

Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von
Grundstückswerten bei der Stadt Göppingen

Grundstücksmarktbericht 2023

Jahresbericht 2021 / 2022
Daten für die Wertermittlung 2023 / 2024

**Hinweis: Im Internet sind
die Achsbeschriftungen der
Diagramme unterdrückt**

GRUNDSTÜCKSMARKT



Herausgeber	Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Göppingen
Geschäftsstelle	Stadtverwaltung Göppingen Technisches Rathaus Ebene 3 Zimmer 305 / 306 Nördliche Ringstraße 35 73033 Göppingen Tel. 07161 650 7111 Fax. 07161 650 48 7111 E-Mail: gutachterausschuss@goeppingen.de
Internet	www.goeppingen.de Eingabe des Suchbegriffs „Grundstücksbewertung“ oder „Gutachterausschuss“
Ansprechpartner:	
• Herr Jens Gerl	Leiter der Geschäftsstelle
• Frau Annette Klostermann	Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle; Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten
• Frau Marie-Christin-Anke	Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten
• Frau Andrea Decker	Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten
• Frau Anne Schütze	Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten
• Frau Sandra Esslinger	Vorzimmer, Kaufpreissammlung
• Frau Sara Grimm	Kaufpreissammlung

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

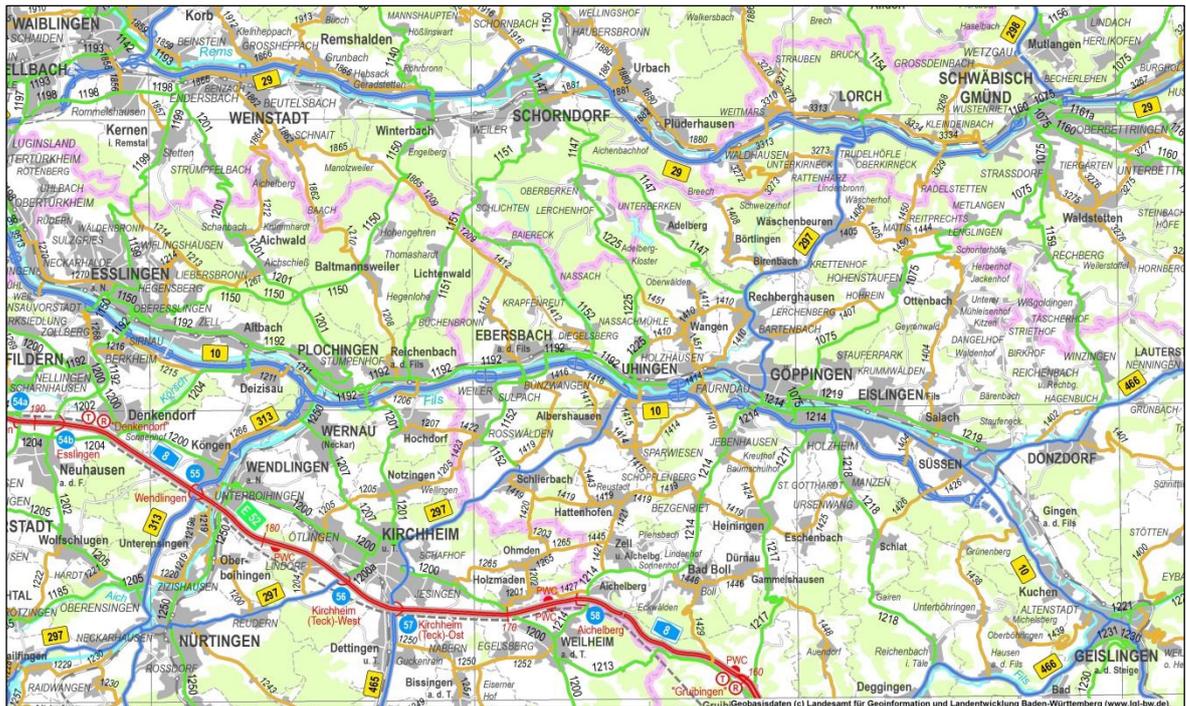
Stand der Veröffentlichung: 25.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Standortinformation.....	4
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....	8
3. Grundstücksmarkt 2021 / 2022 – Umsätze	14
4. Grundstücksverkehr 2021 / 2022 – Preise	30
5. Daten für die Wertermittlung 2023 / 2024 – Grundlagen.....	37
6. Sachwertfaktoren	38
7. Vergleichsfaktoren	42
8. Liegenschaftszinssätze	45
9. Bodenwertaufteilungen	50
10. Wohnungseigentum	51
11. Preise für KFZ-Stellplätze ermittelt aus den Daten der Kaufpreissammlung 2019 - 2022	54
12. Bodenpreisindexreihen	55
13. Bodenrichtwerte	58
14. Veröffentlichungen, Auskünfte und Dienstleistungen	59

1. Standortinformation

Der nordwestliche Teil des Landkreises Göppingen liegt im Dreieck der Oberzentren Stuttgart, Tübingen/Reutlingen und Ulm und verfügt über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur. Über die Autobahn A8, die Bundesstraßen B10, B29 und B297 sowie die Filstalbahn ist Göppingen gut an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden. Der internationale Flughafen Stuttgart ist über die A8 schnell zu erreichen und verbindet die Region mit zahlreichen Großstädten Europas und der Welt. Auch die Messe Stuttgart, gleich neben dem Flughafen, ist von hier aus schnell zu erreichen.



Information zu den Zusammenschlüssen mit benachbarten Gutachterausschüssen

Die seit dem 10.10.2017 in Kraft getretene Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO) ermöglicht den Gemeinden Zusammenschlüsse im Bereich der Gutachterausschüsse von aneinandergrenzenden Gemeinden innerhalb eines Landkreises. Ziel ist die Schaffung von leistungsfähigen Einheiten, die in der Lage sind, alle gesetzlich geforderten Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Als Mindestzahl für eine leistungsfähige Einheit werden hier ca. 1.000 Kaufverträge pro Jahr genannt.

Die Stadtverwaltung Göppingen hat deshalb den angrenzenden Gemeinden eine Zusammenarbeit im Bereich der Gutachterausschüsse grundsätzlich angeboten und hierfür eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung ausgearbeitet. Diesem Angebot haben inzwischen 22 Gemeinden und Städte jeweils durch Gemeinderatsbeschlüsse verbindlich zugestimmt. Um die Handlungsfähigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ständig zu gewährleisten wurden bzw. werden die Zusammenschlüsse in mehreren Schritten vollzogen.

Datum	Zusammenschlüsse mit
01.07.2019	Uhingen
01.01.2020	Aichelberg, Albershausen, Bad Boll, Dürnau, Gammelshausen, Hattenhofen, Ottenbach, Schlierbach, Wäschenbeuren sowie Zell unter Aichelberg
01.07.2021	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Eschenbach, Heiningen, Rechberghausen sowie Süßen
01.11.2022	Eislingen, Salach

Auch die Gemeinden Schlatt und Wangen sowie die Stadt Ebersbach / Fils haben sich zwischenzeitlich entschlossen, dem gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Göppingen beizutreten. Dieser Zusammenschluss ist derzeit im Laufe des Jahres 2024 angepeilt.

Daten der bisher hinzugetretenen Städte und Gemeinden:

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Fläche	Höhe über NHN
Adelberg	Ca. 2.000	9,49 km ²	472 m
Aichelberg	Ca. 1.300	4,01 km ²	482 m
Albershausen	Ca. 4.400	6,5 km ²	328 m
Bad Boll	Ca. 5.300	10,95 km ²	411 m
Birenbach	Ca. 1.900	2,5 km ²	375 m
Börtlingen	Ca. 1.700	8,26 km ²	450 m
Dürnau	Ca. 2.200	5,37 km ²	424 m
Eislingen	Ca. 21.300	16,41 km ²	336 m
Eschenbach	Ca. 2.100	4,8 km ²	458 m
Gammelshausen	Ca. 1.400	3,3 km ²	442 m
Göppingen	Ca. 58.100	59,21 km ²	323 m
Hattenhofen	Ca. 3.000	7,64 km ²	366 m
Heiningen	Ca. 5.100	12,45 km ²	381 m
Ottenbach	Ca. 2.500	11,9 km ²	399 m
Rechberghausen	Ca. 5.400	6,4 km ²	339 m
Salach	Ca. 8.200	8,31 km ²	363 m
Schlierbach	Ca. 3.900	10,97 km ²	355 m
Süßen	Ca. 10.100	12,79 km ²	364 m
Uhingen	Ca. 14.400	24,79 km ²	295 m
Wäschenbeuren	Ca. 4.000	12,95 km ²	442 m
Zell unter Aichelberg	Ca. 3.100	6,39 km ²	384 m

Quelle: Wikipedia

Zur Stadt Göppingen gehören die Stadtbezirke Bartenbach, Bezgenriet, Faurndau, Hohenstaufen, Holzheim, Jebenhausen und Maitis.

Zu Uhingen gehören die Stadtbezirke Baiereck, Diegelsberg, Holzhausen, Nassach und Sparwiesen.

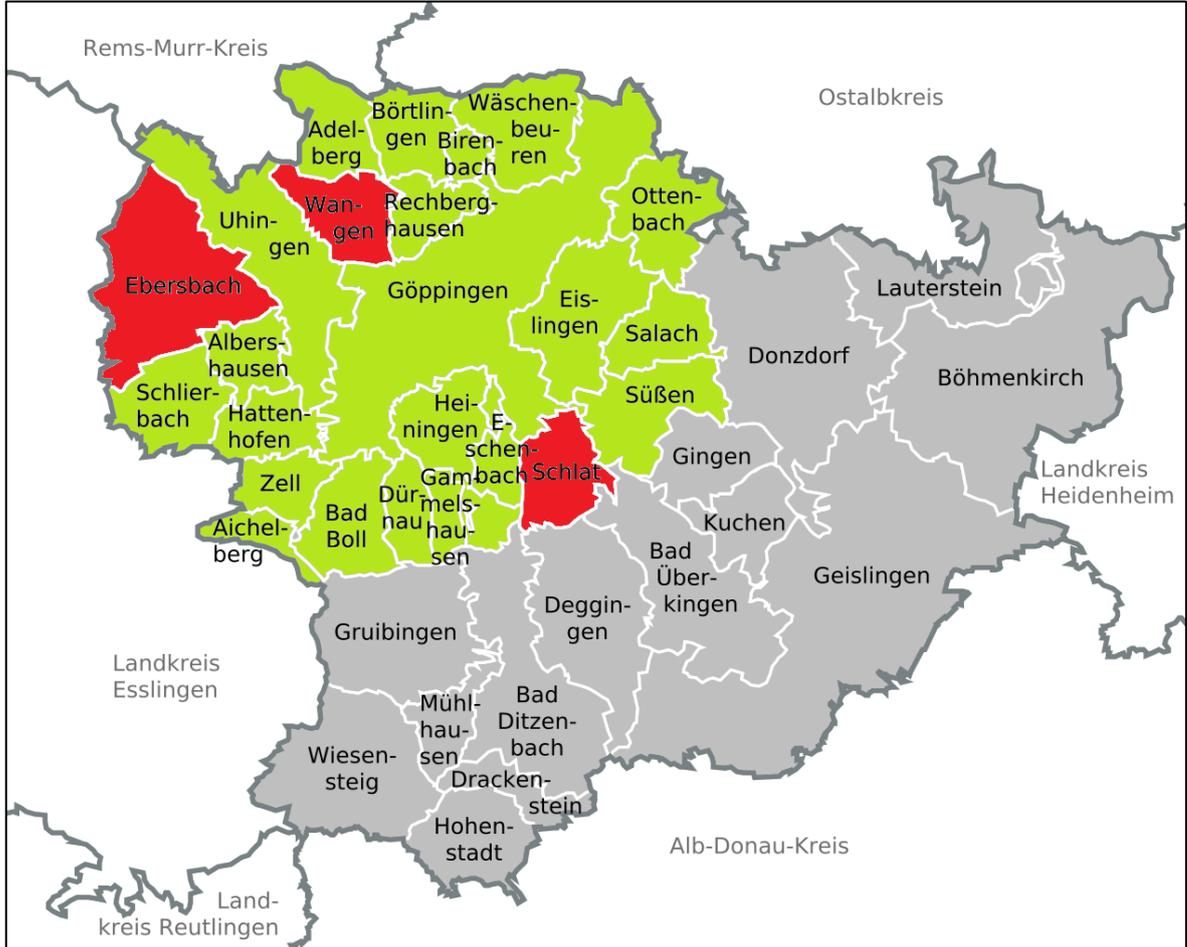
Bad Boll besteht aus den beiden Ortsteilen Boll mit Bad Boll und Eckwälden.

Die Stadt Eislingen besteht aus Großeislingen, Kleineislingen sowie Krummwälden und Eschenbäche.

Zum Gemeindegebiet Zell unter Aichelberg gehört außerdem der Weiler Pliensbach.

Übersichtsplan über die bereits vollzogenen und noch geplanten Zusammenschlüsse

Landkreis Göppingen:



Quelle der Kartengrundlage: wikipedia.de

- Zusammenschluss bereits erfolgt
- Zusammenschluss in Planung
- Zusammenschlüsse mit dem Gutachterausschuss der Stadt Geislingen

2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Gremium von Sachverständigen zur Ermittlung von Grundstückswerten. Er ist in Baden-Württemberg nach § 1 der Gutachterausschussverordnung bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Gemäß § 192 BauGB besteht er aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Gutachter werden für einen Zeitraum von 4 Jahren bestellt.

Der Gutachterausschuss ist in seiner rechtlichen Stellung einer hoheitlich tätigen Behörde gleichzustellen. Die Sitzungen des Gutachterausschusses sind nichtöffentlich.

Bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss üblicherweise mit dem Vorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter sowie mindestens 2 weiteren Gutachtern besetzt.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist für dessen Arbeit sowie die Arbeit der Geschäftsstelle verantwortlich.

2.1 Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Er führt eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Damit soll er zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und Sachverständigen Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung stellen.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Verwaltung der Stadt Göppingen eingerichtet ist. Nach § 8 der Gutachterausschussverordnung obliegt der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB,
- die Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
- die Anfertigung der Zusammenstellung der Bodenrichtwerte,
- die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach § 11 und über Bodenrichtwerte nach § 12 Gutachterausschussverordnung.

Der Gutachterausschuss ist nach §197 BauGB befugt, mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und Personen wie Eigentümern und Mietern einzuholen, die Angaben über das Grundstück machen können.

2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Bestellungsperiode vom 15.09.2022 bis 14.09.2026

Vorsitzender:

Peter **Koreck** Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter für Göppingen:

Ralf **Bressmer** Dipl.-Betriebswirt (FH) / Geschäftsführer

Peter-Michael **Dauner** Dipl.-Ing., Freier Architekt BDA

Jens **Gerl** Dipl.-Ing. (FH), Vermessungsingenieur

Gutachter für Göppingen:

Marie-Christin **Anke** Dipl.-Wirtschafts-Ing (FH)

Manfred **Brecht** Genossenschaftlicher Bankbetriebswirt, Geschäftsführer

Nadine **Kaspari** Immobilienfachwirtin (IHK), Gutachterin (WF) für
Grundstücksbewertung

Kai **Koreck** Master of Arts - Architekt

Thomas **Matejka** Dipl.-Ing. (FH), Vermessungsingenieur

Bernd **Mühlhäuser** Dipl.-Betriebswirt (FH), Ressortleiter Immobilien

Peter **Witek** Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Adelberg:

Hans-Dietmar **Gottschalk** Dipl.-Ing (FH) Vermessung

Gutachter für Adelberg:

Peter **Regelmann** Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

Dr. Stefan **Wozazek** Diplomgeologe, Schadstoffgutachter

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Aichelberg:

Carl-Heinz **Mosch** Architekt

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Albershausen:

Willy **Wittlinger** Oberstudienrat i. R.

Gutachter für Albershausen:

Heiko **Biedebach** Zimmerermeister

Uwe **Seitz** Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Bad Boll:

Andreas **Milde** Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Gutachter für Bad Boll:

Dieter **Bässler** Dipl.-Bauingenieur / Energieberater HWK

Stefan **Krüll** Bereichsleiter Immobilien / Baufinanzierung

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Birenbach:

NN

Gutachter für Birenbach:

Heinrich Späth	Technischer Leiter und Geschäftsführer
Annette Klostermann	Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Börtlingen:

Dieter Abele	Bauingenieur
---------------------	--------------

Gutachter für Börtlingen:

Dietmar Haug	Bauingenieur
Matthias Dichtl	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Dürnau:

Frank Anders	Freier Architekt und Sachverständiger
---------------------	---------------------------------------

Gutachter für Dürnau:

Manfred Maier	Elektrikermeister
----------------------	-------------------

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Eislingen:

Günther Weber	Dipl.-Ing. (TU) Bauingenieur
----------------------	------------------------------

Gutachter für Eislingen:

Klaus Nickl	Dipl.-Ing, Geschäftsführer
Gerhard Fischer	Dipl.-Ing. (FH)
Oliver Staudenmaier	Immobilien Gutachter HypZert (F)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Eschenbach:

Wilfried Eitle	Staatlich geprüfter Bautechniker
-----------------------	----------------------------------

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Gammelshausen:

Frank Anders	Freier Architekt und Sachverständiger
---------------------	---------------------------------------

Gutachter für Gammelshausen:

Wolfgang Scheiring	Bauingenieur
Walter Krummrein	Nebenerwerbslandwirt

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachterin für Hattenhofen:

Bianca Wolf-Hofmann	Steuerberaterin
----------------------------	-----------------

Gutachter für Hattenhofen:

Bernd Liebrich	Dipl.-Ing (FH), öbv Sachverständiger für Gebäudeschäden
Martin Läpple	Landwirt

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Heiningen:

Rolf **Reick** Vermessungstechniker

Gutachter für Heiningen:

Reinhold **Tom** Elektrotechniker

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachterin für Ottenbach:

Ingrid **Schleicher** Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Gutachter für Ottenbach:

Franz **Hanik** Dipl.-Ing. Elektrotechnik

Mirjam **Dommer** Bachelor of Arts – Public Management

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Rechberghausen:

Martin **Kriegisch** MA Architektur

Gutachter für Rechberghausen:

Rolf **Schmid** Dipl.-Bauingenieur

Lutz **Meinel** Dipl.-Ing. (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Schlierbach:

Martin **Rückschloß** Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Salach:

Dieter **Merath** Geprüfter Betriebswirt HwO

Gutachter für Salach:

Martin **Peschel** Freier Architekt und Künstler

Fred **Eisele** Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Gutachter für Schlierbach:

Dieter **Haller** Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachterin für Süßen:

Andrea **Just** Dipl.-Ing. Architektin, Stadtbauamtsleiterin

Gutachter für Süßen:

Hans **Zeeb** Dipl.-Ing., Freier Architekt

Simone **Neuhold** Dipl.-Ing. (FH), Architektin

Petra **Wagner** Arztfachhelferin

Christine **Ziller** Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Uhingen:

Dieter **Bodmer** Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Gutachter für Uhingen:

Mirko **Doll** Dipl.-Betriebswirt (FH)

Rainer **Frey** Geschäftsführender Kaufmann

Frank **Hollatz** Dipl.-Ing. (FH)

Martin **Mühleisen** Dipl.-Ing. (FH), Vermessungsingenieur

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Wäschenbeuren:

Erich **Hieber** Landwirt

Gutachter für Wäschenbeuren:

Manfred **Weber** Vermessungstechniker

Heinz **Weber** Architekt

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Zell unter Aichelberg:

Martin **Holl** Finanzbeamter i. R.

Gutachter für Zell unter Aichelberg:

Marco **Papatheo** Mietverwalter

Tobias **Schmid** Gas- und Wasserinstallateur

Gutachter (Vertreter des Finanzamts):

Thomas **Bayer**

Feride **Senol** (Stellvertreterin)

Kurt **Spindler** (Stellvertreter)

2.3 Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte

Zur Führung der Kaufpreissammlung wird jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt.

Die für die Wertermittlung bedeutsamen Vertragsinhalte werden anonymisiert, also ohne die personenbezogenen Daten (z.B. Namen der Vertragspartner), in der Kaufpreissammlung – die aus Kaufpreiskarte und Kaufpreisdatei besteht – erfasst. Damit stehen dem Gutachterausschuss die Basisdaten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, für die Erstattung von Verkehrswertgutachten und für die Ermittlung sonstiger wertrelevanter Daten (Grundstücksmarktberichte) zur Verfügung und können ausgewertet werden. Für jeden Auswertungsfall werden möglichst die Zustandsmerkmale des Grund und Bodens gemäß § 5 und 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung erfasst.

Nach § 196 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch haben die Gutachterausschüsse auf Grund dieser Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Diese ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei baureifem Land wird gekennzeichnet, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen.

Der Bodenrichtwert führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert eines bestimmten unbebauten Grundstücks. Schlüsse vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert eines zu bewertenden Grundstücks können nur unter Berücksichtigung vorhandener Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften gezogen werden. Diese sind die spezielle Lage, der Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungszustand, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der Zeitfaktor. Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können damit im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung, d.h. die Erstellung eines Wertgutachtens nicht ersetzen.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Die Vorschrift verdeutlicht den Willen des Gesetzgebers, dass mit der Veröffentlichung der ermittelten Bodenrichtwerte zur Transparenz des Bodenmarktes beigetragen werden soll. Das Finanzamt erhält ebenfalls eine Mitteilung über die ermittelten Bodenrichtwerte. Außerdem kann jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle verlangen. Die Werte werden in Listenform und in der sogenannten Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet auch die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht.

3. Grundstücksmarkt 2021 / 2022 – Umsätze

3.1 Der Grundstücksmarkt 2021 / 2022 im Überblick

Auf Grund von teilweise nicht vorhandenen Daten aus der Vergangenheit bei einigen Kommunen wird im Folgenden überwiegend auf die Daten der Stadt Göppingen eingegangen.

Die Anzahl der Kaufverträge auf dem Stadtgebiet Göppingen inkl. der Stadtbezirke blieb im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2020 nahezu konstant bei steigendem Umsatz. Im Jahr 2022 erfolgte zahlenmäßig ein deutlicher Rückgang von ca. 20% bei nur geringem Umsatzrückgang.

Den zahlenmäßig größten Teilmarkt stellte hierbei auch dieses Mal in beiden Jahren wieder traditionell das Wohnungs- und Teileigentum mit deutlich über 50%. Dieser Anteil ist bei den Städten deutlich größer als bei den eher ländlich geprägten Gemeinden, wo der Anteil der freistehenden eigengenutzten Gebäude überwiegt.

Bei den Bodenrichtwerten geht der Anstieg in vielen Kommunen seit der letzten Feststellung zum 01.01.2022 nahezu flächendeckend, jedoch meist mit geringerer Dynamik weiter. Dies betrifft in Göppingen selbst sowohl die Wohn- als auch die Gewerbegrundstücke. Auch in den Richtwertzonen der Göppinger Kernstadt wurden wieder flächendeckend steigende Werte ermittelt.

