



Grundstücksmarktbericht 2010

Gemeinde Wolpertswende



Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Kirchplatz 2
88248 Wolpertswende

- Herausgeber** **Gutacherausschuss**
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Wolpertswende
- Internet** www.wolpertswende.de
- Geschäftsstelle** **Gemeinde Wolpertswende**
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Kirchplatz 2
88284 Wolpertswende
- Leiter der** **Frau Korbély**
Geschäftsstelle Telefon 07502-9403-20
Mail m.korbely@wolpertswende.de
- Vorsitzender** **Herr Wöllhaf**
des Ausschusses Telefon 07502-9403-15
Mail e.woellhaf@wolpertswende.de
- Auswertungs-** Firma Wertax GmbH & Co. KG
Technik Kornhausstr. 1 in 88326 Aulendorf
unter der Leitung von
Wolfgang Weiss, Steuer- u. Sachverständigenkanzlei
- Sprechzeiten** **Montag-Freitag**
8.00-12.00 Uhr
Donnerstagnachmittag **oder nach telefonischer**
16.00-18.00 Uhr **Vereinbarung**

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

Copyright: Gemeinde Wolpertswende
Alle Rechte vorbehalten

zum Inhalt des Marktberichts

Inhaltspunkt	Seite
Titelblatt	2
Impressum	3
Inhaltsverzeichnis	4
1.1 Mitglieder	5
1.2 Einführung	6
2.1 Bevölkerungsentwicklung	7
2.2 Wohnort-Gewerbestandort	9
2.3 Baukonjunktur	10
2.4 Gemeindeentwicklung	13
3. Grundstücksumsätze	15
4.1. Bodenrichtwerte	16
4.2. Bodenwertumrechnungen	17
5. Marktanpassungsdaten	20
6. Vergleichswerte ETW	22
7. Sonderauswertung Ein- u. Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser	24
8. Sonderauswertung Eigentumswohnungen	38
9. Sonderauswertung Renditeobjekte	52
10. Anwendungsbeispiel für Gewichtung	66
11. Rezepturen der Auswertung	67
12. Bodenrichtwertkarten	

Der Gutachterausschuss stellt sich vor:

Der Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Wöllhaf, Edmund	Vorsitzender
Korbély, Margit	Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Beilharz, Hanspeter	Gutachter
Rimmele, Anton	Gutachter
Sauter, Siegfried	Gutachter
Schwegler, Franz	Gutachter
Sorg, Norbert	Gutachter

aus dem Finanzamt dem GAA-Bezirk zugeordnet

Finanzamt Ravensburg - Grundstückswertstelle

Einführung

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

Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

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

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

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

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

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

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

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

2. Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

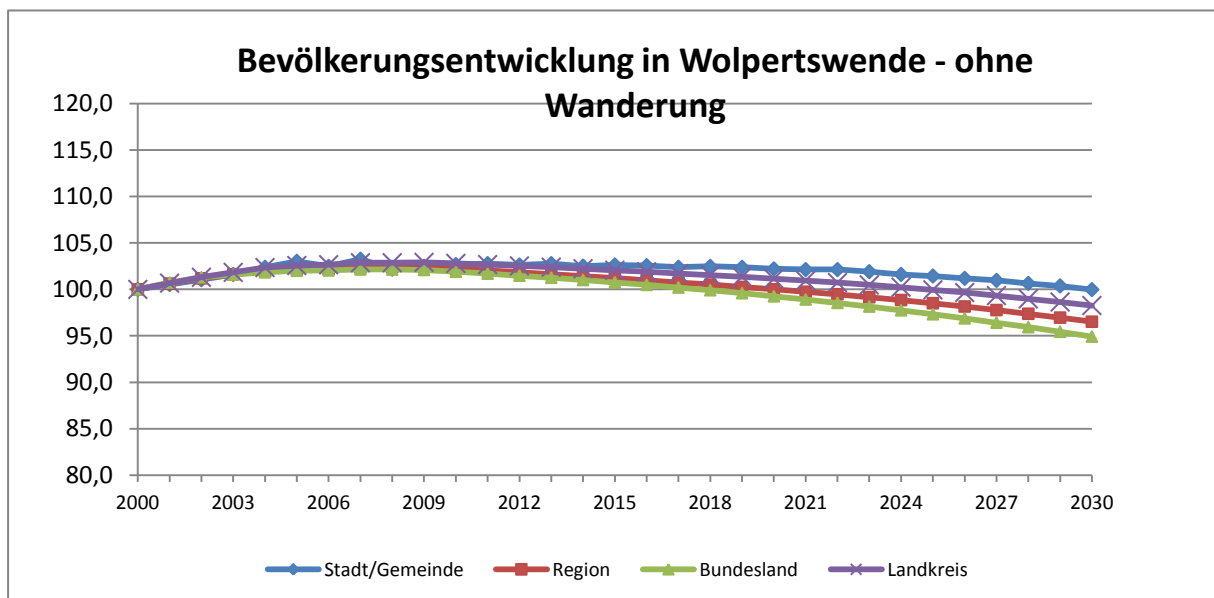
2.1. Bevölkerungsentwicklung

Stand 31.12.2010	Bevölkerung 2010 4.057		Gemeindefläche 26,35 km ²		
davon Wolpertswende Mochenwangen Vorsee					
Altersstruktur	2010	Gemeinde	Landkreis	Region	Land
unter 15 Jahre		16,27%	15,30%	14,87%	14,18%
15 bis unter 18 Jahre		3,99%	3,60%	3,59%	3,27%
18 bis unter 25 Jahre		8,60%	8,74%	8,53%	8,49%
25 bis unter 40 Jahre		17,30%	17,74%	17,38%	18,33%
40 bis unter 65 Jahre		36,80%	36,11%	36,28%	36,27%
65 und älter		17,03%	18,51%	19,35%	19,45%
Altersstruktur	2030	Gemeinde	Landkreis	Region	Land
unter 20 Jahre		17,63%	17,57%	17,22%	16,42%
20 bis unter 40 Jahre		23,30%	22,24%	22,05%	21,10%
40 bis unter 60 Jahre		24,07%	24,69%	24,50%	25,60%
60 bis unter 85 Jahre		31,48%	31,67%	32,13%	32,72%
85 und älter		3,52%	3,82%	4,10%	4,15%

Die Gemeinde weist eine gegenüber den Umland überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf, die zunächst eine Steigerung vorsieht. Da Daten ohne Wanderungsziffern die Zu- und Wegzugsdaten nicht berücksichtigen, dürfte in den nächsten Jahren eher ein nochmals verbessertes Ergebnis gegenüber den hier dargestellten Werten zu erwarten sein.

Bevölkerungsentwicklung 2000-2030 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Jahr	Stadt/ Gemeinde	LK Ravensburg	Region	Land
2000	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	100,5	100,7	100,6	100,7
2002	101,0	101,3	101,2	101,3
2003	101,6	101,8	101,6	101,6
2004	102,4	102,3	102,0	101,8
2005	103,0	102,6	102,2	102,0
2006	102,5	102,7	102,2	102,0
2007	103,2	102,9	102,4	102,1
2008	102,2	102,9	102,4	102,1
2009	102,5	102,9	102,4	102,1
2010	102,7	102,8	102,2	101,9
2011	102,8	102,7	102,0	101,7
2012	102,6	102,5	101,8	101,5
2013	102,8	102,4	101,6	101,2
2014	102,5	102,2	101,4	101,0
2015	102,6	102,1	101,2	100,7
2016	102,6	101,9	101,0	100,5
2017	102,4	101,7	100,7	100,2
2018	102,5	101,5	100,5	99,9
2019	102,4	101,4	100,3	99,6
2020	102,2	101,1	100,0	99,3
2021	102,1	100,9	99,7	98,9
2022	102,1	100,7	99,5	98,5
2023	101,9	100,5	99,2	98,1
2024	101,6	100,2	98,8	97,7
2025	101,4	100,0	98,5	97,3
2026	101,2	99,7	98,2	96,9
2027	101,0	99,3	97,8	96,4
2028	100,6	99,0	97,4	95,9
2029	100,4	98,6	97,0	95,4
2030	100,0	98,3	96,5	94,9



2.2. Wohnort - Gewerbestandort Wolpertswende

Wolpertswende

Die Gemeinde Wolpertswende liegt etwa 10 km nördlich der Kreisstadt Ravensburg am Rande des mittleren Schussentales und zählt derzeit 4143 Einwohner. Die Gemarkungsfläche hat eine Größe von 2635 ha, wovon fast die Hälfte bewaldet oder Wasserfläche ist.

Die Höhenlage über NN beträgt bei Wolpertswende 571 m und bei Mochenwangen 458 m.

Die Standortnähe zur großen Industrie- und Gewerbestadt Ravensburg sowie die günstigen Bus- und Bahnverbindungen machen unsere Gemeinde als Wohnort sehr attraktiv.

Die Verkehrslage von Wolpertswende

Wolpertswende liegt zusammen mit seinem größten Teilort Mochenwangen im Norden des Mittleren Schussentals relativ verkehrsgünstig an der Achse Ulm-Biberach-Ravensburg-Friedrichshafen.

Internationale Flughäfen

Stuttgart (ca. 2 Stunden) - Zürich (ca. 2 Stunden)

Regionalflughäfen

Friedrichshafen (ca. 35 Minuten) - Memmingen (ca. 1 1/4 Stunden)

Die nächsten Bahnhöfe

Mochenwangen (BOB-Regionalverkehr) - Aulendorf (DB-Nahverkehr) - Ulm (IC/ICE-Fernverkehr)

Beschäftigungskennzahlen (Statistisches Landesamt)

Beschäftigte gesamt:	510
- davon produzierendes Gewerbe:	62%
- davon Handel/Verkehr:	12%
- davon Dienstleistung:	25%
Berufsauspendler:	1.353
Berufseinpender:	333
Hebesatz Gewerbesteuer:	330
Hebesatz Grundsteuer A:	300
Hebesatz Grundsteuer B:	310

2.3 Baukonjunktur

Ausbleibende Konjunkturspritzen sorgen für Enttäuschung

Für das Jahr 2010 zieht die baden-württembergische Bauwirtschaft eine verhaltene Bilanz. Noch immer hinkt der Bau dem Aufschwung der Industrie im Südwesten deutlich hinterher. Bis Jahresende setzten die Bauunternehmen in Baden-Württemberg rund 10,3 Mrd. Euro um und damit 3,3 % weniger als im Vorjahr. Für Enttäuschung sorgte insbesondere die Entwicklung im Öffentlichen Bau. Das Ausbleiben der zweiten Auftragswelle aus den Konjunkturpaketen führte allein im Straßenbau zu Umsatzeinbußen von 9,8 %. Der Wirtschaftsbau hat vor allem unter den gebremsten Investitionen aus den gewerblichen Unternehmen gelitten.

Erfreulich war dagegen die Entwicklung im Wohnungsbau. Hier nahmen die Umsätze um 6,2 % zu, die Auftragseingänge stiegen sogar um 15,2 %. Dennoch werden die Baufertigstellungszahlen aller Voraussicht nach das zweitschlechteste Ergebnis seit Gründung des Landes Baden-Württemberg im Jahr 1952 erreichen. Insgesamt verzeichnete die baden-württembergische Bauwirtschaft für 2010 mit 130 insolventen Bauunternehmen die niedrigste Insolvenzanzahl seit zehn Jahren.

Als außerordentlich robust erweist sich die Beschäftigungslage auf dem Bau. 2010 lag die Beschäftigtenzahl im Jahresschnitt bei 86.180, ein Plus um 2,6 %. Die Zahl der Arbeitslosen sank in den beiden Wintermonaten November/Dezember gegenüber dem Vorjahr sogar um durchschnittlich 24 % auf rund 3.500. Dies zeigt, dass sich das Instrument des Saison-Kurzarbeitergeldes, durch das die Beschäftigungsverhältnisse auch in der kalten Jahreszeit aufrechterhalten werden können, bewährt hat.

Für 2011 geht die Bauwirtschaft im Land davon aus, dass die Branche die Talsohle durchschritten hat. Es wird insgesamt mit einer schwarzen Umsatznull gerechnet, wobei der Öffentliche Bau nach dem Auslaufen der Konjunkturpakete weiterhin schwach bleiben dürfte, der Wirtschaftsbau bestenfalls stagniert und der Wohnungsbau leicht zulegen wird.

Indexentwicklung Bau

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

Quellen: Fachverband Bau Württemberg e.V.

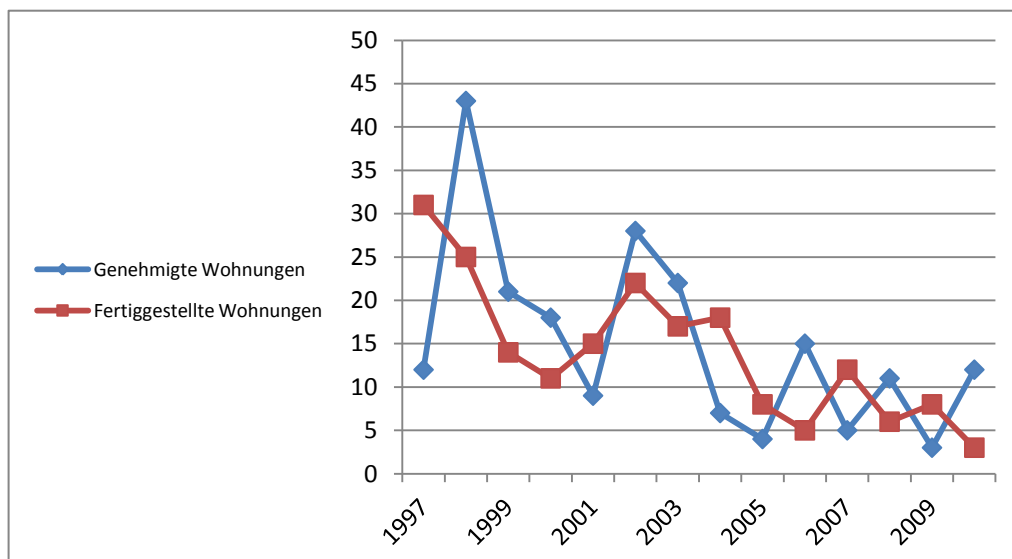
Gebäudebestand in Wolpertswende

Trotz sinkender Bevölkerungszahl nahm im Jahr 2009 der Wohnungsbestand weiter zu. Die Tendenz zu kleineren Haushalten und nicht zuletzt die Verbesserung der Wohnverhältnisse führten zu einem Bestand von 2,32 Mill. Wohngebäuden und 4,98 Mill. Wohnungen in Baden-Württemberg. Durchschnittlich 92,1 m² umfasste dabei die Fläche einer Wohnung. Rein rechnerisch teilten sich 216 Einwohner 100 Wohnungen. Damit standen jedem Baden-Württemberger Ende 2009 42,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Zehn Jahre zuvor waren es noch 39,9 m². Die Zahl der Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen ist seit Mitte der 90er-Jahre rückläufig und erreichte 2009 mit rund 12.000 fertig gestellten Wohngebäuden einen neuen Tiefstand.

Ende 2009 gab es landesweit rund 58 % Einfamilienhäuser, 24 % Zweifamilienhäuser und gut 17 % Mehrfamilienhäuser. In der Regel ist der Anteil an Einfamilienhäusern in den eher ländlich strukturierten Bereichen des Landes höher als in verdichteten Gebieten, was nicht zuletzt auch auf die unterschiedlichen Baulandpreise zurückzuführen ist. Am höchsten ist der Anteil in den Gemeinden Guggenhausen (Landkreis Ravensburg) und Grundsheim (Alb-Donau-Kreis) mit jeweils 91 %, am niedrigsten in der Stadt Fellbach (Rems-Murr-Kreis) mit 27 %, gefolgt von der Landeshauptstadt Stuttgart mit knapp 31 %.

Baugenehmigungen (Wohnungsbau) in Wolpertswende (1997-2007)

Zeitraum	Gebäude Anzahl	Veränd. Z. Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränd. Z. Vorjahr
1997	3	92,6%	12	103,1%
1998	10	48,1%	43	66,9%
1999	14	-27,3%	21	-47,5%
2000	15	-32,1%	18	15,8%
2001	8	-10,5%	9	-43,2%
2002	16	-20,6%	28	-16,0%
2003	21	48,1%	22	49,2%
2004	6	-27,5%	7	-50,0%
2005	4	20,7%	4	38,3%
2006	13	-31,4%	15	-49,2%
2007	4	-20,8%	5	93,9%
2008	7	-5,3%	11	-57,8%
2009	3	-16,7%	3	-29,6%
2010	9	140,0%	12	236,8%



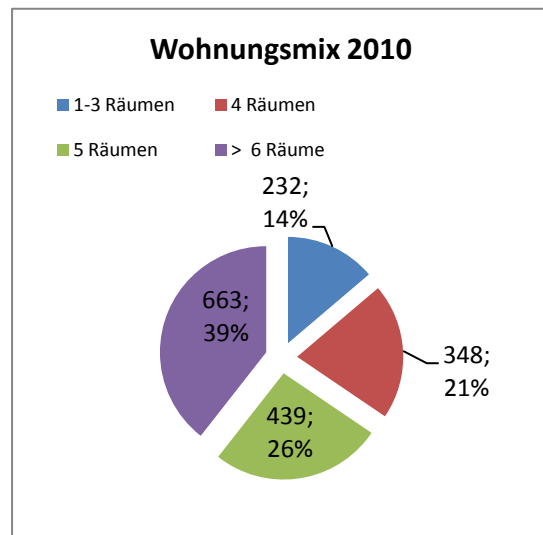
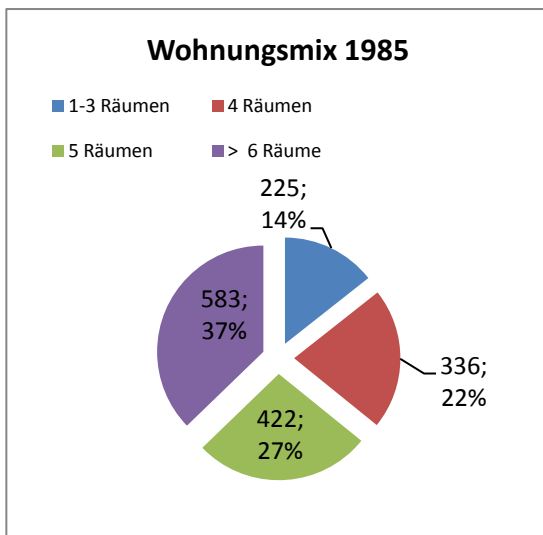
Fertigstellungen (Wohnungsbau) in Wolpertswende (1997-2007)

Zeitraum	Gebäude Anzahl	Veränd. Z. Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränd. Z. Vorjahr
1997	10	200,0%	31	152,8%
1998	3	-70,0%	25	-19,4%
1999	8	166,7%	14	-44,0%
2000	11	37,5%	11	-21,4%
2001	9	-18,2%	15	36,4%
2002	15	66,7%	22	46,7%
2003	16	6,7%	17	-22,7%
2004	18	12,5%	18	5,9%
2005	7	-61,1%	8	-55,6%
2006	4	-42,9%	5	-37,5%
2007	11	175,0%	12	140,0%
2008	5	-54,5%	6	-50,0%
2009	6	20,0%	8	33,3%
2010	3	-50,0%	3	-62,5%

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wohnungsübersicht 1985 - 2010*

Zeitraum	Wohnungen gesamt	Whg. mit 1-3 Räumen	Whg. mit 4 Räumen	Whg. mit 5 Räumen	Whg. mit > 6 Räume
2000	1566	225	336	422	583
2002	1593	220	341	425	607
2004	1630	223	342	436	629
2006	1647	227	346	434	640
2008	1668	231	346	436	655
2010	1682	232	348	439	663



Bei der Berechnung der Raumzahl wurden Küchen u. Bäder mitgezählt!

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.4. Daten der Gemeinde und Entwicklung

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Ravensburg
Geografische Lage:	Oberschwaben
Höhe:	569 m ü. NN
Fläche:	26,35 km ²
Einwohner:	4.057
Bevölkerungsdichte:	154 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	88284
Vorwahlen:	07502
Kfz-Kennzeichen:	RV
Gemeindeschlüssel:	08 4 36 087



Gemeindegliederung

Das Gemeindegebiet Wolpertswende besteht aus dem Hauptort Wolpertswende und den Teilorten Mochenwangen, Vorsee, Hatzenturm, Segelbach, Lufthütte und Bruggen.

