










GEMEINSAMER GUTACHTER AUSSCHUSS

SÜDWESTLICHER RHEIN-NECKAR-KREIS

Eppelheim | Plankstadt | Brühl | Hockenheim | Reilingen | Neulußheim | Altlußheim | Oftersheim | Schwetzingen | Ketsch

Grundstücksmarktbericht

Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis

Auswertung des Jahres 2024

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.

In den nachfolgenden Ausführungen wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Dies impliziert keine Benachteiligung oder Diskriminierung anderer Geschlechtsidentitäten.

Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis

Schloßstraße 2
68723 Schwetzingen

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 4
2 Rechtsgrundlagen und Aufgaben 5
3 Mitgliedsgemeinden im Überblick 7
3.1 Das Gebiet des Gutachterausschusses 7
3.2 Altlußheim 9
3.3 Brühl 10
3.4 Eppelheim 11
3.5 Hockenheim 12
3.6 Ketsch 13
3.7 Neulußheim 14
3.8 Oftersheim 15
3.9 Plankstadt 16
3.10 Reilingen 17
3.11 Schwetzingen 18
4 Grundstücksmarkt in Kürze 19
4.1 Anzahl Kaufverträge 19
5 Bodenrichtwerte 21
5.1 Aufstellung der Bodenrichtwertkarte 21
5.2 Bodenrichtwertzonen 21
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 44
6.4 Ausblick 57
6.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragswertfaktoren 57
6.6 Ablauf Gutachtenerstattung 58

1 Allgemeine Angaben

Veröffentlicht am:	29.10.2025
Datengrundlage:	Kaufverträge des Zeitraums vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 Beschluss der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten am 23.06.2025 auf den Stichtag 01.01.2025
Herausgeber:	Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis
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 Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis 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: - telefonische Einzelauskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht - telefonische Bodenrichtwertauskünfte - Bodenrichtwerte ab Stichtag 31.12.2020 online einsehbar unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/ gebührenpflichtig: - 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 ImmoWertV 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 Bestellungszeit der eigenen Gutachterausschüsse dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis (ehem. 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 Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis 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.

Funktion	Ordentliche Gutachter im Jahr 2024
Gutachter für die Stadt Schwetzingen	Evelyn Strunck (Vorsitzende) Tobias Lang Karl Rupp
Gutachter für die Gemeinde Brühl	Reiner Haas Christine Ott (stv. Vorsitzender)
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	Julia Schmalbach 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 Andy Strittmatter
Gutachter für die Gemeinde Reilingen	Klaus Benetti Silvia Vögtle
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.

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 Städten und Gemeinden im ländlichen Raum schlussfolgern. Die hohe 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 Hockenheimer 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 im Herz der Metropolregion Rhein-Neckar 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, Oftersheim, 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 Schwetzinger 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 er-

richtet 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[1] 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 wurden in größeren Baugebieten zentral platziert. 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 „Schwätzbänkle“ 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 HÖP[2] in Hockenheim mit der Renaturierung des Kraichbachs, das als Ergänzung zum Gartenschaugelände entstanden ist. Der Gedanke der Renaturierung im Zusammenspiel mit den Hochwasser- und Starkregenereignissen der letzten Jahre hat die Planung weiterer vergleichbare Projekte angestoßen.

Als große Herausforderung stehen energetische Verbesserungen des Wohngebäudebestands an. Dabei zeichnen sich noch keine großen Konzepte ab, um beispielsweise den zahlreichen Gebieten mit Geschosswohnungsbaus aus den 70er und 80er Jahren einen Anschub zu geben. Festzustellen ist auch ein über die Gemeindegebiete verteilter Leerstand in meist veralteten klassischen Mehrgenerationenhäusern, um diese über Vermietung oder Verkauf wieder in die Nutzung zurück zu führen.

Nachfolgend werden die 10 Mitgliedsstädte und -gemeinden kurz mit Eckdaten vorgestellt. Die Informationen wurden im Juli 2025 von den Webseiten der Gemeinden bezogen, wenn nicht anders ausgewiesen.

[1] Bauträger

[2] Das Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Hockenheim

3.2 Altlußheim

Wappen		
Einwohner	6.416 zum 30.6.2024	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 18,5 % 18 – 64 Jahre: 61,1 % ab 65 Jahre: 20,4 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	103,0 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	71 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	15.97 km²	
PLZ	68804	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	3	
Anzahl Grundschulen	1	
weiterführende Schulen	Realschule: 1 Berufliches Gymnasium: 1	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B39. Die Autobahnen A6 und A61 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinie nach Heidelberg, Speyer und Walldorf	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 350 v.H.	2025: 505 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 350 v. H.	2025: 125 v.H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 370 v. H.	2025: 370 v. H.
Besonderheiten	Badesee „Blausee“	

3.3 Brühl

Wappen		
Einwohner	ca. 14.233 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 16,0 % 18 – 64 Jahre: 56,4 % ab 65 Jahre: 27,6 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	110,8 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	68 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	10,19 km²	
PLZ	68782	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	9	
Anzahl Grundschulen	2	
weiterführende Schulen	Realschule: 1	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B 36 und B 535. Die Autobahn A 6 verläuft in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinie nach Mannheim und Schwetzingen	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 380 v.H.	2025: 200 v.H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 380 v. H.	2025: 700 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 380 v. H.	2025: 460 v. H.
Besonderheiten	Kollerinsel	

3.4 Eppelheim

Wappen		
Einwohner	ca. 15.439 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 17,0 % 18 – 64 Jahre: 64,0 % ab 65 Jahre: 19,0 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	94,7 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	62 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	5,70 km²	
PLZ	69214	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	7	
Anzahl Grundschulen	1	
weiterführende Schulen	Gemeinschaftsschule: 1 Realschule: 1 Gymnasium: 1	
Hochschule	Zweigstelle der Dualen Hochschule BW	
Verkehrsanbindung	Die Stadt hat mit der Hauptdurchgangsstraße (L 543 – Schwetzingen Straße, Hauptstraße) Richtung Osten direkte Anbindung an Heidelberg. Die Autobahn A 5 verläuft in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Straßenbahnlinie nach Heidelberg, Buslinie nach Heidelberg und Schwetzingen, City-Bus	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 400 v.H.	2025: 400 v.H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 400 v. H.	2025: 220 v.H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 400 v. H. (	2025: 400 v.H.
Besonderheiten	Zunehmende Verflechtung mit Heidelberg, was sich in zwei gegensätzlichen Effekten widerspiegelt: Einerseits führt die enge Anbindung zu einem Abfluss der lokalen Kaufkraft, andererseits resultiert sie in überdurchschnittlich hohen Immobilienpreisen.	

3.5 Hockenheim

Wappen		
Einwohner	21.599 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 17,4 % 18 – 64 Jahre: 61,4 % ab 65 Jahre: 21,2 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	99,1 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	132 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	34,84 km²	
PLZ	68766	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	11	
Anzahl Grundschulen	3	
weiterführende Schulen	Sonderpädagogik: 1 Berufsbildende Schule: 1 Realschule: 1 Gymnasium: 1	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B 39. Die Autobahnen A 5, A 6 und A 61 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinie nach Heidelberg, Wiesloch und Speyer, City Bus Bahnhof in Hockenheim	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 370 v. H.	2025: 420 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 440 v. H.	2025: 245 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 420 v. H.	2025: 420 v.H.
Besonderheiten	Hockenheimring Aquadrom (Freizeitbad) Hoher Anteil an innerstädtischen Grünflächen inkl. Renaturierung am Kraichbach	

3.6 Ketsch

Wappen		
Einwohner	ca. 13.108 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 17,2 % 18 – 64 Jahre: 58,1 % ab 65 Jahre: 24,7 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	106,2 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	51 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	16,52 km²	
PLZ	68775	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	7	
Anzahl Grundschulen	2	
weiterführende Schulen	Gemeinschaftsschule: 1	
Verkehrsanbindung	Durch die Gemeinde führt die Schwetzinger Straße. Die Autobahnen A 6 und A 61 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinien nach Mannheim, Schwetzingen und Heidelberg	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 380 v.H.	2025: 380 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 440 v. H.	2025: 190 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 380 v. H.	2025: 380 v. H.
Besonderheiten	Badesee „Hohwiesensee“, Rheininsel	

3.7 Neulußheim

Wappen		
Einwohner	ca. 7.164 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 18,0 % 18 – 64 Jahre: 61,8 % ab 65 Jahre: 20,2 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	105,8 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	33 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	3,38 km²	
PLZ	68809	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	5	
Anzahl Grundschulen	2 (davon 1 privat)	
weiterführende Schulen	keine	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B 39. Die Autobahnen A6 und A 61 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinien nach Heidelberg, Walldorf und Speyer Bahnhof in Neulußheim	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 340 v.H.	2025: 605 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 380 v. H.	2025: 156 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 370 v. H.	2025: 370 v. H.
Besonderheiten		

3.8 Oftersheim

Wappen		
Einwohner	ca. 12.222 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 17,8 % 18 – 64 Jahre: 60,4 % ab 65 Jahre: 21,8 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	106,2 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	36 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	12,78 km²	
PLZ	68723	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	8	
Anzahl Grundschulen	2	
weiterführende Schulen	keine	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B291 und B535. Die Autobahnen A 5 und A 6 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinien nach Schwetzingen, Walldorf und Heidelberg Bahnhof in Oftersheim	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 400 v.H.	2025: 400 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 400 v. H.	2025: 168 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 380 v. H.	2025: 380 v. H.
Besonderheiten	Golfplatz	

3.9 Plankstadt

Wappen		
Einwohner	ca. 10.662 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 18,0 % 18 – 64 Jahre: 59,2 % ab 65 Jahre: 22,8 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	109,5 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	27 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	8,50 km²	
PLZ	68723	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	6	
Anzahl Grundschulen	2	
weiterführende Schulen	keine	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B 535. Die Autobahnen A 5 und A 6 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinien nach Schwetzingen und Eppelheim, Bürgerbus	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 320 v.H.	2025: 150 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 350 v. H.	2025: 150 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 350 v. H.	2025: 350 v. H.
Besonderheiten	Moderne Mehrzweckhalle (2024 im Bau befindlich)	

3.10 Reilingen

Wappen		
Einwohner	ca. 8.306 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 17,9 % 18 – 64 Jahre: 60,7 % ab 65 Jahre: 21,4 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	106,9 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	71 % (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	16,35 km²	
PLZ	68799	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	7	
Anzahl Grundschulen	1	
weiterführende Schulen	Gemeinschaftsschule: 1	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B 39. Die Autobahnen A 5 und A 6 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinien nach Heidelberg, Walldorf und Speyer	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 360 v.H.	2025: 490 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 360 v. H.	2025: 190 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 360 v. H.	2025: 380 v. H.
Besonderheiten	Ausgrabung der Burg Wersau	

