Grundstücksmarktbericht 2014
Stadt Aulendorf

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 35
88326 Aulendorf

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Gutachterausschuss	4
2 Lokale Allgemeindaten	7
3 Bauentwicklung	11
4 Umsatzentwicklung	14
5.1 Bauland	16
5.2 Landwirt. Grundstücke	24
6 Bebaute Grundstücke	28
Teil B - Detailwerte	41
7 Teilemarkt EFH	42
7a Teilemarkt RH	54
8 Teilemarkt ETW	66
9 Teilemarkt Rendite	79
10 Teilemarkt Gewerbe	93
11 Teilemarkt Bauernhöfe	105
12 Anwendung Regressionen	117

Herausgeber	**Gutacherausschuss** für die Ermittlung von Grundstückswerten in Aulendorf
Internet	www.aulendorf.de
Geschäftstelle	**Stadt Aulendorf** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Hauptstr. 35 88326 Aulendorf
Leiter der Geschäftsstelle	**Frau Ingrid Roth** Telefon 07525/934-146 Mail ingrid.roth@aulendorf.de
Vorsitzender des Ausschusses	**Herr Hanspeter Beilharz** Telefon 07525/8208 Mail peter.beilharz@t-online.de
Auswertungs-Technik	Firma Werttax GmbH & Co. KG Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf Luisenstraße 11-15 in 36179 Bebra unter der Leitung von Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei
Sprechzeiten	Montag bis Freitag 08:00 - 12:00 Donnerstag zusätzlich 14:00 - 18:00

Gebundene Fertigungen des Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 30,00 Euro je Exemplar bestellt werden.

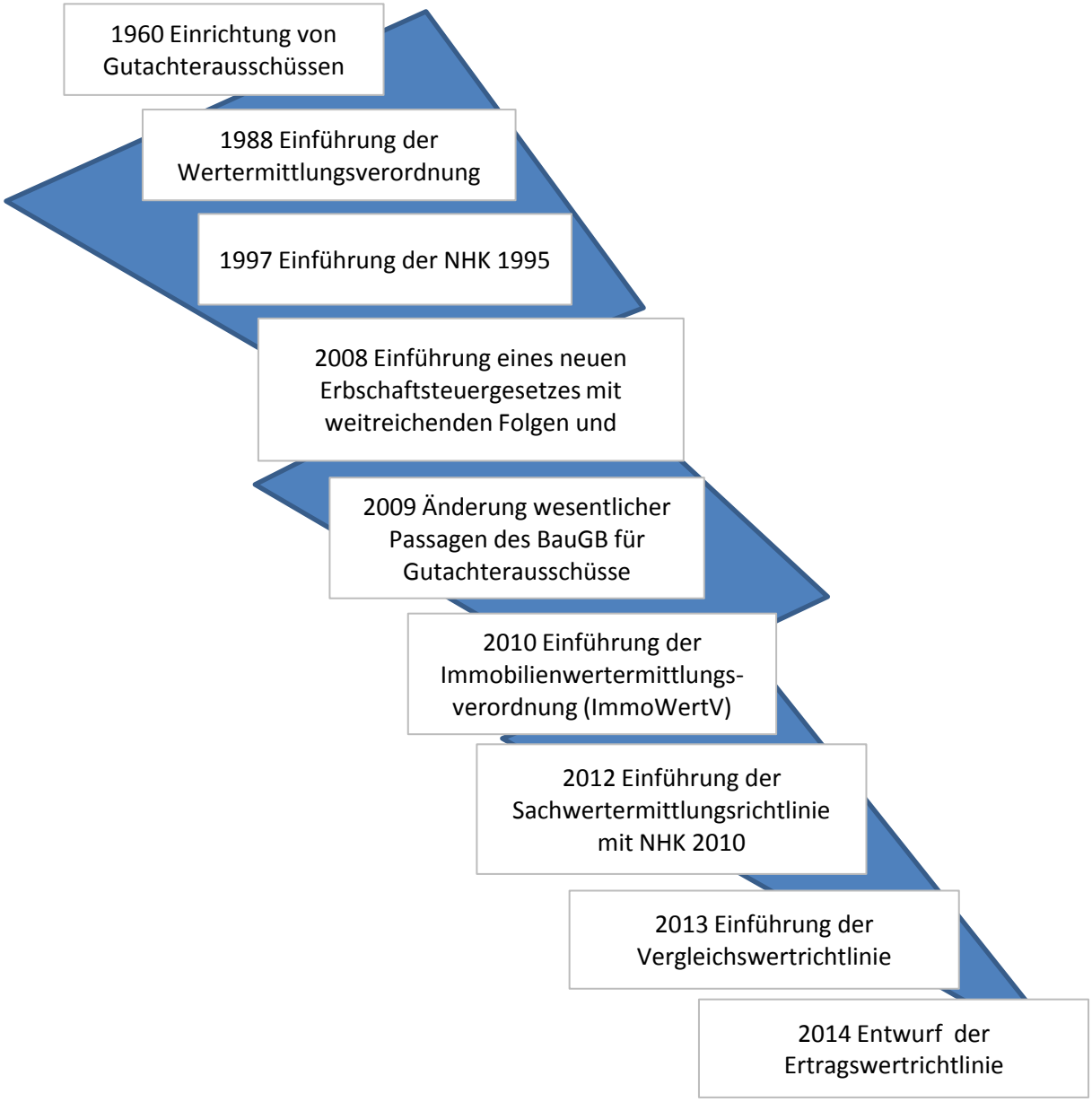
Copyright: Stadt Aulendorf
Alle Rechte vorbehalten

1 Gutachterausschusswesen

1.1 Gutachterausschuss

Im Rahmen der Baugesetzgebung hat der Gesetzgeber den jeweiligen Gebietseinheiten den Auftrag auferlegt den Bürgen 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 Wichtige historische Etappen



1.3 Einführung zum Marktberichtswesen

Auf den Stichtag 31.12.2014 waren für die Gutachterausschüsse enorme Mehrarbeiten durch die Einführung der neuen Sachwertrichlinie (SW-RL) entstanden, die für den Aufbau von Kaufpreissammlungen entsprechende Umstellungen erforderten. Umso mehr sind die Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württembergs gefordert, die im Gegensatz zu kreisbezogenen Gutachterausschüssen anderer Bundesländer kommunal strukturiert sind.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Langenenslingen nahm die Vielzahl von Neuerungen der letzten Jahre zum Anlass die Kaufpreissammlungen und das Marktberichtswesen mittels eines automatisierten Kaufpreissammlungprogramms (WertPRO-KPA) auf neue Beine zu stellen, welches parallel die Auswertungen verschiedener Modelle (NHK 2010, RHK 2010 und NHK 2000) ermöglicht.

1.4 Marktberichtszeitraum

Gerade in kleinen Gebietseinheiten ist eine stetige Vollerfassung von Kaufpreisdaten erforderlich, da ansonsten statistische Zufallsaussagen drohen. Infolge dessen kann der aktuelle Marktbericht nur als erste Stufe zu einer befriedigenden Marktdatendarstellung gesehen werden, die in den laufenden Jahren weiter gepflegt werden soll und hierdurch eine Verbesserung erfahren wird. Ebenfalls wird es nicht zu vermeiden sein, dass der Datenzeitraum zeitlich gegenüber größeren Gutachterausschüssen ausgedehnt werden muss (> 2 Jahre) um in kaufpreisarmen Zonen zuverlässigere Trends ableiten zu können.

1.5 Auswertung von Kaufverträgen

Für die Bearbeitung der Kaufpreissammlung sind zum einen der Einsatz von sachverständigem Personal und zum anderen die Mithilfe der Akteure erforderlich. Was in Baden-Württemberg bislang weitgehend unbekannt war ist die Befragung der Käufer durch den Gutachterausschuss nach dem Immobilienkauf. Dieses Hilfsmittel und der Zugriff zu der Bauakte und zu den Bebauungsplänen der Gemeinde sind neben dem Studium des Kaufvertrags mit den vertragstechnischen wesentlichen Klauseln die wesentlichen Grundlagen der Auswertungstätigkeit für die zuständigen Kräfte. Dabei gilt der Grundsatz: "Je besser die Informationen, desto besser die Aussagen über den Immobilienmarkt".

1.6 Anonymität der Kaufpreissammlung

Die Daten die vom Gutachterausschuss erhoben werden, werden bei allen Veröffentlichungen im ausreichenden Umfang für den Leser anonymisiert, so dass ein umfangreicher Datenschutz zugesichert ist. Lediglich den Auswertungskräften des Gutachterausschusses stehen die Eingangsdaten zur Verfügung. Die Mitglieder des Gutachterausschusses erhalten bereits eine teilanonymisierte Darstellung zur Erledigung der von ihnen behördlichen auferlegten Pflichten.

1.7 Kaufpreissammlung

Neben den veröffentlichten Bodenrichtwerten und Marktberichten stehen dem Interessenten ausreichend anonymisierte Kaufpreissammlungsextrakte kostenpflichtig und gegen Nachweis eines berechtigten Interesses zur Verfügung. Typischerweise betrifft dies Sachverständige. Die Kosten eines Extrakts belaufen sich nach dem üblichen Zeitaufwand von 50 € je angefangene halbe Stunde. In der Regel fallen Kosten bei einer Erstellung von 10 Datensätzen von 75 € und von 20 Datensätzen von 125 € an.

1.8 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:

Beilharz, Hanspeter	Vorsitzender
Epple, Martin	Gutachter
Gruber, Dieter	stellvertretender Vorsitzer
Haga, Michael	Gutachter
Holder, Hartmut	Gutachter
Reich, Gerhard	Gutachter
Spähn, Günther	Gutachter

Aufgrund eines gesetzlichen Auftrags ist der Gutachterausschuss bei der Beschließung von Grundstückswerten und der wesentlichen markterheblichen Daten verpflichtet einen Vertreter des Lagefinanzamts beizuladen.

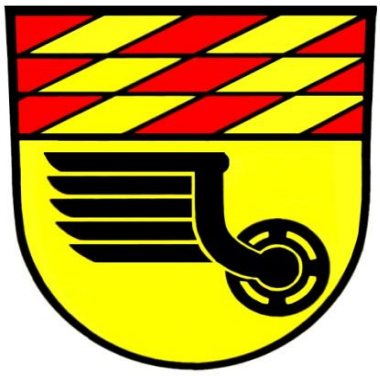
aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Herr Möhrle	Finanzamt Ravensburg
Frau Emele	Finanzamt Ravensburg

2 Überblick über das Gutachterausschussgebiet

2.1 Kerndaten der Stadt Aulendorf

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Ravensburg
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	576 m ü. NN
Fläche:	52,4 km²
Einwohner:	9.758
Bevölkerungsdichte:	186 Einwohner je km²
Postleitzahl:	88326
Vorwahlen:	07525
Kfz-Kennzeichen:	RV



Adresse der Gemeindeverwaltung: Hauptstr. 35, 88326 Aulendorf

E-Mail-Adresse: ingrid.roth@aulendorf.de

2.2 Porträt der Gemeinde

Wer heute nach Aulendorf zieht oder sich als Gast aufhält ist erstaunt über das große Dienstleistungsangebot der Kleinstadt mit knapp 10.000 Einwohnern. Umso erstaunter ist er beim Erkunden der Stadtgeschichte der letzten 100 Jahre. Das Bürgermuseum stellt die Geschichte dieser rasanten Entwicklung dar. Aulendorf darf sich erst seit 1950 "Stadt" nennen.

In seiner Tradition hatte Aulendorf immer Superlative: Der Ort hatte über Jahrhunderte eine imposante Schlossanlage, erhielt Ende des 19. Jahrhunderts einen Bahnhof und Gleisanlagen wie für eine Großstadt, baute im letzten Jahrhundert Klinikgebäude und Gesundheitseinrichtungen, die stadtbildprägend sind. Gerade diese Superlative brachten Aulendorf in seiner Infrastruktur überdurchschnittlich voran, von denen die Einwohner gerne profitieren.

Die vor 15 Jahren eingeleitete Stadtsanierung führte zu einer spürbaren Verbesserung des Zentrums. Das Schloss ist wieder Zentrum der Stadt. Neben der Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz wurden moderne Akzente im Stadtbild gesetzt. Die Innenstadt ist belebt durch viele attraktive Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gaststätten, Bistros und Cafes. Einladend zum Radfahren und Wandern sind auch die Ausflugslokale und Landgasthöfe in der näheren Umgebung.

Die bauliche Weiterentwicklung findet statt in den Baugebieten "Mahlweiher", "Schützenhausstraße"und "Safranmoosstraße". Die Wohngebiete sind dank der topographischen Lage oft mit malerischem Ausblick ins Schussental mit Panoramablick bis zu den Alpen. Gewerbliche Bauplätze gibt es im Gewerbe- und Industriepark Sandäcker und Achberg. Die Stadt hofft hier neue Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Wichtig für Aulendorf sind die staatlichen Institute: Die Lehr- und Versuchsanstalt für Viehhaltung und Grünlandwirtschaft mit Wildforschungsstelle und das Tierärztliche Untersuchungsamt mit Diagnostikzentrum.

Der Wohnwert ist hoch: Kindergärten, alle Schularten vor Ort (darunter 2 Gymnasien, Berufschulen), Sport- und Freizeitanlagen, 80 Vereine, verkehrsgünstige Lage zur B 30 und 32 sowie die Bahnanbindung mit IC-Haltepunkt und Bodensee-Oberschwaben-Bahn mit Flughafenanbindung in Friedrichshafen.

Dank der Vereinsvielfalt ist der jährliche Veranstaltungskalender mit einem großen Angebot an kulturellen Darbietungen gefüllt. Die Aulendorfer Fasnet, das Schloss- und Kinderfest und der Weihnachtsmarkt haben regionale Bedeutung. Ergänzt wird das Angebot durch Veranstaltungen der Gästeinformation, der Schwaben-Therme und der Volkshochschule .

Auch das religiöse Leben hat in Aulendorf Tradition. Neben der kath. und evang. Kirchengemeinde gibt es eine neuapostolische Kirchengemeinde. Darüber hinaus gibt es das Schönstattzentrum, das Missionshaus St. Johann, die Dobelmühle und der Verein Dornbusch.

Die Stadt ist bedacht, die bestehenden Strukturen zu erhalten und auszubauen. Mit dem "Wirtschaftsförderungskonzept" sollen die Schwerpunkte Wohnen, Gesundheit/Freizeit, Dienstleistung/Einzelhandel, Gewerbe und Schulstandort für das neue Jahrhundert zum Wohle der Bürger ausgerichtet werden. Verwaltung, Gemeinderat und eingerichtete Arbeitsgruppen bemühen sich die Weichenstellungen für die kommenden Jahrzehnte richtig zu setzen.

2.3 Struktur der Gemeinde

Bevölkerungs- und Altersstruktur (Anzahl, Anteil in %)					
Bevölkerung von 0 bis unter 3 Jahren	257	2,6	Bevölkerung von 35 bis unter 40 Jahren	632	6,5
Bevölkerung von 3 bis unter 6 Jahren	261	2,7	Bevölkerung von 40 bis unter 45 Jahren	742	7,6
Bevölkerung von 6 bis unter 10 Jahren	410	4,2	Bevölkerung von 45 bis unter 50 Jahren	837	8,6
Bevölkerung von 10 bis unter 15 Jahren	623	6,4	Bevölkerung von 50 bis unter 55 Jahren	787	8,0
Bevölkerung von 15 bis unter 18 Jahren	348	3,6	Bevölkerung von 55 bis unter 60 Jahren	630	6,4
Bevölkerung von 18 bis unter 20 Jahren	277	2,8	Bevölkerung von 60 bis unter 65 Jahren	569	5,8
Bevölkerung von 20 bis unter 25 Jahren	630	6,4	Bevölkerung von 65 bis unter 75 Jahren	854	8,7
Bevölkerung von 25 bis unter 30 Jahren	588	6,0	Bevölkerung von 75 und mehr Jahren	808	8,3
Bevölkerung von 30 bis unter 35 Jahren	526	5,4			

Haushaltsstruktur (Anzahl, Anteil in %)					
Haushalte gesamt	4.161				
Haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren	3.065	73,7	Haushalte (Haushaltsvorstand 18 bis 24 Jahre)	155	3,7
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	1.096	26,3	Haushalte (Haushaltsvorstand 25 bis 34 Jahre)	545	13,1
Haushalte mit 1 Person	1.262	30,3	Haushalte (Haushaltsvorstand 35 bis 44 Jahre)	844	20,3
Haushalte mit 2 Personen	1.384	33,3	Haushalte (Haushaltsvorstand 45 bis 54 Jahre)	901	21,7
Haushalte mit 3 Personen	592	14,2	Haushalte (Haushaltsvorstand 55 bis 64 Jahre)	660	15,9
Haushalte mit 4 Personen	642	15,4	Haushalte (Haushaltsvorstand 65 bis 74 Jahre)	514	12,4
Haushalte mit 5 und mehr Personen	281	6,8	Haushalte (Haushaltsvorstand älter 74 Jahre)	542	13,0

Bildungsstruktur (Anzahl, Anteil in % an Gesamtbevölkerung)					
Höchster Schulabschluss					
Volks- / Hauptschulabschluss	3.435	35,1	Realschulabschluss	2.127	21,8
(Fach-) Hochschulreife	1.909	19,5	ohne / nicht bekannt	2.308	23,6
Höchster berufsbildender Abschluss					
(Fach-) Hochschulabschluss	1.016	10,4	(Berufs-) Fachschulabschluss	4.674	47,8
ohne / nicht bekannt	4.089	41,8			

Struktur Erwerbstätigkeit			
Erwerbstätige	5.211	Angestellte, Beamte, Auszubildende in diesem Bereich	3.179
Arbeiter, Auszubildende in diesem Bereich	1.384	Selbständige und mithelfende Familienangehörige	648

Nettoeinkommen			
Durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen pro Haushalt	3.843		
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von unter 900 €	364	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 900 bis 1.300 €	421
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 1.300 bis 1.500 €	221	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 1.500 bis 2.000 €	565
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2.000 bis 2.600 €	598	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2.600 bis 3.600 €	754
Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 3.600 bis 5.000 €	689	Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 5.000 € und mehr	549

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft			
Absolute private Kaufkraft (in Mio. €)	191,9	Durchschnittliche private Kaufkraft pro Einwohner	19.622
Index – Private Kaufkraft (Mikromarkt)	96,1	Index – Private Kaufkraft (Gemeinde)	96,1
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Jahr (in Mio. €)	51,6	Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner	5.272
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mikromarkt)	92,9	Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Gemeinde)	92,9

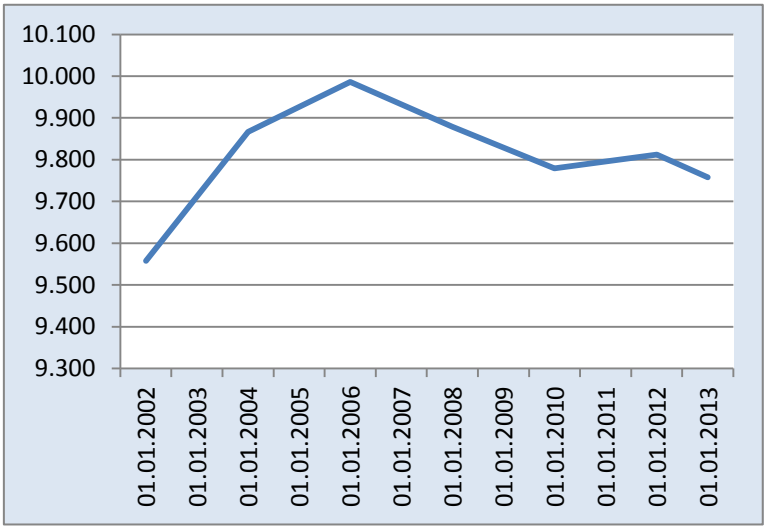
Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftbindung			
Einzelhandelsumsatz pro Jahr (in Mio. €)	31,6	Einzelhandelsumsatz pro Person und Jahr	3.228
Index Einzelhandelsumsatz (Mikromarkt)	61,4	Index Einzelhandelsumsatz (Gemeinde)	61,4
Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel (Mikromarkt)	61,2	Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel (Gemeinde)	61,2

Bonität			
Bonitätsindex (Mikromarkt)	102	Bonitätsindex (Mikromarkt)	102

Pkw-Bestand			
Pkw (privat) gesamt	4.898	Pkw (privat) pro Haushalt	1,18
Pkw (privat) pro Einwohner	0,50		

Gebäude und Wohnungen					
Wohngebäude gesamt	2.390		Wohnungen gesamt	4.294	
Wohngebäude mit 1 Wohnung (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	1.613	67,5	Wohngebäude mit 2 Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	525	22,0
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohngebäuden)	252	10,5			
Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 Wohnung (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	1.613	37,6	Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	1.050	24,5
Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Anzahl und %-Anteil an Wohnungen)	1.631	38,0			

2.4 Bevölkerungsentwicklung



01.01.2002	9.558
01.01.2004	9.867
01.01.2006	9.986
01.01.2008	9.879
01.01.2010	9.779
01.01.2012	9.812
01.01.2013	9.758

2.3. Strukturdaten Datenquelle: Geoport (on-geo GmbH, Bezug 29.03.2013)

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: DATEV

2.5 Erreichbarkeit

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.

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.

2.6 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	2.061	
- davon produzierendes Gewerbe:	418	20%
- davon Handel/Verkehr:	555	27%
- davon Dienstleistung:	1.033	50%
Berufsauspendler:	2.882	
Berufseinpendler:	1.105	
Hebesatz Gewerbesteuer:	370	
Hebesatz Grundsteuer A:	600	
Hebesatz Grundsteuer B:	800	

3 Baukonjunktur

3.1 Entwicklung Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg 2012/2013

Mit Ausnahme des Öffentlichen Baus konnten im zurückliegenden Jahr alle Sparten zulegen. Insgesamt setzte die Baubranche im Land bis Ende 2012 rund 11,5 Mrd. Euro um, im Vergleich zum Vorjahr ein Plus um 1 %. Den höchsten Umsatzzuwachs erzielte der Wirtschaftsbau mit +7,9 %. Relativ stabil zeigte sich im vergangenen Jahr der Wohnungsbau. Niedrige Bauzinsen und die Unsicherheit auf den Finanzmärkten sorgten für ein Umsatzplus von 0,8 %. Dennoch ist die Wohnraumsituation in Baden-Württemberg, vor allem in den Ballungsräumen, nach wie vor angespannt. Im Öffentlichen Bau rutschen die Umsätze zwischen Januar und Dezember 2012 um 6,8 % ins Minus. Den stärksten Einbruch gab es mit -21,7 % im Öffentlichen Hochbau. Obgleich die Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften im letzten Jahr auf Rekordniveau gestiegen sind, haben die Kommunen nur zögerlich investiert.

Die Auftragseingänge lagen bis Dezember 2012 um 16,5 % über dem Vorjahresniveau, was auf eine gute Auslastung der Betriebe in den kommenden Monaten hoffen lässt. Mit 22,8 % mehr Aufträgen war auch hier der Wirtschaftsbau Spitzenreiter. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 1,4 % und damit im Jahresschnitt auf 87.773. Für 2013 erwartet die baden-württembergische Bauwirtschaft eine weiterhin positive baukonjunkturelle Entwicklung und bis Jahresende ein Umsatzplus von 1-2 %.

Indexentwicklung Bau	Stand 1/2013	Veränderung gegenüber Vorjahr
1.Geleistete Arbeitsstunden		-1,8%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		1,4%
3. Baugewerblicher Umsatz		1,0%
4. Auftragseingang		16,5%

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

3.2 Wohnungsbauentwicklung Baden-Württemberg 2013

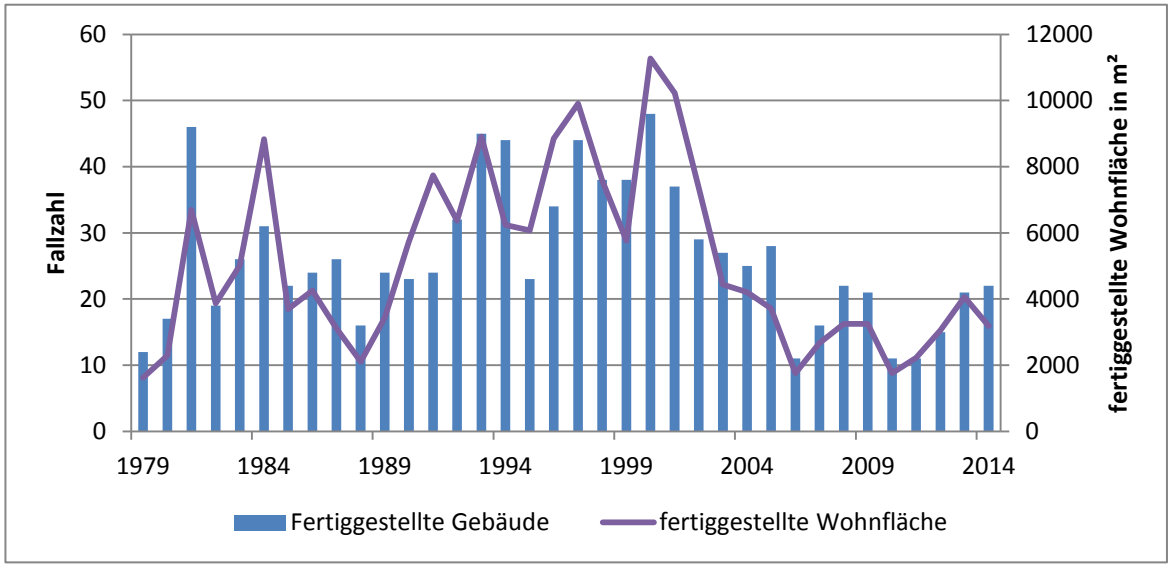
Im Zuge der Finanzkrise waren die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau in den Jahren 2007 bis 2009 in Baden-Württemberg deutlich rückläufig. Seit 2010 wächst die Wohnungsbaunachfrage wieder stetig. Insbesondere bei der Zahl der Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern ergaben sich deutliche Zuwachsraten. Im Gegensatz dazu haben die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau im Jahr 2013 nahezu in allen Gebäudetypen abgenommen. Am deutlichsten fiel dieser Rückgang im Bereich der Bezugsfertigstellungen bei Einfamilienhäusern aus. Diese gegenläufige Entwicklung bei Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen führte zu einem deutlichen Anwachsen des Bauüberhangs im Jahr 2013.

3.3 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1979-2014

Baugenehmigungen (Wohnungsbau)

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Nutzfläche qm
1979	12	96	15	1617	209
1980	17	149	19	2287	285
1981	46	446	66	6688	764
1982	19	240	44	3863	441
1983	26	296	57	5013	1043
1984	31	559	103	8833	2597
1985	22	228	34	3692	815
1986	24	265	42	4257	2011
1987	26	199	32	3115	1485
1988	16	139	19	2101	1067
1989	24	222	28	3430	1279
1990	23	303	71	5726	2106
1991	24	419	103	7740	2350
1992	32	456	73	6362	2453
1993	45	570	101	8908	3207
1994	44	371	57	6239	3517
1995	23	328	71	6069	2485
1996	34	483	126	8846	3742
1997	44	591	114	9907	4795
1998	38	435	82	7588	3742
1999	38	354	48	5760	2962
2000	48	741	124	11266	5041
2001	37	556	129	10225	5642
2002	29	436	85	7356	3386
2003	27	253	37	4437	1644
2004	25	251	37	4205	1985
2005	28	220	30	3716	1878
2006	11	109	13	1753	845
2007	16	152	21	2664	1359
2008	22	185	26	3248	1323
2009	21	189	26	3248	1526
2010	11	102	14	1754	1138
2011	11	111	18	2221	909
2012	15	162	27	3058	1111
2013	21	194	32	4063	1312
2014	22	176	25	3177	1178

*) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.

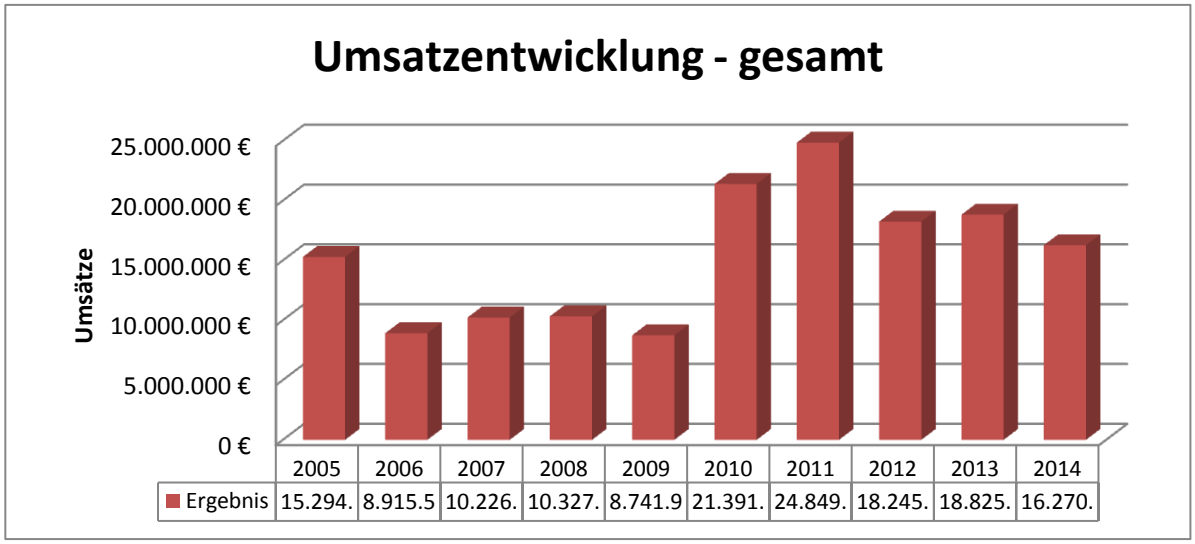


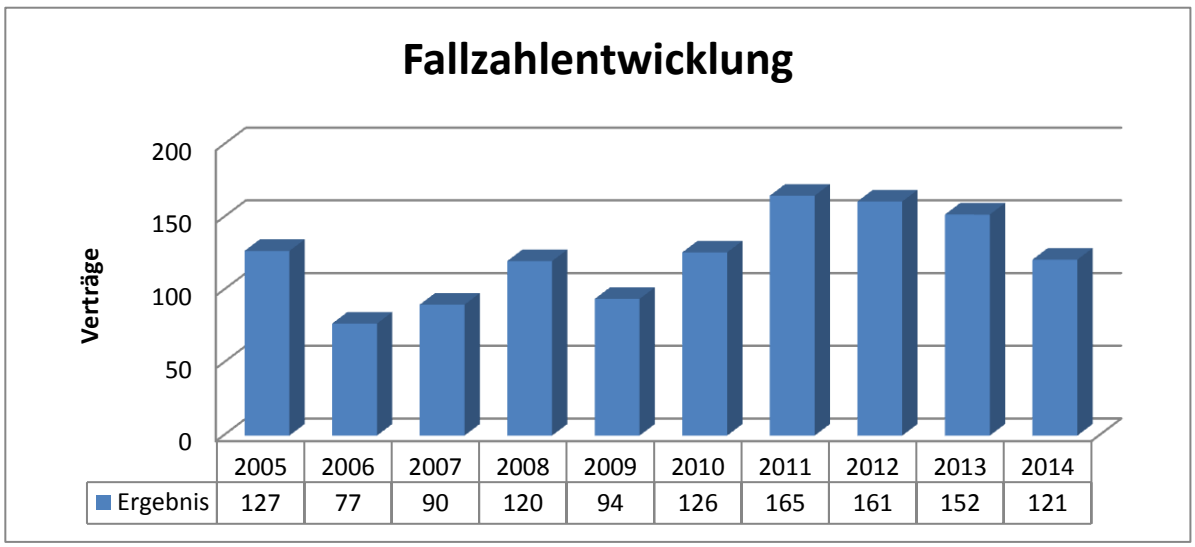
4. Übersicht über den Grundstücksmarkt

4.1. Umsatzentwicklung

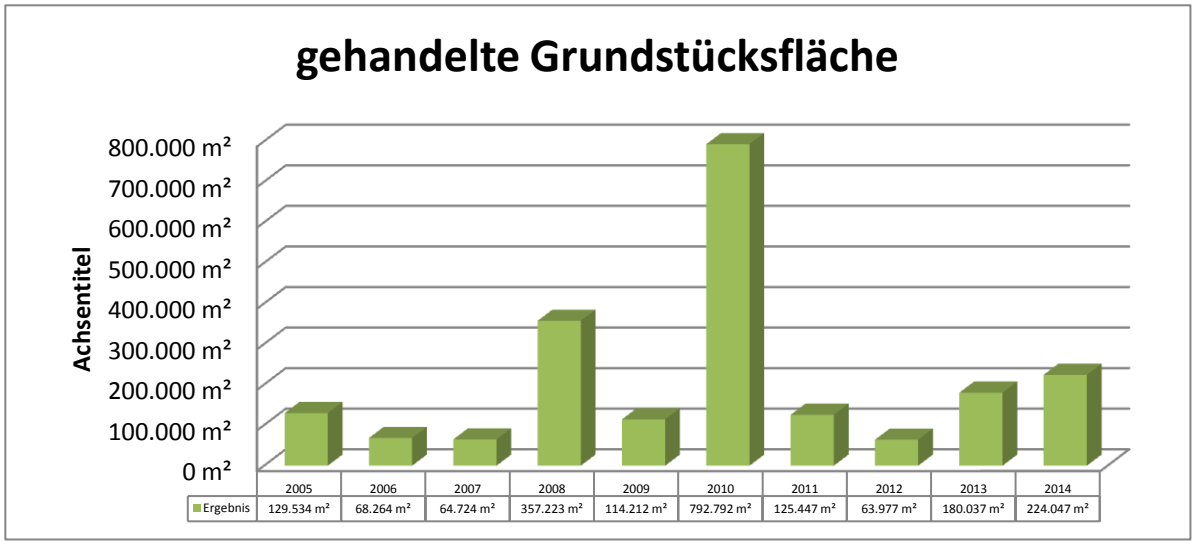
Gesamtzeitraum	2002 bis 2014
Anzahl Kaufpreisfälle	1233
Gesamtumsatz	153.088.286 €
Umsatz je Fall	124.159 €
Grundstücksfläche	2.120.257 m²
Grundstücksfläche/Fall	1.720 m²

4.2. Entwicklungstendenzen



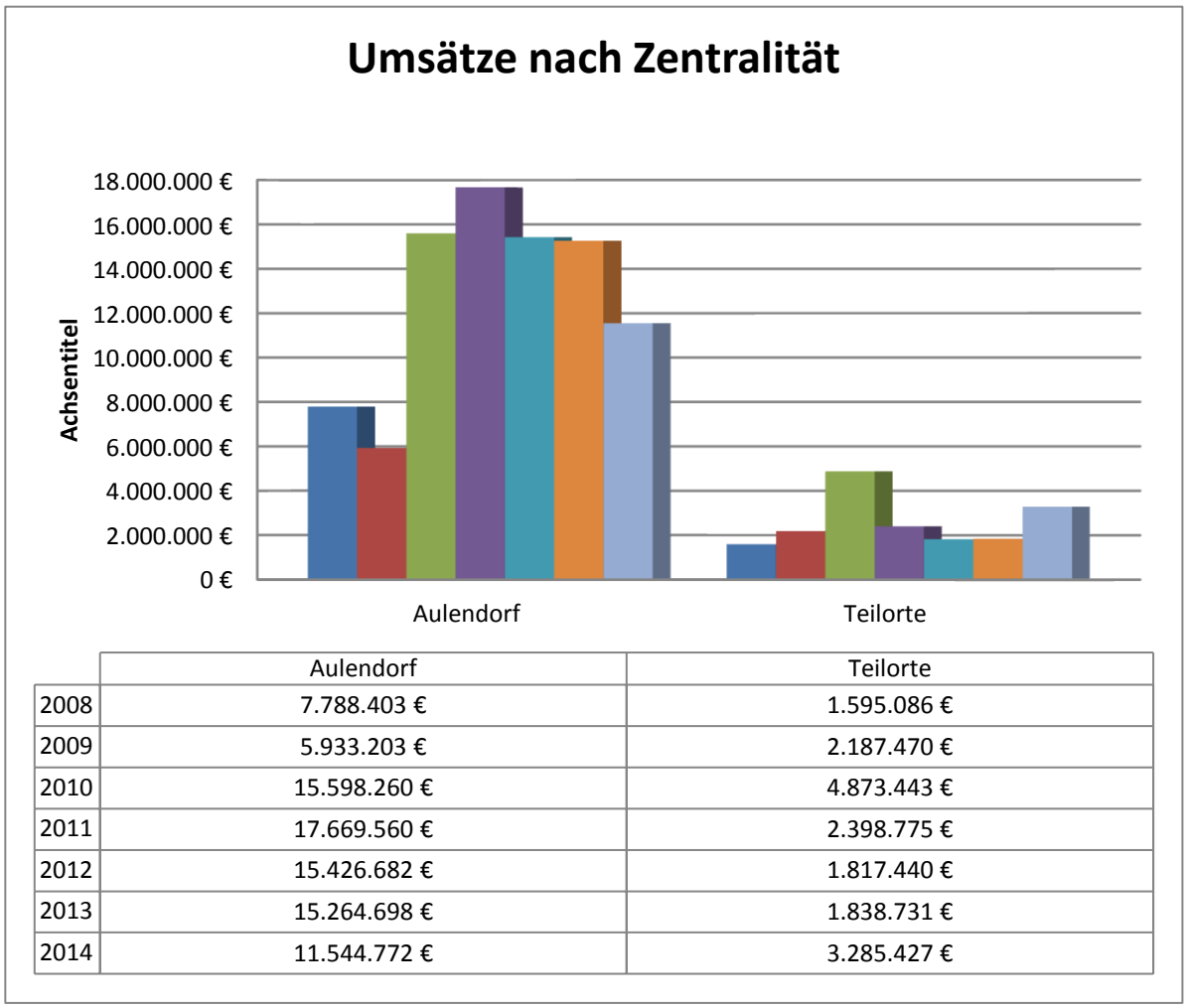


4.3. gehandelte Grundstücksfläche - ohne Teilorte



4.4. Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze in der Kernstadt erreicht. Die Teilorte folgen im deutlichen Abstand.



