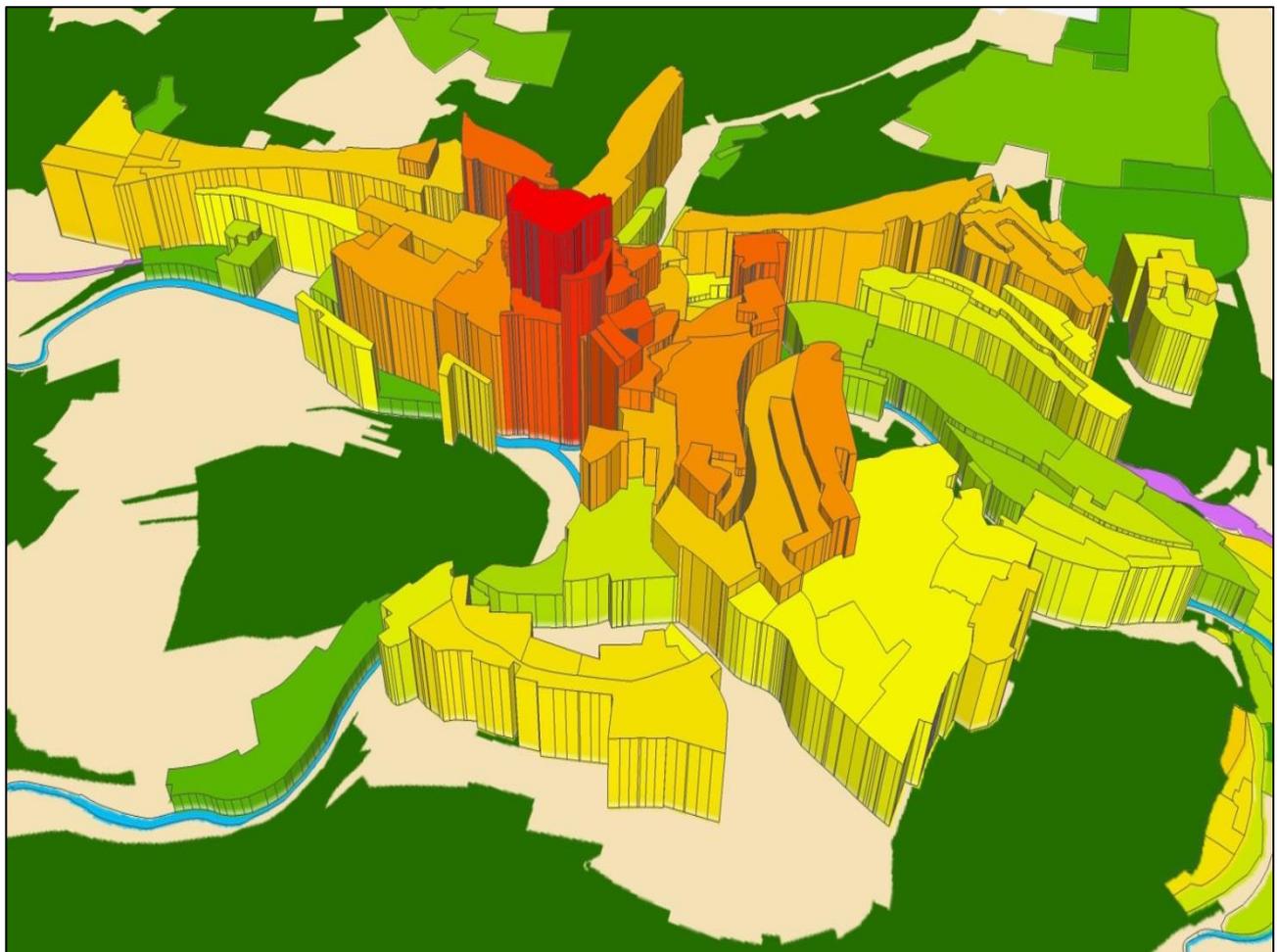


Immobilienmarktbericht 2018 für die Große Kreisstadt Nagold und die Gemeinde Rohrdorf



Herausgeber:

Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf
Geschäftsstelle
Burgstraße 10, 72202 Nagold
Telefon: 07452/681-116
Telefax: 07452/681-5116
E-Mail: Gutachterausschuss@Nagold.de

Der Immobilienmarktbericht wurde auf der Basis nachstehender Datengrundlagen erstellt:

Notarielle Kaufverträge sowie ausgewertete Fragebogenrückläufer: **01.01.2012** bis **31.12.2017**
Auswertungsstand der Kaufpreissammlung: **31.12.2017**
Beschluss durch den Gutachterausschuss am **08.10.2018**

Erscheinungsdatum: Oktober 2018

Deckblattillustration:

Die Illustration zeigt das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land (Wohnbauland, gemischte Bauflächen und gewerbliche Nutzungen) in seiner räumlichen Darstellung. Den Farben sind folgende Wertniveaus (€/m² Grundstücksfläche) zugeordnet:

 >100  >150  > 250  >300  > 500

Darstellung: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf mit freundlicher Unterstützung des Sachgebiets Geoinformation und Vermessung.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder die Verwendung von Teilen daraus ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisierung sowie die Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe einzelner Daten aus diesem Immobilienmarktbericht ist zu Zwecken einer Marktwertermittlung mit Quellenangabe gestattet.

Redaktionelle Bearbeitung: Dieter E. Brösamle (Autor)
Sabrina da Silva Faria

Grafische Darstellung: Tobias Eckel

Preis: € 60,00
Bestellung bei der Geschäftsstelle

Vorsitzender des Gutachterausschusses: Dieter E. Brösamle
Stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses: Herbert Wüster
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Sabrina da Silva Faria

Kontakt: Telefon: 07452-681/116
 Telefax: 07452/681/5116
 E-Mail: Gutachterausschuss@Nagold.de
 Burgstraße 10
 72202 Nagold

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle: Montag, Mittwoch und Freitag: 08.00-12.00 Uhr
Donnerstag: 14.00-18.00 Uhr

Inhaltsverzeichnis:

1. Der Gutachterausschuss	4
1.1 Gutachterausschuss und Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg	4
1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	7
2. Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes	8
3. Wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichts 2018	9
3.1 Der Grundstücksmarkt – Begriffe und Marktentwicklung	9
4. Große Kreisstadt Nagold	13
4.1 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten Große Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf	17
5. Der Immobilienmarkt 2018	25
5.1 Bodenrichtwerte	30
5.2 Bodenpreisentwicklung Große Kreisstadt Nagold	50
5.3 Bodenpreisentwicklung Stadtteile und Gemeinde Rohrdorf	52
5.4 Unbebaute Grundstücke	53
5.4.1 Grundstücksmarkt des individuellen Wohnungsbaus	59
5.4.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	59
5.4.3 Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäuser	60
5.4.4 Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	61
5.4.5 Bauerwartungsland	62
5.4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	63
6. Bebaute Grundstücke	66
6.1 Durchschnittliche Kaufpreise Große Kreisstadt Nagold	74
6.2 Durchschnittliche Kaufpreise Gemeinde Rohrdorf	75
6.3 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Emmingen	76
6.4 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Gündringen	77
6.5 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Hochdorf	78
6.6 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Iselshausen	79
6.7 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Mindersbach	80
6.8 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Pfrondorf	81
6.9 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Schietingen	82
6.10 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Vollmaringen	83
6.11 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	84
6.12 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	84
7. Eigentumswohnungen	89
7.1 Erstverkauf von Eigentumswohnungen	93
7.2 Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	94
7.3 Kaufpreise Erstverkauf von Eigentumswohnungen	95
7.4 Kaufpreise Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	96
7.5 Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	99
7.6 Kapitalisierungszinssätze	100
8. Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	102
9. Exkurs Marktwertdefinition	102

1. Der Gutachterausschuss

1.1 Gutachterausschuss und Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg

Die Institution Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1960 mit dem damaligen Bundesbaugesetz geschaffen. Ziel war und ist, durch ein unabhängiges Kollegialgremium von Immobiliensachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Der Gutachterausschuss ist in Baden-Württemberg bei den Gemeinden oder in Verwaltungsgemeinschaften zu bilden. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges, an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges und sachverständiges Kollegialgremium. Die Gutachterausschüsse bedienen sich nach § 192 Abs. 4 BauGB einer Geschäftsstelle, deren Einrichtung und Aufgaben durch die Rechtsverordnungen der Landesregierungen nach § 199 Abs. 2 BauGB bestimmt werden. Die Gutachterausschussverordnung und das Baugesetzbuch weisen ihnen nachstehende Aufgaben zu:

§ 193 BauGB

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und die Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

§ 8 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (geändert 26.09.2017)

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten
- Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte

Grundlage der Kaufpreissammlung ist § 195 BauGB. Danach ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Der Gutachterausschuss ist seiner Marktkenntnis und Objektivität verpflichtet. Durch die ihm ausschließlich vorbehaltenen Kenntnis aller Kaufverträge und aufgrund objektbezogen individuell ausgewerteter Fragebögen erhalten die von ihm abgeleiteten und veröffentlichten Informationen ein besonderes Gewicht. Die Ableitung wertrelevanter Daten erfolgt auf der Basis des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung des Jahres 2010 sowie ergänzender Bundesrichtlinien veröffentlicht in den Jahren 2011-2015 (Bodenrichtwertrichtlinie 2011, Sachwertrichtlinie 2012, Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015).

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Antragsberechtigt für Gutachten sind auf Grund der oben genannten Rechtsgrundlagen Eigentümer oder ihnen gleichstehende Berechtigte, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden. Pflichtteilsberechtigte sind antragsberechtigt, soweit für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist.

Die Verwaltungsgemeinschaft Nagold und Rohrdorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gemäß § 2 GuAVO Baden-Württemberg jeweils für vier Jahre. Er hat im Berichtsjahr 2018 10 Mitglieder. Dazu gehören der Vorsitzende, der stellvertretende Vorsitzende, 6 weitere Gutachterinnen und Gutachter sowie 2 Vertreter des Finanzamtes Calw. Die Vertreter des Finanzamtes wirken beim Beschluss über die zu veröffentlichen Wertermittlungsdaten gemäß den Regelungen des BauGB und der Gutachterausschussverordnung mit. Dem Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Nagold und Rohrdorf gehören u.a. Immobiliengutachter für nationale und internationale Immobilienbewertung, Dozent und Fachautor Immobilienbewertung, Architekten, Geodäten, Bauingenieure und Handwerksmeister an. Der Gutachterausschuss kann in besonderen Fällen Fachgutachter hinzuziehen. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit.

Beratung und Beschluss über Gutachten erfolgen in nicht öffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung Vorsitzendes oder stellvertretendes vorsitzendes Mitglied und 2 ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie bei der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss in der Mindestbesetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertretenden Vorsitzenden Mitglied und mindestens 2 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern tätig. Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungsdaten werden in der Regel in einer Sitzung aller Mitglieder des Gutachterausschusses in zweijährigem Turnus beschlossen.

Die amtliche Grundstückswertermittlung und das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg gehören zum Ressortbereich des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz welches hierfür eine Zentrale Geschäftsstelle (ZGG) eingerichtet hat. Wesentliche Aufgabe ist es, flächendeckend ein aktuelles und einheitliches Angebot an Wertermittlungsdaten im Land zu schaffen.

Kontaktdaten:

Zentrale Geschäftsstelle Gutachterausschuss Baden-Württemberg
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Abt. 2 – Gutachterausschusswesen
Büchsenstraße 54
70174 Stuttgart
Postfach 10 29 62, 70125 Stuttgart
grundstückswertermittlung-bw@lgl.bwl.de
Telefon: 0711/95980-750
Telefax: 0711/95980-92750

1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses stellt die Verwaltungsgemeinschaft Nagold und Rohrdorf eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds untersteht. Die Geschäftsstelle führt zusammen mit den ehrenamtlichen Gutachtern die Kaufpreissammlung, wertet sie aus, ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und bereitet zu erstellende Gutachten vor. Außerdem ist sie für Verwaltungsarbeiten im Zuge der Auftragsabwicklung zuständig und erteilt Auskünfte.

Aufgrund § 195 Abs. 1 BauGB übersenden die beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Die Geschäftsstelle erfasst die Verträge nach Ordnungskriterien ohne die personenbezogenen Daten (z.B. Namen der Vertragspartner) in einer Datenbank (Kaufpreissammlung) und wertet sie unter Einbindung eines an den jeweiligen Grundstückserwerber versandten, objektbezogenen Fragebogens inhaltlich aus. Aus den Daten der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte für unbebaute Wohnbau- und Gewerbegrundstücke sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren, Bewirtschaftungskosten, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze abgeleitet sofern das erforderliche Datenmaterial in temporärer und interqualitativer Hinsicht dafür ausreichend und nachhaltig ist. Zusätzlich werden weitere problemspezifische statistische Untersuchungen durchgeführt.

Nur mit Hilfe dieser Kaufpreissammlung ist die Gewähr gegeben, dass die Gutachten des Gutachterausschusses stets den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen. Darüber hinaus stellen die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten, anonymisierten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine wesentliche Arbeitsgrundlage für alle Wertermittlungssachverständigen dar. Darüber hinaus erfolgt in quartalsweisen Abstand die Weiterleitung qualifizierter Kaufpreise aufgrund der EU-Verordnung an das Statistische Bundesamt in Wiesbaden welche wiederum in den Häuserpreisindex Deutschland eingehen.

Alle aus den übermittelten Kaufverträgen oder sonstigen Verzeichnissen gewonnenen Daten unterliegen den Bestimmungen der Datenschutzgesetze, der GuAVO Baden-Württemberg sowie des BauGB. Die Kaufpreissammlung und die weiteren Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Beschäftigten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg werden bei berechtigtem Interesse Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

Bis auf einfache Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf.

Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Liquidation nach dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz.

1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden, dessen Vertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Gutachter werden von der Verwaltungsgemeinschaft Nagold-Rohrdorf für einen Zeitraum von vier Jahren letztmals am 01. Oktober 2016 und bis zum 30. September 2020 bestellt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Vorsitzender

Dieter E. Brösamle, Dipl.- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; für Mieten und Pachten (DIA); Diplom- Immobilienwirt (DIA); zertifiziert DIN ISO/IEC 17024 für Marktwert-, Beleihungswert und internationale Immobilienbewertungen (DIAZert (LF), EurasCert); International Appraiser (DIA), Dozent und Fachautor für Immobilienbewertungen und Sachverständigenausbildung

Stellv. Vorsitzender

Herbert Wüster, Dipl. – Ing. (FH), Stadtbauoberamtsrat i.R.

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Tobias Eckel, Sachgebietsleitung Gutachterausschuss, Dekra zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D2 (Wohngebäude und einfache, gemischt genutzte, gewerbliche Objekte)

Heike Lager, Dipl.-Ing. für Baustatik

Werner Müller, Vermessungstechniker

Matthias Schneider, Dipl. – Ing. (FH), Freier Architekt, Dekra zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 (Standard Ein- und Zweifamilienhäuser)

Hans Stetter, Schmiedemeister i.R.

Jürgen Walz, Stuckateurmeister

Vertretung des Finanzamtes Calw

Frank Geißel, Oberamtsrat

Jürgen Burkhardt, Amtsinspektor

Geschäftsstelle

Sabrina da Silva Faria



Foto: Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf

2. Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes

Amtliche Grundstückswertermittlung

Weitgehende Transparenz auf dem Grundstücksmarkt ist ein wichtiges wirtschafts- und gesellschaftspolitisches Anliegen. Die Marktteilnehmer benötigen aussagekräftige Informationen über den bebauten und unbebauten Grund und Boden. Die zuverlässigen Daten der amtlichen Grundstückswertermittlung über das Marktgeschehen richten sich nicht nur an Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute, Investoren, Planungsträger und die Politik, sondern machen den Grundstücksmarkt vor allem auch für die Bürgerinnen und Bürger, insbesondere für Bauwillige, verständlich und einschätzbar.

Die Gutachterausschüsse haben den gesetzlichen Auftrag den Grundstücksmarkt in ihrem Zuständigkeitsbereich transparent zu machen. Dazu räumt ihnen das BauGB weitreichende Befugnisse ein. Zur Führung der Kaufpreissammlung erhalten sie eine Abschrift jedes Kaufvertrages der über Immobilien im Zuständigkeitsbereich abgeschlossen wird. Dadurch ist eine tiefgreifende Analyse des örtlichen Immobilienmarktes möglich.

Im Gegensatz zu jeder anderen Stelle stehen dem Gutachterausschuss das gesamte Datenmaterial des Marktes und somit nicht nur etwaige Angebotspreise oder eine kleine Stichprobe zur Verfügung. Große Teile der Öffentlichkeit verfolgen insbesondere aktuell das Geschehen auf dem Immobilienmarkt mit großem Interesse.

Die Marktverhältnisse und ihre zeitliche Entwicklung stellen einen wesentlichen Ausschnitt des Erscheinungsbildes der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf dar. Die zukünftig alle 2 Jahre erscheinenden Immobilienmarktberichte sollen konzeptionell einer Marktorientierung dienen. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen sie den Immobilienmarkt für Sachkundige aber auch für Nichtfachleute transparent machen. Die Rahmendaten sind für die Wohnungswirtschaft, Sachverständige, Banken, Versicherungen, Gewerbe und Industrie sowie die öffentliche Hand von großer Bedeutung. Nicht zuletzt soll der Immobilienmarktbericht auch politischen und örtlichen Mandatsträgern als Entscheidungshilfe dienen.

Wertermittlungssachverständige können nur mit den vom Gutachterausschuss ermittelten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten fundierte Gutachten nach den vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen, normierten Verfahren erstellen.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht stellt den Immobilienmarkt der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf in generalisierter Form dar. Die Umsätze, Preisentwicklung und sonstigen Daten wurden nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreise ermittelt. Ausreißerdaten oder durch persönliche Verhältnisse beeinflusste Daten haben innerhalb dieses Immobilienmarktberichtes keine Berücksichtigung gefunden.

Generalisierte Marktbeschreibungen und etwaige online-portal Datenmengen sind, ausgenommen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Allgemeinen für eine fundierte Marktwertermittlung im Einzelfall nicht geeignet. Identisches gilt für die Nutzung von Immobilienwertrechnern die auf diversen Onlineportalen zur Nutzung angeboten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sie insbesondere die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie nicht ersetzen können.

3. Wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichts 2018

3.1 Der Grundstücksmarkt – Begriffe und Marktentwicklung

Sie halten den ersten Immobilienmarktbericht der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf in Händen. Er gilt für das Berichtsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf im Landkreis Calw in Baden-Württemberg.

Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt. Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Nagold und das Gemeindegebiet Rohrdorf.

Der Immobilienmarktbericht 2018 enthält Angaben über Umsätze, Kaufpreisentwicklungen, Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Daten zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) basierend auf den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Jahre 2012 bis einschließlich 2017.

Diese Zeitreihe ist zugrunde gelegt worden da im Jahr 2011 die Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes herausgegeben worden ist, der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zeitnah auf Basis dieser Bundesrichtlinie abgeleitet hat und in den Folgejahren weitere anzuwendende Richtlinien für die nunmehr nach „normierten“ Wertermittlungsverfahren durchzuführende Grundstückswertermittlung erlassen worden sind.

Der Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf hat insofern als einer der ersten in Baden-Württemberg bereits am 04.06.2012 damit begonnen die Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie des Jahres 2011 zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten umzusetzen.

Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Dezember 2017 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2012 und dem 31.12.2017 notariell beurkundet worden sind.

Der Autor hat aus Gründen der Nachvollziehbarkeit, auch für einen laienhaften Verwender enthaltene Fachbegriffe nachstehend erläutert und im Einzelnen weitgehend bewusst auf die Einbindung von Mitteln rein mathematischer Statistik unter Einbindung deskriptiver Verfahren und induktiver Testmethoden verzichtet.

Immobilien

Mit „Immobilien“ werden im Allgemeinen Güter bezeichnet die durch ihre Bindung an den Grund und Boden in ihrer Lage nicht veränderbar sind. Dabei handelt es sich im weitesten Sinne um Wirtschaftsgüter, die in der Regel langfristige Investitionen mit sich bringen. Sie können für die Produktion, den Handel, für die Erbringung von Dienstleistungen oder zum Wohnen genutzt werden.

Geldumsätze

Geldumsatz (auch Kaufinvestitionen) ist die Summe der für die Transaktionen von den Erwerbern an die Veräußerer gezahlten Kaufpreise. In diesen Beträgen können auch Geldersatzleistungen enthalten sein (z. B. Rentenzahlungen oder Grundstückswerte bei Tauschgeschäften).

Der Geldumsatz auf den sachlichen und räumlichen Immobilienteilmärkten betrug im Auswertungszeitraum der Jahre 2012-2017 insgesamt rd. 425 Millionen Euro.

Der Geldumsatz der Jahre 2016 und 2017 ist gegenüber den Jahren 2014 und 2015 um insgesamt rd. 33,50 Millionen Euro angestiegen. Im Berichtsjahr 2017 lag der bisherige Allzeitgeldumsatzrekordwert bei rd. 90 Millionen Euro und damit nochmals um rd. 11% höher als im ohnehin umsatzstarken Berichtsjahr 2016.

Ursächlich dafür waren ein ansteigendes Transaktionsvolumen, eine hohe Nachfrage nach Wohnraum welche bei relativ geringem Angebot zu einem Verkäufermarkt und in dessen unmittelbarer Folge zu zwischenzeitlich stark steigenden Kaufpreisen geführt hat. Zinseffekte ausgelöst durch die Geldpolitik der EZB sowie Mikrolageökonomische und demographische Einflüsse waren ebenfalls ursächlich.

Der Anstieg des Geldumsatzes ist insbesondere auf die sachlichen Grundstücksteilmärkte Wohnungseigentum (+26,1 Mio. €) und unbebaute Grundstücke (+7,4 Mio. €) zurückzuführen.

Bei einem Geldumsatz von insgesamt rd. 90 Mio. Euro im Jahr 2017 sind 83% der Investitionen in den Kauf von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen geflossen. Dabei ist der Geldumsatz auf dem sachlichen Teilmarkt der Eigentumswohnungen mit rd.48 Mio. € wesentlich höher als derjenige der bebauten Grundstücke mit rd. 27 Mio. €. In den Kauf von unbebauten Grundstücken sind rd. 11 Mio. € geflossen sowie in den Erwerb von Teileigentum rd. 3 Mio. € investiert worden.

Transaktionen (Stückzahl)

Der Übergang des Eigentums an einem bebauten oder unbebauten Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches wird als Transaktion bezeichnet. Gutachterausschüsse haben nach § 195 BauGB in ihren Kaufpreissammlungen jeden entsprechenden Vertrag unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange zu registrieren. Dabei handelt es sich um folgende Transaktionsvorgänge:

- Eigentumsübergang gegen Entgelt
- Eigentumsübergang im Wege des Tausches
- Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten
- Eigentumsübergang durch eine Enteignung
- Eigentumsübergang im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren
- Eigentumsübergang durch Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren

Für die Registrierung ist es unerheblich, ob es sich um einen Eigentumsübergang im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs handelt oder ob es sich um markungewöhnliche Umstände (z. B. der Verkauf unter Verwandten) handelt. Nicht registriert werden z. B. Verkäufe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen, deren Geschäftszweck die Gewinnerzielung durch das Halten von Immobilien ist. Insoweit sind in dem vorliegenden Bericht die Transaktionen behandelt, die vom Gutachterausschuss zu registrieren sind.

Innerhalb des vorliegenden Immobilienmarktberichtes 2018 haben insgesamt 2.699 notariell beurkundete Kaufverträge Eingang gefunden. Davon waren 457 Kaufverträge aufgrund markungewöhnlicher Umstände oder fehlender Objektdaten nicht zur Auswertung geeignet.

Mit insgesamt 1.038 Kaufverträgen lagen die Fallzahlen der Jahre 2016 und 2017 wesentlich über den Fallzahlen der Jahre 2014 und 2015 mit insgesamt 887 Kaufverträgen. Die Jahre 2012 bis 2013 wiesen ein Transaktionsvolumen von 774 Kauffällen aus.

Gegenüber den Jahren 2014 bis 2015 war für die Jahre 2016 und 2017 somit ein erheblicher Anstieg an Kauffällen zu verzeichnen. Es ergab sich unter Berücksichtigung der innerhalb der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg vorgesehenen zweijährigen Datenerhebungen eine Steigerung der Vertragszahlen um insgesamt rd. 17% was dem höchsten bisher registrierten Transaktionsvolumen entspricht.

Gegenüber den Jahren 2014 und 2015 weisen Steigerungen von Fallzahlen der Jahre 2016 und 2017 insbesondere die Teilmärkte Wohnungseigentum (+58), unbebaute Grundstücke (+55) und werdendes Bauland (+29) aus. Steigerungen von Transaktionszahlen ergaben sich zudem bei bebauten Grundstücken (+21) sowie bei Land- und forstwirtschaftlichen Flächen (+5). Details finden sich in den nachfolgenden Darstellungen der jeweiligen sachlichen und räumlichen Grundstücksteilmärkte.

Grundstücksflächenumsatz

Mit Grundstücksflächenumsatz (oftmals auch als Flächenumsatz bezeichnet) wird die bei der Transaktion veräußerte Grundstücksfläche bezeichnet. Es handelt sich in der Regel um die Flächenangaben die in den Registern des Liegenschaftskatasters verzeichnet sind. Bei Transaktionen über Wohn- oder Teileigentum wird i. d. R. keine Grundstücksfläche registriert. Der Flächenumsatz betrug im Auswertungszeitraum der Jahre 2012-2017 insgesamt rd. 346 ha. Der Gesamtflächenumsatz der Jahre 2016 und 2017 ist gegenüber den Jahren 2014 und 2015 um insgesamt rd. 28 ha angestiegen. Im Berichtsjahr 2016 lag der bisherige Grundstücksflächenumsatzrekord bei rd. 80 ha und damit um rd. 26 ha höher als im aktuellen Berichtsjahr 2017.

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Auf Basis der Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss 269 Bodenrichtwerte von insgesamt 481 Bodenrichtwerten im Bereich der Großen Kreisstadt Nagold mit Teilorten und der Gemeinde Rohrdorf zum Stichtag 31.12.2016 um durchschnittlich 5% erhöht.

Für Lagen zugehörig der Kernstadt Nagold ergaben sich tatsächliche Kaufpreissteigerungen um bis zu 40% bezogen auf den zweijährigen Feststellungszeitraum. Vereinzelt sind Grundstückskaufpreise in Höhe von rd. € 650,00- bis rd. € 2.000,00 /m² Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau bzw. den Bau von gemischt genutzten Objekten innerhalb der Kernstadt von Nagold bezahlt worden.

Die Bodenrichtwerte für Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind insgesamt und innerhalb eines zweijährigen Betrachtungszeitraumes betrachtet weitgehend unverändert geblieben bzw. sind nur marginalen Veränderungen unterlegen.

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Innerhalb dieses Immobilienmarktberichtes finden sich Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Umrechnungskoeffizienten für die Bodenwertermittlung, Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze Spannenwerte für Liegenschaftszinssätze bezogen auf die Grundstücksteilmärkte Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Angaben zu Bodenpreisentwicklungen.

Preisindexreihen für Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser; Vergleichs- und Gebädefaktoren sowie Liegenschaftszinssätze für sämtliche Immobilienarten konnten mangels einer ausreichenden Anzahl von interqualitativ und intertemporär belastbaren Datenquellen derzeit nicht abgeleitet bzw. ausgewiesen werden.

4. Große Kreisstadt Nagold

Leben, wohnen und wohlfühlen in Nagold

Stimmiges Zusammenspiel von städtischem Charme und abwechslungsreicher Natur

Im Jahr 786 wird Nagold als „villa nagaltuna“ erstmals urkundlich erwähnt. Die erste statistische Aufzeichnung der Einwohnerzahl stammt aus dem Jahr 1871. Damals verzeichnete die Stadt 7.368 Einwohner.

Heute, knapp zwei Jahrhunderte später, präsentiert sich Nagold als sympathischer Lebensmittelpunkt für 22.817 Bürgerinnen und Bürger.

Besuchern und Gästen empfiehlt sich unsere Stadt als lohnenswertes Ausflugsziel. In herrlicher Lage an den Flüssen Nagold und Waldach gelegen ist Nagold in die einzigartige Kulturlandschaft von Schwarzwald und Gäu eingebunden.

Bei Firmen, Arbeitskräften und Kunden punktet die Große Kreisstadt als aktiver und attraktiver Wirtschaftsstandort.

Unter dem Motto „grüne Urbanität“ zeichnet sich also ein variantenreiches Bild: Modernes, quirliges Stadtleben gepaart mit einem farbenfrohen, abwechslungsreichen Naturerlebnis.



Foto: Stadt Nagold

Idealer Lebensmittelpunkt

Wer Nagold, die zweitgrößte Stadt im Landkreis Calw, als Lebensmittelpunkt wählt, steht vor der Entscheidung: Städtisches Leben oder ländliches Flair? Gleich, wofür sich Mieter, Häuslebauer oder künftige Wohnungsbesitzer entscheiden, Stadt und Land bieten gleichermaßen eine Umgebung, in der man sich rundum wohlfühlen kann.

Als familienfreundliche Kommune bietet die Große Kreisstadt bestens ausgebaute und wohnortnahe Betreuungs- und Bildungsangebote, ein breit gefächertes Vereinsleben, und hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.



Foto: Birgit Betzelt

Ideales Ausflugsziel

Mit seinem hohen Freizeitwert punktet Nagold nicht nur bei den Einwohnern, sondern auch bei Besuchern aus nah und fern. Ein prall gefüllter Veranstaltungskalender von Januar bis Dezember mit Kleinkunst, Theater, Konzerten, Einkaufsevents, Messen und Märkten lockt Jahr für Jahr begeisterte Besucher an.

Jede Menge Erholung und Spaß im Grünen versprechen abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege.

Spaß für die ganze Familie bietet der Stadtpark Kleb mit großem Abenteuerspielplatz, Minigolfanlage und dem Badepark.

Von dort aus ist es auch nicht mehr weit auf den Schlossberg mit seiner üppigen Vegetation zur mittelalterlichen Burgruine Hohennagold. Der Blick auf die Stadt und die Umgebung ist atemberaubend.

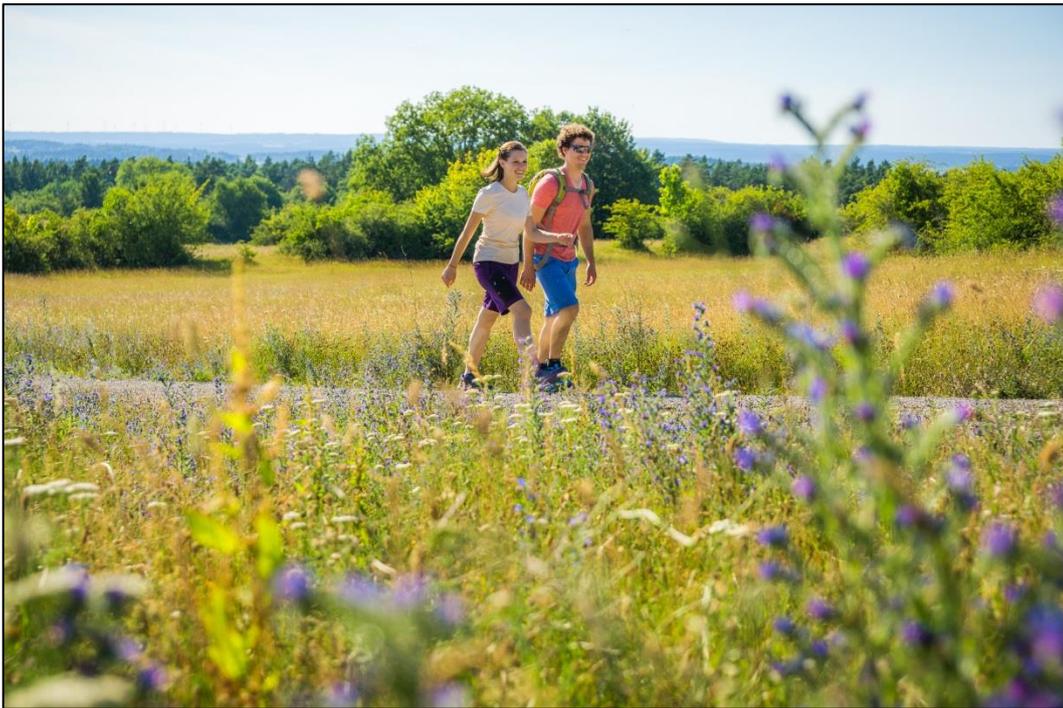


Foto: Alex Kijak

Lohnenswertes Einkaufsziel

Besonders beliebt ist Nagold auch als ideales Einkaufsziel. Sozusagen als Freiluft-Einkaufszentrum mit kurzen Wegen finden Kunden hier einen bestens sortierten Einzelhandel mit kompetenter Beratung, kundenfreundlichem Service und schickem Ambiente. Outlet-Center bekannter Marken runden das Angebot ab. Die Gastronomie bildet mit ihren kulinarischen Köstlichkeiten das i-Tüpfelchen für einen gelungenen Aufenthalt in Nagold.



