



Eppelheim



Plankstadt



Brühl



Hockenheim



Reilingen



Neulußheim



Altlußheim



Ofersheim



Schwetzingen



Ketsch



Grundstücksmarktbericht

Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen

Auswertung des Jahres 2022

**Irrtum vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten.
Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. ©
Eine nicht kommerzielle auszugsweise Vervielfältigung jeder Art ist mit Quellenangabe bei
Übersendung eines Belegexemplars gestattet.**

Bei der Nutzung der in diesem Grundstücksmarktbericht genannten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen

Schloßstraße 2
68723 Schwetzingen

E-Mail gutachterausschuss@schwetzingen.de
Internet www.schwetzingen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Rechtsgrundlagen und Aufgaben	5
2.1	Ablauf Gutachtenerstattung	7
3	Mitgliedsgemeinden im Überblick	8
3.1	Das Gebiet des Gutachterausschusses	8
3.2	Altlußheim	10
3.3	Brühl	11
3.4	Eppelheim	12
3.5	Hockenheim	13
3.6	Ketsch	14
3.7	Neulußheim	15
3.8	Oftersheim	16
3.9	Plankstadt	17
3.10	Reilingen	18
3.11	Schwetzingen	19
4	Grundstücksmarkt in Kürze	20
4.1	Anzahl Kaufverträge	20
5	Bodenrichtwerte	21
5.1	Aufstellung der Bodenrichtwertkarte	21
5.2	Bodenrichtwertzonen	22
5.3	Bodenrichtwerte	22
5.4	Modelle zur Anpassung des Bodenrichtwerts in besonderen Fällen	22
6	Für die Wertermittlung relevante Daten	30
6.1	Regionalfaktor	30
6.2	Sachwertfaktoren	31
6.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	33
6.4	Liegenschaftszinssätze und Ertragswertfaktoren	37

1 Allgemeine Angaben

Veröffentlicht am:	13.05.2024
Datengrundlage:	Kaufverträge des Zeitraums vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 Beschluss der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten am 26.06.2023 auf den Stichtag 01.01.2023
Herausgeber:	Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:	Schloßstraße 2 68723 Schwetzingen Telefon: 06202 / 87 0 E-Mail: gutachterausschuss@schwetzingen.de

Bitte senden Sie Post ausschließlich an:

Stadtverwaltung Schwetzingen
Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen
Hebelstr. 1
68723 Schwetzingen

Öffnungszeiten:	Montag – Donnerstag 08:00 - 12:00 & 14:00 - 16:00 Uhr Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
-----------------	--

Um eine telefonische Voranmeldung wird gebeten. Individuelle Termine sind auch außerhalb der Öffnungszeiten nach Vereinbarung möglich.

Produkte:	gebührenfrei: <ul style="list-style-type: none">- telefonische Einzelauskünfte aus Grundstücksmarktbericht- telefonische Bodenrichtwertauskünfte- Bodenrichtwerte ab Stichtag 31.12.2020 online einsehbar unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/ gebührenpflichtig: <ul style="list-style-type: none">- Grundstücksmarktbericht (gebunden oder als PDF)- schriftliche Bodenrichtwertauskünfte- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (bei berechtigtem Interesse)- Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum
-----------	--

Alle gebührenpflichtigen Produkte sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich zu bestellen / beantragen.

2 Rechtsgrundlagen und Aufgaben

Die gesetzliche Grundlage für die Einrichtung eines Gutachterausschusses ist das Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Veränderung der Rechtsgrundlage im Oktober 2017 ist gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) der interkommunale Zusammenschluss von Gutachterausschüssen möglich.

In diesem Zusammenhang haben die Stadt Schwetzingen und neun umliegende Städte und Gemeinden im Jahr 2019 entschieden, einen Gemeinsamen Gutachterausschuss für den Südwesten des Rhein-Neckar-Raums gemäß GKZ zu etablieren. Die Datengrundlage wird damit deutlich größer und bietet die Chance fundierterer Auswertungen. Die gemeinsame Geschäftsstelle sollte mit mehr personeller Kapazität ausgestattet werden. Die ehemaligen Gutachterausschüsse haben das Augenmerk im Wesentlichen auf die Ableitung von Bodenrichtwerten und die Erstattung von Gutachten gelegt. Der Gemeinsame Gutachterausschuss soll – soweit als möglich – das komplette Aufgabenspektrum abdecken, das der Gesetzgeber über BauGB und ImmoWertV¹ fordert.

Nach entsprechenden Beschlüssen durch die Gremien aller beteiligten Städte und Gemeinden wurde am 15.11.2019 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der die Grundlage zur Zusammenarbeit bildet. Die beteiligten Städte und Gemeinden traten nach Ablauf der laufenden Beststellungszeit der eigenen Gutachterausschüsse dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen nahm am 01.03.2020 zunächst mit der Stadt Schwetzingen, den Gemeinden Brühl, Altlußheim und Neulußheim seine Arbeit auf. Am 01.04.2020 kamen die Gemeinde Plankstadt, die Stadt Hockenheim und die Gemeinde Reilingen hinzu, am 11.04.2020 die Gemeinde Ketsch und am 01.08.2020 die Stadt Eppelheim. Die Gemeinde Oftersheim folgte als letzte Gemeinde am 24.01.2021.

Entsprechend § 192 BauGB steht dem Gutachterausschuss eine Geschäftsstelle zur Verfügung. Diese wird von der Stadt Schwetzingen gestellt und hat ihren Sitz in der Schloßstraße 2 in Schwetzingen. Der Gemeinsame Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und nicht an Weisungen gebundenes Gremium, welches für die Dauer von 4 Jahren bestellt wird. Fachlich wird der Gutachterausschuss vom Vorsitzenden geführt. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen setzt sich aus einer Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden, sowie Mitgliedern aus den genannten Gemeinden und Vertretern der örtlichen Finanzämter zusammen. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den zehn beteiligten Städten und Gemeinden wurde vereinbart, dass die Städte Schwetzingen und Hockenheim je drei Gutachter in den Gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden und die Stadt Eppelheim, sowie die Gemeinden Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen jeweils zwei Gutachter. Hinzu kommen aufgrund der Gesetzeslage insgesamt zwei Gutachter der zuständigen Finanzämter. Dies sind das Finanzamt Heidelberg für Eppelheim und das Finanzamt Schwetzingen für alle weiteren Städte und Gemeinden. Die beiden Finanzämter haben sich verständigt, dass das Finanzamt Schwetzingen beide Gutachter stellt und das Finanzamt Heidelberg im Gutachterausschuss vertritt. Das Gesamtgremium besteht somit aus 24 Mitgliedern.

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)

Funktion	Ordentliche Gutachter im Jahr 2022
Gutachter für die Stadt Schwetzingen	Evelyn Strunck (Vorsitzende) Max Brenner Karl Rupp
Gutachter für die Gemeinde Brühl	Ingo Schvien (stv. Vorsitzender) (zum 30.04.2022 ausgeschieden) Reiner Haas (ab 16.05.2022 als Gutachter bestellt) Hans Faulhaber
Gutachter für die Gemeinde Ketsch	Achim Reister Heino Völker
Gutachter für die Gemeinde Oftersheim	Gregor Imo Susanne Barisch
Gutachter für die Gemeinde Plankstadt	Andreas Ernst Michael Szeifert-Kiss
Gutachter für die Gemeinde Eppelheim	Kirsten Hübner-Andelfinger Michael Benda
Gutachter für die Stadt Hockenheim	Robert Servatius (stv. Vorsitzender) Harald Bruder Christoph Engelberth
Gutachter für die Gemeinde Altlußheim	Daniel Schuß Friedbert Blaschke
Gutachter für die Gemeinde Neulußheim	Gisela Birk Andreas Emmerich (ab 16.05.2022 stv. Vorsitzender)
Gutachter für die Gemeinde Reilingen	Klaus Benetti Uwe Schuppel
Vertreter der Finanzbehörde	Hiltrud Herzog Thomas Rack

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich aus § 193 BauGB.

Der Gutachterausschuss hat insbesondere

- a) die Kaufpreissammlung zu führen (§ 193 Abs. 5 BauGB und § 195 BauGB),
- b) Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 193 Abs. 5 BauGB und § 196 BauGB),
- c) sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB abzuleiten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, sowie Vergleichsfaktoren

- d) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB auf Antrag zu ermitteln sowie
- e) Gutachten zu erstatten, die nach § 193 Abs. 1 und 2 BauGB beantragt werden.

2.1 Ablauf Gutachtenerstattung

Damit der Gutachterausschuss ein Gutachten erstattet, ist zunächst ein Gutachtenantrag notwendig. Das Antragsformular ist auf der Webseite des Gutachterausschusses zu finden oder kann telefonisch beim Gutachterausschuss angefordert werden. Die Beantragung eines Verkehrswertgutachtens beginnt mit der Übersendung des Gutachtenantrags sowie des vom Antragsteller ausgefüllten Gebäudefragebogens an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Diese prüft zunächst die Antragsberechtigung. Nach der Prüfung erfolgt die Erstellung einer Auftragsbestätigung, die eine ungefähre Angabe zur Wartezeit bis zur Bearbeitung des Gutachtens enthält. Der Antragsteller erhält eine detaillierte Angabe, welche Unterlagen der Gutachterausschuss für die Bewertung des Objekts benötigt. Im Idealfall werden diese Unterlagen digital oder als Kopien der Geschäftsstelle vor der ersten Besichtigung zur Verfügung gestellt.

Die eigentliche Gutachtenbearbeitung beginnt mit der Terminabstimmung für die erste von insgesamt zwei Besichtigungen. Zuerst findet eine Vorbesichtigung durch zwei Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses statt, die etwa 1 bis 1,5 Stunden dauert. Bei diesem Termin können den Mitarbeitern Unterlagen ausgehändigt werden, die noch nicht eingereicht wurden. Im Anschluss an diesen Termin erfolgt die Entwurfserstellung des Gutachtens.

Der Gutachtenentwurf wird den beschließenden Gutachtern des Ausschusses im Vorfeld der zweiten Besichtigung zur Verfügung gestellt und durch diese geprüft. Danach erfolgt die zweite Besichtigung durch drei Gutachter des Gutachterausschusses, die etwa 30 Minuten dauert.

