

## Grundstücksmarktbericht 2017



Bildnachweis: Foto Albig

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 2017 zum Immobilienmarkt 2015/2016**  
**Zuständigkeitsbereich Stadt Böblingen mit Dagersheim**  
**Daten für die Wertermittlung 2017/2018**  
**(vorbehaltlich eventueller Änderungen bis zur Veröffentlichung der nächsten Ausgabe)**

Az. 625.415 III 60 da.

bearbeitet und veröffentlicht: Juni/Juli 2017

Redaktionelle  
Bearbeitung: Gabriele Dangel  
Leitung der Geschäftsstelle  
des Gutachterausschusses  
Telefon: 07031-669-3232  
Telefax: 07031-669-3239  
E-Mail: [dangel@boeblingen.de](mailto:dangel@boeblingen.de)

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

Internet: [www.boeblingen.de](http://www.boeblingen.de)  
-StadtPolitik  
-BauenWohnen

		<b>Vorwahl: 07031-</b>
<b>Vorsitzender des Gutachterausschusses</b>	Andreas Böhm	Tel. 669-3211
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</b>	Gabriele Dangel Annette Edler	Tel. 669-3232 Tel. 669-3231 Fax 669-3239
<b>Auskünfte und Anträge:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Bodenrichtwerte</li><li>● Grundstücksmarktbericht</li><li>● Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige</li><li>● Erstellung von Verkehrswertgutachten</li></ul>	
<b>Öffnungszeiten:</b>	<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

	Seite
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	3 - 4
<b>Der Gutachterausschuss/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</b>	
gesetzliche Grundlagen und Aufgaben der Geschäftsstelle	5 - 6
<b>Böblingen</b>	7
Statistische Angaben zur Stadt Böblingen	8
Standortqualitäten	9
Baugebiet: „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“	10 - 11
Neubaugebiet „Östlich der Waldstraße“	12
„Gassenquartier“ im Dagersheimer Ortskern	13
<b>Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</b>	
Statistische Zahlen zu Gutachten	14 - 15
<b>Grundstücksverkehr</b>	
Jahresumsätze und Fallzahlen 2001-2016	16
Monatsumsätze und Fallzahlen 2015/2016	17
Aufteilung in Teilmärkte 2015/2016	18
Statistische Angaben zu Teilmärkten 2015/2016	19
Diagramme zu ausgewählten Teilmärkten 2015/2016	20 - 23
<b>Bodenrichtwerte (BRW)</b>	
Erläuterung der Bodenrichtwerte	24 - 26
Umrechnungskoeffizienten zu wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ)	27
Flächenfaktoren	28
Umrechnungsbeispiel für eine WGFZ- und Flächenbereinigung des BRW	29
Übersicht Bodenrichtwerte 2008 – 2016	
Wohnbaugebiete	30 - 31
Mischgebiete und Kerngebiete	32
Gewerbegebiete und Industriegebiete	33
Sonderbauflächen	34
Landwirtschaftliche Flächen/Sonstige Flächen	35
Erläuterung zu Lageklassen	36
Entwicklung der Bodenrichtwerte seit 1996	37
Preisentwicklung bei Bauland	38 - 39
Preisentwicklung bei Agrarland	40
Zusammenfassung der Entwicklung der Bodenpreise 2015 und 2016	41

## **Preisindizes**

Bauland (für Wohn-, gemischte- u. gewerbliche/industrielle Bauflächen)	42
Einfamilienwohnhäuser ( für Erstkauf und Kauf)	43
Wohnungseigentum (für Erstkauf und Kauf)	43

## **Gebäundefaktoren**

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser	44 - 45
---	---------

## **Ertragswertfaktoren**

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser	46 - 47
--	---------

## **Sachwertfaktoren**

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser Mehrfamilienwohnhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	48 - 50
---	---------

## **Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)**

Erläuterung und Diagramme Wohngebäude (1-11n Familienwohnhäuser) Reihenhäuser/Doppelhaushälften freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser gewerbliche Objekte/Wohn- u. Geschäftshäuser	51 - 53
---	---------

## **Wohnungs- und Teileigentum**

Erläuterung und Diagramm für Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	54
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 2001-2016 (unterteilt in Baujahresgruppen)	55
Preisspiegel Wohnungseigentum 2015/2016	56
Pauschalen bei Teileigentum Garagen, Stellplätzen usw.	56
Entwicklung der Neubaupreise/Erstkauf bei Eigentumswohnungen 2011-2016	57
Entwicklung der Wiederverkaufspreise bei Eigentumswohnungen 2011-2016	57
Vermietungsabschlag	58
weitere Korrekturfaktoren	59 - 60
weitere Abschläge	61

## **Der Gutachterausschuss Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Seit 1960 ist der Gutachterausschuss das bundesrechtlich eingerichtete unabhängige Sachverständigen-gremium 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.

Insbesondere soll der Gutachterausschuss auf der Grundlage der geführten Kaufpreissammlung durch

- Bodenrichtwerte und Informationen
- Ableitung von Daten für die Wertermittlung
- Wertgutachten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

zur Transparenz des Grundstückmarktes beitragen.

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. 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. 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.

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 (Gebäudefaktor) 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.

#### **Hinweis auf das Internet der Stadt Böblingen**

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

Sie finden dies auf der Homepage der Stadt Böblingen [www.boeblingen.de](http://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 neue Einkaufszentrum Mercaden® mit einer Verkaufsfläche von 24.400 m<sup>2</sup> zu einem Einkaufsbummel.



Bildnachweis: Luftbild Stampe



Bildnachweis: Mineraltherme Böblingen

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

Nach einer umfangreichen Renovierung und Erweiterung des Saunagartens erstrahlt die Therme ab Ende Juli in neuem Glanz.

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.

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





Bildnachweis: Foto Albig

## Statistische Angaben

### Gemeindedaten im Überblick

Bevölkerung	51.399 Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2016
davon in Dagersheim	6.165. Einwohner (gemäß Erhebung der Einwohnermeldedaten der Stadt Böblingen)	Stand 31.12.2016
Markungsfläche	3.904 ha	
Ausgewählte Höhenlagen über Normalnull	Marktplatz Böblingen 464 m Dagersheim 432 m	
Bildung/Soziale Infrastruktur	<p>Die Stadt betreibt 26 eigene Kindertagesstätten mit 95 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 allgemein bildenden 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>	

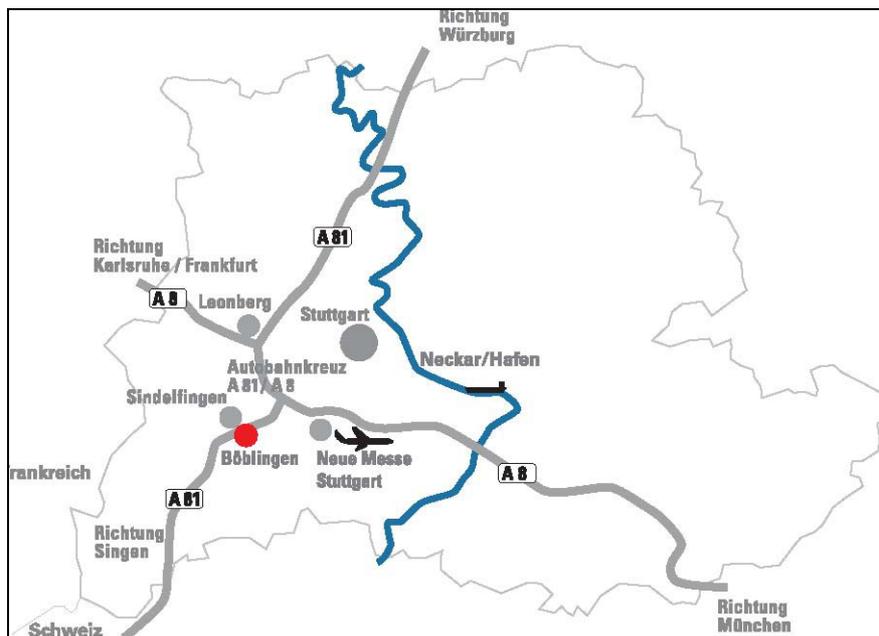
Weitere statistische Angaben zur Stadt Böblingen sind im Internet auf der städtischen Homepage abrufbar.



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 Mittelzentren von 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 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 in bester Lage zwischen Böblingen und Sindelfingen lag, ist mittlerweile klar zu erkennen, dass hier ein neues, modernes Stadtquartier entsteht. Zehn Jahre später sind 70 Prozent der Grundstücke verkauft oder reserviert.



Bildnachweis: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Mehr als 2.700 Bewohner wohnen bereits auf dem Flugfeld und über 2.000 Menschen haben hier einen neuen Arbeitsplatz gefunden und neue Bauprojekte werden derzeit fertiggestellt. Bis zum Jahr 2018 werden weitere Büro- und Dienstleistungsgebäude fertiggestellt, so dass ca. 30.000 m<sup>2</sup> an Büromietfläche auf den Markt kommen.

Das Flugfeld ist eines der größten zusammenhängenden Neubaugebiete in der Region. Ohne solche Erweiterungsflächen kann unser Wirtschaftsstandort nur schwer wachsen. 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 attraktive Freiflächen mit der Grünen Mitte, dem Langen See sowie den öffentlichen Plätzen dazu bei. Damit wurde auf die ökologischen Anforderungen angemessen reagiert und die Grüne Mitte verleiht der regionalen Grünzäsur eine einprägsame Gestalt.



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. Für die noch freien Baufelder auf dem Flugfeld werden Investoren und Unternehmen gesucht, die das wirtschaftsstarke Umfeld weiter stärken. Die zentrale Lage des Areals ermöglicht es den Landesflughafen Stuttgart, die neue Landesmesse oder die Universität Stuttgart in kurzer Zeit zu erreichen. Zudem verbindet die ausgebaute Fußgängerunterführung den neuen Stadtteil mit dem Stadtzentrum von Böblingen und bietet einen Zugang zu allen Nah- und Fernverkehrsmöglichkeiten des Böblinger Bahnhofs.

Weitere Informationen zum Flugfeld Böblingen/Sindelfingen finden Sie unter [www.flugfeld.info](http://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 des Bereichs um das derzeitige landwirtschaftliche Anwesen zugunsten einer Wohnnutzung, die nach der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs realisiert werden kann, wurde inzwischen abgeschlossen, der neue Bebauungsplan ist seit 2016 rechtskräftig. Umlegung und Erschließung sowie die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs stehen 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.

## Dagersheim Gassenquartier im Ortskern



Bildnachweis/Abb: Geplante Abgrenzung des Sanierungsgebiets (Stand Mai 2017), Planverfasser: Planungsbüro ORplan

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 in öffentlicher Sitzung am 17. Mai 2017 einstimmig beschlossen wurde.

Im Ergebnis der Arbeiten zum Integrierten Ortsentwicklungskonzept Dagersheim konnte festgestellt werden, dass der Dagersheimer Ortskern nur Zukunft hat, wenn er auch belebter und beliebter Wohnort ist. Die Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte waren erfolgreich, aber nicht vollständig. Städtebauliche Mängel und Missstände, die den Einsatz des Besonderen Städtebaurechts (Sanierungsgebiet) rechtfertigen, lassen sich auf den Bereich des so genannten „Gassenquartiers“ im Dagersheimer Ortskern reduzieren. Dieser Bereich, das Gassenquartier, hat eine Fläche von ca. 2,8 ha, zum 31.12.2012 lebten in ihm 259 Einwohner.

Im Gassenquartier werden erneut Anstrengungen erforderlich, um Entleerung und Verfall aufzuhalten und neue Wohn- und Aufenthaltsqualitäten entstehen zu lassen. Ein Antrag auf Sanierungsförderung ist derzeit in Vorbereitung und kann ein entscheidender Einstieg in eine erneute Ortskernerneuerung und damit ein wichtiges Leitprojekt der nächsten Jahre werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Neubau unter Erhalt der Gassenstruktur. Ergänzend zur Stellung eines Förderantrags soll ein Beratungsrahmen für Modernisierungs- und Neubauvorhaben im Gassenbereich festgelegt werden.

## Tätigkeitsbericht des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

### Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellten:

- im Jahr 2015 in 7 Sitzungen 23 Gutachten mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 7,96 Mio. Euro. Zusätzlich fand im Juni 2017 eine Sitzung zur Neufestsetzung der Bodenrichtwerte statt.
- im Jahr 2016 in 6 Sitzungen 23 Gutachten mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 4,77 Mio. Euro. Zusätzlich fand im Juni 2017 eine Sitzung zur Neufestsetzung der Bodenrichtwerte statt.

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

Im Berichtszeitraum waren dies Gutachten für folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	2015		2016	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	-	-	4	29.000
Bauerwartungsland Rohbauland	1	802.000	-	-
Baugrundstücke	-	-	3	574.000
Reihen- und Doppelhäuser	8	2.314.000	3	952.000
freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser	5	1.721.000	6	2.259.000
Mehrfamilienwohnhäuser	1	400.000	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-	-	-
Geschäftshäuser	-	-	-	-
Gewerbeobjekte	1	1.770.000	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-	-	-
Sonderflächen	-	-	-	-
Wohnungseigentum/ Teileigentum	7	950.000	7	942.000

## **Auskünfte und Beratungen**

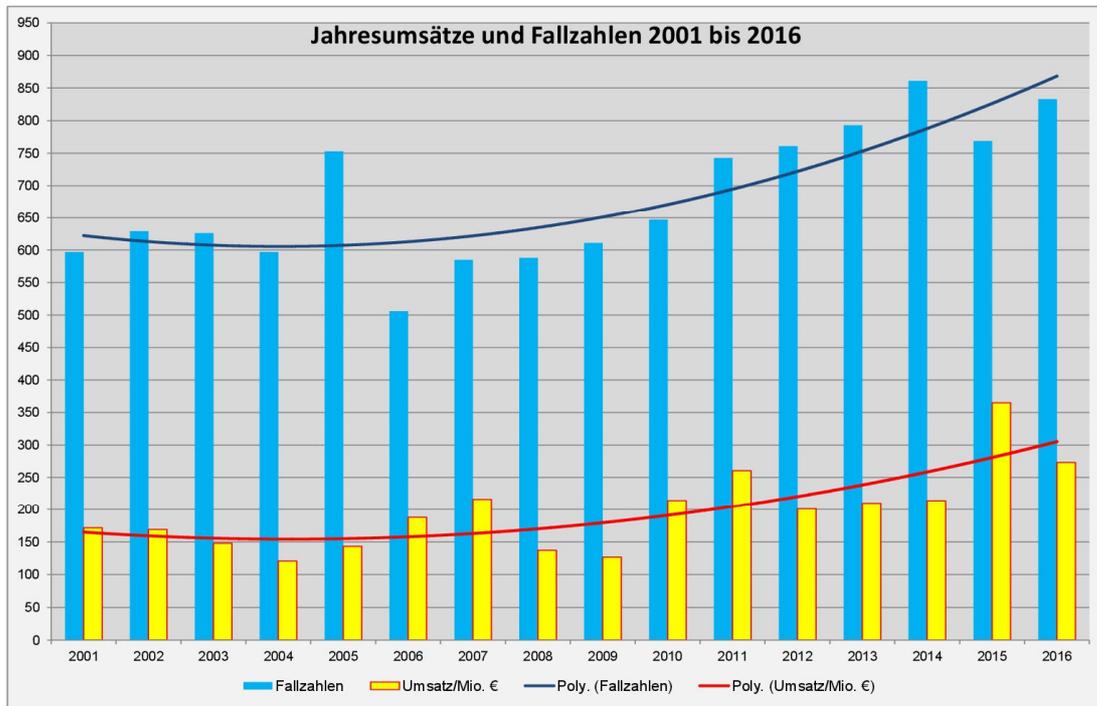
Es wurden zahlreiche Beratungen zu Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertbereinigungen, Umgang mit den Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl und zur Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes bei 1- und 2-Familienhausgrundstücken, Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze usw. durchgeführt.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

