BIBERACH
klein. stark. oberschwäbisch.

Grundstücksmarktbericht 2021

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

© Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen jeder Art und Übernahme auf Datenträger nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Grundstücksmarktbericht
2021

Herausgeber:
Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Biberach

Stadt Biberach
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Biberach - Mitte
Museumstraße 2
88400 Biberach
Tel. 07351 51333
e-mail: Gutachterausschuss.Biberach-Mitte@biberach-riss.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung *7*

1.1 Vorbemerkungen 7

1.2 Ziel des Jahresberichts 8

1.3 Zahlen, Daten, Fakten 9

1.4 Übersicht Stadtgebiet 10

2 Geschäftsstelle des Gutachterausschuss *11*

2.1 Gesamtzahlen der erstellten Gutachten 11

2.2 Verteilung der Gutachten nach Objektarten 11

2.3 Verwendungszweck der Gutachten 11

2.4 Antragsteller der Gutachten 11

3 Grundstücksmarkt in Biberach *13*

3.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 13

3.2 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 14

3.3 Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge in Mio. € 15

3.4 Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge in Hektar 16

3.5 Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge von 2021 17

3.6 Ausgewertete Kaufverträge 2021 aufgeteilt nach Stadtteilen 17

4 Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum *19*

4.1 Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren **19**

4 Verkaufspreise Wohnungseigentum **21**

4.2 Verkaufspreise Wohnungseigentum – Neukauf 21

4.3 Verkaufspreise Wohnungseigentum - Wiederverkauf 21

4.4 Verkaufspreise Wohnungseigentum - Neukauf (nach Wohnfläche) 22

4.5 Verkaufspreise Wohnungseigentum - Wiederverkauf (nach Wohnfläche) 23

4.6 Übersicht Kauf Wohnungseigentum - Wiederverkauf (nach Baujahren) 24

4.7 Kaufpreise für Stellplätze und Garagen 25

4.8 Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser 27

4.9 Liegenschaftszinssätze **28**

4.9.1 Entwicklung Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) 28

4.9.2 Entwicklung Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen (Neukauf) 29

5 Sachwertfaktoren *31*

5.1 Sachwertfaktoren – Biberach – Reihen- und Doppelhäuser 31

5.2 Sachwertfaktoren – Biberach – Ein- und Zweifamilienhäuser 32

5.3 Sachwertfaktor – Teilorte (Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Stafflangen) 33

6 Bodenrichtwerte *35*

6.1 Entwicklung des Bodenpreises (alle Richtwertzonen: Wohnnutzungen-Gesamtstadt) 35

6.2 Bodenrichtwerte 36

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 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, welche ab 01.01.2022 durch die neue ImmoWertV 2022 vom 14.07.2021 ersetzt wird

- Verordnung der Landesregierung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.09.2017

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium, das für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt sorgen soll.

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 Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Ableitung marktrelevanter Daten aus der Kaufpreissammlung

Zum 01.01.2021 wurde der gemeinsame Gutachterausschuss Biberach-Mitte gegründet. Ihm gehören die Städte Biberach und Bad Schussenried sowie die Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Ingoldingen, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen an.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt vier Jahre. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung besitzen die Gutachter besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig.

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung gem. § 195 BauGB
- Vorbereitung der Richtwertermittlung gem. § 196 BauGB
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Vorbereitung und Ausarbeitung von Verkehrswertgutachten und Wertermittlungen

Neben den Kaufverträgen von bebauten und unbebauten Grundstücken werden auch Verträge über Wohnungs- und Teileigentum umfassend erfasst und ausgewertet.

1.2 Ziel des Jahresberichts

Mit dem Jahresbericht informiert die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über ihre Tätigkeit und über Immobilienumsätze, Preisentwicklungen sowie über Mittelwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und Wohnungseigentum. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet die Grundlage für diesen Bericht. Hierzu werden für den Bereich der Stadt Biberach jährlich ca. 400-550 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.

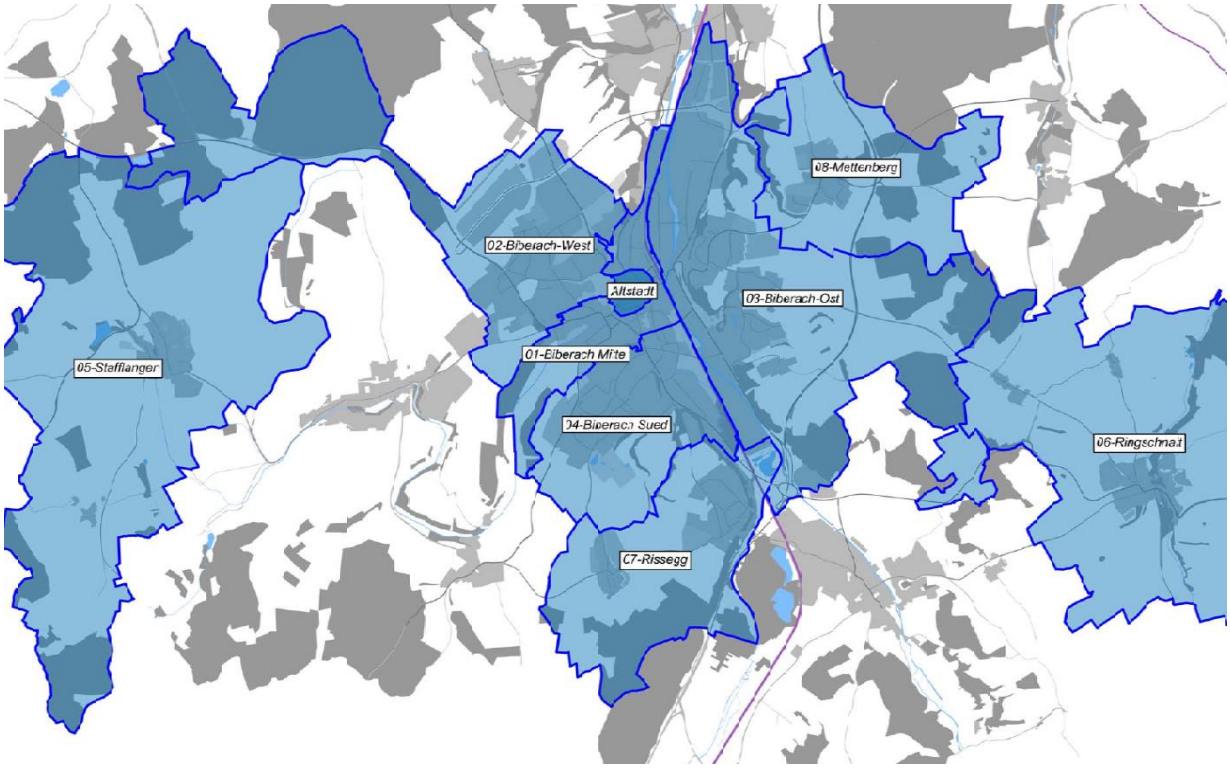
Bei den im Jahresbericht angegebenen Immobilienwerten ist zu beachten, dass es sich hierbei ebenso wie bei den Bodenrichtwerten um Durchschnittswerte handelt. Die Verkehrswertermittlung für ein Einzelobjekt erfordert in jedem Fall eine differenzierte und sachverständige Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren. Da die Kaufverträge jährlich eine andere Zusammensetzung bezüglich Lage, Ausstattung etc. haben, bedeuten Veränderung 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	7.217 ha
Bevölkerung	
Einwohner insgesamt (Stand 31.12.2021) davon: weiblich männlich	34.351 17.420 16.931
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
Beschäftigte am Arbeitsort	28.821
davon Einpendler	20.761
davon mit Wohnort in Biberach:	14.274
Auspendler	6.223

Gebäude und Wohnungen (Stand 31.12.2021)	
Wohngebäude (Biberach und Teilorte)	7.510
Wohnungen (Biberach und Teilorte)	17.217
Gewerbebetriebe (mit Teilorten)	
im Januar 2022	2.637
im Januar 2021	2.577
im Januar 2020	2.552
Bauplatzpreise erschlossen (Stand: Januar 2021)	
Baugebiete Biberach	250 EUR/m²

1.4 Übersicht Stadtgebiet



2 Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

2.1 Gesamtzahlen der erstellten Gutachten

Es haben 2021 insgesamt 10 Sitzungen des Gutachterausschusses für den Bereich Biberach stattgefunden.

Anzahl Gutachten	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	28	30	30	35	36	43

2.2 Verteilung der Gutachten nach Objektarten

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Ein-/ Zweifamilienhäuser	10	14	13	12	11	17
Reihen-/ Doppelhäuser	5	2	2	4	6	3
Mehrfamilienhäuser	0	1	1	5	5	5
Wohn-/ Geschäftshäuser	3	1	5	1	2	1
Wohnungs-/ Teileigentum	7	6	4	7	9	12
Gewerbe	2	4	4	2	2	2
Landwirtschaft	0	2	1	3	1	2
Sonstige	1	0	0	1	0	1

2.3 Verwendungszweck der Gutachten

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kauf/ Verkauf	1	8	2	3	6	4
Erbauseinandersetzung	4	0	2	3	16	19
Vermögensübersicht	18	20	21	27	10	17
Sozialhilfe	3	0	4	2	0	1
Sonstige	2	2	1	0	4	2