Der Beschluss des Verkehrswertes erfolgt in einer Sitzung des Gutachterausschusses unmittelbar nach der zweiten Besichtigung. Das Gutachten wird daraufhin finalisiert und etwa 1 Woche nach der Sitzung an den Antragsteller übersandt. Zusätzlich wird dem Antragsteller eine Gebührenrechnung übersandt, die die Kosten für die Bearbeitung des Gutachtens enthält. Unterlagen, die im Original zur Verfügung gestellt wurden, werden mit dem Gutachten zurück gegeben.

3 Mitgliedsgemeinden im Überblick

3.1 Das Gebiet des Gutachterausschusses

Betrachtet man nur die Einwohnerzahlen der einzelnen Städte und Gemeinden, so könnte man auf den ersten Blick auf einen Zusammenschluss von 10 Städte und Gemeinden im ländlichen Raum schlussfolgern. Die Lebensqualität der Städte und Gemeinden stützt sich auf zwei starke Säulen. Die Einbettung in eine landschaftliche Vielfalt und der Charme der überschaubaren Ortsgrößen ist eine davon. Im Westen des Gebiets erstreckt sich der Rhein mit Rheinauen, Altrheinarmen und der Brühler Kollerinsel, der Ketscher Rheininsel und dem Hockenheim Rheinbogen. Zahlreiche Baggerseen liegen im Gebiet, die als Naherholung, teils als Anglerseen und teils als Badeseen ausgewiesen sind. Ebenso gehören große Landwirtschaftsflächen und Wald zu den Gemarkungsflächen. Die zentrale Lage der Städte und Gemeinden vom Herz der Metropolregion Rhein-Neckar bis in den Süden ist die zweite starke Säule, die die Lebensqualität und den Immobilienmarkt des Gebiets des Gutachterausschusses stark prägt. Der Verbund der Metropolregion umfasst überwiegend Baden-Württemberg, aber auch das Oberzentrum Ludwigshafen sowie das Mittelzentrum Speyer und einige kleine Gemeinden aus Rheinland-Pfalz gehören ebenso dazu, wie ein kleiner Teil von Hessen rund um das Mittelzentrum Viernheim. Rund 160.000 Unternehmen vielfältiger Branchen verleihen der Region wirtschaftliche Stärke, einen stabilen Arbeitsmarkt, dadurch auch ein gutes Kaufkraftniveau und eine starke Nachfrage nach Immobilien. Die Oberzentren Mannheim und Heidelberg sind bekannt als Hochschulstädte und Wissenschaftsstandorte. Während Heidelberg durch starke touristische und kulturelle Anziehungskraft punktet, setzt Mannheim auf Vielfalt und Wirtschaftsstärke. Für den europäischen Güterverkehr auf der Schiene ist Mannheim einer der großen Knotenpunkte. Auch das Gebiet des Rheinhafens ist gut ausgebaut.

Die Gemeinde Brühl schließt nahtlos an Mannheim an und die Stadt Eppelheim ist nur durch den Verlauf der A 5 von Heidelberg getrennt. Durch die zentrale Lage in der Metropolregion sind die Städte und Gemeinden sowohl im Verkehrsnetz wie im ÖPNV gut angebunden. Die A 6 verläuft mitten durch das Gebiet und die A 5 flankiert auf der Ostseite. Das westlich gelegene Mittelzentrum Speyer ist mit guter Anbindung über die A 61 und die B 39 erreichbar. Die Bahnstrecke von Mannheim nach Karlsruhe bindet mit Haltepunkten in Schwetzingen, Otfersheim, Hockenheim und Neulußheim die Städte und Gemeinden an. Alle Städte und Gemeinden sind in das verzweigte Busnetz des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar eingebunden. Die Stadt Eppelheim ist außerdem in das Straßenbahnnetz von Heidelberg integriert.

Jede Mitgliedsgemeinde hat größere gewerbliche Ansiedlungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch Kindergärten und Grundschulen stehen in jeder Gemeinde zur Verfügung. Das Angebot an weiterführenden Schulen ist durch Hockenheim, Schwetzingen und Eppelheim als breitgefächert einzustufen. Ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot ist verfügbar, das neben den Freizeit-/Schwimmbädern Bellamar und Aquadrom auch einen Golfplatz sowie Segelfliegen und Wassersportangebote am Rhein und den Baggerseen umfasst. Mit der Schwetzingen Schlossanlage und Schlossplatz sowie dem Hockenheimring, der sich zunehmend als Veranstaltungsgelände etabliert, sind zwei große touristische Schwerpunkte vorhanden.

Siedlungsstrukturen, die für die Region typisch sind und auch die Bodenrichtwertzonen prägen, sind in den Mitgliedsstädten und -gemeinden unterschiedlich stark ausgebildet. Klassisch ist ein gewachsener alter Ortskern mit gemischter Nutzung. Alte Wohngebiete sind daran angegliedert. Vielfach sind in der Nachkriegsphase sogenannte Siedlerhäuser am Ortsrand errichtet worden – z. B. als Doppelhäuser und kleine Mehrparteienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten, Nebengebäuden und Nutzgärten. In den 70er und 80er Jahren wurde durch die SÜBA

in nahezu allen Gemeinden die Wohnbebauung stark erweitert, überwiegend im Geschosswohnungsbau, teils mit Hochhäusern, und gebietsweise mit Reihenhäusern. Meist erstreckt sich dies über mehrere Straßenzüge, die Grundrisse sind effizient und familienfreundlich. Stadtplanerische Ergänzungen wie ein Kindergarten oder kleine Ladengeschäfte sind vielfach erfolgt. In den 90er Jahren boomte der Immobilienmarkt ebenso wie in der Phase des bis dato unbekannt niedrigen Zinsniveaus des letzten Jahrzehnts. In einigen Gemeinden sind in diesen beiden Phasen große Wohngebiete entstanden.

Bei den starken Bauaktivitäten der vergangenen Jahre ist im Vergleich zu den flächenmäßig großen Neubaugebieten der vergangenen Jahrzehnte das Umdenken der Stadtplanung ablesbar. Man geht weg vom Flächenfraß und dem Wachstum in die Breite, setzt verstärkt auf eine Innenverdichtung und die Neustrukturierung alter Nutzungen. Die Innenverdichtung wird im Einklang mit der Aufenthaltsqualität der Ortsstruktur betrachtet. Eine Variante zur Umsetzung sind Sanierungsgebiete zur Aufwertung und Restrukturierung der Ortskerne. Dies wurde bei einigen Mitgliedsstädten und -gemeinden bereits erfolgreich durchgeführt oder läuft derzeit. Die Stärkung der Ansiedlung kleiner Ladengeschäfte und Gastronomie sowie kleine Projekte wie Bücherschränke, Urban Gardening oder „Schwätzbänke“ sind Bausteine der Innenentwicklung. Aus heutiger Sicht haben sich Ladengeschäfte und Gastronomie überwiegend von den heftigen Einschnitten durch Corona erholt. Naherholungsflächen in zentraler Lage werden insbesondere seit Corona sehr positiv von den Marktteilnehmern wahrgenommen. Ein Beispiel ist das HÖP² in Hockenheim mit der Renaturierung des Kraichbachs, das als Ergänzung zum Gartenschauland entstanden ist.

Als große Herausforderung stehen energetische Verbesserungen des Wohngebäudebestands an. Dabei zeichnen sich noch keine großen Konzepte ab, um beispielsweise den zahlreichen Gebieten mit Geschosswohnungsbau der SÜBA einen Anschub zu geben oder den über die Gemeindegebiete verteilten Leerstand in den klassischen Mehrgenerationenhäusern wieder in die Vermietung zurück zu führen.


Nachfolgend werden die 10 Mitgliedsstädte und -gemeinden kurz mit Eckdaten vorgestellt. Die Informationen wurden im Februar 2024 von den Webseiten der Gemeinden bezogen, wenn nicht anders ausgewiesen.

² Das Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Hockenheim


3.2 Altlußheim

Wappen							
Einwohner	ca. 6.300 im Jahr 2022						
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <table> <tr> <td>bis 17 Jahre:</td> <td>17,5 %</td> </tr> <tr> <td>18 – 64 Jahre:</td> <td>62,2 %</td> </tr> <tr> <td>ab 65 Jahre:</td> <td>20,3 %</td> </tr> </table> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>	bis 17 Jahre:	17,5 %	18 – 64 Jahre:	62,2 %	ab 65 Jahre:	20,3 %
bis 17 Jahre:	17,5 %						
18 – 64 Jahre:	62,2 %						
ab 65 Jahre:	20,3 %						
Kaufkraftindex	105,7 (IHK Auswertung 2023)						
Gemarkungsfläche	15.97 km ²						
PLZ	68804						
Anzahl Kindergärten	3						
Grundschule	Anzahl: 1 (Albert-Schweitzer-Schule)						
weiterführende Schulen	Realschule: 1 (Markus-Schule) Berufliches Gymnasium: 1 (Markus-Schule)						
Verkehrsanbindung	B 39 als Hauptverkehrsachse nördlich der Gemeinde						
ÖPNV	Buslinien nach Hockenheim und Schwetzingen						
Grundsteuerhebesatz B	350 v. H.						
Gewerbsteuerhebesatz	370 v. H.						
Besonderheiten	Badesee mit Wochenendhäusern und Badestrand im Süden						


3.3 Brühl

Wappen							
Einwohner	ca. 14.200 im Jahr 2022						
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <table> <tr> <td>bis 17 Jahre:</td> <td>15,5 %</td> </tr> <tr> <td>18 – 64 Jahre:</td> <td>57,5 %</td> </tr> <tr> <td>ab 65 Jahre:</td> <td>27,0 %</td> </tr> </table> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>	bis 17 Jahre:	15,5 %	18 – 64 Jahre:	57,5 %	ab 65 Jahre:	27,0 %
bis 17 Jahre:	15,5 %						
18 – 64 Jahre:	57,5 %						
ab 65 Jahre:	27,0 %						
Kaufkraftindex	111,8 (IHK Auswertung 2023)						
Gemarkungsfläche	10,19 km ²						
PLZ	68782						
Anzahl Kindergärten	6						
Grundschule	Anzahl: 3 (Jahn Grundschule, Rohrhof Grundschule, Schiller Grundschule)						
weiterführende Schulen	Hauptschule: 1 (Schiller-Schule Hauptschule) Realschule: 2 (Schiller-Schule Werkrealschule, Marion-Dönhoff-Realschule gemeinsam mit Gemeinde Ketsch)						
Verkehrsanbindung	B 36 und B 535 als Hauptverkehrsachsen von Norden nach Süden, Autobahn A 6						
ÖPNV	Buslinien nach Mannheim, Schwetzingen, nächstgelegene Bahnhöfe in Schwetzingen oder Mannheim						
Grundsteuerhebesatz B	380 v. H.						
Gewerbesteuerhebesatz	380 v. H.						
Besonderheiten	Die Kollerinsel mit ca. 400 ha ist eine Binnenhalbinsel am Rhein, die verwaltungstechnisch zu der Gemeinde Brühl gehört. Die Gemeinde bietet beidseitig des Rheins große Naherholungsflächen, teils mit Naturschutzflächen.						


