

Grundstücksmarktbericht 2021



Bildarchiv Stadt Böblingen Foto Stoehr

Herausgeber:
Gutachterausschuss der Stadt Böblingen
Geschäftsstelle
Tetragon, Konrad-Zuse-Str. 90
71032 Böblingen
gutachterausschuss@boeblingen.de



Jahresbericht 2021 zum Immobilienmarkt 2019 und 2021
Zuständigkeitsbereich Stadt Böblingen mit Dagersheim
Daten für die Wertermittlung 2021 und 2022
(vorbehaltlich eventueller Änderungen bis zur Veröffentlichung der nächsten Ausgabe)

veröffentlicht: Mai 2021

Redaktionelle Bearbeitung: Petra Killenberger und Gabriele Dangel

Fotos ohne Bildnachweisangabe: Bildarchiv Gutachterausschuss der Stadt Böblingen
Bildarchiv Stadt Böblingen

Internet: www.boeblingen.de/Gutachterausschuss

Vorwahl: 07031-

Vorsitzende des Gutachterausschusses	Marie-Sophie Zegowitz	
stellvertretende Vorsitzende und Leitung der Geschäftsstelle	Petra Killenberger	Tel. 669-3229
stellvertretende Vorsitzende und stellvertretende Leitung der Geschäftsstelle	Gabriele Dangel	Tel. 669-3232

**Auskünfte
und Anträge:**

- Bodenrichtwerte
- Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
für Sachverständige
- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Inhaltsverzeichnis	Seite 3 - 4
Der Gutachterausschuss/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	
gesetzliche Grundlagen und Aufgaben der Geschäftsstelle	5 - 7
Ausblick: Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden	7 - 8
Böblingen	9
Statistische Angaben zur Stadt Böblingen	10
Standortqualitäten	11
Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	
Statistische Zahlen zu Gutachten	12 - 13
Grundstücksverkehr	
Jahresumsätze und Fallzahlen 2001 - 2020	14
Monatsumsätze und Fallzahlen 2019/2020	15
Aufteilung in Teilmärkte 2019	16
Aufteilung in Teilmärkte 2020	17
Statistische Angaben zu Teilmärkten 2019/2020	18
Diagramme zu ausgewählten Teilmärkten 2019/2020	19 - 22
Bodenrichtwerte (BRW)	
Erläuterung der Bodenrichtwerte	23
Bodenrichtwerttabelle	24 – 26
Darstellung der Bodenrichtwerte	27 - 28
Umrechnungskoeffizienten zu wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ)	29
Flächenfaktoren	30
Umrechnungsbeispiel für eine WGFZ- und Flächenbereinigung des BRW	31
Lageklassen	32
Entwicklung der Bodenrichtwerte seit 1996	33
Preisentwicklung bei Bauland	34 - 35
Preisentwicklung bei Agrarland	36

Preisindizes	37 - 40
Bauland (für Wohn-, gemischte- u. gewerbliche/industrielle Bauflächen)	38
Einfamilienwohnhäuser (für Erstkauf und Kauf)	39
Wohnungseigentum (für Erstkauf und Kauf)	40
Gebäundefaktoren und Ertragswertfaktoren	41 - 46
Erläuterung	41
Gebäundefaktoren Reihenhäuser/Doppelhaushälften	42
Gebäundefaktoren freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser	43
Gebäundefaktoren Mehrfamilienwohnhäuser	44
Ertragswertfaktoren Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser	45
Ertragswertfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser	46
Sachwertfaktoren	47 - 51
Erläuterung	47
Diagramm unbebaute Grundstücke (Wohn- und Mischgebiete)	48
Diagramme Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser	49
Diagramme Mehrfamilienwohnhäuser und gewerbliche Objekte	50
Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	51 - 54
Erläuterung	51
Diagramme Wohngebäude (1-11n Familienwohnhäuser), Reihenhäuser/Doppelhaushälften	52
Diagramme freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser, Wohn- u. Geschäftshäuser	53
Diagramm gewerbliche Objekte	54
Wohnungs- und Teileigentum	55 - 59
Erläuterung und Diagramm für Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	55
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 2001-2020 (unterteilt in Baujahresgruppen)	56
Entwicklung der Neubaupreise/Erstkauf bei Eigentumswohnungen 2011-2020	57
Entwicklung der Wiederverkaufspreise bei Eigentumswohnungen 2011-2020	57
Preisspiegel Wohnungseigentum 2021 (Daten 2019/2020)	58
Pauschalen bei Teileigentum Garagen, Stellplätzen usw.	58
Vermietungsabschlag	59

Der Gutachterausschuss Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Seit 1960 ist der Gutachterausschuss das bundesrechtlich eingerichtete unabhängige Sachverständigengremium zur Ermittlung von Grundstückswerten und zur Erfüllung sonstiger gesetzlicher Aufgaben. Die Gutachterausschüsse bedienen sich nach § 192 Abs. 4 *BauGB (Baugesetzbuch)* einer Geschäftsstelle, deren Einrichtung und Aufgaben durch die Rechtsverordnungen der Landesregierungen nach § 199 Abs. 2 *BauGB* bestimmt werden.

Ende 2017 wurde die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg (ZZG) beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung eingerichtet.

Die ZGG hat insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Zudem wird nach § 198 Abs. 2 *Baugesetzbuch*, u.a. im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern zum Immobilienmarktbericht Deutschland, zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beigetragen. Weiterhin erstellt die ZGG ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg.

Gesetzliche Grundlage des Gutachterausschusses sind die §§ 192 ff. (*Baugesetzbuch -BauGB-*) und die auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen des Bundes (*Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV-*) und des Landes (*Gutachterausschussverordnung -GAVO-*).

Grundlage der Kaufpreissammlung ist § 195 *BauGB*. Danach ist u.a. jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. So ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über alle Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt detailliert und umfassend informiert ist. Die vom Gutachterausschuss ausgewertete Kaufpreissammlung ist sowohl für die Erstattung von Verkehrswertgutachten als auch für die Ableitung der Bodenrichtwerte und der sonstigen Wertermittlungsdaten unverzichtbar. Sie bildet damit die Grundlage für die Aufgabenerledigung der Gutachterausschüsse.

Der Gutachterausschuss ist der Marktkenntnis und Objektivität verpflichtet. Dabei wird er wesentlich durch die ihm vorbehaltene Kenntnis aller Kaufverträge unterstützt. Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht. Die Führung der Kaufpreissammlung und die Art der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind bundes- und landesrechtlich geregelt. Die Kaufpreissammlung bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht und die in ihm veröffentlichten Grundlagen für Wertermittlungen.

Die Ableitung wertrelevanter Daten stützt sich im Wesentlichen auf die *ImmoWertV* (*Immobilienwertermittlungsverordnung*). Aufgrund der Kaufpreissammlung sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt und darüber hinaus der Verkehrswertermittlung sowie der steuerlichen Bewertung. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Sie sind Orientierungswerte für die am Grundstücksmarkt Beteiligten.

Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Mitglieder sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Der Vorsitzende ist gleichzeitig auch Repräsentant des Gutachterausschusses. Außerdem ist mindestens ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung im Gutachterausschuss vertreten.

Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- **Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage**
- **Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen Wertermittlungsdaten**
- **Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken**

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor)

Da die grundstücksbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz unterliegen, hat die sachgerechte Auswertung der Kaufpreissammlung und Veröffentlichung von

- Bodenrichtwerten
- Sachwertfaktoren
- Liegenschaftszinssätzen
- Vergleichsfaktoren
- Zeitreihenindizes
- Umrechnungsfaktoren

eine erhebliche praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Der Grundstücksmarktbericht mit den beschlossenen Bodenrichtwerten und den sonstigen Daten dient als Grundlage für

- Verkehrswertermittlungen
- Steuerliche Bewertungen, Steuerschätzungen und Steuerberatungen
- Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
- Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmer
- Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen
- Orientierungshilfe für Sachverständige und Gutachterausschüsse der Region
- Unterstützung des Rechtswesens

Zur Erstellung von Verkehrswertgutachten wird der Gutachterausschuss nur auf Antrag tätig. Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Bei der Erstellung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB wird der Gutachterausschuss in Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Zustimmung des Antragstellers hinzuziehen.

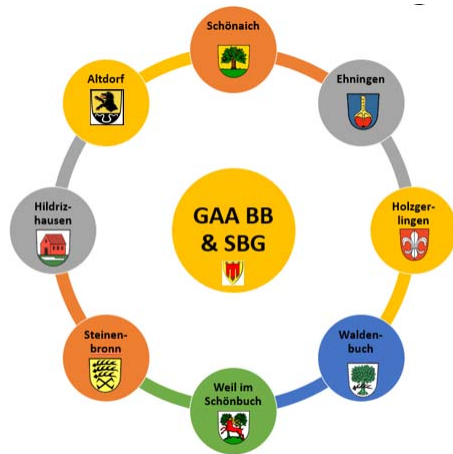
Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte setzt sich der Gutachterausschuss aus dem Vorsitzenden, der Leitung der Geschäftsstelle und mindestens drei weiteren Gutachtern zusammen; hierbei muss einer der Gutachter ein Vertreter der örtlich zuständigen Finanzverwaltung sein.

Ausblick:

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden;
Genehmigung liegt vor, neue Geschäftsstelle wird eingerichtet**

Hintergrund zu gemeinsamen Gutachterausschüssen

Zusammenarbeit bzw. Zusammenschlüsse werden beim Thema Gutachterausschuss immer wichtiger. Seit 2017 gilt in Baden-Württemberg eine geänderte Gutachterausschussverordnung. So strebt das Land verstärkt interkommunale Zusammenschlüsse an – damit die Ausschüsse ihre Aufgaben rechtssicher erfüllen und fachlichen Herausforderungen angemessen begegnen können. Außerdem verbessern größere Ausschüsse die Datengrundlage. Diese umfangreichere Datengrundlage ist notwendig, weil ab 2025 die so ermittelten Bodenrichtwerte zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen werden.

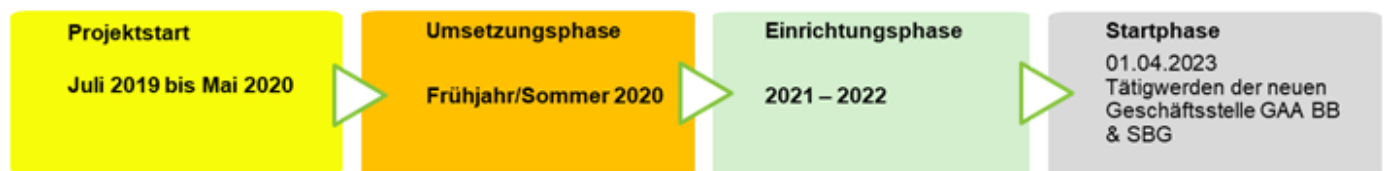


Zusammen mit acht Kommunen im Schönbuch wurde in der ersten Jahreshälfte 2020 der Grundsatzbeschluss gefasst, einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu gründen. Um die künftige interkommunale Zusammenarbeit zu besiegeln, wurde ein Regelwerk erarbeitet, das den Gemeinderäten aller beteiligten Kommunen bis Ende letzten Jahres zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Im Februar 2021 erfolgte dann die Genehmigung dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch das Regierungspräsidium Stuttgart. Dieser Meilenstein stellt einen wichtigen formalen Schritt für das Projekt dar und signalisiert gleichzeitig den Beginn der nächsten Phase: Die Einrichtung und Planung der neuen Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.

Der künftige Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden (GAA BB & SBG) wird für die folgenden neun Städte und Gemeinden tätig sein: Altdorf, Böblingen, Ehningen, Hildrizhausen, Holzgerlingen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch und Weil im Schönbuch. Seine gemeinsame Geschäftsstelle wird bei der Stadtverwaltung Böblingen, im zuständigen Baurechts- und Bauverwaltungsamt angesiedelt.

Was passiert gerade?

Nachdem nun das Regierungspräsidium die rechtliche Grundlage für den Zusammenschluss geschaffen hat, geht es nun mit der Einrichtung der gemeinsamen Geschäftsstelle in die nächste Projekt-Phase. Hier geht es unter anderem darum, die technischen Voraussetzungen für den Betrieb des Gutachterausschusses zu schaffen und einheitliche Standards festlegen, z.B. mit Blick auf Berechnungsmodelle. Gleichzeitig beginnen der personelle Aufbau der Geschäftsstelle und damit verbunden die Qualifizierung der neuen Mitarbeiter/-innen. Geplant ist eine Besetzung mit insgesamt rund sechs Stellen bis zum Tätigwerden des Gutachterausschusses.



Offiziell starten wird die Geschäftsstelle des neuen GAA BB & SBG am 1. April 2023. Dies hat zu tun mit den notwendigen Beschlüssen der Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden.

Böblingen

Der Landkreis Böblingen bildet zusammen mit den Landkreisen Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und dem Rems-Murr-Kreis die Region Stuttgart. Bekannt ist der Landkreis vor allem als Wirtschaftsstandort.

Böblingen, am Rande des Naturparks Schönbuch gelegen, liegt ca. 15 km südwestlich von Stuttgart, der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg.

5 kleine Seen und ein weitläufiger Stadtgarten bieten Platz zum Aufatmen in der Stadtlandschaft.

Wer in Böblingen einkaufen möchte, findet von den bekannten Handelsketten bis hin zur gepflegten Nische ein breites Angebot. Viele inhabergeführte Fachgeschäfte rund um den Schloßbergring, am Postplatz und in der Fußgängerzone Bahnhofstraße bieten Kunden/-innen gute Qualität und einen umfassenden Service. Am Eingang der Bahnhofstraße lockt das Einkaufszentrum Mercaden® mit einer Verkaufsfläche von 24.400 m² zu einem Einkaufsbummel.



Bildnachweis: Mineraltherme Böblingen

Auch Sport und Kultur haben einen hohen Stellenwert in unserer Stadt.

Ein vielfältiges Angebot an Konzert-, Theater- und Showveranstaltungen ist das ganze Jahr über in der Kongresshalle Böblingen zu sehen. Ferner sind die Museen und Galerien Böblingens einen Besuch wert.

In einem architektonisch reizvollen Gebäude kann in der **Mineraltherme** in reinem Mineralwasser gebadet werden.





Bildnachweis: Foto Albig

Statistische Angaben

Gemeindedaten im Überblick

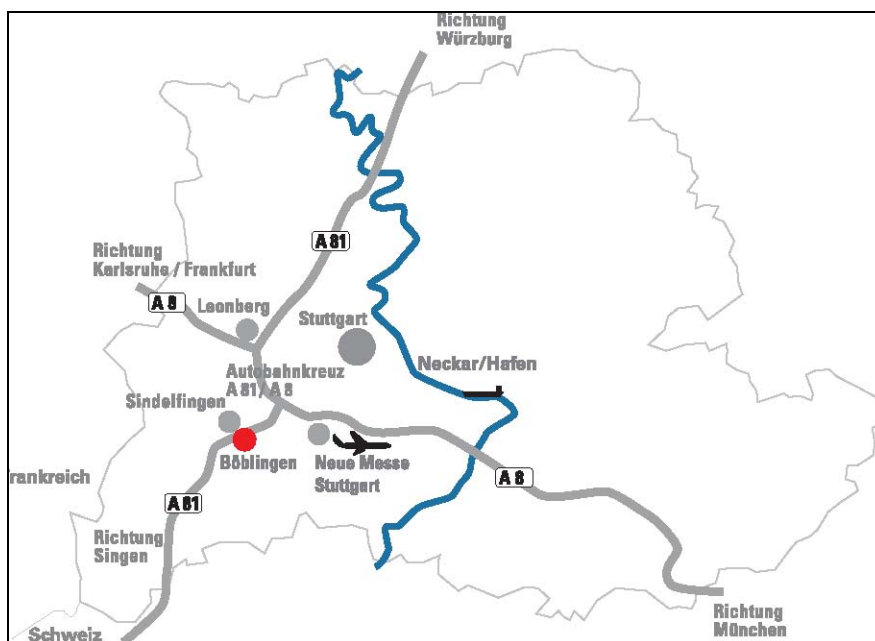
Bevölkerung	51.753 Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2020
davon in Dagersheim	6.557 Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2020
Markungsfläche	3.904 ha	
Höhenlagen über Normalnull	maximal 551,27 m minimal 400,66 m	
Bildung/Soziale Infrastruktur	<p>Die Stadt betreibt 27 eigene Kindertagesstätten mit 96 Gruppen für Kinder bis sechs Jahren. In freien Trägerschaften stehen 8 Einrichtungen mit 25 Gruppen zu Verfügung.</p> <p>Ein differenziertes Bildungsangebot mit allen Arten von allgemeinbildenden Schulen und Berufsschulen ist vorhanden.</p> <p>weitere Bildungseinrichtungen: Volkshochschule Böblingen-Sindelfingen e.V. Haus der Familie Sindelfingen-Böblingen e.V. Freie Waldorfschule Freie evangelische Schule ProGenius Private Berufliche Schule Böblingen Internationaler Bund Internationale Schule (in Sindelfingen) Akademie für Datenverarbeitung Hermann-Hollerith-Zentrum Akademie für Luft- und Raumfahrt German Aerospace Academy (ASA) Universitäten Stuttgart und Tübingen im Umkreis von 20 km</p> <p>Mit der Musik- und Kunstschule und der Volkshochschule (VHS) bieten wir hervorragende Angebote für musische Ausbildung bzw. in Kunst, Tanz und Theater sowie Erwachsenenbildung.</p>	



Bildnachweis von links: Software-Zentrum Böblingen/Sindelfingen e.V.; Agilent Technologies GmbH; Wilhelm Renz GmbH & Co. KG; IBM Research & Development GmbH; Philips Medizintechnik Böblingen GmbH

Unsere Standortqualitäten:

- Standort mit optimaler Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 81, Flughafen und Neue Messe Stuttgart
- in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart
- hochwertiges Gewerbe- und Dienstleistungsquartier auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen mit einer Mischnutzung aus stadtnaher Produktion, Dienstleistung, Forschung, Bildung, Wohnen und Grünflächen
- großes Potenzial an hochqualifizierten Arbeitskräften
- innovative Nachbarn aus Hochtechnologie, Forschung/Entwicklung, IT, Automotive, Maschinenbau, Mikroelektronik
- Global Player, ein breites Spektrum an mittelständischen Unternehmen und Start-Ups
- unternehmerische Netzwerke am Standort



Bildnachweis: Karte; Antje Weyhe, Grafikdesign

Kurze Wege: Von Böblingen sind es

- nach Stuttgart 15 km
- zum Flughafen Stuttgart und zur Messe ca. 20 Minuten mit der S-Bahn oder mit dem Auto
- nach Frankfurt am Main, Rhein-Main-Flughafen ca. 1½ Std. mit der Bahn
- nach Zürich, Schweiz oder nach München ca. 2 Std. mit dem Auto

Verkehrswertgutachten

Zur aktuellen Situation:

Aufgrund der Pandemielage war und ist die Erstellung von Verkehrsgutachten wegen der zeitweise fehlenden Möglichkeit zur Durchführung von Ortsterminen stark eingeschränkt. Der Aufbauprozess zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses Böblingen und Schönbuchgemeinden und die in diesem Zusammenhang noch ausstehende Personalaufstockung wirkt sich vorübergehend weiter auf die Annahmekapazität für Anträge aus.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellten:

- im Jahr 2019 in 5 Sitzungen 15 Gutachten mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 5,7 Mio. Euro. Zusätzlich fand im April 2019 eine Sitzung zur Neufestsetzung der Bodenrichtwerte statt
- im Jahr 2020 in 4 Sitzungen 10 Gutachten mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 6,08 Mio. Euro.

Die Antragssteller/innen waren Privatpersonen, Erbengemeinschaften, Testamentsvollstrecker, Gerichte und Sozialbehörden.

Im Berichtszeitraum waren dies Gutachten für folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	2019		2020	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	-	-	-	-
Bauerwartungsland Rohbauland	-	-	-	-
Baugrundstücke	1	198.000	1	649.000
Reihen- und Doppelhäuser	3	1.231.000	-	-
freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser	2	519.000	4	2.484.000
Mehrfamilienwohnhäuser	1	732.000	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	1	527.000	1	1.356.000
Geschäftshäuser	-	-	-	-
Gewerbeobjekte	1	981.000	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-	-	-
Sonderflächen	-	-	-	-
Wohnungseigentum/ Teileigentum	6	1.495.000	4	1.592.000

Auskünfte und Beratungen

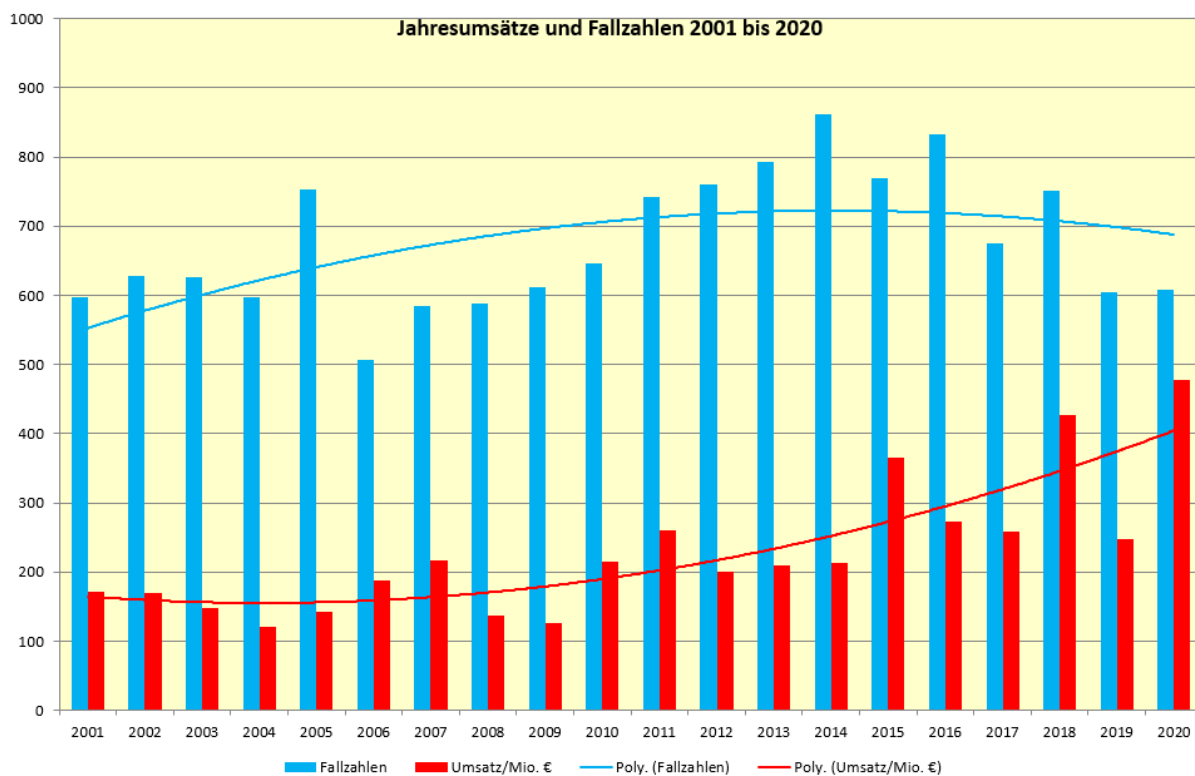
Es wurden zahlreiche Beratungen zu Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertbereinigungen, Umgang mit den Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl und zur Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes bei 1- und 2-Familienhausgrundstücken, Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze usw. durchgeführt. Darüber hinaus wurden täglich telefonische und schriftliche Auskünfte erteilt.