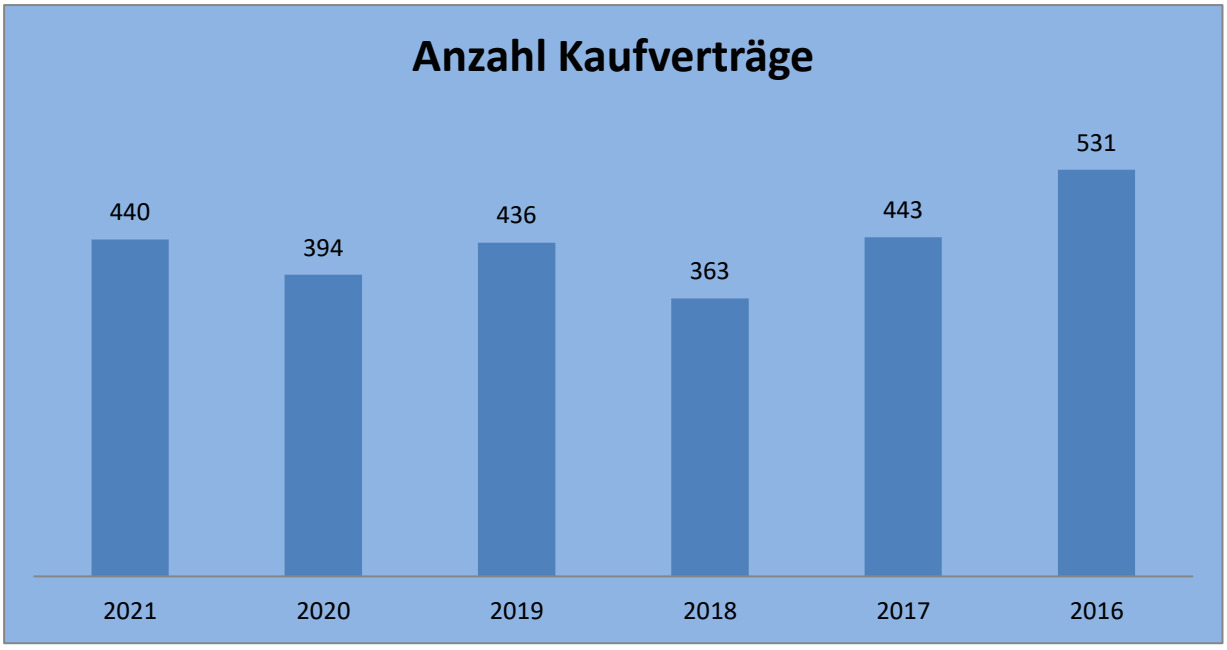
2.4 Antragsteller der Gutachten

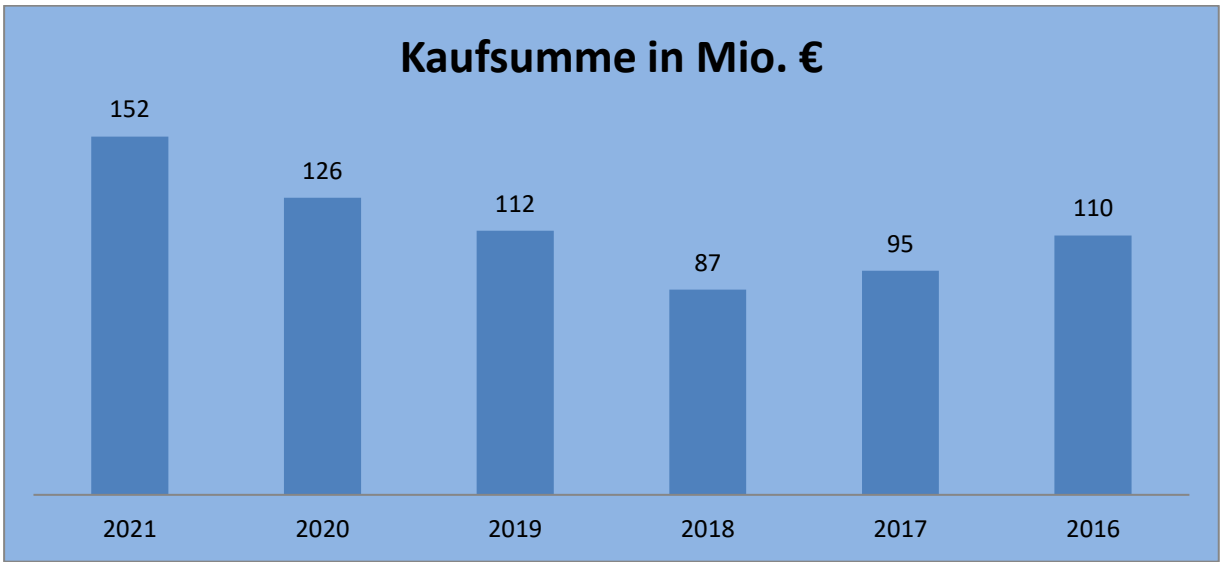
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Privatpersonen	22	25	22	25	32	38
Stadt Biberach	2	5	3	6	3	0
Sozialamt	3	0	4	2	0	2
Sonstige	1	0	1	2	1	3

3 Grundstücksmarkt in Biberach

3.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

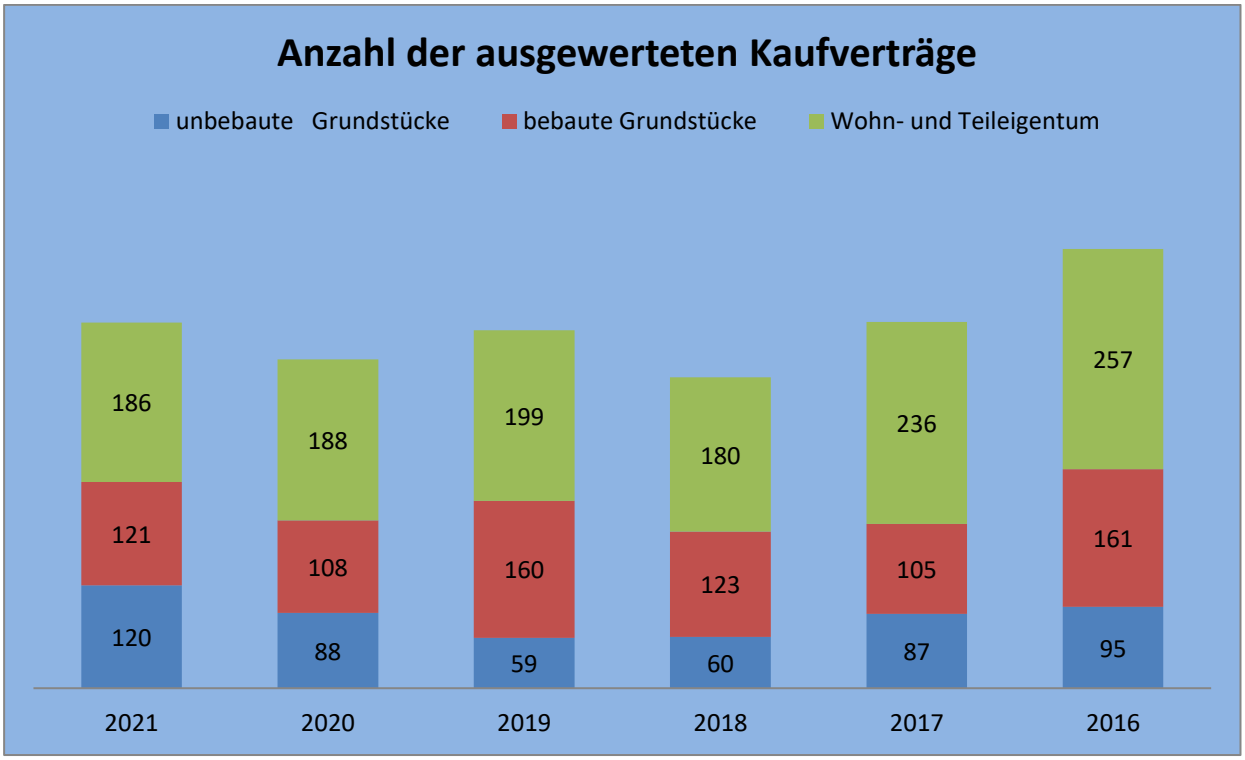
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Anzahl Kaufverträge	440	394	436	363	443	531
Kaufsumme in Mio. €	152	126	112	87	95	110
Fläche in Hektar	36	30	75	20	55	83





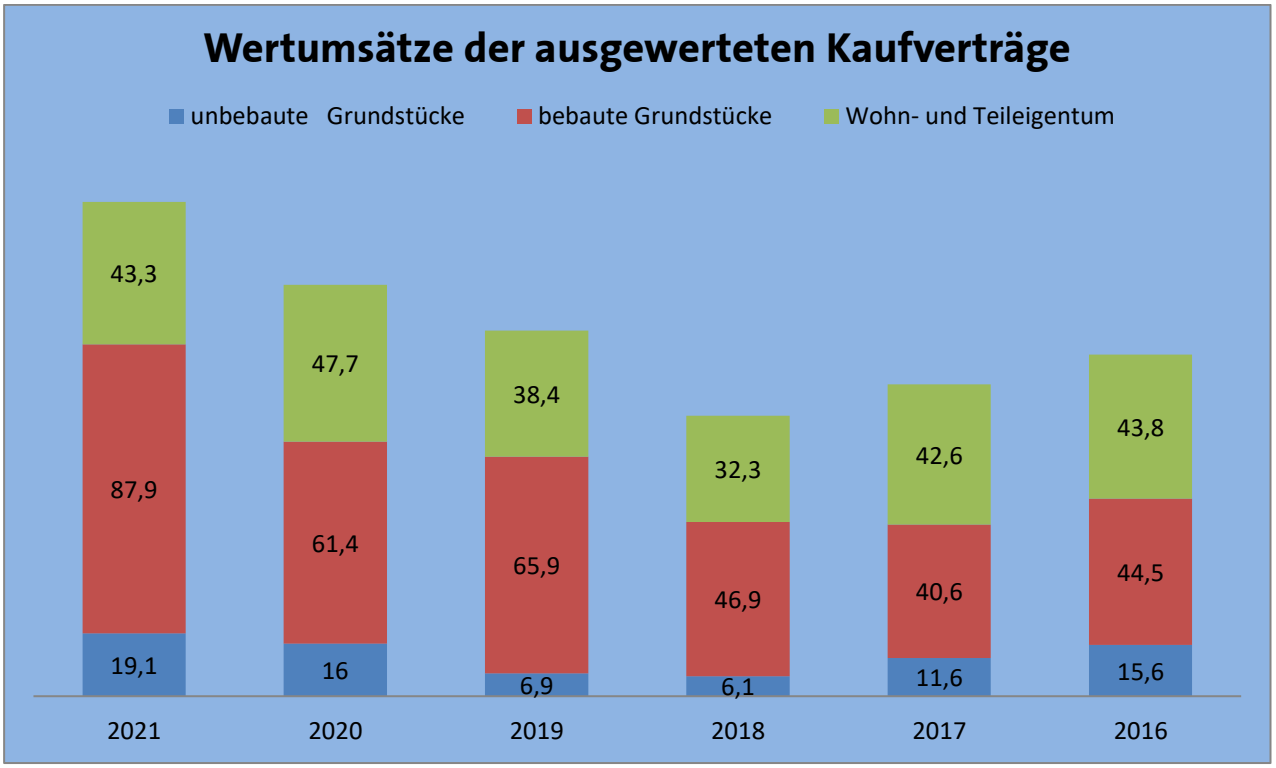
3.2 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
unbebaute Grundstücke	120	88	59	60	87	95
bebaute Grundstücke	121	108	160	123	105	161
Wohn- und Teileigentum	186	188	199	180	236	257
Gesamt	427	384	418	363	428	513



