

Grundstücksmarktbericht 2019



Herausgeber:
Gutachterausschuss der Stadt Böblingen
Geschäftsstelle
Rathaus-Neubau, Ebene 11, Zimmer 661
Marktplatz 16, 71032 Böblingen
Telefon: 07031-669-3232
Telefax: 07031-669-3239



Jahresbericht 2019 zum Immobilienmarkt 2017/2018
Zuständigkeitsbereich Stadt Böblingen mit Dagersheim
Daten für die Wertermittlung 2019/2020
(vorbehaltlich eventueller Änderungen bis zur Veröffentlichung der nächsten Ausgabe)

bearbeitet und veröffentlicht: Juni 2019

Redaktionelle Bearbeitung: Gabriele Dangel
 Leitung der Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses
 Telefon: 07031-669-3232
 Telefax: 07031-669-3239
 E-Mail: Gutachterausschuss@boeblingen.de

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

Internet: www.boeblingen.de
 -StadtPolitik
 -BauenWohnen

		Vorwahl: 07031-
Vorsitzender des Gutachterausschusses	Andreas Böhm	Tel. 669-3211
Stellvertretende Vorsitzende/Gutachterin	Petra Killenberger	Tel. 669-3229
Leitung der Geschäftsstelle Gutachterin	Gabriele Dangel	Tel. 669-3232
Gutachter	Rainer Bubser	Tel. 669-3131
		Fax 669-3239
Auskünfte und Anträge:	<ul style="list-style-type: none"> ● Bodenrichtwerte ● Grundstücksmarktbericht ● Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige ● Erstellung von Verkehrswertgutachten 	
Öffnungszeiten:	<u>vormittags</u> Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag	9.00 – 12.00 Uhr
	<u>nachmittags</u> Dienstag Donnerstag	16.00 – 18.00 Uhr 15.00 – 16.30 Uhr

Inhaltsverzeichnis**Der Gutachterausschuss/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

gesetzliche Grundlagen und Aufgaben der Geschäftsstelle 5 - 7

Böblingen

8

Statistische Angaben zur Stadt Böblingen 9

Standortqualitäten 10

Baugebiet: „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ 11 - 12

Neubaugebiet „Östlich der Waldstraße“ 13 - 14

Sanierungsgebiet „Gassenquartier“ im Dagersheimer Ortskern 15

Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Statistische Zahlen zu Gutachten 16 - 17

Grundstücksverkehr

Jahresumsätze und Fallzahlen 2001-2018 18

Monatsumsätze und Fallzahlen 2017/2018 19

Aufteilung in Teilmärkte 2017/2018 20

Statistische Angaben zu Teilmärkten 2017/2018 21

Diagramme zu ausgewählten Teilmärkten 2017/2018 22 - 25

Bodenrichtwerte (BRW)

Erläuterung der Bodenrichtwerte 26 - 28

Umrechnungskoeffizienten zu wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) 29

Flächenfaktoren 30

Umrechnungsbeispiel für eine WGFZ- und Flächenbereinigung des BRW 31

Übersicht Bodenrichtwerte 2010 – 2018

Wohnbaugebiete 32 - 33

Mischgebiete und Kerngebiete 34

Gewerbegebiete und Industriegebiete 35

Sonderbauflächen 36

Landwirtschaftliche Flächen/Sonstige Flächen 37

Erläuterung zu Lageklassen 38

Entwicklung der Bodenrichtwerte seit 1996 39

Preisentwicklung bei Bauland 40 - 41

Preisentwicklung bei Agrarland 42

Zusammenfassung der Entwicklung der Bodenpreise 2017 und 2018 43

Preisindizes

Bauland (für Wohn-, gemischte- u. gewerbliche/industrielle Bauflächen)	44
Einfamilienwohnhäuser (für Erstkauf und Kauf)	45
Wohnungseigentum (für Erstkauf und Kauf)	45

Gebäundefaktoren

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser	46 - 49
---	---------

Ertragswertfaktoren

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser	50 - 51
--	---------

Sachwertfaktoren

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser Mehrfamilienwohnhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	52 - 55
---	---------

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Erläuterung und Diagramme Wohngebäude (1-11n Familienwohnhäuser) Reihenhäuser/Doppelhaushälften freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser gewerbliche Objekte/Wohn- u. Geschäftshäuser	56 - 63
---	---------

Wohnungs- und Teileigentum

Erläuterung und Diagramm für Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	64
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 2001-2018 (unterteilt in Baujahresgruppen)	65
Preisspiegel Wohnungseigentum 2017/2018	66
Pauschalen bei Teileigentum Garagen, Stellplätzen usw.	66
Entwicklung der Neubaupreise/Erstkauf bei Eigentumswohnungen 2011-2018	67
Entwicklung der Wiederverkaufspreise bei Eigentumswohnungen 2011-2018	67
Vermietungsabschlag	68
weitere Korrekturfaktoren	69 - 70
weitere Abschläge	71

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.

Seit 01.12.2017 wurde die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung eingerichtet. Die ZGG hat insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstückmarktgeschehens 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*). Auf Grund 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 (Gebäudedefaktor) 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 zuziehen.

Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. 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.

Hinweis auf das Internet der Stadt Böblingen

Zur Marktinformation stellt die Stadt als Serviceleistung den Grundstückmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte zur Einsicht bereit.

Sie finden dies auf der Homepage der Stadt Böblingen www.boeblingen.de unter StadtPolitik / BauenWohnen / Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

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 shoppen möchte, findet von den bekannten Handelsketten bis hin zur gepflegten Nische ein breites Angebot. Viele inhabergeführte Fachgeschäfte rund um den Schossbergring, am Postplatz und in der Fußgängerzone Bahnhofstraße bieten dem Kunden 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	51.803 Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2018
davon in Dagersheim	6.242 Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2018
Markungsfläche	3.904 ha	
Ausgewählte Höhenlagen über Normalnull	Marktplatz Böblingen 464 m Dagersheim 432 m	
Bildung/Soziale Infrastruktur	<p>Die Stadt betreibt 27 eigene Kindertagesstätten mit 97 Gruppen für Kinder bis sechs Jahren. In freien Trägerschaften stehen 8 Einrichtungen mit 21 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 der Volkshochschule (VHS) bieten wir hervorragende Angebote für musische Ausbildung und Erwachsenenbildung.</p>	

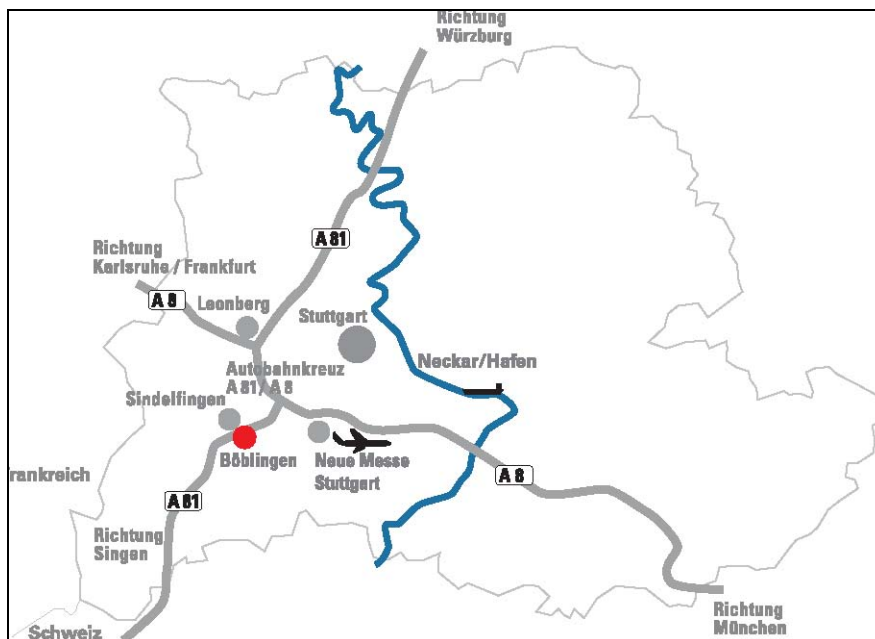
Weitere statistische Angaben zur Stadt Böblingen sind im Internet auf der städtischen Homepage abrufbar.



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 und ein breites Spektrum an mittelständischen Unternehmen
- 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

Baugebiet Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Neben der A 81 Stuttgart-Singen, zwischen den Städten Böblingen und Sindelfingen, entsteht ein neues Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnquartier mit direktem Autobahn- und S-Bahn-Anschluss. Das Areal des ehemaligen württembergischen Landesflughafens ist insgesamt 80 ha groß, mit einer vermarktbaren Nettobaufläche von 450.000 qm. Die Städte Böblingen und Sindelfingen erwarben das Areal im Jahr 2002 und gründeten den interkommunalen Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, der die Flächen seit der Erschließung 2005 vermarktet.

2007 fand der erste Spatenstich auf dem Flugfeld statt – seitdem hat sich sehr viel getan. Auf der sogenannten Konversionsfläche, die lange Zeit ungenutzt zwischen den Städten Böblingen und Sindelfingen lag, ist ein modernes Stadtquartier entstanden. Mittlerweile sind circa 80 Prozent der Grundstücke verkauft oder reserviert.



Bildnachweis: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Im Frühjahr 2019 waren über 2.800 Bewohner gemeldet und mehr als 2.500 Menschen arbeiten mittlerweile bei den zahlreichen attraktiven Unternehmen auf dem Flugfeld. Bis zum Jahr 2025 wird mit rund 4.000 Bewohnern und ca. 7.000 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern gerechnet. Das Flugfeld ist eines der größten zusammenhängenden Neubaugebiete in der Region. Und auch die Investitionen in die Wohnbauprojekte auf dem Flugfeld haben sich mittlerweile als sehr weitsichtig erwiesen. Neben der Mischnutzung aus Wohnbau und Gewerbe tragen vor allem auch die großzügigen Freiflächen mit der Grünen Mitte, dem Langen See sowie den öffentlichen Plätzen zur Attraktivität des urbanen Stadtquartiers bei.



Bildnachweis: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Optimale Rahmenbedingungen

Das Flugfeld bietet Arbeitnehmern, Bewohnern und Besuchern ein attraktives Umfeld, eine gute Infrastruktur und interessante Freizeitangebote: vom Flugsimulator über spannende Eventflächen bis hin zum Indoorspielplatz. Gewerbe und Dienstleistungen werden sinnvoll mit Wohn-, Freizeit-, Bildungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen kombiniert. Das Flugfeld verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit bester Anbindung an die A 81 und den öffentlichen Personennahverkehr. Die zentrale Lage des Areals ermöglicht es, den Landesflughafen Stuttgart, die neue Landesmesse oder die Universität Stuttgart in kurzer Zeit zu erreichen. Die ausgebaute Fußgängerunterführung bietet einen Zugang zu allen Nah- und Fernverkehrsmöglichkeiten des Böblinger Bahnhofs und verbindet den neuen Stadtteil mit dem Stadtzentrum von Böblingen.

Weitere Informationen zum Flugfeld Böblingen/Sindelfingen finden Sie unter www.flugfeld.info

Neubaubereich „Östlich der Waldstraße“



Bebauungskonzept

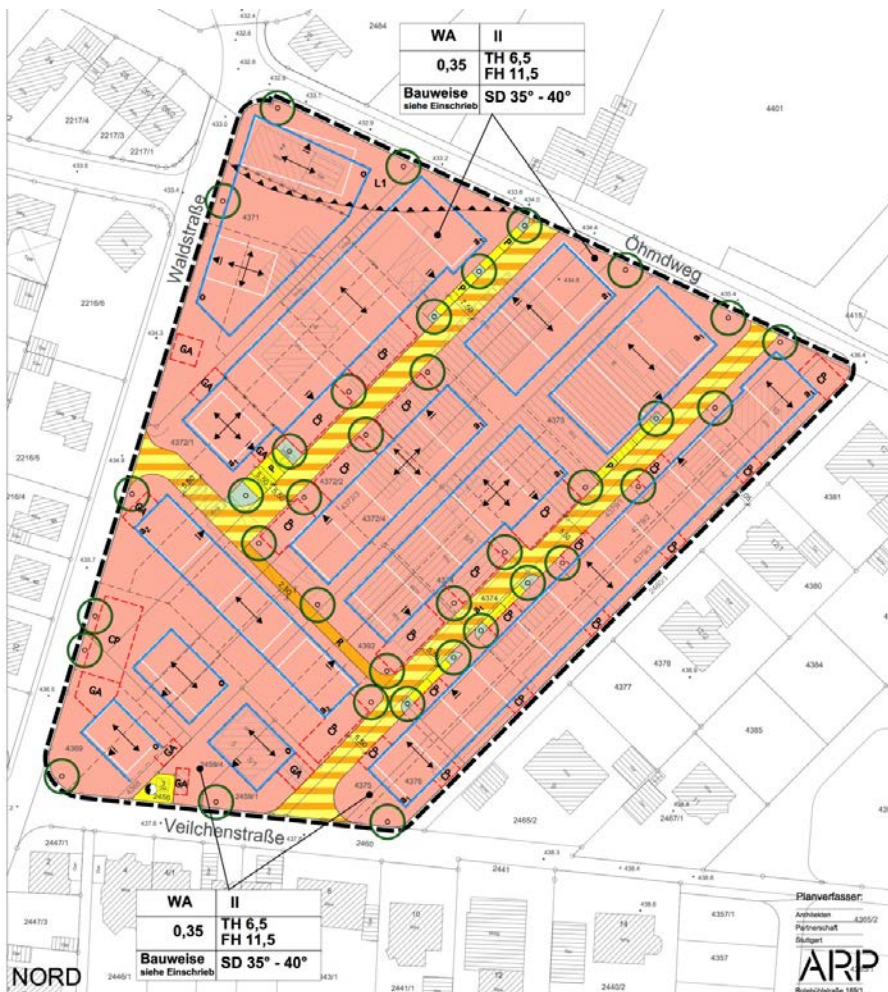
Bildnachweis: ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart

Das Gesamt-Gebiet „Östlich der Waldstraße“ befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Dagersheim. 2011 wurde der gleichnamige Bebauungsplan rechtskräftig und bildete die Grundlage für Umlegung und Erschließung. 2015 wurden erste private Baumaßnahmen realisiert.

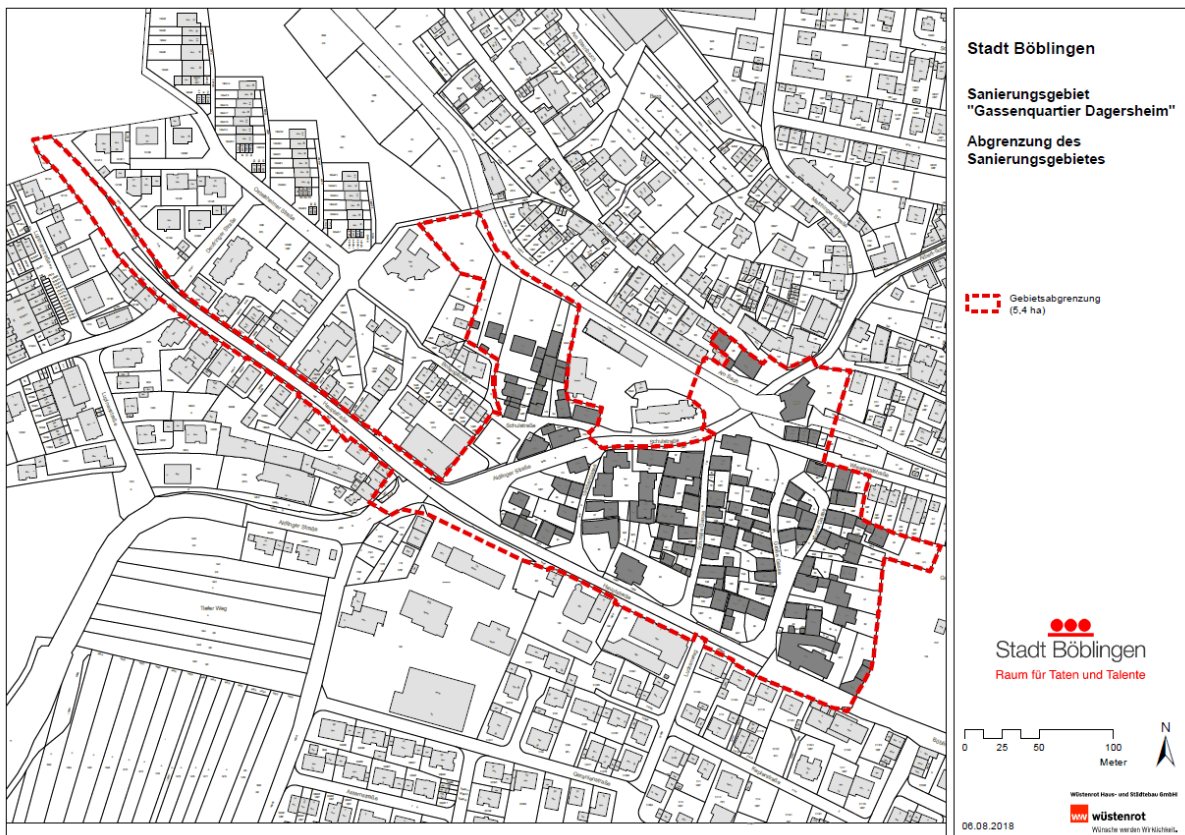
In einem Teilbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der in seinem direkten Umfeld aufgrund der Geruchsemissionen eine Wohnnutzung ausschloss. Die Umplanung östlich und westlich dieses Bereichs zugunsten einer Wohnnutzung, die nach der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs realisiert werden kann, wurde abgeschlossen, der neue Bebauungsplan ist seit 2016 rechtskräftig. Umlegung und Erschließung in einem Teilbereich (Flachweg) wurden inzwischen ebenfalls abgeschlossen, die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs steht noch aus.

Für das neue Gebiet ist eine Wohnbebauung vorgesehen, die sich in Struktur und Kubatur an der angrenzenden geplanten Wohnbebauung im Gebiet „Östlich der Waldstraße“ orientiert: maximal zwei Vollgeschosse, Satteldächer und Baukörper, die überwiegend nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet sind. Mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist ein differenziertes Angebot für das Wohnen in Einfamilienhäusern vorgesehen. Außerdem sind Mehrfamilienhäuser möglich. Die Bebauungsstruktur ist kleinteilig und weist eine maßvolle Dichte auf mit den Werten, die den Festsetzungen in den angrenzenden Wohnquartieren des Gebiets „Östlich der Waldstraße“ entsprechen.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum bzw. im Eigentum eines Bauträgers.



Dagersheim Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“



Bildnachweis/Abb: Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit einer Fläche von 5,4 ha, Planverfasser: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Beschluss Gemeinderat Stadt Böblingen im Oktober 2018

Im Rahmen der Erarbeitung eines integrierten Ortsentwicklungskonzepts für Dagersheim wurde unter maßgeblicher Beteiligung der örtlichen Bürgerschaft ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für Dagersheim bestimmt, das vom Gemeinderat 2017 beschlossen wurde. Im Ergebnis konnte u.a. festgestellt werden, dass im Ortskern Anstrengungen erforderlich sind, um die städtebaulichen Mängel zu beseitigen und neue Wohn- und Aufenthaltsqualitäten entstehen zu lassen.

Auf dieser Grundlage wurde beim Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg erfolgreich ein Neuantrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt. Mit der Förderzusage kann die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Gassenquartier Dagersheim“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) mit einer Finanzhilfe in Höhe von 900.000.- € gefördert werden, was einem Förderrahmen von 1.500.000.- € entspricht. Damit besteht die Möglichkeit einer Förderung von 60 % der förderfähigen Kosten.

Der Gemeinderat hat 2018 nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gassenquartier Dagersheim“ beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde auch die Höhe der Förderung für private Bau- und Abbruchmaßnahmen im Sanierungsgebiet festgelegt (Fördergrundsätze). Die Amtliche Bekanntmachung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gassenquartier Dagersheim“ ist am 21.12.2018 erfolgt. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde mit Dienstleistungen zur Durchführung der Sanierung beauftragt. Ergänzend wurde mit den so genannten „Gassenregeln“ ein Beratungsrahmen für Neubauvorhaben festgelegt. Informationen zum Sanierungsgebiet sind auf der Dagersheimer Homepage eingestellt:

<https://dagersheim.boeblingen.de/gassenquartier>.

Tätigkeitsbericht des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellten:

- im Jahr 2017 in 7 Sitzungen 23 Gutachten mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 7,08 Mio. Euro. Zusätzlich fand im Juni 2017 eine Sitzung zur Neufestsetzung der Bodenrichtwerte statt
- im Jahr 2018 konnten auf Grund personeller Unterbesetzung und Einarbeitungszeit nur 4 Sitzungen durchgeführt und 9 Gutachten erstellt werden. Die ermittelten Verkehrswerte betragen insgesamt rund 3,11 Mio. Euro

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

Im Berichtszeitraum waren dies Gutachten für folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	2017		2018	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	-	-	-	-
Bauerwartungsland Rohbauland	-	-	-	-
Baugrundstücke	1	232.000	1	277.000
Reihen- und Doppelhäuser	5	1.760.000	3	1.333.000
freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser	1	570.000	1	656.000
Mehrfamilienwohnhäuser	1	576.000	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	2	1.736.000	-	-
Geschäftshäuser	-	-	-	-
Gewerbeobjekte	-	-	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-	-	-
Sonderflächen	-	-	-	-
Wohnungseigentum/ Teileigentum	13	2.204.000	4	844.000

Auskünfte und Beratungen

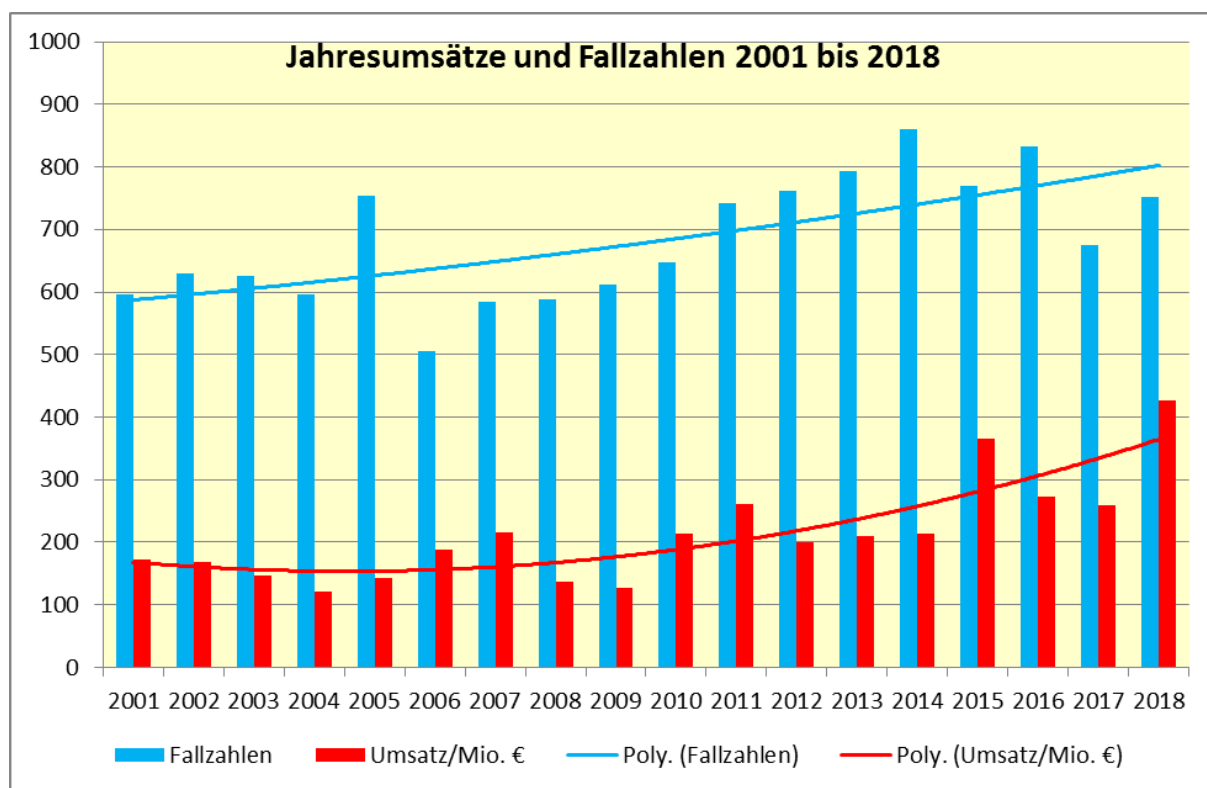
Es wurden zahlreiche Beratungen zu Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertbereinigungen, Umgang mit den Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl und zur Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes bei 1- und 2-Familienhausgrundstücken, Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze usw. durchgeführt.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