Foto: Stadt Nagold

Nagold – die Stadt mit Zukunft

Bestens gerüstet ist die Stadt für künftige Herausforderungen. Die Angebotspalette im sogenannten „Erlebniskaufhaus Innenstadt“ wird kontinuierlich wachsen und damit die Attraktivität unserer Innenstadt weiter steigern.

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebiets „Nordöstliche Innenstadt“ wurde ebenfalls ein bedeutender Meilenstein zur Stadtentwicklung gelegt. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt und in den Stadtteilen ist ungebrochen, adäquate Baugebiete werden derzeit in hoher Schlagzahl erschlossen.

Ein weiteres bedeutsames Zukunftsthema ist die Schienenanbindung an die Region Stuttgart: Mit Hochdruck arbeiten die Verantwortlichen am Konzept Metropolexpress Plus.

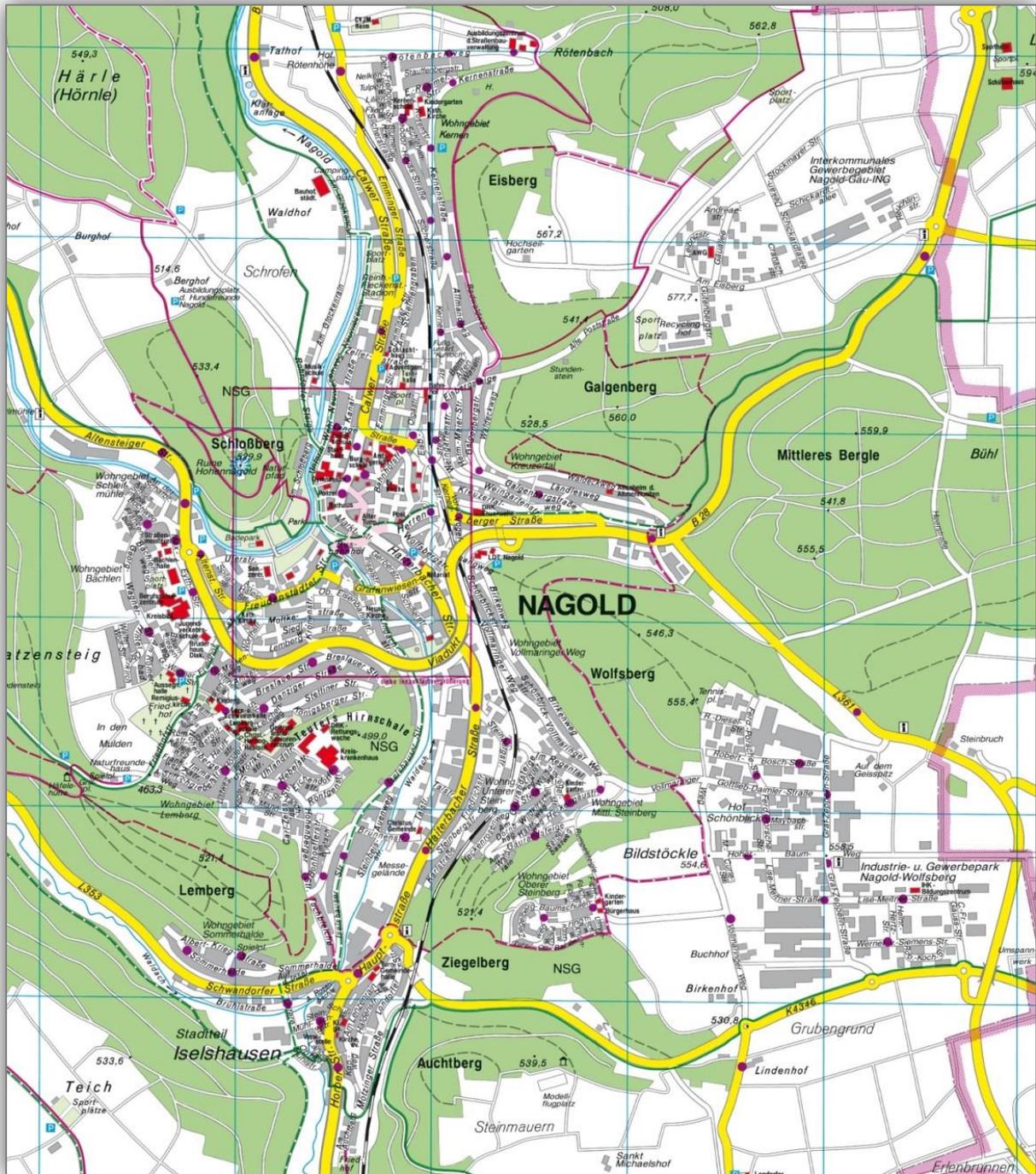
Zukunft lässt sich schwer vorhersagen. Gerade deshalb ist es besser, sie aktiv und mutig zu gestalten, lautet das Nagolder Credo.

4.1 Einwohner-, Struktur- und Wirtschaftsdaten Große Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf

Nagold und seine 8 Stadtteile

Insgesamt verzeichnet die Große Kreisstadt Nagold 22.817 Einwohner (Stand 30.06.2018).
In der Nagolder Kernstadt leben 13.414 Einwohner.

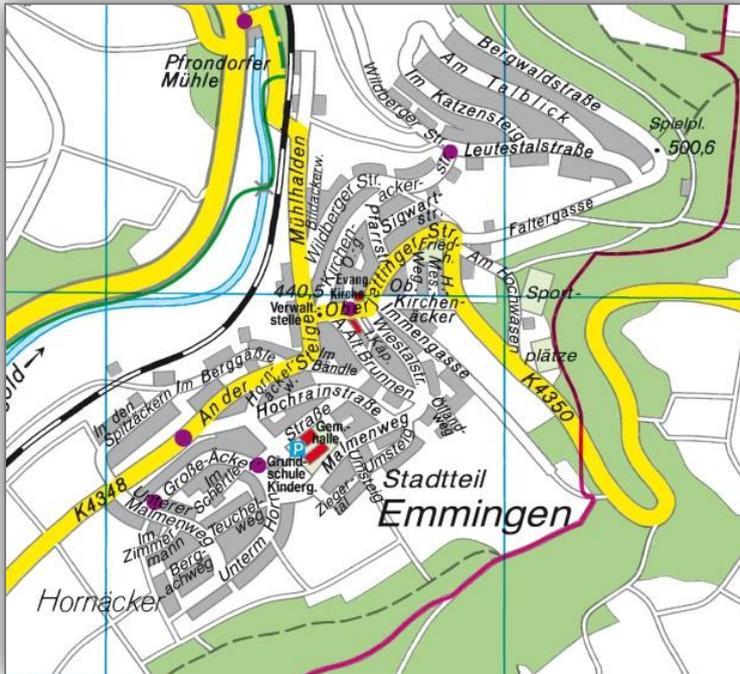
Im Stadtteil Iselshausen, der sich südlich an die Kernstadt anschließt, leben 1.467 Einwohner.



Urheberrechtshinweis für die Kartografien auf den Seiten 17-21
© Städte-Verlag E.v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH – 70736 Fellbach, www.staedte-verlag.de

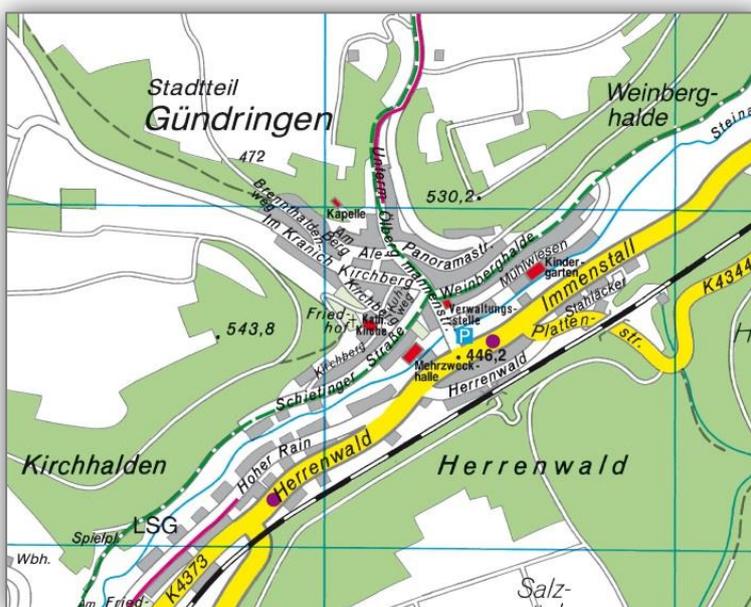
Stadtteil Emmingen

Emmingen liegt am rechtsseitigen Hang des Nagoldtales. Der Ort, in dem 1.592 Einwohner leben, gehört zu den drei nördlich von Nagold gelegenen Stadtteilen.



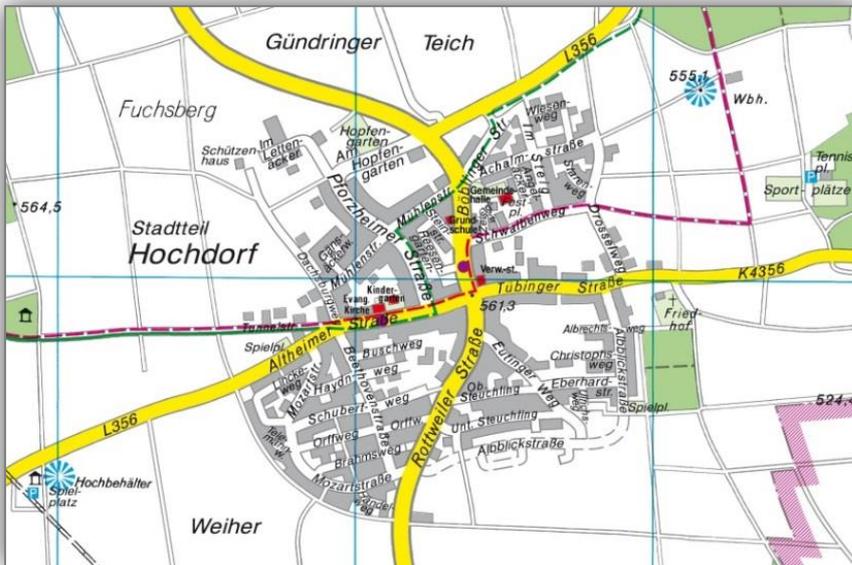
Stadtteil Gündringen

Gündringen liegt südlich von Nagold im Steinachtal. Im Stadtteil leben 891 Einwohner.



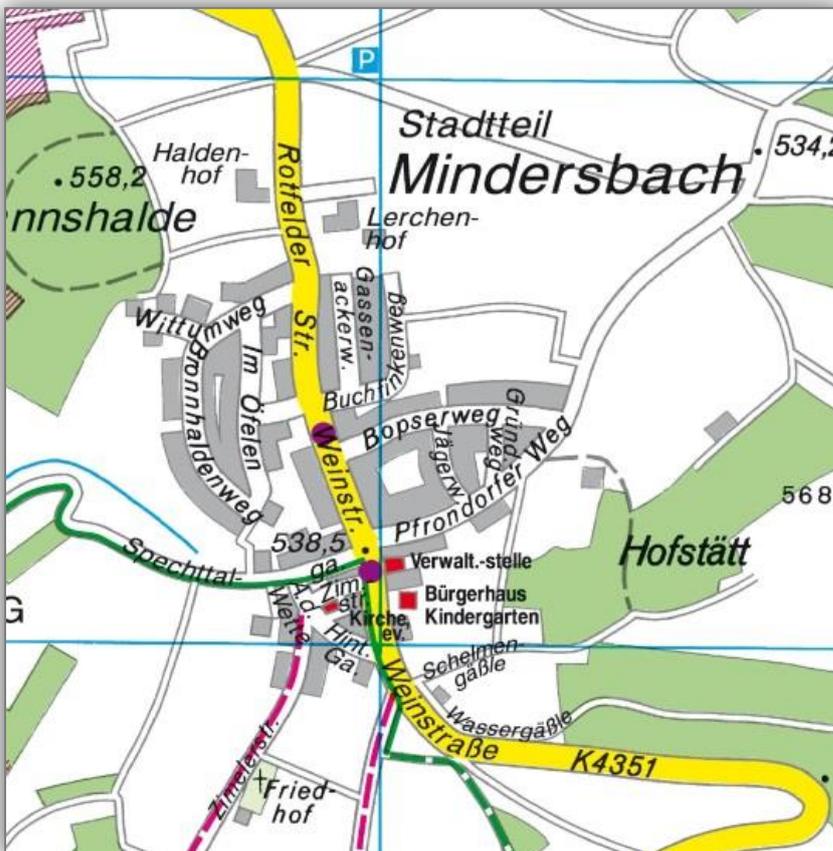
Stadtteil Hochdorf

Hochdorf ist mit 2.087 Einwohnern der größte Nagolder Stadtteil. Er liegt auf einer Hochfläche.



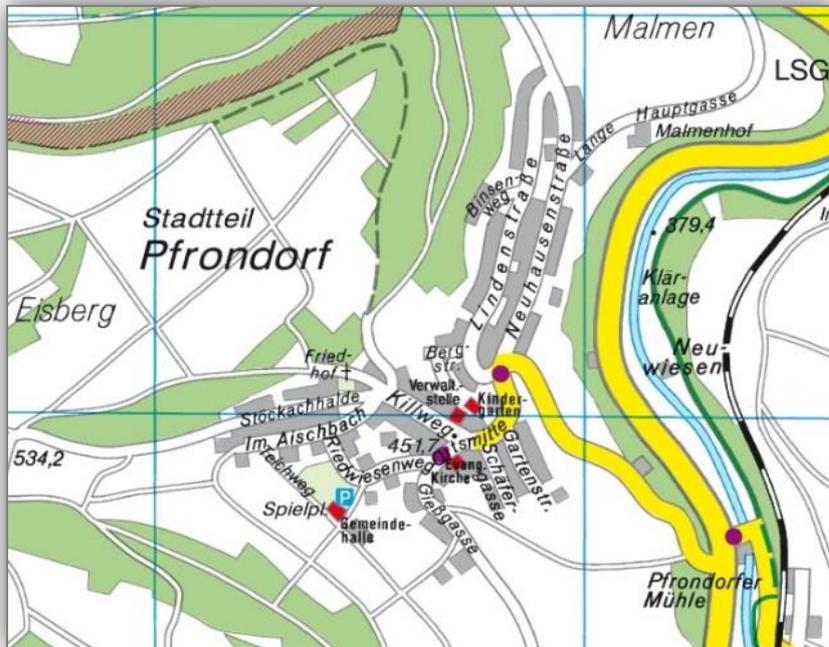
Stadtteil Mindersbach

Mindersbach gehört zu den nördlichen Stadtteilen. Im Ort leben 525 Einwohner.



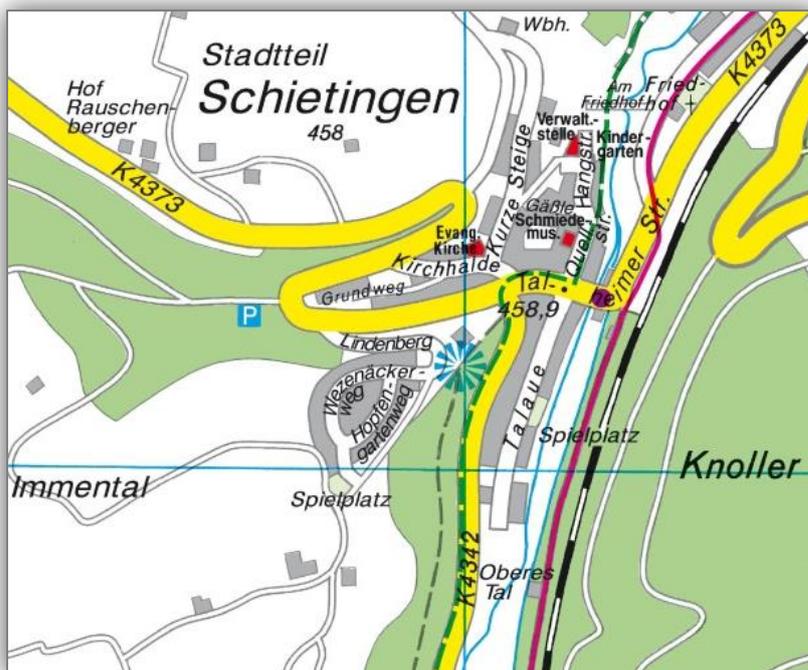
Stadtteil Pfrondorf

Pfrondorf gehört ebenfalls zu den nördlich von Nagold gelegenen Stadtteilen. Im Ort leben 729 Einwohner.



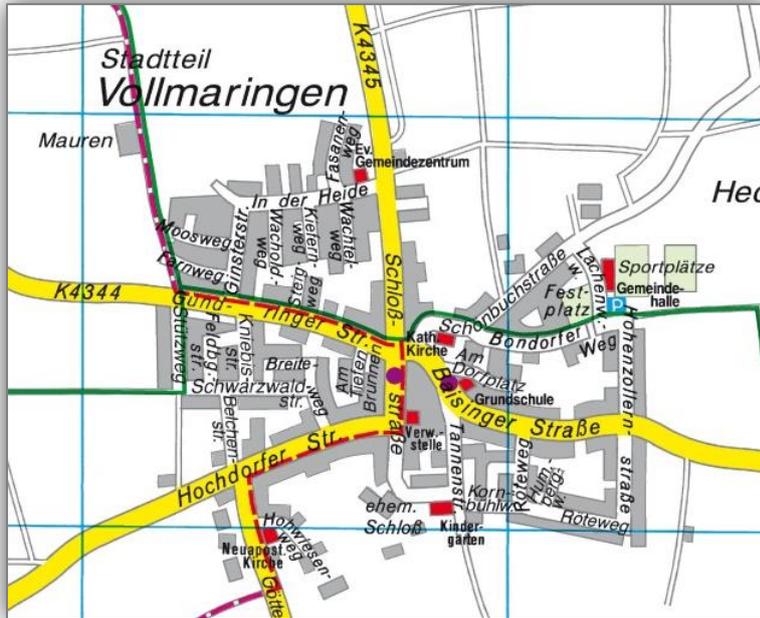
Stadtteil Schietingen

In Schietingen leben 415 Einwohner. Der kleinste Stadtteil liegt südlich von Nagold.



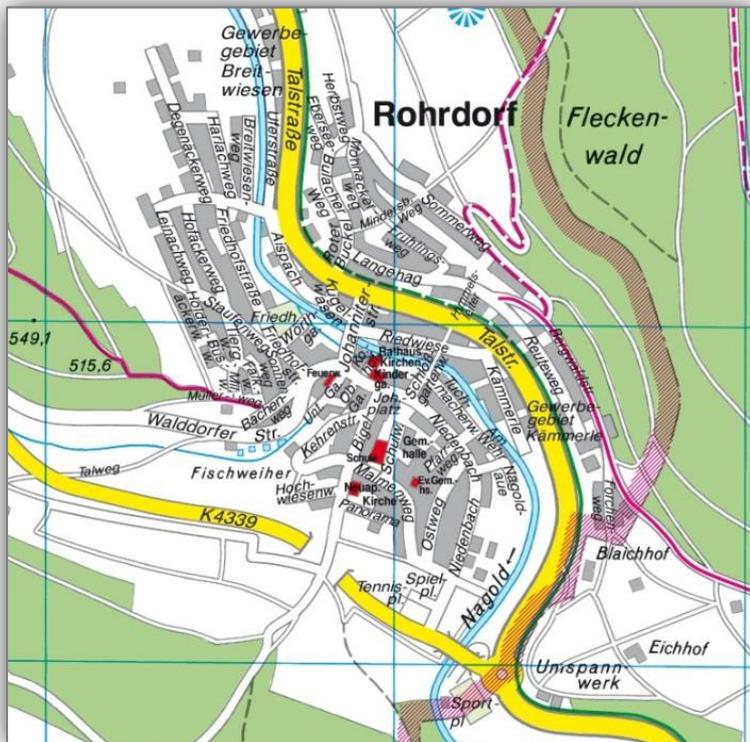
Stadtteil Vollmaringen

Der Ort ist mit 1.697 Einwohnern der zweitgrößte Nagolder Stadtteil.

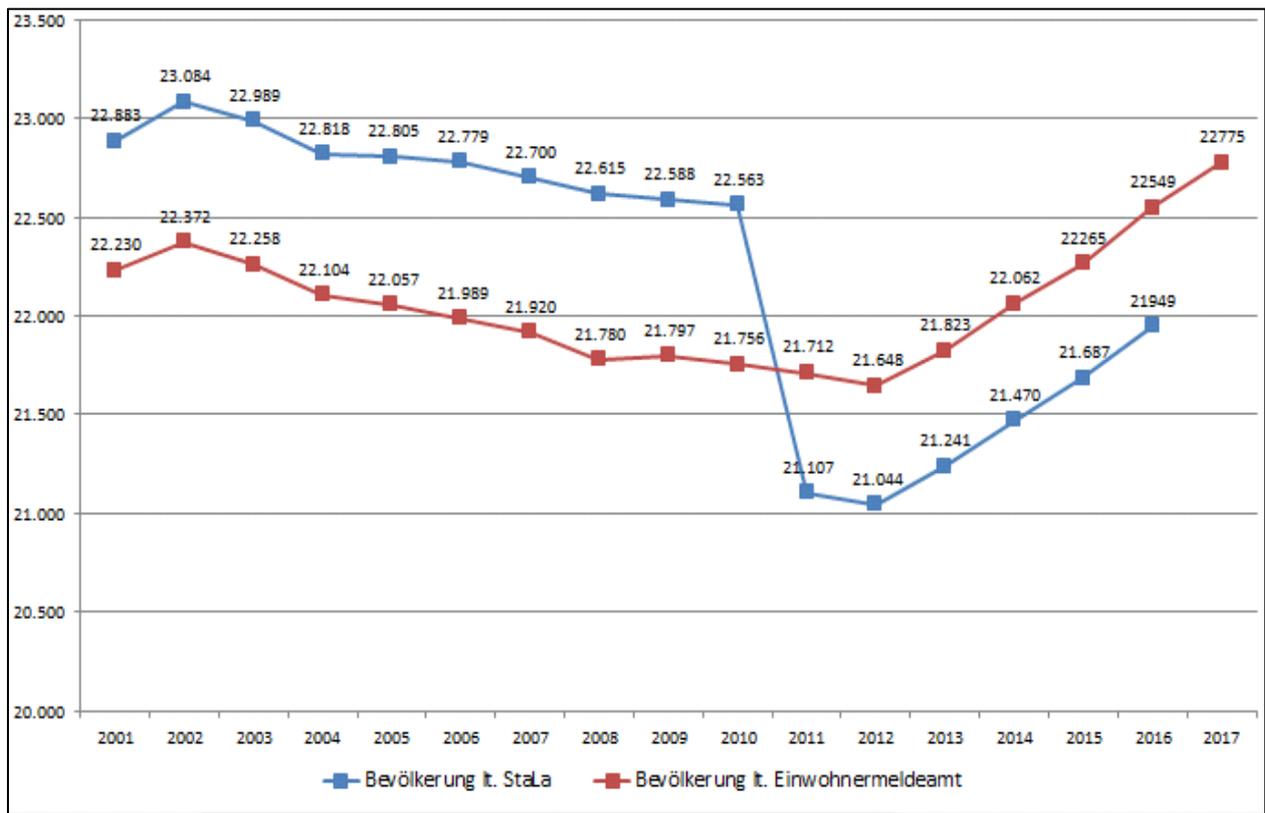


Gemeinde Rohrdorf

Rohrdorf liegt am Rande des Nordschwarzwalds im Nagoldtal. In Rohrdorf leben 2.005 Einwohner. Die Gemeinde gehört zur Verwaltungsgemeinschaft.



Aktuelle Einwohnerentwicklung in Nagold



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Einwohnermeldeamt, Stichtag 31.12.2017

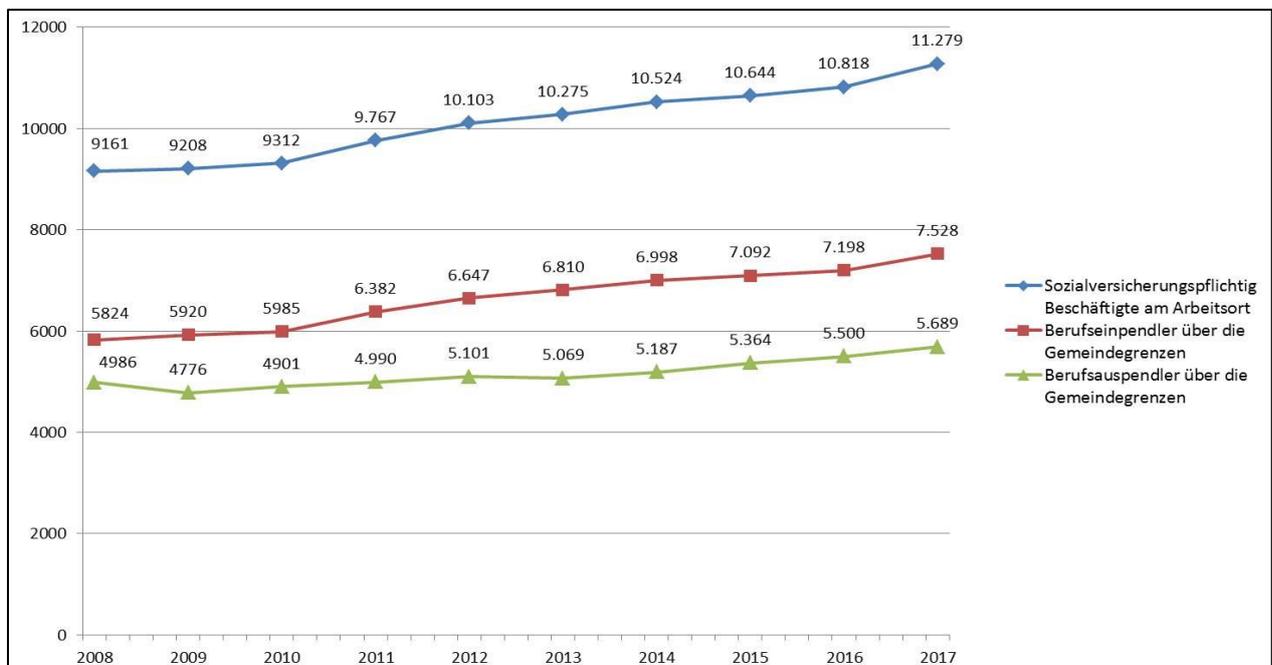
Wirtschaftsstandort Nagold

Der Wirtschaftsstandort Nagold bietet Unternehmen mehr als Grund und Boden. Gefragt ist eine gute Infrastruktur in strategisch günstiger Lage. Ausgezeichnet als besonders mittelstandsfreundliche Kommune sieht Nagold die Unternehmen als Schlüsselkunden und hilft ihnen, mit zertifiziertem Service Zeit und Geld zu sparen.

In Nagold haben sich viele namhafte Unternehmen, wie Häfele GmbH & Co KG, Digel AG und Wagon Automotive Nagold GmbH angesiedelt, die große Bekanntheit genießen und sich ihren Platz auf den internationalen Märkten längst gesichert haben.

Traditionell ist Nagold ein Wirtschaftsstandort mit einem ausgeprägten Branchenmix. Schwerpunkt der Wirtschaftsstruktur liegt auf dem verarbeitenden Gewerbe. Insbesondere die Metall- und Elektroindustrie, die Automobilzulieferung, die Holz- und Möbelindustrie sowie das Textilwesen stellen einen Großteil der über 11.000 Arbeitsplätze. Ebenso hat aber auch eine Vielzahl kleinerer Familienbetriebe und gut aufgestellter Handwerksbetriebe ihren Standort in Nagold. Über 7.500 Berufseinpender kommen täglich zur Arbeit nach Nagold.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stichtag 30. Juni)

Einzelhandel

In Nagold haben sich rund 185 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Rund 120 davon haben ihren Standort in der Innenstadt. Insgesamt bieten sie eine Verkaufsfläche von 57.600 Quadratmetern an, davon 23.600 Quadratmeter in der Innenstadt. Der Einzelhandelsumsatz betrug im Jahr 2015 rund 229 Millionen Euro. Zum Markteinzugsgebiet zählen rund 104.000 Einwohner. Die Kaufkraftbindung des gesamten Einzelhandels liegt bei 84 Prozent.

Der Einzelhandelsstandort zeichnet sich durch einen guten Branchenmix aus. In der Stadt gibt es kaum Leerstände.

Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Die Zentralitätskennziffern im Jahresvergleich: 2013: 173; 2014: 183; 2015: 180; 2016: 177; 2018: 169.

Gewerbegebiete

Der Industriepark Wolfsberg umfasst 80 Hektar. Mehr als 120 Unternehmen bieten über 3.000 Arbeitsplätze. Die Erfolgsgeschichte Wolfsberg begann in den 1970er Jahren mit der Firma Häfele, die sich als erstes Unternehmen auf dem Hochplateau an der Grenze zu den Regionen Stuttgart und Neckar-Alb ansiedelte. Mit weltweit agierenden Konzernen und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bietet der Wolfsberg heute eine differenzierte Unternehmensstruktur. Im Industriepark Wolfsberg stehen aktuell keine Flächen zum Verkauf.



Foto: Luftbild-Service.com

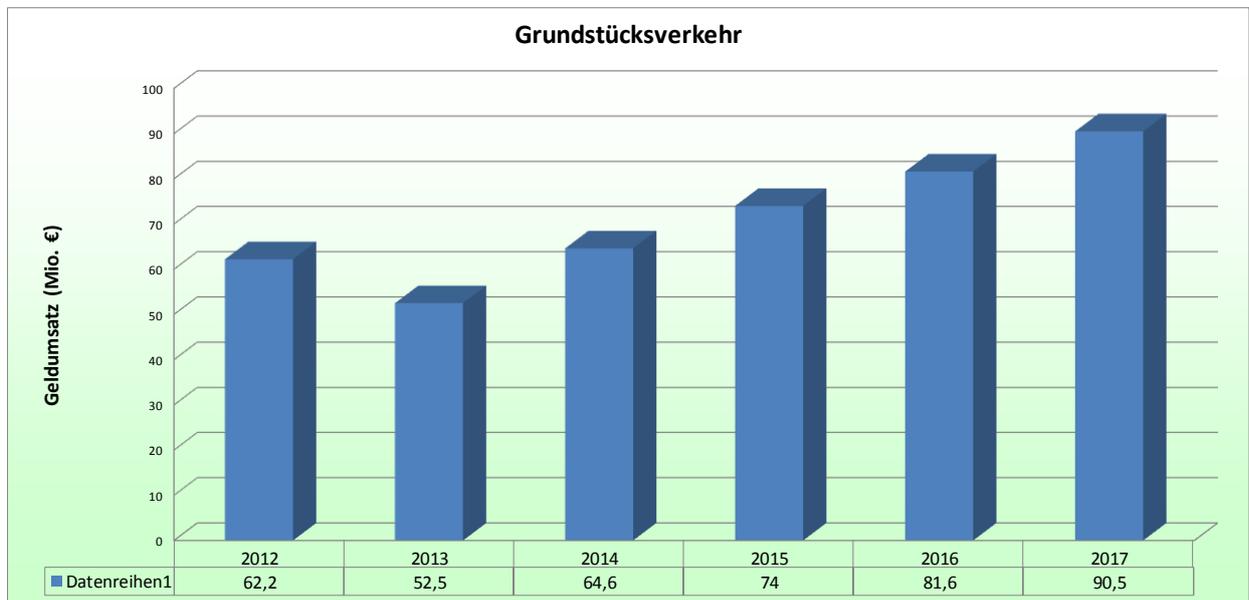
Der Industriepark Nagold Gäu (INGpark) befindet sich auf dem ehemaligen Kasernenareal Eisberg. Das Gebiet umfasst 89 Hektar, davon sind 65 Hektar bereits erschlossen. Rund 7 Hektar stehen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. Weitere 24 Hektar werden schrittweise erschlossen. 45 Unternehmen haben sich dort angesiedelt, sie bieten rund 900 Arbeitsplätze.



