

Experten unter einem Dach  
40 Städte und Gemeinden



**Gemeinsamer  
Gutachterausschuss**  
im Landkreis Esslingen



Aichtal Aichwald Altbach Altdorf Altenriet Baltmannsweiler Bempflingen Beuren Bissingen Deizisau  
Denkendorf Dettingen Erkenbrechtsweiler Frickehausen Großbettlingen Hochdorf Holzmaden  
Kirchheim Köngen Kohlberg Lenningen Lichtenwald Neckartailfingen Neckartenzlingen Neidlingen  
Neuffen Neuhausen Notzingen Nürtingen Oberboihingen Ohmden Owen Plochingen Reichenbach  
Schlaitdorf Unterensingen Weilheim Wendlingen Wernau Wolfschlugaen



## Vorwort des Verbandsvorsitzenden

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

der Gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen ist Ihre Anlaufstelle, wenn es um die Immobilien- und Mietpreisentwicklung in unseren Städten und Gemeinden geht. Ich freue mich, dass wir mit diesem Grundstücksmarktbericht eine zentrale und übersichtliche Publikation schaffen konnten, auf 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, heimatverbundene Menschen. Über die benachbarte A8 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. Ich bin mir sicher, dass wir 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 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 der erste 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.

Die Anforderungen an die Gutachterausschüsse sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und werden auch in Zukunft - Stichwort Grundsteuerreform - weiterhin steigen.

Der Gutachterausschuss sorgt auf der Basis von Marktbeobachtungen für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Markttransparenz, an der sich Sachverständige, Banken, Makler, das Finanzamt und Vertreter der Immobilien- und Bauwirtschaft orientieren.

Diese Markttransparenz wird insbesondere durch Bodenrichtwerte, die aus der Kaufpreissammlung (4.785 Kaufverträge im Jahr 2021) abgeleitet wurden, sowie der Erstellung des Grundstücksmarktberichts erreicht. Die einzelfallbezogene Markttransparenz erfolgt zudem durch die Erstattung individueller Verkehrswertgutachten.

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

Herzlichst, Ihr

Reiner Völlm  
- Vorsitzender -



## Impressum

**Herausgeber:**

Geschäftsstelle  
Gemeinsamer Gutachterausschuss  
im Landkreis Esslingen

**Geschäftsstelle:**

Gutachterausschuss  
Ohmstraße 16  
72622 Nürtingen  
E-Mail: [info@gua-lkes.de](mailto:info@gua-lkes.de)

**Homepage:**

[www.gutachterausschuss-lkes.de](http://www.gutachterausschuss-lkes.de)

**Auskünfte über:**

- Grundstücksbewertungen
- Bodenrichtwerte
- Vergleichspreise
- Kaufpreissammlung
- Verkehrswertgutachten / Leistungen
- Veröffentlichungen

**Ansprechpartner:**

**Reiner Völlm**

Telefon: 07022 / 24234-10  
- Leiter der Geschäftsstelle -

**Annik Mittelstädt**

Telefon: 07022 / 24234-11  
- Stv. Leiterin der Geschäftsstelle -

**Irene Kunkel**

Telefon: 07022 / 24234-14  
- Sekretariat -

**Wir sind für Sie da:**

**Montag / Mittwoch / Freitag:**

08:00 bis 12:00 Uhr

**Dienstag / Donnerstag:**

08:00 bis 12:00 Uhr / 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

**Stand der Datenanalyse:**

Juni 2022

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> des Verbandvorsitzenden OB Dr. Fridrich .....	2
<b>Vorwort</b> des Vorsitzenden des Gutachterausschusses .....	3
<b>Impressum</b> .....	4
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	5
<b>1. Vorbemerkungen</b>	
- 1.1 Allgemeines .....	9
- 1.2 Gesetzliche Grundlagen .....	9
- 1.3 Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses .....	10
- 1.4 Aufgaben und Befugnisse .....	10
<b>2. Gutachterausschuss / Geschäftsstelle</b>	
- 2:1 Mitglieder des Gutachterausschusses .....	11
<b>3. Grundstücksmarkt</b>	
- 3.1 Allgemeines / Überblick .....	13
- 3.2 Kaufverträge / Kauffälle .....	14
- 3.3 Geldumsatz .....	15
- 3.4 Flächenumsatz .....	16
- 3.5 Werdendes Bauland .....	17
- 3.6 Wohnen im Außenbereich .....	18
<b>4. Grundstücksverkehr 2021</b>	
- 4.1 Bebaute Grundstücke .....	19
<b>5. Daten für die Wertermittlung</b> .....	26
- 5.1 Bodenpreisindex .....	27
- 5.2 Häuserpreisindex .....	28
- 5.3 Sachwertfaktoren .....	29
5.3.1 Sachwertfaktoren NHK 2000 .....	30
5.3.2 Sachwertfaktoren NHK 2010 .....	31
- 5.4 Flächen-Umrechnungskoeffizienten .....	32
- 5.5 Liegenschaftszinssätze .....	34



<b>6. Bodenrichtwerte zum 01.01.2022</b> .....	35
<b>Stadt Aichtal</b> .....	36
- Aich	
- Grötzingen	
- Neuenhaus	
<b>Gemeinde Aichwald</b> .....	42
- Aichelberg	
- Aichschieß	
- Kummhardt	
- Lobenrot	
- Schanbach	
<b>Gemeinde Altbach</b> .....	48
<b>Gemeinde Altdorf</b> .....	52
<b>Gemeinde Altenriet</b> .....	56
<b>Gemeinde Baltmannsweiler</b> .....	60
- Hohengehren	
<b>Gemeinde Bempflingen</b> .....	64
- Kleinbettlingen	
<b>Gemeinde Beuren</b> .....	69
- Balzholz	
<b>Gemeinde Bissingen</b> .....	73
- Ochsenwang	
<b>Gemeinde Deizisau</b> .....	78
<b>Gemeinde Denkendorf</b> .....	82
<b>Gemeinde Dettingen unter Teck</b> .....	87
<b>Gemeinde Erkenbrechtweiler</b> .....	91
<b>Gemeinde Frickenhausen</b> .....	94
- Linsenhofen	
- Tischardt	
<b>Gemeinde Großbettlingen</b> .....	99



<b>Gemeinde Hochdorf</b> .....	103
<b>Gemeinde Holzmaden</b> .....	107
<b>Stadt Kirchheim unter Teck</b> .....	111
- Jesingen	
- Lindorf	
- Nabern	
- Ötlingen	
<b>Gemeinde Köngen</b> .....	120
<b>Gemeinde Kohlberg</b> .....	124
<b>Gemeinde Lenningen</b> .....	128
- Gutenberg	
- Hochwang	
- Kребstein	
- Oberlenningen	
- Schlattstall	
- Schopfloch	
- Unterlenningen	
- Brucken	
<b>Gemeinde Lichtenwald</b> .....	136
- Hegenlohe	
- Thomashardt	
<b>Gemeinde Neckartailfingen</b> .....	140
<b>Gemeindeverwaltungsverband Neckartenzlingen</b> .....	144
- Altdorf .....	48
- Altenriet .....	56
- Bempflingen mit Kleinbettlingen .....	64
- Neckartailfingen .....	141
- Schlaitdorf .....	197
<b>Gemeinde Neidlingen</b> .....	148
<b>Stadt Neuffen</b> .....	152
- Kappishäusern	
<b>Gemeinde Neuhausen auf den Fildern</b> .....	157
<b>Gemeinde Notzingen</b> .....	162



