

Stadt Rutesheim

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktbericht 2017 für die Berichtsjahre 2015 und 2016

Stichtag 31.12.2016



Stadt 71277 Rutesheim
Gutachterausschuss

Leonberger Straße 15
71277 Rutesheim
Tel. 07152/5002-1041 oder 5002-1046
Fax: 07152/5002-1017
bauamt@rutesheim.de oder
g.kohm@rutesheim.de

Vorwort

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, zur Erstellung eines Marktberichts und zur Fertigung von Gutachten werten der Gutachterausschuss der Stadt Rutesheim und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufpreissammlung aus.

Damit möchte der Gutachterausschuss zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt in Rutesheim beitragen.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Gremium, dessen gesetzliche Aufgabe darin besteht, auf der Grundlage der von ihm und seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Wertgutachten zu erstellen und die Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die Verwaltung der Geschäfte des Gutachterausschusses wird von einer Geschäftsstelle geführt (Herr Kohm, Tel. 07152/5002-1046 oder 5002-1041, g.kohm@rutesheim.de).

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses und die Gutachter werden vom Gemeinderat jeweils auf die Dauer von 4 Jahren gewählt.

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Im Zweijahresturnus werden die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss zusammen mit der zuständigen Finanzbehörde auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt und veröffentlicht.

Als derzeit ableitbare Daten werden zusätzlich der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) und die Liegenschaftszinssätze erhoben und veröffentlicht, außerdem sind den einzelnen Zonen der Bodenrichtwertkarte zu dem Bodenrichtwert die Merkmale der sogenannten Richtwertgrundstücke wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit (Vollgeschosse nach der LBO) und die bauliche Nutzung (z.B. Wohngebiet) zugeordnet.

Zum Stand 31.12.2016 hatte Rutesheim lt. Einwohnermeldeamt eine Einwohnerzahl von insgesamt 11.252 Einwohnern (in Rutesheim 10.036 und im Ortsteil Perouse 1.216).

In Rutesheim ist in den letzten Jahren und auch aktuell, eine sehr starke Immobiliennachfrage vorhanden, auch aufgrund der sehr guten Infrastruktur, der günstigen Verkehrsanbindung und der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauplätzen.

1. Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Rutesheim die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte, eingeteilt in Bodenwertzonen, nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs für die **Berichtsjahre 2015 / 2016 zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.**

Die Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht 2017 für die Jahre 2015/2016 können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden und sind auf der Homepage der Stadt Rutesheim wie folgt veröffentlicht:

[www.rutesheim.de / Rathaus und Gemeinderat / Bauen und Wohnen/ Gutachterausschuss / Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht.](http://www.rutesheim.de/Rathaus_und_Gemeinderat/Bauen_und_Wohnen/Gutachterausschuss/Bodenrichtwertkarte_und_Grundstücksmarktbericht)

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie werden in Euro/m² Grundstücksfläche ermittelt. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke sind mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Bodenrichtwerten können sich in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z.B. spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt u.ä. ergeben und daraus können entsprechende Abweichungen von den Bodenrichtwerten in der einzelnen Zone resultieren. Die veröffentlichten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife, erschlossene und abgerechnete Grundstücke.

Anzumerken ist, dass die Bodenrichtwerte auf Grund von tatsächlichen Verkäufen in den Jahren 2015 und 2016 aus der Kaufpreissammlung ermittelt wurden. Die Kaufpreise für das aktuelle Jahr 2017 und das Folgejahr 2018 werden im 2. Jahresturnus im Jahr 2019 ermittelt und veröffentlicht.

Die Anzahl der geeigneten auswertbaren Kaufverträge ergibt, verteilt auf die einzelnen Richtwertzonen, nicht die wünschenswerte Fülle von Daten, so dass die Richtwerte nur einen Anhaltspunkt zum örtlichen Grundstücksmarkt darstellen und sich auch nicht dazu eignen evtl. erzielbare „Spitzenpreise“ für Immobilien auszuloten.

Die veröffentlichten Bodenrichtwerte und die Richtwerte für Wohnungseigentum sowie die örtlichen Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind für den Grundstücksverkehr somit unverbindlich und dienen nur als Anhaltspunkte im Rahmen der Markttransparenz.

Sie sind als Orientierungswerte auf die ausgewerteten Berichtsjahre 2015/2016 bezogen.

