



**Aktualisierung  
der abgeleiteten,  
wertrelevanten Daten**

**(Sachwertfaktoren und  
Liegenschaftszinssätze)**

**für freistehende Ein- und  
Zweifamilienhäuser**

**separiert in die Teilregion der Gemeinde  
Perl und die restliche Fläche des  
Landkreises Merzig-Wadern**

Die Auswertungen beruhen auf Kauffällen des Jahres 2020, weshalb die Daten auch rückwirkend für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2021 angewendet werden können.

# 1. Angewandtes Ableitungsmodell für Sachwertfaktoren im Landkreis Merzig-Wadern

Tab. 1: Übersicht über das angewandte Ableitungsmodell für Sachwertfaktoren. Eigene Erstellung.

Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend nach Lageklassen (lagebezogenes Bodenrichtwertniveau)
Voraussetzungen	kein Neubau, kein Erstverkauf, kein Fertighaus
Nutzung	i.d.R. unvermietet
NHK Modell	NHK 2010 (SW-RL), Diff. nach Gebäudeart, Dachform*, Anpassung an die Objektgröße**
Bezugsgröße	BGF nach DIN 277
BPI	aktueller Index (quartalsweise) Deutschland insgesamt
GND	Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Standardstufe gewichtet
RND	Restnutzungsdauer entspr. GND abzügl. Alter unter Berücksichtigung von ggf. erfolgter Modernisierung (Modernisierungspunkte gem. Sachwertrichtlinie)
Alterswertminderung	linear
besonders zu veransch. Bauteile - Einrichtungen	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. Pauschalieren der in üblichem Umfang vorhandenen Bauteile*** keine Berücksichtigung von Kücheneinrichtungen
Außenanlagen	prozentual (3 bis 8 % des Sachwertes der baulichen Anlagen)
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigt
Bodenwert	lageangepasst, erschließungsbeitragsfrei, ohne selbständig nutzbare Teilflächen (=boG), vgl. ImmoWertV 2010 § 17 (2), 2
b.o.G.	Verwendung möglichst schadenfreier Objekte, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau geschätzt/bei den Käufern erfragt werden können.

\* nach BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.), 2012: Entwurf – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes – Sachwertrichtlinie – SW-RL, Stand 11.06.2012, Anlage 3.

\*\* nach BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.), 2012: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012 Anlage 1.  
Ergänzung nach SPRENGNETTER (Hrsg.), 2020: Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.01.1/1/4 ff BGF bezogene NHK 2010, 3.01.2/2.

\*\*\* nach BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.), 2012: Entwurf – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes – Sachwertrichtlinie – SW-RL, Stand 11.06.2012, Anlage 1.

## 1.2 Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

$$k = \frac{KP + / - boG}{v.SW}$$

k = Sachwertfaktor  
 KP = Kaufpreis  
 v.SW = vorläufiger Sachwert  
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 1.3 Abgeleitete Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (exkl. Gemeinde Perl) nach NHK 2010

Tab. 2: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach langeangepassten Bodenrichtwerten und vorläufigen Sachwert im Landkreis Merzig-Wadern (exklusive der Gemeinde Perl). Eigene Erstellung.

vorläufiger Sachwert in €	langeangepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>			
	40,00 €	60,00 €	90,00 €	120,00 €
80.000	1,24	1,33	1,42	1,48
100.000	1,15	1,24	1,33	1,40
120.000	1,07	1,17	1,26	1,33
140.000	1,02	1,11	1,21	1,28
160.000	0,97	1,07	1,16	1,23
180.000	0,93	1,03	1,13	1,20
200.000	0,89	0,99	1,09	1,16
220.000	0,86	0,96	1,06	1,13
240.000	0,84	0,94	1,04	1,11
260.000	0,81	0,91	1,01	1,08
280.000	0,79	0,89	0,99	1,06
300.000	0,77	0,87	0,97	1,04
320.000	0,76	0,86	0,95	1,03
340.000	0,74	0,84	0,94	1,01
360.000	0,72	0,82	0,92	0,99
380.000	0,71	0,81	0,91	0,98
400.000	0,70	0,80	0,90	0,97
420.000	0,69	0,78	0,88	0,95
440.000	0,67	0,77	0,87	0,94
460.000	0,66	0,76	0,86	0,93
480.000	0,65	0,75	0,85	0,92
500.000	0,64	0,74	0,84	0,91
520.000	0,63	0,73	0,83	0,90
540.000	0,63	0,72	0,82	0,89
560.000	0,62	0,72	0,81	0,88
580.000	0,61	0,71	0,81	0,88
600.000	0,60	0,70	0,80	0,87

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordern eine besondere sachverständige Würdigung; mangelnde Datengrundlage; Werte über Funktion errechnet.

