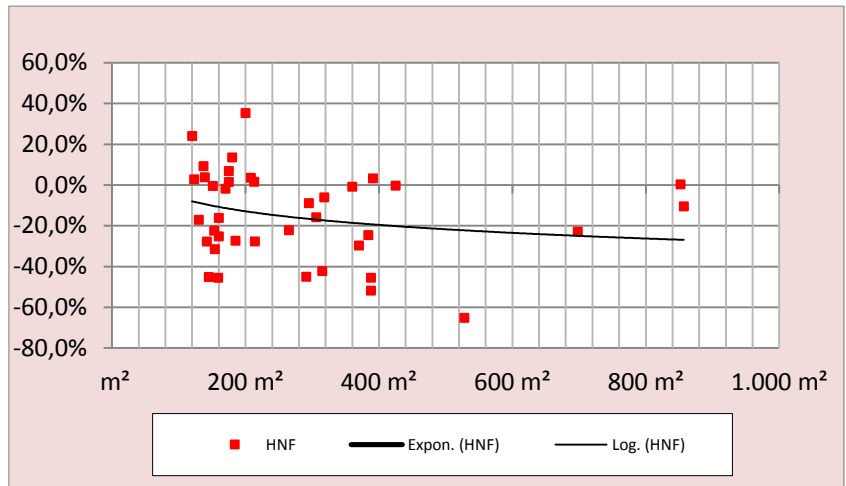
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,757

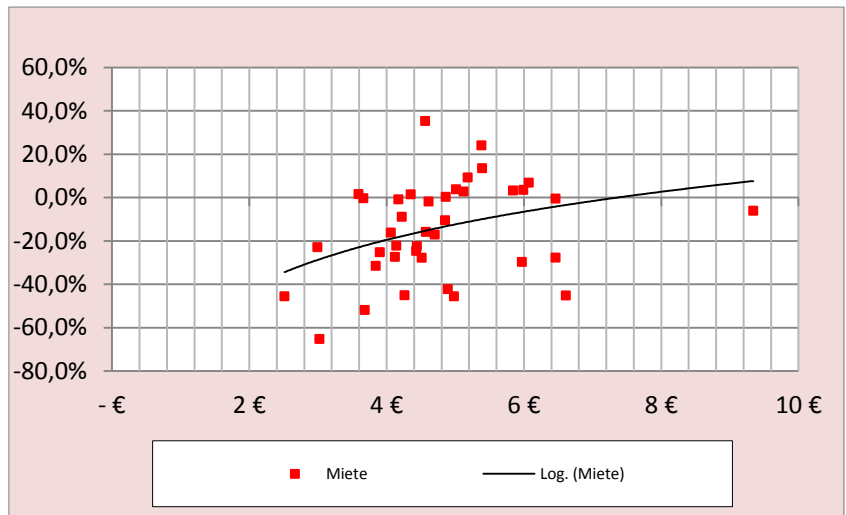
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,161

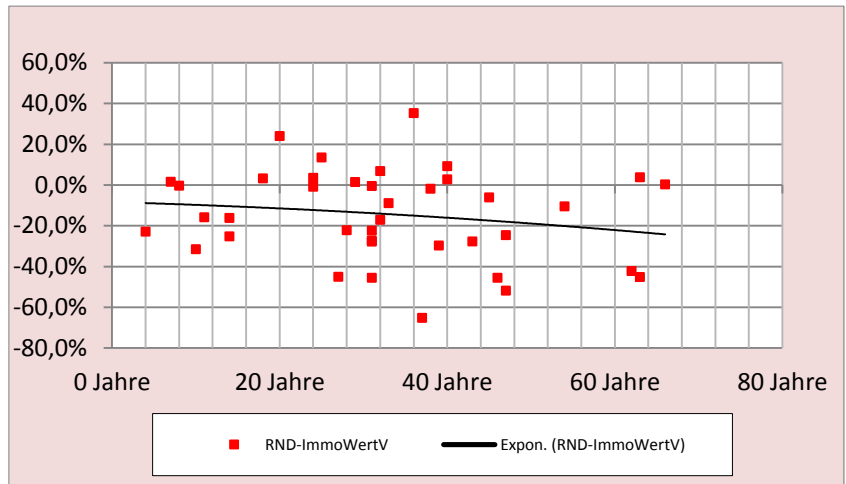
nach Mietniveau



Korrelation

0,294

nach Restnutzungsdauer



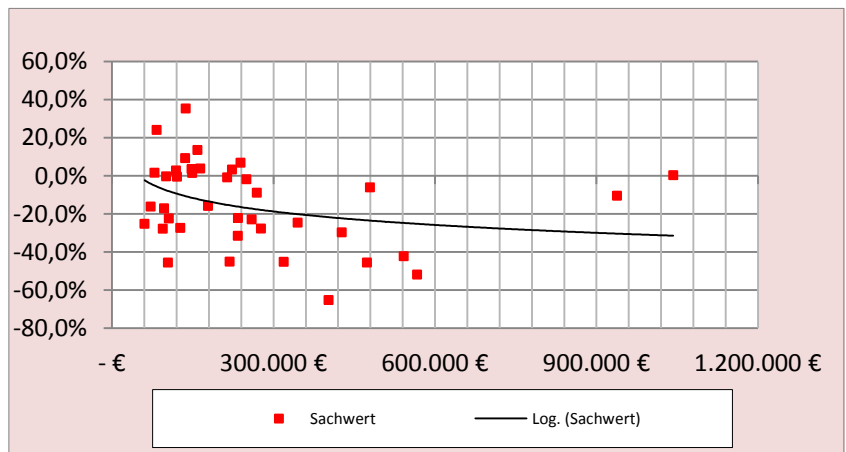
Korrelation

0,178

Gewichtete Marktanpassung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,75672 | 54,4% |
| nach HNF | 0,16124 | 11,6% |
| n. Mietniveau | 0,29365 | 21,1% |
| nach RND | 0,17843 | 12,8% |
| | 1,39004 | 100,0% |

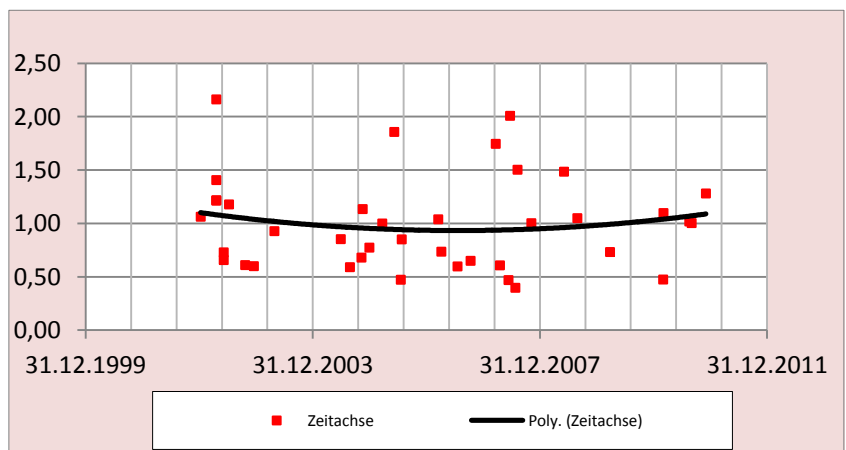
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,235

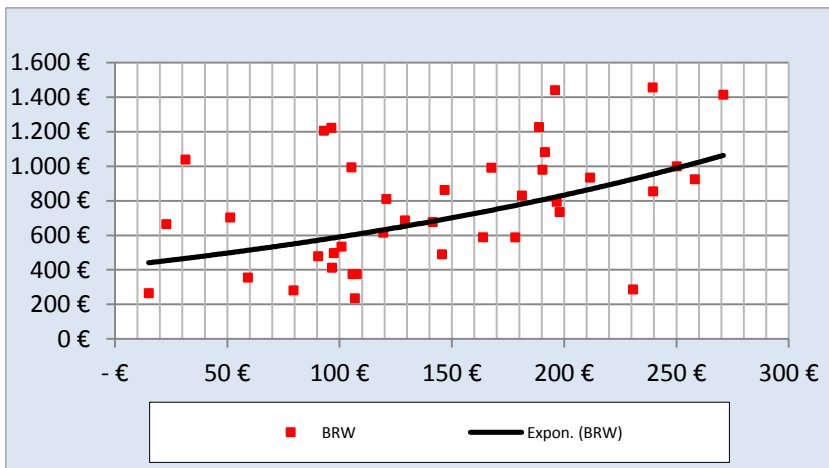
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

Bei Gebäudetypen, die starke Unterschiede in der Bauausführung aufweisen ist zwar der Vergleichswert zwar eine recht unsichere Basis für eine Verkehrswertermittlung. Eine stützende Funktion kommt jedoch die Betrachtung der Gesamtlage auf dem Immobilienmarkt stets zu, da die Käufer diesen Vergleichsmaßstab am ehesten bei der Sichtung der in Frage kommenden Objekte heranziehen.

