

---

# Grundstücksmarktbericht 2018

## Gemeinde Baidt

---



---

Herausgeber:  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Marsweilerstr. 4  
88255 Baidt

---

## zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3. Lokale und regionale Bauentwicklung	10
4.1-4.4 Allgemeine Marktentwicklung	13
4.5-4.8 Lokale Marktentwicklung	15
4.9 Hervorzuhebende Entwicklungen im Marktgebiet	16
5.1 Marktdaten Bauland	23
5.2 Marktdaten Land- und Forstwirtschaft	27
Teil B - Detailwerte	41
6. Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	42
7. Teilemarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	56
8. Teilemarkt Renditeobjekte	70
9. Teilemarkt Gewerbe	85
10. Teilemarkt Bauernhöfe (Altdaten)	99

- Herausgeber**            **Gutacherausschuss**  
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Baidnt
- Internet**                [www.Baidnt.de](http://www.Baidnt.de)
- Geschäftsstelle**        **Gemeinde Baidnt**  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Marsweilerstr. 4  
88255 Baidnt
- Leiter der**                **Frau Petra Jeske**  
**Geschäftsstelle**      Telefon        07502-940651  
Mail            [petra.jeske@baidnt.de](mailto:petra.jeske@baidnt.de)
- Vorsitzender**  
**Auswertungs-**        Firma Werttax GmbH & Co. KG  
**Technik**                Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf  
Luisenstraße 11-15 in 36179 Bebra  
unter der Leitung von  
Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei
- Sprechzeiten**        Montag-Donnerstag  
08.00 bis 12.00 Uhr

**Copyright: Gemeinde Baidnt**  
**Alle Rechte vorbehalten**

## **1.1 Allgemeines zum Marktbericht**

Im Rahmen der Baugesetzgebung hat der Gesetzgeber den jeweiligen Gebietseinheiten den Auftrag auferlegt, den Bürgern eine Markttransparenz über den Grundstücksmarkt zu ermöglichen. Dies soll dem einzelnen Marktteilnehmer eine höhere Sicherheit vor Übervorteilung bei Grundstückskäufen und –verkäufen ermöglichen. Was als Veröffentlichung in Form von Bodenrichtwerten begonnen hat, wird heute in Form von Grundstücksmarktberichten über die jeweilige Gemeinde oder Kreis ergänzt. Gegenüber anderen Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt. Neben dieser vorrangigen Aufgabe der Gutachterausschüsse ist das Erstellen von Verkehrswertgutachten eine weitere Aufgabe, die zum Teil durch ehrenamtliche Mitglieder betreut wird.

## **1.2 Interessentenkreise des Marktberichts**

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

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

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

## **1.3 Grundlagen des Marktberichts**

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

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

## **1.4 Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

Bei Nachweis eines berechtigten Interesses können Marktteilnehmer, insbesonder Sachverständige, Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten.

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

## 1.5 Entwicklung des Wertermittlungswesens

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

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Petra Jeske	Vorsitzende
Wolfgang Abele	Stellvertretender Vorsitzender
Fritz Bader	Landwirtschaftsmeister
Hugo Futterer	Landwirtschaftsmeister
Günter Güls	Bankkaufmann
Anton Konzett	Zimmerermeister
Uwe Nehls	Architekt
Jürgen Schad	Bauingenieur
Matthias Schützbach	Bauingenieur
Peter Beilharz	Freier Mitarbeiter, Gutachter Vorbereitung von Gutachten und Auswertungen

**aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet**

Peter Winkel

Sachgebietsleiter, Finanzamt Ravensburg

Johannes Schülling

Sachbearbeiter, 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 Gemeinde Baidt

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Ravensburg
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	483 m ü. NN
Fläche:	23,1 km <sup>2</sup>
Einwohner:	5.252
Bevölkerungsdichte:	448 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	88255
Vorwahlen:	07502
Kfz-Kennzeichen:	RV



Adresse der Gemeindeverwaltung: Marsweilerstr. 4  
88255 Baidt  
Offizielle Website: [www.baidt.de](http://www.baidt.de)

### 2.2 Porträt der Gemeinde

Die Gemeinde Baidt hat zum Stand 31.12.2018 5.252 Einwohner. Das besondere an Baidt ist seine landschaftlich reizvolle Lage zwischen dem "Altdorfer Wald" und den Städten Ravensburg und Weingarten die dem Verdichtungsraum Bodensee zugeordnet sind. Stadtnähe einerseits und naturnahe Strukturen andererseits zeichnen die Lage für Wohnen und Arbeiten in Baidt aus.

Die Gemarkung Baidt umfasst über 2.300 Hektar Fläche, davon sind 53% Wald fläche und rund 37% Landwirtschaftsfläche. Eine besondere Sehenswürdigkeit ist die Kirche St. Johannes Baptist, eine ehemalige Kirche der Zisterzienserinnen (Reichsabtei) denen Schenk-Konrad von Winterstetten um 1240 das Kloster Baidt stiftete.

Die Anfänge der Besiedlung des heutigen Gemeindegebietes liegen aufgrund fehlender oder mangelhafter Quellen im Dunkeln. Erste urkundliche Erwähnung findet Baidt im Jahre 1240 im Zusammenhang mit der Stiftung des Zisterzienserinnen-Klosters durch Schenk-Konrad von Winterstetten.

Die folgenden Jahrhunderte war der Ort dann eng mit der Entwicklung des Klosters verbunden. Im Bauernkrieg 1525 zeigte sich, daß diese Nachbarschaft für die Baidter Bauern vor allem negative Seiten gehabt haben muß: Sie brannten das Kloster nieder. Bald darauf zog Truchseß Georg von Waldburg "Bauernjörg" genannt, über den Annaberg (damals "Entlisberg") ins Schussental hinab und handelte in Altdorf den berühmten Weingartener Vertrag aus.

Noch einige Male wurde Baidt von gern zitierten Mantel der Geschichte gestreift:

Im 30jährigen Krieg wurde der Ort wiederholt von den Schweden besetzt. Während der Raubkriege des "Sonnenkönigs" Ludwig der XIV. und später der napoleonischen Feldzüge hausten mehrmals die Franzosen in Baidt. Zuletzt zogen sie am 28.4.1945 über Marsweiler kommand in den Ort ein.

Doch trotz allem entwickelte sich Baidt kontinuierlich weiter. Lebten im Jahre 1848 noch 512 Einwohner in der Gemeinde, so waren es 100 Jahre später 1281 - obwohl in diesem Zeitraum 41 Baidter allein in die Vereinigten Staaten auswanderten. Am 21. Mai 1826 wurde Baidt aus dem Gemeindeverband "Um-Altendorf" herausgelöst. Es umfaßte damals unter anderem Baienfurt, Niederbiegen, Briach und Kümmerazhofen als Ortsteile.

Gemäß Erlaß vom 27.6.1848 bekam die Gemeinde ihre heutige Größe. Das vor allem durch Eingliederung der Vertriebenen und Flüchtlinge beschleunigte Bevölkerungswachstum hatte auch einen gravierenden Strukturwandel zur Folge: Baidt entwickelte sich innerhalb weniger Jahrzehnte aus einem von Landwirtschaft geprägten Dorf zu einer modernen Gemeinde. Neue Baugebiete wurden erschlossen, Baidt dehnte sich auch räumlich weit über die bisherigen Siedlungsgrenzen aus. Die Gemeinde erwarb im Jahre 1855 ca.1 Morgen Land von der Salm'schen Grundherrschaft zur Kiesausbeutung.

Nachdem der größte Teil der Kiesvorräte abgebaut worden war, lief 1991 ein Verfahren zur Unterschutzstellung des Annabergs an. Begründet wurde die Einrichtung des Naturschutzgebietes mit dem für Oberschwaben einzigartigen Reichtum von hochgradig gefährdeten und geschützten Tier- und Pflanzenarten. (Zwei sonst in Baden-Württemberg verschollene Pflanzenarten sind am Annaberg noch zu finden).

Durch starken Einwohnerzuwachs flankierte die Gemeindeverwaltung mit den erforderlichen Verbesserungen der Infrastruktural:

1957/58 wurde das Baidter Freibad mit Sportfeld eingerichtet. 1968 erfolgte die Erstellung einer Grund- und Hauptschule mit Turnhalle und Sportgelände in den "Nachtweiden". 14 Jahre später konnte die neue Turnhalle errichtet werden. 1985/86 wurde die 1955 erbaute Schenk-Konrad-Halle erweitert und entsprechend der inzwischen gestiegenen Ansprüche des Kulturlebens der Gemeinde und Vereine vergrößert.

Seit 1985 läuft ein Planverfahren zur Sanierung des Ortskerns, die eine weitere Verbesserung der Infrastruktural gebracht hat. So wurde 1989 an die Schenk-Konrad Halle ein Wohn- und Geschäftshaus angebracht, das den aus dem Altendorfer Wald kommenden Dorfbach "Bampfen" überspannt. Im Jahre 1987 schließlich wurden Feuerwehrgerätehaus und Bauhof aufgerichtet. Derzeit bestehen 4 Kindergärten in Baidt, wovon 2 von der Gemeinde getragen werden.

Die räumliche Nähe zu den Nachbargemeinden des mittleren Schussentals bot eine breitgefächerte Zusammenarbeit auf kommunaler Ebene gerade zu an:

So etwa im "Gemeindeverband Mittleres Schussental" (vor allem Verkehrsplanung und Flächennutzung), im "Abwasserzweckverband Mittleres Schussental", in der Erwachsenenbildung und anderen Bereichen.

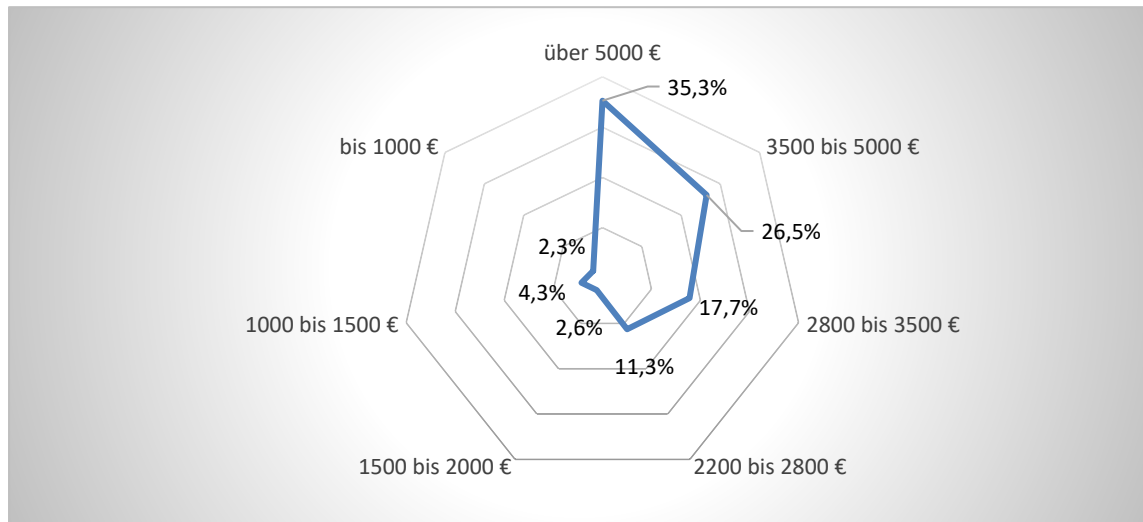


## 2.3 Struktur der Gemeinde

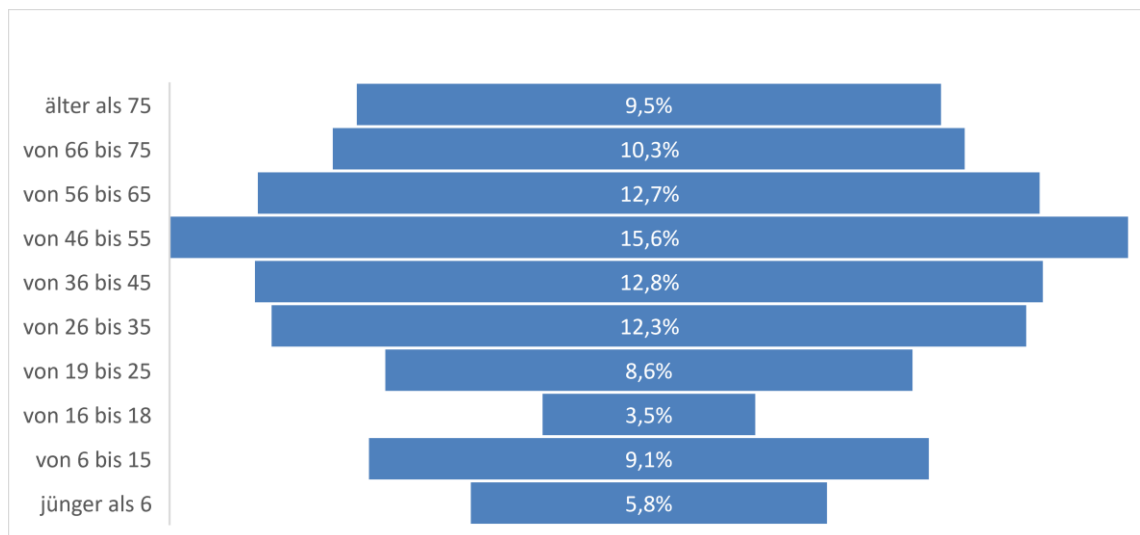
### Kaufkraft

Kaufkraftindex	102
Kaufkraft je Einwohner	22.893 €
Einzelhandesrelevante Kaufkraft	101
EH-Kaufkraft je Einwohner	6.674 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	51

### Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

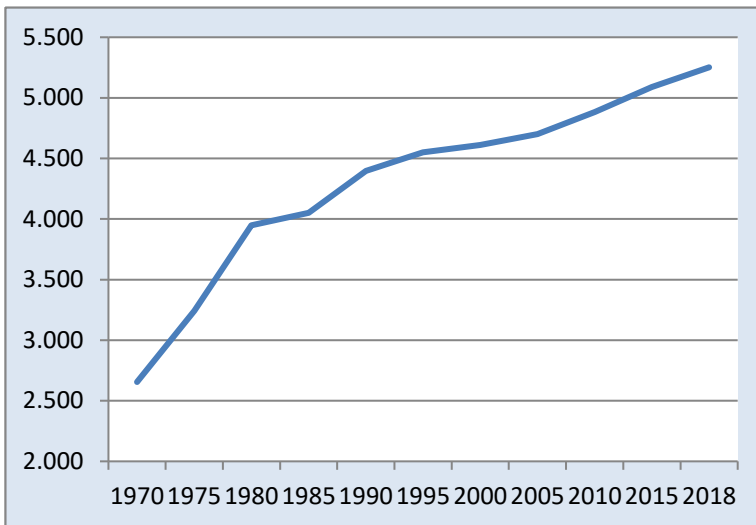


### Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



2.3. Strukturdaten Datenquelle: (on-geo GmbH, Bezug 30.04.2019)

## 2.4 Bevölkerungsentwicklung



1970	2.655
1975	3.244
1980	3.948
1985	4.052
1990	4.397
1995	4.551
2000	4.612
2005	4.701
2010	4.884
2015	5.088
2018	5.252

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt

## 2.5 Erreichbarkeit

Baindt liegt in Nähe der Bundesstraße B 30 Ulm-Friedrichshafen der wichtigsten Nord-Süd-Verbindung in Oberschwaben sowie mit einem Haltepunkt der Bodensee-Oberschwaben-Bahn an der Hauptstrecke Südbahn (Ulm-Friedrichshafen).

### Flughäfen

29 km nach Friedrichshafen - 120 km nach Zürich-Kloten - 156 km nach Stuttgart

### Die nächsten Bahnhöfe

5 km Haltestelle Mochenwangen - 5 km Haltestelle Niederbiegen - 12 km Bahnhof Ravensburg - 16 km Bahnhof Aulendorf

## 2.6 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	860	
- davon produzierendes Gewerbe:	252	29%
- davon Handel/Verkehr:	295	34%
- davon Dienstleistung:	313	36%
Berufsauspendler:	1.652	
Berufseinpender:	679	
Hebesatz Gewerbesteuer:	340	
Hebesatz Grundsteuer A:	330	
Hebesatz Grundsteuer B:	340	

### 3 Entwicklung des Grundstücksmarkts

#### 3.1 Überregionale Entwicklung

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

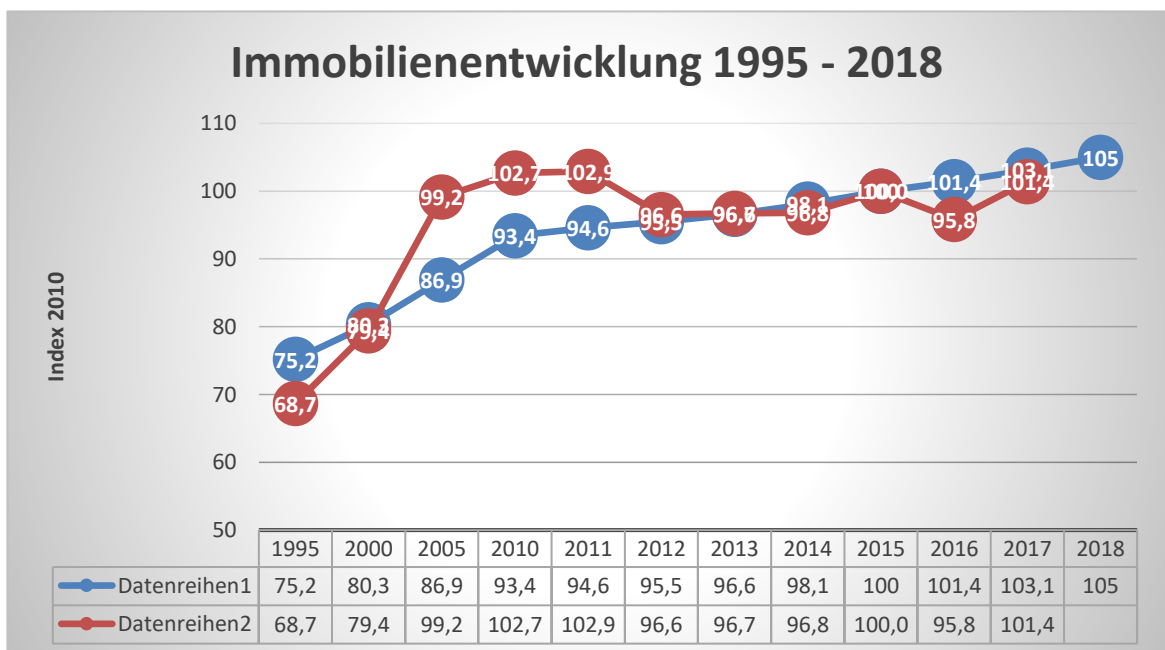
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. 2017 lagen die mittleren Kaufpreise bei 1.700 €/m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 150% in 9 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 und lassen eingeschränkte Preissteigerungen für die Zukunft noch vermuten.

#### 3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



### 3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

#### Bauwirtschaft weiter auf Wachstumskurs - Beschäftigtenzahl steigt auf über 100.000

Nach einem starken ersten Halbjahr hat sich der Aufwärtstrend in der baden-württembergischen Bauwirtschaft auch in der 2. Jahreshälfte 2018 fortgesetzt. Insgesamt hat die Branche im vergangenen Jahr 17,4 Milliarden Euro umgesetzt, das sind fast 11 % mehr als 2017. Damit hat sich der baugewerbliche Umsatz seit 2004 nahezu verdoppelt.

Die positive Entwicklung hat in allen Bausparten hohe Zuwachsraten ermöglicht. Bezogen auf größere Baubetriebe mit mehr als 20 Beschäftigten erreichte der Wirtschaftsbau ein Umsatzplus von 14,8 % und belegt damit die Spitzenposition. Es folgen der Wohnungsbau mit einem Anstieg um 10,4 % und der Öffentliche Bau mit +10,0 %.

Ebenfalls deutlich zugenommen haben die Auftragseingänge. Sie erhöhten sich von Januar bis Dezember 2018 um 7,2 % auf 10,4 Milliarden Euro. Am stärksten wuchs mit +11,1 % der Wohnungsbau, gefolgt vom Öffentlichen Bau (+ 8,1 %) und vom Wirtschaftsbau (+ 4,5 %). Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden erhöhte sich über alle Sparten hinweg um 5 %.

Angesichts der weiter gestiegenen Auftragseingänge rechnet die Branche auch für die nächste Zukunft mit einer aufwärts gerichteten baukonjunkturellen Entwicklung. Der Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen um 5 Prozent im vergangenen Jahr lässt gleichfalls eine andauernd starke Nachfrage erwarten. Der baugewerbliche Umsatz dürfte sich im Gesamtjahr 2019 um rund 6 % erhöhen.

Aufgrund der guten Auftragslage ist der Beschäftigtenzuwachs am Bau ungebrochen. Die Zahl der Arbeitnehmer stieg 2018 um 5,1 % auf 103.500. Damit sind in der Bauwirtschaft in den vergangenen zehn Jahren rund 20.000 neue Arbeitsplätze entstanden. Trotz der gestiegenen Beschäftigtenzahl kämpfen die Unternehmen nach wie vor mit Fachkräftemangel. Vor diesem Hintergrund ist die Ausbildungsbereitschaft der Betriebe hoch: Im Ausbildungsjahr 2018/19 stieg die Zahl der Baulehrlinge gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % auf 5.957. Im ersten Ausbildungsjahr fiel das Plus mit 2,2 % und 1.911 neu abgeschlossenen Lehrverträgen sogar noch etwas deutlicher aus.

Indexentwicklung Bau	Stand 2/2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		11,6%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		6,6%
3. Baugewerblicher Umsatz		12,6%
3. Auftragseingang		33,9%

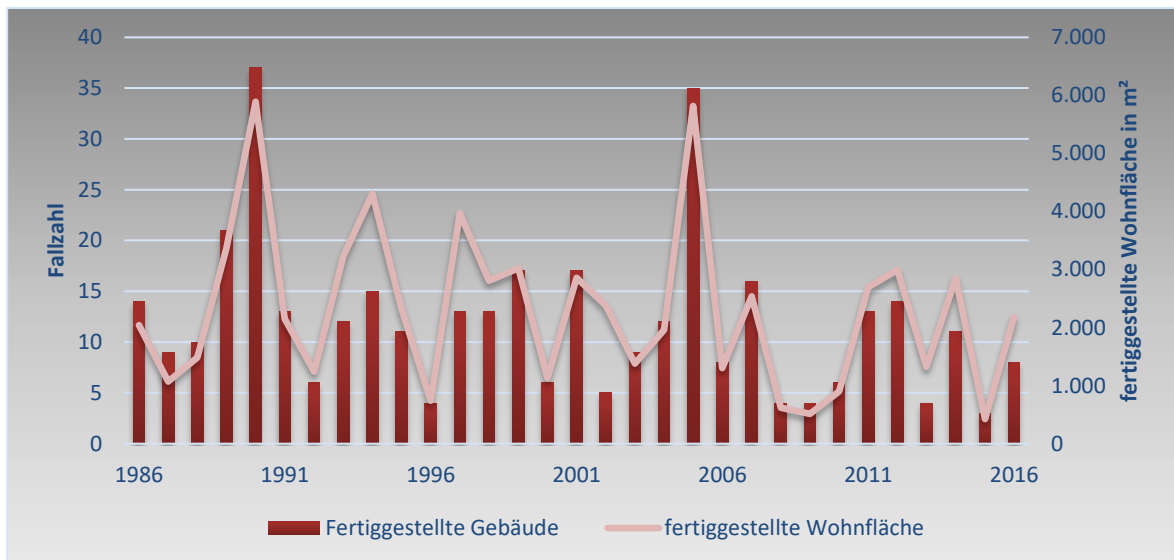
Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

### 3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1986 - 2017

#### Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1986	14	123	19	2.042	107
1987	9	68	9	1.068	119
1988	10	98	13	1.484	114
1989	21	205	30	3.369	112
1990	37	342	48	5.890	123
1991	13	128	23	2.152	94
1992	6	79	14	1.243	89
1993	12	226	38	3.225	85
1994	15	258	45	4.307	96
1995	11	136	26	2.324	89
1996	4	44	7	741	106
1997	13	253	51	3.971	78
1998	13	153	32	2.807	88
1999	17	159	24	3.023	126
2000	6	62	10	1.129	113
2001	17	183	24	2.859	119
2002	5	125	24	2.383	99
2003	9	75	9	1.378	153
2004	12	110	15	1.956	130
2005	35	334	43	5.819	135
2006	8	75	9	1.299	144
2007	16	132	19	2.539	134
2008	4	30	4	620	155
2009	4	91	4	513	128
2010	6	54	6	900	150
2011	13	160	24	2.695	112
2012	14	176	26	2.997	115
2013	4	72	14	1.324	95
2014	11	160	24	2.853	119
2015	3	28	3	424	141
2016	8	132	39	2.185	56
2017					

\*) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.

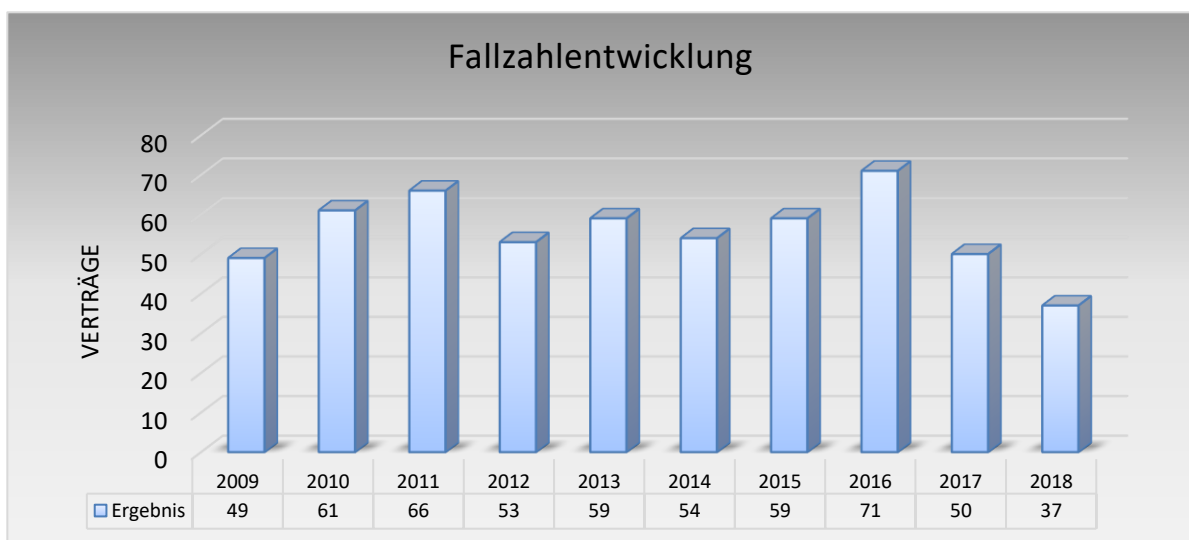
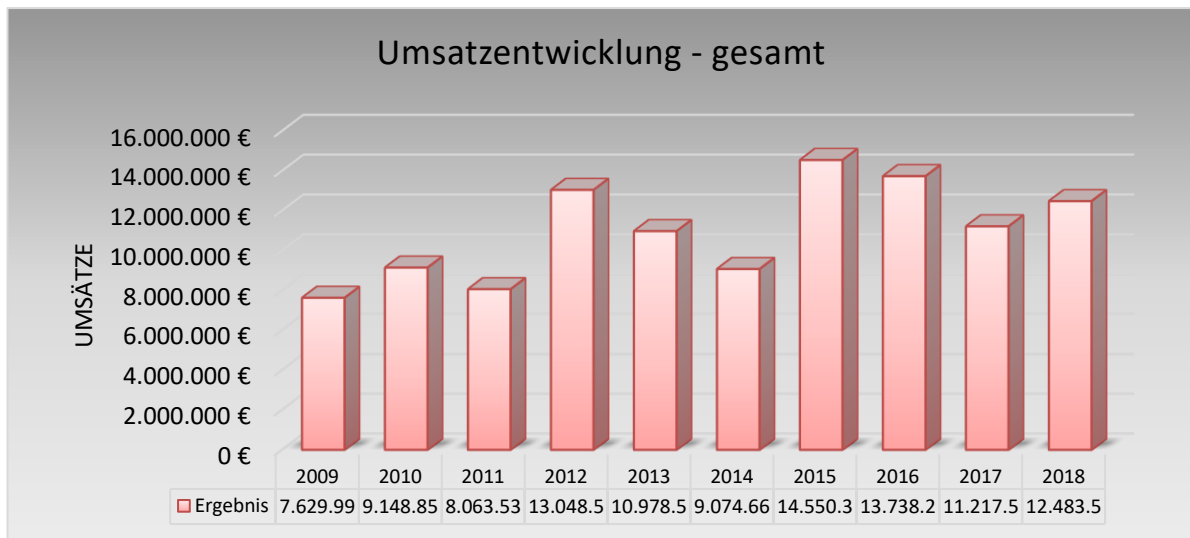


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

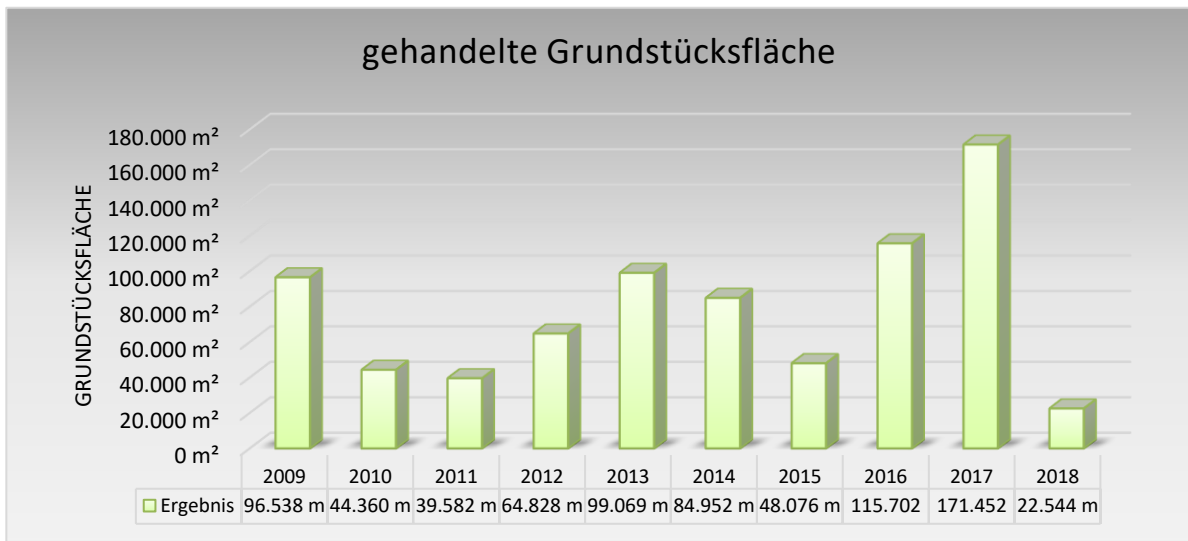
### 3.5 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

<b>Berichtszeitraum</b>	2009 - 2018
<b>Anzahl Kaufpreisfälle</b>	559
<b>Gesamtumsatz</b>	109.933.989 €
<b>Umsatz je Fall</b>	196.662 €
<b>Grundstücksfläche</b>	787.103 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche/Fall</b>	1.408 m <sup>2</sup>

### 3.6. Entwicklungstendenzen

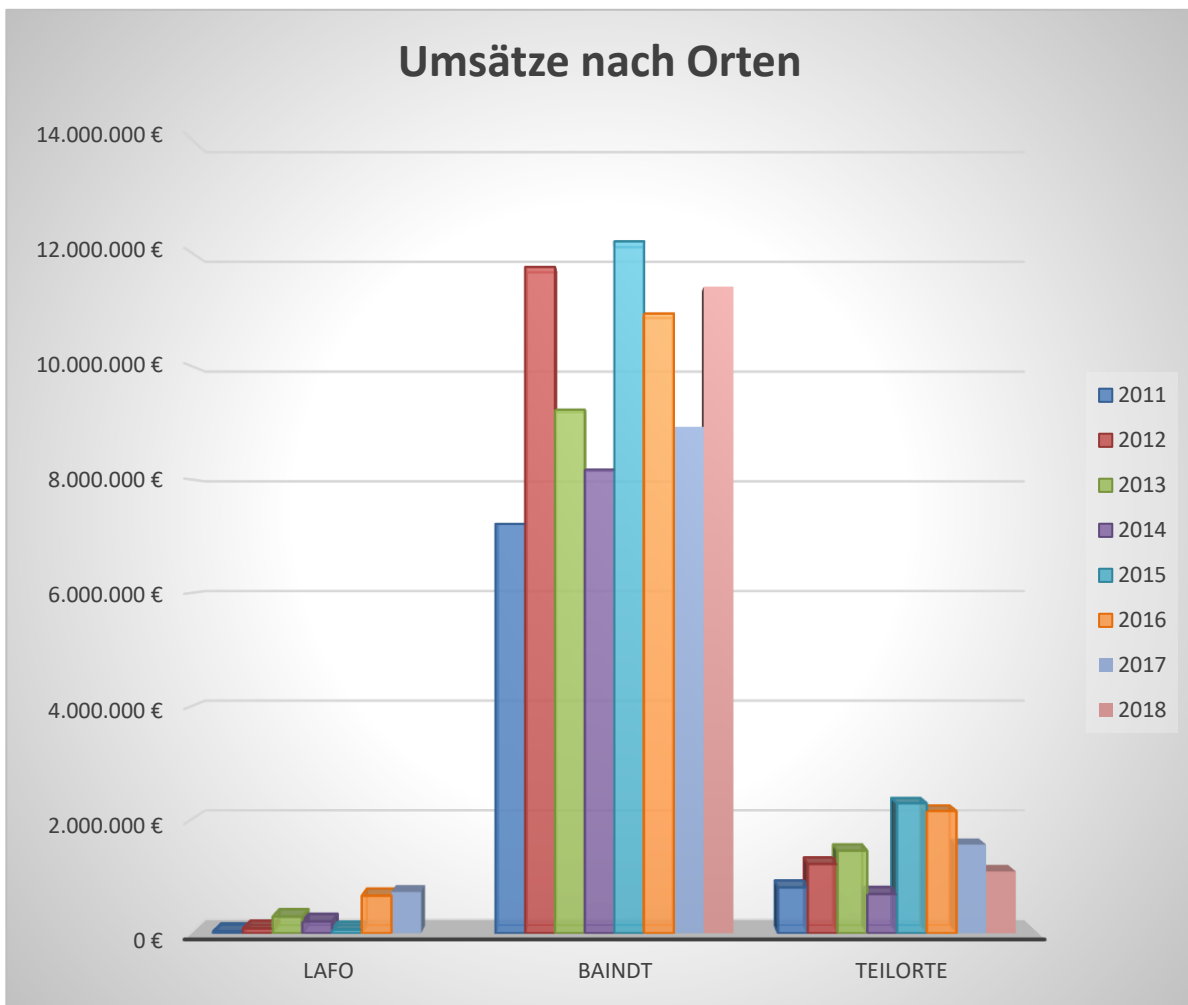


### 3.7. gehandelte Grundstücksfläche



### 3.8. Umsatzentwicklung in den Teilorten

Im Marktgebiet werden die größten Umsätze im Hauptort erreicht. Grundstücke der Landwirtschaft sind mit der Abkürzung "LAFO" insgesamt ausgewiesen.



