



Immobilienumsatzbericht 2015

Liegenschaftszinssätze 2015

Sachwertfaktoren 2015

Vergleichsfaktoren 2015

Die unbekannte Seite des Gutachterausschusses
bei der Stadt Rottenburg am Neckar

23.06.2016

Thomas Krug



Der Gutachterausschuss erhält von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, eine Abschrift direkt von der beurkundenden Stelle zugesandt (§ 195 Abs. 1 BauGB).

Diese Verträge bilden die Grundlage für die anonym geführte Kaufpreissammlung.

Die Kaufpreissammlung bietet damit den **vollständigen** Überblick über alle Grundstückstransaktionen in Rottenburg am Neckar.

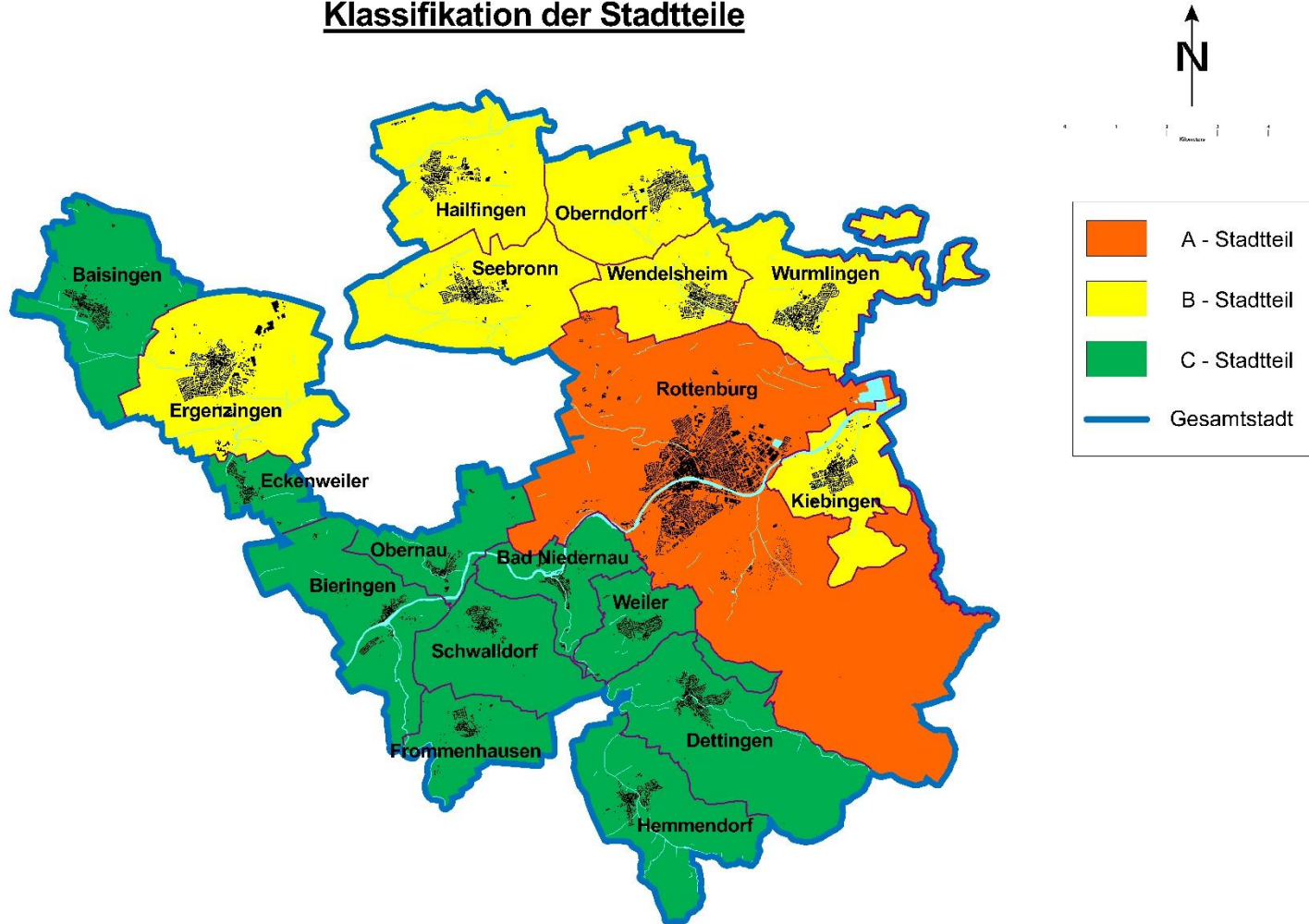
- Immobilienumsatzbericht
- Bodenrichtwerte
- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren
- Vergleichsfaktoren



dienen dazu, die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt **transparenter** zu machen.



