

Grundstücksmarktbericht 2015

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich der Stadt Biberach an der Riß mit den Teilorten Mettenberg, Stafflangen, Ringschnait und Rißegg



STAND: 12 / 2015



Grundstücksmarktbericht

2015

Herausgeber

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Biberach

Ansprechpartner

Herr Josef Kreutle Tel. 0 73 51 51-333 Biberach, 12.08.2016

Stand 12/2015

1	Einleitung	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Ziel des Jahresberichts	2
1.3	Zahlen, Daten, Fakten	3
1.4	Übersicht Stadtgebiet	4
2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
2.1	Gesamtzahlen der erstellten Gutachten	5
2.2	Verteilung der Gutachten nach Objektarten	5
2.3	Verwendungszweck der Gutachten	5
2.4	Antragsteller der Gutachten	5
3	Grundstücksmarkt in Biberach	7
3.1	Anzahl der eingegangenen Kaufverträge von 2010 bis 2015	7
3.2	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge von 2010 bis 2015	8
3.3	Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge	•
2.4	von 2010 bis 2015 in Mio. €	9
3.4	Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge von 2010 bis 2015 in Hektar	10
3.5	Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge von 2015	10 11
3.6	Ausgewertete Kaufverträge 2015 aufgeteilt nach Stadtteilen	11
5.0	Ausgeweitete Raufvertrage 2013 aufgeteilt Hach Stauttellen	11
4	Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum	13
4.1	Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren	13
4.2	Übersicht Verkaufspreise Wohnungseigentum	
	Neukauf (nach Wohnfläche)	14
4.3	Übersicht Verkaufspreise Wohnungseigentum	
4.4	Wiederverkauf (nach Wohnfläche)	15
4.4	Übersicht Kauf Wohnungseigentum	1.0
1 E	Wiederverkauf (nach Baujahren)	16 17
4.5	Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und	17
	Reihenhäuser in den Jahren 2010 bis 2015	17
4.6	Entwicklung der Werte für gebrauchte Immobilien	18
4.7	Entwicklung Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen	19
_		
5	Sachwertfaktoren	21
5.1	Sachwertfaktoren Biberach:	
	Reihen- und Doppelhäuser	21
5.2	Sachwertfaktoren Biberach:	22
E 2	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
5.3	Sachwertfaktoren Rißegg	23
5.4	Sachwertfaktoren Mettenberg / Ringschnait / Stafflangen	24
6	Bodenrichtwerte	25
	zum 31.12.2014	25

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Der Aufgabenbereich und die Einrichtung der Gutachterausschüsse werden durch folgende Rechtsgrundlagen geregelt:

- §§ 192- 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung.vom 23.09.2004 (BGBI. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBI. I 2010, S. 639)
- Verordnung der Landesregierung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) vom 11.12.1989 GBI. S.541), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.02.2005 (GBI. S.167)

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium, das für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt sorgen soll. In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB definiert. Insbesondere sind dies:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken (bebaut oder unbebaut) sowie von Rechten und Belastungen an Grundstücken
- Führung einer Kaufpreissammlung und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Ableitung marktrelevanter Daten aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterauschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, Stellvertretern sowie mehreren Mitgliedern zusammen. Die Amtszeit beträgt vier Jahre. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind als Architekten tätig oder kommen aus den Bereichen Immobilien oder Handwerk. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung besitzen sie besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig.

Vorsitzender: Stellvertretender Vorsitzender:	Rainer Woitun Roland Zoller	Architekt Architekt
Gutachter / Gutachterin:	Markus Brill	HAHN+ KELLER Immobilien
	Christoph Hettich	Sparkasse Biberach
	Thomas Jans	Architekt
	Rüdiger Nestle	Volkswirt
	Simone Singer	Architektin
	Manja Peter	Architektin
	Klaus Zell	Volksbank Immobilien

Weitere Gutachter bei der Bodenrichtwertermittlung:

Gerhard Kehm	Finanzamt	
	Biberach	

Der Gutachterausschuss wird durch die Geschäftsstelle in seiner Arbeit unterstützt. Die Geschäftsstelle, die in Biberach beim Stadtplanungsamt angesiedelt ist, erledigt nach Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung gem. § 195 BauGB
- Vorbereitung der Richtwertermittlung gemäß § 196 BauGB

- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Vorbereitung und Ausarbeitung von Verkehrswertgutachten und Wertermittlungen

Die Kaufpreissammlung wird seit 2002 über ein EDV-Programm geführt. Neben den Kaufverträgen von bebauten und unbebauten Grundstücken werden auch Verträge über Wohnungs- und Teileigentum umfassend erfasst und ausgewertet. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten richten sich nach der Gutachterausschussgebührensatzung. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde zum 01.01.2015 als Betrieb gewerblicher Art (BgA) gegründet.

Nachfolgend eine beispielhafte Darstellung der Gutachtergebühren incl. 19 % MwSt.

Verkehrswert	Gebühren
50.000€	357€
100.000€	595€
200.000€	892€
300.000€	1.119€
400.000€	1.273 €
500.000€	1.428€
1.000.000€	1.785 €

1.2 Ziel des Jahresberichts

Mit dem Jahresbericht informiert die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über ihre Tätigkeit, insbesondere über Immobilienumsätze, Preisentwicklungen, Mittelwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie Wohnungs- und Teileigentum. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet die Grundlage für diesen Bericht. Hierzu werden jährlich ca. 500-600 Kaufverträge ausgewertet und analysiert. Die Auswertung unterliegt strengen Datenschutzauflagen. Die ausgewerteten Daten werden anonymisiert, so dass keine Rückschlüsse auf das Objekt und den jeweiligen Käufer/Verkäufer möglich sind.

Bei den im Jahresbericht angegebenen Immobilienwerten ist zu beachten, dass es sich hierbei ebenso wie bei den Bodenrichtwerten um Durchschnittswerte handelt. Die Verkehrswertermittlung für ein Einzelobjekt erfordert in jedem Fall eine differenzierte und sachverständige Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren. Da die Kaufverträge jährlich eine andere Zusammensetzung bezüglich Lage, Ausstattung etc. haben, bedeuten Veränderungen der Durchschnittswerte nicht automatisch eine allgemeine Wertveränderung. Zur Information und als Anhaltspunkt können die angegebenen Durchschnittspreise dennoch sehr hilfreich sein.