## **3.9 Wesentliche Aussagen des Grundstückmarkts 2017-2018**

### **3.9.1 Anzahl der eingegangenen Verträge**

In den Jahren 2017 und 2018 sind im Bereich des Gutachterausschusses 87 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge sind damit im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum um 33 % gesunken.

Nominal wurden im Berichtszeitraum 23,7Mio. Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - im Vergleich zur Vorperiode ist dies ein Rückgang von -16%.

### **3.9.2 Grundstückspreise für Bauland**

Im Berichtszeitraum war ein Rückgang von Verkaufsflächen erschlossener Grundstücksflächen im Vergleich zur Vorperiode (2015/2016) festzustellen. Der Rückgang betrug ca. -26%. Der statistische Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> Baulandfläche stieg von 294 €/m<sup>2</sup> auf 329 €/m<sup>2</sup>, was einem Preisanstieg von ca. 12% entspricht.

### **3.9.3 Entwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich**

Es wurden stärkere Preissteigerungen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft festgestellt. Gleichzeitig ist jedoch auf eine nur sehr geringe Datengrundlage hinzuweisen.

### **3.9.4 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden 2017-2018 durchschnittlich 374.931 € gezahlt. In der Vorperiode lag dieser Mittelpreis bei 307.418 €. Somit stiegen die Preise um 22%. Die Fallzahlen blieben mit 25 Verkäufen leicht erhöht gegenüber der Vorperiode mit 22 Fällen.

### **3.9.5 Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen**

Der Preis für Bestand-Eigentumswohnungen liegt im Schnitt bei 171.316 € und damit in etwa auf der Höhe der Vorperiode (171.316 €). Mit 20 Fällen ist ein deutlicher Zuwachs von Bestandsverkäufen von +150% festzustellen. Dabei sank die mittlere Wohnfläche je gehandeltem Objekt von 92 m<sup>2</sup> auf 76 m<sup>2</sup>, so dass der mittlere Flächenpreis bei nunmehr 2.257 €/m<sup>2</sup> (+ 21%, Vorwert: 1.858 €/m<sup>2</sup>).

### **3.9.6 Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen**

Zum ersten Mal nach dem Jahr 2012 wurden wieder neue Eigentumswohnungen im Erhebungsgebiet veräußert. Bei insgesamt 12 Verkäufen wurde ein mittlerer Erstbezugspreis von 3.950 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 3.232 €/m<sup>2</sup> bis 4.650 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Die mittlere Wohnfläche der Objekte lag dabei bei 95 m<sup>2</sup>.



## 4 Bodenwerte

### 4.1 Bauland

#### Grundlagen der Untersuchungen

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

#### Untersuchungen

Soweit auswertbare Grundstücksfälle vorhanden waren, wurden für die wichtigsten Objekttypen Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungs-faktoren, Vergleichswerte und Bodenwerteeinflüsse untersucht.

#### Kursivhinweise

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

### 4.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

#### GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

Aufgrund der 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 Bodenwerteeinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

#### Typisierte Bodenwerte 2015-2018

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	111	284 €	352 m <sup>2</sup>
(MI) Mischgebiete	88	281 €	546 m <sup>2</sup>
(GE) Gewerbegebiete	6	110 €	2.168 m <sup>2</sup>

#### Typisierte Verkaufsfälle 2015-2018

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	326.051 €	29	151 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	330.500 €	9	121 m <sup>2</sup>
Eigentumswohnung	234.252 €	75	86 m <sup>2</sup>

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

#### 4.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalschutzsätzen, 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 (m<sup>2</sup>) oder Baulandtiefe (m)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

#### 4.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

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

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

#### 4.1.4 Übersicht der in der Gemeinde Baidt beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
1000 Zentrum Geschosswohnungsbau	420 €	MI	1,20	k.A.	12/52
1000 Zentrum Einzelhäuser	285 €	MI	0,50	690 m <sup>2</sup>	2/13
1130 Stöcklistraße, Jägerweg	295 €	WA	0,50	610 m <sup>2</sup>	2/23
1210 Annabergstraße	250 €	MI	k.A.	k.A.	1/1
1220 Erlenstraße	300 €	MI	0,90	640 m <sup>2</sup>	2/13
1230 Ziegeleistraße	295 €	MI	0,60	650 m <sup>2</sup>	2/11
1235 Sonnenstraße	340 €	WA	0,60	540 m <sup>2</sup>	1/12
1240 Schönblick	360 €	WA	0,40	500 m <sup>2</sup>	1/3
1245 Voken-Sperlingstraße	350 €	WA	0,50	490 m <sup>2</sup>	0/9
1330 Eichenstraße	260 €	WA	0,60	430 m <sup>2</sup>	0/22
1335 Buchenstr./ Birkenstraße	340 €	WA	0,80	k.A.	7/46
1340 Gartenstraße	320 €	MI	0,90	480 m <sup>2</sup>	4/24
1430 Dachstraße	315 €	WA	0,60	560 m <sup>2</sup>	3/36
1435 Rehstraße	335 €	WA	0,60	400 m <sup>2</sup>	3/14
1440 Daimlerstraße	310 €	WA	0,60	560 m <sup>2</sup>	4/43
1445 Siemensstraße	250 €	WA	0,40	910 m <sup>2</sup>	2/7
1510 Marsweiler Straße GWB	370 €	MI	0,80	k.A.	1/17
1510 Marsweiler Straße EFH	285 €	MI	0,40	850 m <sup>2</sup>	2/11
1530 Flieder- /Rosenstraße/Spielmannsweg	340 €	WA	0,50	650 m <sup>2</sup>	9/44
1540 Blumenstraße	310 €	WA	0,60	690 m <sup>2</sup>	3/21
<b>Teilorte</b>	<b>BRW</b>	<b>Nutzung</b>	<b>GFZ</b>	<b>Fläche</b>	<b>Fallzahl / Bemerkungen</b>
2010 Sulpach	175 €	MI	0,20	1.210 m <sup>2</sup>	0/7
2110 Friesenhäusle	180 €	MI	k.A.	k.A.	0/0
2210 Am Föhrenried	135 €	GE	0,50	2.540 m <sup>2</sup>	4/11
2215 Schachener Straße	220 €	MI	0,50	550 m <sup>2</sup>	1/10
2230 Baienfurter Straße	240 €	MI	0,60	820 m <sup>2</sup>	0/11
2280 Mehlistraße	190 €	MI/WA	0,60	670 m <sup>2</sup>	4/21
2380 Schwarzes Loch	100 €	GE	k.A.	k.A.	0/0
3500 Wickenhaus	100 €	§ 35	0,20	2.100 m <sup>2</sup>	0/2
<b>Landwirtschaft</b>	<b>BRW</b>	<b>Nutzung</b>		<b>Fläche</b>	<b>Fallzahl / Bemerkungen</b>
Ackerland	6,00 €	L		23.000 m <sup>2</sup>	4/27
Grünland	5,00 €	L		9.800 m <sup>2</sup>	0/9

#### 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 eine überhöhte Verdichtung für den Käufer in ländlichen Räumen ein Wertmangel darstellt.

#### Wertrelevante GFZ

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

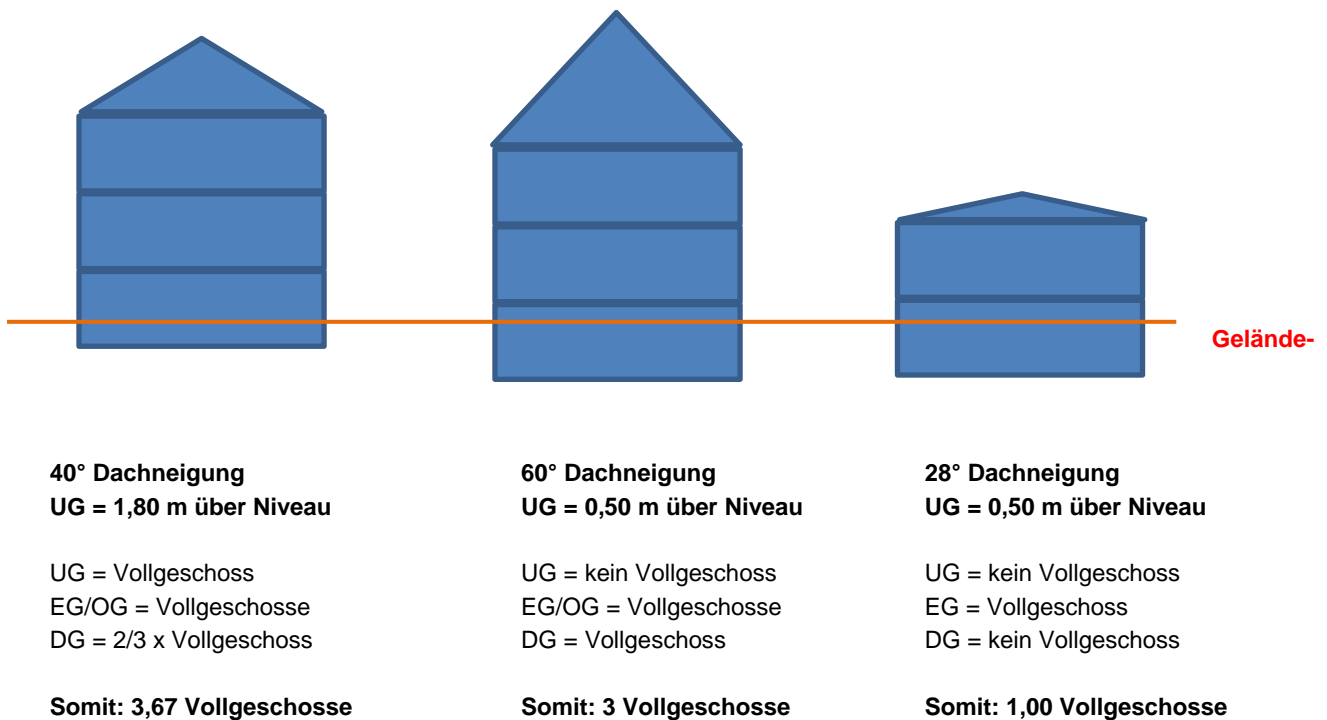
**Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°**

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

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

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

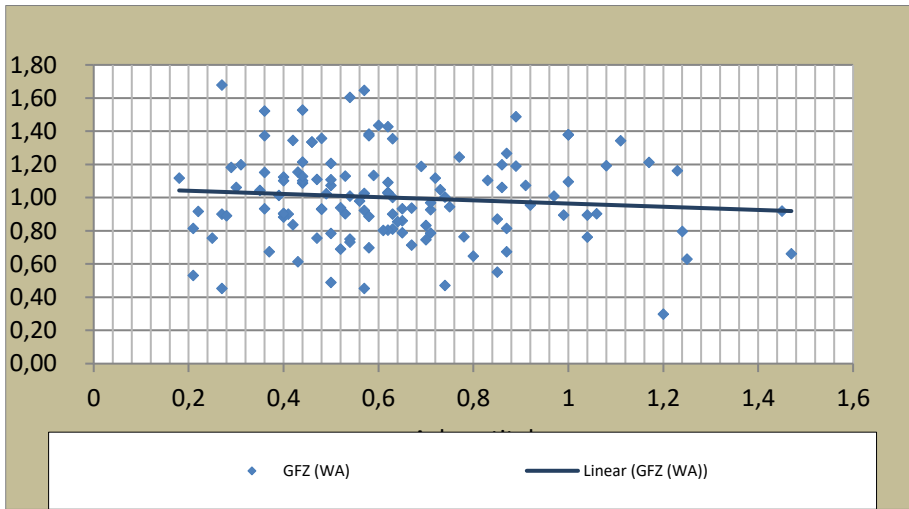
#### Beispiele:



### 4.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

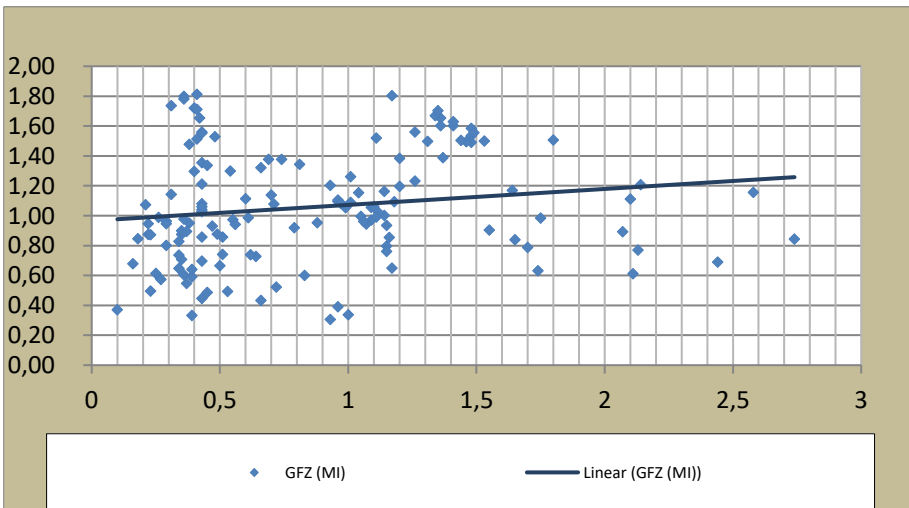
#### WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



#### Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



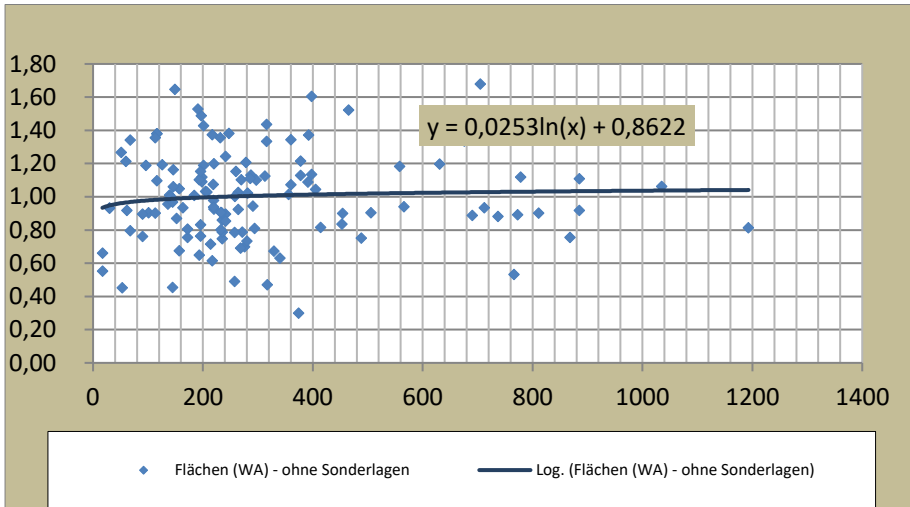
#### Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,042	0,987
0,4	1,022	1,008
0,6	1,003	1,030
0,8	0,984	1,051
1	0,965	1,072
1,2	0,945	1,094
1,4	0,926	1,115
1,6	0,907	1,136
1,8	0,887	1,158
2	0,868	1,179

### 4.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

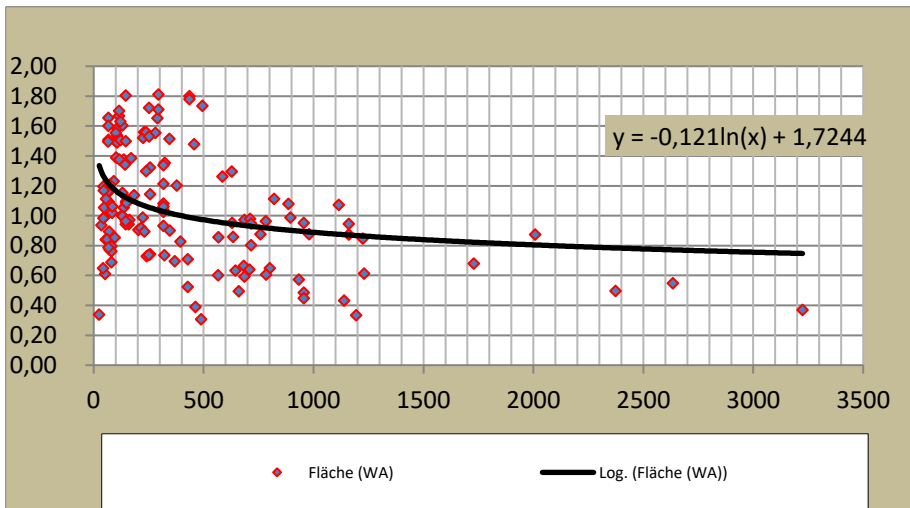
#### WA-Gebiete

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



#### Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in Mischgebieten festgestellt werden:



#### Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

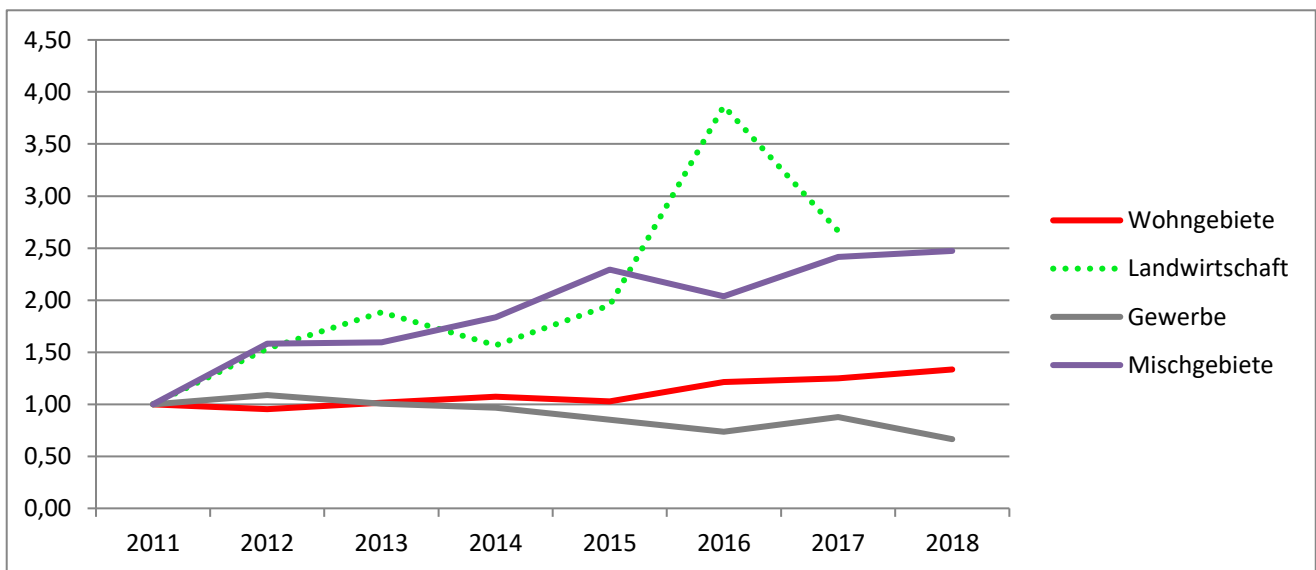
Fläche	WA	MI
50	0,960	1,251
100	0,977	1,167
250	1,000	1,056
500	1,018	0,972
1000	1,035	0,889
1500	1,045	0,840
2000	1,052	0,805

### 4.1.8 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertentwicklung im Gemeindegebiet verlief in den letzten Jahren stetig steigen in den Wohn- und Mischgebieten. Die anderen Werte lassen aufgrund der geringen Anzahl der Fälle keine Trendableitung aus diesen Werten zu.

Gebietsart	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	257 €	271 €	260 €	307 €	316 €	338 €
Mischgebiete / § 34	230 €	265 €	331 €	294 €	349 €	357 €
Gewerbegebiete	171 €	164 €	- €	125 €	149 €	113 €
Außenbereiche	45 €	57 €	62 €	48 €	20 €	- €
Ackerland/Grünland/Wald						

I = Indexzahl des jeweiligen Jahres



#### 4.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	41	32	30	33	26	14
Mischgebiete / § 34	11	10	25	14	13	21
Gewerbegebiete	1	1	0	2	1	2
Außenbereiche	2	6	3	16	5	0
Ackerland/Grünland/Wald	4	5	1	5	4	0

#### 4.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	6.867 T€	4.986 T€	5.177 T€	7.471 T€	5.731 T€	5.471 T€
Mischgebiete / § 34	2.583 T€	2.215 T€	9.137 T€	3.657 T€	3.023 T€	6.733 T€
Gewerbegebiete	842 T€	1.621 T€	0 T€	870 T€	658 T€	279 T€
Außenbereiche	394 T€	45 T€	169 T€	373 T€	1.131 T€	0 T€
Ackerland/Grünland/Wald	293 T€	209 T€	67 T€	662 T€	600 T€	0 T€

#### 4.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WA/WR	13.729 m²	11.843 m²	10.283 m²	12.901 m²	7.737 m²	7.644 m²
Mischgebiete / § 34	5.356 m²	4.672 m²	16.049 m²	5.260 m²	4.011 m²	12.425 m²
Gewerbegebiete	3.888 m²	17.701 m²	m²	6.960 m²	2.634 m²	2.475 m²
Außenbereiche	,7 ha	,1 ha	,6 ha	,3 ha	5,5 ha	,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	6,9 ha	5,0 ha	1,6 ha	8,6 ha	9,3 ha	,0 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

42 Vergleichsgrundstücke

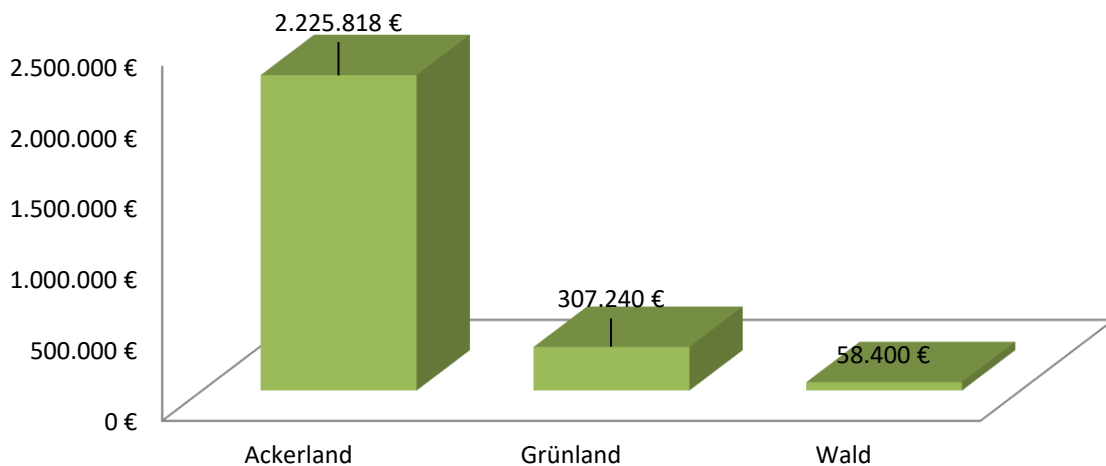
### typisch landwirtschaftlich

40 Vergleichsgrundstücke

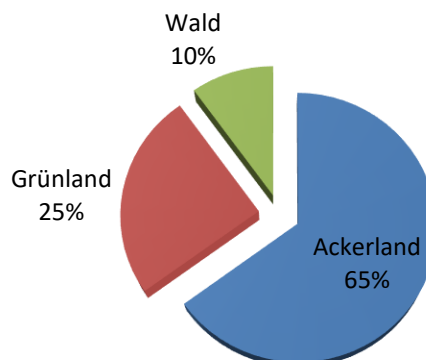
### 4.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2009-2018)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	26	23.894 m <sup>2</sup>	3,75 €	0,80 €	7,12 €
Grünland	10	8.850 m <sup>2</sup>	3,21 €	1,00 €	4,60 €
Wald	4	6.764 m <sup>2</sup>	2,23 €	1,70 €	2,73 €

### Umsätze im Berichtszeitraum



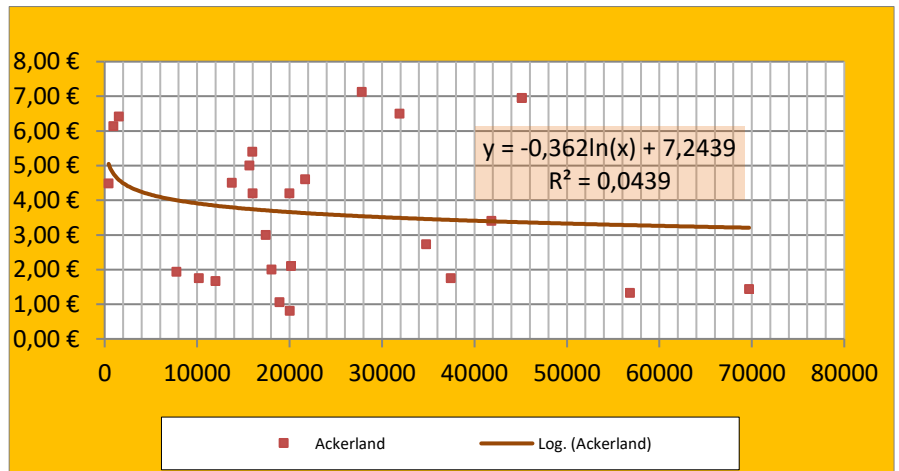
### Anteile Fallrelation





### 4.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße

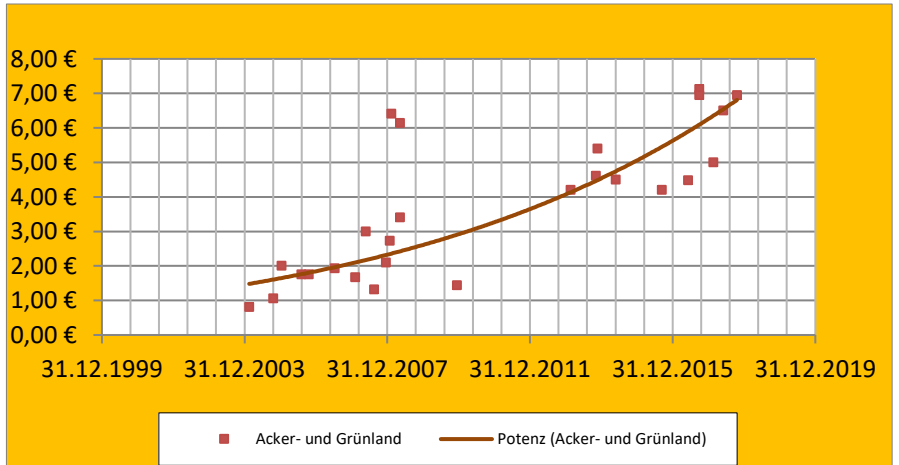


**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

800 m²	4,82 €
1.500 m²	4,60 €
3.000 m²	4,35 €
6.000 m²	4,10 €
10.000 m²	3,91 €
20.000 m²	3,66 €
40.000 m²	3,41 €
60.000 m²	3,26 €

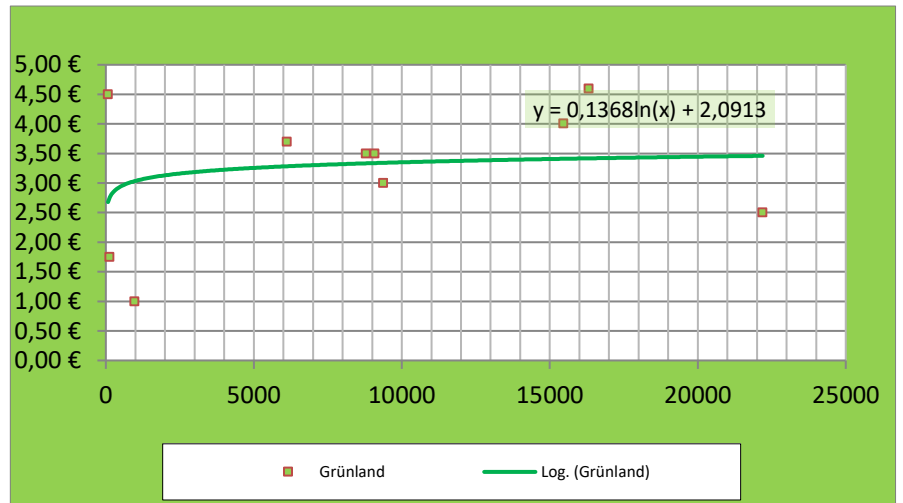
<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	4,16 €
Mittel	23894	3,60 €
Korrelation		0,0439

nach Kaufdatum  
steigend



### 4.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



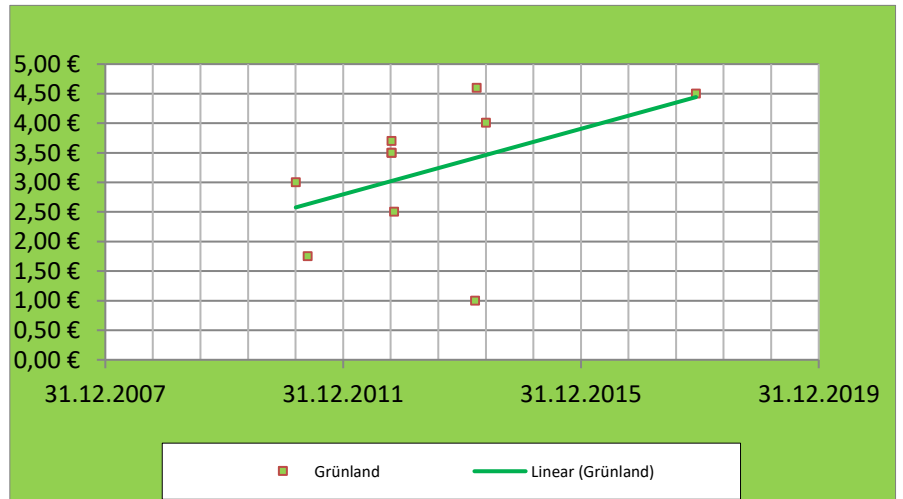
**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

800 m <sup>2</sup>	3,01 €
1.500 m <sup>2</sup>	3,09 €
3.000 m <sup>2</sup>	3,19 €
6.000 m <sup>2</sup>	3,28 €
10.000 m <sup>2</sup>	3,35 €
20.000 m <sup>2</sup>	3,45 €
40.000 m <sup>2</sup>	3,54 €
60.000 m <sup>2</sup>	3,60 €

Beispiel		
	Fläche	URK
Objekt	5000	3,26 €
Mittel	8850	3,33 €
Korrelation		0,0591

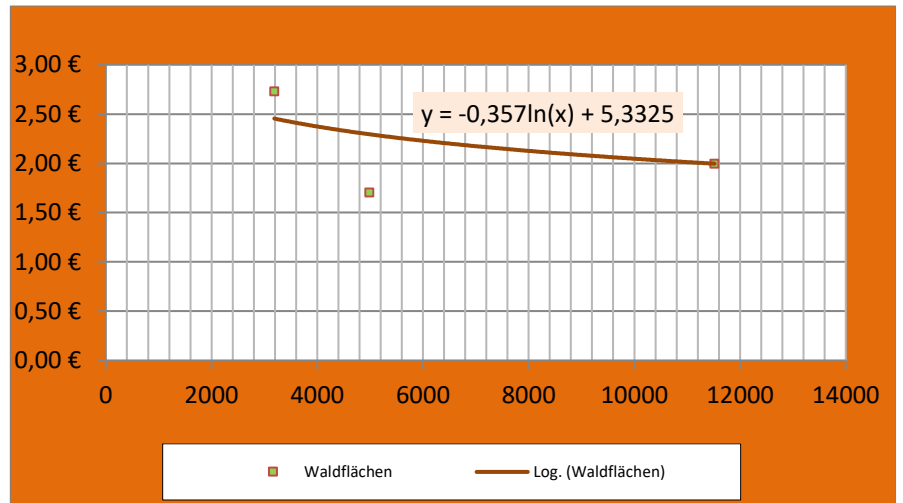
nach Kaufdatum

steigend



### 4.2.4 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße  
Waldflächen  
inkl. Bestockung

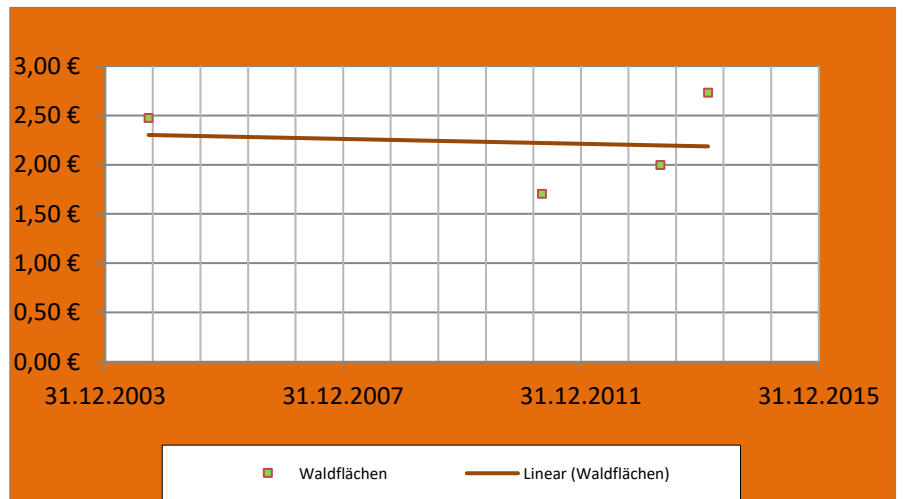


Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis

1.000 m²	2,87 €
2.000 m²	2,62 €
5.000 m²	2,29 €
10.000 m²	2,05 €
20.000 m²	1,80 €
50.000 m²	1,47 €
100.000 m²	1,23 €
200.000 m²	0,98 €

Beispiel		
	Fläche	URK
Objekt	5000	2,29 €
Mittel	6764	2,19 €
Korrelation		0,1796

nach Kaufdatum  
sinkend



## 5 Bebaute Grundstücke in den Jahren 2015 bis 2018

### Expertenteil

Die nachfolgenden Marktuntersuchungen sind als Detail-untersuchungen für Sachverständige zu verstehen, denen mittels der ausgewiesenen Werte eine genauere Feinabstimmung der jeweiligen Wertermittlungskomponenten ermöglicht werden soll.