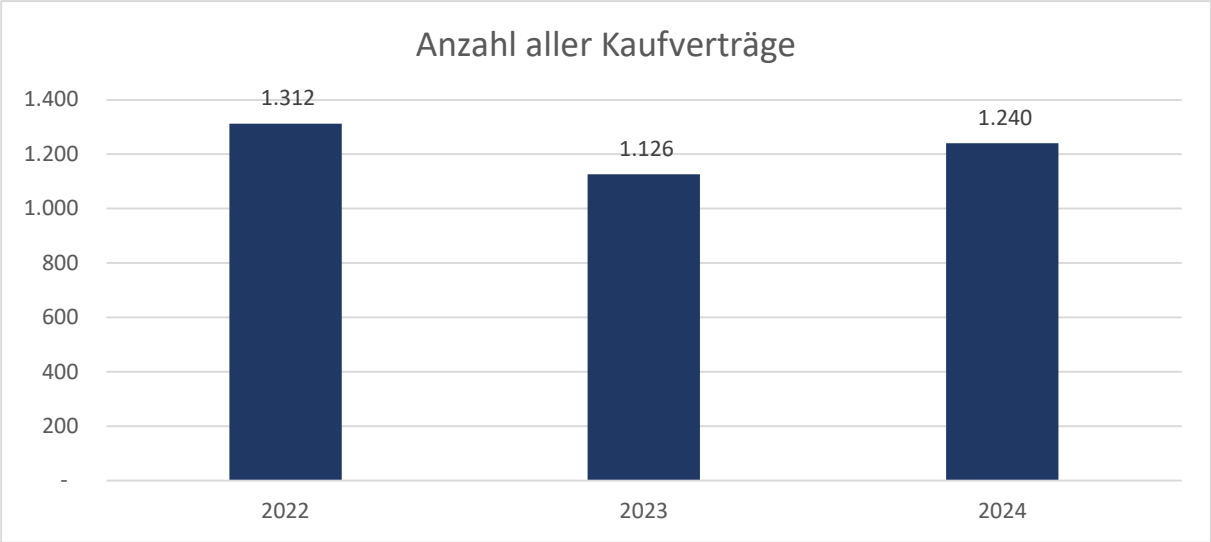
3.11 Schwetzingen

Wappen		
Einwohner	21.821 zum 30.6.2024 (Statistisches Landesamt BW)	
Demographie	Im Jahr 2023 stellte sich die Aufteilung der Altersklassen wie folgt dar: bis 17 Jahre: 15,5 % 18 – 64 Jahre: 62,5 % ab 65 Jahre: 22,0 % (www.statistik-bw.de)	
Kaufkraftindex	112,2 (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Kaufkraftbindungsquote	171% (IHK Auswertung des Jahres 2024)	
Gemarkungsfläche	21,50 km²	
PLZ	68723	
Anzahl Kinderbetreuungs-einrichtungen	13	
Anzahl Grundschulen	4	
weiterführende Schulen	Gemeinschaftsschule: 1 Gymnasien: 2 (davon 1 privat) Gewerbliche Schulen: 2 Fachhochschule: 1 Sonderpädagogik: 2	
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde liegt an der B 36, B 39 und B 535. Die Autobahnen A 5 und A 6 verlaufen in unmittelbarer Nähe.	
ÖPNV	Buslinien nach Mannheim, Heidelberg und Speyer, kosten-freier Stadtbus. Bahnhof in Schwetzingen	
Grundsteuerhebesatz A	2024: 300 v.H.	2025: 400 v. H.
Grundsteuerhebesatz B	2024: 460 v. H.	2025: 240 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz	2024: 420 v. H.	2025: 420 v. H.
Besonderheiten	Barocke Schlossanlage mit Schlossgarten Bellamar (Freizeitbad)	

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



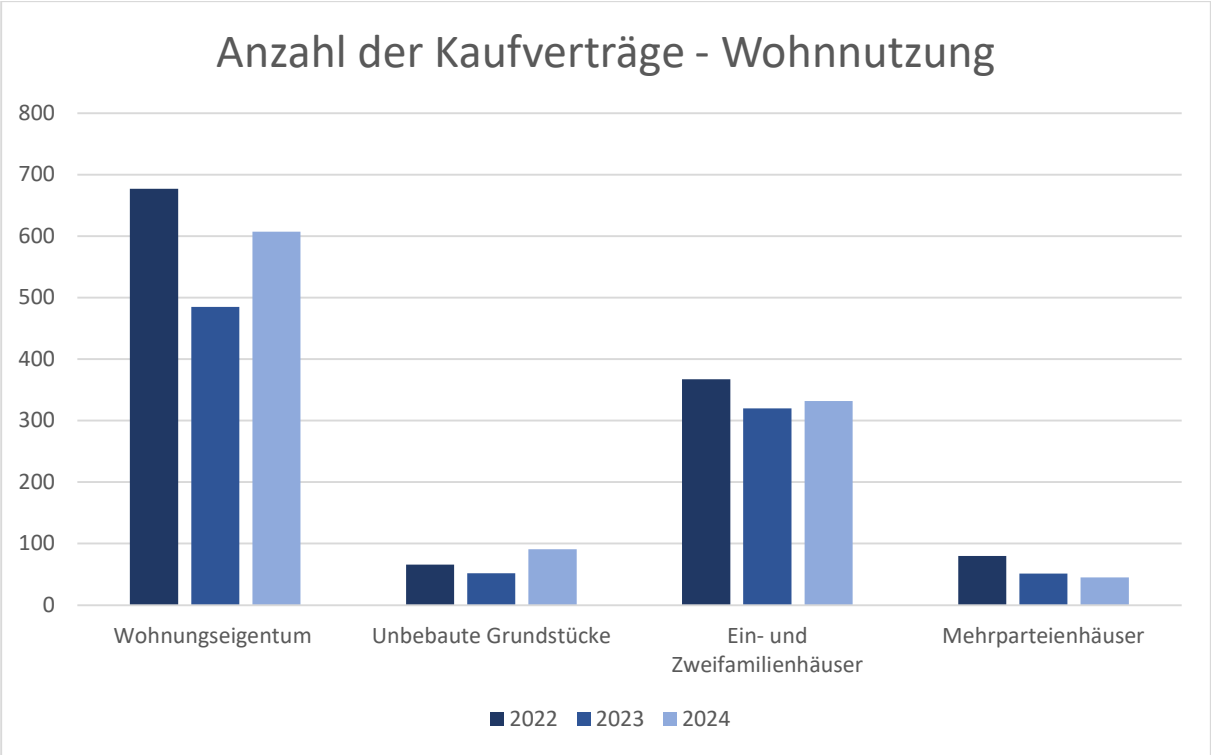
Im Jahr 2022 gab es insgesamt 1.312 beurkundete Verträge mit einem Geldumsatz in Höhe von 554.432.752 €. Bei den beurkundeten Verträgen sind 19 Zwangsversteigerungen enthalten.

Im Jahr 2023 ist die Zahl der beurkundeten Verträge im Vergleich zum Vorjahr um ca. 14 % gesunken auf eine Anzahl von 1.126. Der Geldumsatz ist ebenfalls gesunken, allerdings stärker und zwar um ca. 28 % auf eine Summe von 401.446.588 €. Bei den beurkundeten Verträgen sind genau wie im Jahr 2022 19 Zwangsversteigerungen enthalten.

Im Jahr 2024 ist die Zahl der beurkundeten Verträge im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 % gestiegen auf eine Anzahl von 1.240. Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen, aber nur um ca. 9 % auf eine Summe von 436.942.470 €. Bei den beurkundeten Verträgen sind genau wie in den Vorjahren 19 Zwangsversteigerungen enthalten.

An den Verkäufen unbebauter Grundstücke ist weder ein signifikanter Preisverfall noch ein Preisanstieg festzustellen. Die Anzahl an Verkäufen ist deutlich gestiegen.

Die Preise für Neubauwohnungen sind 2024 im Vergleich zum Vorjahr im Mittelwert leicht gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe ist zudem deutlich höher als im Jahr 2023.



Objektart	2022	2023	2024
Wohnungseigentum	677	485	607
Unbebaute Grundstücke und Abrissgrundstücke (nur Wohnnutzung)	66	52	91
Ein- und Zweifamilienhäuser	367	320	332
Mehrparteienhäuser	80	51	45
Gewerbegrundstücke bebaut	15	28	22
Gewerbegrundstücke unbebaut	8	7	9

Tabelle: 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 über die bisherige Vorgehensweise der Datenableitung, die Besonderheiten der gebildeten Zonen und den Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre geführt.
- 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 waren 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. Historische Bodenrichtwerte der früheren gemeindlichen Gutachterausschüsse können in der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses gegen Gebühr abgefragt werden.

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 Rahmenbedingen 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 für fiktiv unbebaute Bodenrichtwertzonen abgeleitet. Die Angabe von Spannen ist unzulässig. Neben einer lagebedingten Anpassung kann die Nutzung des Bewertungsgrundstück ebenfalls eine Anpassung erforderlich machen.

In § 196 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. Anschließend zum 01.01.2022, zum 01.01.2023, zum 01.01.2024 und die aktuellsten Bodenrichtwerte zum 01.01.2025. 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. Nachfolgend werden die Modelle vorgestellt.

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 mit Landwirtschaftsflächen sowie Sportflächen oder Klein- / Freizeitgartenflächen
- Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich

Die untenstehenden Modelle zur Ermittlung von Bodenrichtwerten in besonderen Fällen wurden vom Gutachterausschuss erstmals mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen worden und wurden auch zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Bei dem Beschluss zum Stichtag 01.01.2025 wurden die prozentualen Ansätze bei dem Modell Gemeinbedarfsflächen in Innenbereich reduziert. Die angepassten Ansätze sind beim entsprechenden Modell vermerkt.

Bei der Anwendung der Modelle ist ergänzend die Notwendigkeit einer lagebedingten oder objektspezifischen Anpassung des Bodenrichtwerts zu prüfen und ggf. im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 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 zur automatisierten Anwendung 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 der Zone. Für hausnahes Gartenland werden 35% dieses Bodenrichtwerts angesetzt. Als Fläche eines typischen Baugrundstücks wird von 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 abrissreif eingestuft, so ist die hintere Fassade auschlaggebend.
    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 abrissreif eingestuft, so ist die hintere Fassade auschlaggebend.

        Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauungen wird eine Fläche bis 20 m Tiefe, gemessen ab der hinteren fiktiven Baulinie oder fiktiven Baugrenze, als typisches Baugrundstück angesehen.

    Die rückwärtige Fläche hinter der 20 m Linie ist als hausnahes Gartenland zu bewerten.

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 (Wohnfläche oder Nutzfläche) bestimmt.
- Im zweiten Schritt wird – wenn die Nutzung sich auf ein Gebäude erstreckt - aus dieser Bezugsfläche eine zugehörige angemessene Umgriffsfläche aus dem Grundstück 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 Bodenwertermittlung.

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, bestuhlter 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.

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

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 1

typische Nutzung	Bezugsfläche	Faktor für UgrFl	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, Eisdiele, 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
Landtwirtschafts- 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)	Wohnfläche	2	40	11,5	9
Flächen ohne Bebauung	Grundstücks-fläche	1	siehe Tabelle 2.2	siehe Tabelle 2.2	siehe Tabelle 2.2

Tabelle 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

Tabelle 2.2

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 nicht überall eigenständige 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.

