



Gutachterausschuss für Ermittlung von Grundstückswerten

Jahresbericht 2015

Bodenrichtwerte und weitere Grundstücksdaten



Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Weinstadt

Geschäftsstelle: Stadt Weinstadt, Poststraße 17, 71384 Weinstadt
Telefon 07151 / 693-253 oder -271
Telefax 07151 / 693-119
Internet <http://www.weinstadt.de>

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vorbemerkung	3
A. Allgemeines	3
B. Die Stadt Weinstadt mit ihren 5 Ortsteilen	3
II. Allgemeine Information	4
A. Gutachterausschuss und Rechtliches	4
B. Aufgaben (Auswertung, Gutachten)	4
C. Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten	4
D. Gebühren	5
E. Anzahl und Gebühren der erstellten Gutachten	6
III. Kaufpreissammlung	
Preisspiegel	
A. Wohnungen	7
B. Reihenhäuser, Doppelhaushälften	8
C. Freistehende 1-/2-Familienhäuser	9
D. Liegenschaftszinssätze 2015 für Wohnhausgrundstücke	10
EDV-Eingangsbuch	
A. Vertragseingänge	11
B. Umsätze nach Nutzungsarten	12
IV. Anlagen	
A. Mitglieder des Gutachterausschusses Weinstadt	19
B. Gutachterausschüsse von Nachbargemeinden	20
C. Bodenrichtwerte Wohn- und Gewerbeflächen	21
D. Bodenrichtwerte Flächen im Außenbereich	22

I. Vorbemerkung

A. Allgemeines

In diesem Bericht wird über den Immobilien- und Wohnungsmarkt des Jahres 2015 informiert. Er gilt für die große Kreisstadt Weinstadt mit den Stadtteilen Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Strümpfelbach und Schnait.

Grundlage der Daten ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. In der Kaufpreissammlung (Eingangsbuch) werden die Eigentumsübertragungen von Grundstücken sowie Sondereigentum aufgenommen. Mehrfertigungen der Kaufverträge erhalten die Geschäftsstelle Gutachterausschuss von den Notaren und sonstigen beurkundeten Stellen.

Aus dieser Kaufpreissammlung werden sowohl Bodenrichtwerte, als auch andere wertrelevante Daten abgeleitet.

Diese Datenbank bildet auch die Grundlage für die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss der Stadt Weinstadt.

B. Weinstadt mit 5 Stadtteilen

31.12.2015 ca. 26.696 Einwohner

Gemarkung	Einwohnerzahl	Markungsfläche/ha
Beutelsbach	8.767	761
Endersbach	7.736	637
Großheppach	4.584	547
Schnait	3.240	750
Strümpfelbach	2.369	476

Weinstadt liegt im unteren Remstal, 20 km östlich von Stuttgart, an der Bundesstraße 29 sowie an der S-Bahnlinie Stuttgart-Schorndorf. Weinbau hat, wie der Name der Stadt schon zeigt, eine lange Tradition und prägt die Landwirtschaft.

Mit 460 ha Rebfläche nimmt Weinstadt eine Spitzenstellung im Remstal ein. Die Remstalkellerei in Weinstadt-Beutelsbach sowie mehrere namhafte Weinkellereien/Weingüter und Weingroßhandlungen zeugen vom Erfolg des Traubensaftes.

Eine Reihe von erfolgreichen Industrie-, Handel- und Wirtschaftsunternehmen ist in der Stadt angesiedelt.

II. Allgemeine Information

A. Gutachterausschuss und Rechtliches

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen sind bei den Gemeinden und Städten selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse gebildet (§§ 192 ff Baugesetzbuch - BauGB). Nach § 2 der Gutachterausschussverordnung werden die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter auf die Dauer von 4 Jahren vom Gemeinderat bestellt. Die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Werten sachkundig und erfahren sein.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und kollegiales Gremium. Der Vorsitzende ist für den Geschäftsbetrieb verantwortlich; Bei der Stadt Weinstadt ist eine Geschäftsstelle eingerichtet, die das Tagesgeschäft erledigt.

B. Aufgaben (Auswertung und Gutachten)

Über die Geschäftsstelle werden u. a. folgende Aufgaben rund um Kaufvorgänge bei Immobilien erledigt:

1. Führen einer Kaufpreissammlung (Grunddaten aller Immobilienkaufverträge des Stadtgebietes).
2. Ableitung und Fortschreibung von Daten für die Wertermittlungen (Datenreihen, Bodenrichtwerte).
3. Erstellen von Verkehrswertgutachten (auf Antrag) und Erteilung von Auskünften.

C. Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten

Auswertungen aus der Kaufpreissammlung bilden die Grundlage für die **Bodenrichtwerte**. Sie stellen keine individuelle Wertaussage für einzelne Grundstücke dar, sondern sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute baureife Flächen und gelten jeweils zum Ende des Kalenderjahres.

