

---

# Informationen zum Immobilienmarkt in Pfinztal

Immobilienmarkt 2009/2010  
für die Wertermittlung erforderliche Daten für 2011/2012



Bild © Gemeinde Pfinztal

---

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	2
Vorwort zur ersten Auflage .....	2
Übersichtskarten von Pfinztal .....	3
Allgemeines.....	4
Verkehrsanbindung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	4
Kinderbetreuung / Bildung.....	4
Versorgung .....	4
Konjunktur in Baden Württemberg.....	7
Der Immobilienmarkt in Pfinztal .....	8
Für die Wertermittlung erforderliche Daten nach § 195 Abs. 5 BauGB .....	10
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser .....	11
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	12
Initiatoren / Projektleiter des interkommunalen Gutachterausschussprojektes.....	12
Liegenschaftszinssatz.....	13
Vergleichsfaktoren – Ertragsfaktoren.....	14
Vergleichsfaktoren – Vergleichspreise für Eigentumswohnungen.....	15
Ansprechpartner im örtlichen Gutachterausschuss: .....	16

## **Vorwort zur ersten Auflage**

Der nachfolgende Immobilienmarktbericht der Gemeinde Pfinztal wurde über ein interkommunales Gutachterausschussprojekt mit insgesamt 16 teilnehmenden Kommunen des Landkreises Karlsruhe erstmals erstellt. Er analysiert die Entwicklung des Immobilienmarktes in Pfinztal in den Jahren 2009 bis 2010.

Die Fortschreibung des Marktberichtes wird im zweijährigen Turnus erfolgen. Der Bericht enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt im Gemeindegebiet von Pfinztal sowie verschiedene für die Wertermittlung erforderliche Daten für die Jahre 2011 und 2012.

Er liefert auf diese Weise wichtige Informationen für Interessenten und Teilnehmer am Immobilienmarkt und leistet nicht nur einen Beitrag zur Transparenz des Immobilienmarktes, sondern auch zur sach- und marktgerechten Verkehrswertermittlung. Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

***Aus den Daten des Immobilienmarktberichtes allein kann jedoch in der Regel nicht der konkrete Verkehrswert einer Immobilie abgeleitet werden. Die ermittelten Ergebnisse sind stets sachverständig zu würdigen.***

## Übersichtskarten von Pfinztal



Karte © Gemeinde Pfinztal

## **Allgemeines**

**Pfinztal** ist eine Gemeinde im Landkreis Karlsruhe. Sie ist die einwohnerstärkste Gemeinde in Baden-Württemberg ohne Stadtrecht. Pfinztal liegt östlich von Karlsruhe im Tal der Pfinz, einem Nebenfluss des Rheins, welcher der Gemeinde ihren Namen gab. Die Gemeinde Pfinztal besteht aus den früher selbstständigen Gemeinden Berghausen, Kleinsteinbach, Söllingen und Wöschbach.

## **Verkehrsanbindung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Über die Stadtbahnlinien S4 und S5 verfügt Pfinztal über einen hervorragenden Anschluss an das regionale und überregionale Nahverkehrsnetz. Dabei übernimmt die Stadtbahnlinie S5 eine tragende Rolle. Die S5 verkehrt von Wörth am Rhein (Pfalz) über die Karlsruher Innenstadt nach Pfinztal und fährt weiter nach Pforzheim, Mühlacker, Bietigheim-Bissingen und Bad Wildbad (Schwarzwald). Dabei werden in Pfinztal die Ortsteile Berghausen, Söllingen und Kleinsteinbach mit 7 Haltepunkten eingebunden. Der Ortsteil Wöschbach ist über eine Buslinie an die Stadtbahn im Ortsteil Berghausen angebunden. Eine weitere Buslinie verbindet den Ortsteil Kleinsteinbach (Bahnhof) mit den Karlsbader Ortsteilen Mutschelbach und Langensteinbach. Pfinztal liegt unter anderem an den Bundesstraßen B 10 (Lebach–Augsburg) und B 293 (nach Heilbronn).

- ⇒ Entfernung zur Autobahn (A5) ca. 10 km
- ⇒ Entfernung zur Bundesstraße (B10) 0 km
- ⇒ Entfernung zum nächsten Bahnhof (Remchingen) ca. 5 km
- ⇒ Entfernung zum nächsten Flughafen (Stuttgart) ca. 60 km
- ⇒ Entfernung zum nächsten Flugplatz (Karlsruhe Baden Airpark) ca. 30 km

## **Kinderbetreuung / Bildung**

In Pfinztal ist die gesamte Breite des dreigliedrigen Schulwesens vorhanden: Berghausen verfügt mit dem Ludwig-Marum-Gymnasium, der Geschwister-Scholl-Realschule und der Schlossgartenschule (Grund- und Werkrealschule) über ein breit gefächertes Bildungsangebot. In Söllingen besteht eine Grund- und Hauptschule. In Kleinsteinbach und Wöschbach gibt es reine Grundschulen. Außerdem gibt es mit der Aloys-Henhöfer-Schule in Kleinsteinbach eine Freie evangelische Bekenntnisschule. Diese besteht aus Grund- und Förderschule sowie im weiterführenden Bereich Werkrealschule, Realschule und Gymnasium und bietet damit ebenfalls alle Schulabschlüsse. Darüber hinaus gibt es sechs evangelische und drei römisch-katholische sowie einen kommunalen Kindergarten.