Foto: Luftbild-Service.com

5. Der Immobilienmarkt 2018

Geldumsätze über alle Immobilienarten (Berichtsjahre 2012 – 2017 in Mio. €)



In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde auf den räumlichen und sachlichen Immobilienmärkten ein Geldumsatz in Höhe von insgesamt rd. 425 Mio. € erzielt.

Allein im Berichtsjahr 2017 betrug der Geldumsatz 90,5 Mio. €. Dies ist der höchste Geldumsatz der seit dem Berichtsjahr 2012 bei einem gleichzeitig rückgängigen Flächenumsatz vom Gutachterausschuss registriert worden ist.

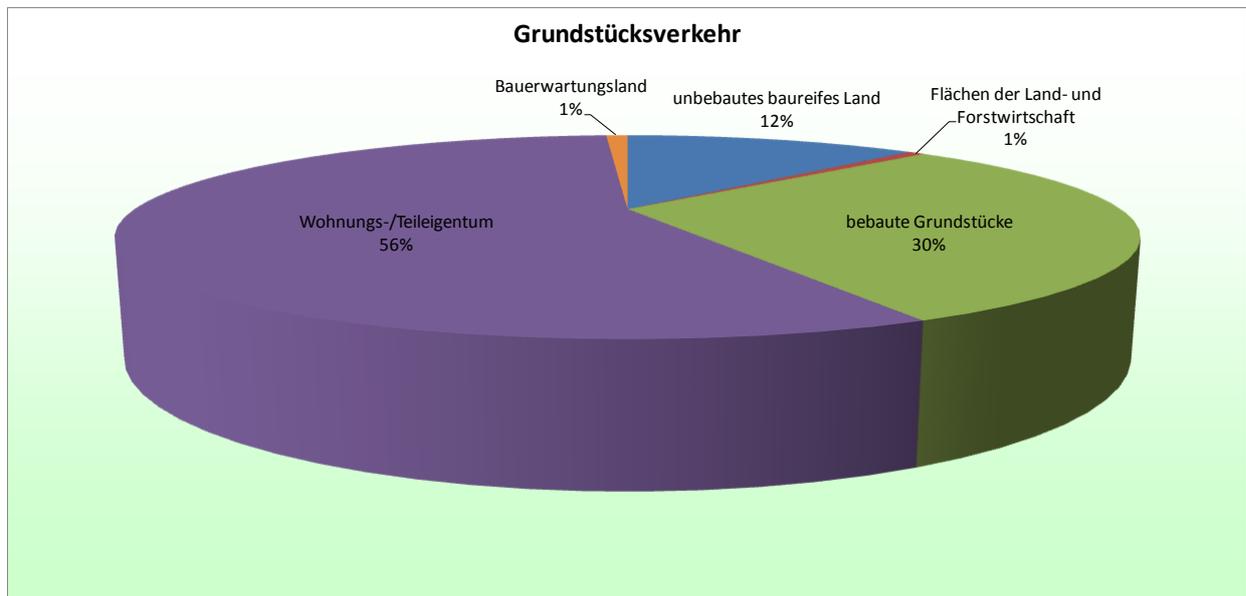
Gegenüber dem Jahr 2016 ist ein Anstieg der Geldumsätze in Höhe von 8,9 Mio. € zu verzeichnen (+10,9%).

Im langjährigen Vergleich der Jahre 2012-2017 ergibt sich eine Erhöhung des Geldumsatzes um rd. 28. Mio. € (+45%). Dies entspricht einer mittleren jährlichen Veränderungsrate in Höhe von + 7,5%.

Gleichzeitig war ein starker Anstieg der Kaufpreise auf den sachlichen Teilmärkten des Wohnungseigentums ausgelöst durch eine hohe Nachfrage nach stadtnahem, urbanem Wohnen sowie aufgrund aktuell günstiger Finanzierungskonditionen zu verzeichnen. Reduziert hat sich dagegen im Jahresverlauf des Berichtsjahres 2017 der Geldumsatz anderer sachlicher Teilmärkte.

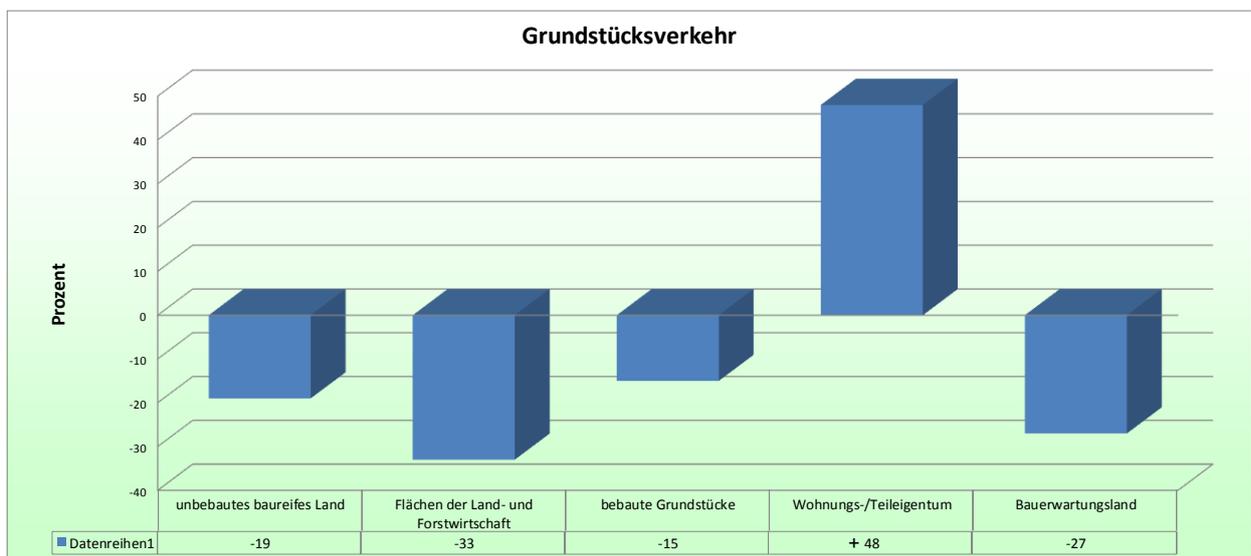
Der registrierte Geldumsatz des Jahres 2017 entspricht einem Immobilienumsatz in Höhe von 3.974,00 € je Einwohner. Er liegt über demjenigen von Baden-Württemberg mit 3.180 € je Einwohner.

Geldumsätze bezogen auf die sachlichen Immobilienteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



Mit 56% des Gesamtgeldumsatzes bezogen auf das aktuelle Berichtsjahr 2017 weist der sachliche Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den höchsten Geldumsatz auf. Zweitgrößter Geldumsatzbereich ist die Kategorie bebaute Grundstücke (30%) gefolgt von unbebautem baureifem Land (12%) sowie den Flächen der Land- und Forstwirtschaft und des Bauerwartungslandes mit jeweils geringfügigen Anteilen in Höhe von 1%.

Geldumsatzveränderungen 2017 über alle Immobilienarten (Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)



Gegenüber den Geldumsätzen des Jahres 2016 ergaben sich für das Jahr 2017 insbesondere Umsatzsteigerungen in Höhe von 48% bezogen auf den sachlichen Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum. Rückläufige Geldumsätze ergaben sich für die sachlichen Teilmärkte der Land- und Forstwirtschaft (-33%), Bauerwartungsland (-27%), unbebautes baureifes Land (-19%) sowie der bebauten Grundstücke (-15%).

Transaktionszahlen über alle Immobilienarten (Anzahl der Kaufverträge 2012 - 2017)



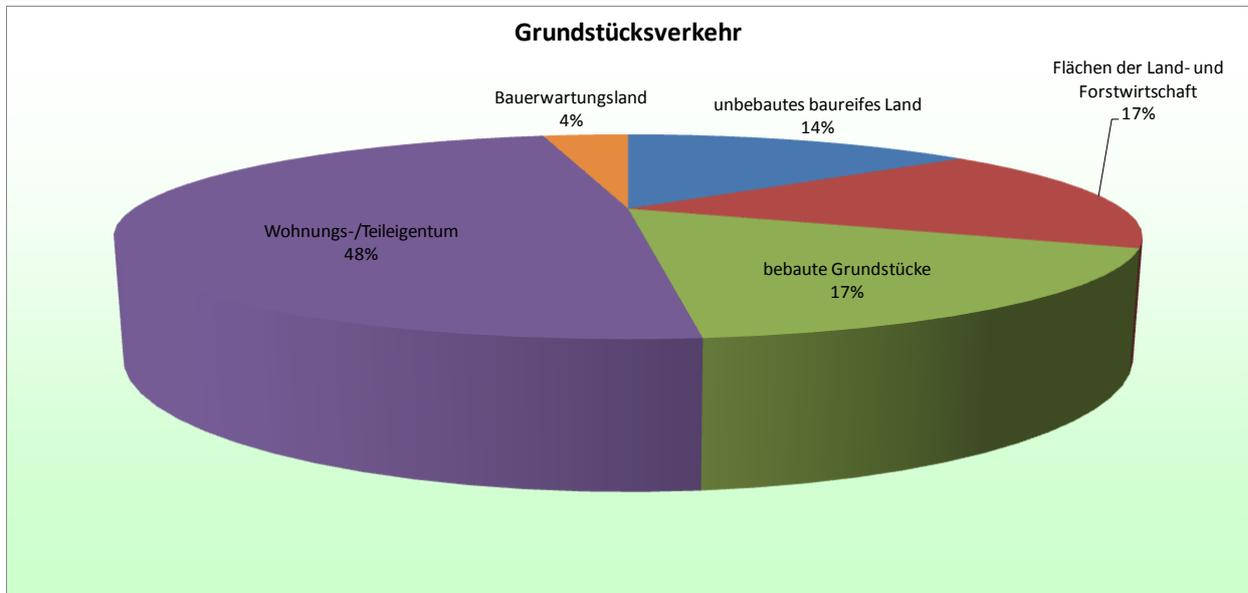
Im Berichtsjahr 2017 wurden vom Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf insgesamt 514 Kaufverträge registriert. Gegenüber dem Vorjahr 2016 ist ein Rückgang an Grundstückstransaktionen (-10) zu verzeichnen.

Die Gesamtbetrachtung von Geldumsatz und Transaktionen deutet aktuell auf eine deutliche Verteuerung insbesondere der Wohnimmobilien in Form des Wohnungseigentums hin.

Im langjährigen Vergleich der Jahre 2012-2017 ergibt sich eine Steigerung der Fallzahlen in Höhe von 110 was einem prozentualen Anstieg von insgesamt rd. 27% entspricht.

Transaktionen bezogen auf die sachlichen Immobilienteilmärkte 2017

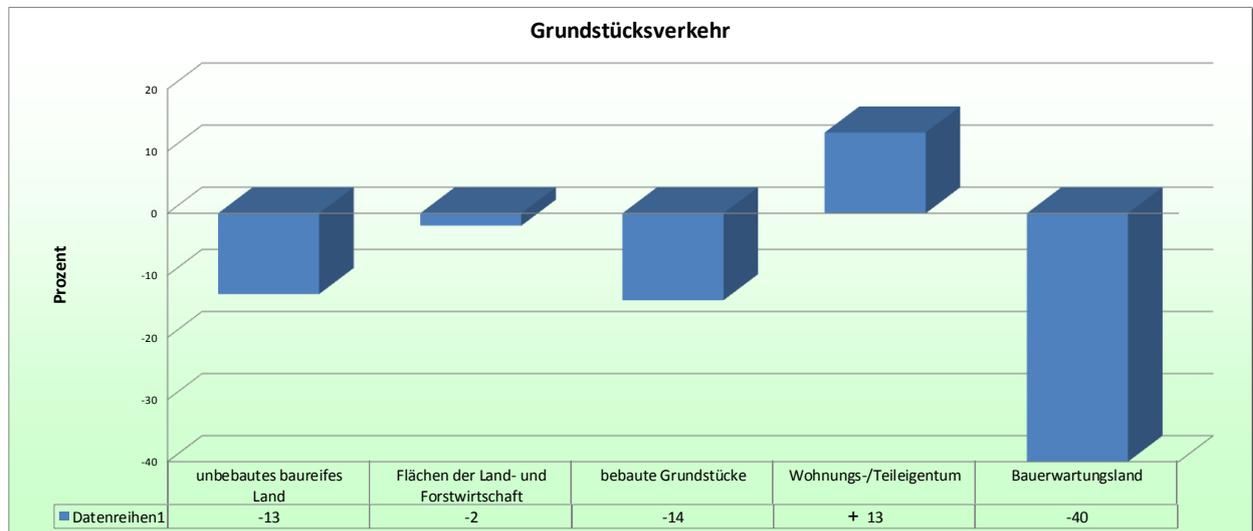
(prozentuale Anteile)



Mit 48% aller Transaktionen des Jahres 2017 weist der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum die höchsten Fallzahlen auf. Zweitgrößte Teilmarktbereiche sind bebaute Grundstücke sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit jeweils 17% aller Transaktionen.

Dahinter folgen das unbebaute baureife Land (14%) sowie Kauffälle betreffend das Bauerwartungsland (4%). Abzuleiten ist, dass der derzeitige Immobilienmarkt in Nagold überwiegend vom Geschosswohnungsbau (Wohnungseigentum) geprägt ist.

Veränderung der Transaktionszahlen 2017 über alle Immobilienarten (Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)



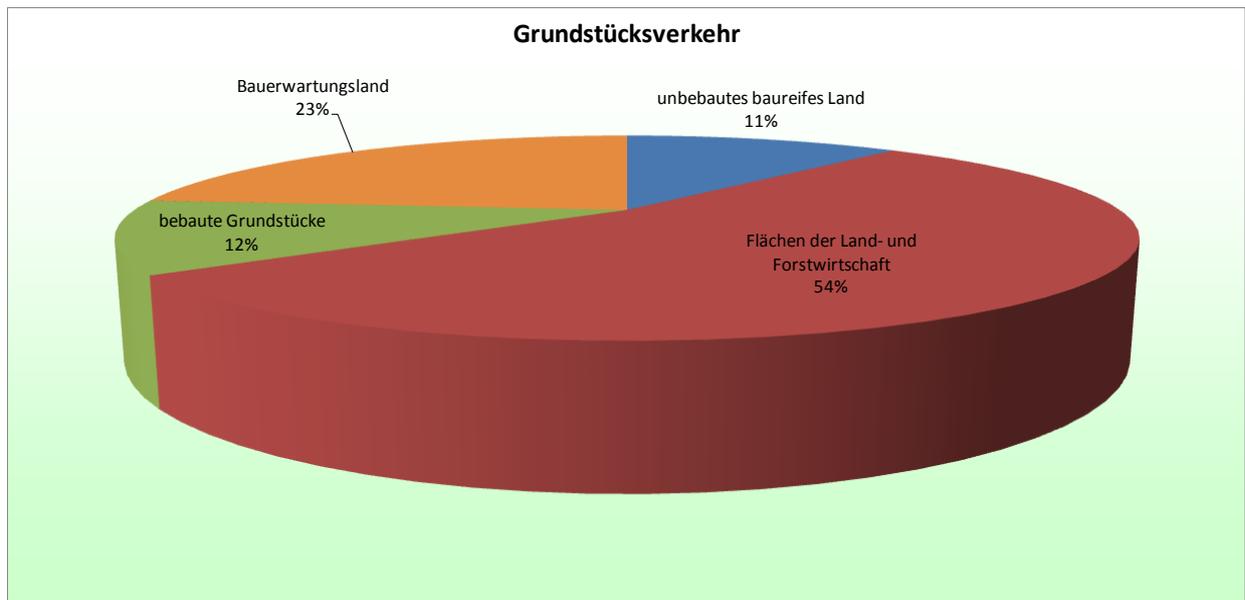
Gegenüber den Transaktionen des Jahres 2016 ergibt sich eine Steigerung der Fallzahlen bezogen auf die Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum in Höhe von 13%. Rückgänge von Fallzahlen betreffen die sachlichen Teilmärkte Bauerwartungsland (-40%), bebaute Grundstücke (-14%), unbebautes baureifes Land (-13%) und Flächen der Land- und Forstwirtschaft (-2%).

Flächenumsätze über alle Immobilienarten ohne Wohnungs- und Teileigentum (Berichtsjahre 2012 – 2017 in ha)



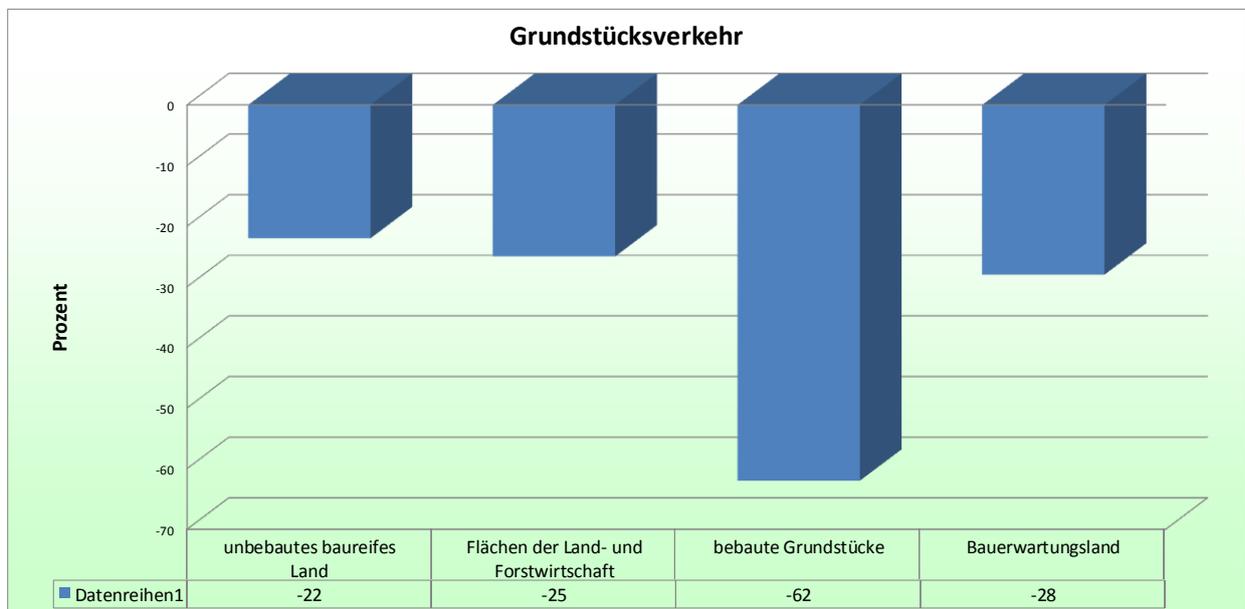
In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein Flächenumsatz in Höhe von insgesamt 346 ha erzielt. Im Berichtsjahr 2017 betrug der Flächenumsatz insgesamt 53,9 ha. Gegenüber dem im Berichtsjahr 2016 höchsten Flächenumsatz (80,2 ha) war für das Jahr 2017 ein flächenmäßiger Rückgang in Höhe von -26,3 ha zu verzeichnen (-33%).

Flächenumsätze bezogen auf die sachlichen Immobilieneilmärkte 2017 (prozentuale Anteile ohne Wohnungs- und Teileigentum)



Mit 54% des Gesamtflächenumsatzes aller Transaktionen bezogen auf das Berichtsjahr 2017 weist der sachliche Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft den höchsten Flächenumsatz auf. Zweitgrößter Teilmarktbereich ist die Kategorie Bauerwartungsland (23%) gefolgt von bebauten Grundstücken (12%) und des unbebauten baureifen Landes (11%).

Veränderung der Flächenumsätze 2017 über alle Immobilienarten (Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent ohne Wohnungs-/ und Teileigentum)



Gegenüber den Transaktionszahlen des Jahres 2016 ergibt sich eine insgesamt Reduzierung des Flächenumsatzes. Insbesondere der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke ist, ausgenommen Wohnungs-/ und Teileigentum um -62% zurückgegangen. Flächenmäßige Rückgänge verzeichnen ebenso die Teilmarktbereiche Bauerwartungsland (-28%), Flächen der Land und Forstwirtschaft (-25%) sowie unbebautes baureifes Land (-22%).

5.1 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf ermittelt Bodenrichtwerte bezogen auf den Stichtag 31.12. jedes zweiten Kalenderjahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der GuAVO Baden-Württemberg vom 26.09.2017 sowie die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL vom 11.01.2011).

Die Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen und wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Stand: 2011) allen Gutachterausschüssen zur Anwendung empfohlen (Bundesrichtlinie).

Der Bodenrichtwert (§196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den nach dem Nutzungsartenkatalog der Bodenrichtwertrichtlinie dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Es wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenersatzungsbeträge nach § 135 a - c BauGB (Naturschutz) enthalten. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die so gebildeten, flächendeckenden Bodenrichtwertzonen sind nach den Regelungen der Bodenrichtwertrichtlinie so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z.B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert angegeben. Bodenrichtwertzonen können nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen. Einzelne Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern.

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen nach den Regelungen der Bodenrichtwertrichtlinie mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets (§10 Absatz 2 ImmoWertV) der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung, sowie insbesondere

- bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und soweit wertrelevant vor allem
- die Bauweise oder Anbauart,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite).

Der Gutachterausschuss hat als Maß der baulichen Nutzung die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) herangezogen. Insofern ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen eines Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

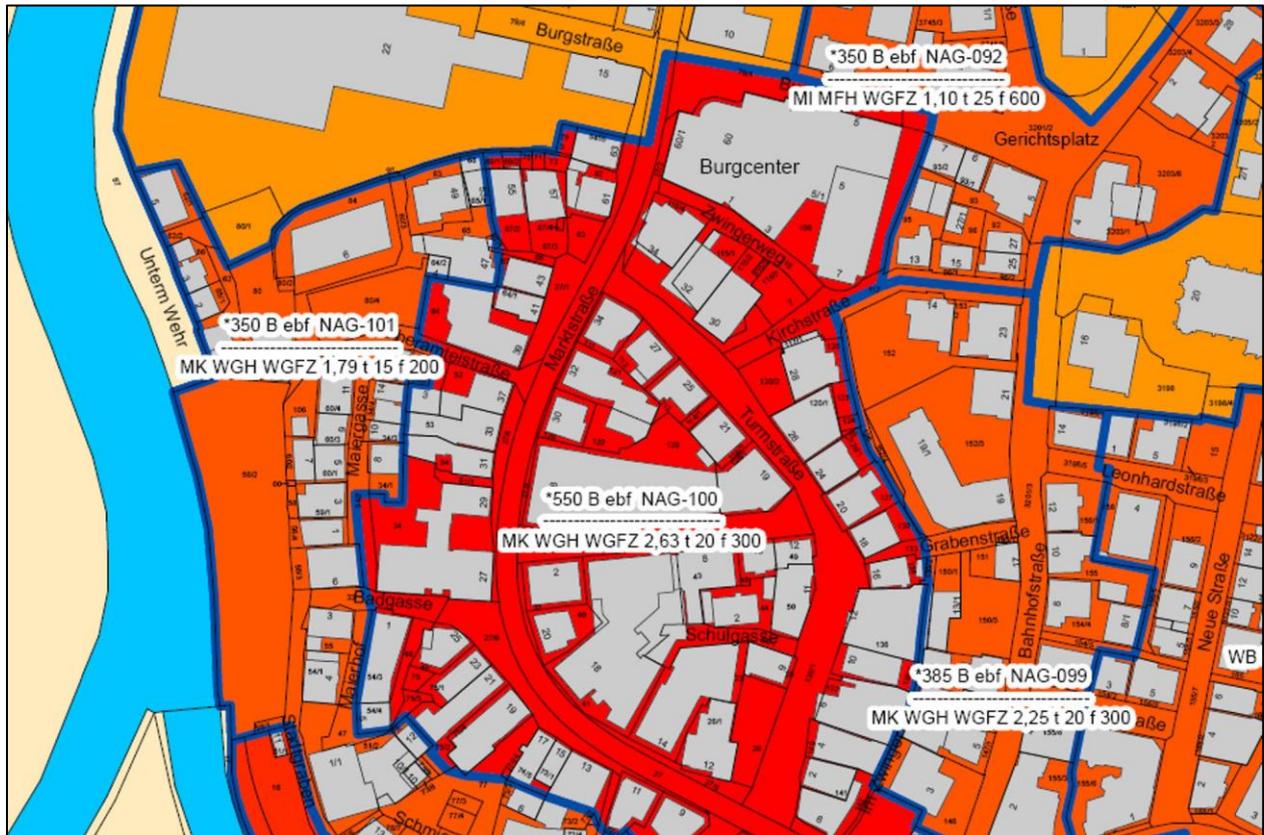
Die Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitgestellt (beschreibender Datensatz).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben.

Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der Anwendung von Umrechnungskoeffizienten sind bei der Bodenwertermittlung bzw. der Verkehrswertermittlung zu beachten.

Beispiel eines Bodenrichtwertes:



Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf

Legende Beispiel:

***550 B ebf NAG-100**
MK WGH WGFZ 2,63 t20 f300

Erläuterung:

* =	Sanierungszusatz	MK =	Art der Nutzung
550 =	Bodenrichtwert	WGH =	Ergänzung zur Art der Nutzung
B =	Entwicklungszustand	WGFZ =	wertrelevante Geschossflächenzahl
ebf =	Beitragsituation	t =	Grundstückstiefe
NAG-100 =	Zonennummer	f =	Grundstücksfläche

Auszug aus der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL 2011) – Legende für Bauflächen

Bodenrichtwerte für Bauflächen										
95 B ebf (1255)										
WA EFH WGFZ0,3 b25 f750										
		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Beitrags-situation		Zonen-nummer
		95		B		ebf				(1255)
		WA		EFH		WGFZ 0,3		b25		f750
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
						Maß der baulichen Nutzung				
Bodenrichtwert						Ergänzung zur Art der Nutzung				
... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter						EFH Ein- und Zweifamilienhäuser				
Entwicklungszustand						MFH Mehrfamilienhäuser				
B	baureifes Land					GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)				
R	Rohbauland					WGH Wohn- und Geschäftshäuser				
E	Bauerwartungsland					BGH Büro- und Geschäftshäuser				
Art der Nutzung						BH Bürohäuser				
W	Wohnbaufläche					PL Produktion und Logistik				
WS	Kleinsiedlungsgebiet					WO Wochenendhäuser				
WR	reines Wohngebiet					FEH Ferienhäuser				
WA	allgemeines Wohngebiet					FZT Freizeit und Touristik				
WB	besonderes Wohngebiet					LAD Läden (eingeschossig)				
M	gemischte Baufläche					EKZ Einkaufszentren				
MD	Dorfgebiet					MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art				
MI	Mischgebiet					BI Bildungseinrichtungen				
MK	Kerngebiet					MED Gesundheitseinrichtungen				
G	gewerbliche Baufläche					HAF Hafen				
GE	Gewerbegebiet					GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser				
GI	Industriegebiet					MIL Militär				
S	Sonderbaufläche					LP landwirtschaftliche Produktion				
SE	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)					ASB Außenbereich				
SO	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)									
GB	Baufläche für Gemeinbedarf									
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz						Bauweise oder Anbauart				
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					o offene Bauweise				
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					g geschlossene Bauweise				
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					a abweichende Bauweise				
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					eh Einzelhäuser				
						ed Einzel- und Doppelhäuser				
						dh Doppelhaushälften				
						rh Reihenhäuser				
						rm Reihemittelhäuser				
						re Reihenhäuser				
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand						Maß der baulichen Nutzung				
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei					II Geschosszahl (römische Ziffer)				
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz					WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl				
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz					GRZ... Grundflächenzahl				
						BMZ... Baumassenzahl				
						Angaben zum Grundstück				
						t... Grundstückstiefe in Metern				
						b... Grundstücksbreite in Metern				
						f... Grundstücksfläche in Quadratmetern				

Auszug aus der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL 2011) - Legende für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft							
1,50 LF (0023)		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Zonennummer	
A 55 f5000		1,50		LF		(0023)	
A		55		f5000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
Bewertung der Bodenschätzung							
Bodenrichtwert				Ergänzung zur Art der Nutzung			
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter			OG	Obstanbaufläche		
	Entwicklungszustand			GEM	Gemüseanbaufläche		
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft			BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche		
	Art der Nutzung			BMS	Baumschulfläche		
LW	landwirtschaftliche Fläche			SPA	Spargelanbaufläche		
A	Acker			HPF	Hopfenanbaufläche		
GR	Grünland			TAB	Tabakanbaufläche		
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche			FL	Weingarten in Flachlage		
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen			HL	Weingarten in Hanglage		
WG	Weingarten			STL	Weingarten in Steillage		
KUP	Kurzumtriebsplantagen/Agroforst			Bewertung der Bodenschätzung			
UN	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor			...	Ackerzahl		
F	forstwirtschaftliche Fläche			...	Grünlandzahl		
				Angaben zum Grundstück			
				t...	Grundstückstiefe in Metern		
				b...	Grundstücksbreite in Metern		
				f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern		

Auszug aus der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL 2011) – Legende für Sonstige Flächen

Bodenrichtwerte für sonstige Flächen							
0,50 SF (01108)		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Zonennummer	
AB SND		0,50		SF		(01108)	
AB		SND					
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale		
Bodenrichtwert				Ergänzung zur Art der Nutzung			
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter			SND	Abbauland von Sand und Kies		
	Entwicklungszustand			TON	Abbauland von Ton und Mergel		
SF	sonstige Flächen			TOF	Abbauland von Torf		
	Art der Nutzung			STN	Steinbruch		
PG	private Grünfläche			KOH	Braunkohletagebau		
KGA	Kleingartenfläche			Angaben zum Grundstück			
FGA	Freizeitgartenfläche			t...	Grundstückstiefe in Metern		
CA	Campingplatz			b...	Grundstücksbreite in Metern		
SPO	Sportfläche (u. a. Golfplatz)			f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern		
SG	sonstige private Fläche						
FH	Friedhof						
WF	Wasserfläche						
FP	Flughäfen, Flugplätze usw.						
PP	private Parkplätze, Stellplatzfläche						
LG	Lagerfläche						
AB	Abbauland						
GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)						
SN	Sondernutzungsfläche						

Eine automatisierte Veröffentlichung der Bodenrichtwerte kann aufgrund der erforderlichen parzellenscharfen Zuordnung der Grundstücke zu den jeweiligen Bodenrichtwertzonen mangels eines in Baden-Württemberg bislang fehlenden Bodenrichtwertinformationssystems derzeit vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf nicht geleistet werden. Sie werden im Folgenden in Tabellenform dargestellt. Eine konkrete Lagezuordnung des Bewertungsgrundstücks ist bei Anwendung der Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen bzw. Einsicht in die dort verfügbaren Bodenrichtwertkarten zu nehmen. Schriftliche Auskünfte sind nach der Gebührensatzung kostenpflichtig.

