



Grundstücksmarktbericht 2020

Gemeinde Ertingen



Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Dürmentinger Str. 14
88521 Ertingen

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Impressum	3
1. Allgemeines zum Marktbericht	4
2. Lokale Allgemeindaten	7
3.1-3.4 Allgemeine Entwicklung	10
4.1-4.4 Lokale Entwicklung	13
5.1 Bauland	15
5.2 Landwirt. Grundstücke	23
6 Bebaute Grundstücke	28
Teil B - Detailwerte	29
7 Teilemarkt Ein- und Zweifamilienhäuser	45
8 Teilemarkt Eigentumswohnungen	60
9 Teilemarkt Renditeobjekte	75
10 Teilemarkt Gewerbe	89
11 Teilemarkt Bauernhöfe	101

Herausgeber **Gutacherausschuss**
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ertingen

Internet www.ertingen.de

Geschäftsstelle **Gemeinde Ertingen**
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Dürmentinger Str. 14
88521 Ertingen

Leiter der **Herr Haberbosch**
Geschäftsstelle Telefon 07371/508-23
Mail a.haberbosch@ertingen.de

Vorsitzender **Herr Höninger**
Gutachterausschu: Telefon 07371/6103
Mail info@hoeninger.de

Auswertungs- Firma Werttax GmbH & Co. KG
Technik Hauptstraße 14 in 88367 Hohentengen
Luisenstraße 11-15 in 36179 Bebra
unter der Leitung von
Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei

Sprechzeiten **Montag-Freitag**
nach telefonischer Vereinbarung

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

Copyright: Gemeinde Ertingen

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, insbesondere Sachverständige, Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. Ab der Periode 2015/2016 ist dem Marktbericht ein Formular zum Erwerb von Auszügen aus der Kaufpreissammlung beigelegt.

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

1.5 Entwicklung des Wertermittlungswesens

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

Josef Höninger	Vorsitzender
Bernd Schirmer	1. stellvertretender Vorsitzender
Klaus Binder	Gutachter
Gerald Mayer	Gutachter
Franz-Martin Vogel	Gutachter

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Gerd Kehm

Finanzamt Biberach

Martina Luxemburger

Finanzamt Biberach

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 Ertingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	569 m ü. NN
Fläche:	37,7 km ²
Einwohner:	5.411
Bevölkerungsdichte:	143 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	88521
Vorwahlen:	07371
Kfz-Kennzeichen:	BC



Teilorte

Teilort	Einwohner
Ertingen	3.985
Binzwangen	884
Erisdorf	542

Adresse der
Gemeindeverwaltung Dürmentinger Str. 14
88521 Ertingen

E-Mail-Adresse: info@ertingen.de

2.2 Porträt der Gemeinde

Hauptort Ertingen

Funde aus der Jungstein- und Bronzezeit, wie auch die Lage an der keltischen Urstraße, weisen auf eine sehr frühe Besiedlung hin, von welcher der „Rauhe Lehen“, die Grabstätten eines vorrömischen Fürstengeschlechts, beredtes Zeugnis gibt. Das hier an der Heerstraße Ennetach-Rißtissen angelegte römische Zwischenkastell hatte mit seiner Siedlung schon während der Römerzeit eine gewisse Bedeutung.

Später war Ertingen wohl der Hauptort des Eritgaves, eines bis in die Alemannenzeit zurückreichenden Gaves, der sich von Zell bis Moosheim erstreckte. Der Name selber wird erstmals um 1100 anlässlich einer Schenkung des Erlevin von Ertingen an das Kloster Zwiefalten erwähnt. 1241 war der Eritgaugraf Wolfrad von Veringen Ortsherr; von 1265 ging das Dorf an die Grafen von Grüningen-Landau, die es 1323 an die Herren von Ellerbach, weiterverkauften. 1331 erreichte der damalige Dorfherr Graf Wilhelm von Montfort bei Kaiser Ludwig dem Bayern die Erhebung zur Stadt und Verleihung eines Wochenmarktes; doch verhinderten die Zeitläufe - seit 1348 suchte der „Schwarze Tod“ Europa heim - eine Blüte. 1443 schließlich erwarb das nahe Zisterzienserkloster Heiligkreuztal die Ortsherrschaft. Wie lange und schwere Streitigkeiten zeigten, verstand sich die staatliche und selbstbewusste Gemeinde zu wehren, wenn sie ihre Rechte beeinträchtigt glaubte.

Mit Heiligkreuztal kam Ertingen dann 1804 an Württemberg. Besitz hatten auch die österreichische Herrschaft Bussen, Kloster Salem und Stift Buchau, ihm gehörte die alte, bereits 1169 genannte Pfarrei, zu der ursprünglich Marbach, Erisdorf und der größte Teil von Neufra zählten. 1755 wurde die Marienkapelle, ein Kleinod des Barock, erbaut.

Der bedeutendste Sohn der Gemeinde ist der Mundartdichter, Volkskundler und Arzt Michel Buck: Dr. Michael Richard Buck (1832 - 1888).

Teilort Binzwangen

Binzwangen ist vielleicht schon 805 (Semibinwane), sicher aber 1241 erstmal genannt, als Hartmann von Binzwangen (Binezwangen) eine Schenkung an das Kloster Heiligkreuztal bezeugte. Später war die Dorfherrschaft zwischen den Grafen von Grüningen-Landau und Herren von Justingen geteilt; 1275 erwarb Heiligkreuztal zunächst den Justinger Teil. 1443 zusammen mit der Burg Landau den Rest. 1560 besaß das Kloster so 42 Güter und Gütlein, auch war ihm seit 1382 die 1269 erstmals genannte Pfarrei inkorporiert. 1544 kaufte Hans Jakob von Landau den Burgstall Landau noch einmal zurück; doch ging er 1672 endgültig wieder an Heiligkreuztal. 1804 kam Binzwangen mit Heiligkreuztal an Württemberg. 1827 wurde die 1398 erbaute große Sakraments- und Fronleichnamskapelle, die als Wallfahrtskirche großen Zulauf hatte, abgebrochen.

Teilort Erisdorf

Erisdorf wird 1311 aus Anlass des Verkaufs der Güter des Ritters Heinrich gen. Fleke an Kloster Salem erstmals genannt (Eringsdorf). Die Ortsherrschaft ging in der Folge von den Herren von Hornstein über die Herren von Reischach 1398 an das Riedlinger Spital, das bereits im Jahre 1378 22 Güter erworben hatte und seinen Besitz so 1501 durch den Kauf der Mühle noch weiter vermehrte. 1403 eignete Kloster Reichenau ihm neue Lehen zu. Bis zum Übergang an Württemberg im Jahre 1805 besaß nun das Riedlinger Spital bzw. als dessen Oberpfleger Bürgermeister und Rat der Stadt - die Gerichtsbarkeit, wählte den Amtmann und besetzte jährlich das Gericht mit 12 Richtern aus dem Dorfe. Kirchlich gehörte Erisdorf dagegen zur Pfarrei Ertingen; wenn auch schon seit 1403 eine eigene Frühmesse bestand, so wurde es doch erst 1837 eigene Pfarrei.

Zahlen - Daten - Fakten

Die drei früher rein landwirtschaftlichen Teilorte entwickelten sich immer mehr zu Arbeitswohn- bzw. gemischt strukturierten Orten. Besonders der Teilort Ertingen hat aufgrund seiner überdurchschnittlichen guten Handwerks-, Handels- und Gewerbebetriebe eine über den Bereich der Gemeinde hinausgehende zentralörtliche Bedeutung. Im Lauf der Jahre konnten viele nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Allerdings besteht nach gewerblichen und industriellen Arbeitsplätzen weiterhin Bedarf. Im fortgeschriebenen Regionalplan ist vorgesehen Ertingen zum Unterzentrum aufzustufen. Ertingen verfügt über vorbildliche öffentliche Einrichtungen, wie z.B. eine moderne Gemeinschaftsschule mit Werkrealschule, eine Kleinschwimmhalle, ein Seniorenzentrum und angeschlossener Betreuter Seniorenwohnanlage, vier kommunale Kindergärten auch in den Teilorten, zwei modernen Mehrzweckhallen und ein neues Dorfgemeinschaftshaus, sowie ein attraktives Volkshochschulangebot der VHS Donau-Bussen.

Beim Freizeit- und Erholungszentrum Schwarzachtalseen besteht ein gutes Angebot an Bade-, Surf-, und Angelmöglichkeiten. Zwei Freizeit- und zwei Naturseen laden ideal zum Erholen ein. Die Gemeinde verfügt seit jeher über große Waldflächen. Über 660 ha Wald mit dem beliebten Wanderziel "Blindsee" sind einerseits eine schöne Naherholung, und waren andererseits stets auch eine schöne Geldquelle der Gemeinde.

Über 40 Vereine deuten auf ein sehr gut funktionierendes bürgerschaftliches Engagement, das sich auch in zahlreichen Festen und Veranstaltungen widerspiegelt. Ein Höhepunkt ist die jährliche schwäbisch-allemanische Fasnet mit Brauchtumpflege, traditionellen Umzügen und Kostümen. Bei der Spätaussiedlerintegration hat die Gemeinde große Leistungen erbracht. Acht Übergangswohnheime nahmen in den letzten Jahren fast 1.300 Menschen auf, von denen zahlreiche in der Gemeinde eine neue Heimat gefunden haben.

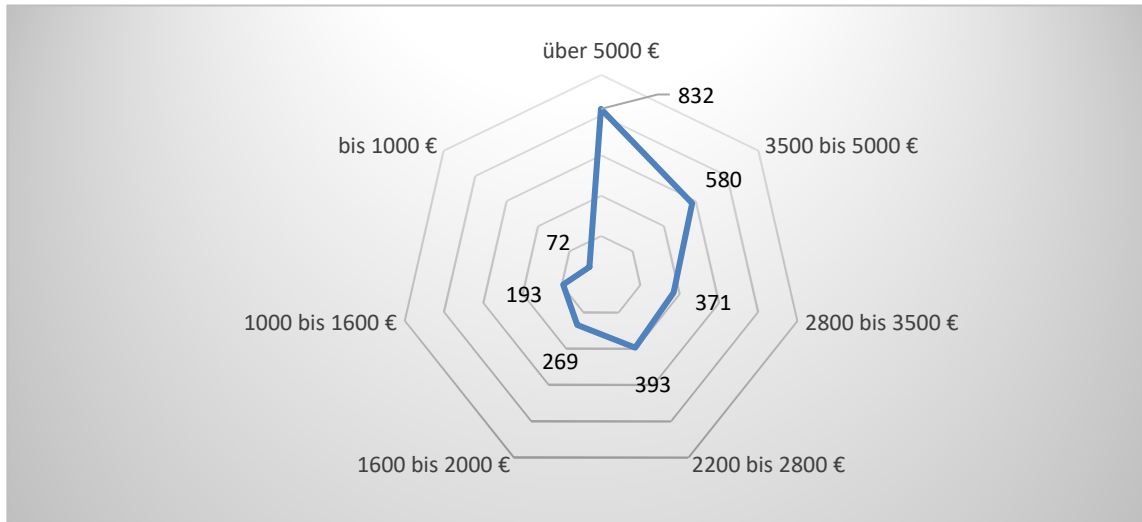
Im Dezember 1999 wurde die Umgehungsstraße im Zuge der B 311 fertiggestellt. Sie führt direkt an zwei neu erschlossenen größeren Gewerbe- und Industriegebieten vorbei. Mit der Verkehrsentlastung eröffnen sich im Ortskern enorme Entwicklungspotentiale. Die Gemarkungsfläche umfaßt 3.776 ha. Die Zahl der Einwohner bewegt sich um die 5.500. Aktuelle Daten zur Gemeinde finden Sie auf der Homepage des Statistischen Landesamts.

2.3 Struktur der Gemeinde

Kaufkraft

Kaufkraftindex	97
Kaufkraft je Einwohner	23.165 €
Einzelhandesrelevante Kaufkraft	97
EH-Kaufkraft je Einwohner	5.710 €
Kaufkraftbindung im Einzelhandel	51

Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens je Haushalt

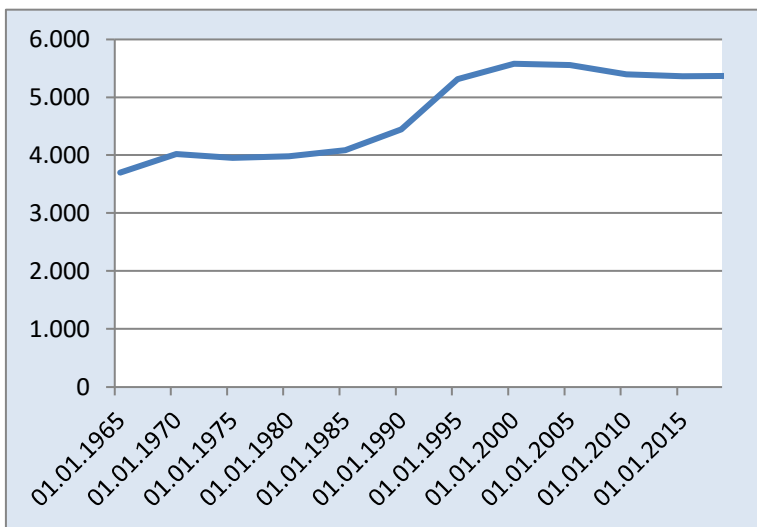


Verteilung der Bevölkerung nach Alter (Alterspyramide)



2.3. Strukturdaten Datenquelle: (on-geo GmbH, Bezug 16.06.2021)

2.4 Bevölkerungsentwicklung



31.12.1965	3.704
31.12.1970	4.018
31.12.1975	3.955
31.12.1980	3.981
31.12.1985	4.084
31.12.1990	4.443
31.12.1995	5.311
31.12.2000	5.579
31.12.2005	5.557
31.12.2010	5.394
31.12.2015	5.361
31.12.2019	5.369

2.4. Bevölkerungsentwicklung Datenquelle: Statistisches Landesamt

2.5 Erreichbarkeit

Ertingen liegt günstig an der Bundesstraße B 311 zwischen Ulm und Geisingen, nahe des Kreuzungspunkts zur B 32 (Hechingen - Röthenbach). Seit Mitte der 1990er-Jahre entlastet eine westlich liegende Umgehungsstraße den Hauptort, der danach im Ortskern saniert wurde.

Internationale Flughäfen

92 km zum Flughafen Stuttgart - 139 km zum Flughafen Zürich - 62 km zum Flughafen Friedrichshafen - 11 km zum Flugplatz Mengen-Hohentengen.

Die nächsten Bahnhöfe

Zum Bahnhof Riedlingen 7 km, zum Bahnhof Herbertingen 6 km.

2.6 Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	1.537	
- davon produzierendes Gewerbe:	822	53,5%
- davon Handel/Verkehr:	448	29,1%
- davon Dienstleistung:	267	17,4%
Berufsauspendler:	1.454	
Berufseinpender:	924	
Hebesatz Gewerbesteuer:	340	
Hebesatz Grundsteuer A:	380	
Hebesatz Grundsteuer B:	380	

3 Entwicklung des Grundstücksmarkts

3.1 Überregionale Entwicklung

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

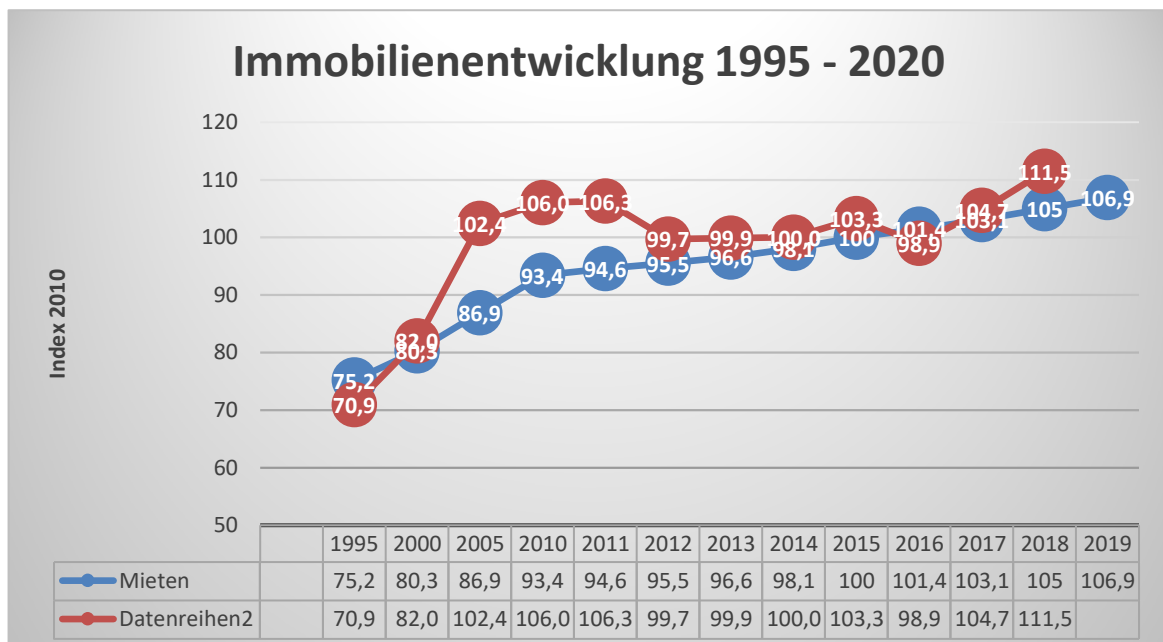
In den Ballungsräumen der Städte München und Stuttgart ist im süddeutschen Umland bei extremen Bodenwertsteigerungen und enormen Wohnflächenpreiszuwächsen vermehrt mit Blasenbildungen zu rechnen. So lag 2008 in München der Preis für normales Bauland für Einfamilienhäuser noch bei 680 €/m² bei einer Geschossflächenzahl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

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

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

3.2 Immobilienpreisentwicklung in Baden-Württemberg

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



3.3 Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Steigende Nachfrage im Wohnungsbau wird durch Lieferengpässe bedroht

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

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

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

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

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

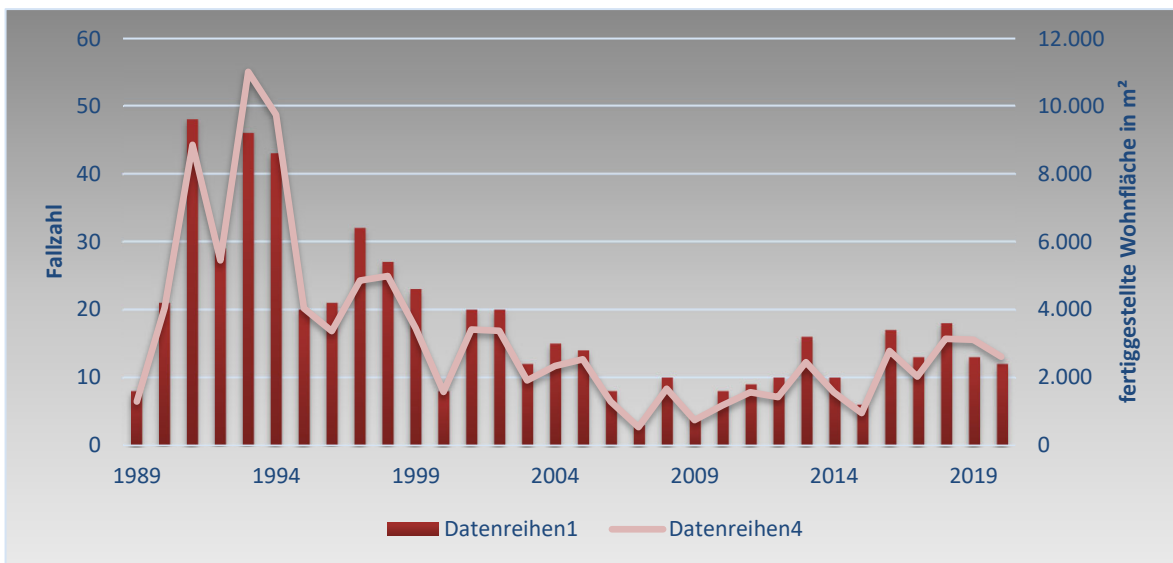
Indexentwicklung Bau	Stand 4/2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
1. Geleistete Arbeitsstunden		4,1%
2. Beschäftigte im Bauhauptgewerbe		3,2%
3. Baugewerblicher Umsatz		3,3%
3. Auftragseingang		-8,2%

Quelle: Fachverband Bau Baden-Württemberg

3.4 Bauentwicklung im Gemeindegebiet 1989-2020

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) - ohne Kenntnissgabeverfahren

Jahr	Gebäude Anzahl	Rauminhalt 100 cbm	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche qm	Wohnfläche je Wohnung
1989	8	86	10	1.276	128
1990	21	244	49	4.051	83
1991	48	560	94	8.862	94
1992	29	347	55	5.447	99
1993	46	637	120	11.021	92
1994	43	595	114	9.747	86
1995	20	282	41	4.027	98
1996	21	233	27	3.352	124
1997	32	320	38	4.849	128
1998	27	311	36	4.981	138
1999	23	217	31	3.441	111
2000	8	109	11	1.561	142
2001	20	231	24	3.405	142
2002	20	231	24	3.369	140
2003	12	124	12	1.902	159
2004	15	155	17	2.330	137
2005	14	157	18	2.527	140
2006	8	80	9	1.280	142
2007	3	34	3	522	174
2008	10	106	10	1.651	165
2009	4	42	6	727	121
2010	8	64	10	1.165	117
2011	9	87	10	1.553	155
2012	10	98	10	1.406	141
2013	16	153	16	2.436	152
2014	10	98	11	1.551	141
2015	6	61	6	934	156
2016	17	179	19	2.766	146
2017	13	130	13	2.013	155
2018	18	187	29	3.127	108
2019	13	196	28	3.098	111
2020	12	161	20	2.598	130

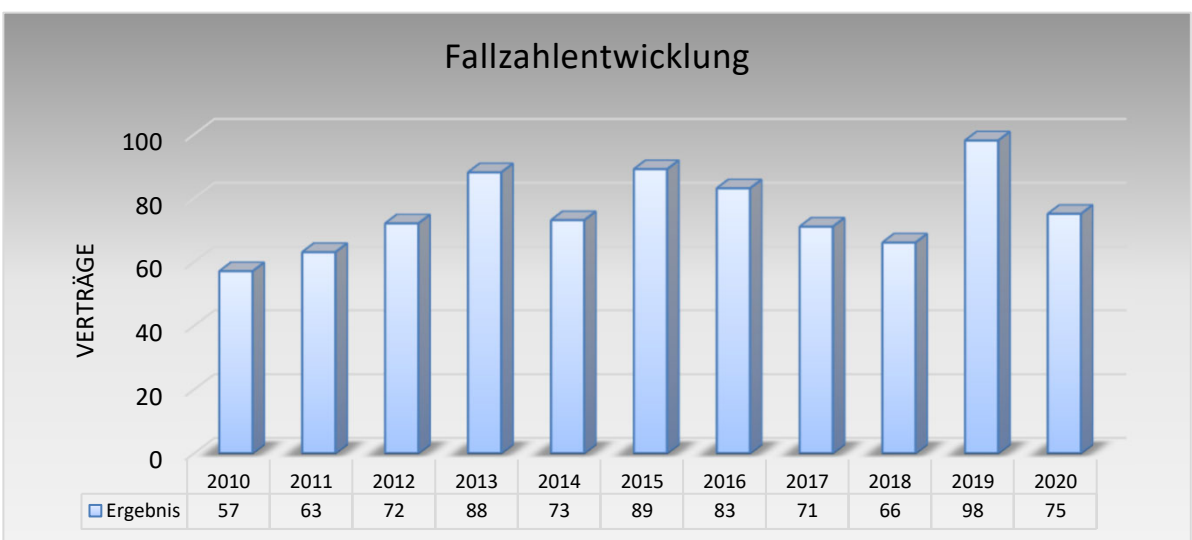
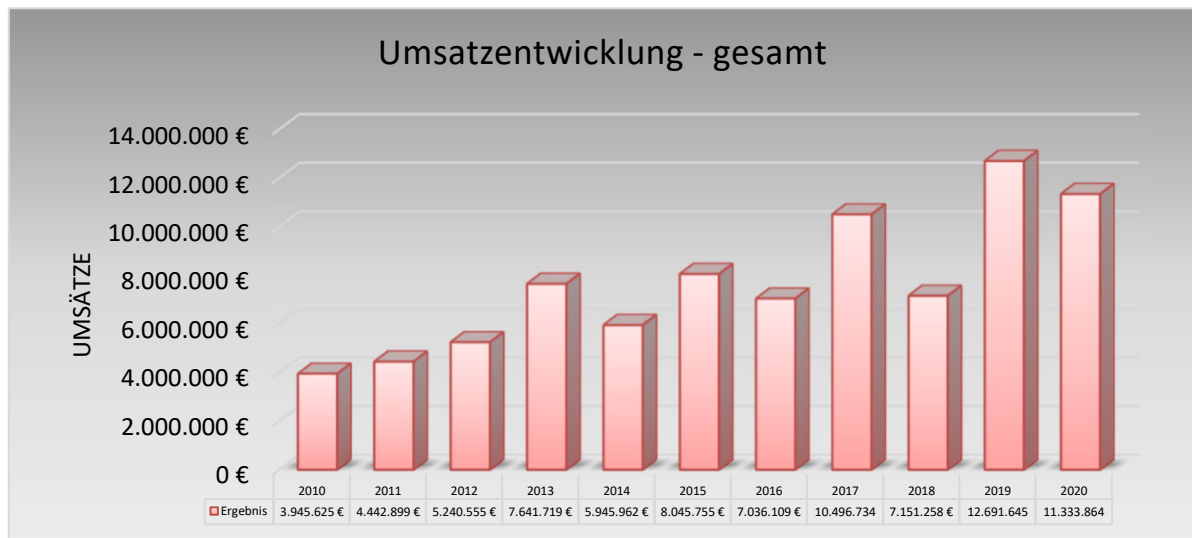


Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (gemeldete Zahl der Gemeinde)

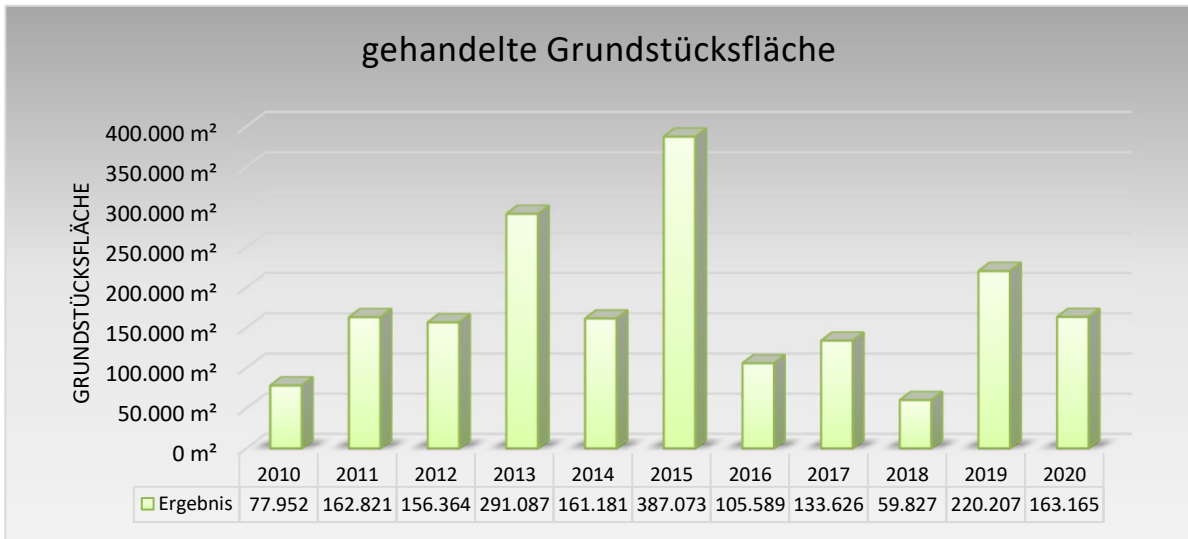
4.1 Grundstücksmarktentwicklung im Gutachterausschussgebiet

Berichtszeitraum	2010-2020
Anzahl Kaufpreisfälle	835
Gesamtumsatz	83.972.125 €
Umsatz je Fall	100.565 €
Grundstücksfläche	1.918.890 m ²
Grundstücksfläche/Fall	2.298 m ²

4.2 Entwicklungstendenzen

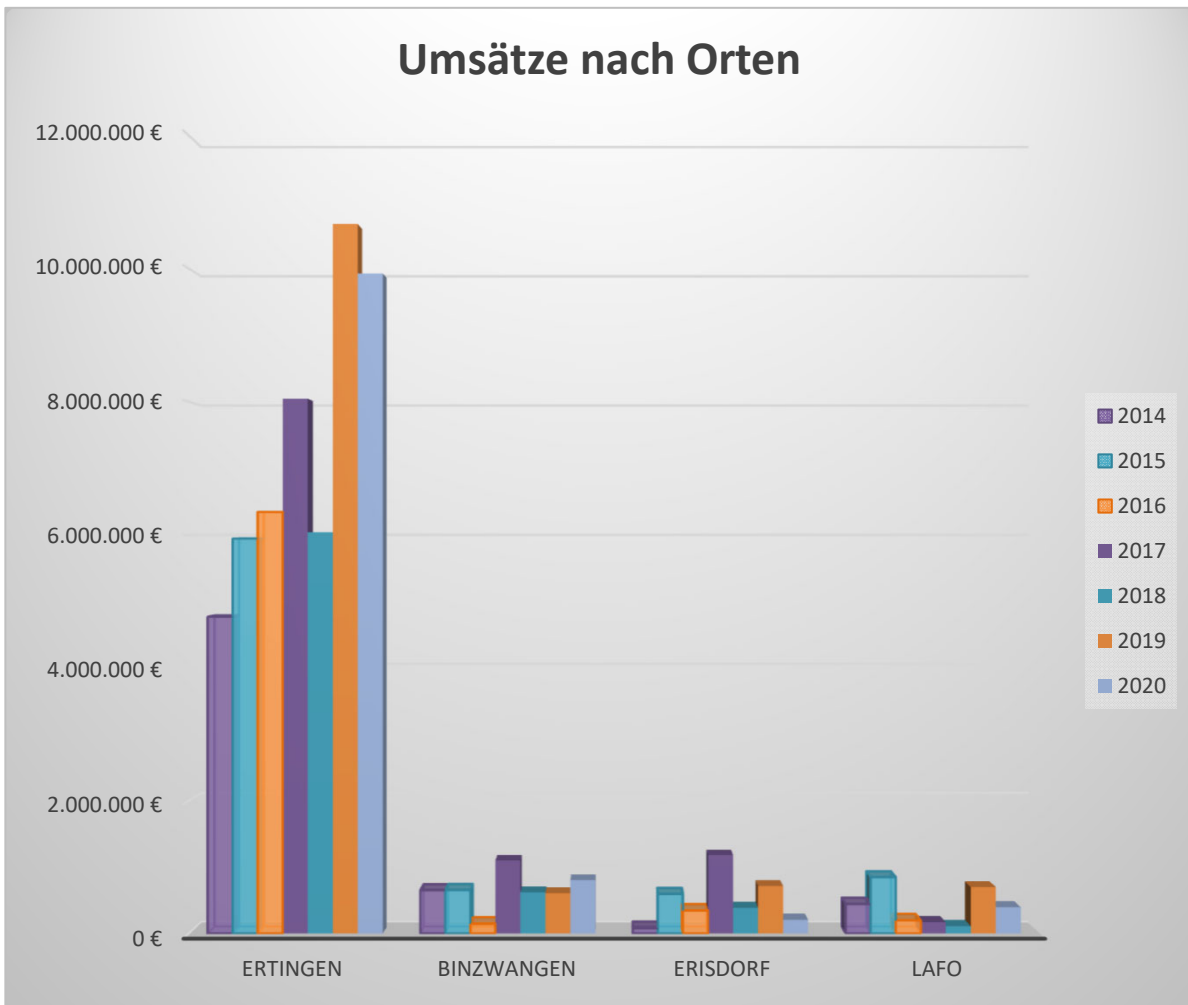


4.3 gehandelte Grundstücksfläche



4.4 Umsatzentwicklung in den Teilorten

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



5 Bodenwerte

5.1 Bauland

Grundlagen der Untersuchungen

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

Untersuchungen

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

5.1.1 Allgemeine Hinweise und Übersichten

GFZ-Umrechnungen nach tatsächlich erreichter GFZ

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

Flächenumrechnungen

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

Mischgebiete / Wohngebiete

Soweit erforderlich wurden die Bodenwerteeinflüsse getrennt nach typisierten Wohngebieten ausgewertet.