3.4 Eppelheim

Wappen							
Einwohner	ca. 15.400 im Jahr 2022						
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <table> <tr> <td>bis 17 Jahre:</td> <td>16,7 %</td> </tr> <tr> <td>18 – 64 Jahre:</td> <td>64,5 %</td> </tr> <tr> <td>ab 65 Jahre:</td> <td>18,8 %</td> </tr> </table> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>	bis 17 Jahre:	16,7 %	18 – 64 Jahre:	64,5 %	ab 65 Jahre:	18,8 %
bis 17 Jahre:	16,7 %						
18 – 64 Jahre:	64,5 %						
ab 65 Jahre:	18,8 %						
Kaufkraftindex	95,9 (IHK Auswertung 2023)						
Gemarkungsfläche	5,70 km ²						
PLZ	69214						
Anzahl Kindergärten	7						
Grundschule	Anzahl: 2 (Theodor-Heuss-Grundschule und Friedrich-Ebert-Grundschule)						
weiterführende Schulen	Realschule: 2 (Humboldt-Realschule, Friedrich-Ebert-Werkrealschule) Gymnasium: 1 (Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium)						
Verkehrsanbindung	Hauptstraße als von Ost nach West verlaufende Hauptdurchgangsstraße mit Anbindung an Heidelberg						
ÖPNV	Straßenbahnlinie nach Heidelberg, Buslinie nach Schwetzingen, City-Bus						
Grundsteuerhebesatz B	380 v. H.						
Gewerbesteuerhebesatz	380 v. H.						
Besonderheiten	Das Stadtgebiet ist beinahe vollständig vom Stadtkreis Heidelberg umgeben.						

3.5 Hockenheim

Wappen	
Einwohner	ca. 21.700 im Jahr 2022
Demographie	Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 17,1 % 18 – 64 Jahre: 62,5 % ab 65 Jahre: 20,4 % <small>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</small>
Kaufkraftindex	100,1 (IHK Auswertung 2023)
Gemarkungsfläche	34,84 km ²
PLZ	68766
Anzahl Kindergärten	12
Grundschule	Anzahl: 3 (Hartmann-Baumann-Schule, Pestalozzi-Grundschule, Hubäcker-Grundschule)
weiterführende Schulen	Sonderpädagogik: 1 (Schule am Kraichbach) Berufsschule: 1 (Louise-Otto-Peters-Berufsschule) Realschule: 1 (Theodor-Heuss-Realschule) Gymnasium: 1 (Carl-Friedrich-Gauß-Gymnasium)
Verkehrsanbindung	B 39, A6, A 61 und A 5
ÖPNV	Buslinien Heidelberg-Speyer, Regionalbuslinie Wiesloch-Speyer, City Bus (RingJet) Bahnhof mit Bahnstrecke Mannheim-Karlsruhe
Grundsteuerhebesatz B	440 v. H.
Gewerbsteuerhebesatz	420 v. H.
Besonderheiten	Hockenheimring Baden-Württemberg Aquadrom Innerstädtische Grünfläche; ehemaliges Gartenschaugelände


3.6 Ketsch

Wappen	
Einwohner	ca. 13.000 im Jahr 2022
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <p>bis 17 Jahre: 16,3 % 18 – 64 Jahre: 59,2 % ab 65 Jahre: 24,5 %</p> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>
Kaufkraftindex	107,7 (IHK Auswertung 2023)
Gemarkungsfläche	16,52 km ²
PLZ	68775
Anzahl Kindergärten	7
Grundschule	Anzahl: 1 (Alte Schule Ketsch)
weiterführende Schulen	Anzahl: 1 (Neurott-Gemeinschaftsschule Ketsch)
Verkehrsanbindung	A 6 und A 61
ÖPNV	Regionalbuslinien Mannheim-Schwetzingen-Heidelberg Kein Bahnhof
Grundsteuerhebesatz B	440 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	380 v. H.
Besonderheiten	Hohwiesensee im Westen mit Wochenendhausgebiet und Ba- destrand


3.7 Neulußheim

Wappen							
Einwohner	ca. 7.150 im Jahr 2022						
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <table> <tr> <td>bis 17 Jahre:</td> <td>16,9 %</td> </tr> <tr> <td>18 – 64 Jahre:</td> <td>63,6 %</td> </tr> <tr> <td>ab 65 Jahre:</td> <td>19,5 %</td> </tr> </table> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>	bis 17 Jahre:	16,9 %	18 – 64 Jahre:	63,6 %	ab 65 Jahre:	19,5 %
bis 17 Jahre:	16,9 %						
18 – 64 Jahre:	63,6 %						
ab 65 Jahre:	19,5 %						
Kaufkraftindex	105,0 (IHK Auswertung 2023)						
Gemarkungsfläche	3,38 km ²						
PLZ	68809						
Anzahl Kindergärten	6						
Grundschule	Anzahl: 2 (Lusshardschule, Markus-Schule in Altlußheim)						
weiterführende Schulen	Realschule: 1 (Markus-Schule in Altlußheim) Berufliches Gymnasium: 1 (Markus-Schule in Altlußheim)						
Verkehrsanbindung	B 39 als Hauptverkehrsachse nördlich der Gemeinde						
ÖPNV	Regionalbuslinie Heidelberg-Speyer und Altlußheim-Walldorf, Bahnhof mit Bahnstrecke Mannheim-Karlsruhe						
Grundsteuerhebesatz B	380 v. H.						
Gewerbesteuerhebesatz	370 v. H.						
Besonderheiten	Badesee mit Wochenendhäusern zwischen Altlußheim und Neulußheim						


3.8 Oftersheim

Wappen	
Einwohner	ca. 12.300 im Jahr 2022
Demographie	Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 18,0 % 18 – 64 Jahre: 60,7 % ab 65 Jahre: 21,3 % <small>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</small>
Kaufkraftindex	108,5 (IHK Auswertung 2023)
Gemarkungsfläche	12,78 km ²
PLZ	68723
Anzahl Kindergärten	8
Grundschule	Anzahl: 2 (Friedrich-Ebert und Theodor-Heuss Grundschule)
weiterführende Schulen	Im benachbarten Schwetzingen
Verkehrsanbindung	A 5 und A 6
ÖPNV	Buslinien nach Schwetzingen, Mannheim, Speyer, Hockenheim, Karlsruhe, Walldorf, Heidelberg Bahnhof mit Bahnstrecke Mannheim-Karlsruhe
Grundsteuerhebesatz B	380 v. H.
Gewerbsteuerhebesatz	380 v. H.
Besonderheiten	Golfplatz


3.9 Plankstadt

Wappen							
Einwohner	ca. 10.400 im Jahr 2022						
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <table> <tr> <td>bis 17 Jahre:</td> <td>17,7 %</td> </tr> <tr> <td>18 – 64 Jahre:</td> <td>59,4 %</td> </tr> <tr> <td>ab 65 Jahre:</td> <td>22,9 %</td> </tr> </table> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>	bis 17 Jahre:	17,7 %	18 – 64 Jahre:	59,4 %	ab 65 Jahre:	22,9 %
bis 17 Jahre:	17,7 %						
18 – 64 Jahre:	59,4 %						
ab 65 Jahre:	22,9 %						
Kaufkraftindex	108,7 (IHK Auswertung 2023)						
Gemarkungsfläche	8,50 km ²						
PLZ	68723						
Anzahl Kindergärten	6						
Grundschule	Anzahl: 2 (Friedrichschule, Humboldtschule)						
weiterführende Schulen	In Schwetzingen und Eppelheim						
Verkehrsanbindung	B 535 zu A 5 und A 6						
ÖPNV	Buslinie Schwetzingen-Eppelheim sowie ein Bürgerbus, kein Bahnhof						
Grundsteuerhebesatz B	350 v. H.						
Gewerbesteuerhebesatz	350 v. H.						
Besonderheiten	-						

3.10 Reilingen

Wappen	
Einwohner	ca. 8.100 im Jahr 2022
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <p>bis 17 Jahre: 17,4 % 18 – 64 Jahre: 61,9 % ab 65 Jahre: 20,7 %</p> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>
Kaufkraftindex	107,3 (IHK Auswertung 2023)
Gemarkungsfläche	16,35 km ²
PLZ	68799
Anzahl Kindergärten	7
Grundschule	Anzahl:1 (Friedrich-von-Schiller-Schule)
weiterführende Schulen	Hauptschule: 1 (Friedrich-von-Schiller-Gemeinschaftsschule) Realschule: 1 (Friedrich-von-Schiller-Gemeinschaftsschule) Gymnasium: 1 (Friedrich-von-Schiller-Gemeinschaftsschule)
Verkehrsanbindung	B 39, A 5 und A 6
ÖPNV	Buslinien nach Heidelberg, Walldorf, Speyer, kein Bahnhof
Grundsteuerhebesatz B	360 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	360 v. H.
Besonderheiten	Ausgrabung der Burg Wersau