## **Versorgung**

Neben den örtlichen Bäcker- und Metzgereien, gibt es zahlreiche verschiedene Fachgeschäfte in den Ortsteilen. An Supermärkten sind Aldi, zwei Edeka, Netto und zwei Schlecker vorhanden. Die ärztliche Versorgung in Pfinztal ist sehr gut. Neben Allgemeinmediziner\*innen sind verschiedene Fachrichtungen in Pfinztal und Ortsteilen ansässig. Ortsansässige Apotheken runden das medizinische Angebot ab.

**Statistische Daten der Gemeinde<sup>1</sup>**

Einwohner in Pfinztal per 31.12.2009	17.862
davon in Berghausen ca.	7.189
davon in Wöschbach ca.	2.842
davon in Söllingen ca.	5.558
davon in Kleinsteinbach ca.	2.273
Gemarkungsfläche von Pfinztal	3106 ha
davon Berghausen ca.	1217 ha
davon Wöschbach ca.	339 ha
davon Söllingen ca.	1244 ha
davon Kleinsteinbach ca.	306 ha
Anzahl der Haushalte in Pfinztal per 01.01.2009	8.204
davon Singlehaushalte ca.	33,9 %
davon 2 Personenhaushalte ca.	36,1 %
davon 3 Personenhaushalte ca.	13,6 %
davon 4 Personenhaushalte ca.	12,6 %
davon 5 und mehr Personenhaushalte ca.	3,7 %
Mieterquote	44,2 %
Eigentümerquote	55,8 %
Bauanträge (Wohnhausneubauten)	
davon im Jahr 2009	24 Stück
davon im Jahr 2010	11 Stück



Frühling vor dem Rathaus © Gemeinde Pfinztal

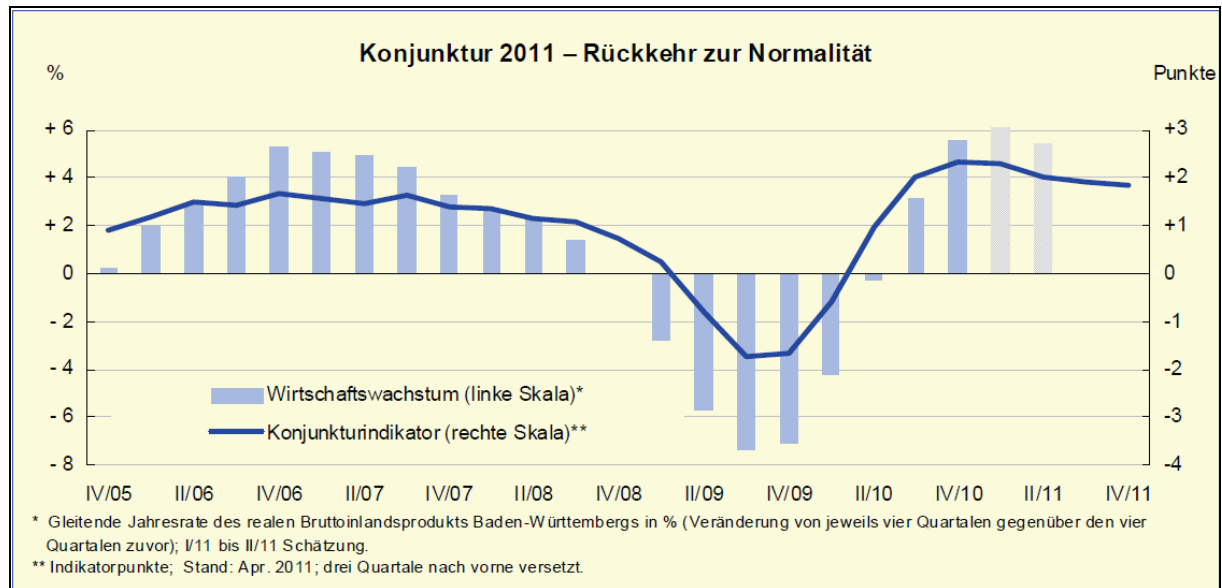
<sup>1</sup> Sofern kein weiterer Hinweis angegeben entsprechen die Daten dem Stand per 31.12.2008 / Quellen sind das Standortinformationssystem der Industrie- und Handelskammern in Baden Württemberg, das Statistische Landesamt Baden Württemberg, ImmobilienScout24 GmbH Berlin sowie das statistische Meldeamt

Durchschnittsalter in Pfinztal	42,9 Jahre
0-14 Jahre	14,1 %
15-24 Jahre	11,4 %
25-39 Jahre	16,5 %
40-64 Jahre	37,2 %
ab 65 Jahre	20,7 %
Durchschnittliches Haushaltseinkommen in Pfinztal netto / mtl.	3.906 €
Anteil von Doppelverdienern ohne Kinder gemessen an der Anzahl der Haushalte	9,8 %
Einzelhandelrelevante Kaufkraft im Jahr 2010 je Einwohner pro Jahr	5.388 €
Einzelhandelrelevante Kaufkraft Index im Jahr 2010 je Einwohner (D=100)	105,9
Anzahl der Beschäftigten ca.	2.686
davon produzierendes Gewerbe ca.	847
davon Handel u. Verkehr ca.	495
Einpendler ca.	1.670
Auspendler ca.	5.179