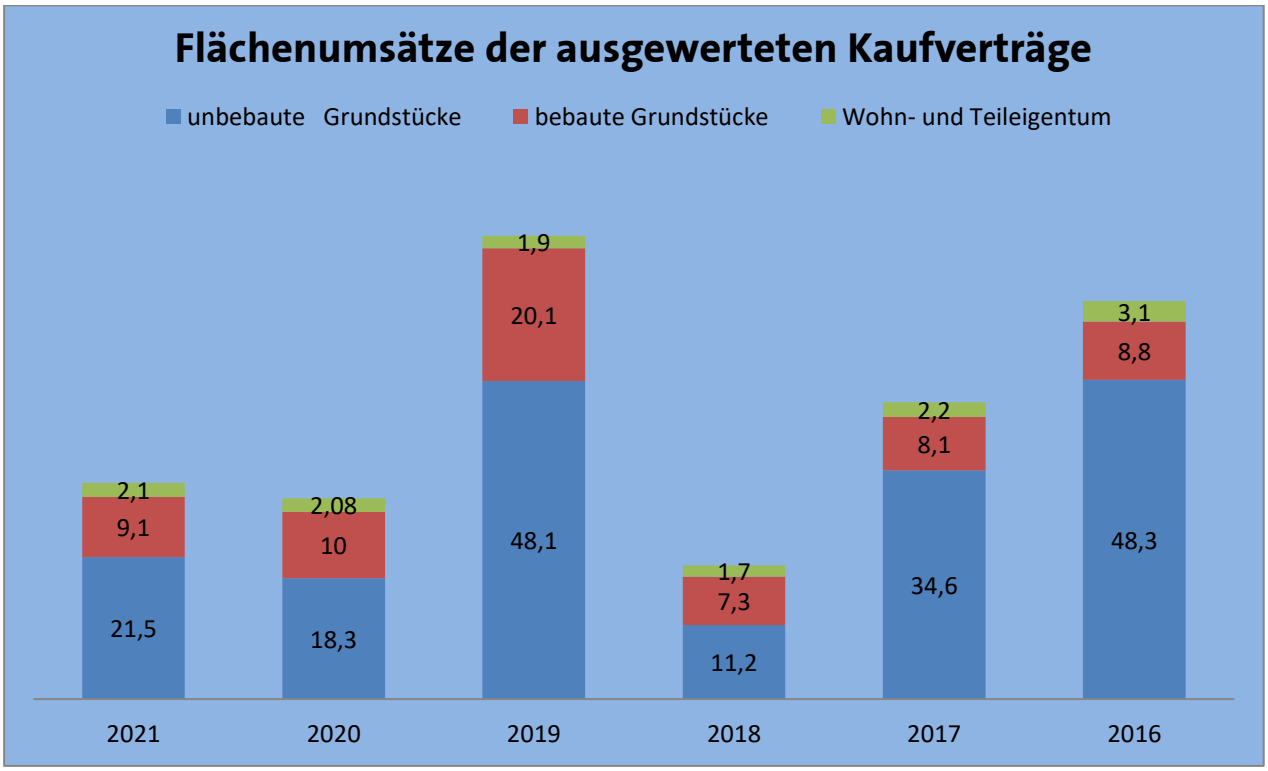
3.3 Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge in Mio. €

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
unbebaute Grundstücke	19,1	16	6,9	6,1	11,6	15,6
bebaute Grundstücke	87,9	61,4	65,9	46,9	40,6	44,5
Wohn- und Teileigentum	43,3	47,7	38,4	32,3	42,6	43,8
Gesamt	150,3	125,1	111,2	85,3	94,8	103,9



3.4 Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge in Hektar

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
unbebaute Grundstücke	21,5	18,3	48,1	11,2	34,6	48,3
bebaute Grundstücke	9,1	10	20,1	7,3	8,1	8,8
Wohn- und Teileigentum	2,1	2,08	1,9	1,7	2,2	3,1
Gesamt	32,7	30,38	70,1	20,2	44,9	60,2

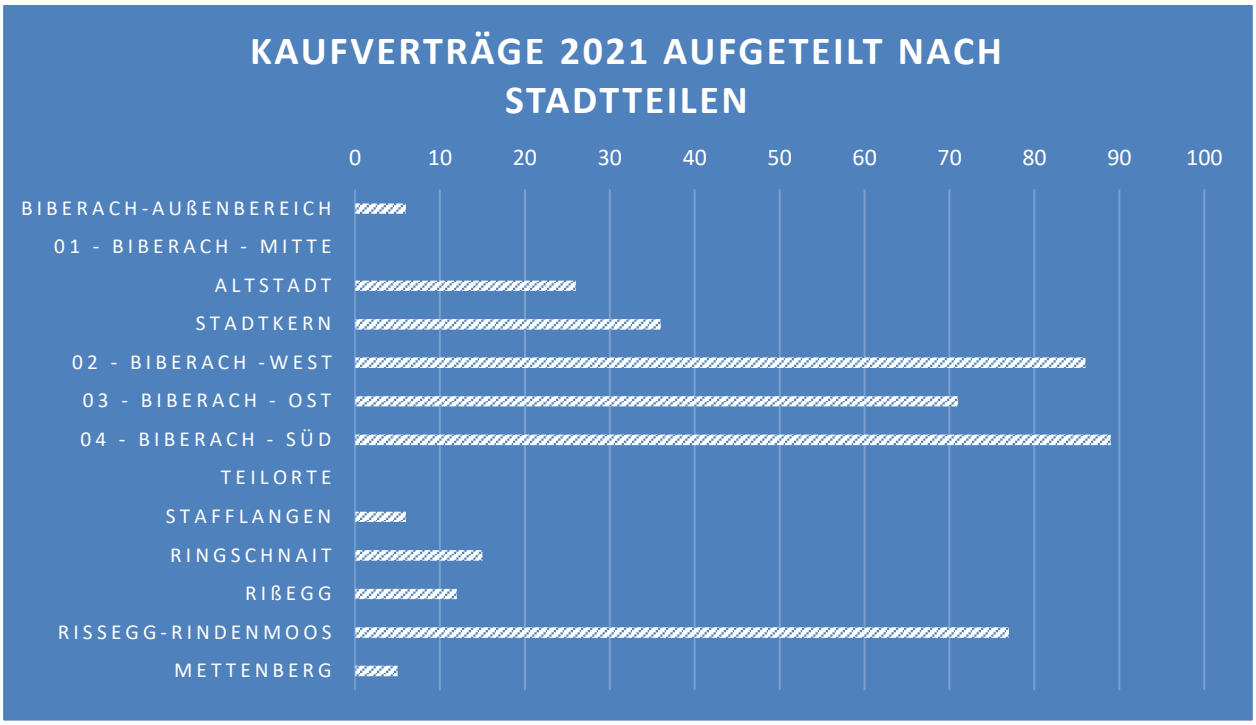


3.5 Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge von 2021

	Anzahl Verträge	Mio. €	Fläche in Hektar
Agrarland	11	0,8	8,4
baureifes Land	72	11,7	4,6
Gartenland	2	0,1	0,1
Gemeinbedarf	1	0,4	0,2
Gewerbe	6	4,1	1,4
Grünfläche	1	0,0	0,0
Grünland	2	0,1	2,0
Mischbebauung	37	45,5	3,7
Sondergebiet	1	0,0	0,4
Teileigentum	14	1,1	0,1
Verkehrsfläche	2	0,0	0,0
Wald	1	0,0	0,5
Wohnbebauung	107	44,8	5,5
Wohnungseigentum	174	42,2	1,9

3.6 Ausgewertete Kaufverträge 2021 aufgeteilt nach Stadtteilen

	Anzahl Verträge	Mio. €	Fläche in Hektar
Biberach-Außenbereich	6	0,6	5,9
01 - Biberach - Mitte			
Altstadt	26	9,4	0,2
Stadtkern	36	15,3	2,2
02 - Biberach -West	86	26,1	3,2
03 - Biberach - Ost	71	49,9	3,1
04 - Biberach - Süd	89	26,5	2,1
Teilorte			
Stafflangen	6	1,1	0,2
Ringschnait	15	3,8	3
Rißegg	12	5	0,7
Rissegg-Rindenmoos	77	11,8	4,5
Mettenberg	5	1,3	0,8


KAUFVERTRÄGE 2021 AUFGETEILT NACH STADTTEILEN
0
10
20
30
40
50
60
70
80
90
100
BIBERACH-AUßENBEREICH
01 - BIBERACH - MITTE
ALTSTADT
STADTKERN
02 - BIBERACH -WEST
03 - BIBERACH - OST
04 - BIBERACH - SÜD
TEILORTE
STAFFLANGEN
RINGSCHNAIT
RIßEGG
RISSEGG-RINDENMOOS
METTENBERG

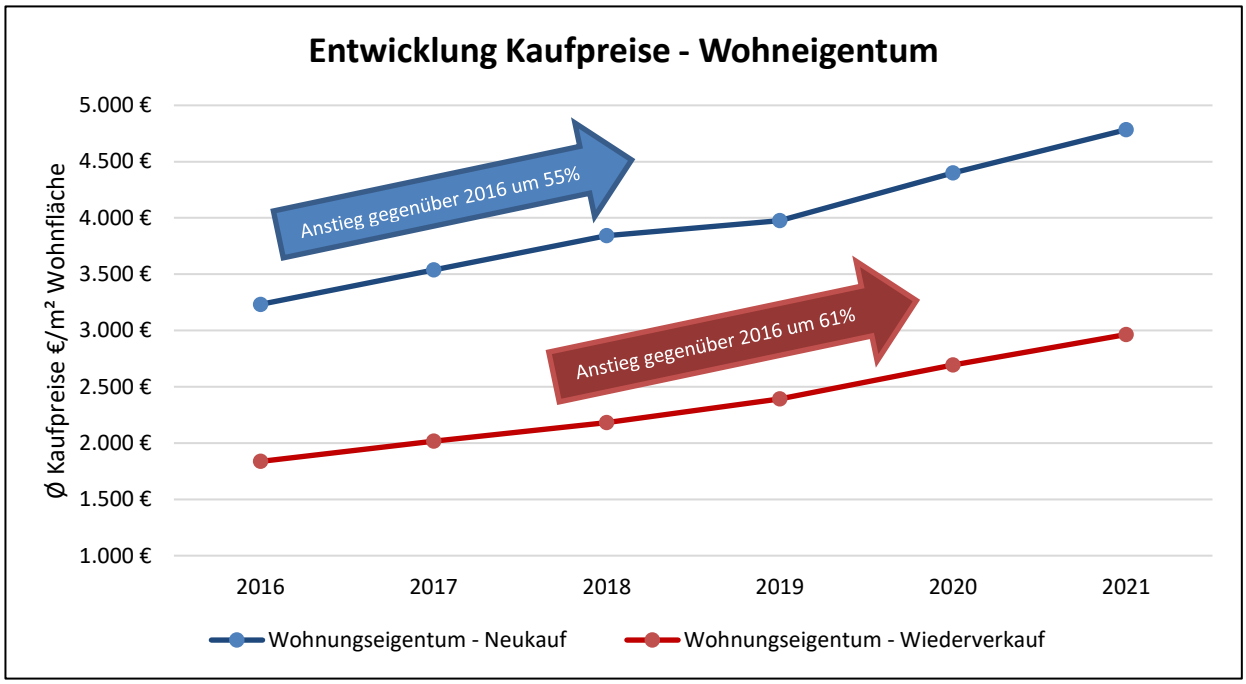
4 Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum

