



**Gemeinsamer  
Gutachterausschuss**  
im Landkreis Esslingen

Experten unter einem Dach  
40 Städte und Gemeinden



**Grundstücksmarktbericht 2023**

- Aichtal Aichwald Altbach Altdorf Altenriet
- Baltmannsweiler Bempflingen Beuren Bissingen
- Deizisau Denkendorf Dettingen Erkenbrechtsweiler
- Frickenhausen Großbottlingen Hochdorf Holzmaden
- Kirchheim Königen Kohlberg Lenningen Lichtenwald
- Neckartailfingen Neckartenzlingen Neidlingen Neuffen
- Neuhausen Notzingen Nürtingen Oberboihingen Ohmden
- Owen Plochingen Reichenbach Schlattdorf Unterensingen
- Weilheim Wendlingen Wernau Wolfschlugen



## Vorwort des Verbandsvorsitzenden

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,


der Gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen ist Ihre Anlaufstelle, wenn es um die Immobilien- und die Mietpreisentwicklung in unseren Städten und Gemeinden geht. Ich freue mich, dass wir mit diesem Grundstücksmarktbericht eine zentrale und übersichtliche Publikation schaffen konnten, in der Sie alle Informationen gebündelt für Ihre Zwecke finden. Das macht für Sie die Recherche leichter.

Der Landkreis Esslingen ist kein günstiges Pflaster für Immobilien - das werden Sie beim Studieren des Grundstücksmarktberichtes feststellen. Dafür aber ein sehr Schönes. Sie finden in unserer Region traumhaft schöne Natur und offene, heimatverliebte Menschen. Über die benachbarte A 8 gelangen Sie binnen zwanzig Minuten in die Landeshauptstadt und zum Flughafen. Eine florierende Industrie mit interessanten Arbeitsplätzen schließt sich an.

Um den Immobilienmarkt zu entlasten und vor allem jungen Familien in unseren Städten und Gemeinden ein Zuhause zu bieten, schaffen wir im Landkreis in den nächsten Jahren zahlreiche neue Baugebiete und -projekte. Auch wenn das Umfeld aufgrund der steigenden Zinsen und Baukosten schwieriger wird, bin ich mir sicher, dass damit einen sichtbaren Effekt auf die Statistik der Kaufpreisentwicklung erzielen werden. Wenn auch nicht gleich morgen, so doch aber in den nächsten Jahren.

Ich bedanke mich bei allen Sachverständigen für Ihre Leistung, bei der Geschäftsstelle und meinen Kolleginnen und Kollegen und freue mich, dass wir in den zukünftigen Bauherren und Mietern mit diesem Grundstücksmarktbericht eine informative Quelle bieten können.

Es grüßt Sie herzlich aus Nürtingen



Dr. Johannes Fridrich

Oberbürgermeister Stadt Nürtingen und Verbandsvorsitzender



# Vorwort

## des Vorsitzenden des Gutachterausschusses

Vor Ihnen liegt nunmehr der zweite Grundstücksmarktbericht des „**Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen**“, welcher mit Ausnahme der Städte Esslingen, Filderstadt, Ostfildern und Leinfelden-Echterdingen den Immobilienmarkt im gesamten Landkreis Esslingen analysiert. Sitz des neuen Zweckverbandes, der zum 01.07.2021 gegründet wurde, ist Nürtingen.

Im Grundstücksmarktbericht werden Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklungen und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zusammengefasst. Er dient gemeinsam mit den Bodenrichtwerten als Werkzeug zur Realisierung der allgemeinen Markttransparenz.

Die Untersuchungen basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in die alle Grundstückskaufverträge aufgenommen werden. Die beurkundenden Notare sind gesetzlich verpflichtet, dem Gutachterausschuss Mehrfertigungen der abgeschlossenen Kaufverträge zur Auswertung zu übersenden. Erst so ist der Gutachterausschuss in der Lage, das tatsächliche Marktgeschehen mit belastbaren Daten transparent darzustellen.

Für einen konkreten Fall kann der Grundstücksmarktbericht die Ermittlung des Marktwertes durch einen Bewertungssachverständigen nicht ersetzen. Die Verkehrswertermittlung ist für jede Immobilie oder jedes Grundstück gesondert zu betrachten, da der Einzelfall von den allgemeingültigen Marktdaten abweichen kann.

Die Dokumentation wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, Sachverständige für Grundstückswertermittlung, Banken, Makler, Versicherungen und sonstige Stellen der freien Wirtschaft bzw. der Verwaltung.

Zur Datenerhebung, Auswertung und Analyse haben viele Beteiligte beigetragen. An dieser Stelle allen Mitwirkenden und insbesondere allen Mitgliedern des Gutachterausschusses für die geleistete ehrenamtliche Arbeit ein herzliches Dankeschön.

Ich hoffe, dies Bericht führt zu einer verbesserten Markttransparenz. Wir arbeiten fortlaufend an der Verbesserung der Auswertungen und bitten daher ausdrücklich um Hinweise und Anregungen der Nutzer.

Herzlichlich, Ihr



Reiner Völlm  
Vorsitzender und Leiter der Geschäftsstelle



## Impressum

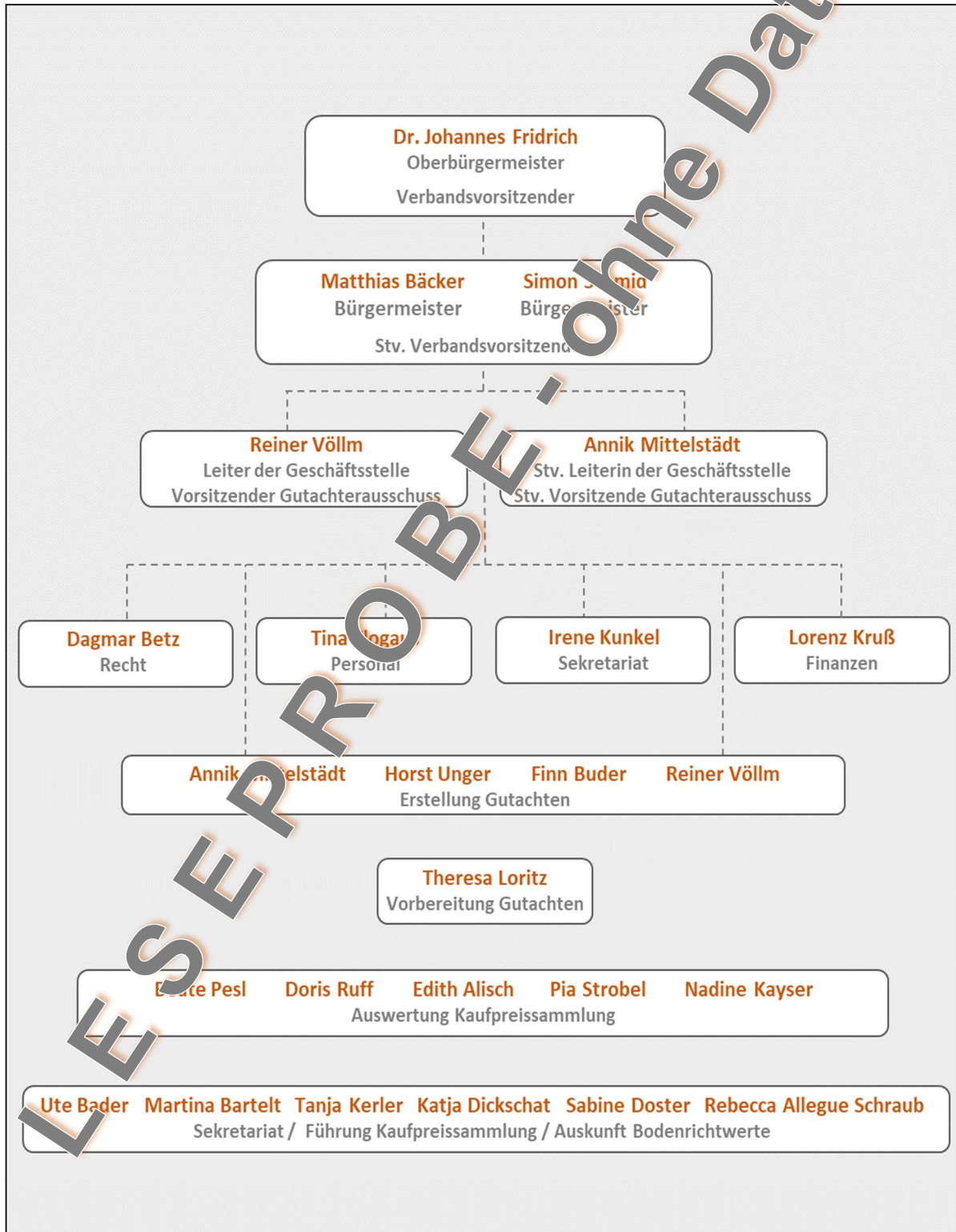
<b>Herausgeber:</b>	Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen
<b>Geschäftsstelle:</b>	Gemeinsamer Gutachterausschuss Ohmstraße 16 72622 Nürtingen E-Mail: <a href="mailto:info@gutachterausschuss-lkes.de">info@gutachterausschuss-lkes.de</a>
<b>Homepage:</b>	<a href="http://www.gutachterausschuss-lkes.de">www.gutachterausschuss-lkes.de</a>
<b>Auskünfte über:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundstücksbewertungen</li><li>- Bodenrichtwerte</li><li>- Vergleichspreise</li><li>- Kaufpreissammlung</li><li>- Verkehrswertgutachten / Leistungen</li><li>- Veröffentlichungen</li></ul>
<b>Ansprechpartner:</b>	<p><b>Reiner Völlm</b> Telefon: 07022 24234-10 - Leiter der Geschäftsstelle -</p> <p><b>Annik Mittelstädt</b> Telefon: 07022 24234-11 - Stv. Leiterin der Geschäftsstelle -</p> <p><b>Irene Kunkel</b> Telefon: 07022 24234-14 - Sekretariat -</p>
<b>Wir sind für Sie da:</b>	<p><b>Montag / Mittwoch / Freitag</b> 08:00 bis 12:00 Uhr</p> <p><b>Dienstag / Donnerstag</b> 08:00 bis 12:00 Uhr 14:00 bis 16:00 Uhr</p>
<b>Veröffentlichung Bodenrichtwertkarte:</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht:</b>	<b>01.02.2024</b>

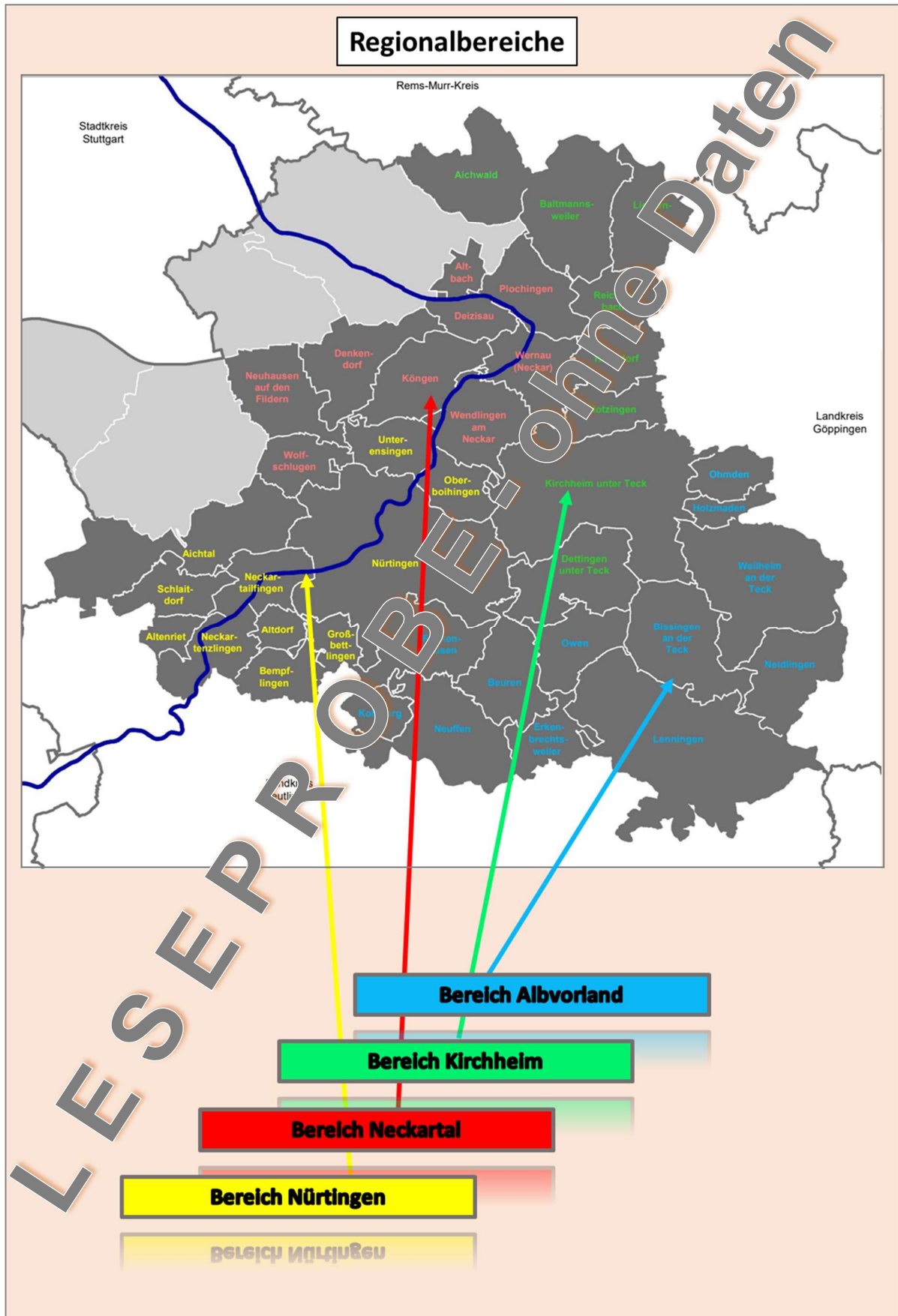
Dieser Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) sowie das Einstellen in elektronische Systeme (auch intern) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.