Anfragende und Ratsuchende waren hauptsächlich Finanzbehörden, Gutachter, Steuerberater, Banken, Notare, Baugesellschaften, Architekten und Privatpersonen.

Die Geschäftsstelle erbrachte zusätzlich Beratungs- und Serviceleistungen für städtische Liegenschaften, JobCenter und Sozialbehörden.

Die Auswertungen und Vorbereitungsarbeiten für die Ermittlung der neuen Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 sowie die Erstellung des neuen Grundstücksmarktberichts waren eine weitere Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

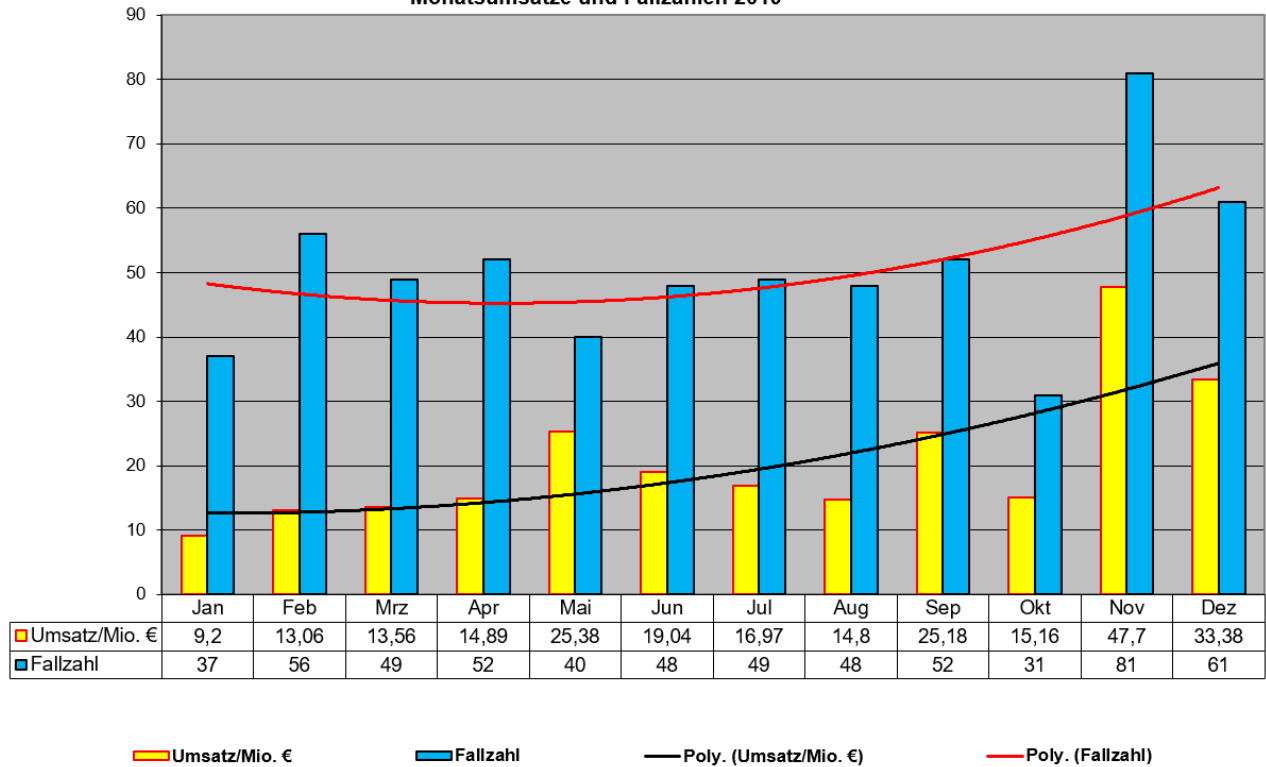
Grundstücksverkehr



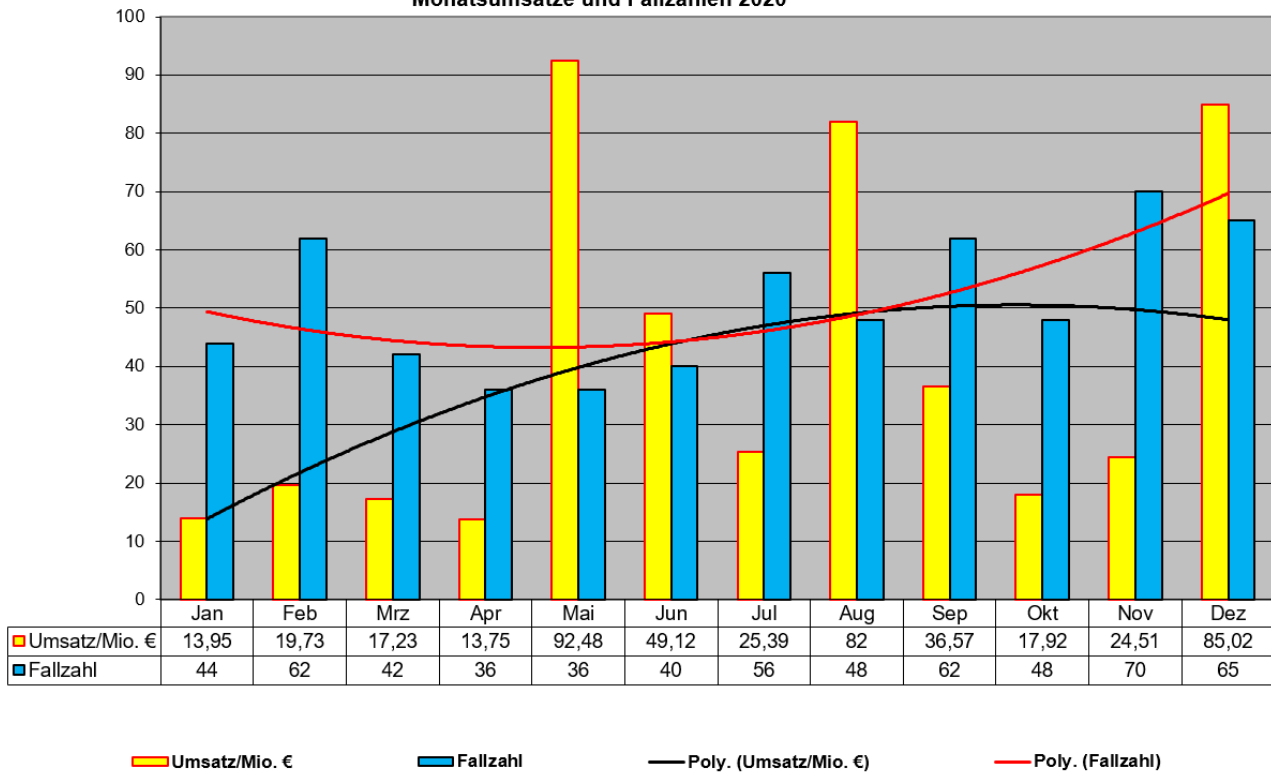
	Fallzahlen	Tendenz	% ≈	Umsatz in Mio. €	Tendenz	% ≈
2001	597			171,58		
2002	629	↑	+ 5,36	168,78	↓	- 1,63
2003	626	↔	- 0,48	147,73	↓	- 12,47
2004	597	↓	- 4,63	120,67	↓	- 18,32
2005	753	↑	+ 26,13	143,16	↑	+ 18,64
2006	506	↓	- 32,80	187,64	↑	+ 31,07
2007	585	↑	+ 15,61	215,94	↑	+ 15,08
2008	588	↔	+ 0,51	137,06	↓	- 36,53
2009	611	↑	+ 3,91	126,75	↓	- 7,52
2010	647	↑	+ 5,89	214,07	↑	+ 68,89
2011	743	↑	+ 14,84	260,61	↑	+ 21,74
2012	761	↑	+ 2,42	200,81	↓	- 22,95
2013	793	↑	+ 4,20	210,14	↑	+ 4,65
2014	862	↑	+ 8,70	214,15	↑	+ 1,91
2015	769	↓	-10,79	364,95	↑	+70,41
2016	833	↑	+8,32	272,99	↓	-25,20
2017	675	↓	-18,97	258,58	↓	-5,28
2018	751	↑	+11,26	427,56	↑	+65,35
2019	604	↓	-19,57	248,32	↓	-41,92
2020	609	↔	+ 0,83	477,67	↑	+92,36

Grundstücksverkehr 2019 und 2020

Monatsumsätze und Fallzahlen 2019



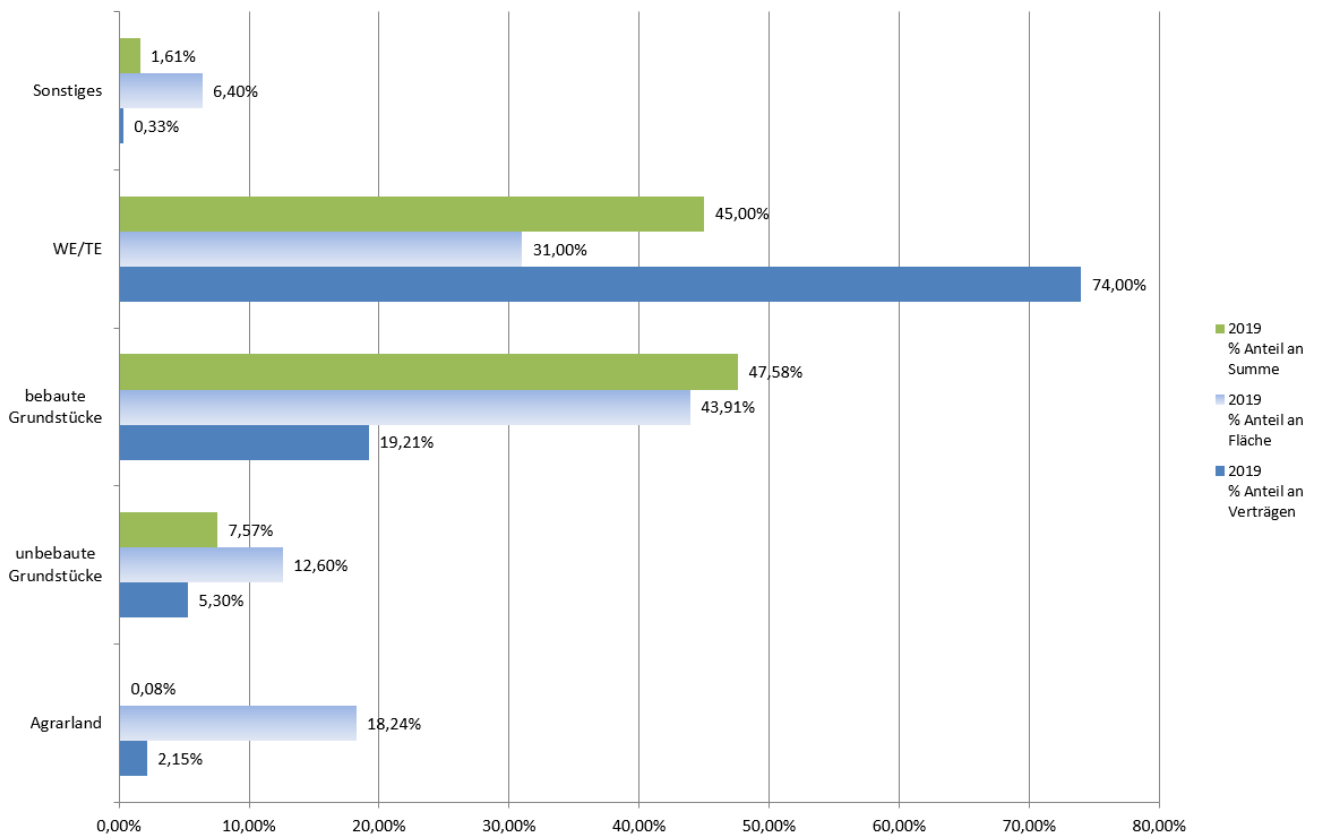
Monatsumsätze und Fallzahlen 2020



Aufteilung in Teilmärkte aller eingegangenen Kaufverträge:

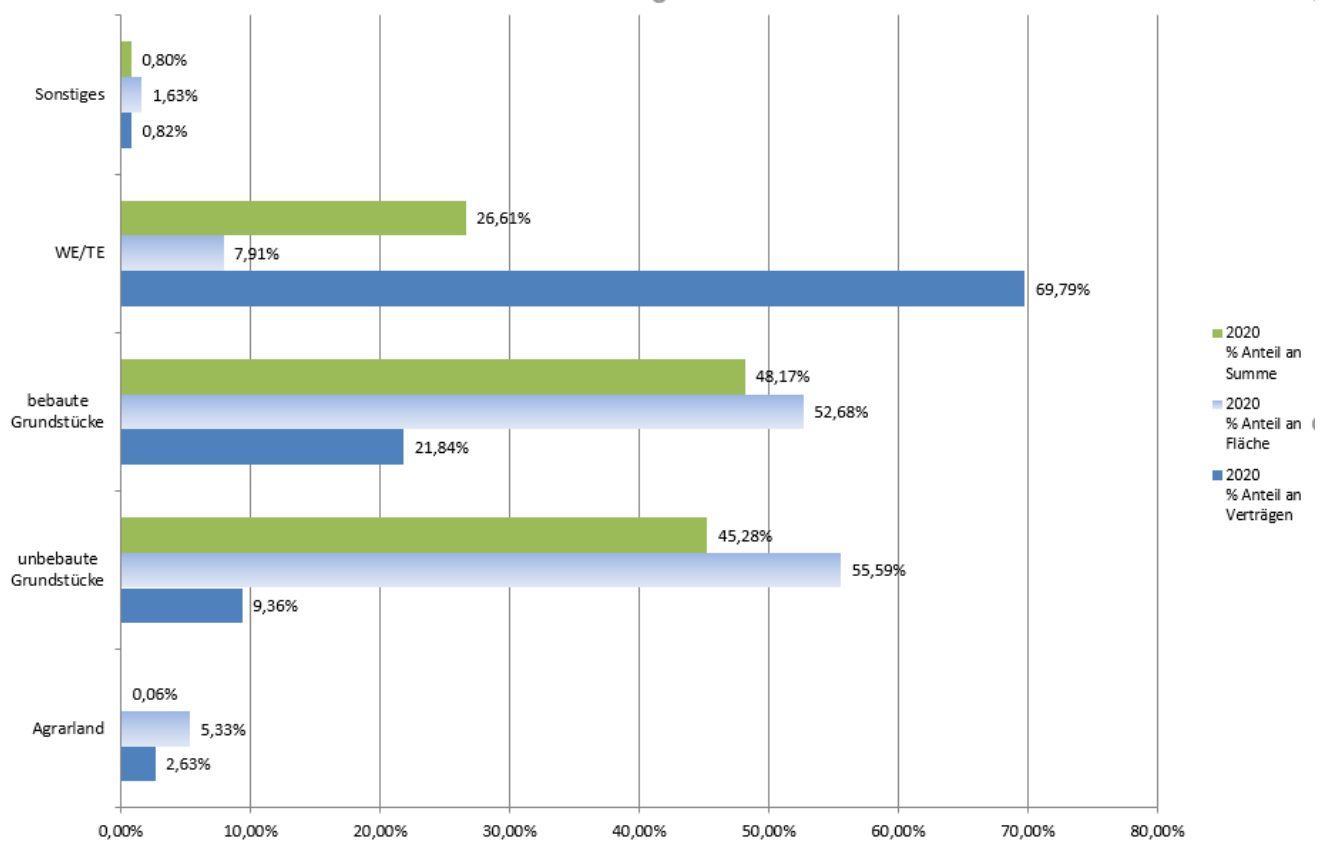
Jahr	Insgesamt	Agrarland	Wohnungs- Teileigentum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Sonstige
2019	604	13	450	116	32	2

Kaufverträge, die mehrere Teilmärkte beinhalten, werden statistisch automatisch mehrfach erfasst. Im Rahmen dieser Statistik ist keine Aufteilung des Kaufpreises mit Zuordnung des Flächenanteils möglich. Diese Mehrfachzuordnung führt zu Werten über 100 %.



Jahr	Insgesamt	Agrarland	Wohnungs- Teileigentum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Sonstige
2020	609	16	425	133	57	5

Kaufverträge, die mehrere Teilmärkte beinhalten, werden statistisch automatisch mehrfach erfasst. Im Rahmen dieser Statistik ist keine Aufteilung des Kaufpreises mit Zuordnung des Flächenanteils möglich. Diese Mehrfachzuordnung führt zu Werten über 100 %.

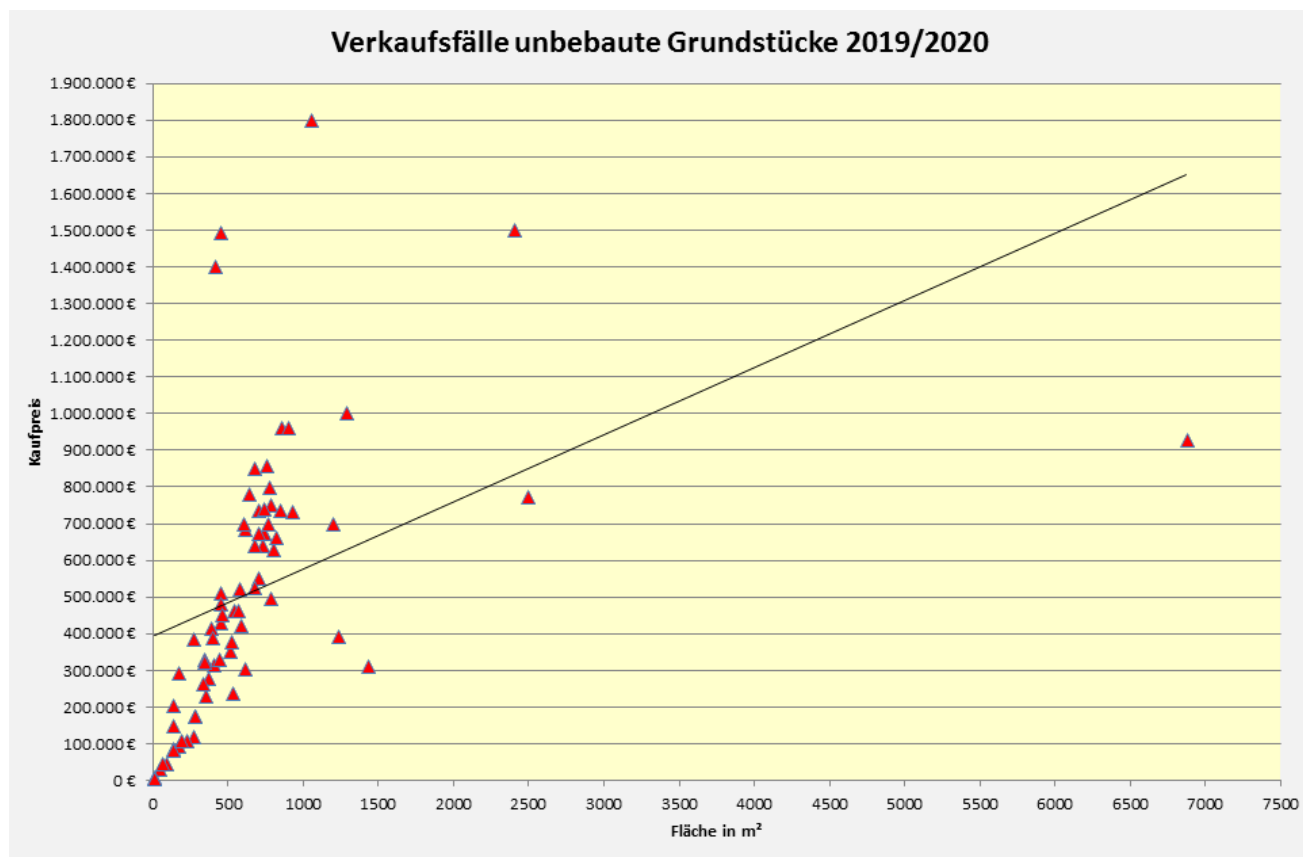
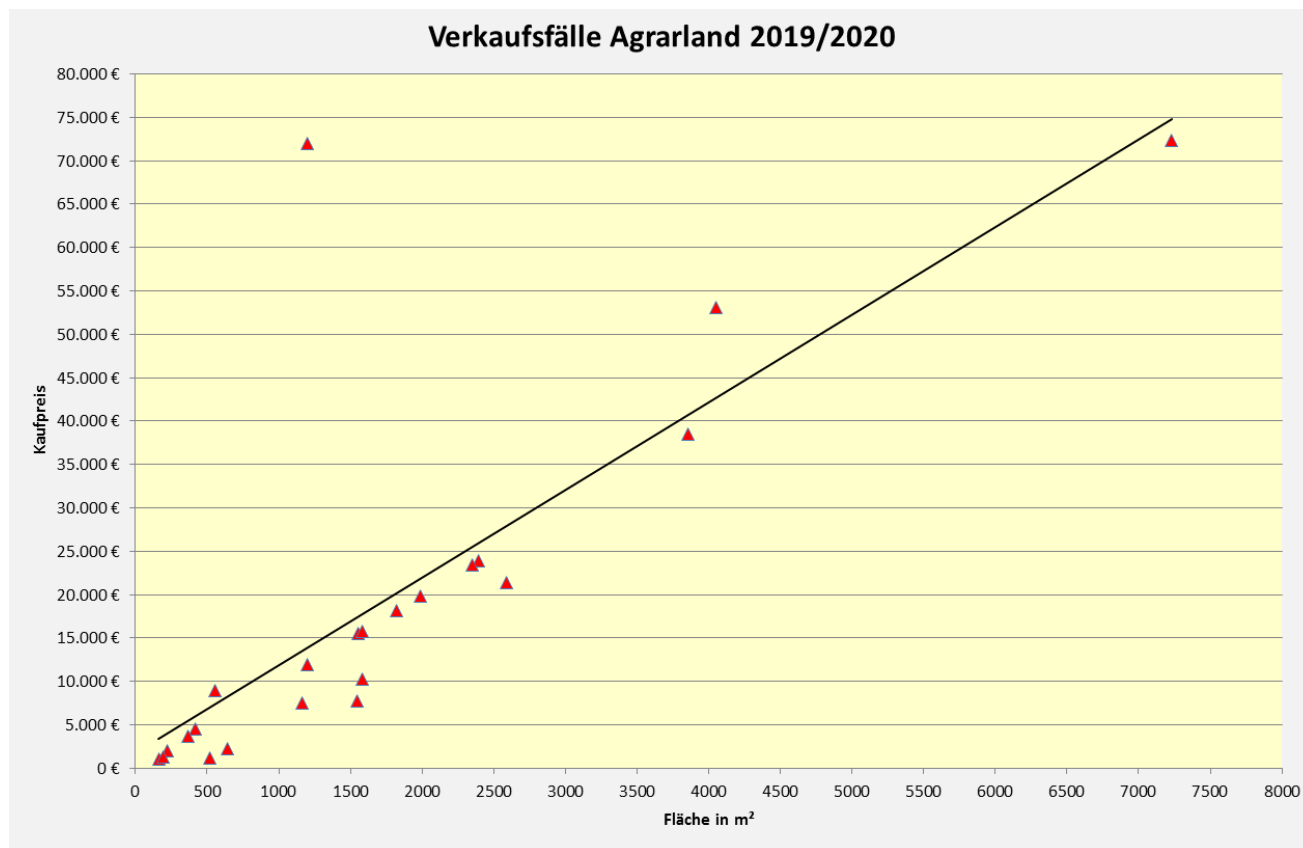


Statistische Angaben zu Teilmärkten 2019 und 2020

Beurkundete Kaufverträge, **dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen**, aufgliedert in einige ausgewählte Teilmärkte.