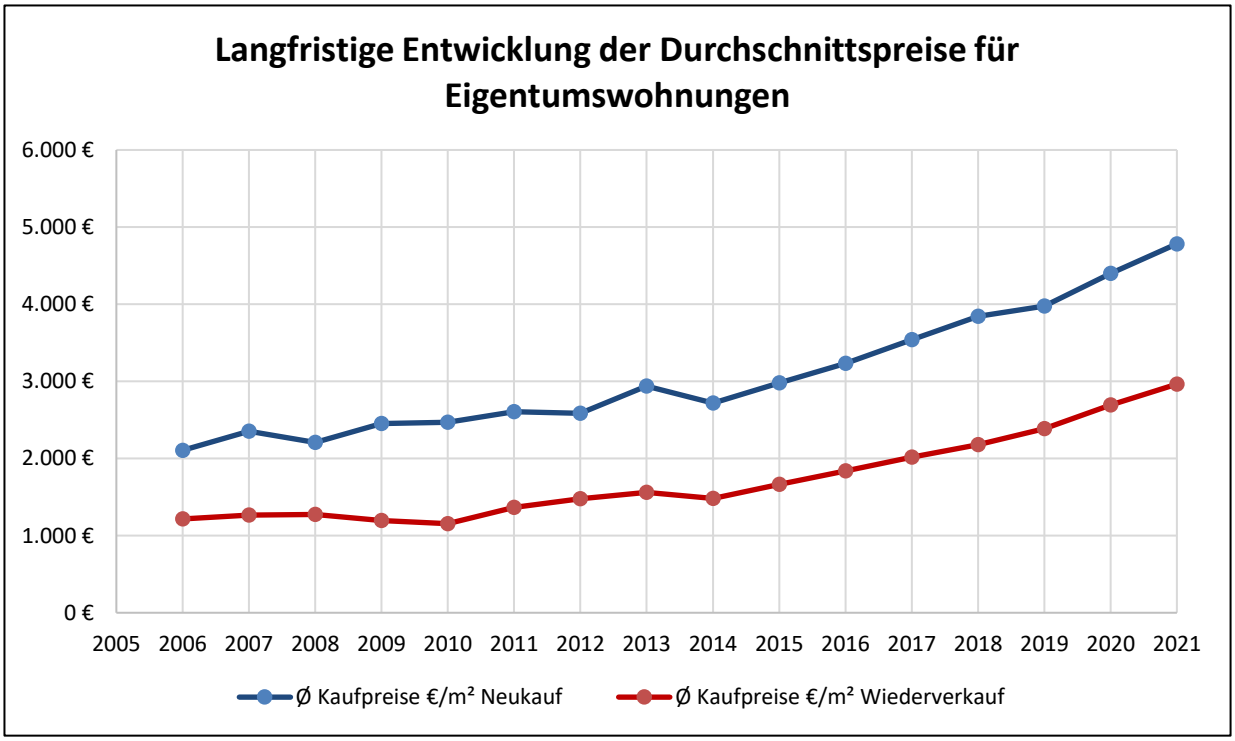
4.1 Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren

Die wesentlichen Einflussgrößen aus der Modellbeschreibung sind u.a. 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
Marktanpassung:	auf Grundlage Kaufpreissammlung

Ertragswertverfahren	
Bezugsmaßstab:	Wohnfläche oder Nutzfläche (Wohnflächenverordnung)
Rohertrag:	örtlicher Mietspiegel
Bewirtschaftungskosten:	20 – 25 % des Jahresrohertrags
Liegenschaftszins:	auf Grundlage 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


Entwicklung Kaufpreise - Wohneigentum
Ø Kaufpreise €/m² Wohnfläche
5.000 €
4.500 €
4.000 €
3.500 €
3.000 €
2.500 €
2.000 €
1.500 €
1.000 €
Anstieg gegenüber 2016 um 55%
Anstieg gegenüber 2016 um 61%
2016
2017
2018
2019
2020
2021
Wohnungseigentum - Neukauf
Wohnungseigentum - Wiederverkauf


Langfristige Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen
6.000 €
5.000 €
4.000 €
3.000 €
2.000 €
1.000 €
0 €
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
Ø Kaufpreise €/m² Neukauf
Ø Kaufpreise €/m² Wiederverkauf

4 Verkaufspreise Wohnungseigentum

4.2 Verkaufspreise Wohnungseigentum – Neukauf

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m² Wohnfläche
2016	56	1.500 €	4.731 €	3.232 €
2017	69	1.246 €	5.079 €	3.539 €
2018	24	3.205 €	4.351 €	3.843 €
2019	15	3.607 €	4.610 €	3.975 €
2020	36	3.849 €	5.258 €	4.400 €
2021	16	4.280 €	5.452 €	4.783 €

4.3 Verkaufspreise Wohnungseigentum - Wiederverkauf

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m² Wohnfläche
2016	145	895 €	4.864 €	1.837 €
2017	111	770 €	4.000 €	2.017 €
2018	136	918 €	3.974 €	2.181 €
2019	135	820 €	5.000 €	2.391 €
2020	124	1.262 €	5.238 €	2.694 €
2021	152	482 €	5.372 €	2.964 €

Es handelt sich um durchschnittliche Verkaufspreise von Wohnungen ohne Garagen, Carports, Stellplätze und Inventar.

4.4 Verkaufspreise Wohnungseigentum - Neukauf (nach Wohnfläche)

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m² Wohnfläche
0 m² - 49 m²				
2016				
2017	6	2.966 €	3.017 €	2.994 €
2018	2	3.502 €	3.800 €	3.651 €
2019				
2020	1	4.755 €	4.755 €	4.755 €
2021				
50 m² - 70 m²				
2016	10	2.598 €	4.609 €	3.281 €
2017	19	3.000 €	4.344 €	3.611 €
2018	6	3.519 €	4.351 €	4.016 €
2019	5	4.141 €	4.530 €	4.362 €
2020	8	4.104 €	5.258 €	4.508 €
2021	2	4.878 €	5.017 €	4.948 €
71 m² - 100 m²				
2016	23	2.719 €	4.163 €	3.251 €
2017	34	2.508 €	4.905 €	3.521 €
2018	11	3.205 €	4.329 €	3.933 €
2019	4	3.942 €	4.588 €	4.235 €
2020	20	3.849 €	4.687 €	4.341 €
2021	13	4.301 €	5.452 €	4.796 €
über 100 m²				
2016	22	1.593 €	4.731 €	3.268 €
2017	10	3.267 €	5.079 €	3.915 €
2018	5	3.211 €	4.221 €	3.513 €
2019	5	3.607 €	4.610 €	4.012 €
2020	6	4.136 €	4.820 €	4.402 €
2021	1	4.280 €	4.280 €	4.280 €

4.5 Verkaufspreise Wohnungseigentum - Wiederverkauf (nach Wohnfläche)

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m² Wohnfläche
0 m² - 49 m²				
2016	21	895 €	2.574 €	1.558 €
2017	18	1.026 €	3.429 €	1.952 €
2018	17	1.326 €	3.741 €	2.246 €
2019	11	1.563 €	3.857 €	2.532 €
2020	21	1.933 €	5.238 €	3.190 €
2021	19	1.786 €	4.456 €	3.094 €
50 m² - 70 m²				
2016	38	1.018 €	3.600 €	1.848 €
2017	43	1.061 €	3.600 €	2.001 €
2018	56	918 €	3.483 €	2.171 €
2019	50	820 €	3.192 €	2.281 €
2020	40	1.262 €	3.983 €	2.444 €
2021	45	1.471 €	4.672 €	3.002 €
71 m² - 100 m²				
2016	58	1.019 €	4.864 €	1.975 €
2017	34	1.106 €	4.000 €	2.120 €
2018	53	1.041 €	3.974 €	2.195 €
2019	55	1.090 €	3.598 €	2.431 €
2020	47	1.321 €	3.814 €	2.516 €
2021	63	1.488 €	5.372 €	2.986 €
über 100 m²				
2016	28	1.048 €	2.500 €	1.753 €
2017	16	770 €	3.176 €	1.915 €
2018	10	1.491 €	3.182 €	2.046 €
2019	18	1.393 €	3.965 €	2.342 €
2020	16	1.354 €	3.885 €	3.077 €
2021	25	482 €	4.923 €	2.736 €

4.6 Übersicht Kauf Wohnungseigentum - Wiederverkauf (nach Baujahren)