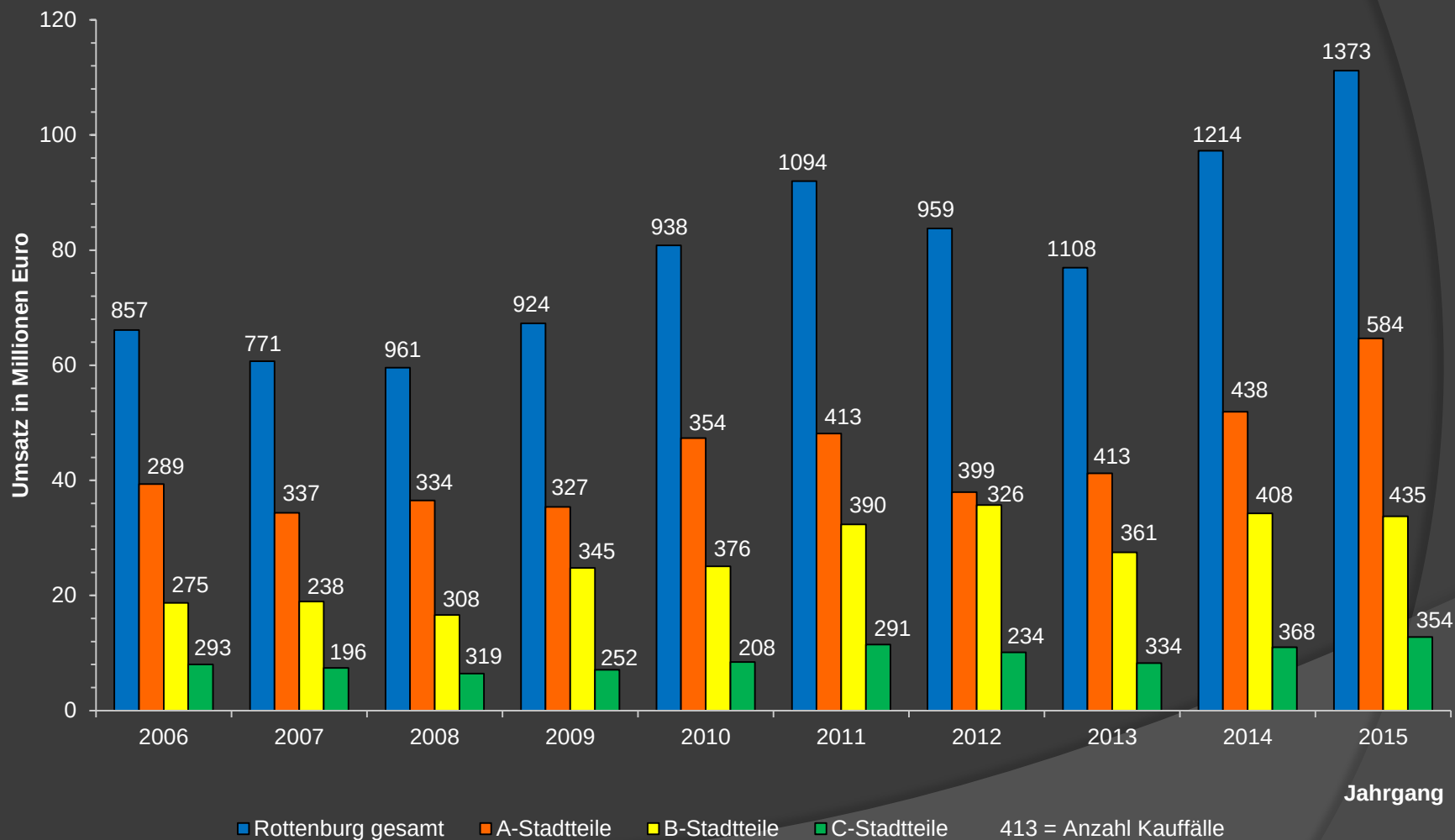
Klassifikation der Stadtteile





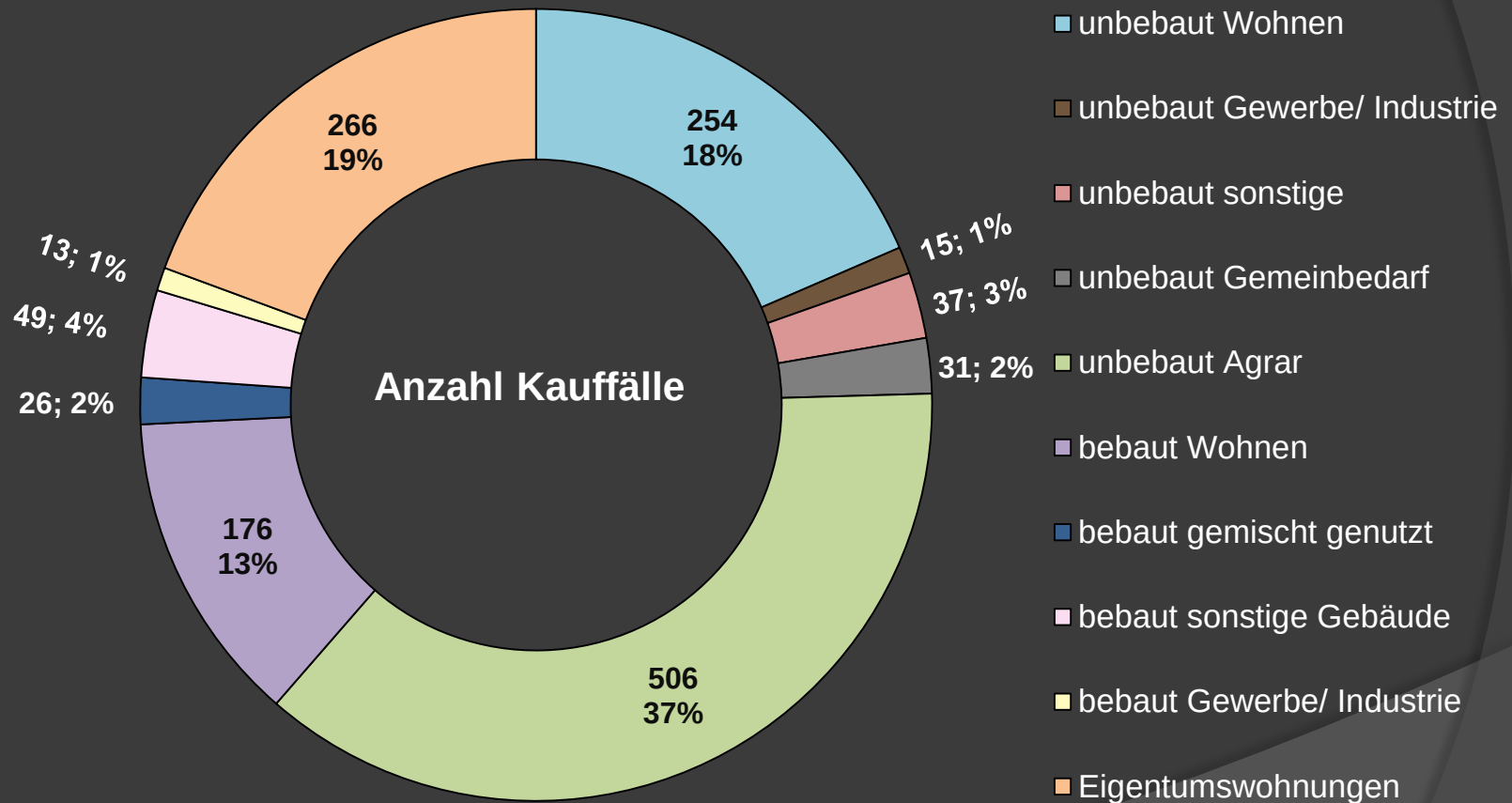
Umsatz gesamt

(Umsatz in Millionen Euro und Anzahl Kauffälle)