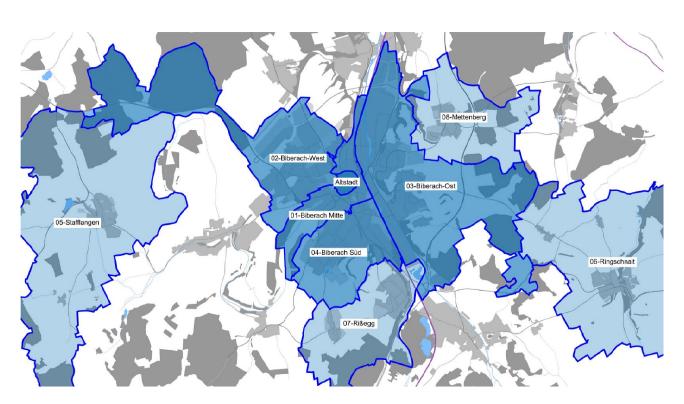
1.3 Zahlen, Daten, Fakten

Fläche					
Insgesamt	7.245 ha				
Bevölkerung					
Einwohner insgesamt (Stand 31.03.2015)	32.252				
davon:					
weiblich	16.591				
männlich	15.661				
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 30.06.14)					
Beschäftigte am Arbeitsort	24.980				
davon Einpendler	17.720				
davon mit Wohnort in Biberach	12.398				
Auspendler	5.169				
Gebäude und Wohnungen (Stand 31.12.2013)	Gebäude und Wohnungen (Stand 31.12.2013)				
Wohngebäude (Biberach und Teilorte)	7.219				
Wohnungen (Biberach und Teilorte)	15.967				
Gewerbebetriebe (mit Teilorten)					
im Januar 2015	2.503				
im Januar 2014	2.484				

7.219
15.967
2.503
2.484
2.409
170 - 190 EUR/m²
170 - 185 EUR/m²
derzeit kein Baugebiet
Bauabschnitt II - 95 EUR/m²
derzeit kein Baugebiet
220 EUR/m²
165 EUR/m²

1.4 Übersicht Stadtgebiet





2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

2.1 Gesamtzahlen der erstellten Gutachten

Es haben 2015 insgesamt 10 Sitzungen des Gutachterausschusses stattgefunden. Dabei wurden 42 Gutachten erstellt. Die in den Gutachten ermittelten Verkehrswerte belaufen sich insgesamt auf 14,1 Millionen Euro. Seit dem Jahr 2015 ist der Gutachterausschuss ein "Betrieb gewerblicher Art (BgA)", die Einnahmen der Gebühren inklusive Mehrwertsteuer betrugen in 2015 20.925 Euro.

Anzahl Gutachten	2013	2014	2015
	44	43	42

2.2 Verteilung der Gutachten nach Objektarten

	2013	2014	2015
Ein-/ Zweifamilienhäuser	16	19	8
Reihen-/ Doppelhäuser	8	7	8
Mehrfamilienhäuser	4	3	4
Wohn-/ Geschäftshäuser	4	4	4
Wohnungs-/ Teileigentum	9	8	8
Gewerbe	1	0	8
Landwirtschaft	1	1	2
Sonstige	1	1	0

2.3 Verwendungszweck der Gutachten

	2013	2014	2015
Kauf/ Verkauf	17	18	19
Erbauseinandersetzung	15	10	9
Vermögensübersicht	8	8	9
Sozialhilfe	4	6	0
Sonstiges	0	1	5

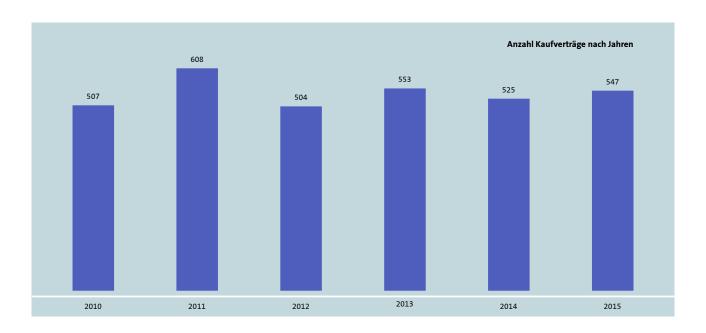
2.4 Antragsteller der Gutachten

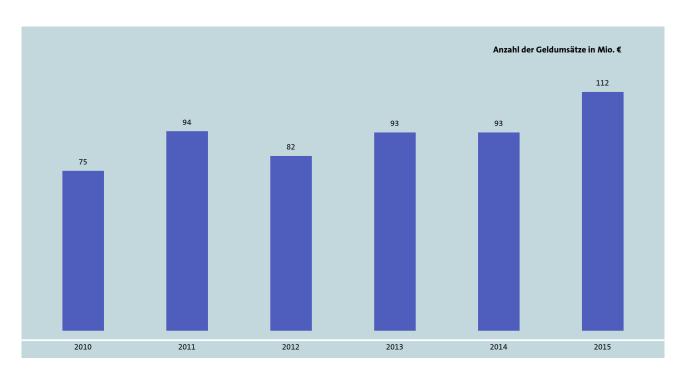
	2013	2014	2015
Privatpersonen	38	30	36
Stadt Biberach	2	3	2
Sozialamt	3	6	3
Sonstige	1	4	1

