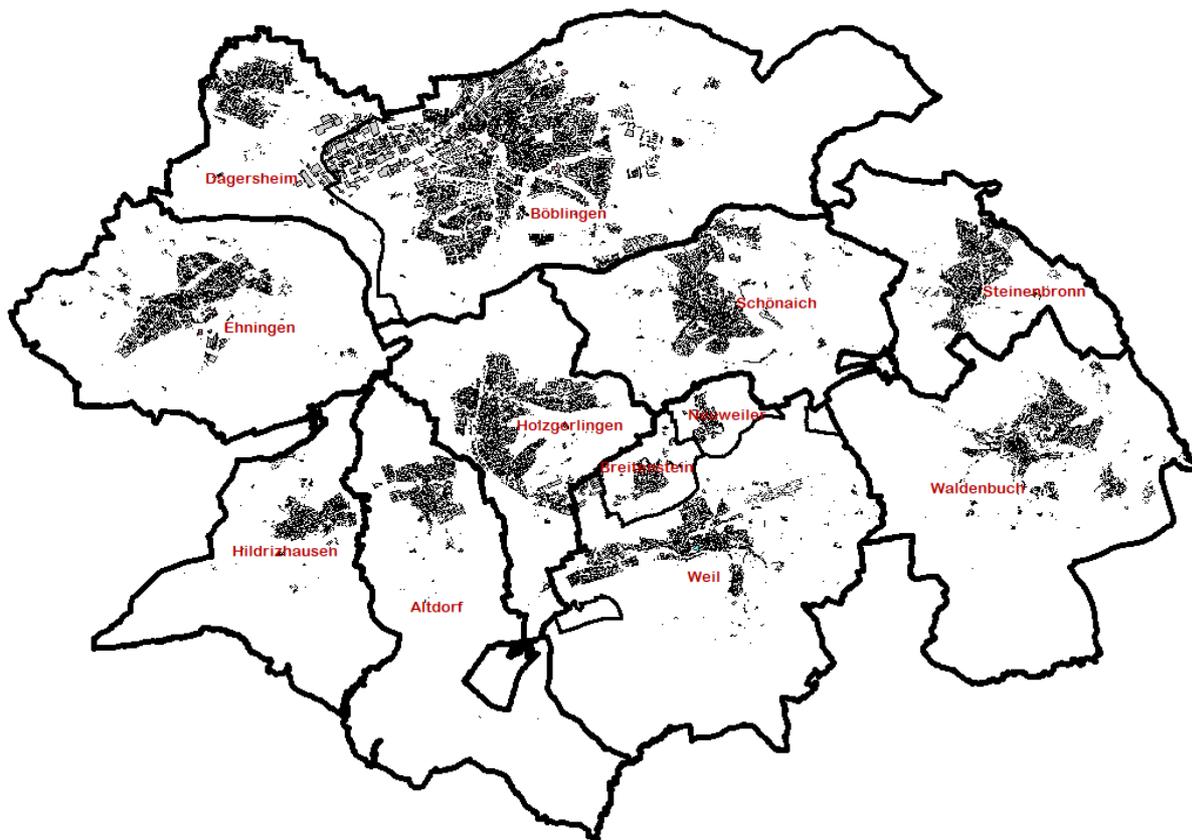


Grundstücksmarktbericht 2023



Herausgeber:
gemeinsamer Gutachterausschuss
Böblingen und Schönbuchgemeinden
gutachterausschuss@boeblingen.de



Jahresbericht zum Stichtag 01.01.2023, Immobilienmarkt 2022
Zuständigkeitsbereich im Auswertungszeitraum/Berichtszeitraum:
Stadt Böblingen mit Dagersheim

Ausblick: ab 01.04.2023 Altdorf, Böblingen, Ehningen, Hildrizhausen, Holzgerlingen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch, Weil im Schönbuch

(vorbehaltlich eventueller Änderungen bis zur Veröffentlichung der nächsten Ausgabe)

Herausgeber:	Geschäftsstelle Gutachterausschuss BB & SBG Baurechts- und Bauverwaltungsamt Abteilung Gutachterausschuss Marktplatz 16 71032 Böblingen
Verantwortlich:	Petra Killenberger und Gabriele Dangel
Stand:	01.01.2023
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:	<ul style="list-style-type: none">● Bodenrichtwerte● Grundstücksmarktbericht● Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige● Erstellung von Verkehrswertgutachten	

Inhaltsverzeichnis

Grundstücksmarktbericht 2023	1
Der Gutachterausschuss:	5
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
Aktuelle Projekte und Entwicklungen in Böblingen	10
Stadtumbau Unterstadt	10
Stadtquartier Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	11
Tätigkeitsbericht des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	13
Vorgehen bei der Bodenrichtwertermittlung	14
Entwicklung des Grundstücksmarkts und Preisentwicklung bei Bauland	14
Grundstücksverkehr 2001 bis 2022	15
Jahresumsätze und Fallzahlen	15
Grundstücksverkehr 2022	16
Monatsumsätze und Fallzahlen	16
Aufteilung in Teilmärkte (alle eingegangen Verträge)	17
Statistische Angaben zu Teilmärkten	19
Diagramm Preisentwicklung für Bauland gemäß Statistischem Bundesamt	20
Diagramm Preisentwicklung für selbst genutztes Wohneigentum gemäß Statistischem Bundesamt	21
Bodenwertentwicklung in Böblingen	22
Lage der verkauften unbebauten Grundstücke (baureifes Land)	23
Übersicht zur Preisentwicklung von Bauland	24
Begründung zur Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2023	25
Informationen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für die bauliche Nutzung im Außenbereich, Bauerwartungs- u. Rohbauland, Gebiete ohne Planungsrecht und Gemeinbedarfs- und Sonstige Flächen	26
Ermittlungsgrundlagen für die bauliche Nutzung im Außenbereich	26
Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland	28
Bodenrichtwerte für Gebiete ohne Planungsrecht	29
Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfs- und Sonstige Flächen	31
BODENRICHTWERTKARTE zum 01.01.2023	32
Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte	32
Umrechnungskoeffizienten	34
Umrechnungsbeispiel zur WGFZ- und Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes:	36
Lageklassen	37
Bodenrichtwerte zum 01.01.2023	38
Entwicklung der Bodenrichtwerte 2000 bis 2023	42
Zur Orientierung ein Überblick zu den Bodenrichtwerten Böblingen & Schönbuchgemeinden zum Stand der BRW zum 01.01.2022 (Auszug aus BORIS-BW) ..	43
Preisindizes zum Stichtag 01.01.2023	47
Preisindex für Bauland 2001 bis 01.01.2023	48
Preisindex für Einfamilienhäuser; Erstkauf/Neubau und Wiederverkauf	49
2001 bis 01.01.2023	49
Preisindex für Wohnungen; Erstkauf/Neubau und Wiederverkauf	50
2002 bis 01.01.2023	50
Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023	51
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Reihen- und Doppelhaushälften	53
Mehrfamilienwohnhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	54
Gewerbliche Objekte	55
Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023	56
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	57
Reihen- und Doppelhaushälften	58

Mehrfamilienwohnhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	59
Gewerbliche Objekte.....	60
Gebäundefaktoren zum Stichtag 01.01.2023.....	61
Gebäundefaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser.....	62
Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	63
Gebäundefaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser	64
Ertragswertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023	65
Ertragswertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser	66
Ertragswertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	67
Ertragswertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser	68
Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2023	69
Entwicklung der Preise bei Wohnungseigentum im Jahresdurchschnitt	69
Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2023	71
Preisspiegel für Wohnungseigentum Stand 01.01.2023.....	72
(Verkäufe 2022).....	72
Festlegungen/Pauschalen für den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023.....	73

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.

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 Grundstücksmarkt-transparenz 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 vorbehaltene Kenntnis aller Kaufverträge unterstützt. Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht. Die Führung der Kaufpreissammlung und die Art der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind bundes- und landesrechtlich geregelt. Die Kaufpreissammlung bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht und die in ihm veröffentlichten Grundlagen für Wertermittlungen.

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

Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus einer/m Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachter*innen zusammen. Die Mitglieder sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. 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 (Gebäundefaktor) oder den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor)

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

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

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

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

- Verkehrswertermittlungen
- steuerliche Bewertungen, Steuerschätzungen und Steuerberatungen
- Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
- Kaufpreisverhandlungen der 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.

Seit dem 01.04.2023 hat der gemeinsame Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden GAA BB & SBG offiziell seine Tätigkeit aufgenommen.



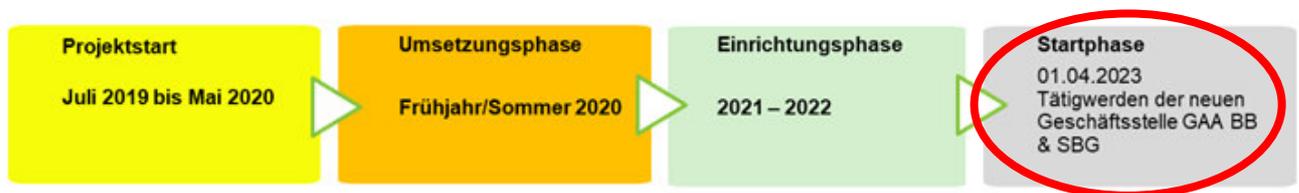
Hintergrund zu gemeinsamen Gutachterausschüssen

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.

Der Weg zum gemeinsamen Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden

Zusammen mit acht Kommunen im Schönbuch wurde in der ersten Jahreshälfte 2019 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 stellte einen wichtigen formalen Schritt für das Projekt dar und signalisierte gleichzeitig den Beginn der nächsten Phase: die Einrichtung und Planung der neuen Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses. In den letzten drei Jahren wurde besonders intensiv daran gearbeitet, die technischen, räumlichen und personellen Voraussetzungen für den Betrieb des GAA BB & SBG zu gestalten.

Nach rd. 3 Jahren Aufbauarbeit und Koordination war es am 01. April 2023 soweit: Der gemeinsame Gutachterausschuss hat seine Arbeit aufgenommen.



Der Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden (GAA BB & SBG) ist für die folgenden neun Städte Kommunen tätig: Altdorf, Böblingen, Ehningen, Hildrizhausen, Holzgerlingen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch und Weil im Schönbuch. Die gemeinsame Geschäftsstelle hat ihren Sitz bei der Stadtverwaltung Böblingen im Baurechts- und Bauverwaltungsamt.

Gemeindedaten im Überblick:

	Einwohner Statistisches Landesamt Baden-Württemberg zum Stand 30.06.2022	Markungsfläche	Höhenlage über Normalnull (im Durchschnitt)
Altdorf	4.698	1.745 ha	483 m
Böblingen	51.425	3.904 ha	464 m
Ehningen	9.324	1.781 ha	448 m
Hildrizhausen	3.617	1.216 ha	481 m
Holzgerlingen	13.704	1.339 ha	476 m
Schönaich	10.900	1.415 ha	435 m
Steinenbronn	6.531	972 ha	431 m
Waldenbuch	8.745	2.270 ha	362 m
Weil im Schönbuch	10.057	2.612 ha	482 m

Aktuelle Projekte und Entwicklungen in Böblingen

Stadtumbau Unterstadt



Bahnhofstraße – Foto: Clemens Franke

Von der autogerechten Innenstadt zum lebendigen Stadtzentrum

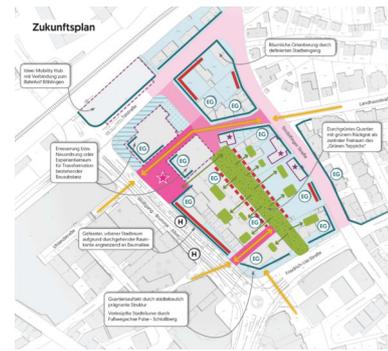
Die Unterstadt wird zu einem urbanen, vielfältigen Stadtviertel mit Geschäftsleben sowie Wohnangeboten weiterentwickelt. Dabei sind bzw. werden die öffentliche Räume so gestaltet, dass sich Besucher und neue Bewohner wohlfühlen. Der große Vorteil des Quartiers: Es liegt zentral am Böblinger Bahnhof und bietet Versorgungsangebote aller Art. Dies sind beste Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität. Zwei Bereiche stehen auf unterschiedlichen Entwicklungsstufen: Das Bahnhofstraßenquartier und das Mühlbachstraßenquartier. Im Bahnhofstraßenquartier wurde bereits sehr viel erreicht. Busbahnhof und Bahnhof wurden erneuert, neue Einkaufsmöglichkeiten in den Mercaden geschaffen, die Bahnhofstraße und Umlandstraße zur Fußgängerzone gestaltet und es sind viele neue Wohnungen und Dienstleistungsflächen entstanden. Fehlende Stadtbausteine werden derzeit noch ergänzt oder sind in Vorbereitung, die diesen Bereich vervollständigen. Darunter sorgen viele Projekte für zusätzlichen Wohnraum. Im Mühlbachstraßenquartier zwischen Wolfgang-Brumme-Allee und Sindelfinger Straße geht es um die Gesamtentwicklung. Ziele wurden definiert und sollen in den nächsten Jahren im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Städtebauliche Elemente sind beispielsweise eine neue Grünfläche im Bereich der Mühlbachstraße, ein Quartiersplatz und bessere Durchquerungsmöglichkeiten im Quartier insgesamt. Auch hier liegt ein Schwerpunkt auf der Schaffung neuer Angebote zum Wohnen.



Bahnhofstraßenquartier
Darstellung: bauchplan



Weiterentwicklung Unterstadt
Darstellung: Stadt BB/ bauchplan



Mühlbachstraßenquartier
Darstellung: asp Architekten

Stadtquartier Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

In den vergangenen 15 Jahren hat sich zwischen den Städten Böblingen und Sindelfingen auf 80 Hektar Fläche ein Stadtquartier entwickelt, das Wohnen, Arbeiten und Erleben vereint. Die Lage des Areals - direkt an der A81 Stuttgart-Singen, in unmittelbarer Nähe zum Landesflughafen Stuttgart, zur Messe Stuttgart sowie zu den Universitäten in Stuttgart - macht es zu einem äußerst attraktiven Standort. Die Städte Böblingen und Sindelfingen erwarben das Gelände des ehemaligen württembergischen Landesflughafens im Jahr 2002 und gründeten den interkommunalen Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen zur wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung und Vermarktung des Areals.

Verkehrsinfrastruktur und Digitalisierung

Das Quartier verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur mit direktem Autobahn-, S-Bahn-, Nah- und Fernverkehr-Anschluss sowie über eine moderne, zukunftsweisende digitale Infrastruktur, einschließlich Glasfaseranschluss und 5G-Funktechnologie. Zudem wird auf dem Flugfeld klimaneutraler PV-Strom produziert.

Demografische Dynamik

Das Stadtquartier ist bereits Heimat für mehrere Tausend Menschen, hauptsächlich junge Familien. Das Durchschnittsalter beträgt 35 Jahre. Bei der fortgesetzten dynamischen Umsetzung der geplanten Wohnbauprojekte wird in wenigen Jahren eine Steigerung der Einwohnerzahl von heute 3.300 auf über 4.000 Menschen erwartet.

Mittelstand und Global Player

Zahlreiche global agierende, überwiegend mittelständisch geprägte Unternehmen haben auf dem Flugfeld bereits über 3.600 Arbeitsplätze geschaffen. Weitere 3.500 Arbeitsplätze können durch die noch verfügbaren Grundstücksressourcen geschaffen werden. Das Flugfeld bietet ein hervorragend ausgebildetes Arbeitskräftereservoir, das für Global Player und mittelständische Unternehmen gleichermaßen attraktiv ist.

Bildung und Gesundheit

Das Flugfeld bietet kurze und sichere Schulwege, mit drei Kindertagesstätten, zwei privaten beruflichen Schulen und ab September 2025 auch einer Grundschule, betrieben von IB Internationaler Bund. Das Bildungszentrum wird das existierende Angebot von Kolping Bildungswerk und Educare entsprechend ergänzen.

Das Cluster für Gesundheit wird durch das neu gebaute Flugfeldklinikum mit rund 700 Betten und 2.200 Pflegekräften ab dem Jahr 2026 erheblich aufgewertet und erweitert. Ein "Zentrum für seelische Gesundheit" bietet damit einhergehend medizinische Versorgungsleistungen für rund 200 Patienten. Zusammen mit bereits vorhandenen medizinischen Einrichtungen, wie einem nephrologischen Dialysezentrum, dem Gesundheitszentrum Medicum und einem Wohn- und Pflegezentrum für Senioren, wird ein exzellent besetztes Gesundheitscluster gebildet.

Freizeit und Tourismus

Für Freizeit und Tourismus bietet das Flugfeld den Indoor-Freizeitpark Sensapolis, die Motorworld mit dem V8-Hotel und den angrenzenden Festplatz für verschiedene Festivals über das Jahr hinweg. Der Lange See und die Grüne Mitte sorgen auf über 8 Hektar für ein herausragendes Stadtklima mit Ruhe- und Aktivitätszonen.

Ausblick

Die erfolgreiche Entwicklung des Flugfelds zeigt, dass eine kluge Planung und Kooperation zwischen den Städten und der Wirtschaft zu einem attraktiven und zukunftsorientierten Stadtquartier führen kann.

Die Standortfaktoren bieten exzellente Voraussetzungen für eine Positionierung des Flugfelds entlang der gesellschaftlichen Megatrends wie Digitalisierung, Bildung und Gesundheit unter Berücksichtigung der Klimaziele und den sozialen Elementen einer funktionierenden Stadtgesellschaft.



Text und Bildnachweis: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Tätigkeitsbericht des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellten:

- 14 Gutachten im Jahr 2022 und davon 5 Gutachten in Amtshilfe mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 6,973 Mio. Euro. Im Mai 2022 fand eine Sitzung zur Neufestsetzung der Bodenrichtwerte statt.

Die Antragssteller*innen waren Privatpersonen, Erbengemeinschaften und Sozialbehörden.

- 28 schriftliche Auskünfte zu Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung; davon 12 im Amtshilfefahren

Die Antragsteller*innen waren Sachverständige, Finanz- und Sozialbehörden.

Grundstücksart	2022	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	-	-
Bauerwartungsland Rohbauland	-	-
Baugrundstücke	-	-
Reihen- und Doppelhäuser	2	1.348.000
freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser	2	2.770.000
Mehrfamilienwohnhäuser	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-
Geschäftshäuser	-	-
Gewerbeobjekte	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-
Sonderflächen	-	-
Wohnungseigentum/Teileigentum	10	2.855.000

Auskünfte und Beratungen

Im Jahr 2022 leistete der Gutachterausschuss zahlreiche Auskünfte rund um das Thema Grundsteuerreform. Viele Anfragen betrafen die Bodenrichtwerte im Portal BORIS-BW und die Bodenrichtwerte für die Grundsteuer-B. Die Bodenrichtwertbereinigung und der Umgang mit den Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl und zur Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes bei 1- und 2-Familienhausgrundstücken, ist eine häufige Fragestellung bei Auskünften. 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.

Vorgehen bei der Bodenrichtwertermittlung

Die Bodenrichtwerte werden gemäß der ImmoWertV 2021 auf Grundlage der unbebauten Grundstücke ermittelt und mittels statistischer Auswertungen weiterverarbeitet.

Entwicklung des Grundstückmarkts und Preisentwicklung bei Bauland

Im Wesentlichen wird der Grundstücksmarkt von Angebot und Nachfrage bestimmt und hängt von der konjunkturellen Entwicklung sowie der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer ab. Weiterhin beeinflussen steuerliche Anreize sowie die Höhen von Hypothekenzinsen, Mieten, Baupreise usw. das Marktgeschehen.

Auf Grund verschiedener Faktoren, wie eine allgemeine gebremste Konjunktur, steigende Zinsen und die Inflationsrate, Lieferengpässe bei Roh- und Baustoffen, steigende Energiepreise und die gesamte politische und weltwirtschaftliche Lage, lässt sich die weitere Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht absehen. Momentan kann insbesondere bei der bisher kauffreudigen Mittelschicht ein gebremstes Investitions- und Kaufverhalten beobachtet werden.

Bei der diesjährigen Bodenrichtwertfestsetzung sind die oben genannten Entwicklungen miteinzubeziehen.