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m² Wohnfläche
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1900-1959)				
2016	0	0 €	0 €	0 €
2017	0	0 €	0 €	0 €
2018	0	0 €	0 €	0 €
2019	0	0 €	0 €	0 €
2020	0	0 €	0 €	0 €
2021	0	0 €	0 €	0 €
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1960-1979)				
2016	70	895 €	2.167 €	1.517 €
2017	55	770 €	2.640 €	1.643 €
2018	64	918 €	2.706 €	1.796 €
2019	49	820 €	3.857 €	2.192 €
2020	52	1.262 €	3.062 €	2.247 €
2021	63	1.132 €	4.038 €	2.549 €
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1980-1999)				
2016	64	1.090 €	2.759 €	1.958 €
2017	42	1.440 €	3.228 €	2.088 €
2018	51	1.461 €	3.741 €	2.291 €
2019	71	1.090 €	3.965 €	2.345 €
2020	50	1.321 €	3.778 €	2.563 €
2021	67	482 €	5.372 €	2.943 €
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 2000-2010)				
2016	9	2.100 €	4.864 €	2.989 €
2017	7	2.480 €	3.096 €	2.914 €
2018	8	2.381 €	3.483 €	2.809 €
2019	12	2.286 €	3.598 €	2.998 €
2020	9	2.907 €	3.885 €	3.263 €
2021	14	2.105 €	4.923 €	3.853 €
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 2011-2017)				
2016	2	2.634 €	2.949 €	2.792 €
2017	7	2.000 €	4.000 €	3.120 €
2018	13	2.310 €	3.974 €	2.884 €
2019	2	3.650 €	5.000 €	4.229 €
2020	6	2.385 €	5.238 €	3.561 €
2021	6	3.611 €	4.672 €	4.164 €

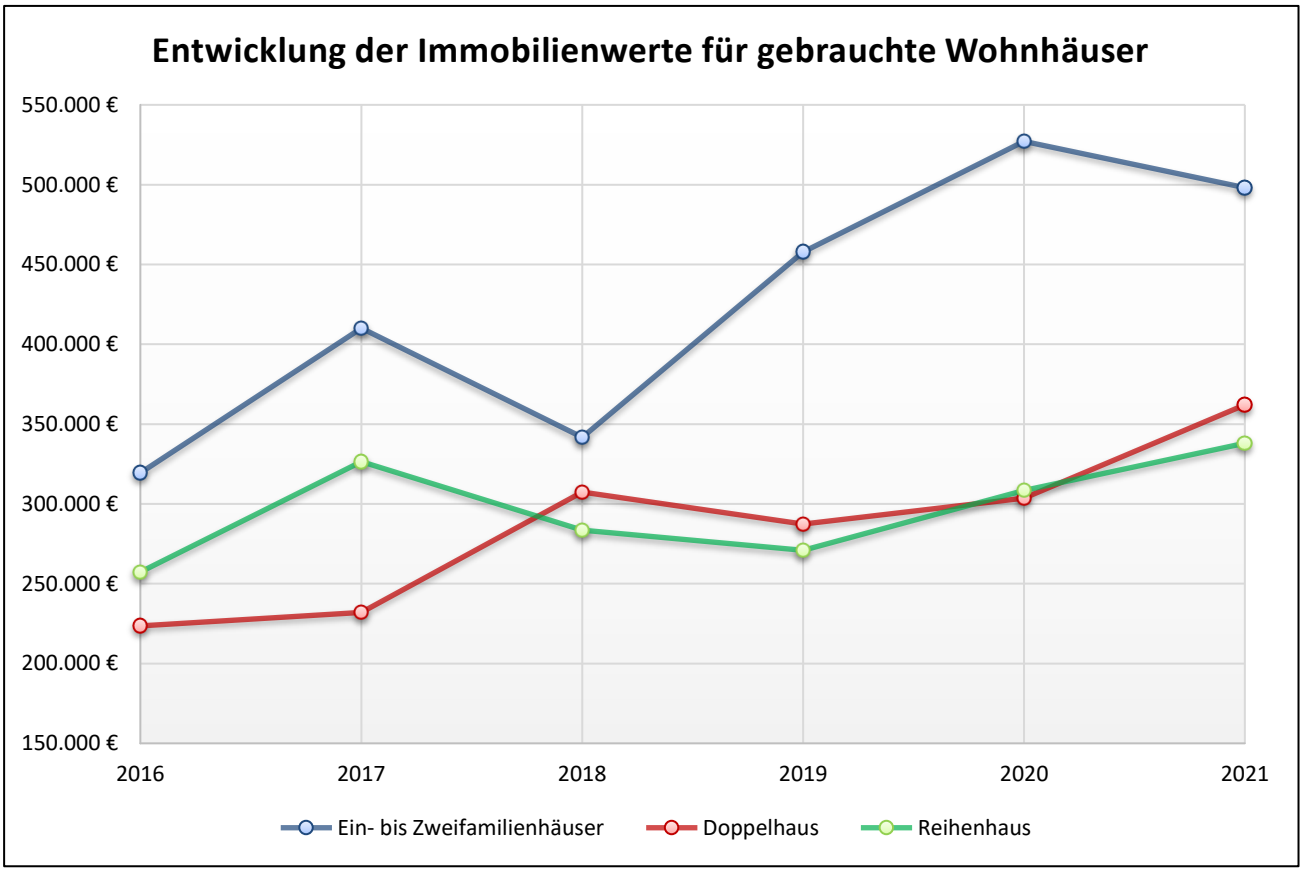
4.7 Kaufpreise für Stellplätze und Garagen

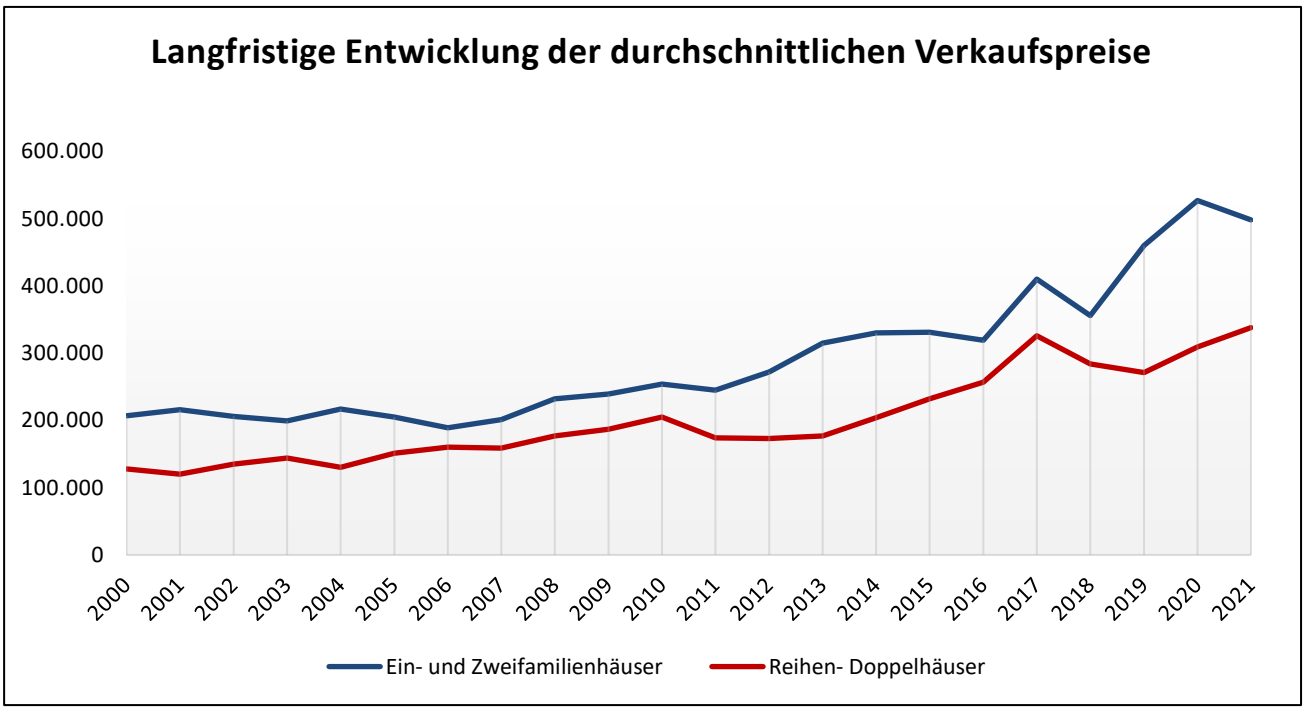
Für Autoabstellplätze im Freien, für Tiefgaragenstellplätze und Garagen wurden folgende Kaufpreise bezahlt:

Stellplätze	vorhandene			neue	
	min.	max.		min.	max.
2017		4.128 €		4.717 €	5.600 €
2018	8.400 €	10.000 €			15.000 €
2019	6.000 €	10.000 €			
2020					
2021		9.000 €			

Tiefgaragenstellplätze	vorhandene			neue	
	min.	max.		min.	max.
2017		6.500 €		19.500 €	25.000 €
2018	8.000 €	24.500 €		19.500 €	25.000 €
2019	5.500 €	24.000 €		21.000 €	30.000 €
2020	9.500 €	10.000 €		22.000 €	25.000 €
2021	4.000 €	26.000 €		22.000 €	29.000 €

Garagen	vorhandene	
	min.	max.
2017		13.500 €
2018		16.000 €
2019	12.000 €	20.000 €
2020	8.000 €	13.500 €
2021	15.000 €	24.000 €


Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser
550.000 €
500.000 €
450.000 €
400.000 €
350.000 €
300.000 €
250.000 €
200.000 €
150.000 €
2016
2017
2018
2019
2020
2021
Ein- bis Zweifamilienhäuser
Doppelhaus
Reihenhaus


Langfristige Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufspreise
600.000
500.000
400.000
300.000
200.000
100.000
0
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihen- Doppelhäuser

4.8 Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser

Es handelt sich um durchschnittliche Verkaufspreise inklusive aller Grundstücksflächen sowie aller Garagen, Carports, Stellplätze und Inventar.