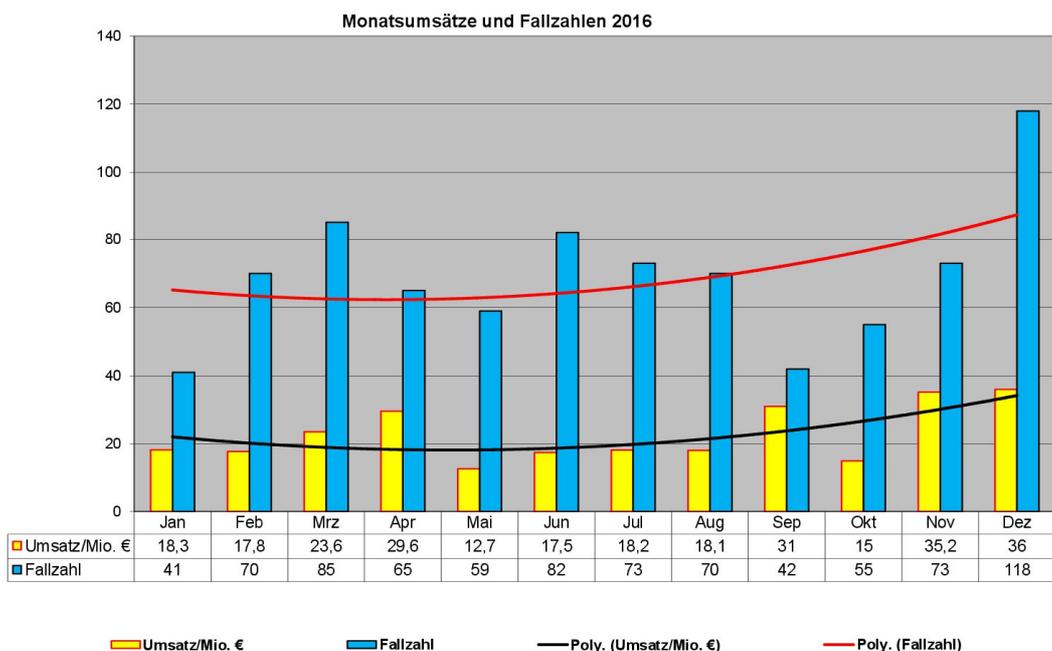
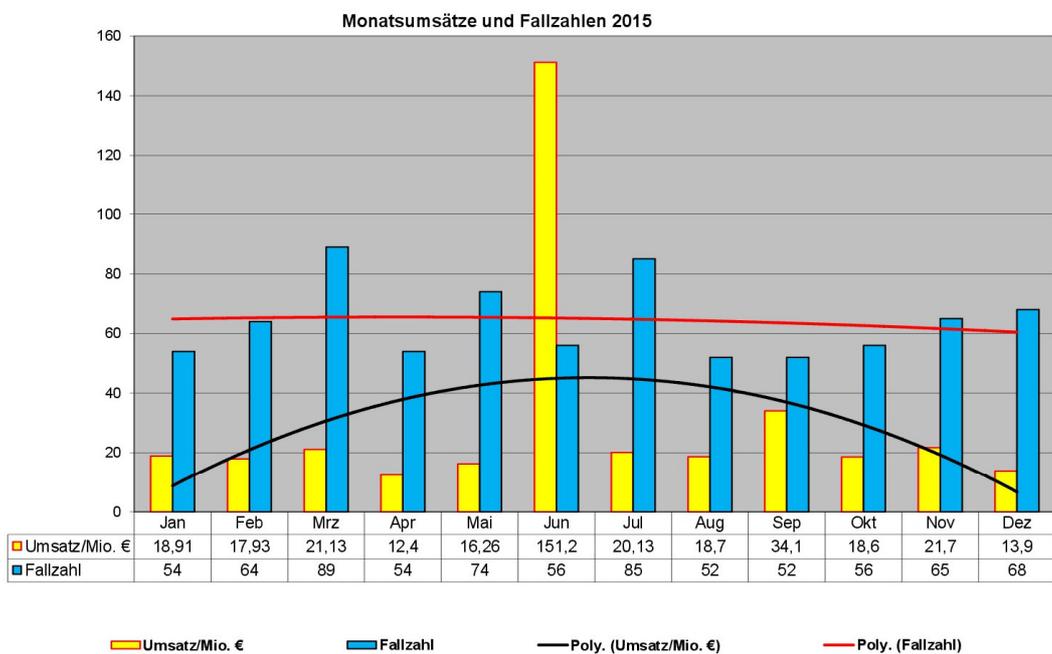
Die Auswertungen und Vorbereitungsarbeiten für die Ermittlung der neuen Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 sowie die Erstellung des neuen Grundstücksmarktberichts waren eine weitere Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

## Grundstücksverkehr Jahresumsätze und Fallzahlen 2001 bis 2016



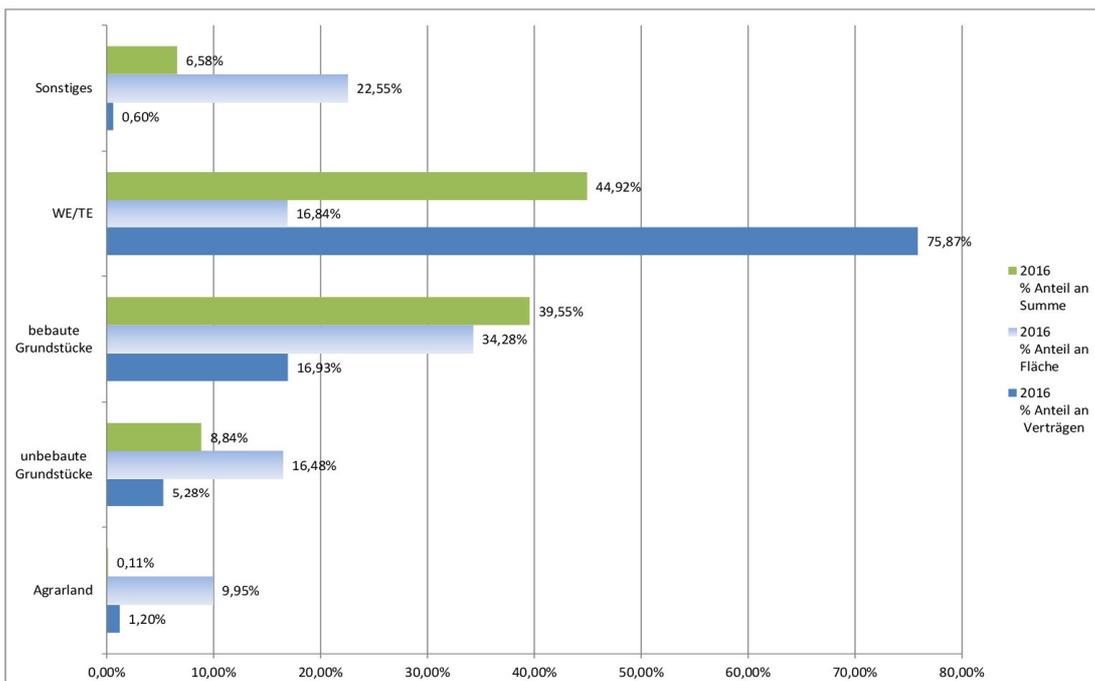
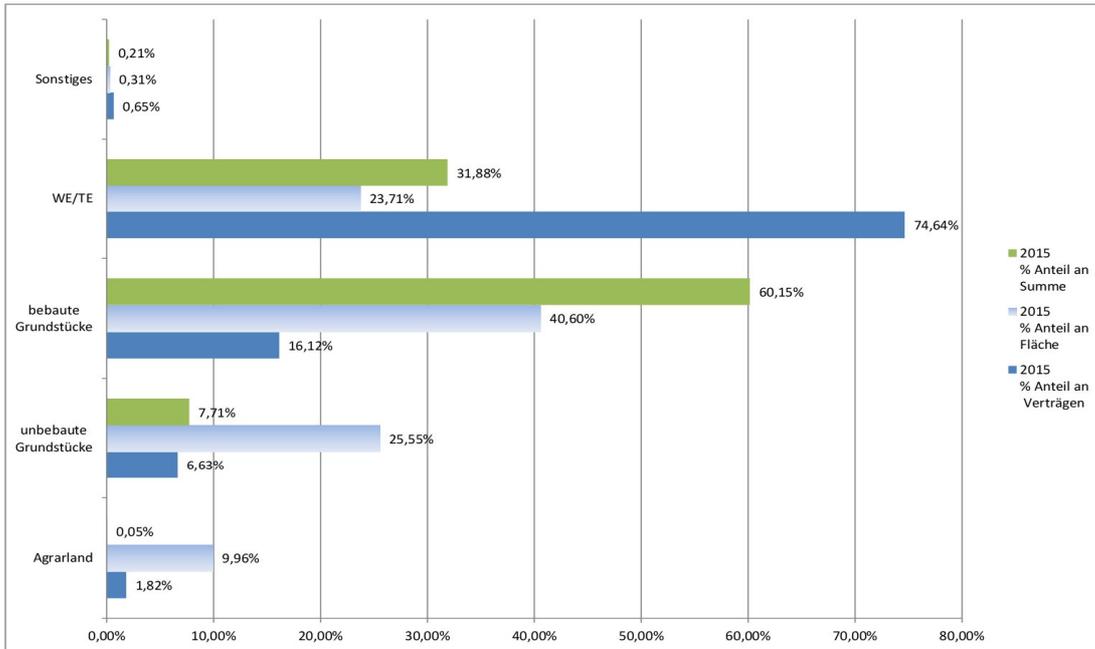
	Fallzahlen	Tendenz	% ≈	Umsatz in Mio. €	Tendenz	% ≈
<b>2001</b>	597			171,58		
<b>2002</b>	629	↑	+ 5,36	168,78	↓	- 1,63
<b>2003</b>	626	↔	- 0,48	147,73	↓	- 12,47
<b>2004</b>	597	↓	- 4,63	120,67	↓	- 18,32
<b>2005</b>	753	↑	+ 26,13	143,16	↑	+ 18,64
<b>2006</b>	506	↓	- 32,80	187,64	↑	+ 31,07
<b>2007</b>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

## Grundstücksverkehr 2015 und 2016



## Aufteilung in Teilmärkte der eingegangenen Kaufverträge

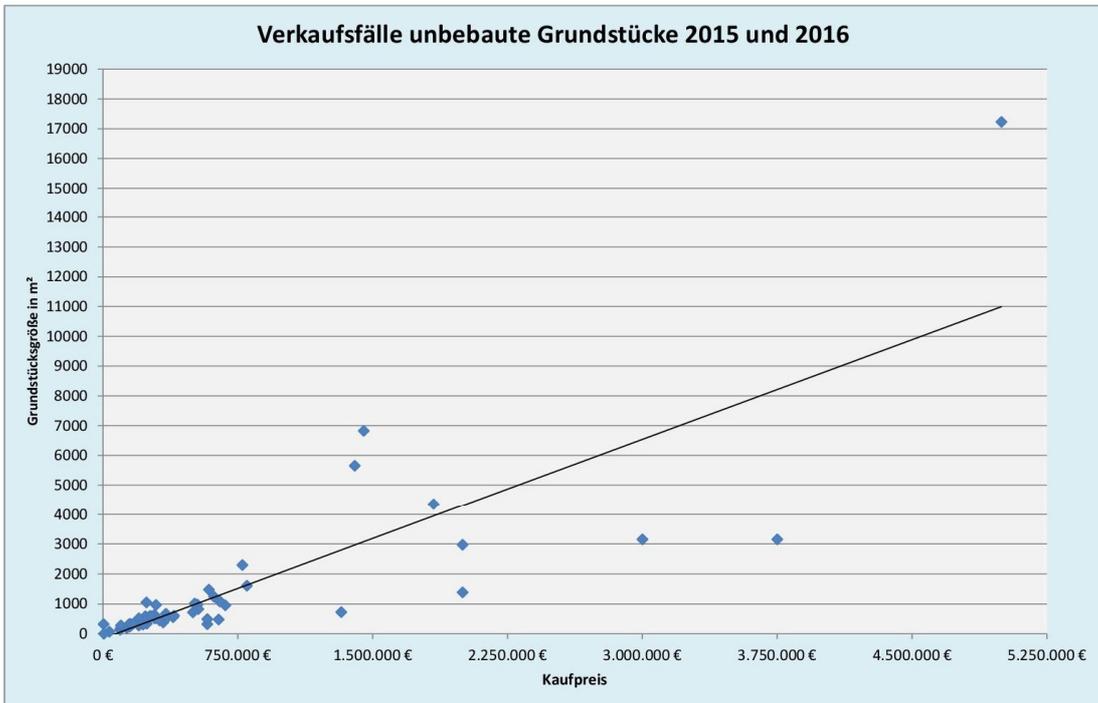
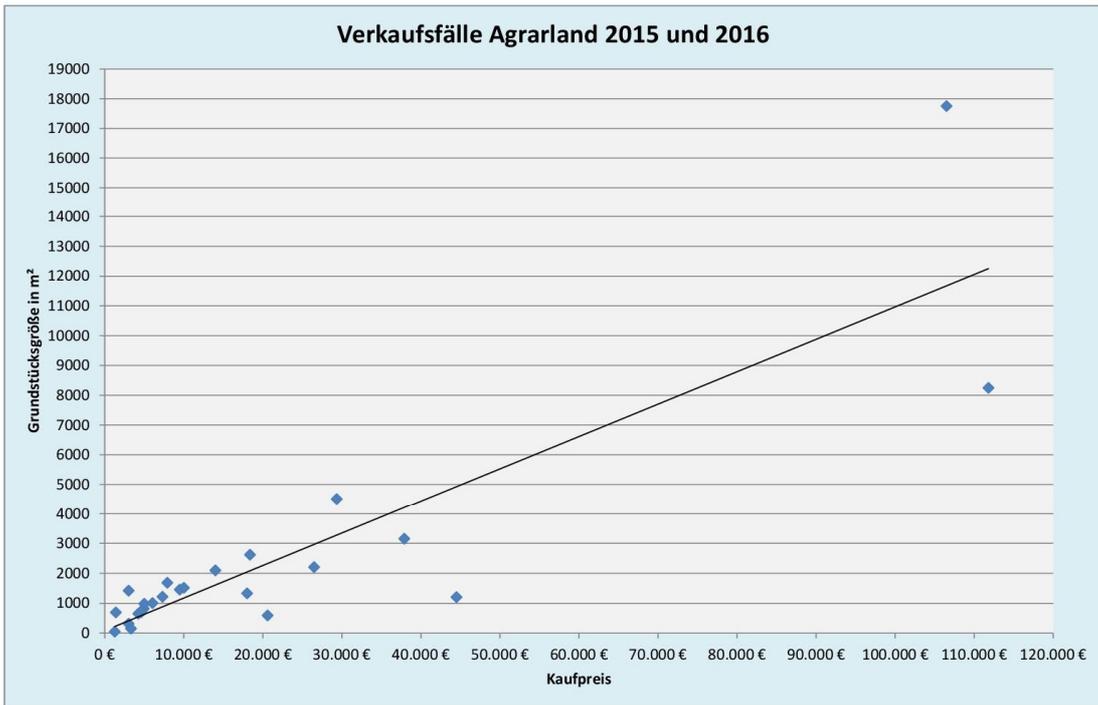
Jahr	Insgesamt	Agrarland	Wohnungs- Teileigentum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Sonstige
<b>2015</b>	769	14	575	124	51	5
<b>2016</b>	833	10	633	141	44	5