Ab dem 01.01.2022 bis zum 31.12.2024 gelten folgende Ansätze:

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.

Ab dem 01.01.2025 gelten folgende Ansätze:

Für bebaute Gemeinbedarfsflächen (z.B. Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Theater, Rathäuser) werden 50 % von dem herangezogenen Bodenrichtwert angehalten.

Für unbebaute Gemeinbedarfsflächen (Plätze, Grünanlagen, Spielplätze) werden 10 % 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 als auch der ImmoWertV sind Informationen über die sonstigen für die Wertermittlung relevanten Daten zu entnehmen. Im Zusammenhang dazu steht § 10 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 Abs. 3 ImmoWertV 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.

Es wurden folgende Regionalfaktoren festgestellt und vom Gutachterausschuss beschlossen.

Stichtag	Regionalfaktor
01.01.2022	1,25
01.01.2023	1,20
01.01.2024	1,20
01.01.2025	1,20

Bei einer deutlich höherwertigen Bauweise (Standardstufen 4 bis 5) wird die Differenz zwischen den stichtagsangepassten NHK und den realen Baukosten vereinzelt deutlich größer sein. 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 können. Die Baunebenkosten sind in den NHK mit pauschalen 17% enthalten. Bei hochwertiger haustechnischer Installation bildet dieser Satz die dabei anfallenden Fachplaner-Honorare nicht ausreichend ab. Bei der Bewertung relativ neuer Wohnobjekte mit aufwändiger Haustechnik obliegt die begründete Justierung bei der Ermittlung der Herstellungskosten dem Sachverständigen. Da dies im Modell des Gutachterausschusses keine Anwendung findet, sind ggf. feststellbare Aufpreise zu den Baukosten oder Gewichtungen in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abzubilden.

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 Wertermittlungsstichtag wie auch die Grundstücksmerkmale durch den Sachverständigen zu berücksichtigen.

6.2.1 Sachwertfaktoren Auswertungszeitraum 2024

6.2.1.1 Modellbeschreibung

Als Sachwertobjekte stuft der Gutachterausschuss alle Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern ein – sowohl Erst- als auch Wiederverkäufe. Im Jahr 2024 gab es dazu 332 beurkundete Kaufverträge. Der Gutachterausschuss schreibt zu diesen Verträgen Käufer / Verkäufer an und sendet einen Fragebogen zu, damit die Daten des bebauten Grundstücks für die Auswertung vervollständigt werden können. Dabei wird auch nach Exposés, Plänen, Baubeschreibungen und evtl. erstellten Wertermittlungen gefragt. Anhand der Antworten wird die Kaufpreissammlung gefüllt. Die bebauten Grundstücke wurden nur mittels Satellitenbilder angeschaut. Für die Auswertung werden folgende Verträge nicht berücksichtigt:

- Unvollständige Datensätze, deren Vervollständigung nicht möglich ist
- Objekte auf denen Rechte oder Lasten ruhen wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurechtsverträge, Denkmalschutz, Wegerechte etc.
- Zwangsversteigerungen sowie private Versteigerungen im Bieterverfahren
- Mietkauf oder weitere besondere Vertragsgestaltungen
- Vermietete Häuser
- Verträge bei denen auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu schließen ist

Ausgewertete Verträge	137 Objekte unterschiedlichster Lagen und Bodenrichtwertniveaus, unterschiedlicher Baujahre und Gebäudetypen sowie Verträge mit einer Verteilung über 2024
Ermittlung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	Die Bodenrichtwerte, die zum 01.01.2024 festgestellt wurden, sind in die Auswertung eingeflossen. Eine Anpassung auf den Stichtag fand nicht statt, weil die laufenden Auswertungen ergeben haben, dass die Bodenrichtwerte überwiegend stagnierten. Zur Wahrung der Modellkonformität und Anwendung des Sachwertfaktors sind Abweichungen gesondert zu berücksichtigen. Aufgrund von Lage, baulicher Nutzung und Grundstückseigenschaften wurde auf erforderliche Anpassungen geprüft und diese bei Bedarf in Einzelfällen vorgenommen.
Grundstück	Das Grundstück wurde in voller Größe herangezogen. Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
Ermittlung der Gebäudewerte	
Herstellungskosten	Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines im Standard vergleichbaren Gebäudes wurden die Kostentabellen der NHK 2010 herangezogen, die einen pauschalen Ansatz für die Baunebenkosten enthalten. Ergänzend wurden Ansätze für die über die BGF nicht erfassten Bauteile (z. B. Gauben, Kelleraußentreppen, Balkone) berücksichtigt.
BGF	Die BGF wurde ermittelt wie in der ImmoWertV Anlage 4 mit zugehöriger ImmoWertA dargestellt. Bei ausgebauten Dachgeschossen wird ein evtl. zusätzlicher Spitzboden vernachlässigt, da davon ausgegangen wird, dass dieser zum Aufenthalt nicht genutzt werden kann.
BPI	Der vom statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex wurde in der zum Kaufdatum veröffentlichten Höhe einbezogen.
Regionalfaktor	Der zum 01.01.2024 beschlossene Regionalfaktor von 1,2 wurde angesetzt.
GND	80 Jahre
RND	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ergab sich aus GND abzüglich des Alters und wurde gem. ImmoWertV modifiziert, soweit sich Anhaltspunkte für Modernisierungen aus den Objektunterlagen entnehmen ließen.
Alterswertminderung	Linear
Außenanlagen	Für die Außenanlagen wurden – je nach Fragebogen und Satellitenbild – pauschale Ansätze zwischen 3 % und 5 % gewählt.

Nebengebäude	Nebengebäude (z. B. Garagen) wurden nur untergeordnet mittels Satellitenbilder eingestuft und mit pauschalen Ansätzen im Zeitwert berücksichtigt.
boG	Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden so berücksichtigt, wie der Markt den Werteinfluss einfließen lässt. Der Gutachterausschuss hat konkrete Ansätze für Abschläge 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. Seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zeichnet sich ab, dass den Käufern wieder mehr Verhandlungsspielraum eingeräumt wird. Dieser steht jedoch im Zusammenhang dazu wie begehrt das Objekt bei den Marktteilnehmern ist und lässt sich nicht immer in konkreten Zu- oder Abschlägen fassen, wenn es sich um den Gesamteindruck handelt, zum Beispiel nach erfolgter oder für eine dringend anstehende Modernisierung, zu der auch der energetische Zustand gefasst wird. Ein pauschaler Zu- oder Abschlag für den Gesamteindruck und die daraus resultierende Nachfrage ist dann im Sachwertfaktor eingeflossen.

Die Vervollständigung der Objektdaten basiert überwiegend auf Angaben von Käufern und Verkäufern und ist damit subjektiv. Die Erfassung und damit die Einstufung beeinflusst bei der Datenerfassung sowohl die Festlegung der NHK-Stufe, wie die Modifizierung der RND als auch die Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Verträge wie auch der Verteilung innerhalb der Stichprobe ist davon auszugehen, dass sich die zu negativen wie die zu positiven Einstufungen und damit Abweichungen von den realen Objekten ausgleichen. Da Käufer und Verkäufer als aktive Marktteilnehmer für die Preisbildung verantwortlich sind, zeigt eine transparente Marktaufbereitung zwangsläufig diese subjektiven Sichtweisen.

6.2.1.2 Auswertungsmethodik

Die Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. In der Kaufpreissammlung ist das Verfahren bereits hinterlegt. Der Sachwertfaktor wird ermittelt aus dem Bezug zwischen dem vorläufigen nicht marktangepassten Sachwert und dem Kaufpreis.

$$Sachwertfaktor = \frac{boG\ bereinigter\ Kaufpreis}{vorläufiger\ nicht\ marktangepasster\ Sachwert}$$

Werte mit starker Streuung wurden kontrolliert. Sofern sich aus den Objektdaten keine Begründung erkennen ließ, wie beispielsweise ein Modernisierungsstau oder ein Topstandard, so wurden sie als Ausreißer eliminiert.

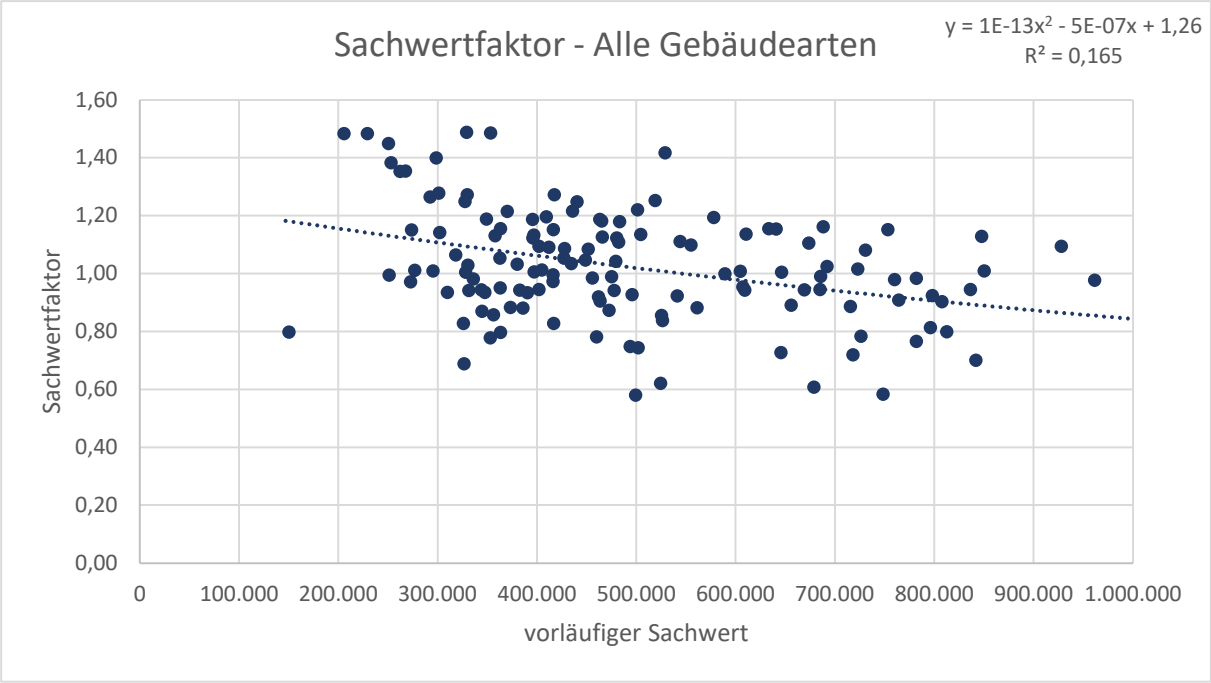
Ergebnis der Auswertung der Kaufpreissammlung:

Die Auswertung ergab einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,0.