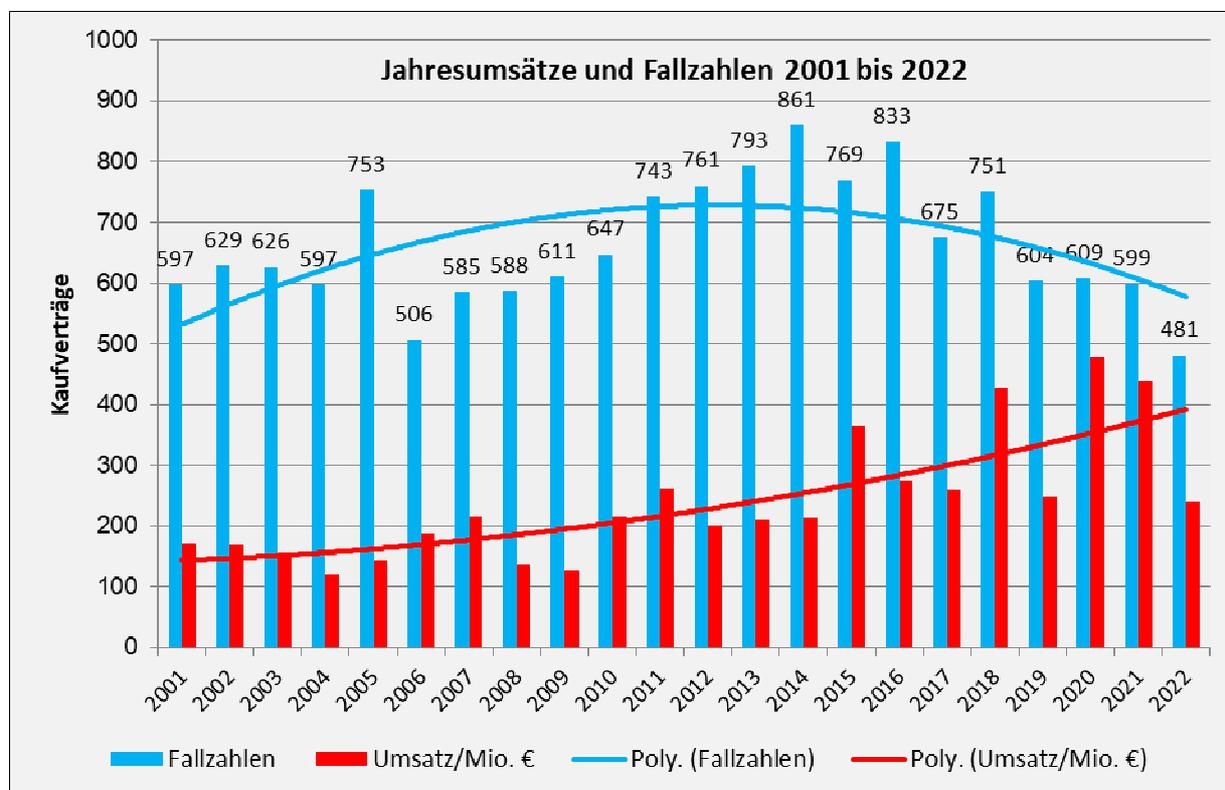
Aktuell zeichnet sich im Geschäftsgebiet des Gutachterausschusses Böblingen der allgemeine Trend

- eine spürbare Zurückhaltung der Immobilienkäufer

deutlich ab.

Grundstücksverkehr 2001 bis 2022

Jahresumsätze und Fallzahlen

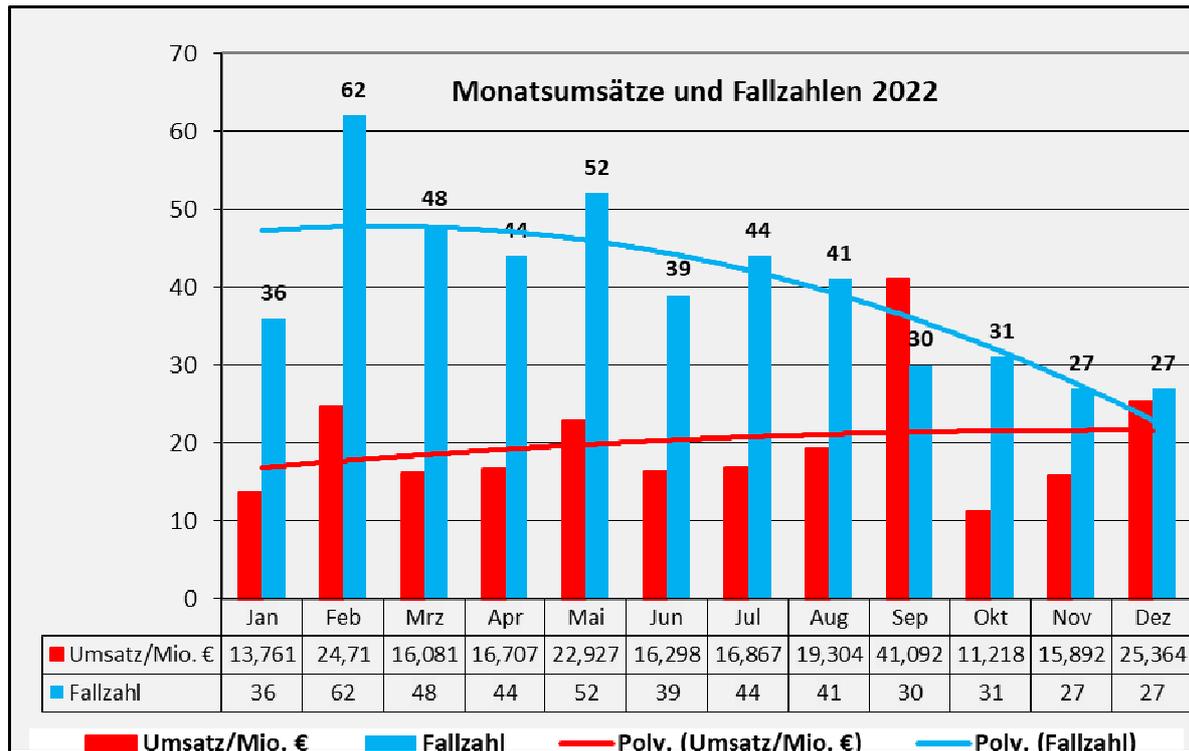


	Fallzahlen	Tendenz	% ≈	Umsatz in Mio. €	Tendenz	% ≈
2001	597			171,58		
2002	629	↑	+5,36	168,78	↓	-1,63
2003	626	↔	-0,48	147,73	↓	-12,47
2004	597	↓	-4,63	120,67	↓	-18,32
2005	753	↑	+26,13	143,16	↑	+18,64
2006	506	↓	-32,80	187,64	↑	+31,07
2007	585	↑	+5,61	215,94	↑	+5,08
2008	588	↔	+0,51	137,06	↓	-36,53
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	599	↔	-1,64	438,11	↓	-8,28
2022	481	↓	-19,70	240,22	↓	-45,17

Grundstücksverkehr 2022

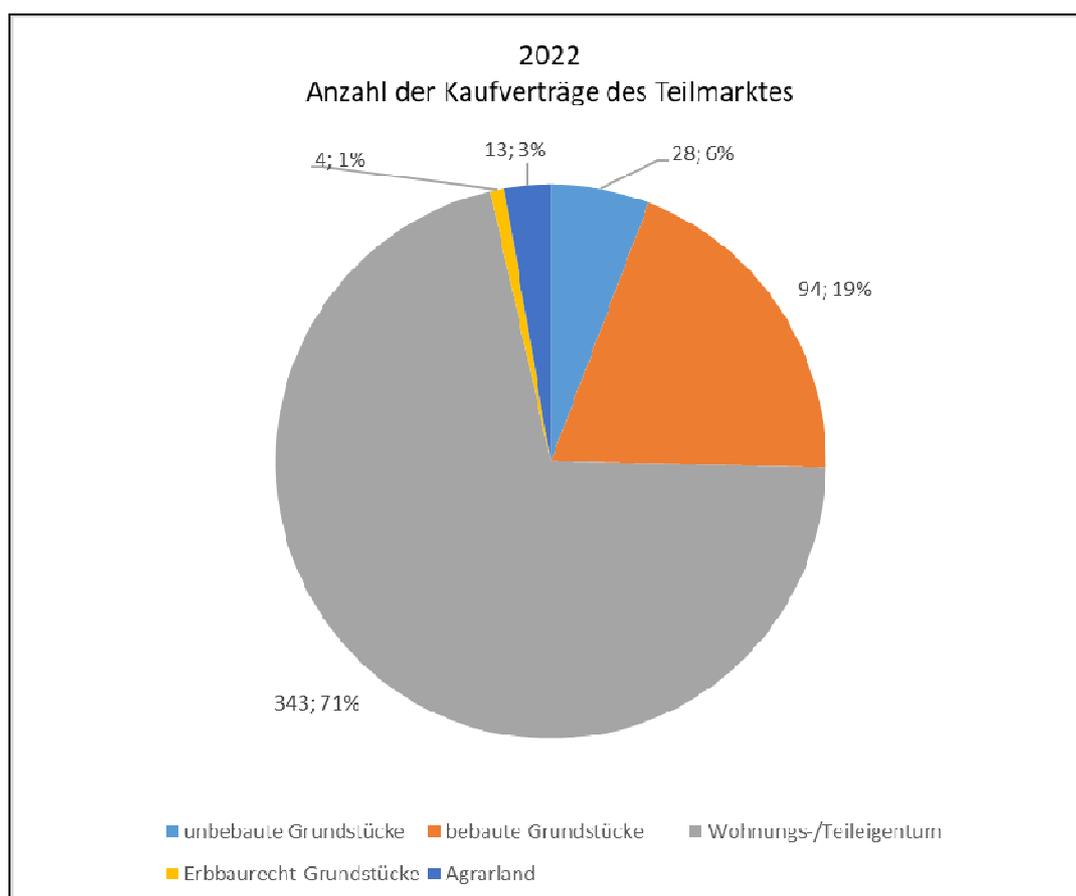
Monatsumsätze und Fallzahlen

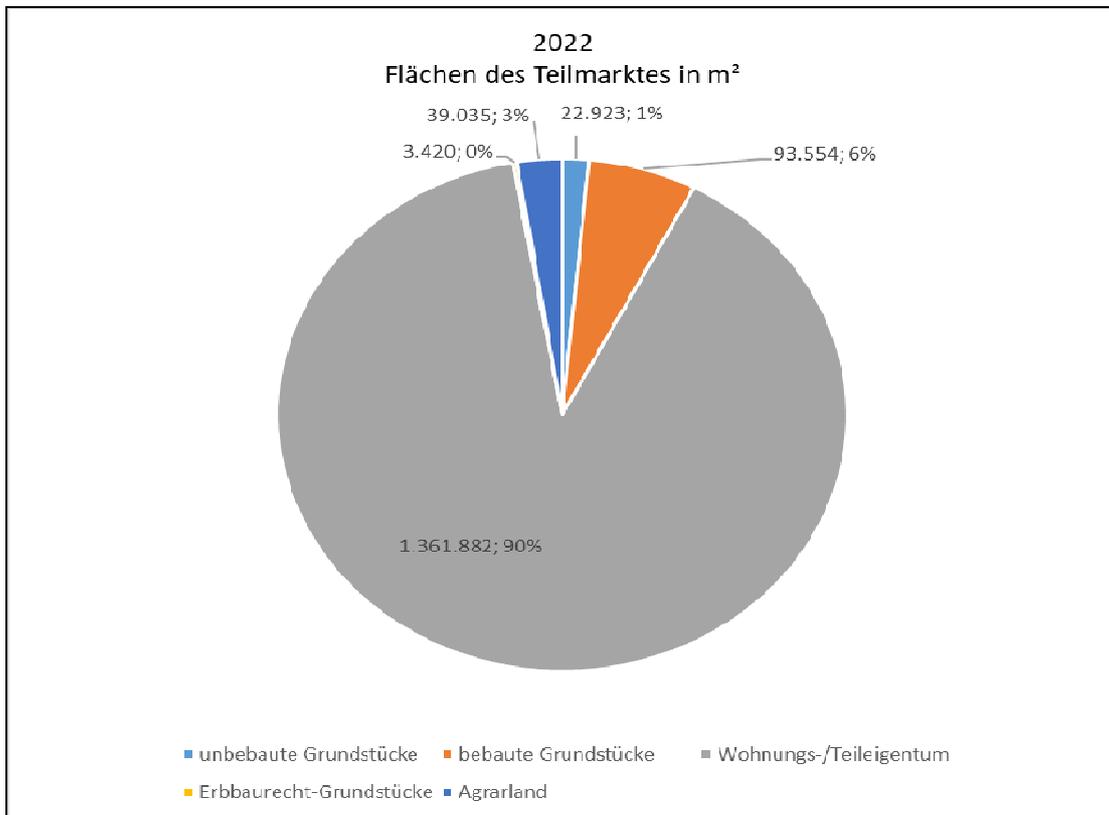
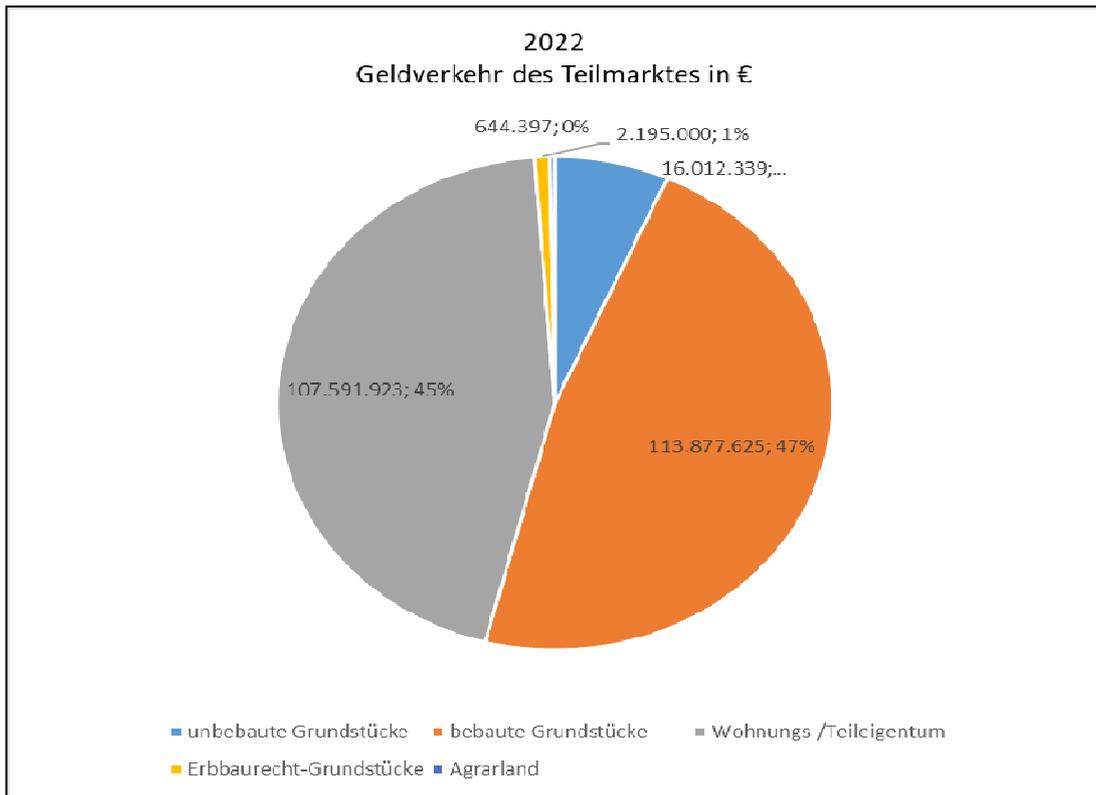
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Böblingen sind für das Jahr 2022 **481** notariell beurkundete Verträge eingegangen. Die Zahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre liegt im Mittel bei rund **703 Stück/Jahr**, der Geldumsatz lag im gleichen Zeitraum im Mittel bei rund **366 Mio.** Signifikant für 2022 ist sowohl der Rückgang des Geldumsatzes von 45,17% gegenüber dem Vorjahr als auch die Anzahl der Kaufverträge, wobei hier vor allem ab August ein Rückgang der Verträge zu beobachten ist.



Aufteilung in Teilmärkte (alle eingegangenen Verträge)

Aufteilung der Teilmärkte (alle eingegangenen Verträge)	Anzahl der Verträge	Gesamtsumme Geldverkehr des Teilmarktes in €	Gesamtsumme der Grundstücks- Flächen des Teilmarktes in m ²
unbebaute Grundstücke	28	16.012.339	22.923
bebaute Grundstücke	94	113.877.625	93.554
Wohnungs-/Teileigentum	343	107.591.923	1.361.882
Erbbaurecht- Grundstücke	4	2.195.000	3.420
Agrarland	13	644.397	39.035
Gesamt	482	240.321.284	152





Statistische Angaben zu Teilmärkten

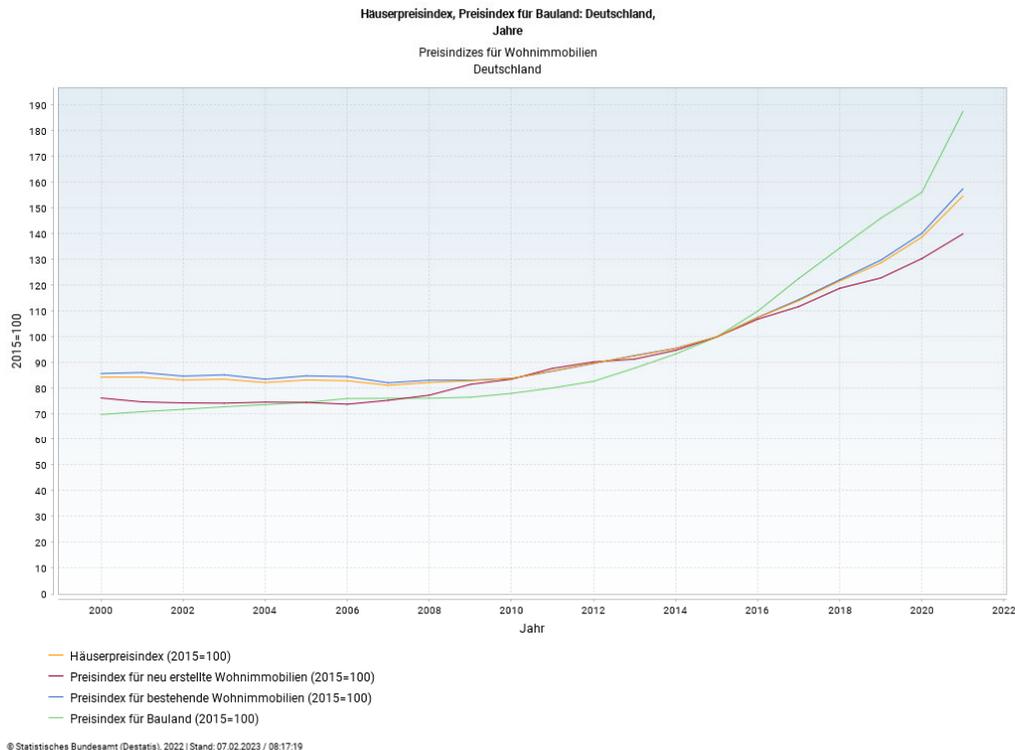
Beurkundete Kaufverträge, **dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen**, aufgliedert in einige ausgewählte Teilmärkte.

Zur Auswertung wurde eine Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) vorgenommen.

Teilmarkt 2022	Grundstücksflächenumsatz in m ²	mittlere Grundstücksfläche in m ²	Geldumsatz gesamt in €	mittlerer Kaufpreis in €	Anzahl der Kaufverträge
Agrarland	12.599	2.512	93.748	18.750	5
unbebaute baureife Grundstücke	11.375	569	11.193.854	559.693	20
Bauerwartungs-/Rohbauland	3.538	1.769	85.200	42.600	2
freistehende 1- bis 2 Familien Wohnhäuser	7.844	523	11.646.650	776.443	15
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	8.439	325	16.845.500	647.904	26
Reihenmittelhäuser	2.504	209	7.205.000	600.417	12
Mehrfamilienwohnhäuser	6.515	592	14.650.000	1.331.818	11
Wohnungseigentum	796.778*	3.226*	87.910.222	355.912	247

*Angabe nachrichtlich; Grundstücksfläche der gesamten Wohnanlage

Diagramm Preisentwicklung für Bauland gemäß Statistischem Bundesamt



Preisindex für Bauland:
Bis einschließlich 2. Quartal 2005 ohne Hamburg,
4. Quartal 2011 ohne Bayern.