Adresse der Gemeindeverwaltung: Kirchplatz 4
88284 Wolpertswende

Offizielle Website: www.wolpertswende.de

E-Mail-Adresse: info@wolpertswende.de

Bürgermeister: Daniel Steiner

Geschichte

Die Siedlungsgeschichte der Gemeinde reicht über 5000 Jahre zurück. Jungsteinzeitliche Pfahlbauern hausten am Schreckensee, westlich von Wolpertswende. Etwa um 500 vor Christus nahmen die Kelten unser Land in Besitz, hinterließen jedoch in der Gemeinde selbst keine sichtbaren Spuren. Römische Siedler erbauten um 100 nach Christus bei Steinhausen einen Gutshof, in dessen Friedhof eine Grabplatte mit den eingemeißelten Namen der ersten bekannten Bewohner des Schussentals gefunden wurde. Um 260 vertrieben die bis zum Bodensee vorstoßenden Allemannen die Römer aus Oberschwaben. Nur zögernd besiedelten sie unsere Gegend. Die erste urkundliche Erwähnung eines Ortes innerhalb der Gemeinde vom Jahr 809 betrifft den heutigen Weiler Segelbach. 934 tauscht der hl. Konrad, Bischof von Konstanz, ein Welfe, mit seinem eigenem Bruder Güter, darunter Wolpertswende, gegen andere Besitzungen.

Vermutlich Anfang des 12. Jahrhunderts errichteten welfische Ministeriale die Feste Hatzenturm. Ihr aus mächtigen Gesteinsbrocken geschichteter Turm gehört zu den ältesten noch erhaltenen Burgbauten unseres Landes. Um 1200 gelangten die Herren von Fronhofen - sie nannten sich später von Königsegg - in den Besitz der Herrschaft Wolpertswende - Hatzenturm, die sie zwischen 1363 und 1419 an das Heilig Geist Spital zu Ravensburg mit allen Rechten verkauften. 1561 erwarb das Spital noch Teile von Mochenwangen und die Gerichtsbarkeit über diesen Ort. 1810 kam die Stadt Ravensburg mit ihrem gesamten Gebiet, darunter Wolpertswende - Mochenwangen, an das Land Württemberg. Der 1826 der Gemeinde eingegliederte und ursprünglich dem Kloster Weingarten zugehörige Weiler Vorsee wird erstmals 1257 urkundlich erwähnt. Die aus Bauern und kleinen Handwerkern bestehende Spitalherrschaft Wolpertswende - Mochenwangen hatte unter den vielen Kriegen bis zur napoleonischen Zeit schwer zu leiden. Nur wenige alte Gebäude sind heute noch erhalten, darunter die romanische Bestandteile einschließende katholische Kirche und

die Gangolfskapelle, die über dem gleichnamigen Brunnen um 1705 errichtet wurde. Ein großer Teil der Bevölkerung war sehr arm. Die Höfe der Kleinbauern, die Betriebe der Handwerker und die Verdienste der zahlreichen Tagelöhner reichten vielfach zur Deckung des Existenzminimums nicht aus. Erst als 1868 die Papierfabrik Mochenwangen gegründet wurde – sie umfaßt heute rund 250 Betriebsangehörige – und eine Anzahl leistungsfähiger Handwerksbetriebe entstanden, änderte sich langsam dieser Zustand. Die Ansiedlung des Industriebetriebes sowie die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Schussentales durch den Bau der Eisenbahn hatte ein enormes Anwachsen der Bevölkerungszahl vor allem im Teilort Mochenwangen zur Folge. Dadurch wurde ein großzügiger Neubau an schulischen und weiteren öffentlichen Einrichtungen erforderlich.

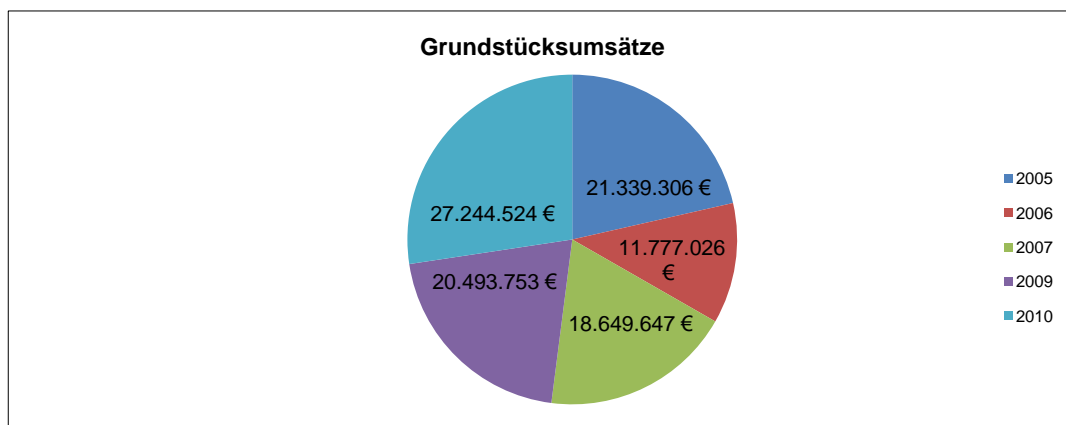
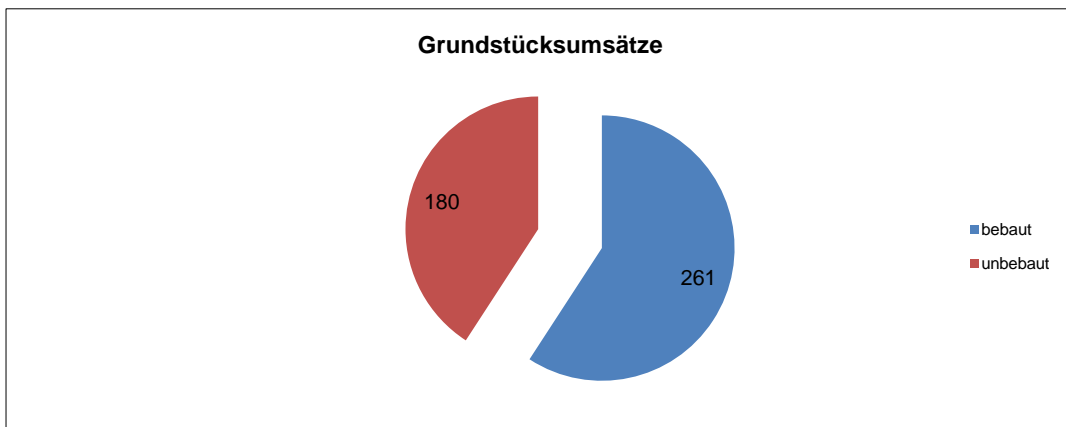
Die nahezu ungestörte Landschaft bildet mit dem großen Mochenwanger Wald, dem Vorseer See und dem Schreckensee und mit den Naturschutzgebieten Dornach- und Dolpenried ein abwechslungsreiches

3. Grundstücksumsätze

Der weitaus größte Teil der Grundstücksumsätze setzt sich sowohl nach der Fallzahl als auch nach der Umsatzgröße aus dem Handel bebauter Grundstücke zusammen (ca. 2/3). Das bedeutet, dass der Gutachterausschuss der Stadt Bad Dürkheim die Bodenrichtwerte die Aufgabenstellung hat, Bodenrichtwerte überwiegend aus Verkäufen bebauter Grundstücken abzuleiten. Dies geschieht mittels eines speziellen Kaufpreissammelprogrammes.

Grundstücksumsätze in den zurückliegenden Jahren (kursiv = Vorbericht)

Jahr	Wert	Fälle	bebaut	unbebaut
2005	21.339.306 €	173	118	55
2006	11.777.026 €	121	76	45
2007	18.649.647 €	147	96	51
2009	20.493.753 €	169	140	29
2010	27.244.524 €	202	163	39
insgesamt	51.765.979 €	441	261	180



4.1. Bodenrichtwerte

Richtwertzone neu	Bodenrichtwert 31.12.2010	Nutzung	wertrelev. GFZ	wertrelev. Fläche	Bezeichnung
----------------------	------------------------------	---------	-------------------	----------------------	-------------

Wolpertswende

11	135,00 €	MI	0,5	550	MI Wolpertswende Ortsmitte
12	135,00 €	WA	0,4	700	WA Wolpertswende Blumenstraße
13	160,00 €	WR	0,4	700	WA Wolpertswende Auf der Platte
14	190,00 €	WR	0,3	700	WR Wolpertswende Panoramastraße
15	115,00 €	MI	0,15	1000	MI Wolpertswende Öl
16	50,00 €	GE	o.A.	2000	GE Wolpertswende Stauden

Mochenwangen

51	130,00 €	MI	0,85	260	MI Mochenwangen Hauptstraße
52	200,00 €	WA	0,5	450	WA Mochenwangen Ortsmitte, Sportplatzstraße-Schulstraße-Kirchstraße
53	130,00 €	MI	0,45	650	MI Mochenwangen Hauptstraße-Nord, Jahnstraße
54a	185,00 €	WR	0,5	600	WA Kolpingstraße
54b	185,00 €	WA	0,7	300	WA Erlengrund
55	60,00 €	GE	0,4	6500	GE Am Bahnhof
56	160,00 €	WA/MI	0,35	400	WA/MI Bahnhofsgebiet
57	120,00 €	MI	0,4	650	MI Weingartner Straße
58	180,00 €	WA	0,8	400	WA Freudenberg - Silcherstraße - Hölderlinweg - Umlandstraße
59	145,00 €	WA	0,25	650	WA Ziegelstraße
60	130,00 €	MI	0,65	300	MI Fabrikstraße
61	165,00 €	WR	0,35	450	WR Bildstöckle - Verdistraße - Brucknerstraße
62	170,00 €	WR	0,6	400	WR Johann-Strauß-Weg - Robert-Stolz- Straße
63	160,00 €	WR	0,5	600	WR Bildstöckle - Erweiterung III

sonstige Teilorte

70	65,00 €	MD	0,15	1400	MD Bruggen
71	70,00 €	MD	0,5	300	MD Hatzenturm
72a	120,00 €	35	0,1	500	§ 35 - Niedersweiler Nord
72b	60,00 €	35	0,1	500	§ 35 - Niedersweiler Süd
73	80,00 €	35	0,3	1800	§ 35 - Segelbach/Haller
74	105,00 €	WA	0,3	800	WA Steinhausener Weg
80	90,00 €	MD	0,15	600	MD Vorsee
91	80,00 €	35	0,3	1800	§ 35 - Ziegelhütte
92	90,00 €	35	0,3	1800	§ 35 - Stropfel
93	80,00 €	35	0,3	1800	§ 35 - Steinhausen
94	65,00 €	35	0,3	1800	§ 35 - Moosehren

Kürzel:

MI = Mischgebietsnutzungen, MD = dörfliche Mischgebietsstruktur, WA = allgemeines Wohngebiet, WR = reines Wohngebiet, GE = Gewerbegebiet, § 35 Außengebiete

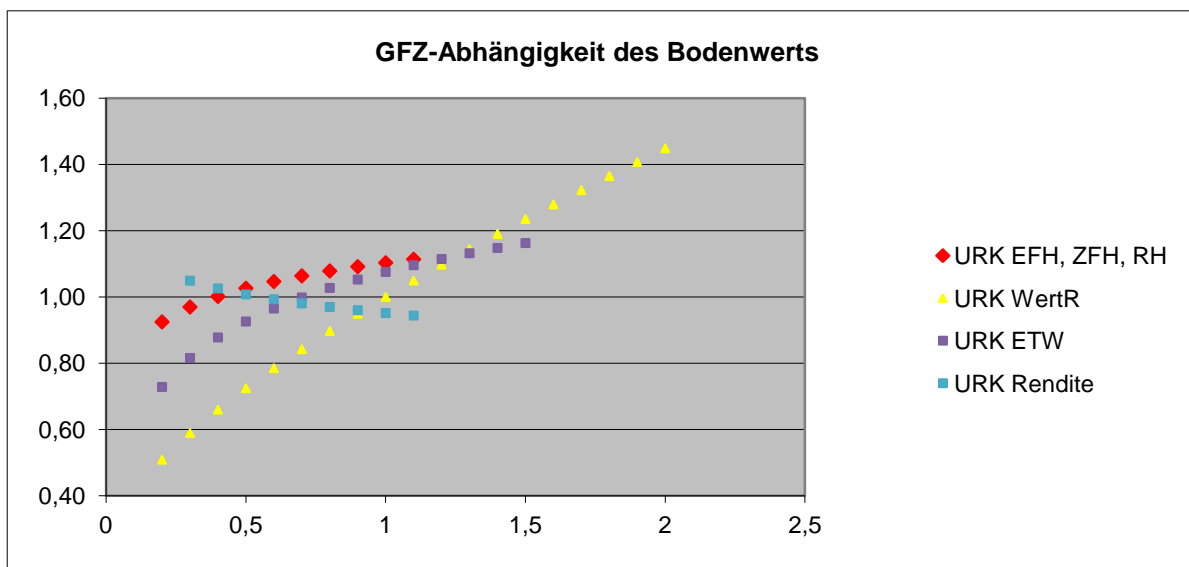
4.2. Anpassung der Bodenrichtwerte (GFZ / Grundstücksgröße)

4.2.1 GFZ-Koeffizienten

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

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

GFZ	EFH/ZFH/RH	ETW	Rendite	WertV
0,1	0,848			0,41
0,2	0,924	0,728		0,51
0,3	0,969	0,816	1,049	0,59
0,4	1,001	0,878	1,026	0,66
0,5	1,026	0,926	1,007	0,72
0,6	1,046	0,965	0,993	0,78
0,7	1,063	0,998	0,980	0,84
0,8	1,078	1,027	0,969	0,90
0,9	1,091	1,052	0,960	0,95
1,0	1,103	1,075	0,951	1,00
1,1	1,113	1,096	0,944	1,05
1,2		1,114		1,10
1,3		1,132		1,14
1,4		1,148		1,19
1,5		1,163		1,23
1,6				1,28
1,7				1,32
1,8				1,36
1,9				1,41
2,0				1,45

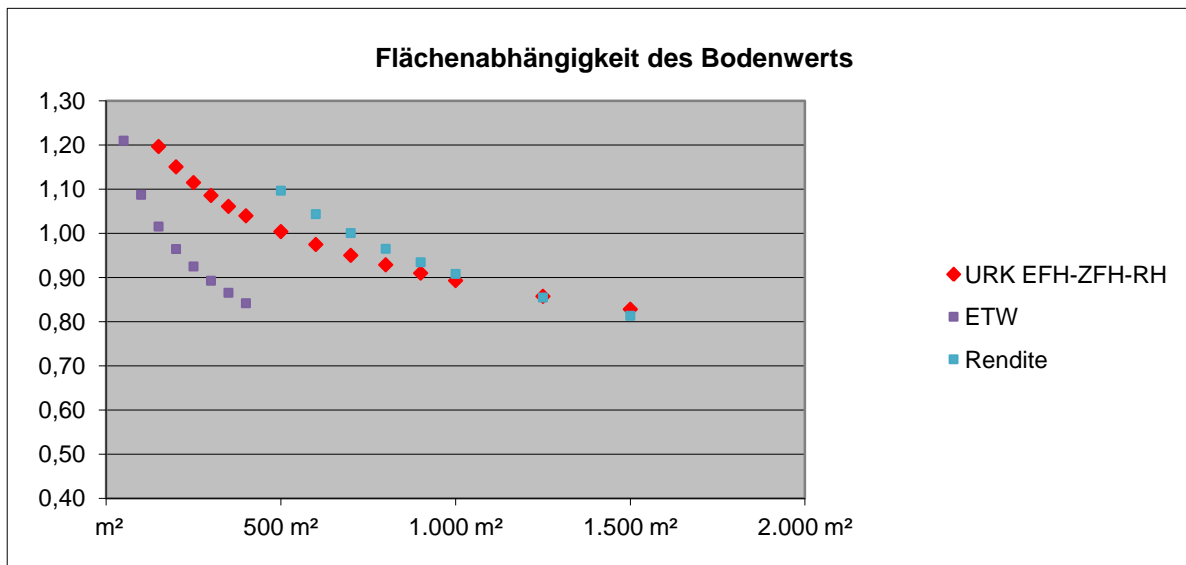


wesentlichen ist dies auf die überwiegend nur geringe Nutzung (Verdichtung durch Bebauung) zurückzuführen. Entsprechend gleichmäßig verläuft der Verlauf der Bodenrichtwerte.

4.2.2 Flächenkoeffizienten

Folgende Flächeneinflüsse wurden bei der Ermittlung der Bodenwerte festgestellt:

Fläche	EFH/ZFH/RH	ETW	Rendite
50 m ²		1,210	
100 m ²		1,087	
150 m ²	1,196	1,015	
200 m ²	1,150	0,964	
250 m ²	1,115	0,925	
300 m ²	1,086	0,893	
350 m ²	1,061	0,865	
400 m ²	1,040	0,842	
500 m ²	1,004		1,096
600 m ²	0,975		1,043
700 m ²	0,950		1,001
800 m ²	0,929		0,965
900 m ²	0,910		0,934
1.000 m ²	0,893		0,908
1.250 m ²	0,857		0,855
1.500 m ²	0,828		0,813
1.750 m ²			
2.000 m ²			
2.500 m ²			



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

Mittlere Flächengehalte je nach Grundstückstyp

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

4.2.3. Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Zone 54b Erlengrund mit einer GFZ-Auslastung von und einem Flächengehalt von	0,4 500 m ²
Richtwertobjekt:	Bodenrichtwert bei einer GFZ von mittlere Grundstücksfläche (Datenpool)	185,00 € 0,7 300 m ²

Ermittlung des GFZ-Umrechnungsfaktors

$$\frac{\text{GFZ-Koeffizient (Bewertungsobjekt)}}{\text{GFZ-Koeffizient (Richtwertobjekt)}} = \frac{1,001}{1,063}$$

GFZ-Faktor **1,001 / 1,063** = **0,942**

Ermittlung des Flächenumrechnungsfaktors

$$\frac{\text{Fläche-Koeffizient (Bewertungsobjekt)}}{\text{Fläche-Koeffizient (Richtwertobjekt)}} = \frac{1,004}{1,086}$$

Flächenfaktor **1,004 / 1,086** = **0,925**

Gewichtungsanteile

GFZ-Faktor	0,942	x Gewicht	0,190	31,6%	0,298
Flächenfaktor	0,925	x Gewicht	0,410	68,4%	0,632
Gesamtfaktor		gesamt	0,600	100,0%	0,930

Bodenwertumrechnung somit:

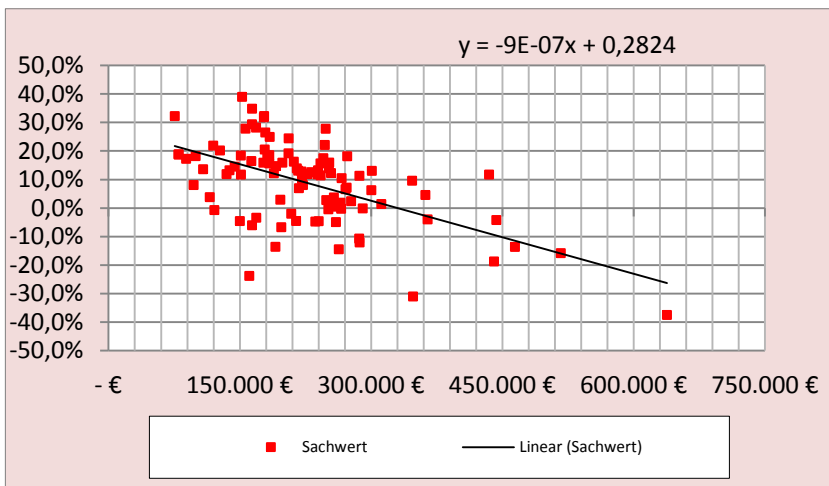
Bodenrichtwert	185,00 €
x Gesamtfaktor	0,930
 Bodenwertansatz	 172,06 €

5. Marktanpassungsdaten

Werden Grundstücke im Gemeindegebiet durch einen freien Gutachter bzw. durch den Gutachterausschuss geschätzt, so sind folgende Marktanpassungsdaten für die Bewertung mit den üblichen Verfahren (Sachwert/Ertragswert) zu beachten:

5.1. Marktanpassungen Sachwertverfahren

Erfahrungsgemäß lässt sich durch die Ermittlung des Sachwertes (Wiederbeschaffungskosten unter Abzug einer Alterswertminderung) allein nicht der Verkehrswert eines Grundstückes bestimmen. Es bedarf einer sogenannten Marktanpassung, die sich durch das typische Verhältnis von Kaufpreis zum Sachwert ergibt. Dieses Verhältnis hängt von der Käufernachfrage vor Ort ab. Im Gemeindegebiet hat sich folgendes Käuferverhalten bei der Nachfrage von Ein- u. Zweifamilienhäuser u. Reihenhäuser feststellen lassen:



Sachwert	Marktanpassung	Sachwert	Marktanpassung	Sachwert	Marktanpassung
50.000 €	23,7%	175.000 €	12,5%	300.000 €	1,2%
75.000 €	21,5%	200.000 €	10,2%	325.000 €	-1,0%
100.000 €	19,2%	225.000 €	8,0%	350.000 €	-3,3%
125.000 €	17,0%	250.000 €	5,7%	375.000 €	-5,5%
150.000 €	14,7%	275.000 €	3,5%	400.000 €	-7,8%

Ermittelter Sachwert eines Grundstückes 275.000 €

anzuwendende Marktanpassung 3,5%

Verkehrswert 284.598 €

Weitere Hinweise für Sachverständige für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren:

Für die Ermittlung der Marktanpassungen wurden das Normalherstellungskostensystem 2000 berücksichtigt. Die Alterswertminderung wurde linear vorgenommen.

