Grundstücksmarktbericht 2020
Stadt Aulendorf

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 35
88326 Aulendorf

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1.1-1.7 Marktbericht - GAA	4
2 Lokale Allgemeindaten	7
3.1-3.4 Allgemeine Entwicklung	10
3.5-3.8 Lokale Entwicklung	13
4.1 Bauland	15
4.2 Landwirt. Grundstücke	22
5. Bebaute Grundstücke	27
Teil B - Detailwerte	28
6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	43
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen	59
8. Teilemarkt Rendite	74
9. Teilemarkt Gewerbe	88
10. Teilemarkt Bauernhöfe	102

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 Peter Beilharz** Telefon Mail
Auswertungs-Technik	Firma Werttax GmbH & Co. KG Hauptstraße 14 in 88367 Hohentengen Luisenstraße 11-15 in 36179 Bebra unter der Leitung von Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei
Sprechzeiten	Montag 08:00 - 12:00 und 13:30 - 18:00 Dienstag bis Donnerstag 08:00 - 12:00 Freitag 08:00 - 12:30

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

1.1 Allgemeines zum Marktbericht

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 Interessentenkreise des Marktberichts

Neben der interessierten Öffentlichkeit richtet sich der Marktbericht auch an die freiberuflichen Sachverständigen und sonstigen Stellen der Verwaltung und Wirtschaft, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind.

Seit der Einführung des neuen Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts ab dem 01.01.2009 ist der Marktbericht auch wesentliche Basis für steuerliche Wertansätze für Erbschaft- und Schenkungsvorgänge und sind mit den jeweiligen Zahlennachweisen bindend für die steuerlichen Ansätze, soweit diese nach dem BewG heranzuziehen sind.

Die in diesem Marktbericht dargestellten Werte erfüllen insbesondere diese steuerlichen Vorgaben, so dass sie "lex specialis" (vorrangig vor den Anlagen zum BewG) zu verwenden sind.

1.3 Grundlagen des Marktberichts

Wesentliche Grundlagen des Marktberichts sind die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, der soweit möglich die Kaufverträge, die ihm zugesandt werden auswertet. In Abstimmung mit der Bauakte, Anfrage an den Käufer und ggf. Außenbesichtigung wird eine Auswertung in einfacher Form (ähnlich einer Kurzbewertung) vorgenommen, so dass Rückschlüsse auf die wesentlichen Einflussdaten einer späteren Wertermittlung nach § 194 BauGB ermöglicht werden.

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

1.4 Auszüge aus der Kaufpreissammlung

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

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

1.5 Entwicklung des Wertermittlungswesens

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

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

1.6 Marktberichtszeitraum

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

1.7 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Beilharz Hans-Peter	Vorsitzender
Gruber Dieter	stellv. Vorsitzender
Reich Gerhard	Mitglied
Holder Hartmut	Mitglied
Epple Martin	Mitglied
Haga Michael	Mitglied
Spähn Günter	Mitglied

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

OAR Andreas Sulzer, Finanzamt Ravensburg
StOI Andreas Held, Finanzamt Ravensburg

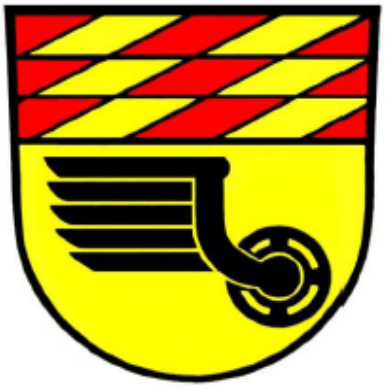
technische Umsetzung der Kaufpreisauswertungen und des Marktberichts

Herr Beilharz, Aulendorf
Herr Weiss, Fa. Werttax GmbH & Co. KG, Hohentengen

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:	10.214
Bevölkerungsdichte:	195 Einwohner je km²
Postleitzahl:	88326
Vorwahlen:	07525
Kfz-Kennzeichen:	RV



Die Gemeinde im Detail

Adresse der Gemeindeverwaltung	Haupstr. 35 88326 Aulendorf
Offizielle Website:	www.aulendorf.de

2.2 Porträt der Stadt

Für viele junge Familien und Senioren ist Aulendorf zum Wohnen besonders attraktiv.

In Aulendorf ist der Wandel von der blühenden barocken Residenzstadt zu einer beliebten Wohnstadt mit seinen modernen Klinik-, Schul-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sehr gut gelungen.

Aulendorf präsentiert sich mitten in der Natur des Schussentales mit seiner großzügigen Schloss- und Parkanlage als grüne Stadt, bietet eine hohe Lebensqualität und überzeugt als familienfreundliche Wohnstadt mit einer Vielzahl von Kindergärten, allen Schularten und zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Sehenswürdigkeiten mit sportlichen, kulturellen, kulinarischen und gesundheitlichen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung von Aulendorf ist mit der B30 und B32, mit den Landesstraßen L275, L284, L285 und L286 und der Schienennetzanbindung mit dem innerstädtischen Bahnhof sehr gut.

Neben einem guten betrieblichen Branchenmix bietet Aulendorf mit seinen Teilorten eine sehr gute Wohn-, Freizeit- und Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren. Es herrscht eine rege Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt wird mit einer engagierten Bauleitplanung vorgenommen, die sich am Bedarf orientiert.

Senioren schätzen Aulendorf vor allem auch als Ort der Ruhe, Natur, Kultur und der medizinischen Versorgung. Als Stadt der kurzen Wege bietet vor allem die Aulendorfer Kernstadt eine leichte Erreichbarkeit für alle Dinge des täglichen Lebens. Der nahe Schloßpark erzeugt mit seinen großen und alten Bäumen sowie den Wegen und Bänken eine besondere Atmosphäre und lädt gerne zum Verweilen ein.

Internationale Flughäfen
Stuttgart 142 km, Zürich-Kloten 146 km.

Regionalflughäfen, Flugplätze
Friedrichshafen ca. 44 km, Mengen/Hohentengen ca. 28 km.

Die nächsten Bahnhöfe

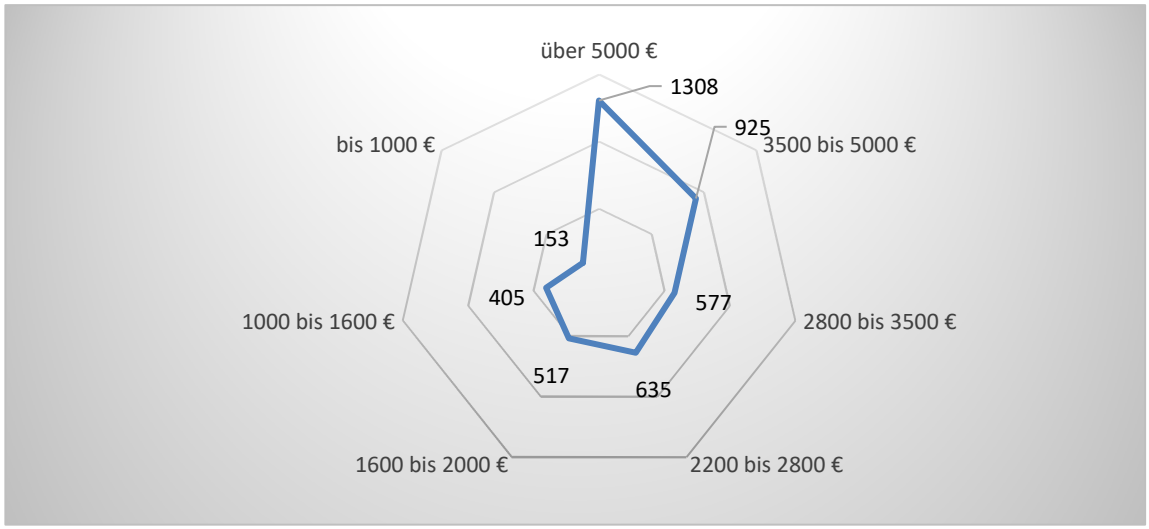
Aulendorf hat einen Knotenbahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Lindau (Südbahn) mit Anschluss an die Nebenbahnstrecken nach Tübingen über Sigmaringen und Memmingen über Leutkirch/Kißlegg.

2.3 Struktur der Stadt

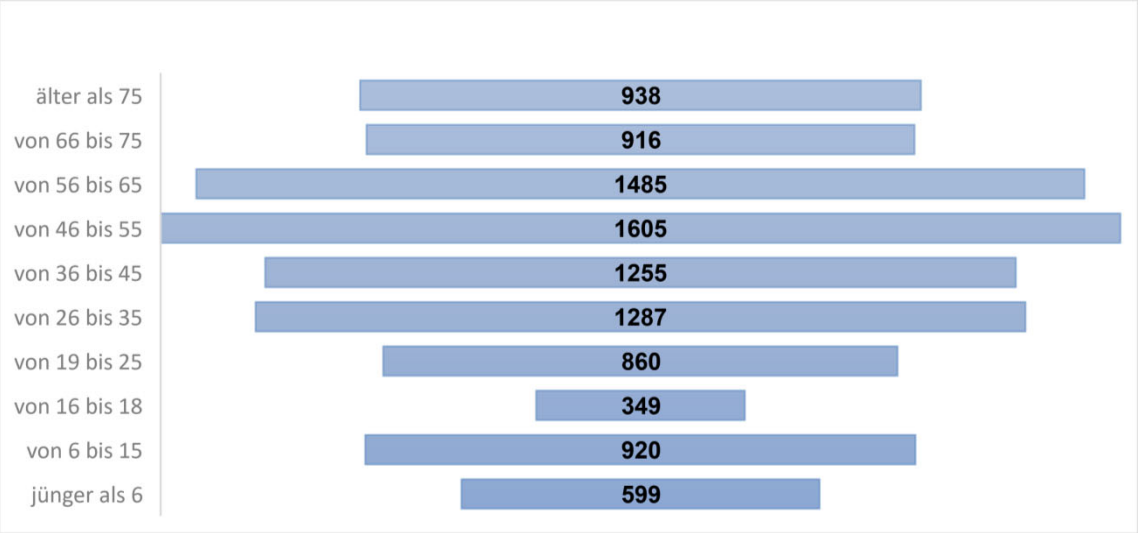
Kaufkraft

Kaufkraftindex	100
Kaufkraft je Einwohner	23.849 €
Einzelhandeslrelevante Kaufkraft	97
EH-Kaufkraft je Einwohner	5.745 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	66

Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

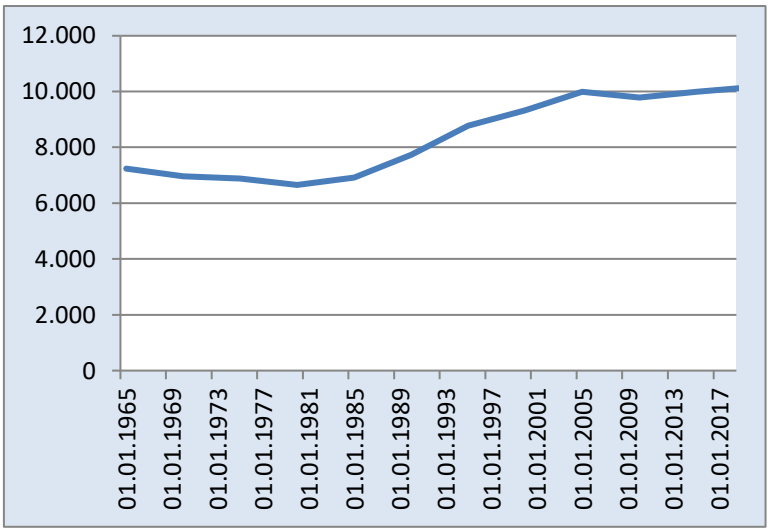


Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



2.3. Strukturdaten Datenquelle: (on-geo GmbH, Bezug 21.06.2021)

2.4 Bevölkerungsentwicklung



31.12.1965	7.236
31.12.1970	6.961
31.12.1975	6.875
31.12.1980	6.662
31.12.1985	6.915
31.12.1990	7.733
31.12.1995	8.777
31.12.2000	9.319
31.12.2005	9.986
31.12.2010	9.779
31.12.2015	9.988
31.12.2019	10.130

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt

2.5 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	1.960	
- davon produzierendes Gewerbe:	379	19%
- davon Handel/Verkehr:	569	29%
- davon Dienstleistung:	1.012	52%
Berufsauspendler:	2.654	
Berufseinpendler:	1.068	
Hebesatz Gewerbesteuer:	370	
Hebesatz Grundsteuer A:	600	
Hebesatz Grundsteuer B:	650	

3 Entwicklung des Grundstücksmarkts

3.1 Überregionale Entwicklung

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

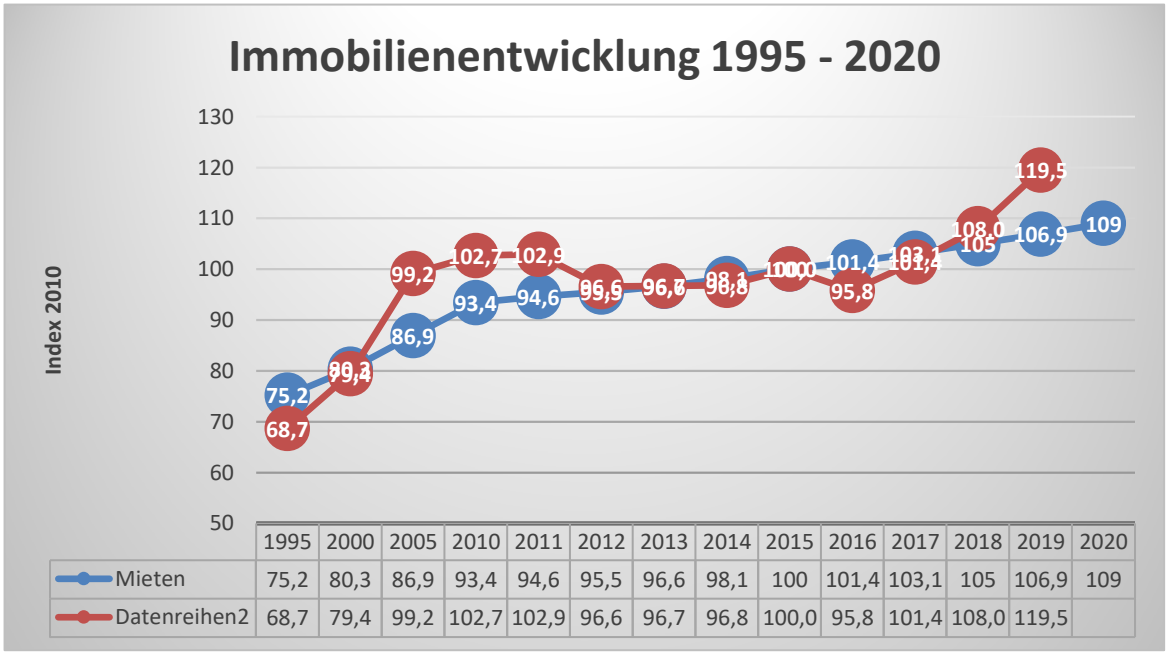
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl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

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

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

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieten	75,2	80,3	86,9	93,4	94,6	95,5	96,6	98,1	100	101,4	103,1	105	106,9	109
Datenreihen2	68,7	79,4	99,2	102,7	102,9	96,6	96,7	96,8	100,0	95,8	101,4	108,0	119,5	

3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Steigende Nachfrage im Wohnungsbau wird durch Lieferengpässe bedroht

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

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

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

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

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

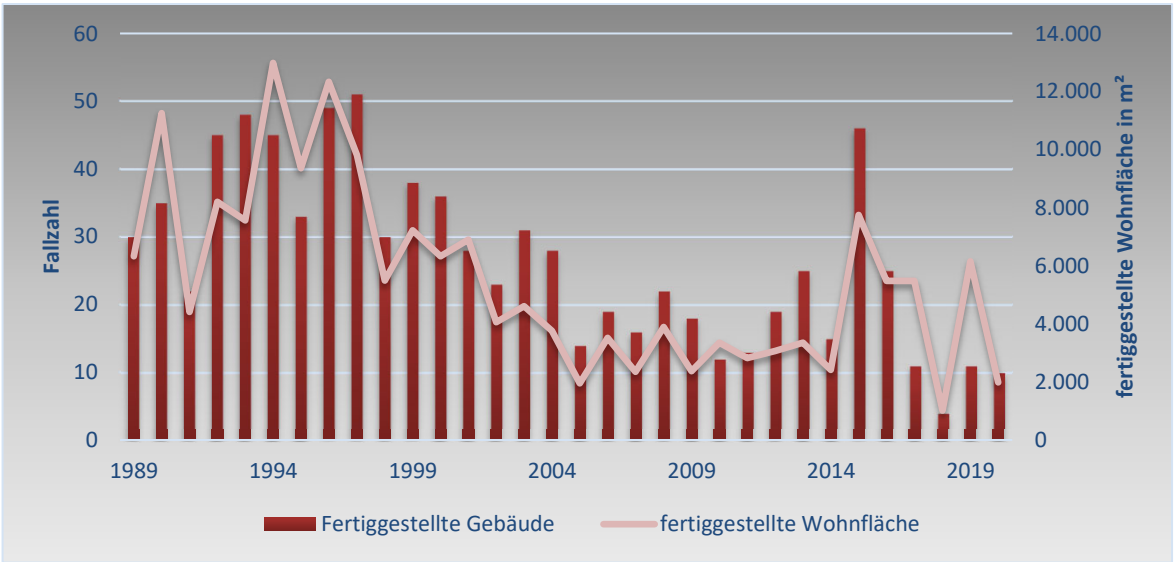
Indexentwicklung Bau	Stand 4/2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		4,1%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		3,2%
3. Baugewerblicher Umsatz		3,3%
3. Auftragseingang		-8,2%

Quelle: Fachverband Bau Baden-Württemberg

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1989-2020

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnisgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1989	30	360	76	6.324	83
1990	35	756	147	11.253	77
1991	22	245	51	4.398	86
1992	45	492	88	8.197	93
1993	48	449	83	7.554	91
1994	45	701	190	12.986	68
1995	33	531	113	9.351	83
1996	49	747	149	12.332	83
1997	51	591	102	9.804	96
1998	30	355	46	5.477	119
1999	38	392	69	7.210	104
2000	36	386	58	6.325	109
2001	28	392	75	6.894	92
2002	23	242	32	4.044	126
2003	31	269	36	4.604	128
2004	28	218	31	3.754	121
2005	14	117	15	1.946	130
2006	19	205	26	3.503	135
2007	16	133	19	2.334	123
2008	22	228	35	3.878	111
2009	18	133	19	2.356	124
2010	12	160	28	3.342	119
2011	13	158	24	2.808	117
2012	19	158	21	3.055	145
2013	25	174	32	3.347	105
2014	15	126	17	2.406	142
2015	46	440	62	7.743	125
2016	25	283	53	5.476	103
2017	11	305	86	5.469	64
2018	4	63	9	1.011	112
2019	11	326	67	6.148	92
**** **2020**	10	98	14	1.971	141

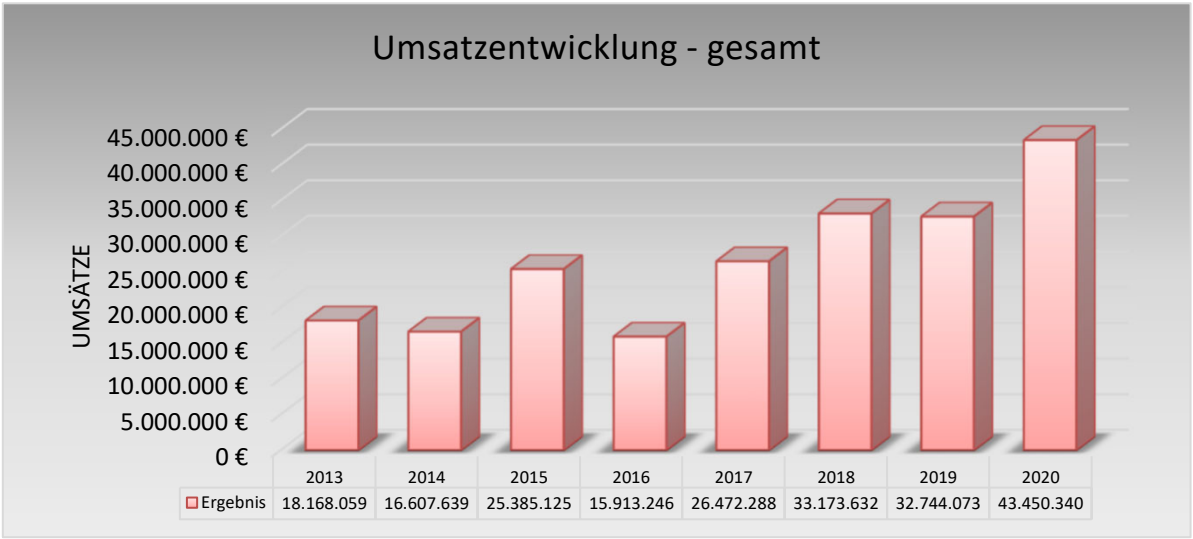


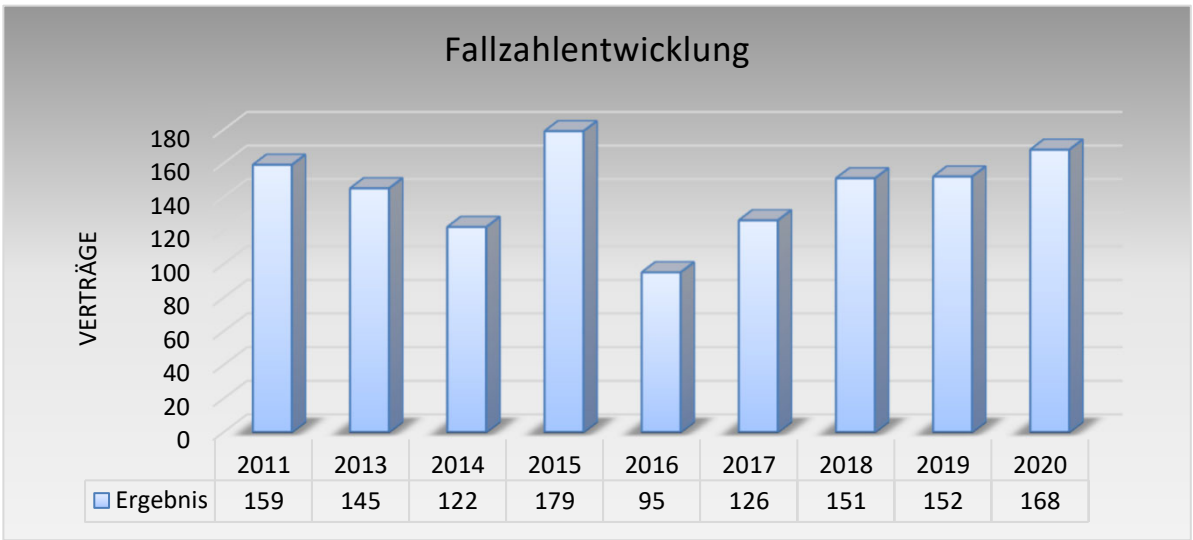
Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

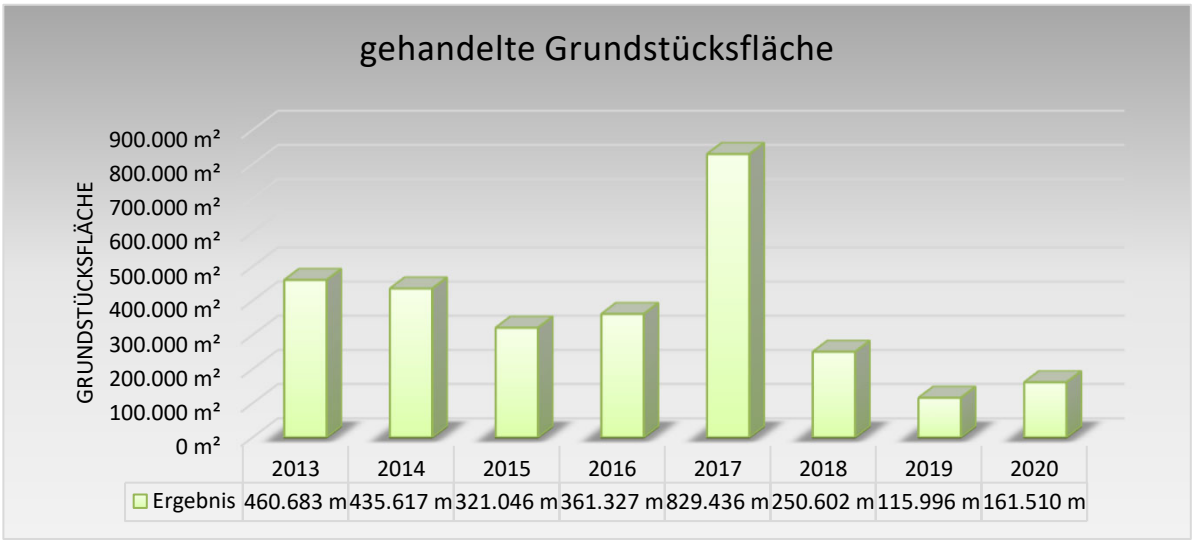
Berichtszeitraum	2013-2020
Anzahl Kaufpreisfälle	1297
Gesamtumsatz	211.914.402 €
Umsatz je Fall	163.388 €
Grundstücksfläche	2.936.218 m²
Grundstücksfläche/Fall	2.264 m²

3.6. Entwicklungstendenzen



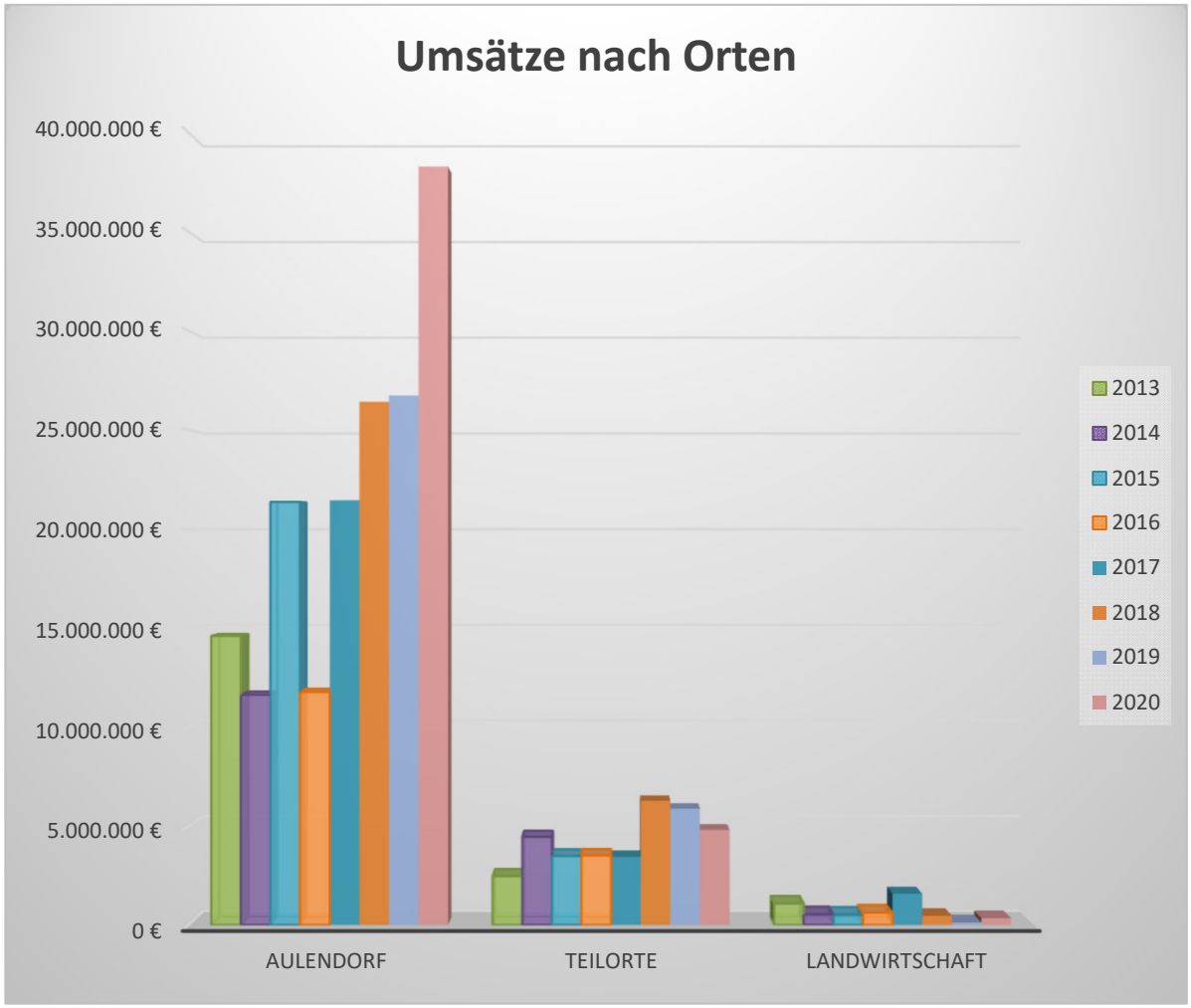


3.7. gehandelte Grundstücksfläche



3.8. Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze in der Kernstadt erreicht. Die anderen Teilorte folgen im weiten Abstand. Grundstücke der Landwirtschaft sind mit der Abkürzung "LAFO" insgesamt ausgewiesen.