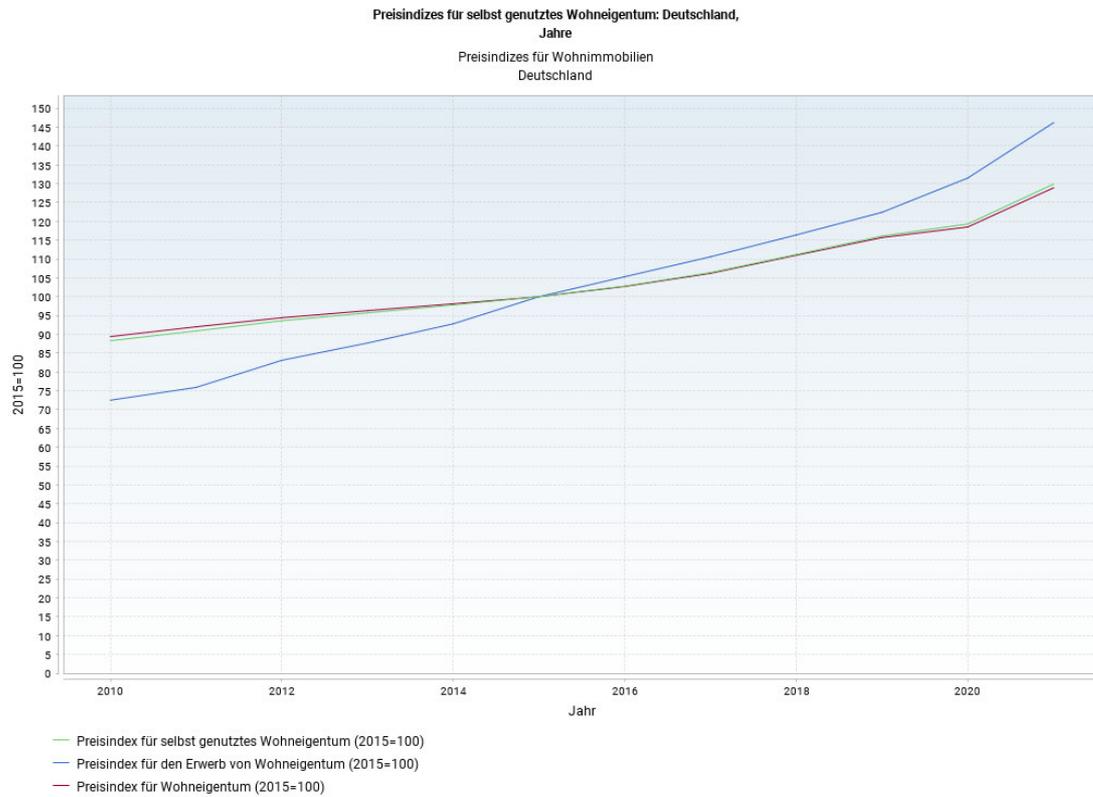
Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland: Deutschland, Jahre

Preisindizes für Wohnimmobilien Deutschland		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	83,0	81,2	82,3	83,0	83,9	86,8	89,8	92,6	95,5	100,0	107,5	114,1	121,7	128,7	138,7	154,7
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	100,0	106,5	111,8	118,9	122,9	130,4	140,0
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	100,0	107,6	114,5	122,2	129,8	140,2	157,5
Preisindex für Bauland	2015=100	69,9	71,0	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	100,0	110,0	122,7	134,5	146,1	156,1	187,5p

Preisindex für Bauland:
Bis einschließlich 2. Quartal 2005 ohne Hamburg,
4. Quartal 2011 ohne Bayern.

Der Preisanstieg von 2015 bis 2021 für Bauland beträgt + 87,5%. Es gibt jedoch große Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Es lässt sich insgesamt feststellen, dass im Jahr 2021 nochmals ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen war. Diese Erhöhung wurde auch mit dem Beschluss der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 im letzten Jahr berücksichtigt und gemäß der Auswertung für Böblingen vom Gutachterausschuss umgesetzt.

Diagramm Preisentwicklung für selbst genutztes Wohneigentum gemäß Statistischem Bundesamt



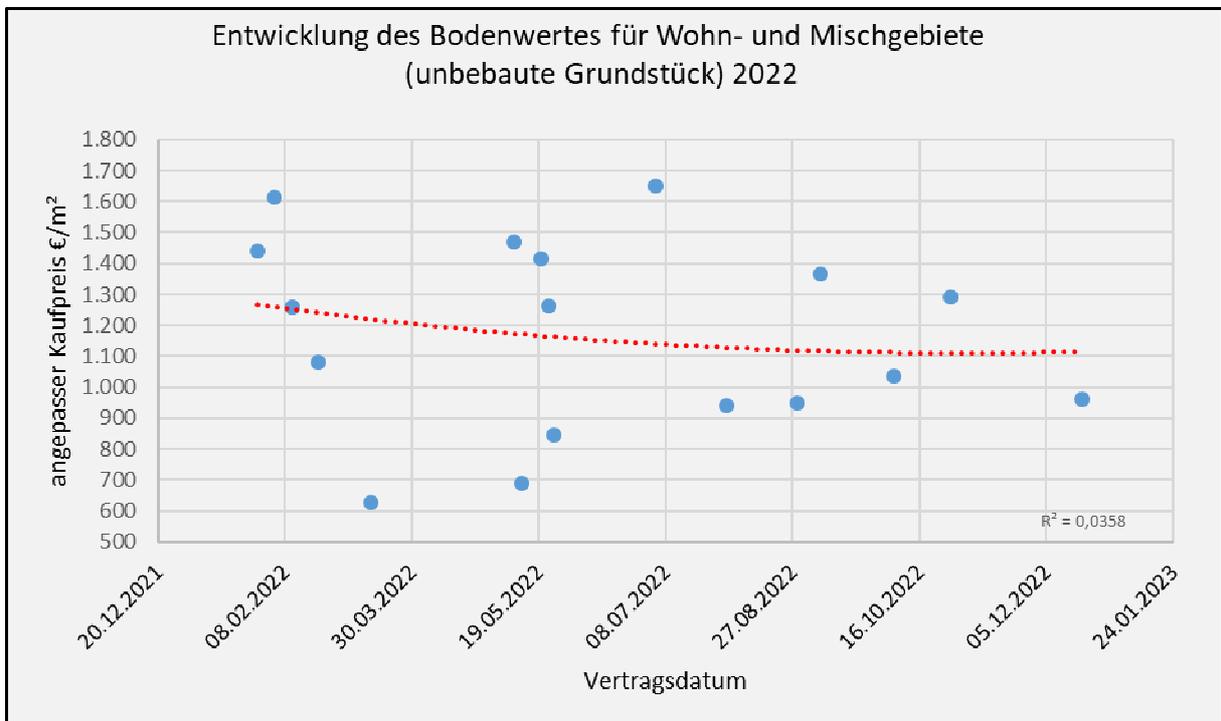
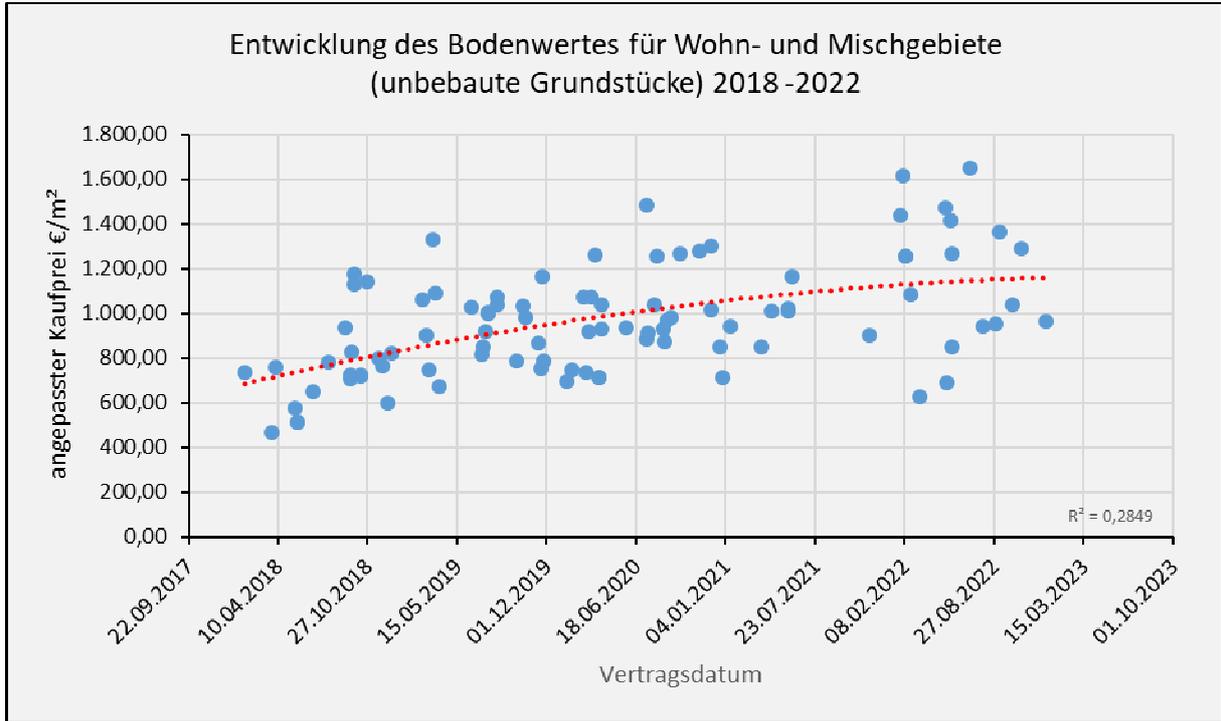
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022 | Stand: 08.02.2023 / 14.47.54

Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum: Deutschland, Jahre

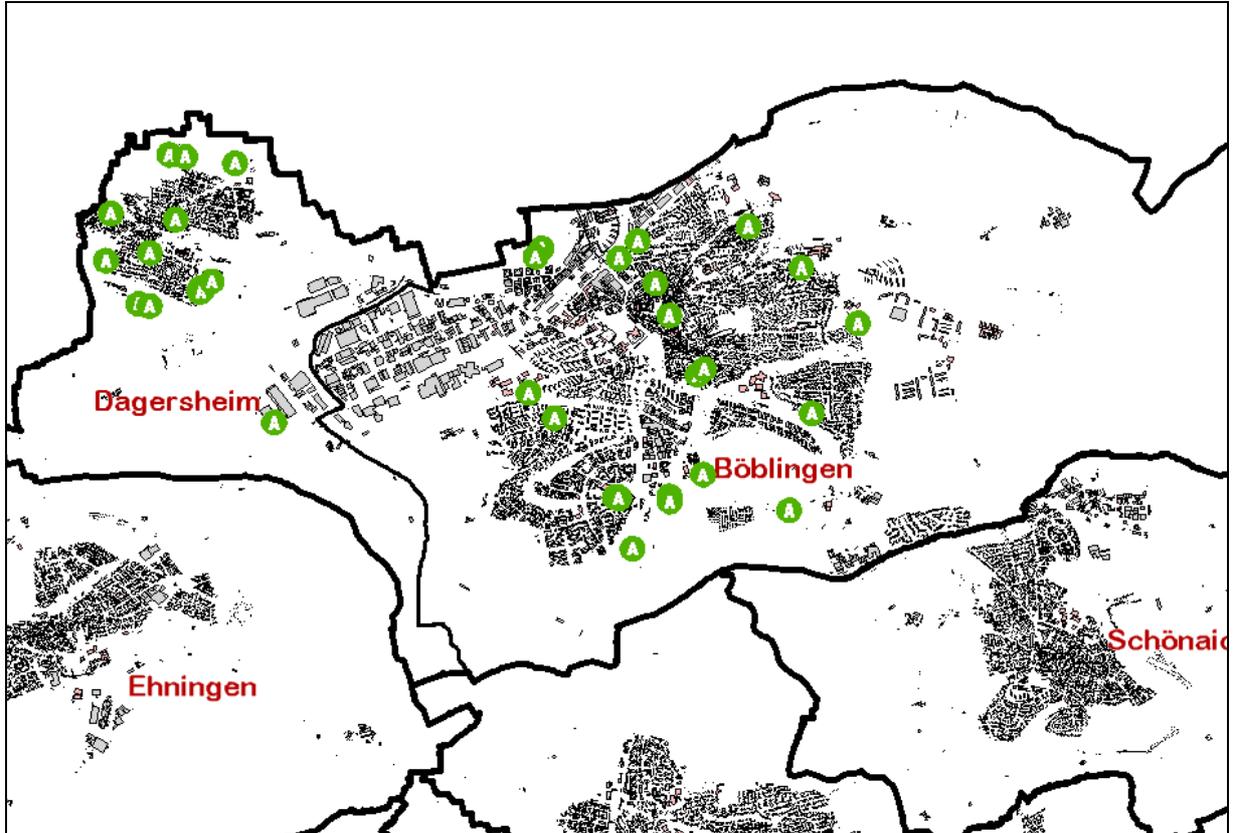
Preisindizes für Wohnimmobilien Deutschland													
Gegenstand der Nachweisung	Einheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum	2015=100	88,3	90,9	93,6	95,7	97,8	100,0	102,8	106,4	111,2	116,1	119,3	129,9
Erwerb von Wohneigentum	2015=100	88,3	91,0	93,6	95,7	97,7	100,0	102,9	106,5	111,4	116,2	119,5	130,3
Wohneigentum	2015=100	89,4	92,0	94,4	96,3	98,1	100,0	102,7	106,2	111,0	115,7	118,5	128,9

Bei Wohneigentum ist ebenfalls seit 2015 ein Preisanstieg zu beobachten. Dieser beträgt von 2015 bis 2021 28,9 %.

Bodenwertentwicklung in Böblingen



Lage der verkauften unbebauten Grundstücke (baureifes Land)



Übersicht zur Preisentwicklung von Bauland

	Zeitraum	Entwicklung	Veränderung
Statistisches Bundesamt Preisindex Bauland	2015 bis 2021	100 bis 187,5	+87,5%
Statistisches Bundesamt Preisindex Wohnungseigentum	2015 bis 2021	100 bis 128,9	+28,9%
Entwicklung Anzahl der Kaufverträge Böblingen	2021 2022	599 481	-19,7%
Entwicklung des Umsatzes in Böblingen	2021 2022	438 Mio. € 240 Mio. €	-45,17%
Entwicklung Wohnungseigentum Böblingen Weiterverkauf	2021 2022	198 Index 209 Index	+5,6%
Entwicklung Wohnungseigentum Böblingen Neubau	2021 2022	172 Index 189 Index	+9,9%
Preisänderung unbebaute Grundstücke in Böblingen Wohn- und Mischgebiete 18 Verträge	2021 (7 Verträge) 2022 (18 Verträge)	1.007 € Median 1.258 € Median	+24,9%
Bodenpreisänderung angepasster Kaufpreis/BRW	2021 2022	1,33 Median 1,47 Median	+0,14
Preisänderung unbebaute Grundstücke in Böblingen Wohn- und Mischgebiete 12 Verträge	Januar 2022 bis Juli 2022	1.261 € Median	
Bodenpreisänderung angepasster Kaufpreis/BRW	Januar 2022 bis Juli 2022	1,53 Median	
Preisänderung unbebaute Grundstücke in Böblingen Wohn- und Mischgebiete 6 Verträge	August 2022 bis Dezember 2022	1.000 € Median	
Bodenpreisänderung angepasster Kaufpreis/BRW	August 2022 bis Dezember 2022	1,19 Median	
prozentuale Erhöhung 2021 im Vergleich zu August/Dezember 2022	2021 August bis Dezember 2022	1.007 € Median 1.000 € Median	-0,7%
Bodenpreisänderung angepasster Kaufpreis/BRW 2021 im Vergleich zu August/Dezember 2022	2021 August bis Dezember 2022	1,33 Median 1,19 Median	-0,14
BRW-Anpassung für Wohn- und Mischgebiete	01.01.2023	18 ausgewertete Verträge	keine Erhöhung
Gewerbe- und Sondergebiete	01.01.2023	2 ausgewertete Verträge	keine Erhöhung
Rohbauland- und Bauerwartungsland	01.01.2023	2 ausgewertete Verträge	keine Erhöhung
landwirtschaftliche Flächen	01.01.2023	5 ausgewertete Verträge	keine Erhöhung
Gemeinbedarfs- und Sonstige Flächen	01.01.2023	1 Vertrag	Anpassung alle 7 Jahre (Grundsteuererhebung)

Begründung zur Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2023

Betrachtung des gesamten Jahres 2022 im Vergleich zum Jahr 2021

- 2021 Bodenrichtwert Median 1.007 €/m²
- 2022 Bodenrichtwert Median 1.259 €/m²

Dies entspricht einer **Erhöhung um 24,9%**.

Betrachtung des Zeitraumes von August bis Dezember 2022 im Vergleich zum Jahr 2021

- 2021 Bodenrichtwert Median 1.007 €/m²
- 08/ bis 12/2022 Bodenrichtwert Median 1.000 €/m²

Dies entspricht einer **Minderung von 0,7%**.

Sieht man die Entwicklung im gesamten Jahr 2022, so spricht dies weiterhin für ein stabiles wachsendes Preisniveau. Ab August 2022 ist jedoch ein Abwärtstrend sowohl bei den Fallzahlen als auch bei der Bodenwertentwicklung sichtbar. Ob es zu Beginn des Jahres 2023 zu einem weiteren Rückgang der Fallzahlen und der Bodenpreise kommen wird, bleibt abzuwarten. Zusammenfassend wurde die diesjährige Bodenrichtwertermittlung geprägt und erschwert von nachfolgend aufgezählten Bedingungen:

- Geringe Datenmenge
- Kurzer Beobachtungszeitraum; nur 1 Jahr
- Rückläufiger Trend der Fallzahlen und des Geldumsatzes
- Rückläufige Entwicklung der Bodenwerte ab August 2022
- Gesamtwirtschaftliche Lage (steigende Zinsen, Inflationsrate usw.)
- Allgemein gebremste Konjunktur mit gebremsten Investitionsverhalten und spürbarer Zurückhaltung der Immobilienkäufer

Der Gutachterausschuss der Stadt Böblingen beschließt auf Grund der vorangehenden Darlegung, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 unverändert zu belassen.

Informationen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für die bauliche Nutzung im Außenbereich, Bauerwartungs- u. Rohbauland, Gebiete ohne Planungsrecht und Gemeinbedarfs- und Sonstige Flächen

Ermittlungsgrundlagen 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 Gewerbegebieten 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, sind somit erschließungsbeitragspflichtig (ebf).

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

- 280 €/m²-1,0 = 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.

Zusammenstellung der Gewerbegebiete (G) und Mittelbildung:

<i>BRW-Zone</i>	<i>Name</i>	<i>BRW</i>	<i>Normiert auf WGFZ 1,0 €/m²</i>
1010	IBM-Labor	230-0,6	258
1020	Schill + Seilacher	230-0,6	258
1800	Leibnizstraße	300-1,2	286
2500	Röhler Weg	400-2,0	328
3200	Schlotterbeckstraße	310-1,6	272
3300	Herrenberger Straße	320-1,2	305
3400	Hulb	400-2,2	328
5000	Hulb-Nord	310-1,8	263
3100	Industrie Hulb-Nord	310-3,0	218
5200	Hulb-West	400-1,2	357
5830	Hochstetten	275-1,2	262
7020	Am Wall	400-3,3	270
7140	Konrad-Zuse-Straße	320-3,0	225
Mittelwert rund:			279 €

Gewerblicher Bodenrichtwert	279 €/m²	anrechenbare Baulandfläche
Abschlag 30%	-84 €/m²	anrechenbare Baulandfläche
	195 €/m²	
BRW bauliche Nutzung im Außenbereich	190 €/m²	anrechenbare quasi Baufläche

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

§ 196 Bodenrichtwerte

Auf Grundlage 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.

Verkäufe in den Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland und Rohbauland fanden nicht statt.

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 bei denen keine Planungen absehbar sind, besteht lediglich die „Chance“, dass die Fläche in absehbarer Zeit (ca. 8 bis 10 Jahre) einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. 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 beschloss im letzten Jahr nach Rücksprache mit der Nachbarstadt Sindelfingen – 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.

Bei Absehbarkeit der Bebauungsabsicht wird der Wert neu ermittelt und an das Finanzamt weitergeleitet.

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. Nach Abräumung wäre gemäß Flächennutzungsplan die Zone 9063; Wohnen Schickardstraße Bauerwartungsland Gewerbe (ohne Planabsichten), die Zonen 9064 und 9065 jeweils Grünland. Derartige Veränderungen der Einstufung können jedoch dem Finanzamt jederzeit mitgeteilt werden.