Eine weitere Hauptaufgabe ist die Erstellung von **Verkehrswertgutachten** vorwiegend auf der Basis von Normalherstellungskosten, Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertberechnungen. Der Gutachterausschuss tritt bei diesen Bewertungen in Konkurrenz zu freien Sachverständigen. Verkehrswertgutachten für Grundstücke, Gebäude, Wohnungen, Miteigentumsanteile oder sonstige Rechte an Grundstücken werden auf Antrag einer berechtigten Person erstellt (üblicherweise die Grundstückseigentümer). Die Ergebnisse der Bewertungen haben keine rechtliche Wirkung auf Dritte.

Die zur Bewertung anstehenden bebauten Objekte werden, bevor der Gutachterausschuss als Gremium zusammentritt, besichtigt, um die örtlichen und baulichen Besonderheiten des Gebäudezustands in die Bewertung einfließen zu lassen.

In den Gutachten wird der nachhaltige Verkehrswert ermittelt, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften des Grundstücks und nach der Marktlage zu erzielen wäre. Allerdings kann der erzielte „Marktpreis“ vom „Verkehrswert“ abweichen, da letztlich Angebot und Nachfrage den Marktpreis bestimmen.

D. Gebühren

Für das Erstellen der Gutachten und für schriftliche oder umfangreichere Auskünfte werden von der Geschäftsstelle die folgenden Gebühren erhoben:

Anfangswert - Endwert EURO	Grundbetrag EURO	Zuschlag über den Anfangswert in %
0 - 12.500	150	--
12.501 - 25.000	150	1,20
25.001 - 100.000	300	0,50
100.001 - 250.000	675	0,35
250.001 - 500.000	1.200	0,18
500.001 - 2.500.000	1.650	0,08
2.500.001 - 5.000.000	3.250	0,08
über 5.000.001	5.250	0,04

Die Gebühren werden auf volle EURO-Beträge aufgerundet.

Mindestgebühr: 150,00 €

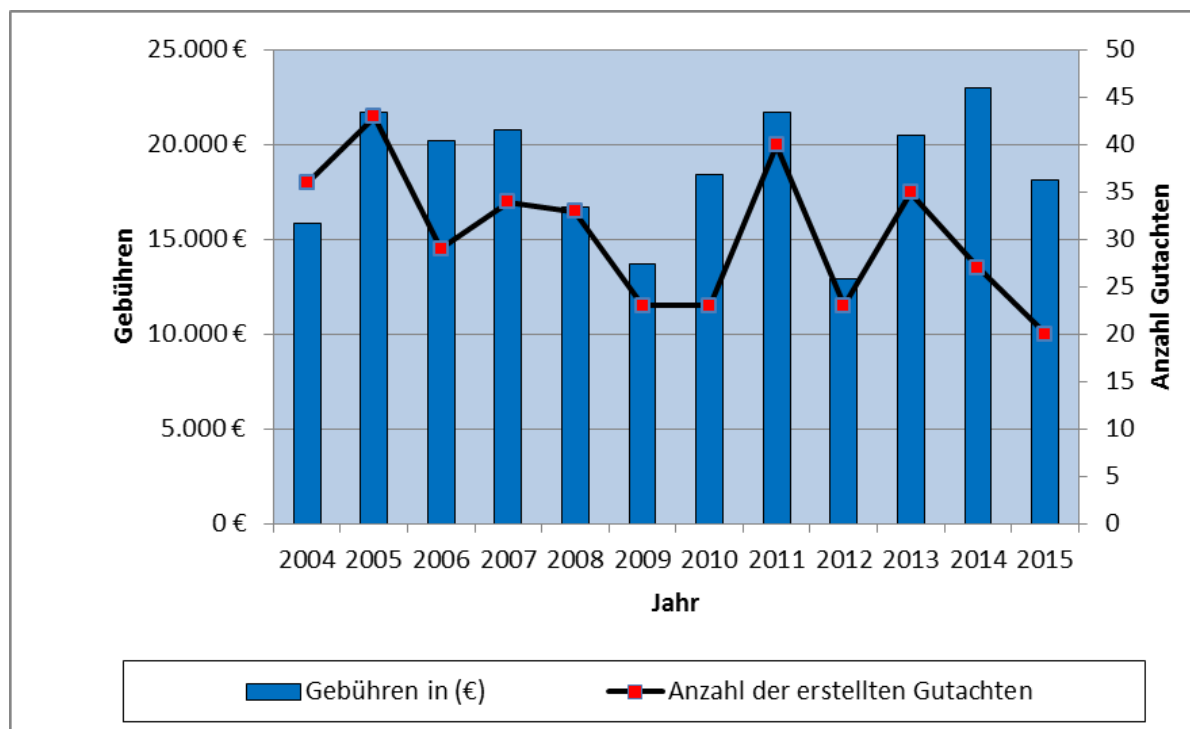
Beispiele:

Verkehrswert	Gebühr
25.000	300
50.000	425
100.000	675
150.000	850
200.000	1.025
250.000	1.200
300.000	1.290
350.000	1.380
400.000	1.470
450.000	1.560
500.000	1.650