Typisierte Bodenwerte 2017-2020

Objekttyp	Fälle	Mittel	Größe
(WA) Allgemeine Wohngebiete	200	58 €	676 m ²
(MI) Mischgebiete	56	57 €	420 m ²
(GE) Gewerbegebiete	5	20 €	2.906 m ²

Typisierte Verkaufsfälle 2017-2020

Objekttyp	Kaufpreis	Fälle	WFL/NFL
Ein- und Zweifamilienhaus	221.785 €	73	153 m ²
Reihenhaus	198.143 €	7	118 m ²
Eigentumswohnung	162.262 €	47	78 m ²

nach Entfernung von Ausreißer-Fällen

5.1.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

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

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

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

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

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

5.1.3 Anwendungshinweise zur Verwendung von Bodenrichtwerten

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

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

5.1.4 Übersicht der in der Gemeinde Ertingen beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl / Bemerkungen
Ertingen					
1000 Michel-Buck-Straße	65 €	MI	1,20	880 m ²	3/21
1010 Oberdorf / Paiters Gässle, Kronenweg	65 €	MI	0,90	670 m ²	20/21
1020 Hinterdorf / Ludwig-Grillstraße, Bachstraße, Marienstraße, Klosengasse	60 €	MI	0,80	460 m ²	4/21
1030 Bitze, Eisenbahnstraße	60 €	MI	0,60	730 m ²	3/21
1120 Allensteinstraße, Banatstraße	60 €	WA	0,40	980 m ²	3/9
1130 Goethestraße, Schillerstraße	60 €	WA	0,30	980 m ²	1/8
1140 Ringstraße, Riedblickweg, Buchenweg	75 €	WA	0,30	820 m ²	7/26
1150 Bussenstraße, Tamarstraße	70 €	WA	0,60	680 m ²	11/32
1160 Am Hummbelberg, Georgstraße	65 €	WA	0,40	790 m ²	12/33
1230 Höhenblick, Holunderweg	70 €	WA	0,70	770 m ²	11/32
1240 Klingelhecke	85 €	WA	0,30	720 m ²	1/22
1250 Kolpingstraße, Schönblickweg, Ob der Kapelle	65 €	WA	0,30	890 m ²	2/14
1260 Sanddornweg, Schlehenweg	110 €	WA	k.A.	890 m ²	9/30
1300 Herbertinger Straße	50 €	MI	0,50	900 m ²	1/6
1310 Allmandstraße, Schachenstraße	65 €	WA	0,40	840 m ²	3/9
1390 Schwarzachstraße	15 €	GE	0,20	6.180 m ²	0/4 Fortschreibung
1490 Werner-Heisenberg-Straße, Albert-Einstein-Straße	15 €	GE	0,50	3.390 m ²	1/7
1495 Werner-von Siemens-Straße, Rudolf-Diesel-Straße	20 €	GE	0,20	2.730 m ²	3/12
1500 Bauerwartung Wohnen	20 €	BE (WA)	k.A.	k.A.	
1550 Bauerwartung Gewerbe	10 €	BE (GE)	k.A.	k.A.	
1600 Aussiedlerhöfe - Storchenschnabel, Bei der Linde	15 €	§ 35	k.A.	k.A.	1/1
1700 Wohnstellen mit Landwirtschaft im Außenbereich - Zuckerbrücke, Riedmühle	20 €	§ 35	k.A.	k.A.	Ableitung
1800 Reine Wohnstellen ohne Landwirtschaft im Außenbereich - Buigen, Äußere Herbertinger Straße, Jahnstraße	30 €	§ 35	k.A.	k.A.	0/1
Binzwangen					
2000 Kernort Römerstraße, Donaustraße, Schulstraße, Steige, Waldhauser Straße	35 €	MI	0,70	570 m ²	9/30
2330 Wiesenweg, Hagenäcker	60 €	WA	0,30	820 m ²	2/19
2430 Kapellengasse, St.-Anna-Straße	75 €	WA	0,40	730 m ²	2/10
2500 Bauerwartung Wohnen	18 €	BE (WA)			
2550 Bauerwartung Gewerbe	6 €	BE (GE)			
2600 Aussiedlerhöfe	10 €	§ 35			0/1 Fortschreibung
2990 Austraße, Riedstraße, Neufraer Weg	15 €	GE	0,10	540 m ²	0/2 Fortschreibung

Erisdorf					
3000 Kernort Mühlenweg, Öschleweg, Hauptstraße, Heudorfer Straße	40 €	MI	0,50	770 m ²	3/23
3230 Holzgasse	55 €	WA	0,40	830 m ²	2/13
3330 Hinter den Gärten, Eulenweg, Ertinger Straße ungerade	50 €	WA	0,30	730 m ²	0/13
3350 Amselweg, Riedsteige, Ertinger Straße gerade	75 €	WA	0,30	670 m ²	1/7
3390 Gewerbegebiet Bei der alten Linde	20 €	GE/MI			0/0 Ableitung
3500 Bauerwartung Wohnen	18 €	BE (WA)			
3550 Bauerwartung Gewerbe	6 €	BE (GE)			
3600 Außenbereich Wohnen Ettental 2-6, Höllsäge 1	20 €	§ 35			
3700 Außenbereich Gewerbe/Landwirtschaft Höllsäge, Im Grund 8/1	10 €	§ 35			
Landwirtschaft					
Außenbereich nach § 35 BauGB		§ 35			
5001 Grünland Ertingen	2,00 €	L		3.900 m ²	1/33
5002 Ackerland Ertingen	4,00 €	L		6.900 m ²	17/71
5004 Wald ohne Aufwuchs	0,50 €	L		k.A.	1/5
5006 Gartenland Ertingen	12,00 €	L		1.300 m ²	1/6
5101 Grünland Binzwangen	2,00 €	L		3.500 m ²	3/14
5102 Ackerland Binzwangen	3,00 €	L		6.900 m ²	4/32
5104 Wald ohne Aufwuchs	0,50 €	L		k.A.	3/7
5201 Grünland Erisdorf	2,00 €	L		k.A.	
5202 Ackerland Erisdorf	4,00 €	L		13.900 m ²	6/14
5204 Wald ohne Aufwuchs	0,50 €	L		k.A.	0/1

5.1.5 Hinweise zur Geschossflächenzahl

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

Anwendung der berechnete Ist-GFZ

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

Wertrelevante GFZ

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

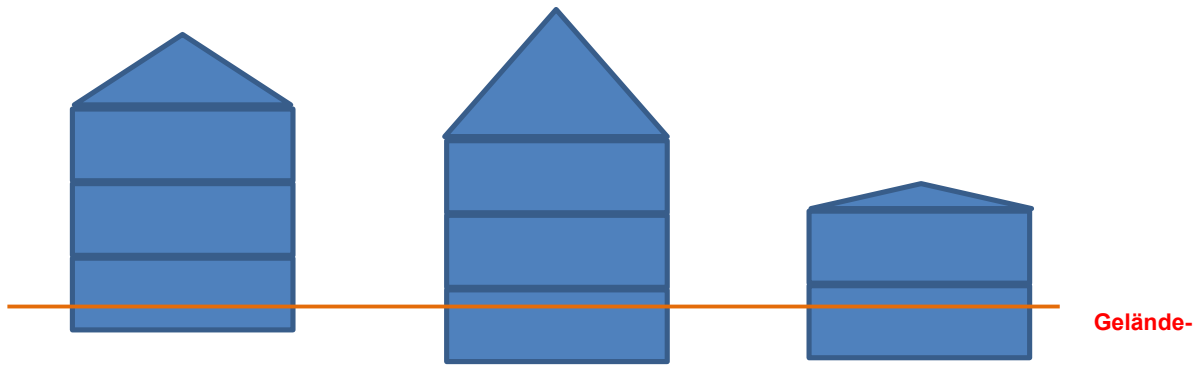
Wertrelevante GFZ = Anzahl der Vollgeschosse + 0,67 x Dachgeschoss bei Neigungen von 30 bis 55°

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

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

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

Beispiele:



40° Dachneigung
UG = 1,80 m über Niveau

UG = Vollgeschoss
EG/OG = Vollgeschosse
DG = 2/3 x Vollgeschoss

Somit: 3,67 Vollgeschosse

60° Dachneigung
UG = 0,50 m über Niveau

UG = kein Vollgeschoss
EG/OG = Vollgeschosse
DG = Vollgeschoss

Somit: 3 Vollgeschosse

28° Dachneigung
UG = 0,50 m über Niveau

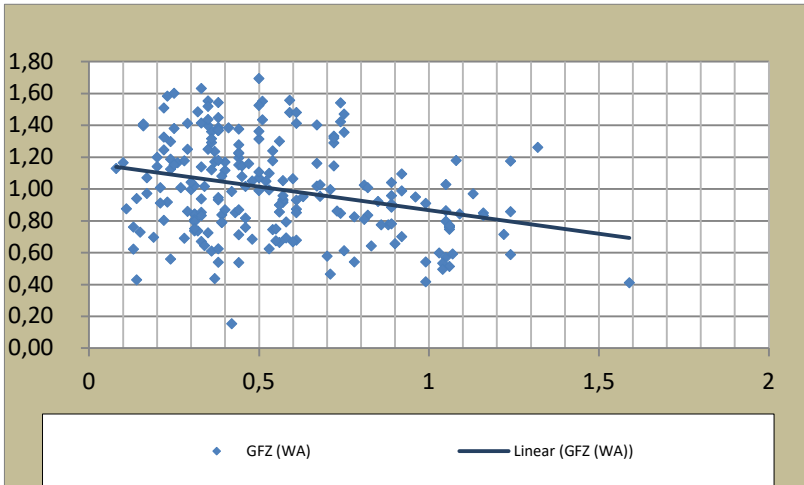
UG = kein Vollgeschoss
EG = Vollgeschoss
DG = kein Vollgeschoss

Somit: 1,00 Vollgeschosse

5.1.6 Anpassungen über die Geschossflächenzahl

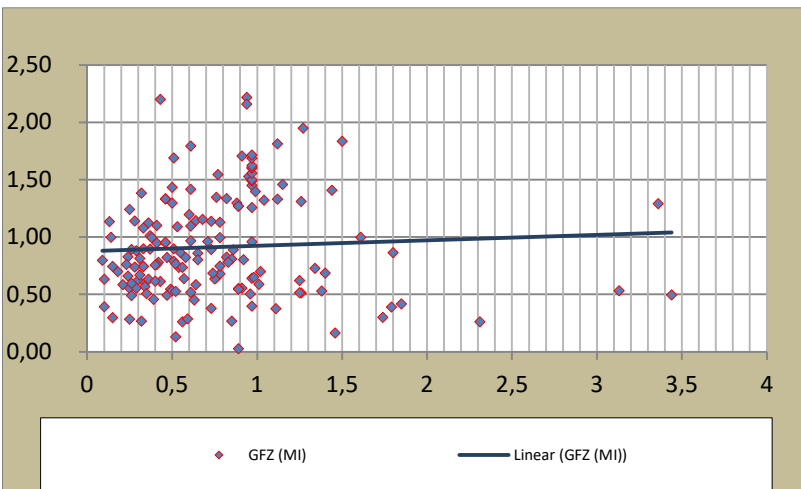
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



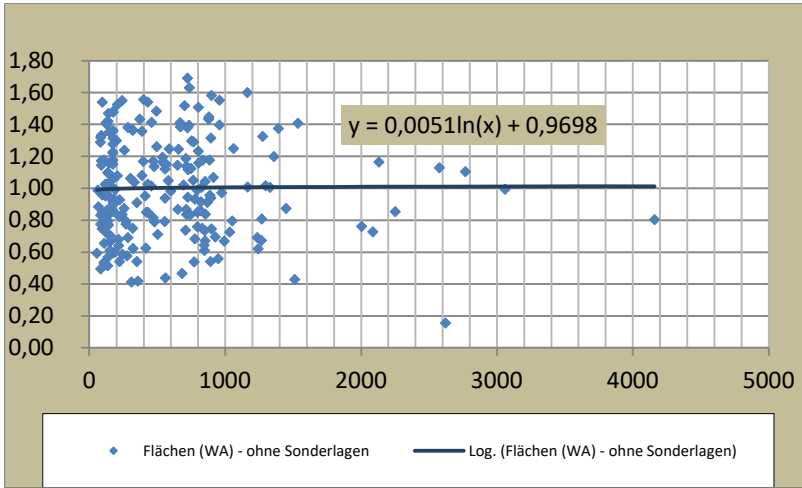
Umrechnungstabellen zur GFZ-Anpassung

GFZ	WA	MI
0,2	1,103	0,887
0,4	1,044	0,897
0,6	0,985	0,906
0,8	0,926	0,916
1	0,867	0,925
1,2	0,807	0,935
1,4	0,748	0,944
1,6	0,689	0,954
1,8	0,630	0,963
2	0,571	0,973

5.1.7 Anpassungen von Bodenrichtwerten über die Grundstücksfläche

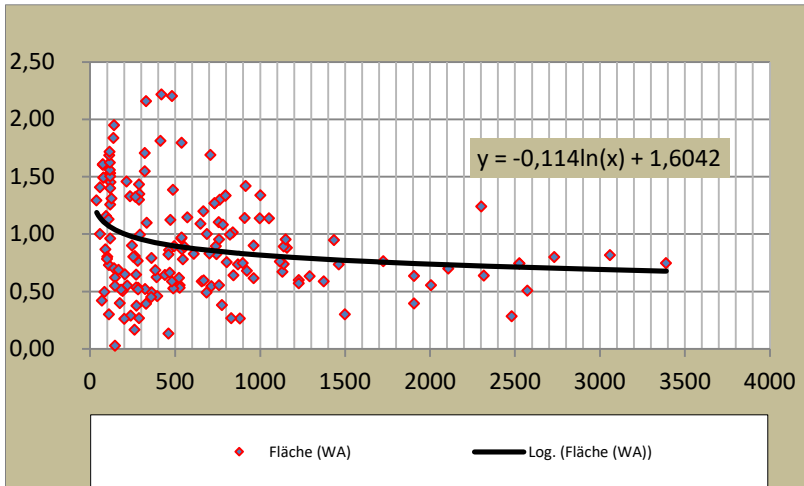
WA-Gebiete

Folgende Einflüsse konnten im Gemeindegebiet in allgemeinen Wohngebieten festgestellt werden:



Mischgebiete bzw. unbeplanter Innenbereich sowie dörfliche Mischgebiete

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



Umrechnungstabellen zur Flächenanpassung

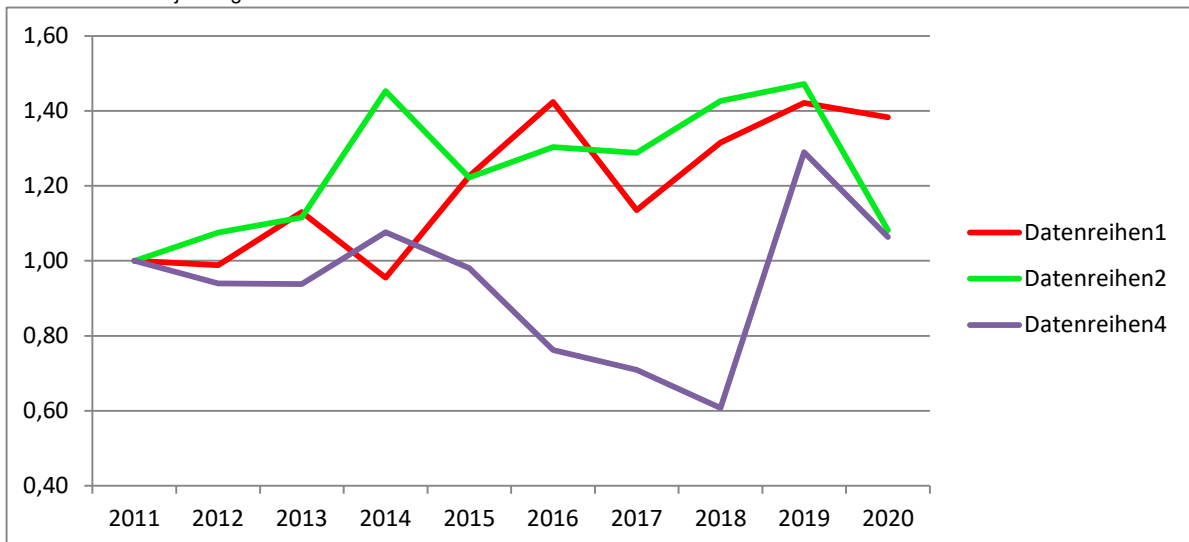
Fläche	WA	MI
50	0,989	1,158
100	0,993	1,079
250	0,997	0,975
500	1,001	0,896
1000	1,004	0,817
1500	1,006	0,770
2000	1,008	0,738

5.1.8 Bodenwertentwicklung

Folgende Bodenwertentwicklung war in den unterschiedlichen Baugebietsarten festzustellen:

Gebietsart	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	64 €	74 €	59 €	69 €	74 €	72 €
Mischgebiete / § 34	51 €	39 €	37 €	31 €	67 €	55 €
Gewerbegebiete	25 €	65 €	- €	- €	17 €	30 €
Außenbereiche	10 €	13 €	6 €	10 €	14 €	13 €
Ackerland/Grünland/Wald	3,53 €	3,77 €	3,72 €	4,12 €	4,25 €	3,13 €

I = Indezahl des jeweiligen Jahres



5.1.8.1 Fallzahlentwicklung

Fallzahlentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	23	35	50	47	40	33
Mischgebiete / § 34	23	25	9	1	26	24
Gewerbegebiete	1	1	0	0	2	2
Außenbereiche	9	3	7	16	2	4
Ackerland/Grünland/Wald	33	18	8	9	27	10

5.1.8.2 Umsatzentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	3.110 T€	4.182 T€	8.982 T€	6.728 T€	6.673 T€	6.448 T€
Mischgebiete / § 34	2.700 T€	2.500 T€	1.322 T€	160 T€	5.058 T€	3.063 T€
Gewerbegebiete	270 T€	45 T€	0 T€	0 T€	57 T€	840 T€
Außenbereiche	1.116 T€	103 T€	47 T€	353 T€	59 T€	579 T€
Ackerland/Grünland/Wald	850 T€	198 T€	168 T€	65 T€	699 T€	369 T€

5.1.8.3 Flächenentwicklung

Umsatzentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WA/WR	13.493 m ²	19.813 m ²	76.854 m ²	25.151 m ²	22.491 m ²	22.267 m ²
Mischgebiete / § 34	31.317 m ²	15.250 m ²	6.477 m ²	483 m ²	9.482 m ²	12.796 m ²
Gewerbegebiete	1.433 m ²	691 m ²	m ²	m ²	3.246 m ²	9.690 m ²
Außenbereiche	7,4 ha	,8 ha	,7 ha	3,2 ha	,4 ha	2,0 ha
Ackerland/Grünland/Wald	26,7 ha	6,1 ha	4,7 ha	1,4 ha	18,1 ha	9,3 ha

5.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

201 Vergleichsgrundstücke

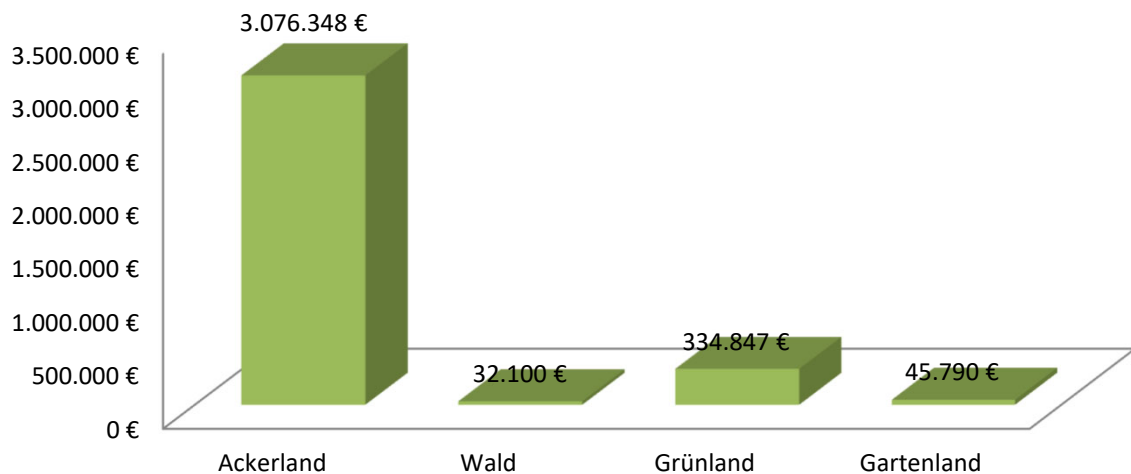
typisch landwirtschaftlich

199 Vergleichsgrundstücke

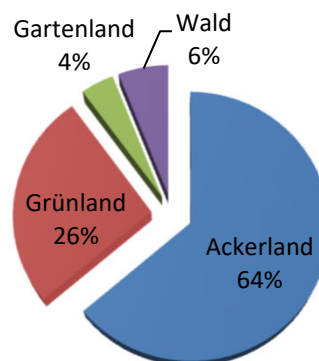
5.2.1 Übersicht über die landwirtschaftlichen Grundstücke (2010-2020)

Landwirtschaftliche Nutzung	Anzahl	mittl. Fläche	mittl. Wert	von	bis
Ackerland	127	7.956 m ²	3,11 €	0,48 €	9,00 €
Grünland	52	3.563 m ²	2,42 €	0,66 €	9,00 €
Gartenland	8	1.024 m ²	9,65 €	4,04 €	15,00 €
Wald	12	1.634 m ²	1,52 €	0,70 €	2,54 €

Umsätze im Berichtszeitraum

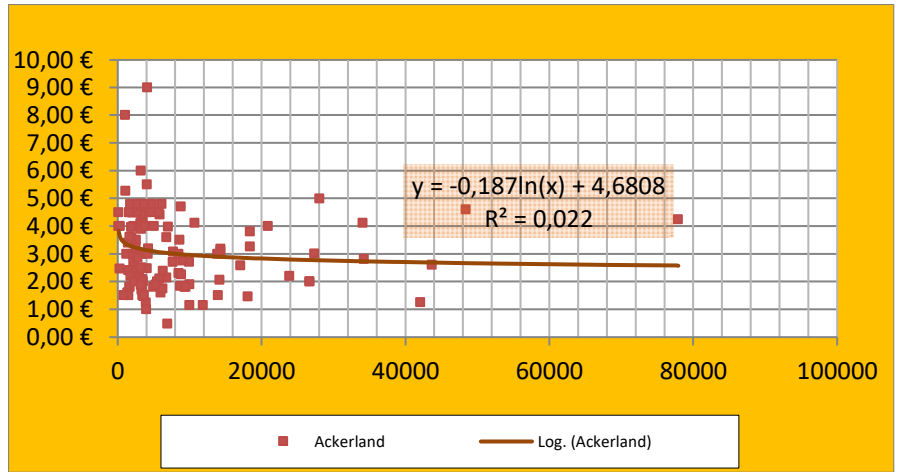


Anteile Fallrelation



5.2.2 Wertentwicklungen von Ackerland

nach Grundstücksgröße



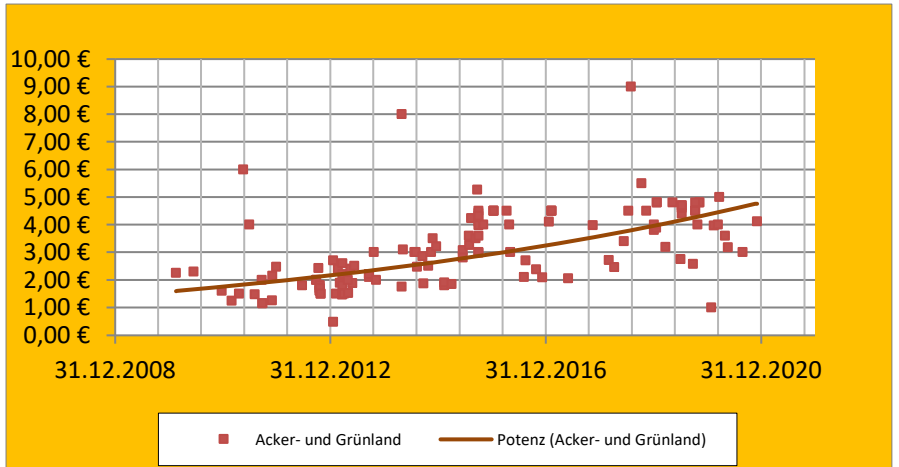
**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m ²	3,43 €
1.500 m ²	3,31 €
3.000 m ²	3,18 €
6.000 m ²	3,05 €
10.000 m ²	2,96 €
20.000 m ²	2,83 €
40.000 m ²	2,70 €
60.000 m ²	2,62 €

Beispiel

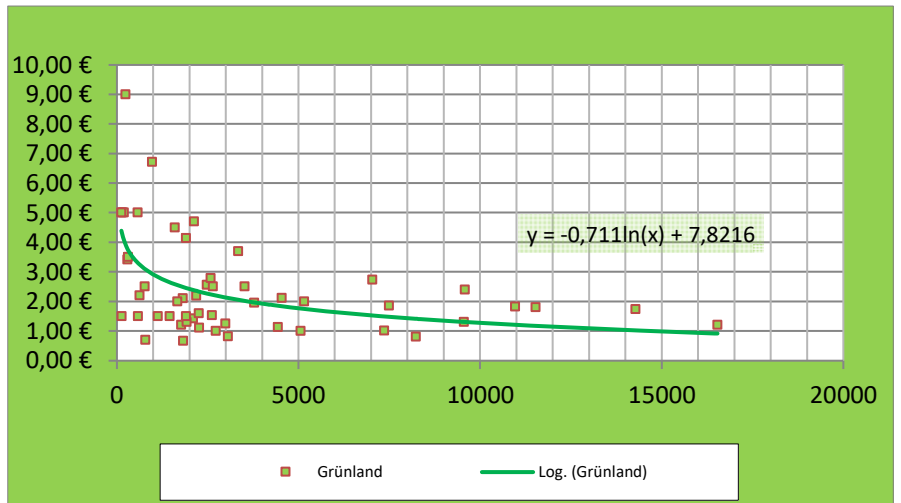
	Fläche	URK
Objekt	5000	3,09 €
Mittel	7956	3,00 €
Korrelation		0,0220

nach Kaufdatum
steigend



5.2.3 Wertentwicklungen von Grünland

nach Grundstücksgröße



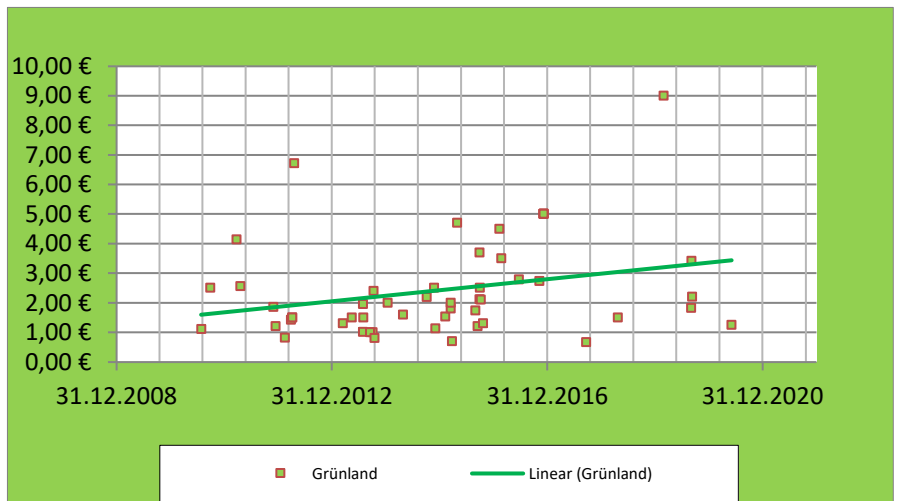
**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

800 m ²	3,07 €
1.500 m ²	2,62 €
3.000 m ²	2,13 €
6.000 m ²	1,63 €
10.000 m ²	1,27 €
20.000 m ²	0,78 €
40.000 m ²	0,29 €
60.000 m ²	0,00 €

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	1,76 €
Mittel	3563	2,01 €
Korrelation		0,2741

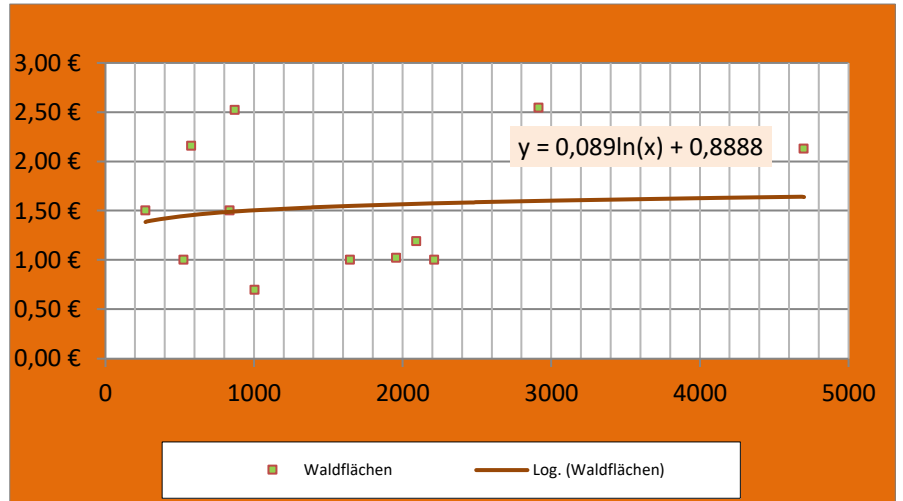
nach Kaufdatum

steigend



5.2.3 Wertentwicklungen von Waldflächen inkl. Bestockung

nach Grundstücksgröße
Waldflächen
inkl. Bestockung

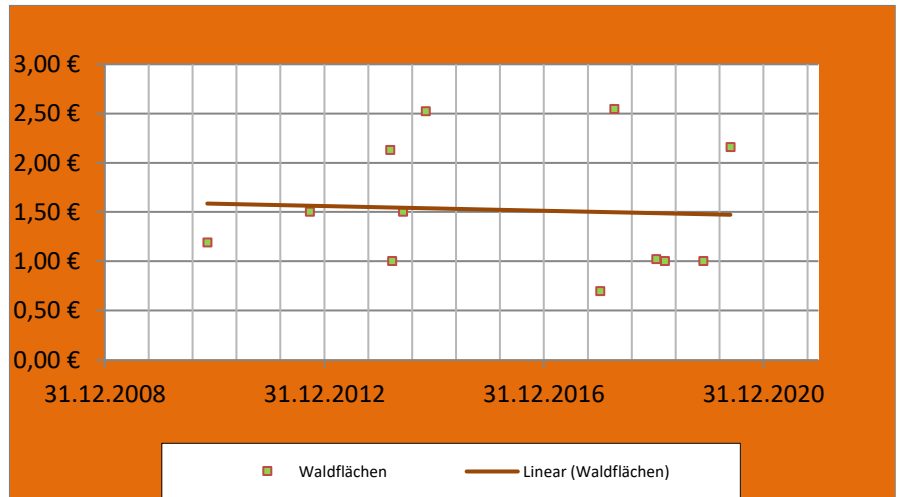


Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

1.000 m ²	1,50 €
2.000 m ²	1,57 €
5.000 m ²	1,65 €
10.000 m ²	1,71 €
20.000 m ²	1,77 €
50.000 m ²	1,85 €
100.000 m ²	1,91 €
200.000 m ²	1,98 €

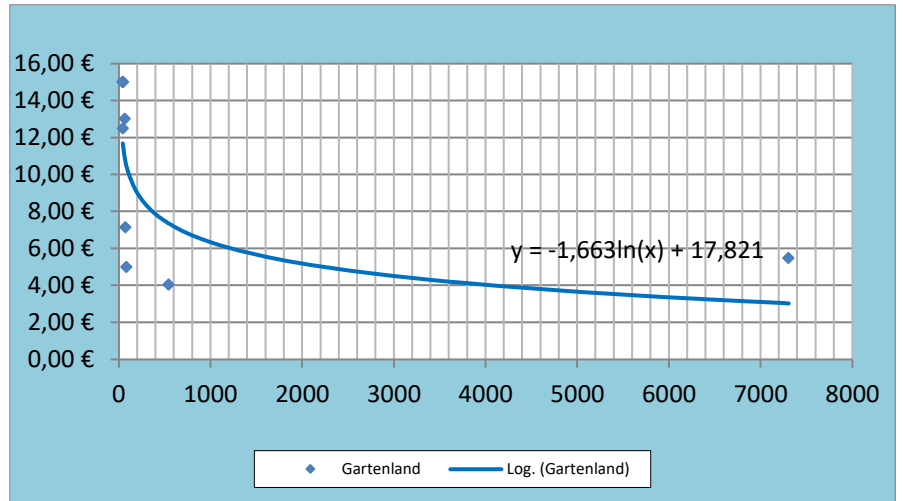
<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	5000	1,65 €
Mittel	1634	1,55 €
Korrelation		0,0125

nach Kaufdatum
sinkend



5.2.5 Wertentwicklung von Gartenland

nach Grundstücksgröße
begünstigtes Agrarland
Bauerwartungsland
Gartenland



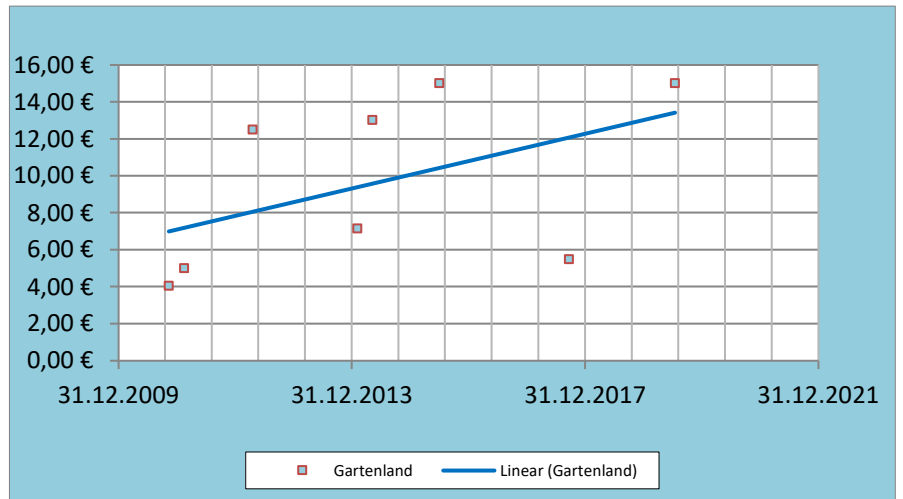
Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

50 m ²	11,31 €
75 m ²	10,64 €
100 m ²	10,16 €
150 m ²	9,49 €
200 m ²	9,01 €
350 m ²	8,08 €
500 m ²	7,48 €

Beispiel für Bauerwartungsland

	Fläche	URK
Objekt	50	11,31 €
Mittel	58	11,08 €
Korrelation		-0,0342

nach Kaufdatum
steigend



Teil B zum Grundstücksmarktbericht Gemeinde Ertingen

Enhält Regressionsanaylsen zu

Liegenschaftszinssätzen
Marktanpassungen
Vergleichswerte
Basismieten
Bodenwerteinflüsse

zu den Teilmärkten

Inhaltsverzeichnis	Seite
8 Teilemarkt Eigentumswohnungen	60
9 Teilemarkt Renditeobjekte	75
10 Teilemarkt Gewerbe	89
11 Teilemarkt Bauernhöfe	101

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Dürmentinger Str. 14
88521 Ertingen

7 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

199 Vergleichsgrundstücke

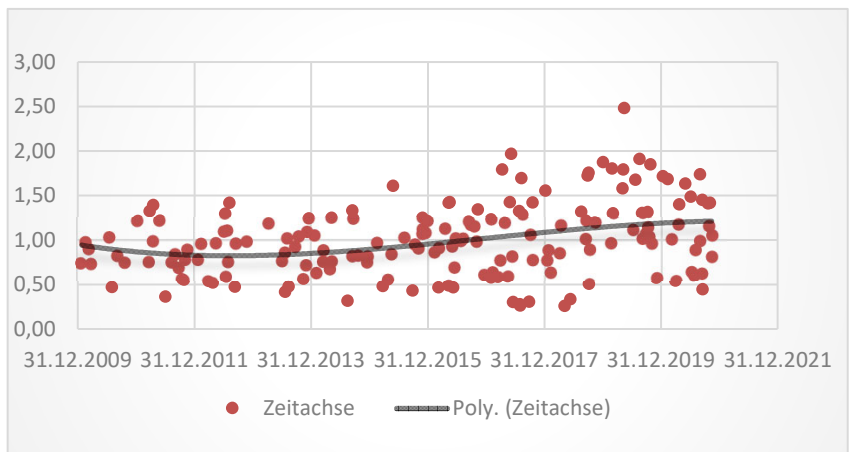
davon brauchbare

172 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung) in den letzten 8 Jahren.