Als Bewertungsansatz wird der durchschnittliche m²-Preis für Mischgebiete gewählt:

<i>BRW-Zone</i>	<i>Name</i>	<i>BRW</i>	<i>Normiert auf WGFZ 1,0 €/m²</i>
1900	Stuttgarter Straße	850-0,8	895
2200	Oberstadt	980-1,8	830
2300	Unterstadt 1	950 -3,0	669
2301	Unterstadt 2	680 -1,0	680
2510	Rudolf Diesel Straße	670 -1,5	598
5400	Grund	430 -1,2	410
5710	Goethestraße	700 -0,8	737
5840	Öhmdweg	450- 1,2	429
5900	Dagersheim Mitte	740 -1,0	740
7100	Seepromenade	920 -3,0	648
7110	Flugfeld Nord	750 -2,2	591
7120	Flugfeld Mitte	710 -2,0	582
7130	Flugfeld Süd	700 -1,6	614
	Mittelwert rund:		648

9063: Schickardstraße

durchschn. Mischgebiete: 648 -1,0 -400

-
- - 15 % fehlendes Planungsrecht (nur Bestandsschutz)
- - 15 LK-Abschlag, Gewerbegebiet, Straßen

- rd. 468 €/m² -1,0-400

WGFZ Anpassung: 468-0,6-400

Flächenanpassung: 440-0,6-1000 (B-M)

9064: Wohnen Stadtpark

durchschn. Mischgebiete: 648 -1,0 -400

- - 15 % nur Bestandsschutz
- rd. 550 €/m² -1,0-400 (B-M)

9065: Hotel Tübinger Straße

durchschn. Mischgebiete: 648 -1,0 -400

- - 15 % nur Bestandsschutz
- - 15% LK-Abschlag, Stadtrandlage, Straße
- rd. 470 €/m² -1,0-400 (B-M)

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfs- und Sonstige Flächen

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen und Sonstige Flächen wurden für das Finanzamt zur Feststellung der Grundsteuer-B ermittelt. Der Wert wird erst zum nächsten steuerlichen Festsetzungstermin (7-jährig geplant) fortgeschrieben.

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.

Fachliteratur; Kleiber 8. Auflage, Bleibender Gemeinbedarf, Allgemeines

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**. Gemäß den Bodenrichtwertleitlinien 2022, Hilfestellung der Finanzverwaltung, fallen unter eine Steuerbefreiung in der Regel nicht:

- das Betreiben von Vereinssportgaststätten
- die Hausmeisterwohnung auf dem Schulgelände
- Hotels, Restaurants und Verkaufsstellen in öffentlichen Gebäuden (z.B. Flughäfen, Zoos und Bahnhöfen).

Um der geforderten Bodenrichtwertangabe nachzukommen **orientiert** sich der Gutachterausschuss am „Aktuellen Beschaffungswertprinzip“ nach dem **Entwicklungszustand** unter Verwendung der nachfolgenden **pauschalen Ansätze**

Stufe	Vorteil	Zustand	Wertanteil Bauland ca.
1	keiner	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für Garten- und Grünland	1 – 3% mind. 10 €
2	Planungsvorteil Teil 1	Bauerwartungsland , Planabsichten werden bekannt, Ausweisung, Flächennutzungsplan	15 – 30%
3	Planungsvorteil Teil 2	Rohbauland , Bebauungsplan wird ausgelegt, Bebauungsplan wird rechtsverbindlich	50 – 70%
4	Umlegungsvorteil	Bauland , Gelände umgelegt, bzw. Verkehrsflächen stehen zur Verfügung, Grundstücke gestaltet	100%

- Für als Bauland eingestufte Flächen gelten die Parameter der Bodenrichtwert-Referenz-Zone. (WGFZ und Grundstückfläche)
- Für als Bauerwartungsland und Rohbauland eingestufte Grundstücke, wird die Fläche entsprechend der WGFZ des Referenzgrundstücks angesetzt:

anrechenbare Grundstücksfläche = x-fache der rGF (relevante Gebäudeflächen)

- Für land- und forstwirtschaftlich eingestufte Flächen wird die gleiche Verfahrensweise wie bei bebauten Grundstücken im Außenbereich angewandt; anrechenbare Grundstücksfläche = das 5-fache der relevanten bebauten Flächen (rGF).
- Die Ergebnisse werden gerundet.

Der Abgleich mit der Kaufpreissammlung (2001-bis 2022) bestätigt das Prinzip dieser Einstufung nach dem Entwicklungszustand; für unbebaute und nicht erschlossene Gemeinbedarfsflächen wurden:

- im Außenbereich wurden 38,00 €/m² und 46 €/m²;
- für Bauland für den Gemeinbedarf 200 €/m² bis 502 €/m² bezahlt.

Käufer war jeweils die Stadt bzw. das Land.

BODENRICHTWERTKARTE zum 01.01.2023

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 01.01.2023 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 Karte  dargestellt. 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.

Kartenlegende:

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
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

-	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf.	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebp.	=	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

Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnung der WGFZ erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Böblingen

UK WGFZ zulässig auf Bewertungsgrundstück UK WGFZ festgelegt beim Bodenrichtwert
Bodenrichtwert = WGFZ bereinigter 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

(UK –Tabelle gültig seit 01.09.2009)

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

Die Umrechnung auf die Grundstücksfläche erfolgt nach Sprengnetter (Veröffentlichung 1/2012)

**(Flächenfaktor Bewertungsgrundstück \div Flächenfaktor Richtwertgrundstück) \times WGFZ
bereinigter Bodenrichtwert = WGFZ und flächenbereinigter Bodenrichtwert**

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

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

Umrechnungsbeispiel zur WGFZ- und Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes:

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

Hier gilt ein Bodenrichtwert von 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 \div 0,98 = 1,071 \times 950 € (Bodenrichtwert) = WGFZ- bereinigter BRW 1.017 €

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

1,030 \div 1,010 = 1,0198 \times 1.017 € (WGFZ-bereinigter BRW) = 1.037 € 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.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Ge- mar- kung	BRW Zone	Name	01.01.2022 €/m ² WGFZ Ø Größe	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Entwick- lungs- zustand	Art der Nutzung	Bau- weise	01.01.2023 €/m ² WGFZ Ø Größe
1540	1000	Rauher Kapf	550-0,5- 1000		B	WR	o	550-0,5-1000
1540	1010	Rauher Kapf Gewerbe	230-0,6		B	GE	a/o	230-0,6
1540	1020	Rauher Kapf Industrie	230-0,6		B	GI	a/o	230-0,6
1540	1100	Schönaicher Straße	750-0,7-500		B	WA	o	750-0,7-500
1540	1110	Stadtgarten	730-0,8-200		B	WA	a	730-0,8-200
1540	1130	Tiergarten	730-1,1-300		B	WA	g	730-1,1-300
1540	1140	Wasserberg	21,00	ebp.	E	W		21,00
1540	1200	Tannenberg	960-0,6-450		B	W	o	960-0,6-450
1540	1201	Tannenberg Grünzug			SF	PG		240,00
1540	1300	Gansseesiedlung	690-0,4-500		B	WA	o	690-0,4-500
1540	1400	Oberer Herdweg	800-0,6-600		B	WA	o	800-0,6-600
1540	1500	Waldburg	1.050-0,6- 600		B	W	o	1.050-0,6-600
1540	1600	Untere Waldburgstraße	1.000-0,7- 500		B	WA	o	1.000-0,7-500
1540	1700	Galgenberg	900-0,8-450		B	WA	o	900-0,8-450
1540	1701	Galgenberg Südhang	1.000-0,8- 450		B	WA	o	1.000-0,8-450
1540	1702	Galgenberg Südhang Grünzug			SF	PG		250,00
1540	1720	Sindelfinger Straße	900-1,6-400		B	WB	a	900-1,6-400
1540	1800	Leibnizstraße	300-1,2		B	GE	a/o	300-1,2
1540	1900	Stuttgarter Straße	850-0,8-550		B	MI	o	850-0,8-550
1540	1910	Lauchstraße	900-1,6-400		B	WB	g	900-1,6-400
1540	2000	Herrschaftsgarten	930-0,8-400		B	WA	o	930-0,8-400
1540	2120	Rosensteinstraße	900-1,6-400		B	WB	a	900-1,6-400
1540	2130	Spielberg	900-1,6-400		B	WB	a	900-1,6-400
1540	2200	Oberstadt	980-1,8-400		B	M	g/a	980-1,8-400
1540	2210	Altstadt-Nord	900-1,6-400		B	WB	g	900-1,6-400
1540	2300	Unterstadt 1	950-3,0-400		B	M	g	950-3,0-400
1540	2301	Unterstadt 2	680-1,0-200		B	M-EFH	a	680-1,0-200
1540	2320	Talstraße	790-1,4-400		B	WA	a	790-1,4-400
1540	2330	Wilhelmstraße	900-1,6-400		B	WB	g	900-1,6-400
1540	2400	Siebeneck	730-1,0-400		B	WA	o	730-1,0-400
1540	2500	Röhler Weg	400-2,0		B	G	a/o	400-2,0
1540	2510	Rudolf-Diesel-Straße	670-1,5-400		B	MI	o/a	670-1,5-400
1540	2600	Diezenhalde	950-0,9-300		B	WA	o	950-0,9-300
1540	2800	Steinung	890-0,7-450		B	WA	o	890-0,7-450
1540	2900	Im Grund 1	750-0,8- 1000		B	WA	o	750-0,8-1000
1540	2901	Im Grund 2	800-0,8-250		B	WA-EFH	a	800-0,8-250
1540	3000	Leere Wasen 1	860-0,6-450		B	WA-EFH	o	860-0,6-450
1540	3001	Leere Wasen 2	810-0,6- 1000		B	WA	o	810-0,6-1000
1540	3200	Schlotterbeckstraße	310-1,6		B	G	a/o	310-1,6
1540	3300	Herrenberger Straße	320-1,2		B	GE	o/g	320-1,2
1540	3400	Hulb	400-2,2		B	GE	a	400-2,2

Ge- mar- kung	BRW Zone	Name	01.01.2022 €/m² WGFZ Ø Größe	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Entwick- lungs- zustand	Art der Nutzung	Bau- weise	01.01.2023 €/m² WGFZ Ø Größe
1541	5000	Gewerbe Hulb Nord	310-1,8		B	GE	o	310-1,8
1541	5100	Industrie Hulb Nord	310-3,0		B	GI	a	310-3,0
1541	5200	Gewerbe Hulb West	400-1,2		B	GE	o	400-1,2
1541	5300	Riedersöl	14,00	ebp.	E	G		14,00
1541	5400	Grund	430-1,2-400		B	MI	o	430-1,2-400
1541	5600	Rübländer I	830-0,7-300		B	WA	o	830-0,7-300
1541	5610	Rübländer II	21,00	ebp.	E	W		21,00
1541	5700	Dagersheim Nord	780-0,7-350		B	W	o/a	780-0,7-350
1541	5710	Goethestraße	700-0,8-400		B	MI	o	700-0,8-400
1541	5720	Albert-Schweitzer-Straße	330-1,4		B	SO	a	330-1,4
1541	5800	Dagersheim Süd	780-0,7-450		B	W	o	780-0,7-450
1541	5820	Aidlinger Weg	21,00	ebp.	E	W		21,00
1541	5830	Hochstetten	275-1,2		B	G	o	275-1,2
1541	5840	Öhmdweg	450-1,2-400		B	MI	o	450-1,2-400
1541	5850	Östlich der Waldstraße	850-0,8-350		B	WA	o/a	850-0,8-350
1541	5900	Dagersheim Mitte	740-1,0-500		B	M	o/g	740-1,0-500
1541	5920	Talblickweg	800-1,0-200		B	MD	o	800-1,0-200
1541	5950	Vordere Berggasse	830-1,6-400		B	WB	a	830-1,6-400
1541	5960	Berggasse	830-1,6-400		B	WB	a	830-1,6-400
1541	5970	Schulstraße	830-1,6-400		B	WB	a	830-1,6-400
1541	6000	Maichinger Weg	21,00	ebp.	E	W		21,00
1541	6100	Dagersheim West	780-0,8-350		B	WA	o/a	780-0,8-350
1540	7000	Klinikum	380-2,4		B	SO		380-2,4
1540	7010	Flugfeld West	780-2,6		B	MU	a	780-2,6
1540	7020	Am Wall	400-3,3		B	GE	a	400-3,3
1540	7030	Forum	650-3,5		B	SO	a/g	650-3,5
1540	7040	Campus	130-3,5	ebp.	E	SO		130-3,5
1540	7100	Seepromenade	920-3,0-400		B	MI	a	920-3,0-400
1540	7110	Flugfeld Nord	750-2,2-400		B	MI	a	750-2,2-400
1540	7120	Flugfeld Mitte	710-2,0-200		B	MI	a	710-2,0-200
1540	7130	Flugfeld Süd	700-1,6-150		B	MI	a	700-1,6-150
1540	7140	Konrad-Zuse-Straße	310-3,0		B	GE	a	310-3,0
1540	7200	ehemalige Wildermuth- Kaserne	330-0,3 rGF		B	GB		330-0,3 rGF

Ge- mar- kung	BRWZ one	Name	01.01.2022 €/m ²	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Entwick- lungs- zustand	Art der Nutzung	Bau- weise	01.01.2023 €/m ²
1540	8000	Ackerland Böblingen	7,00		LF	A		7,00
1540	8010	Wiesen Böblingen	6,30		LF	GR		6,30
1541	8000	Ackerland Dagersheim	7,00		LF	A		7,00
1541	8010	Wiesen Dagersheim	6,30		LF	GR		6,30
1540	8050	Außenbereich Böblingen nicht land- od. forstwirtschaftlich. genutzte	190,00- 5 rGF		SF	ASB		190,00- 5 rGF
1541	8050	Außenbereich Dagersheim nicht land- od. forstwirtschaftlich. genutzte	190,00- 5 rGF		SF	ASB		190,00- 5 rGF
1540	8001	Kleingartenanlage Beckenklinge	25		SF	KGA		25
1540	8002	Kleingartenanlage Wasserberg	25		SF	KGA		25
1540	8003	Kleingartenanlage Maurener Weg	25		SF	KGA		25
1540	8004	Kleingartenanlage Ganssee	25		SF	KGA		25
1540	8005	Kleingartenanlage Herdweg Süd	25		SF	KGA		25
1540	8006	Kleingartenanlage Herrschaftsgarten	25		SF	KGA		25
1540	8007	Kleingartenanlage Unterer Brühl	25		SF	KGA		25
1540	8008	Kleintierzucht- anlage Baumgarten	25		SF	KGA		25
1541	8009	Kleintierzucht- und Kleingartenanlage Mönchäcker	25		SF	KGA		25

Ge- mar- kung	BRW Zone	Name	01.01.2022 €/m ² WGFZ Ø Größe	Beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Entwick- lungs- zustand	Art der Nutzung	Bau- weise	01.01.2023 €/m ² WGFZ Ø Größe
1540	9003	Galgenberg	150-1,3 rGF		B	GB		150-1,3 rGF
1540	9004	Gustav-Werner-Str.	500-1,3 rGF		B	GB		500-1,3 rGF
1540	9005	Pestalozzistraße	490-0,6 rGF		B	GB		490-0,6 rGF
1540	9006	Schafgasse	490-0,6 rGF		B	GB		490-0,6 rGF
1540	9007	Maienplatz	150-1,4 rGF		B	GB		150-1,4 rGF
1540	9008	Zeppelinstraße	500-1,4 rGF		B	GB		500-1,4 rGF
1540	9009	Schwabstraße	530-1,7 rGF		B	GB		530-1,7 rGF
1540	9010	Herdweg/Bieseler	530-1,7 rGF		B	GB		530-1,7 rGF
1540	9011	Herdweg Stadtrand	100-2,5 rGF		B	GB		100-2,5 rGF
1540	9012	Bahnhof	140-0,3 rGF		SF	SN		140-0,3 rGF
1540	9013	Calwer Straße/ Herrenberger Straße	120-0,7 rGF		B	GB		120-0,7 rGF
1540	9015	Stockbrünnele	130-1,4 rGF		B	GB		130-1,4 rGF
1540	9017	Goerdelerstraße	380-1,4 rGF		B	GB		380-1,4 rGF
1540	9019	Freiburger Allee	480-1,1 rGF		B	GB		480-1,1 rGF
1540	9021	Triberger Straße	480-1,1 rGF		B	GB		480-1,1 rGF
1540	9026	Parkstraße	130-1,7 rGF		B	GB		130-1,7 rGF
1540	9028	Murkenbach	140-1,7 rGF		B	GB		140-1,7 rGF
1540	9030	Kongresshalle	690-2,5 rGF		B	GB		690-2,5 rGF
1540	9031	Bootshaus	620-5 rGF		B	GB		620-5 rGF
1540	9033	Zimmerschlag	10-5 rGF		SF	SPO		10-5 rGF
1541	9036	Rauhensee	50-0,8 rGF		SF	SN		50-0,8 rGF
1540	9037	Neuer Friedhof	30-5 rGF		SF	FH		30-5 rGF
1540	9038	Krankenhausgelände	160-1,7 rGF		SF	SN		160-1,7 rGF
1540	9039	Müllverbrennung	110-1,7 rGF		SF	SN		110-1,7 rGF
1540	9040	Waldheim	20-5 rGF		SF	SN		20-5 rGF
1541	9041	Sportplatz Dagersheim	20-5 rGF		SF	SPO		20-5 rGF
1541	9042	Calwer Straße	-		SF	SN		-
1541	9044	Friedhof Dagersheim	20-5 rGF		SF	FH		20-5 rGF
1540	9051	Röhler Weg	10-5 rGF		SF	SPO		10-5 rGF
1540	9052	Silberweg	10-5 rGF		SF	SPO		10-5 rGF
1540	9053	Freie Lehen Diezenhalde	30-5 rGF		SF	FGA		30-5 rGF
1540	9054	Flugfeld See Grünanlage	20-5 rGF		SF	FGA		20-5 rGF
1540	9055	Kühstelle Grünanlage	30-5 rGF		SF	FGA		30-5 rGF
1540	9056	Bussardstraße Grünanlage	30-5 rGF		SF	FGA		30-5 rGF
1540	9057	Stadtpark	20-5 rGF		SF	FGA		20-5 rGF
1540	9058	Alter Friedhof	30-5 rGF		SF	FH		30-5 rGF
1540	9059	evangelisches Waldheim	30-5 rGF		SF	SN		30-5 rGF
1540	9060	Keltenburgstraße	-		SF	SN		-
1541	9061	Entlang der Schwippe	20-5 rGF		SF	FGA		20-5 rGF
1541	9062	Dagersheim Berg	150-1,4 rGF		SF	PG		150-1,4 rGF
1541	9063	Schickardstraße Wohnen	440-0,6- 1000		B	M		440-0,6-1000
1540	9064	Stadtpark Wohnen	550-1,0-400		B	M		550-1,0-400
1540	9065	Tübinger Straße Hotel	470-1,0-400		B	M		470-1,0-400
1540	9067	Unterer u. Oberer See	-		SF	WF		-
1540	9068	Langer See	-		SF	WF		-
1540	9069	Ganssee	-		SF	WF		-