### Grundlagen der Untersuchungen

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

### Untersuchungen

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

### Kursivhinweise

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

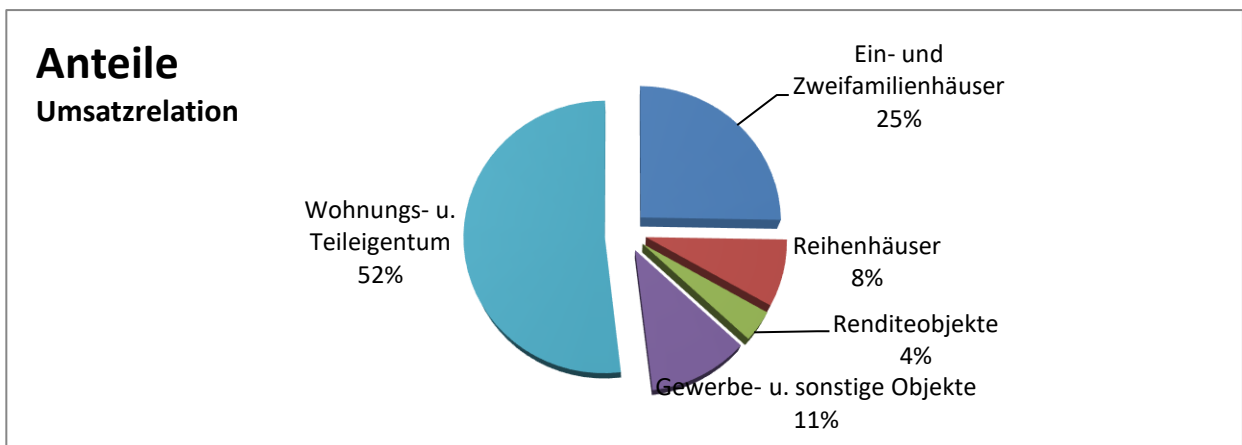
### Qualitätsmerkmale

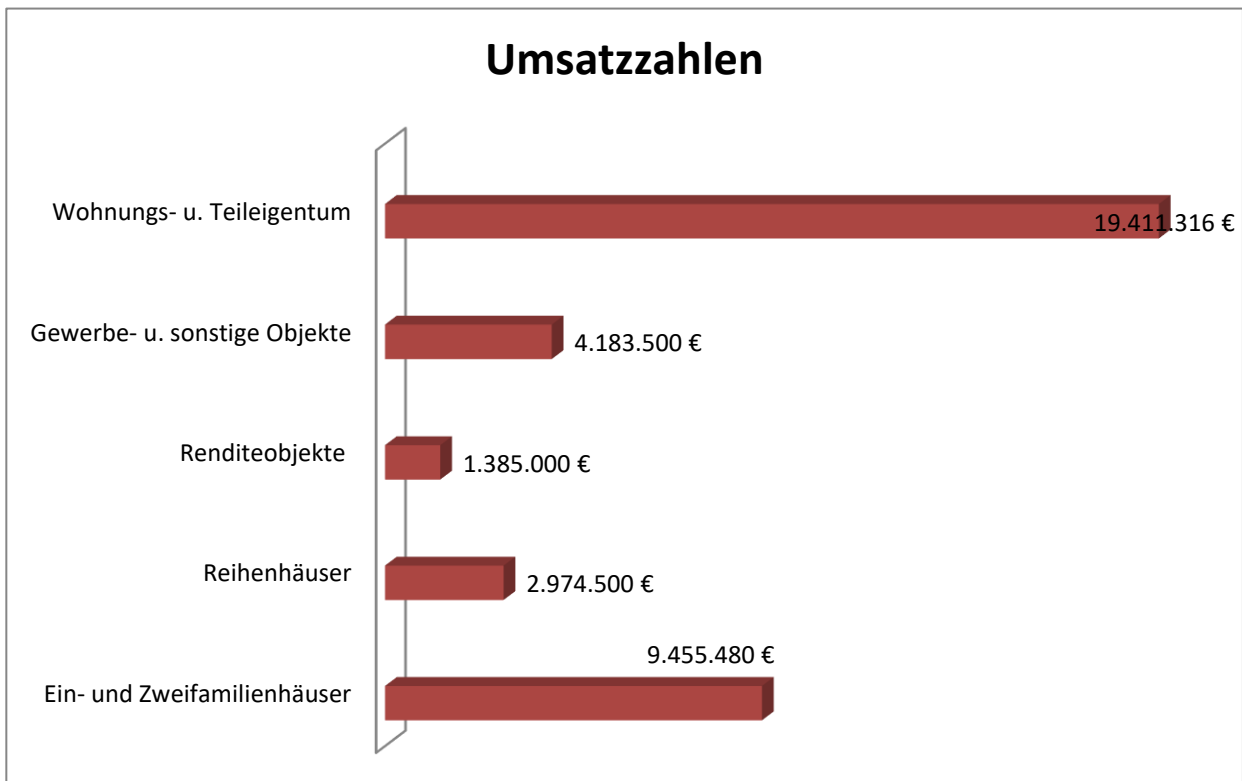
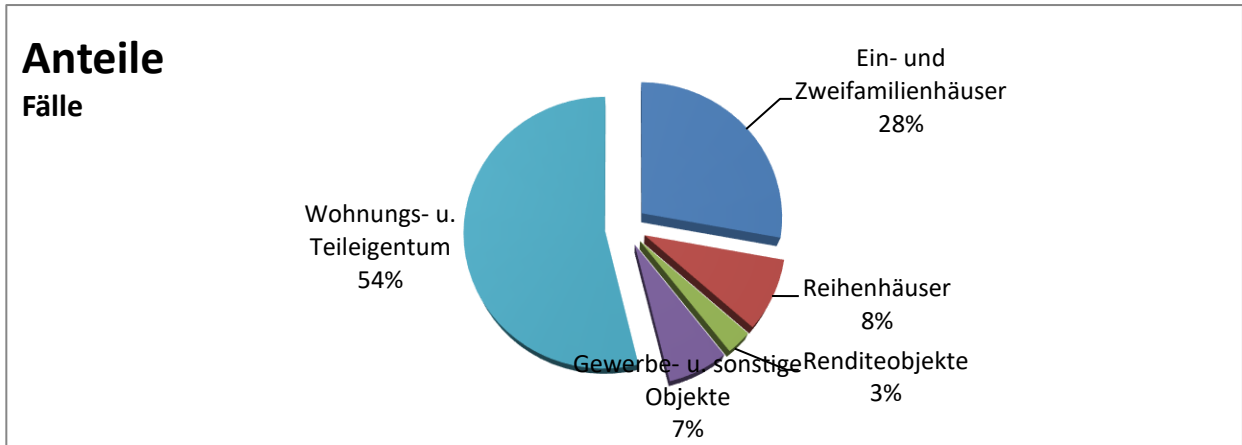
Es ist zu beachten, dass infolge eines Kompromisses für die Lesbarkeit Aussagen zur Qualität wie folgt dargestellt werden:

Note	Qualität	NHK 2010	Stufe
1	sehr gut	<i>stark gehoben</i>	5
2	gut	<i>gehoben</i>	4
3	mittel	<i>mittel</i>	3
4	einfach	<i>einfach</i>	2
5	sehr einfach	<i>einfachst</i>	1

### 5.1 Übersicht über die gehandelten Grundstücksarten (bebaut)

Bebaute Grundstücke	Anzahl	Boden	HNF	Umsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	29	19.522 m <sup>2</sup>	4.388 m <sup>2</sup>	9.455.480 €
Reihenhäuser	9	2.667 m <sup>2</sup>	1.085 m <sup>2</sup>	2.974.500 €
Renditeobjekte	3	2.592 m <sup>2</sup>	1.017 m <sup>2</sup>	1.385.000 €
Gewerbe- u. sonstige Objekte	7	8.063 m <sup>2</sup>	3.627 m <sup>2</sup>	4.183.500 €
Wohnungs- u. Teileigentum	56	42.507 m <sup>2</sup>	9.540 m <sup>2</sup>	19.411.316 €
<b>Summe</b>	<b>104</b>	<b>75.351 m<sup>2</sup></b>	<b>19.657 m<sup>2</sup></b>	<b>37.409.796 €</b>





## 5.2 Marktdaten für bebaute Grundstücke (öffentlicher Teil)

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

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

<b>Ertragswertverfahren</b>	Liegenschaftszinssätze, Mietwerte, Bewirtschaftungskosten
<b>Sachwertverfahren</b>	Marktanpassungsfaktoren
<b>Vergleichswerte</b>	Übersichten

### 5.3 Daten für Ertragswertverfahren

**Rechtsgrundlage  
Liegenschaftszinssatz**

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

**Eigene Untersuchungen**

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

**Fallauswahl / RND**

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	88	38 Jahre	283 €
Eigentumswohnungen (2012-2018)	75	51 Jahre	352 €
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	19	29 Jahre	220 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

**Liegenschaftszinssatz**

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	0,4%	2,8%	4,5%
Eigentumswohnungen (2012-2018)	1,7%	3,6%	6,5%
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	2,7%	5,0%	13,1%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

### 5.3.1 Modellparameter für Ertragswertverfahren

**Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV**

Objekte mit einer Mindest-RND von 15% der typisierten Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwert-Richtlinie mit folgendem Restnutzungsdauermodell:

ohne Modernisierung      Ansatz des historischen Baujahrs

Kernsanierung      Berücksichtigung eines fiktiven Baujahrs wie folgt:

Kernsanierungsjahr	1980
abzüglich	
10% der Gesamtnutzungsdauer	
Beispiel      70 Jahre	-7
<b>fiktives Baujahr</b>	<b>1973</b>

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

**Bodenwert**

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

**Rohertrag**

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

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

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	5,14 €	7,25 €	9,05 €
Eigentumswohnungen (2012-2018)	5,71 €	7,42 €	9,24 €
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	4,24 €	5,80 €	8,07 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach den Grundlagen der II. Berechnungsverordnung jeweils geschätzt. Hierbei wurden im Mittel folgende Spannen erreicht:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	5,7%	15,9%	23,9%
Eigentumswohnungen (2012-2018)	6,3%	16,4%	21,5%
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	7,3%	17,7%	22,4%
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

**Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes**

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

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

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

**Iterative Formel:**

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des unbebaut angenommenen Grundstücks

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

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen



### 5.3.2 Ertragswertverfahren (Modell)

**\*)Liquidationswertschema**

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

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

	<b>Bodenwert</b>
./.	Freilegungskosten
	<u>(Abbruchkosten - evtl. mit zeitlicher Anpassung)</u>
	<b>Bodenwert des freigelegten Grundstücks</b>

## 5.4 Daten für Sachwertverfahren

### Rechtsgrundlage Marktanpassungsfaktoren

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

### Fallauswahl

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

Objekttyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	88	38 Jahre	283 €
Eigentumswohnungen (2012-2018)	75	51 Jahre	352 €
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	19	29 Jahre	220 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

### Sachwertfaktoren

Folgende Wertspannen wurden in den einzelnen Objektarten festgestellt:

Objekttyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	0,80	1,00	1,25
Eigentumswohnungen (2012-2018)	0,55	1,07	1,31
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	0,51	0,79	1,00
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

### 5.4.1 Modellparameter für Sachwertverfahren

#### Modellparameter

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

#### Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)

#### Gebäudebaujahresklassen

keine

#### Gebäudestandard

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

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

#### Baunebenkosten

in den NHK 2010 bereits enthalten

#### Regionalfaktoren

keine (weder Ortsgröße noch Bundeslandfaktor)

#### Bezugsmaßstab

Bruttogrundfläche

<b>Baupreisindex</b>	Gebäudespezifischer Index des Statistischen Bundesamts derzeit Preisbasis = 2010 bzw. 2015.
<b>Baujahr</b>	} wie bei Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlagen 3 und 4
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	
<b>Alterswertminderung</b>	Lineares Modell ohne Restwertbildung
<b>Besondere Bauteile</b>	Soweit diese nicht gesondert bewertbare selbständige Baukörper darstellen wurden diese als in den BGF-Werten bereits erfasst gewertet.
<b>Außenanlagen</b>	Es wurde eine Außenanlagepauschale von 3% berücksichtigt.
<b>Bodenwerte</b>	Es wurden ungedämpfte Bodenwerte berücksichtigt.
<b>Grundstücksfläche</b>	Selbständig bewertbare Grundstücksteile wurden ausgesondert.
<b>Sonstige Hinweise</b>	Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte damit vom fiktiv schadensfreien und weitgehend standardisierten Objekt. Kauffälle mit wertmäßig nicht erfassbaren Besonderheiten wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

**5.4.2 Sachwertverfahren (Modell)**

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

## 5.5 Daten für Vergleichswertverfahren (Zeitraum 2011-2018)

### Vorbemerkungen

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

### 5.5.1 Modellparameter für Vergleichswertverfahren

#### Fallauswahl

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

Objektyp	erfasst	RND	Bodenwert
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	88	38 Jahre	283 €
Eigentumswohnungen (2012-2018)	75	51 Jahre	352 €
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	19	29 Jahre	220 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

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

Objektyp	Minimum	Mittel	Max
Ein- und Zweifamilienhäuser (2011-2018)	1.119 €	2.171 €	3.335 €
Eigentumswohnungen (2012-2018)	964 €	1.871 €	3.048 €
Mehrfamilienhäuser (2004-2018)	290 €	1.050 €	1.635 €
Wohn- u. Geschäftshäuser (2004-2008)			

#### Gebäudestandard

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

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

#### Baujahr

#### Gesamtnutzungsdauer

#### Restnutzungsdauer

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

#### Stellplätze

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

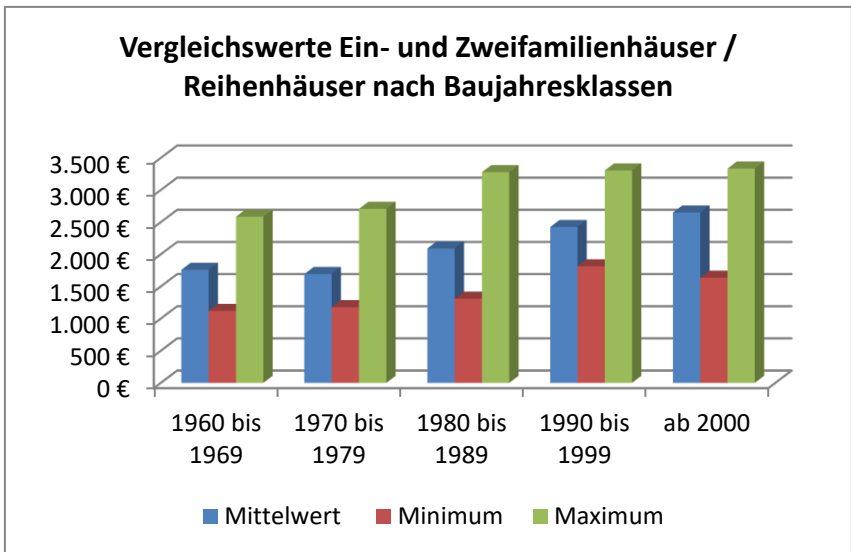
Zuschlagsempfehlung	Wohnung < 90 m <sup>2</sup>	ab 2. Stellplatz
	Wohnung >= 90 m <sup>2</sup>	ab 3. Stellplatz
	Haus < 150 m <sup>2</sup>	ab 2. Garage
	Haus >= 150 m <sup>2</sup>	ab 3. Garage

### 5.5.2 Übersicht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser

**Neubaufälle**

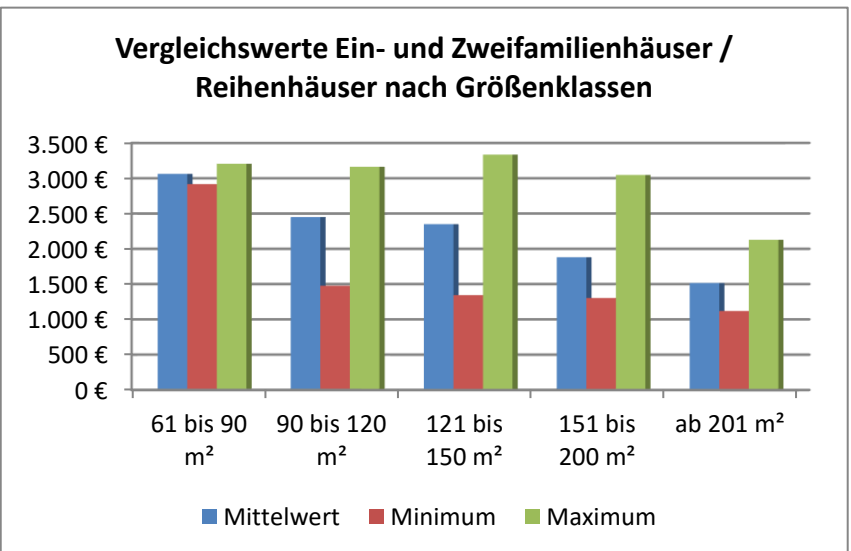
Im Berichtszeitraum konnten keine Erstbezugsverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden.

**Bestandsfälle nach Baujahresklasse**



Baujahresklasse nach *fiktivem* Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)

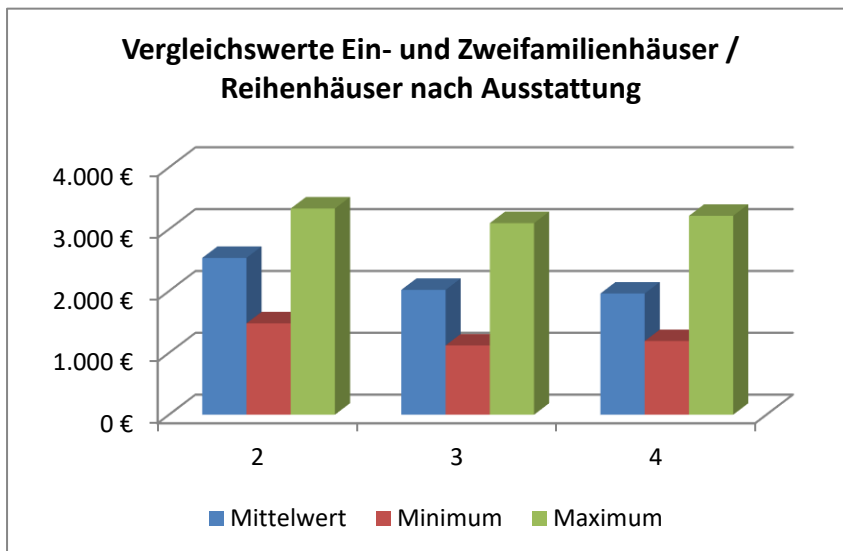
**Bestandsfälle nach Größe**



Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche

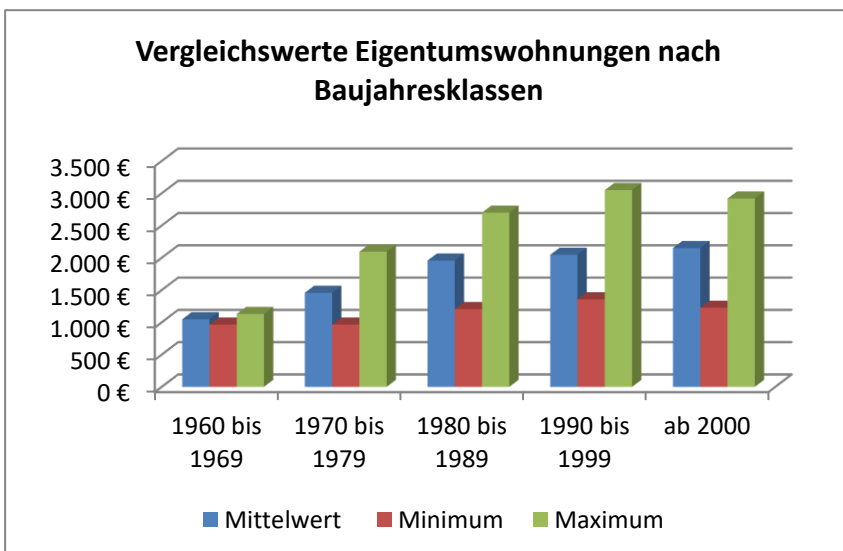
**Bestandsfälle nach Ausstattung**

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



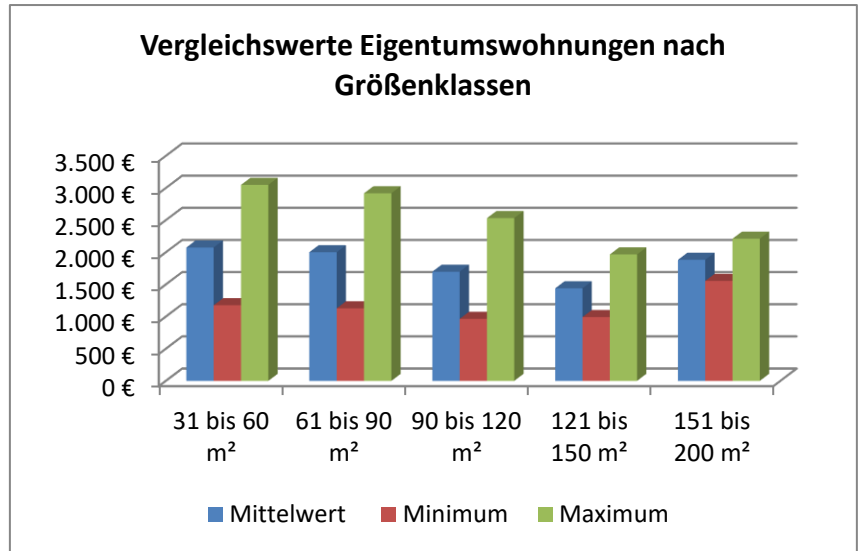
*Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorläuferungen).*

**Bestandsfälle nach Baujahresklasse**



*Baujahresklasse nach fiktivem Baujahr (s. Restnutzungsdauerberechnung)*

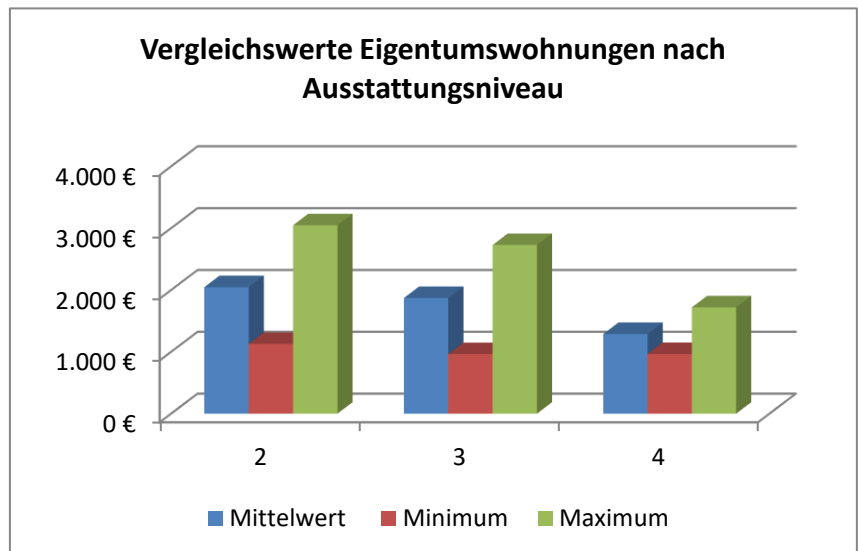
**Bestandsfälle nach Größe**



*Wohnflächenklasse nach Gesamtwohnfläche*

**Bestandsfälle nach Ausstattung**

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



*Nach Ausstattungsklassifizierung des Marktberichts (siehe Vorerläuterungen).*

## 5.6 Hinweise auf typische Einflusskomponenten des Grundstücksmarkts

### **Bodenwert = Lagefaktor**

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

Der jeweils ermittelte Bodenwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein entscheidendes Lagekriterium für die Nachfrage nach einem Objekt innerhalb des Marktgebiets. In der Regel lassen sich entsprechende Abhängigkeiten aus den Auswertungen feststellen. Es ist zu beachten, dass der gebietstypische Richtwert als Ausgangsgrundlage angepasst um lagetypische Zu- und Abschläge zugrunde gelegt wird. Baurechtliche Anpassungen sind nur im Rahmen von GFZ-Anpassungen/Flächenanpassungen zu berücksichtigen.

### **Hauptnutzfläche**

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

### **Mietniveau der Objekte**

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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



## 5.7 Hinweise für die Bewertungsdaten für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke

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

**Vergleichswertverfahren**

Bei fehlender tatsächlicher Verständigung zwischen Bewertungsstelle und Steuerpflichtigem gilt der Vorrang des jeweiligen Vergleichswertverfahrens gegenüber den anderen Bewertungsverfahren.