3.11 Schwetzingen

Wappen	
Einwohner	ca. 21.800 im Jahr 2022
Demographie	<p>Im Jahr 2021 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar:</p> <p>bis 17 Jahre: 15,4 % 18 – 64 Jahre: 62,8 % ab 65 Jahre: 21,8 %</p> <p>(citypopulation.de, Auswertung 2021)</p>
Kaufkraftindex	111,9 (IHK Auswertung 2023)
Gemarkungsfläche	21,50 km ²
PLZ	68723
Anzahl Kindergärten	10
Grundschule	Anzahl: 4 (Hirschacker-Grundschule, Zeyher-Grundschule, Nordstadt-Grundschule, Südstadt-Grundschule)
weiterführende Schulen	<p>Gemeinschaftsschulen :1 (Karl-Friedrich-Schimper-Gemeinschaftsschule)</p> <p>Gymnasium: 2 (Hildaschule (Privatgymnasium), Hebel-Gymnasium)</p> <p>Berufsschule: 3 (Carl-Theodor-Schule, Caritas - Fachschule für Pflegeberufe, Ehrhart-Schott-Schule)</p> <p>Hochschulen: 1 (Fachhochschule Schwetzingen – Hochschule für Rechtspflege)</p> <p>Sonderpädagogik: 2 (Kurt-Waibel-Schule, Comeniuschule)</p>
Verkehrsanbindung	B 36, B 39, B 291, L 599, B 535, A 5
ÖPNV	Buslinien nach Mannheim, Heidelberg und Speyer sowie ein kostenfreier Stadtbus. Bahnanbindung über DB Regionalbahn Mannheim-Karlsruhe, S-Bahn Karlsruhe-Mannheim, Main-Neckar-Bahn Frankfurt-Hockenheim.
Grundsteuerhebesatz B	460 v. H.
Gewerbsteuerhebesatz	420 v. H.
Besonderheiten	Barocke Schlossanlage mit Schlossgarten Bellamar

4 Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss erhält jeden Kaufvertrag über Objekte in den Mitgliedsstädten und -gemeinden in Kopie und erfasst die Daten in anonymisierter Form in der Kaufpreissammlung. Zur Vervollständigung der Daten sind Käufer und Verkäufer gesetzlich zur Auskunft gegenüber dem Gutachterausschuss verpflichtet. Über die Kaufpreissammlung wird der Grundstücksmarkt vollständig erfasst. Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Auswertung dieser Datenbank und die transparente Darstellung des Marktes. Basis dieser Auswertung sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise, die der Gutachterausschuss für die Auswertung um Verträge bereinigt, die entweder stark unvollständig sind oder bei denen die Marktteilnehmer ganz offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst waren. Zu den Auswertungen gehören sowohl die Bodenrichtwerte mit zugehörigen Fachinformationen als auch die sonstigen für die Wertermittlung relevanten Daten wie Regionalfaktor, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze. Der Grundstücksmarktbericht ist die Zusammenfassung der Marktauswertungen mit ergänzenden Erläuterungen.

4.1 Anzahl Kaufverträge

Im Jahr 2022 gab es insgesamt 1.312 beurkundete Verträge mit einem Geldumsatz in Höhe von 554.432.752 €.

An den Verkäufen unbebauter Grundstücke ist kein signifikanter Preisverfall festzustellen. Lediglich die Anzahl an Verkäufen ist deutlich eingebrochen.

Auch an den Preisen für Neubauwohnungen ist kein Preisverfall festzustellen. Die Anzahl der Verkäufe ist deutlich zurück gegangen.

Fazit: Dem Markt fehlt Liquidität, insbesondere durch die hohen Finanzierungszinsen.

Sehr gute, wiederverkaufte Objekte wurden weiterhin stabil verkauft.

Modernisierungsbedürftige Objekte wurden mit teils deutlichen Preisnachlässen verkauft.

Fazit: Die Lage ist wichtig. Der Objektzustand beeinflusst den Preis stark. Durch den Rückgang solventer Käufer gibt es wieder Verhandlungsspielraum.

Objektart	2022 gesamt	1. Halbjahr	2. Halbjahr
Wohnungseigentum	677	396	281
Unbebaute Grundstücke und Abrissgrundstücke (nur Wohnnutzung)	66	40	26
Ein- und Zweifamilienhäuser	367	209	158
Mehrparteienhäuser	80	57	23
Gewerbegrundstücke bebaut	15	7	8
Gewerbegrundstücke unbebaut	8	5	3

Anzahl der Kaufverträge

Verträge für Agrarland, Schuppen und Scheunen, Verkehrsflächen usw. sind nicht enthalten.

5 Bodenrichtwerte

5.1 Aufstellung der Bodenrichtwertkarte

Neben dem Aufbau einer gemeinsamen Kaufpreissammlung für die 10 Mitgliedsgemeinden, war die erste gemeinsame Bodenrichtwertkarte eine große Aufgabe des neu gegründeten Gutachterausschusses. Ein einfaches Zusammenführen der 10 bisherigen Bodenrichtwertkarten wäre nicht zielführend gewesen, da sie unterschiedlich in der Ableitungsmethodik, der Aktualität und der Aufgliederung der Zonen waren. Ein Schnitt und Neustart mit einheitlichen Kriterien für das gesamte Gebiet des Gutachterausschusses war erforderlich. Die Schritte dafür sollen in kurzer Form zur Transparenz dargelegt werden:

- Mit den vorhergehenden Gutachterausschüssen wurden umfangreiche Gespräche geführt über die bisherige Vorgehensweise der Datenableitung, die Besonderheiten der gebildeten Zonen und den Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre.
- Die beiden Flächennutzungspläne aus dem Gebiet und sämtliche Bebauungspläne der Städte und Gemeinden wurden berücksichtigt. Mit allen Bauämtern wurde zu laufenden Planungen und baurechtlichen Besonderheiten sowie über Bauerwartungsland gesprochen.
- Für die Auswertung der Kaufpreissammlung, die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen und die Ableitung der Bodenrichtwerte sind die §§ 13 bis 16 der ImmoWertV und § 196 BauGB die Basis. Die unterschiedlichen Möglichkeiten kamen voll zur Anwendung und wurden parallel angewandt.

Die gemeinsame Bodenrichtwertkarte ist – inkl. historischer Werte dieses Ausschusses – im Internet in Boris BW unter www.gutachterausschuesse-bw.de einsehbar. Die örtlichen Fachinformationen sind zu beachten.

5.2 Bodenrichtwertzonen

In eine Bodenrichtwertzone sind räumlich zusammenhängend die Grundstücke einzubeziehen, die in den wertrelevanten Merkmalen vergleichbar sind. Das sogenannte Richtwertgrundstück ist ein unbebautes, fiktives Grundstück, das die typischen Merkmale der Zone darstellt. Mindestens der Entwicklungszustand und die bauliche Nutzung sind anzugeben und bei baureifem Land auch der beitragsrechtliche Zustand. Je homogener die Nutzungen in der Zone sind, umso mehr Grundstücksmerkmale lassen sich darstellen, wie z. B. die Bauweise, eine typische Grundstücksgröße oder -tiefe oder das Maß der baulichen Nutzung.

Bodenrichtwertzonen sollten nicht zu kleinteilig gebildet werden, denn nur das gewährleistet eine fundierte Fortführung der Richtwerte über die Auswertung der Kaufverträge. Die ImmoWertV räumt deshalb folgende Rahmenbedingungen ein:

- Innerhalb einer Zone darf die lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwerts für die Bewertung eines Einzelgrundstücks eine Abweichung von maximal 30% erforderlich machen.
- Innerhalb einer Zone können Grundstücke liegen, deren Nutzung deutlich von der des Richtwertgrundstücks abweicht, beispielsweise können in einer Zone mit Wohnbebauung auch Verkehrsflächen, Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen liegen. Der Richtwert gilt nicht für diese Grundstücke, was sich aus der abweichenden Nutzung ergibt. Die Angabe eines Bodenrichtwerts für diese Einzelgrundstücke ist nicht vorgesehen, weil es sich dabei um eine konkrete Bodenwertermittlung handeln würde und nicht um die Ableitung eines Richtwerts.
- Sind in einer Zone verschiedene Nutzungen vorherrschend und ist die großflächige räumliche Aufteilung in verschiedene Zonen nicht möglich, so können deckungsgleiche Zonen gebildet werden. Beispiele sind deckungsgleiche Zonen von Mehrparteienhäusern mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder eine landwirtschaftliche Zone in Überlagerung mit Grünland.

5.3 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind in €/m² Grundstücksfläche angegeben. Sie sind zutreffend für das Richtwertgrundstück der Zone. Sie werden so abgeleitet, dass sie für ein unbebautes Grundstück zutreffend sind. Neben einer lagebedingten Anpassung kann die Nutzung des Bewertungsgrundstück ebenfalls eine Anpassung erforderlich machen. Die Angabe von Spannen ist unzulässig.

In § 196 des BauGB ist vorgegeben, dass Bodenrichtwerte immer zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind. Die erste Ableitung von Bodenrichtwerten erfolgte durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss zum 31.12.2020. Die zweite zum 01.01.2022 und die dritte zum 01.01.2023. Die Bodenrichtwertkarte ist – inkl. historischer Werte dieses Ausschusses – im Internet in Boris BW unter www.gutachterausschuesse-bw.de einsehbar. Zu den Richtwerten sind die örtlichen Fachinformationen einsehbar, die als pdf-Dokument bereitgestellt werden (beim Bodenrichtwert als Link verfügbar). Sie stellen unter anderem die Modelle zur Anpassung des Bodenrichtwerts in besonderen Fällen dar, die nachfolgend abgebildet sind.

5.4 Modelle zur Anpassung des Bodenrichtwerts in besonderen Fällen

Die nachfolgenden Modelle wurden durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss zur eigenen Anwendung entwickelt. Eine Übertragung dieser Modelle auch für die steuerliche Bewertung wird ausdrücklich empfohlen. Die Modelle beziehen sich auf die Anpassung von Bodenrichtwerten für die folgenden drei Sachverhalte der Bewertung:

- übertiefe Grundstücke mit Wohnnutzung im Innenbereich
- abweichende Nutzung in Bodenrichtwertzonen für Landwirtschaftsflächen sowie Sportflächen oder Klein- / Freizeitgartenflächen
- Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich

Die untenstehenden Modelle zur Ermittlung von Bodenrichtwerten in besonderen Fällen wurden vom Gutachterausschuss sowohl mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 wie auch zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen.

Bei der Anwendung der Modelle ist ergänzend die Notwendigkeit einer lagebedingten oder objektspezifischen Anpassung des Bodenrichtwerts zu prüfen und ggf. im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Jede Bewertung unter Anwendung der Modelle ist eine Einzelfallbetrachtung. Diese Fälle können nicht in der Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt werden und sie können auch nicht automatisiert in einem System wie BORIS-BW hinterlegt werden.