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	EFH	RH
qm-Preise	1.388 €	1.356 €	563 €	1.396 €	1.307 €
<i>Minima</i>	356 €			356 €	617 €
<i>Maxima</i>	3.442 €			3.442 €	2.566 €
Liegenschaftszinssätze	3,19%	3,07%	1,72%	3,23%	2,78%
<i>Minima</i>	0,37%			0,37%	0,71%
<i>Maxima</i>	7,44%			7,44%	7,21%
Sachwertfaktoren	0,99	0,98	0,19	0,98	1,06
<i>Minima</i>	0,50			0,50	0,76
<i>Maxima</i>	1,58			1,58	1,50
weitere Mittelwerte					
<i>Bodenwert</i>	50 €	47 €	17 €	49 €	53 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,44	0,37	0,26	0,42	0,57
<i>HNF</i>	149 m ²	139 m ²	53 m ²	152 m ²	116 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	37 Jahre	37 Jahre	15 Jahre	38 Jahre	30 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,19 €	5,21 €	0,67 €	5,22 €	4,92 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	0,76 €	0,41 €		0,76 €	0,77 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	14,66%	7,88%	8,86%	14,56%	15,60%
<i>Faktor nach Gruppe</i>					
<i>EFH/RH</i>	gesamt			EFH	RH
<i>Vergleichspreis</i>	1,00			1,01	0,94
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	1,00			1,01	0,87
<i>Sachwertfaktor</i>	1,00			0,99	1,07

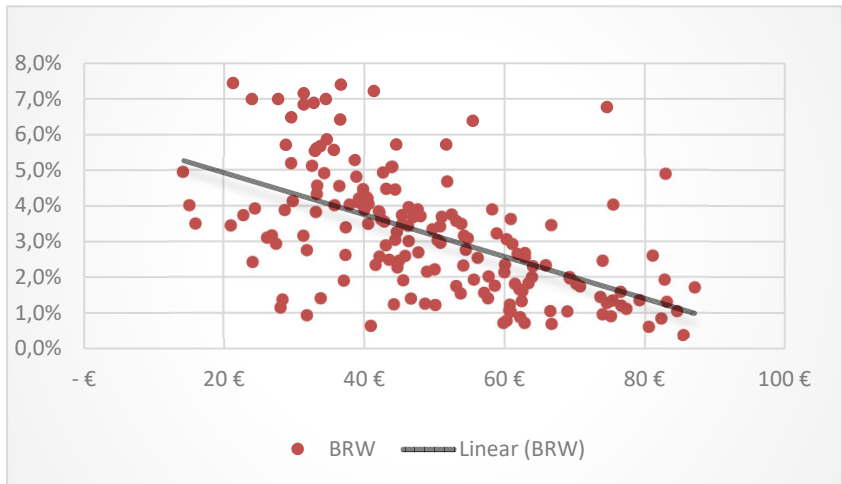
Zeitraum 25.01.2010 bis 12.11.2020 Tendenz leicht steigend



Analysen

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenwert**

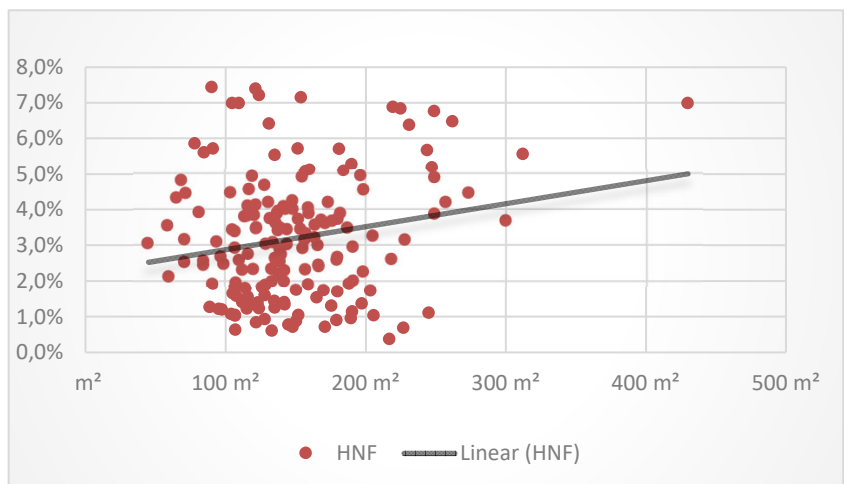
**7 Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Reihenhäuser
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

-0,566

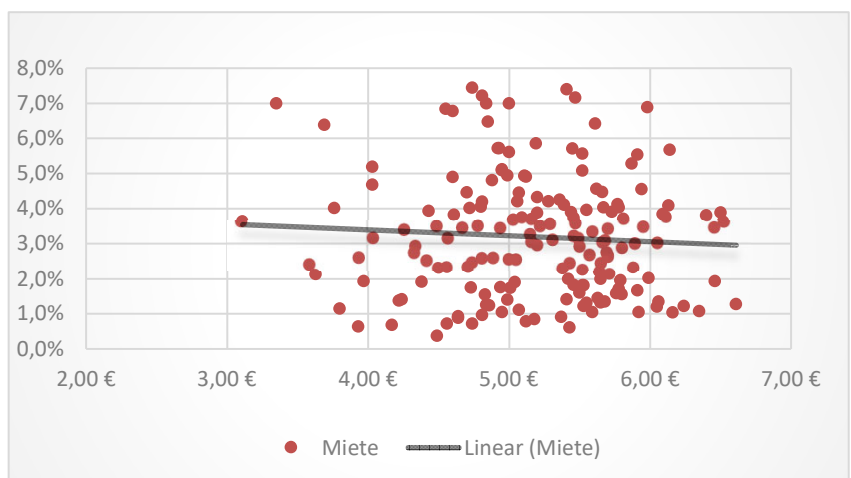
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,198

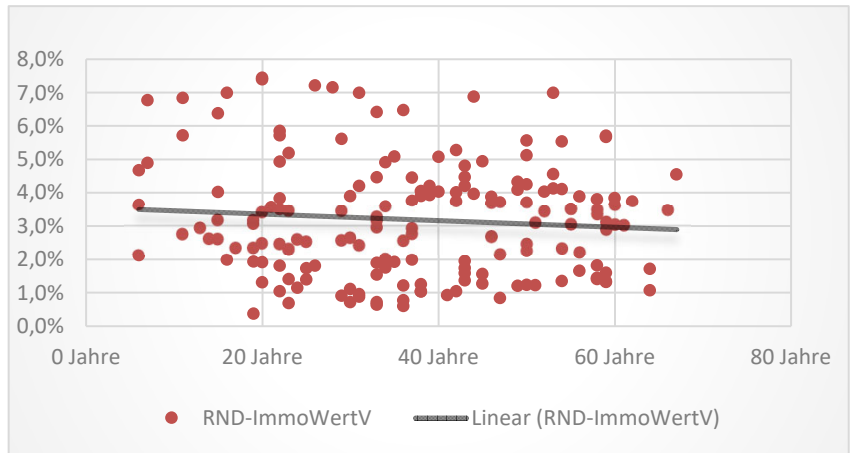
nach Mietniveau



Korrelation

-0,066

**Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



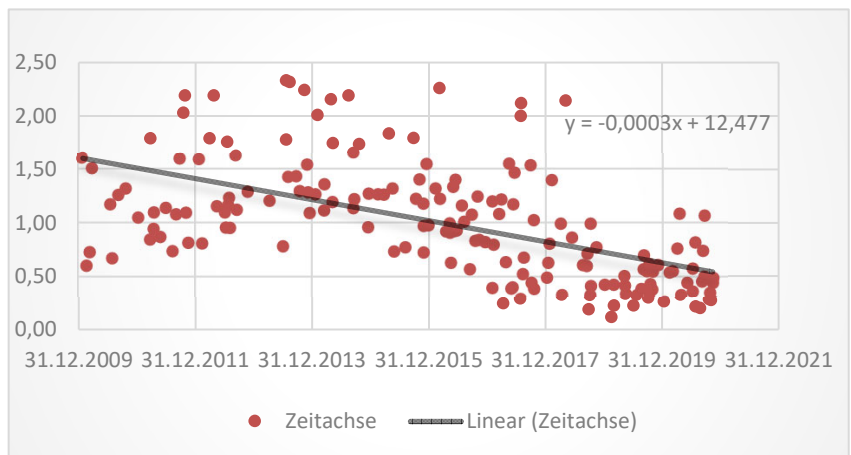
Korrelation

-0,088

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,566	62%
nach HNF	0,198	22%
nach Miete	0,066	7%
nach RND	0,088	10%
	0,917	100%

zeitliche Entwicklung



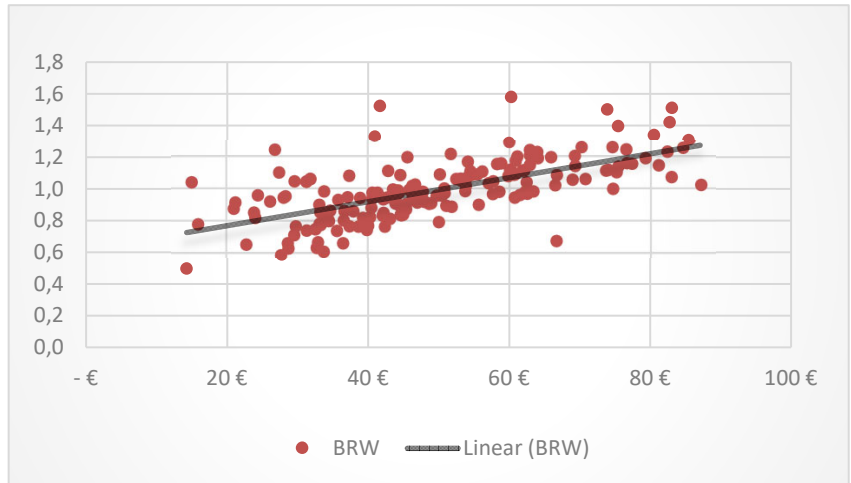
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	60 €	2,58%	62%	1,59%
Wohnfläche	200 m²	3,52%	22%	0,76%
Mietniveau	5,50 €	3,14%	7%	0,23%
Restnutzung	55 Jahre	3,02%	10%	0,29%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,86%

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,72 2,06%

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

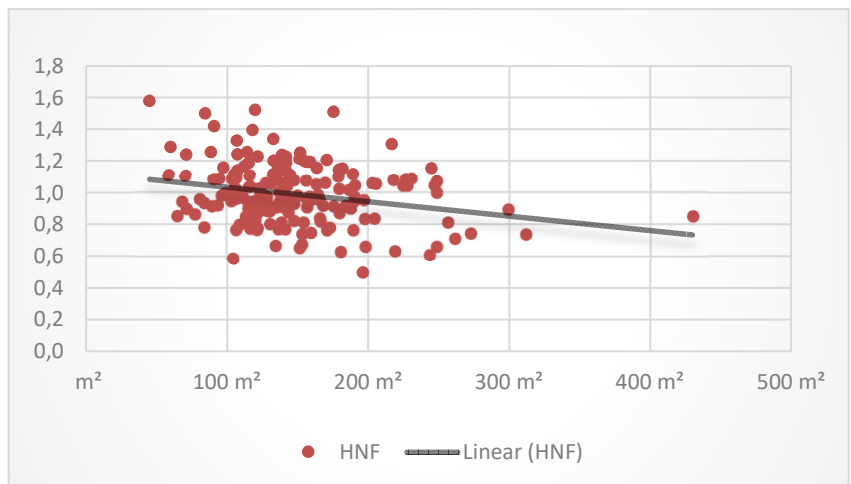
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,657

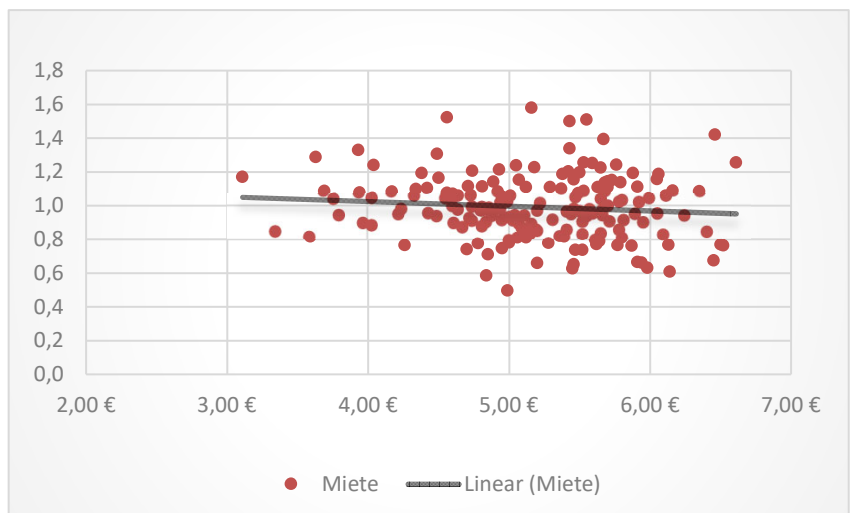
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,253

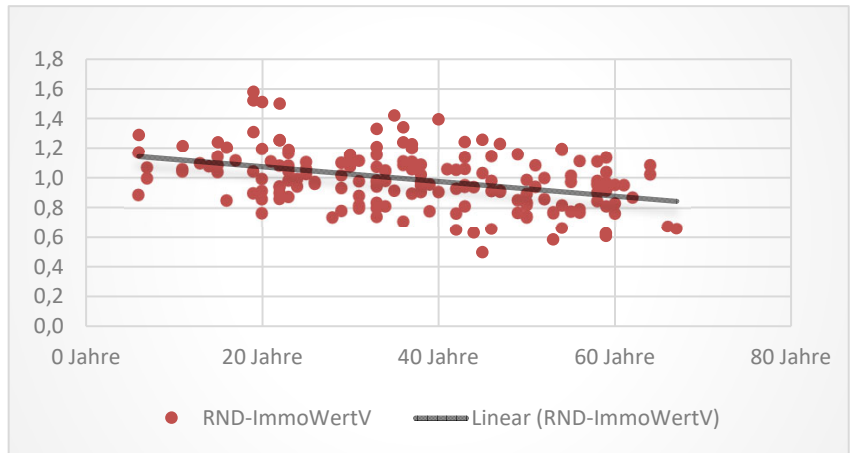
nach Mietniveau



Korrelation

-0,099

Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer



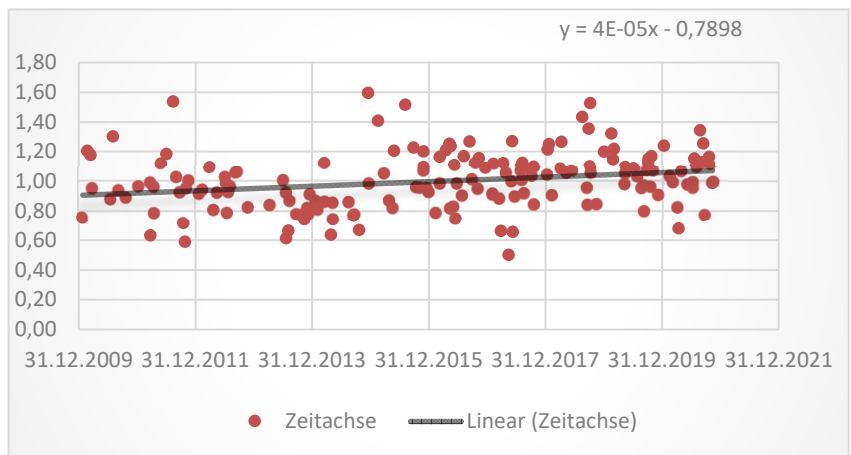
Korrelation

-0,396

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,657	46,8%
nach HNF	0,253	18,0%
n. Mietniveau	0,099	7,1%
nach RND	0,396	28,1%
	1,405	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

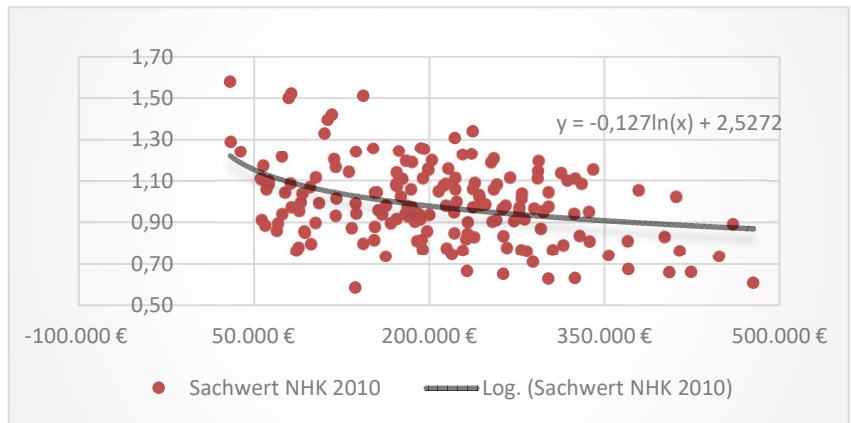
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	60 €	1,07	47%	0,500
Wohnfläche	200 m ²	0,94	18%	0,170
Mietniveau	5,50 €	0,98	7%	0,069
Restnutzung	55 Jahre	0,90	28%	0,254
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,993

x Zeitanpassung 15.01.2019
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,04 1,037

angenommener Sachwert 350.000 €
 errechneter Verkehrswert 1,037 362.947 €

**Sachwertfaktoren
Ein- und Zweifamilienhäuser**

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,385

**Beispiel für
Ableitung**

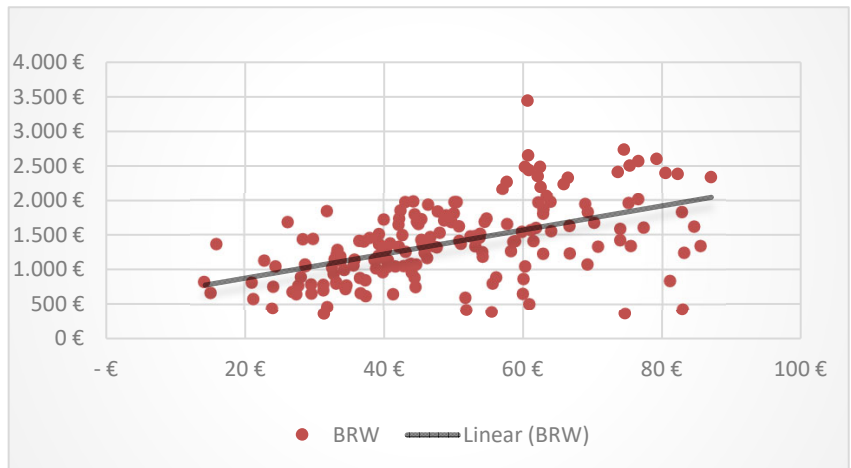
angenommener Sachwert	350.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,906	317.085 €

**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.

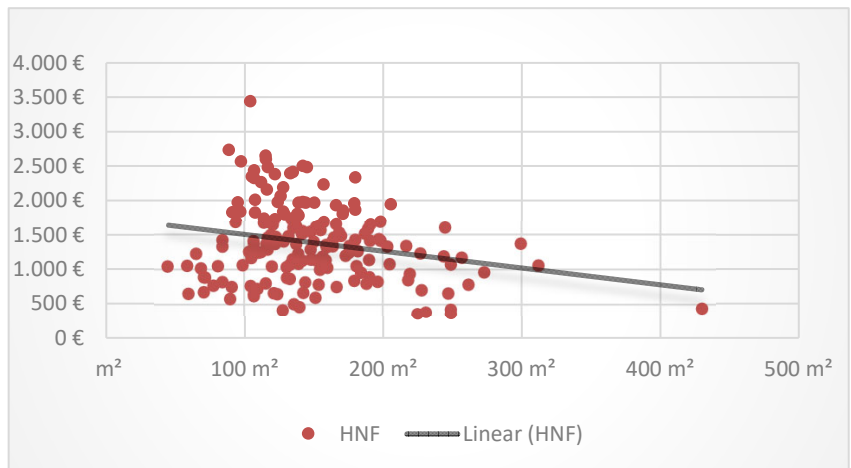
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,512

nach Hauptnutzfläche



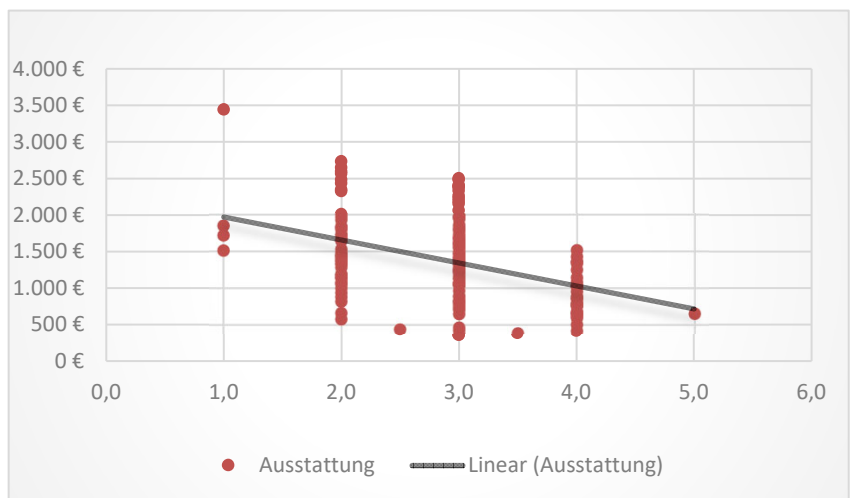
Korrelation

-0,229

nach Ausstattung

nach Schulnoten

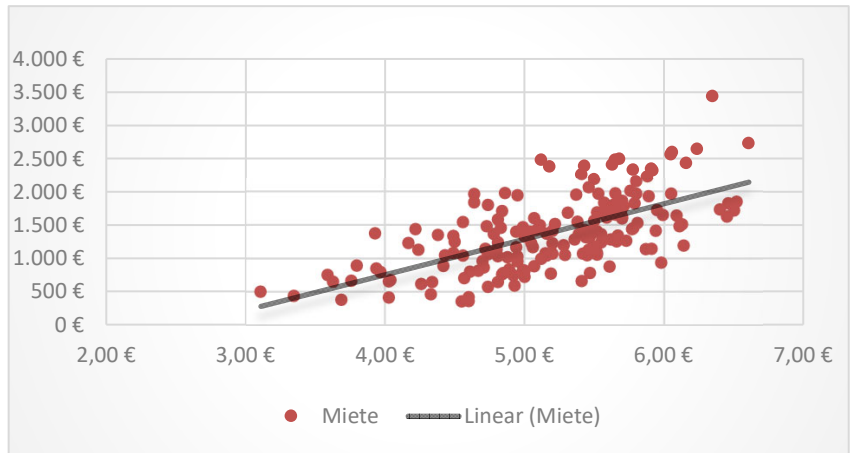
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,410

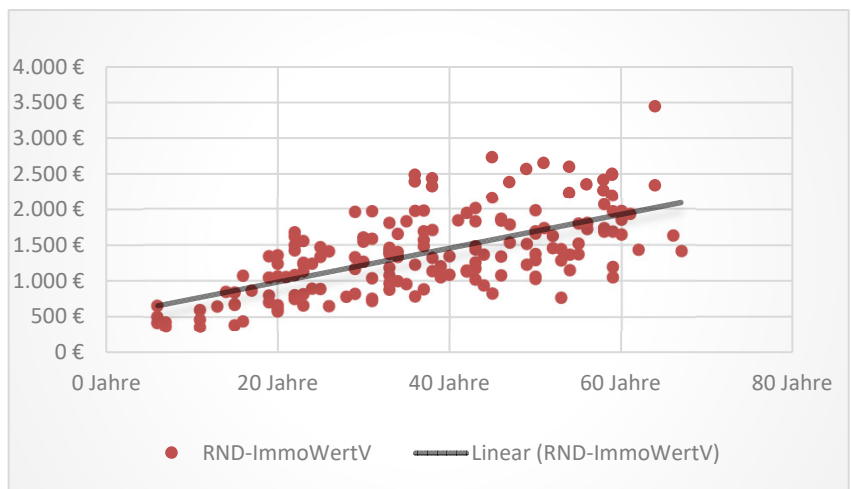
**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Mietniveau**



Korrelation

0,640

nach Restnutzungsdauer



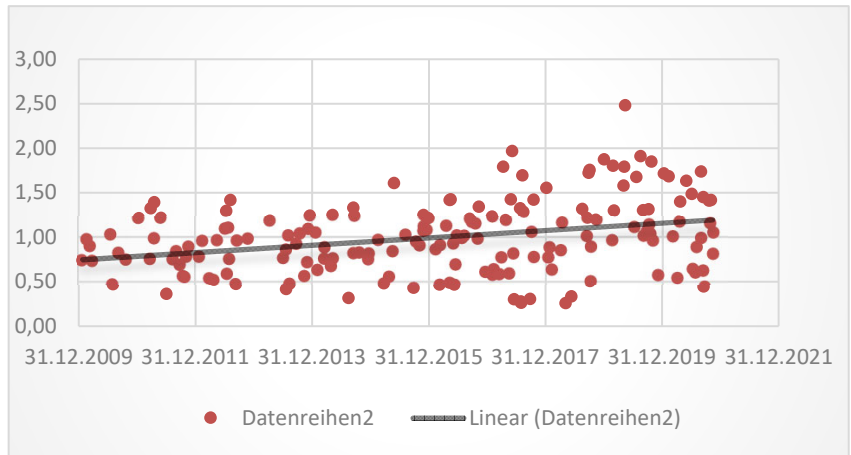
Korrelation

0,640

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,512	21,1%
nach HNF	0,229	9,4%
nach Aussttg.	0,410	16,9%
nach Miete	0,640	26,3%
nach RND	0,640	26,3%
	2,430	100,0%

**Vergleichswerte
Ein- und Zweifamilienhäuser
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

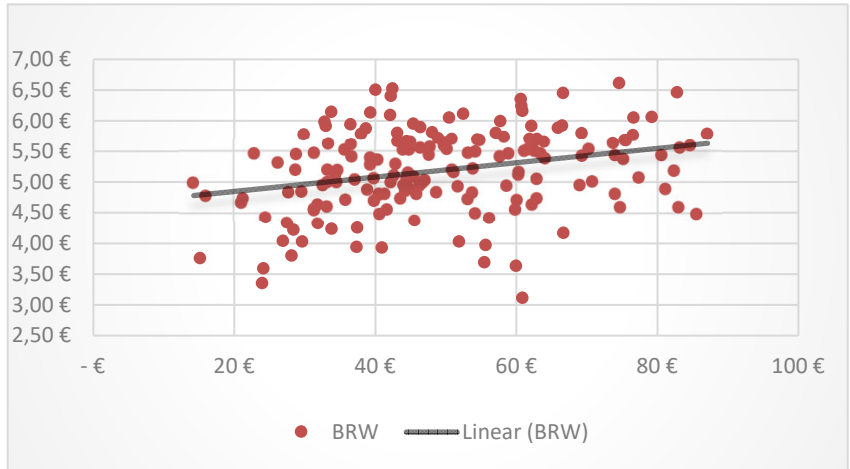
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	60 €	1.571 €	21,1%	330,7
nach HNF	200 m ²	1.262 €	9,4%	118,8
nach Ausstg.	2	1.656 €	16,9%	279,2
nach Miete	5,50 €	1.552 €	26,3%	408,7
nach RND	55 Jahre	1.812 €	26,3%	477,5
Gewichtung des Vergleichswerts				1.615 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,12	1.806 €
angenommene Fläche	200 m ²		
errechneter Verkehrswert		1.806 €	361.128 €

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser**

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten auf die angebotenen Wiedervermietungsmiten gestützt.

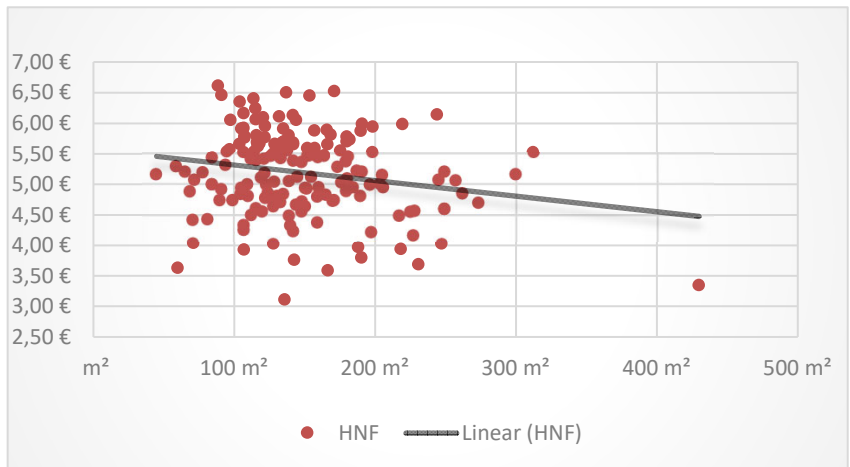
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,286

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



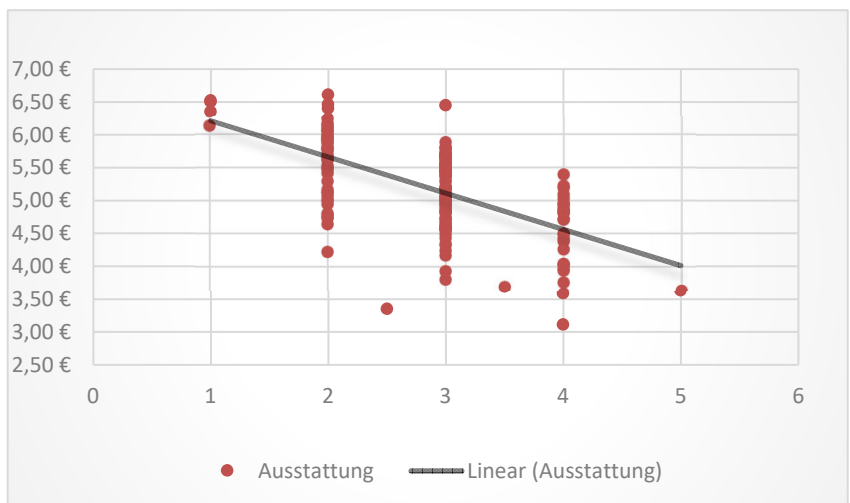
Korrelation

-0,199

nach Ausstattung

nach Schulnoten

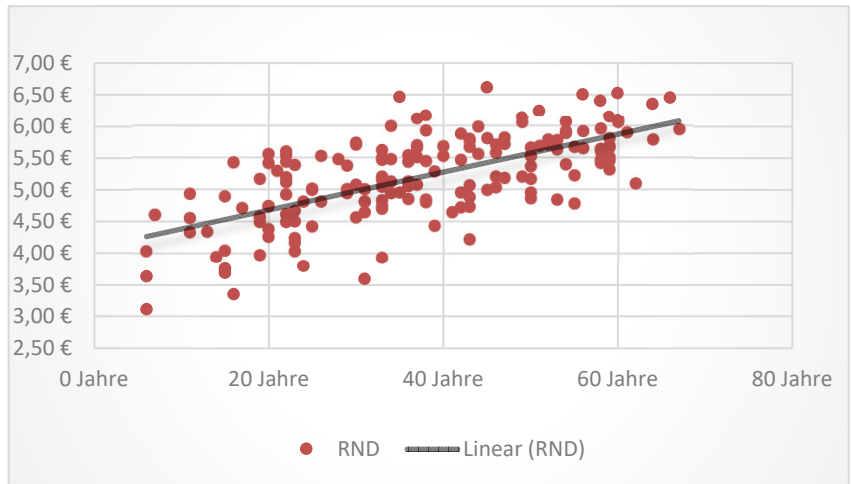
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,598

**Mietwertbildung
Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Restnutzungsdauer**



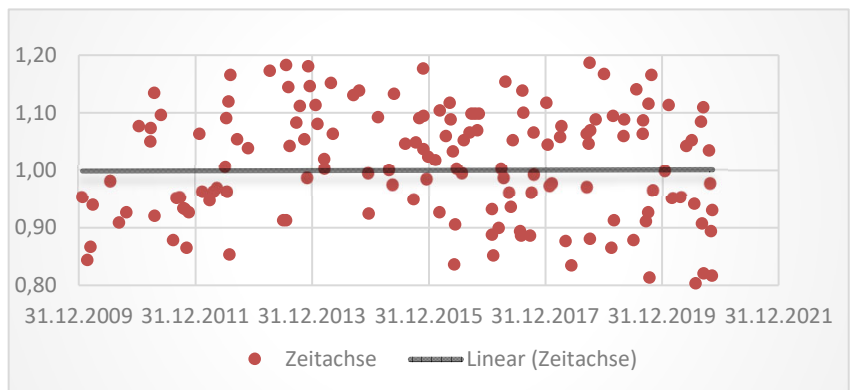
Korrelation

0,673

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,286	16,3%
nach HNF	0,199	11,3%
nach Aussttg.	0,598	34,1%
nach RND	0,673	38,3%
	1,757	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	60 €	5,51 €	16,3%	0,90 €
nach HNF	200 m ²	5,53 €	11,3%	0,63 €
nach Aussttg.	2	5,92 €	34,1%	2,02 €
nach RND	55 Jahre	5,16 €	38,3%	1,98 €
Gewichtung des Mietwerts				5,52 €