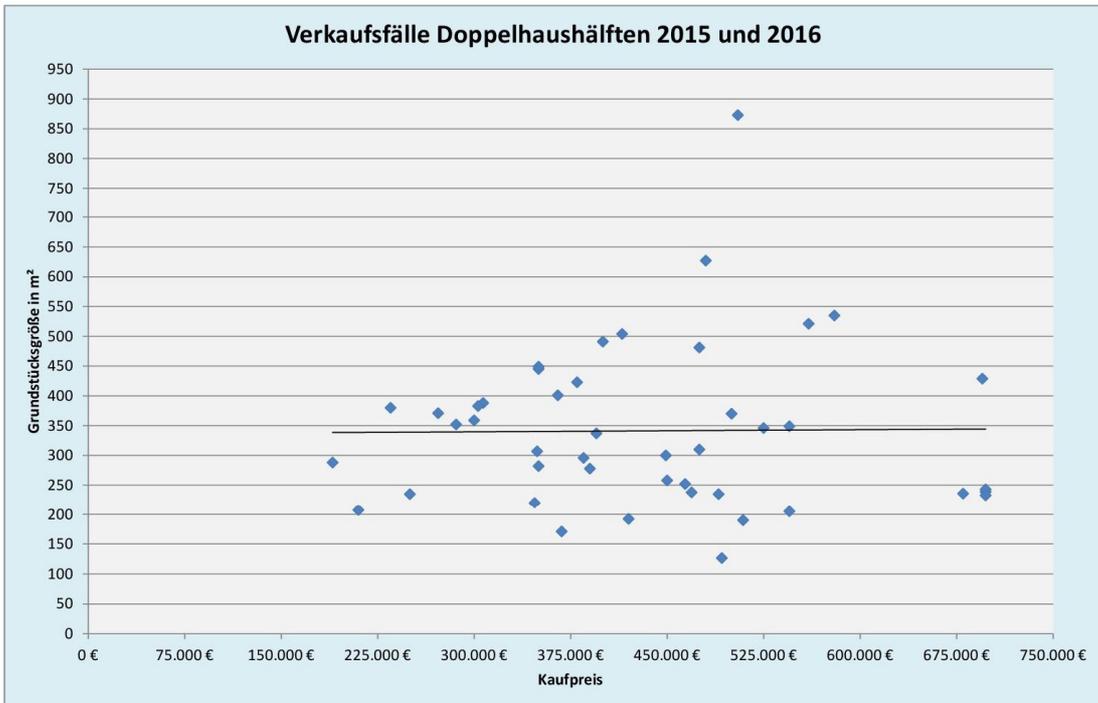
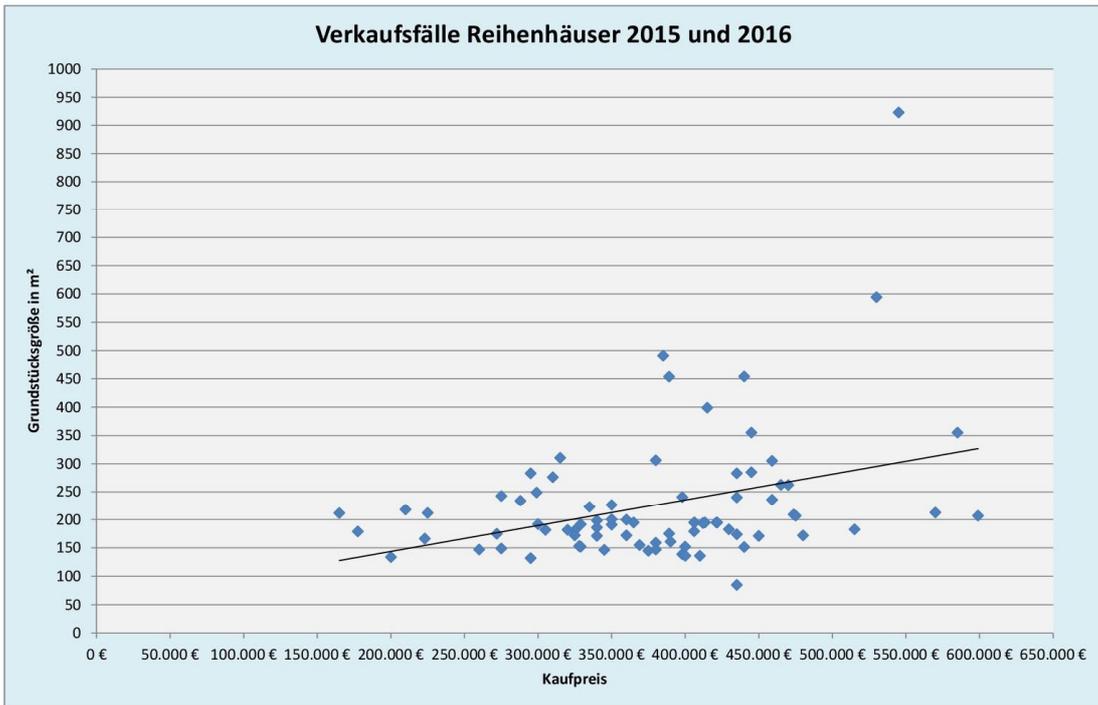


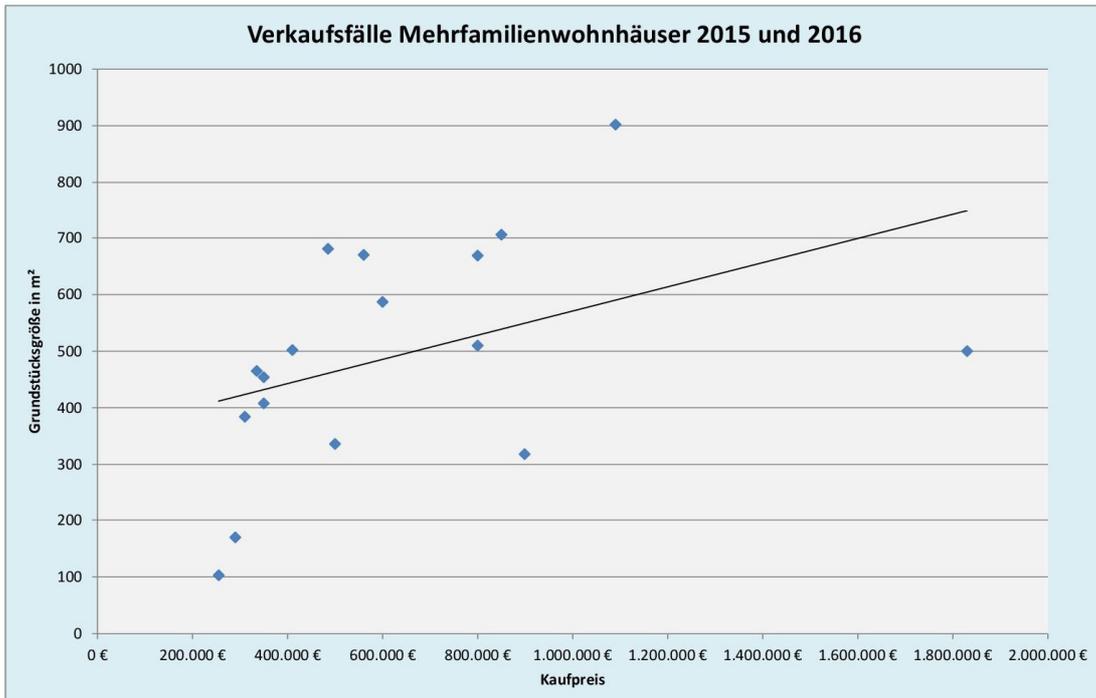
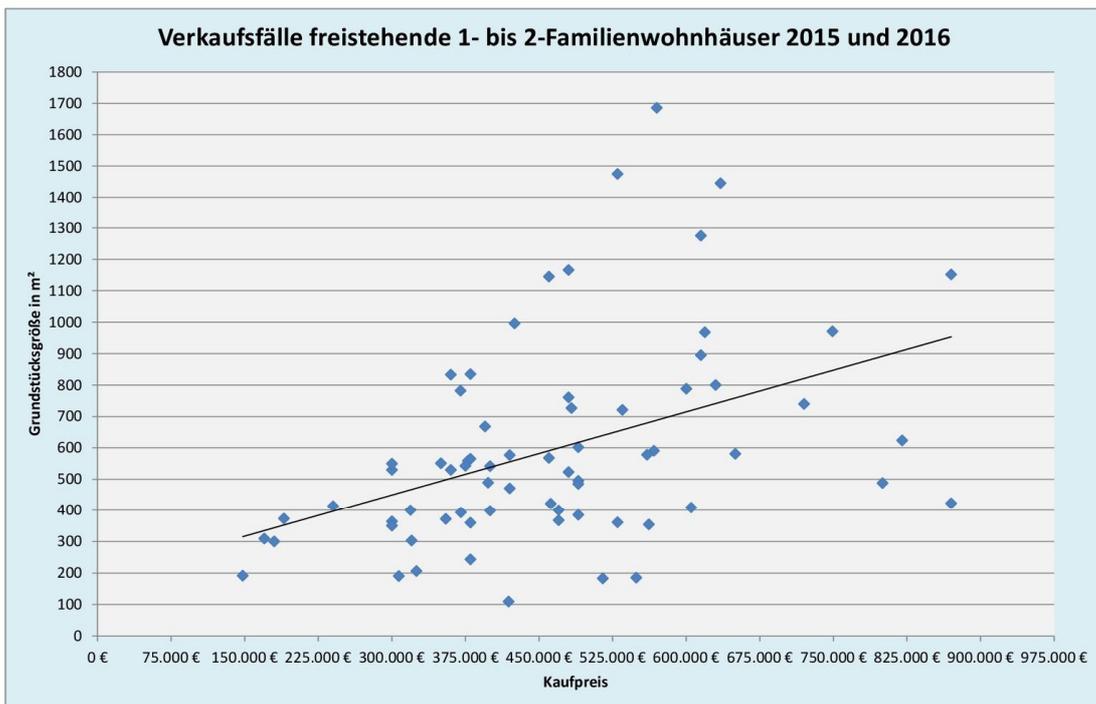
## Statistische Angaben zu Teilmärkten 2015 und 2016

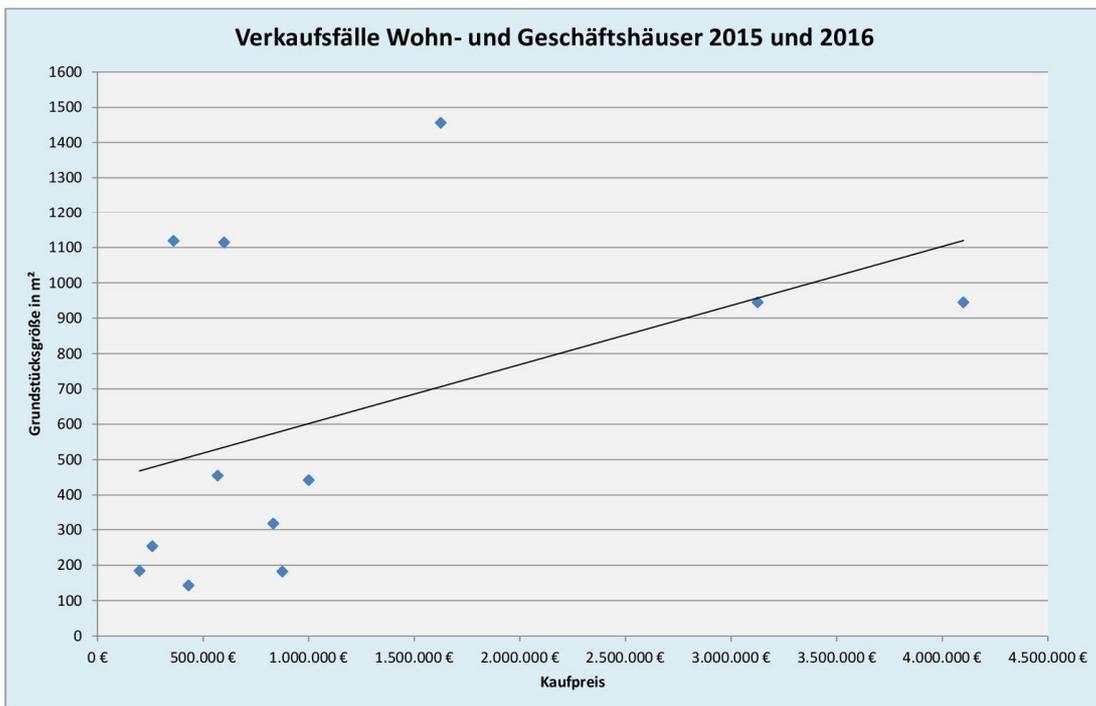
Beurkundete Kaufverträge, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen, aufgliedert in einige ausgewählte Teilmärkte.

Teilmarkt	Jahr	≈ m <sup>2</sup> Flächenumsatz	≈ %-Anteil am Flächen- umsatz	≈ m <sup>2</sup> Ø Grundstücks- fläche	≈ mittlerer Kaufpreis	≈ Umsatz Mio. €	≈ %-Anteil am Umsatz
Agrarland	2015	26.250	11	1.750	13.320 €	0,2	0,05
	2016	32.780	9,9	3.280	30.600 €	0,3	0,1
unbebaute Grundstücke	2015	41.910	17,6	1.160	613.000 €	17,6	6,0
	2016	38.960	11,8	1.150	605.900 €	20,6	7,6
Rohbauland/ Bauerwartungs- land	2015	2.630	1,1	2.630	9.000 €	0,009	-
	2016	-	-	-	-	-	-
Reihenhäuser	2015	8.750	3,7	210	362.500 €	14,9	4,1
	2016	9.490	2,9	240	392.600 €	15,7	5,8
Doppelhaus- hälften	2015	7.900	3,3	395	386.900 €	7,7	2,1
	2016	7.460	2,3	298	464.800 €	11,6	4,3
freistehende Wohnhäuser (1-2 Fam. Whs.)	2015	23.230	9,7	628	460.500 €	17,0	4,7
	2016	17.800	5,4	560	457.400 €	14,6	5,4
Mehrfamilien- wohnhäuser	2015	3.400	1,4	490	435.700 €	3,0	0,8
	2016	5.900	1,8	540	758.500 €	8,3	3,0
Wohn/ Geschäftshäuser	2015	2.250	0,9	750	1.195.000 €	3,6	1,0
	2016	5.300	1,6	590	1.144.000 €	10,3	3,8
Wohnungseigentum	2015	53.990	22,6	104	217.900 €	112,7	30,9
	2016	51.190	15,5	97	225.300 €	119,0	43,6









### **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 31.12.2016 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 abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen 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 **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 und Erläuterungen zu den nachfolgenden Bodenrichtwerttabellen

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

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

**590-B-210-ebf**  
**WA-o-0,8-350**

Bodenrichtwerte für die  
Landwirtschaft und sonstige Flächen:

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

**6,50-LF-800**  
**A**

W	=	Wohnbaufläche	B	=	baureifes Land
WA	=	allgemeines Wohngebiet	R	=	Rohbauland
WR	=	reines Wohngebiet	E	=	Bauerwartungsland
WB	=	besonderes Wohngebiet	ebf	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
M	=	gemischte Baufläche	ebpf	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- beitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
MI	=	Mischgebiet	o	=	offene Bauweise
MK	=	Kerngebiet	g	=	geschlossene Bauweise
MD	=	Dorfgebiet	a	=	abweichende Bauweise
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			
<b>SU</b>	=	<b>sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert</b>			
GB	=	Bauflächen für den Gemeinbedarf			
LF	=	Land- und forstwirtschaftliche Fläche			
A	=	Acker			
GR	=	Grünland			

**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 darunter liegenden 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  $\div$  UK WGFZ festgelegt beim Bodenrichtwert  $\times$  Bodenrichtwert** siehe Beispiel Seite 29

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 29

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Flächenfaktor	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**.