**GFZ-Hinweise  
Ist-GFZ**

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

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

---

## Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeinde Baidt

---

**Enhält Regressionsanaylsen zu**

Liegenschaftszinssätzen  
Marktanpassungen  
Vergleichswerte  
Basismieten  
Bodenwerteeinflüsse

**zu den Teilmärkten**

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
6. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	42
7. Teilmarkt Eigentumswohnungen (Bestand)	56
8. Teilmarkt Renditeobjekte	70
9. Teilmarkt Gewerbe	85
10. Teilmarkt Bauernhöfe (Altdaten)	99

---

Herausgeber:  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Marsweilerstr. 4  
88255 Baidt

---

## 6 Telemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

95 Vergleichsgrundstücke

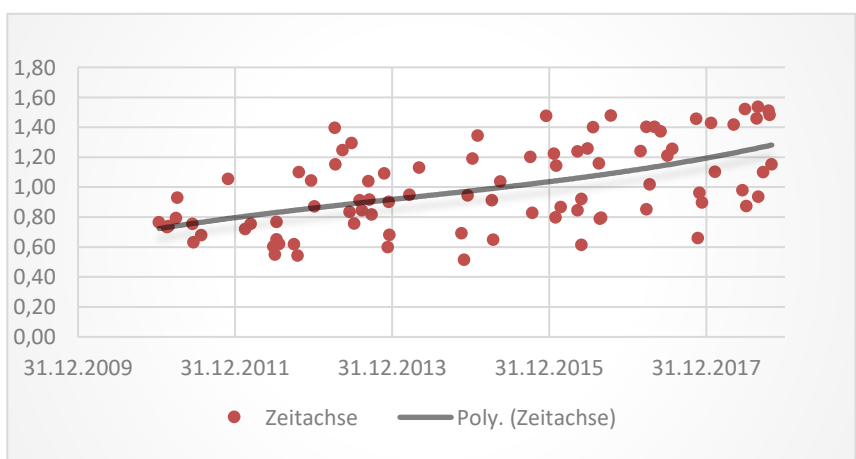
### davon brauchbare

88 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	2.171 €	2.039 €	618 €	2.133 €	2.356 €
<i>Minima</i>	1.119 €			1.119 €	1.562 €
<i>Maxima</i>	3.335 €			3.335 €	3.205 €
Liegenschaftszinssätze	2,84%	2,97%	0,99%	2,86%	2,75%
<i>Minima</i>	0,35%			0,35%	0,82%
<i>Maxima</i>	4,52%			4,52%	3,94%
Sachwertfaktoren	1,00	1,00	0,11	0,99	1,07
<i>Minima</i>	0,80			0,80	0,86
<i>Maxima</i>	1,25			1,23	1,25
weitere Mittelwerte					
<i>Bodenwert</i>	283 €	279 €	60 €	278 €	308 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,48	0,44	0,21	0,45	0,66
<i>HNF</i>	150 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	38 Jahre	37 Jahre	17 Jahre	36 Jahre	50 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	7,25 €	7,30 €	0,85 €	7,21 €	7,48 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,15 €	1,33 €		1,15 €	1,13 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	15,86%	18,22%	5,38%	16,02%	15,08%
<i>Faktor nach Gruppe</i>					
<i>EFH/RH</i>	gesamt			EFH	RH
<i>Vergleichspreis</i>	1,00			0,98	1,09
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	1,00			1,01	0,97
<i>Sachwertfaktor</i>	1,00			0,99	1,07

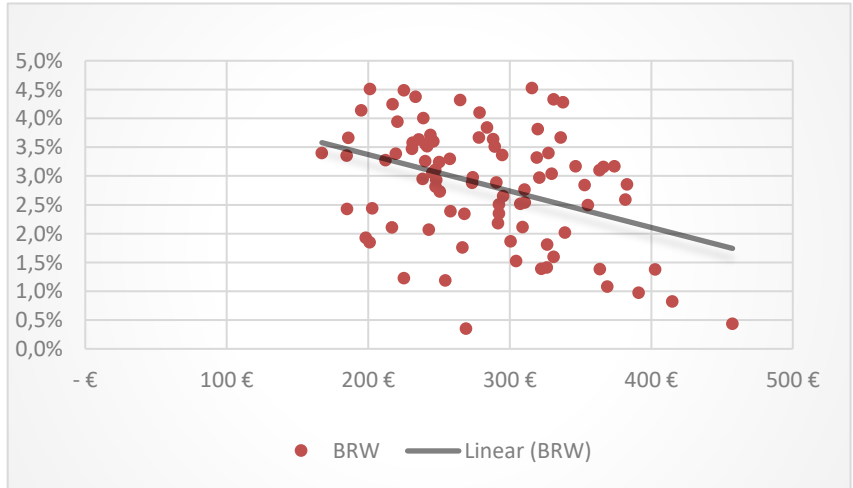
Zeitraum 12.01.2011 bis 31.10.2018 Tendenz steigend



**Analysen**

**Liegenschaftszinssatz  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Bodenwert**

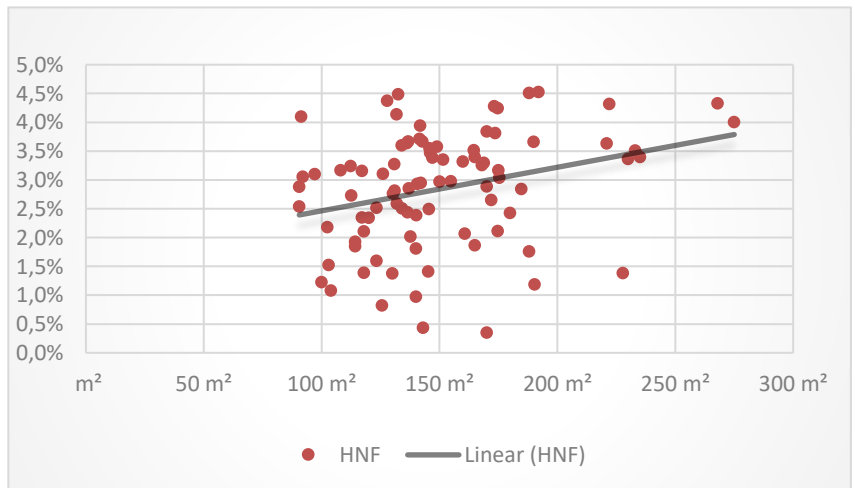
**6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser  
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,383

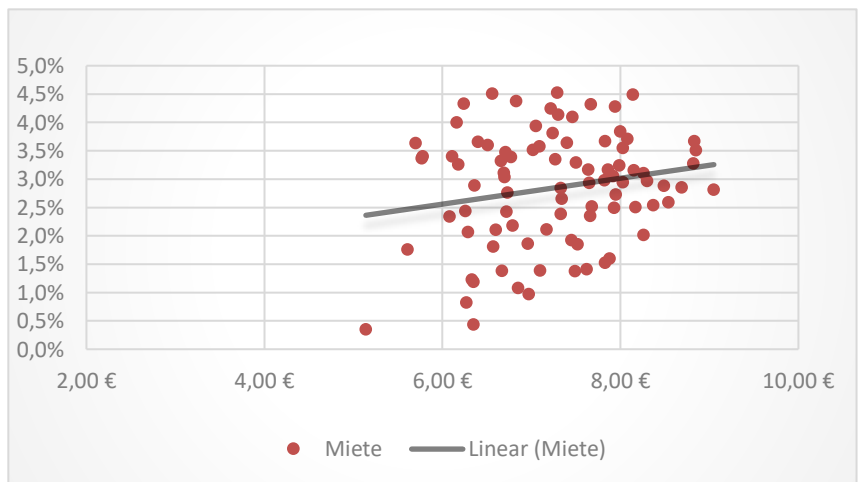
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

0,293

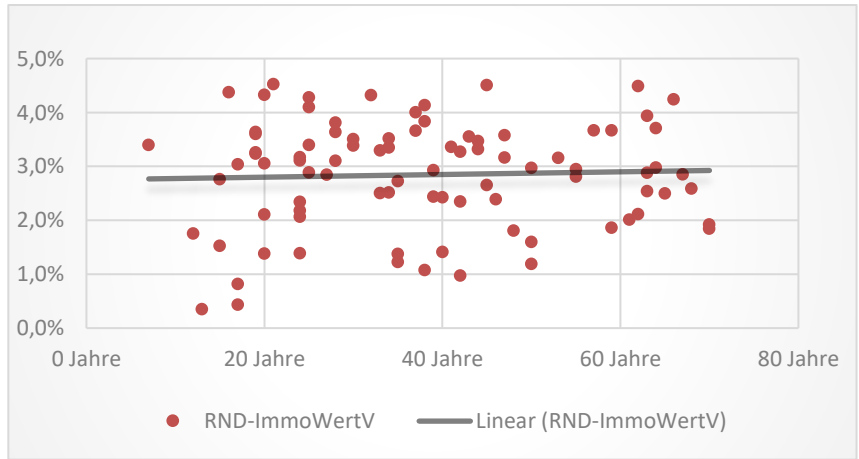
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,195

**Liegenschaftszinssatz  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



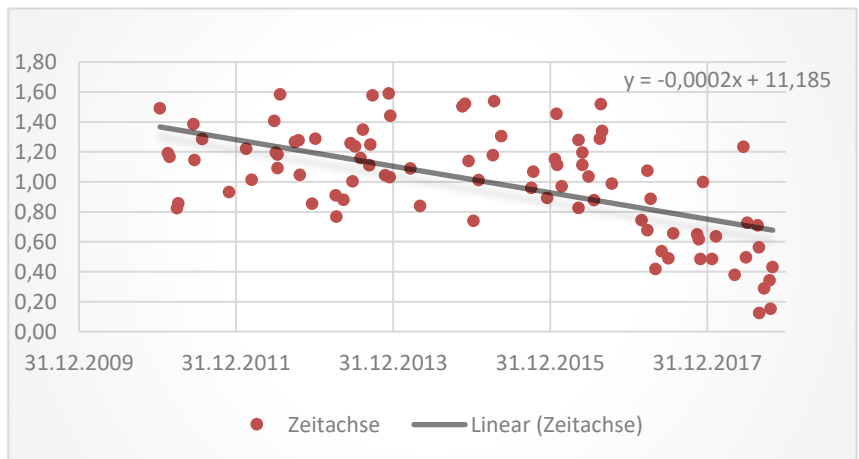
**Korrelation**

0,041

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,383	42%
nach HNF	0,293	32%
nach Miete	0,195	21%
nach RND	0,041	5%
	<b>0,913</b>	<b>100%</b>

**zeitliche Entwicklung**



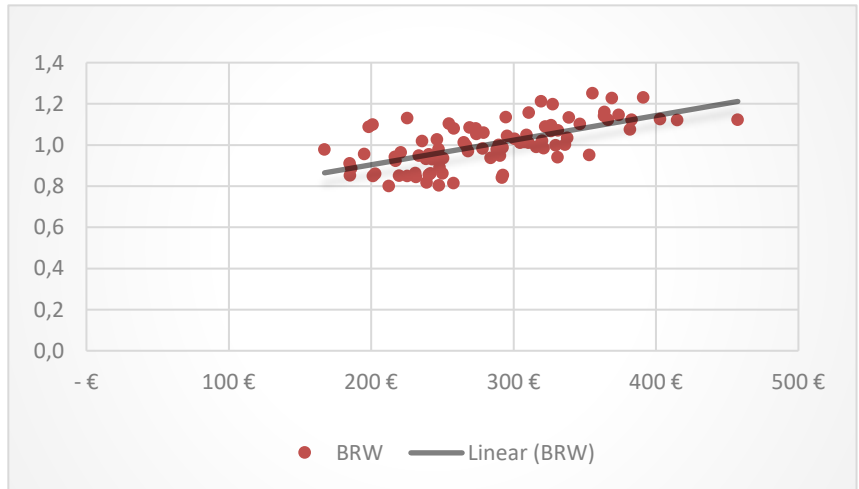
**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	280 €	2,87%	42%	1,20%
Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>	3,22%	32%	1,03%
Mietniveau	7,00 €	2,79%	21%	0,60%
Restnutzung	55 Jahre	2,89%	5%	0,13%
<b>Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes</b>				<b>2,96%</b>

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,01 3,00%

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

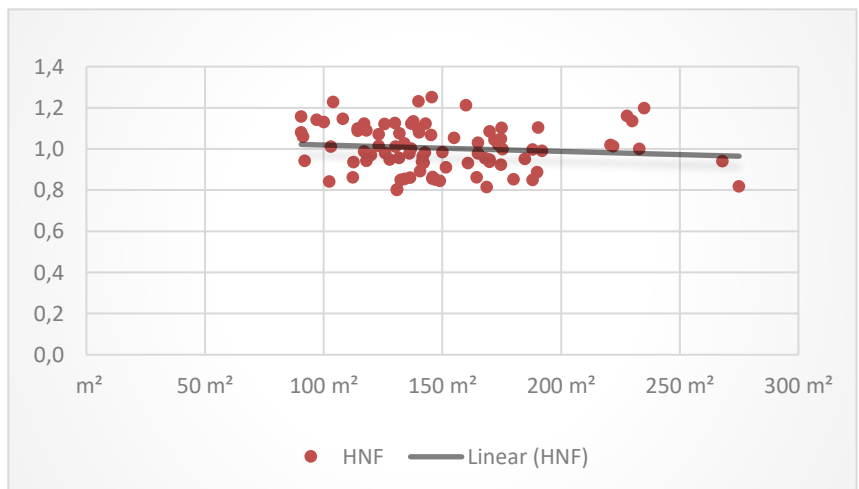
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,649

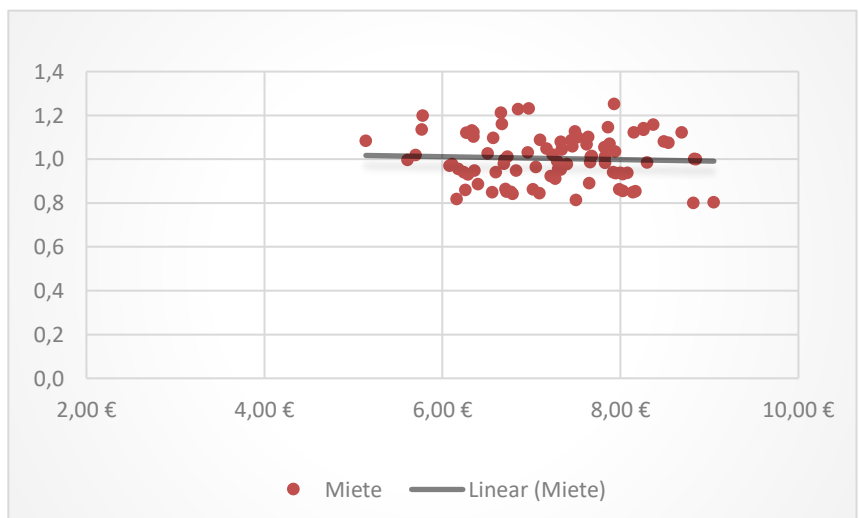
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,108

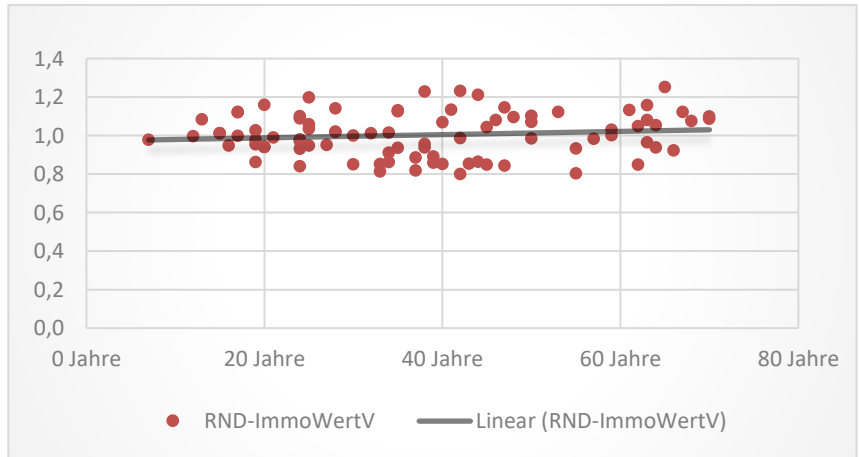
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

-0,051

**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



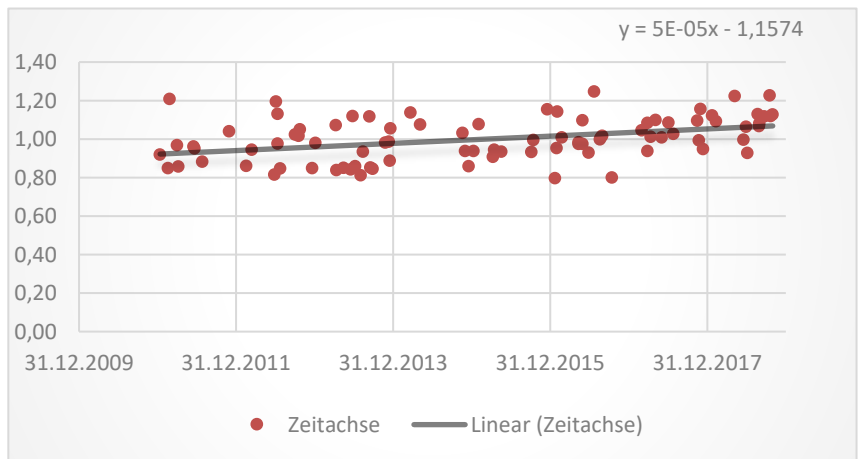
**Korrelation**

0,126

**Gewichtete Wertfaktoren**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,649	69,5%
nach HNF	0,108	11,5%
n. Mietniveau	0,051	5,5%
nach RND	0,126	13,5%
	0,934	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

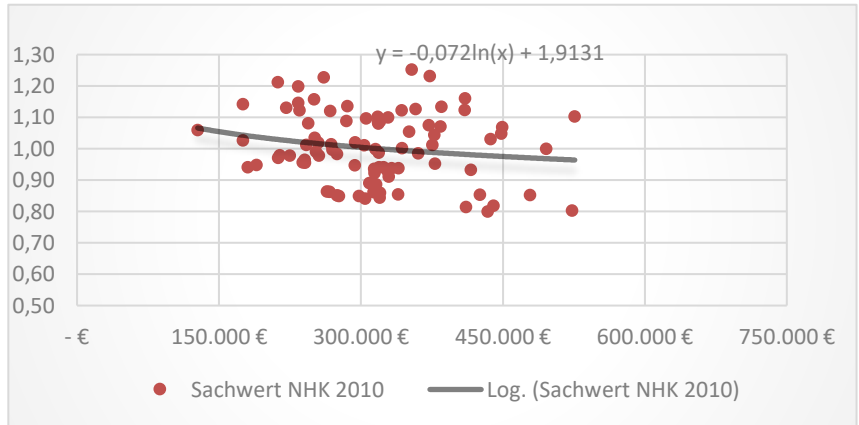
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	280 €	1,00	69%	0,694
Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>	0,99	12%	0,114
Mietniveau	7,00 €	1,00	5%	0,055
Restnutzung	55 Jahre	1,02	13%	0,137
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>				<b>1,001</b>

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitemrechnungsfaktor		1,00	0,998
angenommener Sachwert	350.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,998	349.354 €



**Sachwertfaktoren  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

nachrichtlich  
nach Sachwert



**Korrelation**

-0,167

**Beispiel für  
Ableitung**

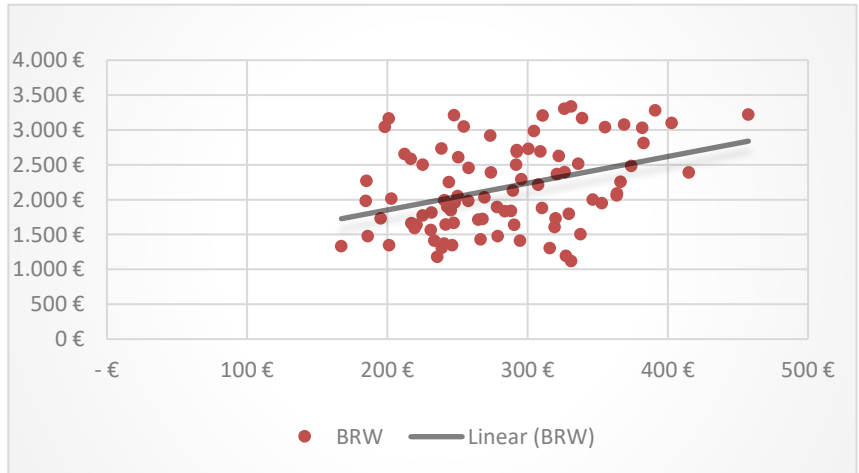
angenommener Sachwert	350.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,994	347.890 €

**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.

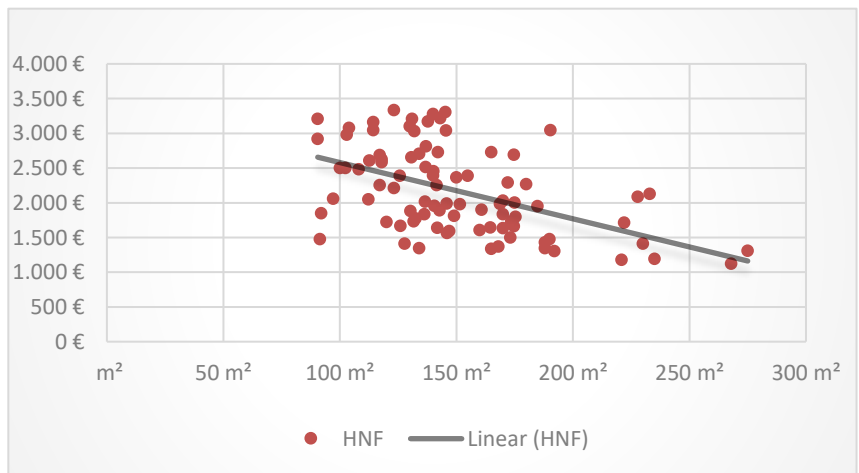
Das einfache Sachwertmodell wird gerade in den kleinen Altobjekten und neueren Bestandsobjekten nicht mehr zu hinreichenden Marktabbildung führen.

**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation** 0,373

**nach Hauptnutzfläche**

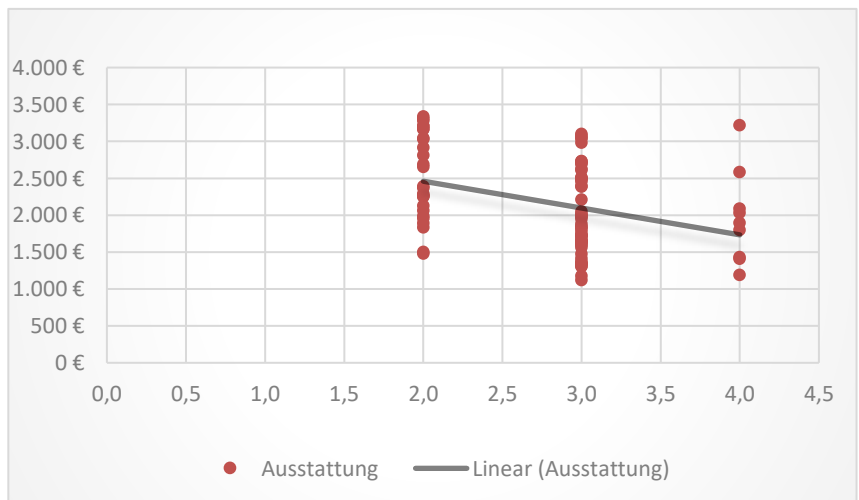


**Korrelation** -0,504

**nach Ausstattung**

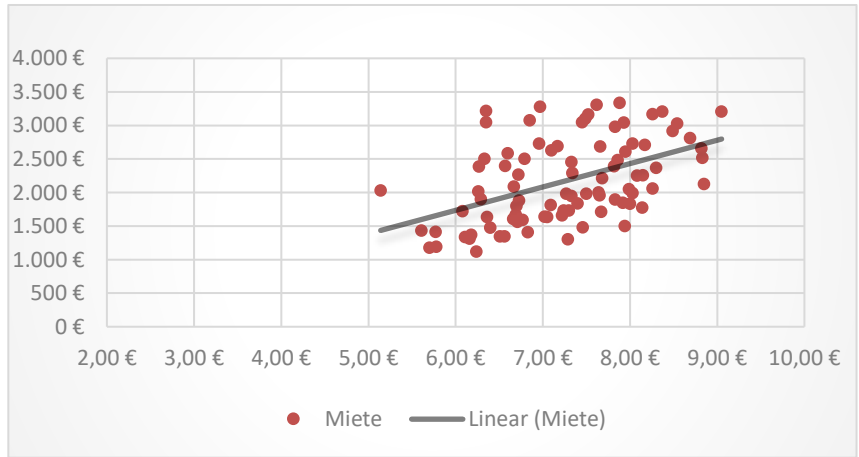
**nach Schulnoten**

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



**Korrelation** -0,358

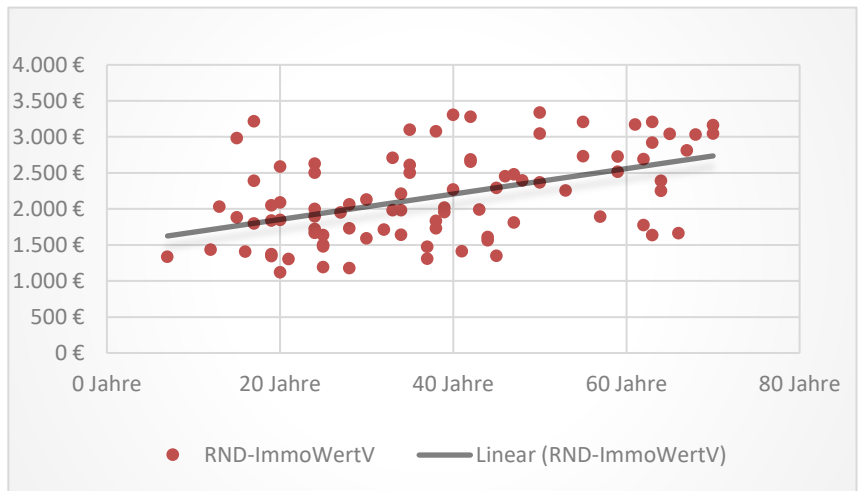
**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,478

**nach Restnutzungsdauer**



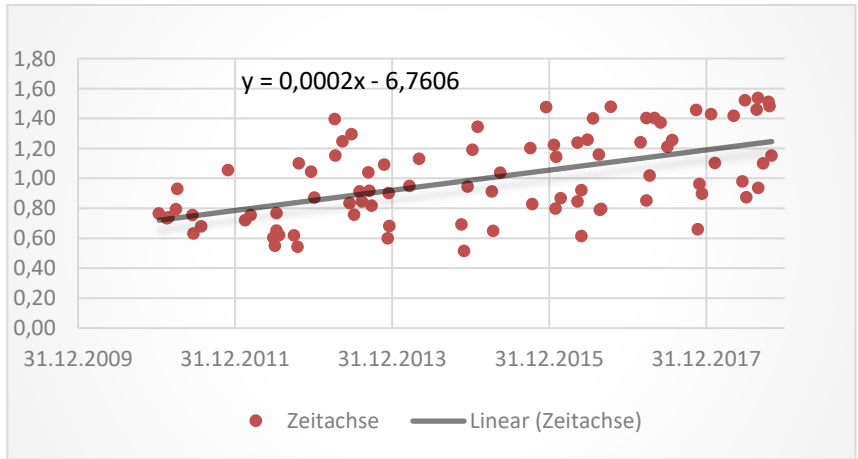
**Korrelation**

0,474

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,373	17,1%
nach HNF	0,504	23,1%
nach Aussttg.	0,358	16,4%
nach Miete	0,478	21,9%
nach RND	0,474	21,7%
	2,187	100,0%

**Vergleichswerte  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

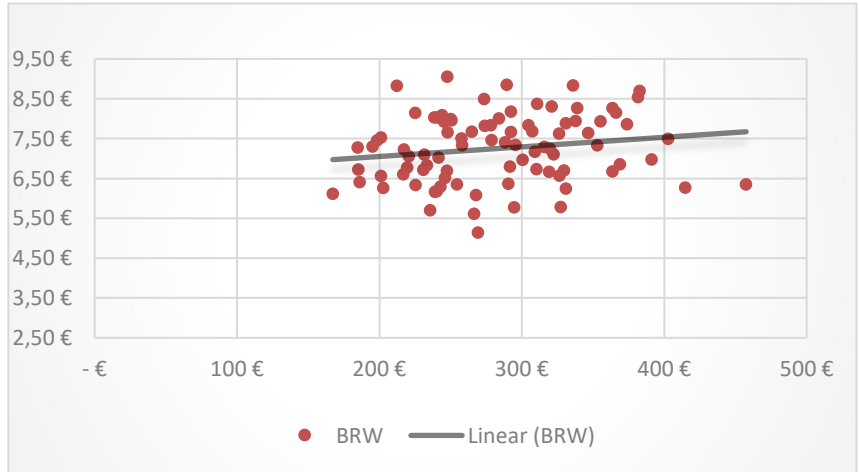
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	280 €	2.159 €	17,1%	368,2
nach HNF	200 m <sup>2</sup>	1.769 €	23,1%	407,8
nach Aussttg.	2	2.460 €	16,4%	402,4
nach Miete	7,00 €	2.083 €	21,9%	455,7
nach RND	55 Jahre	2.471 €	21,7%	535,3
<b>Gewichtung des Vergleichswerts</b>				<b>2.169 €</b>

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,99	2.149 €
angenommene Mietfläche	200 m <sup>2</sup>		
errechneter Verkehrswert		2.149 €	429.707 €

**Mietwertbildung  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

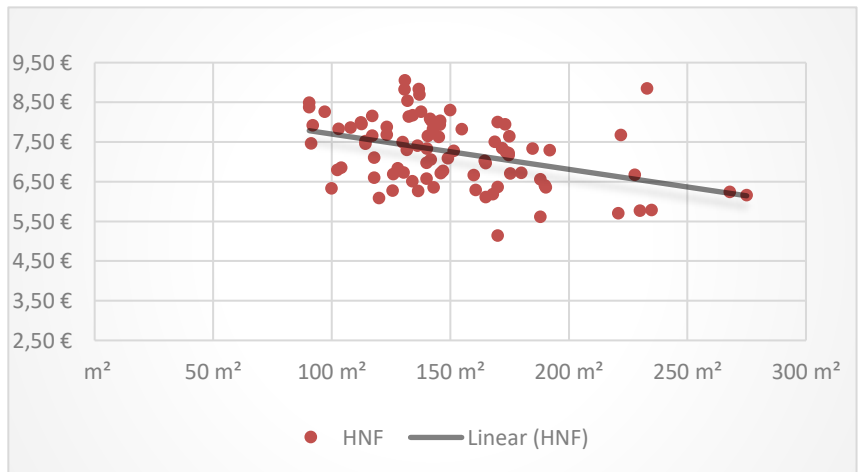
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,171

**nach Wohnfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



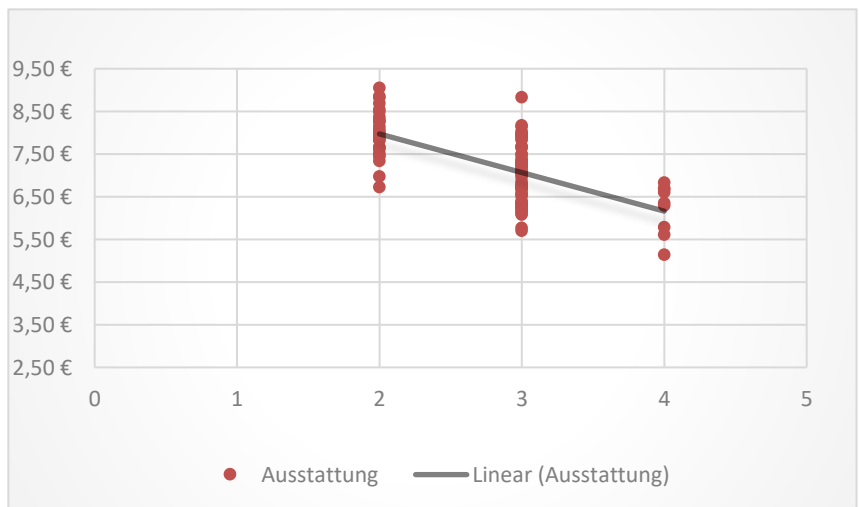
**Korrelation**

-0,403

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

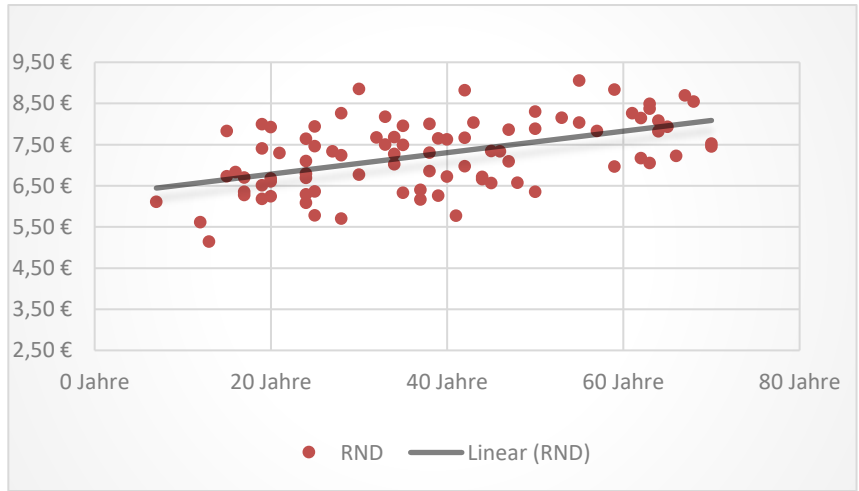
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,649

**Mietwertbildung  
Ein- und Zweifamilienhäuser  
nach Restnutzungsdauer**



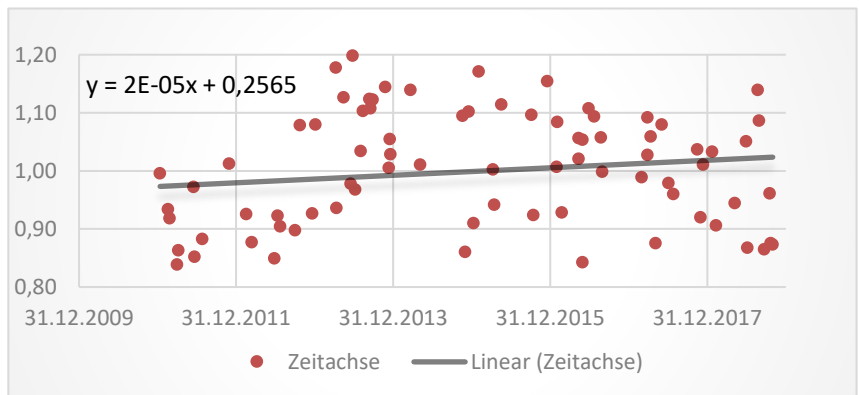
**Korrelation**

0,510

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,171	9,9%
nach HNF	0,403	23,2%
nach Aussttg.	0,649	37,5%
nach RND	0,510	29,4%
	1,733	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	280 €	7,44 €	9,9%	0,73 €
nach HNF	200 m <sup>2</sup>	7,55 €	23,2%	1,75 €
nach Aussttg.	2	7,86 €	37,5%	2,94 €
nach RND	55 Jahre	7,32 €	29,4%	2,16 €
<b>Gewichtung des Mietwerts</b>				<b>7,59 €</b>

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,00 7,58 €

angenommene Mietfläche 200 m<sup>2</sup>  
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 7,58 € 1.516 €

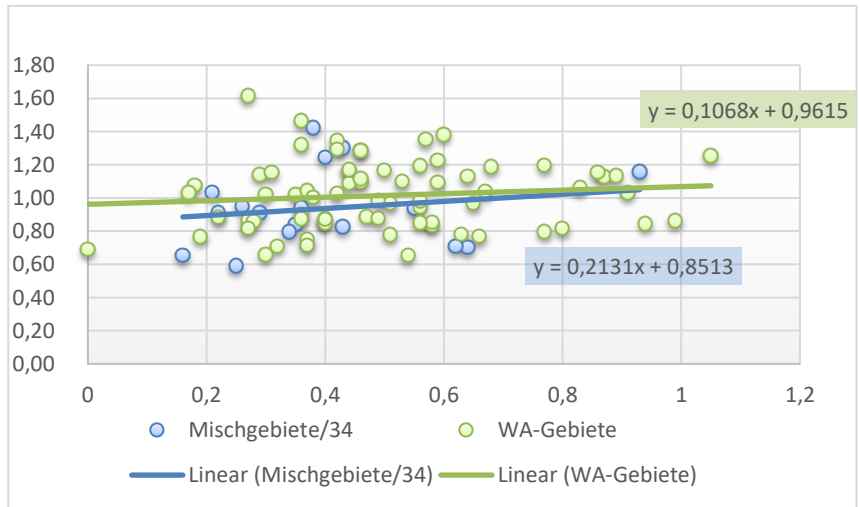
**mittlere Stellplatzmieten**

TG/Garage je Objekt	1,12	Miete je TG/Garage	42,80 €
		Spanne	51,84 €
Stellplatz je Objekt	0,34	Miete je off. Stellplatz	22,05 €
		Spanne	25,92 €