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,00 5,52 €

angenommene Mietfläche 200 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,52 € 1.104 €

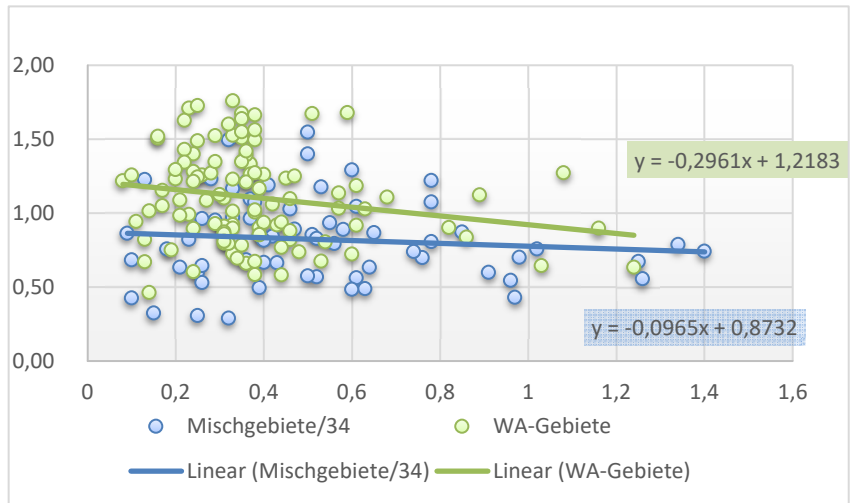
mittlere Stellplatzmieten

TG/Garage je Objekt	1,06	Miete je TG/Garage	27,69 €
Stellplatz je Objekt	0,25	Miete je off. Stellplatz	13,92 €

**Bodenwerteinflüsse
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:

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist



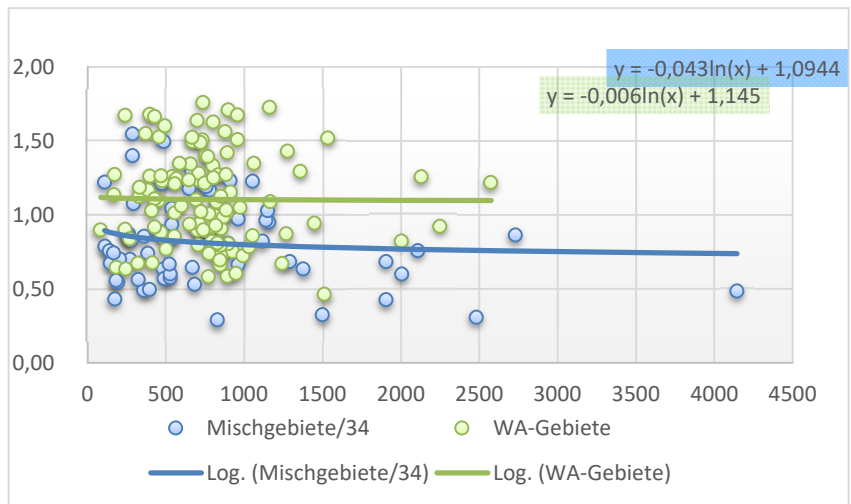
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	0,916
Mittel	0,44	1,000
Korrekturfaktor		0,916
Korrelation		-0,247

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
0,20	0,8539	0,10	1,1887
0,40	0,8346	0,20	1,1591
0,60	0,8153	0,30	1,1295
0,80	0,7960	0,40	1,0999
1,00	0,7767	0,50	1,0703
1,20	0,7574	0,60	1,0407
1,40	0,7382	0,70	1,0110
1,60	0,7189	0,80	0,9814
1,80	0,6996	0,90	0,9518
2,00	0,6803	1,00	0,9222
2,20	0,6610	1,10	0,8926
R ²	-0,103	R ²	-0,197

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,858
Mittel	787,09	0,828
Korrekturfaktor		1,036
Korrelation		-0,1395

**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
250 m ²	0,8581	250 m ²	1,1113
500 m ²	0,8284	500 m ²	1,1071
750 m ²	0,8111	750 m ²	1,1046
1.000 m ²	0,7987	1.000 m ²	1,1029
1.250 m ²	0,7892	1.250 m ²	1,1015
1.500 m ²	0,7814	1.500 m ²	1,1004
1.750 m ²	0,7748	1.750 m ²	1,0994
2.000 m ²	0,7691	2.000 m ²	1,0986
2.250 m ²	0,7640	2.250 m ²	1,0979
R ²	0,015	R ²	0,000

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,916	0,247	63,9%
nach Größe	1,036	0,139	36,1%
	0,959	0,387	100,0%
mittlerer Richtwert	50 €		
x Anpassung	0,959		
Vergleichswert	48 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

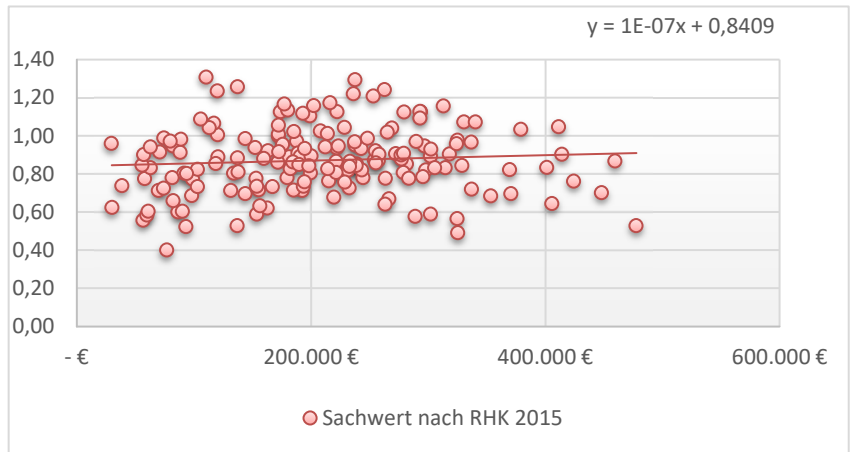
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

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



50.000 €	0,8872
100.000 €	0,8827
150.000 €	0,8781
200.000 €	0,8736
250.000 €	0,8691
300.000 €	0,8646
400.000 €	0,8555
500.000 €	0,8465
750.000 €	0,8239

<i>Beispiel</i>		
	<i>Wert</i>	<i>Wertzahl</i>
Objekt	385.000 €	0,857
Mittel	230.030 €	0,871

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

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

Multiple Regressionsableitungen

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand		171		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß		0,77845732		
Zeitraum		25.01.2010	bis	12.11.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-3086,429		-3086,429
Stichtag	0,09102614	31.12.2019	3989,67576
Bodenwert 1,0	2,36431685	200 €	472,863371
Grundstück	-0,0531052	700 m²	-37,173633
Wohnfläche	-1,681615	156 m²	-262,33194
RND	22,4445025	40 Jahre	897,780098
Ausstattung	-106,06065	2,50	-265,15162
multipler Vergleichswert			1.709 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

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

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

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

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand		171		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß		0,51973468		
nicht ausreichend für sicheres Modell				
Zeitraum		25.01.2010	bis	12.11.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	0,28498277		0,285
Stichtag	-6,509E-06	31.12.2019	-0,285
Bodenwert 1,0	-6,98E-05	200 €	-0,014
RND	-0,000323	40 Jahre	-0,013
Miete	0,00653574	5,20 €	0,034
Grundstück	3,6807E-06	700 m²	0,003
Wohnfläche	6,2728E-05	156 m²	0,010
multipler Vergleichswert			1,92%

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll

Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ

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

Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks

Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes

RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV

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

Sachwertfaktor

Datenbestand		171	
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß		0,36461392	
nicht ausreichend für sicheres Modell			

Empfehlung

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

8 Telemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)

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

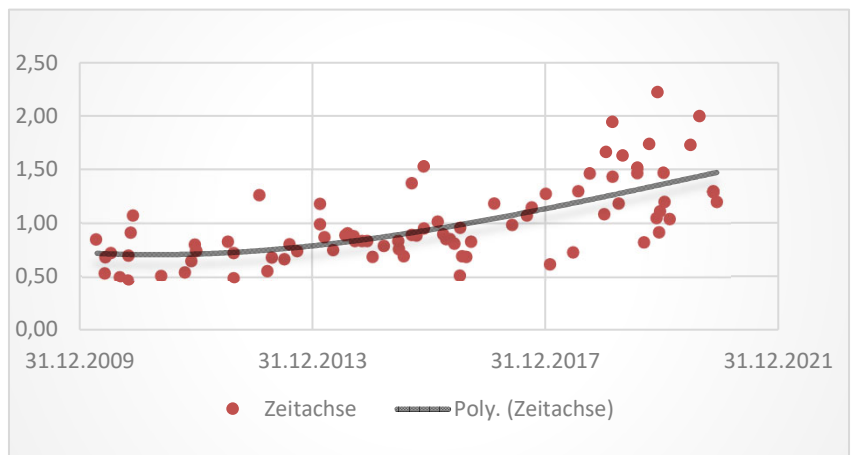
97 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Bestand	Median Standardabw.		Erstbezug
qm-Preise	1.407 €	1.248 €	517 €	3.105 €
<i>Minima</i>	660 €			1.959 €
<i>Maxima</i>	3.127 €			3.564 €
Liegenschaftszinssätze	3,93%	4,43%	1,88%	1,59%
<i>Minima</i>	0,43%			0,95%
<i>Maxima</i>	8,06%			2,67%
Sachwertfaktoren	0,94	0,95	0,19	1,33
<i>Minima</i>	0,55			0,86
<i>Maxima</i>	1,39			1,53
weitere Mittelwerte				
<i>Bodenwert</i>	52 €	51 €	16 €	126 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,81	0,74	0,39	0,98
<i>HNF</i>	78 m ²	73 m ²	42 m ²	85 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	48 Jahre	48 Jahre	5 Jahre	74 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,46 €	5,52 €	0,44 €	6,72 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	0,73 €	0,41 €		1,34 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	13,36%	7,36%	7,95%	19,88%
Zeitraum	19.04.2010	bis	09.12.2020	Tendenz steigend

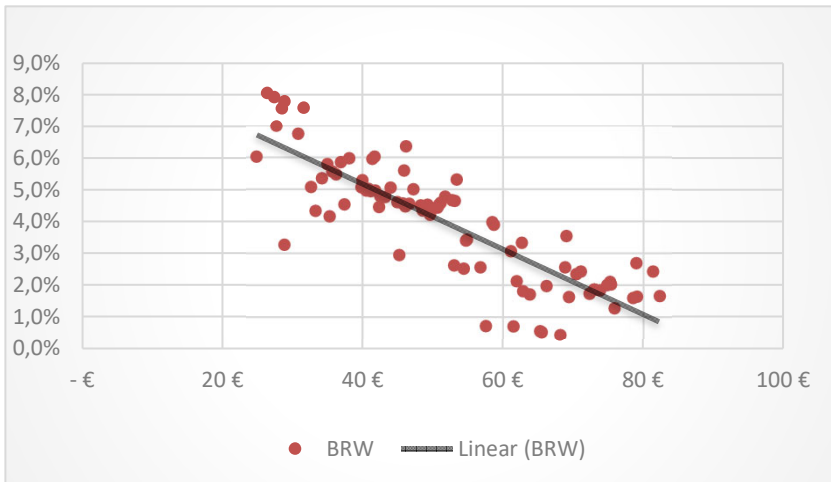


Analysen

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen**

nach Bodenwert

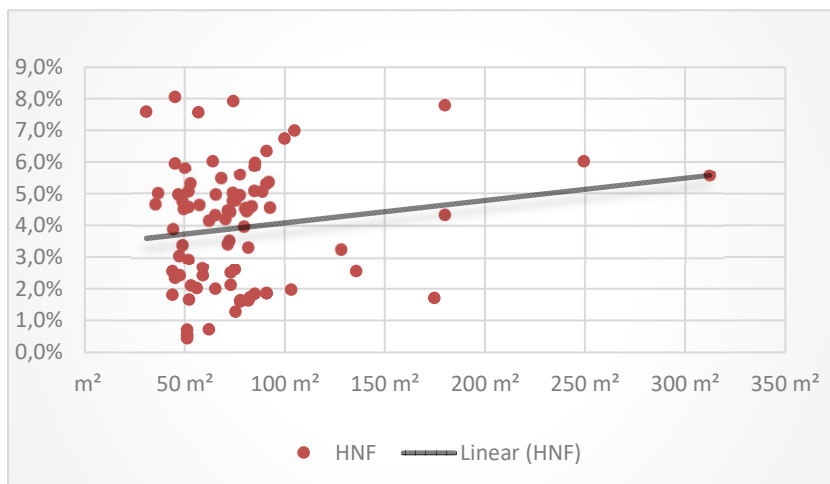
**8 Teilemarkt Eigentumswohnungen (nur Bestandsbau)
Liegenschaftszinssätze - Sachwertfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

-0,853

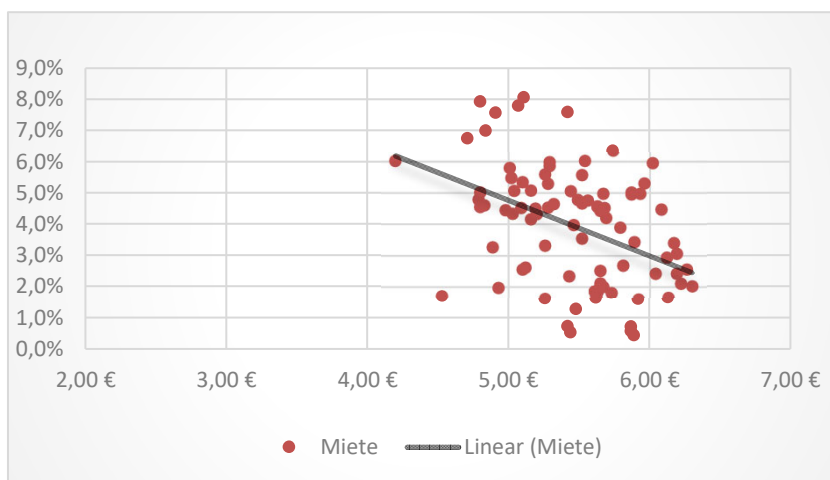
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,158

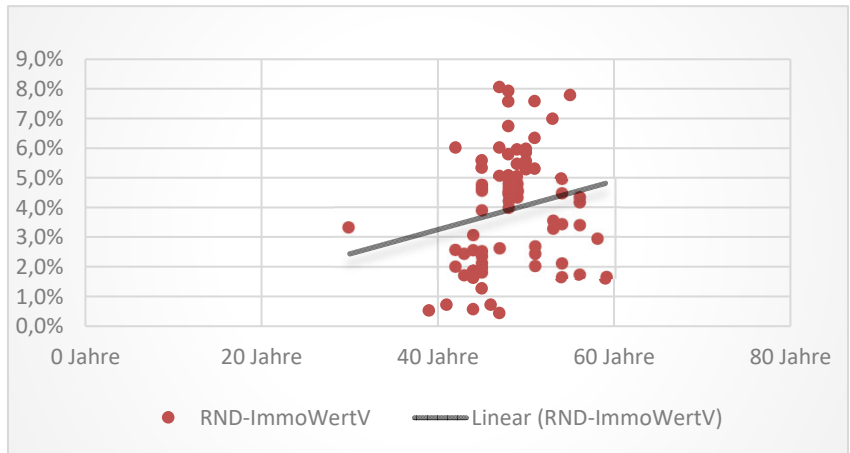
nach Mietniveau



Korrelation

-0,420

**Liegenschaftszinssatz
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



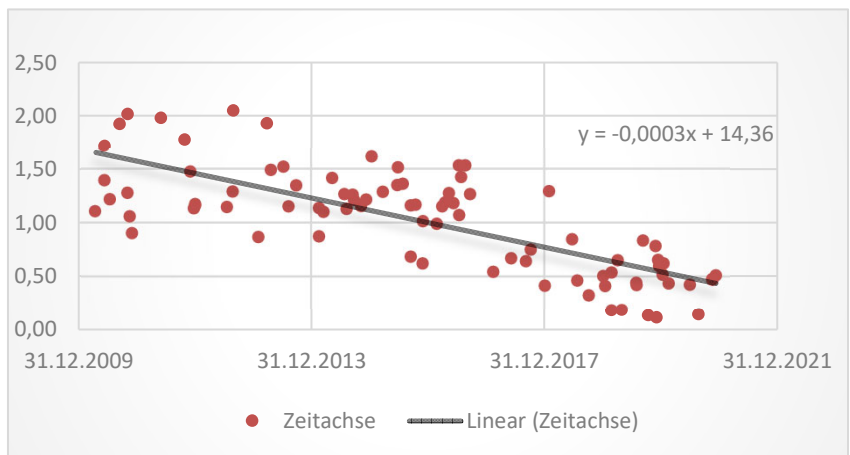
Korrelation

0,203

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,853	52%
nach HNF	0,158	10%
nach Miete	0,420	26%
nach RND	0,203	12%
	1,634	100%

zeitliche Entwicklung



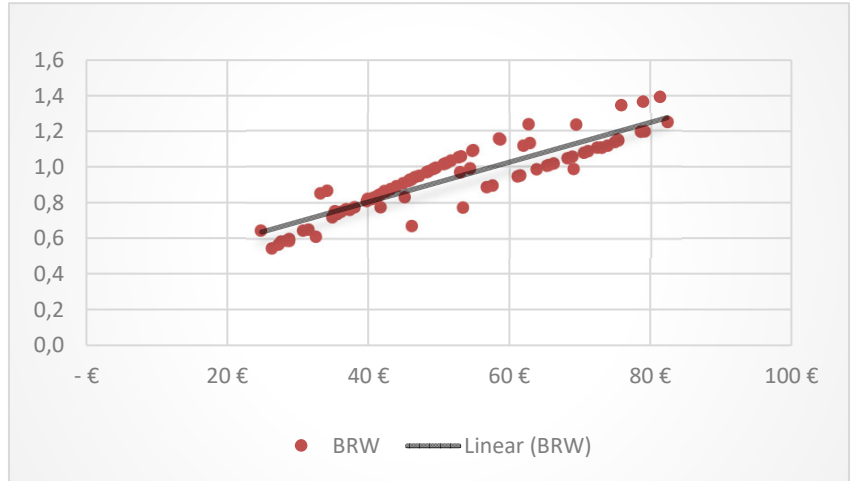
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	3,64%	52%	1,90%
Wohnfläche	65 m ²	3,84%	10%	0,37%
Mietniveau	6,50 €	2,08%	26%	0,54%
Restnutzung	35 Jahre	2,85%	12%	0,36%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				3,16%

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 0,65 2,06%

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen**

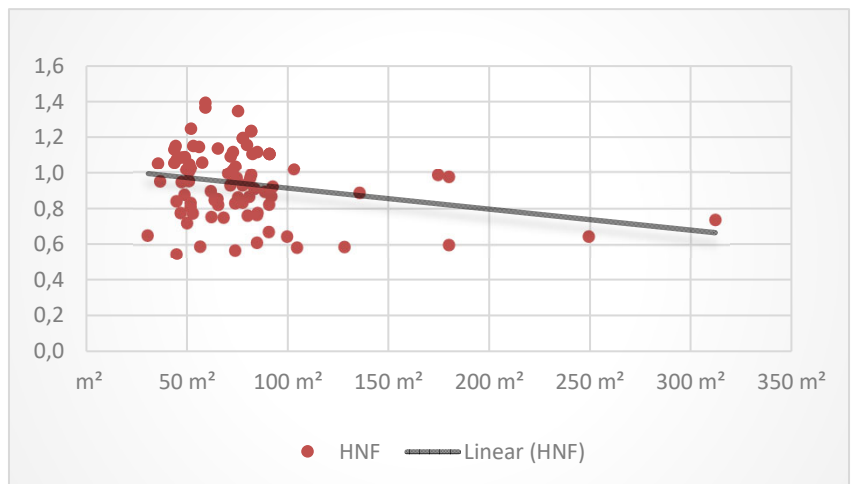
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,903

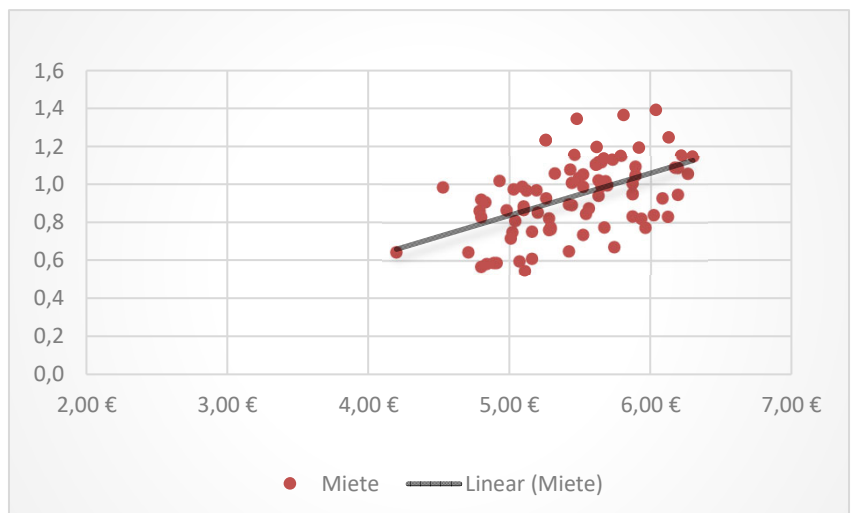
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,256

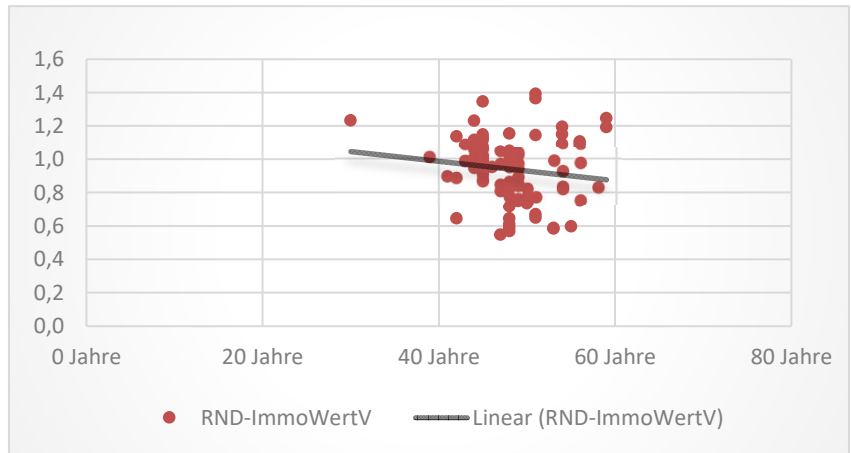
nach Mietniveau



Korrelation

0,509

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



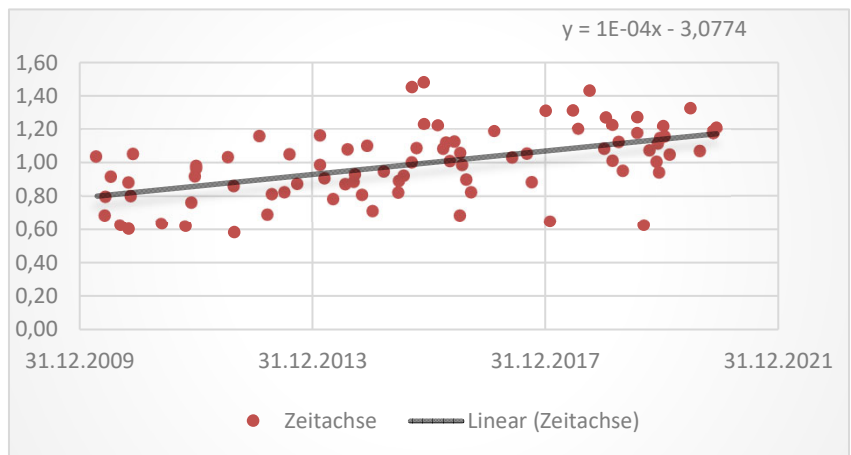
Korrelation

-0,141

Gewichtete Wertfaktoren

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,903	49,9%
nach HNF	0,256	14,2%
n. Mietniveau	0,509	28,1%
nach RND	0,141	7,8%
	1,808	100,0%

zeitliche Entwicklung



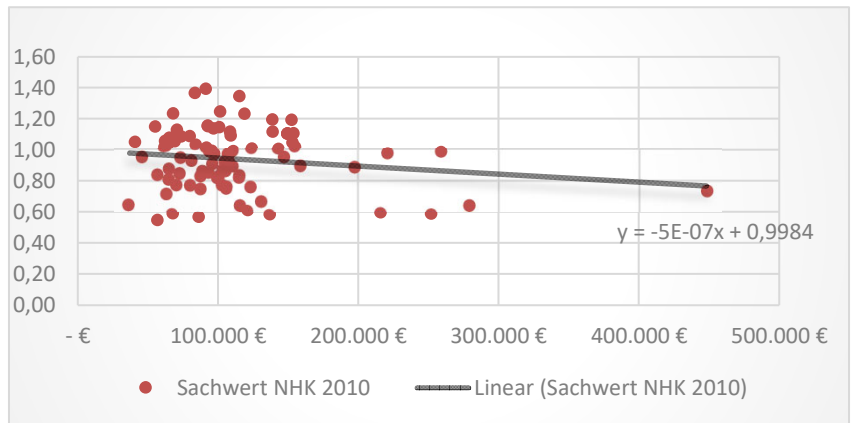
**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	55 €	0,97	50%	0,485
Wohnfläche	65 m ²	0,96	14%	0,135
Mietniveau	6,50 €	1,17	28%	0,329
Restnutzung	35 Jahre	1,02	8%	0,079
Gewichtung des Sachwertfaktors				1,029

x Zeitanpassung 15.01.2019
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,11 1,139
 angenommener Sachwert 100.000 €
 errechneter Verkehrswert 1,139 113.863 €

**Sachwertfaktoren
Eigentumswohnungen**

nachrichtlich
nach Sachwert



Korrelation

-0,156

**Beispiel für
Ableitung**

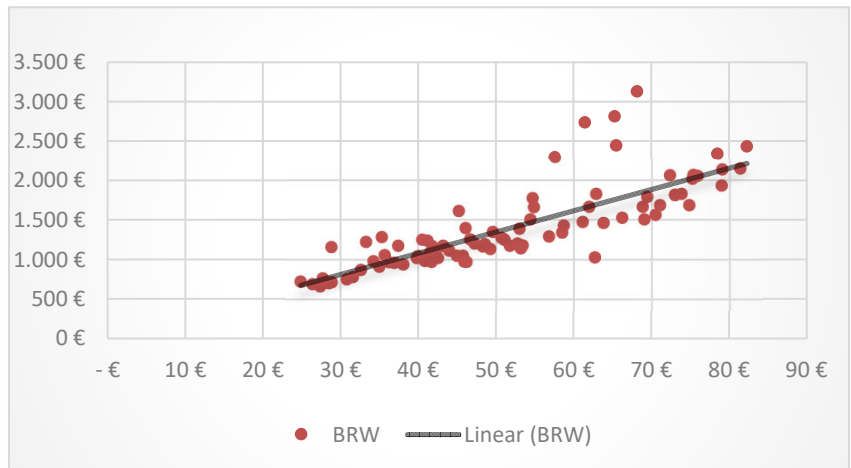
angenommener Sachwert	100.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,936	93.570 €

**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.

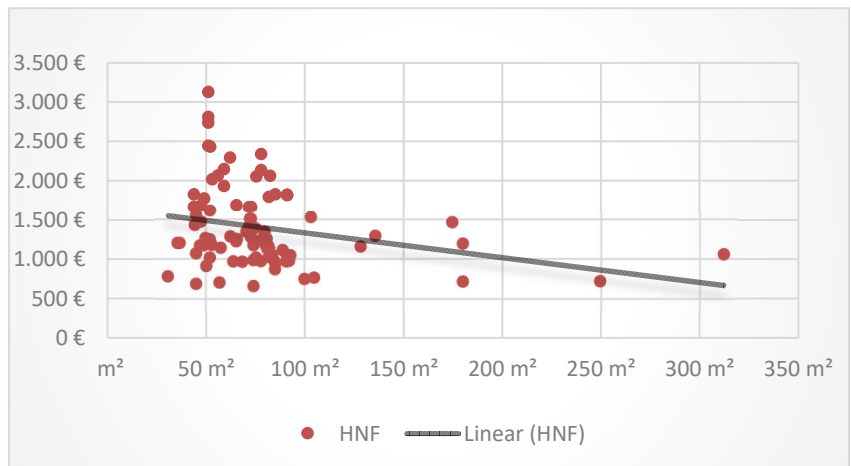
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,813

nach Hauptnutzfläche



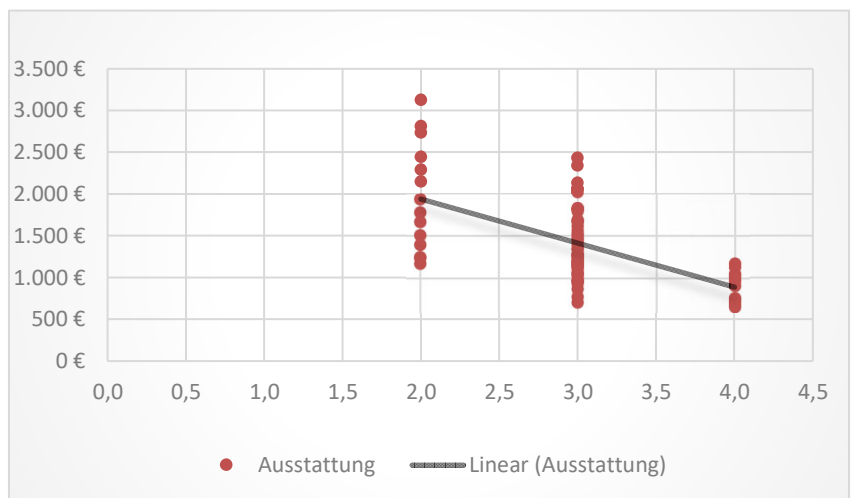
Korrelation

-0,257

nach Ausstattung

nach Schulnoten

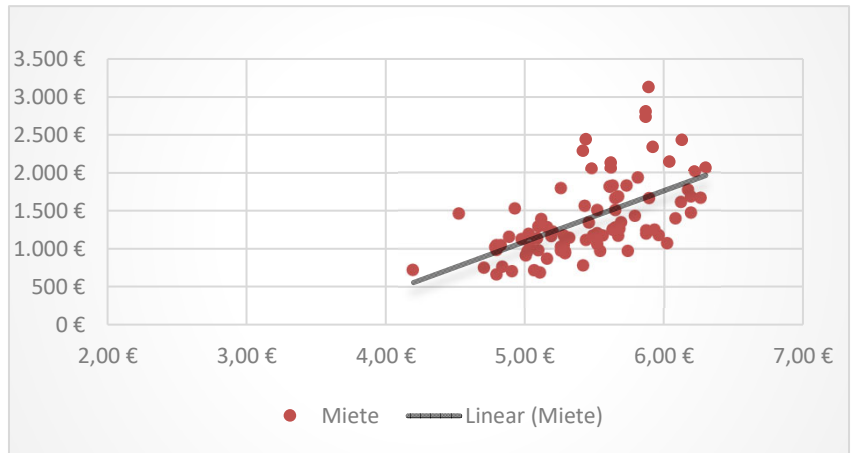
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,593

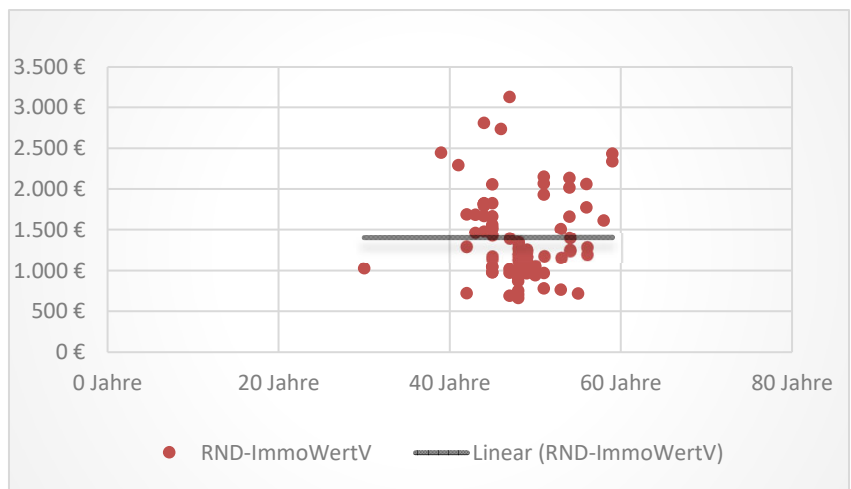
**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
nach Mietniveau**



Korrelation

0,575

nach Restnutzungsdauer



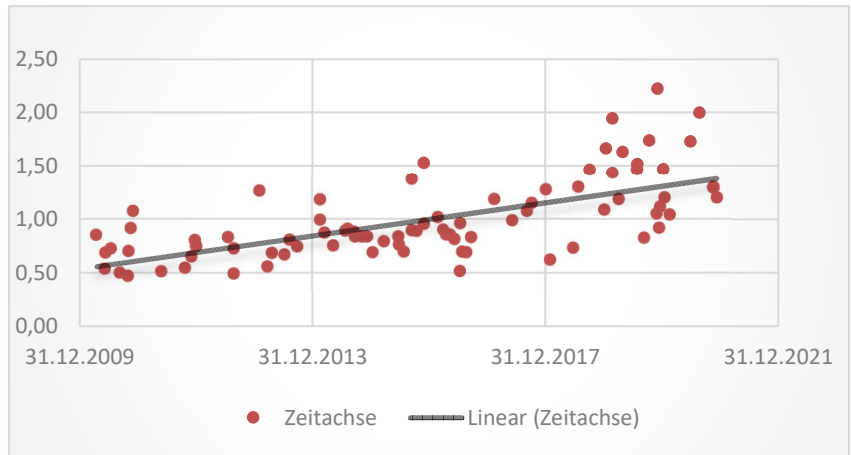
Korrelation

0,001

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,813	36,3%
nach HNF	0,257	11,5%
nach Aussttg.	0,593	26,5%
nach Miete	0,575	25,7%
nach RND	0,001	0,0%
	2,239	100,0%

**Vergleichswerte
Eigentumswohnungen
zeitliche Entwicklung**



**Beispiel für
Ableitung**

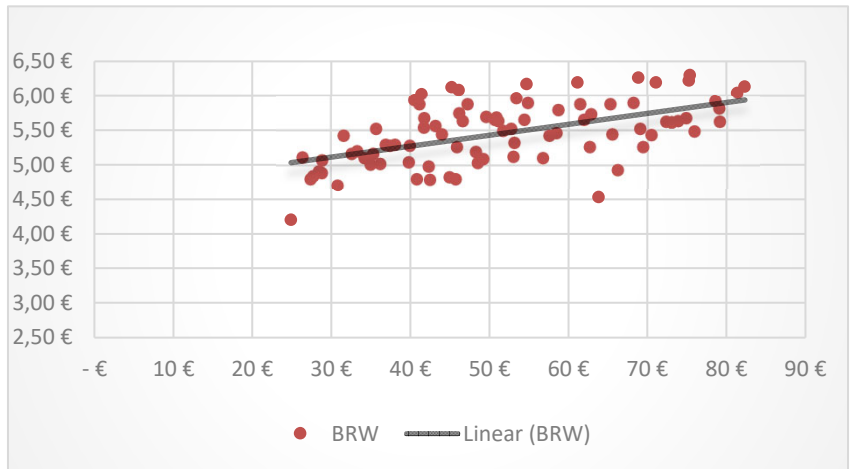
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	1.482 €	36,3%	538,0
nach HNF	65 m ²	1.448 €	11,5%	166,3
nach Aussttg.	2	1.941 €	26,5%	513,7
nach Miete	6,50 €	2.103 €	25,7%	540,4
nach RND	35 Jahre	1.405 €	0,0%	0,7
Gewichtung des Vergleichswerts				1.759 €

x Zeitanpassung	15.01.2019		
= Zeitumrechnungsfaktor		1,24	2.174 €
angenommene Mietfläche	65 m ²		
errechneter Verkehrswert		2.174 €	141.295 €

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen**

nach Bodenrichtwerten

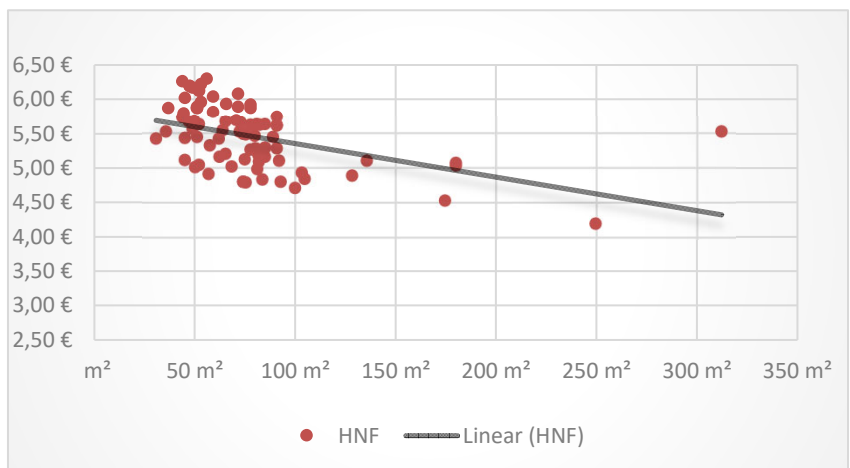
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde. Dabei wurden die Mieten auf die angebotenen Wiedervermietungsmieten gestützt.