5.2. Liegenschaftszinssätze

Im Ertragswertverfahren ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz das entsprechende Pendant der Marktanpassung. Auf dem Gemeindegebiet wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze festgestellt. Grundlage waren der Kaufpreis und die ortsüblich erzielbaren Mieten für die Objekte.

Objektart	Zinsspanne			Mittel
Ein-/Zweifamilienhäuser inkl. Reihenhs.	1,5%	bis	7,7%	3,6%
teilungsgenehmigte Wohnungen	2,7%	bis	8,0%	4,6%
Renditeobjekte	4,2%	bis	9,0%	7,2%

5.3. Spezielle Auswertungen

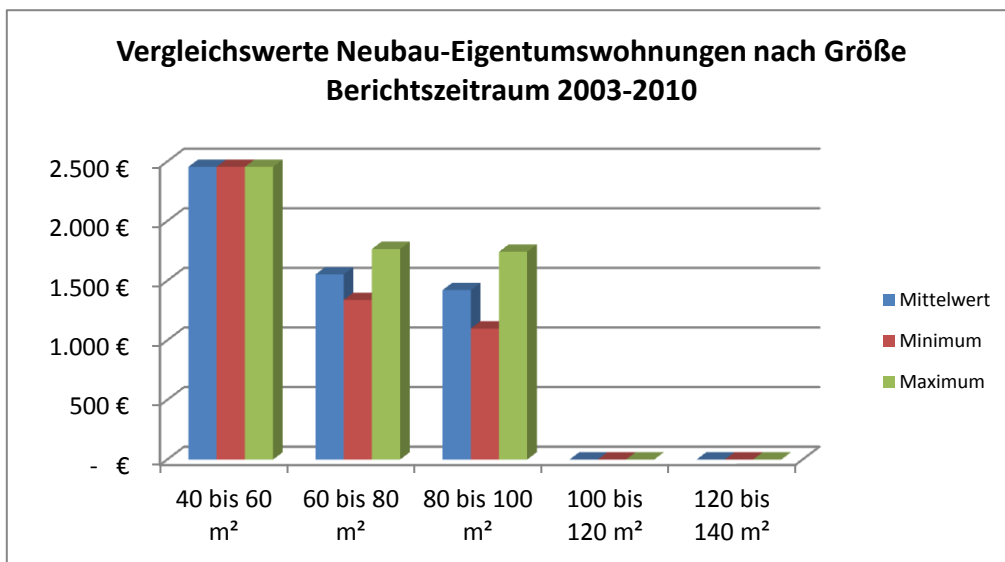
Weitere Hinweise für Sachverständige für die Anwendung der statistischen Materialien ergeben sich aus den Sonderauswertungen ab den Kapiteln 7, die eine entsprechende gewichtungsabhängige Ableitung von Zinssätzen, Marktanpassungen sowie Vergleichswerten ermöglichen.

6. Vergleichswerte für Eigentumswohnungen

Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen wird vorrangig das Vergleichswertverfahren angewandt. Nachfolgen werden die Wertverläufe nach Lagenote, Ausstattung, Fläche und Baujahre dargestellt:

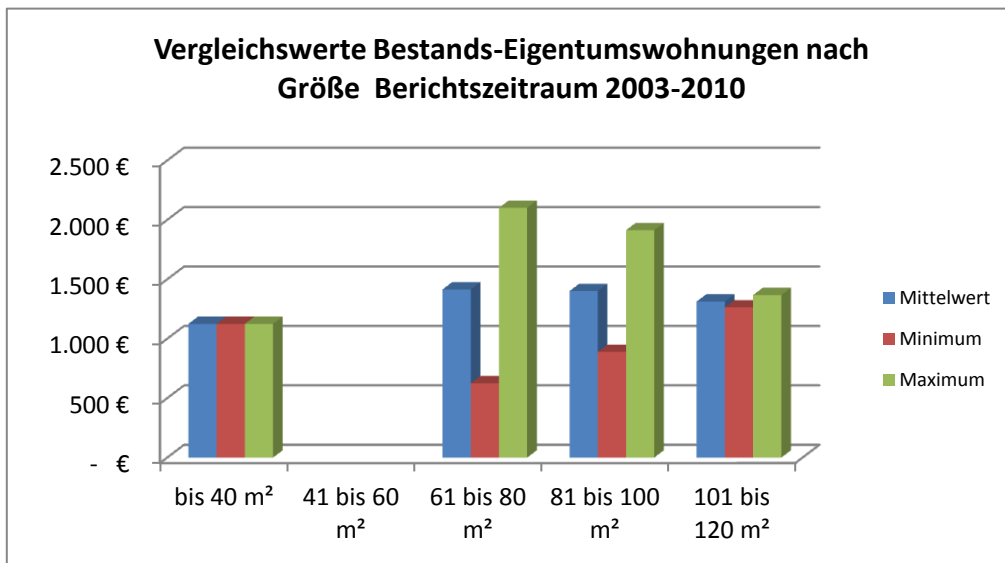
6.1. Neubauten, Berichtszeitraum 2003-2010

Größenklasse	Anzahl	Wert	von	bis
40 bis 60 m ²	2	2.455 €	2.455 €	2.455 €
60 bis 80 m ²	2	1.552 €	1.339 €	1.766 €
80 bis 100 m ²	2	1.421 €	1.099 €	1.743 €
100 bis 120 m ²	0	- €	- €	- €
120 bis 140 m ²	0	- €	- €	- €
Gesamtergebnis	6	1.086 €	979 €	1.193 €



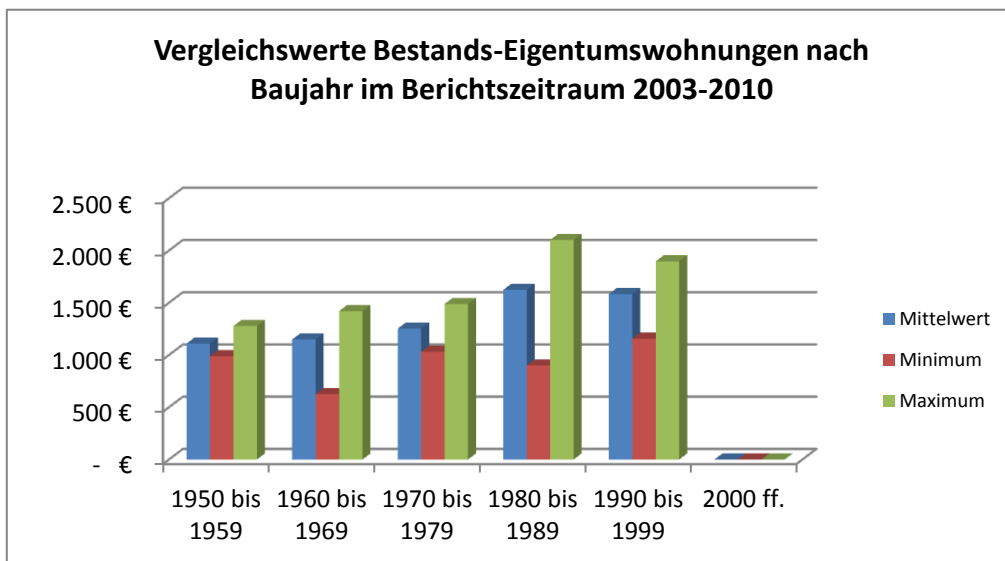
6.2. Bestandsbauten, Berichtszeitraum 2003-2010

Größenklasse	Anzahl	Wert	von	bis
bis 40 m ²	1	1.125 €	1.125 €	1.125 €
41 bis 60 m ²				
61 bis 80 m ²	26	1.415 €	625 €	2.101 €
81 bis 100 m ²	13	1.401 €	889 €	1.914 €
101 bis 120 m ²	3	1.313 €	1.264 €	1.368 €
121 bis 140 m ²				
Gesamtergebnis	43	1.313 €	976 €	1.627 €



6.3. Bestandsbauten nach Baujahr

Baujahresklasse	Anzahl	Wert	von	bis
vor 1950	0	- €	- €	- €
1950 bis 1959	4	1.110 €	989 €	1.278 €
1960 bis 1969	10	1.148 €	625 €	1.420 €
1970 bis 1979	10	1.252 €	1.031 €	1.489 €
1980 bis 1989	9	1.624 €	900 €	2.101 €
1990 bis 1999	13	1.584 €	1.157 €	1.897 €
2000 ff.	0	- €	- €	- €
Gesamtergebnis	46	1.122 €	743 €	1.381 €



7. Sonderauswertung Ein- u. Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

101 Vergleichsgrundstücke

davon brauchbare

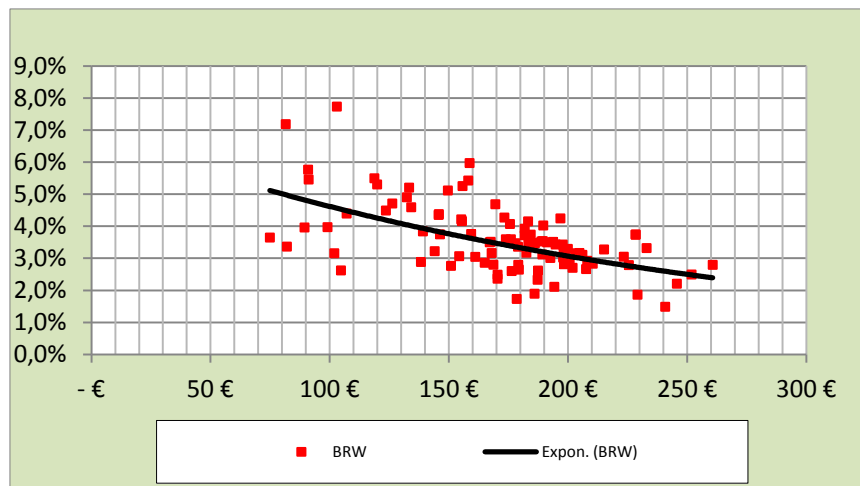
97 auswertbare Vergleichsobjekte nach Ausreißer-Entfernung am oberen und unteren Randbereich (außerhalb der Standardabweichung)

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.693 €	1.681 €	478 €
<i>Minima</i>	505 €		
<i>Maxima</i>	2.967 €		
Liegenschaftszinssätze	3,60%	3,44%	1,08%
<i>Minima</i>	1,49%		
<i>Maxima</i>	7,74%		
Marktanpassungen	8,78%	11,82%	14,07%
<i>Minima</i>	-37,48%		
<i>Maxima</i>	38,99%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	171 €	178 €	40 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,45	0,42	0,22
<i>HNF</i>	149 m ²	138 m ²	61 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	57 Jahre	62 Jahre	18 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	6,45 €	6,53 €	0,69 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	19,57%	1,27 €	0,02 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,26 €	19,40%	2,42%
Zeitraum	09.07.1992	bis	30.12.2010 preisstabil

Zinssatzentwicklung in der Auswertung

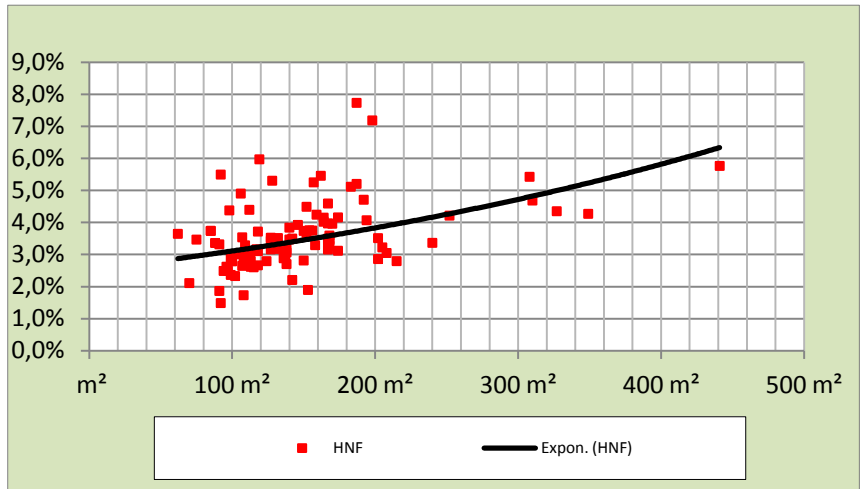
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,585

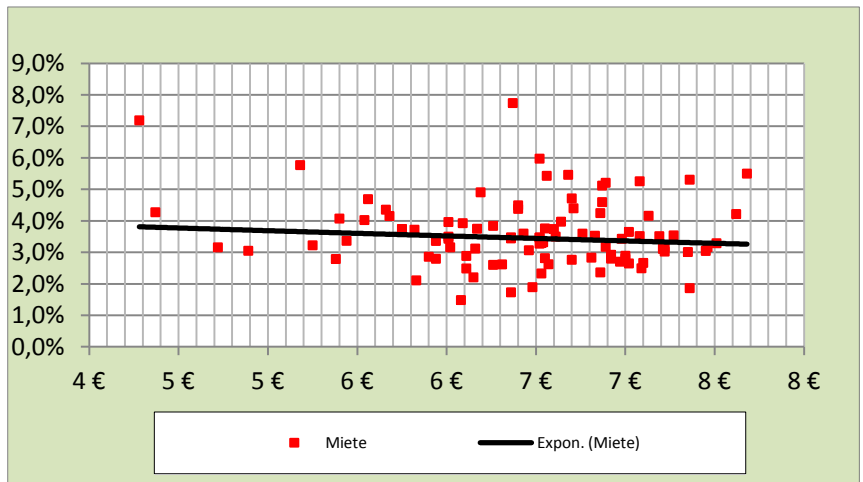
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,434

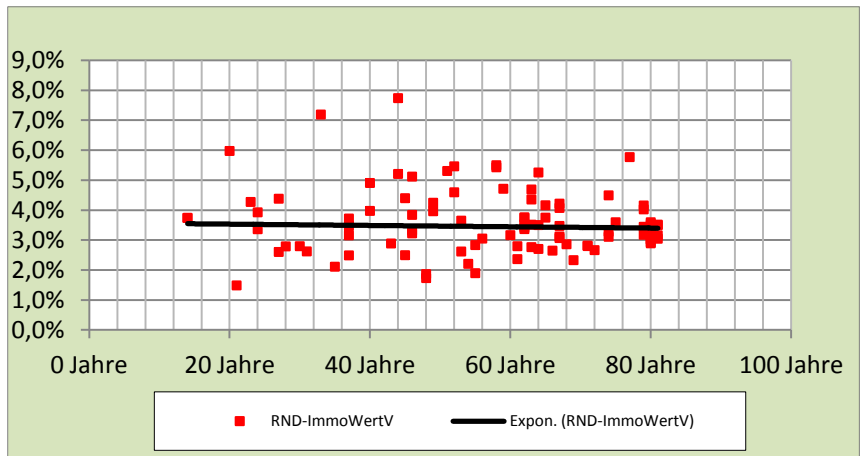
nach Mietniveau



Korrelation

0,130

nach Restnutzung



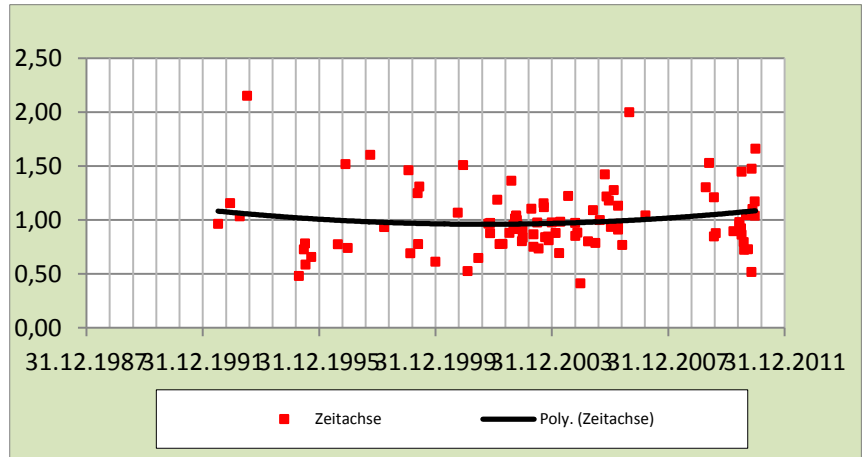
Korrelation

0,109

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,58543	47%
nach HNF	0,43379	34%
nach Miete	0,13009	10%
nach RND	0,10854	9%
	1,25785	100%

zeitliche Entwicklung

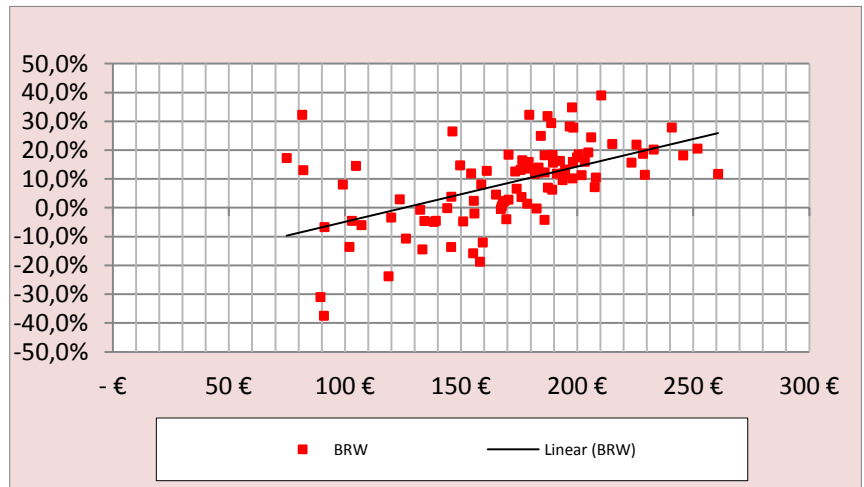


Marktanpassungsfaktor

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

Marktanpassungen in der Auswertung

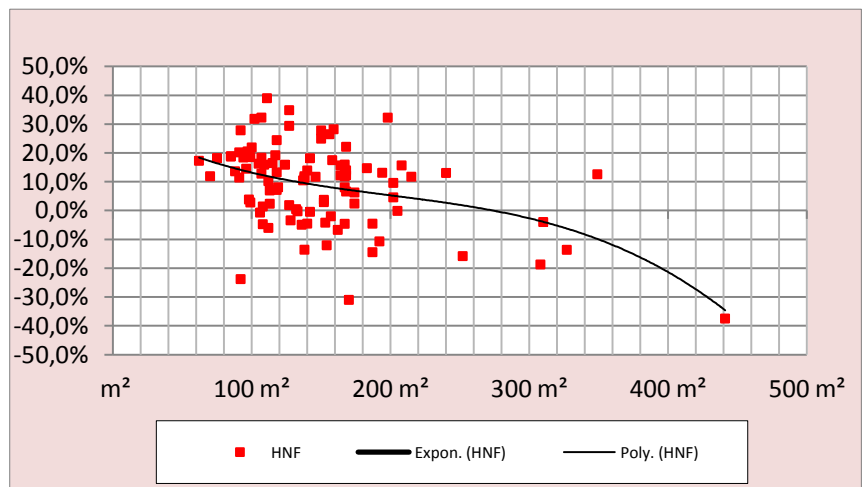
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,548