## Geschäftsstelle des Gutachterausschusses







## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> des Verbandsvorsitzenden OB Dr. Fridrich . . . . .	2
<b>Vorwort</b> des Vorsitzenden des Gutachterausschusses. . . . .	3
Impressum . . . . .	4
Organigramm . . . . .	5
Regionalbereiche . . . . .	6
Inhaltsverzeichnis . . . . .	7
Inhaltsverzeichnis Bereich Albvorland . . . . .	8
Inhaltsverzeichnis Bereich Kirchheim . . . . .	9
Inhaltsverzeichnis Bereich Neckartal . . . . .	10
Inhaltsverzeichnis Bereich Nürtingen . . . . .	11
<b>1. Vorbemerkungen</b> . . . . .	12
1.1 Allgemeines . . . . .	12
1.2 Gesetzliche Grundlagen . . . . .	13
1.3 Bildung „Gemeinsamer Gutachterausschuss“ . . . . .	13
1.4 Aufgaben und Befugnisse . . . . .	14
<b>2. Gutachterausschuss</b> . . . . .	15
2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses . . . . .	15
<b>3. Grundstücksmarkt</b> . . . . .	17
3.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht . . . . .	17
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten . . . . .	18
3.3 Allgemeines / Überblick . . . . .	19
3.4 Kaufverträge / Kauffälle . . . . .	20
3.5 Geldumsatz . . . . .	21
3.6 Flächenumsatz . . . . .	22
3.7 Werdendes Baugeld . . . . .	23
3.8 Wohnen im Außenbereich . . . . .	24
<b>4. Grundstücksverkehr</b> . . . . .	25
<b>5. Daten für die Wertermittlung</b> . . . . .	26
5.1 Bodenpreisindex . . . . .	27
5.2 Häuserpreisindex . . . . .	28
5.3 Sachwertfaktoren . . . . .	29
5.3.1 Sachwertfaktoren - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	30
5.3.2 Sachwertfaktoren - Reihen- und Doppelhäuser . . . . .	31
5.4 Gebäudefaktor . . . . .	32
5.4.1 Gebäudefaktoren - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	32
5.4.2 Gebäudefaktoren - Reihen- und Doppelhäuser . . . . .	33
5.5 Flächen-Umrechnungskoeffizienten . . . . .	34
5.6 Liegenschaftszinssätze . . . . .	36
<b>6. Wohnungseigentum</b> . . . . .	37
6.1 Kaufverträge / Kauffälle . . . . .	37
6.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise . . . . .	38
6.3 Liegenschaftszinssatz . . . . .	39
6.4 Wohnflächenfaktor . . . . .	40
6.5 Geschosslage Zu- und Abschläge . . . . .	40
<b>7. Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023</b> . . . . .	41





## Bereich Albvorland

<b>Bodenpreise</b> . . . . .	43
<b>Gemeinde Beuren</b> . . . . .	45
- Balzholz . . . . .	48
<b>Gemeinde Bissingen</b> . . . . .	49
- Ochsenwang . . . . .	52
<b>Gemeinde Erkenbrechtsweiler</b> . . . . .	53
<b>Gemeinde Frickenhausen</b> . . . . .	56
- Linsenhofen . . . . .	59
- Tischardt . . . . .	60
<b>Gemeinde Holzmaden</b> . . . . .	61
<b>Gemeinde Kohlberg</b> . . . . .	64
<b>Gemeinde Lenningen</b> . . . . .	68
- Brucken . . . . .	70
- Gutenberg . . . . .	70
- Hochwang . . . . .	71
- Krebsstein . . . . .	71
- Oberlenningen . . . . .	71
- Schlattstall . . . . .	72
- Schopfloch . . . . .	72
- Unterlenningen . . . . .	73
<b>Gemeinde Neidlingen</b> . . . . .	75
<b>Stadt Neuffen</b> . . . . .	78
- Lappishäusern . . . . .	81
<b>Gemeinde Ohmden</b> . . . . .	82
<b>Stadt Wöwen an der Teck</b> . . . . .	86
<b>Stadt Weilheim an der Teck</b> . . . . .	90
- Hepsisau . . . . .	94



## Bereich Kirchheim

<b>Bodenpreise</b> . . . . .	95
<b>Gemeinde Aichwald</b> . . . . .	97
- Aichelberg . . . . .	99
- Aichschieß . . . . .	99
- Schanbach . . . . .	100
<b>Gemeinde Baltmannsweiler</b> . . . . .	102
- Hohengehren . . . . .	104
<b>Gemeinde Dettingen unter Teck</b> . . . . .	106
<b>Gemeinde Hochdorf</b> . . . . .	109
<b>Stadt Kirchheim unter Teck</b> . . . . .	112
- Jesingen . . . . .	116
- Nabern . . . . .	117
- Ötlingen / Lindorf . . . . .	118
<b>Gemeinde Lichtenwald</b> . . . . .	119
- Hegenlohe . . . . .	121
- Thomashardt . . . . .	121
<b>Gemeinde Notzingen</b> . . . . .	123
<b>Gemeinde Reichenbach an der Fils</b> . . . . .	126



## Bereich Neckartal

Bodenpreise . . . . .	130
Gemeinde Altbach . . . . .	132
Gemeinde Deizisau . . . . .	135
Gemeinde Denkendorf . . . . .	139
Gemeinde Köngen . . . . .	143
Gemeinde Neuhausen auf den Fildern . . . . .	147
Stadt Plochingen am Neckar . . . . .	150
Stadt Wendlingen am Neckar . . . . .	154
Stadt Wernau am Neckar . . . . .	158
Gemeinde Wolfschluge . . . . .	162





## Bereich Nürtingen

<b>Bodenpreise</b> .....	165
<b>Stadt Aichtal</b> .....	167
- Aich .....	169
- Grötzingen .....	170
- Neuenhaus .....	171
<b>Gemeinde Altdorf *</b> .....	172
<b>Gemeinde Altenriet *</b> .....	175
<b>Gemeinde Bempflingen *</b> .....	178
- Kleinbettlingen .....	181
<b>Gemeinde Großbettlingen</b> .....	182
<b>Gemeinde Neckartailfingen *</b> .....	185
<b>Gemeinde Neckartenzlingen *</b> .....	189
<b>Stadt Nürtingen</b> .....	193
- Hardt .....	197
- Neckarhausen .....	198
- Oberensingen .....	199
- Raidwangen .....	200
- Reuders .....	200
- Zizibrose .....	201
<b>Gemeinde Oberboihingen</b> .....	203
<b>Gemeinde Schlaitdorf *</b> .....	207
<b>Gemeinde Unterensingen</b> .....	210

\* Gemeindeverwaltungsverband Neckartenzlingen



## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

Auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB §§ 192 ff.) ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte angehalten, Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich zu veröffentlichen.

Mit diesem Grundstücksmarktbericht wird dieser gesetzlichen Vorgabe nachgekommen und das Grundstücksmarktgeschehen im Berichtsjahr 2022 (teilweise unter Bezugnahme der vorherigen Jahre) veröffentlicht.

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB, führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung (Datenbank). Die vertragsbeurkundenden Stellen (in der Regel Notare) sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, dem Gutachterausschuss Abschriften der Kaufverträge zu übersenden. Bei der entgeltlichen Übertragung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten gilt ebenfalls diese Verpflichtung.

In die Kaufpreissammlung werden folgende Rechtsvorgänge (§ 195 Abs. 1 BauGB) aufgenommen:

- Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch in Form des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen,
- Einigungen vor der Enteignungsbehörde oder Enteignungsbeschlüssen,
- Beschlüsse über Umlegungs- u. Sanierungsverfahren,
- Zuschläge in einem Zwangsversteigerungsverfahren,
- Beschlüsse über die Aufstellung von Umlegungsplänen bzw. über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren.

Nicht erfasst werden Verträge, bei denen im Rahmen von Unternehmensverkäufen Immobilien als Vermögensanteil übereignet werden. Hier besteht keine Übersendungspflicht.

Die vorhandenen Daten werden durch erweiterte Recherchen, u. a. beim Käufer (Anschreiben mit Fragebogen) nachverdichtet. Die Daten unterliegen den gesetzlichen datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Kaufpreissammlung ist Grundlage des nachfolgenden Grundstücksmarktberichtes.

Der Grundstücksmarktbericht dient dem interessierten Bürger, dem Grundstücksmarktteilnehmer, der Wirtschaft, der Finanzverwaltung, der Politik und der Verwaltung zur Transparenz auf dem lokalen Grundstücksmarkt.

Aufgabenspektren ohne Daten

Kaufvertrag  
Eingang / Erfassung

Prüfung - Datenauswertung  
Erhebung / Bearbeitung

Kaufpreissammlung  
Grundlage Grundstücksmarktbericht /  
Gutachten / Weitere Auskünfte

Sachverständige  
Wertermittlungen Bodenrichtwerte  
und Verkehrswertgutachten

Geschäftsleitung - Gutachter  
Beratung / Beschluss

Veröffentlichung der  
ausgewerteten Daten



## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzliche Grundlagen hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg (GuAVO). Der Aufgabenbereich und die Einrichtung der Gutachterausschüsse sind in folgenden Gesetzen und Verordnungen geregelt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baugutzutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GuAVO) vom 11.12.1989, in der Fassung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 18)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.08.2021 (BGBl. I S. 2805)

**Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.01.2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden:**

- Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2002 bzw. WertR 2006)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Vergleichswertrichtlinie - VV-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015 (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

## 1.3 Bildung „Gemeinsamer Gutachterausschuss“

Der Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ ist seit 01. Juli 2021 Ihr unabhängiges Sachverständigengremium und Ansprechpartner in Sachen Immobilienbewertung für die Großen Kreisstädte Kirchheim unter Teck und Nürtingen, die Städte Aichtal, Neuffen, Owen, Plochingen, Weilheim an der Teck, Wendlingen am Neckar und Wernau (Neckar), die Gemeinden Aichwald, Altbach, Eutingen-Weiler, Beuren, Bissingen an der Teck, Deizisau, Denkendorf, Dettingen unter Teck, Erkenbrechtsweiler, Frickenhausen, Großbettlingen, Hochdorf, Holzmaden, Köngen, Kohlberg, Lennich, Lichtenwald, Neidlingen, Neuhausen auf den Fildern, Notzingen, Oberboihingen, Ohmden, Reichenbach an der Fils, Unterensingen und Wolfschlugen sowie für den Gemeindeverwaltungsverband Neckarzentlingen. Die Organisation erfolgt über die Geschäftsstelle „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ mit Sitz in Nürtingen.

Bisher hatten diese Kommunen eigene Gutachterausschüsse, die dafür zuständig waren, Immobilien und Grundstücke unabhängig und neutral zu bewerten, Bodenrichtwerte zu ermitteln und über die Auswertung der Kaufpreissammlung für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Alle beteiligten Städte und Gemeinden sind mit Gutachtern im Ausschuss vertreten, so dass lokales Wissen und Erfahrung weiterhin in die Arbeit des Gutachterausschusses einfließen kann. Der Gemeinsame Gutachterausschuss besteht aus 44 unabhängigen, ehrenamtlich tätigen Immobiliensachverständigen und Experten aus dem Bereich Landwirtschaft.



## 1.4 Aufgaben und Befugnisse

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Gremium von Sachverständigen zur Ermittlung von Grundstückswerten. Er ist in Baden-Württemberg nach § 1 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet. Der Gutachterausschuss ist in seiner rechtlichen Stellung einer hohem ständigen Behörde gleichzustellen. Die Sitzungen des Gutachterausschusses sind nichtöffentlich.

Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses sind im Bürgergesetzbuch (BauGB) in den §§ 192 bis 197 und in den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen des Bundes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und des Landes (GuAVO) geregelt.

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Er führt eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zur Erfüllung der Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Nach §§ 8 ff. der Gutachterausschussverordnung obliegt der Geschäftsstelle

- die Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertkriterien, Umrechnungskoeffizienten etc.)
- die Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB
- die Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- die Zusammenstellung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte
- die Bearbeitung von Wertermittlungen und Fachberatungen für kommunale Zwecke

Der Gutachterausschuss kann mündliche und schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z. B. Eigentümern, Mietern, Verkäufern und / oder Käufern) einholen, die Angaben über das Grundstück machen können.

Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung erforderlichen Unterlagen vorlegen.

## 2. Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, einem Stellvertreter sowie 44 Sachverständigen zusammen, die aus den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienhandel, Finanzwirtschaft, Bankwesen, Vermessungswesen und anderen Fachbereichen kommen.

Jeder Gutachter soll hauptberuflich in der Immobilienbewertung tätig sein oder eine zertifizierte Zusatzqualifikation nachweisen.

Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung als

- Immobilienbewertungssachverständige (insbesondere öffentlich bestellte und vereidigte)
- Architekten und Baufachleute
- Vermessungsingenieure
- Angehörige aus Fachverwaltungen (Planungsämter, Bauverwaltung u. a.)
- Bankfachleute, die mit der Finanzierung von Immobilien oder der Immobilienbewertung und -vermittlung beschäftigt sind
- Fachleute aus Mieterverbänden und Grundbesitzvereinigungen
- Land- und forstwirtschaftliche Sachverständige
- Betriebswirte
- Wissenschaftler im Segment Wohnungsbau

besitzen die Gutachter eine besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind, mit Ausnahme des Vorsitzenden und des Stellvertreters, ehrenamtlich tätig.

### 2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Entsprechend der Satzung des Zweckverbandes wird der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses sowie ein ehrenamtlicher Stellvertreter von der Verbandsversammlung bestellt und abberufen.

Die weiteren Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschusses werden vom Verbandsvorsitzenden auf Vorschlag der Geschäftsstelle bestellt und abberufen.

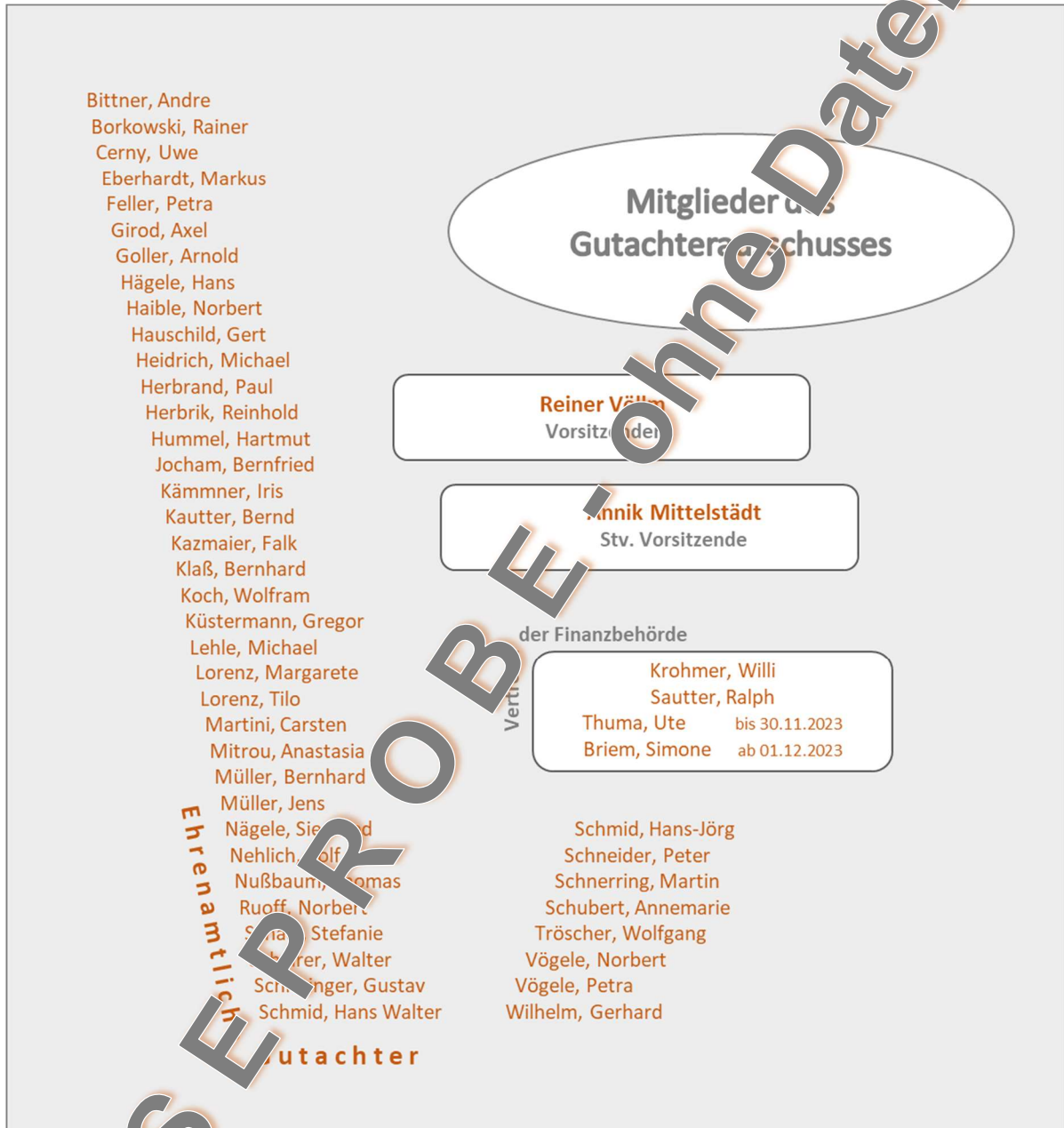
Die Geschäftsstelle schreibt die Gutachterstellen öffentlich aus, die Verbandsgemeinden können der Geschäftsstelle verbindliche Vorschläge unterbreiten.

