

Grundstücksmarktbericht 2022



Bildarchiv Stadt Böblingen, Foto: Peter Albig

Herausgeber:
Gutachterausschuss der Stadt Böblingen
gutachterausschuss@boeblingen.de



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

veröffentlicht: 07.06.2022

Redaktionelle Bearbeitung: Petra Killenberger und Gabriele Dangel

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

Internet: www.boeblingen.de/Gutachterausschuss

Bodenrichtwertkarte: www.gutachterausschuesse-bw.de
www.zgg-bw.de/BORIS-BW/

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
Sachbearbeitung	Renata Maglica	Tel. 669-3224
Sachbearbeitung	Julia Bauer	Tel. 669-3225
Assistenz/Sekretariat	Vanessa Bonura	Tel. 669-3236

Auskünfte

und Anträge:

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

	Seite
Inhaltsverzeichnis	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 - 2021	14
Monatsumsätze und Fallzahlen 2021	15
Aufteilung in Teilmärkte 2021	15
Statistische Angaben zu Teilmärkten 2021	16
Bodenpreisentwicklung	
Preisentwicklung bei Bauland Deutschland 2000 bis 2020 (2021)	17
Entwicklung der Bodenpreise in Böblingen 2008-2020	18
Preisentwicklung Wohnbauflächen Böblingen 2020-2021	19-20
Preisentwicklung gemischte Bauflächen Böblingen 2020-2021	21
Preisentwicklung gewerblichen Bauflächen Böblingen 2020-2021	22
Preisentwicklung Agrarland Böblingen 2020-2021	23
Festlegung der Bodenrichtwerte in Böblingen	
Hinweise zur Festlegung	24
Bodenrichtwerte für Gebiete ohne Planungsrecht	24
Bodenrichtwerte für baulichen Nutzung im Außenbereich	25
Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfs- und Sonstige Flächen	26
Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte	27
Bodenrichtwerttabelle	28-31
Link zur Bodenrichtwertkarte	31
Legende	32
Erläuterung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	33
Erläuterung zur Anwendung von Flächenfaktoren	33
Umrechnungskoeffizienten zu wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ)	34
Flächenfaktoren	35
Umrechnungsbeispiel für eine WGFZ- und Flächenbereinigung des BRW	36

Lageklassen	37
Entwicklung der Bodenrichtwerte in Böblingen 2000 bis 2022	38
Preisindizes	
Erläuterung	39
Diagramm Bauland (für Wohn-, gemischte- u. gewerbliche/industrielle Bauflächen)	40
Diagramm Einfamilienwohnhäuser (für Erstkauf und Kauf)	41
Diagramm Wohnungseigentum (für Erstkauf und Kauf)	42
Sachwertfaktoren	
Erläuterung	43
Diagramm Reihenhäuser/Doppelhaushälften	44
Diagramm freistehende 1- bis 2-Familienhäuser	44
Diagramm Mehrfamilienwohnhäuser	45
Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	
Erläuterung	46
Diagramme Wohngebäude (gesamt)	47
Diagramm Reihenhäuser/Doppelhaushälften	47
Diagramm freistehende 1- bis 2-Familienhäuser	48
Diagramm Wohn- u. Geschäftshäuser	48
Diagramm gewerbliche Objekte	49
Diagramm für Wohnungseigentum	49
Gebäundefaktoren und Ertragswertfaktoren	
Erläuterung	50
Diagramme Gebäundefaktoren Reihenhäuser/Doppelhaushälften	51
Diagramme Gebäundefaktoren freistehende 1- bis 2-Familienhäuser	52
Diagramme Gebäundefaktoren Mehrfamilienwohnhäuser	53
Diagramm Ertragswertfaktoren Reihenhäuser/Doppelhaushälften	54
Diagramm Ertragsfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser	54
Diagramm Ertragswertfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser	55
Preisspiegel Wohnungseigentum 2022 (Daten 2021)	
Pauschalen bei Teileigentum Garagen, Stellplätzen usw.	56
Preisentwicklung beim Wohnungseigentum im Jahresdurchschnitt	
aufgeteilt in Baujahres- und Wohnflächenbereiche	57

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 (ZGG) 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 führt 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 vorbehaltenen 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 einer/m Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachter*innen zusammen. Die Mitglieder sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Die/Der Vorsitzende ist gleichzeitig auch Repräsentant*in des Gutachterausschusses. Außerdem ist mindestens ein*e Bedienstete*r 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 (Gebädefaktor) 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 Marktteilnehmenden
- 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 der/dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachter*innen tätig. Besondere Sachverständige kann die/der Vorsitzende nach Zustimmung des Antragstellers hinzuziehen.

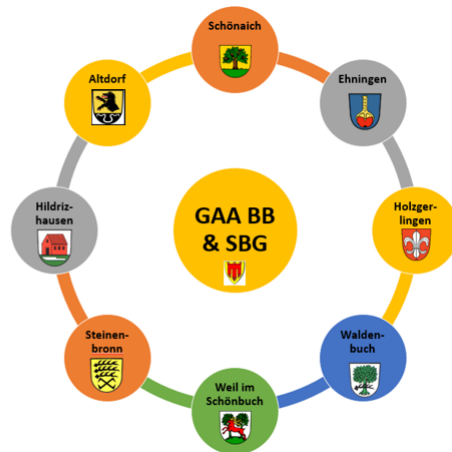
Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte setzt sich der Gutachterausschuss aus der/dem Vorsitzenden, der Leitung der Geschäftsstelle und mindestens drei weiteren Gutachter*innen zusammen; hierbei muss eine*r der Gutachter*innen ein*e Vertreter*in der örtlich zuständigen Finanzverwaltung sein.

Ausblick:

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden (GAA BB & SBG);
Genehmigung liegt vor, neue Geschäftsstelle wird eingerichtet;
Offizieller Starttermin des GAA BB & SBG: 01.04.2023**

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.

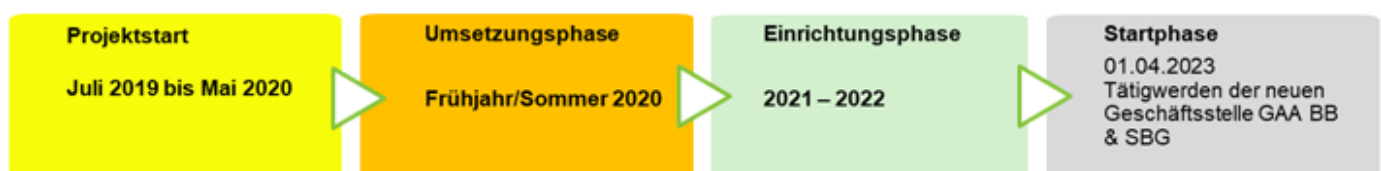


Zusammen mit acht Kommunen im Schönbuch wurde in der ersten Jahreshälfte 2020 der Grundsatzbeschluss gefasst, einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu gründen. Um die künftige interkommunale Zusammenarbeit zu besiegeln, wurde ein Regelwerk erarbeitet, das den Gemeinderäten aller beteiligten Kommunen bis 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, Schönai ch, Steinenbronn, Waldenbuch und Weil im Schönbuch. Seine gemeinsame Geschäftsstelle wird bei der Stadtverwaltung Böblingen, im zuständigen Baurechts- und Bauverwaltungsamt angesiedelt.

Was passiert gerade?

Nachdem das Regierungspräsidium die rechtliche Grundlage für den Zusammenschluss geschaffen hat, sind wir nun mit der Einrichtung der gemeinsamen Geschäftsstelle mitten in der nächsten 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 wurde mit dem personellen Aufbau der Geschäftsstelle und der damit verbunden die Qualifizierung der neuen Mitarbeiter*innen begonnen. 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 Kund*innen gute Qualität und einen umfassenden Service. Am Eingang der Bahnhofstraße lockt das Einkaufszentrum Mercaden® 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: Peter Albig

Statistische Angaben

Gemeindedaten im Überblick

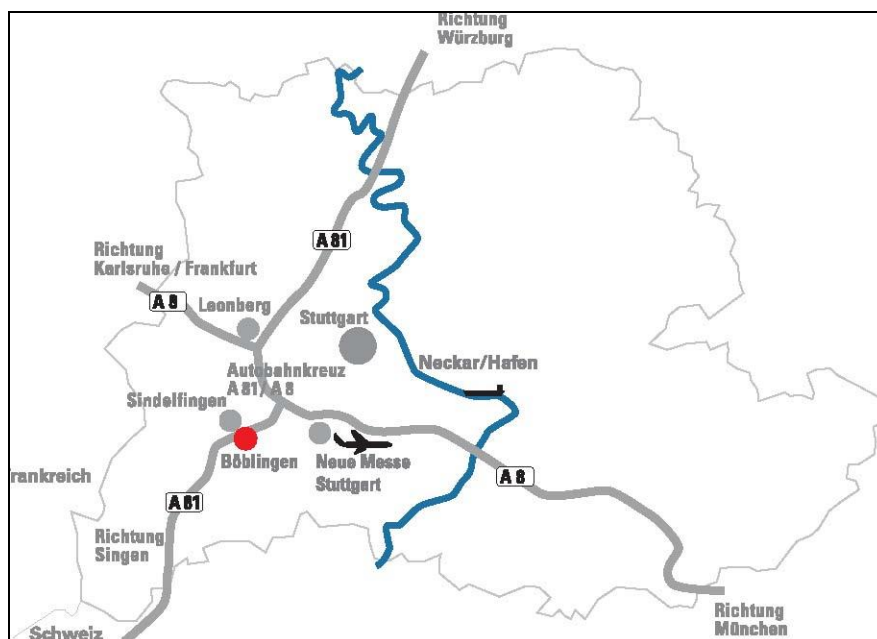
Bevölkerung	52.018 Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2021
davon in Dagersheim	6.710 Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2021
Markungsfläche	3.904 ha	
Höhenlagen über Normalnull	maximal 551,27 m minimal 400,66 m	



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 wirtschaftsstarke 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

Tätigkeitsbericht des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Zur aktuellen Situation:

Im 1. Halbjahr 2021 wurden aufgrund der Pandemie keine Ortsbesichtigungen vorgenommen und somit auch keine Verkehrswertgutachten erstellt. Der Aufbauprozess zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses Böblingen und Schönbuchgemeinden wirkt sich vorübergehend auf die Annahmekapazität für Anträge aus.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellten:

- im Jahr 2021 in 3 Sitzungen 5 Gutachten und 11 Wertermittlungen in Amtshilfe mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 8,49 Mio. Euro. Im Mai 2021 fand eine Sitzung zur Neufestsetzung der Bodenrichtwerte statt.

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

Im Berichtszeitraum waren dies Gutachten für folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	2021	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	-	-
Bauerwartungsland Rohbauland	-	-
Baugrundstücke	-	-
Reihen- und Doppelhäuser	-	-
freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser	5	2.762.000
Mehrfamilienwohnhäuser	1	1.348.000
Wohn- und Geschäftshäuser	2	2.300.000
Geschäftshäuser	-	-
Gewerbeobjekte	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-
Sonderflächen	-	-
Wohnungseigentum/Teileigentum	8	2.084.000

Auskünfte und Beratungen

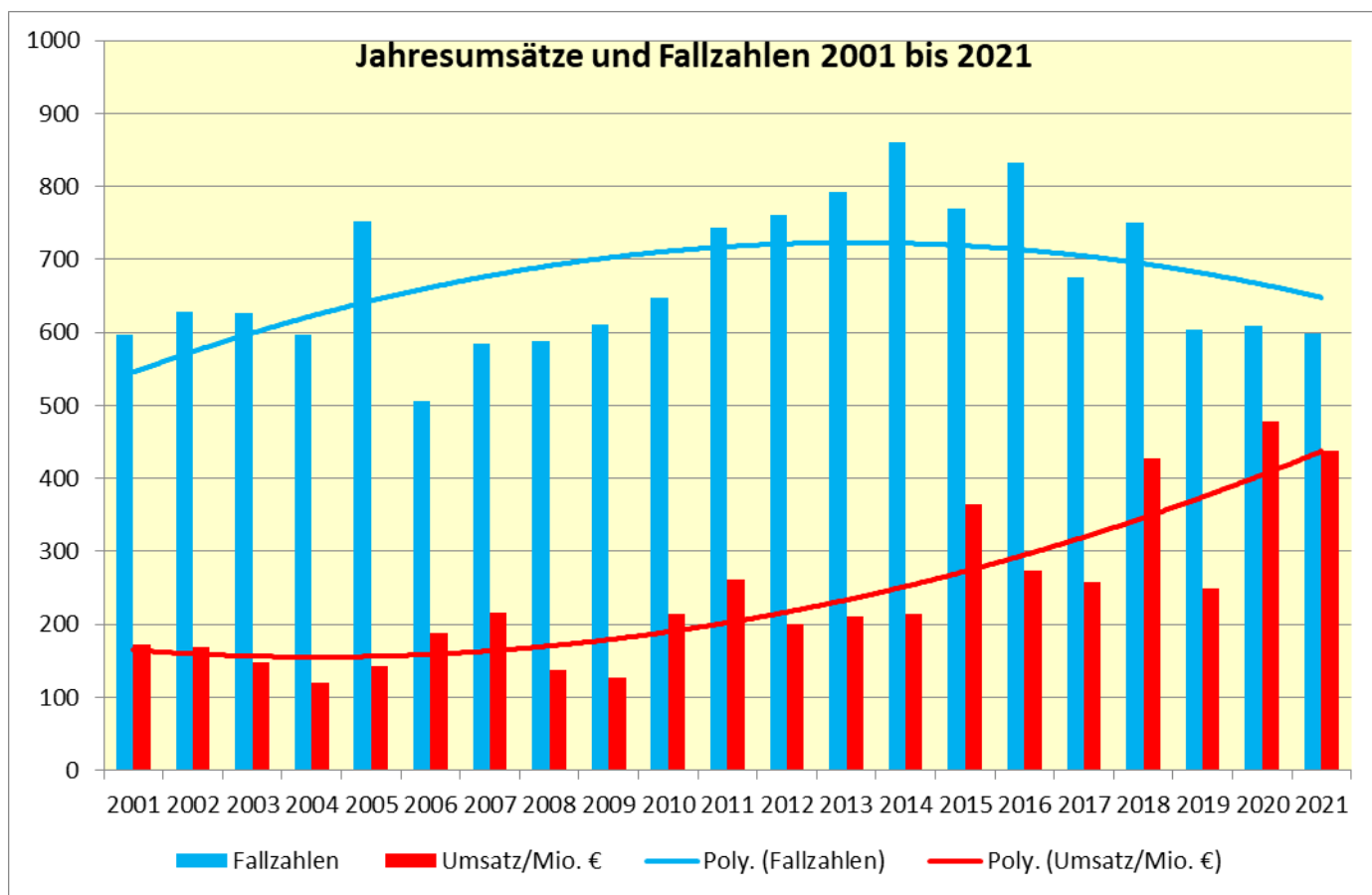
Es wurden zahlreiche Beratungen zu Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertbereinigungen, Umgang mit den Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl und zur Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes bei 1- und 2-Familienhausgrundstücken, Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze usw. durchgeführt.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

Anfragende und Ratsuchende waren hauptsächlich Finanzbehörden, Gutachter*innen, Steuerberater*innen, Banken, Notar*innen, Baugesellschaften, Architekt*innen 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 01.01.2022 sowie die Erstellung des neuen Grundstücksmarktberichts waren eine weitere Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