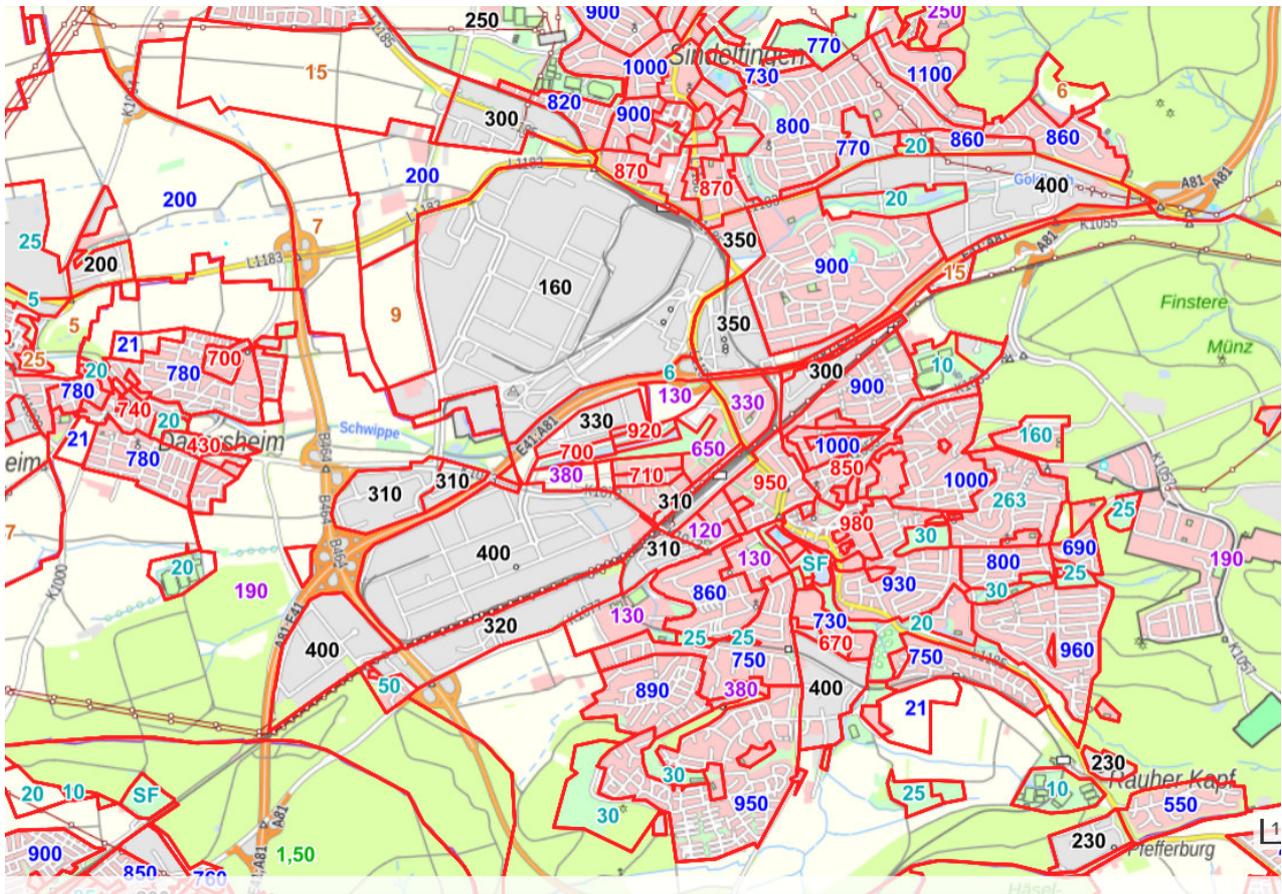
Entwicklung der Bodenrichtwerte 2000 bis 2023

	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	BRW 31.12.2010 von / bis	BRW 31.12.2012 von / bis
	€/m ²	€/m ²	€/m	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/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	BRW 31.12.2016 von/bis	BRW 31.12.2018 von/bis	BRW 31.12.2020 von/bis	BRW 01.01.2022 von/bis	BRW 01.01.2023 von/bis
	€/m ²	€/m ²				
Wohnbau- flächen	375 € bis 680 €	410 € bis 750 €	440 € bis 760 €	450 € bis 790 €	550 € bis 1.050 €	550 € bis 1.050 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	250 € bis 700 €	270 € bis 690 €	300 € bis 750 €	340 € bis 770 €	430 € bis 950 €	430 € bis 950 €
gewerbliche Bauflächen mit gewerbl. Sonder- bauflächen	170 € bis 550 €	190 € bis 600 €	190 € bis 650 €	190 € bis 650 €	230 € bis 650 €	230 € bis 650 €

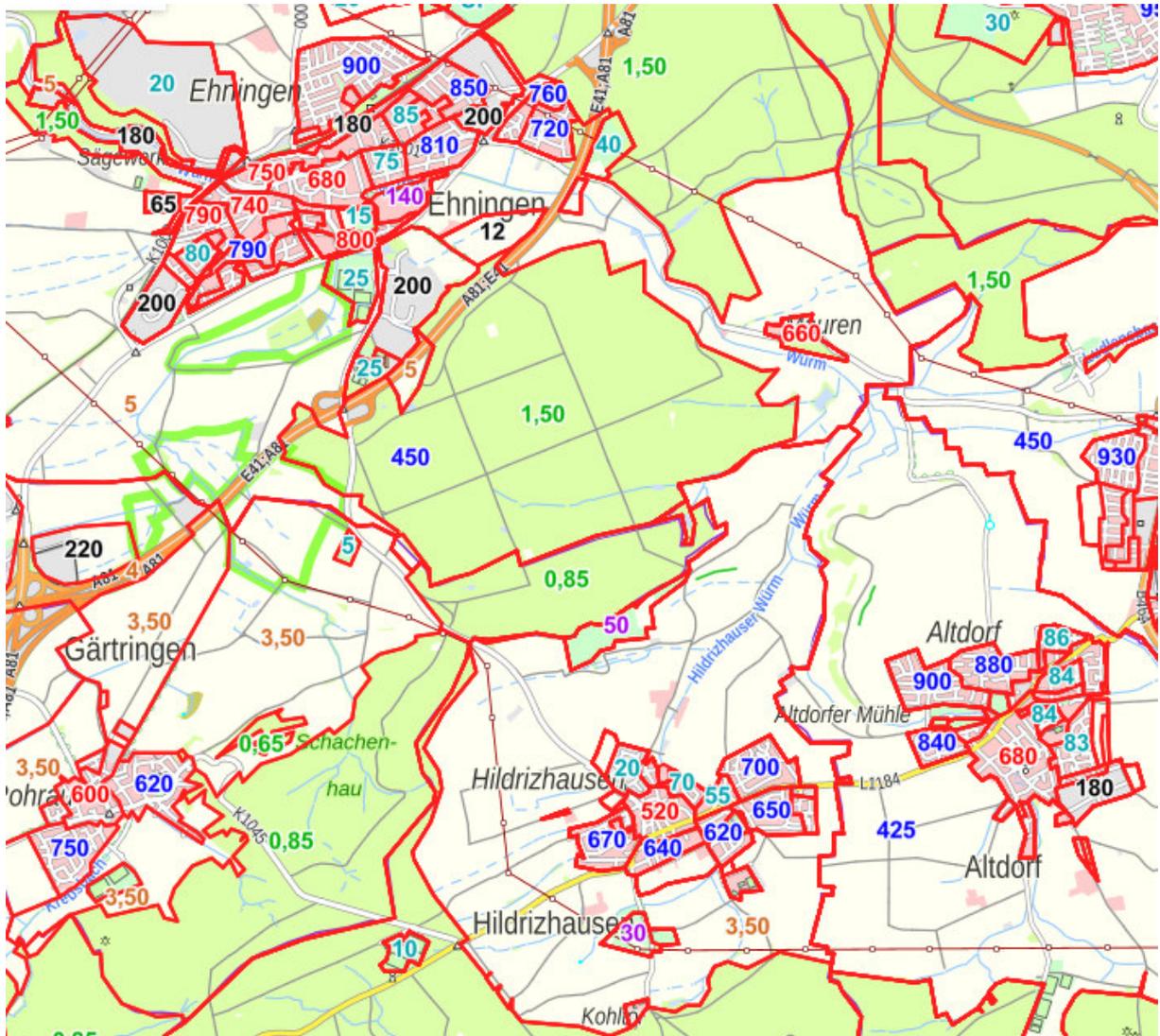
Eine Normierung der Bodenrichtwerte auf eine einheitliche wertrelevante Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße wurde nicht vorgenommen.

**Zur Orientierung ein Überblick zu den Bodenrichtwerten Böblingen & Schönbuchgemeinden
zum Stand der BRW zum 01.01.2022 (Auszug aus BORIS-BW)**

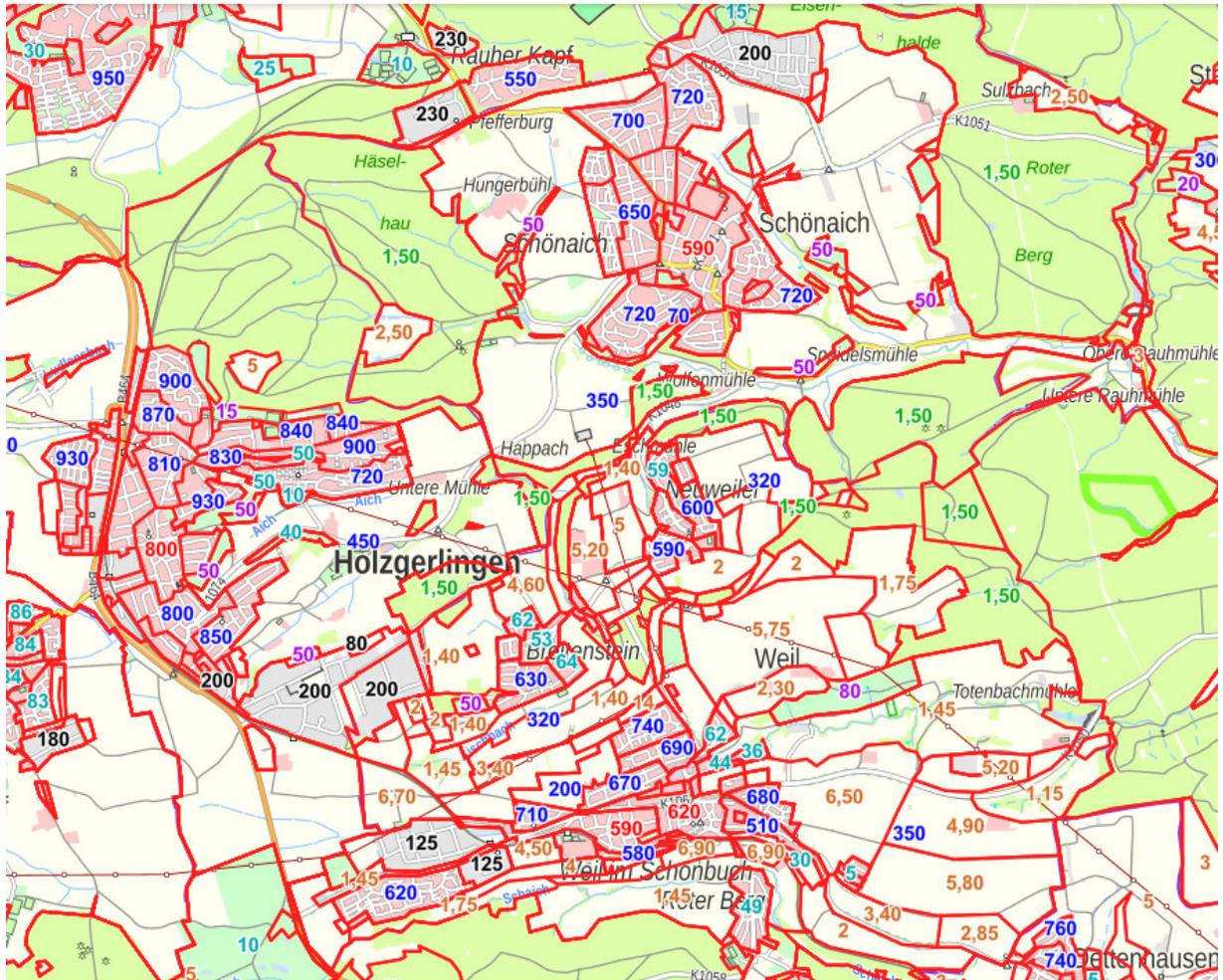


Böblingen und Sindelfingen: Die Bodenpreise bewegen sich insgesamt auf ähnlichem Niveau.

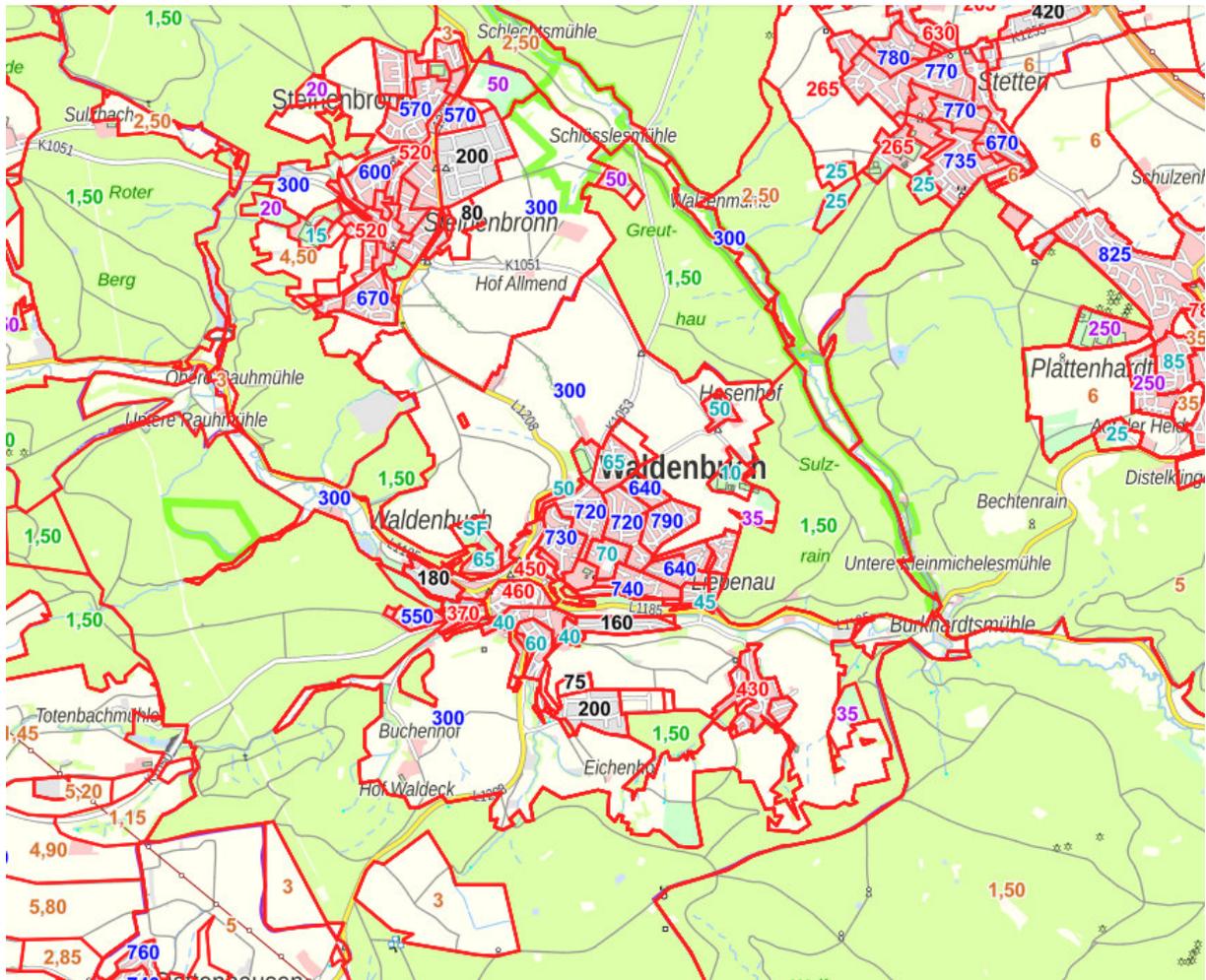
In den Schönbuchgemeinden wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 durch das Büro Koch entsprechend angepasst und werden zum Stichtag 01.01.2023 fortgeschrieben. Ziel ist es im künftigen Zuständigkeitsbereich eine möglichst einheitliche Daten- und Berechnungsgrundlage zu erlangen. Nachfolgend Kartenausschnitte der Schönbuchgemeinden.



Ehningen, Hildrizhausen Altdorf



Schönaich, Holzgerlingen, Weil im Schönbuch



Steinbronner Waldenbuch

Preisindizes zum Stichtag 01.01.2023

Indexreihen (§11 ImmoWertV) werden für den Bereich unbebaute Grundstücke –hierbei gegliedert in

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- Gewerbe-/Industrieauflächen

und für

Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum – gegliedert nach

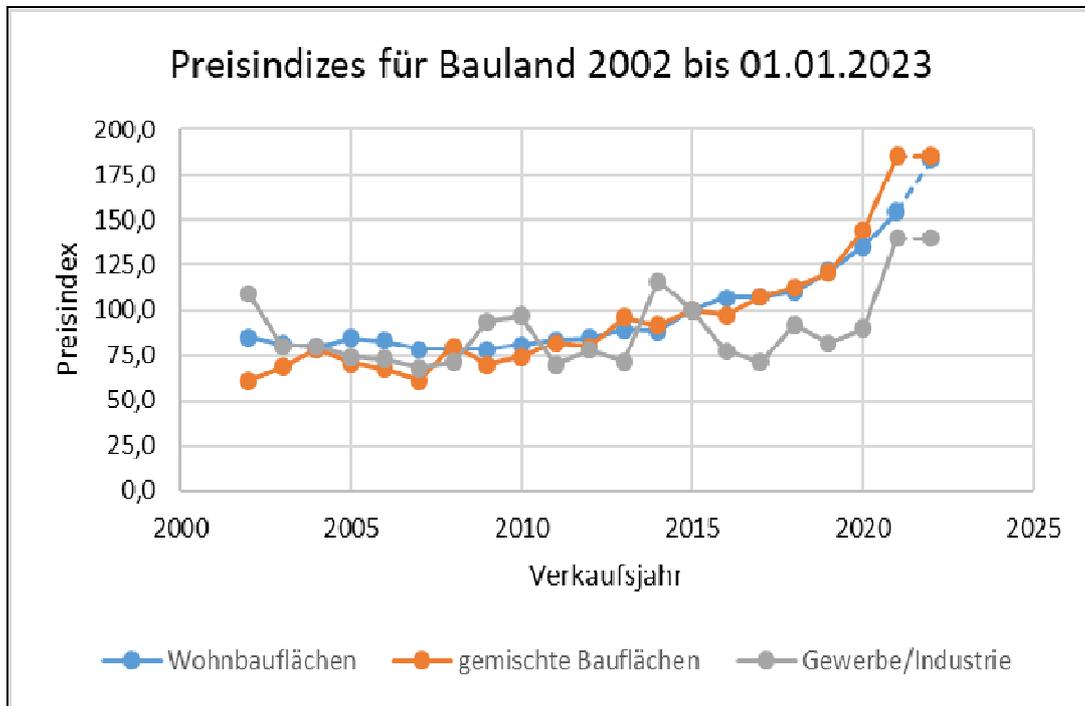
- Neubau
- Wiederverkäufe

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 gegebenenfalls aufgrund neuer Erkenntnisse und Auswertungen fortgeschrieben.

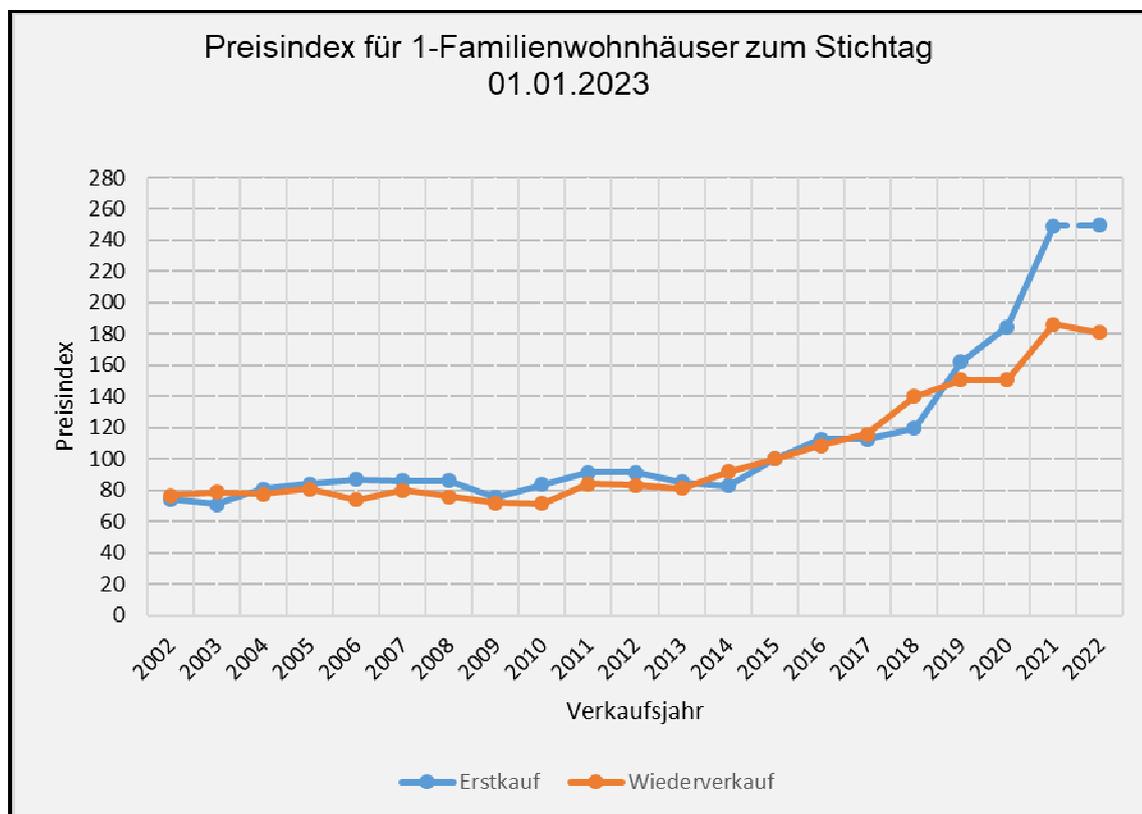
Preisindex für Bauland 2001 bis 01.01.2023



	2021	2022	Entwicklung
Wohnbaufläche	153,9	183,4	+19,2 %
gemischte Bauflächen	185,4	nicht auswertbar	0,0 %
Gewerbe/Industrie	140,0	nicht auswertbar	0,0 %

Im Jahr 2022 standen nach der Bereinigung der Ausreißer 11 Verkäufe von Wohnbauflächen zur Verfügung; der Verkaufszeitraum lag schwerpunktmäßig im 1. Halbjahr. Ab August 2022 ist jedoch ein Abwärtstrend sowohl bei den Fallzahlen als auch bei der Bodenwertentwicklung sichtbar. Die Erhöhung von 19,2% ist hier lediglich *nachrichtlich* eingezeichnet. Aufgrund der allgemein gebremsten Konjunktur und das dadurch gebremste Investitionsverhalten, bleibt die weitere Preisentwicklung des Jahres 2023 abzuwarten. Für gemischte Bauflächen und für Gewerbe/Industrie standen nach Bereinigung der Ausreißer jeweils 1 Verkaufsfall zur Verfügung. Eine Entwicklung ist damit nicht ablesbar. Die Indizes wurden daher lediglich fortgeschrieben.