Das Vorschlagsrecht für den oder die als ehrenamtliche Gutachter zu bestellenden Vertreter des Finanzamtes und dessen oder deren Stellvertreter obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Abs. 2 GuAVG).

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der zuständigen Stelle unter Berücksichtigung von § 192 Abs. 3 BauGB auf vier Jahre bestellt.



Der Verbandsvorsitzende hat am 16.12.2021 die nachfolgenden Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses für den Zeitraum vom **01.12.2021 bis 30.11.2025** bestellt:



### Erstattung von Verkehrswertgutachten

Bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.

### Erstellung von Bodenrichtwerten

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.



## 3. Grundstücksmarkt

### 3.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Der Landkreis mit seinen mehr als 540.000 Menschen liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Das Rückgrat der Wirtschaft des Landkreises Esslingen bilden viele innovative mittelständische Betriebe. Viele von ihnen sind weltweit Marktführer, meist mit einem Exportanteil von über 50 %.

In den 40 Städten und Gemeinden des „Gemeinsamen Gutachterausschusses“ leben ca. 320.000 Menschen. Als Teil des Ballungsraums Stuttgart ist der Landkreis Esslingen im Westen dicht besiedelt und im Osten von einer faszinierenden Landschaft geprägt. Er ist Ziel für Viele, die in der Natur Erholung suchen. Das gesamte Kreisgebiet ist hervorragend durch das Straßen- und Schienennetz angebunden, was für viele Unternehmen ein wichtiger Grund ist, sich hier anzusiedeln.

Mit dem Flughafen Stuttgart und der neuen Messe liegen zwei Einrichtungen im Landkreis, deren Bedeutung weit über die Landesgrenze hinaus strahlt. Der Landkreis zeichnet sich außerdem durch ein reiches Kulturleben sowie ein dichtes Netz von Schulen, Hochschulen und Freizeiteinrichtungen aus.

Die heutige Wirtschaftskraft des Landkreises Esslingen lässt sich mit vielen Zahlen belegen. Pro Erwerbstätigen wird ein Bruttoinlandsprodukt von über 85.000 € pro Jahr gemessen. Dieser Wert liegt rd. 7 % über dem Durchschnitt in Deutschland. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Esslingen ist eine der niedrigsten bundesweit. Entsprechend zählt der Landkreis Esslingen seit Jahren bundesweit zu den Regionen, die über ein sehr hohes Kaufkraftniveau verfügen. Auch die kommunale Schuldenlast konnte in den letzten Jahren kontinuierlich gesenkt werden.

Der Landkreis Esslingen ist ein Zentrum der Automobil-, Maschinenbau- und Elektroindustrie. Hier haben sich nicht nur die Hersteller, sondern auch deren Zulieferbetriebe und die entsprechenden wissenschaftlichen Einrichtungen angesiedelt. Ein breiter Branchenmix entsteht durch Handel, Energieproduzenten, Dienstleister (Finanzen und IT) und durch Hightechunternehmen.

Weitere Firmen aus den Bereichen Chemie, Keramik, Biotechnologie, Bautechnik sowie der Steuer-, Mess- und Regeltechnik kommen hinzu. Die wirtschaftliche Struktur der Region wird durch eine Vielzahl leistungsfähiger Handwerksbetriebe abgerundet, die oft hoch spezialisiert sind. Kompetenzzentren im Landkreis Esslingen sind branchenorientierte Informationsnetzwerke von Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

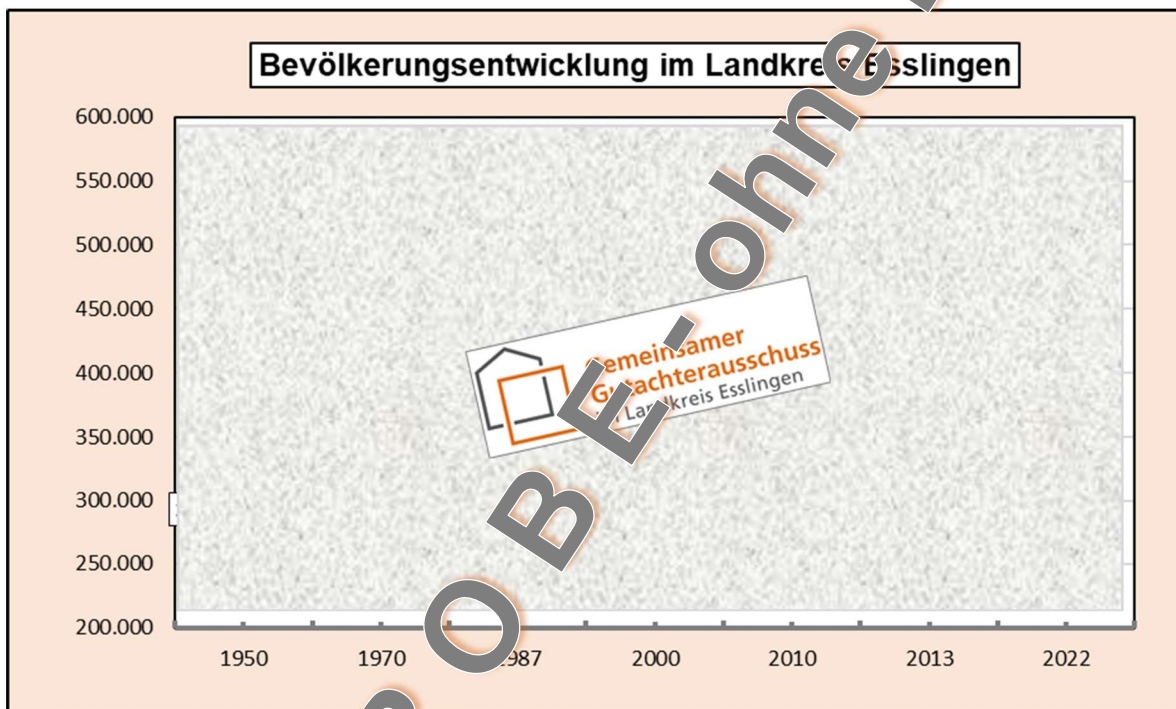
Ein dichtes Netz von Bildungseinrichtungen eröffnet allen Kindern und Jugendlichen die Chance, ortsnah eine der Begabung entsprechende Förderung zu erhalten. An den Berufsschulstandorten werden in enger Abstimmung mit der Wirtschaft junge Menschen auf die beruflichen Aufgaben vorbereitet. Das breit gefächerte Bildungsangebot reicht von der klassischen Handwerkerausbildung bis hin zum biotechnologischen Gymnasium. Im Sinne eines lebenslangen Lernens bieten die Schulen auch Chancen des zeitlichen Bildungswegs und berufsspezifische Weiterbildung.

Auch als Hochschulstandort genießt der Landkreis Esslingen mit der Fachschule Esslingen - Hochschule für Technik und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen einen guten Ruf. Die Hochschule für Sozialwesen in Esslingen ist eine von drei Fachhochschulen in der Bundesrepublik, die sich auf das Sozial- und Gesundheitswesen spezialisiert hat.

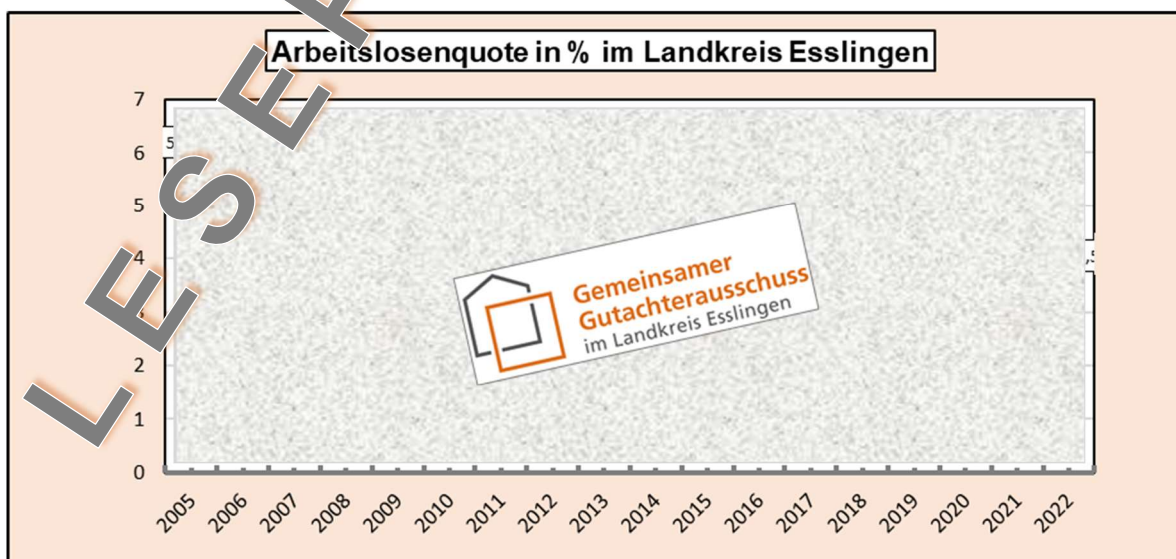
Quelle:  
Landratsamt Esslingen, Portrait des Landkreises

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Durch seine rund 540.000 Einwohner platziert sich der Landkreis Esslingen an einer Stelle in Deutschland und wird dabei knapp von den beiden Landkreisen Rhein-Neckar und Ludwigsburg überholt, die sich auch in geografischer Nähe befinden. Die Aufteilung der Einwohner ist dabei fast symmetrisch - während sich etwa die Hälfte in den sechs Großen Kreisstädten (Esslingen am Neckar, Filderstadt, Nürtingen, Kirchheim unter Teck, Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart) einquartiert haben, zieht es die andere Hälfte in die ländlicheren Gebiete.



Die Arbeitslosenquote im Landkreis Esslingen ist 2022 auf 3,5% gesunken, damit waren 10.579 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Jahr 2020 betrug die Arbeitslosenquote noch 4,1%.





### 3.3 Allgemeines / Überblick

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB).

Die für die Wertermittlung bedeutsamen Vertragsinhalte werden anonymisiert - ohne die personenbezogenen Daten - in der Kaufpreissammlung erfasst. Damit stehen dem Gutachterausschuss die Basisdaten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die Erstattung von Verkehrswertgutachten und die Ermittlung sonstiger wertrelevanter Daten zur Verfügung und können ausgewertet werden.

Die Gutachterausschüsse haben auf Grund dieser Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Diese ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei baureifem Land wird gekennzeichnet, ob sich die Bodenrichtwerte an Erschließungsbeitragspflichtiges oder -beitragsfreies Bauland beziehen.

Der Bodenrichtwert führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert eines bestimmten unbebauten Grundstücks. Rückschlüsse vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert eines zu bewertenden Grundstücks können nur unter Berücksichtigung vorhandener Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften gezogen werden.

Diese sind:

- die spezielle Lage
- der Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungszustand
- die Grundstücksgröße
- der Grundstückszuschnitt
- der Zeitfaktor

Die Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können damit im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung, d. h. die Erstattung eines Wertgutachtens nicht ersetzen.

Weitere Daten für die Wertermittlung sind:

- § 18 ImmoWertV - Indexreihen
- § 19 ImmoWertV - Umrechnungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten
- § 20 ImmoWertV - Vergleichsfaktoren
- § 21 ImmoWertV - Liegenschaftszinssätze / Sachwertfaktoren

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Die Vorgabe verdeutlicht den Willen des Gesetzgebers nach Transparenz des Grundstücksmarktes. Das Finanzamt erhält ebenfalls eine Mitteilung über die ermittelten Bodenrichtwerte. Außerdem kann jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle verlangen. Die Werte werden in Listenform und in der sogenannten „**Bodenrichtwertkarte**“ veröffentlicht.

Die Kaufpreissammlung des „Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen“ bildet die Datengrundlage für den vorliegenden „**Grundstücksmarktbericht**“. Der Bericht soll mit den ermittelten und veröffentlichten Daten zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen.



### 3.4 Kaufverträge / Kauffälle

Grundlage des Grundstücksmarktberichts ist die automatisierte Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. In dieser Kaufpreissammlung werden die von den Notaren übersandten Kaufverträge und deren Auswertungen hinsichtlich ihrer wertrelevanten Daten anonym gespeichert.

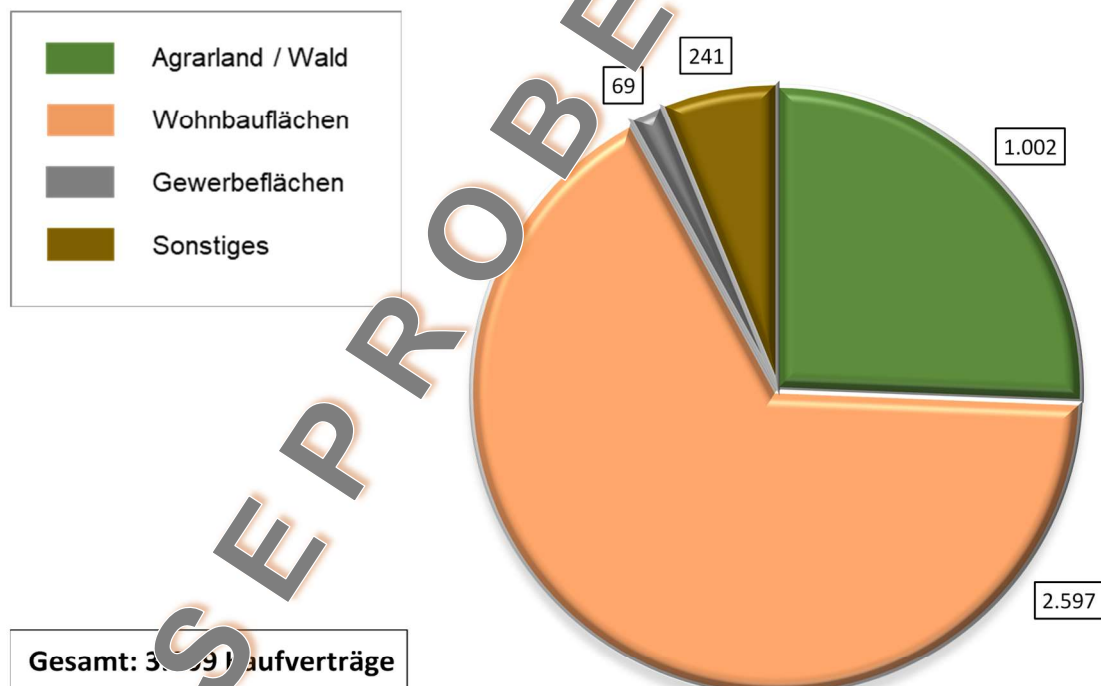
Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2022 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertrags eingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

Die Gesamtsumme der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge in den Tabellen / Diagrammen kann von der tatsächlichen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge abweichen, da in einem Kaufvertrag teilweise mehrere, preislich abgegrenzte Objekte verkauft wurden.