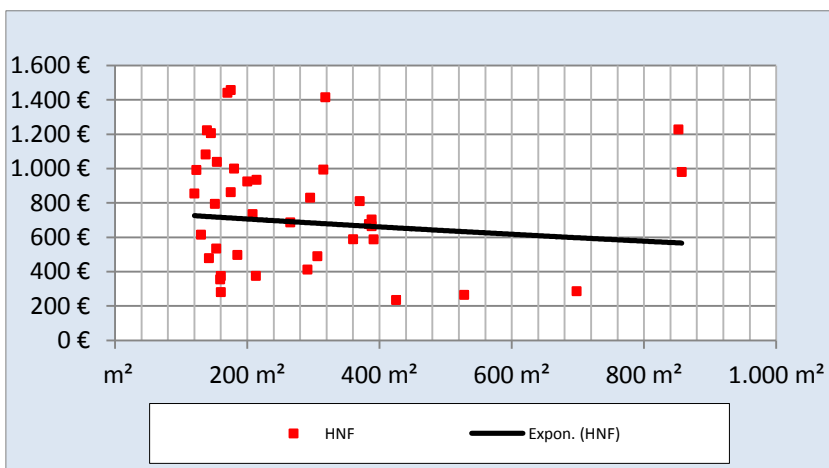
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,479

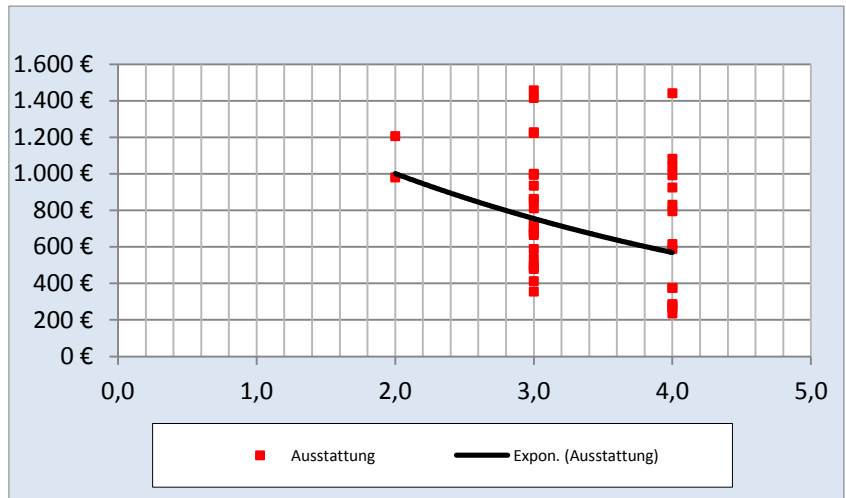
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,087

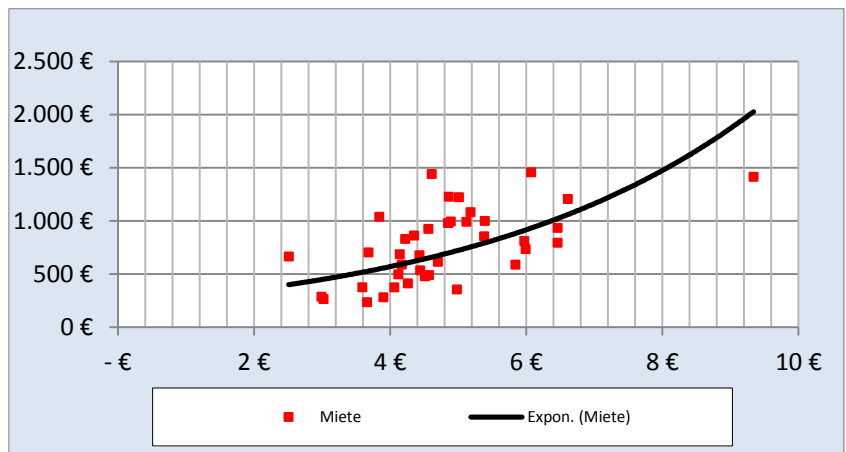
nach Ausstattung



Korrelation

0,271

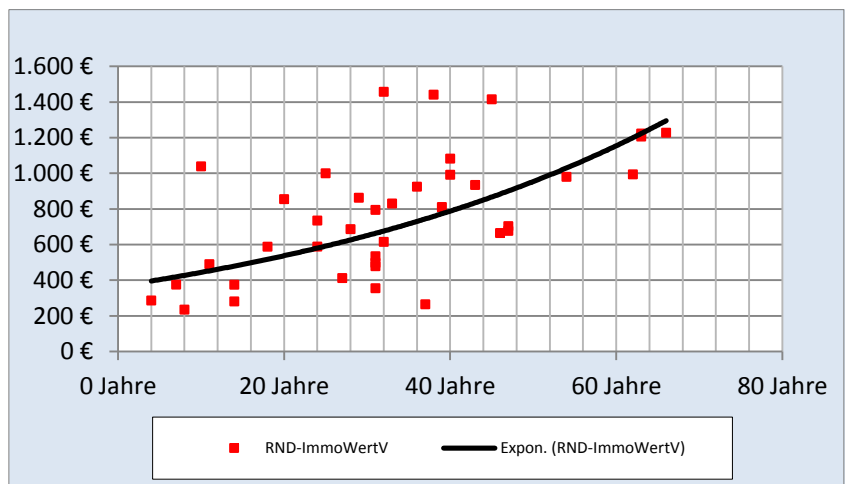
nach Mietniveau



Korrelation

0,595

nach Restnutzungsdauer



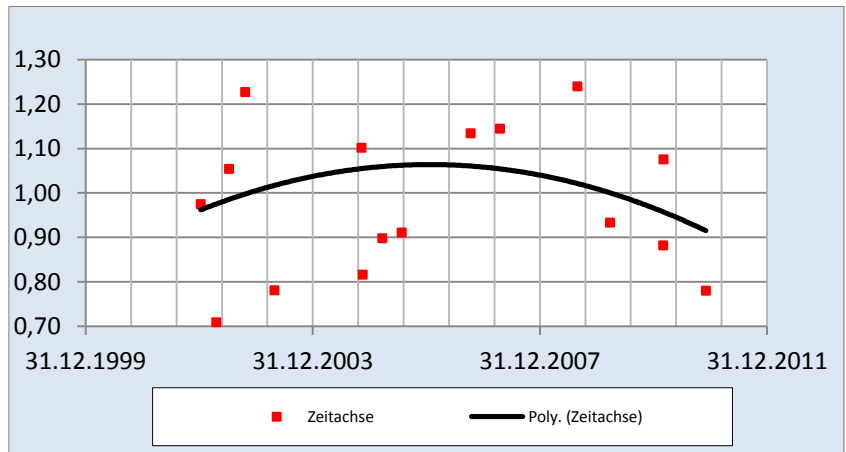
Korrelation

0,599

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,47943 | 23,6% |
| nach HNF | 0,08679 | 4,3% |
| nach Aussttg. | 0,27147 | 13,4% |
| nach Miete | 0,59542 | 29,3% |
| nach RND | 0,59904 | 29,5% |
| | 2,03216 | 100,0% |

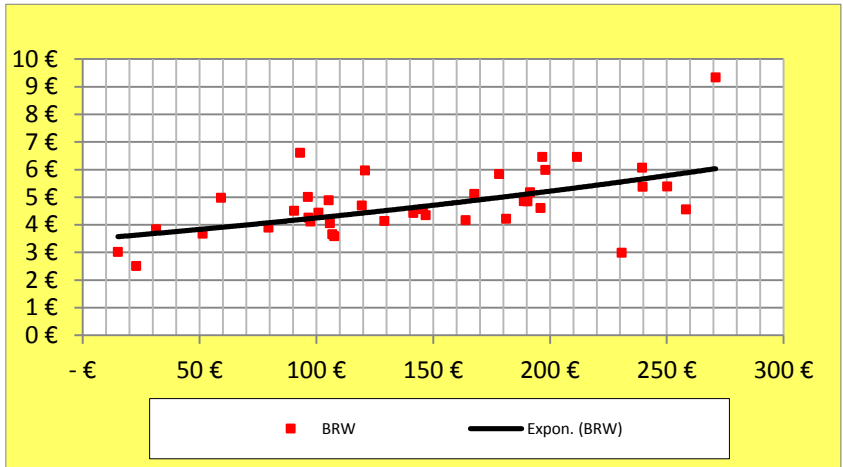
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

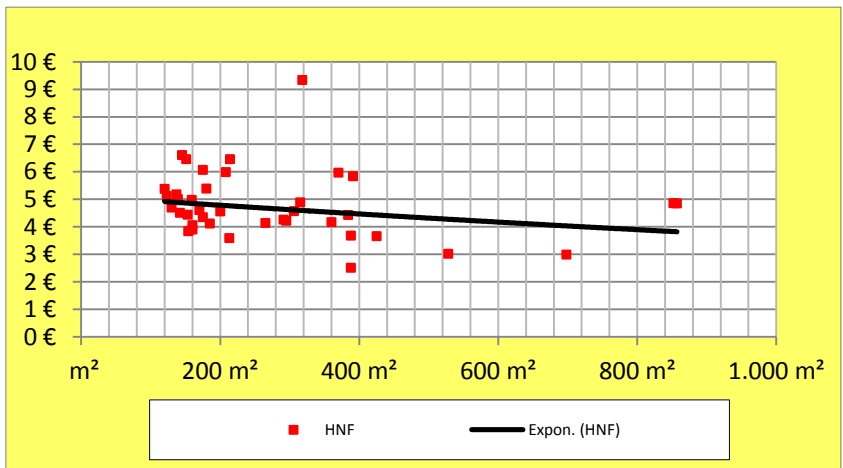
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,561