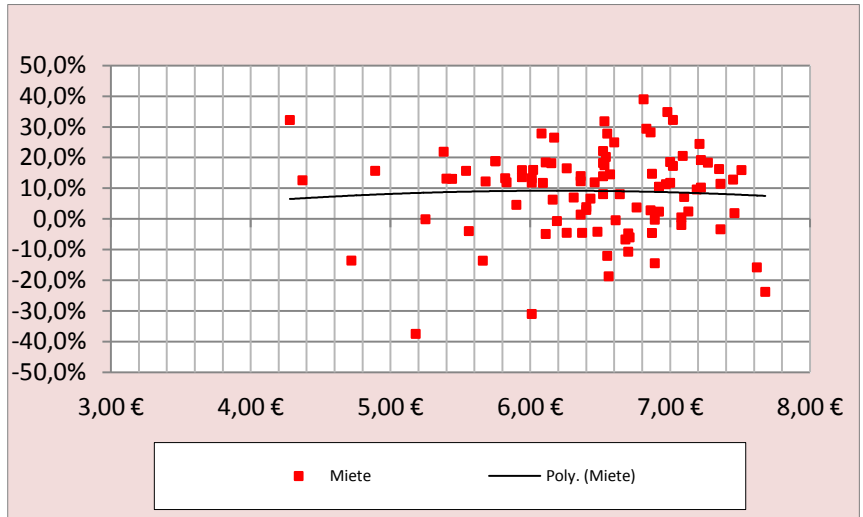
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,432

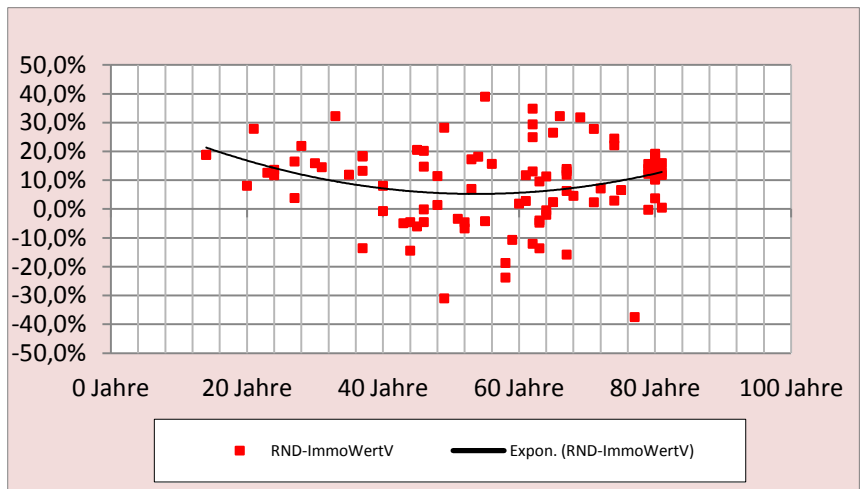
nach Mietniveau



Korrelation

0,001

nach Restnutzungsdauer



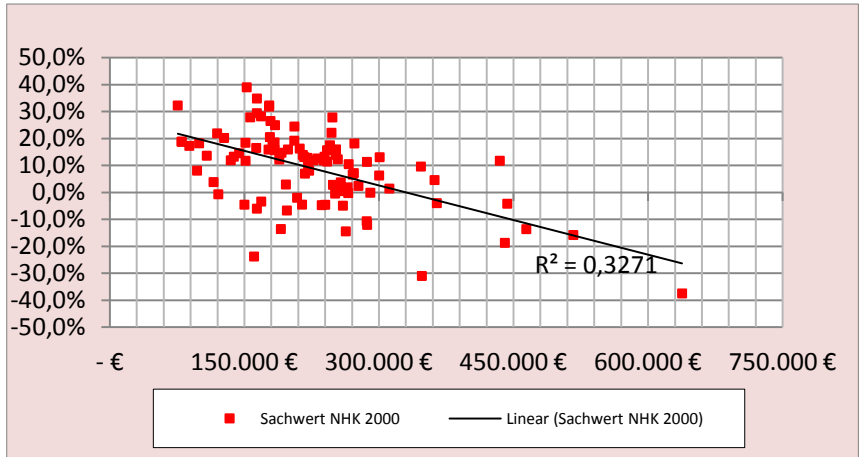
Korrelation

0,033

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,54838	54,1%
nach HNF	0,43243	42,6%
n. Mietniveau	0,00057	0,1%
nach RND	0,03263	3,2%
	1,01402	100,0%

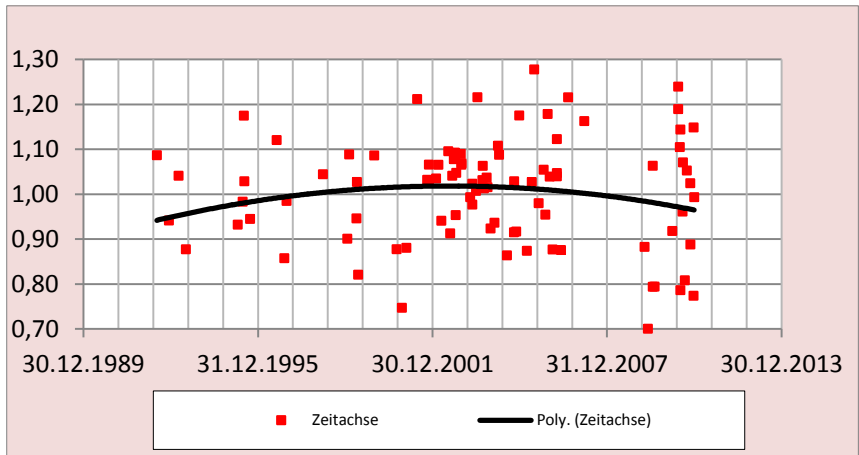
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,572

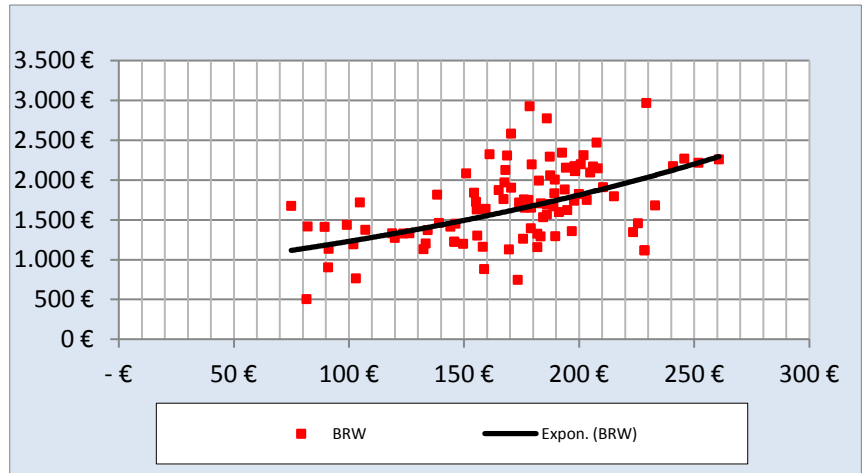
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

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

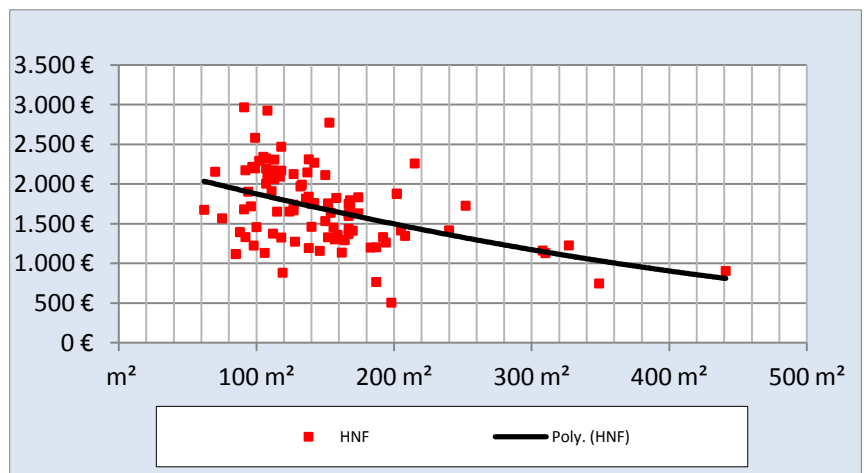
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,504

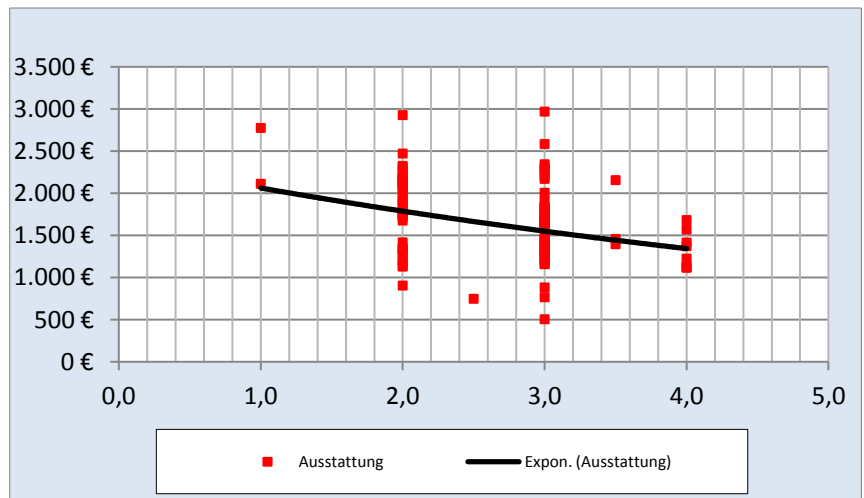
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,440

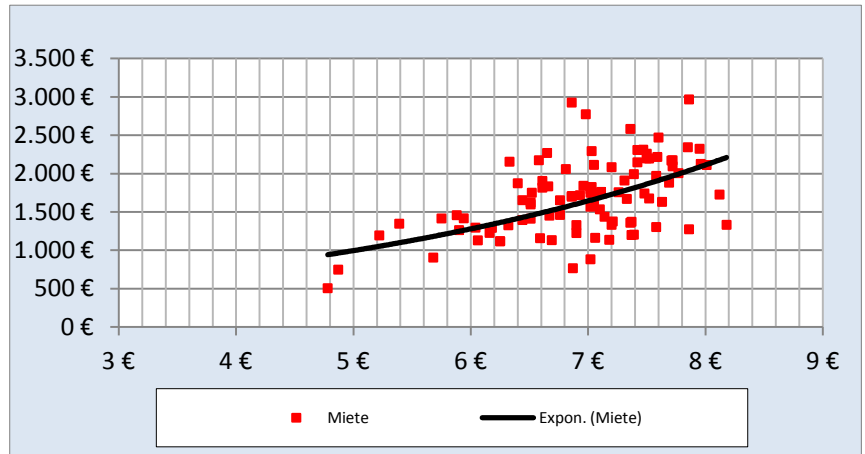
nach Ausstattung



Korrelation

0,345

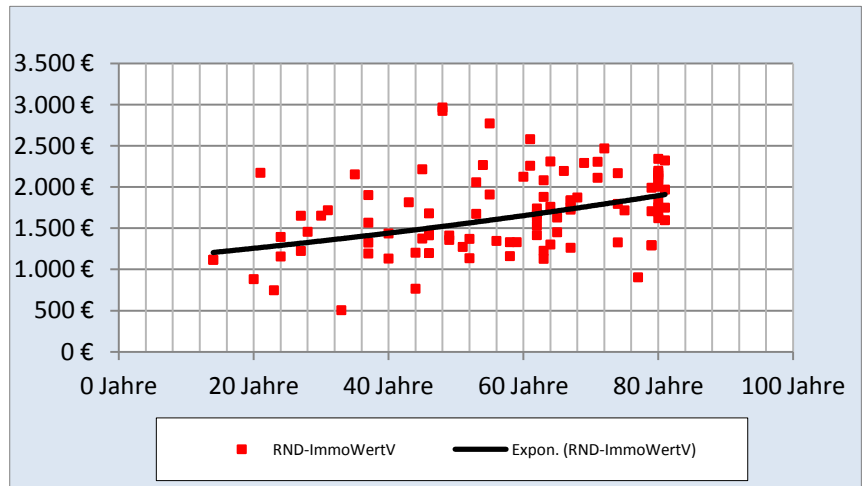
nach Mietniveau



Korrelation

0,528

nach Restnutzungsdauer



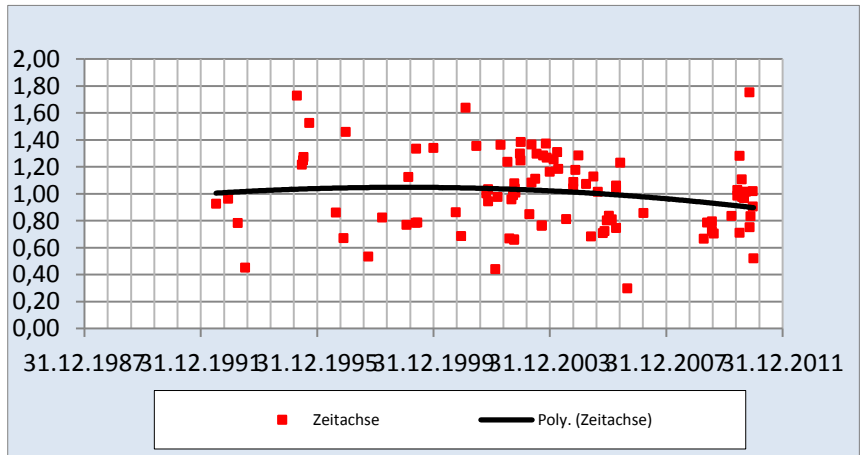
Korrelation

0,376

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,50376	23,0%
nach HNF	0,44021	20,1%
nach Ausstg.	0,34463	15,7%
nach Miete	0,52837	24,1%
nach RND	0,37567	17,1%
	2,19264	100,0%

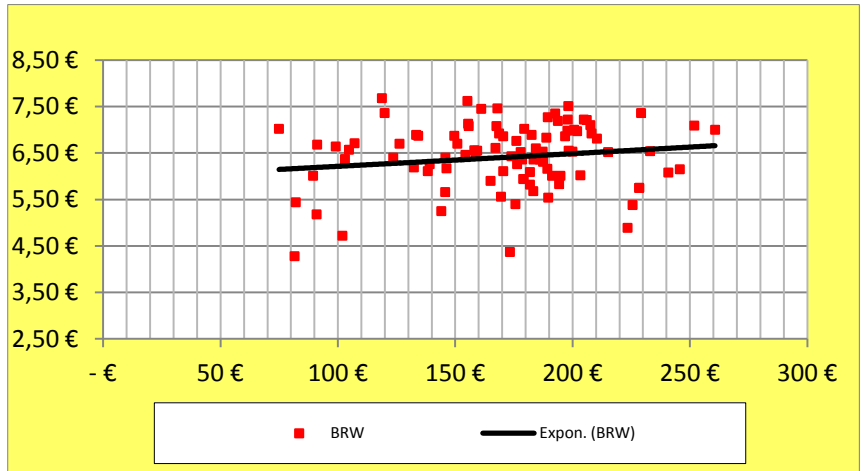
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

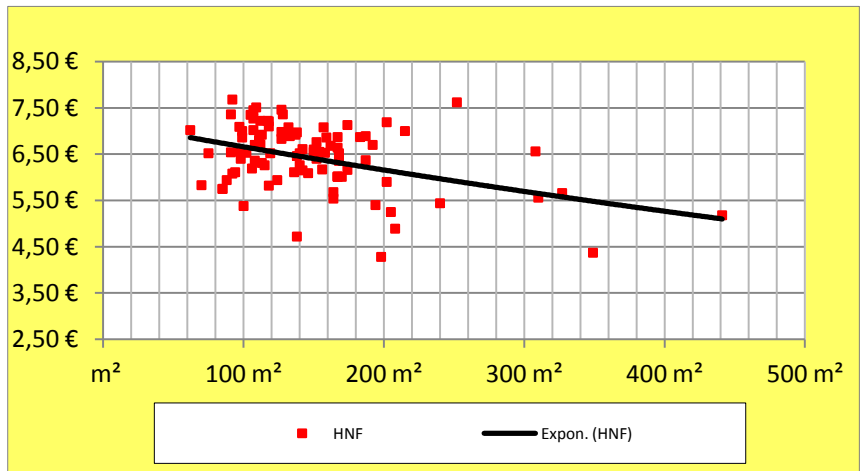
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,142

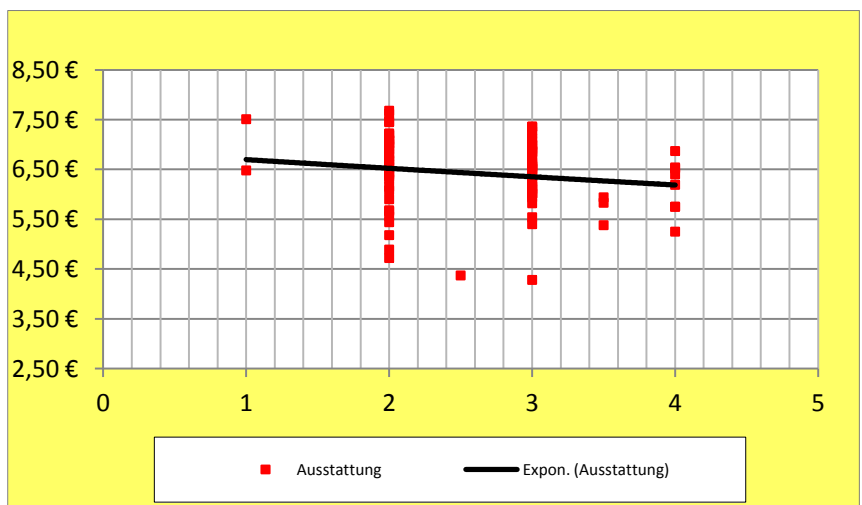
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,404

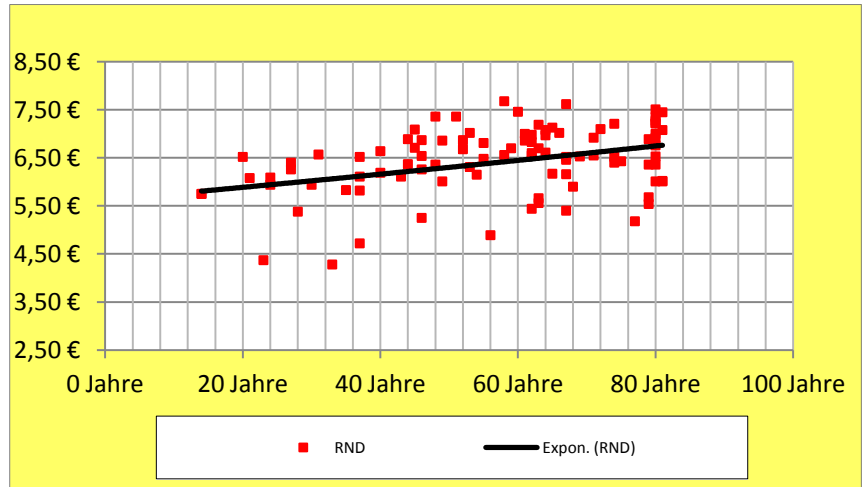
nach Ausstattung



Korrelation

0,176

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,372

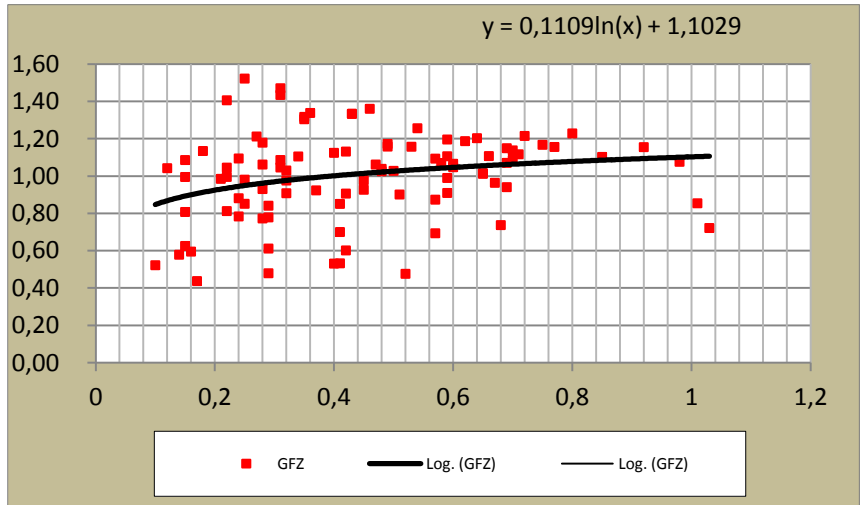
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,14158	12,9%
nach HNF	0,40393	36,9%
nach Ausstg.	0,17646	16,1%
nach RND	0,37227	34,0%
	1,09424	100,0%