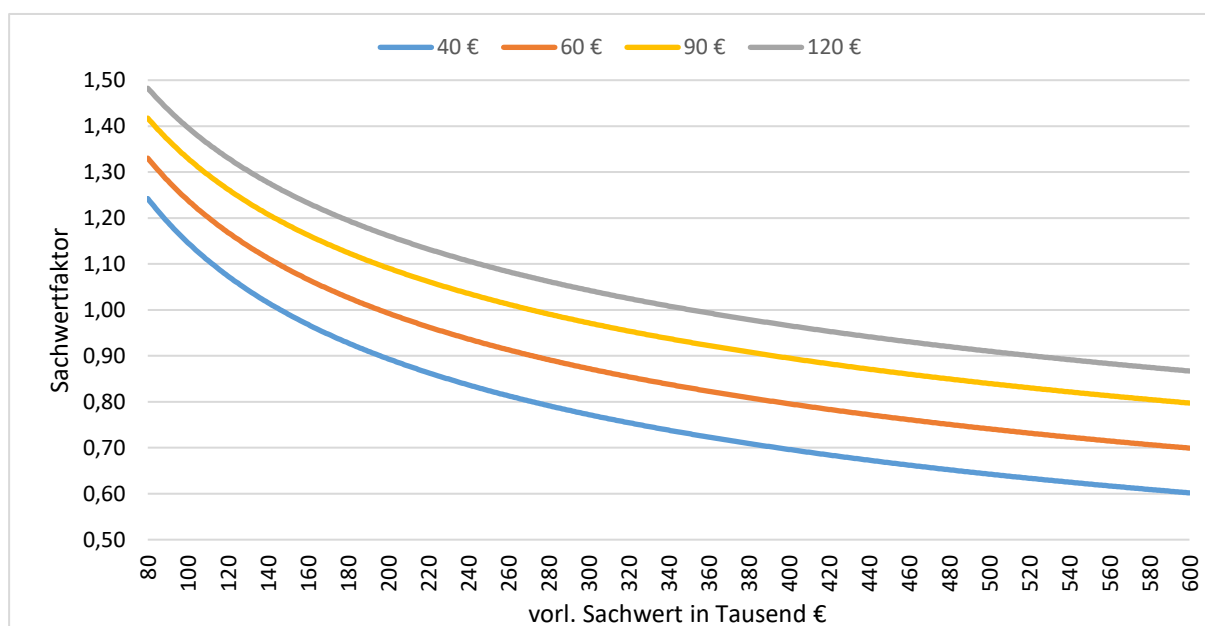


Abb. 1: Graphische Abbildung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach vorl. Sachwert und Bodenrichtwerten im Landkreis Merzig-Wadern (exklusive der Gemeinde Perl). Eigene Darstellung.

## 1.4 Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (exkl. Gemeinde Perl)

Die oben aufgezeigten Sachwertfaktoren wurden aus den zur Nachbewertung geeigneten Kauffällen des Jahres 2020 abgeleitet. Insgesamt standen hierfür 82 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Tab. 3: Informationen und statistische Kennzahlen zur Stichprobe. Eigene Erstellung.