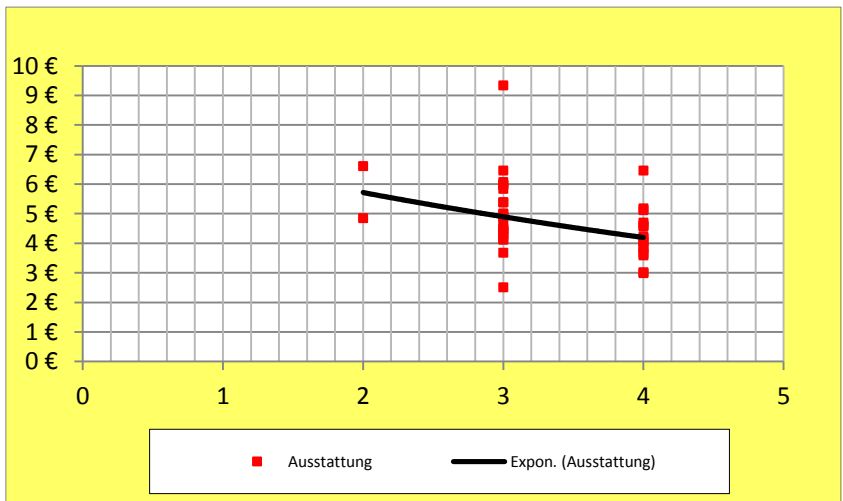
**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



Korrelation

0,212

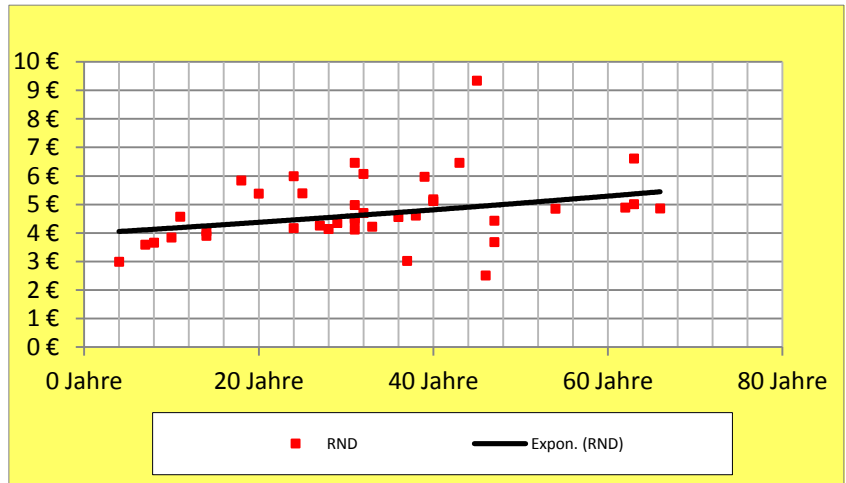
nach Ausstattung



Korrelation

0,360

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,315

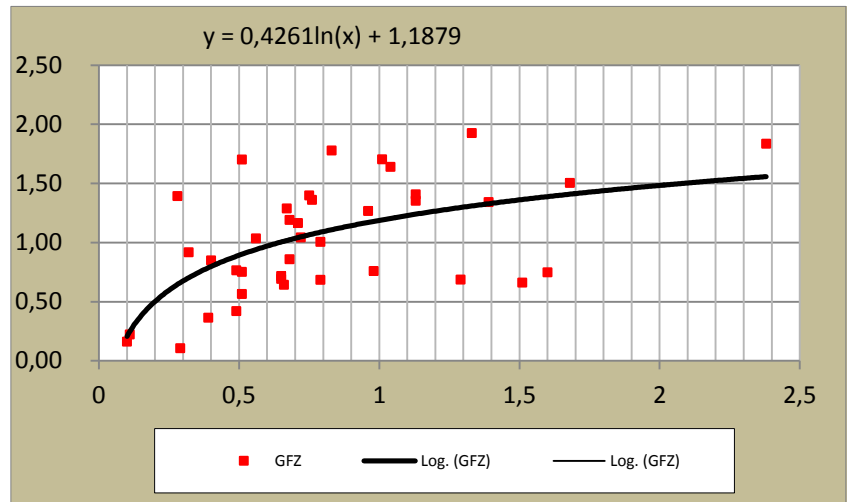
Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,56140 | 38,8% |
| nach HNF | 0,21176 | 14,6% |
| nach Aussttg. | 0,35968 | 24,8% |
| nach RND | 0,31482 | 21,7% |
| | 1,44766 | 100,0% |

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

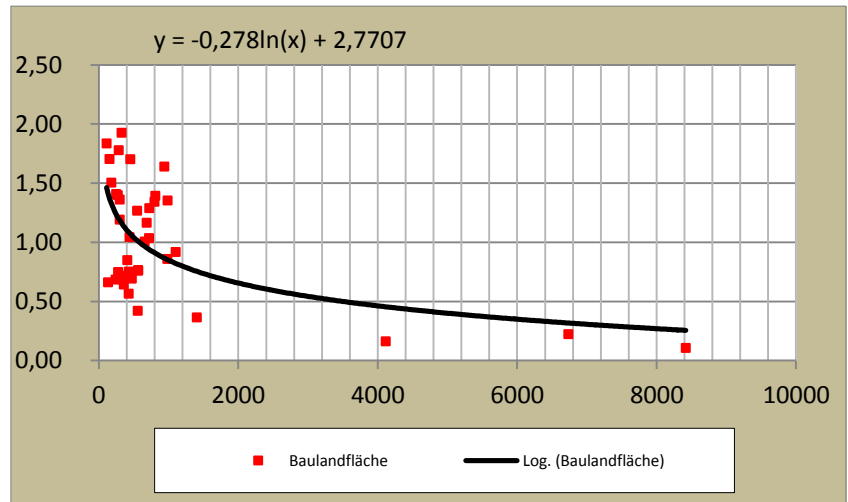


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|------|--------|
| 0,10 | 0,2068 |
| 0,20 | 0,5021 |
| 0,30 | 0,6749 |
| 0,40 | 0,7975 |
| 0,50 | 0,8925 |
| 0,60 | 0,9702 |
| 0,70 | 1,0359 |
| 0,80 | 1,0928 |
| 0,90 | 1,1430 |
| 1,00 | 1,1879 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|----------------|------------|
| | <i>GFZ_Ist</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 1,00 | 1,188 |
| Mittel | 0,79 | 1,089 |
| Korrekturfaktor | | 1,091 |
| Korrelation | | 0,519 |

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|----------------------|--------|
| 400 m ² | 1,1051 |
| 800 m ² | 0,9124 |
| 1.200 m ² | 0,7997 |
| 1.600 m ² | 0,7197 |
| 2.000 m ² | 0,6576 |
| 2.400 m ² | 0,6070 |
| 2.800 m ² | 0,5641 |
| 3.200 m ² | 0,5270 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 800,00 | 0,912 |
| Mittel | 1569,68 | 0,725 |
| Korrekturfaktor | | 1,258 |
| Korrelation | | -0,4305 |

Beispielsumrechnung

| Einfluss | | Korrelation | Gewicht |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|
| nach GFZ_Ist | 1,091 | 0,519 | 54,6% |
| nach Größe | 1,258 | 0,431 | 45,4% |
| | 1,167 | 0,949 | 100,0% |
| Richtwertausweis | 141 € | | |
| x Anpassung | 1,167 | | |
| Vergleichswert | 164 € | | |

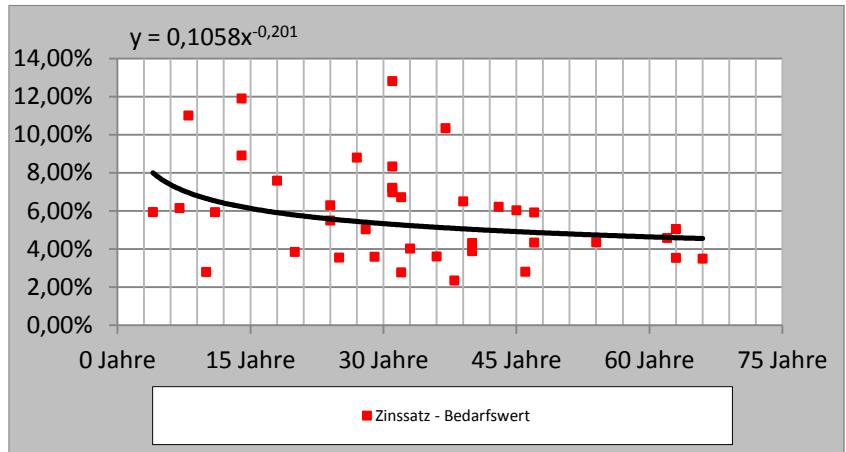
**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