Analog zu den Vorjahren verteuerten sich auch die Preise der Eigentumswohnungen in einem vor einigen Jahren noch unvorstellbaren Ausmaß. Dieser Anstieg ist bei allen Baujahrenbereichen zu beobachten, im letzten Jahr aber vor allem im Neubaubereich.

Kaum Veränderungen gab es auch dieses Mal wieder bei den Agrarlandgrundstücken. Lediglich geringe Veränderungen konnten hier – je nach Gebiet – verzeichnet werden. Ausnahmen gab es zum Teil bei den Gartenland-Freizeitgrundstücken.

Hinweis: Durch die erfolgten Zusammenschlüsse sind für die neuen Gemeinden / Städte Darstellungen aus der Vergangenheit weiterhin noch nicht möglich. Deshalb haben wir uns für absehbare Zeit dafür entschieden, die Daten aus dem Stadtgebiet Göppingen in den meisten Fällen in gewohnter Weise abzubilden und von den neuen Gemeinden / Städten eben nur die bisher vorhandenen Daten bzw. Daten der letzten beiden Jahre.

Allgemeiner Hinweis: In allen folgenden Diagrammen und Daten sind schon die Daten von Eislingen und Salach enthalten, da diese schon bisher eine Kaufpreissammlung geführt haben und diese in die Datenbank des gemeinsamen Gutachterausschusses integriert wurde.

3.2 Gesamtumsätze

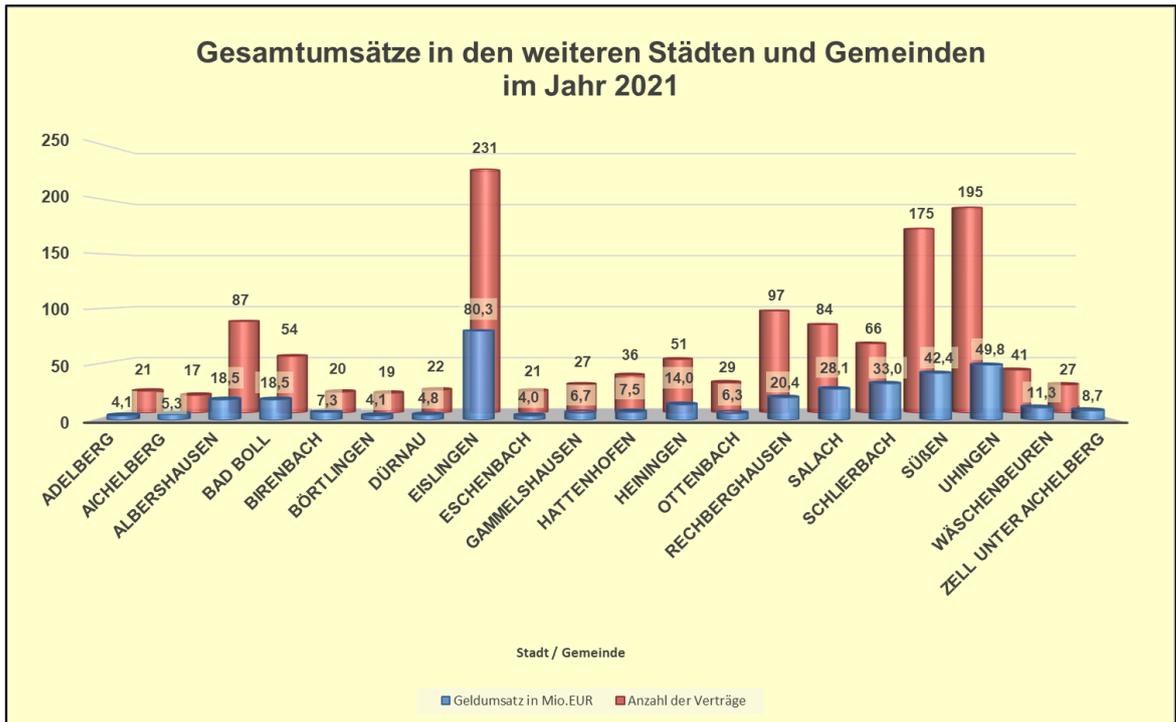
Insgesamt wurden im Jahr 2021 auf dem Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses 2.046 Kaufverträge abgeschlossen bei einem Gesamtumsatz von 646,6 Mio. EUR.

Im Jahr 2022 ging vor allem die Anzahl der Kaufverträge sehr deutlich zurück auf 1.643 Kaufverträge (-19,7%) und einen nur relativ leicht reduzierten Umsatz von 613,3 Mio. EUR (-5,1%).

Diese Werte beinhalten, wie oben erwähnt, auch schon die Zahlen von Eislingen und Saalach, auch wenn diese beiden Kommunen erst im November 2022 zum gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Göppingen dazugekommen sind.

Geldumsätze und Anzahl der Kaufverträge



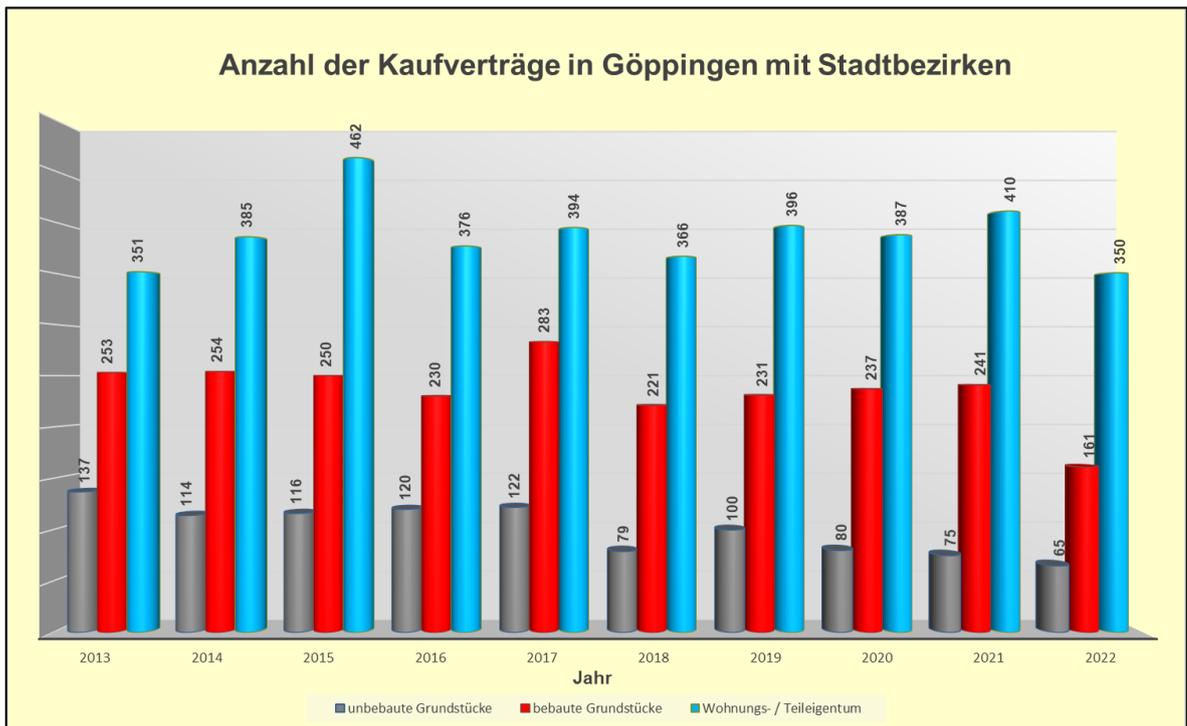


3.3 Umsätze nach Grundstücksarten

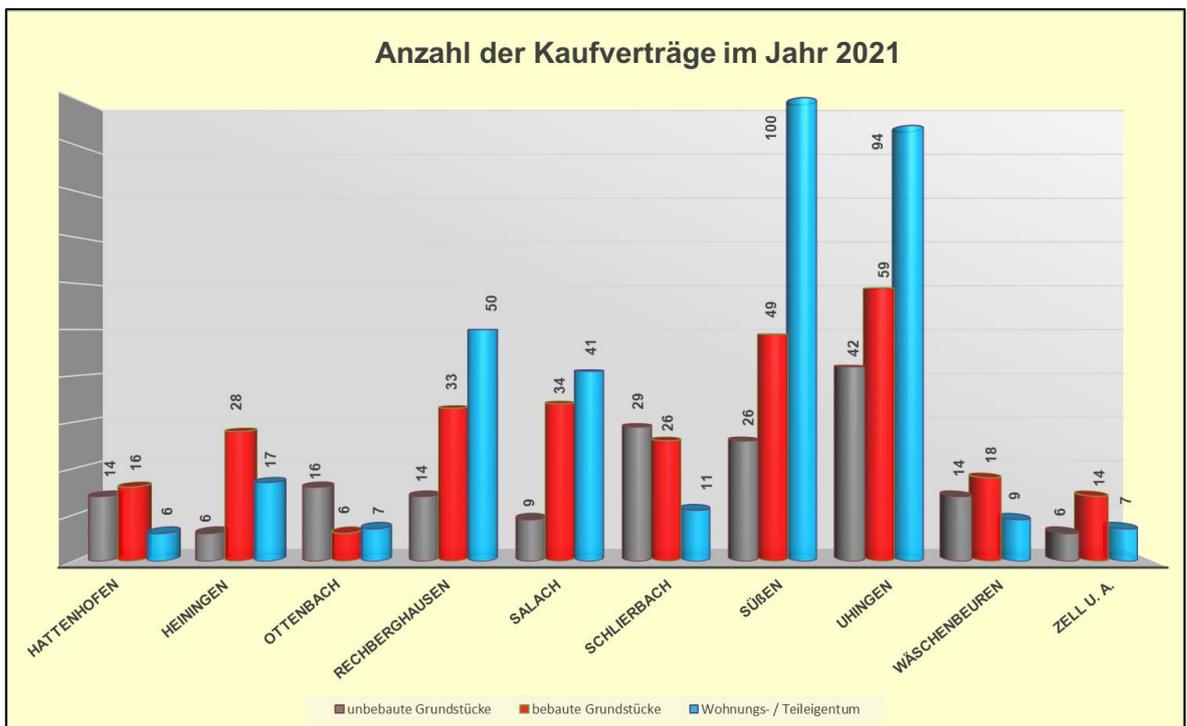
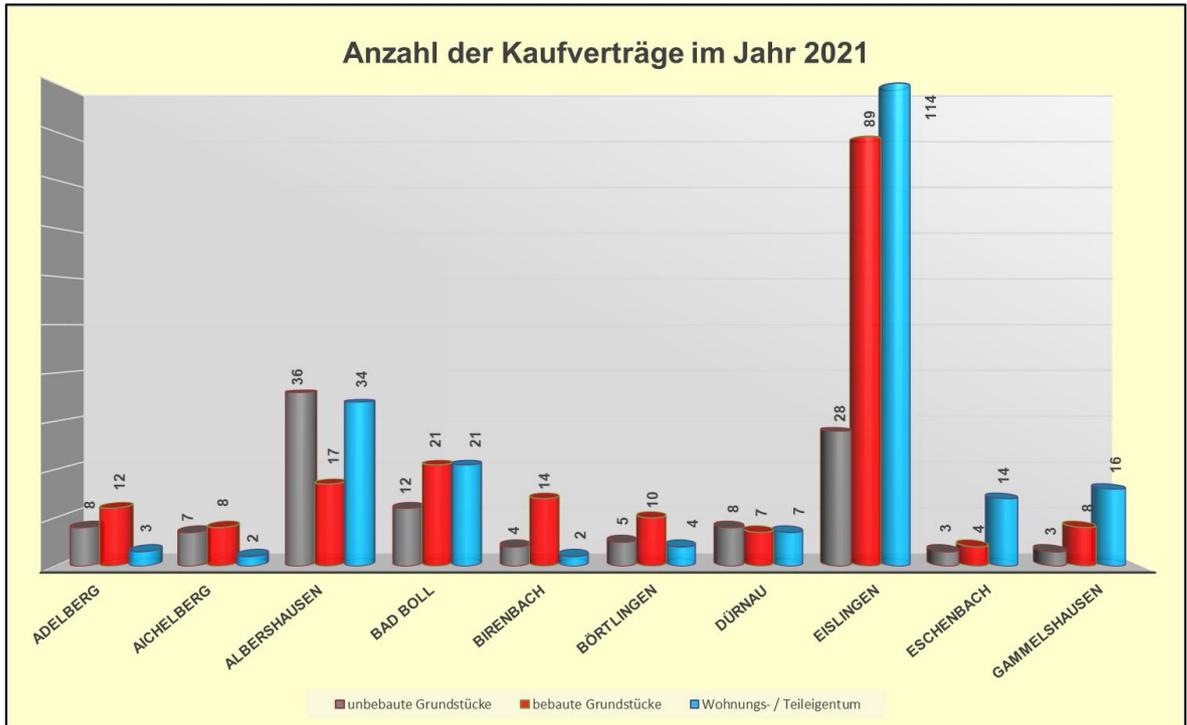
Die Umsätze in Göppingen waren im Jahr 2021 in allen 3 Bereichen relativ stabil im Vergleich zu 2020, gingen 2022 jedoch vor allem im Bereich der bebauten Grundstücke sowie beim Wohnungs- und Teileigentum deutlich zurück.

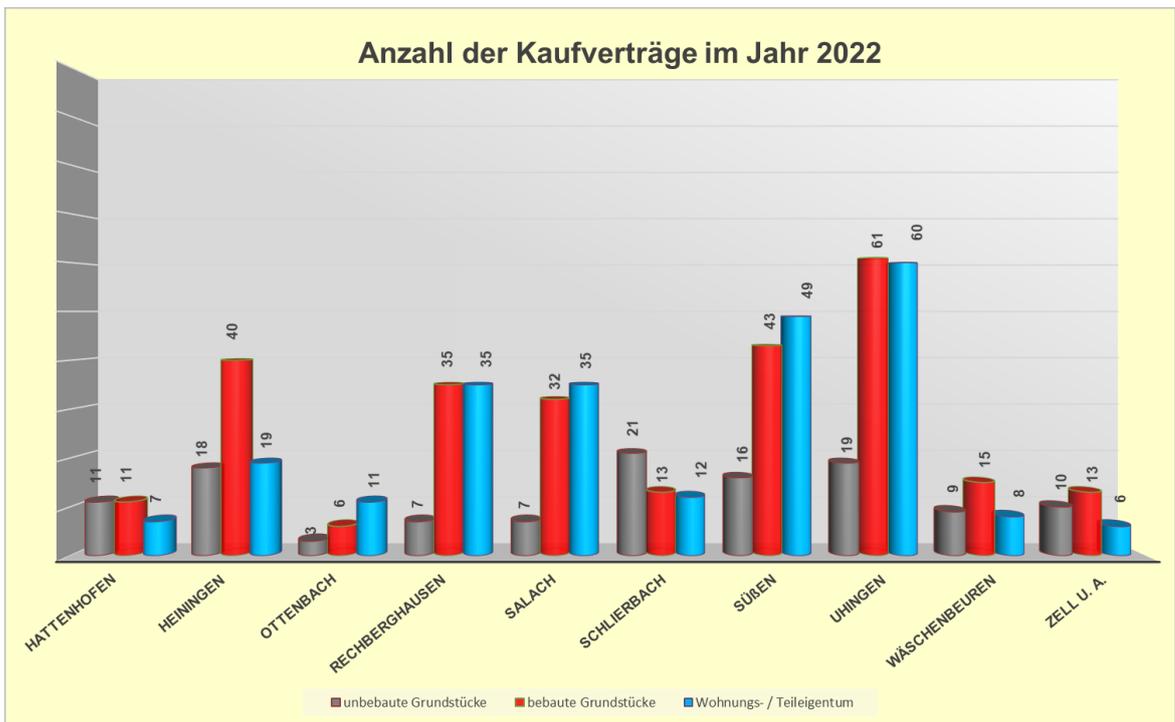
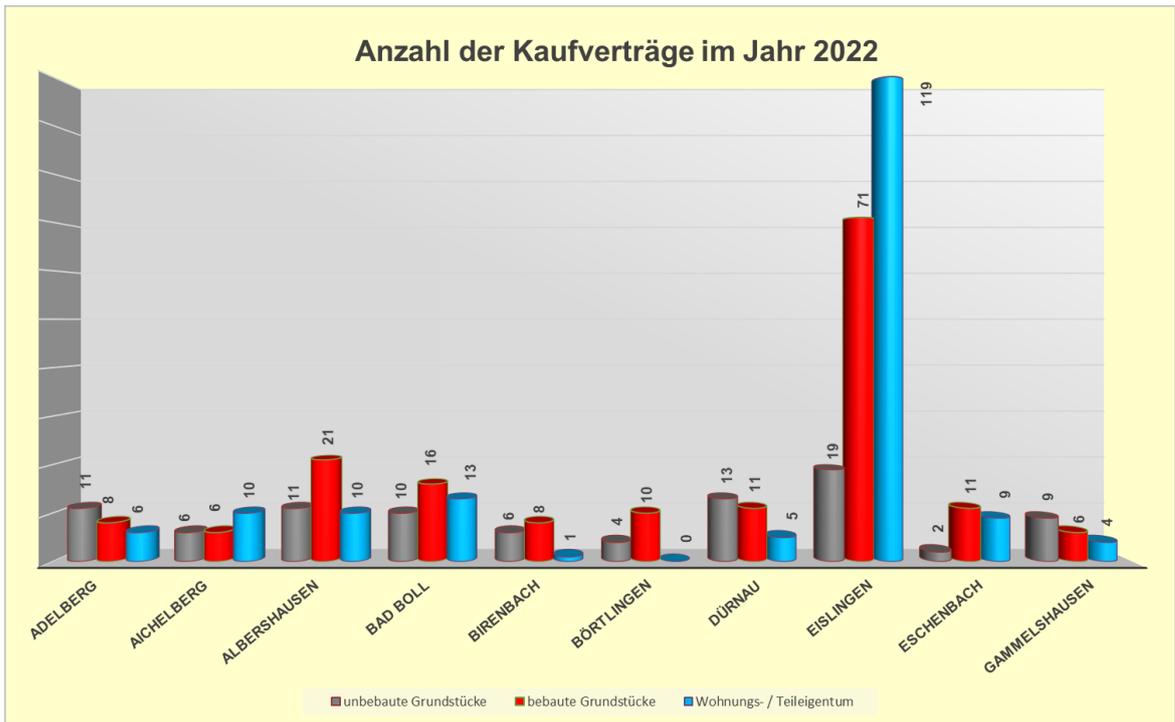
Bei den anderen Kommunen ist die Entwicklung von 2021 auf 2022 insgesamt sehr uneinheitlich, überwiegend aber eben auch zurückgehend.