Bild © Gemeinde Pfinztal

## Konjunktur in Baden Württemberg<sup>2</sup>



Quelle: Konjunktur Süd-West

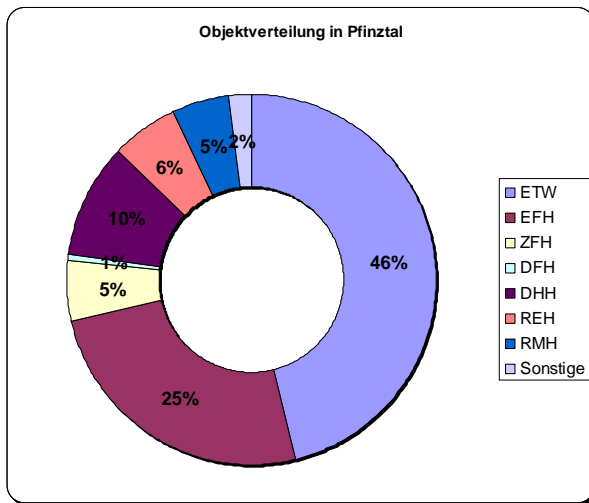
Seit dem 30.03.11 ist es amtlich: Das baden-württembergische Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs im vergangenen Jahr real um 5,5 % und damit stärker als prognostiziert. Gleichzeitig fiel der BIP-Rückgang des Jahres 2009 mit -7,1 % nach neuen Berechnungen etwas milder aus als frühere Daten befürchten ließen. Wichtige Kennzahlen deuten in ihrer Gesamtschau darauf hin, dass der Scheitelpunkt des Booms zwar in Sicht sein dürfte, sich an dem freundlichen Konjunkturklima in der ersten Jahreshälfte 2011 voraussichtlich wenig ändern wird. So zeigt beispielsweise der Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes an, dass das Leitmotiv des Konjunkturverlaufs 2011 wohl „Rückkehr zur Normalität“ lauten wird. Im ersten Quartal dürfte das reale BIP um rund 5 ¼ % gegenüber dem Vorjahr zugelegt haben; für das zweite Quartal prognostizieren wir einen Anstieg von rund 3 ½ %. Die wirtschaftliche Erholung im Südwesten gewinnt dabei an Breite, wie eine differenzierte Betrachtung von Binnen- und Auslandsnachfrage zeigt.

Die Phase der Hochkonjunktur, in der sich die baden-württembergische Wirtschaft momentan befindet, schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Die Zahl der Arbeitslosen lag mit knapp 253.000 Personen im ersten Quartal um fast 53 000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote lag im März nur noch bei 4,4 %. Die Zahl der ungefürdeten offenen Stellen stieg im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahr um knapp 26 000 auf durchschnittlich rund 65 000. Der Beschäftigungsaufbau setzte sich ebenfalls weiter fort: Im vierten Quartal 2010 lag die Zahl der Erwerbstätigen um knapp 66 000 über dem Stand des Vorjahreszeitraums. Kehrseite der überaus erfreulichen konjunkturellen Lage ist der Anstieg der Verbraucherpreise, der sich im ersten Quartal auf 2,2 % belief. Großen Anteil an diesem Wert hat die Preisentwicklung für Rohstoffe, insbesondere für Mineralölprodukte. Auch Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke haben sich mit +3 % überdurchschnittlich verteuert.

<sup>2</sup> Konjunktur Südwest 2. Quartal 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011