4 Bodenwerte

4.1 Bauland

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

Kursivhinweise

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

4.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

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

Flächenumrechnungen

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

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte 2017 - 2020

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	217	245 €	395 m²
(MI) Mischgebiete	147	224 €	239 m²
(GE) Gewerbegebiete	8	71 €	2.763 m²

Typisierte Verkaufsfälle 2017 - 2020

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Einfamilienhaus	300.308 €	128	152 m²
Reihenhaus	243.218 €	18	100 m²
Bauernhaus	239.582 €	6	418 m²
Eigentumswohnung	225.501 €	302	72 m²

4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

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

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

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

4.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

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

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

4.1.4 Übersicht der in der Stadt Aulendorf beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

Richtwertzone		BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Aulendorf						
1000 Schlossplatz		400 €	MK	2,50	920 m²	1/23
1001 Parkstraße (Nußbaumer)		440 €	MK	0,90	670 m²	43/54
1005 Hauptstraße West		295 €	MI	1,30	690 m²	15/52
1010 Hauptstraße Ost		260 €	MK	1,20	380 m²	9/33
1015 Schillerstraße		320 €	MI	1,30	450 m²	32/74
1020 Eckstraße - Gumpenweiher		240 €	MI	1,00	380 m²	13/56
1025 Allewindenstraße		140 €	MI	0,70	390 m²	0/11
1030 Breiteweg		295 €	WA	0,70	310 m²	14/38
1040 Safranmoos		235 €	WA	0,70	600 m²	1/47
1045 Hillstraße-West- Saulgauer Str.		190 €	WA	0,40	640 m²	6/27
1050 Bildstock		200 €	WA	0,50	590 m²	0/8
1100 Am Römerbad		220 €	WA	0,70	750 m²	2/20
1105 Talstraße Löwenbreite		190 €	WA	0,70	820 m²	4/21
1140 Schussenrieder Straße		125 €	MI	0,80	460 m²	0/6
1145 Bändelstock		200 €	WA	0,40	920 m²	0/10
1150 Ebisweiler Straße WA		280 €	WA	0,50	750 m²	4/16
1151 Ebisweiler Straße GWB		400 €	WA	0,70	k.A.	10/25
1155 Josef-Rieck-Straße		230 €	WA	k.A.	700 m²	0/18
1160 Waldseer Straße GWB		300 €	WA	0,90	860 m²	15/16
1180 Waldseer Straße GE		45 €	MI/WA	k.A.	920 m²	0/1
1200 Hasengärtle		135 €	MI/WA	1,30	500 m²	15/62
1210 Sättelestraße		80 €	MI	0,30	2.580 m²	1/4
1220 Saulgauer Straße		160 €	WA	0,70	1.190 m²	5/6
1240 Alemannenring		230 €	WA	0,90	720 m²	19/46
1245 Conchestraße		240 €	WA	0,60	790 m²	8/58
1250 Birnbaumweg		180 €	WA	0,60	530 m²	1/31
1255 Rosenstraße, Steinenb. Str.		280 €	MI/WA	0,80	500 m²	8/35
1260 Sachsenweg, Rosmarinweg		300 €	WA	0,70	430 m²	7/57
1265 Insel, Schussenstraße		170 €	WA	0,50	520 m²	6/39
1280 Hasengärtle, Sandäcker		45 €	GE	0,30	3.120 m²	1/12
1285 Alte Kiesgrube		50 €	GE	0,30	2.450 m²	1/16
1290 Carthago		50 €	GE	0,20	2.300 m²	0/2
Außenbereiche, Teilorte						
3500 Außenbereichslagen		40 €	§ 35	0,40	1.350 m²	1/48
4000 Blönried		120 €	MD/MI/WA	0,40	760 m²	2/15
4100 Münchenreute		75 €	MD/MI/WA	0,30	950 m²	1/12
4200 Rugetsweiler		160 €	WA	0,30	720 m²	5/26
4300 Steinenbach		140 €	MD/MI/WA	0,60	680 m²	28/54
4400 Tannhausen		120 €	MD/WA	0,40	810 m²	8/29
4500 Tannweiler		80 €	MD	0,40	660 m²	0/11
4600 Zollenreute		130 €	MD/WA	0,40	690 m²	5/36
4680 GE Zollenreute		35 €	GE	0,30	12.750 m²	1/3
4700 Ebisweiler		80 €	MD	k.A.	k.A.	Fortschreibung
Landwirtschaft						
0001 Grünland		2,50 €	L	entfällt	12.900 m²	3/32
0002 Ackerland		4,50 €	L	entfällt	40.400 m²	3/45
0003 Gartenland		9,00 €	L	entfällt	800 m²	3/20
0004 Wald		1,85 €	L	entfällt	37.000 m²	5/36

4.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

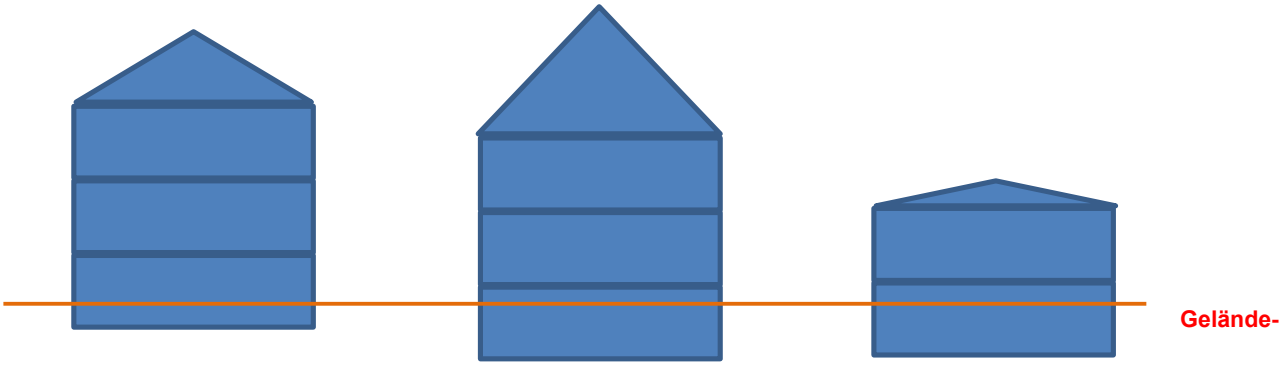
Wertrelevante GFZ

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

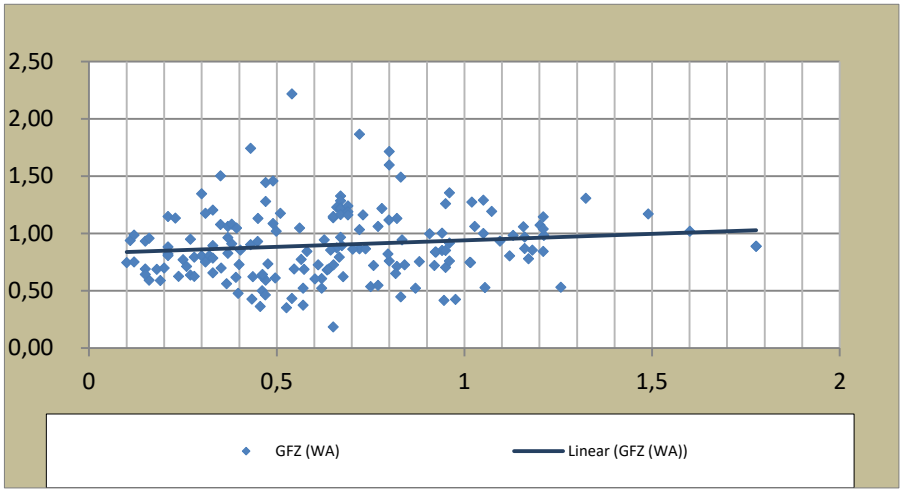


40° Dachneigung **UG = 1,80 m über Niveau**	**60° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**	**28° Dachneigung** **UG = 0,50 m über Niveau**
UG = Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = 2/3 x Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG/OG = Vollgeschosse DG = Vollgeschoss	UG = kein Vollgeschoss EG = Vollgeschoss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

4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

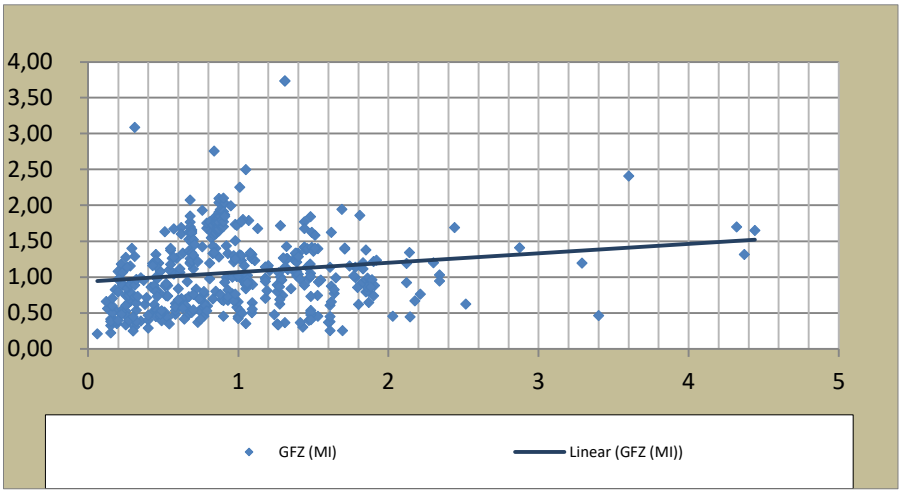
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



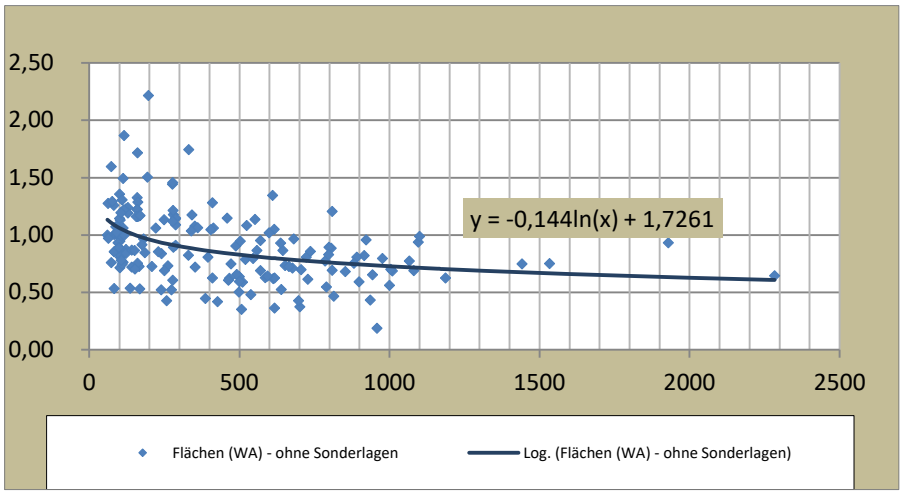
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	0,849	0,967
0,4	0,871	0,993
0,6	0,894	1,019
0,8	0,916	1,046
1	0,939	1,072
1,2	0,962	1,098
1,4	0,984	1,124
1,6	1,007	1,151
1,8	1,029	1,177
2	1,052	1,203

4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

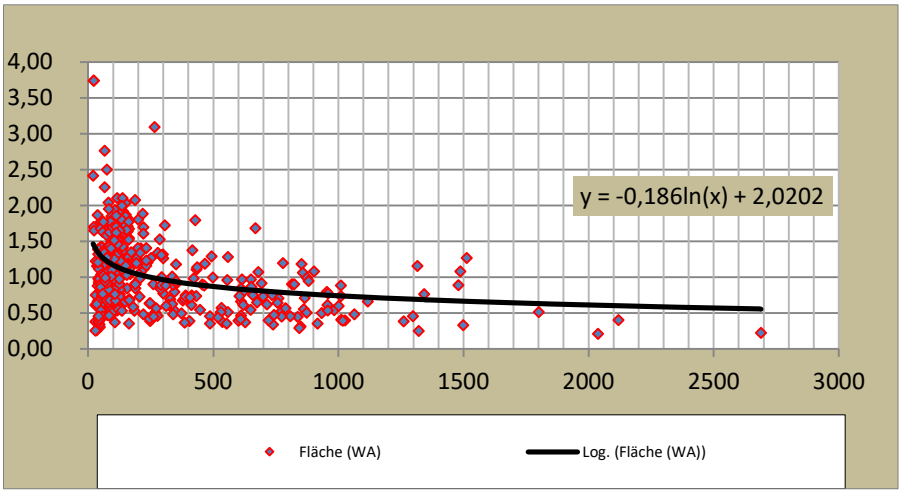
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

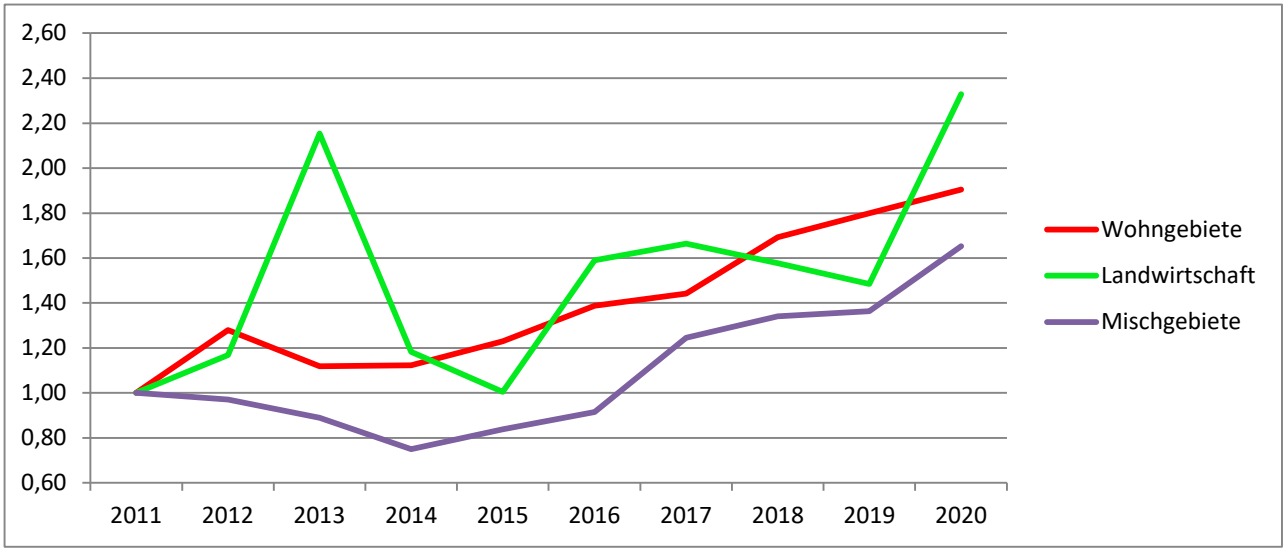
Fläche	WA	MI
50	1,163	1,293
100	1,063	1,164
250	0,931	0,993
500	0,831	0,864
1000	0,731	0,735
1500	0,673	0,660
2000	0,632	0,606

4.1.8 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	175 €	198 €	205 €	241 €	256 €	271 €
Mischgebiete / § 34	142 €	155 €	210 €	226 €	230 €	279 €
Gewerbegebiete	75 €	- €	39 €	30 €	56 €	161 €
Außenbereiche	44 €	17 €	55 €	35 €	35 €	5 €
Ackerland/Grünland/Wald	2,07 €	3,28 €	3,43 €	3,25 €	3,06 €	4,80 €

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	101	37	49	66	42	61
Mischgebiete / § 34	61	41	57	65	106	109
Gewerbegebiete	1	0	1	3	2	2
Außenbereiche	4	2	3	4	1	1
Ackerland/Grünland/Wald	8	11	16	14	6	8

4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	14.622 T€	7.852 T€	10.103 T€	16.439 T€	11.621 T€	17.813 T€
Mischgebiete / § 34	9.461 T€	6.882 T€	12.972 T€	15.239 T€	21.668 T€	28.500 T€
Gewerbegebiete	73 T€	0 T€	1.200 T€	310 T€	352 T€	708 T€
Außenbereiche	633 T€	80 T€	623 T€	798 T€	293 T€	6 T€
Ackerland/Grünland/Wald	441 T€	576 T€	1.573 T€	463 T€	117 T€	341 T€

4.1.8.3 Flächenentwicklung

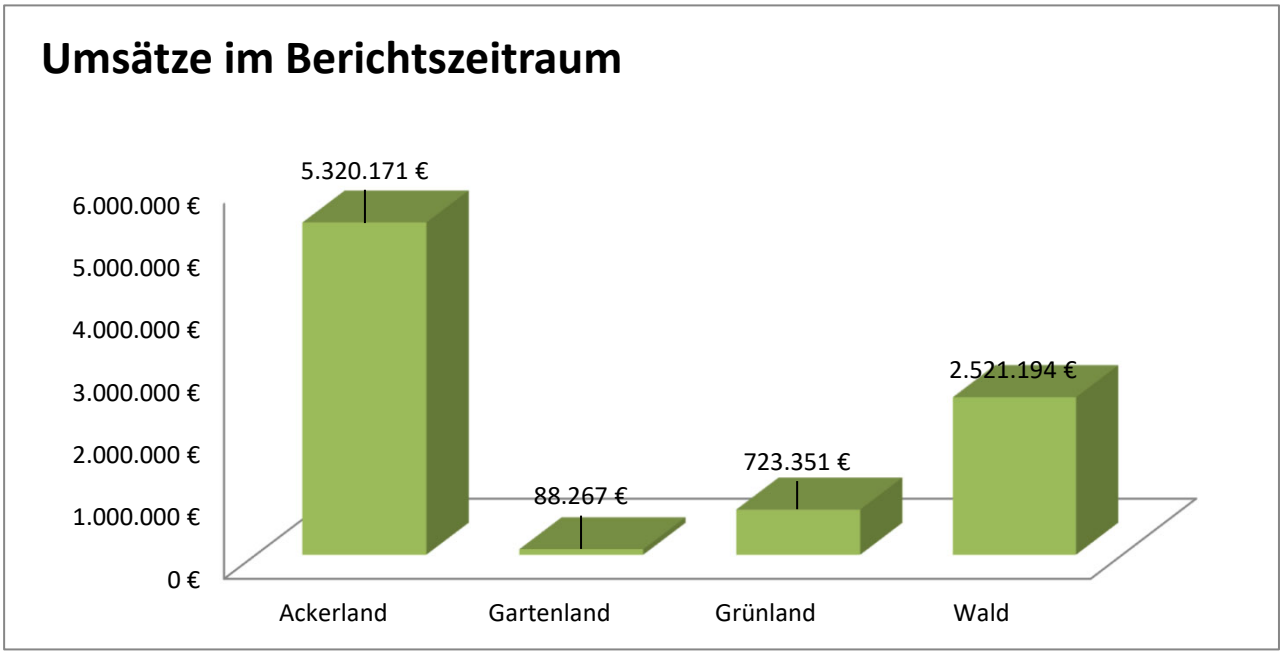
Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	54.906 m²	21.684 m²	27.074 m²	49.104 m²	11.951 m²	30.092 m²
Mischgebiete / § 34	31.399 m²	140.549 m²	38.028 m²	31.293 m²	38.685 m²	33.244 m²
Gewerbegebiete	967 m²	m²	6.200 m²	10.449 m²	2.864 m²	2.651 m²
Außenbereiche	1,7 ha	,6 ha	,6 ha	2,7 ha	,1 ha	,1 ha
Ackerland/Grünland/Wald	18,1 ha	15,2 ha	75,2 ha	13,3 ha	6,2 ha	9,6 ha

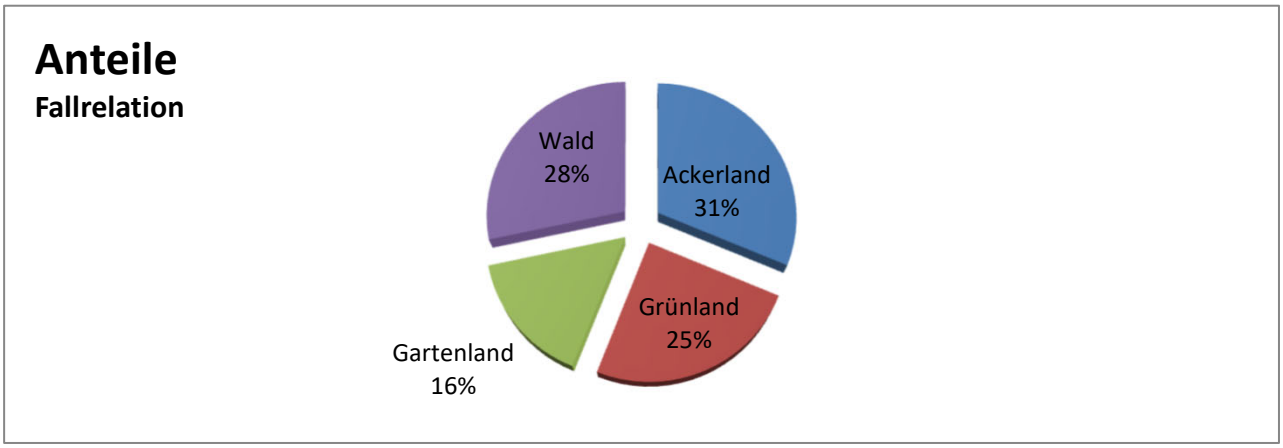
4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ermittlungsergebnisse	Zur Bestimmung der wertbeeinflussenden Komponenten in der Vorprüfung wurden Daten aus dem Teilmarkt ausgewertet. Objekte, die sich außerhalb der mathematischen Standardabweichung befanden, wurden eliminiert.
erfasste Objekte	138 Vergleichsgrundstücke
typisch landwirtschaftlich	134 Vergleichsgrundstücke

4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2011-2020)

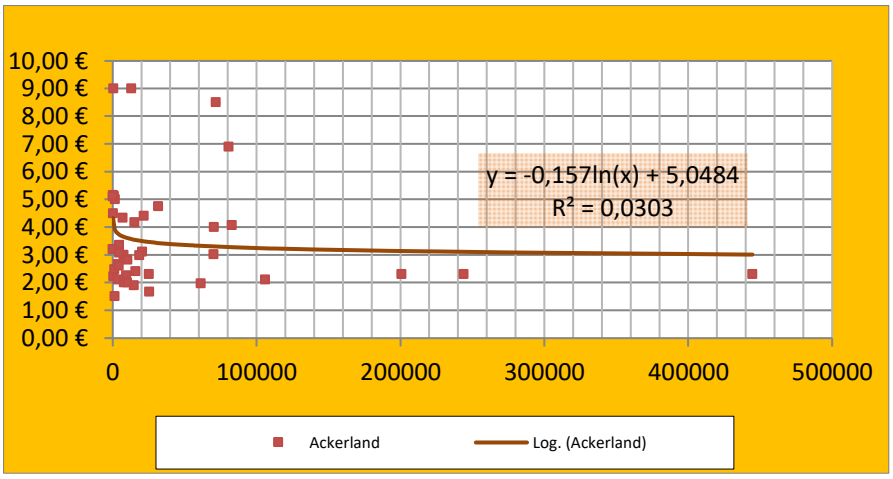
Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	42	40.797 m²	3,64 €	1,50 €	9,00 €
Grünland	33	12.471 m²	2,06 €	0,49 €	7,50 €
Gartenland	21	538 m²	8,40 €	2,55 €	20,41 €
Wald	38	36.144 m²	1,90 €	0,31 €	7,01 €





4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

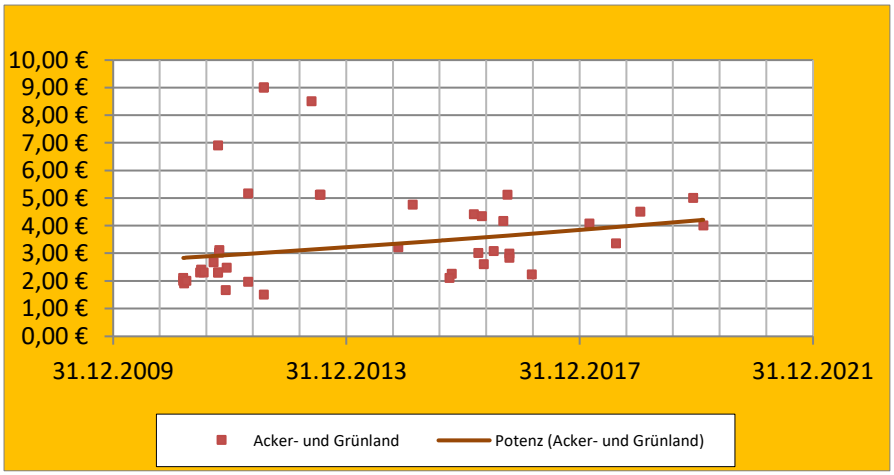
800 m²	4,00 €
1.500 m²	3,90 €
3.000 m²	3,79 €
6.000 m²	3,69 €
10.000 m²	3,61 €
20.000 m²	3,50 €
40.000 m²	3,39 €
60.000 m²	3,32 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	3,71 €
Mittel	40797	3,38 €
Korrelation		0,0303

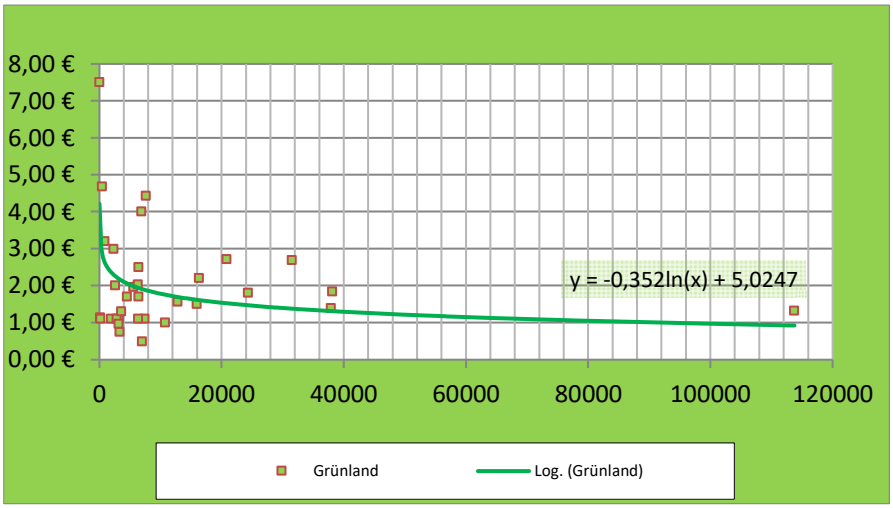
nach Kaufdatum

steigend



4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

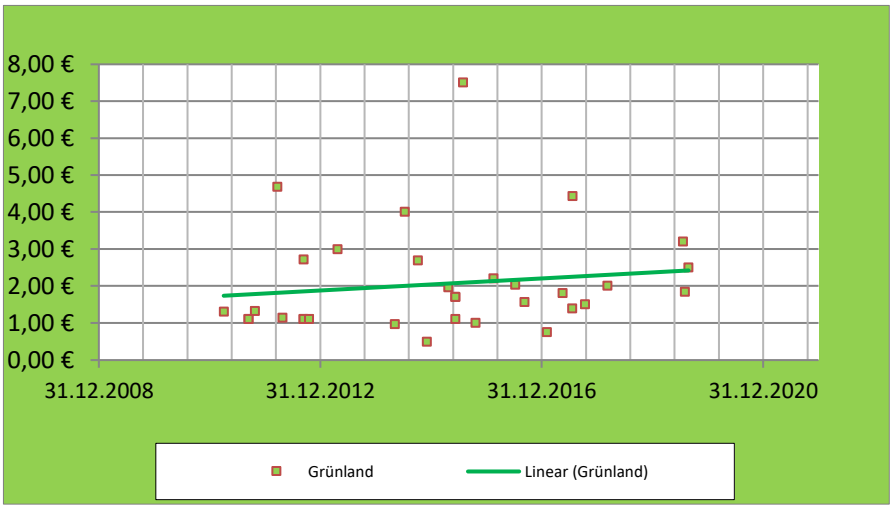
800 m²	2,67 €
1.500 m²	2,45 €
3.000 m²	2,20 €
6.000 m²	1,96 €
10.000 m²	1,78 €
20.000 m²	1,53 €
40.000 m²	1,29 €
60.000 m²	1,15 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	2,02 €
Mittel	12471	1,70 €
Korrelation		0,2019

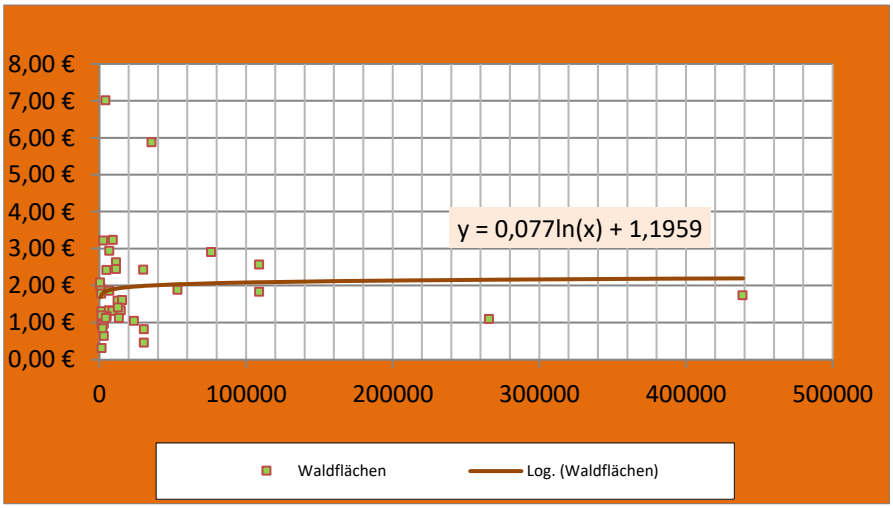
nach Kaufdatum

steigend



4.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße Waldflächen inkl. Bestockung



Bodenflächen-URK Korrelation Ergebnis

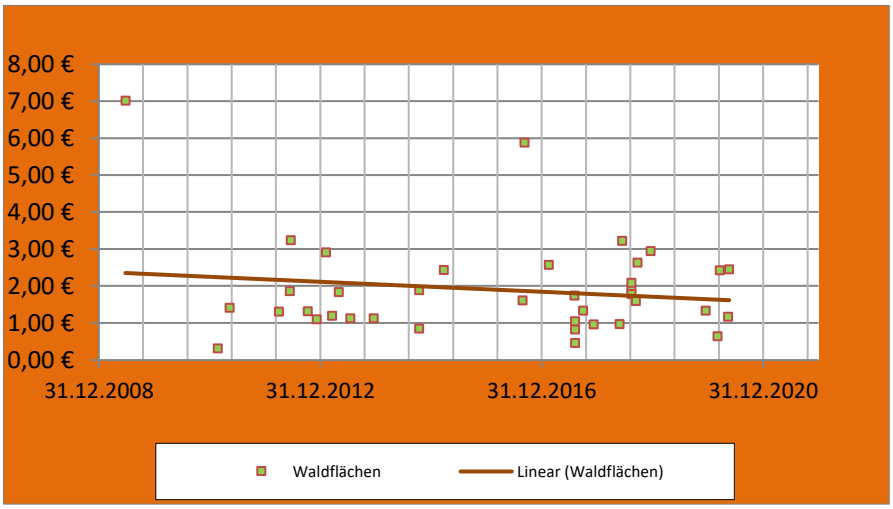
1.000 m²	1,73 €
2.000 m²	1,78 €
5.000 m²	1,85 €
10.000 m²	1,91 €
20.000 m²	1,96 €
50.000 m²	2,03 €
100.000 m²	2,08 €
200.000 m²	2,14 €

Beispiel

	Fläche	*URK*
Objekt	5000	1,85 €
Mittel	36144	2,00 €
Korrelation		0,0081

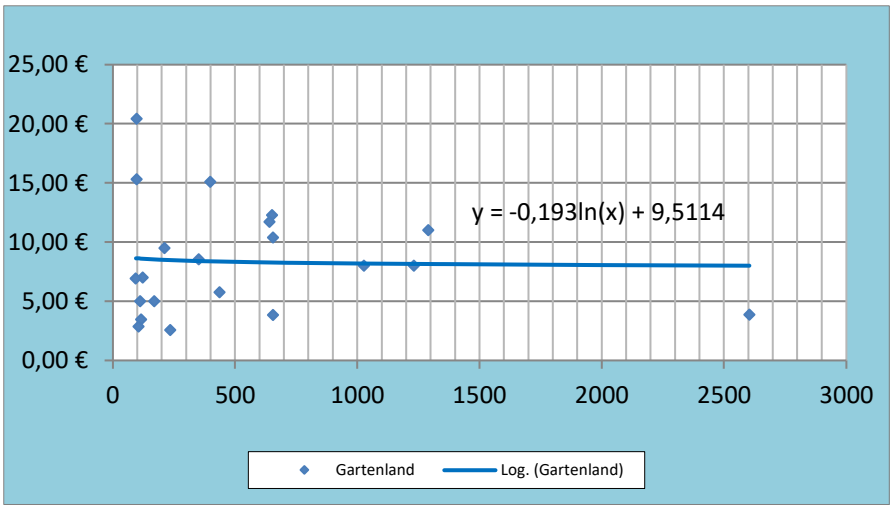
nach Kaufdatum

sinkend



4.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

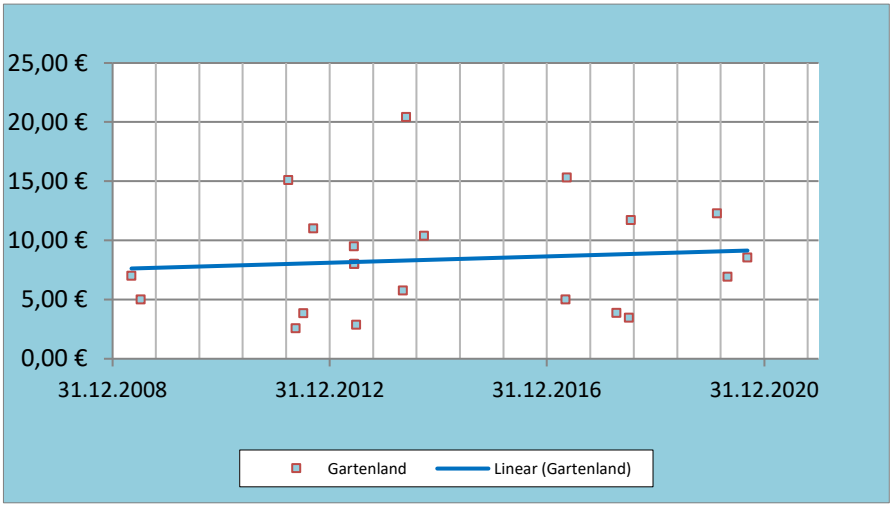
200 m²	8,49 €
400 m²	8,36 €
600 m²	8,28 €
800 m²	8,22 €
1.000 m²	8,18 €
1.200 m²	8,15 €

Beispiel für Bauerwartungsland

	Fläche	*URK*
Objekt	1000	8,18 €
Mittel	538	8,30 €
Korrelation		-0,1418

nach Kaufdatum

steigend



Teil B zum Grundstücksmarktbericht
Stadt Aulendorf

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilemärkten

Inhaltsverzeichnis **Seite**

7. Teilemarkt Eigentumswohnungen	59
8. Teilemarkt Rendite	74
9. Teilemarkt Gewerbe	88
10. Teilemarkt Bauernhöfe	102

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hauptstr. 35
88326 Aulendorf

6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

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

563 Vergleichsgrundstücke in allen Auswertungsperioden ab 2002.

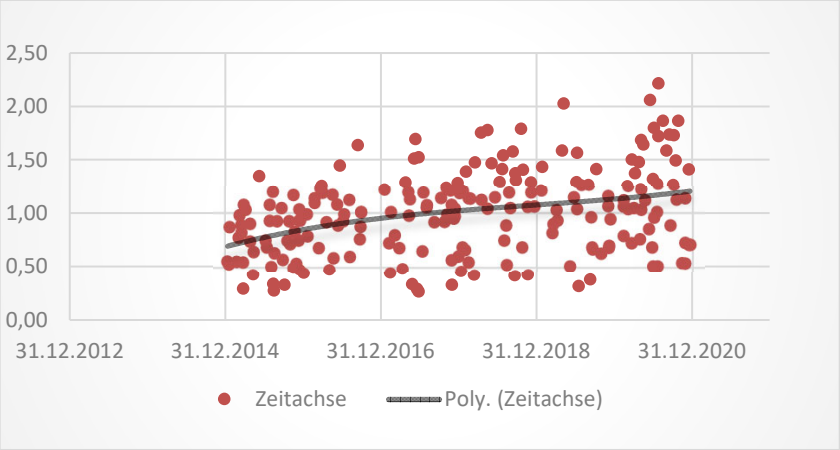
davon brauchbare

210 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung) in den letzten 6 Jahren.