Gutachten 2004 bis 2015

E. Anzahl und Gebühren der erstellten Gutachten 2004 bis 2015

	Anzahl der erstellten Gutachten	Gebühren in (€)
2004	36	15.886 €
2005	43	21.699 €
2006	29	20.195 €
2007	34	20.759 €
2008	33	16.739 €
2009	23	13.732 €
2010	23	18.420 €
2011	40	21.714 €
2012	23	12.894 €
2013	35	20.534 €
2014	27	23.006 €
2015	20	18.136 €



III. Kaufpreissammlung

A. Preisspiegel der ausgewerteten Wohnungen¹

Von ca. 170 Wohnungsobjekten sind die Kaufverträge ausgewertet worden. Kaufpreisbereinigungen haben für Stellplätze/Garagen, sowie im Kaufvertrag aufgeführten Zubehör stattgefunden. Zu- oder Abschläge müssen im Einzelfall für Wohnungseigenschaften wie Lage, Wohnungszuschnitt, Aufzug, Wohnungs- und Gebäudegrößen vorgenommen werden. Die Tabelle zeigt die Preisentwicklung im Durchschnitt der Baujahrsgruppe des entsprechenden Verkaufsjahres in €/m².

Verkaufs- jahr	Baujahr bis 1965			Baujahr 1966-1975			Baujahr 1976-1985			Baujahr 1986-1995			Baujahr 1996-2005			Baujahr ab 2006		
	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²
2010	1.226	1.431	1.443	1.177	1.209	1.558	1.358	1.572	1.674	1.496	1.639	1.671	1.765	2.017	1.751	2.368	2.385	2.283
2011	1.462	1.477	1.476	1.170	1.305	1.606	1.393	1.464	1.635	1.785	1.691	1.713	1.864	1.986	1.993	2.456	2.360	2.329
2012		1.533		1.236	1.391	1.675	1.509	1.498	1.655	1.724	1.740	1.888	1.952	2.037	2.068	2.518	2.506	2.455
2013		1.612		1.297	1.531	1.749	1.692	1.775	1.842	1.942	2.003	1.913	2.222	2.143	2.145		2.622	2.522
2014	1.531	1.770		1.428	1.543	1.771	1.769	1.877	2.019	2.042	2.032		2.253	2.317	2.177	2.685	2.851	2.813
2015		1.538	2.700	1.608	1.914	2.293	1.905	2.187	1.828	2.082	2.213	2.510	2.438	2.461	2.870	3.416	3.255	3.080

¹ Die Werte sind zur Wertermittlung nicht geeignet. Es handelt sich um Durchschnitts- und Näherungswerte mit statistischer Aussagefähigkeit.

B. Preisspiegel ausgewerteter Reihenhäuser, Doppelhaushälften¹

Von ca. 37 Reihenhaus- und Doppelhausobjekten sind die Kaufverträge ausgewertet worden. Kaufpreisbereinigungen haben für Stellplätze/Garagen, sowie im Kaufvertrag aufgeführten Zubehör stattgefunden. Zu- oder Abschläge müssen im Einzelfall für Grundstückseigenschaften wie Lage, Ausnutzung Gebäudeaufteilung usw. vorgenommen werden.

Verkauf	Baujahr 1951-1970		Baujahr 1971 - 1990		Baujahr 1991 - 2010		Baujahr ab 2011	
	Verkaufspreis €/ m ² Wohnfläche	Verkaufspreis €/ Tausend	Verkaufspreis €/ m ² Wohnfläche	Verkaufspreis €/ Tausend	Verkaufspreis €/ m ² Wohnfläche	Verkaufspreis €/ Tausend	Verkaufspreis €/m ² Wohnfläche	Verkaufspreis €/m ² Wohnfläche
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt
2013	1.308	2.338	170	407	1.660	2.830	291	405
	1.841	260	2.323	334	2.949	349		
2014			1.936	2.904	197	522	2.487	3.248
			2.331	323	2.869	353		
2015	1.158	2.652	117	305	2.273	3.055	300	510
	1.802	204	2.823	375	2.929	419	3.476	476

¹ Die Werte sind zur Wertermittlung nicht geeignet. Es handelt sich um Durchschnitts- und Näherungswerte mit statistischer Aussagefähigkeit