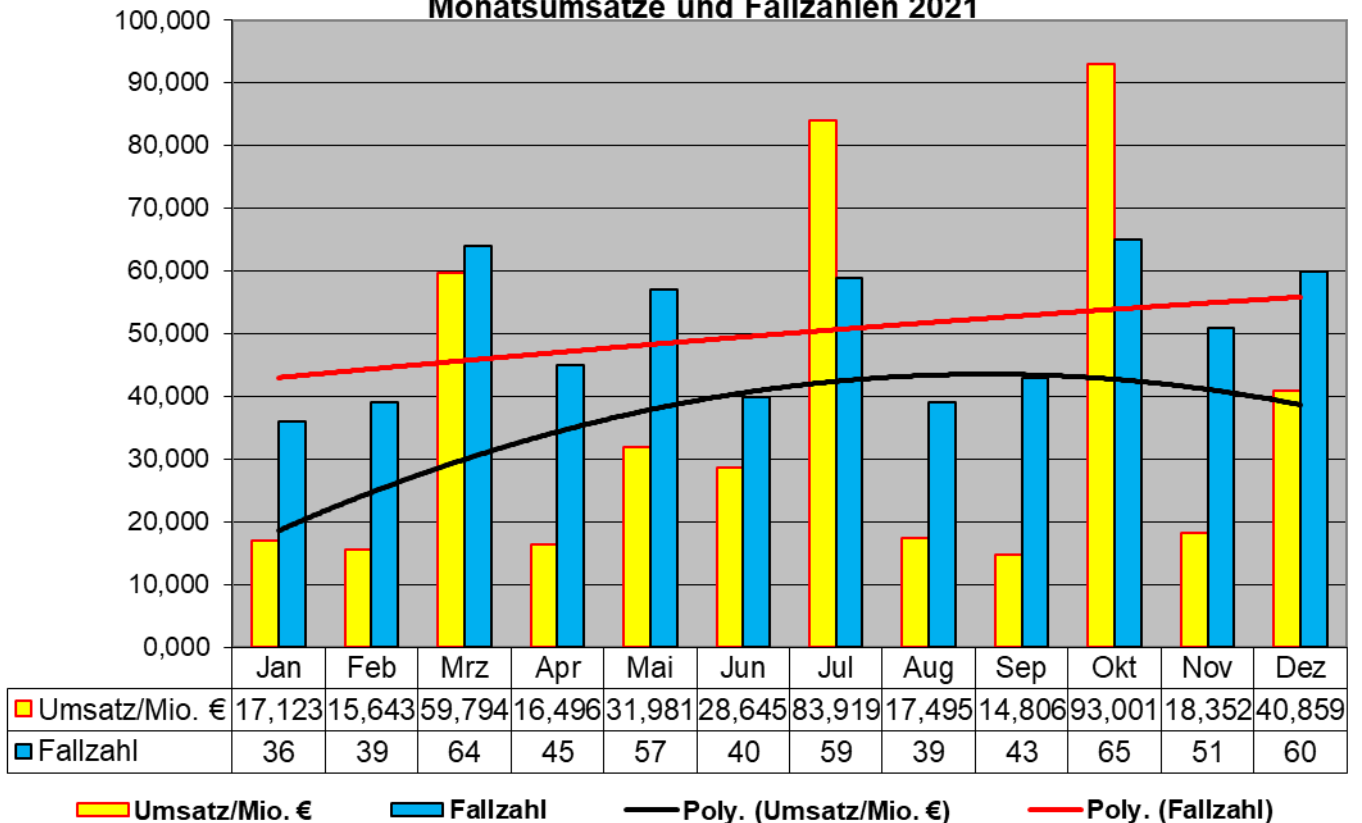
Grundstücksverkehr



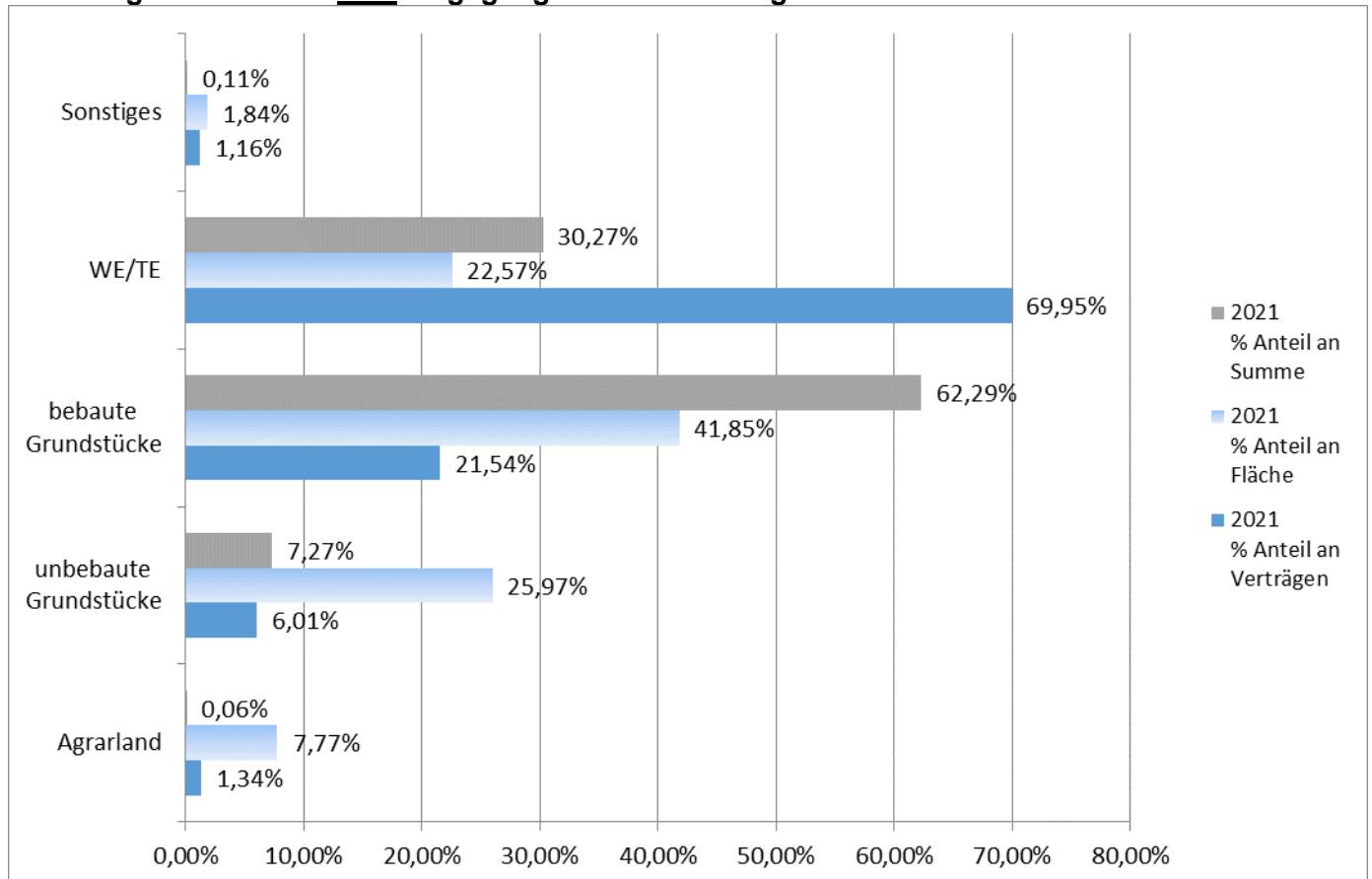
	Fallzahlen	Tendenz	% ≈	Umsatz in Mio. €	Tendenz	% ≈
2001	597			171,58		
2002	629	↑	+5,36	168,78	↓	-1,63
2003	626	↔	-0,48	147,73	↓	-12,47
2004	597	↓	-4,63	120,67	↓	-18,32
2005	753	↑	+26,13	143,16	↑	+18,64
2006	506	↓	-32,80	187,64	↑	+31,07
2007	585	↑	+5,61	215,94	↑	+5,08
2008	588	↔	+0,51	137,06	↓	-36,53
2009	611	↑	+3,91	126,75	↓	-7,52
2010	647	↑	+5,89	214,07	↑	+68,89
2011	743	↑	+4,84	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
2021	598	↔	-1,806	438,11	↓	-8,28

Grundstücksverkehr 2021

Monatsumsätze und Fallzahlen 2021



Aufteilung in Teilmärkte aller eingegangenen Kaufverträge:



Statistische Angaben zu Teilmärkten 2021

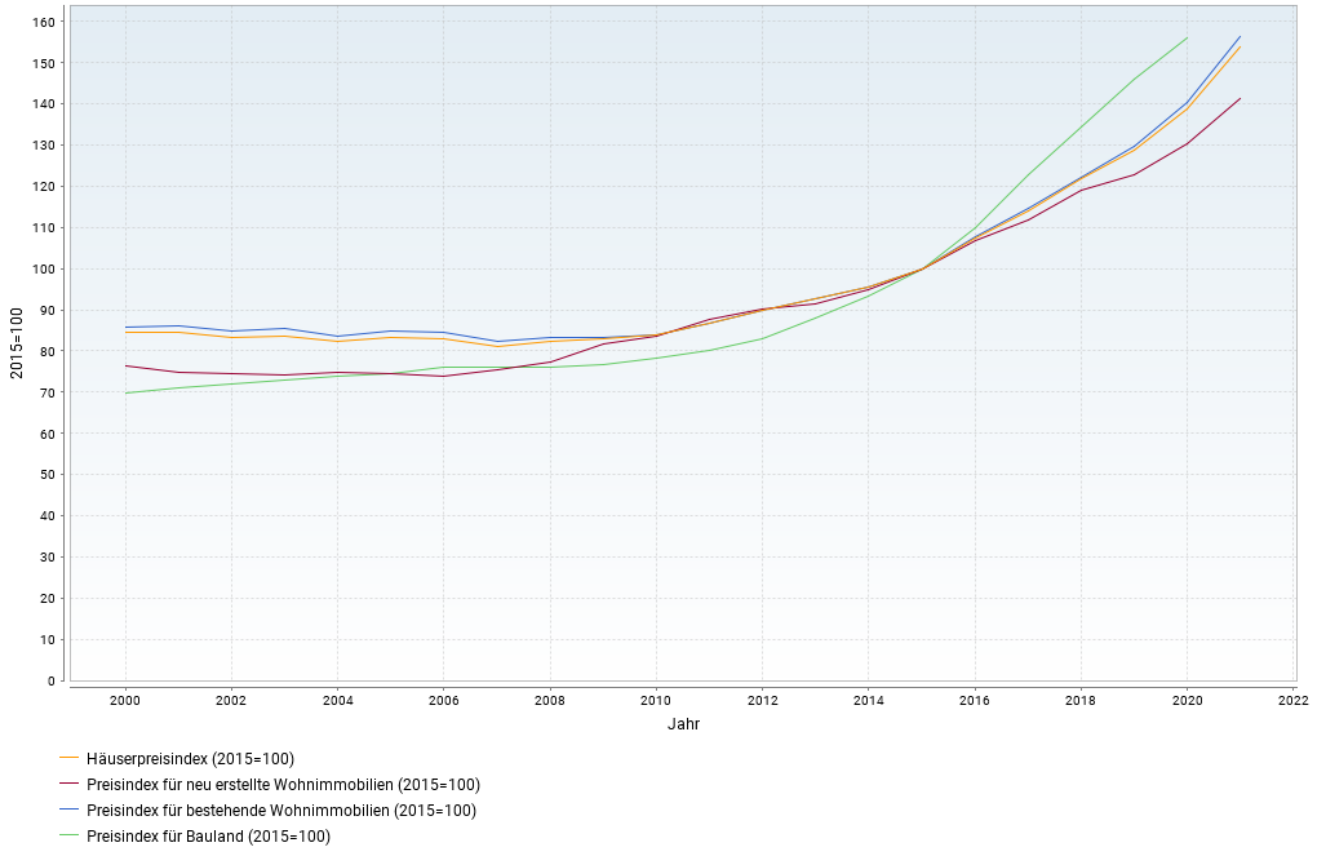
Beurkundete Kaufverträge, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen, aufgliedert in einige ausgewählte Teilmärkte.

Teilmarkt	Jahr	m ² Flächenumsatz	%-Anteil am Flächenumsatz	m ² Ø Grundstücksfläche	mittlerer Kaufpreis	Umsatz Mio. €	%-Anteil am Umsatz
Agrarland	2021	13.895	9,02	1.985	30.919	0,216	1,25
unbebaute Grundstücke	2021	35.448	23,32	1.108	898.905	28,765	6,73
Rohbauland/ Bauerwartungsland	2021	1.622	1,07	811	62.250	0,125	0,03
Reihenhäuser	2021	8.202	5,39	249	685.318	22,616	5,29
Doppelhaushälften	2021	10.391	6,83	385	705.259	19,042	4,45
freistehende 1- bis 2-Fam. Wohnhäuser	2021	20.316	13,36	549	850.716	31,477	7,36
Mehrfamilien- wohnhäuser	2021	2.374	1,56	475	980.800	4,904	1,15
Wohn/ Geschäftshäuser	2021	10.507	6,92	2.101	32.126.850	160,634	37,58
Wohnungseigentum	2021	38.183	25,15	103	348.258	128,507	30,07

Preisentwicklung bei Bauland

Diagramm Preisentwicklung für Bauland gemäß Statistischem Bundesamt

Preisindizes für Wohnimmobilien
Deutschland



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022 | Stand: 03.06.2022 / 09:57:44

Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland: Deutschland, Jahre

Preisindizes für Wohnimmobilien
Deutschland

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Häuserpreisindex	2015=100	84,4	84,4	83,3	83,6	82,3	83,3	83	81,2	82,3	83	83,9	86,8	89,8	92,6	95,5	100	107,5	114,1	121,7	128,7	138,7	153,9
Neu erstellte Wohnimmobilien	2015=100	76,3	74,8	74,4	74,3	74,7	74,6	73,9	75,4	77,4	81,6	83,6	87,8	90,3	91,4	94,8	100	106,9	111,8	118,9	122,9	130,4	141,4
Bestehende Wohnimmobilien	2015=100	85,8	86,2	84,8	85,3	83,6	84,9	84,6	82,2	83,2	83,2	83,9	86,7	89,7	92,8	95,6	100	107,6	114,5	122,2	129,8	140,2	156,2
Preisindex für Bauland	2015=100	69,9	71	71,9	72,9	73,7	74,6	76,1	76,2	76,2	76,6	78,1	80,2	82,8	87,9	93,4	100	110	122,7	134,5	146,1	156,1	.

Preisindex für Bauland:

Bis einschließlich 2. Quartal 2005 ohne Hamburg,
4. Quartal 2011 ohne Bayern.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022 | Stand: 03.06.2022 / 09:57:44

Entwicklung des Bodenpreises in Böblingen vom 31.12.2020 bis 01.01.2022

Auf Grundlage der ImmoWertV 2021 und der Einführung einer neuen Software, werden die Bodenrichtwerte künftig auf Grundlage der unbebauten Grundstücke ermittelt.

Um innerhalb unseres künftigen Zuständigkeitsbereiches Böblingen und Schönbuchgemeinden eine einheitliche Daten- und Berechnungsgrundlage aufzuweisen, ist eine Umstellung für Böblingen zwingend notwendig. Zumal unbebaute Grundstücke in den letzten Jahren regelmäßig einen höheren Kaufpreis als bebaute Grundstücke aufweisen.

Daher werden nachfolgend die Preisentwicklungsdiagramme für

- **Bauflächen für Wohnbaugrundstücke**
- **Bauflächen für gemischte Nutzung**
- **Bauflächen für gewerbliche Nutzung**

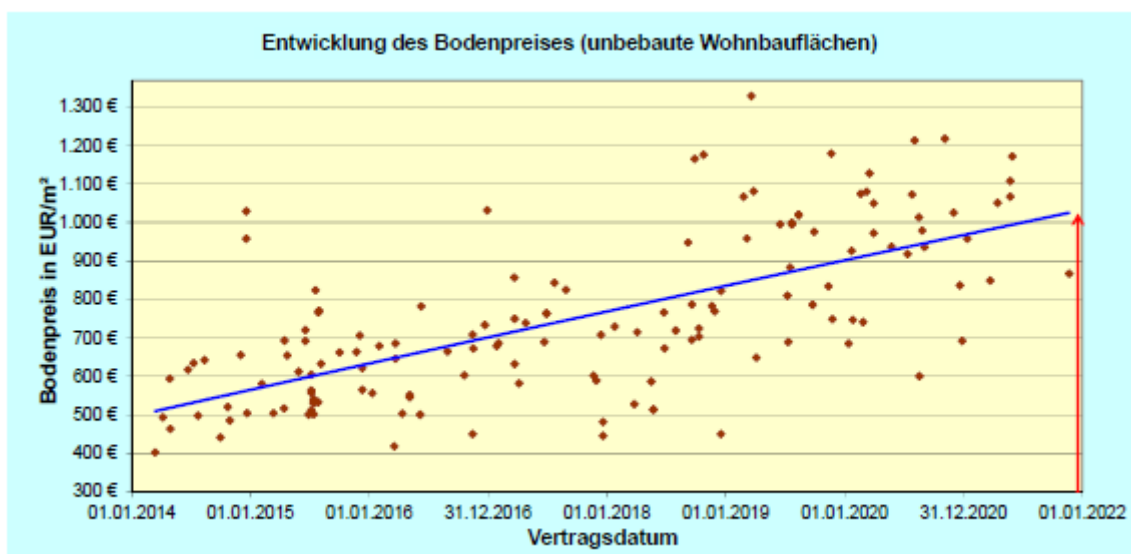
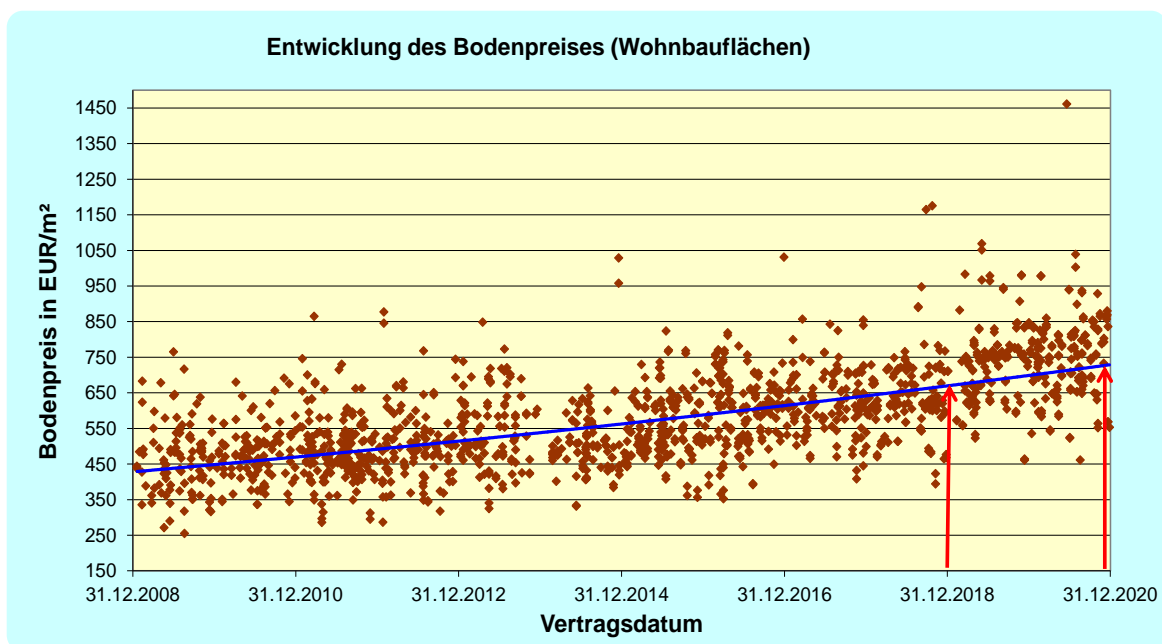
zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig auf Grundlage der unbebauten Grundstücke erstellt.