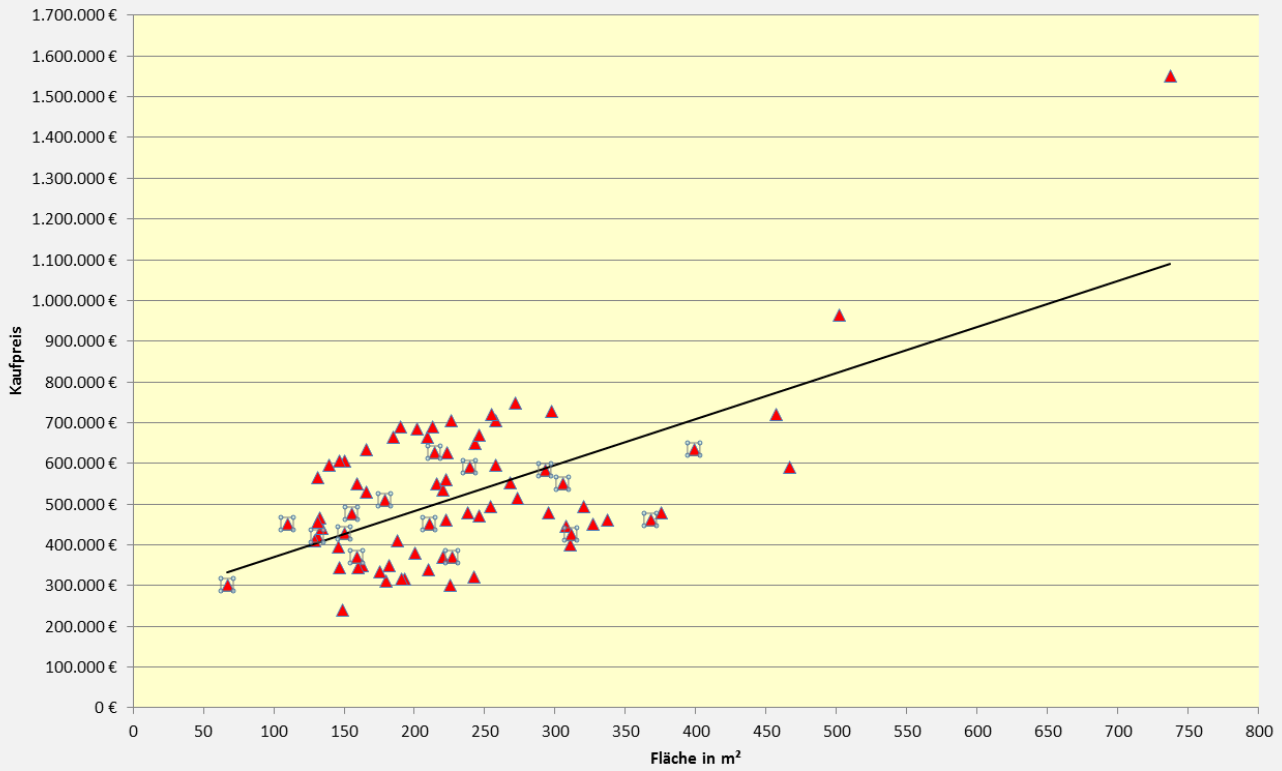
Teilmarkt	Jahr	m ² Flächenumsatz	%-Anteil am Flächenumsatz	m ² Ø Grundstücksfläche	mittlerer Kaufpreis	Umsatz Mio. €	%-Anteil am Umsatz
Agrarland	2019	9.895	7,48	1.414	22.621	0,158	0,07
	2020	29.257	6,07	1.829	17.038	0,273	0,06
unbebaute Grundstücke	2019	19.105	14,44	682	634.727	17,76	7,42
	2020	177.767	36,84	3.948	2.214.539	99,65	23,23
Rohbauland/ Bauerwartungsland	2019	-	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-	-
Reihenhäuser	2019	7.189	5,43	248	544.986	15,80	6,61
	2020	10.760	2,23	224	502.083	24,10	5,62
Doppelhaus- hälften	2019	7.148	5,68	311	590.736	13,59	5,68
	2020	7.176	1,49	359	624.179	12,48	2,91
freistehende 1-Fam. Wohnhäuser	2019	10.108	7,64	632	760.656	12,17	5,09
	2020	13.830	2,87	553	793.160	19,83	4,62
Mehrfamilien- wohnhäuser	2019	7.768	5,87	971	2.229.250	17,83	7,46
	2020	8.011	1,66	534	902.800	13,54	3,16
Wohn/ Geschäftshäuser	2019	3.118	2,36	780	1.366.425	5,47	2,28
	2020	1.274	0,26	319	906.250	3,63	0,85
Wohnungseigentum	2019	38.271	28,93	96	253.084	100,25	41,91
	2020	37.039	7,68	106	331.416	116,07	27,06

Nachfolgend Diagramme zu ausgewählten Teilmärkten. Die Bezugsparameter der Darstellung sind Kaufpreis und Grundstücksfläche.

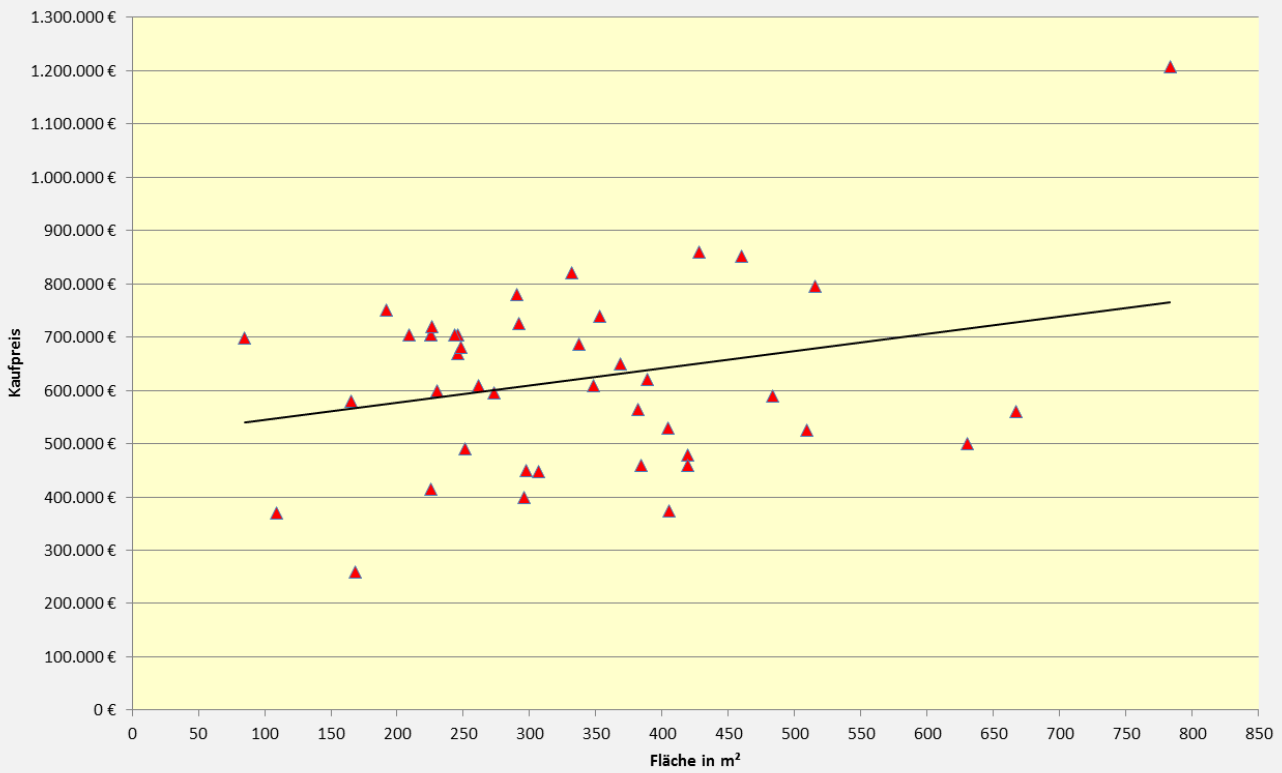


• Ein Kaufvertrag mit 80.000.000 Euro wurde zu Gunsten der Übersicht des Diagramms nicht dargestellt

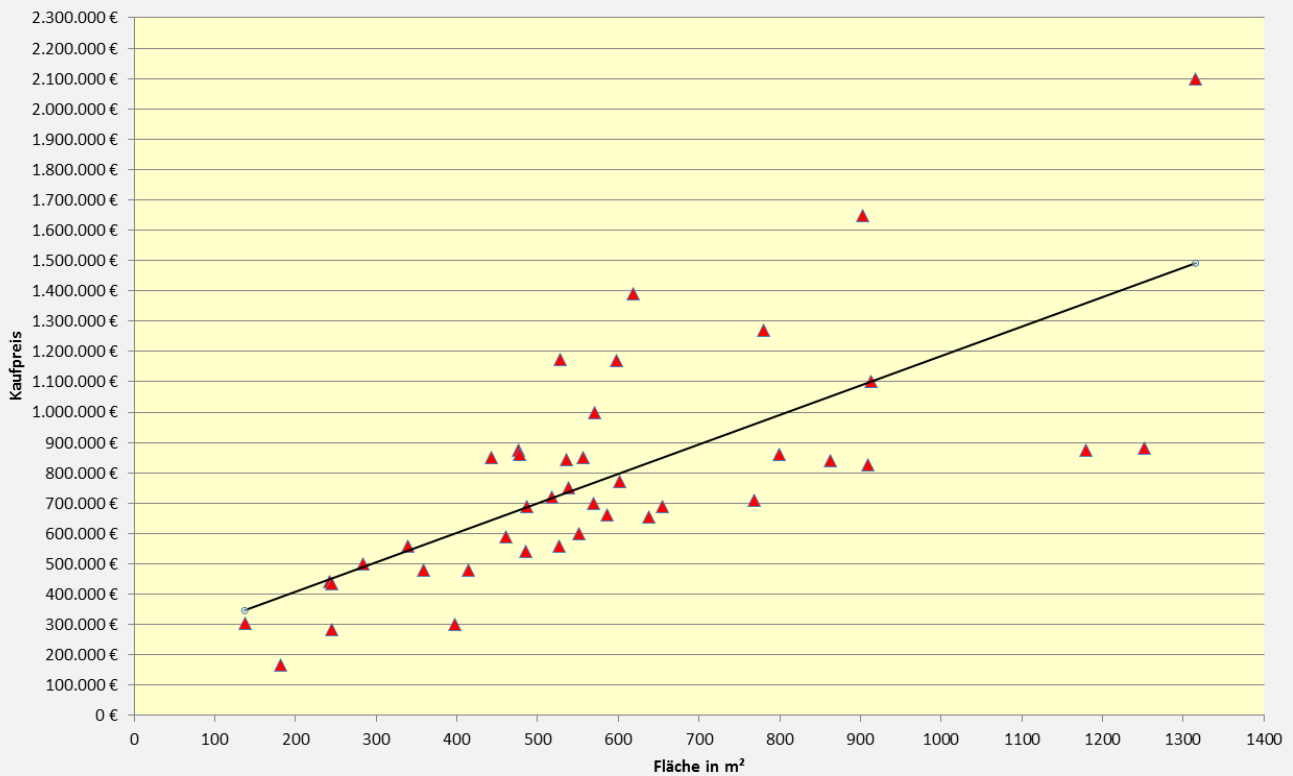
Verkaufsfälle Reihenhäuser 2019/2020



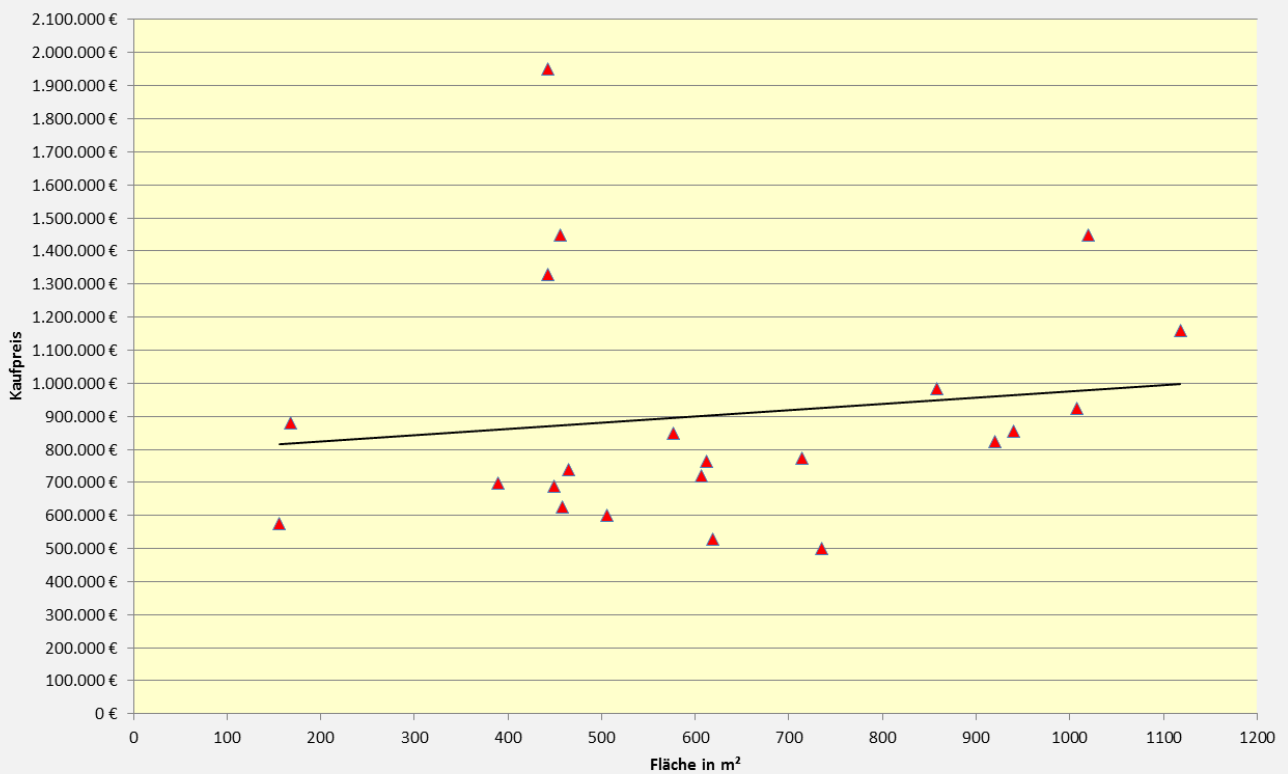
Verkaufsfälle Doppelhaushälften 2019/2020



Verkaufsfälle freistehende 1-Familienwohnhäuser 2019/2020

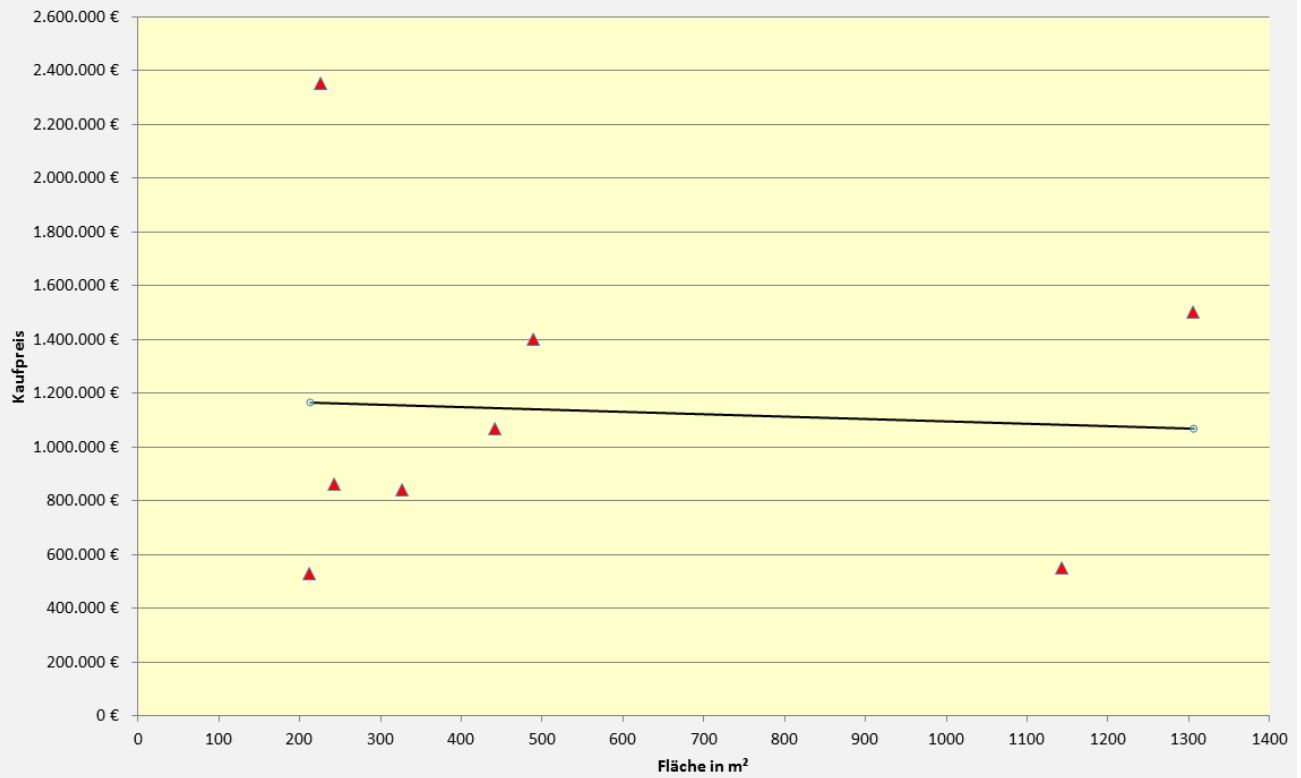


Verkaufsfälle Mehrfamilienwohnhäuser 2019/2020



- Ein Kaufvertrag mit 11,5 Mio. Euro wurde zu Gunsten der Übersicht des Diagramms nicht dargestellt

Verkaufsfälle Wohn- u. Geschäftshäuser 2019/2020



BODENRICHTWERTKARTE 2021

Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden darf. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb der Zone gleichwertig sind.

Soweit Zonen datenschutzrechtliche Belange (z.B. nur ein Eigentümer) berühren würden oder die planungsrechtliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist, wird auf die Angabe eines Wertes oder die Bildung einer Zone verzichtet.


Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und alllastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus den Bodenrichtwerten, der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts, der Abgrenzung und den beschreibenden Attributen können keine Rechtsansprüche, insbesondere hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts oder gegenüber Landwirtschaftsbehörden abgeleitet werden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

Die **Erdhebungsgebiete** Problemzone Nord und Problemzone Süd werden in der Karte  dargestellt. Diese Linie stellt lediglich eine grobe Abschätzung dar. Die Sanierungen an den Erdwärmearlagen wurden 2017 abgeschlossen. Die Hebungen sind flächendeckend praktisch zum Stillstand gekommen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen eine mögliche Beeinträchtigung nicht. Die Betroffenheit der Grundstücke ist sehr unterschiedlich und kann nur von Geologen im Einzelfall ermittelt werden.