Die Entwicklung der Umsätze nach der Anzahl der Verträge in Göppingen



Die Umsätze nach der Anzahl der Verträge in den weiteren Städten und Gemeinden

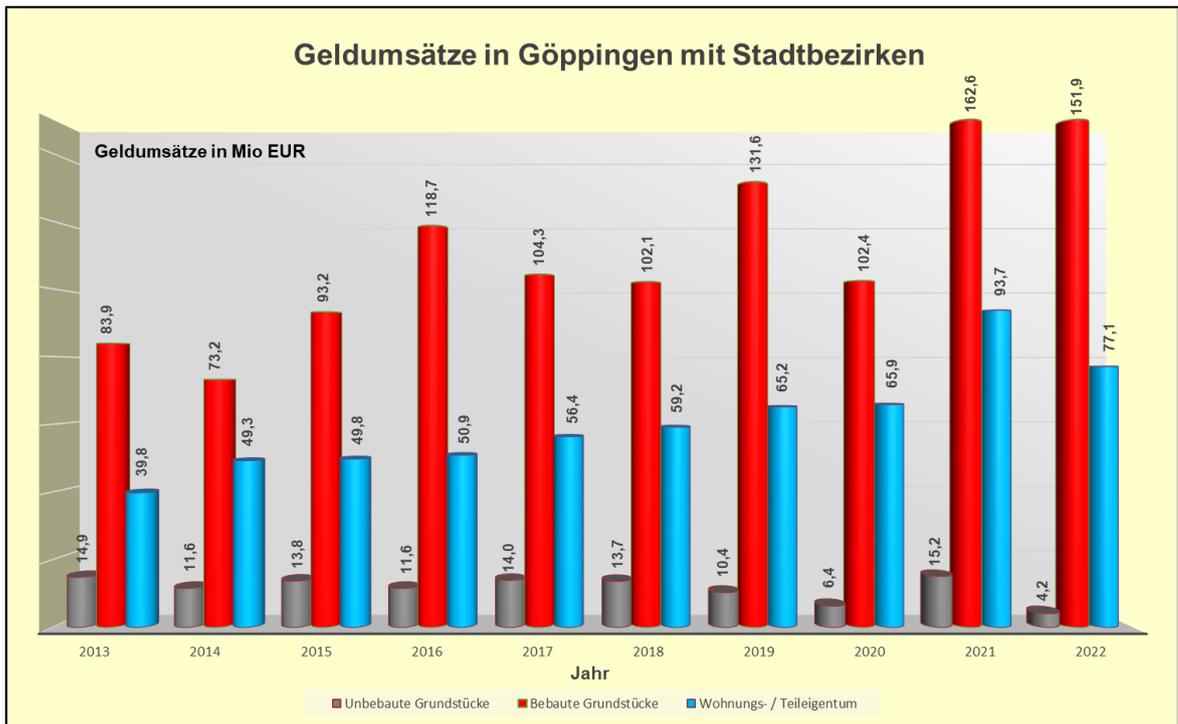




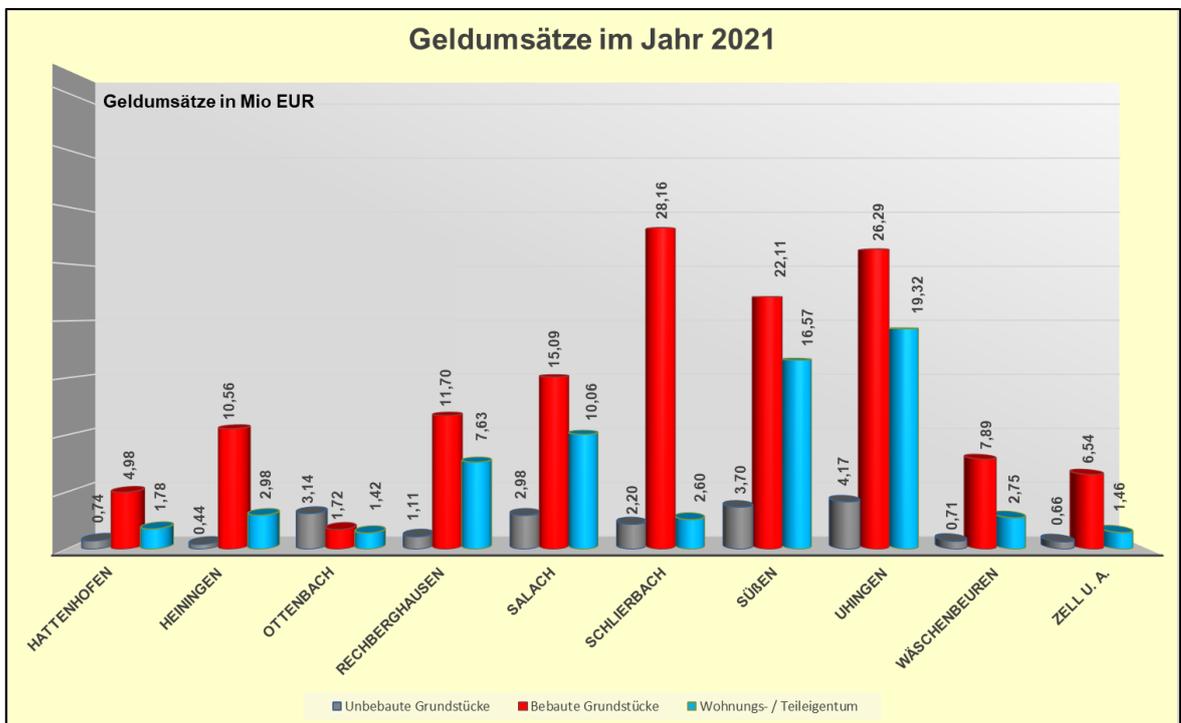
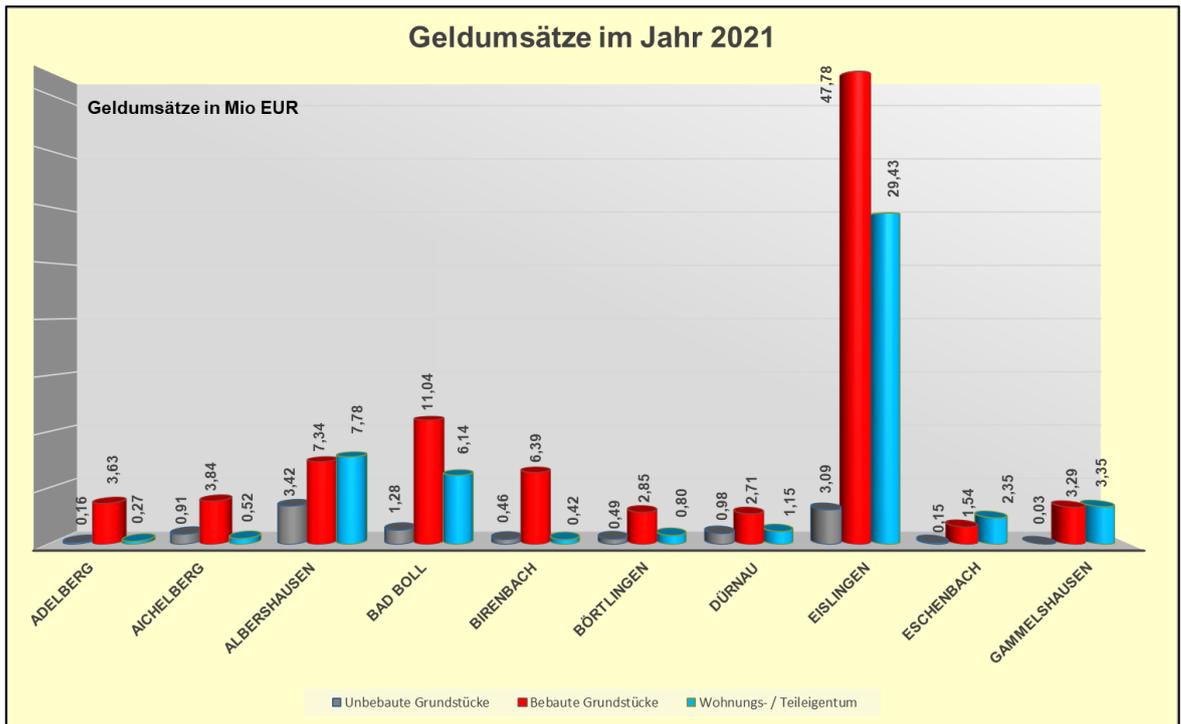
Die Geldumsätze in Göppingen entwickelten sich in den Jahren 2021 und 2022 auf ein Rekordniveau bei den bebauten Grundstücken. Bei den unbebauten Grundstücken folgte auf ein Zwischenhoch im Jahr 2021 ein deutlicher nahezu historischer Rückgang. Bei Wohnungs- und Teileigentum war im Jahr 2021 ebenfalls ein Rekordwert zu verzeichnen, im Jahr 2022 ging dieser Wert jedoch ebenfalls deutlich zurück, lag aber immer noch über dem Wert von 2020.

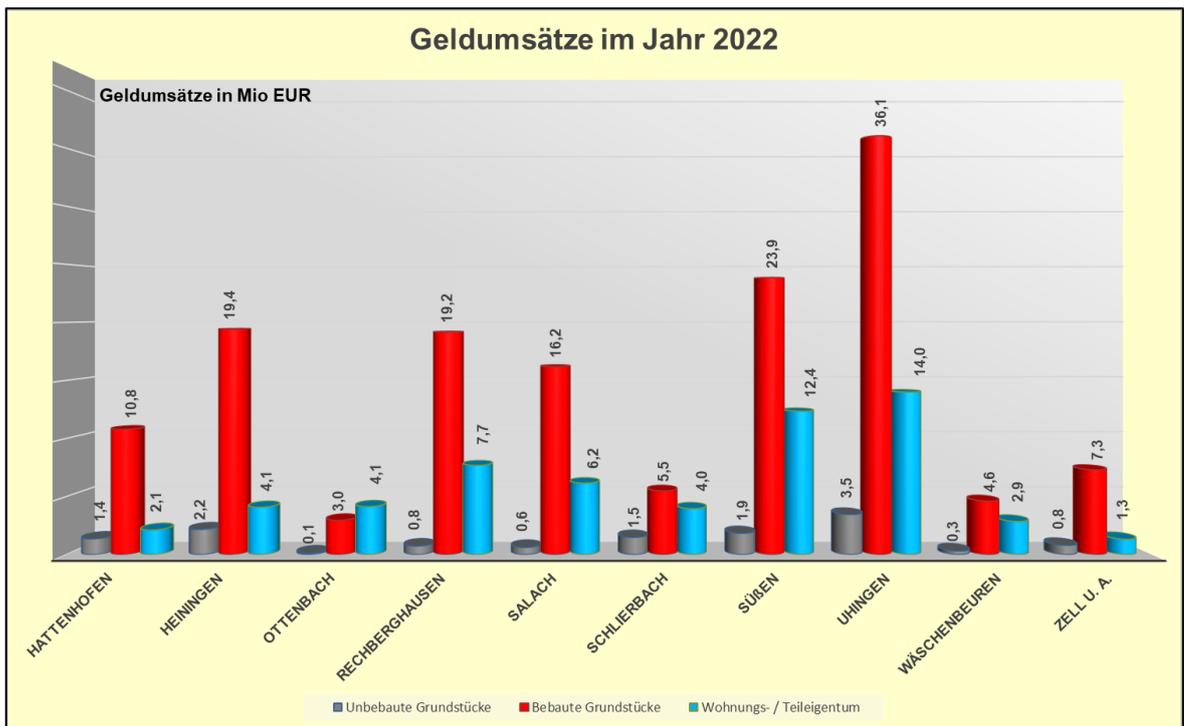
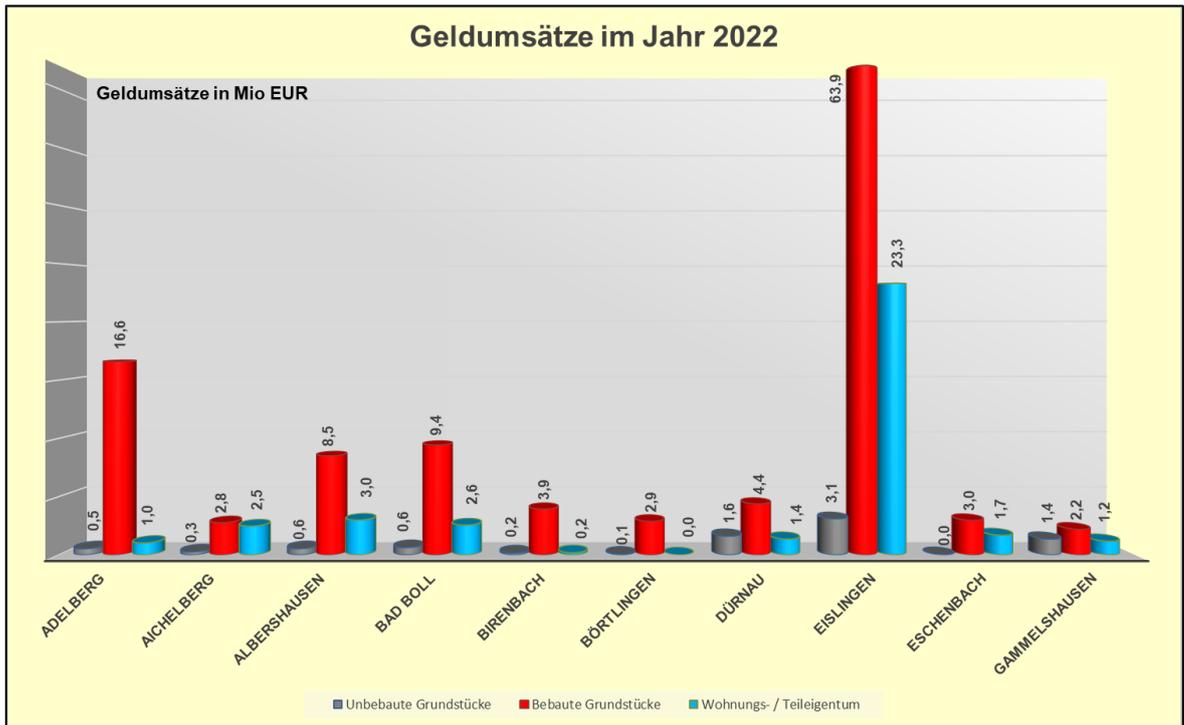
Bei allen weiteren Städten und Gemeinden zeigt sich ein sehr uneinheitliches Bild.

Die Entwicklung der Geldumsätze in Mio. EUR in Göppingen



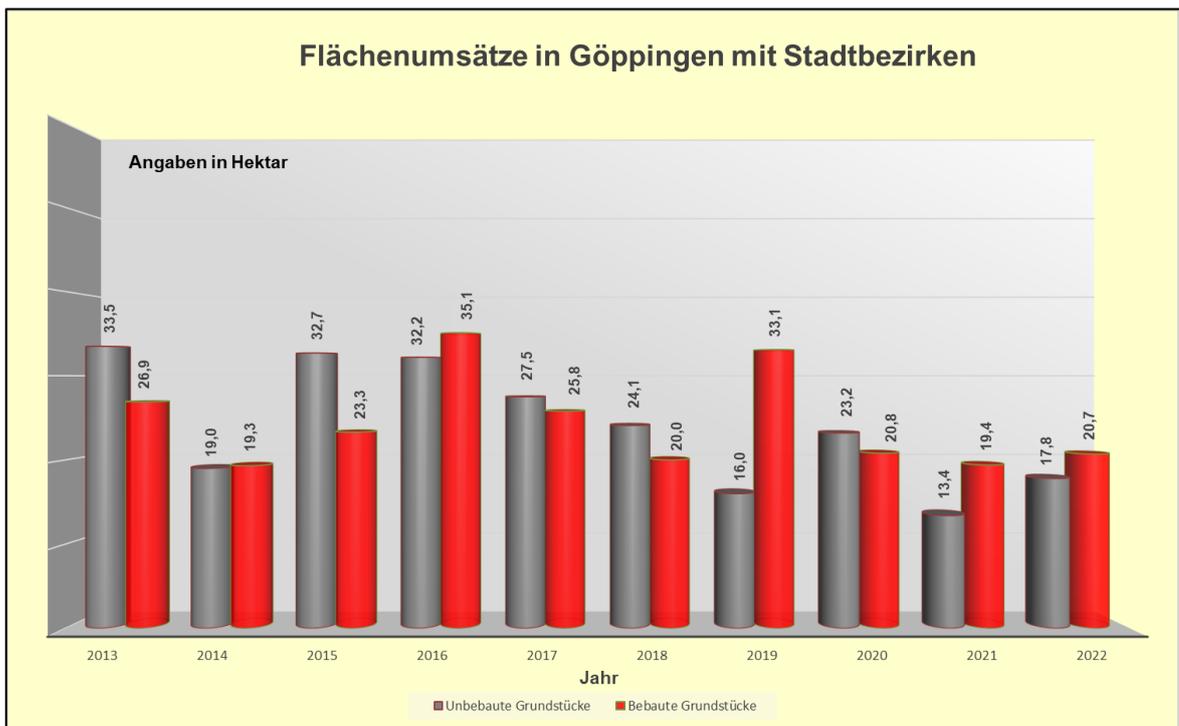
Die Geldumsätze in Mio. EUR in den weiteren Städten und Gemeinden



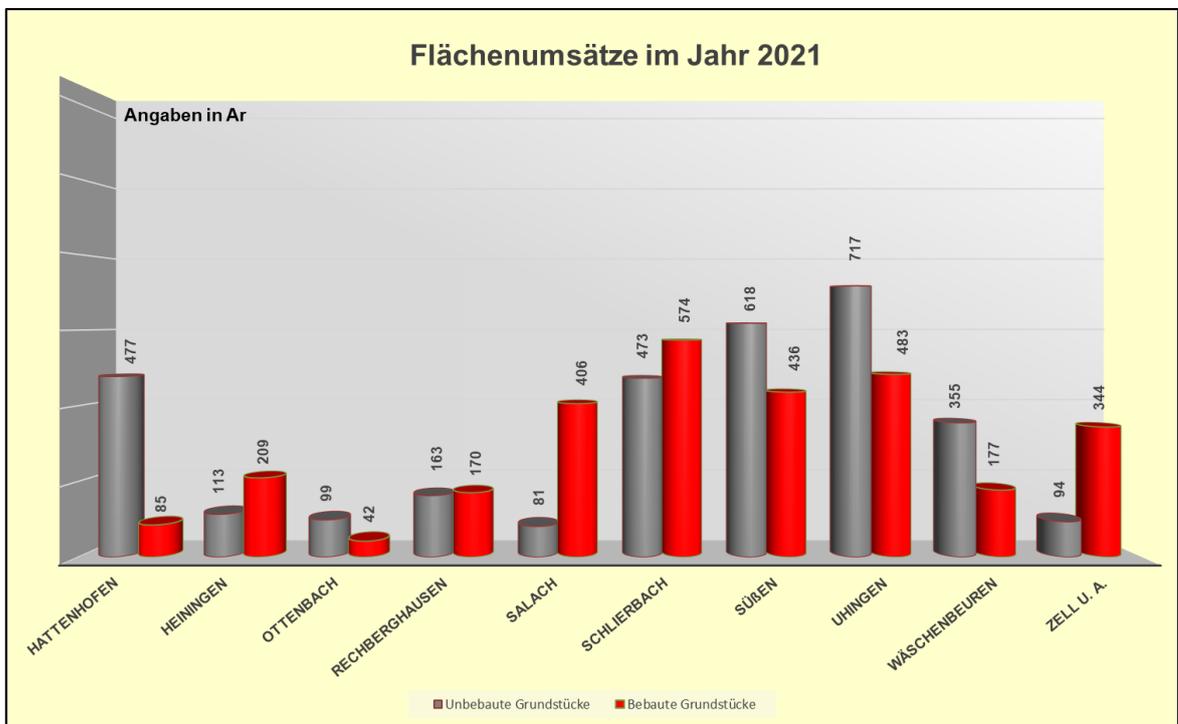
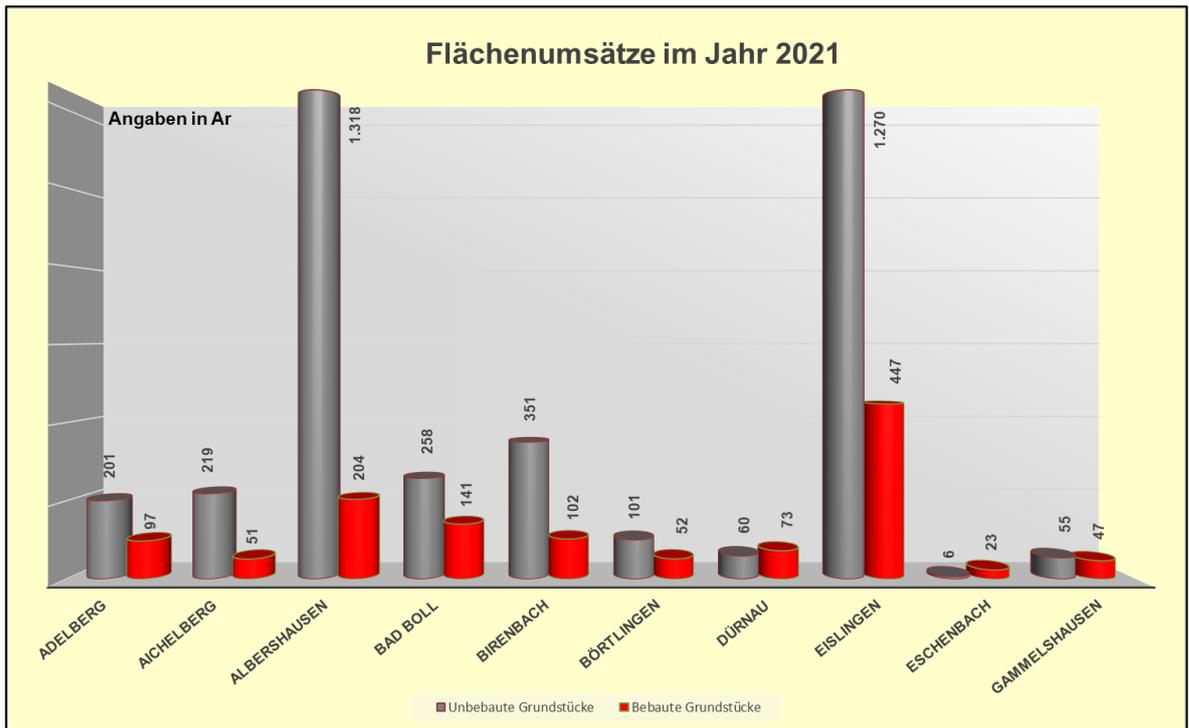


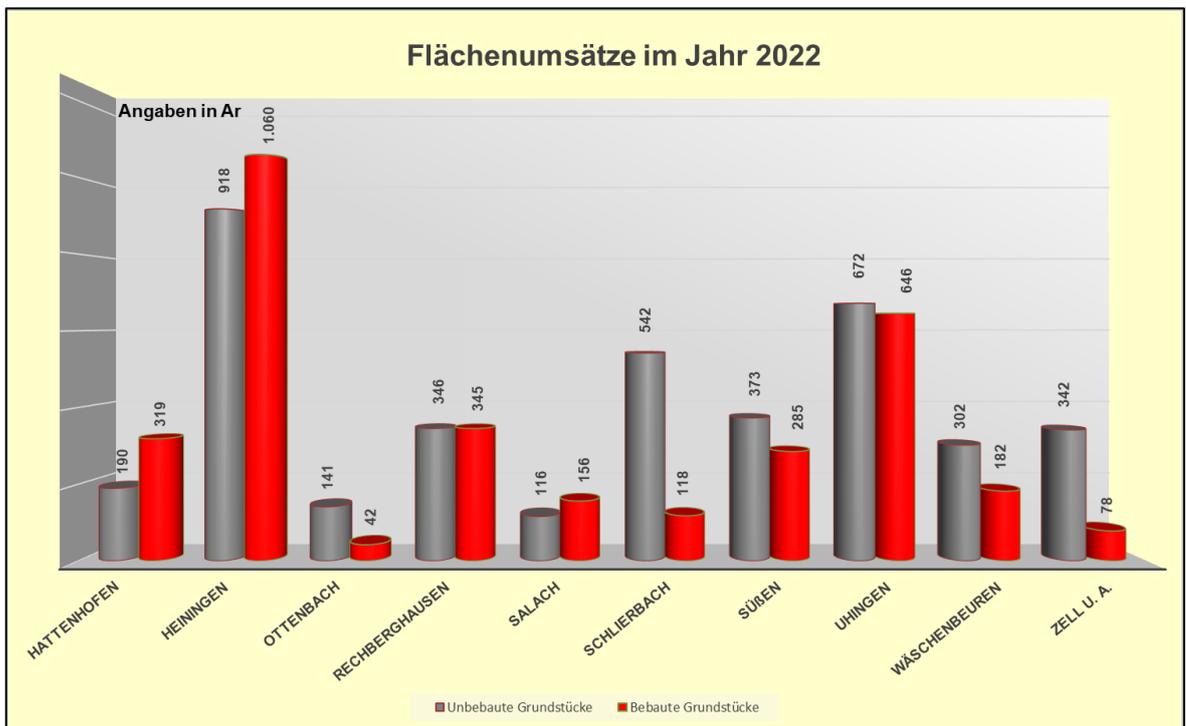
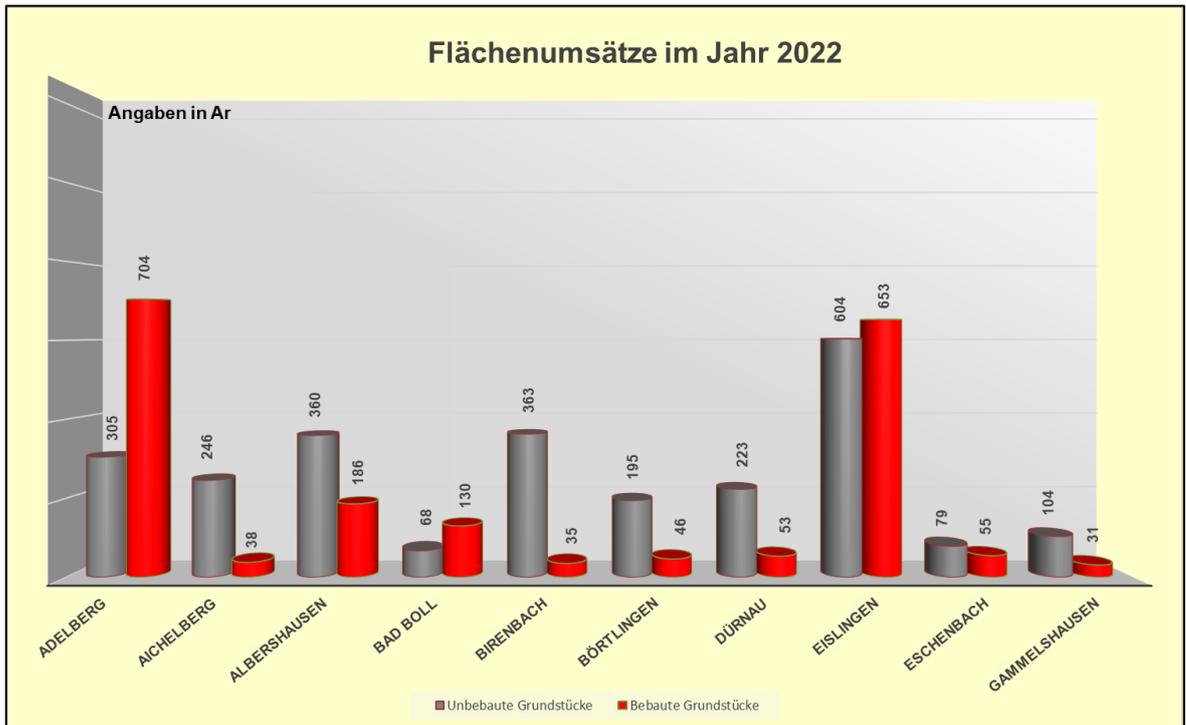
Die Entwicklung der Flächenumsätze in Hektar in Göppingen

Die Flächenumsätze zeigen sich im Vergleich mit 2020 vor allem bei den bebauten Grundstücken in Göppingen relativ konstant. Bei den unbebauten Grundstücken ist ein sehr deutlicher Rückgang im Jahr 2021 sowie eine Erholung im Jahr 2022 zu verzeichnen. Bei den weiteren Städten und Gemeinden zeigt sich auch hier ein sehr uneinheitliches Bild.



