



GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS BEI DER STADT REUTLINGEN

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023

ÜBER DEN IMMOBILIENMARKT 2021/2022

IN DER STADT REUTLINGEN UND DEN GEMEINDEN PLIEZHAUSEN,
WALDDORFHÄSLACH UND WANNWEIL

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN.....	6
1.1	ALLGEMEINES.....	6
1.2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	6
1.3	AUFGABEN	6
2	GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS.....	7
2.1	ZUSAMMENLEGUNG.....	7
2.2	GEMEINDEN.....	8
2.3	MITGLIEDER.....	10
3	GESCHÄFTSSTELLE DES GEMEINSAMEN GUTACHTERAUSSCHUSSES	12
3.1	GUTACHTEN	12
4	GRUNDSTÜCKSMARKT	14
4.1	DATENGRUNDLAGE DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS.....	14
4.2	KAUFVERTRAGSEINGANG 2021 UND 2022	16
4.3	ENTWICKLUNG DES KAUFVERTRAGSEINGANGS VON 2007 BIS 2022	20
4.4	ENTWICKLUNG NACH OBJEKTARTEN VON 2007 BIS 2022	22
4.5	UMSÄTZE IN DEN EINZELNEN GEMARKUNGEN UND FLUREN.....	23
4.6	KAUFPREISENTWICKLUNG VERSCHIEDENER GEBÄUDEARTEN VON 2014 BIS 2022.....	26
4.7	KAUFPREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN.....	28
5	BODENRICHTWERTE ZUM STICHTAG 01.01.2023.....	38
5.1	ALLGEMEIN	38
5.2	BODENRICHTWERTE REUTLINGEN	39
5.3	BODENRICHTWERTE PLIEZHAUSEN	41

5.4	BODENRICHTWERTE WALDDORFHÄSLACH	43
5.5	BODENRICHTWERTE WANNWEIL	44
6	RICHTWERTÜBERSICHT.....	46
6.1	RICHTWERTÜBERSICHT 2006 BIS 2023	46
6.2	ENTWICKLUNG DER BODENPREISE	49
7	WERTRELEVANTE DATEN	50
7.1	PREISINDEX	51
7.2	KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE (LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE).....	54
7.3	FAKTOREN ZUR ANPASSUNG DER SACHWERTE (SACHWERTFAKTOREN).....	58
7.4	UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	67
7.5	VERGLEICHSAKTOREN FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	67
8	SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG	76
8.1	QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL	76
8.2	LAGEKLASSEN	76
9	BODENRICHTWERTKARTEN	77
10	GEMEINSAME GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LANDKREIS REUTLINGEN	77
11	GEBÜHRENSATZUNG.....	78
12	IMPRESSUM	81
13	NOTIZEN	82

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 ALLGEMEINES

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses veröffentlicht den Grundstücksmarktbericht 2023, der auf den Daten der Kaufpreissammlung der Jahre 2021 und 2022 basiert. Der Grundstücksmarktbericht dient dem interessierten Bürger, den Grundstücksmarktteilnehmern, der Wirtschaft, der Finanzverwaltung, der Politik und der Verwaltung zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.

1.2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der Aufgabenbereich und die Einrichtung der Gutachterausschüsse ist in den folgenden Gesetzen und Verordnungen geregelt:

- §§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, S. 2805)
- Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) vom 11.12.1989 (GBl. S. 541) zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)

1.3 AUFGABEN

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

Der Gemeinsame Gutachterausschuss wird durch die Geschäftsstelle in seiner Arbeit unterstützt. Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses erledigt nach Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben, von denen nachfolgend einige aufgezählt sind:

- Vorbereitung und Ausarbeitung von Wertermittlungen und Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und den Bodenrichtwerten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erstellung des Grundstücksmarktberichts
- Wertermittlungen und Fachberatungen für kommunale Zwecke



2 GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS

2.1 ZUSAMMENLEGUNG

Mit Inkrafttreten der neuen Gutachterausschussverordnung (GuAVO) am 11.10.2017 hat das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) die wichtigsten Eckpunkte der Novelle definiert:

- Das Gutachterausschusswesen soll in kommunaler Verantwortung mit Zuständigkeit bei den Gemeinden beibehalten werden.
- Es werden leistungsfähige Einheiten für die sachgerechte Aufgabenerfüllung, insbesondere für die Ermittlung der Grundstücksmarktdaten, gebildet.
- Benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises wird die Möglichkeit zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses per öffentlich-rechtlicher Vereinbarung eröffnet.

Die Gemeinden Pliezhausen, Walddorfhäslach, Wannweil und die Stadt Reutlingen haben ihre bisher eigenständigen Gutachterausschüsse zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen zusammengeführt. Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses ist bei der Stadt Reutlingen eingerichtet.

Für den Zusammenschluss haben die Kommunen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach § 1 Abs. 1 Satz 1 der Gutachterausschussverordnung am 12.12.2022 abgeschlossen.

Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurde mit Schreiben vom 09.02.2023 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt und in den beteiligten Kommunen ortsüblich bekannt gemacht. Am Tag nach der letzten Bekanntmachung ist die Vereinbarung am 03.03.2023 in Kraft getreten.

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen ist alleiniger Ansprechpartner für alle Fragen und Auskünfte bezüglich der amtlichen Wertermittlung auf den Gebieten der beteiligten Gemeinden.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen hat die Aufgaben, Immobilien und Grundstücke unabhängig und neutral zu bewerten, die Kaufpreissammlung zu führen und über die Auswertungen der Kaufpreissammlung für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.



	Einwohner (30.06.2022)	Anzahl Teilorte	Fläche km²	Anzahl Flurstücke
Reutlingen	~117.000	13	87,0	~58.200
Pliezhausen	~9.900	4	17,3	~9.800
Walddorfhäslach	~5.500	2	14,4	~7.300
Wannweil	~5.400	1	5,3	~6.600

2.2 GEMEINDEN

Stadt Reutlingen



Die Stadt Reutlingen mit ihren Ortsteilen Altenburg, Betzingen, Bronnweiler, Degerschlacht, Gönningen, Mittelstadt, Oferdingen, Ohmenhausen, Reicheneck, Rommelsbach, Sickenhausen und Sondelfingen liegt zwischen Neckar und Albkante.

Durch das Stadtgebiet verläuft die vierspurige B 28. Die Landeshauptstadt Stuttgart, Flughafen und Messe sind gut über die B 464 und die vierspurige B 27 zu erreichen.

Reutlingen verfügt über ein Stadtbusnetz, das über den Stadtrand hinaus reicht. Zwischen Reutlingen und dem internationalen Flughafen und der Messe Stuttgart verkehrt die Schnellbuslinie eXpresso, welche an der Haltestelle Filderstadt-Bernhausen für einen unmittelbaren Zugang zum weitläufigen Stuttgarter Nahverkehrsnetz sorgt. Reutlingen liegt an der Neckartalbahnlinie von Tübingen nach Stuttgart und hat mehrere Bahnhöfe.

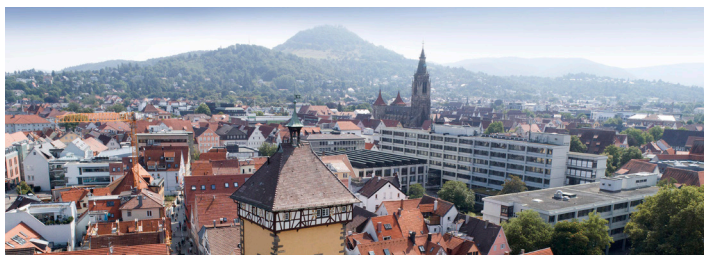


Foto: Horst Haas

Die Stadt Reutlingen verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten, Praxen, Medizinische Zentren, ein Krankenhaus und mehrere Altenzentren und Betreutes Wohnen.

Kindertagesbetreuung und Grundschulen für alle Ortsteile sind vorhanden. Im gesamten Stadtgebiet gibt es ein vielfältiges Angebot sämtlicher Schulformen. Im Stadtgebiet Reutlingen ist ein umfangreiches Angebot an Sporthallen und Freizeitanlagen sowie ein Hallen- und ein Freibad vorhanden.

Gemeinde Pliezhausen



Die Gemeinde Pliezhausen mit ihrem Hauptort Pliezhausen und ihren Ortsteilen Dörnach, Gniebel und Rübgarten liegt am Südhang und auf der Hochfläche zwischen Neckar und Naturpark Schönbuch.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der vierspurigen B 27. Die Landeshauptstadt Stuttgart, Flughafen und Messe sowie die Städte Reutlingen und Tübingen sind gut zu erreichen.



Foto: Gemeinde Pliezhausen

Zwischen den Ortsteilen verkehrt ein Ortsbus, nach Reutlingen besteht eine Stadtbusverbindung. Zwischen Pliezhausen und dem internationalen Flughafen und der Messe Stuttgart verkehrt die Schnellbuslinie eXpresso, welche an der Haltestelle Filderstadt-Bernhausen für einen unmittelbaren Zugang zum weitläufigen Stuttgarter Nahverkehrsnetz sorgt.

Im Pliezhäuser Ortskern gibt es zahlreiche Läden, Praxen, ein Altenzentrum mit Betreutem Wohnen und Pflegeheim sowie weitere Dienstleistungsangebote.

Kindertagesbetreuung und Grundschulen für alle Ortsteile sind vorhanden. Ein Bildungszentrum mit Gemeinschaftsschule und Ganztageskonzept ist im Hauptort Pliezhausen vorhanden. Im Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Sportstätten sowie ein Lehrschwimmbecken in Pliezhausen.

Gemeinde Walddorfhäslach



Die Gemeinde Walddorfhäslach mit ihren Teilorten Walddorf und Häslach liegt auf der Hochfläche am Rand des Naturparks Schönbuch.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der vierspurigen B 27. Die Landeshauptstadt Stuttgart, Flughafen und Messe sowie die Städte Reutlingen und Tübingen sind gut zu erreichen.

Nach Reutlingen besteht eine Stadtbusverbindung. Zwischen Walddorfhäslach und dem internationalen Flughafen und der Messe Stuttgart verkehrt die Schnellbuslinie eXpresso, welche an der Haltestelle Filderstadt-Bernhausen für einen unmittelbaren Zugang zum weitläufigen Stuttgarter Nahverkehrsnetz sorgt.

In der Gemeinde gibt es Läden, Praxen, ein Altenzentrum mit Betreutem Wohnen und Pflegeheim sowie weitere Dienstleistungsangebote.



Foto: Gemeinde Walddorfhäslach

Kindertagesbetreuung, Grundschule und Gemeinschaftsschule sowie ein Sport- und Freizeitzentrum mit verschiedenen Sportgebäuden und Sportanlagen sind vorhanden.

Gemeinde Wannweil



Die Gemeinde Wannweil liegt im Echaztal zwischen den Städten Reutlingen und Tübingen.

Die Gemeinde liegt nicht weit entfernt der vierspurigen B 27. Die Landeshauptstadt Stuttgart, Flughafen und Messe sowie die Städte Reutlingen und Tübingen sind gut zu erreichen.



Foto: Gemeinde Wannweil

Wannweil liegt an der Neckartalbahnlinie von Tübingen nach Stuttgart mit eigenem Bahnhof. Außerdem besteht ein ÖPNV-Angebot mit Bussen nach Reutlingen und Tübingen.

In der Gemeinde gibt es Läden, Praxen, ein Altenzentrum mit Betreutem Wohnen und Pflegeheim sowie weitere Dienstleistungsangebote.

Kindertagesbetreuung und Grundschule sowie ein Schwimmbad und verschiedene Sportgebäude und Sportanlagen sind vorhanden.

2.3 MITGLIEDER

Der Gemeinsame Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, fünf Stellvertretern sowie mehreren Mitgliedern zusammen, die aus den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienhandel, Finanzwirtschaft, Vermessungswesen und anderen Fachbereichen kommen. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung besitzen sie besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und weisungsungebundenes Gremium.

Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat die Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses für den Zeitraum vom 6. Juni 2023 bis zum 5. Juni 2027 bestellt.

Ablauf einer Gutachterausschusssitzung

In der Regel setzt sich der Ausschuss einer Sitzung aus einem Vorsitzenden und zwei Gutachtern sowie eines Mitarbeiters der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses zusammen.

In regelmäßigen Abständen finden Gutachterausschusssitzungen statt. An diesem Tag werden die Objekte besichtigt und anschließend darüber beraten und beschlossen. Die Ausfertigungen der Gutachten werden in der Regel nach ca. zwei Wochen den Antragstellern zugesandt.



Für das Stadtgebiet Reutlingen:

Vorsitzender	Karl M. Hölz	Freier Architekt
Stellvertretende Vorsitzende	Klaus-Jürgen Zickler	Immobilienkaufmann
	Klaus-Dieter Modrow	Dipl.-Vermessungsing. (FH)
Gutachter/Gutachterin	Stefan Dvorak	Ltd. Stadtvermessungsdirektor
	Klaus Ehring	Freier Architekt
	Wolfgang Guhl	Diplom-Ingenieur
	Christoph Epple	Geschäftsführer
	Christina Greiner	Dipl.-Vermessungsing. (FH)
	Jürgen Kächele	Dipl.-Ing. Freier Architekt
	Stefan Krüll	Bankbetriebswirt
	Stephan Mauer	Wirtschaftsprüfer
	Sylvia Merkel	Immobilienmaklerin
	Jürgen Strauß	Diplom-Finanzwirt
	Michael Wendler	Dipl. Kfm. t.o. und Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Für das Gemeindegebiet Pliezhausen:

Stellvertretende Vorsitzende	Iris Weiler	Bezirksleiterin Immobilien
Gutachter	Thomas Schmitt	Bankbetriebswirt
	Julian Wieshoff	Geschäftsführer

Für das Gemeindegebiet Walddorfhäslach:

Stellvertretende Vorsitzende	Elisabeth Nonnenmacher	Architektin
Gutachter	Thomas Hipp	Immobilienmakler
	Thomas Müller	Bankbetriebswirt

Für das Gemeindegebiet Wannweil:

Stellvertretender Vorsitzender	Rolf Gaiser	Hochbautechniker
Gutachter/Gutachterin	Helmut Bader	Kaufmann
	Martina Lietz	Architektin
Weitere Gutachter bei der Bodenrichtwertermittlung	Bedienstete der für die Einheitsbewertung zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter	

3 GESCHÄFTSSTELLE DES GEMEINSAMEN GUTACHTERAUSSCHUSSES

Zum 03.03.2023 wurde der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen gegründet. Damit ging die Zuständigkeit für die Erstellung von Verkehrswertgutachten in den Gemeinden Pliezhausen, Walddorfhäslach und Wannweil auf den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen über.

In den Jahren 2021 und 2022 waren die Gemeinden somit noch selbständig für die Erstellung von Verkehrswertgutachten zuständig, deshalb erfolgte hierzu keine statistische Auswertung.

3.1 GUTACHTEN

In Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss hat die Geschäftsstelle im Jahr 2021 in 11 Sitzungen 45 Gutachten und im Jahr 2022 in 6 Sitzungen 25 Gutachten erstellt. Die Summe der Verkehrswerte der bewerteten Objekte ist aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Aufgrund der zusätzlichen Ermittlung von

Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 als Grundlage für die Datenermittlung für die Grundsteuer B, sowie der Vorbereitung des Zusammenschlusses zum Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen konnten im Jahr 2022 weniger Verkehrswertgutachten erstellt werden.

3.1.1 Bewertete Objekte – nur Reutlingen

Objektart	2022		2021		2020		2019		2018	
	Anzahl	Verkehrswert EUR	Anzahl	Verkehrswert EUR	Anzahl	Verkehrswert EUR	Anzahl	Verkehrswert EUR	Anzahl	Verkehrswert EUR
Bauplatz	2	1.059.000	2	1.065.000	0	-	1	426.000	3	601.000
Eigentumswohnung	5	1.410.000	8	2.079.000	6	936.500	5	1.028.000	13	1.909.000
Ein-/Zweifamilienhaus	9	4.299.000	18	9.300.000	13	5.592.000	23	10.403.000	27	11.670.500
Garten-/Agrarland	0	-	4	53.900	0	-	8	334.000	2	145.000
Geschäfts-/Gewerbegebäude	0	-	1	1.152.000	3	6.703.000	2	959.000	2	1.170.000
Mehrfamilienhaus	3	2.097.000	2	1.765.000	1	318.000	1	756.000	1	986.000
Reihenhaus	4	1.122.000	6	2.014.000	8	2.440.000	5	1.436.000	11	2.851.000
Wohn- und Geschäftshaus	1	526.000	4	2.572.000	4	3.538.000	1	856.000	3	1.501.000
Sonstiges	1	26.000	0	-	1	62.000	2	1.626.000	0	-
Summe	25	10.539.000	45	20.000.900	36	19.589.500	48	17.824.000	62	20.833.500



3.1.2 Antragssteller - nur Reutlingen

Die Antragssteller für Gutachten waren:

Antragsteller	2022		2021		2020		2019		2018	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Amtsgericht	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Privatperson	25	100	44	98	34	94	47	98	61	98
Sonst. Behörde	0	-	1	2	1	3	1	2	0	-
Stadt Reutlingen	0	-	0	-	1	3	0	-	1	2
Summe	25		45		36		48		62	

3.1.3 Verwendungszweck - nur Reutlingen

In den Anträgen wurden folgende Verwendungszwecke angegeben:

Zweck	2022		2021		2020		2019		2018	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Beleihung	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Enteignung	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Erbauseinandersetzung	16	64	26	58	14	38	32	67	40	65
Sanierung	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Sonstiges	2	8	3	7	2	6	2	4	0	-
Sozialhilfe	0	-	1	2	1	3	0	-	1	2
Steuerlicher Zweck	2	8	5	11	5	14	5	10	2	3
Verkauf	5	20	7	15	8	22	6	13	15	24
Vermögensauseinandersetzung	0	-	3	7	6	17	3	6	4	6
Zwangsversteigerung	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Summe	25		45		36		48		62	

4 GRUNDSTÜCKSMARKT

4.1 DATENGRUNDLAGE DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS

Grundlage des Grundstücksmarktberichts ist die automatisierte Kaufpreissammlung, die bei der Stadt Reutlingen seit 1995 geführt wird. In dieser werden die von den Notaren zugeleiteten Kaufvertragsabschriften ausgewertet und hinsichtlich ihrer wertrelevanten Daten anonym gespeichert. Die Zusammenfassung dieser Daten zeigt die Entwicklung des Grundstücksmarkts über einen längeren Zeitraum.

In den Jahren 2021 und 2022 gingen bei der Geschäftsstelle für das Stadtgebiet Reutlingen 1.340 bzw. 1.158 zur Auswertung geeignete Kaufverträge ein.

Von den am Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen beteiligten Gemeinden wurden der Geschäftsstelle die Kaufverträge aus den Jahren 2021 und 2022 zur Verfügung gestellt, so dass eine digitale Erfassung erfolgen konnte und statistische Auswertungen durchgeführt werden konnten.

4.1.1 Marktüberblick

Innerhalb des Auswertzeitraums dieses Marktberichts (01.01.2021 bis 31.12.2022) war der Grundstücksmarkt sehr unterschiedlich. Von Anfang 2021 bis Frühjahr / Sommer 2022 stiegen die Kaufpreise bei allen Objektarten, wenn auch unterschiedlich stark, weiter an.

Ab diesem Zeitpunkt ist eine **Marktkonsolidierung** zu beobachten, die bis heute (Oktober 2023) anhält. Dabei ist zu erkennen, dass die Kaufpreise überwiegend rückläufig, jedoch die Anzahl der Kaufverträge stark rückläufig sind.

Die Gründe hierfür sind der Krieg im Osten Europas, und die – vor allem dadurch – gestiegenen Energiekosten, Baukosten und Bauzinsen.

Ein besonders starker Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge ist beim **Erstverkauf von Eigentumswohnungen** zu verzeichnen. Das betrifft alle Wohnungsgrößen. Diese Entwicklung begann schon in 2021, also schon vor Kriegsbeginn. Möglicherweise ist hier das knappe Angebot an für Mehrfamilienhäuser geeigneten Bauplätzen und die damit einhergehenden stark gestiegenen Bauplatzpreise verantwortlich.

Diese relativ starke Änderung des Marktes ist besonders

In Pliezhausen gingen für die Jahre 2021 und 2022 140 bzw. 112 – Kaufverträge ein.

In Walddorfhäslach gingen für die Jahre 2021 und 2022 97 bzw. 58 – Kaufverträge ein.

In Wannweil gingen für die Jahre 2021 und 2022 64 bzw. 78 – Kaufverträge ein.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anzahl der Verkaufsfälle stark rückläufig ist. Einzig in der Gemeinde Wannweil hat diese Trendwende bis Ende des Jahres 2022 noch nicht eingesetzt.

bei **Verkehrswertermittlungen durch Sachverständige** mit Wertermittlungstichtagen ab Sommer 2022 zu beachten. Ein entsprechender Hinweis erfolgt deshalb nochmals in den Kapiteln mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren).

2021:

Der **Geldumsatz** im Stadtgebiet Reutlingen stellte mit rund 686 Mio. EUR in 2021 einen neuen Spitzenwert dar (2020: 523 Mio. EUR, Anstieg um 31%). Der Geldumsatz im Gesamtgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses betrug rund 780 Mio. EUR. Die Anzahl der verkauften Objekte (im Stadtgebiet Reutlingen) ist im Jahr 2021 von 1.571 auf 1.338 Fälle gesunken. Die Anzahl der verkauften Objekte im Gesamtgebiet betrug rund 1.640.

2022:

Der **Geldumsatz** im Stadtgebiet Reutlingen fiel in 2022 von rund 686 Mio. EUR in 2021 auf rund 462 Mio. EUR (– 33%) unter das Niveau von 2020. Der Geldumsatz im Gesamtgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses betrug rund 553 Mio. EUR. Die Anzahl der verkauften Objekte (im Stadtgebiet Reutlingen) ist im Jahr 2022 von 1.338 auf 1.160 Fälle gesunken. Die Anzahl der verkauften Objekte im Gesamtgebiet betrug rund 1.400.

4.1.2 Entwicklung der verschiedenen Objektarten – nur Reutlingen

Die nachfolgenden **Vergleiche** zum vergangenen Grundstücksmarktbericht 2021 beziehen sich ausschließlich auf das **Stadtgebiet Reutlingen**, da zu diesem Zeitpunkt die anderen Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses noch eigene Gutachterausschüsse hatten.

Die Anzahl der verkauften **baureifen Wohnbauplätze** war im Jahr 2021 mit 62 Stück nahezu unverändert gegenüber 2020 (64 Stück). Im Jahr 2022 sank diese Zahl deutlich auf 39 Stück.

Ebenso hat sich im Teilmarkt **Wohnhäuser** die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge im Auswertungszeitraum deutlich vermindert (2020: **426 Stück**, 2021: **380 Stück**, 2022: **364 Stück**).

Bei den **Reihenhäusern** betrug der Preisanstieg (über alle Wohnflächen) im Berichtszeitraum im Mittel rund **20 %**. Ein Reihenhaus mit einer Wohnfläche zwischen 80 und 109 m² kostete im Jahr 2022 im Schnitt 351.000 EUR (im Jahr 2020 im Schnitt 300.000 EUR). Die Reihenhäuser sind auf dem Reutlinger Immobilienmarkt immer noch gut nachgefragt und folglich sind die Preise weiter gestiegen. Diese Preissteigerung fand überwiegend in 2021 statt, in 2022 stiegen die Kaufpreise nur noch leicht an.

Die **Doppelhaushälften** verzeichneten im Berichtszeitraum einen Preisanstieg von rund **10 %**. Der Durchschnittspreis betrug im Jahr 2022 553.000 EUR (2020: 513.000 EUR). Die Grundstücksfläche der verkauften DHH war im Durchschnitt allerdings auch größer als in 2020 (2020: 339 m², 2022: 367 m²).

Die Durchschnittspreise für **Ein- / Zweifamilienhäuser** (100 – 149 m² WFL) stiegen um rund **25 %** auf rund 595.000 EUR. Größere Einfamilienhäuser (150 – 260 m² WFL) stiegen um rund **18 %** auf rund 668.000 EUR.

Weitere Details zu den Preisentwicklungen der einzelnen Objektarten seit dem Jahr 2014 sind im Kapitel 4.6 aufgeführt.

Die Entwicklung des Teilmarkts **Wohnungseigentum** verlief wie folgt:

Die Anzahl der Kaufverträge für gebrauchte Wohnungen betrug in den Jahren 2021 und 2022 462 und 404 Stück (gegenüber 2020: 449 Stück). Hier ist ein Rückgang also erst in 2022 bemerkbar. Die Durchschnittspreise stiegen in beiden Jahren weiter an.

Die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen ist im Berichtszeitraum stark gefallen (2022: 74 Stück, 2021: 113 Stück). Vorjahre: (2020: 198 Stück, 2019: 195 Stück)

Zu diesen „klassischen“ Eigentumswohnungen kommen im Auswertungszeitraum noch knapp 40 Neubauwohnungen hinzu, die im Baugemeinschaftsmodell errichtet werden. Diese Kaufverträge stammen überwiegend aus 2022. Hier erwirbt der Käufer im notariellen Kaufvertrag nur den entsprechenden Miteigentumsanteil an den Baugrundstücken. In der Statistik werden diese Kaufverträge unter „sonstige unbebaute Grundstücke“ geführt.

Ausführliche Analysen über die Preisentwicklungen über einen längeren Zeitraum der einzelnen Teilmärkte sind in den Diagrammen der Kapitel 4.6 ff und 7.1 dargestellt.



4.2 KAUFVERTRAGSEINGANG 2021 UND 2022

Stadtgebiet Reutlingen:

Objekt	2022						2021						2020		
	Anzahl	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Fläche	Veränderung	Anzahl	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Fläche	Veränderung	Anzahl	Geldumsatz	Fläche
			Mio. EUR		ha				Mio. EUR		ha			Mio. EUR	ha
Unbebaute Flurstücke															
Baureifes Wohnbauland	39	-37%	22,73	-37%	3,18	-45%	62	-3%	36,28	67%	5,76	38%	64	21,68	4,18
Industrie, Gewerbe, Mischgebiet	6	-67%	4,83	-55%	0,93	-87%	18	29%	10,70	-61%	7,31	3%	14	27,17	7,09
Bauland	45	-44%	27,56	-41%	4,11	-69%	80	3%	46,98	-4%	13,07	16%	78	48,85	11,27
Agrarland	119	-14%	2,02	-4%	26,78	3%	138	2%	2,10	13%	25,93	4%	135	1,86	24,92
Sonstiges*	58	66%	2,41	232%	0,68	6%	35	-81%	0,73	-68%	0,64	-55%	180	2,25	1,41
Rohbauland, Bauerwartungsland	2	-67%	0,32	272%	0,48	-17%	6	50%	0,09	-93%	0,58	5%	4	1,22	0,55
Sonst. unb. Flurstücke	60	46%	2,73	236%	1,16	-5%	41	-78%	0,81	-77%	1,22	-38%	184	3,47	1,96
Summe	224	-14%	32,30	-35%	32,05	-20%	259	-35%	49,89	-8%	40,22	5%	397	54,18	38,15
Bebaute Flurstücke															
Doppel- und Reihenhäuser	187	-8%	77,81	-1%	4,48	0%	204	-12%	78,29	-7%	4,47	-22%	232	84,33	5,71
Ein- und Zweifamilienhäuser	140	-5%	93,05	0%	9,76	-14%	148	-11%	93,35	-4%	11,33	-2%	166	97,57	11,62
Mehrfamilienhäuser	37	32%	36,56	33%	2,39	51%	28	0%	27,52	23%	1,58	-3%	28	22,43	1,63
Wohnhäuser	364	-4%	207,42	4%	16,63	-4%	380	-11%	199,16	-3%	17,38	-8%	426	204,33	18,96
Büro, Verwaltung	5	-29%	11,77	-93%	0,74	-78%	7	133%	177,93	1060%	3,35	166%	3	15,34	1,26
Gewerbe, Industrie	23	-57%	51,37	-28%	6,83	-60%	53	71%	71,53	1%	17,07	23%	31	70,89	13,93
gewerbliche Immobilien	28	-53%	63,14	-75%	7,57	-63%	60	76%	249,46	189%	20,42	34%	34	86,23	15,19
sonstige bebaute Flurstücke	9	-47%	0,19	-97%	0,16	7%	17	13%	6,50	915%	0,15	67%	15	0,64	0,09
Summe	401	-12%	270,75	-41%	24,36	-36%	457	-4%	455,11	56%	37,95	11%	475	291,20	34,24
Wohn- und Teileigentum															
Wohnungseigentum	478	-17%	148,58	-12%			575	-11%	168,61	3%			647	163,22	
davon Erstverkauf	74	-35%	38,31	-25%			113	-43%	50,83	-17%			198	60,91	
Teileigentum	57	21%	10,19	-17%			47	-10%	12,24	-14%			52	14,29	
Summe	535	-14%	158,77	-12%			622	-11%	180,85	2%			699	177,51	
Gesamtsumme**	1160	-13%	461,82	-33%	56,41	-28%	1338	-15%	685,85	31%	78,17	8%	1571	522,89	72,39

** Die Gesamtsumme der zur Auswertung geeigneten Kauffälle in dieser Tabelle kann von der tatsächlichen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge abweichen, da in einem Kaufvertrag teilweise mehrere, preislich abgegrenzte, Objekte verkauft wurden.

* Umfasst auch Kaufverträge (KV), bei denen lediglich Grundstücksanteile für Wohnungseigentum verkauft wurden, sowie Arrondierungs- und Straßenflächen im bebauten Bereich.

Gemeindegebiet Pliezhausen:

Objekt	2022						2021		
	Anzahl	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Fläche	Veränderung	Anzahl	Geldumsatz	Fläche
			Mio. EUR		ha			Mio. EUR	ha
Unbebaute Flurstücke									
Baureifes Wohnbauland	16	-36%	6,21	-26%	0,97	-28%	25	8,39	1,35
Industrie, Gewerbe, Mischgebiet	0	-100%	0,00	-100%	0,00	-100%	4	0,57	0,39
Bauland	16	-45%	6,21	-31%	0,97	-44%	29	8,95	1,74
Agrarland	26	-10%	0,21	-12%	6,07	12%	29	0,24	5,42
Sonstiges*	6	-	0,03	-	0,01	-	0	0,00	0,00
Rohbauland, Bauerwartungsland	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Sonst. unb. Flurstücke	6	-	0,03	-	0,01	-	0	0,00	0,00
Summe	48	-17%	6,45	-30%	7,05	-2%	58	9,20	7,16
Bebaute Flurstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	8	-43%	4,15	-36%	0,22	-57%	14	6,45	0,51
Ein- und Zweifamilienhäuser	19	-32%	12,78	-15%	1,11	-31%	28	14,97	1,62
Mehrfamilienhäuser	1	-	-	-	-	-	0	0,00	0,00
Wohnhäuser	28	-33%	16,93	-21%	1,33	-38%	42	21,42	2,13
Büro, Verwaltung	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Gewerbe, Industrie	0	-100%	0,00	-100%	0,00	-100%	1	-	-
gewerbliche Immobilien	0	-100%	0,00	-100%	0,00	-100%	1	-	-
sonstige bebaute Flurstücke	0	-100%	0,00	-100%	0,00	-100%	1	-	-
Summe	28	-36%	16,93	-21%	1,33	-38%	44	21,42	2,13
Wohn- und Teileigentum									
Wohnungseigentum	29	-17%	8,84	-2%			35	8,98	
davon Erstverkauf	0	0%	0,00	0%			0	0,00	
Teileigentum	6	50%	0,77	24%			4	0,62	
Summe	35	-10%	9,61	0%			39	9,60	
Gesamtsumme**	111	-21%	32,99	-18%	8,38	-10%	141	40,21	9,29

** Die Gesamtsumme der zur Auswertung geeigneten Kauffälle in dieser Tabelle kann von der tatsächlichen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge abweichen, da in einem Kaufvertrag teilweise mehrere, preislich abgegrenzte, Objekte verkauft wurden.