5.4.1 Modell zur Anpassung des Bodenrichtwerts bei übertiefen Grundstücken, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden

Das nachfolgende Modell dient zur Anpassung des Bodenrichtwerts bei übertiefen Grundstücken, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Es ist sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke im Innenbereich anzuwenden, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, bzw. bei unbebauten Grundstücken, bei denen eine solche Nutzung vorgesehen ist.

Es findet eine fiktive Aufteilung in das eigentliche Baugrundstück und hausnahes Gartenland statt.

Für das Baugrundstück in einer typischen Größe gilt der Bodenrichtwert in dessen Zone es liegt. Für hausnahes Gartenland werden 35% dieses Bodenrichtwerts angesetzt. Als Fläche eines typischen Baugrundstücks wird der Grundstücksfläche folgendes angerechnet:

- I. Ein Vorgarten (Fläche zwischen Haus und Grundstücksgrenze am Gehweg bzw. zulässigem Baufenster und Grundstücksgrenze am Gehweg) wird bis zu einer Tiefe von 10 m angerechnet. Die weitere Vorgartenfläche wird als hausnahes Gartenland angesehen.
- II. Die Fläche seitlich des Hauses (kann einseitig oder beidseitig vorhanden sein) wird voll angerechnet.
- III. Für die Fläche hinter dem Haus bzw. hinter dem vorgesehenen Baufenster ist zunächst festzustellen, ob eine Wohnbebauung in zweiter Baureihe zulässig ist.
 1. In Gebieten im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB)
 - a. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauungen wird eine Fläche bis 20 m Tiefe, gemessen ab der hinteren Baulinie (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO) oder Baugrenze (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO), als typisches Baugrundstück angesehen. Bezogen wird sich auf die Baulinie / Baugrenze des zu bewertenden Grundstücks ohne Berücksichtigung der Nachbargrundstücke.
 - b. Sollte die tatsächliche überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung hinter einer der in a. genannten Linien/Tiefe liegen und wird sie nicht als kurzfristig abrisssreif eingestuft, so ist die hintere Fassade ausschlaggebend.

2. In im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (angelehnt an § 34 BauGB) ist die voraussichtlich genehmigungsfähige Bebauungstiefe für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauungen heranzuziehen. Dafür werden die Grundstücke in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks herangezogen, die auf derselben Straßenseite liegen. Hier kann unter Umständen eine Mittelbildung der sich hieraus ergebenden Bebauungstiefe notwendig sein. Auch hier gilt: sollte die tatsächliche überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung hinter der voraussichtlich genehmigungsfähigen Bebauungstiefe für Wohnbebauung liegen und wird die Bebauung nicht als kurzfristig abrisssreif eingestuft, so ist die hintere Fassade ausschlaggebend.

5.4.2 Modell zur Anpassung des Bodenrichtwerts für Gemeinbedarfs-, Wohn- und Gewerbenutzung in Bodenrichtwertzonen mit der Nutzungsart Landwirtschaftsfläche, Sportfläche, Klein- oder Freizeitgartenfläche

Das nachfolgende Modell dient zur Anpassung des Bodenrichtwerts für Gemeinbedarfs-, Wohn- und/oder Gewerbenutzungen in einer Bodenrichtwertzone mit der Nutzungsart Landwirtschaftsfläche, Sportfläche, Klein- oder Freizeitgartenfläche. Die Beschreibung des Modells erfolgt für die Nutzungsart Landwirtschaftsfläche und wird anhand eines Beispiels vorgestellt. In den Bodenrichtwertzonen mit den Nutzungsarten Sportfläche, Klein- oder Freizeitgartenfläche ist es für abweichende Nutzungen analog anzuwenden.

Nicht immer hat ein Gebäude nur eine Nutzungsart und liegt auf einem dazu in der Größe angemessenen Flurstück. Teils liegen mehrere Gebäude / Nutzungen auf einem sehr großen Grundstück und teils erstrecken sie sich über mehrere Flurstücke, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Das Modell geht in 3 Schritten vor:

- Im ersten Schritt wird für jede Nutzung eine zugehörige angemessene Bezugsfläche bestimmt.
- Im zweiten Schritt wird – wenn die Nutzung sich auf ein Gebäude erstreckt - aus dieser Bezugsfläche eine zugehörige angemessene Umgriffsfläche bestimmt. Für Nutzungsarten ohne Gebäude bzw. mit sehr kleinen untergeordneten Gebäuden, entspricht die Bezugsfläche der Umgriffsfläche.
- Im dritten Schritt wird der Bodenrichtwert der Zone mittels Faktors auf die Nutzungsart angepasst. Der angepasste, nutzungsbezogene Bodenrichtwert wird dann auf die Umgriffsfläche angewandt zur Bodenrichtwertermittlung.

Schritt 1: Bestimmung der Bezugsfläche

Zunächst wird die Fläche ermittelt, auf die sich die Nutzung erstreckt. Sie wird als Bezugsfläche bezeichnet. Hierzu wird unterschieden in:

- I. Flächen mit vorhandener Bebauung
 1. Zu Wohnzwecken dienende Flächen. Bei diesen Flächen wird die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung als Bezugsfläche für die weitere Berechnung verwendet.
 2. Dem Betriebszweck dienende Flächen. Bei diesen Flächen wird die Fläche, die dem Betriebszweck dient, inkl. sämtlicher Nebenflächen (bspw. Kühlräume, Lagerräume, Küche, bestuhlte Außenterrasse, Ausstellungsfläche im Außenbereich) als Bezugsfläche für die weitere Berechnung verwendet.

Bei unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes, sind die Flächen entsprechend aufzuteilen.

II. Flächen ohne Bebauung

Bei Flächen ohne Bebauung wird nach Nutzungsarten unterschieden. Die Fläche des Grundstücks, die einer Nutzungsart dient, wird als Bezugsfläche für die weitere Berechnung verwendet. Auch hier kann eine Aufteilung nach Nutzungsarten notwendig sein. Ein Flurstück kann sowohl eine Nutzung des Gemeinbedarfs wie einen Spielplatz oder Parkplatz und landwirtschaftliche oder weitere Nutzung aufweisen (z. B. ein Maislabyrinth). Das Flurstück ist dann entsprechend der Nutzungen angemessen für die weitere Bewertung zu zerlegen.

Schritt 2: Berechnung der Umgriffsfläche. Als nächstes wird eine fiktive Umgriffsfläche bestimmt. Diese berücksichtigt, dass zu einer Nutzung nicht nur die Fläche im Gebäude, sondern auch weitere Flächen erforderlich und typisch sind. Dies können Stellplätze, Terrassen, Gärten oder ähnliches sein. Die fiktive Umgriffsfläche errechnet sich, indem die in Schritt 1 ermittelte Bezugsfläche mit dem Faktor für die Umgriffsfläche (siehe Tabelle 2) der entsprechenden Nutzungsart multipliziert wird.

Gibt es mehrere Nutzungsarten auf einem Grundstück, so errechnet sich die fiktive Umgriffsfläche für jede Nutzungsart einzeln.

Die errechnete fiktive Umgriffsfläche kann nur maximal so groß sein, wie die tatsächliche Grundstücksfläche, also die Fläche der wirtschaftlichen Einheit. Ist sie größer, wird sie auf die tatsächlich vorhandene Fläche der wirtschaftlichen Einheit gekürzt. Gekürzt wird immer an der Umgriffsfläche des Objekts mit dem geringsten Faktor für die Umgriffsfläche. Bei gleichwertigen Faktoren wird an der Umgriffsfläche mit dem geringsten Faktor für die Bodenrichtwertanpassung gekürzt.

Schritt 3: Anpassung des Bodenrichtwerts und Ermittlung der Bodenwertanteile Der Faktor Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche (BRW LF) wird mit den Bodenrichtwert der Zone multipliziert und dann mit der einzeln ermittelten Umgriffsflächen aus Schritt 2 (ggf. gekappt auf die tatsächliche Grundstücksfläche) multipliziert, um den Bodenwertanteil für diese Nutzungsart zu ermitteln.

Verbleibt eine Restfläche, ist also die tatsächlich vorhandene Fläche der wirtschaftlichen Einheit größer als die Summe der fiktiven Umgriffsflächen, so wird diese Restfläche als landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche bzw. Klein- oder Freizeitgartenfläche betrachtet und mit dem Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone multipliziert. Der vorläufige Bodenwert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Bodenwertanteile. ggf.

Diese sind nur noch durch die gesamte Fläche zu dividieren um den angepassten Bodenrichtwert für dieses Grundstück zu berechnen. Gerundet wird nach der folgenden Tabelle

Tabelle 1:

Bodenrichtwert				Auf- oder Abrundungen	
		bis	5 Euro	auf	0,10 Euro
über	5 Euro	bis	20 Euro	auf	0,50 Euro
über	20 Euro	bis	50 Euro	auf	1,00 Euro
über	50 Euro	bis	100 Euro	auf	5,00 Euro
über	100 Euro	bis	1.000 Euro	auf	10,00 Euro

Tabelle 2:

typische Nutzung	Bezugsfläche	Faktor für UgrFI	Faktor BRW LF	Faktor BRW SPO	Faktor BRW KGA / FGA
untergeordnetes Wohnen (Hofstelle)	Wohnfläche	2	15	4,5	3,5
einfache Gastronomie (z. B. Kiosk, Eisdielen, nur saisonal oder am Wochenende geöffnet, einfachste Bauweise, überwiegend außen bestuhlt)	Fläche, die dem Betriebszweck dient	1,5	15	4,5	3,5
Gewerbe wie Handwerk, einfache Verkaufsstätte (z. B. Hofladen, Landmaschinen, Grabsteinverkauf)	Fläche, die dem Betriebszweck dient	1,5	15	4,5	3,5
Landwirtschafts- sowie Gartenbaubetriebe (z. B. Stallungen, Scheunen, Gewächshäuser)	Fläche, die dem Betriebszweck dient	1,5	15	4,5	3,5
untypische Nutzung					
Sozial / Kultur / Gemeinbedarf (z. B. Behinderten-, Senioren-, Pflegeheim, Kindergarten, Schule)	Fläche, die dem Betriebszweck dient	2	18	5	4
Verwaltungs- und Produktionsgebäude	Fläche, die dem Betriebszweck dient	2	18	5	4
Beherbergungs-/ Gastronomiebetrieb	Fläche, die dem Betriebszweck dient	2	18	5	4
Wohnobjekte (EFH bis MFH)	WohnFL	2	40	11,5	9
Flächen ohne Bebauung	Grundstücksfläche	1	siehe Tabelle 2.2	siehe Tabelle 2.2	siehe Tabelle 2.2