## Der Immobilienmarkt in Pfinztal

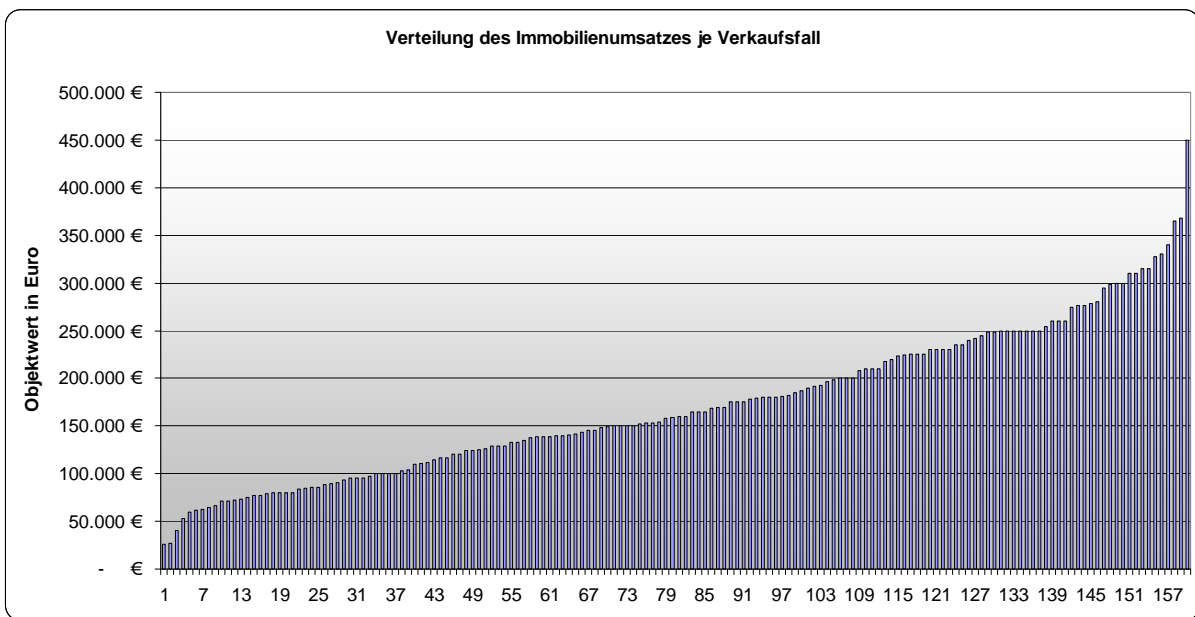
### Anzahl der ausgewerteten Kauffälle



Insgesamt konnten für die Jahre 2009 und 2010 im Gemeindegebiet von Pfinztal rd. **162 Immobilienkaufverträge** ausgewertet werden. Die Verkäufe teilen sich in 49 Ein- bis Dreifamilienhäuser, 33 Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser und 73 Eigentumswohnungen. Des Weiteren wurden neben vier Mehrfamilienhäusern noch drei sonstige gewerbliche Objekte veräußert.

Die nebenstehende Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkauffälle in Prozent. Mit rund 46% aller Kauffälle stellen die Eigentumswohnungen den größten Anteil der Kauffälle dar. An zweiter Stelle kommen mit rd. 25% aller Kauffälle die Einfamilienhäuser.

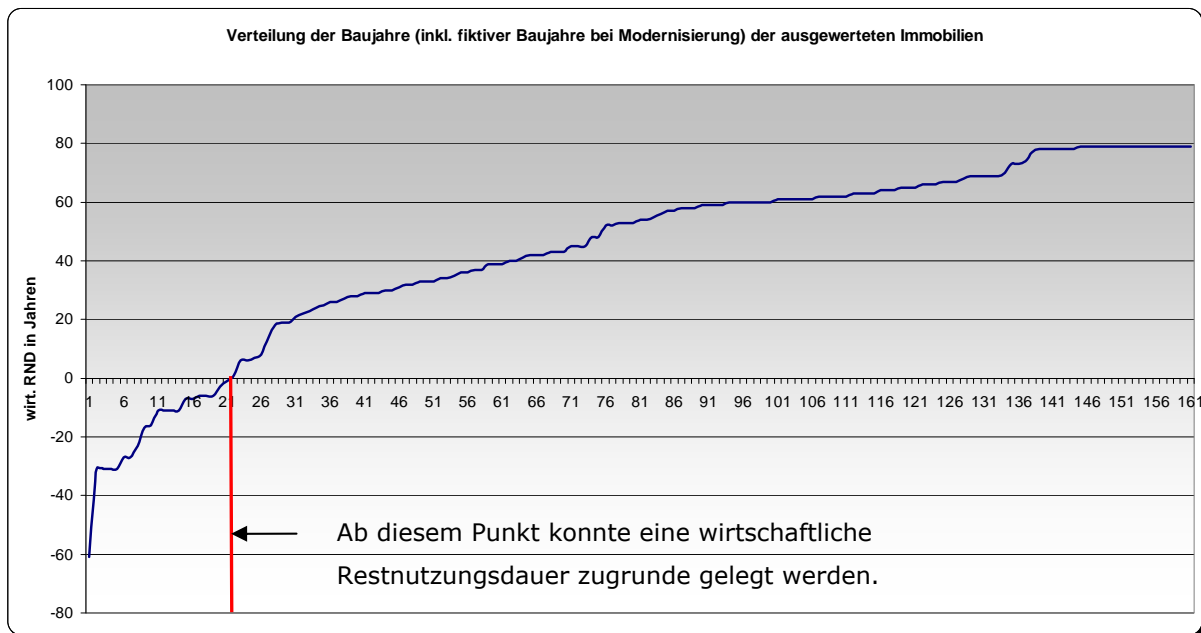
### Betrachtetes Umsatzvolumen in der Auswertung



Das Gesamtumsatzvolumen belief sich im Betrachtungszeitraum der Jahre 2009 und 2010 auf gerundet **27.520.000 €**. Das durchschnittliche Objektvolumen beträgt rd. 172.000 €.



### Besondere Merkmale im Immobilienmarkt



Die Auswertungen trafen auf einen **zum Teil sehr historischen Gebäudebestand**. Die obige Grafik stellt die Baujahre sortiert nach Alter unter Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen (sog. fiktive Baujahre) dar. Zu Bemerkem ist, dass unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von i.d.R. 80 Jahren für Wohnimmobilien rd. 22 Objekte - aufgrund ihres Alters - eine negative Restnutzungsdauer aufwiesen (siehe obige Grafik). Diese Objekte wurden bei der Auswertung entsprechend nicht berücksichtigt. Dennoch hat der regionale Immobilienmarkt z.B. einem Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1750 einen Wert beigemessen. Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse sich mit den entsprechenden Gebäudebeständen weiter zu beschäftigen.

### Bauschäden, Baumängel u. Instandhaltungsrückstände

Insgesamt wurden bei 26 von 162 Kauffällen ein Bauschaden, Baumangel oder einer Instandhaltungsrückstand von den Kaufvertragsparteien angegeben. Die Beträge reichen von rd. 2.000 € bis rd. 145.000 €. Bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wurden die Fälle mit Bauschäden, Baumängeln bzw. Instandhaltungsrückstand nicht betrachtet.