Die Anzahl der Kaufverträge blieb bis 2020 noch auf einem relativ stabilen und weiterhin hohen Niveau. Im Jahr 2021 sank die Anzahl der Kaufverträge geringfügig. Die Ursache war die Corona-Pandemie.

Bei der Geschäftsstelle gingen 2022 insgesamt **3.909 Kaufverträge** ein, dies ist ein Rückgang um rund 18% gegenüber dem Vorjahr. Der Grund hierfür ist sicherlich in den gestiegenen Zinsen bei der Baufinanzierung zu suchen.



Die Auswertung einer dennoch sehr hohen Anzahl von Kaufverträgen schafft eine solide Basis (Umrechnungskoeffizienten, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungsfaktoren) für eine marktkonforme Wertemittlung sowohl im Sachwertverfahren (Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) als auch im Ertragswertverfahren (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) in sehr guter Qualität.

### 3.5 Geldumsatz

Der Immobilienmarkt für den Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses weist im Berichtszeitraum in den meisten Objektarten weiter stark gestiegene Preise auf.

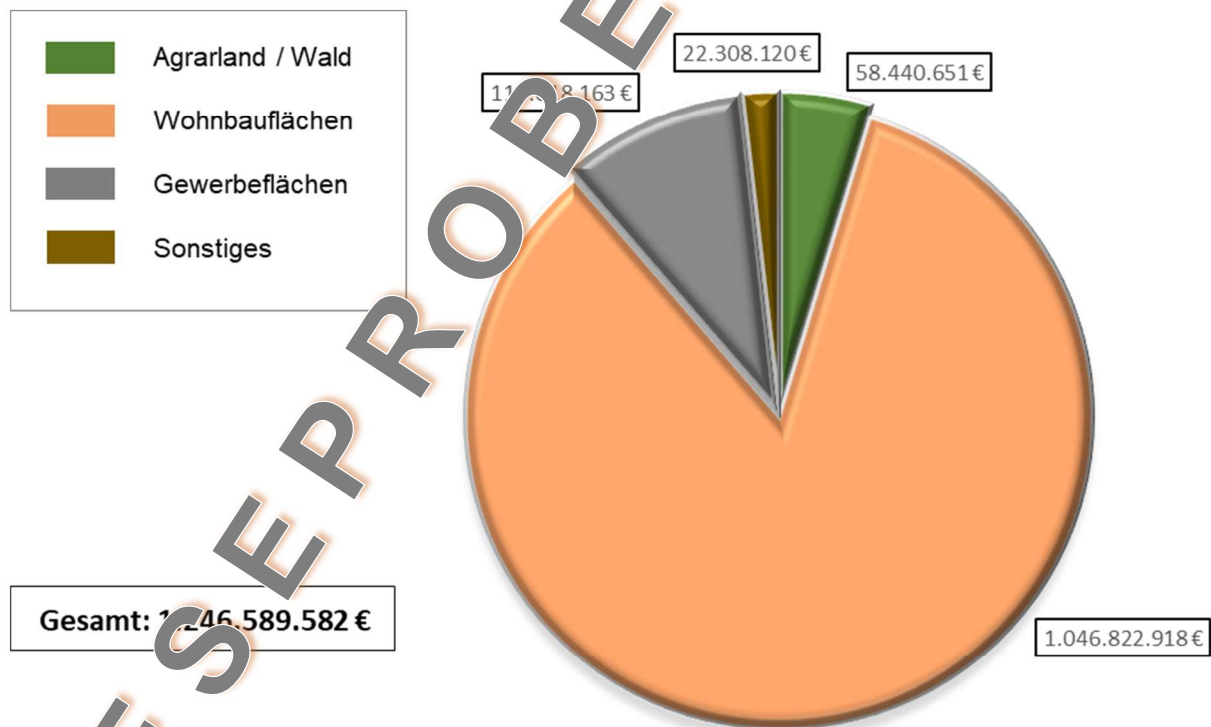
War noch in den Vorjahren ein nahezu flächendeckender Preisanstieg zu beobachten, so ist im Berichtsjahr (insbesondere am Jahresende) eine Stagnation eingetreten. Auf die Auswirkungen der gestiegenen Kosten bei der Baufinanzierung wurde bereits hingewiesen. Die Bodenrichtwerte der Gewerbegrundstücke dagegen bleiben nahezu unverändert.

Weiterhin deutlich erhöhten sich - analog zu den davorliegenden Jahren - auch die Preise der Eigentumswohnungen in den Jahren 2021 und 2022. Der deutlichste Anstieg war hier bei den Werten für Neubauten zu erkennen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gewerbliche Eigentumswohnung (70 m<sup>2</sup>) lag im Jahr 2022 bei knapp 300.000 Euro.

Bei den Agrarlandgrundstücken waren wiederholt die Veränderungen nur sehr gering. Dies gilt größtenteils auch für Gartenland- und Freizeitgrundstücke.

**Der absolute Gesamtgeldumsatz lag im Jahr 2022 bei rund 1,25 Mrd. Euro.**

Die Verteilung der Kauffallzahlen und Umsätze in den einzelnen Verbandsgemeinden wird maßgeblich durch deren Größe (Einwohner- und Haushaltszahl), Zentralität- und Versorgungsfunktion beeinflusst.



In den beteiligten Städten und Gemeinden besteht weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Das Angebot an Wohnbauplätzen ist jedoch gering. Sehr viele sofort bebaubare Baulücken bleiben im Familienbesitz.

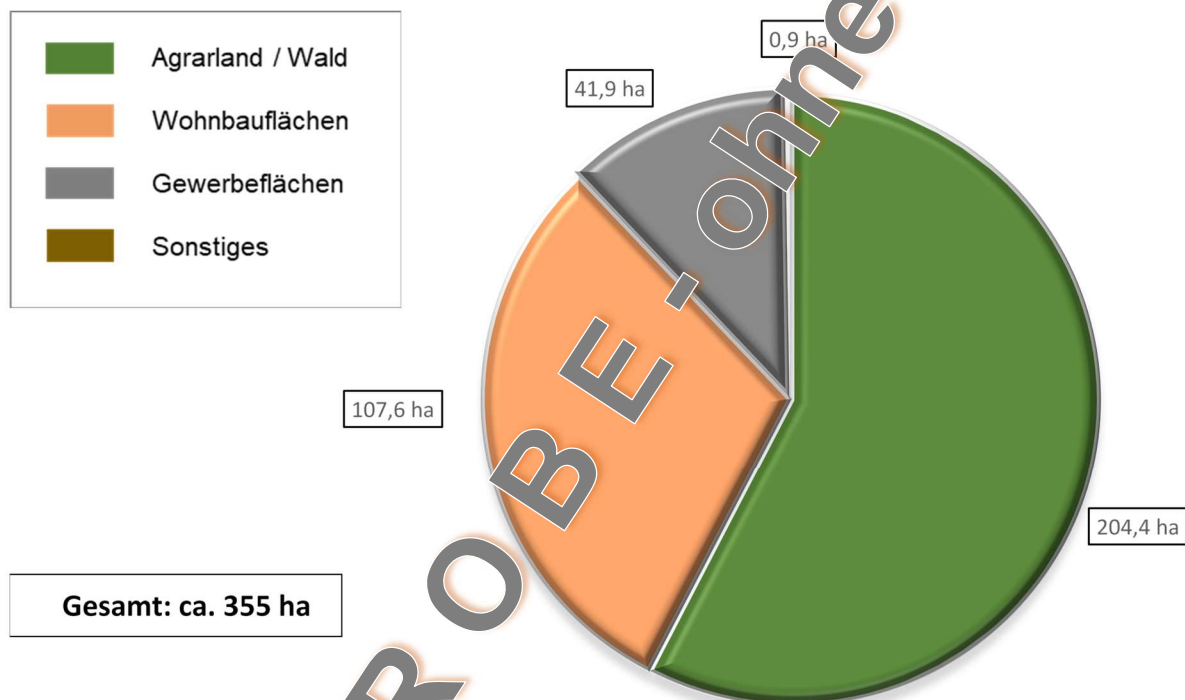
In den Verbandsgemeinden wird zwar viel gebaut, doch reicht dies nicht, um den Bedarf an Wohnungen bzw. Wohngebäuden zu decken. Durch den Mangel an Wohnraum herrscht vor allem in Ballungsräumen und in den Mittelzentren Wohnungsnot, was zu steigenden Mieten führt.



### 3.6 Flächenumsatz

Den bedeutendsten Anteil am Flächenumsatz haben naturgemäß mit knapp 60 Prozent die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt ca. 204 ha, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 29 % gesunken ist. Insgesamt liegt der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien weit unter dem Niveau des Vorjahres (- 31%).

Bei den Wohnbauflächen dominieren Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Von den insgesamt 2.597 Verträgen über Wohnbauflächen entfallen 807 mit einem Flächenumsatz von 41,5 ha und einem Geldumsatz von 422 Mio. € auf individuelles Wohnbauland.



#### Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)

Hierzu zählen entschuldigt und genutzte, oder nutzbare, Flächen von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit, Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten und den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

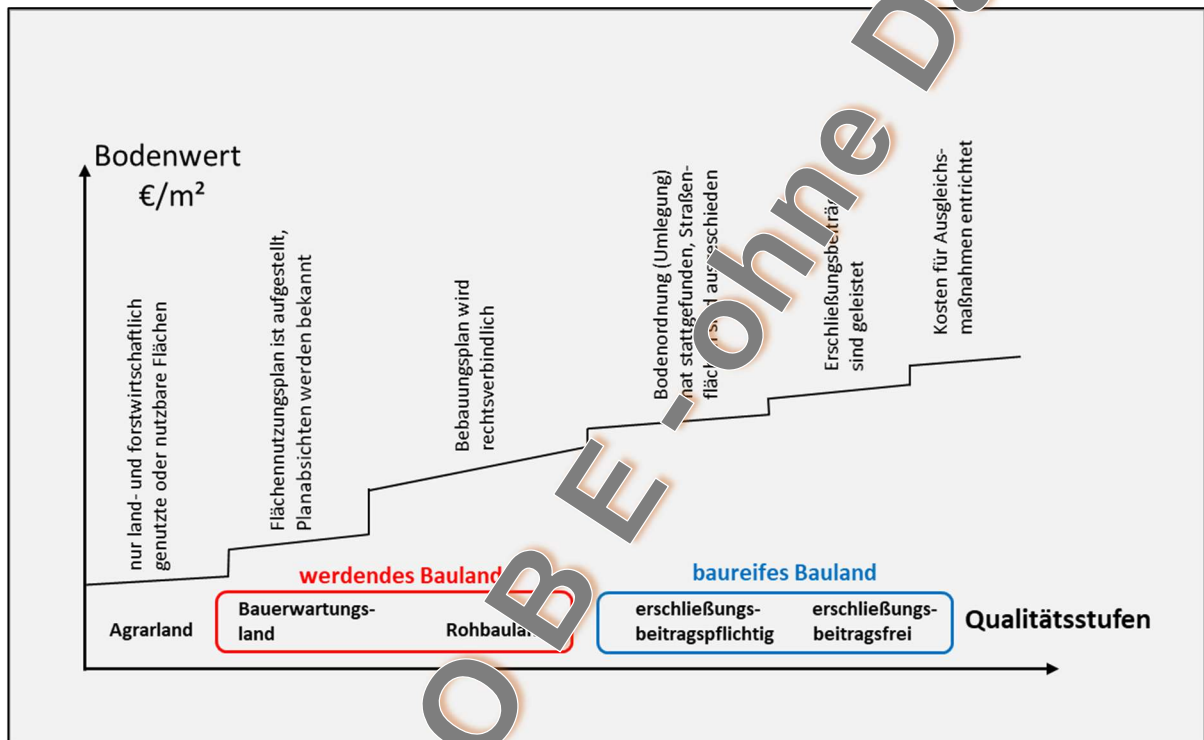
#### Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Alle Grundstücke, die sich aufgrund abweichender Merkmale den in der Wertermittlungsverordnung genannten Entwicklungsstufen nicht eindeutig zuordnen lassen, wie z. B. Kleingartengelände, Gartenanlagen, Verkehrsflächen und Weitere.



### 3.7 Werdendes Bauland

Die Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland vollzieht sich schrittweise und wird durch die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden, die oftmals notwendige Bodenordnung und die Erschließung, vorangetrieben. Die Entwicklung der Bodenwerte geht mit der Baulandentwicklung stufenförmig einher.



#### Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Bloße spekulative Erwartungen reichen nicht aus. Die geplante Allgemeine Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ist anzugeben.

#### Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Die geplante allgemeine Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO ist anzugeben, soweit sie planungsrechtlich hinreichend genau bekannt ist.

#### Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Hierzu zählen Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Es ist mindestens die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Baufläche) sowie das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) und / oder die Grundstücksgröße (in Form von Grundstücksfläche oder -tiefe) darzustellen.

### 3.8 Wohnen im Außenbereich

Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen im Außenbereich stehen nur sehr selten Kauffälle zur Verfügung. Im Außenbereich kann es in der Regel auch keine Bodenrichtwerte für baureifes Land geben, denn im Außenbereich ist die planungsadäquate Nutzung überwiegend eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Die Möglichkeiten, nach § 35 BauGB Vorhaben im Außenbereich durchführen zu dürfen, sind Ausnahmen vom Bauverbot.

Derartige Einschränkungen führen dazu, dass die diesbezüglichen Kaufpreise dem **ungewöhnlichen** Geschäftsverkehr zuzuordnen sind (vgl. § 9 ImmoWertV). Unter diesen Prämissen ist der veröffentlichte generalisierte Bodenrichtwert für „faktisches Bauland“ im Außenbereich zu sehen.

Häufig handelt es sich dabei um kleine Orte, die durch eine sogenannte Außenbereichssatzung planungsrechtlich aufgewertete Außenbereichslagen sind. Anfang 2022 lagen der Auswertung 12 Datensätze aus den Jahren 2018 bis 2021 zugrunde. Bei den Datenerhebungen 2022 handelt es sich um reine Außenbereichslagen überwiegend aus dem ländlich strukturierten Bereich des Albvorlandes.

Bei einigen wenigen Daten handelt es sich um Kaufverträge über landwirtschaftliche Betriebsgebäude, bei denen - für die vorliegende Auswertung - der vorhandenen Bausubstanz kein Sachwert zuerkannt wird. Der Kaufpreis wird in solchen Fällen als Kaufpreis ausschließlich für den Bodenwert angenommen.

Mit entsprechender Modellberechnung kann als Bodenwert für die im Außenbereich baulich nutzbaren Grundstücke der Bodenrichtwert der am nächsten liegenden und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale, vergleichbaren Bodenrichtwerte im Innenbereich zu Grunde gelegt werden. Der Gutachterausschuss hat - aufgrund der sehr unterschiedlichen regionalen Bodenrichtwerte - keine pauschalen Abschläge vorgenommen, sondern mit Hilfe des einfachen **Deduktionsverfahrens** die Bodenrichtwerte für „**Wohnen im Außenbereich**“ ermittelt.

In Anlehnung an die einschlägig bekannte Kalkulation für werdendes Bauland bildet das einfache Deduktionsverfahren einen geeigneten Berechnungsansatz. Dabei wurden zur Berechnung des Baulandwertes anfallende Entwicklungskosten und ein Erschließungsflächenanteil zur Realisierung der Nachnutzungen in Abzug gebracht.