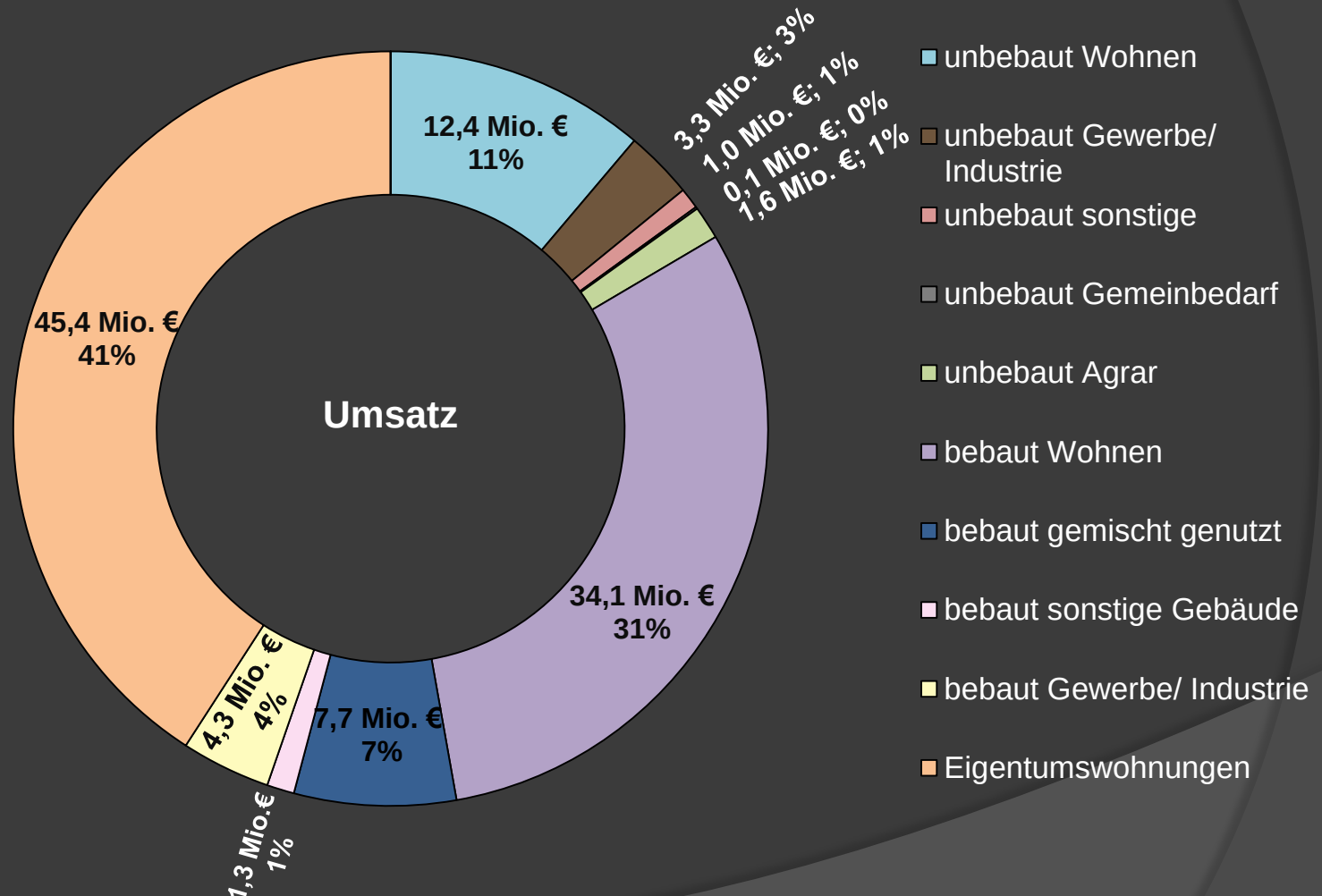


Umsatz gesamt 2015 - Anzahl Kauffälle





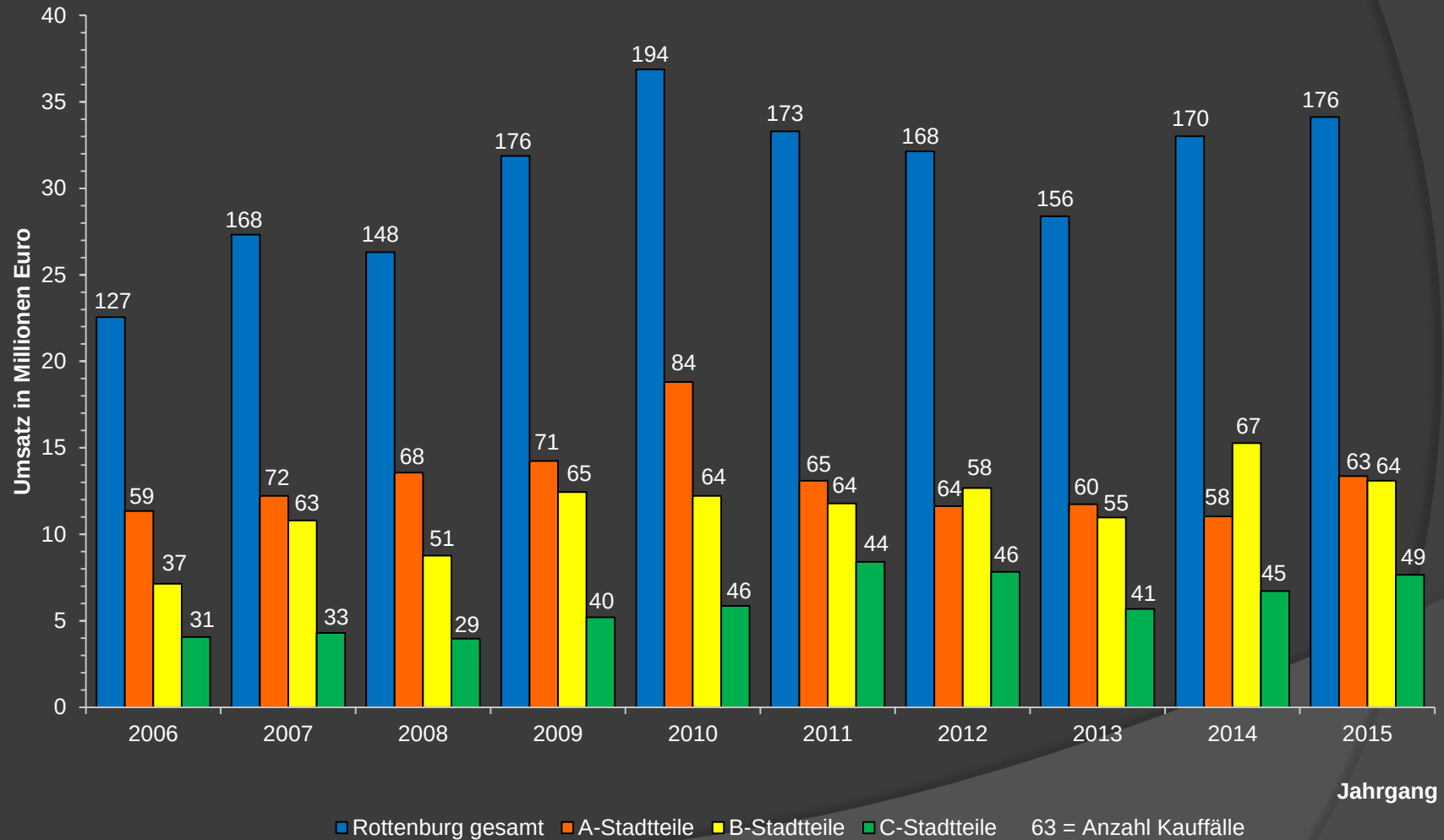
Umsatz gesamt 2015 - in Millionen Euro





Umsatz bebaute Wohngrundstücke

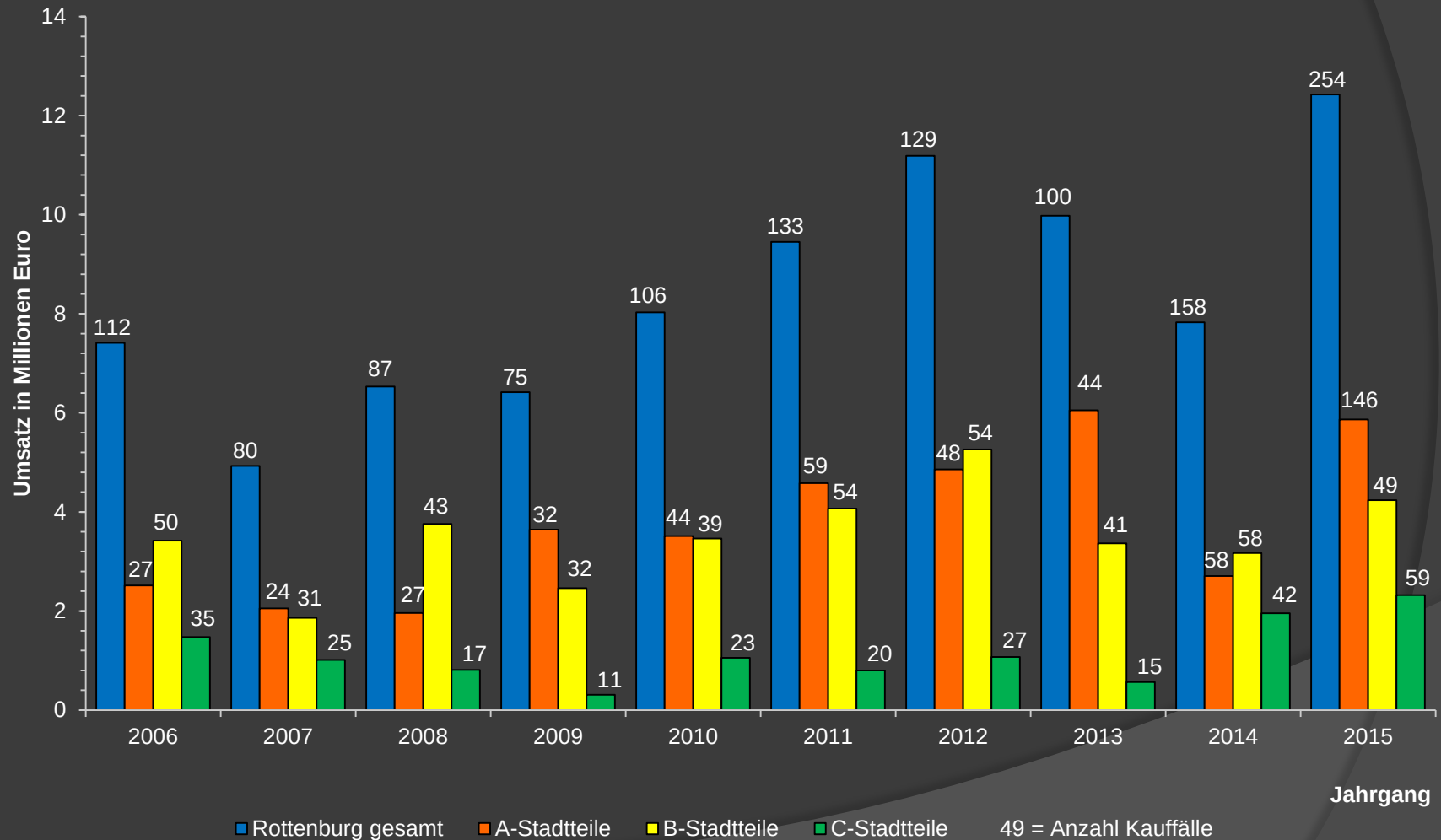
(Umsatz in Millionen Euro und Anzahl Kauffälle)





Umsatz unbebaute Wohngrundstücke

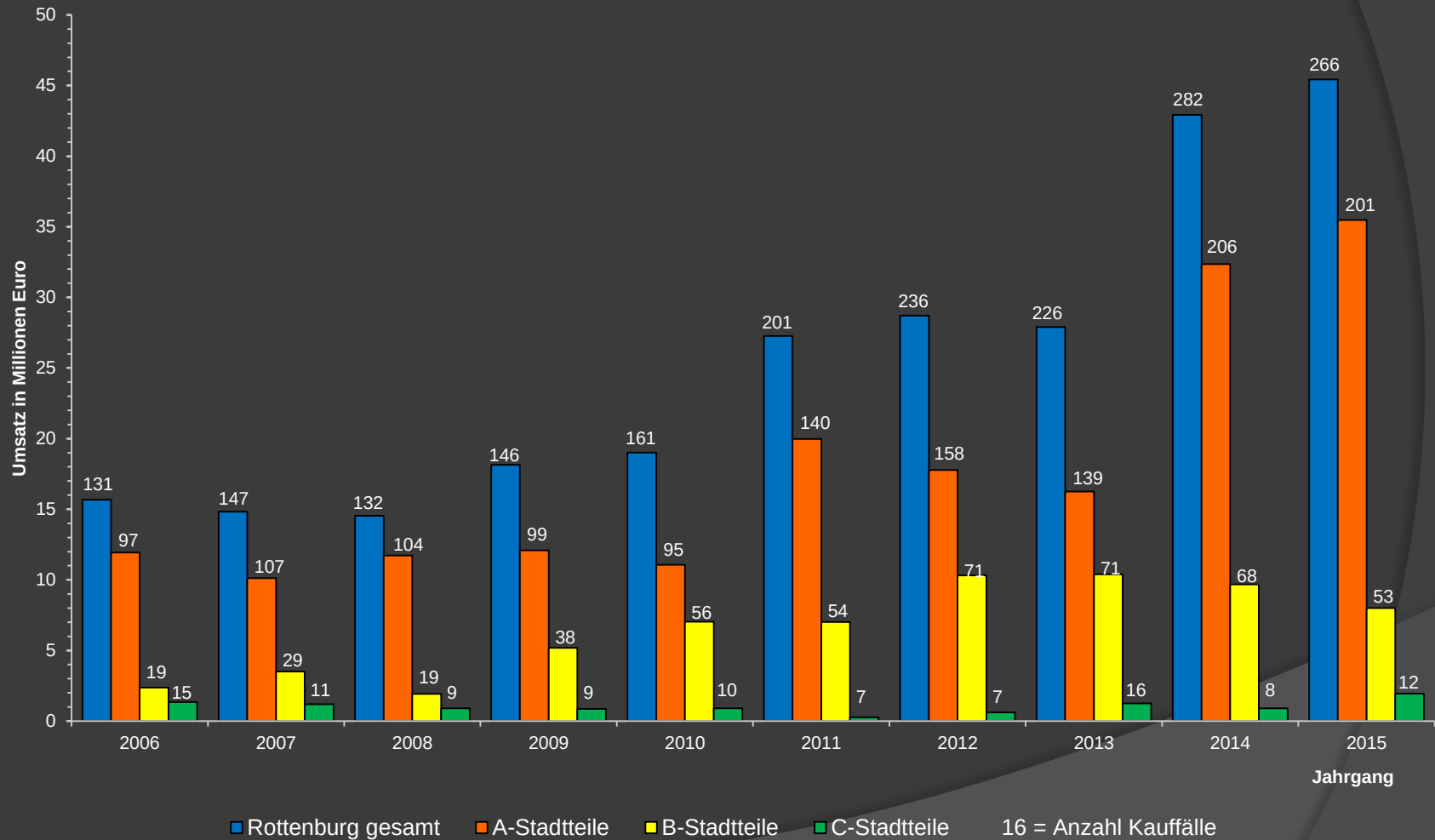
(Umsatz in Millionen Euro und Anzahl Kauffälle)





Umsatz Eigentumswohnungen

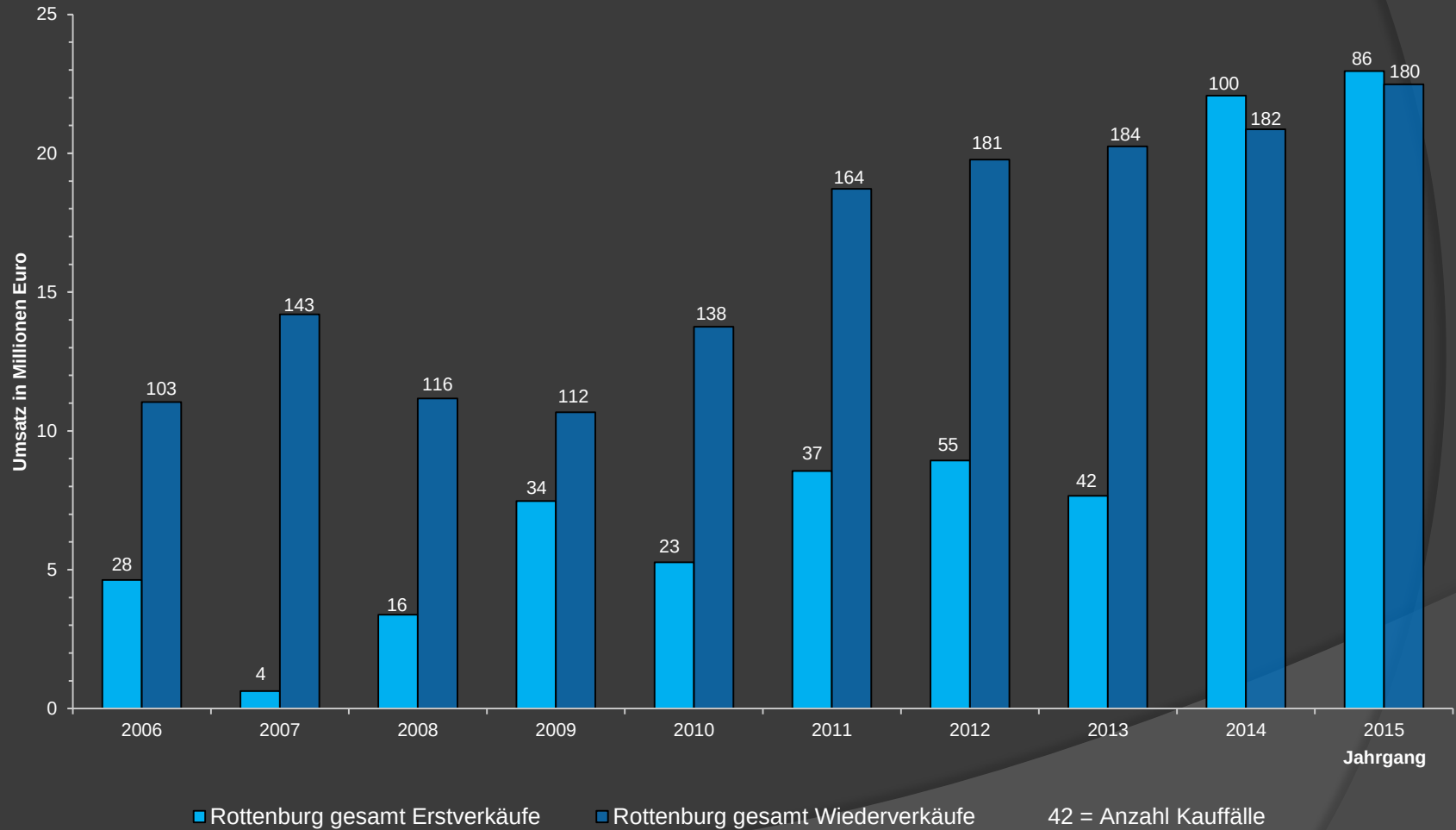
(Umsatz in Millionen Euro und Anzahl Kauffälle)