<b>Stadt Nürtingen</b> .....	164
- Hardt	
- Neckarhausen	
- Oberensingen	
- Raidwangen	
- Reudern	
- Zizishausen	
<b>Gemeinde Oberboihingen</b> .....	177
<b>Gemeinde Ohmden</b> .....	181
<b>Stadt Owen an der Teck</b> .....	185
<b>Stadt Plochingen am Neckar</b> .....	189
- Stumpfenhof	
<b>Gemeinde Reichenbach an der Fils</b> .....	193
<b>Gemeinde Schlaitdorf</b> .....	197
<b>Gemeinde Unterensingen</b> .....	201
<b>Stadt Weilheim an der Teck</b> .....	205
- Hepsisau	
<b>Stadt Wendlingen am Neckar</b> .....	211
<b>Stadt Wernau am Neckar</b> .....	215
<b>Gemeinde Wolfschlugen</b> .....	219



## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Allgemeines**

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

Mit diesem Grundstücksmarktbericht wird dieser gesetzlichen Aufgabe nachgekommen und das Grundstücksmarktgeschehen im Berichtsjahr 2021 (teilweise unter Bezugnahme der vorherigen Jahre) veröffentlicht.

Gemäß § 195 BauGB, führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung (Datenbank). Die vertragsbeurkundenden Stellen (i.d.R. 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. 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, den Grundstücksmarktteilnehmern, der Wirtschaft, der Finanzverwaltung, der Politik und der Verwaltung zur Transparenz auf dem lokalen Grundstücksmarkt.

### **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 ist in folgenden weiteren Gesetzen und Verordnungen geregelt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - 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)
- 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 Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015 (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

### **1.3 Bildung „Gemeinsamer Gutachterausschuss“**

Der Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ ist seit 1. 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, Baltmannsweiler, Beuren, Bissingen an der Teck, Deizasau, Denkendorf, Dettingen unter Teck, Erkenbrechtsweiler, Frickenhausen, Großbettlingen, Hochdorf, Holzmaden, Köngen, Kohlberg, Lenningen, Lichtenwald, Neidlingen, Neuhausen auf den Fildern, Notzingen, Oberboihingen, Ohmden, Reichenbach an der Fils, Unterensingen und Wolfschlugen sowie für den Gemeindeverwaltungsverband Neckartenzlingen. 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 hoheitlich tätigen Behörde gleichzustellen. Die Sitzungen des Gutachterausschusses sind nichtöffentlich.

Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (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 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, Sachwertfaktoren, 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 oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mietern, Verkäufern, 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, Bankenwesen, 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 aus Grundbesitzervereinigungen
- 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 hauptamtlicher 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 unverbindliche Vorschläge unterbreiten.

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

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:



### **Vorsitzender:**

Völlm, Reiner

### **Stellvertretende Vorsitzende:**

Mittelstädt, Annik

### **Ehrenamtliche Gutachter:**

<b>Bittner, Andre</b>	<b>Jocham, Bernfried</b>	<b>Nußbaum, Thomas</b>
<b>Borkowski, Rainer</b>	<b>Kautter, Bernd</b>	<b>Ruoff, Norbert</b>
<b>Cerny, Uwe</b>	<b>Kazmaier, Falk</b>	<b>Schaal, Stefanie</b>
<b>Eberhardt, Markus</b>	<b>Klaß, Bernhard</b>	<b>Schairer, Walter</b>
<b>Feller, Petra</b>	<b>Koch, Wolfram</b>	<b>Schietinger, Gustav</b>
<b>Girod, Axel</b>	<b>Küstermann, Gregor</b>	<b>Schmid, Hans Walter</b>
<b>Goller, Arnold</b>	<b>Lehle, Michael</b>	<b>Schmid, Hans-Jörg</b>
<b>Graf, Iris</b>	<b>Lorenz, Margarete</b>	<b>Schneider, Peter</b>
<b>Hägele, Hans</b>	<b>Lorenz, Tilo</b>	<b>Schnerring, Martin</b>
<b>Haible, Norbert</b>	<b>Martini, Carsten</b>	<b>Schubert, Annemarie</b>
<b>Hauschild, Gert</b>	<b>Mitrou, Anastasia</b>	<b>Tröscher, Wolfgang</b>
<b>Heidrich, Michael</b>	<b>Müller, Bernhard</b>	<b>Vögele, Norbert</b>
<b>Herbrand, Paul</b>	<b>Müller, Jens</b>	<b>Vögele, Petra</b>
<b>Herbrik, Reinhold</b>	<b>Nägele, Siegfried</b>	<b>Wilhelm, Gerhard</b>
<b>Hummel, Hartmut</b>	<b>Nehlich, Rolf</b>	

### **Vertreter der Finanzbehörde:**

Krohmer, Willi

Sautter, Ralph

Thuma, Ute

### **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.

### **Ermittlung 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 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 Erbbau-recht 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 personenbe-zogenen 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 bau-reifem Land wird gekennzeichnet, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder -beitragsfreies Bauland beziehen.

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

Diese sind

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

Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können damit im Einzelfall die sachverstän-dige Wertermittlung, d. h. die Erstattung eines Wertgutachtens nicht ersetzen.

Weitere Daten für die Wertermittlung sind:

- Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)
- Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)
- Liegenschaftszinsätze / Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)
- Umrechnungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Die Vorschrift verdeutlicht den Willen des Gesetzgebers, dass mit der Veröffentlichung der ermittelten Bodenrichtwerte zur Transparenz des Bodenmarktes beigetragen werden soll. Das Finanzamt erhält ebenfalls eine Mitteilung über die ermittelten Boden-richtwerte. Außerdem kann jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle ver-langen. 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 ermittel-ten und veröffentlichten Daten zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transpa-renz des Grundstücksmarktes erhöhen.