Tabelle 2.2:

Nutzungsart	Faktoren (anzuwenden auf BRW LF)	Faktoren (anzuwenden auf BRW SPO)	Faktoren (anzuwenden auf BRW KGA / FGA)
Parkanlage, Badesee, Tiergehege, Schutz- und Grillhütte, Gemeinbedarfsflächen wie Spielplatz, Bolzplatz, Skatebahn, ...	1,5	0,5	0,4
Sportflächen, die eintrittspflichtig oder an eine Vereinsmitgliedschaft gebunden sind sowie Campingplätze	3,0	1,0	0,8
Segelflugplätze	2,0	0,6	0,5
Sehenswürdigkeit wie z. B. Burg, Kapelle, Ausgrabung, ...	2,0	0,6	0,5
Friedhof	2,0	0,6	0,5
Infrastruktur (Ver-/ Entsorgungsanlagen wie Klärwerk, AVR, Recyclinghof, Bauhof, THW, Fähranlage u.a.)	6,0	1,7	1,4
Solarpark, Biogasanlage	11,0	3,2	2,5
Industriebrache	4,0	1,2	0,9
Betriebsfläche Abbauland (z. B. Steinbruch, Kiesgrube, ...)	3,0	0,9	0,7
Betriebsfläche Lagerplatz (Faktor ggf. auf die Ausstattung anzupassen)	4,0	1,2	0,9
Baumschulen, Außenkulturen einer Gärtnerei	3,0	1,0	0,8

Abkürzungen:

UgrFl = Umgriffsfläche

BRW = Bodenrichtwert

LF = Landwirtschaftsfläche

SPO = Sportfläche

KGA = Kleingartenfläche

FGA = Freizeitgartenfläche

Rechenbeispiel:

Eckdaten

Nutzungsart der Bodenrichtwertzone: Landwirtschaftliche Fläche mit einem Bodenrichtwert von 6,50 €/m² Grundstücksgröße: 5.000 m²

Vorhandene Bebauungen:

- Wohnhaus als untergeordnetes Wohnen auf dem Hof
- Gastronomiebetrieb mit bestuhlten Flächen im Innen- und Außenbereich, Küche, Personalraum, Kühl- und Lagerflächen und Sanitärräumen
- Hofladen mit Verkaufsraum, kleiner Außenfläche, Kühl- und Lagerflächen, Personalraum inkl. Teeküche, Sanitärraum
- Tiergehege mit Gehegen, Wegen zwischen den Gehegen und einem kleinen Holzhaus mit Futterautomat, Informationstafeln und Pausengarnitur

Schritt 1: Bestimmung der Bezugsflächen

Wohnhaus mit 300 m² Wohnfläche

Gastronomiebetrieb mit 500 m² dem Betriebszweck dienenden Flächen

Hofladen mit 100 m² dem Betriebszweck dienenden Flächen

Tiergehege mit 2.000 m² anteilig genutzter Grundstücksfläche

Schritt 2: Berechnung der Umgriffsfläche

Wohnhaus: 300 m² x Faktor 2 = 600 m² Umgriffsfläche

Gastronomiebetrieb: 500 m² x Faktor 2 = 1.000 m² Umgriffsfläche

Hofladen: 100 m² x Faktor 1,5 = 150 m² Umgriffsfläche

Tiergehege: 2.000 m² Bezugsfläche = Umgriffsfläche

Summe der Umgriffsflächen = 600 m² + 1.000 m² + 150 m² + 2.000 m² = 3.750 m²

Mit 3.750 m² Umgriffsfläche ist diese 1.250 m² kleiner als die Größe des Grundstücks. Somit muss an keiner der Umgriffsflächen gekürzt werden.

Schritt 3: Anpassung des Bodenrichtwerts und Ermittlung der Bodenwertanteile

Wohnhaus: 600 m² x BRW 6,50 €/m² x Faktor 15 = 58.500 €

Gastronomiebetrieb: 1.000 m² x BRW 6,50 €/m² x Faktor 18 = 117.000 €

Hofladen: 150 m² x BRW 6,50 €/m² x Faktor 15 = 14.625 €

Tiergehege: 2.000 m² x BRW 6,50 €/m² x Faktor 1,5 = 19.500 €

Restfläche 1.250 m² x BRW 6,50 €/m² = 8.125 €

Summe= 58.500 € + 117.000 € + 14.625 € + 19.500 € + 8.125 € = 217.750 €

Das entspricht, umgerechnet auf die gesamte wirtschaftliche Einheit des 5.000 m² großen Grundstücks, einem angepassten Bodenrichtwert von (217.750 € / 5.000 m²) rund 44 €/m². Nachfolgend sind die Tabellen der Nutzungsarten mit zugehörigen Faktoren dargestellt.

5.4.3 Modell für die Bodenwertermittlung von Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich

Das nachfolgende Modell dient zur Anpassung des Bodenrichtwerts für die Nutzungsart Gemeinbedarf im Innenbereich.

Der Gutachterausschuss hat keine eigenständigen Bodenrichtwertzonen mit der Nutzungsart Gemeinbedarf gebildet. Für ein Objekt mit einer gemeinbedarflichen Nutzungsart wird als Grundlage der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone herangezogen, in der das Objekt liegt. Im Regelfall liegt das Objekt in einer Bodenrichtwertzone für baureifes Land und einer zugehörigen Nutzungsart (z.B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen oder gemischte Bauflächen).

Es wird unterschieden zwischen unbebauten und bebauten (bzw. für eine Bebauung vorgesehenen) Gemeinbedarfsflächen.

Für bebaute Gemeinbedarfsflächen (z.B. Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Theater, Rathäuser) werden 70 % von dem herangezogenen Bodenrichtwert angehalten.

Für unbebaute Gemeinbedarfsflächen (Plätze, Grünanlagen, Spielplätze) werden 25 % von dem herangezogenen Bodenrichtwert angehalten.

Dieses Modell gilt nur für Flächen mit einer bleibenden Gemeinbedarfsnutzung.

Liegen innerhalb der Grundstücke für Gemeinbedarf grundsteuerpflichtige Teilflächen (für Wohnen oder Gewerbe) werden diese Teilflächen mit dem dort festgesetzten Bodenrichtwert für Wohnen, Gewerbe oder Mischnutzung ohne die oben genannten Abschläge angesetzt. Sollte die Art der baulichen Nutzung mit der Bodenrichtwertzone nicht übereinstimmen, findet der Bodenrichtwert keine Anwendung.

6 Für die Wertermittlung relevante Daten

Sowohl § 193 BauGB wie auch der ImmoWertV sind Informationen über die sonstigen für die Wertermittlung relevanten Daten zu entnehmen. Im Zusammenhang dazu steht § 10 der ImmoWertV mit dem „Grundsatz der Modellkonformität“. Er enthält den Hinweis, dass für die Anwendung der nachfolgend dargestellten für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle zu verwenden sind, die der Ableitung der Daten zugrunde lagen. Bei der Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird deshalb auch das Modell angegeben. Mit einem Modell können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden. Es kann im Einzelfall erforderlich sein, das Modell sachverständig zu interpretieren.

6.1 Regionalfaktor

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten Tabellen (NHK-Tabellen) aus dem Jahr 2000 war die Anwendung von Regionalfaktoren üblich. Damit wurden die Kosten vom bundesdurchschnittlichen Niveau auf das regionale Kostenniveau angepasst. Mit der Einführung der NHK 2010 und der zugehörigen ImmoWertV entfiel der Faktor vollständig. Einzelne Gutachterausschüsse führten den Faktor selbständig nach einigen Jahren Anwendung der NHK 2010 wieder ein, damit sie in der Wertermittlung das örtlich hochpreisige Niveau der Baukosten abbilden konnten.

Die 2021 novellierte ImmoWertV, die ab dem 01.01.2022 verpflichtend anzuwenden ist, sieht für das Sachwertverfahren wieder die Anwendung eines Regionalfaktors vor. Nach § 36 Absatz 3 sollen mit dem Regionalfaktor die durchschnittlichen Herstellungskosten auf das örtliche Niveau angepasst werden. Die Regionalfaktoren sind vom Gutachterausschuss festzulegen. Der Begriff „festzulegen“ drückt bereits aus, dass der Regionalfaktor nicht durch die Auswertung der Kaufpreissammlung abzuleiten ist. Aus gezahlten Kaufpreisen ist die Rückrechnung auf den Regionalfaktor nicht möglich.

Der Gutachterausschuss hat aus den NHK Tabellen 2010 Einfamilienhaustypen mit einem Standard aus den Stufen 3 und 4 über den Baupreisindex hochgerechnet und mit Architekten zu Preisen aus aktuellen Projekten abgeglichen. Im Jahr 2021 unterlagen die Baukosten starken Anstiegen durch Lieferengpässe, steigende Energiekosten und Inflation. Der Baupreisindex wird vom statistischen Bundesamt rückwirkend festgestellt, so dass die Änderungen zeitversetzt zu den Kostenfeststellungen der Architekten aus Angeboten und Nachträgen liegen. Entsprechend ist die Feststellung des Regionalfaktors von den schnellen und starken Baupreisanstiegen zwangsläufig beeinflusst worden.

Zum Stichtag 01.01.2022 wurde der Regionalfaktor von 1,25 festgestellt und vom Gutachterausschuss beschlossen. Zum Stichtag 01.01.2023 wurde der Regionalfaktor mit 1,2 festgestellt und beschlossen.

Bei einer deutlich höherwertigen Bauweise (Standardstufen 4 bis 5) wird die Differenz zwischen den stichtagsangepassten NHK und den realen Baukosten vereinzelt deutlich größer. Dies ist jedoch nicht über den Regionalfaktor darzustellen. Diese Differenz resultiert im Wesentlichen daraus, dass die haustechnischen Installationen in den vergangenen Jahren deutlich in Umfang und Kosten zugenommen haben und die Kosten mit den Gewichtungen der Gewerke der NHK zu Sanitär, Heizung und sonstige Haustechnik hinter den realen Baukosten zurückbleiben und die Baunebenkosten mit den pauschalen 17% auch nicht die dabei anfallenden Fachplaner-Honorare vollständig abbilden. Bei der Bewertung relativ neuer Wohnobjekte mit aufwändiger Haustechnik obliegt die begründete Justierung bei der Ermittlung der Herstellungskosten dem Sachverständigen.