**Wertzahlen für
Liegenschaftszinssätze
Renditeobjekte
für
Mehrfamilienhäuser
gemischt-gen. Grundstücke
ohne
Geschäftsgrundstücke
bzw.
Hallen / sonst. Gewerbe**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Datenübersicht
Teilmarkt
Bereich



| | |
|----------|------|
| 10 Jahre | 6,7% |
| 20 Jahre | 5,8% |
| 30 Jahre | 5,3% |
| 40 Jahre | 5,0% |
| 50 Jahre | 4,8% |
| 60 Jahre | 4,6% |
| 70 Jahre | 4,5% |
| 80 Jahre | 4,4% |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 30 Jahre | 5,3% |
| Mittel | 20 Jahre | 5,8% |
| Korrekturfaktor | | 0,922 |
| Korrelation | | 0,0611 |

Aufgrund der im Bedarfswertermittlungsverfahren vorgeschriebenen Mindest-Restnutzungsdaueransätze sollte zumeist ein Verkehrswertgutachten erstellt werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

Gewerbegrundstücke

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

15 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

| | Mittel | Median | Standardabw. |
|---------------------------------|----------------------|--------|--------------|
| qm-Preise | 341 € | | |
| <i>Minima</i> | 153 € | | |
| <i>Maxima</i> | 518 € | | |
| Liegenschaftszinssätze | 7,27% | | |
| <i>Minima</i> | 3,20% | | |
| <i>Maxima</i> | 14,84% | | |
| Marktanpassungen | -48,02% | | |
| <i>Minima</i> | -68,96% | | |
| <i>Maxima</i> | -22,21% | | |
| weitere Mittelwerte | | | |
| <i>Bodenwert</i> | 58 € | | |
| <i>GFZ_Ist</i> | 0,34 | | |
| <i>HNF</i> | 2.531 m ² | | |
| <i>Restnutzungsdauer</i> | 21 Jahre | | |
| <i>mittlere Miete</i> | 2,84 € | | |
| <i>mittlere Bewirtschaftung</i> | | | |
| <i>mittlere BWK-Kosten</i> | | | |

Einflusskomponenten der Untersuchung

In der vorgenommenen Marktuntersuchung des Angebots ist von vier verschiedenen stärkeren Einflussgrößen ausgegangen worden, durch die der typische Investor sich leiten lässt. Die Ergebnisse der einzelnen Vergleichsobjektauswertungen hinsichtlich Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktor sowie m²-Verkaufspreis wurden anhand dieser Komponenten abgetragen und auf vorhandene Abhängigkeiten geprüft.

Bodenrichtwert

Der jeweils unterstellte Bodenrichtwert der Vergleichsobjekte ist das Lagekriterium schlechthin. Je höher die Bodenrichtwertsituation des Vergleichsobjekts, desto besser die zu unterstellende Lage. Durch den Ansatz des Bodenrichtwerts kann die lokale Vergleichssammlung auf die regionale Ebene ausgedehnt werden, da hierdurch Objekte auch an verschiedenen Standorten (Gemeinden) wirtschaftlich vergleichbar werden.

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 Bereich der Renditeerwartung fällt der Blickpunkt jeden Investors zunächst auf die Miete, so dass dieser Basis ein erheblicher Einfluss auf die Marktentscheidung unterstellt werden kann.

Restnutzungsdauer

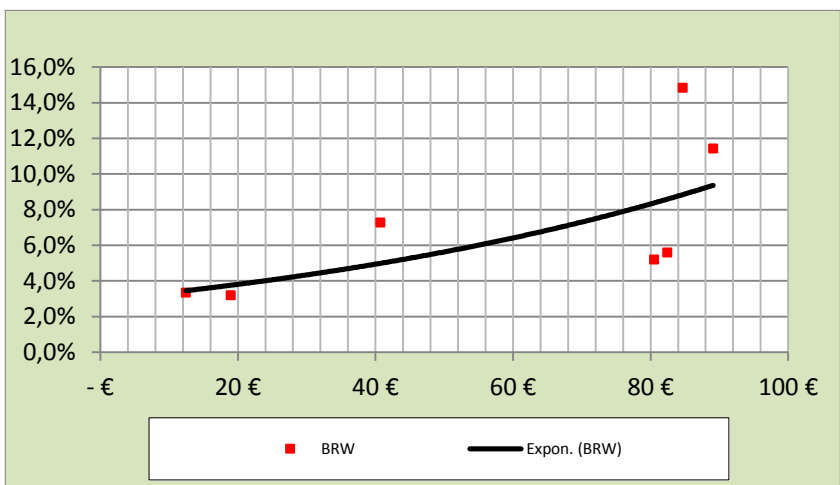
Die Restnutzungsdauer ist weiterer stark zu beachtender Einfluss für den Investor. Der typisch kaufmännisch denkende Investor erwartet eine ausreichende Restlebensdauer seines Gebäudes. Diese muss nicht mit seiner geplanten Investitionszeit übereinstimmen, da er seine EXIT-Bedingung durchaus schon früher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

nachrichtlich

Datenübersicht
 Teilmarkt
 Bereich

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

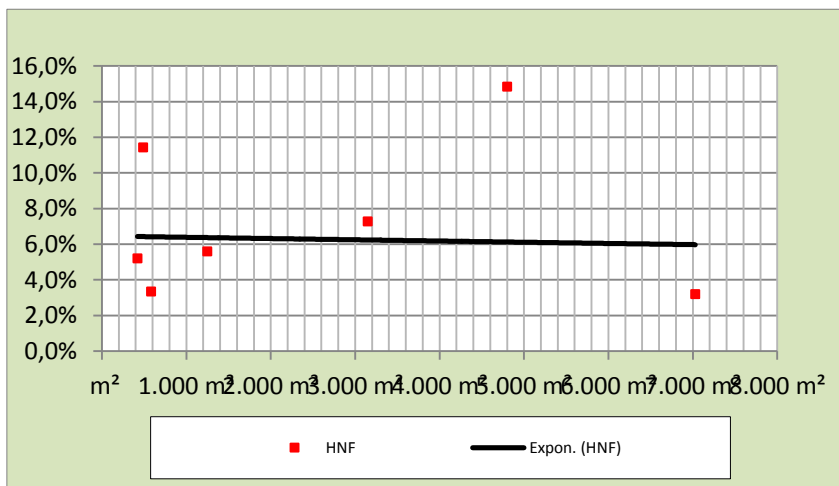
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,667

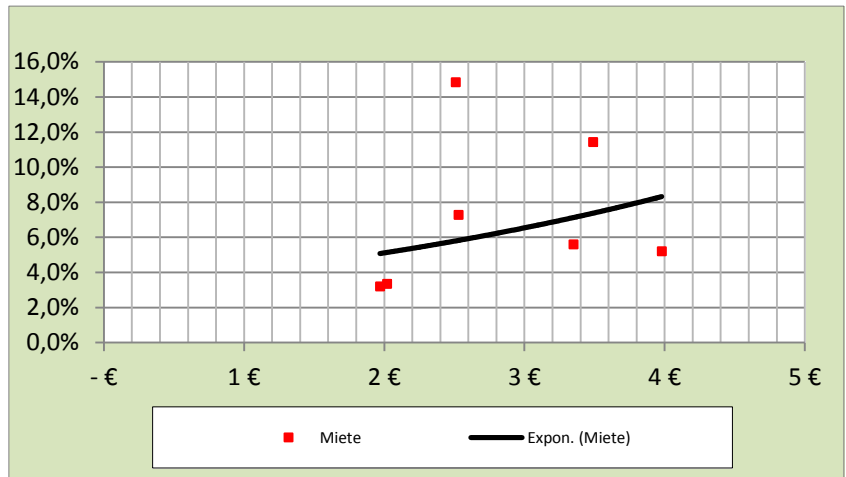
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,067