Umsatz Eigentumswohnungen Erst- und Wiederverkäufe

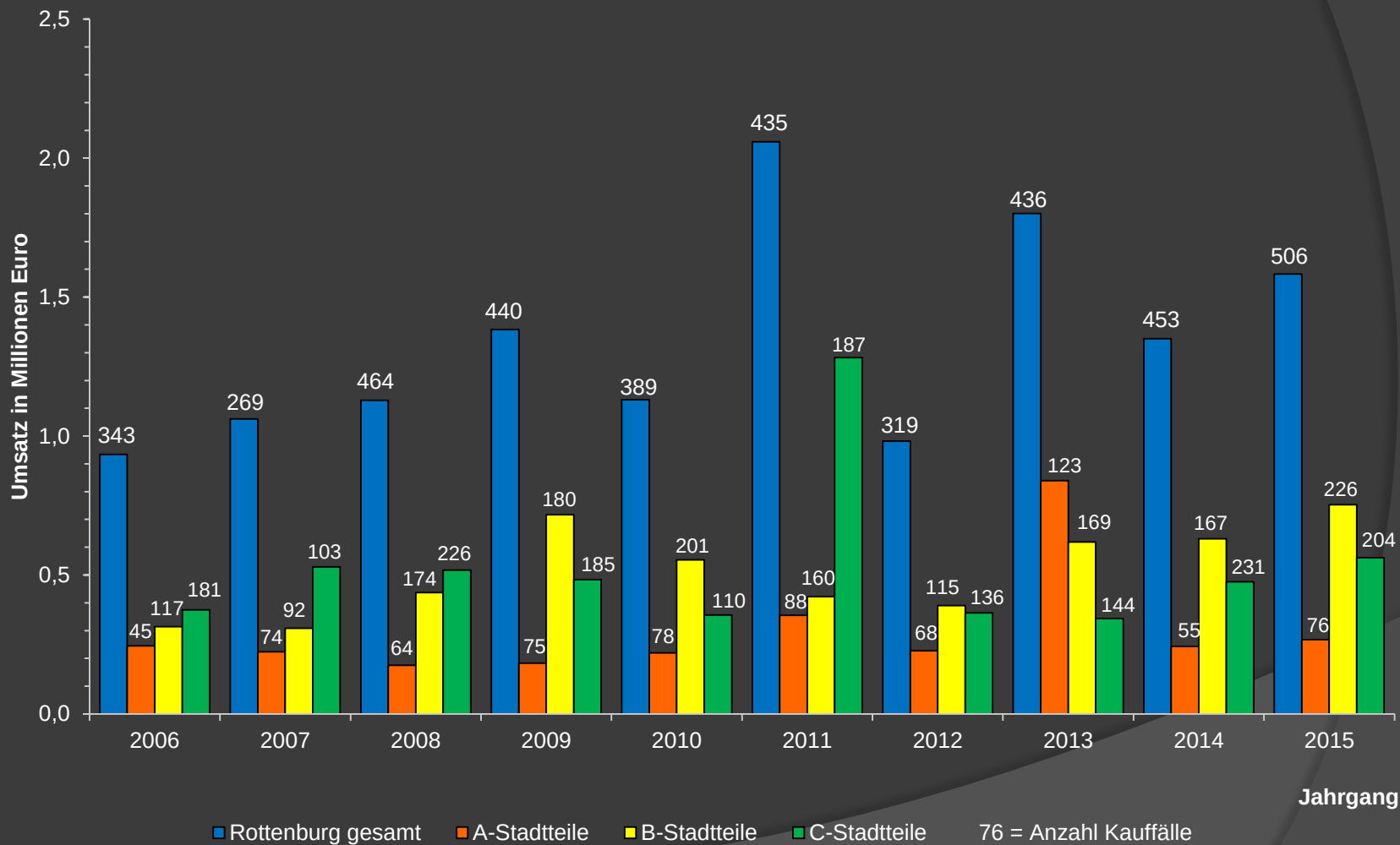
(Umsatz in Millionen Euro und Anzahl Kauffälle)





Umsatz unbebaute Agrargrundstücke

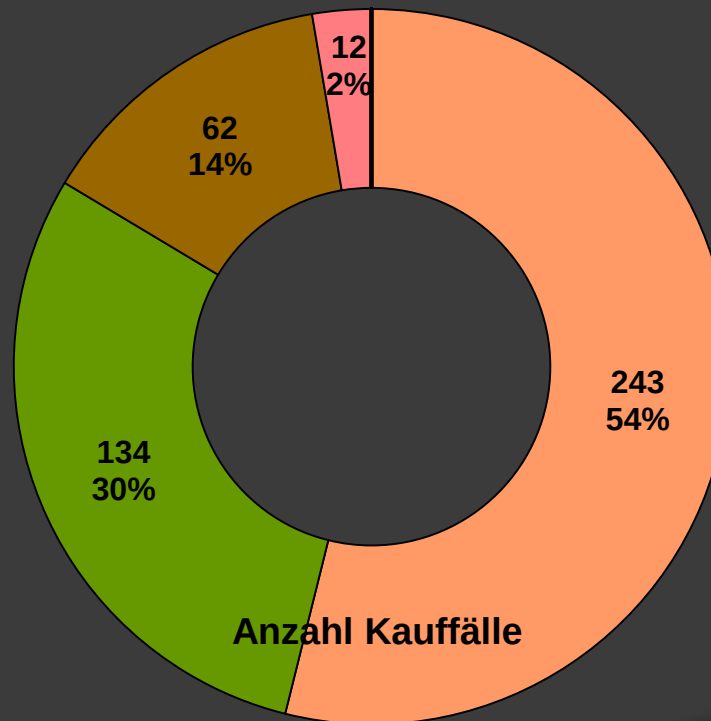
(Umsatz in Millionen Euro und Anzahl Kauffälle)





Umsatz Agrargrundstücke mit zugeordneter Bodennutzung gesamt 2015 - Anzahl Kauffälle

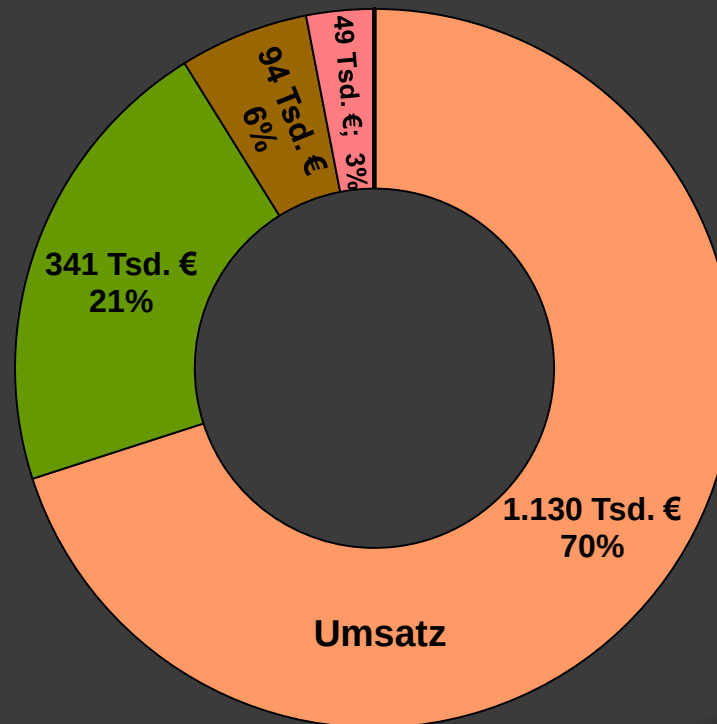
■ Acker ■ Grünland ■ Wald ■ Sonstiges





Umsatz Agrargrundstücke mit zugeordneter Bodennutzung gesamt 2015 - in Tausend Euro

■ Acker ■ Grünland ■ Wald ■ Sonstiges





Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige, zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (**Liegenschaftszinssätze**) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (**Sachwertfaktoren**), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. ...
4. **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.



Liegenschaftszins = Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital.