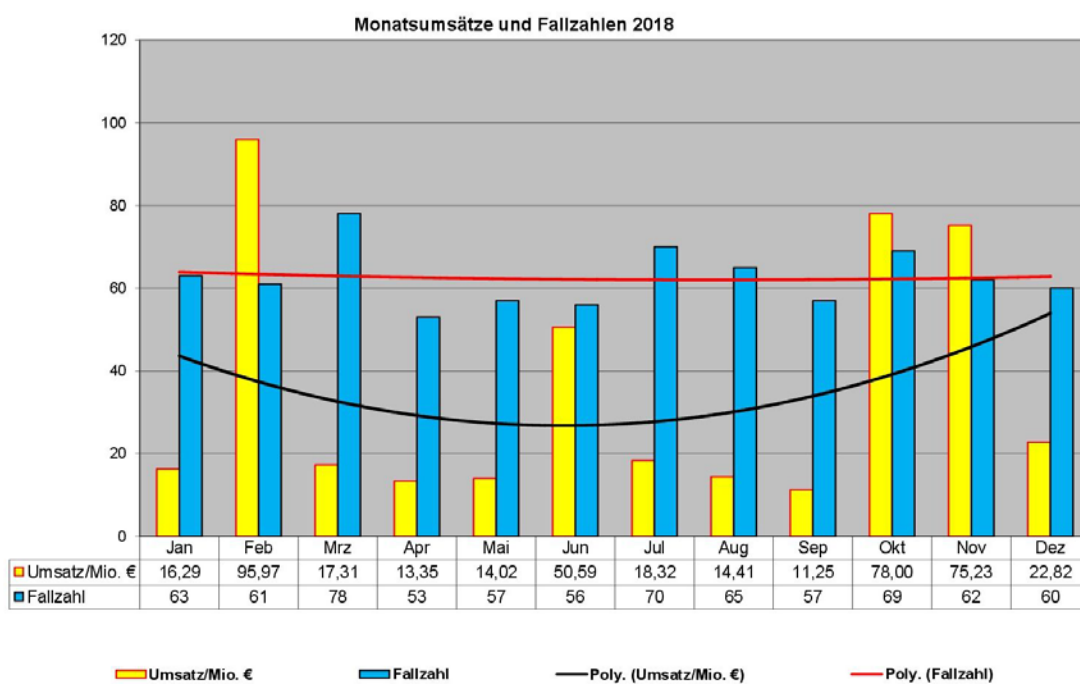
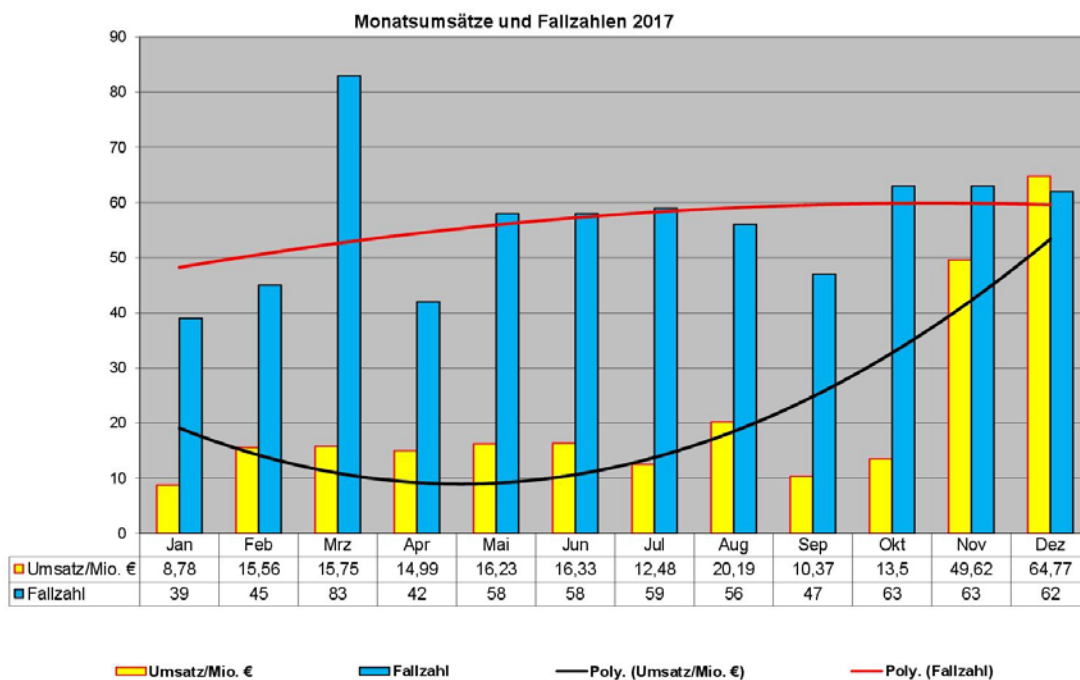
Die Auswertungen und Vorbereitungsarbeiten für die Ermittlung der neuen Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 sowie die Erstellung des neuen Grundstücksmarktberichts waren eine weitere Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Grundstücksverkehr Jahresumsätze und Fallzahlen 2001 bis 2018



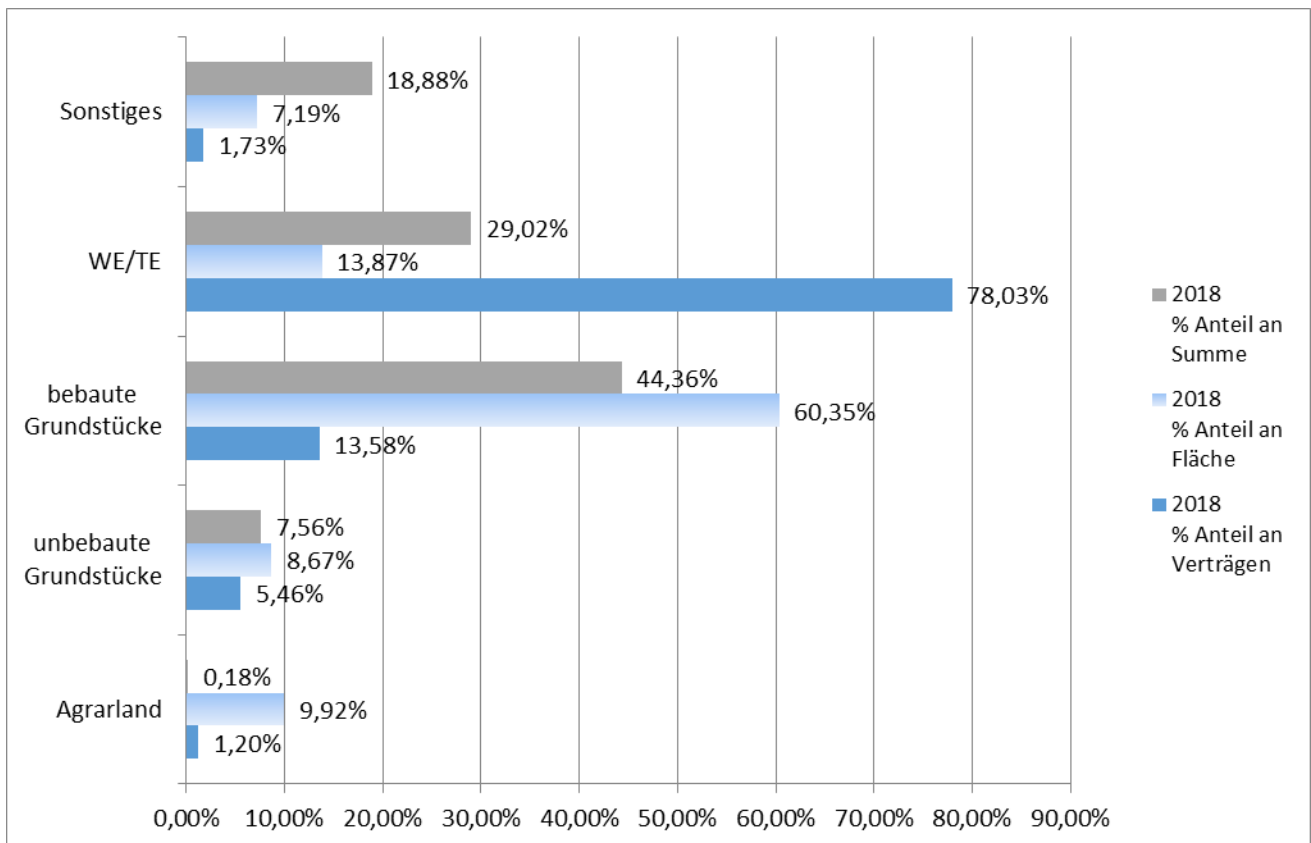
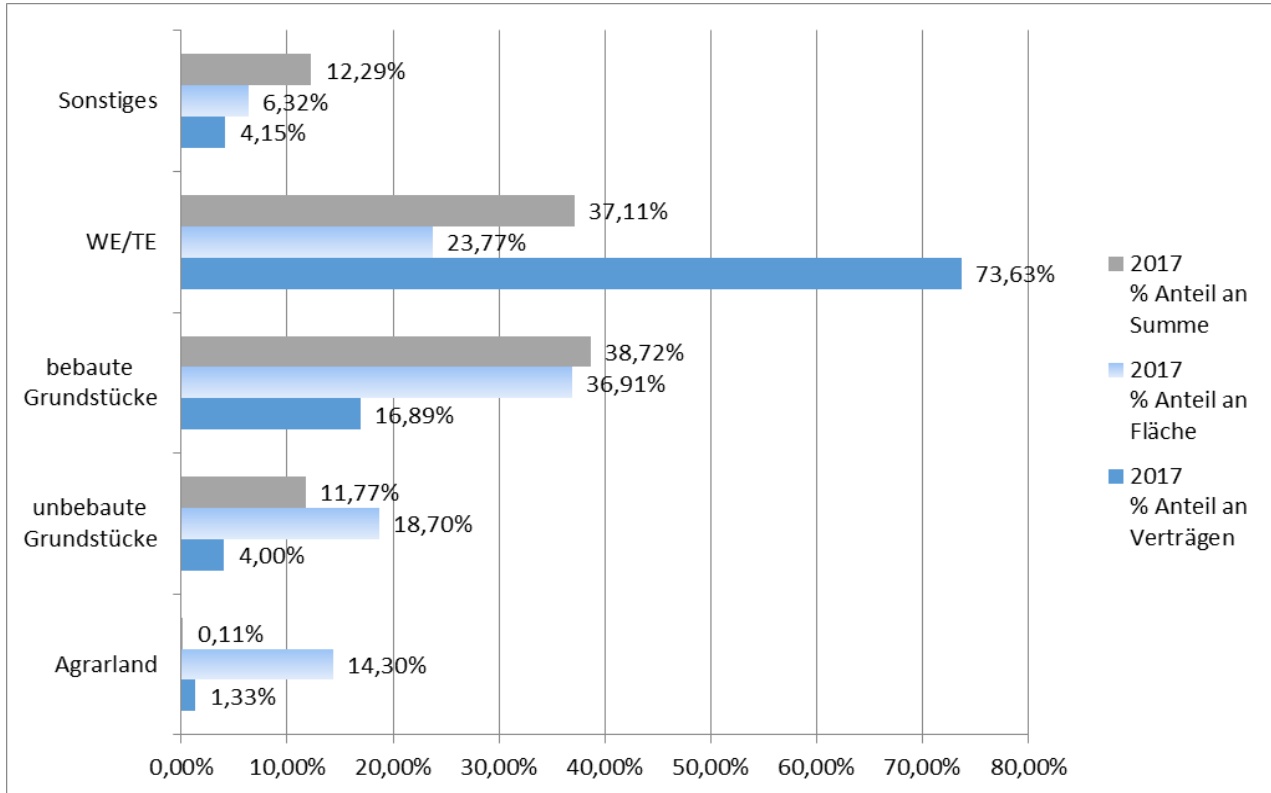
	Fallzahlen	Tendenz	% ≈	Umsatz in Mio. €	Tendenz	% ≈
2001	597			171,58		
2002	629	↑	+ 5,36	168,78	↓	- 1,63
2003	626	↔	- 0,48	147,73	↓	- 12,47
2004	597	↓	- 4,63	120,67	↓	- 18,32
2005	753	↑	+ 26,13	143,16	↑	+ 18,64
2006	506	↓	- 32,80	187,64	↑	+ 31,07
2007	585	↑	+ 15,61	215,94	↑	+ 15,08
2008	588	↔	+ 0,51	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

Grundstücksverkehr 2017 und 2018



Aufteilung in Teilmärkte aller eingegangenen Kaufverträge

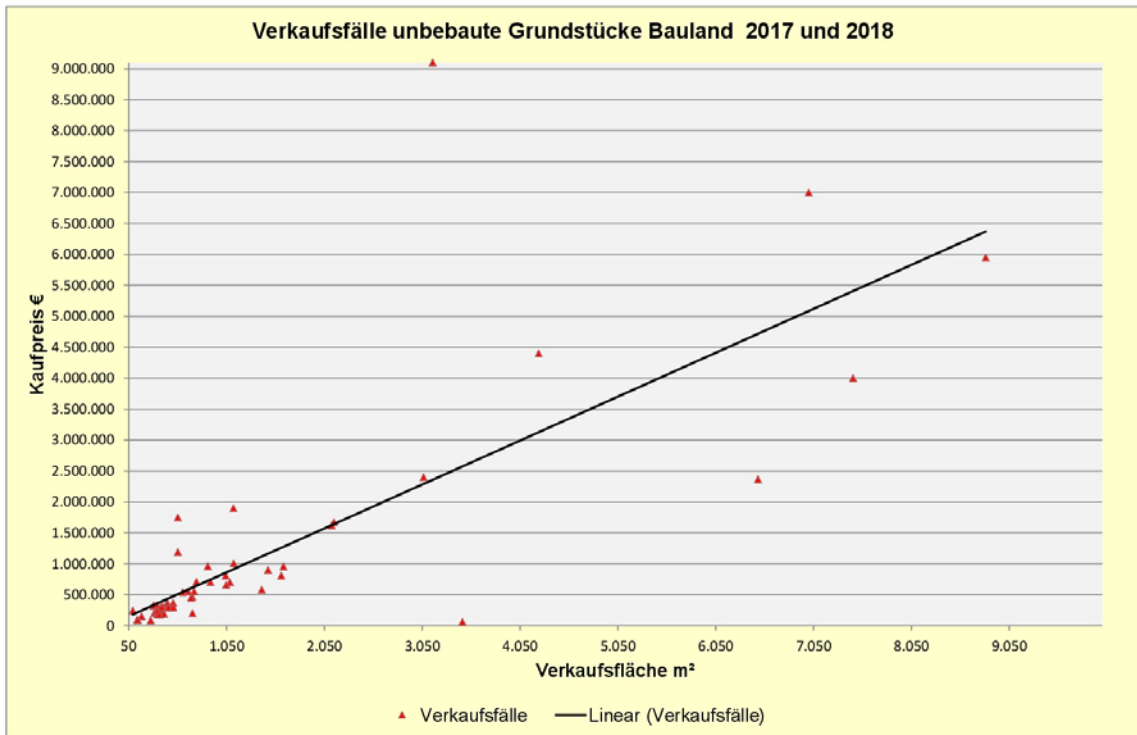
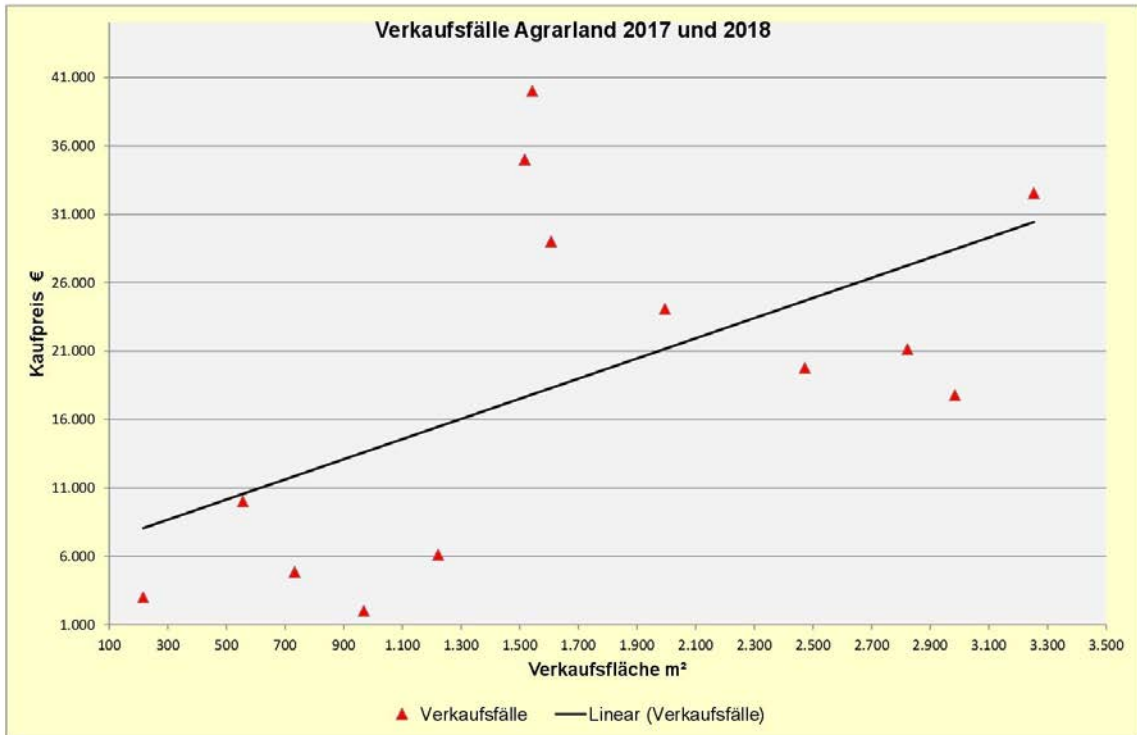
Jahr	Insgesamt	Agrarland	Wohnungs- Teileigentum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Sonstige
2017	675	9	497	114	27	28
2018	751	9	586	102	41	13

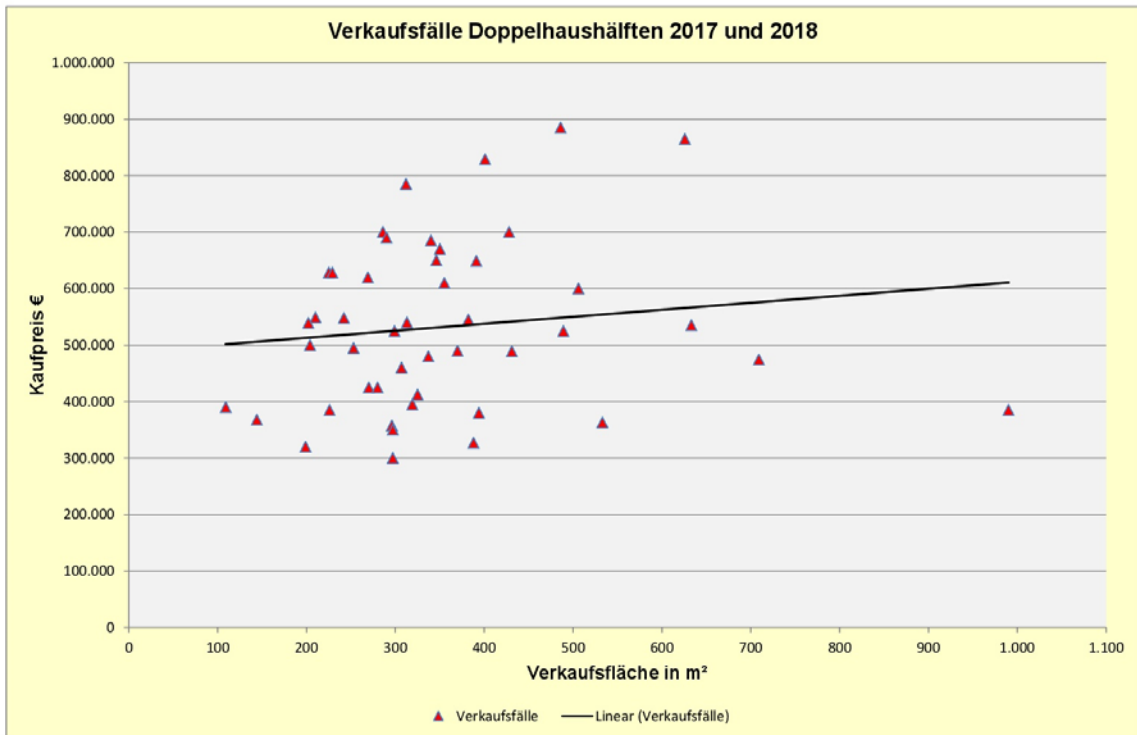
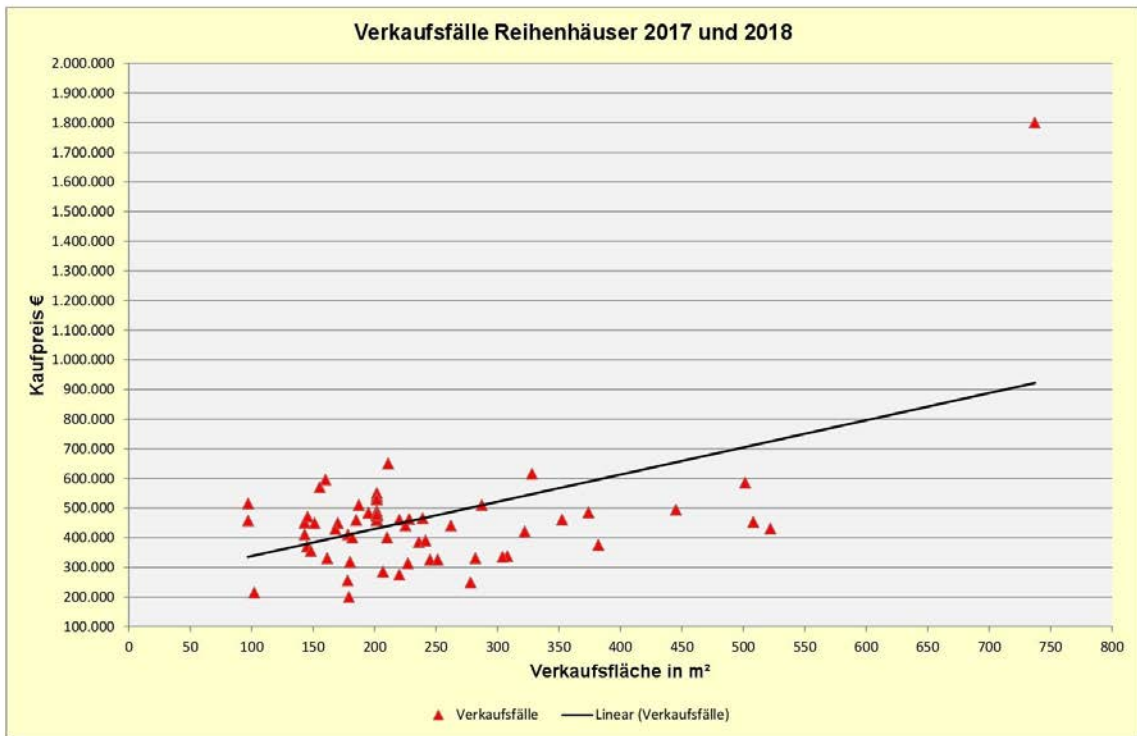