3 Grundstücksmarkt in Biberach

3.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge von 2010 bis 2015

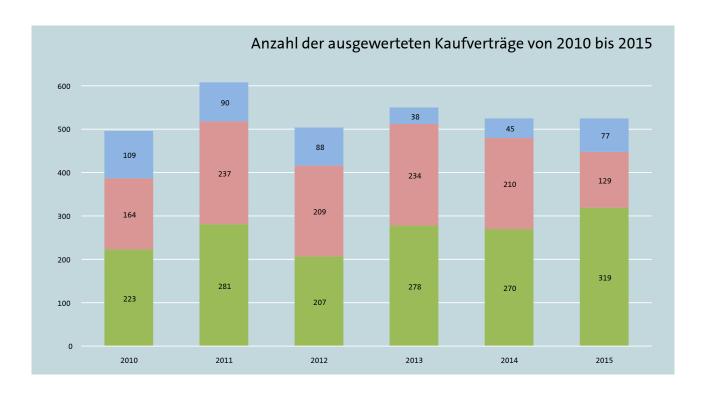
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl Kaufverträge	507	608	504	553	525	547
Kaufsumme in Mio. €	75	94	82	93	93	112
Fläche in Hektar	46	62	72	51	46	30





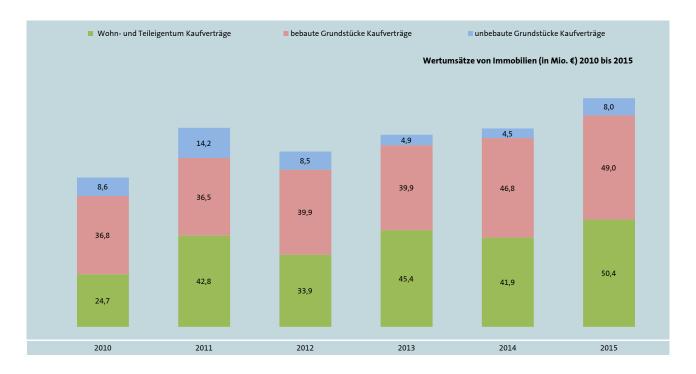
3.2 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge von 2010 bis 2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
unbebaute						
Grundstücke	109	90	88	38	45	77
bebaute Grundstücke	164	237	209	234	210	129
Wohn- und						
Teileigentum	223	281	207	278	270	319



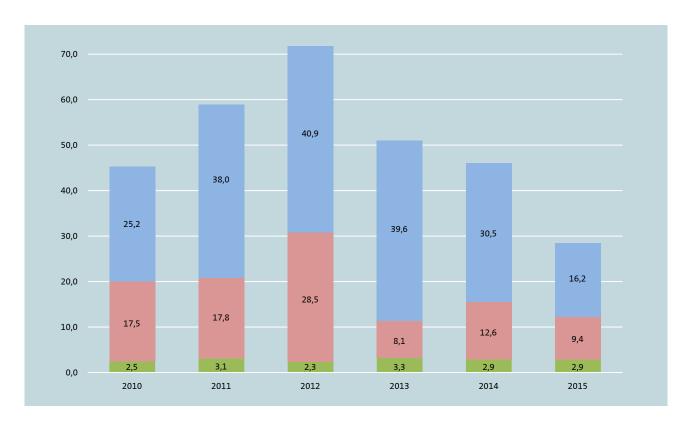
3.3 Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge von 2010 bis 2015 in Mio. €

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
unbebaute						
Grundstücke	8,6	14,2	8,5	4,9	4,5	8,0
bebaute Grundstücke	36,8	36,5	39,9	39,9	46,8	49
Wohn- und						
Teileigentum	24,7	42,8	33,9	45,4	41,9	50,4



3.4 Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge von 2010 bis 2015 in Hektar

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
unbebaute						
Grundstücke	25,2	38,0	40,9	39,6	30,5	16,2
bebaute Grundstücke	17,5	17,8	28,5	8,1	12,6	9,4
Wohn- und						
Teileigentum	2,5	3,1	2,3	3,3	2,9	2,9



3.5 Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge von 2015

	Anzahl Verträge	Mio. €	Hektar
Agrarland	18	1,0 €	8,3
Bauerwartungsland	1	0,5 €	0,5
Baureifes Land	28	3,0 €	1,6
Gemeinbedarf	1	0,4€	0,5
Gewerbe	8	6,0 €	3,2
Grünfläche	1	0,01€	0,1
Grünland	1	0,03€	1,0
Mischbebauung	11	10,4€	0,9
Sonstige	5	0,7 €	2,3
Teileigentum	64	4,3 €	0,2
Unland	2	0,3 €	0,2
Verkehrsfläche	4	0,01€	0,03
Wald	1	0,01€	0,3
Wohnbebauung	124	33,3 €	6,7
Wohnungseigentum	255	46,2 €	2,8
Gesamtergebnis	524	106,0 €	28,6

3.6 Ausgewertete Kaufverträge 2015 aufgeteilt nach Stadtteilen

	Anzahl Verträge	Wertumsätze in Mio. €	Flächen in Hektar
Biberach-Außenbereich	7	0,9€	2,2
01 -Biberach - Mitte			
Altstadt	26	5,1	0,5
Stadtkern	128	33,7	1,8
02-Biberach - West	94	13,9	2,2
03-Biberach - Ost	110	24,7	7,5
04-Biberach - Süd	96	19,8	3,6
Teilorte			
Stafflangen	15	2,0	1,3
Stafflangen-Eichen	1	0,02	0,4
Stafflangen-Hofen	5	0,2	1,6
Ringschnait	11	1,6	3,1
Ringschnait Winterreute	2	0,1	2,0
Rißegg	25	4,7	1,2
Rißegg-Rindenmoos	2	0,1	1,3
Mettenberg	3	0,7	0,1
Gesamt Summe	525	107,5	28,7

4 Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum

4.1 Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren

Die wesentlichen Einflussgrößen aus der Modellbeschreibung sind folgende:

Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer:	als Modellgröße abweichend von der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für Wohngebäude pauschal mit 80 Jahren festgelegt
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	5 – 10 % des Gebäudesachwerts
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes
Marktanpassung:	auf Grundlage der Kaufpreissammlung

Ertragswertverfahren	
Bezugsmaßstab:	Wohnfläche oder Nutzfläche (Wohnflächenverordnung)
Rohertrag:	örtlicher Mietspiegel
Bewirtschaftungskosten:	20 – 25 % des Jahresrohertrags
Liegenschaftszins:	auf Grundlage der Kaufpreissammlung
Gesamtnutzungsdauer:	als Modellgröße abweichend von der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für Wohngebäude pauschal mit 80 Jahren festgelegt
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes
Marktanpassung:	auf Grundlage Kaufpreissammlung

4.2 Übersicht Verkaufspreise Wohnungseigentum - Neukauf (nach Wohnfläche)

Es handelt sich um durchschnittliche Verkaufspreise von Wohnungen und Gebäude inklusive aller Flächenanteile sowie aller Garagen, Carports, Stellplätze und Inventar.