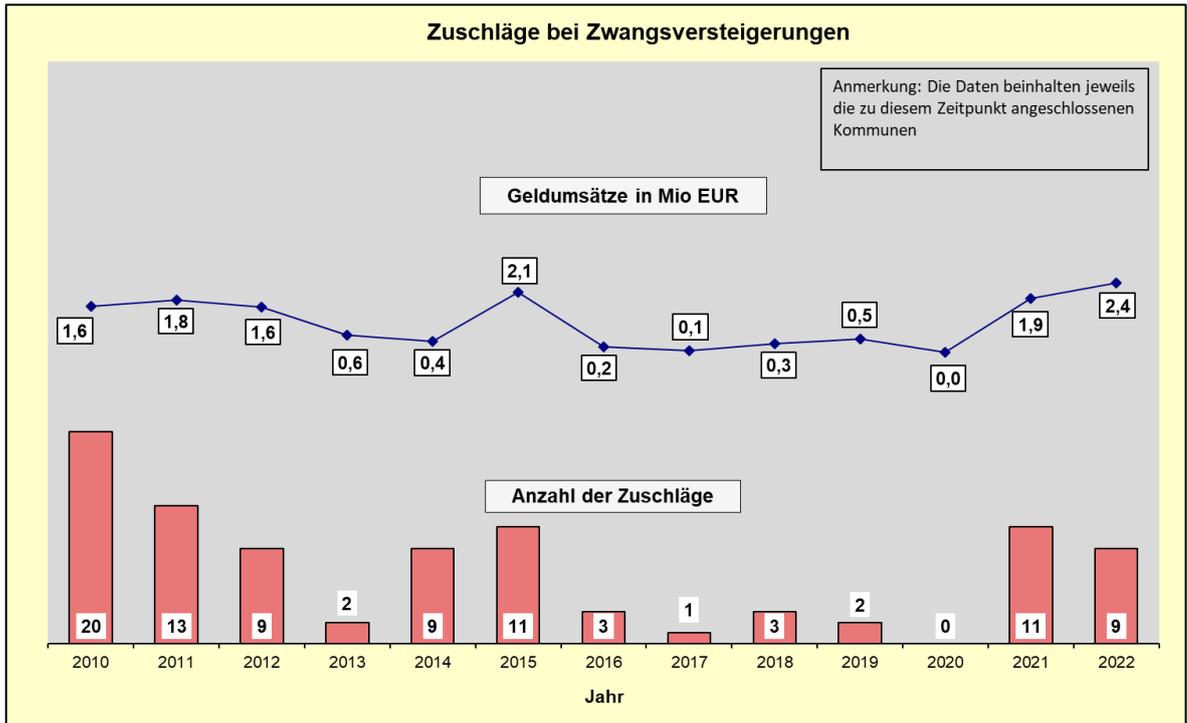
Die Flächenumsätze in Ar in den weiteren Städten und Gemeinden



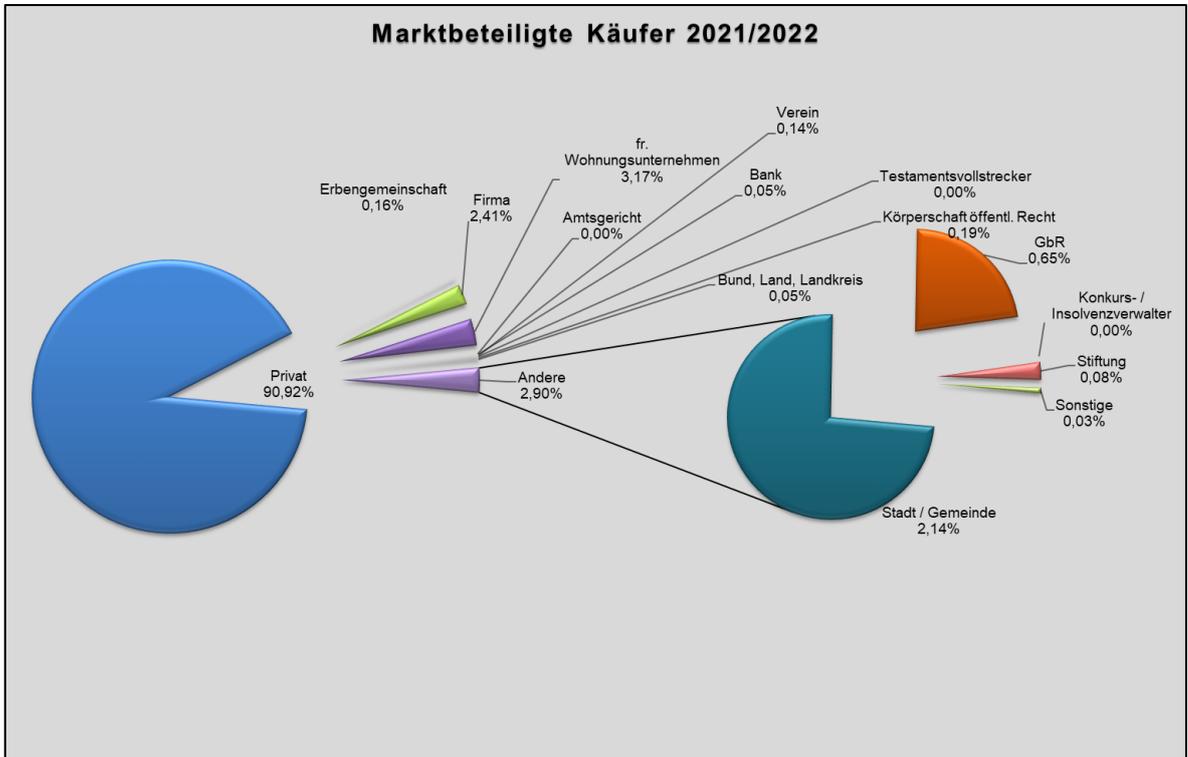
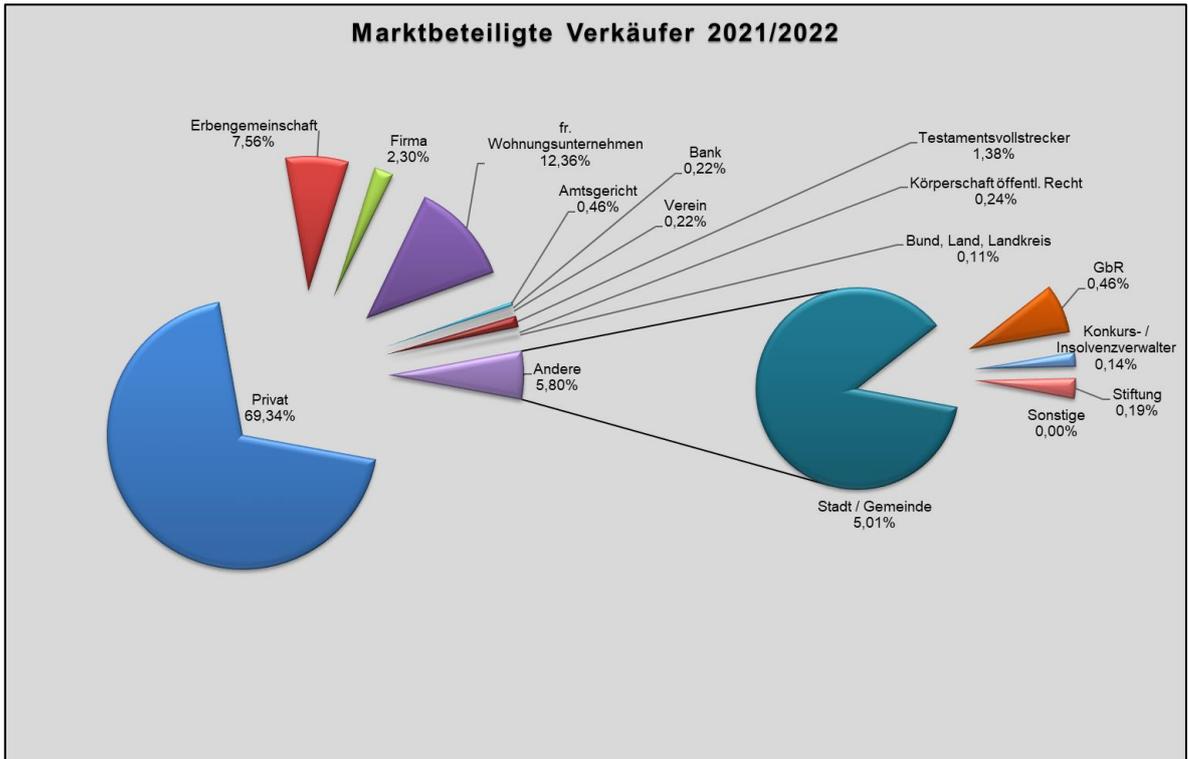


3.4 Entwicklung der Zwangsversteigerungen

Nach dem ungewöhnlichen Jahr 2020, in welchem im betreuten Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses keine einzige Zwangsversteigerung stattfand, hat sich sowohl die Anzahl als auch der Umsatz wieder auf einem relativ üblichen Niveau eingependelt. Allerdings muss hierbei beachtet werden, dass die Zahlen bis zum Jahr 2018 nur von Göppingen inkl. den Stadtbezirken stammen.

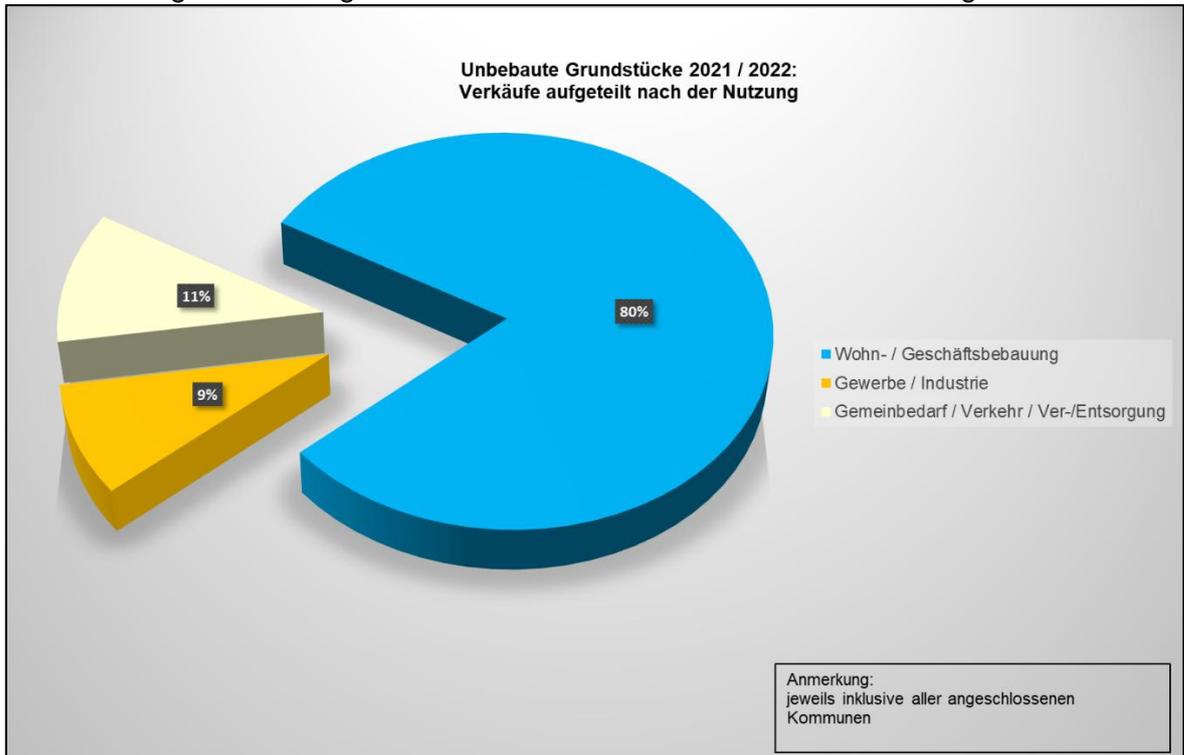


3.5 Marktbeteiligte

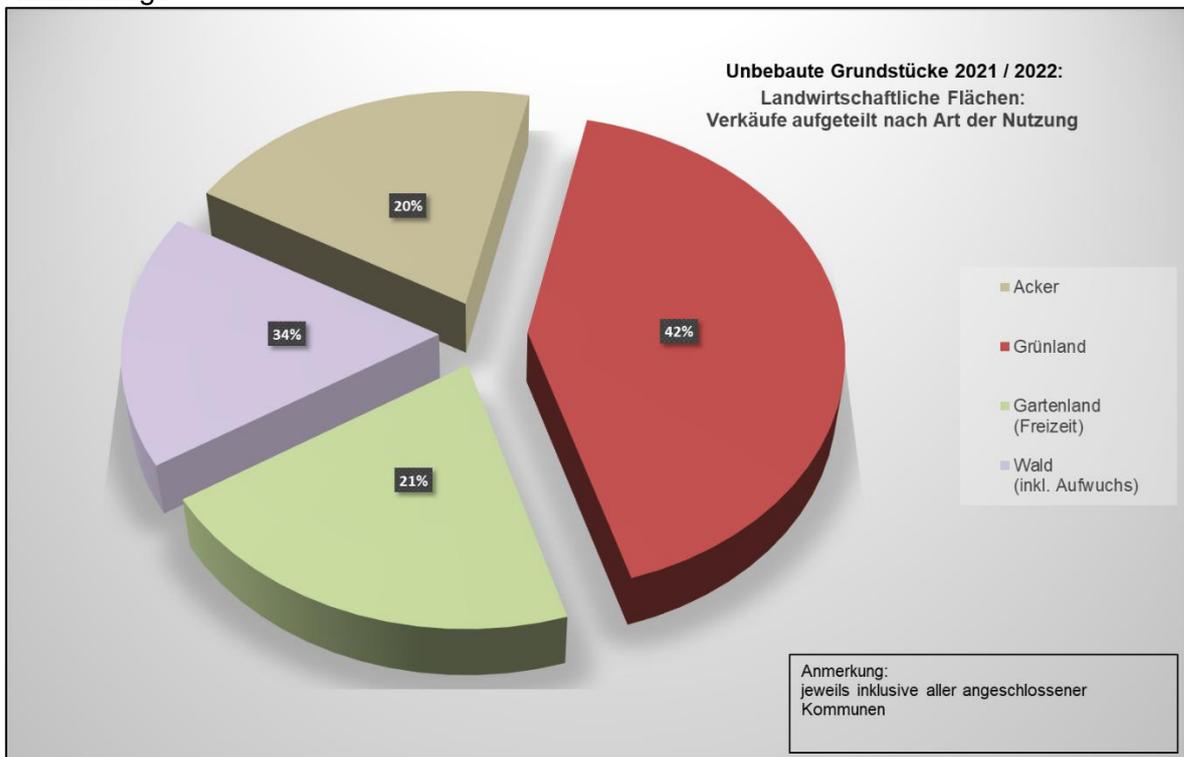


3.6 Aufteilung der Nutzung: unbebaute Grundstücke

Die Aufteilung der Nutzung beim Bauland nach der Anzahl der Kaufverträge



Die Aufteilung der Nutzung bei landwirtschaftlichen Flächen nach der Anzahl der Kaufverträge



3.7 Umsätze bebaute Grundstücke in den Jahren 2021 und 2022

	Jahr	Anzahl	Fläche in m ²	Preis in Mio EUR
Freistehendes Einfamilienwohnhaus	2021	285	167.636	125,3
	2022	257	164.025	151,1
Reihen- / Doppelwohnhaus	2021	197	61.040	73,0
	2022	150	46.614	58,9
Zweifamilienwohnhaus	2021	60	26.078	20,1
	2022	72	31.703	25,9
Drei- und Mehrfamilienwohnhaus	2021	56	22.646	27,2
	2022	36	15.856	22,6
Gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe)	2021	38	43.941	47,0
	2022	22	12.538	13,5
Geschäftshäuser, Büro- / Verwaltungsgebäude	2021	3	11.959	21,9
	2022	15	76.897	57,9
Betriebs- / Fabrikgebäude	2021	29	191.205	62,8
	2022	30	246.568	53,6

3.8 Umsätze Wohnungs- u. Teileigentum in den Jahren 2021 und 2022

	Jahr	Anzahl	Preis in Mio EUR
Wohnungseigentum Erstverkauf	2021	114	43,9
	2022	76	32,7
Wohnungseigentum Weiterverkauf	2021	688	155,4
	2022	580	132,8
Teileigentum Erstverkauf	2021	102	1,8
	2022	62	2,9
Teileigentum Weiterverkauf	2021	65	11,4
	2022	50	3,9

4. Grundstücksverkehr 2021 / 2022 – Preise

Die angegebenen Preise und Preisspannen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum 2021 / 2022. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die nur sehr eingeschränkt für eine exakte Wertermittlung verwendet werden können.

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

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

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

4.1 Unbebaute Grundstücke

Um einen groben Überblick über das vorhandene Preisgefüge bzgl. der mittleren Bodenrichtwerte zwischen den beteiligten Gemeinden zu erhalten, wurden die Richtwerte zum 31.12.2020, 01.01.2022 und 01.01.2023 aller Wohn- und Mischgebiete in den einzelnen Gemeinden / Städten (inklusive der Stadtbezirke / Vororte, allerdings ohne Kernstadt Göppingen) zu einem Mittelwert gerundet zusammengefasst.

Prozentuale Unterschiede der mittleren Bodenrichtwerte						
	mittlerer BRW 31.12.2020	%	mittlerer BRW 01.01.2022		mittlerer BRW 01.01.2023	%
Göppingen	325	100%	360	100%	370	100%
Adelberg	160	49%	185	51%	210	57%
Aichelberg	245	75%	245	68%	260	70%
Albershausen	290	89%	305	85%	320	86%
Bad Boll	390	120%	430	119%	445	120%
Birenbach	185	57%	210	58%	225	61%
Börtlingen	150	46%	170	47%	180	49%
Dürnau	270	83%	280	78%	295	80%
Eislingen	305	94%	315	88%	345	93%
Eschenbach	275	85%	300	83%	305	82%
Gammelshausen	240	74%	260	72%	275	74%
Hattenhofen	285	88%	325	90%	340	92%
Heiningen	280	86%	330	92%	345	93%
Ottenbach	230	71%	240	67%	245	66%
Rechberghausen	225	69%	260	72%	280	76%
Salach	320	98%	345	96%	360	97%
Schlierbach	335	103%	375	104%	425	115%
Süßen	275	85%	310	86%	325	88%
Uhingen	290	89%	320	89%	350	95%
Wäschenbeuren	210	65%	245	68%	275	74%
Zell unter Aichelberg	280	86%	315	88%	330	89%

4.1.1 Wohnbauflächen und Geschäftslage (gemischte Bauflächen)

Die folgenden Preise, hier die Bodenrichtwertspannen in den einzelnen Gemeinden und Stadtbezirken, beziehen sich auf baureifes Land. Sie sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke. Die angegebenen Werte beziehen sich auf den Quadratmeter erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2023 EUR/m ²
Göppingen Flur 0	215,00 - 910,00
Göppingen Kernstadt	510,00 - 2.600,00
Bartenbach	245,00 – 445,00
Bezgenriet mit Schopflenberg	265,00 - 350,00
Faurndau	160,00 - 425,00
Hohenstaufen	205,00 - 320,00
Holzheim	300,00 - 360,00
Jebenhausen	305,00 - 440,00
Lerchenberg und Hohrein	140,00
Krettenhof	85,00
Maitis und Lenglingen	120,00 - 220,00
Manzen	330,00
St.Gotthardt	305,00
Ursenwang	245,00 – 270,00
Adelberg	105,00 - 325,00
Aichelberg	185,00 - 325,00
Albershausen	220,00 - 445,00
Bad Boll mit Eckwälden	245,00 - 575,00
Birenbach	140,00 - 305,00
Börtlingen	100,00 - 305,00
Dürnau	210,00 - 400,00
Eislingen mit Krummwälden	160,00 - 500,00
Eschenbach	105,00 - 345,00
Gammelshausen	150,00 - 390,00
Hattenhofen	290,00 - 425,00
Heiningen	190,00 - 460,00
Ottenbach mit Kitzen	105,00 - 340,00
Rechberghausen	125,00 - 410,00
Salach	240,00 - 480,00
Schlierbach	405,00 - 445,00
Süßen	220,00 - 425,00

Uhingen Stadt	285,00 - 500,00
Diegelsberg und Nassach	125,00 - 335,00
Baierreck	210,00 - 305,00
Holzhausen	280,00 - 425,00
Sparwiesen	330,00 - 445,00
Wäschenbeuren	145,00 - 380,00
Zell unter Aichelberg mit Pliensbach	205,00 - 450,00

4.1.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2023 EUR/m ²
Göppingen Flur 0	135,00 - 185,00
Holzheim mit Ursenwang	125,00 - 140,00
Jebenhausen	150,00 - 160,00
Faurndau	110,00 - 160,00
Maitis	85,00
Adelberg	60,00 - 75,00
Aichelberg	115,00 - 155,00
Albershausen	115,00 - 125,00
Bad Boll	130,00
Birenbach	90,00
Börtlingen	75,00
Dürnau	130,00
Eislingen mit	110,00 - 125,00
Eschenbach	105,00
Gammelshausen	---
Hattenhofen	120,00
Heiningen	120,00 - 125,00
Ottenbach	70,00 - 90,00
Rechberghausen	105,00
Salach	115,00
Schlierbach	130,00
Süßen	100,00 - 125,00
Uhingen	135,00 - 170,00
Sparwiesen	140,00
Wäschenbeuren	105,00
Zell unter Aichelberg	130,00 - 135,00
Pliensbach	80,00

4.1.3 Flächen der Landwirtschaft

Die angegebenen Preise des Berichtszeitraumes 2021 / 2022 sind inklusive eines möglichen Aufwuchses; sie enthalten jedoch keine baulichen Anlagen wie Scheunen, Schuppen oder Wochenendhäuser.