Es handelt sich bei der Darstellung der nachfolgenden Diagramme um Verkäufe im gesamten Stadtgebiet. Diese beziehen sich abhängig von der Lage auf die Bezugsgrößen der einzelnen Zonen. In den Diagrammen zum Stichtag 31.12.2020 wurden noch ausgewertete rückgerechnete bebaute Grundstücke miteinbezogen. In den Diagrammen zum 01.01.2022 wurden erstmalig nur unbebaute Grundstücke berücksichtigt.

Diese Diagramme können nur als Tendenz gesehen werden.

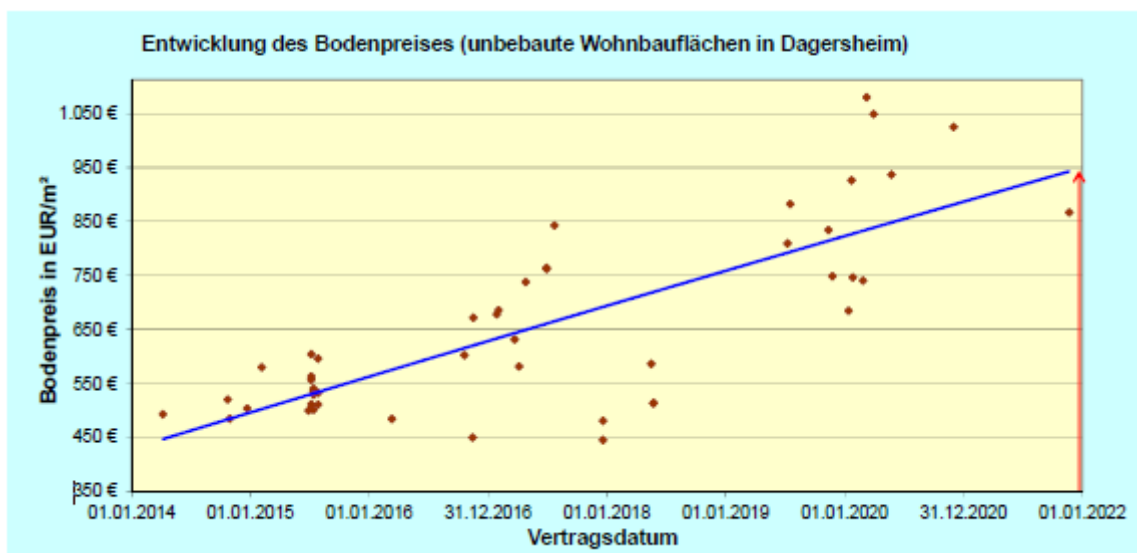
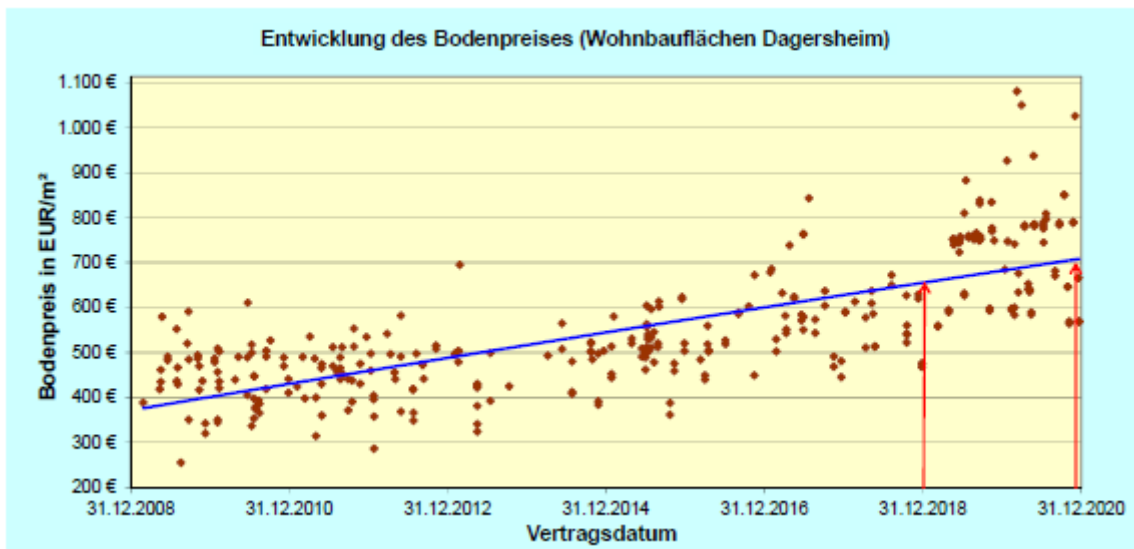
Zur Nachvollziehbarkeit der Preisentwicklung wurden das Diagramm zum 31.12.2020 = Ausgangswert mit dargestellt.

Wohnbauflächen



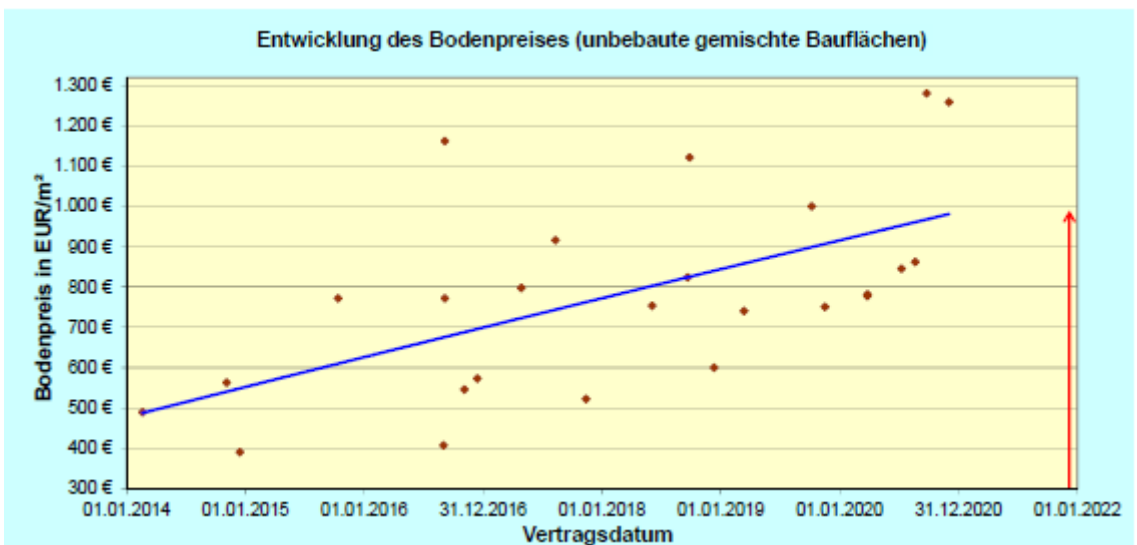
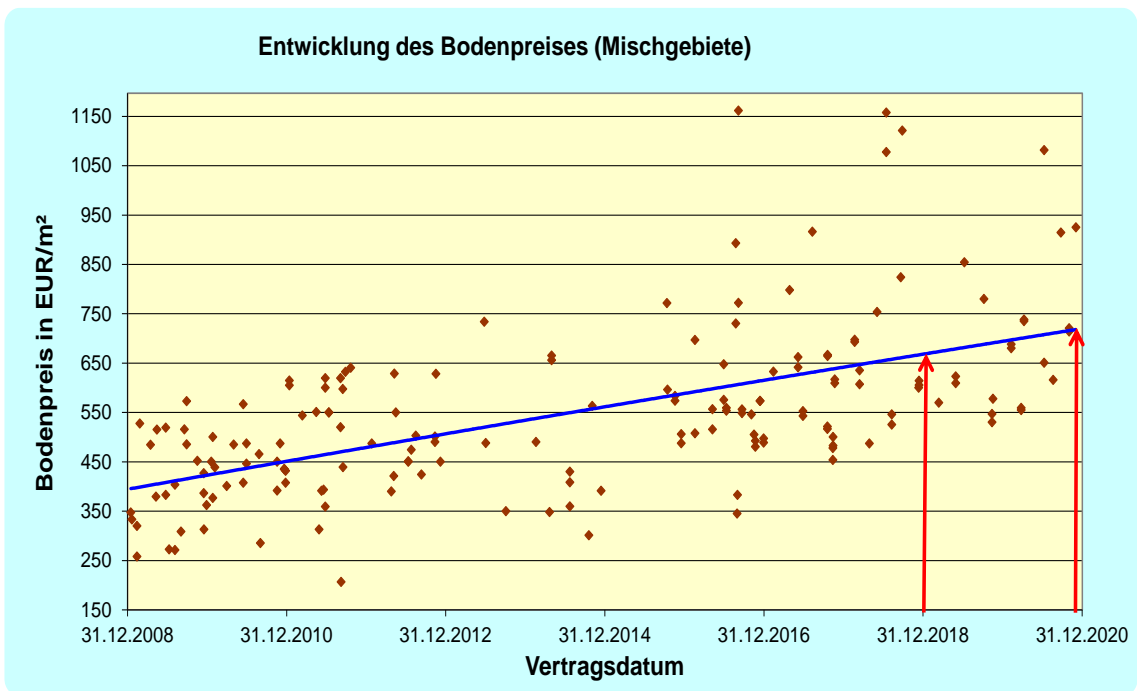
Stand 31.12.2020	730 €/m ²
Stand 01.01.2022	1.000 €/m ²
Preiserhöhung	+ 37%

Wohnbauflächen in Dagersheim



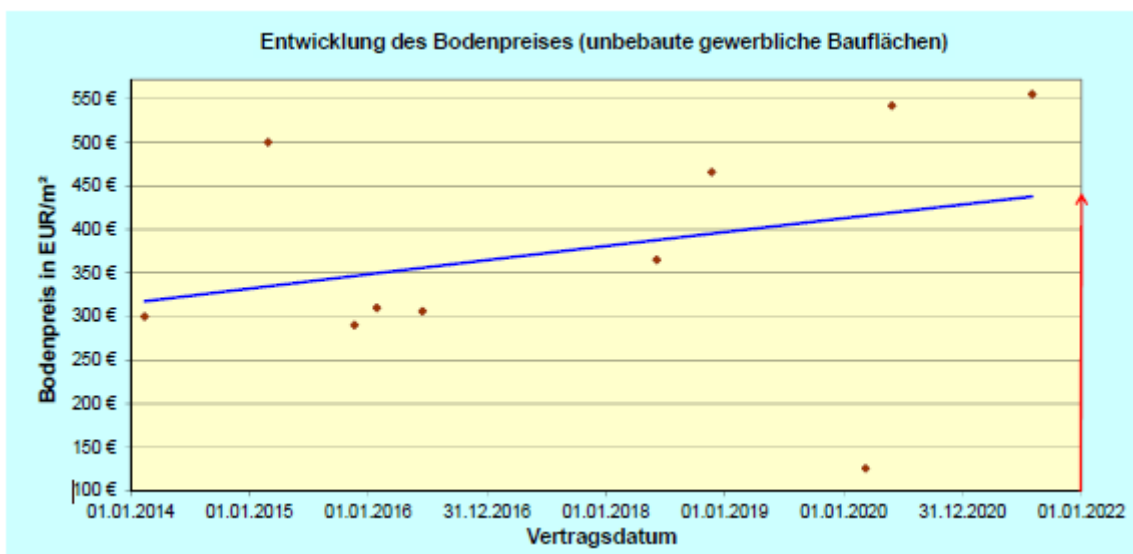
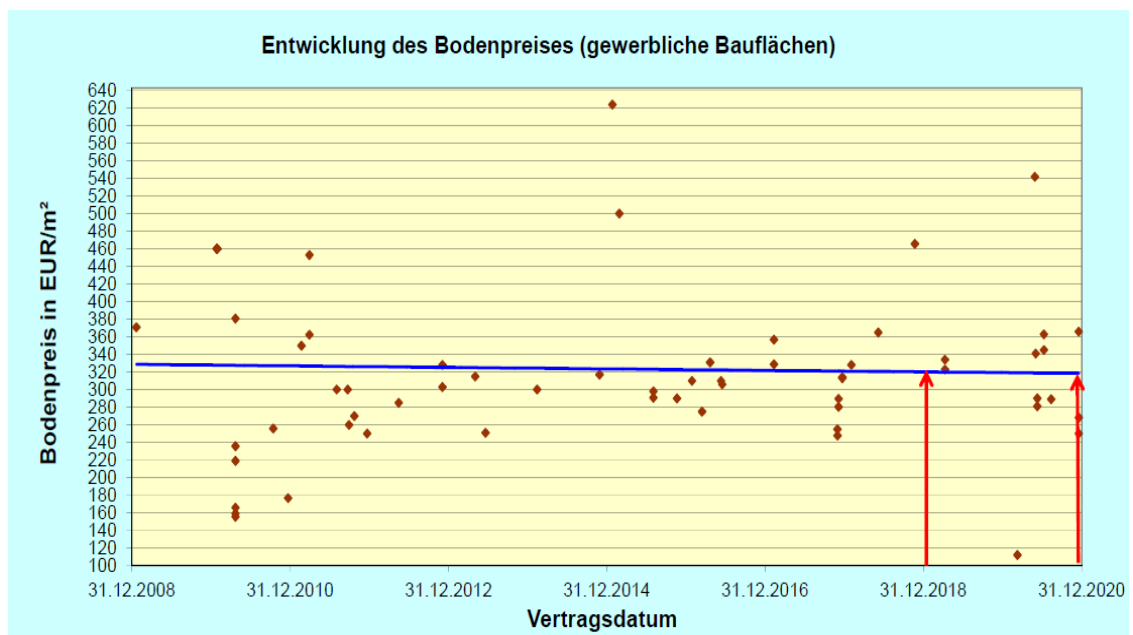
Stand 31.12.2020	710 €/m ²
Stand 01.01.2022	945 €/m ²
Preiserhöhung	+ 33%

Gemischte Bauflächen



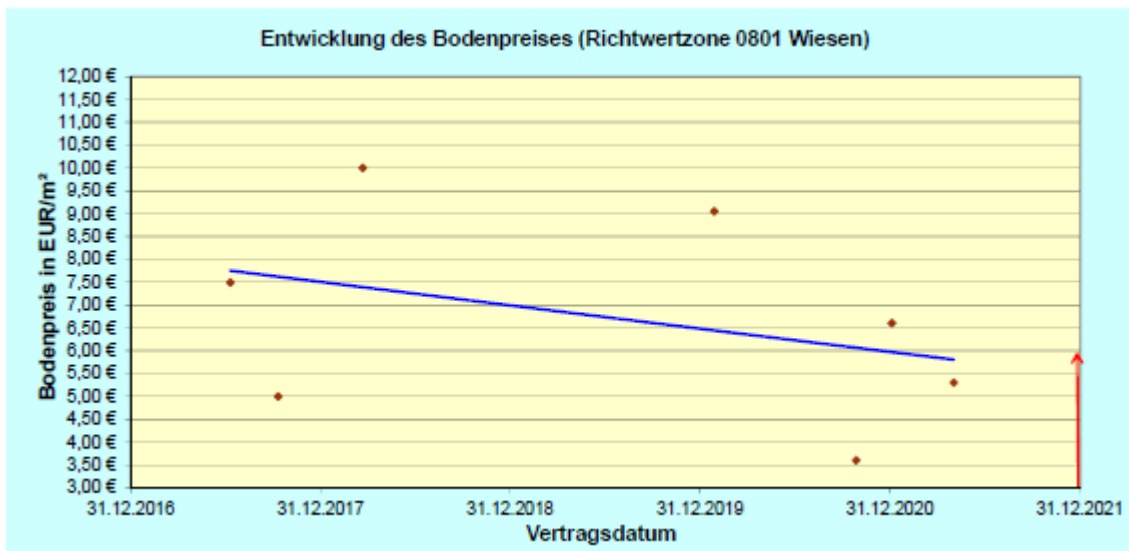
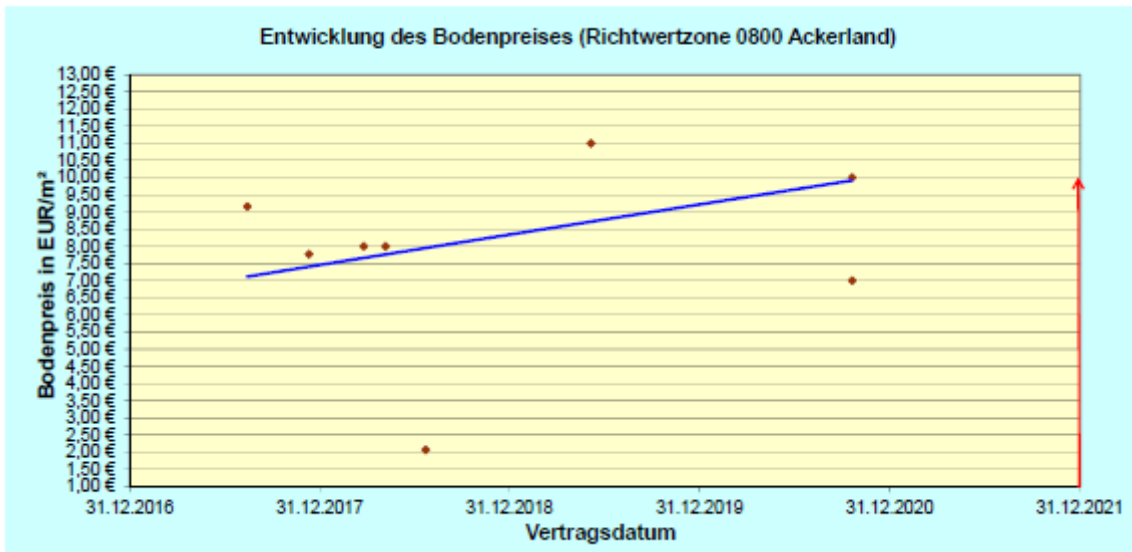
Stand 31.12.2020	720 €/m ²
Stand 01.01.2022	990 €/m ²
Preiserhöhung	+ 38%

Gewerbliche Bauflächen



Stand 31.12.2020	320 €/m ²
Stand 01.01.2022	400 €/m ²
Preiserhöhung	+ 25%

Agrarland



Stand 31.12.2020	7,00 €/m ² Ackerland 6,30 €/m ² Wiesen
Stand 01.01.2022	7,00 €/m ² Ackerland 6,30 €/m ² Wiesen
Preiserhöhung	keine Veränderung

Die Festlegung der Bodenrichtwerte wird zum 01.01.2022 auf Grundlage der unbebauten Grundstücke vorgenommen. Die Gründe sind wie folgt:

- Vorgehen nach der neuen ImmoWertV 2021
- Einheitliche Bewertungsgrundlage von Böblingen und den Schönbuchgemeinden im Hinblick auf den künftigen Gutachterausschuss BB & SBG

Die Bodenrichtwertermittlung für einzelnen Bodenrichtwertzonen wurde zur Berücksichtigung

- **der Lageeinstufung der einzelnen BRW-Zonen**
- **und der Bezugsparameter (wertrelevante WGFZ und Referenzfläche)**

zonenbezogen durchgeführt.