Der Bodenrichtwert für die Zone 210 beträgt 590 €/m<sup>2</sup> bezogen auf eine WGFZ von **0,8** u. eine Grundstücksgröße von **350 m<sup>2</sup>** (für 1- bis 2-Familienhausgrundstücke).

WGFZ-Bereinigung:

**0,86**  $\div$  **0,95**  $\times$  590 € (Bodenrichtwert) = WGFZ- bereinigter BRW 534 €

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

**1,1**  $\div$  **1,13**  $\times$  534 € (WGFZ-bereinigter BRW) = WGFZ- u. flächenbereinigter BRW 520 €

Der WGFZ-bereinigte und flächenbereinigte Bodenrichtwert von 520 € gilt für die gesamte Grundstücksfläche.

Tabellenausschnitte:

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

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	UK
300	1,17
310	1,16
320	1,16
330	1,15
340	1,14
<b>350</b>	<b>1,13</b>
360	1,13
370	1,12
380	1,11
390	1,10
<b>400</b>	<b>1,10</b>

## Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2008 bis zum 31.12.2016

### Wohnbaugebiete

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

		2008	2010	2012	2014	2016
100 Rauher Kapf	WR o	360-0,5-1000	360-0,5-900	360-0,5-900	375-0,6-900	410-0,6-900
110 Schönaicher Straße	WA o	440-0,8-300	460-0,8-450	460-0,8-450	485-0,9-450	520-0,9-450
111 Stadtgarten I	WA o	430-0,8-250	450-0,8-300	450-0,8-300	500-0,9-250	535-0,9-250
112 Stadtgarten II	WA a		470-1,0-300	BRW-Zone 240		
113 Tiergarten	WA g	430-1,1-300	450-1,1-250	460-1,1-250	475-1,1-250	510-1,1-250
120 Tannenberg	WAWR o	580-0,7-400	600-0,7-450	610-0,7-450	650-0,8-450	710-0,8-450
130 Gansseesiedlung	WA o	490-0,5-400	490-0,5-400	490-0,5-400	505-0,6-400	550-0,6-400
140 Oberer Herdweg	WA o	420-0,7-400	430-0,7-500	490-0,7-500	500-0,7-500	540-0,7-500
150 Waldburg	WAWR o	560-0,6-500	600-0,6-450	610-0,6-450	680-0,8-450	750-0,8-450
160 Untere Waldburgstraße	WA o	510-0,6-500	540-0,6-550	560-0,6-500	630-0,8-450	675-0,8-450
170 Galgenberg	WA o	550-0,7-500	550-0,7-500	550-0,7-500	595-0,8-400	640-0,8-450
172 Sindelfinger Straße	WB a	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400
175 Unteres Lauch	WA o	440-0,7-300	450-0,7-400	BRW-Zone 170		
191 Lauchstraße	WB g	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400
200 Herrschaftsgartenstr.	WA o	490-0,7-300	490-0,7-300	490-0,7-300	530-1,0-300	580-1,0-300

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

		2008	2010	2012	2014	2016
210 Spielberg/Kalkofen	WA o	520-0,7-350	490-0,7-400	490-0,7-400	535-0,8-350	590-0,8-350
212 Rosensteinstraße	WB a	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400
213 Spielberg	WB a	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400
221 Altstadt-Nord	WB g	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400
232 Talstraße	WA g	480-1,8-400	500-1,8-500	500-1,8-500	525-1,8-400	560-1,8-400
233 Wilhelmstraße	WB g	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400	570-1,6-400
240 Siebeneck	WA o	470-1,0-400	470-1,0-400	480-1,0-400	490-1,0-400	530-1,0-400
260 Diezenhalde	WA o	430-0,7-250	460-0,7-300	480-0,8-300	525-1,0-250	580-1,0-250
261 Diezenhalde 4.2	WA o	510-0,9-200	510-0,9-300			
270 Nebelloch	WA o	490-0,8-300	490-0,8-300	510-0,8-300	570-1,0-250	600-1,0-250
280 Steinung	WA o	400-0,7-400	430-0,7-400	460-0,7-400	500-0,9-400	590-0,9-400
290 Im Grund	WA o	460-0,9-300	480-1,0-400	500-1,0-400	500-1,0-400	560-1,0-400
300 Leere Wasen West	WA o	430-0,8-450	440-0,8-450	480-0,8-400	490-0,8-400	560-0,8-400
560 Rübländer	WA o	500-0,8-300	490-0,8-250	490-0,8-250	520-0,9-250	550-0,9-250
570 Dagersheim Nord	WA/WR a/o	500-0,8-400	480-0,8-300	490-0,8-300	520-0,9-300	590-0,9-300
580 Dagersheim Süd	WA/WR o	450-0,6-400	430-0,5-350	420-0,5-350	460-0,8-350	530-0,8-350
585 Östl. d. Waldstraße	WA o/a			**480-0,8-300	515-0,9-250	610-0,9-250
595 Vordere Berggasse	WB a	500-1,6	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400	470-1,0-400
596 Südl. der Berggasse	WB a	500-1,6	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400	470-1,0-400
597 Nördl. d. Schulstraße	WB a	500-1,6	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400	470-1,0-400
610 Dagersheim West	WA o/a	480-0,8-200	490-0,8-300	490-0,8-300	520-0,8-250	550-0,8-250

\*\* der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

## Mischgebiete und Kerngebiete

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

		2008	2010	2012	2014	2016
190 Stuttgarter Straße	MI o	400-0,7	410-0,7-400	450-0,7-400	500-1,0-400	520-1,0-400
211 Reußenstein	MI o	470-0,8	470-0,8-400	470-0,8-400	500-0,9-400	530-0,9-400
220 Oberstadt	MI/MK g/a	450-1,2	430-1,2-400	440-1,2-400	500-1,8-400	590-1,8-400
230 Unterstadt/Stadtmittel	MK g	480-2,0	500-2,5-400	500-2,5-400	540-3,0-400	610-3,0-400
251 Rudolf-Diesel-Straße	MI o/a	420-1,0	420-1,0-400	420-1,0-400	430-1,0-400	460-1,0-400
301 Königsberger Straße	MI a/o	300-0,7	310-0,7-400	310-0,7-400	320-0,7-400	350-0,7-400
342 Calwer Straße	MI a	250-1,2	260-1,2-400	260-1,2-400	270-1,2-400	290-1,2-400
540 Böblinger Straße	MI o	280-1,2	290-1,2-400	290-1,2-400	300-1,2-400	320-1,2-400
571 Goethestraße	MI o	410-0,8	410-0,8-400	410-0,8-400	420-0,8-400	490-0,8-400
581 Öhmdweg	(alt MD) MI-o	230-0,6	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
590 Dagersheim Mitte	M/MD o/g	400-1,0	400-1,0-400	400-1,0-400	420-1,0-400	490-1,0-400
592 Talblickweg	MD o	420-0,8	430-0,8-400	455-0,8-300	475-0,9-300	500-0,9-300
710 Flugfeld Seepromenade	MI a	700-3,4*	700-3,4*	700-3,4*	700-3,4-400*	690-3,0-400*
711 Flugfeld Parkstadt Ost nördl. Teil	MI a	550-2,0*	550-2,0*	550-2,0*	550-2,2-400*	570-2,2-400*
712 Flugfeld Parkstadt Ost mittl. Teil	MI a	500-2,4*	500-2,4*	500-2,4*	520-2,4-400*	540-2,4-400
713 Flugfeld Parkstadt Ost südl. Teil	MI a	450-1,6*	450-1,6*	450-1,6*	450-1,6-400*	450-1,6-400*

\* 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 <sup>2</sup> -WGFZ
----------	-----------------------------	---

		2008	2010	2012	2014	2016
101 IBM-Labor	GE a/o	150-0,6	160-0,6	160-0,6	170-0,6	190-0,6
102 Schill + Seilacher	GI a/o	150-0,6	160-0,6	160-0,6	170-0,6	190-0,6
180 Leibnizstraße	GE a/o	200-1,2	220-1,2	220-1,2	230-1,2	250-1,2
250 Rührer Weg	GE/GEe a/o	260-2,0	260-2,0	260-2,0	270-2,0	320-2,0
320 Schlotterbeckstraße	GE/GEe a/o	240-1,6	250-1,6	250-1,6	260-1,6	280-1,6
330 Herrenberger Straße	GE a/o	250-1,2	260-1,2	260-1,2	270-1,2	290-1,2
340 Hulb	GE a	220-2,2	270-2,2	290-2,2	310-2,2	330-2,2
343 Gewerbe Calwer Straße	GEe o	230-1,8	240-1,8	240-1,8	250-1,8	270-1,8
500 Gewerbe Hulb-Nord	GE o	210-1,8	220-1,8	230-1,8	240-1,8	260-1,8
510 Industrie Hulb-Nord	Gle a	210-1,8	220-1,8	230-1,8	240-1,8	260-1,8
520 Gewerbe Hulb-West	GE o	220-1,2	220-1,2	230-1,2	240-1,2	260-1,2
541 Gewerbe- Böblinger Straße	GE o	210-1,2	220-1,2	220-1,2	230-1,2	250-1,2
583 Gewerbe östlich der Waldstraße	GEe o			**210-1,2	210-1,2	230-1,2
700 Flugfeld Parkstadt West nördlicher Teil	GE a	400-2,4*	400-2,4*	400-2,4*	400-2,4*	425-2,4*
701 Flugfeld Parkstadt West südlicher Teil	GE a	350-2,4*	350-2,4*	350-2,4*	350-2,4*	360-2,4*
702 Flugfeld Am Wall	GE a	350-3,3*	350-3,3*	350-3,3*	350-3,3*	360-3,3*
714 Flugfeld südl. der Konrad-Zuse-Str.	GE a		280-3,0*	280-3,0*	280-3,0*	280-3,0*

\* 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 <sup>2</sup> -WGFZ
----------	--------------------------	---

		2008	2010	2012	2014	2016
572 Albert-Schweitzer- Str. Einzelhandel	SO a					275-1,4
703 Flugfeld Forum	SO a/g	450-3,5*	450-3,5*	450-3,5*	550-3,5*	600-3,5
S 01 Hulb- Einzelhandel	SO a	260-1,6	270-1,6	270-1,6	280-1,6	300-1,6
S 02 Hulb-Einzelhandel	SO a	260-1,6	270-1,6	270-1,6	280-1,6	300-1,6
S 03 Hulb-Einzelhandel	SO a	260-1,6	270-1,6	270-1,6	280-1,6	300-1,6
S 04 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2
S 05 Hulb-Möbelhaus	SO a	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2
S 06 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2
S 07 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2
S 08 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2	335-2,2
S 09 Hulb-Einzelhandel	SO a	310-2,2	320-2,2	320-2,2	330-2,2	355-2,2
S 10 Röhler Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	310-2,2	320-2,2	345-2,2
S 11 Röhler Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	310-2,2	320-2,2	345-2,2
S 12 Röhler Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	310-2,2	320-2,2	345-2,2

\* 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 <sup>2</sup>				
		2008	2010	2012	2014	2016
800 Ackerland	LF A	5,50	6,00	6,50	6,50	6,50
801 Wiesen	LF GR	5,00	5,50	6,00	6,50	6,50
901 Kleingartenanlage Beckenklinge	SF KGA	23	25	25	25	25
902 Kleingartenanlage Wasserberg	SF KGA	23	25	25	25	25
903 Kleingartenanlage Maurener Weg	SF KGA	23	25	25	25	25
904 Kleingartenanlage Ganssee	SF KGA	23	25	25	25	25
905 Kleingartenanlage Herdweg Süd	SF KGA	23	25	25	25	25
906 Kleingartenanlage Herrschaftsgarten	SF KGA	23	25	25	25	25
907 Kleingartenanlage Unterer Brühl	SF KGA	23	25	25	25	25
908 Kleingartenanlage Baumgarten	SF KGA	23	25	25	25	25
909 Kleintierzucht- u. Kleingartenanlage Mönchäcker	SF KGA	23	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) oder differenzierter über die Vergleichspreise (kleinräumige Lage) 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.

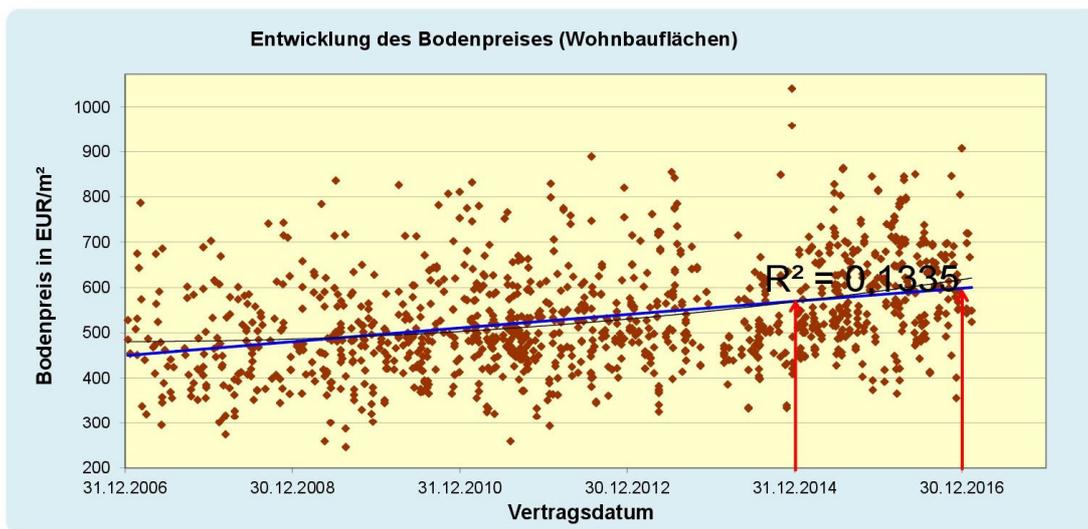
	BRW 31.12.1996 von / bis	BRW 31.12.1998 von / bis	BRW 31.12.2000 von / bis	BRW 31.12.2002 von / bis	BRW 31.12.2004 von / bis	BRW 31.12.2006 von / bis	BRW 31.12.2008 von / bis
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Wohnbau- flächen	<b>332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

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

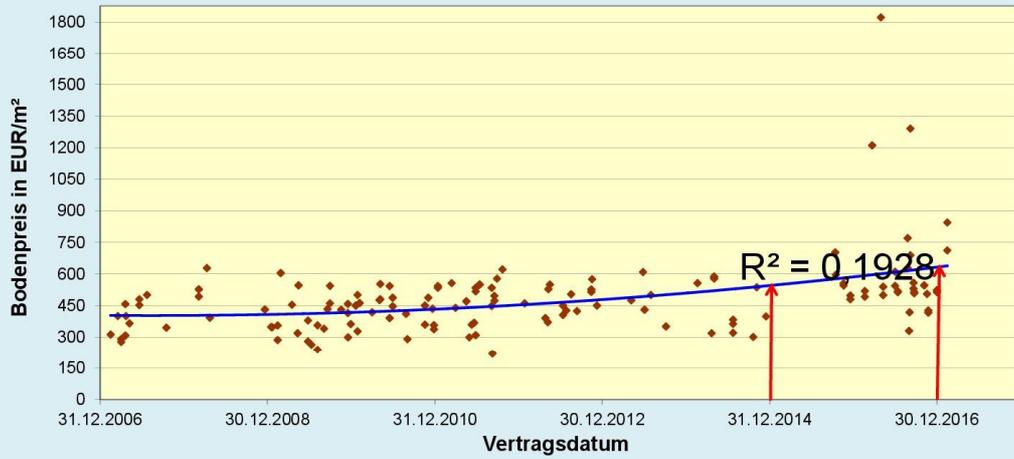
## Preisentwicklung bei Bauland

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.