Begünstigte Grundstücke (z.B. Ortsnähe oder besondere Lage) sind in den angegebenen Preisspannen ebenfalls enthalten.

Göppingen mit Stadtbezirken + angeschlossene Städte / Gemeinden	Bodenpreise 2021 / 2022 in EUR/m ²		
	Von	Bis	Durchschnitt
Acker	0,75	7,7	3,8
Grünland	0,5	6,1	2,7
Gartenland (Freizeit)	1,25	35,7	9,2
Wald (inkl. Aufwuchs)	0,5	10,0	2,4

Göppingen mit Stadtbezirken + angeschlossene Städte / Gemeinden	Grundstücksflächen 2021 / 2022 in m ²		
	Von	Bis	Durchschnitt
Acker	750	34.450	8.050
Grünland	300	35.700	4.100
Gartenland (Freizeit)	150	7.800	1.875
Wald (inkl. Aufwuchs)	100	14.225	3.600

4.2 Bebaute Grundstücke

Die im Folgenden dargestellten Zahlen sollen einen groben Überblick über die Kaufpreise von mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken geben. Die Preise bzw. Preisspannen enthalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil.

Weiter sind die besonders im Bereich von Reihen- und Doppelhäusern anzutreffenden gemeinschaftlichen privaten Zuwegungen und separaten Garagenflächen mit gemeinschaftlichen Zufahrtsflächen enthalten.

Der angegebene Baujahrbereich bezeichnet nicht unbedingt das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes. Umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen führen zu einem sogenannten „bereinigten Baujahr“ des Objekts.

Um das Marktgeschehen transparenter abbilden zu können, wurden die bereinigten Baujahre in vier Bereiche unterteilt und zugeordnet.

Extreme preisliche „Ausreißer“ wurden hier aussortiert.

Anmerkung:

Durch die teilweise geringe Anzahl an Kauffällen in den einzelnen Baujahrbereichen kann es trotz der Eliminierung von extremen Preisen zu einzelnen nicht nachvollziehbaren „Sprüngen“ bei den Preisen kommen. Deshalb können die Preise zum Teil nicht als repräsentativ angesehen werden und sind aus diesem Grund auch nur bedingt aussagefähig.

4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser

Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser - Wiederverkäufe - in den Jahren 2021 / 2022							
	bereinigtes Baujahr	bereinigter Verkaufspreis			mittleres bereinigtes Baujahr	mittlere Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl auswertete Kauffälle
		Minimum	Maximum	Mittelwert			
Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses	bis 1959	145.000 €	580.000 €	325.000 €	1956	518	41
	1960 - 1979	165.000 €	860.000 €	465.000 €	1969	540	274
	1980 - 1999	250.000 €	1.070.000 €	590.000 €	1986	529	76
	ab 2000	455.000 €	1.150.000 €	670.000 €	2008	466	42

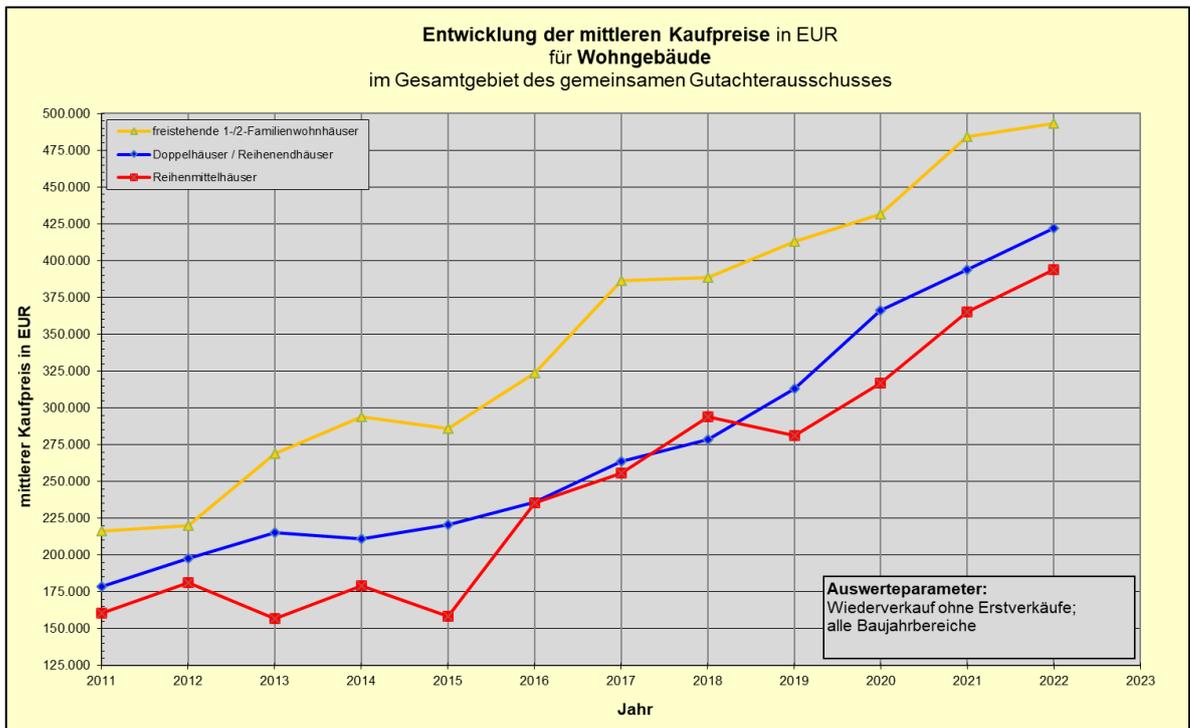
4.2.2 Einfamilien-Reihen- / Doppelwohnhäuser

Durchschnittswerte für Reihen- und Doppelwohnhäuser - Wiederverkäufe - in den Jahren 2021 / 2022							
	bereinigtes Baujahr	bereinigter Verkaufspreis			mittleres bereinigtes Baujahr	mittlere Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl auswertete Kauffälle
		Minimum	Maximum	Mittelwert			
Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses	bis 1959	150.000 €	450.000 €	260.000 €	1958	303	12
	1960 - 1979	180.000 €	620.000 €	375.000 €	1970	312	122
	1980 - 1999	305.000 €	650.000 €	440.000 €	1988	256	62
	ab 2000	330.000 €	765.000 €	525.000 €	2007	202	26

4.2.3 Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Wohngebäude

Bei der Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Wohngebäude erkennt man bei den freistehenden Gebäuden im Jahr 2021 einen überproportionalen Anstieg gegenüber 2020, der sich im Folgejahr wieder relativiert.

Die Preise der Doppel- und Reihenwohnhäuser stiegen weiter auf dem Niveau der letzten Jahre.



5. Daten für die Wertermittlung 2023 / 2024 – Grundlagen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg sind neben den Bodenrichtwerten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

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

Weitere Daten für die Wertermittlung sind:

- Indexreihen (§ 18 ImmoWertV),
- Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV),
- Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV),
- Marktanpassungsfaktoren (§ 21 ImmoWertV).

Bei der Ableitung der erforderlichen Daten aus den in der Kaufpreissammlung erfassten Verträgen erfolgt die Erhebung von Zustandsmerkmalen bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen aus vorhandenen Unterlagen (Baugesuch, Bebauungsplan, Teilungserklärung) und der Befragung von Beteiligten (Verkäufer, Käufer) in einem sogenannten Auskunftersuchen. Darin wird, neben sonstigen wertrelevanten Daten, die Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung samt Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ermittelt.

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

6. Sachwertfaktoren

Anhand von Kaufpreisanalysen wurden beim Sachwertverfahren systematische Abweichungen zwischen Kaufpreisen von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihen- und Doppelwohnhäuser) und dem nachkalkulierten Sachwert festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert eines Objekts führt und deshalb der berechnete Sachwert mittels Sachwertfaktoren an die allgemeine Marktlage anzupassen ist.

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (wie Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen) und dem Wert von sonstigen Anlagen (wie besondere Gartenanlagen und Anpflanzungen) zusammen.

Durch den Sachwertfaktor – ermittelt aus Nachbewertungen von realisierten Vergleichskaufpreisen aus dem Immobilienmarkt der Stadt Göppingen sowie den angeschlossenen Städten und Gemeinden (Division Kaufpreis durch Sachwert) – wird der ermittelte Sachwert an die örtliche Marktlage angepasst.

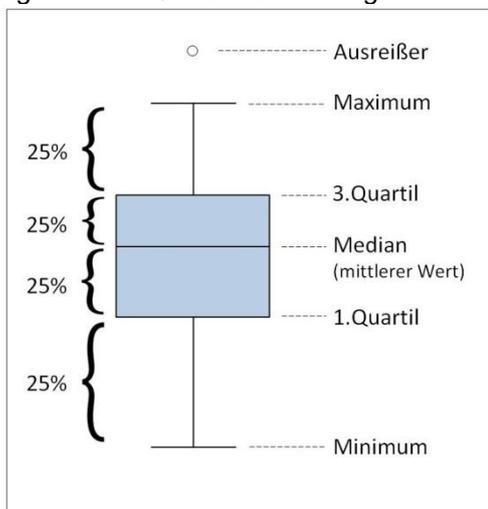
Bei der Nachbewertung wird folgendes Wertermittlungsmodell zugrunde gelegt:

Der Bodenwertansatz erfolgt auf der Basis des Bodenrichtwerts ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung nach der Grundstücksqualität und Aufteilung in Baulandfläche, Baulandmehrfläche, Garagenfläche, Privatwegfläche und Hausgartenfläche. Immissionsbelastungen werden mit angemessenen Abschlägen, Grundstücksvorteile wie Randlage oder Aussichtslage mit angemessenen Zuschlägen angesetzt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat nahezu alle Grundstückskaufverträge der Jahre 2021 und 2022, soweit möglich, sowohl über NHK 2000 als auch über NHK 2010 ausgewertet. Deshalb werden in diesem Bericht weiterhin wieder Sachwertfaktoren sowohl für das Modell NHK 2000 als auch Faktoren für das Modell NHK 2010 dargestellt.

Die bisherige Unterscheidung nach Lageklassen hat sich hierbei durch die Zusammen-schlüsse mit anderen Gemeinden und Städten letztendlich als nicht mehr zielführend herausgestellt. Deshalb wurde wie bereits im letzten Marktbericht auf eine neue Darstellung übergegangen.

Legende der Quartilsberechnung:



Erläuterungen:

Der Median stellt hier einen mittleren Wert für den angegebenen Bereich dar. Im farblichen Bereich zwischen dem 1. und 3. Quartil befinden sich 50% aller Daten. In den nicht farblich gekennzeichneten Bereichen bis zum Minimum oder Maximum befinden sich jeweils 25% aller Daten. Extreme Ausreißer sind zusätzlich dargestellt.

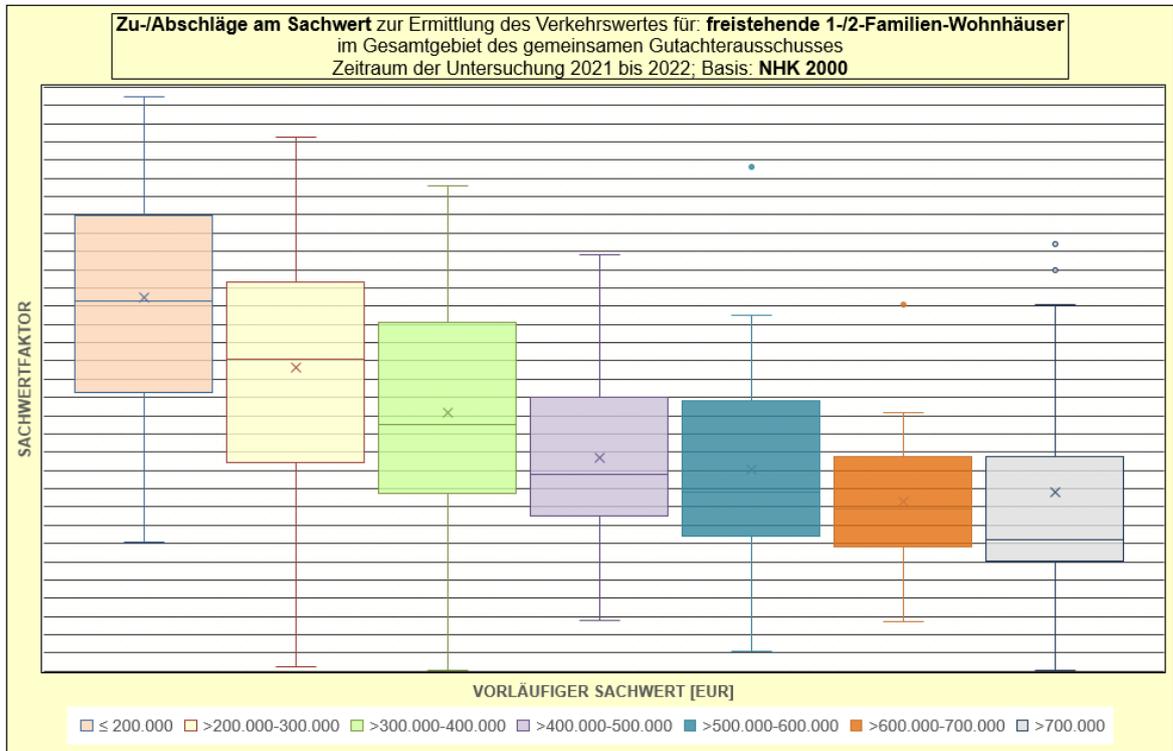
Parameter für die jeweiligen Modelle:

- Die Regionalfaktoren für die NHK 2000 gemäß Beschluss des Gutachterausschusses betragen: Land = 1,05, Ortsgröße = 0,90 (Adelberg, Aichelberg, Dürnau, Eschenbach, Gammelshausen, Ottenbach); = 0,91 (Börtlingen, Hattenhofen); = 0,92 (Albershausen, Birenbach, Heiningen, Schlierbach, Wäschenbeuren, Zell u. A.); = 0,93 (Bad Boll, Rechenberghausen, Uhingen); =0,94 (Salach, Süßen); =0,95 (Eislingen); = 0,96 (Göppingen); Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross; Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden nach NHK 2000, i. d. R. 80 Jahre; Baunebenkosten nach NHK 2000, kein Bebauungsabschlag.
Hinweis Alterswertminderung NHK 2000: Nach § 23 ImmoWertV ist für die Bewertung von Immobilien nach dem Sachwertverfahren die lineare Alterswertminderung anzusetzen. Derzeit liegen jedoch keine Vergleichspreise und Sachwertfaktoren vor, die mit linearer Alterswertminderung berechnet worden sind, so dass weiterhin für die Ableitung der Sachwertfaktoren die technische Wertminderung nach Ross in Verbindung mit Baujahrklassen bei den Herstellungskosten angesetzt wird.
- Für die NHK 2010 Regionalfaktor=1,0; Baupreisindex des Statistischen Bundesamts; Alterswertminderung linear; Gesamtnutzungsdauer der Gebäude i. d. R. 80 Jahre; Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten, kein Bebauungsabschlag.

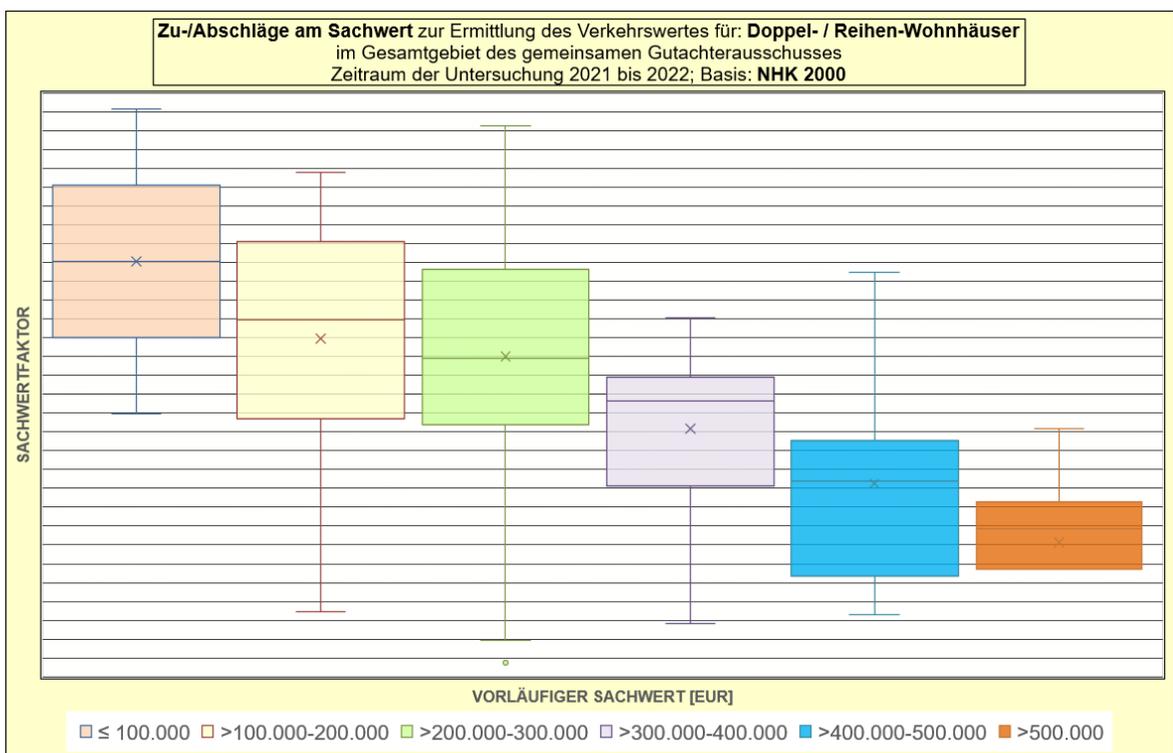
Bei der Gebäudesachwertermittlung werden Normalherstellungskosten NHK 2000 bzw. NHK 2010 des jeweiligen Gebäudetyps, bezogen auf die Brutto-Grundfläche (ermittelt aus Baugesuchsunterlagen) angesetzt. Durch die Angaben in einem Auskunftsersuchen – welches grundsätzlich an Käufer und Verkäufer des verkauften Objekts versendet wird – wird die Gebäudeausstattung sowie ein eventuelles bereinigtes Baujahr (verursacht durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen) ermittelt.

6.1 Sachwertfaktoren NHK2000

6.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende 1- / 2- Familien-Wohnhäuser:

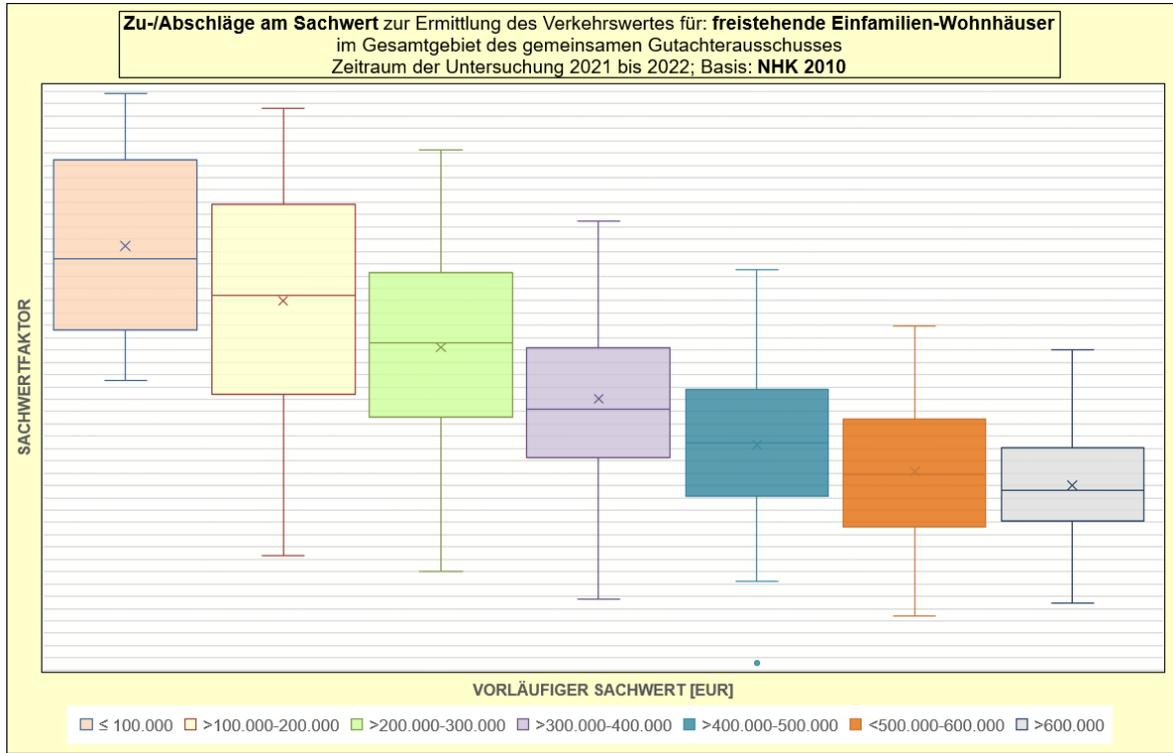


6.1.2 Sachwertfaktoren für Reihen- / Doppelwohnhäuser:

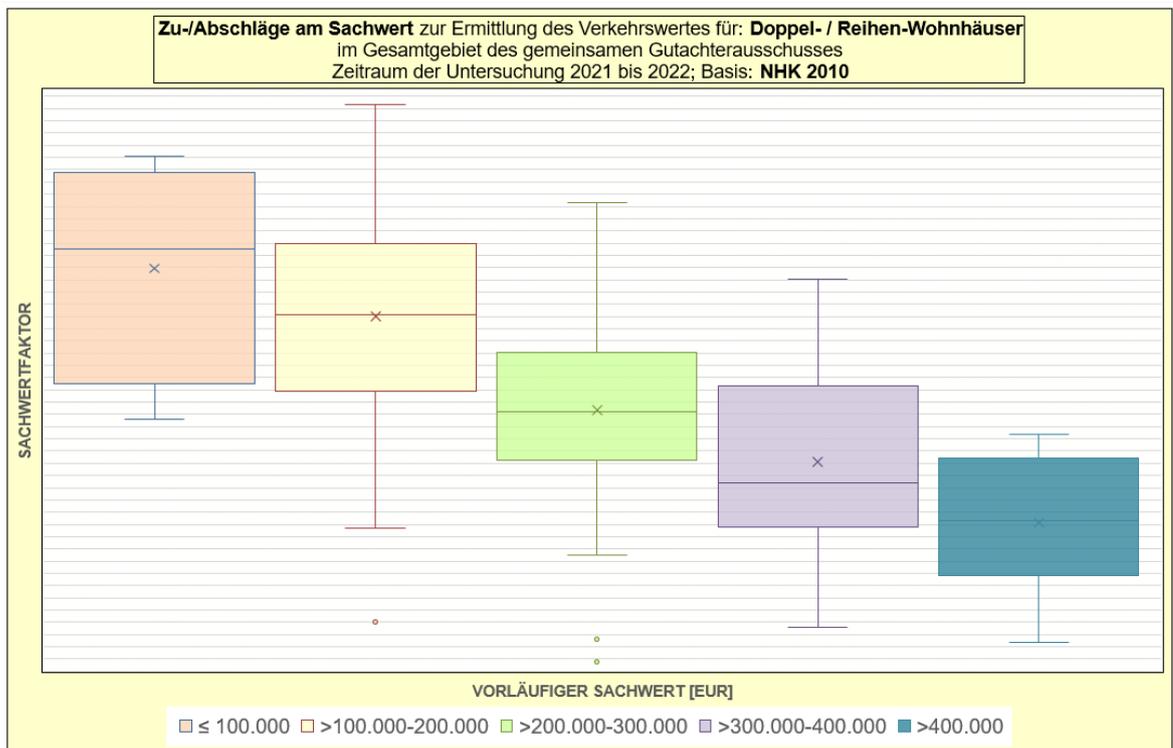


6.2 Sachwertfaktoren NHK2010

6.2.1 Sachwertfaktoren für freistehende 1- / 2- Familien-Wohnhäuser:



6.2.2 Sachwertfaktoren für Reihen- / Doppelwohnhäuser:



7. Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß §13 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblichen jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