Hier wurden zur Orientierung und zur Berücksichtigung einer aussagefähigen Datenmenge auch die „ausgewerteten rückgerechneten Grundstücke“ unterstützend hinzugezogen.

Bodenrichtwerte für Gebiete ohne Planungsrecht

- 9063; Wohnen Schickardstraße
- 9064; Wohnen Stadtpark
- 9065; Hotel Tübinger Straße

Die Grundstücke befinden sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Erschließung ist gesichert. Daher unterscheiden sie sich wesentlich vom Außenbereich § 35 BauGB. Alle Gebiete haben kein Planungsrecht.

Als Bewertungsansatz wird der durchschnittliche m²-Preis für Mischgebiete gewählt und ein Abschlag von 15 % für das fehlende Planungsrecht vorgenommen. (rd. 550 €/m²-WGFZ 1,0-400 m²)

Weitere Anpassungen wie eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)-Umrechnung und eine Berücksichtigung der Lage wurden vorgenommen.

Bodenrichtwerte für die bauliche Nutzung im Außenbereich:

Für Flächen für andere nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke, insbesondere auch für den Wohnteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes.

Zwischen Gewerbegebieten und land- und forstwirtschaftlichen Gebieten bestehen gewisse Parallelen. Bei gewerblichen Bauland steht dem Firmeninhaber eine Wohnnutzung an der Produktionsstätte zu. Dies gilt auch für land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Prinzipiell steht die gewerbliche Nutzung im Vordergrund, die Wohnnutzung ist nur für Firmeninhaber bzw. im Betrieb angestellte Personen möglich. Die im Unternehmen generierten Erträge kommen aus gewerblicher bzw. land- und forstwirtschaftlicher Nutzung; nicht aus der Wohnnutzung. Für Emissionen und Immissionen gelten deutlich aufgeweichte Grenzwerte im Vergleich zur Wohnnutzung.

Bei genauerer Betrachtung existieren jedoch auch gravierende Unterschiede zwischen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich und Gewerbebetrieben:

Bei Gewerbebetrieben:

- existiert in der Regel ein Bebauungsplan,
- die Erschließung ist gesichert.

Bei Land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich:

- ist meist nur eine Erschließung über Feldwege vorhanden.
- Das Planungsrecht existiert nur eingeschränkt über das landwirtschaftliche Privileg (ausschließlich zweckgebundene Nutzung).
- Versorgungsleitungen (Wasser, Strom und Telefon) sind in der Regel vorhanden, die Abwasserentsorgung ist oft über private Kleinkläranlagen realisiert, Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge können wegen fehlendem Planungsrecht nicht erhoben werden.

Der Gutachterausschuss Böblingen führt die Ableitung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich zum 01.01.2022 gemäß folgender Festlegung durch:

- rd. 280 €/m²-1,0 WGFZ = Ausgangswert (Mittelwert G)
- Wegen unvollständiger Erschließung und eingeschränktem Planungsrecht (s.o.) wird ein pauschaler Abschlag von 30% vorgenommen.
- Bezogen auf das 5-fache relevanten Gebäudefläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (insbesondere Wohngebäude) gemäß Vorschlag Finanzamt in „Bodenrichtwertleitlinien 2022; Hilfestellung der Finanzverwaltung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Hauptfeststellung 2022.
- Hierzu wird eine deckungsgleiche Zone zu Ackerland und Wiesen gebildet.

BRW bauliche Nutzung im Außenbereich	190 €/m²	anrechenbare quasi Baufläche
---	----------------------------	-------------------------------------

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfs-und Sonstige Flächen

Gemeinbedarfsflächen, die sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und auf absehbare Zeit einer **öffentlichen Zweckbindung** vorbehalten bleiben, **haben keinen Verkehrswert**, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind.

Nach 196 Abs. 1 BauGB sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln. Für die grundsteuerliche Bewertung sind auch bei Gemeinbedarfsflächen Bodenrichtwerte unter Heranziehung von Vergleichswerten oder auf Grundlage pauschaler Ansätze zu ermitteln, insbesondere wenn die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt.

Um der geforderten Bodenrichtwertangabe nachzukommen orientiert sich der Gutachterausschuss am „Aktuellen Beschaffungswertprinzip“ nach dem eingeschätzten Entwicklungszustand unter Verwendung pauschaler Ansätze.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

§ 196 Bodenrichtwerte

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind **flächendeckend** 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.

Da die Festsetzungen rein spekulativ sind, hat der Gutachterausschuss in der Vergangenheit keine Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

Bei Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland, denen lediglich eine entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan zugrunde liegt und in denen keine Planungen absehbar sind besteht daher lediglich die „Chance“, dass die Fläche in absehbarer Zeit (ca. 8 bis 10 Jahre) einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Chance kann sich aber auch zerschlagen. Der Entwicklungszustand Bauerwartungsland stellt für den Eigentümer des Grundstücks keine geschützte Rechtsposition dar. Eine **konkrete Wertbestimmung** ist daher **ausgeschlossen**.

Der Gutachterausschuss beschließt nach Rücksprache mit der Nachbarstadt Sindelfingen daher lediglich – auch unter Hinzuziehung der Überlegung, dass bei Verkäufen von Bauerwartungsland der Preis zumindest über dem Ackerlandwert liegt – folgenden künftigen Umgang:

Der Vorteil der Ausweisung im Flächennutzungsplan von Bauerwartungsfall wird

- bei Erwartungsland Wohnen mit dem 3-fachen Wert von Ackerflächen
- und bei Erwartungsland Gewerbe mit dem 2-fachen Wert der Ackerflächen

im Bodenrichtwert berücksichtigt.

BODENRICHTWERTKARTE zum 01.01.2022

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 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).

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

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 Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

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 Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, auch 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 einer Zone gleichwertig sind.

Die **Erdhebungsgebiete** Problemzone Nord und Problemzone Süd werden in der Bodenrichtwertkartedargestellt. Diese Linie stellt lediglich eine grobe Abschätzung dar. Die Sanierungen an den Erdwärmeanlagen 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.

BRW Nr.	Zonenname	BRW-Wert €/m ²	Entw. Zustand	Beitrags - rechtl. Zustand	Art der Nutzung	Ergänzung der Art u. Nutzung	Bauweise	WGfZ	Fläche m ²
15401000	Rauher Kapf	550,00	B	1	WR		o	0,5	1000
15401010	Rauher Kapf Gewerbe	230,00	B	1	GE		a	0,6	
15401020	Rauher Kapf Industrie	230,00	B	1	GI		a	0,6	
15401100	Schönaicher Straße	750,00	B	1	WA		o	0,7	500
15401110	Stadtgarten	730,00	B	1	WA		a	0,8	200
15401130	Tiergarten	730,00	B	1	WA		g	1,1	300
15401140	Wasserberg	21,00	E	3	W				
15401200	Tannenberg	960,00	B	1	W		o	0,6	450
15401300	Gansseesiedlung	690,00	B	1	WA		o	0,4	500
15401400	Oberer Herdweg	800,00	B	1	WA		o	0,6	600
15401500	Waldburg	1050,00	B	1	W		o	0,6	600
15401600	Untere Waldburgstraße	1000,00	B	1	WA		o	0,7	500
15401700	Galgenberg	900,00	B	1	WA		o	0,8	450
15401701	Galgenberg Südhang	1000,00	B	1	WA		o	0,8	450
15401720	Sindelfinger Straße	900,00	B	1	WB		a	1,6	400
15401800	Leibnizstraße	300,00	B	1	GE		a	1,2	
15401900	Stuttgarter Straße	850,00	B	1	MI		o	0,8	550
15401910	Lauchstraße	900,00	B	1	WB		g	1,6	400
15402000	Herrschaftsgarten	930,00	B	1	WA		o	0,8	400
15402120	Rosensteinstraße	900,00	B	1	WB		a	1,6	400
15402130	Spielberg	900,00	B	1	WB		a	1,6	400
15402200	Oberstadt	980,00	B	1	MI		a	1,8	400
15402210	Altstadt Nord	900,00	B	1	WB		g	1,6	400
15402300	Unterstadt 1	950,00	B	1	MI		g	3,0	400
15402301	Unterstadt 2	680,00	B	1	MI	EFH	a	1,0	200
15402320	Talstraße	790,00	B	1	WA		a	1,4	400
15402330	Wilhelmstraße	900,00	B	1	WB		g	1,6	400
15402400	Siebeneck	730,00	B	1	WA		o	1,0	400
15402500	Röhrer Weg	400,00	B	1	G		a	2,0	
15402510	Rudolf-Diesel-Straße	670,00	B	1	MI		a	1,5	400
15402600	Diezenhalde	950,00	B	1	WA		o	0,9	300
15402800	Steinung	890,00	B	1	WA		o	0,7	450
15402900	Im Grund 1	750,00	B	1	WA		o	0,8	1000
15402901	Im Grund 2	800,00	B	1	WA	EFH	a	0,8	250
15403000	Leere Wasen 1	860,00	B	1	WA	EFH	o	0,6	450
15403001	Leere Wasen 2	810,00	B	1	WA		o	0,6	1000
15403200	Schlotterbeckstraße	310,00	B	1	G		a	1,6	
15403300	Herrenberger Straße	320,00	B	1	GE		a	1,2	
15403400	Hulb	400,00	B	1	GE		a	2,2	
15415000	Gewerbe Hulb-Nord	310,00	B	1	GE		o	1,8	
15415100	Industrie Hulb-Nord	310,00	B	1	GI		a	3,0	
15415200	Gewerbe Hulb-West	400,00	B	1	GE		o	1,2	

BRW Nr.	Zonenname	BRW-Wert €/m ²	Entw. Zustand	Beitragsrechtl. Zustand	Art der Nutzung	Ergänzung der Art u. Nutzung	Bauweise	WGFZ	Fläche m ²
15415300	Riedersöl	14,00	E	3	G				
15415400	Grund	430,00	B	1	MI		o	1,2	400
15415600	Rübländer I	830,00	B	1	WA		o	0,7	300
15415610	Rübländer II	21,00	E	3	W				
15415720	Albert-Schweitzer-Str.	330,00	B	1	SO		a	1,4	
15415800	Dagersheim Süd	780,00	B	1	W		o	0,7	450
15415820	Aidlinger Weg	21,00	E	3	W				
15415830	Hochstetten	275,00	B	1	G		o	1,2	
15415840	Öhmdweg	450,00	B	1	MI		o	1,2	400
15415850	Östlich der Waldstraße	850,00	B	1	WA		a	0,8	350
15415900	Dagersheim Mitte	740,00	B	1	MI		a	1,0	500
15415920	Talblickweg	800,00	B	1	MD		o	1,0	200
15415950	Vordere Berggasse	830,00	B	1	WB		a	1,6	400
15415960	Berggasse	830,00	B	1	WB		a	1,6	400
15415970	Schulstraße	830,00	B	1	WB		a	1,6	400
15416000	Maichinger Weg	21,00	E	3	W				
15416100	Dagersheim West	780,00	B	1	WA		a	0,8	350
15407000	Klinikum	380,00	B	1	SO			2,4	
15407010	Flugfeld West	780,00	B	1	MU		a	2,6	
15407020	Am Wall	400,00	B	1	GE		a	3,3	
15407030	Forum	650,00	B	1	SO		a	3,5	
15407040	Campus	130,00	E	3	SO				
15407100	Seepromenade	920,00	B	1	MI		a	3,0	400
15407110	Flugfeld Nord	750,00	B	1	MI		a	2,2	400
15407120	Flugfeld Mitte	710,00	B	1	MI		a	2,0	200
15407130	Flugfeld Süd	700,00	B	1	MI		a	1,6	150
15407140	Konrad-Zuse-Straße	310,00	B	1	GE		a	3,0	
15407200	ehemalige Wildermuth-Kaserne	330,00	B	1	GB				0,3 rGF
15408000	Ackerland Böblingen	7,00	LF		A				
15408010	Wiesen Böblingen	6,30	LF		GR				
15418000	Ackerland Dagersheim	7,00	LF		A				
15418010	Wiesen Dagersheim	6,30	LF		GR				
15408050	nicht LF genutzt Außenbereich BB	190,00	B	1	S	ASB			5 rGF
15418050	nicht LF genutzt Außenbereich Dagersheim	190,00	B	1	S	ASB			5 rGF
15408001	Kleingartenanlage Beckenklinge	25,00	SF		KGA				
15408002	Kleingartenanlage Wasserberg	25,00	SF		KGA				
15408003	Kleingartenanlage Maurener Weg	25,00	SF		KGA				
15408004	Kleingartenanlage Ganssee	25,00	SF		KGA				
15408005	Kleingartenanlage Herdweg Süd	25,00	SF		KGA				

BRW Nr.	Zonenname	BRW-Wert €/m ²	Entw. Zustand	Beitragsrechtl. Zustand	Art der Nutzung	Ergänzung der Art u. Nutzung	Bauweise	WGFZ	Fläche m ²
15408006	Kleingartenanlage Herrschaftsgarten	25,00	SF		KGA				
15408007	Kleingartenanlage Unterer Bühl	25,00	SF		KGA				
15408008	Kleintierzuchtanlage Baumgarten	25,00	SF		KGA				
15418009	Kleintierzucht/Kleingartenanlage Mönchäcker	25,00	SF		KGA				
15409002	Alter Hau	300,00	B	1	GB			1,2	
15409003	Galgenberg	150,00	B	1	GB				1,3 rGF
15409004	Gustav-Werner-Straße	500,00	B	1	GB				1,3 rGF
15409005	Pestalozzistraße	490,00	B	1	GB				0,6 rGF
15409006	Schafgasse	490,00	B	1	GB				0,6 rGF
15409007	Maienplatz	150,00	B	1	GB				1,4 rGF
15409008	Zeppelinstraße	500,00	B	1	GB				1,4 rGF
15409009	Schwabstraße	530,00	B	1	GB				1,7 rGF
15409010	Herdweg/Bieseler	530,00	B	1	GB				1,7 rGF
15409011	Herdweg/Stadtrand	100,00	B	1	GB				2,5 rGF
15409012	Bahnhof	140,00	SF		SN				0,3 rGF
15409013	Calwer Str./Herrenberger Str.	120,00	B	1	GB				0,7 rGF
15409014	Geleener Straße	890,00	B	1	GB			0,7	450
15409015	Stockbrünnele	130,00	B	1	GB				1,4 rGF
15409016	Wildberger Straße	950,00	B	1	GB			0,9	300
15409017	Goerdelerstraße	380,00	B	1	GB				1,4 rGF
15409018	Peterstaler Straße	950,00	B	1	GB			0,9	300
15409019	Freiburger Allee	480,00	B	1	GB				1,1 rGF
15409020	Matern-Feuerbacher-Str.	950,00	B	1	GB			0,9	300
15409021	Triberger Straße	480,00	B	1	GB				1,1 rGF
15409022	Astrid-Lindgren-Straße	950,00	B	1	GB			0,9	300
15409023	Röhler Weg	400,00	B	1	GB			2,0	
15409024	Breslauer Straße	860,00	B	1	GB			0,6	450
15409025	Berliner Straße	860,00	B	1	GB			0,6	450
15409026	Parkstraße	130,00	B	1	GB				1,7 rGF
15409027	Brunnenstraße	930,00	B	1	GB			0,8	400
15409028	Murkenbach	140,00	B	1	GB				1,7 rGF
15409029	Nürtinger Straße	730,00	B	1	GB			0,8	200
15409030	Kongresshalle	690,00	B	1	GB				2,5 rGF
15409031	Bootshaus	620,00	B	1	GB				5 rGF
15409032	Panoramastraße	960,00	B	1	GB			0,6	450
15409033	Zimmerschlag	10,00	SF		SPO				5 rGF
15409034	Rauher Kapf	550,00	B	1	GB			0,5	1000
15409035	Liesel-Bach-Straße	750,00	B	1	GB			2,2	400
15409036	Rauhensee	50,00	SF		SN				0,8 rGF
15409037	Neuer Friedhof	30,00	SF		FH				5 rGF
15409038	Krankenhausgelände	160,00	SF		SN				1,7 rGF
15409039	Müllverbrennung	110,00	SF		SN				1,7 rGF