**Bodenwerteeinflüsse  
Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**



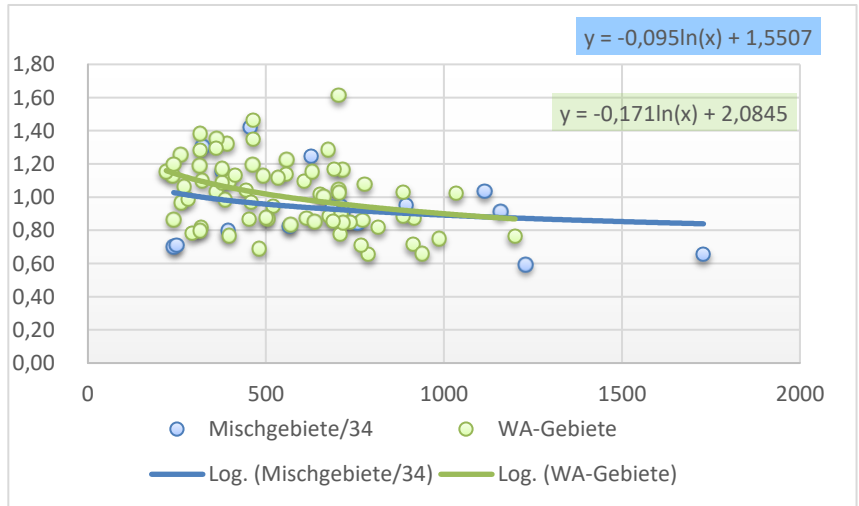
*Beispiel Mischgebiet*

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,032
Mittel	0,48	1,000
Korrekturfaktor		1,032
Korrelation		0,146

**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,8939	0,10	0,9722
0,40	0,9365	0,20	0,9828
0,60	0,9792	0,30	0,9935
0,80	1,0218	0,40	1,0042
1,00	1,0644	0,50	1,0149
1,20	1,1070	0,60	1,0256
1,40	1,1497	0,70	1,0362
1,60	1,1923	0,80	1,0469
1,80	1,2349	0,90	1,0576
2,00	1,2775	1,00	1,0683
2,20	1,3202	1,10	1,0789
R <sup>2</sup>	0,177	R <sup>2</sup>	0,110

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,023
Mittel	587,42	0,957
Korrekturfaktor		1,069
Korrelation		-0,3952

Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m²	1,0234	250 m²	1,1376
500 m²	0,9572	500 m²	1,0187
750 m²	0,9185	750 m²	0,9492
1.000 m²	0,8910	1.000 m²	0,8998
1.250 m²	0,8697	1.250 m²	0,8616
1.500 m²	0,8523	1.500 m²	0,8303
1.750 m²	0,8376	1.750 m²	0,8038
2.000 m²	0,8248	2.000 m²	0,7809
2.250 m²	0,8136	2.250 m²	0,7607
R²	0,054	R²	0,124

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,032	0,146	27,0%
nach Größe	1,069	0,395	73,0%
	<b>1,059</b>	<b>0,542</b>	<b>100,0%</b>
mittlerer Richtwert	<b>283 €</b>		
x Anpassung	1,059		
<b>Vergleichswert</b>	<b>300 €</b>		



**Werte für  
Bedarfswertermittlung  
ErbSt / SchenkungSt**

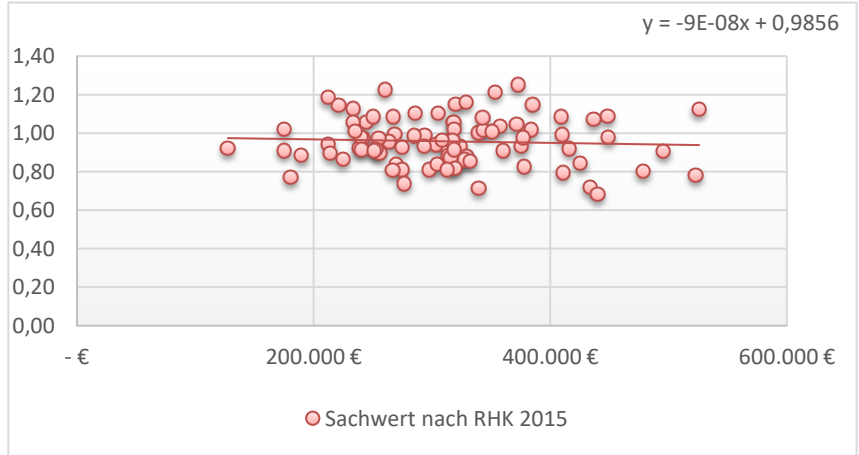
**Wertzahlen für  
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl  
Korrelation  
Ergebnis**

**Hinweise**

**Empfehlungen Gutachten**

**6 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser  
Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der  
Erbschaft- und Schenkungsteuer**



50.000 €	1,0325
100.000 €	1,0191
150.000 €	1,0057
200.000 €	0,9922
250.000 €	0,9788
300.000 €	0,9654
400.000 €	0,9385
500.000 €	0,9117
750.000 €	0,8445

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
<b>Objekt</b>	<b>385000</b>	<b>0,943</b>
Mittel	330671,2816	0,957

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

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

## 7 Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

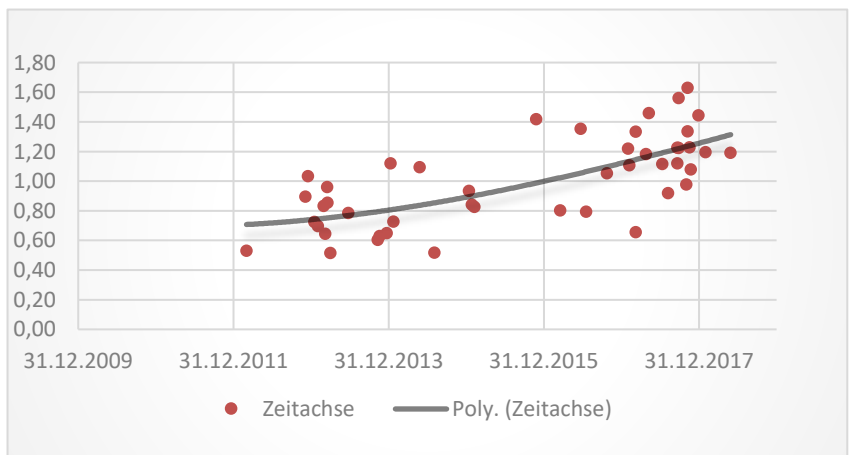
53 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

	Bestand	Median	Standardabw.	Erstbezug
qm-Preise	1.871 €	1.880 €	549 €	3.950 €
<i>Minima</i>	964 €			3.232 €
<i>Maxima</i>	3.048 €			4.650 €
Liegenschaftszinssätze	3,61%	3,47%	1,26%	2,08%
<i>Minima</i>	1,73%			1,70%
<i>Maxima</i>	6,50%			2,62%
Sachwertfaktoren	1,07	1,08	0,14	1,06
<i>Minima</i>	0,55			0,91
<i>Maxima</i>	1,31			1,12
weitere Mittelwerte				
<i>Bodenwert</i>	291 €	295 €	88 €	447 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,65	0,57	0,27	0,41
<i>HNF</i>	86 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	39 Jahre	37 Jahre	12 Jahre	73 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	7,42 €	7,42 €	0,76 €	8,48 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,21 €	1,34 €		1,38 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	16,36%	18,08%	4,62%	16,27%
Zeitraum	02.03.2012	bis	29.05.2018	Tendenz zuletzt steigend

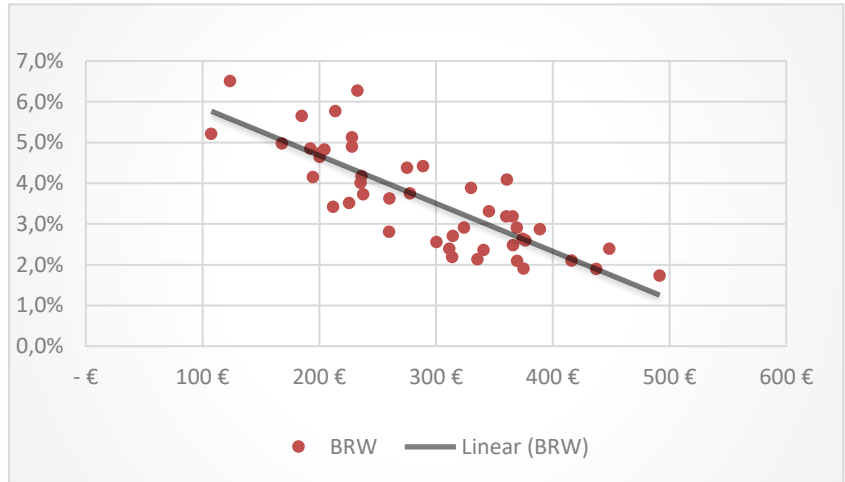


**Analysen**

**Liegenschaftszinssatz  
Eigentumswohnungen**

nach Bodenwert

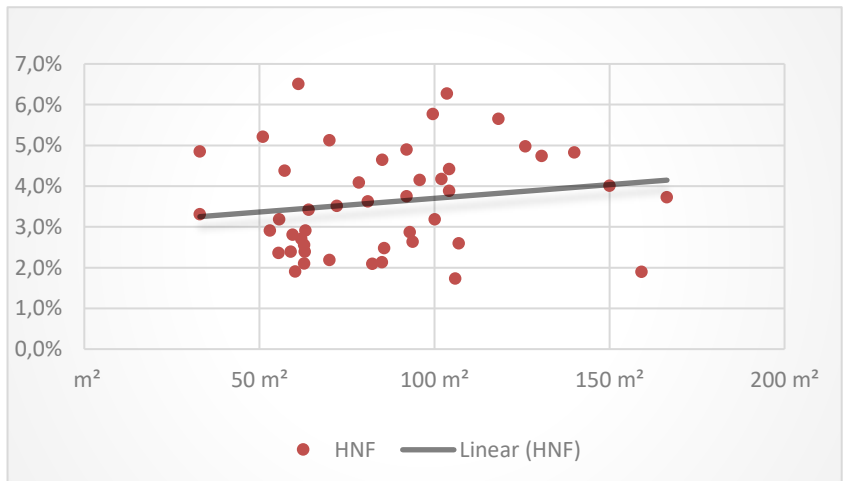
**7 Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)  
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,823

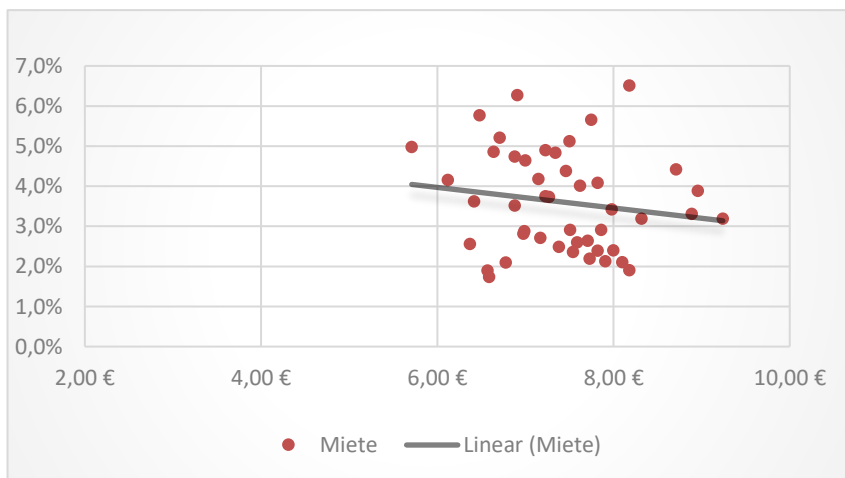
nach Hauptnutzfläche



**Korrelation**

0,166

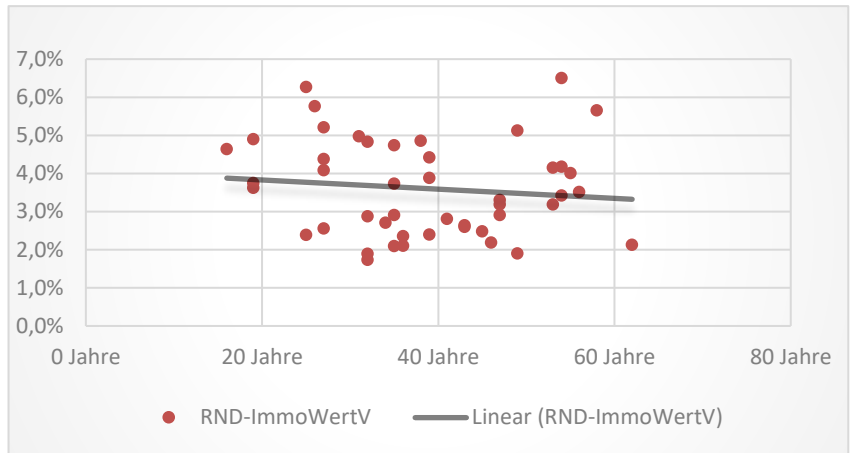
nach Mietniveau



**Korrelation**

-0,155

**Liegenschaftszinssatz  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



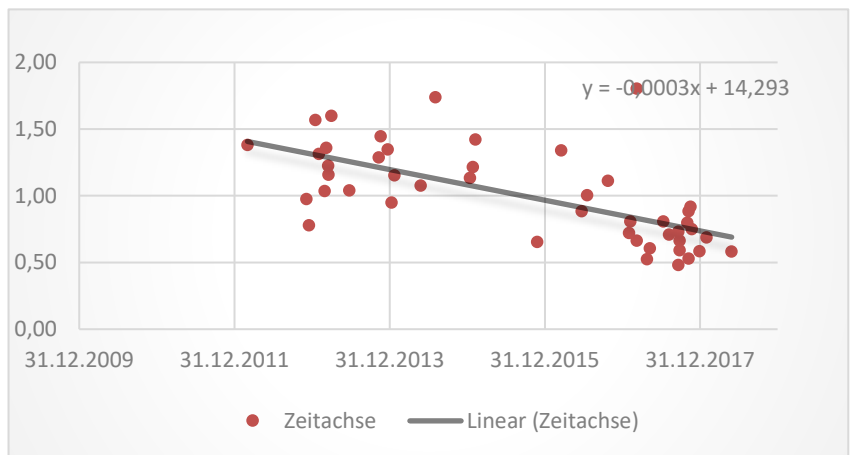
**Korrelation**

-0,113

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,823	65%
nach HNF	0,166	13%
nach Miete	0,155	12%
nach RND	0,113	9%
	<b>1,258</b>	<b>100%</b>

**zeitliche Entwicklung**



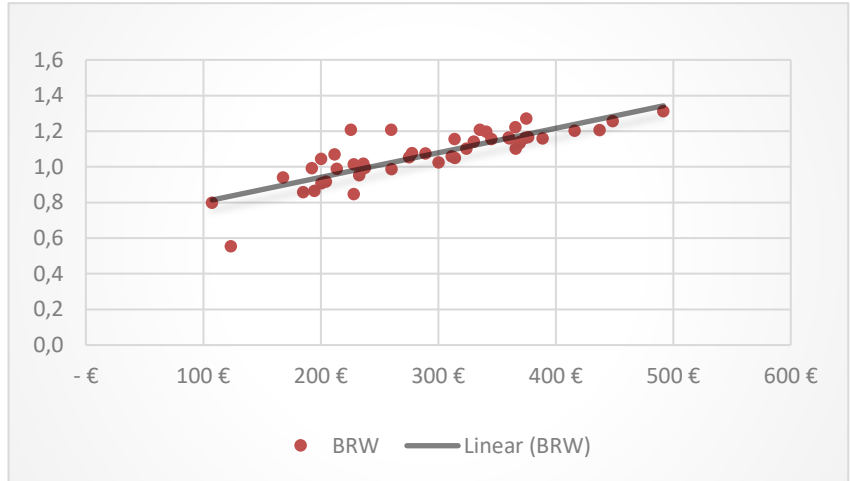
**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	300 €	3,51%	65%	2,29%
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	3,47%	13%	0,46%
Mietniveau	8,00 €	3,46%	12%	0,43%
Restnutzung	35 Jahre	3,65%	9%	0,33%
<b>Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes</b>				<b>3,51%</b>

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 1,08 3,78%

**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen**

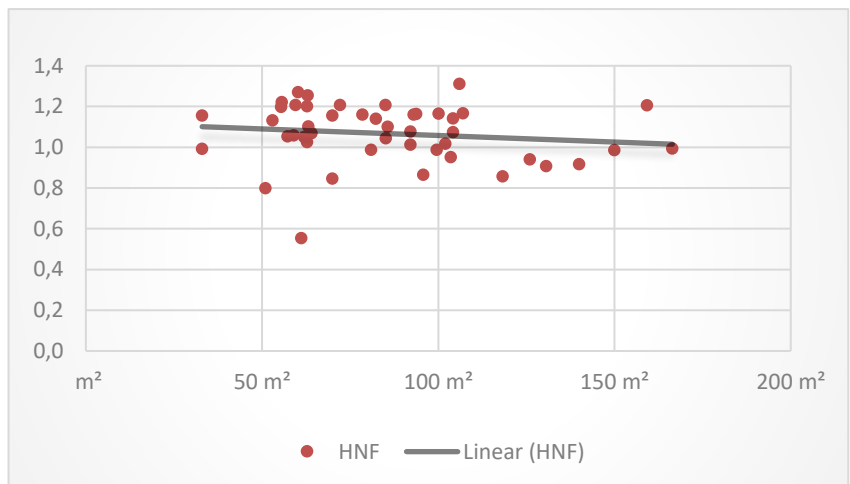
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,838

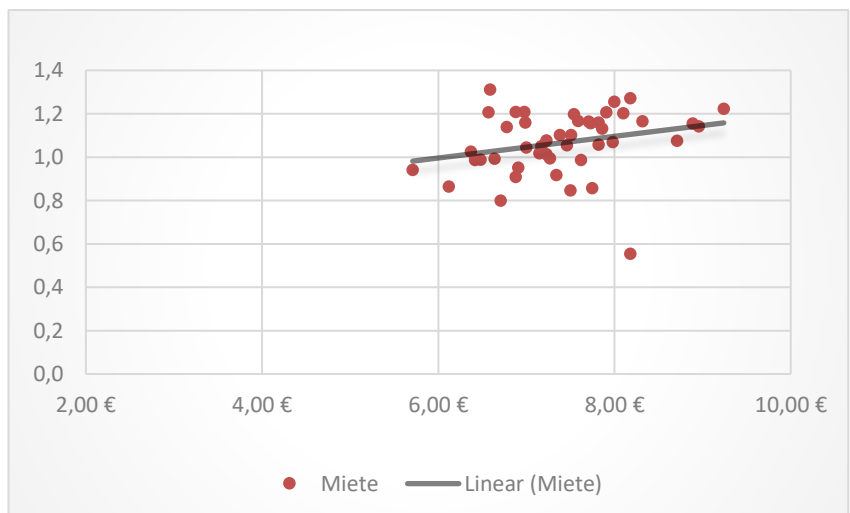
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,139

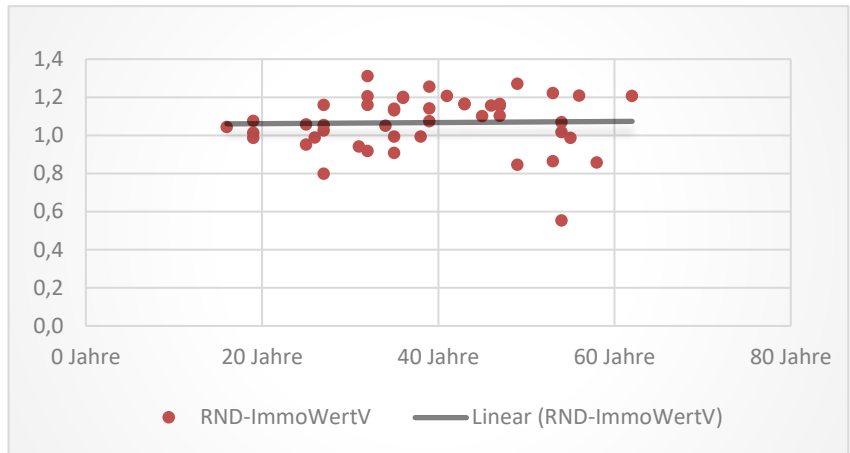
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,263

**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



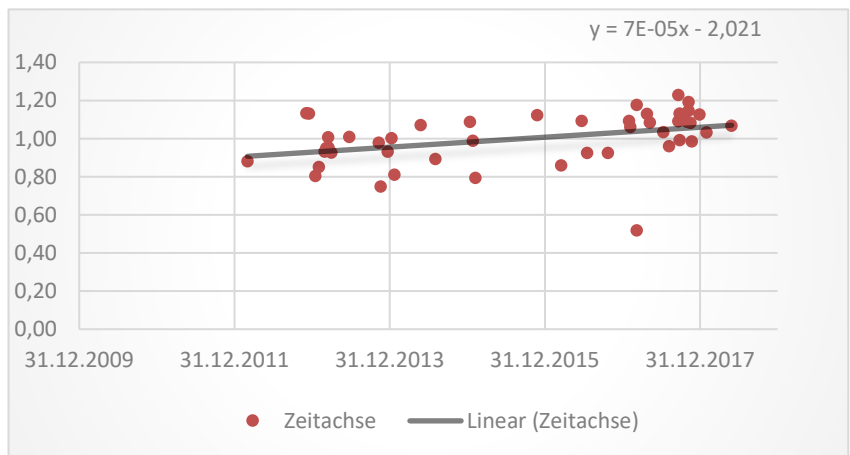
**Korrelation**

0,024

**Gewichtete Wertfaktoren**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,838	66,3%
nach HNF	0,139	11,0%
n. Mietniveau	0,263	20,8%
nach RND	0,024	1,9%
	1,262	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

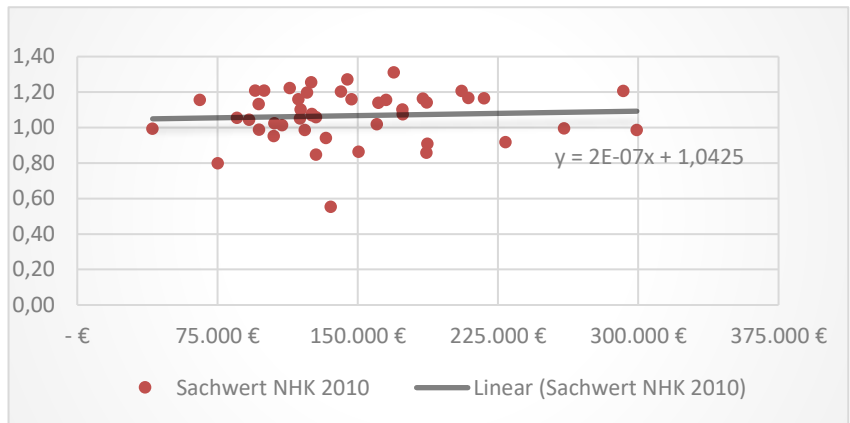
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	300 €	1,08	66%	0,716
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	1,08	11%	0,119
Mietniveau	8,00 €	1,10	21%	0,228
Restnutzung	35 Jahre	1,07	2%	0,020
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>				<b>1,082</b>

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 0,98 1,063

angenommener Sachwert 160.000 €  
errechneter Verkehrswert 1,063 170.111 €

**Sachwertfaktoren  
Eigentumswohnungen**

nachrichtlich  
nach Sachwert



**Korrelation**

0,064

**Beispiel für  
Ableitung**

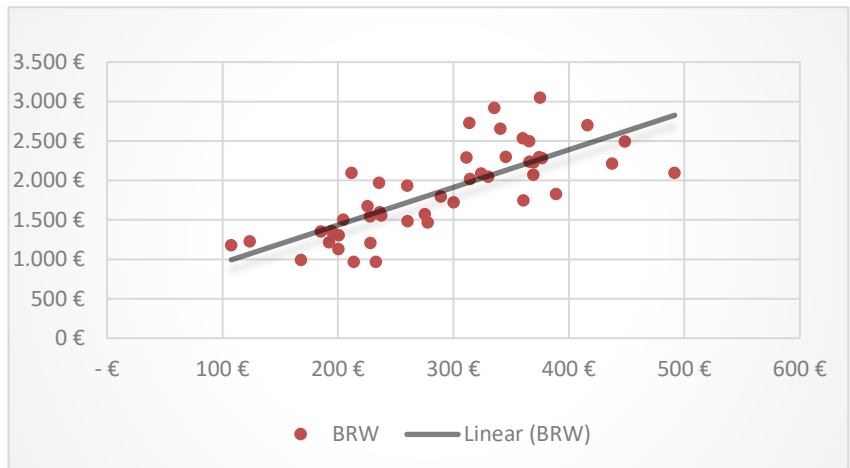
angenommener Sachwert	160.000 €		
errechneter Verkehrswert		1,070	171.163 €

**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.

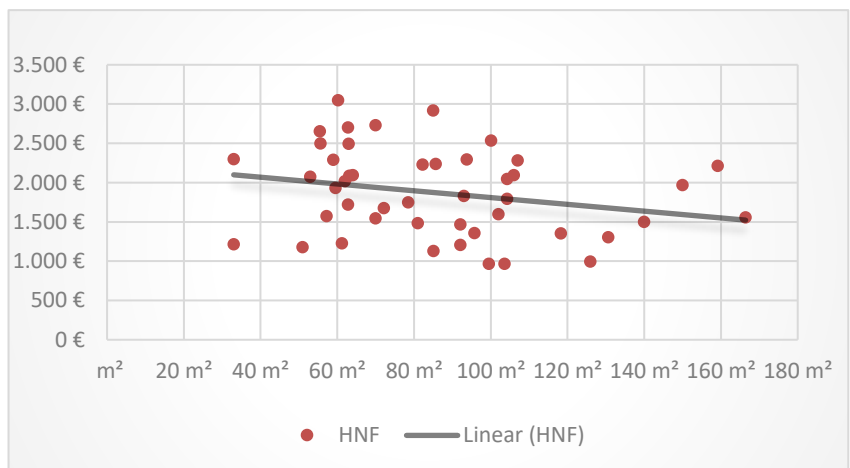
**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,764

**nach Hauptnutzfläche**



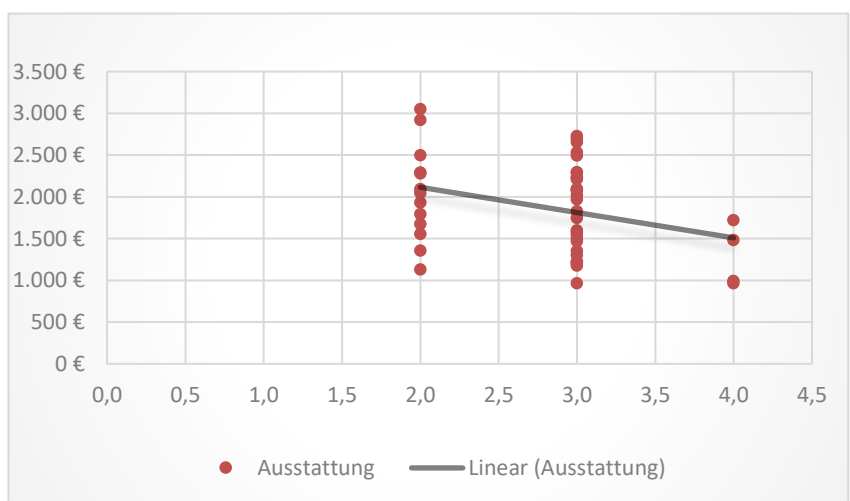
**Korrelation**

-0,245

**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)

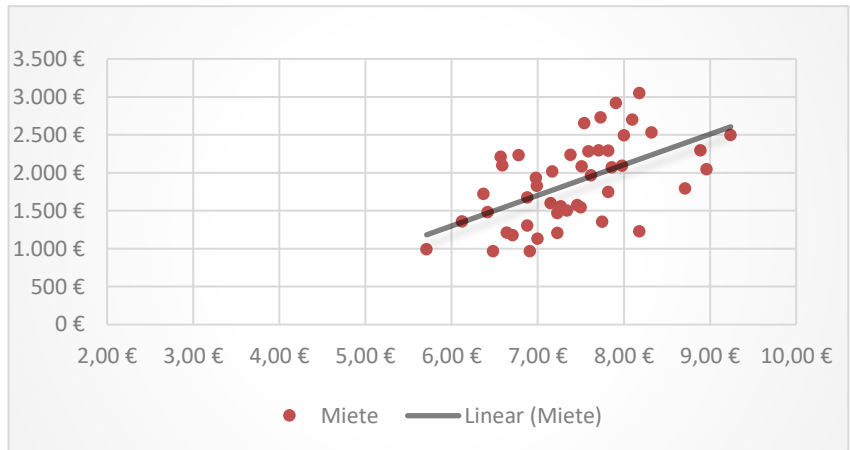


**Korrelation**

-0,321



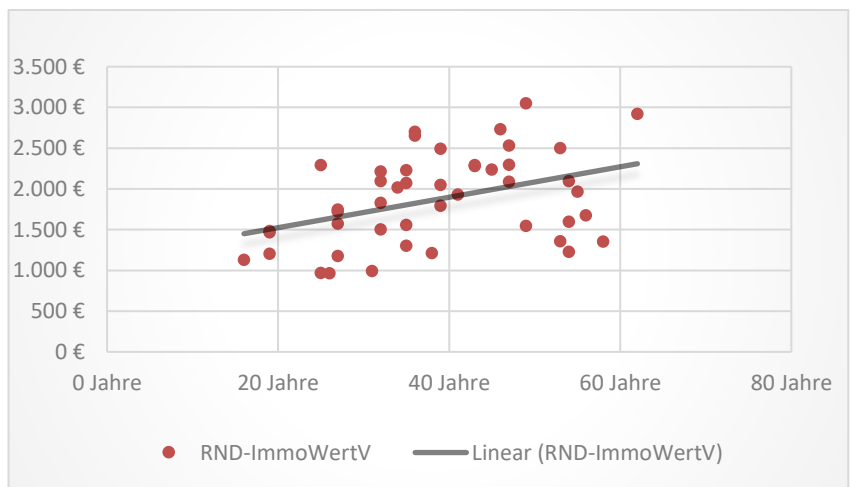
**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,557

**nach Restnutzungsdauer**



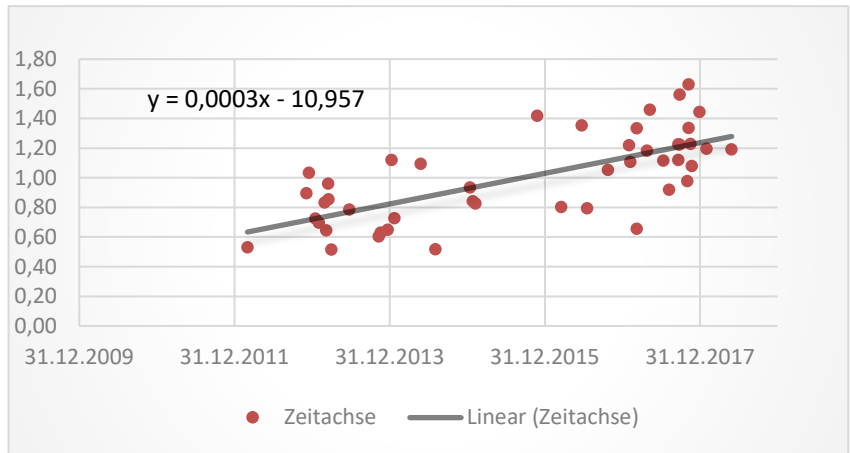
**Korrelation**

0,401

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,764	33,4%
nach HNF	0,245	10,7%
nach Aussttg.	0,321	14,0%
nach Miete	0,557	24,3%
nach RND	0,401	17,5%
	2,287	100,0%

**Vergleichswerte  
Eigentumswohnungen  
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

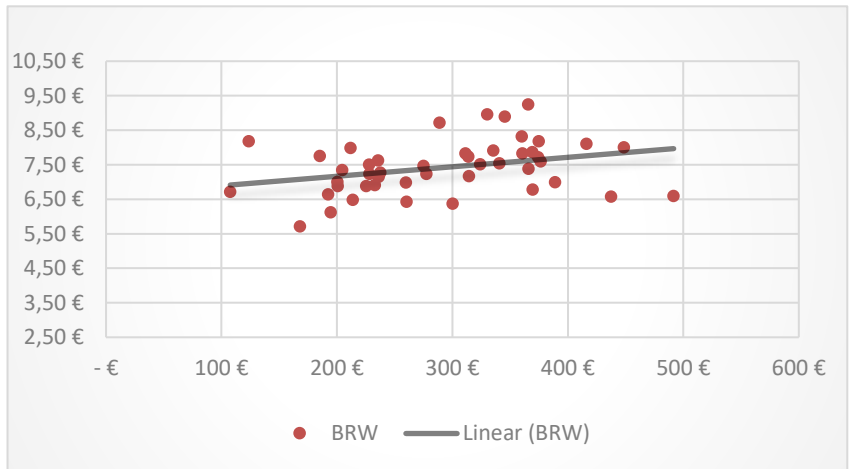
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	300 €	1.912 €	33,4%	638,7
nach HNF	65 m <sup>2</sup>	1.961 €	10,7%	209,8
nach Aussttg.	2	2.114 €	14,0%	296,7
nach Miete	8,00 €	2.106 €	24,3%	512,7
nach RND	35 Jahre	1.805 €	17,5%	316,0
<b>Gewichtung des Vergleichswerts</b>				<b>1.974 €</b>