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	EFH	RH
qm-Preise	2.032 €	2.049 €	802 €	2.003 €	2.191 €
Minima	*535 €*			*535 €*	*682 €*
Maxima	*4.498 €*			*4.498 €*	*3.637 €*
Liegenschaftszinssätze	2,19%	2,08%	1,02%	2,21%	2,08%
Minima	*0,01%*			*0,01%*	*0,31%*
Maxima	*5,97%*			*5,97%*	*4,14%*
Sachwertfaktoren	1,05	1,04	0,14	1,03	1,13
Minima	*0,61*			*0,61*	*0,84*
Maxima	*1,60*			*1,41*	*1,60*
weitere Mittelwerte					
Bodenwert	*190 €*	*180 €*	*73 €*	*178 €*	*251 €*
GFZ_Ist	*0,46*	*0,40*	*0,31*	*0,42*	*0,69*
HNF	*145 m²*	*135 m²*	*58 m²*	*152 m²*	*107 m²*
Restnutzungsdauer	*33 Jahre*	*32 Jahre*	*16 Jahre*	*32 Jahre*	*38 Jahre*
mittlere Miete	*6,32 €*	*6,39 €*	*0,92 €*	*6,26 €*	*6,68 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,29 €*	*1,30 €*		*1,27 €*	*1,36 €*
mittlere Bewirtschaftung	*20,35%*	*20,31%*	*2,11%*	*20,33%*	*20,42%*
Faktor nach Gruppe					
EFH/RH	*gesamt*			*EFH*	*RH*
Vergleichspreis	*1,00*			*0,99*	*1,08*
Liegenschaftszinssatz	*1,00*			*1,01*	*0,95*
Sachwertfaktor	*1,00*			*0,99*	*1,08*

Zeitraum 12.01.2015 bis 21.12.2020 Tendenz stetig steigend

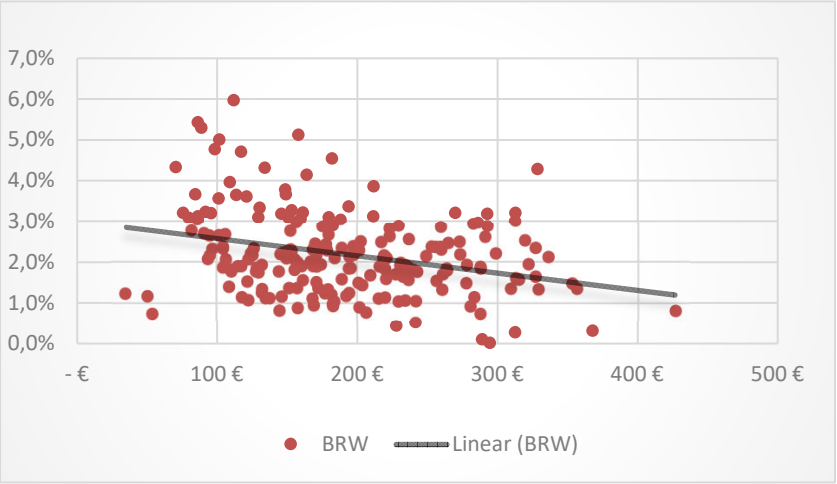


Analysen

6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

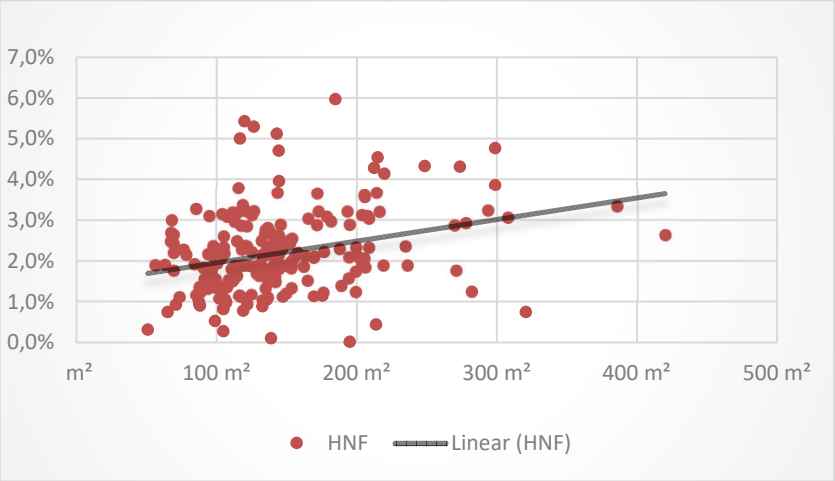
Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenwert



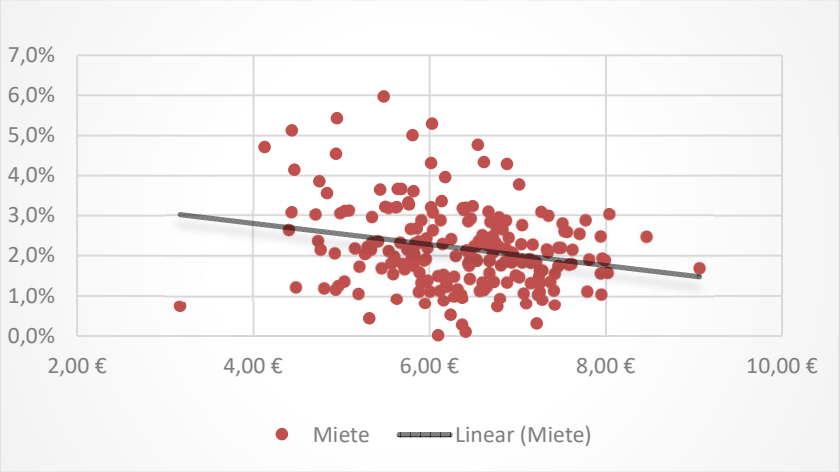
Korrelation -0,304

nach Hauptnutzfläche



Korrelation 0,302

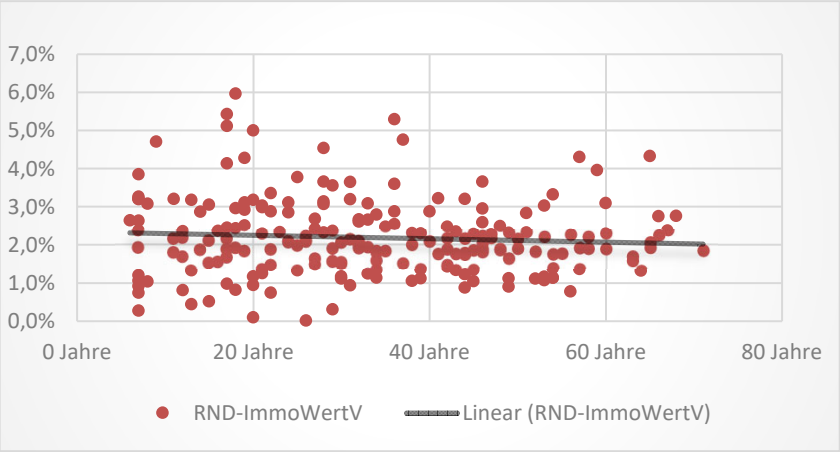
nach Mietniveau



Korrelation -0,238

Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer



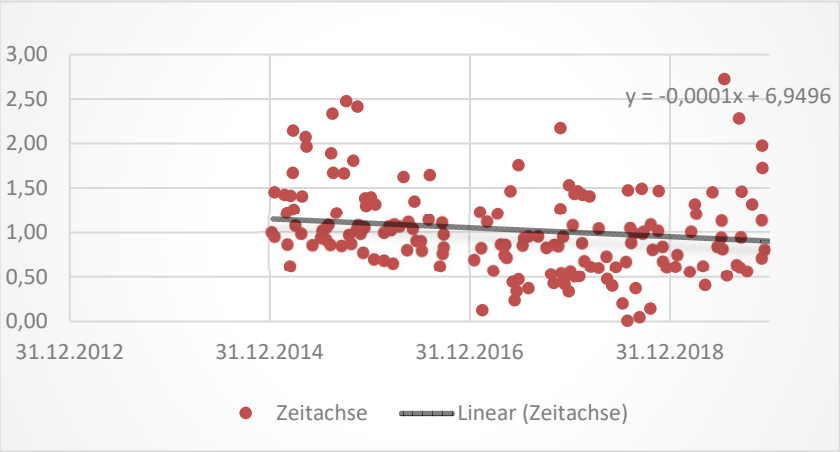
Korrelation

-0,073

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,304	33%
nach HNF	0,302	33%
nach Miete	0,238	26%
nach RND	0,073	8%
	0,917	100%

zeitliche Entwicklung



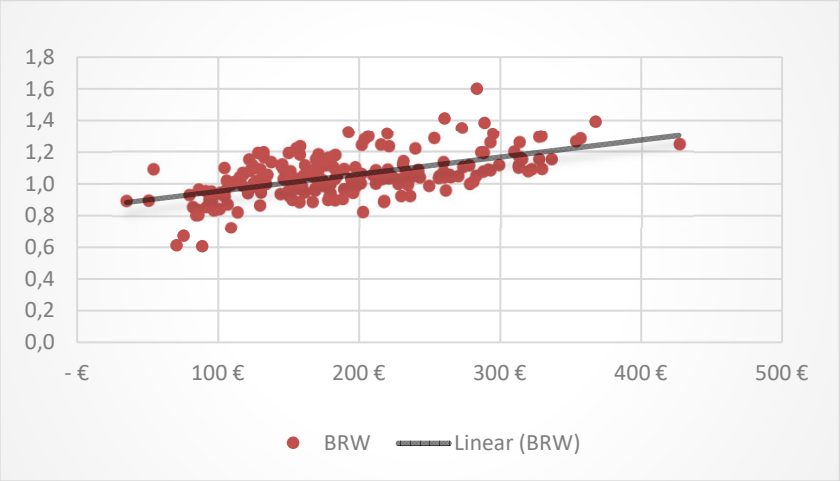
Beispiel für
Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	160 €	2,32%	33%	0,77%
Wohnfläche	200 m²	2,48%	33%	0,82%
Mietniveau	6,50 €	2,15%	26%	0,56%
Restnutzung	55 Jahre	2,09%	8%	0,17%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,31%

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,95	2,20%

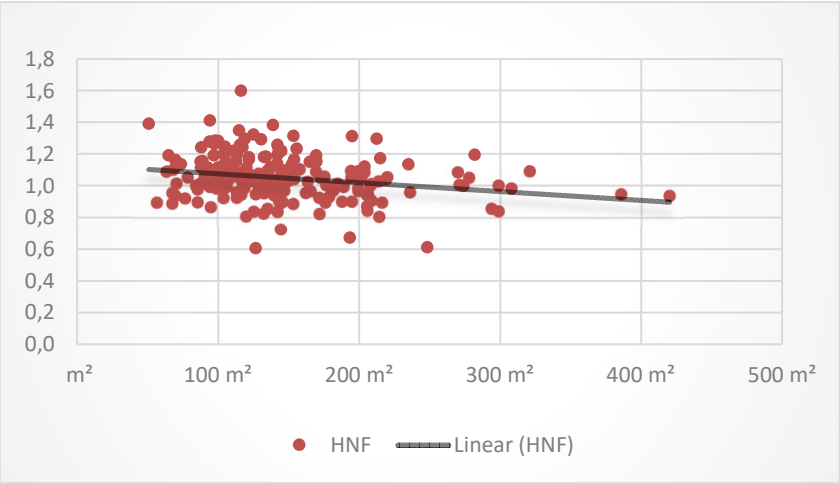
Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten



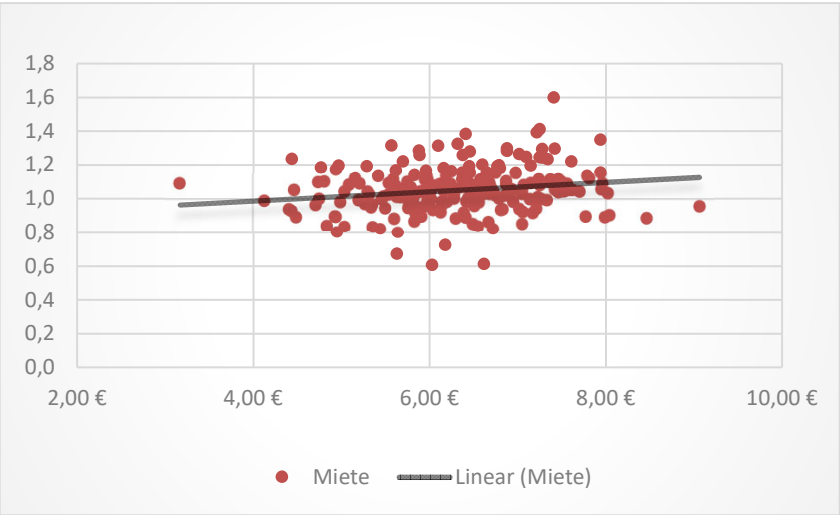
Korrelation 0,573

nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,234

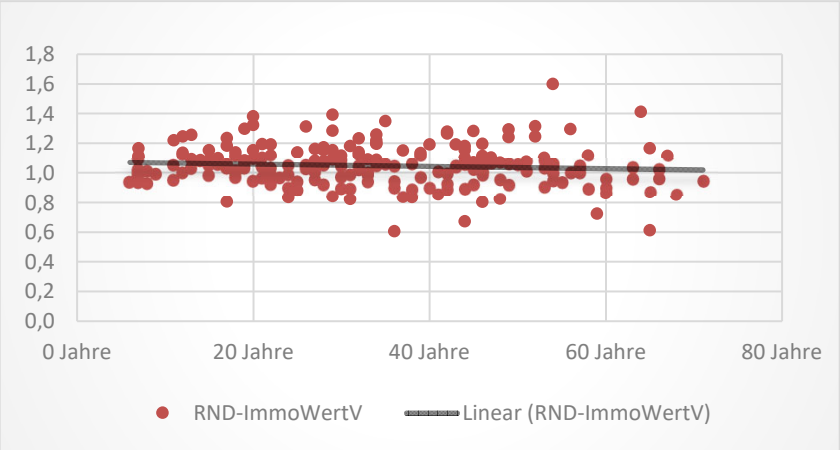
nach Mietniveau



Korrelation 0,186

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer



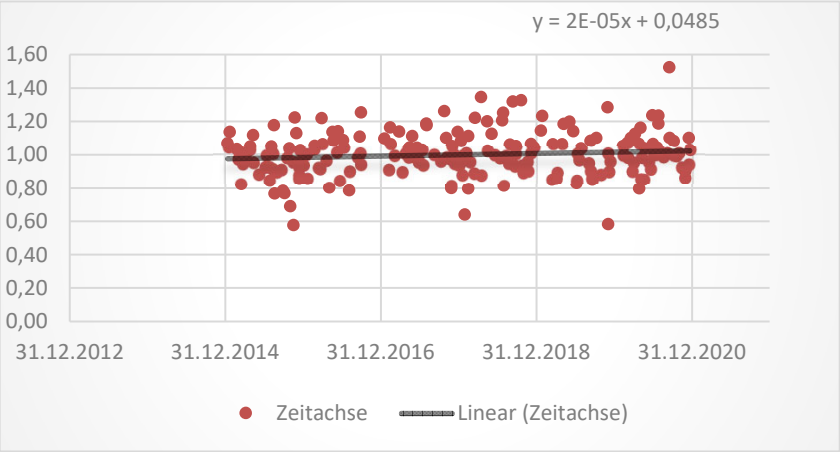
Korrelation

-0,093

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,573	52,7%
nach HNF	0,234	21,6%
n. Mietniveau	0,186	17,1%
nach RND	0,093	8,6%
	1,086	100,0%

zeitliche Entwicklung



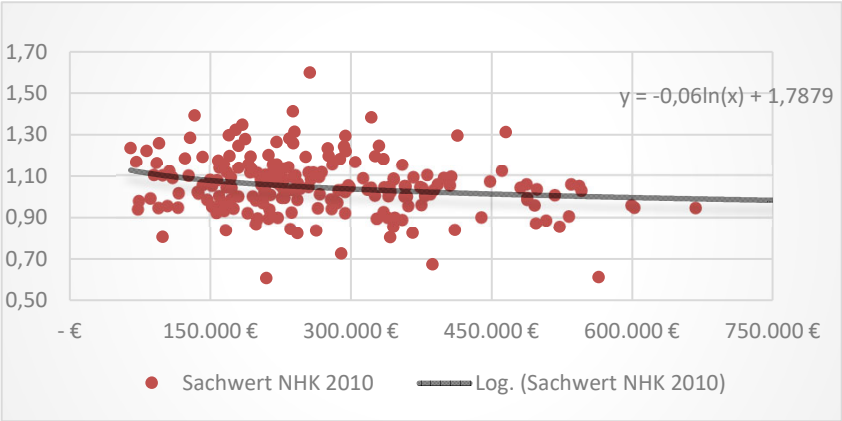
Beispiel für
Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	160 €	1,02	53%	0,536
Wohnfläche	200 m²	1,02	22%	0,220
Mietniveau	6,50 €	1,05	17%	0,180
Restnutzung	55 Jahre	1,03	9%	0,089
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,025

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,01	1,033
angenommener Sachwert	350.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,033	361.600 €

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,233

Beispiel für Ableitung

angenommener Sachwert	350.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,022	357.686 €

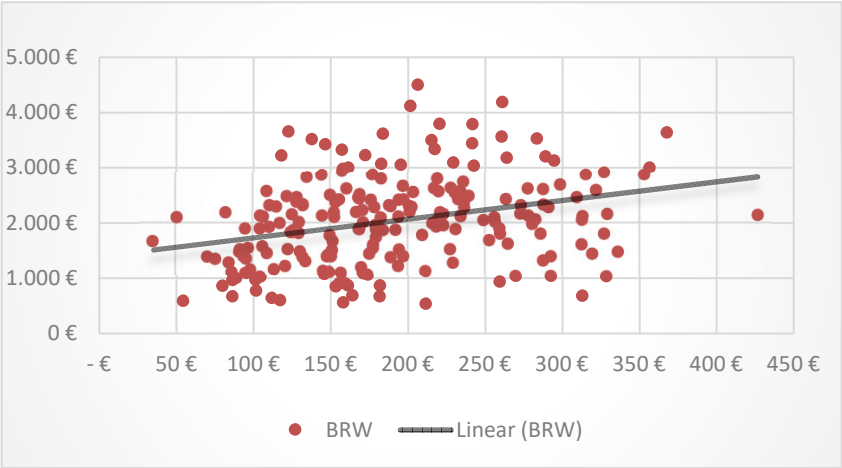
Differenzen in der Ableitung

Aus dem Vergleich zwischen dem mehrgewichtigen Regressionsmodell und dem vereinfachten Sachwertmodell wird deutlich, dass es zu Abweichungen kommen kann, was weitgehend dem Unschärfegrad des einfachen Sachwertmodells zurückzuführen ist. Die Abweichungen liegen jedoch in nicht mehr vertretbaren Differenzen, so dass das mehrgewichtige Regressionsmodell empfohlen wird.

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

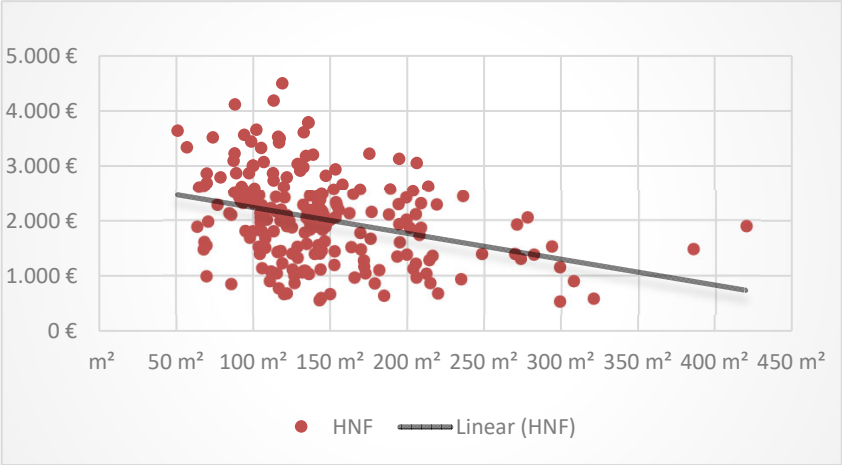
Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,307

nach Hauptnutzfläche

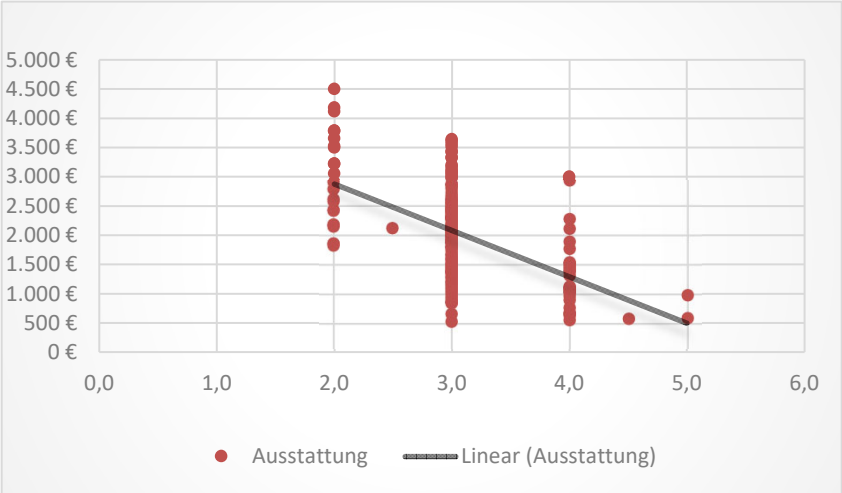


Korrelation -0,338

nach Ausstattung

nach Schulnoten

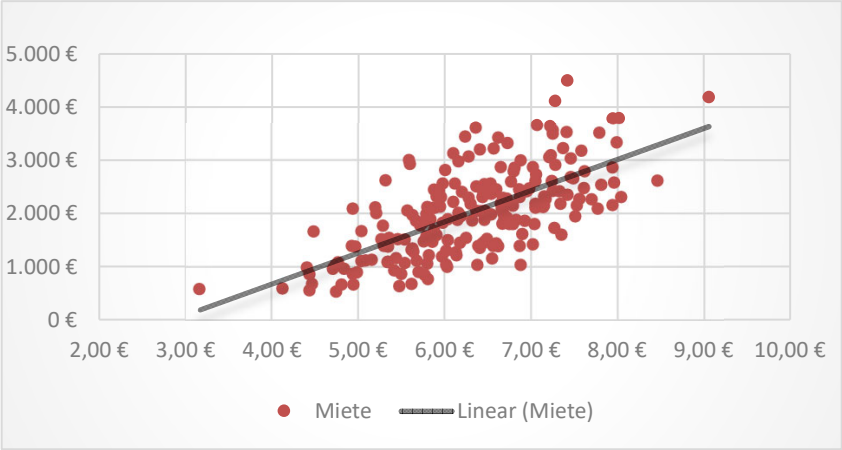
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,547

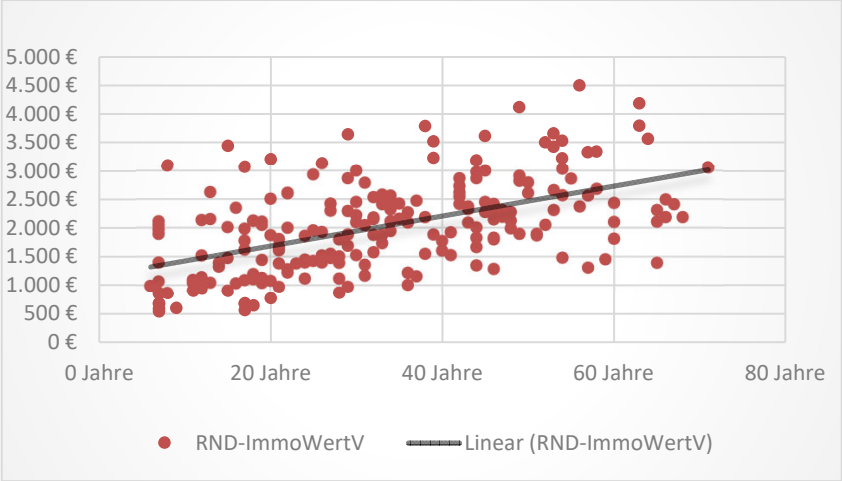
Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Mietniveau



Korrelation 0,670

nach Restnutzungsdauer



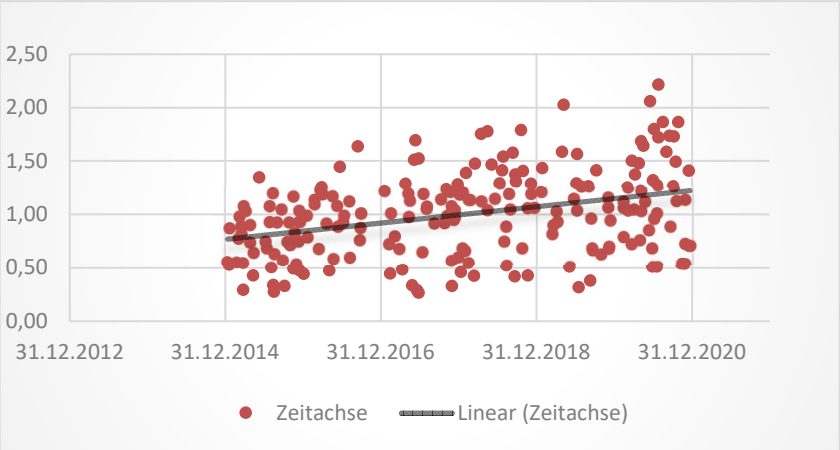
Korrelation 0,537

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,307	12,8%
nach HNF	0,338	14,1%
nach Aussttg.	0,547	22,8%
nach Miete	0,670	27,9%
nach RND	0,537	22,4%
	2,400	100,0%

Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser

zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

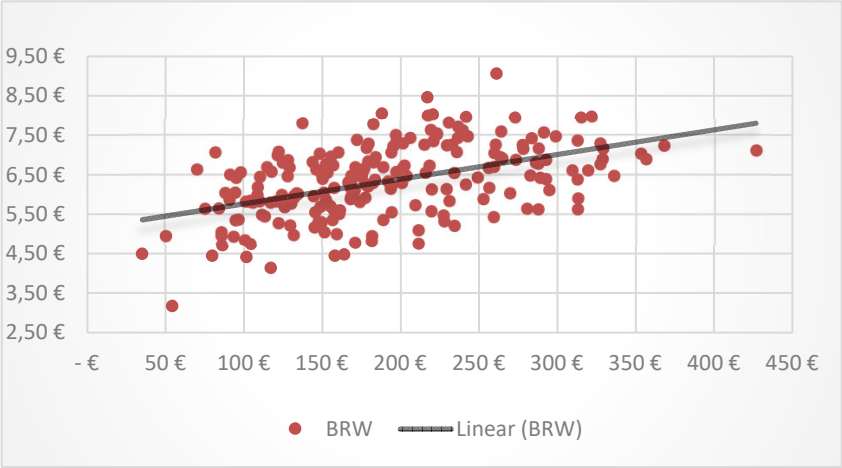
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	160 €	1.931 €	12,8%	247,1
nach HNF	200 m²	1.775 €	14,1%	250,3
nach Aussttg.	2	2.876 €	22,8%	655,2
nach Miete	6,50 €	2.135 €	27,9%	596,4
nach RND	55 Jahre	2.602 €	22,4%	582,5
Gewichtung des Vergleichswerts				2.332 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,07	2.505 €
angenommene Fläche	200 m²		
errechneter Verkehrswert		2.505 €	501.099 €

Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser

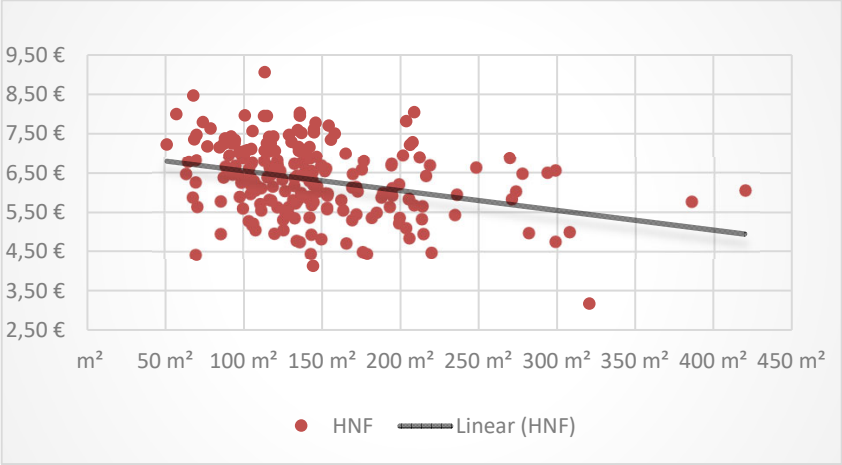
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten ab 2013 auf dem Mietspiegel Aulendorf gestützt.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,495

nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche

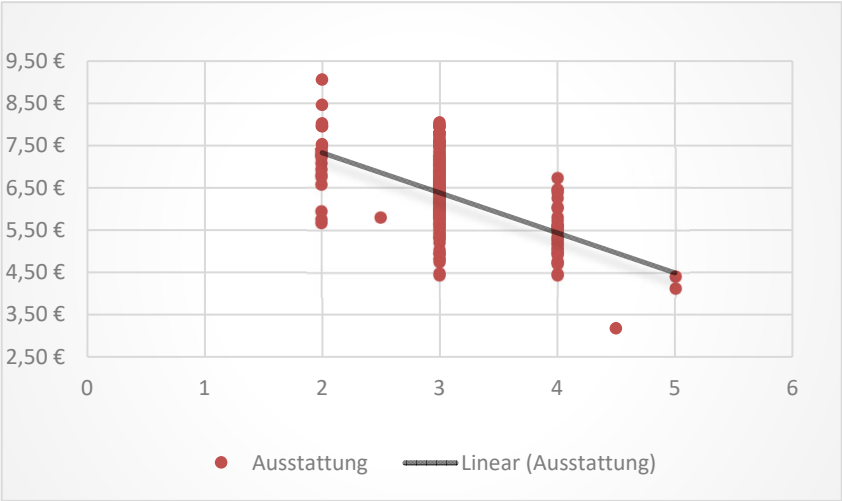


Korrelation -0,316

nach Ausstattung

nach Schulnoten

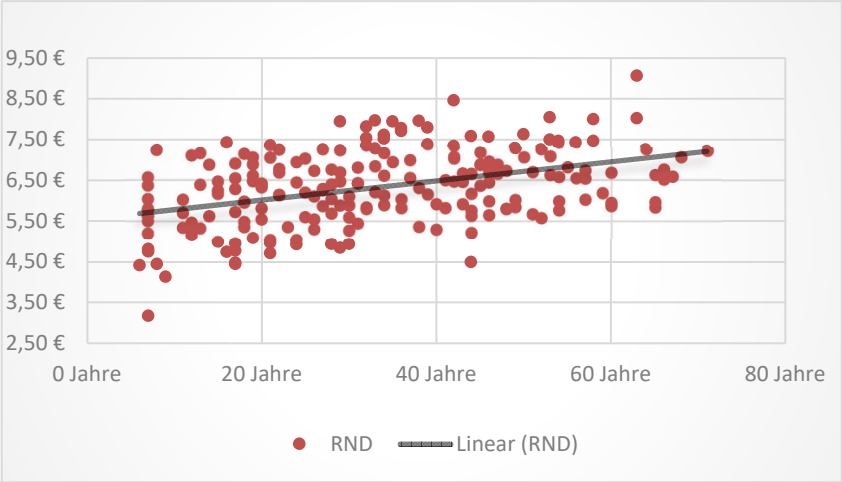
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,570

Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser

nach Restnutzungsdauer



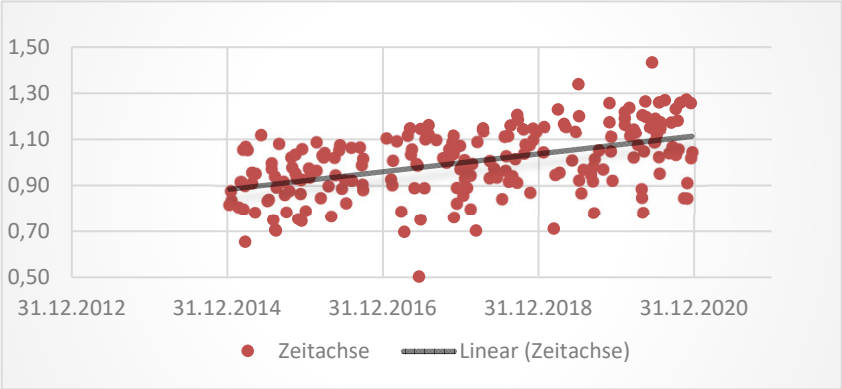
Korrelation

0,420

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,495	27,5%
nach HNF	0,316	17,5%
nach Aussttg.	0,570	31,6%
nach RND	0,420	23,3%
	1,802	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für
Ableitung

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	160 €	6,58 €	27,5%	1,81 €
nach HNF	200 m²	7,13 €	17,5%	1,25 €
nach Aussttg.	2	7,66 €	31,6%	2,42 €
nach RND	55 Jahre	6,95 €	23,3%	1,62 €
Gewichtung der Miete				7,10 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,02	7,27 €
angenommene Mietfläche	200 m²		
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz		7,27 €	1.455 €