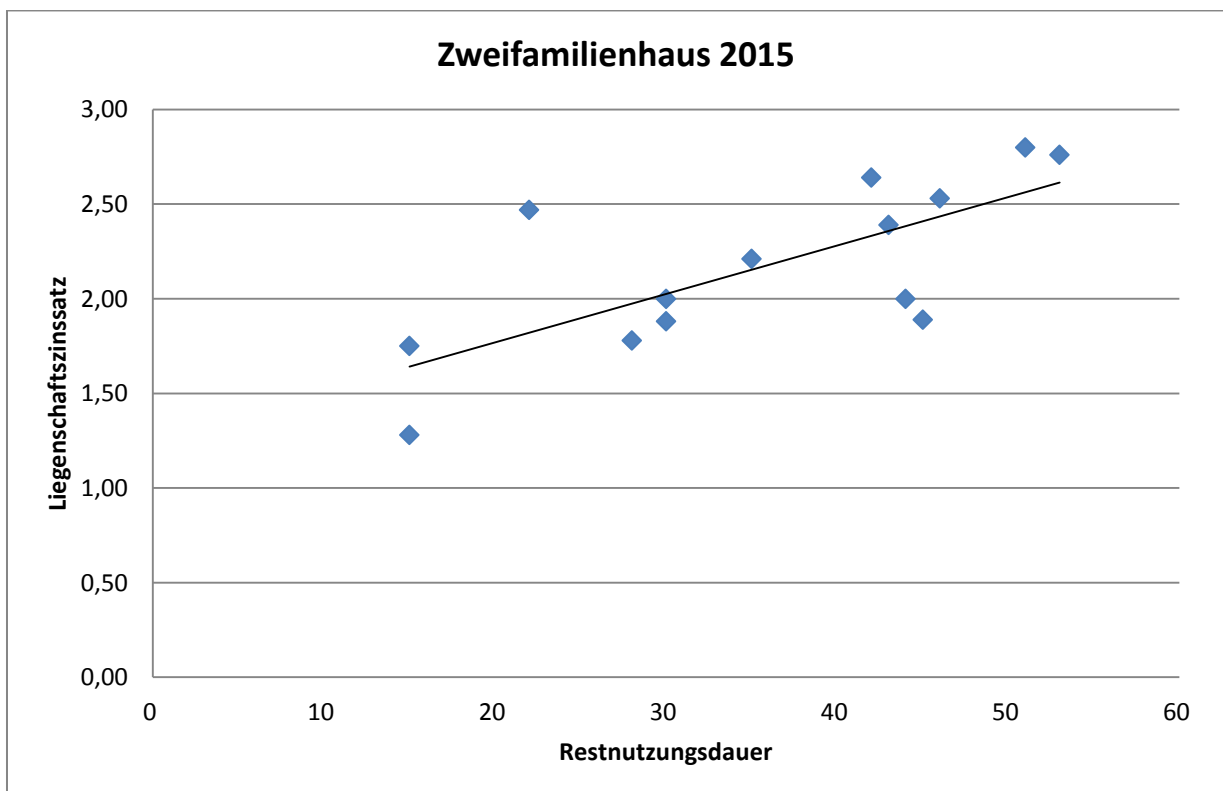
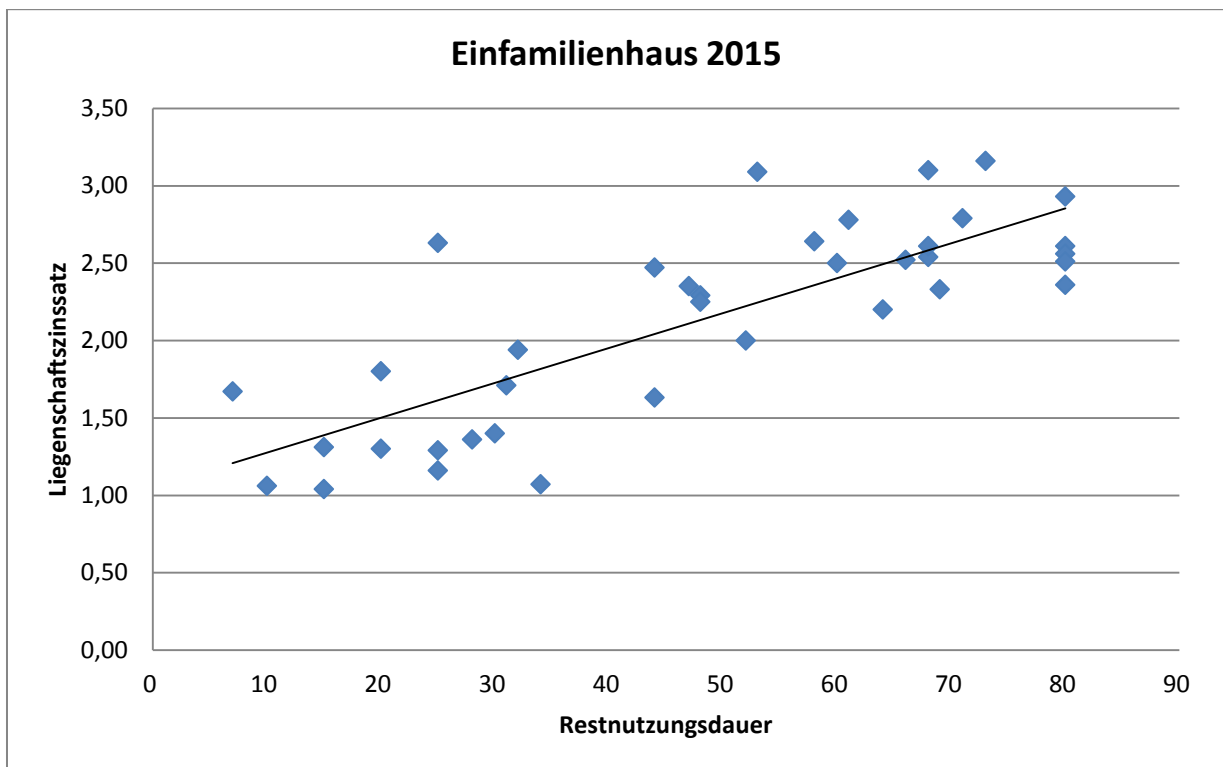
C. Preisspiegel ausgewerteter freistehender 1-2 Familienhäuser¹