Die Bodenrichtwerte sollen zukünftig in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters erfasst und in €/m² in einem **Bodenrichtwertinformationssystem** des Landes Baden-Württemberg dargestellt werden.

Bodenrichtwertauskünfte

Mündliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenfrei erhältlich. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte erfolgen gegen eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 30,00 unter Übersendung örtlicher Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte welche bei einer Bodenwertermittlung zu beachten sind. Des weiteren können einzelne Bodenrichtwertkarten im Maßstab 1:2500 sowie alle Bodenrichtwertkarten als PDF-Format beim Gutachterausschuss erworben werden.

Rechtsverbindlich sind alleine die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten schriftlichen Auskünfte.

Hinweis: Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist **kein Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB. Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen. Es handelt sich um einen mittelbaren Preisvergleich.

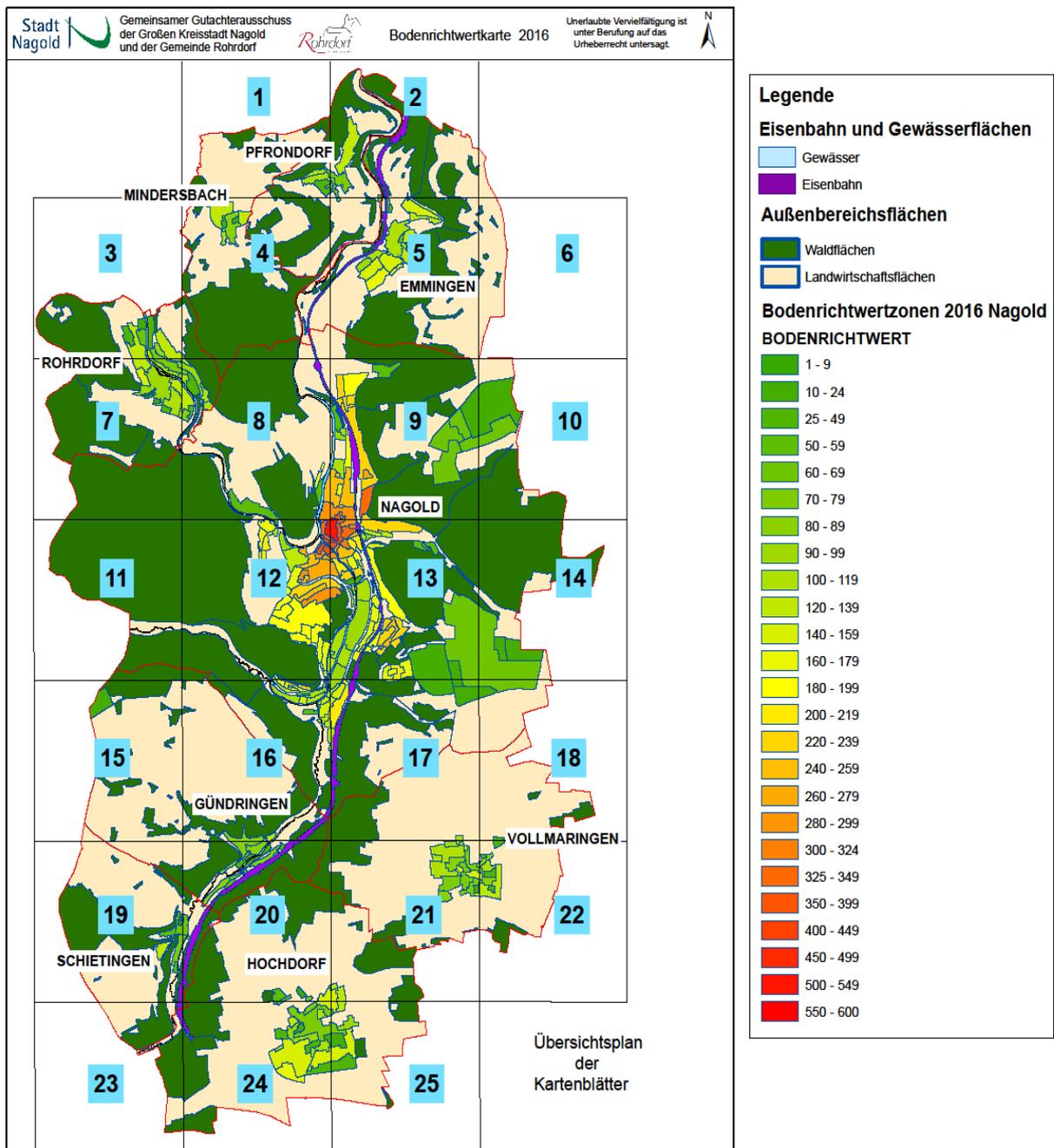
Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks kann im Einzelfall nur durch ein qualifiziertes Gutachten auf der Basis normierter Wertermittlungsverfahren ermittelt werden.

Bodenrichtwerte der Großen Kreisstadt Nagold samt Teilorte und der Gemeinde Rohrdorf (Stand 31.12.2016)

Die Bodenrichtwerte wurden nach der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 mit den entsprechenden Merkmalen ermittelt. Als Abkürzungen für die Bodenrichtwertzonen wurden Zonennummern für nachstehende Grundstückslagen verwendet. Insgesamt ergeben sich 481 Bodenrichtwertzonen die auf 25 Einzelkarten dargestellt sind.

Dabei bedeuten NAG=Nagold, WOL=Wolfsberg, ING=ING-Park, EMM=Emmingen, GÜN=Gündringen, HOC=Hochdorf, ISE=Iselshausen, MIN=Mindersbach, PFR=Pfrondorf, SCH=Schietingen, VOL=Vollmaringen, ROH=Rohrdorf.

Übersichtplan der Bodenrichtwertkarten



Zone	BRW 2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
NAG-001	205,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,3		0,83		30	1000
NAG-002	50,00 €	B		ebf	SO	BI						
NAG-003	230,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		0,80		25	550
NAG-004	230,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,25		1,75		30	1200
NAG-005	230,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,83		30	200
NAG-006	230,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,3		1,13		30	1100
NAG-007	230,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,55		30	500
NAG-008	275,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	0,80		25	250
NAG-009	340,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,55		35	650
NAG-010	250,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,15		0,26		35	900
NAG-011	75,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,20		0,55		25	550
NAG-012	55,00 €	B		ebf	MI	GH	0,5		1,00		40	1200
NAG-013	120,00 €	B		ebf	SO		0,8		0,80		50	4000
NAG-014	145,00 €	B		ebf	MI		0,4	0,8	0,80		40	3000
NAG-015	100,00 €	B		ebf	MI		0,6	1,2	1,20		20	800
NAG-016	125,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		1,10		15	350
NAG-017	150,00 €	B		ebf	SO	BI						
NAG-018	245,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25	0,5	0,69		25	550
NAG-019	230,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,4	1,2	2,80		45	2500
NAG-021	240,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,5	0,6	0,50		25	300
NAG-024	195,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25		0,44		25	500
NAG-026	230,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,4		1,90		50	6000
NAG-027	170,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,8		3,00		65	1350
NAG-028	200,00 €	B		ebf	WA	EFH			0,80		40	245
NAG-029	170,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,8		3,00		50	2500
NAG-030	170,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		35	400
NAG-031	185,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,83		25	500
NAG-032	170,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,25		0,94		25	600
NAG-033	170,00 €	B		ebf	WR	MFH	0,25		2,00		100	8500
NAG-034	170,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25		0,44		20	550
NAG-035	110,00 €	B		ebf	SO	EKZ	0,4		0,40		100	11500
NAG-036	90,00 €	B		ebf	GE	PL	0,7		0,70		100	11000
NAG-037	100,00 €	B		ebf	SO	MES	0,8		0,80		200	34000
NAG-038	90,00 €	B	*	ebf	GE	PL	0,5		0,50		160	20000
NAG-039	170,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,35		30	900
NAG-040	170,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,25	1	1,19		50	1800
NAG-041	170,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,35		30	700
NAG-042	140,00 €	B	*	ebf	MI	WGH	0,4	1,2	1,10		35	1500
NAG-043	100,00 €	B		ebf	GE	PL	0,7	1,4	1,93		45	1500
NAG-044	110,00 €	B		ebf	MI	MFH	0,25		0,69		25	950
NAG-045	190,00 €	B		ebf	WR	EFH	0,2		0,35		25	750
NAG-046	200,00 €	B		ebf	WR	MFH	0,25		2,50		100	7000
NAG-047	190,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,4		1,10		35	800
NAG-048	190,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35		0,96		30	700
NAG-049	190,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25		0,69		30	700
NAG-050	190,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25		0,50		30	850
NAG-051	190,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,4		1,10		50	1900
NAG-052	295,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,35		30	1000
NAG-053	270,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,3		0,83		30	650
NAG-054	240,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		25	700

NAG-055	225,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		1,10		22	420
NAG-056	210,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35		0,96		30	600
NAG-057	175,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		0,80		20	350
NAG-058	210,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35		0,35		35	450
NAG-059	210,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,6	0,80		35	300
NAG-060	210,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,3		1,20		50	2300
NAG-061	190,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,6	0,83		35	325
NAG-062	105,00 €	B		ebf	MI		0,25		0,25		60	5000
NAG-063	50,00 €	B		ebf	GE	PL	0,2		0,20		100	75000
NAG-064	100,00 €	B		ebf	MI		0,3		0,30		60	4500
NAG-065	140,00 €	B		ebf	MI		0,6		2,25		100	5300
NAG-066	275,00 €	B		ebf	MI	MED	0,4	1,2	1,20		45	2300
NAG-067	260,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		1,10		18	200
NAG-068	295,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,6		2,40		45	1400
NAG-069	280,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25		0,69		35	900
NAG-070	250,00 €	B	*	ebf	MI		0,6		2,25		30	1500
NAG-071	305,00 €	B	*	ebf	MI		0,6		2,25		50	1000
NAG-072	360,00 €	B	*	ebf	MI	MFH	0,4		1,60		25	625
NAG-073	365,00 €	B	*	ebf	MI	MFH	0,5		2,00		50	900
NAG-074	365,00 €	B	*	ebf	MK	EKZ	1	3	2,00		75	7300
NAG-075	330,00 €	B	*	ebf	MI		0,5	1,2	1,38		30	500
NAG-076	280,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,4		1,10		35	375
NAG-078	50,00 €	B		ebf	GE	PL	0,25		0,25		50	15000
NAG-079	95,00 €	B		ebf	GE	PL	0,65		0,65		50	1700
NAG-080	120,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,25		0,65		40	1100
NAG-082	100,00 €	B		ebf	GE		0,25		0,25		70	6500
NAG-083	250,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,35		1,31		40	1200
NAG-085	175,00 €	B		ebf	MI		0,4		0,40		35	900
NAG-086	260,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		0,80		25	150
NAG-087	260,00 €	B	*	ebf	WA	MFH	0,4	0,8	1,10		30	1000
NAG-088	190,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25		0,44		30	750
NAG-089	50,00 €	B		ebf	GE		0,2		0,20		30	6500
NAG-090	210,00 €	B	*	ebf	WA	EFH	0,3		0,53		20	400
NAG-091	295,00 €	B	*	ebf	MI	EFH	0,3		0,83		25	600
NAG-092	350,00 €	B	*	ebf	MI	MFH	0,4		1,10		25	600
NAG-093	315,00 €	B		ebf	MK	EKZ	0,4		1,20		90	3900
NAG-094	350,00 €	B	*	ebf	WB	WGH	0,7		2,63		25	850
NAG-095	250,00 €	B		ebf	MI		0,6		2,25		15	400
NAG-096	220,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,55		20	800
NAG-097	210,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,5		1,38		15	130
NAG-098	340,00 €	B		ebf	MI		0,6		2,25		20	230
NAG-099	385,00 €	B	*	ebf	MK	WGH	0,6		2,25		20	300
NAG-100	550,00 €	B	*	ebf	MK	WGH	0,7		2,63		20	300
NAG-101	350,00 €	B	*	ebf	MK	WGH	0,65		1,79		15	200
NAG-102	470,00 €	B	*	ebf	MI		0,8		3,00		12	200
NAG-103	395,00 €	B	*	ebf	MI		0,65		2,44		35	1400
NAG-104	305,00 €	B	*	ebf	MI	WGH	0,55		2,06		20	250
NAG-105	250,00 €	B	*	ebf	MI		0,4		1,50		25	400
NAG-106	230,00 €	B		ebf	MI	WGH	0,4		1,50		25	950
NAG-112	110,00 €	B	*	ebf	MI	MFH	0,2		0,55		30	400
NAG-114	310,00 €	B	*	ebf	WA	MFH	0,5	1,4	1,47		25	700
NAG-115	30,00 €	SF	*									
NAG-116	190,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,3		0,83		40	700

NAG-117	100,00 €	E		ebpf								
NAG-119	220,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	1	1,10		25	450
NAG-120	330,00 €	B	*	ebf	WA	MFH			1,52		30	850
NAG-121	175,00 €	B		ebf	MI				0,70		75	6500
NAG-122	195,00 €	B	*	ebf	WA	EFH	0,35		0,62		25	650
NAG-123	195,00 €	B		ebf	WA	MFH			1,10		35	750
NAG-124	240,00 €	B		ebf	WA	EFH			0,80		30	500
NAG-125	240,00 €	B		ebf	WA	EFH			0,70		25	550
NAG-126	250,00 €	B		ebf	WA	MFH			1,20		30	700
NAG-701	0,40 €	LF			F							
NAG-702	0,50 €	LF			F							
NAG-703	0,40 €	LF			F							
NAG-704	0,40 €	LF			F							
NAG-705	0,50 €	LF			F							
NAG-706	0,50 €	LF			F							
NAG-707	0,45 €	LF			F							
NAG-708	0,50 €	LF			F							
NAG-709	0,50 €	LF			F							
NAG-710	0,50 €	LF			F							
NAG-711	0,50 €	LF			F							
NAG-712	0,55 €	LF			F							
NAG-713	0,45 €	LF			F							
NAG-714	0,50 €	LF			F							
NAG-715	0,45 €	LF			F							
NAG-717	0,40 €	LF			F							
NAG-718	0,45 €	LF			F							
NAG-719	0,50 €	LF			F							
NAG-720	0,40 €	LF			F							
NAG-722	0,40 €	LF			F							
NAG-723	0,45 €	LF			F							
NAG-726	0,35 €	LF			F							
NAG-501	1,75 €	LF			LW							
NAG-502	1,75 €	LF			LW							
NAG-503	1,75 €	LF			LW							
NAG-504	1,75 €	LF			LW							
NAG-505	1,75 €	LF			LW							
NAG-506	1,75 €	LF			LW							
NAG-507	1,75 €	LF			LW							
NAG-508	2,00 €	LF			LW							
NAG-509	1,75 €	LF			LW							
NAG-510	1,75 €	LF			LW							
NAG-511	1,75 €	LF			LW							
NAG-512	1,75 €	LF			LW							
NAG-513	2,00 €	LF			LW							
NAG-515	1,75 €	LF			LW							
NAG-516	1,75 €	LF			LW							
NAG-517	1,75 €	LF			LW							
NAG-518	1,75 €	LF			LW							
NAG-519	1,75 €	LF			LW							
NAG-520	1,75 €	LF			LW							
NAG-521	1,75 €	LF			LW							
NAG-522	1,75 €	LF			LW							
NAG-523	1,75 €	LF			LW							

Zone	BRW-2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
WOL-003	11,00 €	E		ebpf	G							
WOL-004	35,00 €	R		ebpf	G	PL						
WOL-005	11,00 €	E		ebpf	G							
WOL-006	17,00 €	E		ebpf	W							
WOL-007	70,00 €	B		ebf	G	PL	0,4	4			100	7000
WOL-008	20,00 €	R		ebpf	G	PL						
ING-002	65,00 €	B		ebf	G	P	0,7		3,50		85	5600
ING-003	60,00 €	B		ebf	G	P	0,4		1,60		65	3700
ING-004	65,00 €	B		ebf	G	P	0,7		2,80		150	28000
ING-006	75,00 €	B		ebf	G	P			3,00		80	10000
ING-007	10,00 €	E		ebpf	G	P						

Zone	BRW 2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	Tiefe	Fläche
EMM-001	175,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3 / 0,4	0,6	0,6	25	450
EMM-002	165,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,6	0,53	25	550
EMM-003	90,00 €	B		ebf	GE	PL	0,4	0,6	0,70	40	1200
EMM-004	115,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,4	0,8	0,70	35	850
EMM-005	165,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	0,70	35	700
EMM-006	175,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	0,70	20	500
EMM-007	125,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,83	25	600
EMM-009	60,00 €	B		ebf	MI	PL	0,5		0,50	35	2850
EMM-010	40,00 €	E		ebpf							
EMM-011	125,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53	25	600
EMM-013	140,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	1,10	40	750
EMM-014	160,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	1,10	25	450
EMM-015	175,00 €	B		ebf	WR	EFH	0,4	0,7	0,70	25	550
EMM-016	50,00 €	B		ebf	GE	PL	0,8		0,80	60	4500
EMM-017	65,00 €	B		ebf	MI	WGH	0,8		1,60	75	3850
EMM-018	25,00 €	B		ebf	GE	PL	0,2		0,20	50	3000
EMM-019	105,00 €	B		ebf	MI	EFH			1,10	20	600
EMM-020	100,00 €	R		ebpf	WA						
EMM-701	0,45 €	LF			F						
EMM-702	0,35 €	LF			F						
EMM-703	0,50 €	LF			F						
EMM-704	0,45 €	LF			F						
EMM-705	0,45 €	LF			F						
EMM-706	0,50 €	LF			F						
EMM-707	0,45 €	LF			F						
EMM-708	0,45 €	LF			F						
EMM-709	0,45 €	LF			F						
EMM-710	0,45 €	LF			F						
EMM-711	0,35 €	LF			F						
EMM-712	0,45 €	LF			F						
EMM-713	0,45 €	LF			F						
EMM-714	0,45 €	LF			F						
EMM-715	0,45 €	LF			F						
EMM-716	0,45 €	LF			F						
EMM-717	0,45 €	LF			F						
EMM-718	0,45 €	LF			F						
EMM-719	0,45 €	LF			F						
EMM-720	0,50 €	LF			F						
EMM-721	0,50 €	LF			F						

EMM-722	0,45 €	LF			F						
EMM-723	0,50 €	LF			F						
EMM-724	0,45 €	LF			F						
EMM-725	0,45 €	LF			F						
EMM-726	0,50 €	LF			F						
EMM-727	0,45 €	LF			F						
EMM-728	0,45 €	LF			F						
EMM-729	0,45 €	LF			F						
EMM-501	1,80 €	LF			LW						
EMM-502	1,10 €	LF			LW						
EMM-505	1,10 €	LF			LW						
EMM-506	1,10 €	LF			LW						
EMM-507	1,10 €	LF			LW						
EMM-508	1,10 €	LF			LW						
EMM-509	1,10 €	LF			LW						
EMM-510	2,00 €	LF			LW						
EMM-511	2,00 €	LF			LW						

Zone	BRW 2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	Tiefe	Fläche
GÜN-001	90,00 €	B		ebf	WR	EFH	0,2		0,35	30	600
GÜN-002	65,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,4	0,8	0,70	25	800
GÜN-003	75,00 €	B		ebf	MI		0,65		0,65	25	3700
GÜN-004	65,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,4	0,8	0,70	25	800
GÜN-005	90,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,4		1,10	18	400
GÜN-006	30,00 €	B		ebf	GE	PL	0,4		0,40	70	5400
GÜN-007	30,00 €	B		ebf	GE	PL	0,4		0,40	70	5400
GÜN-008	125,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		0,70	18	330
GÜN-009	90,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53	20	550
GÜN-010	90,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,3		0,83	25	350
GÜN-011	20,00 €	SF			SN						
GÜN-701	0,45 €	LF			F						
GÜN-702	0,45 €	LF			F						
GÜN-703	0,40 €	LF			F						
GÜN-704	0,40 €	LF			F						
GÜN-705	0,50 €	LF			F						
GÜN-706	0,45 €	LF			F						
GÜN-707	0,40 €	LF			F						
GÜN-708	0,40 €	LF			F						
GÜN-709	0,50 €	LF			F						
GÜN-710	0,40 €	LF			F						
GÜN-711	0,40 €	LF			F						
GÜN-712	0,40 €	LF			F						
GÜN-713	0,45 €	LF			F						
GÜN-714	0,45 €										
GÜN-501	1,60 €	LF			LW						
GÜN-502	1,50 €	LF			LW						
GÜN-503	1,50 €	LF			LW						
GÜN-504	1,50 €	LF			LW						
GÜN-505	1,50 €	LF			LW						
GÜN-506	1,50 €	LF			LW						
GÜN-507	1,50 €	LF			LW						
GÜN-508	1,50 €	LF			LW						
GÜN-509	1,50 €	LF			LW						

Zone	BRW 2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
HOC-001	55,00 €	B		ebf	GE	PL	0,6		0,60		45	2400
HOC-002	70,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,4		1,20		35	1750
HOC-003	3,00 €	LF			LW	HPF					125	4400
HOC-004	160,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	1,10		20	600
HOC-005	135,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,5	0,70		25	600
HOC-006	100,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,3		0,53		40	1000
HOC-007	10,00 €	LF			LW	OG						
HOC-008	145,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,6	0,83		40	600
HOC-009	30,00 €	E		ebpf							30	750
HOC-010	105,00 €	B	*	ebf	MI	EFH	0,25		0,69		25	600
HOC-011	40,00 €	B	*	ebf	G	PL	0,4		1,10		100	8000
HOC-012	160,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25	0,5	0,69		40	1000
HOC-013	160,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,55		40	400
HOC-014	170,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35	0,7	0,96		30	750
HOC-015	30,00 €	B		ebf	G	PL						
HOC-016	135,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		0,70		20	500
HOC-017	90,00 €	B	*	ebf	MI	EFH	0,25		0,69		40	1000
HOC-018	95,00 €	B	*	ebf	MD	EFH	0,3		0,83		40	575
HOC-019	80,00 €	B	*	ebf	MD	EFH	0,3	0,7	0,83		40	1000
HOC-020	10,00 €	SF			PG							
HOC-021	105,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,3	0,4	0,53		30	700
HOC-022	80,00 €	B		ebf	SO	LAD	0,8	0,3			50	4.400
HOC-701	0,60 €	LF			F							
HOC-702	0,60 €	LF			F							
HOC-703	0,50 €	LF			F							
HOC-704	0,55 €	LF			F							
HOC-705	0,50 €	LF			F							
HOC-706	0,60 €	LF			F							
HOC-707	0,45 €	LF			F							
HOC-708	0,55 €	LF			F							
HOC-709	0,50 €	LF			F							
HOC-710	0,45 €	LF			F							
HOC-711	0,50 €	LF			F							
HOC-712	0,45 €	LF			F							
HOC-713	0,50 €	LF			F							
HOC-501	2,00 €	LF			LW							
HOC-502	2,00 €	LF			LW							
HOC-503	2,00 €	LF			LW							
HOC-504	2,00 €	LF			LW							

Zone	BRW-2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
ISE-001	160,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25		0,44		20	300
ISE-002	230,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		35	800
ISE-004	205,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,25		0,69		25	750
ISE-006	205,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		25	500
ISE-007	150,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,35		30	650
ISE-008	100,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,3	0,6	0,83		20	400
ISE-009	3,00 €	SF			FGA						25	250
ISE-010	100,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,15		0,41		25	550
ISE-011	120,00 €	B		ebf	MI		0,40	0,8	0,80		85	2500
ISE-012	160,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35		0,61		15	200
ISE-013	130,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,2		0,35		30	700
ISE-014	125,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35		0,96		30	500
ISE-015	210,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,6	0,83		40	650
ISE-016	145,00 €	B		ebf	MI		0,45		0,90		75	3500
ISE-017	145,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,4		1,10		30	450
ISE-018	145,00 €	B		ebf	MD	MFH	0,35		1,31		55	3300
ISE-019	125,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,4		1,10		20	800
ISE-020	50,00 €	B		ebf	GE		0,55		0,55		150	8500
ISE-021	205,00 €	B		ebf	WA	MFH			0,69		30	1000
ISE-022	205,00 €	B		ebf	WA	MFH			0,69		25	750
ISE-701	0,40 €	LF			F							
ISE-702	0,45 €	LF			F							
ISE-703	0,40 €	LF			F							
ISE-704	0,45 €	LF			F							
ISE-705	0,45 €	LF			F							
ISE-706	0,50 €	LF			F							
ISE-707	0,50 €	LF			F							
ISE-708	0,50 €	LF			F							
ISE-709	0,40 €	LF			F							
ISE-501	1,65 €	LF			LW							
ISE-502	1,65 €	LF			LW							
ISE-503	2,20 €	LF			LW							
ISE-504	1,75 €	LF			LW							
ISE-505	1,65 €	LF			LW							
ISE-506	1,65 €	LF			LW							

Zone	BRW 2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
MIN-001	90,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,4	0,8	1,10		25	800
MIN-002	20,00 €	SF			FGA							
MIN-003	130,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		20	725
MIN-004	20,00 €	SF			PG							
MIN-005	140,00 €	B		ebf	WR	EFH	0,3	0,5	0,53		35	900
MIN-006	115,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,4	0,7	0,70		30	900
MIN-007	30,00 €	E		ebpf	W							
MIN-701	0,45 €	LF			F							
MIN-702	0,50 €	LF			F							
MIN-703	0,45 €	LF			F							
MIN-704	0,50 €	LF			F							
MIN-705	0,50 €	LF			F							
MIN-706	0,45 €	LF			F							
MIN-707	0,45 €	LF			F							
MIN-708	0,45 €	LF			F							
MIN-709	0,45 €	LF			F							
MIN-710	0,50 €	LF			F							
MIN-711	0,50 €	LF			F							
MIN-712	0,50 €	LF			F							
MIN-713	0,50 €	LF			F							
MIN-714	0,50 €	LF			F							
MIN-501	1,30 €	LF			LW							
MIN-502	1,30 €	LF			LW							
MIN-503	1,15 €	LF			LW							
MIN-504	1,70 €	LF			LW							

Zone	BRW 2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
PFR-001	140,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,83		25	500
PFR-002	75,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,6	1,2	1,65		20	450
PFR-003	75,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		1,10		20	500
PFR-004	135,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,4	0,8	1,10		25	425
PFR-005	45,00 €	B		ebf	GE	PL	0,6		0,60		75	3400
PFR-006	105,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,25	0,4	0,44		30	650
PFR-007	110,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	0,70		20	530
PFR-008	50,00 €	B		ebf	SO	FZT	0,3		1,13		45	2850
PFR-701	0,50 €	LF			F							
PFR-702	0,40 €	LF			F							
PFR-703	0,45 €	LF			F							
PFR-704	0,50 €	LF			F							
PFR-705	0,50 €	LF			F							
PFR-706	0,35 €	LF			F							
PFR-707	0,50 €	LF			F							
PFR-501	1,60 €	LF			LW							
PFR-502	1,15 €	LF			LW							
PFR-503	1,15 €	LF			LW							
PFR-504	1,15 €	LF			LW							
PFR-505	1,15 €	LF			LW							

Zone	BRW-2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
SCH-002	55,00 €	B		ebf	GE	PL	0,8	1	0,80		45	4500
SCH-003	75,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35		0,61		35	800
SCH-004	65,00 €	B		ebf	MD	EFH	0,4		1,10		35	725
SCH-005	10,00 €	SF			PG							
SCH-006	60,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4		0,70		30	500
SCH-007	130,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,5	0,53		25	600
SCH-701	0,40 €	LF			F							
SCH-702	0,40 €	LF			F							
SCH-704	0,45 €	LF			F							
SCH-705	0,45 €	LF			F							
SCH-706	0,50 €	LF			F							
SCH-708	0,40 €	LF			F							
SCH-709	0,40 €	LF			F							
SCH-710	0,50 €	LF			F							
SCH-711	0,50 €	LF			LW							
SCH-501	1,70 €	LF			LW							
SCH-502	1,40 €	LF			LW							
SCH-503	1,40 €	LF			LW							
SCH-504	1,40 €	LF			LW							

Zone	BRW-2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
VOL-001	45,00 €	B		ebf	GE	PL	0,4	0,8	0,80		85	8000
VOL-002	45,00 €	B		ebf	MI		0,4	0,8	0,80		50	3500
VOL-003	90,00 €	B	*	ebf	WA	EFH	0,3		0,53		30	750
VOL-004	120,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		25	500
VOL-005	30,00 €	E		ebpf								
VOL-006	90,00 €	B	*	ebf	WA	EFH	0,3		0,53		45	1300
VOL-007	40,00 €	E		ebpf								
VOL-008	130,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,5	0,53		25	450
VOL-009	15,00 €	SF			PG							
VOL-013	90,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,2		0,35		40	900
VOL-017	120,00 €	B		ebf	WR	EFH	0,3	0,3	0,30		30	700
VOL-018	120,00 €	B		ebf	WA	MFH	0,35	0,8	1,31		40	2150
VOL-019	120,00 €	B		ebf	WR	EFH	0,4	0,8	0,70		35	400
VOL-020	155,00 €	B	*	ebf	MI	EFH			0,83		25	500
VOL-022	120,00 €	B		ebf	WR	EFH			0,61		30	700
VOL-023	80,00 €	B	*	ebf	MI	EFH			0,83		30	800
VOL-025	85,00 €	B	*	ebf	WA	EFH			0,53		35	1250
VOL-026	80,00 €	B	*	ebf	MI	EFH			0,26		40	1850
VOL-027	150,00 €	B	*	ebf	MI	EFH	0,3	0,8	1,10		25	350
VOL-028	80,00 €	B	*	ebf	MI	EFH			0,63		25	520
VOL-029	80,00 €	B	*	ebf	MI	EFH			0,69		45	800
VOL-701	0,55 €	LF			F							
VOL-702	0,55 €	LF			F							
VOL-703	0,45 €	LF			F							
VOL-704	0,60 €	LF			F							
VOL-705	0,50 €	LF			F							
VOL-706	0,55 €	LF			F							
VOL-707	0,60 €	LF			F							
VOL-708	0,45 €	LF			F							
VOL-501	2,50 €	LF			LW							

Zone	BRW 2016	Entw.	Sanierung	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	BMZ	Tiefe	Fläche
ROH-001	140,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,35	0,7	0,61		25	450
ROH-002	125,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		20	550
ROH-003	40,00 €	R		ebpf	WR	EFH						
ROH-004	15,00 €	E		ebpf								
ROH-005	65,00 €	B		ebf	MI	PL	0,6		0,60		25	1000
ROH-006	40,00 €	B		ebf	GE	PL	0,6		0,60		45	1700
ROH-007	95,00 €	B		ebf	MI	EFH	0,5		1,38		25	400
ROH-008	20,00 €	SF		ebf	SG							
ROH-009	20,00 €	E		ebpf								
ROH-010	115,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,4	0,53		30	600
ROH-011	25,00 €	E		ebpf								
ROH-012	80,00 €	B		ebf	MI	PL	0,4		0,40		90	4500
ROH-013	25,00 €	E		ebpf								
ROH-014	125,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,6	0,53		30	850
ROH-015	45,00 €	B		ebf	GE	PL	0,8	1,6	0,80		50	5000
ROH-016	115,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,4	0,8	1,10		25	450
ROH-017	80,00 €	B		ebf	MI		0,4		1,10		18	350
ROH-018	140,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3	0,5	0,53		30	700
ROH-019	95,00 €	B		ebf	WA	EFH	0,3		0,53		30	500
ROH-020	110,00 €	B		ebf	WR	MFH	0,4	1,2	2,00		-	-
ROH-021	120,00 €	B		ebf	WR	EFH	0,4	0,8	0,70		25	800
ROH-701	0,50 €	LF			F							
ROH-702	0,35 €	LF			F							
ROH-703	0,45 €	LF			F							
ROH-704	0,45 €	LF			F							
ROH-705	0,35 €	LF			F							
ROH-706	0,45 €	LF			F							
ROH-707	0,45 €	LF			F							
ROH-708	0,35 €	LF			F							
ROH-501	1,30 €	LF			LW							
ROH-502	1,50 €	LF			LW							
ROH-503	1,30 €	LF			LW							
ROH-504	1,30 €	LF			LW							
ROH-505	1,30 €	LF			LW							
ROH-506	1,20 €	LF			LW							
ROH-507	1,30 €	LF			LW							
ROH-508	1,30 €	LF			LW							

Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs.5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg, des Baugesetzbuches, der ImmoWertV 2010 sowie der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2016 am 17.05.2017 beschlossen.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustandes, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in der Richtwertzone enthaltenen Verkehrsflächen und öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen, ebenso nicht für Gemeinbedarfsflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. Stromspannstationen). Für private Erschließungs- und Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen, liegen dem Gutachterausschuss keine Grundstückskaufpreise vor.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend den Richtlinien und Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL; Anlagen 1 und 2, BAnz.Nr.24 S.597 ff; GuG 2011, 165); veröffentlicht am 11. Februar 2011 dargestellt. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern sowie Abkürzungen für deren Belegenheit in den Stadtteilen, der Kernstadt sowie der Gemeinde Rohrdorf zugeordnet.