6.2 Sachwertfaktoren

Mit dem Sachwertfaktor wird der vorläufige Sachwert marktangepasst. Er zeigt das Verhältnis des vorläufigen Sachwerts aus der Summe von Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Zeitwert der Außenanlagen zu marktkonformen vorläufigen Sachwerten. Der marktkonforme vorläufige Sachwert ist noch auf die Notwendigkeit einer Anpassung durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu prüfen für die Berechnung des finalen Sachwerts.

Die ImmoWertV sieht in § 39 zwingend vor den Sachwertfaktor objektspezifisch anzupassen. Dabei sind sowohl die Marktentwicklung zum Wertermittlungstichtag wie auch die Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

6.2.1 Modellbeschreibung

Der Gutachterausschuss hat gezielt 46 Verträge von typischen Sachwertobjekten (überwiegend Einfamilienhäuser) unterschiedlichster Lagen und Bodenrichtwertniveaus, unterschiedlicher Baujahre und Gebäudetypen herausgegriffen und das Sachwertverfahren vollständig abgebildet. Die Daten konnten aus den ergänzenden Fragebögen zu den Kaufverträgen gut vervollständigt werden und die Objekte wurden per Satellitenbilder angeschaut. Es wurden Datensätze gewählt, die über das Jahr 2022 verteilt sind, um auch die Stagnation mit Abschwung seit dem Spätsommer 2022 zumindest anteilig einfließen zu lassen. Eine Auswertung von mehr Datensätzen der Kaufpreissammlung war aufgrund der Daten- und Personalsituation nicht möglich. Die Stichprobe ist klein, aber bei der Auswertung zeigte sich, dass sie repräsentativ ist.

Die **Bodenrichtwerte** wurden nicht auf den Stichtag angepasst, da die Auswertungen ergeben haben, dass die Bodenrichtwerte überwiegend stagnieren. Aufgrund von Lage, baulicher Nutzung und Grundstückseigenschaften wurde auf erforderliche Anpassungen geprüft und diese bei Bedarf in Einzelfällen vorgenommen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines im Standard vergleichbaren Gebäudes wurden die Kostentabellen der **NHK 2010** herangezogen, die einen pauschalen Ansatz für die Baunebenkosten enthalten. Die Wohnhäuser wurden vollständig erfasst inkl. Ansätzen für die über die **BGF** nicht erfassten Bauteile (z. B. Gauben, Kelleraußentreppen, Balkone). Die BGF wurde, wie in der Sachwert-Richtlinie dargestellt, ermittelt.

Der jeweils zutreffende **Baupreisindex (Bund)** und der zum 01.01.2023 beschlossene **Regionalfaktor** von 1,2 wurden angesetzt, da dieser weniger von den Lieferengpässen und kurzzeitigen, erheblichen Preissteigerungen beeinflusst war als der Faktor von 1,25, beschlossen zum 01.01.2022.

Die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** wurde mit 80 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer (RND)** ergab sich aus GND minus Alter und wurde gem. ImmoWertV modifiziert, soweit sich Anhaltspunkte für Modernisierungen aus den Fragebögen entnehmen ließen. Eine **lineare Alterswertminderung** wurde angewandt.

Für die **Außenanlagen** wurden – je nach Fragebogen und Satellitenbild – pauschale Ansätze zwischen 3 % und 5 % gewählt. **Nebengebäude** (z. B. Garagen) wurden nur untergeordnet mittels Satellitenbilder eingestuft und mit pauschalen Ansätzen im Zeitwert berücksichtigt.

Für die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** hat der Gutachterausschuss nur dann konkrete Ansätze gewählt, wenn aus den Fragebögen ein akuter großer Schaden oder zwingender Investitionsbedarf bestand, der für die Gewährleistung der gewählten wirtschaftlichen RND behoben werden musste. Dies kann bspw. ein undichtes Dach oder

eine Heizung, die zum Austausch ansteht, sein. Alle weiteren anstehenden Maßnahmen oder ein veralteter Zustand zeichnen sich in der Ermittlung des Sachwertfaktors ab, soweit der Markt dies in den Verhandlungen überhaupt berücksichtigt. Damit wurde abgebildet, dass die Käufer in den vergangenen Jahren kaum Verhandlungsspielraum hatten, um anstehende Investitionen als Abzug am Kaufpreis zu verhandeln. Erst in den letzten Monaten 2022 ist zu erkennen, dass sich dieser Spielraum wieder ergibt, da die Anzahl an solventen Käufern mit dem kurzfristigen, starken Anstieg der Finanzierungszinsen deutlich zurückgegangen ist.

Zwischenstand als Ergebnis der Auswertung der Kaufpreissammlung:

Die Auswertung ergab einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,1.

Die Spanne erstreckte sich von 0,8 bis 1,5. Sachwertfaktoren unter 1 wurden vor allem bei Objekten mit hohem Investitionsbedarf festgestellt. Top-Objekte mit hohem Faktor zeichneten sich durch eine begehrte Lage, eine moderne Aufteilung und Größe sowie durch guten Objektzustand aus

Prüfung und Ergänzung der Auswertung – Schritt 1

Das Institut für Immobilienwirtschaft Sprengnetter hat eine große, bundesweite Datenbasis. In seiner Auswertung legt es ein anderes Modell (alte Version der ImmoWertV) zugrunde, das es nachvollziehbar beschreibt. Zu ausgewerteten Einzelfällen der Stichprobe aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren von Sprengnetter eingeholt. Eine überschlägige Umrechnung auf das Modell des Gutachterausschusses erfolgte.

Fazit:

Die Sachwertfaktoren von Sprengnetter liegen im Bereich unserer Spanne. Sprengnetter gibt die Auskünfte objektbezogen, kann aber das Objekt nicht konkret abbilden, da er keine konkreten Objektdaten hat, sondern nur BRW-Niveau und den vorläufigen Sachwert. Deshalb weichen die eingeholten Sachwertfaktoren objektweise deutlich ab.

Prüfung und Ergänzung der Auswertung – Schritt 2

Der Gutachterausschuss hat 15 Sachverständigen, die in seinem Bezirk hauptberuflich tätig sind, das von ihm angewandte Modell zugesandt und nach deren Modellen (alte oder neue Version der ImmoWertV) und konkreten Erfahrungen zu objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren des Jahres 2022 angefragt.

Das Feedback war sehr gut. Die Sachverständigen arbeiten mit dem Modell der novellierten ImmoWertV und wenden den Regionalfaktor des Gutachterausschusses an. Die Höhe des Ansatzes war in 2022 unterschiedlich (teils 1,2 und teils 1,25).

Der Gutachterausschuss hat zu 39 Einzelfallbetrachtungen eine Auskunft erhalten. Diese Sachwertfaktoren sind als objektspezifisch angepasst einzustufen, da sie aus Einzelfallbetrachtungen stammen. Die teils detaillierten Angaben der Sachverständigen werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht, sondern nur das Ergebnis.

Ergänzend wurden die Gutachten des Gutachterausschusses einbezogen. Alle Ergebnisse dieses 2. Schritts stammen aus Wertermittlungen, bei denen der Sachverständige das Objekt besichtigt hat und eine qualifizierte Verkehrswertermittlung vorgenommen hat. Die Ergebnisse sind damit als sehr aussagekräftig einzustufen.

Sowohl der mittlere Sachwertfaktor von 1,1 wie die Spanne von 0,8 bis 1,5 wurden darüber bestätigt.

Der Gutachterausschuss bedankt sich bei allen Sachverständigen für ihr Feedback. Aufgrund der Qualität und Transparenz des Feedbacks, wurde entschieden diese Vorgehensweise beizubehalten. Der Gutachterausschuss plant auch zukünftig die Tendenz des Marktes über eine Auswertung der Kaufpreissammlung abzuleiten und dafür so viele Datensätze wie möglich heranzuziehen. Dieses Ergebnis des ersten Zwischenstands und das Modell der Ableitung wird er hauptberuflich tätigen Sachverständigen, die in seinem Gebiet Gutachten erstellen, vorstellen und diese um ein Feedback der eigenen Markterfahrung aus dem Auswertungszeitraum bitten. Mit diesem Feedback wird das Ergebnis des ersten Zwischenstands plausibilisiert und ergänzt.

Wenn Sie hauptberuflich als Sachverständiger im Gebiet des Gutachterausschusses tätig sind und den Gutachterausschuss mit Ihren anonymisierten Erfahrungen aus konkreten Wertermittlungen unterstützen wollen, dann können Sie sich unter gutachterausschuss@schwetzingen.de auf die Sachverständigenliste setzen lassen.

6.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Im direkten Vergleichswertverfahren liegen dem Sachverständigen mehrere Kauffälle vor und er kennt alle wertrelevanten Eigenschaften dieser Objekte. Der Objektwert wird als direkter Vergleich ermittelt. Sachverständige können eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB und § 13 Gutachterausschuss-Verordnung BW beantragen.

Im indirekten Vergleichswertverfahren zieht der Sachverständige den Vergleichsfaktor als Durchschnitt der Auswertung zahlreicher Objekte heran. Er passt diesen objektspezifisch an für die Ermittlung des Werts.

Die ImmoWertV definiert Vergleichsfaktoren als durchschnittliche Werte, mit Bezug auf eine Kenngröße wie die Wohnfläche bei Eigentumswohnungen oder pauschal für 1 Stück Stellplatz / Garage oder als Ertragskennziffer. Andere Auswertungen sind möglich und orientieren sich in der Bezugseinheit an der Objektart. ImmoWertV und ImmoWertA ergänzen dazu, dass für jeden Vergleichsfaktor ein Normobjekt, also eine modellhafte Immobilie definiert werden muss, von der auszugehen ist, dass sie den Durchschnitt der Auswertung repräsentiert. Können zu diesem Normobjekt nur sehr wenige Eigenschaften als wertrelevante Parameter angegeben werden, so kann der Vergleichsfaktor nur für eine überschlägige Wertermittlung herangezogen werden. Ist das Normobjekt jedoch umfassend definiert, so werden Vergleichsfaktoren auch als Immobilienrichtwerte bezeichnet.