Von ca. 34 Häusern sind die Kaufverträge ausgewertet worden. Kaufpreisbereinigungen haben für Stellplätze/Garagen, sowie im Kaufvertrag aufgeführten Zubehör stattgefunden. Zu- oder Abschläge müssen im Einzelfall für Grundstückseigenschaften wie Lage, Ausnutzung Gebäudeaufteilung usw. vorgenommen werden.

Verkauf	Baujahr 1951-1970				Baujahr 1971 - 1990				Baujahr 1991-2010				Baujahr ab 2011			
	Verkaufspreis €/ m ²		Verkaufspreis €/ Tausend		Verkaufspreis €/m ² Wohnfläche		Verkaufspreis €/ Tausend		Verkaufspreis €/m ² Wohnfläche		Verkaufspreis €/m ² Wohnfläche		Verkaufspreis €/m ² Wohnfläche		Verkaufspreis €/ Tausend	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt	
2013	1.160	2.612	135	674	1.793	3.145	252	649	2.460	2.562	487	515				
	1.875		284		2.256		426		2.511		501					
2014	1.467	2.760	176	1.016	2.148	2.831	186	450	2.800	3.306	305	605				
	2.032		288		2.413		346		2.977		425					
2015	1.028	2.872	110	467	1878	3.011	293	578	2.573	3.419	465	1.080				
	1.997		316		2.495		473		2.981		783		3.801		650	

¹ Die Werte sind zur Wertermittlung nicht geeignet. Es handelt sich um Durchschnitts- und Näherungswerte mit statistischer Aussagefähigkeit.

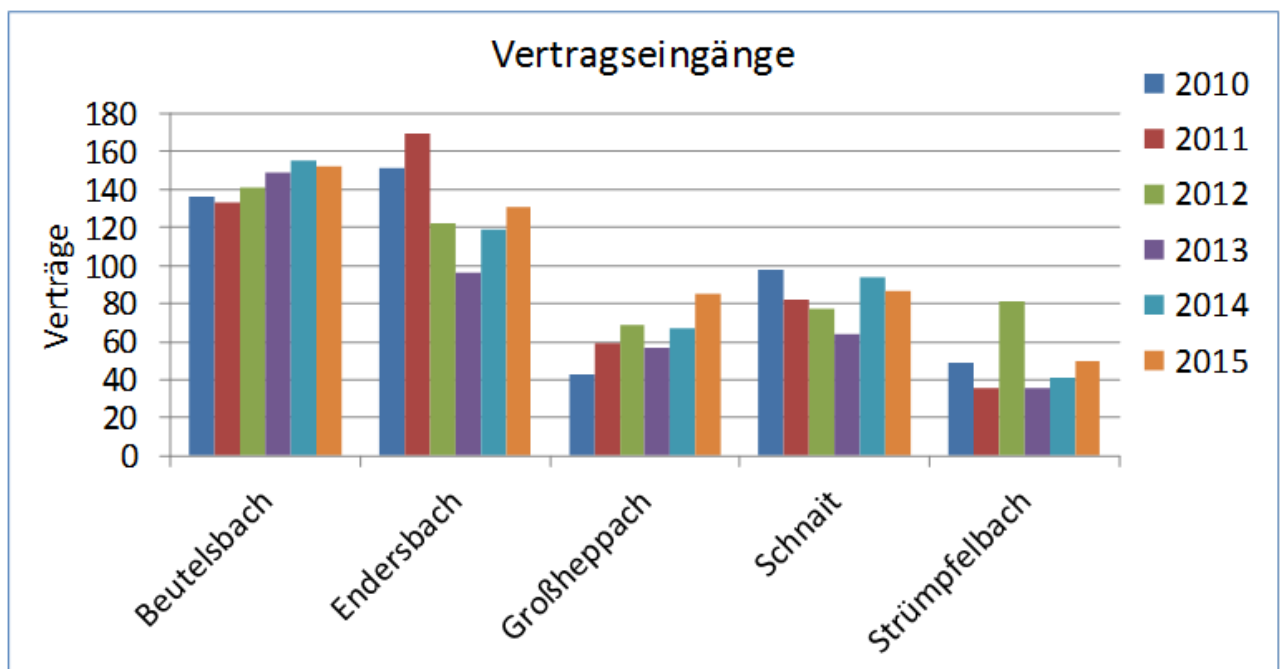
D. Liegenschaftszinssätze 2015 für Wohnhausgrundstücke