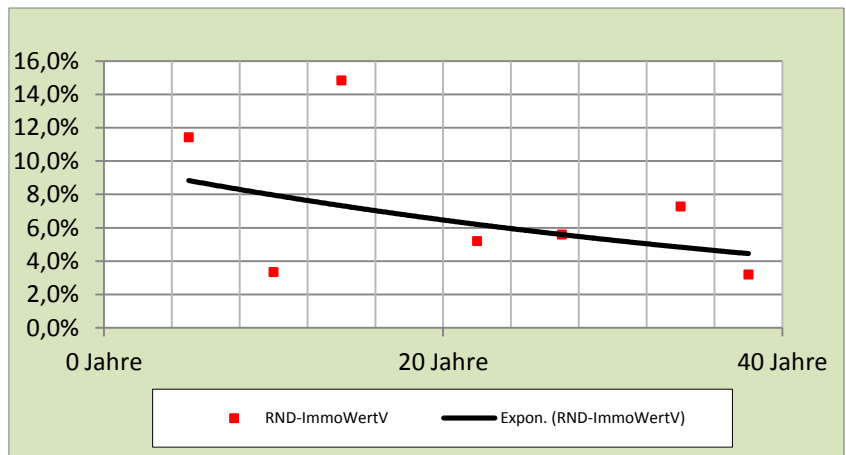
nach Mietniveau



Korrelation

0,185

nach Restnutzung



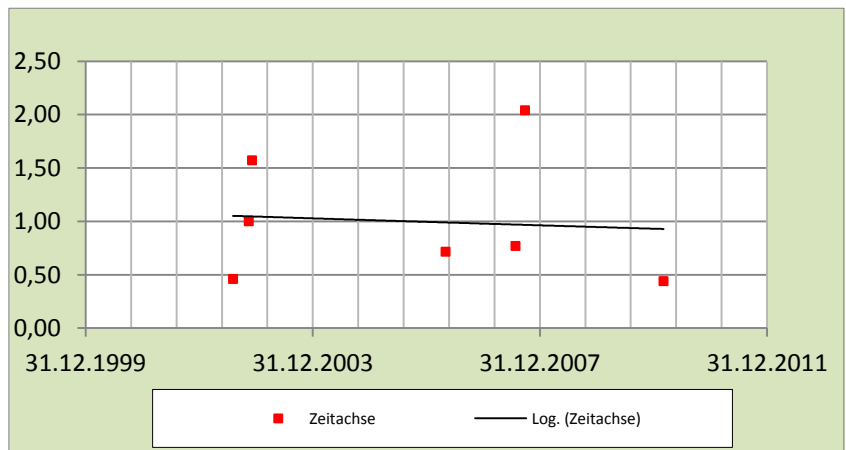
Korrelation

0,487

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|------------|----------------|----------|
| nach BRW | 0,66737 | 47% |
| nach HNF | 0,06733 | 5% |
| nach Miete | 0,18521 | 13% |
| nach RND | 0,48748 | 35% |
| | 1,40738 | 100% |

zeitliche Entwicklung

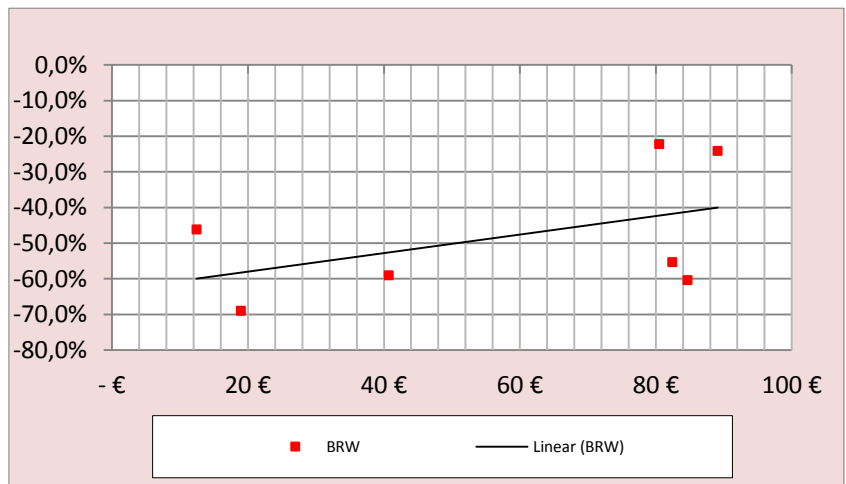


Marktanpassungsfaktor

Der Marktanpassungsfaktor ist das wichtigste Korrekturglied im Rahmen des Sachwertverfahrens. Das Sachwertverfahren ist ein abstraktes Vergleichsverfahren, das über die Mittelwerte von Baukosten die Wiederherstellungskosten eines Gebäudes Informationen gibt. Über den Verkehrswert selbst wird durch das Sachwertverfahren keine direkte Auskunft gegeben. Erst durch eine Gegenüberstellung von tatsächlich erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen gegen über den jeweils ermittelten Sachwerten ergibt sich eine volkswirtschaftliche Nachfragekurve, die für die Ableitung des Sachwerts zum Verkehrswert notwendig ist. Diese Nachfragekurve ist von der Art des Objektes erheblich abhängig. Fällt in der Regel bei privat genutzten Wohnobjekten die Marktanpassung wesentlich geringer (dort Zu- und Abschläge zum Sachwert) aus, so sind bei Spezialobjekten (Industrie, Freizeitanlagen) erhebliche Abschläge zu verzeichnen. Aus den Marktanpassungen lässt sich auch entsprechend den typischen Käufervergleich Bestandskauf und Neuerrichtung ablesen. Auch hier führen Handelsabschläge zur Korrekturen.

Marktanpassungen in der Auswertung

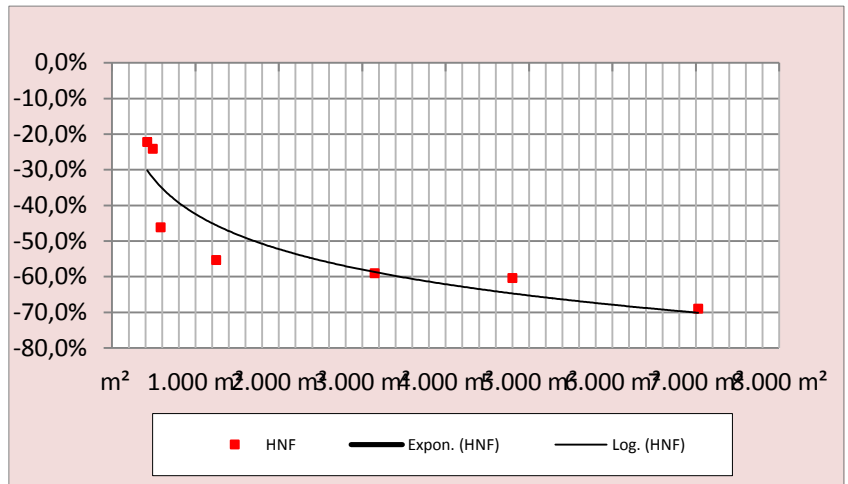
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,475

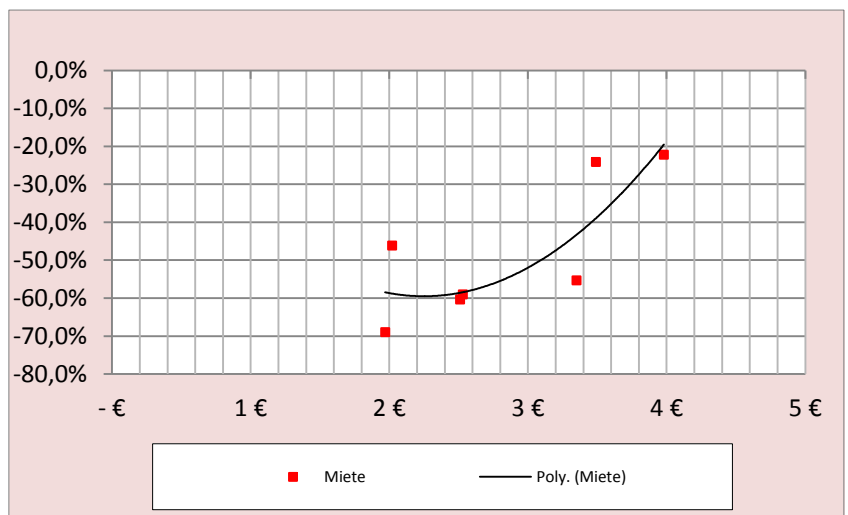
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,802

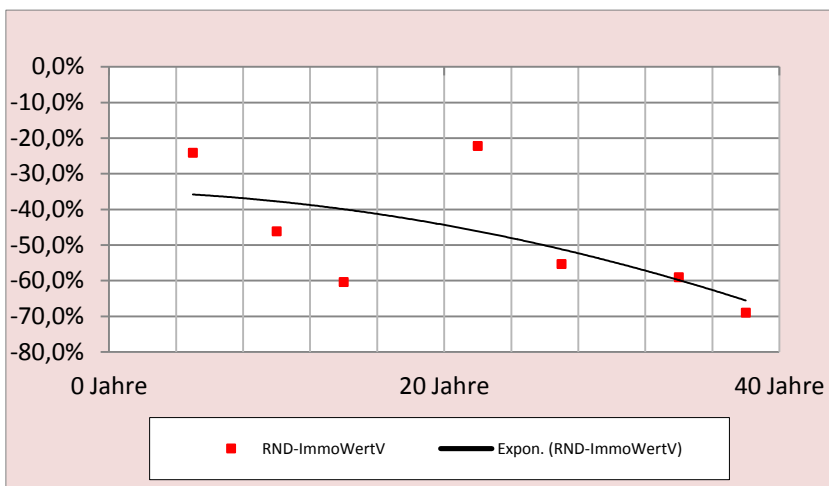
nach Mietniveau



Korrelation

0,768

nach Restnutzungsdauer



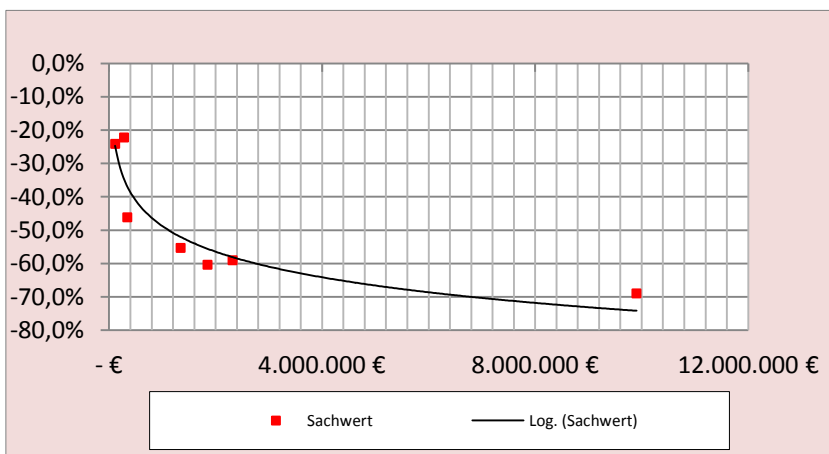
Korrelation

0,614

Gewichtete Marktanpassung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,47509 | 17,9% |
| nach HNF | 0,80151 | 30,2% |
| n. Mietniveau | 0,76786 | 28,9% |
| nach RND | 0,61371 | 23,1% |
| | 2,65818 | 100,0% |