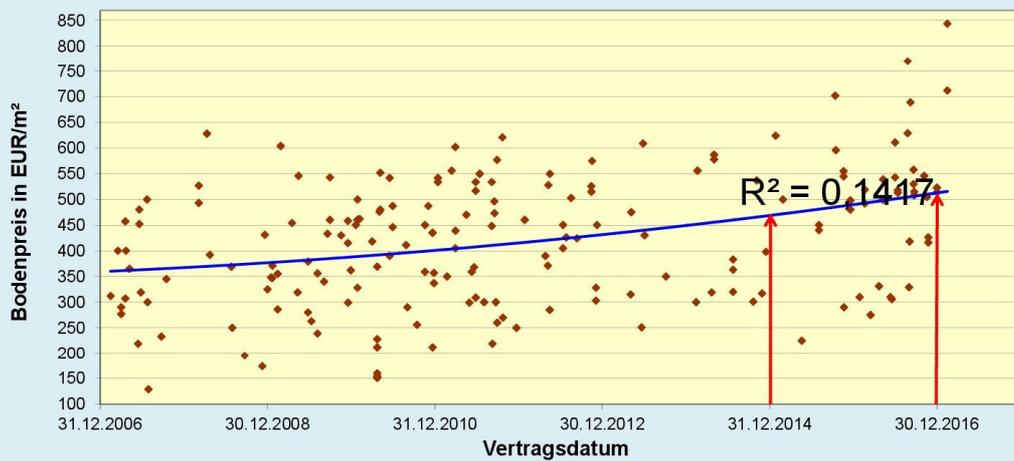
Die Diagramme stellen lediglich die Gruppen marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise. Zur Wertermittlung dienen insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte, im Zusammenhang mit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



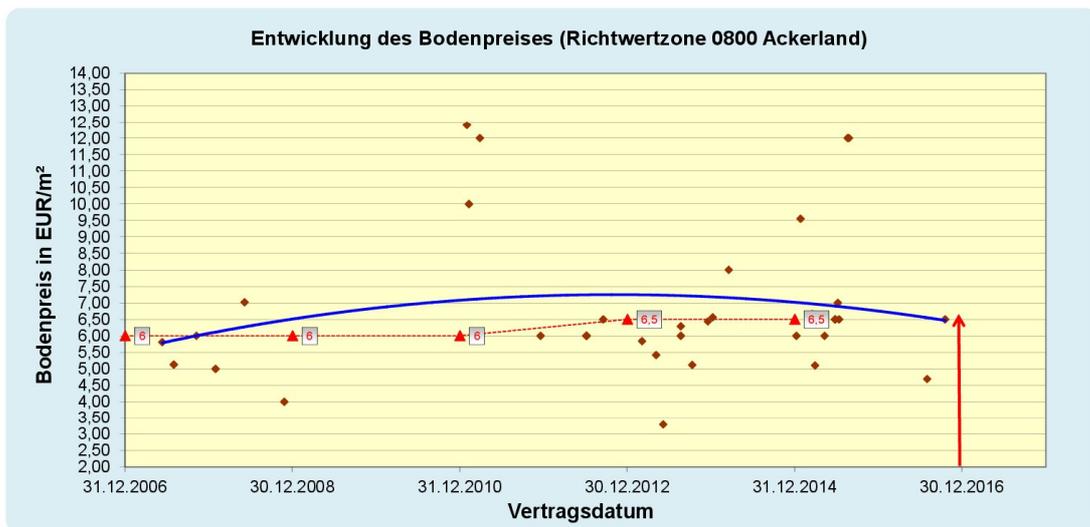
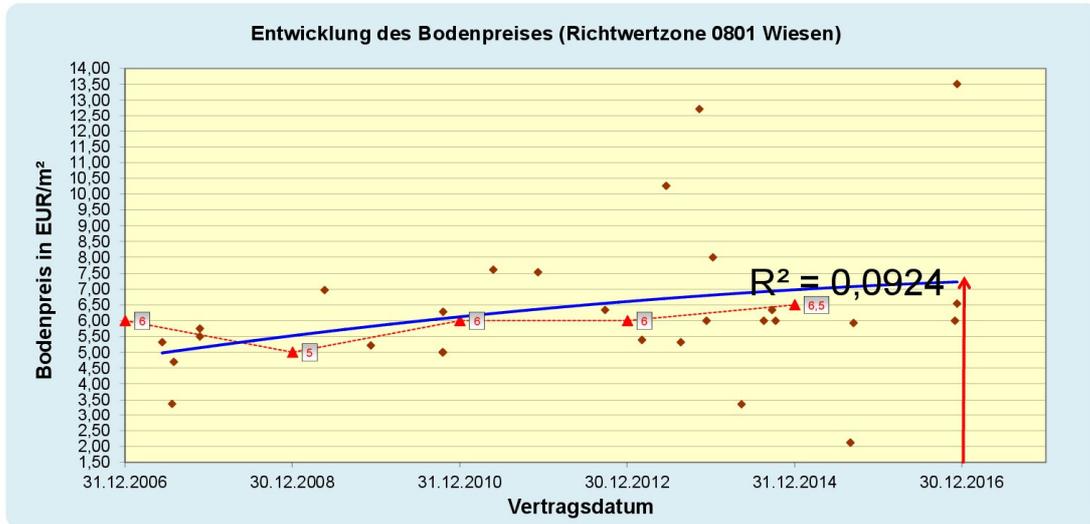
Entwicklung des Bodenpreises (gemischte Bauflächen)



Entwicklung des Bodenpreises (Gewerbeflächen)



# Landwirtschaftliche Grundstücke



## Zusammenfassung der Entwicklung der Bodenpreise in den Jahren 2015 und 2016

Die Bodenpreise sind im Auswertungszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren 2015 und 2016 weiter gestiegen. Bei den Vorseiten dargestellten vereinheitlichten Diagramme lag die Preissteigerung bei Wohnbauflächen durchschnittlich bei rd. 7 %, bei gemischten Bauflächen rd. 25 % und bei gewerblichen Bauflächen rd. 10 %. Der hohe Preisanstieg bei gemischten Bauflächen resultiert auch aus der in einzelnen Gebieten - vor allem bei Neubebauung - geplanten künftigen Nutzung für den Wohnungsbau.

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.

Die umgesetzten Preiserhöhungen innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertzonen liegen bei den Wohnbauflächen zwischen 4,4 % und 18 %, bei den gemischten Bauflächen zwischen 3,5 % und 18 %, bei den gewerblichen Flächen zwischen 2,9 % und 18,5 %.

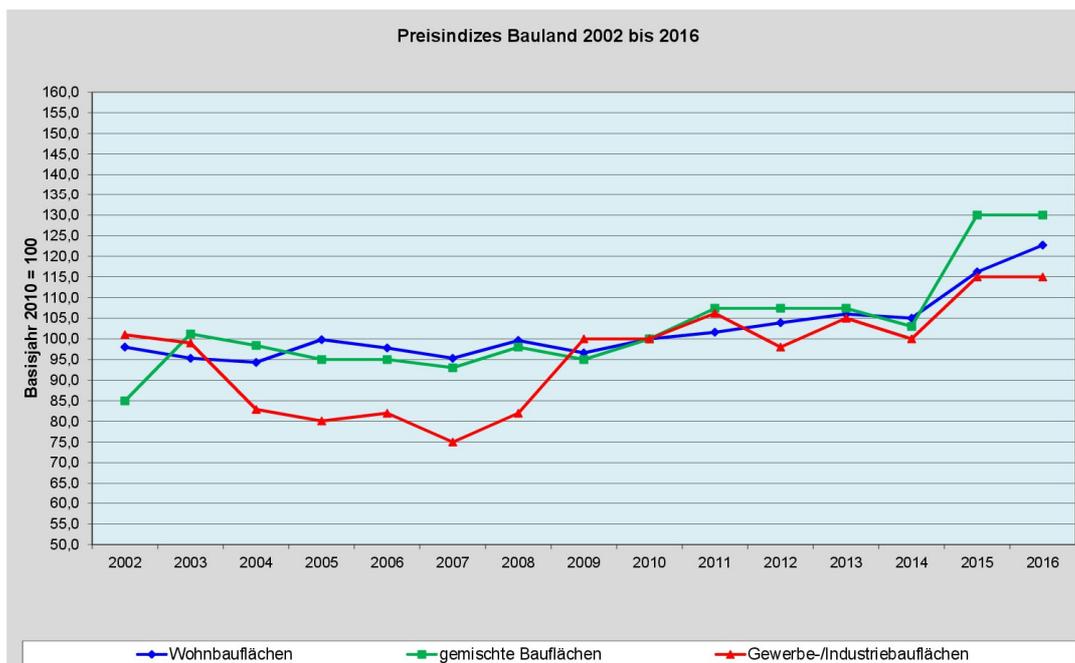
Beim Agrarland wurden einzelne Grundstücke mit einem Wert über 10 €/m<sup>2</sup> verkauft. Abgesehen von diesen Einzelfällen blieb der Grundstückswert jedoch auf dem Niveau der Werte zum 31.12.2014.

## Preisindizes

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

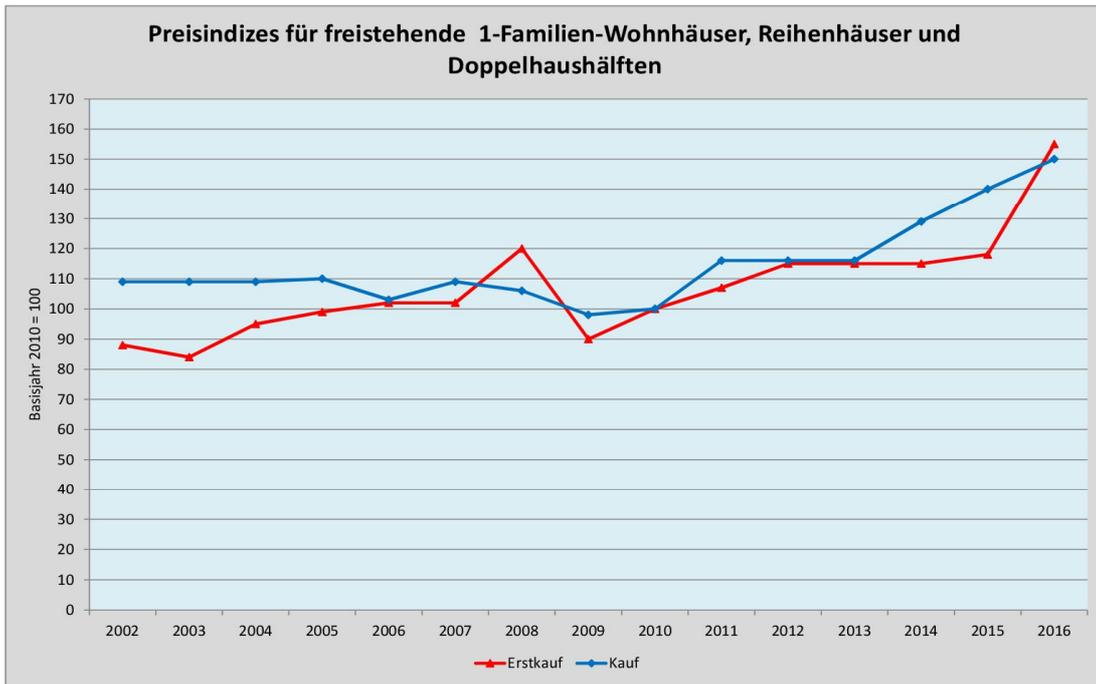
für Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum - gegliedert in Neubau und Wiederverkäufe -  
 ermittelt. Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt über eine ausgleichende Kurve, ausgehend  
 vom **Jahr 2010 als Basisjahr**. An Hand dieser Kurve werden Veränderungen gegenüber den  
 Vorjahren ermittelt.

Bei 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.

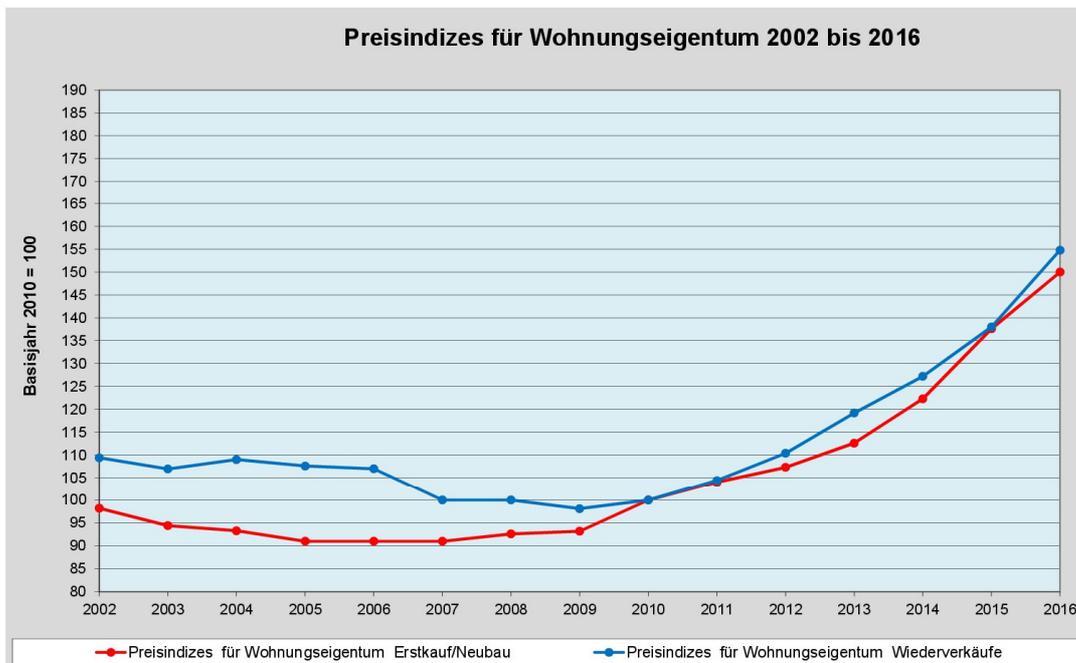


Basisjahr 2010	100%
Wohnbauflächen	507 €/m <sup>2</sup>
gemischte Bauflächen	434 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe-/Industriebauflächen	322 €/m <sup>2</sup>

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.



