

Marktanpassungskorrekturen

Die Ermittlung des Sachwertes über Normalherstellungskosten 1913 wie auch über Normalherstellungskosten 1995-Bruttogrundfläche führte zu fast übereinstimmende Marktanpassungskorrekturen.

Dies bedeutet, dass zukünftig bei unterschiedlichen Stichtagen nicht zwangsläufig unterschiedliche Berechnungsmodelle angewendet werden müssen. Vielmehr ist unter der Verwendung des Berechnungsmodells Normalherstellungskosten-1995-Bruttogrundfläche, eine Anwendung der alten Marktanpassungskorrekturen möglich, obwohl diese ursprünglich im Berechnungsmodell Normalherstellungskosten-1913 ermittelt wurden.

Nachfolgend wird nur eine Tabelle abgeleitet, die in beiden aufgeführten Berechnungsmodellen Gültigkeit hat.

Berechnungsmodelle :

13er Normalherstellungskosten:

Baupreisindex des Bundes - Bezugsjahr 1913
 Umbauter Raum nach DIN 277 (1950)
 Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
 Zeitwert der Außenanlagen

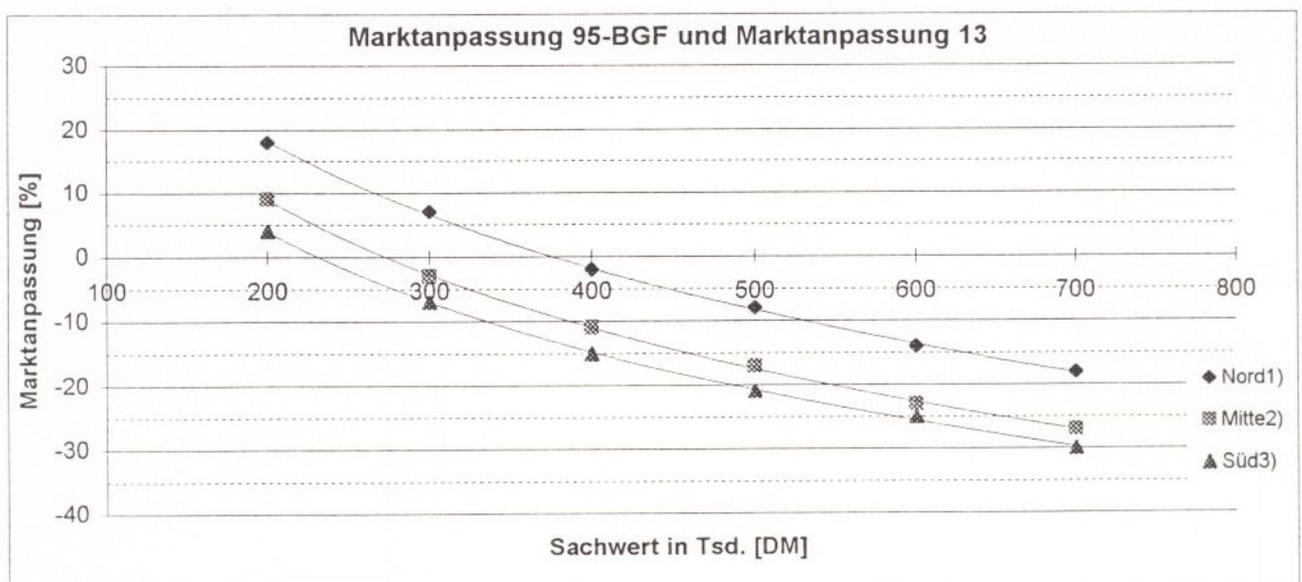
95er Normalherstellungskosten:

Baupreisindex des Landes NRW - Bezugsjahr 1995
 Landeskorrekturfaktor 0.96
 Regionalkorrekturfaktor 0.96
 Bruttogeschossfläche nach DIN 277 (1987)
 Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
 Zeitwert der Außenanlagen

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen [%] differenziert nach Region und Sachwert

Sachwert	Region		
	Nord ¹⁾	Mitte ²⁾	Süd ³⁾
200000	18	9	4
300000	7	-3	-7
400000	-2	-11	-15
500000	-8	-17	-21
600000	-14	-23	-25
700000	-18	-27	-30
Anz. Kauffälle	24	48	31

- 1) Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
 2) Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Reichshof, Wiehl
 3) Morsbach, Nümbrecht, Waldbröl



Liegenschaftszinssatz

Im Rahmen der Untersuchung zur Marktanpassung wurde auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit 3,00 % beschlossen. (Anzahl der Verkaufsfälle 103)