Bodenrichtwerte 2021

BRWZone	Name	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Entwick- lungs- zustand	Art der Nutzung	Bau- weise	Zum 31.12.2020 €/m ² WGFZ Ø Größe Gewerbegebiete: €/m ² GFZ
100	Rauher Kapf		B	WR	o	450-0,5-1000
101	IBM-Labor		B	GE	a/o	190-0,6
102	Schill + Seilacher		B	GI	a/o	190-0,6
110	Schönaicher Straße		B	WA	o	570-0,7-500
111	Stadtgarten		B	WA	a	575-0,8-200
113	Tiergarten		B	WA	g	580-1,1-300
114	Wasserberg	ebpf	E	W		
120	Tannenberg		B	WA/WR	o	730-0,6-450
130	Gansseesiedlung		B	WA	o	555-0,4-500
140	Oberer Herdweg		B	WA	o	640-0,6-600
150	Waldburg		B	WA/WR	o	760-0,6-600
160	Untere Waldburgstraße		B	WA	o	760-0,7-500
170	Galgenberg		B	WA	o	790-0,8-450
172	Sindelfinger Straße		B	WB	a	700-1,6-400
180	Leibnizstraße		B	GE	a/o	250-1,2
190	Stuttgarter Straße		B	MI	o	610-0,8-550
191	Lauchstraße		B	WB	g	700-1,6-400
200	Herrschaftsgarten/Spielberg		B	WA	o	680-0,8-400
212	Rosensteinstraße		B	WB	a	700-1,6-400
213	Spielberg		B	WB	a	700-1,6-400
220	Oberstadt		B	M/MK	g/a	750-1,8-400
221	Altstadt-Nord		B	WB	g	700-1,6-400
230	Unterstadt/ Stadtmitte		B	M/MK	g	750-3,0-400
232	Talstraße		B	WA	g	630-1,4-400
233	Wilhelmstraße		B	WB	g	700-1,6-400
240	Siebeneck		B	WA	o	575-1,0-400
250	Röhler Weg		B	GE/GEe	a/o	330-2,0
251	Rudolf-Diesel-Straße		B	MI	o/a	540-1,5-400
260	Diezenhalde/Nebelloch		B	WA	o	690-0,9-300
280	Steinung		B	WA	o	660-0,7-450
290	Im Grund		B	WA	o	610-0,7-450
300	Leere Wasen West		B	WA	o	590-0,6-450
320	Schlotterbeckstraße		B	GE/GEe	a/o	260-1,6
330	Herrenberger Straße		B	GE	o/g	270-1,2
340	Hulb		B	GE	a	330-2,2

BRW Zone	Name	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Entwick- lungs- zustand	Art der Nutzung	Bau- weise	Zum 31.12.2020 €/m ² WGFZ Ø Größe Gewerbegebiete: €/m ² GFZ
500	Gewerbe Hulb Nord		B	GE	o	260-1,8
510	Industrie Hulb Nord		B	Gle	a	260-3,0
520	Gewerbe Hulb West		B	GE	o	270-1,2
530	Gewerbe Riedersöl	ebpf	E	G		
540	Mischgebiet Böblinger Straße		B	MI	o	340-1,2-400
560	Rübländer I		B	WA	o	660-0,7-300
561	Rübländer II	ebpf	E	W		
570	Dagersheim Nord		B	WA/WR	o/a	600-0,7-350
571	Mischgebiet Goethestraße		B	MI	o	550-0,8-400
580	Dagersheim Süd		B	WA/WR	o	610-0,7-450
582	Aidlinger Weg	ebpf	E	W		
583	Gewerbe Östlich der Waldstraße		B	GEe	o	230-1,2
584	Mischgebiet Östlich der Waldstraße		B	MI	o	330-1,2-400
585	Östlich der Waldstraße		B	WA	o/a	760-0,8-350
590	Dagersheim Mitte		B	MI/MD	o/g	595-1,0-500
592	Talblickweg		B	MD	o	650-1,0-200
595	Vordere Berggasse		B	WB	a	630-1,6-400
596	Südlich der Berggasse		B	WB	a	630-1,6-400
597	Nördl. d. Schulstraße		B	WB	a	630-1,6-400
600	Maichinger Weg	ebpf	E	W		
610	Dagersheim West		B	WA	o/a	640-0,8-350
700	Klinikum		B	SO		
701	Flugfeld Parkstadt West Urbanes Gebiet		B	MU	a	625-2,6
702	Flugfeld Am Wall		B	GE	a	360-3,3
703	Flugfeld Forum		B	SO	a/g	650-3,5
704	Flugfeld Campus	ebpf	R	SO		
710	Flugfeld Seepromenade		B	MI	a	770-3,0-400
711	Flugfeld Parkstadt Ost nördlicher Teil		B	MI	a	600-2,2-400
712	Flugfeld Parkstadt Ost mittlerer Teil		B	MI	a	565-2,0-200
713	Flugfeld Ost südlicher Teil		B	MI	a	560-1,6-150
714	Flugfeld südlich der Konrad-Zuse-Straße		B	GE	a	290-3,0
720	Sondergebiet Bundespolizei		B	SO		

BRWZone	Name	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Entwick- lungs- zustand	Art der Nutzung	Bau- weise	Zum 31.12.2020 €/m ²
800	Ackerland		LF	A		7,00
801	Wiesen		LF	GR		6,30
901	Kleingartenanlage Beckenklinge		SF	KGA		25
902	Kleingartenanlage Wasserberg		SF	KGA		25
903	Kleingartenanlage Maurener Weg		SF	KGA		25
904	Kleingartenanlage Ganssee		SF	KGA		25
905	Kleingartenanlage Herdweg Süd		SF	KGA		25
906	Kleingartenanlage Herrschaftsgarten		SF	KGA		25
907	Kleingartenanlage Unterer Brühl		SF	KGA		25
908	Kleintierzuchtanlage Baumgarten		SF	KGA		25
909	Kleintierzucht- und Kleingartenanlage Mönchäcker		SF	KGA		25

Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

<u>Boden-richtwert</u> €/m ²	Entwicklungs- zustand	<u>Zonen- nummer</u>	Beitragssituation
Art der Nutzung	Bau- weise	WGFZ	Grundstücksgröße m ² gültig bei 1- bis 2- Familienhausgrundstücken

690-B-260
WA-o-0,9-300

WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch Flächen zu berücksichtigen, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen.

Der Gutachterausschuss berücksichtigt bei der Auswertung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte folgende Flächen:

- zulässige Grundfläche x Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zuzüglich
- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses

Die Umrechnung erfolgt entsprechend der Umrechnungskoeffizienten zur WGFZ-Bereinigung.

Bei 1- bis 2-Familienhausgrundstücken wird der WGFZ-bereinigte Bodenrichtwert im 2. Schritt mittels Flächenfaktoren weiter bereinigt.

Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen:

<u>Boden-richtwert</u> €/m ²	Entwicklungs- zustand	<u>Zonen- nummer</u>	Beitragssituation
Art der Nutzung	Bau- weise	GFZ	

330-B-340
GE-a-2,2

Die *Umrechnungskoeffizienten* gelten **nicht** für Gewerbegrundstücke.

Der Bodenrichtwert wird hier auf die GFZ (Geschossflächenzahl) bezogen.

Die Umrechnung erfolgt linear.

Bodenrichtwerte für die Landwirtschaft und sonstige Flächen:

<u>Boden-richtwert</u> €/m ²	Entwicklungszustand	<u>Zonen- nummer</u>
Art der Nutzung		

7.00-LF-800
A

Entwicklungszustand:

B	=	baureifes Land
R	=	Rohbauland
E	=	Bauerwartungsland

Art der Nutzung:

W	=	Wohnbaufläche
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WR	=	reines Wohngebiet
WB	=	besonderes Wohngebiet

M	=	gemischte Baufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
MU	=	Urbanes Gebiet

G	=	gewerbliche Baufläche
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet

S	=	Sonderbauflächen
SE	=	Sondergebiet für Erholung
SO	=	sonstige Sondergebiete
GB	=	Bauflächen für den Gemeinbedarf

Sanierungszusatz:

SU	=	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	=	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

keine

Angabe=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Anbauart:

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossenen Bauweise
a	=	abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung:

GFZ	=	Geschossflächenzahl
WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl

Flächen für Land- und Forstwirtschaft:

Entwicklungszustand:

LF	=	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
----	---	---------------------------------------

Art der Nutzung:

A	=	Acker
GR	=	Grünland

Umrechnungskoeffizienten (nicht gültig für Gewerbegebiete):

- Die Umrechnung der WGFZ erfolgt auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten (UK) zum 01.01.2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Böblingen

UK WGFZ zulässig auf Bewertungsgrundstück UK WGFZ festgelegt beim Bodenrichtwert

Bodenrichtwert

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,1	0,71	2,1	1,25	4,1	1,62
0,2	0,75	2,2	1,27	4,2	1,64
0,3	0,79	2,3	1,29	4,3	1,65
0,4	0,83	2,4	1,31	4,4	1,67
0,5	0,86	2,5	1,32	4,5	1,69
0,6	0,89	2,6	1,34	4,6	1,70
0,7	0,92	2,7	1,36	4,7	1,72
0,8	0,95	2,8	1,38	4,8	1,74
0,9	0,98	2,9	1,40	4,9	1,75
1,0	1,00	3,0	1,42	5,0	1,77
1,1	1,03	3,1	1,44	5,1	1,79
1,2	1,05	3,2	1,46	5,2	1,80
1,3	1,07	3,3	1,48	5,3	1,82
1,4	1,10	3,4	1,49	5,4	1,84
1,5	1,12	3,5	1,51	5,5	1,85
1,6	1,14	3,6	1,53	5,6	1,87
1,7	1,16	3,7	1,55	5,7	1,89
1,8	1,18	3,8	1,57	5,8	1,90
1,9	1,20	3,9	1,58	5,9	1,92
2,0	1,22	4,0	1,60	6,0	1,94

zusätzlich, jedoch nur bei 1- bis 2- Familienhausgrundstücken anzuwenden:

- Die Umrechnung auf die Grundstücksfläche erfolgt nach Sprengnetter (Veröffentlichung 1/2012)
(**Flächenfaktor Bewertungsgrundstück** : **Flächenfaktor Richtwertgrundstück**)
 WGFZ bereinigter Bodenrichtwert

Grundstücksfläche (m ²)	Flächenfaktor
150	1,030
175	1,025
200	1,020
250	1,015
300	1,010
350	1,005
400	1,000
450	0,995
500	0,990
550	0,985
600	0,980
650	0,975
700	0,970
750	0,965
800	0,960
850	0,955
900	0,950
950	0,945
1000	0,940
1050	0,935
1100	0,930
1150	0,925
1200	0,920
1250	0,915
1300	0,910
1350	0,905
1400	0,900
1450	0,895
1500	0,890
1550	0,885
1600	0,880

Die Grundstücksflächen 150 m² und 1.600 m² gelten als wertmäßig kleinste bzw. größte zu berücksichtigende Grundstücksgröße. Hiervon unabhängig bleibt es unbenommen, bei Wertermittlungen eines übergroßen Grundstücks eine Aufteilung in qualifizierte Wertzonen (Vorder-/Hinterland) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist.

Umrechnungsbeispiel zur WGFZ- und Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes:

Das zu bewertende 1- bis 2-Familienhausgrundstück liegt in der BRW-Zone 260.

Hier gilt ein Bodenrichtwert von 690 €/m² bezogen auf eine WGFZ von **0,9** und eine Grundstücksfläche von **300 m²**.

Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde für das Bewertungsgrundstück eine zulässige WGFZ mit **1,2** ermittelt. Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von **150 m²**

WGFZ-Bereinigung:

1,05 : **0,98** = 1,071 690 € (Bodenrichtwert) = WGFZ- bereinigter BRW 739 €

Nach der WGFZ-Bereinigung muss hier zusätzlich noch eine Flächenbereinigung durchgeführt werden:

1,030 : **1,010** = 1,0198 739 € (WGFZ-bereinigter BRW) = 754,00 € WGFZ- u. flächenbereinigter BRW

Tabellenausschnitte:

WGFZ	UK
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,95
0,9	0,98
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,05
1,3	1,07

Grundstücksfläche in m ²	Flächenfaktor
150	1,030
175	1,025
200	1,020
250	1,015
300	1,010
350	1,005
400	1,000
450	0,995
500	0,990

Lageklassen:

Die „Lage“ besteht aus der kleinräumigen – (Mikrobereich) – und der großräumigen Lage – (Makrobereich). Sie wird wertmäßig bereits pauschal mit dem Ansatz für den Bodenrichtwert (i. d. R. großräumigen Lage) und differenzierter über die kleinräumige Lage (innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone) berücksichtigt.

Wertrelevante Einflüsse bei den einzelnen Lagekategorien sind:

Wohnlage: ruhig gelegen, Höhen- oder Tallage, Umwelteinflüsse (Immissionen), Nähe zu Freizeiteinrichtungen, Infrastruktur, Begrünung, soziale Lage, Verkehrslage (öffentliche Nahverkehrsmittel, Parkmöglichkeit, Entfernung zum Zentrum, Bebauungsdichte, Umgebungsbild.

Geschäftslage: Ertragsverhältnisse: z. B. abhängig von der Wirtschaftsstruktur bzw. vom Kundenstrom

Entfernung zum Zentrum, Parkmöglichkeit, Verkehrslage (öffentliche Nahverkehrsmittel), Gestaltung des öffentlichen Raumes, optische Präsentation, Erschließbarkeit.

Gewerbe-/Industrielage: Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (Anschlussmöglichkeit an das Eisenbahn-, Autobahn- und Bundesfernstraßennetz).

LK 1: bis zu +15 %

LK 2: ohne Zu- bzw. Abschläge

LK 3: bis zu -15 %

Die Lageklassen werden als Grundlage für Ab- bzw. Zuschläge innerhalb der Bodenrichtwertzonen verwendet. Als Basis – LK 2 – gilt die überwiegende Lage der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

Lageklassenfaktoren sind für die Begründung von besonderen Ab- bzw. Zuschlägen von den Bodenrichtwerten als Grundlage erforderlich. In besonderen Fällen können die Ab- bzw. Zuschläge auch höher bzw. niedriger angesetzt werden.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die älteren Bodenrichtwerte wurden zur besseren Vergleichbarkeit in Euro umgerechnet und mathematisch gerundet. Eine Normierung der Bodenrichtwerte auf eine einheitliche wertrelevante Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße wurde nicht vorgenommen.

	BRW 31.12.1996 von / bis	BRW 31.12.1998 von / bis	BRW 31.12.2000 von / bis	BRW 31.12.2002 von / bis	BRW 31.12.2004 von / bis	BRW 31.12.2006 von / bis	BRW 31.12.2008 von / bis
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m	€/m ²	€/m ²
Wohnbau- flächen	332 € bis 511 €	317 € bis 486 €	317 € bis 486 €	400 € bis 550 €	420 € bis 590 €	400 € bis 600 €	360 € bis 580 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	205 € bis 716 €	205 € bis 716 €	205 € bis 716 €	210 € bis 670 €	250 € bis 530 €	230 € bis 480 €	230 € bis 700 €
gewerbliche Bauflächen mit gewerbl. Sonder- bauflächen	179 € bis 255 €	153 € bis 307 €	153 € bis 307 €	150 € bis 310 €	150 € bis 310 €	150 € bis 310 €	150 € bis 400 €

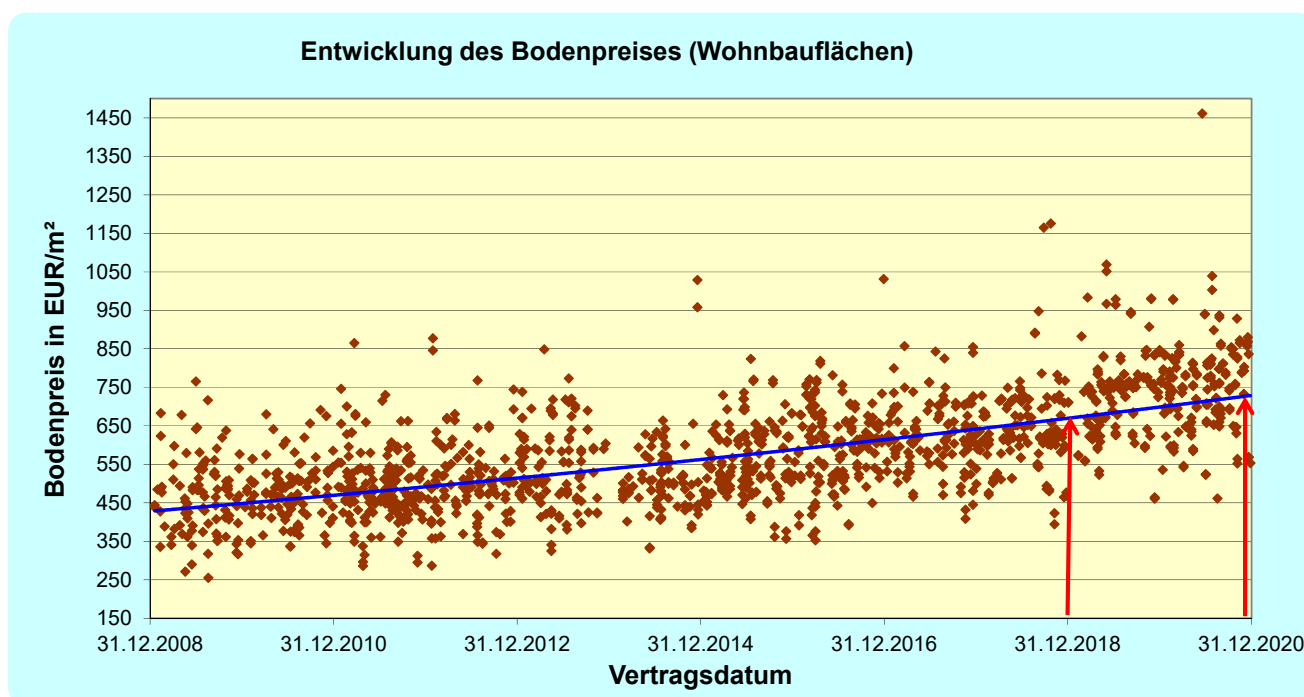
	BRW 31.12.2010 von / bis	BRW 31.12.2012 von/bis	BRW 31.12.2014 von/bis	BRW 31.12.2016 von/bis	BRW 31.12.2018 von/bis	BRW 31.12.2020 von/bis
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Wohnbau- flächen	360 € bis 600 €	360 € bis 610 €	375 € bis 680 €	410 € bis 750 €	440 € bis 760 €	450 € bis 790 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	230 € bis 700 €	250 € bis 700 €	250 € bis 700 €	270 € bis 690 €	300 € bis 750 €	340 € bis 770 €
gewerbliche Bauflächen mit gewerbl. Sonder- bauflächen	160 € bis 400 €	160 € bis 450 €	170 € bis 550 €	190 € bis 600 €	190 € bis 650 €	190 € bis 650 €

Preisentwicklung bei Bauland

Die nachfolgend dargestellten Preisentwicklungen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum. Die Diagramme sind zur Wertermittlung nicht geeignet, da die Richtwertzonen unterschiedliche Bezugsparameter haben. Dies findet in den nachfolgenden Diagrammen keine Berücksichtigung.

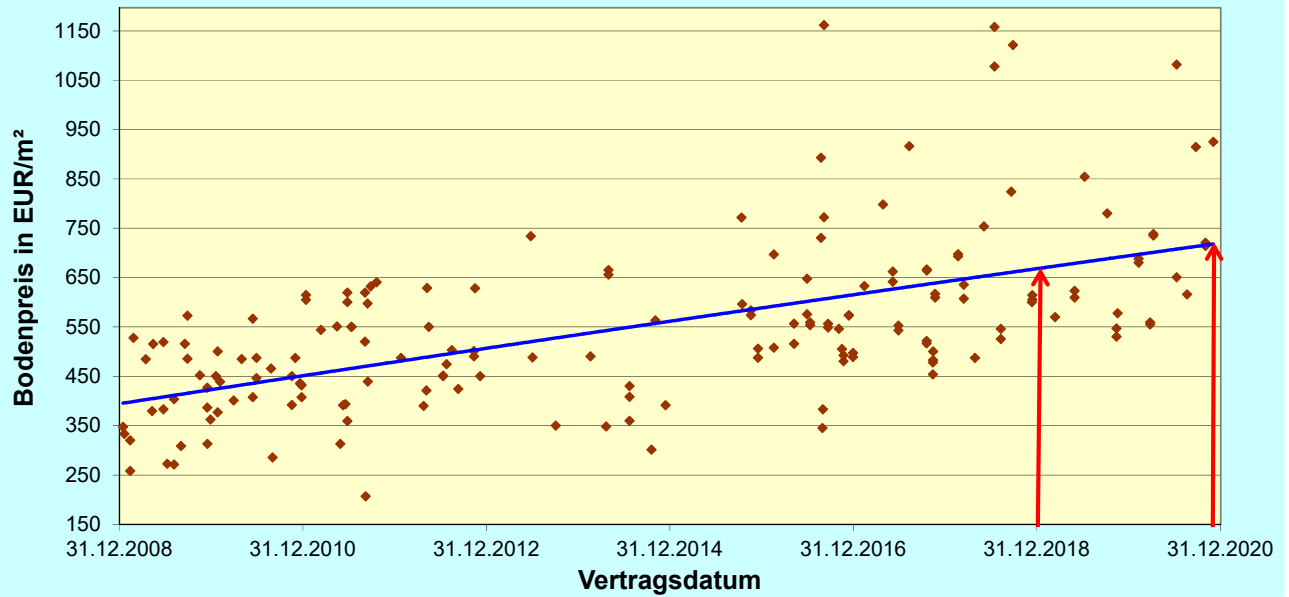
Die Diagramme stellen lediglich die Gruppen marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise. Zur Wertermittlung dienen insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte, im Zusammenhang mit weiteren – innerhalb dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichten – Daten für die Wertermittlung.

Diese Diagramme können daher nur als Tendenz gesehen werden



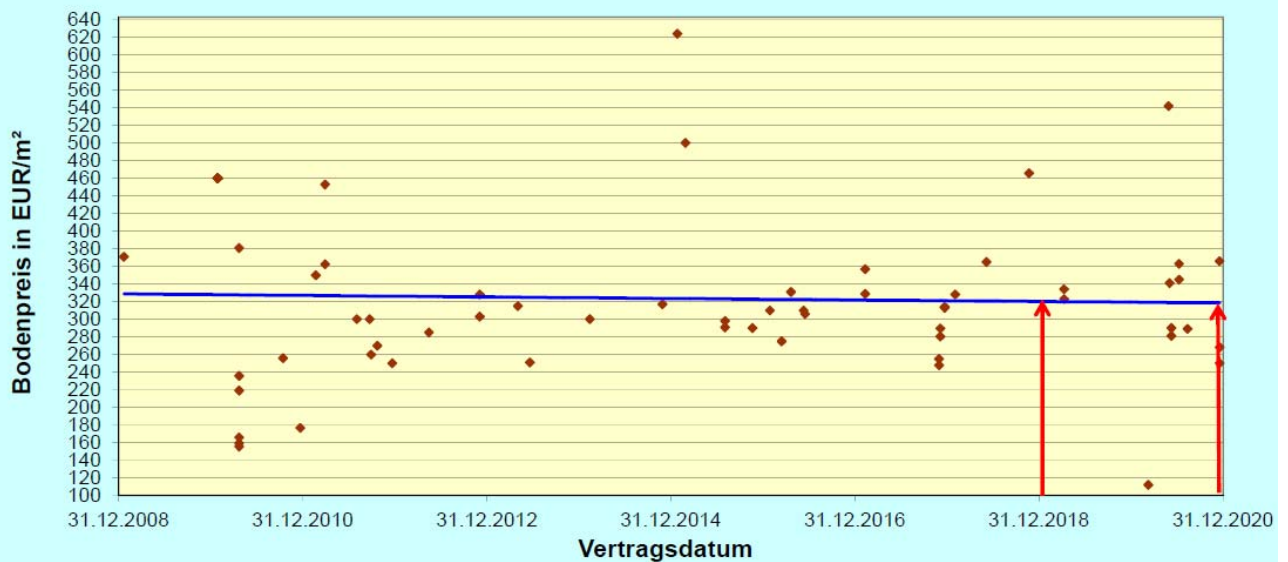
Die Preissteigerung bei Wohnbauflächen vom 31.12.2018 mit rund 670 €/m² bis zum 31.12.2020 auf rund 730 €/m² beträgt rund 9 %.