Bodenrichtwertdefinitionen

Die in den Kartenwerken angegebenen Bodenrichtwertdefinitionen beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit dem im beschreibenden Datensatz angegebenen Entwicklungszustand, der Art der jeweiligen Nutzung, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes, ergänzender Angaben zur Art der Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung (wertrelevanten Geschossflächenzahl - WGFZ) sowie weiterer Angaben zum Grundstück. Bei der Angabe der Nutzungsart für den zonalen Bodenrichtwert orientiert sich der Gutachterausschuss sowohl an den baurechtlichen Verhältnissen als auch an der für die jeweilige Zone prägenden Bebauung.

In Einzelfällen kann aufgrund dessen die Nutzungsart des Bodenrichtwertes von der Nutzungsangabe eines Bebauungsplanes oder den Nutzungsdefinitionen der Baunutzungsverordnung abweichen. Sofern erforderlich ist dieses marktkonform zu würdigen.

Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, überwiegend rechtwinklig geschnittenes Grundstück mit einer für die jeweilige Bebauungsart üblichen Frontbreite. In der Regel ist das Bodenrichtwertgrundstück topografisch eben, außer in Bodenrichtwertzonen, in denen die weitaus überwiegende Zahl der Grundstücke eine Hanglage aufweist. Weicht ein Grundstück in Bezug auf die nachfolgend beschriebenen wertbestimmenden Eigenschaften vom Richtwertgrundstück ab, so sind die einzelnen Merkmale im Einzelfall marktkonform zu würdigen. Mit * gekennzeichnete Bodenrichtwerte betreffen Bodenrichtwertzonen, welche förmlich festgelegte Sanierungs- oder Entwicklungsbereiche umfassen bzw. tangieren.

Nach § 196 Abs.1 Satz 7 wurden diese Bodenrichtwerte (besondere Bodenrichtwerte) nicht bezogen auf abweichende Zeitpunkte ermittelt. Für nähere Informationen zur Marktwertermittlung solcher Grundstücke kontaktieren Sie bitte die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für die zonalen Bodenrichtwerte angegebene WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksfläche ermittelt. Die Geschossfläche ist gemäß Nr. 6 Abs. 6 der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes (BRW-RL) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen d.h.

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses.

Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie von der planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) abweicht.

Aus den im Auswertungszeitraum der Jahre 2015 bis 2016 vorliegenden Grundstückskaufpreisen konnten plausible Abhängigkeiten zwischen dem Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) und den sich aus der Kaufpreissammlung tatsächlich ergebenden Kaufpreisen und somit auch Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Weicht die WGFZ eines zu bewertenden Grundstückes von der des Richtwertgrundstücks ab, so ist der Bodenwert entsprechend den nachstehenden Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ zu ermitteln und sachverständig zu würdigen.

Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																						
Innerhalb von Bodenrichtwertzonen mit der Art der Nutzung W und M																						
WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)	WGFZ des Wertermittlungsobjektes																					
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40
0,30	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,56	1,67	1,78	1,89	2,00	2,11	2,22	2,33	2,37	2,41	2,44	2,47	2,50	2,55	2,60	2,65	2,70
0,40	0,90	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,07	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
0,50	0,82	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
0,60	0,75	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
0,70	0,69	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
0,80	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
0,90	0,60	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
1,00	0,57	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
1,10	0,53	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
1,20	0,50	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
1,30	0,48	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
1,40	0,45	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
1,50	0,43	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
1,60	0,42	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
1,70	0,42	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
1,80	0,41	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
1,90	0,41	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,00	0,40	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
2,10	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
2,20	0,39	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
2,30	0,39	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,40	0,38	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00
2,50	Extrapolition, siehe unten																					
3,00	Extrapolition, siehe unten																					
Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																						
	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	
2,50	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,23	
Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																						
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	
3,00	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	

Extrapolation außerhalb der Tabelle ist nicht zulässig.

Die WGFZ ist, sofern diese im Bodenrichtwert als wertrelevante Größe aufgeführt ist, unter Beachtung folgender Kriterien ermittelt worden:

- maximal realisierbare GRZ welche aus der planungsrechtlichen GRZ, der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (ÜGF) mit Berücksichtigung der Baufensterform (ÜGF)
- Anzahl der zulässigen Geschosse zuzüglich für ausgebaute oder ausbaufähige Dach- oder Staffelgeschosse 0,75

GRZ_{max} x Anzahl der Geschosse = WGFZ

auch wenn diese **WGFZ** größer sein sollte als die planungsrechtlich zulässige GFZ.
Dies ist bei den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt worden.

Umrechnungskoeffizienten Gewerbe/Industrie

Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industriegrundstücke konnten aus den Kaufpreisen der Jahre 2015-2016 mangels einer ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen nicht abgeleitet werden.

Bei Bodenrichtwerten für die gewerbliche Nutzung ist das wertrelevante Merkmal die Grundstückstiefe (mit ca. 30 m bzw. in der Regel 50 m). Bei der Nutzungsart „Industrie“ ist das wertrelevante Merkmal die Grundstücksfläche (mit 5.000 m² bis 75.000 m²). Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschlägen sachverständig und marktgerecht berücksichtigt werden.

Bei gewerblich genutzten Grundstücken mit einer Flächengröße von mehr als 5.000 m² konnte eine Kaufpreisreduktion von ca. 10 % bezogen auf die angegebenen Bodenrichtwerte beobachtet werden. Nach der vorhandenen Gemengelage bestehen im Auswertungszeitraum keine wertrelevanten Abhängigkeiten zwischen der baurechtlich zulässigen BMZ und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen.

Grundstückstiefe

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe (gerechnet von der der Straße zugewandten Grundstücksseite). In der Regel konnte im Auswertungszeitraum bezogen auf wohnbaulichen Nutzungen und bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m kein Einfluss der Grundstückstiefe auf die Bodenpreise festgestellt werden. Für Grundstücksteile, die die genannten Tiefen überschreiten und die nur als zusätzliche Gartenfläche genutzt werden können, ist der maßgebliche Bodenrichtwert im Einzelfall und je nach Lagequalität sachverständig um 70 - 90 % zu reduzieren.

Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwerts

In einigen Bodenrichtwertzonen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung befinden sich auch Grundstücke mit abweichender Nutzungsart, z.B. einzelne Mehrfamilienhäuser, Garagenanlagen und ggf. auch kleine Gewerbeobjekte. Für die in einer Ein-/Zweifamilienhauszone gelegenen Mehrfamilienhäuser gilt der Bodenrichtwert ebenfalls, sofern sie bezüglich der richtwerttypischen WGFZ nur gering abweichen.

Bei größeren Abweichungen bezüglich der WGFZ sind die für benachbarte Mehrfamilienhauszonen oder vergleichbare Gebiete ermittelten Bodenrichtwerte im Einzelfall heranzuziehen und sachverständig zu würdigen.

Für die in Wohnbauzonen gelegenen Garagen- und Stellplatzgrundstücke kann je nach Lagequalität ein Bodenwert von 70 bis 90 % des Bodenrichtwertes der maßgeblichen Bodenrichtwertzone veranschlagt werden.

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. Immissionen, Ecklage an einer Straßenkreuzung, ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Grundstücksverschattung durch Nachbarbebauung, Wege-/Leistungsrechte, Altlasten) können nur bezogen auf den Einzelfall und im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig beurteilt werden.

Hinweise zu den Erschließungsbeiträgen

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nichts anderes angegeben ist, als abgabefreie Werte ermittelt, d.h. sie enthalten die Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Da es im Stadtgebiet Nagold und der Gemeinde Rohrdorf noch einzelne nicht fertig ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen gibt, wird im Falle der Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/verkaufs eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen.

Flächen der Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten nach Nr. 7 Absatz 4 der Bodenrichtwertrichtlinie keine Wertanteile für den Aufwuchs. Verkehrswerte sind nach den Regelungen der WaldR 2000 zu ermitteln.

Flächen der Landwirtschaft

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind statistische Durchschnittswerte. Da die Bodenqualitäten innerhalb des Stadtgebietes, der Stadtteile und der Gemeinde Rohrdorf unterschiedlich sind war es dem Gutachterausschuss nicht möglich, aus den vorliegenden Kaufpreisdaten Wertabhängigkeiten von der Grünland- bzw. Ackerzahl der Bodenschätzung zu ermitteln. Hinzu kommen offensichtlich differente Eigentümer/

Bewirtschaftungsverhältnisse als auch wechselnde Anbaukulturen sowie sich ändernde Flächennachfragen. Eine statistische Abhängigkeit bezahlter Kaufpreise zu den teilweise tabellierten Bodenlandqualitäten war ebenfalls nicht erkennbar.

Abweichungen hinsichtlich in der Bodenrichtwertzone befindliche, durchschnittliche Grundstücksmerkmale (z.B. EMZ, Acker-/Grünlandzahl, Waldschatten, Hofentfernung, Flächen- nachfrage) sind, sofern im Einzelfall erforderlich, sachverständig nach den Regelungen der LandR in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1978 zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04.02.1997 zu würdigen.

Bei in der Nähe von Gemarkungsgrenzen liegenden Grundstücken sind die benachbarten Zonenwerte ggf. zu berücksichtigen.

Kleinere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, die Verkehrsanbindung, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen (sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht), werden meist etwas höher gehandelt. Konkrete Umrechnungsfaktoren waren aus den (wenigen) vorliegenden Kaufpreisen nicht ableitbar. Der Bodenrichtwert ist nicht anzuwenden auf Flächen, die durch baurechtliche oder sonstige Vorgaben und/oder Landschaftsschutzbestimmungen wertrelevant eingeschränkt oder aufgewertet sind.

Sonstiges

Weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Eigenschaften der Richtwerte können Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- Landwirtschafts- oder Forstbehörden) abgeleitet werden.

Bitte beachten Sie:

Die vom Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold bereitgestellten und mündlich kostenfrei erhältlichen Bodenrichtwerte haben rein informellen Charakter. Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte. Diese Auskünfte sind nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt und der Gemeinde Rohrdorf vom 18.11.2015 kostenpflichtig.

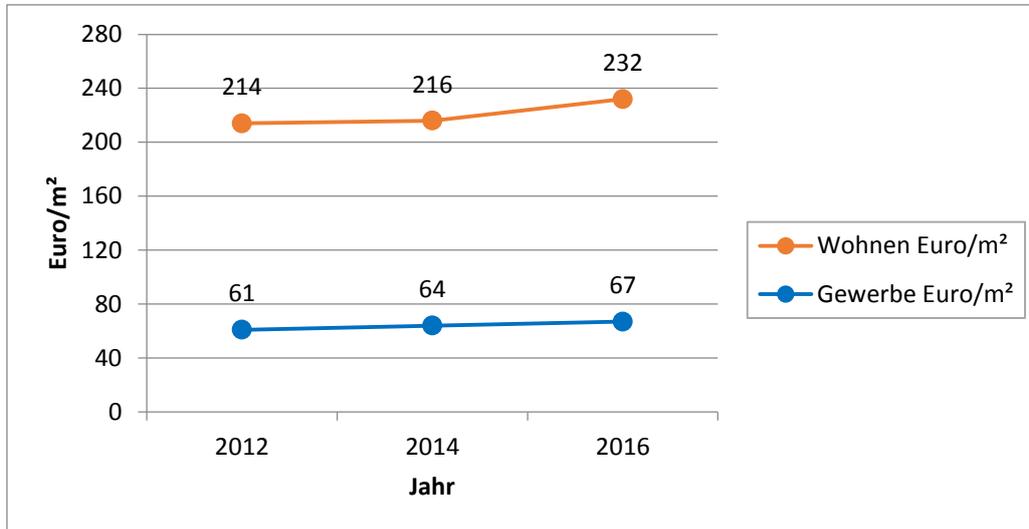
Nagold, 17.05.2017

gez. Dieter E. Brösamle
1. Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herausgeber:
Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf
Geschäftsstelle Sabrina da Silva Faria, Burgstraße 10, 72202 Nagold, 07452/681-116

5.2 Bodenpreisentwicklung Große Kreisstadt Nagold (ohne Stadtteile) - erschließungsbeitragsfreie Bauplätze für Wohnungsbau und Gewerbe mit Indexreihen ab dem Jahr 2012

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten

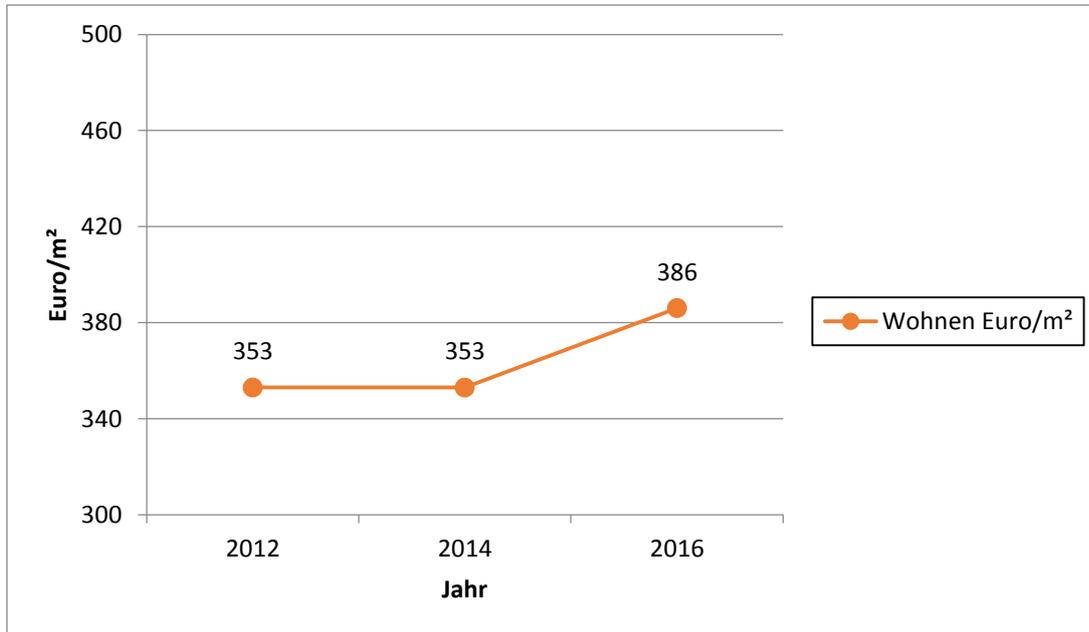


Indexreihen

Jahr	Wohnen Euro/m ²	Index (2012 = 100)	Gewerbe Euro/m ²	Index (2012 = 100)
2012	214	100	61	100
2014	216	101	64	105
2016	232	108	67	110

Bodenpreisentwicklung Große Kreisstadt Nagold - erschließungsbeitragsfreie Bauplätze (Kernstadt Mitte) mit Indexreihen ab dem Jahr 2012

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten

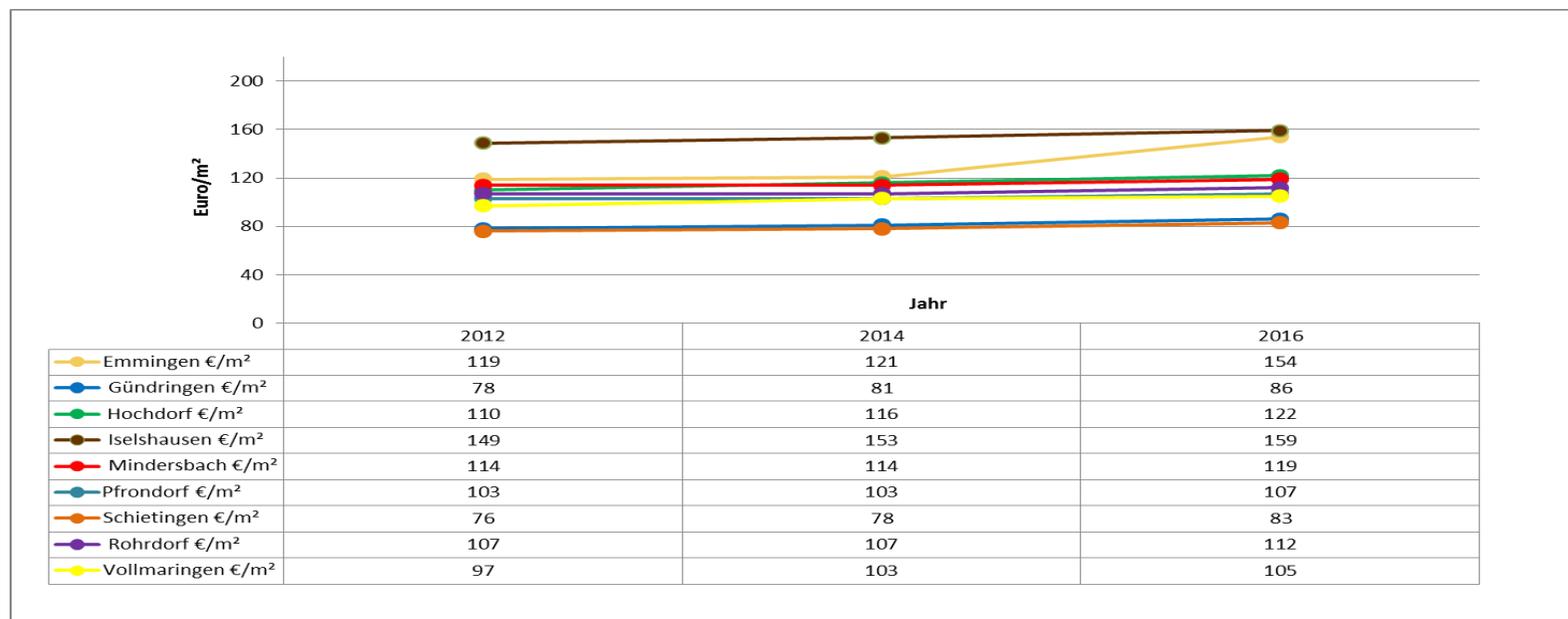


Indexreihen

Jahr	Wohnen Euro/m²	Index (2012 = 100)
2012	353	100
2014	353	100
2016	386	109

5.3 Bodenpreisentwicklung Stadtteile und Gemeinde Rohrdorf – erschließungsbeitragsfreie Bauplätze für Wohnungsbau ohne Gewerbe mit Indexreihen ab dem Jahr 2012

Durchschnitt aus Bodenrichtwerten



Indexreihen

Jahr	Emmingen Index	Gündringen Index	Hochdorf Index	Iselshausen Index	Mindersbach Index	Pfrondorf Index	Schietingen Index	Rohrdorf Index	Vollmaringen Index
2012	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2014	102	104	105	103	100	100	103	100	106
2016	129	110	111	107	104	104	109	105	108

5.4 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt wird der sachliche Teilmarkt der unbebauten Grundstücke abgebildet. Dabei werden Bauflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen unterschieden. Unbebaute Grundstücke, deren Erwerbzweck erst die Entwicklung zu voll erschlossenen Bauplätzen ist, werden nicht den Wohnbaugrundstücken zugeordnet. Gleiches gilt für bebaute Grundstücke, deren Erwerbzweck ein anderer als ein bisheriger Wohnzweck ist.

Der Grundstücksverkehr

In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde auf den räumlichen und sachlichen Teilmärkten der unbebauten Grundstücke ein **Geldumsatz** in Höhe von insgesamt 65,5 Mio. € erzielt. Er erreichte im Jahr 2016 einen Spitzenwert in Höhe von 15,5 Mio. € und ist wie der Flächenumsatz innerhalb der Berichtsjahre von 2012 auf 2013 gesunken. Danach ergab sich ein kontinuierlicher bzw. starker Anstieg des jährlichen Geldumsatzes. Für das Berichtsjahr 2017 ergab sich für den sachlichen und räumlichen Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ein Geldumsatz in Höhe von 12,3 Mio. € was einem Anteil in Höhe von rd. 14 % des gesamten Geldumsatzes entspricht. Daraus resultiert eine Reduktion gegenüber dem Spitzenwert des Jahres 2016 in Höhe von -3,2 Mio. € (rd. - 21 %).

Die Entwicklung der Geldumsätze für unbebaute Grundstücke der Berichtsjahre 2012 bis 2017, deren jährliche Veränderung sowie die prozentuale Verteilung auf die Teilmärkte ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass der aktuelle Markt für Bauplätze, hauptsächlich geprägt ist über den sachlichen Teilmarkt der unbebauten Grundstücke zu Wohnzwecken (Gesamtumsatzanteil 72 %). Wesentlichen jährlichen Veränderungen bezogen auf die Berichtsjahre 2016 und 2017 unterlagen die Teilmärkte der Wohnbauplätze (-25%) sowie der Gewerbebauplätze (+ 13%). Festzustellen ist nach Auswertung der Kaufverträge ein zumindest teilweise stark steigendes Preisniveau für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaues innerhalb des räumlichen Kernstadtbereiches.

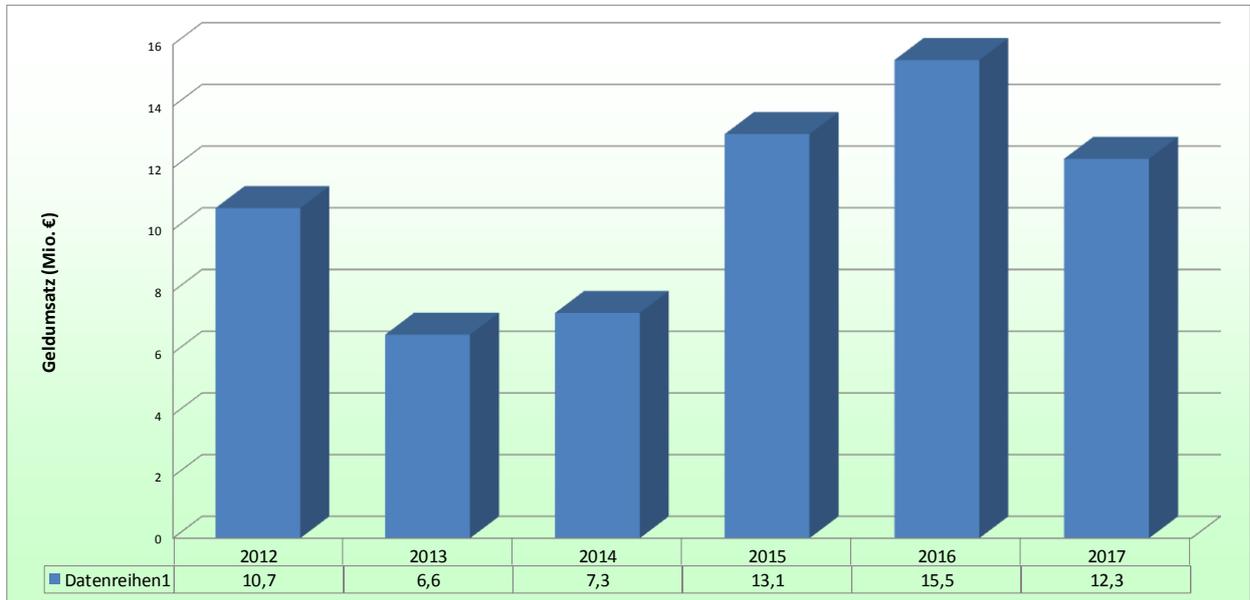
Im Zeitraum der Jahre 2012-2017 lagen dem Gutachterausschuss insgesamt **990 Transaktionen** (Kauffälle) über unbebaute Grundstücke zur Auswertung vor. Die Anzahl der Kaufverträge für die unbebauten Grundstücke war im gesamten Auswertungszeitraum jahresbezogen schwankend, tendenziell jedoch ansteigend bei einem Spitzenwert des Berichtsjahres 2016 mit 203 Kaufverträgen. Im Berichtsjahr 2017 lagen 175 Kauffälle vor was einem Anteil in Höhe von rd. 34 % aller Immobilienmarkttransaktionen entspricht. Der Grundstücksverkehr der unbebauten Grundstücke ist nach den tatsächlichen Fallzahlen insbesondere geprägt von einem hohen Anteil der Flächen der Land- und Forstwirtschaft (49%). Wesentlichen jährlichen Veränderungen bezogen auf die Berichtsjahre 2016 und 2017 unterlagen Fallzahlen der Teilmärkte der Wohnbauplätze (-13%), des Bauerwartungslandes (-17%) sowie der Gewerbebauplätze (+ 100%).

Im Folgenden wird die Entwicklung der Anzahl der Fallzahlen bis zum Stichtag 31.12.2017 und die Verteilung auf die jeweiligen Teilmärkte grafisch dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass betreffend die Teilmärkte unbebaute Wohn- bzw. Gewerbebaugrundstücke nur solche Kauffälle erfasst worden sind zu denen diese Nutzung uneingeschränkt zugeordnet werden konnte. In den restlichen Kaufverträgen sind z.B. die Grundstücke mit möglichen Mischnutzungen (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser) oder alle anderen Nutzungen (Landwirtschaft, Forst, Unland, Verkehrsflächen usw.) enthalten. Veränderungen zu den jeweiligen Vorjahren sind in den folgenden Abbildungen prozentual dargestellt.

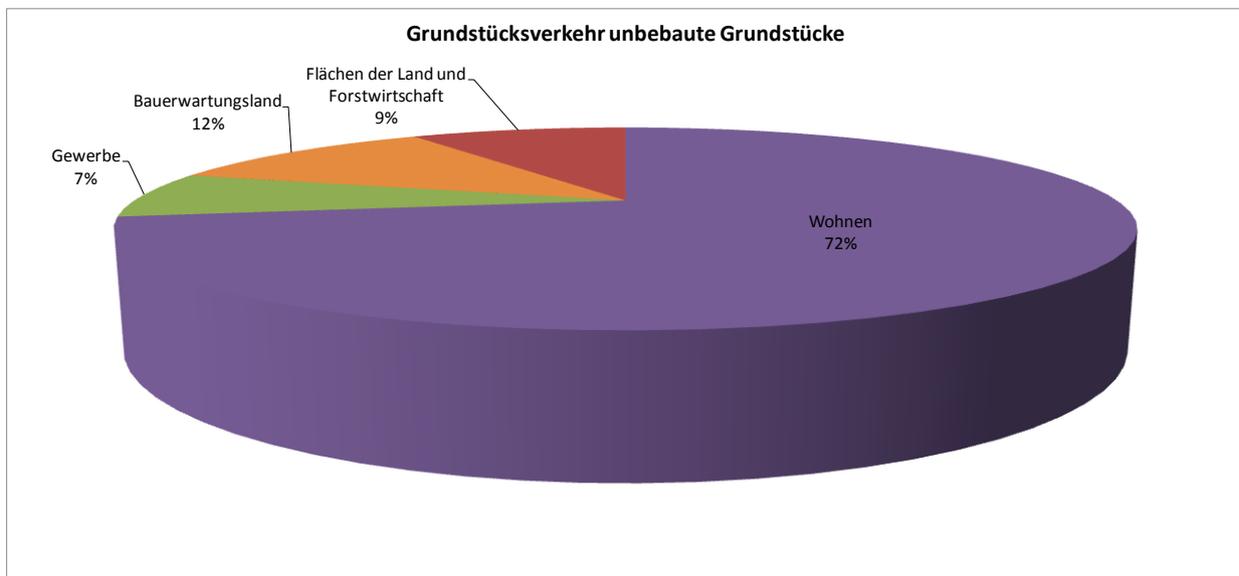
In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein **Flächenumsatz** in Höhe von insgesamt 264,4 ha erzielt. Im Berichtsjahr 2017 betrug der Flächenumsatz insgesamt 40,6 ha. Gegenüber dem im Berichtsjahr 2016 höchsten Flächenumsatz (64 ha) ist für 2017 ein flächenmäßiger Rückgang in Höhe von -23,4 ha zu verzeichnen (rd. - 36 %). Die Entwicklung der Flächenumsätze für unbebaute Grundstücke der Berichtsjahre 2012 bis 2017, deren jährliche Veränderung sowie die prozentuale Verteilung auf die sachlichen Teilmärkte ist in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Daraus ist ersichtlich, dass der aktuell Flächenumsatz hauptsächlich geprägt ist über den sachlichen Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Flächenanteil 72 %). Wesentlichen jährlichen Veränderungen bezogen auf die Berichtsjahre 2016 und 2017 unterlagen die Flächenteilmärkte der Wohnbauplätze (-16%), des Bauerwartungslandes (-29%) sowie der Gewerbebauplätze (+ 40%).