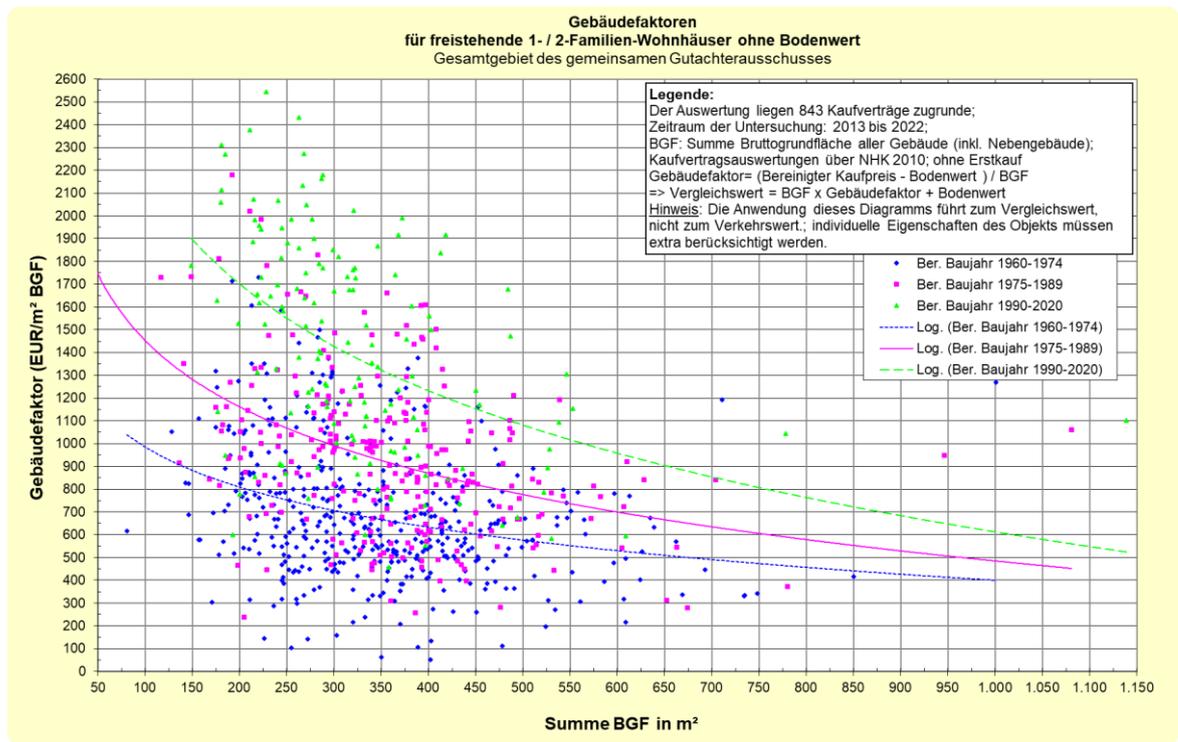
Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren ergeben sich aus der Auswertung der Kaufpreissammlung und der Nachbewertung der verkauften Objekte der in der jeweiligen Legende aufgeführten Jahre.

Die Gebäundefaktoren enthalten sowohl den Kaufpreisanteil für das Gebäude als auch eventuell vorhandener Garagen, Carports und KFZ-Abstellplätze.

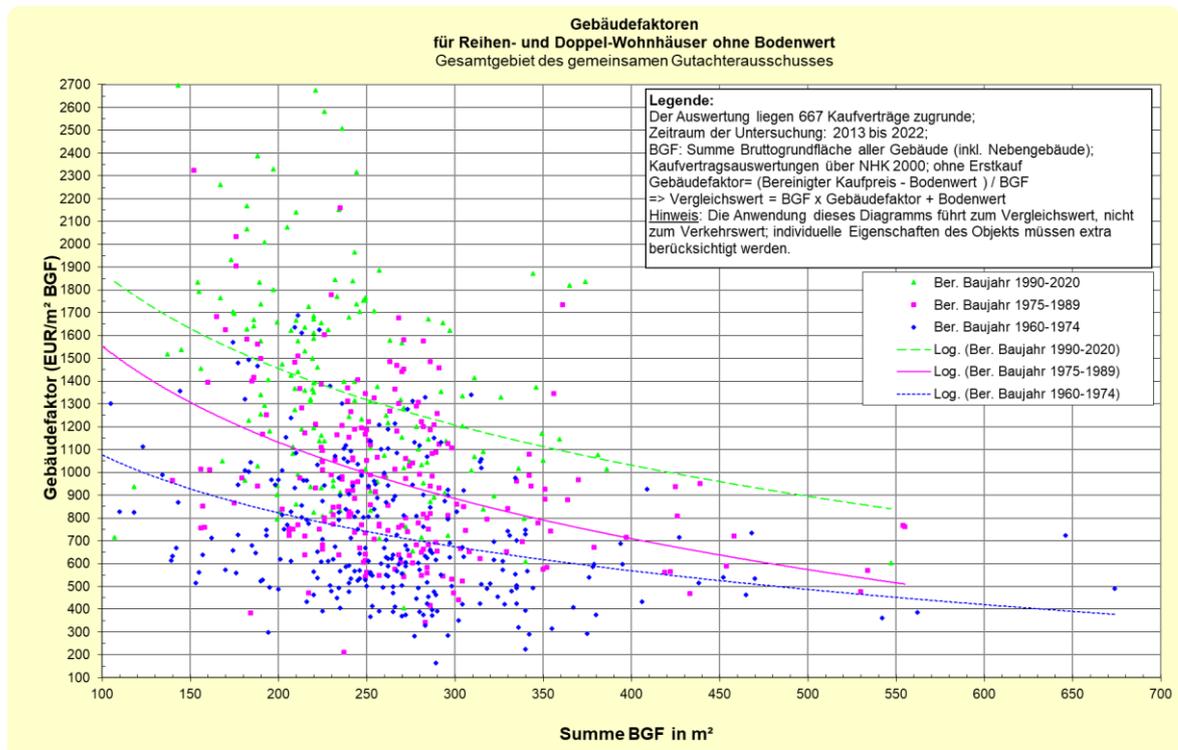
Bei dieser Wertermittlungsmethode werden die wertrelevanten individuellen Eigenschaften einer Immobilie (Zustand, Wirtschaftlichkeit, Lage, Grundstücksgröße...) nicht berücksichtigt. Deshalb ist bei der Anwendung der Kurvenpunkte zu beachten, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern. Dies zeigt sich auch an der großen Streuung der Punkte.

Als Konsequenz bedeutet dies, dass sich Vergleichsfaktoren nicht zur Herleitung eines Verkehrswerts eignen. Hierzu ist eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjekts unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften notwendig.

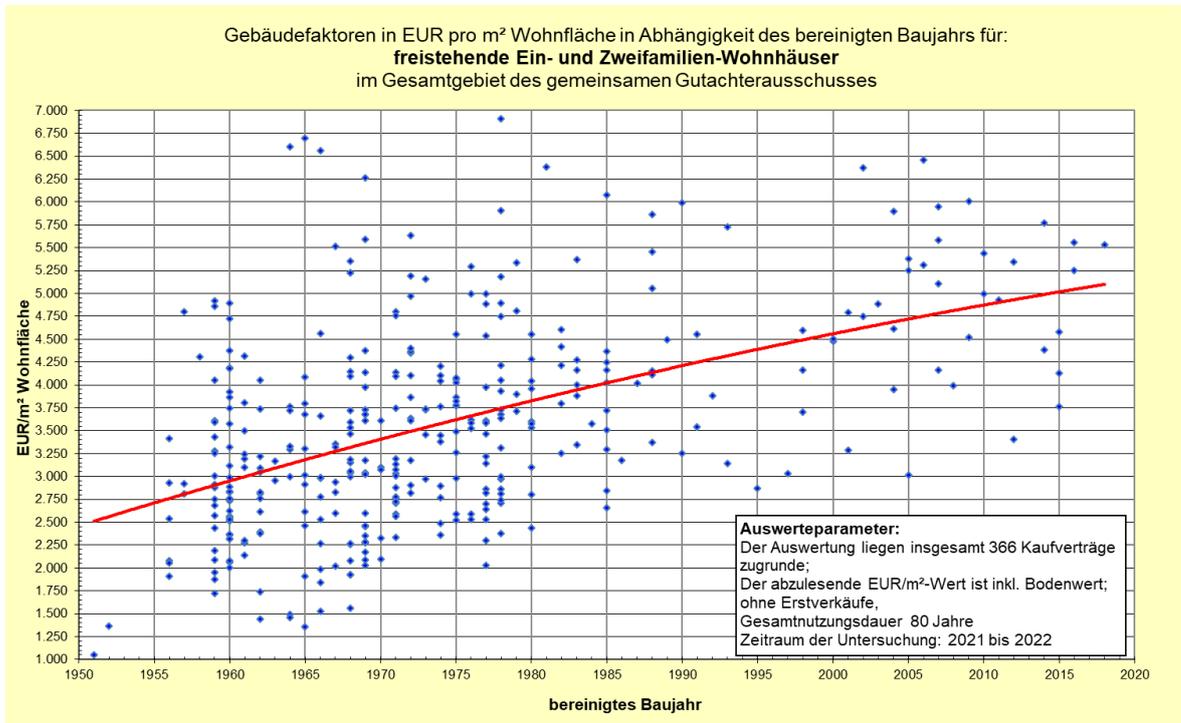
7.1 Gebäudefaktoren für freistehende 1- / 2-Familienwohnhäuser



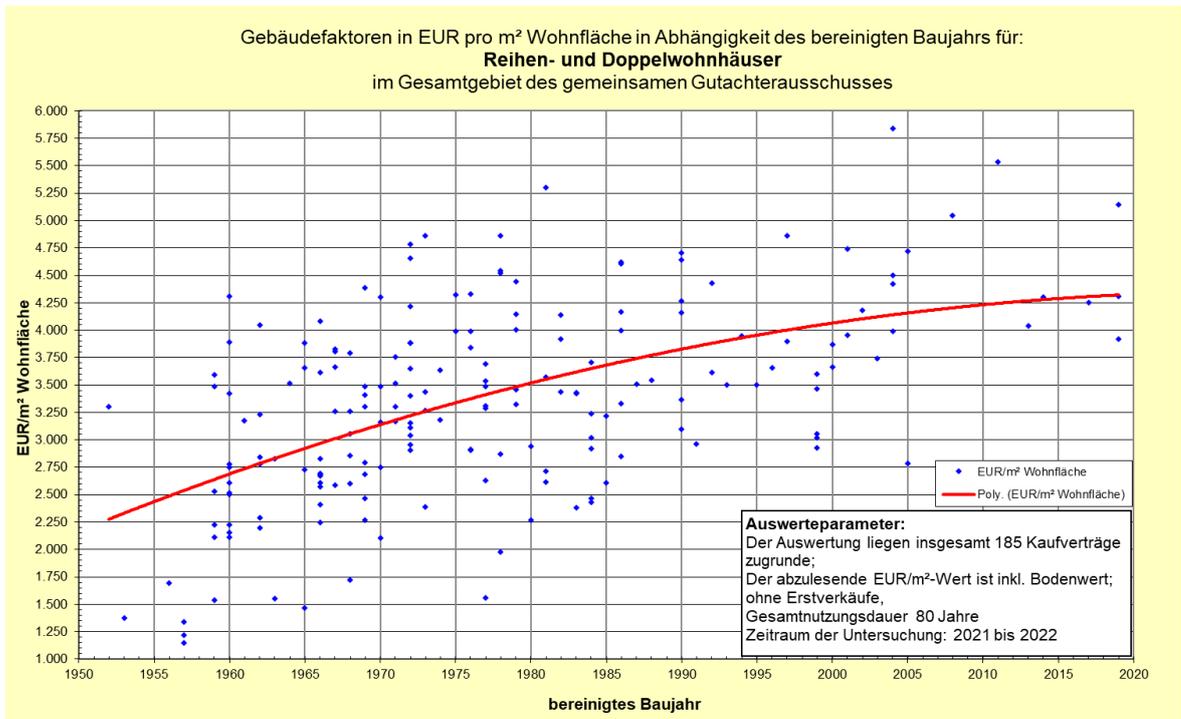
7.2 Gebäudefaktoren für Reihen- und Doppelwohnhäuser



7.3 Gebäudefaktoren in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs für freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser



7.4 Gebäudefaktoren in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs für Reihen- und Doppel-Wohnhäuser



8. Liegenschaftszinssätze

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

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge abgeleitet. Der tatsächliche Kaufpreis wird um sonstige den Preis beeinflussende Umstände wie Zubehör oder besondere Rechte und Lasten korrigiert. Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Bodenwertansatz erfolgt auf der Basis des Bodenrichtwerts ohne Bebauungsabschlag sowie unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Liegenschaftszinssatz wird als Mittelwert der für verschiedene vergleichbare Objekte nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Für unterschiedliche Objektarten (z.B. Wohnobjekte, Gewerbeobjekte) gelten abweichende Liegenschaftszinssätze.

Bei allen Diagrammen werden jeweils sogenannte „Vertrauensbereiche“ und „Erwartungsbereiche“ mit abgebildet.

Der Vertrauensbereich ergibt sich aus der in Göppingen grundsätzlich gewählten Irrtumswahrscheinlichkeit von 5%, d.h. 95% der wahren Daten befinden sich rein statistisch gesehen innerhalb des Vertrauensbereichs.

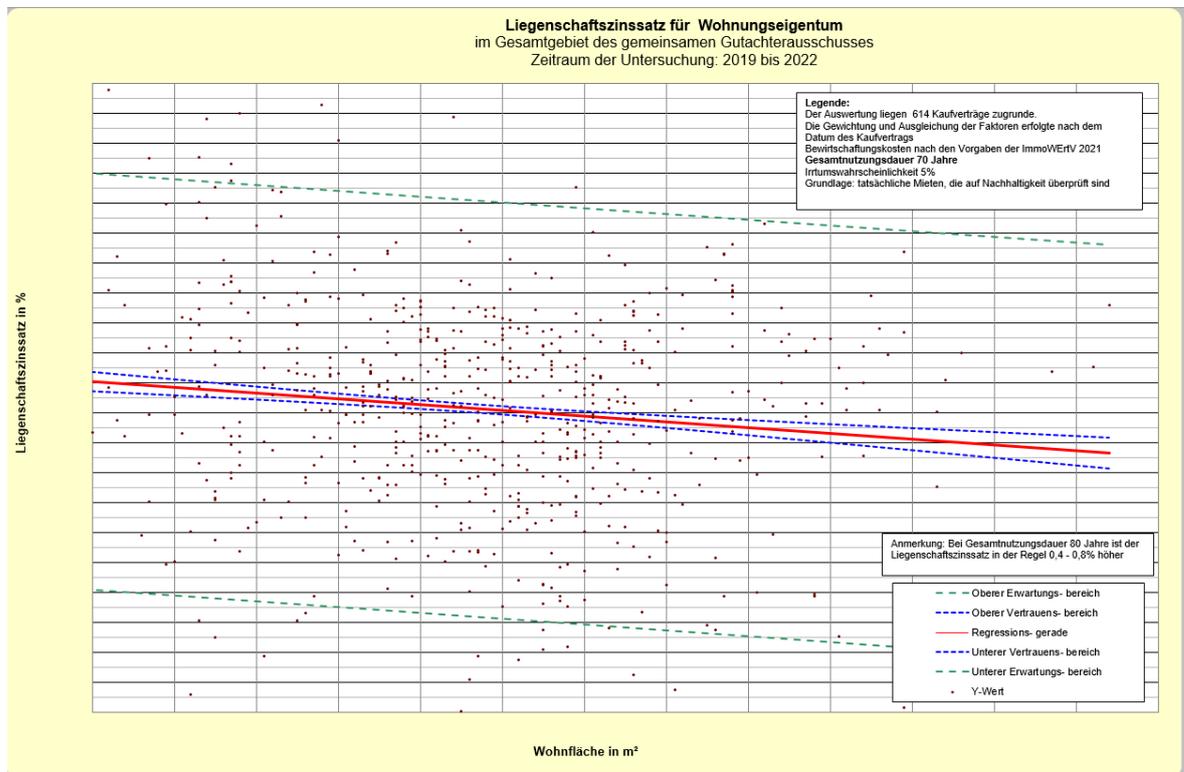
Der Erwartungsbereich ist definiert als der 2,5-fache Wert der Standardabweichung, d.h. alles, was innerhalb dieses Bereichs liegt, ist kleiner als die 2,5-fache Standardabweichung.

8.1 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

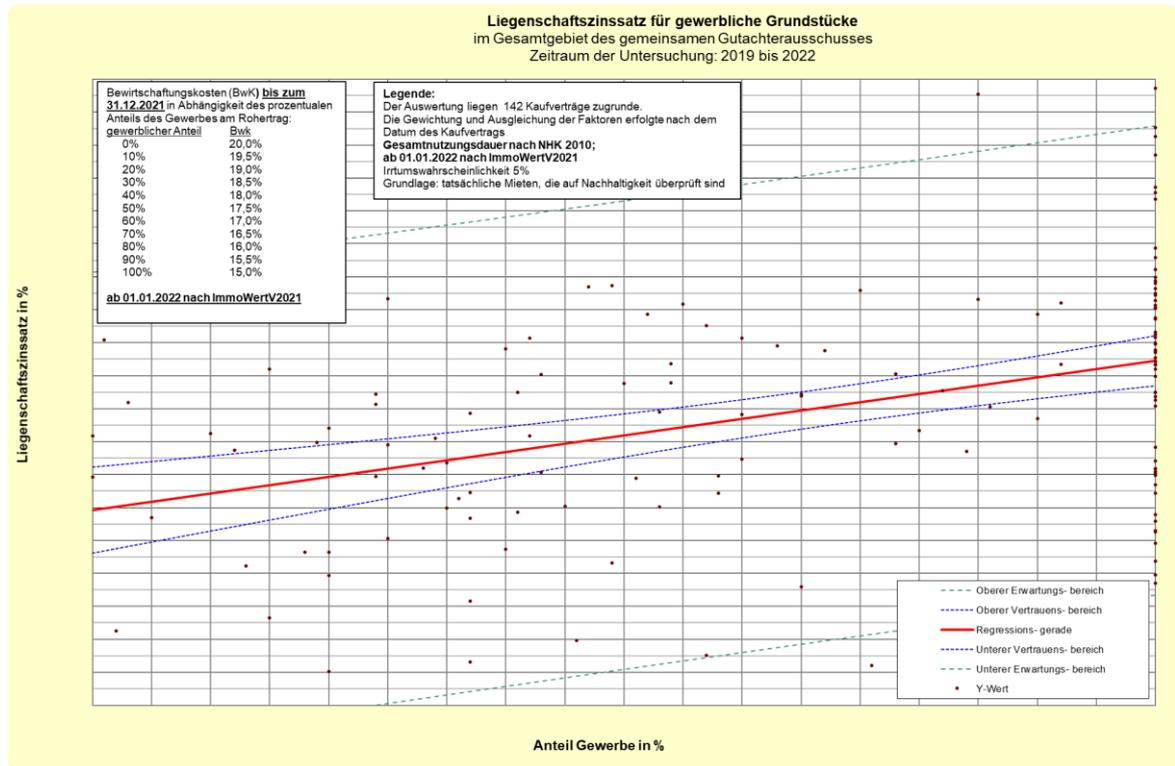
Anwendung: Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen aus nachhaltig erzielbaren Mieten bei fehlenden Vergleichspreisen oder als Kontrolle zum Vergleichswertverfahren. Die Untersuchung erfolgt auf der Basis von Wohnflächenbereichen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Göppingen hat zum 01.01.2017 bei der Auswertung von Kaufverträgen für Wohnungseigentum bei der Gesamtnutzungsdauer von bisher 80 Jahren auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit linearer Altersabschreibung umgestellt.