Entwicklung des Bodenpreises (Mischgebiete)



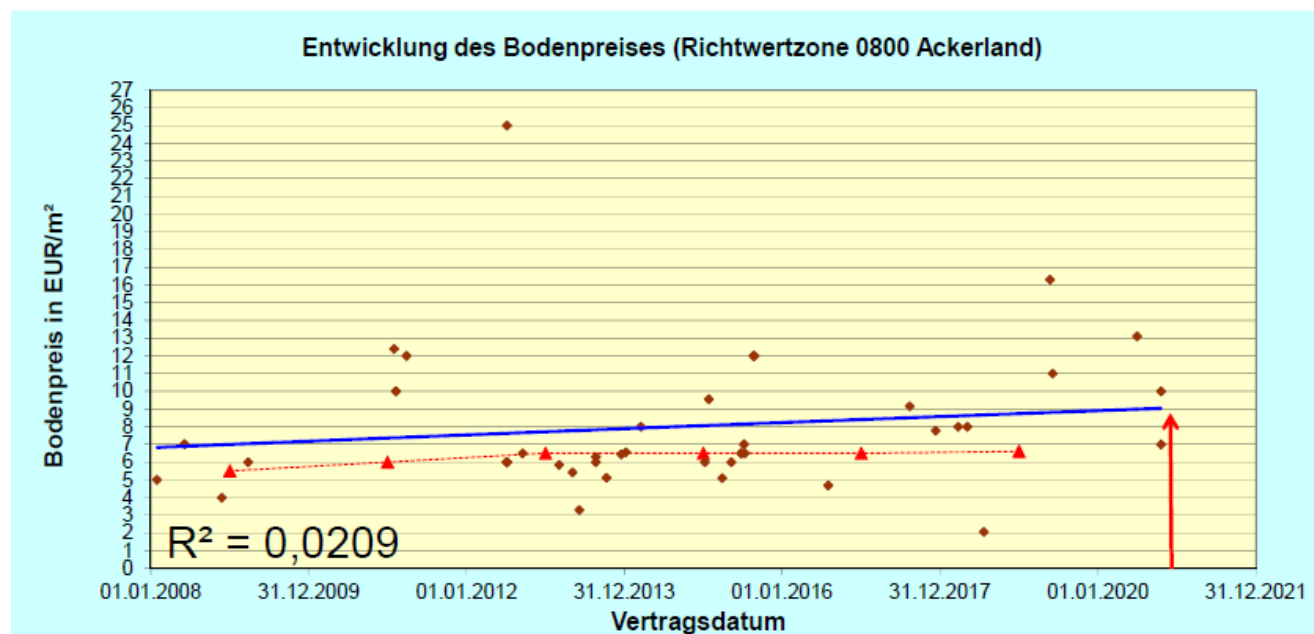
Die Preissteigerung bei gemischten Bauflächen vom 31.12.2018 mit rund 660 €/m² bis zum 31.12.2020 auf rund 710 €/m² beträgt rund 7,5 %. Weiterhin ist dies auch auf den hohen Anteil der Wohnnutzung bei einer Nutzungsänderung oder einer Neubebauung der Grundstücke zurückzuführen.

Entwicklung des Bodenpreises (gewerbliche Bauflächen)



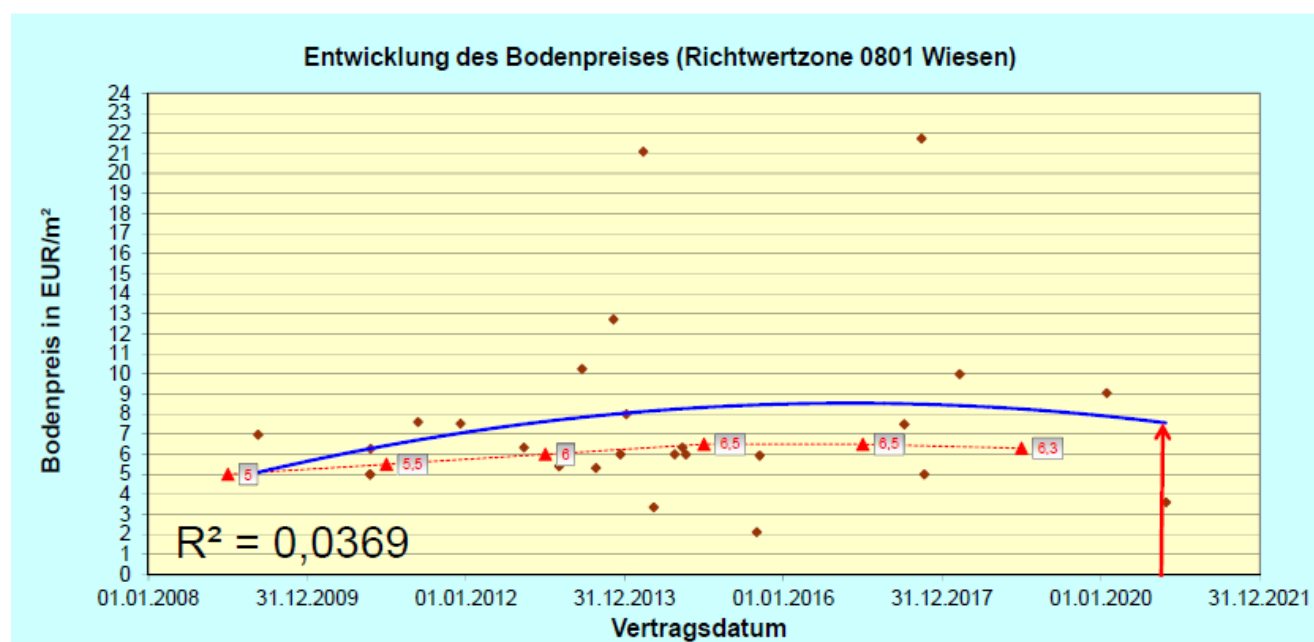
Bei gewerblichen Bauflächen (ohne Sondergebiete) gab es eine minimal fallende Tendenz. In den Auswertungsjahren 2019/2020 gab es insgesamt nur 9 Kauffälle.

Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Grundstücken



Zeitraum	Anzahl der Verkäufe	Verkaufsfläche	Preisspanne
01.01.2019 bis 31.12.2020	5	194 m ² bis 4.048 m ² mittlere Fläche: 1.115 m ²	7,00 €/m ² bis 16,30 €/m ²

Innerhalb von 2 Jahren fanden lediglich 5 Verkäufe auf dem privaten Grundstücksmarkt für Ackerland statt.



Zeitraum	Anzahl der Verkäufe	Verkaufsfläche	Preisspanne
01.01.2019 bis 31.12.2020	2	221 m ² bis 642 m ² mittlere Fläche: 432 m ²	3,60 €/m ² bis 9,50 €/m ²

Innerhalb von 2 Jahren fanden 2 Verkäufe auf dem privaten Grundstücksmarkt für Wiesen statt.

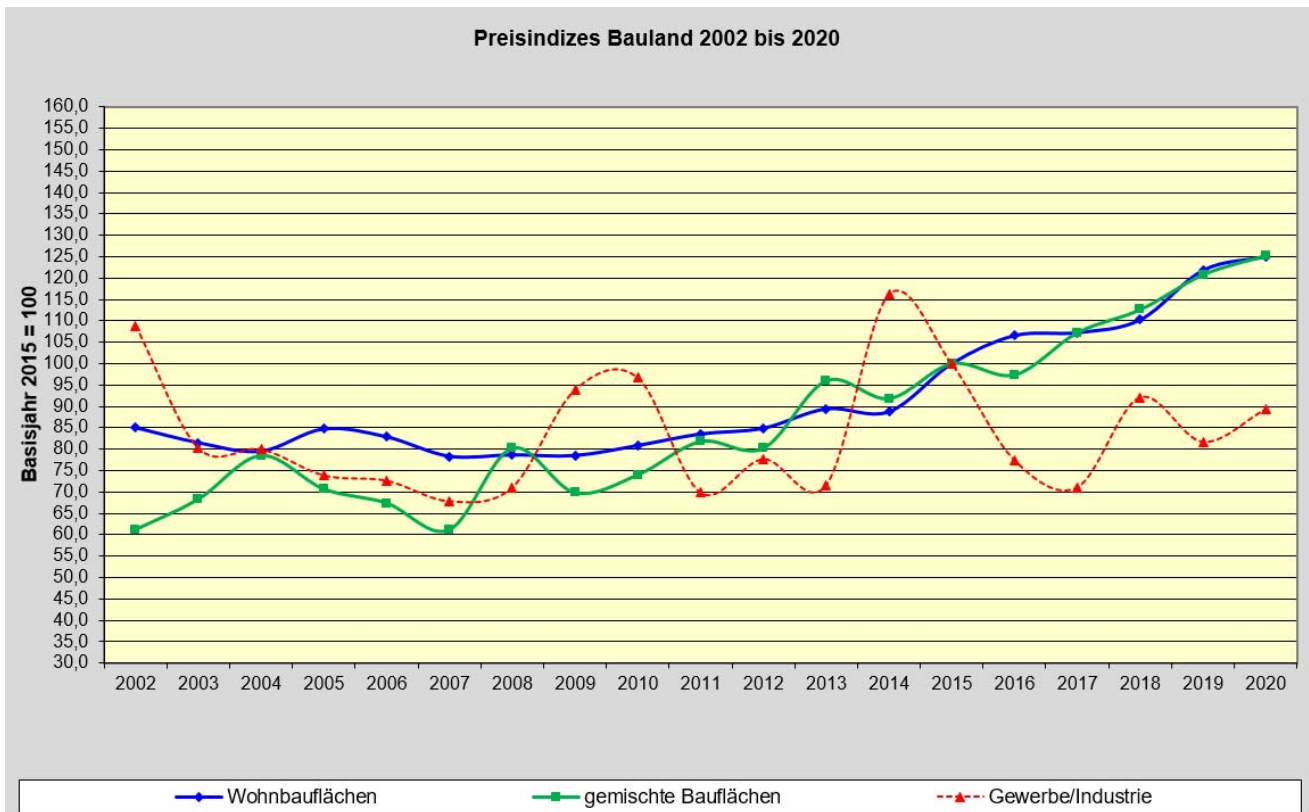
Preisindizes

Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) werden für den Bereich unbebaute Grundstücke
– hierbei gegliedert in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbe-/Industrieauflächen –
und

für Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum – gegliedert in Neubau und Wiederverkäufe –
ermittelt.

Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt über eine geglättete Kurve, ausgehend vom **Jahr 2015 als Basisjahr**. Anhand dieser Kurve werden Veränderungen ermittelt.

Bei den ermittelten Werten der nachfolgenden Diagramme handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind. Die Werte der Vorjahre wurden ggf. aufgrund neuer Erkenntnisse und Auswertungen fortgeschrieben.

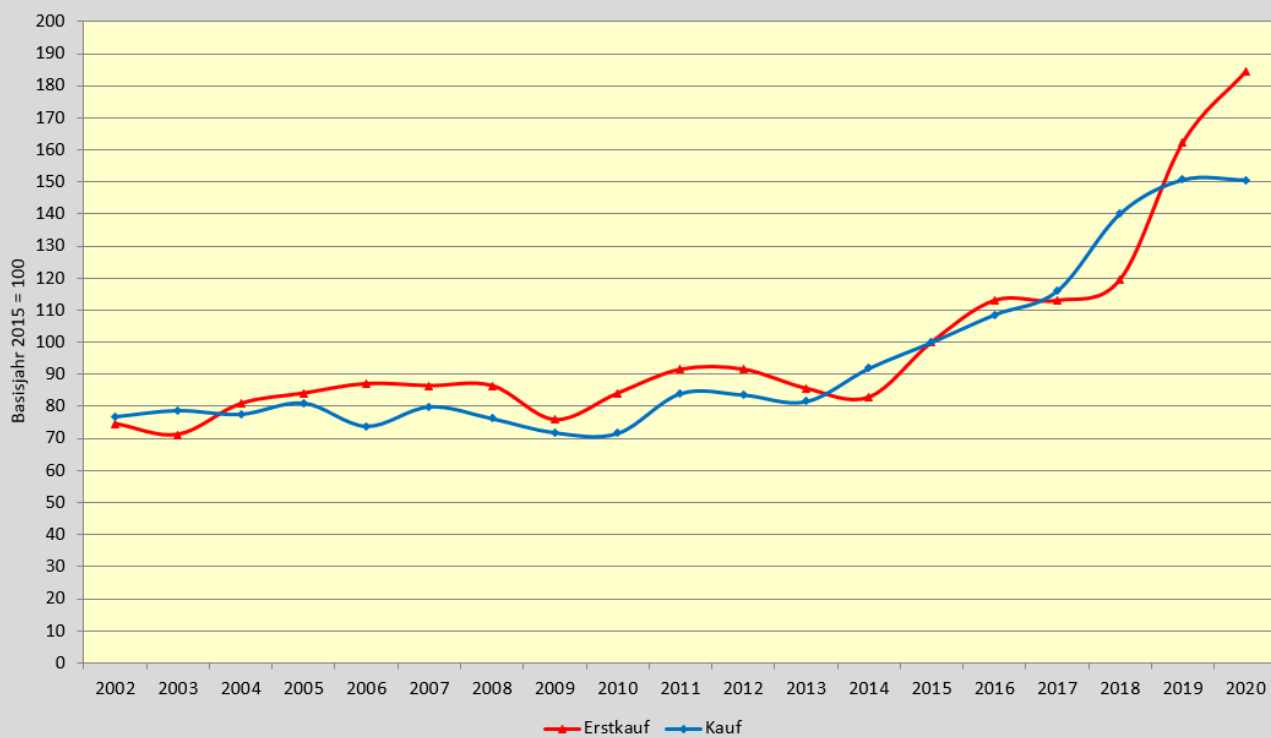


* Für das Preisindex Gewerbe/Industrie war die Datengrundlage unzureichend. Die Aussagefähigkeit ist hier stark eingeschränkt.

Bei der Auswertung wird die WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) des Bewertungsgrundstückes auf die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstückes umgerechnet. Die Bezugs-WGFZ der einzelnen Bodenrichtwertzonen ist jedoch unterschiedlich und somit in dem Diagramm für unbebaute Grundstücke nicht berücksichtigt und nicht erkennbar. Ebenso verhält es sich mit der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes bei 1- bis 2-Familienhausgrundstücken. Auch hier sind die Bezugsgrößen unterschiedlich. Seit der Auswertung der Jahre 2019 und 2020 gilt für Gewerbegrundstücke die GFZ (Geschossflächenzahl) die Umrechnung des Bewertungsobjekts auf das Bodenrichtwertgrundstück erfolgte hier linear.

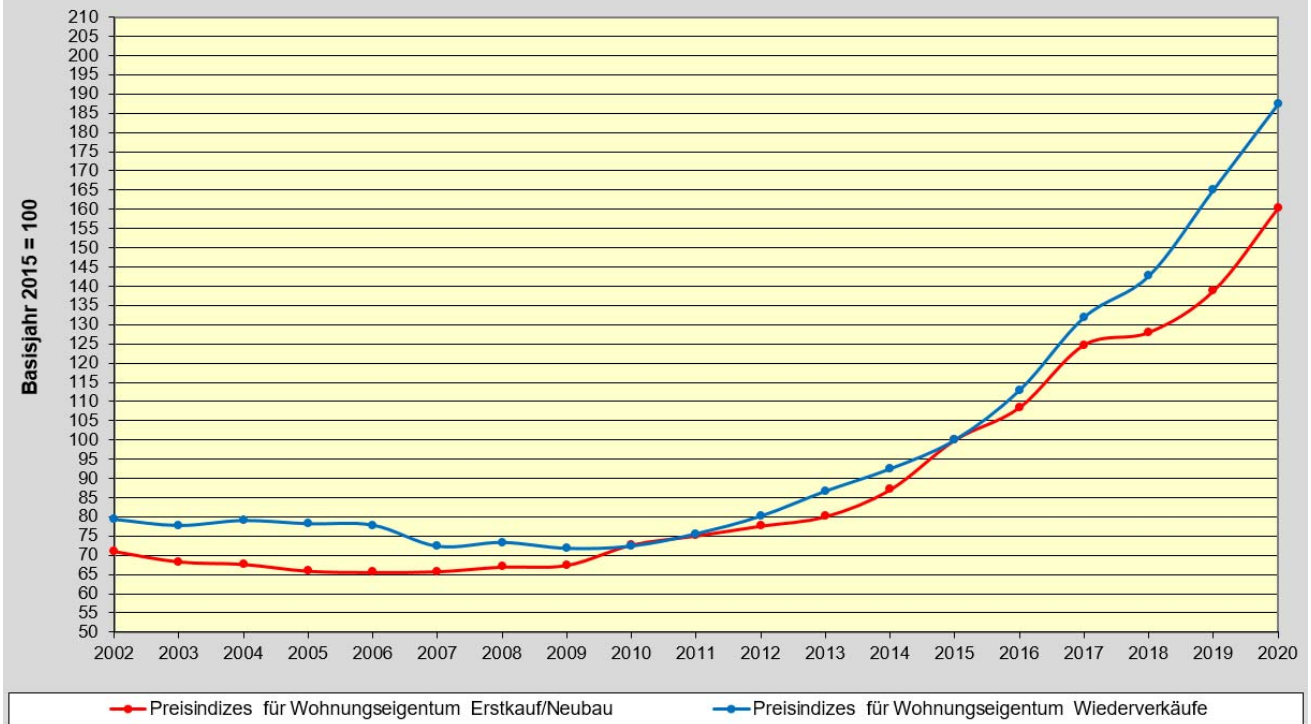
Basisjahr 2015	100%
Wohnbauflächen	595 €/m ²
gemischte Bauflächen	577 €/m ²
Gewerbe-/Industriebauflächen	395 €/m ²

Preisindizes für freistehende 1-Familien-Wohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2002 bis 2020



Basisjahr 2015	100%
1-Familienwohnhäuser Erstkauf	422.585 €
1-Familienwohnhäuser Kauf	394.124 €

Preisindizes für Wohnungseigentum 2002 bis 2020



Basisjahr 2015	100%
Wohnungseigentum Erstkauf	3.455 €
Wohnungseigentum Kauf	2.000 €

Gebädefaktoren/Ertragswertfaktoren

Gebädefaktoren:

Die Gebädefaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis auf die Bruttogrundfläche bzw. die Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes. Diese werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet.

Ertragswertfaktoren:

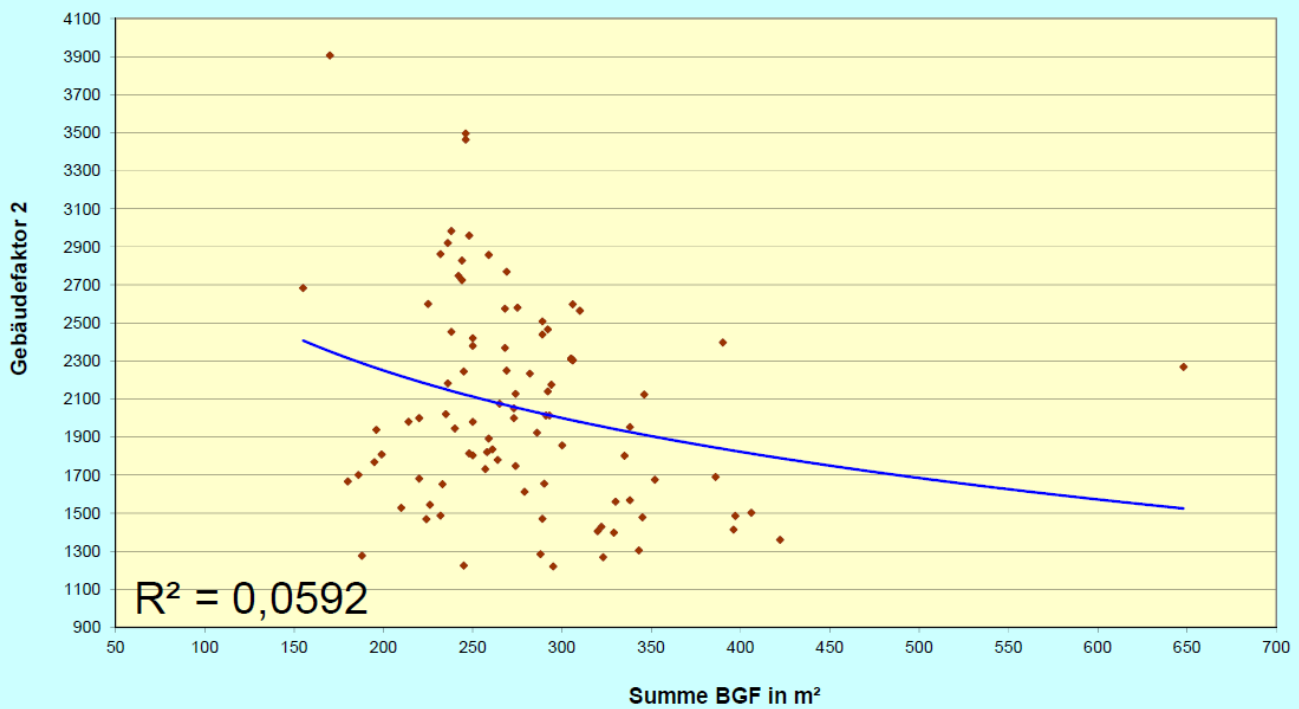
Die Ertragswertfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis auf den Rohertrag des jeweiligen Gebäudes.

Gebädefaktoren und Ertragswertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser

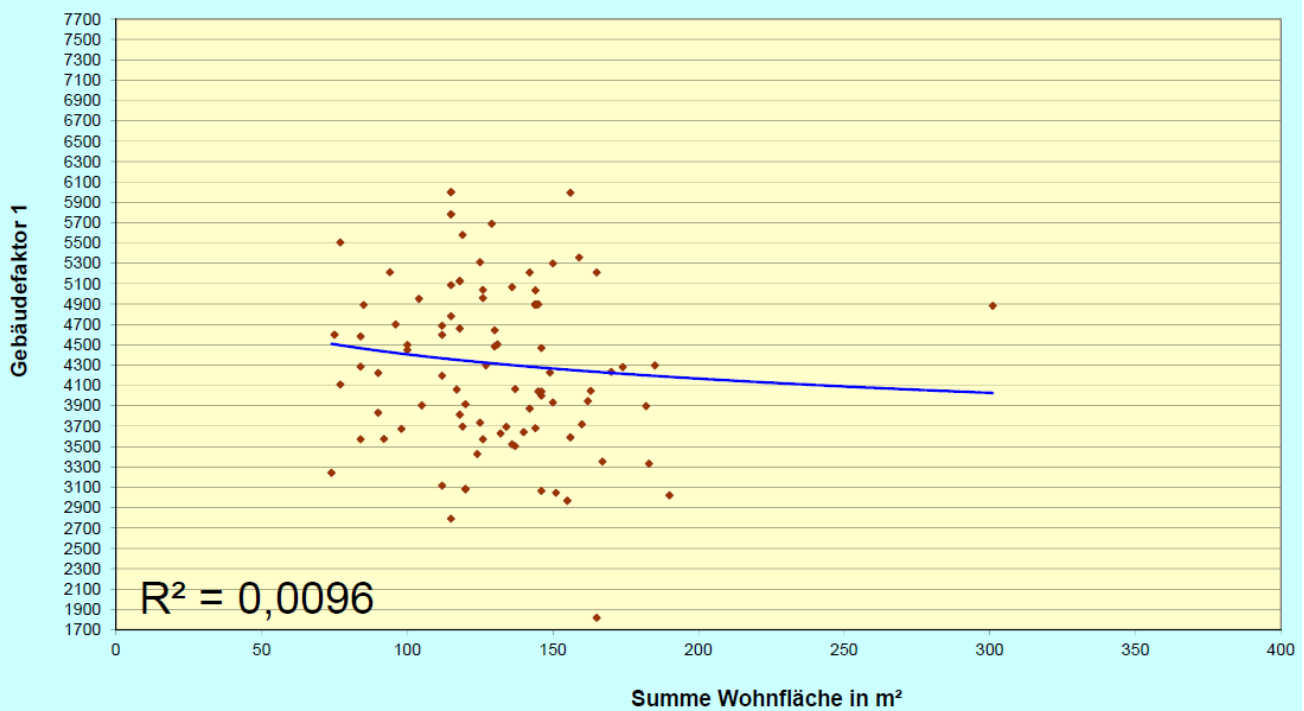
Bei den ermittelten Werten der nachfolgenden Diagramme handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind.