Bild © Gemeinde Pfinztal

## Für die Wertermittlung erforderliche Daten nach § 195 Abs. 5 BauGB

### Sachwertfaktoren

Kaufvertragsauswertungen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken und der auf dem Grundstücksmarkt tatsächlich erzielte Preis voneinander abweichen können. Durch den Sachwertfaktor, im Folgenden SWF genannt, erfolgt eine Anpassung des „vorläufigen“ Sachwertes an die allgemeine Marktlage im regionalen Immobilienmarkt. Der Sachwertfaktor ergibt sich vereinfacht ausgedrückt aus der Division des Kaufpreises durch den Sachwert:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Sachwert}}$$

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF), dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden) zu berücksichtigen.

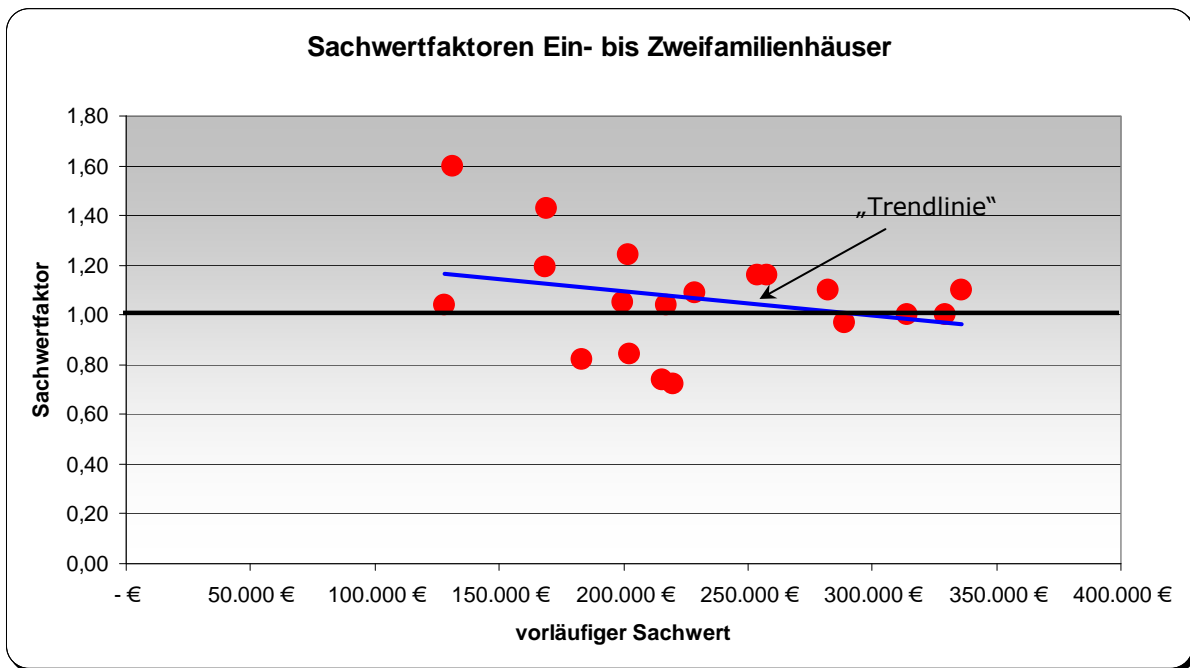
### **Wesentliche Merkmale des verwendeten Wertermittlungsmodells:**

- Sachwertberechnung nach ImmoWertV und WertR 2006;
- BGF nach DIN 277 (2005) ohne c-Flächen und besonderer Bauteile;
- Baupreisindex des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; Umbasierung wegen Basisjahr 2005 i.H.v. 1,0251;
- Alterswertminderung mit linearer Abschreibung;
- Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem sog. „Aachener Modell“
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen i.d.R. 80 Jahre;
- Konjunkturfaktor für 2009/2010 i.H.v. 1,00
- Regionalfaktor Baden-Württemberg 1,00; Einfluss Ortsgröße im Landkreis Karlsruhe 0,95.
- Baunebenkosten i.d.R. 15%
- Bauliche Außenanlagen werden pauschal im Mittel mit rd. 5% angesetzt
- Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert (siehe jeweilige Bodenrichtwerttabelle) und ggf. mit Zonierung.

Bei der Wertermittlung ist zuerst der vorläufige Sachwert (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung Alterswertminderung) noch ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. **Der Sachwertfaktor ist in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts in den folgenden Diagrammen für Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser dargestellt.** Der marktangepasste Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel oder Bauschäden sind im Nachgang ohne Marktanpassung anzubringen.

Die ermittelten Sachwertfaktoren werden im nachstehenden Diagramm mittels einer Punktwolke dargestellt. Sie sind als durchschnittliche Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten zu betrachten. Je nach Art, Lage und Ausstattung des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren. Die ermittelten Sachwertfaktoren gelten für die **Gemeinde Pfinztal**.

### Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser



Das Bodenrichtwertniveau der obigen Auswertungsfälle liegt bei 240 bis 300 €/m<sup>2</sup> ebf<sup>3</sup>. Die betrachteten Objekte wiesen eine Baujahrsspanne von 1937 bis 2010 auf wobei die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren innerhalb einer Spanne von 6 bis 79 Jahren befindet. Die jeweiligen Grundstücksanteile beliefen sich in einer Spanne von 152 m<sup>2</sup> bis 881 m<sup>2</sup>.