<b>Betrachtungszeitraum</b>	Jahr 2020		
<b>Objektart</b>	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – keine Fertighäuser		
<b>Stichprobe</b>	n = 82		
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	R <sup>2</sup> = 0,25		
<b>stat. Merkmal</b>	<b>Spanne/Range</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Median</b>
vorl. Sachwert	72.668,75 € - 564.736,83 €	233.547,13 €	206.388,29 €
angep. Bodenwert	32 € - 175 €	75 €	71 €
Baujahr	1900 - 2018	1964	1965
fiktives Baujahr	1965 - 2018	1979	1976
GND	62 - 74 J	68 J	67 J
RND	9 - 71 J	27 J	23 J
Ausstattungsstandard	1,5 - 3,8	2,6	2,5
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 486 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
bereinigte Grundstücksfläche	375 m <sup>2</sup> - 2.863 m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>

## 1.5 Abgeleitete Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Gemeinde Perl nach NHK 2010

Tab. 4: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach langeangepassten Bodenrichtwerten und vorläufigem Sachwert im Landkreis Merzig-Wadern (für die Gemeinde Perl). Eigene Erstellung.

vorläufiger Sachwert in €	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		vorläufiger Sachwert in €	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	
	145,00 €	210,00 €		145,00 €	210,00 €
80.000	2,37	2,26	400.000	1,15	1,21
100.000	2,14	2,08	420.000	1,12	1,19
120.000	1,97	1,94	440.000	1,10	1,17
140.000	1,84	1,82	460.000	1,08	1,15
160.000	1,73	1,73	480.000	1,06	1,13
180.000	1,65	1,65	500.000	1,04	1,11
200.000	1,57	1,59	520.000	1,02	1,10
220.000	1,50	1,53	540.000	1,00	1,08
240.000	1,45	1,48	560.000	0,99	1,07
260.000	1,39	1,43	580.000	0,97	1,05
280.000	1,35	1,39	600.000	0,96	1,04
300.000	1,31	1,36	620.000	0,94	1,03
320.000	1,27	1,32	640.000	0,93	1,01
340.000	1,24	1,29	660.000	0,92	1,00
360.000	1,20	1,27	680.000	0,90	0,99
380.000	1,18	1,24	700.000	0,89	0,98

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordern eine besondere sachverständige Würdigung; mangelnde Datengrundlage; Werte über Funktion errechnet.