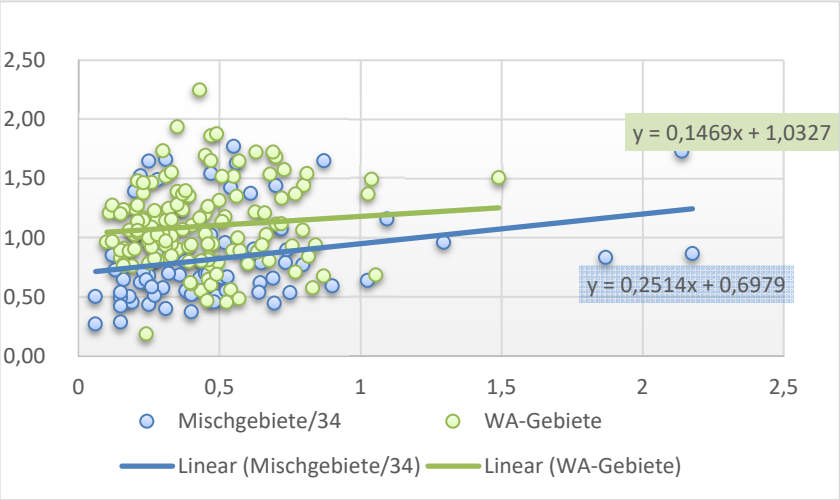
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,15	Miete je TG/Garage	42,04 €
Stellplatz je Objekt	0,19	Miete je off. Stellplatz	21,84 €

Bodenwerteinflüsse
Ein- und Zweifamilienhäuser

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



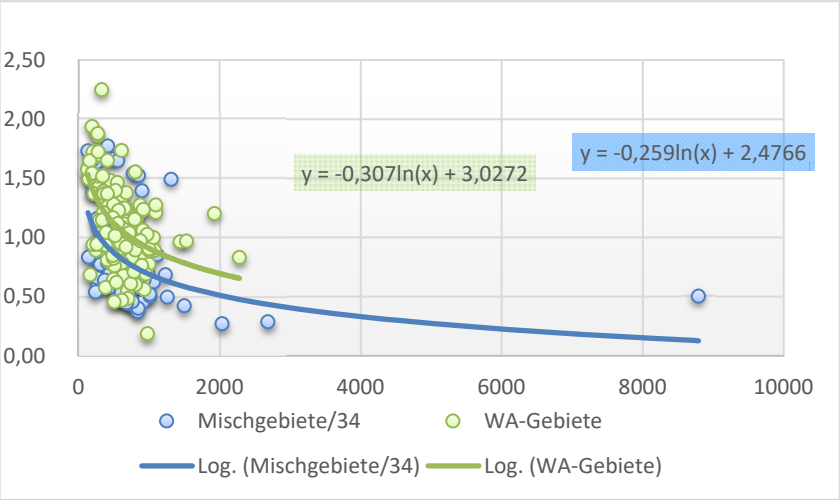
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	1,039
Mittel	0,46	1,000
Korrekturfaktor		1,039
Korrelation		0,133

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,7482	0,10	1,0474
0,40	0,7985	0,20	1,0621
0,60	0,8488	0,30	1,0768
0,80	0,8990	0,40	1,0915
1,00	0,9493	0,50	1,1062
1,20	0,9996	0,60	1,1209
1,40	1,0498	0,70	1,1355
1,60	1,1001	0,80	1,1502
1,80	1,1504	0,90	1,1649
2,00	1,2007	1,00	1,1796
2,20	1,2509	1,10	1,1943
R^2	0,262	R^2	0,098

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	1,075
Mittel	675,67	0,870
Korrekturfaktor		1,236
Korrelation		-0,2974

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	1,0752	250 m²	1,3332
500 m²	0,8696	500 m²	1,1206
750 m²	0,7494	750 m²	0,9962
1.000 m²	0,6641	1.000 m²	0,9079
1.250 m²	0,5979	1.250 m²	0,8394
1.500 m²	0,5438	1.500 m²	0,7835
1.750 m²	0,4981	1.750 m²	0,7362
2.000 m²	0,4585	2.000 m²	0,6952
2.250 m²	0,4235	2.250 m²	0,6591
R^2	0,211	R^2	0,224

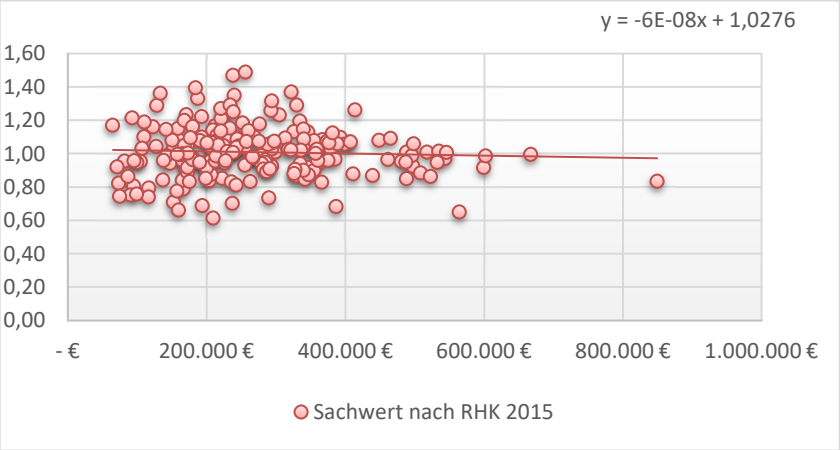
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,039	0,133	30,8%
nach Größe	1,236	0,297	69,2%
	1,176	0,430	100,0%
mittlerer Richtwert	**190 €**		
x Anpassung	1,176		
Vergleichswert	**223 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	1,0430
100.000 €	1,0359
150.000 €	1,0287
200.000 €	1,0216
250.000 €	1,0145
300.000 €	1,0073
400.000 €	0,9931
500.000 €	0,9788
750.000 €	0,9431

Beispiel

	Sachwert	*Wertzahl*
Objekt	**385.000 €**	**0,995**
Mittel	279.201 €	1,010

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

Multiple Regressionsableitungen

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand	209		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,83753395		
Zeitraum	12.01.2015	bis	21.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-1532,1917		-1532,1917
Stichtag	0,06313863	**31.12.2019**	2767,36596
Bodenwert 1,0	1,37101315	**600 €**	822,607891
Grundstück	0,00990972	**700 m²**	6,93680255
Wohnfläche	-2,2548657	**156 m²**	-351,75904
RND	30,4818532	**40 Jahre**	1219,27413
Ausstattung	-202,08827	**2,50**	-505,22068
multipler Vergleichswert			2.427 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll
Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ
z.B. 180 € bei einer GFZ von 0,3 = 180 €/ 0,3 = 600 €
Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks
Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes
RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV
Ausstattung = in Noten von 1 bis 5 (umgekehrt zur NHK)

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	209
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,39313309

nicht ausreichend für sicheres Modell

Sachwertfaktor

Datenbestand	209
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,10172473

nicht ausreichend für sicheres Modell

Empfehlung

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

7. Teilemarkt Eigentumswohnungen

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

373 Vergleichsgrundstücke

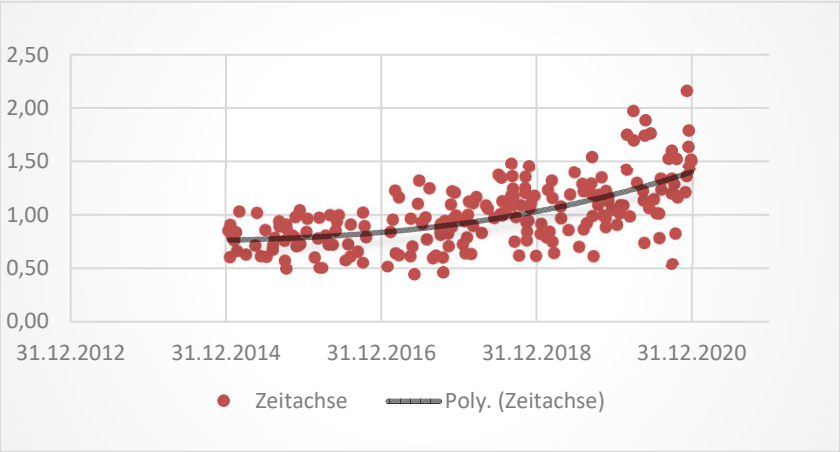
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.	Erstbezug
Fallzahl	211			137
qm-Preise	1.946 €	1.886 €	595 €	3.726 €
Minima	*857 €*			*2.020 €*
Maxima	*4.207 €*			*5.872 €*
Liegenschaftszinssätze	2,88%	2,78%	1,13%	2,01%
Minima	*0,38%*			*1,20%*
Maxima	*6,38%*			*3,34%*
Sachwertfaktoren	1,21	1,22	0,23	1,27
Minima	*0,68*			
Maxima	*2,14*			
weitere Mittelwerte				
Bodenwert	*243 €*	*231 €*	*99 €*	*344 €*
GFZ_Ist	*1,22*	*1,07*	*0,62*	*0,93*
HNF	*72 m²*	*66 m²*	*24 m²*	*84 m²*
Restnutzungsdauer	*43 Jahre*	*44 Jahre*	*8 Jahre*	*75 Jahre*
mittlere Miete	*7,08 €*	*7,10 €*	*0,72 €*	*8,95 €*
mittlere BWK-Kosten	*1,41 €*	*1,41 €*		*1,49 €*
mittlere Bewirtschaftung	*19,87%*	*19,81%*	*1,35%*	*16,68%*

Zeitraum 15.01.2015 bis 30.12.2020 Tendenz zuletzt stark steigend



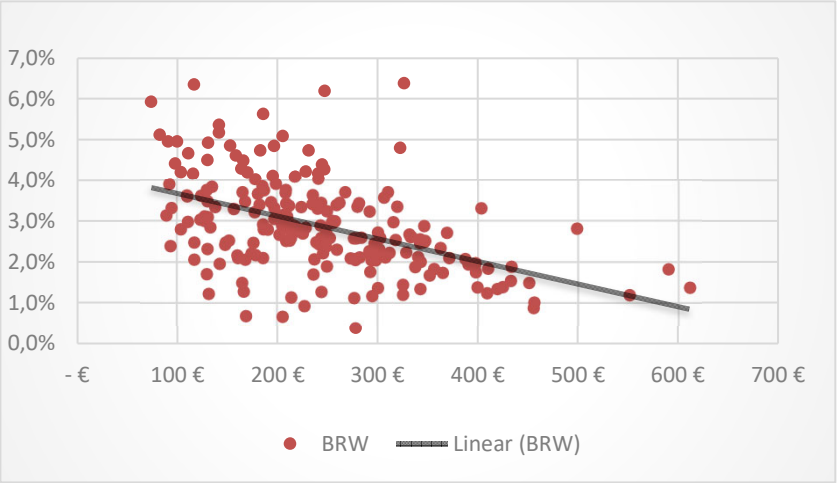
ohne Bestandsobjekte

Analysen

7. Teilemarkt Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

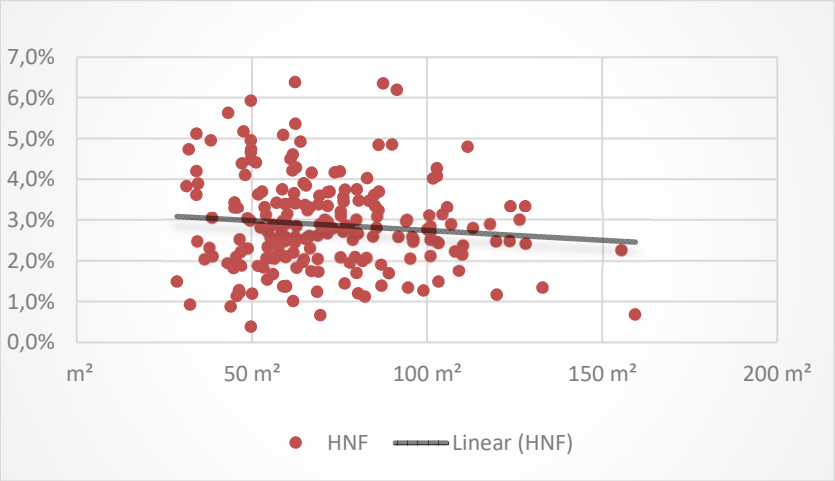
Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Bodenwert



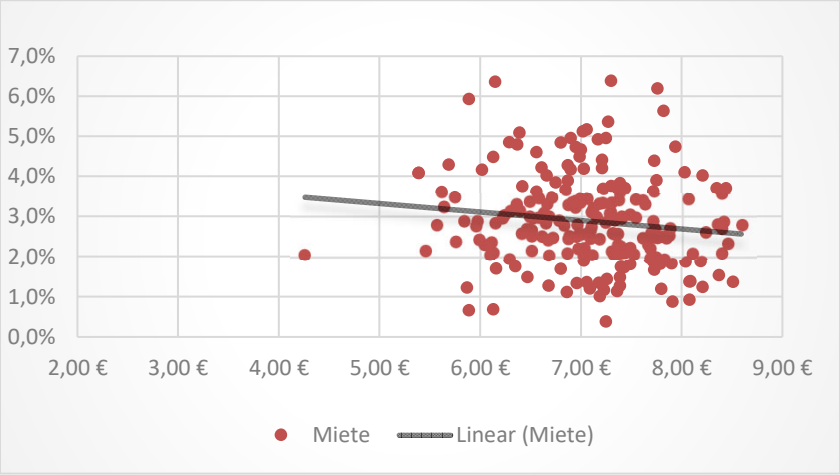
Korrelation -0,484

nach Hauptnutzfläche



Korrelation -0,102

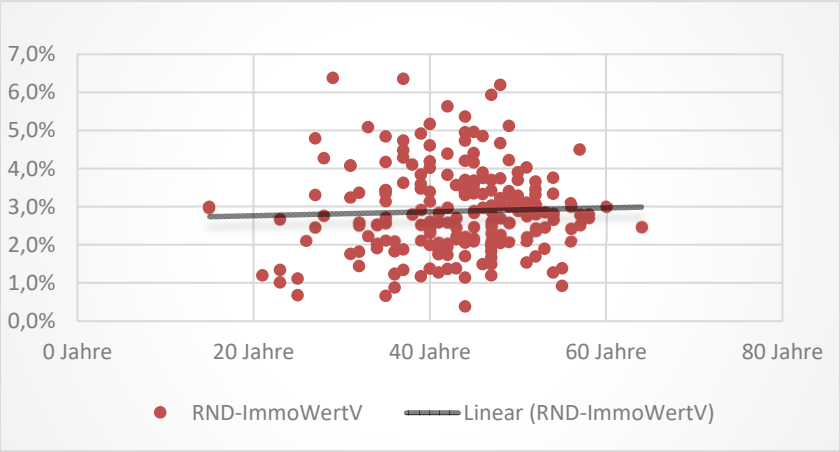
nach Mietniveau



Korrelation -0,135

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



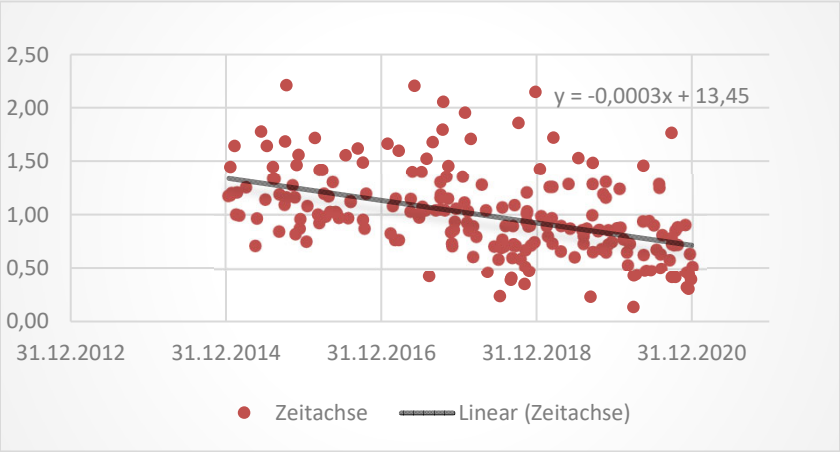
Korrelation

0,039

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,484	64%
nach HNF	0,102	13%
nach Miete	0,135	18%
nach RND	0,039	5%
	0,761	100%

zeitliche Entwicklung



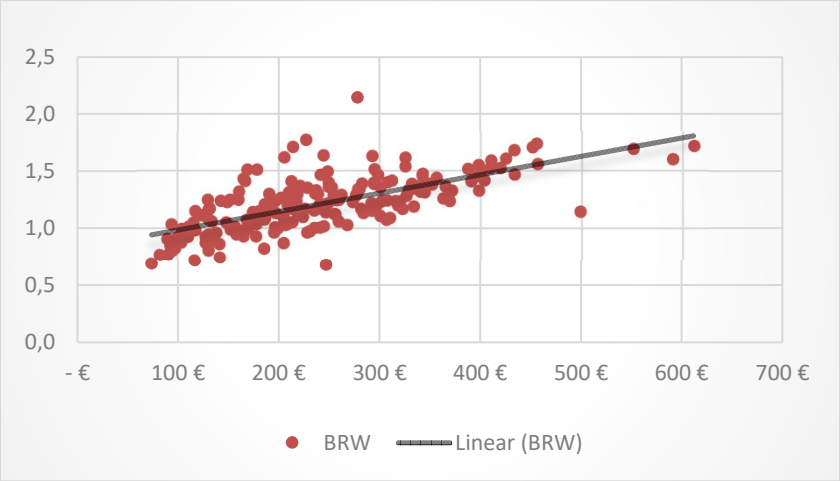
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	3,62%	64%	2,31%
Wohnfläche	65 m²	2,91%	13%	0,39%
Mietniveau	8,00 €	2,69%	18%	0,48%
Restnutzung	35 Jahre	2,84%	5%	0,15%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,32%

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,92	3,05%

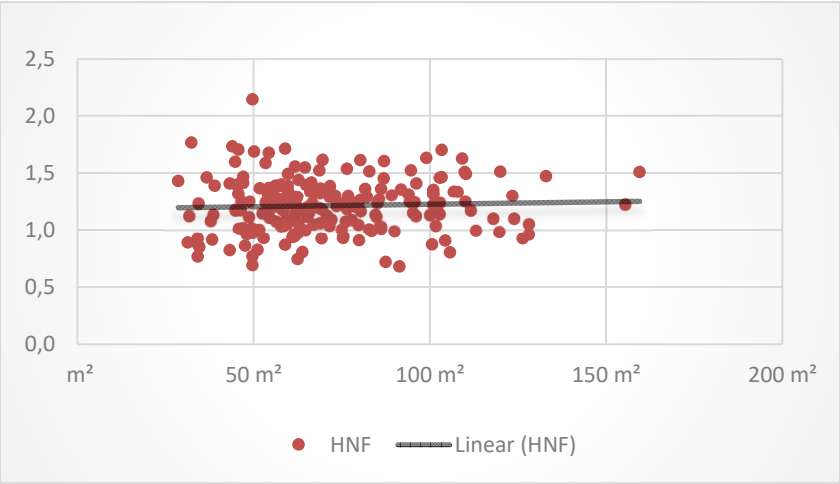
Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten



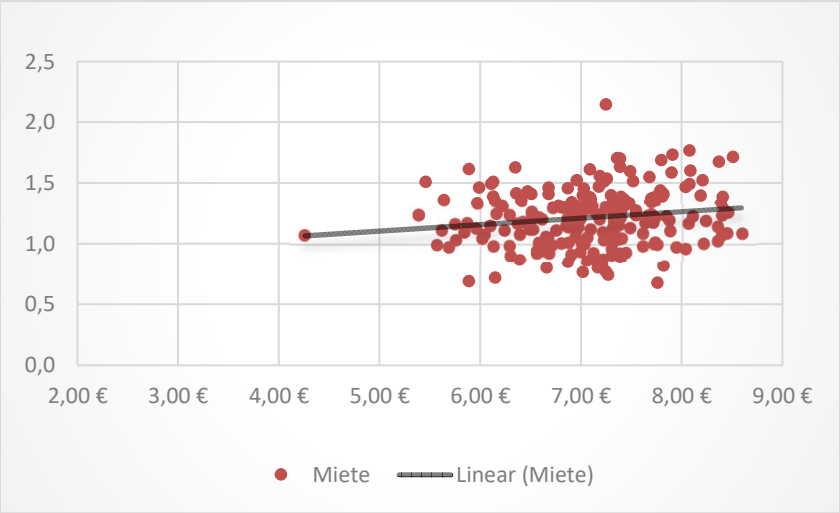
Korrelation 0,684

nach Hauptnutzfläche



Korrelation 0,044

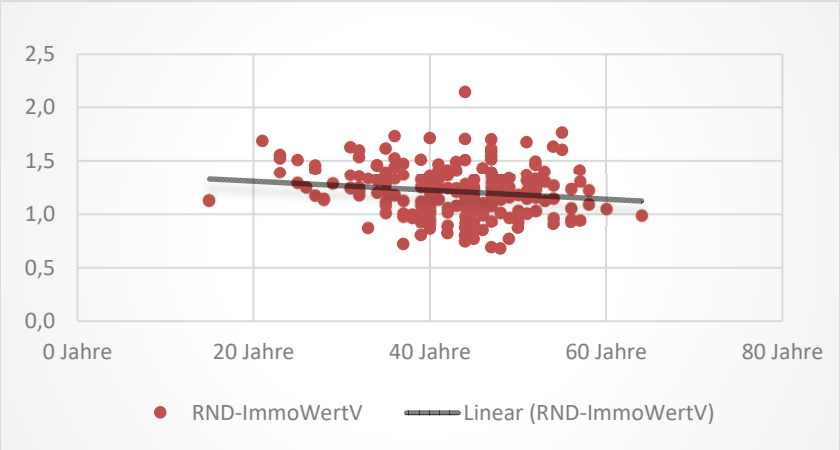
nach Mietniveau



Korrelation 0,165

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



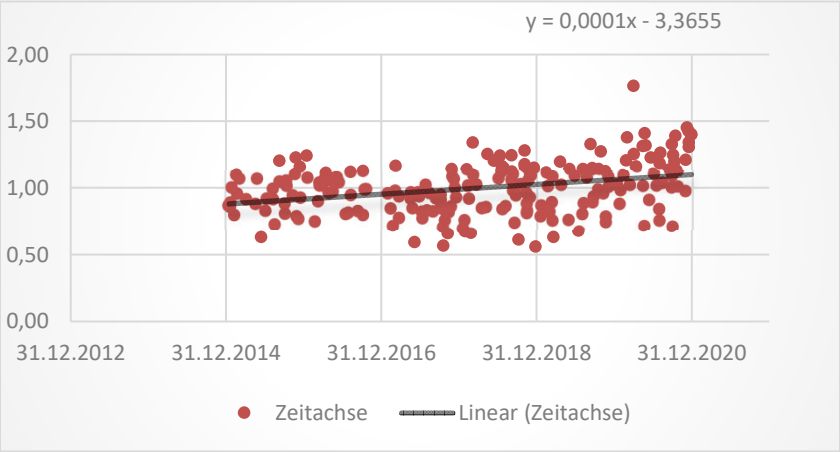
Korrelation

-0,153

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,684	65,4%
nach HNF	0,044	4,2%
n. Mietniveau	0,165	15,8%
nach RND	0,153	14,6%
	1,047	100,0%

zeitliche Entwicklung



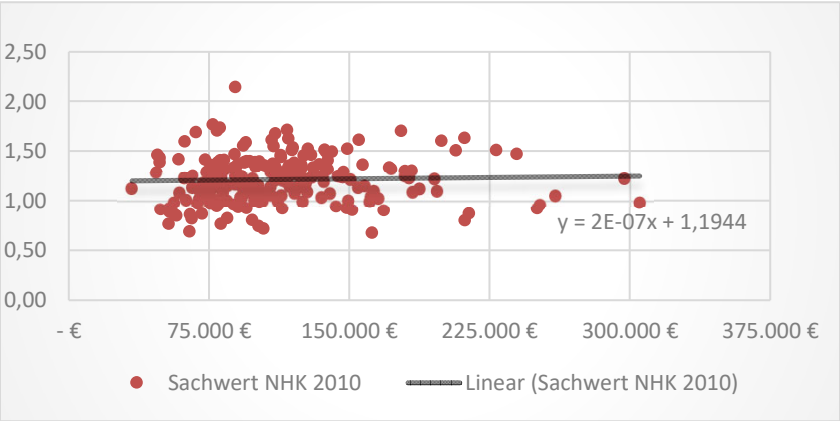
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	110 €	1,00	65%	0,654
Wohnfläche	65 m²	1,21	4%	0,051
Mietniveau	8,00 €	1,26	16%	0,200
Restnutzung	35 Jahre	1,25	15%	0,182
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,087

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,03	1,117
angenommener Sachwert	100.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,117	111.736 €

Sachwertfaktoren Eigentumswohnungen

nachrichtlich nach Sachwert



Korrelation

0,035

Beispiel für Ableitung

angenommener Sachwert	100.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,211	121.052 €

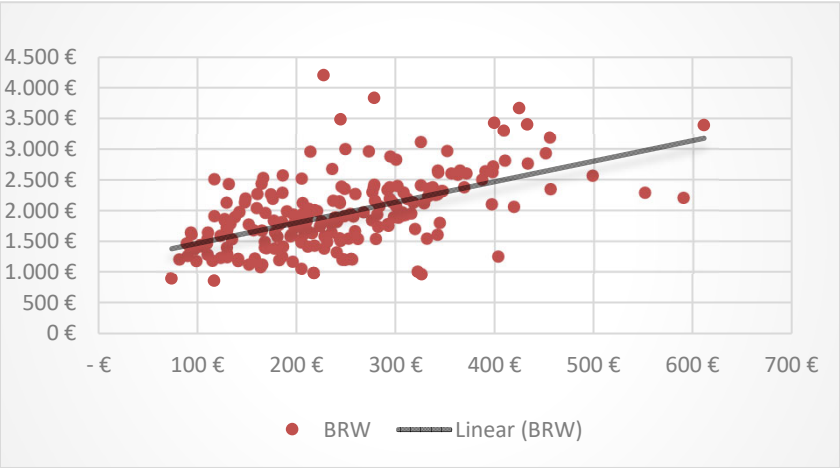
Differenzen in der Ableitung

Aus dem Vergleich zwischen dem mehrgewichtigen Regressionsmodell und dem vereinfachten Sachwertmodell wird deutlich, dass es zu Abweichungen kommen kann, was weitgehend dem Unschärfegrad des einfachen Sachwertmodells zurückzuführen ist. Die Abweichungen liegen jedoch in nicht mehr vertretbaren Differenzen, so dass das mehrgewichtige Regressionsmodell empfohlen wird.

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

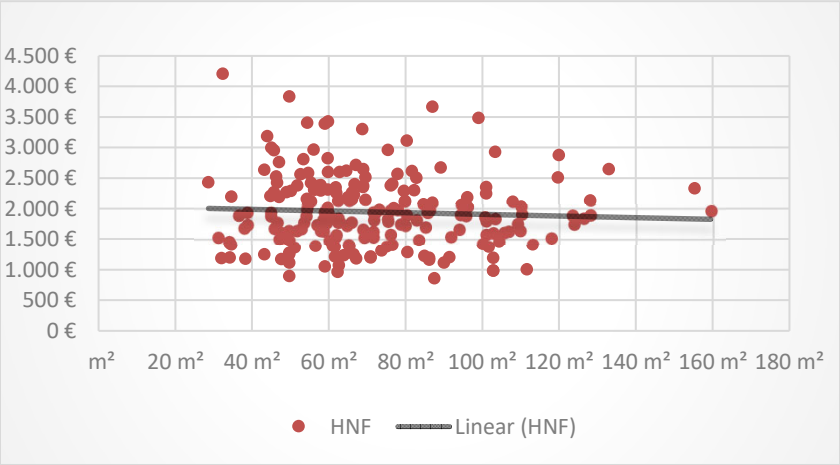
Vergleichswerte Eigentumswohnungen

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,558

nach Hauptnutzfläche

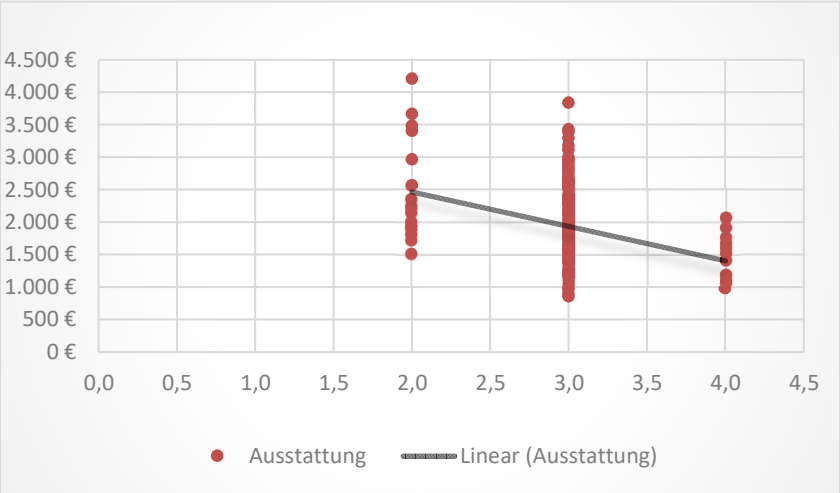


Korrelation -0,055

nach Ausstattung

nach Schulnoten

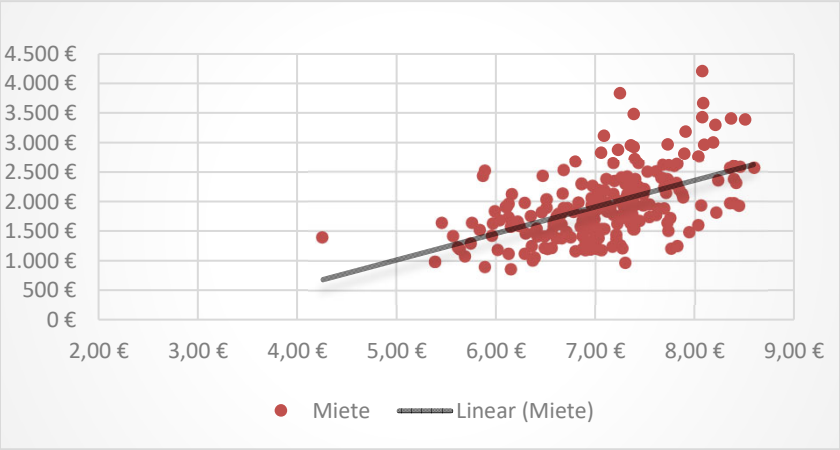
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,342

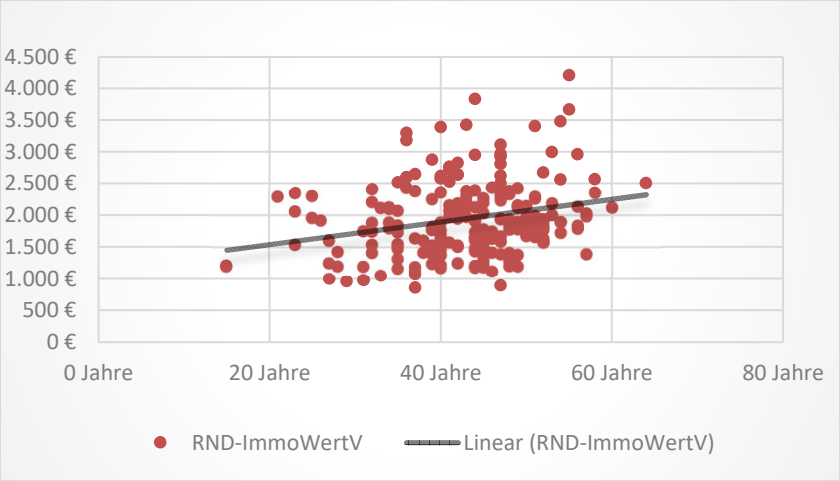
Vergleichswerte Eigentumswohnungen

nach Mietniveau



Korrelation 0,549

nach Restnutzungsdauer



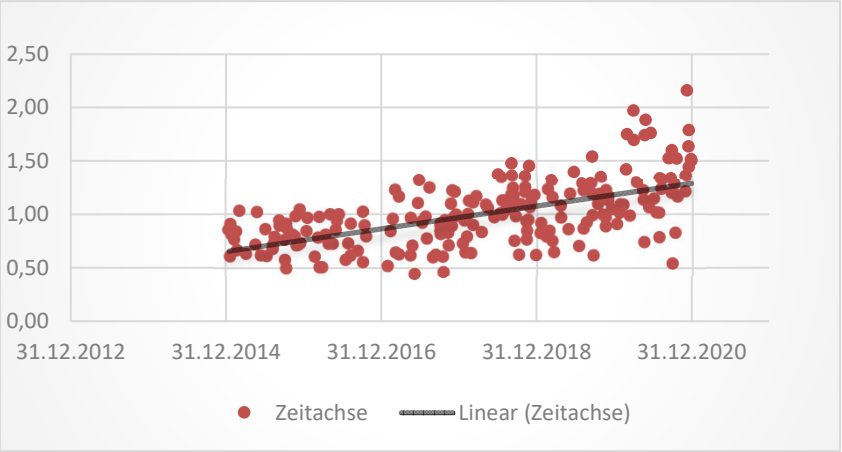
Korrelation 0,254

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,558	31,7%
nach HNF	0,055	3,1%
nach Aussttg.	0,342	19,4%
nach Miete	0,549	31,2%
nach RND	0,254	14,5%
	1,757	100,0%