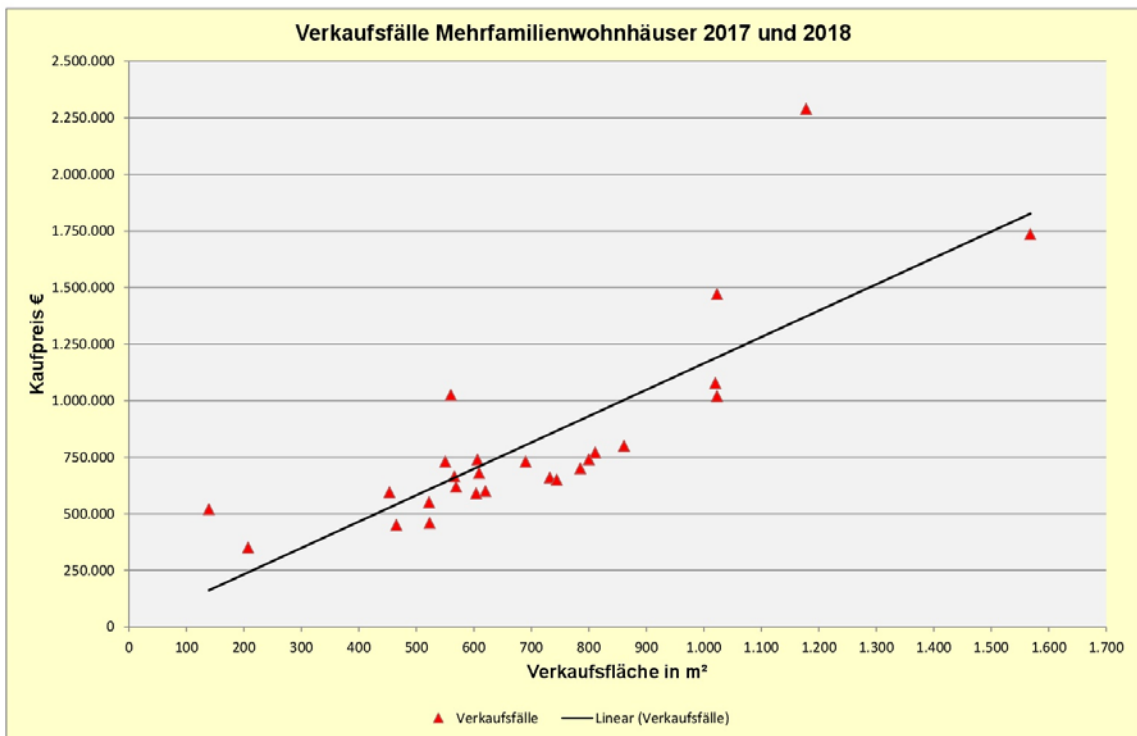
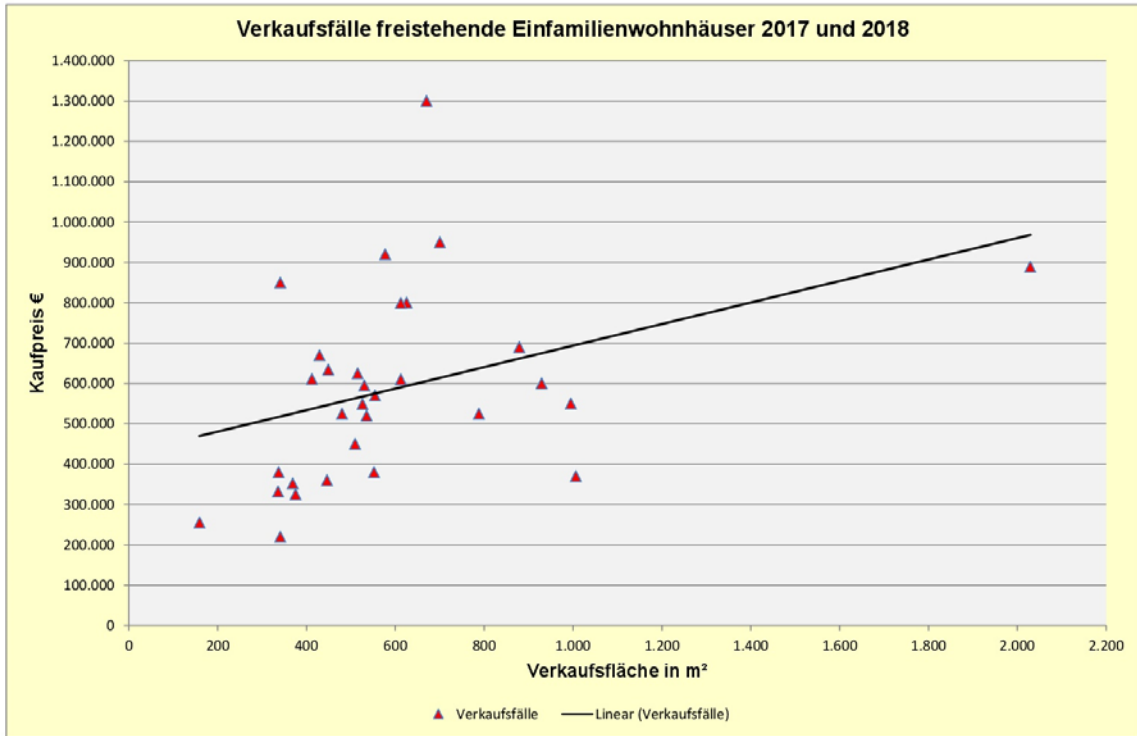
Statistische Angaben zu Teilmärkten 2017 und 2018

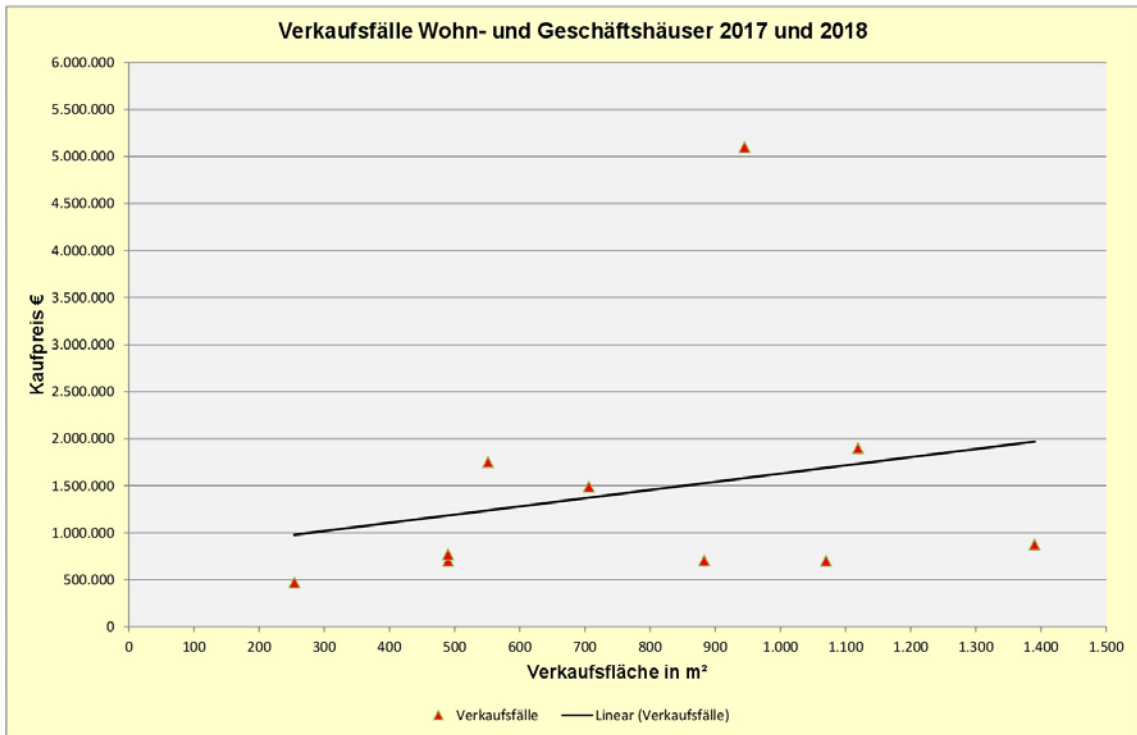
Beurkundete Kaufverträge, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen, aufgliedert in einige ausgewählte Teilmärkte.

Teilmarkt	Jahr	≈ m ² Flächenumsatz	≈ %-Anteil am Flächen- umsatz	≈ m ² Ø Grundstücks- fläche	≈ mittlerer Kaufpreis	≈ Umsatz Mio. €	≈ %-Anteil am Umsatz
Agrarland	2017	18.816	10,11	3.136	24.836 €	0,149	0,06
	2018	11.206	3,01	1.601	13.745 €	0,096	0,02
unbebaute Grundstücke	2017	37.944	20,39	1.405	1.127.047	30,43	11,9
	2018	40.259	10,83	1.032	824.749	32,165	7,74
Rohbauland/ Bauerwartungs- land	2017	-	-	-	-	-	-
	2018	-	-	-	-	-	-
Reihenhäuser	2017	10.395	5,59	236	445.952 €	0,196	7,68
	2018	8.372	2,25	226	458.305 €	0,17	4,08
Doppelhaus- hälften	2017	10.527	5,66	351	462.033 €	13,86	5,42
	2018	9.409	2,53	376	547.620 €	13,69	3,3
freistehende 1-Fam. Wohnhäuser	2017	10.478	5,63	582	439.319 €	7,91	3,09
	2018	10.785	2,9	568	652.789 €	12,4	2,99
Mehrfamilien- wohnhäuser	2017	10.335	5,55	646	693.844 €	11,1	4,34
	2018	9.941	2,67	710	848.429 €	11,88	2,86
Wohn/ Geschäftshäuser	2017	4.855	2,61	809	1.555.833 €	9,34	3,65
	2018	3.043	0,82	761	1.281.250 €	5,13	1,23
Wohnungseigentum	2017	43.016	23,12	107	228.604 €	91,9	35,95
	2018	47.115	12,68	101	235.229 €	110,09	26,50









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 31.12.2018 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 eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben.


Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaben-rechtlichen 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. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet.

Die **Erdhebungsgebiete** Problemzone Nord und Problemzone Süd werden in der Karte  dargestellt. Diese Linie stellt lediglich eine grobe Abschätzung dar und kann sich auch weiterhin verändern. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen diese mögliche Beeinträchtigung nicht. Die Betroffenheit der Grundstücke ist sehr unterschiedlich und kann nur von Geologen im Einzelfall ermittelt werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

Bodenrichtwert €/m²	Entwicklungs- zustand	Zonen- nummer	Beitrags- situation
Art der Nutzung	Bau- weise	WGFZ	Grundstücksgröße m ² nur gültig bei 1- bis 2- Familienhausgrundstücken

630-B-210-ebf
WA-o-0,8-350

Bodenrichtwerte für die Landwirtschaft und sonstige Flächen:

Bodenrichtwert €/m²	Entwicklungszustand	Zonen- nummer
Art der Nutzung		

6,60-LF-800
A

<p>W = Wohnbaufläche WA = allgemeines Wohngebiet WR = reines Wohngebiet WB = besonderes Wohngebiet M = gemischte Baufläche MI = Mischgebiet MK = Kerngebiet MD = Dorfgebiet G = gewerbliche Baufläche GE = Gewerbegebiet GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet GI = Industriegebiet Gle = eingeschränktes Industriegebiet S = Sonderbauflächen SE = Sondergebiet für Erholung SO = sonstige Sondergebiete SF = sonstige Flächen SU = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert GB = Bauflächen für den Gemeinbedarf LF = Land- und forstwirtschaftliche Fläche A = Acker GR = Grünland</p>	<p>B = baureifes Land R = Rohbauland E = Bauerwartungsland</p> <p>ebf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz ebpf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz</p> <p>o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise a = abweichende Bauweise</p>
--	--

WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):
Berechnung gemäß Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011
(Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

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 (wertrelevante Geschossfläche – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in den anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen wie folgt:

wertrelevante Geschossflächenzahl = zulässige Grundfläche x Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
zuzüglich

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses

Umrechnungskoeffizienten:

- 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 siehe Beispiel Seite 31

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
(Flächenfaktor Bewertungsgrundstück : Flächenfaktor Richtwertgrundstück)
x WGFZ bereinigter Bodenrichtwert siehe Beispiel Seite 31

Grundstücksfläche (m²)	Flächenfaktor	Grundstücksfläche (m²)	Flächenfaktor
150	1,35	680	1,01
160	1,33	690	1,00
170	1,32	700	1,00
180	1,30	710	1,00
190	1,28	720	1,00
200	1,27	730	1,00
210	1,26	740	0,99
220	1,25	750	0,99
230	1,24	760	0,99
240	1,23	770	0,98
250	1,22	780	0,98
260	1,21	790	0,98
270	1,20	800	0,98
280	1,19	810	0,98
290	1,18	820	0,98
300	1,17	830	0,98
310	1,16	840	0,97
320	1,16	850	0,97
330	1,15	860	0,97
340	1,14	870	0,96
350	1,13	880	0,96
360	1,13	890	0,96
370	1,12	900	0,96
380	1,11	910	0,96
390	1,10	920	0,96
400	1,10	930	0,96
410	1,10	940	0,95
420	1,09	950	0,95
430	1,08	960	0,95
440	1,08	970	0,94
450	1,08	980	0,94
460	1,08	990	0,94
470	1,08	1000	0,94
480	1,07	1010	0,94
490	1,06	1020	0,94
500	1,06	1030	0,94
510	1,06	1040	0,93
520	1,05	1050	0,93
530	1,05	1060	0,93
540	1,05	1070	0,92
550	1,04	1080	0,92
560	1,04	1090	0,92
570	1,04	1100	0,92
580	1,04	1110	0,92
590	1,04	1120	0,92
600	1,03	1130	0,92
610	1,02	1140	0,92
620	1,02	1150	0,92
630	1,02	1160	0,91
640	1,02	1170	0,91
650	1,02	1180	0,91
660	1,01	1190	0,91
670	1,01	1200	0,91

Die Grundstücksflächen 150 m² und 1.200 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 für eine WGFZ- und Flächenbereinigung eines Bodenrichtwertes:

Das zu bewertende 1- bis 2-Familienhausgrundstück liegt in der BRW-Zone 210. Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde die zulässige WGFZ mit **0,5** ermittelt. Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von **400 m²**.

Der Bodenrichtwert für die Zone 210 beträgt 630 €/m² bezogen auf eine WGFZ von **0,8** u. eine Grundstücksgröße von **350 m²** (für 1- bis 2-Familienhausgrundstücke).

WGFZ-Bereinigung:
0,86 \div **0,95** \times 630 € (Bodenrichtwert) = WGFZ- bereinigter BRW rd. 570 €

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

1,1 \div **1,13** \times 570 € (WGFZ-bereinigter BRW) = WGFZ- u. flächenbereinigter BRW 555 €

Der WGFZ-bereinigte und flächenbereinigte Bodenrichtwert von 555 € gilt für die gesamte Grundstücksfläche.

Tabellenausschnitte:

WGFZ	UK
0,5	0,86
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,95
0,9	0,98
1,0	1,00

Grundstücksfläche in m²	UK
300	1,17
310	1,16
320	1,16
330	1,15
340	1,14
350	1,13
360	1,13
370	1,12
380	1,11
390	1,10
400	1,10

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2010 bis zum 31.12.2018

Wohnbaugebiete

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ -Grundstücksgröße (gültig für 1- bis-2-Familienwohnhausgrundstücke)
----------	-----------------------------	--

		2010	2012	2014	2016	2018
100 Rauher Kapf	WR o	360-0,5-900	360-0,5-900	375-0,6-900	410-0,6-900	440-0,6-900
110 Schönaicher Straße	WA o	460-0,8-450	460-0,8-450	485-0,9-450	520-0,9-450	560-0,9-450
111 Stadtgarten I	WA o	450-0,8-300	450-0,8-300	500-0,9-250	535-0,9-250	540-0,9-250
112 Stadtgarten II	WA a	470-1,0-300	in BRW-Zone 240			
113 Tiergarten	WA g	450-1,1-250	460-1,1-250	475-1,1-250	510-1,1-250	530-1,1-250
120 Tannenberg	WAWR o	600-0,7-450	610-0,7-450	650-0,8-450	710-0,8-450	720-0,8-450
130 Gansseesiedlung	WA o	490-0,5-400	490-0,5-400	505-0,6-400	550-0,6-400	560-0,6-400
140 Oberer Herdweg	WA o	430-0,7-500	490-0,7-500	500-0,7-500	540-0,7-500	600-0,7-500
150 Waldburg	WAWR o	600-0,6-450	610-0,6-450	680-0,8-450	750-0,8-450	760-0,8-450
160 Untere Waldburgstraße	WA o	540-0,6-550	560-0,6-500	630-0,8-450	675-0,8-450	720-0,8-450
170 Galgenberg	WA o	550-0,7-500	550-0,7-500	595-0,8-400	640-0,8-450	660-0,8-450
172 Sindelfinger Straße	WB a	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400	650-1,6-400
175 Unteres Lauch	WA o	450-0,7-400	in BRW-Zone 170			
191 Lauchstraße	WB g	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400	650-1,6-400
200 Herrschaftsgartenstr.	WA o	490-0,7-300	490-0,7-300	530-1,0-300	580-1,0-300	630-1,0-300

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ -Grundstücksgröße (gültig für 1- bis 2-Familienwohnhausgrundstücke)
----------	-----------------------------	--

		2010	2012	2014	2016	2018			
210 Spielberg/Kalkofen	WA o	490-0,7-400	490-0,7-400	535-0,8-350	590-0,8-350	630-0,8-350			
212 Rosensteinstraße	WB a	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400	650-1,6-400			
213 Spielberg	WB a	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400	650-1,6-400			
221 Altstadt-Nord	WB g	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400	650-1,6-400			
232 Talstraße	WA g	500-1,8-500	500-1,8-500	525-1,8-400	560-1,8-400	590-1,8-400			
233 Wilhelmstraße	WB g	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400	650-1,6-400			
240 Siebeneck	WA o	470-1,0-400	480-1,0-400	490-1,0-400	530-1,0-400	550-1,0-400			
260 Diezenhalde/ Nebelloch ab 2019	WA o	460-0,7-300	480-0,8-300	525-1,0-250	580-1,0-250	650-1,0-250			
261 Diezenhalde 4.2	WA o	510-0,9-300							
270 Nebelloch	WA o	490-0,8-300					510-0,8-300	570-1,0-250	600-1,0-250
280 Steinung	WA o	430-0,7-400					460-0,7-400	500-0,9-400	590-0,9-400
290 Im Grund	WA o	480-1,0-400	500-1,0-400	500-1,0-400	560-1,0-400	610-1,0-400			
300 Leere Wasen West	WA o	440-0,8-450	480-0,8-400	490-0,8-400	560-0,8-400	610-0,8-400			
560 Rübländer	WA o	490-0,8-250	490-0,8-250	520-0,9-250	550-0,9-250	580-0,9-250			
570 Dagersheim Nord	WAWR a/o	480-0,8-300	490-0,8-300	520-0,9-300	590-0,9-300	600-0,9-300			
580 Dagersheim Süd	WAWR o	430-0,5-350	420-0,5-350	460-0,8-350	530-0,8-350	560-0,8-350			
585 Östl. d. Waldstraße	WA o/a		**480-0,8-300	515-0,9-250	610-0,9-250	750-0,9-250			
595 Vordere Berggasse	WB a	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400	470-1,0-400	520-1,0-400			
596 Südl. der Berggasse	WB a	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400	470-1,0-400	520-1,0-400			
597 Nördl. d. Schulstraße	WB a	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400	470-1,0-400	520-1,0-400			
610 Dagersheim West	WA o/a	490-0,8-300	490-0,8-300	520-0,8-250	550-0,8-250	560-0,8-250			

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

Mischgebiete und Kerngebiete

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ -Grundstücksgröße (gültig für 1- bis 2-Familienwohnhausgrundstücke)
----------	--------------------------	--

		2010	2012	2014	2016	2018
190 Stuttgarter Straße	MI o	410-0,7-400	450-0,7-400	500-1,0-400	520-1,0-400	550-1,0-400
211 Reußenstein	MI o	470-0,8-400	470-0,8-400	500-0,9-400	530-0,9-400	550-0,9-400
220 Oberstadt	MI/MK g/a	430-1,2-400	440-1,2-400	500-1,8-400	590-1,8-400	630-1,8-400
230 Unterstadt/Stadtmitte	MK g	500-2,5-400	500-2,5-400	540-3,0-400	610-3,0-400	680-3,0-400
251 Rudolf-Diesel-Straße	MI o/a	420-1,0-400	420-1,0-400	430-1,0-400	460-1,0-400	480-1,0-400
301 Königsberger Straße	MI a/o	310-0,7-400	310-0,7-400	320-0,7-400	350-0,7-400	360-0,7-400
342 Calwer Straße	MI a	260-1,2-400	260-1,2-400	270-1,2-400	290-1,2-400	300-1,2-400
540 Böblinger Straße	MI o	290-1,2-400	290-1,2-400	300-1,2-400	320-1,2-400	330-1,2-400
571 Goethestraße	MI o	410-0,8-400	410-0,8-400	420-0,8-400	490-0,8-400	530-0,8-400
581 Öhmdweg	(alt MD) MI-o	230-0,6-400	**250-1,2-400	250-1,2-400	in BRW-Zone 585	
584 Mischgebiet östl. d. Waldstraße	MI o		**295-1,2-400	295-1,2-400	310-1,2-400	310-1,2-400
590 Dagersheim Mitte	M/MD o/g	400-1,0-400	400-1,0-400	420-1,0-400	490-1,0-400	510-1,0-400
592 Talblickweg	MD o	430-0,8-400	455-0,8-300	475-0,9-300	500-0,9-300	550-0,9-300
710 Flugfeld Seepromenade	MI a	700-3,4*	700-3,4*	700-3,4-400*	690-3,0-400*	750-3,0-400
711 Flugfeld Parkstadt Ost nördl. Teil	MI a	550-2,0*	550-2,0*	550-2,2-400*	570-2,2-400*	590-2,2-400
712 Flugfeld Parkstadt Ost mittl. Teil	MI a	500-2,4*	500-2,4*	520-2,4-400*	540-2,4-400	550-2,4-250
713 Flugfeld Parkstadt Ost südl. Teil	MI a	450-1,6*	450-1,6*	450-1,6-400*	450-1,6-400*	490-1,6-400

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor. Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

Gewerbegebiete und Industriegebiete

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ
----------	-----------------------------	---

		2010	2012	2014	2016	2018
101 IBM-Labor	GE a/o	160-0,6	160-0,6	170-0,6	190-0,6	190-0,6
102 Schill + Seilacher	GI a/o	160-0,6	160-0,6	170-0,6	190-0,6	190-0,6
180 Leibnizstraße	GE a/o	220-1,2	220-1,2	230-1,2	250-1,2	250-1,2
250 Röhler Weg	GE/GEe a/o	260-2,0	260-2,0	270-2,0	320-2,0	330-2,0
320 Schlotterbeckstraße	GE/GEe a/o	250-1,6	250-1,6	260-1,6	280-1,6	280-1,6
330 Herrenberger Straße	GE a/o	260-1,2	260-1,2	270-1,2	290-1,2	300-1,2
340 Hulb	GE a	270-2,2	290-2,2	310-2,2	330-2,2	340-2,2
343 Gewerbe Calwer Straße	GEe o	240-1,8	240-1,8	250-1,8	270-1,8	in BRW-Zone 713 und 714
500 Gewerbe Hulb-Nord	GE o	220-1,8	230-1,8	240-1,8	260-1,8	260-1,8
510 Industrie Hulb-Nord	Gle a	220-1,8	230-1,8	240-1,8	260-1,8	260-1,8
520 Gewerbe Hulb-West	GE o	220-1,2	230-1,2	240-1,2	260-1,2	260-1,2
541 Gewerbe- Böblinger Straße	GE o	220-1,2	220-1,2	230-1,2	250-1,2	250-1,2
583 Gewerbe östlich der Waldstraße	GEe o		**210-1,2	210-1,2	230-1,2	230-1,2
700 Flugfeld Parkstadt West nördlicher Teil	GE a	400-2,4*	400-2,4*	400-2,4*	425-2,4*	425-2,4
701 Flugfeld Parkstadt West südlicher Teil	GE a	350-2,4*	350-2,4*	350-2,4*	360-2,4*	360-2,4
702 Flugfeld Am Wall	GE a	350-3,3*	350-3,3*	350-3,3*	360-3,3*	360-3,3
714 Flugfeld südl. der Konrad-Zuse-Str.	GE a	280-3,0*	280-3,0*	280-3,0*	280-3,0*	290-3,0

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor. Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

Sonderbauflächen:

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ				
		2010	2012	2014	2016	2018
572 Albert-Schweitzer- Str. Einzelhandel	SO a				275-1,4	275-1,4
703 Flugfeld Forum	SO a/g	450-3,5*	450-3,5*	550-3,5*	600-3,5	650-3,5
S 01 Hulb- Einzelhandel	SO a	270-1,6	270-1,6	280-1,6	300-1,6	300-1,6
S 02 Hulb-Einzelhandel	SO a	270-1,6	270-1,6	280-1,6	300-1,6	300-1,6
S 03 Hulb-Einzelhandel	SO a	270-1,6	270-1,6	280-1,6	300-1,6	300-1,6
S 04 Hulb-Einzelhandel	SO a	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2	335-2,2
S 05 Hulb-Möbelhaus	SO a	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2	335-2,2
S 06 Hulb-Einzelhandel	SO a	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2	335-2,2
S 07 Hulb-Einzelhandel	SO a	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2	335-2,2
S 08 Hulb-Einzelhandel	SO a	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2	335-2,2
S 09 Hulb-Einzelhandel	SO a	320-2,2	320-2,2	330-2,2	355-2,2	355-2,2
S 10 Röhler Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	320-2,2	345-2,2	345-2,2
S 11 Röhler Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	320-2,2	345-2,2	345-2,2
S 12 Röhler Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	320-2,2	345-2,2	350-2,2

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor. Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Landwirtschaftliche Flächen/Sonstige Flächen:

BRW-Zone	Art der Nutzung	-Bodenrichtwert €/m ²				
		2010	2012	2014	2016	2018
800 Ackerland	LF A	6,00	6,50	6,50	6,50	6,60
801 Wiesen	LF GR	5,50	6,00	6,50	6,50	6,30
901 Kleingartenanlage Beckenklinge	SF KGA	25	25	25	25	25
902 Kleingartenanlage Wasserberg	SF KGA	25	25	25	25	25
903 Kleingartenanlage Maurener Weg	SF KGA	25	25	25	25	25
904 Kleingartenanlage Ganssee	SF KGA	25	25	25	25	25
905 Kleingartenanlage Herdweg Süd	SF KGA	25	25	25	25	25
906 Kleingartenanlage Herrschaftsgarten	SF KGA	25	25	25	25	25
907 Kleingartenanlage Unterer Brühl	SF KGA	25	25	25	25	25
908 Kleingartenanlage Baumgarten	SF KGA	25	25	25	25	25
909 Kleintierzucht- u. Kleingartenanlage Mönchäcker	SF KGA	25	25	25	25	25

