

Sachwertfaktoren 2022 (NHK 2010)

zum Stichtag 01.01.2022

beschlossen am 01.06.2022

durch den Gemeinsamer Gutachterausschuss

Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen

Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2022



Gebäudetyp	vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser freistehend	200.000	1,20
	300.000	1,20
	400.000	1,20
	500.000	1,18
	600.000	1,16
	700.000	1,14
	800.000	1,12
	900.000	1,10
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	200.000	1,44
	250.000	1,38
	300.000	1,35
	350.000	1,33
	400.000	1,32
	450.000	1,32
	500.000	1,33

Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2022



Gebäudetyp	vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten	400.000	1,40
	500.000	1,38
	600.000	1,36
	700.000	1,33
	800.000	1,29
	900.000	1,22
	1.000.000	1,17



Modellparameter Sachwertfaktoren 2022

die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgte entsprechend der Vorgaben der Vergleichswertrichtlinie VW-RL vom 20. März 2014 unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2010

Folgendes Modell wurde für die Ableitung der Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Reinertrags-/Rohertrags- und Vergleichsfaktoren verwendet:



Modellparameter Sachwertfaktoren 2022

Gesamtnutzungsdauer:

- Wohn- und gemischtgenutzte Immobilien: 80 Jahre
- Gewerbeimmobilien und ähnliche Gebäude: 40-60 Jahre

Einführung eines fiktiven Baujahrs entsprechend Anlage 4 SW-RL

Ermittlung der Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW-RL

Ermittlung des Ausstattungsstandards entsprechend NHK 2010

Ansatz der Normalherstellungskosten entsprechend NHK 2010

Ableitung der Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 1 EW-RL