Vergleichswerte Eigentumswohnungen

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

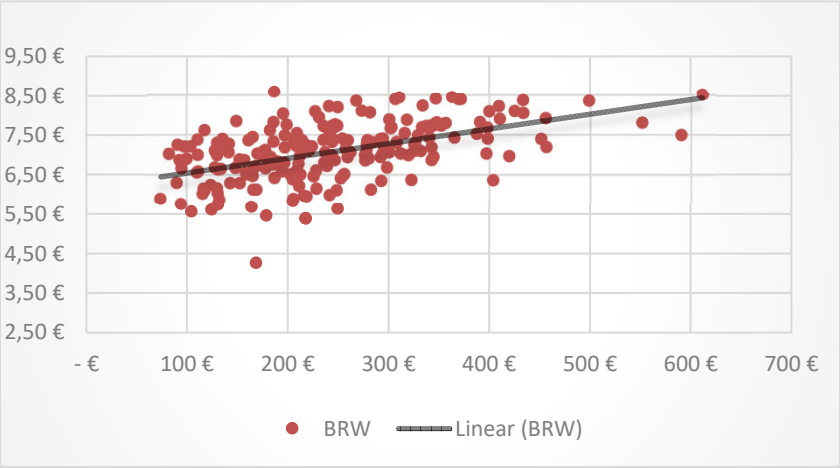
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	1.499 €	31,7%	476,0
nach HNF	65 m²	1.955 €	3,1%	60,7
nach Aussttg.	2	2.464 €	19,4%	479,1
nach Miete	8,00 €	2.363 €	31,2%	737,8
nach RND	35 Jahre	1.806 €	14,5%	261,4
Gewichtung des Vergleichswerts				2.015 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,08	2.180 €
angenommene Mietfläche	65 m²		
errechneter Verkehrswert		2.180 €	141.709 €

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

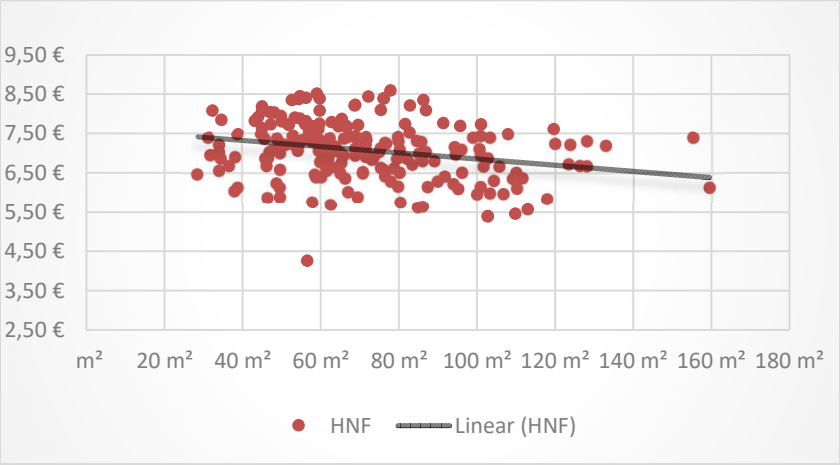
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten ab 2013 auf dem Mietspiegel Altshausen gestützt.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,510

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche

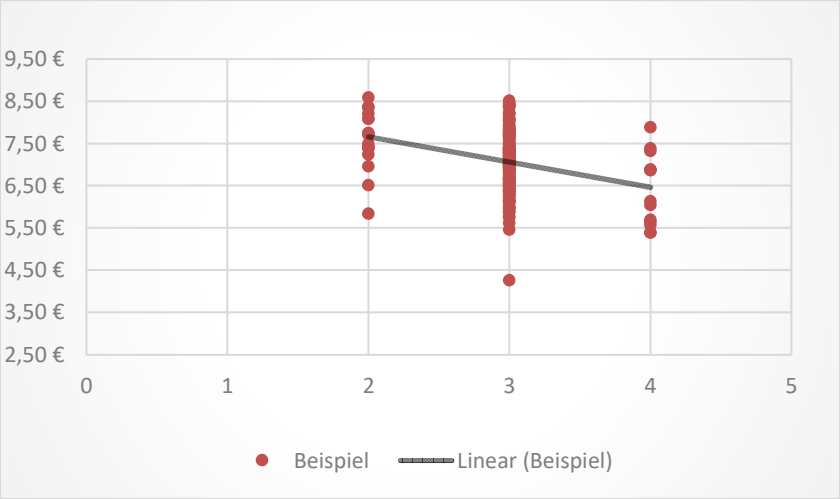


Korrelation -0,263

nach Ausstattung

nach Schulnoten

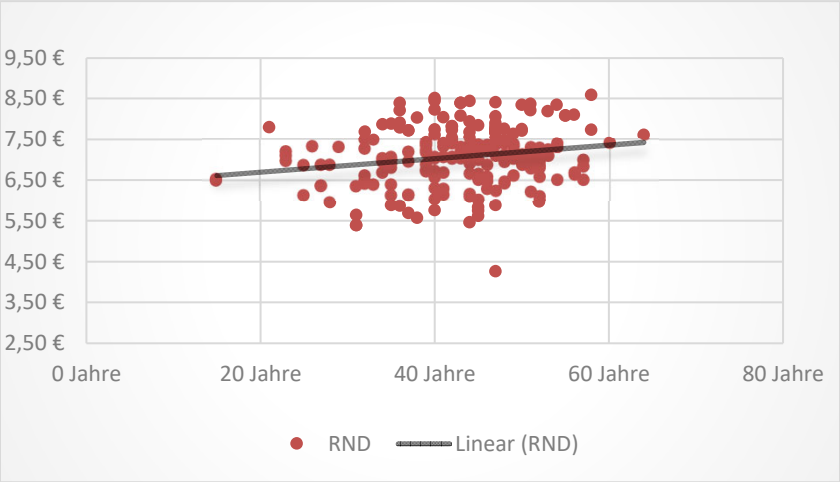
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,316

Mietwertbildung Eigentumswohnungen

nach Restnutzungsdauer



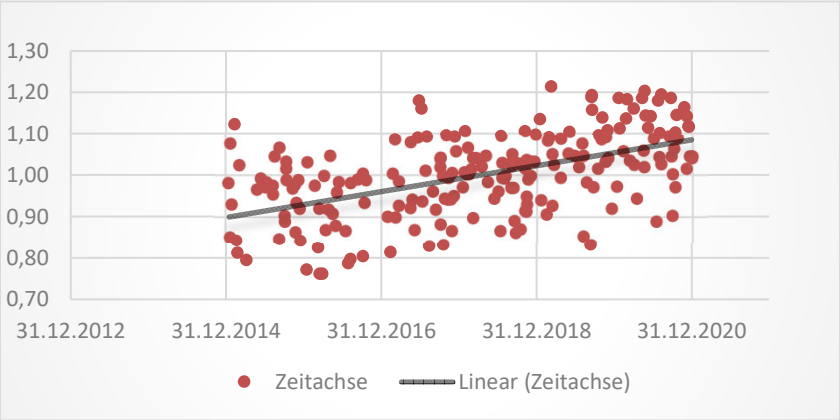
Korrelation

0,194

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,510	39,7%
nach HNF	0,263	20,5%
nach Aussttg.	0,316	24,6%
nach RND	0,194	15,1%
	1,283	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	110 €	6,58 €	39,7%	2,61 €
nach HNF	65 m²	7,13 €	20,5%	1,46 €
nach Aussttg.	2,00 €	7,66 €	24,6%	1,89 €
nach RND	35 Jahre	6,95 €	15,1%	1,05 €
Gewichtung der Mittelmiete				7,01 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,02	7,18 €
angenommene Mietfläche	65 m²		
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz		7,18 €	467 €

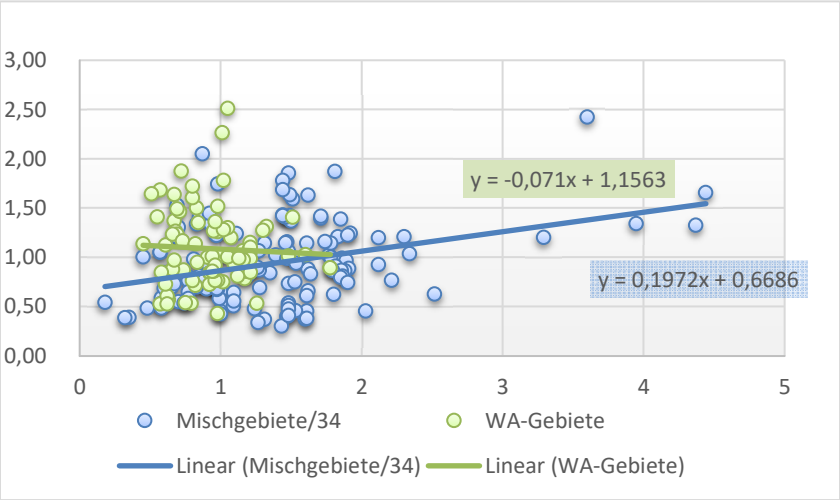
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	0,78	Miete je TG/Garage	44,26 €
Stellplatz je Objekt	0,31	Miete je off. Stellplatz	21,28 €

Bodenwerteinflüsse Eigentumswohnungen

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



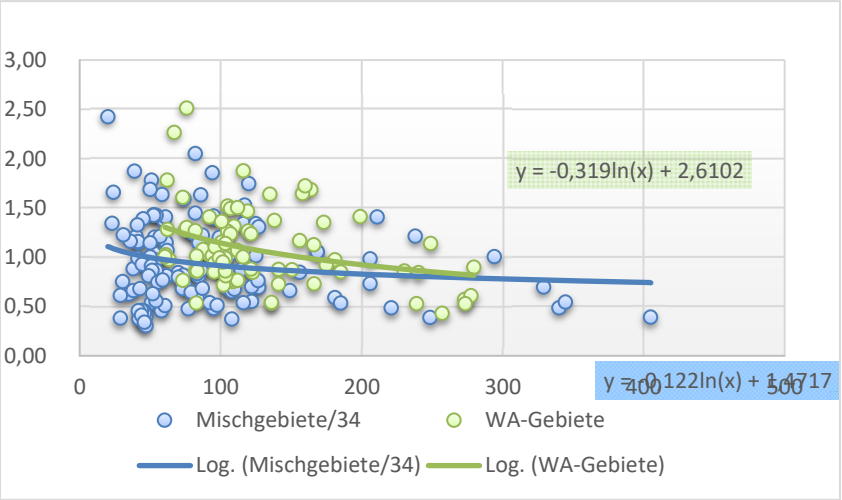
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,70	0,943
Mittel	1,22	1,000
Korrekturfaktor		0,943
Korrelation		0,167

GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist Korrelation Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,708	0,10	1,149
0,40	0,748	0,20	1,142
0,60	0,787	0,30	1,135
0,80	0,826	0,40	1,128
1,00	0,866	0,50	1,121
1,20	0,905	0,60	1,114
1,40	0,945	0,70	1,107
1,60	0,984	0,80	1,099
1,80	1,024	0,90	1,092
2,00	1,063	1,00	1,085
2,20	1,102	1,10	1,078
R^2	0,338	R^2	-0,052

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet		
	Fläche	*URK*
Objekt	400,00	0,743
Mittel	106,21	0,904
Korrekturfaktor		0,821
Korrelation		-0,1898

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,1071	20 m²	1,6552
40 m²	1,0228	40 m²	1,4342
60 m²	0,9734	60 m²	1,3049
80 m²	0,9384	80 m²	1,2132
100 m²	0,9113	100 m²	1,1421
150 m²	0,8619	150 m²	1,0128
200 m²	0,8269	200 m²	0,9211
400 m²	0,7425	400 m²	0,7001
600 m²	0,6932	600 m²	0,5709
800 m²	0,6582	800 m²	0,4791
1.000 m²	0,6310	1.000 m²	0,4080
R^2	0,032	R^2	0,104

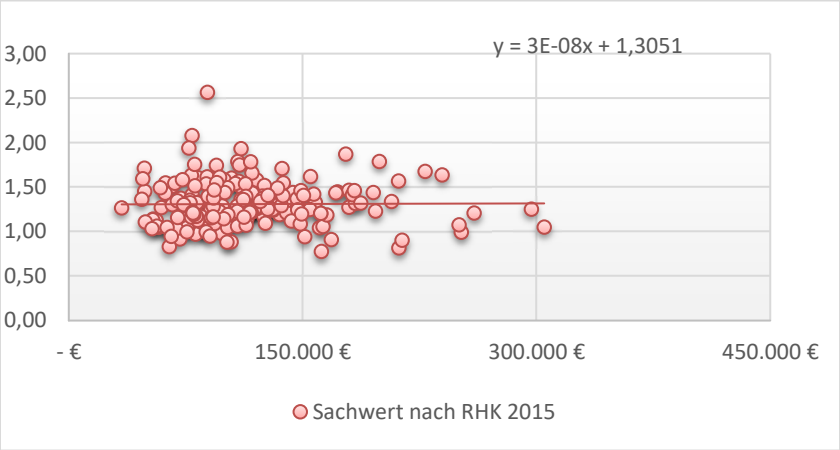
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,943	0,167	46,8%
nach Größe	0,821	0,190	53,2%
	0,878	0,357	100,0%
mittlerer Richtwert	**243 €**		
x Anpassung	0,878		
Vergleichswert	**214 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

7. Teilemarkt Eigentumswohnungen
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wertzahlen für Sachwerte EFH/ZFH/DH



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	1,312
100.000 €	1,309
150.000 €	1,306
200.000 €	1,303
250.000 €	1,300
300.000 €	1,297
350.000 €	1,294
400.000 €	1,290

Beispiel

	Wert	*Wertzahl*
Objekt	**110.000 €**	**1,309**
Mittel	105.966 €	1,309

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

Multiple Regressionsableitungen

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand	211		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,6972494		
ausreichende Sicherheit			
Zeitraum	15.01.2015	bis	30.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-15828,067		-15828,067
Stichtag	0,3881261	**15.07.2017**	16662,64
Bodenwert 1,0	2,4199182	**285 €**	689,67668
Grundstück	-1,6952231	**145 m²**	-245,80736
Wohnfläche	1,7533452	**75 m²**	131,50089
RND	27,09525	**40 Jahre**	1083,81
Ausstattung	-228,21275	**2,50**	-570,53187
multipler Vergleichswert			1.923 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll
Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ
z.B. 200 € bei einer GFZ von 0,7 = 200 €/ 0,7 = 285 €
Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks
Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes
RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV
Ausstattung = in Noten von 1 bis 5 (umgekehrt zur NHK)

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	211		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,4280109		
nur geringe Sicherheit			
Zeitraum	15.01.2015	bis	30.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	0,3585292		0,359
Stichtag	-8,056E-06	**15.07.2017**	-0,346
Bodenwert 1,0	-5,253E-05	**285 €**	-0,015
RND	-0,0003361	**40 Jahre**	-0,013
Miete	0,006495	**6,80 €**	0,044
Grundstück	3,767E-05	**145 m²**	0,005
Wohnfläche	-6,485E-05	**75 m²**	-0,005
multipler Vergleichswert			2,90%

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll
Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ
z.B. 200 € bei einer GFZ von 0,7 = 200 €/ 0,7 = 285 €
Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks
Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes
RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV
Miete = qm-Miete/mtl über alles (inkl. Stellplätze)

Sachwertfaktor	Datenbestand 211 Adjustiertes Bestimmtheitsmaß 0,3201247 nicht ausreichend für sicheres Modell im Verhältnis zu den vorigen
Empfehlung	Zur Prüfung des Werts wird das mulitple Vergleichswertmodell empfohlen. Von einer alleinigen Ableitung des Verkehrswerts allein an diesem Modell wird jedoch abgeraten, da Eigenarten des Grundstücks durchaus zu wesentlichen Toleranzen führen können.

8. Teilemarkt Rendite

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

98 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

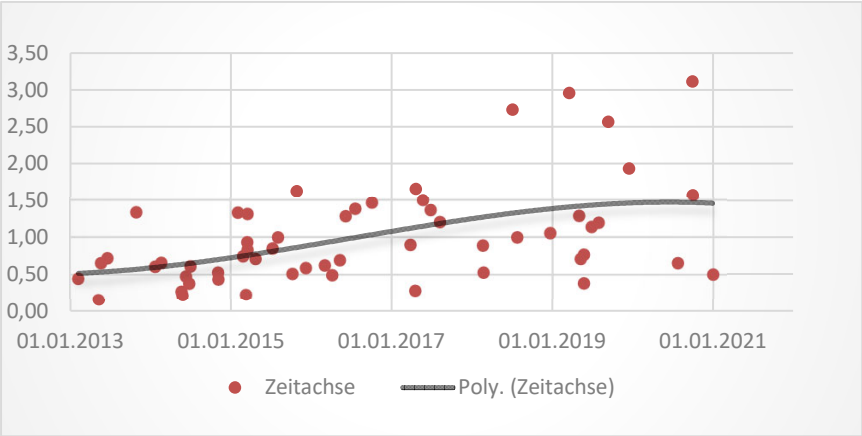
Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	56			17	30	9
qm-Preise	997 €	799 €	665 €	1.088 €	974 €	903 €
Minima	*157 €*			*218 €*	*226 €*	*157 €*
Maxima	*3.109 €*			*2.953 €*	*3.109 €*	*2.561 €*
Liegenschaftszinssätze	4,73%	4,48%	2,52%	4,63%	4,55%	5,54%
Minima	*1,13%*			*1,81%*	*1,13%*	*1,95%*
Maxima	*12,08%*			*8,43%*	*12,08%*	*10,93%*
Sachwertfaktoren	1,13	1,13	0,21	1,02	0,93	0,71
Minima	*0,79*			*0,66*	*0,44*	*0,44*
Maxima	*1,51*			*1,51*	*1,54*	*1,05*
weitere Mittelwerte						
Bodenwert	*154 €*	*140 €*	*92 €*	*162 €*	*172 €*	*80 €*
GFZ_Ist	*0,95*	*0,78*	*0,78*	*1,16*	*0,96*	*0,50*
HNF	*425 m²*	*354 m²*	*280 m²*	*392 m²*	*397 m²*	*578 m²*
Restnutzungsdauer	*27 Jahre*	*23 Jahre*	*18 Jahre*	*31 Jahre*	*26 Jahre*	*23 Jahre*
mittlere Miete	*5,29 €*	*5,34 €*	*1,53 €*	*5,49 €*	*5,25 €*	*5,06 €*
mittlere Bewirtschaftung	*1,14 €*	*1,17 €*		*1,01 €*	*0,78 €*	*0,91 €*
mittlere BWK-Kosten	*21,62%*	*21,87%*	*2,74%*	*18,41%*	*14,87%*	*18,06%*

Korrekturfaktoren für Typ

	MFH	WGH	GH
Vergleichswertfaktor	1,09	0,98	0,91
Liegenschaftszinssatz	0,98	0,96	1,17
Korrekturfaktor SW-Faktor	0,91	0,83	0,63

Zeitraum 07.02.2013 bis 30.12.2020 Tendenz zuletzt steigend

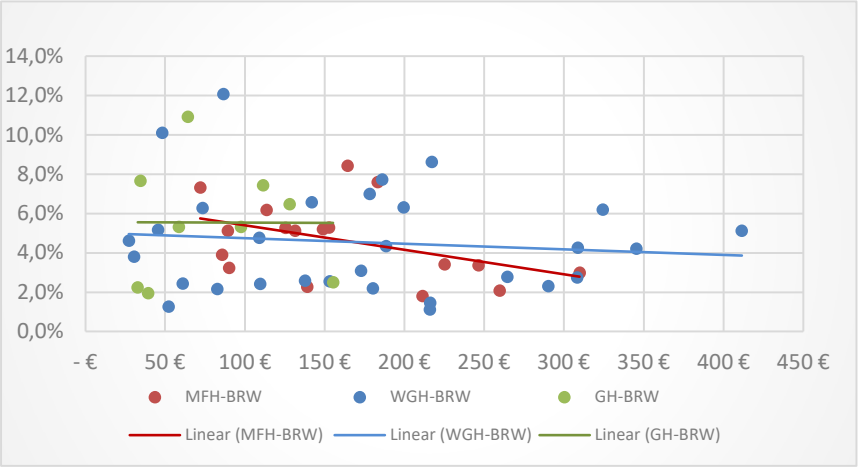


Analysen

8. Teilemarkt Rendite
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

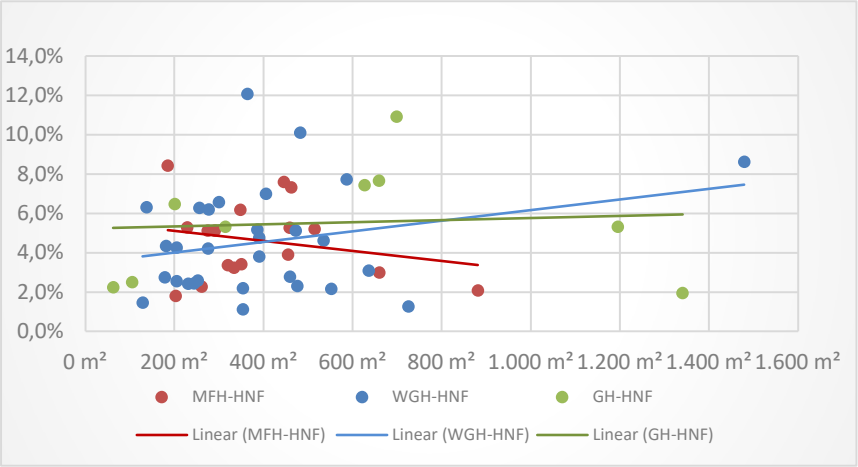
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	-0,431	WGH	-0,110	GH	-0,003

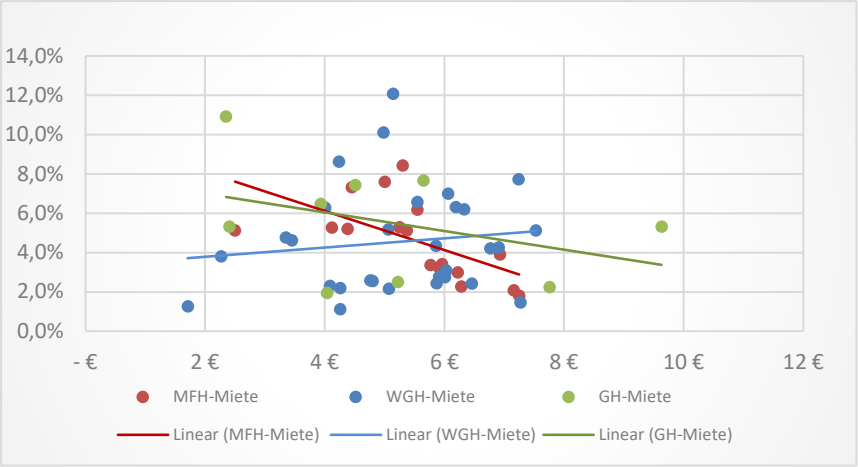
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH	-0,228	WGH	0,257	GH	0,081

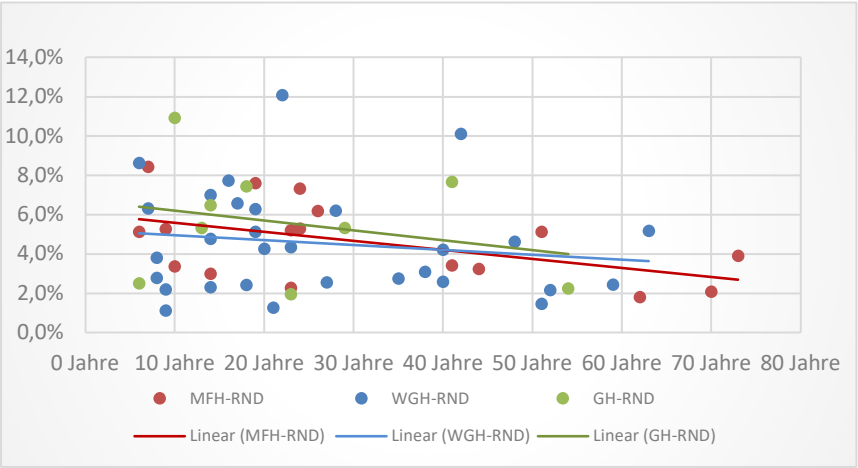
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	-0,603	WGH	0,125	GH	-0,380

nach Restnutzung



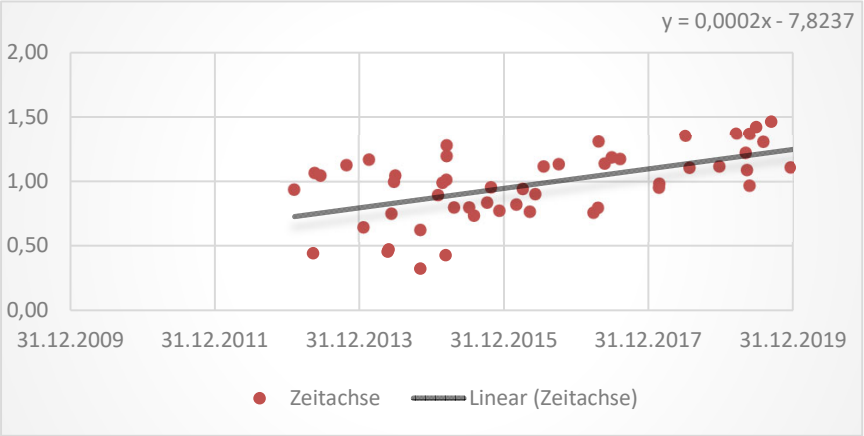
Korrelation

MFH	-0,509	WGH	-0,153	GH	-0,265

Gewichtung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,431	0,110	0,003
nach HNF	0,228	0,257	0,081
nach Miete	0,603	0,125	0,380
nach RND	0,509	0,153	0,265
	1,770	**0,645**	**0,728**

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



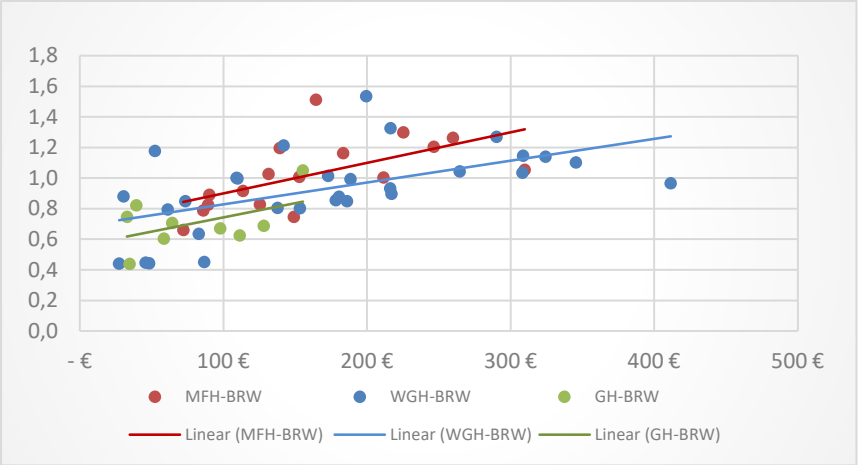
Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	150 €	4,77%	0,431	24%	1,16%
Wohnfläche	300 m²	4,86%	0,228	13%	0,63%
Mietniveau	8,00 €	2,14%	0,603	34%	0,73%
Restnutzung	30 Jahre	4,67%	0,509	29%	1,34%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			**1,770**	100%	3,86%

x Zeitanpassung	15.07.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,213	4,68%

Sachwertfaktoren Renditeobjekte

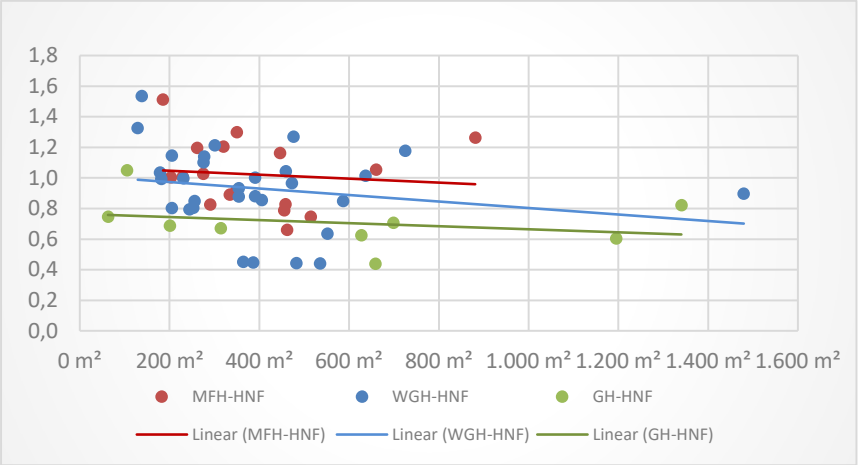
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	0,603	WGH	0,558	GH	0,496

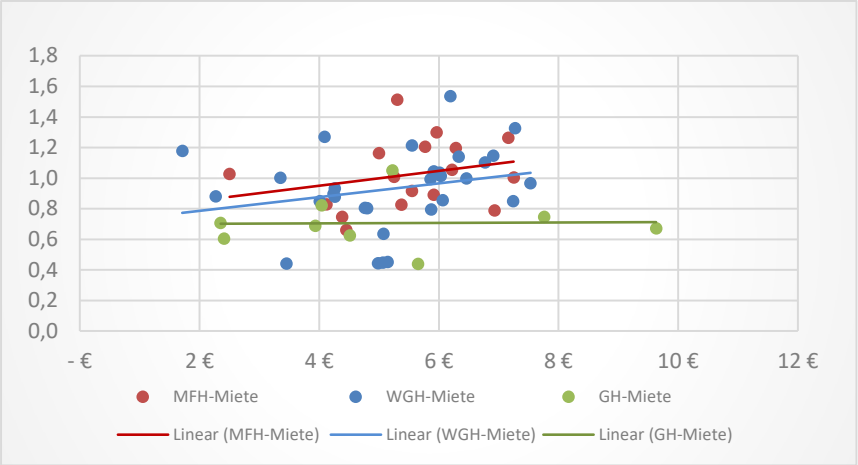
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH	-0,101	WGH	-0,203	GH	-0,274

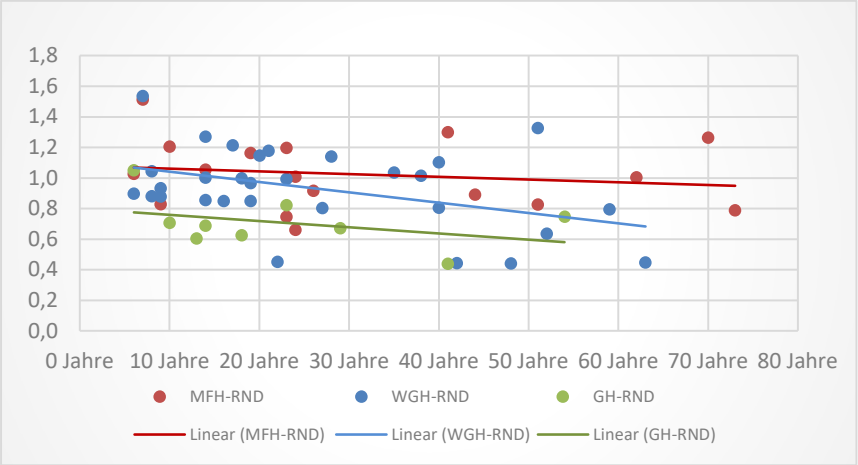
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	0,256	WGH	0,242	GH	0,020

nach Restnutzungsdauer



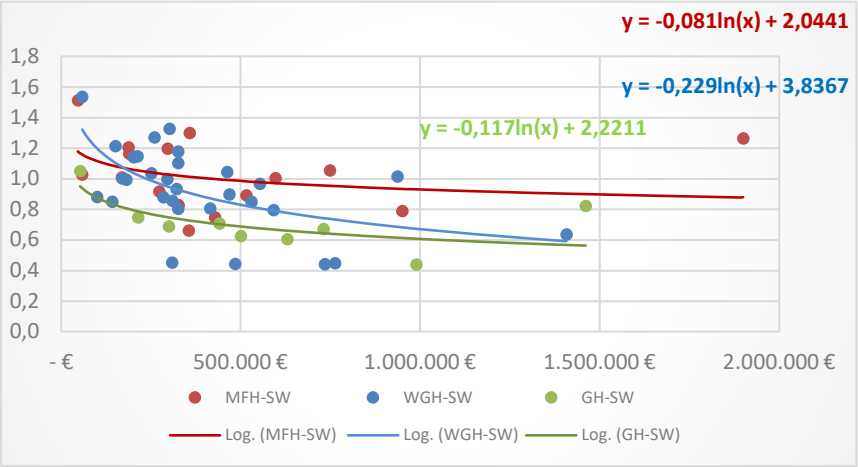
Korrelation

MFH	-0,170	WGH	-0,420	GH	-0,382

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,603	0,558	0,496
nach HNF	0,101	0,203	0,274
nach Miete	0,256	0,242	0,020
nach RND	0,170	0,420	0,382
	1,129	**1,424**	**1,172**