Korrelation

0,559

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



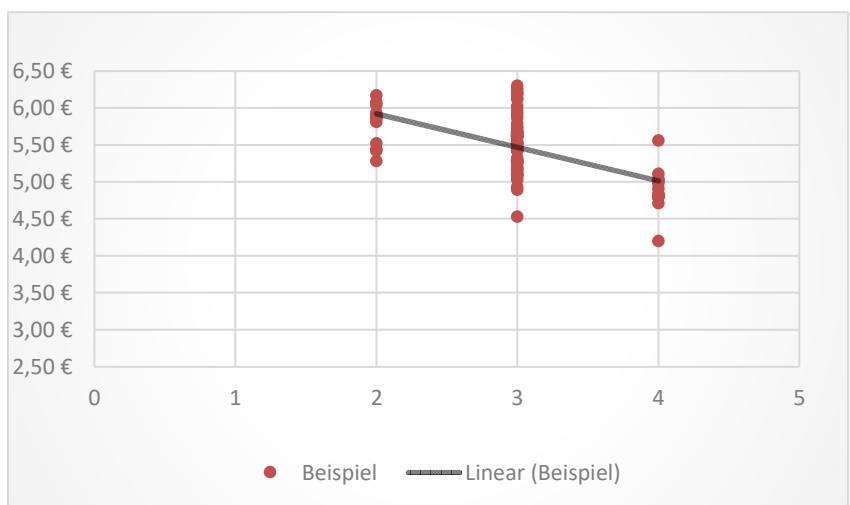
Korrelation

-0,464

nach Ausstattung

nach Schulnoten

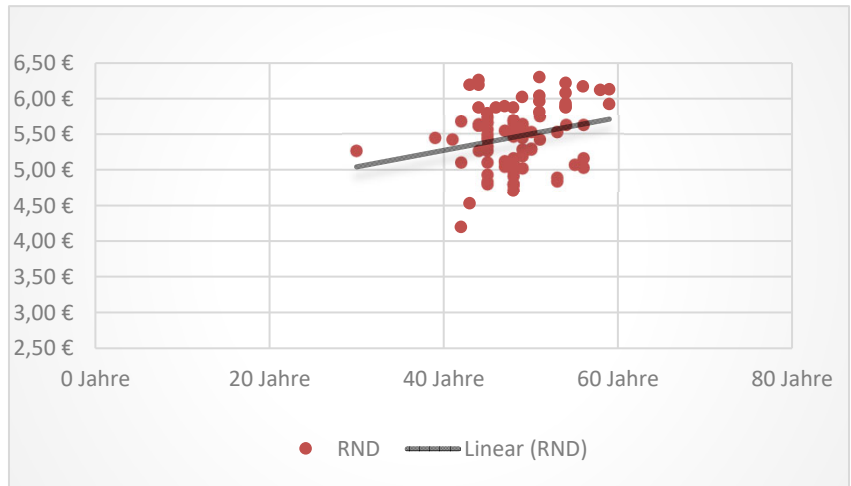
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,594

**Mietwertbildung
Eigentumswohnungen
nach Restnutzungsdauer**



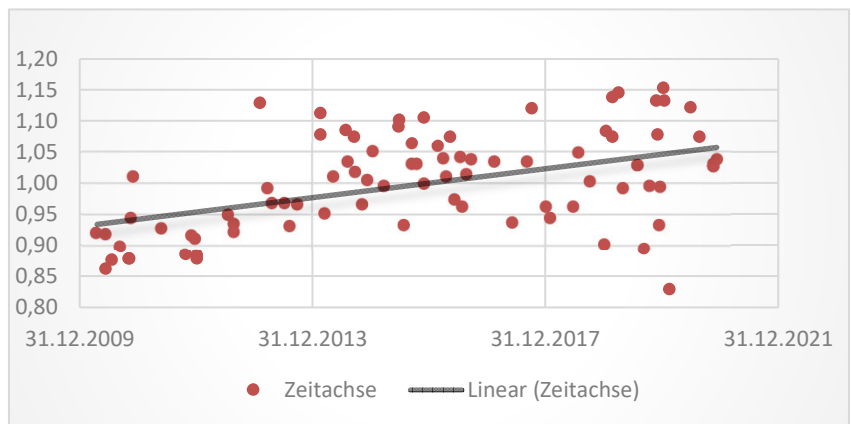
Korrelation

0,244

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,559	30,0%
nach HNF	0,464	24,9%
nach Aussttg.	0,594	31,9%
nach RND	0,244	13,1%
	1,861	100,0%

zeitliche Entwicklung



**Beispiel für
Ableitung**

(inkl. Stellplatz)

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	55 €	5,51 €	30,0%	1,65 €
nach HNF	65 m ²	5,53 €	24,9%	1,38 €
nach Aussttg.	2	5,92 €	31,9%	1,89 €
nach RND	35 Jahre	5,16 €	13,1%	0,68 €
Gewichtung des Mietwerts				5,60 €

x Zeitanpassung 15.01.2019
= Zeitemrechnungsfaktor 1,04 5,80 €

angenommene Mietfläche 65 m²
errechneter Mietwert inkl. Stellplatz 5,80 € 377 €

mittlere Stellplatzmieten

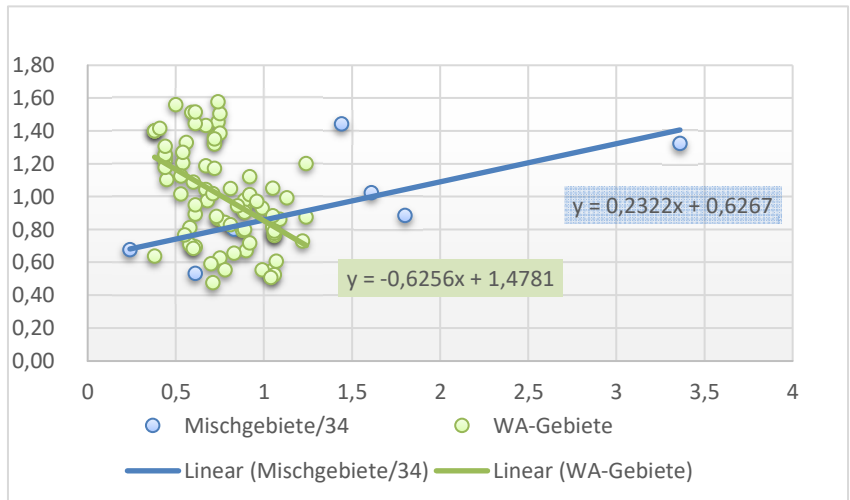
TG/Garage je Objekt 0,77 Miete je TG/Garage 28,92 €

Stellplatz je Objekt 0,34 Miete je off. Stellplatz 14,21 €

**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



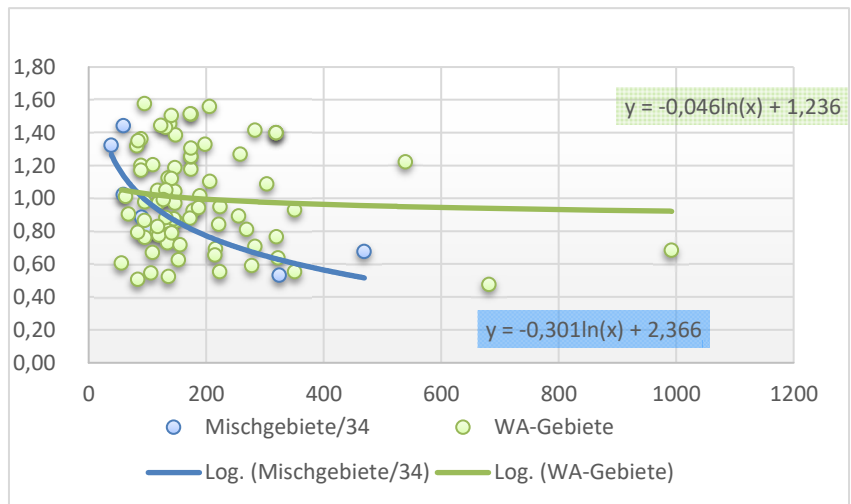
Beispiel Mischgebiet

	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,70	1,011
Mittel	0,81	1,000
Korrekturfaktor		1,011
Korrelation		-0,134

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

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
GFZ	URK	GFZ	URK
0,20	0,673	0,10	1,416
0,40	0,720	0,20	1,353
0,60	0,766	0,30	1,290
0,80	0,812	0,40	1,228
1,00	0,859	0,50	1,165
1,20	0,905	0,60	1,103
1,40	0,952	0,70	1,040
1,60	0,998	0,80	0,978
1,80	1,045	0,90	0,915
2,00	1,091	1,00	0,853
2,20	1,138	1,10	0,790
R ²	0,718	R ²	-0,482

nach Grundstücksgröße



Beispiel Mischgebiet

	Fläche	URK
Objekt	400,00	0,564
Mittel	187,89	0,791
Korrekturfaktor		0,713
Korrelation		-0,2003

Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Innen 34 / MI / MD		WA/WR	
Fläche	URK	Fläche	URK
20 m ²	1,4649	20 m ²	1,0994
40 m ²	1,2564	40 m ²	1,0678
60 m ²	1,1344	60 m ²	1,0493
80 m ²	1,0479	80 m ²	1,0362
100 m ²	0,9808	100 m ²	1,0260
150 m ²	0,8588	150 m ²	1,0075
200 m ²	0,7723	200 m ²	0,9944
400 m ²	0,5638	400 m ²	0,9628
600 m ²	0,4418	600 m ²	0,9443
800 m ²	0,3553	800 m ²	0,9312
1.000 m ²	0,2881	1.000 m ²	0,9210
R ²	0,712	R ²	0,006

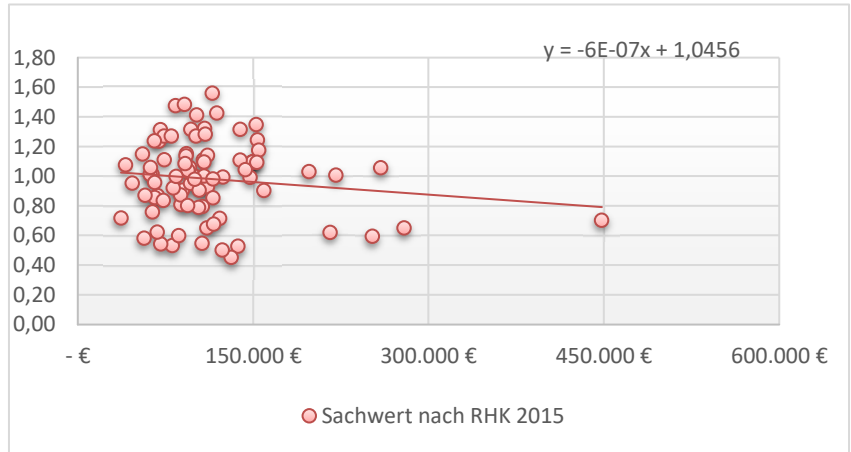
Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_1st	1,011	0,134	40,0%
nach Größe	0,713	0,200	60,0%
	0,832	0,334	100,0%
mittlerer Richtwert	52 €		
x Anpassung	0,832		
Vergleichswert	43 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

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

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



**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

50.000 €	1,054
100.000 €	0,995
150.000 €	0,935
200.000 €	0,875
250.000 €	0,815
300.000 €	0,755
350.000 €	0,696
400.000 €	0,636

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>Wertzahl</i>
Objekt	110.000 €	0,983
Mittel	110.660 €	0,982

Hinweise

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

Empfehlungen Gutachten

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

Multiple Regressionsableitungen

Nachfolgend konnten folgende multiple Regressionsableitungen für den Gesamtbestand festgestellt werden:

Vergleichswert

Datenbestand	87		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,765395		
ausreichende Sicherheit			
Zeitraum	19.04.2010	bis	09.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	-2710,7985		-2710,7985
Stichtag	0,076046	15.07.2013	3153,6287
Bodenwert 1,0	8,2544057	100 €	825,44057
Grundstück	-1,5679786	145 m²	-227,3569
Wohnfläche	2,719727	75 m²	203,97952
RND	20,509034	40 Jahre	820,36135
Ausstattung	-216,90929	2,50	-542,27322
multipler Vergleichswert			1.523 €

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll
 Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ
 z.B. 70 € bei einer GFZ von 0,7 = 70 € / 0,7 = 100 €
 Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks
 Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes
 RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV
 Ausstattung = in Noten von 1 bis 5 (umgekehrt zur NHK)

Liegenschaftszinssatz

Datenbestand	87		
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,7584278		
ausreichende Sicherheit			
Zeitraum	19.04.2010	bis	09.12.2020

Beispiel für zu ermittelndes Haus:

Schnittpunkt	0,2698857		0,270
Stichtag	-4,376E-06	15.09.2019	-0,191
Bodenwert 1,0	-0,0003254	100 €	-0,033
RND	-0,0001813	40 Jahre	-0,007
Miete	-0,0018154	5,20 €	-0,009
Grundstück	7,717E-05	145 m²	0,011
Wohnfläche	-0,0002008	75 m²	-0,015
multipler Vergleichswert			2,55%

Stichtag = der Tag auf den der Wert ermittelt werden soll
 Bodenwert 1,0 = Bodenwertansatz geteilt durch Ist-GFZ
 z.B. 70 € bei einer GFZ von 0,7 = 70 € / 0,7 = 100 €
 Grundstück = Baulandfläche des Grundstücks
 Wohnfläche = effektive Wohnfläche des Gebäudes
 RND = Restnutzungsdauer des Gebäudes nach ImmoWertV
 Miete = qm-Miete/mtl über alles (inkl. Stellplätze)

Sachwertfaktor

Datenbestand	87	
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,5429643	
nicht ausreichend für sicheres Modell im Verhältnis zu den vorigen		

Empfehlung

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

9 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

25 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

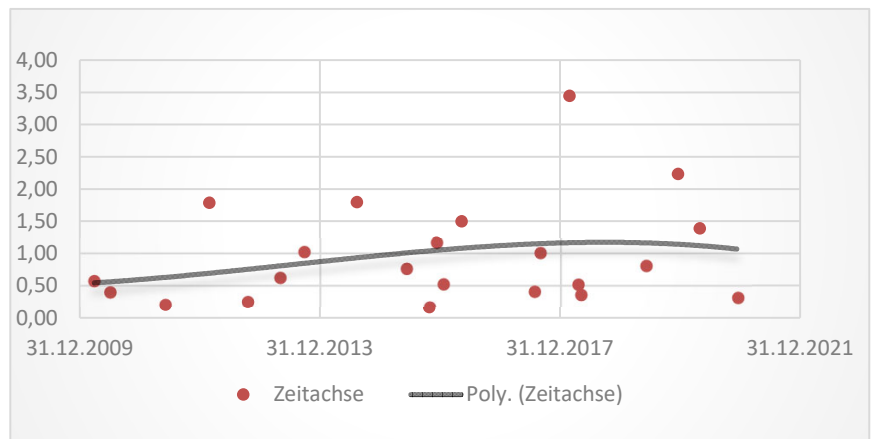
25 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.	MFH	WGH	GH
Anzahl	25			5	16	4
qm-Preise	786 €	520 €	641 €	1.122 €	686 €	765 €
<i>Minima</i>	130 €			321 €	161 €	130 €
<i>Maxima</i>	2.708 €			2.708 €	1.758 €	1.933 €
Liegenschaftszinssätze	5,56%	5,10%	3,31%	4,43%	5,86%	5,76%
<i>Minima</i>	0,40%			0,40%	1,29%	2,42%
<i>Maxima</i>	12,70%			8,98%	11,50%	12,70%
Sachwertfaktoren	0,82	0,89	0,33	0,88	0,79	0,88
<i>Minima</i>	0,36			0,48	0,36	0,56
<i>Maxima</i>	1,32			1,30	1,32	1,32
weitere Mittelwerte						
<i>Bodenwert</i>	46 €	43 €	16 €	60 €	38 €	61 €
<i>GFZ_Ist</i>	1,01	0,55	1,05	0,53	1,30	0,44
<i>HNF</i>	442 m ²	389 m ²	287 m ²	458 m ²	333 m ²	857 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	26 Jahre	24 Jahre	16 Jahre	38 Jahre	25 Jahre	17 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	4,45 €	4,30 €	1,82 €	5,23 €	4,00 €	5,27 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,65 €	0,35 €		0,38 €	0,28 €	0,40 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	14,55%	8,24%	8,66%	7,27%	7,02%	7,58%
Korrekturfaktoren für Typ						
Vergleichswertfaktor				1,43	0,87	0,97
Liegenschaftszinssatz				0,80	1,05	1,04
Korrekturfaktor SW-Faktor				1,07	0,96	1,07

Zeitraum

30.03.2010 bis 11.12.2020 uneinheitlich

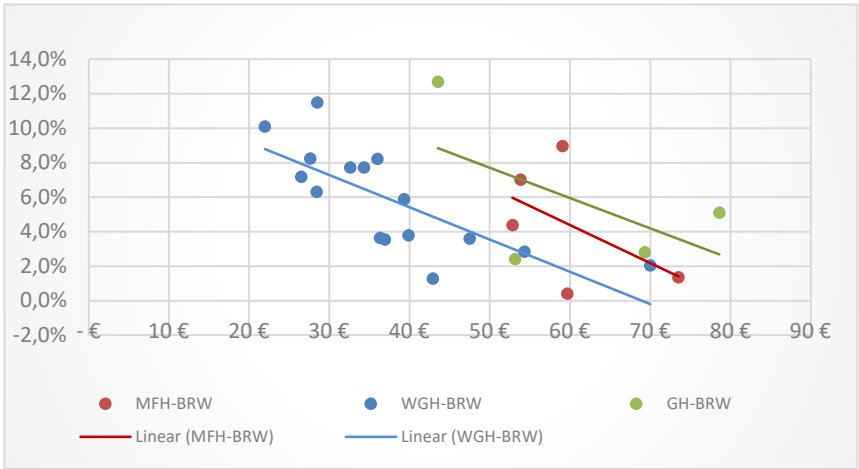


Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

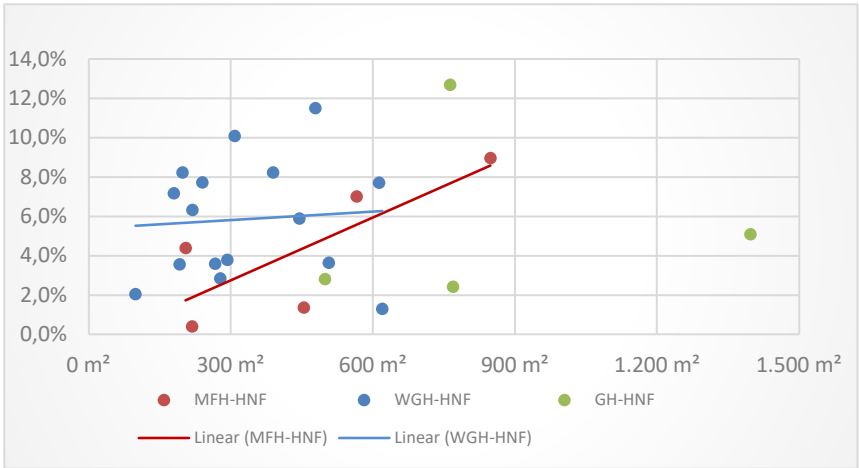
9 Teilemarkt Renditeobjekte
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG



Korrelation

MFH -0,500 WGH -0,747

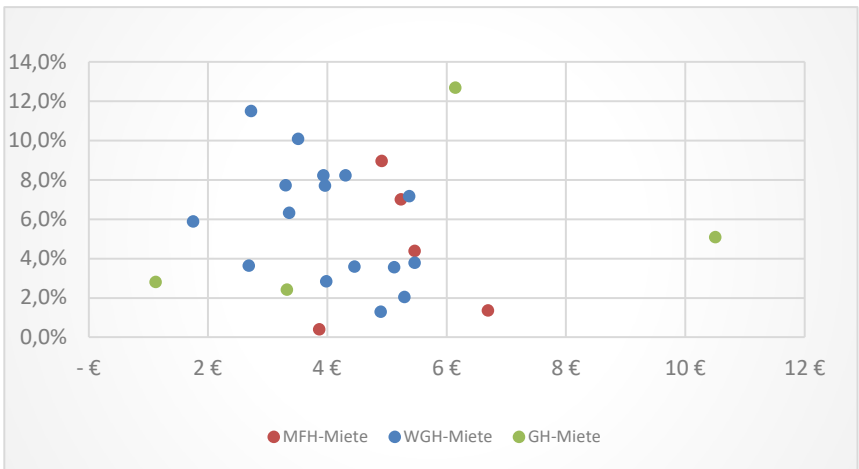
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH 0,782 WGH 0,077

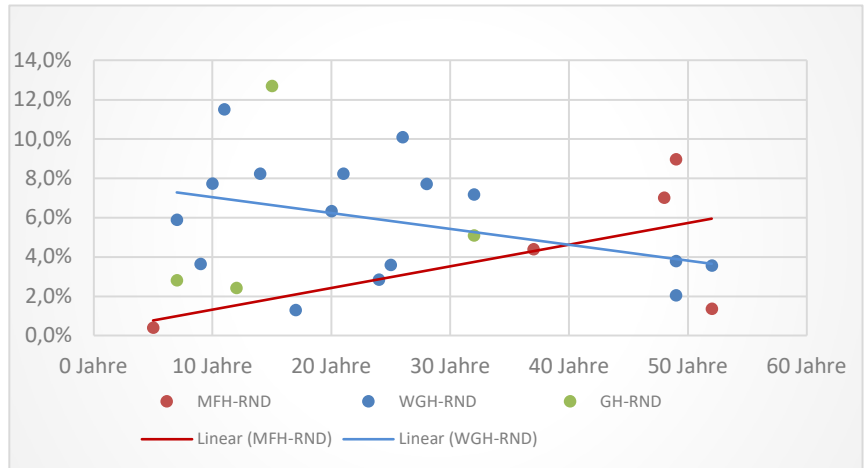
nach Mietniveau



Korrelation

MFH -0,028 WGH -0,439

nach Restnutzung



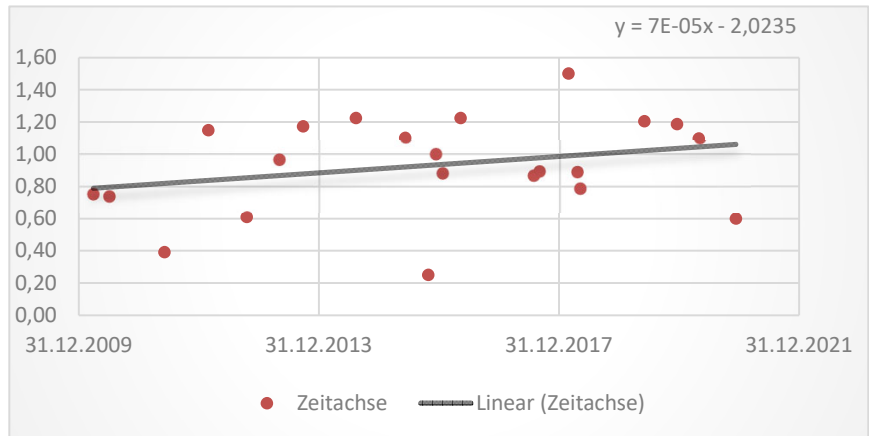
Korrelation

MFH 0,587 WGH -0,391

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,500	0,747	
nach HNF	0,782	0,077	
nach Miete	0,028	0,439	
nach RND	0,587	0,391	
	1,897	1,654	

zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)



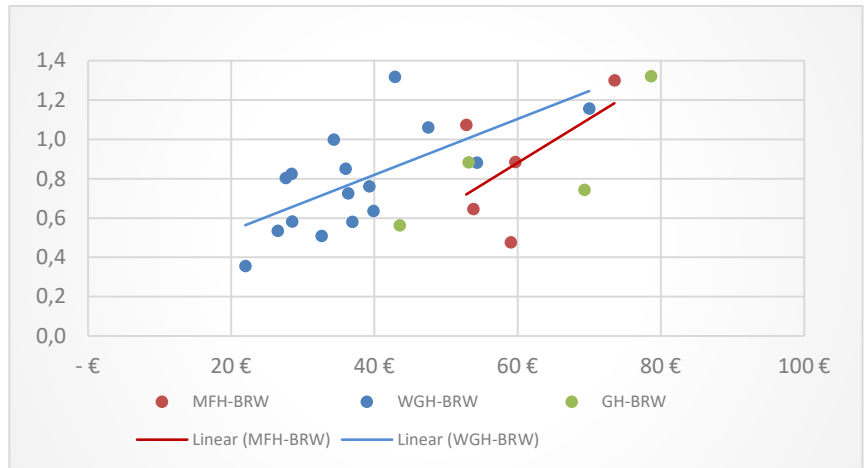
Beispiel für
Ableitung

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	R ² - MFH	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	6,58%	0,500	26%	1,73%
Wohnfläche	300 m ²	2,75%	0,782	41%	1,13%
Mietniveau	4,50 €	4,50%	0,028	1%	0,07%
Restnutzung	30 Jahre	3,53%	0,587	31%	1,09%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes			1,897	100%	4,03%

x Zeitanpassung 15.01.2017
= Zeitemrechnungsfaktor 0,962 3,88%

**Sachwertfaktoren
Renditeobjekte**

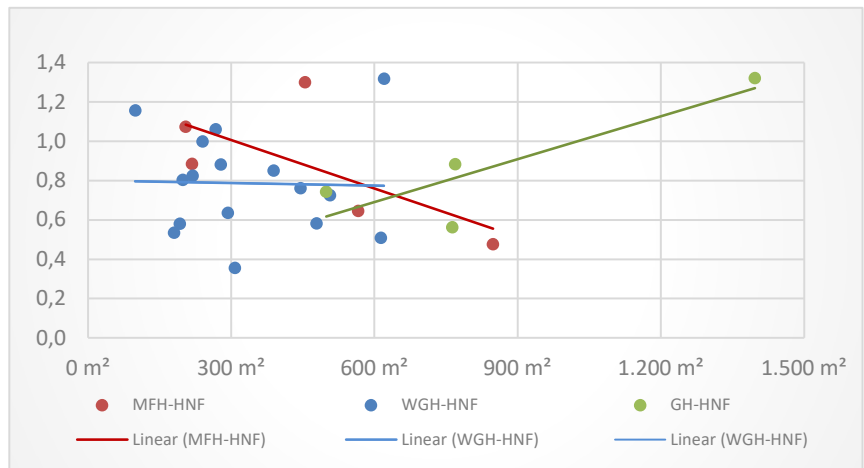
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH 0,562 WGH 0,660

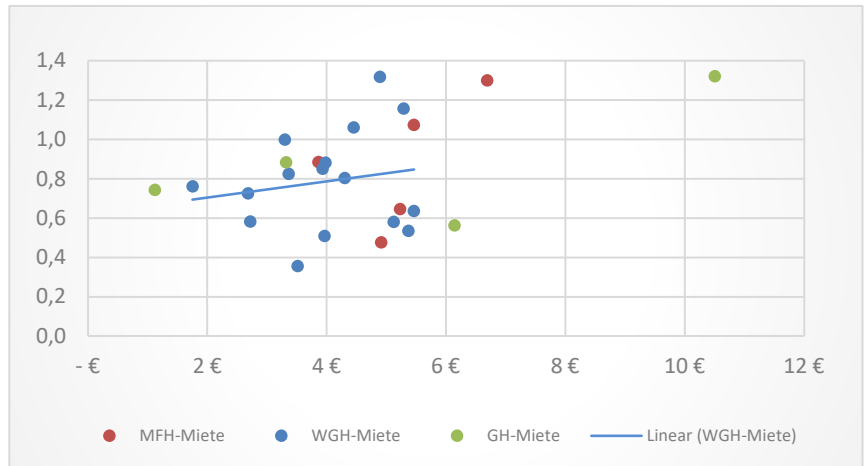
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

MFH -0,669 WGH -0,027

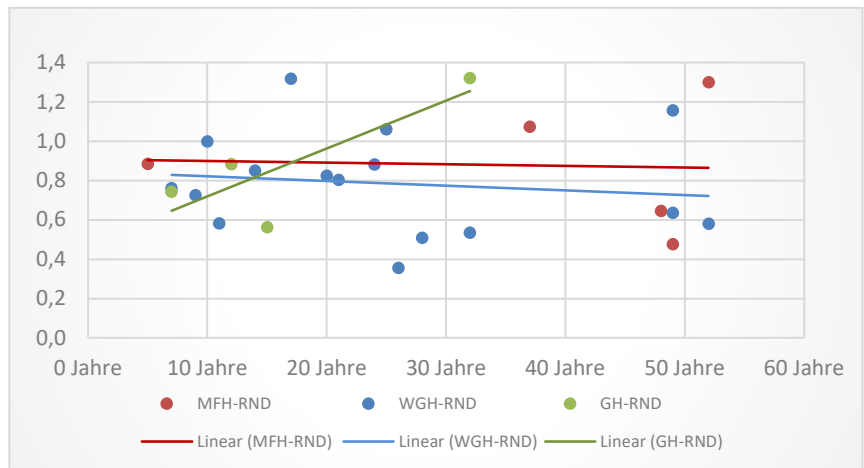
nach Mietniveau



Korrelation

MFH 0,581 WGH 0,173

nach Restnutzungsdauer



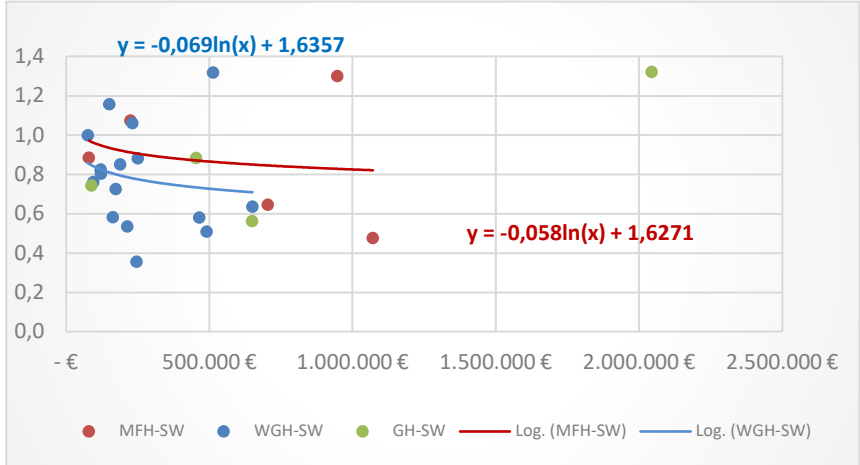
Korrelation

MFH -0,050 WGH -0,135

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,562	0,660	#DIV/0!
nach HNF	0,669	0,027	#DIV/0!
nach Miete	0,581	0,173	#DIV/0!
nach RND	0,050	0,135	#DIV/0!
	1,862	0,995	#DIV/0!