#### Beispielberechnung:

Baulandpreis - erschließungsbeitragsfrei	450,- €	Wohn- oder Mischgebietsfläche (W + M)
Baulandpreis - erschließungsbeitragsfrei	130,- €	Gewerbefläche (G)
Baulandpreis - erschließungsbeitragsfrei	<b>290,- €</b>	<b>Charakter Dorfgebiet (MD)</b>
Erschließungsverfahrenskosten	150,- €	Absoluter Betrag (gebietsabhängig)
Erschließungsflächenanteil - 30 %	42,- €	Bodenordnung
<b>Bodenwert - Wohnen Außenbereich</b>	<b>98,- €</b>	<b>Je Quadratmeter</b>

#### Hinweis

Der maßgebende Bodenrichtwert wird bei land- und / oder forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie sonstigen Vorhaben (Wohngebäude) in Anlehnung an das modifizierte Bodenwertmodell Landesgrundsteuergesetz - mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 berücksichtigt.







## 5. Daten für die Wertermittlung

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit §§ 9 bis 14 ImmoWertV und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg sind neben den Bodenrichtwerten weitere, für die Wertermittlung erforderliche Daten, aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

Diese Daten spiegeln mit Hilfe von Indexreihen und Faktoren die Lage des örtlichen Grundstücksmarktes wieder und sind sowohl für Sachverständige als auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von großer Bedeutung bei der Erstattung von Wertgutachten.

Weitere Daten für die Wertermittlung sind:

- § 18 ImmoWertV - Indexreihen
- § 19 ImmoWertV - Umrechnungsfaktoren / Umrechnungseffizienten
- § 20 ImmoWertV - Vergleichsfaktoren
- § 21 ImmoWertV - Liegenschaftszinssätze / Sachwertfaktoren

Bei der Ableitung der erforderlichen Daten von den in der Kaufpreissammlung erfassten Verträgen erfolgt die Erhebung von Zustandsmerkmalen bebauter Grundstücke aus vorhandenen Unterlagen (Baugesuch, Bebauungsplan) und der Befragung von Beteiligten (Verkäufer, Käufer) in einem sogenannten Auskunftersuchen.

### Hinweis zu Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke:

- sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebietes in € pro Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen
- sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre
- beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke sowie auf die andere ebene bauliche Nutzung (Wohnbaufläche, Gewerbe- / Mischgebietsfläche, Geschäftslage)
- gelten in der Regel nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung; werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen
- gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet. Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis – aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Nutzungsmöglichkeit – u. U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen
- beziehen sich in Sanierungsgebieten auf den sanierungsbeeinflussten Zustand
- enthält keine Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen bzw. Zubehör

## 5.1 Bodenpreisindex

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehört auch die Erstellung und Veröffentlichung von Übersichten und Analysen.

Nach § 12 Abs. 1 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

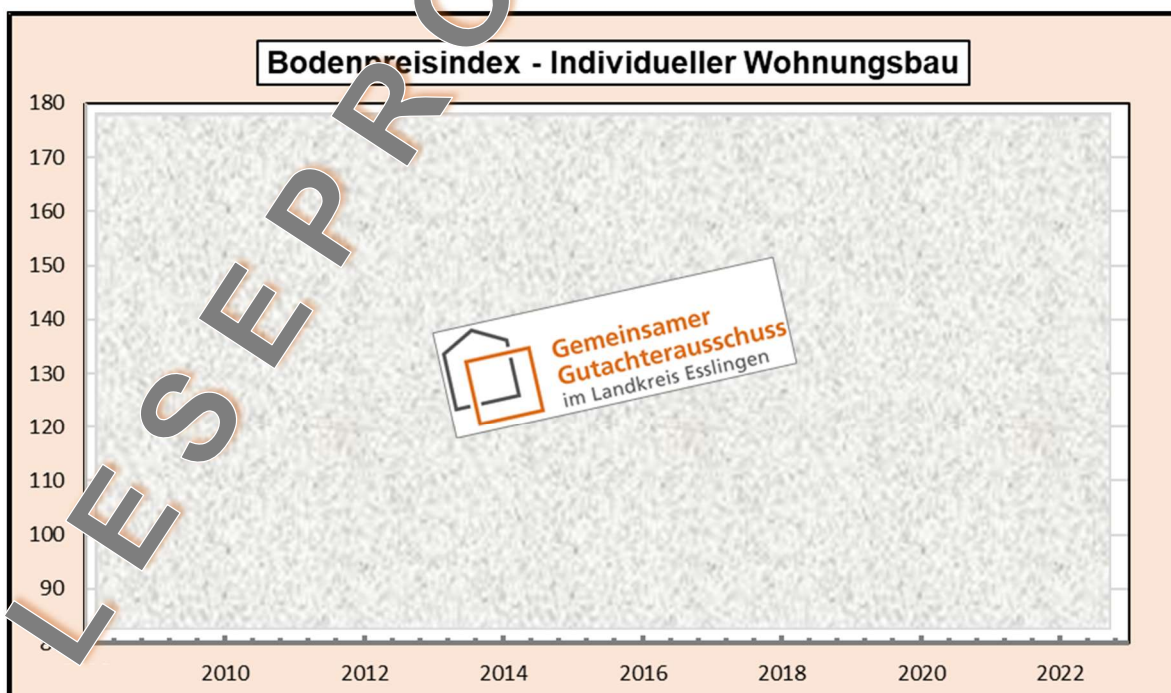
Im anschließenden Diagramm werden die Ergebnisse der Ableitung von Bodenpreisindexreihen für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgebildet. Dabei wurden Kaufverträge unbebauter Grundstücke herangezogen, die für eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind. Der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt mindestens 300,- Euro. Die Grundstücksgröße liegt zwischen 300 und 800 qm.

Um eine strukturelle Beeinflussung durch schwankende Umkreiszahlen in den verschiedenen Städten und Gemeinden auszuschließen, wurden die Basisindizes für die Berechnung des Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit Gemeinden entsprechend ihrer Bedeutung gemittelt.

Bodenpreisindexreihen können als Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert werden. Dabei ergeben sich die Bodenpreisindexzahlen jeweils aus dem Verhältnis des durchschnittlichen Bodenpreises (€/m<sup>2</sup>) eines Berichtszeitraumes zum durchschnittlichen Bodenpreis (€/m<sup>2</sup>) eines Basiszeitraumes. Dem Basiszeitraum wird die Indexzahl 100 zugewiesen.

Aus Bodenpreisindexzahlen zusammengesetzte Bodenpreisindexreihen geben so die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse relativ zum Basisjahr wieder. Anhand von Bodenpreisindexreihen lassen sich Bodenrichtwerte oder Kaufpreise auf einen anderen Zeitpunkt umrechnen.

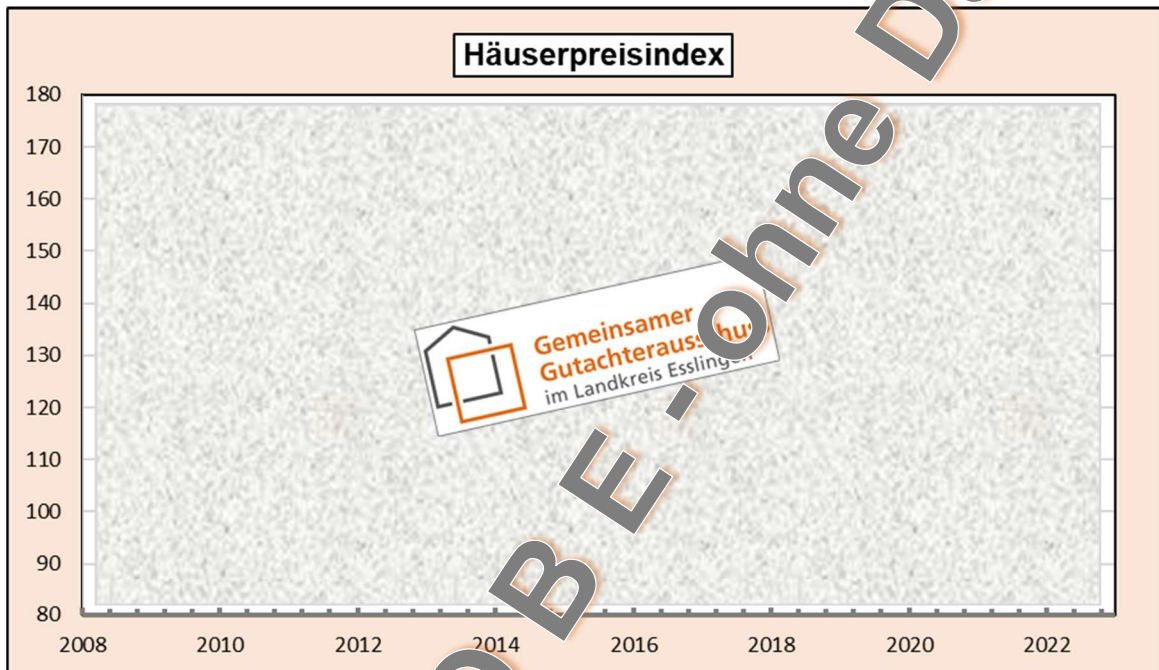
Nachfolgend die Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus:





## 5.2 Häuserpreisindex

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren bundesweit gestiegen. Dies zeigt auch der vorliegende Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, welcher aufgrund von Basisjahr 2015 (Index = 100) in 2022 bei etwa 162,9 Punkten lag. Somit haben die Preise gegenüber dem Basisjahr 2015 um 62,9 Prozent zugenommen.



Quelle: Desatis: Häuserpreisindex Deutschland

Ein Grund für die bislang stetig steigenden Immobilienpreise war die starke Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot. Auch der Mangel an Bauland kann als einer der Gründe für die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt aufgeführt werden.

Des Weiteren führte die jahrelange Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank ebenfalls zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Einerseits macht diese die Finanzierung von Immobilien zwar günstiger, sie bedingt aber auch, dass durch niedrige Zinsen andere Anlagemöglichkeiten weniger attraktiv werden. Als Folge wird mehr in Immobilien investiert und die Preise am Immobilienmarkt nehmen durch die gesteigerte Nachfrage zu.

Trotz der stetig steigenden Immobilienpreise - oder gerade deswegen - versucht der Staat die Wohneigentumsbildung in Deutschland durch zahlreiche Förderprogramme, wie beispielsweise das KfW-Wohneigentumsprogramm zu fördern bzw. günstigere Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilieneigentum zu schaffen.

Denn im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist die Wohneigentumsquote in Deutschland eher gering. Während hierzulande knapp mehr als die Hälfte der Bevölkerung in einer selbstgenutzten Wohnung oder einem selbstgenutzten Eigenheim lebt, wohnen im Nachbarland Polen rund 86 Prozent der Einwohner in den eigenen vier Wänden.

In Frühjahr 2022 hat die Europäische Zentralbank ihre Zinspolitik maßgebend geändert. Durch die gestiegenen Baufinanzierungskosten ist die Steigerungsrate beim Häuserpreisindex etwas geringer ausgefallen als in den Vorjahren.



### 5.3 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren (SWF) abzuleiten, da die selbstgenutzten Wohnhäuser auf dem Immobilienmarkt überwiegend nach dem Sachwertverfahren (NHK 2000 oder NHK 2010) bewertet werden.

Die Sachwertfaktoren sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitet, indem geeignete Kaufpreise zu errechneten Sachwerten ins Verhältnis gesetzt werden. Da aus dem Kaufvertragsrecht alle preisbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes und des Gebäudes hervorzuheben wurden, wurden die Käufer, unter Bezugnahme auf § 197 BauGB, gebeten, die für die Kaufpreissammlung zusätzlich benötigten Angaben in einen Fragebogen einzutragen. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht.

Gemäß § 35 ImmoWertV dienen Sachwertfaktoren dazu, den aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

**Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („modellkonform“).**

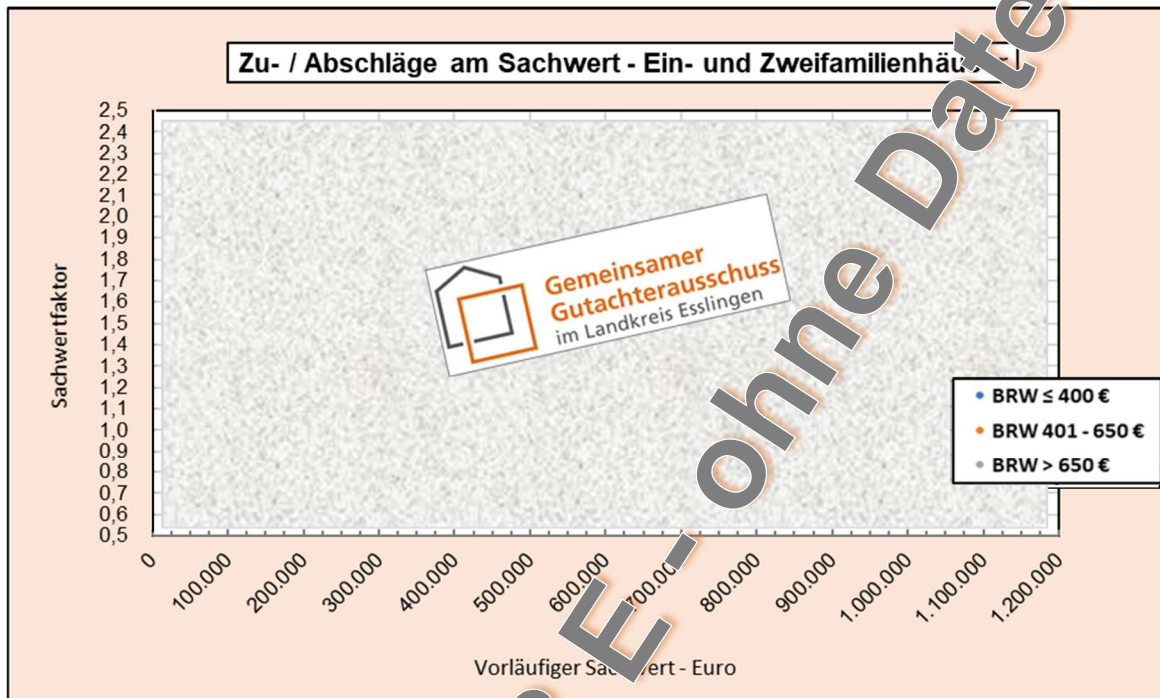
**Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren wird auf eine sachverständige Prüfung hingewiesen. Das betrifft insbesondere die Faktoren in den Randbereichen.**

Sie sind nach dem folgenden Modell abgeleitet worden:

Modellparameter zur Ableitung des Sachwertfaktors	
<b>Gebäudeart</b>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
<b>Berechnungsmodell</b>	$\text{Sachwertfaktor} = (\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}) / \text{vorläufiger Sachwert}$
<b>Normalherstellungskosten</b>	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 4 ImmoWertV 2021
<b>Regionale Korrekturfaktoren</b>	Keine
<b>Baunebenkosten</b>	Keine, in den NHK 2010 enthalten
<b>Bezugsmaßstab</b>	Brutto-Grundfläche (BGF)
<b>Baupreisindex</b>	Indexreihen Statistisches Bundesamt Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Modellansätze - Anlage 1 ImmoWertV 2021
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	$\text{RND} = \text{GND} - \text{Gebäudealter}$ ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	Linear
<b>Wertsatz Außenanlagen</b>	Pauschal 8 %
<b>Wertsatz Nebengebäude</b>	Garagen: Berechnung nach NHK 2010 Sonstige: Zeitwert

In die nachstehenden Auswertungen gingen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern aus dem Jahr 2022 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich. Insgesamt wurden 634 vorläufige Sachwerte berechnet. Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe und des Bodenrichtwertniveaus sowie des Baujahres und der Grundstücksgröße geprüft.