Ausgewertet wurden wiederverkaufte Eigentumswohnungen und Neubau Eigentumswohnungen. Die Vergleichsfaktoren sind bezogen auf die Wohnfläche und werden in €/m² angegeben. Der Gutachterausschuss hat bisher nicht die Kapazität in der Kaufpreissammlung die Verträge verkaufter Eigentumswohnungen so umfangreich um Daten zu ergänzen, dass Immobilienrichtwerte abgeleitet werden könnten. Im Rahmen der Auswertungen wurden die Daten nach verschiedenen Aspekten aufgeschlüsselt. Die später abgebildeten Ergebnistabellen zeigen die schlüssigen Auswertungen, die auf vollständigen und aussagekräftigen Daten beruhen. Die sich daraus abzeichnenden Normobjekte haben bisher nur wenige Eigenschaften. Ergänzend zu den Tabellen ist folgendes anzumerken:

- Das Baujahr beeinflusst die Preisfindung nicht.
- Eine Auswertung nach Gemeinden kann bei wiederverkauften Wohnungen dargestellt werden. Bei Neubauten gab es nicht in allen Gemeinden Verträge.

- Die Wohnungsgröße und Anzahl der Zimmer können angegeben werden.
- Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ist noch nicht ausreichend erfasst.
- Die Objekteigenschaften Balkon / Terrasse / Fahrstuhl sind 2022 noch nicht ausreichend erfasst worden.
- Der Wert des Energieausweises wurde 2022 noch nicht ausreichend erfasst.
- Den Modernisierungszustand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums zu erfassen ist ein längerfristiges Ziel.

Ganz allgemein lässt sich aus den Kaufverträgen folgendes Fazit ziehen:

- Vom 1. zum 2. Halbjahr 2022 ist die Anzahl der Verträge deutlich zurückgegangen.
- Es lässt sich kein genereller Preisverfall ableiten, wie er in den vergangenen Monaten der Presse aus bundesweiten Auswertungen zu entnehmen ist.
- Die Spanne der Preise wiederverkaufter Wohnungen ist immens.
- Die Lage hat Einfluss auf die Preisbildung.
- Auswertungen belegen, dass das Baujahr nicht ausschlaggebend ist.
- Zustand des Sondereigentums / Gemeinschaftseigentums und anstehende Modernisierungen / Umlagen haben großen Einfluss auf die Preisbildung.

6.3.1 Wiederverkäufe nach Wohnfläche

Alle Kaufverträge:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Mittelwert Wohnfläche [m ²]	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m ²	71	3.210 €/m ²	769 €/m ²	5.500 €/m ²	39 m ²	1,6
51 - 90 m ²	228	3.281 €/m ²	724 €/m ²	6.912 €/m ²	71 m ²	2,6
über 91 m ²	95	3.489 €/m ²	1.068 €/m ²	5.864 €/m ²	112 m ²	3,8
Gesamtergebnis	394	3.318 €/m²	724 €/m²	6.912 €/m²	75 m²	2,7

Bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %) fallen 82 Kaufverträge weg:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Mittelwert Wohnfläche [m ²]	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m ²	52	3.476 €/m ²	2.718 €/m ²	4.862 €/m ²	39 m ²	1,6
51 - 90 m ²	178	3.525 €/m ²	2.667 €/m ²	5.294 €/m ²	71 m ²	2,6
über 91 m ²	82	3.529 €/m ²	2.721 €/m ²	4.935 €/m ²	110 m ²	3,8
Gesamtergebnis	312	3.518 €/m²	2.667 €/m²	5.294 €/m²	76 m²	2,7

6.3.2 Wiederverkäufe nach Gemeinden

Alle Kaufverträge:

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert Wohnfläche [m ²]	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	15	3.607 €/m ²	62 m ²	2,6
Brühl	51	3.087 €/m ²	74 m ²	2,8
Eppelheim	38	3.248 €/m ²	63 m ²	2,4
Hockenheim	79	3.088 €/m ²	75 m ²	2,7
Ketsch	19	3.022 €/m ²	85 m ²	3,0
Neulußheim	7	3.566 €/m ²	93 m ²	3,8
Oftersheim	39	3.408 €/m ²	81 m ²	2,8
Plankstadt	15	3.517 €/m ²	86 m ²	3,1
Reilingen	9	3.150 €/m ²	93 m ²	2,8
Schwetzingen	122	3.542 €/m ²	74 m ²	2,6
Gesamtergebnis	394	3.318 €/m²	75 m²	2,7

Bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %) fallen 82 Kaufverträge weg:

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert Wohnfläche [m ²]	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	10	3.829 €/m ²	67 m ²	2,9
Brühl	41	3.321 €/m ²	78 m ²	2,8
Eppelheim	30	3.616 €/m ²	63 m ²	2,5
Hockenheim	59	3.291 €/m ²	77 m ²	2,9
Ketsch	12	3.401 €/m ²	86 m ²	3,2
Neulußheim	7	3.566 €/m ²	93 m ²	3,8
Oftersheim	32	3.727 €/m ²	82 m ²	2,8
Plankstadt	12	3.555 €/m ²	81 m ²	3,0
Reilingen	7	3.336 €/m ²	86 m ²	2,3
Schwetzingen	102	3.621 €/m ²	74 m ²	2,6
Gesamtergebnis	312	3.518 €/m²	76 m²	2,7

6.3.3 Neubau - Erstverkäufe nach Wohnfläche

Alle Kaufverträge:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Mittelwert Wohnfläche [m ²]	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m ²	2	5.636 €/m ²	5.530 €/m ²	5.743 €/m ²	47 m ²	2,0
51 - 90 m ²	53	5.441 €/m ²	4.181 €/m ²	6.707 €/m ²	67 m ²	3,3
über 91 m ²	60	5.555 €/m ²	4.048 €/m ²	7.006 €/m ²	115 m ²	3,9
Gesamtergebnis	115	5.504 €/m²	4.048 €/m²	7.006 €/m²	92 m²	3,6

Bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %):

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Mittelwert Wohnfläche [m ²]	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m ²	2	5.636 €/m ²	5.530 €/m ²	5.743 €/m ²	47 m ²	2,0
51 - 90 m ²	24	4.985 €/m ²	4.181 €/m ²	5.337 €/m ²	69 m ²	2,3
über 91 m ²	13	4.627 €/m ²	4.048 €/m ²	5.149 €/m ²	111 m ²	4,2
Gesamtergebnis	39	4.859 €/m²	4.048 €/m²	5.337 €/m²	84 m²	3,0

Es konnte festgestellt werden, dass:

- große und kleine Wohnungen im Markt vorhanden sind und gehandelt werden.
- kleine Wohnungen im Preisniveau nur wenig unter den Größeren liegen.
- es im Neubau derzeit kaum Wohnungen bis 50 m² gibt.

6.4 Ausblick

In den nächsten Jahren soll das „Normobjekt“ um weitere Eigenschaften erweitert werden. Bisher ist nur Größe und Aufteilung darstellbar sowie bei Wiederverkäufen die Gemeinde.

Einen Zusammenhang zum Bodenrichtwertniveau werden wir prüfen. Dies würde die Lage weiter qualifizieren.

Eine Auswertung von Preisen für Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen ist für die nächsten Jahre geplant.

6.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragswertfaktoren

Liegenschaftszinssätze sind neben dem Ansatz von marktgerechten Mieten für das Ertragswertverfahren entscheidend für die Ermittlung eines marktgerechten Objektwerts. Sie sind Kapitalisierungszinssätze und werden als durchschnittliche Werte nach Objektarten ausgewiesen. Sie sind vom Sachverständigen objektspezifisch anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden aus Kaufpreisen von Objekten ermittelt, die klassisch unter Renditeaspekten gehandelt werden. Die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge über Eigentumswohnungen und Mehrparteienhäuser ist so groß, dass sie eine fundierte Auswertung zulässt. Basis der Auswertung ist jedoch, dass die Datensätze mit marktkonformen Mieten vervollständigt werden bzw. tatsächlich erzielte Mieten auf ein marktkonformes Niveau zu überprüfen. Für das Gebiet des Gutachterausschusses gibt es keinen Mietspiegel und der Gutachterausschuss verfügt nicht über eine ausreichende Datenbasis. Die Auswertung von Liegenschaftszinssätzen war deshalb nicht möglich.

Der Gutachterausschuss hat 2023 Vermieter und Mieter der 10 Mitgliedsstädte und -gemeinden aufgefordert, einen Fragebogen zu aktuellen Mietverträgen auszufüllen. Diese Datensätze werden erfasst und lediglich zur Auswertung durch den Gutachterausschuss herangezogen. In diese Datenbank wird weder dem Finanzamt noch anderen Behörden Einsicht gewährt und auch Sachverständigen wird keine Auskunft zu diesen Datensätzen erteilt. 2024 wird der Gutachterausschuss den ersten Mietspiegel als Auswertung dieser Datenbank veröffentlichen. Geplant ist diesen ca. alle 2 Jahre zu aktualisieren und in der Auswertung eine möglichst vielseitige Betrachtungsweise zugrunde zu legen – vergleichbar zu einem qualifizierten Mietspiegel. Die Erstellung eines Mietspiegels ist nicht Aufgabe des Gutachterausschusses. Er darf jedoch für das Gebiet der 10 Gemeinden einen Mietspiegel erstellen und wird diesen fortführen, wenn Fragebögen in ausreichender Anzahl fortlaufend eingesandt werden. Der Fragebogen ist auf der Webseite des Gutachterausschusses (über www.schwetzingen.de bereitgestellt) als pdf-Dokument zu finden und kann per Mail oder Post eingereicht werden.

Ertragswertfaktoren geben das Verhältnis des Jahresrohertrags eines Objekts zum Ertragswert an. Sie können zur Plausibilisierung einer Ertragswertermittlung oder für eine überschlägige Wertermittlung herangezogen werden. Sie werden üblicherweise aus denselben Datensätzen ermittelt, aus denen auch Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Mangels Mieten können bisher auch keine Ertragswertfaktoren ermittelt werden.

Kaufverträge gewerblicher Objekte liegen nur in geringer Anzahl vor. Objektgröße und -branche variieren dabei und es ist mit dieser Datenbasis nicht möglich fundierte Liegenschaftszinssätze oder andere Kennziffern auszuwerten.