EDV-Eingangsbuch

A. Vertragseingänge

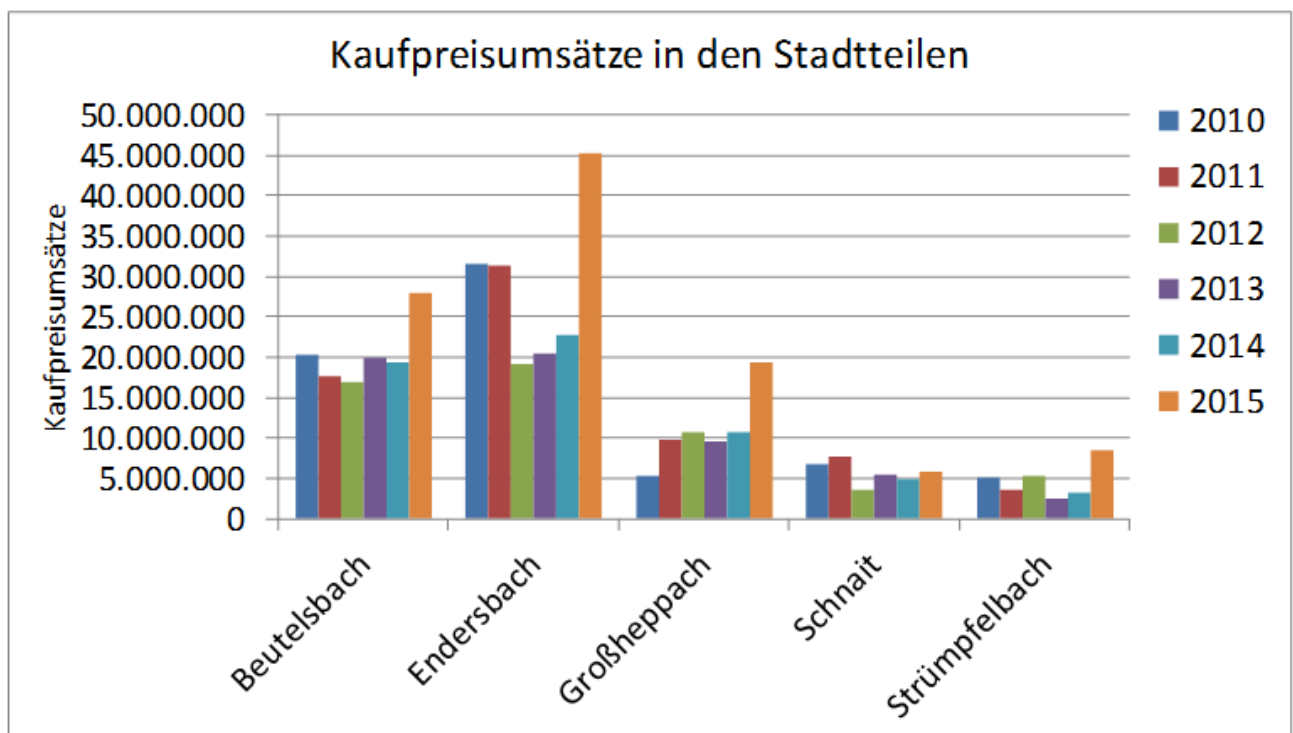
Verkaufsjahr	Beutelsbach	Endersbach	Großheppach	Schnait	Strümpfelbach	gesamt
2010	136	151	43	98	49	477
2011	133	169	59	82	36	479
2012	141	122	69	77	81	490
2013	149	96	57	64	36	402
2014	155	119	67	94	41	476
2015	152	131	85	87	50	505