Verkaufsjahr	Anzahl		e Kaufpreis € n - bis	Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche
Gesamt				
2010	27	2.105€	2.961€	2.468 €
2011	90	1.861€	3.582 €	2.605€
2012	63	1.882€	3.533 €	2.584€
2013	126	2.009€	3.788 €	2.939€
2014	73	2.022€	3.343 €	2.718 €
2015	80	2.271€	3.515 €	2.980 €
0 m ² - 49 m ²				
2010	0	0€	0€	0€
2011	4	2.208 €	2.858€	2.536 €
2012	1	2.610€	2.610€	2.610 €
2013	51	2.331€	3.471 €	3.263 €
2014	3	3.271€	3.343 €	3.297 €
2015	0	0€	0€	0€
50 m ² - 70 m ²				
2010	5	2.259€	2.740 €	2.485 €
2011	14	2.333€	2.904 €	2.600 €
2012	13	1.967 €	3.094 €	2.421 €
2013	16	2.443 €	3.391€	2.741 €
2014	16	2.330€	2.941 €	2.681€
2015	19	2.325 €	3.515 €	2.939€
71 m ² - 100 m ²				
2010	19	2.105 €	2.961€	2.457 €
2011	45	1.861€	3.582 €	2.598 €
2012	27	2.124€	3.066 €	2.570 €
2013	34	2.009€	3.069 €	2.631 €
2014	39	2.022€	3.332 €	2.675 €
2015	42	2.271€	3.411 €	2.979 €
über 100 m²				
2010	3	2.317 €	2.665 €	2.512 €
2011	27	2.063 €	3.402 €	2.637 €
2012	22	1.882€	3.533 €	2.697 €
2013	25	2.365 €	3.788 €	2.825 €
2014	15	2.220€	3.272 €	2.752 €
2015	19	2.467 €	3.461€	3.021€

4.3 Übersicht Verkaufspreise Wohnungseigentum - Wiederverkauf (nach Wohnfläche)

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite von	-	Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche
Gesamt				
2010	190	300€	2.791€	1.155€
2011	189	500€	2.897 €	1.364€
2012	142	174€	3.367 €	1.477 €
2013	129	360€	3.488 €	1.561€
2014	156	550€	3.132 €	1.481€
2015	147	688€	3.000 €	1.663€
0 m ² - 49 m ²				
2010	52	435€	1.641 €	802€
2011	18	1.035€	1.976 €	1.343€
2012	21	828€	2.128€	1.265€
2013	11	786€	2.271€	1.408€
2014	24	595€	2.122 €	1.417 €
2015	17	1.173 €	2.657 €	1.624€
50 m² - 70 m²				
2010	54	300€	2.246 €	1.172€
2011	63	500€	2.897 €	1.399€
2012	51	587€	3.367 €	1.504€
2013	45	667€	2.759€	1.530€
2014	52	710€	3.132 €	1.469€
2015	54	820€	3.000 €	1.630€
71 m² - 100 m²				
2010	59	788€	2.791€	1.430€
2011	79	691€	2.688 €	1.356€
2012	47	174€	2.688 €	1.499€
2013	49	360€	3.122 €	1.592€
2014	55	878€	2.753 €	1.517€
2015	50	688€	2.934€	1.779€
über 100 m²				
2010	25	493€	1.880€	1.295€
2011	29	686€	2.336€	1.320€
2012	23	1.000€	2.365€	1.559€
2013	24	543€	3.488 €	1.622€
2014	25	550€	2.176 €	1.489€
2015	26	958€	2.876 €	1.536 €

4.4 Übersicht Kauf Wohnungseigentum - Wiederverkauf (nach Baujahren)

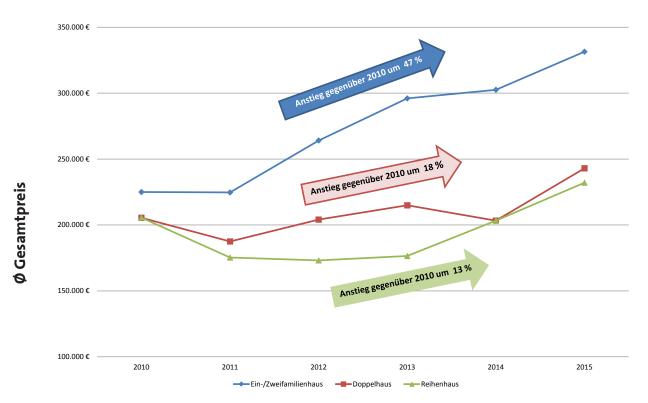
Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Ka von	•	Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche			
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1900-1	959)					
2010	28	300€	1.351€	918€			
2011	25	500€	1.635€	975€			
2012	20	174€	1.542 €	1.021€			
2013	11	360€	1.474€	950€			
2014	11	550€	1.466 €	991€			
2015	0	0€	0€	0€			
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1960-1979)							
2010	58	435€	1.924€	1.151€			
2011	79	615€	1.963€	1.168€			
2012	53	741€	1.827€	1.257€			
2013	43	543 €	2.317 €	1.321€			
2014	64	575€	2.137€	1.347€			
2015	64	688€	1.866€	1.382€			
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1980-1	999)					
2010	86	580€	2.103€	1.068€			
2011	65	735€	2.467 €	1.483€			
2012	56	828€	2.363€	1.570€			
2013	60	715 €	2.271€	1.572€			
2014	69	784€	2.283€	1.577€			
2015	77	955€	3.000€	1.784€			
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 2000-2	010)					
2010	16	800€	2.791€	1.978€			
2011	20	896 €	2.897 €	2.005€			
2012	11	1.880€	3.367€	2.275€			
2013	9	1.587€	2.759€	2.306 €			
2014	9	1.127€	3.132€	2.084€			
2015	7	1.121 €	2.876 €	2.252€			