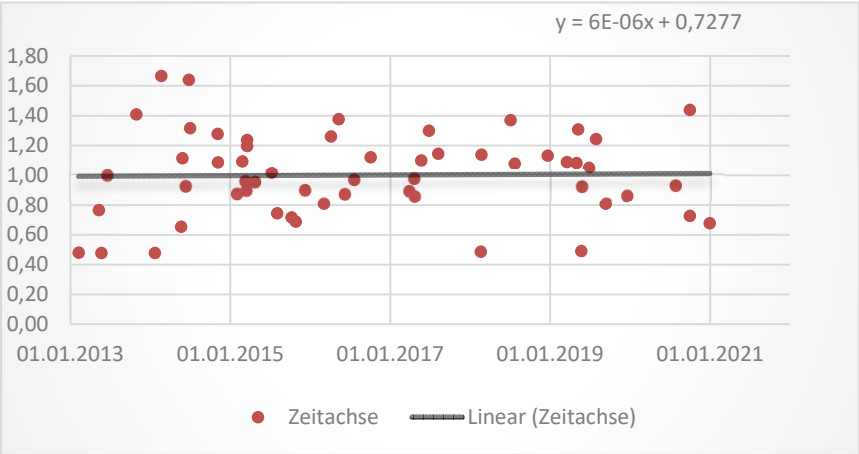
nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

MFH	0,003	WGH	-0,506	GH	-0,352

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



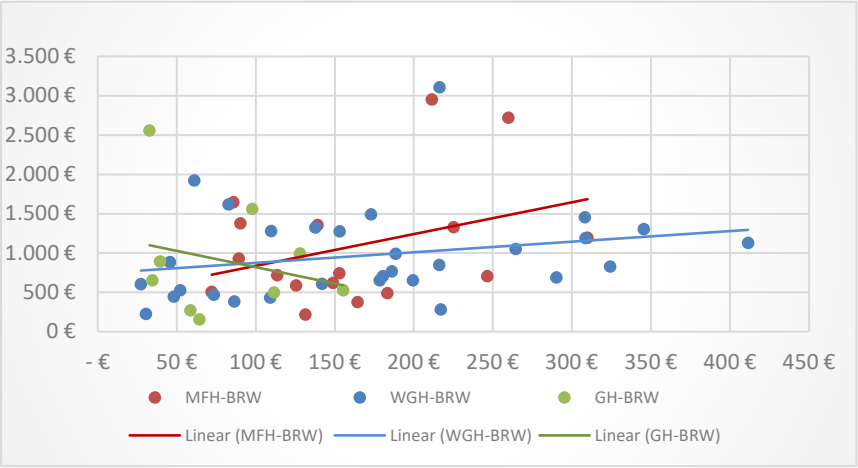
Beispiel für Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	150 €	1,00	0,603	53%	0,53
Wohnfläche	300 m²	1,04	0,101	9%	0,09
Mietniveau	8,00 €	1,14	0,256	23%	0,26
Restnutzung	30 Jahre	1,03	0,170	15%	0,15
Gewichtung des Sachwertfaktors			**1,129**	100%	1,04

x Zeitanpassung	15.07.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,01	1,047
angenommener Sachwert	1.000.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,047	1.046.629 €

Vergleichswertbildung Renditeobjekte

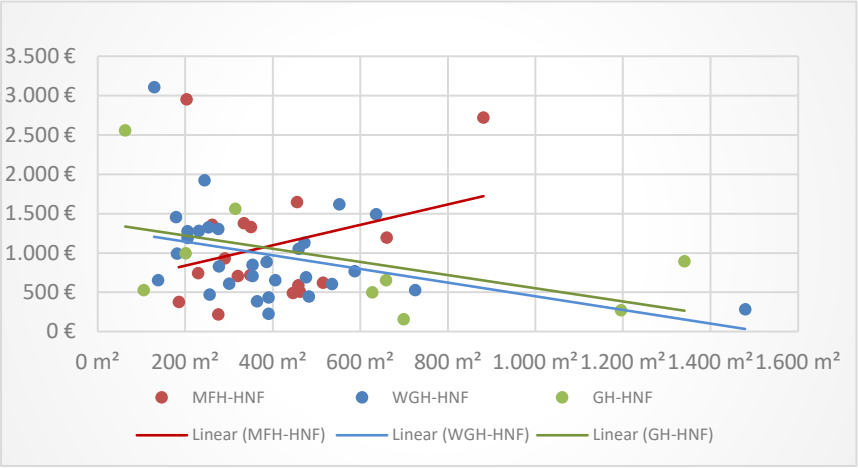
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	0,357	WGH	0,238	GH	-0,246

nach Hauptnutzfläche



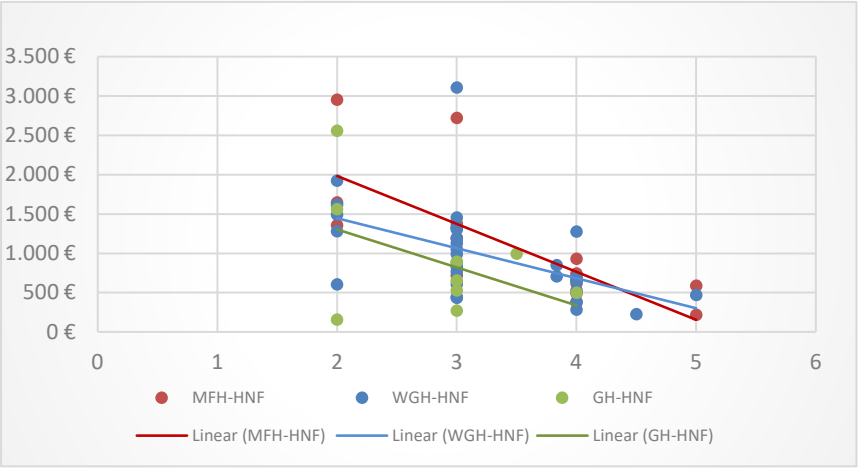
Korrelation

MFH	0,298	WGH	-0,376	GH	-0,512

nach Ausstattung

nach Schulnoten

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

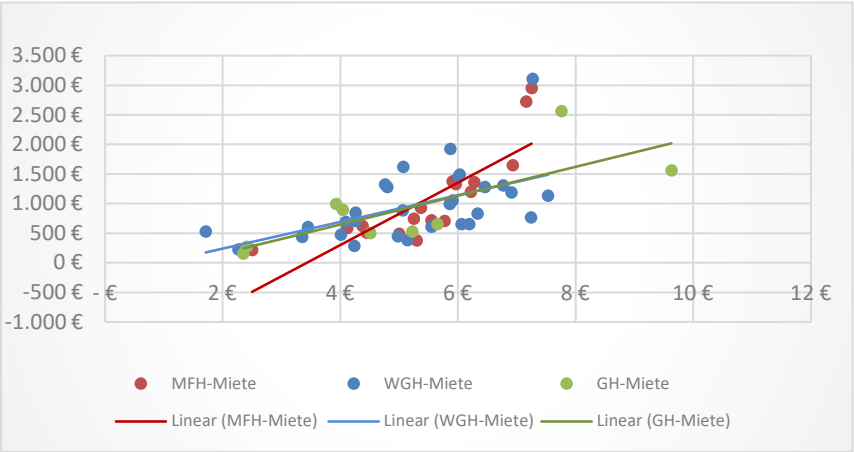


Korrelation

MFH	0,298	WGH	-0,376	GH	-0,512

Vergleichswerte Rendite

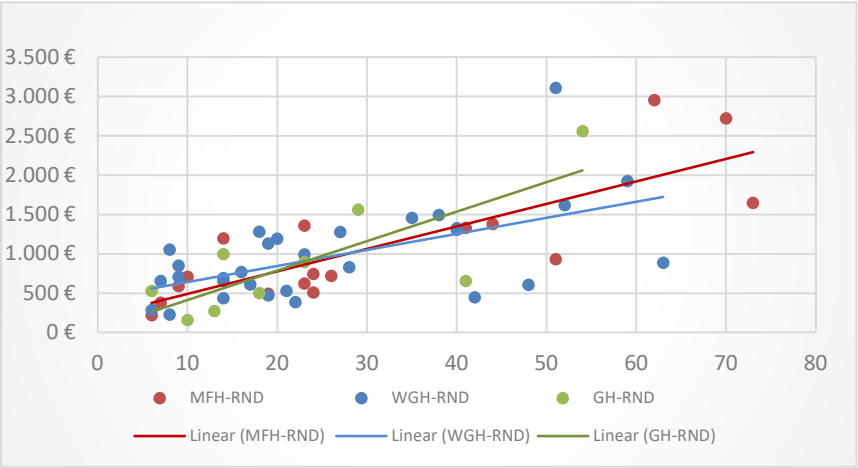
nach Mietniveau



Korrelation

MFH	0,819	WGH	0,550	GH	0,775

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

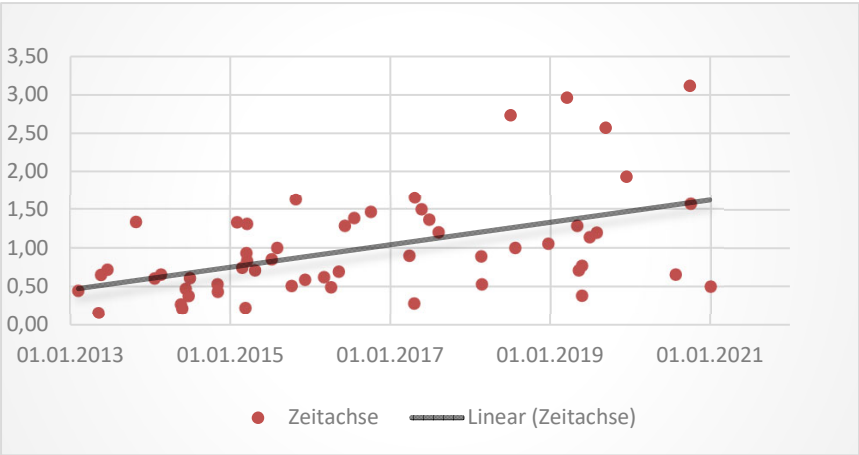
MFH	0,815	WGH	0,577	GH	0,786

Gewichtung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,357	0,238	0,246
nach HNF	0,298	0,376	0,512
nach Aussttg.	0,298	0,376	0,512
nach Miete	0,819	0,550	0,775
nach RND	0,815	0,577	0,786
	2,587	2,116	2,831

Vergleichswerte Rendite

zeitliche Entwicklung (alle Objektarten)



Beispiel für Ableitung

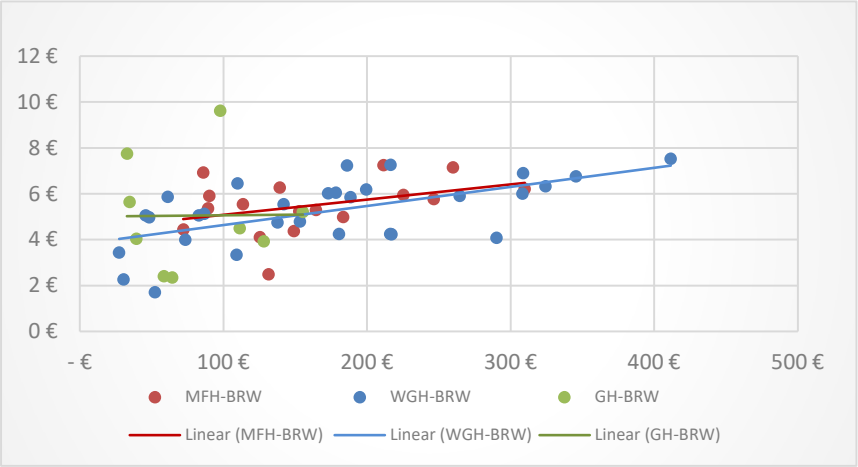
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	150 €	991 €	0,357	13,8%	136,8
nach HNF	300 m²	1.071 €	0,298	11,5%	123,4
nach Aussttg.	3,00 €	1.103 €	0,298	11,5%	127,1
nach Miete	8,00 €	1.775 €	0,819	31,7%	562,2
nach RND	30 Jahre	1.071 €	0,815	31,5%	337,0
Gewichtung des Vergleichswerts			2,587	100,0%	1.286 €

x Zeitanpassung	15.07.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,41	1.820 €
angenommene Mietfläche	300 m²		
errechneter Verkehrswert		1.820 €	545.901 €

Mietwertbildung Renditeobjekte

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

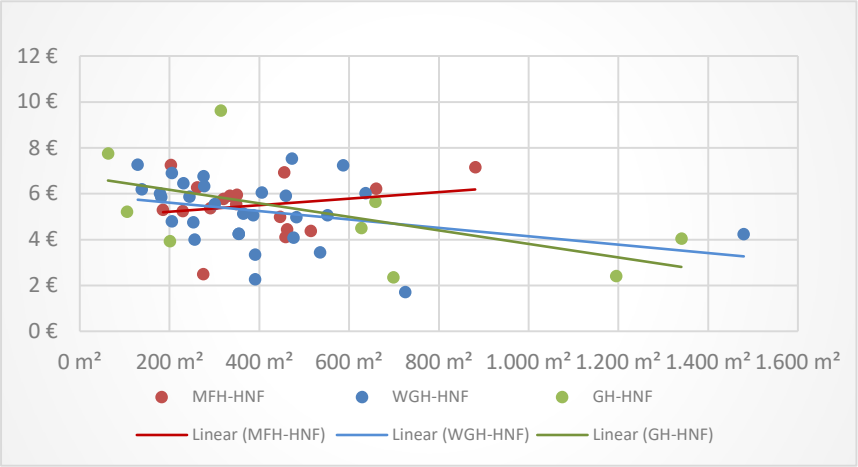
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH	0,380	WGH	0,601	GH	0,009

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



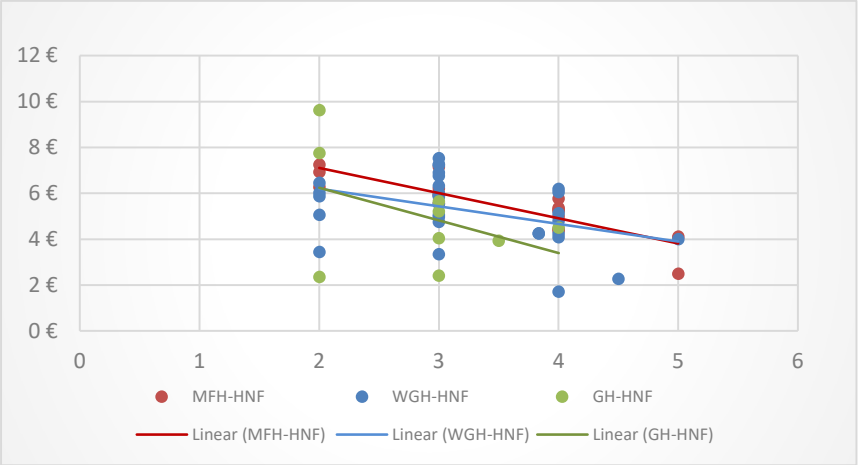
Korrelation

MFH	0,210	WGH	-0,325	GH	-0,567

nach Ausstattung

nach Schulnoten

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

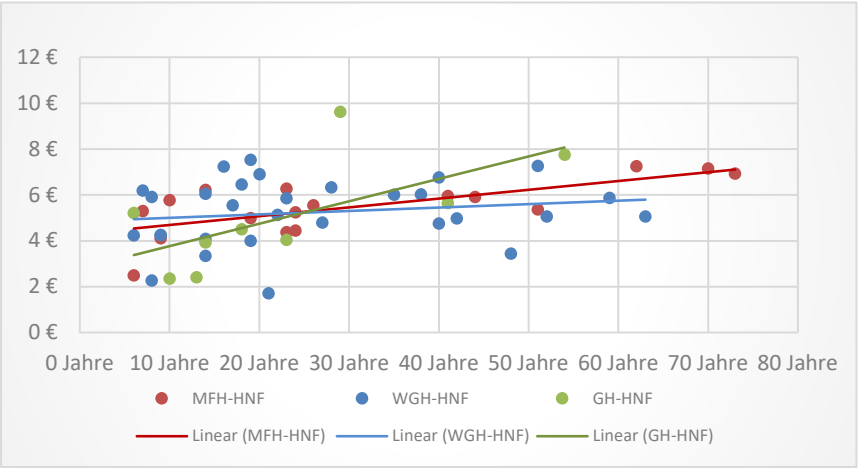


Korrelation

MFH	0,210	WGH	-0,325	GH	-0,567

Mietwerte Rendite

nach Restnutzungsdauer



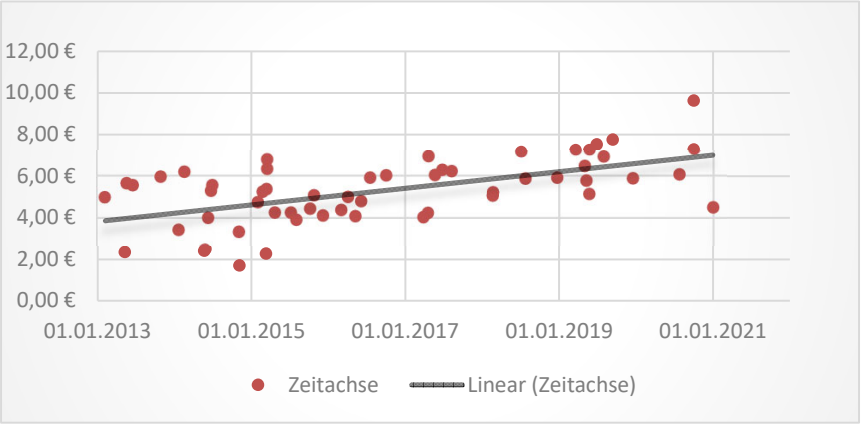
Korrelation

MFH	0,702	WGH	0,173	GH	0,644

Gewichtung

Einfluss	R² - MFH	R²-WGH	R²-GH
nach BRW	0,380	0,601	0,009
nach HNF	0,210	0,325	0,567
nach Aussttg.	0,210	0,325	0,567
nach RND	0,702	0,173	0,644
	1,502	1,425	1,787

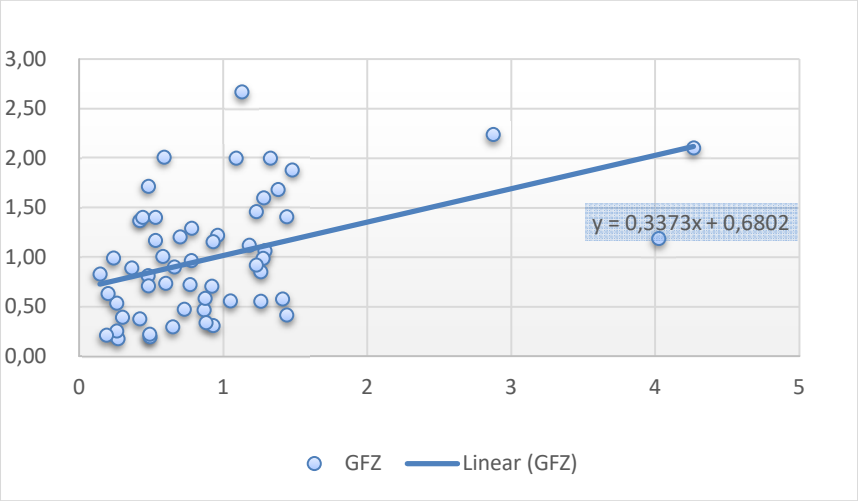
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist (alle Objekte)

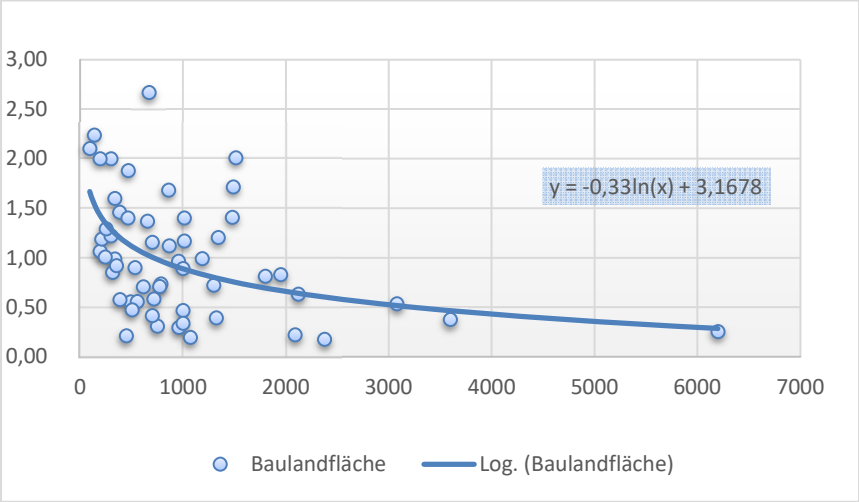


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

GFZ	URK
0,50	0,849
1,00	1,017
1,50	1,186
2,00	1,355
2,50	1,523
3,00	1,692
3,50	1,861
4,00	2,029
R^2	0,444

Beispiel		
	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,800	1,236
Mittel	0,948	1,227
Korrekturfaktor		1,008
Korrelation		0,444

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
250 m²	1,346
500 m²	1,117
1.000 m²	0,888
1.500 m²	0,754
2.000 m²	0,660
3.000 m²	0,526
6.000 m²	0,297
R²	0,216

Beispiel

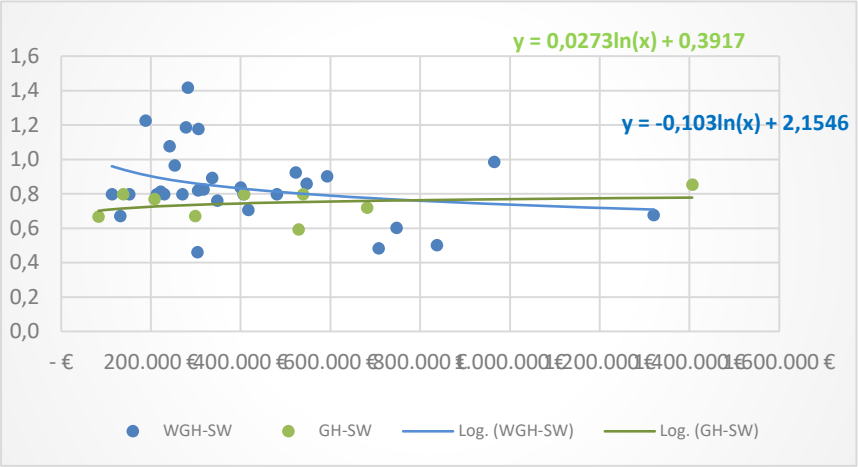
	Fläche	*URK*
Objekt	800 m²	0,962
Mittel	1.008 m²	0,886
Korrekturfaktor		1,086
Korrelation		0,2158

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,008	0,444	67,3%
nach Größe	1,086	0,216	32,7%
	1,034	0,660	100,0%
Richtwertausweis	**154 €**		
x Anpassung	1,034		
Vergleichswert	**159 €**		

Werte für Bedarfswertermittlung ErbSt / SchenkungSt

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



Sachwert $_{WGH}$	Wertzahl $_{WGH}$
100.000 €	0,969
200.000 €	0,897
300.000 €	0,856
400.000 €	0,826
500.000 €	0,803
750.000 €	0,761
1.000.000 €	0,732
1.250.000 €	0,709
1.500.000 €	0,690
R^2	0,111

Sachwert $_{GH}$	Wertzahl $_{GH}$
100.000 €	0,703
200.000 €	0,721
300.000 €	0,732
500.000 €	0,746
750.000 €	0,757
1.000.000 €	0,765
2.000.000 €	0,783
3.000.000 €	0,794
4.000.000 €	0,802
R^2	0,134

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 Gewerbe

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

22 Vergleichsgrundstücke

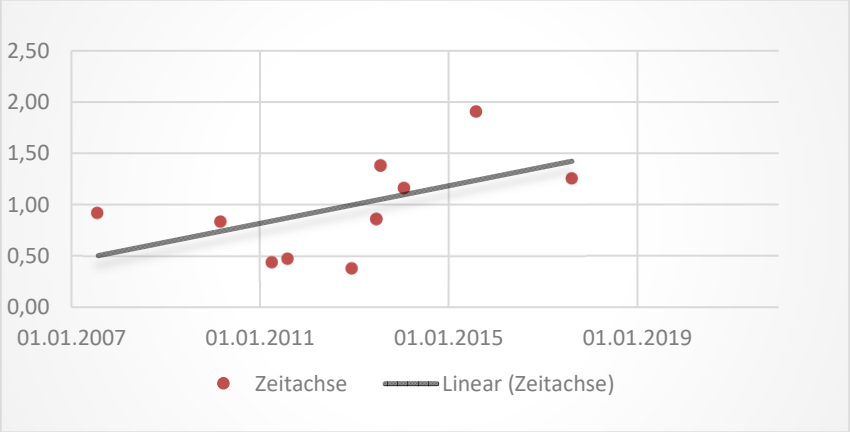
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	523 €	481 €	227 €
Minima	*200 €*		
Maxima	*997 €*		
Liegenschaftszinssätze	5,52%	5,14%	2,02%
Minima	*1,96%*		
Maxima	*8,75%*		
Sachwertfaktoren	0,57	0,53	0,17
Minima	*0,38*		
Maxima	*1,02*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*51 €*	*36 €*	*29 €*
GFZ_Ist	*0,22*	*0,27*	*0,08*
HNF	*1.304 m²*	*691 m²*	*1.802 m²*
Restnutzungsdauer	*28 Jahre*	*28 Jahre*	*14 Jahre*
mittlere Miete	*3,10 €*	*3,32 €*	*0,52 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,74 €*	*0,77 €*	
mittlere BWK-Kosten	*23,76%*	*23,04%*	*2,18%*

Zeitraum 27.07.2007 bis 10.08.2017 Tendenz steigend



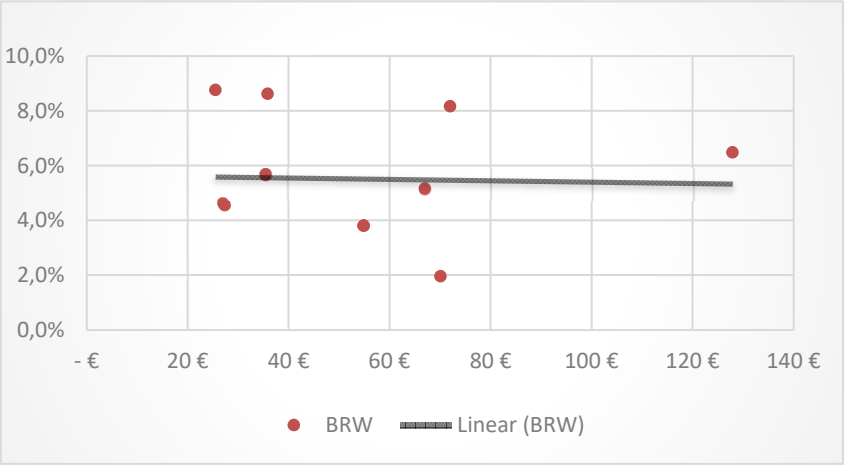
keine neuen Fälle

Analysen

9. Teilemarkt Gewerbe
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

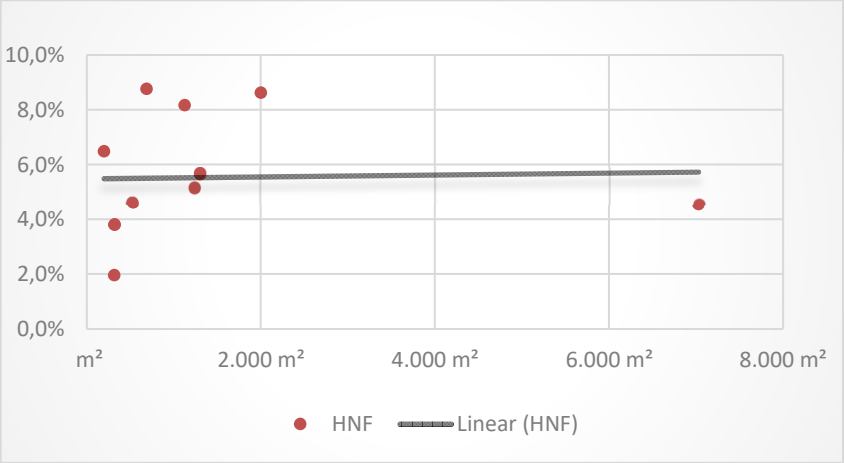
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



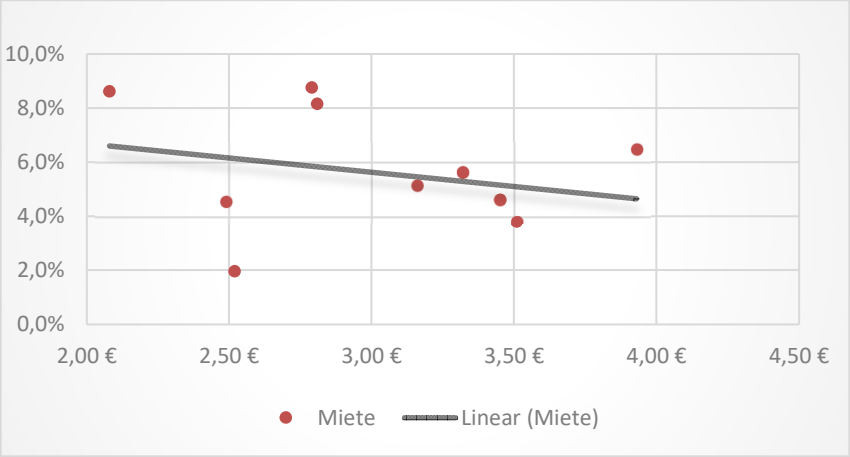
Korrelation -0,036

nach Hauptnutzfläche



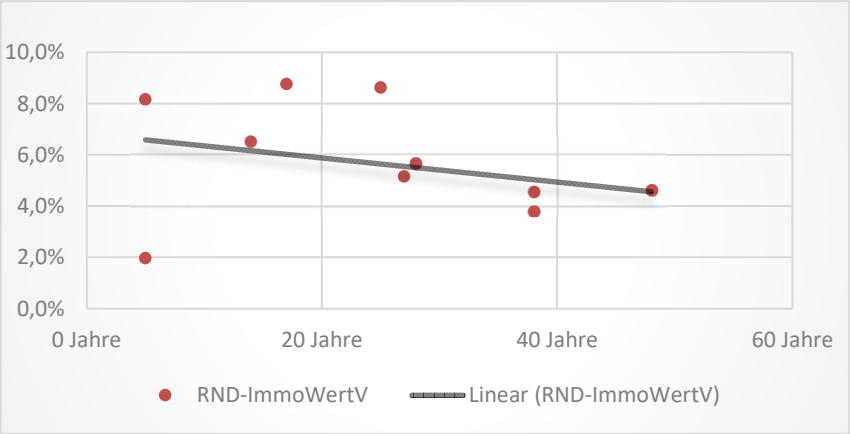
Korrelation 0,032

nach Mietniveau



Korrelation -0,274

nach Restnutzung



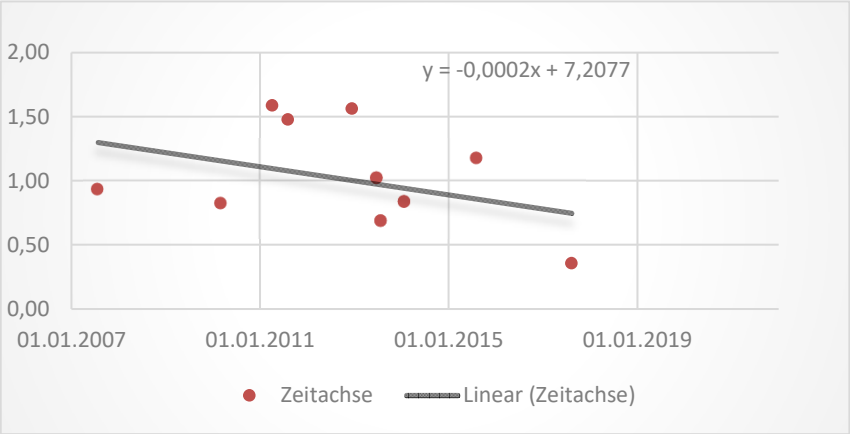
Korrelation

-0,334

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,036	5%
nach HNF	0,032	5%
nach Miete	0,274	41%
nach RND	0,334	49%
	0,675	100%

zeitliche Entwicklung



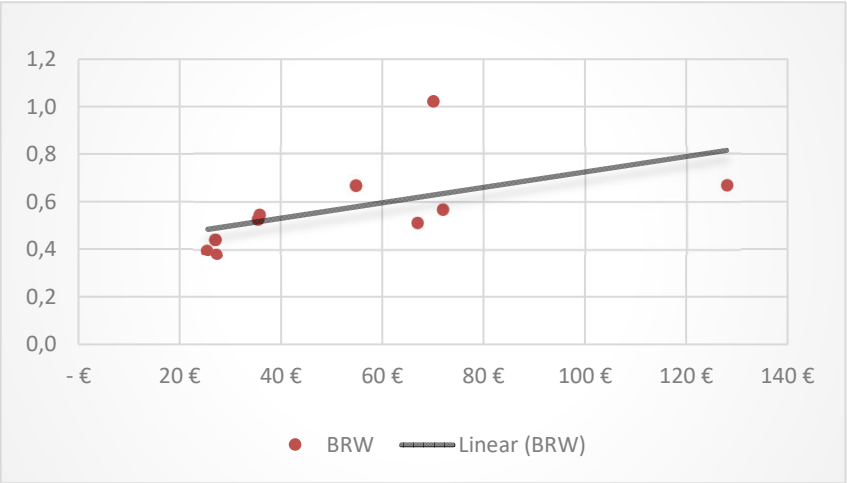
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	5,57%	5%	0,30%
Mietfläche	600 m²	5,50%	5%	0,26%
Mietniveau	2,80 €	5,84%	41%	2,37%
Restnutzung	30 Jahre	5,41%	49%	2,67%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				5,60%