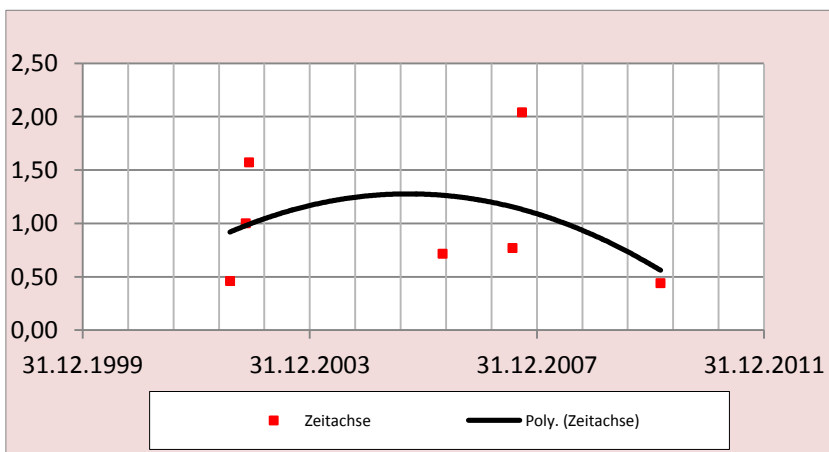
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,672

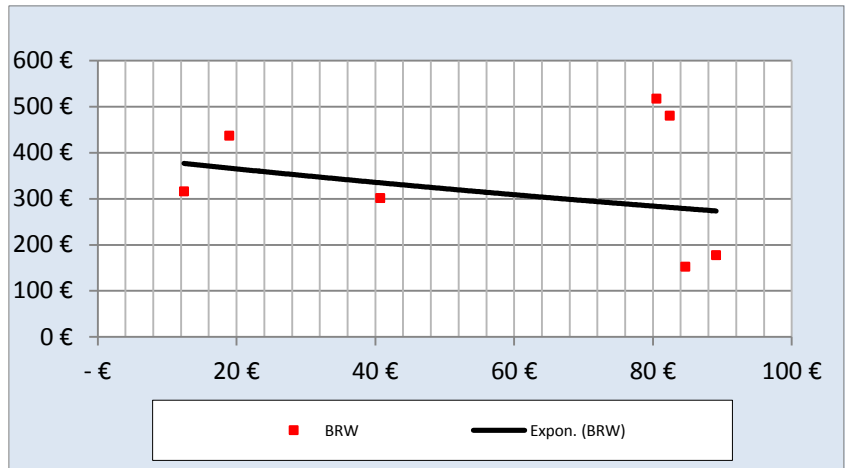
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

Bei Gebäudetypen, die starke Unterschiede in der Bauausführung aufweisen ist zwar der Vergleichswert zwar eine recht unsichere Basis für eine Verkehrswertermittlung. Eine stützende Funktion kommt jedoch die Betrachtung der Gesamtlage auf dem Immobilienmarkt stets zu, da die Käufer diesen Vergleichsmaßstab am ehesten bei der Sichtung der in Frage kommenden Objekte heranziehen.

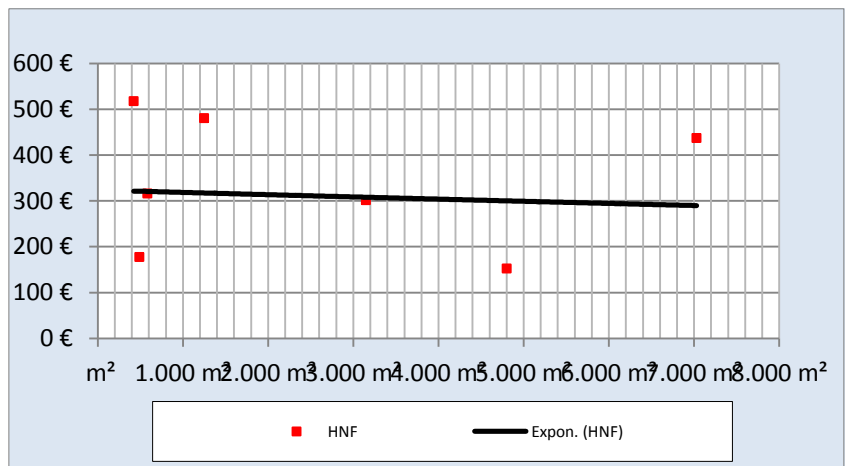
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,162

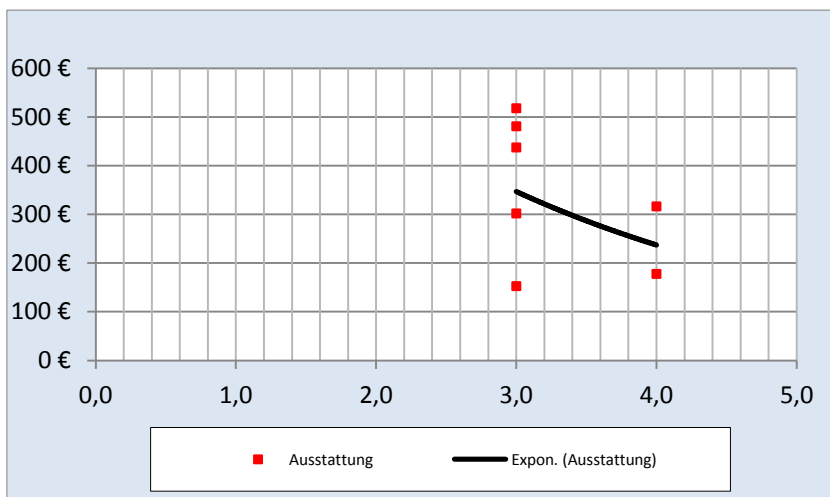
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,085