### 5.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Vorl. Sachwert	BRW ≤ 400 €	BRW 401 - 650 €	BRW > 650 €
125.000 €			
150.000 €			
175.000 €			
200.000 €			
225.000 €			
250.000 €			
275.000 €			
300.000 €			
325.000 €			
350.000 €			
375.000 €			
400.000 €			
425.000 €			
450.000 €			
475.000 €			
500.000 €			
525.000 €			
550.000 €			
575.000 €			
600.000 €			
625.000 €			
650.000 €			
675.000 €			
700.000 €			
725.000 €			
750.000 €			

#### Auswertungsparameter

**Auswertung:** 335 Kauffälle

**Basis:** NHK 2010

**Bezugsmaßstab:** Brutto-Grundfläche (BGF)

**Alterswertminderung:** Linear

**Baupreisindex:** Baupreisindex Stat. Bundesamt

**Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre

**Ansatz Nebengebäude:** Zeitwert

**Außenanlagen:** Pauschal 8 %

**Bebauungsabschlag:** Ungedämpfter Bodenwert

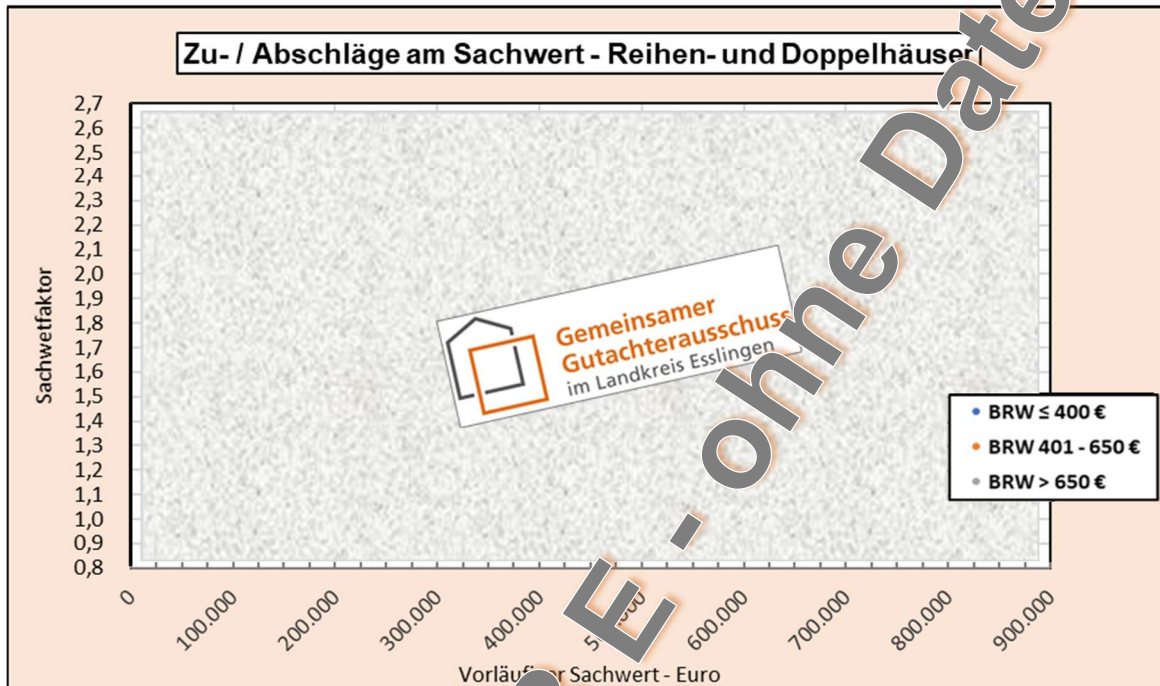
**SWF I:**  
**Bodenrichtwert ≤ 400 €**  
Formel:  
Bestimmtheitsmaß:

**SWF II:**  
**Bodenrichtwert 401 € - 650**  
Formel:  $y = \dots$   
Bestimmtheitsmaß:  $R^2 = \dots$

**SWF III:**  
**Bodenrichtwert > 650 €**  
Formel:  $y = -0, \dots$   
Bestimmtheitsmaß:  $R^2 = 0, \dots$



### 5.3.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser



Vorl. Sachwert	BRW ≤ 400 €	BRW 401 - 650 €	BRW > 650 €
125.000 €			
150.000 €			
175.000 €			
200.000 €			
225.000 €			
250.000 €			
275.000 €			
300.000 €			
325.000 €			
350.000 €			
375.000 €			
400.000 €			
425.000 €			
450.000 €			
475.000 €			
500.000 €			
525.000 €			
550.000 €			
575.000 €			
600.000 €			
625.000 €			
650.000 €			
675.000 €			
700.000 €			
725.000 €			
750.000 €			

#### Auswertungsparameter

**Auswertung:** 299 Kauffälle  
**Basis:** NHK 2010  
**Bezugsmaßstab:** Brutto-Grundfläche (BGF)  
**Alterswertminderung:** Linear  
**Baupreisindex:** Baupreisindex Stat. Bundesamt  
**Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre  
**Ansatz Nebengebäude:** Zeitwert  
**Außenanlagen:** Pauschal 8 %  
**Bebauungsabschlag:** Ungedämpfter Bodenwert

#### SWF I: Bodenrichtwert ≤ 400 €

Formel:  
Bestimmtheitsmaß:

#### SWF II: Bodenrichtwert 401 € - 650

Formel:  $y$   
Bestimmtheitsmaß:  $R^2$

#### SWF III: Bodenrichtwert > 650 €

Formel:  $y = -0, \dots$   
Bestimmtheitsmaß:  $R^2 = 0, \dots$

## 5.4 Gebäudefaktor

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie haben nach § 24 ImmoWertV das Ziel, bei der Wertermittlung vergleichbare Kaufpreise zu ersetzen oder zu ergänzen.

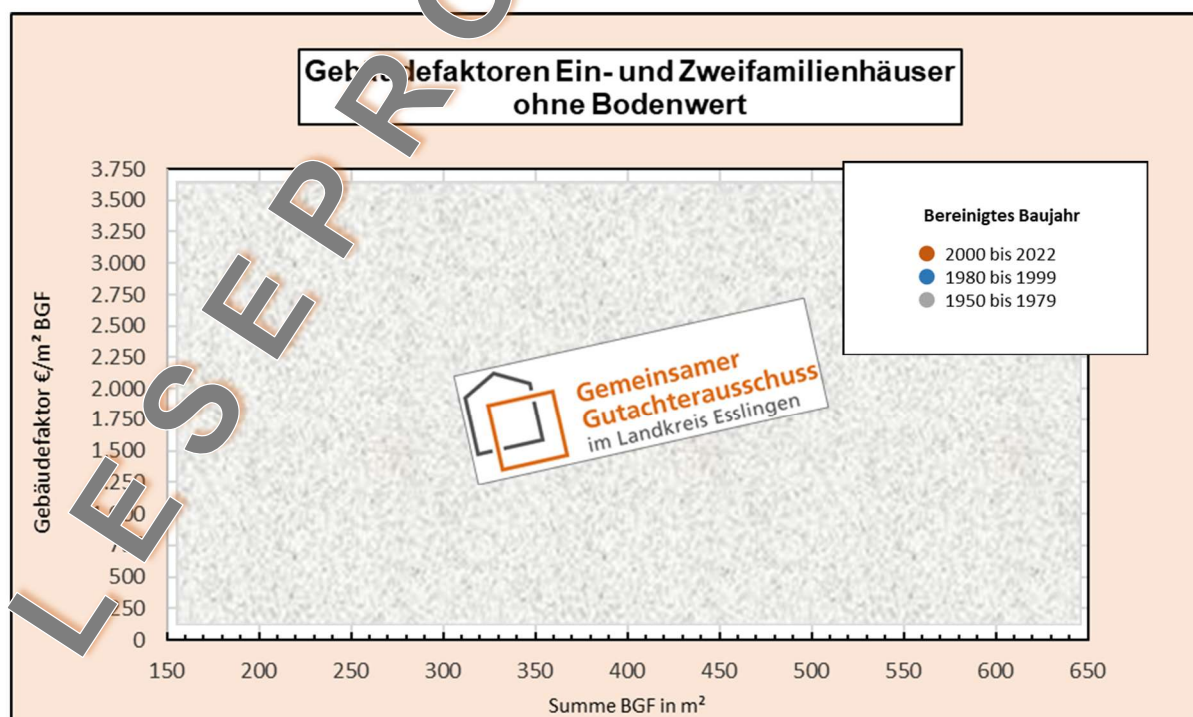
Dies wird in der Regel notwendig, wenn für bestimmte Gebiete nicht genügend Vergleichspreise vorhanden sind oder die Wertermittlung durch die Heranziehung von Vergleichsfaktoren gestützt werden soll.

Bei der erstmaligen Ermittlung von Vergleichsfaktoren hat sich der Gutachterausschuss vorrangig mit der Ermittlung von Gebäudefaktoren der Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser befasst. Hierzu wurden Kaufpreise von Standardobjekten ausgewertet. Als Standardobjekte wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihen-, Reihenend- und Reihemittelhäuser ab dem Baujahr 1950 definiert. Es wurden nur Objekte ausgewählt, die keine erheblichen wertbeeinflussenden Besonderheiten aufwiesen.

Basis der Kalkulation ist die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Aus den hinterlegten Kauffällen werden mittels statistischer Verfahren (Multiple Regression) Vergleichsfaktoren abgeleitet, die die Einflüsse unterschiedlicher Parameter wie Lage (Bodenrichtwert), Baujahr, Wohnfläche, Haustyp, Grundstücksgröße und Ausstattungsstandards auf den Immobilienpreis beschreiben. Als geeignete Bezugseinheit für die Ableitung der Gebäudefaktoren wurde die Bruttogrundfläche (BGF) gewählt.

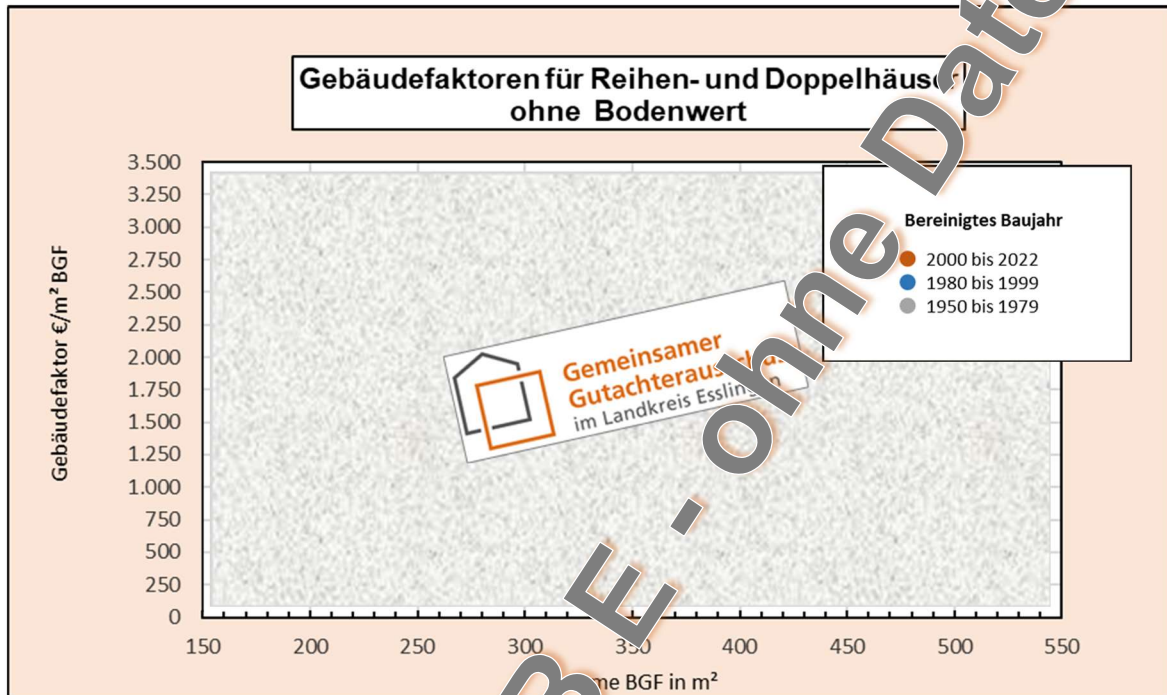
Die Anwendung der Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) führen somit nur zu Vergleichswerten und nicht zu einem Verkehrswert. Aufgrund der geringen Streuung ist eine Differenzierung und eine sachverständige Betrachtung der individuellen Einzelobjekte unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenschaften notwendig.

### 5.4.1 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser





## 5.4.2 Gebäudefaktoren für Reihen- und Doppelhäuser



$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{\text{ber. Kaufpreis (ohne Bodenwert)}}{\text{Summe Bruttogrundfläche}}$$

$$\text{Vergleichswert} = \text{BGF} \times \text{Gebäudefaktor} + \text{Bodenwert}$$

### Wichtig zu wissen !!

Der Vergleichswert (Vergleichsfaktor x Bezugseinheit) ersetzt **kein** Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB verwendet werden. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Das Ergebnis stellt eine Ermittlung des ungefähren Preisniveaus dar und soll dem Anwender als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Grundstückswertes dienen. Die Angabe gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand. Wertbeeinflussende Besonderheiten am Zustand und an der Ausstattung des Gebäudes sowie Rechte, Belastungen, unübliche Grundstücksgrößen etc. führen i. d. R. zu einem abweichenden Wert.

### Definition Vergleichsfaktoren § 20 ImmoWertV

"Vergleichsfaktoren (§193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) zu beziehen."

## 5.5 Flächen-Umrechnungskoeffizienten (UK)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 ImmoWertV), gleich sind.

Die Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich überwiegend auf baureife, ortsüblich erschlossene Grundstücke mit einer bestimmten, orts- und lagespezifischen Grundstücksgröße und einer **Grundstückstiefe von 35 Metern**. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, sofern die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können.

In der Wertermittlungspraxis trifft für Grundstücke, die bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen eine nicht teilbare Einheit bilden, häufig der Grundsatz zu: „Je größer das Grundstück, desto niedriger der Quadratmeterpreis“.

Weichen die Grundstücksgrößen des Bodenrichtwertgrundstücks und des betrachteten Grundstücks voneinander ab, so ist das angemessene Bodenwertniveau über Umrechnungsfaktoren zu ermitteln. Hierbei ist die Größe des betrachteten Grundstücks auf „volle 50 m<sup>2</sup>“ zu runden. Der jeweilige Umrechnungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten.

Für Grundstücke, die (deutlich) von der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks abweichen, kann die Anwendung der UK gegebenenfalls nach sachverständiger Einschätzung erfolgen. Bei wenigen Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbau ist kein Größenbezug angegeben.

**Bei Überschreitung der genannten Grundstückstiefe (35 m)** ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in **Vorderland** - bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks - und **Hinterland** aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung der Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel sind 15 - 20% des Bodenrichtwertes des Vorderlandes für das Hinterland angemessen.