Bodenwerteeinflüsse

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

Bodenwerteeinfluss GFZ_Ist

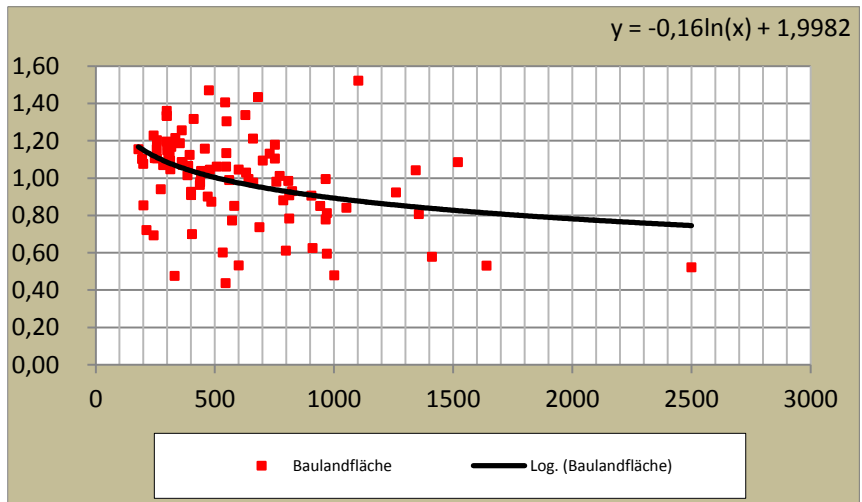


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

0,10	0,6815
0,20	0,8410
0,30	0,9343
0,40	1,0005
0,50	1,0518
0,60	1,0938
0,70	1,1292
0,80	1,1600
0,90	1,1871
1,00	1,2113

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	0,60	1,094
Mittel	0,45	1,027
Korrekturfaktor		1,065
Korrelation		0,190

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

400 m ²	1,0550
800 m ²	0,9406
1.200 m ²	0,8737
1.600 m ²	0,8263
2.000 m ²	0,7895
2.400 m ²	0,7594
2.800 m ²	0,7339
3.200 m ²	0,7119

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	500,00	1,018
Mittel	597,20	0,989
Korrekturfaktor		1,030
Korrelation		-0,4100

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,065	0,190	31,6%
nach Größe	1,030	0,410	68,4%
	1,041	0,600	100,0%
Richtwertausweis	171 €		
x Anpassung	1,041		
Vergleichswert	178 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

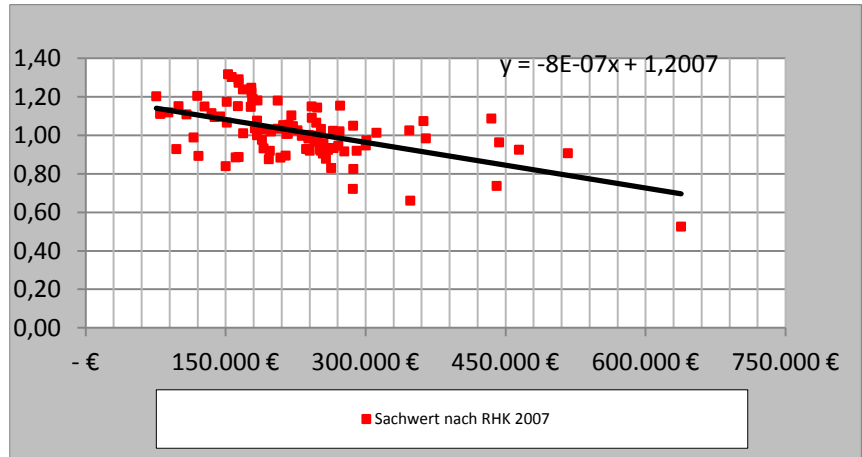
**Wertzahlen für
Sachwerte EFH/ZFH/DH**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

7. Sonderauswertung Ein- u. Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser



50.000 €	0,9730
100.000 €	0,9680
150.000 €	0,9630
200.000 €	0,9580
250.000 €	0,9530
300.000 €	0,9480
350.000 €	0,9430
400.000 €	0,9380

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	150.000 €	0,963
Mittel	243.395 €	0,954
Korrekturfaktor		1,010
Korrelation		0,597

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

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.

8. Sonderauswertung Eigentumswohnungen

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

71 Vergleichsgrundstücke

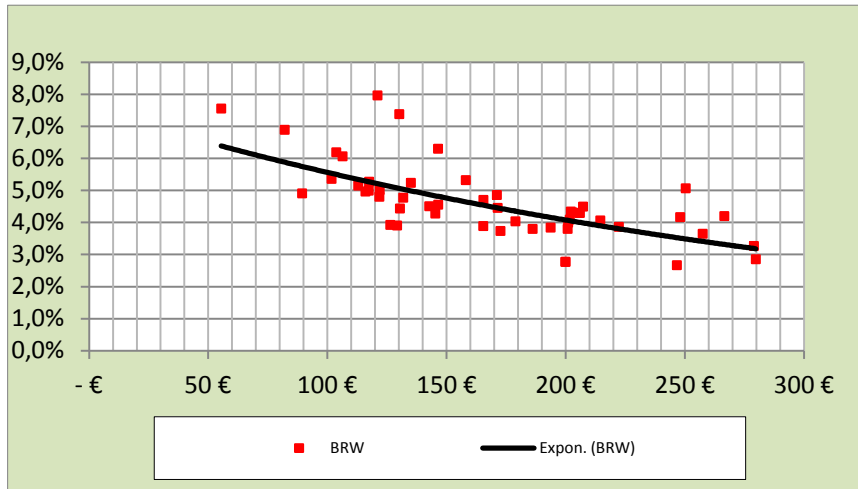
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

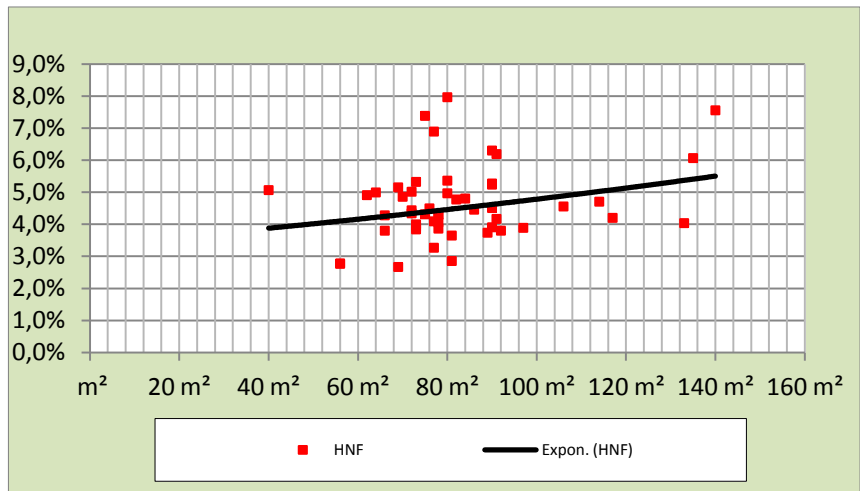
	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	1.426 €	1.378 €	376 €
<i>Minima</i>	625 €		
<i>Maxima</i>	2.455 €		
Liegenschaftszinssätze	4,63%	4,44%	1,16%
<i>Minima</i>	2,67%		
<i>Maxima</i>	7,97%		
Marktanpassungen	15,80%	15,64%	22,12%
<i>Minima</i>	-37,78%		
<i>Maxima</i>	69,11%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	168 €	165 €	54 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,75	0,78	0,25
<i>HNF</i>	82 m ²	78 m ²	19 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	48 Jahre	52 Jahre	14 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	7,30 €	7,21 €	0,60 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	21,13%	1,52 €	0,01 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	1,54 €	21,05%	1,89%

Zinssatzentwicklung in der Auswertung nach Bodenrichtwerten



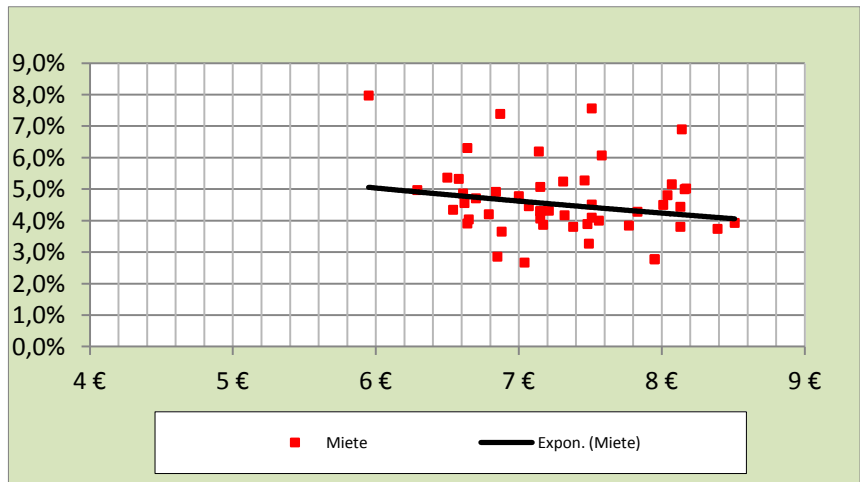
Korrelation 0,685

nach Hauptnutzfläche



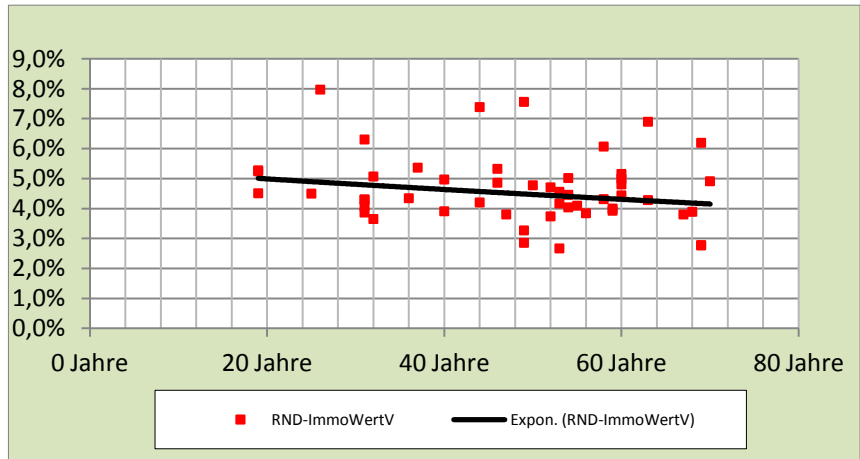
Korrelation 0,273

nach Mietniveau



Korrelation 0,224

nach Restnutzung



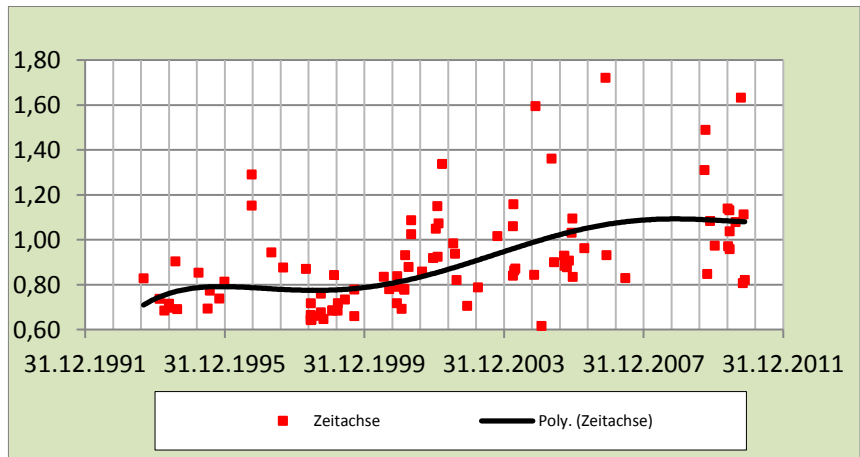
Korrelation

0,197

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,68467	50%
nach HNF	0,27274	20%
nach Miete	0,22387	16%
nach RND	0,19662	14%
	1,37790	100%

zeitliche Entwicklung

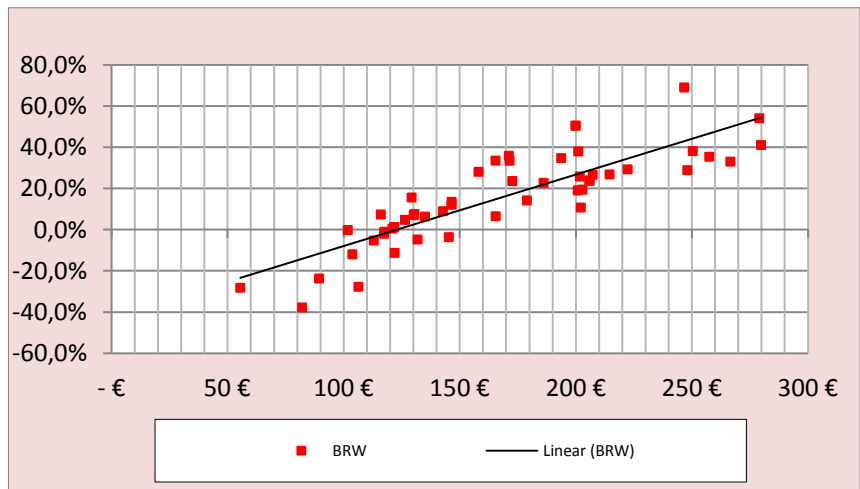


Marktanpassungsfaktor

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

Marktanpassungen in der Auswertung

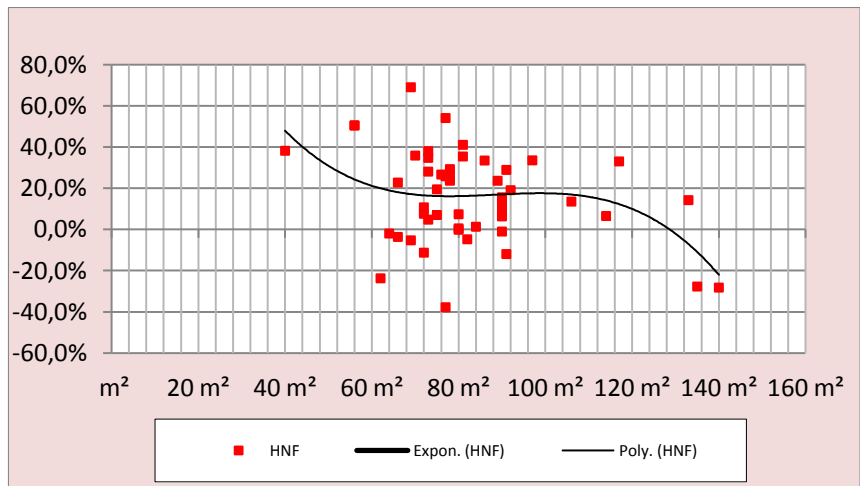
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,850

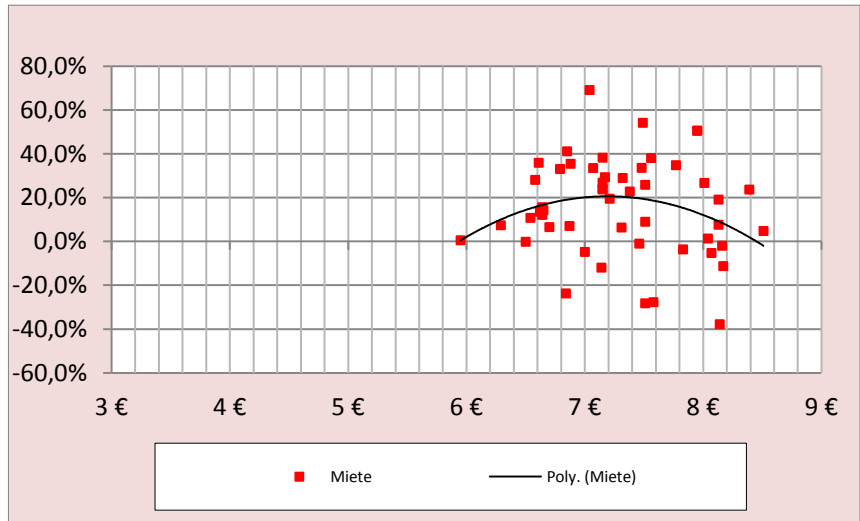
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,328

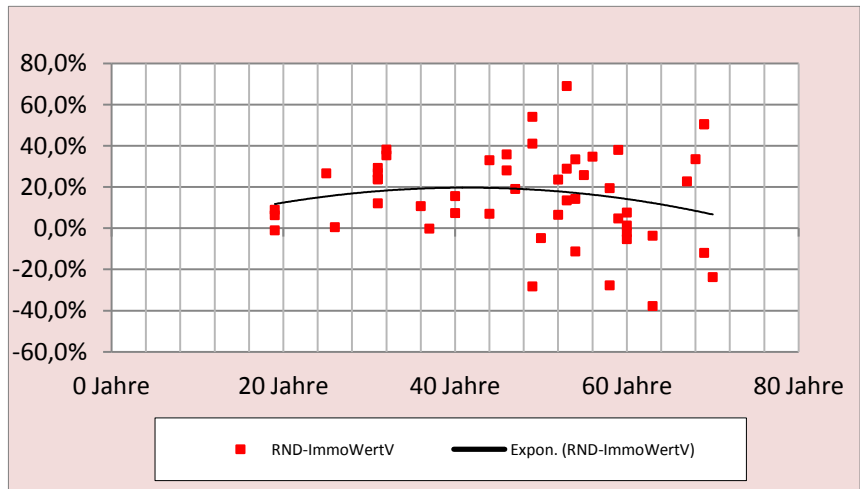
nach Mietniveau



Korrelation

0,096

nach Restnutzungsdauer



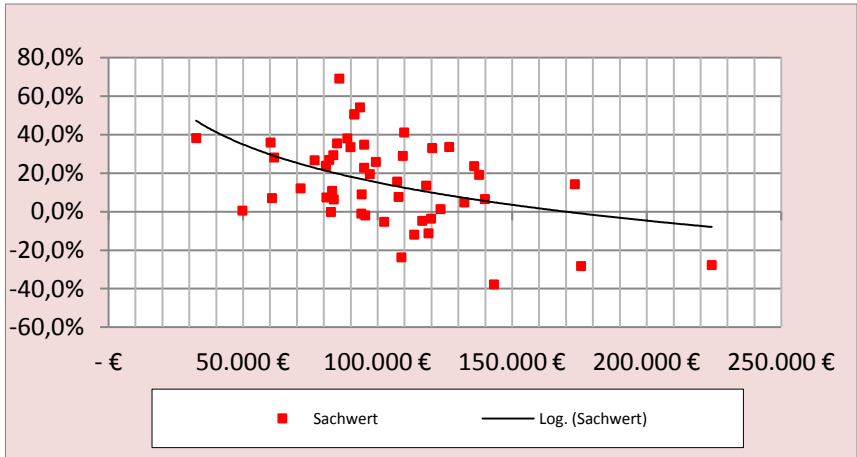
Korrelation

0,077

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,85020	62,9%
nach HNF	0,32821	24,3%
n. Mietniveau	0,09640	7,1%
nach RND	0,07660	5,7%
	1,35141	100,0%

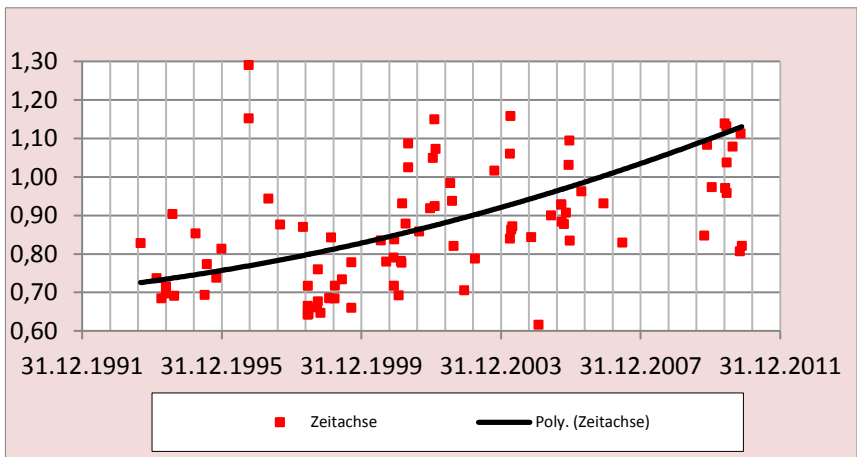
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,466