BRW Nr.	Zonenname	BRW-Wert €/m ²	Entw. Zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Art der Nutzung	Ergän-zung der Art u. Nutzung	Bau-weise	WGFZ	Fläche m ²
15409040	Waldheim	20,00	SF		SN				5 rGF
15419041	Sportplatz Dagersheim	20,00	SF		SPO				5 rGF
15419042	Calwer Straße	0	SF		SN				
15419043	Feuerwehr Dagersheim	800,00	B	1	GB			1,0	200
15419044	Friedhof Dagersheim	20,00	SF		FH				5 rGF
15419045	Hauptstraße	740,00	B	1	GB			1,0	500
15419046	Schulgelände	740,00	B	1	GB			1,0	500
15419047	Hauptstraße 22	740,00	B	1	GB			1,0	500
15419048	Ostelsheimer Straße	780,00	B	1	GB			0,8	300
15419049	Ortsmitte	740,00	B	1	GB			1,0	500
15419050	Albert-Schweitzer-Straße	850,00	B	1	GB			0,7	300
15409051	Röhler Weg	10,00	SF		SPO				5 rGF
15409052	Silberweg	10,00	SF		SPO				5 rGF
15409053	Freie Lehen Diezenhalde	30,00	SF		FGA				5 rGF
15409054	Flugfeld See Grünanlage	20,00	SF		FGA				5 rGF
15409055	Kühstelle Grünanlage	30,00	SF		FGA				5 rGF
15409056	Bussardstraße Grünanlage	30,00	SF		FGA				5 rGF
15409057	Stadtspark	20,00	SF		FGA				5 rGF
15409058	Alter Friedhof	30,00	SF		FH				5 rGF
15409059	evang. Waldheim	30,00	SF		SN				5 rGF
15409060	Keltenburgstraße	0	SF		SN				
15419061	Entlang der Schwippe	20,00	SF		FGA				5 rGF
15419062	Berg	150,00	SF		PG				1,4 rGF
15409063	Schickardstraße Wohnen	440,00	SF		SG			0,6	1000
15409064	Stadtspark Wohnen	550,00	SF		SG			1,0	400
15409065	Hotel Tübinger Straße	470,00	SF		SG			1,0	400
15409066	Talstraße 41	790,00	B	1	GB			1,4	400
15409067	Unterer/Oberer See	0	SF		WF				
15409068	Langer See	0	SF		WF				
15409069	Ganssee	0	SF		WF				

Die Bodenrichtwertkarte finden Sie unter:

www.gutachterausschuesse-bw.de
www.zqg-bw.de/BORIS-BW/

Legende:

Entwicklungszustand:

B	=	baureifes Land
R	=	Rohbauland
E	=	Bauerwartungsland
GB	=	Bauflächen für den Gemeinbedarf
SF	=	Sonstige Flächen
LF	=	Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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
SO	=	sonstige Sondergebiete
A	=	Acker
GR	=	Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
ASB	=	bebaute Flächen im Außenbereich
KGA	=	Kleingartenfläche
FGA	=	Freizeitgartenfläche
SPO	=	Sportfläche
WF	=	Wasserfläche
FH	=	Friedhof
PG	=	private Grünfläche
SG	=	sonstige private Fläche
SN	=	Sondernutzungsfläche

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

1	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
2	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
3	=	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

rGF	=	relevante Gebäudefläche (Bsp. 5 rGF= das fünffache der wertrelevanten Gebäudefläche)
-----	---	--

Erläuterung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

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 auf den nachfolgenden Seiten dargestellten Umrechnungskoeffizienten zur WGFZ-Bereinigung.

Erläuterung zur Anwendung der Flächenfaktoren

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

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der nachfolgenden Seiten dargestellten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten (Flächenfaktoren).

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

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 (m²)	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 950 €/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:

$1,05 \cdot 0,98 = 1,071$ $\cdot 950 \text{ € (Bodenrichtwert)} = \text{WGfZ- bereinigter BRW } 1.017 \text{ €}$

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

$1,030 \cdot 1,010 = 1,0198$ $\cdot 1.017 \text{ € (WGfZ-bereinigter BRW)} = 1.037 \text{ € WGfZ- u. flächenbereinigter BRW}$

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 2000 bis 2022

	BRW 31.12.2000 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2002 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2004 von / bis €/m	BRW 31.12.2006 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2008 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2010 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2012 von / bis €/m ²
Wohnbau- flächen	317 € bis 486 €	400 € bis 550 €	420 € bis 590 €	400 € bis 600 €	400 € bis 600 €	360 € bis 600 €	360 € bis 610 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	205 € bis 716 €	210 € bis 670 €	250 € bis 530 €	230 € bis 480 €	230 € bis 480 €	230 € bis 700 €	250 € bis 700 €
gewerbliche Bauflächen mit gewerbl. Sonder- bauflächen	153 € bis 307 €	150 € bis 310 €	150 € bis 310 €	150 € bis 310 €	150 € bis 310 €	160 € bis 400 €	160 € bis 450 €

	BRW 31.12.2014 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2016 von/bis €/m ²	BRW 31.12.2018 von/bis €/m ²	BRW 31.12.2020 von/bis €/m ²	BRW 01.01.2022 von/bis €/m ²
Wohnbau- flächen	375 € bis 680 €	410 € bis 750 €	440 € bis 760 €	450 € bis 790 €	550 € bis 1.050 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	250 € bis 700 €	270 € bis 690 €	300 € bis 750 €	340 € bis 770 €	430 € bis 950 €
gewerbliche Bauflächen mit gewerbl. Sonder- bauflächen	170 € bis 550 €	190 € bis 600 €	190 € bis 650 €	190 € bis 650 €	230 € bis 650 €

Eine Normierung der Bodenrichtwerte auf eine einheitliche wertrelevante Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße wurde nicht vorgenommen.

Preisindizes

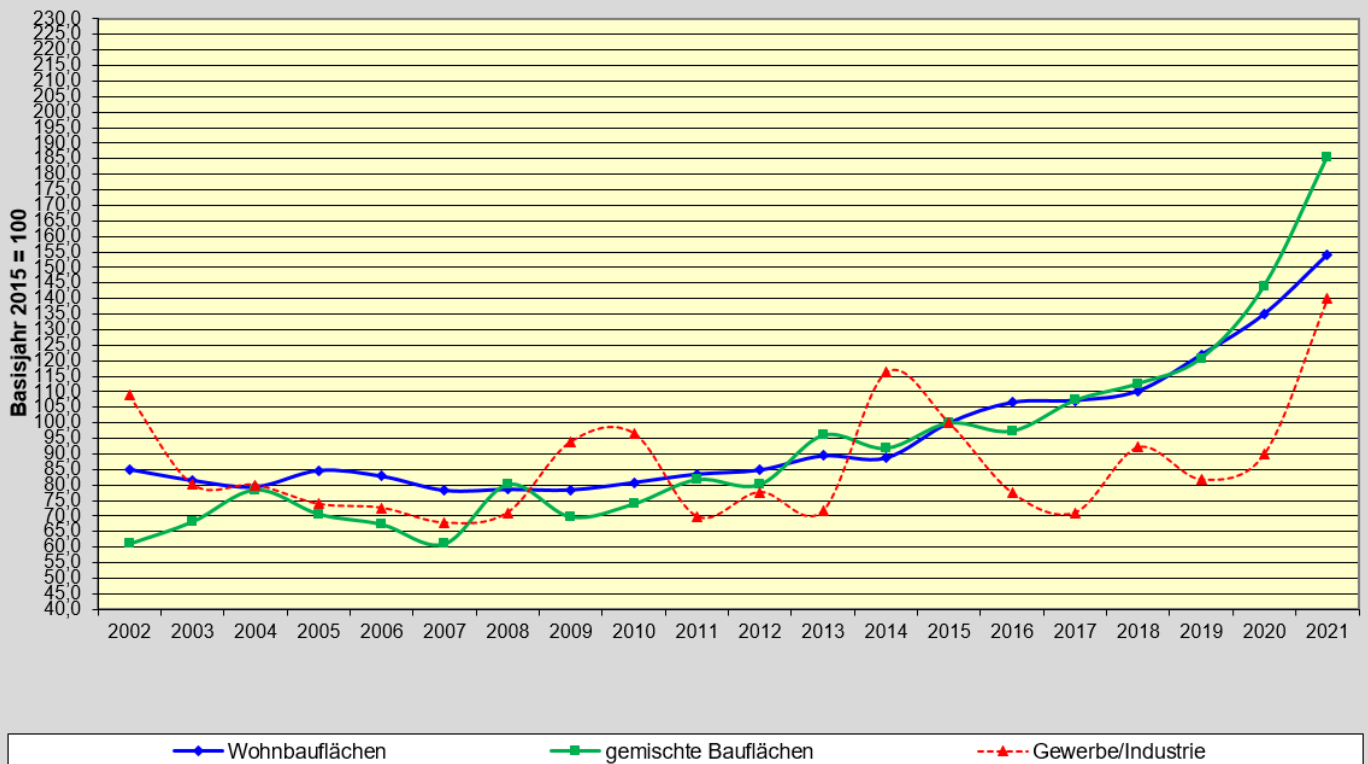
Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) werden für den Bereich unbebaute Grundstücke
– hierbei gegliedert in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbe-/Industrieauflächen –
und

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.

Preisindizes Bauland 2002 bis 2021



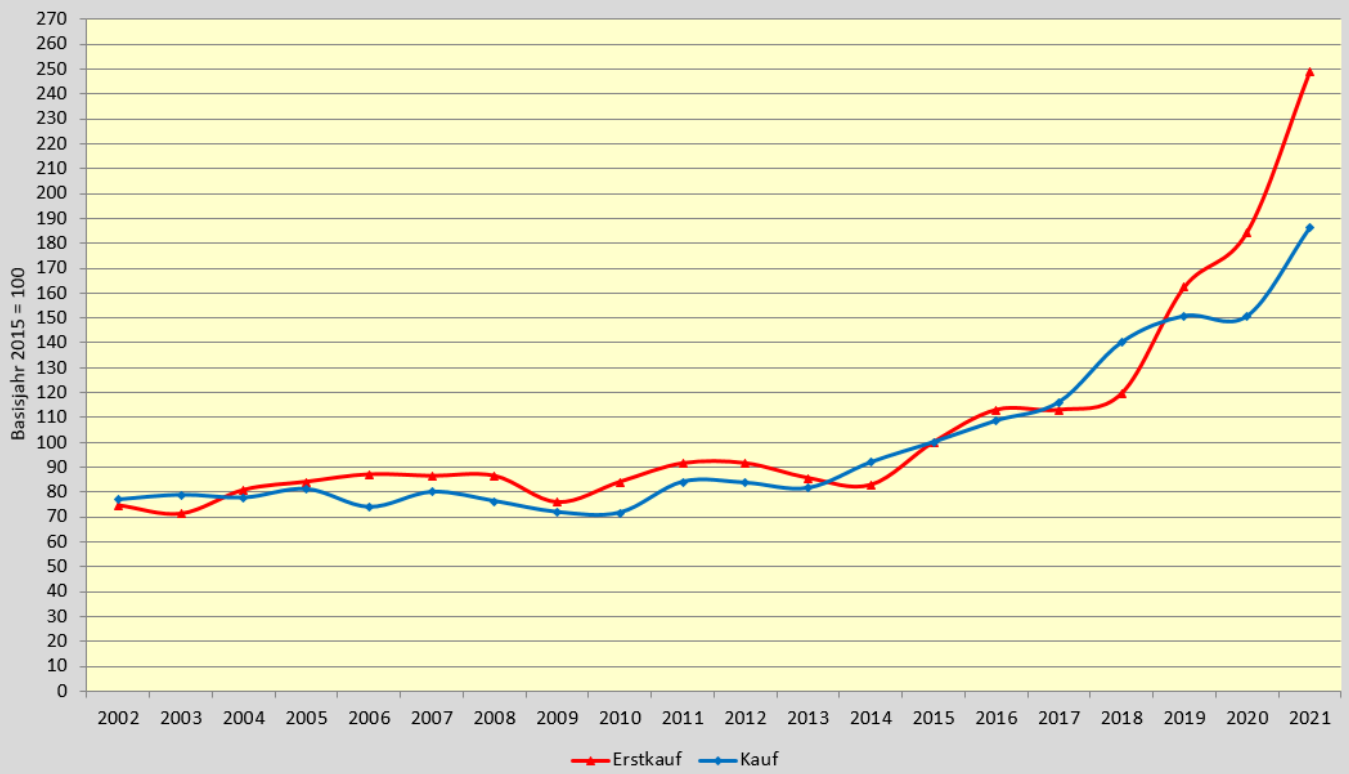
Basisjahr 2015	100%
Wohnbauflächen	595 €/m ²
gemischte Bauflächen	577 €/m ²
Gewerbe-/Industriebauflächen	395 €/m ²

Anmerkung:

Für das Preisindex gemischte Bauflächen und Gewerbe/Industrie war die Datengrundlage gering. Die Aussagefähigkeit ist hier eingeschränkt.

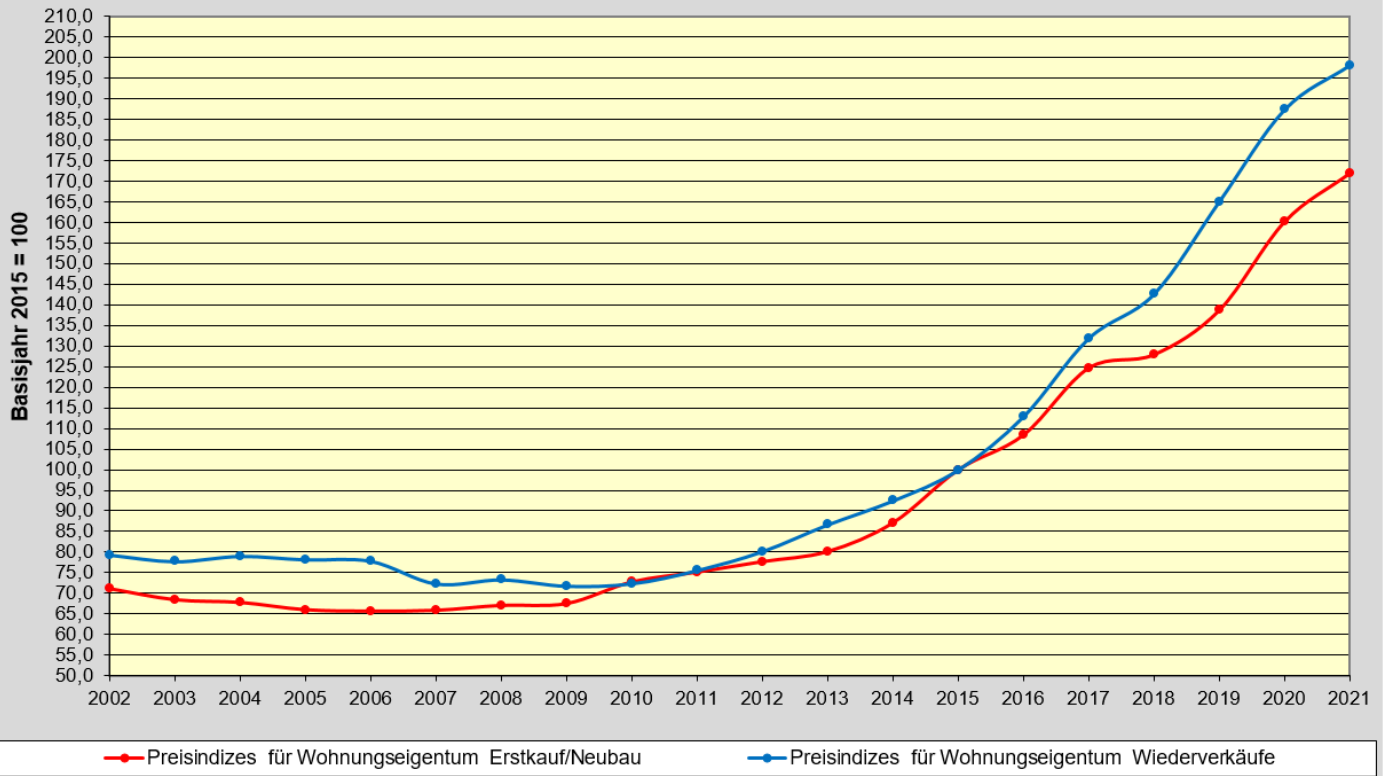
Bei der Auswertung wird die WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) des Bewertungsgrundstückes auf die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstückes umgerechnet. Die Bezugs-WGFZ der einzelnen Bodenrichtwertzonen ist jedoch unterschiedlich und somit in dem Diagramm für unbebaute Grundstücke nicht berücksichtigt und nicht erkennbar. Ebenso verhält es sich mit der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes bei 1- bis 2-Familienhausgrundstücken. Auch hier sind die Bezugsgrößen unterschiedlich.