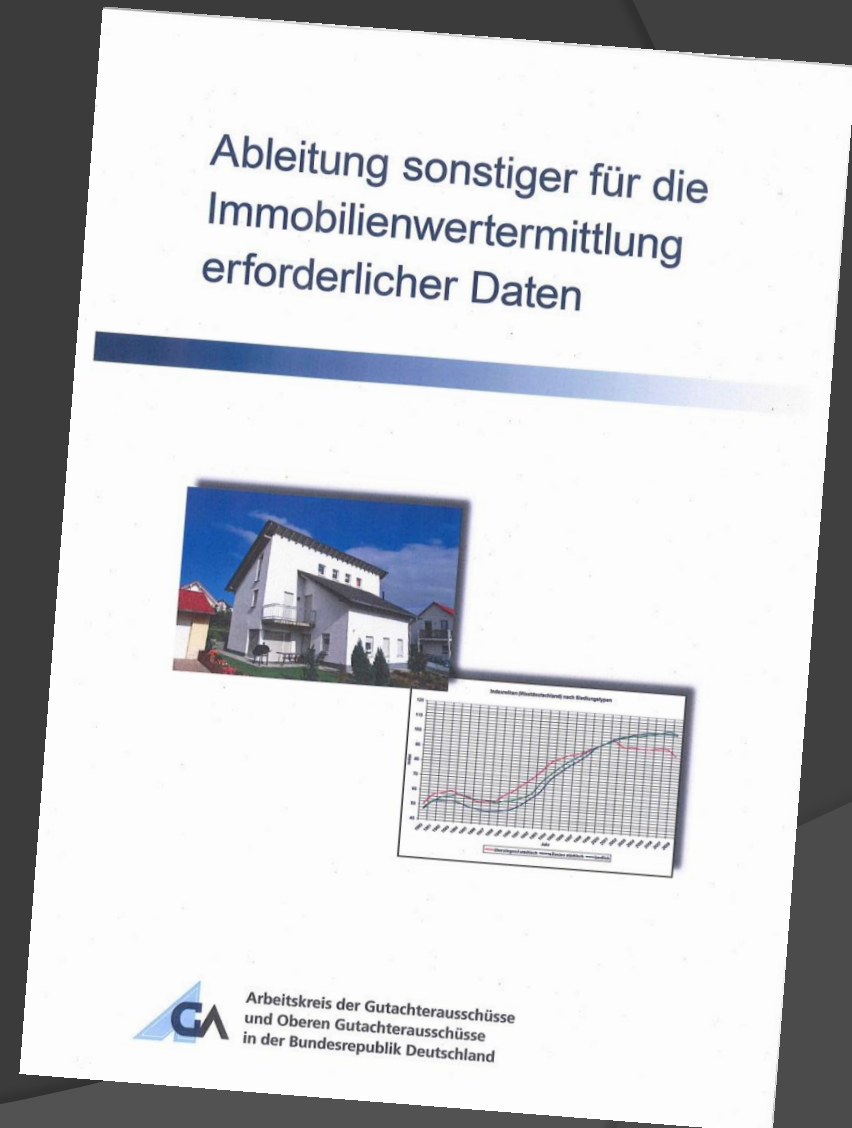
Liegenschaftszinssätze sind entsprechend der Art und Lage einer Immobilie unterschiedlich.

Je höher das Vermarktungsrisiko (z.B. Erträge, Wiederverkauf), desto höher auch der Liegenschaftszins.

Der Liegenschaftszins ist eine wesentliche Einflussgröße zur Ermittlung des Wertes einer Renditeimmobilie.

1. Näherungswert:

$$\text{Liegenschaftszins} = \frac{\text{Reinertrag}}{\text{Kaufpreis}} \times 100$$



Deutsche Großstädte Preisanstiege bei Immobilien fast doppelt so hoch wie bei Mieten

18.03.2016 14:59 Uhr | Verivox, t-online.de

Immobilienboom

Jetzt steigen die Wohn-Preise auch in ländlichen Regionen

28.03.2016, 13:41 Uhr | dpa, t-online.de



Weil es in den Städten zu teuer ist, weichen immer mehr Menschen aufs Land aus. Dort findet sich noch bezahlbarer Wohnraum. (Quelle: Symbolbild imago/Gustavo Kümbach)

- Teilen
- Twittern
- Drucken
- Mailen
- Redaktion

Der Immobilienboom in Deutschland beschleunigt sich. Die niedrigen Zinsen lassen den Markt für Wohnungen, Häuser und Grundstücke heiß laufen. Im vergangenen Jahr wurden erstmals mehr als 200 Milliarden Euro investiert. In vielen Städten scheint ein Zenit erreicht zu sein. Nun steigen auch die Immobilienpreise in vielen ländlichen Regionen.

Wohnen in Großstädten

Kaufpreise für Immobilien steigen stärker als Mieten

Das Vergleichsportal Verivox hat für die fünf größten Städte in Deutschland die Preisentwicklung im Jahresvergleich untersucht. Frankfurt spielt dabei eine Sonderrolle.

19.03.2016, von CHOTEN

Die Gefahr einer Blase wächst

Immobilienboom in Deutschland hält an - stärkster Januar seit 2006

08.04.2016, 09:48 Uhr | dpa-AFX



Die niedrigen Hypothekenzinsen kurbeln den Immobilienmarkt weiter an. (Quelle: Imago/Hans Blossey)

lien im
unabhängige

- TEILEN
- TWITTERN
- DRUCKEN
- MAILEN
- REDAKTION

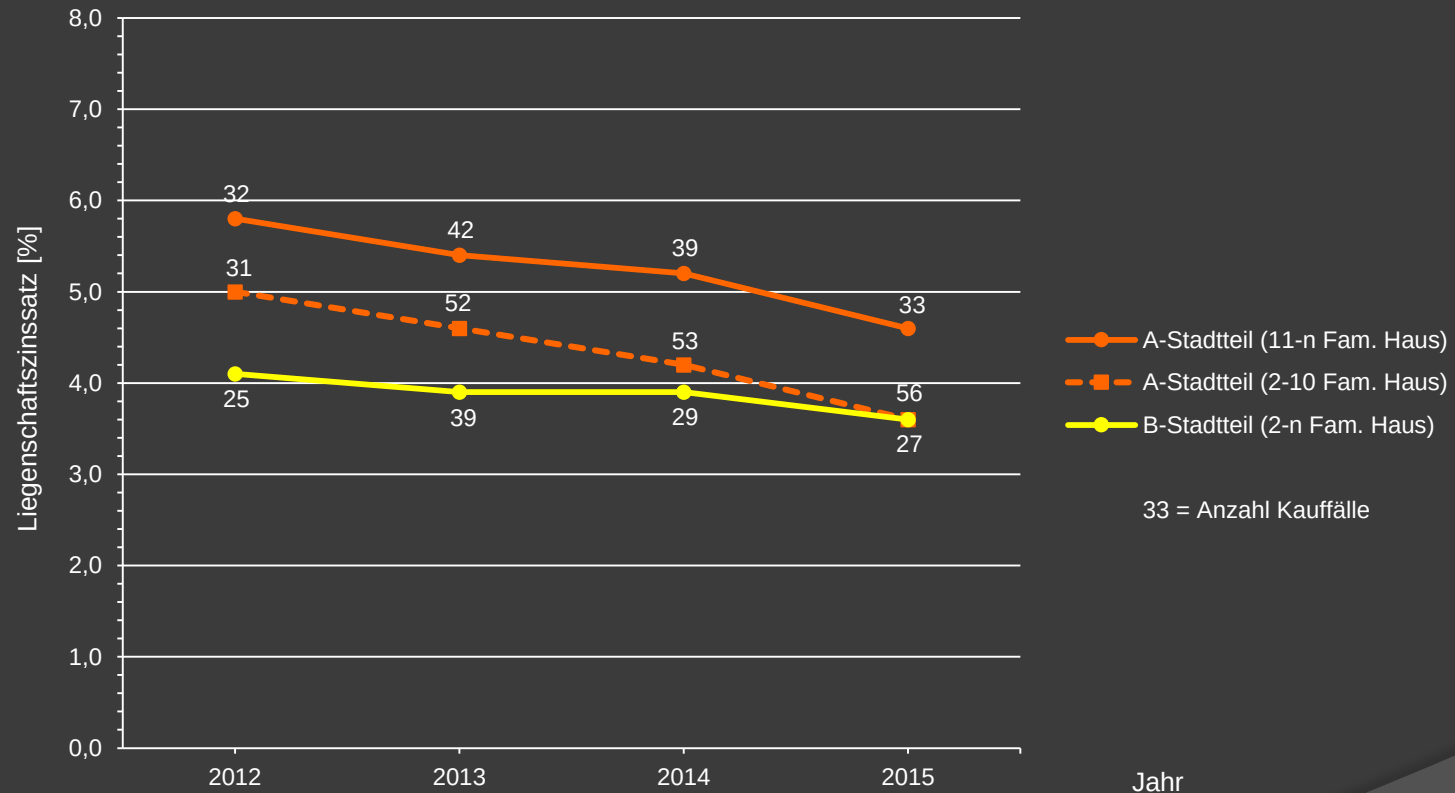
Der Immobilienboom in Deutschland hält an. Im Januar wurden im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt. Das teilte das Statistische Bundesamt in Wiesbaden mit. Die Gefahr einer Überhitzung wächst.



Liegenschaftszinssätze	2012	2013	2014	2015
• ETW A-Stadtteil (2-10 Fam. Haus)	5,0 %	4,6 %	4,2 %	3,6 %
• ETW A-Stadtteil (11-n Fam. Haus)	5,8 %	5,4 %	5,2 %	4,6 %
• ETW B-Stadtteil (2-n Fam. Haus)	4,1 %	3,9 %	3,9 %	3,6 %