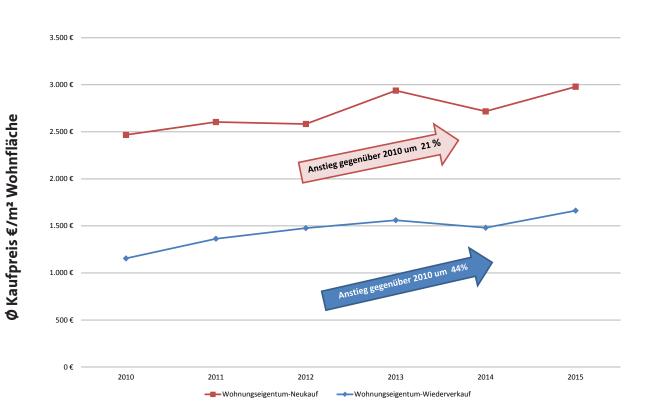
4.5 Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Jahren 2010 bis 2015

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m²	Ø Kaufpreis
2010	83	769	224.975 €
2011	93	654	224.672 €
2012	65	762	264.055€
2013	60	696	295.963 €
2014	60	777	302.492 €
2015	51	763	331.381€
Doppelhaushälften	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m²	Ø Kaufpreis
2010	14	333	205.472 €
2011	15	366	187.487€
2012	19	352	204.061€
2013	29	331	214.903 €
2014	24	360	203.303€
2015	18	318	243.000€
Reihenhäuser	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m²	Ø Kaufpreis
2010	25	342	205.563€
2011	32	272	175.300 €
2012	26	270	173.135€
2013	28	227	176.481€
2014	26	282	203.308 €
2015	24	279	232.069€

4.6 Entwicklung der Werte für gebrauchte Immobilien





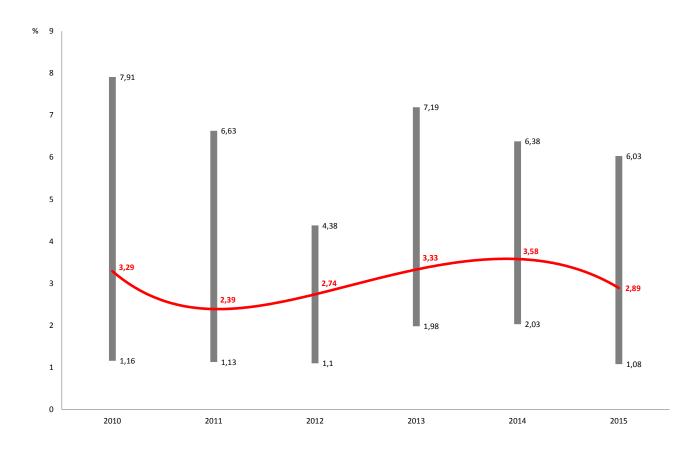
4.7 Entwicklung Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen (Gesamtstadt)

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell zu verwenden (siehe Punkt 4.1 Modellparameter-Ertragswertverfahren).

Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum:

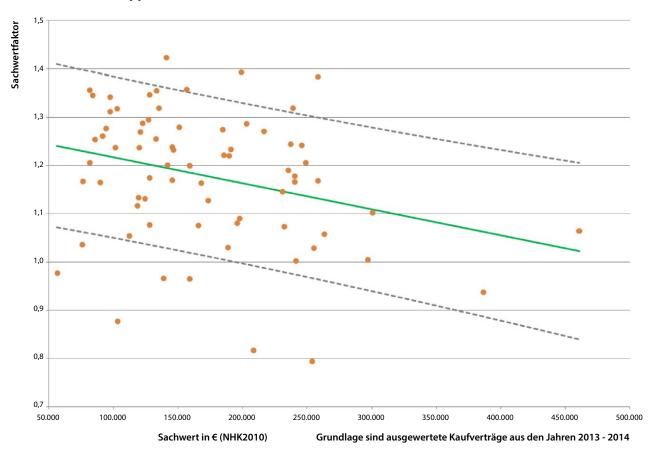
Jahr	Anzahl	Bandbreite Liegenschaftszins von - bis		Ø Liegenschafts- zins %
2010	190	1,16	7,91	3,29
2011	189	1,13	6,63	2,39
2012	142	1,10	4,38	2,74
2013	129	1,98	7,19	3,33
2014	156	2,03	6,38	3,58
2015	147	1,08	6,03	2,89



5 Sachwertfaktoren

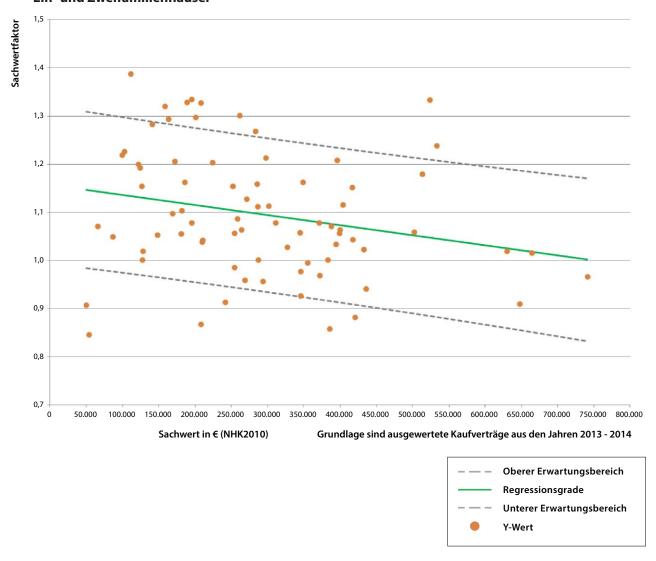
Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet, es handelt sich dabei um Durchschnittswerte. Sie sind als Basiswert für die Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lage und Art der Immobilie können die angegebenen Sachwertfaktoren nach oben und unten variieren (siehe Oberer- und Unterer Erwartungsbereich).