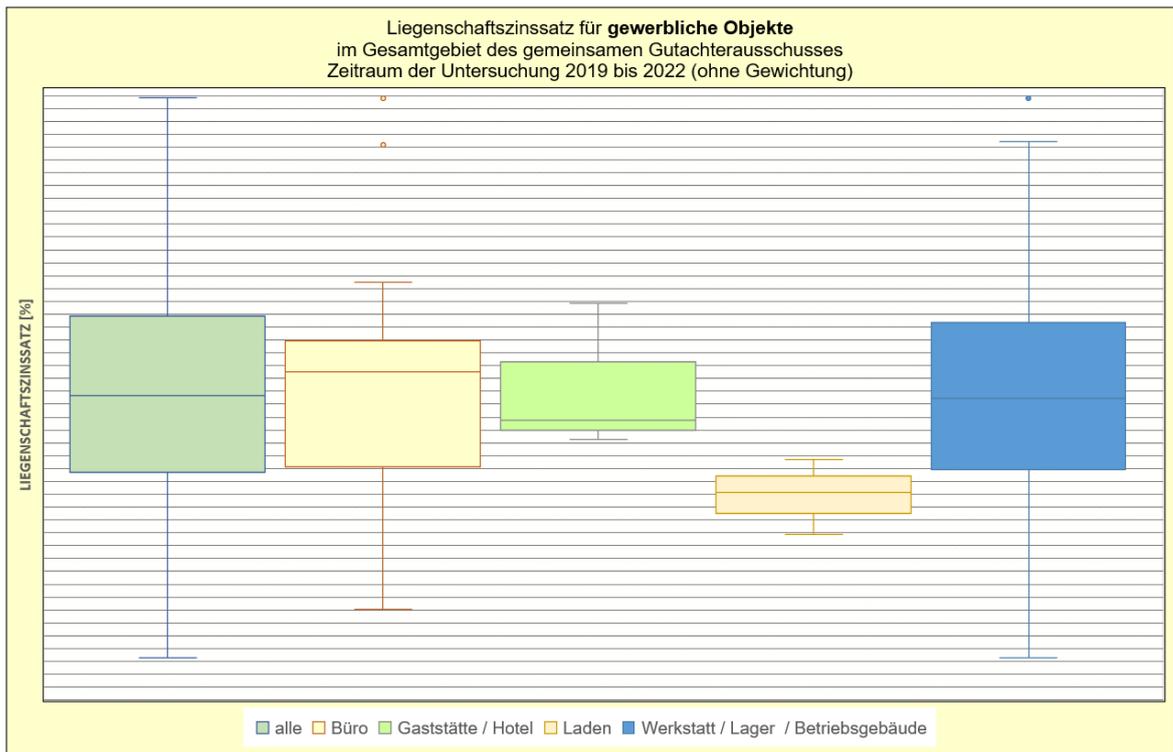
8.1.1 Liegenschaftszins WE bei Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre



8.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbegrundstücke in Abhängigkeit vom gewerblichen Ertragsanteil am Objekt

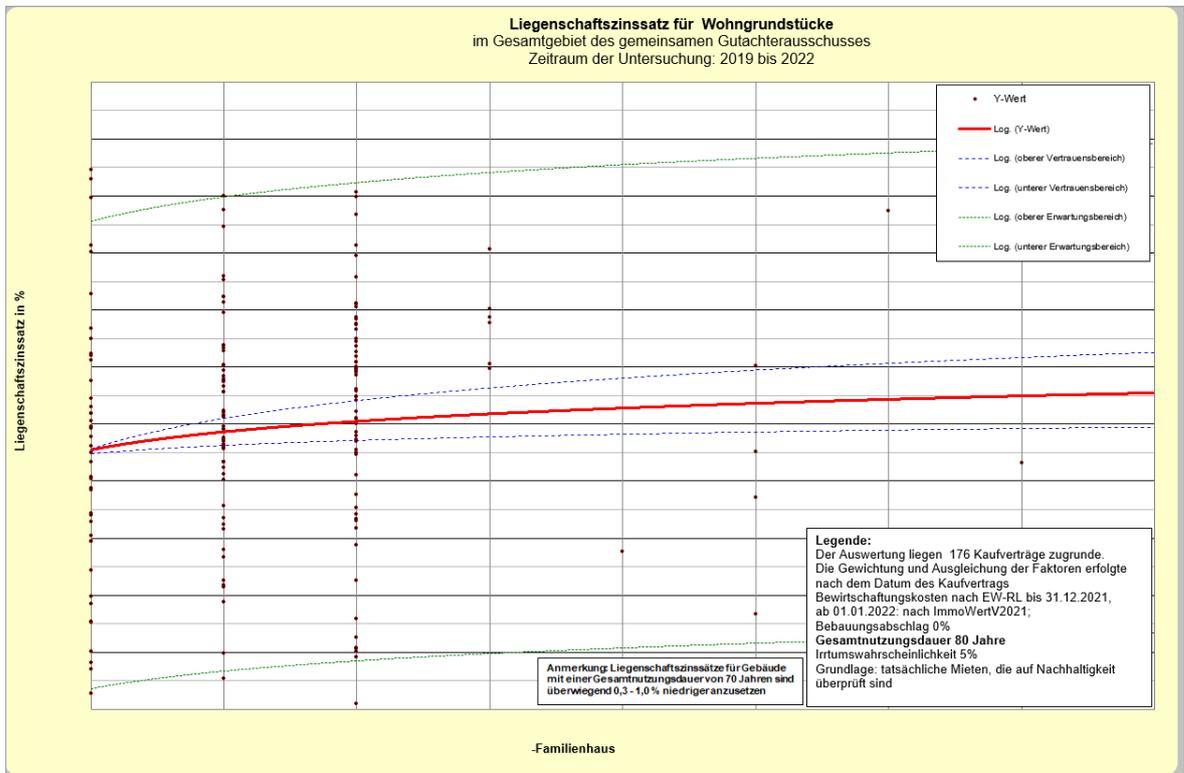


Anmerkung: Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit des prozentualen Anteils des Gewerbes am Rohertrag angesetzt. Bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens können, abhängig von wertrelevanten Tatbeständen des Objekts, abweichende Bewirtschaftungskosten angewandt werden.



Das obige Diagramm enthält alle Objekte mit mindestens 10% Gewerbeanteil am Rohertrag, jedoch unterschieden nach verschiedenen Nutzungen. Hier gilt ebenfalls die Legende für Quartilsdarstellung wie auf Seite 38 beschrieben. Bei der Anwendung zu beachten ist, dass für einige Objektarten nur relativ wenige Daten vorhanden sind (vor allem in den Rubriken „Gaststätte / Hotel“ und „Laden“).

8.3 Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke bei Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre



9. Bodenwertaufteilungen

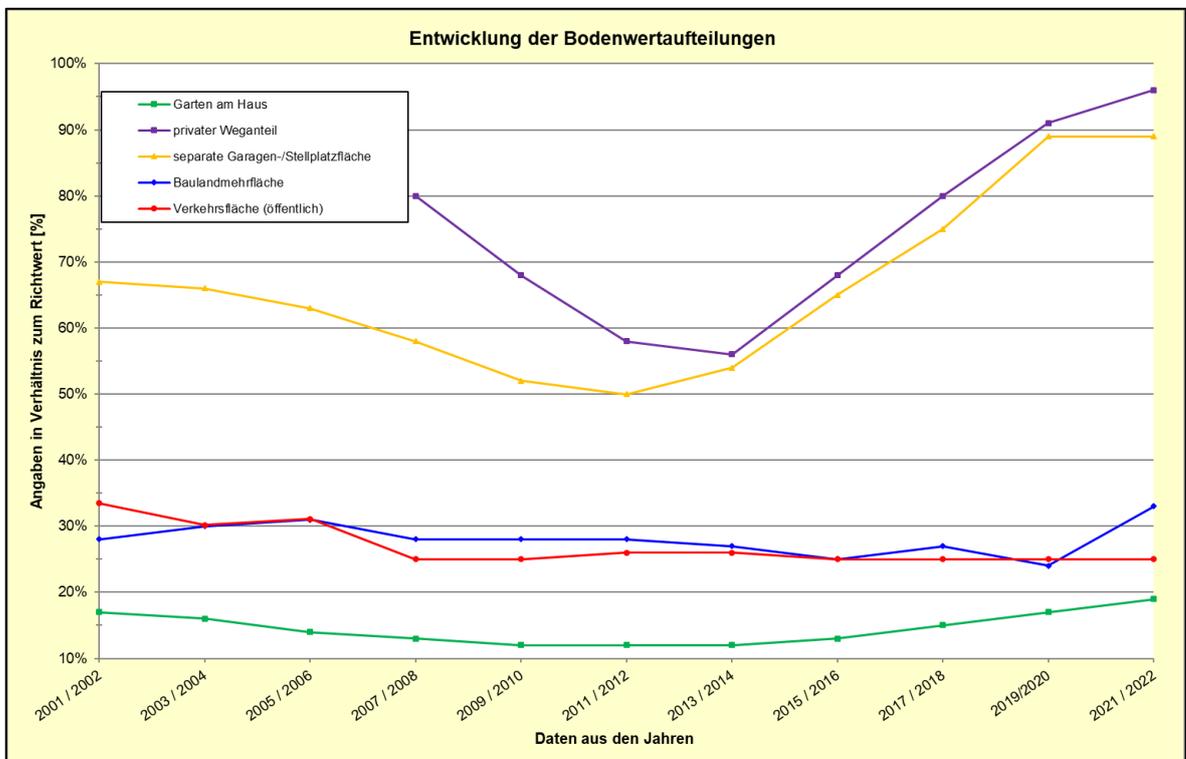
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle ermitteln seit vielen Jahren die jeweiligen Prozentanteile im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für spezielle (Teil)flächen. Solche Flächen können beispielsweise in Bebauungsplänen ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen, nicht direkt am Wohngrundstück angrenzende Garagen- und Stellplatzflächen, private Weganteile (z. B. gemeinsame Zuwegungen bei Reihenhäusern) oder auch Gartenlandflächen bei übergroßen Grundstücken („Garten am Haus“) sein.

Bodenwertaufteilung:		Ermittelt aus den Daten der Kaufpreissammlung 2021 / 2022	
<i>Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses</i>			
<i>Angaben im Verhältnis <u>zum</u> jeweils aktuellen Bodenrichtwert [%]</i>			
	Baugebietsart	Mittelwert	Spanne
Baulandmehrfläche	Wohn-/Mischgebiet	33%	19% - 50%
Garten am Haus	Wohn-/Mischgebiet	19%	5% - 29%
separate Garagen- / Stellplatzfläche	Wohn-/Mischgebiet	89%	45% - 126%
privater Weganteil / Verkehrsfläche (privat)	Wohn-/Mischgebiet	96%	50% - 100%
Verkehrsfläche (öffentlich)		25%*	

* Wert nur aus Göppingen mit Stadtbezirken; andere Gemeinden liegen teilweise deutlich höher

Anmerkung zu den separaten Garagen- / Stellplätzen:

Auf Grund des großen Bedarfs in diesem Bereich werden inzwischen in Einzelfällen Preise über dem Richtwert bezahlt!



10. Wohnungseigentum

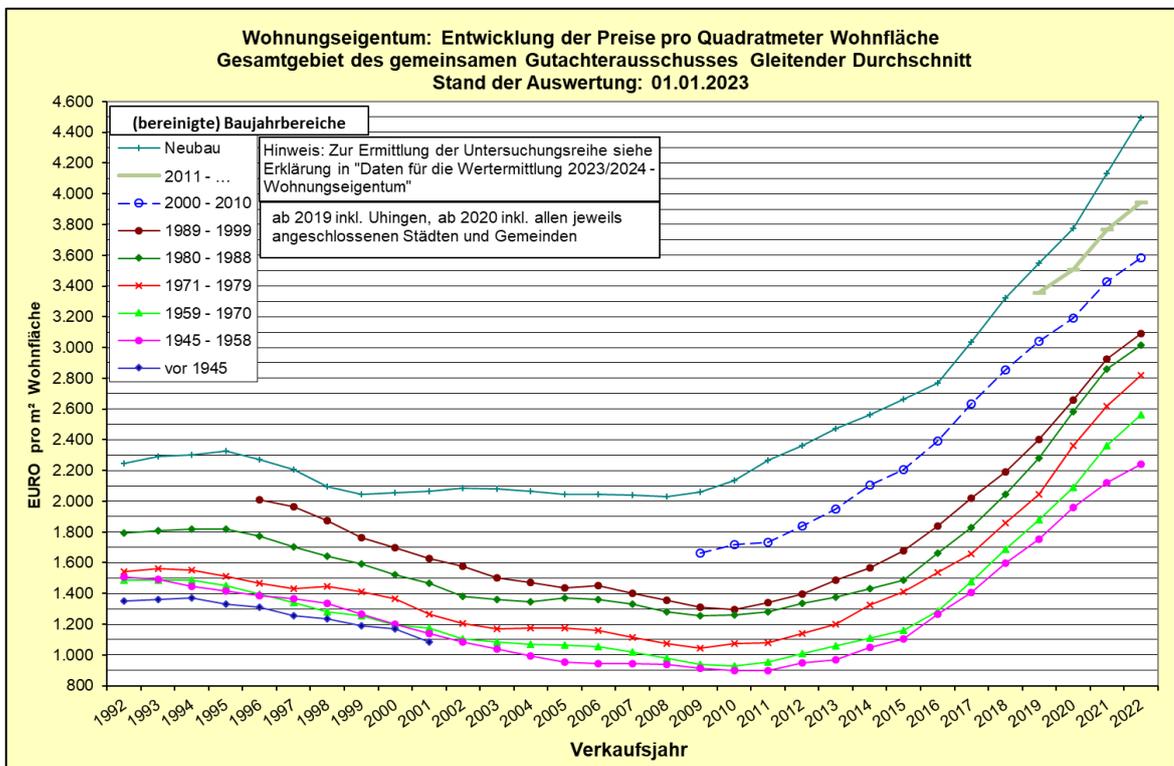
Die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt „Wohnungseigentum“ werden mit Hilfe des nachfolgenden Diagramms erfasst.

Verkaufte Eigentumswohnungen werden den angegebenen (bereinigten) Baujahrenbereichen zugeordnet. Die ermittelten und im Diagramm dargestellten Werte sind Quadratmeterpreise bezogen auf die reine Wohnfläche. Der tatsächliche Kaufpreis wird für die Auswertung um sonstige preisbeeinflussende Umstände wie Zubehör (Garage, Stellplatz, Mobiliar) oder besondere Rechte und Lasten bereinigt. Wohnlage, Wohnungsgröße und Geschosslage sind in den Durchschnittswerten nicht berücksichtigt.

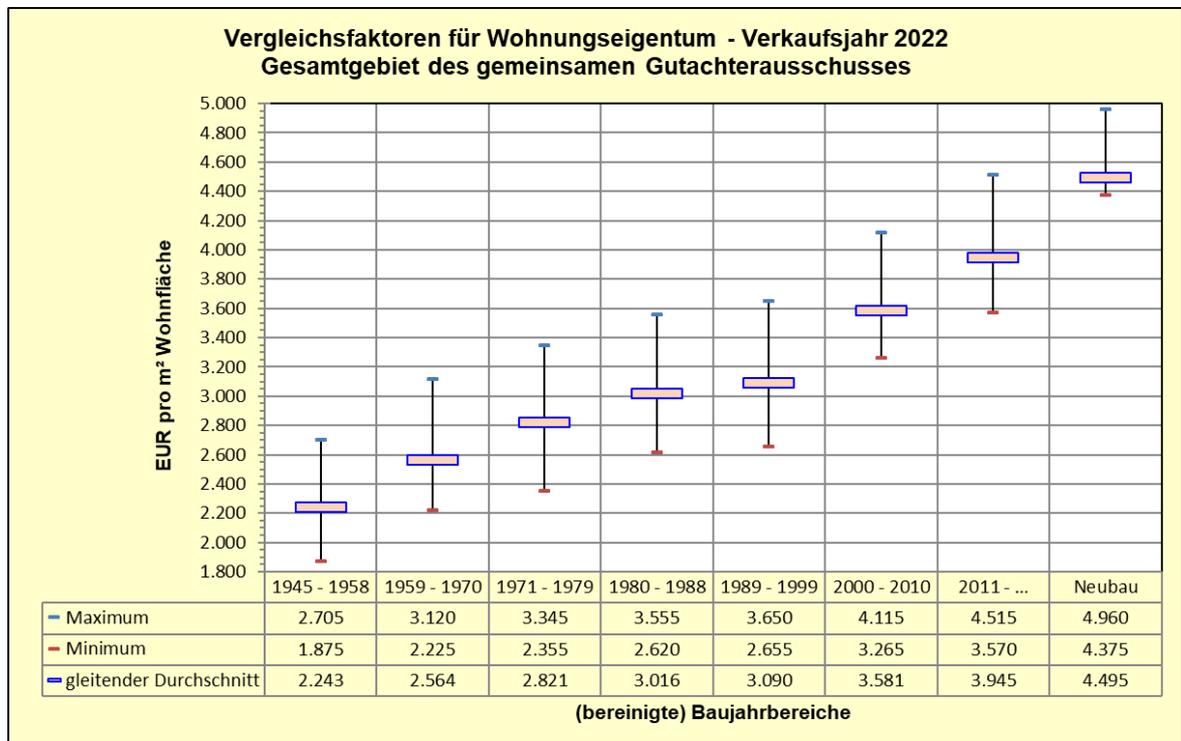
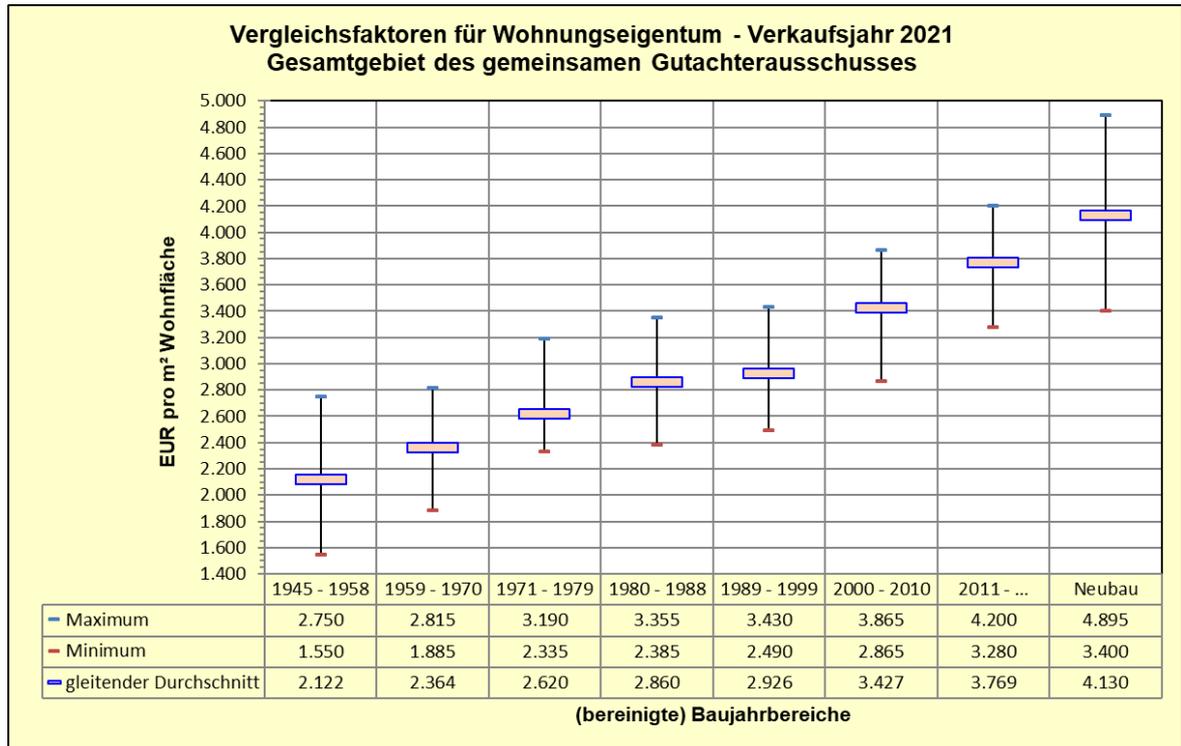
Die Kurven des Diagramms stellen Umrechnungskoeffizienten dar, um bei der Bewertung von Wohnungseigentum die geeigneten Vergleichspreise auf Grund des Zeitfaktors zu korrigieren.

Die Untersuchungsreihen „Baujahrbereiche“ zeigen teilweise Sprünge, die nicht plausibel erklärbar sind. Ursachen können sowohl die geringe Zahl der Kauffälle als auch die großen zufälligen Schwankungen infolge des individuellen Verhaltens der Kaufpartner sein. Deshalb wurde auch das jeweilige „benachbarte“ Verkaufsjahr zur Indexermittlung mit herangezogen (Statistische Methode „gleitender Durchschnitt“).

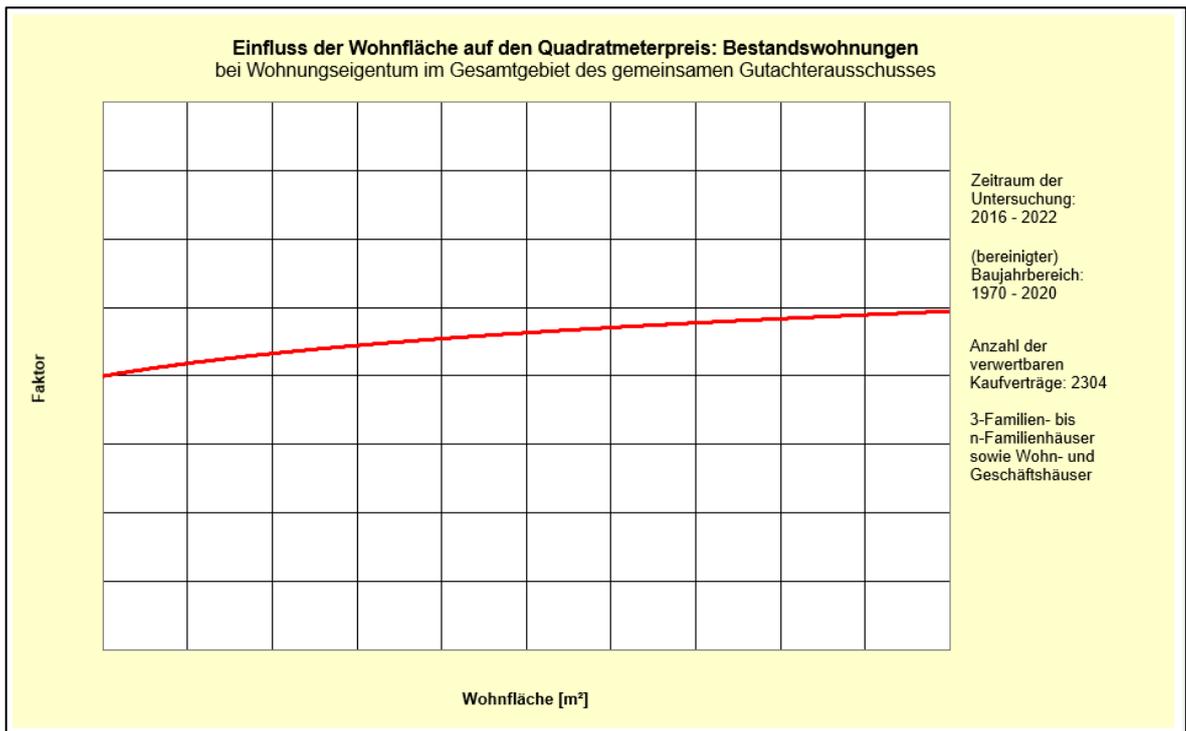
10.1 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum