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		0,93	1.837 €
angenommene Mietfläche	65 m <sup>2</sup>		
errechneter Verkehrswert		1.837 €	119.397 €

**Mietwertbildung  
Eigentumswohnungen**

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

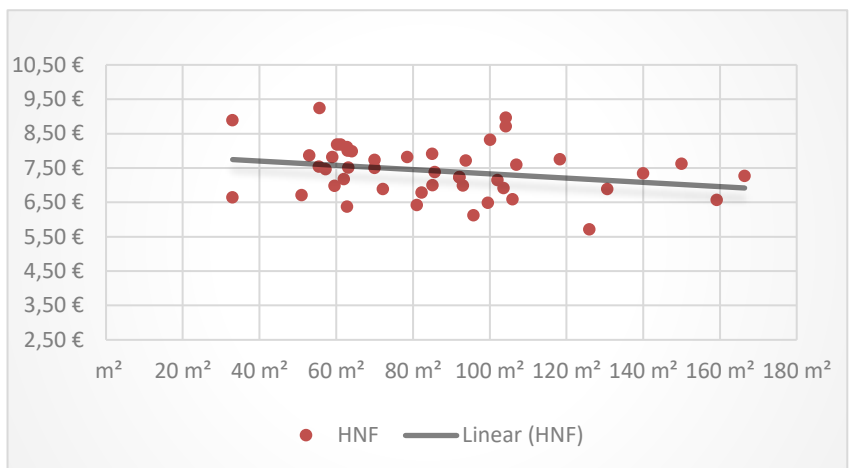
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,318

**nach Wohnfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



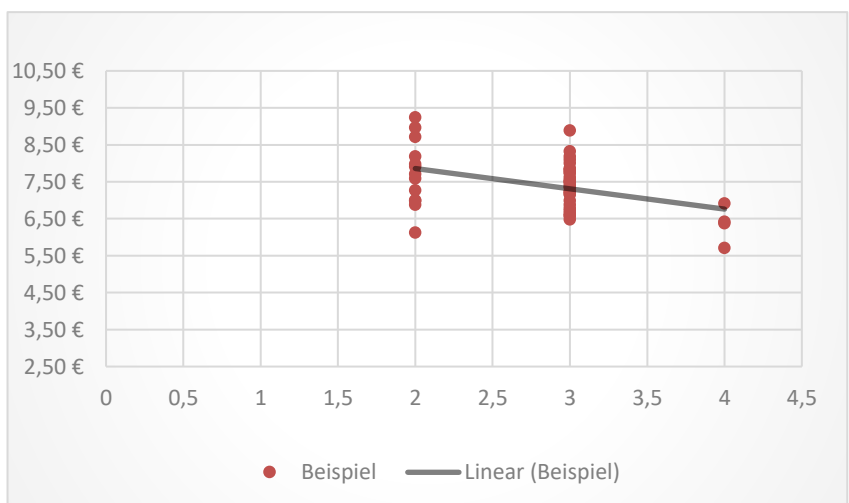
**Korrelation**

-0,254

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

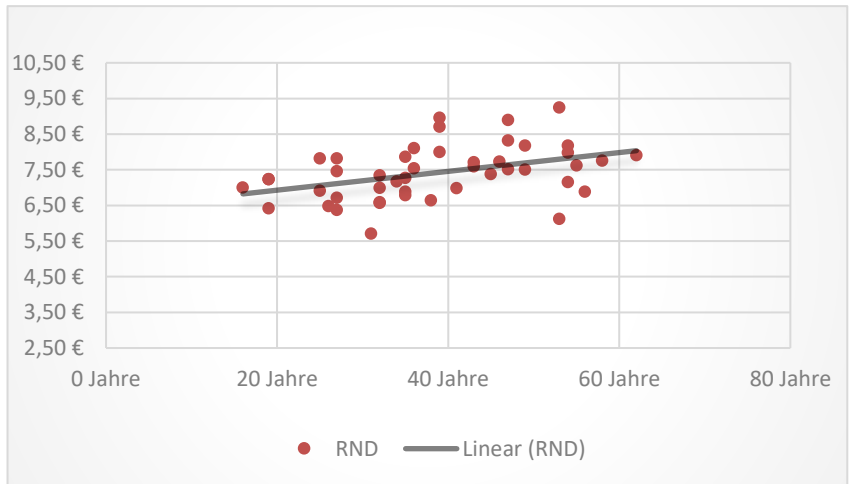
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,421

**Mietwertbildung  
Eigentumswohnungen  
nach Restnutzungsdauer**



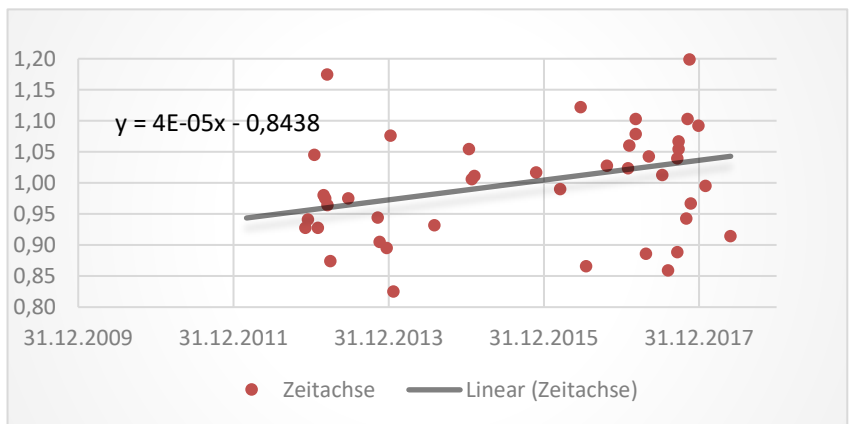
**Korrelation**

0,409

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,318	22,7%
nach HNF	0,254	18,1%
nach Aussttg.	0,421	30,0%
nach RND	0,409	29,2%
	1,402	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für  
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	300 €	7,44 €	22,7%	1,69 €
nach HNF	65 m <sup>2</sup>	7,55 €	18,1%	1,37 €
nach Aussttg.	2	7,86 €	30,0%	2,36 €
nach RND	35 Jahre	7,32 €	29,2%	2,14 €
<b>Gewichtung des Mietwerts</b>				<b>7,55 €</b>

x Zeitanpassung 15.01.2015  
= Zeitemrechnungsfaktor 0,99 7,47 €

angenommene Mietfläche 65 m<sup>2</sup>  
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 7,47 € 486 €

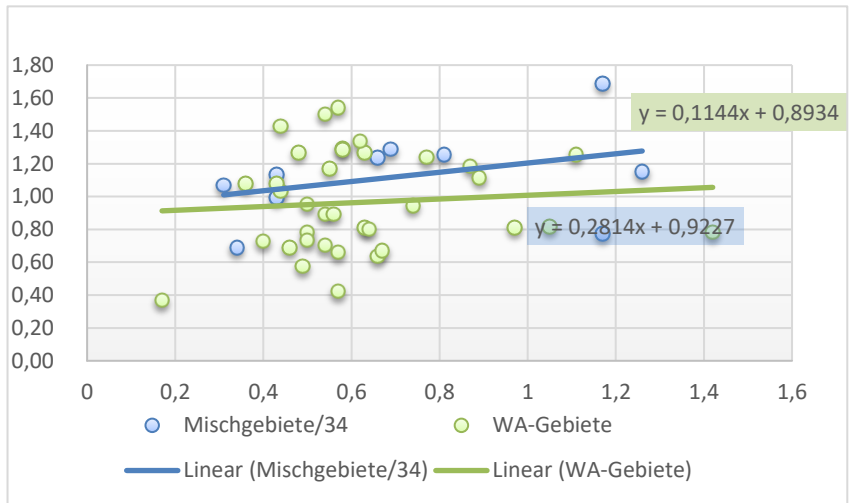
**mittlere Stellplatzmieten**

TG/Garage je Objekt	0,41	Miete je TG/Garage	44,80 €
			38,59 €
			48,24 €
Stellplatz je Objekt	0,57	Miete je off. Stellplatz	22,36 €
			18,53 €
			23,62 €

**Bodenwerteeinflüsse  
Eigentumswohnungen**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**



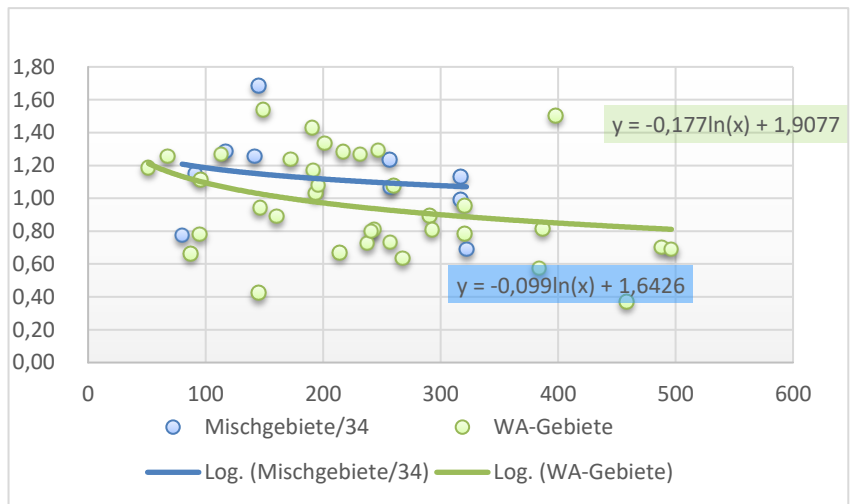
*Beispiel Mischgebiet*

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,012
Mittel	0,65	1,000
Korrekturfaktor		1,012
Korrelation		0,190

**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,979	0,10	0,905
0,40	1,035	0,20	0,916
0,60	1,091	0,30	0,928
0,80	1,148	0,40	0,939
1,00	1,204	0,50	0,951
1,20	1,260	0,60	0,962
1,40	1,317	0,70	0,973
1,60	1,373	0,80	0,985
1,80	1,429	0,90	0,996
2,00	1,485	1,00	1,008
2,20	1,542	1,10	1,019
R <sup>2</sup>	0,365	R <sup>2</sup>	0,089

**nach Grundstücksgröße**



*Beispiel Mischgebiet*

	Fläche	URK
Objekt	400,00	1,049
Mittel	229,50	1,104
Korrekturfaktor		0,950
Korrelation		-0,3729

**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m²	1,3457	20 m²	1,3787
40 m²	1,2770	40 m²	1,2562
60 m²	1,2369	60 m²	1,1846
80 m²	1,2083	80 m²	1,1338
100 m²	1,1862	100 m²	1,0944
150 m²	1,1460	150 m²	1,0228
200 m²	1,1175	200 m²	0,9720
400 m²	1,0488	400 m²	0,8496
600 m²	1,0087	600 m²	0,7780
800 m²	0,9802	800 m²	0,7272
1.000 m²	0,9580	1.000 m²	0,6878
R²	0,037	R²	0,100

**Beispielsumrechnung**

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_1st	1,012	0,190	33,7%
nach Größe	0,950	0,373	66,3%
	<b>0,971</b>	0,563	100,0%
mittlerer Richtwert	<b>291 €</b>		
x Anpassung	0,971		
<b>Vergleichswert</b>	<b>283 €</b>		

**Werte für  
Bedarfswertermittlung  
ErbSt / SchenkungSt**

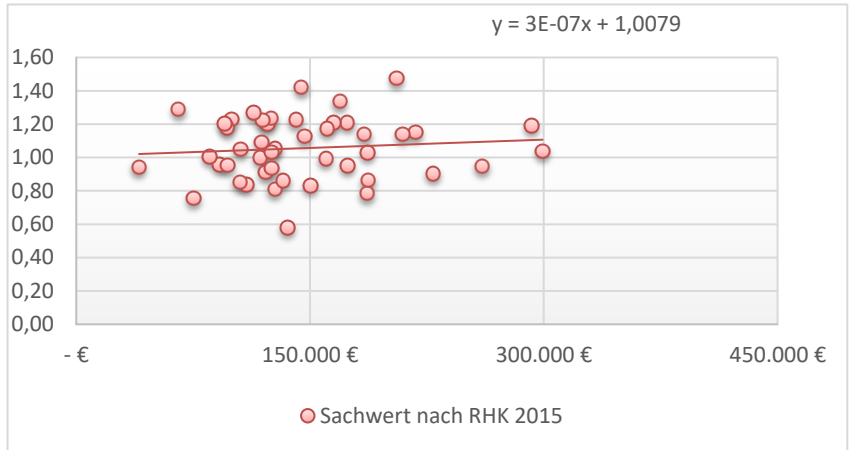
**Wertzahlen für  
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl  
Korrelation  
Ergebnis**

**Hinweise**

**Empfehlungen Gutachten**

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



50.000 €	1,066
100.000 €	1,061
150.000 €	1,056
200.000 €	1,052
250.000 €	1,047
300.000 €	1,042
350.000 €	1,038
400.000 €	1,033

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
<b>Objekt</b>	<b>176000</b>	<b>1,054</b>
Mittel	148471,1599	1,056

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

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

## 8 Teilemarkt Renditeobjekte

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

21 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

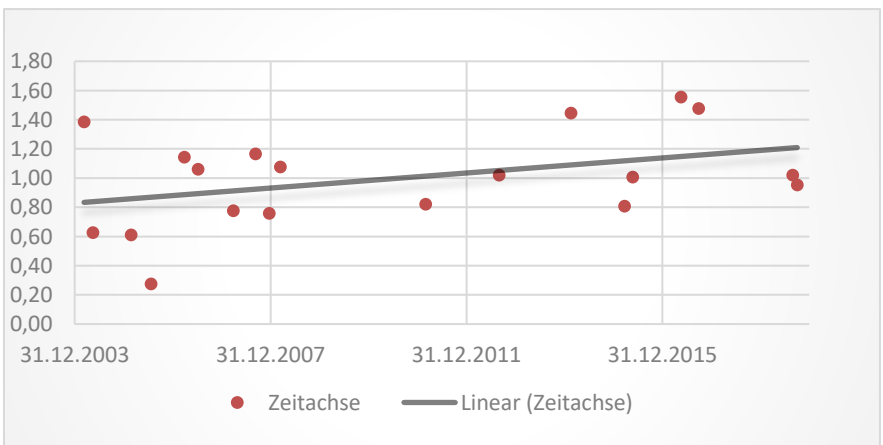
19 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

### Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
<b>Anzahl</b>	19			7	6	6
<b>qm-Preise</b>	1.050 €	1.072 €	345 €	1.170 €	1.212 €	750 €
<i>Minima</i>	290 €			1.001 €	643 €	290 €
<i>Maxima</i>	1.635 €			1.456 €	1.635 €	1.072 €
<b>Liegenschaftszinssätze</b>	5,04%	4,36%	2,42%	4,13%	4,31%	6,82%
<i>Minima</i>	2,73%			2,91%	2,73%	4,36%
<i>Maxima</i>	13,12%			7,34%	6,20%	13,12%
<b>Sachwertfaktoren</b>	0,80	0,82	0,15	0,80	0,76	0,81
<i>Minima</i>	0,51			0,51	0,63	0,68
<i>Maxima</i>	1,00			1,00	0,89	1,00
<b>weitere Mittelwerte</b>						
<i>Bodenwert</i>	220 €	238 €	106 €	300 €	232 €	115 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,59	0,53	0,24	0,69	0,56	0,50
<i>HNF</i>	389 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	29 Jahre	29 Jahre	13 Jahre	31 Jahre	31 Jahre	24 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,80 €	5,78 €	1,02 €	5,83 €	5,76 €	5,80 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	1,02 €	1,17 €		0,43 €	0,43 €	1,07 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	17,66%	20,32%	5,47%	7,31%	7,52%	18,41%
<b>Korrekturfaktoren für Typ</b>						
Vergleichswertfaktor				1,11	1,15	0,71
Liegenschaftszinssatz				0,82	0,86	1,35
Korrekturfaktor SW-Faktor				1,00	0,95	1,00

### Zeitraum

10.03.2004 bis 02.10.2018 Tendenz steigend

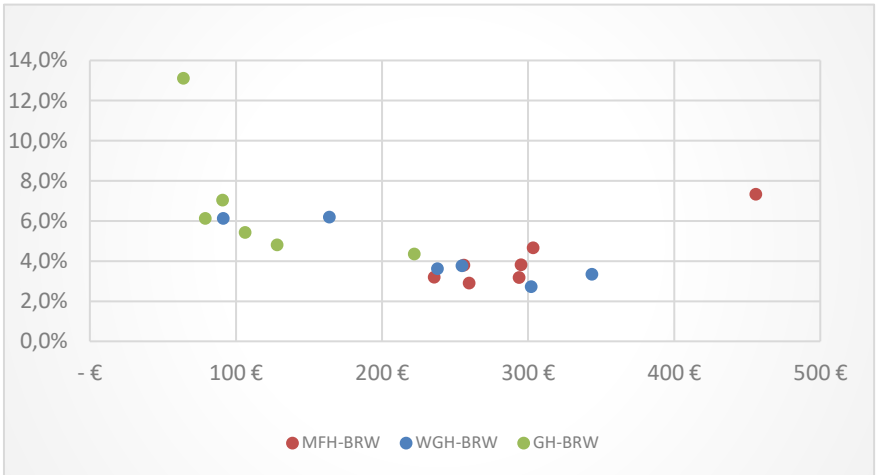




**Analysen**

**Zinssatzentwicklung in der Auswertung nach Bodenrichtwerten**

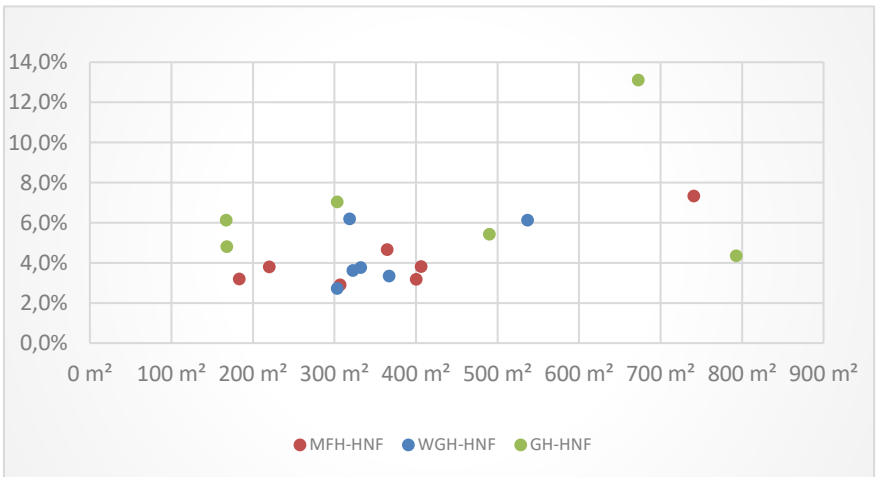
**8 Teilemarkt Renditeobjekte  
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

MFH	0,943	WGH	-0,904	GH	-0,632
-----	-------	-----	--------	----	--------

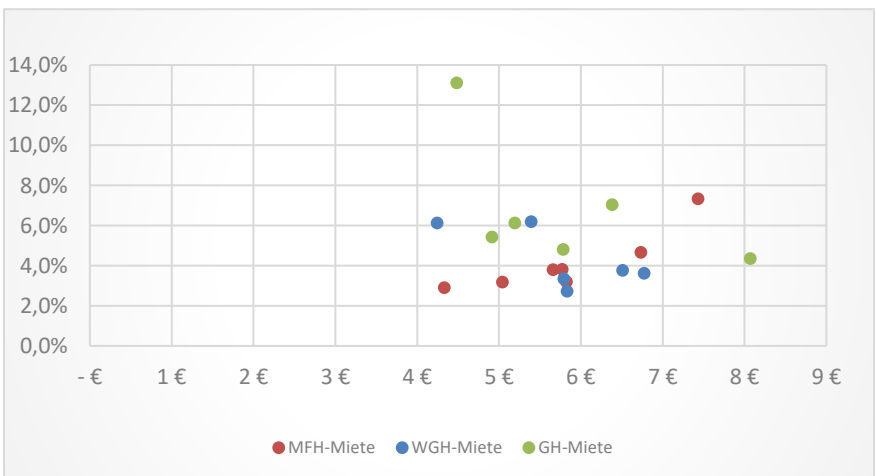
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

MFH	0,862	WGH	0,563	GH	0,288
-----	-------	-----	-------	----	-------

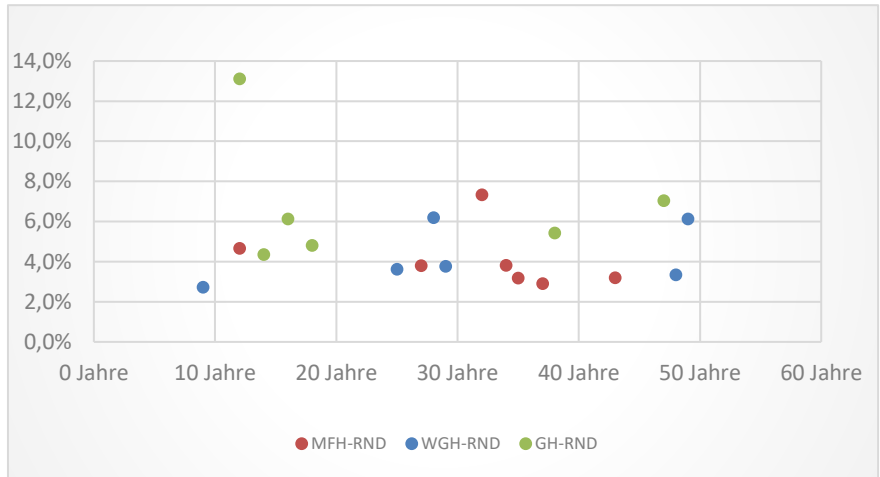
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

MFH	0,882	WGH	-0,703	GH	-0,577
-----	-------	-----	--------	----	--------

**nach Restnutzung**



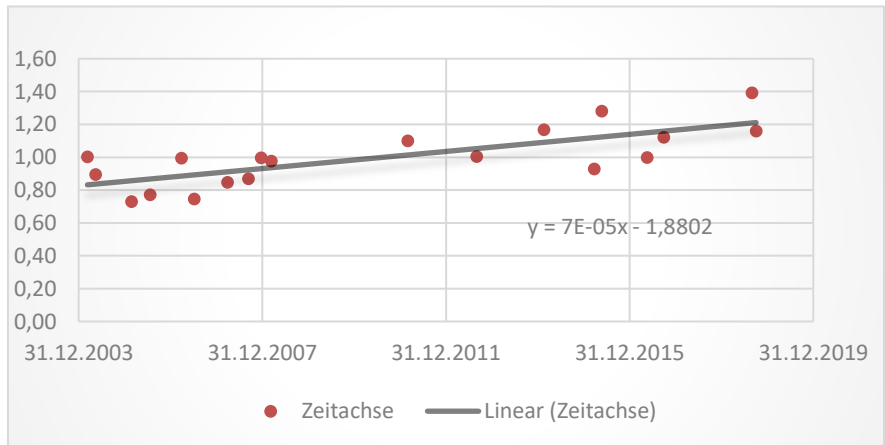
**Korrelation**

MFH -0,320      WGH 0,452      GH -0,201

**Gewichtung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,943	0,904	0,632
nach HNF	0,862	0,563	0,288
nach Miete	0,882	0,703	0,577
nach RND	0,320	0,452	0,201
	<b>3,007</b>	<b>2,622</b>	<b>1,698</b>

**zeitliche Entwicklung  
(alle Objektarten)**



**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R <sup>2</sup> - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	350 €	5,12%	0,943	31%	1,61%
Mietfläche	300 m <sup>2</sup>	3,60%	0,862	29%	1,03%
Mietniveau	8,00 €	7,00%	0,882	29%	2,05%
Restnutzung	30 Jahre	4,20%	0,320	11%	0,45%
<b>Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes</b>			<b>3,007</b>	<b>100%</b>	<b>5,14%</b>

x Zeitanpassung                      15.01.2015  
 = Zeitemrechnungsfaktor                      1,114                      5,73%

**Sachwertfaktoren  
Renditeobjekte**

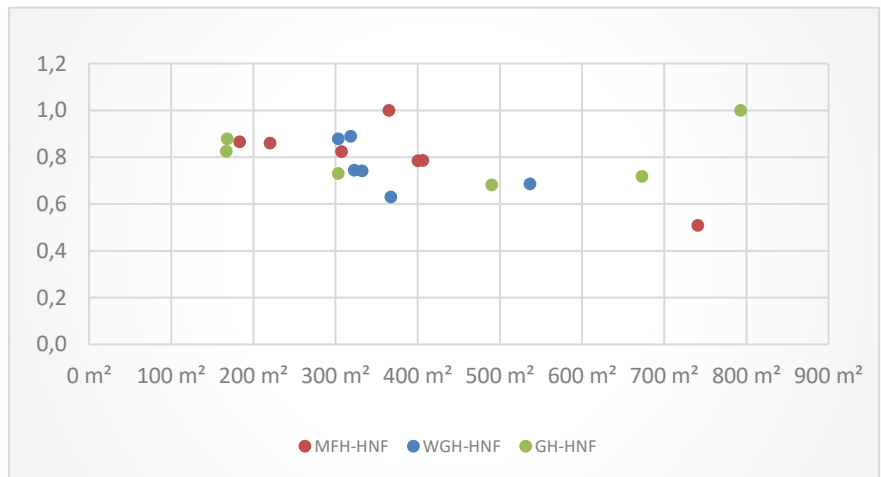
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

MFH	-0,801	WGH	-0,104	GH	0,831
-----	--------	-----	--------	----	-------

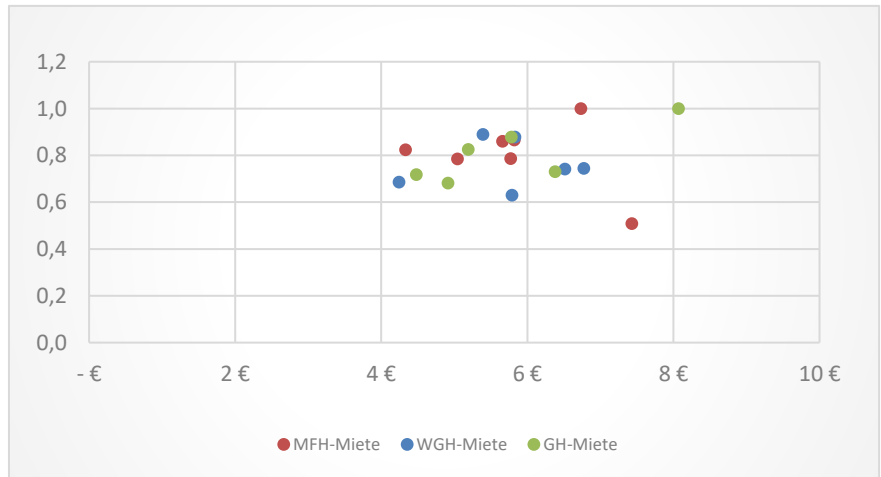
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

MFH	-0,812	WGH	-0,554	GH	0,170
-----	--------	-----	--------	----	-------

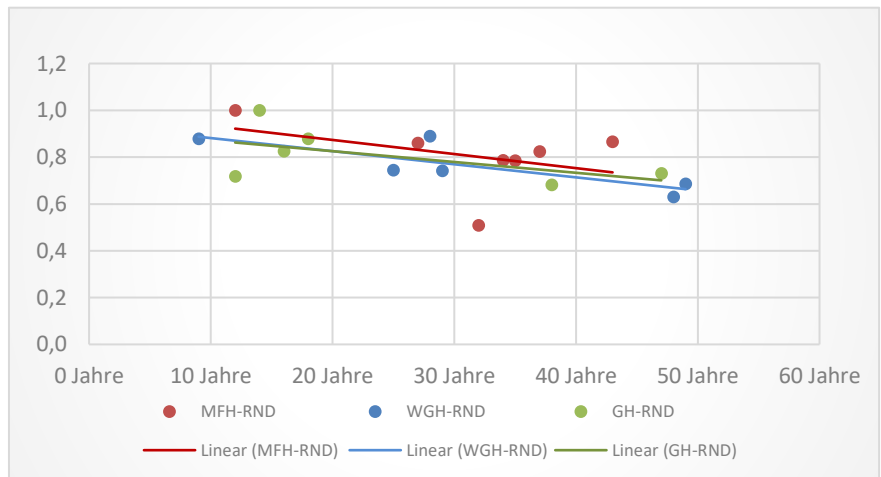
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

MFH	-0,350	WGH	0,086	GH	0,783
-----	--------	-----	-------	----	-------

**nach Restnutzungsdauer**



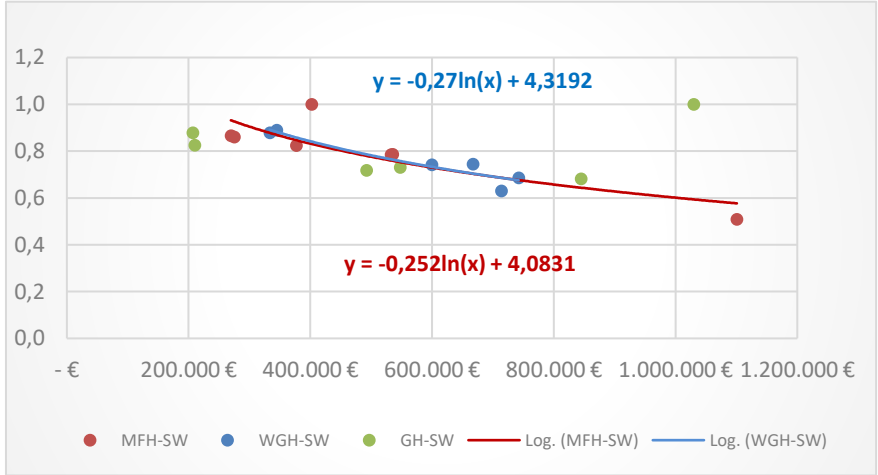
**Korrelation**

MFH	-0,398	WGH	-0,818	GH	-0,564
-----	--------	-----	--------	----	--------

**Gewichtete Marktanpassung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,801	0,104	0,831
nach HNF	0,812	0,554	0,170
nach Miete	0,350	0,086	0,783
nach RND	0,398	0,818	0,564
	<b>2,360</b>	<b>1,562</b>	<b>2,349</b>

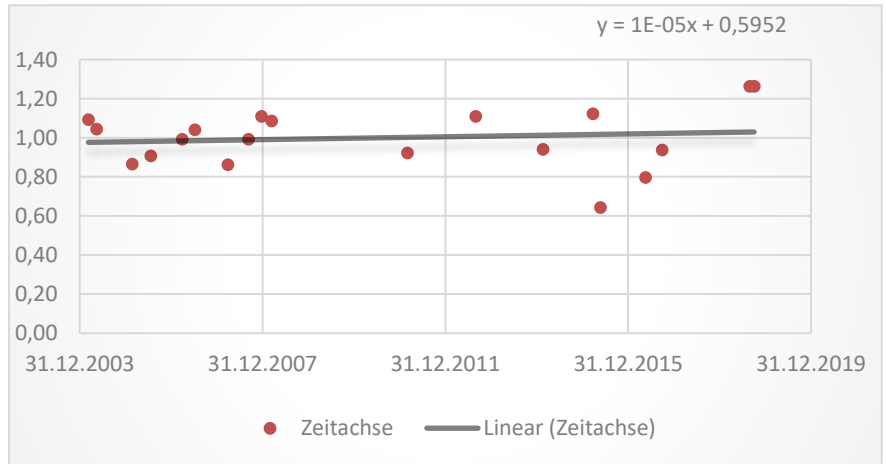
**nachrichtlich  
nach Sachwert**



**Korrelation**

MFH	-0,886	WGH	-0,957	GH	0,151
-----	--------	-----	--------	----	-------

**zeitliche Entwicklung  
(alle Objektarten)**

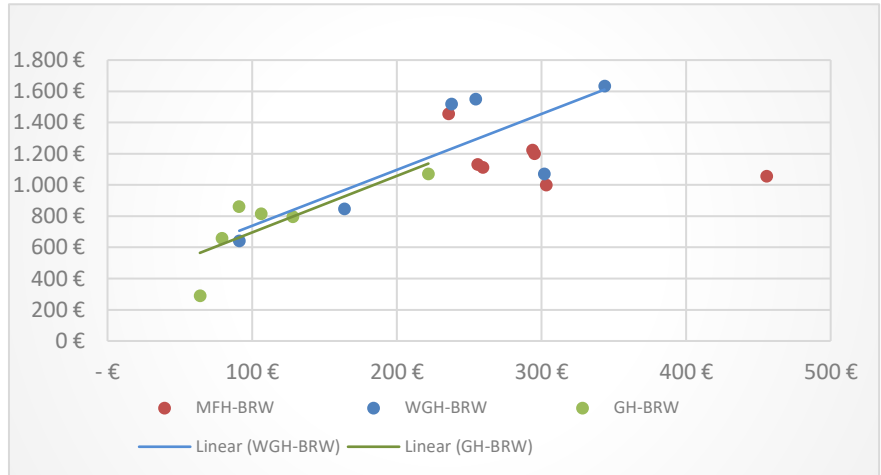


**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	350 €	0,72	0,801	34%	0,25
Mietfläche	300 m <sup>2</sup>	0,85	0,812	34%	0,29
Mietniveau	8,00 €	0,69	0,350	15%	0,10
Restnutzung	30 Jahre	0,81	0,398	17%	0,14
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>			<b>2,360</b>	100%	0,78
x Zeitanpassung		15.01.2015			
= Zeitemrechnungsfaktor			1,02	0,791	
angenommener Sachwert		1.000.000 €			
errechneter Verkehrswert			0,791	791.318 €	