* Umfasst auch Kaufverträge (KV), bei denen lediglich Grundstücksanteile für Wohnungseigentum verkauft wurden, sowie Arrondierungs- und Straßenflächen im bebauten Bereich.

Gemeindegebiet Walddorfhäslach:

Objekt	2022						2021		
	Anzahl	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Fläche	Veränderung	Anzahl	Geldumsatz	Fläche
			Mio. EUR		ha			Mio. EUR	ha
Unbebaute Flurstücke									
Baureifes Wohnbauland	2	-33%	0,37	-67%	0,05	-72%	3	1,11	0,18
Industrie, Gewerbe, Mischgebiet	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Bauland	2	-33%	0,37	-67%	0,05	-72%	3	1,11	0,18
Agarland	24	-14%	0,40	167%	10,10	80%	28	0,15	5,62
Sonstiges*	1	-	-	-	-	-	0	0,00	0,00
Rohbauland, Bauerwartungsland	2	-33%	0,27	-49%	0,34	-28%	3	0,53	0,47
Sonst. unb. Flurstücke	3	0%	0,27	-49%	0,34	-28%	3	0,53	0,47
Summe	29	-15%	1,04	-42%	10,49	67%	34	1,79	6,27
Bebaute Flurstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	3	-40%	1,50	-49%	0,10	-38%	5	2,97	0,16
Ein- und Zweifamilienhäuser	11	-8%	7,59	30%	0,70	40%	12	5,85	0,50
Mehrfamilienhäuser	3	50%	2,27	53%	0,19	46%	2	1,48	0,13
Wohnhäuser	17	-11%	11,36	10%	0,99	25%	19	10,30	0,79
Büro, Verwaltung	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Gewerbe, Industrie	0	-100%	0,00	-100%	0,00	-100%	1	-	-
gewerbliche Immobilien	0	-100%	0,00	-100%	0,00	-100%	1	-	-
sonstige bebaute Flurstücke	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Summe	17	-15%	11,36	10%	0,99	25%	20	10,30	0,79
Wohn- und Teileigentum									
Wohnungseigentum	10	-74%	3,66	-78%			39	16,44	
davon Erstverkauf	0	-100%	0,00	-100%			29	13,45	
Teileigentum	2	-33%	0,02	-67%			3	0,06	
Summe	12	-71%	3,68	-78%			42	16,50	
Gesamtsumme**	58	-40%	16,08	-44%	11,48	63%	96	28,59	7,06

** Die Gesamtsumme der zur Auswertung geeigneten Kauffälle in dieser Tabelle kann von der tatsächlichen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge abweichen, da in einem Kaufvertrag teilweise mehrere, preislich abgegrenzte, Objekte verkauft wurden.

* Umfasst auch Kaufverträge (KV), bei denen lediglich Grundstücksanteile für Wohnungseigentum verkauft wurden, sowie Arrondierungs- und Straßenflächen im bebauten Bereich.

Gemeindegebiet Wannweil:

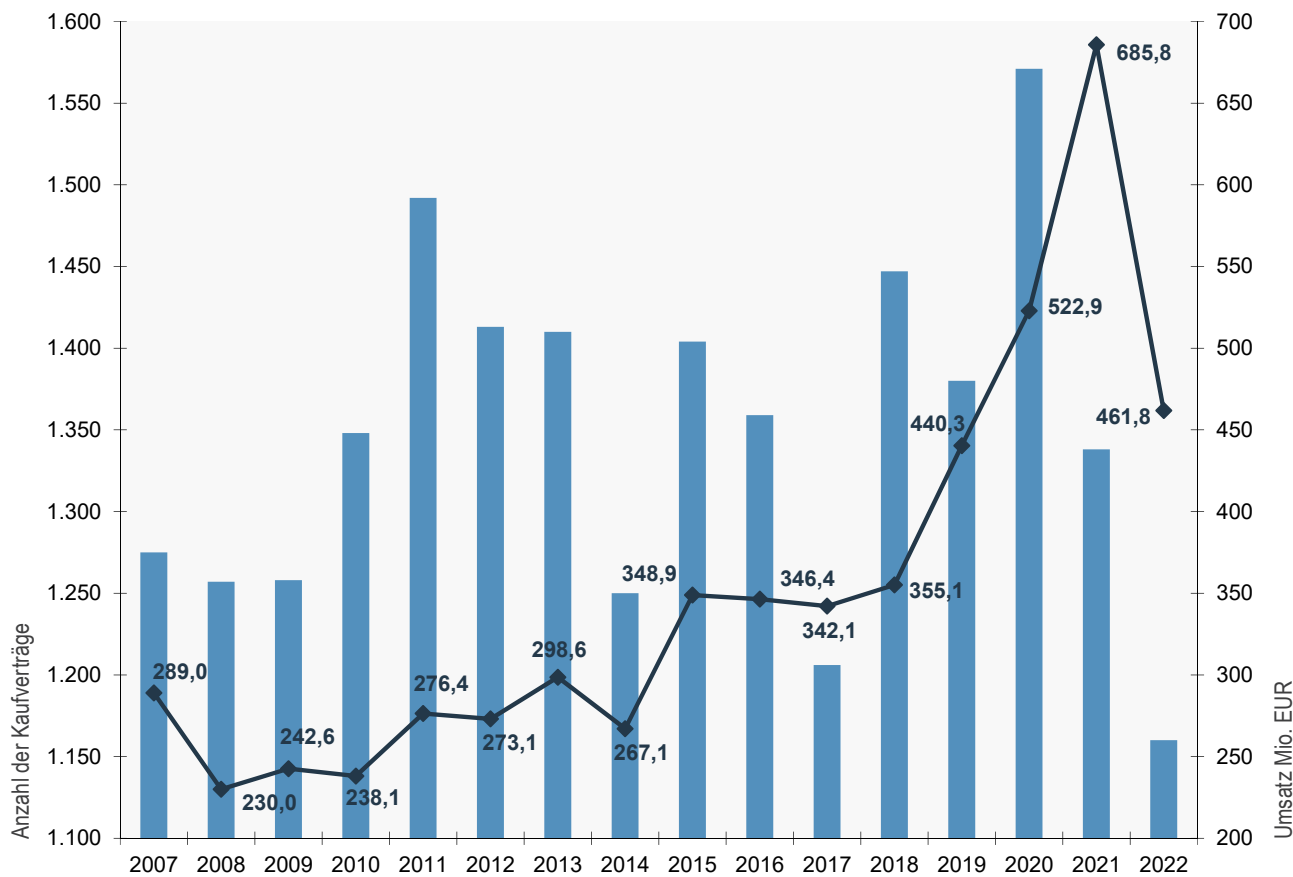
Objekt	2022						2021		
	Anzahl	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Fläche	Veränderung	Anzahl	Geldumsatz	Fläche
			Mio. EUR		ha			Mio. EUR	ha
Unbebaute Flurstücke									
Baureifes Wohnbauland	11	57%	2,76	-8%	0,41	11%	7	3,02	0,37
Industrie, Gewerbe, Mischgebiet	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Bauland	11	57%	2,76	-8%	0,41	11%	7	3,02	0,37
Agarland	12	9%	0,09	-28%	2,53	90%	11	0,12	1,33
Sonstiges*	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Rohbauland, Bauerwartungsland	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Sonst. unb. Flurstücke	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Summe	23	28%	2,85	-9%	2,94	73%	18	3,14	1,70
Bebaute Flurstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	8	14%	2,84	-17%	0,23	35%	7	3,43	0,17
Ein- und Zweifamilienhäuser	18	50%	9,86	88%	1,35	90%	12	5,26	0,71
Mehrfamilienhäuser	1	-	-	-	-	-	0	0,00	0,00
Wohnhäuser	27	42%	12,70	46%	1,58	80%	19	8,69	0,88
Büro, Verwaltung	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Gewerbe, Industrie	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
gewerbliche Immobilien	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
sonstige bebaute Flurstücke	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0	0,00	0,00
Summe	27	42%	12,70	46%	1,58	80%	19	8,69	0,88
Wohn- und Teileigentum									
Wohnungseigentum	25	-4%	9,08	16%			26	7,86	
davon Erstverkauf	6	0%	3,16	9%			6	2,91	
Teileigentum	0	0%	0,00	0%			0	0,00	
Summe	25	-4%	9,08	16%			26	7,86	
Gesamtsumme**	75	19%	24,63	25%	4,52	75%	63	19,68	2,58

** Die Gesamtsumme der zur Auswertung geeigneten Kauffälle in dieser Tabelle kann von der tatsächlichen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge abweichen, da in einem Kaufvertrag teilweise mehrere, preislich abgegrenzte, Objekte verkauft wurden.

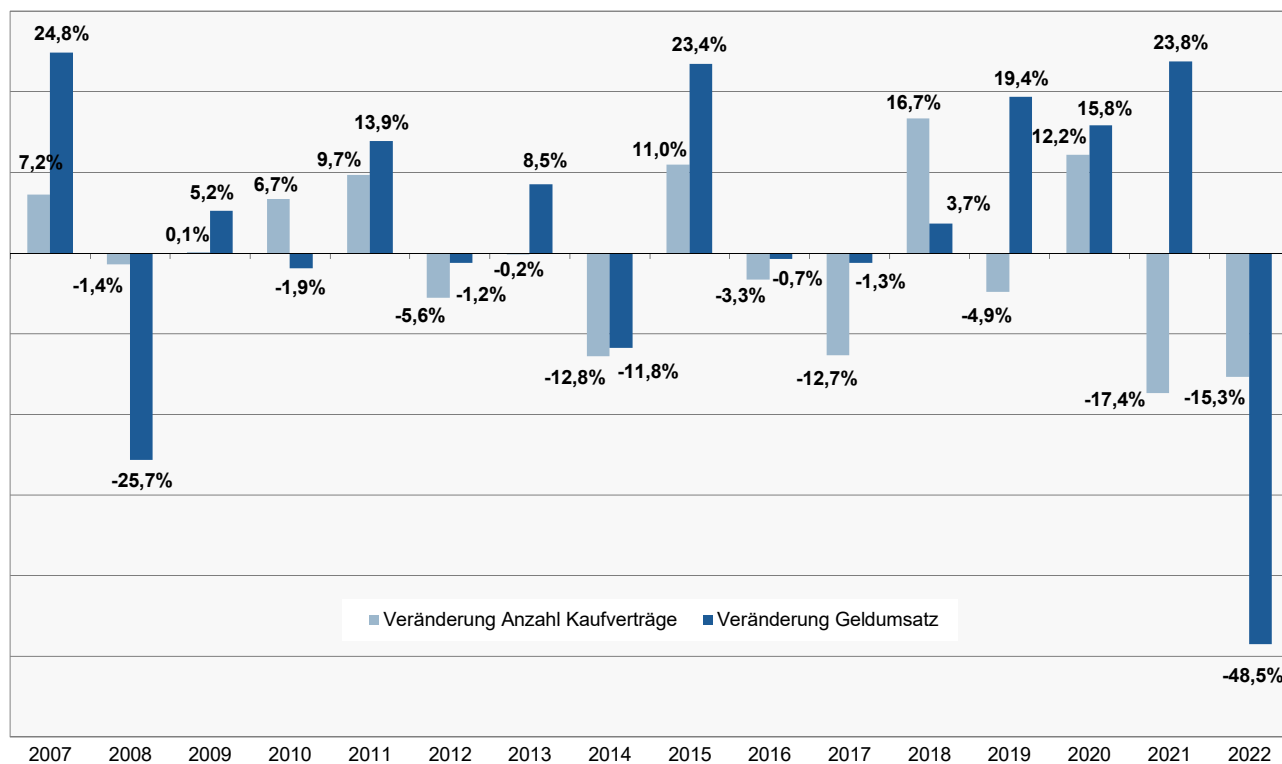
* Umfasst auch Kaufverträge (KV), bei denen lediglich Grundstücksanteile für Wohnungseigentum verkauft wurden, sowie Arrondierungs- und Straßenflächen im bebauten Bereich.

4.3 ENTWICKLUNG DES KAUFVERTRAGSEINGANGS VON 2007 BIS 2022

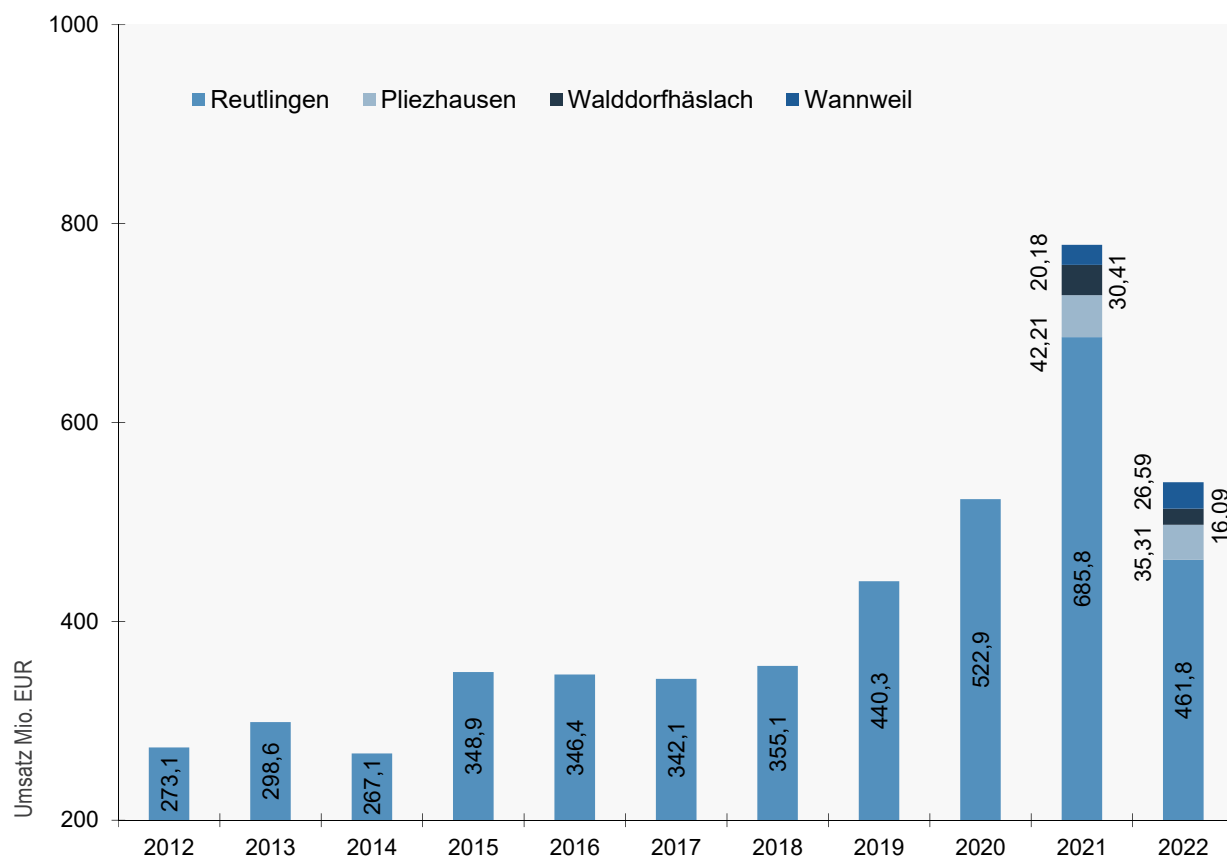
Umsatz in Millionen Euro und Anzahl der Kaufverträge - nur Reutlingen



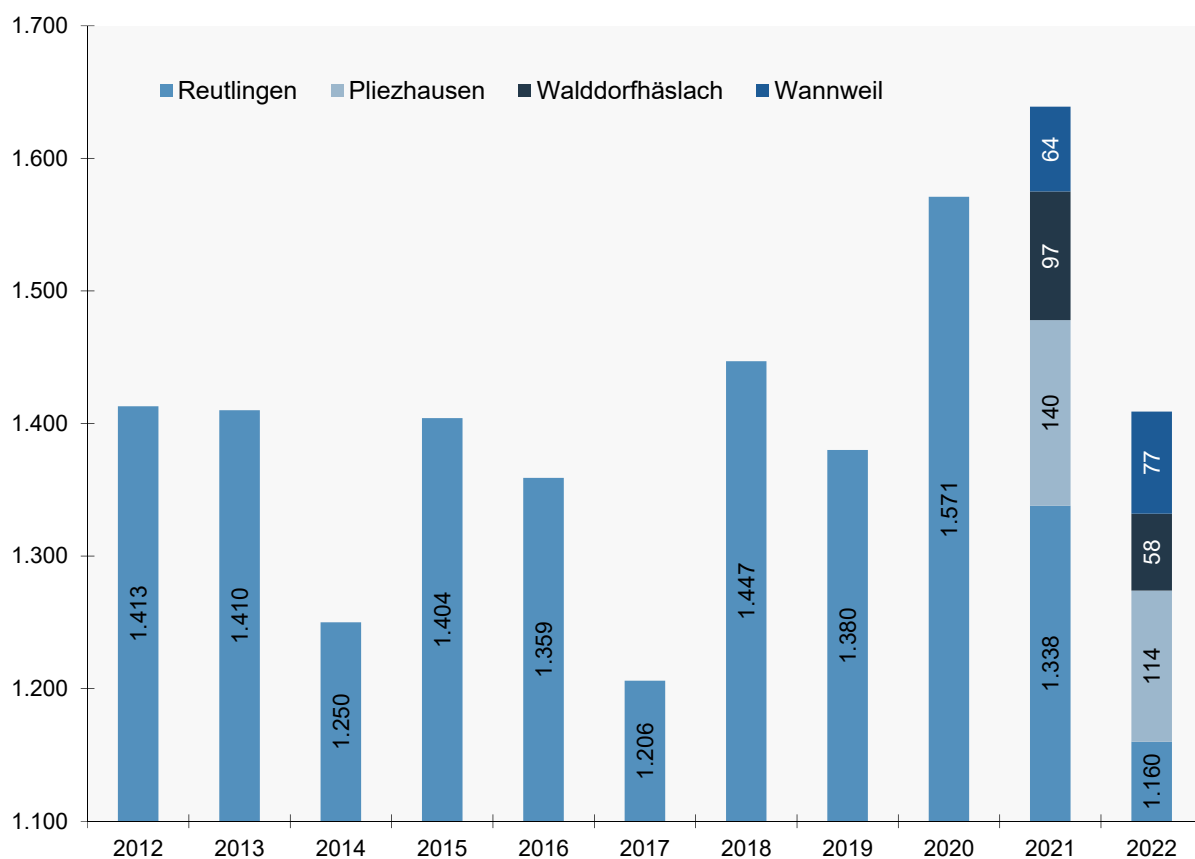
Veränderungen zum Vorjahr in % - nur Reutlingen



Umsatz in Millionen Euro - alle Gemeinden

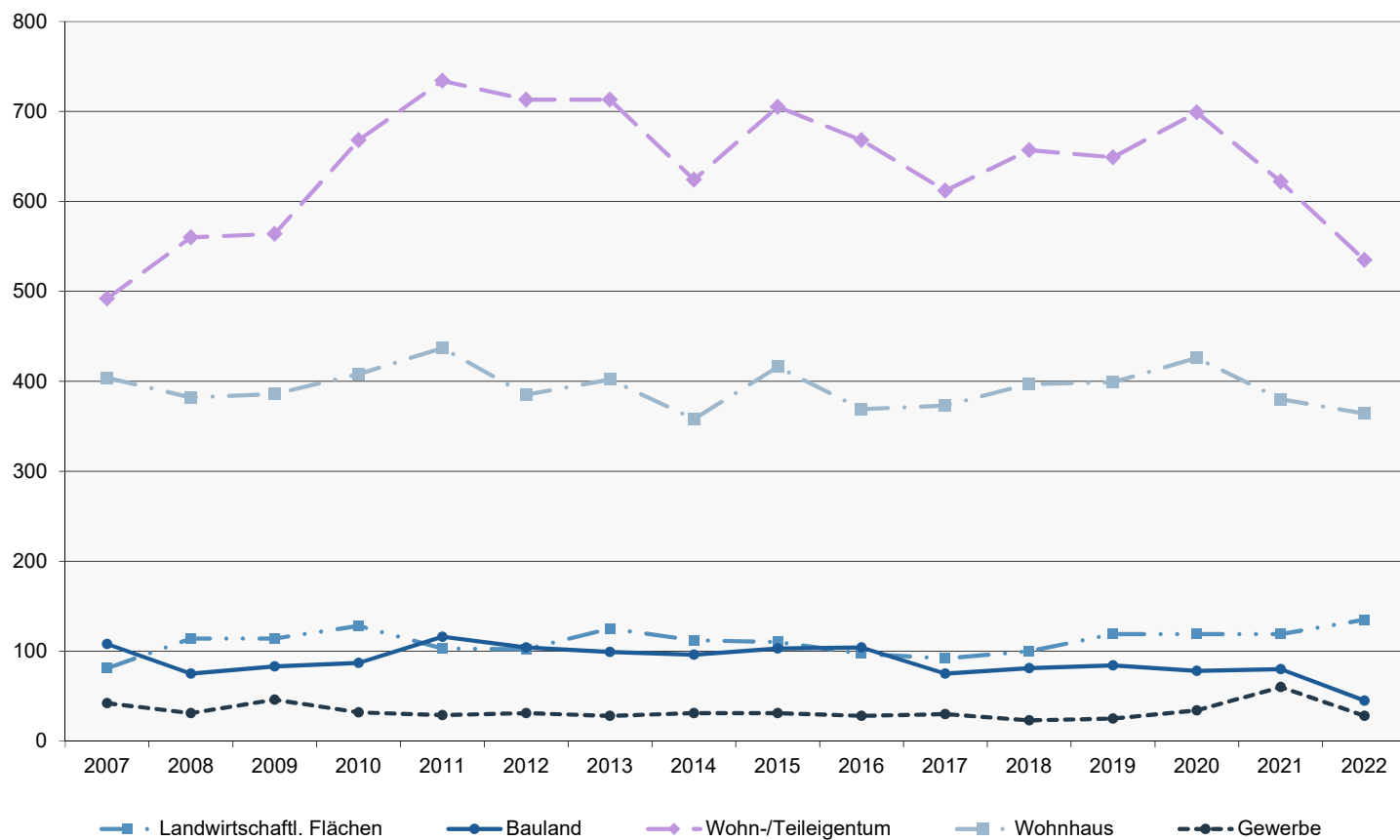


Anzahl der Kaufverträge - alle Gemeinden



4.4 ENTWICKLUNG NACH OBJEKTARTEN VON 2007 BIS 2022

Anzahl der Kaufverträge - nur Reutlingen



4.5 UMSÄTZE IN DEN EINZELNEN GEMARKUNGEN UND FLUREN

Für die Gebiete der Gemeinden Pliezhausen, Walddorfhäslach und Wannweil werden die statistischen Werte ab dem Jahr 2021 dargestellt.

Die Verkaufsjahre 2021 und 2022 wurden von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses

digital erfasst, so dass eine statistische Auswertung möglich war.

Statistische Daten aus weiter zurückliegenden Verkaufsjahren liegen gegebenenfalls bei der jeweiligen Gemeinde vor.

unbebaute Baugrundstücke												
Gemarkung/ Flur	Anzahl				Preis in Mio. EUR				Fläche in ha			
Verkaufsjahr	2022	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019
Reutlingen	17	24	13	16	16,84	17,60	7,35	13,27	1,70	3,49	0,95	1,72
Betzingen	3	10	8	10	1,98	5,17	2,71	2,17	0,28	1,22	0,36	0,42
Sondelfingen	1	7	8	7	-	1,64	2,02	1,25	-	0,39	0,78	0,33
Altenburg	2	6	0	1	0,72	8,33	0	-	0,26	5,81	0	-
Bronnweiler	0	1	2	1	0	-	0,27	-	0	-	0,12	-
Degerschlacht	4	5	1	1	1,58	1,62	-	-	0,42	0,80	-	-
Gönningen	3	2	3	10	0,70	0,58	0,69	3,30	0,17	0,10	0,14	1,06
Mittelstadt	1	1	3	4	-	-	0,88	1,40	-	-	0,18	0,34
Oferdingen	3	1	2	2	0,95	-	0,46	0,38	0,65	-	0,08	0,18
Ohmenhausen	4	4	3	5	1,39	0,78	1,64	0,96	0,37	0,24	0,45	0,28
Reicheneck	0	5	0	0	0	1,00	0	0	0	0,20	0	0
Rommelsbach	2	4	8	5	0,87	1,64	2,05	1,09	0,21	0,47	0,42	0,26
Sickenhausen	5	10	11	9	1,57	7,79	2,91	1,83	0,14	1,51	0,54	0,44
Pliezhausen	8	12			3,08	3,70			0,43	0,44		
Dörnach	3	5			1,31	1,87			0,14	0,34		
Gniebel	4	0			1,22	0-			0,28	0		
Rübgarten	1	12			-	3,38			-	0,81		
Häslach	2	1			0,37	-			0,05	-		
Walddorf	0	2			0	0,71			0	0,12		
Wannweil	11	7			2,76	3,02			0,38	0,30		

Wohngebäude

Gemarkung/ Flur	Anzahl				Preis in Mio. EUR				Fläche in ha			
Verkaufsjahr	2022	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019
Reutlingen	194	209	255	226	114,08	108,40	126,46	94,45	8,68	7,95	10,63	8,53
Betzingen	42	42	42	22	23,76	20,58	18,23	18,75	1,70	1,54	1,53	1,77
Sondelfingen	24	28	30	32	13,89	17,24	13,53	13,77	1,42	1,36	1,49	1,27
Altenburg	7	5	6	13	3,80	2,61	2,72	5,70	0,35	0,27	0,32	0,57
Bronnweiler	3	4	1	9	1,80	2,44	-	3,16	0,29	1,82	-	0,44
Degerschlacht	4	6	7	7	2,39	2,87	3,59	3,39	0,21	0,34	0,38	0,40
Gönningen	27	24	20	16	13,98	10,58	6,99	6,16	1,29	0,95	0,97	0,76
Mittelstadt	8	7	6	11	4,51	4,24	2,46	5,05	0,45	0,45	0,25	0,56
Oferdingen	7	10	7	7	3,77	4,50	3,47	3,14	0,35	0,52	0,41	0,31
Ohmenhausen	19	14	25	20	9,09	6,47	12,13	8,59	0,85	0,55	1,47	1,03
Reicheneck	5	2	3	2	2,69	0,85	1,71	1,01	0,38	0,11	0,18	0,11
Rommelsbach	15	14	12	9	8,44	7,33	6,18	3,71	0,80	0,75	0,70	0,57
Sickenhausen	8	11	12	3	4,96	5,07	6,47	1,56	0,41	0,84	0,58	0,25
Pliezhausen	19	22			12,25	11,78			0,88	0,99		
Dörnach	2	2			1,91	1,50			0,13	0,10		
Gniebel	0	7			0	3,15			0	0,32		
Rübgarten	7	11			4,45	5,57			0,37	0,58		
Häslach	8	3			5,52	1,92			0,36	0,18		
Walddorf	14	13			8,68	6,50			0,77	0,49		
Wannweil	26	19			13,40	9,13			1,58	0,88		



Wohnungseigentum												
Gemarkung/ Flur	Anzahl						Preis in Mio. EUR					
Verkaufsjahr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Reutlingen	333	386	409	393	466	386	112,44	122,84	98,22	120,07	109,18	74,24
Betzingen	32	41	52	50	44	55	9,00	10,98	12,93	10,98	10,13	12,32
Sondelfingen	27	27	61	43	42	26	8,07	7,24	19,48	10,03	9,66	3,79
Altenburg	2	4	2	6	4	3	0,57	1,04	0,45	0,99	0,51	0,63
Bronnweiler	0	0	2	0	1	3	0	0	0,37	0	-	0,69
Degerschlacht	8	8	6	13	12	3	2,42	1,91	2,00	4,00	2,72	0,58
Gönningen	15	15	30	21	8	14	4,17	4,48	8,25	4,66	1,55	2,44
Mittelstadt	2	2	2	8	3	3	0,59	0,55	0,45	1,90	0,72	0,65
Oferdingen	4	1	2	0	0	5	1,07	-	0,53	0	0	0,88
Ohmenhausen	15	25	31	31	22	22	3,49	5,83	6,58	6,50	3,15	2,87
Reicheneck	0	1	1	5	3	2	0	-	-	0,87	0,87	0,39
Rommelsbach	19	29	17	25	25	20	5,21	6,81	3,38	5,34	5,95	4,21
Sickenhausen	5	17	32	9	3	8	1,55	6,38	10,42	2,10	0,81	2,03
Pliezhausen	27	26					7,72	6,46				
Dörnach	0	0					0	0				
Gniebel	2	7					0,85	2,31				
Rübgarten	2	1					0,65	-				
Häslach	1	11					-	4,53				
Walddorf	9	28					3,15	11,91				
Wannweil	25	27					9,20	8,20				



4.6 KAUFPREISENTWICKLUNG VERSCHIEDENER GEBÄUDEARTEN VON 2014 BIS 2022

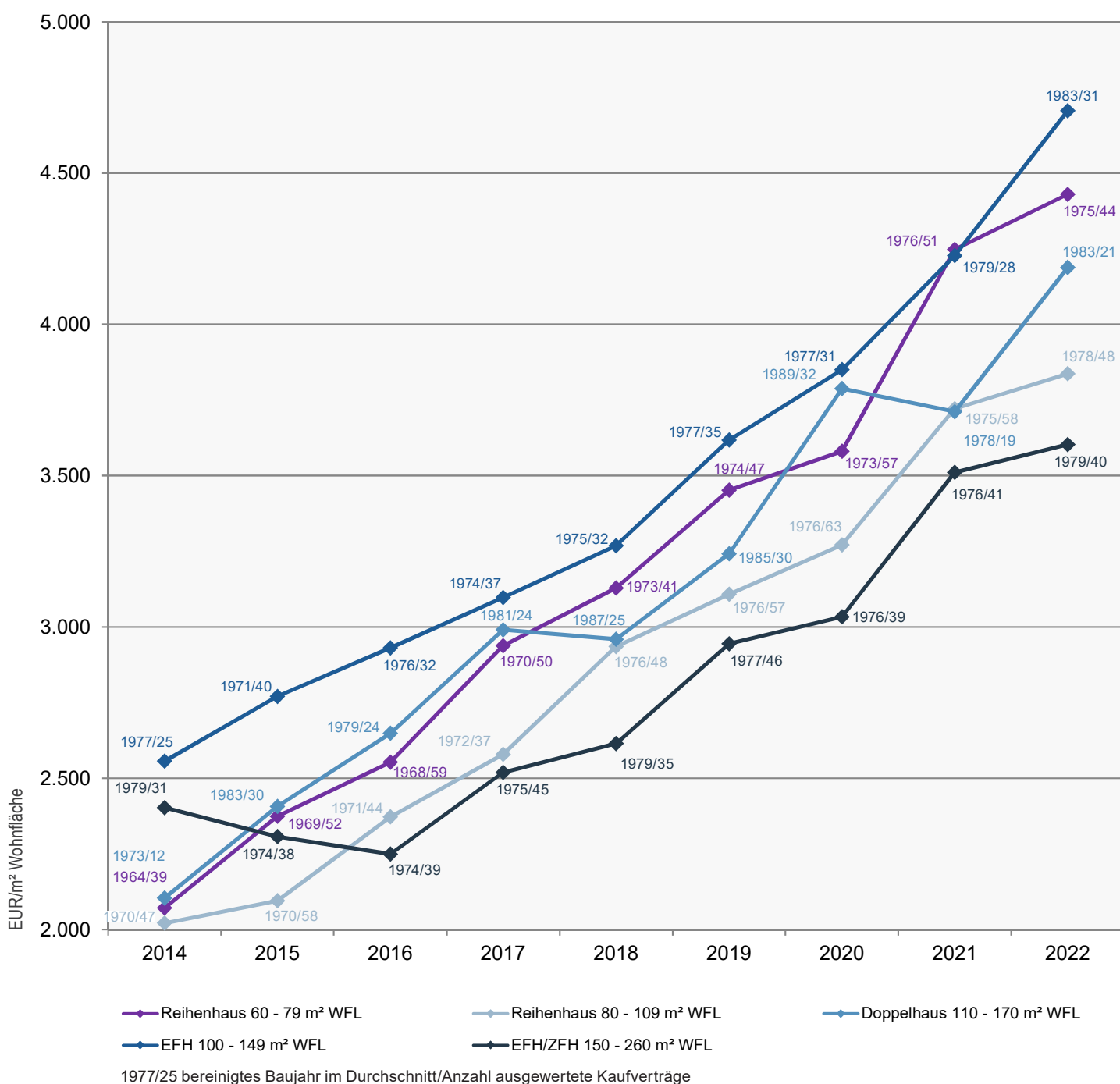
Das Diagramm stellt die Kaufpreisentwicklung für gängige gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in der Lageklasse 2,0 bis 3,0, Doppelhäuser und Reihenhäuser dar.

Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet sich aus dem Kaufpreis (KP) dividiert durch die Wohnfläche ohne jegliche Normierung. Die Durchschnittspreise

wurden um die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge und um das durchschnittliche bereinigte Baujahr (BBJ) ergänzt.

Die Preisangaben können aufgrund der fehlenden Normierung nicht als Vergleichswerte für die Verkehrswertermittlung verwendet werden.

Kaufpreisentwicklung - nur Reutlingen

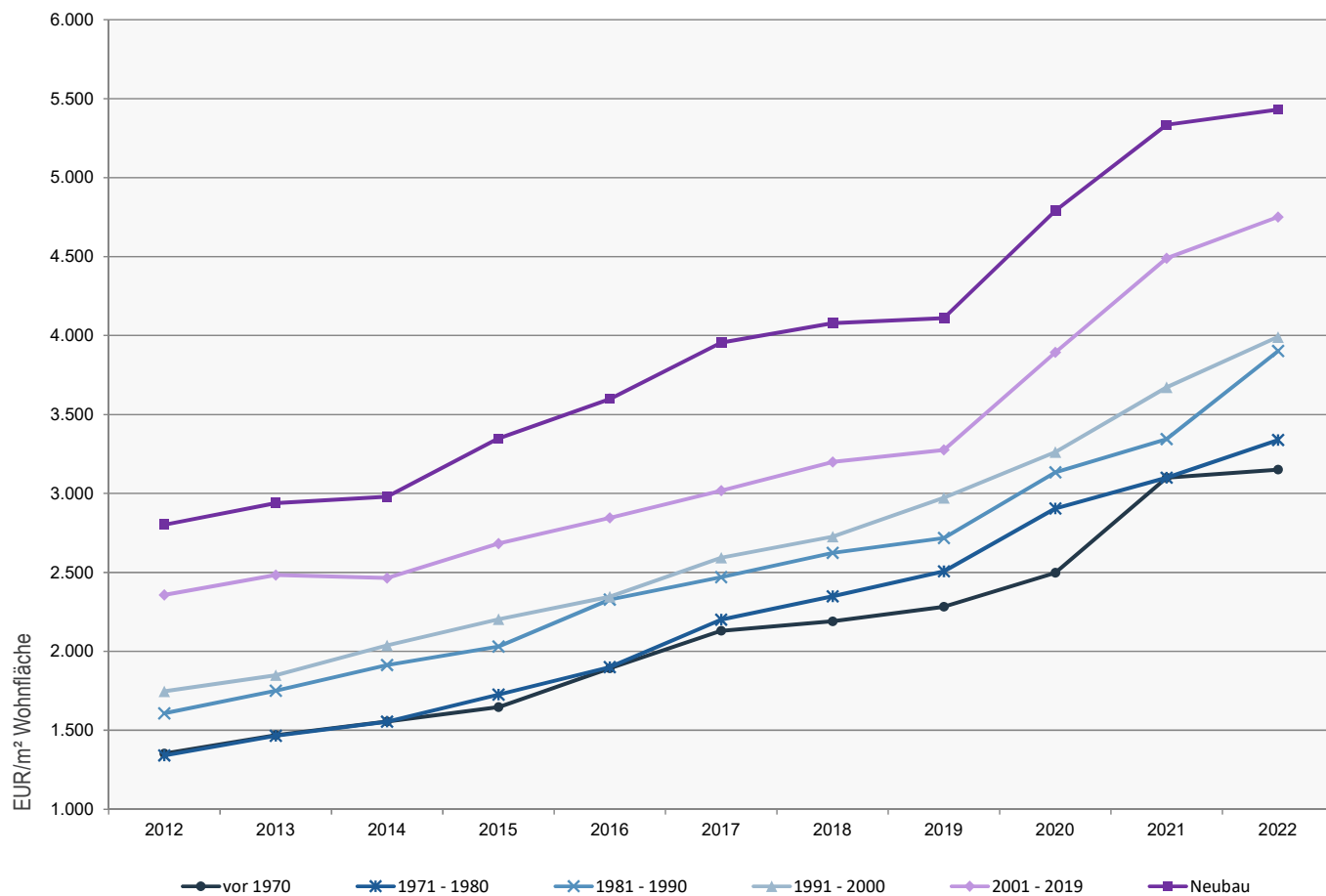


Verkaufsjahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Reihenhaus 60 - 79 m² WFL									
Ø Kaufpreis in EUR	147.000	166.000	178.000	206.000	217.000	238.000	251.000	294.000	306.000
Ø Kaufpreis/m² WFL in EUR	2.071	2.374	2.553	2.939	3.129	3.452	3.580	4.248	4.430
Veränderungen zum Vorjahr	+0,6%	+14,6%	+7,6%	+15,1%	+6,5%	+10,3%	+3,7%	+18,6%	+4,3%
Ø bereinigtes Baujahr	1964	1969	1968	1970	1973	1974	1973	1976	1975
Anzahl der Kaufverträge	39	52	59	50	41	47	57	51	44
Ø Bauplatzgröße in m²	150	150	141	144	153	145	149	152	149
Reihenhaus 80 - 109 m² WFL									
Ø Kaufpreis in EUR	183.000	190.000	211.000	232.000	270.000	277.000	300.000	338.000	351.000
Ø Kaufpreis/m² WFL in EUR	2.021	2.095	2.373	2.579	2.936	3.109	3.271	3.721	3.837
Veränderungen zum Vorjahr	+4,8%	+3,7%	+13,2%	+8,7%	+13,8%	+5,9%	+5,2%	+13,8%	+3,1%
Ø bereinigtes Baujahr	1970	1970	1971	1972	1976	1976	1976	1975	1978
Anzahl der Kaufverträge	47	58	44	37	48	57	63	58	48
Ø Bauplatzgröße in m²	173	165	165	190	180	179	183	196	194
Doppelhaushälften 110 - 170 m² WFL									
Ø Kaufpreis in EUR	274.000	321.000	349.000	408.000	391.000	431.000	513.000	479.000	553.000
Ø Kaufpreis/m² WFL in EUR	2.104	2.407	2.649	2.991	2.959	3.242	3.788	3.712	4.188
Veränderungen zum Vorjahr	-6,7%	+14,4%	+10,0%	+12,9%	-1,1%	+9,6%	+16,8%	-2,0%	+12,8%
Ø bereinigtes Baujahr	1973	1983	1979	1981	1987	1985	1989	1978	1983
Anzahl der Kaufverträge	12	30	24	24	25	30	32	19	21
Ø Bauplatzgröße in m²	313	279	293	329	299	295	339	333	367
Einfamilienhäuser 100 - 149 m² WFL									
Ø Kaufpreis in EUR	335.000	341.000	370.000	388.000	419.000	454.000	476.000	534.000	595.000
Ø Kaufpreis/m² WFL in EUR	2.557	2.771	2.931	3.097	3.269	3.618	3.850	4.227	4.706
Veränderungen zum Vorjahr	+4,7%	+8,4%	+5,8%	+5,7%	+5,5%	+10,7%	+6,4%	+9,8%	+11,3%
Ø bereinigtes Baujahr	1977	1971	1976	1974	1975	1977	1977	1979	1983
Anzahl der Kaufverträge	25	40	32	37	32	35	31	28	31
Ø Bauplatzgröße in m²	461	507	518	480	502	487	486	515	510
Einfamilienhäuser 150 - 260 m² WFL									
Ø Kaufpreis in EUR	427.000	425.000	427.000	463.000	501.000	534.000	589.000	651.000	668.000
Ø Kaufpreis/m² WFL in EUR	2.403	2.308	2.250	2.519	2.615	2.944	3.034	3.511	3.603
Veränderungen zum Vorjahr	+8,7%	-4,0%	-2,5%	+12,0%	+3,8%	+12,6%	+3,0%	+15,7%	+2,6%
Ø bereinigtes Baujahr	1979	1974	1974	1975	1979	1977	1976	1976	1979
Anzahl der Kaufverträge	31	38	39	45	35	46	39	41	40
Ø Bauplatzgröße in m²	593	611	562	519	549	573	563	589	612
Bauplätze für Wohnbebauung Ein-/Zweifamilienhäuser									
Ø Kaufpreis in EUR	184.000	177.000	209.000	254.000	192.000	212.000	271.000	394.000	356.000
Ø Kaufpreis/m² in EUR	299	301	327	417	386	394	461	507	540
Veränderungen zum Vorjahr	-5,7%	+0,7%	+8,6%	+27,5%	-7,4%	+2,1%	+17,0%	+10,0%	+6,5%
Anzahl der Kaufverträge	63	59	73	47	62	56	52	48	30
Ø Bauplatzgröße in m²	615	589	640	607	498	547	588	777	658

4.7 KAUFPREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Preisangaben können aufgrund der fehlenden Normierung nicht als Vergleichswerte für die Verkehrswertermittlung verwendet werden.

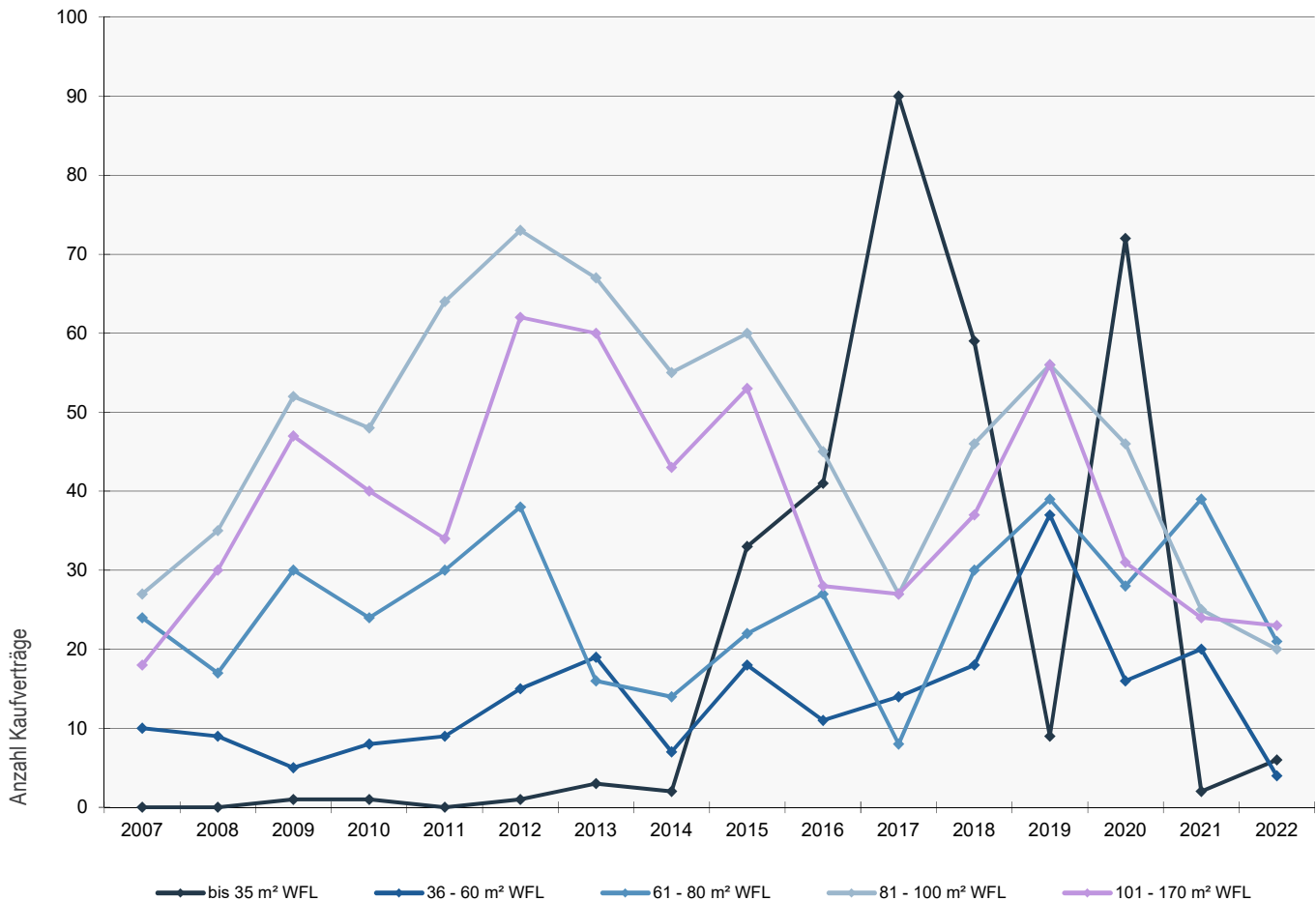
4.7.1 Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen nach Baujahrenbereichen, unabhängig von der Wohnungsgröße - nur Reutlingen



4.7.2 Erstverkäufe

Für die nachfolgenden Auswertungen wurden die Erstverkäufe des gesamten Stadtgebietes Reutlingen zusammengefasst.

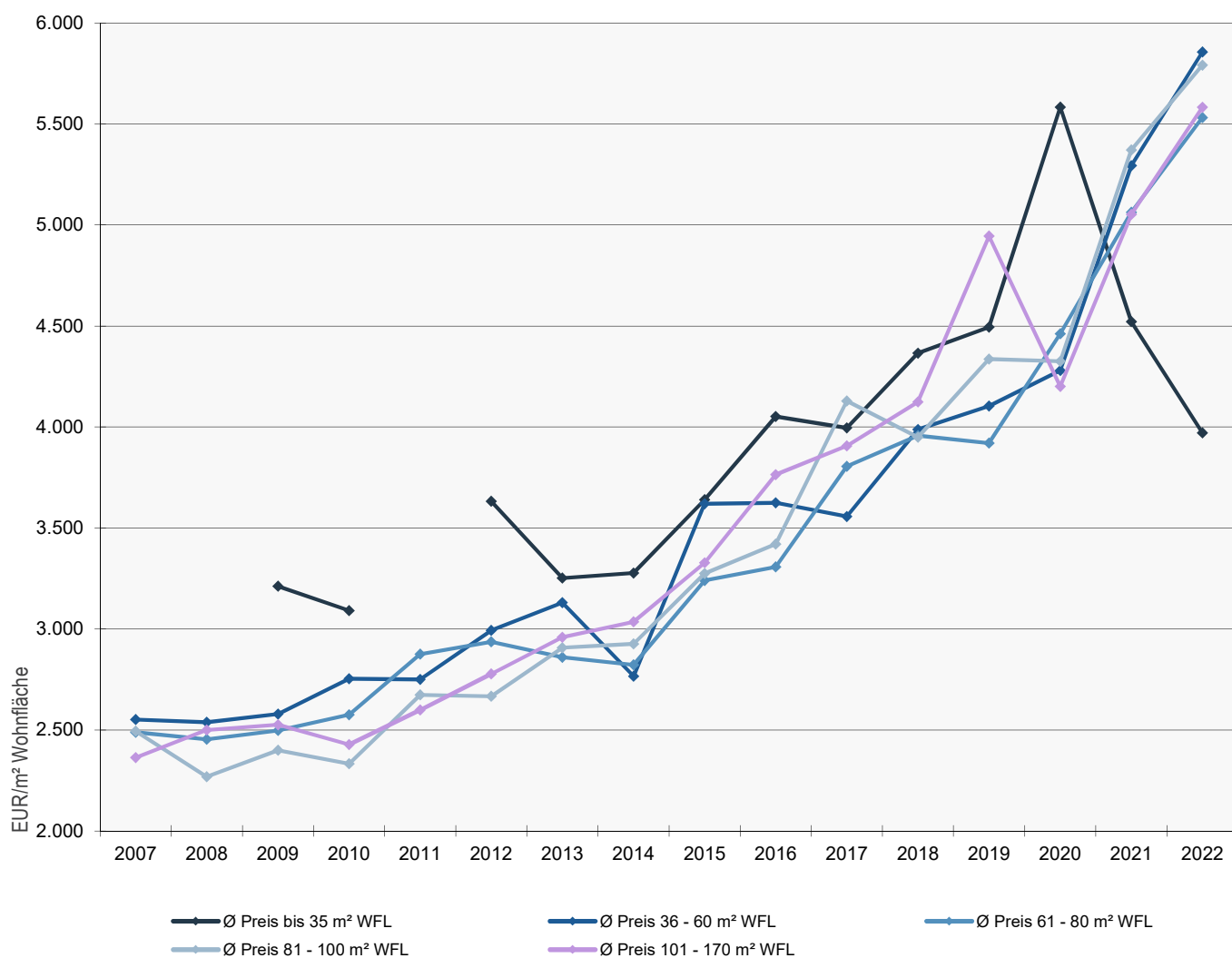
Entwicklung Anzahl Kaufverträge Neubauwohnungen (Erstverkauf) nach Wohnungsgrößen - nur Reutlingen



Die Eigentumswohnungen, die im Baugemeinschaftsmodell errichtet wurden, und für die nur die Grundstücksanteile durch einen notariellen Vertrag verkauft worden sind, sind in diesen Statistiken nicht erfasst. In 2021 und 2022 waren es insgesamt ca. 40 Kaufverträge.

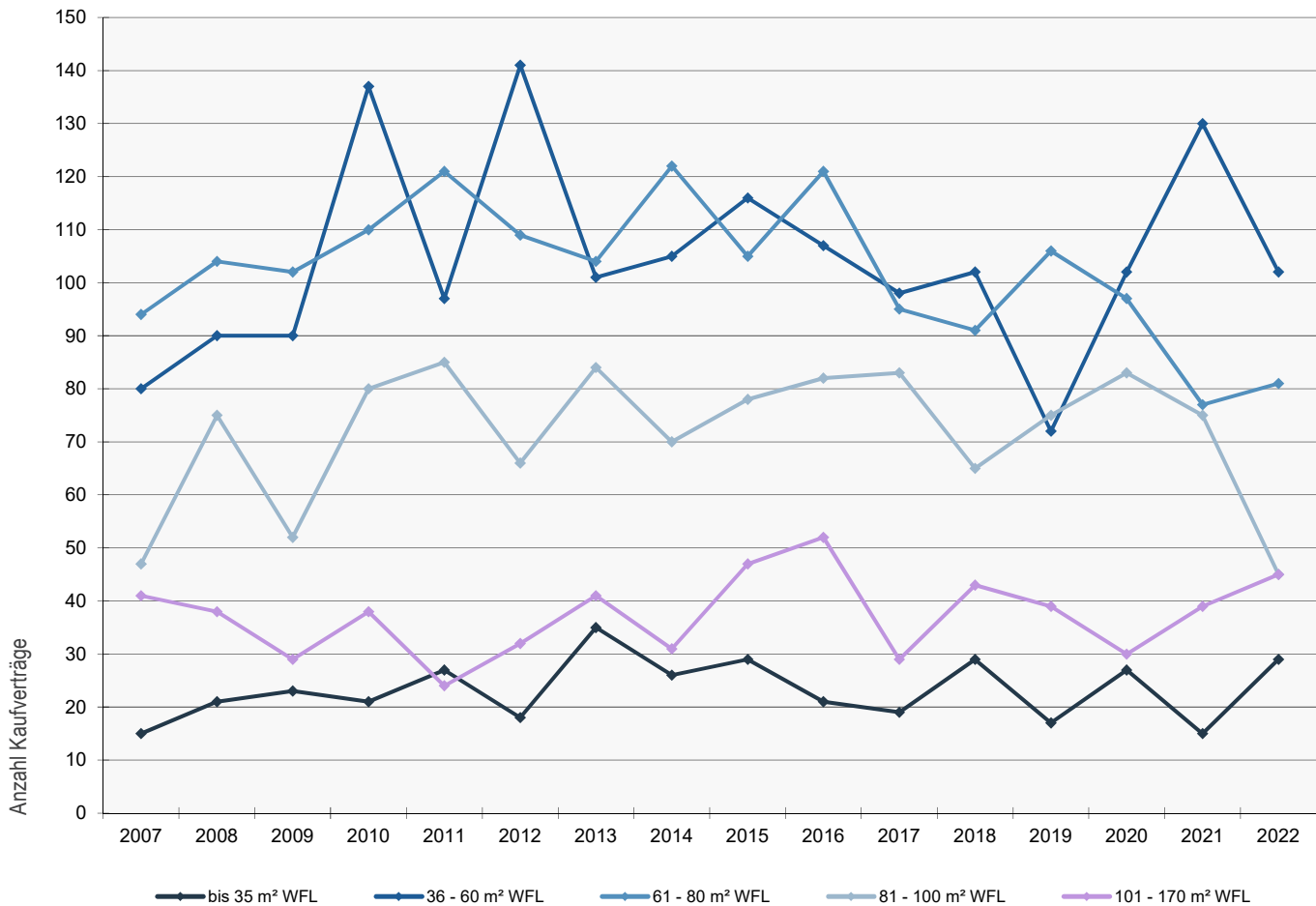


Kaufpreisentwicklung Neubauwohnungen (Erstverkauf) nach Wohnungsgrößen - nur Reutlingen



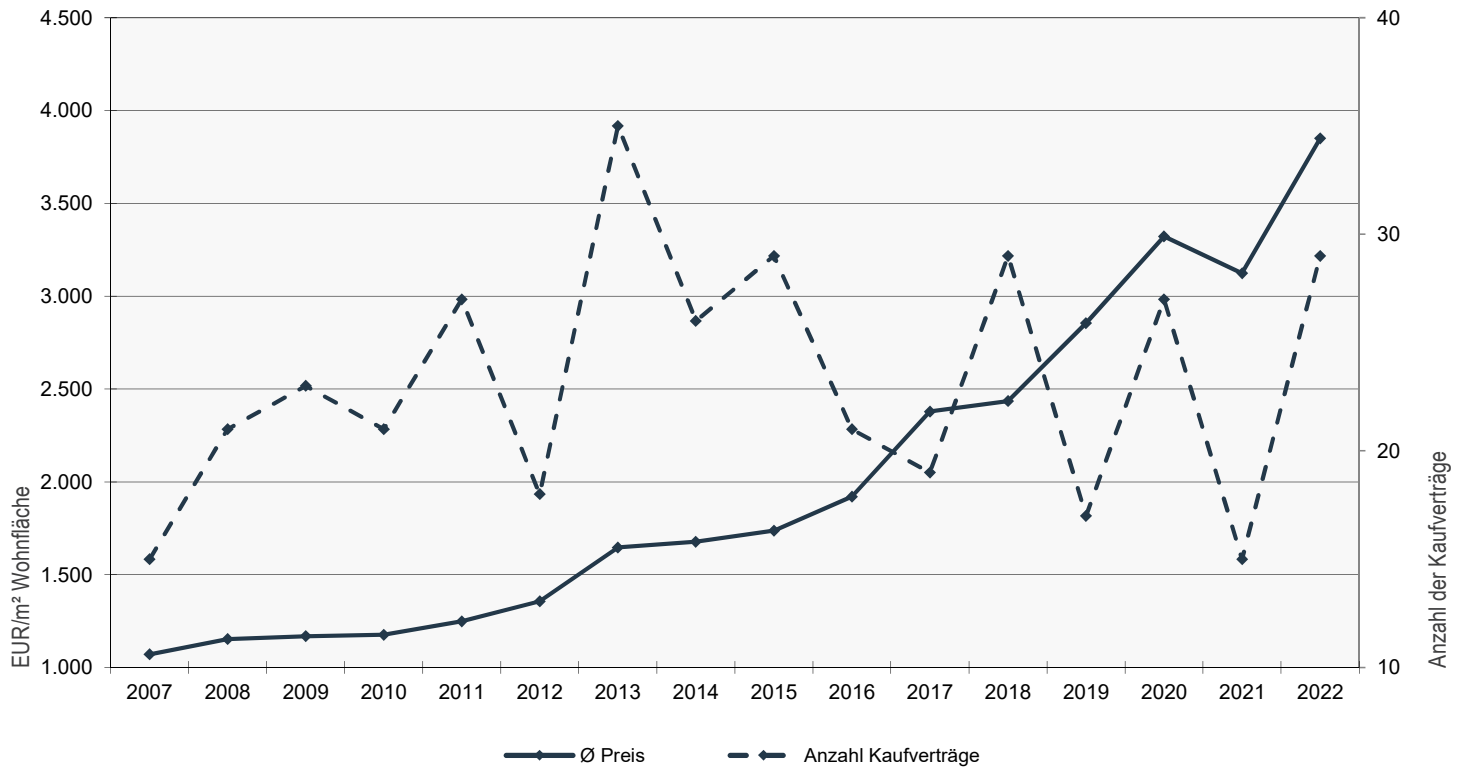
4.7.3 Gebrauchte Eigentumswohnungen (ohne Hochhaus- und Scheibenhauswohnungen)

Entwicklung Anzahl Kaufverträge nach Wohnungsgrößen - nur Reutlingen

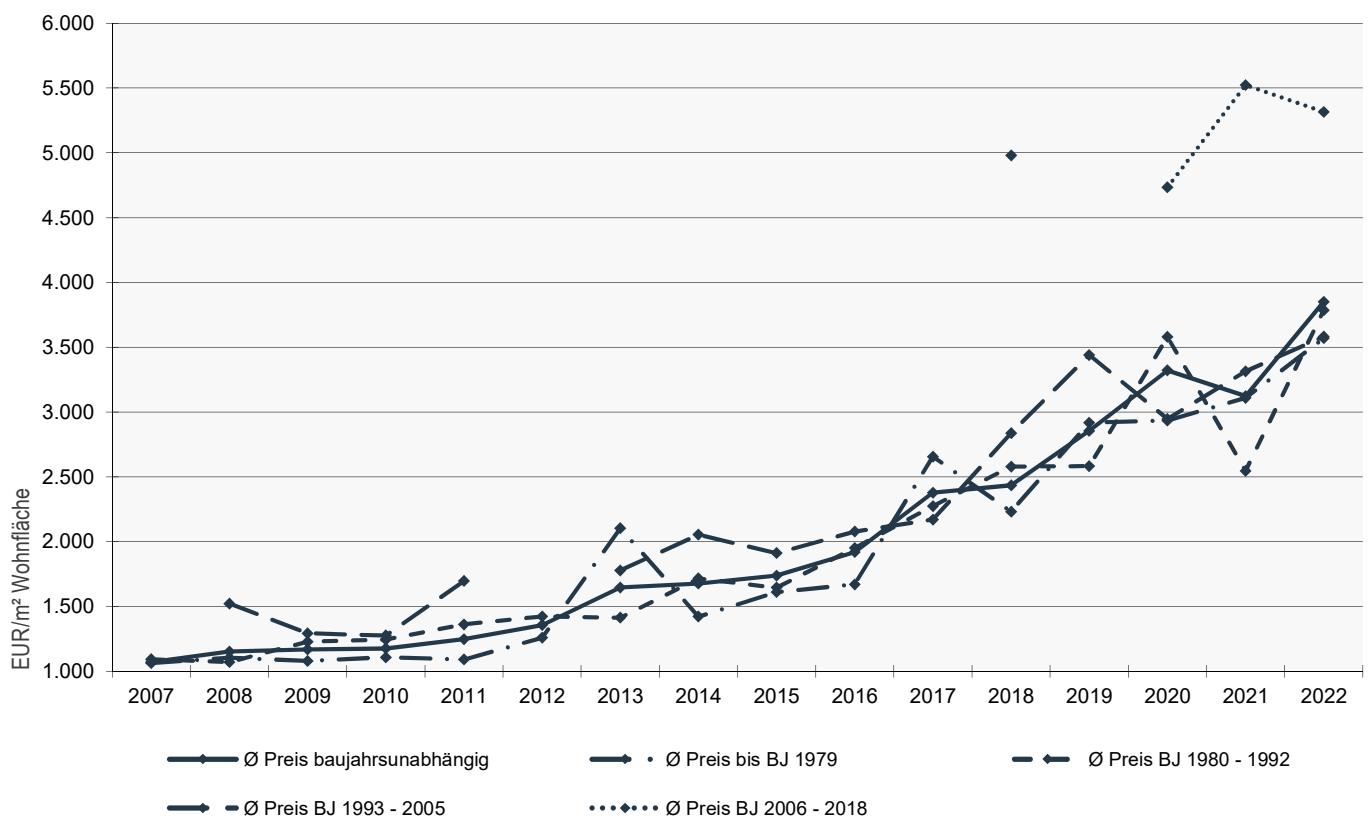


1-Zimmerwohnungen (bis 35 m² Wohnfläche) - nur Reutlingen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisentwicklung - baujahrs- und lageklassenunabhängig