Gebäundefaktoren (RH und DHH) ab 2021 (mit Bodenwert)



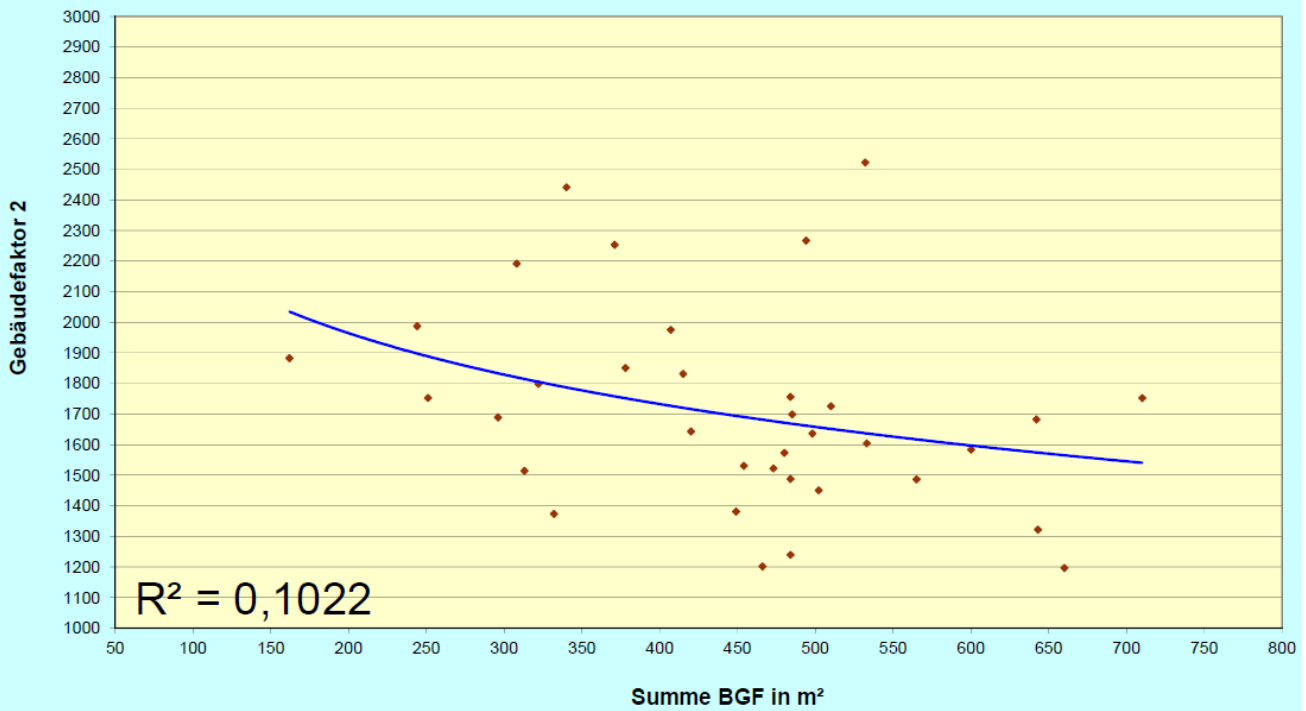
Datengrundlage 2019/2020; 97 Datensätze

Gebäundefaktoren (RH und DHH) ab 2021 (mit Bodenwert)



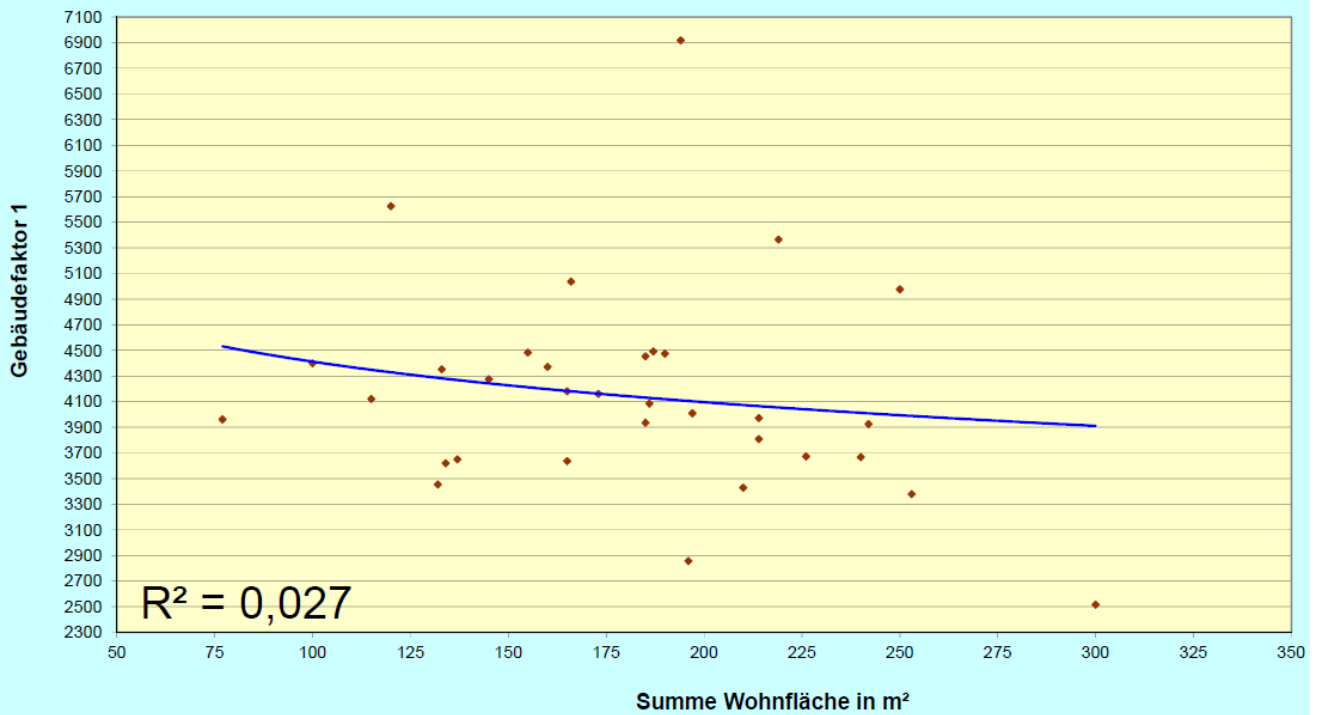
Datengrundlage 2019/2020; 97 Datensätze

Gebäudefaktoren (freistehende 1-2-Familienwohnhäuser) ab 2021 (mit Bodenwert)



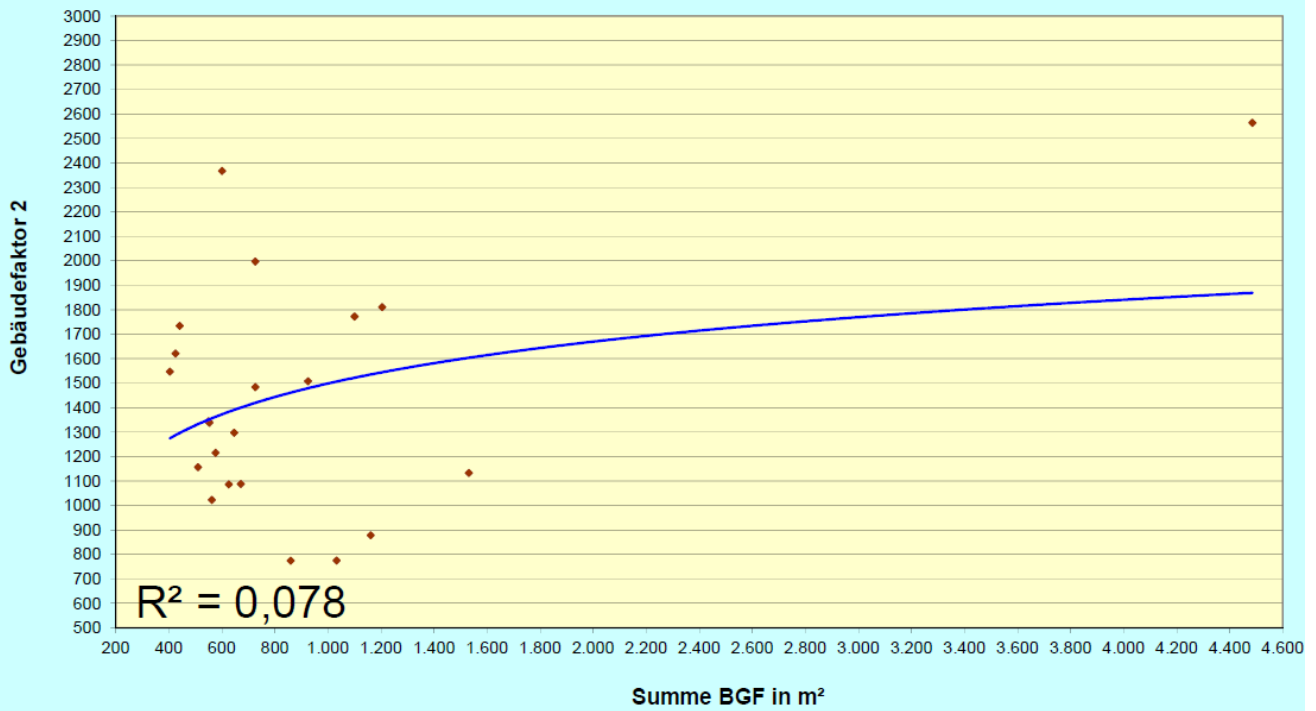
Datengrundlage 2019/2020; 37 Datensätze

Gebäudefaktoren (freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser) ab 2021 (mit Bodenwert)



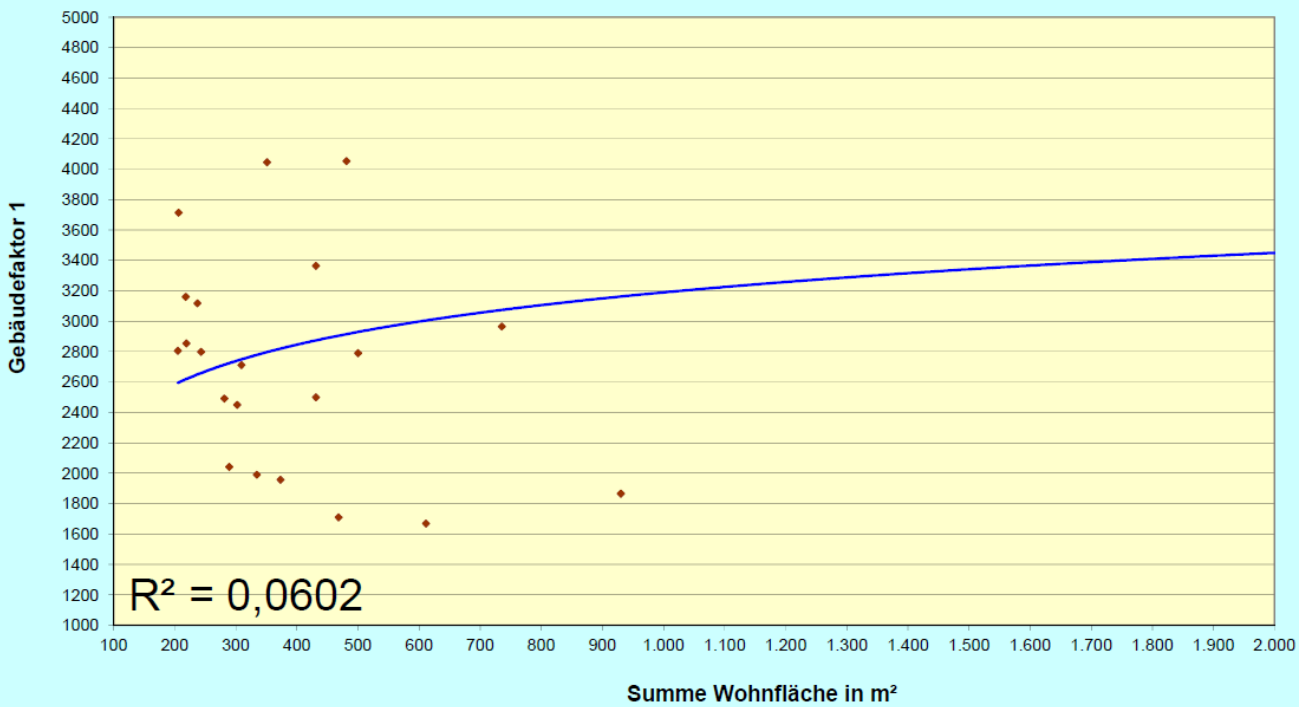
Datengrundlage 2019/2020; 36 Datensätze

Gebäudedefaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser) ab 2021 (mit Bodenwert)



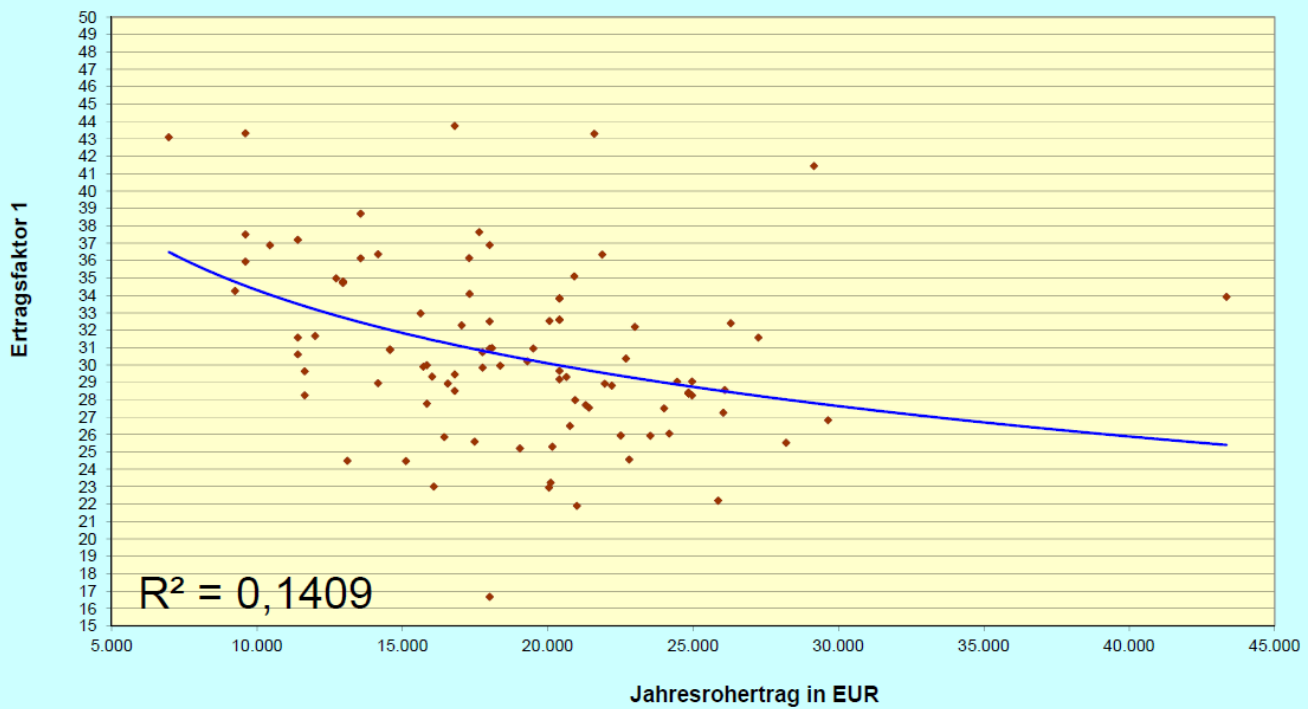
Datengrundlage 2017 bis 2020; 21 Datensätze

Gebäudedefaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser) ab 2021 (mit Bodenwert)



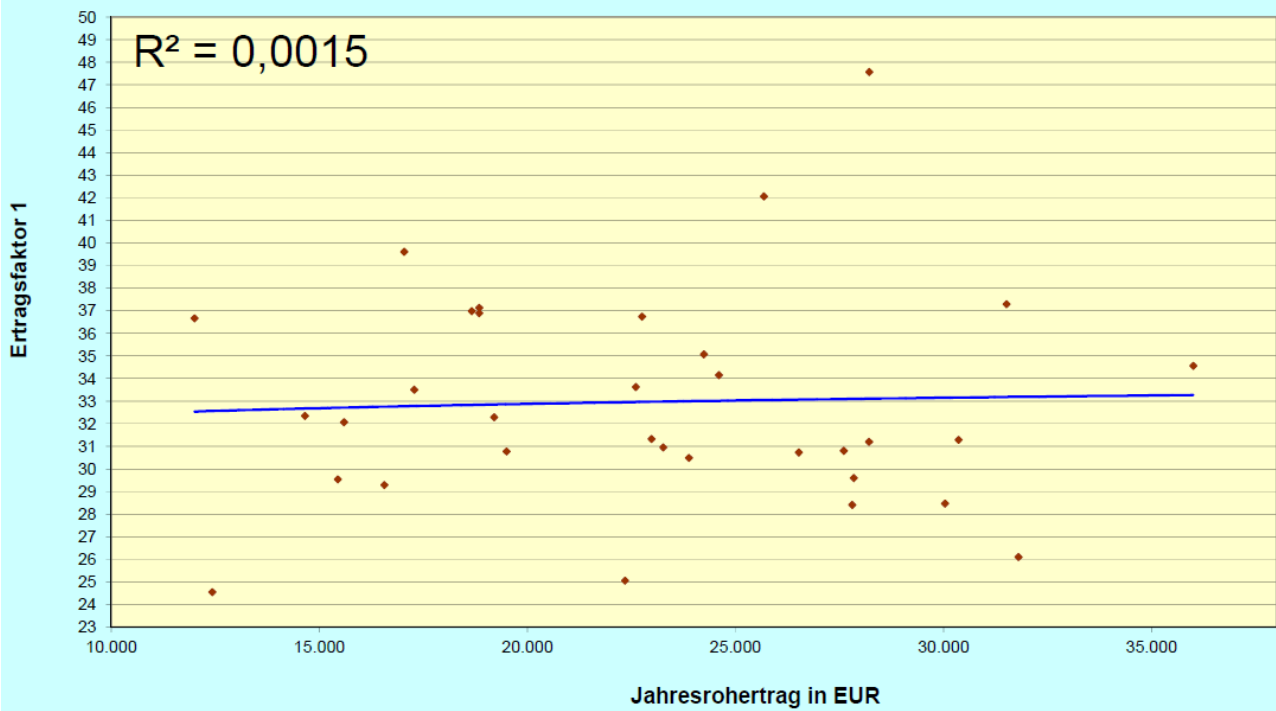
Datengrundlage 2017 bis 2020; 21 Datensätze

Ertragsfaktoren (RH und DHH) ab 2021 (mit Bodenwert)



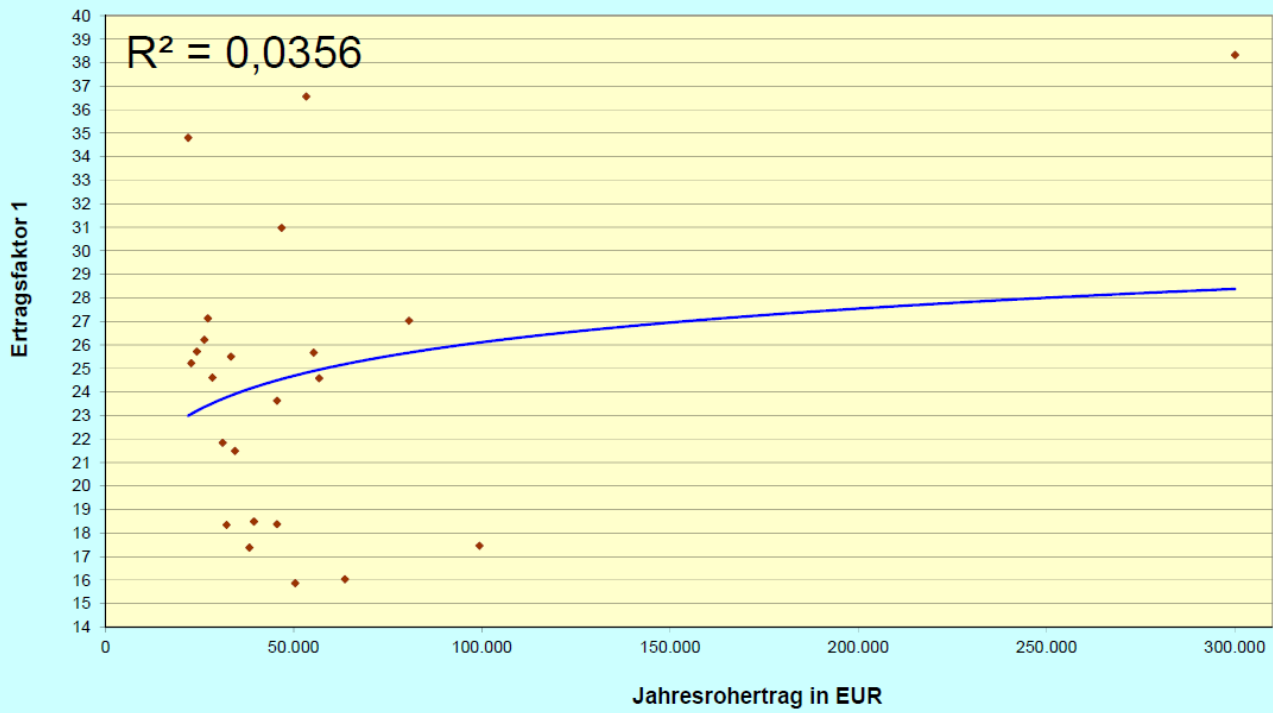
Datengrundlage 2019/2020; 96 Datensätze

Ertragsfaktoren (freistehende 1- u. 2-Familienwohnhäuser) ab 2021 (mit Bodenwert)



Datengrundlage 2019/2020; 36 Datensätze

Ertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser) ab 2021 (mit Bodenwert)



Datengrundlage 2017 bis 2020; 23 Datensätze

Sachwertfaktoren – Marktanpassung –

Seit dem 18.10.2012 ist neue Normalherstellungskosten (NHK) 2010 in Kraft. Durch den Wegfall der Korrekturfaktoren der Länder und Gemeinden fließen diese Unterschiedlichkeiten mit in den Sachwertfaktor ein.