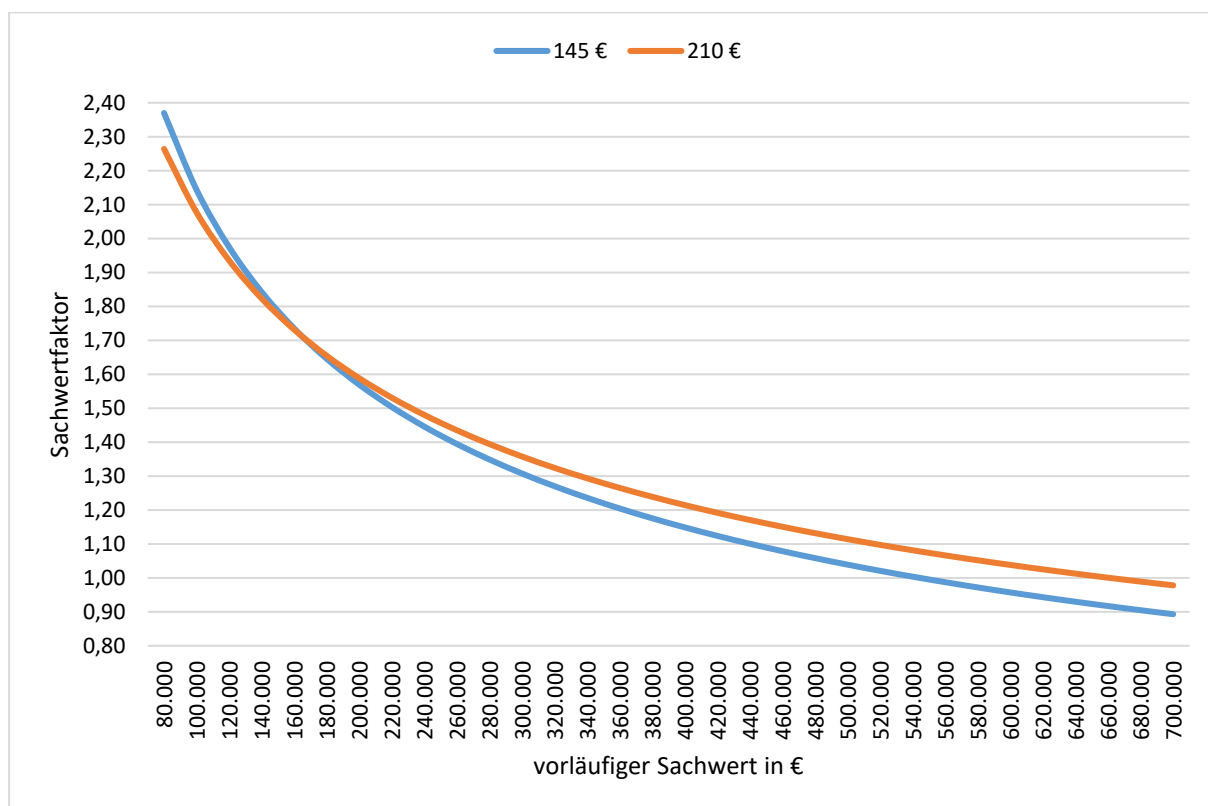


Abb. 2: Graphische Abbildung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach vorl. Sachwert und Bodenrichtwerten im Landkreis Merzig-Wadern (für die Gemeinde Perl). Eigene Darstellung.

## 1.6 Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Gemeinde Perl

Die oben aufgezeigten Sachwertfaktoren wurden aus den zur Nachbewertung geeigneten Kauffällen des Jahres 2020 abgeleitet. Insgesamt standen hierfür 16 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Tab. 5: Informationen und statistische Kennzahlen zur Stichprobe. Eigene Erstellung.

Betrachtungszeitraum	Jahr 2020		
Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – keine Fertighäuser		
Stichprobe	n = 16		
Bestimmtheitsmaß	R <sup>2</sup> = 0,54		
stat. Merkmal	Spanne/Range	Mittelwert	Median
vorl. Sachwert	78.098,11 € - 570.853,11 €	375.648,33 €	358.881,29 €
angep. Bodenwert	96 € - 231 €	181 €	182 €
Baujahr	1900 - 2017	1981	1977
fiktives Baujahr	1966 - 2017	1989	1983
GND	64 - 75 J	68 J	68 J
RND	10 - 72 J	37 J	30 J
Ausstattungsstandard	1,8 - 4,0	2,76	2,6
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup> - 290 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
bereinigte Grundstücksfläche	121 m <sup>2</sup> - 1.541 m <sup>2</sup>	893 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>

## 2. Angewandtes Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze im Landkreis Merzig-Wadern

Tab. 6: Übersicht über das angewandte Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze. Eigene Erstellung.

Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend
Nutzung	i.d.R. unvermietet
Rohertrag	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete - nicht Neuabschlussmieten
BWK	Bewirtschaftungskosten gem. EW-RL vom 12.11.2015* (jährl. Anpassung der Werte beachten)
Reinertrag	Differenz aus Rohertrag minus BWK
GND	Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Standardstufe gewichtet
RND	Restnutzungsdauer entspr. GND abzügl. Alter unter Berücksichtigung von ggf. erfolgter Modernisierung**
Bodenwert	lageangepasst, erschließungsbeitragsfrei, ohne selbständig nutzbare Teilflächen (= boG), vgl. ImmoWertV 2010 § 17 (2), 2
b.o.G.	Verwendung möglichst schadenfreier Objekte, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau geschätzt/bei den Käufern erfragt werden können.

\* nach BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.), 2015: Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Anlage 1.

\*\* nach BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.), 2012: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012, Anlage 4.

### 2.1 Formel zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze

$$p = \left( \frac{RE}{KP+/-boG} - \frac{q-1}{q RND-1} * \frac{KP+/-boG-BW}{KP+/-boG} \right) * 100$$

P	= Zinsfuß
RE	= Reinertrag
RND	= Restnutzungsdauer
KP	= Kaufpreis
BW	= Bodenwert
boG	= besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale
q	= Zinsfaktor

## 2.2 Abgeleitete Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (exkl. Gemeinde Perl)

Tab. 3: Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Merzig-Wadern (exklusive der Gemeinde Perl). Eigene Erstellung.

RND in Jahren	10	15	20	30	40	50	60	70
Zinssätze	0,02	0,59	0,99	1,56	1,97	2,28	2,54	2,75

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordern eine besondere sachverständige Würdigung; mangelnde Datengrundlage; Werte über Funktion errechnet.