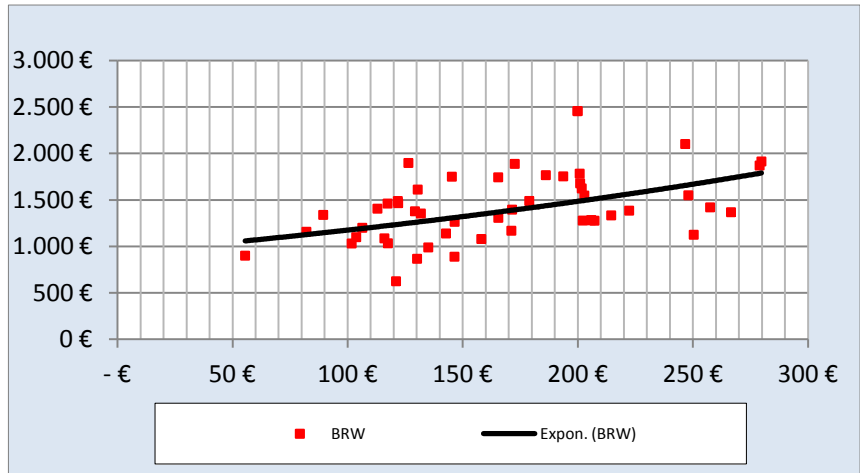
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

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

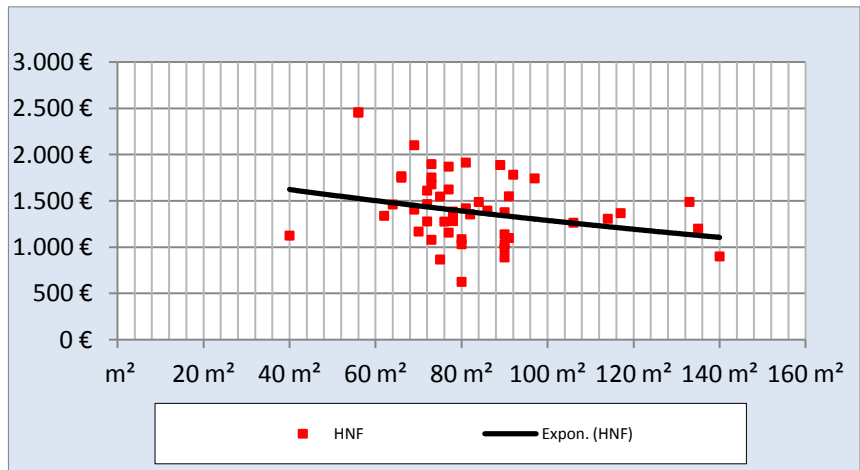
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,463

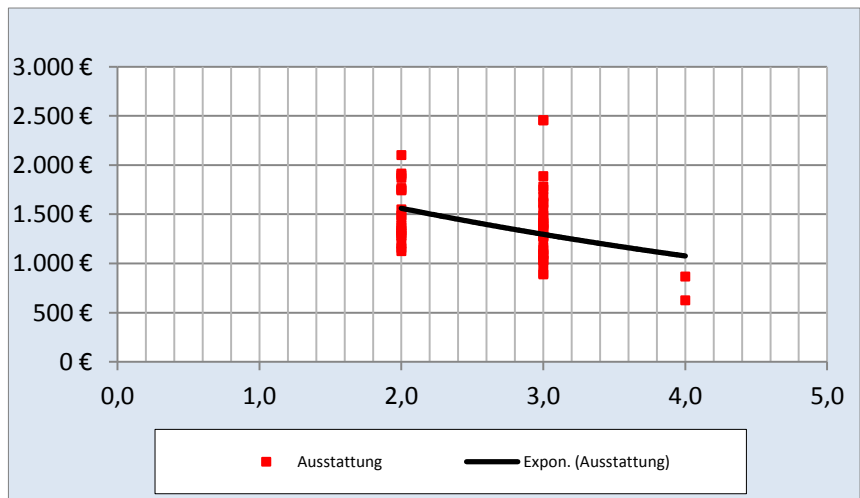
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,305

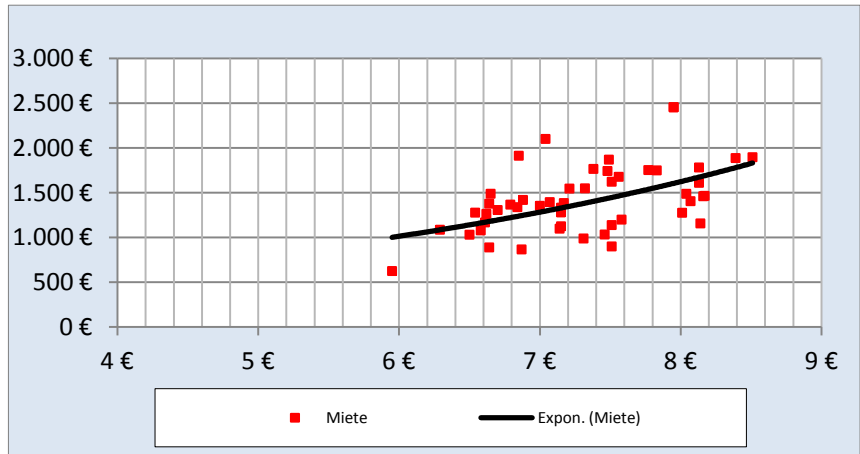
nach Ausstattung



Korrelation

0,312

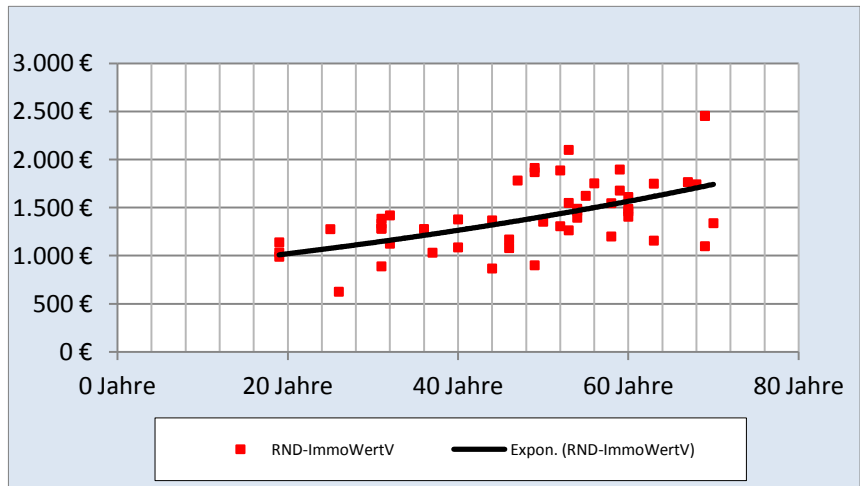
nach Mietniveau



Korrelation

0,515

nach Restnutzungsdauer



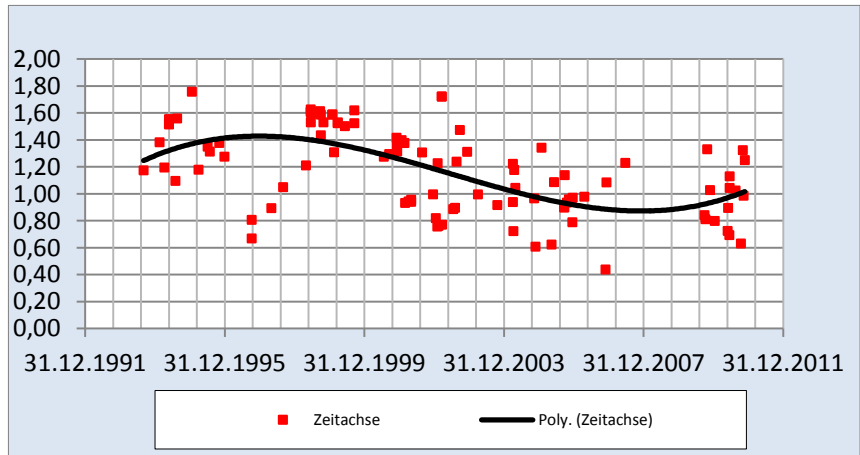
Korrelation

0,573

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,46332	21,4%
nach HNF	0,30530	14,1%
nach Ausstg.	0,31186	14,4%
nach Miete	0,51478	23,7%
nach RND	0,57331	26,4%
	2,16856	100,0%

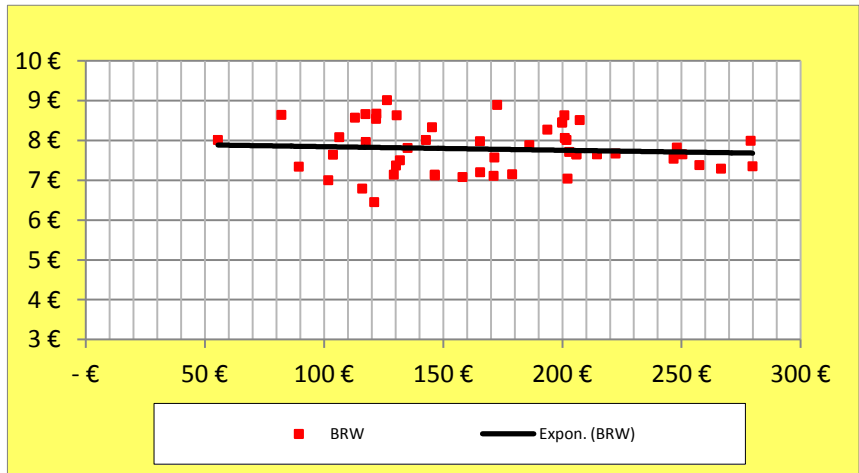
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

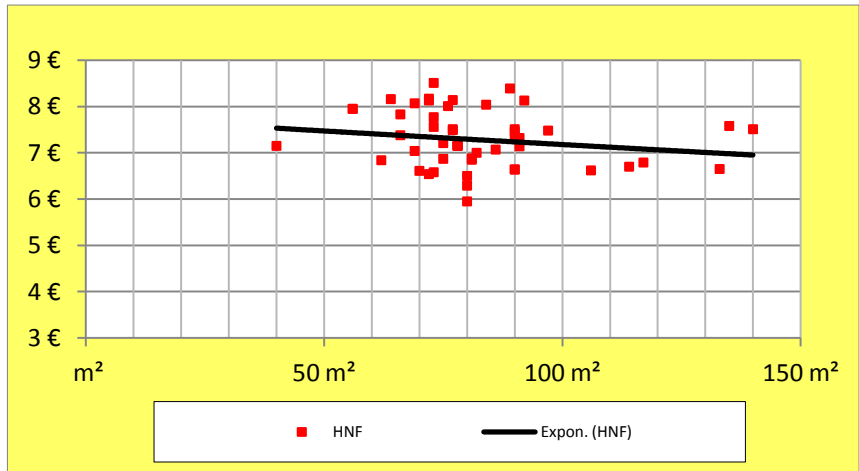
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,096

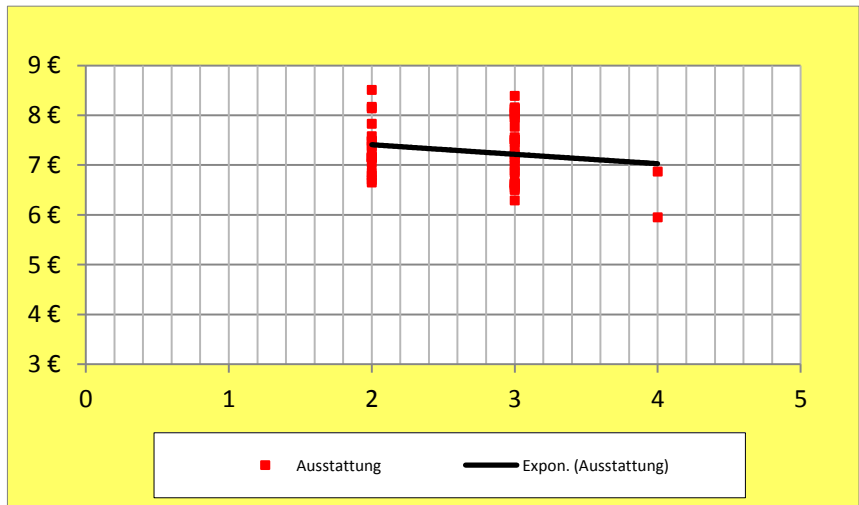
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,189

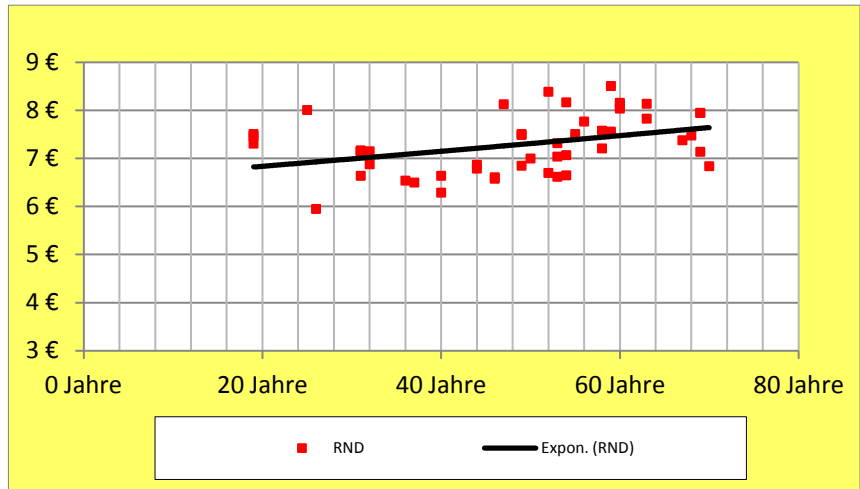
nach Ausstattung



Korrelation

0,162

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,387

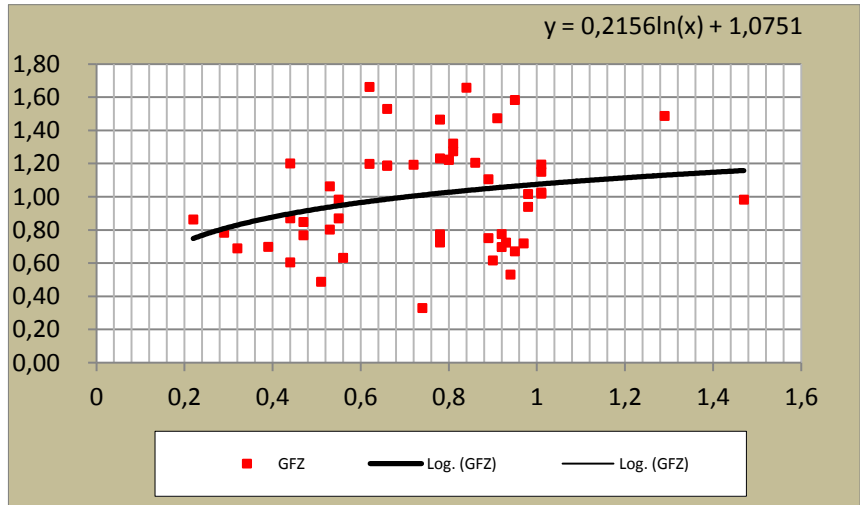
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,09643	11,6%
nach HNF	0,18915	22,7%
nach Aussttg.	0,16181	19,4%
nach RND	0,38712	46,4%
	0,83451	100,0%

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

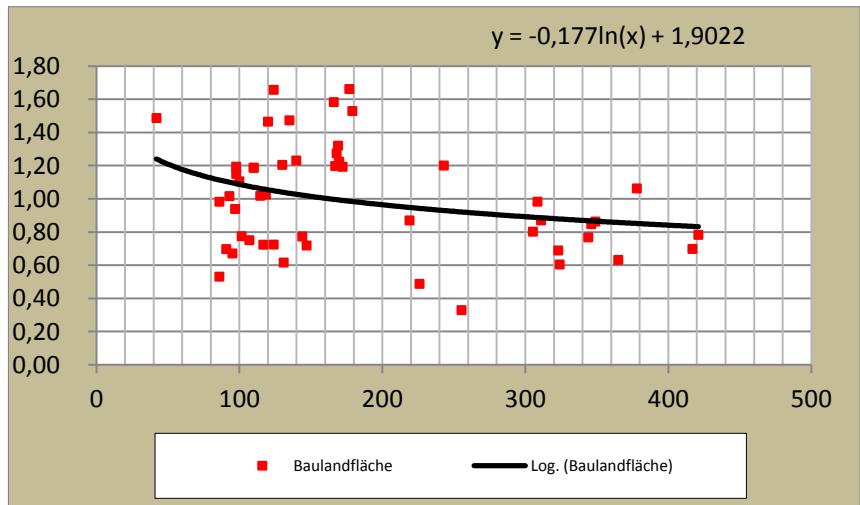


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

0,20	0,7281
0,40	0,8775
0,60	0,9650
0,80	1,0270
1,00	1,0751
1,20	1,1144
1,40	1,1476
1,60	1,1764
1,80	1,2018
2,00	1,2245

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	0,80	1,027
Mittel	0,75	1,014
Korrekturfaktor		1,013
Korrelation		0,230

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

50 m ²	1,2098
100 m ²	1,0871
150 m ²	1,0153
200 m ²	0,9644
250 m ²	0,9249
300 m ²	0,8926
350 m ²	0,8653
400 m ²	0,8417

Beispiel

	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	80,00	1,127
Mittel	186,89	0,976
Korrekturfaktor		1,154
Korrelation		-0,3271

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	1,013	0,230	41,3%
nach Größe	1,154	0,327	58,7%
	1,096	0,557	100,0%
Richtwertausweis	140 €		
x Anpassung	1,096		
Vergleichswert	153 €		

**Werte für
Bedarfswertermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

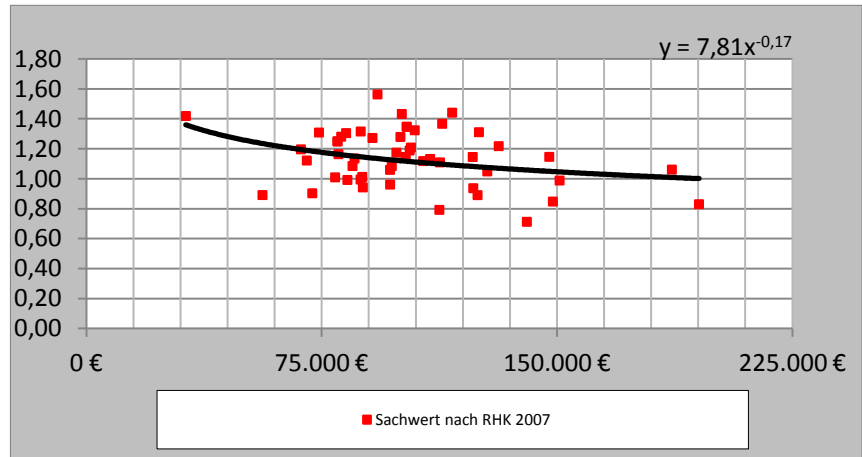
**Wertzahlen für
Sachwerte Eigentums-
wohnungen**

**Sachwert-Wertzahl
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

Empfehlungen Gutachten

8. Sonderauswertung Eigentumswohnungen



50.000 €	1,2412
100.000 €	1,1032
150.000 €	1,0297
200.000 €	0,9806
250.000 €	0,9441
300.000 €	0,9153
350.000 €	0,8916
400.000 €	0,8716

<i>Beispiel</i>		
	<i>Sachwert</i>	<i>URK</i>
Objekt	100.000 €	1,103
Mittel	102.920 €	1,098
Korrekturfaktor		1,005
Korrelation		0,318

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

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

9. Sonderauswertung Renditeobjekte

Ermittlungsergebnisse

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

erfasste Objekte

12 Vergleichsgrundstücke

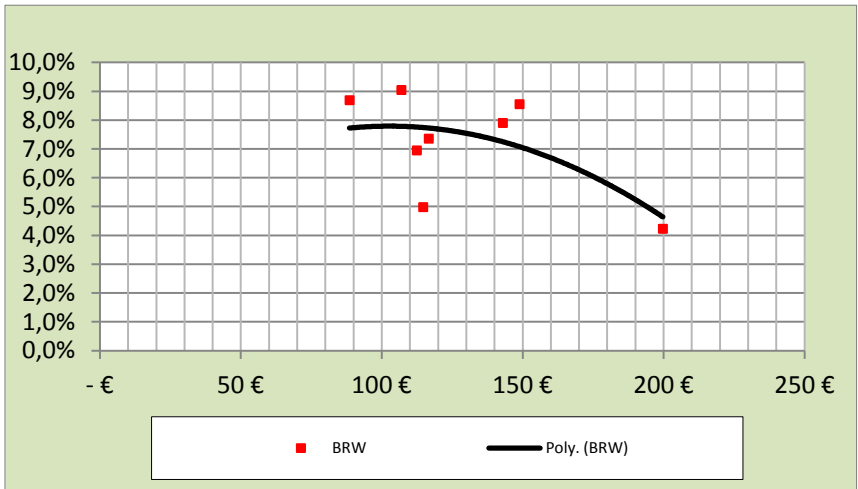
davon brauchbare

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

Überblick über die Angebote

	Mittel	Median	Standardabw.
qm-Preise	731 €	547 €	424 €
<i>Minima</i>	385 €		
<i>Maxima</i>	1.632 €		
Liegenschaftszinssätze	7,21%	7,63%	1,76%
<i>Minima</i>	4,23%		
<i>Maxima</i>	9,04%		
Marktanpassungen	-20,06%	-26,03%	12,79%
<i>Minima</i>	-31,57%		
<i>Maxima</i>	5,44%		
weitere Mittelwerte			
<i>Bodenwert</i>	129 €	116 €	35 €
<i>GFZ_Ist</i>	0,58	0,53	0,21
<i>HNF</i>	340 m ²	324 m ²	146 m ²
<i>Restnutzungsdauer</i>	34 Jahre	26 Jahre	20 Jahre
<i>mittlere Miete</i>	5,62 €	5,32 €	1,50 €
<i>mittlere Bewirtschaftung</i>	1,27 €	1,26 €	0,03 €
<i>mittlere BWK-Kosten</i>	22,64%	23,61%	1,87%