	Aulendorf	Teilorte
2008	7.788.403 €	1.595.086 €
2009	5.933.203 €	2.187.470 €
2010	15.598.260 €	4.873.443 €
2011	17.669.560 €	2.398.775 €
2012	15.426.682 €	1.817.440 €
2013	15.264.698 €	1.838.731 €
2014	11.544.772 €	3.285.427 €

5 Bodenwerte

5.1 Bauland

Grundlagen der Untersuchungen

Die Untersuchung wurde mit Hilfe des Kaufpreissammlungprogramms 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.

5.1.1 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

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	236	121 €	613 m²
(MI) Mischgebiete	374	123 €	661 m²
(MD) Dorfgebiete	99	78 €	820 m²
(GE) Gewerbegebiete	9	41 €	4.753 m²

Typisierte Verkaufsfälle

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	HNF
Einfamilienhaus	168.700 €	302	126 m²
Reihenhaus	149.362 €	57	102 m²
Bauernhaus	164.938 €	26	381 m²
Eigentumswohnung	109.215 €	554	274 m²

5.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

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

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

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

5.1.3 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.

5.1.4 Übersicht der im Gemeindegebiet beschlossenen Bodenrichtwerte

Stichtag 31.12.2014

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Aulendorf						
1000 Schloßplatz		245 €	MK	1,90	260 m²	12
1001 Nußbaumer-Areal		370 €	MK	1,94	130 m²	40
1005 Hauptstraße West		170 €	MK	1,28	440 m²	27
1010 Hauptstraße Ost		155 €	MI	1,01	180 m²	20
1015 Schillerstraße		155 €	MI	1,01	250 m²	77
1020 Eckstraße - Gumpenweiher		155 €	MI	0,93	240 m²	37
1025 Allewindenstraße		125 €	MI	0,53	370 m²	7
1030 Breitestraße - Friedensstr.		180 €	WA	0,67	270 m²	27
1045 Hillstraße-Ost, Saulgauer Str.		150 €	WA	0,30	730 m²	21
1050 Hillstraße-West, Bildstock		130 €	WA	0,26	680 m²	4
1100 Am Römerbad		155 €	WA	0,67	360 m²	11
1105 Talstraße Löwenbreite		140 €	WA	0,61	380 m²	16
1140 Schussenrieder Straße		85 €	MI	0,83	520 m²	6
1145 Bändelstock		155 €	WA	0,40	890 m²	11
1150 Ebisweiler Straße		175 €	WA	0,43	490 m²	8
1155 Josef-Rieck-Straße		170 €	WA	k.A.	710 m²	19
1200 Hasengärtle		110 €	MI/WA	1,29	140 m²	30
1210 Sättelestraße		75 €	MI	0,42	1.570 m²	7
1220 Saulgauer Straße		105 €	MI	0,20	1.970 m²	2
1240 Alemannenring		140 €	WA	k.A.	680 m²	19
1245 Conchestraße		185 €	WA	0,81	320 m²	38
1250 Birnbaumweg		150 €	WA	0,60	500 m²	32
1255 Rosenstraße, Steinenb. Str.		165 €	MI/WA	0,62	400 m²	21
1260 Rosmarinweg, Sachsenweg		240 €	WA	0,83	170 m²	78
1265 Insel, Schussenstraße		140 €	WA	0,46	460 m²	31
1280 Hasengärtle		35 €	GE	0,32	3.970 m²	15
1285 Alte Kiesgrube		50 €	GE	0,25	2.990 m²	11
Außenbereiche, Teilorte						
3500 Außenbereichslagen		35 €	§ 35	0,52	1.250 m²	26
4000 Blönried		100 €	MD/MI/WA	0,41	1.040 m²	11
4100 Münchenreute		55 €	MD/MI/WA	0,37	1.250 m²	10
4200 Rugetsweiler		105 €	WA	0,29	670 m²	19
4400 Tannhausen		100 €	MD/WA	0,47	620 m²	15
4500 Tannweiler		75 €	MD	0,41	1.650 m²	9
4600 Zollenreute		110 €	MD/WA	0,40	630 m²	19
4680 Zollenreute - Gewebe		35 €	GE	0,28	k.A.	2
Landwirtschaftswerte						
0001 Grünland		2,00 €	L	k.A.	13.670 m²	16
0002 Ackerland		3,50 €	L	k.A.	55.540 m²	24
0003 Gartenland		9,00 €	L	k.A.	1.680 m²	15

5.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

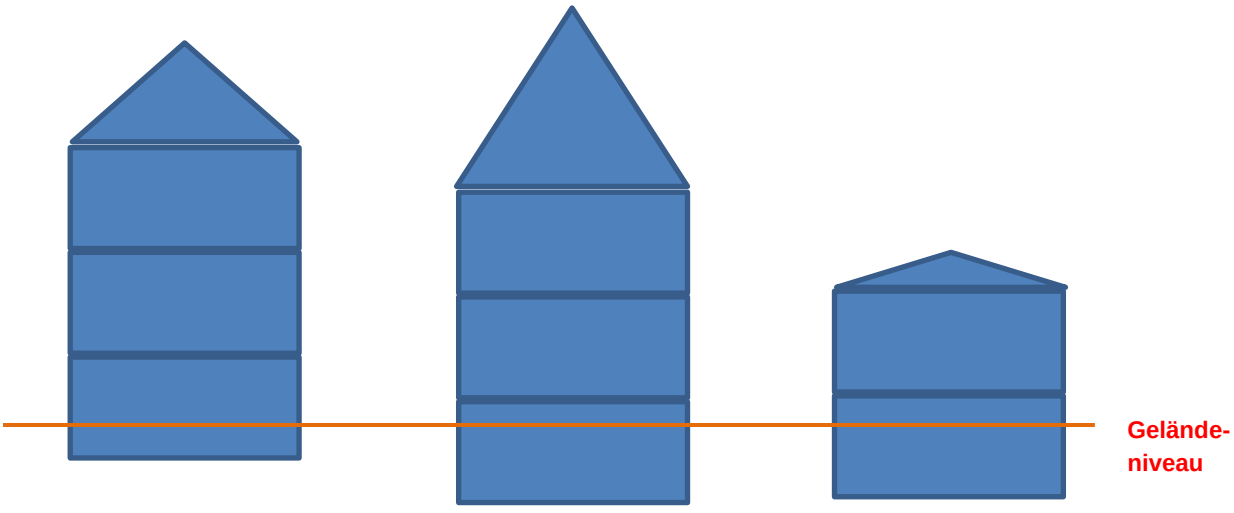
Wertrelevante GFZ

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

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

Dachschrägen < 30° - kein Ansatz der Bodenfläche in der GFZ-Ermittlung
Dachschrägen > 55° - voller Ansatz der Bodenfläche in der GFZ-Ermittlung
Untergeschosse, die mehr als 1,40 m im Mittel über das Bodenniveau herausragen sind Vollgeschosse.

Beispiele:

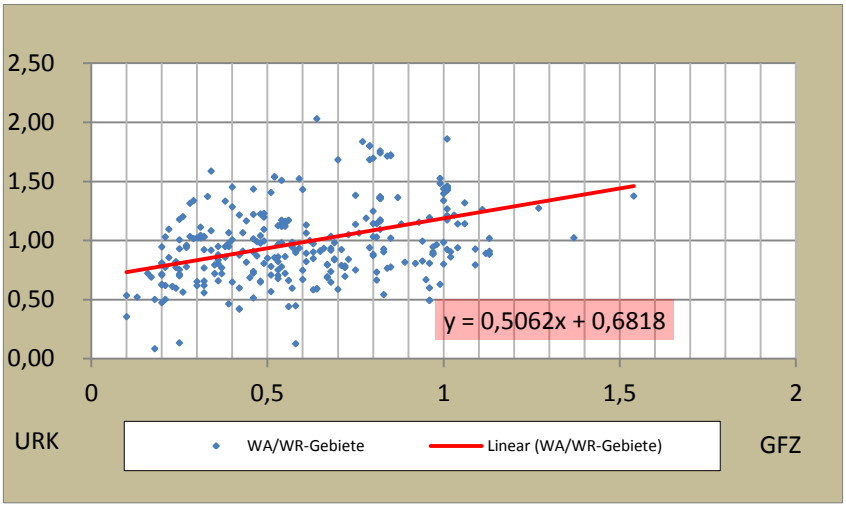


40° Dachneigung **UG = 1,80 m über Niveau**	**60° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**	**28° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**
UG = Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = 2/3 x Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG = Vollgeschoss DG = kein Vollgeschoss
Somit: 3,67 Vollgeschosse	**Somit: 3 Vollgeschosse**	**Somit: 1,00 Vollgeschosse**

5.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

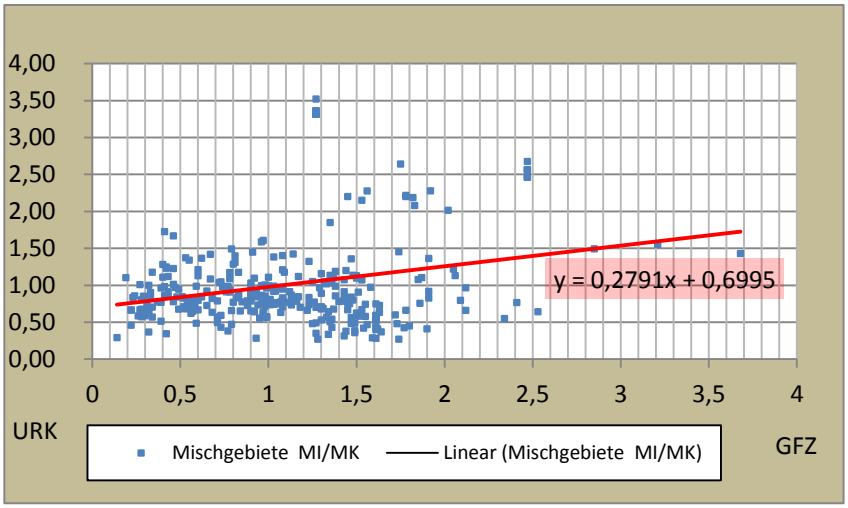
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

Hinweise

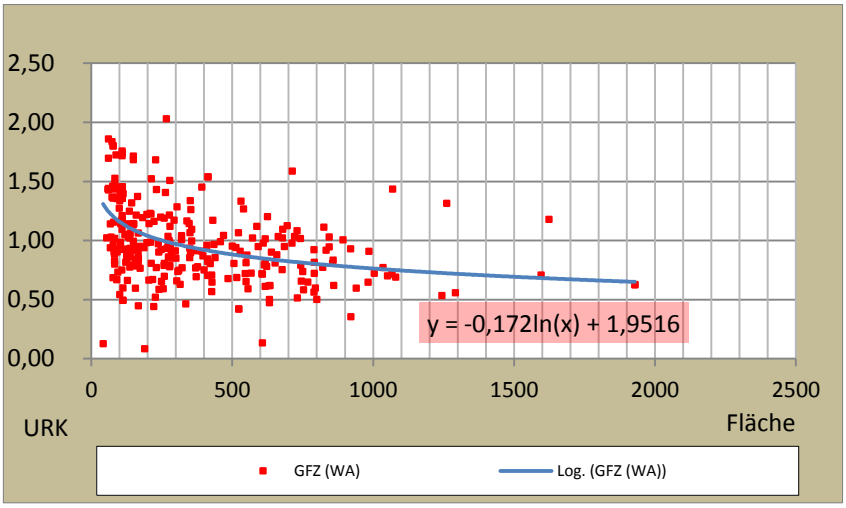
In der Region sind bei bereits deutlich erhöhten Bodenwerten in beiden Gebietsarten Einflüsse der Bebauungsintensität feststellbar. Die Ausschläger im MI-/MK-Bereich sind auf Neubaufälle im Sanierungsgebiet zurückzuführen.

GFZ	WA	MI
0,4	0,884	0,811
0,8	1,087	0,923
1,2	1,289	1,034
1,6	1,492	1,146
2		1,258
2,5		1,397
3		1,537
4		1,816

5.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

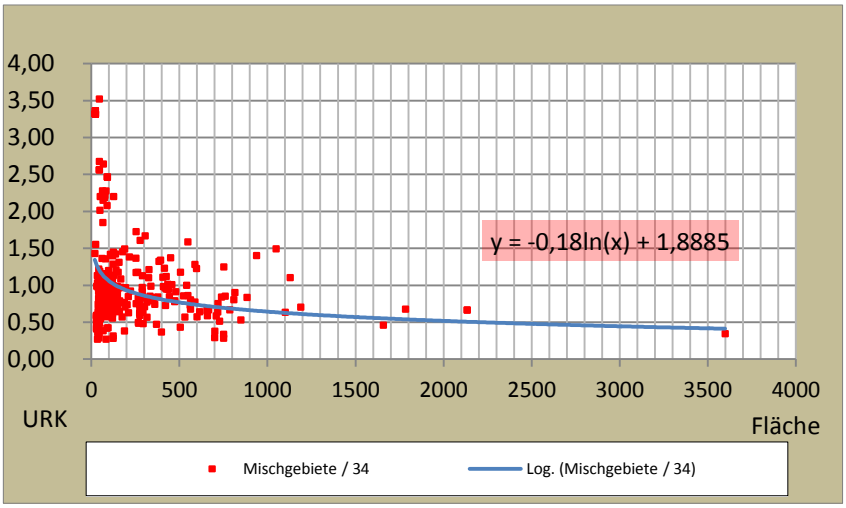
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

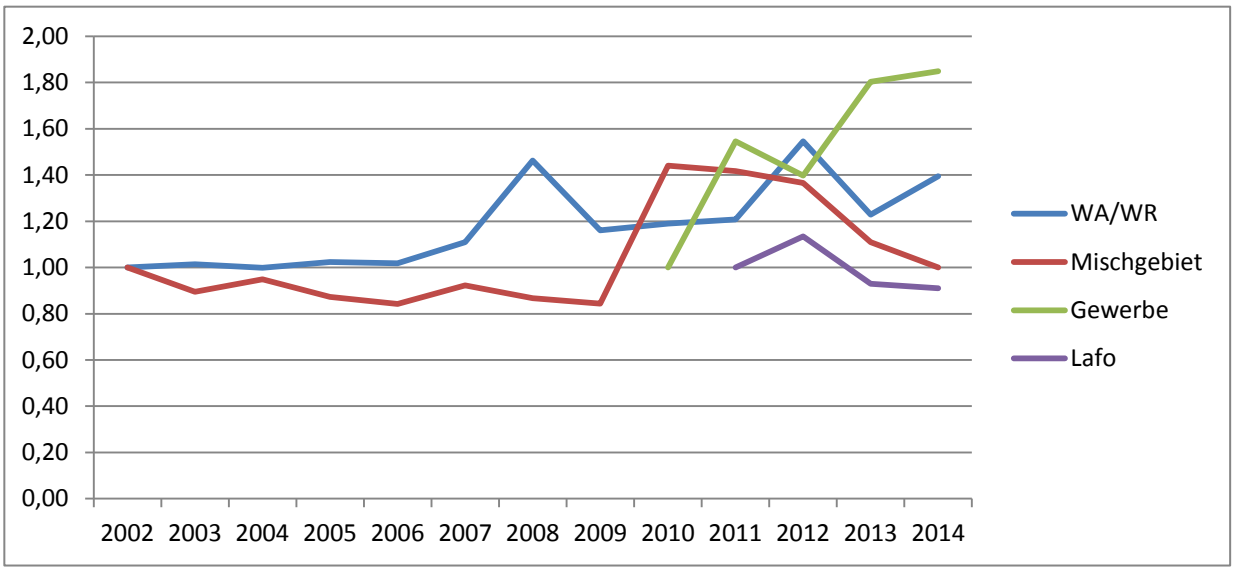
GFZ	WA	MI
100	1,160	1,060
200	1,040	0,935
500	0,883	0,770
750	0,813	0,697
1000	0,763	0,645
1500	0,694	0,572
2000	0,644	0,520
2500		0,480
3000		0,447
3500		0,420
4000		0,396

5.1.8 Bodenwertentwicklung

Für die Prüfung der Bodenwertentwicklung stehen leider erst drei Jahre zur Verfügung, da das Miteinbeziehen der Bodenrichtwerte aus früheren Jahren aufgrund der unterschiedlichen Ermittlungsmethodik unsachgerecht wäre.

Gebietsart	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	137,87 €	141,34 €	143,48 €	183,71 €	146,00 €	165,76 €
Mischgebiete / § 34	107,92 €	184,28 €	181,19 €	174,69 €	141,94 €	127,92 €
Gewerbegebiete				38,26 €	49,35 €	50,64 €
Ackerland/Grünland/Wald					4,48 €	4,32 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



5.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	46	45	42	87	62	41
Mischgebiete / § 34	26	55	83	47	50	44
Gewerbegebiete	0	1	9	4	5	3
Außengebiete	11	5	5	2	5	4
Ackerland/Grünland/Wald			24	20	13	14

5.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	5.333 T€	8.232 T€	9.011 T€	10.437 T€	7.699 T€	6.878 T€
Mischgebiete / § 34	2.588 T€	8.316 T€	9.192 T€	6.128 T€	6.111 T€	4.805 T€
Gewerbegebiete	0 T€	3.073 T€	1.709 T€	676 T€	1.392 T€	604 T€
Außengebiete	590 T€	920 T€	370 T€	319 T€	634 T€	891 T€
Ackerland/Grünland/Wald			4.411 T€	683 T€	1.088 T€	549 T€

5.1.8.3 Flächenentwicklung

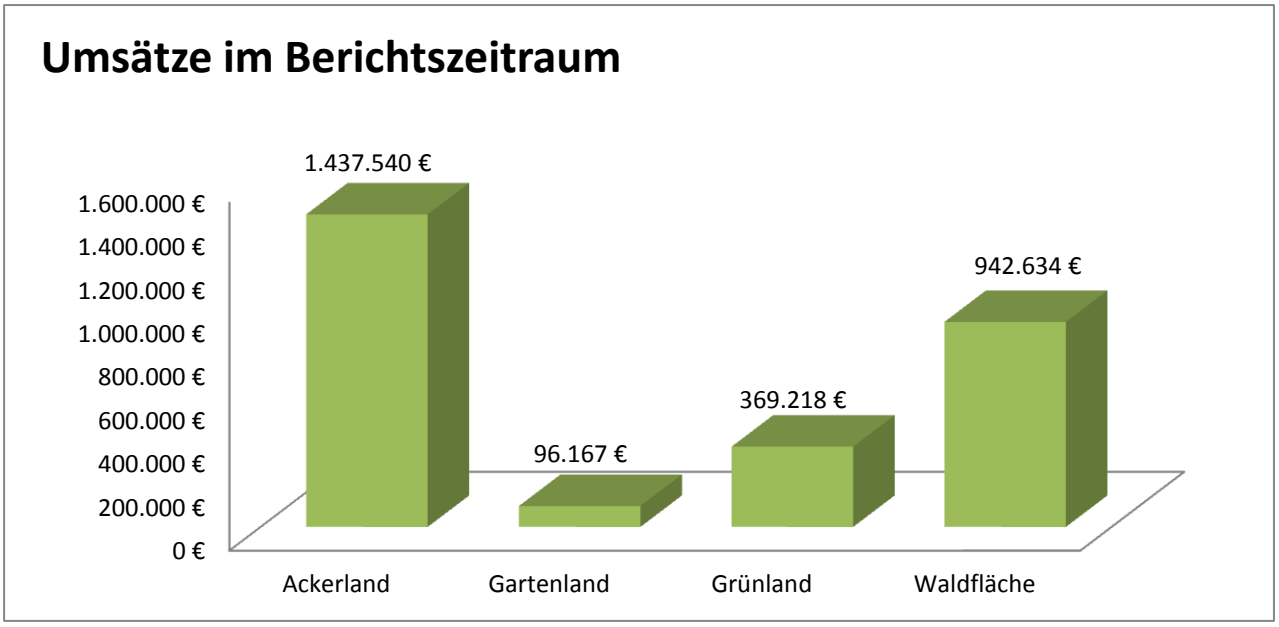
Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WA/WR	23.976 m²	24.023 m²	33.016 m²	29.333 m²	33.719 m²	28.738 m²
Mischgebiete / § 34	11.481 m²	37.361 m²	32.547 m²	16.667 m²	43.935 m²	55.185 m²
Gewerbegebiete	m²	49.549 m²	28.325 m²	15.158 m²	13.359 m²	7.849 m²
Außengebiete	31.876 m²	89.963 m²	6.050 m²	2.752 m²	82.713 m²	120.406 m²
Ackerland/Grünland/Wald			146,7 ha	40,0 ha	28,3 ha	22,3 ha

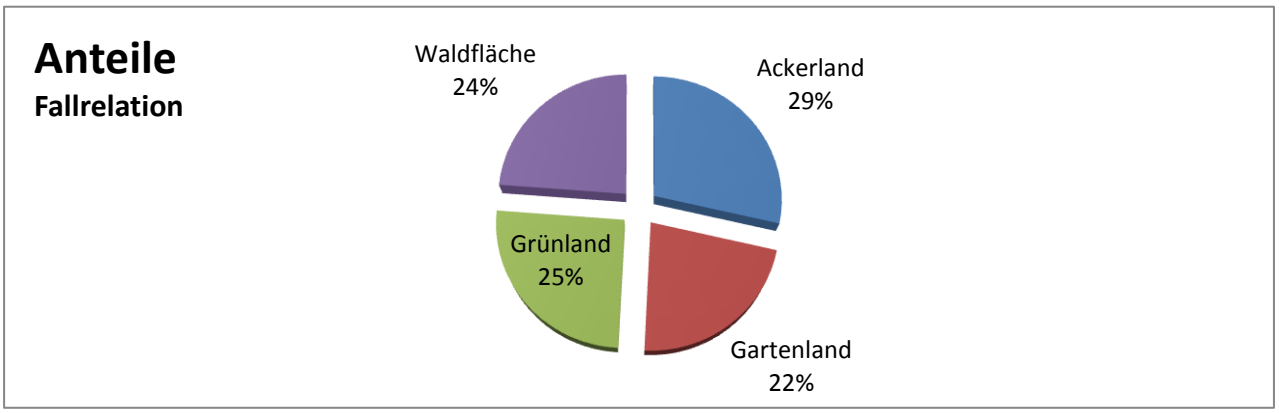
5.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

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	66 Vergleichsgrundstücke
typisch landwirtschaftlich	65 Vergleichsgrundstücke

5.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke

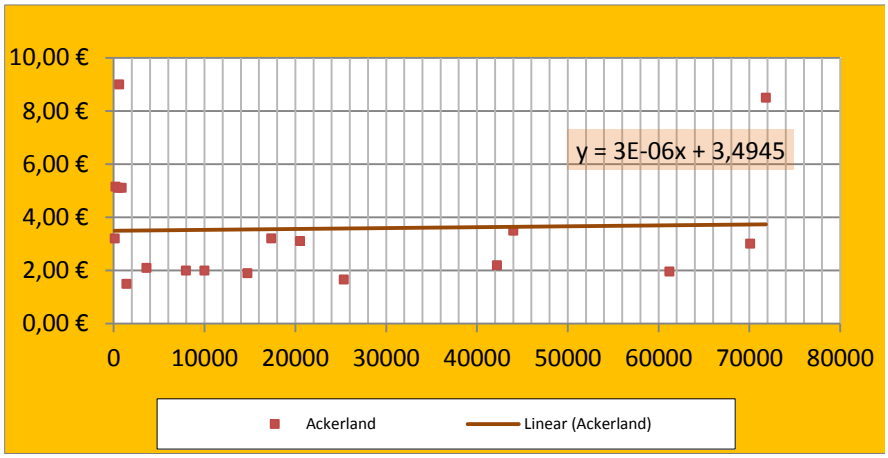
Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	18	21.802 m²	3,57 €	1,50 €	9,00 €
Gartenland	14	882 m²	8,30 €	2,55 €	20,41 €
Grünland	16	13.670 m²	1,80 €	0,49 €	4,68 €
Waldfläche	15	38.155 m²	1,89 €	0,31 €	7,01 €





5.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße Ackerland



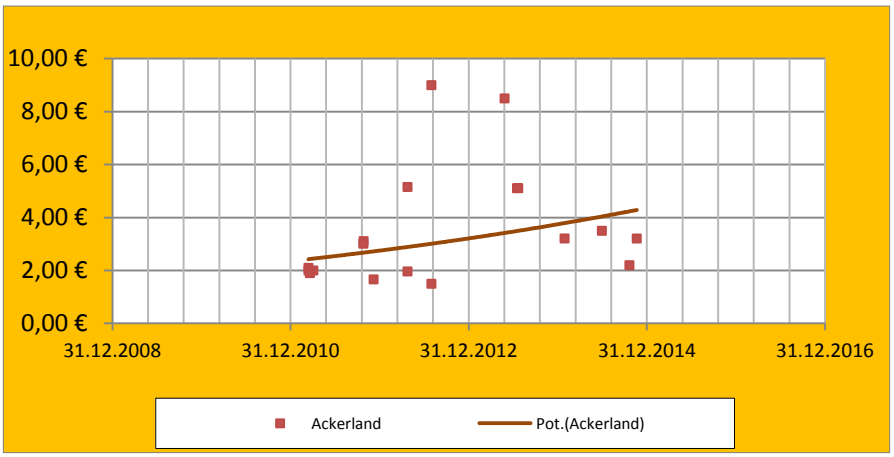
Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

800 m²	3,50 €
1.500 m²	3,50 €
3.000 m²	3,50 €
6.000 m²	3,52 €
10.000 m²	3,53 €
20.000 m²	3,56 €
40.000 m²	3,63 €
60.000 m²	3,70 €

Beispiel

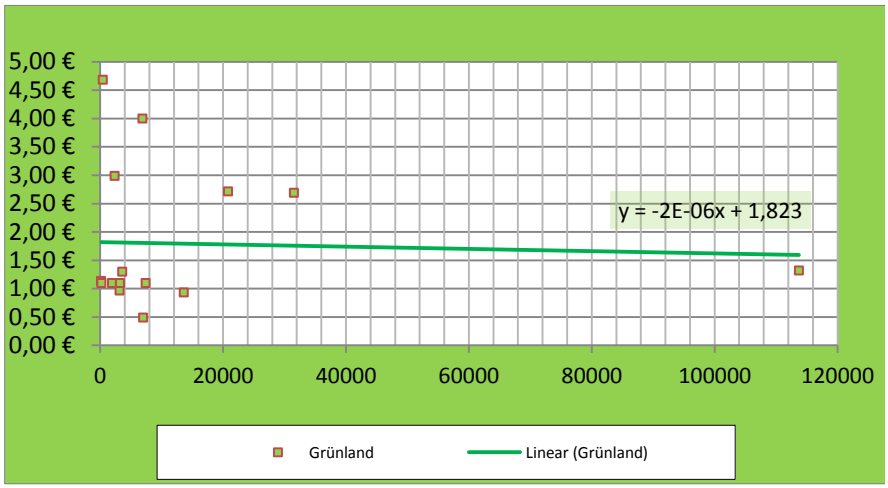
	Fläche	*URK*
Objekt	5000,00	3,51 €
Mittel	21802,39	3,57 €
Korrelation		0,0388

nach Kaufdatum



5.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße
Grünland



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

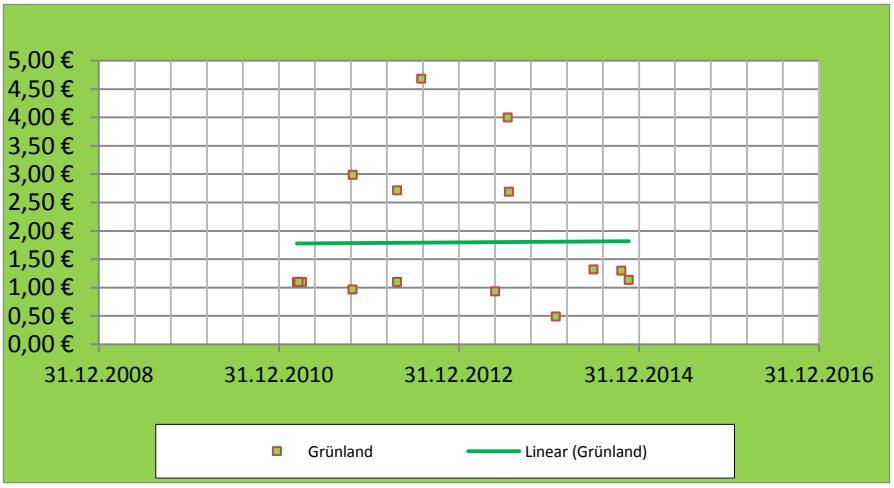
800 m²	1,82 €
1.500 m²	1,82 €
3.000 m²	1,82 €
6.000 m²	1,81 €
10.000 m²	1,80 €
20.000 m²	1,78 €
40.000 m²	1,74 €
60.000 m²	1,70 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000,00	1,81 €
Mittel	13670,38	1,80 €
Korrelation		-0,0455

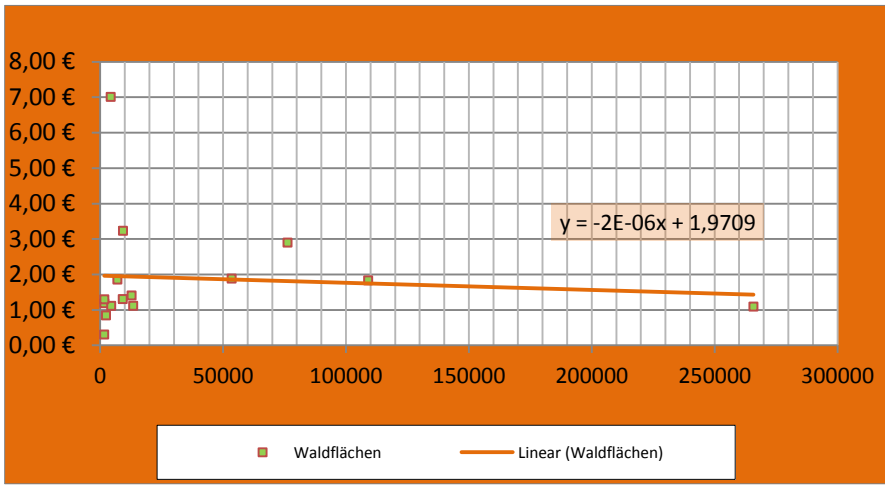
nach Kaufdatum

stark steigend



5.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

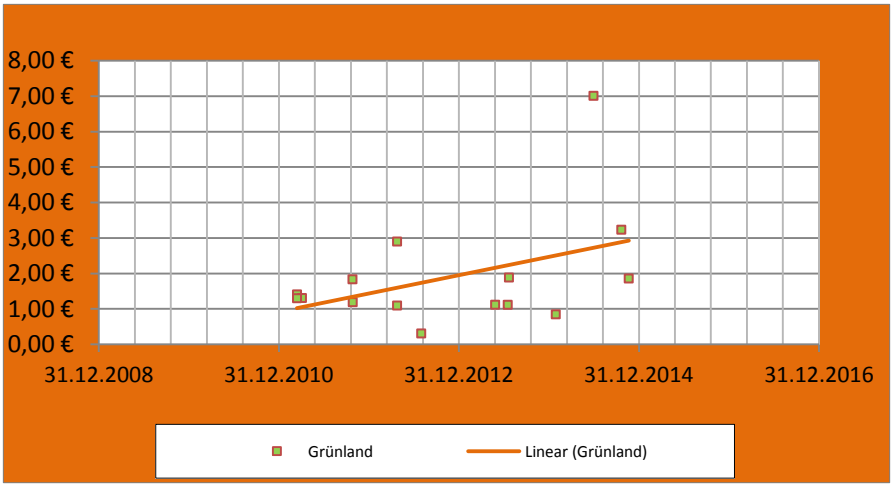
800 m²	1,97 €
1.500 m²	1,97 €
3.000 m²	1,96 €
6.000 m²	1,96 €
10.000 m²	1,95 €
20.000 m²	1,93 €
40.000 m²	1,89 €
60.000 m²	1,85 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000,00	1,96 €
Mittel	38154,93	1,89 €
Korrelation		-0,0892

nach Kaufdatum

stark steigend



6 Bebaute Grundstücke

Expertenteil

Die nachfolgenden Marktuntersuchungen sind als Detail-untersuchungen 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 Kaufpreissammlungprogramms 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.

