

Informationsvorlage

**Drucksache
Nr. 2022/090**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Hauptausschuss	öffentlich	30.05.2022	Kenntnisnahme

Bericht aus der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

I. Information

Ausgangssituation

Durch den Zusammenschluss der Städte Biberach und Bad Schussenried sowie der Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Ingoldingen, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen wurde zum 01.01.2021 der gemeinsame Gutachterausschuss „Biberach – Mitte“ gegründet. Die Tätigkeitsfelder ordnen sich dabei auf in einen hoheitlichen und nicht hoheitlichen Bereich. Der Gutachterausschuss wurde mit 3 Personalstellen ausgestattet und konnte zum 01.04.21 komplett besetzt werden.

Verkehrswertgutachten („gewerblicher Bereich“)

Dieser Bereich umfasst als „Betrieb gewerblicher Art“ die Erstellung von Verkehrswertgutachten nach § 193 Abs. 1 BauGB. Die Gutachten werden auf Antrag erstellt und sind umsatzsteuerpflichtig. Auf dem freien Markt gibt es andere Dienstleister, die ebenso Wertgutachten erstellen.

In 2021 haben hierzu insgesamt 38 Sitzungen des Gutachterausschusses stattgefunden, davon 16 in Biberach und 22 im Verwaltungsraum. Dabei wurden 76 Gutachten erstellt. Die in den Gutachten ermittelten Verkehrswerte belaufen sich insgesamt auf 25,5 Millionen Euro.

Durch die Neufassung der Gebührenordnung sollte eine Kostendeckung des nicht-hoheitlichen Bereichs sichergestellt werden. Für 2021 konnte das Ziel erreicht werden durch die effiziente Erstellung der Gutachten bei gleichzeitig unterplanmäßigen Personalausgaben. Letztere werden sich in den nächsten Jahren absehbar erhöhen. Einnahmen von ca. 102.000 € (excl. MwSt.) standen den Ausgaben von ca. 85.000 € entgegen.

Bodenrichtwerte („hoheitlicher Bereich“)

In der ersten Jahreshälfte dieses Jahres steht aufgrund der Grundsteuerreform außerturnusmäßig die Erstellung der Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2022 im Vordergrund. Die Bodenrichtwerte müssen bis Juli 2022 beschlossen und über ein Internetportal des Landes für die Bürger einsehbar sein. Daher findet am 20.05.2022 die gemeinsame Sitzung des Gutachterausschusses

statt, in der die in Teilausschüssen zuvor beratenen neuen Bodenrichtwerte für alle 10 Kommunen beschlossen werden. Diese sind dann eine der Grundlagen für die neue Grundsteuerberechnung ab 2025.

Kaufpreissammlung / Grundstücksmarktbericht („hoheitlicher Bereich“)

Der Gutachterausschuss trägt mit der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Dieser enthält eine Vielzahl von Daten für Immobiliensachverständige sowie für am Immobilienmarkt interessierte Bürger. Im Zweijahresrhythmus werden wertrelevante Daten wie Durchschnittspreise, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinsen und Bodenrichtwerte veröffentlicht. Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für den Grundstücksmarktbericht.

Der letzte Marktbericht erschien im Jahr 2019, der aktuelle Marktbericht 2021 für die Stadt Biberach liegt nun vor. Die Geschäftsstelle verzeichnete in 2021 für die Stadt Biberach (im Vergleich mit 2019) folgende Tendenzen:

- 440 Kaufverträge (+ 16,7 %), Kaufsumme 152 Mio. € (+ 22,5 %)

- Es wurden 168 Eigentumswohnungen verkauft
- Kaufpreis Neubauwohnung: 4.783 €/m² Wohnfläche (+ 20 %)
- Kaufpreis Gebrauchtwohnung: 2.964 €/m² Wohnfläche (+ 24 %)
- Der Liegenschaftszins beträgt 1,57 %

- Kaufpreisspanne freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus: Mittelwert 498.132 € (+ 9 %)
- Kaufpreise Reihenhäuser: Mittelwert 338.006 € (+ 25 %)
- Kaufpreise Doppelhäuser: Mittelwert 362,056 € (+ 26 %)

R. Adler
Amtsleiter

Anlage: Grundstücksmarktbericht_Biberach_2021