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 €

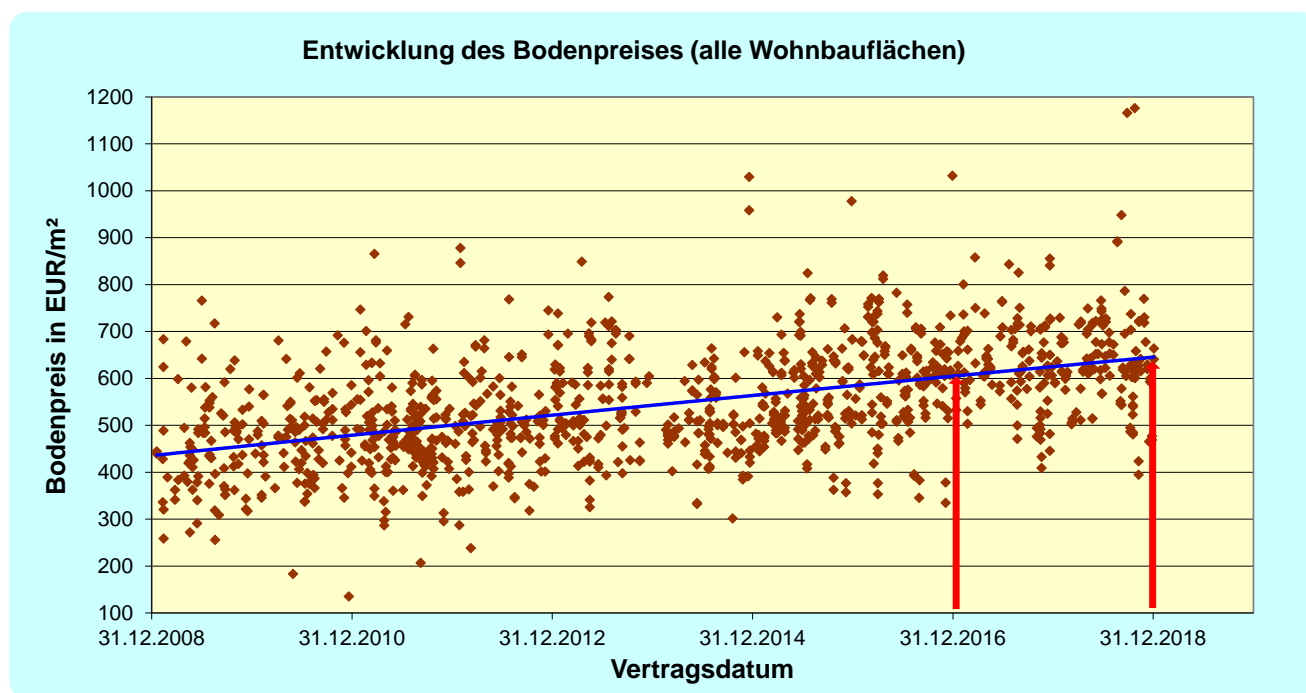
	BRW 31.12.2010 von / bis	BRW 31.12.2012 von/bis	BRW 31.12.2014 von/bis	BRW 31.12.2016 von/bis	BRW 31.12.2018 von/bis
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Wohnbau- flächen	360 € bis 600 €	360 € bis 610 €	375 € bis 680 €	410 € bis 750 €	440 € bis 760 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	230 € bis 700 €	250 €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

Preisentwicklung bei Bauland

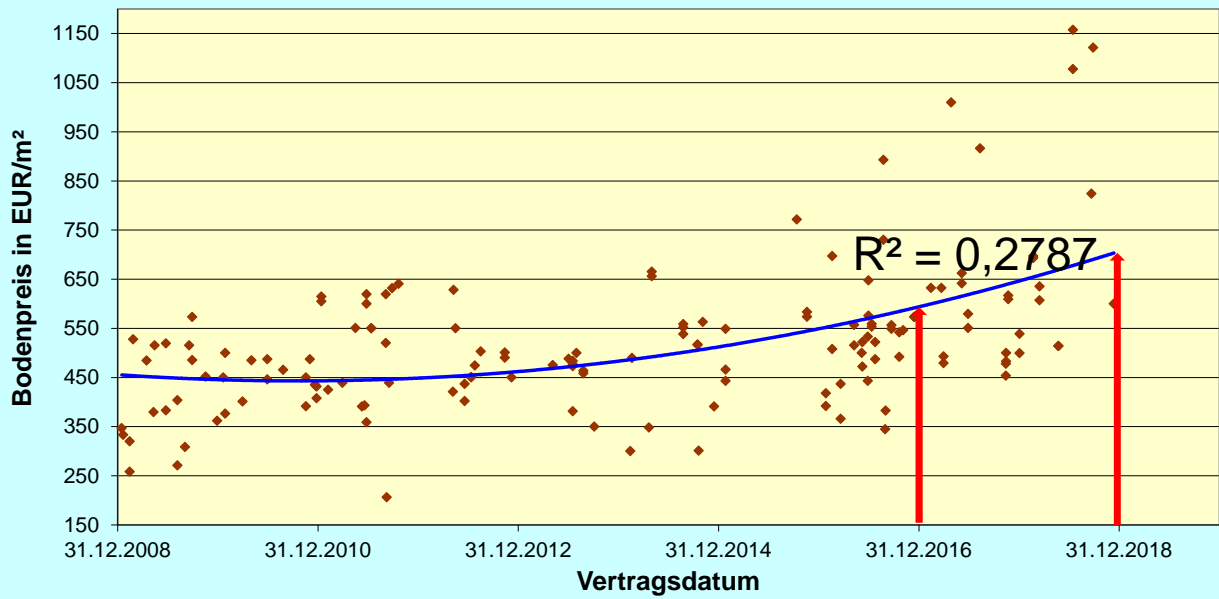
Die nachfolgend dargestellten Preisentwicklungen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum. Die Diagramme sind zur Wertermittlung nicht geeignet, da sie sich auf Grundstücke mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen beziehen. Bei der Auswertung wird die WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) des Bewertungsgrundstückes auf die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstückes umgerechnet.

Die Bezugs-WGFZ der einzelnen Bodenrichtwertzonen ist jedoch unterschiedlich und somit in den nachfolgenden Diagrammen 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.

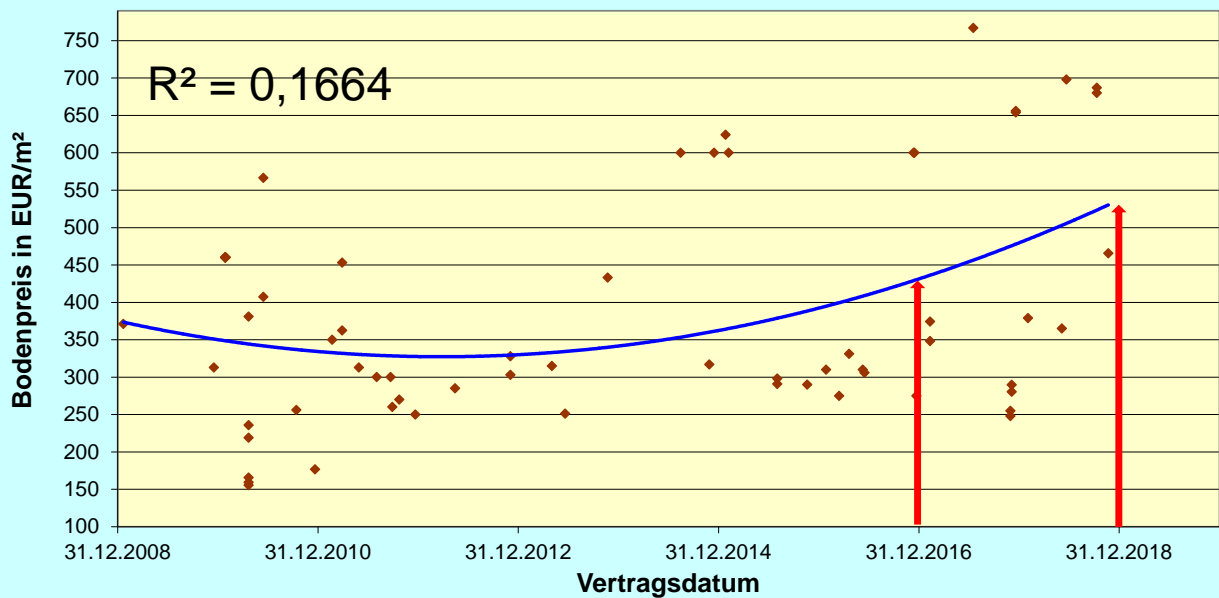
Die Diagramme stellen lediglich die Gruppen marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise. Zur Wertermittlung dienen insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte, im Zusammenhang mit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



Entwicklung des Bodenpreises (gemischte Bauflächen)

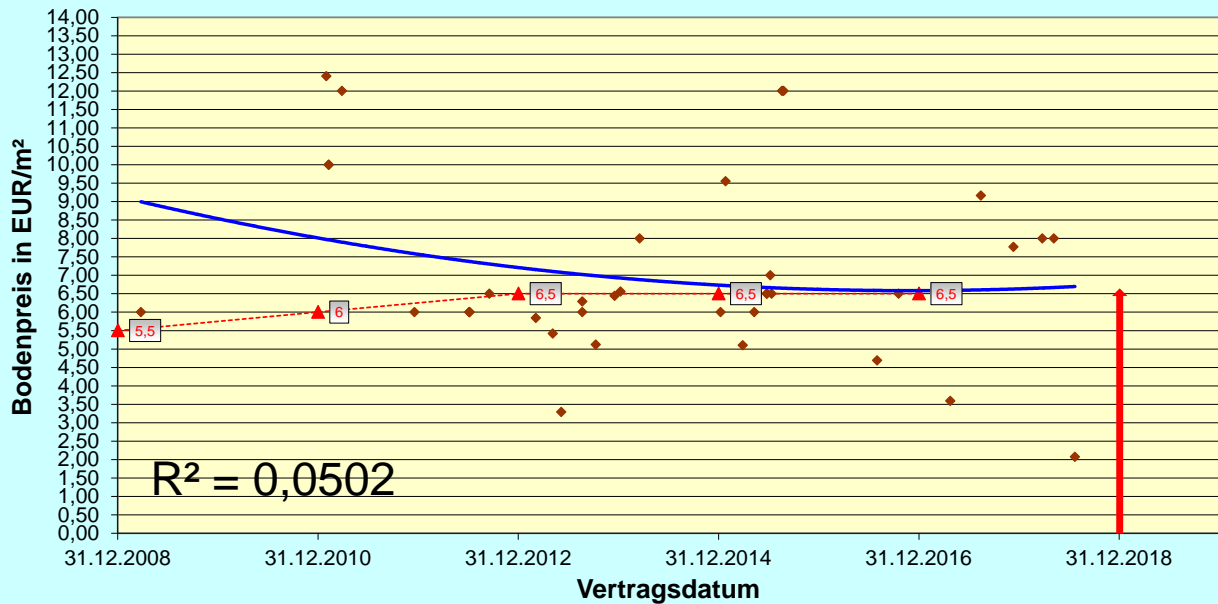


Entwicklung des Bodenpreises (gewerbliche Flächen)

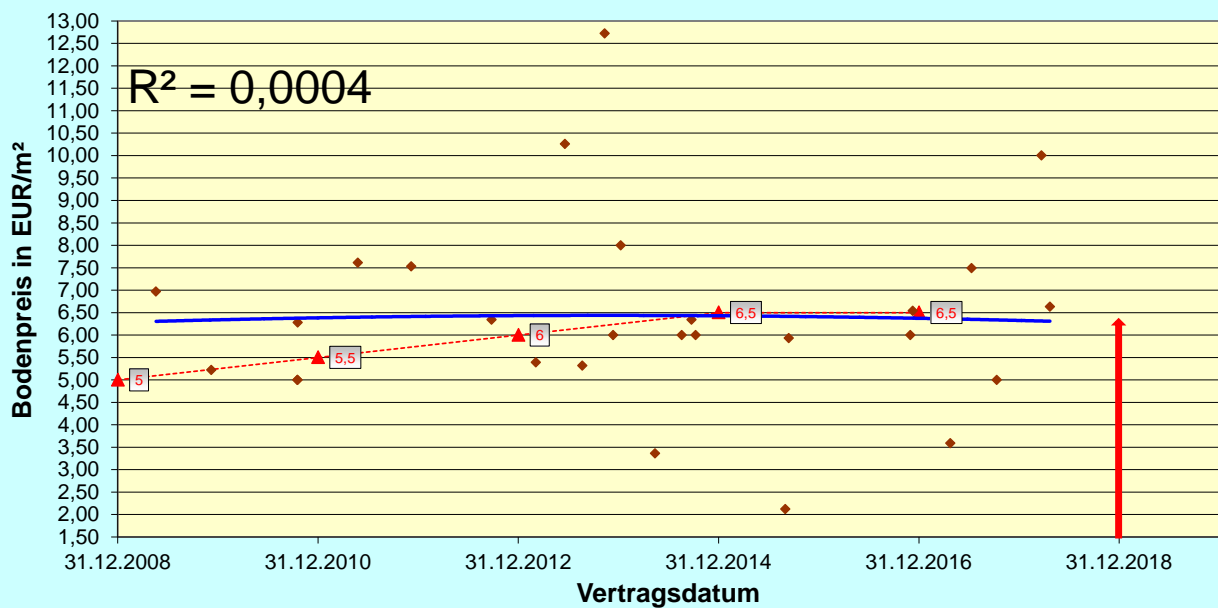


Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Entwicklung des Bodenpreises (Richtwertzone 0800 Ackerland)



Entwicklung des Bodenpreises (Richtwertzone 0801 Wiesen)



Zusammenfassung der Entwicklung der Bodenpreise in den Jahren 2017 und 2018

Die Bodenpreise sind im Auswertungszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren weiter gestiegen. Bei den auf den Vorseiten dargestellten vereinheitlichten Diagrammen lag die Preissteigerung bei

- Wohnbauflächen durchschnittlich bei rd. 5 %

Die Preissteigerungen innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertzonen und somit auch unter Berücksichtigung der WGFZ und der Grundstücksgröße bei 1- und 2-Familienwohnhäusern, waren sehr unterschiedlich. Die Ermittlung der neuen Bodenrichtwerte wurde anhand der zonenbezogenen Auswertungen unter Berücksichtigung der anzuwendenden Bezugsgrößen vorgenommen

- bei gemischten Bauflächen bei rd. 13 %

Der hohe Preisanstieg bei gemischten Bauflächen resultiert auch aus der
- vor allem bei Neubebauung -
geplanten künftigen Nutzung für den Wohnungsbau

- und bei gewerblichen Bauflächen bei rd. 23 %

Die Gewerbegebiete sind allerdings auf Grund ihrer Lage und Nutzung sehr unterschiedlich, so dass diese Entwicklung in einzelnen Zonen nicht auf andere übertragbar ist

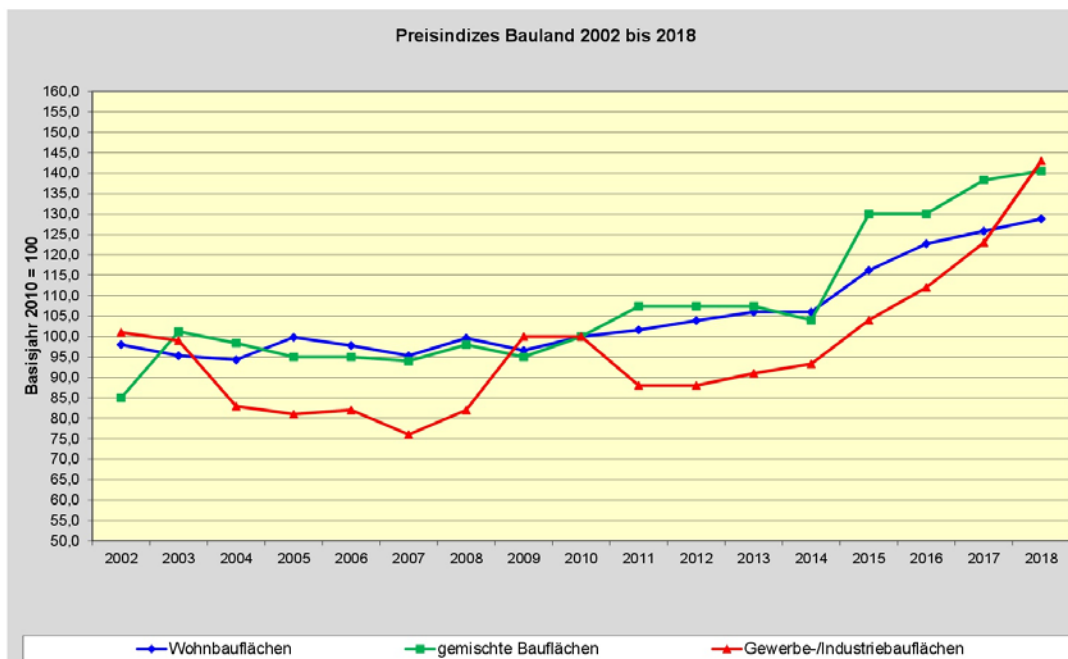
Preisindizes

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

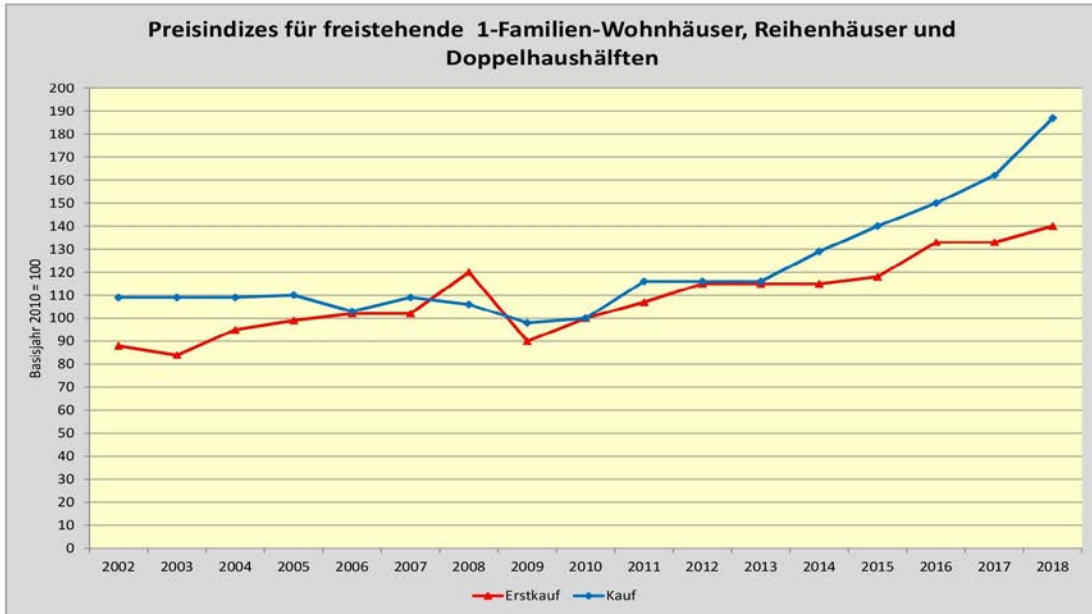
für Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum - gegliedert in Neubau und Wiederverkäufe -
 ermittelt. Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt über eine ausgleichende Kurve, ausgehend
 vom **Jahr 2010 als Basisjahr**. An Hand dieser Kurve werden Veränderungen gegenüber den
 Vorjahren ermittelt.

Bei der Auswertung wird die WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) des Bewertungsgrund-
 stückes auf die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstückes umgerechnet. Die Bezugs-WGFZ der
 einzelnen Bodenrichtwertzonen ist jedoch unterschiedlich und somit in den nachfolgenden
 Diagrammen nicht berücksichtigt und nicht erkennbar. Ebenso verhält es sich mit der Größe des
 Bodenrichtwertgrundstückes bei 1- bis 2-Familienhausgrundstücken. Auch hier sind die Bezugs-
 größen unterschiedlich.

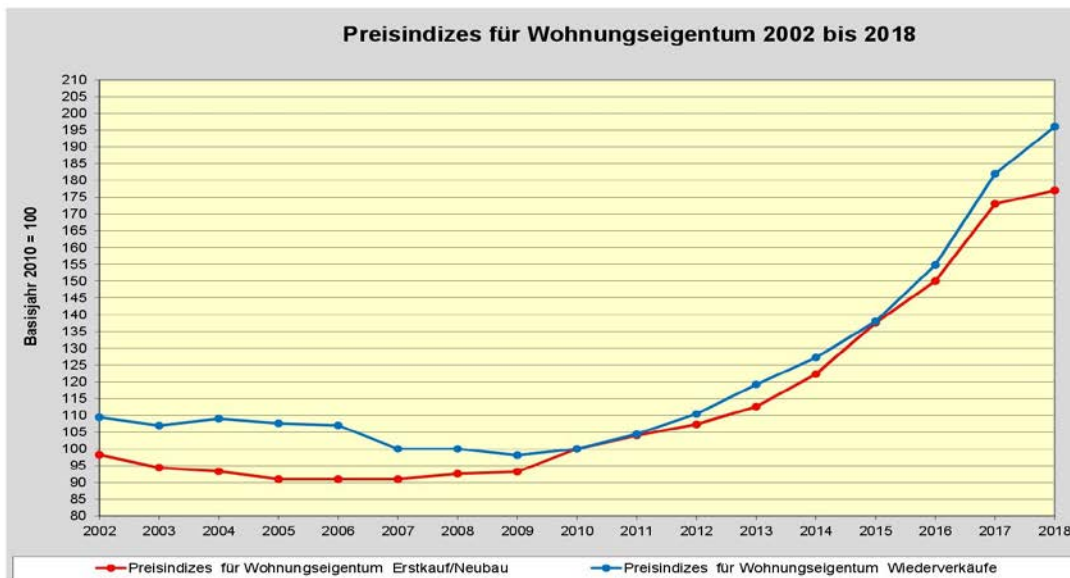
Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen
 Aussagefähigkeit zu werten sind. Die Werte der Vorjahre wurden ggf. auf Grund neuer Erkenntnisse
 und Auswertungen fortgeschrieben.



Basisjahr 2010	100%
Wohnbauflächen	507 €/m ²
gemischte Bauflächen	434 €/m ²
Gewerbe-/Industriebauflächen	375 €/m ²



Basisjahr 2010	100%
1-Familienwohnhäuser Erstkauf	360.000 €
1-Familienwohnhäuser Kauf	278.000 €



Basisjahr 2010	100%
Wohnungseigentum Erstkauf	2.500 €/m ²
Wohnungseigentum Kauf	1.450 €/m ²

Gebäundefaktoren/Ertragswertfaktoren

Gebäundefaktoren:

Die Gebäundefaktoren 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. Eine Berücksichtigung der Bodenrichtwertzone, der Lage, des Baujahres usw. findet hierbei nicht statt; daher sind diese Faktoren nur sehr eingeschränkt aussagefähig.

Es lag folgendes Datenmaterial zugrunde:

- Reihen- und Doppelhaushälften: 78 Verträge
- freistehende Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser: 30 Verträge
- Mehrfamilienwohnhäuser: 12 Verträge

Ertragswertfaktoren:

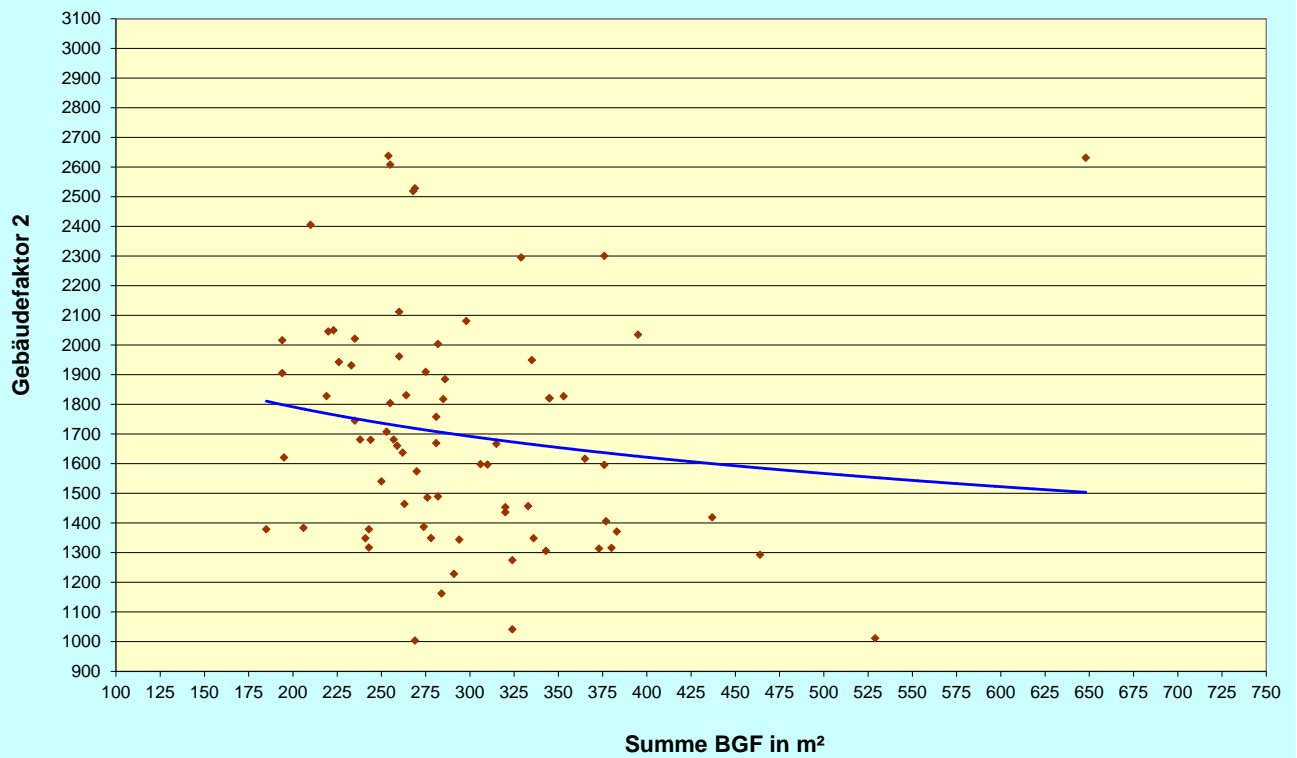
Die Ertragswertfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis auf den Rohertrag des jeweiligen Gebäudes.