5.1 Sachwertfaktoren Biberach: Reihen- und Doppelhäuser

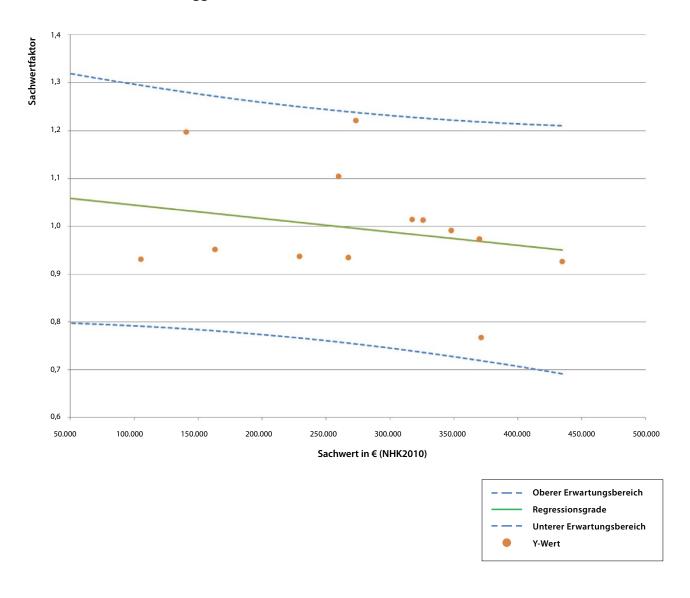




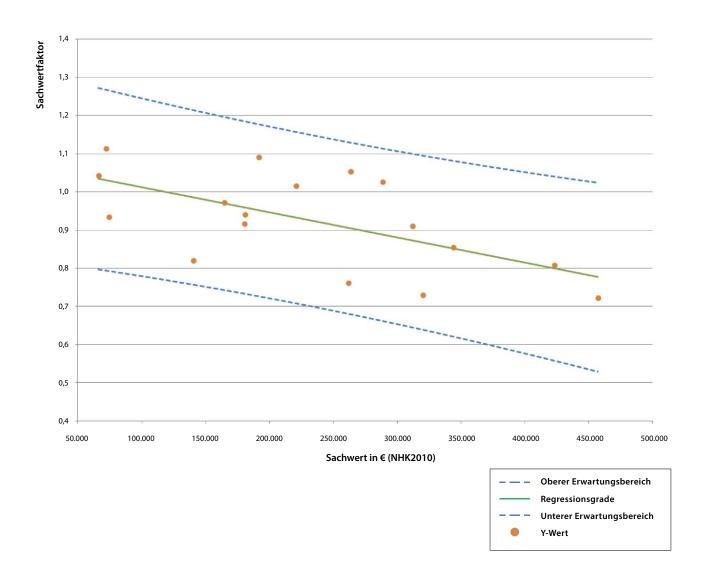
5.2 Sachwertfaktoren Biberach: Ein- und Zweifamilienhäuser



5.3 Sachwertfaktoren Rißegg



5.4 Sachwertfaktoren Mettenberg / Ringschnait / Stafflangen



6 Bodenrichtwerte

zum 31.12.2014

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	GFZ	Richtwert in €/ m²
	Stadtgebiet			
1050	Landwirtschaftliche Fläche Acker	-	-	4
1060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland	-	-	3
1070	Landwirtschaftliche Fläche Wald	-	-	0,5
	Altstadt			
1110	Alter Postplatz	MK		365
1111	Bachgasse	MK		355
1112	Bahnhofstraße	MK		350
1113	Bismarckring	MK		205
1114	Braithweg	MK		285
1115	Bürgerturmstraße	MK		510
1116	Consulentengasse	MK		355
1117	Ehinger-Tor-Platz	MK		260
1118	Ehinger-Tor-Straße	MK		260
1119	Emmingergasse	MK		205
1120	Engelgasse	MK		215
1121	Gerbergasse	MK		235
1122	Gießübelgasse	MK		220
1123	Glockengasse	MK		220
1124	Gymnasiumstraße	MK		370
1125	Hindenburgstraße	MK		510
1126	Holzmarkt	MK		390
1127	JustHeinrKnecht-Straße	MK		220
1128	Kappenzipfel	MK		215
1129	Karpfengasse	MK		405
1130	Kesselplatz	MK		410
1131	Kirchplatz	MK		460
1132	Königgäßle	MK		220
1133	Marktplatz Ost	MK		1.000
1134	Marktplatz West	MK		920
1135	Obstmarkt	MK		425
1136	Pfluggasse	MK		325
1137	Salmannsweilergasse	MK		240
1138	Schadenhofstraße	MK		450
1139	Schrannenstraße	MK		410
1140	Schwanenstraße	MK		265
1141	Schwarzroßgässle	MK		325

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	GFZ	Richtwert in €/ m²
1142	Sennhofgasse	MK		255
1143	Ulmer-Tor-Straße	MK		355
1144	Viehmarktstraße Ost	MK		175
1145	Viehmarktstraße West	MK		405
1146	Weberberggasse Ost	MK		210
1147	Weberberggasse West	MK		210
1148	Zeppelinring Nord	MK		255
1149	Zeppelinring Süd	MK		205
1150	Zeughausgasse	MK		205
1151	Zwingergasse	MK		270
1152	Schulstraße	W/M		255
1153	Grabengasse	W		305
1154	Radgasse	MK		370
	Stadtkern			
1210	Bleicherstraße Nord	Μ		100
1220	Bleicherstraße Süd	Μ		130
1230	Bismarckring bis Friedhof	W		135
1240	Wässerwiesen	G		
1250	Bismarckring Nord	Μ		190
1310	östlich Zeppelinring	W		230
1320	innere Rollinstraße	Μ		210
1330	Martin-Luther-Straße	W		180
1340	Breslaustraße	W		155
1410	Riedlinger Straße Ost	W		135
1411	Riedlinger Straße West	W		185
1420	Karlstraße Nord	W		150
1421	Karlstraße Süd	W		210
1430	Wolfental Ost	Μ		125
1431	Wolfental West	Μ		105
1440	Dinglingerstraße Ost	W		205
1441	Dinglingerstraße West	W		195
1450	Saulgauer Straße	W		135
	Weisses Bild/Fünf Linden/ Weingartenberg/Gigelberg			
2110	Weißes Bild Ost	W		130
2111	Weißes Bild Süd	W		155
2112	Weißes Bild West	W		110
2113	Weißes Bild Mitte	W		115
2114	Weißes Bild Nord	W		95