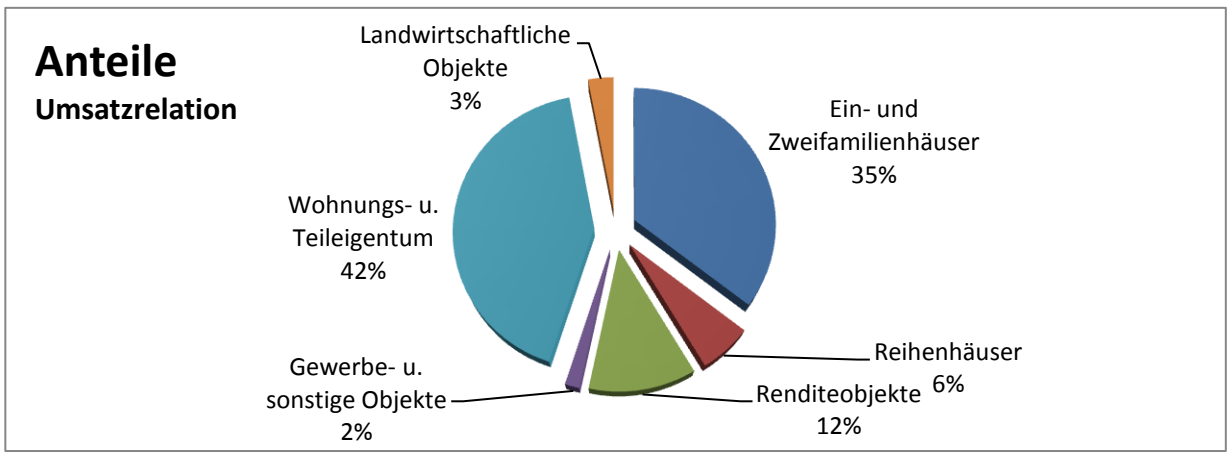
Qualitätsmerkmale

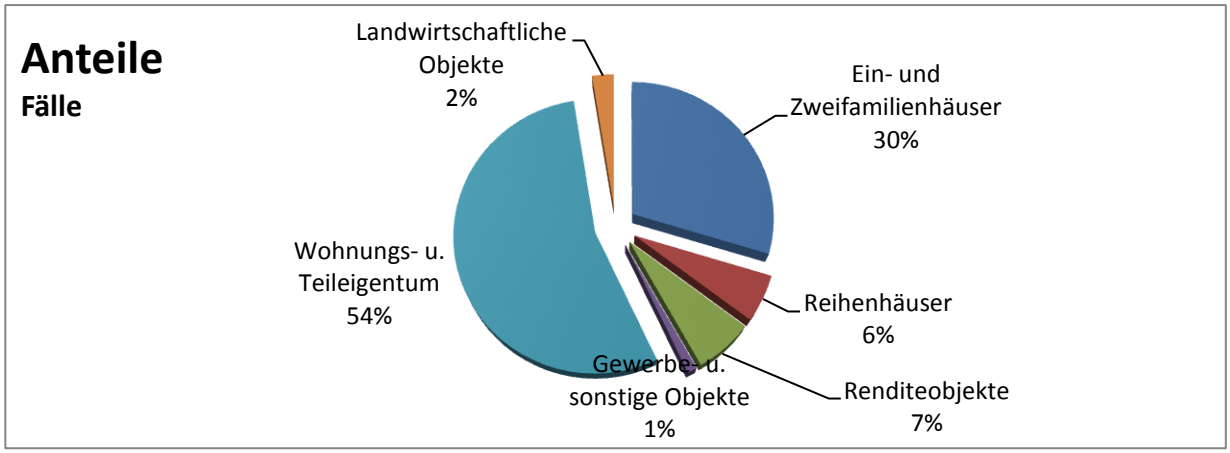
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

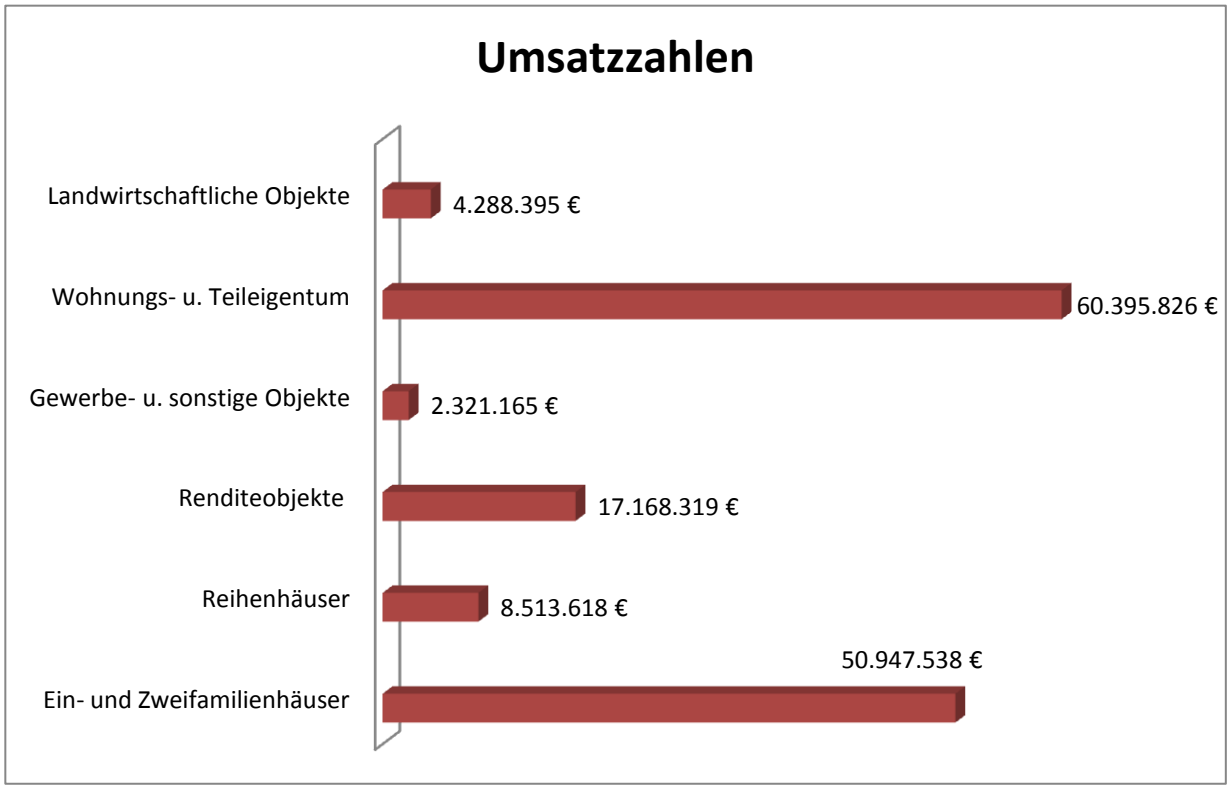
Note	Qualität	*NHK 2010*	*Stufe*
1	sehr gut	*stark gehoben*	*5*
2	gut	*gehoben*	*4*
3	mittel	*mittel*	*3*
4	einfach	*einfach*	*2*
5	sehr einfach	*einfachst*	*1*

6.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	302	401.495 m²	42.910 m²	50.947.538 €
Reihenhäuser	57	18.570 m²	6.350 m²	8.513.618 €
Renditeobjekte	67	88.789 m²	26.761 m²	17.168.319 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	11	23.463 m²	2.827 m²	2.321.165 €
Wohnungs- u. Teileigentum	554	135.969 m²	160.264 m²	60.395.826 €
Landwirtschaftliche Objekte	26	314.065 m²	9.908 m²	4.288.395 €
Summe	**1017**	**982.351 m²**	**249.019 m²**	**143.634.861 €**







6.2 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

6.3 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	167	29 Jahre	147 €
Eigentumswohnungen	271	46 Jahre	202 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	56	32 Jahre	126 €
Gewerbeobjekte	12	25 Jahre	48 €
Landwirtschaftliche Objekte	16	19 Jahre	86 €

Liegenschaftszinssatz

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,8%	3,4%	6,5%
Eigentumswohnungen	1,0%	3,8%	10,2%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	1,1%	5,7%	11,7%
Gewerbeobjekte	3,8%	6,8%	11,9%
Landwirtschaftliche Objekte	0,8%	3,1%	6,8%

6.3.1 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**

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.

Gesamtnutzungsdauer

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	2,81 €	5,49 €	7,79 €
Eigentumswohnungen	3,70 €	6,51 €	8,51 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	1,71 €	4,77 €	7,05 €
Gewerbeobjekte	2,08 €	3,22 €	4,70 €
Bauernhöfe	1,34 €	2,24 €	3,43 €

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	15,1%	21,2%	28,2%
Eigentumswohnungen	15,6%	20,7%	25,0%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	17,7%	22,2%	28,8%
Gewerbeobjekte	20,8%	23,9%	27,6%
Landwirtschaftliche Objekte	20,7%	25,5%	29,1%

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Iterative Formel:

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

RE = Reinertrag des Grundstücks
KP = Kaufpreis
BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks
q = 1 + 0,01 x p (p = Reinrendite s. oben)
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

6.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

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

***)Liquidationswertschema**

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

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

6.4 Daten für Sachwertverfahren

Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	167	29 Jahre	147 €
Eigentumswohnungen	271	46 Jahre	202 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	56	32 Jahre	126 €
Gewerbeobjekte	12	25 Jahre	48 €
Landwirtschaftliche Objekte	16	19 Jahre	86 €

Marktanpassungen

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser	-32,7%	5,8%	58,4%
Eigentumswohnungen	-51,4%	21,3%	113,5%
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	-75,0%	-19,0%	53,7%
Gewerbeobjekte	-62,0%	-45,5%	-6,2%
Landwirtschaftliche Objekte	-65,4%	-30,7%	0,7%

6.4.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

Modellparameter

Seit Einführung der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sind die Modellparameter bundesweit bis auf wenige Aussnahmetatbestände 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	
Gesamtnutzungsdauer	wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4
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.

6.4.2 Sachwertverfahren (Modell)

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

6.5 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.

6.5.1 Modellparameter für Vergleichswertfahren

Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser	167	29 Jahre	147 €
Eigentumswohnungen	271	46 Jahre	202 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	56	32 Jahre	126 €
Gewerbeobjekte	12	25 Jahre	48 €
Landwirtschaftliche Objekte	16	19 Jahre	86 €

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	296 €	1.246 €	2.988 €
Eigentumswohnungen	313 €	1.641 €	4.459 €
Mehrfamilienhäuser Wohn- u. Geschäftshäuser	157 €	742 €	1.755 €
Gewerbeobjekte	142 €	420 €	721 €
Bauernhöfe	254 €	481 €	840 €

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

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

Stellplätze

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

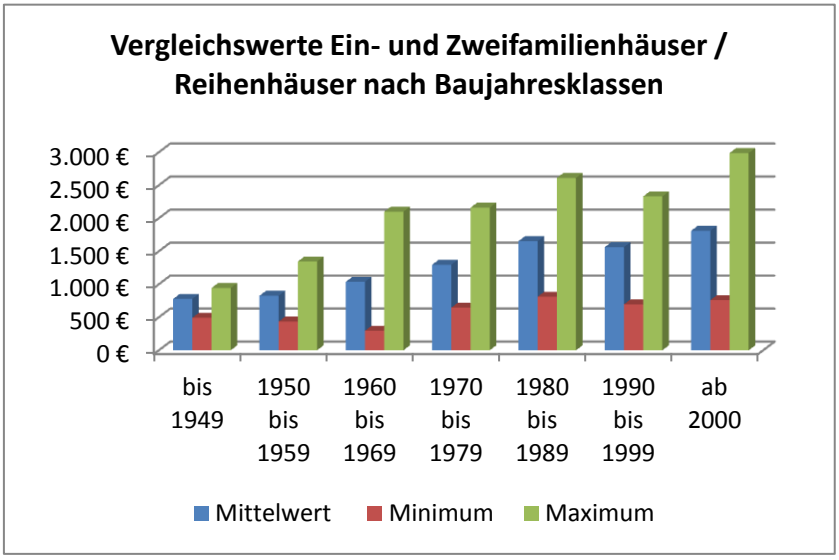
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m²	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m²	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m²	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m²	ab 3. Garage

6.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamlienhäuser sowie Reihenhäuser

Neubaufälle

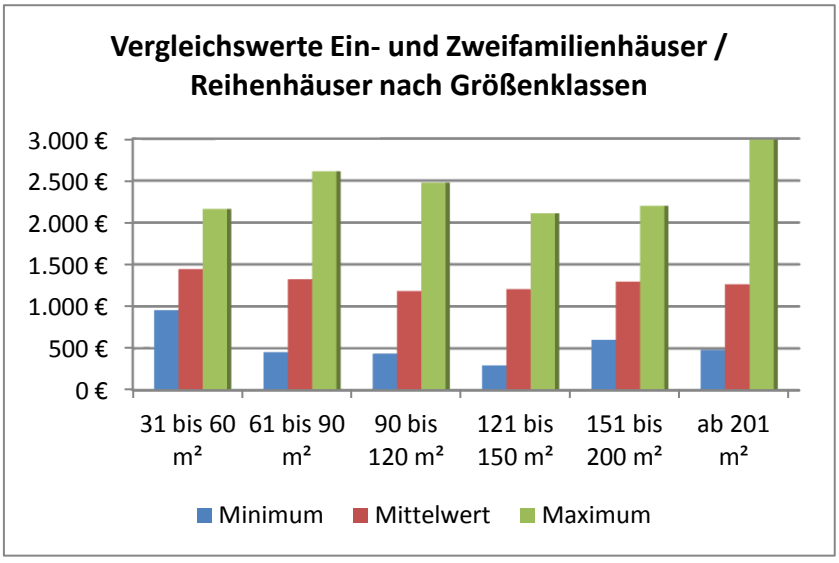
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



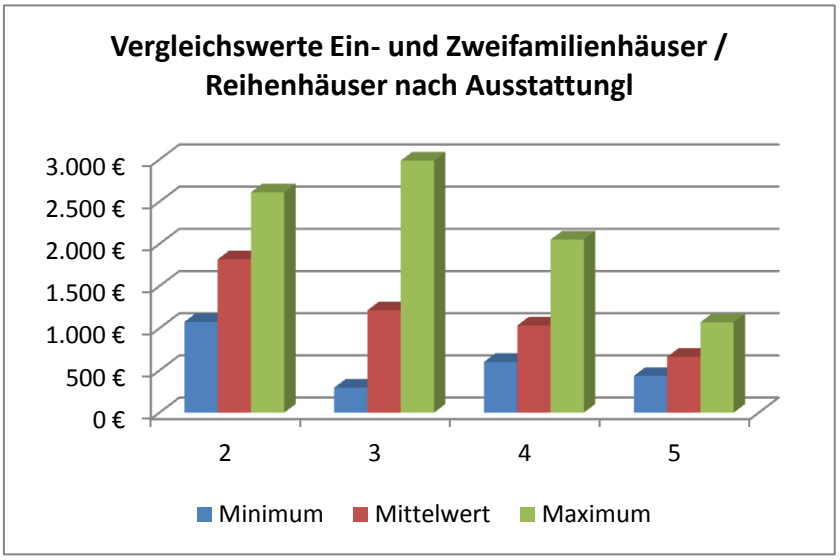
Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung



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

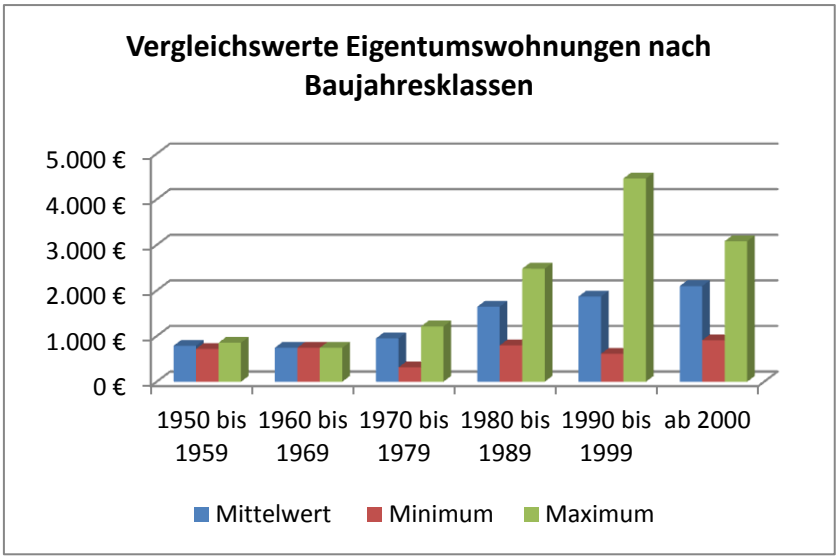
Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

6.5.3 Übersicht Eigentumswohnungen

Neubaufälle

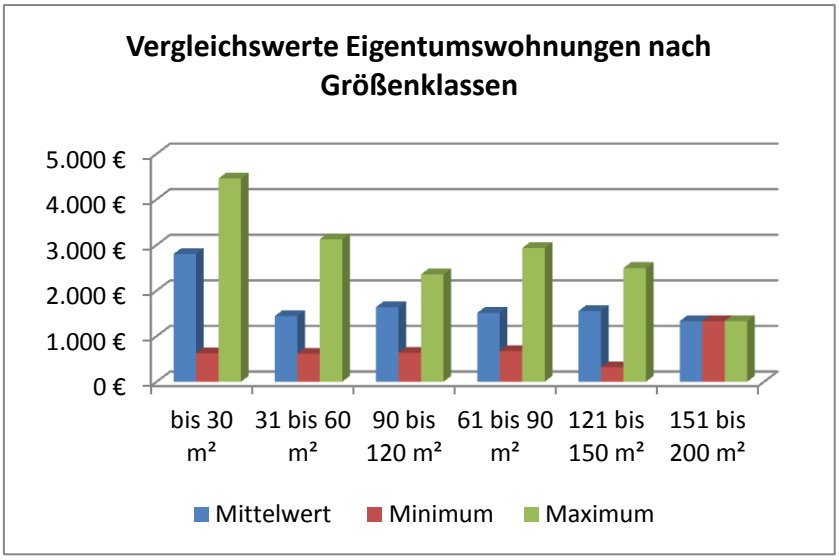
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Eigentumswohnungen festgestellt werden.

Bestandsfälle nach Baujahresklasse



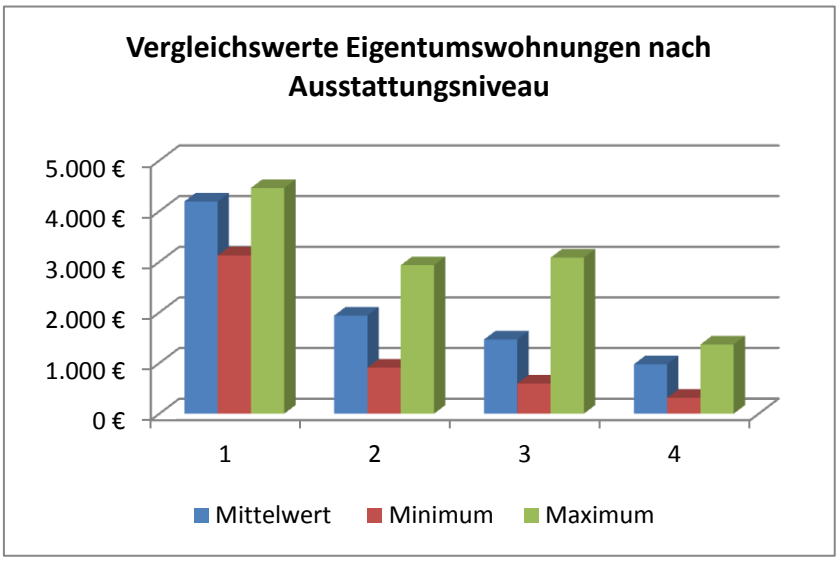
Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

Bestandsfälle nach Größe



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

Bestandsfälle nach Ausstattung



Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).

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

6.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

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.

Bodenwert
= Lagefaktor

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).

6.7 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 01.01.2012:</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).

	Für Besteuerungsfälle ab dem 01.01.2012:
Sachwertverfahren	Es können die speziellen Wertzahlen für die jeweiligen Gebäudetypen verwendet werden.
Modellparameter	Regelherstellungskosten 2012
	Lineares Alterswertminderungsmodell
	Baujahresklassen nach RHK 2012 (einfach, mittel, gehoben)
	Modernisierungseinschätzungen nach Richtlinie
	Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 BewG
	Mindestrestwert von 40% des Sachwerts
Ertragswertverfahren	Für Renditeobjekte wurden spezielle Liegenschaftszinssätze ermittelt, die das Modell des BewG explizit berücksichtigen.
Rohertrag	Für die Schätzung des Rohertrags (ortsübliche Mieten) sind die Regressionswerte der jeweiligen Mietwertdiagramme anzuwenden.
Bewirtschaftungskosten	Als Bewirtschaftungskosten sind die Mittelwerte der jeweiligen Gebäudetypen anzuwenden.
Restnutzungsdauer	Es wurde eine Mindestrestnutzungsdauer von 30% der Gesamtnutzungsdauer in entsprechenden Fällen berücksichtigt.
Vergleichswertverfahren	Bei fehlender tatsächlicher Verständigung zwischen Bewertungsstelle und Steuerpflichtigem gilt der Vorrang des jeweiligen Vergleichswertverfahrens gegenüber den anderen Bewertungsverfahren.
GFZ-Hinweise Ist-GFZ	Eine Umrechnung der Bodenwerte hat explizit nach den erreichten Ist-Werten zu erfolgen. Umrechnungen nach theoretisch höheren baurechtlich erreichbaren Nutzungen sind nicht zulässig, da hierfür zumeist die Freiräumung des alten Baukörpers erfolgen müsste bzw. wirtschaftliche Verluste in Form einer Umgestaltung des Baukörpers hingenommen werden müssen.
	Die Berechnung über die tatsächliche GFZ-Werte erfolgt insbesondere aufgrund der Tatsache, dass in Gebieten mit niedrigen Bodenwerten eine geringere Auswirkung, wenn nicht gar negative Auswirkung (alte dörfliche Mischgebietsnutzungen) festzustellen sind.

Teil B zum Grundstücksmarktbericht
Stadt Aulendorf

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis **Seite**

7 Teilemarkt EFH	42
7a Teilemarkt RH	54
8 Teilemarkt ETW	66
9 Teilemarkt Rendite	79
10 Teilemarkt Gewerbe	93
11 Teilemarkt Bauernhöfe	105

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 35
88326 Aulendorf

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

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

185 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

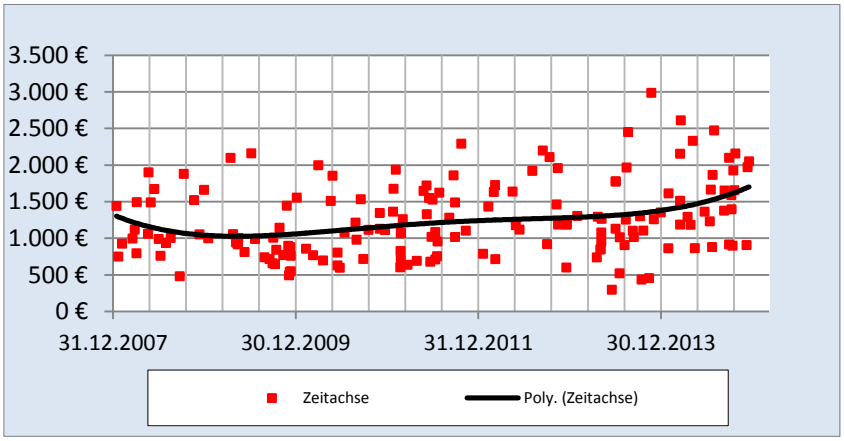
167 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel		Median	Standardabw.
qm-Preise	1.246 €		1.119 €	505 €
Minima	*296 €*			
Maxima	*2.988 €*			
Liegenschaftszinssätze	3,44%		3,32%	1,13%
Minima	*0,76%*			
Maxima	*6,53%*			
Marktanpassungen	5,77%		4,61%	16,57%
Minima	*-32,72%*			
Maxima	*58,43%*			
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*147 €*		*146 €*	*49 €*
GFZ_Ist	*0,41*		*0,37*	*0,20*
HNF	*147 m²*		*136 m²*	*58 m²*
Restnutzungsdauer	*29 Jahre*		*25 Jahre*	*18 Jahre*
mittlere Miete	*5,49 €*		*5,54 €*	*1,09 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,17 €*		*1,20 €*	
mittlere Bewirtschaftung	*21,23%*		*21,61%*	*2,61%*
Zeitraum	14.01.2008	bis	18.12.2014	

Tendenz

leichter Rückgang über den Gesamtzeitraum bis 2009
starker Anstieg ab 2011



Anpassungsmöglichkeiten

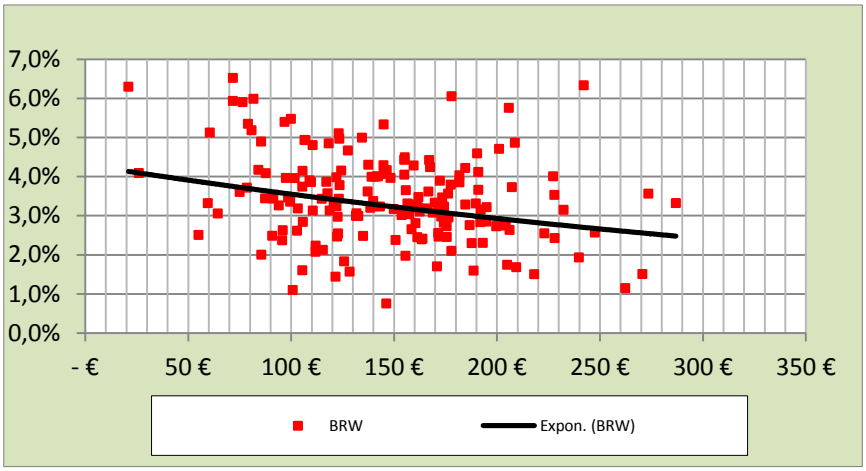
Zur Anpassung der Marktdaten kann der Sachverständige auf die jeweilige Faktorenentwicklung am Ende der Diagrammgruppen zurückgreifen.

Analysen

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

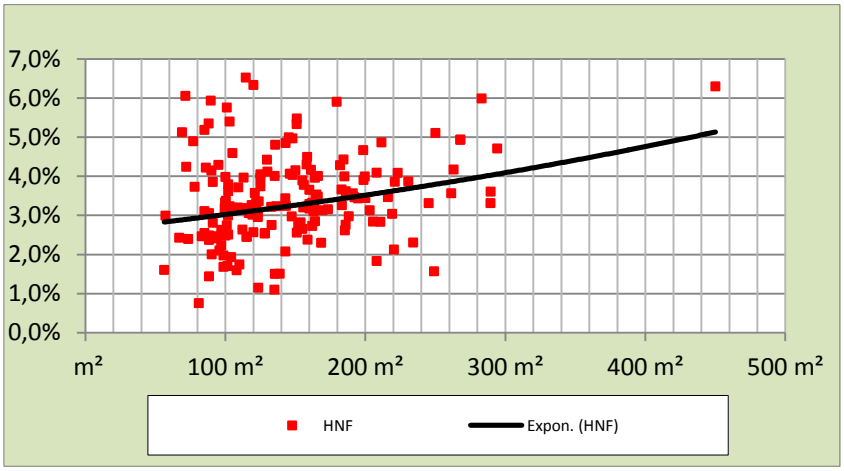
Liegenschaftszinssatz Auswertung

nach Bodenwert



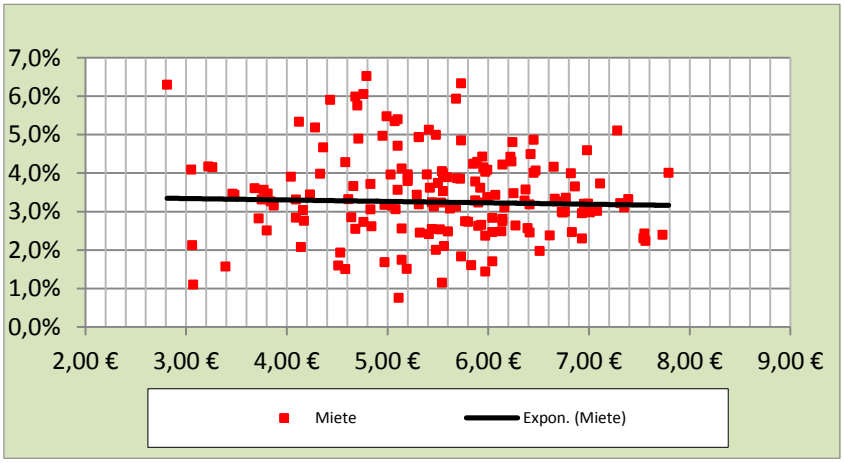
Korrelation -0,282

nach Hauptnutzfläche



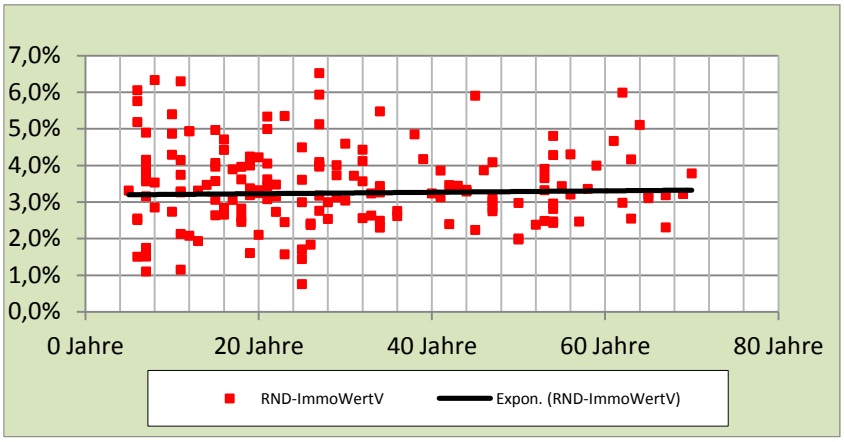
Korrelation 0,237

nach Mietniveau



Korrelation -0,093

nach Restnutzung



Korrelation

-0,028

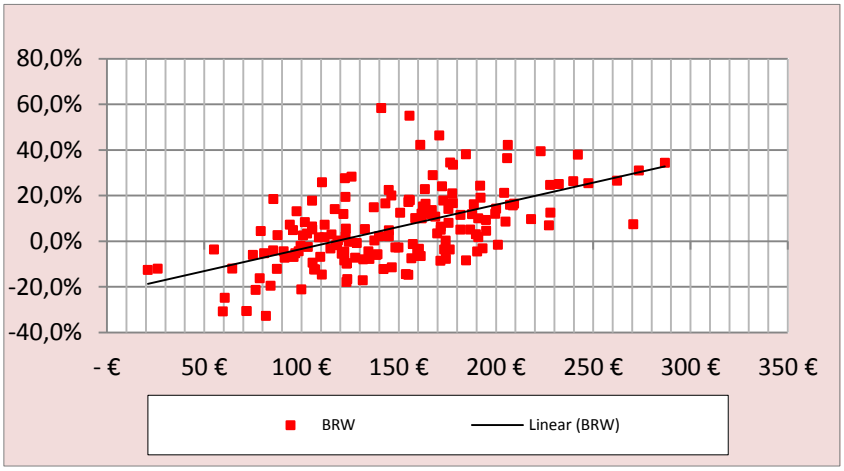
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,28208	44%
nach HNF	0,23668	37%
nach Miete	0,09283	15%
nach RND	0,02774	4%
	0,63933	100%

zeitliche Entwicklung

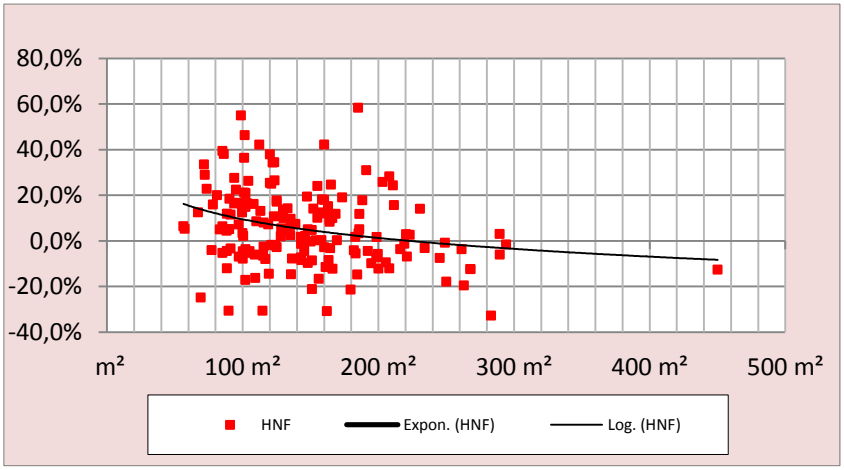
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



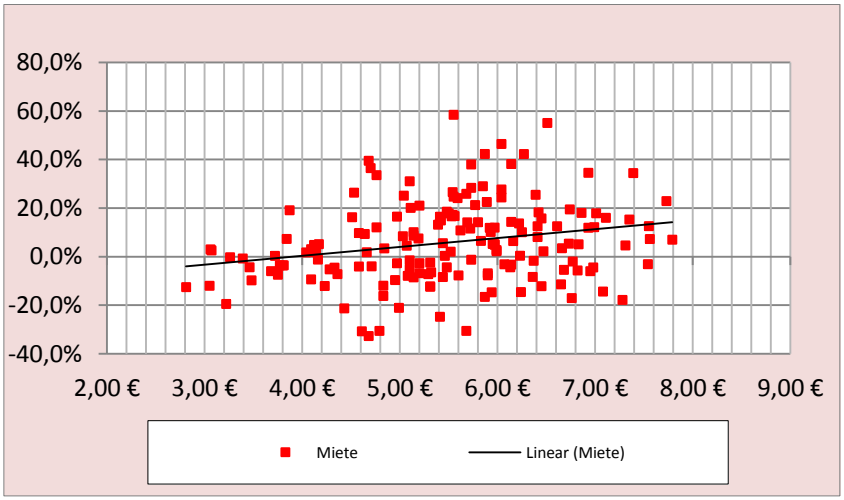
Korrelation 0,571

nach Hauptnutzfläche



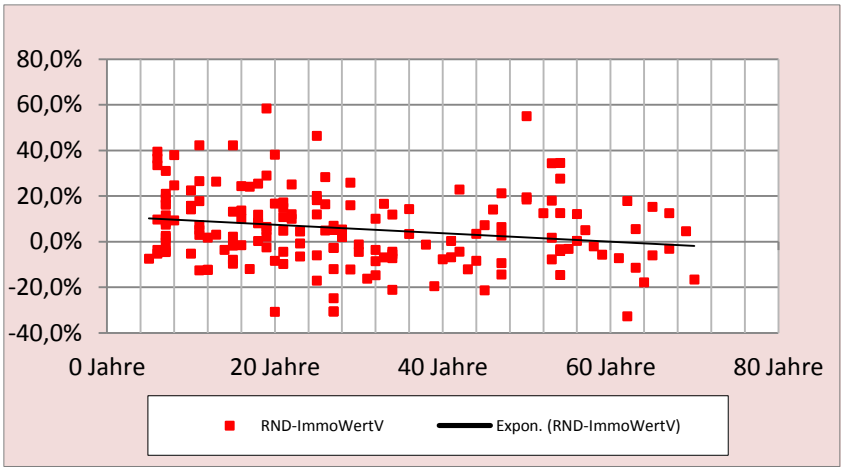
Korrelation -0,278

nach Mietniveau



Korrelation 0,240

nach Restnutzungsdauer

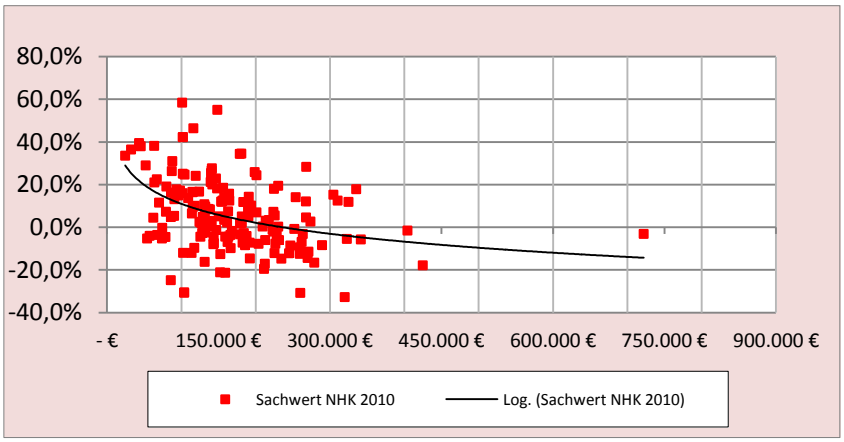


Korrelation -0,199

Gewichtete Marktanpassung

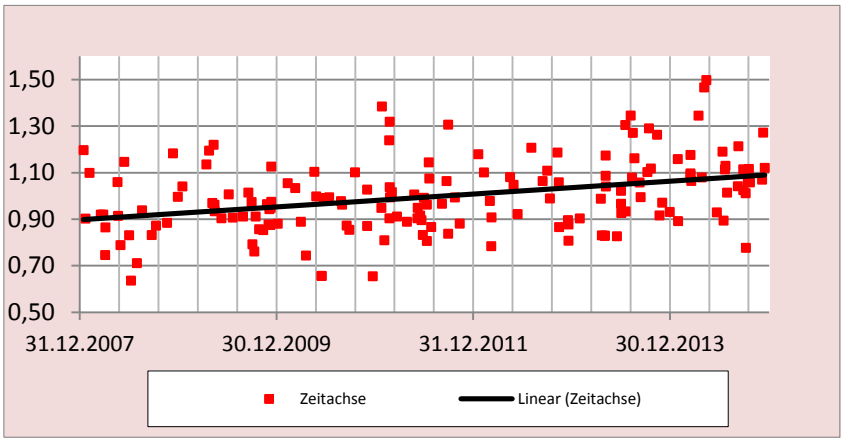
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,57110	44,3%
nach HNF	0,27811	21,6%
n. Mietniveau	0,23996	18,6%
nach RND	0,19929	15,5%
	1,28845	100,0%