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise €		Ø Kaufpreis	Ø Grund-stücks- fläche m²
Ein- bis Zweifamilienhäuser		**von - bis**			
2016	60	90.000 €	573.000 €	319.428 €	704
2017	49	88.730 €	1.300.000 €	410.121 €	842
2018	51	63.000 €	850.000 €	341.706 €	686
2019	45	100.000 €	998.000 €	457.813 €	660
2020	49	95.000 €	1.120.000 €	527.122 €	605
2021	70	80.000 €	1.036.000 €	511.507 €	536
Doppelhaus					
2016	24	71.250 €	478.000 €	223.573 €	339
2017	20	95.000 €	385.000 €	232.036 €	312
2018	18	43.000 €	525.000 €	307.475 €	372
2019	14	80.000 €	695.000 €	287.286 €	351
2020	25	80.000 €	585.000 €	303.640 €	474
2021	9	164.000 €	639.000 €	362.056 €	314
Reihenhaus					
2016	22	110.000 €	478.500 €	257.318 €	284
2017	10	128.500 €	470.000 €	326.460 €	295
2018	24	90.000 €	490.000 €	283.521 €	246
2019	25	124.000 €	433.000 €	271.020 €	224
2020	7	140.000 €	515.000 €	308.500 €	243
2021	9	175.000 €	480.000 €	338.006 €	240

4.9 Liegenschaftszinssätze

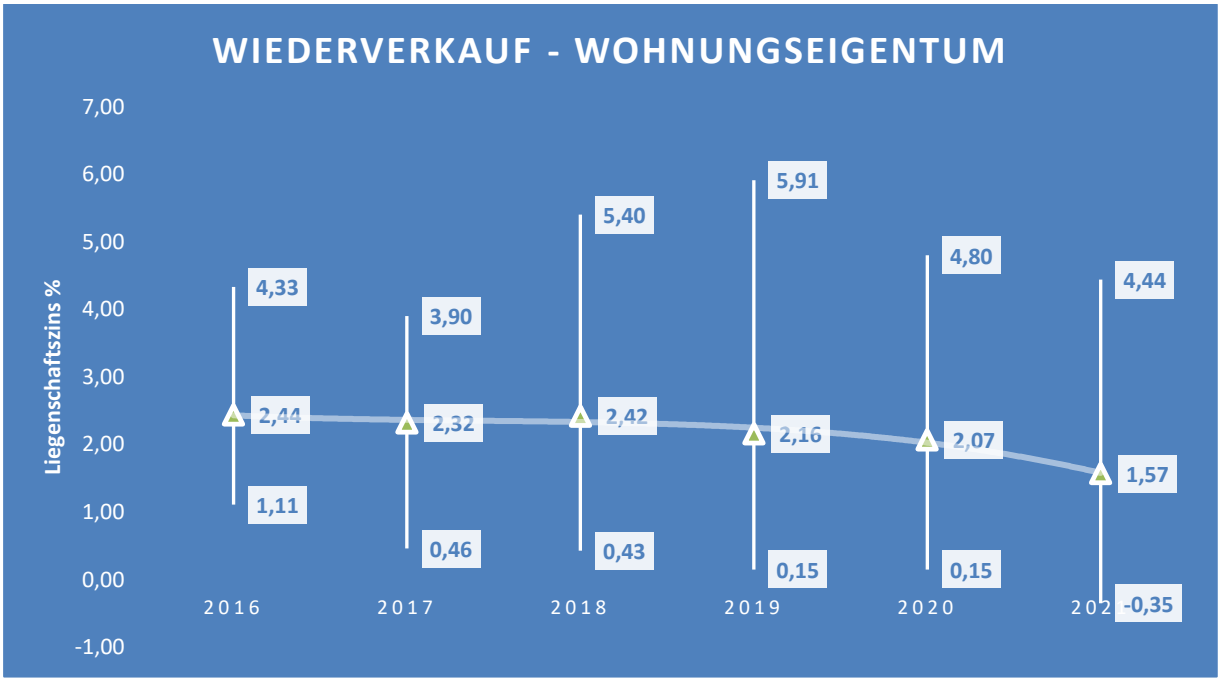
Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

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 für Wohnungseigentum

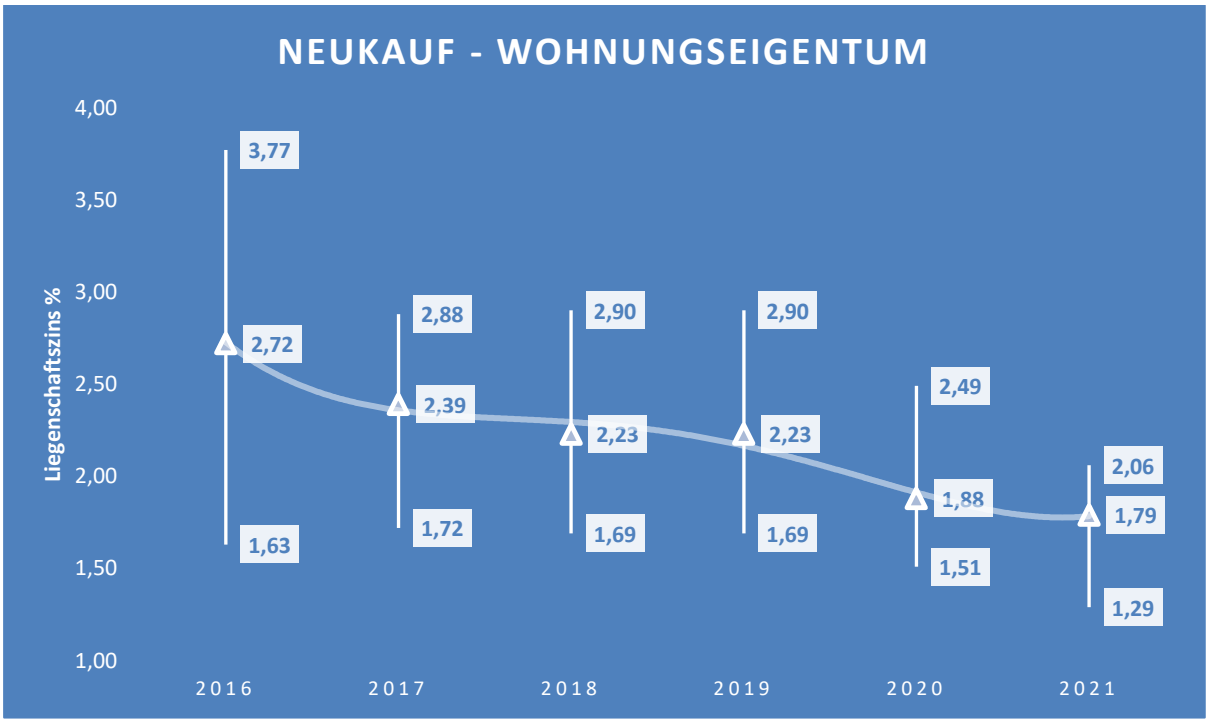
4.9.1 Entwicklung Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

Jahr	Anzahl	Bandbreite Liegenschafts-zins von - bis		Ø Liegenschaftszins %
2016	145	1,11	4,33	2,44
2017	111	0,46	3,90	2,32
2018	136	0,43	5,40	2,42
2019	135	0,15	5,91	2,16
2020	124	0,15	4,80	2,07
2021	152	-0,35	4,44	1,57



4.9.2 Entwicklung Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen (Neukauf)

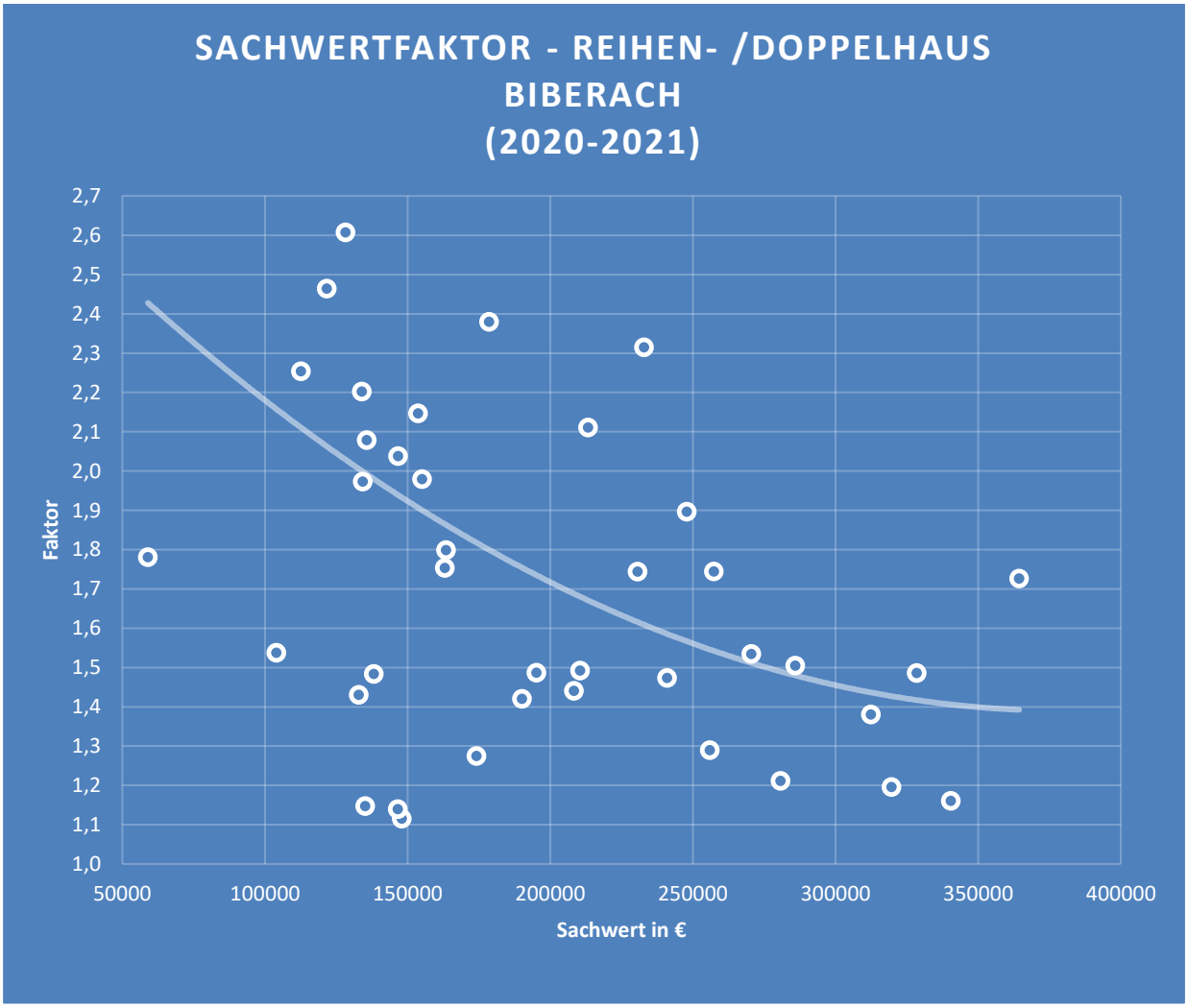
Jahr	Anzahl	Bandbreite Liegenschafts-zins von - bis		Ø Liegenschaftszins %
2016	56	1,63	3,77	2,72
2017	69	1,72	2,88	2,39
2018	24	1,69	2,90	2,23
2019	15	1,69	2,90	2,23
2020	36	1,51	2,49	1,88
2021	16	1,29	2,06	1,79