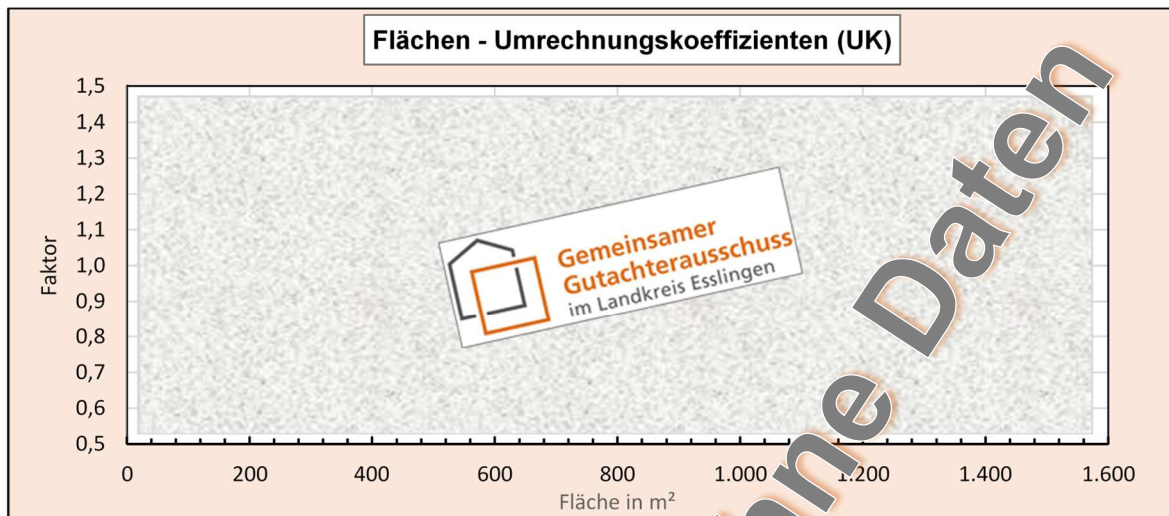
Grundlage für die Auswertung der Flächen-Umrechnungskoeffizienten bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihen- und Doppelhäusern waren über 1.000 Grundstücksverkäufe (Weiterverkäufe) der Jahre 2020 / 2022 mit einer Grundstücksgröße von 200 bis 1.500 qm.

Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird auf eine sachverständige Prüfung hingewiesen. Ob sich die errechneten Bodenpreise tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielen lassen, kann anhand von direkten Auskünften aus der Kaufpreissammlung geprüft bzw. plausibilisiert werden. Das trifft besonders auf die Zu- oder Abschläge in Randbereichen der ermittelten Koeffizienten zu.

Sind übergroße Grundstücke jedoch aufgrund des vorhandenen Baurechts ähnlich gut genutzt wie die kleineren Grundstücke, so gilt der Bodenrichtwert (BRW) für die kleinere Fläche.

Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, sowie Reihen- und Doppelhäusern**, die bei unterschiedlichen Grundstücksflächen, eine nicht teilbare Einheit bilden.





Fläche (m²)	UK	Fläche (m²)	UK	Fläche (m²)	UK	Fläche (m²)	UK
150		500	1,00	850		1.200	
200		550		900		1.250	
250		600		950		1.300	
300		650		1.000		1.350	
350		700		1.050		1.400	
400		750		1.100		1.450	
450		800		1.150		1.500	

<b>Anwendungsbeispiele</b>	Bodenrichtwert (auf <b>500 m²</b> bezogen)	<b>320,- €</b>	<b>320,- €</b>
	Größe Baugrundstück	300 m²	850 m²
	Umrechnungskoeffizient	500 m² = 1,00 300 m² = 1,15	500 m² = 1,00 850 m² = 0,85
	Umrechnung	320 x 1,15 = 368	320 x 0,85 = 272
	<b>Bodenwert</b>	<b>368,- €/m²</b>	<b>272,- €/m²</b>
	Bodenrichtwert (auf <b>600 m²</b> bezogen)	<b>320,- €</b>	<b>320,- €</b>
	Größe Baugrundstück	300 m²	850 m²
	Umrechnungskoeffizient	600 m² = 0,94 300 m² = 1,15	600 m² = 0,94 850 m² = 0,85
	Umrechnung	320 x 1,15 / 0,94 = 391,49	320 x 0,85 / 0,94 = 289,36
	<b>Bodenwert</b>	<b>391,49 €/m²</b>	<b>289,36 €/m²</b>

## 5.6 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage der Quadratmeter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 21 bis 34 ImmoWertV) abzuleiten.

Bei der Ableitung wurden folgende Grundsätze berücksichtigt:

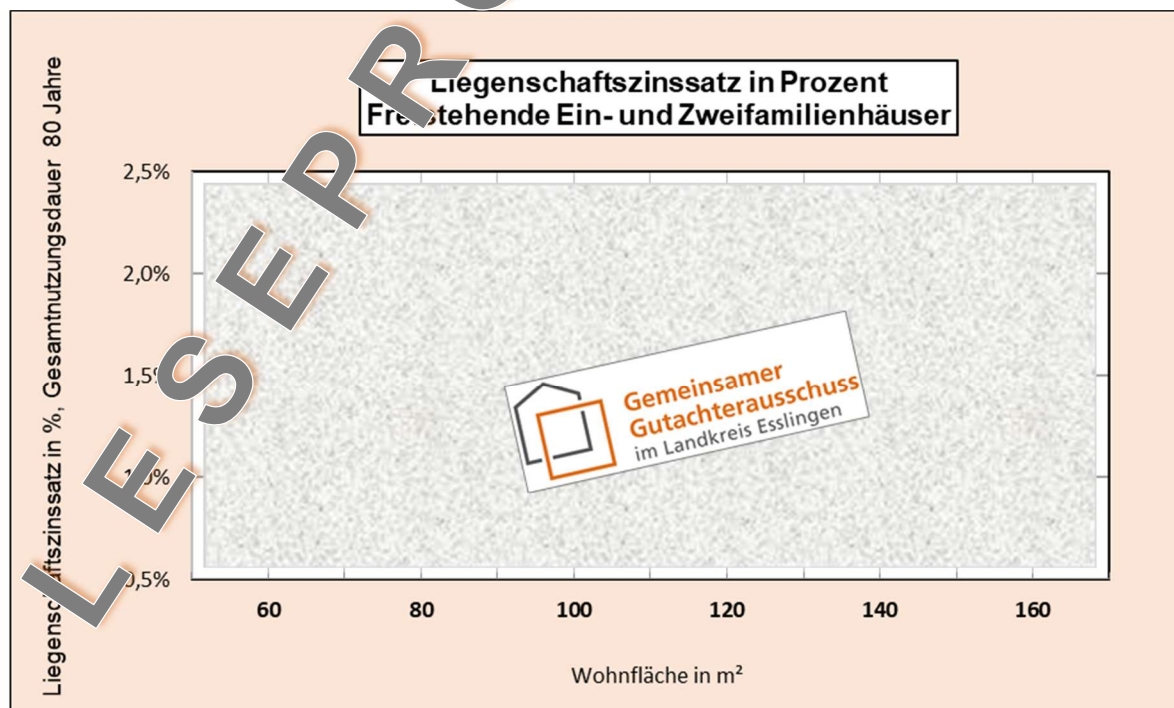
Angesetzt wurde der **bereinigte Kaufpreis** ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände wie z. B. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Inventar oder besondere Rechte oder Lasten.

Der **Jahresrohertrag** errechnet sich aus tatsächlichen Mieten (Nettokaltmiete), die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden.

Der **Jahresreinertrag** ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV werden die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zugrunde gelegt.

Der **Bodenwert** wurde mit dem entsprechenden Bodenrichtwert berechnet. Selbständig nutzbare (bebaubare) Teilflächen des Grundstücks blieben bei der Bodenwertverzinsung unberücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.



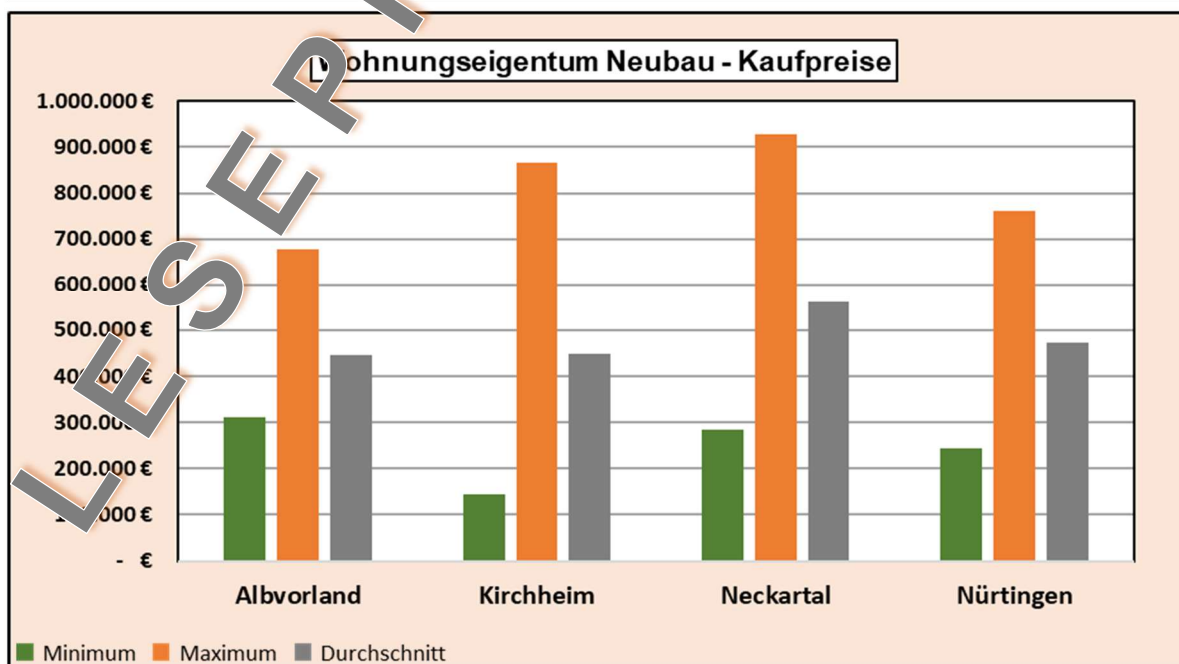
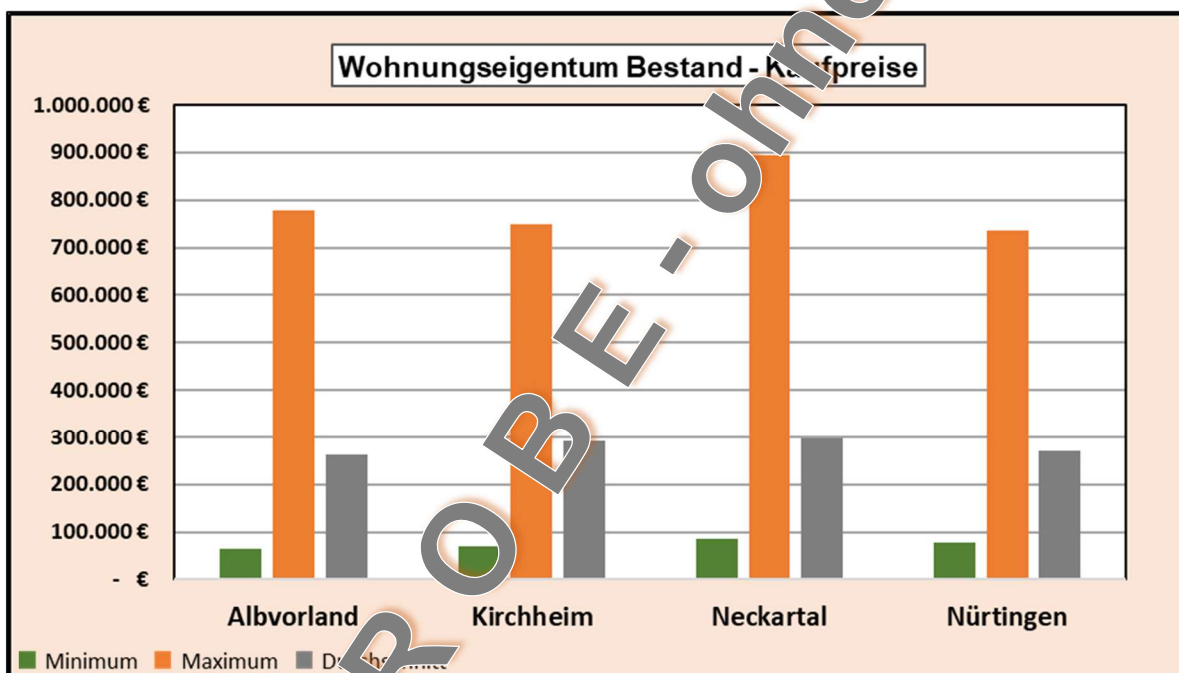


## 6. Wohnungseigentum

### 6.1 Kaufverträge / Kauffälle

Im Jahr 2022 sind dem „Gemeinsamen Gutachterausschuss“, zur Auswertung im Rahmen der Kaufpreissammlung, 1.256 Kaufverträge betreffend Wohnungseigentum zugegangen. Bei der Ergebnisfindung wurden nur Kaufverträge des üblichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

Die Anzahl der Kaufverträge betreffend Wohnungseigentum ist im Bereich Altvorland im Vergleich zu anderen Regionen aufgrund struktureller Gegebenheiten deutlich geringer.



## 6.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise

Grundlage der Datenerhebung sind verwertbare Kaufverträge des üblichen Geschäftsvorkehrs, überwiegend aus den Regionen Neckartal und Kirchheim, betreffend Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern.

Die Daten beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnung im ersten Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

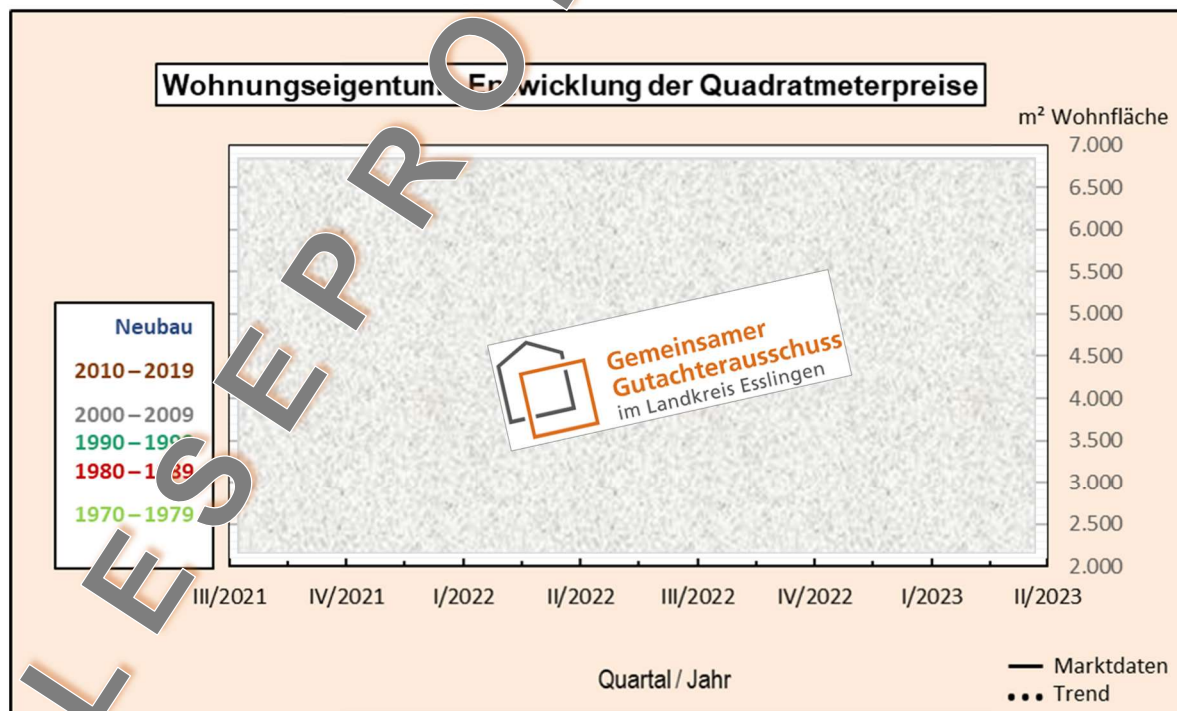
Der Kaufpreis ist für die Auswertung um preisbeeinflussende Merkmale wie Zubehör, Stellplätze, Mobiliar usw. bereinigt. Nicht berücksichtigt sind die Wohnlage und bestehende Mietverhältnisse, sowie Verträge mit Nießbrauch, Erbbaurecht und Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren.