B. Kaufpreisumsätze Weinstadt in Euro €

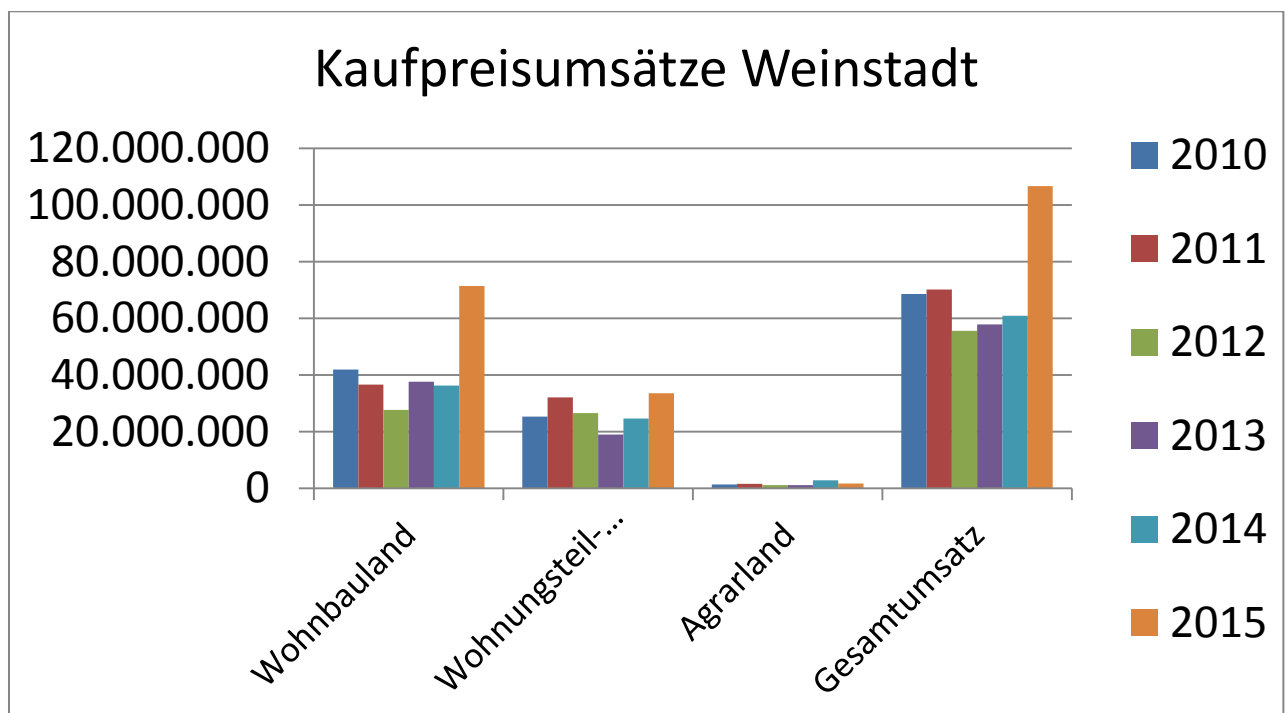
Weinstadt einzelne Stadtteile

Verkaufsjahr	Beutelsbach	Endersbach	Großheppach	Schnait	Strümpfelbach
2010	20.218.893	31.497.798	5.215.977	6.686.362	4.983.484
2011	17.697.807	31.358.751	9.849.955	7.648.445	3.652.906
2012	16.953.595	19.132.493	10.766.966	3.519.249	5.187.051
2013	19.951.913	20.506.822	9.592.689	5.448.427	2.366.026
2014	19.413.829	22.697.543	10.688.963	4.921.618	3.223.650
2015	28.019.018	45.123.588	19.286.111	5.753.953	8.488.478



Weinstadt alle Stadtteile

Verkaufsjahr	Wohnbauland	Wohnungs- Teileigentum	Agrarland	Gesamtumsatz
2010	41.963.948	25.303.430	1.335.136	68.602.514
2011	36.594.428	32.062.207	1.551.229	70.207.864
2012	27.751.013	26.602.775	1.205.566	55.559.354
2013	37.665.123	18.996.086	1.204.668	57.856.877
2014	36.261.423	24.681.383	2.797.474	60.945.603
2015	71.401.581	33.535.891	1.733.676	106.671.148



B. Gutachterausschüsse von Nachbarstädten und Gemeinden

(Stand 05/2014. Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben)

Gutachterausschuss	Anschrift	Telefon Fax	Internet / E-Mail
Althütte	Bürgermeisteramt Rathausplatz 1, 71566 Althütte	07183/ 95959-13 95959-22	Reinhold.Sczuka@althuetten.de
Auenwald	Bauamt, Lippoldsweilerstr. 15, 71549 Auenwald	07191/ 5005-33 5005-50	schif@auenwald.de
Backnang	Bauamt, Stiftshof 16 71522 Backnang	07191/ 894-309 894-160	baurechtsamt@backnang.de
Berglen	Beethovenstraße 14 73663 Berglen	07195/ 9757-34 9757-37	gudrun.boschatzke@berglen.de
Esslingen	Ritterstraße 17 73728 Esslingen	0711/ 3512-2557	edith.zilliken@esslingen.de
Fellbach	Marktplatz 1 70734 Fellbach	0711/ 5851-250 5851-488	stefanie.tempes@fellbach.de
Kernen i. R.	Stettener Straße 12 71394 Kernen i. R.	07151/ 4014-167 4014-169	kessler.ma@kernen.de
Korb	J.-F.-Weishaar-Straße 7 - 9 71404 Korb	07151/ 9334-49 9334-23	Lambart@korb.de
Leutenbach	Rathausplatz 1 71397 Leutenbach	07195/ 189-63 189-60	p.schlegel@leutenbach.de
Ludwigsburg	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	07141/ 910-2255	gutachterausschuss@ludwigsburg.de
Murrhardt	Marktplatz 10 71540 Murrhardt	07192/ 213-411 213-499	m.bay@murrhardt.de
Plüderhausen	Hauptamt Am Marktplatz 11 73655 Plüderhausen	07181/ 8009-40 8009-740	l.kern@pluederhausen.de
Remseck a. N.	Neckaraue 9 71686 Remseck a. N.	07146/ 289-614 289-699	muehl@remseck.de
Remshalden	Marktplatz 1 73630 Remshalden	07151/ 9731-1310 9731-3310	o.thieme@remshalden.de
Rudersberg	Backnanger Straße 26 73635 Rudersberg	07183/ 3005-19 3005-55	d.schaaf@rudersberg.de
Schorndorf	Archivstraße 4 73614 Schorndorf	07181/ 602-603 602-189	jochen.schaefer@schorndorf.de
Schwäbisch Gmünd	Marktplatz 37 73525 Schwäbisch Gmünd	07171/ 603-6215 603-6299	juergen.weiss@schwaebisch-gmuend.de
Schwaikheim	Marktplatz 2 - 4 71409 Schwaikheim	07195/ 582-41 582-45	maria.frank@schwaikheim.de
Sulzbach a. d. Murr	Hauptamt Bahnhofstraße 3 71560 Sulzbach a. d. Murr	07193/ 5134 5129	m.heinrich@sulzbach-murr.de
Spiegelberg	Rathaus, Sulzbacher Str. 7, 71579 Spiegelberg	07194/ 2501-18	lna.krone@gemeinde-spiegelberg.de
Stuttgart	Landeshauptstadt Stuttgart 70161 Stuttgart	0711/ 216-2725	bew.stmessa@stuttgart.de
Urbach	Am Rathaus 1 73660 Urbach	07181/ 8007-65 8007-66	Koch@urbach.de
Waiblingen	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	07151/ 5001-284 5001-414	guenther.glock@waiblingen.de
Weinstadt	Marktplatz 1 71384 Weinstadt	07151/ 693-271	w.stumpf@weinstadt.de
Weissach im Tal	Rathaus 71554 Weissach i. T.	07191/ 3531-17 3531-39	Markus.stadelmann@weissach-im-tal.de
Welzheim	Kirchplatz 3 73642 Welzheim	07182/ 8008-50	seibold@welzheim.de
Winnenden	Torstraße 10 71364 Winnenden	07195/ 13-167 13-395	aino.ellsaesser@winnenden.de
Winterbach	Marktplatz 2 73650 Winterbach	07181/ 7006-40 7006-38	r.loesch@winterbach.de