nachrichtlich nach Sachwert

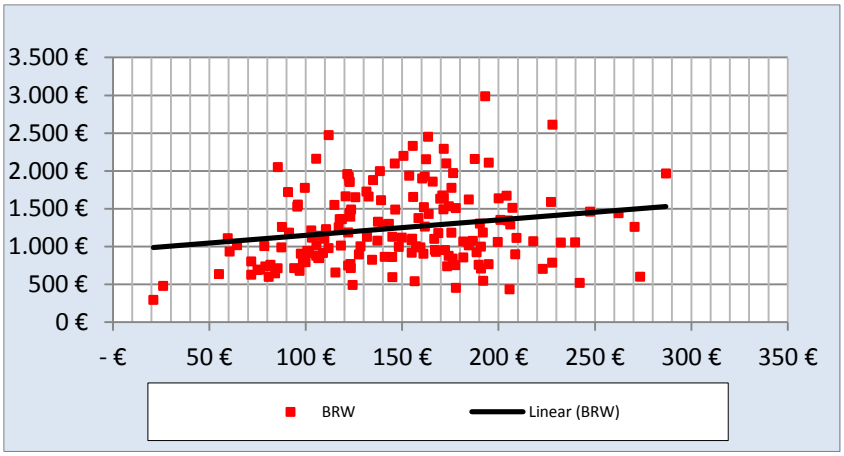


Korrelation -0,336

zeitliche Entwicklung

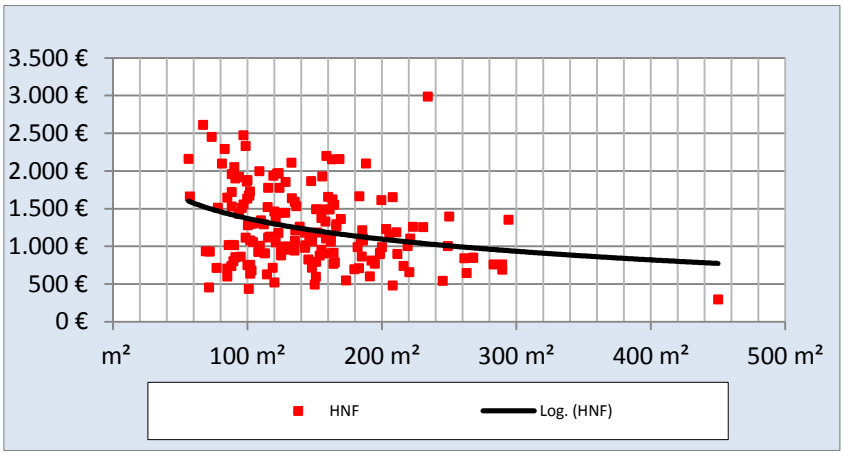


nach Bodenrichtwerten



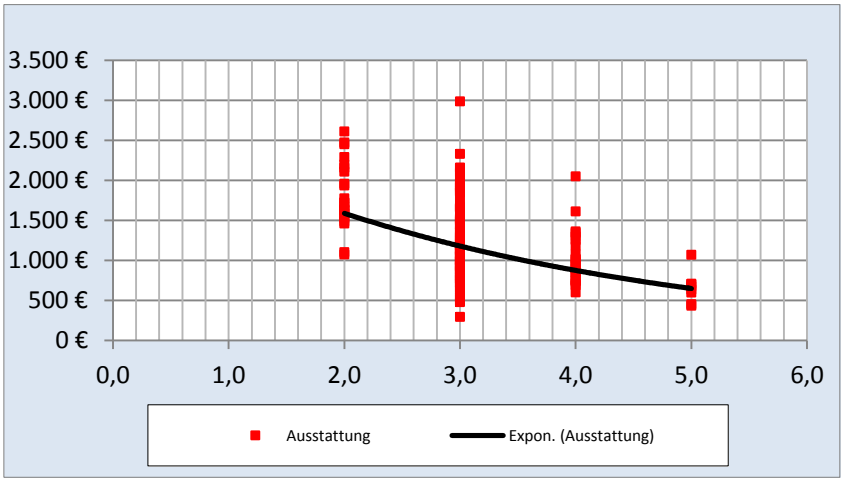
Korrelation 0,196

nach Hauptnutzfläche



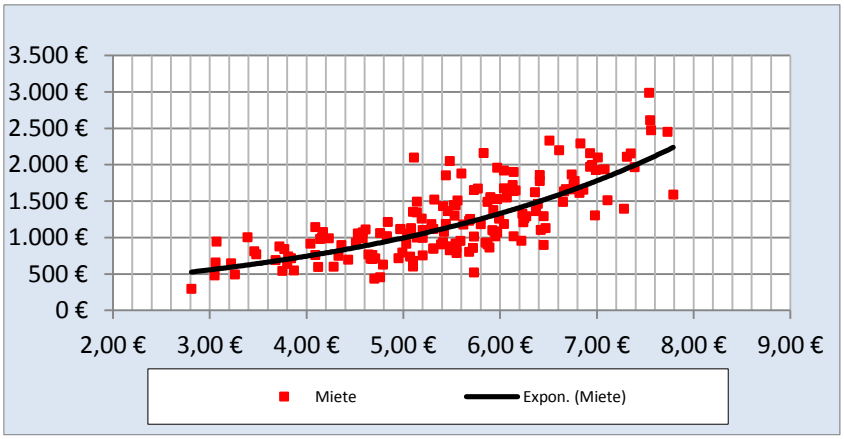
Korrelation -0,293

nach Ausstattung



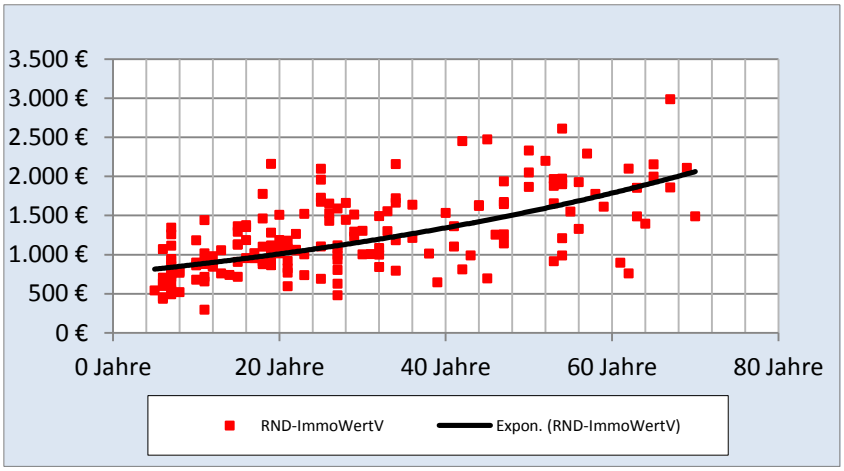
Korrelation -0,481

nach Mietniveau



Korrelation 0,750

nach Restnutzungsdauer

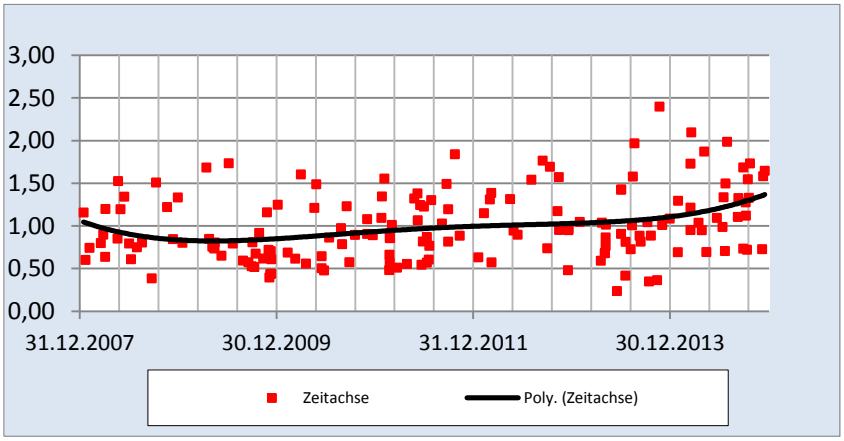


Korrelation 0,637

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,19644	8,3%
nach HNF	0,29263	12,4%
nach Aussttg.	0,48095	20,4%
nach Miete	0,75000	31,8%
nach RND	0,63732	27,0%
	2,35734	100,0%

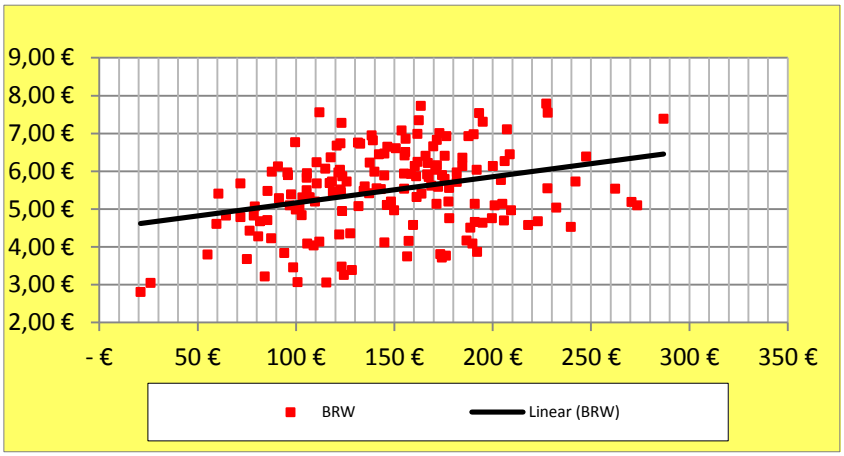
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

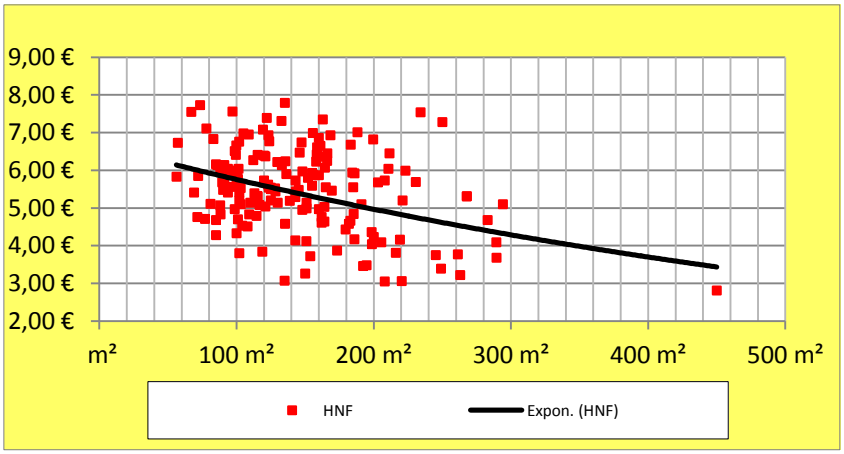
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,311

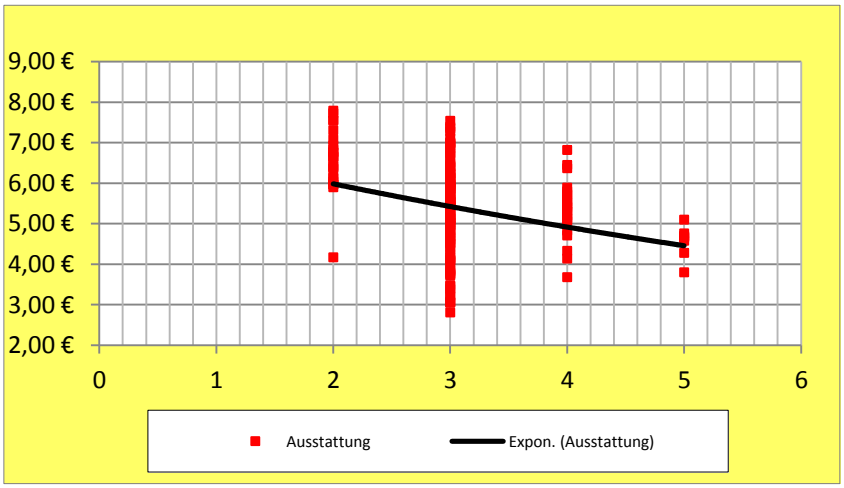
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,361

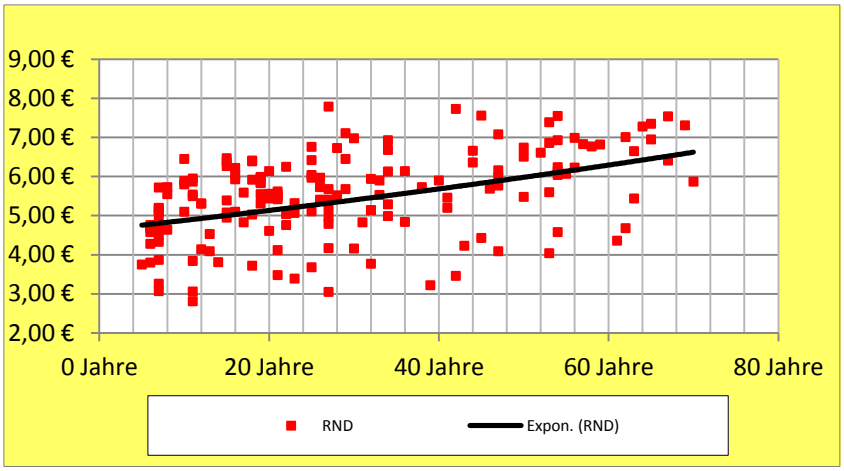
nach Ausstattung



Korrelation

-0,355

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,465

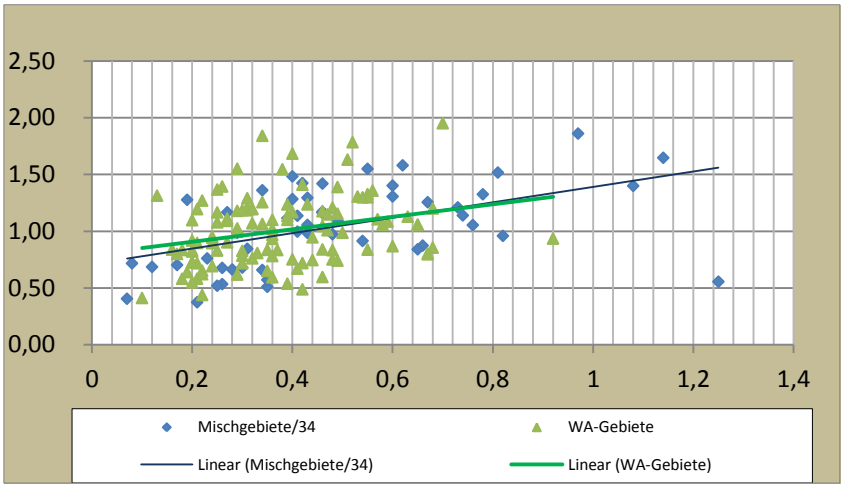
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,31060	20,8%
nach HNF	0,36093	24,2%
nach Aussttg.	0,35482	23,8%
nach RND	0,46461	31,2%
	1,49096	100,0%

Bodenwerteinflüsse

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:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



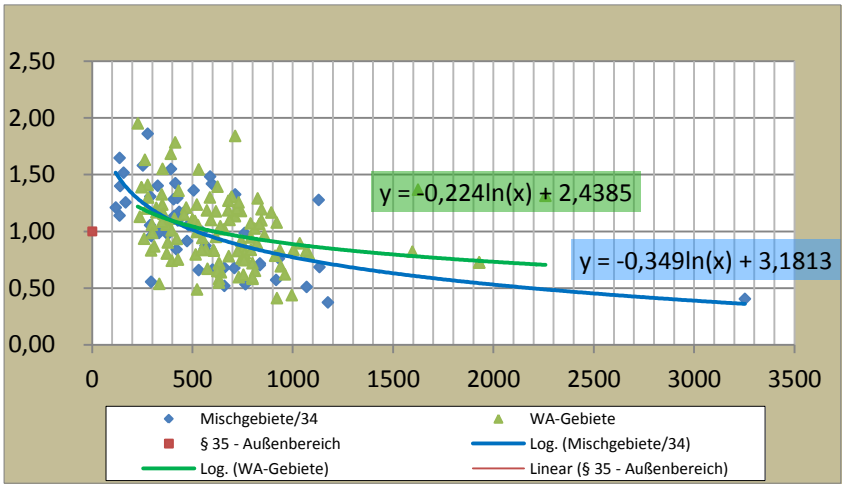
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	1,178
Mittel	0,41	1,000
Korrekturfaktor		1,178
Korrelation		0,365

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,8485	0,20	0,9074
0,30	0,9163	0,30	0,9626
0,40	0,9840	0,40	1,0177
0,50	1,0517	0,50	1,0728
0,60	1,1195	0,60	1,1279
0,70	1,1872	0,70	1,1831
0,80	1,2550	0,80	1,2382
0,90	1,3227	0,90	1,2933
1,00	1,3904	1,00	1,3485
1,10	1,4582	1,10	1,4036
1,20	1,5259	1,20	1,4587

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	1,115
Mittel	641,51	0,989
Korrekturfaktor		1,127
Korrelation		-0,2660

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	1,2543	250 m²	1,2017
500 m²	1,0124	500 m²	1,0464
750 m²	0,8709	750 m²	0,9556
1.000 m²	0,7705	1.000 m²	0,8912
1.250 m²	0,6926	1.250 m²	0,8412
1.500 m²	0,6290	1.500 m²	0,8003
1.750 m²	0,5752	1.750 m²	0,7658
2.000 m²	0,5286		
2.250 m²	0,4875		
2.500 m²	0,4507		
2.750 m²	0,4174		

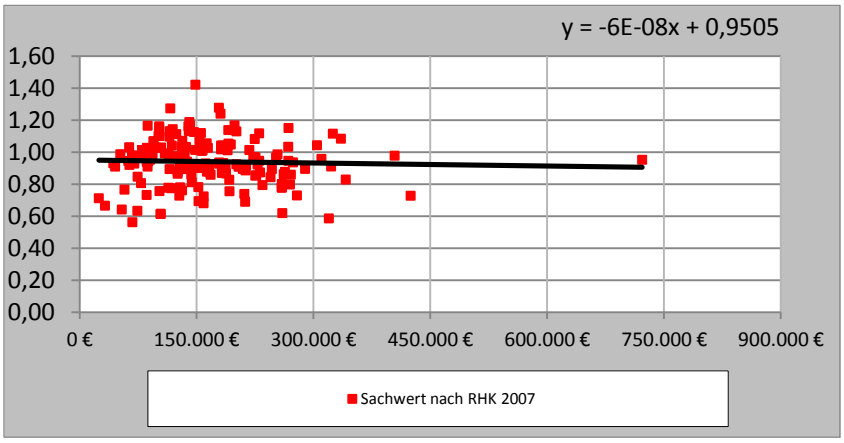
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,178	0,365	57,8%
nach Größe	1,127	0,266	42,2%
	1,157	0,630	100,0%
mittlerer Richtwert	**147 €**		
x Anpassung	1,157		
Vergleichswert	**170 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,9615
100.000 €	0,9537
150.000 €	0,9458
200.000 €	0,9379
250.000 €	0,9300
300.000 €	0,9221
350.000 €	0,9143
400.000 €	0,9064

Beispiel

	Fläche	*Wertzahl*
Objekt	**250.000 €**	**0,930**
Mittel	186.760 €	0,940

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

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

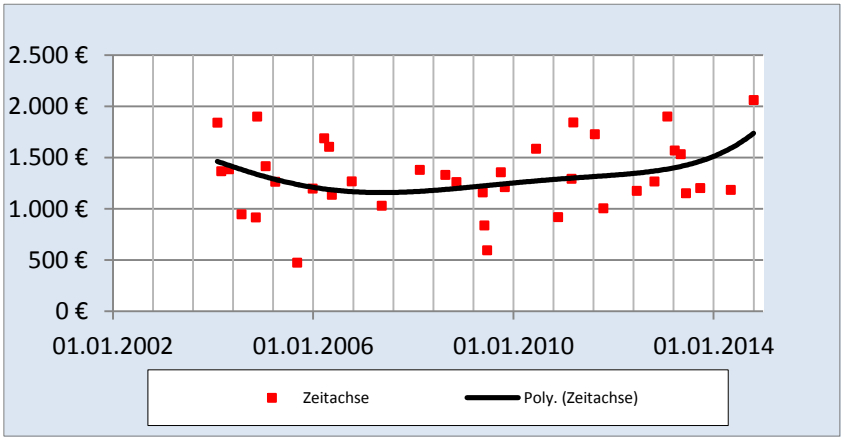
41 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel		Median	Standardabw.
qm-Preise	1.315 €		1.267 €	355 €
Minima	*474 €*			
Maxima	*2.062 €*			
Liegenschaftszinssätze	3,31%		3,27%	0,62%
Minima	*2,12%*			
Maxima	*5,03%*			
Marktanpassungen	2,44%		-0,06%	14,54%
Minima	*-24,45%*			
Maxima	*27,66%*			
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*146 €*		*143 €*	*35 €*
GFZ_Ist	*0,57*		*0,57*	*0,19*
HNF	*115 m²*		*117 m²*	*31 m²*
Restnutzungsdauer	*45 Jahre*		*53 Jahre*	*21 Jahre*
mittlere Miete	*5,59 €*		*5,59 €*	*0,81 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,25 €*		*1,25 €*	
mittlere Bewirtschaftung	*22,36%*		*22,41%*	*2,06%*
Zeitraum	02.02.2004	bis	20.10.2014	Tendenz gleichbleibend
Tendenz	**steigend**			

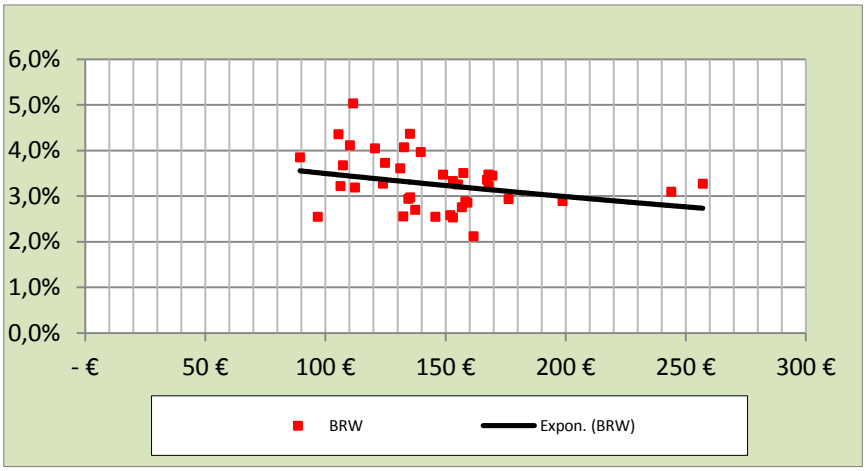


Analysen

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

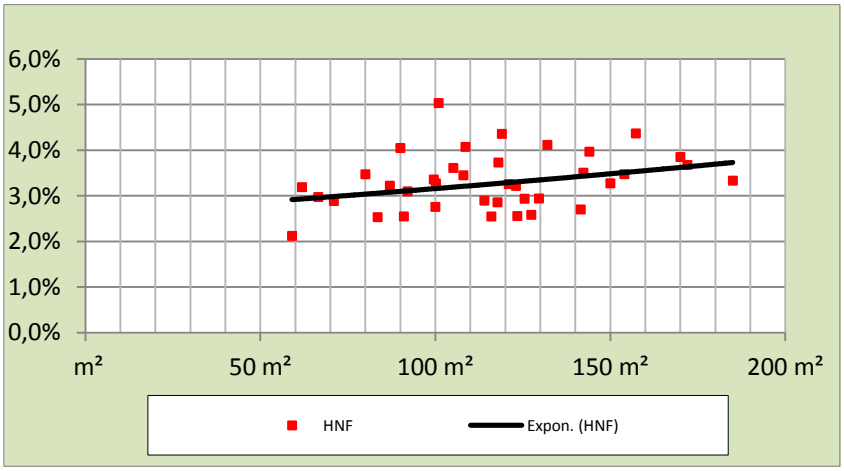
Liegenschaftszinssatz Auswertung

nach Bodenwert



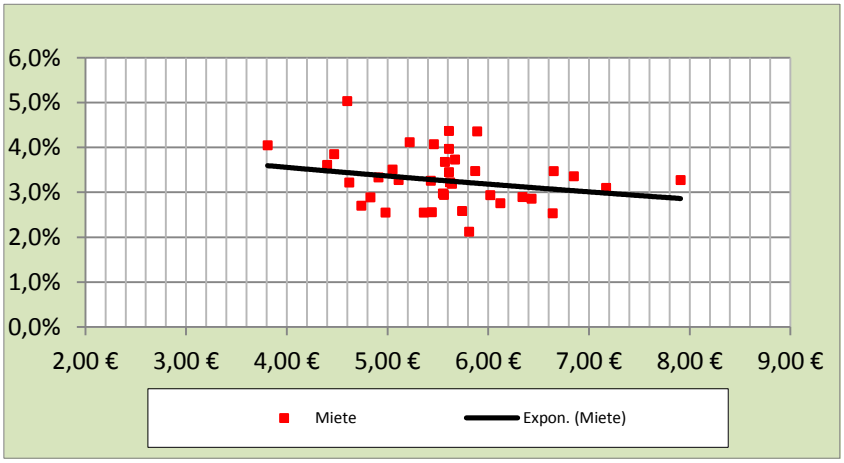
Korrelation -0,324

nach Hauptnutzfläche



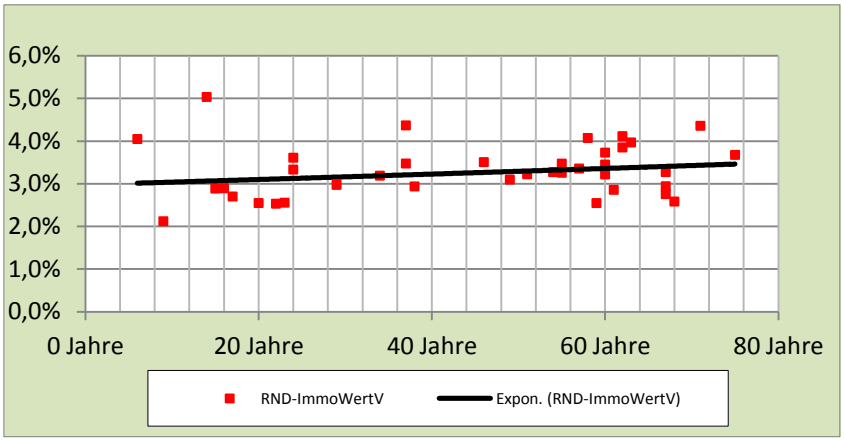
Korrelation 0,300

nach Mietniveau



Korrelation -0,262

nach Restnutzung

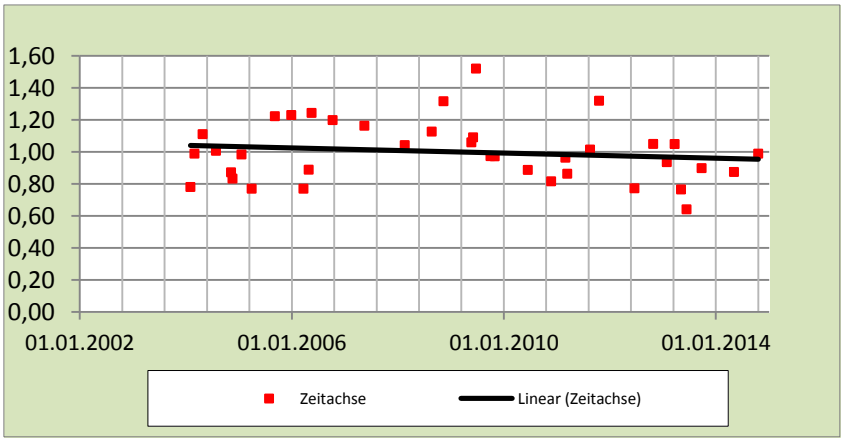


Korrelation 0,176

Gewichtung

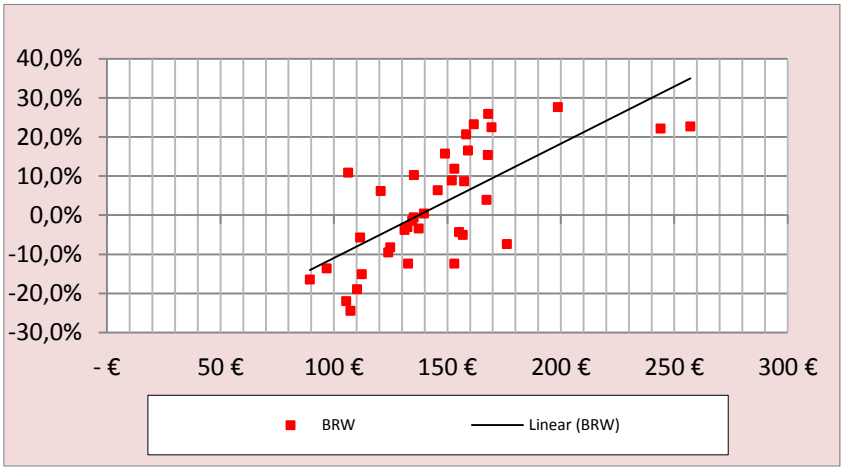
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,32388	30%
nach HNF	0,29956	28%
nach Miete	0,26248	25%
nach RND	0,17646	17%
	1,06238	100%

zeitliche Entwicklung



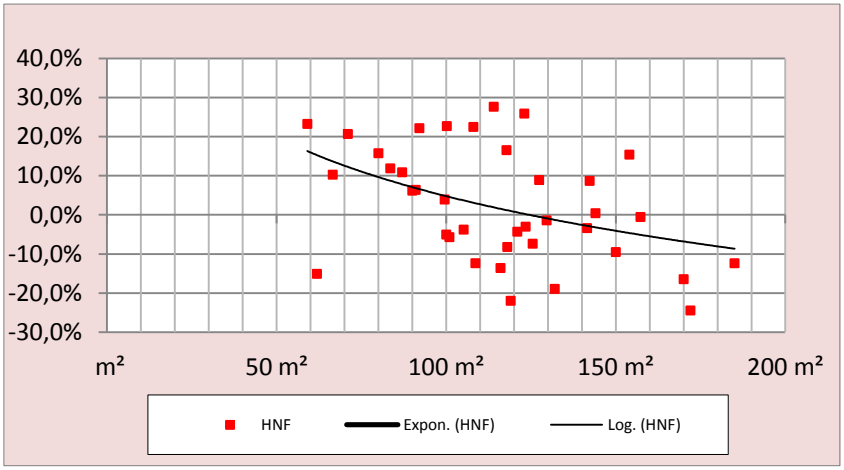
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



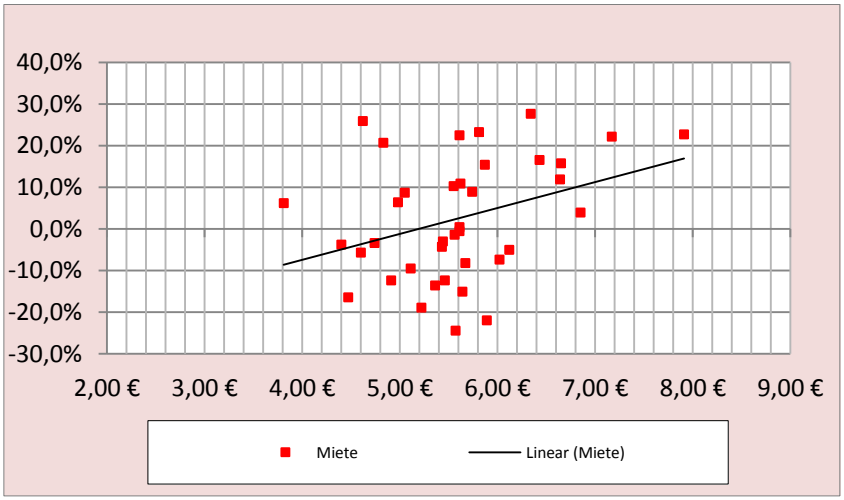
Korrelation 0,703

nach Hauptnutzfläche



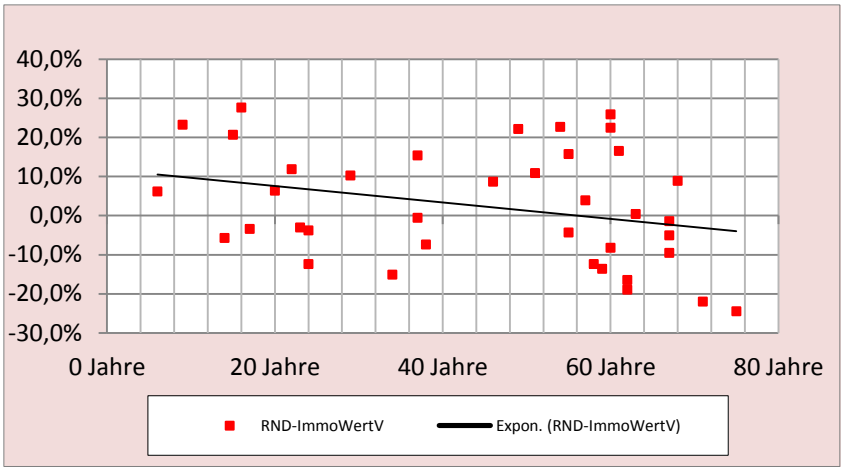
Korrelation -0,441

nach Mietniveau



Korrelation 0,347

nach Restnutzungsdauer

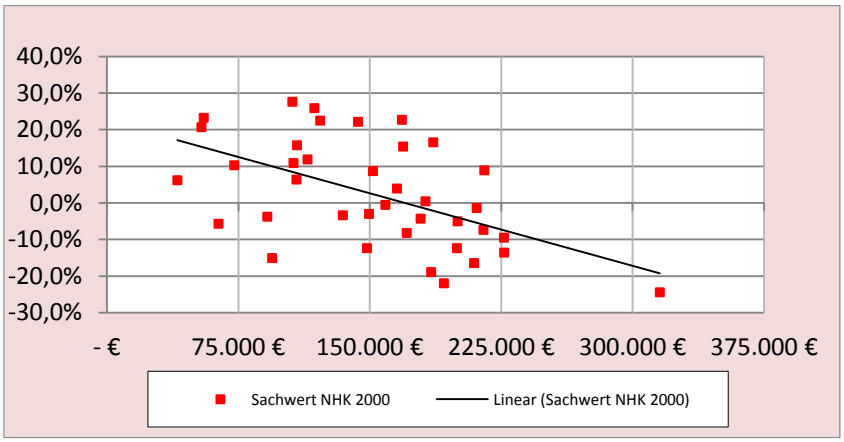


Korrelation -0,297

Gewichtete Marktanpassung

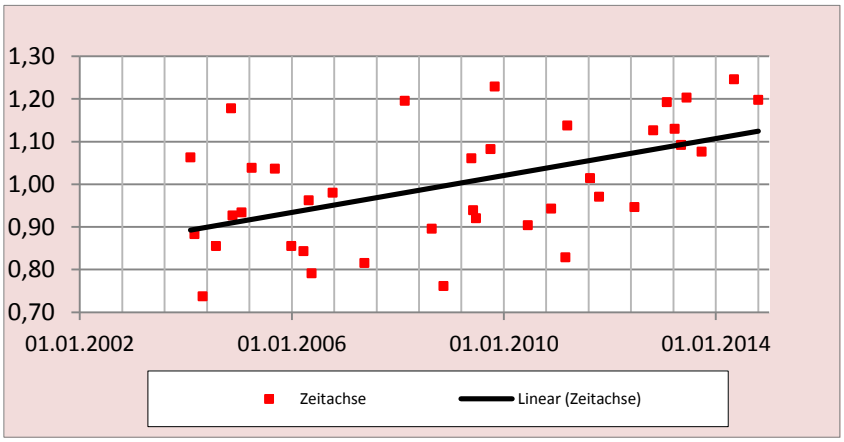
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,70310	39,3%
nach HNF	0,44137	24,7%
n. Mietniveau	0,34693	19,4%
nach RND	0,29683	16,6%
	1,78823	100,0%