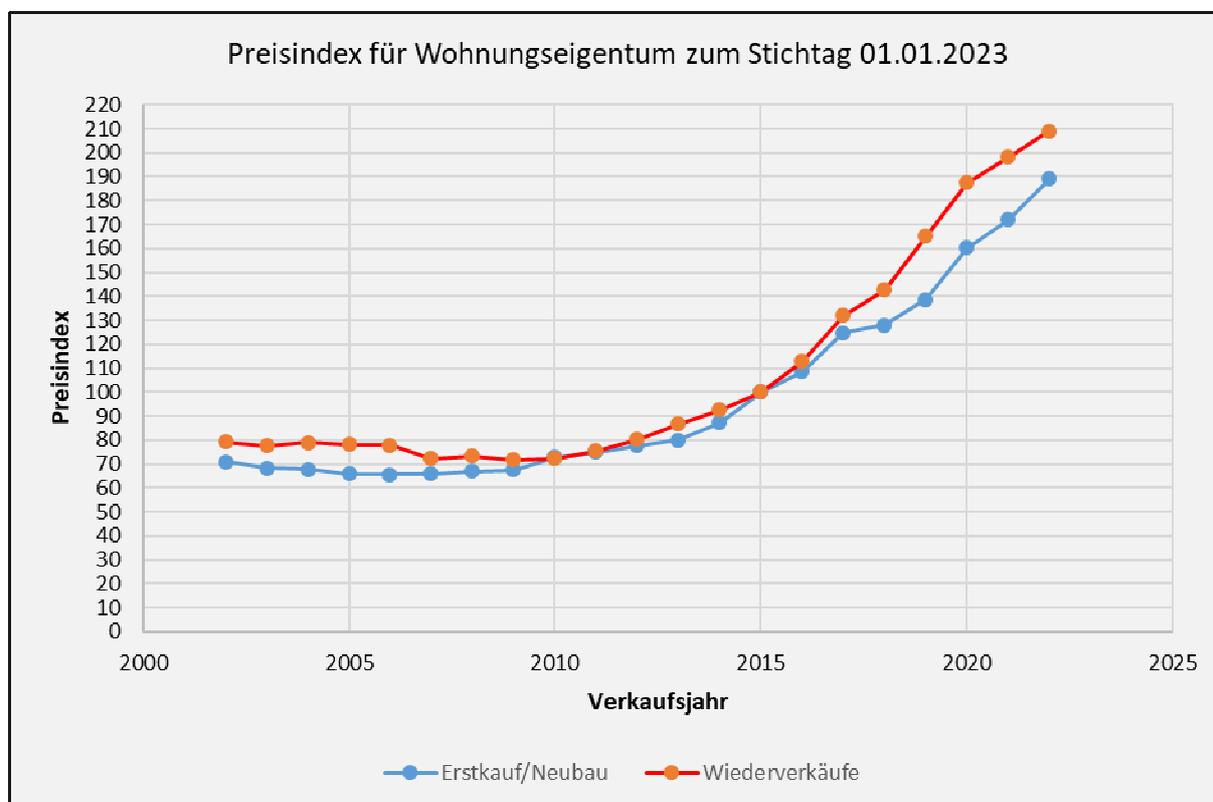
Preisindex für Einfamilienhäuser; Erstkauf/Neubau und Wiederverkauf 2001 bis 01.01.2023



	2021	2022	Entwicklung
Erstkauf/Neubau	249,0	keine Verkäufe	0,0 %
Wiederverkäufe	186,2	180,8	-2,9 %

Im Jahr 2022 wurden keine Neubau-Einfamilienhäuser verkauft. Bei gebrauchten Einfamilienhäusern war ein leichter Preisrückgang von -2,9 % zu verzeichnen. Dies ist sicherlich auch auf ein erhöhtes Bewusstsein der Käufer hinsichtlich der energetischen Aspekte zurückzuführen. Wie sich der Einfluss der allgemein gebremsten Konjunktur und das dadurch gebremste Investitionsverhalten auf die weitere Preisentwicklung des Jahres 2023 auswirkt bleibt abzuwarten.

Preisindex für Wohnungen; Erstkauf/Neubau und Wiederverkauf 2002 bis 01.01.2023



	2021	2022	Entwicklung
Erstkauf/Neubau	172	189	+9,9%
Wiederverkäufe	198	209	+5,6%

Die Preisentwicklung für Neubau-Wohnungseigentum ist weiterhin stabil mit einem Anstieg von rd. 9,9% gegenüber dem Jahr 2021. Bei gebrauchtem Wohnungseigentum ist der Preisanstieg bei moderaten 5,6%. Auch hier ist ein erhöhtes Bewusstsein der Käufer hinsichtlich der energetischen Aspekte zu beobachten. Die weitere Preisentwicklung 2023 unter Einfluss der allgemein gebremsten Konjunktur und das dadurch gebremste Investitionsverhalten bleibt abzuwarten.

Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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 „Markt Anpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Datenlage (nur 1 Auswertungsjahr und große Streuung) sind die Diagramme teilweise nur eingeschränkt aussagefähig.

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordert eine besondere sachverständige Würdigung. Die Werte sind statistisch nicht gesichert, sondern stellen über eine Funktion gerechnete Werte dar. Aufgrund des Bestimmtheitsmaßes, empfiehlt der Gutachterausschuss, eine kritische sachverständige Würdigung bei Anwendung der zuvor ermittelten Sachwertfaktoren.

Sachwertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt für:

- freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)
- gewerbliche Objekte

Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer:

Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH	80 Jahre
Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen)	80 Jahre
gewerbliche Objekte	60 Jahre

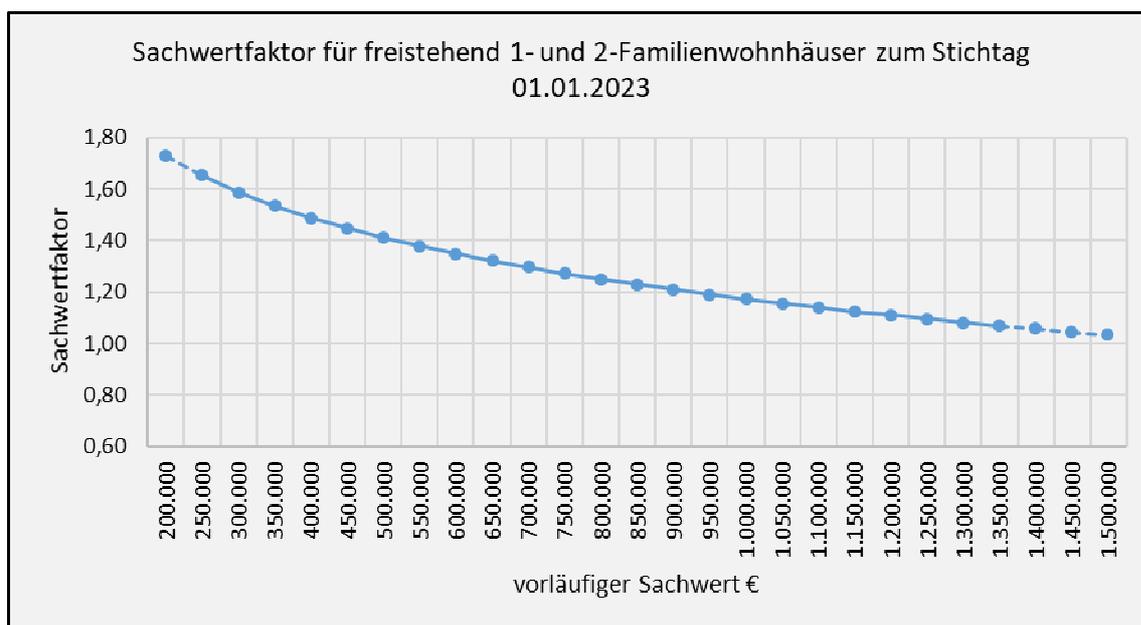
Bewertungsmodell:

NHK 2010
Korrekturfaktoren gemäß ImmoWertV 21
Alterswertminderung linear
Außenanlagen pauschal 3 bis 6 % vom Gebäudewert
Bodenwert WGFZ- und flächenbereinigt, lageangepasst

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden regionale Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 19 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche	169	1.293	535	486
fiktives Baujahr	1964	2010	1976	1971
bereinigter Kaufpreis €	510.000	1.680.000	835.620	750.000



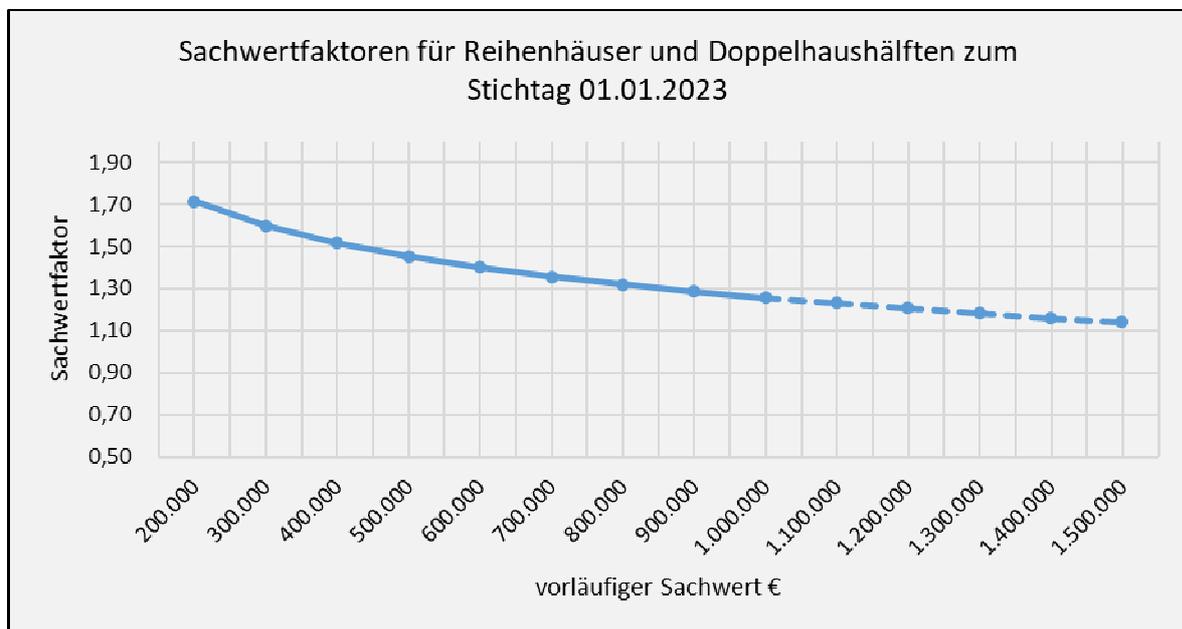
R² = 0,3153

vorläufiger SW	Sachwertfaktor
200.000	1,73
300.000	1,59
400.000	1,49
500.000	1,41
600.000	1,35
700.000	1,30
800.000	1,25
900.000	1,21
1.000.000	1,17
1.200.000	1,11
1.300.000	1,08
1.400.000	1,06
1.500.000	1,03

Reihen- und Doppelhaushälften

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden regionale Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 35 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche	76	556	269	215
fiktives Baujahr	1953	2007	1975	1976
bereinigter Kaufpreis €	325.000	1.355.600	656.503	630.000



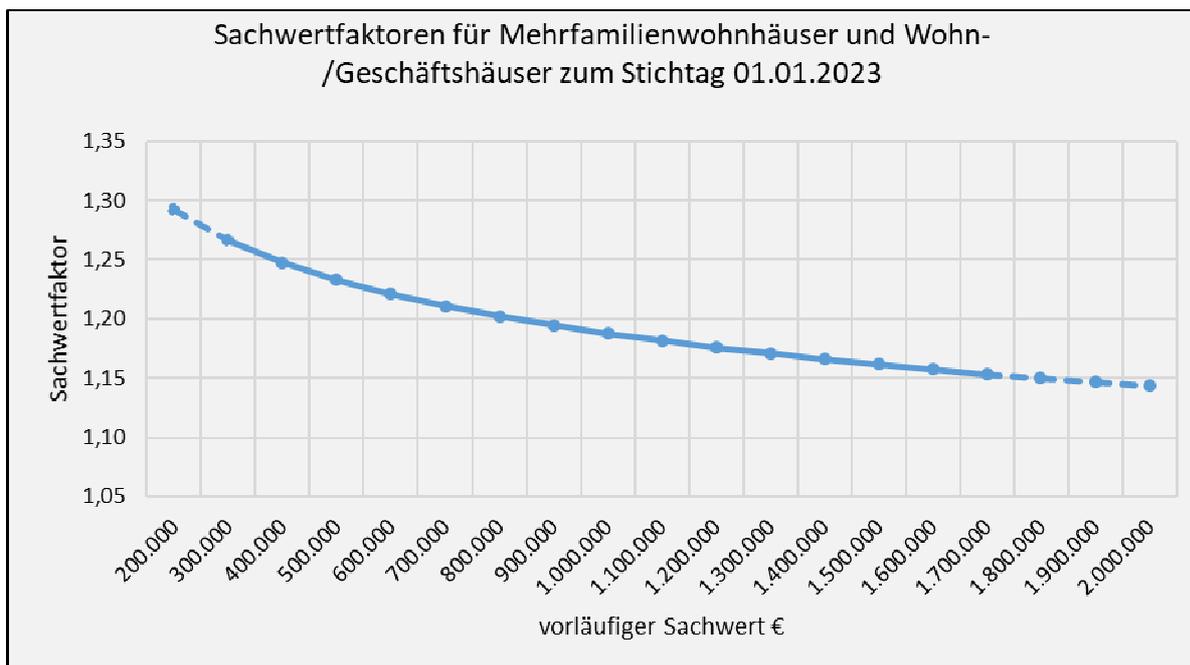
R²= 0,1388

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
200.000	1,71
300.000	1,60
400.000	1,52
500.000	1,45
600.000	1,40
700.000	1,36
800.000	1,32
900.000	1,28
1.000.000	1,25
1.100.000	1,23
1.200.000	1,20
1.300.000	1,18
1.400.000	1,16
1.500.000	1,14

Mehrfamilienwohnhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden regionale Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 13 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche	192	940	477	525
fiktives Baujahr	1950	1993	1969	1967
bereinigter Kaufpreis €	315.0000	2.074.515	847.141	749.000



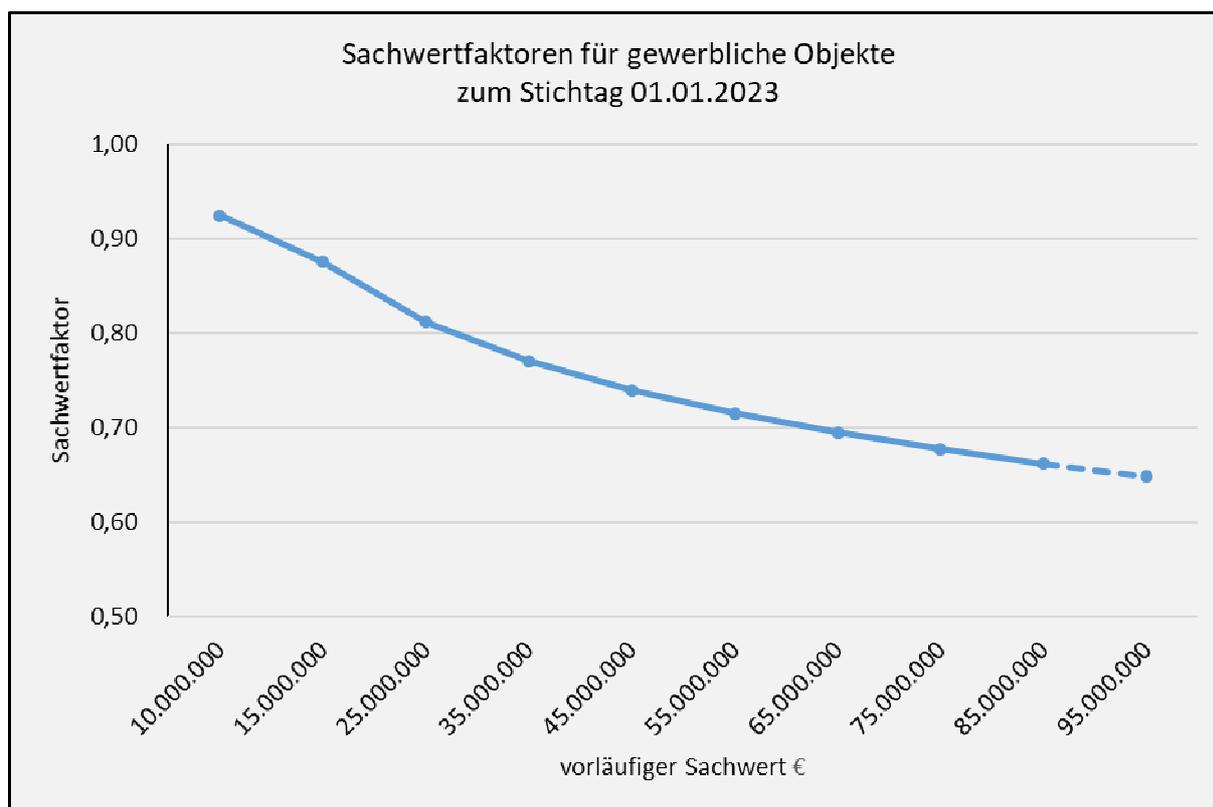
R²= 0,0275

vorläufiger SW	Sachwertfaktor
200.000	1,29
400.000	1,25
600.000	1,22
800.000	1,20
1.000.000	1,19
1.200.000	1,18
1.400.000	1,17
1.600.000	1,16
1.800.000	1,15
2.000.000	1,14

Gewerbliche Objekte

Aus den Kauffällen der Jahre 2019 bis 2022 wurden regionale Sachwertfaktoren für gewerbliche Objekte abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 6 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche	1.008	73.423	20.139	6.192
fiktives Baujahr	1976	2008	1988	1984
bereinigter Kaufpreis €	920.000	32.019.879	11.099.128	7.000.000



R²= 0,6106

vorläufiger SW	Sachwertfaktor
10.000.000	0,92
15.000.000	0,87
25.000.000	0,81
35.000.000	0,77
45.000.000	0,74
55.000.000	0,71
65.000.000	0,69
75.000.000	0,68
85.000.000	0,66
95.000.000	0,65

Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023

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.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Datenlage (nur 1 Auswertungsjahr und große Streuung) sind die Diagramme teilweise nur eingeschränkt aussagefähig.

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordert eine besondere sachverständige Würdigung. Die Werte sind statistisch nicht gesichert, sondern stellen über eine Funktion gerechnete Werte dar. Aufgrund des Bestimmtheitsmaßes, empfiehlt der Gutachterausschuss, eine kritische sachverständige Würdigung bei Anwendung der zuvor ermittelten Liegenschaftszinssätze.

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 %
- Ermittlung der marktüblichen Nettokaltmiete gemäß des qualifizierten Mietspiegels für Böblingen und Sindelfingen und eigenen Mieterhebungen bei den Käufern über tatsächliche Mieten.