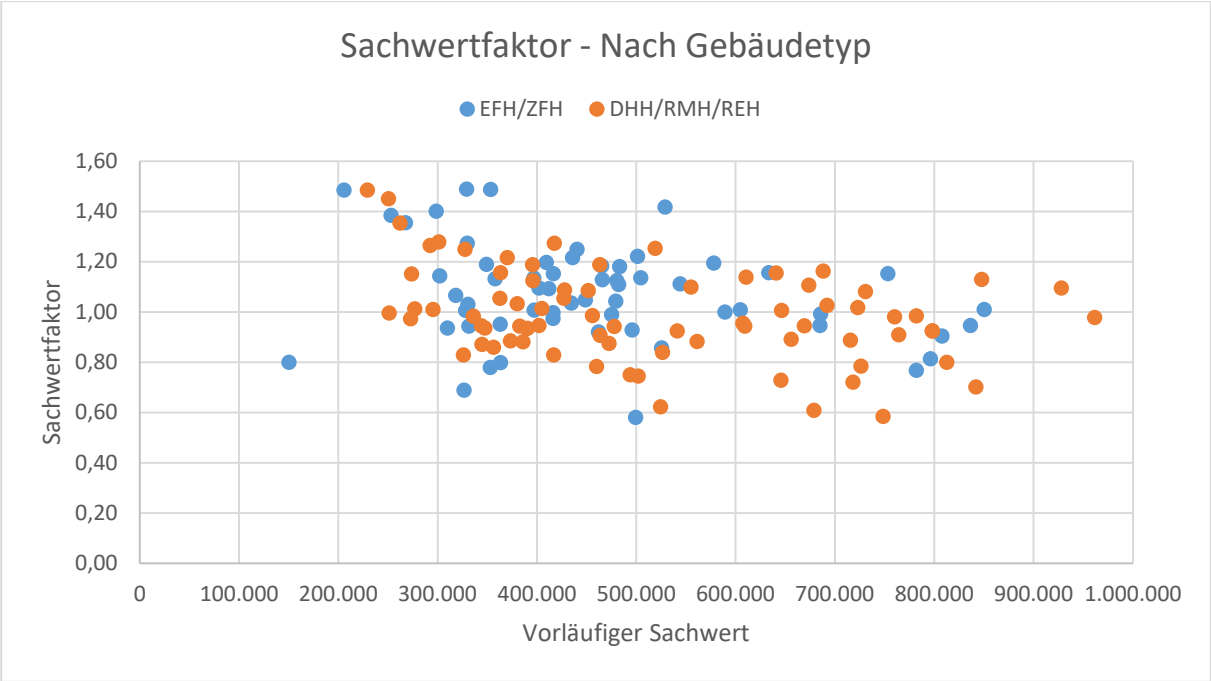
Die Standardabweichung liegt zwischen 0,8 bis 1,2. Sachwertfaktoren unter 1 wurden vor allem bei Objekten mit hohem Investitionsbedarf festgestellt. Top-Objekte mit hohem Faktor zeichneten sich durch eine begehrte Lage, eine moderne Aufteilung und Größe sowie durch einen guten Objektzustand aus.

Sachwertfaktor		
Stichtag	**Mittelwert**	**Spanne**
01.01.2023	1,1	0,8 – 1,5
01.01.2024	1,0	0,7 – 1,4
01.01.2025	1,0	0,8 – 1,2

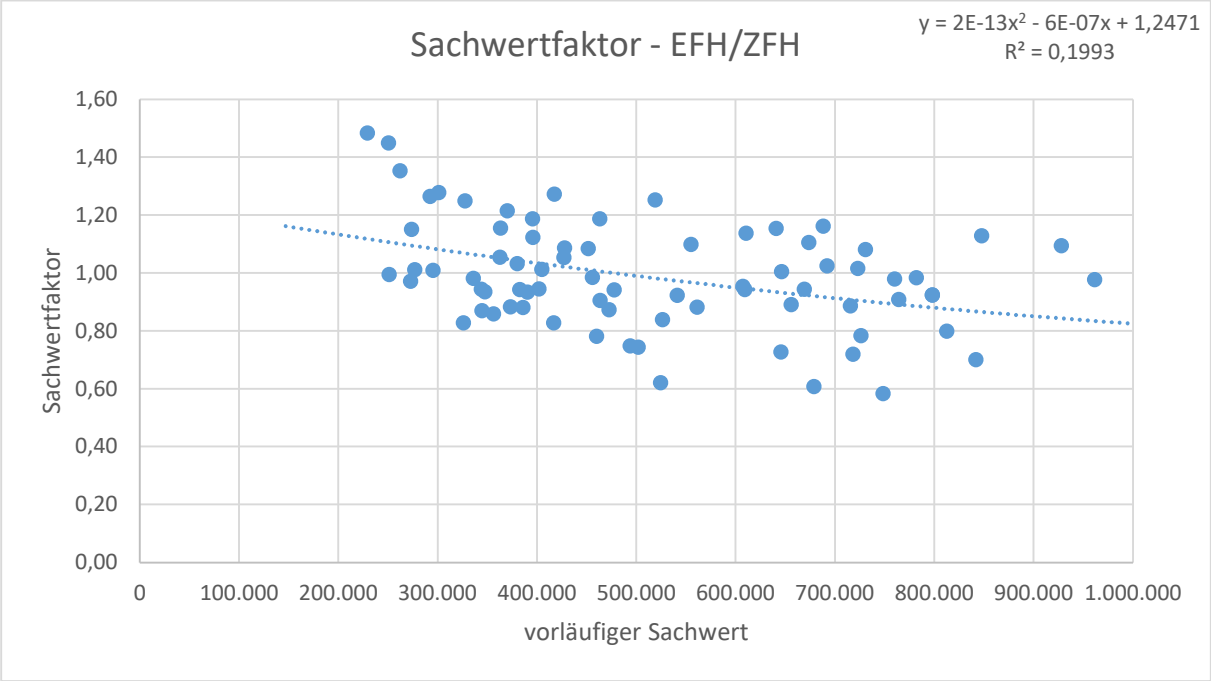
Nachfolgend werden die ausgewerteten Kaufverträge des Jahres 2024 mit dem Verhältnis von vorläufigem nicht marktangepasstem Sachwert zu Sachwertfaktor abgebildet. Zu erkennen ist, dass sich die Sachwertfaktoren (mit wenigen Ausnahmen) in einem Bereich von 0,8 – 1,2 bewegen.



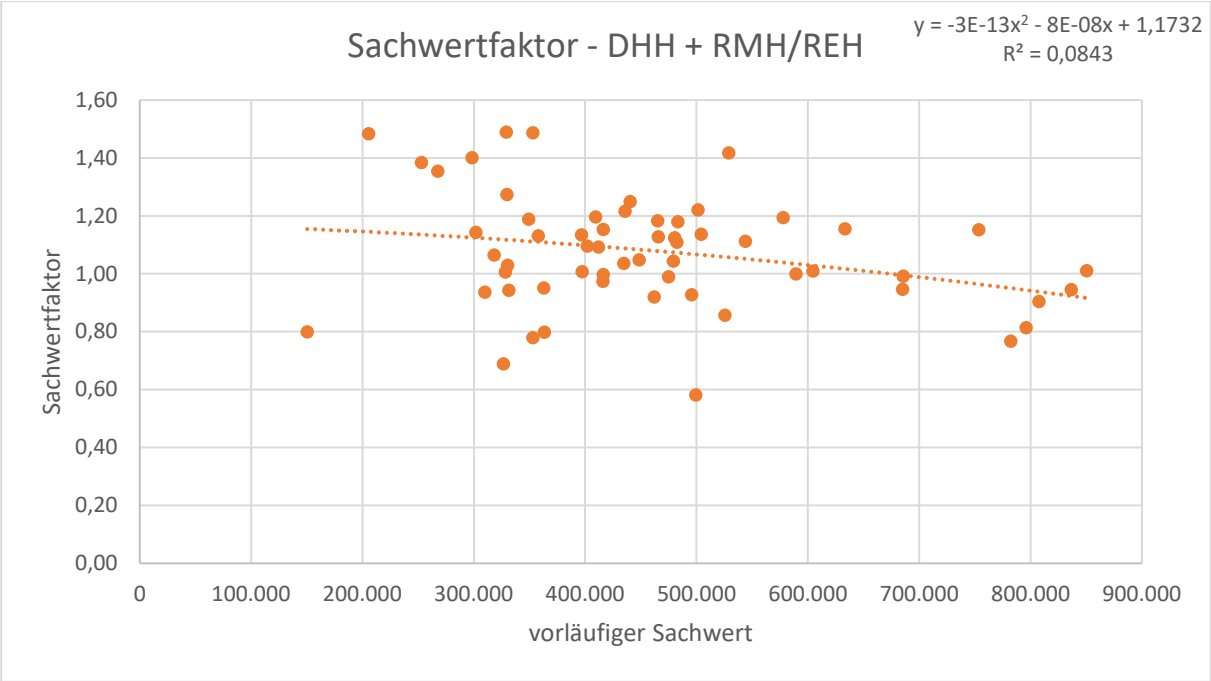
In der abgebildeten Grafik sind alle für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte) enthalten. Die Trendlinie ist Polynomisch und es ist sowohl die entsprechende Formal (y) als auch das Bestimmtheitsmaß (R^2) im Diagramm angegeben. Die Spannweite der Sachwertfaktoren liegt zwischen 0,58 und 1,49. In der Grafik sind alle 137 Kaufverträge, die in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen sind, abgebildet.



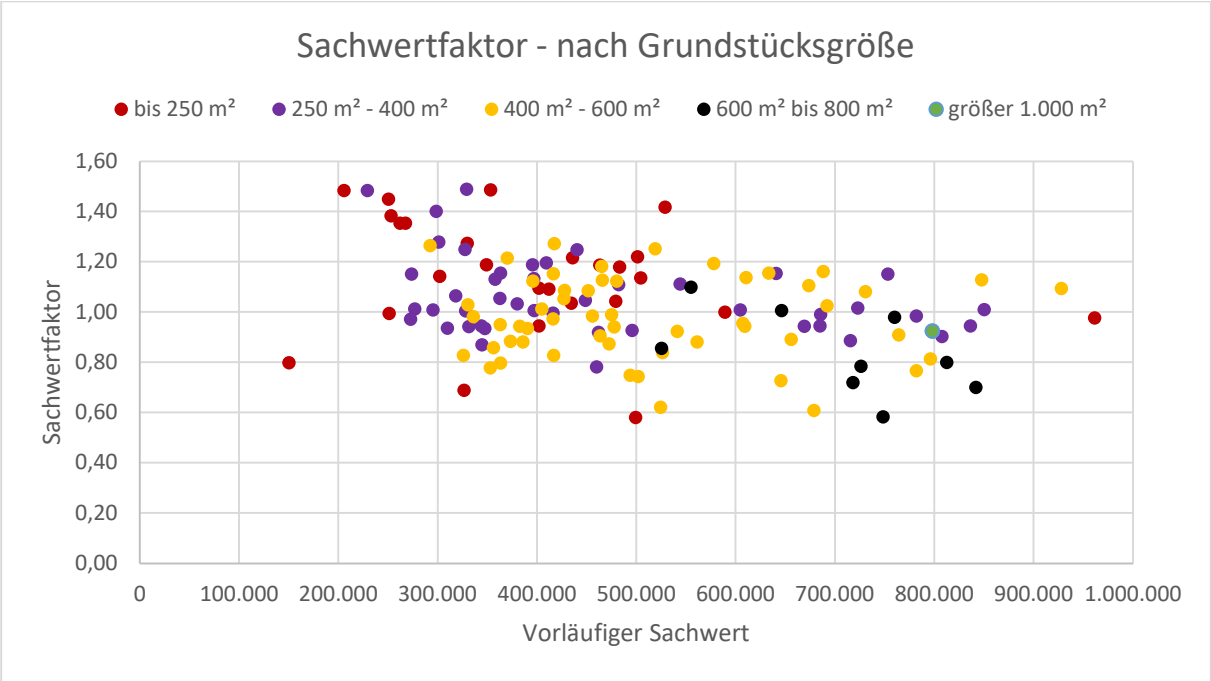
In der abgebildeten Grafik sind alle für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen Gebäudearten (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus) enthalten. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind in hellblau und die Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser in orange dargestellt. Die Spannweite der Sachwertfaktoren liegt zwischen 0,58 und 1,49. In der Grafik sind alle 137 Kaufverträge, die in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen sind, abgebildet.