Geldumsätze unbebauter Grundstücke (2012 – 2017 in Mio. €)

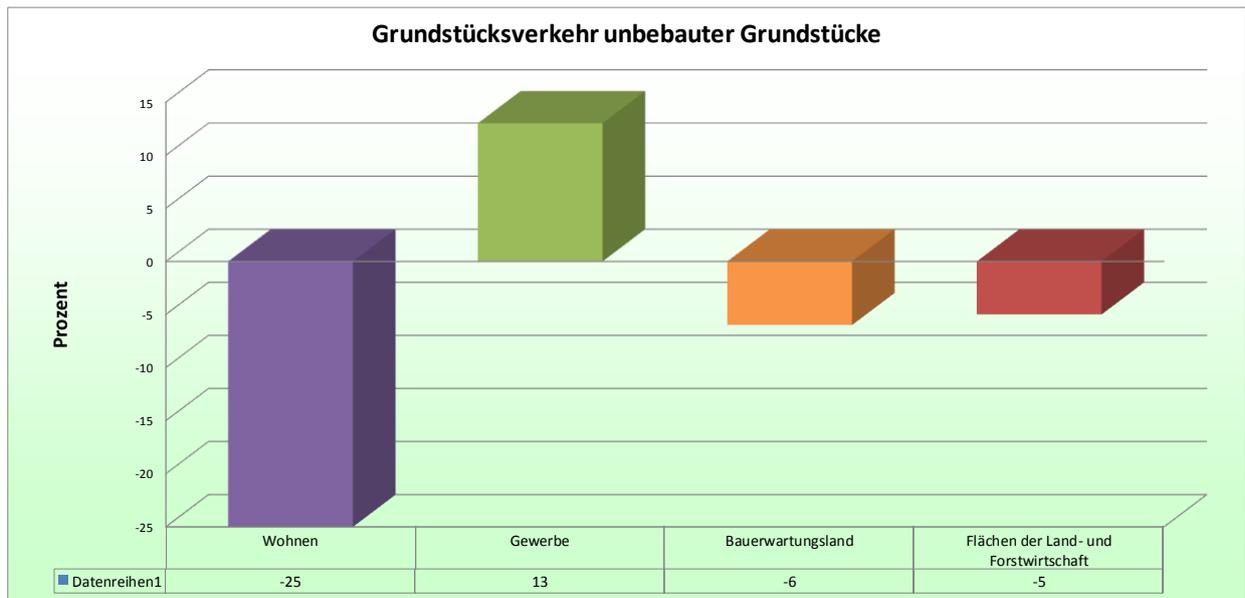


Geldumsätze unbebauter Grundstücksteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



Geldumsätze unbebauter Grundstücksteilmärkte 2017

(Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)

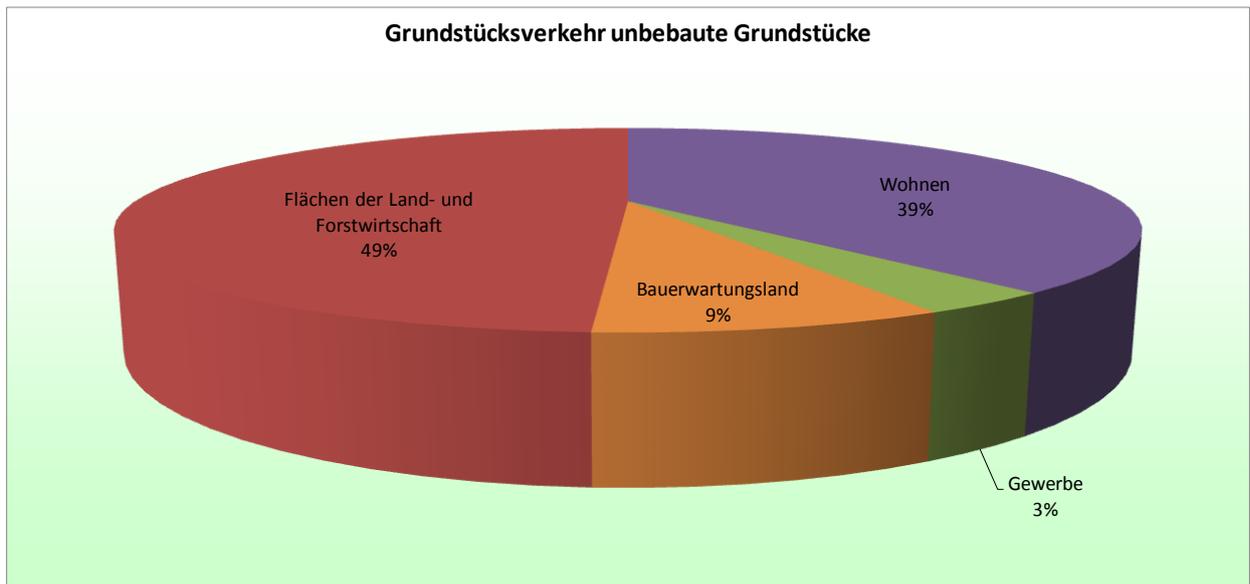


Transaktionszahlen unbebauter Grundstücke

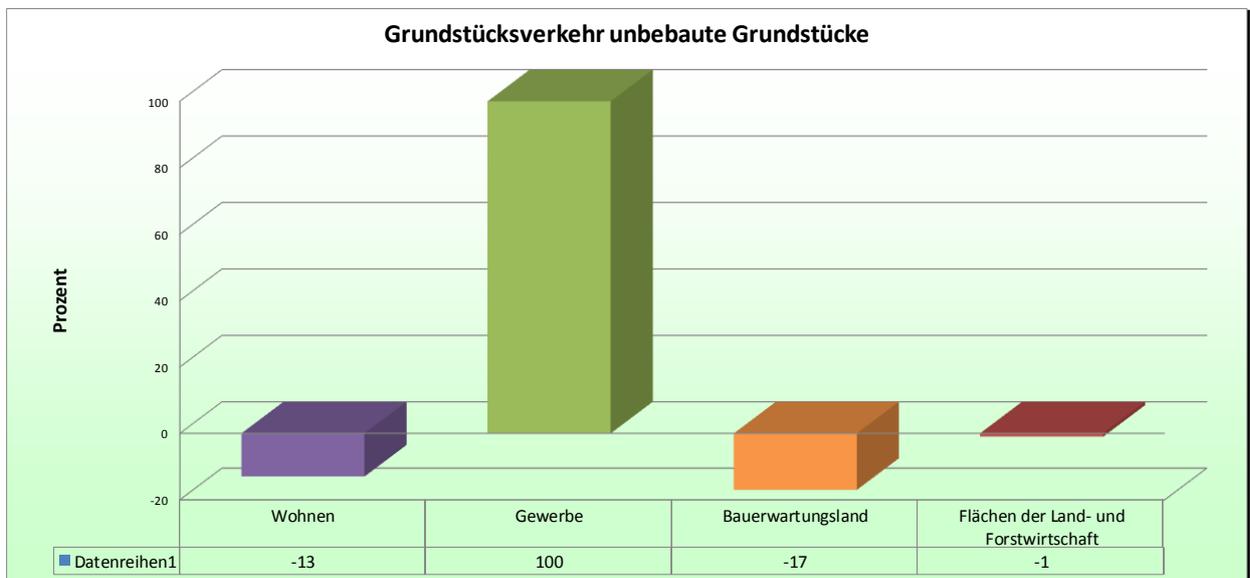
(Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke 2012-2017)



Transaktionszahlen bezogen auf die unbebauten Grundstücksteilmärkte 2017
(prozentuale Anteile)



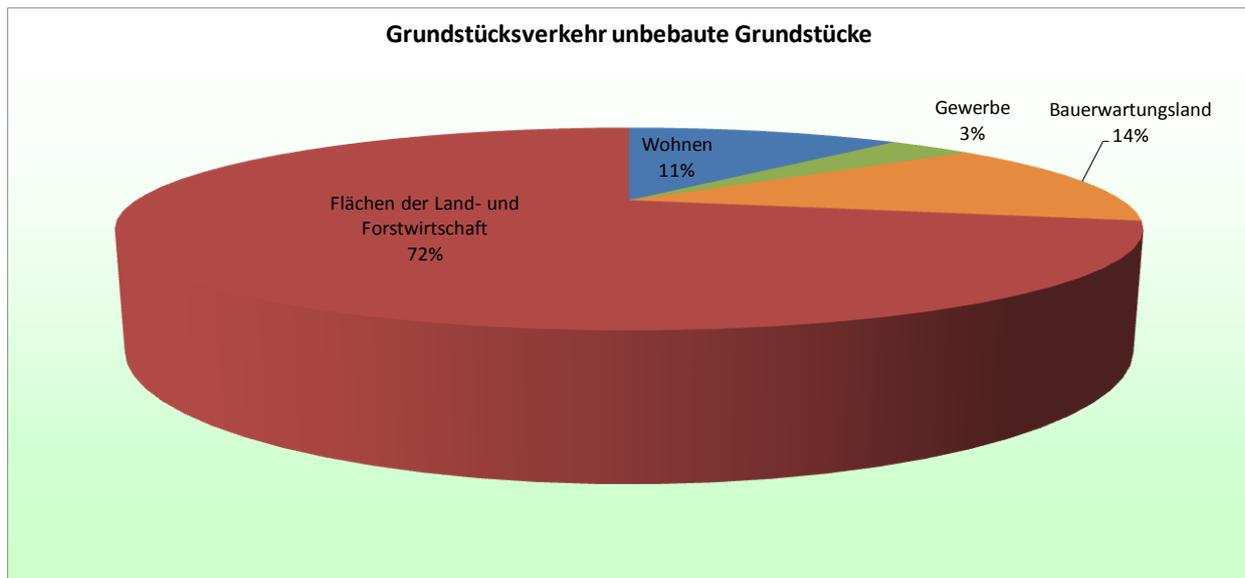
Transaktionszahlen bezogen auf die unbebauten Grundstücksteilmärkte 2017
(Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)



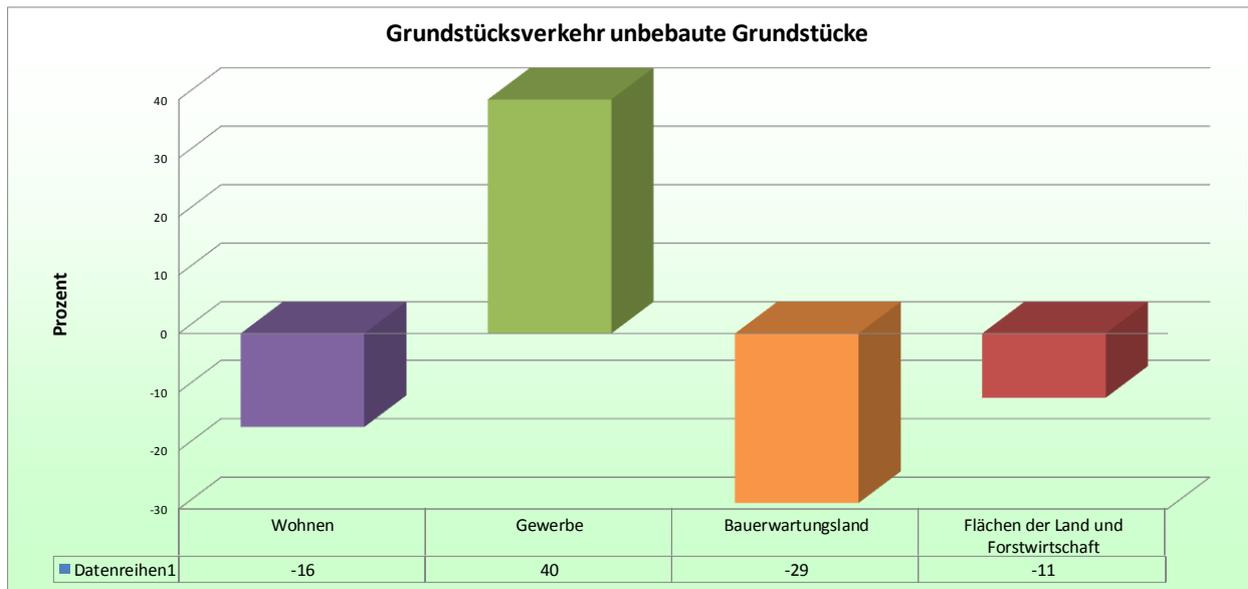
Flächenumsätze unbebauter Grundstücksteilmärkte (2012 – 2017 in ha)



Flächenumsätze bezogen auf die unbebauten Grundstücksteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



Flächenumsätze unbebauter Grundstücksteilmärkte 2017 (Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)



5.4.1 Grundstücksmarkt des individuellen Wohnungsbaus

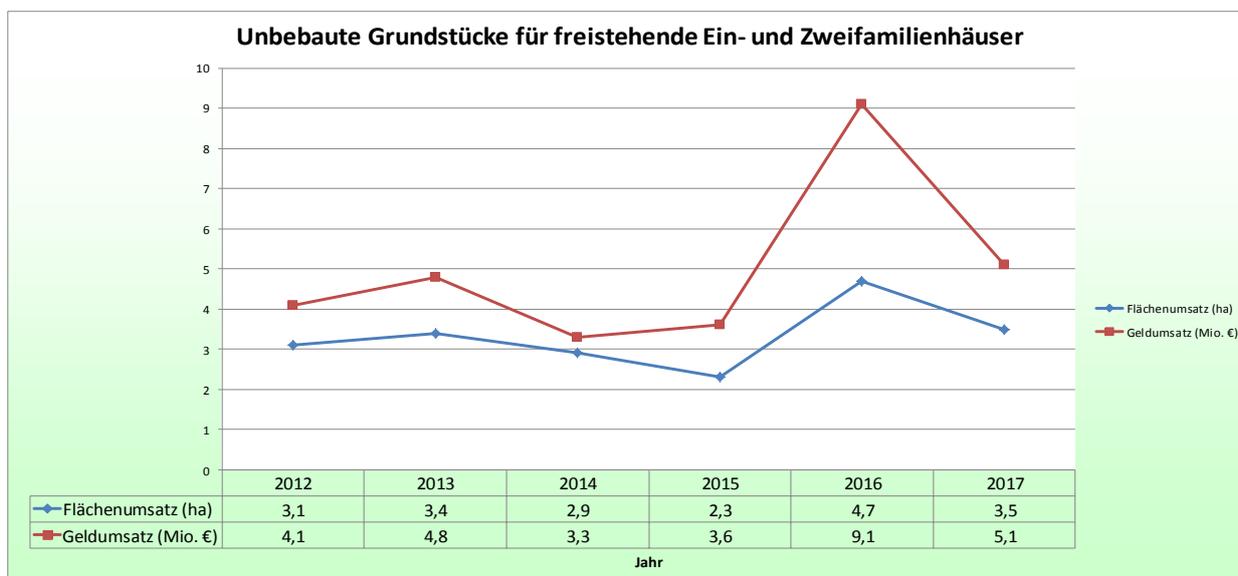
5.4.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Doppel- und Reihenhäusern)

Transaktionszahlen insgesamt (Anzahl der Kaufverträge 2012-2017)



In den Berichtsjahren 2012-2017 betrug die Anzahl der Kauffälle bezogen auf unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt 319. Die Übersicht der Anzahl der Kaufverträge zeigt in den Jahren 2012-2017 ein schwankendes Fallzahlenniveau. Für das Jahr 2016 ergab sich ein Spitzenwert in Höhe von 67 Kauffällen. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Fallzahlen im Jahr 2017 um -21% (-14 Kauffälle) was nahezu den Transaktionszahlen des Jahres 2015 entspricht.

Geld- und Flächenumsätze der Berichtszeiträume 2012-2017 (in Mio. € | ha)

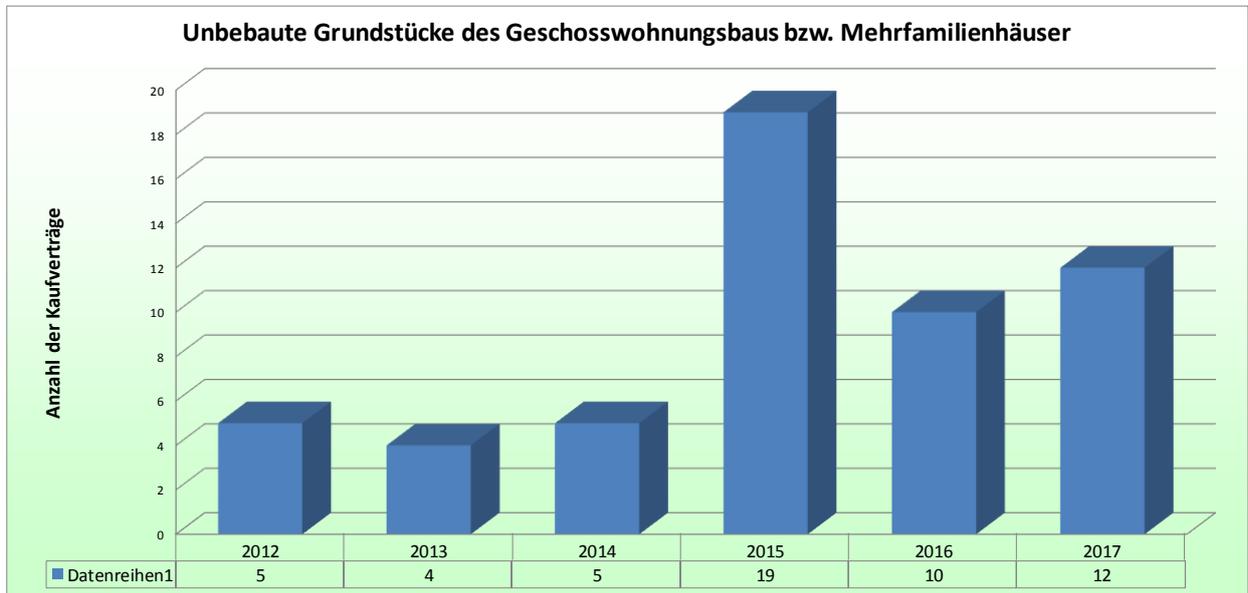


In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein Geldumsatz von insgesamt 30 Mio. € erzielt. Dies entspricht einem prozentualen Anteil in Höhe von rd. 7% aller Geldumsätze und rd. 46% bezogen auf den Grundstücksmarkt der unbebauten Grundstücke. Daraus ergibt sich, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr auf dem örtliche Grundstücksmarkt zu einem großen Teil vom Handel mit Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Für das Berichtsjahr 2016 ergab sich ein Geld- bzw. Flächenumsatz von 9,1 Mio. € sowie 4,7 ha.

Dieser Jahresspitzenwert korreliert unmittelbar mit dem bisherigen Höchstwert an Transaktionszahlen. Die Geld- und Flächenumsätze des Jahres 2017 lagen gemäß vorstehender Grafik unterhalb denen des Vorjahres.

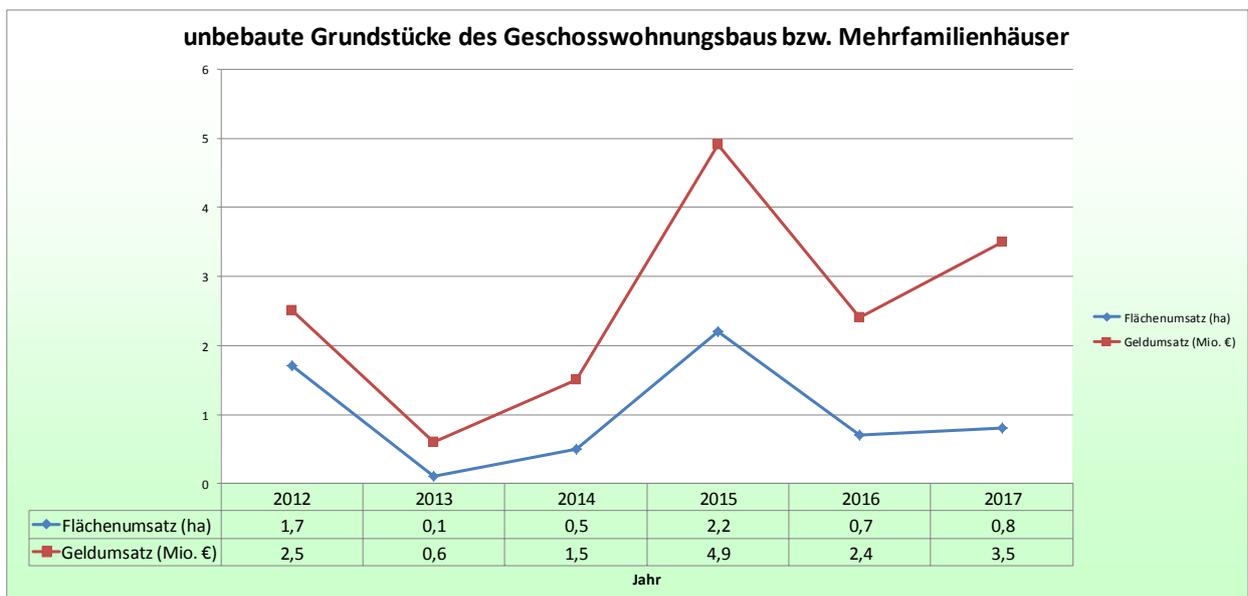
5.4.3 Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäuser

Transaktionszahlen insgesamt (Anzahl der Kaufverträge 2012-2017)



In den Berichtsjahren 2012-2017 betrug die Anzahl der Kauffälle bezogen auf unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bzw. für Mehrfamilienhäuser insgesamt 55. Die grafische Übersicht der Anzahl der Kaufverträge zeigt in den Jahren 2012-2014 ein weitgehend kontinuierliches Fallzahlenniveau für unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus- bzw. der Mehrfamilienhäuser. Für das Jahr 2015 ergab sich ein Spitzenwert von 19 Kauffällen. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Fallzahlen im Jahr 2017 um -37% (-7 Kauffälle). Gegenüber dem Jahr 2016 mit 10 Transaktionen besteht eine Steigerung um 2 Kauffälle betreffend das Berichtsjahr 2017.

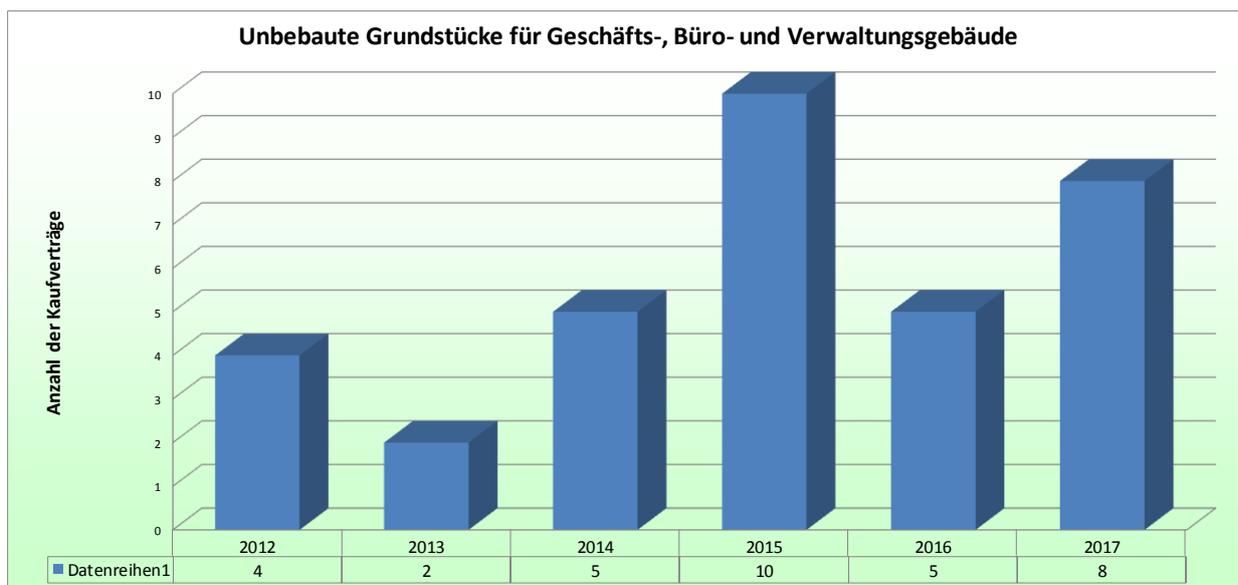
Geld- und Flächenumsätze der Berichtszeiträume 2012-2017 (in Mio. € | ha)



In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein Geldumsatz von rd. 15 Mio. € erzielt. Dies entspricht einem prozentualen Anteil in Höhe von rd. 4% aller Geldumsätze und rd. 23% bezogen auf den Grundstücksmarkt der unbebauten Grundstücke. Es besteht insofern ein Geldumsatzanteil von rd. 50% im Verhältnis zur Grundstücksart Ein- und Zweifamilienhäuser. Für das Berichtsjahr 2015 ergab sich ein Geld- bzw. Flächenumsatz von 4,9 Mio. € sowie 2,2 ha. Dieser Jahresspitzenwert korreliert direkt mit dem Höchstwert an Transaktionszahlen desselben Jahres. Die Geld- und Flächenumsätze des Jahres 2017 lagen unterhalb denen des Spitzenjahres 2015 mit einer tendenziellen Steigerung zwischen den Jahren 2016 und 2017.

5.4.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

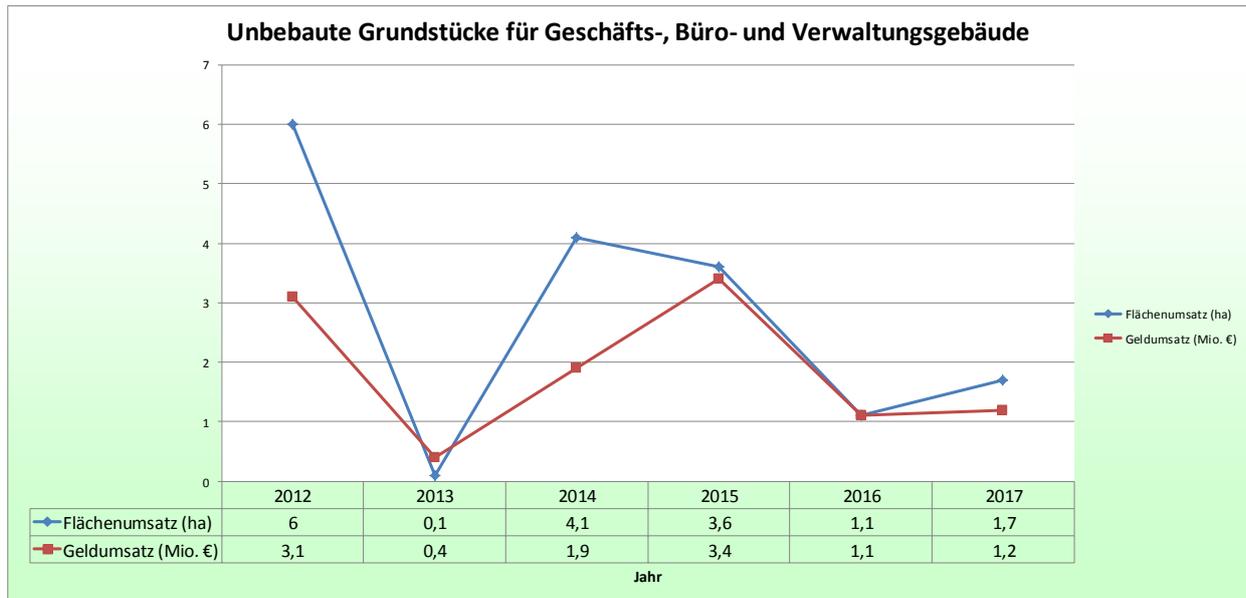
Transaktionszahlen insgesamt (Anzahl der Kaufverträge 2012-2017)



In den Berichtsjahren 2012-2017 betrug die Anzahl der Kauffälle bezogen auf unbebaute Grundstücke für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude insgesamt 34.

Die Übersicht der Anzahl der Kaufverträge zeigt in den Jahren 2012-2017 ein stark schwankendes Fallzahlenniveau für unbebaute Grundstücke der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Für das Jahr 2015 ergab sich ein Spitzenwert von 10 Kauffällen. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Fallzahlen im Jahr 2017 um -20% (-2 Kauffälle). Gegenüber dem Berichtsjahr 2016 mit 5 Grundstückstransaktionen besteht eine Steigerung um 3 Kauffälle betreffend das Jahr 2017.

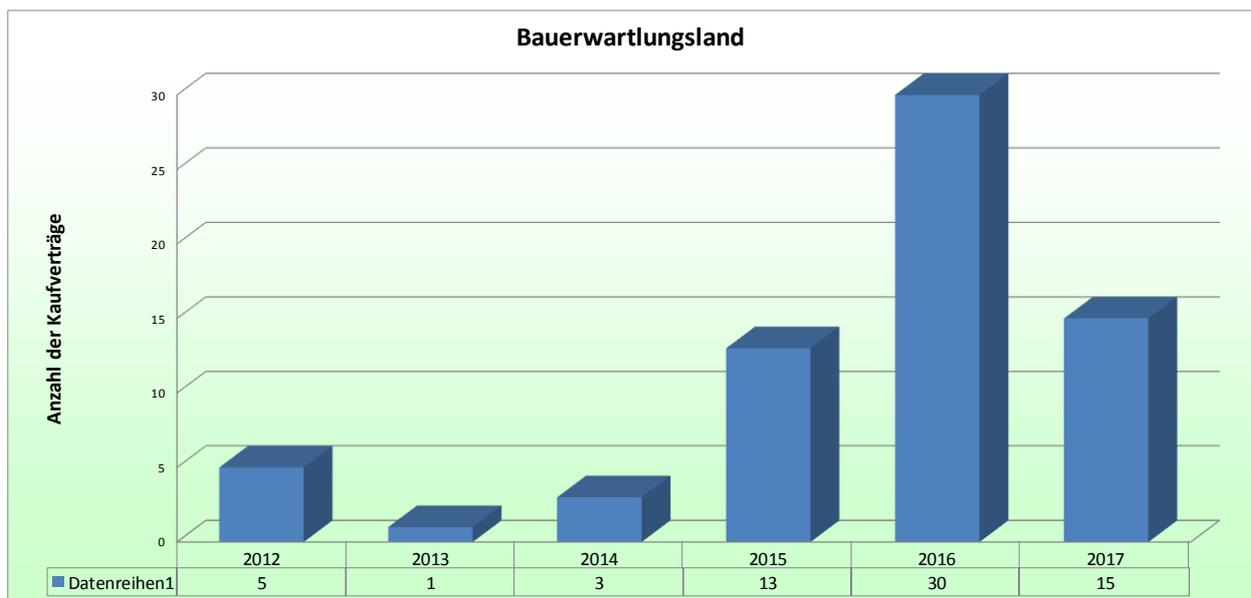
Geld- und Flächenumsätze der Berichtszeiträume 2012-2017 (in Mio. € | ha)



In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein Geldumsatz von rd. 11 Mio. € erzielt. Dies entspricht einem prozentualen Anteil in Höhe von rd. 3% aller Geldumsätze und rd. 17% bezogen auf den Grundstücksmarkt der unbebauten Grundstücke. Für das Berichtsjahr 2017 ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von 1,2 Mio. € sowie ein Flächenumsatz von 1,7 ha. Der Flächenumsatz auf dem Grundstücksteilmarkt der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (stark eingeschränkte Angebotssituation) als volatil anzusehen.

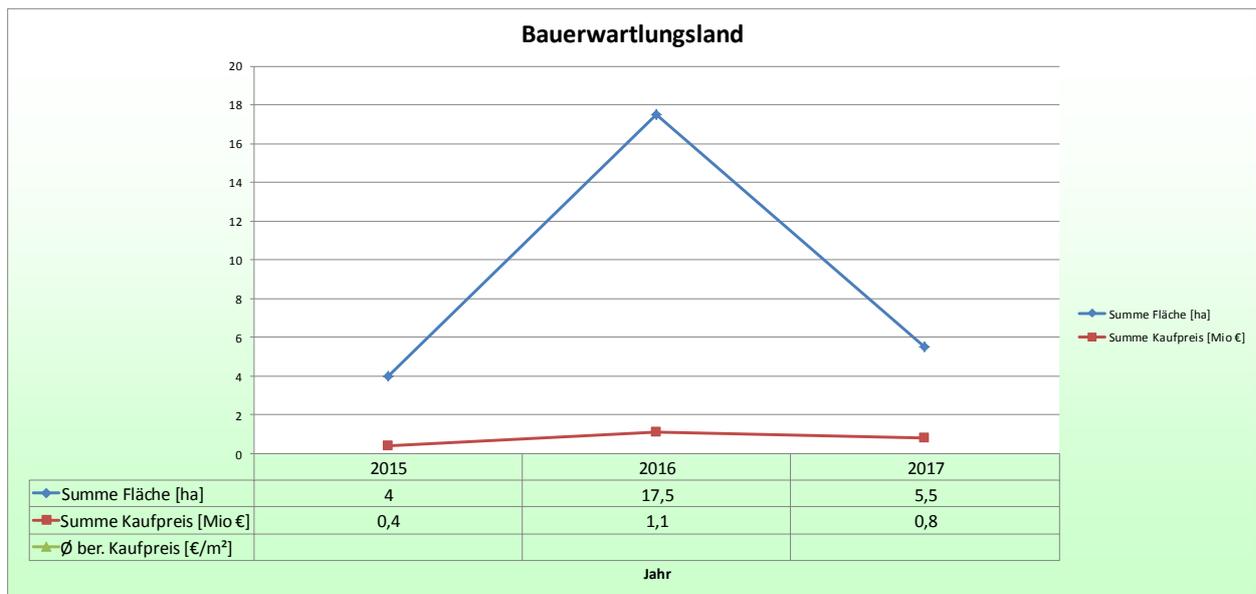
5.4.5 Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV 2010)

Transaktionszahlen insgesamt (Anzahl der Kaufverträge 2012-2017)



Die Übersicht der Anzahl der Kaufverträge zeigt in den Jahren 2012-2016 ein weitgehend kontinuierlich ansteigendes Fallzahlenniveau für den Teilmarkt Bauerwartungsland mit insgesamt 67 Kauffällen. Für das Jahr 2016 ergab sich ein Spitzenwert von 30 Kauffällen. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Fallzahlen im Jahr 2017 um -50% (-15 Kauffälle) was nahezu den Transaktionszahlen des Jahres 2015 entspricht.