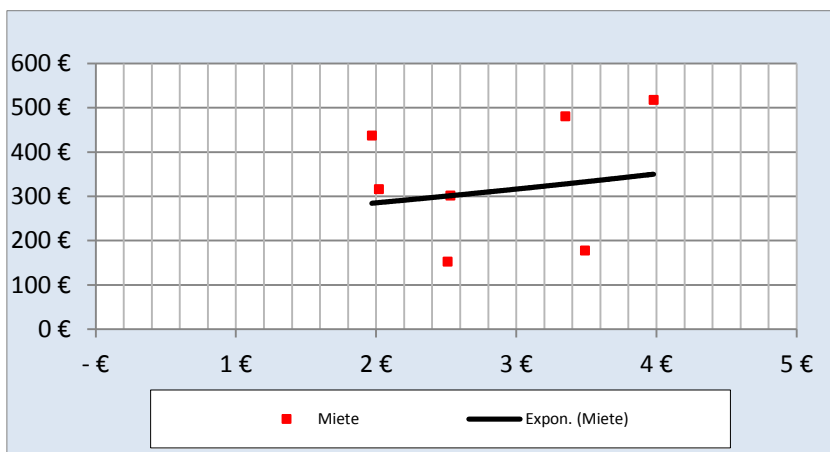
nach Ausstattung



Korrelation

0,444

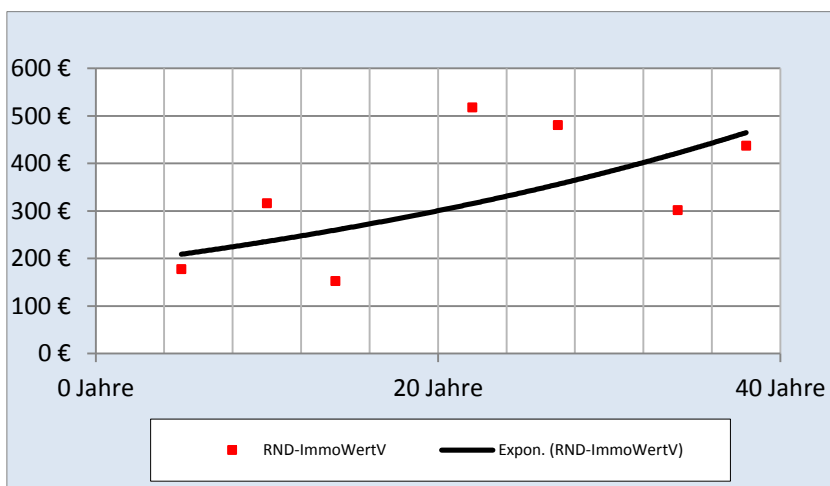
nach Mietniveau



Korrelation

0,265

nach Restnutzungsdauer



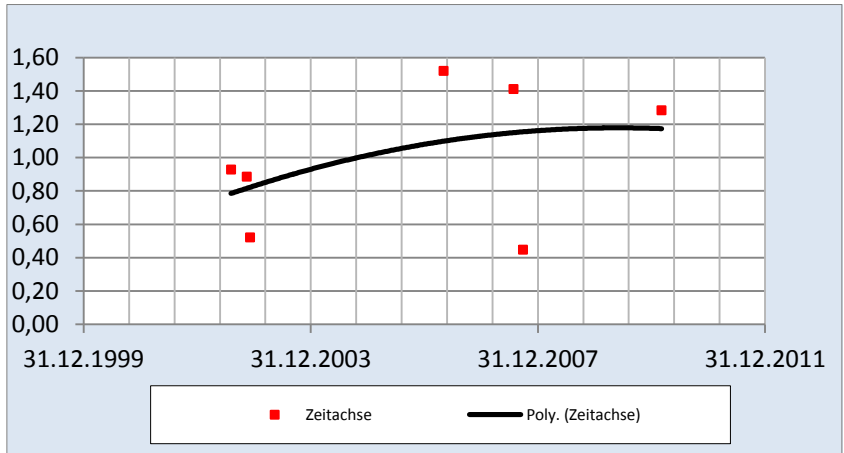
Korrelation

0,594

Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,16182 | 10,4% |
| nach HNF | 0,08495 | 5,5% |
| nach Aussttg. | 0,44422 | 28,7% |
| nach Miete | 0,26463 | 17,1% |
| nach RND | 0,59352 | 38,3% |
| | 1,54914 | 100,0% |

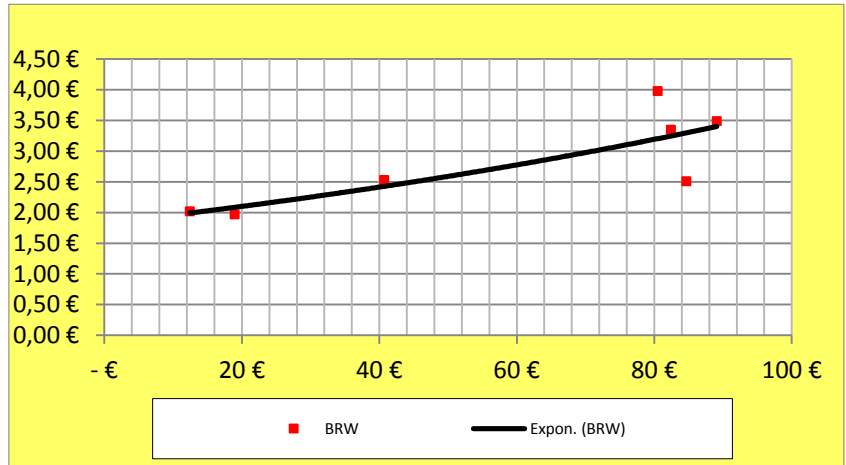
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

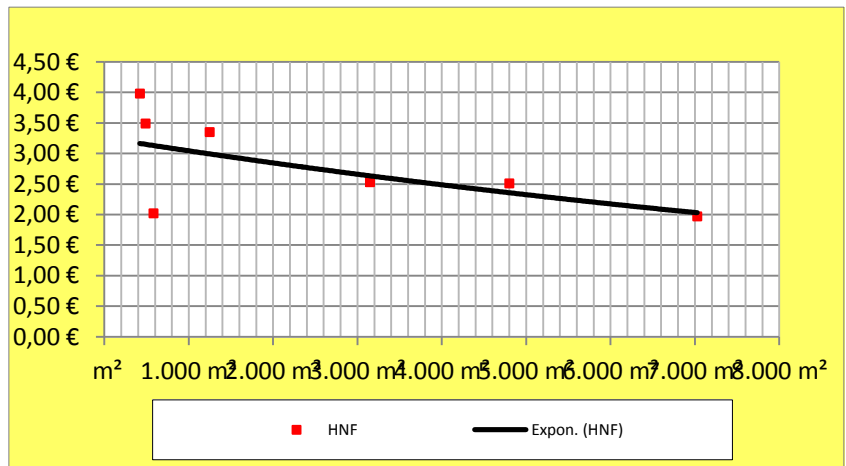
nach Bodenrichtwerte



Korrelation

0,812

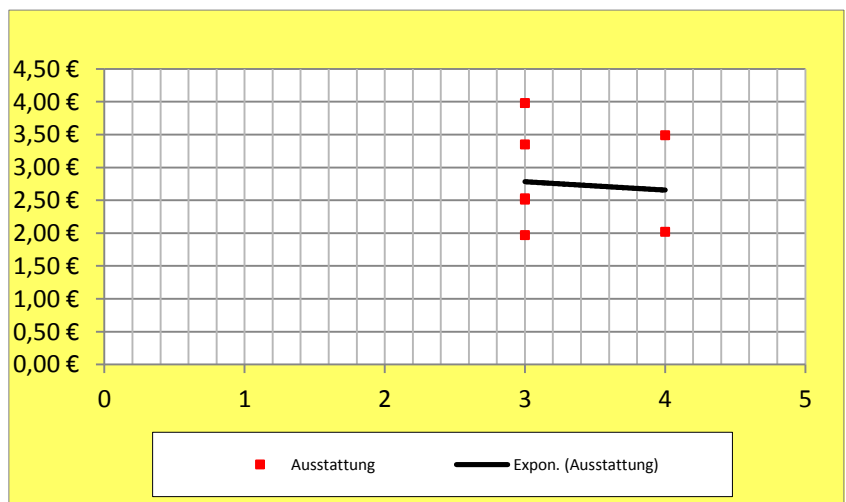
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,637

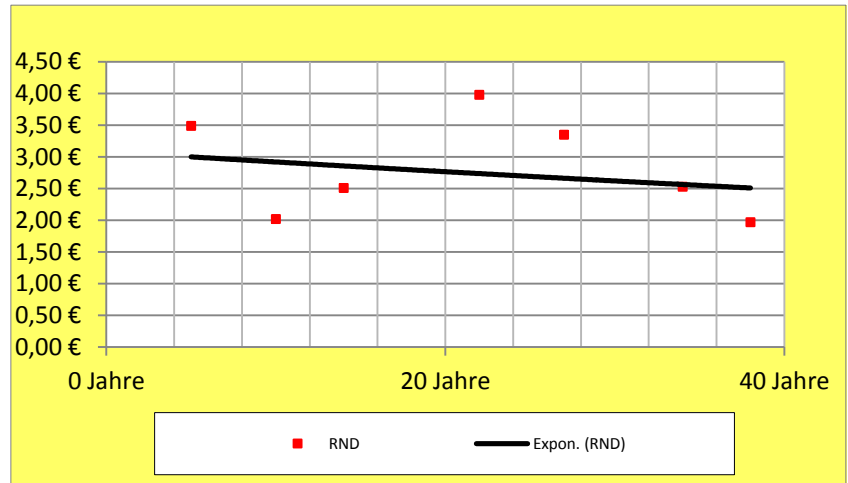
nach Ausstattung



Korrelation

0,071

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,237

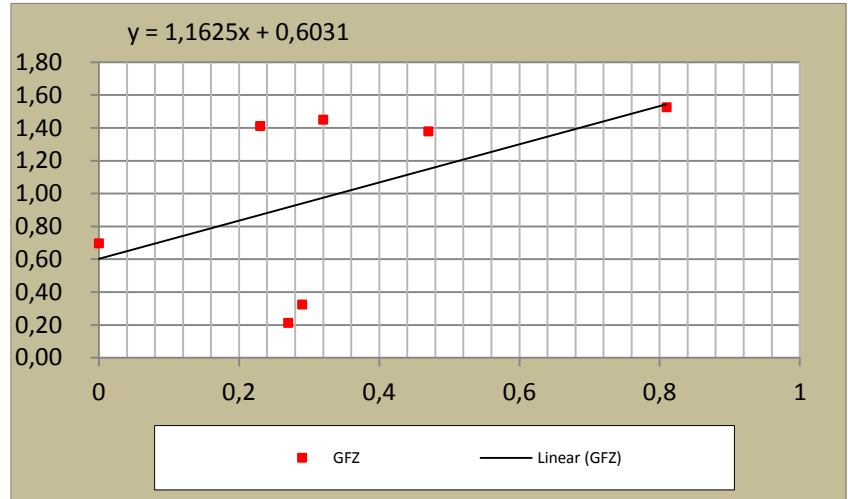
Gewichtung

| Einfluss | Korrelation | Relation |
|---------------|-------------|----------|
| nach BRW | 0,81216 | 46,2% |
| nach HNF | 0,63680 | 36,2% |
| nach Aussttg. | 0,07102 | 4,0% |
| nach RND | 0,23716 | 13,5% |
| | 1,75713 | 100,0% |