Preisindizes für freistehende 1-Familien-Wohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2002 bis 2021



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

Preisindizes für Wohnungseigentum 2002 bis 2021



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

Sachwertfaktoren – Marktanpassung

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Sachwertfaktoren werden durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) ermittelt. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit einen „wichtigen Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Sachwertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

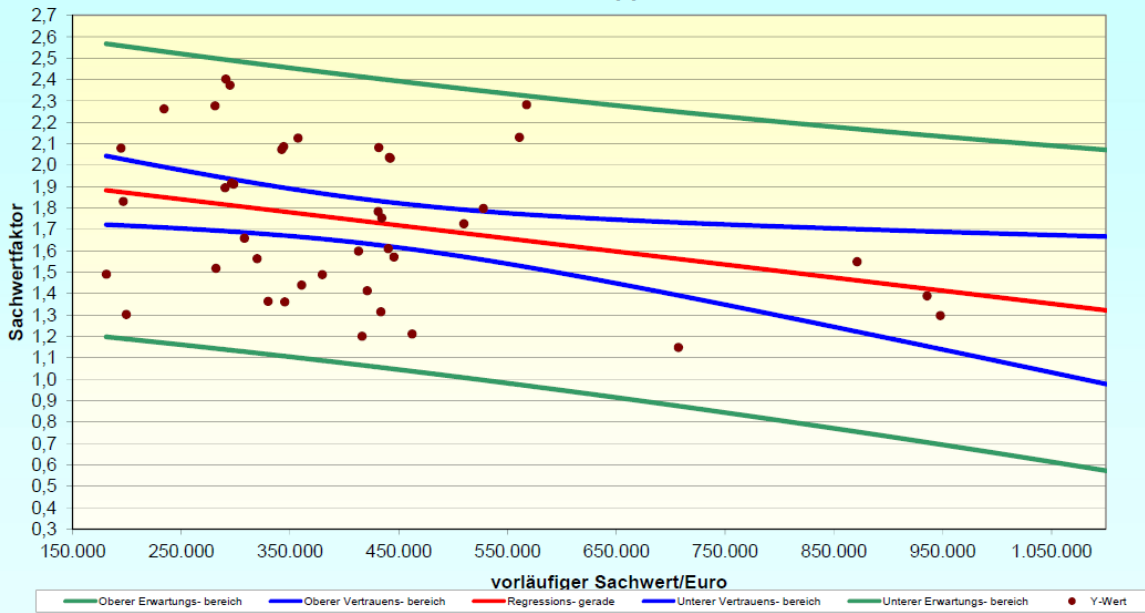
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- freistehende 1- bis 2-Fam. Wohnhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser

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

Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer:

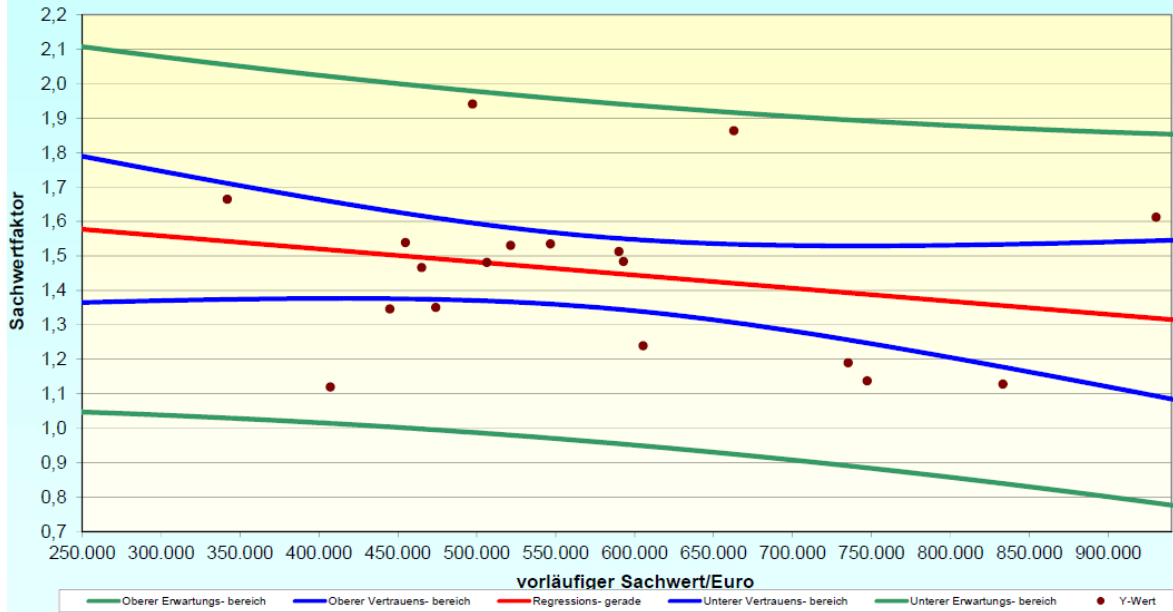
Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH	80 Jahre
Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte	60 Jahre

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 2022

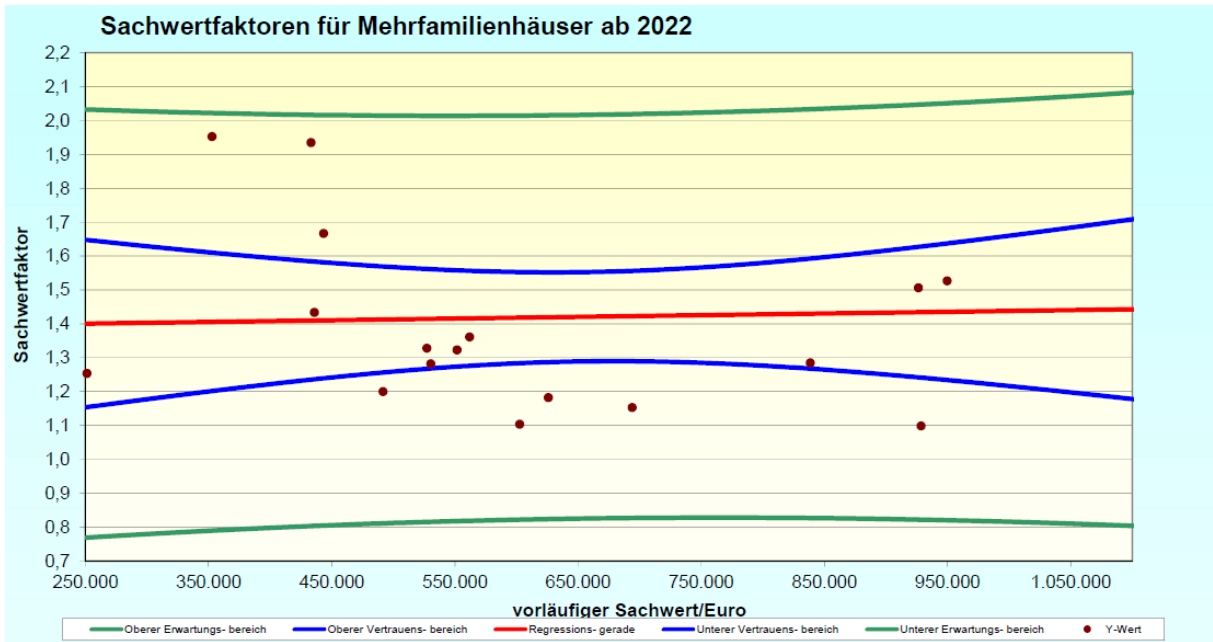


Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 42 Verträge

Sachwertfaktoren für freistehende 1- und 2-Familienhäuser ab 2022



Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 20 Verträge



Auswertungszeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 19 Verträge
 Der Auswertungszeitraum musste aufgrund der wenigen vorliegenden Datensätze ausgedehnt werden.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 %

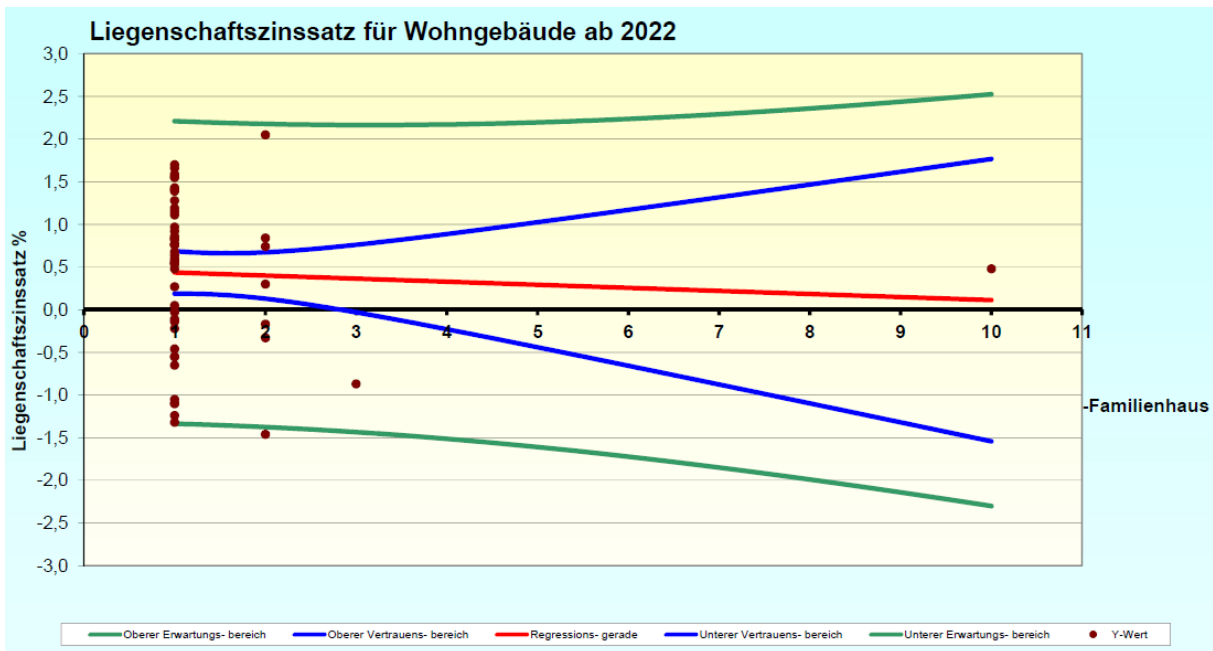
Liegenschaftszinssätze wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

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

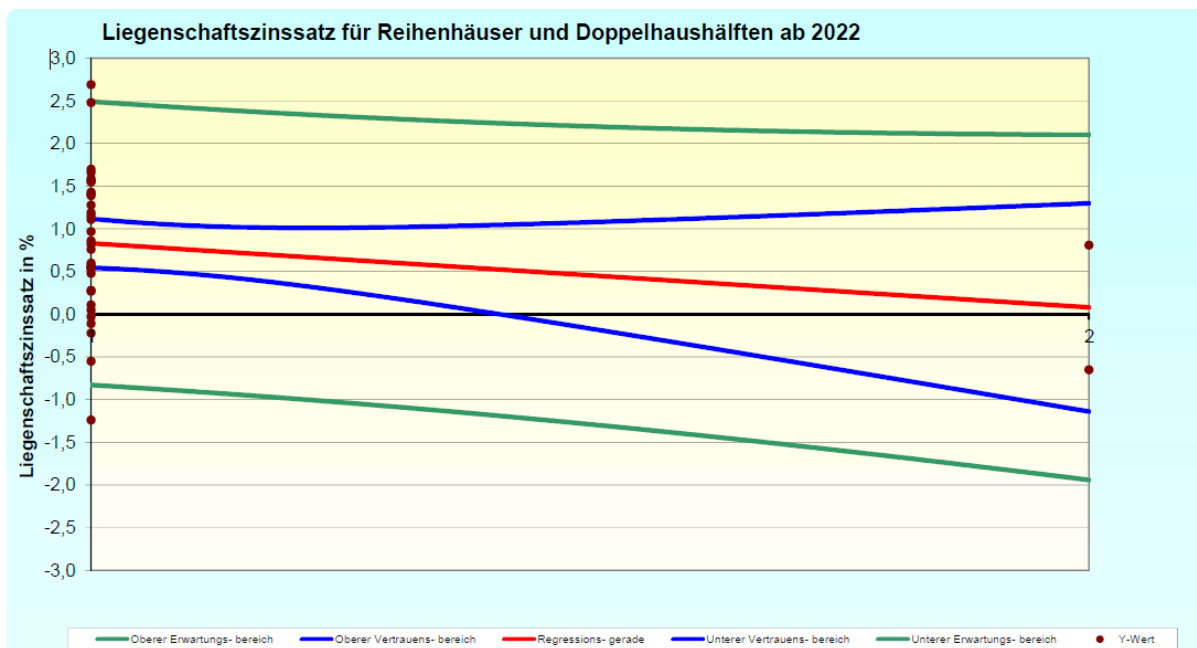
Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer:

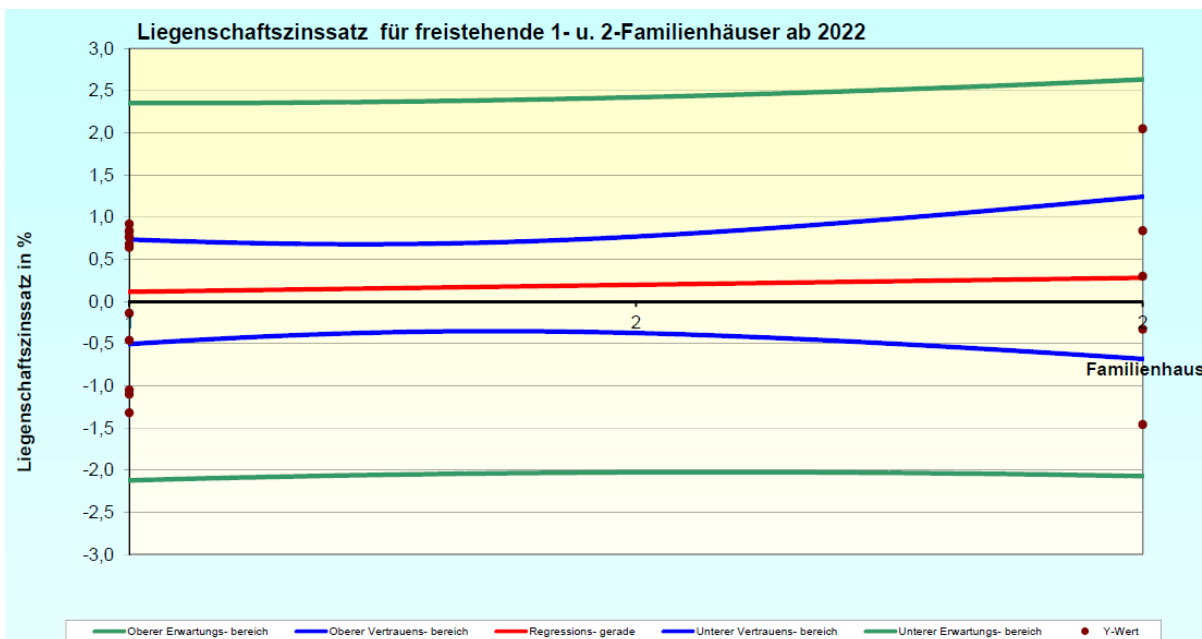
Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH	80 Jahre
Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte	60 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre



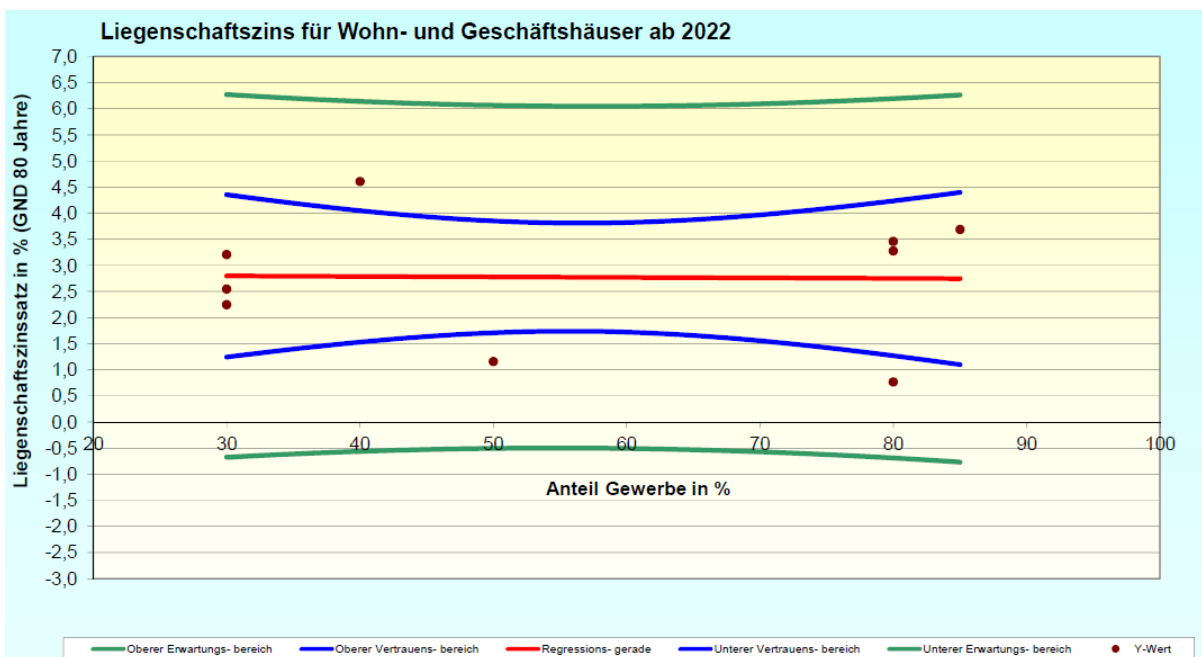
Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 53 Verträge