Historischer Verlauf Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen

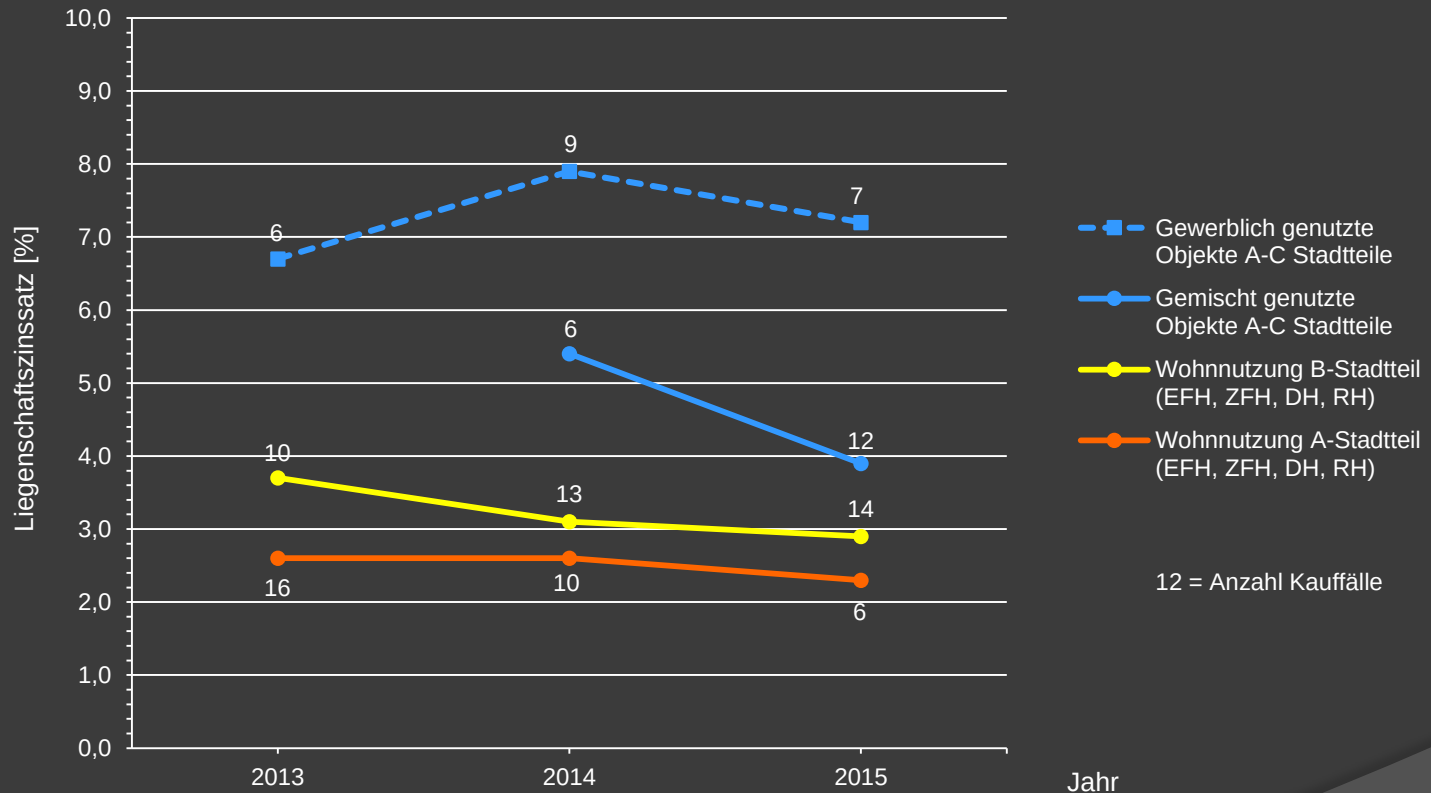




Liegenschaftszinssätze	2013	2014	2015
• Wohnnutzung A-Stadtteil (EFH, ZFH, DH, RH)	2,6 %	2,6 %	2,3 %
• Wohnnutzung B-Stadtteile (EFH, ZFH, DH, RH)	3,7 %	3,1 %	2,9 %
• Gemischt genutzte Objekte A-C Stadtteile	-	5,4 %	3,9 %
• Gewerblich genutzte Objekte A-C Stadtteile	6,7 %	7,9 %	7,2 %



Historischer Verlauf Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke





Liegenschaftszins ETW 2013 - 2015
A-Stadtteil: 2-10 Fam. Haus
nach Ausreißerkorrektur





Systematik der Wertermittlung (Sachwertverfahren NHK 2010)



Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)



+

Sachwert der baulichen Außenanlagen



+

Bodenwert



=

Vorläufiger Sachwert

x

Marktanpassung (Sachwertfaktor)



=

marktangepasster Sachwert



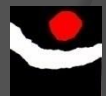
+ / -

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



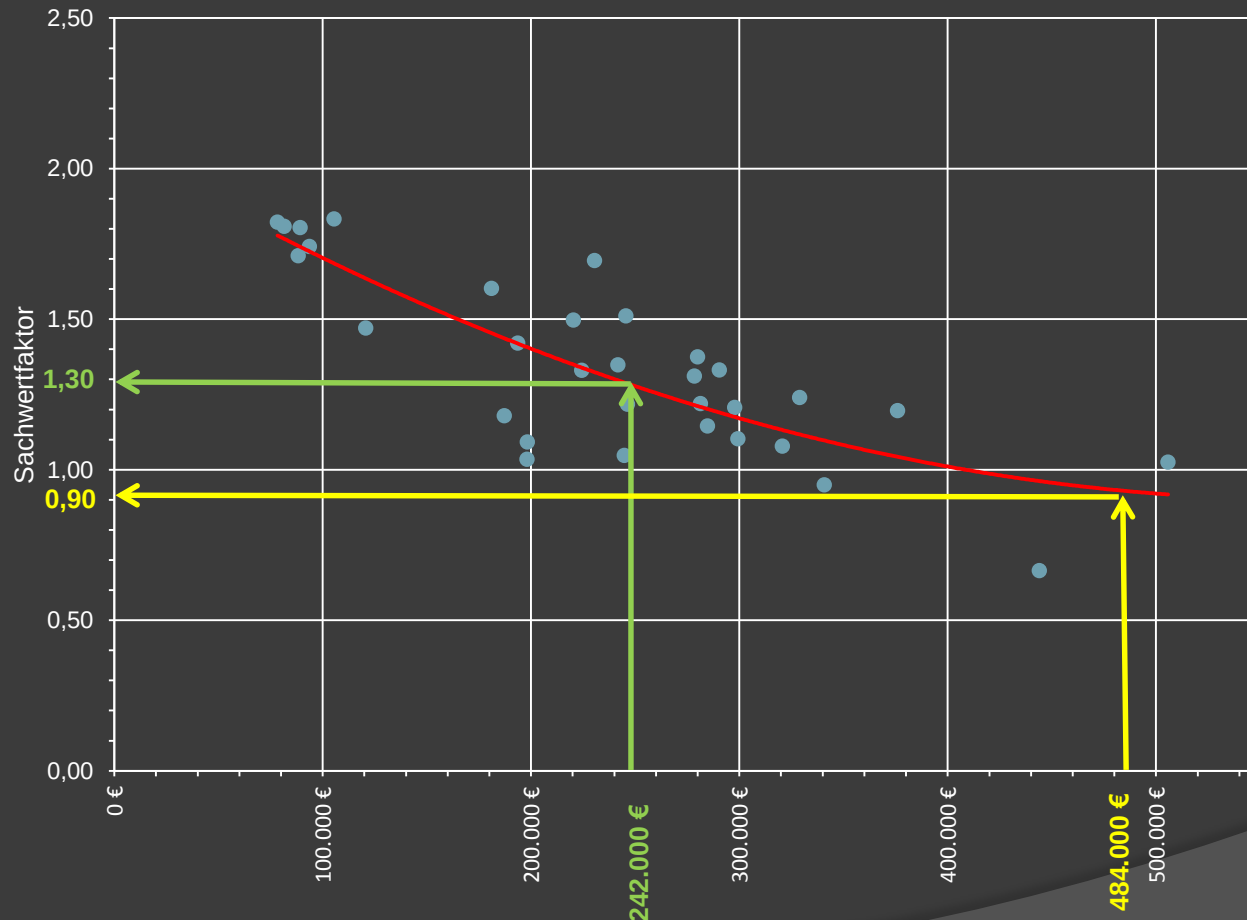
=

Sachwert (= Verkehrswert / Marktwert)





Sachwertfaktoren 2015 (NHK 2010)
A-Stadtteil: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)
nach Ausreißerkorrektur