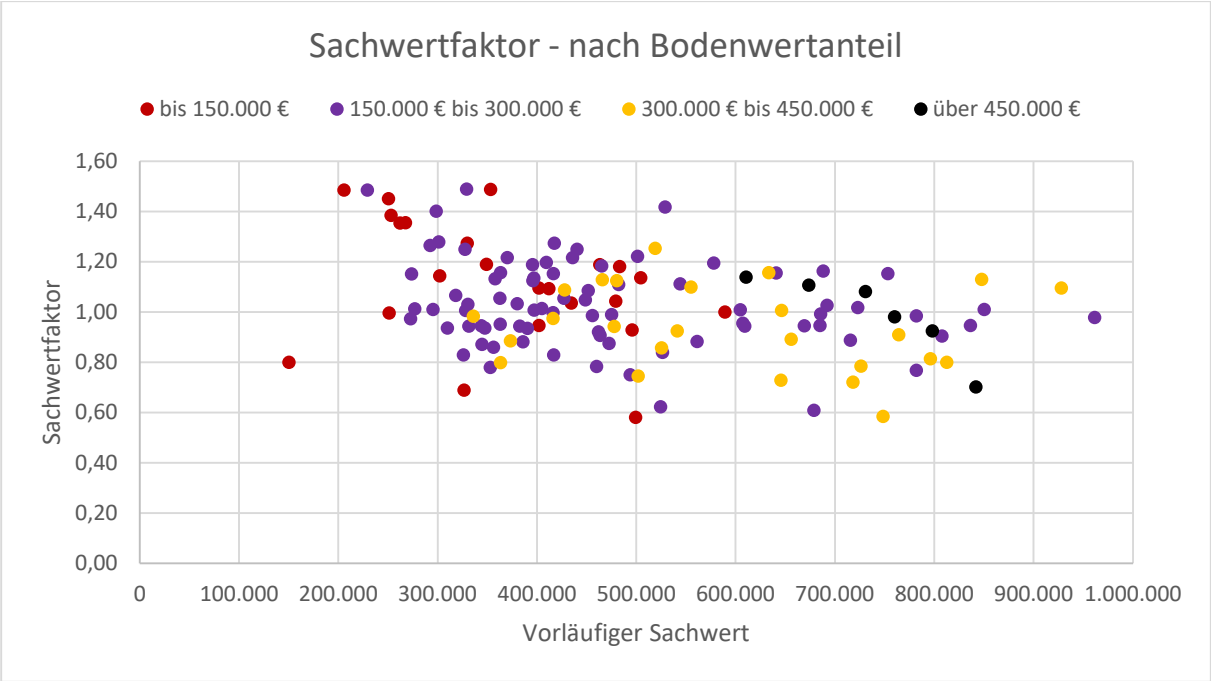
In der abgebildeten Grafik sind alle freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen wurden enthalten. Die Trendlinie ist Polynomisch und es ist sowohl die entsprechende Formal (y) als auch das Bestimmtheitsmaß (R^2) im Diagramm angegeben. Die Spannweite der Sachwertfaktoren liegt zwischen 0,58 und 1,48. In der Grafik sind insgesamt 78 Kaufverträge abgebildet.



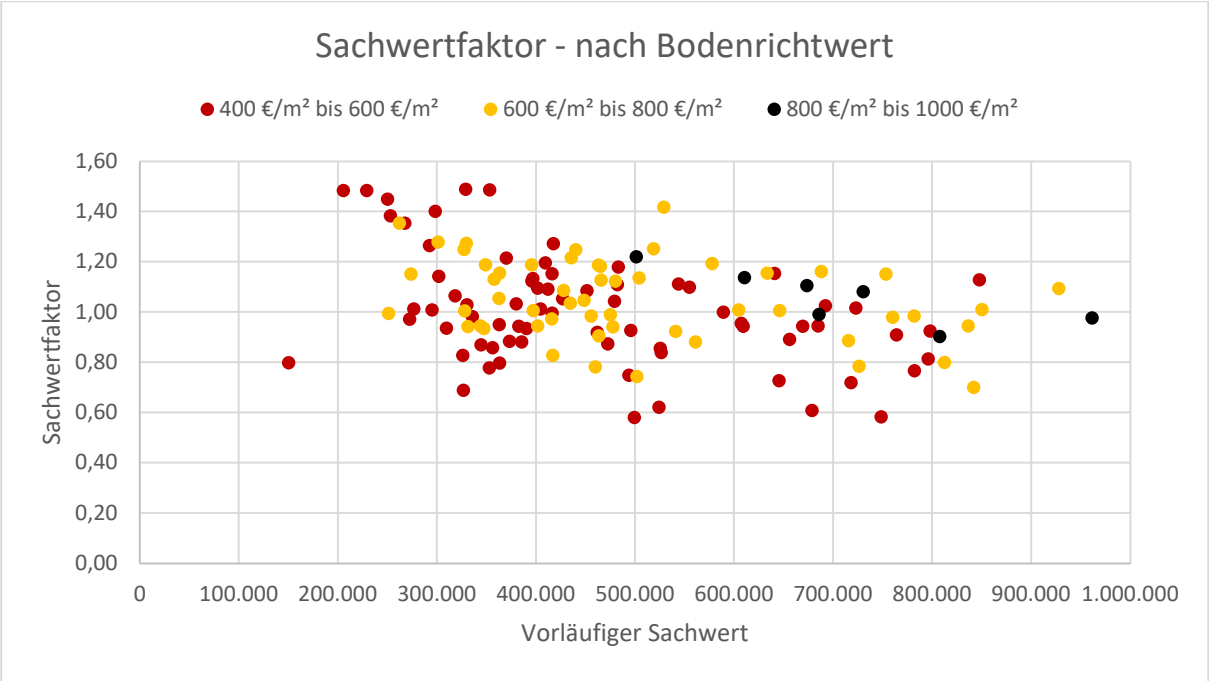
In der abgebildeten Grafik sind alle Doppelhaushälften, Reihenmittelhaus und Reihenendhäuser die für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen wurden enthalten. Die Trendlinie ist Polynomisch und es ist sowohl die entsprechende Formal (y) als auch das Bestimmtheitsmaß (R^2) im Diagramm angegeben. Die Spannweite der Sachwertfaktoren liegt zwischen 0,58 und 1,49. In der Grafik sind insgesamt 59 Kaufverträge abgebildet.



In der abgebildeten Grafik sind alle für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen Gebäudearten (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus) enthalten. Sie sind farblich nach der Grundstücksgröße der eingeflossenen Kauffälle aufgeteilt. In der Grafik sind alle 137 Kaufverträge, die in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen sind, abgebildet.



In der abgebildeten Grafik sind alle für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen Gebäudearten (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus) enthalten. Sie sind farblich nach dem Bodenwertanteil der eingeflossenen Kauffälle aufgeteilt. In der Grafik sind alle 137 Kaufverträge, die in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen sind, abgebildet.



In der abgebildeten Grafik sind alle für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen Gebäudearten (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus) enthalten. Sie sind farblich nach dem Bodenrichtwert der Zone, in der der Kauffall lag aufgeteilt. In der Grafik sind alle 137 Kaufverträge, die in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen sind, abgebildet.

6.2.2 Sachwertfaktoren Auswertungszeitraum 2023

6.2.2.1 Modellbeschreibung

Als Sachwertobjekte stuft der Gutachterausschuss alle Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern ein – sowohl Erst- als auch Wiederverkäufe. Im Jahr 2023 gab es dazu 320 beurkundete Kaufverträge. Der Gutachterausschuss schreibt zu diesen Verträgen Käufer / Verkäufer an und sendet einen Fragebogen zu, damit die Daten des bebauten Grundstücks für die Auswertung vervollständigt werden können. Dabei wird auch nach Exposés, Plänen, Baubeschreibungen und evtl. erstellten Wertermittlungen gefragt. Anhand der Antworten wird die Kaufpreissammlung gefüllt. Die bebauten Grundstücke wurden nur mittels Satellitenbilder angeschaut. Für die Auswertung werden folgende Verträge nicht berücksichtigt:

- Unvollständige Datensätze, deren Vervollständigung nicht möglich ist
- Objekte auf denen Rechte oder Lasten ruhen wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurechtsverträge, Denkmalschutz, Wegerechte etc.
- Zwangsversteigerungen sowie private Versteigerungen im Bieterverfahren
- Mietkauf oder weitere besondere Vertragsgestaltungen
- Vermietete Häuser
- Verträge bei denen auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu schließen ist

Ausgewertete Verträge	153 Objekte unterschiedlichster Lagen und Bodenrichtwertniveaus, unterschiedlicher Baujahre und Gebäudetypen sowie Verträge mit einer Verteilung über 2023
Ermittlung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	Die Bodenrichtwerte, die zum 01.01.2023 festgestellt wurden, sind in die Auswertung eingeflossen. Eine Anpassung auf den Stichtag fand nicht statt, weil die laufenden Auswertungen ergeben haben, dass die Bodenrichtwerte überwiegend stagnierten. Zur Wahrung der Modellkonformität und Anwendung des Sachwertfaktors sind Abweichungen gesondert zu berücksichtigen. Aufgrund von Lage, baulicher Nutzung und Grundstückseigenschaften wurde auf erforderliche Anpassungen geprüft und diese bei Bedarf in Einzelfällen vorgenommen.
Grundstück	Das Grundstück wurde in voller Größe herangezogen. Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
Ermittlung der Gebäudewerte	
Herstellungskosten	Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines im Standard vergleichbaren Gebäudes wurden die Kostentabellen der NHK 2010 herangezogen, die einen pauschalen Ansatz für die Baunebenkosten enthalten. Ergänzend wurden Ansätze für die über die BGF nicht erfassten Bauteile (z. B. Gauben, Kelleraußentreppen, Balkone) berücksichtigt.