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	GFZ	Richtwert in €/ m²
2116	Siebenbürgenstraße Neubaugebiet	W		170
2117	Banatstraße Neubaugebiet	W		165
2120	Widdersteinstraße Ost	W		170
2121	Widdersteinstraße West	W		125
2122	Hochvogelstraße Neubaugebiet	W		220
2123	Taubenplätzle	W		200
2130	Lindele Nord	W		335
2131	Lindele Süd	W		265
2210	Weingartenberg	W		235
2310	Ziegelhausstraße	W		110
2311	Jarekstraße	W		150
2320	Grüner Weg Ost	W		155
2321	Grüner Weg West	W		220
2330	Ziegelweg	W		100
2340	Fünf Linden West	W		165
2341	Fünf Linden Ost	W		125
2410	Mittelbiberacher Steige	M		130
2520	Gewerbe Flugplatz	G		55
2610	Burren	Μ		30
	Birkendorf/Talfeld/Bachlangen/ Hagenbuch			
3110	Birkendorfer Straße Nordwest	M		95
3120	Birkendorf Nord	W		115
3121	Birkendorf Süd	W		120
3122	Birkendorf Ost	M		80
3130	Röhrenöschle	W		100
3131	Röhrenöschle Gewerbe	G		80
3140	Ulmer/Birkendorfer Straße	W		95
3150	Freiburger Straße Nord	G		90
3151	Freiburger Straße Süd	M		110
3220	Obere Stegwiesen	G		110
3221	Aspach Nord	G		100
3222	Aspach Süd	G		90
3310	Talfeld West	W		145
3311	Osterberg	W		155
3312	Mozartstraße Ost	W		145
3320	Bühläcker	W		190
3323	Baind	W		185
3410	NB Talfeld Ost	W		195

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	GFZ	Richtwert in €/ m²
3420	Bergerhausen Ortskern	M		105
3421	Bergerhausen Neubaugebiet	W		140
3430	Hölzle Nord I	W		220
3431	Hölzle Süd	W		150
3434	Hölzle Nord II	W		180
3435	Hölzle Nord III	W		200
3440	Sandberg Nord	W		120
3441	Sandberg Süd	W		170
3450	Hölzle	S		
3510	Bachlangenstraße	W		100
3511	Ginsterhalde	W		130
3520	Hagenbuch Ortskern	M		70
3521	Hagenbuch Neubaugebiete	W		110
3610	Memminger Straße Nordwest	G		70
3611	Memminger Straße Mitte	G		70
3620	Fohrhäldele	W		70
3630	Haken/Tiefenwiesen	G		80
3700	Jordanbad	S		125
3900	Reichenbach	M		60
	Mittelberg/Köhlesrain/ Waldseer Straße Süd			
4110	Mittelberg Nord	W		145
4111	Mittelberg Ost	W		175
4112	Mittelberg West	W		195
4113	Mittelberg Süd	W		170
4114	Fritz-Erler-Straße	W		260
4210	Memelstraße	W		140
4220	Waldseer Straße Mitte	W		120
4221	Mühlweg/Rollinstraße	W		125
4222	Rollinstraße/Erlenweg	W		130
4230	Ergatten ohne Schulbereich	M		115
4240	Brunnadern	G		80
4310	Rißegger Steige	W		140
4320	Mumpfental			
4410	Galgenberg	W		140
4420	Schlierenbach	W		135
4430	Köhlesrain	M		155
4440	Thüringenstraße	M		125
4510	Hühnerfeld Ost	W		140

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	GFZ	Richtwert in €/ m²
4511	Hühnerfeld Süd	W		140
4512	Hühnerfeld West	M		80
4610	Winterhalde			20
	Stafflangen			
5050	Landw. Fläche Acker			4
5060	Landw. Fläche Grünland			3
5070	Landw. Fläche Wald			0,5
5110	Stafflangen Ortskern	M		70
5120	Stafflangen Talblick	W		80
5121	Stafflangen Wiesenbreite	W		80
5122	Stafflangen Talösch	G		60
5123	Stafflangen Forsthaus	W		100
5130	Hofen	M		40
5131	Eichen	M		50
5132	Eggelsbach	MD		30
5133	Streitberg	MD		30
	Ringschnait			
6050	Landwirtschaftliche Fläche Acker			4
6060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland			3
6070	Landwirtschaftliche Fläche Wald			0,5
6110	Ringschnait Ortskern	Μ		60
6120	Ringschnait Sachsen	W		80
6121	Ringschnait Reutele	W		90
6122	Ringschnait Krautäcker	W		100
6123	Ringschnait Im Grumpen	Μ		100
6210	Ringschnait Bronnen	Μ		20
6310	Ringschnait Winterreute	Μ		60
	Rißegg			
7050	Landwirtschaftliche Fläche Acker			4
7060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland			3
7070	Landwirtschaftliche Fläche Wald			0,5
7110	Rissegg Ortskern	W		140
7120	Rißegg Tannenstraße Süd	W		160
7121	Rißegg Birkenäcker	W		150
7122	Rissegg Weißdornweg	W		150
7130	Rißegg Halde	W		60
7210	Rindenmoos Ortskern	M		80
7220	Rindenmoos Esterbuch	W		100