### 3.2 Kaufverträge / Kauffälle

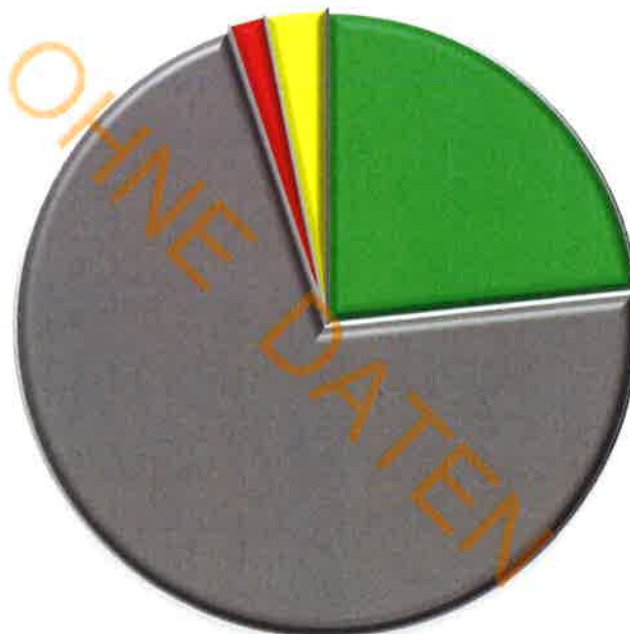
Grundlage des Grundstückmarktberichts ist die automatisierte Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. In dieser Kaufpreissammlung werden die von den Notaren übersandten Kaufverträge und deren Auswertungen hinsichtlich ihrer wertrelevanten Daten anonym gespeichert.

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2021 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden, werden im Grundstückmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge 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 / Kauffälle gering. Die Ursache ist sicher überwiegend in der Corona-Pandemie zu suchen. Bei der Geschäftsstelle gingen 2021 insgesamt x.xxx Kaufverträge ein, daraus ergaben sich x.xxx Kauffälle.



Gesamt: x.xxx Kaufverträge

Die Auswertung einer solch großen Anzahl von Kaufverträgen schafft eine solide Basis (Umrechnungskoeffizienten, Bodenpreisindexreihen) für eine marktkonforme Wertermittlung sowohl im Sachwertverfahren (Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) als auch im Ertragswertverfahren (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszins) in sehr guter Qualität.

Der Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. Nur ca. 6 % bis 9 % (regional bedingt) der Wohnbaugrundstücke im Innenbereich sind unbebaut.



### 3.3 Geldumsatz

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

Bei den Bodenrichtwerten war schon zum 31.12.2020 ein nahezu flächendeckender Anstieg zu beobachten. Dieser hat sich zum Stichtag 01.01.2022 nochmals deutlich verstärkt. Die Wohn- als auch gemischt genutzten Grundstücke (Richtwertzonen der „Ortskerne“) waren hiervon besonders betroffen (Steigerungen zwischen 12 % und 32 %). 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 2019 und 2020. Der deutlichste Anstieg war hier bei den Werten für Neubauten zu erkennen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im Jahr 2021 bei knapp 240.000 € (Wohnung 70 qm).

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

**Der absolute Gesamtgeldumsatz lag im Jahr 2021 bei rund 1,63 Mrd. Euro.**

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



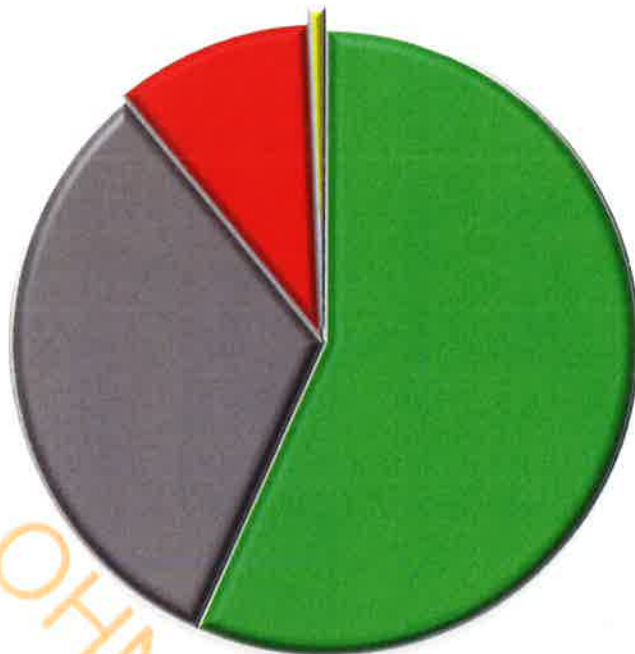
**Gesamt: -, - €**

In den beteiligten Städten und Gemeinden besteht weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. 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 im Ballungsraum und in den Mittelzentren Wohnungsnot, was sowohl zu steigenden Mieten als auch zu Preissteigerungen bei Kaufimmobilien führt.

### 3.4 Flächenumsatz

Den bedeutendsten Anteil am Flächenumsatz haben naturgemäß mit 57 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt 295 ha.



Gesamt: 520,6 ha

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

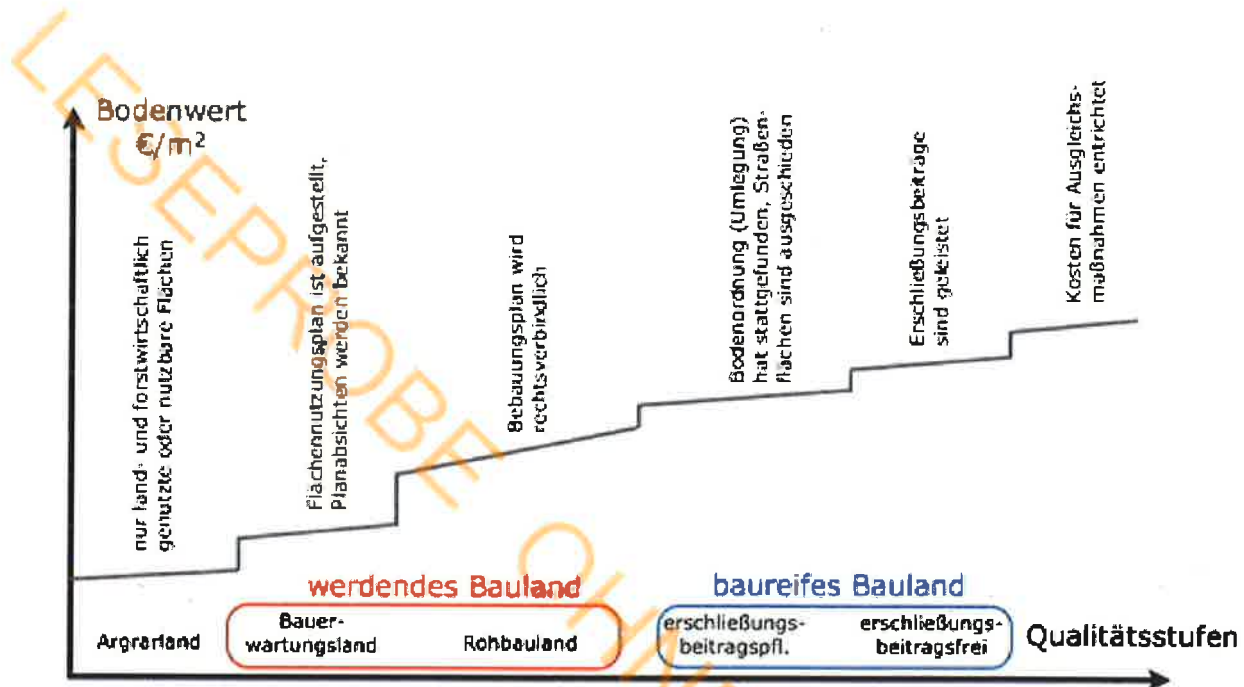
Hierzu zählen entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit, Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten und den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

#### 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, Gartenhausgebiete, Verkehrsflächen, etc..

### 3.5 Werdendes Bauland

Die Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zum 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 Gebiets, 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 gem. § 1 Abs. 1 BauNVO ist anzugeben.