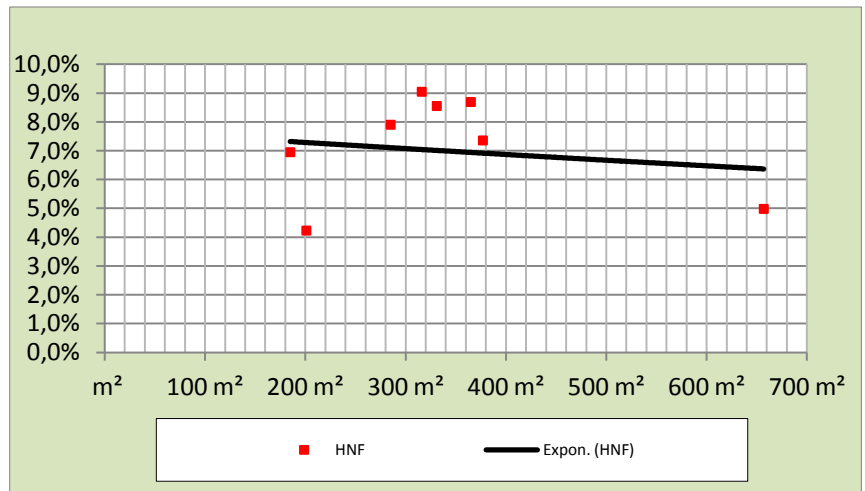
Zinssatzentwicklung in der Auswertung nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,564

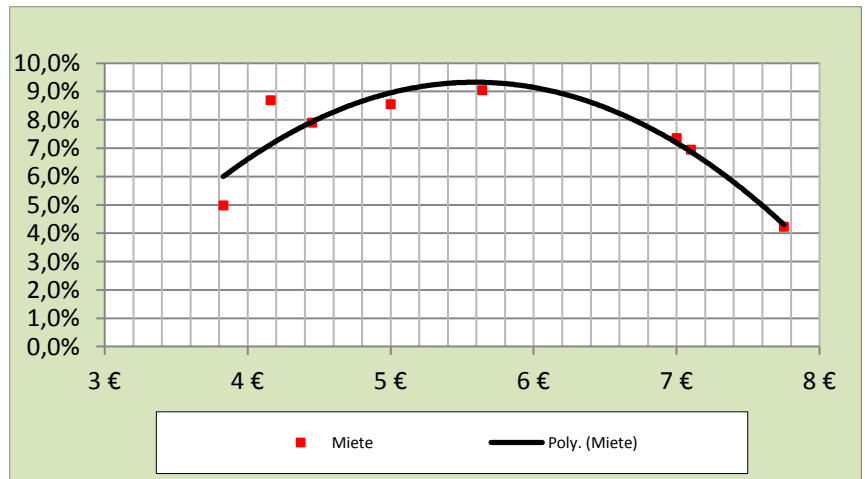
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,168

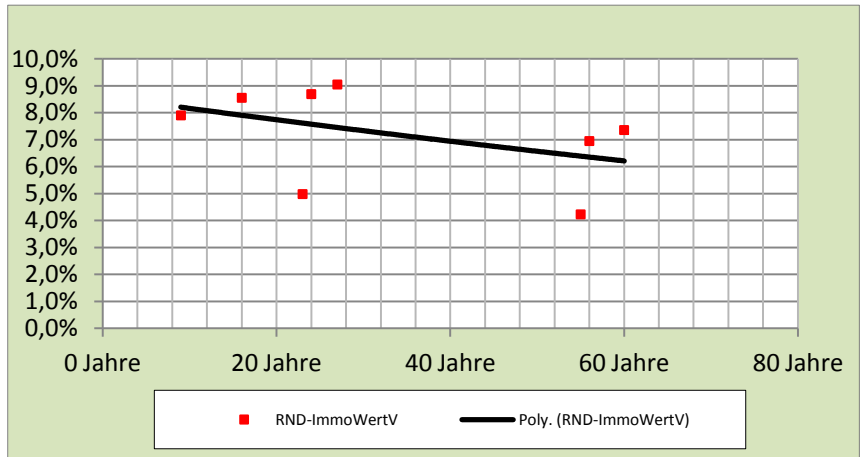
nach Mietniveau



Korrelation

0,341

nach Restnutzung



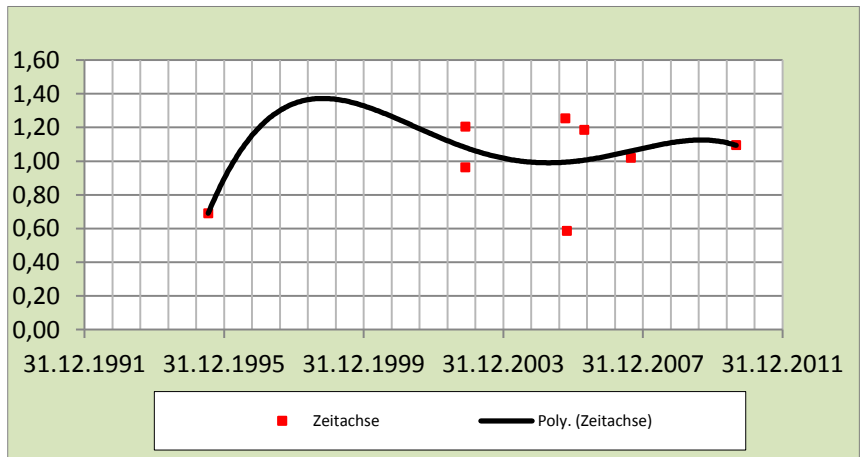
Korrelation

0,440

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,56382	37%
nach HNF	0,16809	11%
nach Miete	0,34098	23%
nach RND	0,44029	29%
	1,51318	100%

zeitliche Entwicklung

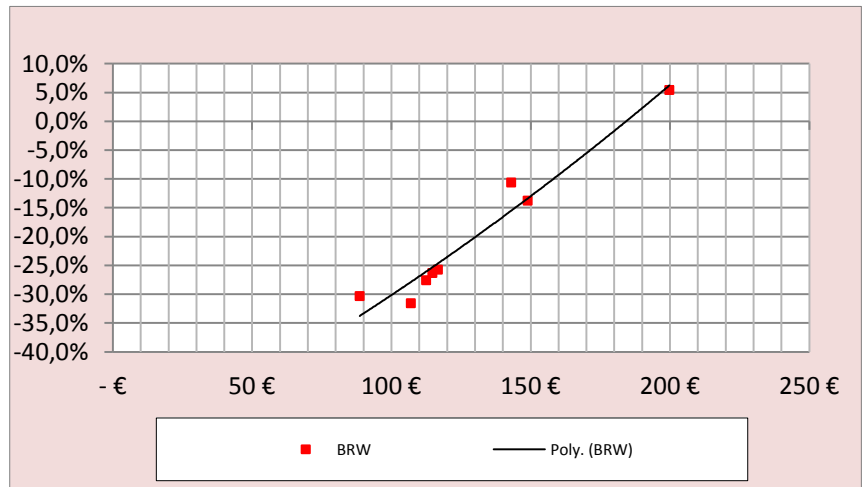


Marktanpassungsfaktor

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

Marktanpassungen in der Auswertung

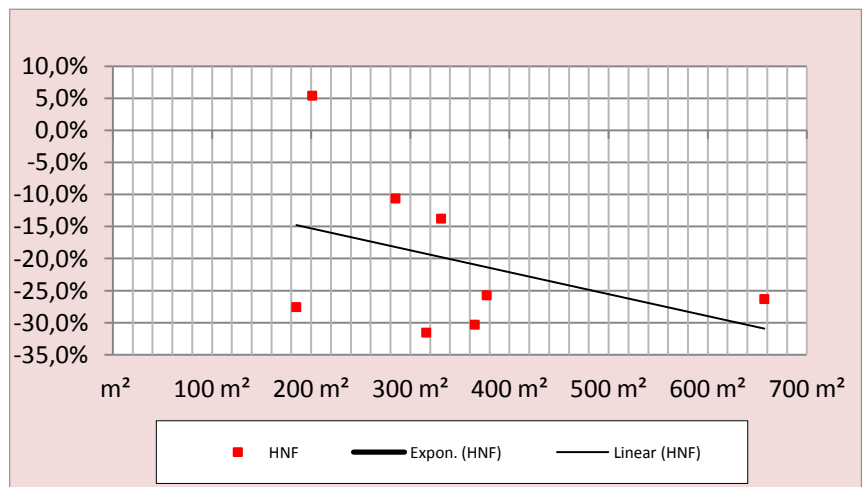
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,975

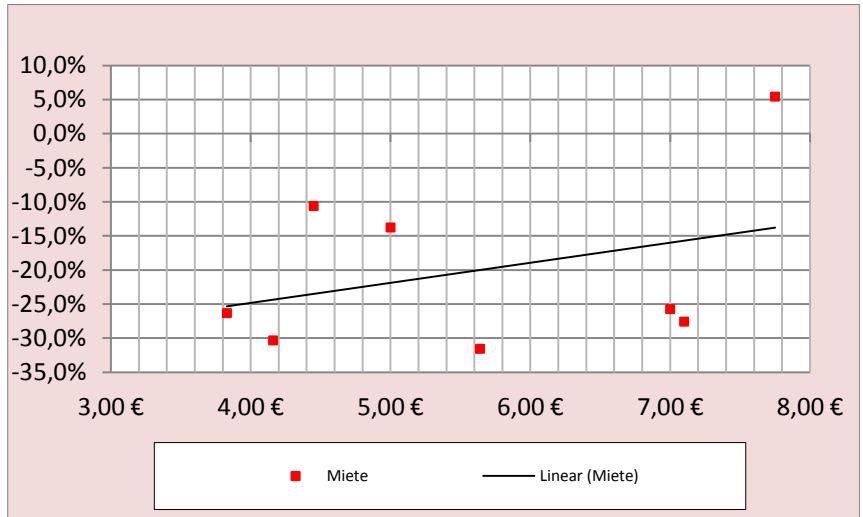
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,392

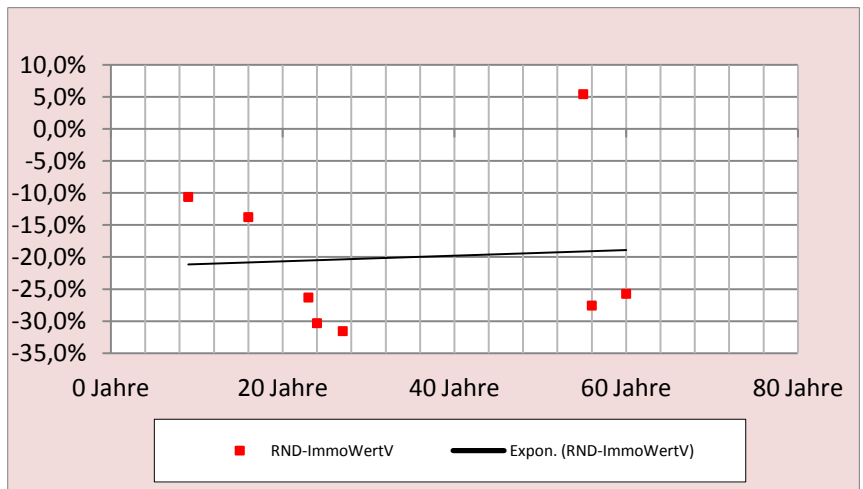
nach Mietniveau



Korrelation

0,346

nach Restnutzungsdauer



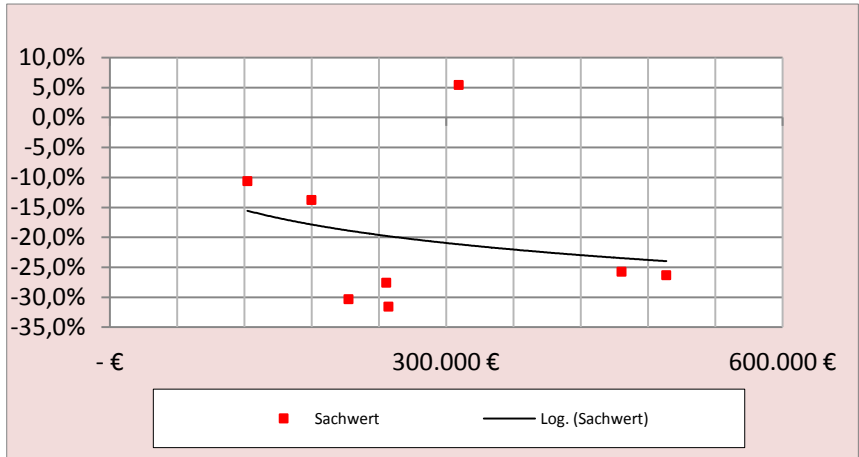
Korrelation

0,070

Gewichtete Marktanpassung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,97500	54,7%
nach HNF	0,39221	22,0%
n. Mietniveau	0,34561	19,4%
nach RND	0,06964	3,9%
	1,78246	100,0%

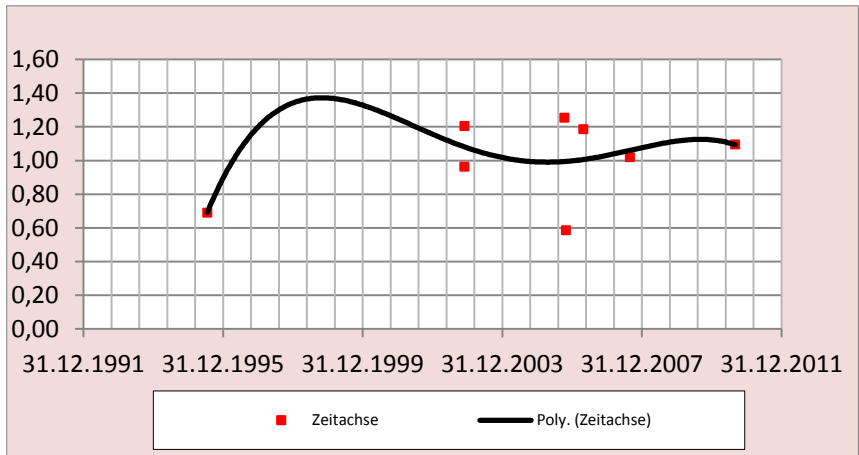
**nachrichtlich
nach Sachwert**



Korrelation

0,203

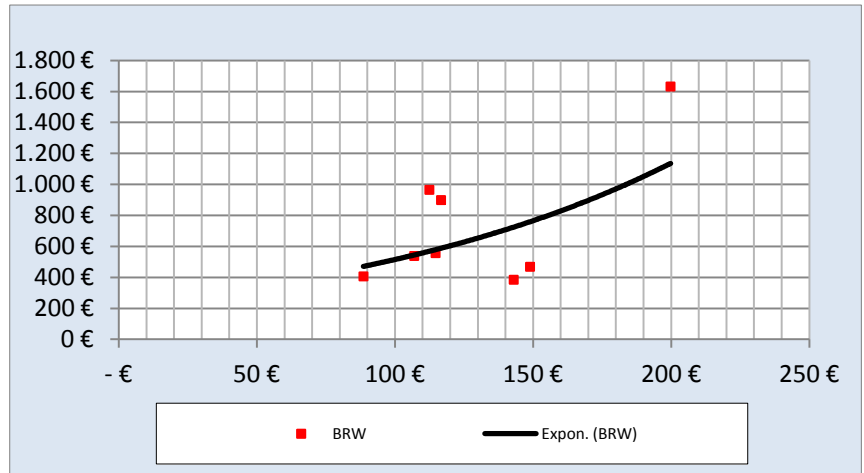
zeitliche Entwicklung



Vergleichswertbildung

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

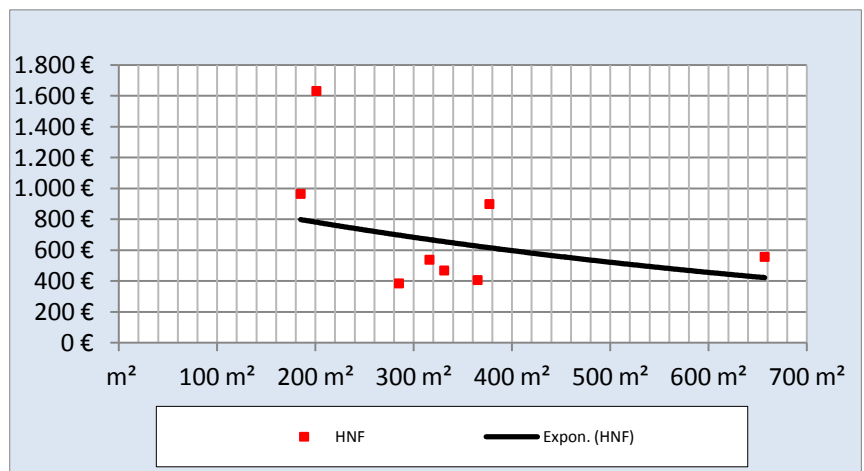
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,660

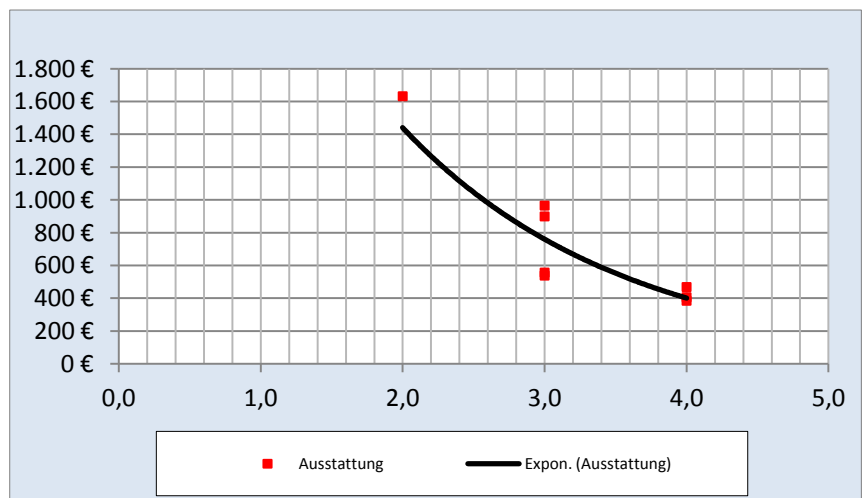
nach Hauptnutzfläche



Korrelation

0,444

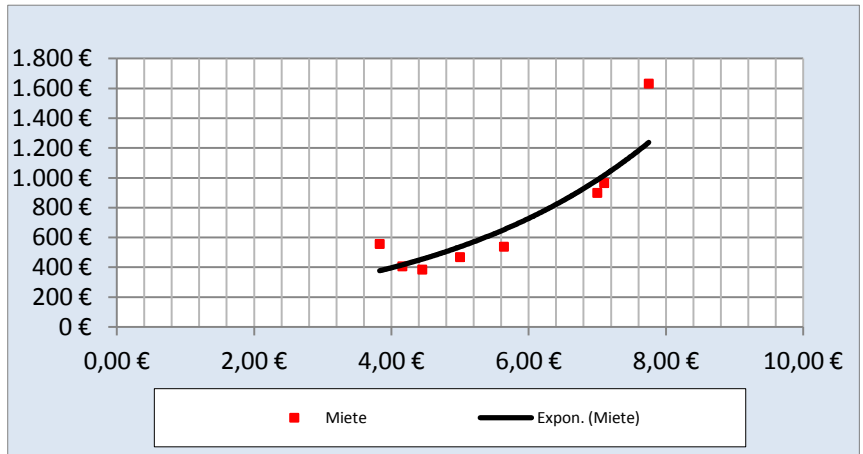
nach Ausstattung



Korrelation

0,875

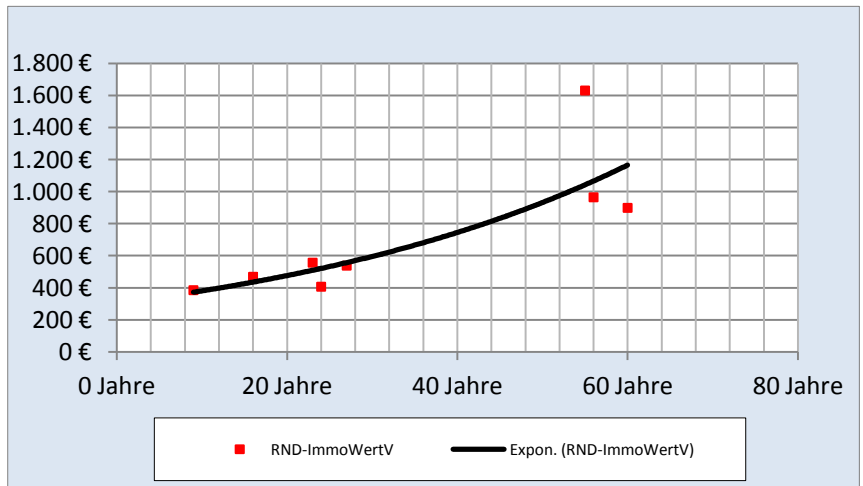
nach Mietniveau



Korrelation

0,866

nach Restnutzungsdauer



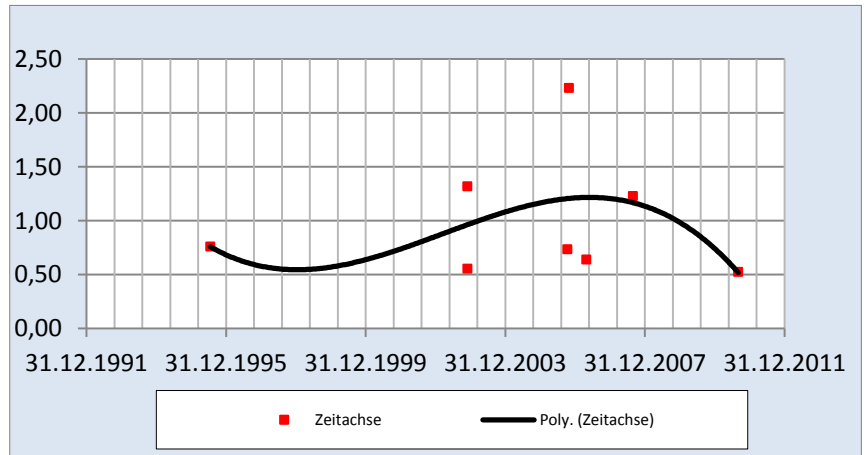
Korrelation

0,812

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,66014	18,0%
nach HNF	0,44448	12,2%
nach Ausstg.	0,87499	23,9%
nach Miete	0,86565	23,7%
nach RND	0,81205	22,2%
	3,65731	100,0%