**Vergleichswertbildung  
Renditeobjekte**

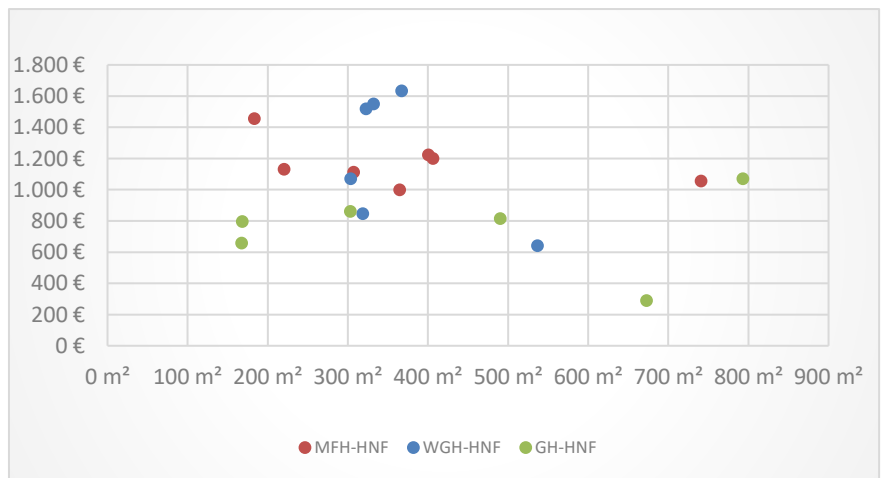
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

MFH	-0,508	WGH	0,793	GH	0,786
-----	--------	-----	-------	----	-------

**nach Hauptnutzfläche**



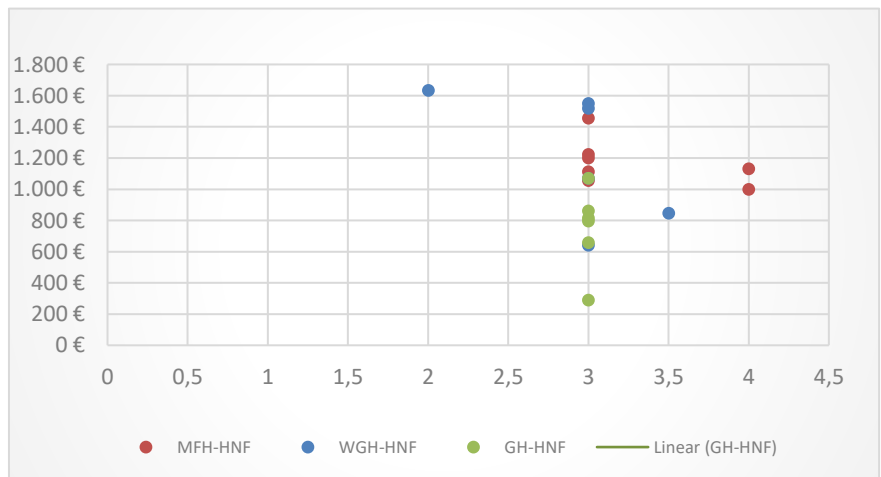
**Korrelation**

MFH	-0,505	WGH	-0,525	GH	0,018
-----	--------	-----	--------	----	-------

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

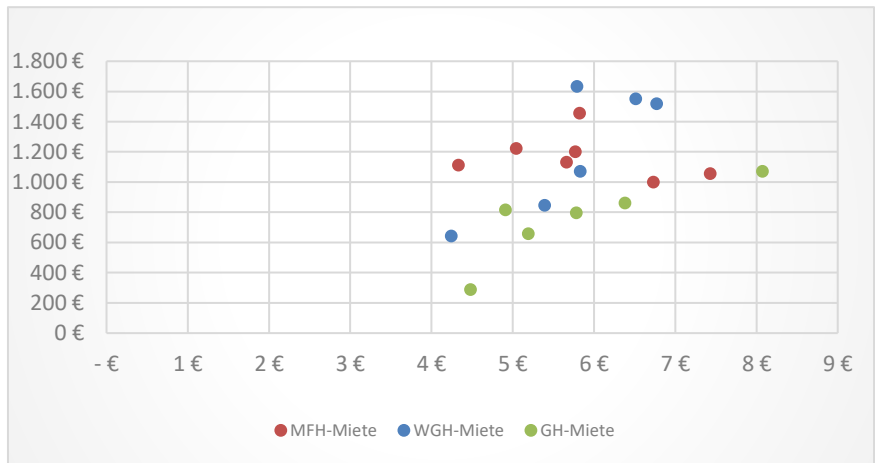
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

MFH	-0,505	WGH	-0,525	GH	0,018
-----	--------	-----	--------	----	-------

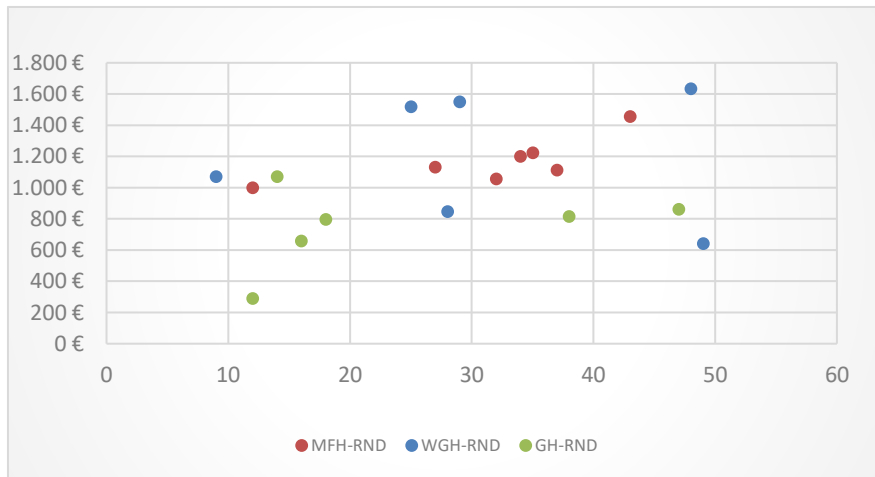
**Vergleichswerte Rendite  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

MFH	-0,318	WGH	0,839	GH	0,825
-----	--------	-----	-------	----	-------

**nach Restnutzungsdauer**



**Korrelation**

MFH	0,762	WGH	-0,044	GH	0,327
-----	-------	-----	--------	----	-------

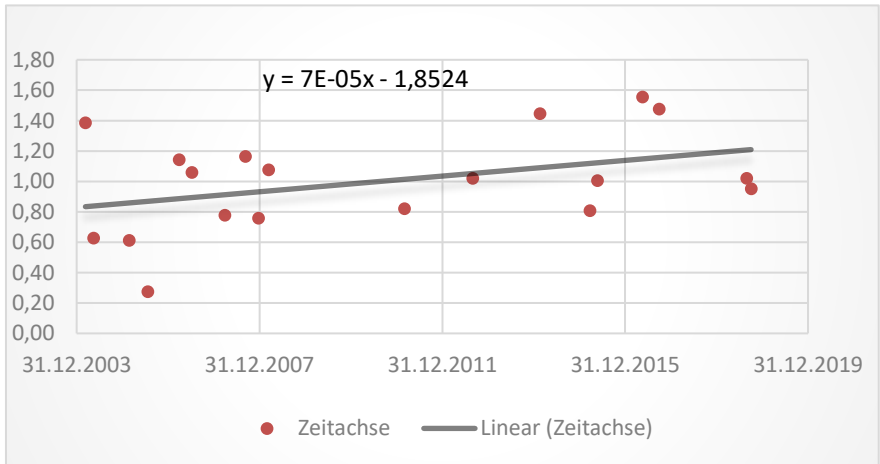


**Gewichtung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,508	0,793	0,786
nach HNF	0,505	0,525	0,018
nach Aussttg.	0,505	0,525	0,018
nach Miete	0,318	0,839	0,825
nach RND	0,762	0,044	0,327
	2,598	2,726	1,975

**Vergleichswerte Rendite**

**zeitliche Entwicklung  
(alle Objektarten)**



**Beispiel für  
Ableitung**

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	350 €	1.336 €	0,508	19,6%	261,4
nach HNF	300 m <sup>2</sup>	1.092 €	0,505	19,4%	212,4
nach Aussttg.	3	1.067 €	0,505	19,4%	207,4
nach Miete	8,00 €	1.363 €	0,318	12,2%	166,7
nach RND	30 Jahre	1.058 €	0,762	29,3%	309,9
Gewichtung des Vergleichswerts			2,598	100,0%	1.158 €

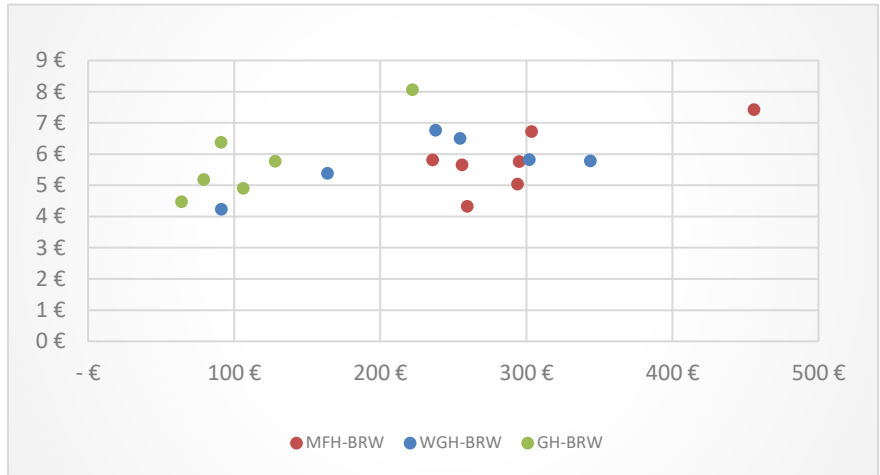
x Zeitanpassung 15.01.2015  
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,11 1.289 €

angenommene Mietfläche 300 m<sup>2</sup>  
 errechneter Verkehrswert 1.289 € 386.768 €

**Mietwertbildung  
Renditeobjekte**

**nach Bodenrichtwerten**

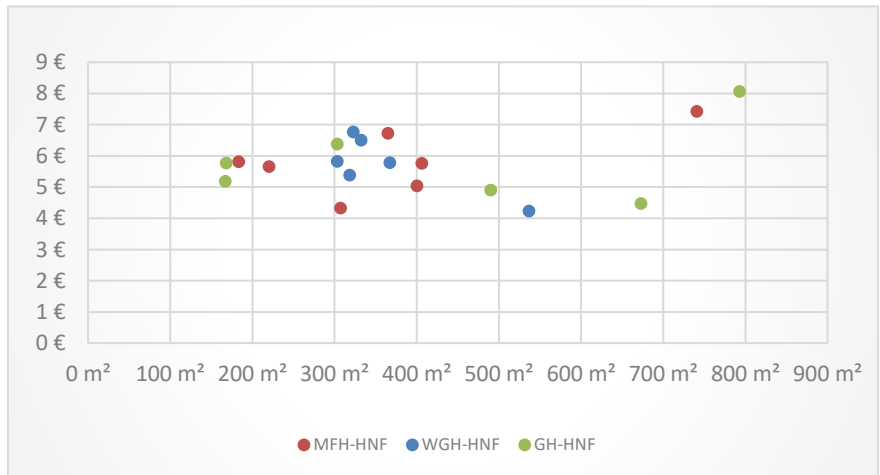
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



**Korrelation**

MFH	0,728	WGH	0,654	GH	0,884
-----	-------	-----	-------	----	-------

**nach Mietfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



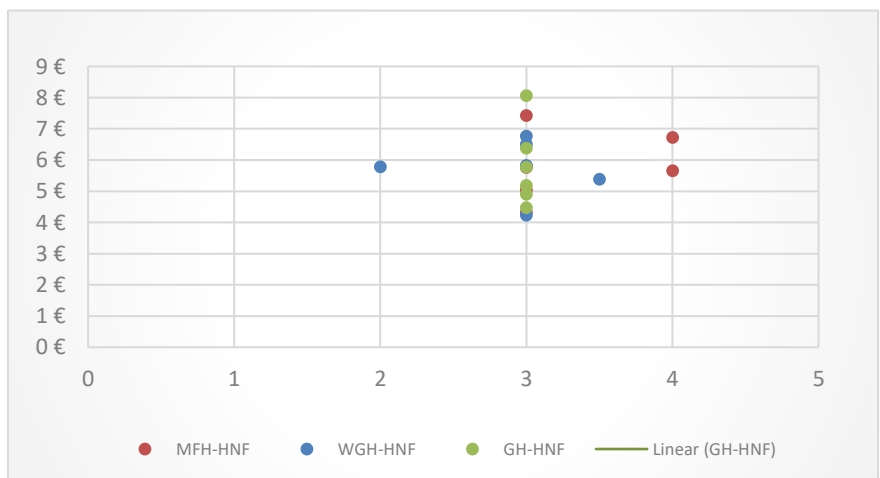
**Korrelation**

MFH	0,609	WGH	-0,803	GH	0,317
-----	-------	-----	--------	----	-------

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

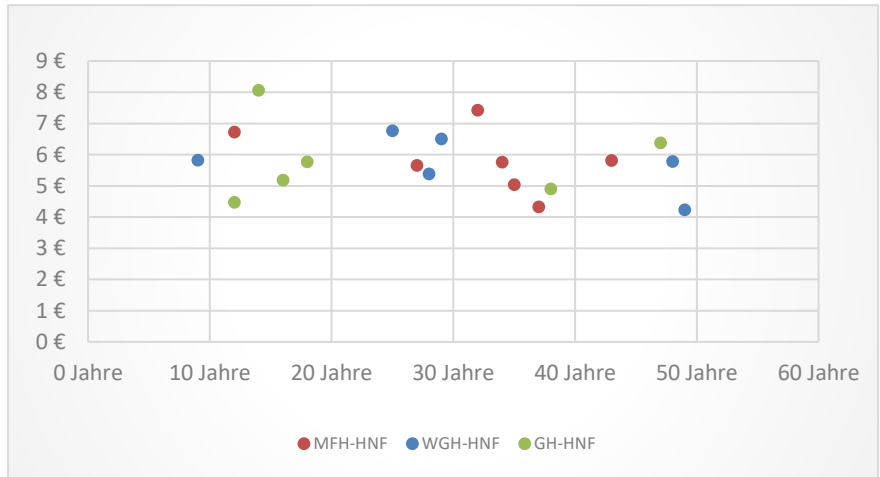
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

MFH	0,609	WGH	-0,803	GH	0,317
-----	-------	-----	--------	----	-------

**Mietwerte Rendite  
nach Restnutzungsdauer**



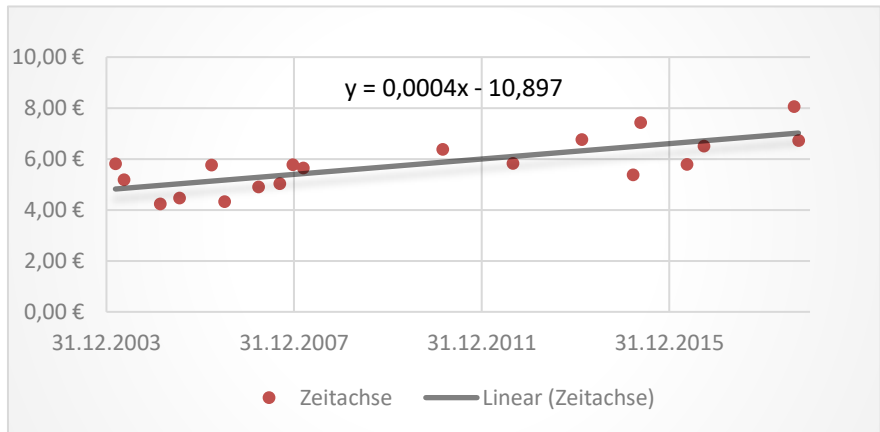
**Korrelation**

MFH      -0,451      WGH      -0,512      GH      -0,010

**Gewichtung**

Einfluss	R <sup>2</sup> - MFH	R <sup>2</sup> -WGH	R <sup>2</sup> -GH
nach BRW	0,728	0,654	0,884
nach HNF	0,609	0,803	0,317
nach Aussttg.	0,609	0,803	0,317
nach RND	0,451	0,512	0,010
	2,397	2,771	1,528

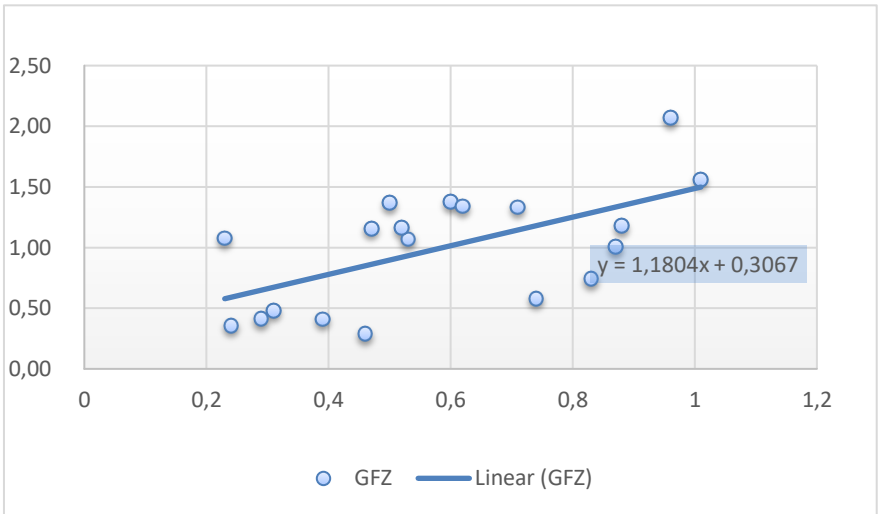
**zeitliche Entwicklung**



**Bodenwerteeinflüsse**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist  
(alle Objekte)**

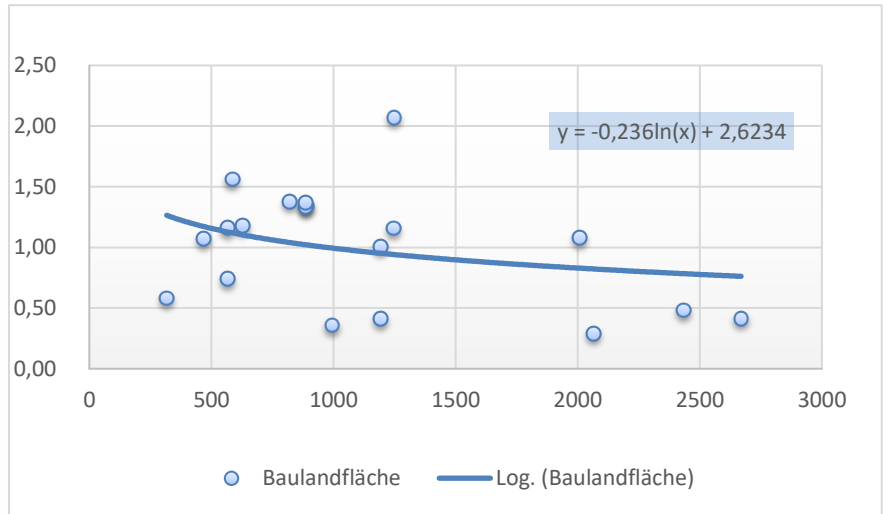


**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

GFZ	URK
0,50	0,897
1,00	1,487
1,50	2,077
2,00	2,668
2,50	3,258
3,00	3,848
3,50	4,438
4,00	5,028
R <sup>2</sup>	0,600

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,800	1,511
Mittel	0,587	1,227
Korrekturfaktor		1,232
Korrelation		0,600

**nach Grundstücksgröße**



**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

Fläche	URK
250 m <sup>2</sup>	1,320
500 m <sup>2</sup>	1,157
1.000 m <sup>2</sup>	0,993
1.500 m <sup>2</sup>	0,897
2.000 m <sup>2</sup>	0,830
3.000 m <sup>2</sup>	0,734
6.000 m <sup>2</sup>	0,570
R <sup>2</sup>	0,081

*Beispiel*

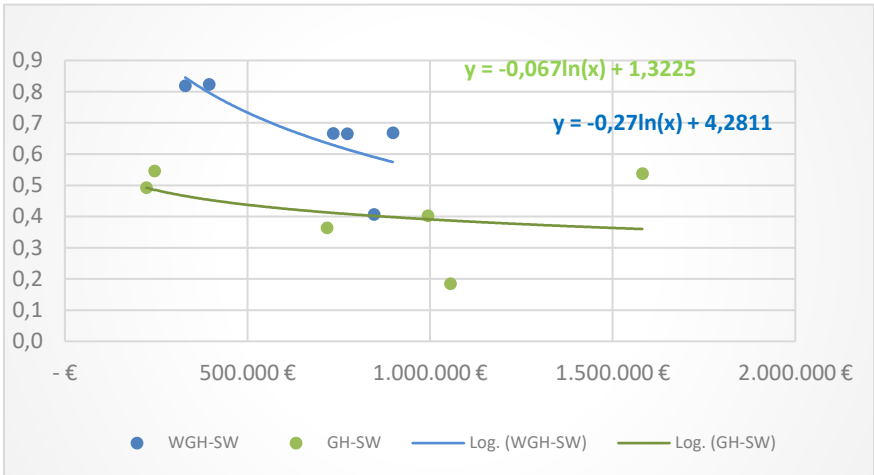
	Fläche	URK
Objekt	800 m <sup>2</sup>	1,046
Mittel	1.140 m <sup>2</sup>	0,962
Korrekturfaktor		1,087
Korrelation		0,0806

**Beispielsumrechnung**

Einfluss	Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,600	88,2%
nach Größe	0,081	11,8%
	<b>1,215</b>	<b>100,0%</b>
Richtwertausweis		<b>220 €</b>
x Anpassung		1,215
<b>Vergleichswert</b>		<b>267 €</b>

**Werte für  
Bedarfswertermittlung  
ErbSt / SchenkungSt**

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



Sachwert <sub>WGH</sub>	Wertzahl <sub>WGH</sub>
100.000 €	1,173
200.000 €	0,985
300.000 €	0,876
400.000 €	0,798
500.000 €	0,738
750.000 €	0,629
1.000.000 €	0,551
1.250.000 €	0,491
1.500.000 €	0,441
R <sup>2</sup>	0,488

Sachwert <sub>GH</sub>	Wertzahl <sub>GH</sub>
100.000 €	0,551
200.000 €	0,505
300.000 €	0,478
500.000 €	0,443
750.000 €	0,416
1.000.000 €	0,397
2.000.000 €	0,350
3.000.000 €	0,323
4.000.000 €	0,304
R <sup>2</sup>	0,055

**Hinweise**

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

**Empfehlungen Gutachten**

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

## 9 Teilemarkt Gewerbegrundstücke

### Ermittlungsergebnisse

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

### erfasste Objekte

9 Vergleichsgrundstücke

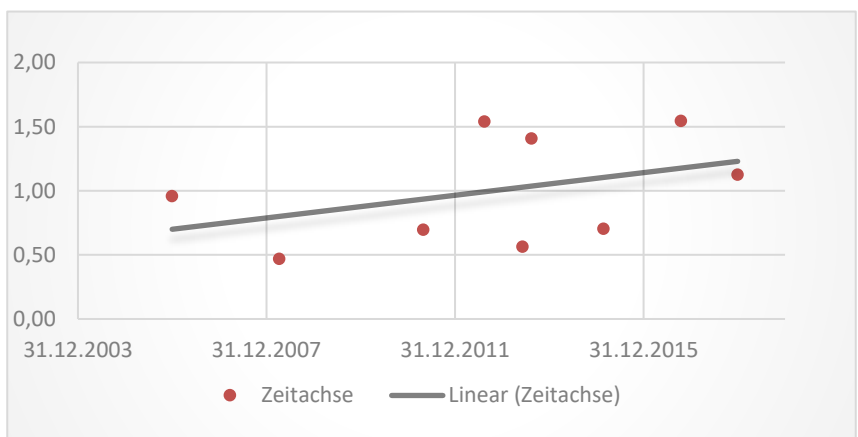
### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	729 €	698 €	307 €
<i>Minima</i>	341 €		
<i>Maxima</i>	1.125 €		
Liegenschaftszinssätze	5,75%	5,27%	2,01%
<i>Minima</i>	3,48%		
<i>Maxima</i>	9,56%		
Sachwertfaktoren	0,62	0,64	0,17
<i>Minima</i>	0,38		
<i>Maxima</i>	0,92		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	137 €	135 €	53 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,44	0,42	0,16
<i>HNF</i>	1.403 m <sup>2</sup>	711 m <sup>2</sup>	1.242 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	30 Jahre	34 Jahre	12 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,37 €	4,50 €	0,79 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,78 €	0,90 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	17,84%	20,04%	6,22%

Zeitraum 30.12.2005 bis 29.12.2017 Tendenz steigend

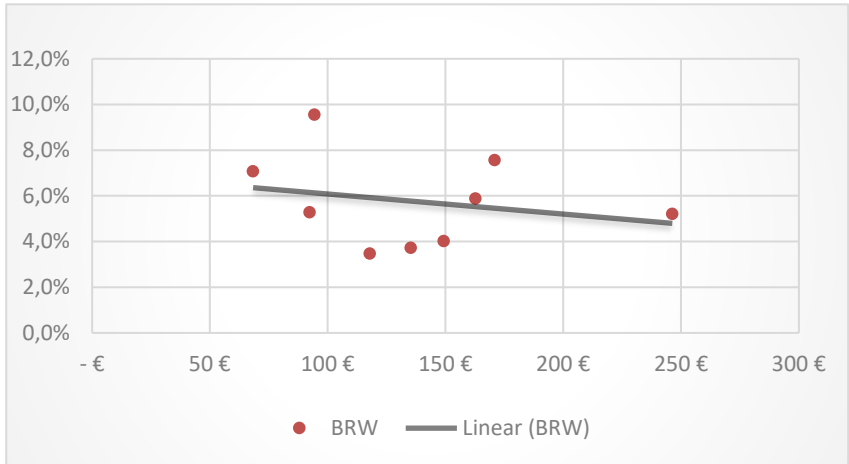


**Analysen**

**Zinssatzentwicklung in der Auswertung**

**nach Bodenrichtwerten**

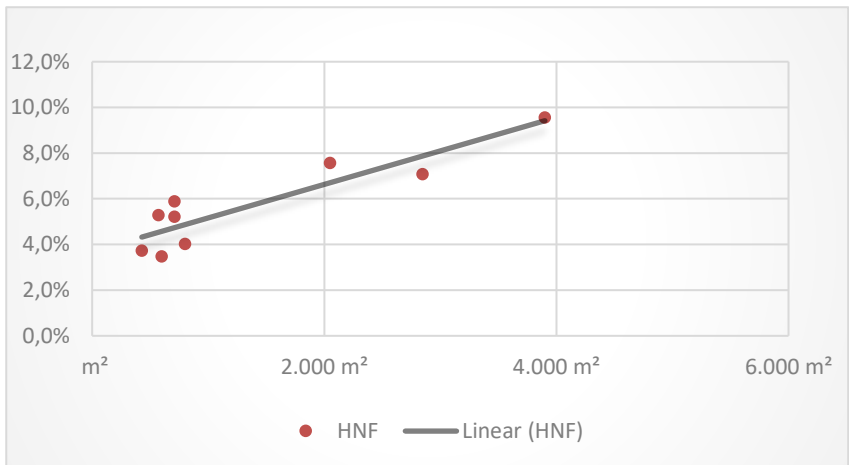
**9 Teilemarkt Gewerbegrundstücke  
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte  
Steuerliche Werte für BewG**



**Korrelation**

-0,233

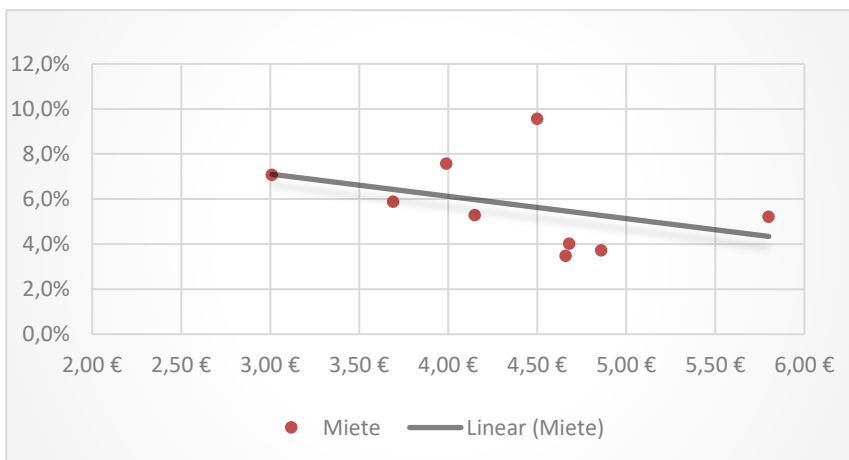
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

0,906

**nach Mietniveau**

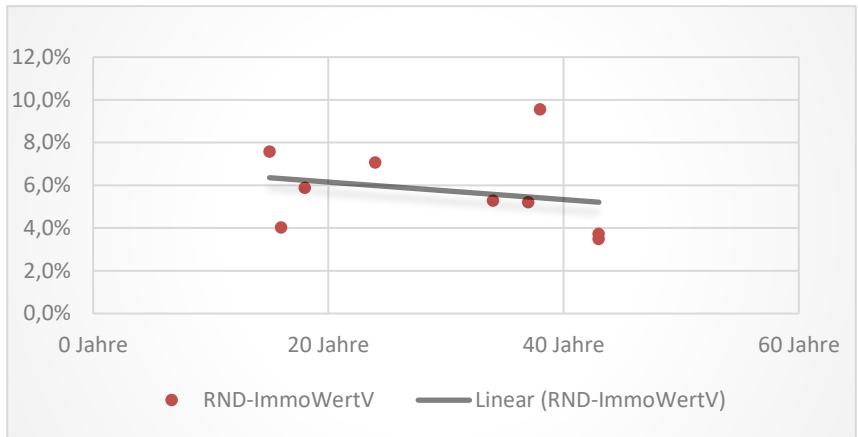


**Korrelation**

-0,388



**nach Restnutzung**



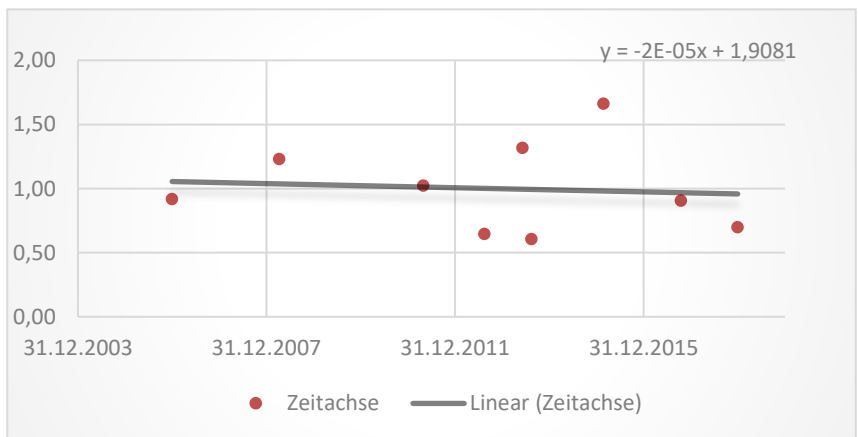
**Korrelation**

-0,235

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,233	13%
nach HNF	0,906	51%
nach Miete	0,388	22%
nach RND	0,235	13%
	<b>1,762</b>	<b>100%</b>