Es lag folgendes Datenmaterial zugrunde:

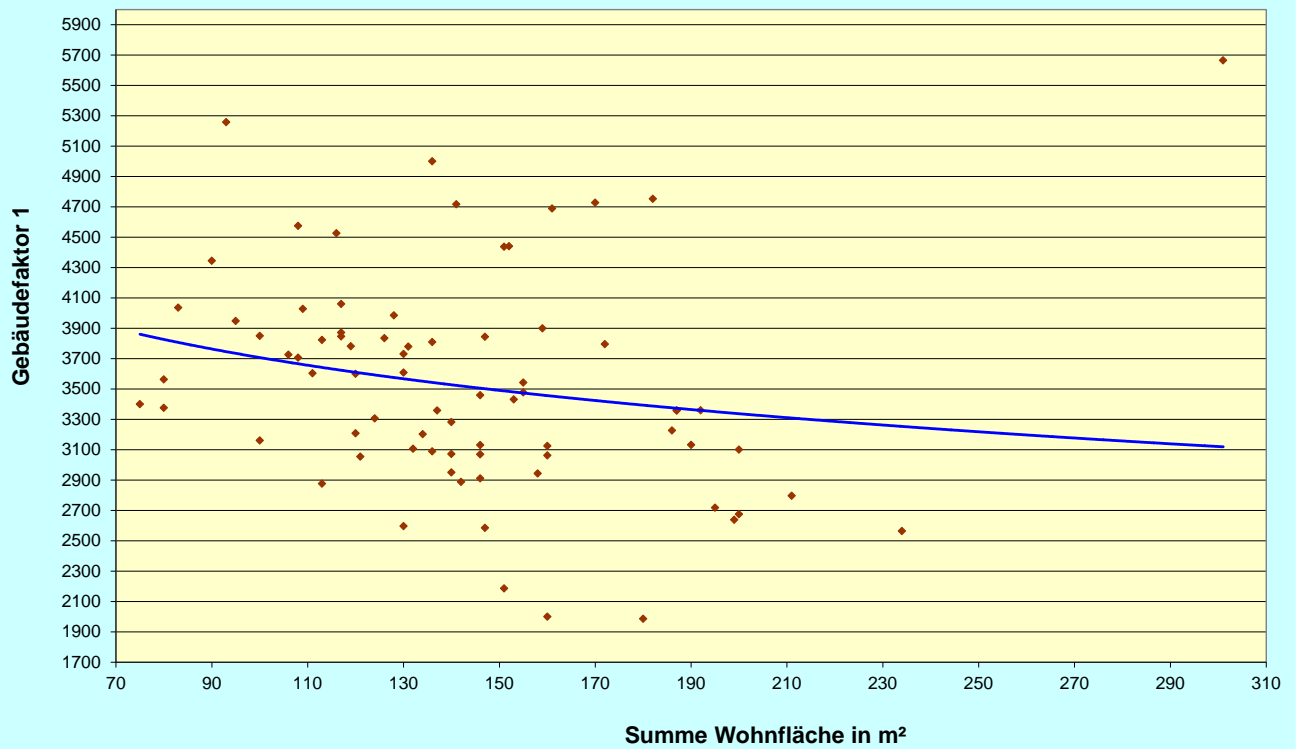
- Reihen- und Doppelhaushälften: 69 Verträge
- freistehende Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser: 28 Verträge
- Mehrfamilienwohnhäuser: 12 Verträge

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

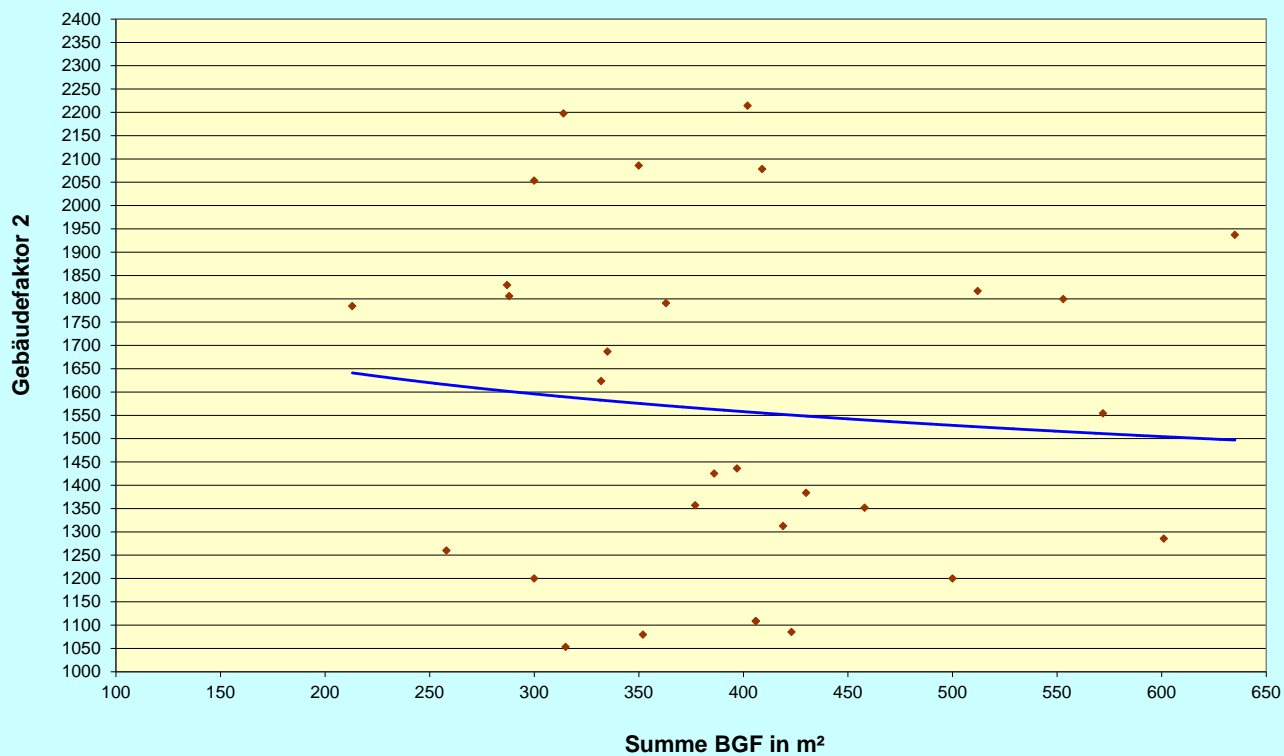
Gebäudedefaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



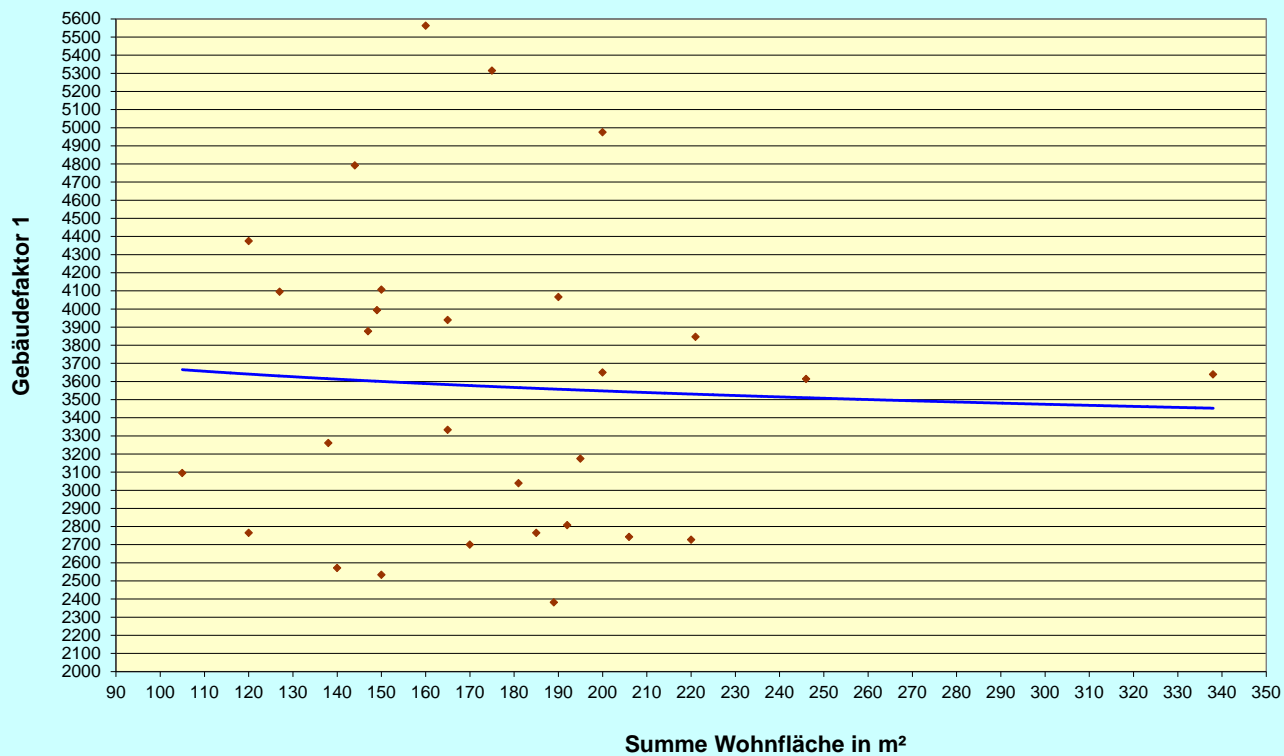
Gebäudedefaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



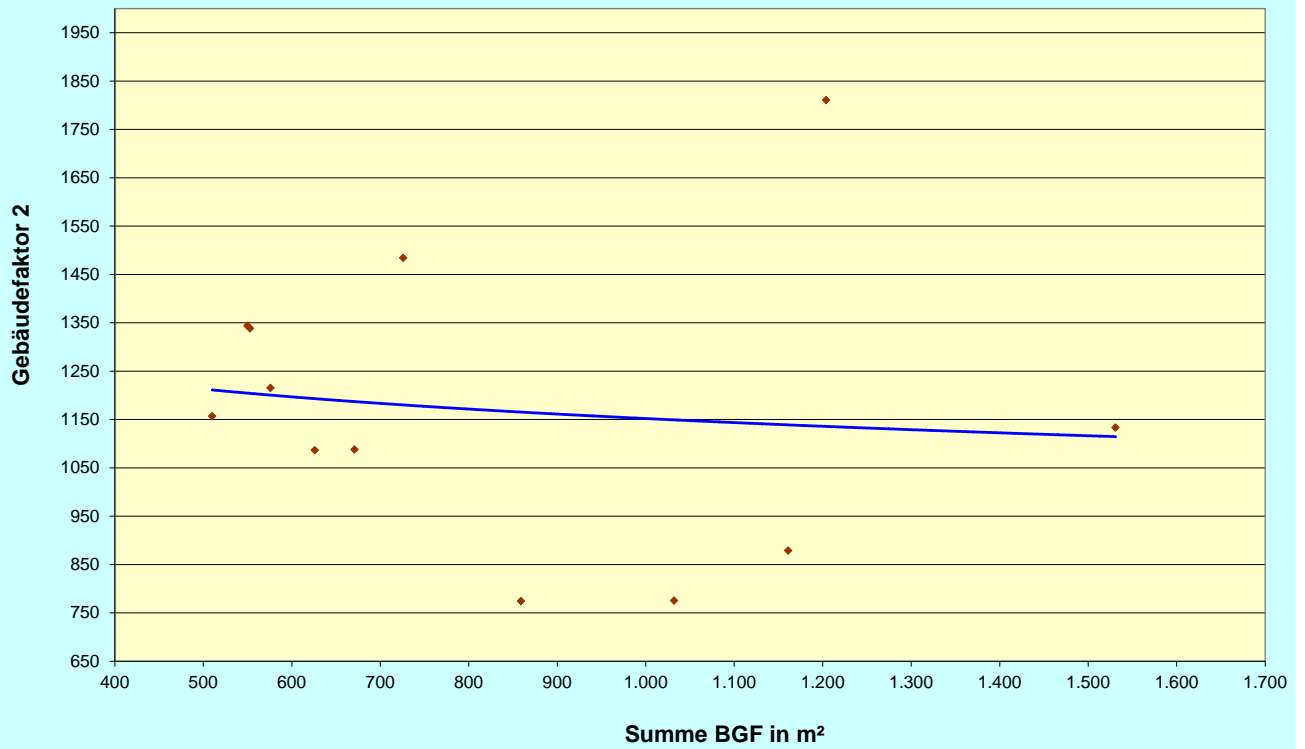
Gebädefaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



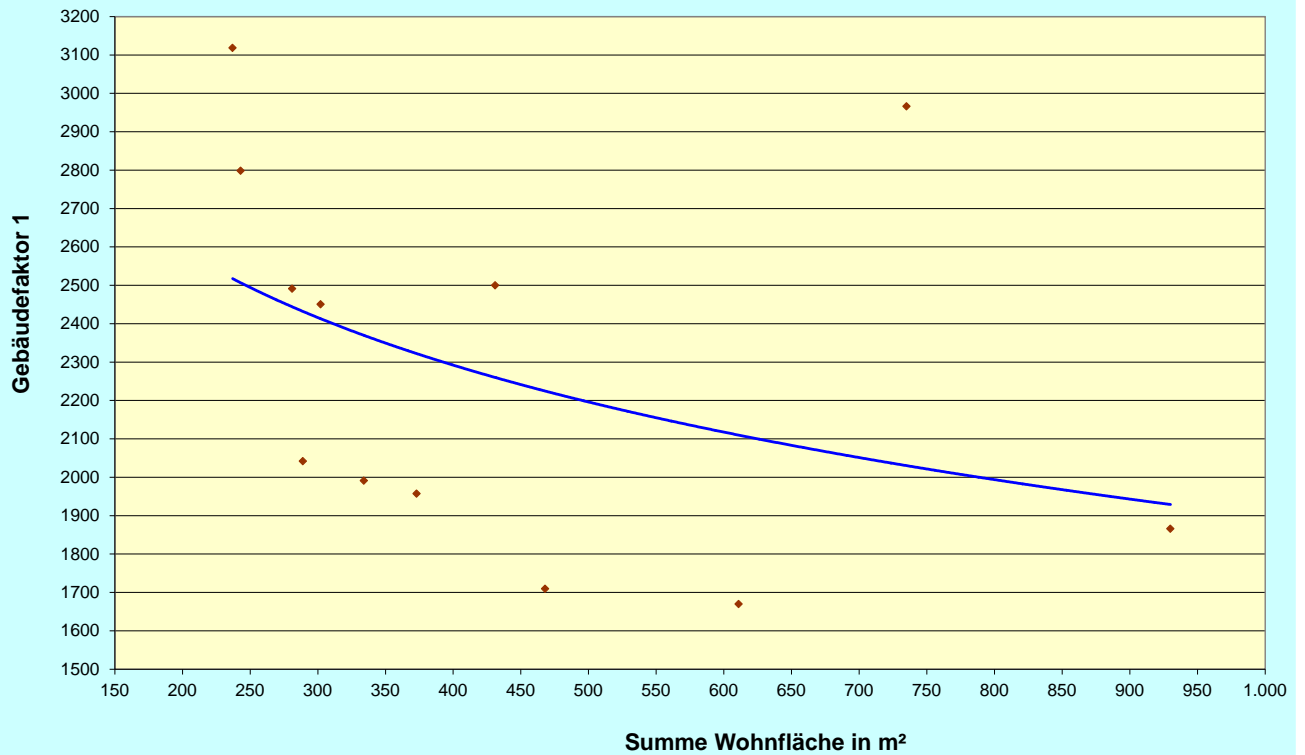
Gebädefaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



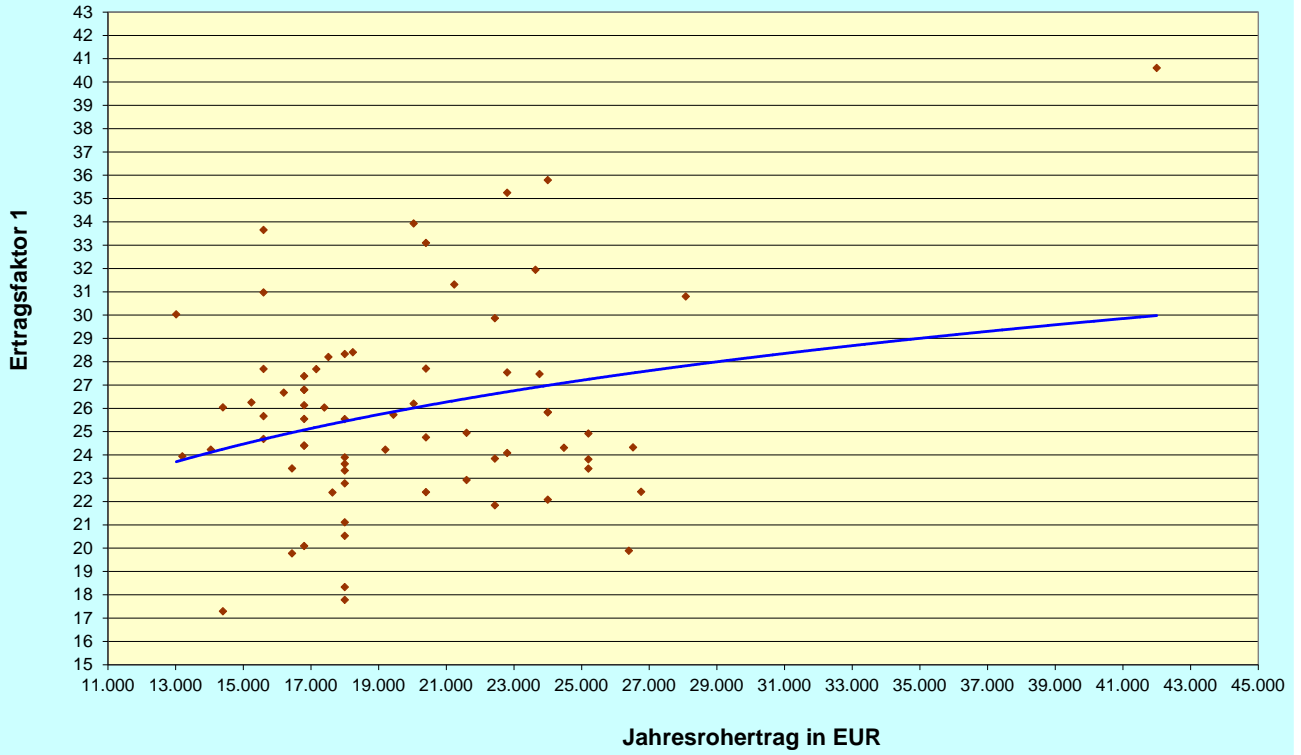
Gebäudefaktoren Mehrfamilienwohnhäuser ab 01.01.2019 (Maklerformel)
mit Bodenwert



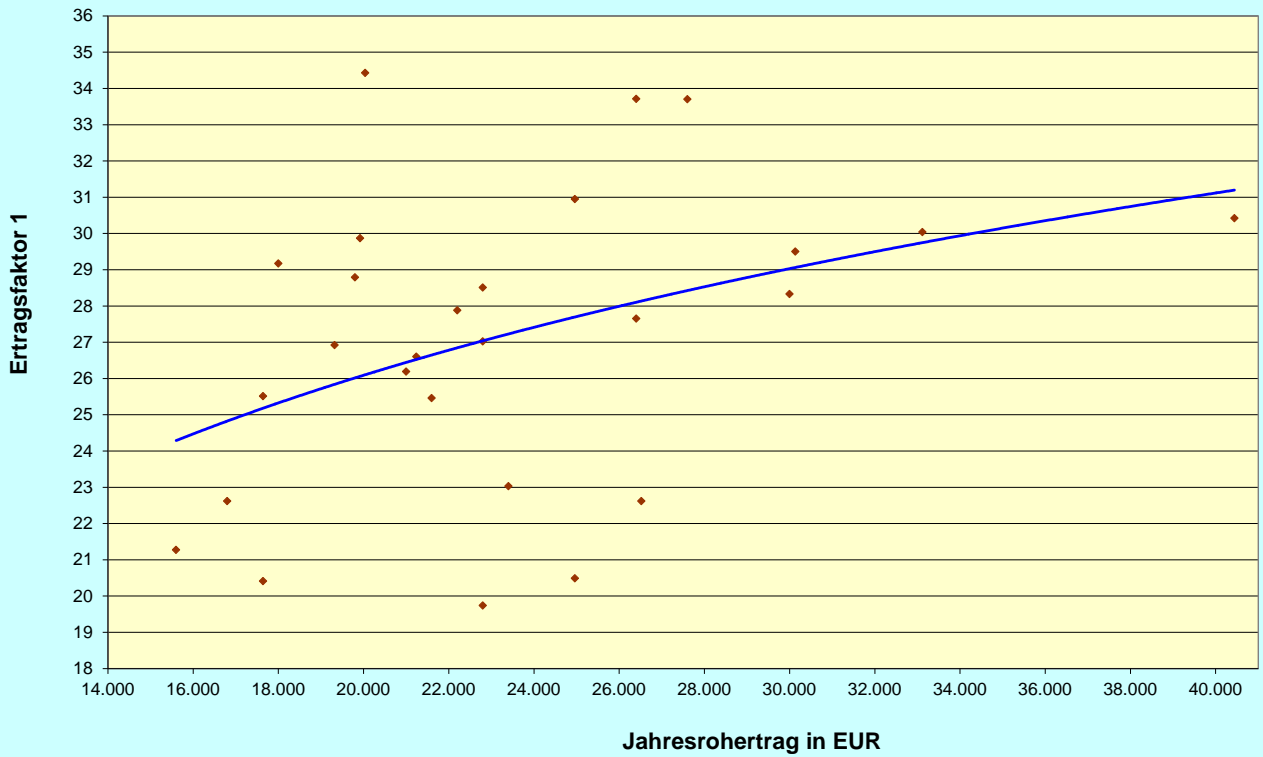
Gebäudefaktoren Mehrfamilienwohnhäuser ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



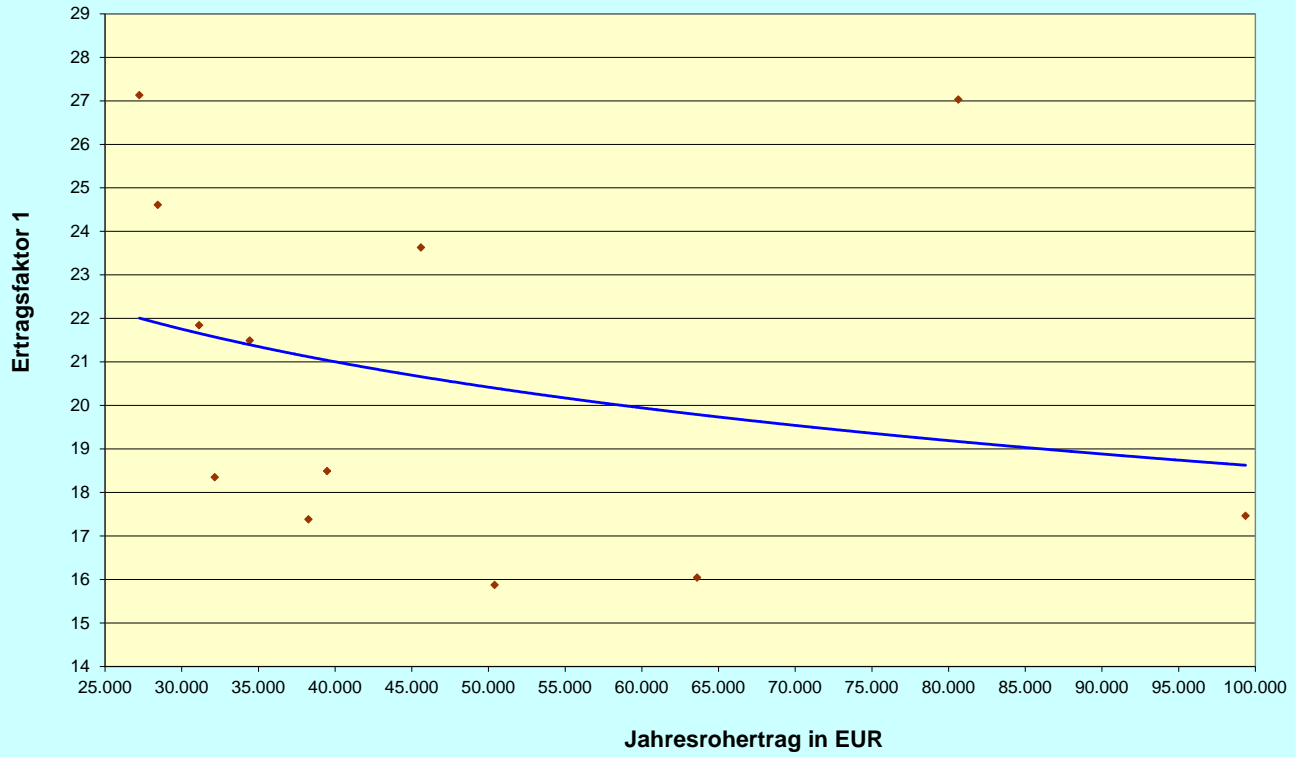
Ertragsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



Ertragsfaktoren freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser ab 01.01.2019
(Maklerformel) mit Bodenwert



Sachwertfaktoren (Marktanpassung beim Sachwertverfahren)

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Bauschäden) zu berücksichtigen.