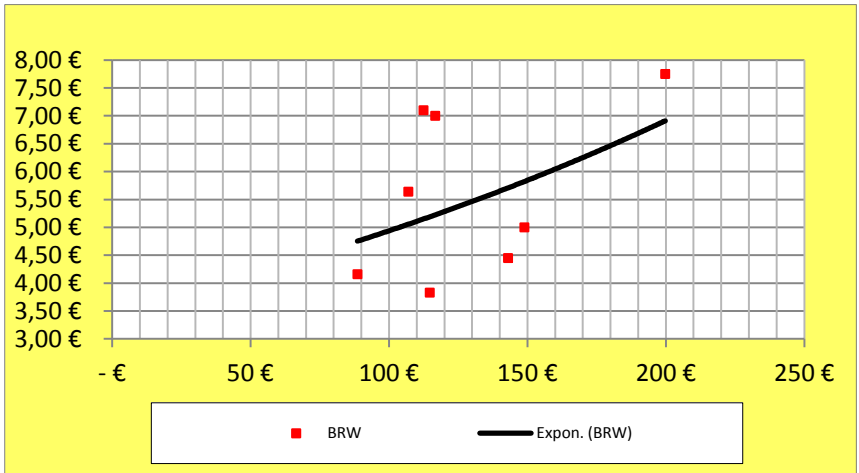
zeitliche Entwicklung



Mietwertbildung

Folgende Einflussfaktoren auf die Miete liegen dem Wertermittlungsmodell zugrunde.

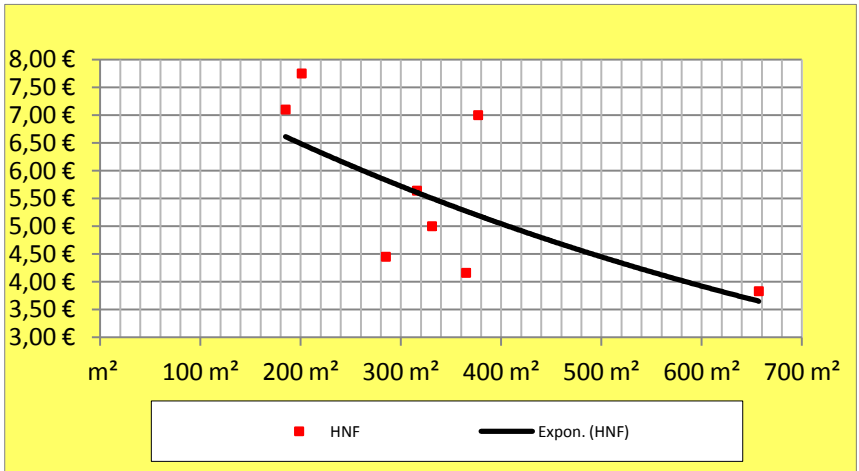
nach Bodenrichtwerten



Korrelation

0,455

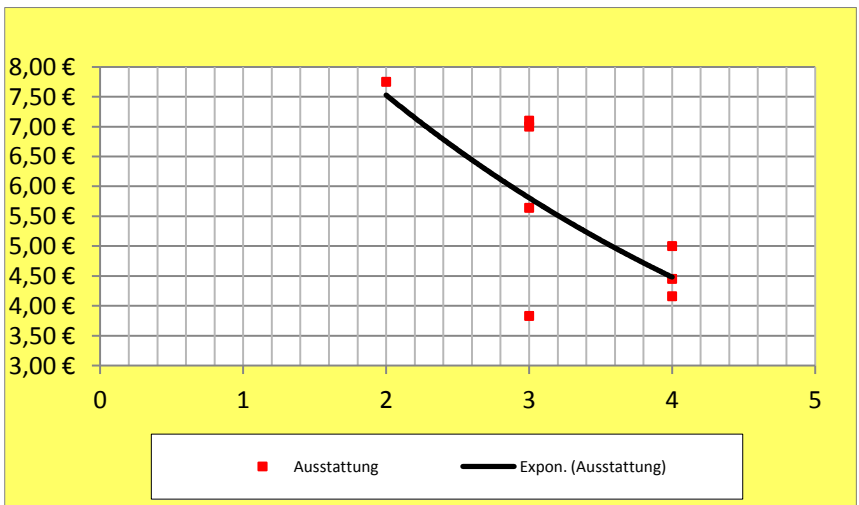
nach Wohnfläche bzw. Hauptnutzfläche



Korrelation

0,658

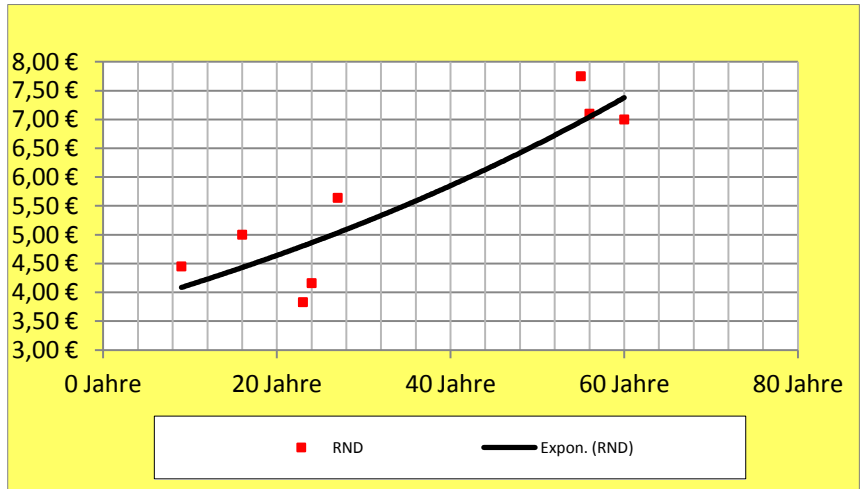
nach Ausstattung



Korrelation

0,724

nach Restnutzungsdauer



Korrelation

0,892

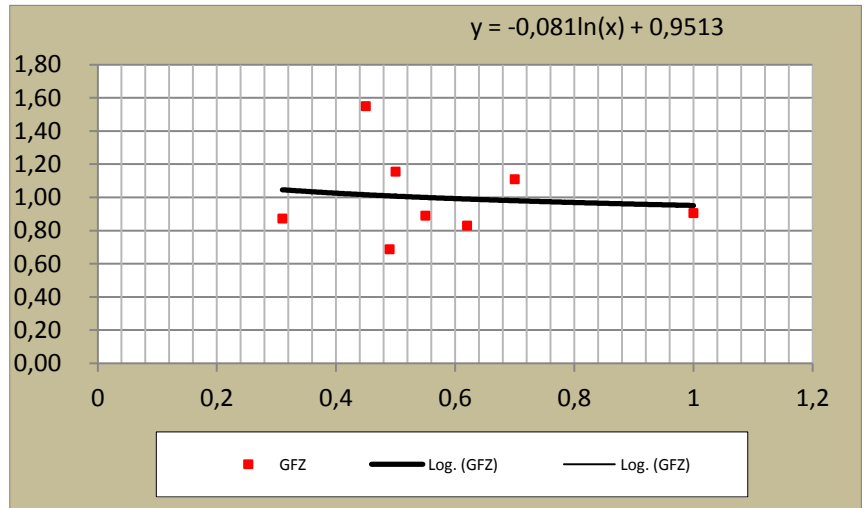
Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation
nach BRW	0,45461	16,7%
nach HNF	0,65807	24,1%
nach Aussttg.	0,72427	26,5%
nach RND	0,89164	32,7%
	2,72860	100,0%

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

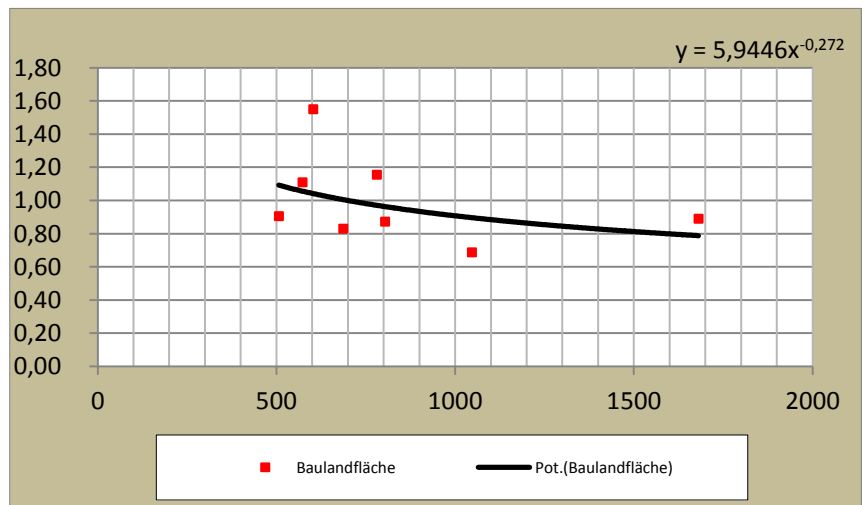


**GFZ_Ist-Einfluss-Reihe Ist
Korrelation
Ergebnis**

0,20	1,0817
0,40	1,0255
0,60	0,9927
0,80	0,9694
1,00	0,9513
1,20	0,9365
1,40	0,9240
1,60	0,9132
1,80	0,9037
2,00	0,8952

<i>Beispiel</i>		
	<i>GFZ_Ist</i>	<i>URK</i>
Objekt	1,00	0,951
Mittel	0,58	0,996
Korrekturfaktor		0,955
Korrelation		-0,133

nach Grundstücksgröße



**Bodenflächen-URK
Korrelation
Ergebnis**

250 m ²	1,3240
500 m ²	1,0965
750 m ²	0,9820
1.000 m ²	0,9081
1.250 m ²	0,8546
1.500 m ²	0,8133
danach keine Extrapolation möglich	

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	800,00	0,965
Mittel	835,38	0,954
Korrekturfaktor		1,012
Korrelation		-0,3691

Beispielsumrechnung

Einfluss		Korrelation	Gewicht
nach GFZ_Ist	0,955	0,133	26,5%
nach Größe	1,012	0,369	73,5%
	0,997	0,502	100,0%
Richtwertausweis	130 €		
x Anpassung	0,997		
Vergleichswert	130 €		

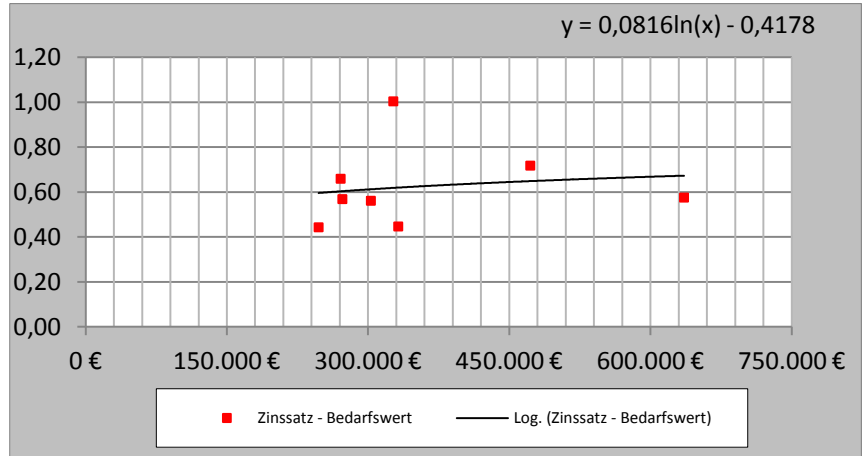
**Werte für
Bedarfswernermittlung
ErbSt / SchenkungSt**

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

**Wertzahlen
Korrelation
Ergebnis**

Hinweise

9. Sonderauswertung Renditeobjekte



100.000 €	0,522
200.000 €	0,578
300.000 €	0,611
400.000 €	0,635
500.000 €	0,653
600.000 €	0,668
700.000 €	0,680
800.000 €	0,691

<i>Beispiel</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>URK</i>
Objekt	200.000 €	0,578
Mittel	357.610 €	0,626
Korrekturfaktor		0,924
Korrelation		0,4403

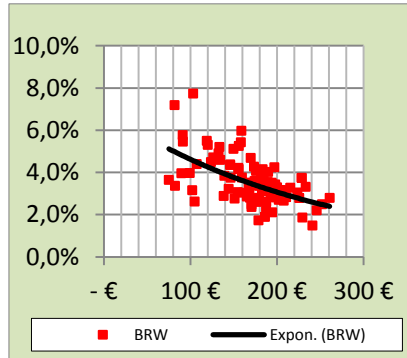
Aufgrund der im Bedarfswernermittlungsverfahren vorgeschriebenen Mindest-Restnutzungsdaueransätze sollte zumeist ein Verkehrswertgutachten erstellt werden. Alternativ steht dem Rechtsanwender das oben ausgewiesene Korrelationsmodell des Vergleichswertverfahrens (Gewichtungen nach 4 Einflussfaktoren)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

10. Beispielsberechnung für ein Einfamilienhaus

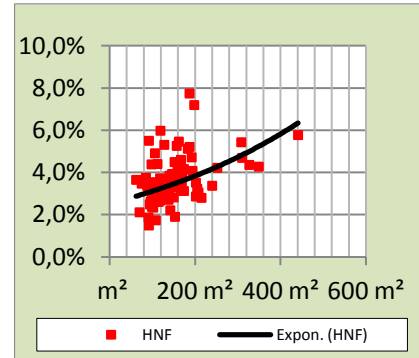
Beispielsgewichtung

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

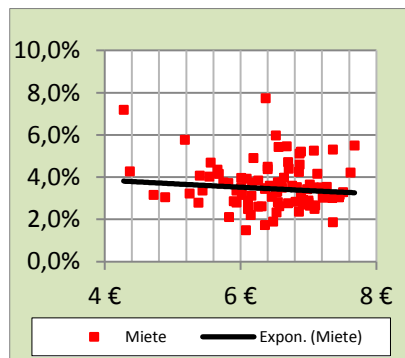
Zinssatzentwicklung in der Auswertung



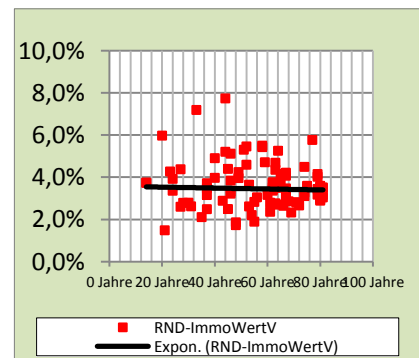
Richtwert 180 €
Zinssatz 3,30%



HNF 120 m²
Zinssatz 3,30%



Mietniveau 6 €
Zinssatz 3,00%



RND = 25 Jahre
Zinssatz 4,00%

Gewichtung

Einfluss	Korrelation	Relation	Ansatz
nach BRW	0,58543	47%	3,3%
nach HNF	0,43379	34%	3,3%
nach Miete	0,13009	10%	3,0%
nach RND	0,10854	9%	4,0%
	1,25785	100%	3,3%

11. Rezepturhinweise

Allgemeines

Die Ermittlungen von Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren in Grundstücksmarktberichten unterliegen einer jeweiligen Rezeptur des Auswertungssystems. Aus diesem Grunde werden folgende grundlegenden Hinweise zum Auswertungssystem des Gutachterausschusses gegeben:

Vollauswertung

Soweit möglich wurden alle Fälle ausgewertet, die nicht unmittelbar einen Hinweis auf Zwangsversteigerungsfälle, Notverkäufe und Verwandtenverkäufe ergaben. Eine Ausreißerfallentfernung erfolgte nur behutsam um dem Sachverständigen keine "gesetzmäßige" Vorgabe darzustellen.

Zeitliche Entwicklung

Um einen möglichst großen Datenpool dem Sachverständigen darzustellen, wurde der Vorerfassungszeitraum ebenfalls mitberücksichtigt. Dieser wurden nach der Einführung der ImmoWertV 2010 in das neue System überführt um so eine Werttreue zu erhalten. Gleichzeitig wurden die zeitlichen Abhängigkeitsverläufe dargestellt um eine entsprechende Anpassung zu ermöglichen.

Mietwerte

Bei den Liegenschaftszinssätzen wurde aufgrund des fehlenden Mietspiegels neben eigenen Recherchen auch auf die Angebotsmieten zurückgegriffen (bevorzugt Geoport). Dies erfolgte mit Rücksicht auf die zunehmende Inanspruchnahme dieser Daten durch die Sachverständigen. Um eine Wertsicherheit zu erhalten wurden im Auswertungsprozess die einzelnen Mietwerte und deren Abhängigkeit im Verfahren dargestellt.

Durch Anwendung des internen Regressionsmietspiegels kann der Sachverständige den zum Zinssatz passenden Mietwert für das jeweilige Objekt anwenden. Hierdurch ist eine absolute Werttreue gesichert.

Bodenwerte

Die jeweilige Regressionsableitung nach den Bodenwerten ermöglicht eine Lageanpassung innerhalb der Gutachten. Dennoch sollten neben diesen Ableitungen auch spezielle Mikrolageeigenschaften berücksichtigt werden, die in Regressionen zwangsläufig nicht identifiziert werden können.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer innerhalb des Auswertungssystems wurde nach einem eigenen Schätzungsverfahren wie folgt berücksichtigt. Dies geschah im Hinblick auf die sehr ungesicherte Schätzmethodik im Gesamtmarkt und mit Rücksicht auf ein standardisiertes Auswertungsverfahren.

Fall 1: historischer Bauzustand

Gebäude befindet sich seit dem ursprünglichen Baujahr unverändert in seinem baulichen Zustand.

Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres mit Mindestansatz = 1900.

Fall 2: Kernsanierung

Das Gebäude wurde seit dem ursprünglichen Baujahr mindestens einmal kernsaniert bzw. tiefgreifend in den meisten Bauteilen modernisiert oder erweitert.

Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres mit Mindestansatz = 1900 mit 20% und des Kernsanierungsjahres mit 80%.