nachrichtlich nach Sachwert

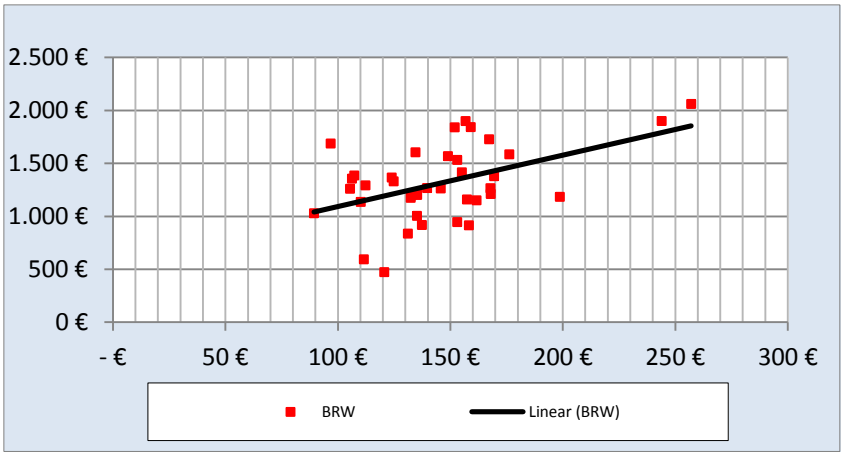


Korrelation -0,536

zeitliche Entwicklung

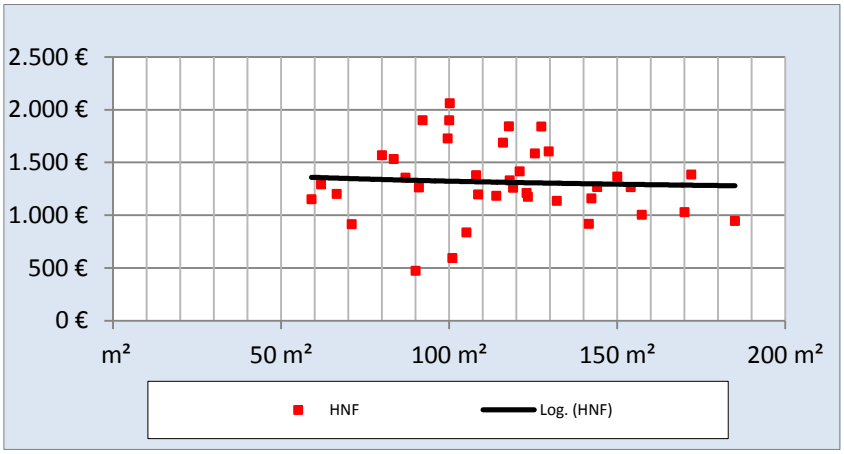


Vergleichswerte nach Bodenrichtwerten



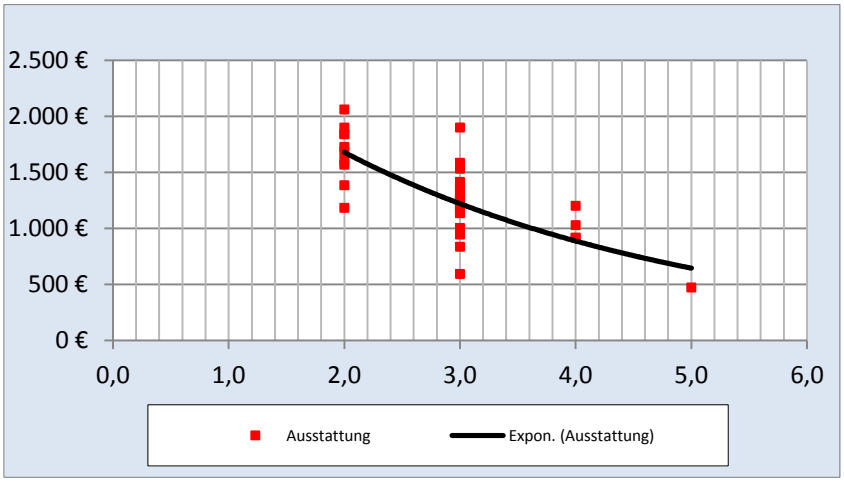
Korrelation 0,478

nach Hauptnutzfläche



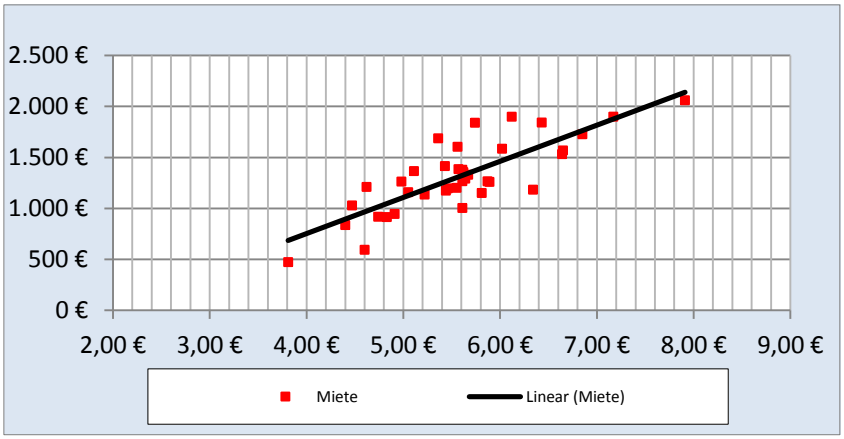
Korrelation -0,103

nach Ausstattung



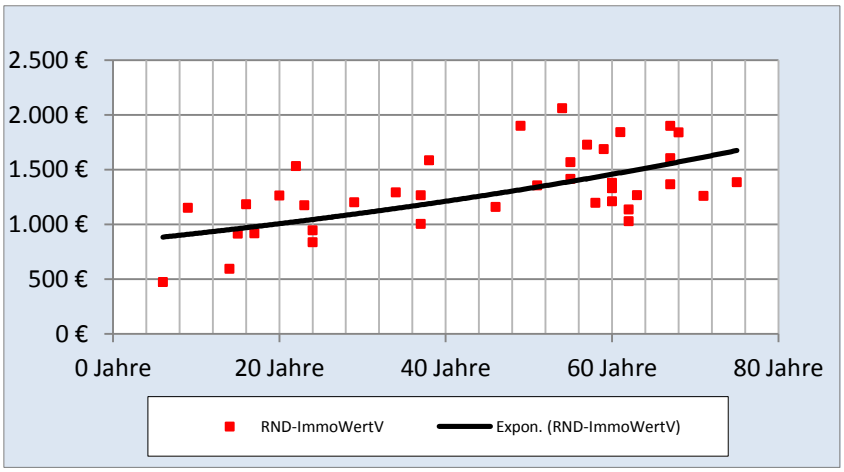
Korrelation -0,722

nach Mietniveau



Korrelation 0,811

nach Restnutzungsdauer

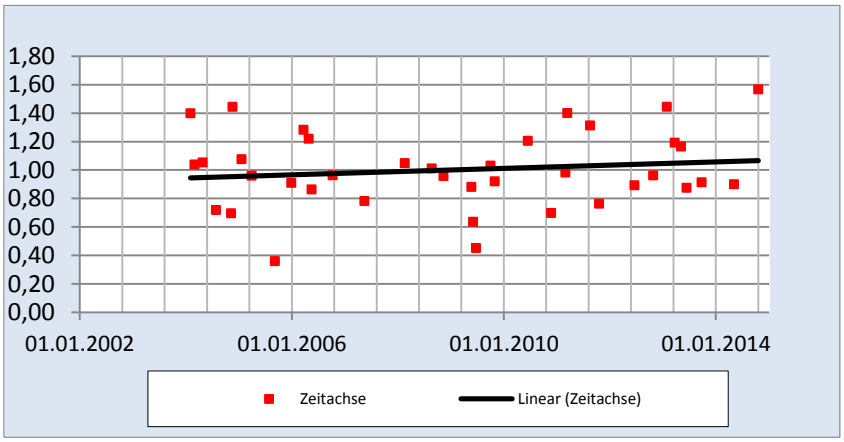


Korrelation 0,601

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,47807	17,6%
nach HNF	0,10333	3,8%
nach Aussttg.	0,72205	26,6%
nach Miete	0,81089	29,9%
nach RND	0,60099	22,1%
	2,71534	100,0%

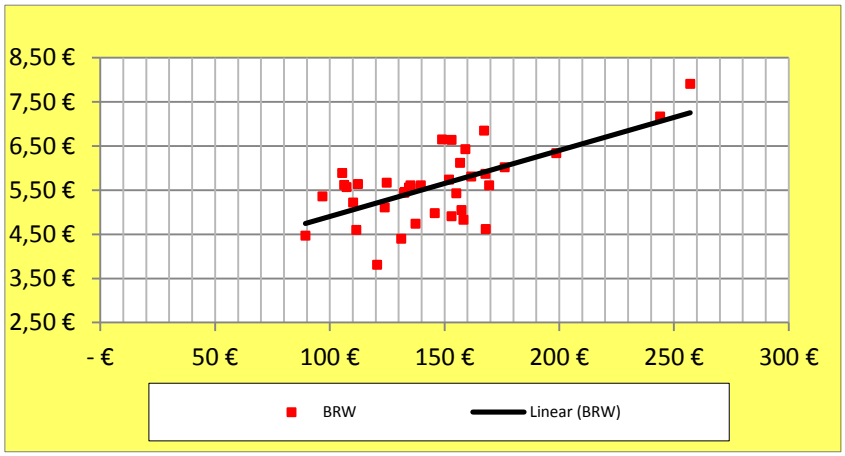
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

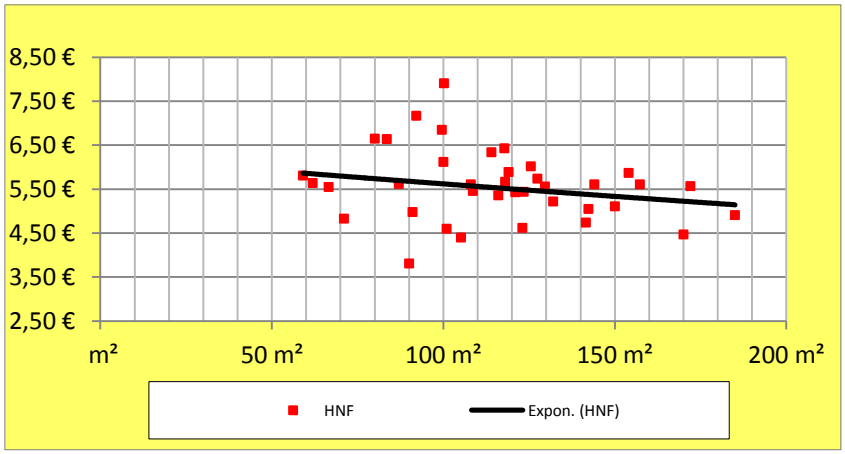
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,646

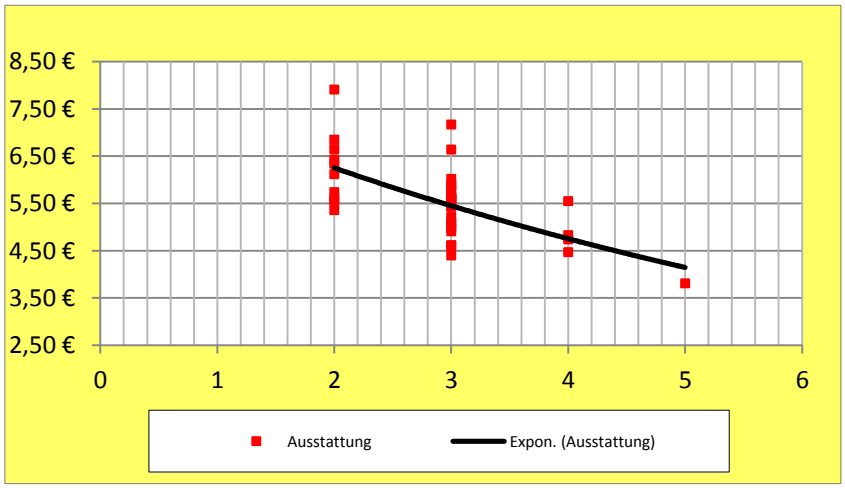
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,241

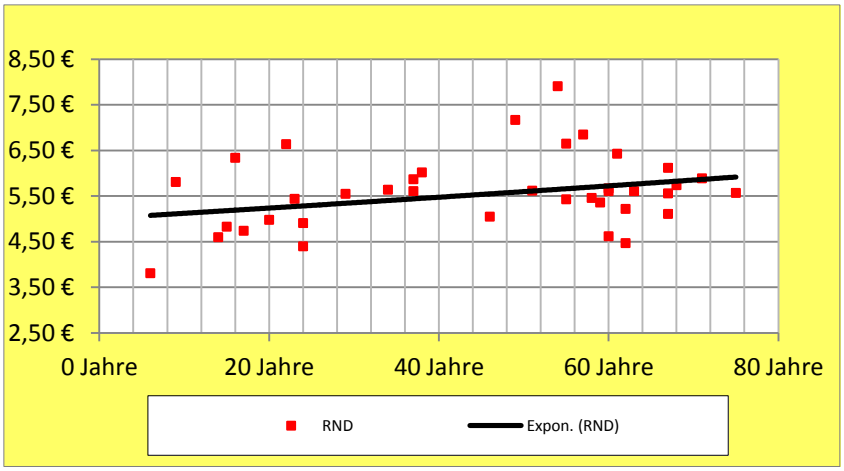
nach Ausstattung



Korrelation

-0,627

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,289

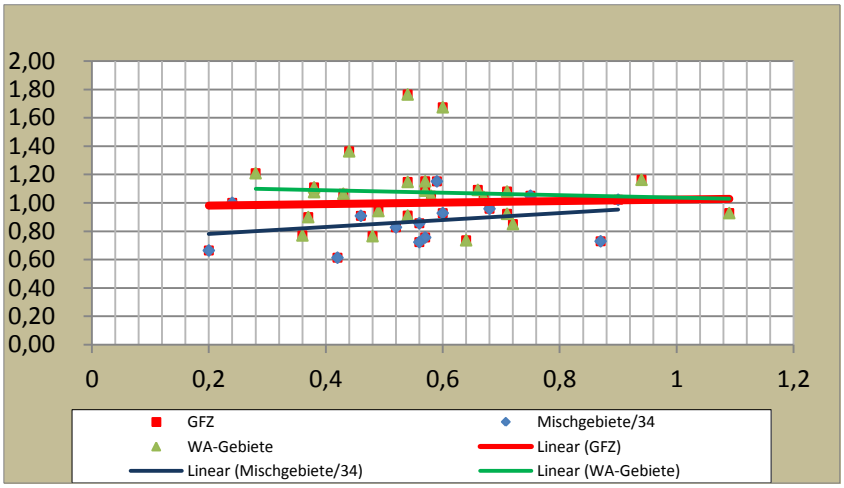
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,64625	35,8%
nach HNF	0,24133	13,4%
nach Aussttg.	0,62696	34,8%
nach RND	0,28862	16,0%
	1,80317	100,0%

Bodenwerteinflüsse

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:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



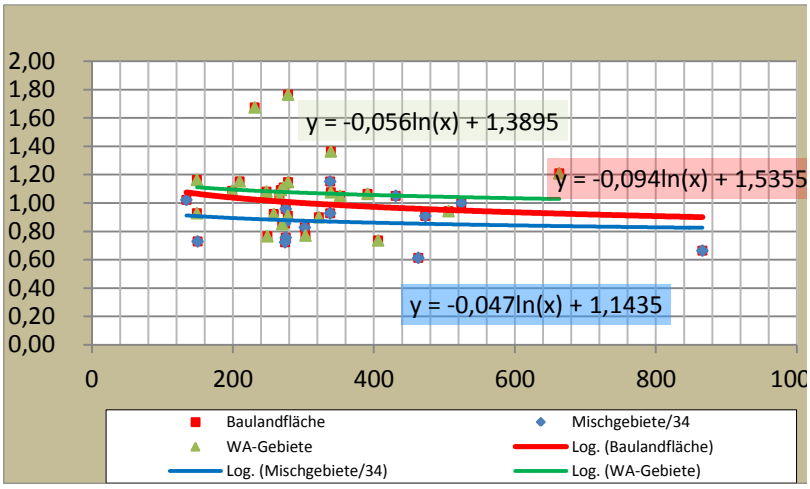
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	1,007
Mittel	0,57	1,000
Korrekturfaktor		1,007
Korrelation		0,041

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Gesamtlage		Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,10	0,9753	0,10	0,7572	0,10	1,1160
0,20	0,9806	0,20	0,7816	0,20	1,1073
0,30	0,9858	0,30	0,8060	0,30	1,0987
0,40	0,9911	0,40	0,8304	0,40	1,0901
0,50	0,9964	0,50	0,8548	0,50	1,0814
0,60	1,0017	0,60	0,8792	0,60	1,0728
0,70	1,0069	0,70	0,9036	0,70	1,0642
0,80	1,0122	0,80	0,9280	0,80	1,0555
0,90	1,0175	0,90	0,9524	0,90	1,0469
1,00	1,0227	1,00	0,9768	1,00	1,0382
1,10	1,0280	1,10	1,0012	1,10	1,0296

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	1,115
Mittel	324,76	1,170
Korrekturfaktor		0,953
Korrelation		-0,1461

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Gesamtlage		Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
100 m²	1,1026	100 m²	0,9271	100 m²	1,1316
150 m²	1,0645	150 m²	0,9080	150 m²	1,1089
200 m²	1,0375	200 m²	0,8945	200 m²	1,0928
250 m²	1,0165	250 m²	0,8840	250 m²	1,0803
300 m²	0,9993	300 m²	0,8754	300 m²	1,0701
400 m²	0,9723	400 m²	0,8619	400 m²	1,0540
500 m²	0,9513	500 m²	0,8514	500 m²	1,0415
600 m²	0,9342	600 m²	0,8428	600 m²	1,0313
700 m²	0,9197	700 m²	0,8356	700 m²	1,0226
800 m²	0,9071	800 m²	0,8293	800 m²	1,0152
900 m²	0,8961	900 m²	0,8238	900 m²	1,0086

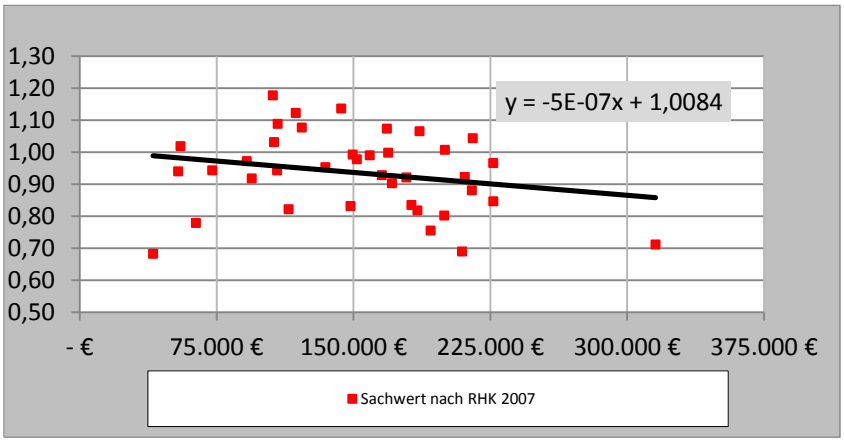
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,007	0,041	22,1%
nach Größe	0,953	0,146	77,9%
	0,965	0,187	100,0%
mittlerer Richtwert	**146 €**		
x Anpassung	0,965		
Vergleichswert	**141 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	1,0025
100.000 €	0,9731
150.000 €	0,9437
200.000 €	0,9144
250.000 €	0,8850
300.000 €	0,8556
350.000 €	0,8262
400.000 €	0,7968

Beispiel

	Fläche	*Wertzahl*
Objekt	**250.000 €**	**0,885**
Mittel	163.263 €	0,936

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

8 Teilemarkt 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

278 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

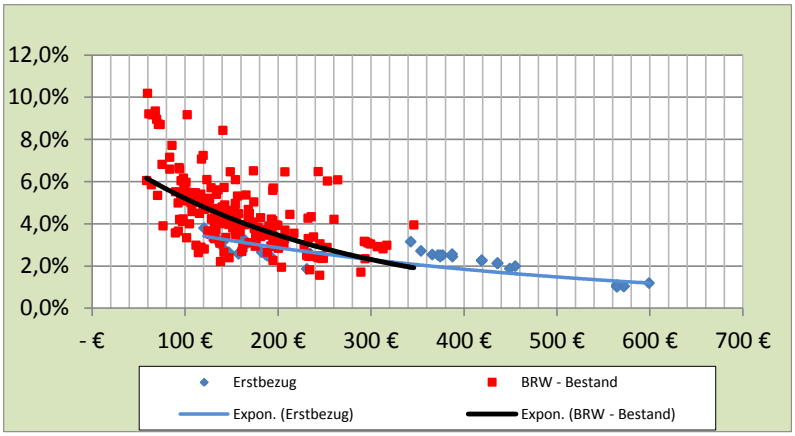
Überblick über die Angebote	Bestand	Median	Standardabw.	Erstbezug	Standardabw.
Anzahl	216			55	
qm-Preise	1.368 €	1.469 €	447 €	2.714 €	935 €
Minima	*313 €*			*1.543 €*	
Maxima	*3.125 €*			*4.459 €*	
Liegenschaftszinssätze	4,22%	3,45%	1,67%	3,83%	0,81%
Minima	*1,56%*			*1,01%*	
Maxima	*10,19%*			*3,80%*	
Marktanpassungen	12,38%	16,44%	25,17%	56,22%	36,51%
Minima	*-51,40%*			*-1,62%*	
Maxima	*67,77%*			*113,50%*	
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	*169 €*	*169 €*	*63 €*	*333 €*	*169 €*
GFZ_Ist	*1,11*	*1,01*	*0,67*	*1,45*	*0,48*
HNF	*64 m²*	*69 m²*	*25 m²*	*64 m²*	*41 m²*
Restnutzungsdauer	*46 Jahre*	*51 Jahre*	*11 Jahre*	*68 Jahre*	*4 Jahre*
mittlere Miete	*6,35 €*	*6,53 €*	*0,61 €*	*7,15 €*	*0,49 €*
mittlere Bewirtschaftung	*21,18%*	*20,93%*	*1,26%*	*19,00%*	*0,42%*
mittlere BWK-Kosten	*1,34 €*	*1,37 €*		*1,36 €*	

Analysen

8 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

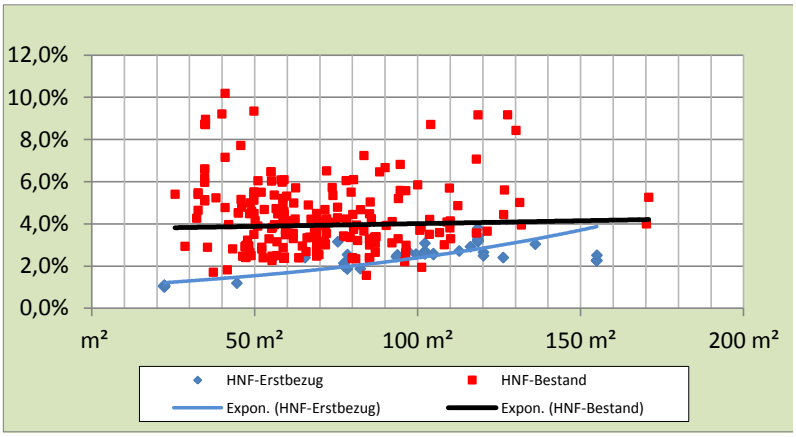
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



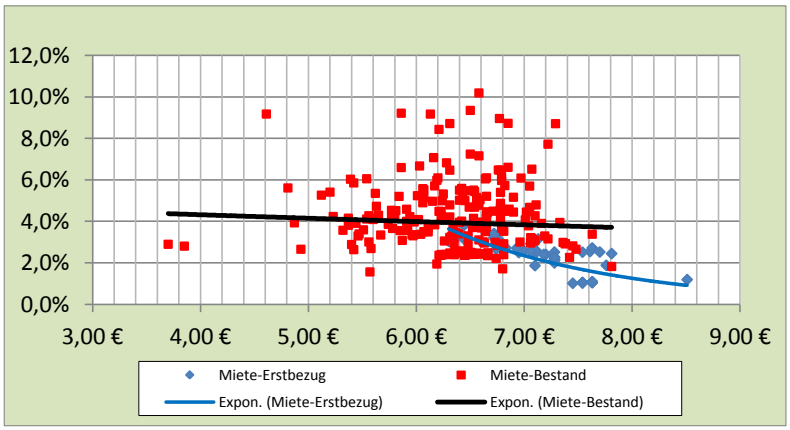
Korrelation -0,659

nach Hauptnutzfläche



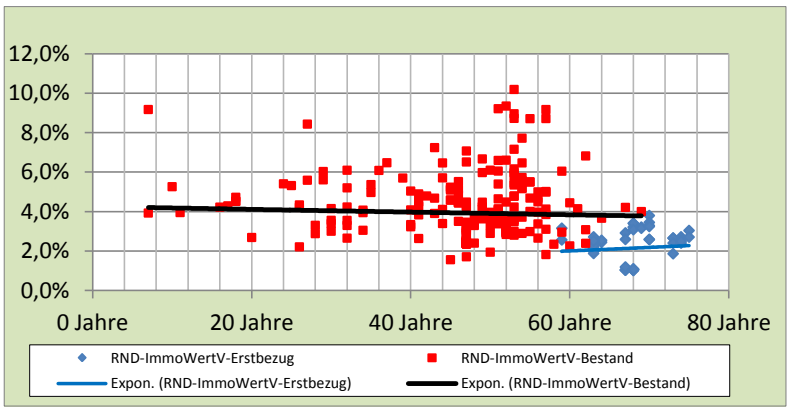
Korrelation 0,012

nach Mietniveau



Korrelation -0,300

nach Restnutzung

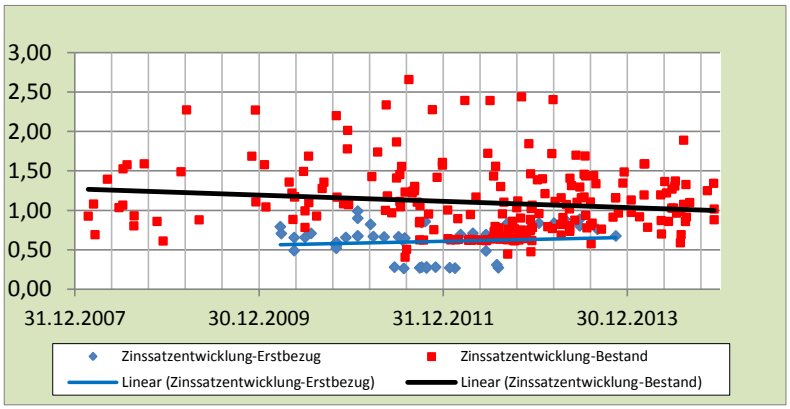


Korrelation -0,310

Gewichtung

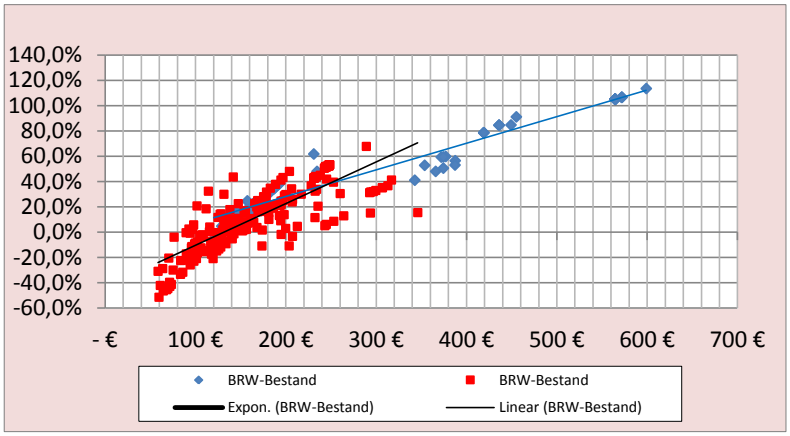
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,65891	51%
nach HNF	0,01173	1%
nach Miete	0,29962	23%
nach RND	0,31001	24%
	1,28027	100%

zeitliche Entwicklung



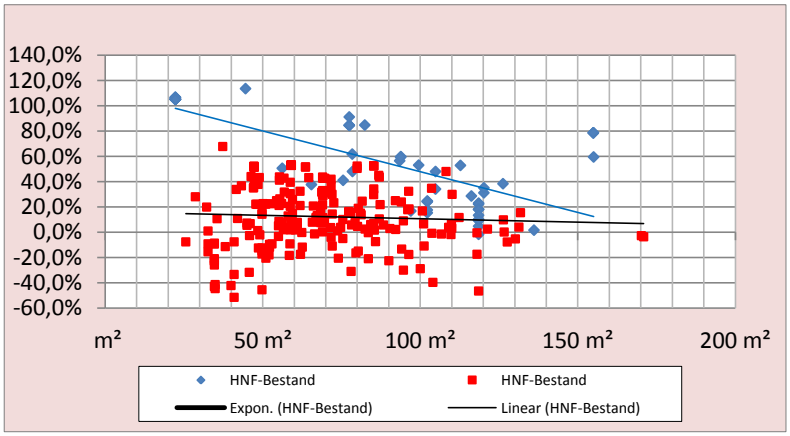
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



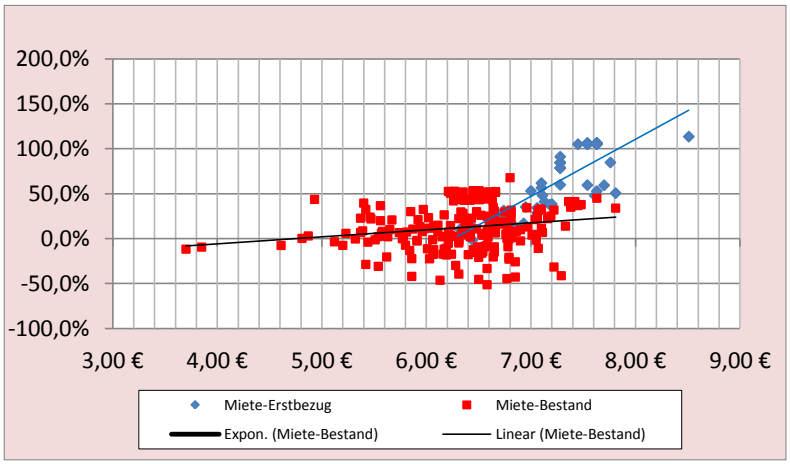
Korrelation 0,900

nach Hauptnutzfläche



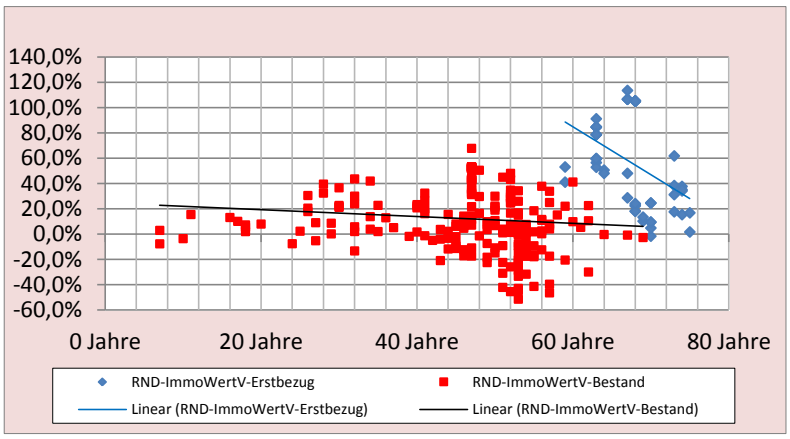
Korrelation -0,119

nach Mietniveau



Korrelation 0,501

nach Restnutzungsdauer



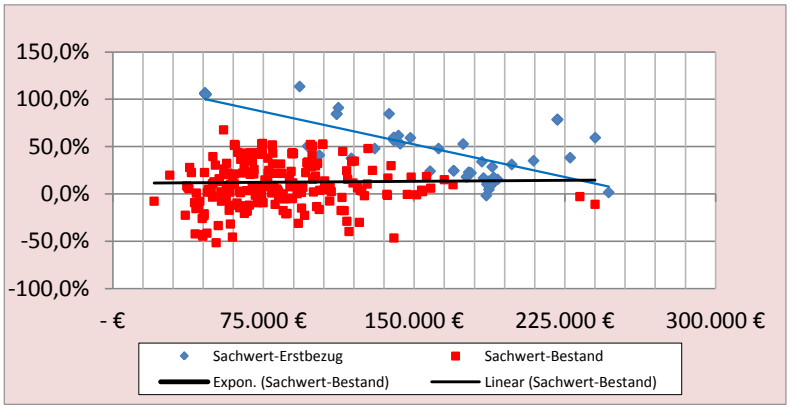
Korrelation

0,268

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,90046	50,4%
nach HNF	0,11922	6,7%
n. Mietniveau	0,50057	28,0%
nach RND	0,26804	15,0%
	1,78830	100,0%

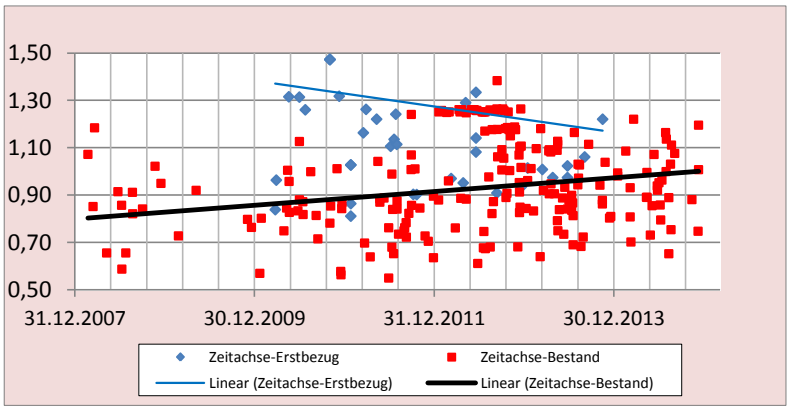
nachrichtlich
nach Sachwert



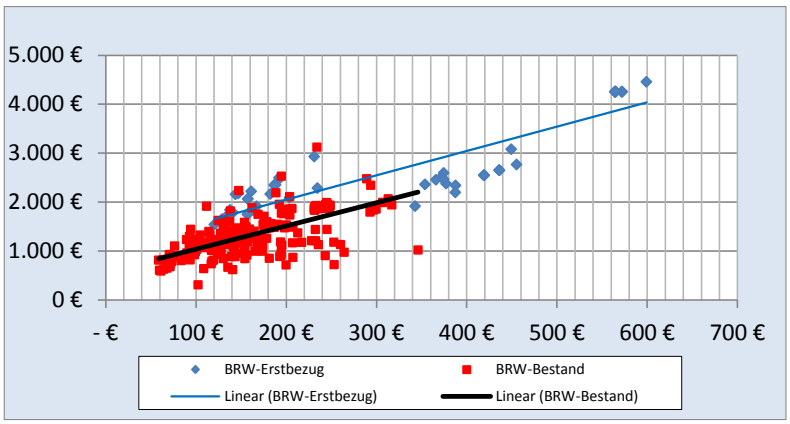
Korrelation

0,053

zeitliche Entwicklung



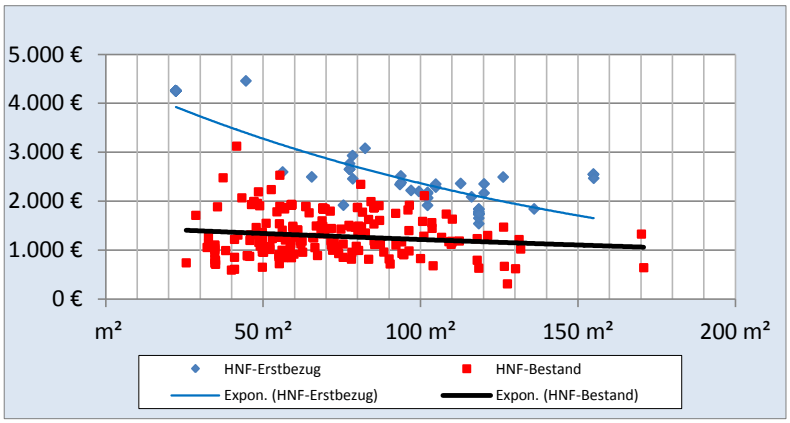
Vergleichswertbildung nach Bodenwertniveau



Korrelation 0,869

---

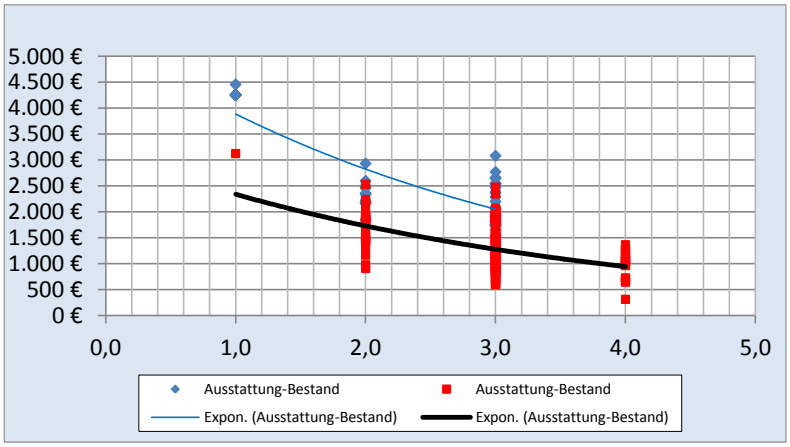
nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,165