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



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

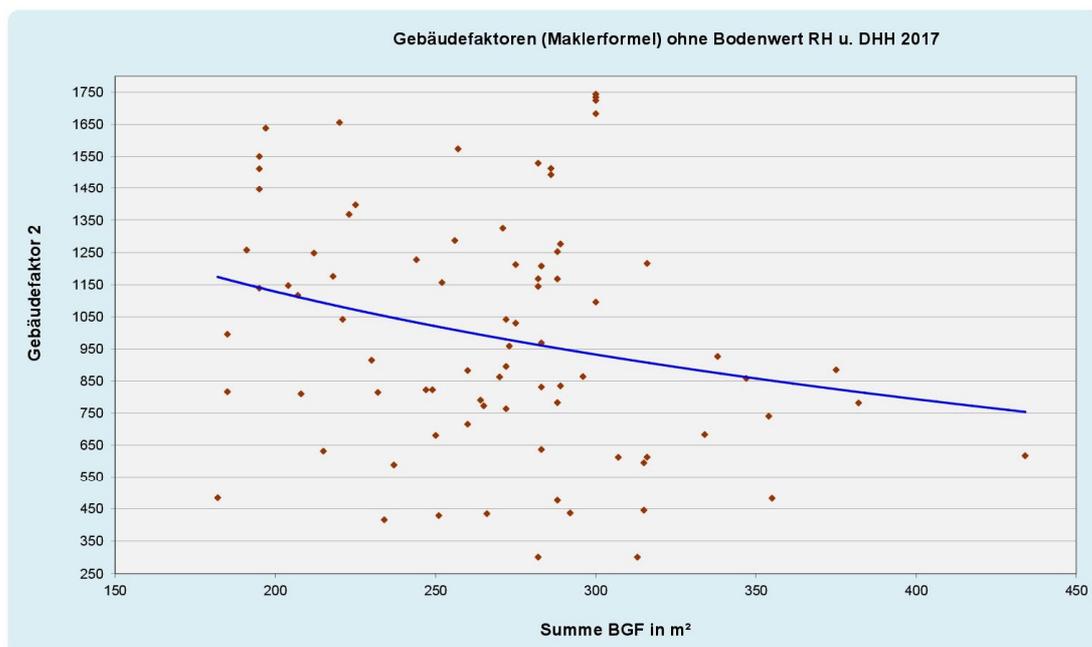
## Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2015/2016

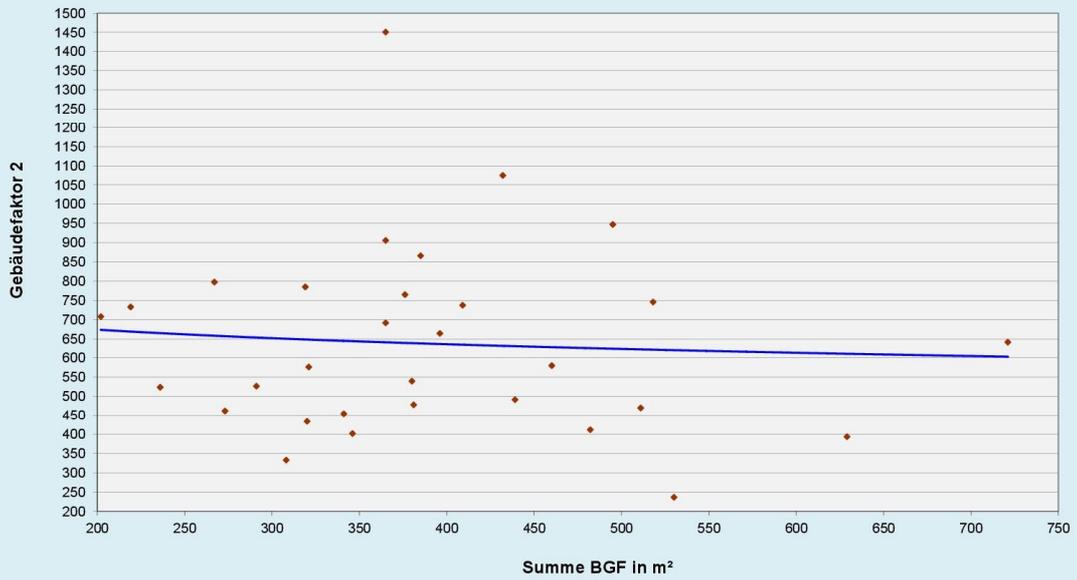
Gebäudefaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis auf die Bruttogrundfläche des jeweiligen Gebäudes. Diese werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Eine Berücksichtigung der Bodenrichtwertzone, der Lage, des Baujahres usw. findet hierbei nicht statt.

Die Aussagefähigkeit dieser Faktoren ist als sehr eingeschränkt zu betrachten.

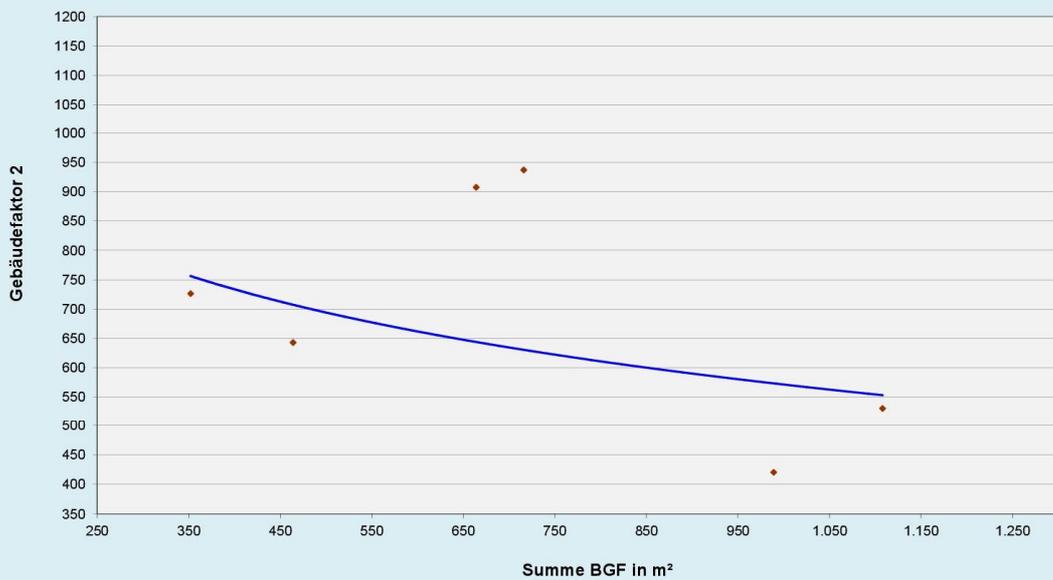
Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind.



Gebäudedefaktoren (Maklerformel) ohne Bodenwert freistehende 1- bis 2-Fam. Whs. 2017



Gebäudedefaktoren (Maklerformel) ohne Bodenwert Mehrfamilienwohnhäuser 2017



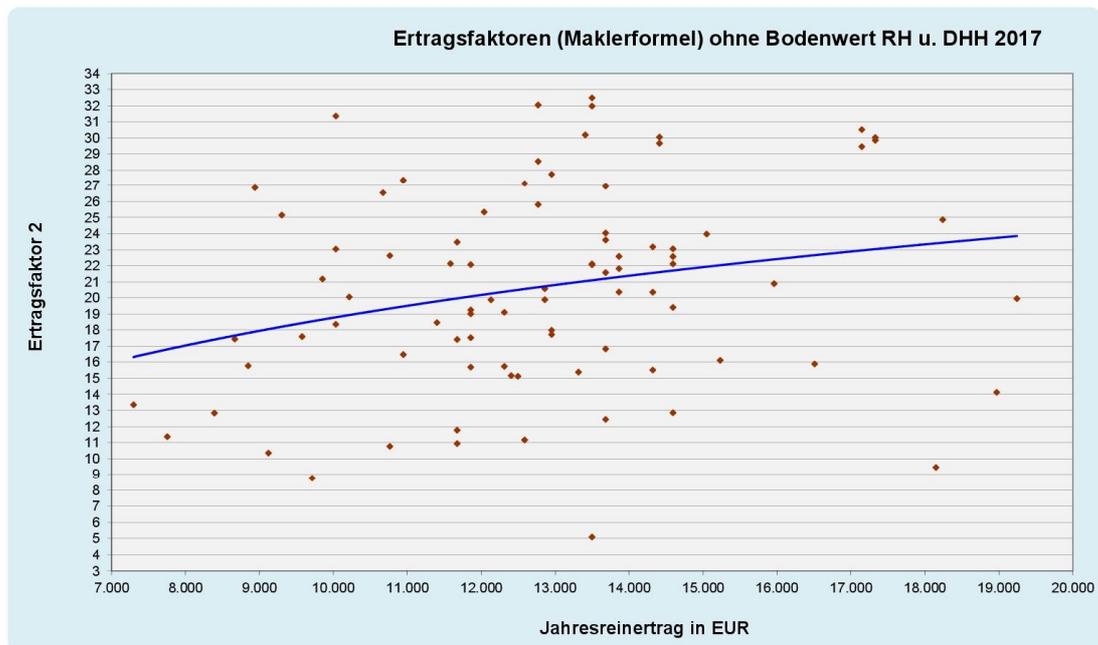
## Ertragswertfaktoren

Auswertungszeitraum 2015/2016

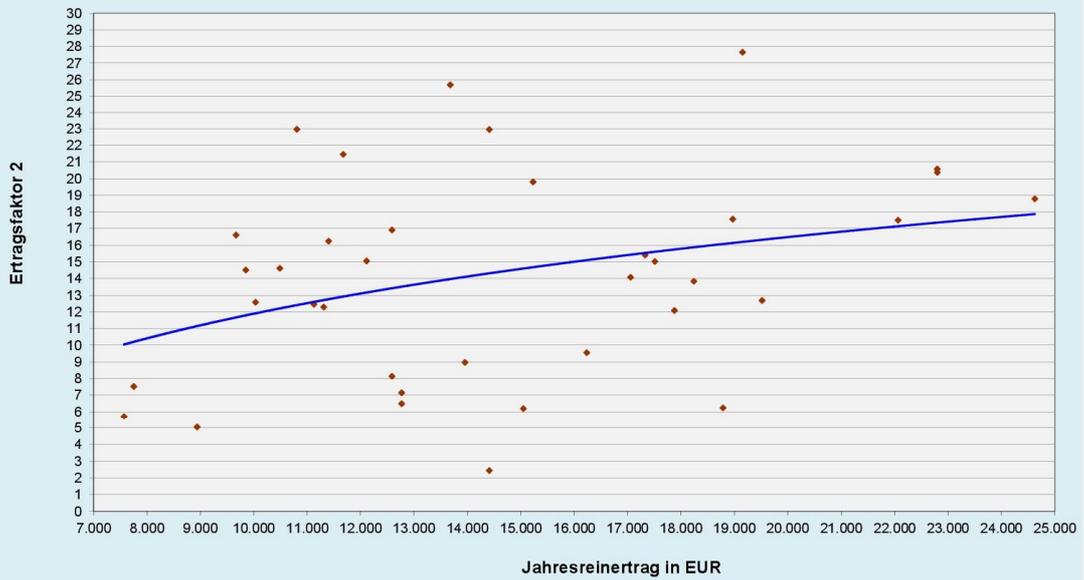
Zur Auswertung im Ertragswertverfahren wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

- Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Wohngebäude ist auf eine GND (Gesamtnutzungsdauer) von 70 Jahren bezogen
- pauschalierte Bewirtschaftungskosten Wohngebäude 24 %
- pauschalierte Bewirtschaftungskosten gewerbliche Objekte 19 %
- Mieten nach Angaben der Eigentümer (bei fehlenden oder stark abweichenden Mietangaben) nach dem Mietspiegel Böblingen/Sindelfingen bzw. veröffentlichten Erhebungen der Kreissparkasse Böblingen.  
Bei Reihen-/ und Doppelhaushälften wurde für das Alleinnutzungsrecht in der Regel ein Zuschlag zum Mietspiegel von 5 % bis 15 % und bei freistehenden 1-Familienwohnhäusern ein Zuschlag zum Mietspiegel zwischen 10% und 20% vorgenommen.

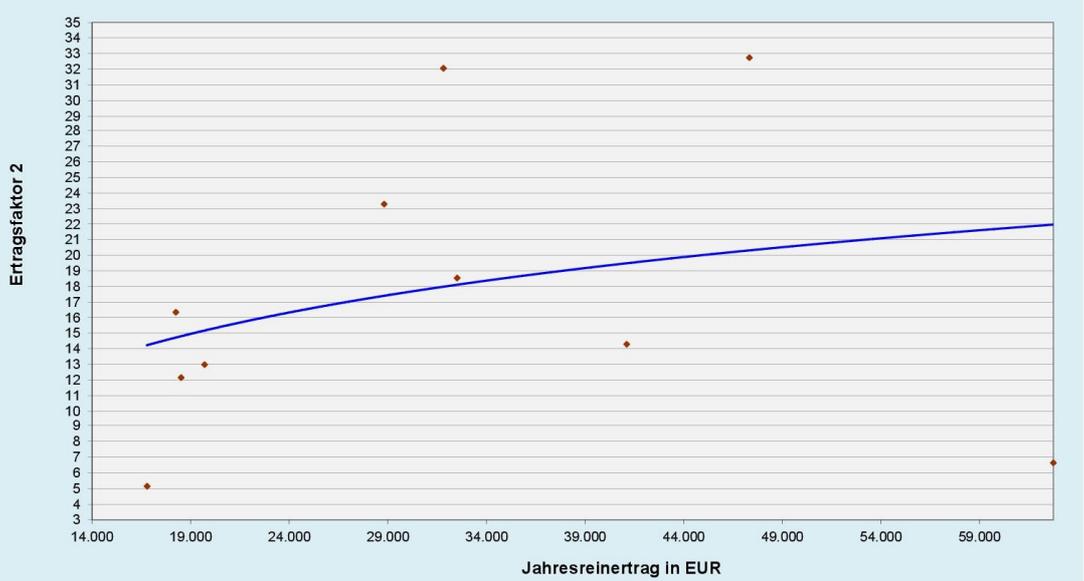
Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind.



Ertragsfaktoren (Maklerformel) ohne Bodenwert freistehende 1- bis 2-Fam.Whs. 2017



Ertragsfaktoren (Maklerformel) ohne Bodenwert Mehrfamilienwohnhäuser 2017



## 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:  
Sachwertfaktor = Kaufpreis ÷ 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.

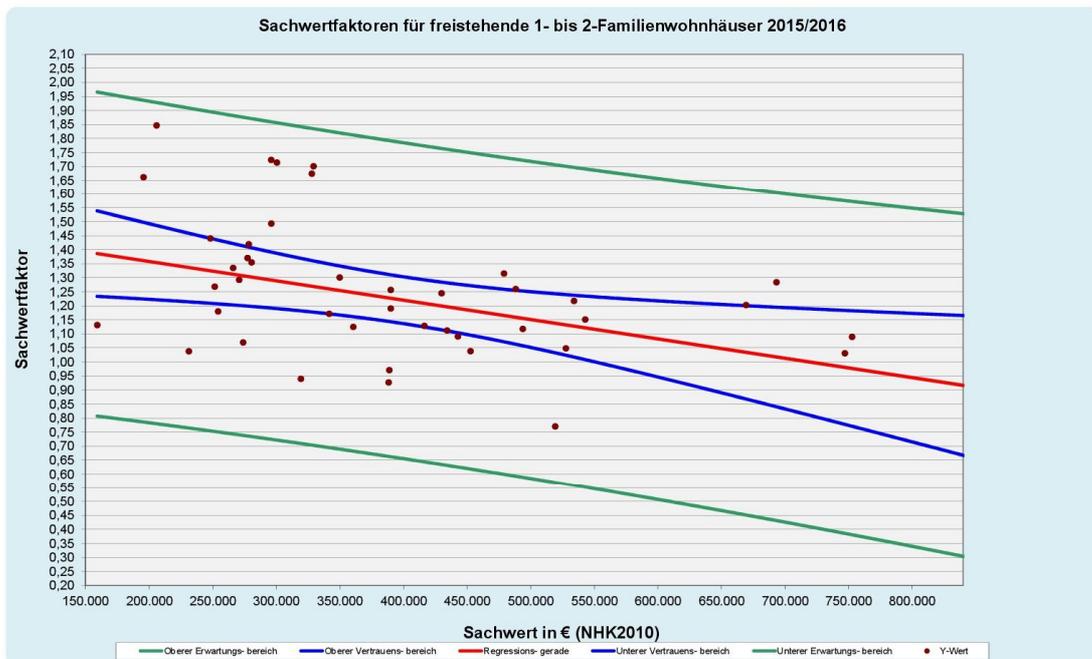
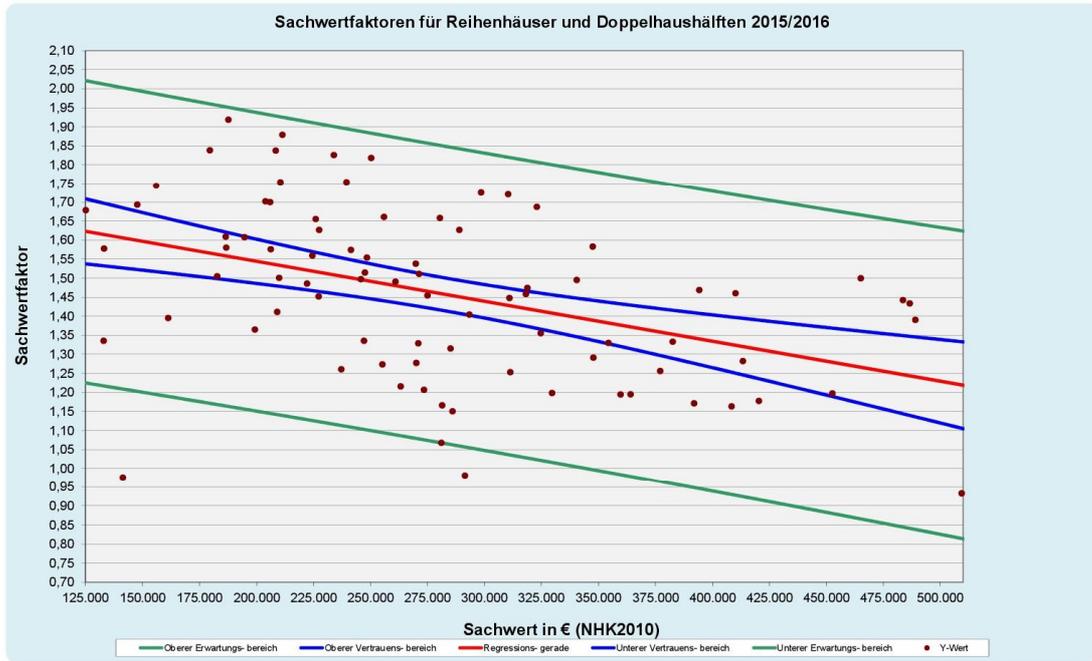
Sachwertfaktoren werden im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Ende jeden geraden Kalenderjahres ermittelt. Seit dem 18.10.2012 ist neue NHK 2010 in Kraft. Durch den Wegfall des Korrekturfaktors für das Land Baden-Württemberg und den Wegfall der Korrekturfaktors Gemeinde fließen diese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