Liegenschaftszinssätze wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt für:

- freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)
- gewerbliche Objekte

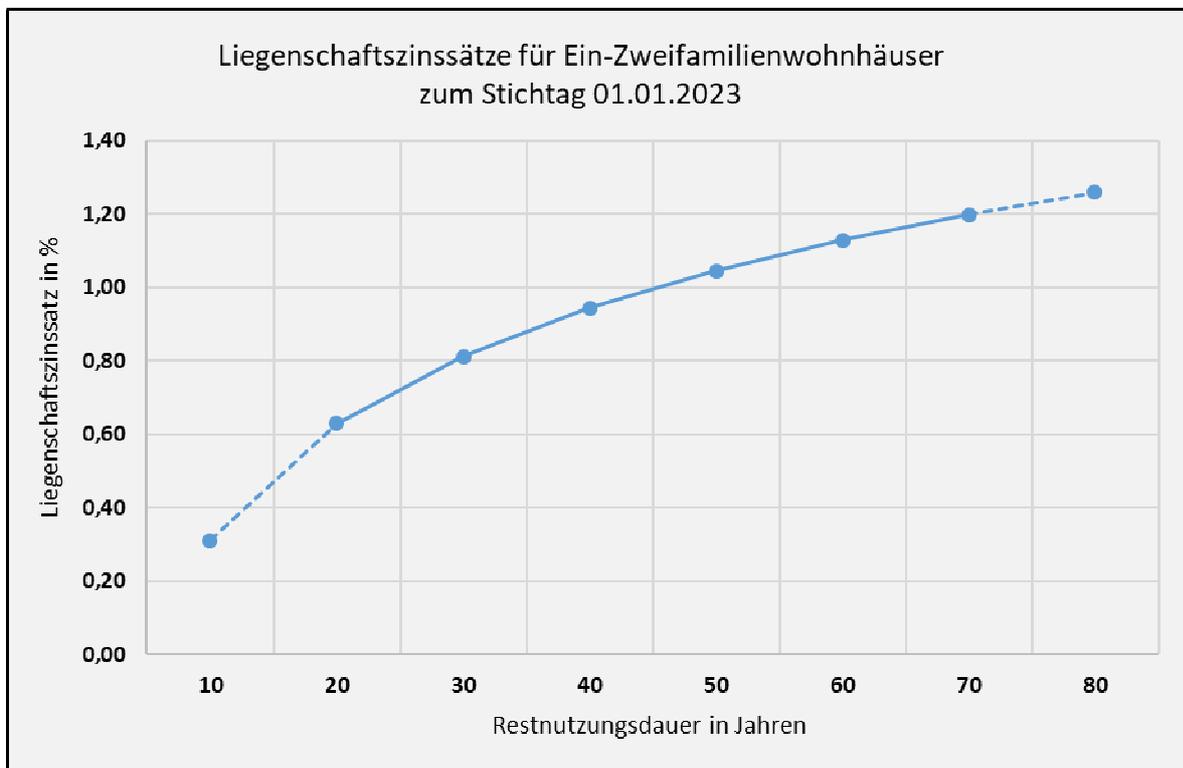
Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer:

Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH	80 Jahre
Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen)	80 Jahre
gewerbliche Objekte	60 Jahre

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden regionale Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 17 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche	273	1.293	590	548
Wohnfläche in m ²	115	265	168	148
Restnutzungsdauer	23	68	35	29
fiktives Baujahr	1965	2010	1977	1971
marktübliche Nettokaltmiete in €/m ²	9,50	13,50	10,78	10,50



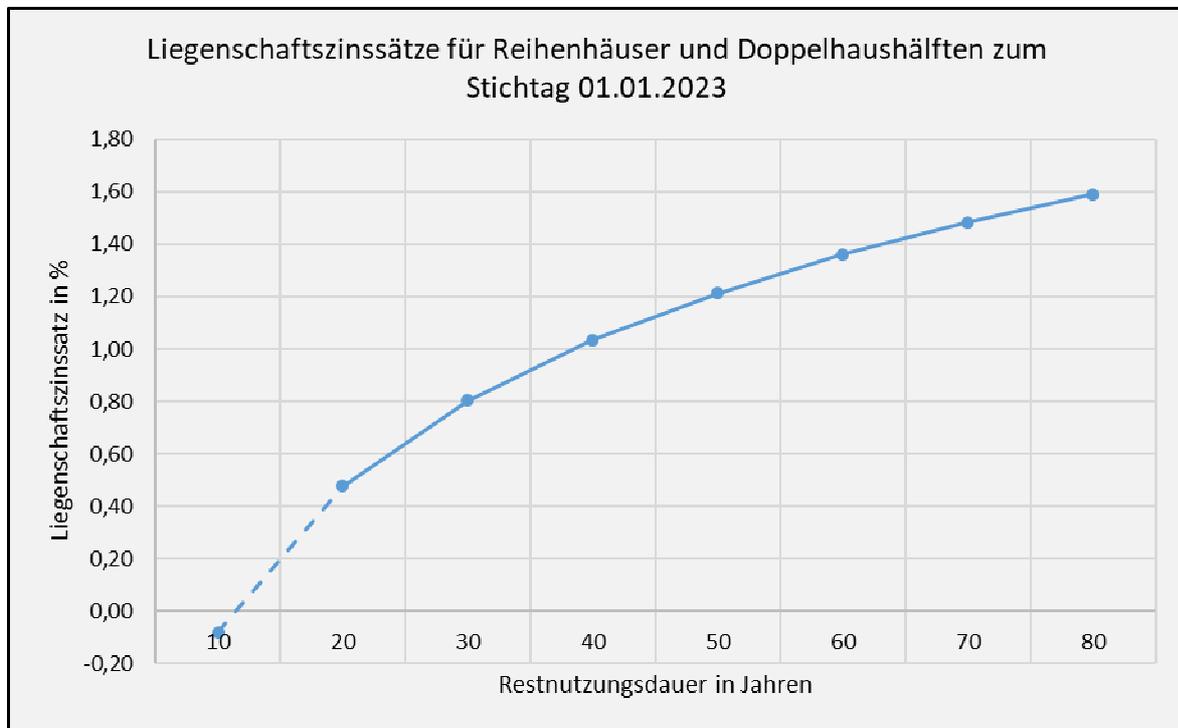
R²=0,1014

RND	10	20	30	40	50	60	70	80
LSZ	0,31	0,63	0,81	0,94	1,05	1,13	1,20	1,26

Reihen- und Doppelhaushälften

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden regionale Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 35 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche	169	855	310	258
Wohnfläche in m ²	96	243	193	140
Restnutzungsdauer	15	65	36	36
fiktives Baujahr	1957	2007	1978	1978
marktübliche Nettokaltmiete in €/m ²	7,60	14,00	11,00	11,00



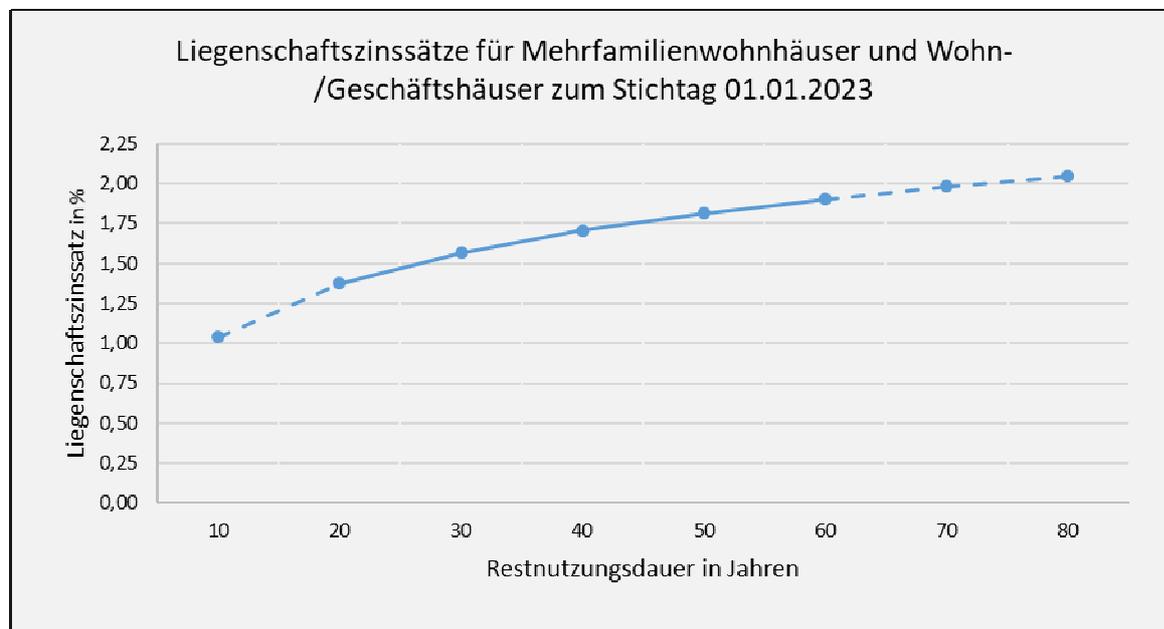
R²=0,3334

RND	10	20	30	40	50	60	70	80
LSZ	-0,08	0,48	0,80	1,03	1,21	1,36	1,48	1,59

Mehrfamilienwohnhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden regionale Liegenschaftszinssätze für freistehende Mehrfamilienwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 16 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche	145	19.181	1.687	529
Wohnfläche in m ²	150	7.563	747	275
Restnutzungsdauer	21	59	33	31
fiktives Baujahr	1962	2001	1975	1973
marktübliche Nettokaltmiete in €/m ²	8,20	12,90	10,00	9,50



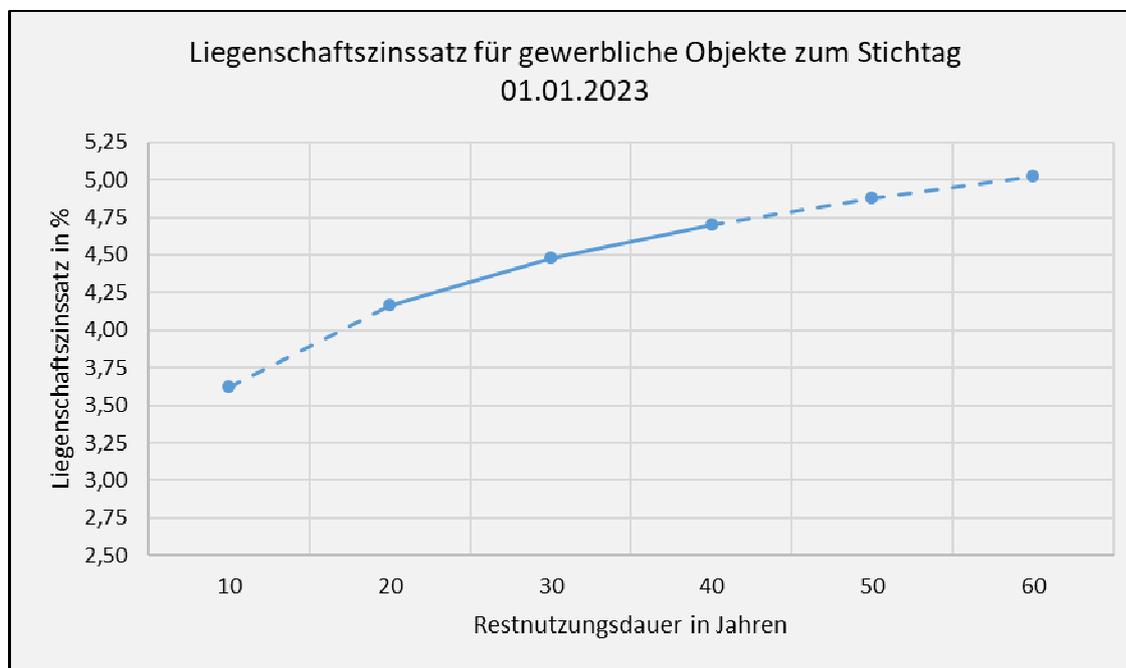
R²= 0,0163

RND	10	20	30	40	50	60	70	80
LSZ	1,04	1,37	1,57	1,71	1,82	1,90	1,98	2,04

Gewerbliche Objekte

Auf Grund der geringen Daten wurden zur Ableitung von regionalen Liegenschaftszinssätzen für gewerbliche Objekte, Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 herangezogen. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (3-fache Standardabweichung) 9 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert
Nutzfläche in m ²	557	52.070	13.639
Restnutzungsdauer	14	46	27
fiktives Baujahr	1973	2008	1987
marktübliche Nettokaltmiete in €/m ²	5,00	7,50	5,87



R²= 0,0332

RND	10	20	30	40	50	60
LSZ	3,62	4,16	4,48	4,70	4,88	5,02

Gebäundefaktoren zum Stichtag 01.01.2023

Die Gebäundefaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und der Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes. Diese werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet.

Die veröffentlichten Gebäundefaktoren sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Datenlage (nur 1 Auswertungsjahr und der Streuung) sind die Diagramme teilweise nur eingeschränkt aussagefähig.

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordert eine besondere sachverständige Würdigung. Die Werte sind statistisch nicht gesichert, sondern stellen über eine Funktion gerechnete Werte dar. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs und des Bestimmtheitsmaßes, empfiehlt der Gutachterausschuss, eine kritische sachverständige Würdigung.

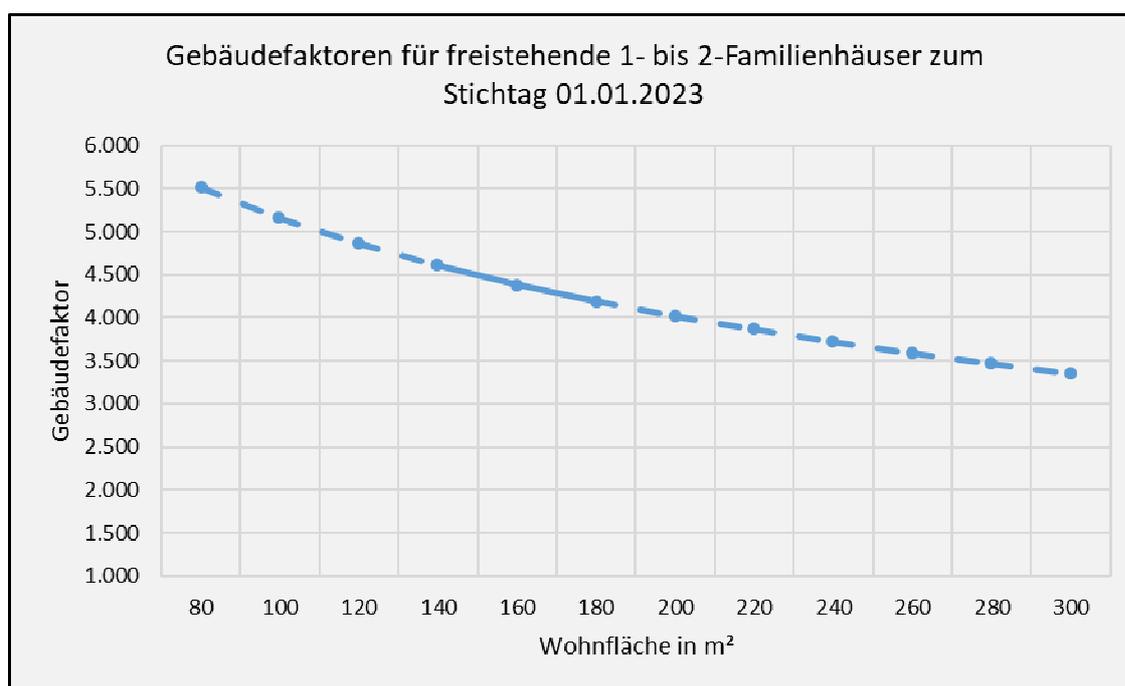
Gebäundefaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

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

Gebäudefaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden Gebäudefaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (2-fache Standardabweichung) 16 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert
bereinigte Grundstücksfläche m ²	169	1.293	521
fiktives Baujahr	1964	2010	1974
bereinigter Kaufpreis €	510.000	1.035.000	765.892



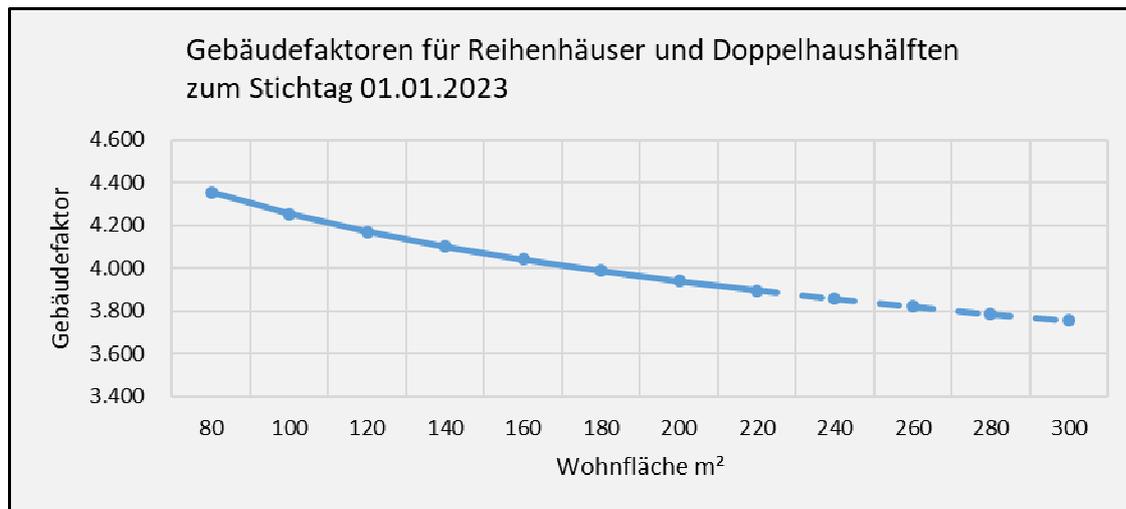
R²= 0,3401

Wohnfläche	GB Faktor
80	5.519,48
100	5.153,52
120	4.854,51
140	4.601,71
160	4.382,71
180	4.189,55
200	4.016,76
220	3.860,45
240	3.717,75
260	3.586,48
280	3.464,95
300	3.351,80

Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (2-fache Standardabweichung) 30 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert
bereinigte Grundstücksfläche	168	596	274
fiktives Baujahr	1956	2005	1977
bereinigter Kaufpreis €	325.000	860.000	601.067



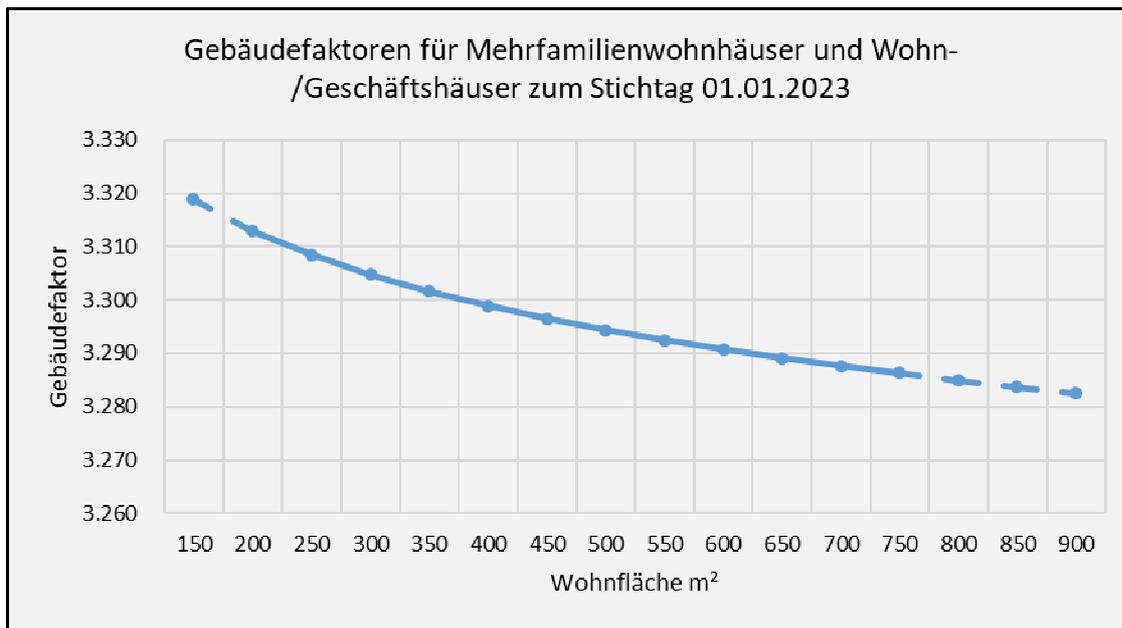
R²= 0,0139

Wohnfläche	GB Faktor
80	4.356
100	4.255
120	4.172
140	4.102
160	4.041
180	3.987
200	3.939
220	3.896
240	3.856
260	3.820
280	3.786
300	3.755

Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden Gebädefaktoren Mehrfamilienhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser (überwiegend zum Wohnen) abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (2-fache Standardabweichung) 9 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert
bereinigte Grundstücksfläche	306	1.200	642
fiktives Baujahr	1966	2001	1975
bereinigter Kaufpreis €	749.000	2.560.000	1.315.946



R²= 0,0003

Wohnfläche	GB Faktor
150	3.319
200	3.313
250	3.308
300	3.305
350	3.302
400	3.299
450	3.297
500	3.294
550	3.292
600	3.291
650	3.289
700	3.288
750	3.286
800	3.285
850	3.284
900	3.283

Ertragswertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023

Die Ertragswertfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem Rohertrag des jeweiligen Gebäudes. Diese werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet.