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

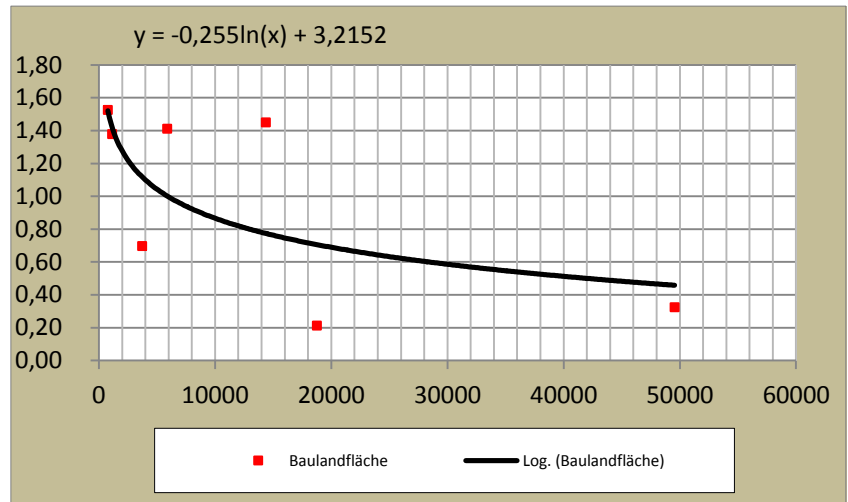


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|------|--------|
| 0,10 | 0,7194 |
| 0,20 | 0,8356 |
| 0,30 | 0,9519 |
| 0,40 | 1,0681 |
| 0,50 | 1,1844 |
| 0,60 | 1,3006 |
| 0,70 | 1,4169 |
| 0,80 | 1,5331 |
| 0,90 | 1,6494 |
| 1,00 | 1,7656 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|----------------|------------|
| | <i>GFZ_Ist</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 0,40 | 1,068 |
| Mittel | 0,34 | 1,000 |
| Korrekturfaktor | | 1,068 |
| Korrelation | | 0,507 |

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

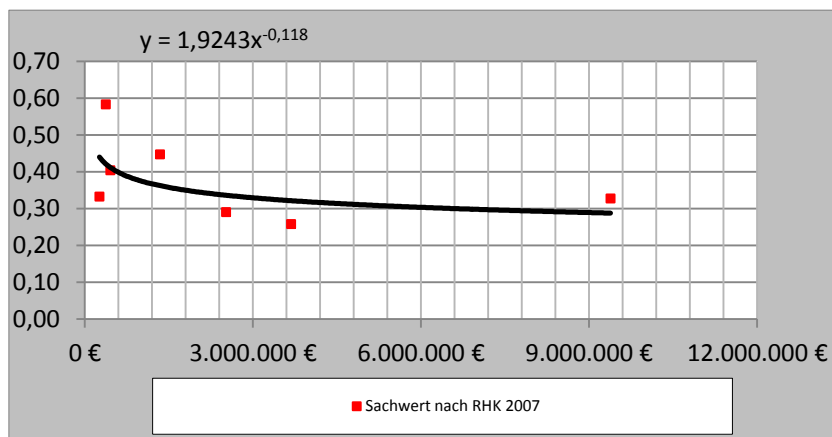
| | |
|-----------------------|--------|
| 800 m ² | 1,5106 |
| 1.500 m ² | 1,3503 |
| 3.000 m ² | 1,1736 |
| 6.000 m ² | 0,9968 |
| 10.000 m ² | 0,8666 |
| 20.000 m ² | 0,6898 |
| 40.000 m ² | 0,5131 |
| 60.000 m ² | 0,4097 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 5000,00 | 1,043 |
| Mittel | 13453,57 | 0,791 |
| Korrekturfaktor | | 1,319 |
| Korrelation | | -0,6683 |

Beispielsumrechnung

| Einfluss | | Korrelation | Gewicht |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|
| nach GFZ_Ist | 1,068 | 0,507 | 43,2% |
| nach Größe | 1,319 | 0,668 | 56,8% |
| | 1,211 | 1,176 | 100,0% |
| Richtwertausweis | 58 € | | |
| x Anpassung | 1,211 | | |
| Vergleichswert | 71 € | | |

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

| | |
|-------------|-------|
| 62.500 € | 0,523 |
| 125.000 € | 0,482 |
| 250.000 € | 0,444 |
| 500.000 € | 0,409 |
| 1.000.000 € | 0,377 |
| 2.500.000 € | 0,338 |
| 5.000.000 € | 0,312 |
| 7.500.000 € | 0,297 |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 375.000 € | 0,423 |
| Mittel | 2.573.315 € | 0,337 |
| Korrekturfaktor | | 1,255 |
| Korrelation | | 0,441 |

Hinweise

Aufgrund der allgemein guten Korrelationswirkung kann zumeist auf das Sachwertmodell zurückgegriffen werden, obwohl im Rahmen der allgemeinen Verkehrswertermittlung dieses für diesen Objekttyp nicht angewendet wird. Das hier berücksichtigte Sachwertmodell entspricht in vollem Umfang den Regelungen des steuerlichen Bewertungsgesetzes und den Regelungen des Gemeinsamen Ländererlasses zur Grundbesitzbewertung.

Empfehlungen Gutachten

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

Land- und Forstwirtschaft

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.

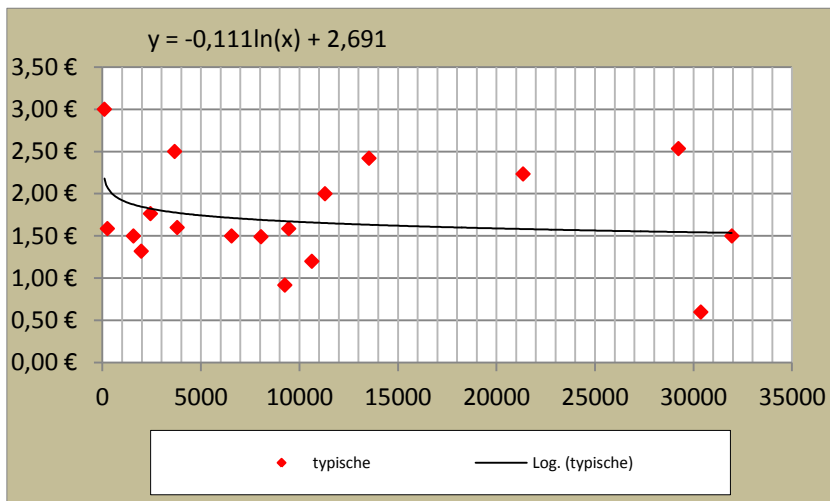
erfasste Objekte

50 Vergleichsgrundstücke

typisch landwirtschaftlich

18 Vergleichsgrundstücke

nach Grundstücksgröße



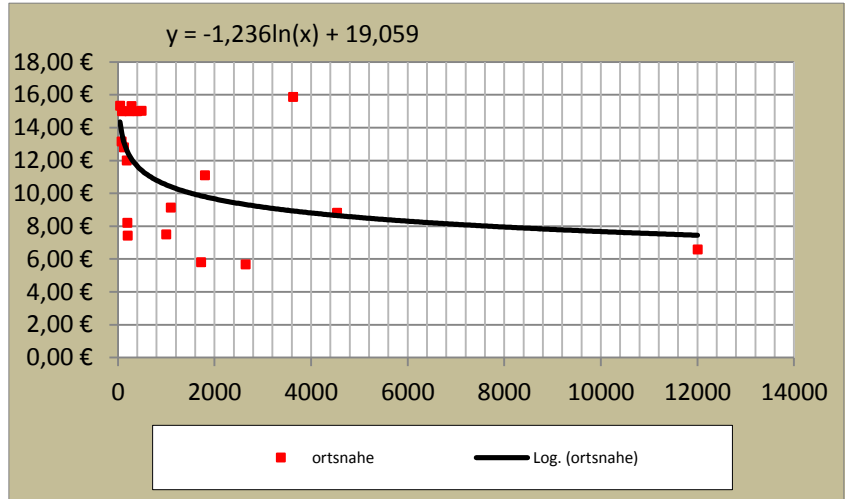
Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

| | |
|-----------------------|--------|
| 800 m ² | 1,95 € |
| 1.500 m ² | 1,88 € |
| 3.000 m ² | 1,80 € |
| 6.000 m ² | 1,73 € |
| 10.000 m ² | 1,67 € |
| 20.000 m ² | 1,59 € |
| 40.000 m ² | 1,51 € |
| 60.000 m ² | 1,47 € |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 5000,00 | 1,75 € |
| Mittel | 983,61 | 1,93 € |
| Korrelation | | -0,1182 |

**ortsnahe/Bauerwartung
nach Grundstücksgröße**

32 Vergleichsgrundstücke



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

| | |
|-----------------------|---------|
| 250 m ² | 12,23 € |
| 500 m ² | 11,38 € |
| 1.000 m ² | 10,52 € |
| 1.500 m ² | 10,02 € |
| 2.000 m ² | 9,66 € |
| 5.000 m ² | 8,53 € |
| 10.000 m ² | 7,68 € |
| 20.000 m ² | 6,82 € |

| <i>Beispiel</i> | | |
|-----------------|---------------|------------|
| | <i>Fläche</i> | <i>URK</i> |
| Objekt | 5000,00 | 8,53 € |
| Mittel | 983,61 | 10,54 € |
| Korrelation | | -0,0689 |