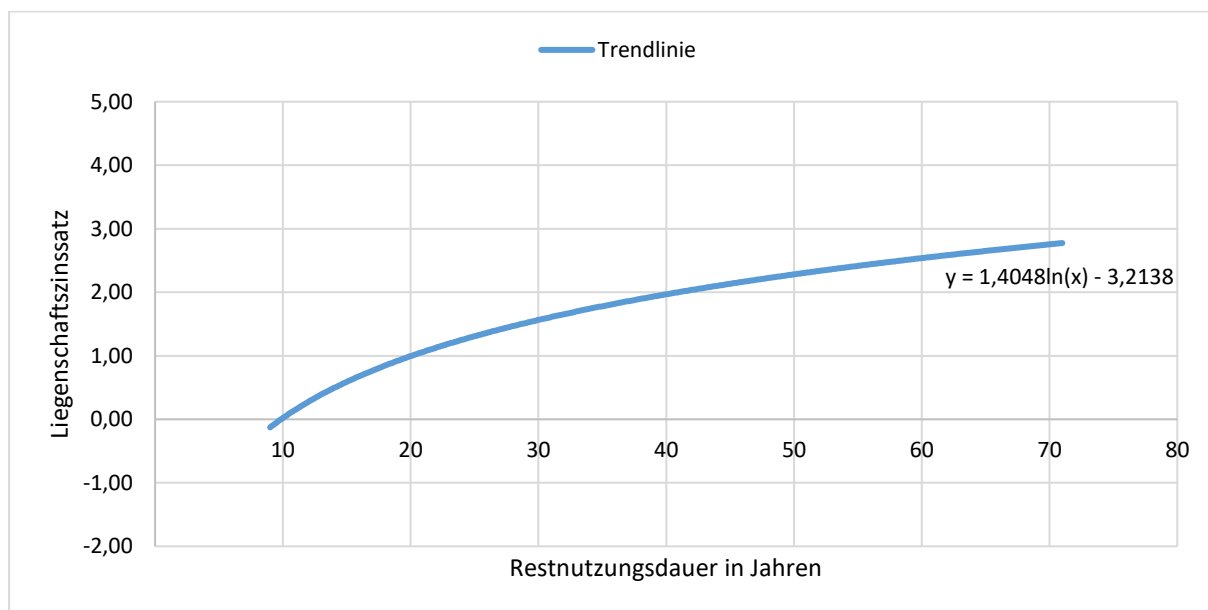


Abb. 3: Graphische Abbildung des Liegenschaftszinssatzes für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Restnutzungsdauer in Jahren im Landkreis Merzig-Wadern (exklusive der Gemeinde Perl). Eigene Darstellung.

## 2.3 Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (exkl. Gemeinde Perl)

Die oben aufgezeigten Liegenschaftszinssätze wurden aus den zur Nachbewertung geeigneten Kauffällen des Jahres 2020 abgeleitet. Insgesamt standen hierfür 84 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Tab. 7: Informationen und statistische Kennzahlen zur Stichprobe. Eigene Erstellung.

<b>Betrachtungszeitraum</b>	Jahre 2020		
<b>Objektart</b>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – keine Fertighäuser		
<b>Stichprobe</b>	n = 84		
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	R <sup>2</sup> = 0,21		
<b>stat. Merkmal</b>	<b>Spanne/Range</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Median</b>
Rohrertrag	6.720,00 € - 21.612,00 €	11.807,37 €	10.782,00 €
angep. Bodenwert	32 € - 175 €	76 €	72 €
Baujahr	1900 - 2018	1963	1965
fiktives Baujahr	1965 - 2018	1979	1976
GND	62 - 74 J	67 J	67 J
RND	9 - 71 J	27 J	23 J
Anteil BWK an Rohrertrag	18,09 % - 33,91 %	24,85 %	24,70 %
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 486 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
marktübliche Nettokaltmiete	3,33 €/m <sup>2</sup> - 8,00 €/m <sup>2</sup>	5,52 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>
bereinigte Grundstücksfläche	375 m <sup>2</sup> - 2.863 m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>



## 2.4 Abgeleitete Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Gemeinde Perl

Tab. 4: Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Merzig-Wadern für die Gemeinde Perl. Eigene Erstellung.