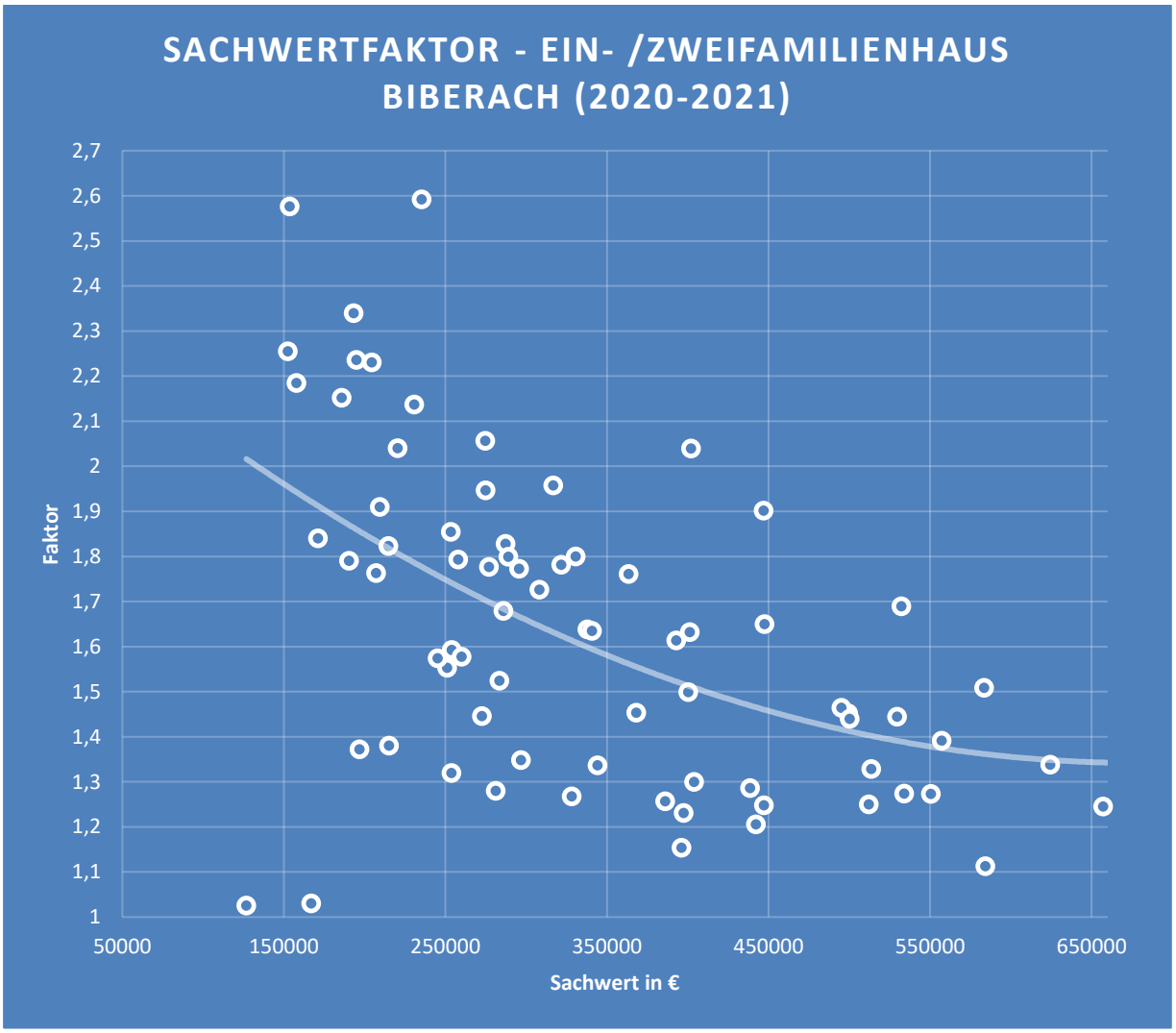
5 Sachwertfaktoren

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet, er 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.

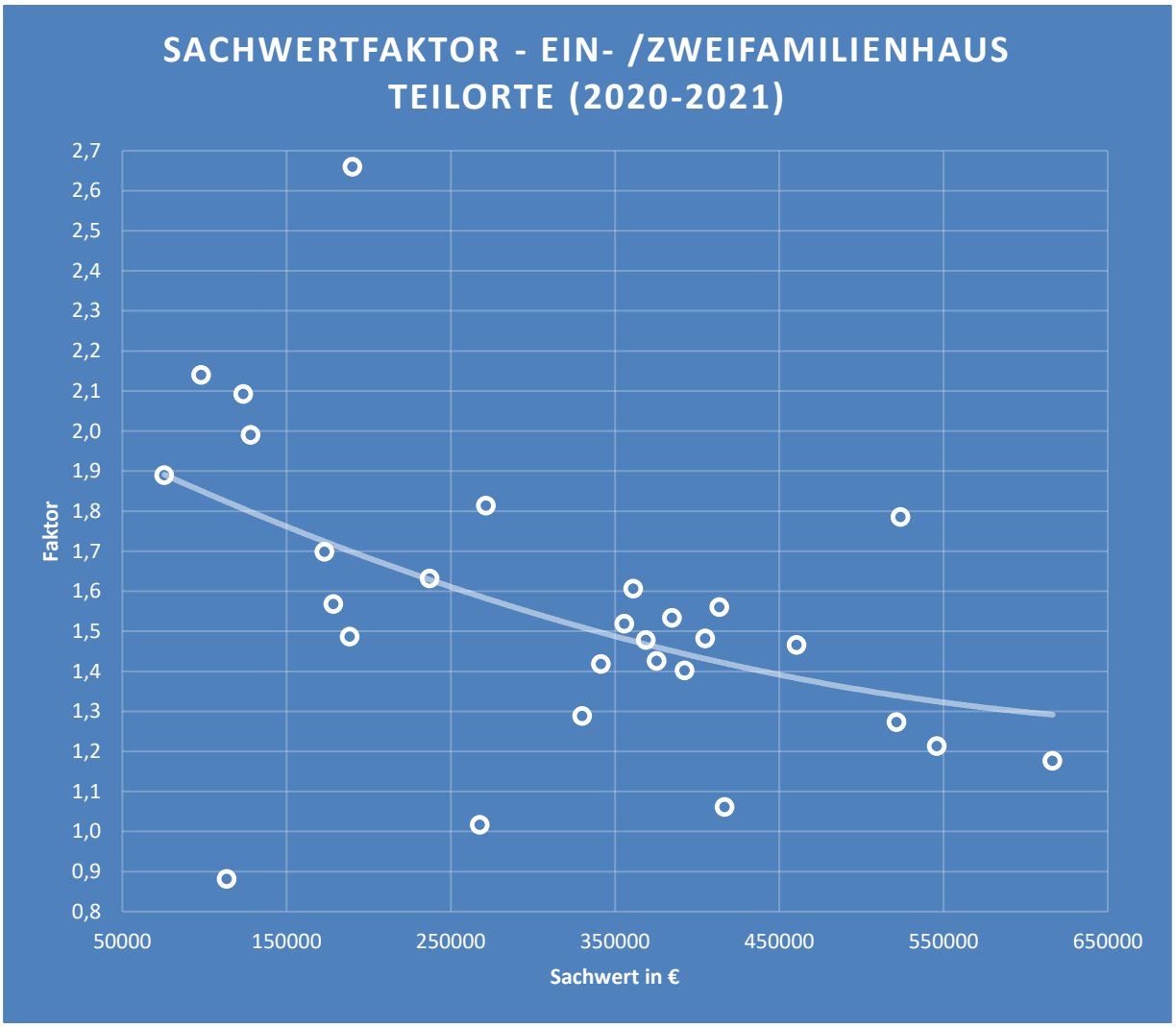
5.1 Sachwertfaktoren – Biberach – Reihen- und Doppelhäuser



5.2 Sachwertfaktoren – Biberach – Ein- und Zweifamilienhäuser

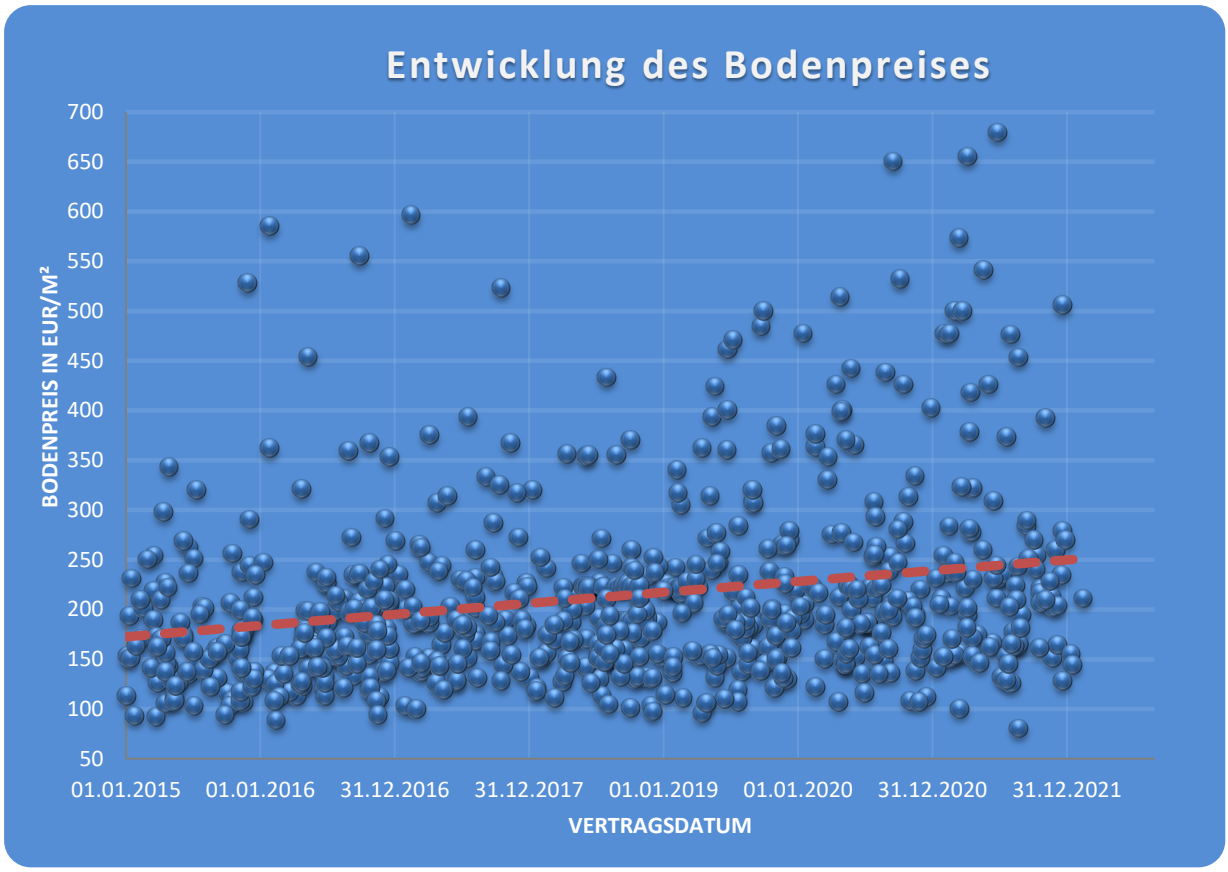


5.3 Sachwertfaktor – Teilorte (Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Stafflangen)



6 Bodenrichtwerte

6.1 Entwicklung des Bodenpreises (alle Richtwertzonen: Wohnnutzungen-Gesamtstadt)



6.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat nach § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Gutachterausschussverordnung auf Ende des Jahres 2020 folgende Richtwerte ermittelt:

Bodenrichtwert Biberach zum 31.12.2020

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	2020 Richtwert in €/m²
	Stadtgebiet		
1050	Landwirtschaftliche Fläche Acker	L	**5,30**
1060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland	L	**3,50**
1070	Landwirtschaftliche Fläche Wald	L	**0,80**
	Altstadt		
1112	Bahnhofstraße - Ulmer-Tor	MK	**370**
1113	Bismarckring	MK	**240**
1114	Braithweg-Kappenzipfel	MK	**315**
1115	Bürgerturmstraße - Schadenhof	MK	**540**
1124	Gymnasiumstraße - Alter Postplatz	MK	**375**
1125	Hindenburgstraße - Kesselplatz	MK	**540**
1129	Karpfengasse - Pfluggasse	MK	**380**
1131	Kirchplatz - Obstmarkt - Bachgasse	MK	**440**
1133	Marktplatz Ost	MK	**1.080**
1134	Marktplatz West	MK	**1.000**
1146	Weberberg - Wielandstraße - Ehinger	MK	**290**
1148	Zeppelinring Nord	MK	**280**
1151	Zwingergasse - Neue Gasse	MK	**320**
	Stadtkern		
1210	Bleicherstraße Nord	G	**120**
1220	Bleicherstraße Süd	G	**150**
1230	Ehingerstraße Friedhof	W/M	**150**
1231	Mondstraße - Wielandstraße	W/M	**170**
1310	östlich Zeppelinring	W	**275**
1320	innere Rollinstraße	W/M	**250**
1330	Martin-Luther-Straße	W/M	**230**
1340	Schulmeile	Ö	**150**
1410	Riedlinger Straße Ost	W/M	**165**
1411	Riedlinger Straße West	W	**210**
1420	Karlstraße Nord	W/M	**170**
1421	Karlstraße Süd	W/M	**240**
1430	Wolfental Ost	M	**150**
1431	Wolfental West	G	**130**
1440	Dinglingerstraße Ost	W	**255**
1450	Saulgauer Straße	W/M	**205**

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	2020 Richtwert in €/m²
	Weisses Bild/Fünf Linden/Weingartenberg/Gigelberg		
2110	Weißes Bild - Widdersteinstraße	W/M	**150**
2111	Weißes Bild Süd	W/M	**175**
2112	Weißes Bild West	W	**135**
2114	Weißes Bild Nord	W	**135**
2116	Guttenbrunnweg / Krummer Weg	W	**200**
2120	Widdersteinstraße Ost	W	**200**
2121	Widdersteinstraße West	W	**160**
2122	Hochvogelstraße	W	**250**
2123	Taubenplätzle	W	**230**
2130	Lindele Nord	W	**380**
2131	Lindele Süd	W	**320**
2210	Weingartenberg	W	**300**
2212	Hauderboschen	W	**230**
2214	Hauderboschen - Geschosswohnungsbau	W	**450**
2213	Sana Kreisklinik	S	**195**
2310	Ziegelhausstraße	W/M	**145**
2311	Jarekstraße	M	**165**
2320	Gigelberg	Ö	**185**
2321	Grüner Weg West	W	**280**
2330	Ziegelweg	W	**130**
2340	Fünf Linden West	W	**240**
2341	Fünf Linden Ost	W/M	**170**
2410	Mittelbiberacher Steige	M	**155**
2420	Mittelbiberacher Steige - Gewerbegebiet	G	**120**
2520	Gewerbe Flugplatz	G	**60**
2610	Burren	M	**35**
2611	Burren	M	**35**
	Birkendorf/Talfeld/Bachlangen/Hagenbuch		
3110	Birkendorfer Straße Nordwest	G	**110**
3120	Birkendorf Nord	W/M	**165**
3122	Birkendorf Ost	M	**95**
3130	Röhrenöschle	M	**130**
3131	Röhrenöschle Gewerbe	G	**95**
3140	Ulmer/Birkendorfer Straße	W/M	**115**
3150	Freiburger Straße Nord	G	**105**
3151	Freiburger Straße Süd	M	**140**
3220	Obere Stegwiesen - Aspach	G	**110**
3222	Aspach Süd	S	**100**
3310	Talfeld West	W	**200**
3311	Osterberg	W	**200**
3312	Mozartstraße Ost	W	**200**
3320	Bühläcker	W	**220**
3323	Baind	W	**220**

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	2020 Richtwert in €/m²
3410	Talfeld - Neubaugebiet	W	**235**
3420	Bergerhausen Ortskern	M	**135**
3421	Bergerhausen Neubaugebiet	M	**170**
3430	Hölzle Nord I	W	**270**
3431	Hölzle Süd	W	**190**
3434	Hölzle Nord II	W	**230**
3435	Hölzle Nord III	W	**250**
3440	Sandberg Nord	W/M	**210**
3441	Sandberg Süd	W	**210**
3510	Bachlangenstraße	W/M	**125**
3511	Ginsterhalde	W	**190**
3520	Hagenbuch Ortskern	M	**80**
3521	Hagenbuch Neubaugebiete	W/M	**125**
3610	Memminger Straße Nordwest	G	**80**
3611	Memminger Straße Mitte	G	**80**
3620	Fohrhäldele	M	**80**
3630	Haken/Tiefenwiesen	G	**90**
3700	Jordanbad	S	**140**
3900	Reichenbach	M	**70**
3901	Reichenbach	M	**70**
3902	Reichenbach	M	**70**
	Mittelberg/Köhlesrain/Waldseer Straße Süd		
4110	Mittelberg Nord	W	**185**
4111	Mittelberg Ost	W	**225**
4112	Mittelberg West	W	**260**
4113	Mittelberg Süd	W	**240**
4114	Fritz-Erler-Straße	W	**300**
4210	Memelstraße	W/M	**190**
4220	Waldseer Straße Mitte	W/M	**150**
4221	Mühlweg-Rollinstraße-Schwarzbach	W/M	**170**
4240	Brunnadern	G	**90**
4310	Rißegger Steige	W	**180**
4410	Galgenberg	W	**180**
4420	Schlierenbach	W	**210**
4430	Köhlesrain	M	**200**
4440	Thüringenstraße	M	**145**
4510	Hühnerfeld Ost	W	**200**
4512	Hühnerfeld West	M	**90**
4610	Winterhalde	L	**35**
	Stafflangen		
5050	Landw. Fläche Acker	L	**5,30**
5060	Landw. Fläche Grünland	L	**3,50**
5070	Landw. Fläche Wald	L	**0,80**
5110	Stafflangen Ortskern	M	**90**

Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	2020 Richtwert in €/m²
5120	Stafflangen Talblick	W	**105**
5121	Stafflangen Wiesenbreite	W	**100**
5122	Stafflangen Talösch - Gewerbe	G	**70**
5123	Stafflangen Forsthaus	W	**115**
5129	Stafflangen - Aymühle	M	**50**
5130	Hofen	M	**50**
5131	Eichen	M	**60**
5132	Eggelsbach	MD	**50**
5133	Streitberg	MD	**50**
	Ringschnait		
6050	Landwirtschaftliche Fläche Acker	L	**5,30**
6060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland	L	**3,50**
6070	Landwirtschaftliche Fläche Wald	L	**0,80**
6110	Ringschnait Ortskern	M	**80**
6120	Ringschnait Sachsen	W	**100**
6121	Ringschnait Reutele	W	**115**
6122	Ringschnait Krautgärten	W	**125**
6123	Ringschnait Im Grumpen	M	**125**
6210	Ringschnait Bronnen	M	**50**
6310	Ringschnait Winterreute	M	**75**
	Rißegg		
7050	Landwirtschaftliche Fläche Acker	L	**5,30**
7060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland	L	**3,50**
7070	Landwirtschaftliche Fläche Wald	L	**0,80**
7110	Rißegg Ortskern	W	**165**
7111	Rißegg Schul Areal	S	**90**
7120	Rißegg Tannenstr-Birkenäcker-Weißdornweg	W	**180**
7130	Rißegg Halde	W	**80**
7210	Rindenmoos Ortskern	M	**90**
7220	Rindenmoos Esterbuch	W	**120**
7230	Rindenmoos Breite III	W	**240**
	Mettenberg		
8050	Landwirtschaftliche Fläche Acker	L	**5,30**
8060	Landwirtschaftliche Fläche Grünland	L	**3,50**
8070	Landwirtschaftliche Fläche Wald	L	**0,80**
8110	Mettenberg Ortskern	M	**100**
8120	Mettenberg Vordere Au	W	**140**
8121	Mettenberg Weideler	W	**130**
8122	Mettenberg Treutweg	W	**140**
8123	Mettenberg Im Winkel	W	**160**
8124	Mettenberg Klotzholzäcker	W	**160**
8125	Mettenberg Treutweg - Gewerbe	G	**85**

Art der baulichen Nutzungen:

G Gewerbliche Bauflächen
W Wohnbauflächen
M Gemischte Bauflächen
MK Kerngebiet
MD Dorfgebiet
S Sonderbauflächen
Ö Öffentliche Flächen
A Agrarfläche

Die Richtwerte stellen durchschnittliche Bodenwerte dar, sie sind nach Zonen ermittelt, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Die Erschließungskosten sind entsprechend dem jeweiligen Stand der Erschließung in die Richtwerte eingearbeitet.

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum 31.12.2020 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.