Bodenrichtwerte 2013 / 2014 für die Stadt Weinstadt

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss der Stadt Weinstadt auf Grund von § 196, Abs. 1, Satz 4 und Abs. 2 des Baugesetzbuches nach den **Preisverhältnissen im Jahr 2013/14** ermittelt und sind voraussichtlich bis Juni/2017 gültig.

Wohnbauflächen (Geschosswohnungsbauflächen) und **Gewerbebauflächen**
Preis: €/m² Grundstücksfläche

Stadtteil	Zone	Baureifes Grundstück Bodenrichtwert	Rohbauland nicht erschlossen	Bauerwartung sland	
Beutelsbach	1010	500	150 - 200	15 - 110	
	1020	470			
	1030	450			
	1040	400			
	1050	520			
	1060	360			
	1070	390			
	Gewerbebauflächen				
1100	160		75 - 90		
Endersbach	2010	500	150 - 200	15 - 110	
	2020	420			
	2030	440			
	2040	520			
	2050	470			
	2060	410			
	Gewerbebauflächen				
	2100	160		75 - 90	
2110	180				
Großheppach	3010	400	150 - 200	15 - 110	
	3020	370			
	3030	460			
	3040	400			
	3050	350			
	Gewerbebauflächen				
	3100	160		75 - 90	
Schnait	4010	350	150 - 200	15 - 110	
	4020	450			
	Gewerbebauflächen				
	4100	150			
Strümpfelbach	5010	360	150 - 200	15 - 110	
	5020	400			
	Gewerbebauflächen				
	5100	150		75 - 90	

Wohnbezirk Baach: Zone 4010 -30%

Mischgebiet: Zone Wohnbaufläche -30%

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
 71384 Weinstadt-Beutelsbach, Poststraße 17, Tel.: 07151/693-253

Bodenrichtwerte 2013 / 2014 für die Stadt Weinstadt

Flächen im Außenbereich

Preis: €/m² Grundstücksfläche, Mittelrichtwert

Stadtteil	Acker Wiese Baumwiese	Gartenhaus- Gebiet	Weinberg
Beutelsbach	(0,50 - 6,00) 3,00	(14-28) 20,00	(5,00-11,00) 8,00
Endersbach	(0,80 – 6,80) 3,50	--	(4,00-12,00) 8,00
Großheppach	(0,80 - 5,20) 3,00	--	(5,00-12,00) 9,00
Schnait	(0,70 - 4,50) 2,50	(9-25) 17,00	(4,00-12,50) 7,50
Strümpfelbach	(0,50 – 4,00) 2,50	(10-19) 15,00	(5,00-11,50) 8,00

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche **Werte**,
pro qm Grundstücksfläche in Euro.

Die Bodenrichtwerte wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und beziehen sich
bei Baulandgrundstücken auf **unbebaute, baureife Grundstücke**.

Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert werden durch Abweichungen
der wertbestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks, wie Lage,
Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Neigung,
Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Erschließungszustand u. a.
bewirkt.

**Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
71384 Weinstadt-Beutelsbach, Poststraße 17, Tel.: 07151/693-253
Weinstadt, 18.03.2015**

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gez. Stumpf**