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	GFZ	Richtwert in €/ m²
	Mettenberg			
8050	Landwirtschaftliche Fläche Acker			4
8060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland			3
8070	Landwirtschaftliche Fläche Wald			0,5
8110	Mettenberg Ortskern	M		80
8120	Mettenberg Vordere Au	W		100
8121	Mettenberg Weideler	W		100
8122	Mettenberg Treutweg	W		120
8123	Mettenberg Im Winkel	W		120
8124	Mettenberg Klotzholzäcker	W		130

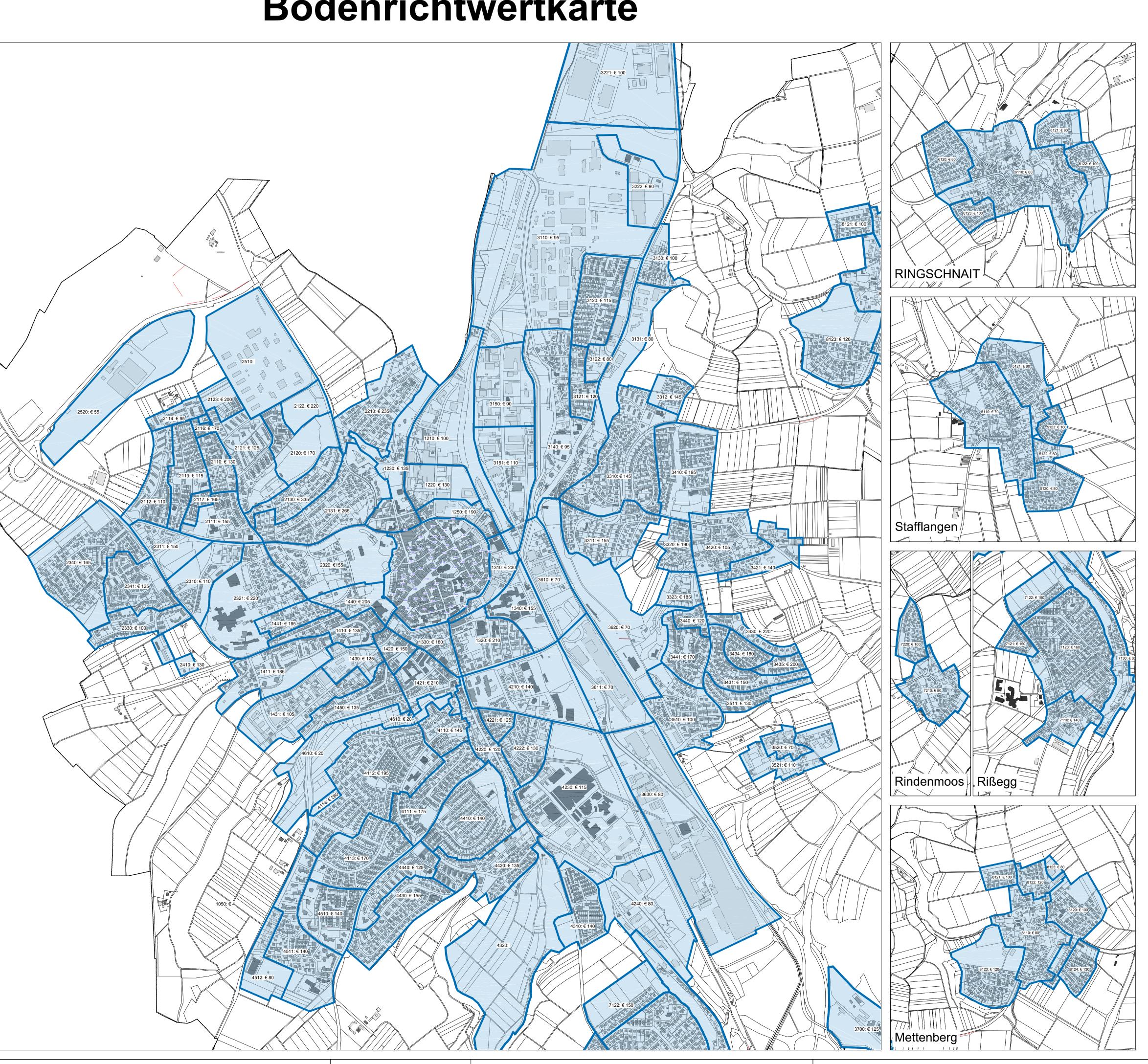
Nutzungsarten:

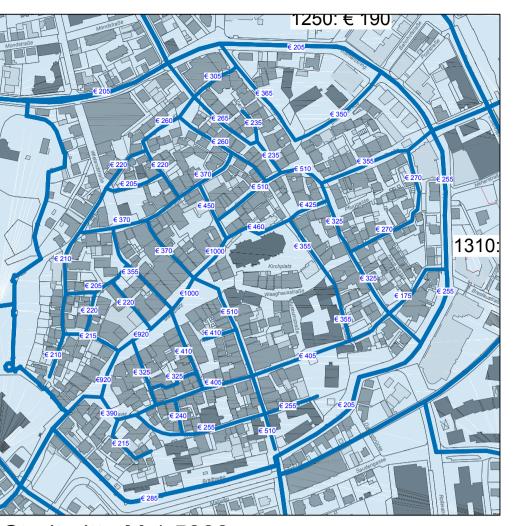
W = WohnbauflächenM = Gemischte BauflächenG = Gewerbliche Bauflächen

MK = Kerngebiet

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausscusszum 31.12.2014 beschlossen. Sie werden gemäß § 196 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Abs. 2 Gutachterausschussverordnung öffentlich bekannt gemacht und sind unter www.gis-biberach.de abrufbar.

Bodenrichtwertkarte





Stadtmitte M 1:5000

Bodenrichtwert Landwirtschaftliche Grundstücke:

4 €/m² Acker Grünland 3 €/m² Wald 0,5 €/m²



bear. Bodenrichtwertkarte 2015 Maßstab 1: 10000 (1:12500) Plan Nr.:

aufgestellt:

Biberach, den 31.12.2014