**zeitliche Entwicklung**



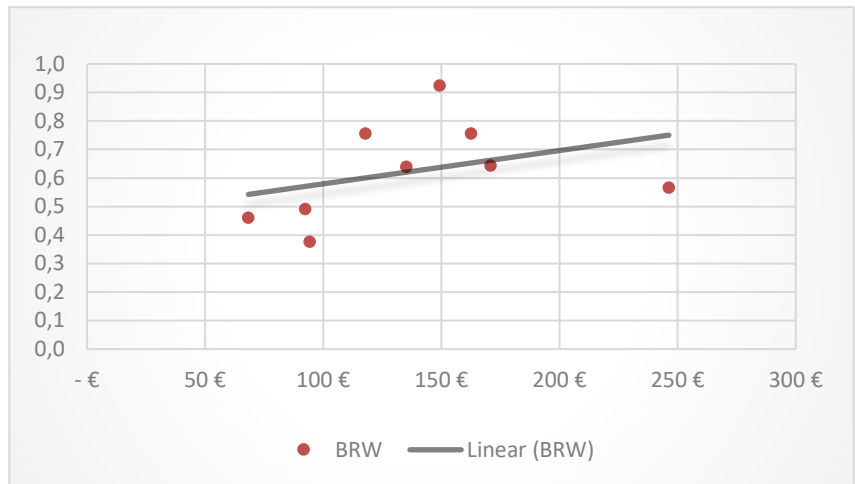
**Beispiel für Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	6,08%	13%	0,80%
Mietfläche	600 m <sup>2</sup>	4,57%	51%	2,35%
Mietniveau	4,00 €	6,12%	22%	1,35%
Restnutzung	30 Jahre	5,74%	13%	0,77%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				5,27%

x Zeitanpassung 15.01.2015  
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,98 5,17%

**Sachwertfaktoren  
Gewerbeobjekte**

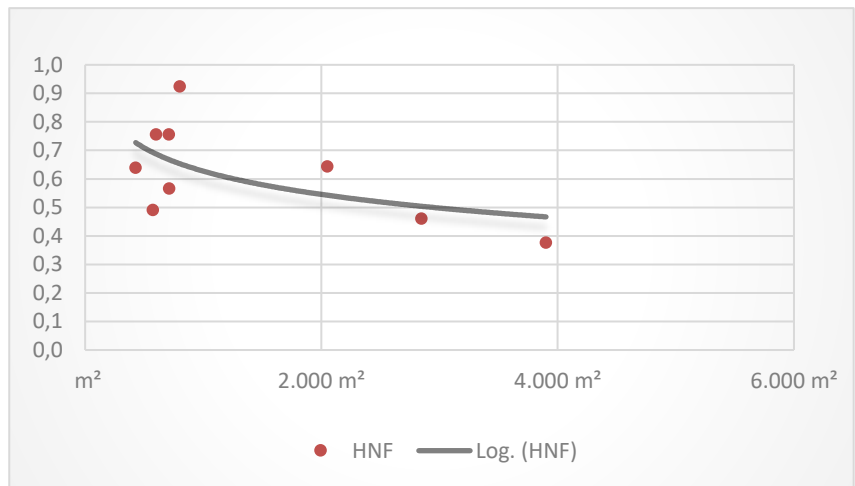
**nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,364

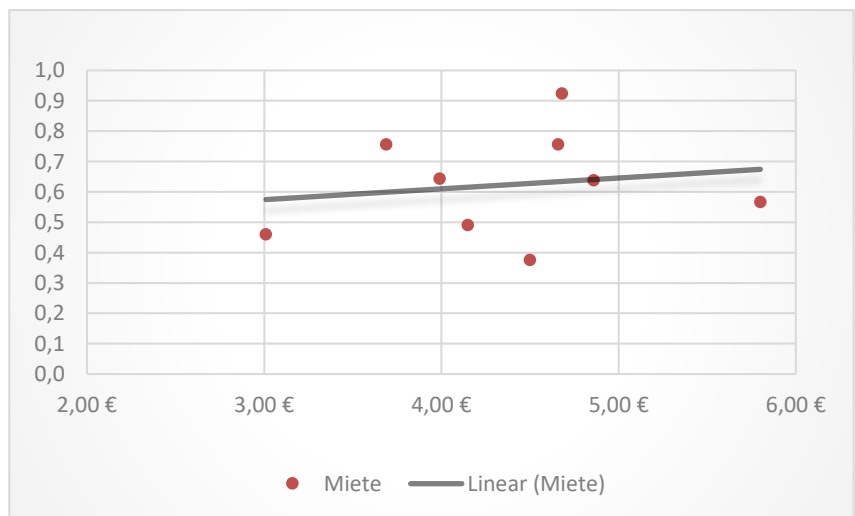
**nach Hauptnutzfläche**



**Korrelation**

-0,637

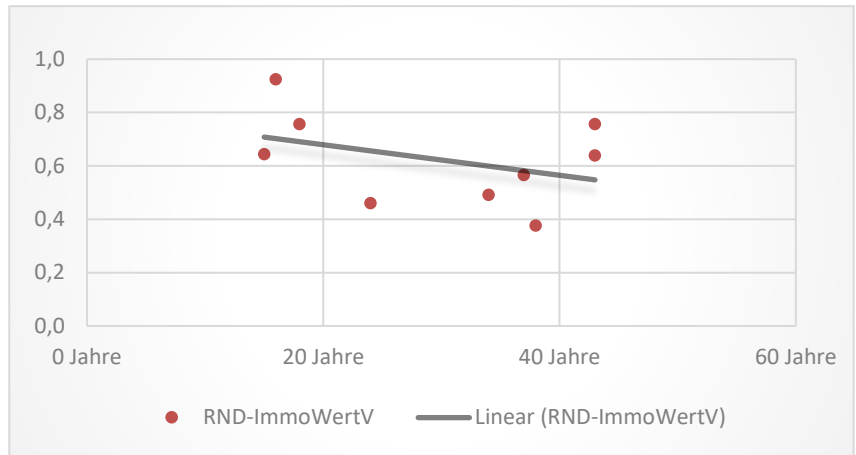
**nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,164

**nach Restnutzungsdauer**



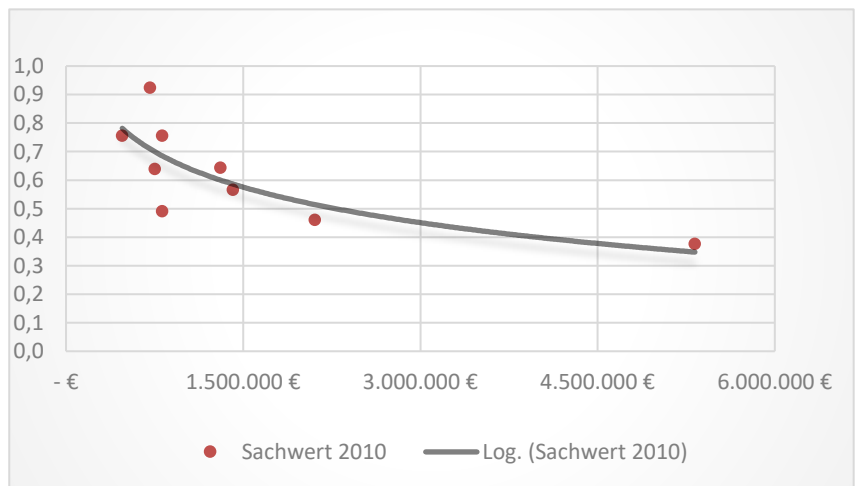
**Korrelation**

-0,386

**Gewichtete Marktanpassung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,364	23,5%
nach HNF	0,637	41,1%
n. Mietniveau	0,164	10,6%
nach RND	0,386	24,9%
	1,551	100,0%

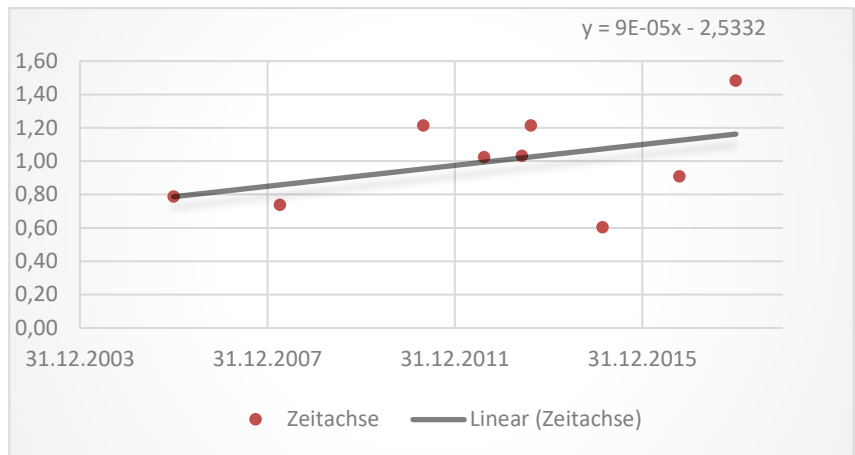
**nachrichtlich  
nach Sachwert**



**Korrelation**

-0,691

**zeitliche Entwicklung**

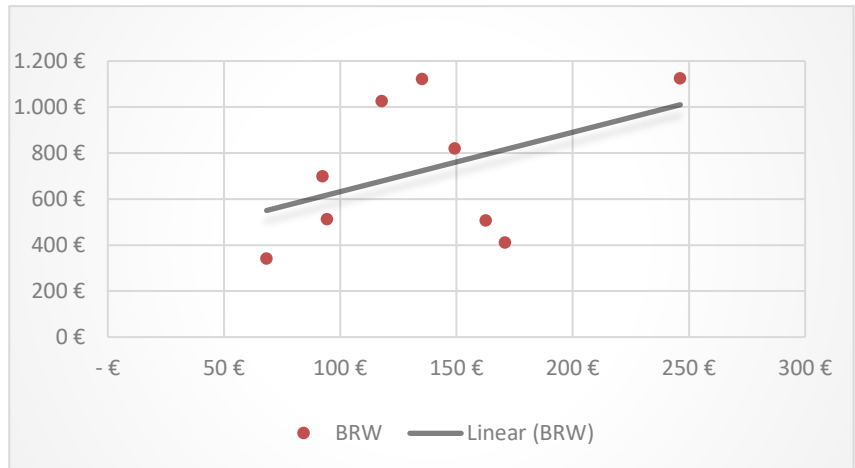


**Beispiel für Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	100 €	0,58	23%	0,136
Mietfläche	600 m <sup>2</sup>	0,69	41%	0,285
Mietniveau	4,00 €	0,61	11%	0,065
Restnutzung	30 Jahre	0,62	25%	0,155
<b>Gewichtung des Sachwertfaktors</b>				<b>0,640</b>

x Zeitanpassung	15.01.2015			
= Zeitumrechnungsfaktor			1,07	0,685
angenommener Sachwert	400.000 €			
errechneter Verkehrswert			0,685	274.054 €

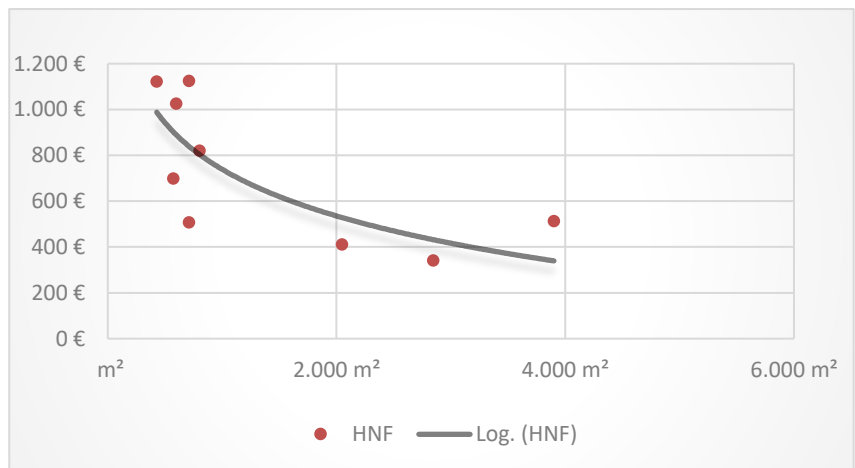
**Vergleichswertbildung  
Gewerbeobjekte  
nach Bodenrichtwerten**



**Korrelation**

0,449

**nach Hauptnutzfläche**



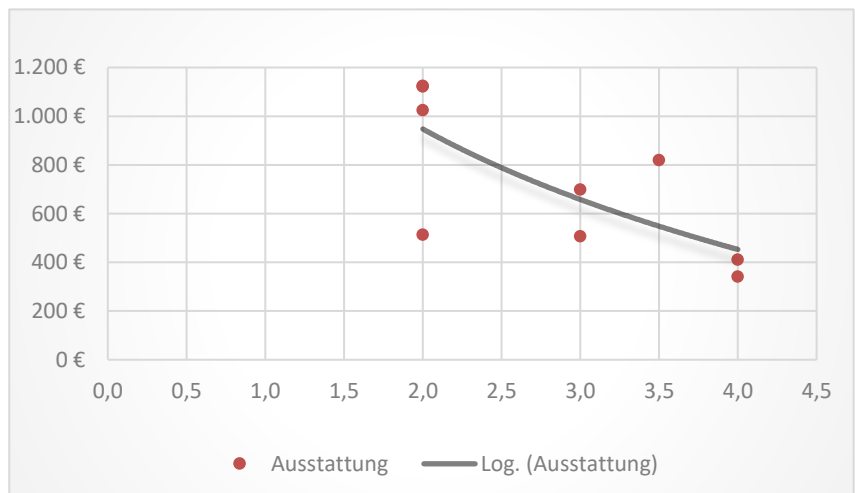
**Korrelation**

-0,680

**nach Ausstattung**

**nach Schulnoten**

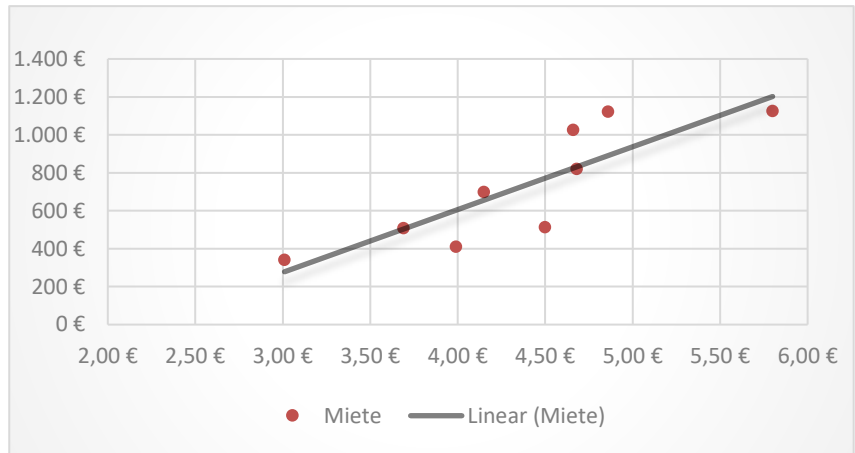
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



**Korrelation**

-0,718

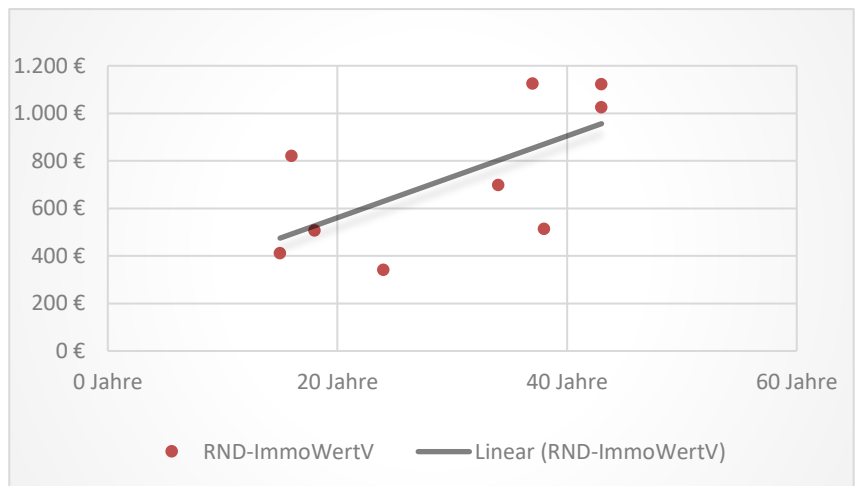
**Vergleichswerte Gewerbe  
nach Mietniveau**



**Korrelation**

0,851

**nach Restnutzungsdauer**



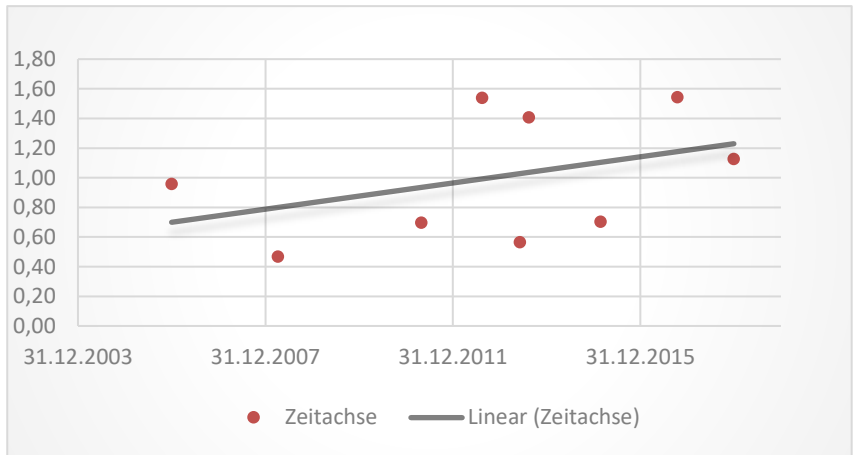
**Korrelation**

0,646

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,449	13,4%
nach HNF	0,680	20,3%
nach Ausstg.	0,718	21,5%
nach Miete	0,851	25,4%
nach RND	0,646	19,3%
	3,343	100,0%

**zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für Ableitung**

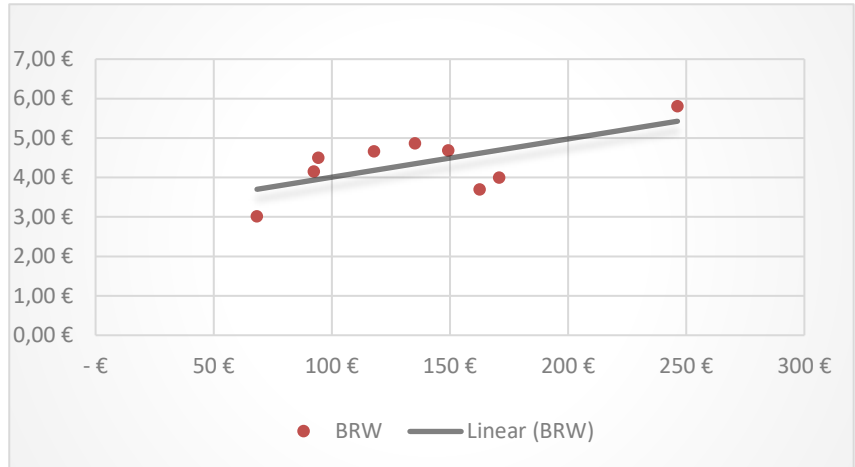
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	100 €	632 €	13,4%	84,8
nach HNF	600 m <sup>2</sup>	864 €	20,3%	175,6
nach Aussttg.	3	686 €	21,5%	147,4
nach Miete	4,00 €	606 €	25,4%	154,2
nach RND	30 Jahre	733 €	19,3%	141,7
<b>Gewichtung des Vergleichswerts</b>				<b>704 €</b>

x Zeitanpassung	15.01.2015		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,10	773 €
angenommene Mietfläche	600 m <sup>2</sup>		
errechneter Verkehrswert		773 €	464.002 €

**Mietwertbildung  
Gewerbeobjekte**

**nach Bodenrichtwerten**

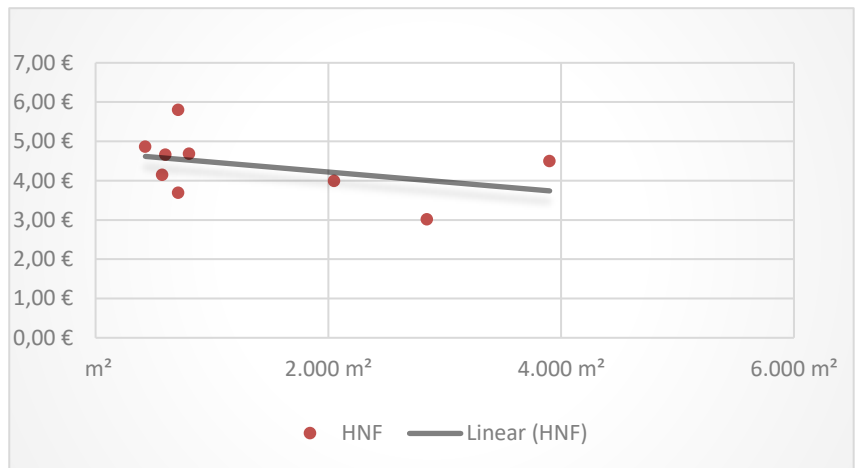
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



**Korrelation**

0,656

**nach Mietfläche  
bzw. Hauptnutzfläche**



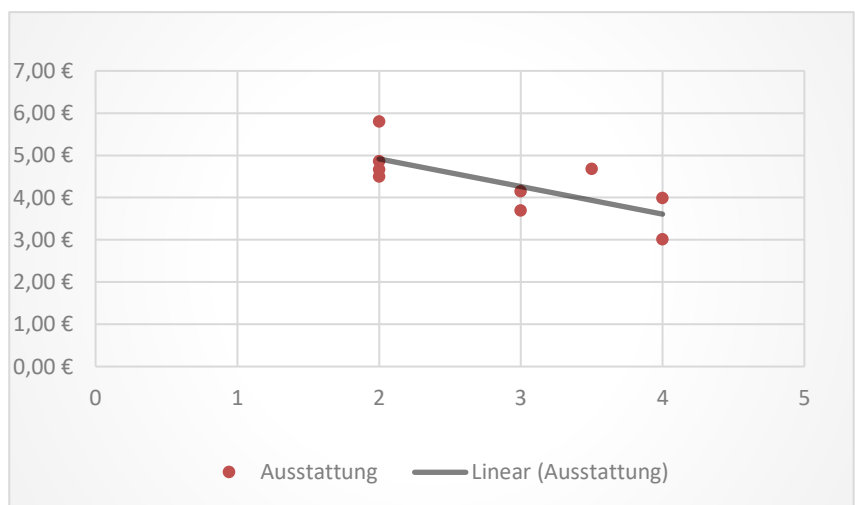
**Korrelation**

-0,397

**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)

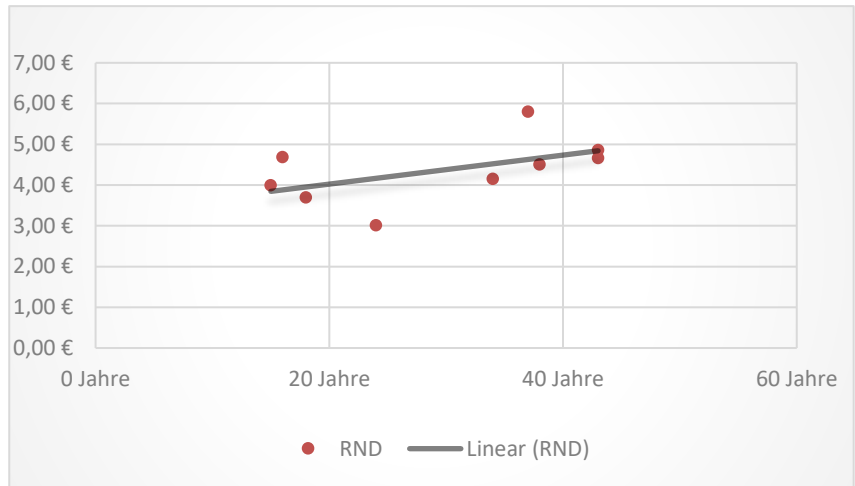


**Korrelation**

-0,717



**Mietwerte Gewerbe  
nach Restnutzungsdauer**



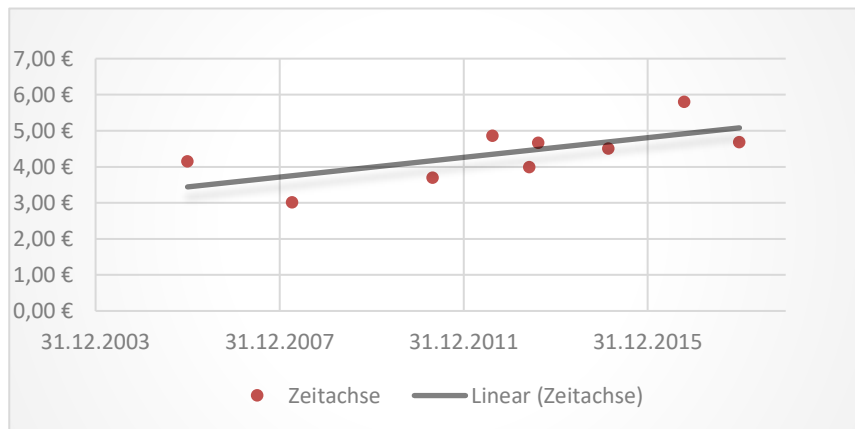
**Korrelation**

0,521

**Gewichtung**

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,656	28,6%
nach HNF	0,397	17,3%
nach Aussttg.	0,717	31,3%
nach RND	0,521	22,7%
	2,291	100,0%

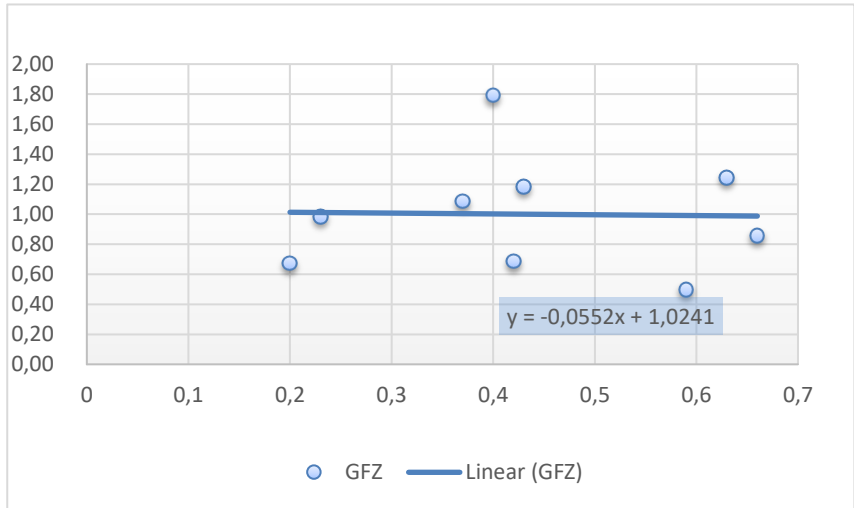
**zeitliche Entwicklung**



**Bodenwerteeinflüsse**

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

**Bodenwerteeinfluss GFZ\_Ist**

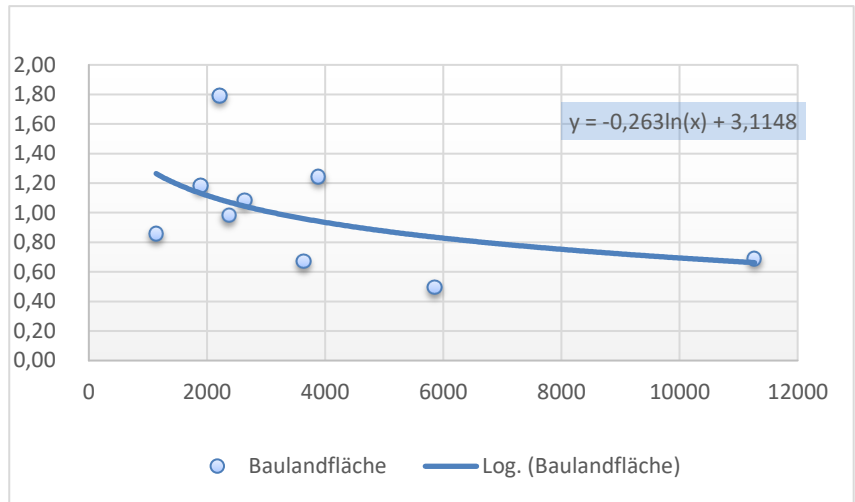


**GFZ\_Ist-Einfluss-Reihe Ist  
Korrelation  
Ergebnis**

GFZ	URK
0,20	1,013
0,40	1,002
0,60	0,991
0,80	0,980
1,00	0,969

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	0,50	0,997
Mittel	0,44	1,000
Korrekturfaktor		0,997
Korrelation		-0,023

**nach Grundstücksgröße**



**Bodenflächen-URK  
Korrelation  
Ergebnis**

Fläche	URK
500 m <sup>2</sup>	1,480
1.000 m <sup>2</sup>	1,298
2.000 m <sup>2</sup>	1,116
4.000 m <sup>2</sup>	0,933
8.000 m <sup>2</sup>	0,751
15.000 m <sup>2</sup>	0,586
30.000 m <sup>2</sup>	0,404

*Beispiel*

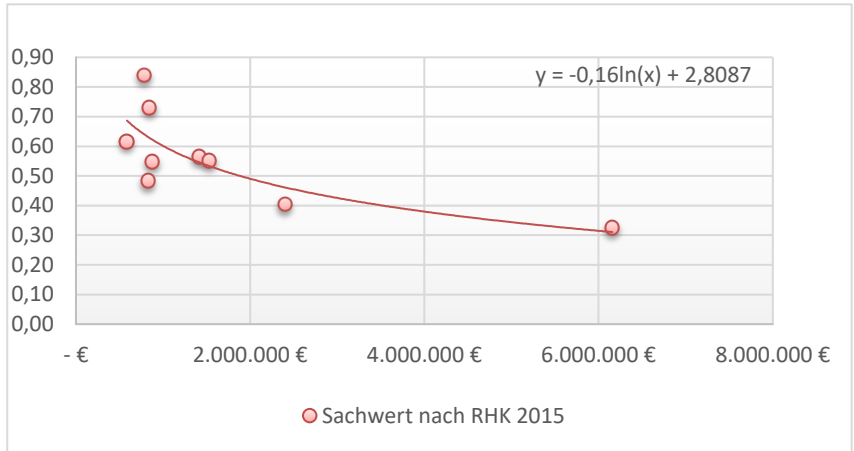
	Fläche	URK
Objekt	5.000 m <sup>2</sup>	0,875
Mittel	3.879 m <sup>2</sup>	0,942
Korrekturfaktor		0,929
Korrelation		-0,4794

**Beispielsumrechnung**

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,997	-0,023	-12,7%
nach Größe	0,929	0,206	112,7%
	<b>0,921</b>	0,183	100,0%
Richtwertausweis	<b>137 €</b>		
x Anpassung	0,921		
<b>Vergleichswert</b>	<b>127 €</b>		

**9 Teilemarkt Gewerbegrundstücke**  
**Wertzahlen RHK 2015 für Zwecke der**  
**Erbschaft- und Schenkungsteuer**

**Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke**



**Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis**

125.000 €	0,931
250.000 €	0,820
500.000 €	0,709
1.000.000 €	0,598
2.000.000 €	0,487
4.000.000 €	0,376
6.000.000 €	0,312

*Beispiel*

	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	375000	0,755
Mittel	1713294,923	0,512
Korrekturfaktor		1,475
Korrelation		0,702

**Hinweise**

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

**Empfehlungen Gutachten**

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

## 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

4 Vergleichsgrundstücke

### davon brauchbare

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

### Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	679 €	524 €	502 €
<i>Minima</i>	259 €		
<i>Maxima</i>	1.407 €		
Liegenschaftszinssätze	3,08%	2,58%	2,13%
<i>Minima</i>	1,07%		
<i>Maxima</i>	6,10%		
Marktanpassungen	-25,79%	-23,39%	8,18%
<i>Minima</i>	-37,47%		
<i>Maxima</i>	-18,91%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	115 €	114 €	14 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,49	0,44	0,36
<i>HNF</i>	308 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
<i>Restnutzungsdauer</i>	21 Jahre	16 Jahre	14 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,81 €	2,57 €	1,23 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,66 €	0,60 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	23,33%	23,50%	0,41%
Zeitraum	24.11.2004	bis	<b>18.06.2009</b> Daten nicht mehr aktuell