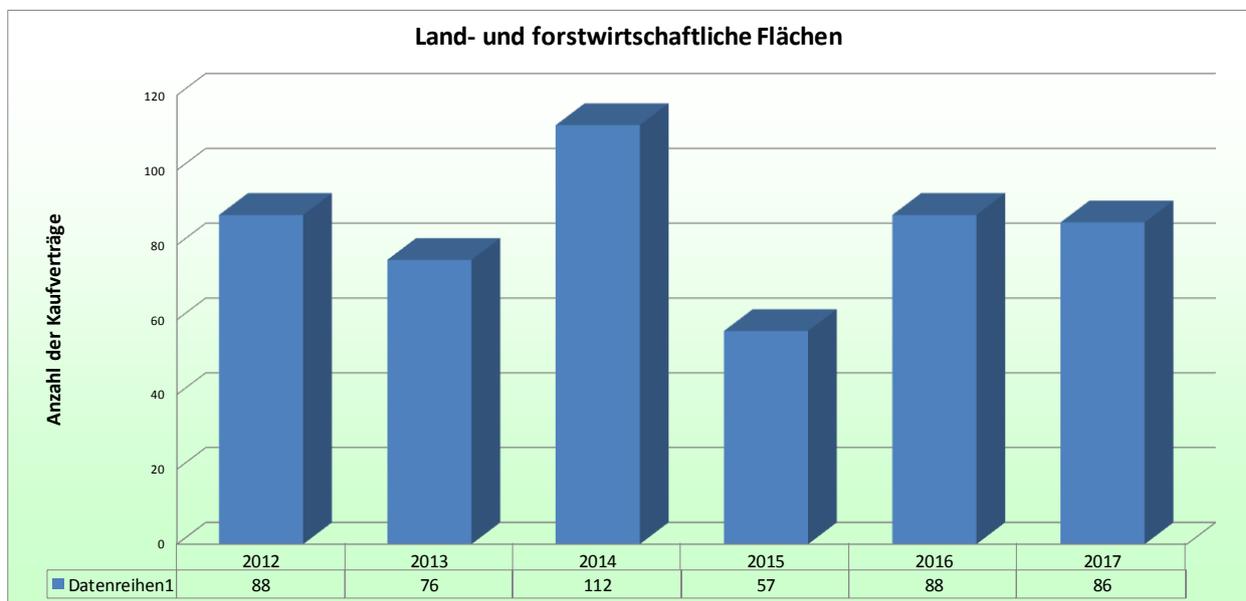
Geld- und Flächenumsätze der Berichtszeiträume 2012-2017 (in Mio. € | ha)



In den Berichtsjahren 2015-2017 wurde ein Geldumsatz von 2,3 Mio. € erzielt. Für das Berichtsjahr 2016 ergibt sich ein Geld- bzw. Flächenumsatz von 1,1 Mio. € sowie 17,5 ha. Dieser Jahresspitzenwert korreliert unmittelbar mit dem bisherigen Höchstwert an Transaktionszahlen. Die Geld- und Flächenumsätze des Jahres 2017 lagen um – 27% bzw. 69% unterhalb deren des Vorjahres.

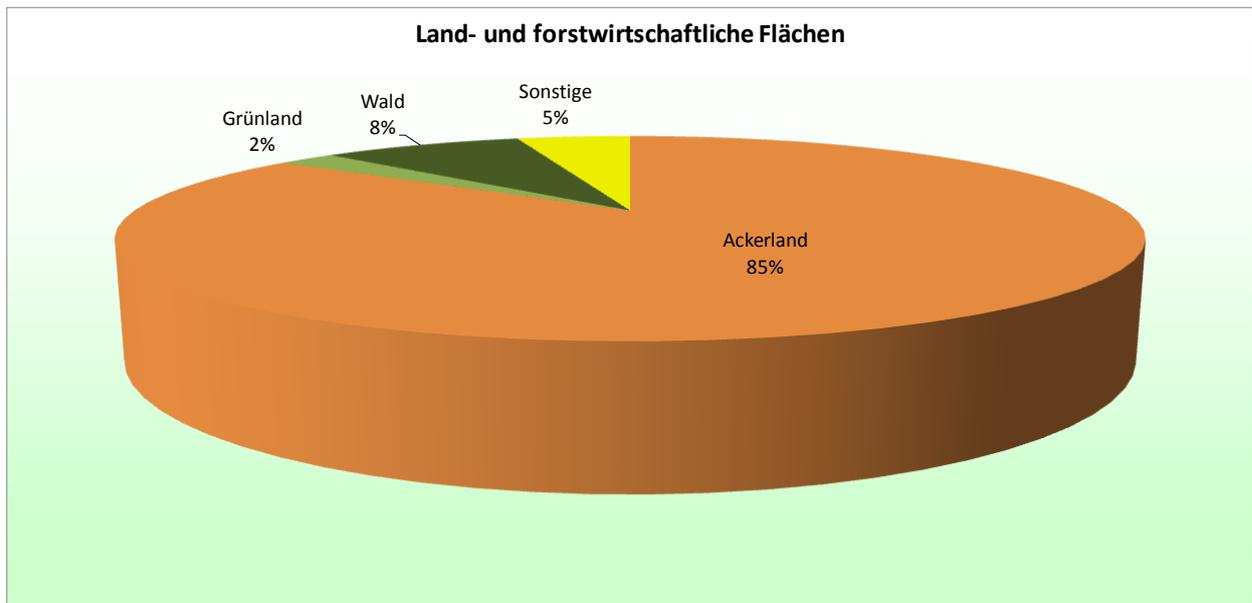
5.4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV 2010)

Transaktionszahlen insgesamt (Anzahl der Kaufverträge 2012-2017)



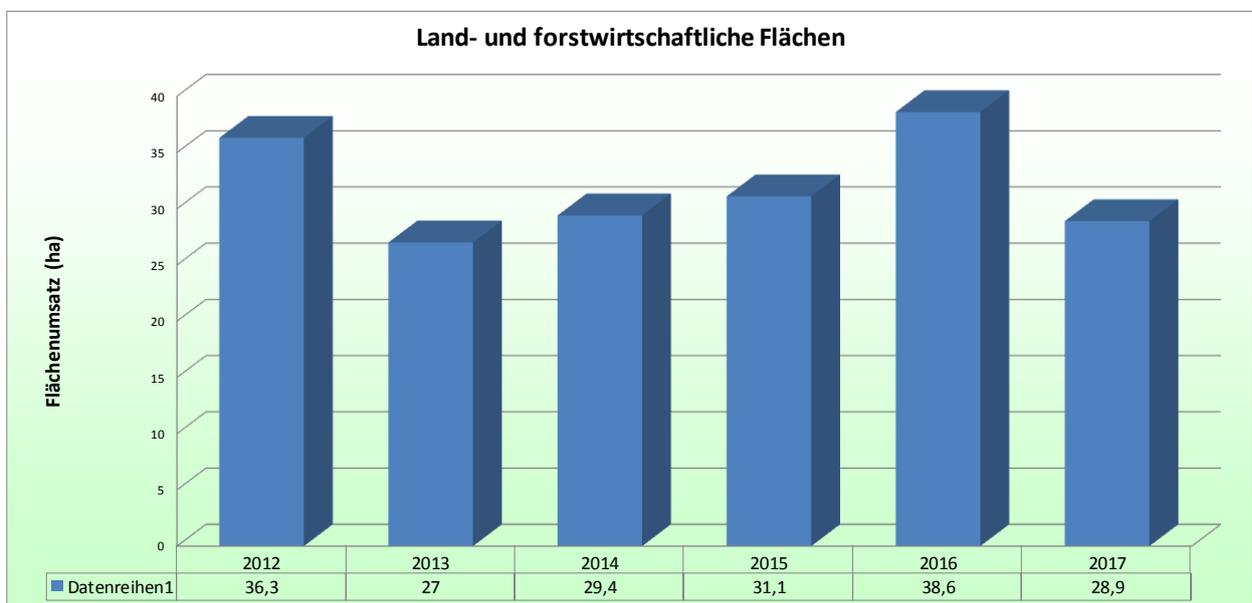
Die Übersicht der Anzahl der Kaufverträge zeigt in den Jahren 2012-2017 ein schwankendes Fallzahlenniveau für Land- und forstwirtschaftliche Flächen mit insgesamt 507 Kauffällen. Der bisherige Spitzenwert von 112 Kauffällen bezieht sich auf das Berichtsjahr 2014. Das Berichtsjahr 2017 weist mit 86 Kauffällen einen Rückgang um 2 Kauffälle gegenüber dem Jahr 2016 auf und ist transaktionell, somit nahezu identisch.

Transaktionen bezogen auf Land- und forstwirtschaftliche Grundstücksteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



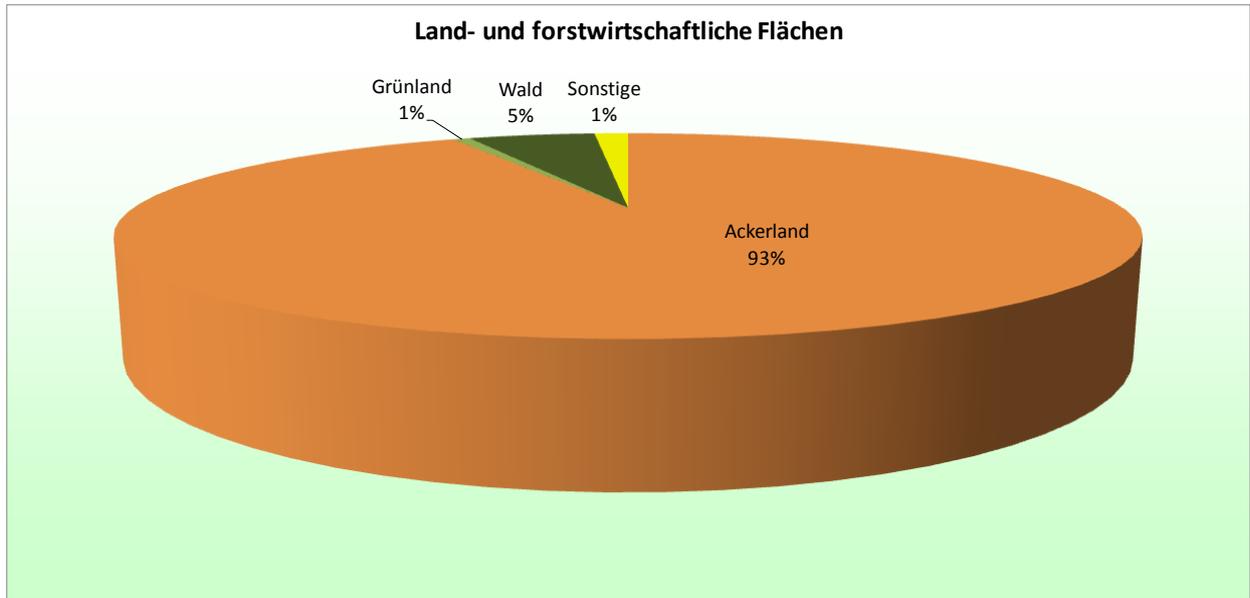
Mit 85% aller Transaktionen des Jahres 2017 weist der Teilmarkt Ackerland die höchsten Fallzahlen auf. Zweitgrößter Teilmarktbereich sind Waldflächen (8%). Sonstige Flächen (5%) sowie Grünland (2%) stellen einen untergeordneten örtlichen Grundstücksteilmarkt dar. Daraus ergibt sich, dass der sachliche Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen in Nagold überwiegend von Kauffällen die sich auf Ackerlandflächen beziehen, geprägt ist.

Flächenumsätze insgesamt (2012 – 2017 in ha)



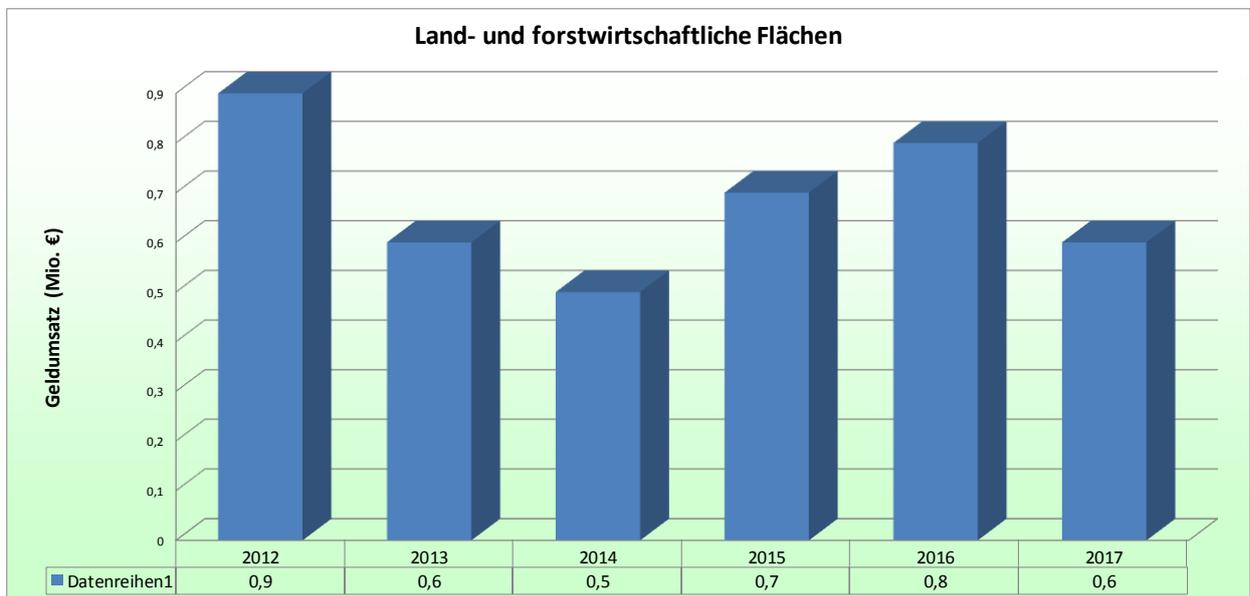
In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein Flächenumsatz in Höhe von insgesamt rd. 191 ha erzielt. Im Berichtsjahr 2017 betrug der Flächenumsatz insgesamt 28,9 ha. Gegenüber dem im Berichtsjahr 2016 höchsten Flächenumsatz (38,6 ha) ist für 2017 ein flächenmäßiger Rückgang in Höhe von -9,7 ha zu verzeichnen (-26%).

Flächenumsätze bezogen auf die Grundstücksteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



Mit 93% des Gesamtflächenumsatzes aller Transaktionen bezogen auf das Jahres 2017 weist der Teilmarkt Ackerland den höchsten Flächenumsatz auf und korreliert somit weitgehend mit der Fallzahlenstatistik. Zweitgrößter Teilmarktbereich sind Flächen der Forstwirtschaft (5%) gefolgt von den untergeordneten Bereichen Sonstiges und Grünland mit jeweils 1%.

Geldumsätze insgesamt (2012 – 2017 in Mio. €)



In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein Geldumsatz in Höhe von insgesamt rd. 4,1 Mio. € erzielt. Im Berichtsjahr 2017 betrug der Geldumsatz insgesamt 0,6 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahresbetrachtungszeitraum entspricht dies einem Rückgang um 0,2 Mio. €. Der höchste Geldumsatz in Höhe von 0,9 Mio. € ergab sich im Berichtsjahr 2012.

6. Bebaute Grundstücke

Innerhalb diesem Berichtsabschnitt wird der räumliche und sachliche Teilmarkt der bebauten Grundstücke betrachtet. Dabei wurden bebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau, der Gewerbe- und Industriebauten sowie der Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsbauten diversifiziert.

Der Grundstücksverkehr

In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde für diesen Teilmarktbereich ein **Geldumsatz** in Höhe von insgesamt 176,4 Mio. € erzielt. Er ist innerhalb der ausgewerteten Berichtsjahre schwankend und erreichte im Jahr 2014 seinen Spitzenwert in Höhe von 32,8 Mio. €. Für das Berichtsjahr 2017 ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von 26,8 Mio. € was einem Anteil in Höhe von rd. 30 % des gesamten Geldumsatzes entspricht. Daraus ergibt sich eine Reduktion gegenüber dem Berichtsjahr 2016 in Höhe von -4,9 Mio. € (rd. - 15 %).

Der jährliche Geldumsatz der ausgewerteten Zeitreihe bebauter Grundstücke ist für den Kernstadtbereich von Nagold jeweils am höchsten und entspricht im langjährigen Mittel rd. 62% des gesamten Geldumsatzes. Im Berichtsjahr 2017 lag der Geldumsatzanteil mit rd. 57% etwas darunter. Der zweithöchste Geldumsatz im Berichtsjahr 2017 bebauter Grundstücke wurde für die Gemeinde Rohrdorf (rd.11 %) gefolgt vom Ortsteil Vollmaringen mit rd. 8.6% erzielt. Im Vergleich der Berichtsjahre 2016 und 2017 ergab sich eine hohe Steigerungsrate für den sachlichen Teilmarktbereich des Geschosswohnungsbaus welche sich auch in dessen Transaktionszahlen niederschlägt.

Die Entwicklung der Geldumsätze für bebaute Grundstücke der Berichtsjahre 2012 bis 2017, deren jährliche Veränderung sowie die prozentuale Verteilung auf die einzelnen räumlichen und sachlichen Teilmärkte ist in folgenden Abbildungen dargestellt. Daraus ergibt sich, dass der aktuelle Geldumsatz bebauter Grundstücke hauptsächlich geprägt ist durch den sachlichen Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus (Gesamtumsatzanteil in Höhe von 89 %). Dabei handelt es sich um den sachlichen Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beinhaltend auch die Ausprägungsformen von Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäusern.

Im Zeitraum der Jahre 2012-2017 lagen dem Gutachterausschuss insgesamt **607 Transaktionen** (Kauffälle) über bebaute Grundstücke vor. Die Anzahl der Kaufverträge für die bebauten Grundstücke war im gesamten Auswertungszeitraum relativ konstant bei einem Spitzenwert im Berichtsjahr 2012 mit 116 Kaufverträgen. Im Berichtsjahr 2017 lagen 88 Kauffälle vor was einem Anteil in Höhe von rd. 17 % aller Transaktionen entspricht. Der Grundstücksverkehr bebauter Grundstücke ist nach den Fallzahlen insbesondere geprägt von einem sehr hohen Anteil der Flächen des individuellen Wohnungsbaus (94%) der mit der Entwicklung der Geldumsatzdaten weitgehend korreliert.

Die jährliche Anzahl der Kauffälle ist in identischer Ausprägung zum Geldumsatz für den Kernstadtbereich von Nagold jeweils am höchsten und entspricht im langjährigen Mittel einer Transaktionszahl von 49. Dies wiederum sind rd. 49 % aller Kauffälle. Im Berichtsjahr 2017 lag die Fallzahl mit 39 Kauffällen darunter. Die zweithöchste Fallzahl bebauter Grundstücke im Berichtsjahr 2017 wurde für die Gemeinde Rohrdorf (11) gefolgt vom Ortsteil Hochdorf mit 10 Kauffällen registriert.

Die Entwicklung der Transaktionszahlen für bebaute Grundstücke der Berichtsjahre 2012 bis 2017, deren jährliche Veränderung sowie die prozentuale Verteilung auf die einzelnen räumlichen und sachlichen Teilmärkte ist in folgenden Abbildungen dargestellt. Daraus ergibt sich, dass aktuelle Fallzahlen bebauter Grundstücke hauptsächlich geprägt sind durch den sachlichen Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus (Fallzahlenanteil in Höhe von 94 %). Dabei handelt es sich um den sachlichen Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beinhaltend auch die Ausprägungsformen von Doppel-, Reihenmittel- und Reihenendhäusern.

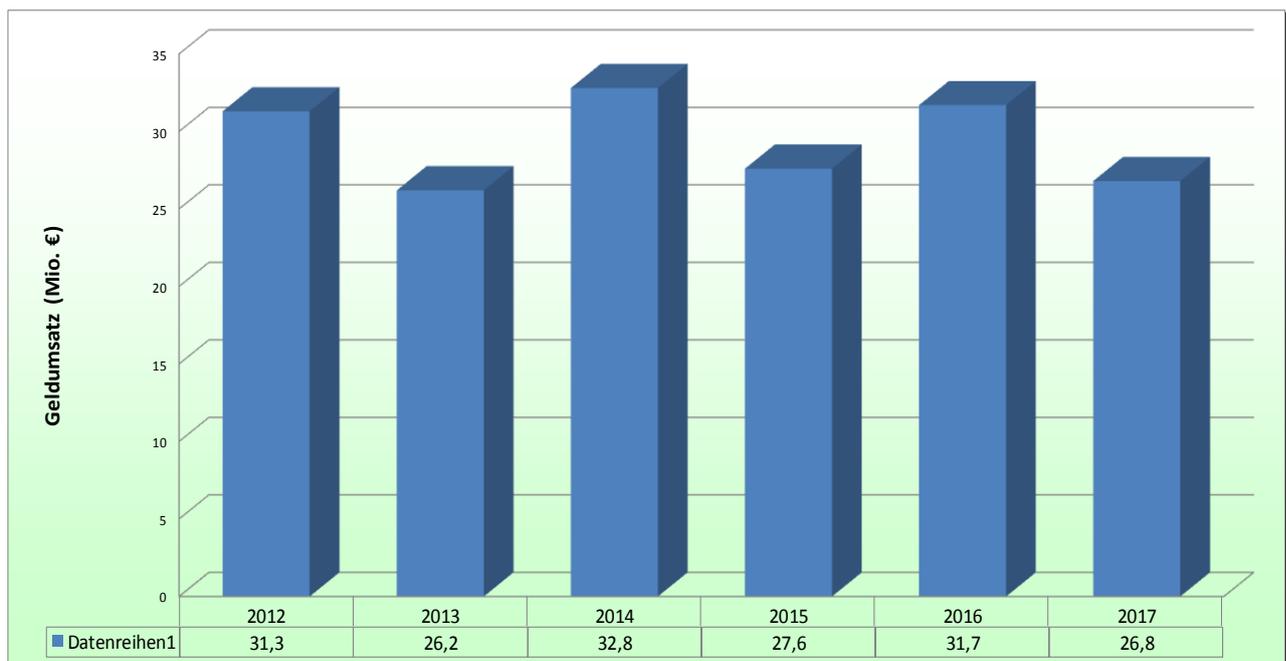
Im Zeitraum der Berichtsjahre 2012-2017 wurde ein **Flächenumsatz** (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in Höhe von insgesamt 73,2 ha erzielt. Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke war im gesamten Auswertungszeitraum relativen Schwankungen unterworfen und erreichte im Berichtsjahr 2016 einen Spitzenwert von 16,2 ha. Für das Berichtsjahr 2017 ergab sich ein starker Rückgang auf 6,3 ha.

Der Grundstücksverkehr bebauter Grundstücke ist auch nach seinem Flächenumsatz geprägt von einem sehr hohen Anteil der Flächen des individuellen Wohnungsbaus (82%) der mit der Entwicklung der Geldumsatzdaten weitgehend korreliert.

Der jährliche Flächenumsatz ist in identischer Ausprägung zum Geldumsatz und zu den Transaktionszahlen für den Kernstadtbereich von Nagold jeweils am höchsten und entspricht im langjährigen Mittel einem Flächenumsatz von rd. 6,9 ha. Dies wiederum sind rd. 57 % des gesamten Flächenumsatzes. Im Berichtsjahr 2017 lag der Flächenumsatz bei 2,1 ha. Der zweithöchste Flächenumsatz bebauter Grundstücke im Berichtsjahr 2017 wurde für den Ortsteil Hochdorf (1,2 ha) gefolgt vom Ortsteil Pfrondorf mit 0,9 ha registriert.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes für bebaute Grundstücke der Berichtsjahre 2012 bis 2017, deren jährliche Veränderung sowie die prozentuale Verteilung auf die einzelnen räumlichen und sachlichen Teilmärkte ist in folgenden Abbildungen dargestellt.

Geldumsätze bebaute Grundstücke (2012 – 2017 in Mio. €)

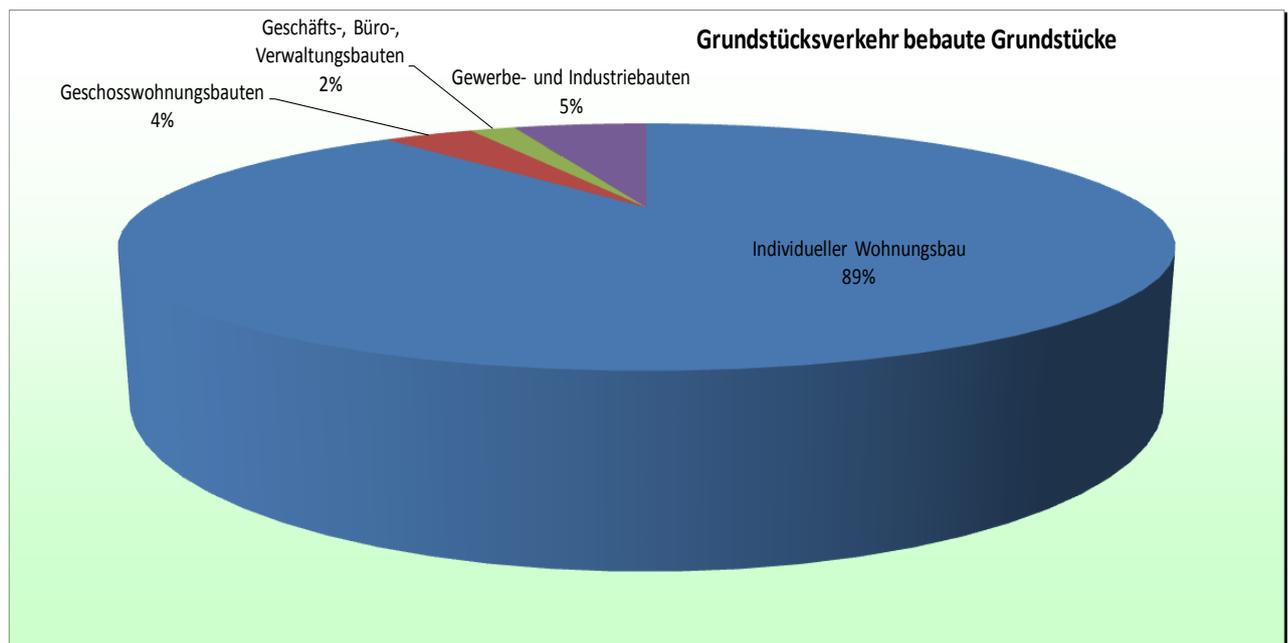


Übersicht der Geldumsätze in Mio. €

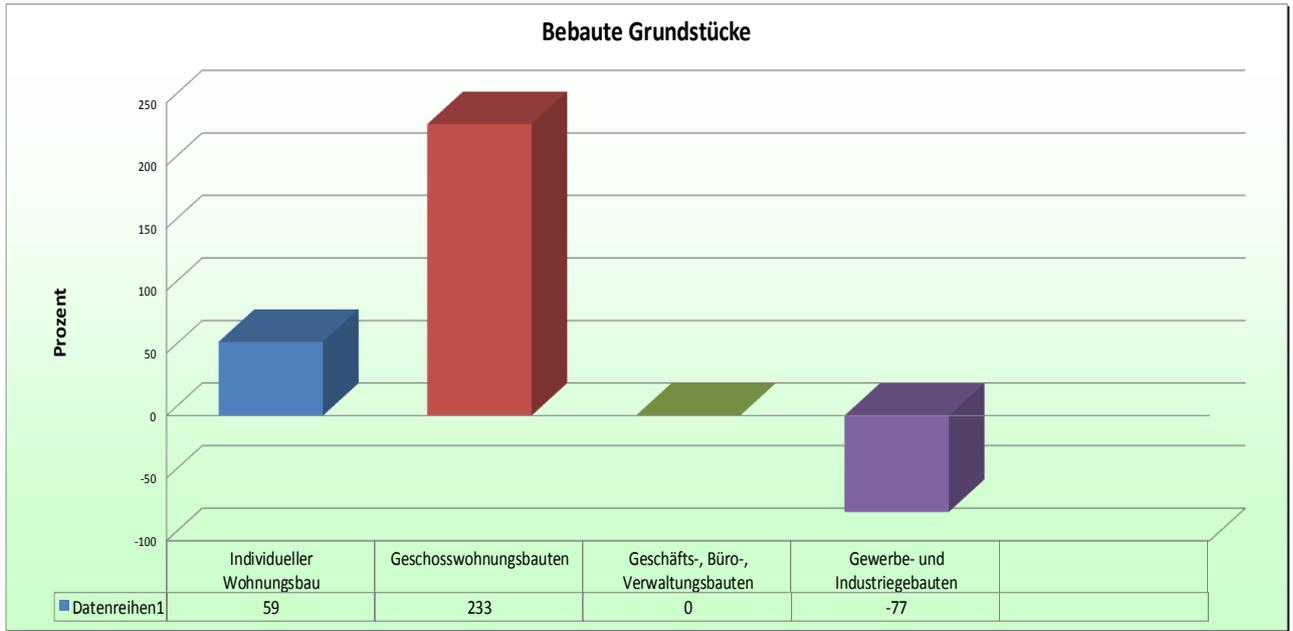
Bebaute Grundstücke Stadt Nagold, Ortsteile und Gemeinde Rohrdorf

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nagold	23,6	18,6	18,9	15,0	17,2	15,3
Rohrdorf	1,2	1,0	5,2	2,8	2,6	3,0
Emmingen	1,5	0,8	1,4	2,9	1,7	1,2
Gündringen	0,8	1,2	0,5	0,8	0,8	0,6
Hochdorf	1,0	1,4	3,7	2,1	3,2	2,0
Iselshausen	0,0	0,1	0,9	0,9	0,8	0,0
Mindersbach	0,2	0,5	0,6	0,2	0,7	0,0
Pfrondorf	0,6	0,4	0,3	1,8	3,0	2,2
Schietingen	0,5	0,1	0,1	0,0	0,2	0,2
Vollmaringen	1,9	2,1	1,2	1,1	1,5	2,3
Summe	31,3	26,2	32,8	27,6	31,7	26,8

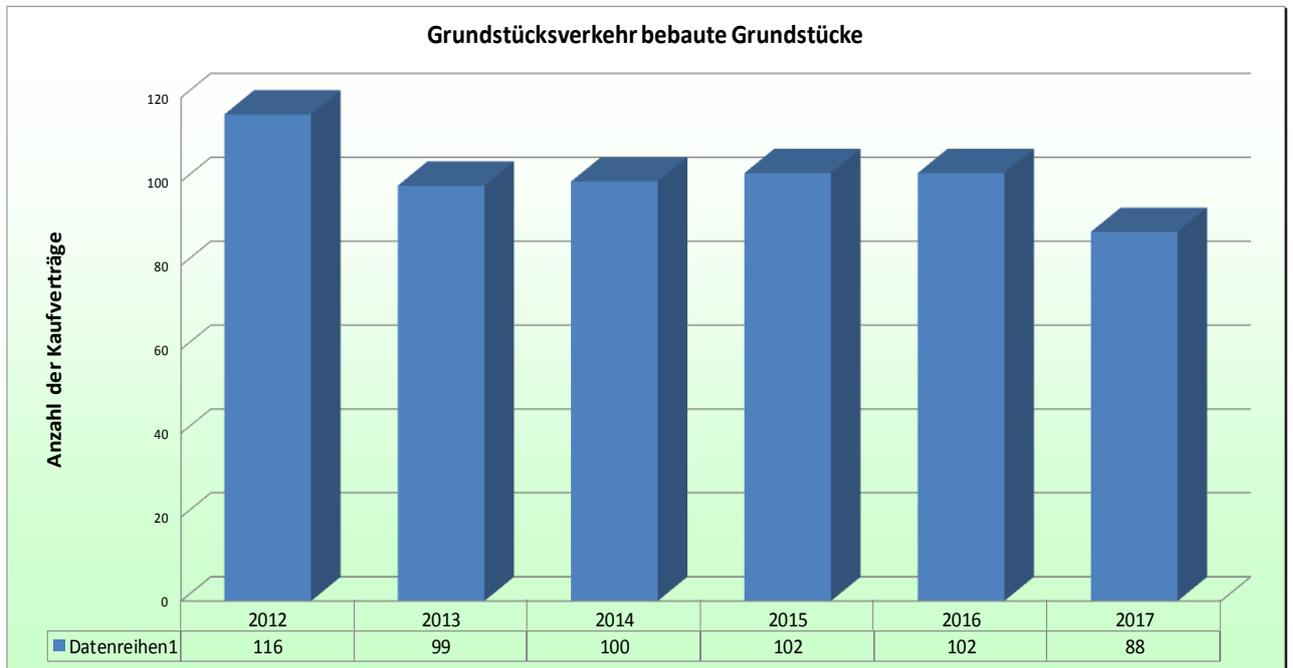
Geldumsätze bezogen auf die bebauten Grundstücksteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