Es ist erkennbar, dass Ende des Jahres 2021 bis einschließlich des 1. Quartals 2022 eine deutliche Preissteigerung in allen Baujahresklassen stattgefunden hat. Ab dem 2. Quartal 2022 ist eine Stagnation zu erkennen, in diversen Baujahresklassen ist sogar ein Preisrückgang zu verzeichnen.

Ab dem 3. Quartal 2022 ist bei Wohnungsverkäufen von Objekten neuerer Baujahre eine leichte Preissteigerung zu erkennen, während bei Objekten älterer Baujahre weiterhin Preisrückgänge zu notieren sind.

Neubauobjekte konnten vor allem in Deizisau, Denkendorf, Neuhausen, Weilheim, Wendlingen, Wernau und Wolfschlugen ausgewertet werden. Bei Neubauten befand sich die Preisspanne zwischen 5.100 €/m<sup>2</sup> und 7.700 €/m<sup>2</sup>.

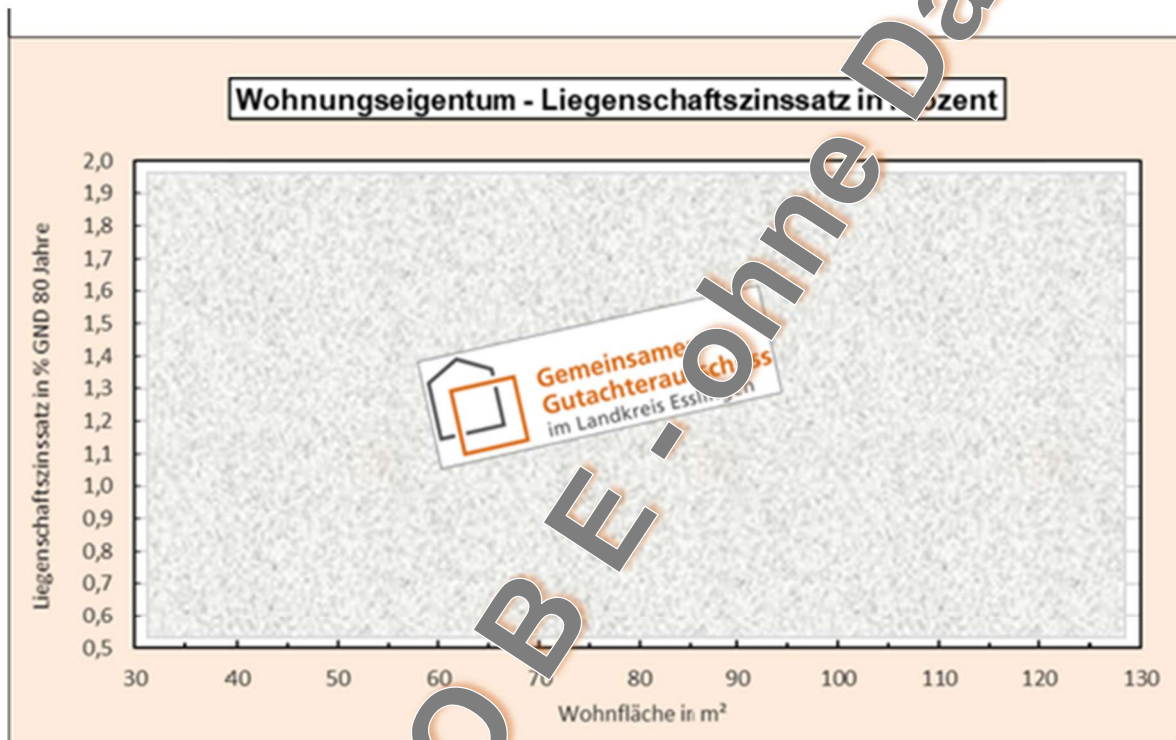
Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Quadratmeterpreise weiter rückläufig sind.





### 6.3 Liegenschaftszinssatz

Grundlage dieser Auswertung ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Als Bewirtschaftungskosten wurden im Sinne des § 32 ImmoWertV die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zugrunde gelegt. Die Mietansätze basieren auf tatsächlichen Mietansätzen, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden, sowie auf qualifizierten Mietspiegeln.

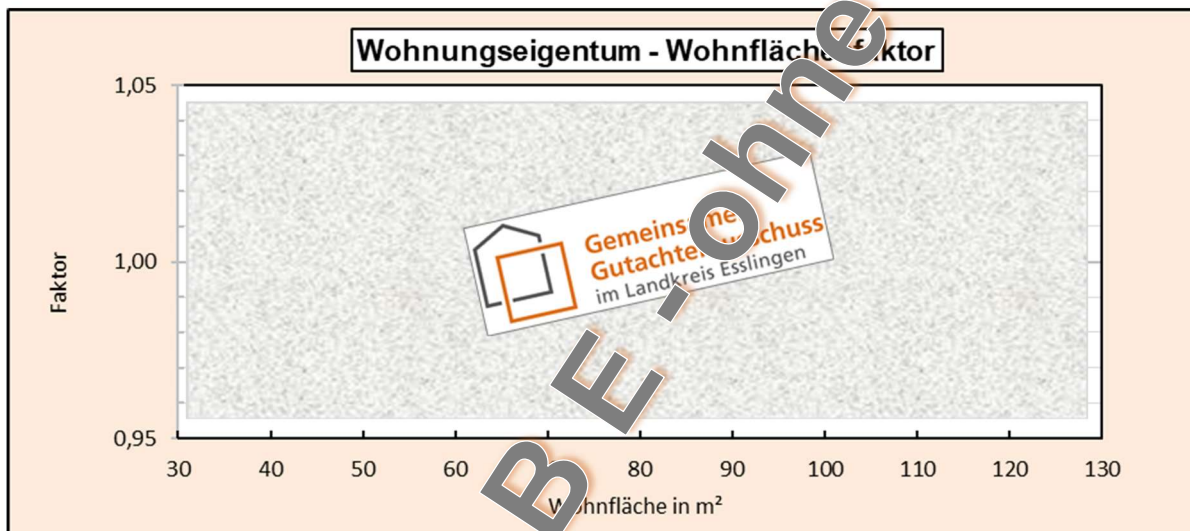


Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	
<b>Datengrundlage</b>	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs
<b>Modellgrundlage</b>	Immobilien Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
<b>Bezugsmaßstab</b>	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung
<b>Erträge (Netto-Multimiete)</b>	Ortsübliche Vergleichsmiete (qualifizierter Mietspiegel)
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	ImmoWertV - Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2
<b>Garagen</b>	Marktkonforme Mietansätze (40 - 80 €/St.)
<b>Stellplätze</b>	Marktkonforme Mietansätze (20 - 60 €/St.)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	Modell NHK 2010

## 6.4 Wohnflächenfaktor

Grundlage dieser Datenerhebung sind verwertbare Kaufverträge in dem Baujahresbereich von 1982 bis 2022. Betrachtet wurden Mehrfamilienhäuser, als auch Wohn- und Geschäftshäuser. Über alle ausgewerteten Kaufverträge ergibt sich eine mittlere Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Datenlage kann keine Auskunft zu sehr kleinen und größeren Wohnungen erfolgen.

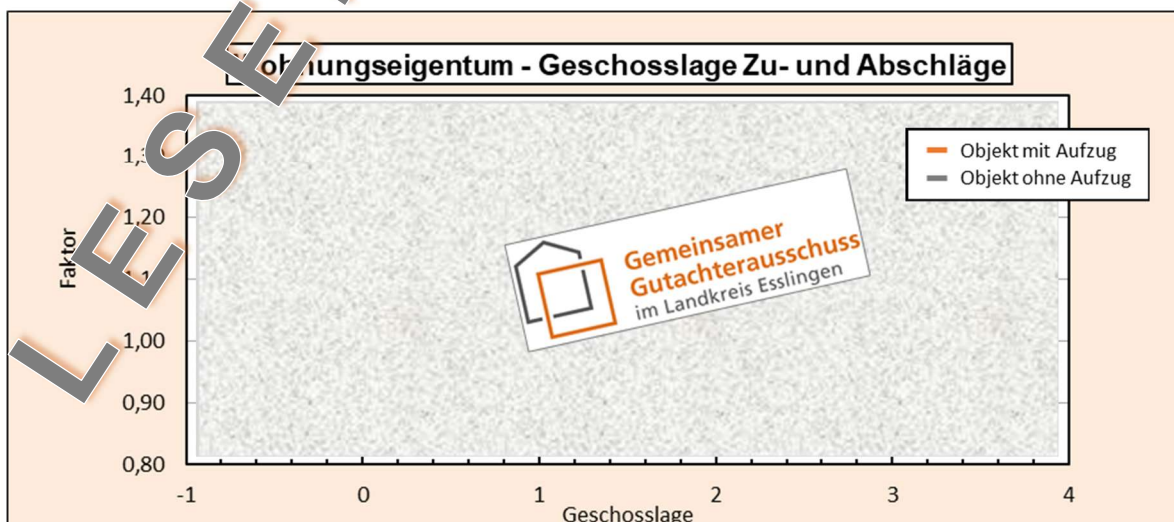
Das folgende Diagramm zeigt den Einfluss der Wohnfläche auf den Quadratmeterpreis bei Wohnungseigentum. Es ist festzustellen, dass die Wohnfläche auf die Quadratmeterpreise am Käufermarkt nur noch eine untergeordnete Auswirkung widerspiegelt.



## 6.5 Geschosslage - Zu- und Abschläge

Das Diagramm stellt Durchschnittsfaktoren einer Wohnung in den jeweiligen Geschossen dar. Diese können im Einzelfall abweichen. Besonders im Unter-, Erd- und Gartengeschoss ist die Gartennutzung und Lage individuell zu berücksichtigen und sachverständigengemäß anzupassen.

Ausgewertet wurden Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten. Eine Berücksichtigung von Penthouse Wohnungen erfolgte nicht. Das erste Obergeschoss ist als Normstockwerk mit dem Faktor = 1 festgelegt. Ausgewiesen ist hier der Baujahresbereich 1982 bis 2022.







## 7. Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Der Grundstücksmarkt einer Region - hier im Bereich der Städte und Gemeinden des „Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen“ - wird selbst bei dieser Größengrenzung (Einwohnerzahl und Gemarkungsfläche) von sehr unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Die Wirkungsweise regional verschieden ist, z. B.:

- Die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
- Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde (Auspendler)
- Perspektiven von Handel, Gewerbe und Tourismus
- Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen (Verkehr / Erholung / Freizeit)
- Die naturräumliche Lage und die landwirtschaftliche Struktur
- Die Bevölkerungsdichte und -struktur
- Die Wirtschaftsentwicklung

Der Immobilienstandort Landkreis Esslingen ist durch eine hohe Wohnungsnachfrage gekennzeichnet. Das Mietniveau ist vergleichbar mit dem Landkreis Böblingen. Die Nachfrage nach Immobilien übersteigt das vorhandene Angebot.

Entsprechend § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom 11.12.1989 hat der Gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen in seinen Sitzungen am 20./21./22. / 23.06.2023 die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 festgestellt.

Veröffentlichung unter [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) (Boris-BW)  
Veröffentlichung unter [www.gutachterausschuss-lkes.de](http://www.gutachterausschuss-lkes.de)

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens, die für eine Mehrzahl von Grundstücken, innerhalb eines räumlich abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Bezugsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück).

Sie werden aus den in den einzelnen Städten und Gemeinden bezahlten Bodenpreisen im Jahr 2022 abgeleitet. Die Richtwerte haben keine bindende Wirkung; sie sollen lediglich als Orientierungshilfe für die Preisgestaltung dienen.

Um die Transparenz des Grundstücksmarktes und damit auch die Einschätzung der Marktlage angesichts der Vielgestaltigkeit der Region, der unterschiedlichen Strukturdaten der beteiligten Städte und Gemeinden und der übermittelten und veröffentlichten Daten der seitherigen Gutachterausschüsse zu erhöhen, wurden in der vorliegenden Publikation für die jeweiligen Gemeinden jeweils ausführliche separate Analysen und Diagramme erstellt.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind wie folgt dargestellt und halten sich weitestgehend an den „Nutzungsartenkatalog“ der Anlage 5 (zu §16 Abs. 3) der ImmoWertV.

## Nutzungsartenkatalog:

Für jeden Bodenrichtwert ist der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung angegeben.

Nutzung	Ergänzung	Bezeichnung
B		Baureifes Land
R		Rohbauland
E		Bauerwartungsland
<b>Wohnbaufläche</b>		
W		Wohnbaufläche
WB		Besonderes Wohngebiet
<b>Gemischte Baufläche / Mischgebiet</b>		
M		Gemischte Baufläche / Mischgebiet
MD		Dorfgebiet
MI		Mischgebiet
MK		Kerngebiet
MU		Urbanes Gebiet
<b>Gewerbliche Baufläche</b>		
G		Gewerbliche Baufläche
S	SO	Sonderbaufläche (sonstige Sondergebiete)
GB		Baufläche für Gemeinbedarf
	WO	Wochenendhäuser
	HAF	Hafen
	ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
<b>Flächen für Landwirtschaft oder Forstwirtschaft</b>		
LF		Flächen für Landwirtschaft oder Forstwirtschaft
A		Acker
GR		Grünland
	OG	Obstbaufläche
WG		Wingarten (ohne Aufwuchs)
F		Forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs)
<b>Sonstige Flächen</b>		
SF		Sonstige Flächen
KGA		Kleingartenfläche
FGA		Freizeitgartenfläche
SPO		Sportfläche
SG		Sonstige private Fläche
FH		Friedhof
FP		Flughäfen, Flugplätze
GF		Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
SN		Sondernutzungsfläche
	Entw-EU	Entwicklungsfläche
	SU	Sanierungsgebiet
Kürzel	Bezeichnung	
e	Erschließungsbeitragsfrei	
ebp	Erschließungsbeitragspflichtig	

## Entwicklungsflächen:

Flächen, die noch nicht den Anforderungen an ein Baugebiet entsprechen, die im Flächennutzungsplan zum Teil als „Flächen der Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, jedoch in vergleichsweise kurzer Zeit und mit vergleichsweise geringem Aufwand in ein Baugebiet überführt werden können. Als Bodenrichtwert ist der Grundstückspreis der angrenzenden landwirtschaftlichen Zonen anzusetzen.