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) erfolgt eine Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage. Der Sachwertfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Sachwert.

Bei der Wertermittlung ist zuerst der vorläufige Sachwert (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) noch ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

Der Sachwertfaktor ist in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts in den folgenden Diagrammen dargestellt. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.

Sachwertfaktoren werden im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Ende jeden geraden Kalenderjahres ermittelt. Seit dem 18.10.2012 ist neue NHK 2010 in Kraft. Durch den Wegfall des Korrekturfaktors für das Land Baden-Württemberg und den Wegfall der Korrekturfaktors Gemeinde fließen diese Unterschiedlichkeiten nun mit in den Sachwertfaktor ein.

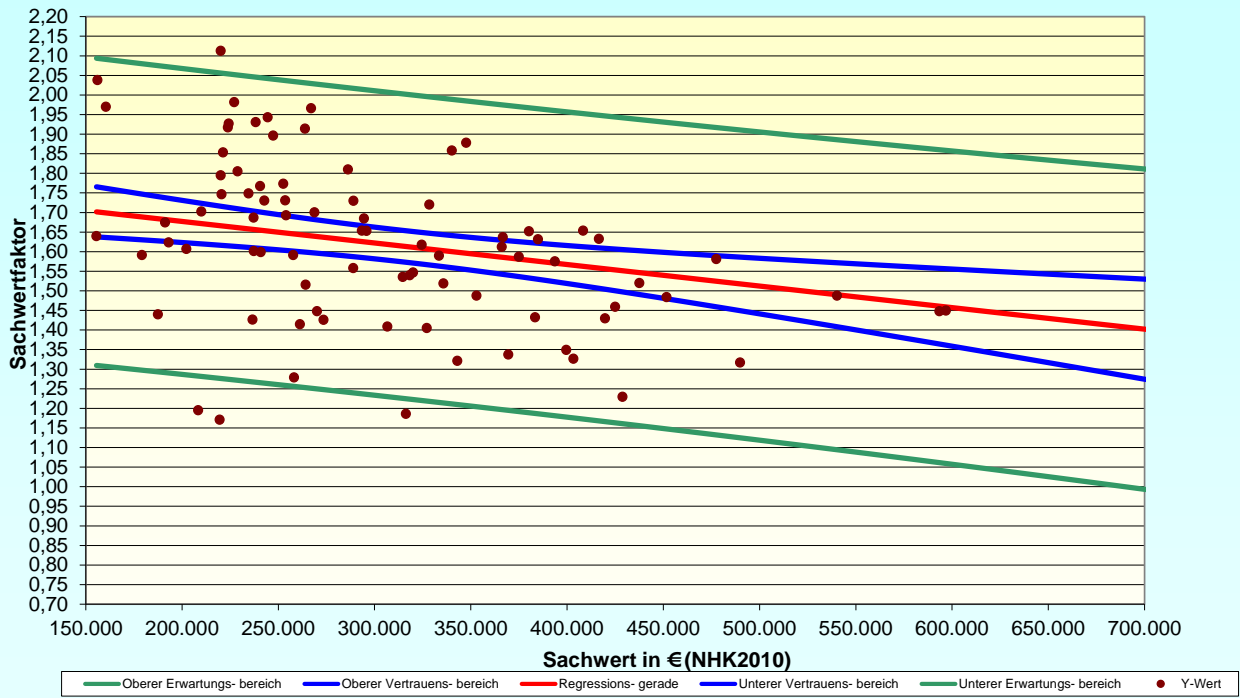
Die NHK 2010 basiert auf Kostenkennwerten und beinhaltet u. a. im Vergleich zur NHK 2000 eine Veränderung der Grundnutzungsdauer der Gebäude, die jetzt auch vom Ausstattungsstandard abhängig ist. Die Ausstattungsstandards wurden ebenso deutlich verändert. Auch wird bei der NHK 2010 generell die lineare Alterswertabschreibung vorgenommen. Dies ist lediglich eine Nennung einiger Unterschiede. Die NHK 2010 beinhaltet weitere Veränderungen gegenüber der NHK 2000.

Sachwertfaktoren konnten für die Gebäudearten Reihenhäuser und Doppelhaushälften (84 Auswertungen) sowie für freistehende 1- bis 2-Fam. Wohnhäuser (33 Auswertungen) ermittelt werden.

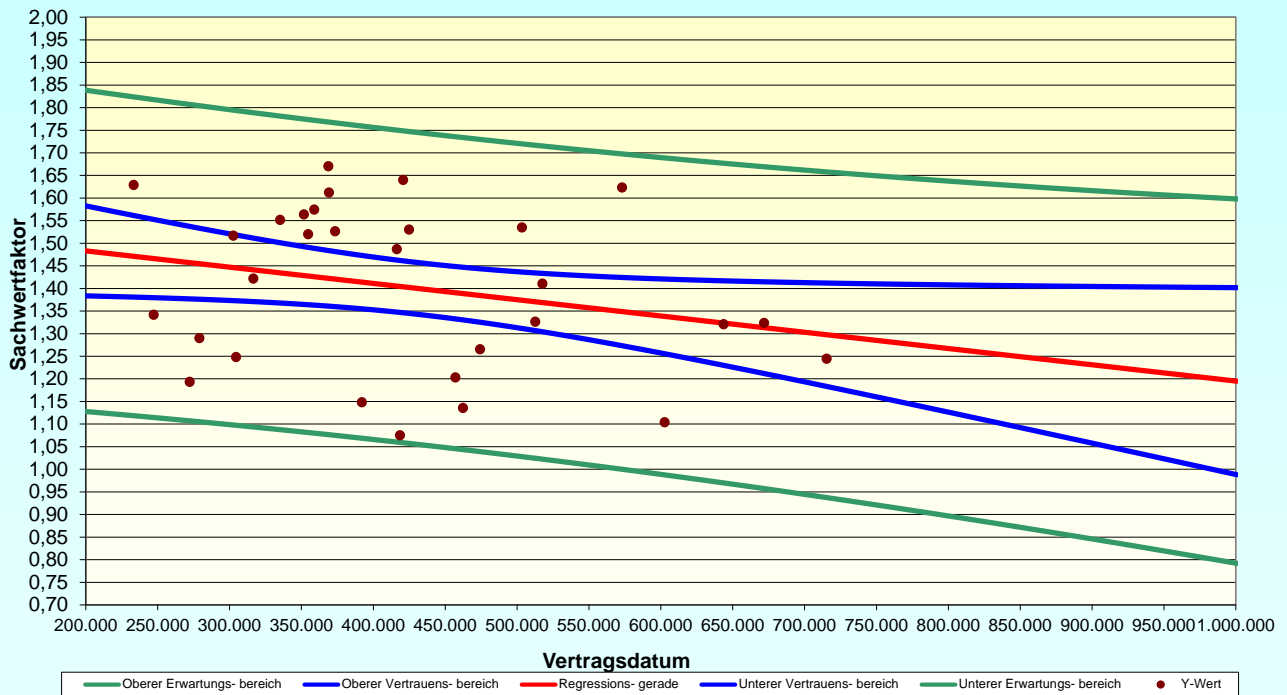
Für Mehrfamilienwohnhäuser liegen nur 11 Auswertungen vor. Für Wohn- und Geschäftshäuser wurden die Auswertungen (11) von 2015 bis 31.12.2018 herangezogen.

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.

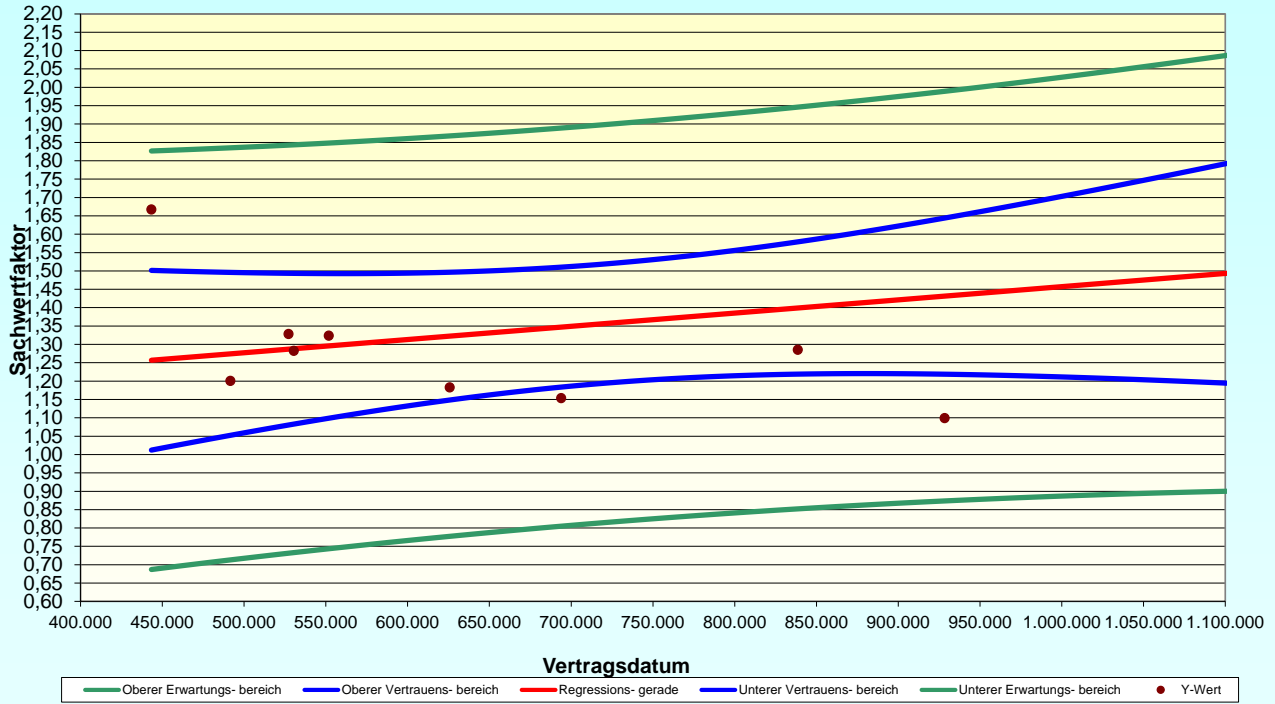
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zum 01.01.2019



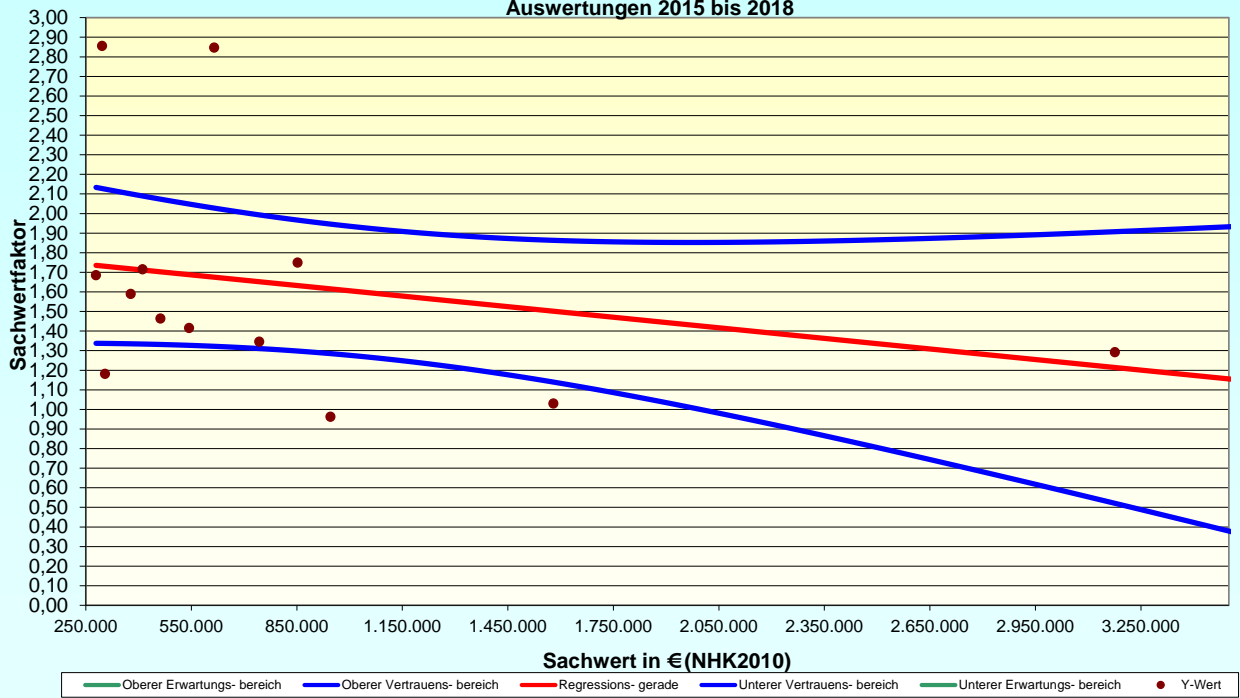
Sachwertfaktor für freistehende 1- bis 2- Familienwohnhäuser zum 01.01.2019



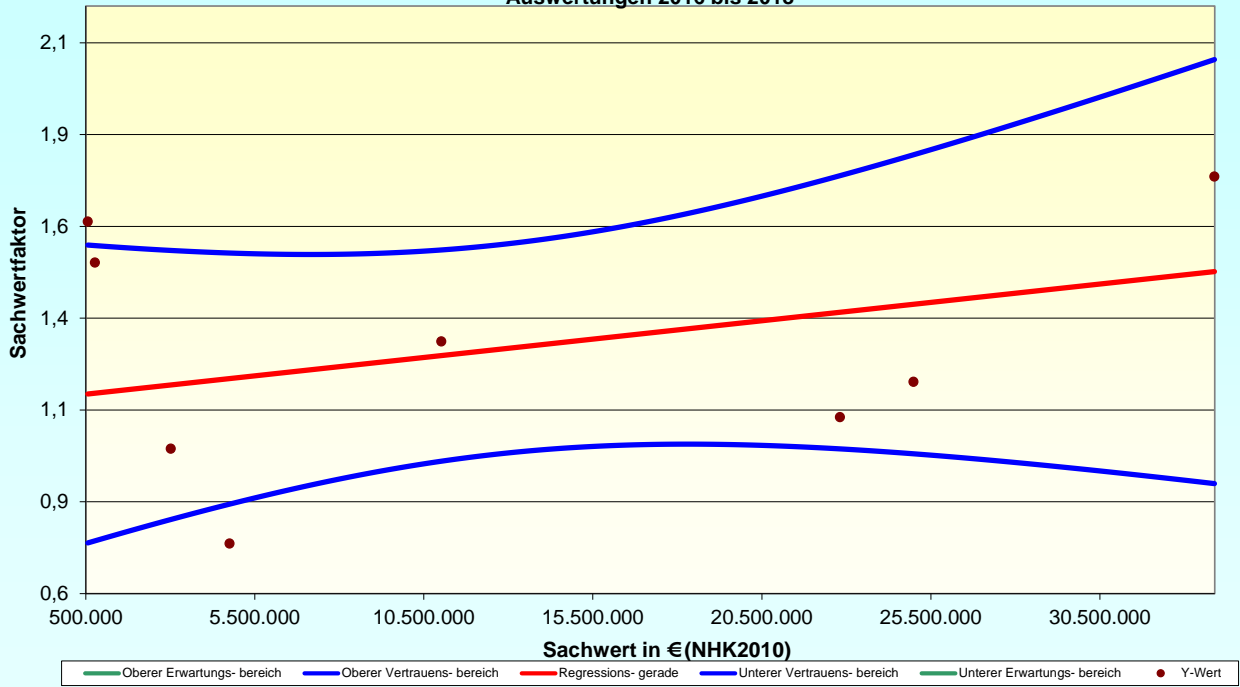
Sachwertfaktor für Mehrfamilienwohnhäuser ab 01.01.2019



Sachwertfaktor für Wohn- u. Geschäftshäuser ab 01.01.2019
Auswertungen 2015 bis 2018



Sachwertfaktoren für gewerbliche Objekte ab 01.01.2019
Auswertungen 2016 bis 2018



Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Der Liegenschaftszinssatz ist der im Modell des Ertragswertverfahrens für bebaute Grundstücke anzusetzende Zinssatz, mit dem der Ertragswert in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt.

Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell zu verwenden.

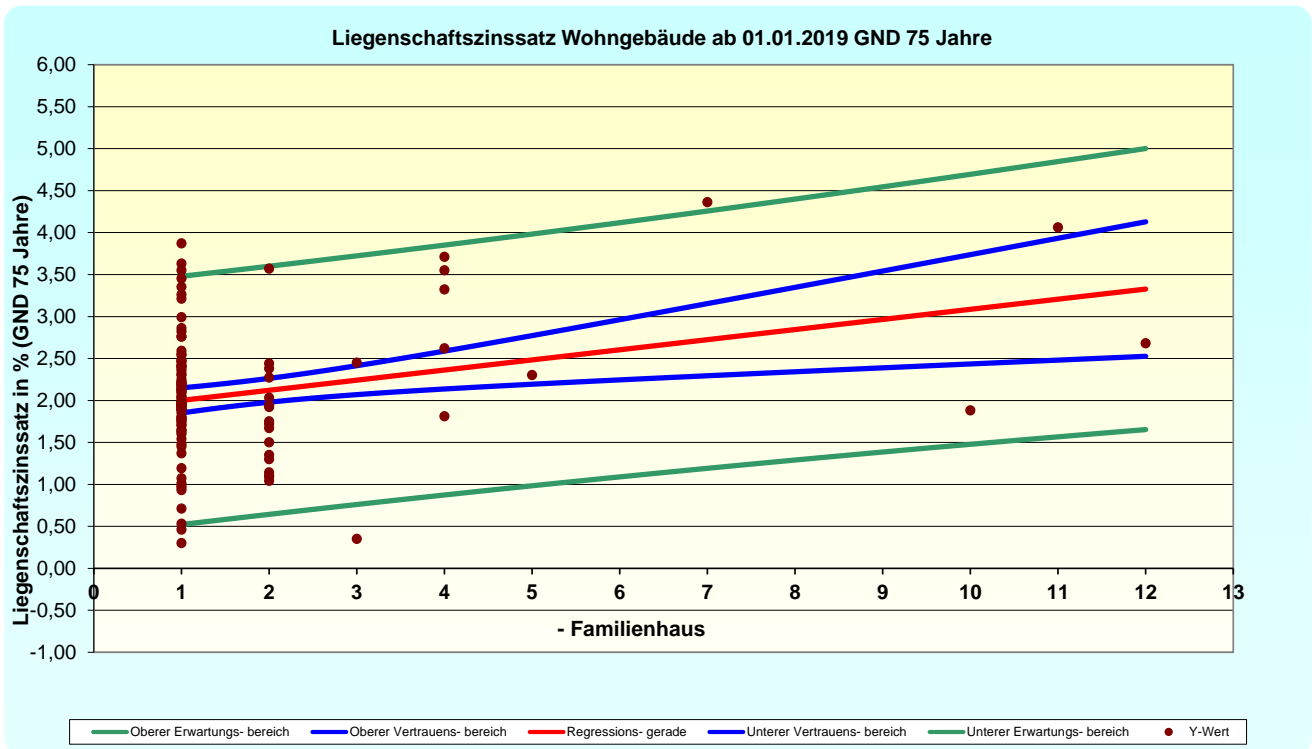
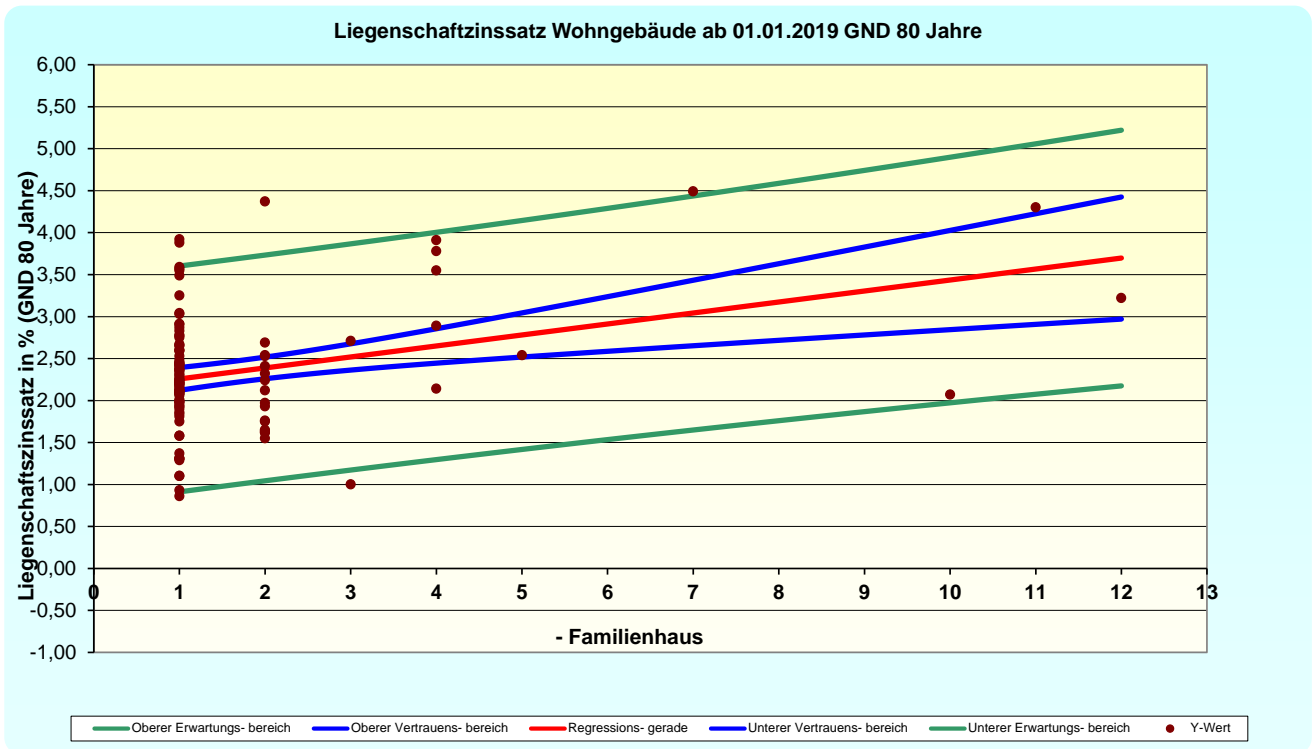
Zur Auswertung im Ertragswertverfahren wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

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

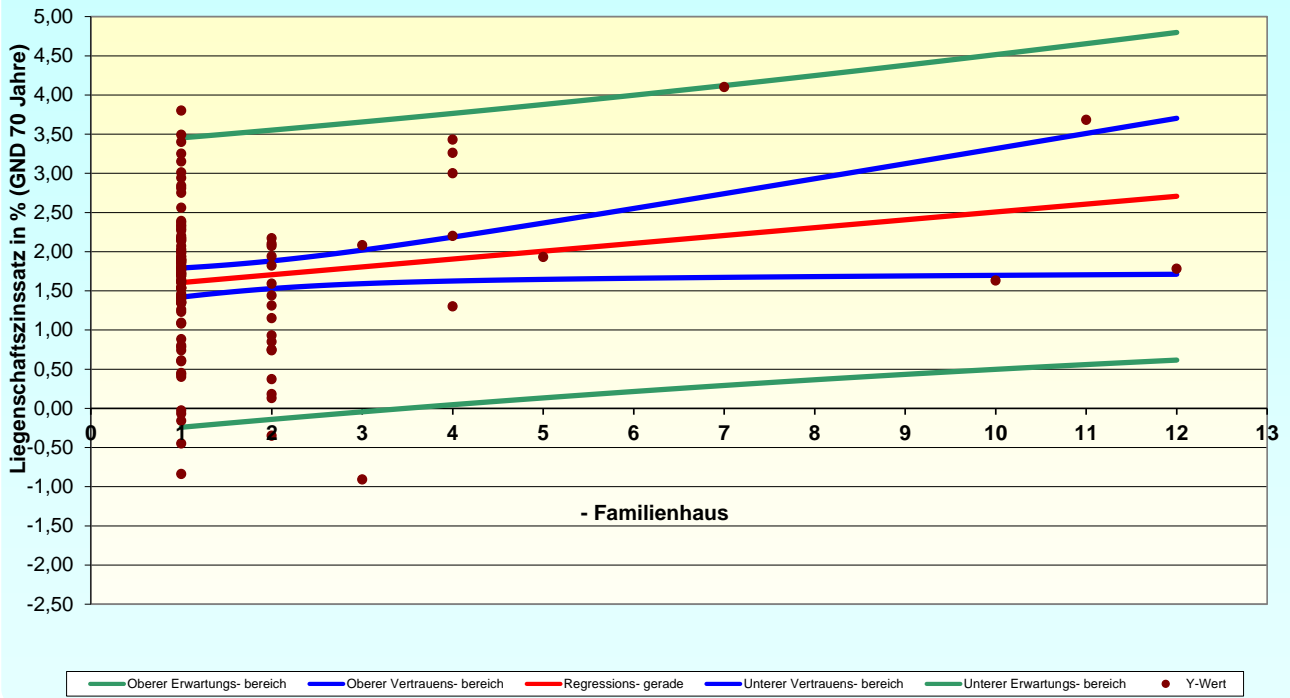
Die Liegenschaftszinssätze für Wohngebäude wurden aus 111 Auswertungen ermittelt. Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Doppelhäuser und Reihenhäuser lagen 70 Auswertungen vor, für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser waren es 29 Auswertungen. Die Aussagefähigkeit der Regressionsgeraden ist somit gegeben.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Wohn-/Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte lagen insgesamt 14 zur Auswertung geeignete Daten vor. Diese Liegenschaftszinssätze sollten nur unterstützend angewandt werden.