Somit können diese o.g. Richtwerte und Richtdaten eine sachverständige Beurteilung im Rahmen eines sachverständigen Immobiliengutachtens nicht ersetzen

Die Erfassung und Auswertung der Bodenrichtwerte und Ableitung der wertrelevanten weiteren Daten aus der Kaufpreissammlung erfolgt im Rahmen eines eingeführten EDV-gestützten Rechenprogramms seit 01.01.2011. Für die Auswertung der Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge von den Notariaten, in vereinzelt Fällen auch vom Verkäufer oder Käufer an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übermittelt und diese werden dann ausgewertet. Für die sonstigen abgeleiteten Daten gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung wurden unter Berücksichtigung der Anzahl von aussagefähigen Werten und Daten die Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren konnten in Anbetracht der nicht ausreichenden Anzahl und Eignung von Fällen nicht abgeleitet werden.

Der Marktanpassungsfaktor, auch Sachwertfaktor genannt, vergleicht im Sachwertverfahren auf der Basis einer ausreichenden Anzahl von Verkaufsfällen die berechneten Sachwerte (EDV-Verfahren) mit den tatsächlich gezahlten Immobilienpreisen und führt so zu einer Korrektur der berechneten Sachwerte mit den tatsächlichen Preisen auf dem örtlichen Immobilienmarkt.

Auf die Tabelle und das Diagramm auf der letzten Seite (Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktoren) wird verwiesen.

Die nachfolgend ermittelten Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte bzw. Kaufpreise einer bebauten Liegenschaft je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Auf nachfolgende Tabelle wird verwiesen. Auch die Liegenschaftszinssätze können derzeit nur grob als unverbindliche Anhaltspunkte ermittelt werden, wobei zu beachten ist, dass in den Folgejahren diesbezüglich noch eine vertiefendere und eindeutigere Auswertung erfolgen kann.

Liegenschaftszinssätze werden für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, Geschäftshäuser und gewerblich genutzte Immobilien und auch für vermietete Eigentumswohnungen ermittelt, also für Immobilien, bei denen Renditeüberlegungen (Erträge/Mieten) im Vordergrund stehen. Die Liegenschaftszinssätze dienen somit als Orientierung, welche Verzinsung des eingesetzten Kaufpreises nachhaltig erzielbar ist und werden im Ertragswertverfahren angewandt.

Richtwertdaten

Die Bodenrichtwerte für wohnliche und gewerbliche Nutzungen, eingeteilt in Lagezonen, sind aus der Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

Ansonsten gelten für die anderen Nutzungen folgende Orientierungswerte:

A. Landwirtschaftliche Flächen

Rutesheim:

Äcker gute Bodengüte: 5,- €/m², ansonsten Zu- und Abschläge
Wiesen 4,- €/m²

Perouse:

Äcker gute Bodengüte: 3,- €/m², ansonsten Zu- und Abschläge
Wiesen 2,- €/m²

Gartenhausgebiete Rutesheim (Grundstücke im Geltungsbereich eines durch einen Bebauungsplan förmlich festgesetzten Gartenhausgebiets:

Unbebaut (Wiese)=16,00 €/m²

Für **bauliche Anlagen**, wie Gartenhäuser, Einfriedungen, Außenanlagen etc., können entsprechende **Wertzuschläge** erfolgen, je nach baulichem Zustand. Für die Höhe dieser Wertzuschläge können keine Richtwertansätze erfolgen.

3. Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Preis in Euro/m² **Wohnfläche** (ohne Tiefgaragen- oder offene Stellplätze, Garage oder Carport) .

Grober unverbindlicher Orientierungswert, abhängig vom Zustand, Ausstattung, Lage und der Wohnungsgröße:

Baujahr 2015/2016	3.100 – 3900 €/m ²
-------------------	-------------------------------

4. Liegenschaftszinssätze

Hierzu liegen folgende **grobe Orientierungswerte** aufgrund der bislang ausgewerteten Verträge für Mehrfamilienwohnhäuser, **ohne** Gewerbeanteile, vor:

	Mittelwert
1 – 2 Wohnungen	2,70 bis 2,90 %
Mehrfamilienhäuser mit 3 – 6 Wohnungen,	3,20 bis 3,40 %
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen	3,70 bis 4,00 %

Anmerkung:

Für gewerbliche Objekte oder gemischte Nutzungen Gewerbe/Wohnen liegen keine genügenden oder geeigneten Verkaufsfälle zur Auswertung von Liegenschaftszinssätzen vor.

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht nur vorrangig der Selbstnutzung dienen, sondern vermietet werden. Dabei spielt für den Ertragswert auch eine Rolle, welche Verzinsung des eingesetzten Kaufpreises nachhaltig erzielbar ist. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis bzw. der Verkehrswert von Liegenschaften markt- und ortsüblich verzinst wird. Dies für Immobilien, bei denen die Erträge (Mieten) wertbestimmend sind, und dazu wird zur Verkehrswertermittlung bzw. der Auswertung von Kaufverträgen im Rahmen der Kaufpreissammlung der Ertrags- und Vergleichswert angesetzt.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Liegenschaftszinssätze aufgrund der in der Regel langfristigen und sicheren Kapitalbindung vom Kapitalmarktzins erheblich abweichen können.