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

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (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.



### 3.6 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 in der Regel 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 2021 wurde die Auswertung um 2 Datensätze ergänzt, Ende 2021 um weitere 10 Datensätze aus den Jahren 2015 bis 2018. Bei den Datenzugängen in den Jahren 2015 bis 2018 handelt es sich ganz überwiegend um reine Außenbereichslagen aus dem Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses Weilheim an der Teck, zumeist Käufe auf Abriss, teils Verkäufe mit vorhandener Genehmigung auf einen Ersatzbau.

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 komplett für den Bodenwert angenommen.

Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke, kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich - mit entsprechender Modellberechnung - 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 im Außenbereich (Wohnen) ermittelt.

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

#### Beispielberechnung:

Baulandpreis, erschließungsbeitragsfrei	€	Wohn- oder Mischgebietsfläche (W + M)
Baulandpreis, erschließungsbeitragsfrei	€	Gewerbefläche (G)
Baulandpreis, ebf.	€	<b>Charakter Dorfgebiet (MD)</b>
Erschließungs- / Verfahrenskosten	€	Absoluter Betrag (gebietsabhängig)
Erschließungsflächenanteil (30 %)	€	Bodenordnung
<b>Bodenwert (Wohnen Außenbereich)</b>	€	<b>Je Quadratmeter</b>



## 4. Grundstücksverkehr 2021

Die angegebenen Preise und Preisspannen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtsjahr 2021. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die nur sehr eingeschränkt für eine exakte Wertermittlung verwendet werden können.

Für eine exakte Wertermittlung sind die wertbestimmenden Merkmale wie Objektlage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt sowie Zeitfaktor zu berücksichtigen.

Die Werte wurden auf Plausibilität geprüft. Kauffälle, die durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Die angegebenen Preise und Preisspannen zeigen, im Vergleich mit vorausgegangenen Marktberichten teilweise Sprünge, die nicht plausibel erklärbar sind. Ursachen können hierfür sowohl die geringe Zahl der Kauffälle als auch die großen zufälligen Schwankungen infolge des individuellen Verhaltens der Kaufpartner sein.

### 4.1 Bebaute Grundstücke

Die nachfolgend aufgelisteten Preise - hier die Bodenrichtwertspannen in den verschiedenen beteiligten Städten und Gemeinden - beziehen sich auf baureifes Land. Sie sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf den Quadratmeter erschließungsbeitragsfreies Bauland.

<b>Albvorland</b>	<b>Wohnbauflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>	<b>Bodenpreise</b>
Beuren	
Bissingen an der Teck	
Bissingen an der Teck - Ochsenwang	
Erkenbrechtsweiler	
Frickenhausen	
Frickenhausen - Linsenhofen	
Frickenhausen - Tischardt	
Holzmaden	
Kohlberg	
Lenningen - Brucken	
Lenningen - Gutenberg	
Lenningen - Hochwang	
Lenningen - Oberlenningen	
Lenningen - Schopfloch	
Lenningen - Unterlenningen	
Neidlingen	
Neuffen	
Neuffen - Kappishäusern	



Ohmden	
Owen	
Weilheim an der Teck	
Weilheim an der Teck - Hepsisau	

<b>Albvorland</b>	<b>Gewerbeflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>	<b>Bodenpreise</b>
Beuren	
Bissingen an der Teck	
Bissingen an der Teck - Ochsenwang	
Erkenbrechtsweiler	
Frickenhausen	
Frickenhausen - Linsenhofen	
Holzmaden	
Kohlberg	
Lenningen - Brucken	
Lenningen - Oberlenningen	
Lenningen - Schopfloch	
Lenningen - Unterlenningen	
Neidlingen	
Neuffen	
Ohmden	
Owen	
Weilheim an der Teck	

<b>Albvorland</b>	<b>Mischgebietsflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>	<b>Bodenpreise</b>
Beuren	
Bissingen an der Teck	
Bissingen an der Teck - Ochsenwang	
Erkenbrechtsweiler	
Frickenhausen - Linsenhofen	
Frickenhausen - Tischardt	
Holzmaden	
Kohlberg	
Lenningen - Brucken	
Lenningen - Gutenberg	
Lenningen - Oberlenningen	



Lenningen - Schlattstall	
Lenningen - Schopfloch	
Lenningen - Unterlenningen	
Neidlingen	
Neuffen	
Neuffen - Kappishäusern	
Ohmden	
Owen	
Weilheim an der Teck	
Weilheim an der Teck - Hepsisau	

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
Nutzungsarten	Bodenpreise
Ackerflächen	
Grünland	
Gartenland (Freizeit)	
Forst- / Waldflächen	
Weingarten	

Neckartal		Wohnbauflächen
Städte und Gemeinden mit Ortsteilen		Bodenpreise
Altbach		
Deizisau		
Denkendorf		
Köngen		
Neuhausen		
Plochingen		
Wendlingen		
Wernau		
Wolfschlugen		

Neckartal		Gewerbeflächen
Städte und Gemeinden mit Ortsteilen		Bodenpreise
Altbach		
Deizisau		
Denkendorf		
Köngen		
Neuhausen		
Plochingen		



Wendlingen	
Wernau	
Wolfschlugen	

<b>Neckartal</b>		<b>Mischgebietsflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>		<b>Bodenpreise</b>
Altbach		
Deizisau		
Denkendorf		
Köngen		
Neuhausen		
Plochingen		
Wendlingen		
Wernau		
Wolfschlugen		

<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b>	
<b>Nutzungsarten</b>	<b>Bodenpreise</b>
Ackerflächen	
Grünland	
Gartenland (Freizeit)	
Forst- / Waldflächen	

<b>Nürtingen</b>		<b>Wohnbauflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>		<b>Bodenpreise</b>
Aichtal - Aich		
Aichtal - Grötzingen		
Aichtal - Neuenhaus		
Altdorf		
Altenriet		
Bempflingen (inkl. Kleinbettlingen)		
Großbettlingen		
Neckartailfingen		
Neckartenzlingen		
Nürtingen		
Nürtingen - Ortsteile (Hardt, Neckarhausen, Oberensingen, Raidwangen, Reudern, Zizishausen)		
Oberboihingen		



Schlaitdorf	
Unterensingen	

<b>Nürtingen</b>		<b>Gewerbeflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>		<b>Bodenpreise</b>
Aichtal - Aich		
Aichtal - Grötzingen		
Altdorf		
Altenriet		
Bempflingen (inkl. Kleinbettlingen)		
Großbettlingen		
Neckartailfingen		
Neckartenzlingen		
Nürtingen		
Nürtingen - Ortsteile (Hardt, Neckarhausen, Oberensingen, Raidwangen, Reudern, Zizishausen)		
Oberboihingen		
Schlaitdorf		
Unterensingen		