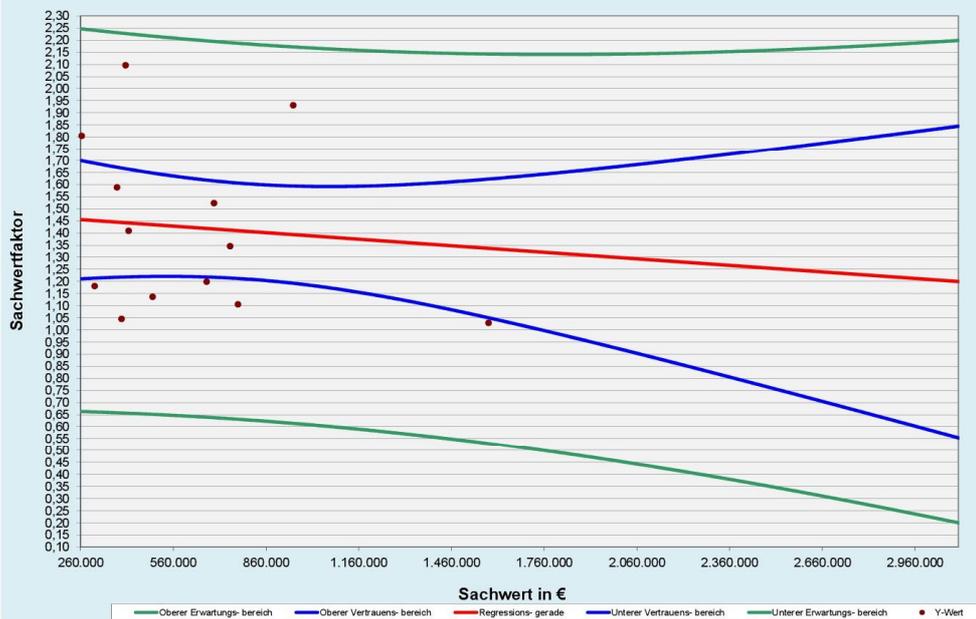
Sachwertfaktoren konnten für die Gebäudearten Reihenhäuser und Doppelhaushälften (86 Auswertungen) sowie für freistehende 1- bis 2-Fam. Wohnhäuser (44 Auswertungen) ermittelt werden.

Für Mehrfamilien- und für Wohn- und Geschäftshäuser liegen nur 14 Auswertungen vor.

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 Mehrfamilienwohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser 2015/2016



## 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.

- bei Wohngebäuden: Grundnutzungsdauer 70 Jahre; pauschalierte Bewirtschaftungskosten 24 %
- bei gewerblichen Objekten: Grundnutzungsdauer nach Gebäudeart (meist 50 bis 60 Jahre); pauschalierte Bewirtschaftungskosten 19 %
- Mieten nach Angaben der Eigentümer (geprüft auf Plausibilität mit dem Mietspiegel); bei fehlenden Angaben nach dem Mietspiegel Böblingen/Sindelfingen bzw. veröffentlichten Erhebungen der Kreissparkasse Böblingen.

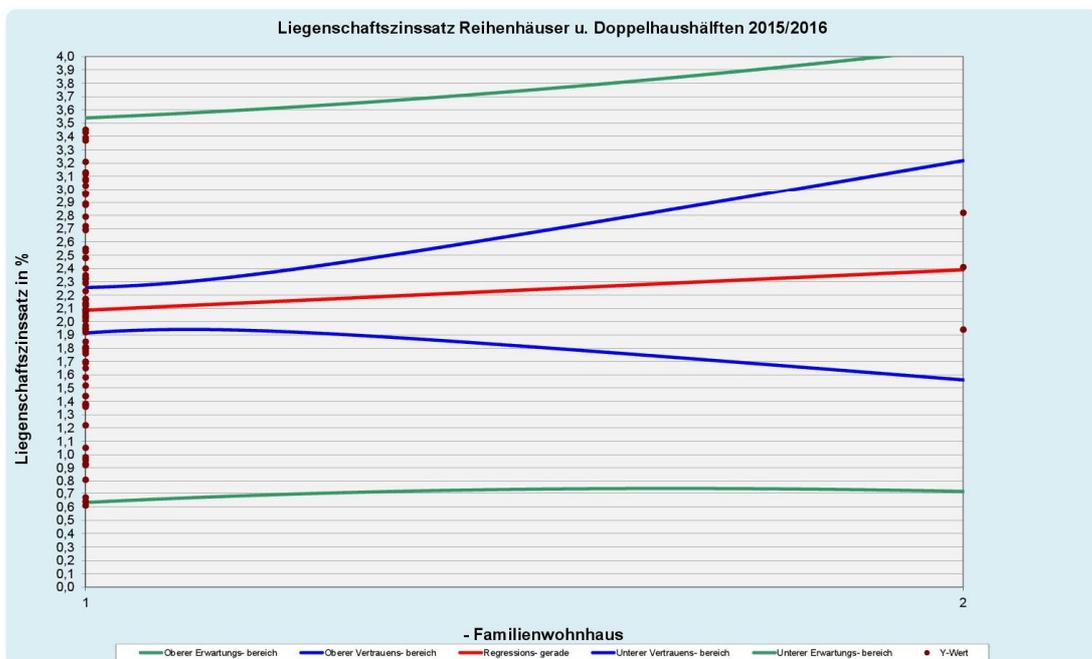
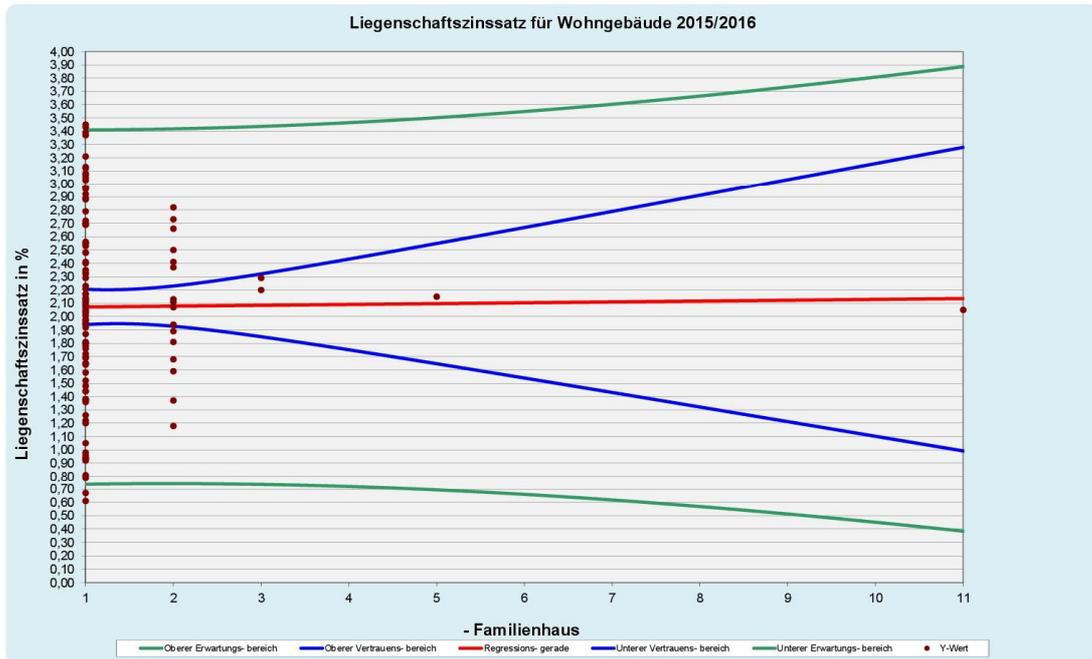
Bei Reihen-/ und Doppelhaushälften wurde für das Alleinnutzungsrecht in der Regel ein Zuschlag zum Mietspiegel von 5 % bis 15 % und bei freistehenden 1-Familienwohnhäusern ein Zuschlag zum Mietspiegel zwischen 10% und 20% vorgenommen.

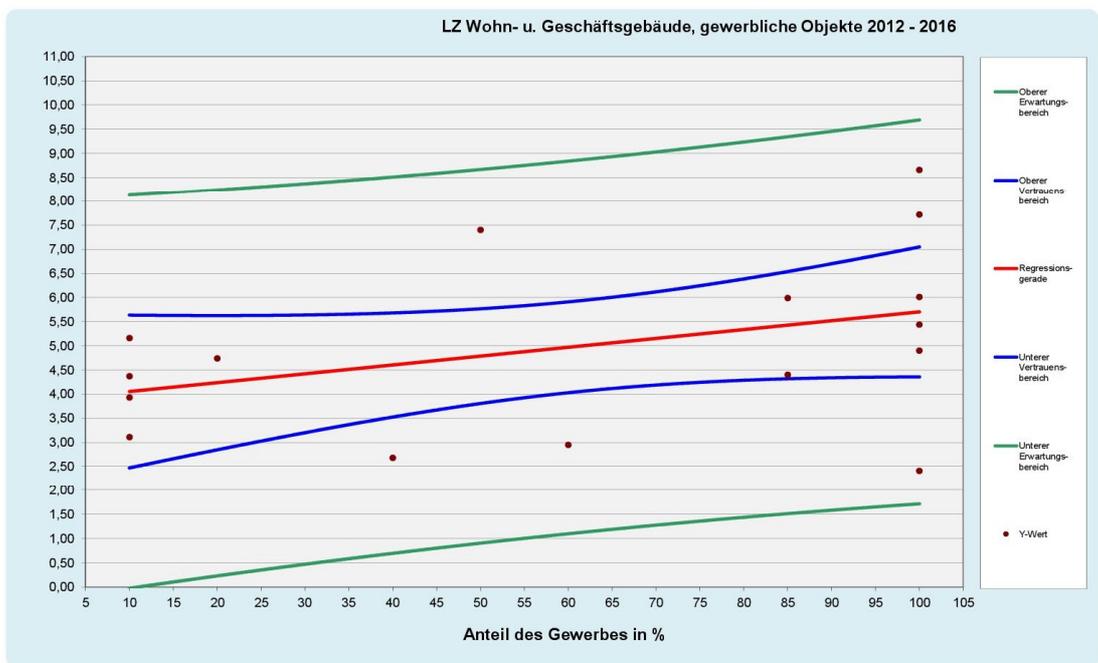
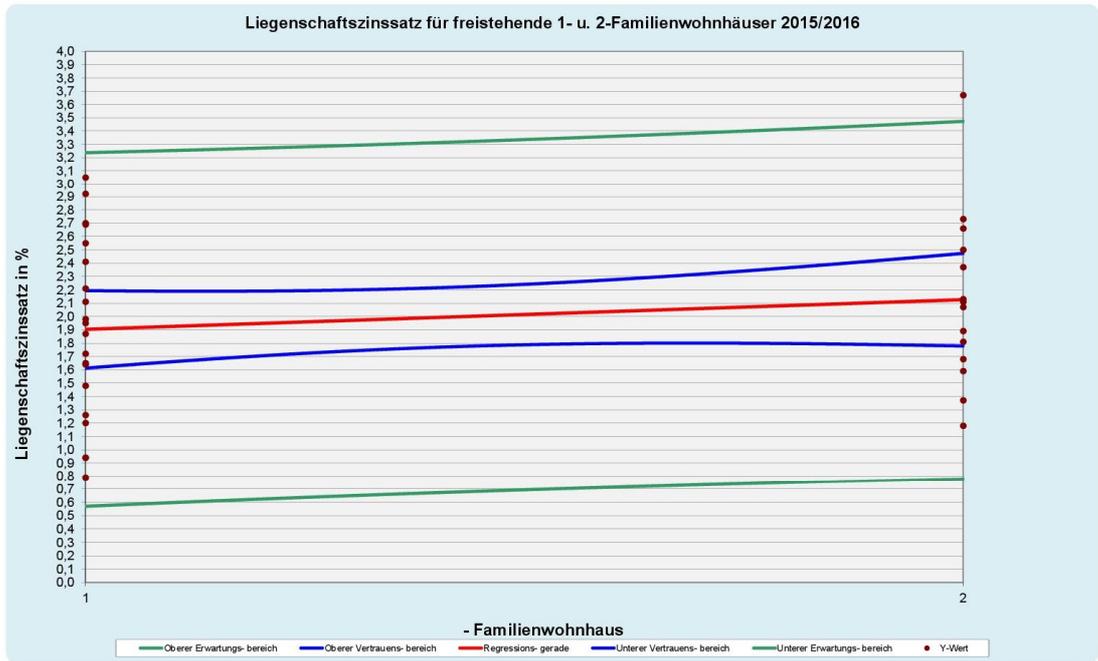
Die Liegenschaftszinssätze für Wohngebäude wurden aus 115 Auswertungen ermittelt.

Eine weitere Unterteilung zu den Wohngebäuden wurde mit den 2 Diagrammen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser(74 Auswertungen) und für freistehende 1- bis 2- Familienwohnhäuser (34 Auswertungen) vorgenommen.

Die Aussagefähigkeit dieser Diagramme ist somit gegeben.