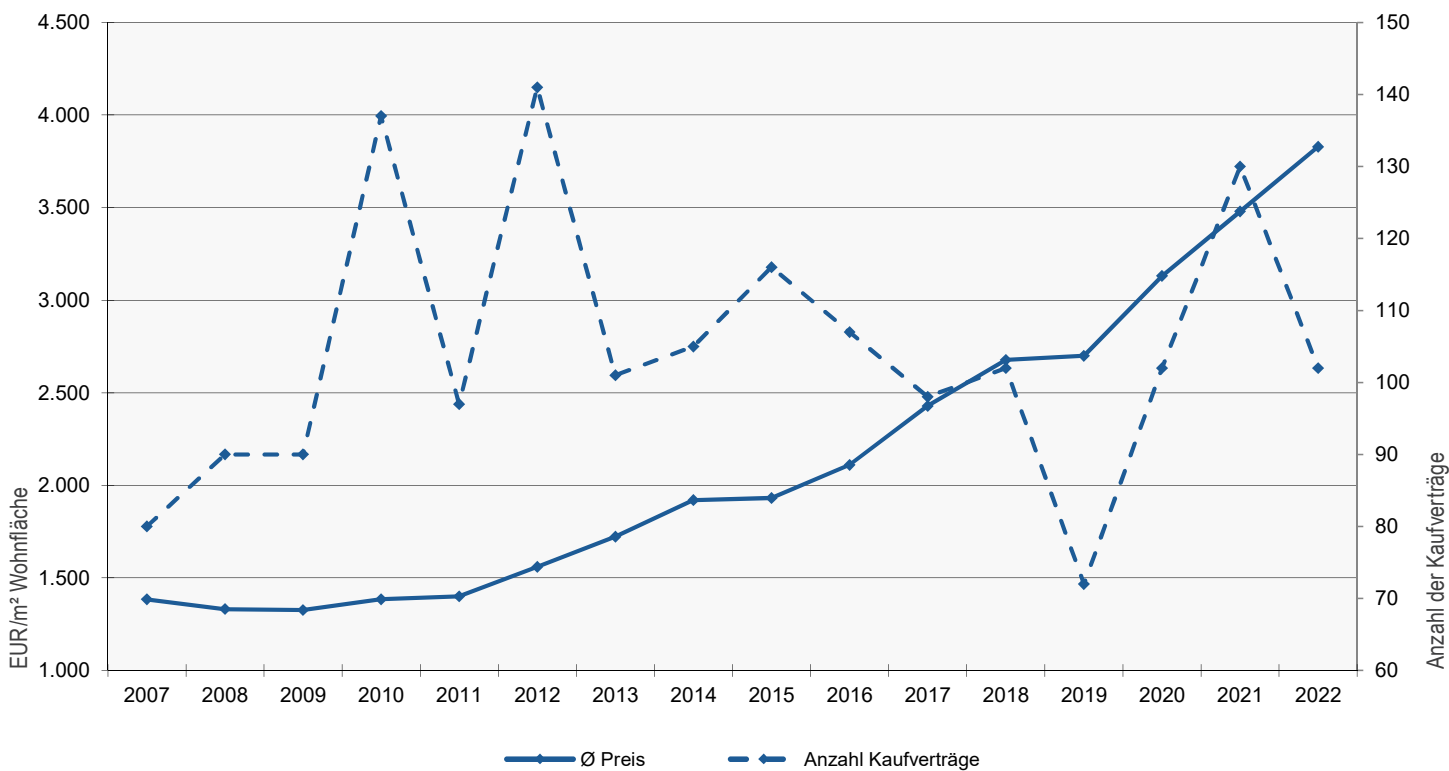


Kaufpreisentwicklung - baujahrsabhängig

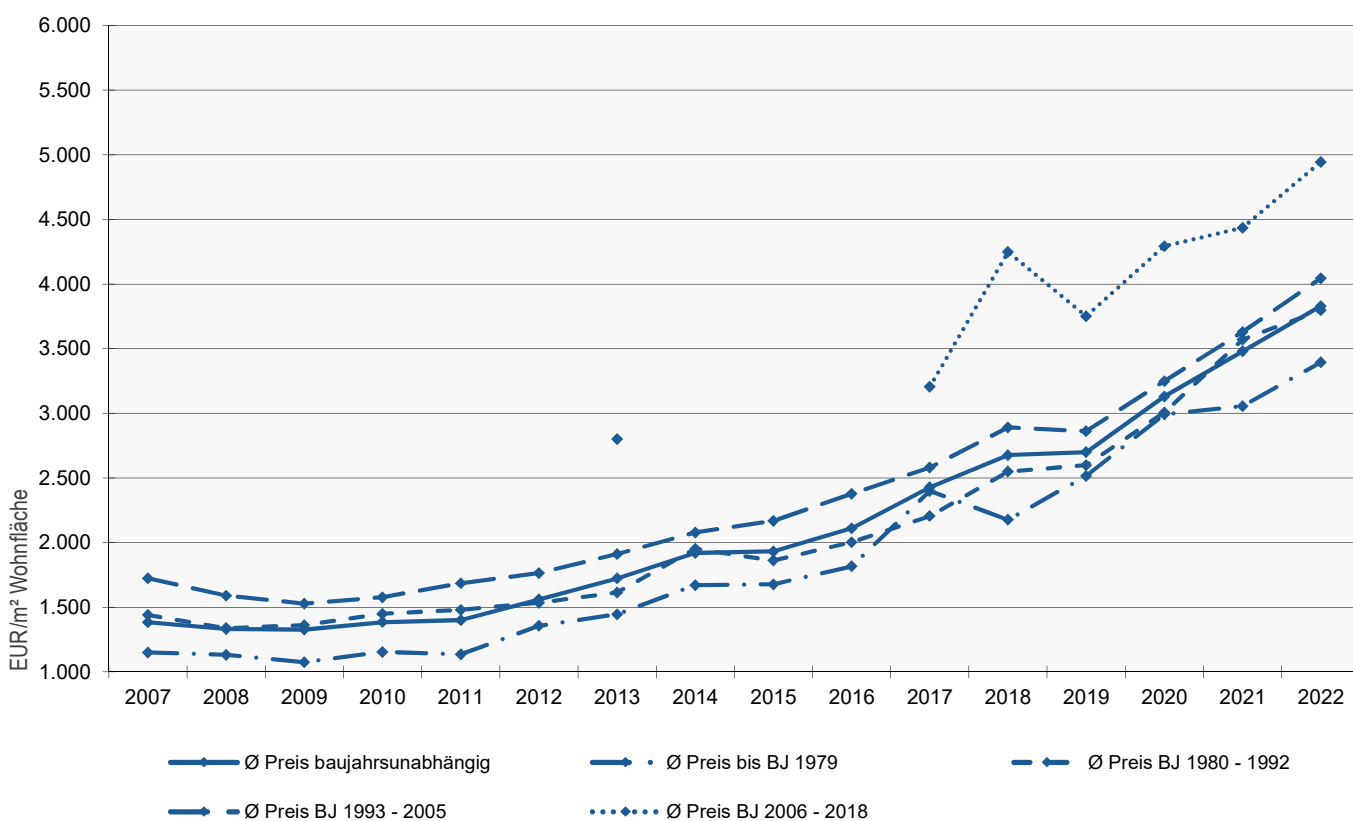


2-Zimmerwohnungen (36 m² bis 60 m² Wohnfläche) - nur Reutlingen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisentwicklung - baujahrs- und lageklassenunabhängig

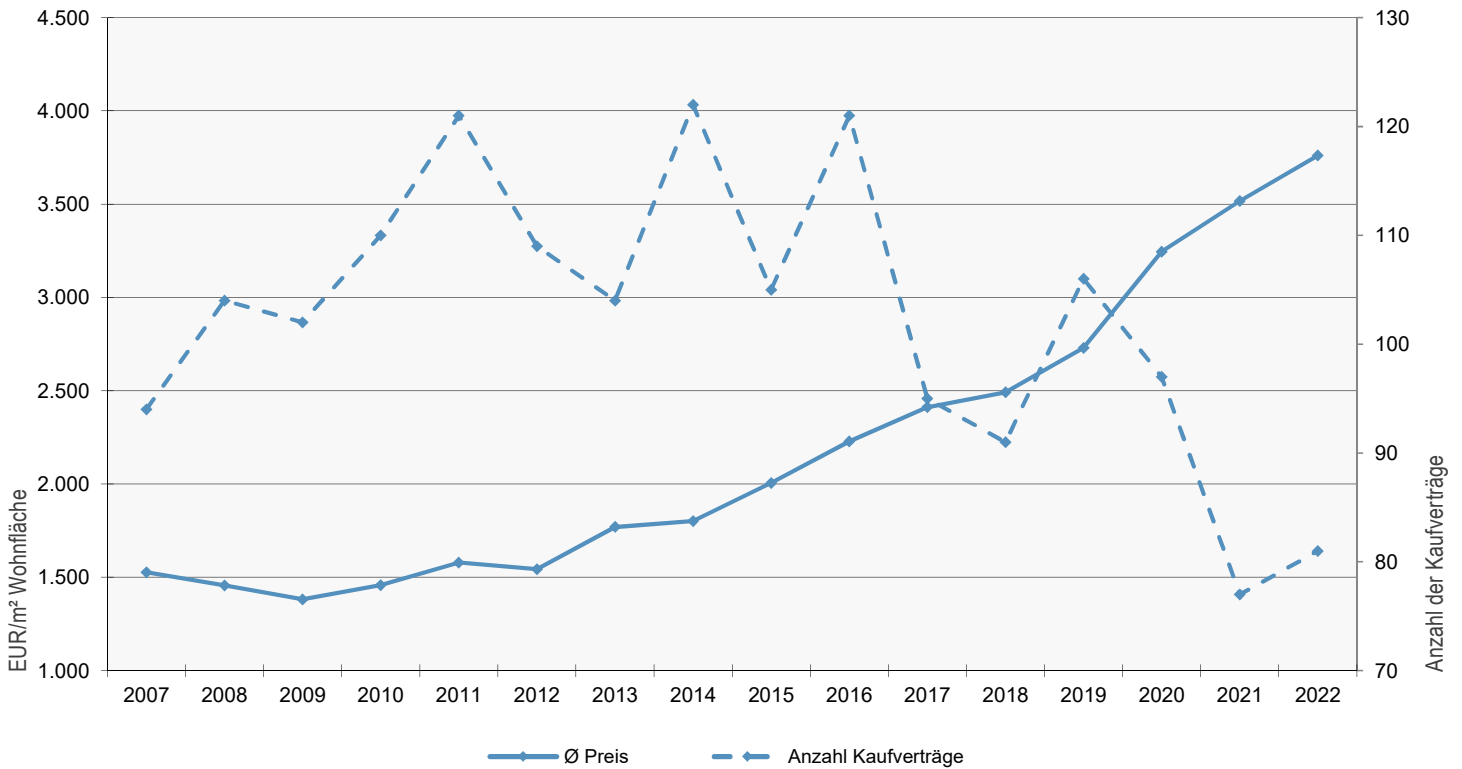


Kaufpreisentwicklung - baujahrsabhängig

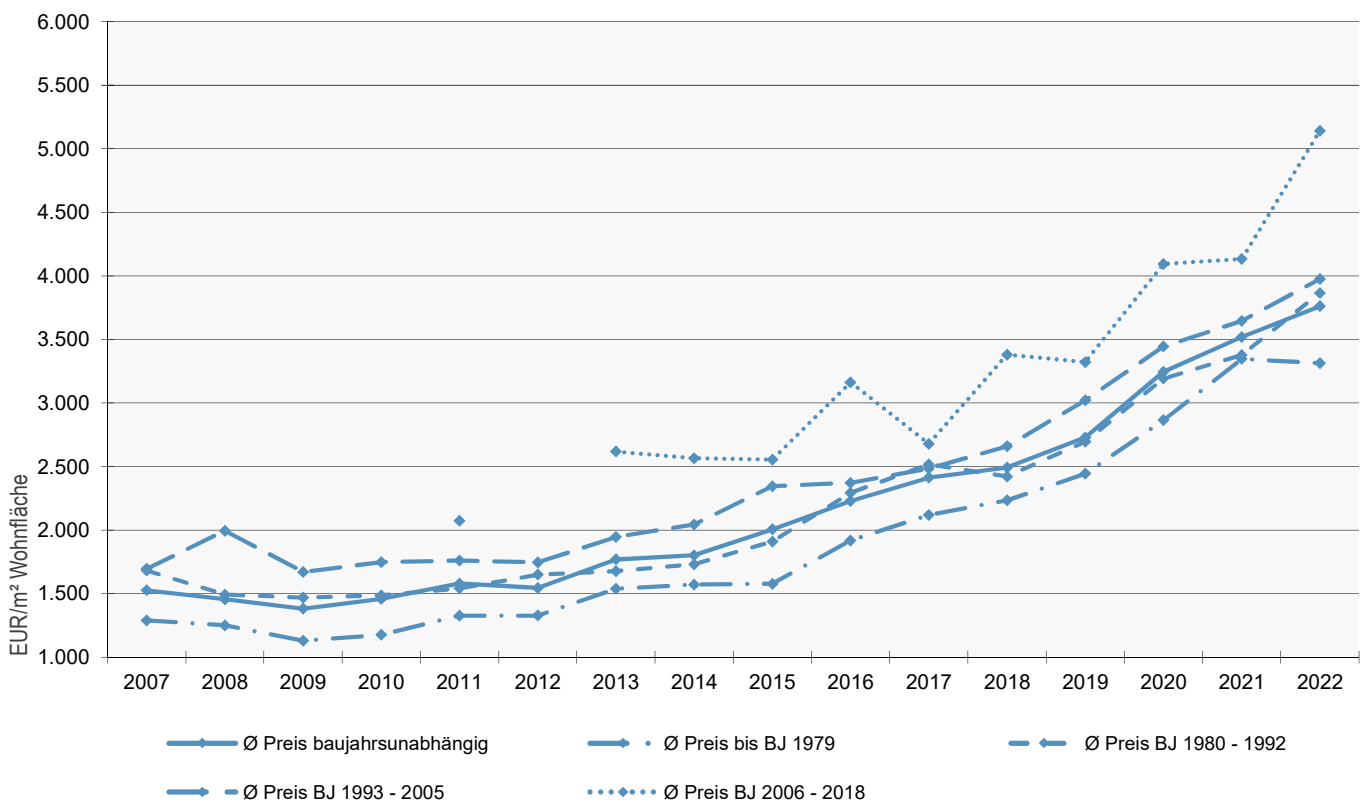


3-Zimmerwohnungen (61 m² bis 80 m² Wohnfläche) - nur Reutlingen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisentwicklung - baujahrs- und lageklassenunabhängig

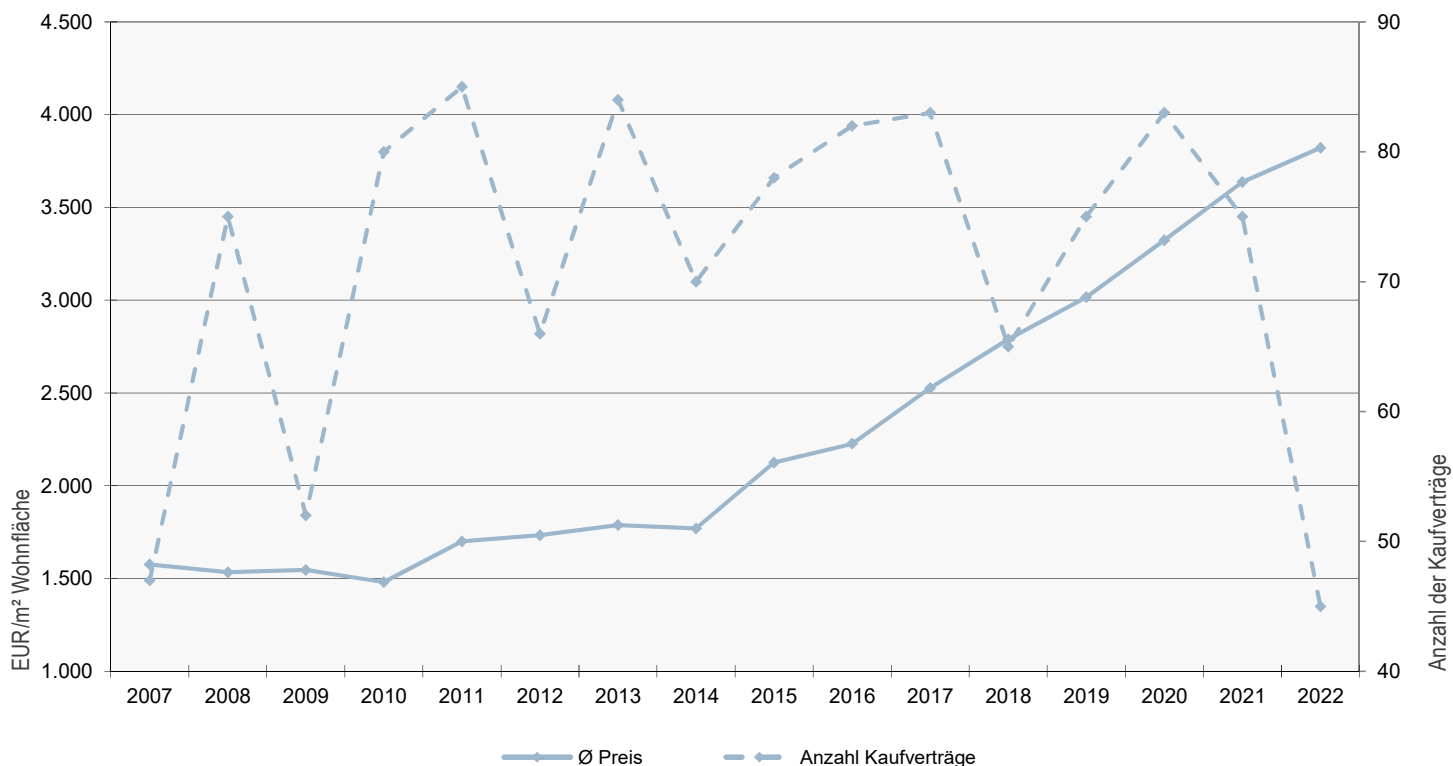


Kaufpreisentwicklung - baujahrsabhängig

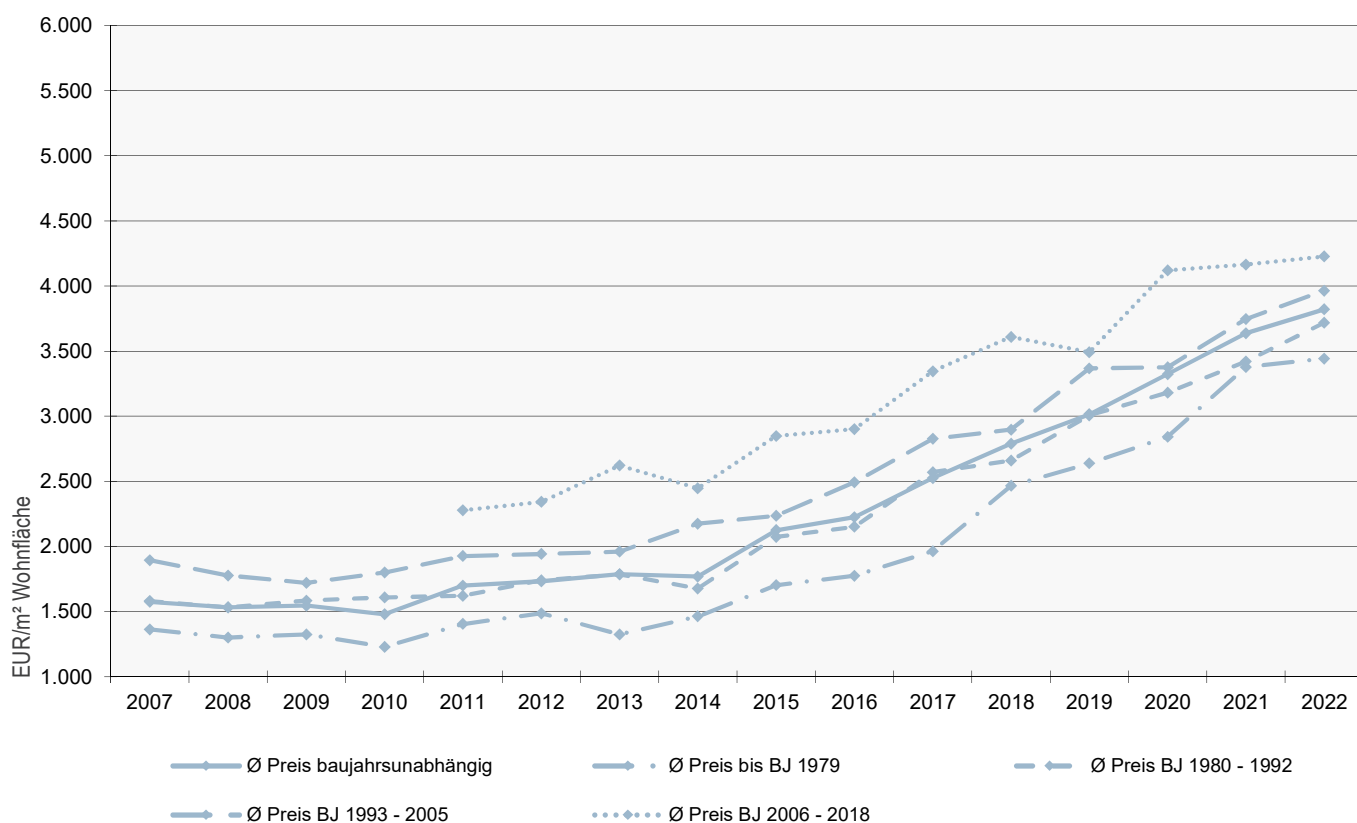


4-Zimmerwohnungen (81 m² bis 100 m² Wohnfläche) - nur Reutlingen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisentwicklung - baujahrs- und lageklassenunabhängig

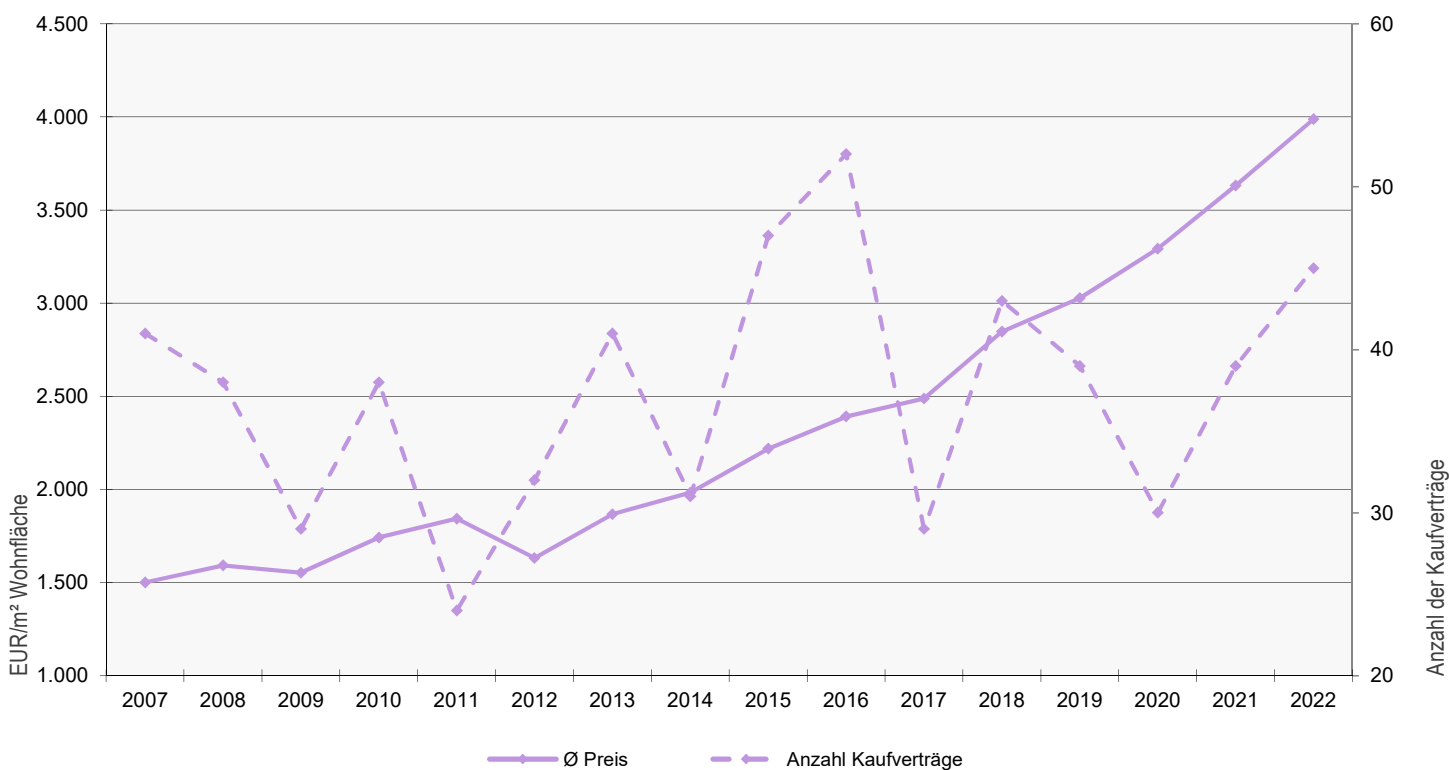


Kaufpreisentwicklung - baujahrsabhängig

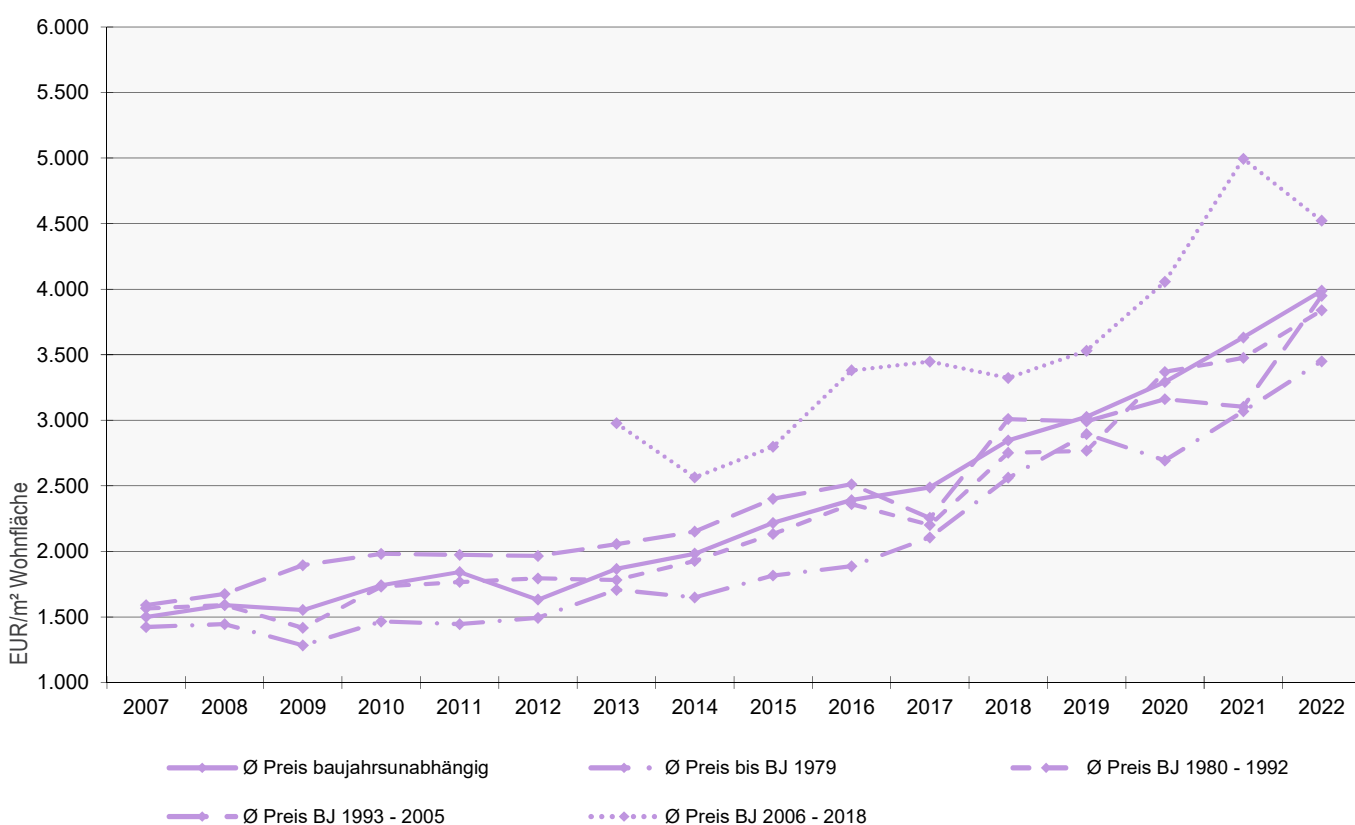


5-Zimmerwohnungen (101 m² bis 170 m² Wohnfläche) - nur Reutlingen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisentwicklung - baujahrs- und lageklassenunabhängig



Kaufpreisentwicklung - baujahrsabhängig

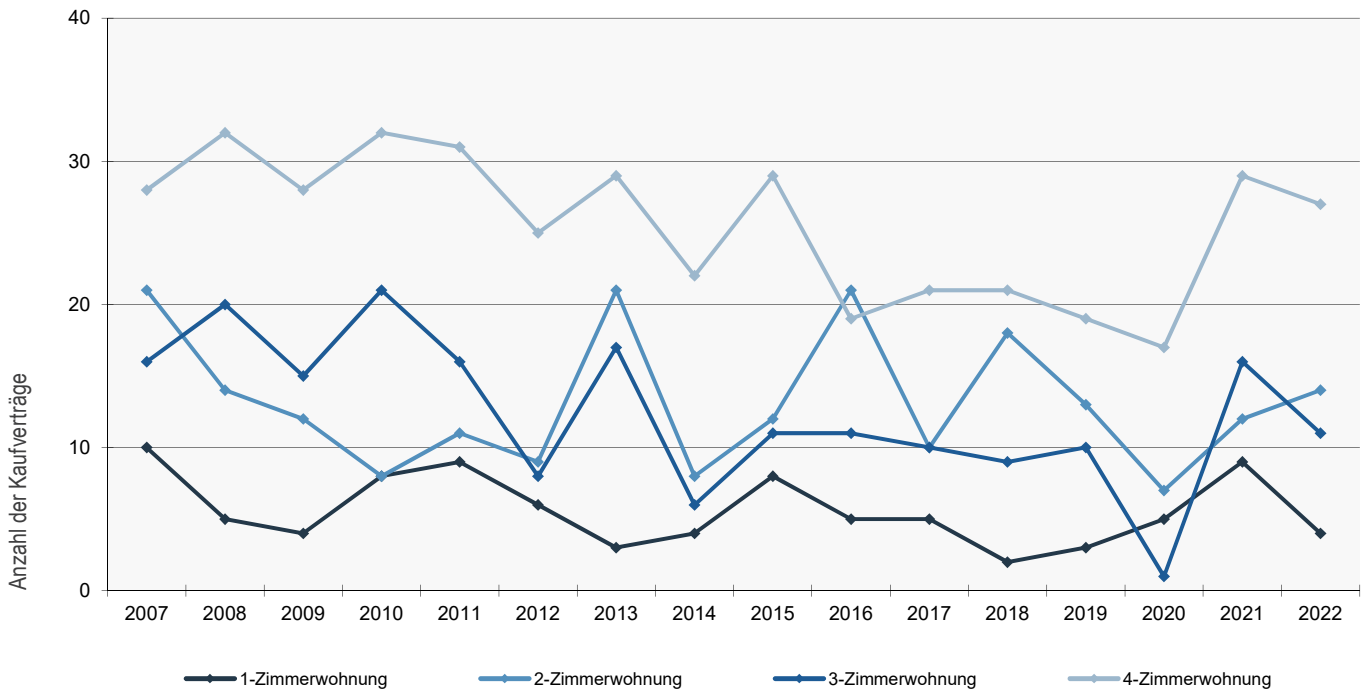


4.7.4 Hochhauswohnungen, Wohnungen in Scheibenhäusern - nur Reutlingen

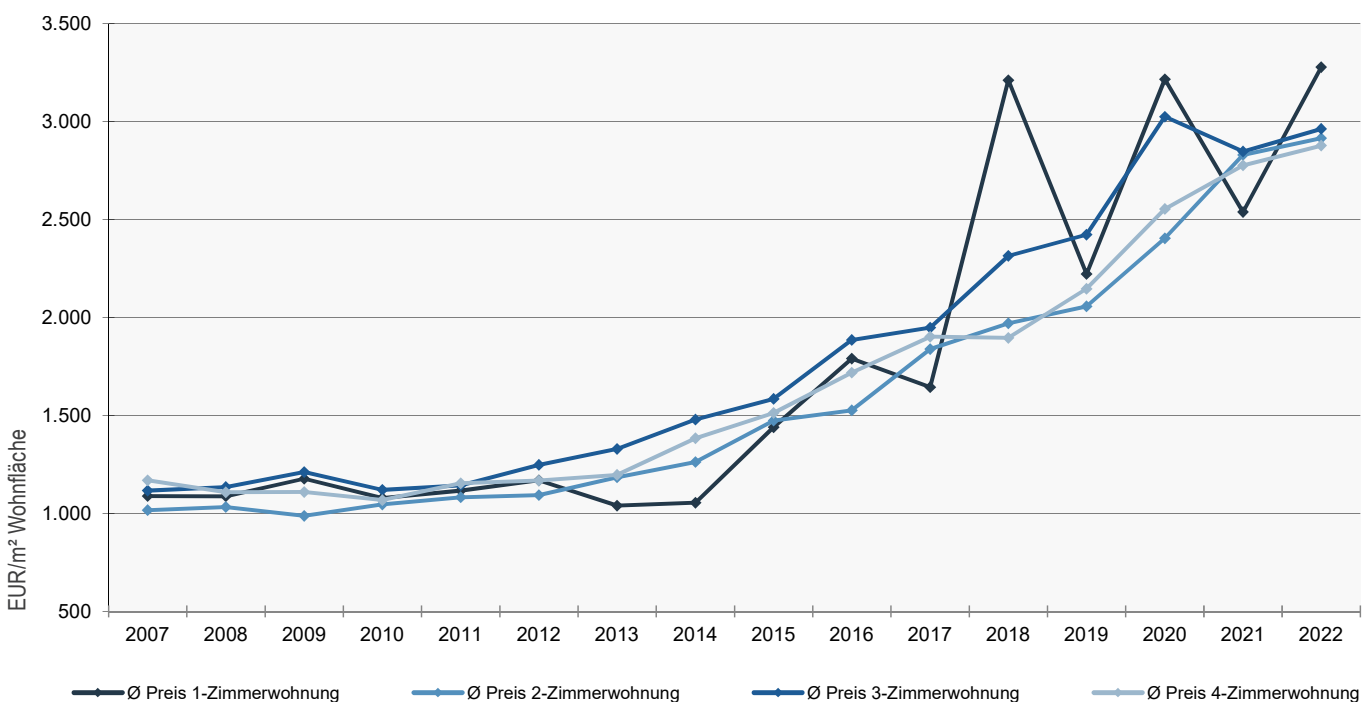
Hier werden die Wohnungen der Hoch- und Scheibenhäuser im gesamten Stadtgebiet Reutlingen zusammengefasst.