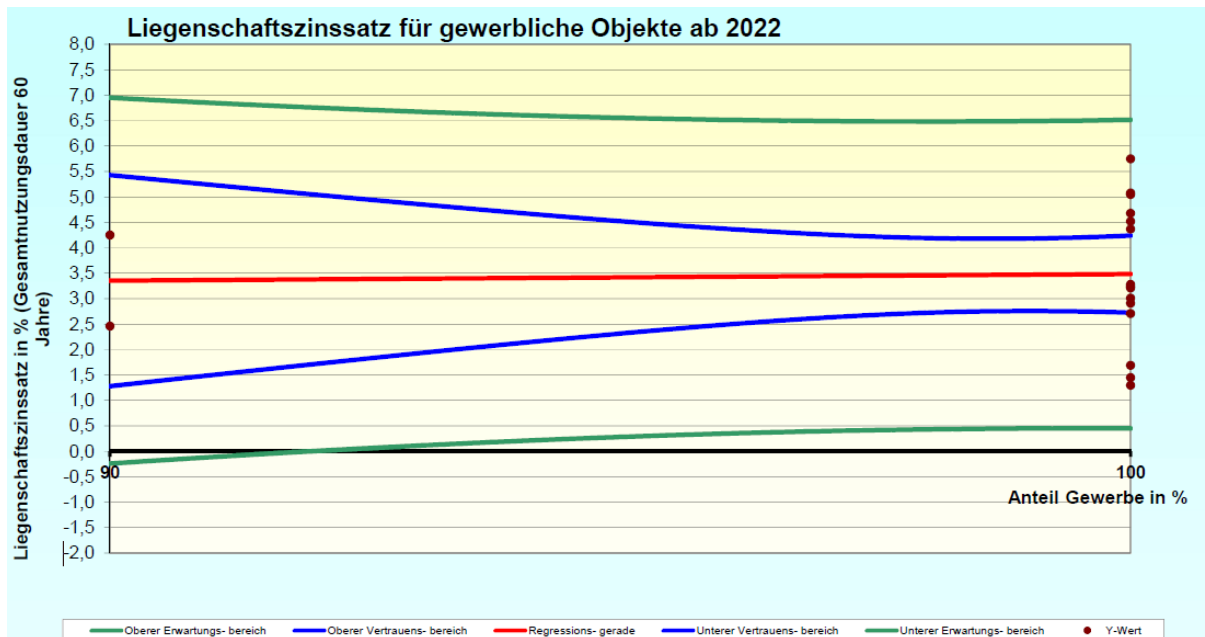
Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 35 Verträge



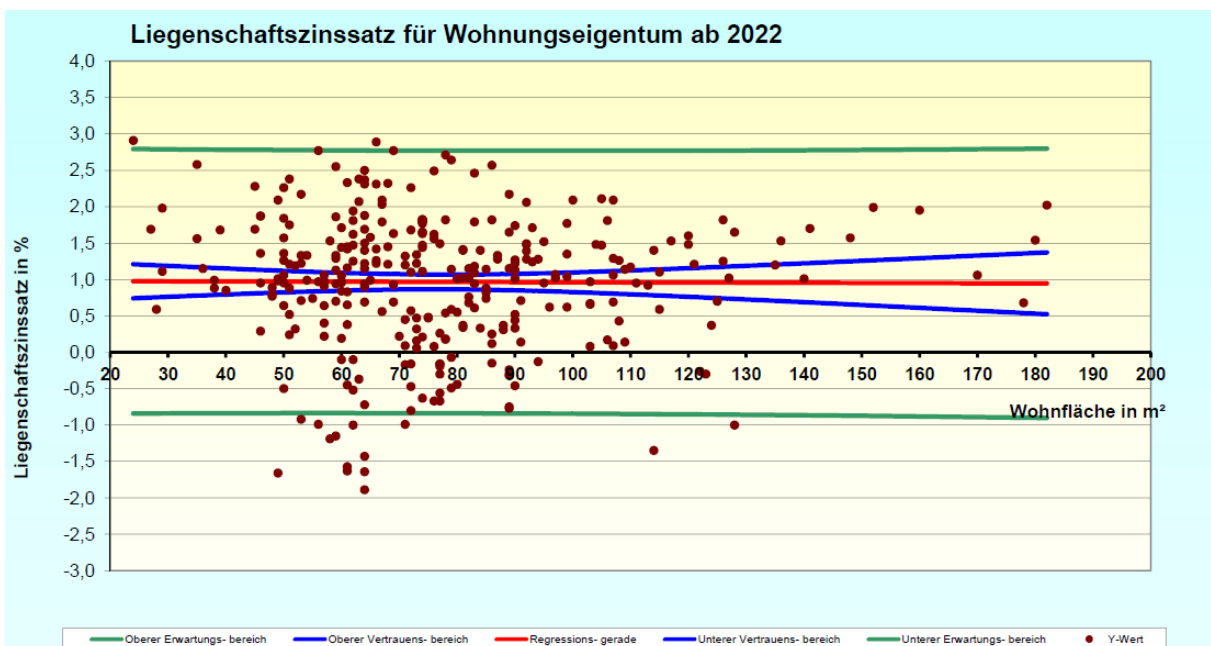
Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 17 Verträge



Auswertungszeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 9 Verträge.
Der Auswertungszeitraum musste aufgrund der wenigen vorliegenden Datensätze ausgedehnt werden.



Auswertungszeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 17 Verträge
 Der Auswertungszeitraum musste aufgrund der wenigen vorliegenden Datensätze ausgedehnt werden.



Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 315 Verträge

Gebäude- und 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.

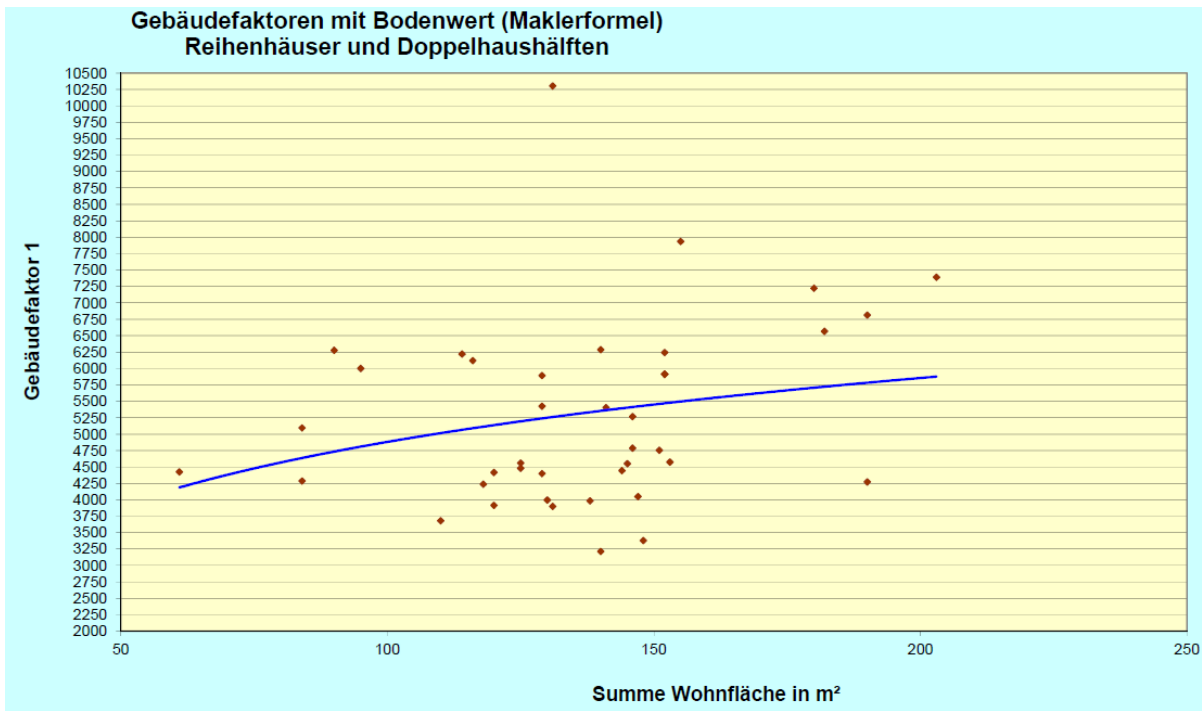
Ertragswertfaktoren:

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

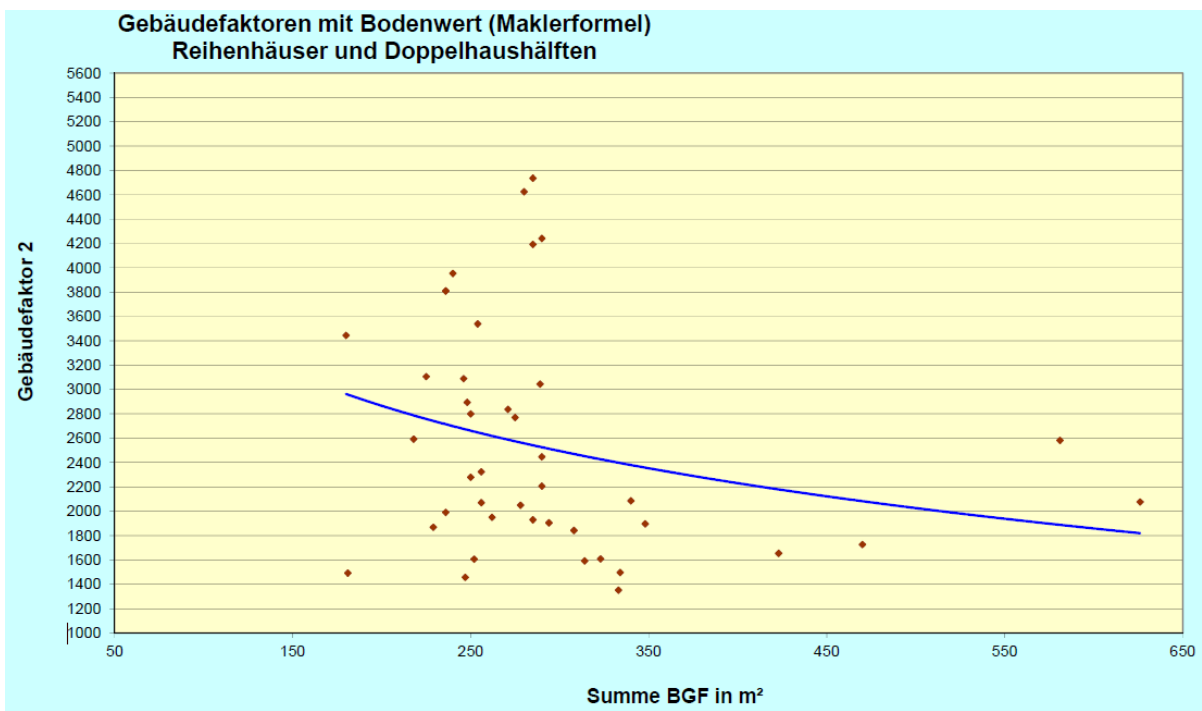
Gebäundefaktoren und Ertragswertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- freistehende 1- bis 2-Fam. Wohnhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser

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

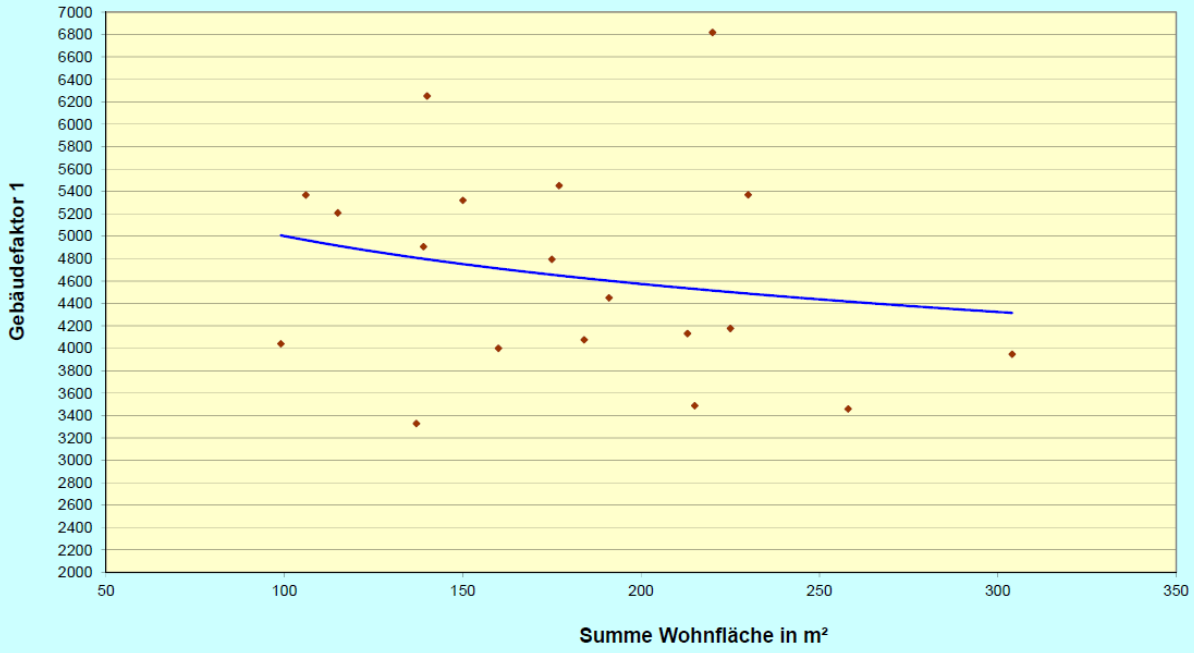


Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 42 Verträge



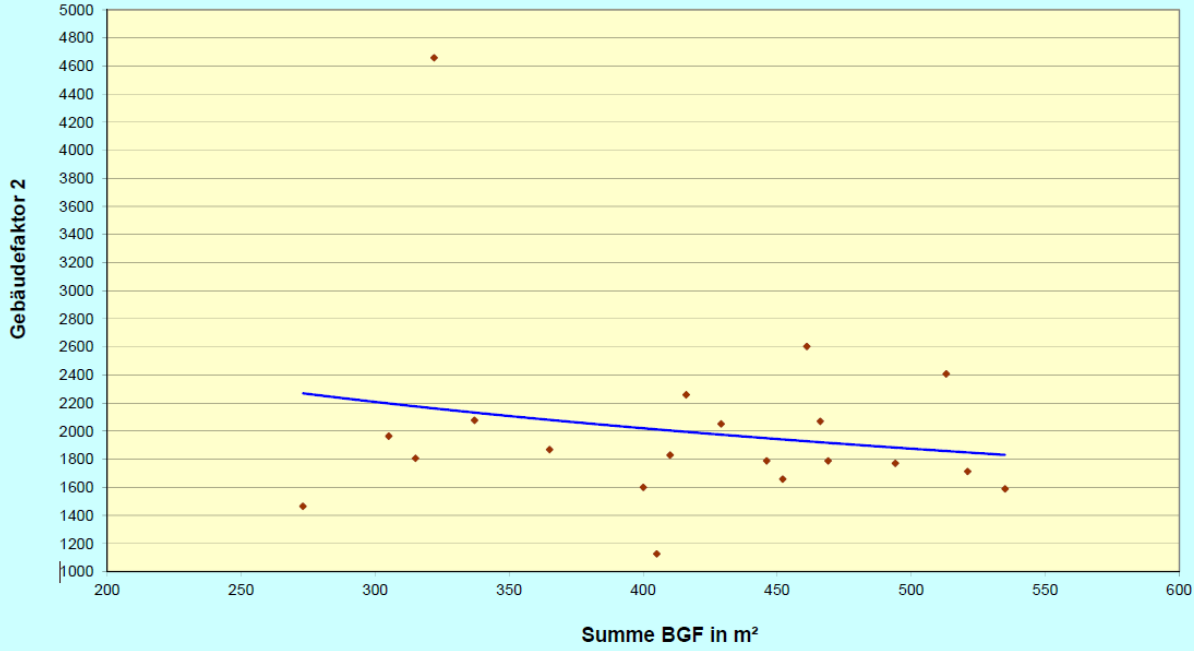
Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 42 Verträge

**Gebäudefaktoren mit Bodenwert (Maklerformel)
freistehende 1- u. 2-Familienhäuser**



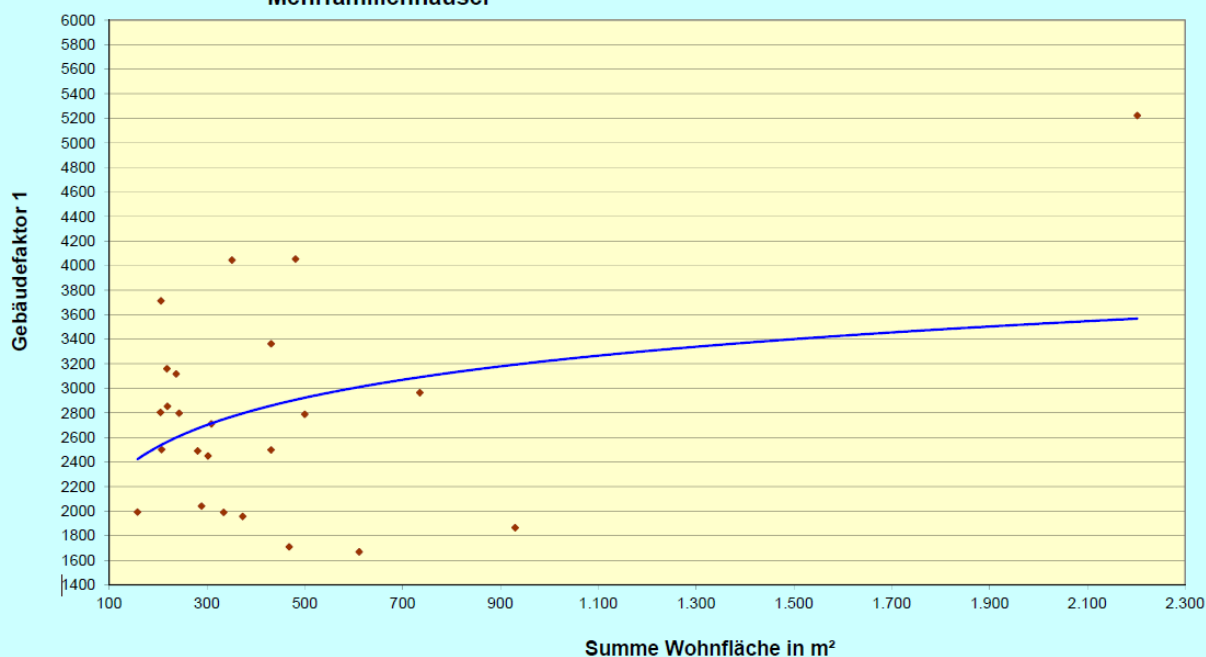
Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 19 Verträge