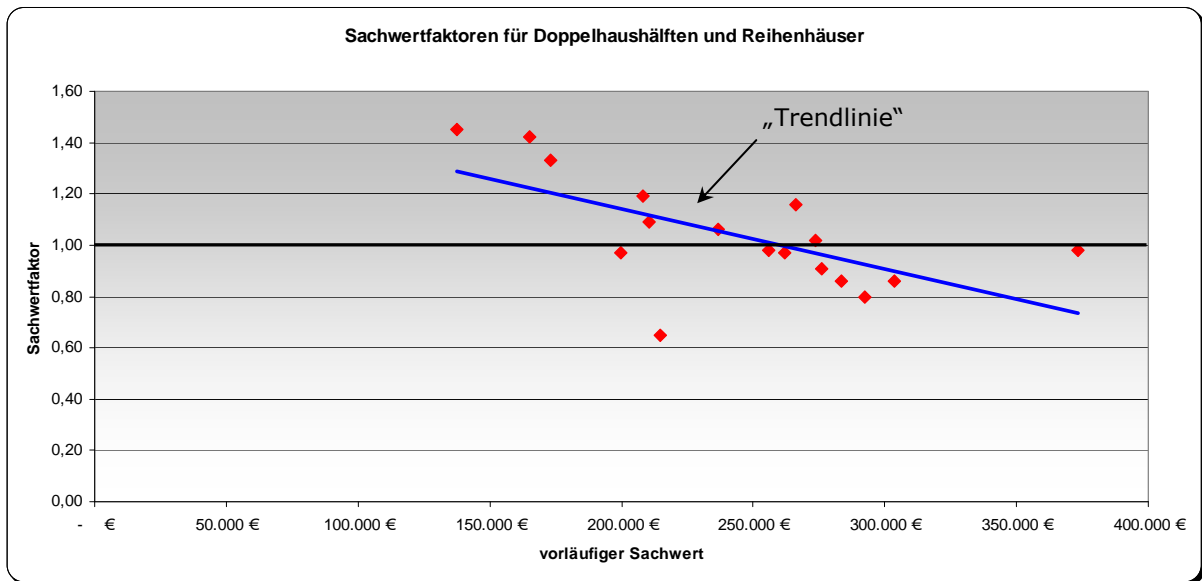
Zur Plausibilisierung seien folgende statistische Faktoren angegeben welche der obigen Grafik zugrunde liegen. **Die Trendlinie (d.h. die lineare Regressionsgerade) ist grundsätzlich unter Würdigung der Einzelmerkmale (d.h. der Punktwolke) zu betrachten.**

<b>Mittelwert SWF</b>	1,07	<b>Varianz</b>	0,0467
<b>Maximalwert SWF</b>	1,50	<b>Standardabweichung</b>	0,2161
<b>Minimalwert SWF</b>	0,72	<b>Variationskoeffizient</b>	0,2024

Alle obigen Fälle sind aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nicht statistisch gesichert, siehe Interpretationshilfe im Glossar.

<sup>3</sup> ebf = erschließungsbeitragsfrei

**Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser**



Das Bodenrichtwertniveau der obigen Auswertungsfälle liegt bei 220 bis 360 €/m<sup>2</sup> ebf. Die betrachteten Objekte wiesen eine Baujahrsspanne von 1956 bis 2010 auf wobei die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren innerhalb einer Spanne von 25 bis 79 Jahren befindet. Die jeweiligen Grundstücksanteile beliefen sich in einer Spanne von 114 m<sup>2</sup> bis 436 m<sup>2</sup> (ein „Ausreißer“ mit 1.055 m<sup>2</sup> vorhanden war).

Zur Plausibilisierung seien folgende statistische Faktoren angegeben die der obigen Grafik zugrunde liegen. **Die Trendlinie (d.h. die lineare Regressionsgerade) ist grundsätzlich unter Würdigung der Einzelmerkmale (d.h. der Punktwolke) zu betrachten.**

<b>Mittelwert SWF</b>	1,04	<b>Varianz</b>	0,0466
<b>Maximalwert SWF</b>	1,45	<b>Standardabweichung</b>	0,2158
<b>Minimalwert SWF</b>	0,65	<b>Variationskoeffizient</b>	0,2073

Alle obigen Fälle sind aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nicht statistisch gesichert, siehe Interpretationshilfe im Glossar.

**Initiatoren / Projektleiter des interkommunalen Gutachterausschussprojektes**

Herr **Mathias Pölitz** / Im Frohnig 6/1 in 76709 Kronau / mathias.poelitz@googlemail.com

Telefon 0172 . 72 37 190

Betriebswirt (Dipl.-VWA) / Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (IMI) / nach DIN EN ISO IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Herr **Armin Einsele** / Kirrlacher Straße 2 / 76709 Kronau / armin.einsele@kronau.de

Dipl.-Verwaltungswirt (FH) / Hauptamtsleiter der Gemeinde Kronau

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach § 14 ImmoWertV ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften nach dem Modell des Ertragswertverfahrens im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens entsprechende regionale Liegenschaftszinssätze ermittelt.

#### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells:

- Marktübliche Mietansätze bzw. Angaben aus dem Marktgeschehen. Bei den Mietangaben handelt es sich nicht um einen Mietspiegel oder ähnliches. Diese Angaben sind daher nicht für Mietstreitigkeiten geeignet.

Objektart	Ø Miete	Minimalwert	Maximalwert
EFH, ZFH, DFH	-	-	-
DHH, REH, RH	-	-	-
ETW	<b>7,39 €</b>	5,14 €	10,00 €

- Die Bewirtschaftungskosten wurden mit 20% des Jahresrohertrags berücksichtigt.
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen i.d.R. 80 Jahre;
- Berücksichtigung von Modernisierungen bzw. Ableitung des „fiktiven Baujahrs“ nach dem „Aachener Modell“
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen i.d.R. 80 Jahre;
- Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonierung.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet. Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Liegenschaftszinssätze lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

Nutzungsart	Grundlagen		Auswertungsergebnisse					Liegenschaftszinssatz
	Jahre	Fälle	mittl. RND	Min.	Max.	VarK	Mittel	
Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke	2009 / 2010							
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	2009 / 2010							
Wohnungseigentum nach WEG	2009 / 2010	15	67 Jahre	3,16	6,64	0,26	4,87	<b>4%</b>

Alle obigen Fälle sind aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nicht statistisch gesichert, siehe Interpretationshilfe im Glossar.

### Vergleichsfaktoren – Ertragsfaktoren

Mit den Ertragsfaktoren nach § 13 ImmoWertV erhält man durch Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem entsprechenden Faktor einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert, nicht in die Berechnung eingehen.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Jahresmietertrag aus der Nettokaltmiete, d.h. ohne Nebenkosten, inklusive Bewirtschaftungskosten). Für die Ermittlung der Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2009 und 2010 ausgewertet. Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Rohertragsfaktoren lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Faktoren zutreffend sein.

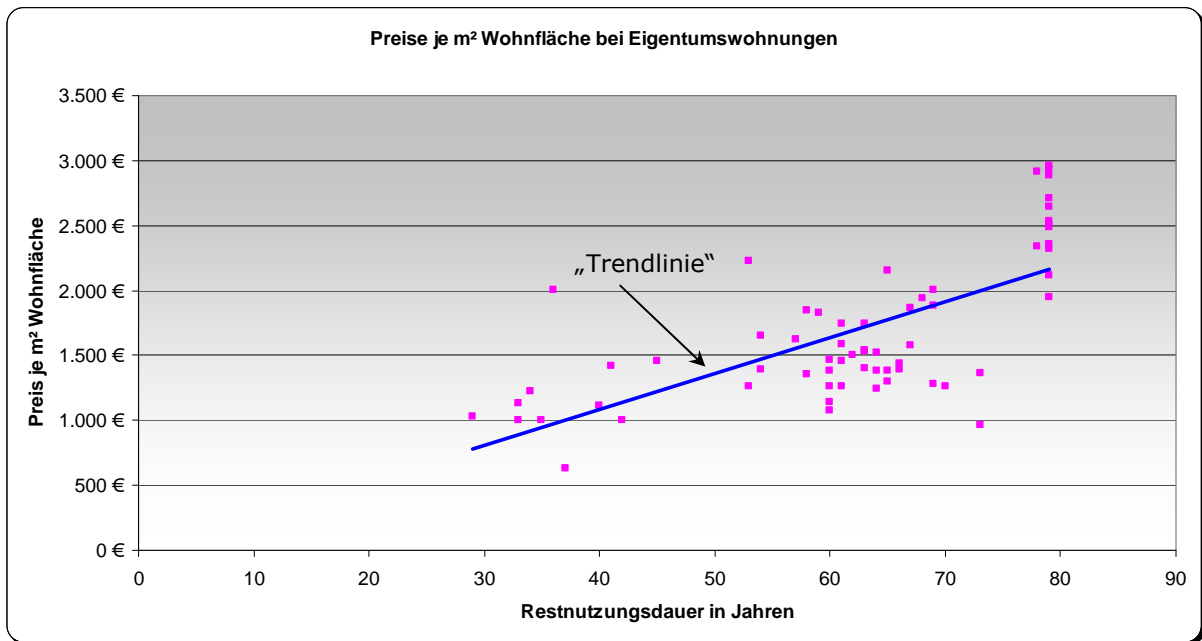
Nutzungsart	Grundlagen		Auswertungsergebnisse					Rohertragsfaktor
	Jahre	Anzahl	mittl. RND	Min.	Max.	VarK	Mittel	
Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke	2009/2010							
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	2009/2011							
Wohnungseigentum nach WEG	2009/2012	15	67 Jahre	13,05	28,85	0,28	19,61	<b>20</b>

Alle obigen Fälle sind aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nicht statistisch gesichert, siehe Interpretationshilfe im Glossar.

