



Beschlussvorlage Nr. 2016/082

19.05.2016

Federführend: Stadtplanungsamt
Thomas Krug

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Immobilienumsatzbericht 2015, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren,
Vergleichsfaktoren
- die unbekannt Seite der Arbeit des Gutachterausschusses -**

Beratungsfolge:

Technischer Ausschuss	23.06.2016	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

Der Technische Ausschuss nimmt den Immobilienumsatzbericht 2015 sowie den Bericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu den Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren (jeweils 2015) zur Kenntnis.

Anlagen:

keine

gez. Bürgermeister
Thomas Weigel

gez. Amtsleiterin
Angelika Garthe

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
EUR		
- apl/üpl.		
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten und der Ableitung von Bodenrichtwerten auch die Ermittlung von

1. Liegenschaftszinssätzen
2. Sachwertfaktoren
3. Umrechnungskoeffizienten und
4. Vergleichsfaktoren

gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Der Grad dieser gesetzlichen Aufgabenerfüllung durch den Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar hat sich in den letzten Jahren erheblich verbessert, wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann:

Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	in Rottenburg am Neckar verfügbar ab dem Datenjahr	Bemerkung
Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	2012	seither 3x veröffentlicht
Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	2013	seither 2x veröffentlicht
Sachwertfaktoren	2013	seither 2x veröffentlicht
Umrechnungskoeffizienten	-----	b.a.w. keine Veröffentlichung geplant
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	2015	Erstveröffentlichung
Vergleichsfaktoren für Gebäude	-----	Datenerhebung in Vorbereitung

Darüber hinaus erstellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit zwei Jahren einen Bericht zu den Immobilienumsätzen in Rottenburg am Neckar:

Zusätzliche Daten	in Rottenburg am Neckar verfügbar ab dem Datenjahr	Bemerkung
Immobilienumsatzbericht	2014	seither 1x veröffentlicht

Alle vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle veröffentlichten Daten werden kostenlos auf der Homepage des Gutachterausschusses unter

www.rottenburg.de/gutachterausschuss

für die Bevölkerung und alle am Grundstücksmarkt teilnehmenden Personen bereit gestellt. Damit kommt der Gutachterausschuss seiner Aufgabe, die Entwicklungen am Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten, deutlich besser nach, als noch in den vergangenen Jahren. Diese Entwicklung war nur dank der verbesserten Personalausstattung für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möglich, da jedem abzuleitenden Parameter die zugehörige Auswertung einer Vielzahl von Verträgen vorausgehen muss. Die noch bestehenden Defizite bis zur vollständigen Aufgabenerfüllung sollen in den nächsten Jahren sukzessive abgebaut werden.

Nachfolgend werden die in Rottenburg abgeleiteten Datenarten und ihre Bedeutung für die Wertermittlung erläutert. Die einzelnen Daten und Entwicklungen werden im mündlichen Sachvortrag in der Sitzung erläutert.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als derjenige Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem Kapitalisierungszinssatz im BauGB gleichgesetzt (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von der Grundstücksart (z.B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilie, Eigentumswohnung), den sich wandelnden Rahmenbedingungen und von der Lage und Beschaffenheit der Immobilie abhängig. Je höher das Vermarktungsrisiko (z.B. Erträge und Wiederverkauf), desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Vereinfachtes Beispiel zum Liegenschaftszinssatz 3,6 % für Eigentumswohnungen:

Gesucht wird die Rendite einer ca. 74 m² großen Wohnung in einem 2-10 Familienhaus in der Kernstadt (Baujahr 1990), die ortsüblich vermietet ist und für die der Eigentümer einen Kaufpreis von rd. 113.000,-- € bezahlt hat. Bei einem Liegenschaftszins von 3,6 % ergibt sich für sein investiertes Kapital (rd. 113.000,-- €) ein jährlicher Zinsertrag von rd. 4.068,-- €.

Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren dienen dazu, den aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert nach einem bundeseinheitlichen Verfahren ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

Vereinfachtes Beispiel:

Gesucht wird der Wert eines älteren Einfamilienhauses (Doppelhaus) in Rottenburg-Dettingen, in der historischen Ortslage gelegen, Baujahr 1951 mit einfacher Ausstattung, ohne Badezimmer, dessen Dach neu gedeckt wurde. Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein massiver Schuppen. Der nach einem bundeseinheitlichen Rechenverfahren (NHK 2010) ermittelte, vorläufige Sachwert für Wohnhaus, Schuppen und Grundstück beträgt rd. 43.808,-- €. Dem Diagramm der Sachwertfaktoren für Doppelhäuser in C-Stadtteilen kann ein Sachwertfaktor von 1,45 entnommen werden. In Rottenburg-Dettingen wird also das 1,45 fache des vorläufigen Sachwertes für ein derartiges Objekt bezahlt. Der marktangepasste Sachwert beträgt demnach rd. 63.522,-- €.

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren haben das Ziel, bei der Wertermittlung Vergleichspreise (also vergleichbare Kaufpreise) zu ersetzen oder zu ergänzen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). In Rottenburg werden Vergleichsfaktoren derzeit für die Bezugseinheit €/m² Wohnfläche abgeleitet. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch die Multiplikation der Wohnfläche mit dem Vergleichsfaktor. Derzeit sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen verfügbar.

Vereinfachtes Beispiel:

Gesucht wird ein überschlägiger Wert für eine rd. 80 m² große Dreizimmerwohnung (Baujahr 2000) in Rottenburg. Der Vergleichsfaktor beträgt 1.620,-- €/m² Wohnfläche. Der Vergleichspreis für diese Wohnung liegt damit überschlägig bei 129.600,-- € (zzgl. Stellplatz).

Umsatzbericht

Der Umsatzbericht gibt dem Anwender einen Überblick über die Situation des Immobilienmarktes in Rottenburg am Neckar. Durch die Daten der Kaufpreissammlung wird der Grundstücksmarkt in Rottenburg am Neckar repräsentativ abgebildet, da in der Kaufpreissammlung die tatsächlich am Markt bezahlten Immobilienpreise erfasst werden. So sind Analysen zur Anzahl der Kaufverträge, des Geld- und Flächenumsatzes, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet oder auf Stadtteilgruppen (=Teilmärkte) möglich.

Der Umsatzbericht stellt die Entwicklung der letzten Jahre dar und ist nach unterschiedlichen Immobilienarten gegliedert. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken werden die Immobilienumsätze zusätzlich nach der jeweiligen Bodennutzung unterteilt. Im Analyseteil des Immobilienberichts wird die zeitliche Entwicklung der Umsätze fachlich eingeordnet.