5. Mietspiegel

Die Stadt Rutesheim hat keinen eigenen örtlichen Mietspiegel. Zur Orientierung wird der jeweils aktuelle Mietspiegel der Stadt Leonberg vergleichsweise herangezogen. Für Objekte in Rutesheim erfolgt eine deckungsgleiche Orientierung an den Leonberger Mietspiegel; für den Teilort Perouse und die Siedlung Heuweg mit einem Abschlag von 5% bis 10%.

6. Regionalfaktor / Landesfaktor/ Ortsfaktor

Dies ist eine Kennzahl die eine Aussage über die wirtschaftliche Entwicklung eines regionalen Raumes im Vergleich zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung darstellt. Für Baden-Württemberg gilt ein Korrekturfaktor von 1,0 – 1,10, das EDV-Programm verwendet den **Regionalfaktor 1,08**.

Ortsfaktor im EDV-Programm für Rutesheim: **0,95** (für Einwohnergrößen bis 50.000 Einwohner gilt 0,9 – 1,0)

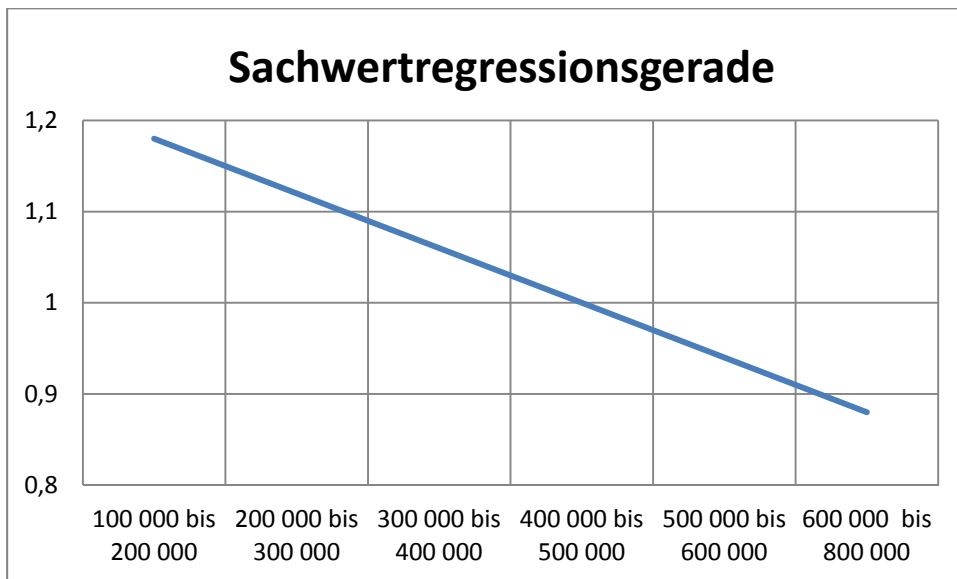
7. Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren wird die Sachwertrichtlinie 2012 (SWRL2012) mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK2010) angewandt, bei linearer Alterswertminderung.

C. Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktoren (2015/2016)

Mit Hilfe des Marktanpassungsfaktors werden Zu- und Abschläge beim Sachwert, aufgrund des Verhältnisses des Kaufpreises zum errechneten Sachwert vorgenommen. Z.B. bedeutet der Faktor 1,08 dass der Käufer einen höheren Kaufpreis als den im EDV-Verfahren errechneten Sachwert bezahlt hat.

**Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)
2015/2016 für Wohnnutzungen von Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Mietwohngebäude oder Eigentumswohnungen)**



Sachwert Sachwertfaktor

100 000 bis 200 000	= 1,18
200 000 bis 300 000	= 1,12
300 000 bis 400 000	= 1,08
400 000 bis 500 000	= 1,00
500 000 bis 600 000	= 0,94
600 000 bis 800 000	= 0,88

Zwischenwerte (von/bis), siehe Diagramm

2. Ansprechpartner

Ansprechpartner der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt 71277 Rutesheim, Leonberger Straße 15, 71277 Rutesheim, ist Herr Kohm: Tel. 07152/5002-1041 oder –1046; Fax 07152/5002-17, e-mail: g.kohm@rutesheim.de.

Ansonsten können Sie sich auch an den Vorsitzenden des Gutachterausschusses, Herrn Stadtbaumeister Dieterle-Bard wenden: Tel. 07152/5002-1040 oder –1041, Fax 07152/5002-1017, e-mail: b.dieterle-bard@rutesheim.de.