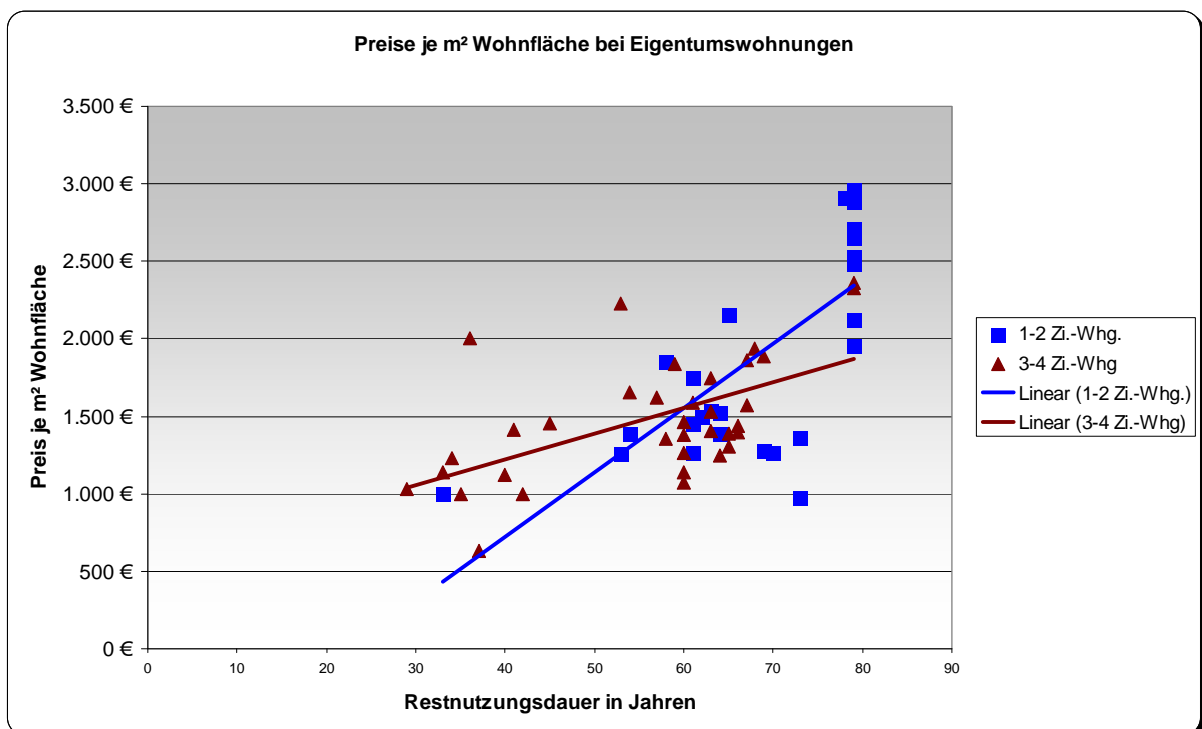


Bild © Gemeinde Pfinztal

**Vergleichsfaktoren – Vergleichspreise für Eigentumswohnungen**



Die obigen Preise je Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen verstehen sich als **Gebäudefaktoren** im Sinne des § 13 ImmoWertV. Die Tabelle stellt die Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer an. Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.



Die obige Grafik stellt eine Unterscheidung bei den Eigentumswohnungen hinsichtlich der Zimmerzahl heraus.

**Ansprechpartner im örtlichen Gutachterausschuss:**

Geschäftsstellenleiter des örtlichen Gutachterausschusses

Herr Peter Willi

Hauptstraße 70 in 76307 Pfinztal

Telefon: 07240 – 62 240

Email: p.willi@pfinztal.de

**Vorsitzender des Gutachterausschusses:**

- ➔ Kristina Ludwig-Mappus

**Stellvertretender Vorsitzender:**

- ➔ Peter Willi

**Glossar:**

- Mittelwert:** Sog. arithmetisches Mittel od. Durchschnitt. Dieser Lageparameter soll möglichst gut beschreiben, wo das gesamte Datenmaterial auf der Merkmalsachse lokalisiert ist.
- Maximalwert:** Höchster oder maximaler Wert innerhalb einer Datenmenge.
- Minimalwert:** Geringster oder kleinster Wert innerhalb einer Datenmenge.
- Varianz:** „Zwischenwert“ auf dem Weg zur Standardabweichung.
- Standardabweichung:** Durchschnittliche Abweichung aller Merkmalswerte vom arithmetischen Mittel. Grundsätzlich kann über die Standardabweichung gesagt werden: je größer diese ist, umso weiter streuen die Merkmalswerte um den arithmetischen Mittelwert und umso unzuverlässiger sind die aus den Daten abgeleiteten Schlussfolgerungen.
- Variationskoeffizient:** Dieser ist die relative Standardabweichung, d.h. die Standardabweichung einer Stichprobe wird durch den Mittelwert dividiert. Dieser Wert zeigt die prozentuale Streuung um den Mittelwert an und ermöglicht eine Vergleichbarkeit verschiedener Stichproben.

**Interpretation des Variationskoeffizienten<sup>4</sup>:**

Über den Variationskoeffizient (VarK) kann die Güte eines Zusammenhangs unabhängig von der Größe der absoluten Werte anschaulicher vergleichbar gemacht werden.

- |                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| 0,00 < VarK ≤ 0,05 | hervorragend – sehr gut           |
| 0,05 < VarK ≤ 0,10 | sehr gut – gut                    |
| 0,10 < VarK ≤ 0,15 | gut – noch ordentlich             |
| 0,15 < VarK ≤ 0,20 | noch ordentlich – problematisch   |
| 0,20 < VarK ≤ 0,30 | problematisch – bedenklich        |
| 0,30 < VarK        | bedenklich – kritisch zu würdigen |

---

<sup>4</sup> Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung; Dipl.-Vw. Hauke Petersen