RND in Jahren	10	15	20	30	40	50	60	70
Zinssätze	-1,12	-0,26	0,35	1,21	1,81	2,29	2,67	3,00

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordern eine besondere sachverständige Würdigung; mangelnde Datengrundlage; Werte über Funktion errechnet.

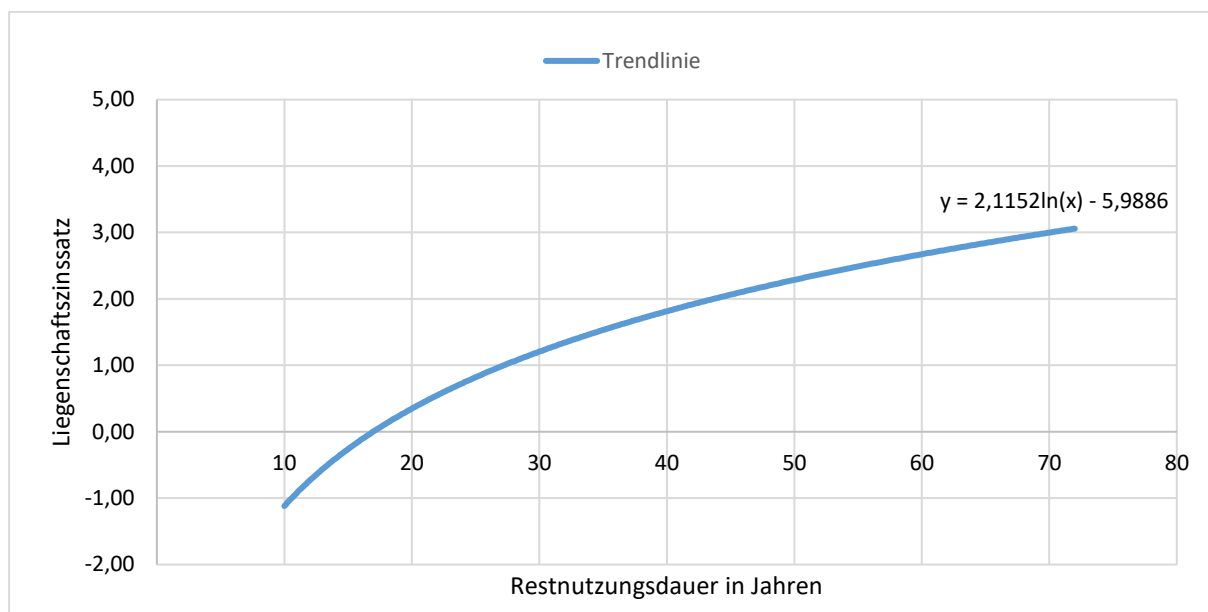


Abb. 4: Graphische Abbildung des Liegenschaftszinssatzes für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Restnutzungsdauer in Jahren im Landkreis Merzig-Wadern für die Gemeinde Perl. Eigene Darstellung.

## 2.5 Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Gemeinde Perl

Die oben aufgezeigten Liegenschaftszinssätze wurden aus den zur Nachbewertung geeigneten Kauffällen des Jahres 2020 abgeleitet. Insgesamt standen hierfür 16 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Tab. 8: Informationen und statistische Kennzahlen zur Stichprobe. Eigene Erstellung.

<b>Betrachtungszeitraum</b>	Jahr 2020		
<b>Objektart</b>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – keine Fertighäuser		
<b>Stichprobe</b>	n = 16		
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	R <sup>2</sup> = 0,48		
<b>stat. Merkmal</b>	<b>Spanne/Range</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Median</b>
Rohertrag	11.040,00 € - 22.170,00 €	17.466,68 €	17.880,00 €
angep. Bodenwert	96 € - 231 €	181 €	182 €
Baujahr	1900 - 2017	1981	1977
fiktives Baujahr	1966 - 2017	1989	1983
GND	64 - 75 J	68 J	68 J
RND	10 - 72 J	37 J	30 J
Anteil BWK an Rohertrag	11,99 % - 25,24 %	18,58 %	18,03 %
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup> - 290 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
marktübliche Nettokaltmiete	5,00 €/m <sup>2</sup> - 12,00 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>
bereinigte Grundstücksfläche	121 m <sup>2</sup> - 1.541 m <sup>2</sup>	893 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>