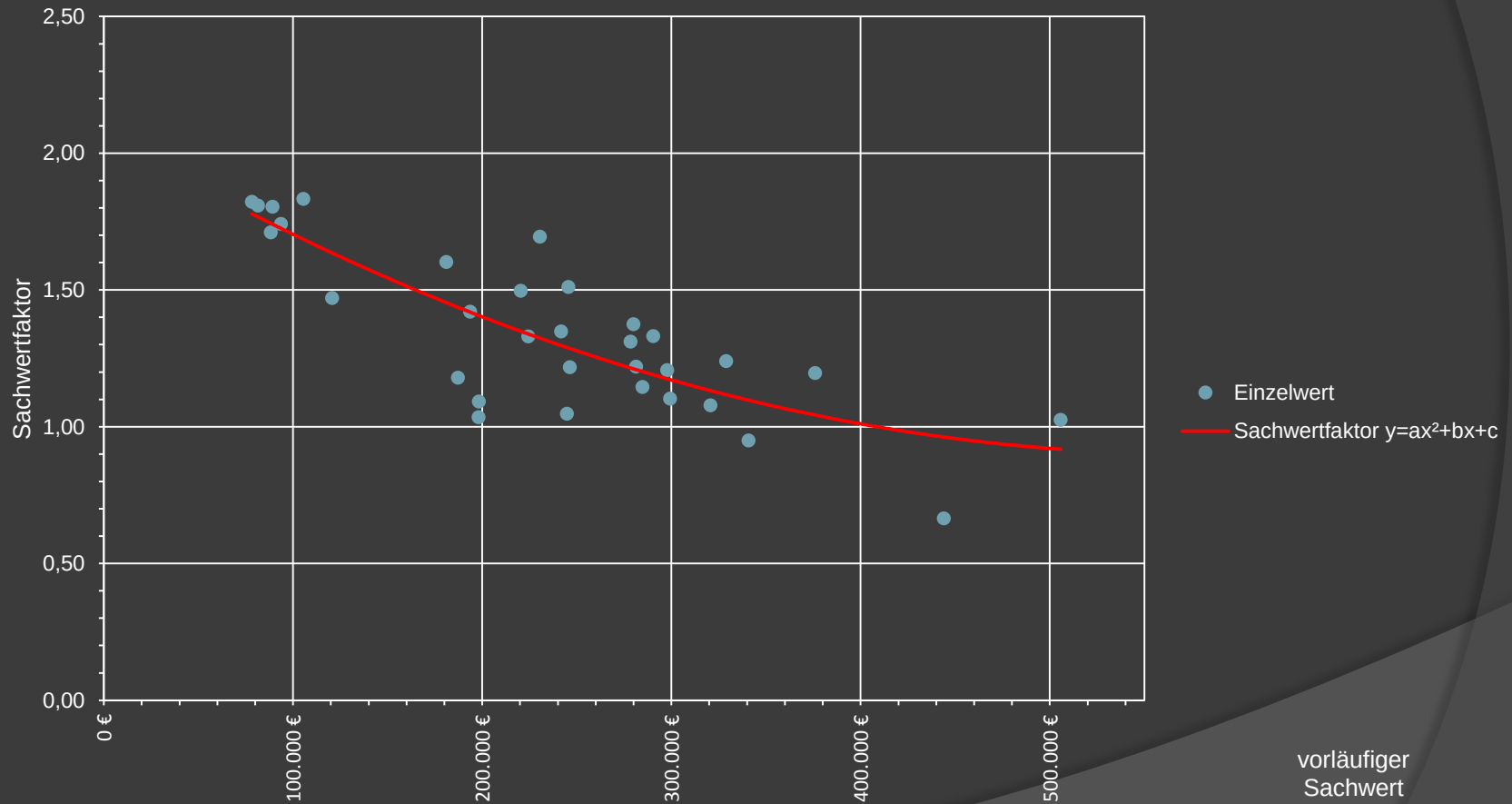
Gegeben:
vorl. Sachwert 484.000,-- €

Gesucht:
Zugehöriger Sachwertfaktor

vorläufiger
Sachwert



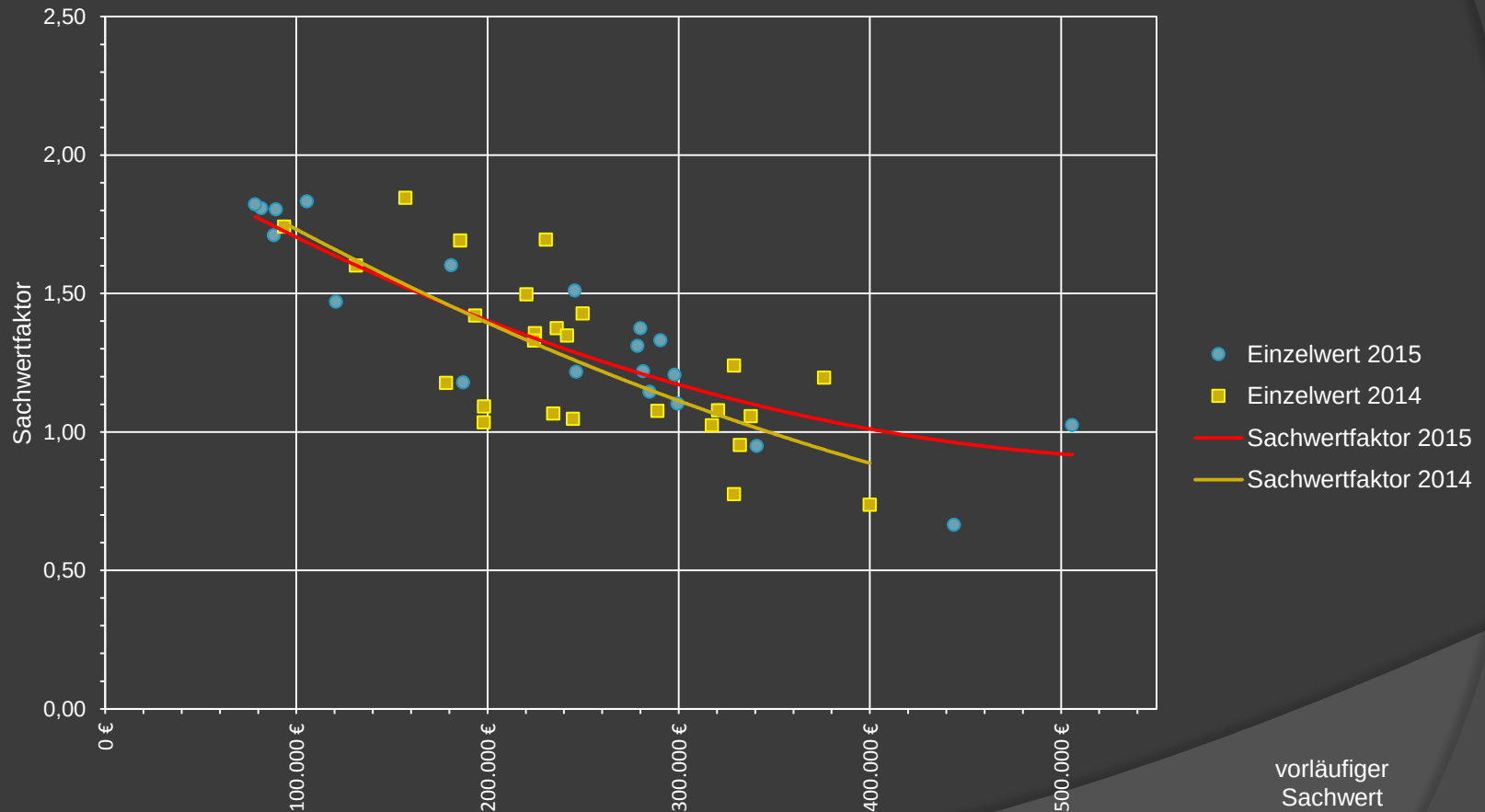
Sachwertfaktoren 2015 (NHK 2010)
A-Stadtteil: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)
nach Ausreißerkorrektur



vorläufiger
Sachwert

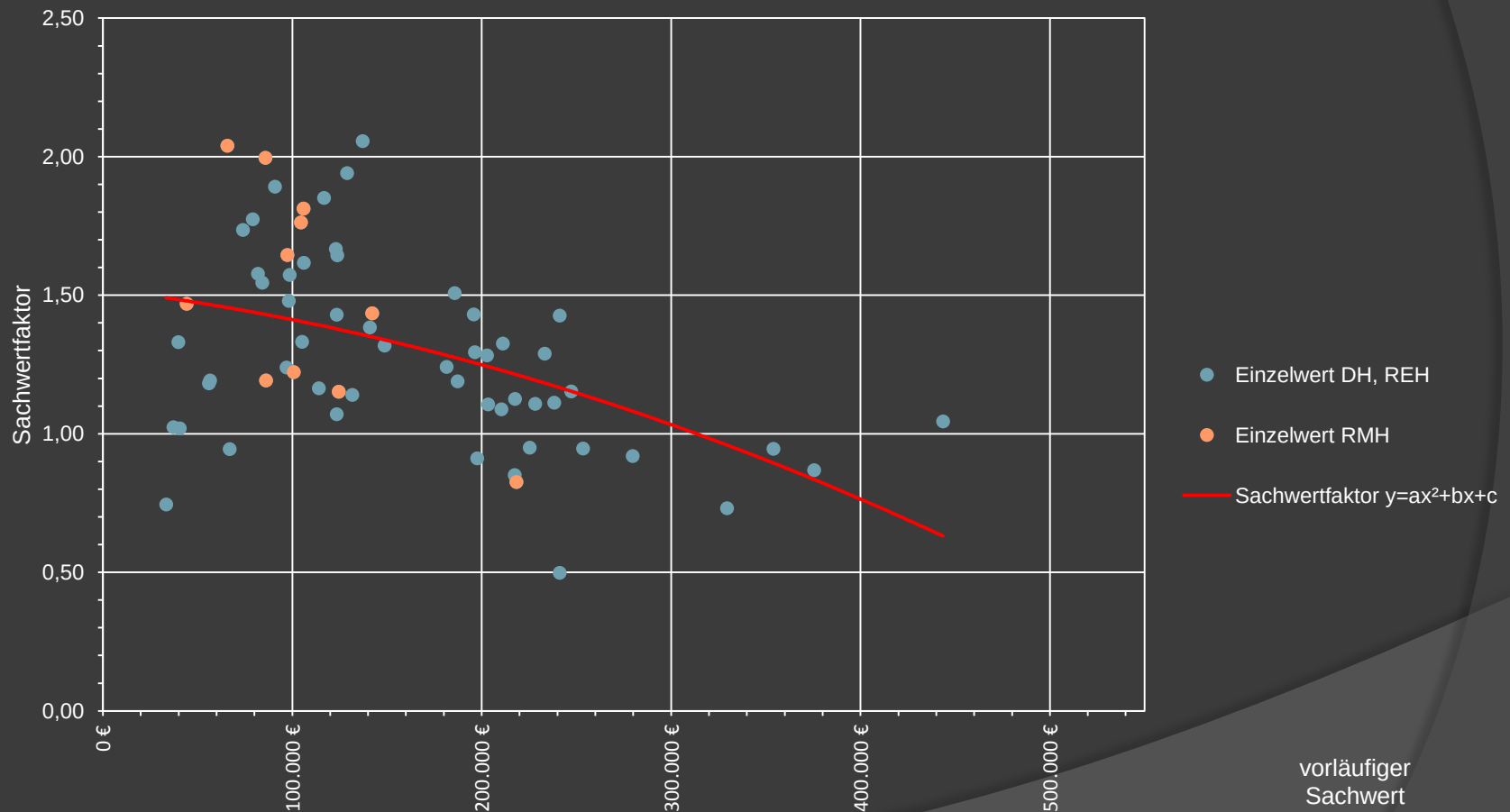


Vergleich Sachwertfaktoren 2014 und 2015 (NHK 2010)
A-Stadtteil: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)
nach Ausreißerkorrektur