Diese Gebäude wurden in den Jahren 1965 bis 1975, überwiegend von der GWG Reutlingen errichtet und haben vergleichbare Grundrisse.

Anzahl Kaufverträge in Hoch- bzw. Scheibenhäusern nach Wohnungsgröße



Kaufpreisentwicklung für Wohnungen in Hoch- und Scheibenhäusern



5 BODENRICHTWERTE ZUM STICHTAG 01.01.2023

5.1 ALLGEMEIN

Der § 196 BauGB wurde im Jahr 2021 geändert, so dass die Bodenrichtwerte jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen hat in verschiedenen Vorberatungen und der Beschlusssitzung am 16.05.2023 die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 festgestellt.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die gemäß §196 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Sie werden aus den in den einzelnen Gebieten in den Jahren 2021 und 2022 bezahlten Bodenpreisen abgeleitet. Die Richtwerte haben keine bindende Wirkung; sie sollen lediglich als Orientierungshilfe für die Preisgestaltung dienen.



Die Bodenrichtwerte können kostenlos unter BORIS-BW (gutachterausschuesse-bw.de) im Internet abgerufen werden. Hier sind flächendeckend alle Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses dargestellt.

Weiterführende Definitionen zu den einzelnen Bodenrichtwerten sind aus der Online-Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

Garagengrundstücke

Für selbständige Garagengrundstücke innerhalb des bebauten Bereichs wird in der Regel die **Hälfte** des Bodenrichtwertes für diese Bauplatzfläche angesetzt.

Private Grünfläche bzw. Gartenland

Für die über die angegebene typische Grundstücksgröße bzw. -tiefe oder -breite hinausgehende Fläche ist i.d.R. der Wert für private Grünfläche/Gartenland anzusetzen, sofern diese nicht für die bauliche Nutzbarkeit (GFZ/GRZ) erforderlich ist oder keine weitere Baumöglichkeit vorhanden ist. Der Wert für private Grünfläche/Gartenland beträgt i.d.R. 10% des in dieser Zone gültigen Bodenrichtwertes.

Abkürzung

W	Wohnbaufläche
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
SG	sonstige private Fläche
SO	sonstige Sondergebiete
GB	Baufläche für Gemeinbedarf
EFH	Ein-/Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
BI	Bildungseinrichtungen
rh	Reihenhäuser
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen Parkhäuser
wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
t20 m	typische Grundstückstiefe 20 m
b6 m	typische Grundstücksbreite 6 m
F	forstwirtschaftliche Fläche
A	Acker
GR	Grünland

5.2 BODENRICHTWERTE REUTLINGEN

Stadtbezirk	Richtwert- zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung	wGFZ/ BMZ	Flst.- tiefe/ -breite
Reutlingen	76401445	Kaiser-/Gartenstraße	750	MK	1,3	t28 m
	76401430	Bismarck-/Silberburgstraße	540	WA	0,9	-
	76401265	Sommerhaldestraße/Wöhrwoldweg	520	WR	0,3	t45 m
	76401260	Brahms-/Richard-Wagner-Straße	570	WR	0,5	t33 m
	76401257	Behringstraße/Königstraße	530	WA	0,5	t28 m
	76401270	Gumpperweg/Eninger Weg	500	WR	0,3	t40 m
	76401350	Stämmesäckerstraße/Berggasse	570	WA; EFH	0,4	t35 m
	76401310	Kammweg/Aaraustraße	600	WR	0,4	t35 m
	76401335	Hindenburg-/Ringelbachstraße	570	WA; EFH	0,5	t30 m
	76401380	Unterm Georgenberg	510	WA	0,7	t25 m
	76401385	MFH Werastraße/Marie-Kurz-Hof	830	WA; MFH	1,2	-
	76401301	MFH Kurt-Schumacher-Str./Hohbuch	680	WA; MFH	1,0	-
	76401280	RH Laura-Schradin-Weg	490	WA, rh	0,6	b6 m
	76401200	RH Orschel-Hagen	450	WA, rh	0,6	b7 m
	76401205	RH Storlach	420	WA, rh	0,6	b6 m
	76401210	RH Voller Brunnen	430	WA, rh	0,6	b6 m
	76401215	RH Römerschanze	470	WA, rh	0,6	b6 m
	76401220	Schopenhauer-/Dürrstraße	510	WA	0,5	t28 m
	76401230	RH Hans-Freytag-Straße	440	WA, rh	0,6	b6 m
	76401235	Tübinger Vorstadt	370	MI; EFH	0,7	t23 m
	76401250	RH Efeu	400	WA, rh	0,6	b6 m
	76401255	RH Burgholz	480	WA, rh	0,6	b6 m
	76401370	RH Sebastian-Kneipp-Straße	430	WA, rh	0,6	b6 m
	76401360	RH Weinbergweg	450	WA, rh	0,6	b6 m
	76401470	RH Otto-Johannsen-Straße	480	WA, rh	0,6	b7 m
	76401740	In Laisen, Max-Planck-Straße	200	G	BMZ 6,0	-
Altenburg	76410015	Ungerhalde	390	WA	0,5	t28 m
	76410010	Ortskern Altenburg	310	MD	0,7	t20 m
Betzingen	76400130	Bergäcker	480	WA	0,5	t25 m
	76400120	RH Karl-Digel-Weg	450	WA, rh	0,6	b6 m
	76400125	RH Goerdelerstraße	430	WA, rh	0,6	b6 m
	76400135	Schwellerhalde	500	WA	0,5	t30 m
	76400100	RH Lutherstraße	400	WA, rh	0,6	b6 m
	76400110	Ortskern Betzingen	420	MD	0,7	t25 m
	76400180	Carl-Zeiss-Straße	140	G	2,0	-
	76400185	Bonlanden	140	G	BMZ 6,0	-
	76400176	Im Staudfuß	150	G	1,0	-

Stadtbezirk	Richtwert-zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung	wGFZ/BMZ	Flst.-tiefe/-breite
Bronnweiler	76420210	Auf der Reute	300	WA	0,5	t28 m
	76420220	RH Heinrich-Spiegel-Straße	310	WA	0,8	-
	76420200	Ortskern Bronnweiler	260	MD	0,7	t25 m
Degerschlacht	76430310	Schießbeck	430	WA	0,5	t25 m
	76430300	Ortskern Degerschlacht	390	MD	0,7	t25 m
Gönningen	76440415	Lindenwiesen / Gruobachstraße	370	WA	0,5	t28 m
	76440405	Brühlwiesen / Silberdistelweg	360	WA; EFH	0,5	t25 m
	76440400	Ortskern Gönningen	300	MD	0,7	t25 m
	76440410	RH Brühlwiesen / Silberdistelweg	360	WA, rh	0,6	b6 m
Mittelstadt	76450505	Strängel	410	WA	0,5	t25 m
	76450515	RH Lenzhalde	370	WA, rh	0,6	b6 m
	76450500	Ortskern Mittelstadt	360	MD	0,7	t20 m
Oferdingen	76460610	Weide	390	WA	0,5	t28 m
	76460600	Ortskern Oferdingen	350	MD	0,7	t20 m
	76460620	RH Überm Neckar	390	WA, rh	0,6	b6 m
Ohmenhausen	76470705	Hasenberg	370	WA; EFH	0,5	t25 m
	76470700	Ortskern Ohmenhausen	320	MD	0,7	t20 m
	76470725	RH Mahdachstraße	430	WA, rh	0,6	b6 m
Reicheneck	76480805	Waldstraße / Am Rosenbach	340	WA	0,5	t28 m
	76480800	Ortskern Reicheneck	350	MD	0,6	t22 m
Rommelsbach	76490915	Wittum	540	WA	0,5	t28 m
	76490910	RH Mähder	450	WA, rh	0,6	b6 m
	76490900	Ortskern Rommelsbach	390	MD	0,7	t20 m
Sickenhausen	76501010	Weilweg	470	WA	0,5	t25 m
	76501000	Ortskern Sickenhausen	390	MD	0,7	t22 m
	76501020	Hau	530	WA	0,5	t20 m
Sondelfingen	76401125	Spitzäckerweg / Rosnetstraße	450	WA	0,5	t25 m
	76401100	Ortskern Sondelfingen	390	MD	0,7	t25 m
	76401115	RH Grummetweg	400	WA, rh	0,6	b6 m

Gartenhausgebiete Reutlingen

Stadtbezirk	Richtwert-zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²
Reutlingen	76409005	GA Der Schöne Weg	17
	76409000	GA Burgholz	13
	76409010	GA Georgenberg	17
Ohmenhausen	76478800	GA Schammberg	13

5.3 BODENRICHTWERTE PLIEZHAUSEN

Gemeinde- bezirk	Richtwert- zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung	wGFZ/ BMZ	Flst. -tiefe/ -breite
Pliezhausen	76000101	Baumsatz	500	WA; EFH	0,6	-
	76000102	RH Baumsatz	540	WA; rh	0,8	-
	76000103	MFH Baumsatz	670	WA; MFH	1,1	-
	76000112	Haldenstraße/Juchtenstraße	470	WA; EFH	0,6	-
	76000113	RH Haldenstraße/Juchtenstraße	510	WA; rh	0,8	-
	76000114	MFH Haldenstraße/Juchtenstraße	650	WA; MFH	1,1	-
	76000116	Johannesstraße	460	WA; EFH	0,7	-
	76000118	Haustraße/Silcherstraße	480	WA; EFH	0,6	-
	76000119	Nördlich Fischerstraße/Rigistraße	500	WA; EFH	0,6	-
	76000121	MFH Forchenstraße	650	WA; MFH	1,2	-
	76000122	Buchenstraße	480	WA; EFH	0,7	-
	76000124	Nelkenstraße/Sulzstraße	480	WA; EFH	0,6	-
	76000125	Bachenbergstraße/Bachstraße	430	MD	0,7	-
	76000127	Marktplatz/Alte Steige	430	MD	0,7	-
	76000128	MFH Marktplatz/Alte Steige	670	MD; MFH	1,3	-
	76000129	MFH Friedhofstraße/Tübinger Straße	650	MI; MFH	1,1	-
	76000130	RH Friedhofstraße/Tübinger Straße	490	WA; rh	0,7	-
	76000131	Tübinger Straße - südlicher Teil	370	WA; EFH	0,6	-
	76000300	MI Daimlerstraße	280	MI	0,8	-
	76000301	Daimlerstraße	170	GE	1,6	-
	76000302	Jusistraße	170	GE		-
	76000303	Sondergebiet Hotel	170	SO	0,8	-
	76000304	Oferdinger Straße	140	G		-
	76001200	Lichtensteinstraße	450	MI; EFH	0,6	-
	76001201	RH Lichtensteinstraße	480	MI	0,8	-
	76001202	MFH Lichtensteinstraße	670	MI; MFH	1,1	-
	76001206	MI Friedhofstraße/Tübinger Straße	400	MI; EFH	0,8	-
	76001207	Rübgartener Straße	170	MI	0,4	-
Dörnach	76010101	Mörsbergstraße	440	WA; EFH	0,7	-
	76010102	Klingen-/Mühlbach-/Gartenstraße	470	WA; EFH	0,6	-
	76010103	Ortskern Dörnach	430	MD	0,7	-
Gniebel	76020102	Wasenstraße	460	WA; EFH	0,5	-
	76020103	Brahmsstraße/Erlacher Weg	490	WA; EFH	0,8	-
	76020104	Ortskern Gniebel	420	MD	0,7	-
	76020105	Immen-/Drossel-/Zollernstraße	440	WA; EFH	0,8	-
	76021201	MI Wilhelm-Schickard-Straße	280	MI	1,2	-
	76021202	Grünhagstraße	440	MI; EFH	0,8	-
	76021203	Schwalbenstraße	390	MI	1,0	-

Gemeinde- bezirk	Richtwert- zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung	wGFZ/ BMZ	Flst. -tiefe/ -breite
Rübgarten	76030101	Nordwestlicher Ortsrand Rübgarten	440	WA; EFH	0,7	-
	76030102	Lehenstraße/Schlossgartenweg	420	WA; EFH	0,5	-
	76030103	Steigstraße/Im Riedbrunnen	440	WA; EFH	0,7	-
	76030104	Südlich Äckerlestraße	420	WA; EFH	0,6	-
	76030105	Östlich Kirchgasse/Quellenstraße	430	WA; EFH	0,6	-
	76030106	RH Östlich Kirchgasse/Quellenstraße	500	WA; rh	0,8	-
	76030107	Im Beckenwasen	400	WA; EFH	0,5	-
	76030108	Im Geistle	450	WA; EFH	0,5	-
	76030109	Östlich Wildenaustraße	470	WA; EFH	0,7	-
	76030301	GE Im Michelreis	160	GE		-
	76031201	Ortskern Rübgarten	430	MD	0,8	-
	76031202	MI Im Michelreis	280	MI	0,6	-

Gartenhausgebiete Pliezhausen

Gemeinde- bezirk	Richtwert- zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²
Pliezhausen	76000511	GA Gehräcker	20
Dörnach	76010511	GA Unter dem Wäldle	20
Rübgarten	76030511	GA Rübgarten	20

Landwirtschaftliche Bereiche Pliezhausen

Das Gemeindegebiet Pliezhausen wurde in verschiedene landwirtschaftliche Zonen unterteilt. Allerdings konnten zwischen den einzelnen Zonen keine wertrelevanten Lageunterschiede festgestellt werden. Es werden Wertunterschiede in Bezug auf die Nutzung festgestellt.

Die Bodenrichtwerte betragen für die gesamte Gemeinde Pliezhausen:

Nutzung	Richtwert EUR/m ²
Ackerland	4,0
Grünland	2,5
Wald	0,3



Die einzelnen Zonen mit ihrer Bezeichnung sind unter BORIS-BW (gutachterausschuesse-bw.de) veröffentlicht.

5.4 BODENRICHTWERTE WALDDORFHÄSLACH

Gemeinde- bezirk	Richtwert- zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung	wGFZ/ BMZ	Flst. -tiefe/ -breite
Häslach	75906510	Ortskern Häslach	350	MD	0,7	-
	75906520	Rosenweg	380	MD	0,6	-
	75906530	Zollernblickstraße	430	WA; EFH	0,5	-
	75906540	Vogelsangstraße	430	MD	0,6	-
	75906550	Östliche Dorfstraße	440	WA; EFH	0,6	-
	75906560	Walddorfer Straße	370	MD	0,5	-
	75906565	Östliche Landstraße	370	MD	0,5	-
	75906570	MFH Landstraße	590	WA; MFH	1,1	-
	75906580	Unter dem Weiler	470	WA; EFH	0,8	-
	75906590	Seestraße	430	WA; EFH	0,5	-
	75906600	Altenrieter Weg	430	WA; EFH	0,6	-
	75906620	Achalmstraße	450	WA; EFH	0,8	-
Walddorf	75916110	Ortskern Walddorf	350	MD	0,8	-
	75916120	Heerstraße	420	MD	0,8	-
	75916125	Gartenstraße	430	WA; EFH	0,8	-
	75916130	Schönbuchstraße	420	MD	0,5	-
	75916140	Dettenhauser Straße	360	MD	0,6	-
	75916150	Waldenbucher Weg	440	WA; EFH	0,6	-
	75916170	Fürhaupt	480	WA; EFH	0,8	-
	75916190	Eichenstraße	420	WA; EFH	0,6	-
	75916200	Schlatt	200	GE		-
	75916210	Bullenbank	200	GE		-

Landwirtschaftliche Bereiche Walddorfhäslach

Das Gemeindegebiet Walddorfhäslach wurde in verschiedene landwirtschaftliche Zonen unterteilt. Allerdings konnten zwischen den einzelnen Zonen keine wertrelevanten Lageunterschiede festgestellt werden. Es werden Wertunterschiede in Bezug auf die Nutzung festgestellt.

Die Bodenrichtwerte betragen für die gesamte Gemeinde Walddorfhäslach:

Nutzung	Richtwert EUR/m ²
Ackerland	4,0
Grünland	2,5
Wald	0,3



Die einzelnen Zonen mit ihrer Bezeichnung sind unter BORIS-BW (gutachterausschuesse-bw.de) veröffentlicht.

5.5 BODENRICHTWERTE WANNWEIL

Gemeinde-bezirk	Richtwert-zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung	wGFZ/BMZ	Flst.-tiefe/-breite
Wannweil	76357100	Friedrich-List-/Gustav-Werner-Straße	370	WA; EFH	0,7	-
	76357110	Jettenburger/Schloßstraße	370	WA; EFH	0,7	-
	76357120	Obere Kusterdinger Straße	420	WA; EFH	0,7	-
	76357125	Uhlandhalle/-schule/Hallenbad	0	GB; BI		-
	76357130	Alter Ortskern	350	WA; EFH	0,7	-
	76357140	Alte Spinnerei	150	GE		-
	76357145	Fallenbachstraße	370	WA; EFH	0,8	-
	76357150	Stockacher Halde	460	WA; EFH	0,7	-
	76357160	Östlich Marienstraße	380	WA; EFH	0,7	-
	76357170	Obere Degerschlachter Straße	450	WA; EFH	0,7	-
	76357180	Burgweg/Friedhof	380	WA; EFH	0,7	-
	76357190	Unterer Mühlweg	150	GE	1,4	-
	76357200	Nördliche Echaz	130	GE	1,4	-
	76357210	Robert-Bosch-Straße	150	GE	1,4	-
	76357740	Eugen-Bolz-Straße Garagen	40	W; GAR	-	-

Außenbereich Wannweil

Gemeinde-bezirk	Richtwert-zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung
Wannweil	76357530	Lindenhof	115	SG
	76357580	Sondergebiet Hühnerloch	115	SG
	76357590	Lachenäcker	115	SG
	76357720	Eiwiese	115	SO

Bauerwartungsland Wannweil

Gemeinde-bezirk	Richtwert-zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung
Wannweil	76357320	Bauerwartungsland Wengenwasen	50	W
	76357350	Bauerwartungsland Auäcker	20	G
	76357370	Bauerwartungsland Wart	50	W
	76357510	Bauerwartungsland Mark Nord	15	G
	76357560	Bauerwartungsland Alte Weinberge	50	W
	76357640	Bauerwartungsland Kälberwasen	20	G
	76357660	Bauerwartungsland Grieb	20	G

Gartenhausgebiete Wannweil

Gemeinde- bezirk	Richtwert- zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²
Wannweil	76357440	FGA Gärten Gustav-Werner-Straße	1,0
	76357450	FGA Neue Weinberge	7,0
	76357600	FGA Klingwiesenhalde	11,0

Landwirtschaftliche Bereiche Wannweil

Gemeinde- bezirk	Richtwert- zone	Gebiet	Richtwert EUR/m ²	Nutzung
Wannweil	76357300	Wald Wengenhau/Wartwasen	0,5	F
	76357310	Wengenwasen	3,0	A
	76357340	Südlicher Aurain	1,0	GR
	76357360	Wart	1,5	GR
	76357380	Am Ebbach	2,0	GR
	76357410	Bachwiesen	0,5	GR
	76357460	Weinbergrain	2,0	GR
	76357480	Markwasen Ackerland	3,0	A
	76357490	Koblet	1,5	GR
	76357620	Wald östlich Wannweil	0,5	F
	76357630	Ackerland östlich Wannweil	3,0	A
	76357610	Grünland östlich Wannweil	2,0	GR
	76357650	Wald Platzäcker/Kieser	0,5	F
	76357670	Ackerland Platzäcker/Kieser	3,0	A
	76357690	Grünland Platzäcker/Kieser	1,0	GR
	76357710	Klinghalde/Eschberg	1,5	GR



Die einzelnen Zonen mit ihrer Bezeichnung sind unter BORIS-BW (gutachterausschuesse-bw.de) veröffentlicht.

6 RICHTWERTÜBERSICHT

6.1 RICHTWERTÜBERSICHT 2006 BIS 2023

Stadt Reutlingen

Stadtbezirk	Richtwertzone	Gebiet	Hauptfeststellungsstichtag Grundsteuer									
			01.01.2023 EUR/m²	01.01.2022 EUR/m²	31.12.2020 EUR/m²	31.12.2018 EUR/m²	31.12.2016 EUR/m²	31.12.2014 EUR/m²	31.12.2012 EUR/m²	31.12.2010 EUR/m²	31.12.2008 EUR/m²	31.12.2006 EUR/m²
Reutlingen	76401445	Kaiser-/ Gartenstraße	750	750	700	660	580	540	520	510	510	510
	76401430	Bismarck-/ Silberburgstraße	540	540	510	480	440	380	360	360	360	360
	76401270	Gumpperweg/ Eninger Weg	500	500	480	460	430	400	360	360	350	350
	76401260	Brahms-/Richard- Wagner-Straße	570	570	550	510	470	440	420	420	395	395
	76401350	Stämmesäckerstraße/ Berggasse	570	560	540	510	490	420	400	390	385	395
	76401335	Hindenburg-/ Ringelbachstraße	570	560	510	480	450	380	360	350	340	350
	76401310	Kammweg/ Aaraustraße	600	600	540	500	470	430	420	410	400	410
Altenburg	76410015	Ungerhalde	390	390	370	350	340	310	300	300	300	330
Betzingen	76400130	Bergäcker	480	480	460	430	400	350	330	330	330	340
	76400135	Schwellerhalde	500	500	450	400	390	370	360	350	340	360
Bronnweiler	76420210	Auf der Reute	300	300	290	270	250	250	250	260	260	280
Degerschlacht	76430310	Schießbeck	430	420	400	370	350	330	310	310	320	340
Gönningen	76440405	Brühlwiesen/ Silberdistelweg	360	360	330	330	310	280	270	270	290	290
Mittelstadt	76450505	Strängel	410	410	390	350	330	320	300	300	300	320
Oferdingen	76460610	Weide	390	390	380	350	340	320	320	310	290	300
Ohmenhausen	76470705	Hasenberg	370	370	350	340	300	280	280	270	290	320
Reicheneck	76480805	Waldstraße/ Am Rosenbach	340	340	330	300	290	280	290	290	290	310
Rommelsbach	76490915	Wittum	540	530	480	430	400	350	340	340	350	350
Sickenhausen	76501010	Weilweg	470	460	420	400	360	320	310	310	320	325
Sondelfingen	76401125	Spitzäckerweg/ Rosnetstraße	450	450	410	370	340	320	310	320	320	340

Gartenhausgebiete Reutlingen

Stadtbezirk	Richtwertzone	Gebiet	Hauptfeststellungsstichtag Grundsteuer									
			01.01.2023 EUR/m²	01.01.2022 EUR/m²	31.12.2020 EUR/m²	31.12.2018 EUR/m²	31.12.2016 EUR/m²	31.12.2014 EUR/m²	31.12.2012 EUR/m²	31.12.2010 EUR/m²	31.12.2008 EUR/m²	31.12.2006 EUR/m²
Reutlingen	76409005	Der Schöne Weg	17	17	17	16	15	14	15	15	15	15
	76409000	Burgholz	13	13	13	13	12	12	13	13	13	13
	76409010	Georgenberg	17	17	17	16	15	15	15	15	15	15
Ohmenhausen	76478800	Schammberg	13	12,5	12,5	11	11	12	12	13	13	13

Gemeinde Pliezhausen

Gemeindebezirk	Richtwertzone	Gebiet	Hauptfeststellungsstichtag Grundsteuer				
			01.01.2023 EUR/m²	01.01.2022 EUR/m²	31.12.2020 EUR/m²	31.12.2018 EUR/m²	31.12.2014 EUR/m²
Pliezhausen	76000127	Marktplatz/Alte Steige	430	410	395	380	360
	76000101	Baumsatz	500	440	400	390	370
	76000112	Halden-/Juchtlensstraße	470	420	395	380	360
Dörnach	76010103	Ortskern Dörnach	430	390	365	350	330
	76010102	Klingen-/Mühlbach-/Gartenstraße	470	400	375	360	340
Gniebel	76020104	Ortskern Gniebel	420	370	355	340	320
	76020103	Brahmsstraße/Erlacher Weg	490	420	395	390	330
Rübgarten	76031201	Ortskern Rübgarten	430	375	355	340	320
	76030105	Östlich Kirchgasse/Quellenstraße	430	380	355	340	320

Gemeinde Walddorfhäslach

Gemeinde- bezirk	Richt- wertzone	Gebiet	Hauptfeststellungsstichtag Grundsteuer						
			01.01.2023 EUR/m ²	01.01.2022 EUR/m ²	31.12.2020 EUR/m ²	31.12.2018 EUR/m ²	31.12.2016 EUR/m ²	31.12.2014 EUR/m ²	
Häslach	75906510	Ortskern Häslach	350	320	300	270	260	250	
	75906620	Achalmstraße	450	410	385	350	340	330	
	75906550	Östliche Dorfstraße	440	410	365	330	315	300	
Walddorf	75916110	Ortskern Walddorf	350	320	300	270	260	250	
	75916170	Fürhaupt	480	430	410	370	350	350	
	75916150	Waldenbacher Weg	440	400	375	340	315	300	

Gemeinde Wannweil

Gemeinde- bezirk	Richt- wertzone	Gebiet	Hauptfeststellungsstichtag Grundsteuer							
			01.01.2023 EUR/m ²	01.01.2022 EUR/m ²	31.12.2020 EUR/m ²	31.12.2018 EUR/m ²	31.12.2016 EUR/m ²	31.12.2015 EUR/m ²	31.12.2014 EUR/m ²	31.12.2012 EUR/m ²
Wannweil	76357130	Alter Ortskern	350	350	330	310	310	310	270	256
	76357120	Obere Kusterdinger Straße	420	420	400	380	340	340	300	260
	76357150	Stockacher Halde	460	460	440	420	380	380	330	290

Anmerkung:

Die Zonenbezeichnung bezieht sich auf den
Stichtag 01.01.2023.

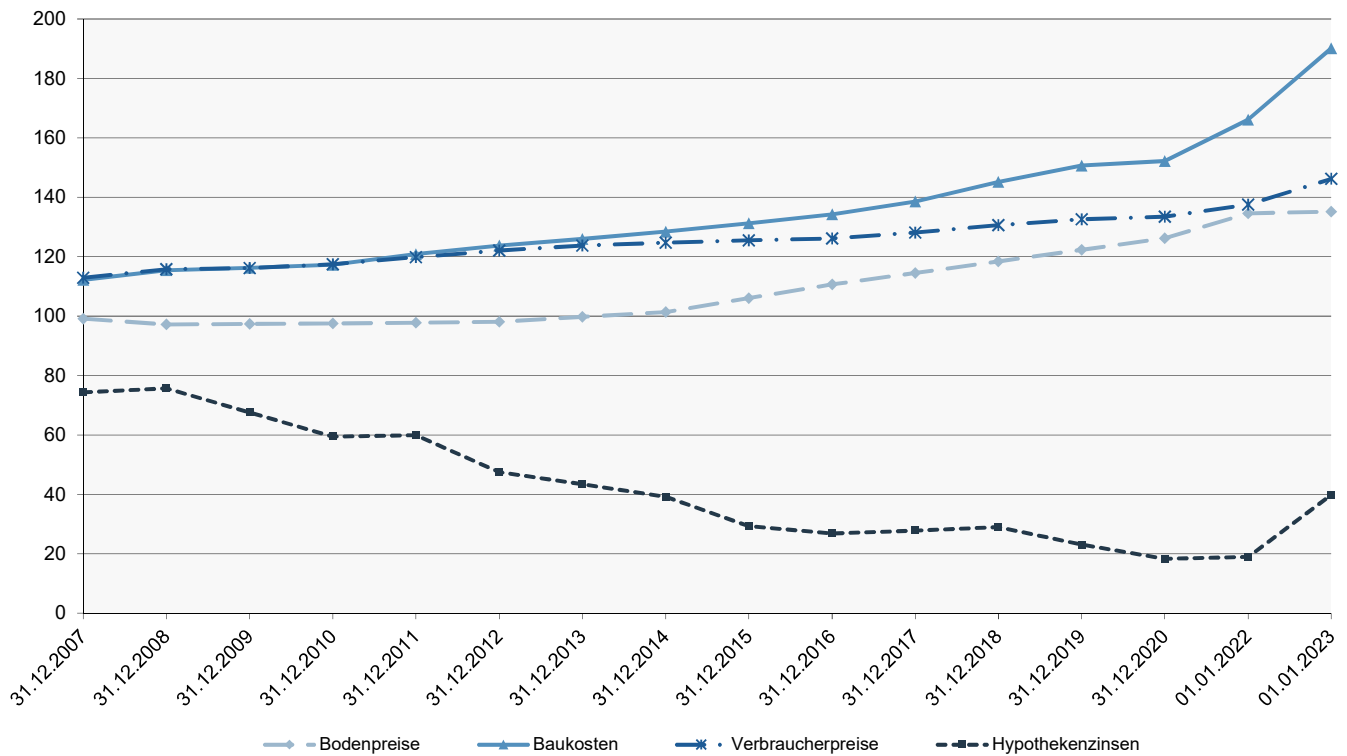
Da sich die Zonenabgrenzungen zwischen
den Stichtagen teilweise geändert haben,
wurden bei einigen Zonen als Bodenrichtwert
ein Mittelwert aus davor mehreren Zonen
angegeben.

Es ist nur eine Auswahl von Zonen aufgeführt.