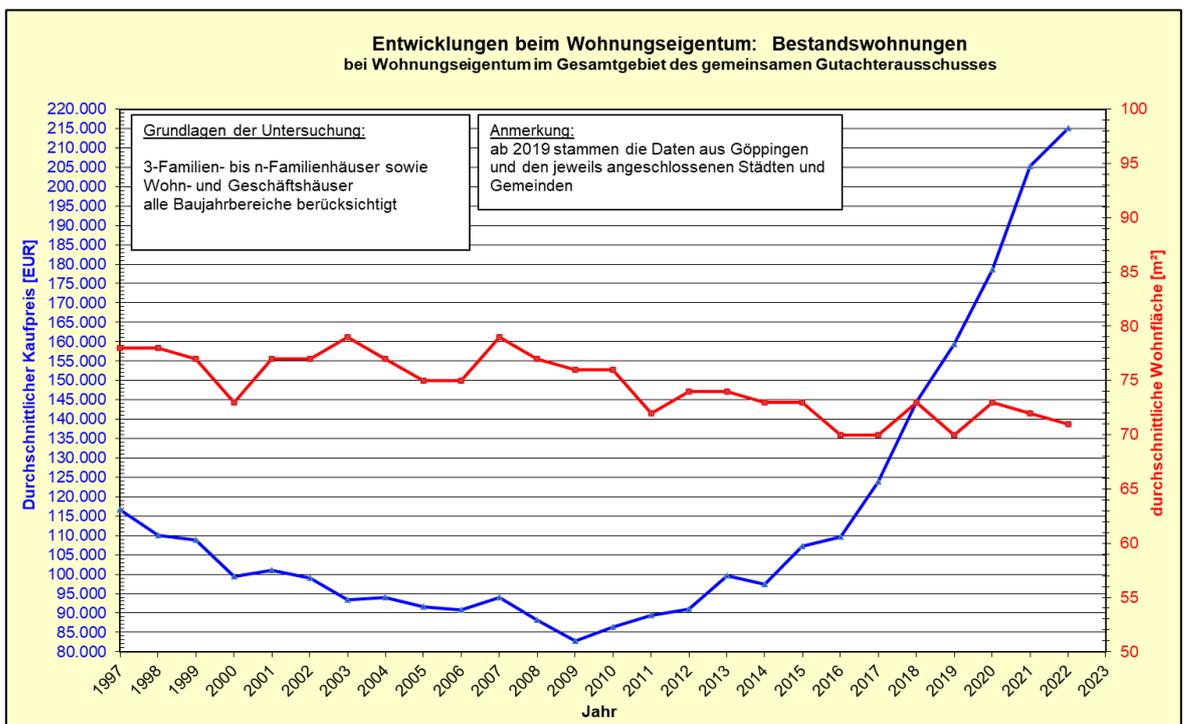
10.2 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum



10.3 Einfluss der Wohnfläche auf den Quadratmeterpreis



10.4 Entwicklungen beim Wohnungseigentum – Bestandswohnungen



11. Preise für KFZ-Stellplätze ermittelt aus den Daten der Kaufpreissammlung 2019 - 2022

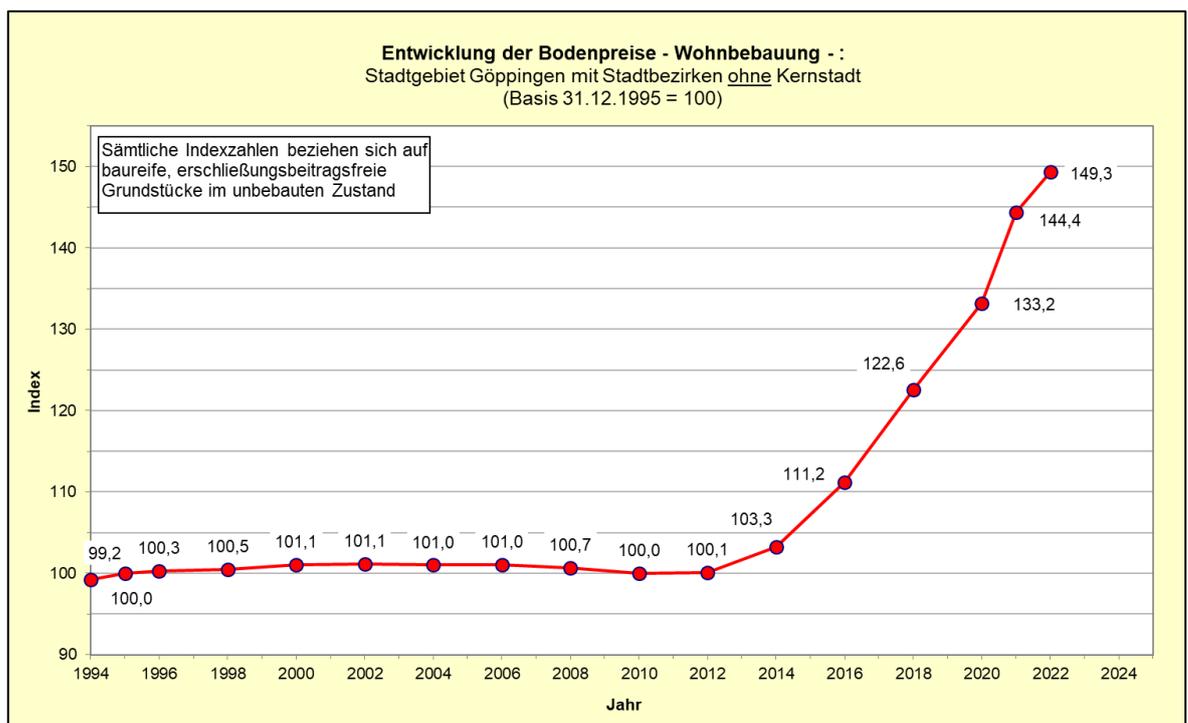
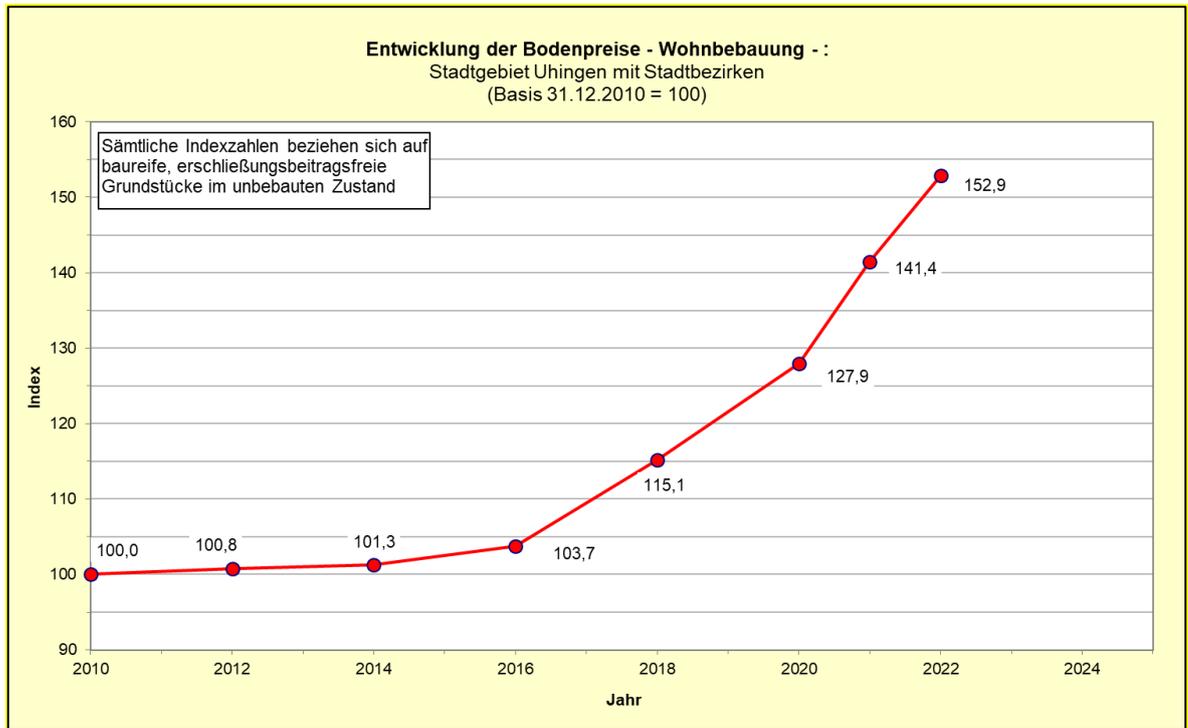
		Erstverkauf			Wiederverkauf		
		Preisspanne von / bis [EUR]	Mittel [EUR]	Anzahl	Preisspanne von / bis [EUR]	Mittel [EUR]	Anzahl
Tiefgaragen-Stellplätze	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Uhingen mit Stadtbezirken						
	Albershausen, Aichelberg, Bad Boll, Dürmau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						
	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Rechberghausen, Wäschenbeuren						
	Eislingen, Ottenbach, Salach, Süßen						
oberirdische Einzel- / Reihengaragen	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Uhingen mit Stadtbezirken						
	Albershausen, Aichelberg, Bad Boll, Dürmau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						
	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Rechberghausen, Wäschenbeuren						
	Eislingen, Ottenbach, Salach, Süßen						
Stellplätze im Freien	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Uhingen mit Stadtbezirken						
	Albershausen, Aichelberg, Bad Boll, Dürmau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						
	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Rechberghausen, Wäschenbeuren						
	Eislingen, Ottenbach, Salach, Süßen						
Carports:	Erstverkauf in Göppingen						
Doppelparker	Wiederverkauf in Göppingen						

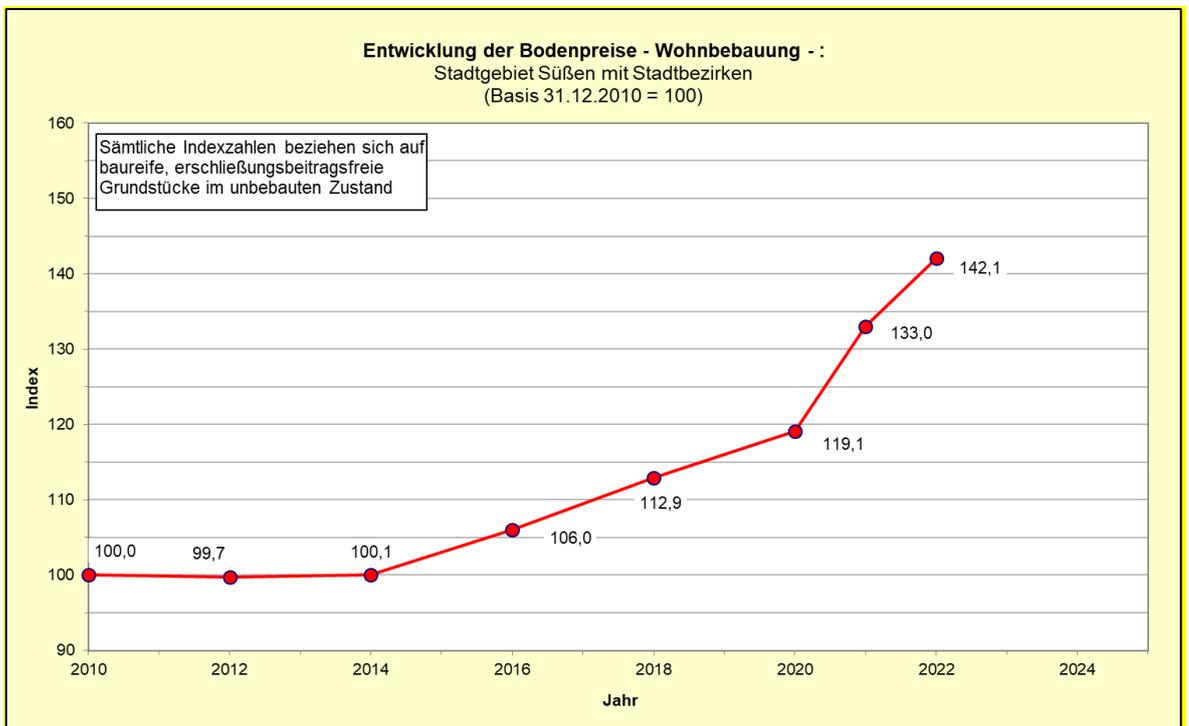
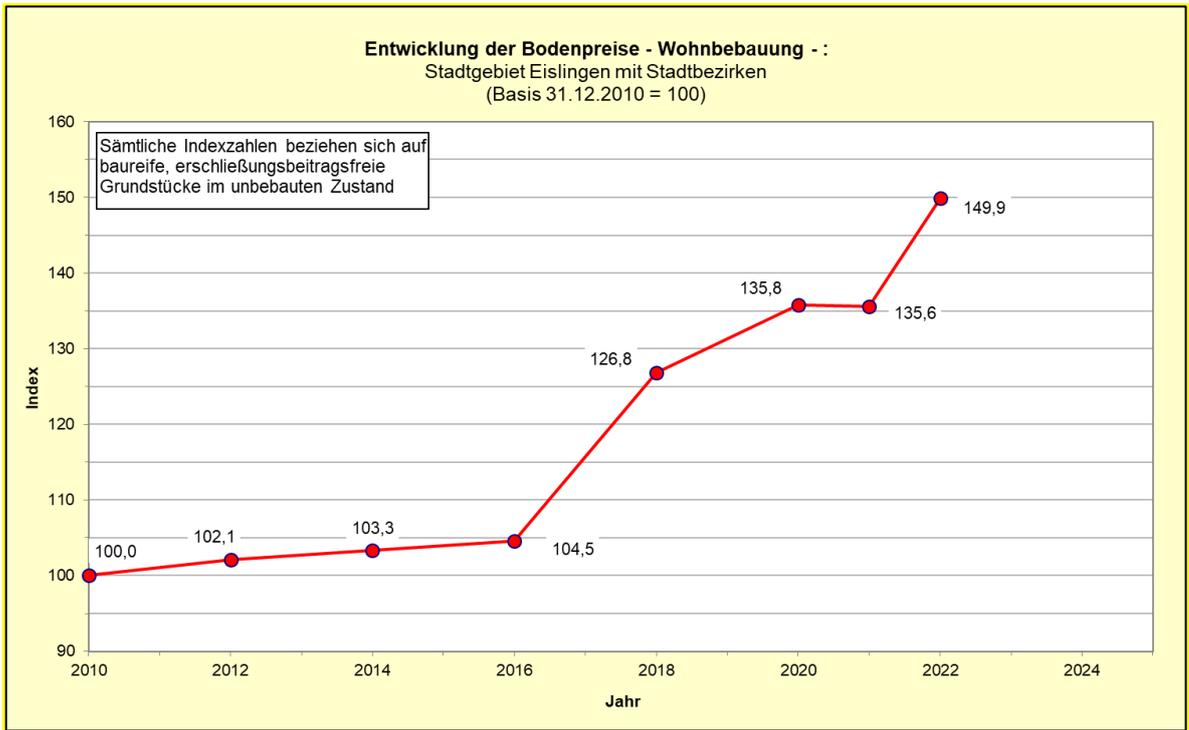
* Keine Angabe aus Datenschutzgründen

12. Bodenpreisindexreihen

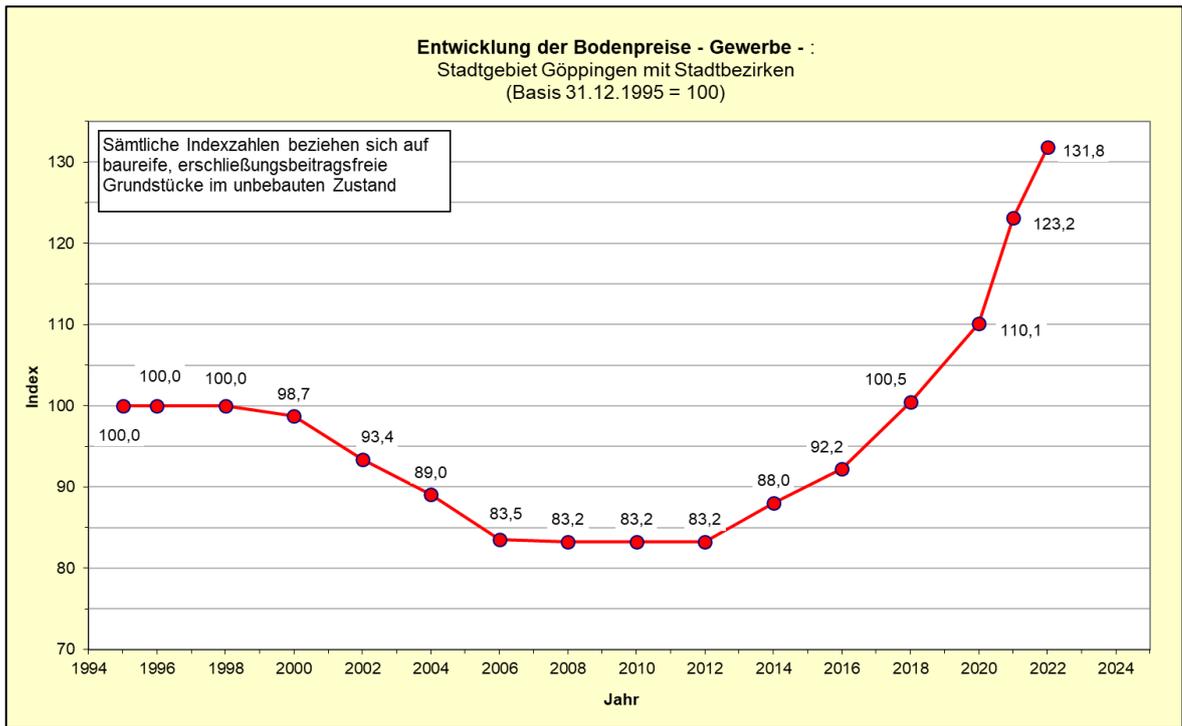
Die Indexreihen beschreiben die Wertermittlung auf dem Bodenmarkt, die allein auf allgemeine konjunkturelle Änderungen zurückgehen. Die Indexreihen werden für bestimmte Grundstückskategorien abgeleitet.

12.1 Bodenpreisindexreihe für Wohngrundstücke (entlang der Filstal-Achse)

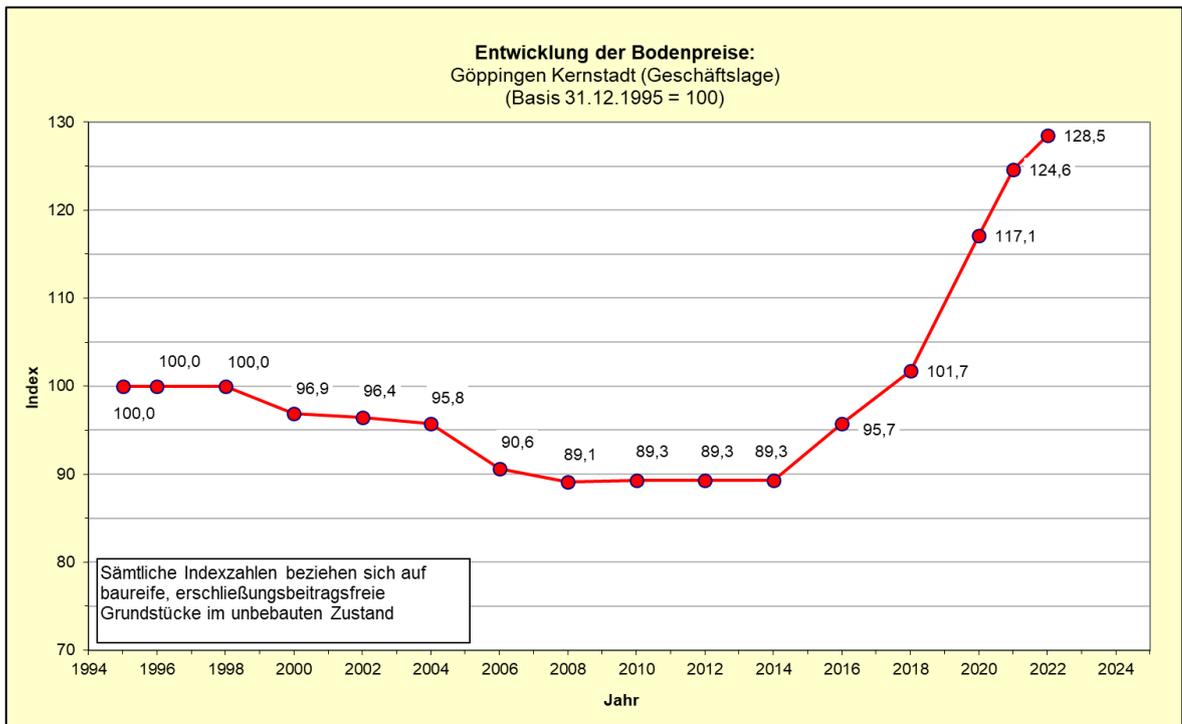




12.2 Bodenpreisindexreihe für Gewerbegrundstücke in Göppingen



12.3 Bodenpreisindexreihe für die Kernstadt von Göppingen



13. Bodenrichtwerte

Auf Grund der teilweise sehr kleingliedrigen Bodenrichtwertzonen sowie der teilweise nur ungenauen Bezeichnungsmöglichkeit der Zonen wird an dieser Stelle auf die interaktive Bodenrichtwertkarte auf der Homepage der Stadtverwaltung Göppingen verwiesen (siehe unten).

Erläuterungen und Hinweise:

Die Bodenrichtwerte wurden, soweit vorhanden, aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preise abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wären. Sie beziehen sich auf **unbebaute** Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften und stellen einen durchschnittlichen Wert pro Quadratmeter Grundstücksfläche dar. Die Erschließungskosten sind im Bodenrichtwert enthalten (**erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert**).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte aller angeschlossenen Gemeinden und Städte sind jetzt sowohl über BORIS BW (www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw) als auch über die Homepage der Stadt Göppingen (www.goepingen.de) abrufbar.

Durch Eingabe des Suchbegriffs „Bodenrichtwert“ oder über die Internetseite <https://www.kopis-gp.de/public/> kann die **interaktive Bodenrichtwertkarte** aufgerufen werden.

Hier ist ein Aufruf des gesuchten Grundstücks entweder über die Auswahl / Eingabe von Gemarkung, Straßename und Hausnummer oder über die Auswahl / Eingabe von Gemarkung und Flurstücksnummer möglich.

14. Veröffentlichungen, Auskünfte und Dienstleistungen

Grundstücksmarkt 2023	Digital (PDF-Format) 50,- EUR
Jahresbericht 2021/2022 mit den Daten für die Wertermittlung 2023/2024	Druckausgabe 70,- EUR
Kopien (DIN A4): Je Kopie pauschal	20,- EUR
Auskunft über Bodenrichtwerte - Einfache Auskunft (mündlich):	Kostenfrei
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte pro Wert	30,- EUR
Verkehrswertgutachten je nach Höhe des Verkehrswerts	ab 1.100,- EUR + MwSt.

Die Gebührenangaben beruhen auf der zum Veröffentlichungszeitpunkt (Juli 2023) gültigen Gutachterausschuss-Gebührensatzung. Eine Änderung dieser Gebühren ist auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses jederzeit möglich.

Der Antrag für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens kann ebenfalls über die Homepage der Stadt Göppingen (www.goeppingen.de) heruntergeladen werden.

Durch Eingabe des Suchbegriffs „Verkehrswertgutachten“ oder über <https://www.goeppingen.de/site/Goeppingen-Internet-2021/node/18592899?QUERYSTRING=Gutachten>

gelangt man direkt zu den im Downloadbereich bereitstehenden Dateien.