



Immobilienmarktbericht 2023

	Keller, Innenausbau) bzw. Haustechnik (Heizungsanlage, Sanitärinstallation, Elektroinstallation) erhoben. Es erfolgte keine Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Modernisierung.
Alterswertminderung	linear nach § 38 ImmoWertV 2021
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Außenanlagen werden pauschal mit 4% berücksichtigt. Garagen, Carports usw. mit folgenden Pauschalansätzen Einzelgarage Fertigbau – 4.000 € Doppelgarage Fertigbau – 8.000 € Einzelgarage Massivbau – 5.000 € Doppelgarage Massivbau – 10.000 € Einzelgarage mit Walm- oder Satteldach – 8.000 € Doppelgarage mit Walm- oder Satteldach – 16.000 € Carport – 2.000 € Doppelcarport – 4.000 € Tiefgaragenstellplatz – 7.000 €
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kauffälle wurden ausgeschlossen, nur Kauffälle ohne boG s
Bodenwert	aktueller Bodenrichtwert (2024)
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen (Miteigentum an Wegeflächen, Garagenflächen etc)

Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse berechnet. Zurückliegende Verkaufsjahre wurden auf die Wertverhältnisse 2023 indiziert.

Die berechneten Sachwertfaktoren dienen der Orientierung und bedürfen einer sachverständigen Würdigung.

Immobilienmarktbericht 2023

8. SACHWERTFAKTOREN

8.1. ALLGEMEINER

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB) gehören zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, die der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableiten kann, die zur Marktanpassung dienenden Sachwertfaktoren. Der Gutachterausschuss des Landkreises hat diese nach der Vorlage der §§ 21–38 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu Mitte 2023 ermittelt. Sie dienen der Anpassung des rechnerischen Sachwertes einer Immobilie an die realen Marktverhältnisse im Betrachtungsgebiet.

8.2. BERECHNUNGSFORMEL

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{vorläufiger Sachwert [€]}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} = \sum \begin{matrix} \text{Zeitwert Gebäude} \\ \text{Zeitwert Außenanlagen} \\ \text{sonstige Anlagen} \\ \text{indizierter Bodenrichtwert} \end{matrix}$$

8.3. MODELLBESTIMMUNG

Die Sachwertfaktoren werden als Verhältnis geeigneter Kaufpreise aus dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser zu einem unabhängig davon bestimmten vorläufigen Sachwert ermittelt. Um ihre korrekte Anwendbarkeit zu gewährleisten, hat das zur Ableitung des Sachwertes des Bewertungsobjektes angesetzte Modell mit dem zur Bestimmung der Sachwertfaktoren gebrauchten übereinzustimmen.

Im Berichtsjahr wurden die verschiedenen Häuserkategorien wie folgt gruppiert:

- freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Immobilienmarktbericht 2023

Modellparameter	Erläuterung
Objektart	- freistehendes Einfamilienhaus und freistehendes Zweifamilienhaus - Doppelhaushälften - Reihenend- und Reihenmittelhaus
Bauweise	Massivbau, Fertigbau (ab Baujahr 1990)
Normalherstellungskosten	ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu §12 Abs. 5 Satz 3): NHK 2010
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3): nach Standardmerkmalen und Standardstufen in den NHK 2010 enthalten
Baunebenkosten	keine
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (z.B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3): Brutto-Grundfläche (BGF). Bei der Berücksichtigung eines teilunterkellerten Objektes wurde pauschal von hälftigen Anteilen im Kellergeschoss ausgegangen
Baupreisindex	Quartals-Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes zum Kaufzeitpunkt Indizes 3. und 4. Quartal 2020 wurden aufgrund des reduzierten Umsatzsteuersatzes von 16% auf 19% umgerechnet
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ab 1950
Gesamtnutzungsdauer (GND)	ImmoWertV 2021 Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1): 80 Jahre
Restnutzungsdauer	ImmoWertV 2021 Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1): Zur Ermittlung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer von Wohngebäuden ist das in Nummer 1 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Ermittlung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgte anhand von Käuferbefragungen. Hierbei wurde neben den Gebäudestandards auch eine Gesamtbeurteilung des Zustands der baulichen Anlagen und weitere, differenziertere Angaben zu einzelnen Bauteilen (Dach, Fassade, Fenster,

Immobilienmarktbericht 2023

	Keller, Innenausbau) bzw. Haustechnik (Heizungsanlage, Sanitärinstallation, Elektroinstallation) erhoben. Es erfolgte keine Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Modernisierung.
Alterswertminderung	linear nach § 38 ImmoWertV 2021
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Außenanlagen werden pauschal mit 4% berücksichtigt. Garagen, Carports usw. mit folgenden Pauschalansätzen Einzelgarage Fertigbau – 4.000 € Doppelgarage Fertigbau – 8.000 € Einzelgarage Massivbau – 5.000 € Doppelgarage Massivbau – 10.000 € Einzelgarage mit Walm- oder Satteldach – 8.000 € Doppelgarage mit Walm- oder Satteldach – 16.000 € Carport – 2.000 € Doppelcarport – 4.000 € Tiefgaragenstellplatz – 7.000 €
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kauffälle wurden ausgeschlossen, nur Kauffälle ohne boG's
Bodenwert	aktueller Bodenrichtwert (2024)
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen (Miteigentum an Wegeflächen, Garagenflächen etc)

Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse berechnet. Zurückliegende Verkaufsjahre wurden auf die Wertverhältnisse 2023 indiziert.

Die berechneten Sachwertfaktoren dienen der Orientierung und bedürfen einer sachverständigen Würdigung.

Immobilienmarktbericht 2023

Anwendungsbeispiel:

Ermittelte Werte aus der Berechnung nach der Sachwertrichtlinie:

freistehendes Einfamilienhaus

Zeitwert des Gebäudes	260.000 €
Zeitwert Außenanlagen	10.400 €
Sonstige Anlagen	10.000 €
Bodenwert (Bodenwertniveau 395 €/m ²)	177.750 €
boG's (z.B. Schäden, unterlassene Instandhaltung)	- 5.000 €

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

	Zeitwert des Gebäudes		260.000 €
+	Zeitwert Außenanlagen	+	10.400 €
+	Sonstige Anlagen	+	10.000 €
+	Bodenwert	+	177.750 €
<hr/>			
=	vorläufiger Sachwert	=	458.150 €

2. Ermittlung des mittleren Sachwertfaktors

Der Sachwertfaktor wird aus der Tabelle oder der Trendlinie im Diagramm entnommen.

Die Standardabweichung vom Sachwertfaktor muss berücksichtigt werden, hierbei können Zu- oder Abschläge zum mittleren Sachwertfaktor sachverständig eingesetzt werden.

$$\begin{array}{lcl} \text{vorläufiger Sachwert} \times \text{Sachwertfaktor} & = & \text{marktangepasster vorl. Sachwertfaktor} \\ 458.150 \text{ €} \quad \times 1,03 & & = 471.895 \text{ €} \end{array}$$

3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG's)

+ marktangepasster vorläufiger Sachwert	+	471.895 €
- boG's	-	5.000 €
<hr/>		
= Sachwert	=	466.895 €
= Verkehrswert (Marktwert)	≈	467.000 €