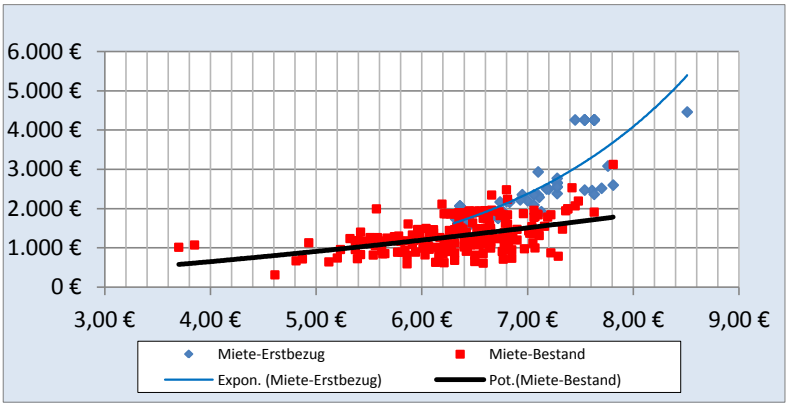
---

nach Ausstattung



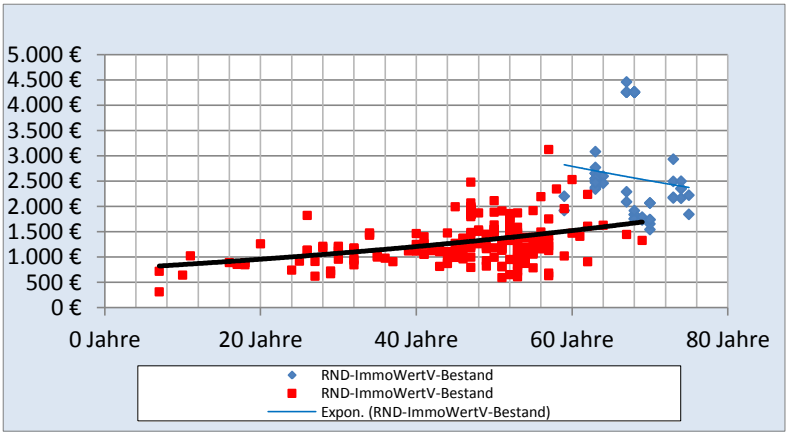
Korrelation -0,714

nach Mietniveau



Korrelation 0,654

nach Restnutzungsdauer

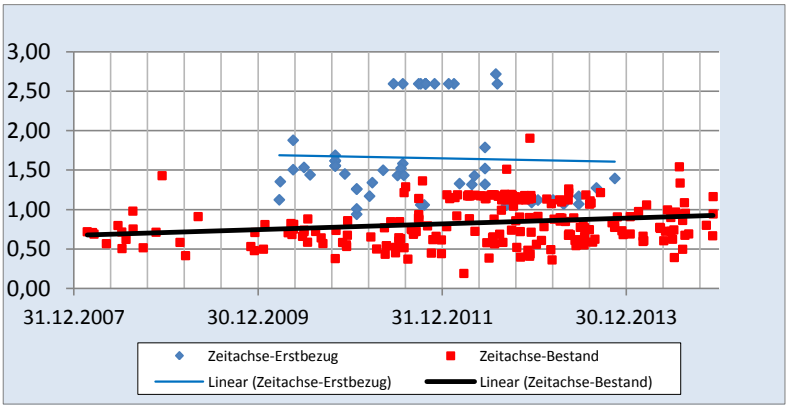


Korrelation 0,571

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,86853	29,2%
nach HNF	0,16517	5,6%
nach Aussttg.	0,71387	24,0%
nach Miete	0,65394	22,0%
nach RND	0,57088	19,2%
	2,97238	100,0%

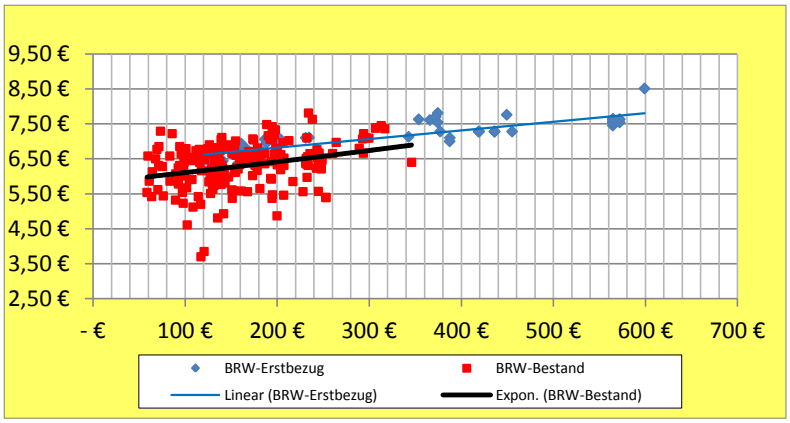
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

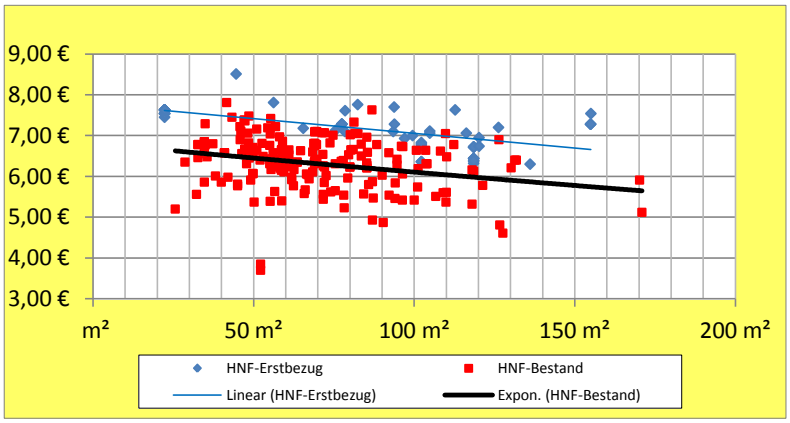
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,584

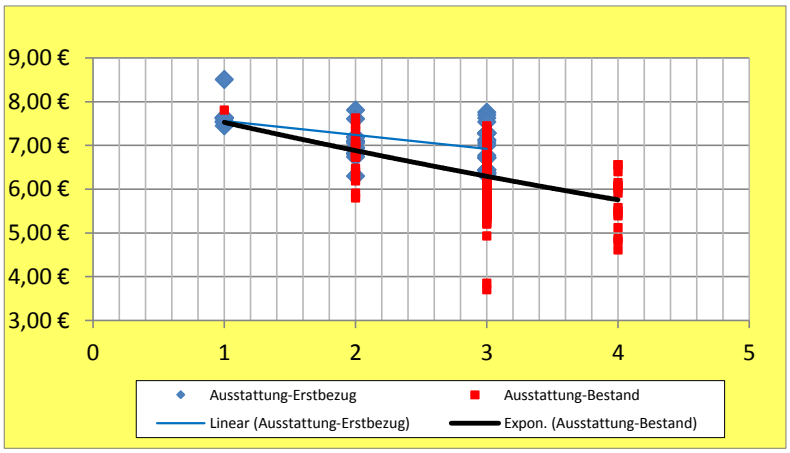
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,176

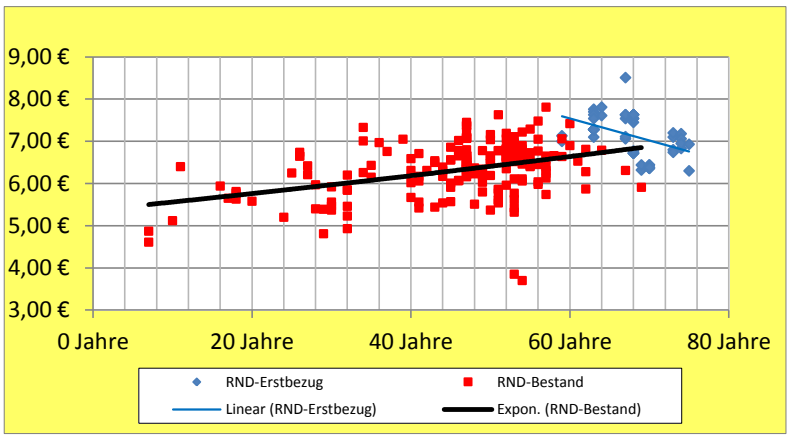
nach Ausstattung



Korrelation

-0,544

nach Restnutzungsdauer



Korrelation 0,529

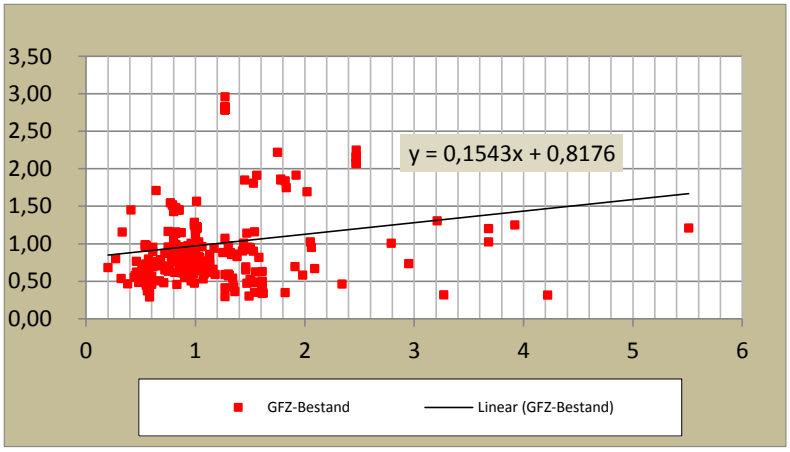
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,58397	39,4%
nach HNF	-0,17610	-11,9%
nach Aussttg.	0,54416	36,7%
nach RND	0,52935	35,7%
	1,48138	100,0%

Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



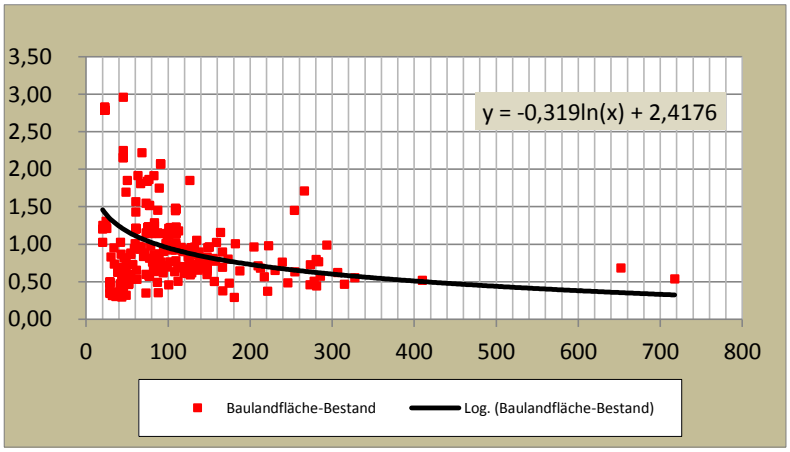
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

0,20	0,8484
0,40	0,8793
0,60	0,9102
0,80	0,9410
1,00	0,9719
1,20	1,0027
1,40	1,0336
1,60	1,0644
1,80	1,0953
2,00	1,1261

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,80	0,941
Mittel	1,18	1,000
Korrekturfaktor		0,941
Korrelation		0,176

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

50 m²	1,1745	
100 m²	0,9520	
150 m²	0,8219	
200 m²	0,7295	
250 m²	0,6579	
300 m²	0,5994	
350 m²	0,5499	
400 m²	0,5070	

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	80,00	1,024
Mittel	106,63	0,931
Korrekturfaktor		1,099
Korrelation		-0,2826

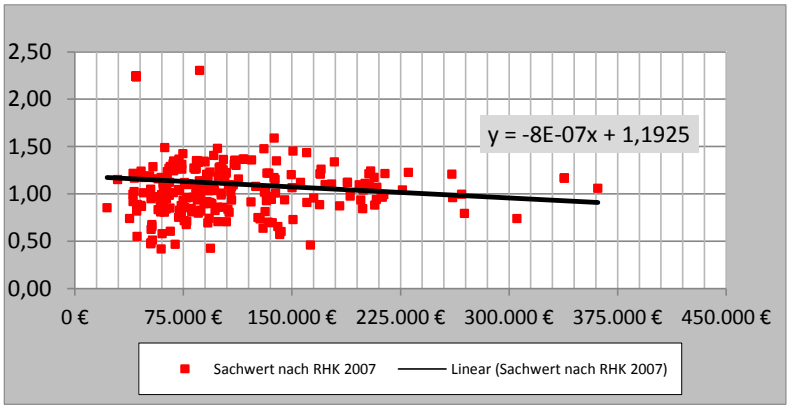
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,941	0,176	38,3%
nach Größe	1,099	0,283	61,7%
	1,038	0,458	100,0%
Richtwertausweis	**202 €**		
x Anpassung	1,038		
Vergleichswert	**210 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

8 Teilemarkt Eigentumswohnungen
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Eigentums-wohnungen



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

25.000 €	1,1729
50.000 €	1,1533
75.000 €	1,1338
100.000 €	1,1142
125.000 €	1,0946
150.000 €	1,0750
175.000 €	1,0555
200.000 €	1,0359

Beispiel

	Sachwert	*URK*
Objekt	100.000 €	1,114
Mittel	106.530 €	1,109
Korrekturfaktor		1,005
Korrelation		0,137

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

9 Teilemarkt 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

71 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Stabw.	MFH	WGH	GH
Fallzahl	56			21	21	14
qm-Preise	742 €	676 €	361 €	850 €	661 €	701 €
Minima	*157 €*			*218 €*	*344 €*	*157 €*
Maxima	*1.755 €*			*1.555 €*	*1.416 €*	*1.755 €*
Liegenschaftszinssätze	5,72%	5,31%	2,42%	5,37%	5,13%	7,14%
Minima	*1,10%*			*1,10%*	*1,26%*	*2,45%*
Maxima	*11,75%*			*8,43%*	*10,10%*	*11,75%*
Marktanpassungen	-19,05%	-29,17%	29,38%	-8,30%	-15,81%	-40,01%
Minima	*-75,03%*			*-41,15%*	*-55,86%*	*-75,03%*
Maxima	*53,72%*			*51,35%*	*53,72%*	*24,39%*
weitere Mittelwerte						
Bodenwert	*126 €*	*114 €*	*64 €*	*155 €*	*107 €*	*110 €*
GFZ_Ist	*0,92*	*0,93*	*0,49*	*0,86*	*0,78*	*1,20*
HNF	*520 m²*	*316 m²*	*690 m²*	*562 m²*	*326 m²*	*750 m²*
Restnutzungsdauer	*32 Jahre*	*32 Jahre*	*17 Jahre*	*36 Jahre*	*29 Jahre*	*33 Jahre*
mittlere Miete	*4,77 €*	*5,07 €*	*1,37 €*	*5,31 €*	*4,27 €*	*4,72 €*
mittlere Bewirtschaftung	*22,25%*	*22,51%*	*2,37%*	*22,19%*	*23,69%*	*20,16%*
mittlere BWK-Kosten	*1,06 €*	*1,14 €*		*1,18 €*	*1,01 €*	*0,95 €*

Hinweise

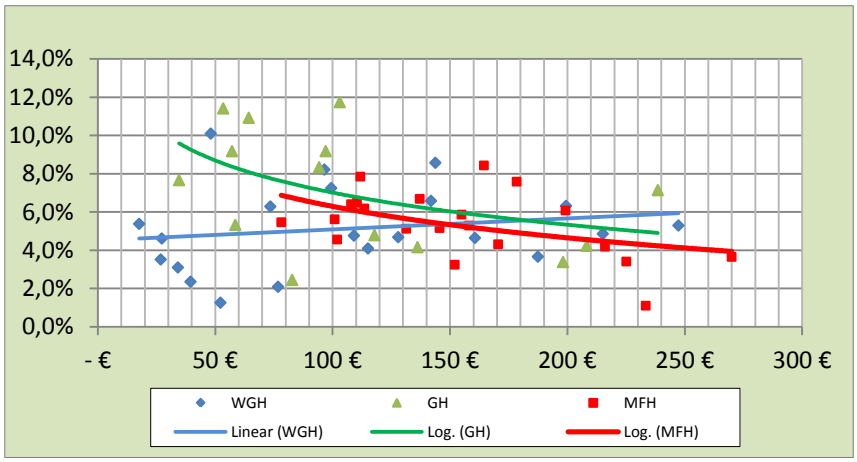
MFH = Mehrfamilienhaus mit <= 20% Gewerbeanteil
WGH = Wohn- u. Geschäftshaus
GH = Geschäftshaus mit >= 80% Gewerbeanteil

Analysen

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

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

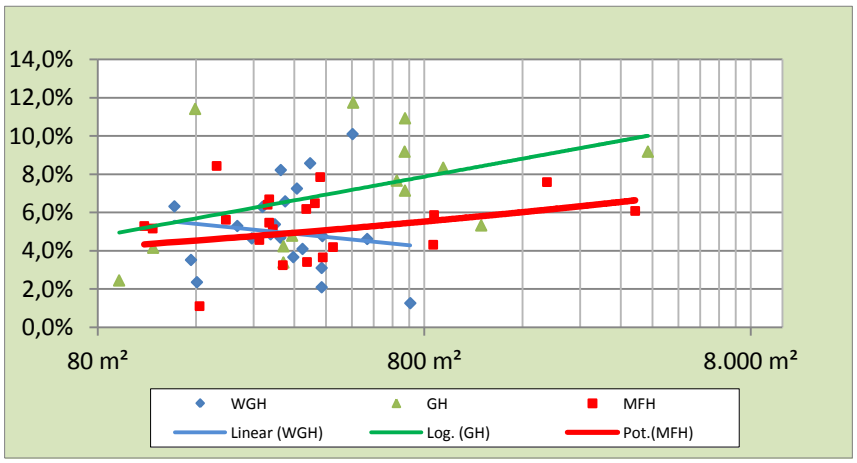
nach Bodenrichtwerten



Korrelation -0,208

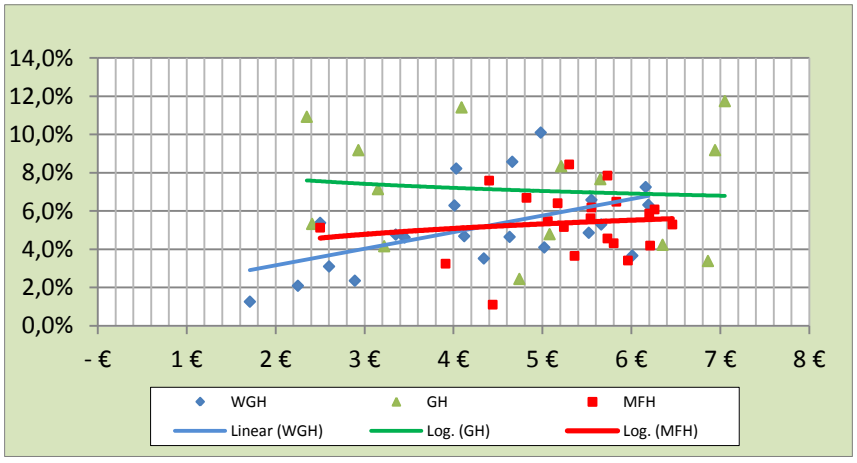
nach Hauptnutzfläche

log. Skalierung
zur besseren Darstellung



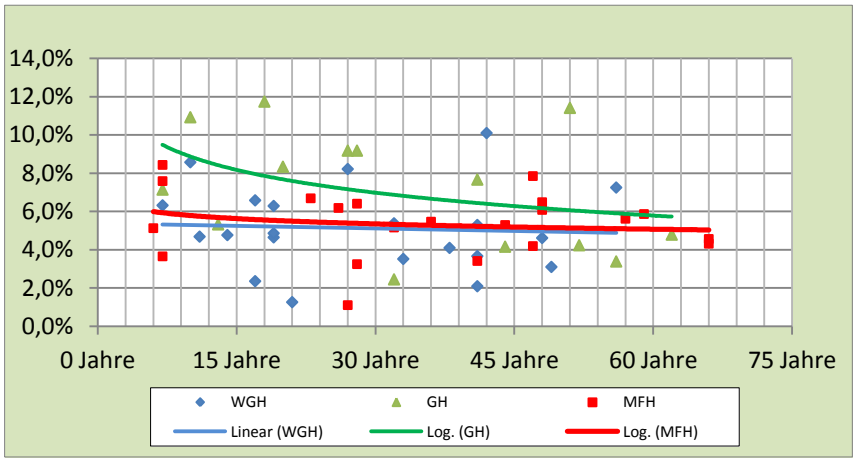
Korrelation 0,243

nach Mietniveau



Korrelation 0,182

nach Restnutzung



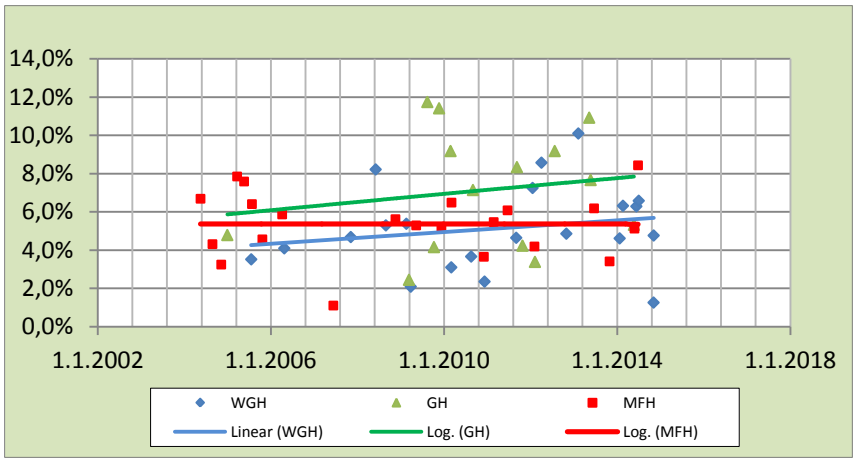
Korrelation

-0,177

Gewichtung

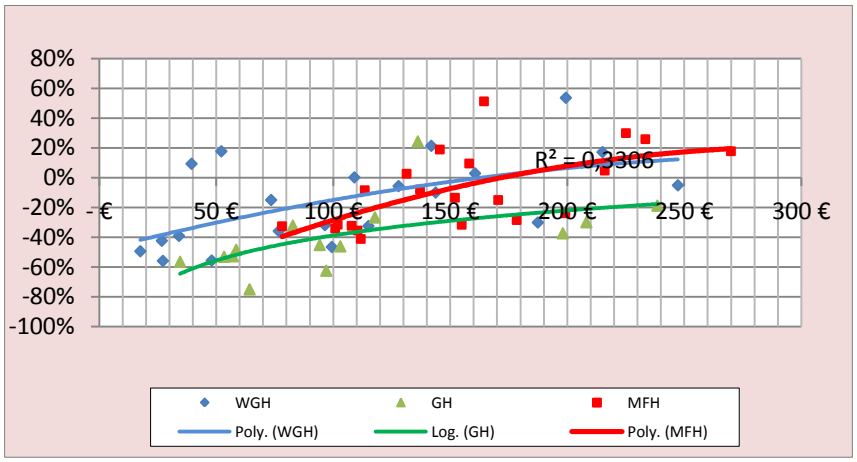
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,20781	26%
nach HNF	0,24294	30%
nach Miete	0,18231	23%
nach RND	0,17703	22%
	0,81009	100%

zeitliche Entwicklung



Marktanpassungen in der Auswertung

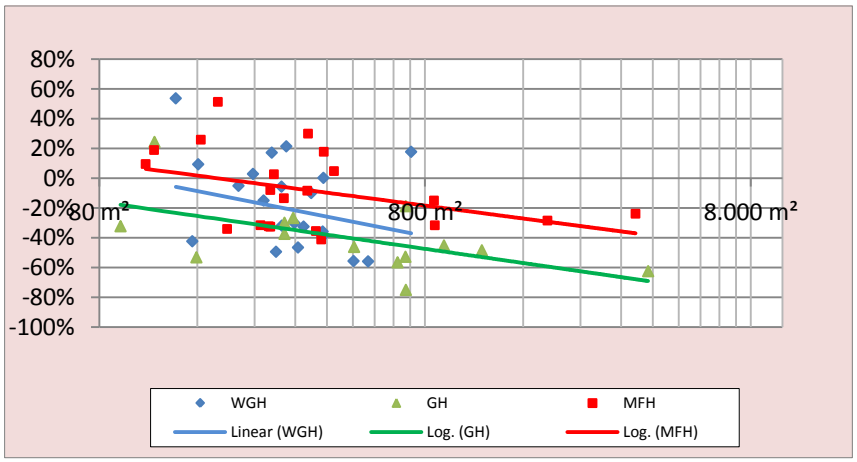
nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,577

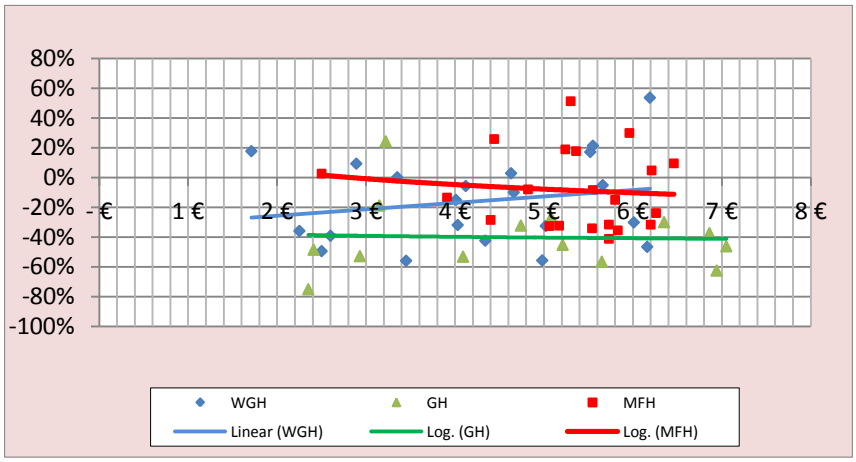
nach Hauptnutzfläche

log. Skalierung
zur besseren Darstellung



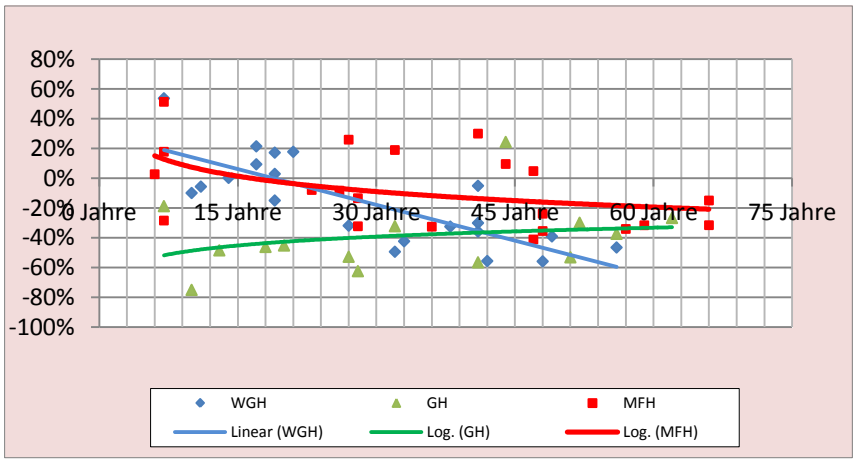
Korrelation -0,290

nach Mietniveau



Korrelation 0,071

nach Restnutzungsdauer



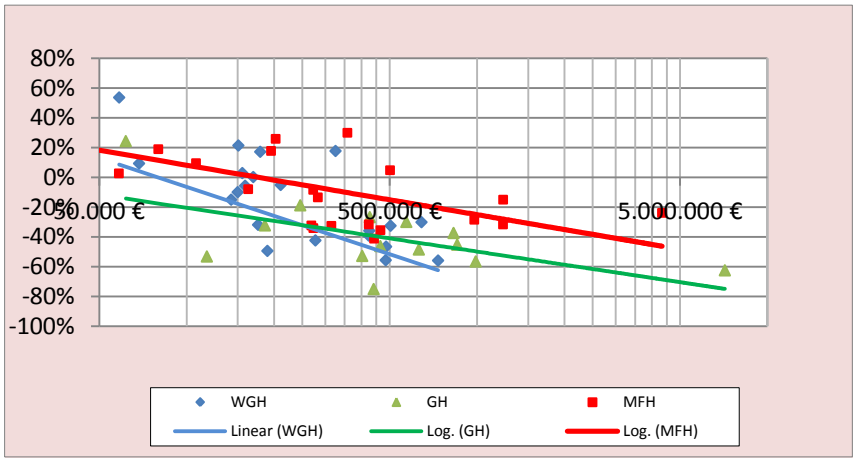
Korrelation -0,341

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,57737	45,1%
nach HNF	0,28980	22,7%
n. Mietniveau	0,07150	5,6%
nach RND	0,34075	26,6%
	1,27942	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert

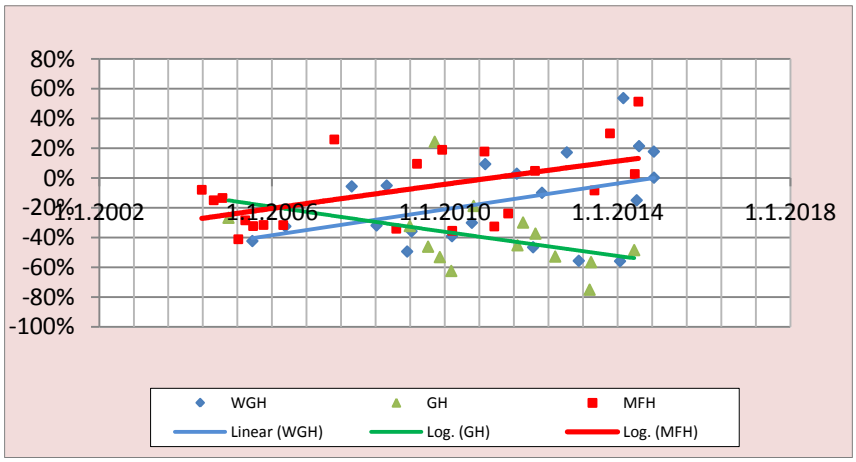
log. Skalierung
zur besseren Darstellung



Korrelation

-0,308

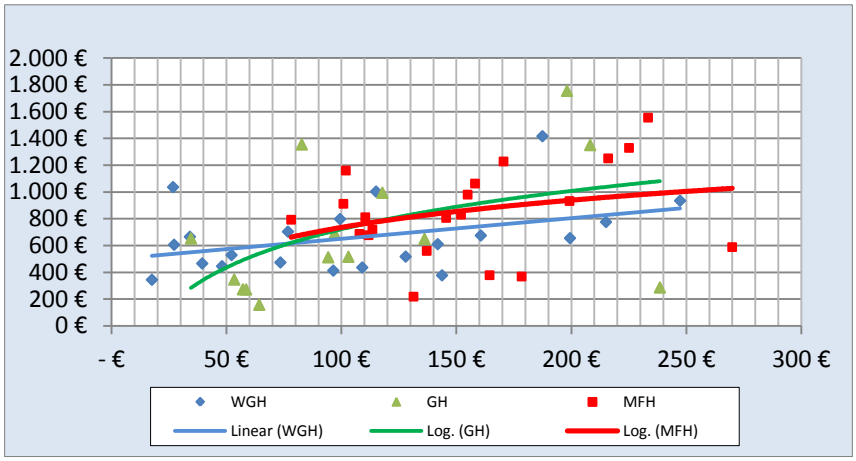
zeitliche Entwicklung



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 Bodenrichtwerten

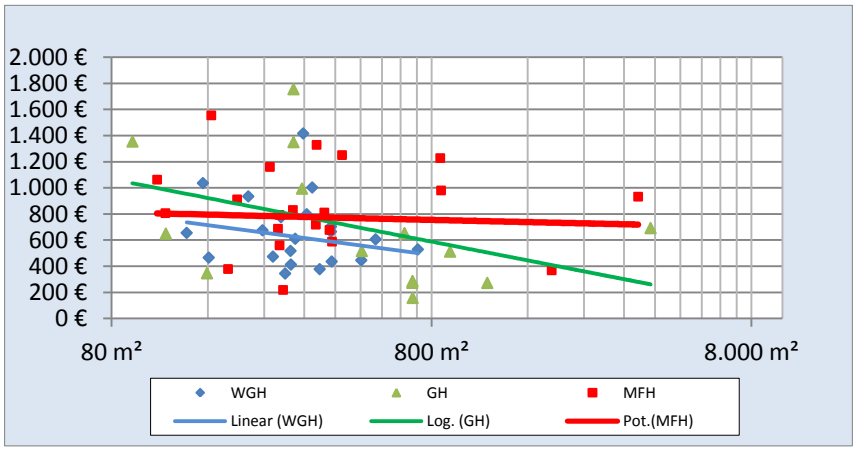


Korrelation

0,425

nach Hauptnutzfläche

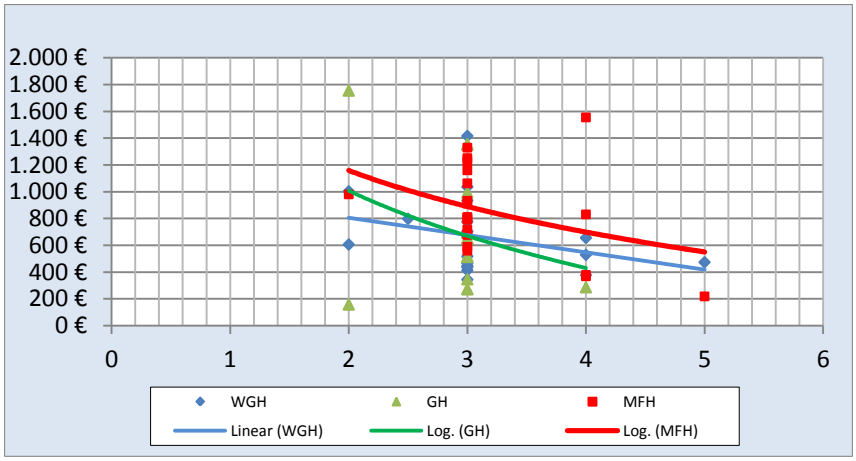
log. Skalierung
zur besseren Darstellung



Korrelation

-0,097

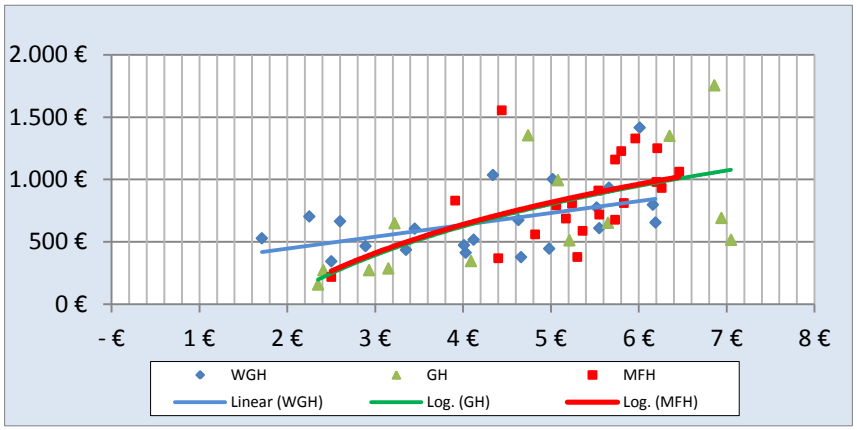
nach Ausstattung



Korrelation

0,000

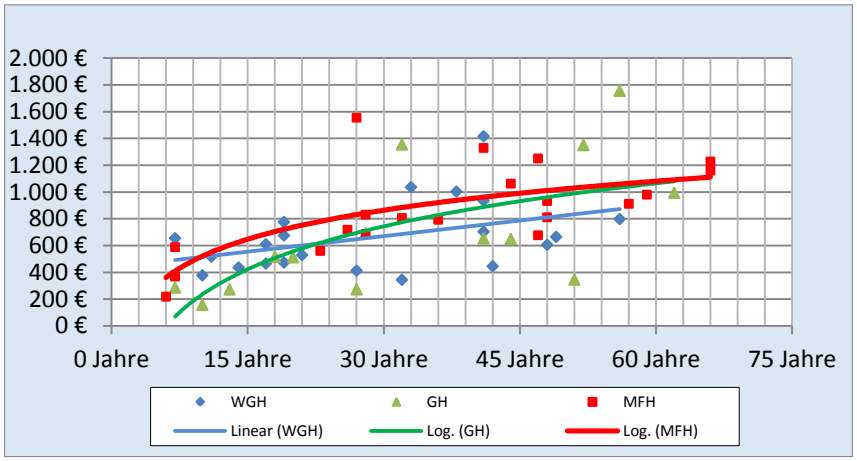
nach Mietniveau



Korrelation

0,572

nach Restnutzungsdauer



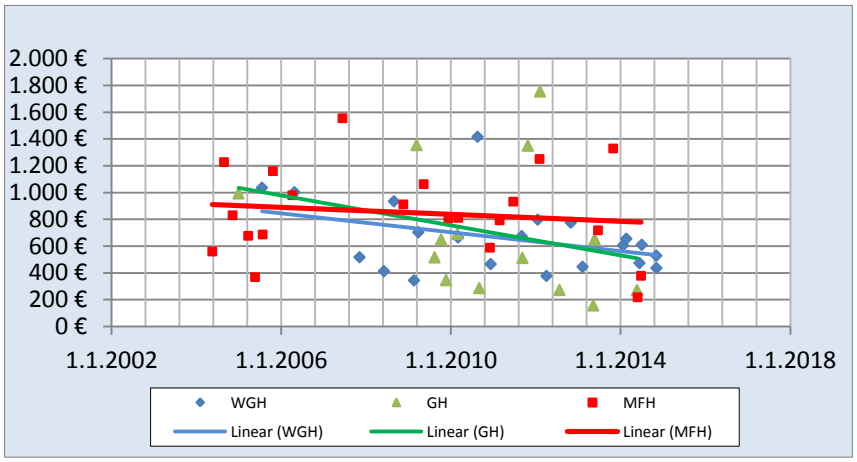
Korrelation

0,613

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,42451	24,9%
nach HNF	0,09675	5,7%
nach Aussttg.	0,00000	0,0%
nach Miete	0,57174	33,5%
nach RND	0,61277	35,9%
	1,70578	100,0%