Liegenschaftszinssätze Wohngebäude

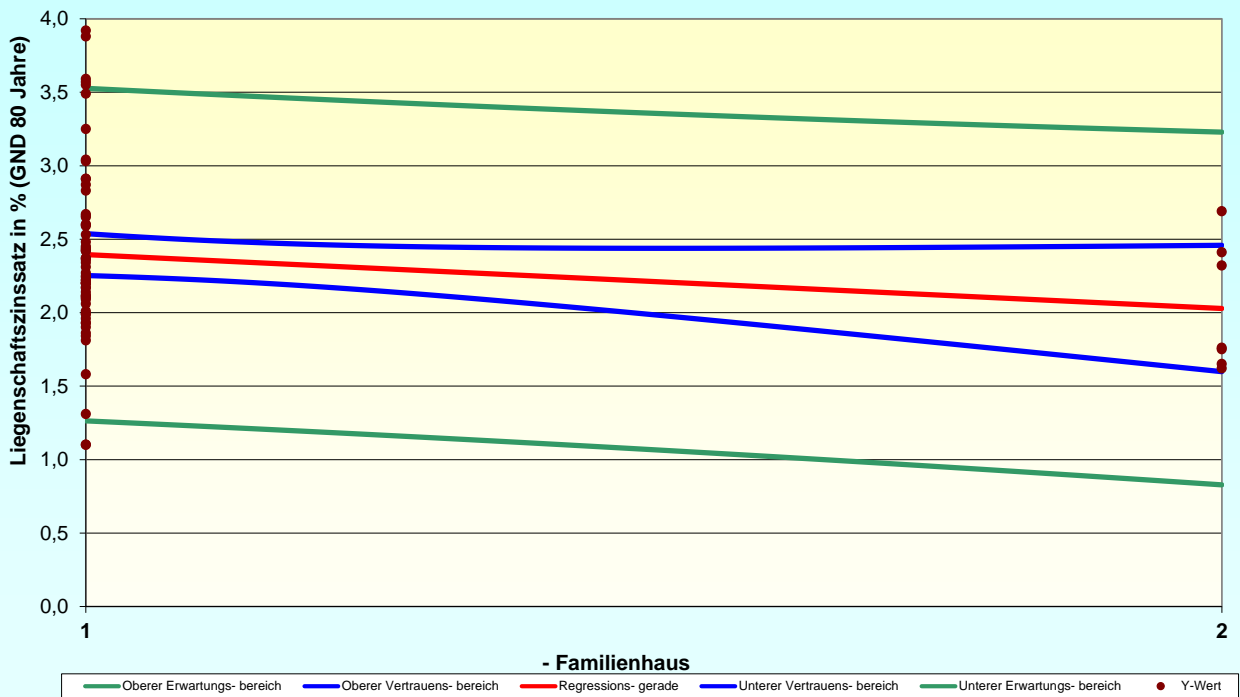


Liegenschaftszinssatz Wohngebäude ab 01.01.2019 GND 70 Jahre

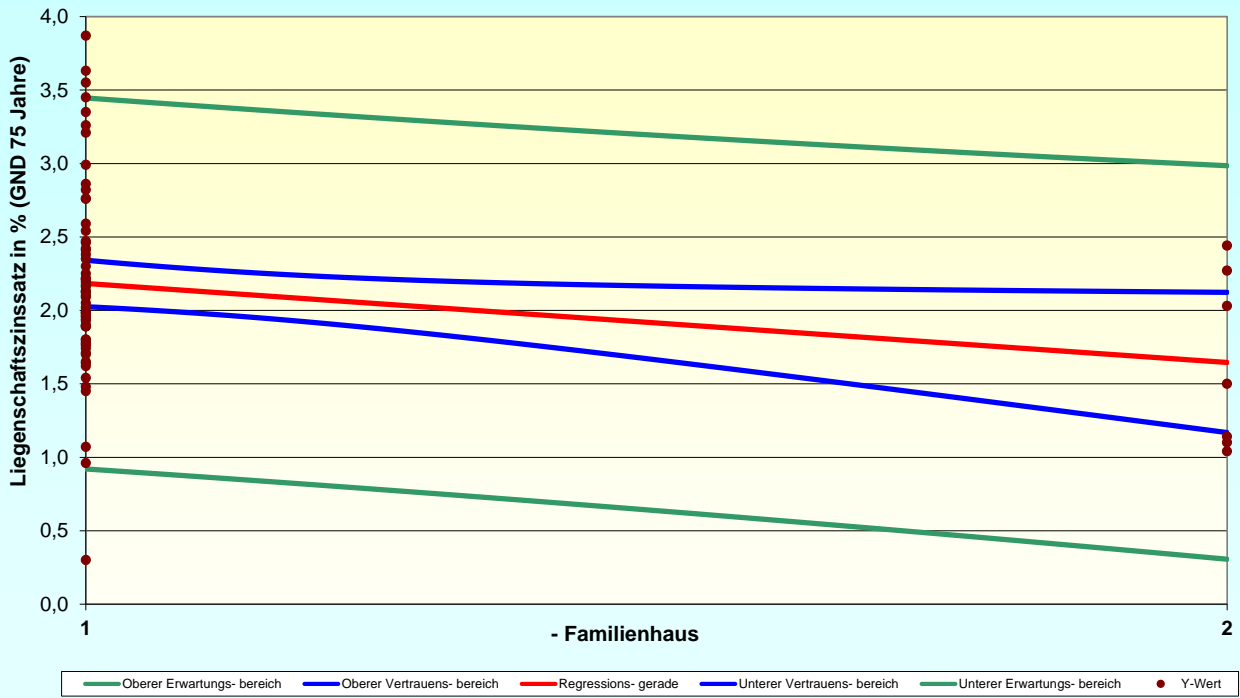


Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften

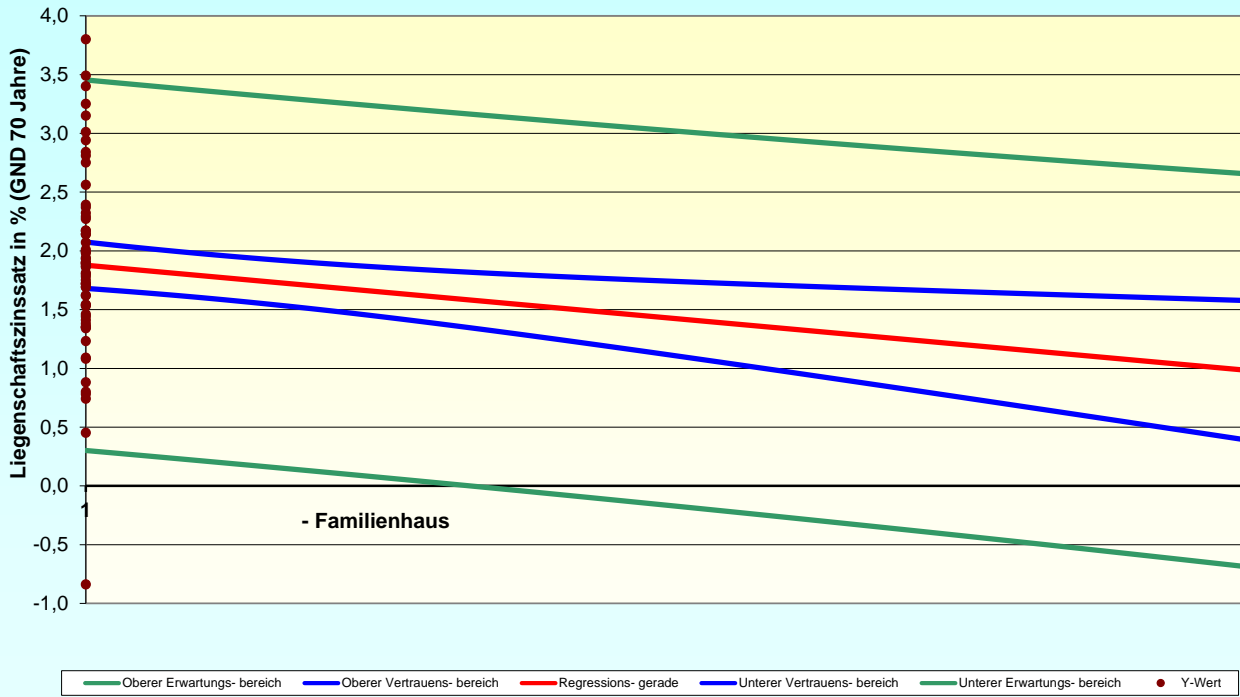
Liegenschaftszinssatz Reihenhäuser u. Doppelhaushälften ab 01.01.2019 GND 80 Jahre



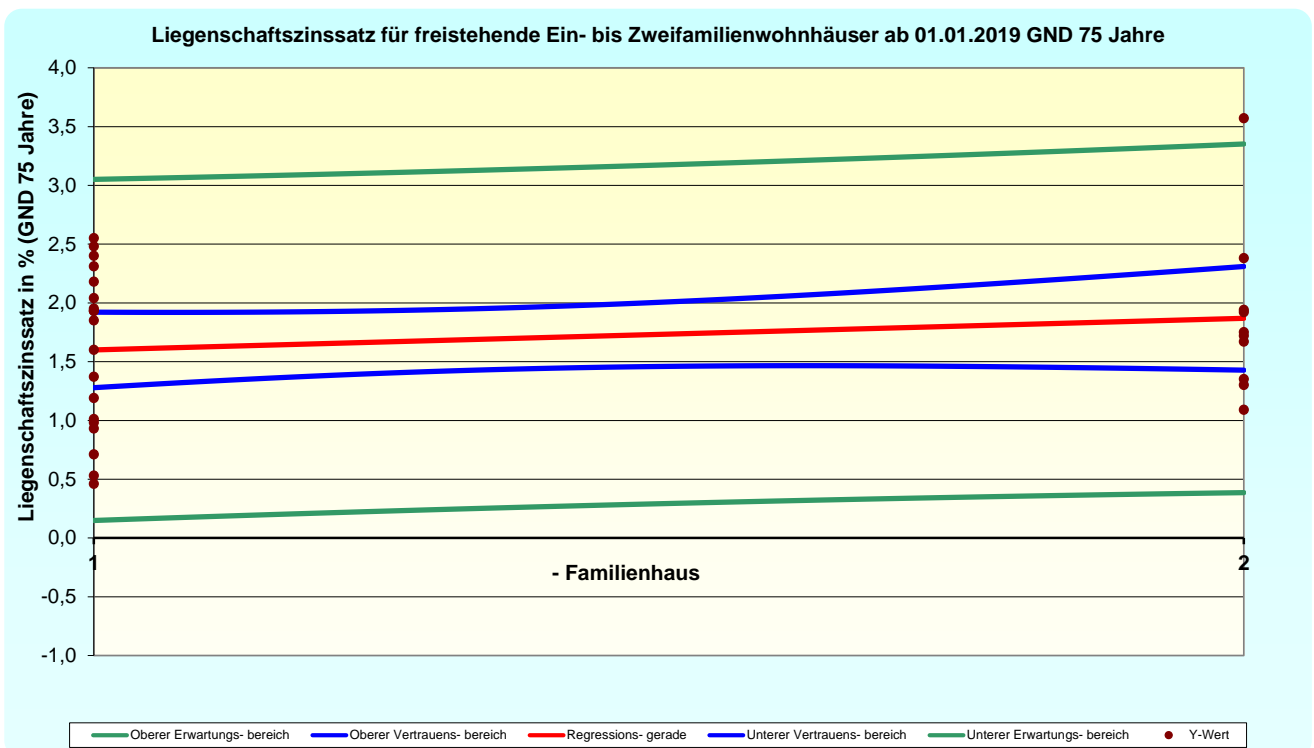
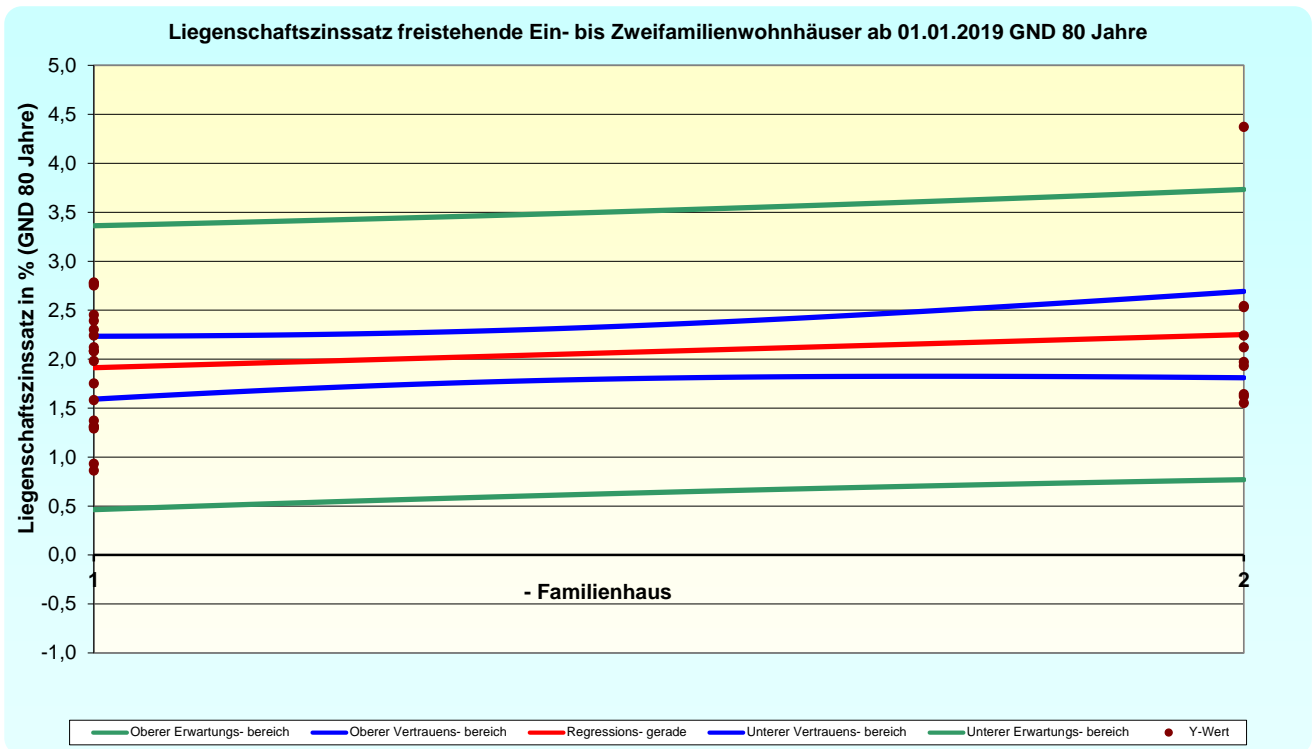
Liegenschaftszinssatz Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 01.01.2019 GND 75 Jahre

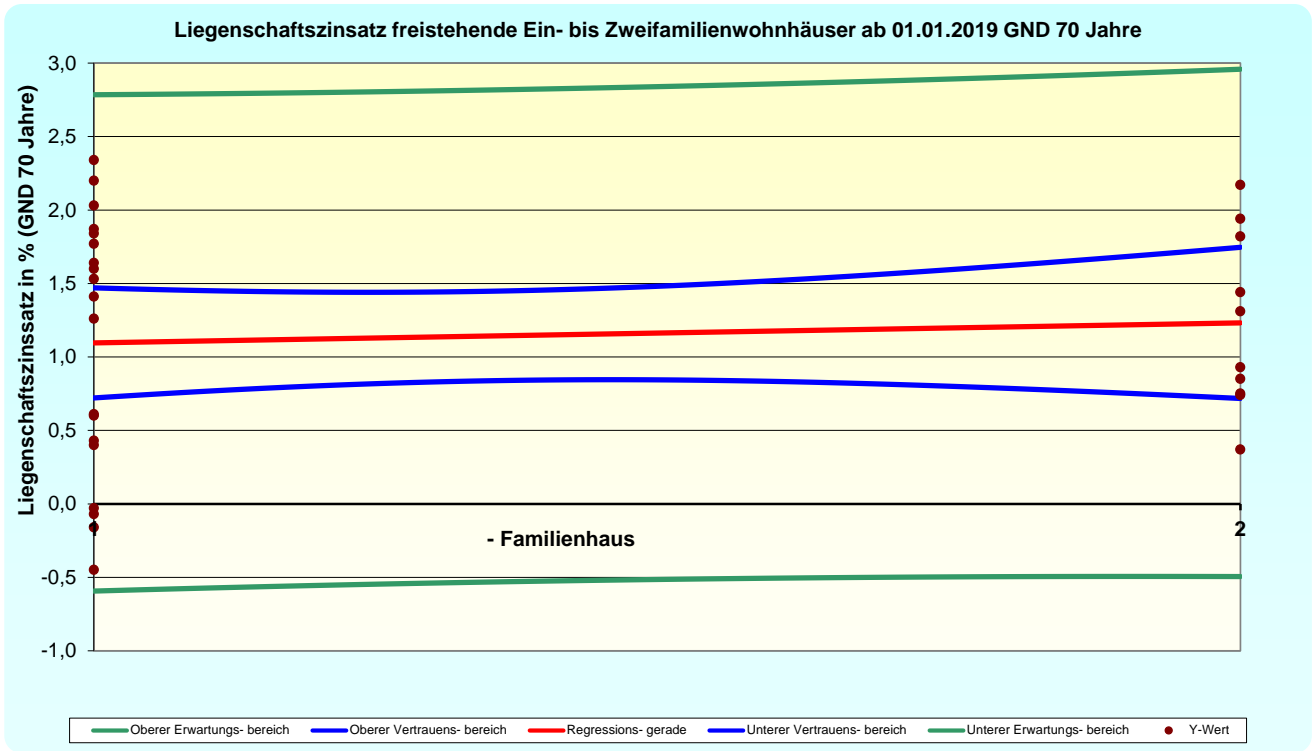


Liegenschaftszinssatz Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 01.01.2019 GND 70 Jahre

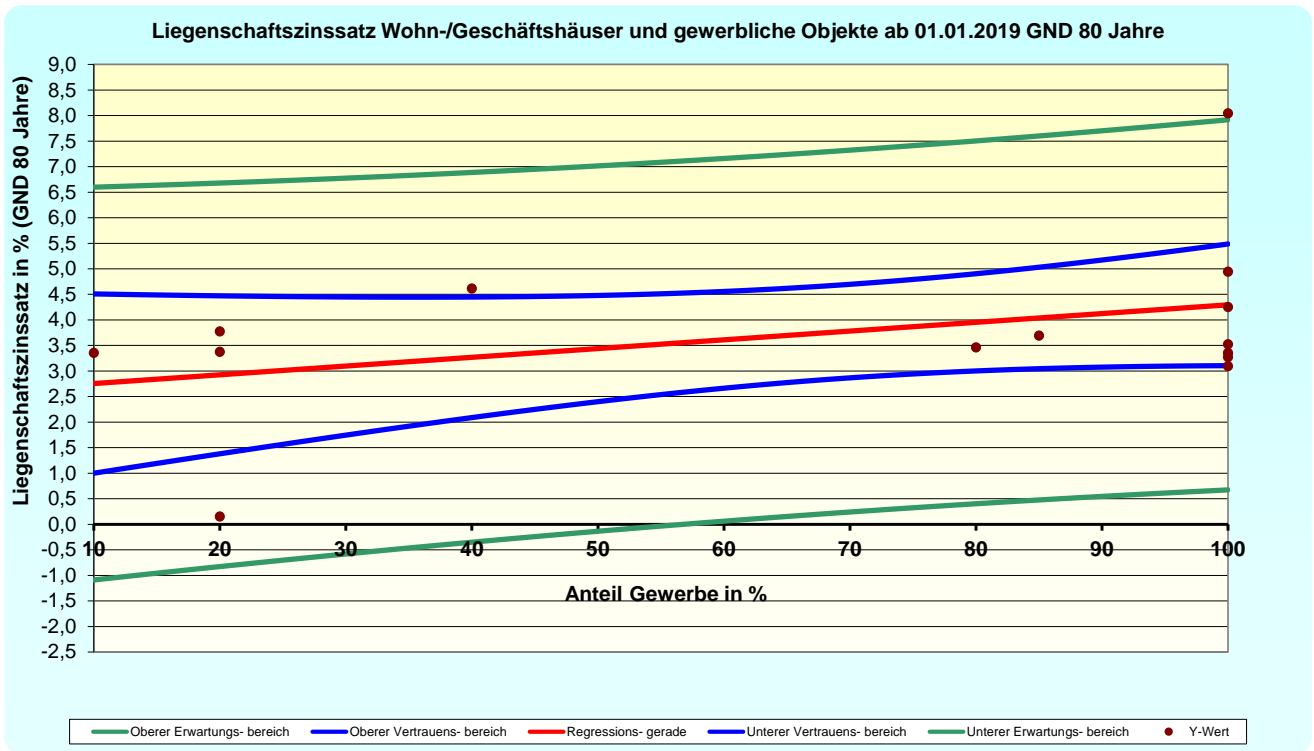


Liegenschaftszinssätze für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser