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,78	4,35%

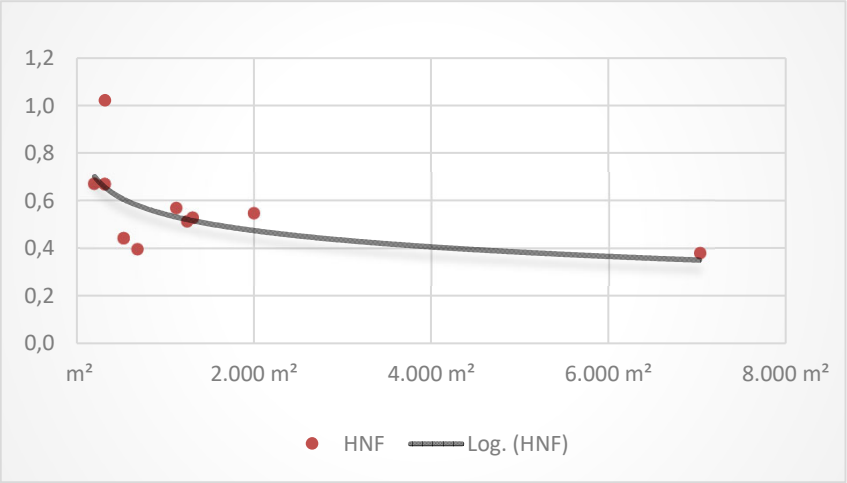
Sachwertfaktoren Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten



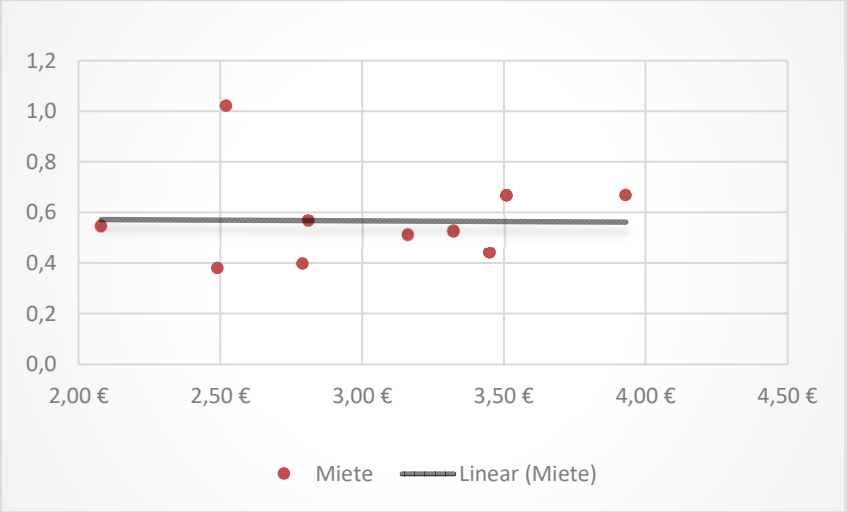
Korrelation 0,559

nach Hauptnutzfläche



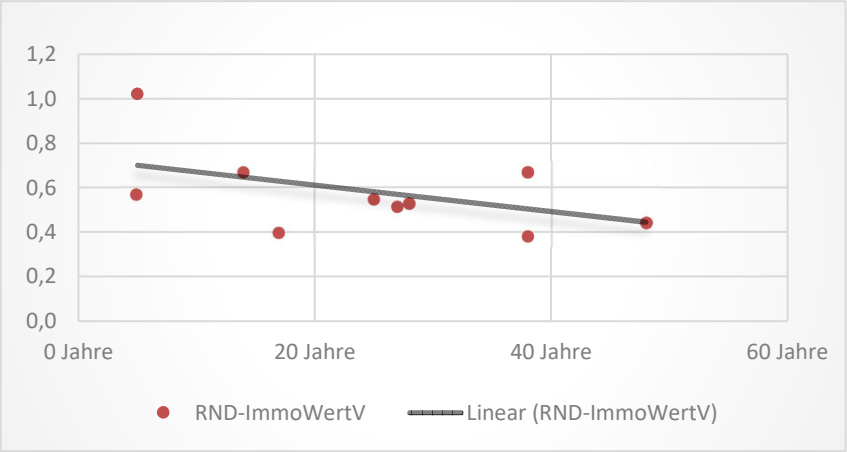
Korrelation -0,424

nach Mietniveau



Korrelation -0,017

nach Restnutzungsdauer

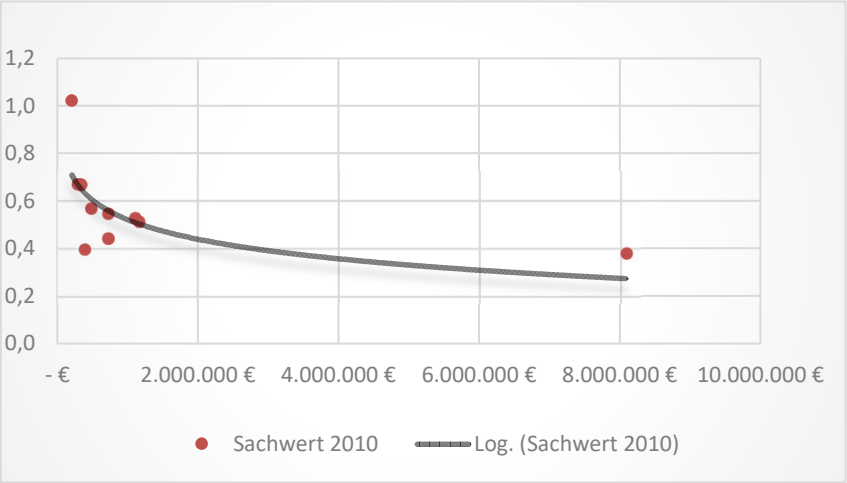


Korrelation -0,510

Gewichtete Marktanpassung

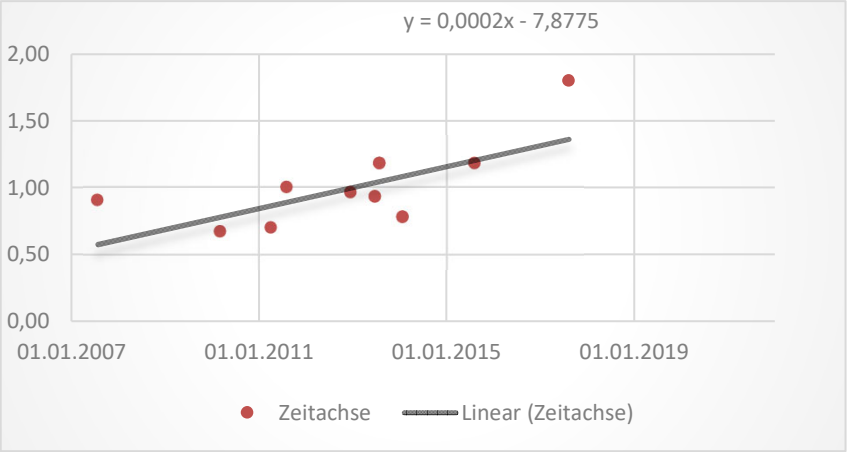
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,559	37,0%
nach HNF	0,424	28,1%
n. Mietniveau	0,017	1,1%
nach RND	0,510	33,7%
	1,510	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,410

zeitliche Entwicklung



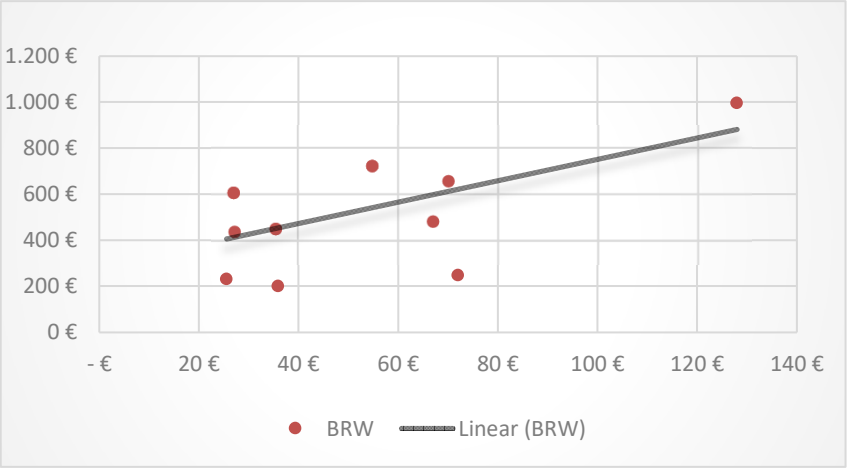
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,50	37%	0,185
Wohnfläche	600 m²	0,59	28%	0,167
Mietniveau	2,80 €	0,57	1%	0,007
Restnutzung	30 Jahre	0,55	34%	0,186
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,544

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,32	0,717
angenommener Sachwert	400.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,717	286.841 €

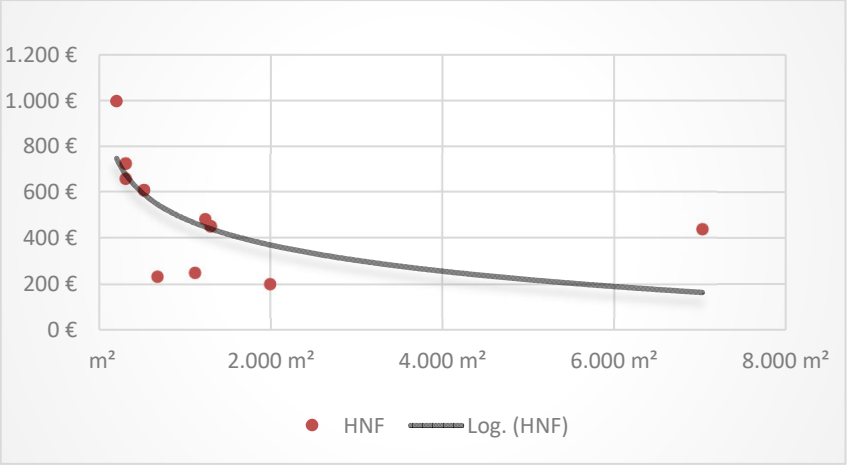
Vergleichswertbildung Gewerbeobjekte

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,593

nach Hauptnutzfläche

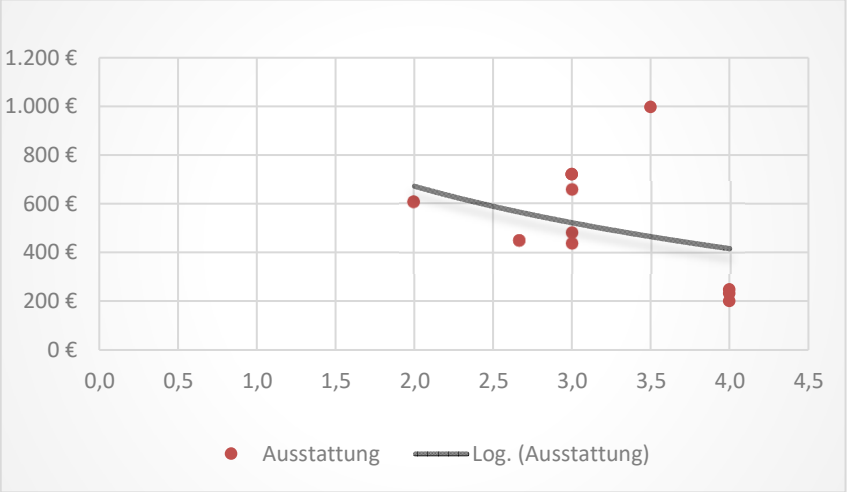


Korrelation -0,337

nach Ausstattung

nach Schulnoten

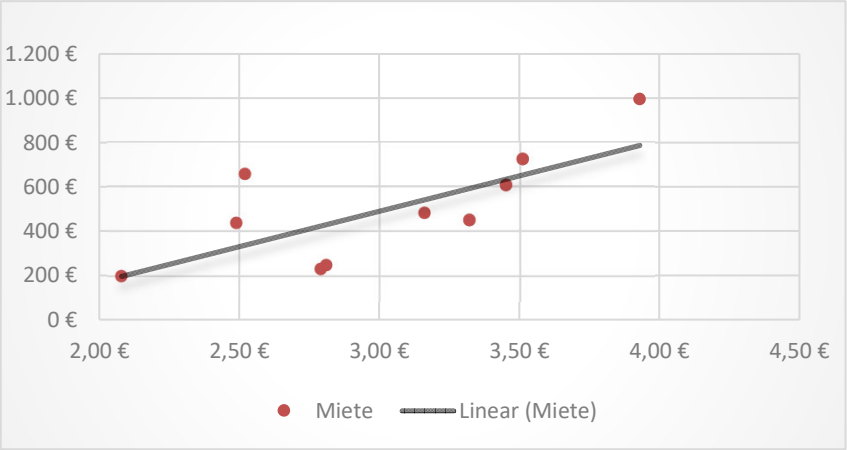
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,420

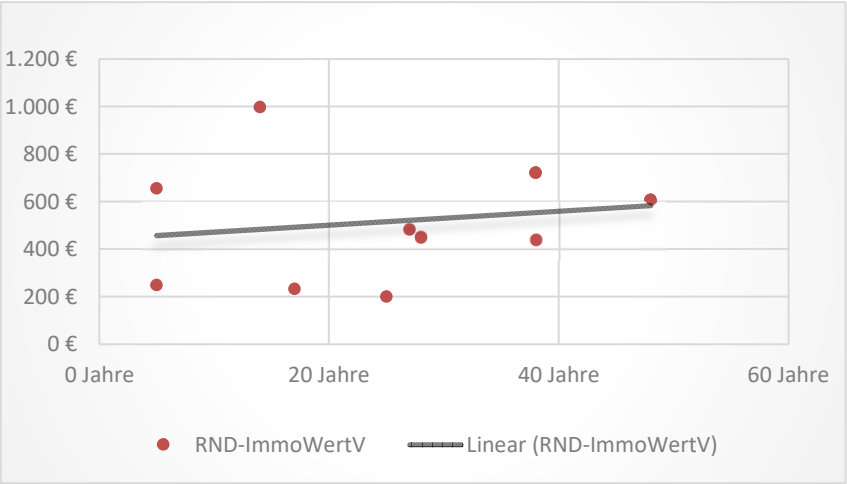
Vergleichswerte Gewerbe

nach Mietniveau



Korrelation 0,738

nach Restnutzungsdauer

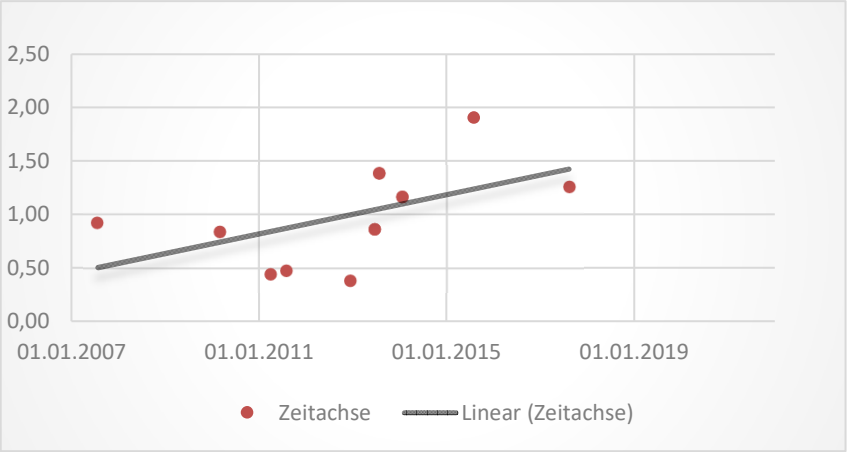


Korrelation 0,186

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,593	26,1%
nach HNF	0,337	14,8%
nach Aussttg.	0,420	18,5%
nach Miete	0,738	32,4%
nach RND	0,186	8,2%
	2,273	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

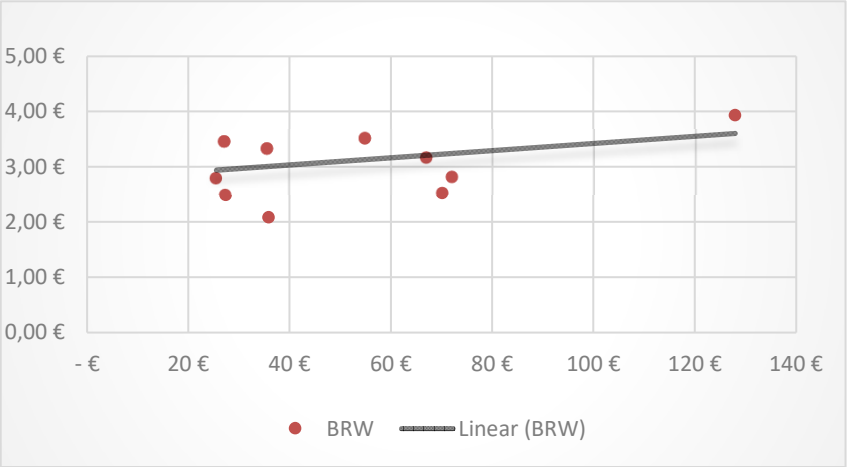
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	426 €	26,1%	111,1
nach HNF	600 m²	553 €	14,8%	82,1
nach Aussttg.	3,00 €	532 €	18,5%	98,3
nach Miete	2,80 €	426 €	32,4%	138,3
nach RND	30 Jahre	530 €	8,2%	43,3
Gewichtung des Vergleichswerts				473 €

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,37	649 €
angenommener Sachwert	600 m²		
errechneter Verkehrswert		649 €	389.312 €

Mietwertbildung Gewerbeobjekte

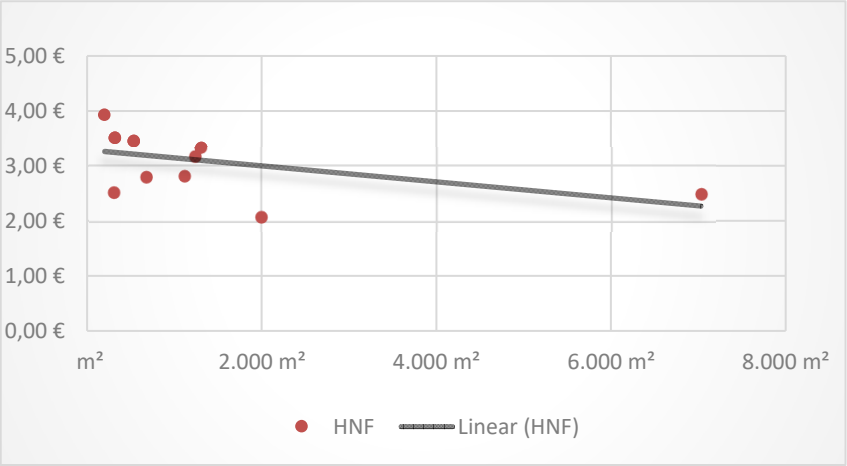
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,358

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche

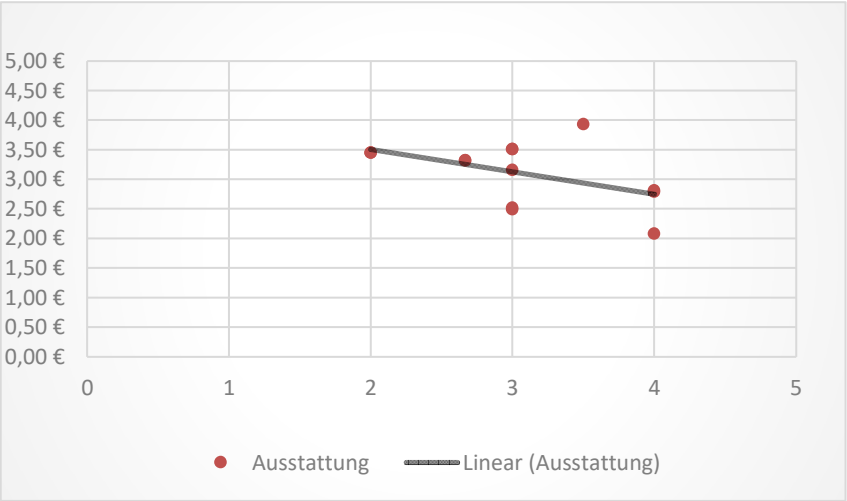


Korrelation -0,499

nach Ausstattung

nach Schulnoten

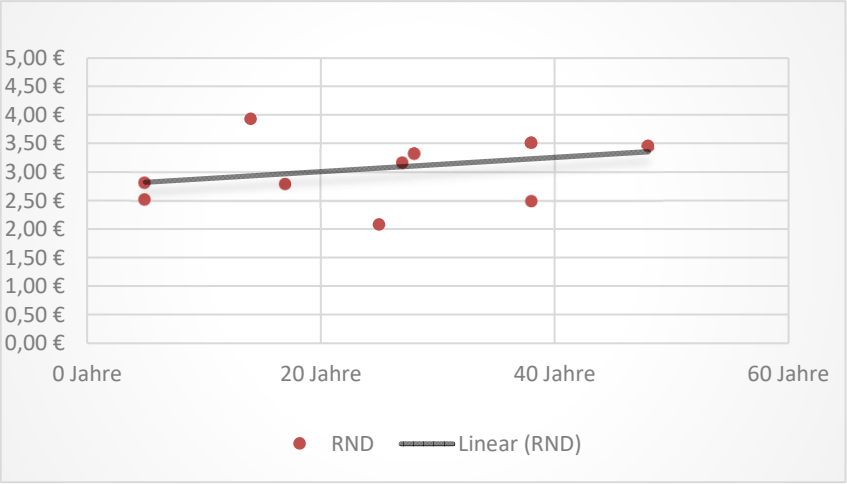
1 = sehr gut (NHK 5)
2 = gut ((NHK 4)
3 = mittel (NHK 3)
4 = einfach (NHK 2)
5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation -0,486

Mietwerte Gewerbe

nach Restnutzungsdauer



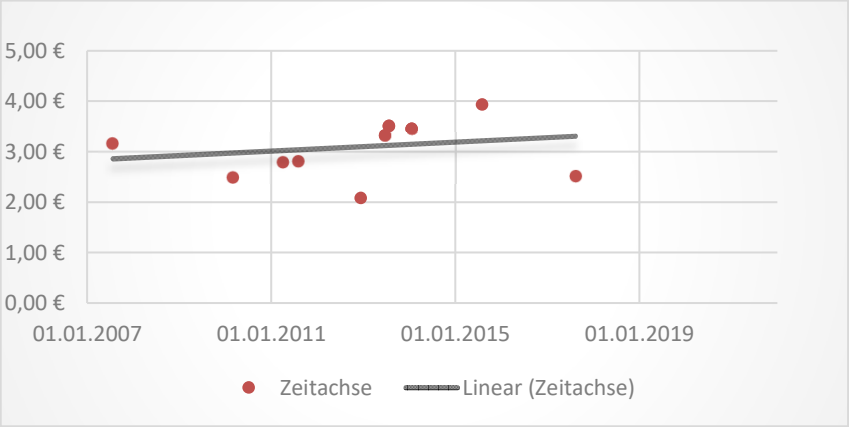
Korrelation

0,342

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,358	21,2%
nach HNF	0,499	29,6%
nach Aussttg.	0,486	28,9%
nach RND	0,342	20,3%
	1,684	100,0%

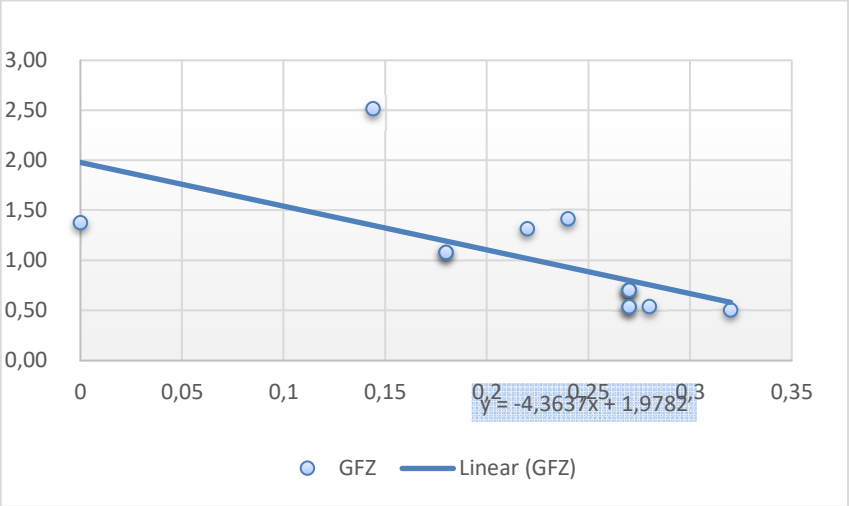
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



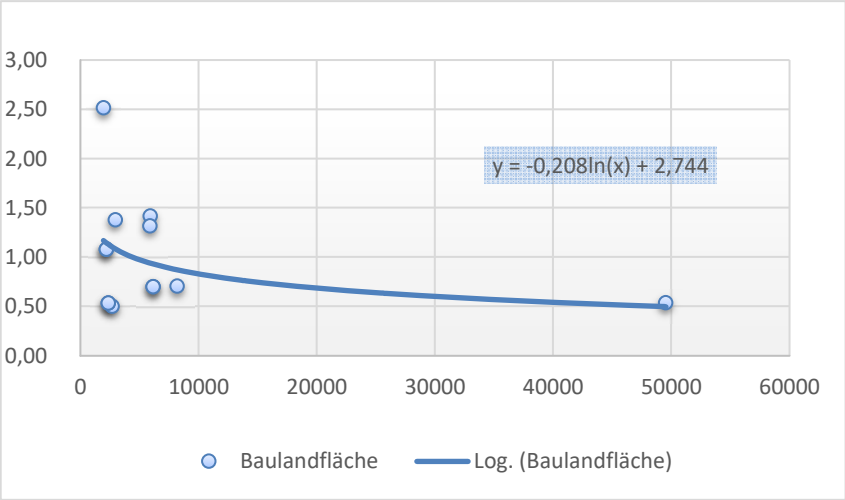
GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

GFZ	URK
0,20	1,105
0,40	0,233
0,60	-0,640
0,80	-1,513
1,00	-2,386

Beispiel

	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,30	0,669
Mittel	0,22	1,000
Korrekturfaktor		0,669
Korrelation		-0,640

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
500 m²	1,451
1.000 m²	1,307
2.000 m²	1,163
4.000 m²	1,019
8.000 m²	0,875
15.000 m²	0,744
30.000 m²	0,600

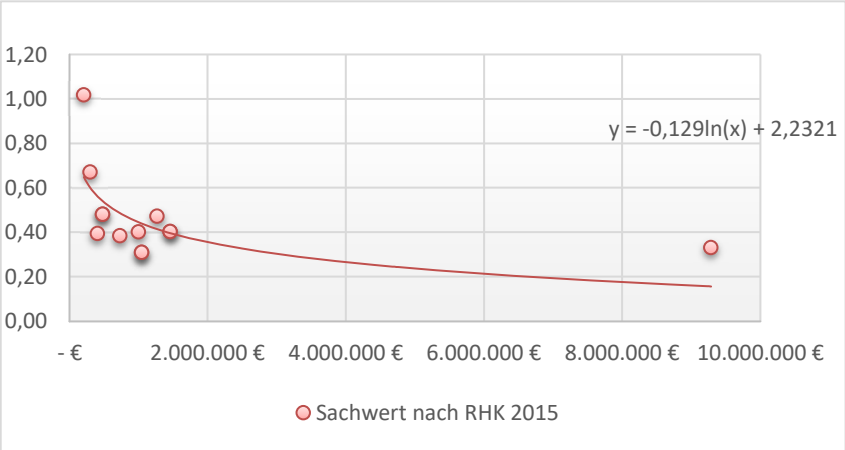
Beispiel		
	Fläche	*URK*
Objekt	5.000 m²	0,972
Mittel	7.583 m²	0,886
Korrekturfaktor		1,098
Korrelation		-0,2726

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,669	-0,640	119,6%
nach Größe	1,098	0,105	-19,6%
	0,585	-0,535	100,0%
Richtwertausweis	**51 €**		
x Anpassung	0,585		
Vergleichswert	**30 €**		

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

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

125.000 €	0,718
250.000 €	0,629
500.000 €	0,539
1.000.000 €	0,450
2.000.000 €	0,360
4.000.000 €	0,271
6.000.000 €	0,219

Beispiel

	Wert	*URK*
Objekt	375000	0,576
Mittel	1472797,844	0,400
Korrekturfaktor		1,441
Korrelation		0,315

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 Bauernhöfe

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

33 Vergleichsgrundstücke

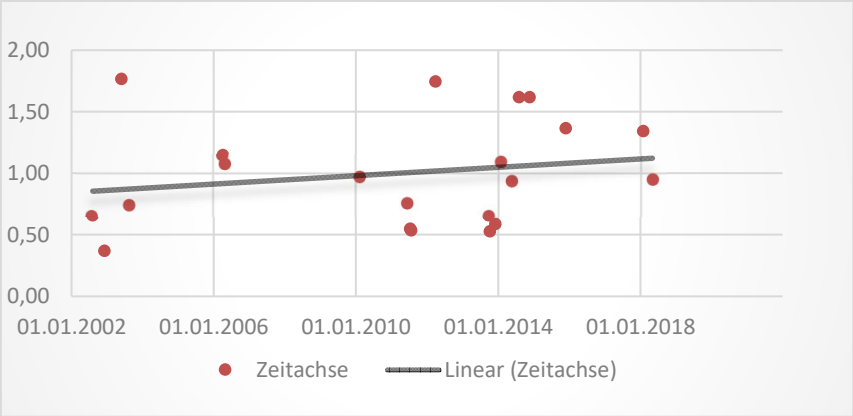
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	482 €	458 €	209 €
Minima	*178 €*		
Maxima	*850 €*		
Liegenschaftszinssätze	3,03%	2,67%	1,66%
Minima	*0,95%*		
Maxima	*6,84%*		
Marktanpassungen	-28,28%	-29,90%	17,82%
Minima	*-65,41%*		
Maxima	*8,46%*		
weitere Mittelwerte			
Bodenwert	*70 €*	*70 €*	*33 €*
GFZ_Ist	*0,47*	*0,33*	*0,30*
HNF	*453 m²*	*360 m²*	*306 m²*
Restnutzungsdauer	*18 Jahre*	*15 Jahre*	*13 Jahre*
mittlere Miete	*2,45 €*	*2,21 €*	*0,83 €*
mittlere Bewirtschaftung	*0,63 €*	*0,56 €*	
mittlere BWK-Kosten	*25,58%*	*25,25%*	*2,43%*

Zeitraum 05.08.2002 bis 02.05.2018 Tendenz leicht steigend



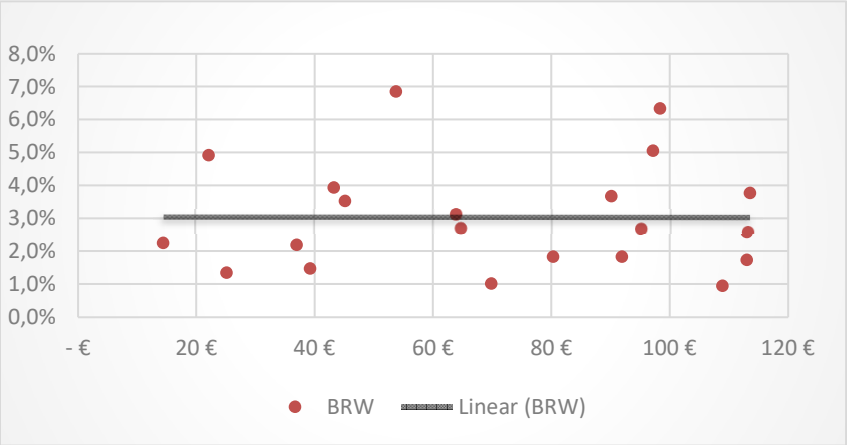
keine neuen Fälle

Analysen

10. Teilemarkt Bauernhöfe
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG

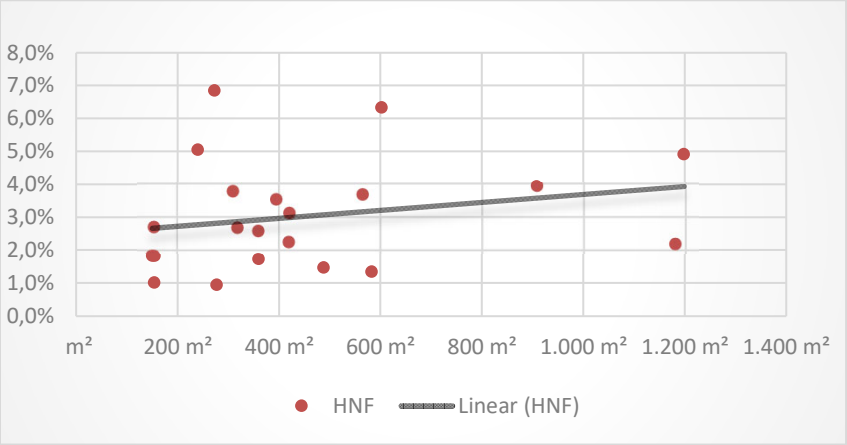
Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten



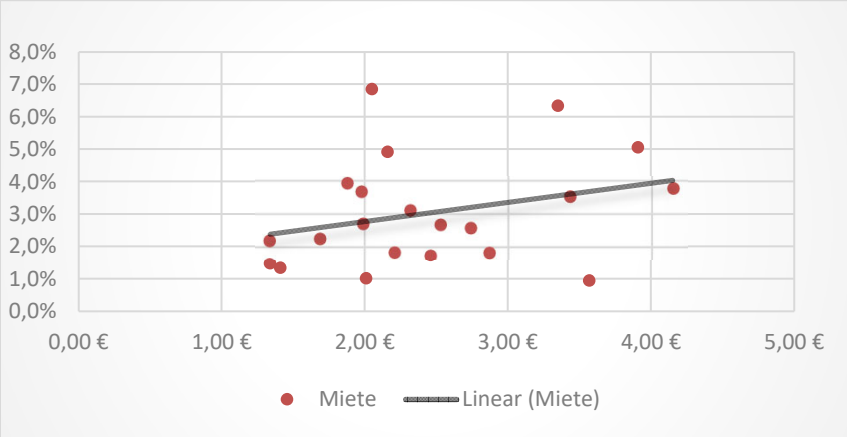
Korrelation -0,002

nach Hauptnutzfläche



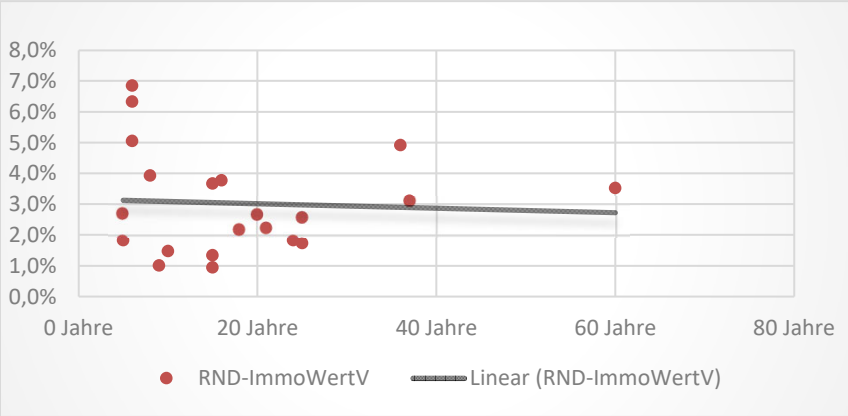
Korrelation 0,223

nach Mietniveau



Korrelation 0,294

nach Restnutzung



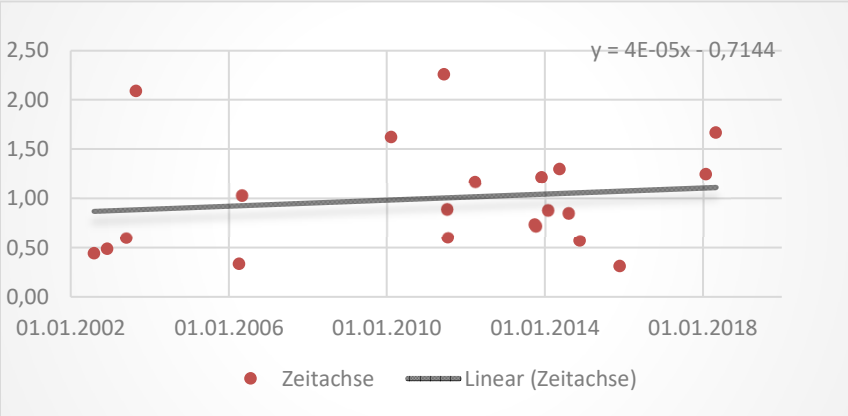
Korrelation

-0,060

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,002	0%
nach HNF	0,223	39%
nach Miete	0,294	51%
nach RND	0,060	10%
	0,580	100%

zeitliche Entwicklung

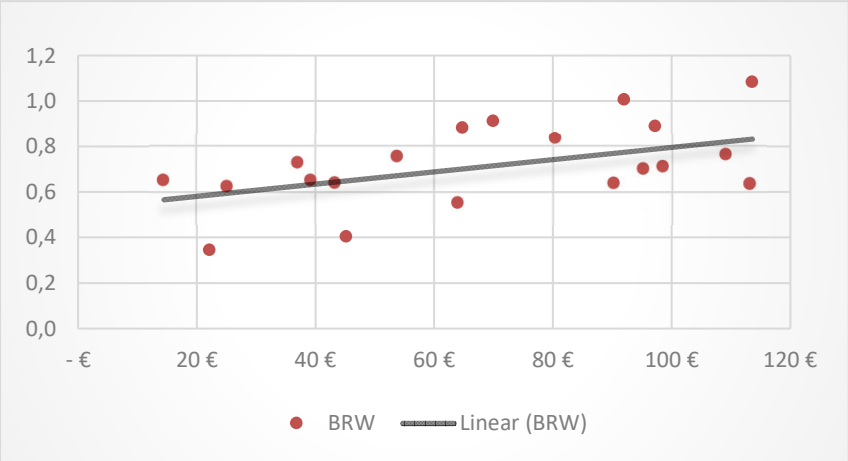


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	3,04%	0%	0,01%
Mietfläche	300 m²	2,85%	39%	1,10%
Mietniveau	3,20 €	3,48%	51%	1,77%
Restnutzung	20 Jahre	3,02%	10%	0,31%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,19%

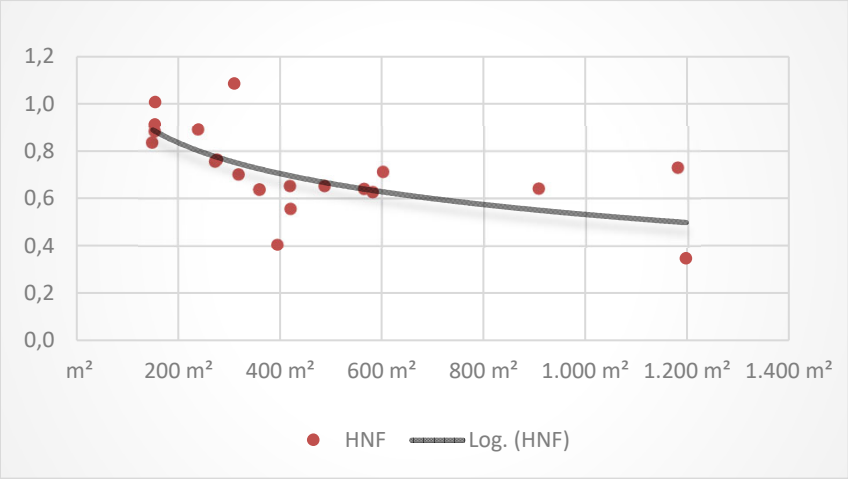
x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,09	3,48%

Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



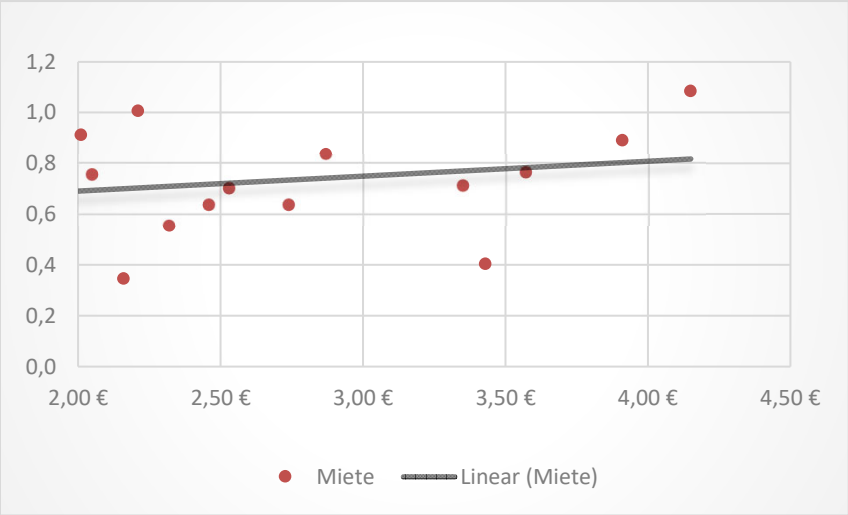
Korrelation 0,493

nach Hauptnutzfläche



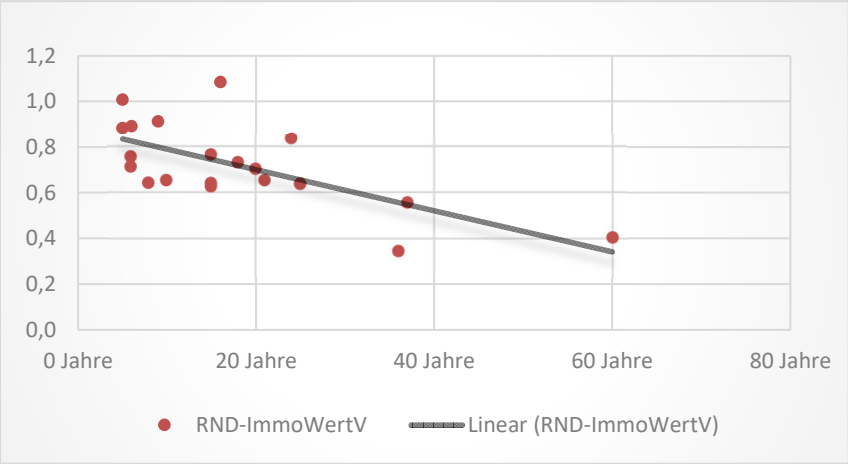
Korrelation -0,566

nach Mietniveau



Korrelation 0,274

nach Restnutzungsdauer

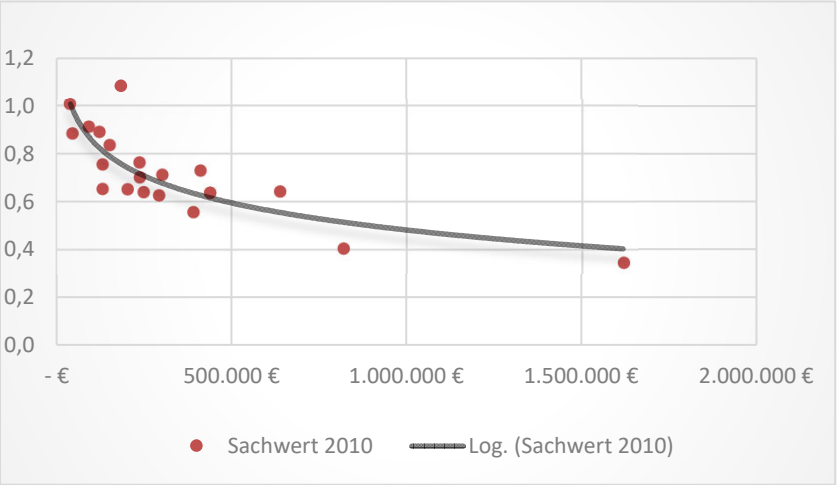


Korrelation -0,681

Gewichtete Marktanpassung

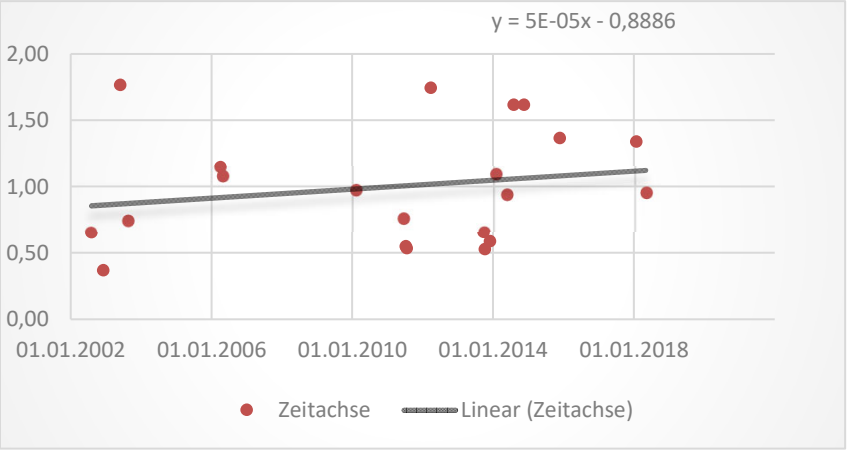
Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,493	24,5%
nach HNF	0,566	28,1%
n. Mietniveau	0,274	13,6%
nach RND	0,681	33,8%
	2,015	100,0%

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation -0,758

zeitliche Entwicklung



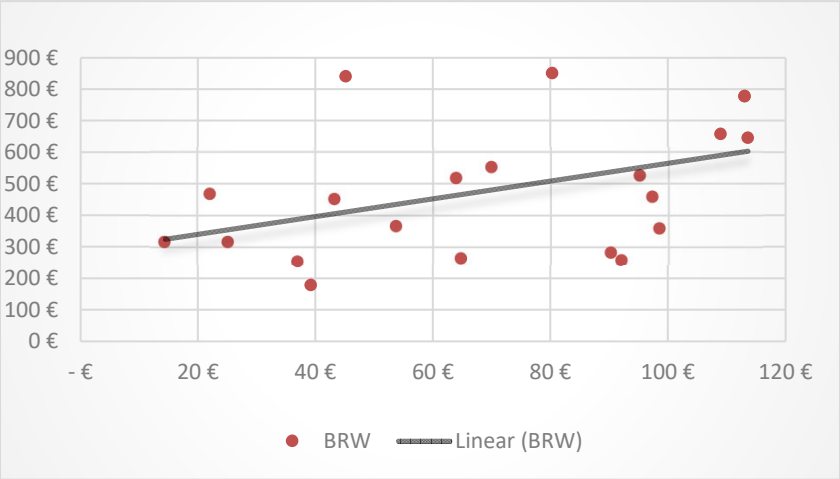
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,61	24%	0,149
Wohnfläche	300 m²	0,77	28%	0,216
Mietniveau	3,20 €	0,76	14%	0,104
Restnutzung	20 Jahre	0,70	34%	0,237
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,705

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,10	0,776
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,776	93.136 €

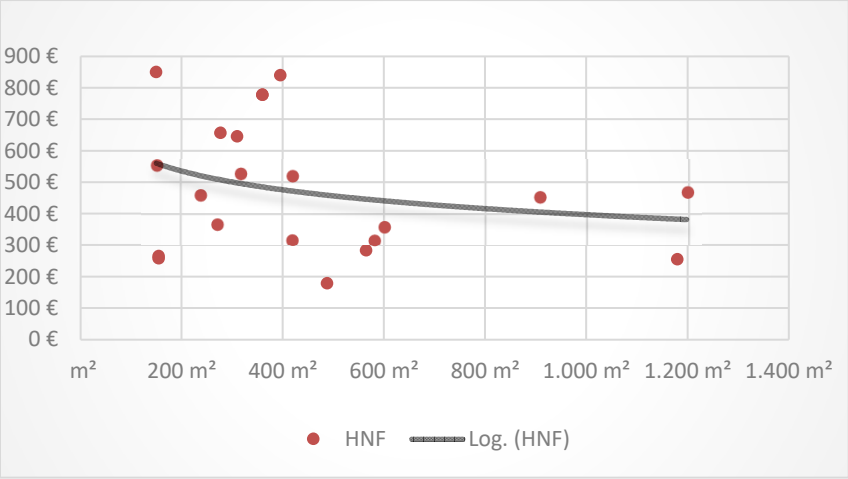
Vergleichswertbildung Bauernhöfe

nach Bodenrichtwerten



Korrelation 0,441

nach Hauptnutzfläche

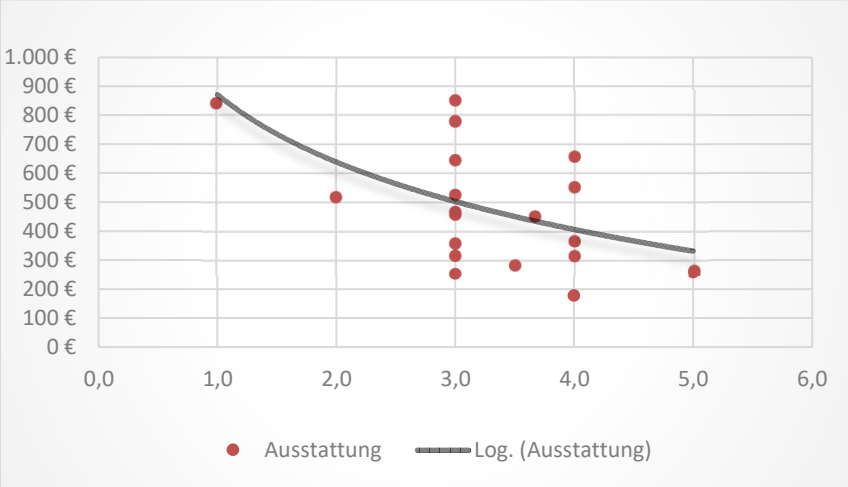


Korrelation -0,289

nach Ausstattung

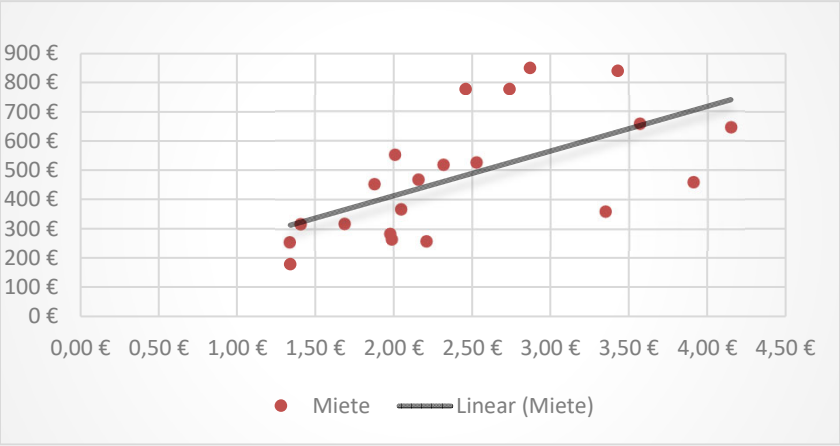
nach Schulnoten

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



Korrelation -0,556

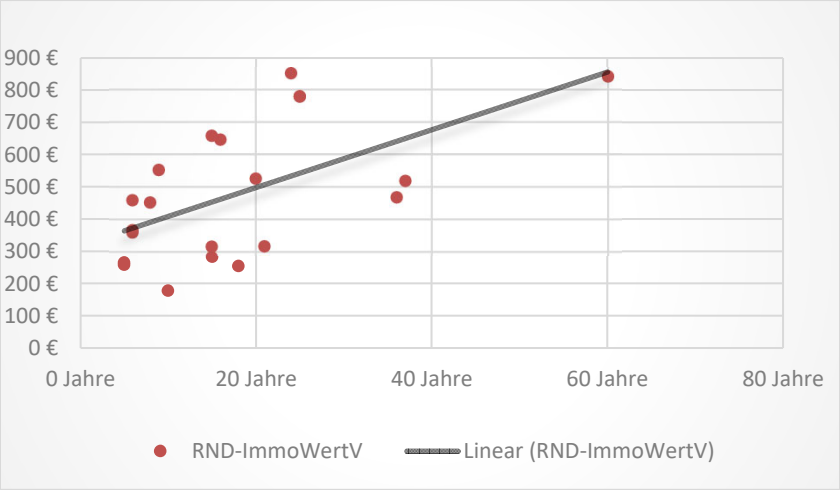
nach Mietniveau



Korrelation

0,606

nach Restnutzungsdauer

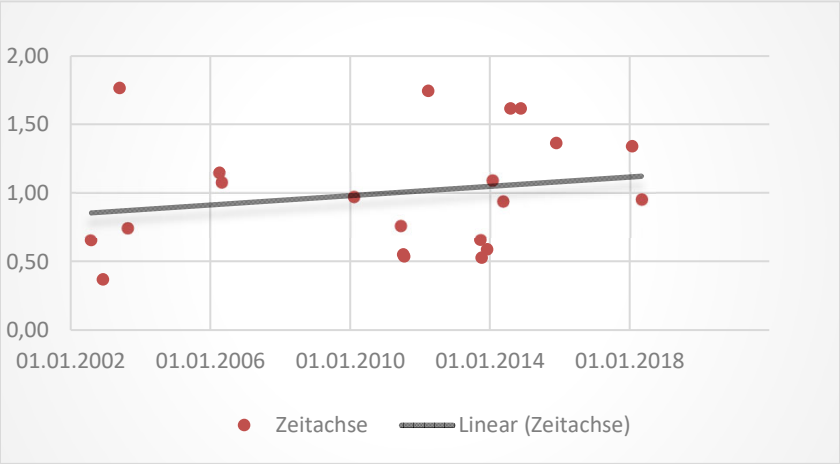


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,441	17,8%
nach HNF	0,289	11,7%
nach Aussttg.	0,556	22,5%
nach Miete	0,606	24,5%
nach RND	0,580	23,4%
	2,472	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

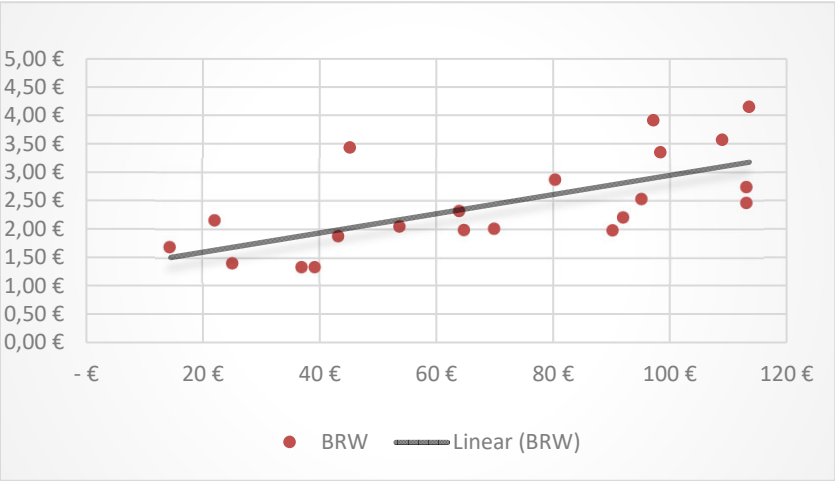
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	368 €	17,8%	65,6
nach HNF	300 m²	512 €	11,7%	59,9
nach Aussttg.	4,00 €	397 €	22,5%	89,3
nach Miete	3,20 €	597 €	24,5%	146,3
nach RND	20 Jahre	498 €	23,4%	116,7
Gewichtung des Vergleichswerts				478 €

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,10	526 €
angenommene Mietfläche	300 m²		
errechneter Verkehrswert		526 €	157.745 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

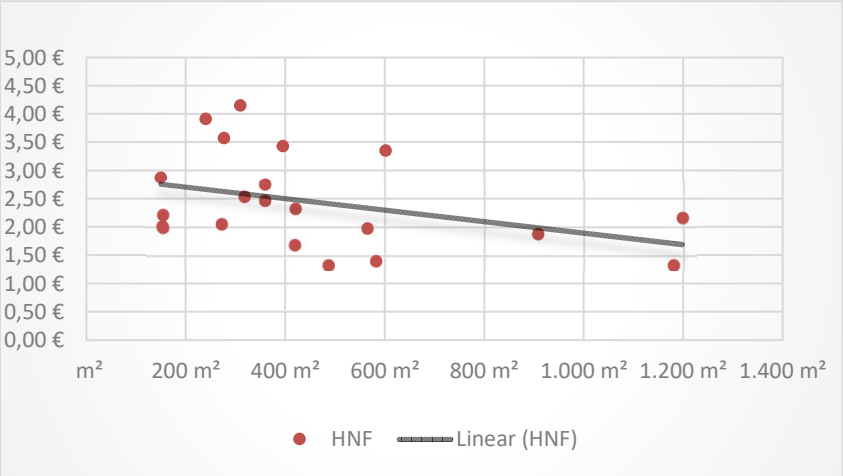
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,668

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



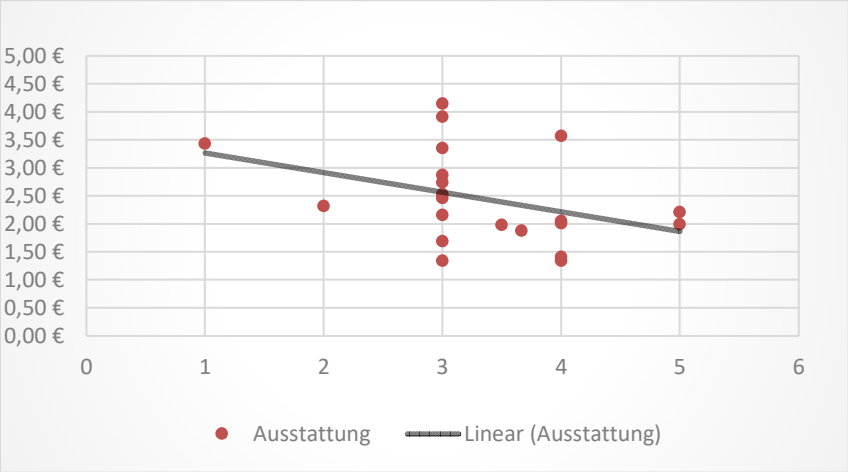
Korrelation

-0,376

nach Ausstattung

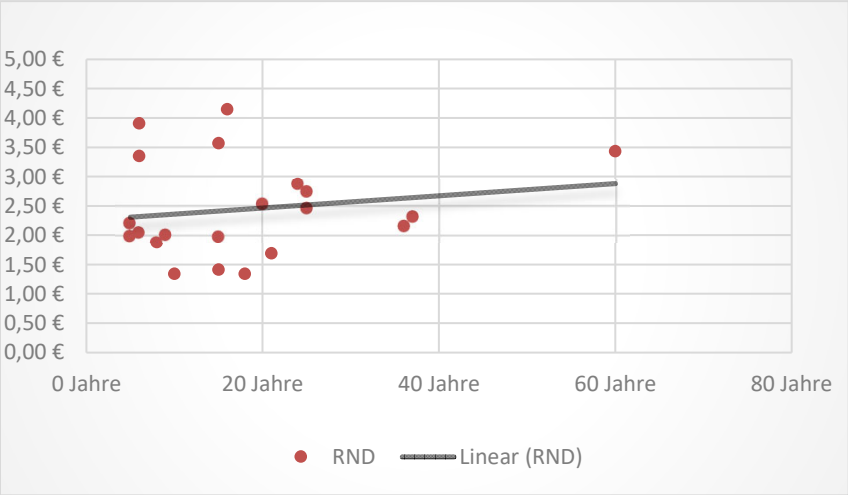
nach Schulnoten

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



Korrelation -0,382

nach Restnutzungsdauer



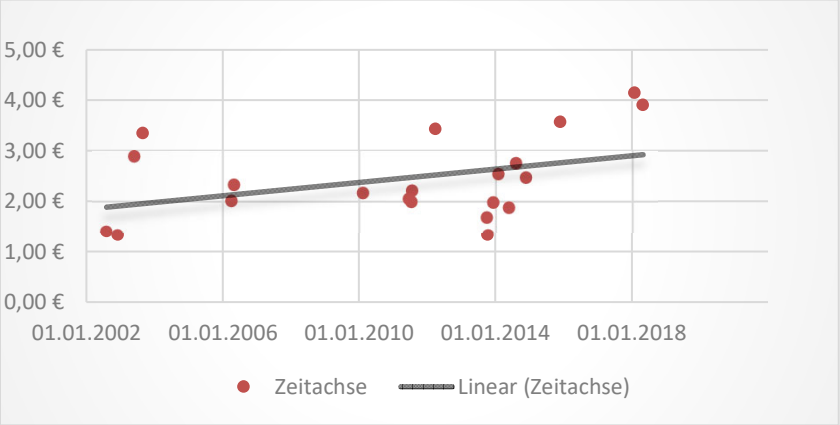
Korrelation

0,170

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,668	41,9%
nach HNF	0,376	23,6%
nach Aussttg.	0,382	23,9%
nach RND	0,170	10,6%
	1,596	100,0%

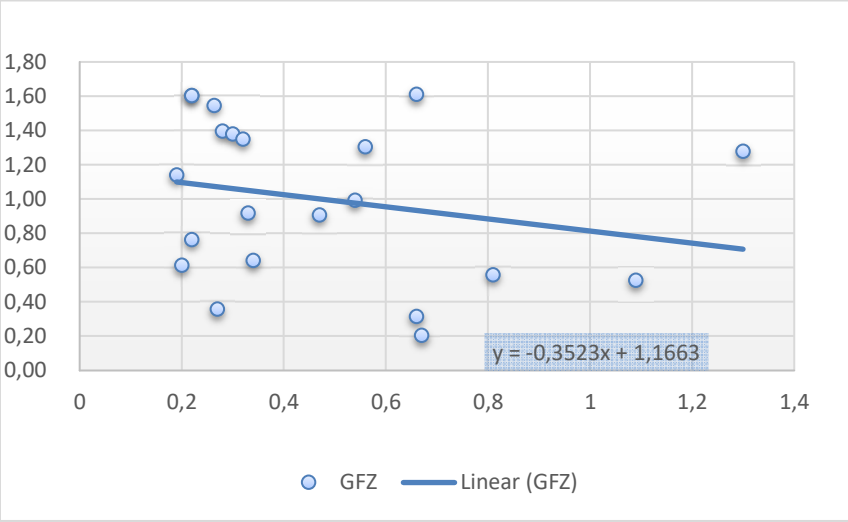
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

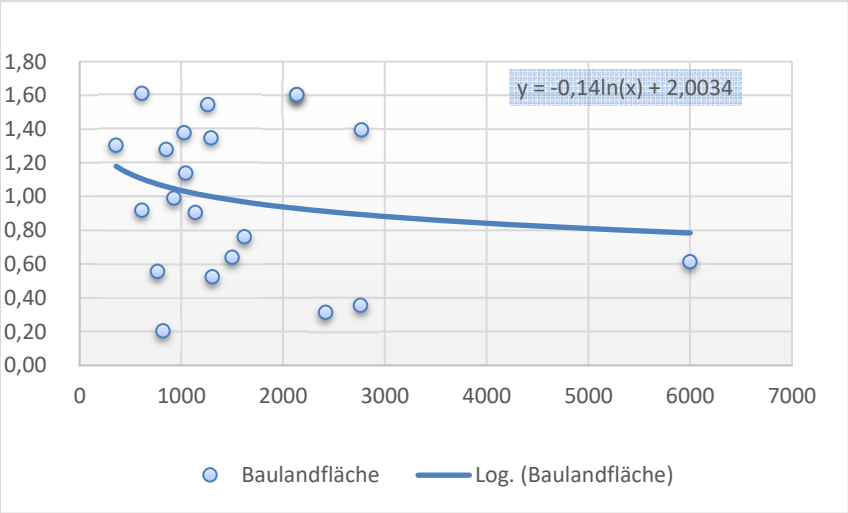


GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis

GFZ	URK
0,10	1,131
0,20	1,096
0,30	1,061
0,40	1,025
0,50	0,990
0,60	0,95
0,70	0,920

Beispiel		
	GFZ_Ist	*URK*
Objekt	0,25	1,078
Mittel	0,47	1,000
Korrekturfaktor		1,078
Korrelation		-0,232

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
400 m²	1,165
800 m²	1,068
1.200 m²	1,011
1.600 m²	0,971
2.000 m²	0,939
2.400 m²	0,914
2.800 m²	0,892

Beispiel

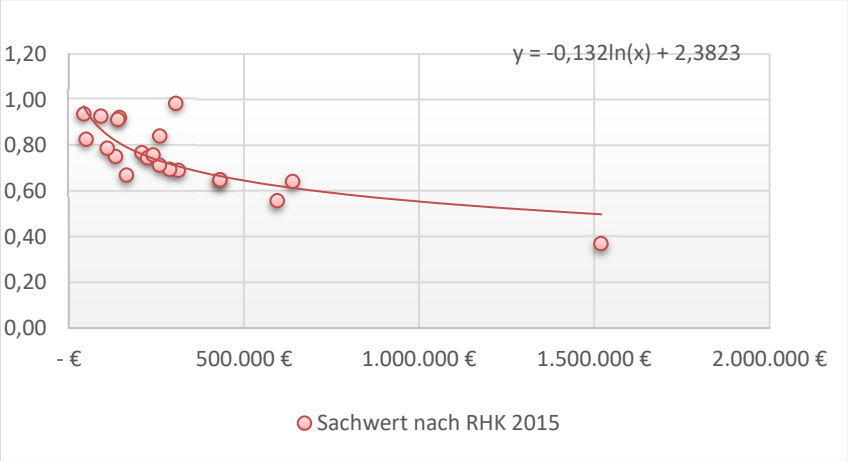
	Fläche	*URK*
Objekt	2.000 m²	0,878
Mittel	1.588 m²	0,952
Korrekturfaktor		0,922
Korrelation		-0,4773

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,078	0,232	32,7%
nach Größe	0,922	0,477	67,3%
	0,973	0,709	100,0%
Richtwertausweis	**70 €**		
x Anpassung	0,973		
Vergleichswert	**69 €**		

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

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe



Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis

50.000 €	0,954
75.000 €	0,901
100.000 €	0,863
125.000 €	0,833
150.000 €	0,809
200.000 €	0,771
400.000 €	0,680
600.000 €	0,626

Beispiel

	Wert	*URK*
Objekt	160.000 €	0,825
Mittel	313.817 €	0,879
Korrekturfaktor		0,939
Korrelation		0,799

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.