BGF	Die BGF wurde ermittelt wie in der ImmoWertV Anlage 4 mit zugehöriger ImmoWertA dargestellt. Bei ausgebauten Dachgeschossen wird ein evtl. zusätzlicher Spitzboden vernachlässigt, da davon ausgegangen wird, dass dieser zum Aufenthalt nicht genutzt werden kann.
BPI	Der vom statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex wurde in der zum Kaufdatum veröffentlichten Höhe einbezogen.
Regionalfaktor	Der zum 01.01.2023 beschlossene Regionalfaktor von 1,2 wurde angesetzt.
GND	80 Jahre
RND	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ergab sich aus GND abzüglich des Alters und wurde gem. ImmoWertV modifiziert, soweit sich Anhaltspunkte für Modernisierungen aus den Objektunterlagen entnehmen ließen.
Alterswertminderung	Linear
Außenanlagen	Für die Außenanlagen wurden – je nach Fragebogen und Satellitenbild – pauschale Ansätze zwischen 3 % und 5 % gewählt.
Nebengebäude	Nebengebäude (z. B. Garagen) wurden nur untergeordnet mittels Satellitenbilder eingestuft und mit pauschalen Ansätzen im Zeitwert berücksichtigt.
boG	Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden so berücksichtigt, wie der Markt den Werteinfluss einfließen lässt. Der Gutachterausschuss hat konkrete Ansätze für Abschläge 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. Seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zeichnet sich ab, dass den Käufern wieder mehr Verhandlungsspielraum eingeräumt wird. Dieser steht jedoch im Zusammenhang dazu wie begehrt das Objekt bei den Marktteilnehmern ist und lässt sich nicht in konkreten Zu- oder Abschlägen fassen, wenn es sich um den Gesamteindruck handelt, zum Beispiel nach erfolgter oder für eine dringend anstehende Modernisierung, zu der auch der energetische Zustand gefasst wird. Dieser Zu- oder Abschlag für den Gesamteindruck und die daraus resultierende Nachfrage fließt in den Sachwertfaktor ein.

Die Vervollständigung der Objektdaten basiert überwiegend auf Angaben von Käufern und Verkäufern und ist damit subjektiv. Die Erfassung und damit die Einstufung beeinflusst bei der Datenerfassung sowohl die Festlegung der NHK-Stufe, wie die Modifizierung der RND als

auch die Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Verträge wie auch der Verteilung innerhalb der Stichprobe ist davon auszugehen, dass sich die zu negativen wie die zu positiven Einstufungen und damit Abweichungen von den realen Objekten ausgleichen. Da Käufer und Verkäufer als aktive Marktteilnehmer für die Preisbildung verantwortlich sind, zeigt eine transparente Marktaufbereitung zwangsläufig diese subjektiven Sichtweisen.

6.2.2.2 Auswertungsmethodik

Die Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. In der Kaufpreissammlung ist das Verfahren bereits hinterlegt. Der Sachwertfaktor wird ermittelt aus dem Bezug zwischen dem vorläufigen nicht marktangepassten Sachwert und dem Kaufpreis.

$$Sachwertfaktor = \frac{boG\ bereinigter\ Kaufpreis}{vorläufiger\ nicht\ marktangepasster\ Sachwert}$$

Werte mit starker Streuung wurden kontrolliert. Sofern sich aus den Objektdaten keine Begründung erkennen ließ, wie beispielsweise ein Modernisierungsstau oder ein Topstandard, so wurden sie als Ausreißer eliminiert.

Zwischenstand als Ergebnis der Auswertung der Kaufpreissammlung:

Die Auswertung ergab einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,0.

Die Spanne erstreckte sich von 0,7 bis 1,4. 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 einen guten Objektzustand aus.

Prüfung und Ergänzung der Auswertung

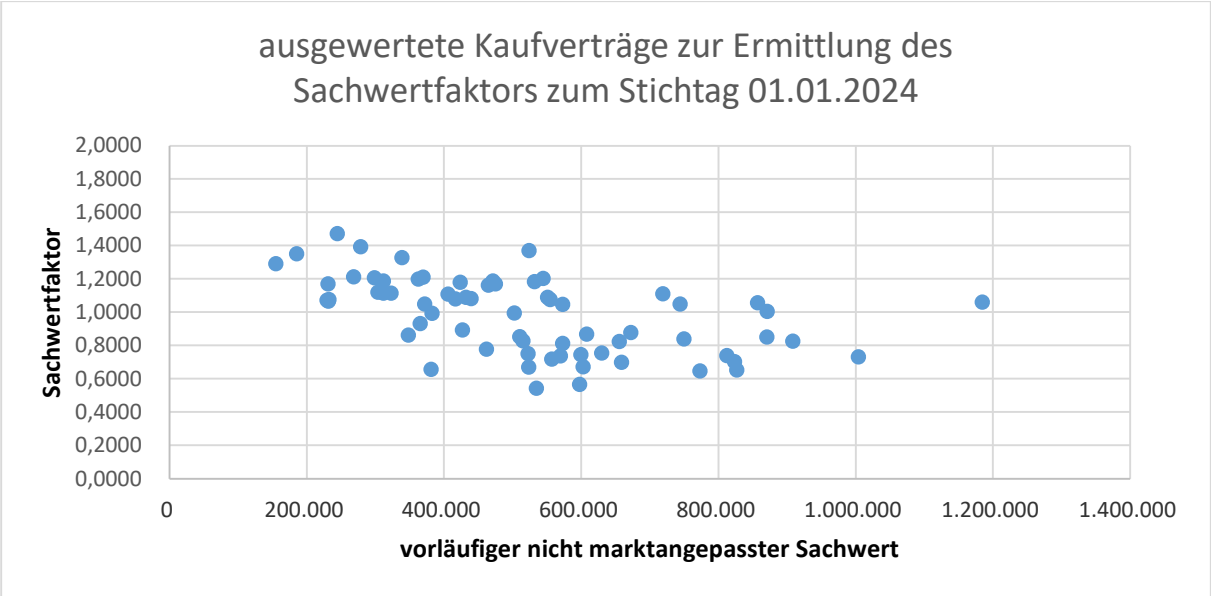
Der Gutachterausschuss hat 15 Sachverständigen, die in seinem Bezirk hauptberuflich tätig sind, das von ihm angewandte Modell zugesandt und nach deren Modellen (alte oder neue Version der ImmoWertV) und konkreten Erfahrungen zu objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren des Jahres 2023 angefragt.

Das Feedback war sehr gut. Die Sachverständigen arbeiten mit dem Modell der novellierten ImmoWertV und wenden den Regionalfaktor des Gutachterausschusses an.

Der Gutachterausschuss hat zu 27 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 Schrittes 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 1,0 als auch die Spanne von 0,7 bis 1,4 wurden darüber bestätigt.



Sachwertfaktor		
Stichtag	**Mittelwert**	**Spanne**
01.01.2024	1,0	0,7 – 1,4

6.2.3 Sachwertfaktoren Auswertungszeitraum 2022

6.2.3.1 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.

Sachwertfaktor		
Stichtag	**Mittelwert**	**Spanne**
01.01.2023	1,1	0,8 – 1,5

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 2023 noch nicht ausreichend erfasst worden.
- Der Wert des Energieausweises wurde 2023 noch nicht ausreichend erfasst.
- Den Modernisierungszustand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums umfassender zu erfassen ist ein längerfristiges Ziel.

Ganz allgemein lässt sich aus den Kaufverträgen folgendes Fazit ziehen:

- Vom Jahr 2022 auf das Jahr 2023 ist die Anzahl der Verträge deutlich zurückgegangen.
- 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 Einfluss auf die Preisbildung.

6.3.1 Wiederverkäufe nach Wohnfläche und Anzahl Zimmer

6.3.1.1 Alle auswertbaren Verträge der Jahre 2022 bis 2024

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2024:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m²]	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Mittelwert Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	38	2.967 €/m²	1.432 €/m²	5.342 €/m²	37 m²	1,4
51 - 90 m²	166	2.746 €/m²	597 €/m²	4.918 €/m²	73 m²	2,6
über 91 m²	76	2.880 €/m²	800 €/m²	5.291 €/m²	122 m²	4,0
Gesamtergebnis	280	2.812 €/m²	597 €/m²	5.342 €/m²	81 m²	2,8

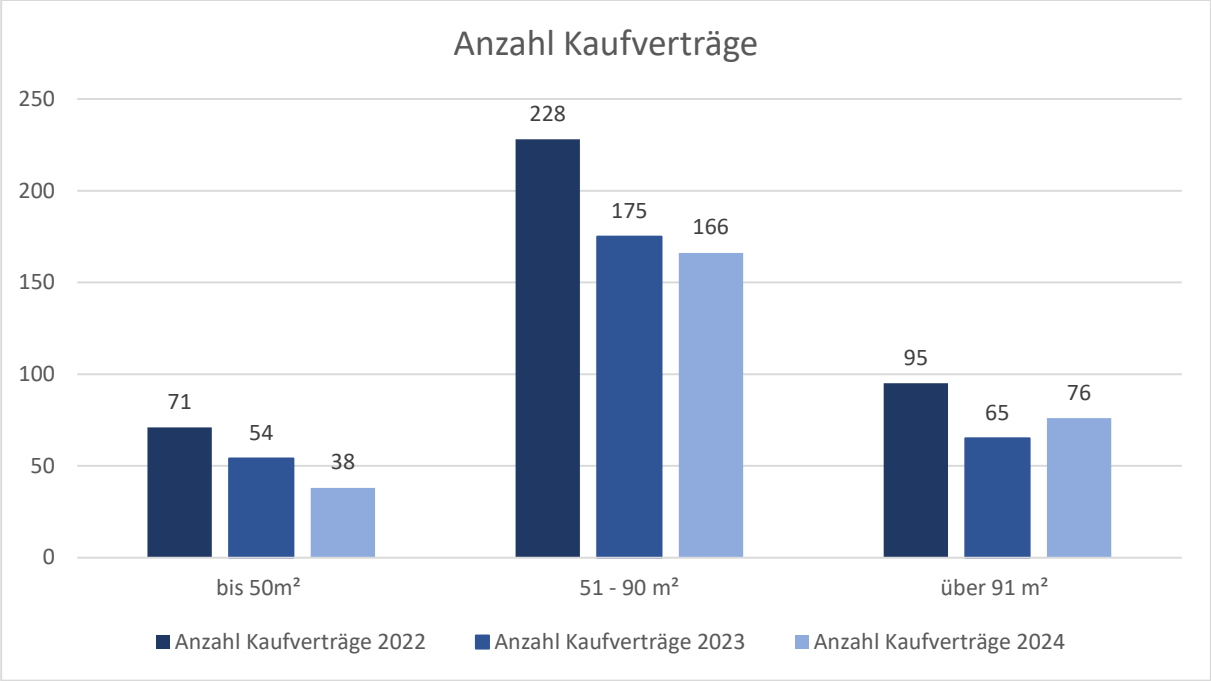
Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2023:

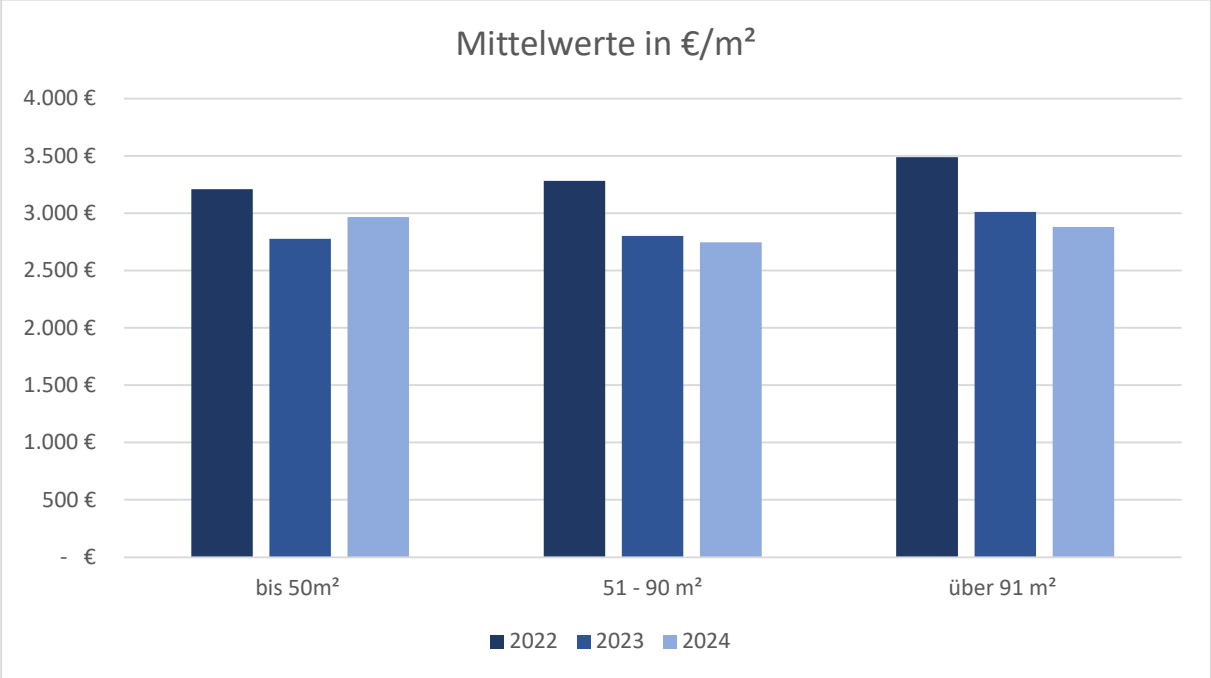
Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m²]	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Mittelwert Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	54	2.776 €/m²	833 €/m²	4.975 €/m²	35 m²	1,3
51 - 90 m²	175	2.801 €/m²	847 €/m²	6.833 €/m²	72 m²	2,6
über 91 m²	65	3.012 €/m²	1.168 €/m²	5.390 €/m²	113 m²	3,6
Gesamtergebnis	294	2.843 €/m²	833 €/m²	6.833 €/m²	74 m²	2,6

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2022:

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

6.3.1.2 Grafische Gegenüberstellung der Jahre von 2022 bis 2024





6.3.1.3 Kaufverträge aus dem Jahr 2024

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2024:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	38	2.967 €/m²	1.432 €/m²	5.342 €/m²	37 m²	1,4
51 - 90 m²	166	2.746 €/m²	597 €/m²	4.918 €/m²	73 m²	2,6
über 91 m²	76	2.880 €/m²	800 €/m²	5.291 €/m²	122 m²	4,0
Gesamtergebnis	280	2.812 €/m²	597 €/m²	5.342 €/m²	81 m²	2,8

Kaufverträge aus dem Jahr 2024 bereinigt um Ausreißer (+/- 50%):[3]

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50m²	35	2.814 €/m²	1.432 €/m²	3.661 €/m²	37 m²	1,4
51 - 90 m²	157	2.691 €/m²	1.453 €/m²	3.949 €/m²	73 m²	2,6
über 91 m²	61	2.807 €/m²	1.443 €/m²	4.103 €/m²	115 m²	4,0
Gesamtergebnis	258	2.736 €/m²	1.432 €/m²	4.103 €/m²	79 m²	2,7

Kaufverträge aus dem Jahr 2024 bereinigt um Ausreißer (+/- 30%):[4]

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50m²	33	2.886 €/m²	2.110 €/m²	3.661 €/m²	37 m²	1,4
51 - 90 m²	128	2.730 €/m²	2.073 €/m²	3.659 €/m²	74 m²	2,6
über 91 m²	48	2.885 €/m²	2.076 €/m²	3.657 €/m²	112 m²	4,0
Gesamtergebnis	209	2.790 €/m²	2.073 €/m²	3.661 €/m²	77 m²	2,7

Kaufverträge aus dem Jahr 2024 mit der Vertragsart Wiederverkäufe mit Baujahren ab 2000:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	3	3.167 €/m²	3.000 €/m²	3.311 €/m²	43 m²	1,7
51 - 90 m²	13	3.747 €/m²	2.647 €/m²	4.918 €/m²	69 m²	2,6
über 91 m²	19	3.620 €/m²	1.262 €/m²	5.291 €/m²	125 m²	3,9
Gesamtergebnis	35	3.628 €/m²	1.262 €/m²	5.291 €/m²	97 m²	3,1

[3] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 50% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt
[4] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 30% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

6.3.1.4 Kaufverträge aus dem Jahr 2023

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2023:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	54	2.776 €/m²	833 €/m²	4.975 €/m²	35 m²	1,3
51 - 90 m²	175	2.801 €/m²	847 €/m²	6.833 €/m²	72 m²	2,6
über 91 m²	65	3.012 €/m²	1.168 €/m²	5.390 €/m²	113 m²	3,6
Gesamtergebnis	294	2.843 €/m²	833 €/m²	6.833 €/m²	74 m²	2,6

Kaufverträge aus dem Jahr 2023 bereinigt um Ausreißer (+/- 50%):[5]

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50m²	47	2.805 €/m²	1.583 €/m²	3.947 €/m²	35 m²	1,3
51 - 90 m²	160	2.772 €/m²	1.547 €/m²	4.099 €/m²	72 m²	2,6
über 91 m²	51	2.823 €/m²	1.553 €/m²	4.105 €/m²	107 m²	3,6
Gesamtergebnis	258	2.788 €/m²	1.547 €/m²	4.105 €/m²	72 m²	2,6

Kaufverträge aus dem Jahr 2023 bereinigt um Ausreißer (+/- 30%):[6]

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50m²	38	3.013 €/m²	2.167 €/m²	3.947 €/m²	36 m²	1,3
51 - 90 m²	137	2.886 €/m²	2.162 €/m²	3.938 €/m²	72 m²	2,6
über 91 m²	40	2.920 €/m²	2.296 €/m²	3.852 €/m²	105 m²	3,6
Gesamtergebnis	215	2.914 €/m²	2.162 €/m²	3.947 €/m²	72 m²	2,5

Kaufverträge aus dem Jahr 2023 mit der Vertragsart Wiederverkäufe mit Baujahren ab 2000:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	3	3.380 €/m²	2.871 €/m²	4.367 €/m²	41 m²	1,3
51 - 90 m²	10	3.970 €/m²	2.386 €/m²	5.504 €/m²	74 m²	2,8
über 91 m²	17	4.200 €/m²	2.379 €/m²	5.390 €/m²	133 m²	3,8
Gesamtergebnis	30	4.041 €/m²	2.379 €/m²	5.504 €/m²	104 m²	3,2

[5] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 50% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt
[6] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 30% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

6.3.1.5 Kaufverträge aus dem Jahr 2022

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2022:

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

Kaufverträge aus dem Jahr 2022 bereinigt um Ausreißer (+/- 30%):[7]

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

[7] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 30% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

6.3.2 Wiederverkäufe nach Gemeinden

6.3.2.1 Kaufverträge aus dem Jahr 2024

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2024:

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert von €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	3	3.082 €/m²	82 m²	2,7
Brühl	30	2.973 €/m²	84 m²	2,7
Eppelheim	40	2.897 €/m²	74 m²	2,8
Hockenheim	59	2.592 €/m²	86 m²	2,8
Ketsch	18	2.603 €/m²	97 m²	3,2
Neulußheim	8	2.717 €/m²	90 m²	2,9
Oftersheim	17	2.589 €/m²	70 m²	2,4
Plankstadt	13	2.549 €/m²	82 m²	2,9
Reilingen	10	2.424 €/m²	85 m²	2,7
Schwetzingen	82	3.052 €/m²	78 m²	2,7
Gesamtergebnis	280	2.812 €/m²	81 m²	2,8

Kaufverträge aus dem Jahr 2024 bereinigt um Ausreißer (+/- 50 %):[8]

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert von €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	3	3.082 €/m²	82 m²	2,7
Brühl	29	2.929 €/m²	84 m²	2,7
Eppelheim	34	2.816 €/m²	73 m²	2,8
Hockenheim	54	2.607 €/m²	76 m²	2,8
Ketsch	17	2.676 €/m²	96 m²	3,2
Neulußheim	8	2.717 €/m²	90 m²	2,9
Oftersheim	16	2.665 €/m²	71 m²	2,4
Plankstadt	10	2.316 €/m²	79 m²	2,7
Reilingen	10	2.424 €/m²	85 m²	2,7
Schwetzingen	72	2.836 €/m²	76 m²	2,7
Gesamtergebnis	253	2.736 €/m²	79 m²	2,7

[8] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 50% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

Kaufverträge aus dem Jahr 2024 bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %):[9]

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert von €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	3	3.082 €/m²	82 m²	2,7
Brühl	25	2.874 €/m²	84 m²	2,7
Eppelheim	26	2.875 €/m²	71 m²	2,8
Hockenheim	45	2.674 €/m²	74 m²	2,7
Ketsch	13	2.772 €/m²	93 m²	3,1
Neulußheim	8	2.717 €/m²	90 m²	2,9
Oftersheim	14	2.801 €/m²	71 m²	2,5
Plankstadt	6	2.779 €/m²	69 m²	2,0
Reilingen	8	2.567 €/m²	89 m²	3,0
Schwetzingen	61	2.833 €/m²	74 m²	2,6
Gesamtergebnis	209	2.790 €/m²	77 m²	2,6

6.3.2.2 Kaufverträge aus dem Jahr 2023

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2023:

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert von €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	7	2.771 €/m²	59 m²	2,3
Brühl	31	2.527 €/m²	85 m²	2,8
Eppelheim	36	2.972 €/m²	57 m²	2,1
Hockenheim	46	2.619 €/m²	73 m²	2,7
Ketsch	17	2.833 €/m²	102 m²	3,0
Neulußheim	5	2.121 €/m²	75 m²	2,7
Oftersheim	29	2.953 €/m²	84 m²	2,9
Plankstadt	15	2.801 €/m²	72 m²	2,5
Reilingen	10	2.958 €/m²	69 m²	2,5
Schwetzingen	98	3.007 €/m²	72 m²	2,5
Gesamtergebnis	294	2.843 €/m²	74 m²	2,6