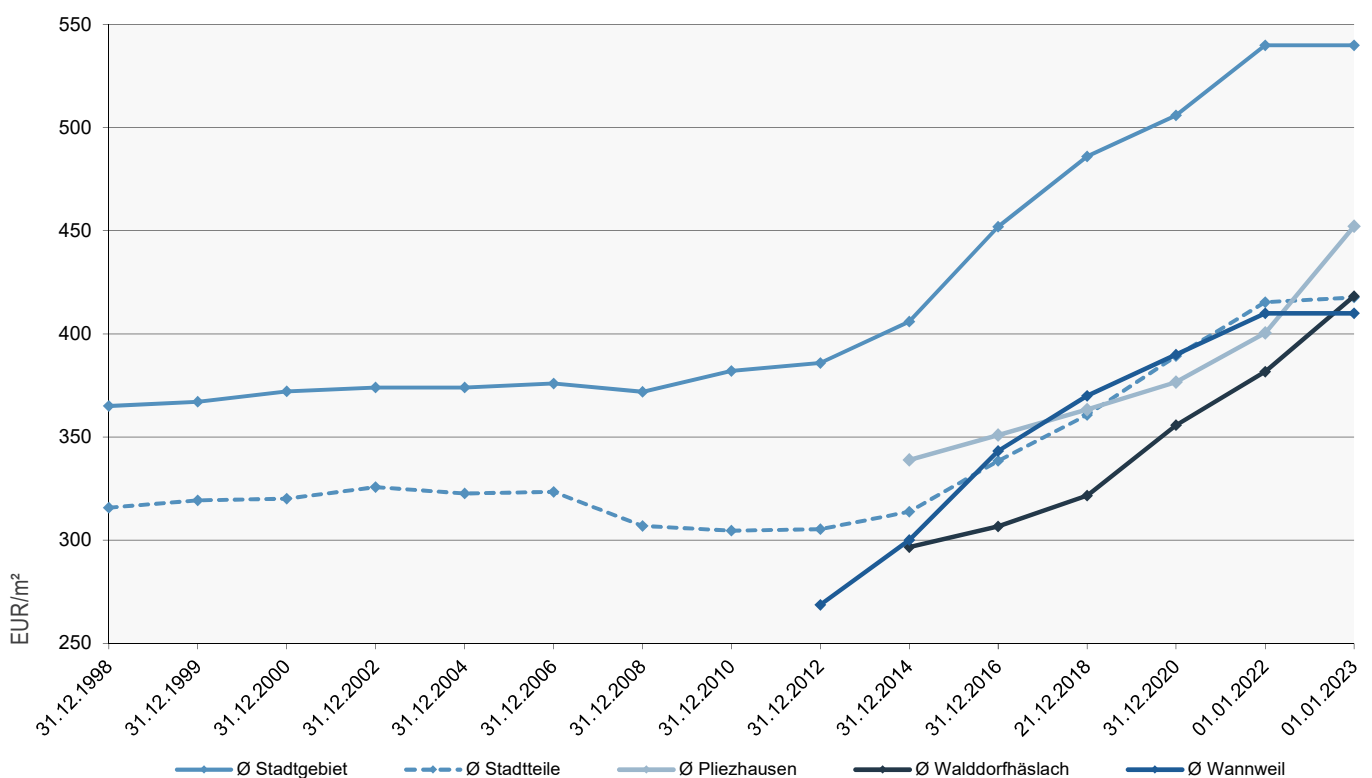
6.2 ENTWICKLUNG DER BODENPREISE

Vergleich Bodenpreise, Baukosten, Verbraucherpreise und Hypothekenzinsen - nur Reutlingen
(Basisjahr 2000 = 100)

Quellen: Baupreisindex Baden-Württemberg (Jahresmittel; 2015=100), Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (2015=100);
Hypothekenzinssatz: Deutsche Bundesbank (Datenreihe SU 119)



Entwicklung der Bodenrichtwerte für freistehende EFH



7 WERTRELEVANTE DATEN

Der Gutachterausschuss hat nach § 193 Abs. 5 BauGB u. a. sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Diese sind Kapitalisierungszinssätze, Faktoren zur Anpassung der Sachwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Die wesentlichen Modellparameter für die Ableitung der wertrelevanten Daten werden im Folgenden aufgeführt:

Datengrundlage

Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Zwangsversteigerungen und Familienverkäufe) der Jahre 2021 und 2022

Zeitlicher Bezug der abgeleiteten Daten

Bei den früher erschienenen Marktberichten wurden die veröffentlichten Daten auf das Ende des Auswertungszeitraums bezogen. Das wäre bei diesem Marktbericht der 31.12.2022. Aufgrund des sich in den beiden Verkaufsjahren stark verändernden Immobilienmarktes wurde davon abgesehen. Es wurde deshalb auch keine Indizierung der Kaufpreise aus 2021 zu 2022 vorgenommen. Die veröffentlichten Daten bilden den **Durchschnitt** der Verkaufsjahre 2021 und 2022 ab.

Entsprechende Hinweise für die Wertermittlung finden sich in den Kapiteln zu den Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Vergleichsfaktoren.

Berechnungsgrundlage

Die Flächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung.

Bodenwert

Der Bodenwert des Grundstücks ist in den Vergleichsfaktoren enthalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Diese wurden, falls vorhanden, bei der Auswertung des Kaufpreises berücksichtigt.

Bereinigtes Baujahr

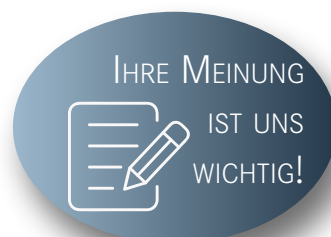
Entsprechend den durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das bereinigte Baujahr ermittelt.

Bei der Sachwertermittlung im Rahmen der Nachbewertung wird von § 53 (Übergangsregelungen) bzw. § 10 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht, d.h. es wird in Teilen von der ImmoWertV 2021 abgewichen. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird weiterhin nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 festgelegt (standardabhängige Gesamtnutzungsdauer).

Ein Umstieg auf das Bewertungsmodell nach ImmoWertV 2021 erfolgt erst nach Vorliegen der neuen Normalherstellungskosten. So wird vermieden, dass innerhalb kurzer Zeit zwei Modellwechsel durchgeführt werden müssen.

Abkürzung

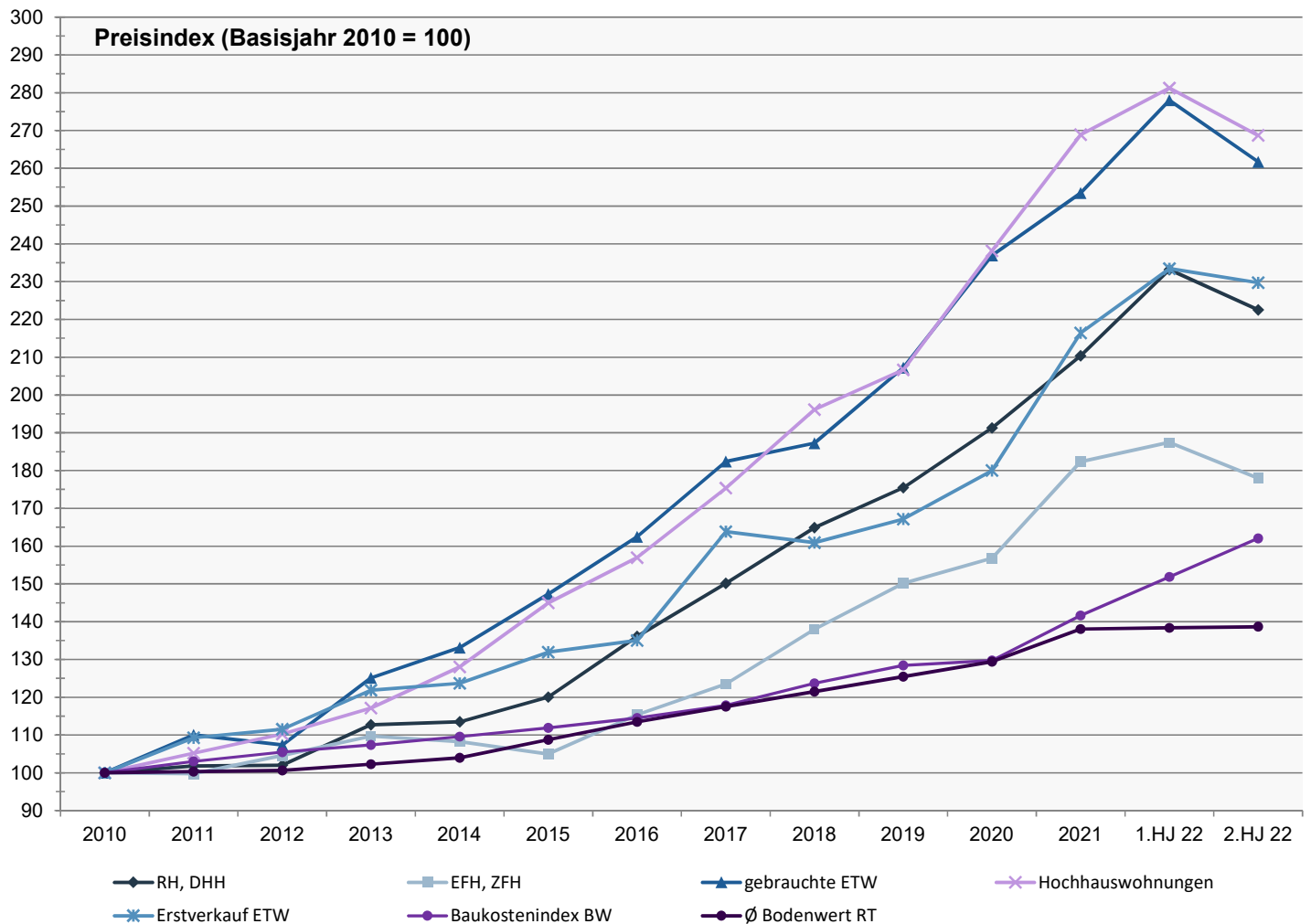
RH	Reihenhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
BW	Baden-Württemberg
RT	Reutlingen



7.1 PREISINDEX

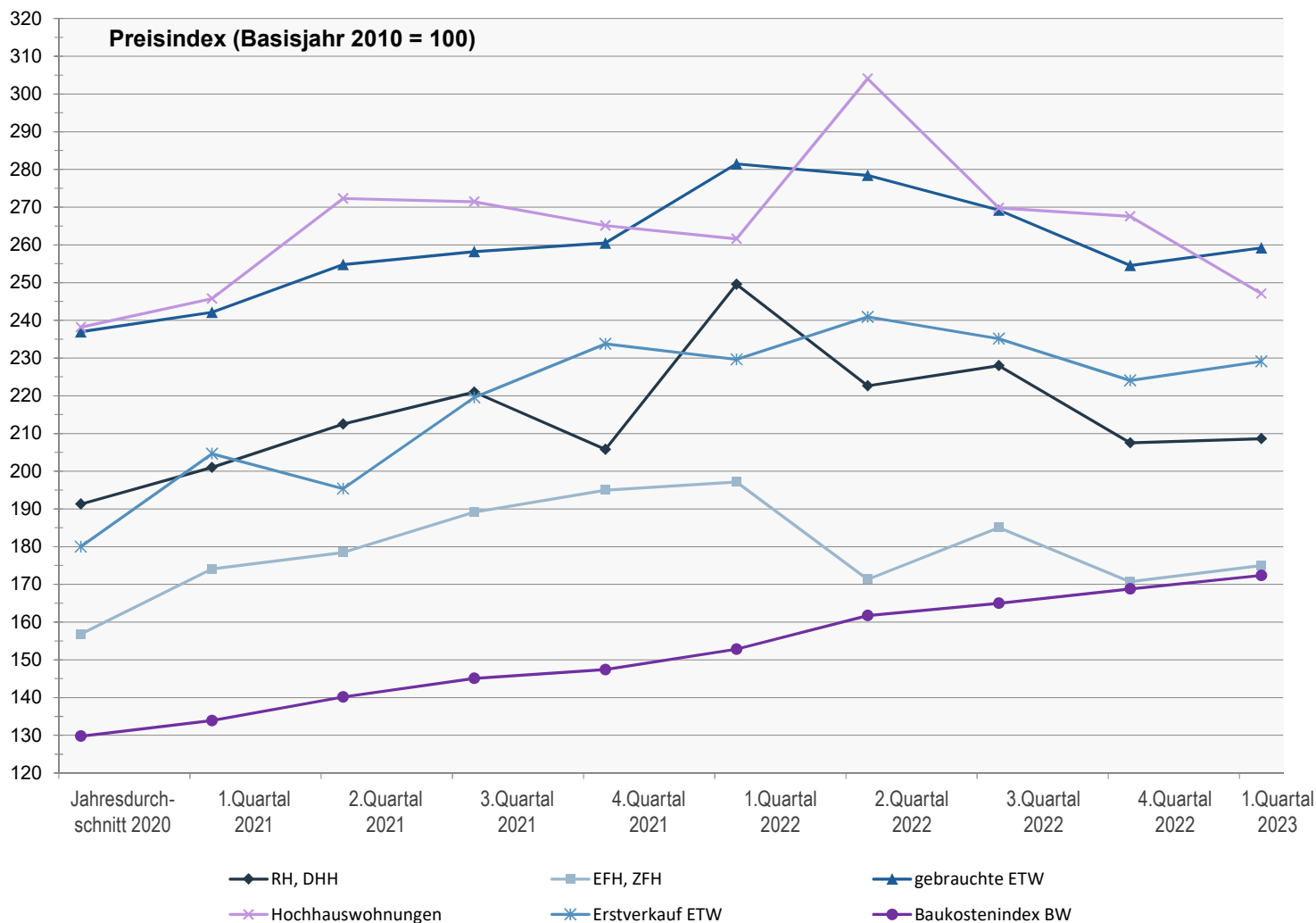
Der Preisindex wird über den bezahlten Kaufpreis EUR/m² Wohnfläche ermittelt.

7.1.1 Preisindex jährlich - nur Reutlingen



Preisindex (Basisjahr 2010 = 100)									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022
RH, DHH	120,1	136,1	150,1	164,9	175,4	191,3	210,3	233,2	222,5
EFH, ZFH	105,0	115,4	123,5	138,0	150,2	156,8	182,3	187,5	178,0
gebrauchte ETW	147,3	162,5	182,4	187,3	207,2	237,0	253,5	278,0	261,7
Hochhauswohnungen	145,0	157,0	175,4	196,1	206,6	238,2	268,9	281,2	268,7
Erstverkauf ETW	131,9	135,0	163,8	160,9	167,2	180,0	216,4	233,5	229,7
Baukostenindex BW	111,9	114,5	117,8	123,7	128,4	129,8	141,6	151,8	162,1
Durchschnittl. Bodenwert RT	108,7	113,5	117,5	121,5	125,5	129,4	138,0	138,3	138,7

7.1.2 Preisindex 2021 und 2022 quartalsweise - nur Reutlingen



Aufgrund des schon mehrfach beschriebenen sehr uneinheitlichen Verlaufs der Verkaufsjahre 2021 und 2022 werden die Preisindizes für die einzelnen Kategorien über den Berichtszeitraum quartalsweise angegeben. Ergänzend sind der Jahresdurchschnitt 2020 und der Durchschnitt aus den Jahren 2021 und 2022 angegeben.

Die abgeleiteten Vergleichs- und Sachwertfaktoren beziehen sich auf den **Durchschnitt** der beiden Verkaufsjahre 2021 und 2022. Eine Indexierung zum Jahresende 2022, wie bisher üblich, wurde nicht durchgeführt, da die Immobilienpreise im zweiten Halbjahr 2022 rückläufig waren.

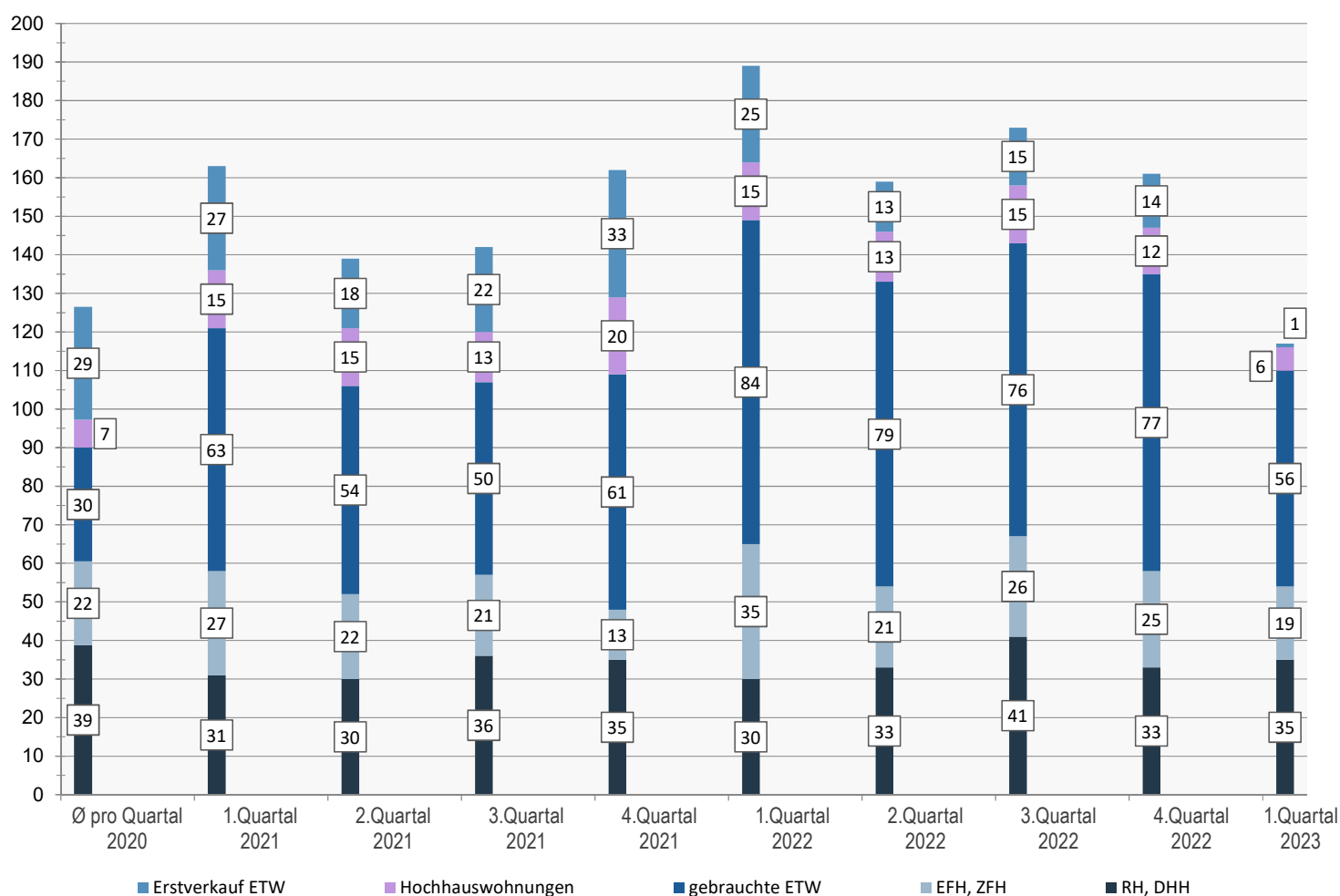
D.h. bei einer Verkehrswertermittlung sind die veröffentlichten Marktdaten mit Hilfe der Preisindextabellen sachverständig auf den Stichtag umzurechnen.



Preisindex (Basisjahr 2010 = 100)

	Jahr Ø 2020	1.Q 2021	2.Q 2021	3.Q 2021	4.Q 2021	1.Q 2022	2.Q 2022	3.Q 2022	4.Q 2022	Ø aus 2021+2022	1.Q 2023
RH, DHH	191,3	201,0	212,5	221,0	205,8	249,5	222,6	227,9	207,5	218,6	208,6
EFH, ZFH	156,8	174,1	178,5	189,2	195,0	197,1	171,3	185,0	170,7	182,7	175,0
gebrauchte ETW	237,0	242,1	254,8	258,2	260,5	281,5	278,4	269,2	254,5	263,7	259,2
Hochhauswohnungen	238,2	245,7	272,3	271,5	265,1	261,6	304,1	269,8	267,6	272,1	247,1
Erstverkauf ETW	180,0	204,6	195,4	219,6	233,7	229,6	240,9	235,1	224,0	222,5	229,1
Baukostenindex BW	129,8	133,9	140,2	145,1	147,4	152,8	161,7	165,0	168,8		172,4

7.1.3 Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Teilmärkten - nur Reutlingen



7.2 KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE (LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE)

Die **Liegenschaftszinssätze** (§193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von bebauten Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) abzuleiten.

Aufgrund fehlender geeigneter Kaufverträge konnten keine separaten Liegenschaftszinssätze für die beteiligten Gemeinden abgeleitet werden. Die Liegenschaftszinssätze aus dem Stadtgebiet Reutlingen sind bei Bewertungen in den Gemeinden sachverständig anzupassen.

Bei der Ableitung werden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Angesetzt wird der bereinigte **Kaufpreis** ohne Mehrwertsteuer (bei gewerblich genutzten Objekten) und ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände wie z.B. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Inventar oder besondere Rechte oder Lasten.
- Der Jahresrohertrag errechnet sich aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Für Wohngebäude wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Reutlingen angehalten bzw., soweit vorhanden, die tatsächliche Miete verwendet. Bei gewerblich genutzten Objekten werden die tatsächlich bezahlten Mieten angesetzt, sofern sie sich im Bereich des marktüblichen Mietrahmens bewegen.
Der **Jahresreinertrag** ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten werden bei Wohnhäusern 25 %, bei Wohnungseigentum 20 % und bei gewerblich genutzten Objekten 10 – 15 % des Jahresrohertrags pauschal angesetzt.

- Der **Bodenwert** wird gewöhnlich mit dem entsprechenden Bodenrichtwert berechnet, ggf. erfolgt ein Bodenwertzuschlag oder -abschlag aufgrund der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Eine Bodenwertdämpfung (Bebauungsabschlag) wird nicht vorgenommen. Selbständig nutzbare (bebaubare) Teilflächen des Grundstücks bleiben bei der Bodenwertverzinsung unberücksichtigt.
- Die **Restnutzungsdauer** (RND) ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die RND errechnet sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) minus Gebäudealter. Für modernisierte Gebäude gilt:
Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bzw. der Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Objekts wird im Rahmen der Nachbewertung von § 53 (Übergangsregelungen) bzw. § 10 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht, d.h. es wird in Teilen von der ImmoWertV 2021 abgewichen. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird weiterhin nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 festgelegt (standardabhängige Gesamtnutzungsdauer).
- Der **Ertragsfaktor** (§193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB, § 20 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV 2021) errechnet sich aus dem bereinigten Kaufpreis dividiert durch den Jahresrohertrag.
Multipliziert man den Jahresrohertrag eines Objekts mit dem Ertragsfaktor erhält man den groben Wert dieser Immobilie. Bei dieser Berechnung handelt es sich um eine Überschlagsmethode, weil wertrelevante Faktoren (Lage, Gebäudealter, Zustand, Wirtschaftlichkeit des Objekts etc.) nicht berücksichtigt werden.

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse							
	Bereinigtes Baujahr		Anzahl	Ertragsfaktor				Liegenschaftszinssatz			
	Bereich	Mittel		Min.	Max.	Standard- abweichung	Mittel	Min.	Max.	Standard- abweichung	Mittel
Wohnen											
bis 35 m² WFL	1973-1995	1982	13	-	-	-	-	-1,4	3,8	1,2	1,1
36m² - 60m² WFL	1967-2017	1987	64	-	-	-	-	-3,6	4,0	1,5	0,4
61m² - 80m² WFL	1966-2005	1983	28	-	-	-	-	-4,0	2,4	1,7	-0,3
81m² - 100m² WFL	1967-1999	1984	17	-	-	-	-	-3,0	2,2	1,3	-0,3
101m² - 170m² WFL	1967-1993	1981	6	-	-	-	-	-3,0	0,5	1,2	-0,6
Ein- und Zweifamilienhaus	1960-1992	1975	33	15,09	59,55	9,2	35,1	-1,5	3,5	1,0	0,6
Drei- und Vierfamilienhaus	1954-1984	1968	24	16,75	41,14	5,9	27,7	-0,2	2,5	0,6	1,1
5 - 20-Familienhaus	1956-2021	1978	19	15,3	36,0	5,7	25,2	-0,1	3,1	0,9	1,5
Gewerbe											
Büro, Praxis	1956-2000	1983	11	12,4	28,6	5,3	20,1	0,7	6,3	1,8	2,8
Handel, Laden	1954-1997	1976	20	11,2	35,6	6,0	20,1	0,0	5,1	1,5	3,0
Gastronomie	1962-2020	1982	6	11,7	24,2	4,3	17,1	1,7	5,9	1,5	3,7
Produktion, Werkstatt, Lager	1979-2005	1988	6	8,8	22,1	4,5	16,8	3,2	7,7	1,6	4,4

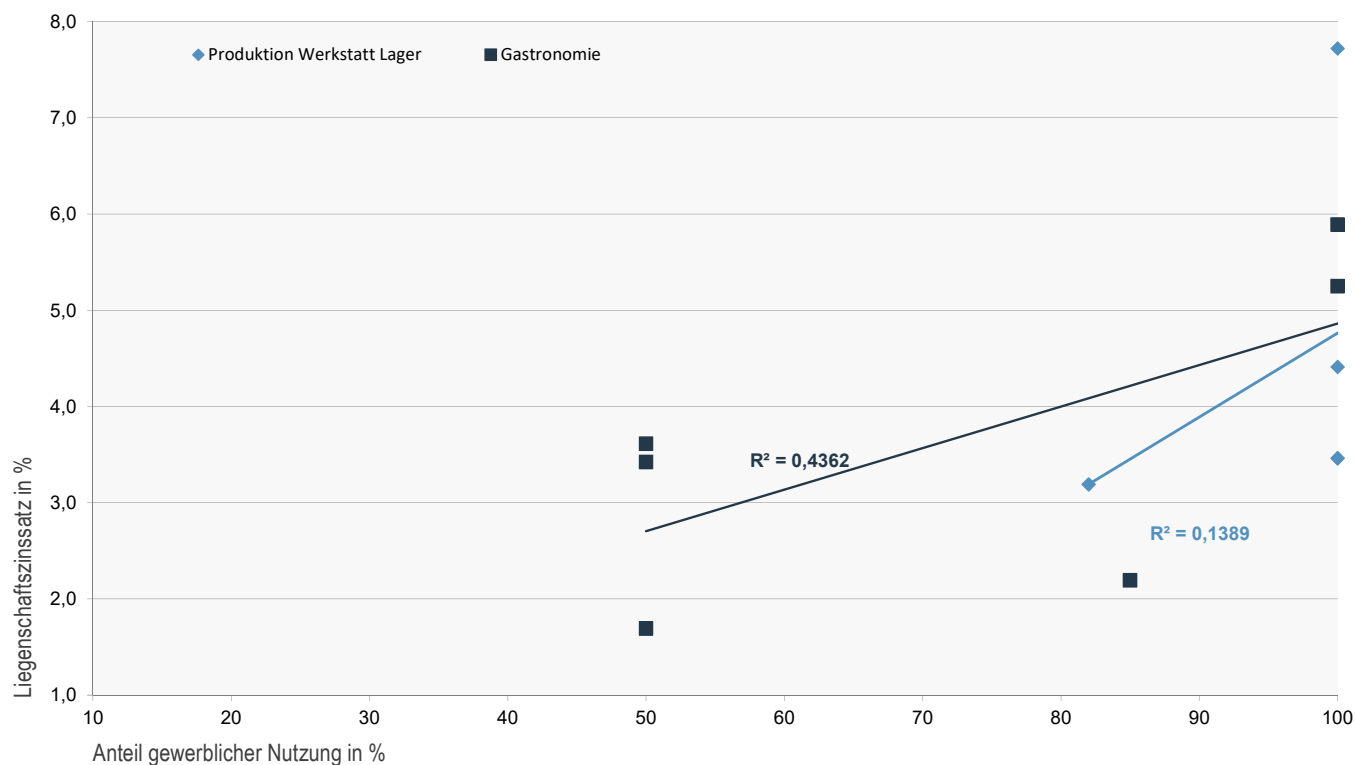
In Einzelfällen können aufgrund von der Lage, Nutzung, Zustand und Wirtschaftlichkeit abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zutreffend sein.



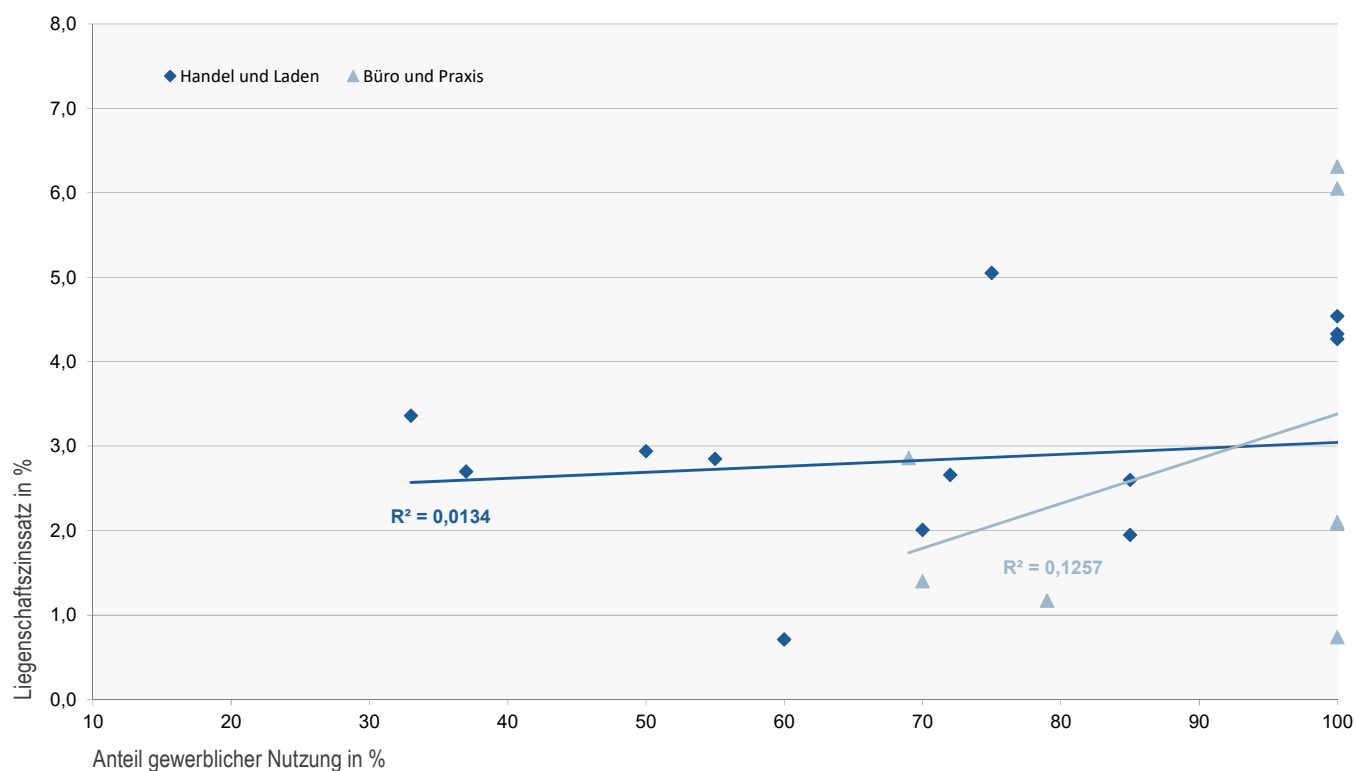
Bei **gemischt genutzten Objekten** ist der Liegenschaftszinssatz (LSZ) auch abhängig vom gewerblichen Anteil des Reinertrags am Gesamtertrags. Der LSZ in

Abhängigkeit des gewerblich genutzten Anteils ist in den nachfolgenden Diagrammen für die verschiedenen Nutzungen dargestellt.