Die NHK 2010 basiert auf Kostenkennwerten. Auf die Angabe unterschiedlicher, nach Standardstufen gestaffelter Gesamtnutzungsdauer wurde verzichtet. Diese Staffelung hat sich in der Praxis nicht bewährt.

Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer:

Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH	80 Jahre
Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte	60 Jahre

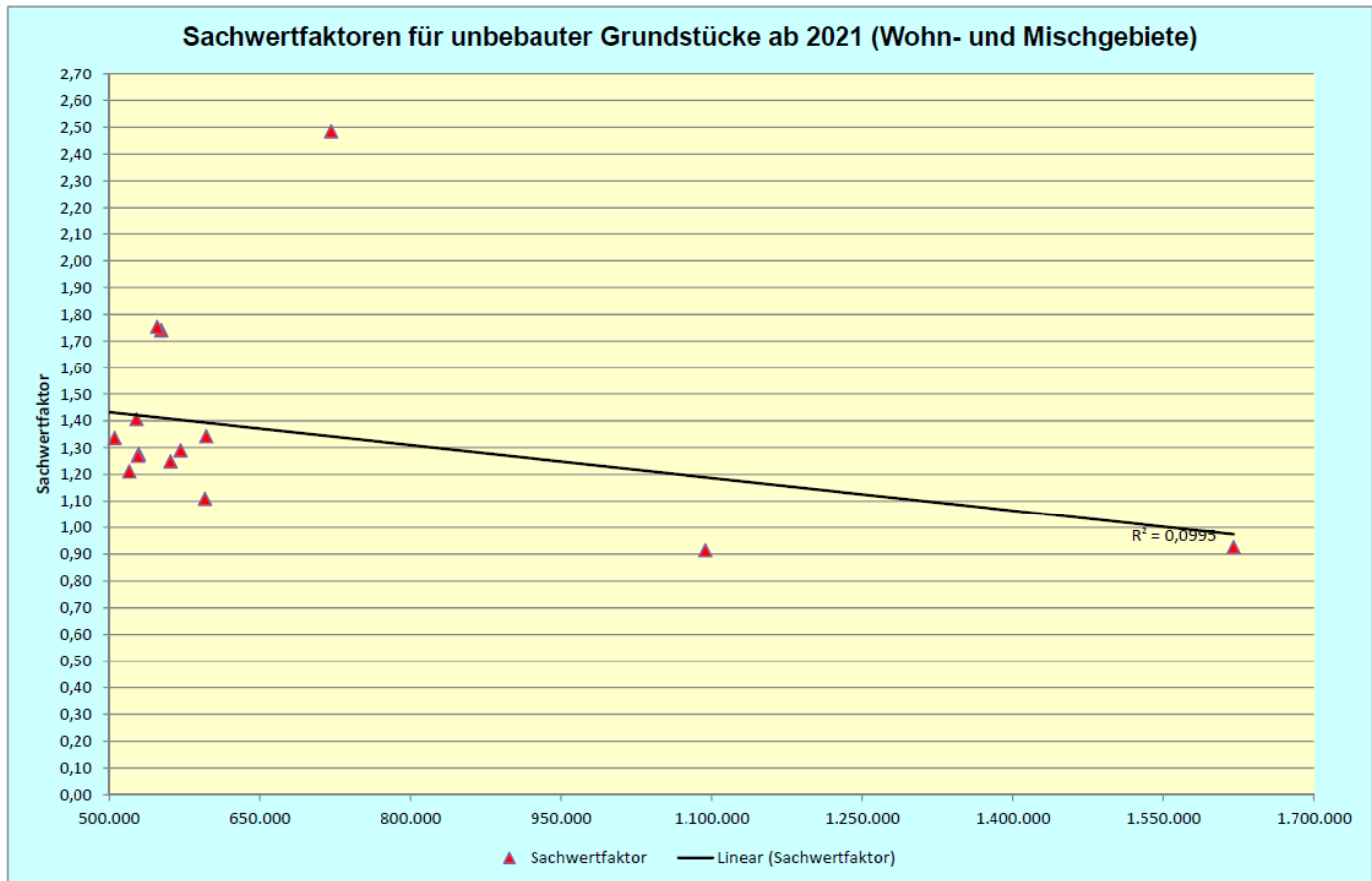
Sachwertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

- unbebaute Grundstücke
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser
- für Wohn- und Geschäftshäuser
- gewerbliche Objekte

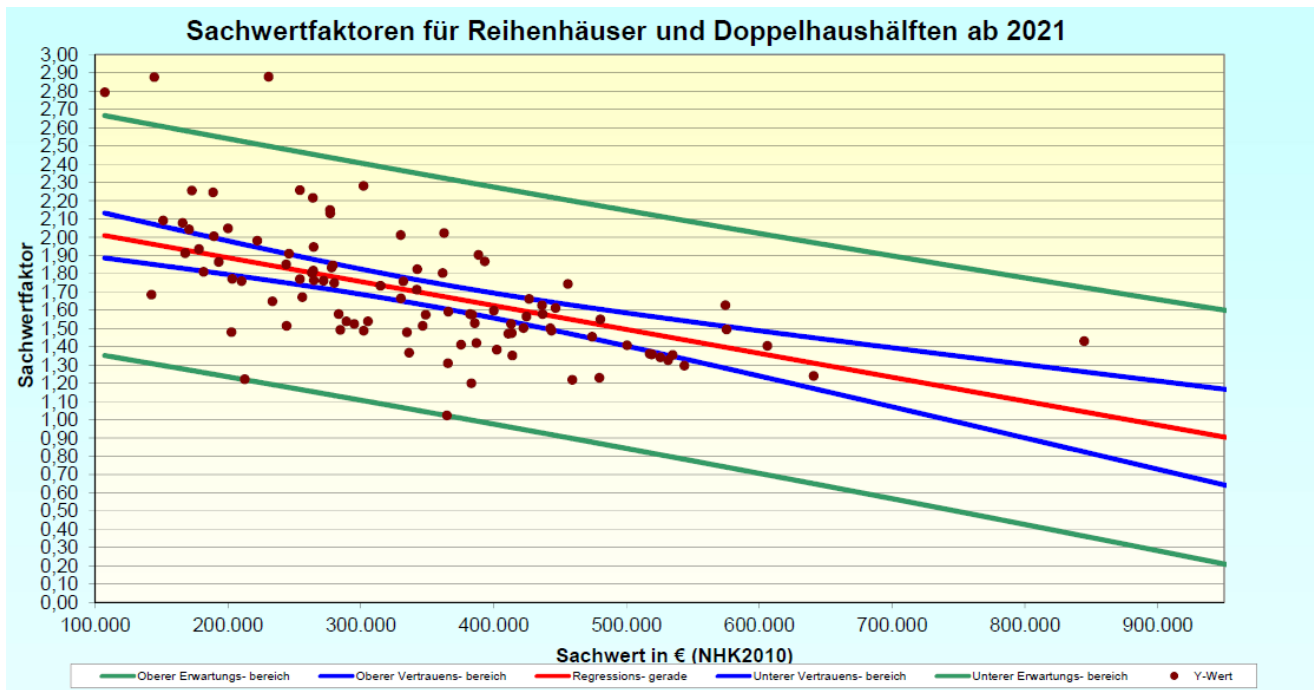
Die Sachwertfaktoren werden im Zusammenhang mit den Bodenrichtwerten ermittelt. Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung wurden systematische Abweichungen zwischen den Kaufpreisen und den nachkalkulierten Sachwerten festgestellt. Das heißt, dass das Sachwertverfahren bei der Wertermittlung nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt.

In der Auswertung 2019/2020 wurden erstmals auch Sachwertfaktoren für unbebaute Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten ermittelt. In den letzten Jahren wurde bei unbebauten Grundstücken im Zuge der Auswertungen ein deutlich höher m²-Preis festgestellt als bei bebauten Grundstücken nach Abzug des Gebäudewertes. Hier besteht auch ein Zusammenhang mit den gestiegenen Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke. Das hatte zur Folge, dass bei der Bodenrichtwertermittlung unbebaute Grundstücke regelmäßig einen deutlich höheren Bodenrichtwert abbilden. Dies zeigt, dass der Markt bei unbebauten Grundstücken eine Abweichung zwischen dem Kaufpreis und dem Bodenwert abbildet (Sachwertfaktor).

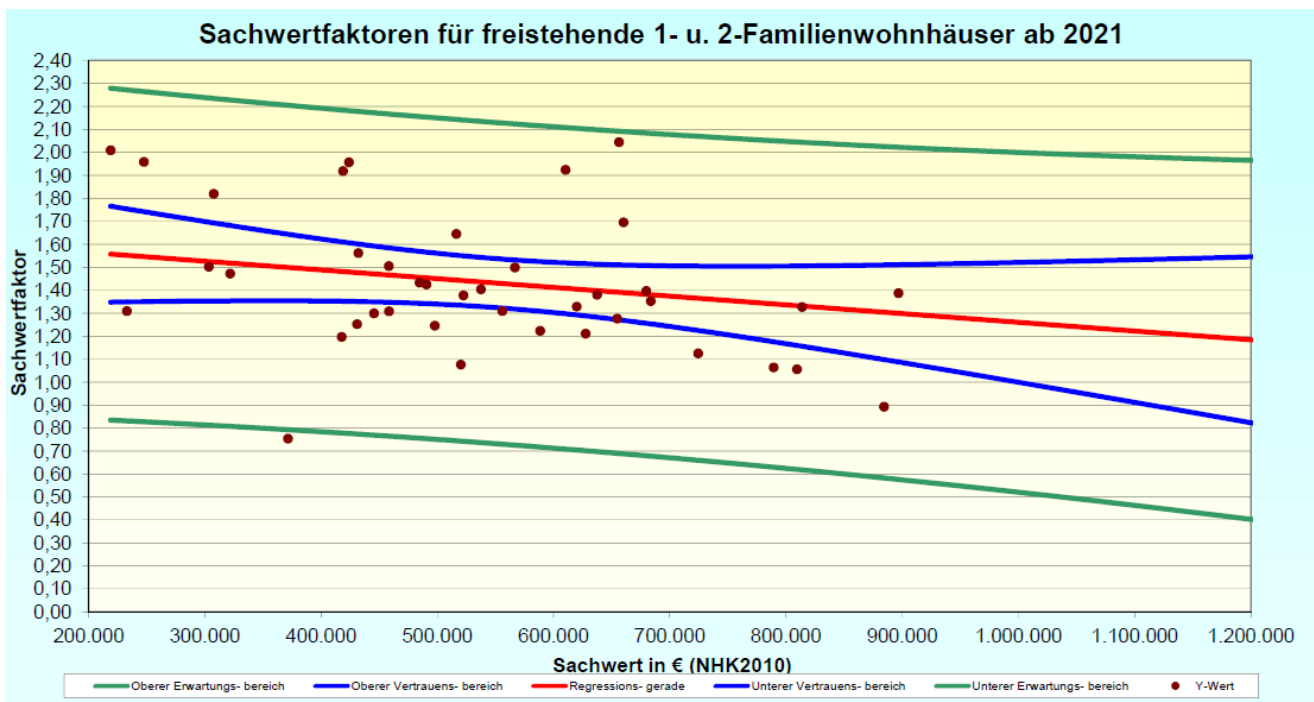
Die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Art und Lage des Objekts können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.



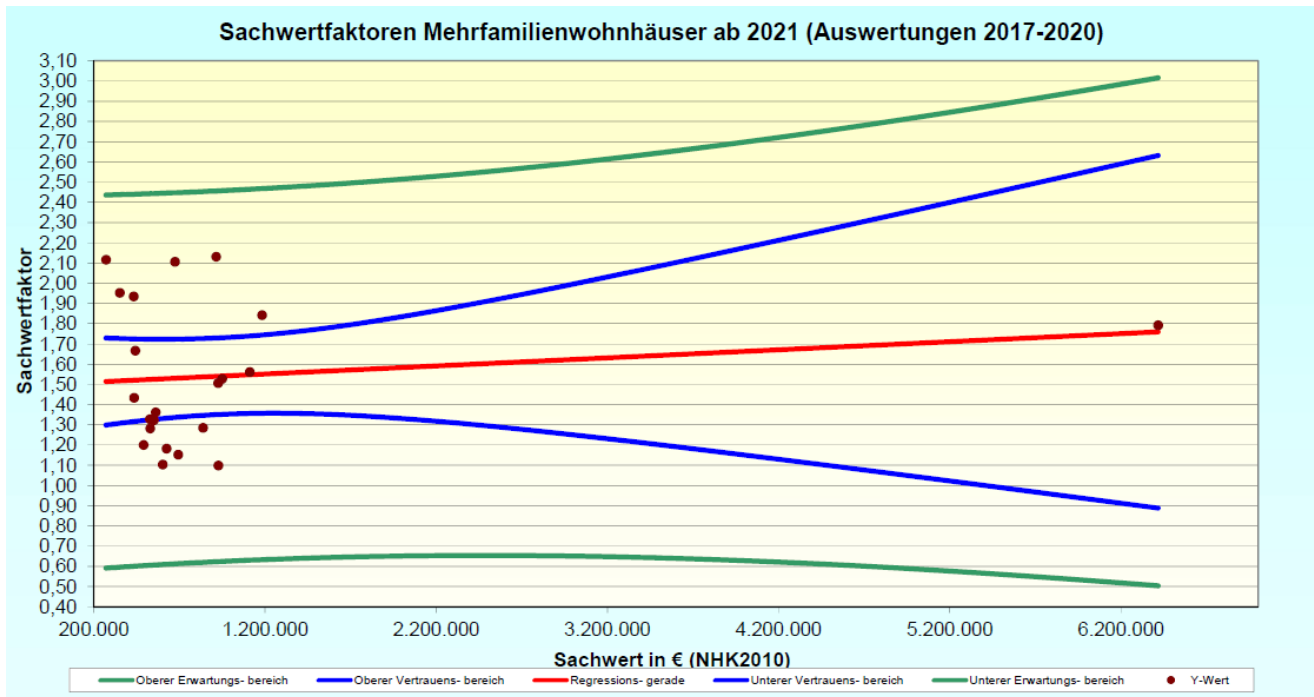
Datengrundlage 2019/2020; 50 Datensätze



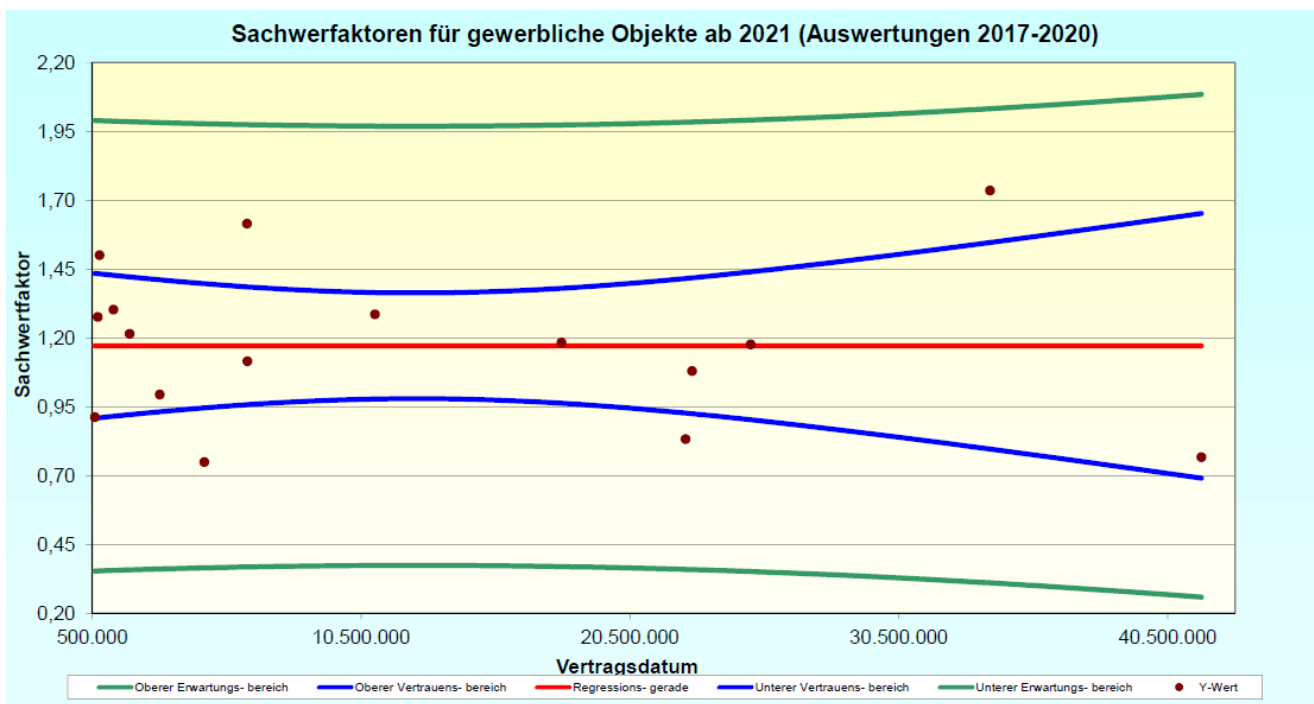
Datengrundlage 2019/2020; 101 Datensätze



Datengrundlage 2019/2020; 41 Datensätze



Datengrundlage 2017 bis 2020; 22 Datensätze



Datengrundlage 2017 bis 2020; 16 Datensätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Zur Auswertung im Ertragswertverfahren wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

- pauschalierte Bewirtschaftungskosten Wohngebäude 22 %
- pauschalierte Bewirtschaftungskosten gewerbliche Objekte 19 %

Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer:

Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH	80 Jahre
Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte	60 Jahre

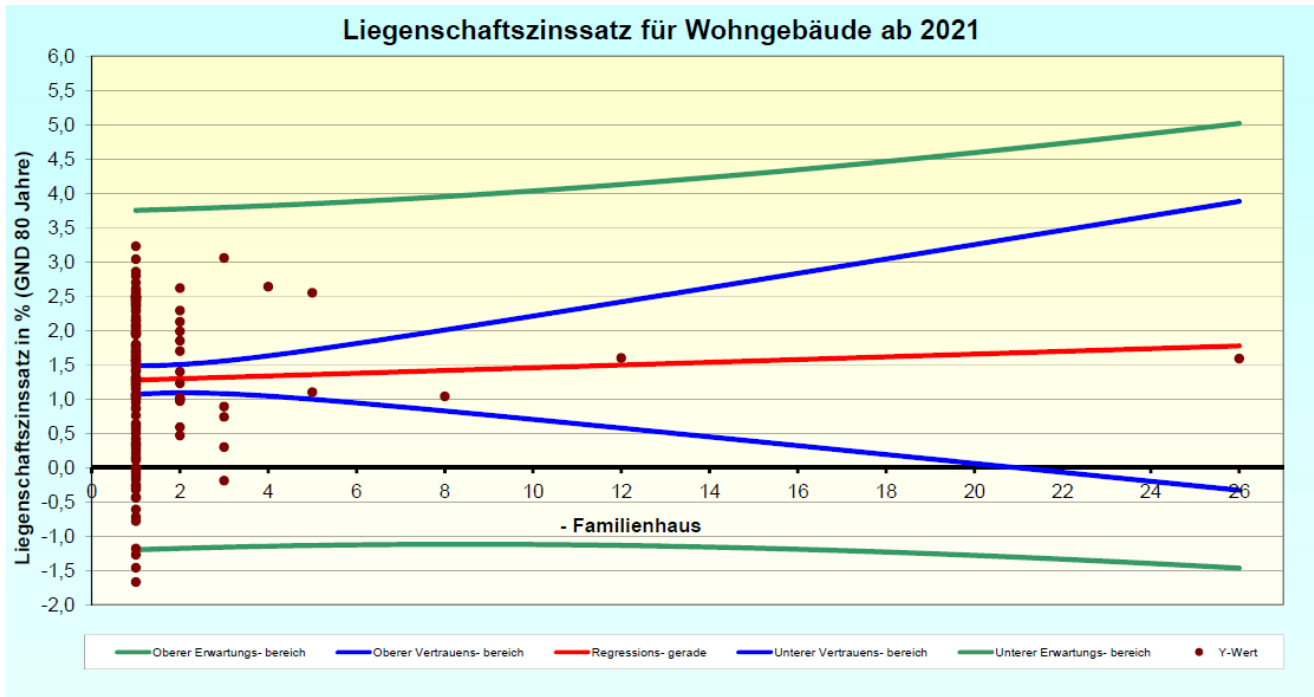
Liegenschaftszinssätze wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

- Wohngebäude (gesamt)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- freistehende 1- bis 2-Fam. Wohnhäuser
- für Wohn- und Geschäftshäuser
- gewerbliche Objekte

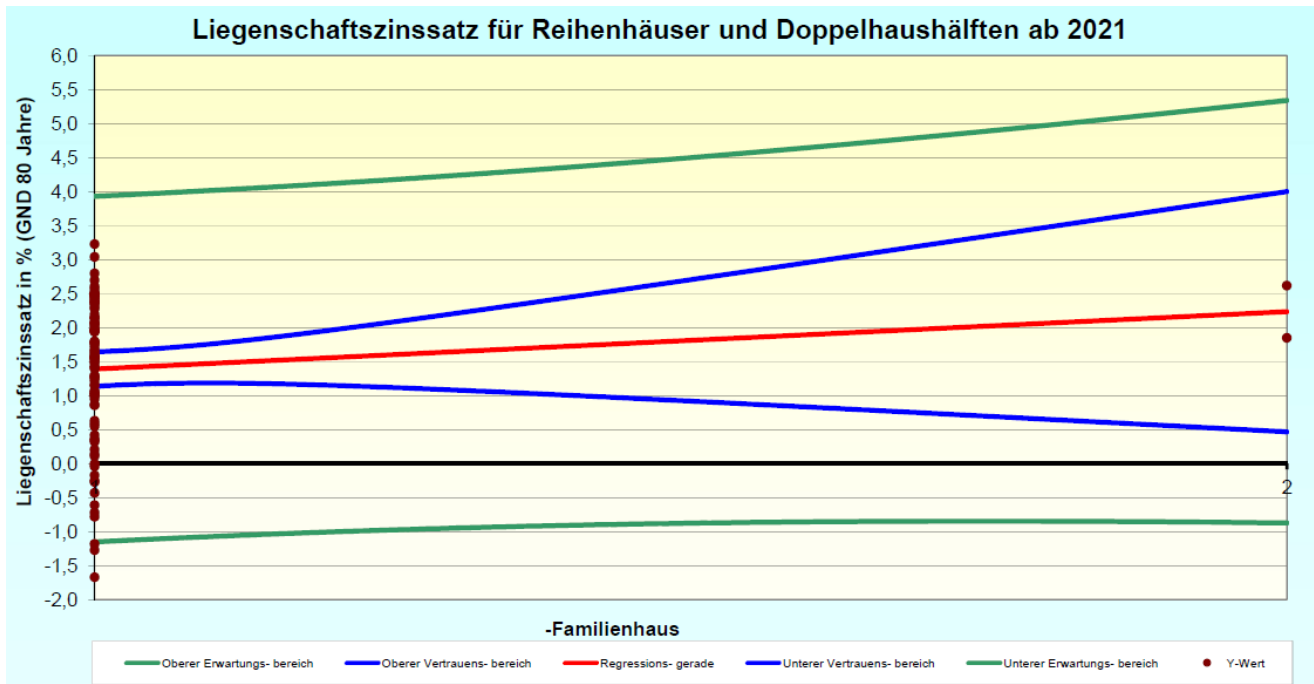
Für die Diagramme Wohngebäude, Doppelhaushälften/Reihenhäuser und freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser lagen ausreichend Daten aus den Jahren 2019 und 2020 vor.