Die veröffentlichten Ertragswertfaktoren sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Datenlage (nur 1 Auswertungsjahr und der Streuung) sind die Diagramme teilweise nur eingeschränkt aussagefähig.

Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordert eine besondere sachverständige Würdigung. Die Werte sind statistisch nicht gesichert, sondern stellen über eine Funktion gerechnete Werte dar. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs und des Bestimmtheitsmaßes, empfiehlt der Gutachterausschuss, eine kritische sachverständige Würdigung.

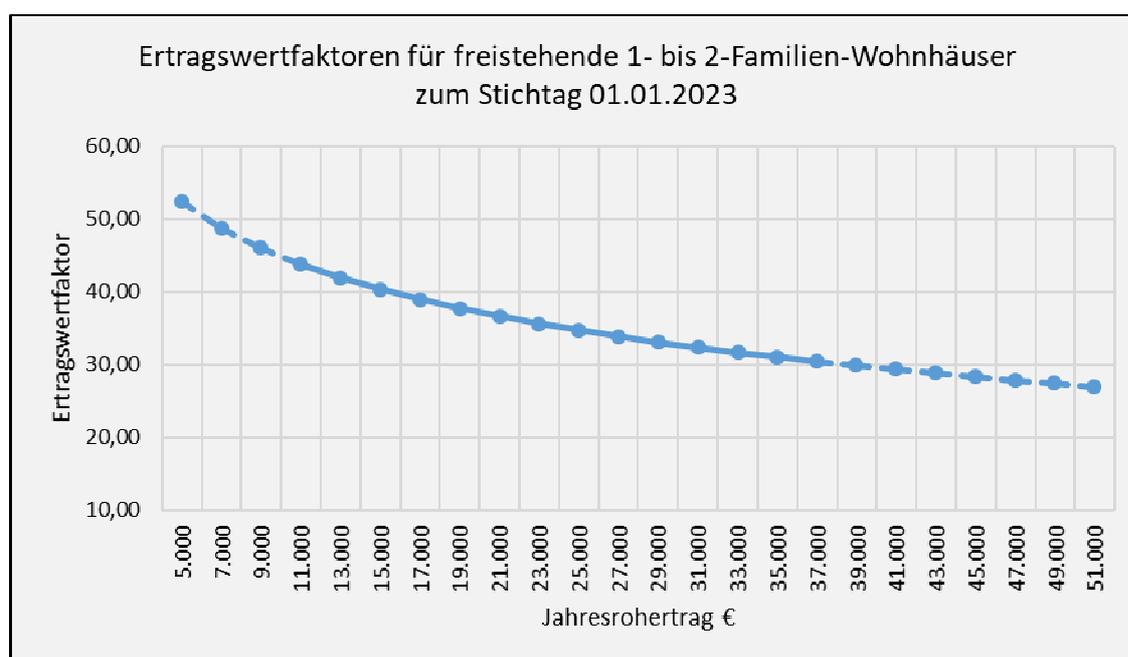
Ertragswertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

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

Ertragswertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden Ertragswertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (2-fache Standardabweichung) 22 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche	128	314	191
fiktives Baujahr	1953	2010	1975
bereinigter Kaufpreis in €	510.000	1.680.000	799.936



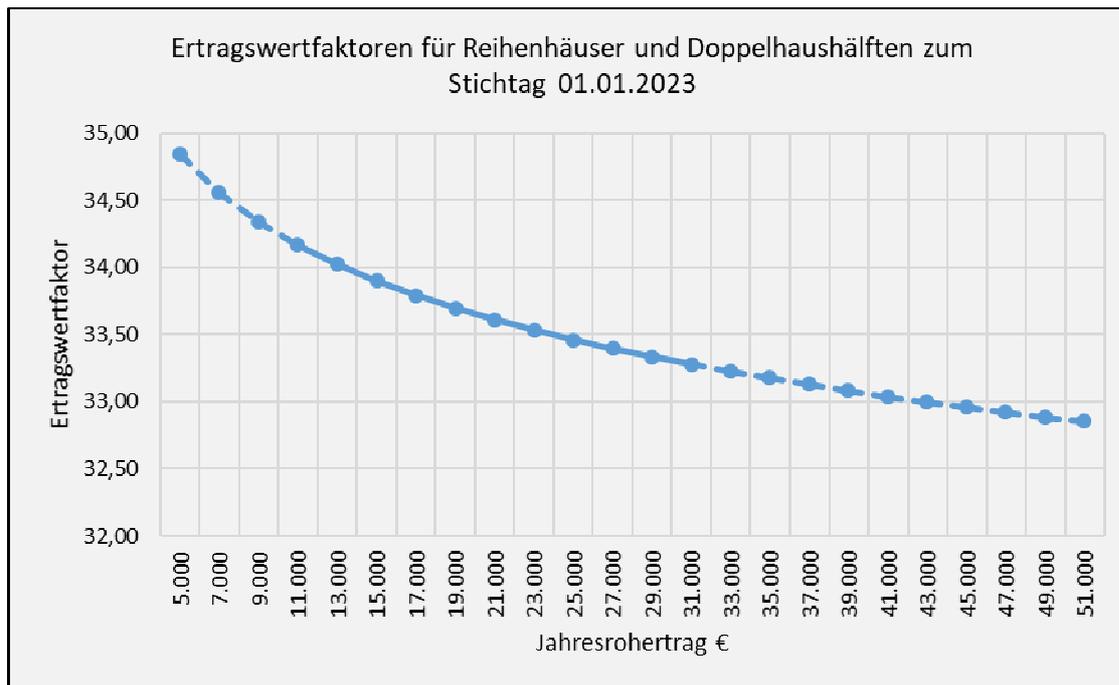
R²=0,1394

Rohertrag €	EW Faktor
7.000	48,67
11.000	43,71
15.000	40,30
19.000	37,71
23.000	35,62
27.000	33,86
31.000	32,34
35.000	31,01
39.000	29,82
43.000	28,75
47.000	27,78

Ertragswertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden Ertragswertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (2-fache Standardabweichung) 32 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche	80	285	156
fiktives Baujahr	1956	2005	1976
bereinigter Kaufpreis in €	325.000	960.000	627.875



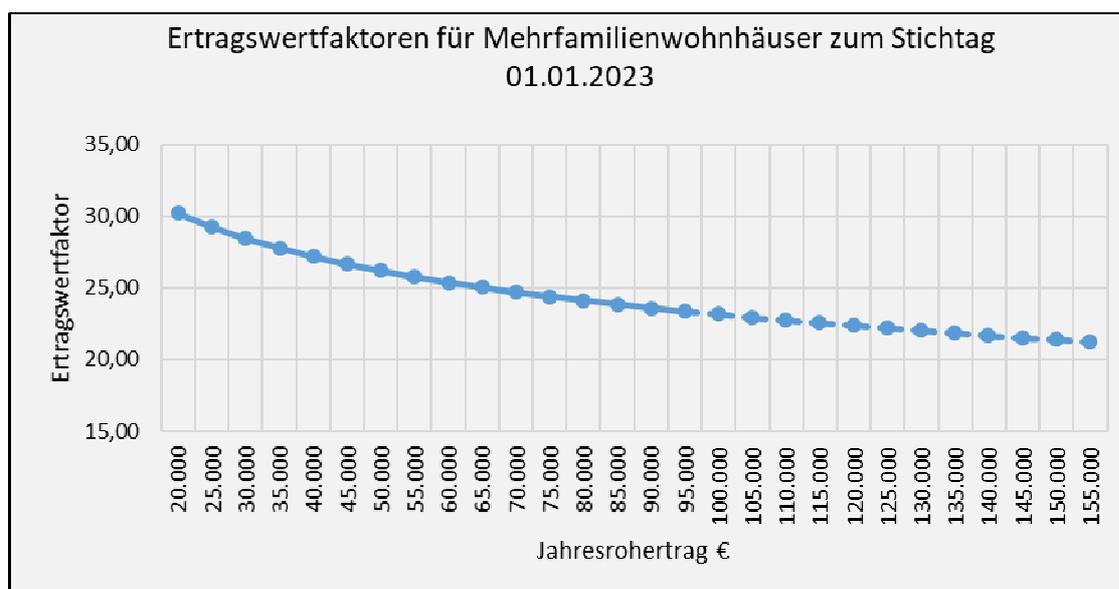
R²=0,0019

Rohertrag €	EW Faktor
5.000	34,84
9.000	34,34
13.000	34,022
17.000	33,79
21.000	33,61
25.000	33,46
29.000	33,33
33.000	33,22
37.000	33,12
41.000	33,035
45.000	32,96

Ertragswertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (2-fache Standardabweichung) 10 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m ²	200	808	439
fiktives Baujahr	1966	2001	1975
bereinigter Kaufpreis in €	749.000	2.560.000	1.364.350



R²=0,3472

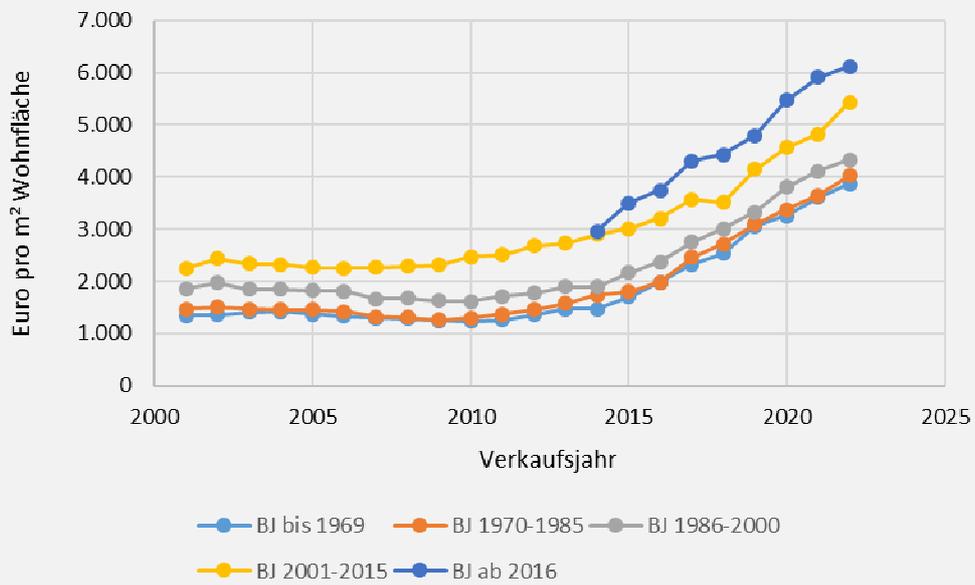
Rohertrag €	EW Faktor
20.000	30,25
30.000	28,45
40.000	27,18
50.000	26,19
60.000	25,39
70.000	24,70
80.000	24,11
90.000	23,59
100.000	23,13
110.000	22,70
120.000	22,32
130.000	21,96
140.000	21,64
150.000	21,33

Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2023

Entwicklung der Preise bei Wohnungseigentum im Jahresdurchschnitt

	Baujahresgruppe	Vertragsdatum	Wohnfläche [m²]	rel. Kaufpreis [€/m²]	(fiktives) Baujahr
Anzahl	bis 1969	33	33	33	33
Min.		05.01.2022	44	2.955	1958
Max.		12.12.2022	123	5.000	1969
Mittelwert		24.05.2022	69	3.870	1964
Standardabw.		18.03.1900	18	475	3
2fach		05.06.1900	36	951	6
Korridor oben		28.10.2022	105	4.820	1970
Korridor unten		18.12.2021	34	2.919	1958
Anzahl	1970 bis 1985	91	91	91	91
Min.		04.01.2022	19	2.842	1970
Max.		30.12.2022	138	5.106	1985
Mittelwert		04.06.2022	73	4.024	1977
Standardabw.		08.04.1900	24	489	5
2fach		16.07.1900	47	977	9
Korridor oben		19.12.2022	120	5.002	1987
Korridor unten		17.11.2021	26	3.047	1968
Anzahl	1986 bis 2000	70	70	70	70
Min.		11.02.2022	28	2.780	1986
Max.		19.12.2022	165	5.853	2000
Mittelwert		30.06.2022	66	4.334	1992
Standardabw.		06.04.1900	22	735	4
2fach		12.07.1900	45	1.469	7
Korridor oben		11.01.2023	111	5.803	1999
Korridor unten		17.12.2021	22	2.865	1984
Anzahl	2001 bis 2015	25	25	25	25
Min.		14.01.2022	43	3.628	2001
Max.		16.12.2022	164	6.712	2015
Mittelwert		12.06.2022	101	5.427	2009
Standardabw.		04.04.1900	29	847	5
2fach		09.07.1900	59	1.694	10
Korridor oben		21.12.2022	160	7.121	2019
Korridor unten		03.12.2021	42	3.733	2000
Anzahl	ab 2016	32	32	32	32
Min.		11.01.2022	41	4.000	2016
Max.		25.11.2022	173	8.038	2022
Mittelwert		24.04.2022	92	6.121	2021
Standardabw.		02.04.1900	34	1.092	2
2fach		05.07.1900	68	2.185	4
Korridor oben		28.10.2022	160	8.306	2025
Korridor unten		18.10.2021	24	3.936	2018

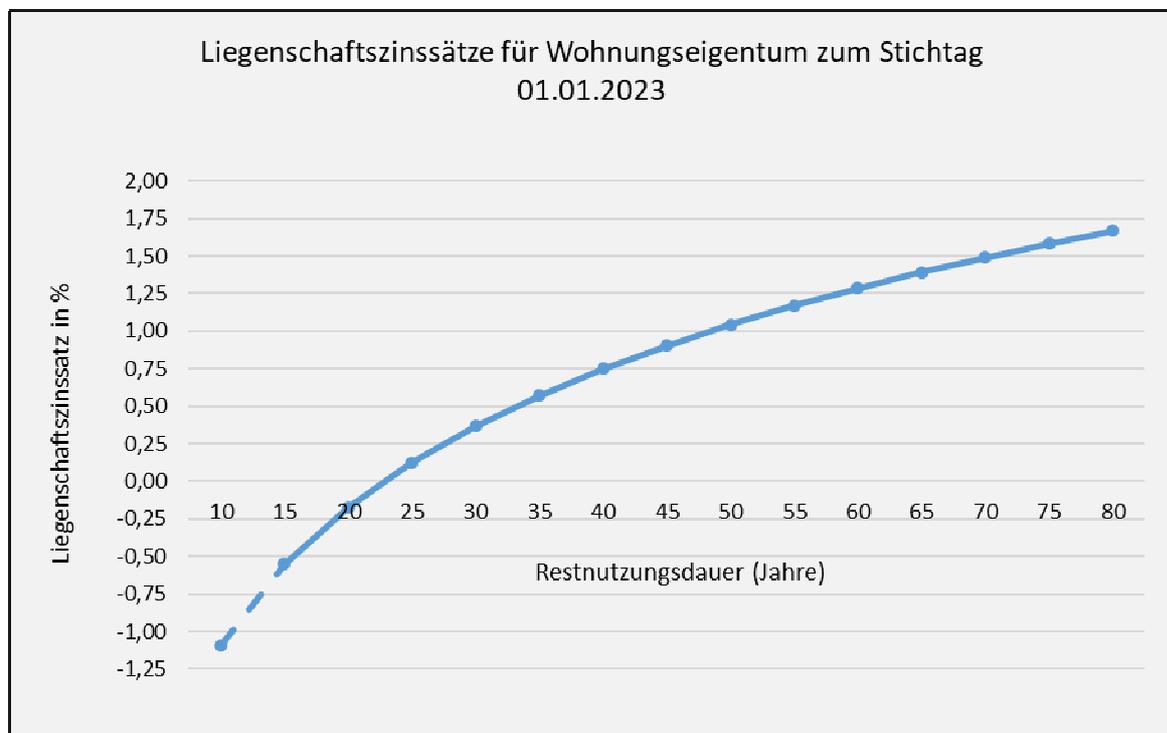
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum im
Jahresdurchschnitt 2001 bis zum Stichtag 01.01.2023



Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2023

Aus den Kauffällen des Jahres 2022 wurden regionale Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet. Hierfür standen nach Bereinigung der Ausreißer (1,5-fache Standardabweichung) 243 nachbewertete Kaufverträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
Wohnfläche in m ²	19	137	76	72
Restnutzungsdauer	16	80	48	44
fiktives Baujahr	1958	2022	1990	1986
marktübliche Nettokaltmiete in €/m ²	9,00	12,00	11,00	11,00



R²=0,3906

RND	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
LSZ	-1,09	-0,55	-0,17	0,12	0,37	0,57	0,75	0,90	1,04	1,17	1,29	1,39	1,49	1,58	1,67

**Preisspiegel für Wohnungseigentum Stand 01.01.2023
(Verkäufe 2022)**

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 median	7 4.267 € 4.082 €	26 4.156 € 4.290 €	30 3.989 € 3.880 €	5 4.326 € 4.018 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche median	3.738 € – 5.078 € 46 m ² 49 m ²	2.842 € – 5.800 € 60 m ² 62 m ²	3.334 € – 5.172 € 81 m ² 78 m ²	3.445 € – 5.721 € 111 m ² 108 m ²
1970-1985	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis median	10 3.938 € 3.748 €	17 3.848 € 3.817 €	19 4.167 € 4.224 €	6 3.910 € 3.867 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche median	3.188 € – 5.707 € 38 m ² 40 m ²	3.073 € – 4.905 € 62 m ² 62 m ²	3.283 € – 4.887 € 86 m ² 89 m ²	3.368 € – 4.481 € 113 m ² 114 m ²
1986-2000	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis median	13 4.076 € 3.779 €	35 4.172 € 4.194 €	17 4.698 € 4.772 €	2 4.328 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche median	3.413 € – 5.429 € 42 m ² 43 m ²	2.780 € – 6.472 € 59 m ² 58 m ²	3.825 € – 5.579 € 81 m ² 80 m ²	116 m ²
2001-2015	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis median	---	2 4.578 €	12 5.499 € 5.712 €	11 5.510 € 5.853 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche median		62 m ²	3.330 € – 6.648 € 89 m ² 89 m ²	4.213 € – 6.712 € 121 m ² 117 m ²
ab 2016	verwendete Verträge mittlerer Quadratmeterpreis median	4 5.880 € 5.846 €	2 6.259 €	14 6.105 € 5.950 €	8 6.166 € 6.380 €
	m ² Preis von bis mittlere Wohnfläche median	4.000 € – 7.826 € 44 m ² 44 m ²	63 m ²	4.947 € – 7.592 € 83 m ² 81 m ²	4.371 € – 7.049 € 118 m ² 115 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**.

Festlegungen/Pauschalen für den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023

Pauschalen bei Teileigentum (mit Grundstücksanteil)

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

Gartenfläche/Verkehrsflächen	1/3 bis 1/4 des Bodenrichtwertes
Unland	0,25 – 0,50 €/m ²
Außenanlagen	+ 3% bis + 6%
<u>Balkon/Terrasse</u> bei Wohnungseigentum Anrechnung auf die Wohnfläche:	½ der Fläche
Pauschalierte Bewirtschaftungskosten	
Gewerbliche Objekte	19%
Wohngebäude	22%
Wohnungseigentum	22%
Hinweis: Bei der Auswertung der Kaufverträge wird die Berechnung der Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2023 gemäß § 32 der ImmoWertV 21 umgestellt. Bis zur nächsten Bodenrichtwertermittlung und der nächste Ermittlung der wertrelevanten Daten behalten die Pauschalen Bewirtschaftungskosten zu Gunsten der Modelkonformität ihre Gültigkeit.	