**Gebäudefaktoren mit Bodenwert (Maklerformel)
freistehende 1- u. 2-Familienhäuser**



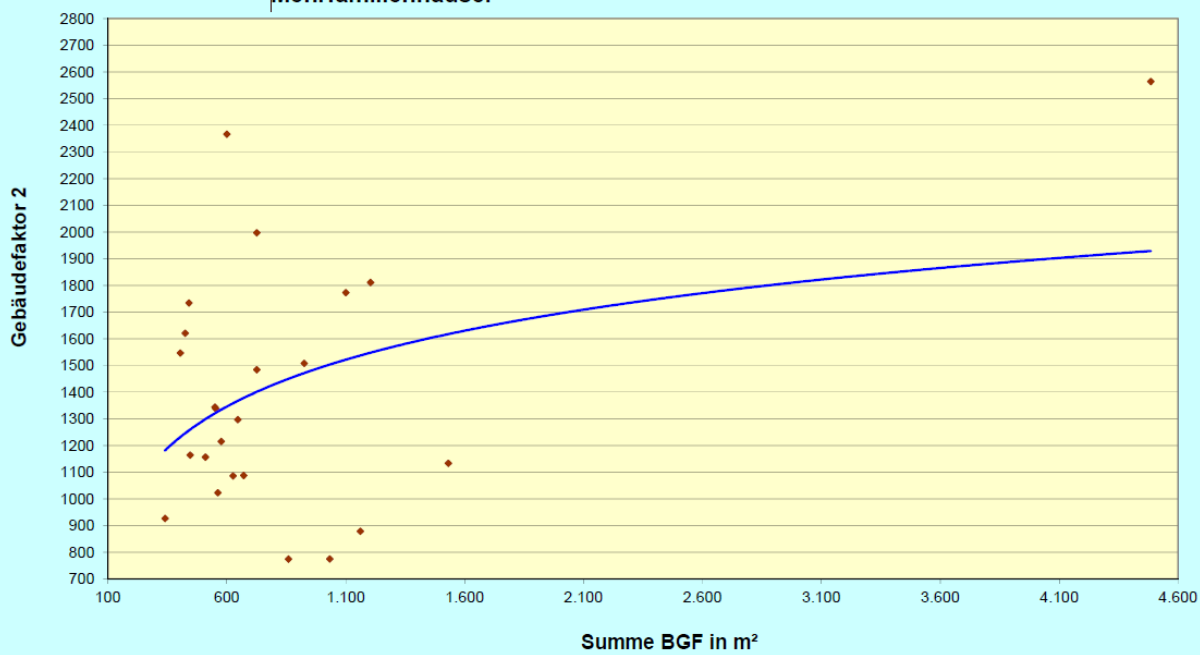
Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 19 Verträge

**Gebäudefaktoren mit Bodenwert (Maklerformel)
Mehrfamilienhäuser**



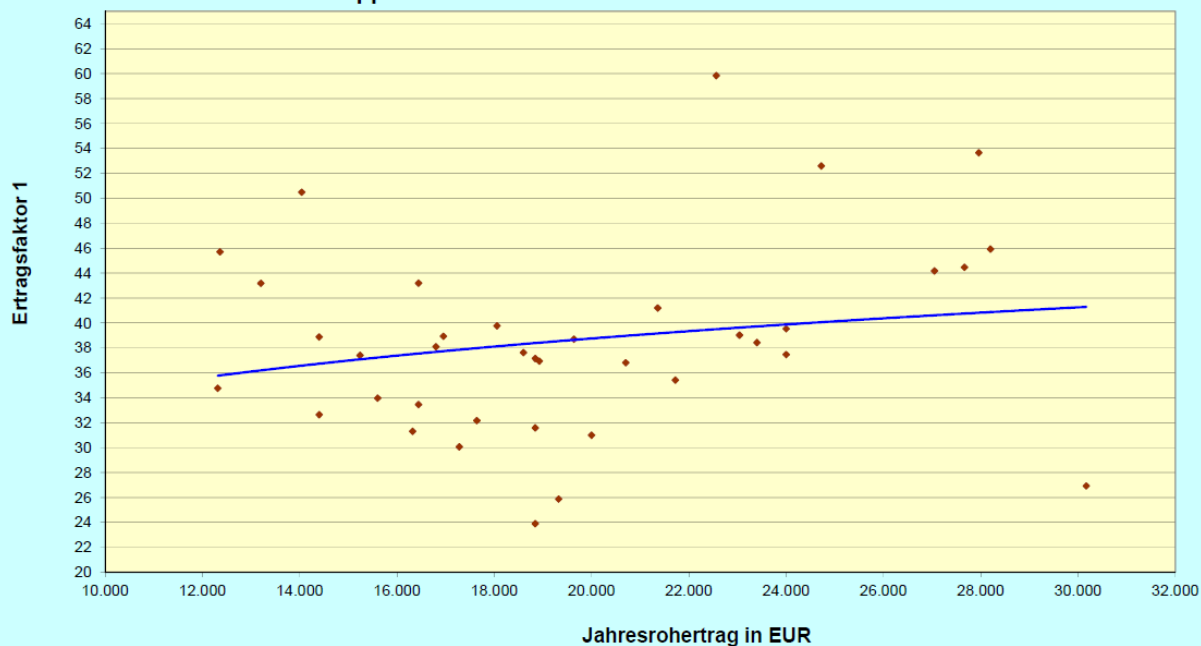
Auswertungszeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 25 Verträge
Der Auswertungszeitraum musste aufgrund der wenigen vorliegenden Datensätze ausgedehnt werden.

**Gebäudefaktoren mit Bodenwert (Maklerformel)
Mehrfamilienhäuser**



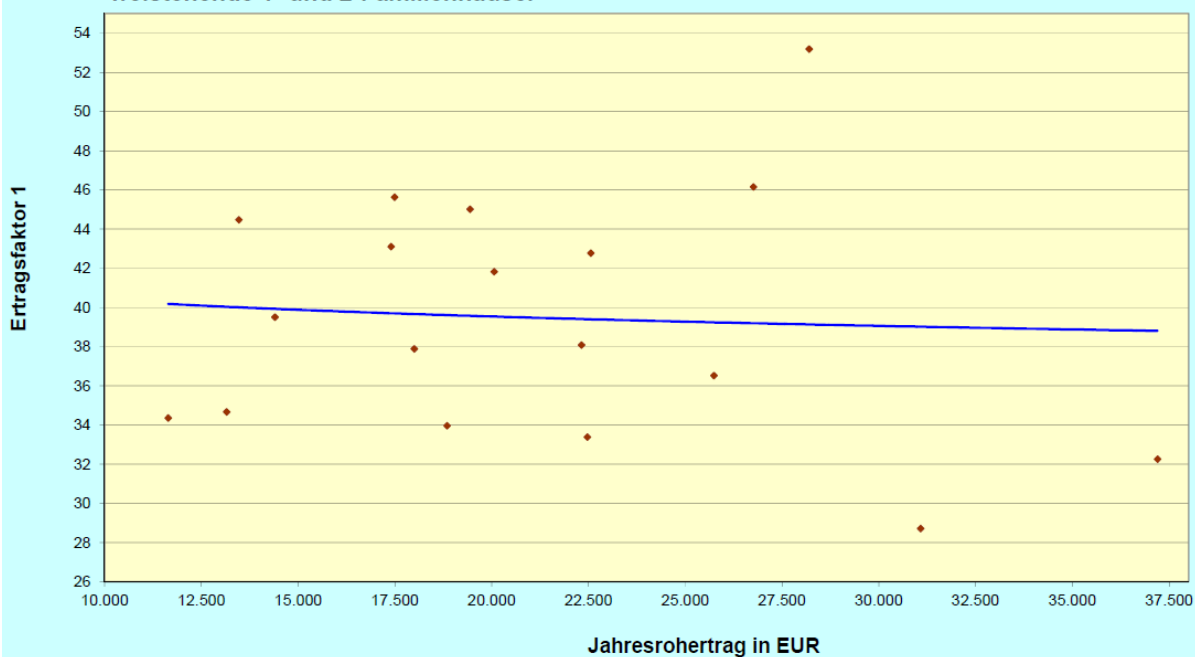
Auswertungszeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 25 Verträge
Der Auswertungszeitraum musste aufgrund der wenigen vorliegenden Datensätze ausgedehnt werden.

**Ertragsfaktoren (Maklerformel)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

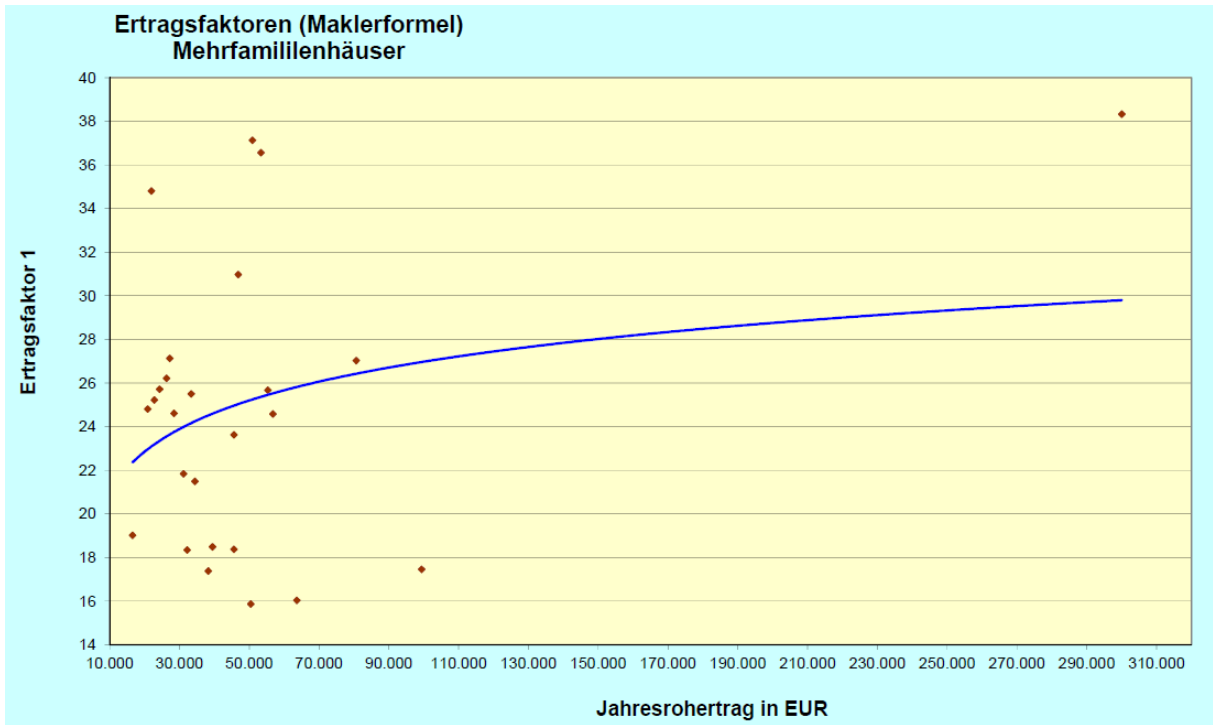


Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage; 38 Verträge

**Ertragsfaktoren (Maklerformel)
freistehende 1- und 2-Familienhäuser**



Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 18 Verträge



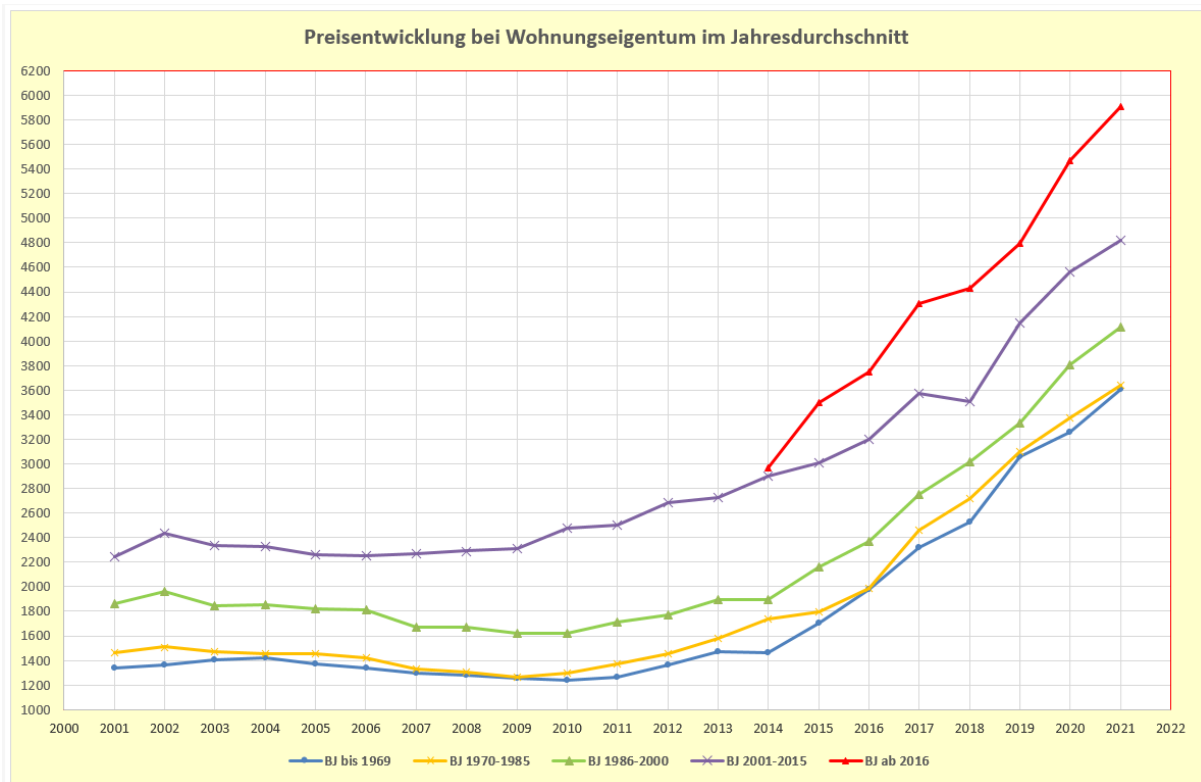
Auswertungszeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2022. Datengrundlage: 26 Verträge
 Der Auswertungszeitraum musste aufgrund der wenigen vorliegenden Datensätze ausgedehnt werden.

**Preisspiegel für Wohnungseigentum Stand 01.01.2022
(Verkäufe 2021)**

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 mittlerer Quadratmeterpreis	4 3.523 €	33 3.604 €	13 3.749 €	6 3.410 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	3.240 € – 3.776 € 50 m ²	2.516 € – 4.734 € 61 m ²	2.446 € – 4.577 € 78 m ²	2.759 € – 4.680 € 120 m ²
1970-1985	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis	9 3.673 €	21 3.676 €	54 3.666 €	12 3.455 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	2.622 € – 4.694 € 40 m ²	2.884 € – 4.500 € 61 m ²	2.689 € – 4.880 € 82 m ²	2.887 € – 3.996 € 119 m ²
1986-2000	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis	21 4.085 €	41 4.015 €	25 4.220 €	3 4.717 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	2.800 € – 5.283 € 41 m ²	2.927 € – 5.246 € 61 m ²	2.991 € – 5.758 € 82 m ²	4.398 € – 5.321 € 130 m ²
2001-2015	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis	---	3 4.301 €	14 4.496 €	10 5.275 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche		3.984 € – 4.585 € 63 m ²	3.134 € – 5.543 € 85 m ²	4.262 € – 6.091 € 124 m ²
ab 2016	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis	5 5.965 €	8 6.181 €	29 5.844 €	18 5.876 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche	5.672 € – 6.713 € 48 m ²	5.765 € – 6.716 € 60 m ²	5.111 € – 6.609 € 82 m ²	5.006 € – 6.660 € 125 m ²

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

	Garage Tiefgaragen-Stp. 1 Stp. MP	Carport	Stellplatz im Freien
Neubau	25.000 €	14.000 €	8.000 €
Wiederverkäufe	18.000 €	11.000 €	



Baujahresgruppe	Preisentwicklung 01.01.2021 bis 01.01.2022 %
bis 1969	+ 10,9
1970 - 1985	+ 8,0
1986 - 2000	+ 8,0
2001 - 2015	+ 5,6
ab 2016	+ 8,2