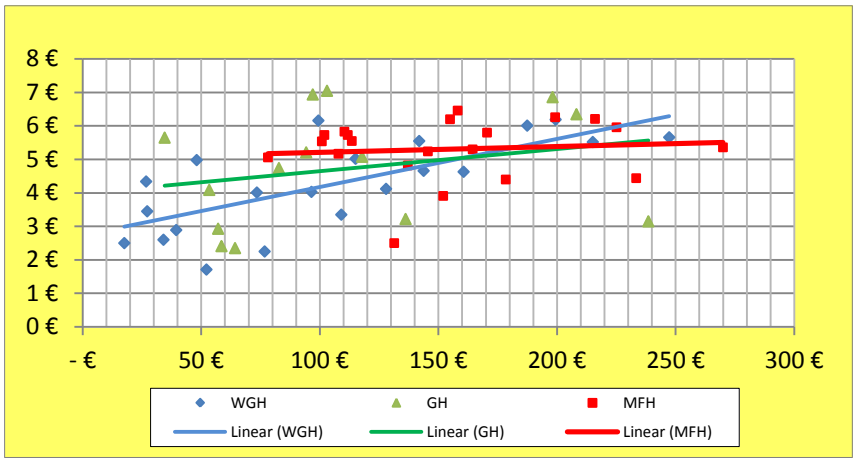
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten

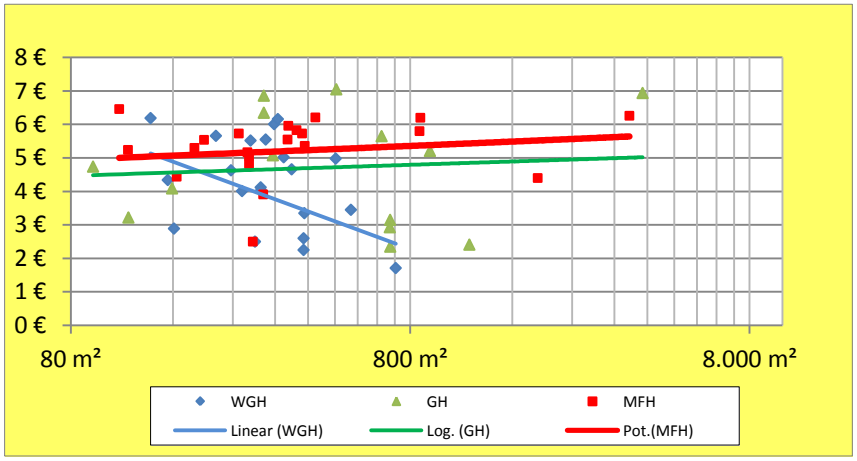


Korrelation

0,477

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche

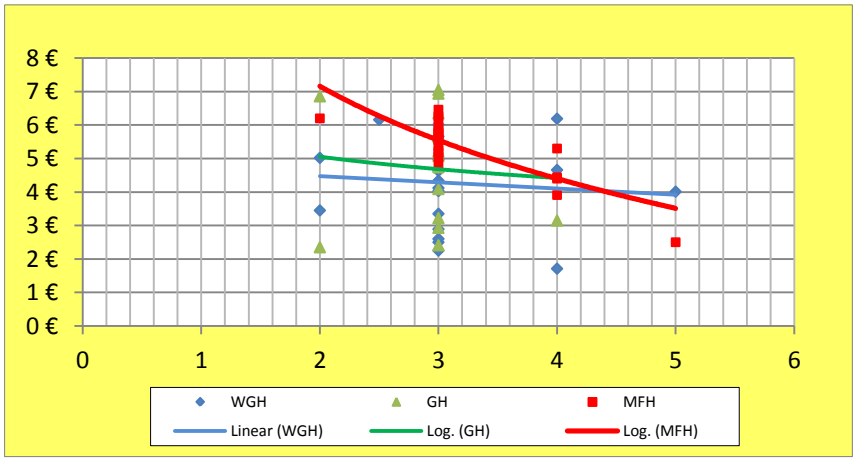
log. Skalierung zur besseren Darstellung



Korrelation

0,159

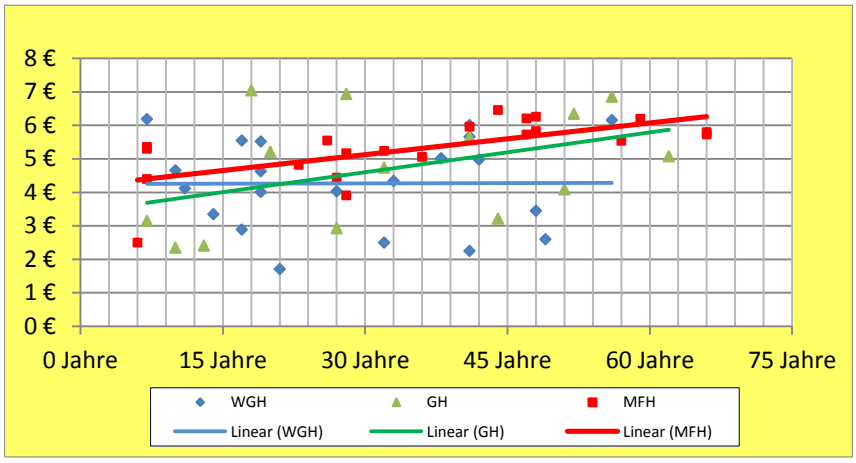
nach Ausstattung



Korrelation

0,000

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,368

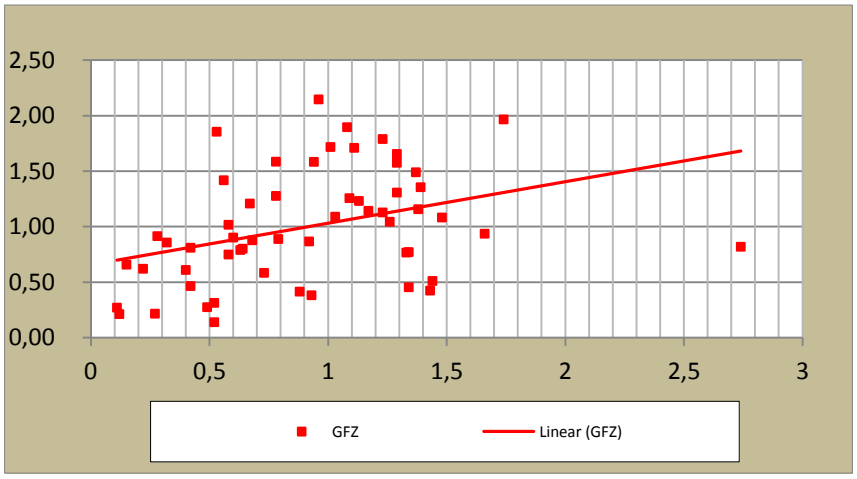
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,47669	47,5%
nach HNF	0,15944	15,9%
nach Aussttg.	0,00000	0,0%
nach RND	0,36840	36,7%
	1,00453	100,0%

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



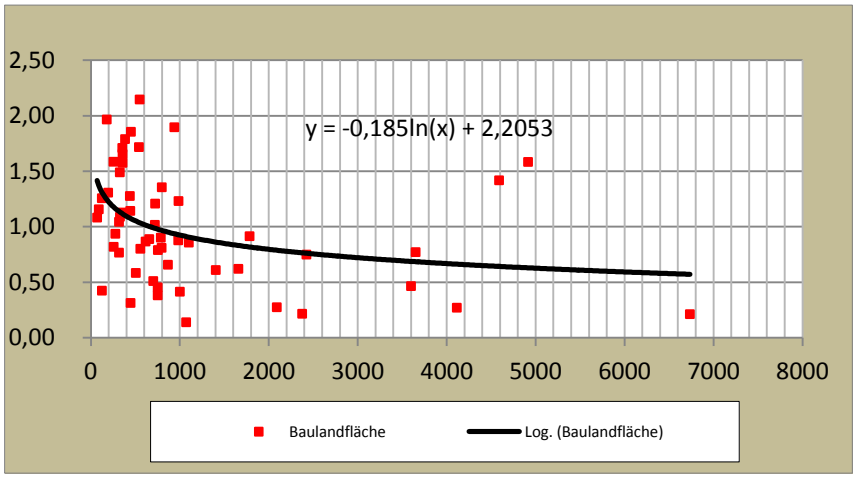
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

0,25	0,7517
0,50	0,8450
0,75	0,9382
1,00	1,0315
1,25	1,1248
1,50	1,2181
1,75	1,3114
2,00	1,4046
2,25	1,4979
2,50	1,5912
2,75	1,6845

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	0,808
Mittel	0,92	1,000
Korrekturfaktor		0,808
Korrelation		0,361

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

250 m²	1,1838
500 m²	1,0556
750 m²	0,9806
1.500 m²	0,8524
3.000 m²	0,7241
6.000 m²	0,5959

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	3000,00	0,740
Mittel	1123,22	0,907
Korrekturfaktor		0,816
Korrelation		-0,2535

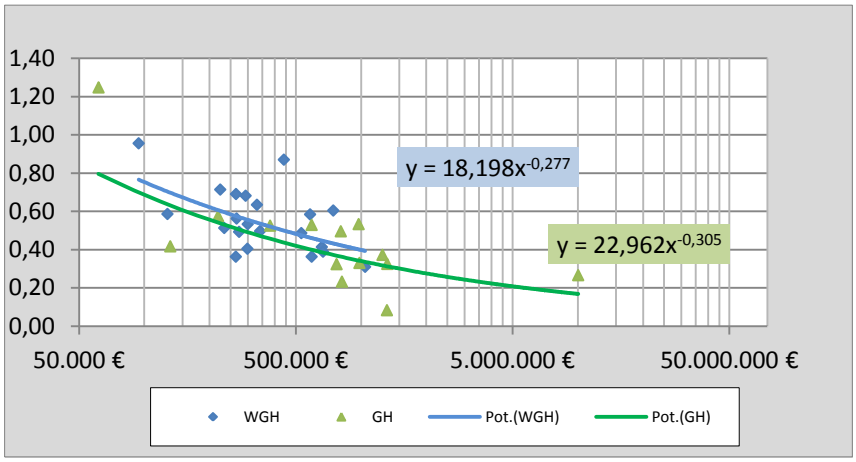
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,808	0,361	58,8%
nach Größe	0,816	0,253	41,2%
	0,811	0,615	100,0%
Richtwertausweis	**126 €**		
x Anpassung	0,811		
Vergleichswert	**102 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

9 Teilemarkt Renditeobjekte
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

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



Hinweis

Mehrfamilienhäuser (MFH) = zwingend Ertragswertverfahren

Wertzahlen Korrelation Ergebnis

WGH		GH	
100.000 €	0,750	100.000 €	0,686
250.000 €	0,582	250.000 €	0,518
500.000 €	0,480	500.000 €	0,420
750.000 €	0,429	750.000 €	0,371
1.000.000 €	0,396	1.000.000 €	0,340
		1.500.000 €	0,300
		3.000.000 €	0,243
		6.000.000 €	0,197

Beispiel Wohn- u. Geschäftshaus > 20 % gew. Anteil NFL

	Fläche	*URK*
Objekt	200.000 €	0,613
Mittel	744.160 €	0,474
Korrekturfaktor		1,294
Korrelation		0,1770

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen 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 Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.

erfasste Objekte

17 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

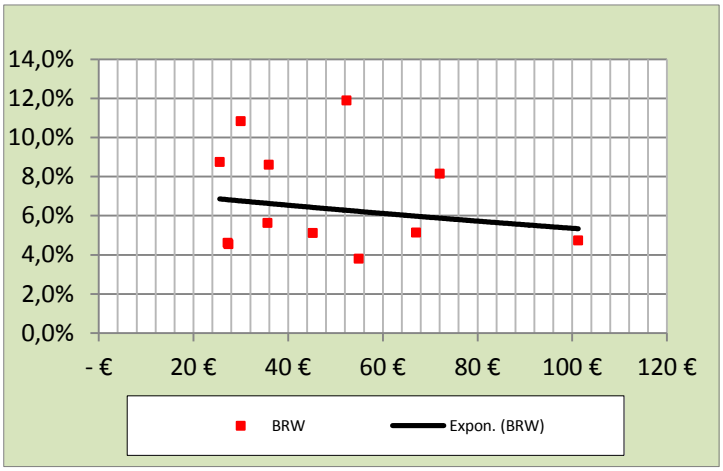
	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	420 €	443 €	192 €
Minima	*142 €*		
Maxima	*721 €*		
Liegenschaftszinssätze	6,82%	5,39%	2,72%
Minima	*3,81%*		
Maxima	*11,90%*		
Marktanpassungen	-45,53%	-48,05%	15,05%
Minima	*-61,98%*		
Maxima	*-6,18%*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*48 €*	*41 €*	*23 €*
GFZ_Ist	*0,30*	*0,27*	*0,10*
HNF	*1.458 m²*	*1.084 m²*	*1.837 m²*
Restnutzungsdauer	*25 Jahre*	*26 Jahre*	*14 Jahre*
mittlere Miete	*3,22 €*	*3,24 €*	*0,80 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,77 €*	*0,76 €*	
mittlere BWK-Kosten	*23,86%*	*23,34%*	*1,97%*

nachrichtlich

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

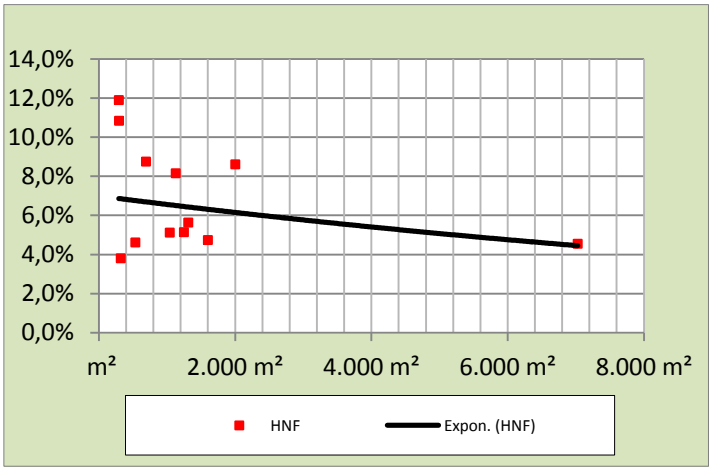
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



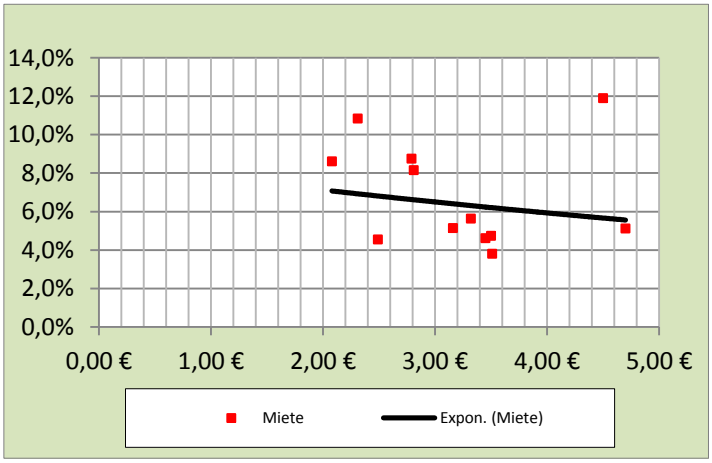
Korrelation -0,196

nach Hauptnutzfläche



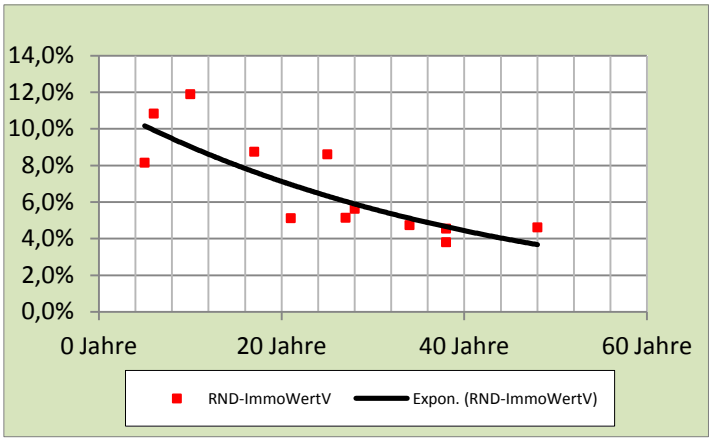
Korrelation -0,324

nach Mietniveau



Korrelation -0,143

nach Restnutzung

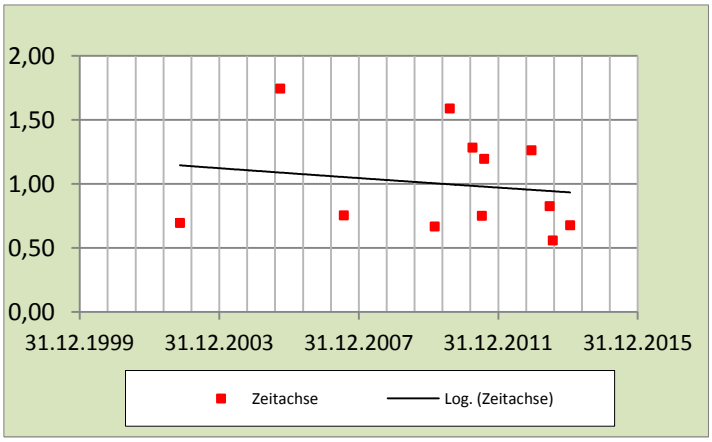


Korrelation -0,821

Gewichtung

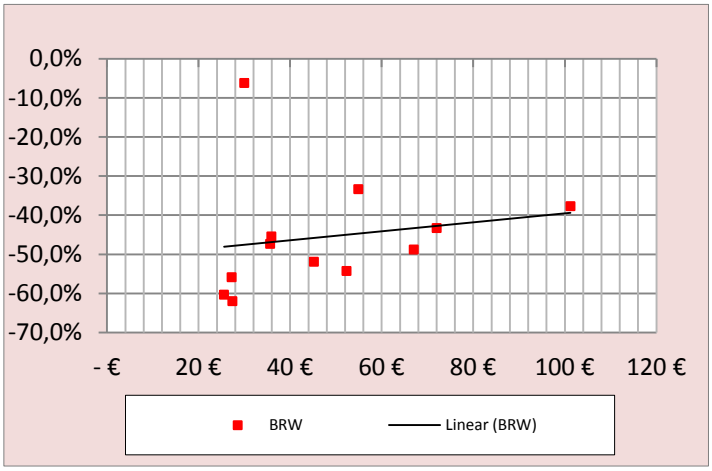
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,19614	13%
nach HNF	0,32386	22%
nach Miete	0,14255	10%
nach RND	0,82067	55%
	1,48322	100%

zeitliche Entwicklung



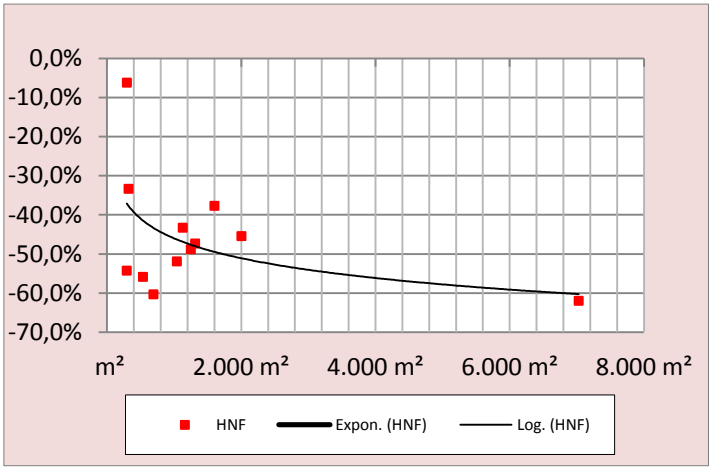
Marktanpassungen in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



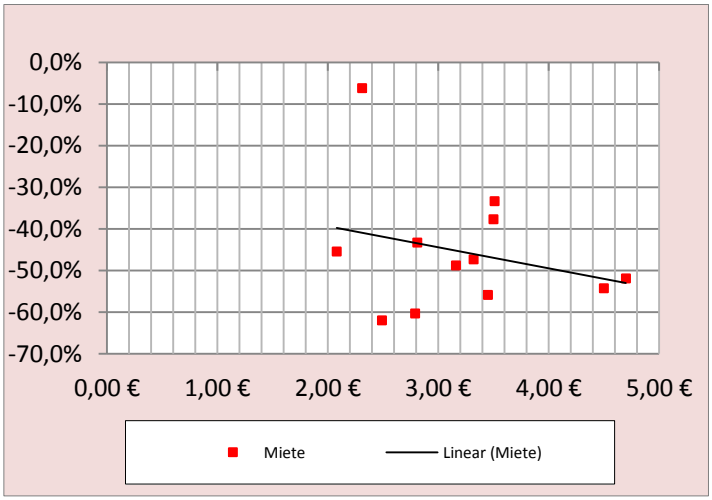
Korrelation 0,176

nach Hauptnutzfläche



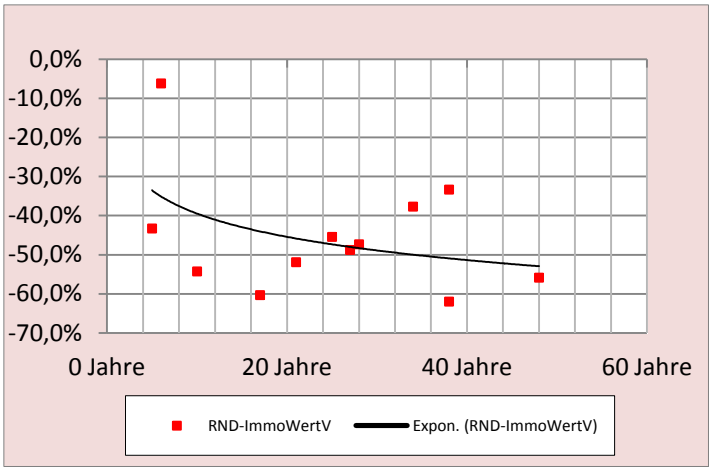
Korrelation -0,382

nach Mietniveau



Korrelation -0,269

nach Restnutzungsdauer



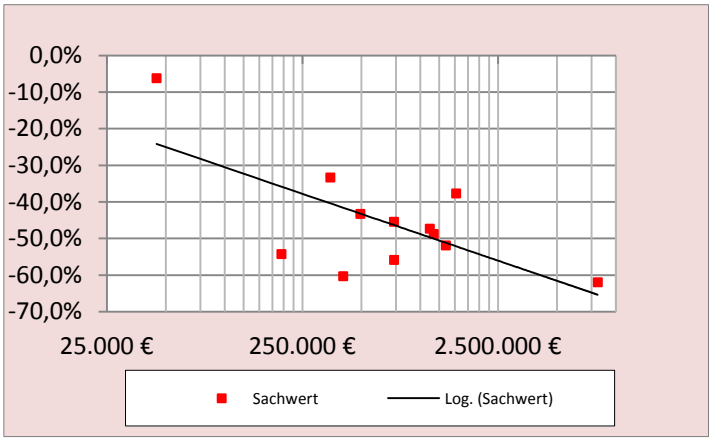
Korrelation -0,335

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,17623	15,2%
nach HNF	0,38195	32,9%
n. Mietniveau	0,26910	23,2%
nach RND	0,33475	28,8%
	1,16203	100,0%

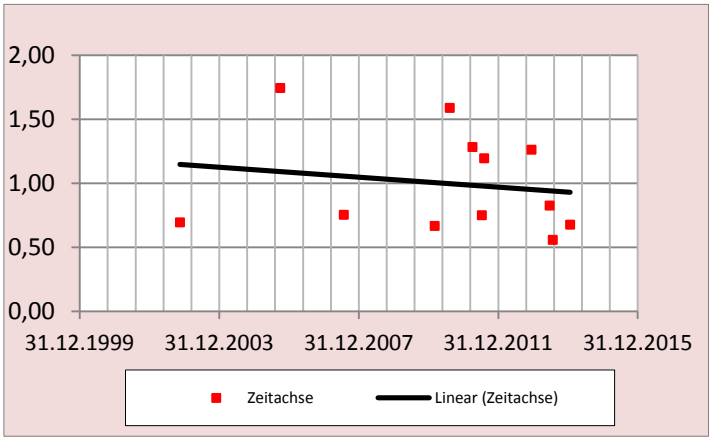
nachrichtlich
nach Sachwert

log. Skalierung
zur besseren Darstellung

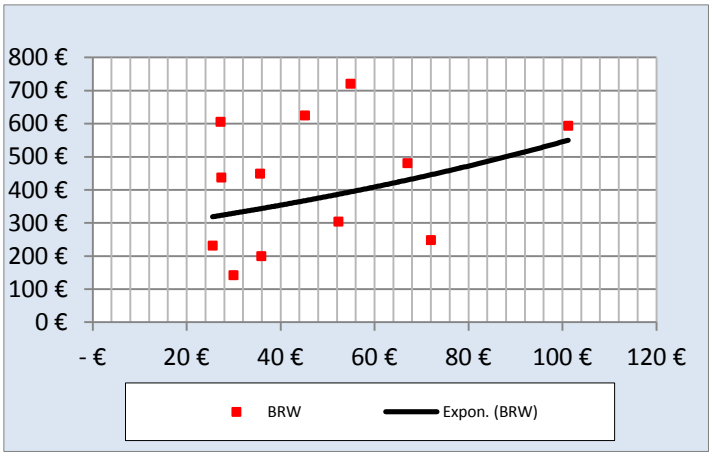


Korrelation -0,399

zeitliche Entwicklung



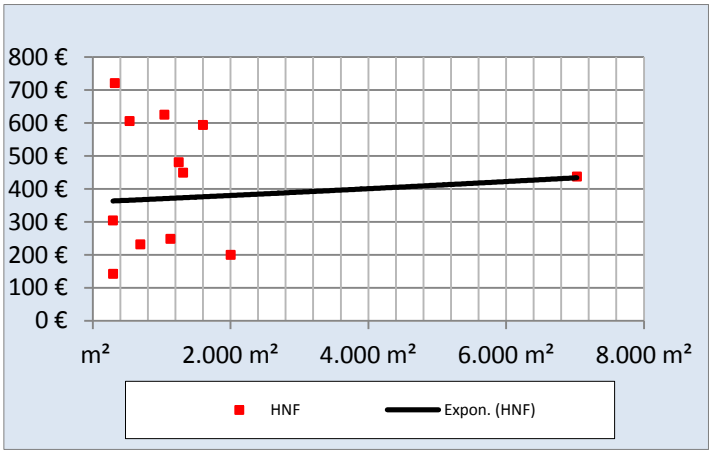
Vergleichswertbildung nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,300

---

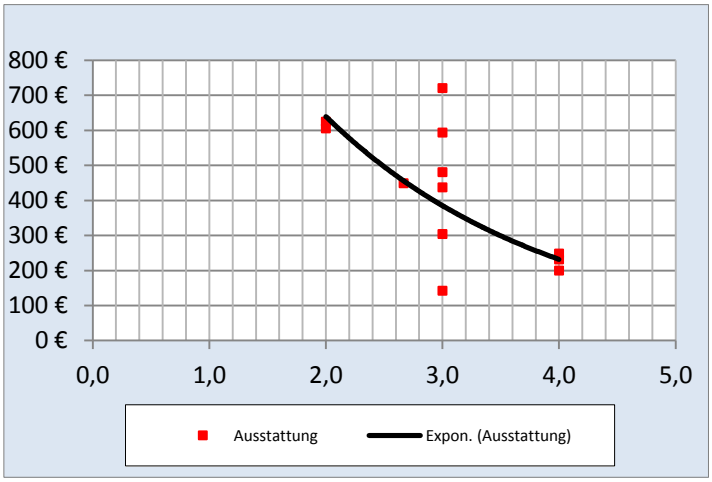
nach Hauptnutzfläche



Korrelation 0,011

---

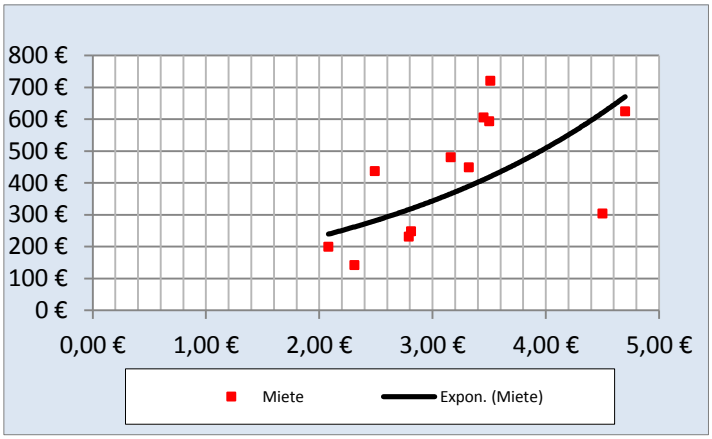
nach Ausstattung



Korrelation -0,683

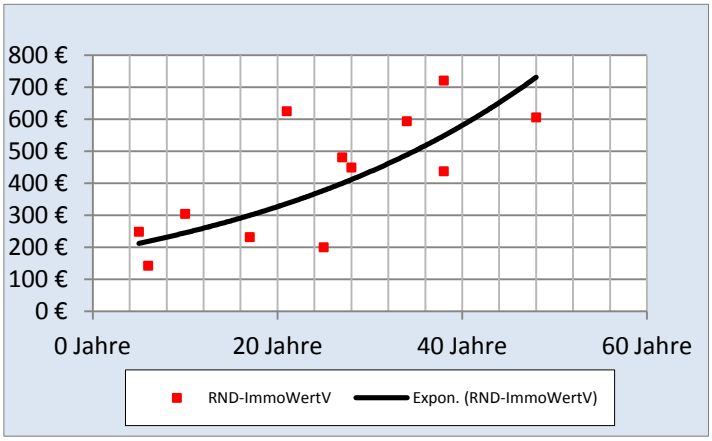
---

nach Mietniveau



Korrelation 0,576

nach Restnutzungsdauer

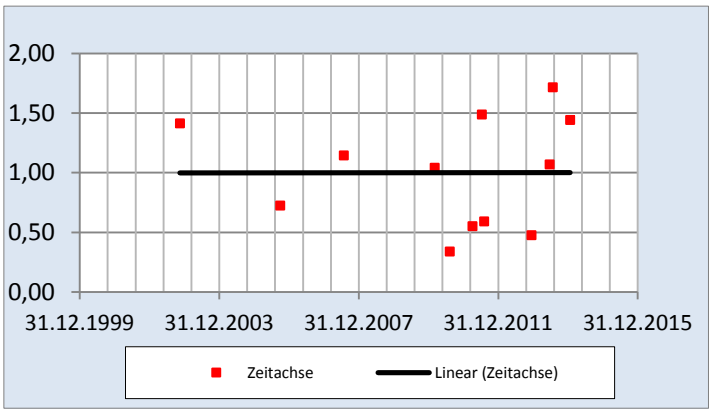


Korrelation 0,743

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,30019	13,0%
nach HNF	0,01143	0,5%
nach Aussttg.	0,68315	29,5%
nach Miete	0,57565	24,9%
nach RND	0,74315	32,1%
	2,31358	100,0%

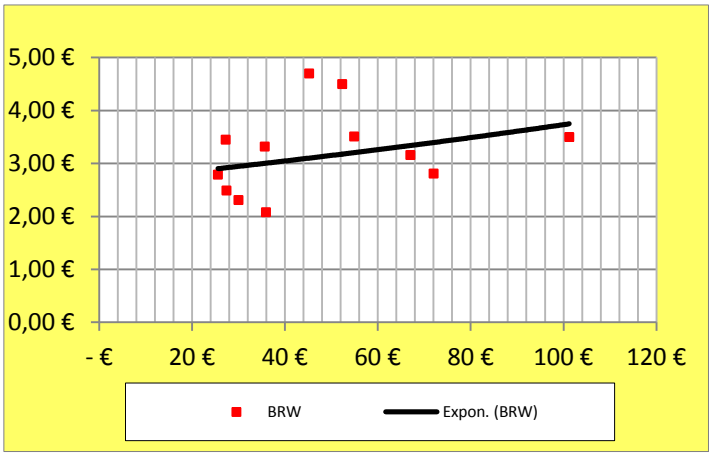
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

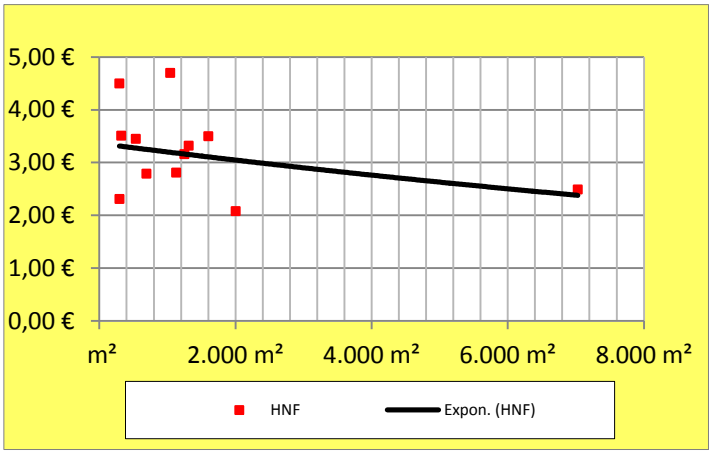
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,277

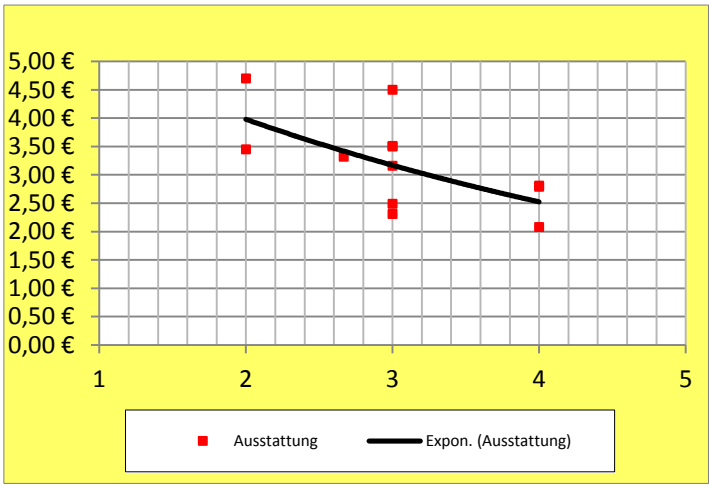
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,357

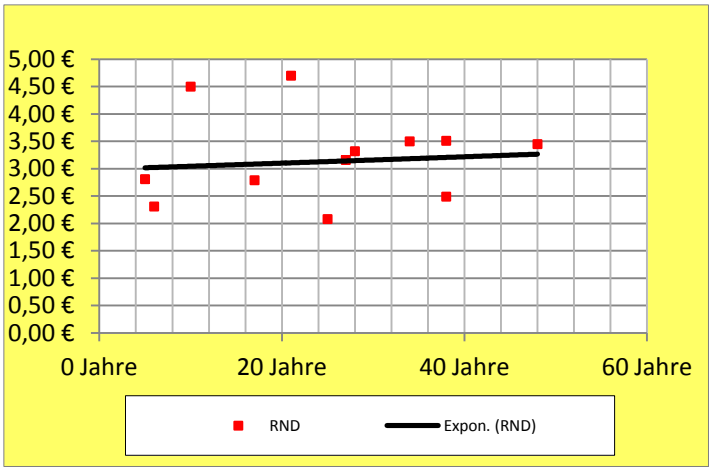
nach Ausstattung



Korrelation

-0,621

nach Restnutzungsdauer



Korrelation 0,051

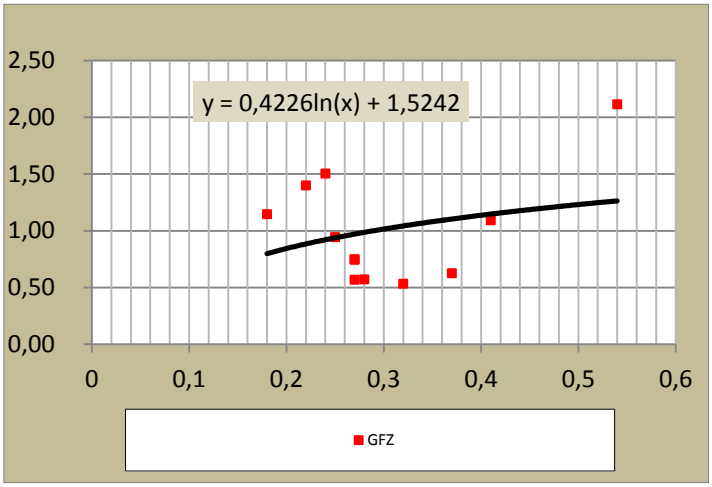
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,27664	21,2%
nach HNF	0,35652	27,3%
nach Aussttg.	0,62140	47,6%
nach RND	0,05075	3,9%
	1,30531	100,0%

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist

0,10	0,5511
0,20	0,8441
0,30	1,0154
0,40	1,1370
0,50	1,2313
0,60	1,3083

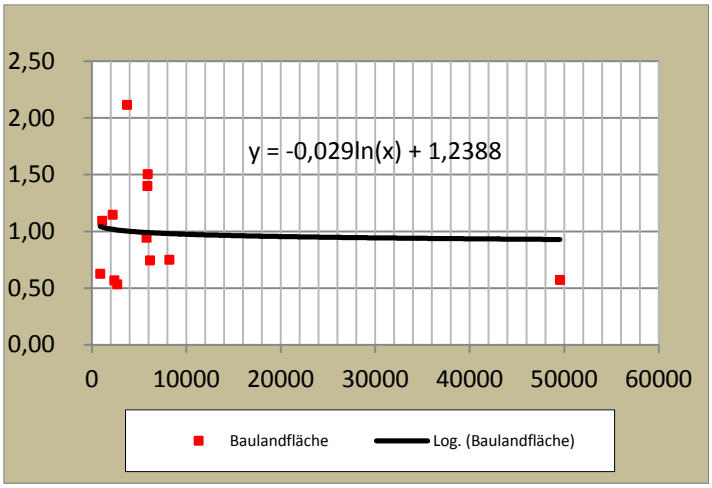
Korrelation

Ergebnis

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	1,137
Mittel	0,30	1,018
Korrekturfaktor		1,117
Korrelation		0,391

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

500 m²	1,0586
1.000 m²	1,0385
2.000 m²	1,0184
4.000 m²	0,9983
8.000 m²	0,9782
16.000 m²	0,9581
32.000 m²	0,9380

Beispiel

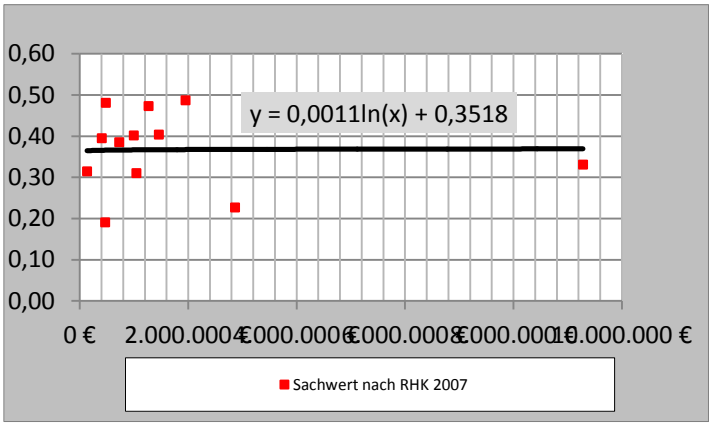
	Fläche	*URK*
Objekt	5000,00	0,992
Mittel	7868,50	0,979
Korrekturfaktor		1,013
Korrelation		-0,2530

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,117	0,391	60,7%
nach Größe	1,013	0,253	39,3%
	1,076	0,644	100,0%
Richtwertausweis	**48 €**		
x Anpassung	1,076		
Vergleichswert	**52 €**		

10 Teilemarkt Gewerbegrundstücke
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

62.500 €	0,364
125.000 €	0,365
187.500 €	0,365
250.000 €	0,365
312.500 €	0,366
375.000 €	0,366
437.500 €	0,366
500.000 €	0,366

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	375.000 €	0,366
Mittel	1.507.670 €	0,367
Korrekturfaktor		0,996
Korrelation		0,131

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 Regelungend des steuerlichen Bewertungsgesetzes und den Regelungen des Gemeinsamen Ländererlasses zur

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 ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren) zur Verfügung.