<b>Nürtingen</b>		<b>Mischgebietsflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>		<b>Bodenpreise</b>
Aichtal - Aich		
Aichtal - Grötzingen		
Aichtal - Neuenhaus		
Altdorf		
Altenriet		
Bempflingen (inkl. Kleinbettlingen)		
Großbettlingen		
Neckartailfingen		
Neckartenzlingen		
Nürtingen		
Nürtingen - Ortsteile (Hardt, Neckarhausen, Oberensingen, Raidwangen, Reudern, Zizishausen)		
Oberboihingen		
Schlaitdorf		
Unterensingen		



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
Städte und Gemeinden mit Ortsteilen	Bodenpreise
Ackerflächen	
Grünland	
Obstanbaufläche	
Forst- / Waldflächen	

Kirchheim unter Teck	Wohnbauflächen
Städte und Gemeinden mit Ortsteilen	Bodenpreise
Aichwald - Aichelberg	
Aichwald - Aichschieß	
Aichwald - Schanbach	
Baltmannsweiler	
Baltmannsweiler - Hohengehren	
Dettingen unter Teck	
Hochdorf	
Kirchheim unter Teck	
Kirchheim unter Teck - Jesingen	
Kirchheim unter Teck - Nabern	
Kirchheim unter Teck - Ötlingen	
Lichtenwald - Hegenlohe	
Lichtenwald - Thomashardt	
Notzingen	
Reichenbach an der Fils	

Kirchheim unter Teck	Gewerbeflächen
Städte und Gemeinden mit Ortsteilen	Bodenpreise
Aichwald - Aichelberg	
Aichwald - Aichschieß	
Aichwald - Schanbach	
Baltmannsweiler	
Baltmannsweiler - Hohengehren	
Dettingen unter Teck	
Hochdorf	
Kirchheim unter Teck	
Kirchheim unter Teck - Jesingen	
Kirchheim unter Teck - Nabern	



Lichtenwald - Thomashardt	
Notzingen	
Reichenbach an der Fils	

<b>Kirchheim unter Teck</b>		<b>Mischgebietsflächen</b>
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>		<b>Bodenpreise</b>
Aichwald - Aichelberg		
Aichwald - Aichschieß		
Aichwald - Schanbach		
Dettingen unter Teck		
Hochdorf		
Kirchheim unter Teck		
Lichtenwald - Hegenlohe		
Lichtenwald - Thomashardt		
Reichenbach an der Fils		

<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b>	
<b>Nutzungsarten</b>	<b>Bodenpreise</b>
Ackerflächen	
Grünland	
Forst- / Waldflächen	

**Erläuterungen:**

- Ackerland:** Erwerbsmäßig intensiv genutzte Gemüseanbau- und Gartenbaufläche
- Grünland:** Baumwiese, intensiv genutzte Fläche, Streuobstflächen
- Waldfläche:** Waldfläche, ohne Aufwuchs
- Weingarten:** Weinbergfläche, ohne Aufwuchs
- Obstanbaufläche:** Freiland-Anbaufläche für Baum- und Beerenobst (Dauerkulturen)



## 5. Daten für die Wertermittlung

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9 bis 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (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:

- **Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)**
- **Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)**
- **Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)**
- **Marktanpassungsfaktoren (§ 14 ImmoWertV)**

Bei der Ableitung der erforderlichen Daten aus 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. Darin werden neben sonstigen wertrelevanten Daten auch die Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung samt Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ermittelt.

Die Ableitungsmodelle werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Kenntnis dieser Grundlagen ist für die Anwendung der Daten von Bedeutung.

## Hinweis zu Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/qm 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, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke sowie auf die angegebene bauliche Nutzung (Wohnbaufläche, Gewerbe- / Mischgebietsfläche, Geschäftslage) und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ),
- gelten i.d.R. 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 § 11 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.

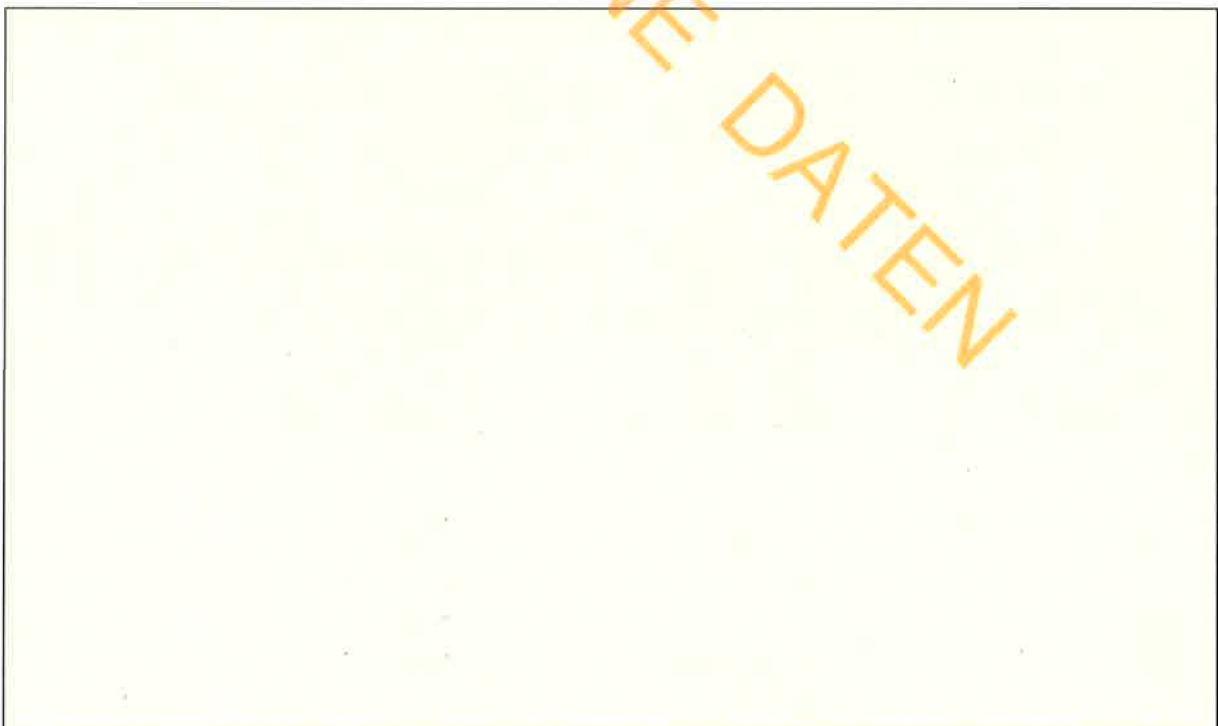
Im anschließenden Diagramm werden die Ergebnisse der Ableitung von Bodenpreisindexreihen für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgebildet. Dazu wurden Kaufverträge unbebauter Grundstücke herangezogen, die für eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind. Der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt mindestens 250 €. Die Grundstücksgröße liegt zwischen 300 und 1.000 qm.