Für die Diagramme Wohn- und Geschäftshäuser und Geschäftshäuser/gewerbliche Objekte wurden die Daten aus den Jahren 2017 bis 2020 zugrunde gelegt. Hier liegen nur wenige Datensätze vor.

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden.

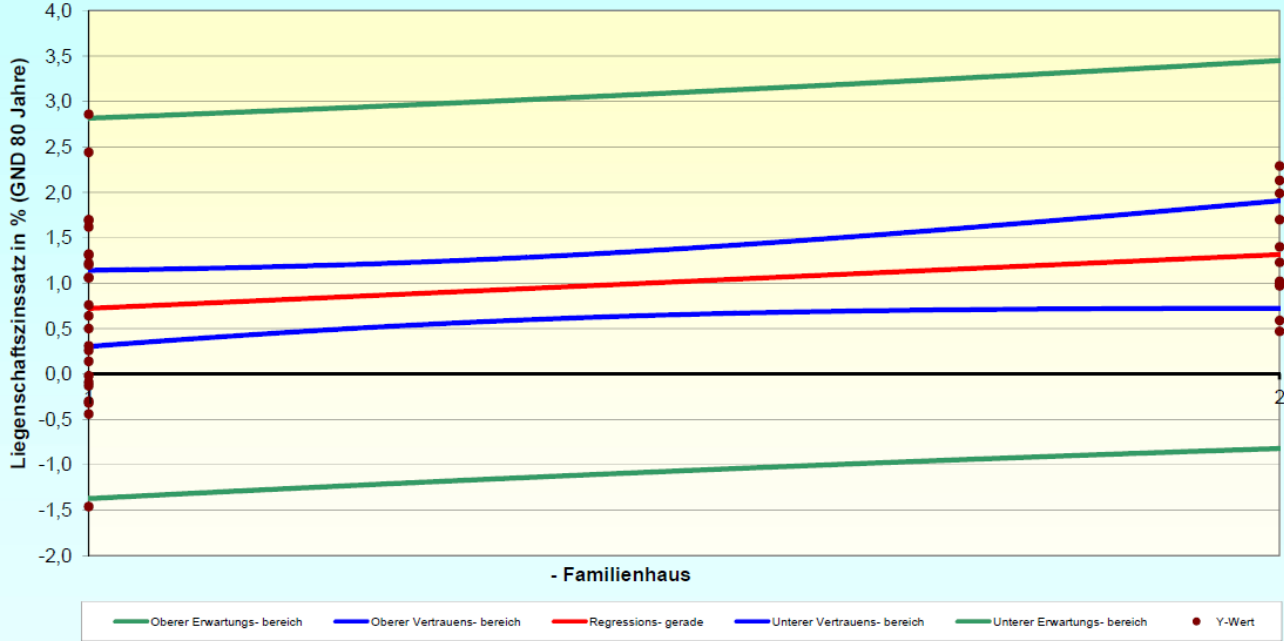


Datengrundlage 2019/2020; 147 Datensätze



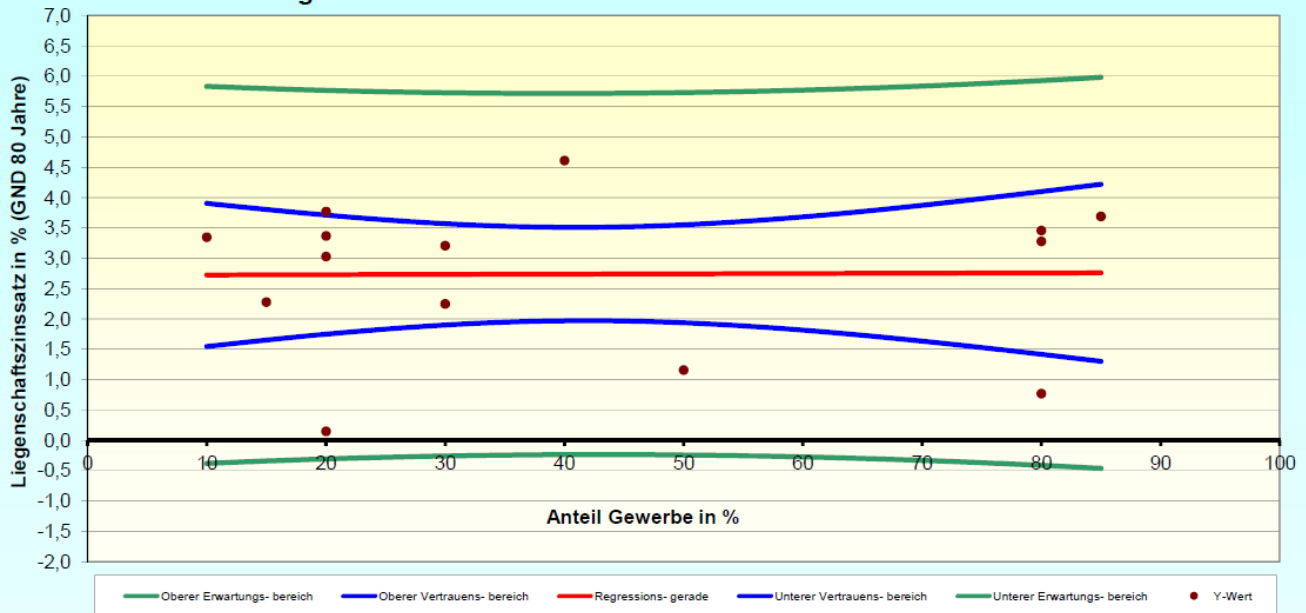
Datengrundlage 2019/2020; 101 Datensätze

Liegenschaftszinssatz für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser ab 2021

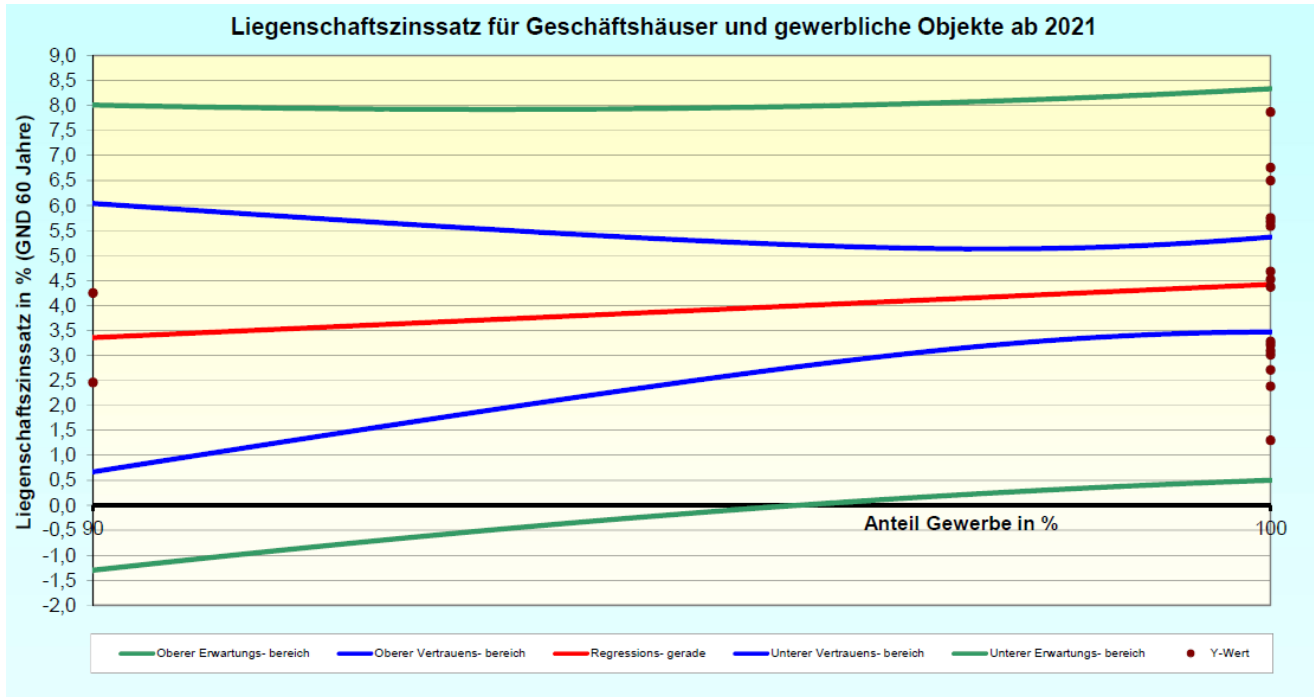


Datengrundlage 2019/2020; 36 Datensätze

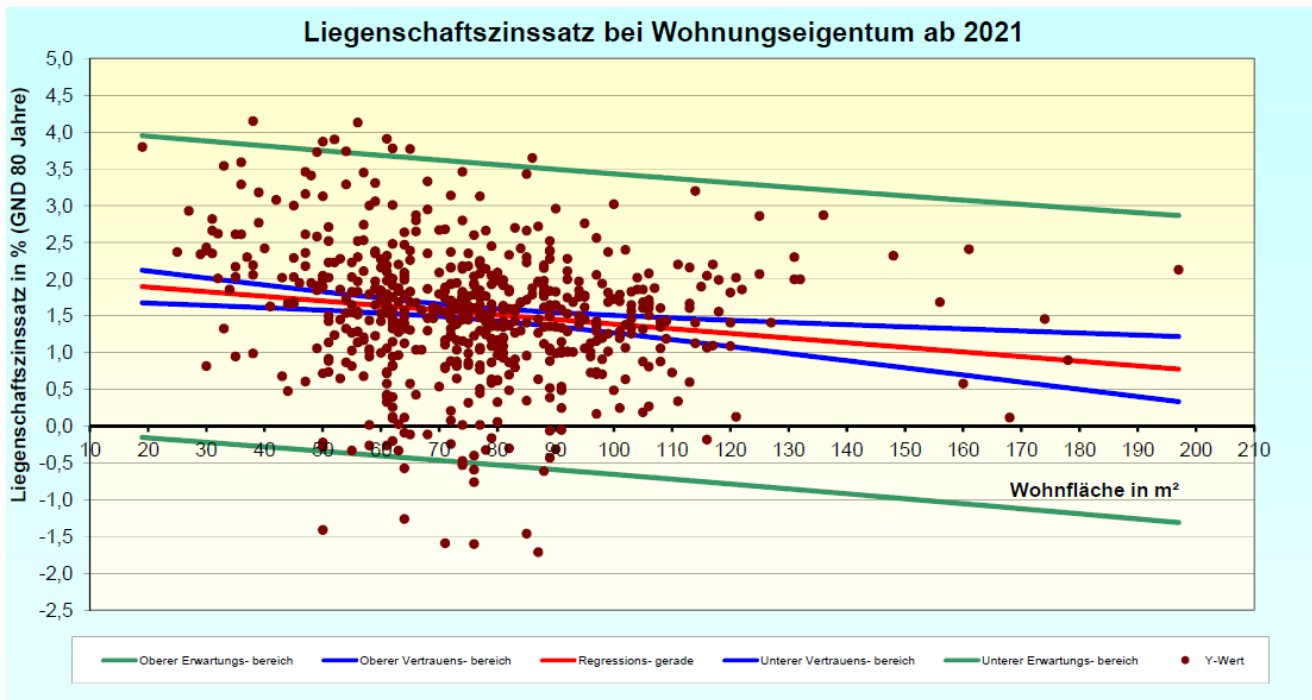
Liegenschaftszinssatz für Wohn- u. Geschäftshäuser ab 2021



Datengrundlage 2017 bis 2020; 14 Datensätze



Datengrundlage 2017 bis 2020; 18 Datensätze

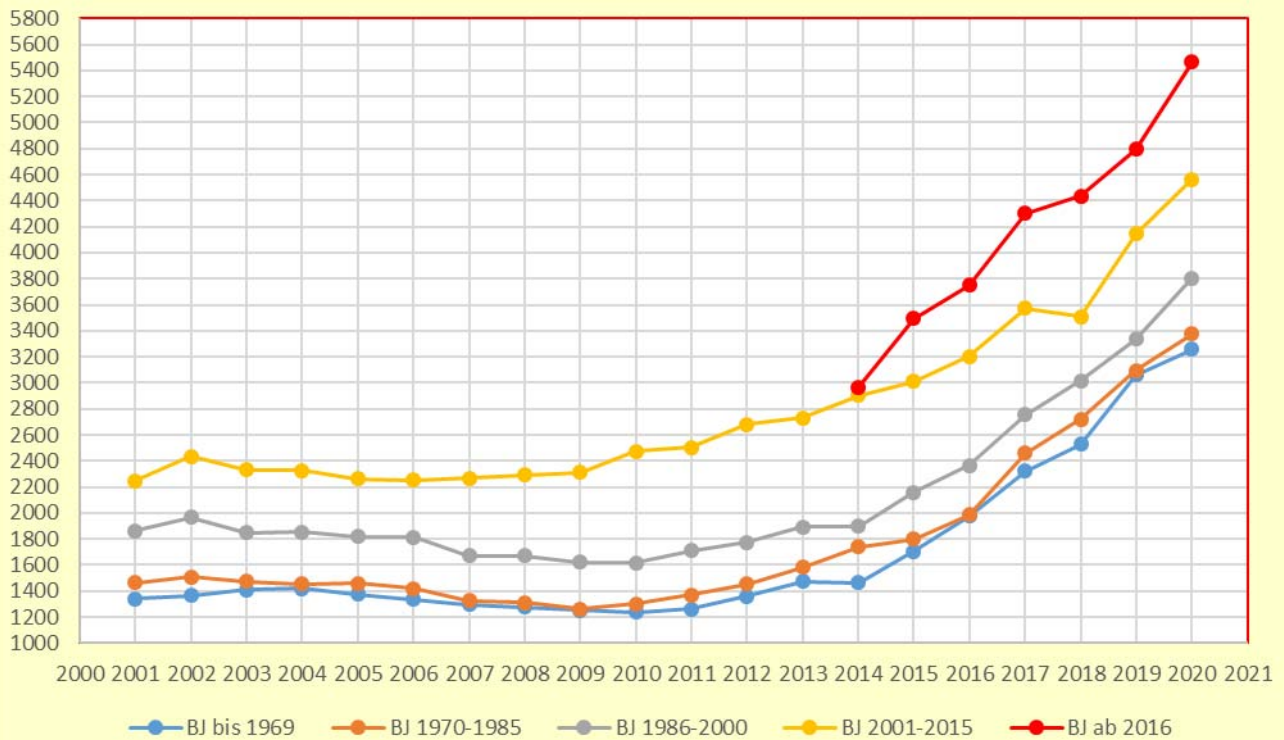


Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

- Grundnutzungsdauer 80 Jahre
- pauschalierte Bewirtschaftungskosten 22 %

Das Diagramm wurde aus 617 zur Ermittlung geeigneter Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2019 und 2020 erstellt. Die Aussagefähigkeit der Regressionsgerade ist somit gegeben.

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum im Jahresdurchschnitt



Baujahresgruppe	Preisentwicklung 31.12.2018 bis 31.12.2020
bis 1969	+ 28,74 %
1970 - 1985	+ 24,04 %
1986 - 2000	+ 26,31 %
2001 - 2015	+ 29,96 %
ab 2016	+ 23,26 %

Entwicklung der Preise für Neubaeigentumswohnungen/Erstkauf

Jahr des Verkaufs	2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
Baujahr*										
2010	10	2.715	1	2.686	--	--	--	--	--	--
2011	18	2.354	1	2.437	1	3.415	--	--	--	--
2012	36	2.730	15	2.685	5	2.932	--	--	--	--
2013	24	2.562	74	2.561	21	2.682	6	2.785	--	--
2014	--	--	75	2.806	66	2.851	35	2.965	--	--
2015	--	--	--	--	56	2.678	57	3.122	28	3.332
2016	--	--	--	--	--	--	92	2.972	57	3.475
2017	--	--	--	--	--	--	--	--	9	3.716
2018	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Jahr des Verkaufs	2016		2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
Baujahr*										
2015	5	3.901	--	--	--	--	--	--	--	--
2016	28	3.674	--	--	--	--	--	--	--	--
2017	24	3.684	--	--	1	4.850	--	--	--	--
2018	73	3.788	22	4.299	--	--	--	--	--	--
2019	--	--	5	4.297	12	4.709	1	5.211	--	--
2020	--	--	2	4.442	25	4.267	4	4.879	--	--
2021	--	--	--	--	--	--	11	4.729	4	5.598
2022	--	--	--	--	--	--	--	--	6	5.592
2023	--	--	--	--	--	--	--	--	25	5.517
2024	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Entwicklung der Preise für Wiederverkäufe* von gebrauchten Eigentumswohnungen

Jahr des Verkaufs	2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
	255	1.512	257	1.604	288	1.734	285	1.850	325	2.000

Jahr des Verkaufs	2016		2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
	297	2.259	282	2.639	336	2.854	274	3.303	267	3.749

Bei den ermittelten Werten der nachfolgenden Diagramme handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind. Die Werte der Vorjahre wurden ggf. auf Grund neuer Erkenntnisse und Auswertungen fortgeschrieben.

Dargestellt sind die Mittelwerte der beobachteten Kaufpreise in €/m² Wohnfläche ohne Garagen oder Stellplatzanteile.

Baujahr* = Jahr der Fertigstellung

Wiederverkäufe* = Ausschluss von Umwandlung, Verwandtschaft, Zwangsversteigerung u. ä.

Datengrundlage: Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind. Die Tabelle dient nur als Orientierungshilfe.

Abweichungen vom Grundriss, Geschosslage, Ausstattung, Unterhaltungszustand und Modernisierungen, Gebäudetyp, Vorhandensein von Balkon oder Gartennutzung usw. sind zu berücksichtigen. Preisveränderungen seit dem Stichtag sind zu berücksichtigen.

Preisspiegel für Wohnungseigentum 2021 (Verkaufsfälle 2019/2020)

Baujahresbereich		Wohnflächenbereich in m ²			
		bis 50 m ²	51 m ² - 70 m ²	71 m ² - 100 m ²	> 100 m ²
Bis 1969	verwendete Verträge	3	44	32	5
	mittlerer Quadratmeterpreis	3.651 €	3.143 €	3.029 €	3.291 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	3.000 € – 4.180 € 48 m ²	2.403 € – 5.135 € 60 m ²	2.513 € – 3.905 € 78 m ²	2.883 € – 3.922 € 118 m ²
1970-1985	verwendete Verträge	13	45	106	25
	mittlerer Quadratmeterpreis	3.514 €	3.226 €	3.187 €	3.356 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	2.532 € – 5.978 € 39 m ²	2.371 € – 4.431 € 61 m ²	2.440 € – 4.657 € 84 m ²	2.500 € – 5.269 € 119 m ²
1986-2000	verwendete Verträge	46	82	59	8
	mittlerer Quadratmeterpreis	3.374 €	3.419 €	3.739 €	3.782 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	2.391 € – 4.600 € 41 m ²	2.515 € – 6.984 € 60 m ²	2.940 € – 5.830 € 81 m ²	2.945 € – 5.644 € 107 m ²
2001-2015	verwendete Verträge	4	6	36	26
	mittlerer Quadratmeterpreis	3.925 €	3.983 €	4.410 €	4.525 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	3.223 € – 4.581 € 44 m ²	2.848 € – 5.175 € 61 m ²	2.904 € – 5.955 € 84 m ²	3.368 € – 6.674 € 122 m ²
ab 2016	verwendete Verträge	---	5	41	13
	mittlerer Quadratmeterpreis	---	5.401 €	5.314 €	5.170 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	---	4.483 € – 6.373 € 63 m ²	4.337 € – 5.693 € 80 m ²	4.342 € – 6.063 € 114 m ²

Die Kaufpreise wurden um Anteile von Garagen, Stellplätzen und Zubehör bereinigt; soweit im Kaufvertrag keine separaten Preise ausgewiesen waren, erfolgte ein pauschaler Abschlag gemäß der im Grundstücksmarktbericht 2019 bekanntgegebenen Pauschalen für die Auswertungsjahre 2019/2020.

Neue Pauschalen bei Teileigentum (mit Grundstücksanteil) ab 2021

- Die Pauschalen für TG, Garage, Doppel-/Mehrfachparker, Stellplatz i. Freien

Baujahresbereich	TG-Box Garage	TG-Stpl.	1 Stpl. im Doppel-Parker	Motorrad-Stellplatz Tiefgarage	Carport	Stellplatz im Freien
Neubau	25.000 €	22.000 €	14.000 €	5.000 €	14.000 €	8.000 €
Wieder-verkäufe	18.000 €	17.000 €	11.000 €	3.500 €	11.000 €	

Vermietungsabschlag:

Eigentumswohnungen gehören in der Regel zu den Immobilien, die vornehmlich zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Gleichwohl lässt sich der Markt für Eigentumswohnungen aufgliedern in solche,

- die üblicherweise bezugsfrei gehandelt werden und somit dem Erwerber sofort zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stehen, und solchen
- die vermietet sind und im vermieteten Zustand veräußert werden.

Rechnerisch ergibt die Auswertung einen durchschnittlichen Vermietungsabschlag in Höhe von rd. 10,85 %. Je nach Wohnungsgröße, Miethöhe und Mietdauer und Mieterstruktur ist ein **Abschlag** von bis zu **10 % vorzunehmen**.