11 Teilemarkt Bauernhöfe

Ermittlungsergebnisse

Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sic der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden elim

erfasste Objekte

21 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

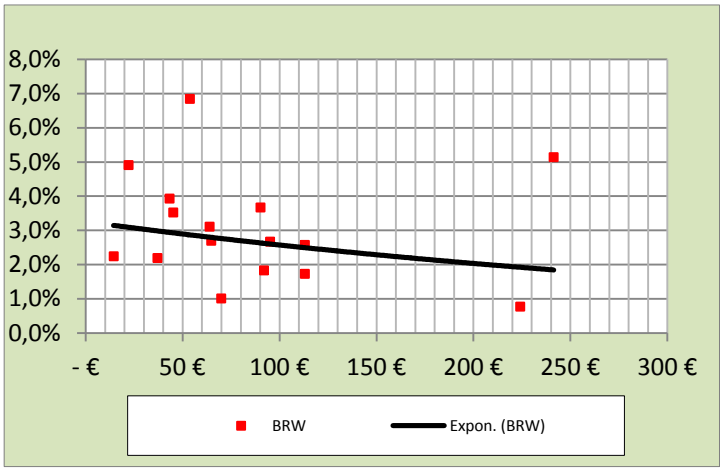
	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	481 €	460 €	200 €
Minima	*254 €*		
Maxima	*840 €*		
Liegenschaftszinssätze	3,05%	2,68%	1,59%
Minima	*0,77%*		
Maxima	*6,84%*		
Marktanpassungen	-30,68%	-32,36%	17,38%
Minima	*-65,41%*		
Maxima	*0,66%*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*86 €*	*67 €*	*64 €*
GFZ_Ist	*0,51*	*0,41*	*0,32*
HNF	*450 m²*	*360 m²*	*349 m²*
Restnutzungsdauer	*19 Jahre*	*17 Jahre*	*15 Jahre*
mittlere Miete	*2,24 €*	*2,19 €*	*0,48 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,57 €*	*0,55 €*	
mittlere BWK-Kosten	*25,46%*	*25,23%*	*2,17%*

nachrichtlich

11 Teilemarkt Bauernhöfe
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

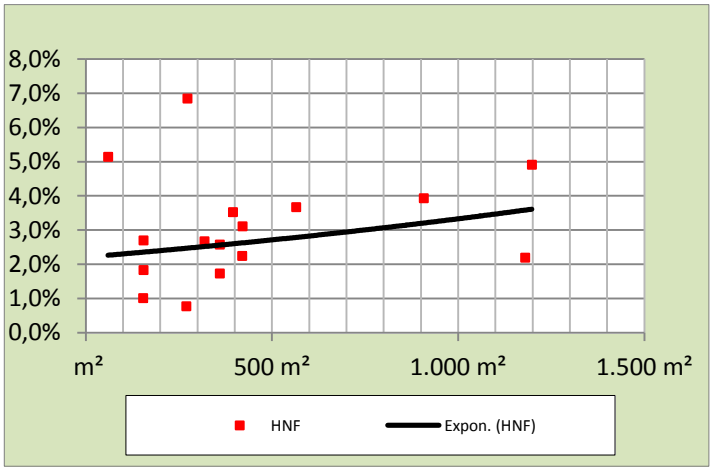
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



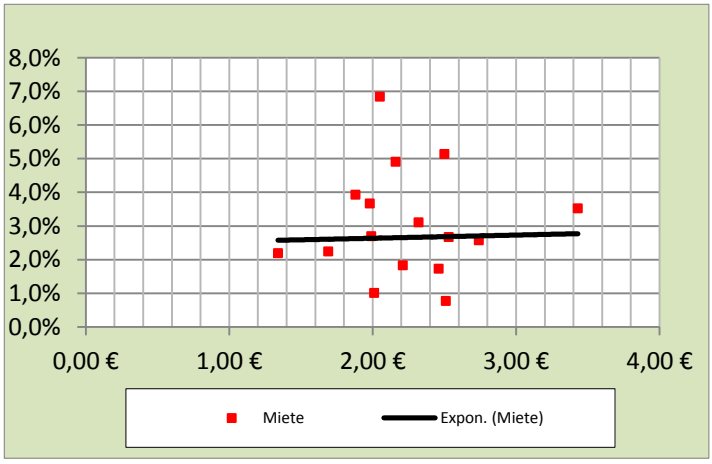
Korrelation -0,134

nach Hauptnutzfläche



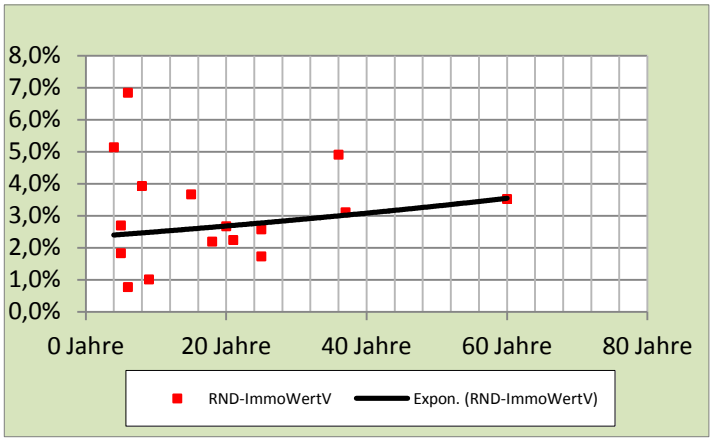
Korrelation 0,172

nach Mietniveau



Korrelation 0,028

nach Restnutzung



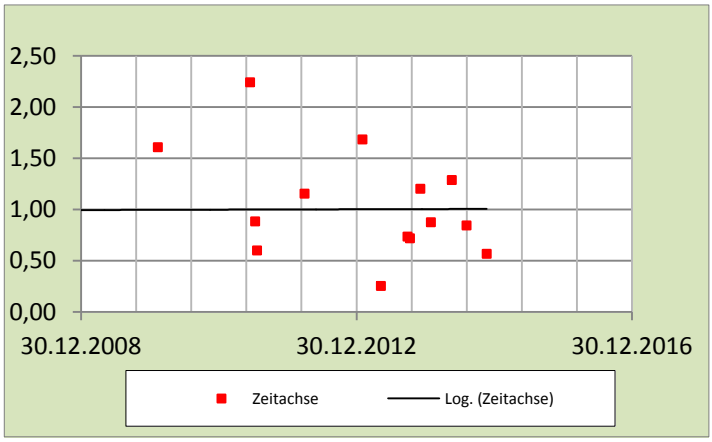
Korrelation

0,053

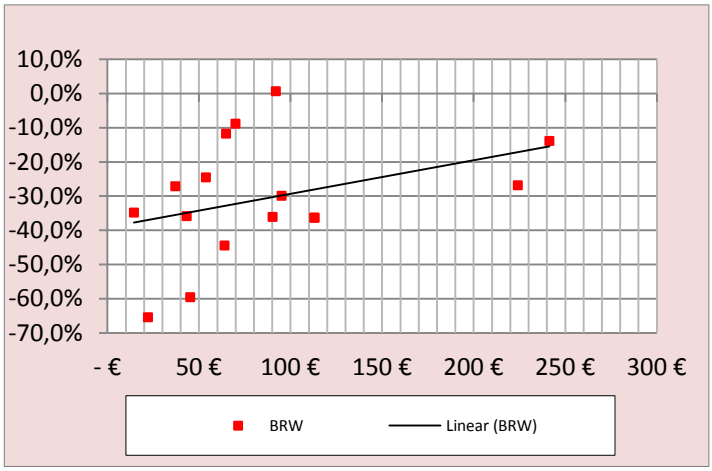
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,13392	35%
nach HNF	0,17223	45%
nach Miete	0,02819	7%
nach RND	0,05264	14%
	0,38698	100%

zeitliche Entwicklung

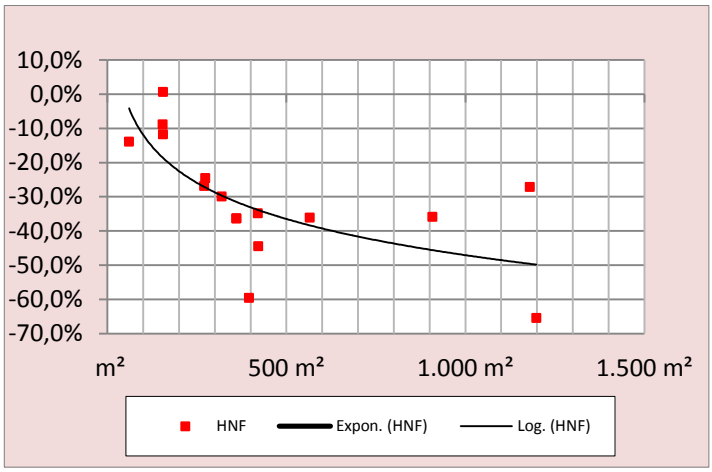


Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



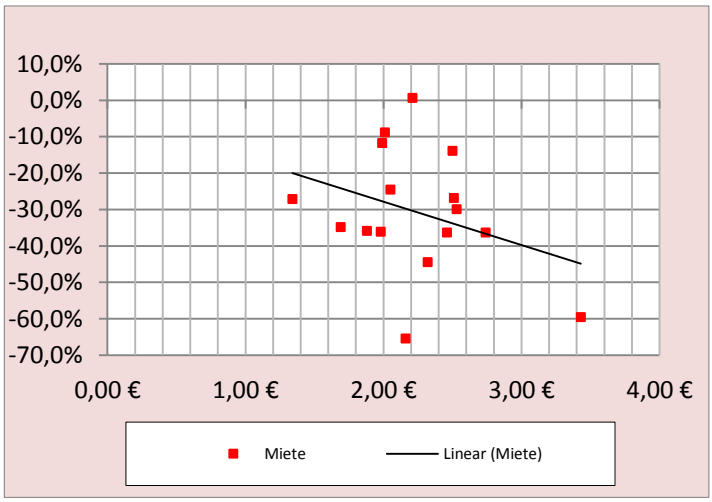
Korrelation 0,363

nach Hauptnutzfläche



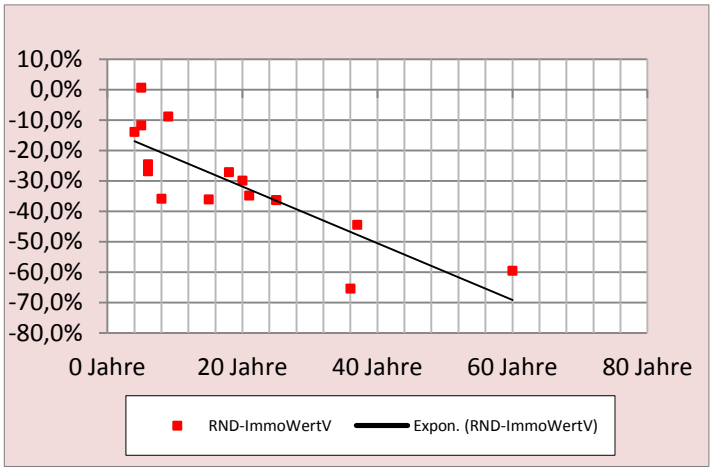
Korrelation -0,582

nach Mietniveau



Korrelation -0,327

nach Restnutzungsdauer

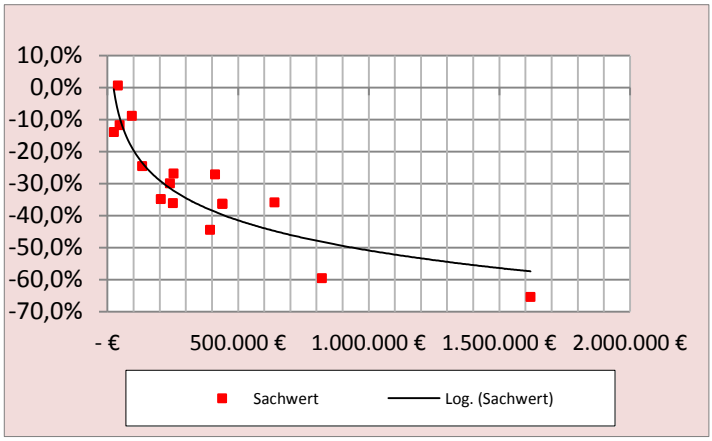


Korrelation -0,828

Gewichtete Marktanpassung

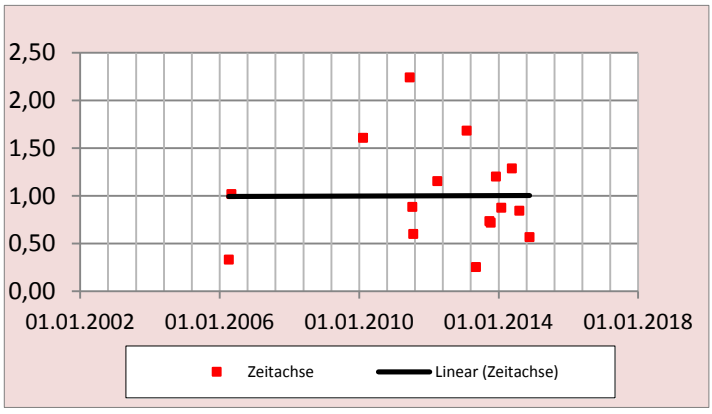
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,36347	17,3%
nach HNF	0,58183	27,7%
n. Mietniveau	0,32659	15,6%
nach RND	0,82771	39,4%
	2,09960	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert

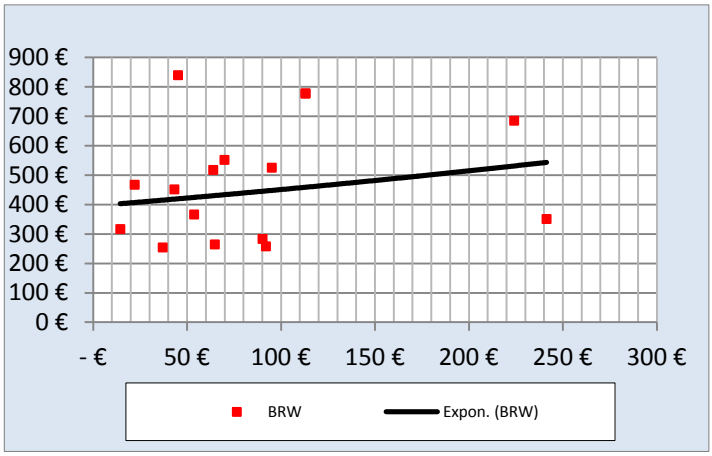


Korrelation -0,844

zeitliche Entwicklung

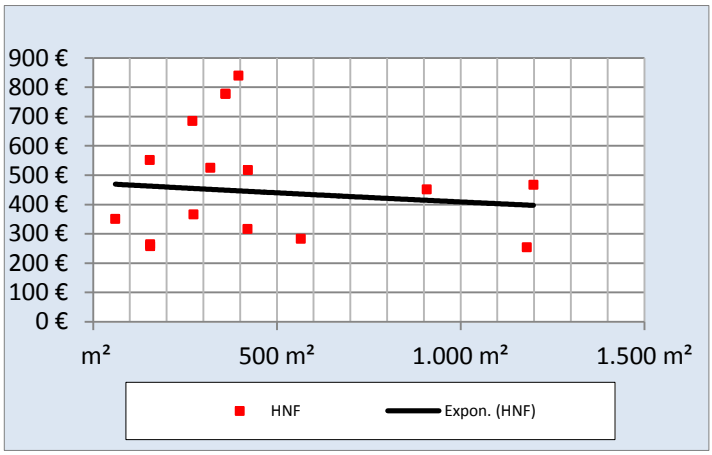


Vergleichswertbildung nach Bodenrichtwerten



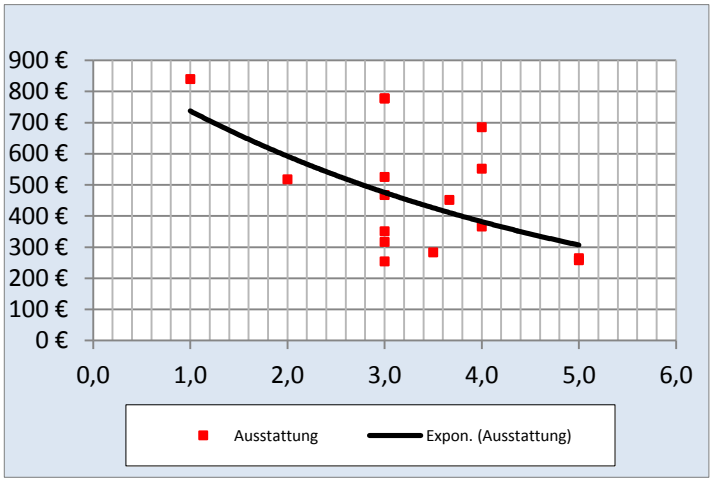
Korrelation 0,202

nach Hauptnutzfläche



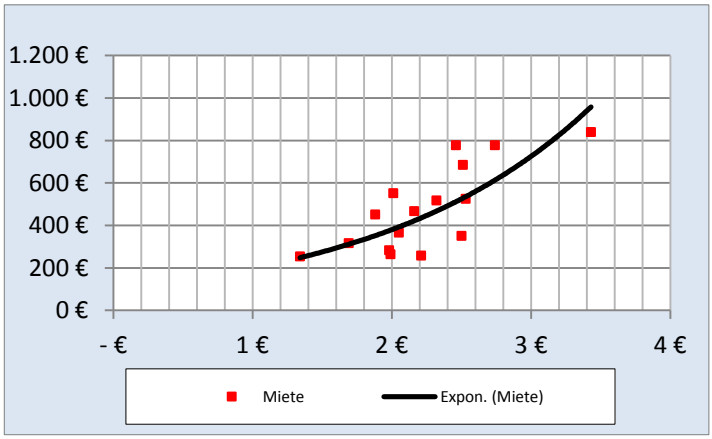
Korrelation -0,137

nach Ausstattung



Korrelation -0,529

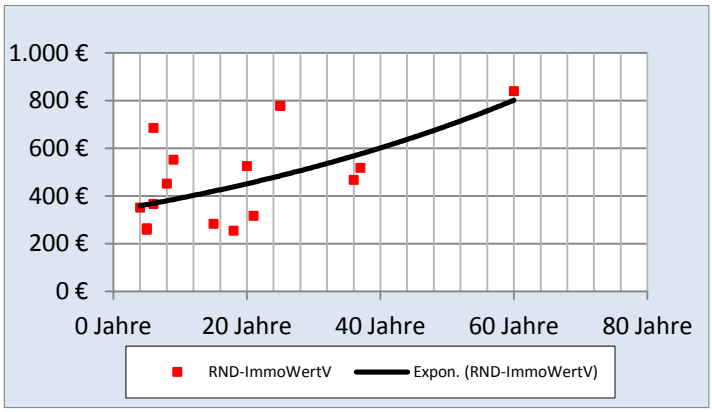
nach Mietniveau



Korrelation

0,770

nach Restnutzungsdauer



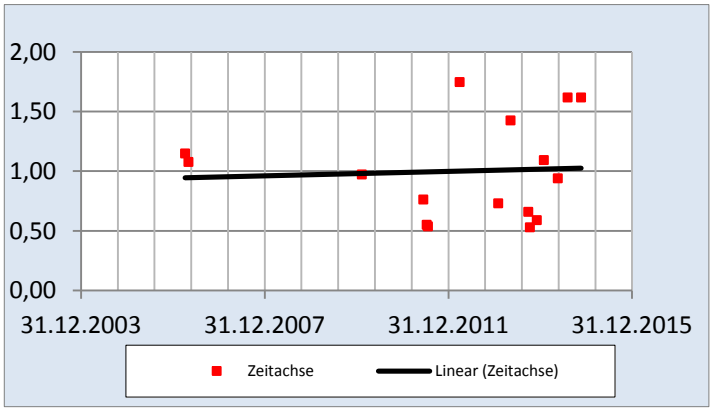
Korrelation

0,562

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,20189	9,2%
nach HNF	0,13739	6,2%
nach Aussttg.	0,52912	24,1%
nach Miete	0,76963	35,0%
nach RND	0,56198	25,5%
	2,20001	100,0%

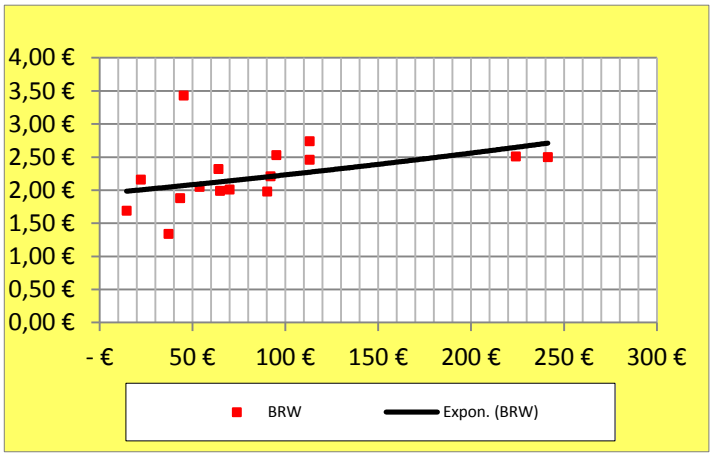
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

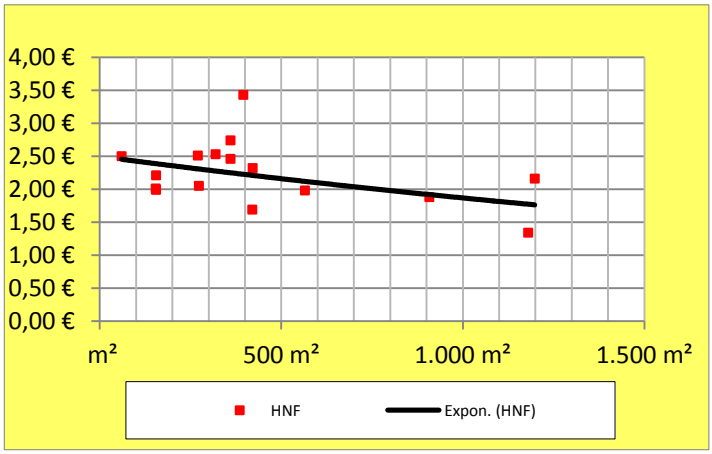
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,363

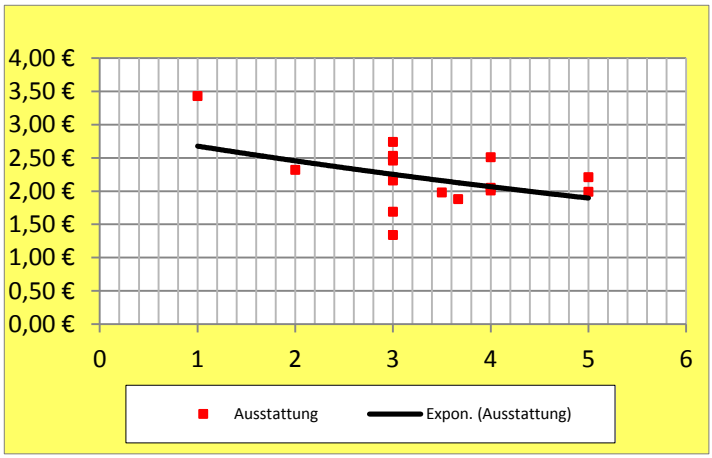
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,412

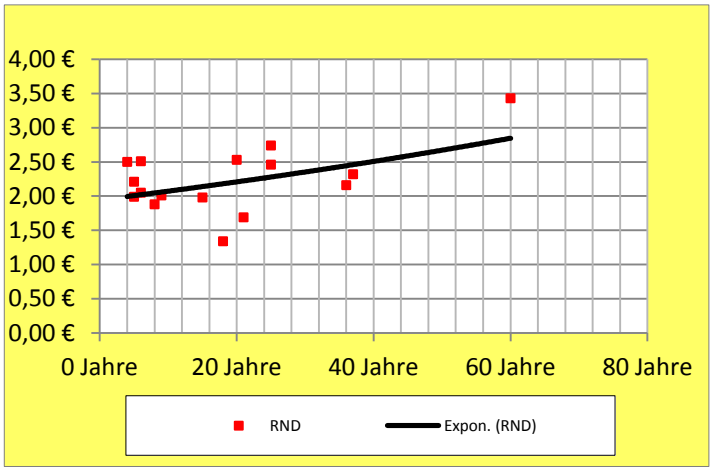
nach Ausstattung



Korrelation

-0,492

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,540

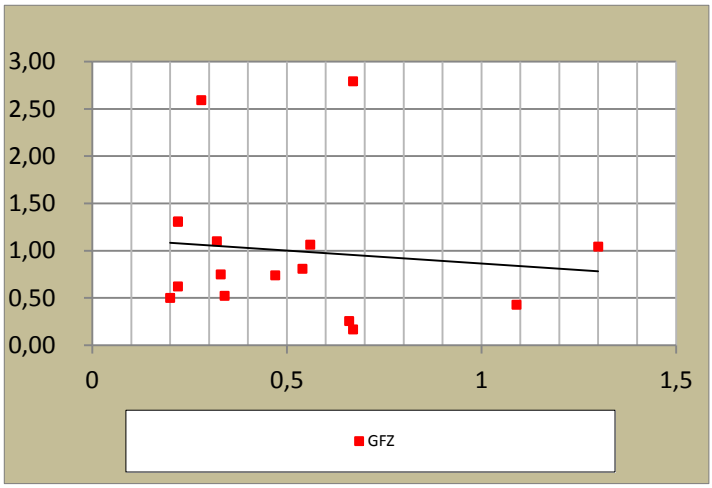
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,36317	20,1%
nach HNF	0,41237	22,8%
nach Aussttg.	0,49246	27,2%
nach RND	0,53994	29,9%
	1,80794	100,0%

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



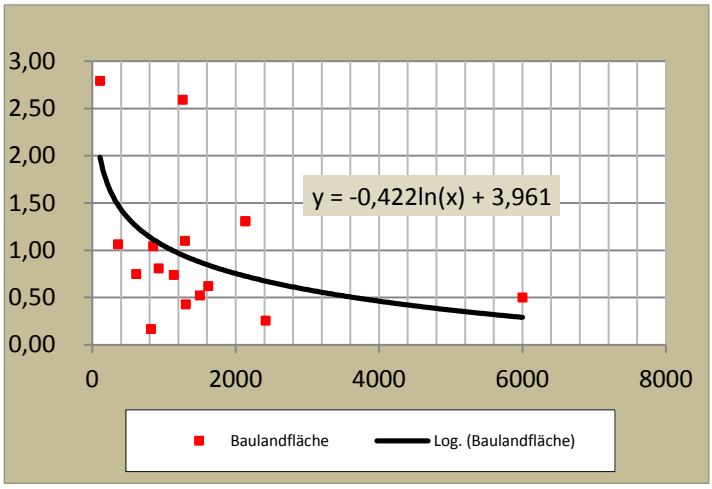
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

0,10	1,1110
0,20	1,0836
0,30	1,0563
0,40	1,0289
0,50	1,0015
0,60	0,9742
0,70	0,9468
0,80	0,9194
0,90	0,8921
1,00	0,8647

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,40	1,029
Mittel	0,51	1,000
Korrekturfaktor		1,029
Korrelation		-0,118

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

400 m²	1,4326
800 m²	1,1401
1.200 m²	0,9690
1.600 m²	0,8476
2.000 m²	0,7534
2.400 m²	0,6765
2.800 m²	0,6114

Beispiel

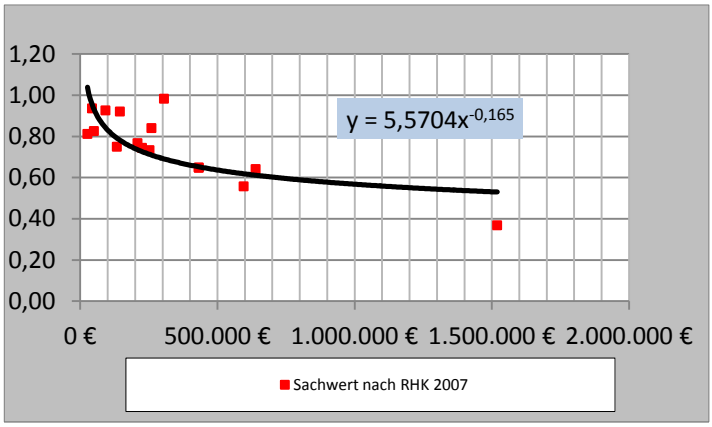
	Fläche	*URK*
Objekt	3000,00	0,582
Mittel	1529,13	0,867
Korrekturfaktor		0,672
Korrelation		-0,4170

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,029	0,118	22,0%
nach Größe	0,672	0,417	78,0%
	0,750	0,535	100,0%
Richtwertausweis	**86 €**		
x Anpassung	0,750		
Vergleichswert	**65 €**		

11 Teilemarkt Bauernhöfe
Wertzahlen RHK 2010 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

25.000 €	1,073
50.000 €	0,957
75.000 €	0,895
100.000 €	0,853
125.000 €	0,823
150.000 €	0,798
175.000 €	0,778
200.000 €	0,761

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	375.000 €	0,686
Mittel	334.658 €	0,699
Korrekturfaktor		0,981
Korrelation		0,841

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 Regelungend des steuerlichen Bewertungsgesetzes und den Regelungen des Gemeinsamen Ländererlasses zur

Empfehlungen Gutachten

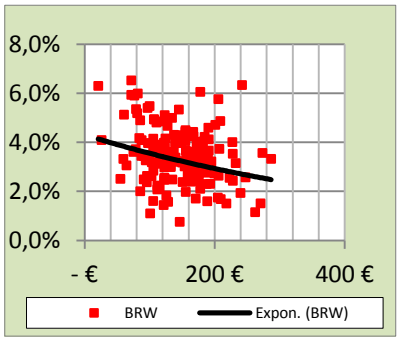
Bei Objekten mit einer Nutzungsdauer von weniger als 40% der allgemeinen Gesamtnutzungsdauer sollte wegen des Mindestrestwertes ein Verkehrswertgutachten erwogen werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesen Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren)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

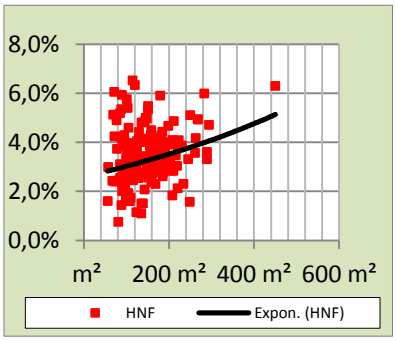
12 Beispiel zur Anwendung der Regressionsanalysen

Beispielsgewichtung

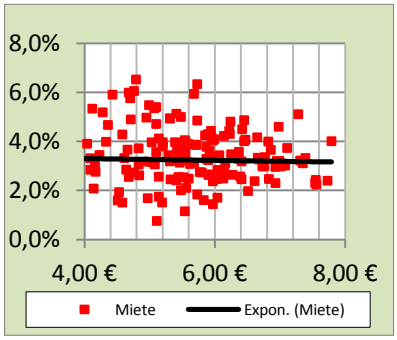
Nachfolgendes Beispiel soll die richtige Vorgehensweise der Gewichtung eines Zinssatzes darstellen. Dieser ist jeweils abhängig vom jeweiligen Korrelationsverhalten vorzunehmen. In der Auswertung hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Haupteinflüsse gegenseitig in einem Wettbewerb liegen.

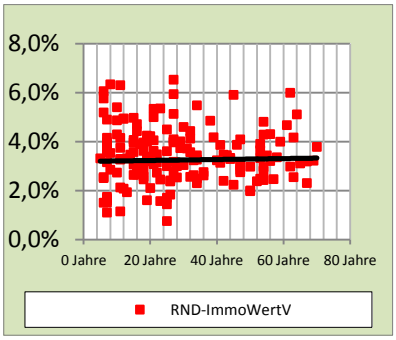
Zinssatzentwicklung in der Auswertung





Richtwert	200 €	HNF	120 m²
Zinssatz	3,1%	Zinssatz	3,3%





Mietniveau	4,50 €	RND =	25 Jahre
Zinssatz	3,5%	Zinssatz	3,4%

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation	Ansatz
nach BRW	0,28208	44%	3,1%
nach HNF	0,23668	37%	3,3%
nach Miete	0,09283	15%	3,5%
nach RND	0,02774	4%	3,4%
	0,63933	100%	3,3%