Um eine strukturelle Beeinflussung durch schwankende Umsatzzahlen in den verschiedenen Städten und Gemeinden auszuschließen, wurden die Basisindizes für die Berechnung des Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit Gewichten 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 zugeordnet.

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 ausgehend vom Basisjahr 2015 (Index = 100) in 2021 bei etwa 161,9 Punkten lag. Somit haben die Preise gegenüber dem Basisjahr 2015 um 61,9 Prozent zugenommen.

Quelle: Desatis: Häuserpreisindex Deutschland

Ein Grund für die stetig steigenden Immobilienpreise ist 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. Im Jahr 2020 kostete ein Quadratmeter baureifes Land in Deutschland durchschnittlich rund 199 Euro. Zehn Jahre (2010) zuvor waren es noch um die 130 Euro für den Quadratmeter. Knappes Bauland wird teurer und sorgt damit auch für insgesamt steigende Immobilienpreise.

Des Weiteren führte die 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.



### 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.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 05.09.2012 die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) und die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) beschlossen und zur Anwendung empfohlen.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Verschiedene Gutachterausschüsse der jetzigen Verbandsgemeinden leiteten seit Jahren das Verhältnis vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendeten diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstattung von Wertgutachten für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern nach dem Sachwertverfahren an.

Die Geschäftsstelle hat nahezu alle Grundstückskaufverträge der Jahre 2019 und 2020 - soweit möglich - mit dem Kaufpreissammlungsprogramm „WinAKPS“ sowohl über NHK 2000 als auch über NHK 2010 ausgewertet. Deshalb werden in diesem Bericht weiterhin die Sachwertfaktoren sowohl für das Modell NHK 2000 als auch Faktoren für das Modell NHK 2010 dargestellt.

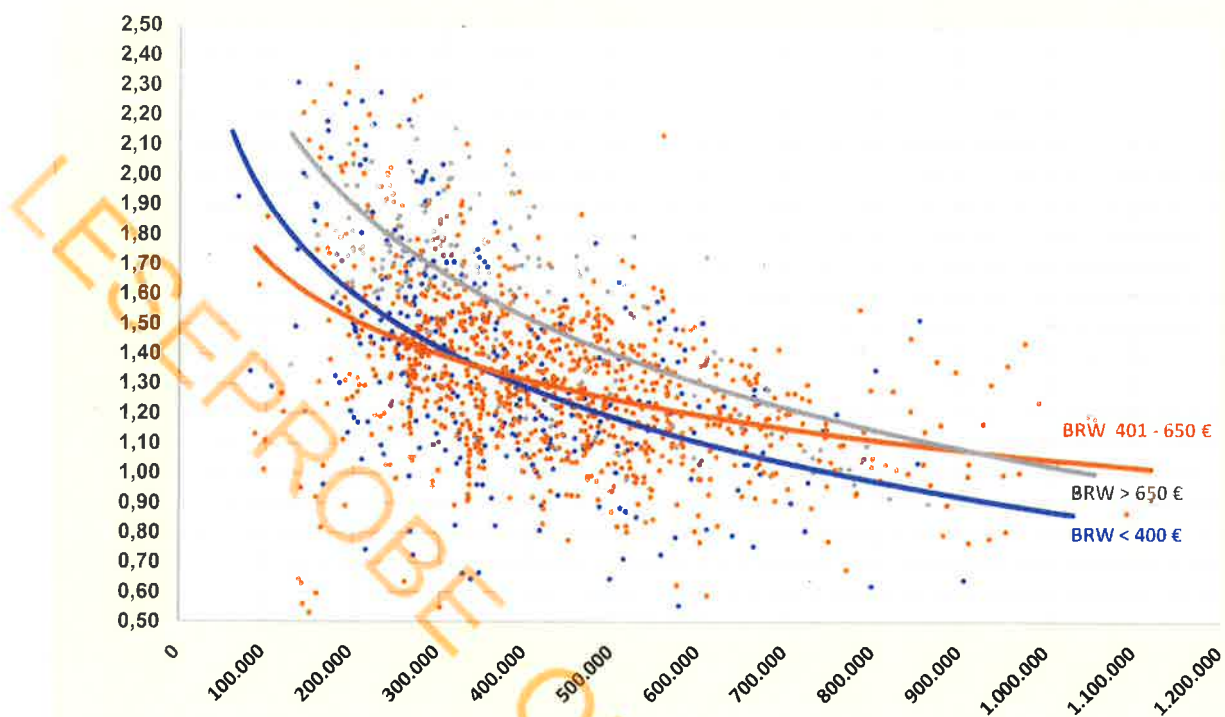
Die Auswertung der Sachwertfaktoren hat ergeben, dass der Gebäudetyp einen wesentlichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren hat. Nachfolgend werden die Sachwertfaktoren nach den unterschiedlichen Gebäudetypen (freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, sowie Reihen- und Doppelhäuser) unterteilt.

Die Auswertung nach der **NHK 2000 und NHK 2010** basiert auf folgenden Modellparametern:

- Die Regionalfaktoren **für die NHK 2000** betragen: Land = 1,06; Ortsgröße < 10.000 EW = 0,90; Ortsgröße > 10.000 EW = 0,95; Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes; „Altersminderungsmodell Ross“; Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden nach NHK 2000, i. d. R. 80 Jahre; Baunebenkosten nach NHK 2000.
- **Für die NHK 2010** entfallen die Regionalfaktoren; Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes; lineare Alterswertminderung; Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre; Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Die Nachbewertung erfolgt auf der Basis der Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit den entsprechenden Anlagen (NHK 2000 und NHK 2010, Gebäudestandard, Gesamtnutzungsdauer, Berücksichtigung der Modernisierung) mit den Angaben aus den zurückgesandten Fragebögen
- Grundlage für eine teilweise notwendige Flächenaufteilung in Bauplatzfläche und private Grünfläche bzw. Gartenland bildet, die in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten, für die Richtwertzone typische Grundstücksgrößen
- Die Standardabweichungen bei der NHK 2000 betragen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser  $\pm 12\%$ , bei Reihen- und Doppelhäusern  $\pm 15\%$
- Die Standardabweichungen bei der NHK 2010 betragen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser  $\pm 15\%$ , bei Reihen- und Doppelhäusern  $\pm 25\%$
- Für den Zeitwert der Außenanlagen wurde ein pauschaler Ansatz von  $8\%$  angesetzt.