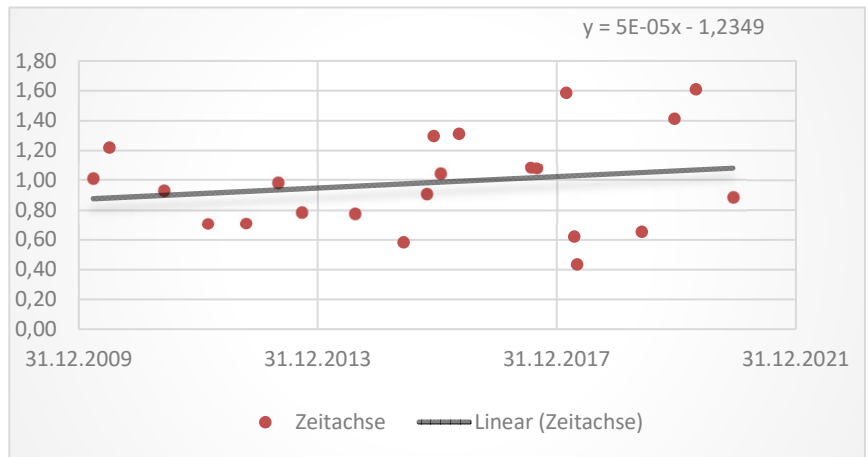
nachrichtlich
nach Sachwert
bemerkenswert



Korrelation

MFH	-0,252	WGH	-0,126
-----	--------	-----	--------

**zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)**



**Beispiel für
Ableitung**

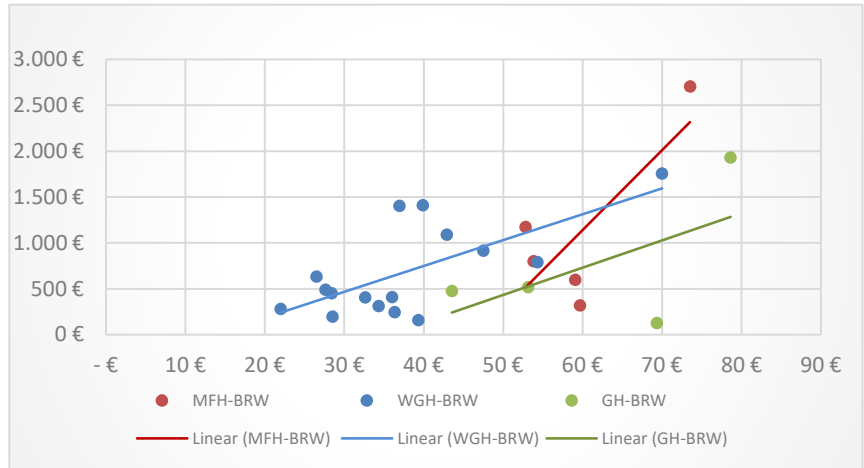
Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
Richtwert	50 €	0,66	0,562	30%	0,20
Wohnfläche	300 m ²	1,01	0,669	36%	0,36
Mietniveau	4,50 €	0,74	0,581	31%	0,23
Restnutzung	30 Jahre	0,88	0,050	3%	0,02
Gewichtung des Sachwertfaktors			1,862	100%	0,81

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,01 0,819

angenommener Sachwert 1.000.000 €
 errechneter Verkehrswert 0,819 819.098 €

**Vergleichswertbildung
Renditeobjekte**

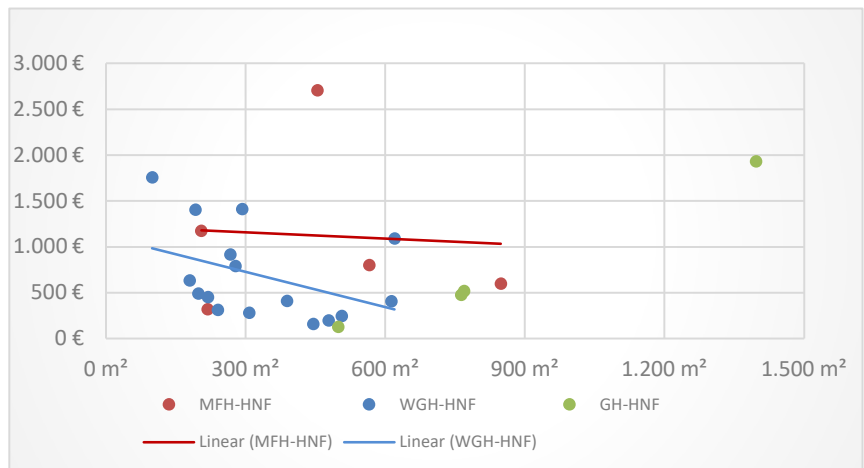
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

MFH 0,765 WGH 0,678

nach Hauptnutzfläche



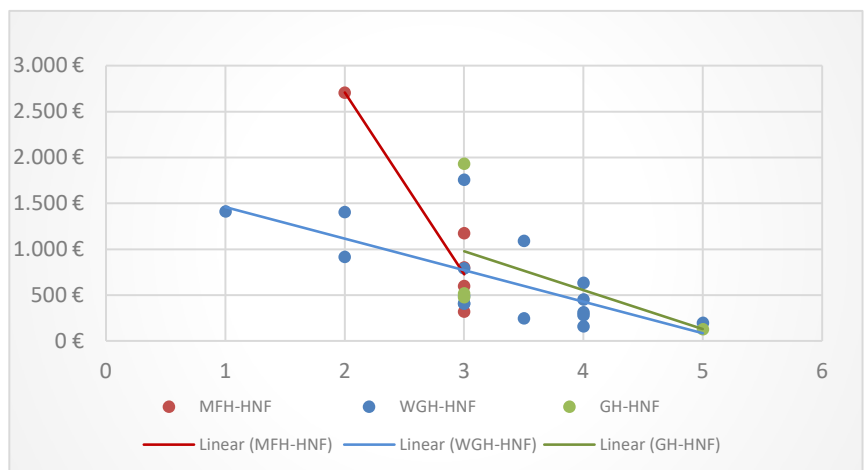
Korrelation

MFH -0,065 WGH -0,409

nach Ausstattung

nach Schulnoten

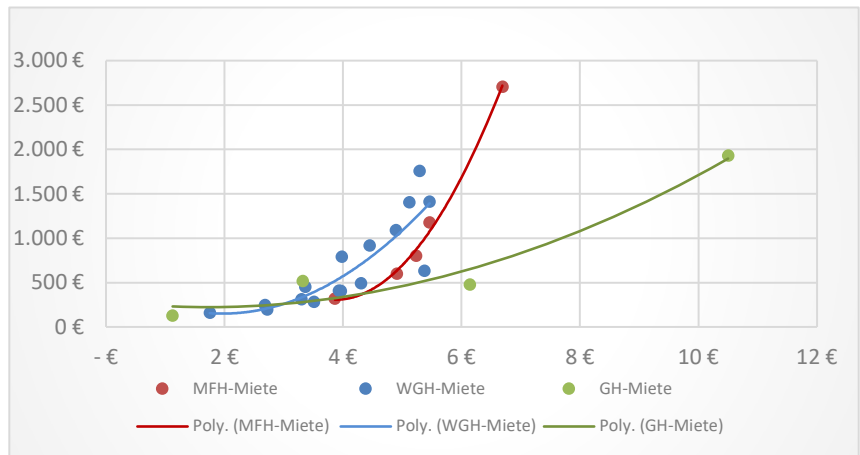
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut (NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH -0,065 WGH -0,409

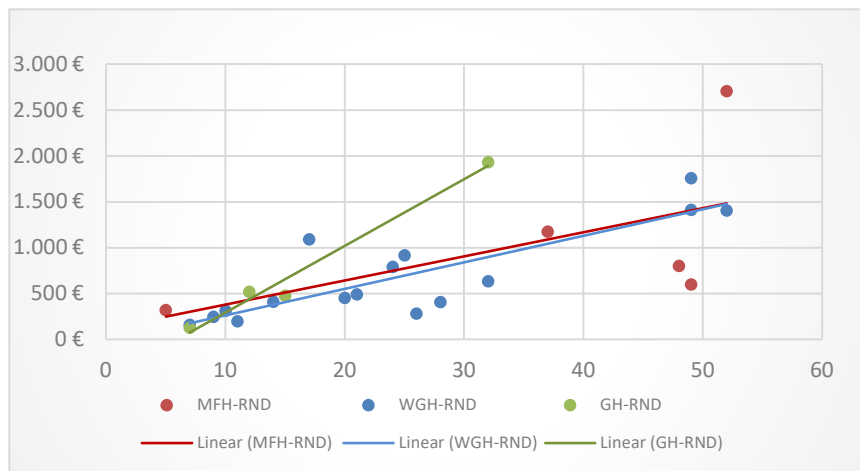
**Vergleichswerte Rendite
nach Mietniveau**



Korrelation

MFH	0,937	WGH	0,821
-----	-------	-----	-------

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

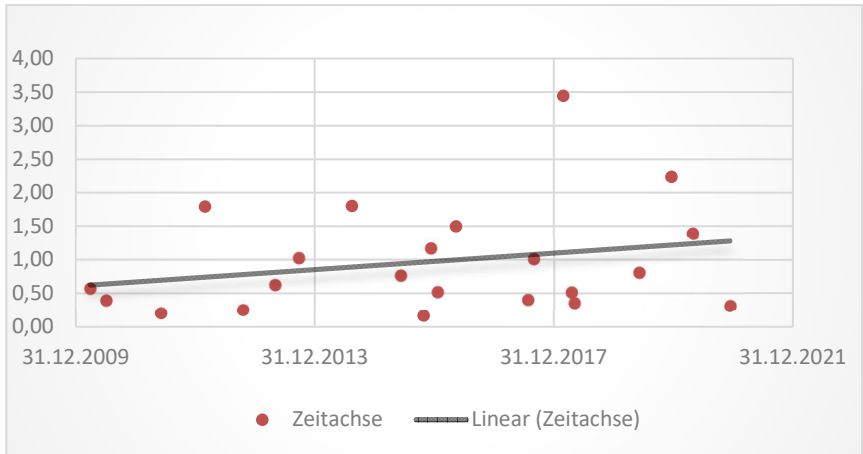
MFH	0,544	WGH	0,848
-----	-------	-----	-------

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,765	0,678	
nach HNF	0,065	0,409	
nach Aussttg.	0,065	0,409	
nach Miete	0,937	0,821	
nach RND	0,544	0,848	
	2,375	3,165	

Vergleichswerte Rendite

**zeitliche Entwicklung
(alle Objektarten)**



**Beispiel für
Ableitung**

Objekt - MFH	Basis	linear abgel.	Korrelation	Wertung	Produkt
nach BRW	50 €	883 €	0,765	32,2%	284,5
nach HNF	300 m ²	799 €	0,065	2,7%	21,8
nach Aussttg.	3	859 €	0,065	2,7%	23,5
nach Miete	4,50 €	893 €	0,937	39,4%	352,3
nach RND	30 Jahre	849 €	0,544	22,9%	194,3
Gewichtung des Vergleichswerts			2,375	100,0%	876 €

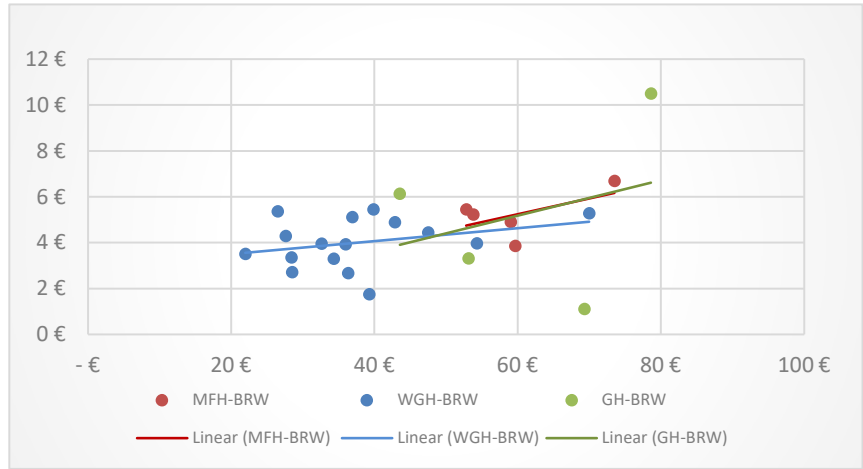
x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,04 911 €

angenommene Mietfläche 300 m²
 errechneter Verkehrswert 911 € 273.179 €

**Mietwertbildung
Renditeobjekte**

nach Bodenrichtwerten

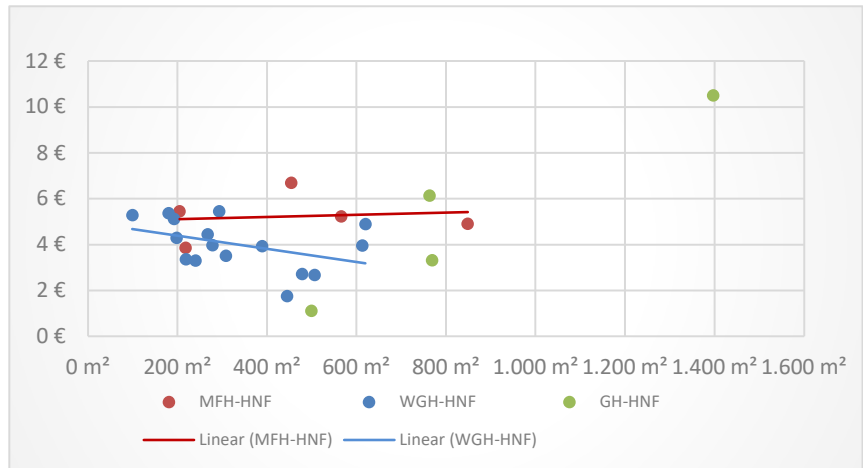
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

MFH 0,558 WGH 0,312

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



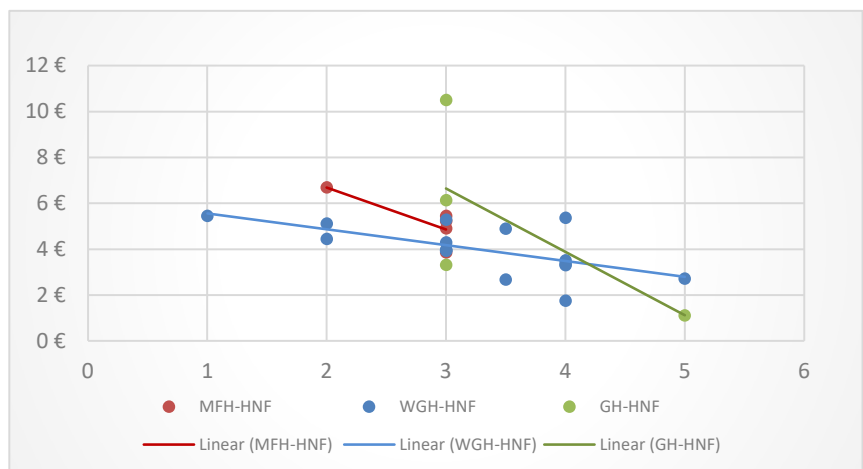
Korrelation

MFH 0,129 WGH -0,418

nach Ausstattung

nach Schulnoten

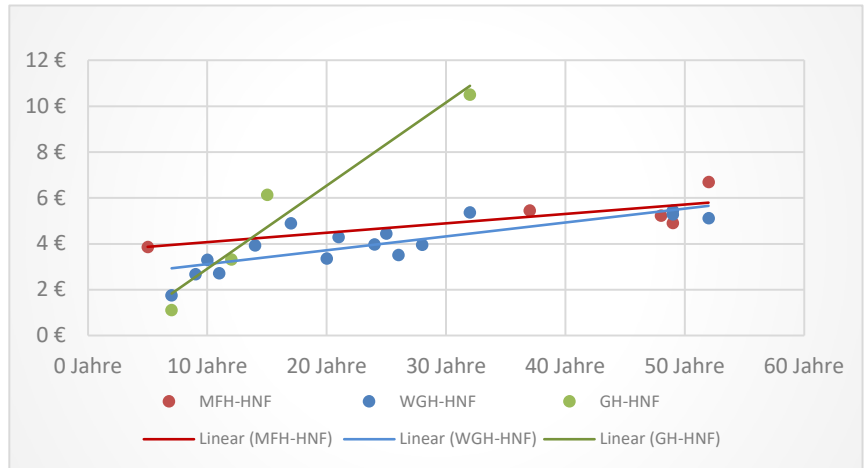
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

MFH 0,129 WGH -0,418 WGH 0,950

**Mietwerte Rendite
nach Restnutzungsdauer**



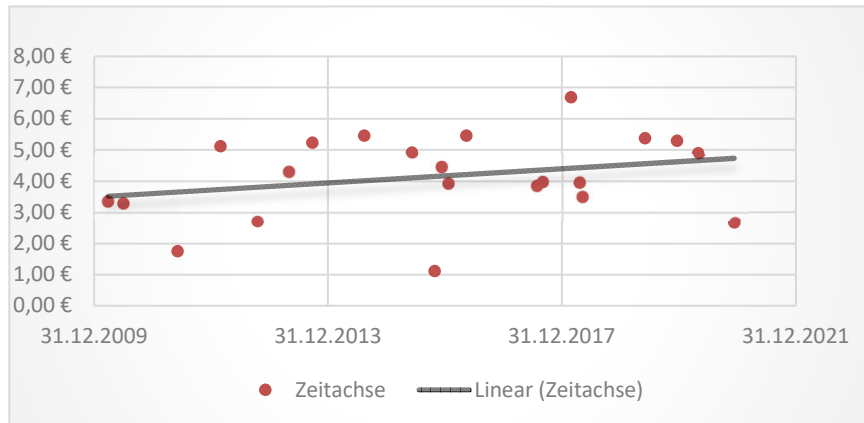
Korrelation

MFH 0,781 WGH 0,809 WGH 0,972

Gewichtung

Einfluss	R ² - MFH	R ² -WGH	R ² -GH
nach BRW	0,558	0,312	
nach HNF	0,129	0,418	
nach Ausstg.	0,129	0,418	
nach RND	0,781	0,809	
	1,597	1,957	

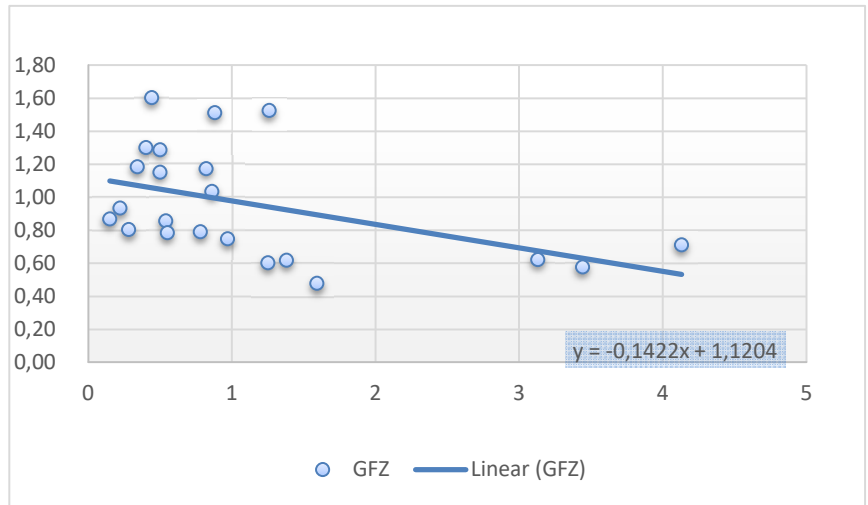
zeitliche Entwicklung



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)**

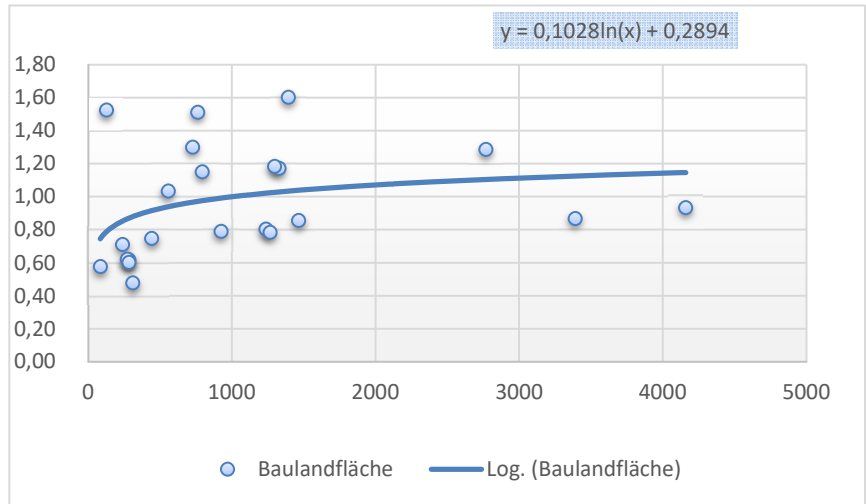


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

GFZ	URK
0,50	1,049
1,00	0,978
1,50	0,907
2,00	0,836
2,50	0,765
3,00	0,694
3,50	0,623
4,00	0,551
R ²	-0,461

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,800	1,160
Mittel	1,011	1,047
Korrekturfaktor		1,108
Korrelation		-0,479

nach Grundstücksgröße



Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis

Fläche	URK
250 m ²	0,858
500 m ²	0,930
1.000 m ²	1,001
1.500 m ²	1,043
2.000 m ²	1,072
3.000 m ²	1,114
6.000 m ²	1,185
R ²	0,100

Beispiel

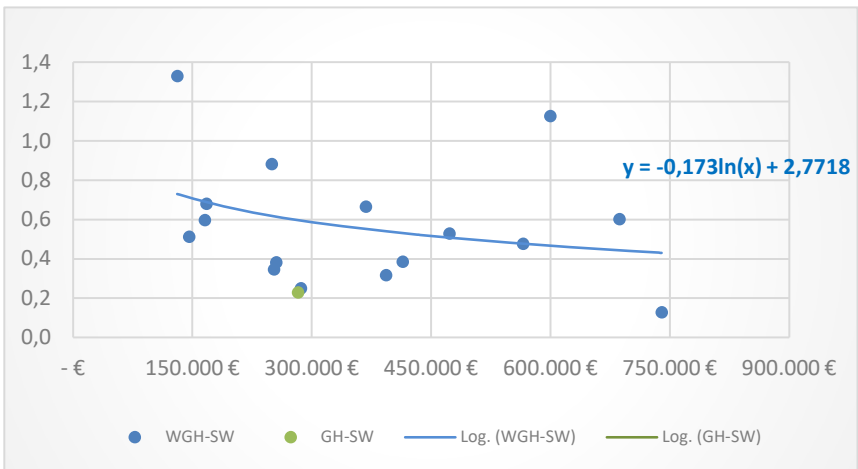
	Fläche	URK
Objekt	800 m ²	0,978
Mittel	1.470 m ²	1,041
Korrekturfaktor		0,940
Korrelation		0,1000

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,108	-0,461	127,7%
nach Größe	0,940	0,100	-27,7%
	1,154	-0,361	100,0%
Richtwertausweis	46 €		
x Anpassung	1,154		
Vergleichswert	53 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

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



Sachwert _{WGH}	Wertzahl _{WGH}
100.000 €	0,780
200.000 €	0,660
300.000 €	0,590
400.000 €	0,540
500.000 €	0,502
750.000 €	0,431
1.000.000 €	0,382
1.250.000 €	0,343
1.500.000 €	0,312
R ²	0,107

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 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

12 Vergleichsgrundstücke

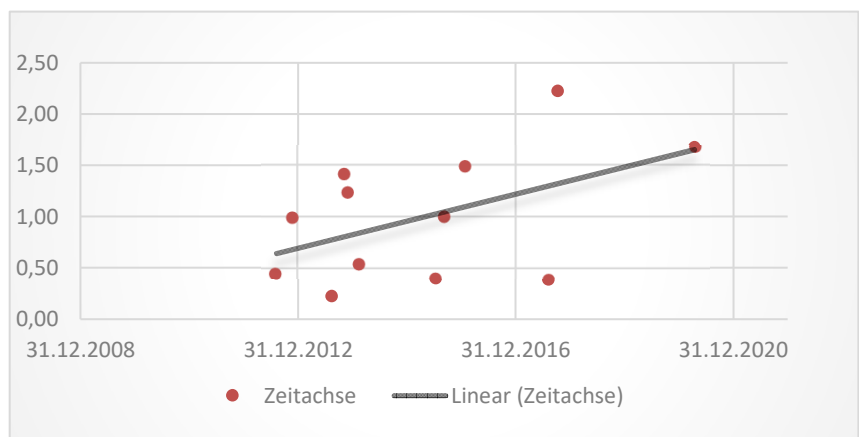
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	449 €	446 €	280 €
<i>Minima</i>	101 €		
<i>Maxima</i>	998 €		
Liegenschaftszinssätze	7,35%	6,33%	5,66%
<i>Minima</i>	0,91%		
<i>Maxima</i>	19,70%		
Sachwertfaktoren	0,71	0,62	0,36
<i>Minima</i>	0,19		
<i>Maxima</i>	1,54		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	31 €	21 €	29 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,34	0,20	0,33
<i>HNF</i>	831 m ²	623 m ²	856 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	26 Jahre	24 Jahre	14 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,63 €	2,43 €	0,63 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,27 €	0,18 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	10,27%	7,55%	5,27%

Zeitraum 08.08.2012 bis 14.04.2020 Tendenz stärker steigend

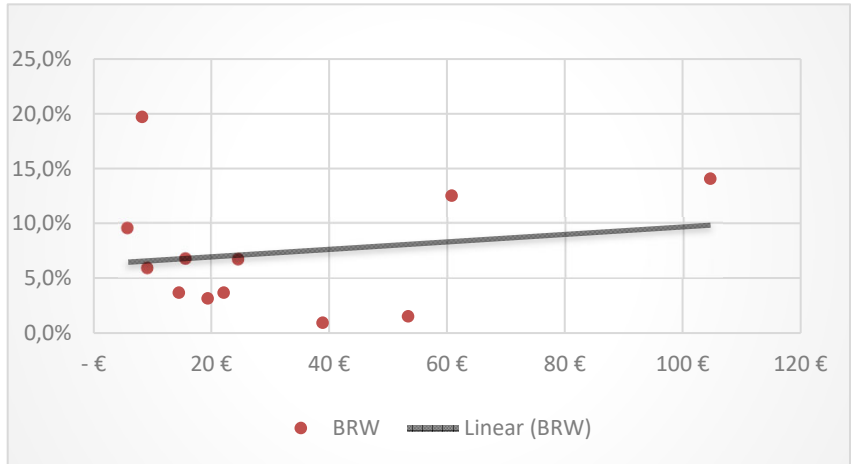


Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

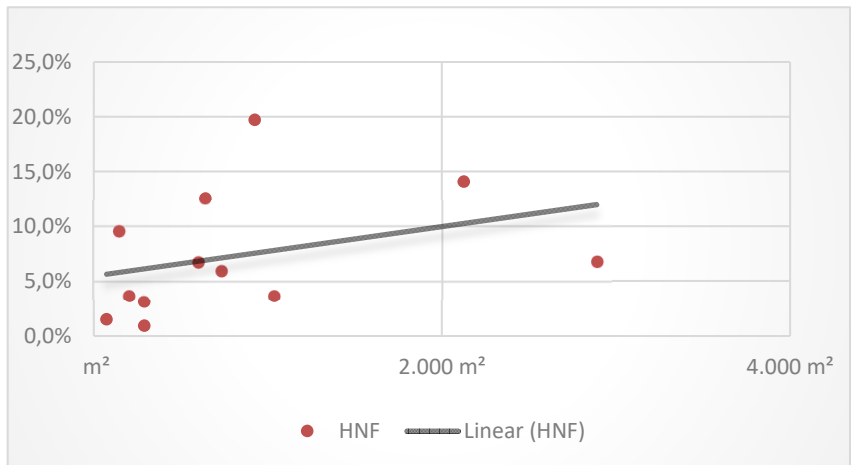
**10 Teilmarkt Gewerbegrundstücke
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

0,175

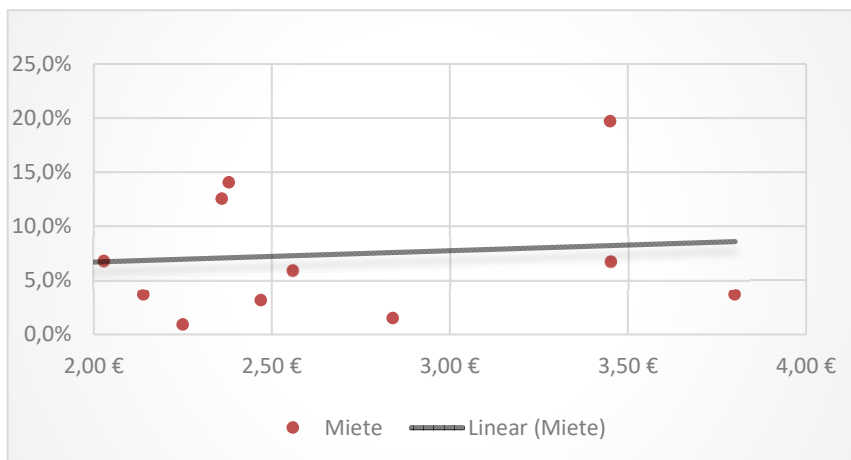
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,341

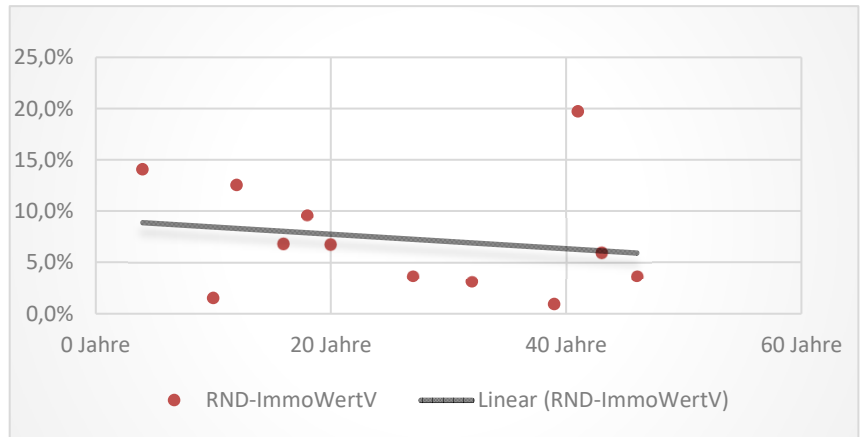
nach Mietniveau



Korrelation

0,117

nach Restnutzung



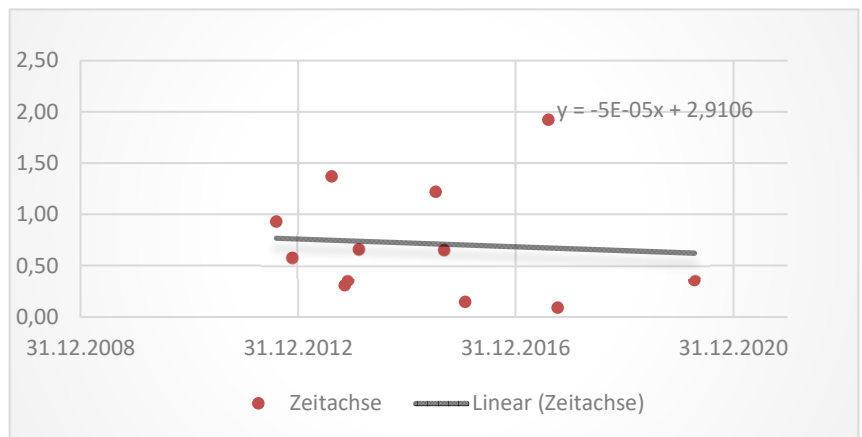
Korrelation

-0,178

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,175	22%
nach HNF	0,341	42%
nach Miete	0,117	14%
nach RND	0,178	22%
	0,811	100%

zeitliche Entwicklung



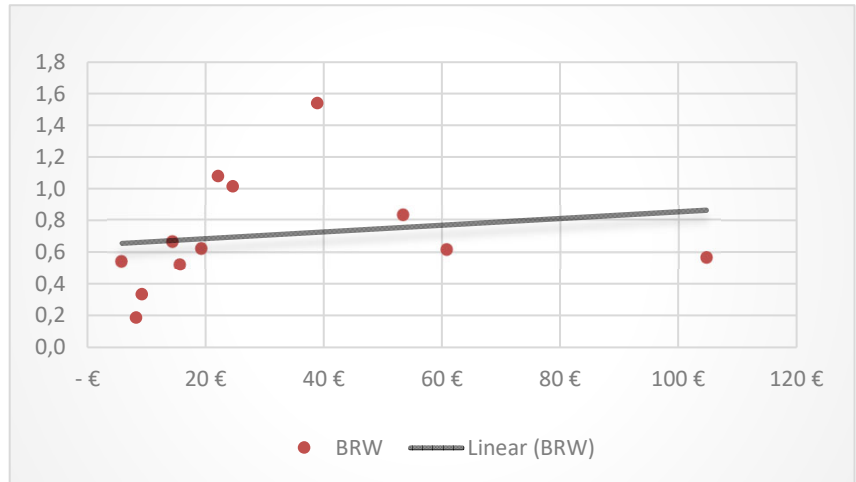
Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	6,96%	22%	1,50%
Mietfläche	600 m ²	6,83%	42%	2,87%
Mietniveau	2,80 €	7,53%	14%	1,08%
Restnutzung	30 Jahre	7,04%	22%	1,55%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				7,00%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,68 4,79%