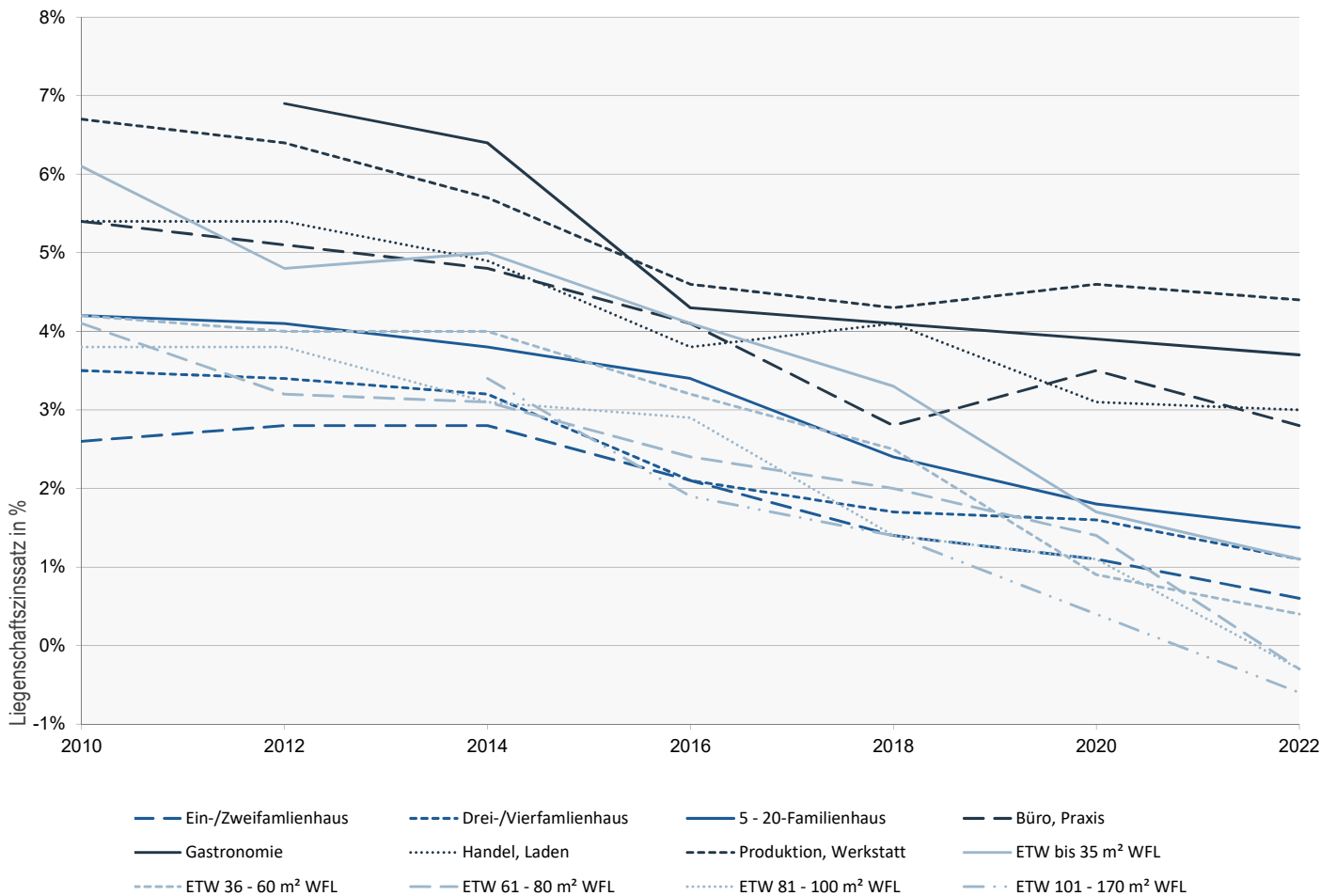
Produktion/Werkstatt/Lager und Gastronomie



Handel/Laden und Büro/Praxis



Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



Wichtig:

Aufgrund des über die beiden Auswertejahre hin teilweise sehr uneinheitlichen Immobilienmarktes wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022 nicht indexiert. Die abgeleiteten Werte bzw. Kurven stellen somit einen Mittelwert aus den beiden Verkaufsjahren 2021 und 2022 dar. Je nach vorliegendem Bewertungsstichtag sollte der **Liegenschaftszinssatz** mit dem Diagramm **7.1.2 Preisindex 2021 und 2022 quartalsweise** überprüft und ggf. entsprechend korrigiert werden.

7.3 FAKTOREN ZUR ANPASSUNG DER SACHWERTE (SACHWERTFAKTOREN)

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

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat eine neue Immobilienwertermittlungsverordnung erlassen (ImmoWertV 2021). Diese ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Die ImmoWertV 2021 ersetzt die ImmoWertV 2010 sowie die Bodenrichtwertrichtlinie, die Sachwertrichtlinie, die Vergleichswertrichtlinie und die Ertragswertrichtlinie, ebenso Teile der WertR 2006.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt auf Grundlage des § 12 ImmoWertV 2021.

Im Kaufpreissammelprogramm WinAKPS wurden die Kaufverträge der Jahre 2021 und 2022 mit dem Modell der NHK 2010 ausgewertet.

Die Sachwertfaktoren dienen zur Anpassung der rechnerischen vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Der Sachwertfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wider. Bei einem Faktor $> 1,0$ zahlt der Käufer einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Kaufpreissumme dividiert durch den vorläufig berechneten Sachwert.

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

- **ungedämpfte** Bodenwerte unter Berücksichtigung von lagebedingten Zu- oder Abschlägen vom jeweiligen Bodenrichtwert
- Grundlage für eine teilweise notwendige Flächenaufteilung in Bauplatzfläche und Private Grünfläche bzw. Gartenland bildet i.d.R. die in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichte für die Richtwertzone typische Grundstücksgröße, Grundstückstiefe oder Grundstücksbreite
- Beim Teilmarkt individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) ist i.d.R. keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. wGFZ) erkennbar, folglich wird keine wGFZ-Umrechnung angewendet. Allerdings wird bei sehr stark abweichender Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks von der Definition des Bodenrichtwertes eine Anpassung über Zu- bzw. Abschläge sachverständig vorgenommen.



- Bei der Sachwertermittlung im Rahmen der Nachbewertung wird vom **§ 53 (Übergangsregelungen)** bzw. § 10 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht, d.h. es wird in Teilen von der ImmoWertV 2021 abgewichen. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird weiterhin nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 festgelegt. Die Vergabe der Modernisierungspunkte erfolgt mit den Angaben aus den zurückgesandten Fragebögen bzw. Exposés und den Bildern der Straßenbefahrung bzw. Schrägluftbildern. Der **Regionalfaktor** wird für die Auswertungen 2021 und 2022 mit **1,0** angesetzt. Die Berechnung des Gebäudesachwertes erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV 2021) mit folgenden Parametern: Bundesbauindex und Gebäudestandard nach Anlage 4, Abschnitt III. Die Ermittlung der Gebäudestandards erfolgt mit den Angaben aus den zurückgesandten Fragebögen bzw. Exposés und den Bildern der Straßenbefahrung bzw. Schrägluftbildern.
- Für den Zeitwert der Außenanlagen wird ein Mindestbetrag von 10.000 EUR für Reihenhäuser bzw. 12.000 EUR für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser angesetzt.



Wichtig:

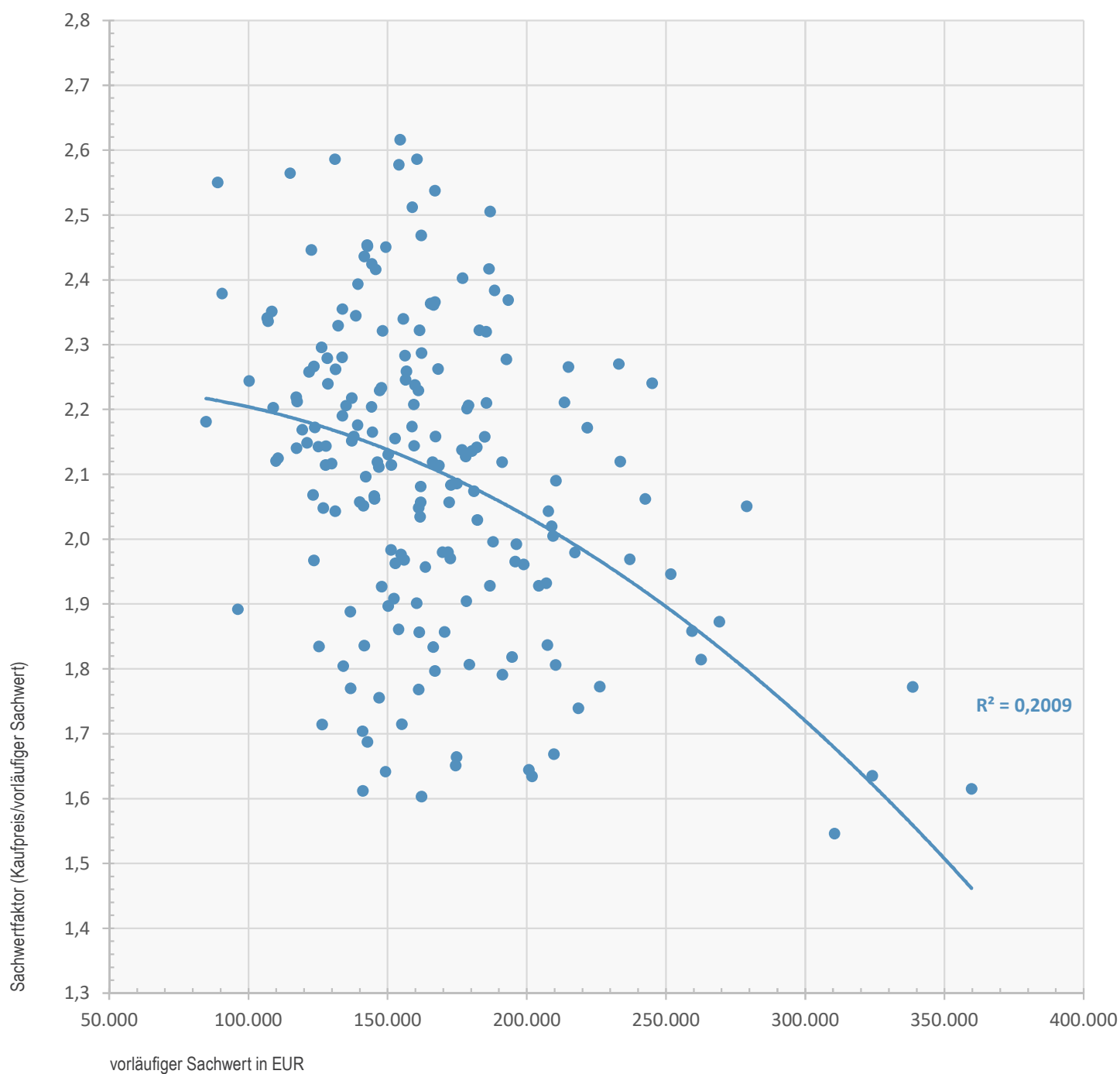
Aufgrund des über die beiden Auswertejahre hin teilweise sehr uneinheitlichen Immobilienmarktes wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022 nicht indiziert. Die abgeleiteten Kurven stellen somit einen Mittelwert aus den beiden Verkaufsjahren 2021 und 2022 dar. Je nach vorliegendem Bewertungsstichtag sollte der sich ergebende **Sachwertfaktor** mit dem Diagramm **7.1.2 Preisindex 2021 und 2022 quartalsweise** überprüft und ggf. entsprechend korrigiert werden.

7.3.1 Sachwertfaktoren Reihenhaushaus

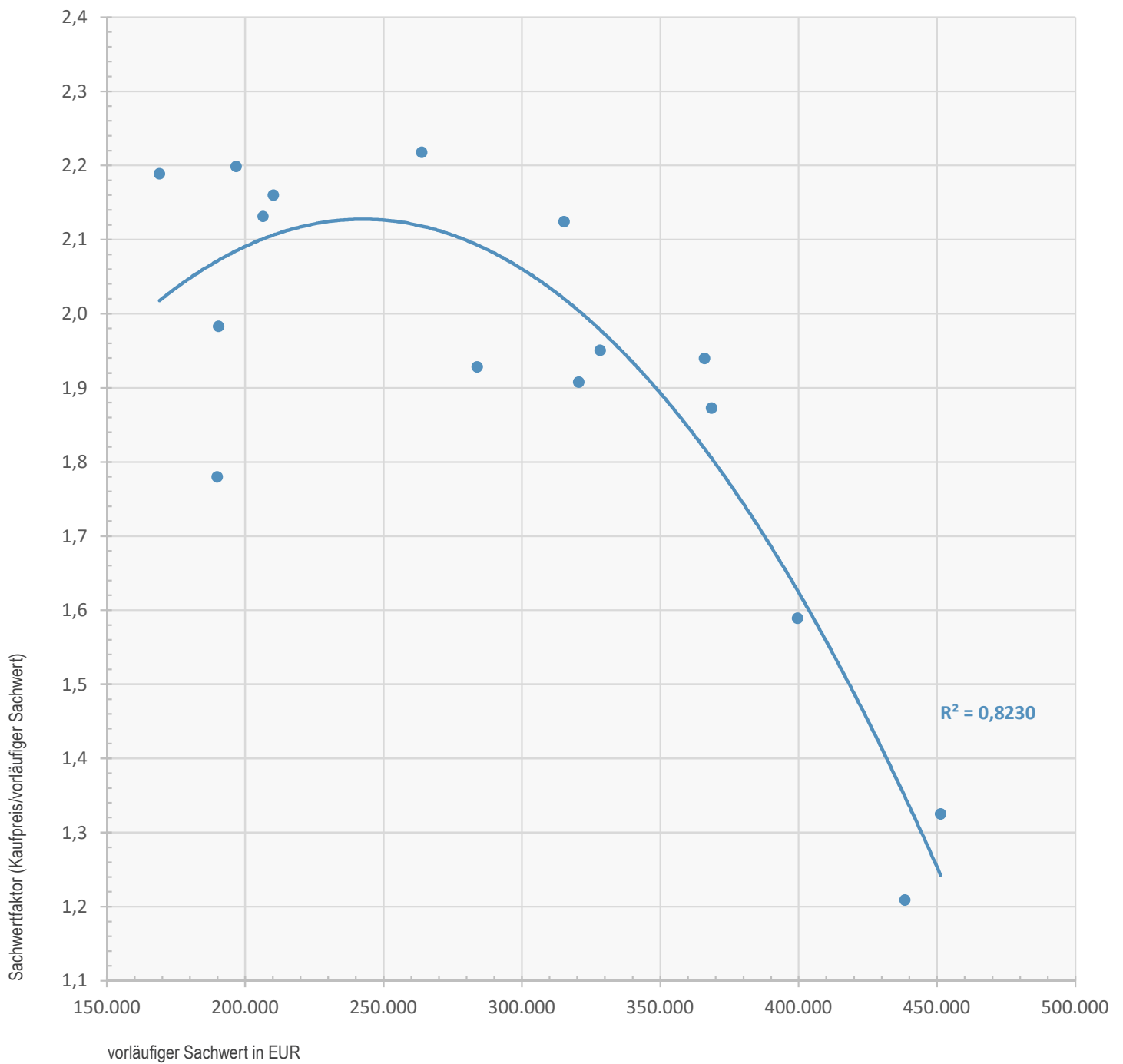
Zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Reihenhäuser wurden Objekte der Lageklasse 2,0 bis 3,5 (vgl. 8.2) verwendet. Für abweichende Lageklassen gilt dieser

Marktanpassungsfaktor nicht, dieser ist dann sachverständig anzupassen.

7.3.1.1 Sachwertfaktor Reihenhaushaus bereinigtes Baujahr bis 1989



7.3.1.2 Sachwertfaktor Reihenhaus bereinigtes Baujahr ab 1990

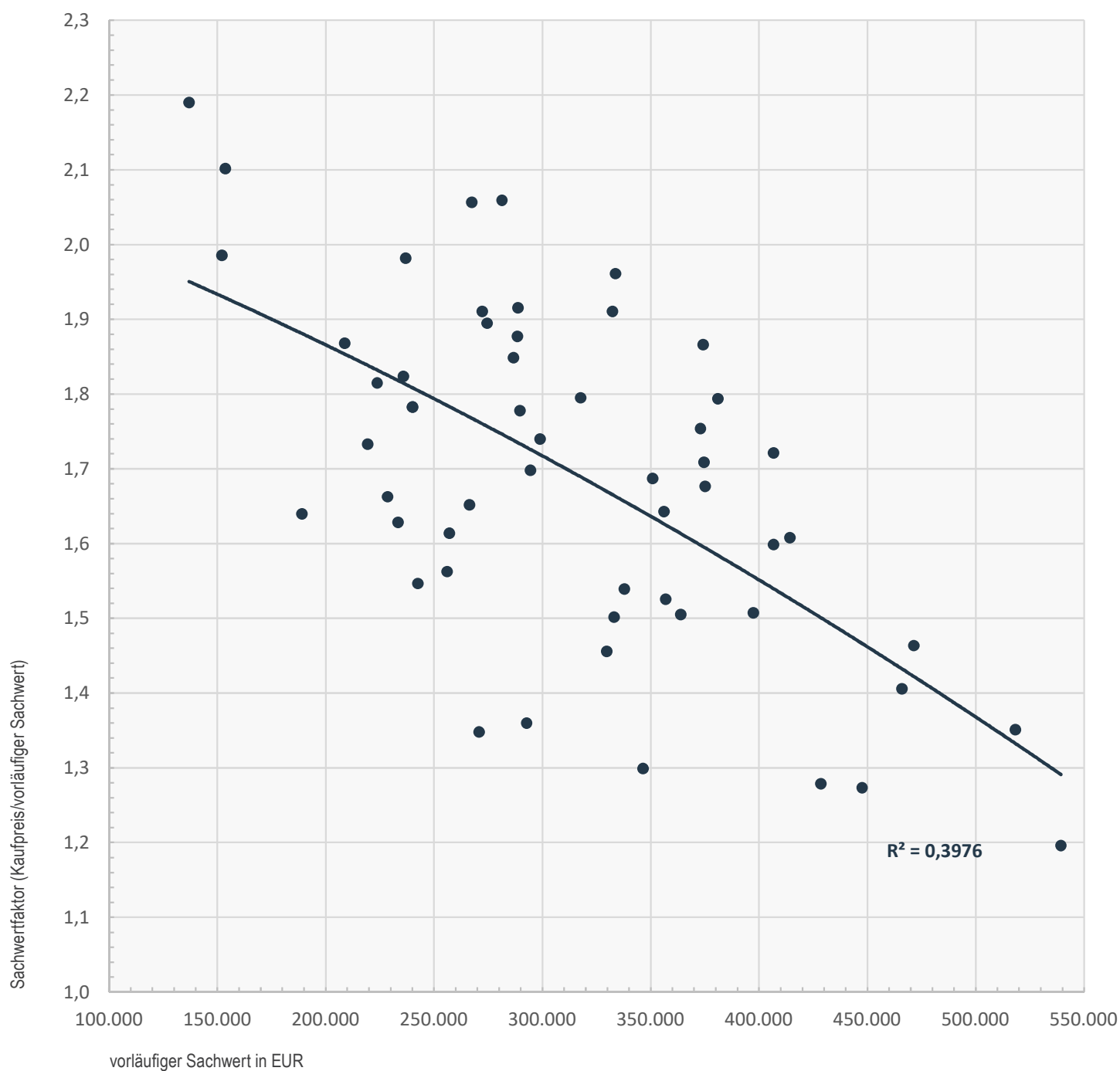


7.3.2 Sachwertfaktor Doppelhaus

Zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Doppelhäuser wurden Objekte der Lageklasse 1,5 bis 3,5 (vgl. 8.2) verwendet. Für abweichende Lageklassen gilt dieser

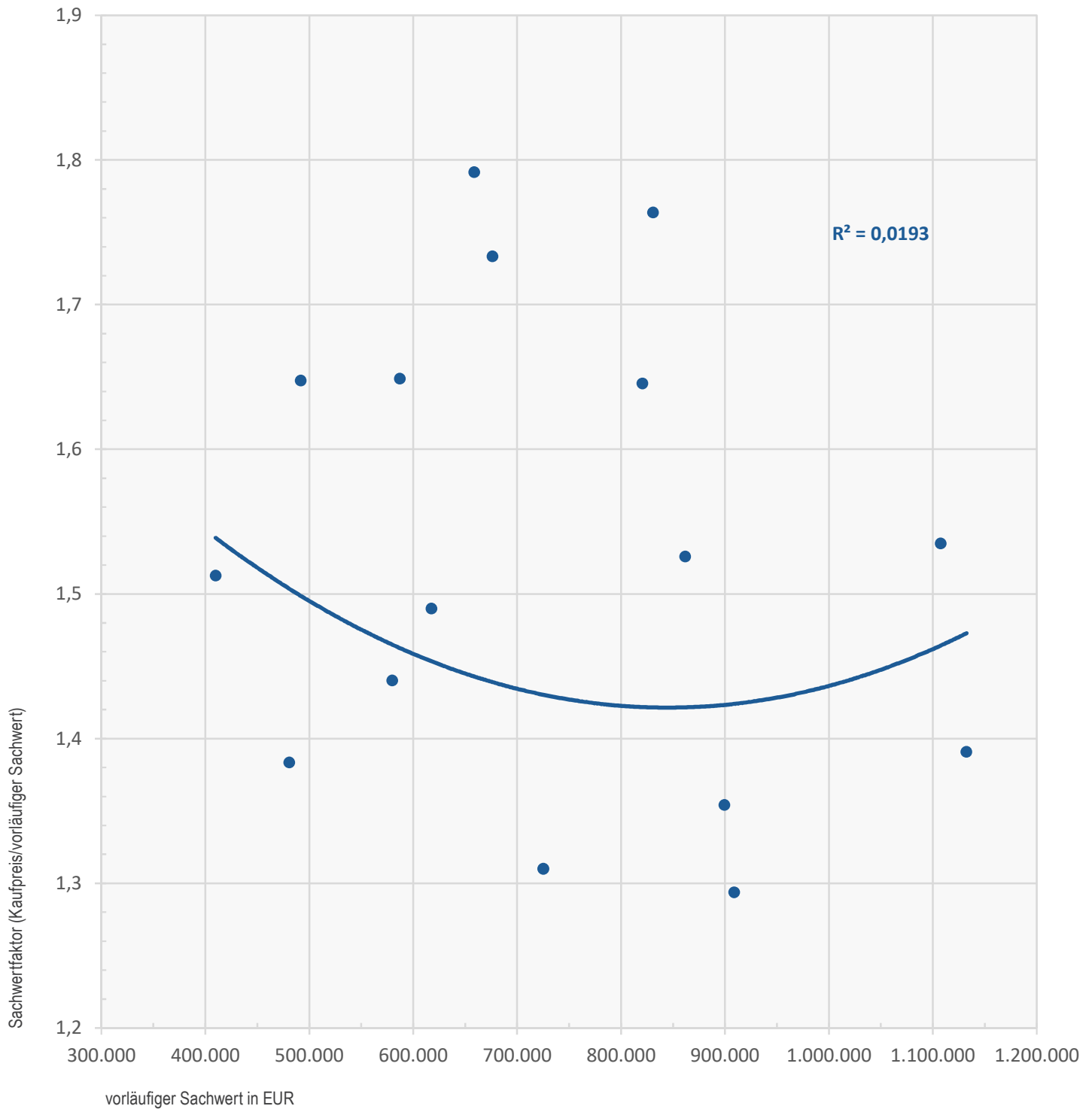
Marktanpassungsfaktor nicht, dieser ist dann sachverständig anzupassen.

7.3.2.1 Sachwertfaktor Doppelhaus alle bereinigte Baujahre



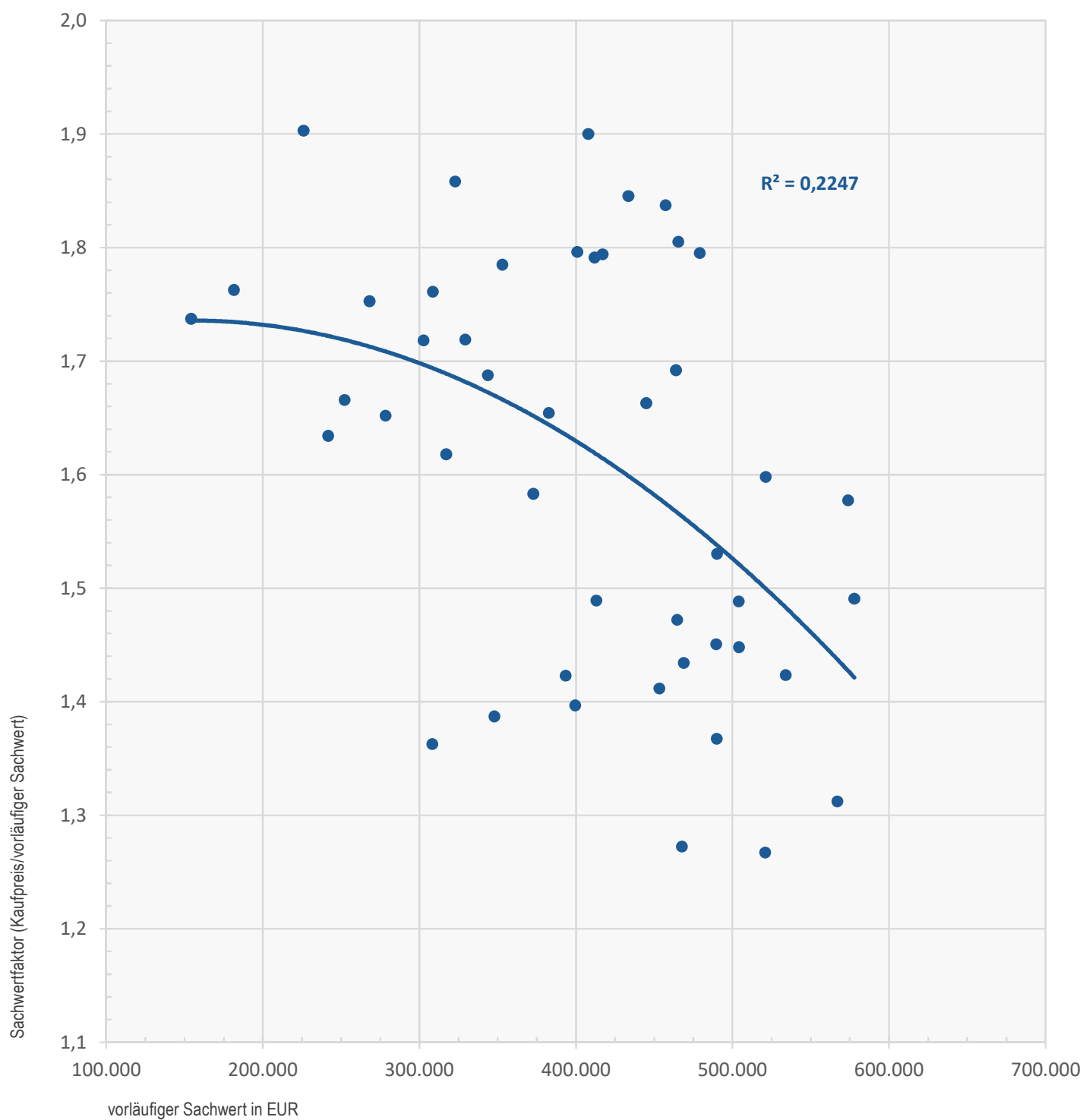
7.3.3 Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