### 5.3.1 Sachwertfaktoren NHK 2000

Zu- / Abschläge am Sachwert (Ein- und Zweifamilienhäuser)



Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Bodenwert von < 400 €/qm	Sachwertfaktor Bodenwert von 401 - 650 €/qm	Sachwertfaktor Bodenwert von > 650 €/qm
100.000 €			
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 €			

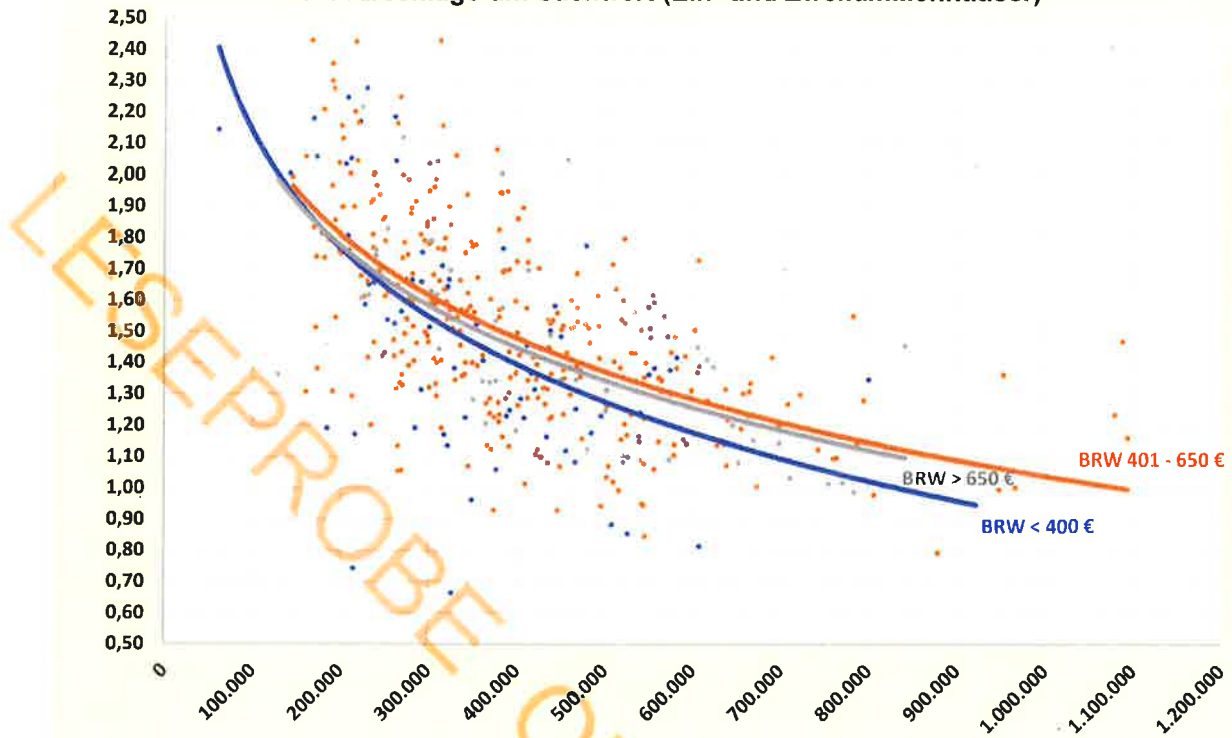
#### Auswertungsparameter:

- **Auswertung:**  
Es liegen insgesamt 854 Kauffälle zugrunde
- **Basis:**  
NHK 2000
- **Bezugsmaßstab:**  
Brutto-Grundfläche (BGF)
- **Alterswertminderung:**  
Ross
- **Gesamtnutzungsdauer:**  
80 Jahre
- **Bebauungsabschlag:**  
Ungedämpfter Bodenwert
- **SWF I:**  
**Bodenrichtwert < 400 €**  
Formel:  
Bestimmtheitsmaß:
- **SWF II:**  
**Bodenrichtwert 401 € bis 650 €**  
Formel:  
Bestimmtheitsmaß:
- **SWF III:**  
**Bodenrichtwert > 650 €**  
Formel:  
Bestimmtheitsmaß:



### 5.3.2 Sachwertfaktoren NHK 2010

Zu- / Abschläge am Sachwert (Ein- und Zweifamilienhäuser)



Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Bodenwert von < 400 €/qm	Sachwertfaktor Bodenwert von 401 - 650 €/qm	Sachwertfaktor Bodenwert von > 650 €/qm
100.000 €			
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:**  
Es liegen insgesamt 491 Kauffälle zugrunde
- **Basis:**  
NHK 2010
- **Bezugsmaßstab:**  
Brutto-Grundfläche (BGF)
- **Alterswertminderung:**  
Linear
- **Gesamtnutzungsdauer:**  
80 Jahre
- **Bebauungsabschlag:**  
Ungedämpfter Bodenwert
- **SWF I:**  
Bodenrichtwert < 400 €  
Formel
- **SWF II:**  
Bodenrichtwert 401 € bis 650 €  
Formel
- **SWF III:**  
Bodenrichtwert > 650 €  
Formel:



#### 5.4. 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 m**. 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 qm" zu runden. Der jeweilige Umrechnungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten.

Für Grundstücke, die deutlich von der Größe dem Bodenrichtwert zugeordneten Grundstücksgröße abweichen, kann die Anwendung der UK gegebenenfalls nach sachverständiger Einschätzung erfolgen. Bei einigen Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus (EFH) 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 waren ca. 550 Grundstücksverkäufe (Weiterverkäufe) der Jahre 2018 / 2021 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 an den Rändern der ermittelten Koeffizienten zu.

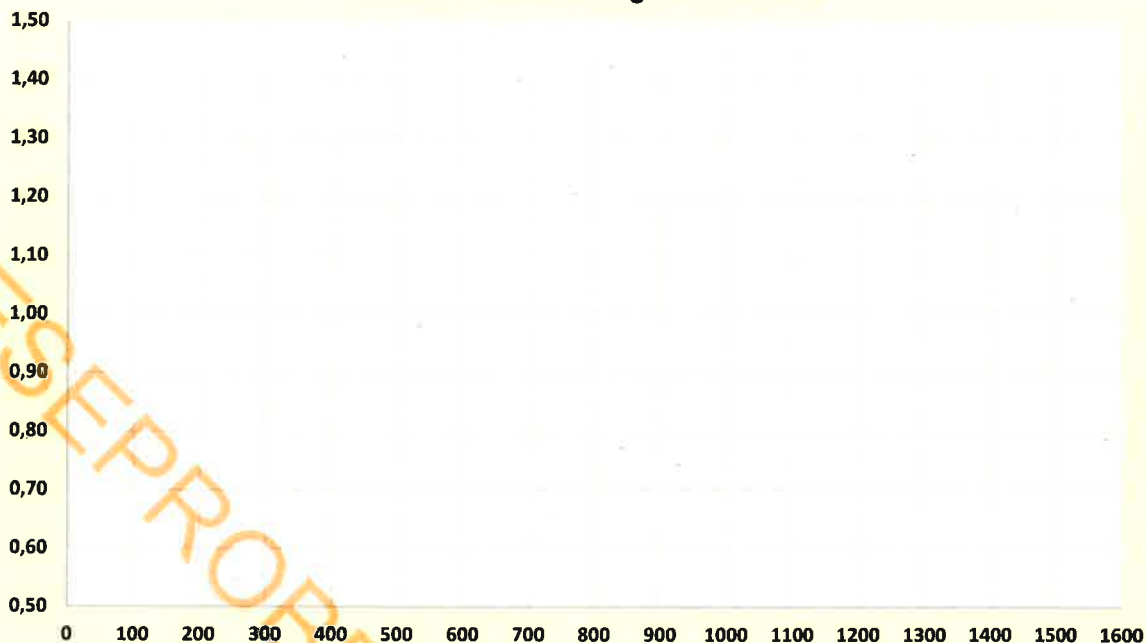
Sind übergroße Grundstücke jedoch aufgrund des vorhandenen Baurechts ähnlich gut genutzt wie die kleineren Grundstücke, so gilt der Bodenrichtwert (BRW) für die kleinere Fläche.