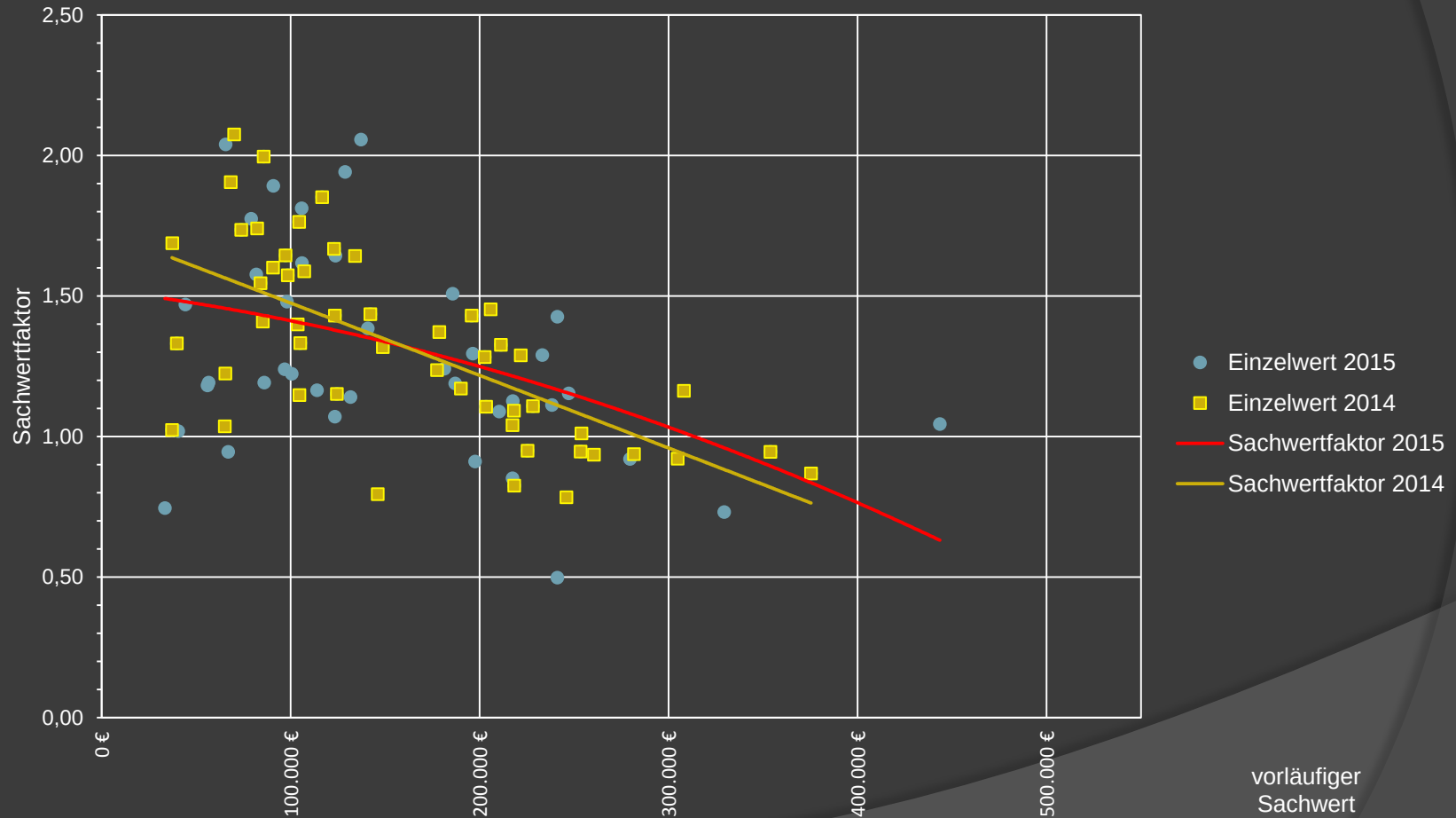


Sachwertfaktoren 2015 (NHK 2010)
A-C Stadtteile: Doppel-/Reihenhäuser
nach Ausreißerkorrektur





Vergleich Sachwertfaktoren 2014 und 2015 (NHK 2010)
A-C Stadtteile: Doppel-/Reihenhäuser
nach Ausreißerkorrektur





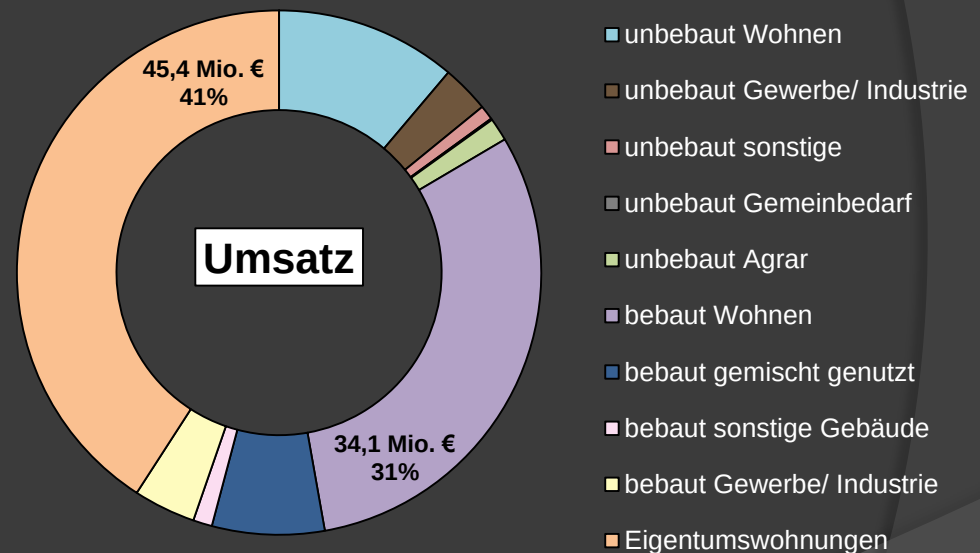
Vergleichsfaktoren sind für bebaute Grundstücke abzuleiten.
(§ 193 Abs. 5 Satz. 1 Nr. 4 BauGB)

Hinweis: Umsatzbericht 2015 (Grafik):

- Eigentumswohnungen
mit erforderlicher Datengrundlage
- Bebaute Wohngrundstücke
- individueller Hausbau,
- keine städt. Wohnungsbau-
gesellschaft mit typisierten
Wohngebäuden,

Erfassung Bezugsgröße
m² Wohnfläche erst seit 9/2015
=> noch keine Datengrundlage

Umsatz gesamt 2015 - in Mio. Euro





Häufigkeitsanalyse Baujahre

Häufigkeitsverteilung			Analog SW-RL	
	Anzahl	%	Anzahl	%
bis 1945	36	0,8%	870	20,4%
1945 - 1950	12	0,3%		
1950 - 1955	13	0,3%		
1955 - 1960	7	0,2%		
1960 - 1965	88	2,1%		
1965 - 1970	241	5,7%		
1970 - 1975	398	9,4%		
1975 - 1980	75	1,8%		
1980 - 1985	298	7,0%	1908	44,8%
1985 - 1990	310	7,3%		
1990 - 1995	1300	30,6%		
1995 - 2000	675	15,9%	1008	23,7%
2000 - 2005	333	7,8%		
2005 - 2010	141	3,3%	457	10,7%
2010 - 2015	316	7,4%		
ab 2015	12	0,3%	12	0,3%
Summe	4255	100,0%	4255	100,0%

Häufigkeitsanalyse Wohnfläche

Wfl. [m²]	1 - 1,5 Zimmer	2 - 2,5 Zimmer	3 - 3,5 Zimmer	4 - 4,5 Zimmer	5 und mehr Zimmer
bis 10 m²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10 - 15	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15 - 20	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
20 - 25	7,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
25 - 30	34,4%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
30 - 35	18,7%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%
35 - 40	12,9%	4,8%	0,1%	0,0%	0,0%
40 - 45	10,2%	13,8%	0,1%	0,0%	0,0%
45 - 50	12,2%	15,4%	0,8%	0,0%	0,0%
50 - 55	2,0%	16,9%	1,9%	0,1%	0,0%
55 - 60	0,3%	18,3%	2,6%	0,0%	0,0%
60 - 65	0,3%	15,5%	9,1%	0,4%	0,0%
65 - 70	0,0%	5,3%	12,9%	2,1%	0,0%
70 - 75	0,0%	4,7%	15,5%	1,3%	0,3%
75 - 80	0,0%	1,4%	20,2%	5,5%	0,3%
80 - 85	0,0%	0,8%	9,7%	5,4%	2,1%
85 - 90	0,0%	0,4%	12,9%	12,0%	1,7%
90 - 95	0,0%	0,2%	6,8%	10,3%	2,8%
95 - 100	0,0%	0,2%	3,0%	18,0%	6,2%
100 - 105	0,0%	0,0%	2,0%	7,7%	9,0%
105 - 110	0,0%	0,0%	0,9%	9,9%	11,4%
110 - 115	0,0%	0,0%	0,5%	11,2%	3,1%
115 - 120	0,0%	0,1%	0,3%	6,4%	8,0%
120 - 125	0,0%	0,0%	0,2%	2,8%	9,3%
125 - 130	0,0%	0,0%	0,1%	2,2%	5,9%
130 - 135	0,0%	0,0%	0,1%	1,0%	6,6%
135 - 140	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	3,5%
140 - 145	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	5,2%
145 - 150	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	4,5%
150 - 155	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%	4,2%
155 - 160	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	3,1%
mehr als 160	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	12,8%
Summen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Ergebnisse der Häufigkeitsanalysen:

Matrix: Erstverkauf

	< 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	> 115 m ²
2014 - 2015					

Matrix: Wiederverkauf

	< 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	> 115 m ²
1960 – 1979					
1980 – 1994					
1995 – 2004					
2005 – 2015					



Ergebnisse der Auswertungen

Erstverkauf

	< 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	> 115 m ²
2014 - 2015	2.840,--	2.740,--	2.850,--	2.800,--	2.970,--

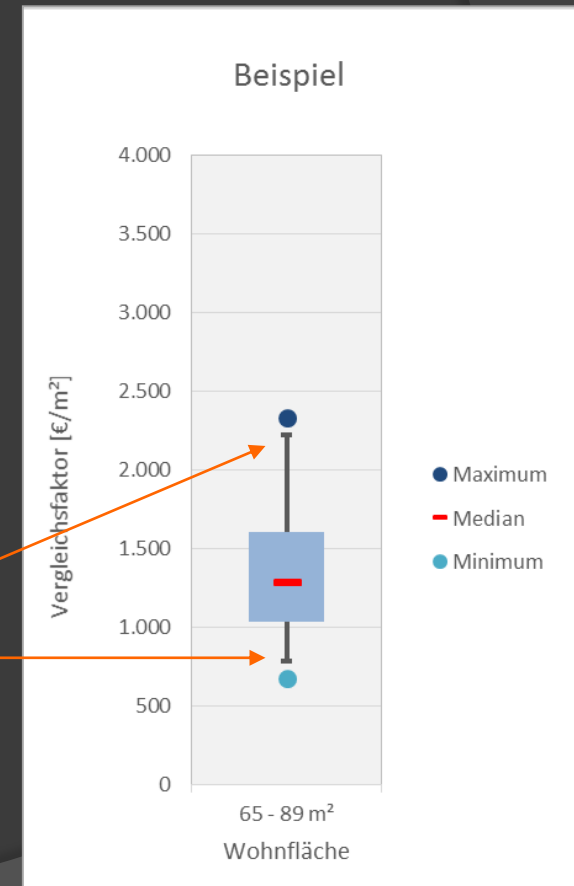
Wiederverkauf

	< 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	> 115 m ²
1960 – 1979	1.050,-	1.110,-	1.280,-	1.160,-	1.030,-
1980 – 1994	1.310,-	1.460,-	1.590,-	1.640,-	1.060,-
1995 – 2004	1.170,-	1.540,-	1.620,-	2.070,-	1.890,-
2005 – 2015	2.930,-	-	2.140,-	-	1.910,-



Boxplottdarstellung (dt. Kastengrafik)

- Der Boxplot soll schnell einen Eindruck darüber vermitteln, in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich über diesen Bereich verteilen.
- Die **Box** entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen.
- Die Länge der **Box** ist ein Maß für die Streuung der Daten.
- Der **Median** wird als **roter Strich** in der Box dargestellt. Dieser Strich teilt das gesamte Diagramm in zwei Hälften, in denen jeweils 50 % der Daten liegen.
- Durch die beiden **Antennen** wird der Bereich gekennzeichnet, in dem 90 % der Daten liegen.
- Zusätzlich werden der **Minimalwert** und der **Maximalwert** der Daten im Diagramm visualisiert.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

www.rottenburg.de/gutachterausschuss