[9] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 30% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

Kaufverträge aus dem Jahr 2023 bereinigt um Ausreißer (+/- 50 %):[10]

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert von €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	7	2.771 €/m²	59 m²	2,3
Brühl	28	2.656 €/m²	82 m²	2,8
Eppelheim	31	2.835 €/m²	55 m²	2,0
Hockenheim	43	2.667 €/m²	75 m²	2,7
Ketsch	14	2.693 €/m²	84 m²	3,0
Neulußheim	3	2.660 €/m²	68 m²	2,0
Oftersheim	23	2.801 €/m²	83 m²	2,9
Plankstadt	14	2.942 €/m²	74 m²	2,6
Reilingen	9	3.117 €/m²	69 m²	2,5
Schwetzingen	86	2.849 €/m²	70 m²	2,4
Gesamtergebnis	258	2.793 €/m²	72 m²	2,6

Kaufverträge aus dem Jahr 2023 bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %):[11]

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert von €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
Altlußheim	5	3.047 €/m²	62 m²	2,2
Brühl	24	2.794 €/m²	82 m²	2,9
Eppelheim	28	2.932 €/m²	54 m²	1,9
Hockenheim	31	2.775 €/m²	78 m²	2,8
Ketsch	12	2.852 €/m²	84 m²	2,9
Neulußheim	3	2.660 €/m²	68 m²	2,0
Oftersheim	18	2.948 €/m²	86 m²	2,9
Plankstadt	14	2.942 €/m²	74 m²	2,6
Reilingen	8	2.994 €/m²	58 m²	2,1
Schwetzingen	72	2.997 €/m²	68 m²	2,4
Gesamtergebnis	215	2.914 €/m²	72 m²	2,5

[10] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 50% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt
[11] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 30% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

6.3.2.3 Kaufverträge aus dem Jahr 2022

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2022:

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

Kaufverträge aus dem Jahr 2022 bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %):[12]

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

[12] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 30% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

6.3.3 Neubau - Erstverkäufe nach Wohnfläche und Anzahl Zimmer

6.3.3.1 Kaufverträge aus dem Jahr 2024

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2024:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m²]	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Mittelwert Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	7	5.631 €/m²	4.298 €/m²	6.594 €/m²	47 m²	2,0
51 - 90 m²	44	5.520 €/m²	4.738 €/m²	6.900 €/m²	74 m²	2,7
über 91 m²	26	5.350 €/m²	4.327 €/m²	6.585 €/m²	123 m²	4,1
Gesamtergebnis	77	5.473 €/m²	4.298 €/m²	6.900 €/m²	88 m²	3,1

Im Jahr 2024 wird keine Tabelle mit den Zahlen um Ausreißer bereinigt dargestellt, da keine Ausreißer vorhanden waren.

6.3.3.2 Kaufverträge aus dem Jahr 2023

Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2023:

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
51 - 90 m²	15	5.216 €/m²	4.052 €/m²	5.904 €/m²	69 m²	2,5
über 91 m²	14	5.496 €/m²	4.200 €/m²	7.734 €/m²	121 m²	3,9
Gesamtergebnis	29	5.351 €/m²	4.052 €/m²	7.734 €/m²	94 m²	3,2

Kaufverträge aus dem Jahr 2023 bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %):[13]

Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Mittelwert der Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
51 - 90 m²	15	5.216 €/m²	4.052 €/m²	5.904 €/m²	69 m²	2,5
über 91 m²	13	5.324 €/m²	4.200 €/m²	6.167 €/m²	118 m²	3,9
Gesamtergebnis	28	5.266 €/m²	4.052 €/m²	6.167 €/m²	92 m²	3,1

[13] Alle Kaufverträge die eine Abweichung von über 30% zu dem berechneten Mittelwert aufweisen wurden nicht berücksichtigt

6.3.3.3 Kaufverträge aus dem Jahr 2022

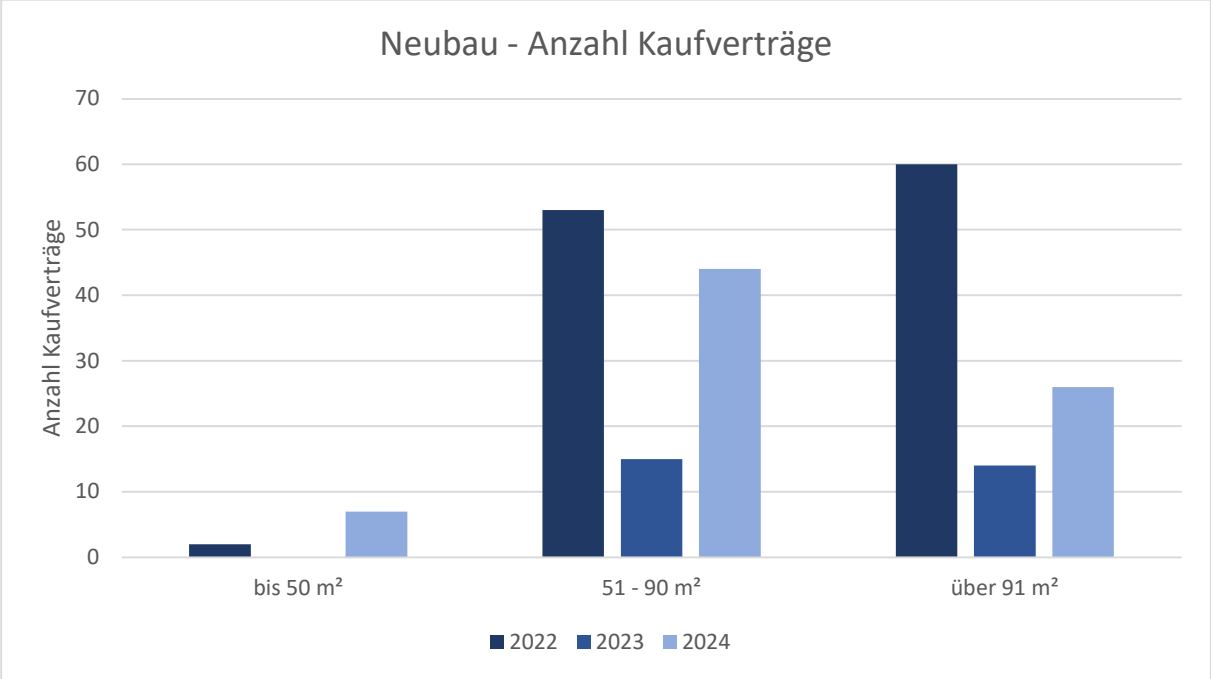
Alle auswertbaren Kaufverträge aus dem Jahr 2022:

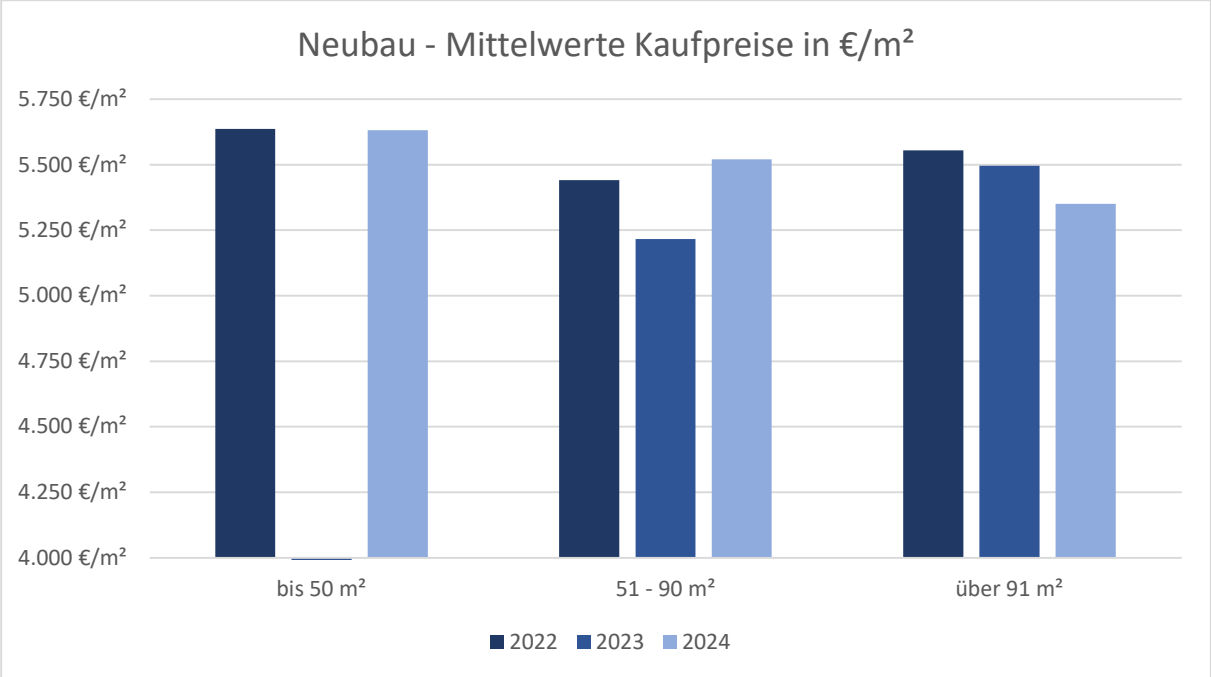
Wohnfläche	Anzahl KV	Mittelwert [€/m²]	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Mittelwert Wohnfläche	Mittelwert Anzahl Zimmer
bis 50 m²	2	5.636 €/m²	5.530 €/m²	5.743 €/m²	47 m²	2,0
51 - 90 m²	53	5.441 €/m²	4.181 €/m²	6.707 €/m²	67 m²	3,3
über 91 m²	60	5.555 €/m²	4.048 €/m²	7.006 €/m²	115 m²	3,9
Gesamtergebnis	115	5.504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

Bereinigt um Ausreißer (+/- 30 %):

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

6.3.3.4 Grafische Gegenüberstellung der Jahre von 2022 bis 2024 aller auswertbarer Verträge





6.4 Ausblick

In den nächsten Jahren soll das „Normobjekt“ um weitere Eigenschaften erweitert werden. Bisher ist nur Größe und Aufteilung darstellbar sowie 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 Verkehrswerts. Sie sind Kapitalisierungszinssätze und werden als durchschnittliche Werte nach Objektarten ausgewiesen. Sie sind vom Sachverständigen objektspezifisch anzupassen.

Liegenschaftszinsätze 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 und 2024 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.

Der Gutachterausschuss hat aus dieser Datenbank eine Mietübersicht mit Mietrechner veröffentlicht, die bereits von einigen Gemeinden als einfacher Mietspiegel anerkannt worden ist Die aktuelle Version ist auf der Webseite des Gutachterausschusses unter https://www.schwetzingen.de/startseite/leben/gutachterausschuss.html zu finden. Geplant ist diese 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.

6.6 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 zurückgegeben.