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

Die zu den stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten zugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind anzuwenden.



### Flächen - Umrechnungskoeffizienten



Fläche (qm)	UK	Fläche (qm)	UK	Fläche (qm)	UK	Fläche (qm)	UK
150							
200							
250							
300							
350							
400							
450							

#### Anwendungsbeispiele:

Bodenrichtwert (auf 500 qm bezogen):	<b>320,- €</b>	<b>320,- €</b>
Größe des Baugrundstücks:	300 qm	850 qm
Umrechnungskoeffizient:	500 qm = 1,00 300 qm = 1,15	500 qm = 1,00 850 qm = 0,85
Umrechnung:	320 x 1,15 = 368	320 x 0,85 = 272
<b>Bodenwert:</b>	<b>368,00 €/qm</b>	<b>272,00 €/qm</b>

Bodenrichtwert (auf 600 qm bezogen):	<b>320,- €</b>	<b>320,- €</b>
Größe des Baugrundstücks:	300 qm	850 qm
Umrechnungskoeffizient:	600 qm = 0,94 300 qm = 1,15	600 qm = 0,94 850 qm = 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 €/qm</b>	<b>289,36 €/qm</b>

## 5.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 27 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 27 Abs. 2 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) abzuleiten.

Bei der Ableitung wurden folgende Grundsätze berücksichtigt:

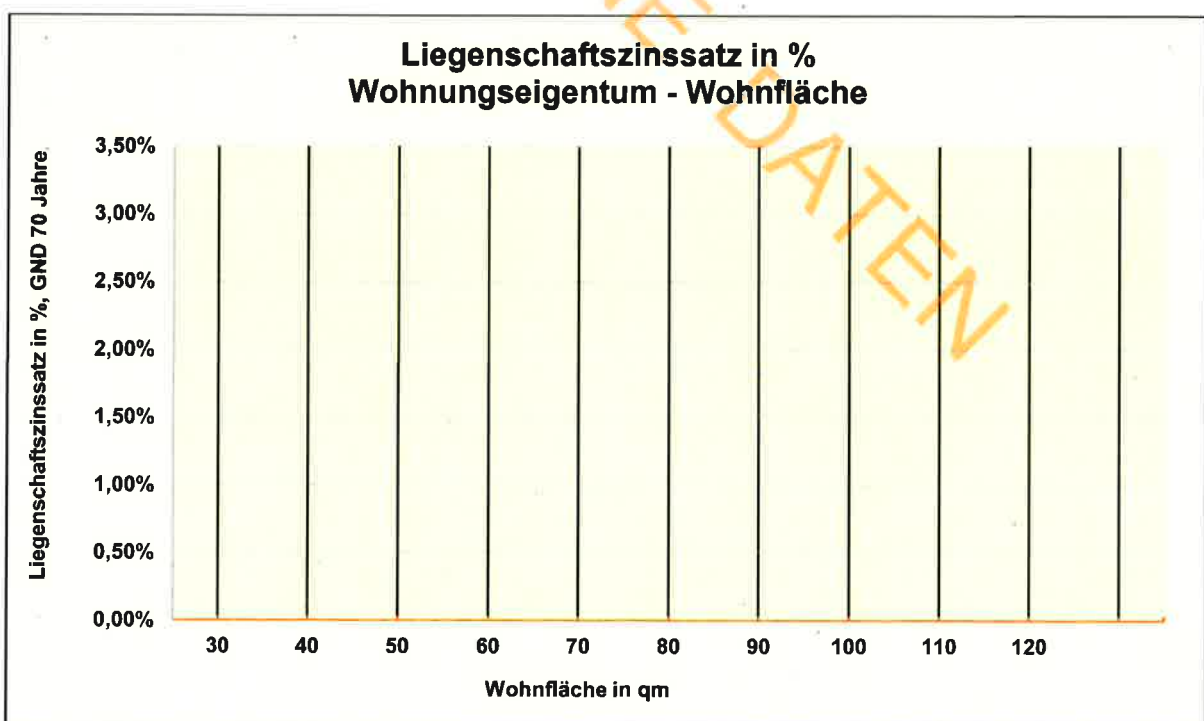
Angesetzt wurde der **bereinigte Kaufpreis** ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände wie z.B. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Inventar oder besondere Rechte oder Lasten.

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

Der **Jahresreinertrag** ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten werden bei Wohnungseigentum 20 %, bei Wohnhäusern 25 % des Jahresrohertrags angesetzt.

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. Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Der Grundstücksmarkt einer Region - hier im Bereich der Städte und Gemeinden des „Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen“ - wird selbst bei dieser Größenordnung (Einwohnerzahl und Gemarkungsfläche) von sehr unterschiedlichen Faktoren beeinflusst, deren 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 die -struktur,
- die Wirtschaftsentwicklung.

Der südöstlich von Stuttgart gelegene Landkreis Esslingen ist mit rund 530.000 Einwohnern einer der bevölkerungsreichsten in Deutschland. 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 21., 22., 23. und 24.06.2022 die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 festgestellt.**

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für eine Mehrzahl von Grundstücken 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 erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Sie werden aus den in den einzelnen Städten und Gemeinden bezahlten Bodenpreisen im Jahr 2021 abgeleitet. Die Richtwerte haben keine bindende Wirkung; sie sollen lediglich als Orientierungshilfe für die Preisgestaltung dienen.

Im Internet sind die jeweiligen Bodenrichtwertkarten über [www.gutachterausschuss-lkes.de](http://www.gutachterausschuss-lkes.de) aufrufbar (vgl. Seite 4). In ihr sind flächendeckend alle Bodenrichtwerte dargestellt.

**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 Parameter sind wie folgt dargestellt:

B = baureifes Land	SU = Sanierungsgebiet
R = Rohbauland	Entw-EU = Entwicklungsfläche
E = Bauerwartungsland	ebf = erschließungsbeitragsfrei
W = Wohnbaufläche	ebp = erschließungsbeitragspflichtig
G = Gewerbefläche	
M = Mischgebietsfläche	
SO = Sonderbaufläche	
GB = Gemeinbedarfsfläche	



Die Übersichts- bzw. Informationsseiten zu den einzelnen Städten und Gemeinden sowie die Bodenrichtwertkarten finden Sie auf unserer Homepage [www.gutachterausschuss-lkes.de](http://www.gutachterausschuss-lkes.de)

LESEPROBE OHNE DATEN