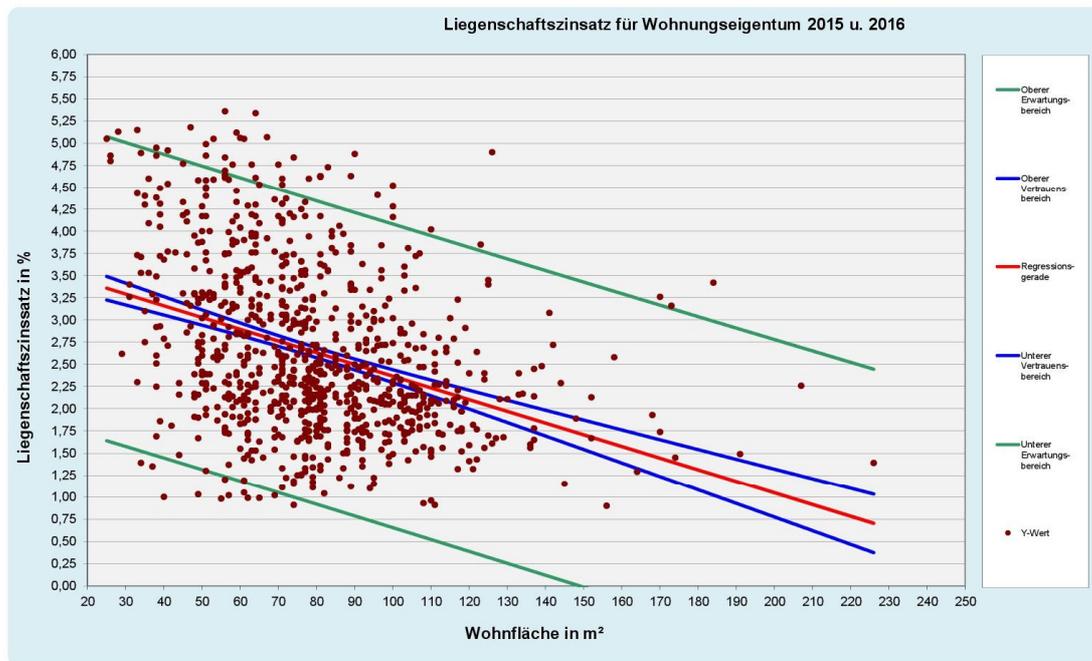
Zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Wohn- u. Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte wurde auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Daten der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2012 bis 2016 ausgedehnt. Es lagen insgesamt 16 zur Auswertung geeignete Daten vor. Diese Liegenschaftszinssätze sollten nur unterstützend angewandt werden.





## Wohnungs- und Teileigentum

### Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



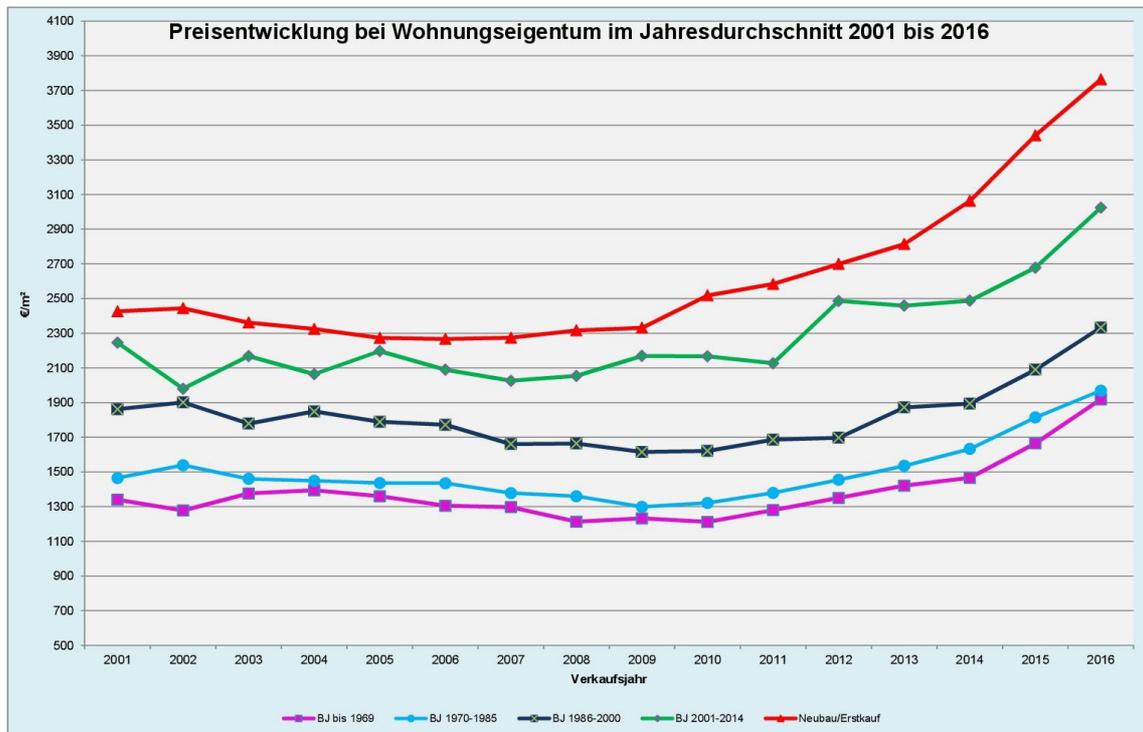
Für Wohnungseigentum wird zunächst der Bodenwertanteil der Wohnung ermittelt. Der Gebäudewertanteil der Wohnung wird mittels der vereinfachten Methode Kaufpreis minus Bodenwertanteil der Wohnung berechnet.

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 24 %
- Mieten nach Angaben der Eigentümer (geprüft auf Plausibilität mit dem Mietspiegel); bei fehlenden Angaben nach dem Mietspiegel Böblingen/Sindelfingen bzw. veröffentlichten Erhebungen der Kreissparkasse Böblingen.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für **Wohnungseigentum** lagen 917 Auswertungen aus den Jahren 2015 und 2016 vor. Die Aussagefähigkeit der Regressionsgerade ist somit gegeben.

## Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 2001 bis 2016



Baujahresgruppe	Preisentwicklung 31.12.2014 bis 31.12.2016
bis 1969	+ 30,9%
1970 - 1985	+ 20,58%
1986 - 2000	+ 23,18%
2001 - 2012	+ 21,54%
Neubau/Erstkauf	+ 22,85%

Preisspiegel für Wohnungseigentum 2017 (Verkaufsfälle 2015/2016)					
Baujahresbereich		Wohnflächenbereich in m <sup>2</sup>			
		bis 50 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>
Bis 1969	verwendete Verträge	9	51	87	2
	<b>mittlerer Quadratmeterpreis</b>	<b>1.848 €</b>	<b>1.771 €</b>	<b>1.791 €</b>	<b>1.856 €</b>
	m <sup>2</sup> Preis von bis	1.400 – 2.500 €	1.260 – 2.703 €	1.181 – 2.618 €	1.528 – 2.184 €
	mittlere Wohnfläche	42 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
1970-1985	verwendete Verträge	30	61	132	37
	<b>mittlerer Quadratmeterpreis</b>	<b>1.912 €</b>	<b>1.844 €</b>	<b>1.906 €</b>	<b>1.891 €</b>
	m <sup>2</sup> Preis von bis	1.159 – 3.696 €	1.153 – 3.306 €	1.222 – 3.571 €	1.431 - 2.950 €
	mittlere Wohnfläche	41 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
1986-2000	verwendete Verträge	52	81	59	20
	<b>mittlerer Quadratmeterpreis</b>	<b>2.063 €</b>	<b>2.108 €</b>	<b>2.368 €</b>	<b>2.452 €</b>
	m <sup>2</sup> Preis von bis	1.400 – 3.082 €	1.463 – 3.078 €	1.643 – 3.953 €	1.731 – 3.556 €
	mittlere Wohnfläche	40 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
2001-2014	verwendete Verträge	5	15	37	16
	<b>mittlerer Quadratmeterpreis</b>	<b>2.611 €</b>	<b>2.843 €</b>	<b>2.854 €</b>	<b>2.939 €</b>
	m <sup>2</sup> Preis von bis	1.978 – 2.952 €	2.142 – 3.488 €	2.011 – 3.893 €	2.029 – 3.958 €
	mittlere Wohnfläche	48 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
ab 2015	verwendete Verträge	7	40	109	97
	<b>mittlerer Quadratmeterpreis</b>	<b>3.459 €</b>	<b>3.687 €</b>	<b>3.609 €</b>	<b>3.621 €</b>
	m <sup>2</sup> Preis von bis	2.577 – 4.123 €	3.071 – 5.050 €	2.516 – 4.463 €	2.610 – 4.931 €
	mittlere Wohnfläche	44 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>

Die Tabelle dient als Orientierungshilfe.

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	18.000 €	17.000 €	10.000 €	10.000 €	7.000 €
Wiederverkäufe	15.000 €	14.000 €	8.000 €	8.000 €	

Entwicklung der Preise für Neubaueigentumswohnungen/Erstkauf										
Jahr des Verkaufs	2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>								
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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Jahr des Verkaufs	2016									
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>								
Baujahr*										
2010	--	--								
2011	--	--								
2012	--	--								
2013	--	--								
2014	--	--								
2015	15	3.983								
2016	28	3.674								
2017	69	3.678								
2018	28	3.972								
2019										

Entwicklung der Preise für Wiederverkäufe* von gebrauchten Eigentumswohnungen										
Jahr des Verkaufs	2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>								
	256	1.514	257	1.601	287	1.728	285	1.845	323	2.001

Jahr des Verkaufs	2016									
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>								
	302	2.246								

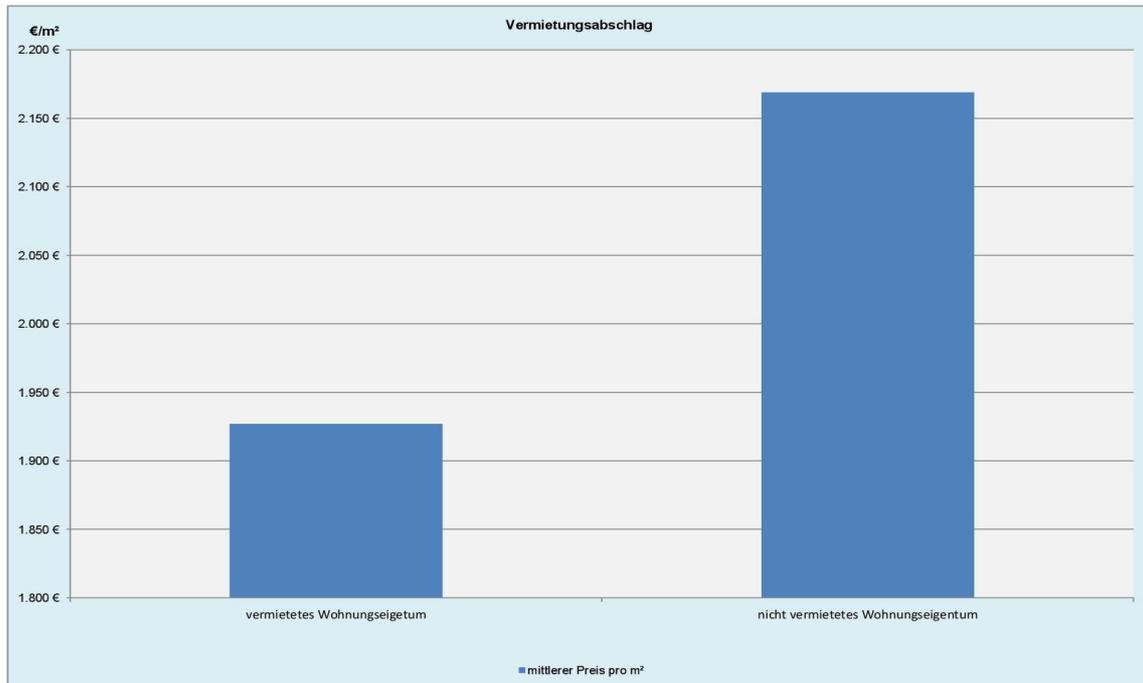
Dargestellt sind die Mittelwerte der beobachteten Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Garagen oder Stellplatzanteile.

Baujahr\* = Jahr der Fertigstellung

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

## Vermietungsabschlag:

Bei der Auswertung wurden nur Wiederverkaufsfälle im gewöhnlichen Grundstücksmarktverkehr (Ausschluss von Umwandlung, Verwandtschaft, Zwangsversteigerung u. ä.) aus den Jahren 2015/2016 herangezogen.



	vermietetes Wohneigentum	nicht vermietetes Wohneigentum
Marktanteil in %	20,63%	79,37%
mittlerer Preis pro m <sup>2</sup>	1.927 €	2.169 €

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. 11,16%. Jedoch liegt der Marktanteil der Verkäufe von vermietetem Wohnungseigentum nur bei rd. 21% gegenüber rd. 79% Marktanteil des nicht vermieteten Wohnungseigentums. Im Vergleich zur Auswertung 2013/2014 stieg der Anteil des vermieteten Wohnungseigentums bei den Wiederverkäufen um 3,2%, die Differenz des mittleren Kaufpreises von vermietetem gegenüber nicht vermietetem Wohnungseigentum erhöhte sich um 2,6%. (8,55% auf 11,16%)

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

## 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	0,95
Nord-Ost	0,97
Nord-West	0,98
Ost	0,98
West	0,99
Süd	1,00
Süd-Ost	1,00
Süd-West	1,01
Ohne Angabe	1,00

### Korrekturfaktoren Wohnfläche:

Nach Auswertung ergaben sich folgende Werte:

Wohnfläche	zum 31.12.2016 festgelegter Korrekturfaktor
bis 50 m <sup>2</sup>	<b>0,90</b>
51 – 70 m <sup>2</sup>	<b>0,95</b>
71 – 100 m <sup>2</sup>	<b>1,00</b>
101 – 130 m <sup>2</sup>	<b>1,15</b>
ab 131 m <sup>2</sup>	<b>1,20</b>

Als Norm (1,00) wurde nach der Auswertung der Kaufpreissammlung, die Wohnflächengruppe von 71-100 m<sup>2</sup> gewählt. Die deutliche Mehrzahl der verkauften und ausgewerteten Wohnungen liegt in diesem Bereich.

## Korrekturfaktoren Geschosslage:

Stadtverwaltung Böblingen				
Gutachterausschuss				
<b>WinAKPS-Hilftabelle</b>				
Tabelle Etagen (Geschosse)				
Schl.	Bezeichnung	Auswertungs- jahre	Korrekturfaktor mit Fahrstuhl	Korrekturfaktor ohne Fahrstuhl
-	nicht angegeben	2001-2016	1,00	1,00
-1	1. Untergeschoss	2001-2016	0,90	0,90
-1G	1. Untergeschoss(Garten)	2001-2016	0,95	0,95
0	Erdgeschoss	2001-2016	0,99	0,99
0G	Erdgeschoss(Garten)	2001-2016	1,02	1,02
0GM	EG(Garten), Maisonette	2001-2016	1,01	1,01
0M	EG/1.OG	2001-2016	0,99	0,99
+1	1. Obergeschoss	2001-2016	1,00	1,00
+1D	Dachgeschoss	2001-2016	1,01	1,01
+1DM	Maisonette/Galerie	2001-2016	1,00	1,00
+2	2. Obergeschoss	2001-2016	1,01	1,00
+2D	Dachgeschoss	2001-2016	1,02	1,01
+2DM	Maisonette/Galerie	2001-2016	1,01	1,00
+3	3. Obergeschoss	2001-2016	1,01	1,00
+3D	Dachgeschoss	2001-2016	1,02	1,01
+3DM	Maisonette/Galerie	2001-2016	1,01	1,00
+4	4. Obergeschoss	2001-2016	1,02	0,97
+4D	Dachgeschoss	2001-2016	1,03	0,98
+4DM	Maisonette/Galerie	2001-2016	1,02	0,97
+5	5. Obergeschoss	2001-2016	1,02	0,94
+5D	Dachgeschoss	2001-2016	1,03	0,95
+5DM	Maisonette/Galerie	2001-2016	1,02	0,94
+6	6. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,90
+7	7. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,85
+8	8. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,85
+9	9. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,85
+10	10. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,80
+11	11. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,80
+12	12. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,80
+13	13. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,80
+14	14. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,80
+15	15. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,80
+16	16. Obergeschoss	2001-2016	1,03	0,80
P	Penthouse	2001-2016	1,10	1,05

-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.