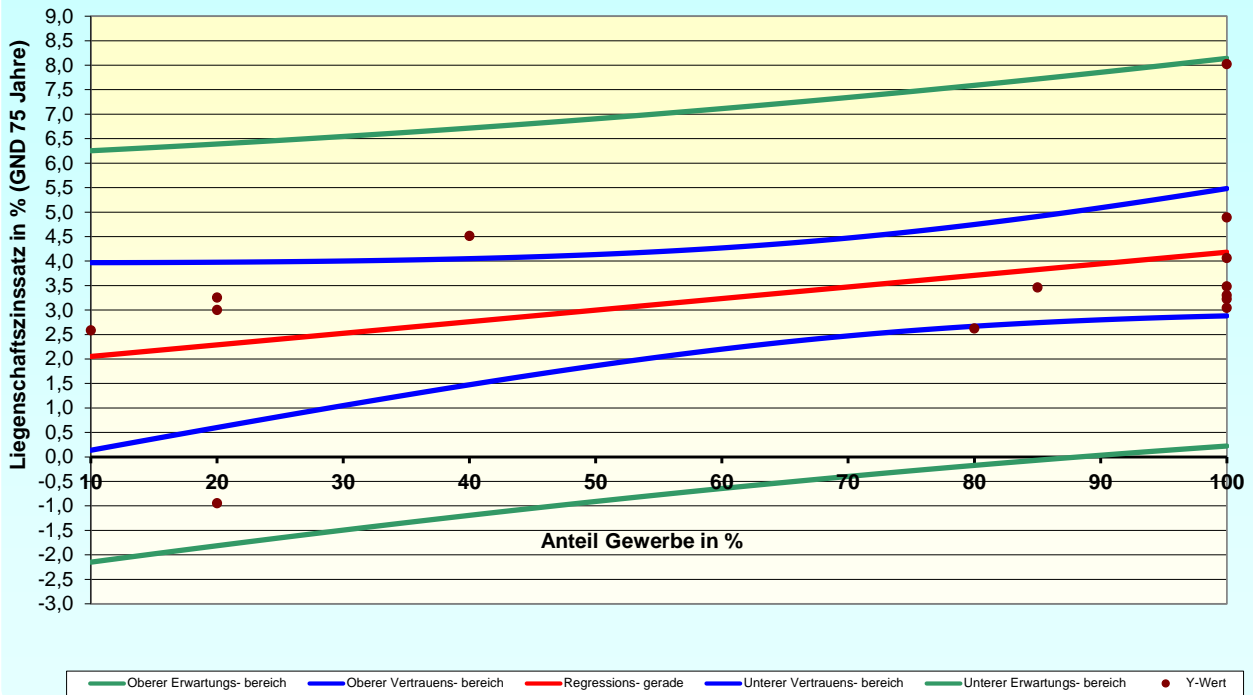




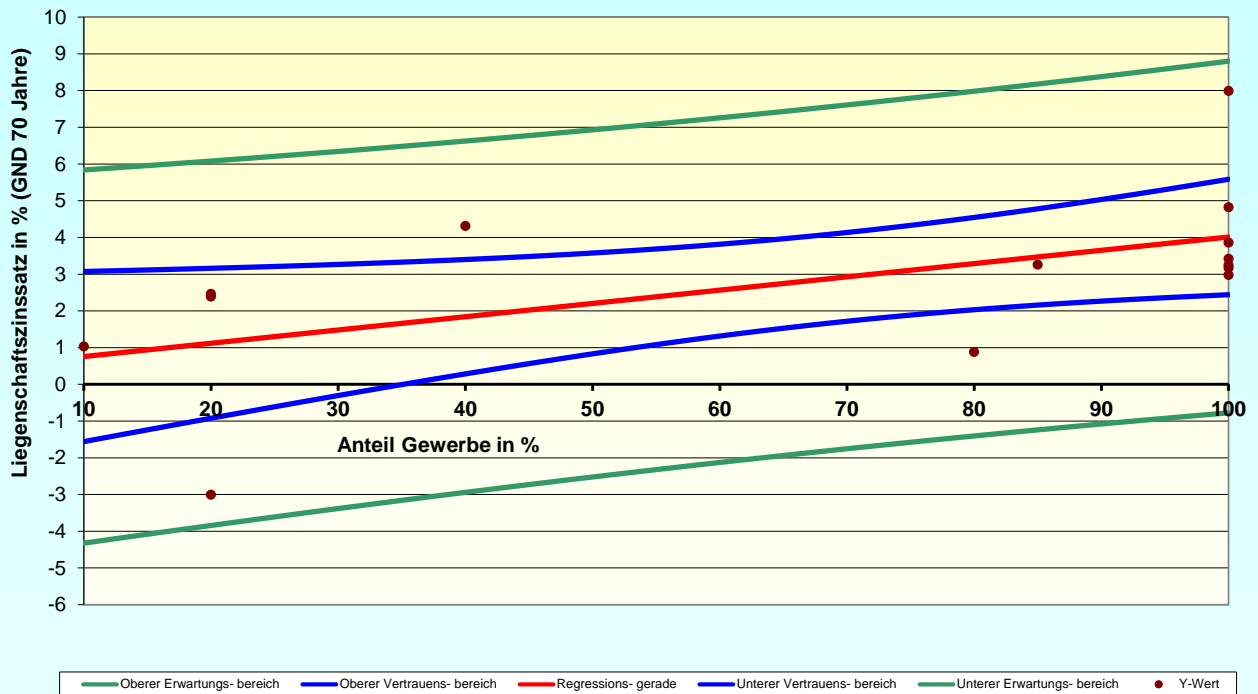
Liegenschaftzinssatz für Wohn- /Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte

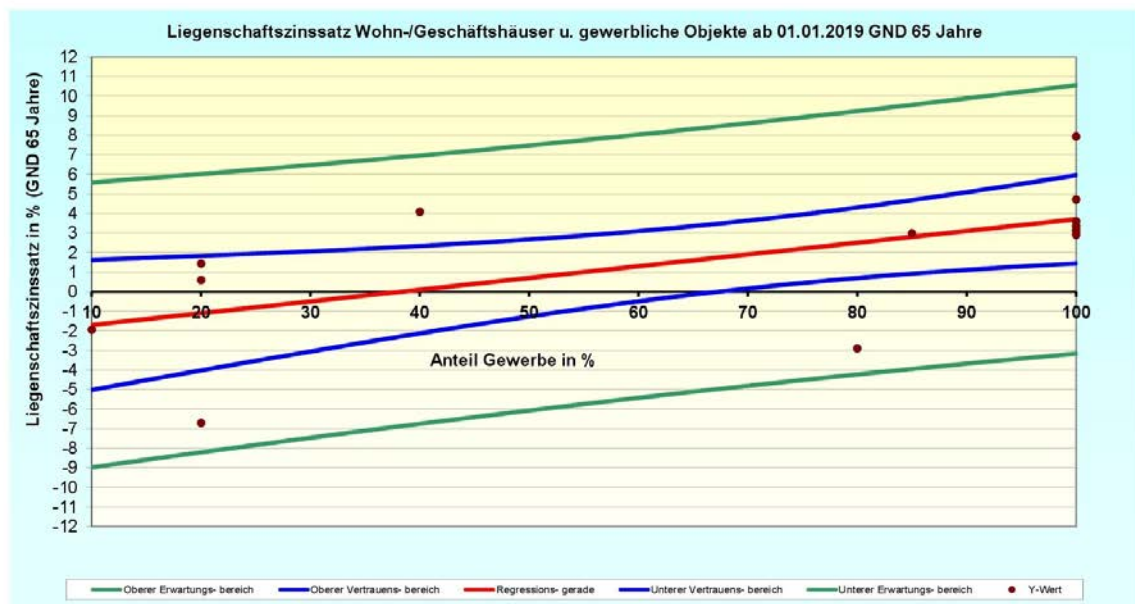


Liegenschaftszinssatz Wohn-/Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte ab 01.01.2019 GND 75 Jahre



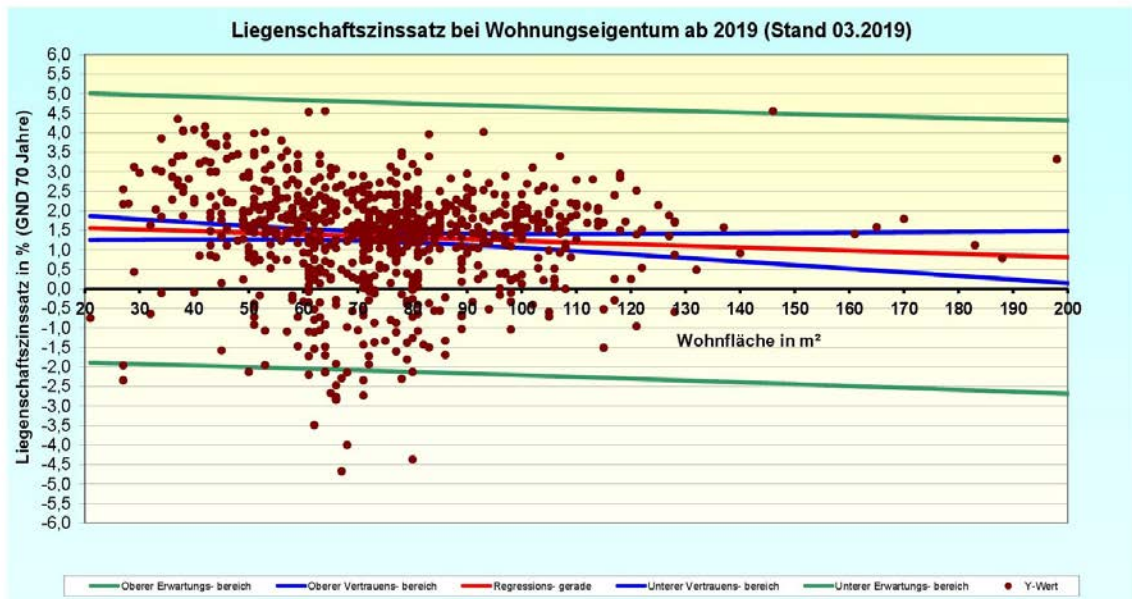
Liegenschaftszinssatz Wohn-/Geschäftshäuser u. gewerbliche Objekte ab 01.01.2019 GND 70 Jahre





Wohnungs- und Teileigentum

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

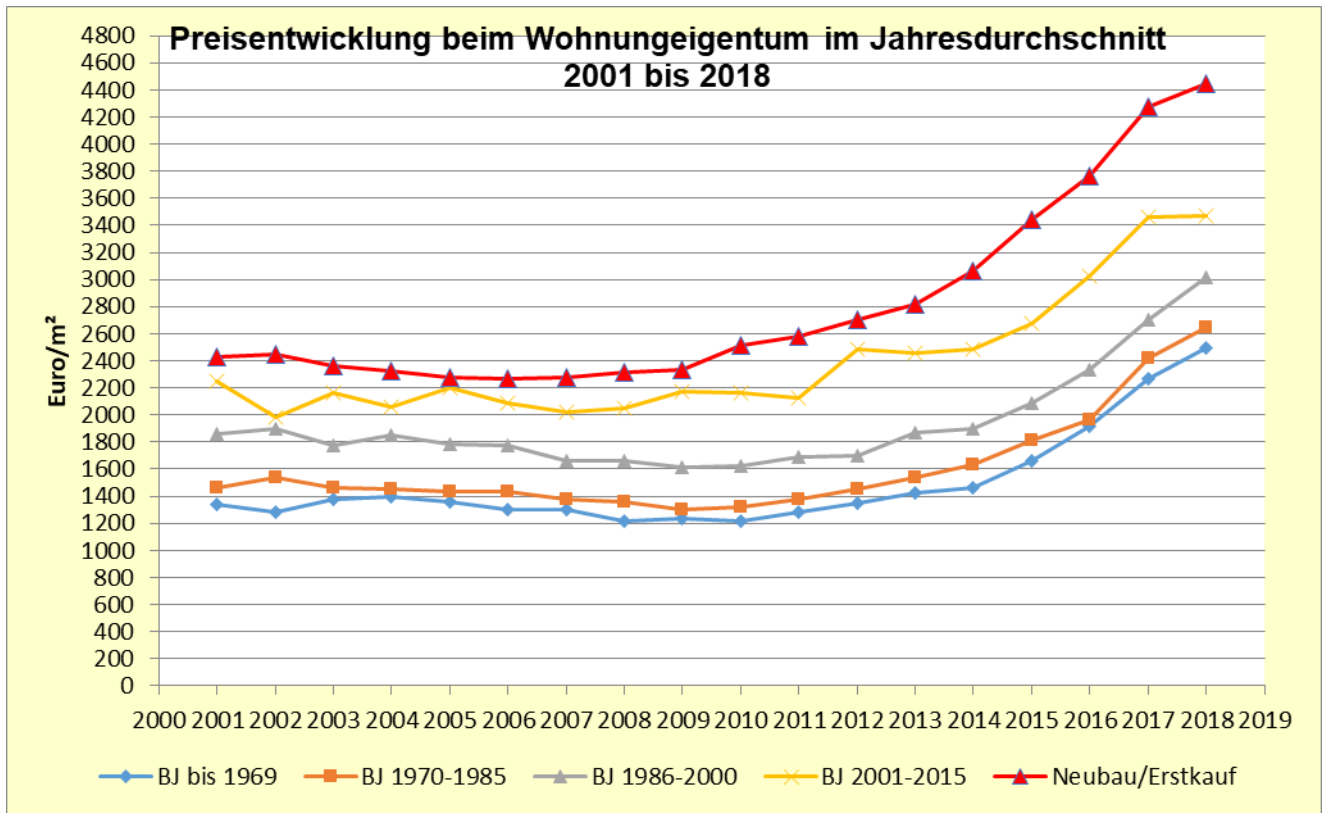


Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

- Grundnutzungsdauer 70 Jahre
- pauschalierte Bewirtschaftungskosten 22 %

Das Diagramm wurde aus 818 zur Ermittlung geeigneter Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2017 und 2018 erstellt. Die Aussagefähigkeit der Regressionsgerade ist somit gegeben.

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 2001 bis 2018



Baujahresgruppe	Preisentwicklung 31.12.2016 bis 31.12.2018
bis 1969	+ 30,0 %
1970 - 1985	+ 34,6 %
1986 - 2000	+ 29,5 %
2001 - 2015	+ 14,9 %
Neubau ab 2016	+ 18,3 %

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

Preisspiegel für Wohnungseigentum 2019 (Verkaufsfälle 2017 bis 01.03.2019)					
Baujahresbereich		Wohnflächenbereich in m²			
		bis 50 m²	51 m² - 70 m²	71 m² - 100 m²	> 100 m²
Bis 1969	verwendete Verträge	15	81	82	6
	mittlerer Quadratmeterpreis	2.435 €	2.515 €	2.348 €	2.141 €
	m ² Preis von bis	1.625 – 3.148 €	1.692 – 3.612 €	1.554 – 3.647 €	1.894 – 2.563 €
	mittlere Wohnfläche	42 m ²	61 m ²	79 m ²	131 m ²
1970-1985	verwendete Verträge	23	61	137	36
	mittlerer Quadratmeterpreis	2.642 €	2.607 €	2.514 €	2.620 €
	m ² Preis von bis	1.423 – 4.000 €	1.569 – 3.908 €	1.505 – 4.385 €	1.832 – 3.665 €
	mittlere Wohnfläche	42 m ²	61 m ²	81 m ²	115 m ²
1986-2000	verwendete Verträge	56	67	56	11
	mittlerer Quadratmeterpreis	2.718 €	2.905 €	3.021 €	3.097 €
	m ² Preis von bis	1.828 – 4.087 €	1.754 – 4.442 €	1.887 – 4.099 €	2.051 – 3.824 €
	mittlere Wohnfläche	41 m ²	58 m ²	81 m ²	111 m ²
2001-2015	verwendete Verträge	5	20	46	21
	mittlerer Quadratmeterpreis	3.393 €	3.258 €	3.508 €	3.704 €
	m ² Preis von bis	2.658 – 4.540 €	2.082 – 4.210 €	2.179 – 5.111 €	2.593 – 5.777 €
	mittlere Wohnfläche	40 m ²	62 m ²	86 m ²	124 m ²
ab 2016	verwendete Verträge	4	7	42	18
	mittlerer Quadratmeterpreis	4.256 €	4.288 €	4.524 €	4.142 €
	m ² Preis von bis	4.116 – 4.442 €	3.684 – 5.057 €	3.610 – 5.328 €	3.093 – 4.869 €
	mittlere Wohnfläche	47 m ²	63 m ²	86 m ²	115 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 in üblicher Höhe.

Pauschalen bei Teileigentum (mit Grundstücksanteil)

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

Baujahresbereich	TG-Box Garage	TG-Stpl.	1 Stpl. im Doppel-Parker	Carport	Stellplatz im Freien
Neubau	20.000 €	19.000 €	10.000 €	10.000 €	7.000 €
Wiederverkäufe	16.000 €	15.000 €	8.000 €	8.000 €	

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	35	2.746	15	2.685	5	2.932	--	--	--	--
2013	24	2.562	74	2.561	22	2.683	6	2.785	--	--
2014	--	--	75	2.806	66	2.851	35	2.965	--	--
2015	--	--	--	--	68	2.803	88	3.203	44	3.353
2016	--	--	--	--	--	--	92	2.972	56	3.466
2017	--	--	--	--	--	--	--	--	9	3.716
2018	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Jahr des Verkaufs	2016		2017		2018					
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
Baujahr*										
2010	--	--	--	--	--	--				
2011	--	--	--	--	--	--				
2012	--	--	--	--	--	--				
2013	--	--	--	--	--	--				
2014	--	--	--	--	--	--				
2015	15	3.983	--	--	--	--				
2016	28	3.674	--	--	--	--				
2017	69	3.678	--	--	1	4.580				
2018	28	3.972	22	4.320	--	--				
2019	--	--	6	4.321	17	4.554				
2020	--	--	--	--	--	--				

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
	256	1.514	257	1.601	287	1.728	285	1.845	323	2.001

Jahr des Verkaufs	2016		2017		2018					
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²				
	302	2.246	284	2.632	336	2.848				

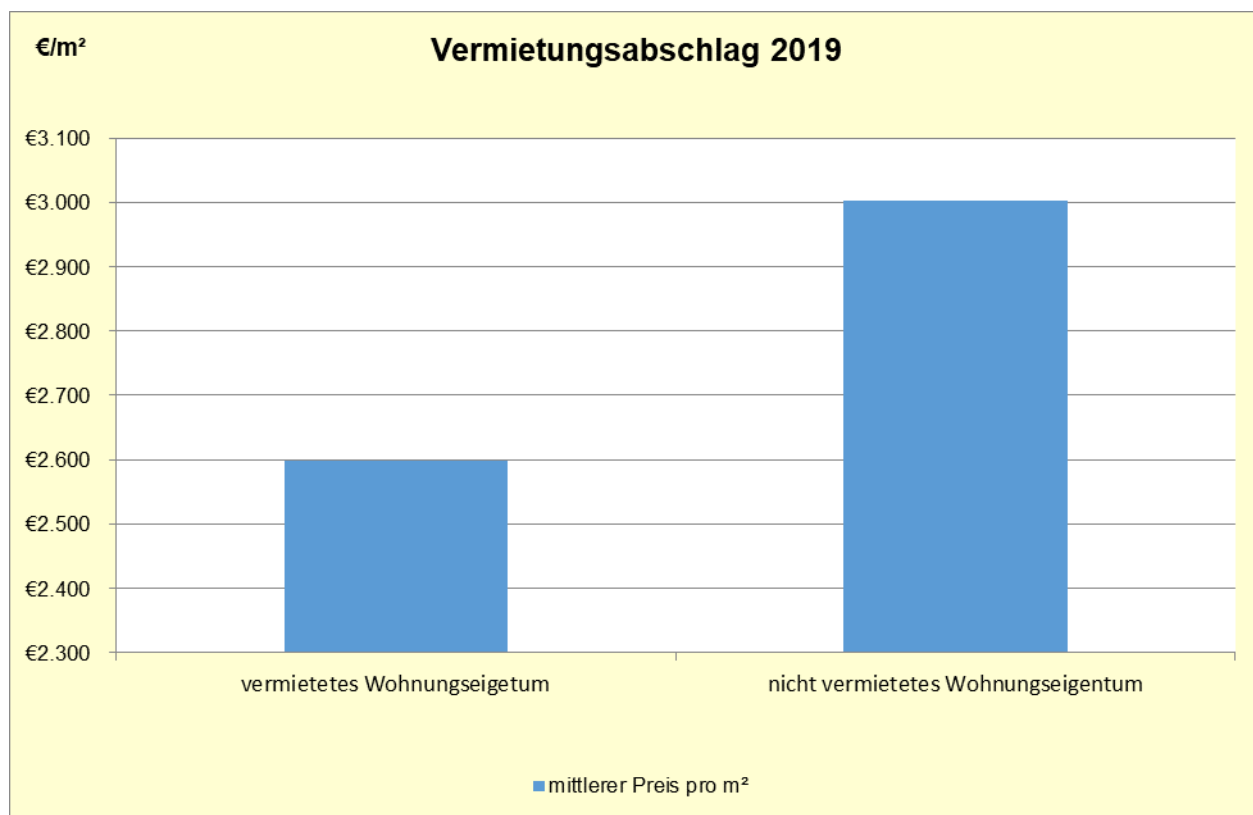
Dargestellt sind die Mittelwerte der beobachteten Kaufpreise in €/m² Wohnfläche ohne Garagen oder Stellplatzanteile.

Baujahr* = Jahr der Fertigstellung

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

Vermietungsabschlag

Bei der Auswertung wurden nur Wiederverkaufsfälle im gewöhnlichen Grundstücksmarktverkehr aus den Jahren 2017/2018 herangezogen.



	vermietetes Wohneigentum	nicht vermietetes Wohneigentum
Marktanteil in %	30 %	70 %
mittlerer Preis pro m ²	2.599 €	3.003 €

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 Vermietungsabschlag in Höhe von rd. 14,8 %. Jedoch liegt der Marktanteil der Verkäufe von vermietetem Wohnungseigentum nur bei rd. 30 % gegenüber rd. 70 % Marktanteil des nicht vermieteten Wohnungseigentums. Im Vergleich zur Auswertung 2015/2016 stieg der Marktanteil des vermieteten Wohnungseigentums bei den Wiederverkäufen um rd. 9,4 %, die Differenz des mittleren Kaufpreises von vermietetem gegenüber nicht vermietetem Wohnungseigentum erhöhte sich um rd. 3,6 %. (rd.11,2 % auf 14,8 %)

Der Vermietungsabschlag in Böblingen wird auf -6 % festgesetzt. (zum Vergleich: 2009 -5 %; 2011 -6 %, 2013 -2 %, 2015 -4 %, 2016 -5 %)

Korrekturfaktoren

Für folgende Größen werden Korrekturfaktoren angewandt:

- Himmelsrichtung
- Wohnfläche
- Geschosslage

Zu ausgeprägte Korrekturfaktoren wirken sich bei der Bewertung- und bei der Auswertung vor allem durch ihre Summierung stark aus. Die rechnerischen Faktoren dienen als Grundlage und wurden tendenziell umgesetzt.

Korrektur Himmelsrichtungen:

Beschluss für Korrekturfaktoren Himmelsrichtungen:

Nord	0,97
Nord-Ost	0,98
Nord-West	0,99
Ost	1,00
West	1,01
Süd	1,02
Süd-Ost	1,01
Süd-West	1,02
 Ohne Angabe	1,00

Korrekturfaktoren Wohnfläche:

Nach Auswertung ergaben sich folgende Werte:

Wohnfläche	rechnerische Auswertung	zum 31.12.2018 festgelegter Korrekturfaktor
bis 50 m ²	0,95	0,95
51 – 70 m ²	0,95	0,95
71 – 100 m ²	1,00	1,00
101 – 130 m ²	1,09	1,05
ab 131 m ²	1,18	1,15

Als Norm (1,00) wurde nach der Auswertung der Kaufpreissammlung, die Wohnflächengruppe von 71-100 m² gewählt. Die deutliche Mehrzahl der verkauften und ausgewerteten Wohnungen liegt in diesem Bereich.

Korrekturfaktoren Geschosslage:

	Bezeichnung	Auswertungs- jahre	Korrekturfaktor mit Fahrstuhl	Korrekturfaktor ohne Fahrstuhl
-	nicht angegeben	2001-2018	1,00	1,00
-1	1. Untergeschoss	2001-2018	0,95	0,95
-1G	1. Untergeschoss(Garten)	2001-2018	1,00	1,00
0	Erdgeschoss	2001-2018	0,99	0,99
0G	Erdgeschoss(Garten)	2001-2018	1,02	1,02
0GM	EG(Garten), Maisonette	2001-2018	1,01	1,01
0M	EG/1.OG	2001-2018	0,99	0,99
+1	1. Obergeschoss	2001-2018	1,00	1,00
+1D	Dachgeschoss	2001-2018	1,05	1,05
+1DM	Maisonette/Galerie	2001-2018	1,01	1,01
+2	2. Obergeschoss	2001-2018	1,02	1,01
+2D	Dachgeschoss	2001-2018	1,05	1,01
+2DM	Maisonette/Galerie	2001-2018	1,01	1,01
+3	3. Obergeschoss	2001-2018	1,03	1,01
+3D	Dachgeschoss	2001-2018	1,05	1,01
+3DM	Maisonette/Galerie	2001-2018	1,01	1,00
+4	4. Obergeschoss	2001-2018	1,04	1,00
+4D	Dachgeschoss	2001-2018	1,05	1,00
+4DM	Maisonette/Galerie	2001-2018	1,01	1,00
+5	5. Obergeschoss	2001-2018	1,04	0,94
+5D	Dachgeschoss	2001-2018	1,05	0,94
+5DM	Maisonette/Galerie	2001-2018	1,01	0,91
+6	6. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+7	7. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+8	8. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+9	9. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+10	10. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+11	11. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+12	12. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+13	13. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+14	14. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+15	15. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
+16	16. Obergeschoss	2001-2018	1,01	0,80
P	Penthouse	2001-2018	1,06	1,05

weitere zum 31.12.2018 durch den Gutachterausschuss beschlossene Abschläge

-5 bis -10 % Abschlag wegen fehlendem Balkon oder Terrasse:

Bei der Auswertung der Kaufpreise zeichnet sich eine deutliche Kaufpreisminderung bei Verkäufen von Wohnungseigentum ohne Balkon oder Terrasse ab. Auf Grundlage der Analyse wurde ein Abschlag von -5 bis -10 % beschlossen.

5 bis -10 % Abschlag wegen fehlendem Stellplatz bzw. Garage:

Ist dem Wohnungseigentum kein KFZ-Stellplatz bzw. keine Garage zugeordnet, so wirkt sich dies negativ auf den Preis aus. Dies zeigt sich besonders im städtischen Raum. Auf Grundlage der Auswertung der Kaufpreise wird ein Abschlag in Höhe von -5 bis -10 % festgelegt.

Diese Abschläge sind jedoch vor Anwendung sachverständig auf Plausibilität im Verhältnis zum Kaufpreis zu prüfen.