**Sachwertfaktoren
Gewerbeobjekte**

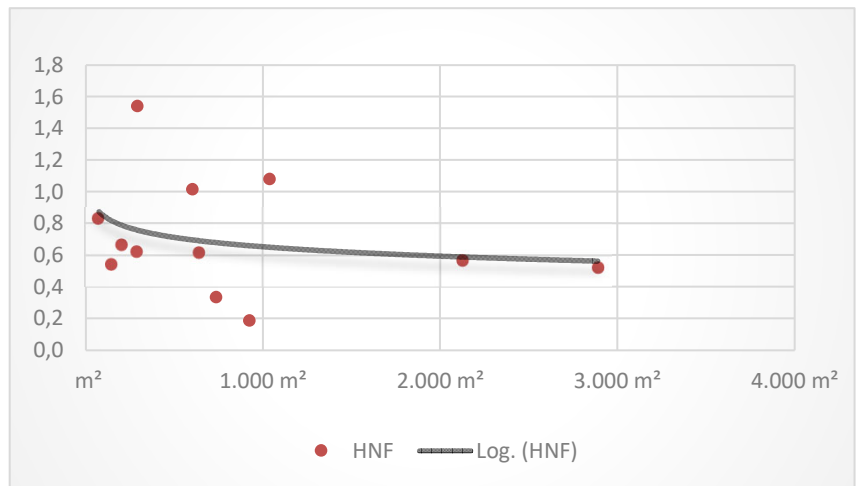
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,169

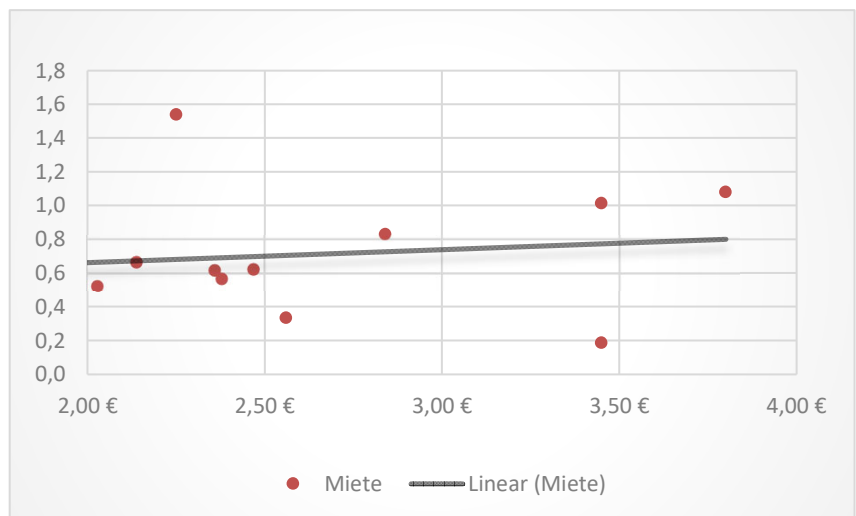
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,265

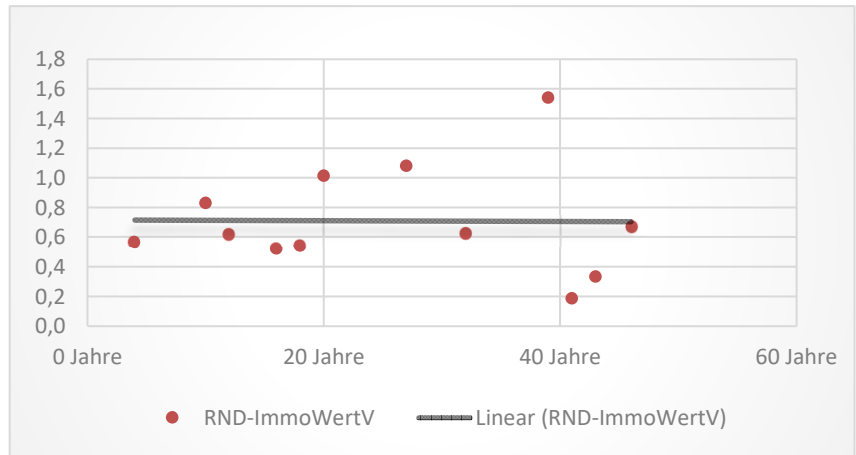
nach Mietniveau



Korrelation

0,133

nach Restnutzungsdauer



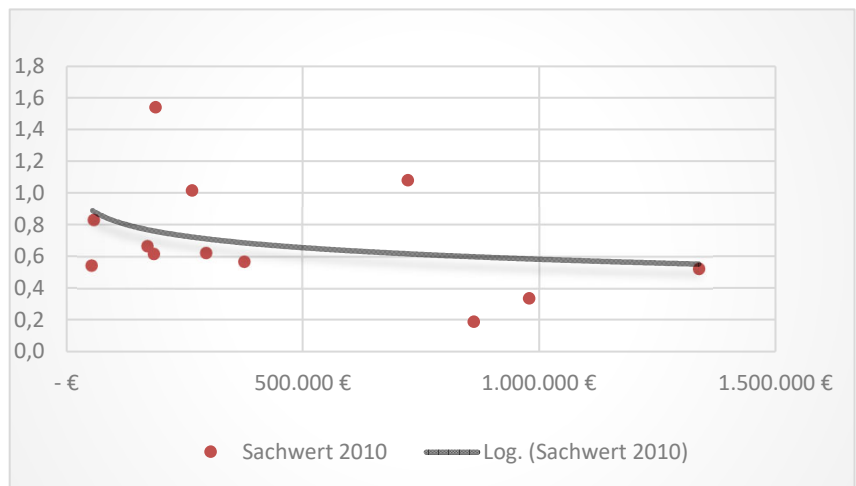
Korrelation

-0,011

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,169	29,2%
nach HNF	0,265	45,9%
n. Mietniveau	0,133	23,0%
nach RND	0,011	1,9%
	0,579	100,0%

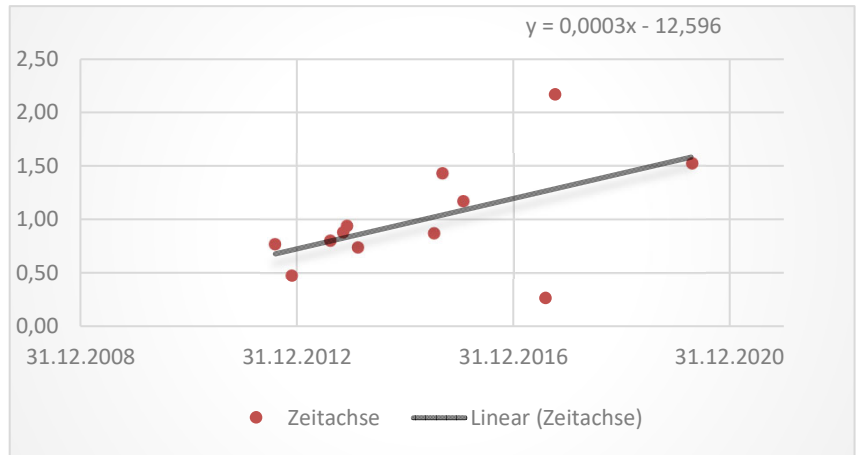
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

-0,406

zeitliche Entwicklung

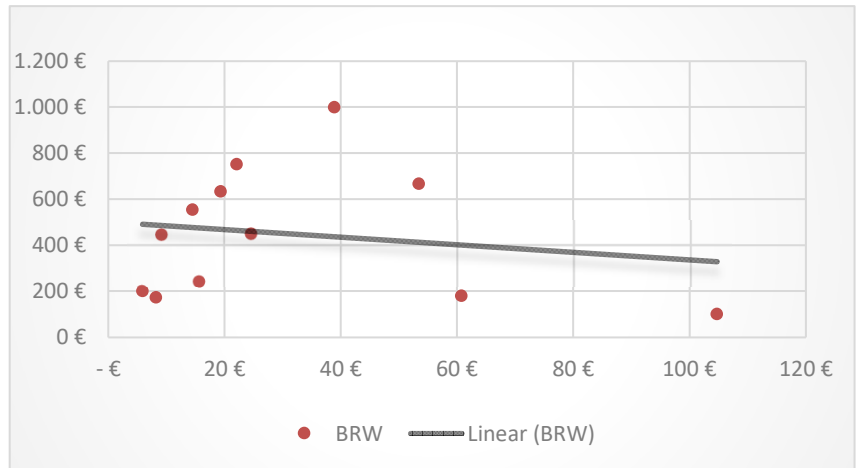


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	20 €	0,69	29%	0,200
Wohnfläche	600 m ²	0,74	46%	0,338
Mietniveau	2,80 €	0,72	23%	0,167
Restnutzung	30 Jahre	0,71	2%	0,013
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,718

x Zeitanpassung	15.01.2017			
= Zeitemrechnungsfaktor			1,20	0,862
angenommener Sachwert	400.000 €			
errechneter Verkehrswert			0,862	344.869 €

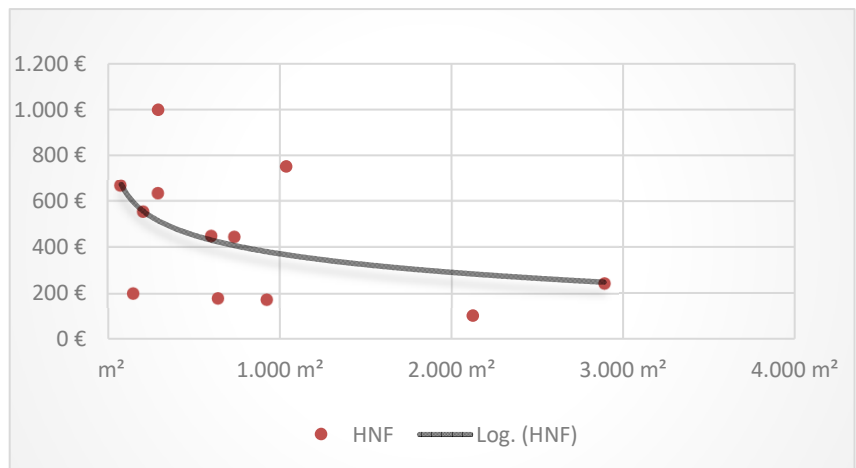
**Vergleichswertbildung
Gewerbeobjekte
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

-0,170

nach Hauptnutzfläche



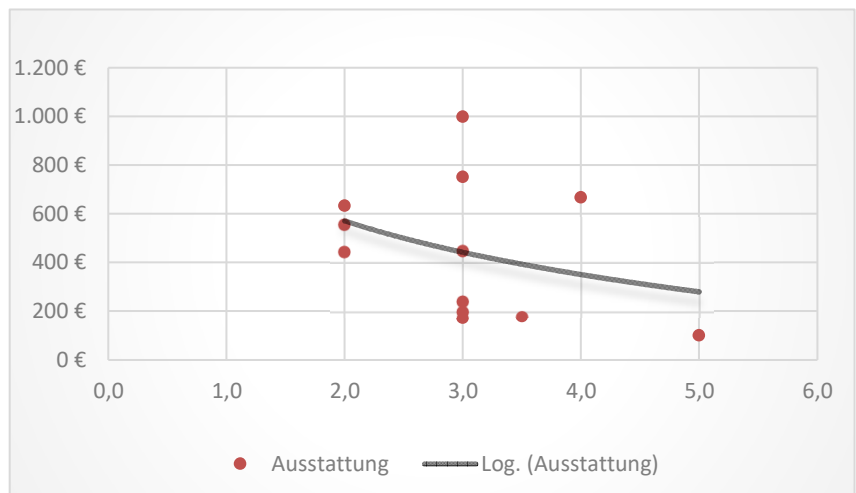
Korrelation

-0,472

nach Ausstattung

nach Schulnoten

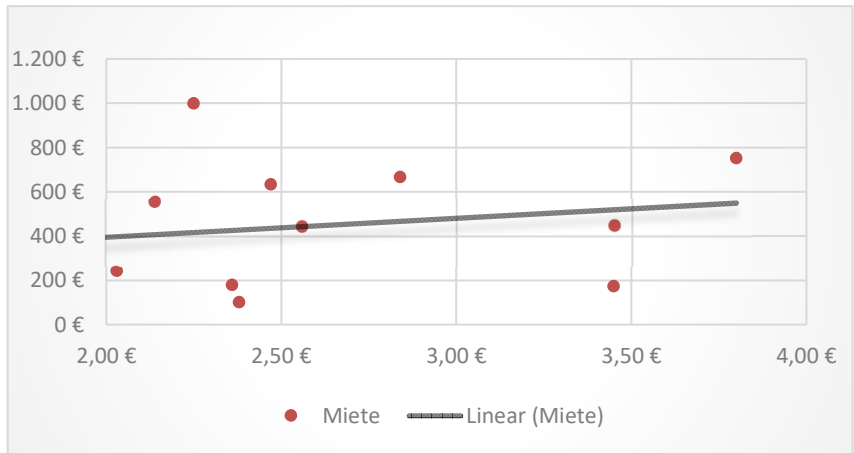
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,337

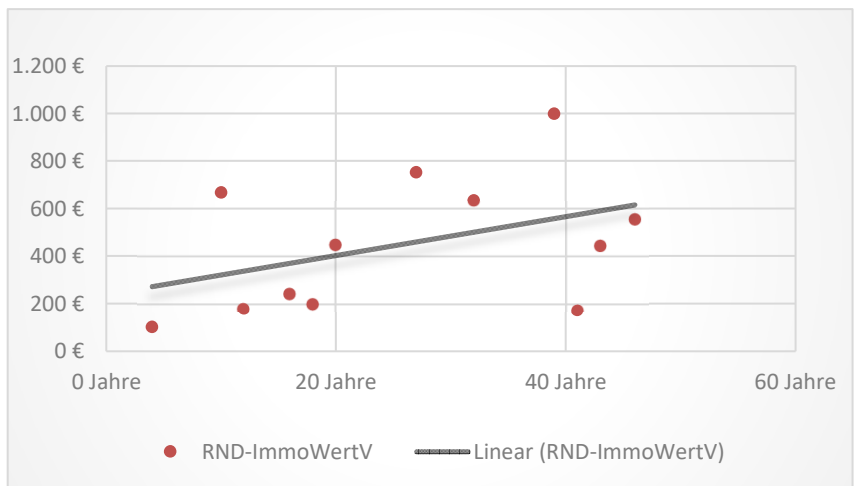
**Vergleichswerte Gewerbe
nach Mietniveau**



Korrelation

0,193

nach Restnutzungsdauer



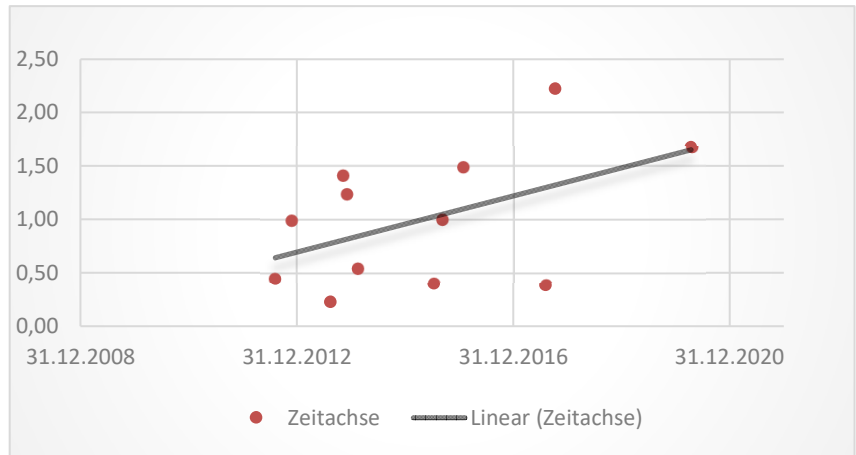
Korrelation

0,418

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,170	10,7%
nach HNF	0,472	29,7%
nach Aussttg.	0,337	21,2%
nach Miete	0,193	12,1%
nach RND	0,418	26,3%
	1,591	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

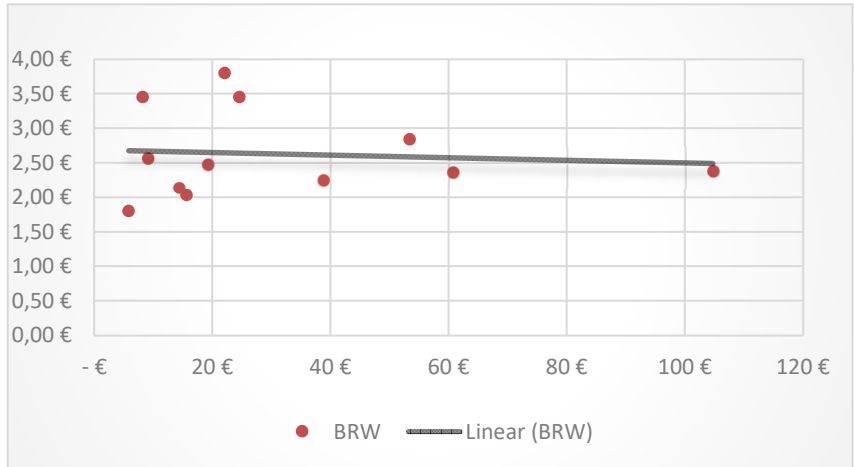
Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	20 €	468 €	10,7%	50,1
nach HNF	600 m ²	485 €	29,7%	143,8
nach Ausstg.	3,00 €	454 €	21,2%	96,1
nach Miete	2,80 €	464 €	12,1%	56,3
nach RND	30 Jahre	484 €	26,3%	127,4
Gewichtung des Vergleichswerts				474 €

x Zeitanpassung	15.01.2017			
= Zeitumrechnungsfaktor			1,22	580 €
angenommene Mietfläche	600 m ²			
errechneter Verkehrswert		580 €		348.086 €

**Mietwertbildung
Gewerbeobjekte**

nach Bodenrichtwerten

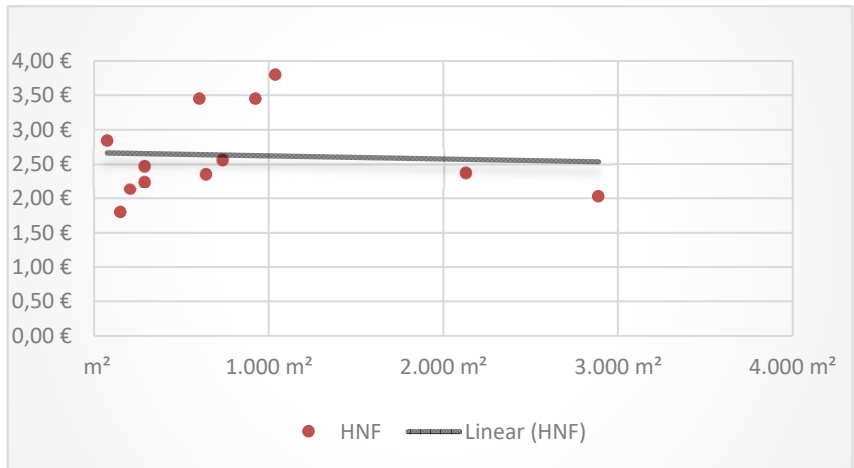
Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.



Korrelation

-0,087

**nach Wohnfläche
bzw. Hauptnutzfläche**



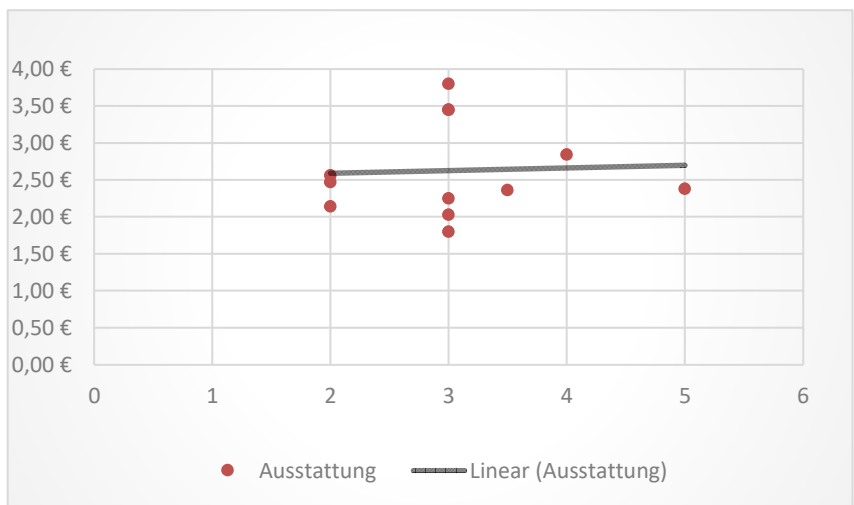
Korrelation

-0,062

nach Ausstattung

nach Schulnoten

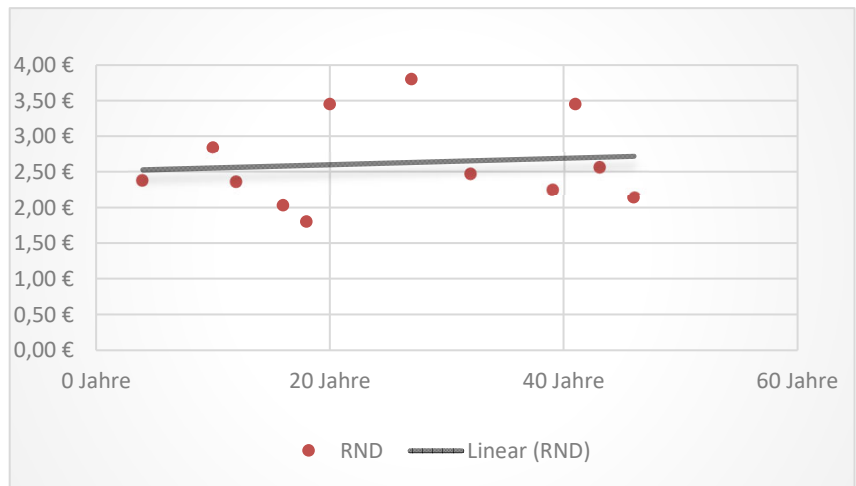
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

0,049

**Mietwerte Gewerbe
nach Restnutzungsdauer**



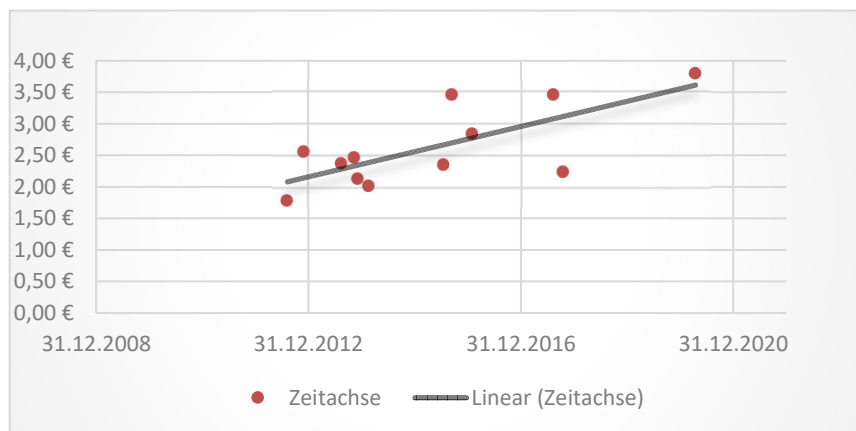
Korrelation

0,103

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,087	29,0%
nach HNF	0,062	20,4%
nach Aussttg.	0,049	16,4%
nach RND	0,103	34,2%
	0,301	100,0%

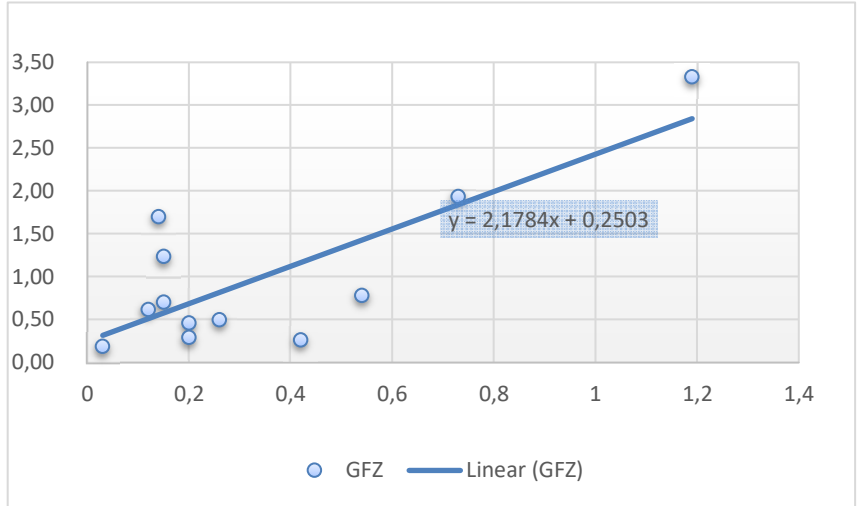
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

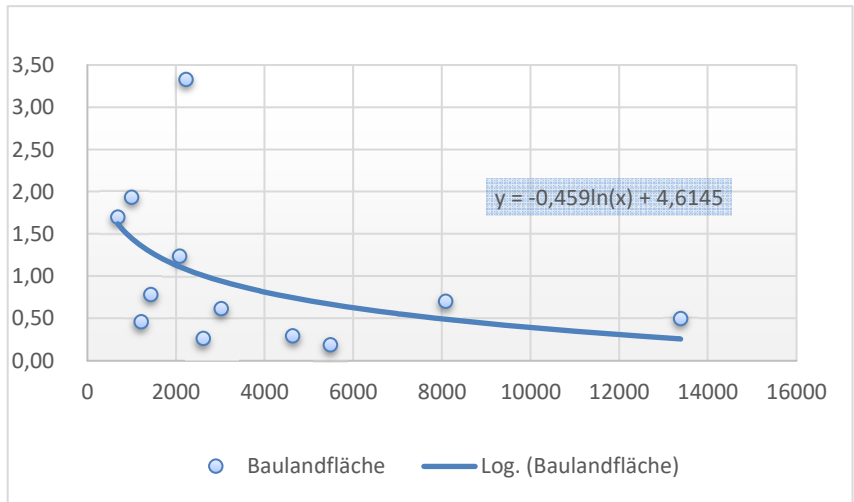


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

GFZ	URK
0,20	0,686
0,40	1,122
0,60	1,557
0,80	1,993
1,00	2,429

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,50	1,340
Mittel	0,34	1,000
Korrekturfaktor		1,339
Korrelation		0,787

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Fläche	URK
500 m ²	1,762
1.000 m ²	1,444
2.000 m ²	1,126
4.000 m ²	0,808
8.000 m ²	0,489
15.000 m ²	0,201

Beispiel

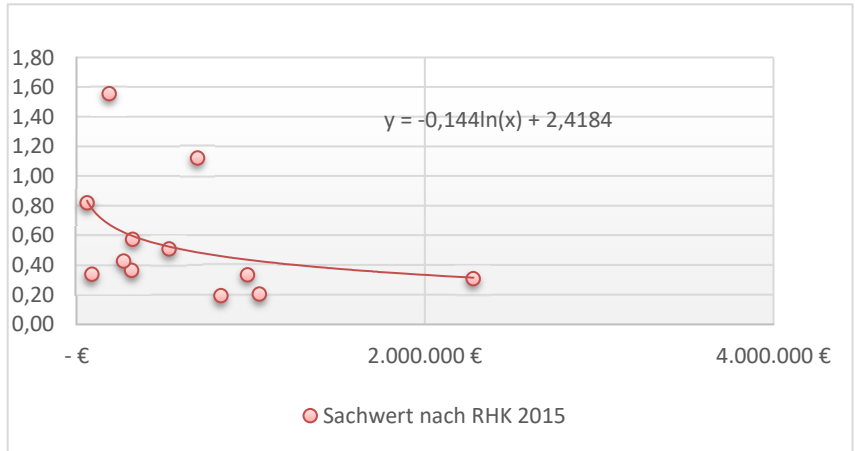
	Fläche	URK
Objekt	5.000 m ²	0,705
Mittel	3.823 m ²	0,828
Korrekturfaktor		0,851
Korrelation		-0,3671

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,339	0,787	80,4%
nach Größe	0,851	0,192	19,6%
	1,244	0,979	100,0%
Richtwertausweis	31 €		
x Anpassung	1,244		
Vergleichswert	39 €		

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

Wertzahlen für Sachwerte Gewerbegrundstücke



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

125.000 €	0,728
250.000 €	0,629
500.000 €	0,529
1.000.000 €	0,429
2.000.000 €	0,329
4.000.000 €	0,229
6.000.000 €	0,171

Beispiel

	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	375000	0,570
Mittel	634157,9289	0,495
Korrekturfaktor		1,153
Korrelation		0,371

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.

11 Teilemarkt Bauernhöfe

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

37 Vergleichsgrundstücke

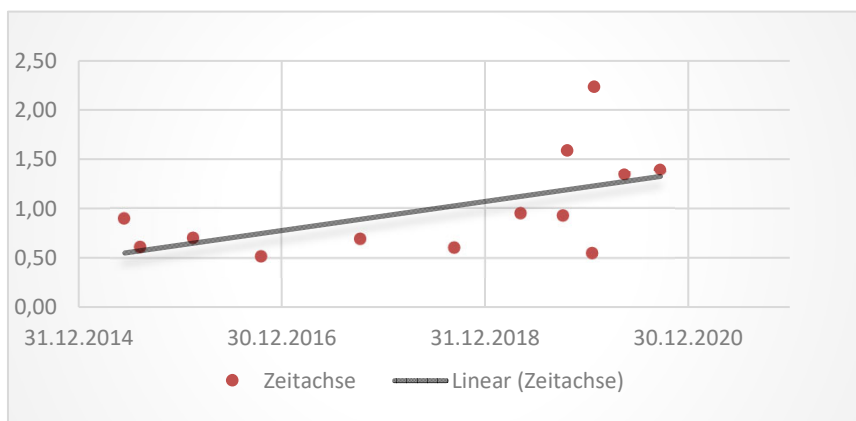
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	382 €	342 €	194 €
<i>Minima</i>	197 €		
<i>Maxima</i>	853 €		
Liegenschaftszinssätze	2,40%	2,09%	2,59%
<i>Minima</i>	-1,77%		
<i>Maxima</i>	7,92%		
Marktanpassungen	-17,10%	-12,05%	19,51%
<i>Minima</i>	-48,87%		
<i>Maxima</i>	5,91%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	43 €	48 €	19 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,43	0,41	0,18
<i>HNF</i>	422 m ²	344 m ²	253 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	14 Jahre	15 Jahre	5 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	2,24 €	2,28 €	0,61 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	0,61 €	0,76 €	
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	27,25%	33,14%	14,72%

Zeitraum 15.06.2015 bis 21.09.2020 Tendenz steigend

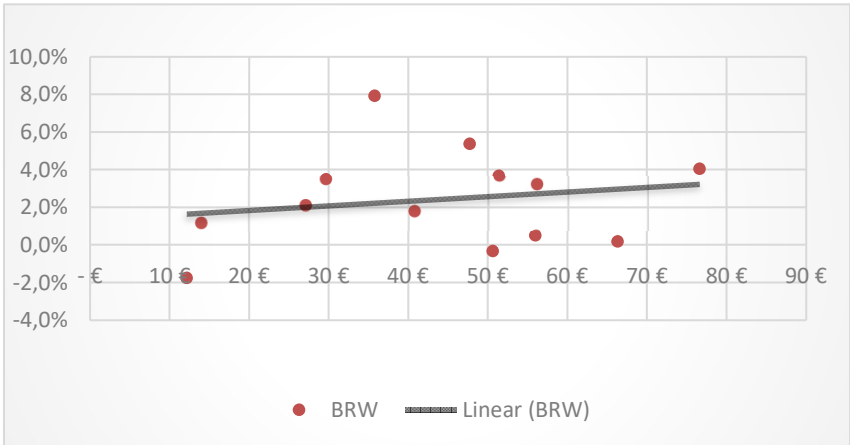


Analysen

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

nach Bodenrichtwerten

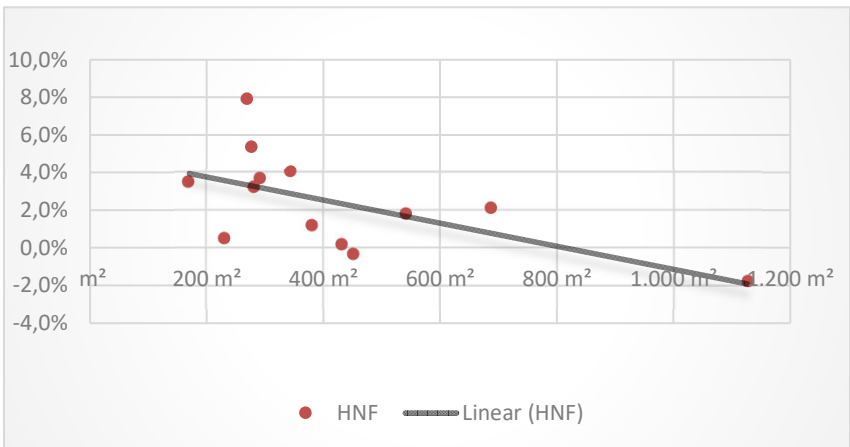
**11 Teilemarkt Bauernhöfe
Liegenschaftszinssätze - Marktanpassungsfaktoren - Vergleichswerte
Steuerliche Werte für BewG**



Korrelation

0,181

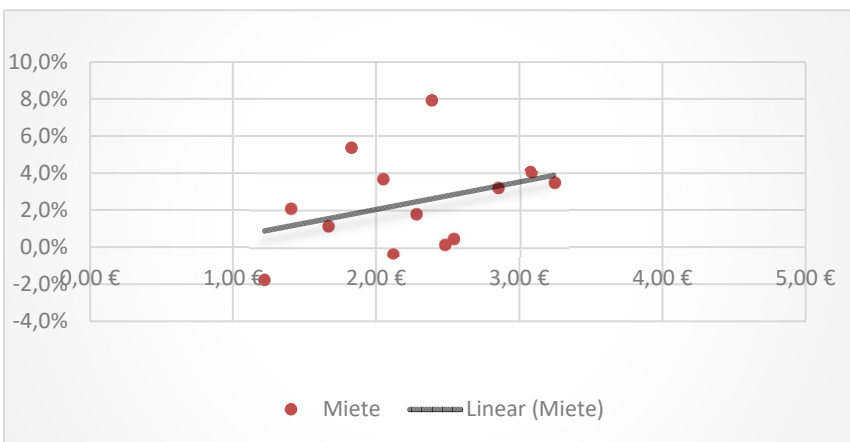
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,600