7.3.3.1 Sachwertfaktor EFH/ZFH - beste Wohnlage (Lageklasse 1,0 und 1,5)

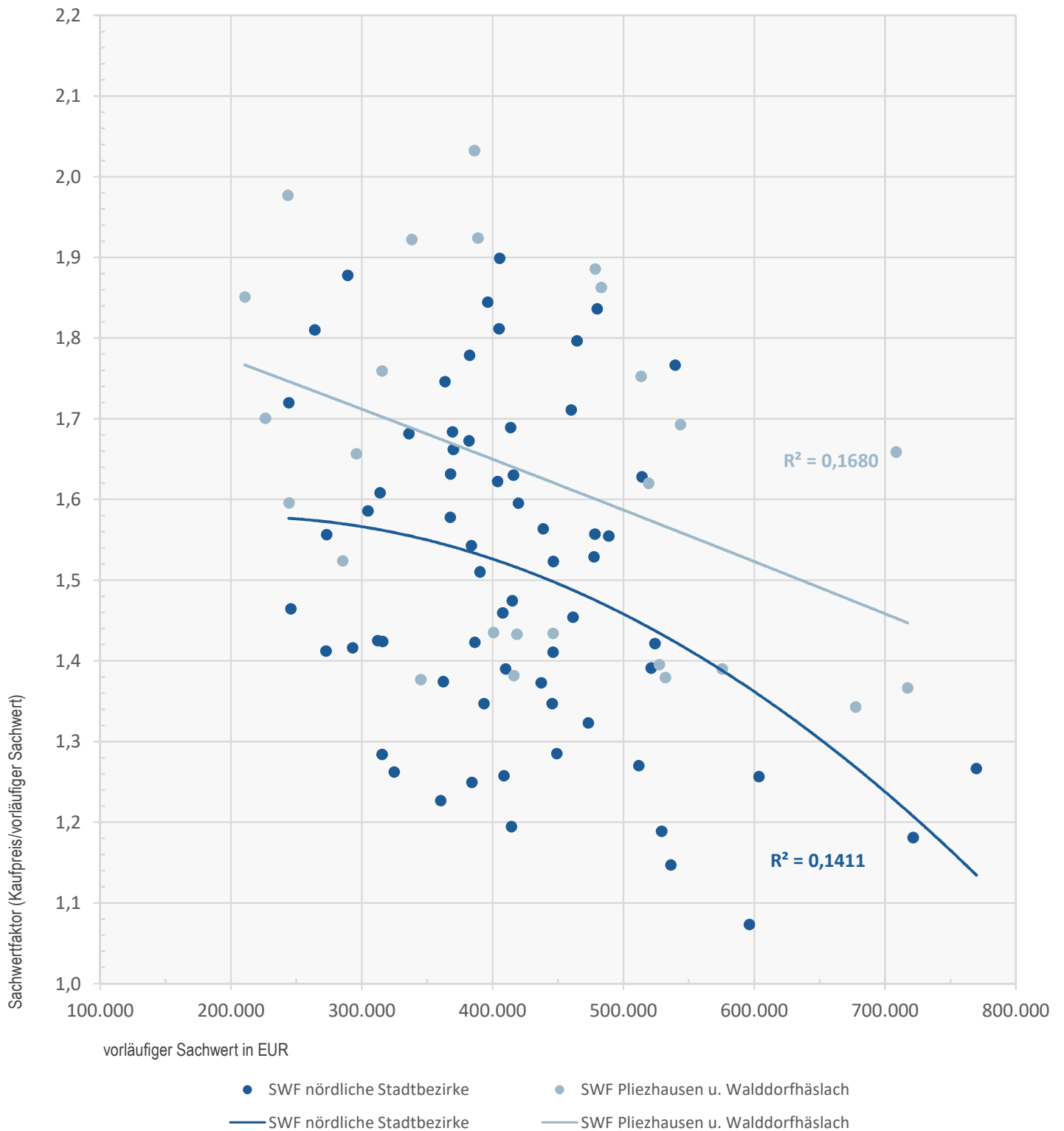


7.3.3.2 Sachwertfaktor EFH/ZFH - gute bis mittlere Wohnlage (Lageklasse 2,0 bis 3,5)

7.3.3.2.1 Sachwertfaktor Stadtbezirk Reutlingen und Betzingen, Gemeindebezirk Wannweil

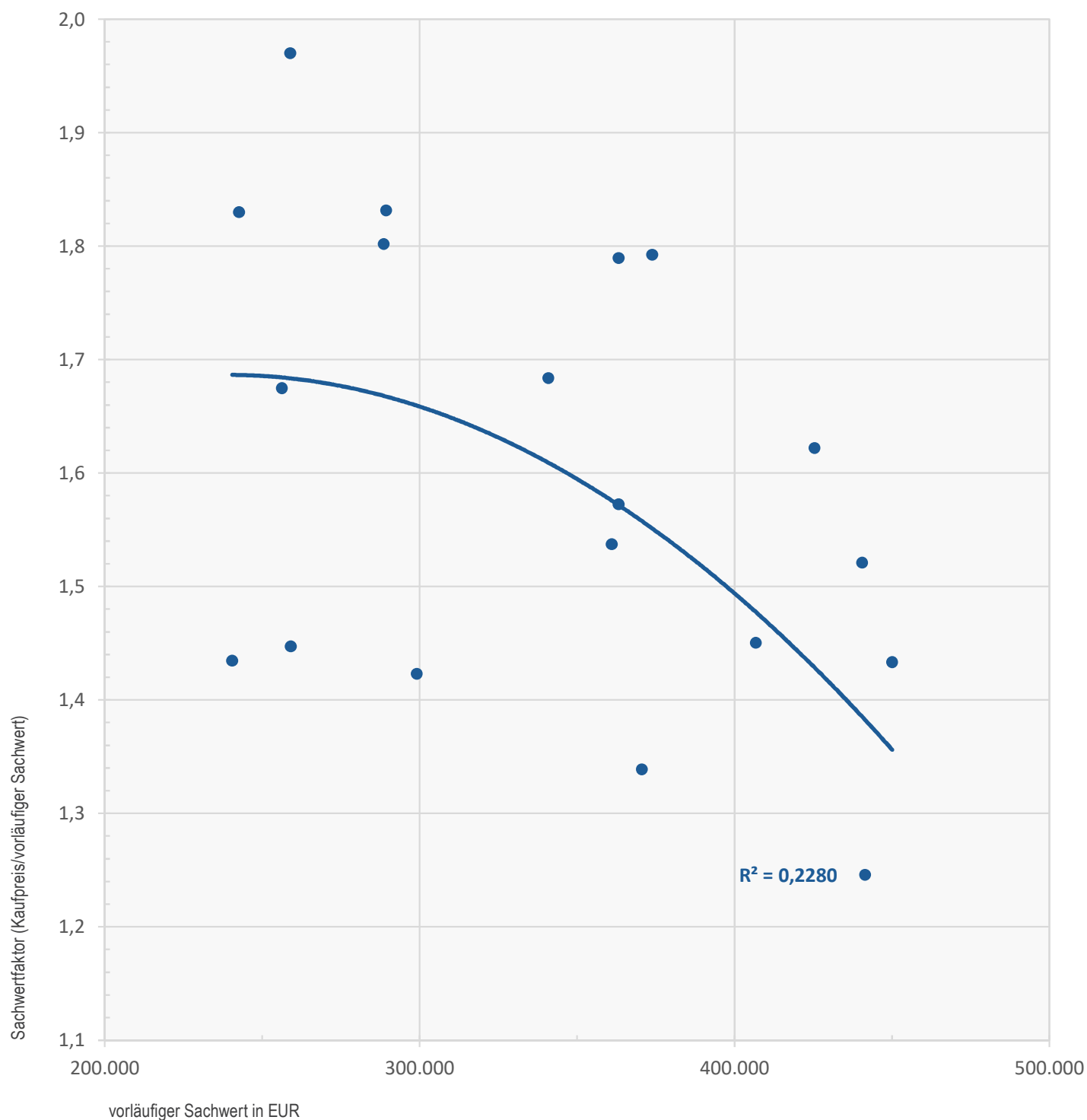


7.3.3.2.2 Sachwertfaktoren Nördliche Stadtbezirke Reutlingens (Sondelfingen, Rommelsbach, Degerschlacht, Sickenhausen, Altenburg, Oferdingen, Reicheneck und Mittelstadt), Gemeindebezirke Pliezhausen und Walddorfhäslach



7.3.3.2.3 Sachwertfaktor Südliche Stadtbezirke Reutlingens

(Ohmenhausen, Bronnweiler, Gönningen)



7.4 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

In der ImmoWertV 2021, Abschnitt 3, § 19 werden mögliche Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Wertunterschieden beschrieben.

Hierzu sind im Geltungsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen bisher keine Ableitungen erfolgt.

7.5 VERGLEICHSAKTOREN FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Mit den abgeleiteten Vergleichsfaktoren können Bewertungen nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Die Finanzverwaltung wendet das Vergleichswertverfahren zur Festsetzung der Erbschaft- und Schenkungsteuer entsprechend §§ 182 ff. Bewertungsgesetz für die Gebäudearten Wohnungseigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser an, sofern der Gutachterausschuss entsprechende Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren ermittelt hat.

Der Auswertung und der Analyse lagen Kaufverträge aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich zu Grunde. Folglich sind die Vergleichsfaktoren auch für dieses anzuwenden.



Wichtig:

Aufgrund des über die beiden Auswertejahre hin teilweise sehr uneinheitlichen Immobilienmarktes wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022 nicht indexiert. D.h. bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren wurden die am Verkaufstag erzielten Kaufpreise verwendet. Daraus ergibt sich, dass es sich bei den ermittelten Vergleichspreisen um einen Durchschnittswert aus den gesamten Verkaufsfällen der Jahre 2021 und 2022 handelt. Je nach vorliegendem Bewertungsstichtag sollte der sich ergebende **Vergleichsfaktor** mit dem Diagramm **7.1.2 Preisindex 2021 und 2022 quartalsweise** überprüft und ggf. entsprechend korrigiert werden.

7.5.1 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser ohne Garage je m ² Wohnfläche Normierung erfolgte auf 150 m ² Grundstücksgröße und einem bereinigten Baujahr von 1980				
Wohnfläche	Bodenrichtwertbereich			
	280 - 349 EUR/m ²	350 - 419 EUR/m ²	420 - 489 EUR/m ²	490 - 559 EUR/m ²
	Vergleichsfaktor [EUR/m ² WFL] auf 10 EUR gerundet			
55 - 79m ²	3990	4090	4190	4290
80 - 99m ²	3740	3850	3950	4050
100 - 119m ²	3500	3600	3710	3810
120 - 139m ²	3260	3360	3460	3570
140 - 199m ²	3010	3120	3220	3320

Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Vergleichswerts

Bauplatzgröße		
Bezeichnung	Gruppe	Faktor
75 - 124 m ²	1	1,021
125 - 174 m ²	2	1,000
175 - 224 m ²	3	0,979
225 - 274 m ²	4	0,958
275 - 324 m ²	5	0,937
325 - 374 m ²	6	0,916
375 - 500 m ²	7	0,895

Bereinigtes Baujahr		
Bezeichnung	Gruppe	Faktor
1960 - 1974	1	0,897
1975 - 1984	2	1,000
1985 - 1994	3	1,103
1995 - 2019	4	1,205

Für die abgeleiteten Bestimmungsgrößen gilt:

- Auswertung mittels Regressionsanalyse
- 78 % der ausgewerteten Kaufverträge (242 Stück) liegen innerhalb einer Abweichung von +/- 20 %
- Bestimmtheitsmaß $r^2 = 0,144$
- Standardfehler des Schätzwertes = 673

Faktor für REH	1,10
Zuschlag für Carport	3.000 EUR
Zuschlag für Garage	8.000 EUR
Zuschlag für Garagengrundstück	8.000 EUR

Merkmale der ausgewerteten Kaufverträge

	Bodenrichtwert EUR/m ²	Bauplatzfläche m ²	bereinigtes Baujahr	Wohnfläche m ²	norm. Kaufpreis EUR/m ² WFL
Mittelwert	445	184	1979	89	3953
Minimum	340	80	1960	57	2193
Maximum	730	488	2020	167	6782

Berechnungsbeispiel

Vergleichswertermittlung für ein Reiheneckhaus:

- BRW 400 EUR/m²
- WFL 90 m²
- Grundstücksgröße 200 m²
- bereinigtes Baujahr 1987
- mit Garage auf separatem Garagenflurstück
- durchschnittlicher Vergleichsfaktor aus den Bewertungsjahren 2021 und 2022

3.850	x	0,979	x	1,103	x	1,10	x	90 m ²	=	411.580 EUR
Vergleichsfaktor bei BRW 400 EUR/m ² und 90 m ² WFL		Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße		Umrechnungskoeffizient bereinigtes Baujahr 1987		Korrekturfaktor REH		WFL		
Zuschlag Garage									+	8.000 EUR
Zuschlag Garagenflurstück									+	8.000 EUR
Durchschnittlicher Vergleichswert aus den Jahren 2021 und 2022										427.580 EUR

Bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren wurde für das Verkaufsjahr 2021 **keine** Indexierung vorgenommen, da sich der Markt innerhalb der Verkaufsjahre sehr stark verändert hat. D.h. die Vergleichswertberechnung zum jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgt entsprechend des nachfolgenden Berechnungsbeispiels.

Vergleichswert für das gleiche Bewertungsobjekt

31.12.2018	427.580 EUR	/	218,6	x	164,9	=	322.543 EUR
im 1. Quartal 2022	427.580 EUR	/	218,6	x	249,5	=	488.020 EUR
im 4. Quartal 2022	427.580 EUR	/	218,6	x	207,5	=	405.868 EUR
Bewertungsstichtag	Durchschnittlicher Vergleichswert aus den Jahren 2021 und 2022		Preisindex RH, DHH (Durchschnitt 2021 und 2022)		Preisindex RH, DHH zum Bewertungsstichtag		Vergleichswert zum Bewertungsstichtag

Für die folgenden Vergleichsfaktoren ist dieses Rechenbeispiel analog anzuwenden.

7.5.2 Vergleichsfaktoren für Doppelhäuser

Vergleichsfaktoren für Doppelhäuser je m ² Wohnfläche Normierung erfolgte auf 200 m ² Grundstücksgröße und einem bereinigten Baujahr von 1980				
Wohnfläche	Bodenrichtwertbereich			
	260 - 369 EUR/m ²	370 - 429 EUR/m ²	430 - 509 EUR/m ²	510 - 609 EUR/m ²
	Vergleichsfaktor [EUR/m ² WFL] auf 10 EUR gerundet			
55 - 99m ²	4140	4450	4770	5080
100 - 119m ²	3760	4070	4390	4700
120 - 139m ²	3380	3700	4010	4320
140 - 199m ²	3010	3320	3630	3950

Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Vergleichswerts

Bauplatzgröße			Bereinigtes Baujahr		
Bezeichnung	Gruppe	Faktor	Bezeichnung	Gruppe	Faktor
125 - 174 m ²	1	0,951	1960 - 1974	1	0,888
175 - 224 m ²	2	1,000	1975 - 1984	2	1,000
>= 225 m ²	3	1,049	1985 - 1994	3	1,112
			1995 - 2019	4	1,224

Für die abgeleiteten Bestimmungsgrößen gilt:

- Auswertung mittels Regressionsanalyse
- 83 % der ausgewerteten Kaufverträge (59 Stück) liegen innerhalb einer Abweichung von +/- 20 %
- Bestimmtheitsmaß $r^2 = 0,282$
- Standardfehler des Schätzwertes = 667
- Garage, Carports und Stellplätze sind im Wert enthalten

Merkmale der ausgewerteten Kaufverträge

	Bodenrichtwert EUR/m ²	Bauplatzfläche m ²	bereinigtes Baujahr	Wohnfläche m ²	Kaufspreis EUR/m ² WFL
Mittelwert	433	365	1982	121	4066
Minimum	260	144	1964	70	2366
Maximum	600	681	2017	195	7099

7.5.3 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser je m ² Wohnfläche Normierung erfolgte auf 550 m ² Grundstücksgröße und einem bereinigten Baujahr von 1980				
Wohnfläche	Bodenrichtwertbereich			
	260 - 349 EUR/m ²	350 - 419 EUR/m ²	420 - 509 EUR/m ²	510 - 680 EUR/m ²
	Vergleichsfaktor [EUR/m ² WFL] auf 10 EUR gerundet			
65 - 109 m ²	4110	4600	5080	5570
110 - 129 m ²	3840	4320	4810	5300
130 - 149 m ²	3560	4050	4540	5020
150 - 169 m ²	3290	3770	4260	4750
170 - 189 m ²	3010	3500	3990	4470
190 - 209 m ²	2740	3230	3710	4200
210 - 229 m ²	2460	2950	3440	3930
>= 230 m ²	2190	2680	3160	3650

Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Vergleichswerts

Bauplatzgröße			Bereinigtes Baujahr		
Bezeichnung	Gruppe	Faktor	Bezeichnung	Gruppe	Faktor
170 - 399 m ²	1	0,892	1960 - 1974	1	0,885
400 - 499 m ²	2	0,946	1975 - 1984	2	1,000
500 - 599 m ²	3	1,000	1985 - 1994	3	1,115
600 - 699 m ²	4	1,054	1995 - 2019	4	1,230
700 - 799 m ²	5	1,108			
>= 800 m ²	6	1,162			

Für die abgeleiteten Bestimmungsgrößen gilt:

- Auswertung mittels Regressionsanalyse
- 74 % der ausgewerteten Kaufverträge (195 Stück) liegen innerhalb einer Abweichung von +/- 20 %
- Bestimmtheitsmaß $r^2 = 0,451$
- Standardfehler des Schätzwertes = 756
- Garage, Carports und Stellplätze sind im Wert enthalten

Merkmale der ausgewerteten Kaufverträge

	Bodenrichtwert EUR/m ²	Bauplatzfläche m ²	bereinigtes Baujahr	Wohnfläche m ²	Kaufpreis EUR/m ² WFL
Mittelwert	427	612	1981	159	4246
Minimum	260	178	1960	86	1553
Maximum	600	2095	2019	460	9783

7.5.4 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Die Vergleichsfaktoren wurden **ohne** Zubehör (z.B. Einbauküche) und **ohne** Tiefgaragenstellplatz, Garage oder Stellplatz im Freien berechnet.

Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplatz, Garage usw. sind in Kapitel 7.5.5 aufgeführt.

7.5.4.1 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen – Erstverkauf

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Erstverkauf je m² Wohnfläche		
Wohnfläche	Lageklasse	
	Lageklasse 2	Lageklasse 3
	Vergleichsfaktor [EUR/m² WFL] auf 10 EUR gerundet	
bis 35 m²	5510	4790
35 – 60 m²	5540	4820
61 – 80 m²	5560	4840
81 – 100 m²	5580	4860
101 – 170 m²	5600	4890

Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Vergleichswerts

Die meisten ausgewerteten Kaufverträge (159) liegen in der Gebäudeart 5 – 10 Familienhaus. Folglich ist eine Ableitung nach den Gebäudearten nicht möglich.

Für die abgeleiteten Bestimmungsgrößen gilt:

- Auswertung mittels Regressionsanalyse
- 86 % der ausgewerteten Kaufverträge (172 Stück) liegen innerhalb einer Abweichung von +/- 20 %
- Bestimmtheitsmaß $r^2 = 0,199$
- Standardfehler des Schätzwertes = 672

Merkmale der ausgewerteten Kaufverträge

	Wohnfläche m²	Kaufpreis EUR/m² WFL
Mittelwert	85	5354
Minimum	22	3794
Maximum	158	7521

7.5.4.2 Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen (ohne Hochhaus- und Scheibenhauseigentumswohnungen)

Vergleichsfaktoren für gebrauchtes Wohnungseigentum je m ² Wohnfläche bezogen auf die Lageklasse 3				
Wohnfläche	Bereinigtes Baujahr			
	1950 - 1979	1980 - 1992	1993 - 2005	2006 - 2019
	Vergleichsfaktor [EUR/m ² WFL] auf 10 EUR gerundet			
bis 35 m ²	3310	3640	3960	4290
35 - 60 m ²	3310	3640	3960	4290
61 - 80 m ²	3310	3640	3960	4290
81 - 100 m ²	3310	3640	3960	4290
101 - 170 m ²	3310	3640	3960	4290

Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Vergleichswerts

Der Einfluss der Gebäudeart auf den Vergleichsfaktor ist in den vergangenen Jahren stets zurückgegangen. Bei der diesjährigen Auswertung lag er in einem nicht signifikanten Bereich.

Auch der Einfluss der Wohnungsgröße auf den Vergleichsfaktor ist in den vergangenen Jahren stets

rückläufig gewesen. In diesem Auswertzeitraum liegt er in einem nicht signifikanten Bereich. Zwecks der besseren Vergleichbarkeit wurde der bisherige Tabellenaufbau beibehalten.

Lageklasse		
Bezeichnung	Gruppe	Faktor
1 und 1,5	1	1,115
2 und 2,5	2	1,058
3 und 3,5	3	1,000
4 und 4,5	4	0,942

Für die abgeleiteten Bestimmungsgrößen gilt:

- Auswertung mittels Regressionsanalyse
- 76 % der ausgewerteten Kaufverträge (516 Stück) liegen innerhalb einer Abweichung von +/- 20 %
- Bestimmtheitsmaß $r^2 = 0,207$
- Standardfehler des Schätzwertes = 634

Merkmale der ausgewerteten Kaufverträge

	Wohnfläche m ²	Bereinigtes Baujahr	Kaufpreis EUR/m ² WFL
Mittelwert	71	1987	3733
Minimum	24	1950	1994
Maximum	163	2019	6308

7.5.4.3 Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen in Hochhaus und Scheibenhause

Vergleichsfaktoren für gebrauchtes Wohnungseigentum je m ² Wohnfläche		
Wohnfläche	Bereinigtes Baujahr	
	1950 - 1979	1980 - 1992
	Vergleichsfaktor [EUR/m ² WFL] auf 10 EUR gerundet	
bis 35 m ²	2940	2920
35 - 60 m ²	2920	2900
61 - 80 m ²	2900	2880
81 - 100 m ²	2880	2870
101 - 170 m ²	2870	2850

Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Vergleichswerts

Für die abgeleiteten Bestimmungsgrößen gilt:

- Auswertung mittels Regressionsanalyse
- 90 % der ausgewerteten Kaufverträge (101 Stück) liegen innerhalb einer Abweichung von +/- 20 %
- Bestimmtheitsmaß $r^2 = 0,006$
- Standardfehler des Schätzwertes = 342

Merkmale der ausgewerteten Kaufverträge

	Wohnfläche m ²	Bereinigtes Baujahr	Kaufpreis EUR/m ² WFL
Mittelwert	88	1974	2890
Minimum	31	1965	1803
Maximum	127	1989	3612

7.5.5 Garagen und Stellplätze

Für Garagen und Stellplätze ergeben sich aus der Kaufpreissammlung keine großen Preisunterschiede. Lediglich in der Reutlinger Innenstadt können teilweise höhere Preise erzielt werden.

Die Wertangaben sind einschließlich Grundstück bzw. Grundstücksanteil.

Die Auswertung umfasst die Jahre 2021 und 2022 ohne Berücksichtigung von Erstverkäufen.

Die Preise für Stellplätze sind in der Regel stark von der allgemeinen Parksituation im jeweiligen Wohngebiet abhängig.

Tiefgaragenstellplätze

Für Tiefgaragenstellplätze und Garagen im Miteigentum (Wohnanlagen) ergibt sich aus der Kaufpreissammlung ein durchschnittlicher Wert von ca. 16.000 EUR.

(Preisspanne von 4.000 EUR bis 28.400 EUR)

Doppel- und Reihengaragen

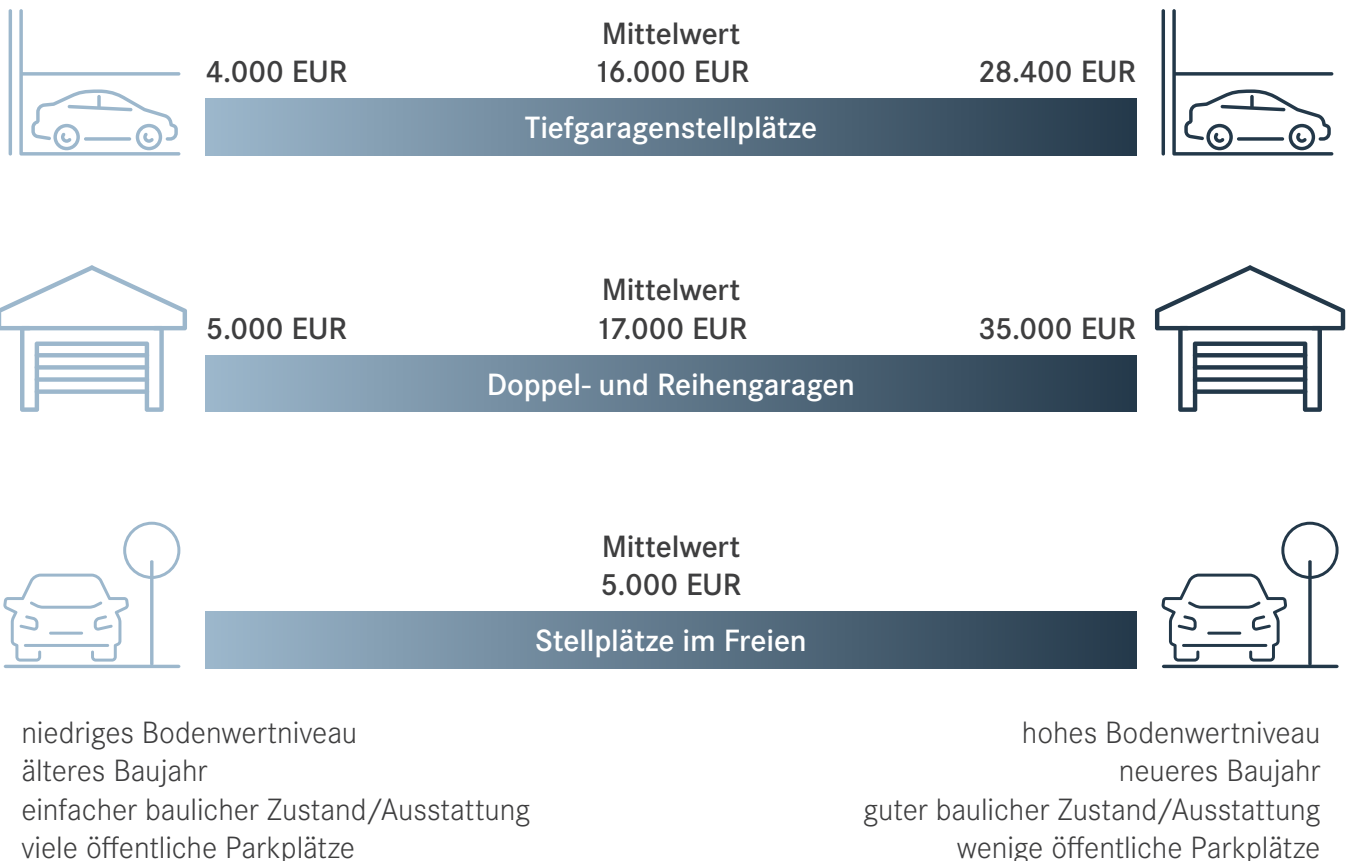
Für Doppel- und Reihengaragen ergibt sich aus der Kaufpreissammlung ein durchschnittlicher Wert von 17.000 EUR.

(Preisspanne von 5.000 EUR bis 35.000 EUR)

Stellplätze im Freien

In den Verkaufsjahren 2021 und 2022 wurden kaum Stellplätze im Freien verkauft. Es sind lediglich Verkaufsfälle einer Wohnungsbaugesellschaft vorhanden. Hierbei handelt es sich um Verkäufe mit besonderem Interesse. Ein durchschnittlicher Wert lässt sich statistisch nicht ableiten.

Als Anhaltspunkt aus der Nachbewertung von bebauten Flurstücken und Eigentumswohnungen ergab sich ein wahrscheinlicher Wert von ca. 5.000 EUR für einen Stellplatz im Freien.



8 SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG

8.1 QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Der qualifizierte Wohnraummietpiegel für das Stadtgebiet Reutlingen trat am 01.12.2018 in Kraft. Die Fortschreibung wurde vom Gemeinderat der Stadt Reutlingen am 31.01.2023 als qualifizierter Mietpiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Der Mietpiegel gilt ab 01.02.2023. Nach zwei Jahren wird er neu aufgestellt.



Die ortsübliche Vergleichsmiete in Reutlingen kann mit dem Online-Rechner bestimmt werden:
mietpiegel-reutlingen.de

In den Gemeinden Pliezhausen, Walddorfhäslach und Wannweil liegt kein qualifizierter Wohnraummietpiegel vor. Ein Mietpiegel kann online abgerufen werden:



mietpiegel-region-reutlingen.de/pliezhausen/
mietpiegel-region-reutlingen.de/walddorphaeslach/
mietpiegel-region-reutlingen.de/wannweil.de

8.2 LAGEKLASSEN

Beschreibung der verschiedenen Wohnlagen (Lageklassen) entsprechend der Kaufpreissammlung.

Lageklasse 1 (beste Wohnlage)

Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastruktur, günstiger Lage (z.B. zur Reutlinger Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen) und meist in Höhen- und Aussichts-lage.

Lageklasse 2 (gute Wohnlage)

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung.

Lageklasse 3 (mittlere Wohnlage)

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung.

Typisch dafür sind die Wohngebiete der Reutlinger Innenstadt und der alten Ortskerne (sanierte Innenstadt- und Ortskernbereiche können der Lageklasse 2 hinzugerechnet werden), soweit sie nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen haben, jedoch keine besondere Freilage haben.

Lageklasse 4 (einfache Wohnlage)

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

9 BODENRICHTWERTKARTEN

Die Bodenrichtwerte für das gesamte Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen können kostenlos über das Portal BORIS-BW (gutachterausschuesse-bw.de) abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte der Stadt Reutlingen können zusätzlich kostenlos im Internet-Stadtplan auf der Homepage der Stadt Reutlingen (reutlingen.de, Suchbegriff: „Bodenrichtwerte“) abgerufen werden. Hier sind flächendeckend alle Bodenrichtwerte des Stadtgebiets dargestellt.



Die einzelnen Zonen mit ihrer Bezeichnung sind unter BORIS-BW (gutachterausschuesse-bw.de) veröffentlicht.

10 GEMEINSAME GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LANDKREIS REUTLINGEN

Das Gutachterausschusswesen ist in Baden-Württemberg bei den Städten und Gemeinden angesiedelt. Nach der Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 26.09.2017 ist es möglich, dass innerhalb eines Landkreises benachbarte Gemeinden die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit auf eine andere Kommune übertragen können.

Im Landkreis Reutlingen sind bereits vier Gemeinsame Gutachterausschüsse in Metzingen, Münsingen, Pfullingen und Reutlingen gebildet worden.

Die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG) führt ein Verzeichnis mit den Kontaktdaten und Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg. Die Seite ist auf der Homepage der ZGG abrufbar (zgg-bw.de).



11 GEBÜHRENSATZUNG

SATZUNG DER STADT REUTLINGEN ÜBER DIE ERHEBUNG VON GEBÜHREN FÜR DIE TÄTIGKEIT DES GUTACHTER-
AUSSCHUSSES UND SEINER GESCHÄFTSSTELLE (GUTACHTERAUSSCHUSSGEBÜHRENSATZUNG)

vom 30.06.2015, zuletzt geändert am 27.10.2022

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GBl. S. 491, 492), hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen in der Sitzung am 30.06.2015 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Gebührenpflicht

Die Stadt Reutlingen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss, für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten für die Wertermittlung Gebühren.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Wertanteils, der das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt, berechnet. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend.

(2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht usw.).

(3) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.

Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Werte berechnet, wenn:

- a) mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinanderliegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.
- b) im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten sind.
- c) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
- d) wertmindernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. Abbruchkosten, Leitungs-, Geh- oder Fahrrechte, Staffelmiete, Altlasten etc. zu berücksichtigen sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Sondereigentumseinheiten, die sich nach § 4 Abs. 2 berechnen.

(4) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lage-typischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

(5) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.

(6) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 4 Abs. 1. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 50 %.

(7) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(8) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50 % ermäßigt.

(9) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

§ 4 Gebührenhöhe

(1) Für die Erstellung von Wertgutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 1.200 Euro zuzüglich 0,25 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts bis 750.000 Euro sowie zuzüglich 0,1 % aus dem über 750.000 Euro hinausgehenden Anteil erhoben. Sind Werte nach § 3 ermittelt worden, so sind diese als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

(2) Bei unbebauten oder fiktiv unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um

40 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.

(3) Für besondere Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren erhoben, die den Verrechnungssätzen für Büroarbeitsplätze nach Laufbahngruppen (Arbeitsplatzkosten 2020 – Stadt Reutlingen) entsprechen.

Stundensätze (ohne MwSt.):

Ingenieur oder Gutachter	79 Euro
Techniker oder Verwaltungsangestellte	64 Euro

Die Zeit wird je angefangene halbe Stunde berechnet.

(4) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Sondereigentumseinheiten zu bewerten, so wird für die Sondereigentumseinheit mit dem höchsten Wert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Sondereigentumseinheit ermäßigt sich die Gebühr um 50%.

(5) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.

(6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(7) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z. B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers) erhöht sich die Gebühr um 10 % bis 100 %.

(8) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für

jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug wird 1,00 Euro pro Seite DIN A4 berechnet.

(9) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird für Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie für GWG-Reihenhäuser eine Gebühr in Höhe von pauschal 150 Euro je Abfrage erhoben (Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie GWG-Reihenhäuser nach Angaben des Antragstellers). Individuelle Abfragen über Umsätze, Durchschnittspreise etc. aus der Kaufpreissammlung werden nach Zeitaufwand abgerechnet.

(10) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte werden für das erste Flurstück 51 bis 130 Euro und für jedes weitere 19 bis 98 Euro Gebühr erhoben.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.

(2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

(3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Umsatzsteuerpflicht

Die Gebühren nach § 4 Abs. 1 bis 8 und § 5 sowie die Auslagen nach § 6 unterliegen der Umsatzsteuer. Der Gebühr und dem Auslagenersatz wird die Umsatzsteuer in der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe hinzugerechnet.

§ 9 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzungsänderung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung in ihrer bisherigen Fassung außer Kraft.

Ausgefertigt!

Reutlingen, 03.08.2015
gez. Barbara Bosch
Oberbürgermeisterin

12 IMPRESSUM



Herausgeber

Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Reutlingen

Geschäftsstelle

Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Reutlingen
- Geschäftsstelle -
Marktplatz 22, 72764 Reutlingen

☎ 07121/303-2519

✉ gutachterausschuss@reutlingen.de

Erscheinungsdatum

20.10.2023

Auswertezeitraum

01.01.2021 - 31.12.2022

Schutzgebühr

Grundstücksmarktbericht 2023
40 EUR

Bodenrichtwertkarte

gutachterausschuesse-bw.de/borisbw
reutlingen.de

© Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen jeder Art oder Übernahme auf Datenträger nur mit Genehmigung des Herausgebers.

13 NOTIZEN



Piktogramme: stock.adobe.com
Titelbild: Song_about_summer/stock.adobe.com