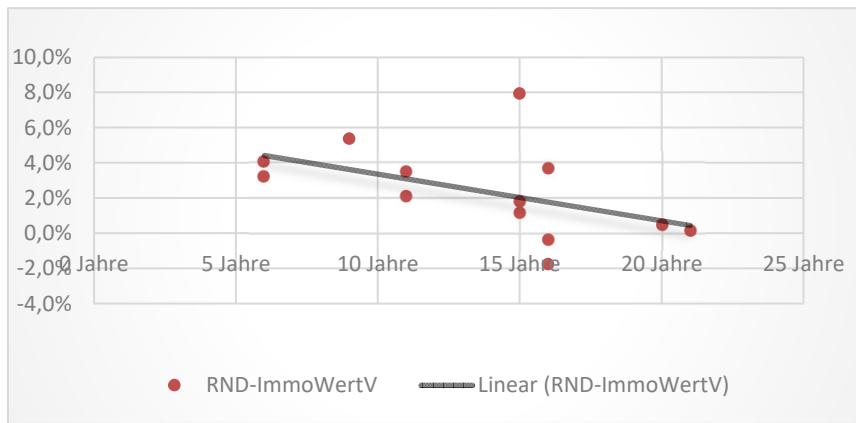
nach Mietniveau



Korrelation

0,352

nach Restnutzung



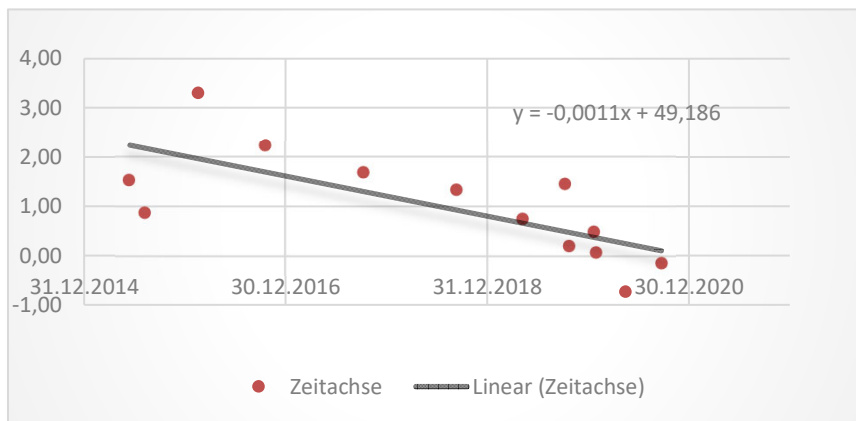
Korrelation

-0,483

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,181	11%
nach HNF	0,600	37%
nach Miete	0,352	22%
nach RND	0,483	30%
	1,616	100%

zeitliche Entwicklung

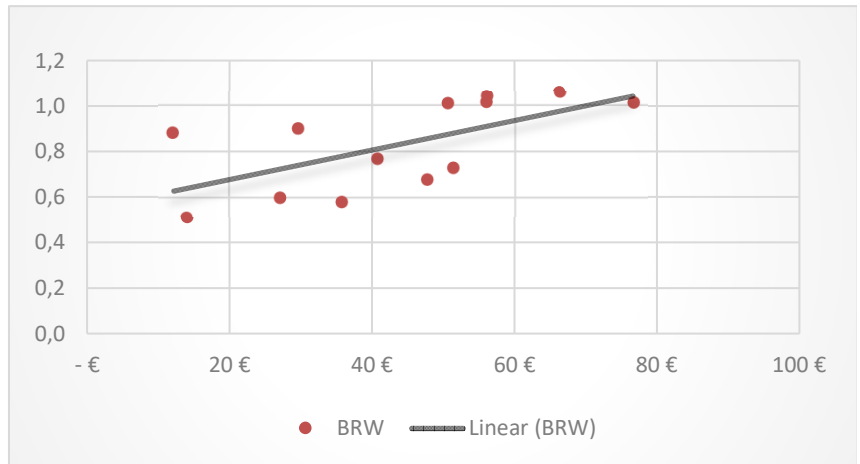


Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	2,07%	11%	0,23%
Mietfläche	300 m ²	3,15%	37%	1,17%
Mietniveau	3,20 €	3,83%	22%	0,83%
Restnutzung	20 Jahre	0,71%	30%	0,21%
Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes				2,45%

x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 1,60 3,91%

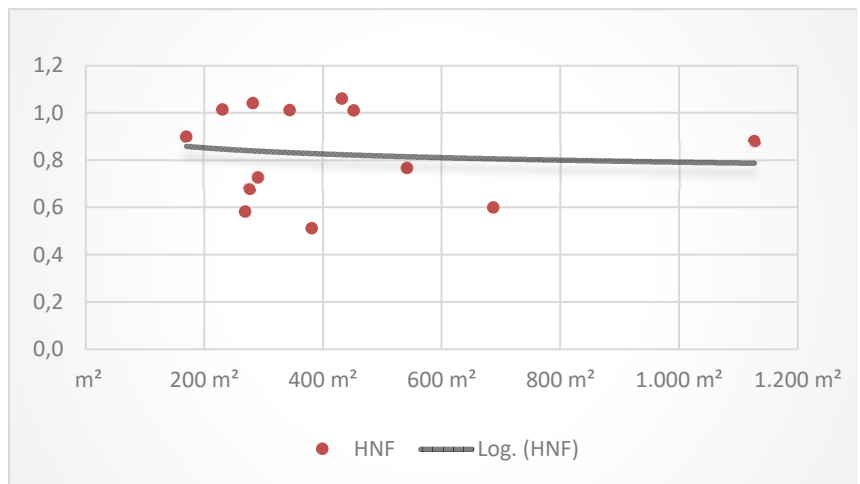
Marktanpassungen in der Auswertung nach Bodenwertniveau



Korrelation

0,638

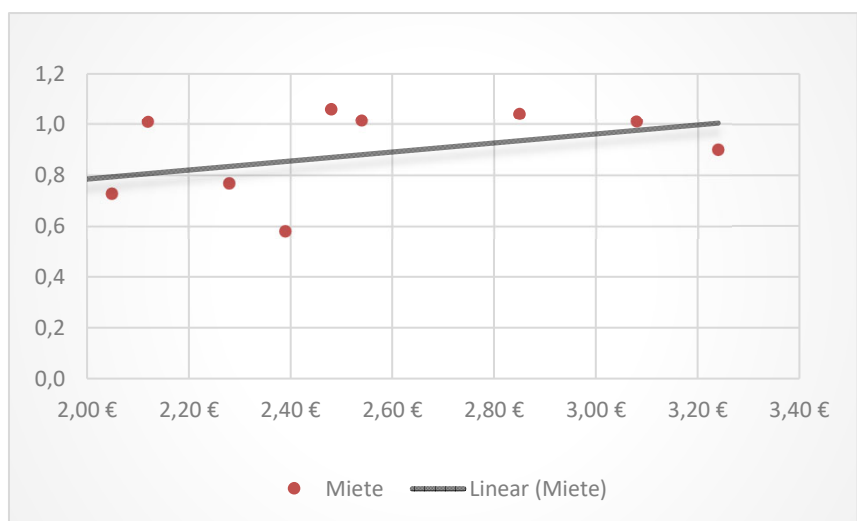
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

-0,060

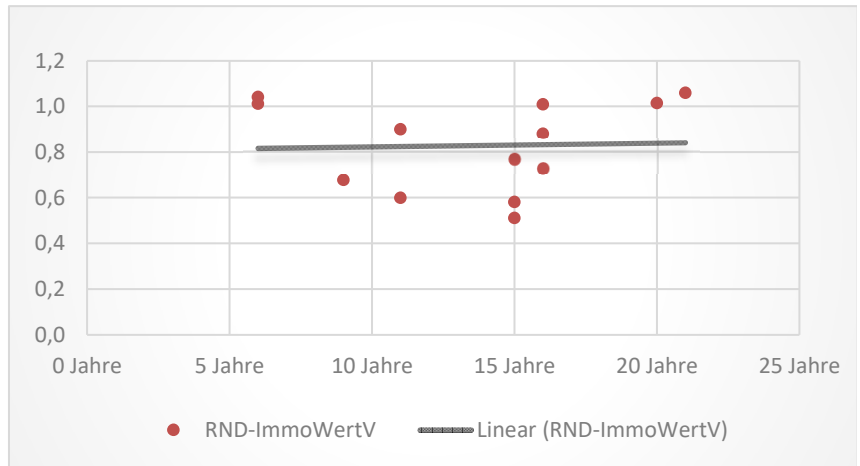
nach Mietniveau



Korrelation

0,559

nach Restnutzungsdauer



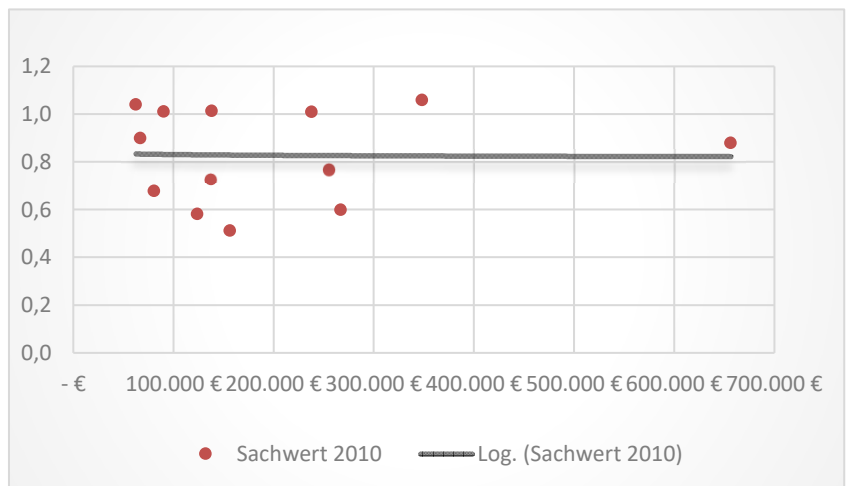
Korrelation

0,040

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,638	49,2%
nach HNF	0,060	4,6%
n. Mietniveau	0,559	43,1%
nach RND	0,040	3,1%
	1,297	100,0%

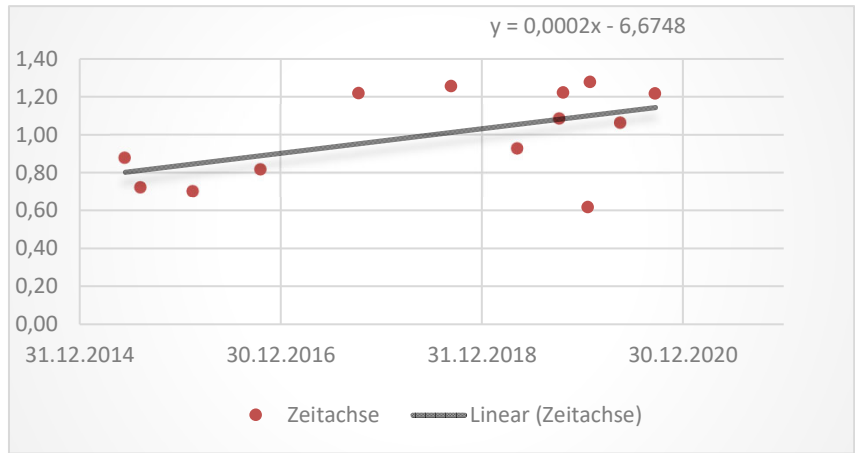
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,085

zeitliche Entwicklung

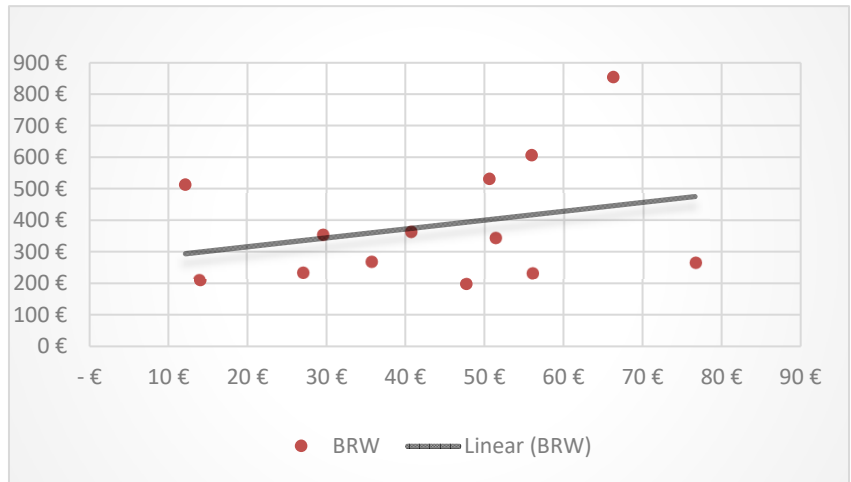


**Beispiel für
Ableitung**

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
Richtwert	30 €	0,74	49%	0,365
Wohnfläche	300 m ²	0,83	5%	0,039
Mietniveau	3,20 €	1,00	43%	0,430
Restnutzung	20 Jahre	0,84	3%	0,026
Gewichtung des Sachwertfaktors				0,860

x Zeitanpassung	15.01.2017		
= Zeitemrechnungsfaktor		0,91	0,778
angenommener Sachwert	120.000 €		
errechneter Verkehrswert		0,778	93.396 €

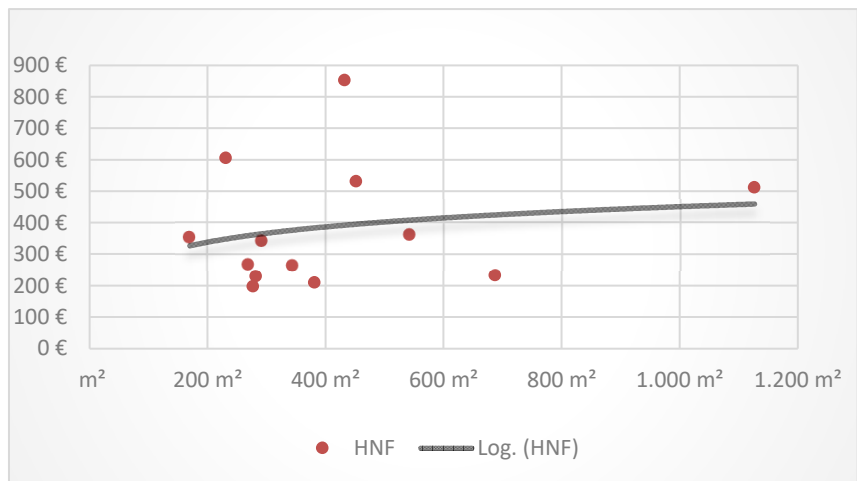
**Vergleichswertbildung
Bauernhöfe
nach Bodenrichtwerten**



Korrelation

0,279

nach Hauptnutzfläche



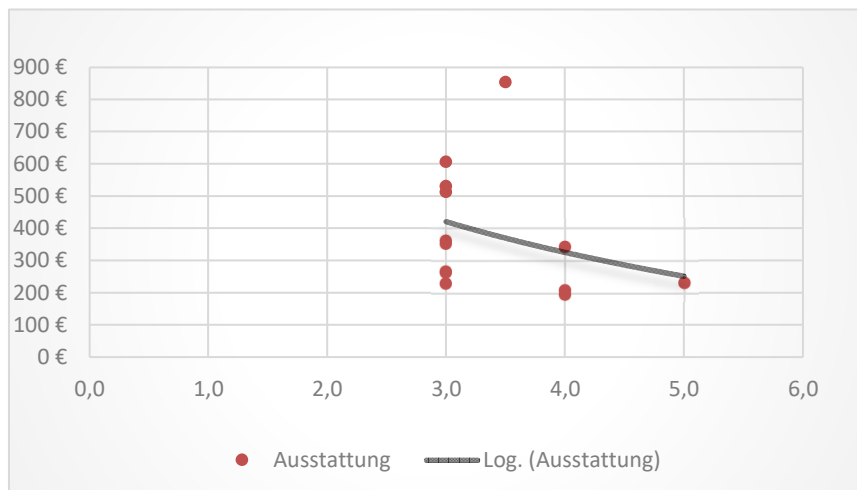
Korrelation

0,188

nach Ausstattung

nach Schulnoten

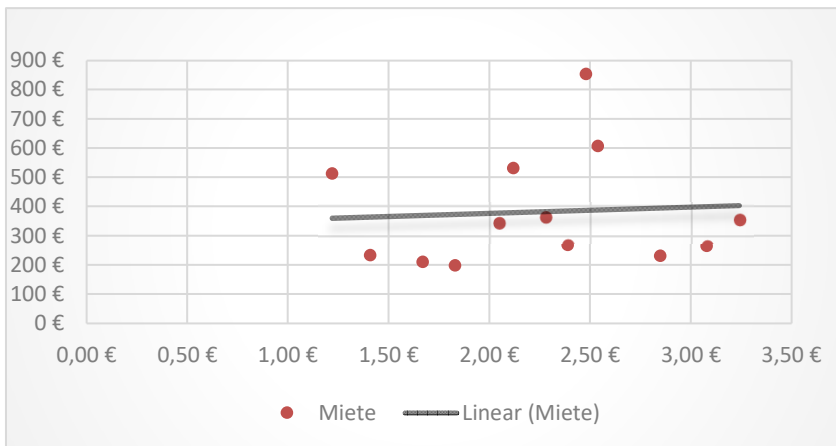
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,307

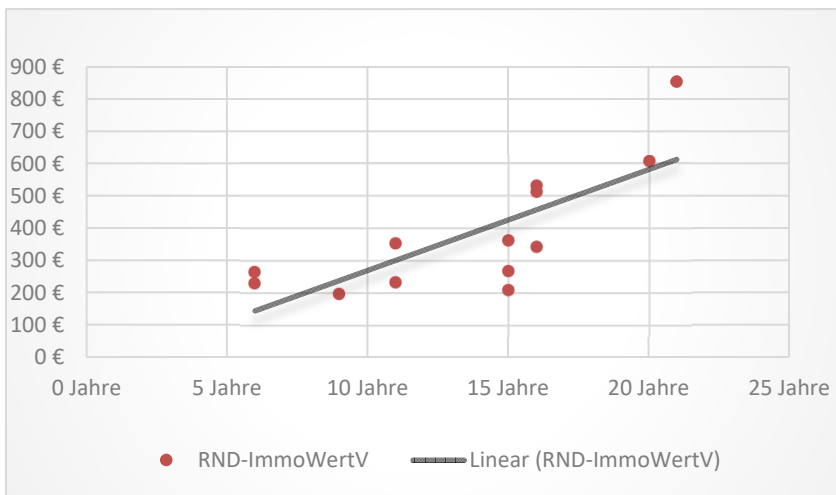
nach Mietniveau



Korrelation

0,068

nach Restnutzungsdauer

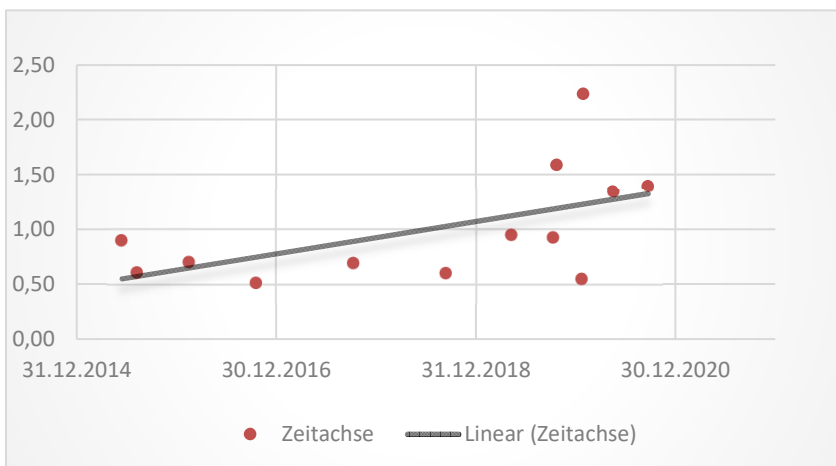


Korrelation

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,279	17,4%
nach HNF	0,188	11,7%
nach Aussttg.	0,307	19,1%
nach Miete	0,068	4,2%
nach RND	0,766	47,6%
	1,607	100,0%

zeitliche Entwicklung



Beispiel für Ableitung

Objekt	Basis	linear abgel.	Wertung	Produkt
nach BRW	30 €	344 €	17,4%	59,8
nach HNF	300 m ²	364 €	11,7%	42,5
nach Aussttg.	4	328 €	19,1%	62,8
nach Miete	3,20 €	402 €	4,2%	16,9
nach RND	20 Jahre	582 €	47,6%	277,0
Gewichtung des Vergleichswerts				459 €

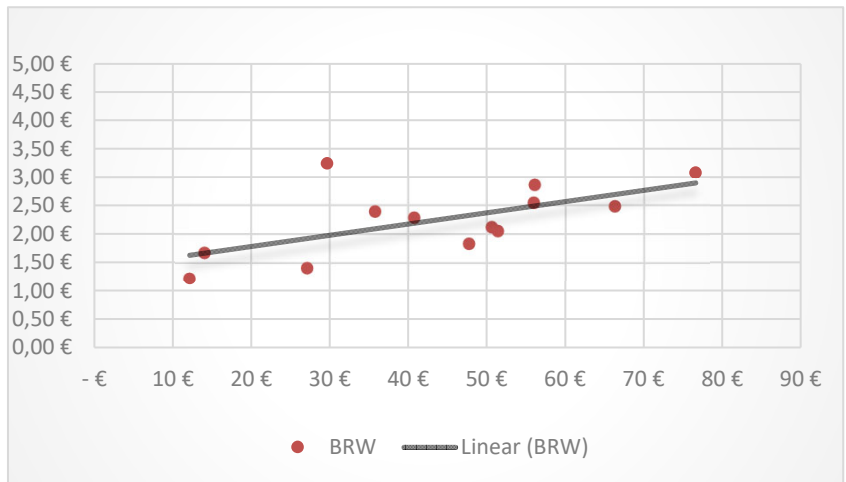
x Zeitanpassung 15.01.2017
 = Zeitemrechnungsfaktor 0,78 360 €

angenommene Mietfläche 300 m²
 errechneter Verkehrswert 360 € 107.899 €

Mietwertbildung Bauernhöfe

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

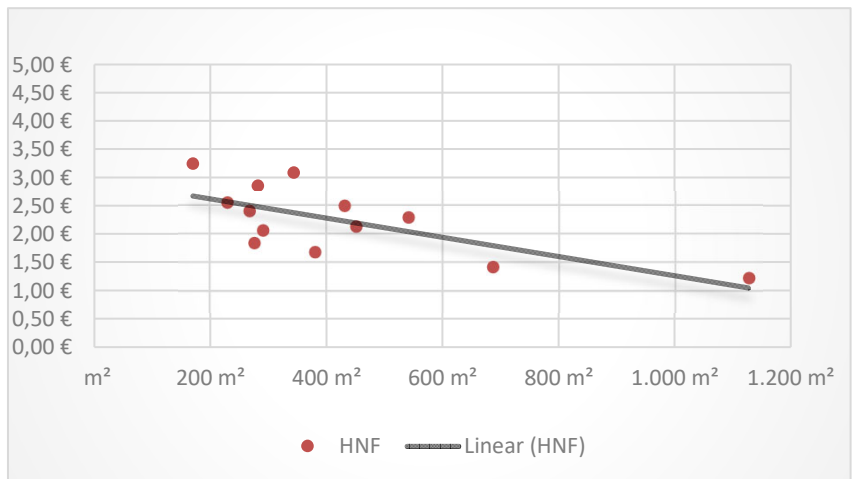
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,620

nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



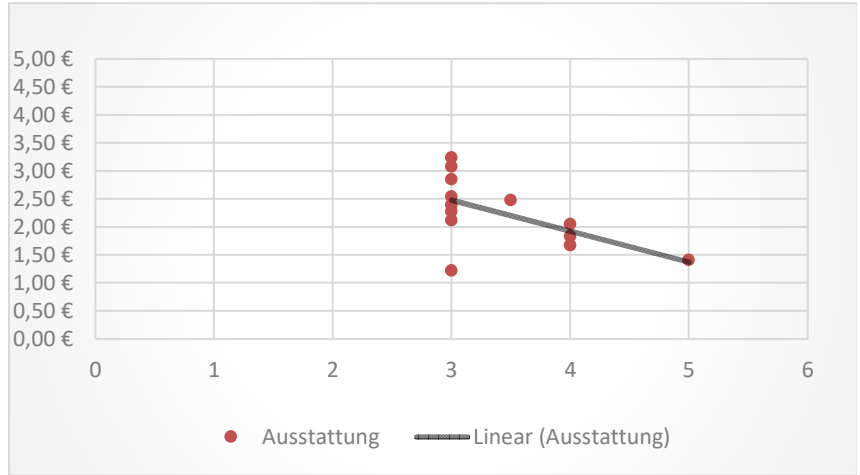
Korrelation

-0,702

nach Ausstattung

nach Schulnoten

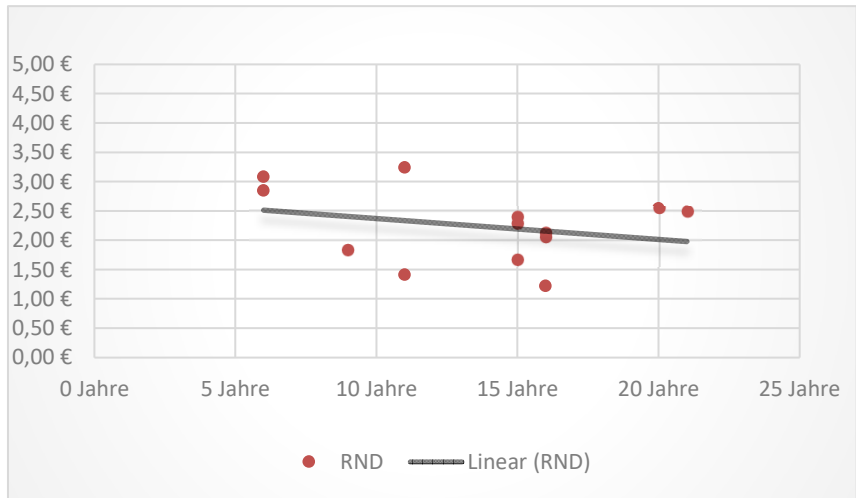
- 1 = sehr gut (NHK 5)
- 2 = gut ((NHK 4)
- 3 = mittel (NHK 3)
- 4 = einfach (NHK 2)
- 5 = sehr einfach (NHK 1)



Korrelation

-0,578

nach Restnutzungsdauer



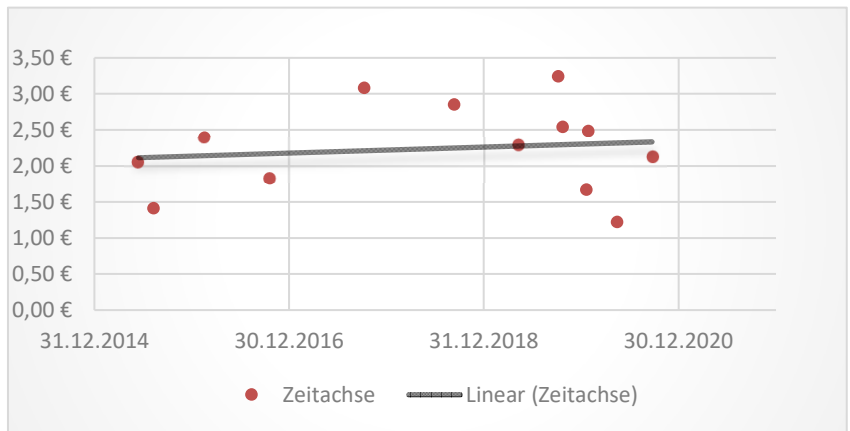
Korrelation

-0,275

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,620	28,5%
nach HNF	0,702	32,3%
nach Aussttg.	0,578	26,6%
nach RND	0,275	12,7%
	2,176	100,0%

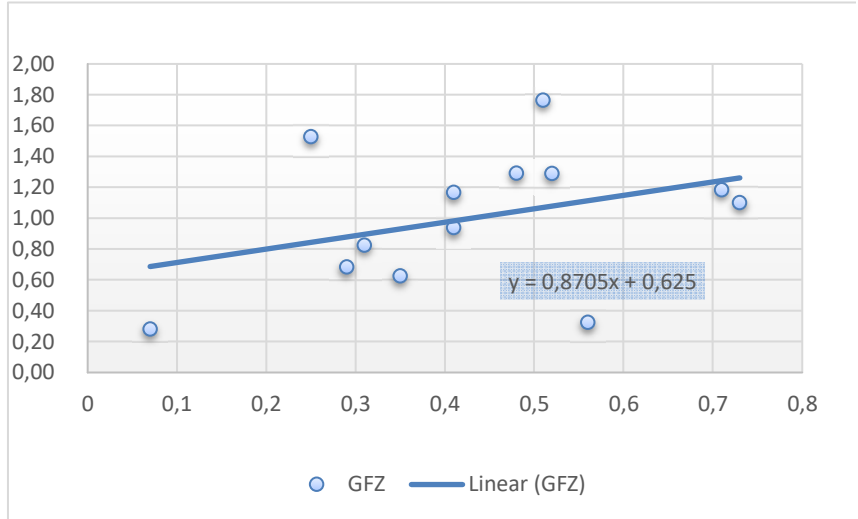
zeitliche Entwicklung



Bodenwerteinflüsse

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

Bodenwerteinfluss GFZ_Ist

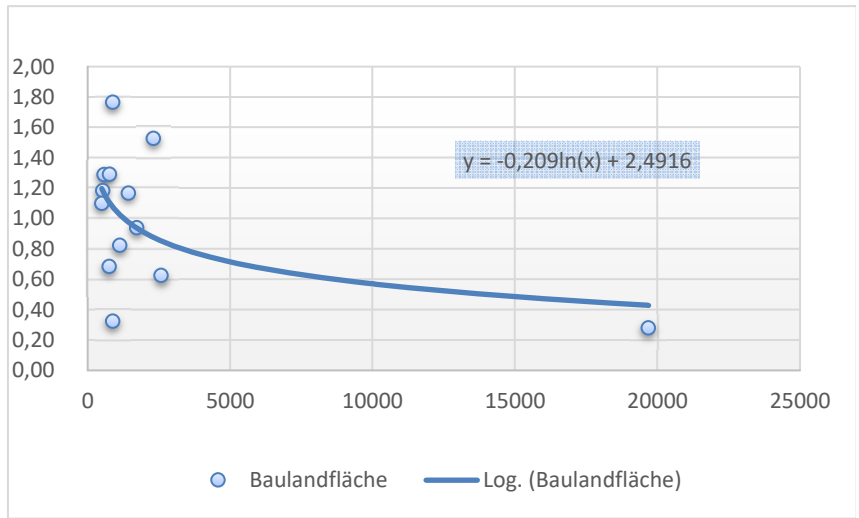


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

GFZ	URK
0,10	0,712
0,20	0,799
0,30	0,886
0,40	0,973
0,50	1,060
0,60	1,15
0,70	1,234

<i>Beispiel</i>		
	GFZ_Ist	URK
Objekt	0,25	0,843
Mittel	0,43	1,000
Korrekturfaktor		0,843
Korrelation		0,361

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

Fläche	URK
400 m ²	1,239
800 m ²	1,095
1.200 m ²	1,010
1.600 m ²	0,950
2.000 m ²	0,903
2.400 m ²	0,865
2.800 m ²	0,833

Beispiel

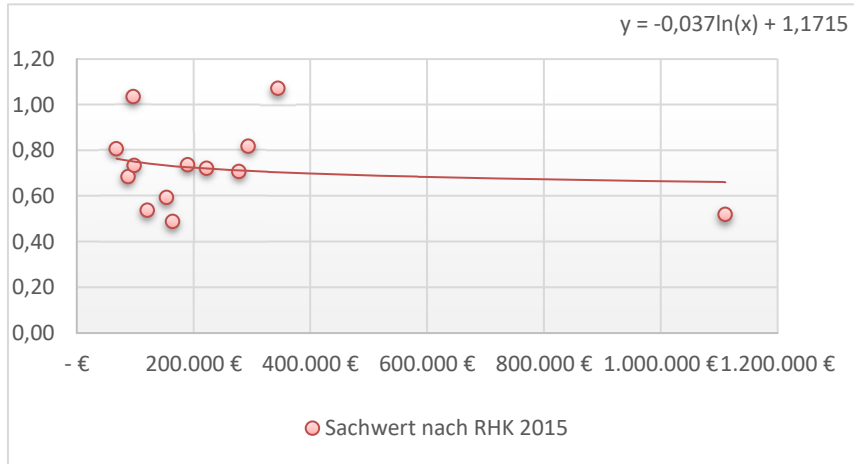
	Fläche	URK
Objekt	2.000 m ²	0,878
Mittel	2.596 m ²	0,794
Korrekturfaktor		1,106
Korrelation		-0,4946

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,843	0,361	42,2%
nach Größe	1,106	0,495	57,8%
	0,995	0,856	100,0%
Richtwertausweis	43 €		
x Anpassung	0,995		
Vergleichswert	43 €		

Wertzahlen für Sachwerte Bauernhöfe

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



Sachwert-Wertzahl Korrelation Ergebnis

50.000 €	0,771
75.000 €	0,756
100.000 €	0,746
125.000 €	0,737
150.000 €	0,731
175.000 €	0,725
200.000 €	0,720
225.000 €	0,716

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	160000	0,825
Mittel	248184,7223	0,860
Korrekturfaktor		0,960
Korrelation		0,240

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.