Geldumsätze bebaute Grundstücke 2017 (Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)



Transaktionszahlen insgesamt (Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke 2012-2017)

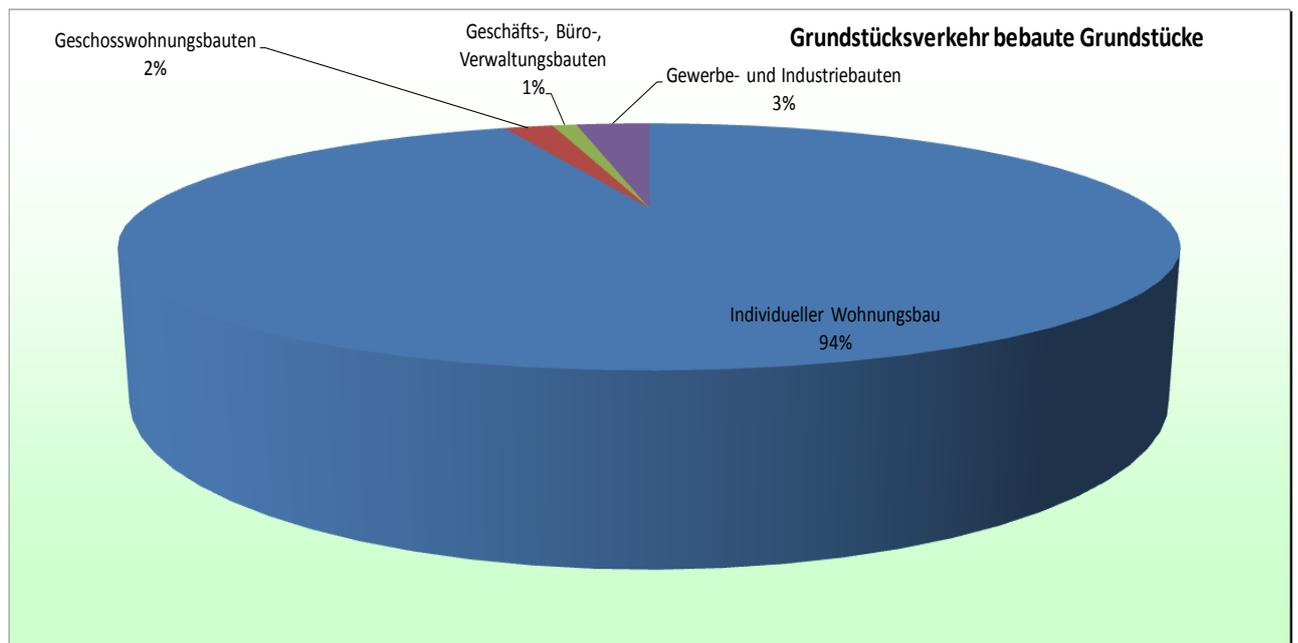


Übersicht der Transaktionen

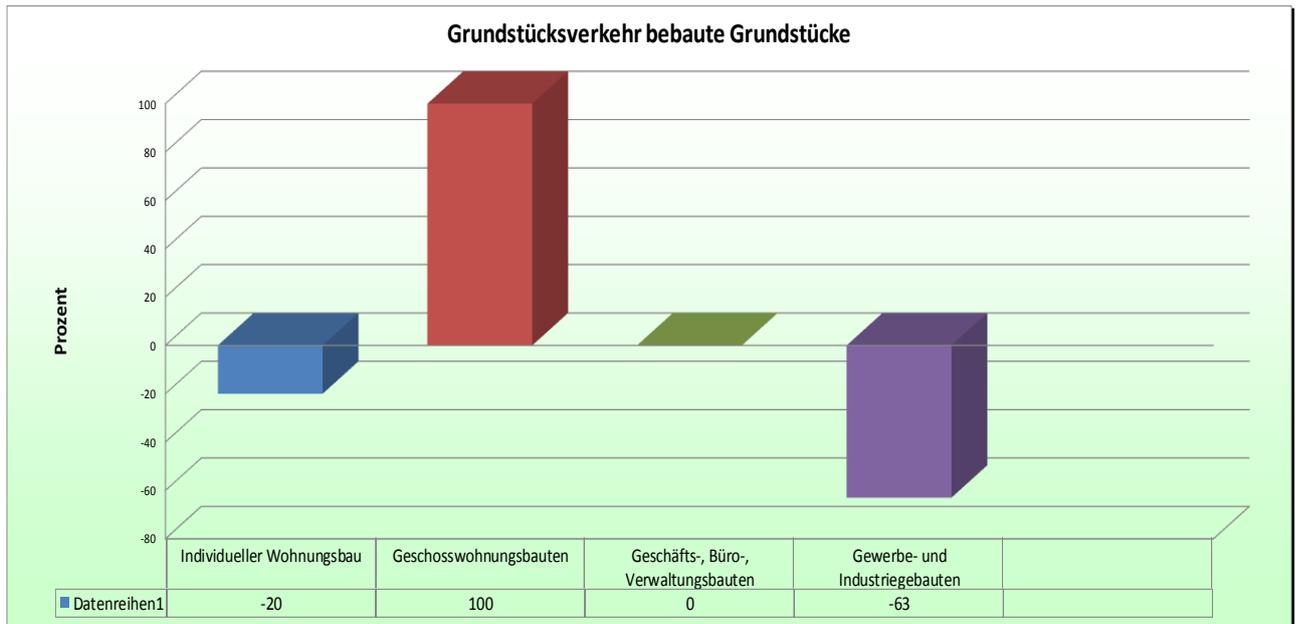
Bebaute Grundstücke Stadt Nagold, Ortsteile und Gemeinde Rohrdorf

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nagold	68	52	52	47	38	39
Rohrdorf	8	6	13	9	12	11
Emmingen	10	5	5	11	9	8
Gündringen	6	8	6	5	4	3
Hochdorf	6	10	8	12	16	10
Iselshausen	0	1	3	5	3	0
Mindersbach	1	2	4	2	5	0
Pfrondorf	2	3	3	6	7	7
Schietingen	5	1	1	0	2	1
Vollmaringen	10	11	5	5	6	9
Summe	116	99	100	102	102	88

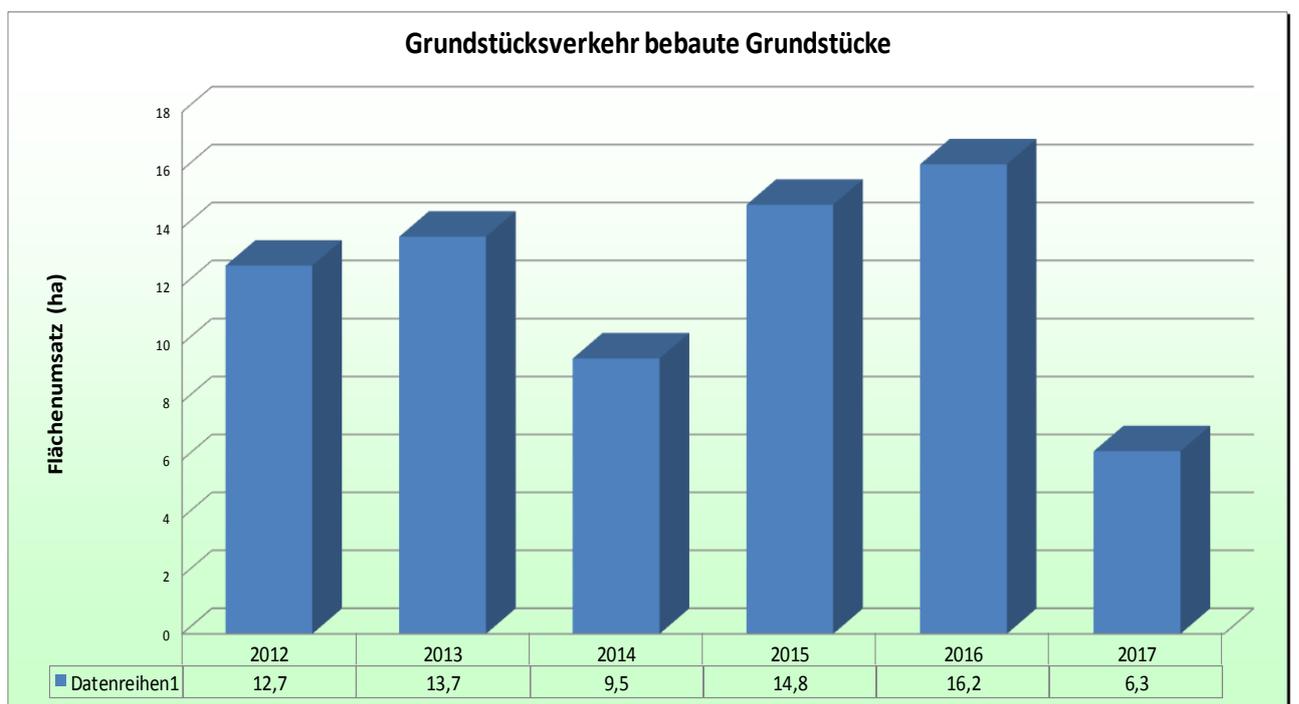
Transaktionszahlen bezogen auf die bebauten Grundstücksteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



Transaktionszahlen bebaute Grundstücke 2017 (Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)



Flächenumsätze bebaute Grundstücke (2012 – 2017 in Mio. €)

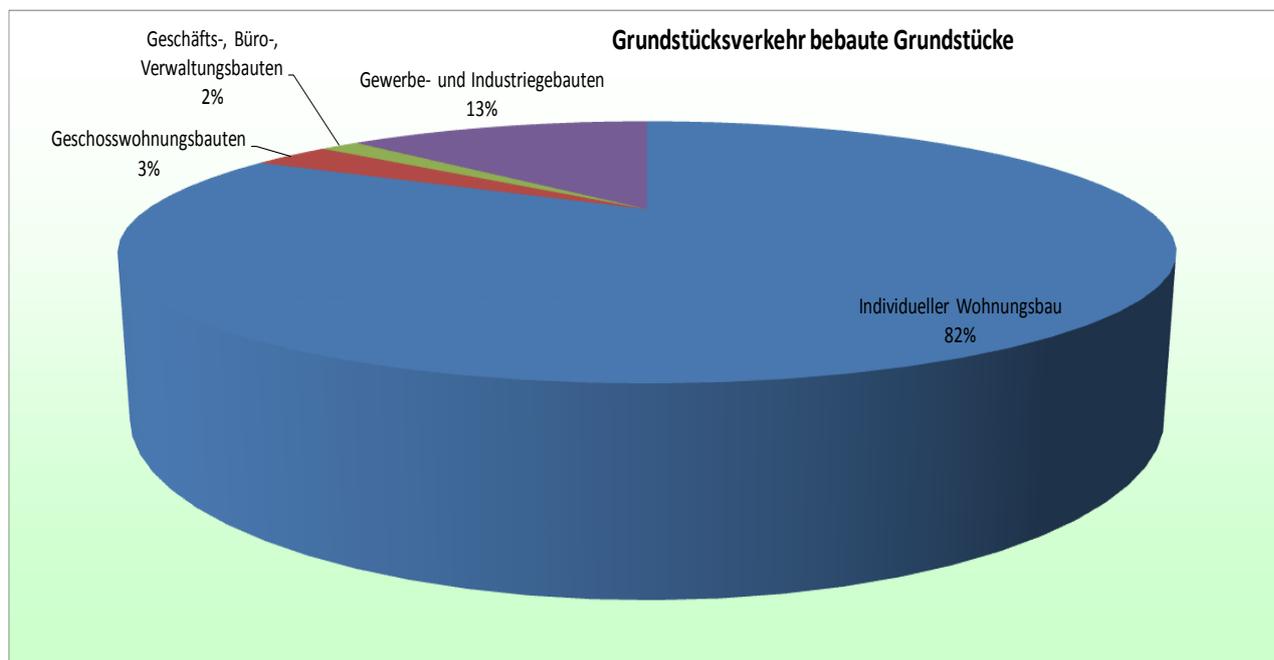


Flächenumsätze in ha

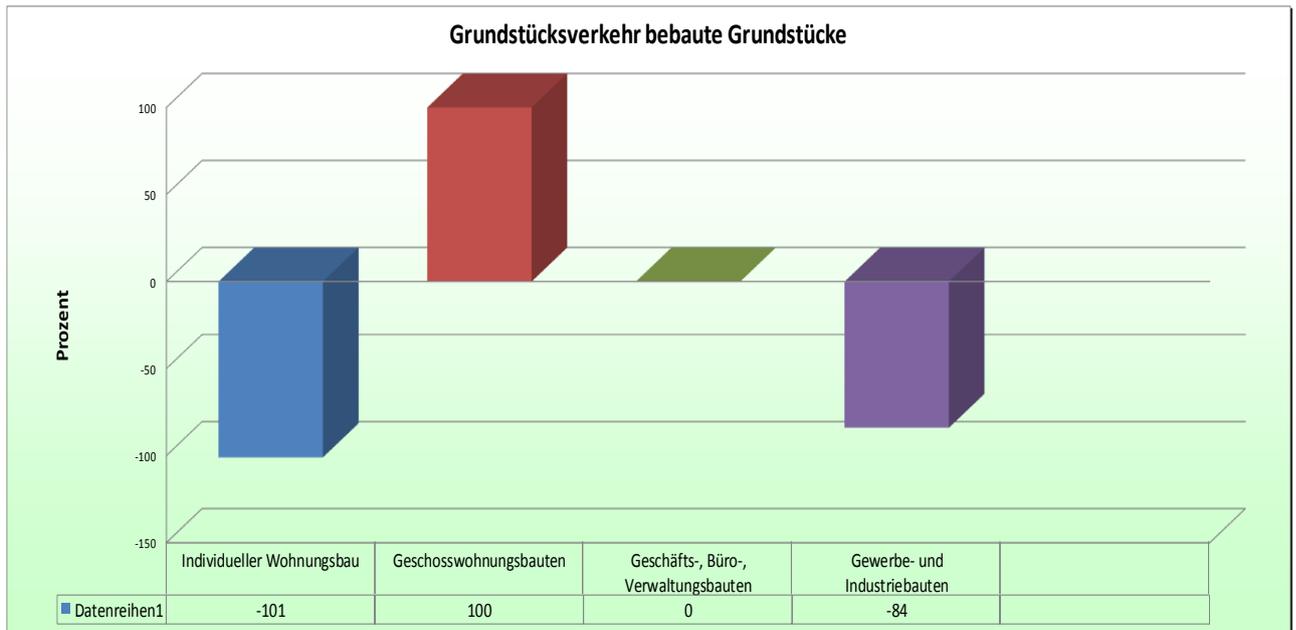
Bebaute Grundstücke Stadt Nagold, Ortsteile und Gemeinde Rohrdorf

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nagold	9,1	9,0	3,9	8,6	8,6	2,1
Rohrdorf	0,7	0,4	2,3	0,7	1,2	0,7
Emmingen	0,9	0,2	0,3	0,7	0,9	0,4
Gündringen	0,2	0,8	0,4	0,5	0,3	0,3
Hochdorf	0,4	1,4	1,0	1,1	1,3	1,2
Iselshausen	0,0	0,0	0,4	0,3	0,4	0,0
Mindersbach	0,1	0,2	0,4	0,1	0,3	0,0
Pfrondorf	0,3	0,5	0,3	2,3	2,4	0,9
Schietingen	0,2	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0
Vollmaringen	0,8	1,0	0,5	0,5	0,5	0,7
Summe	12,7	13,7	9,5	14,8	16,2	6,3

Flächenumsätze bezogen auf die bebauten Grundstücksteilmärkte 2017 (prozentuale Anteile)



Flächenumsätze bebaute Grundstücke 2017 (Änderungen zum Jahr 2016 in Prozent)



6.1 Durchschnittliche Kaufpreise Große Kreisstadt Nagold

Individueller Wohnungsbau - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhäuser und Reihenhäuser

Für diese Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren Wohnlagen mit mittlerem Ausstattungsstandard sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, sonstige Nebengebäude sowie Stellplätze sind in dieser Auswertung nicht einbezogen.

Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, Gesamtkaufpreis) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z.B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilung der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die nachstehenden Daten sind zu dem nicht unmittelbar für eine Immobilienbewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2017	5		468.266		229		5		3.532,48		143	
	min	max	400.000	565.500	133	377	min	max	2.551,51	3.615,48	129	161
2016			kein Kauffall									
	min	max					min	max				
2015	1		447.500		262		1		2.591,95		173	
	min	max	447.500	447.500	262	262	min	max	2.591,95	2.591,95	173	173

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2017	7		463.000		677		6		2.860,87		172	
	min	max	180.000	1.195.000	151	1.402	min	max	1.675,31	3.308,69	101	361
2016	4		315.000		393		3		2.805,06		112	
	min	max	145.000	470.000	299	795	min	max	1.770,45	2.812,50	82	168
2015	6		317.000		425		5		2.228,38		142	
	min	max	178.500	540.000	166	641	min	max	1.231,03	2.232,39	134	152
2014	10		305.000		615		10		2.127,62		135	
	min	max	130.000	522.000	191	1.096	min	max	991,31	2.140,74	106	164
2013	13		302.000		598		10		1.976,21		152	
	min	max	140.000	671.000	173	1.736	min	max	1.181,74	1.986,84	124	247
2012	5		309.000		432		4		2.173,91		142	
	min	max	175.000	650.000	132	1.205	min	max	1.149,58	2.176,06	117	177

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2017	13		270.000		571		13		1.853,07		157	
	min	max	139.500	645.000	170	852	min	max	1.039,60	2.556,82	65	185
2016	10		252.333		571		8		1.905,74		153	
	min	max	148.000	367.500	307	700	min	max	1.066,67	3.209,09	78	182
2015	16		278.929		608		13		1.933,88		146	
	min	max	110.000	450.000	244	1.410	min	max	1.005,48	3.533,33	75	150
2014	20		330.275		765		19		1.638,82		138	
	min	max	90.000	427.500	136	1.987	min	max	727,88	2.485,23	80	161
2013	17		243.917		772		14		1.451,03		129	
	min	max	138.000	530.000	310	1.596	min	max	905,98	2.126,34	85	159
2012	15		240.750		762		15		1.482,27		134	
	min	max	138.500	450.000	169	1.524	min	max	769,44	2.501,70	103	175

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2015	3		191.000		730		1		900,90		222	
	min	max	146.000	200.000	369	1.225	min	max	900,90	900,90	222	222
2014	2		303.550		515		0		keine Daten verfügbar		keine Daten verfügbar	
	min	max	127.100	480.000	417	612	min	max				
2013	1		330.000		1.129		0		keine Daten verfügbar		keine Daten verfügbar	
	min	max	330.000	330.000	1.129	1.129	min	max				
2012	3		159.000		611		2		keine Daten verfügbar		keine Daten verfügbar	
	min	max	100.000	195.000	460	760	min	max	666,67	1.747,25	91	150

6.2 Durchschnittliche Kaufpreise Gemeinde Rohrdorf

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017			kein Kauffall									
	min	max					min	max				
2016	1		269.400		341		1		2.104,69		128	
	min	max	269.400	269.400	341	341	min	max	2.104,69	2.104,69	128	128

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	1		335.000		446		1		2.233,33		150	
	min	max	335.000	335.000	446	446	min	max	2.233,33	2.233,33	150	150
2016	2		314.000		575		2		1.765,57		138	
	min	max	263.500	365.000	399	749	min	max	1.504,22	2.026,92	130	243
2015	5		353.000		786		4		1.501,10		231	
	min	max	220.000	617.000	567	1.260	min	max	1.077,50	1.922,12	173	321
2014	3		254.000		720		3		1.448,58		146	
	min	max	220.000	271.000	595	844	min	max	593,96	1.739,73	120	195
2013	2		288.500		569		2		2.024,98		144	
	min	max	285.000	292.000	437	700	min	max	1.803,80	2.246,15	130	158
2012	1		237.000		732		1		1.361,99		174	
	min	max	237.000	237.000	732	732	min	max	1.361,99	1.361,99	174	174

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	7		215.000		628		4		1.923,65		150	
	min	max	69.000	379.000	281	1.146	min	max	1.403,70	2.415,66	61	270
2016	1		200.000		1.073		1		1.333,33		150	
	min	max	200.000	200.000	1.073	1.073	min	max	1.333,33	1.333,33	150	150
2015	2		279.500		950		2		1.267,00		178	
	min	max	260.000	299.000	744	1.156	min	max	879,41	1.655,52	157	199
2014	3		178.750		596		2		1.362,00		127	
	min	max	144.000	270.500	432	842	min	max	1.018,30	1.705,96	105	148
2013	1		145.000		1.161		1		1.031,96		141	
	min	max	145.000	145.000	1.161	1.161	min	max	1.031,96	1.031,96	141	141

6.3 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Emmingen

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche	
2012-2017			keine Kauffälle							

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	1		270.000		757		1.280,65		211			
	min	max	270.000	270.000	757	757	min	max	1.280,65	1.280,65	211	211
2016	2		295.000		606		1.523,18		193			
	min	max	270.000	320.000	481	730	min	max	1.430,69	1.615,67	189	198
2015	5		268.500		535		1.869,60		156			
	min	max	192.000	470.000	175	1.203	min	max	1.412,48	2.250,84	105	225
2014	3		427.500		711		2.438,40		143			
	min	max	267.500	444.000	478	771	min	max	2.430,08	2.446,72	109	176
2013			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2012	3		215.000		445		2.115,94		125			
	min	max	175.000	295.000	235	672	min	max	1.397,76	2.157,33	100	142

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	2		291.500		651		1.227,48		237			
	min	max	254.000	329.000	437	864	min	max	1.154,55	1.300,40	220	253
2016	2		240.000		675		1.897,53		184			
	min	max	130.000	350.000	385	965	min	max	1.897,53	1.897,53	184	184
2015	3		251.233		783		1.358,29		187			
	min	max	239.700	260.000	593	965	min	max	1.358,29	1.358,29	187	187
2014	1		232.500		842		1.550,00		150			
	min	max	232.500	232.500	842	842	min	max	1.550,00	1.550,00	150	150
2013	1		250.000		590		1.785,71		140			
	min	max	250.000	250.000	590	590	min	max	1.785,71	1.785,71	140	140
2012			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

6.4 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Gündringen

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012-2017	keine Kauffälle											
	min	max					min		max			

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	kein Kauffall											
	min	max					min		max			
2016	1		400.500		564		1		1.969,03		203	
	min	max	400.500	400.500	564	564	min	max	1.969,03	1.969,03	203	203
2015	kein Kauffall											
	min	max					min		max			
2014	1		227.000		737		1		1.220,43		186	
	min	max	227.000	227.000	737	737	min	max	1.220,43	1.220,43	186	186
2013	3		237.000		595		3		1.802,90		172	
	min	max	160.000	341.000	307	995	min	max	936,77	2.015,36	156	189
2012	kein Kauffall											
	min	max					min		max			

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	1		140.000		1.031				keine Daten verfügbar		keine Daten verfügbar	
	min	max	140.000	140.000	1.031	1.031	min	max				
2016	1		115.000		249		1		1.150,00		100	
	min	max	115.000	115.000	249	249	min	max	1.150,00	1.150,00	100	100
2015	1		141.500		650				keine Daten verfügbar		keine Daten verfügbar	
	min	max	141.500	141.500	650	650	min	max				
2014	kein Kauffall											
	min	max					min		max			
2013	1		50.000		373				keine Daten verfügbar		keine Daten verfügbar	
	min	max	50.000	50.000	373	373	min	max				
2012	1		148.800		498		1		1.013,21		147	
	min	max	148.800	148.800	498	498	min	max	1.013,21	1.013,21	147	147

6.5 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Hochdorf

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012-2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2016	4		385.000		502		4		1.973,52		177	
	min	max	280.000	550.000	292	890	min	max	1.791,76	2.180,19	140	307
2015	4		274.375		436		4		2.322,50		129	
	min	max	190.500	397.000	295	599	min	max	1.520,39	3.482,46	98	166
2014	3		270.000		573		2		1.544,04		181	
	min	max	204.000	308.000	407	786	min	max	1.031,20	2.056,87	99	262
2013	1		250.000		391		1		1.855,29		135	
	min	max	250.000	250.000	391	391	min	max	1.855,29	1.855,29	135	135
2012	3		252.667		786		3		1.674,74		153	
	min	max	245.000	258.000	468	833	min	max	1.465,52	1.925,37	134	174

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	1		280.000		869		1		2.951,10		95	
	min	max	280.000	280.000	869	869	min	max	2.951,10	2.951,10	95	95
2016	3		200.000		977		3		1.510,37		keine Daten verfügbar	
	min	max	160.000	310.000	714	1.017	min	max	1.333,33	1.708,82	117	208
2015	1		134.000		458		1		1.367,77		98	
	min	max	134.000	134.000	458	458	min	max	1.367,77	1.367,77	98	98
2014			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2013	1		265.000		767		1		1.892,86		140	
	min	max	265.000	265.000	767	767	min	max	1.892,86	1.892,86	140	140
2012			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

6.6 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Iselshausen

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012-2017	keine Kauffälle											
	min	max					min		max			

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	keine Kauffälle											
	min	max					min		max			
2016	1		224.600		508		1		1.944,59		116	
	min	max	224.600	224.600	508	508	min	max	1.944,59	1.944,59	116	116
2015	2		265.000		348		2		2.065,85		127	
	min	max	195.000	335.000	110	586	min	max	1.645,43	2.486,27	119	135
2014	1		499.999		750		1		1.915,70		261	
	min	max	499.999	499.999	750	750	min	max	1.915,70	1.915,70	261	261

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	keine Kauffälle											
	min	max					min		max			
2016	1		180.000		760		1		1.168,00		154	
	min	max	180.000	180.000	760	760	min	max	1.168,00	1.168,00	154	154
2015	keine Kauffälle											
	min	max					min		max			
2014	1		301.000		2.771		1		1.897,86		159	
	min	max	301.000	301.000	2.771	2.771	min	max	1.897,86	1.897,86	159	159

6.7 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Mindersbach

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2012-2017			keine Kauffälle									

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2016	1		303.000		841		1		2.853,38		106	
	min	max	303.000	303.000	841	841	min	max	2.853,38	2.853,38	106	106
2015	1		188.500		636		1		1.429,44		132	
	min	max	188.500	188.500	636	636	min	max	1.429,44	1.429,44	132	132
2014			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2013	1		305.000		713		1		2.024,16		151	
	min	max	305.000	305.000	713	713	min	max	2.024,16	2.024,16	151	151
2012	1		187.500		875		1		1.500,00		125	
	min	max	187.500	187.500	875	875	min	max	1.500,00	1.500,00	125	125

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2016	1		205.000		826		1		1.616,97		127	
	min	max	205.000	205.000	826	826	min	max	1.616,97	1.616,97	127	127
2015			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2014	2		201.250		707		1		1.359,79		149	
	min	max	200.000	202.500	641	772	min	max	1.359,79	1.359,79	149	149
2013	1		140.000		1.043		1		933,33		150	
	min	max	140.000	140.000	1.043	1.043	min	max	933,33	933,33	150	150
2012			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

6.8 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Pfrondorf

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
	min	max					Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012-2017			keine Kauffälle							
	min	max					min	max		

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
	min	max					Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	3		252.500		770		1.648,70		177	
	min	max	250.000	375.910	715	825	1.486,24	1.888,99	162	199
2016	2		289.850		733		2.058,60		141	
	min	max	270.000	309.700	711	754	1.966,21	2.150,99	137	144
2015	4		296.500		828		1.674,84		210	
	min	max	200.000	345.000	458	1.939	934,58	2.757,92	98	308
2014			keine Kauffälle							
	min	max					min	max		
2013	1		210.500		551		1.273,52		165	
	min	max	210.500	210.500	551	551	1.273,52	1.273,52	165	165
2012			keine Kauffälle							
	min	max					min	max		

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
	min	max					Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2017	2		205.000		568		1.838,92		119	
	min	max	160.000	249.500	544	592	1.161,19	2.516,64	99	138
2012-2016			keine Kauffälle							
	min	max					min	max		

6.9 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Schietingen

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2012-2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013-2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2012	1		279.000		638		1		2.469,03		113	
	min	max	279.000	279.000	638	638	min	max	2.469,03	2.469,03	113	113

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2015-2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2014	1		82.500		152		1		1.018,52		81	
	min	max	82.500	82.500	152	152	min	max	1.018,52	1.018,52	81	81
2012-2013			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

6.10 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Vollmaringen

Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2012-2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2017	2		393.100		562		2	2.196,28		182		
	min	max	340.000	446.200	490	634	min	max	2.047,73	2.344,83	145	218
2016	3		304.667		737		3	1.809,94		169		
	min	max	279.000	325.000	700	921	min	max	1.747,31	1.894,06	156	186
2015	1		390.000		993		1	4.000,00		98		
	min	max	390.000	390.000	993	993	min	max	4.000,00	4.000,00	98	98
2014	3		274.333		1.057		2	1.906,76		162		
	min	max	252.500	294.000	756	1.096	min	max	1.154,87	2.658,65	104	219
2013	4		230.750		724		4	1.474,58		136		
	min	max	201.000	250.000	622	1.036	min	max	1.343,22	2.040,45	111	170
2012	5		240.500		692		4	1.428,93		173		
	min	max	145.000	330.000	399	1.238	min	max	1.053,40	1.922,74	144	206

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2017	1		310.000		750		1	2.583,33		120		
	min	max	310.000	310.000	750	750	min	max	2.583,33	2.583,33	120	120
2016			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2015	1		230.000		754		1	1.817,03		127		
	min	max	230.000	230.000	754	754	min	max	1.817,03	1.817,03	127	127
2014	1		278.000		902		1	1.112,00		250		
	min	max	278.000	278.000	902	902	min	max	1.112,00	1.112,00	250	250
2013	1		370.000		1.073		1	1.655,63		223		
	min	max	370.000	370.000	1.073	1.073	min	max	1.655,63	1.655,63	223	223
2012	1		164.000		357		1	1.108,11		148		
	min	max	164.000	164.000	357	357	min	max	1.108,11	1.108,11	148	148

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2014-2017			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2013	1		150.000		412			keine Daten verfügbar		keine Daten verfügbar		
	min	max	150.000	150.000	412	412	min	max				
2012			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte für die Auswertung gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der zweiten Berechnungsverordnung. Hierbei werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachflächen zu ¼ angerechnet.

6.11 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 4 des BauGB) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Gemäß § 13 der Immobilienwertverordnung 2010 sind sie auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Mit so abgeleiteten Vergleichsfaktoren können Bewertungen nach dem Vergleichsverfahren durchgeführt werden sofern eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit weitgehend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen den Auswertungen zu Grunde gelegt werden können.

Mangels einer ausreichenden Datenmenge können innerhalb dieses Immobilienmarktberichts weder direkte noch indirekte Vergleichsfaktoren ausgewiesen werden.

6.12 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Bei einem vorläufigen Sachwert über 500.000 € im Stadtbereich Nagold können u.U. größere Abweichungen auftreten.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter und Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung zum 31.12.2016 sind wie folgt beschrieben:

Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zum 31.12.2016 (Basis: Sachwertrichtlinie 2012 / NHK 2010)

Wertermittlungsgrundlagen

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen der Jahre 2015-2016 wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels dem normierten Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten der Objekte Sachwertfaktoren beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen, rechnerischen Ergebnisse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke marktgerecht korrigiert werden können. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die in beigefügter Anlage 1 angegebenen Modellparameter streng zu beachten.

Zur Verwendung insbesondere mit anderen Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsmodellen oder lagetypischen, nicht zonalen Bodenrichtwerten sind diese Sachwertfaktoren ungeeignet!

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende zusätzliche Randbedingungen zwingend zu beachten:

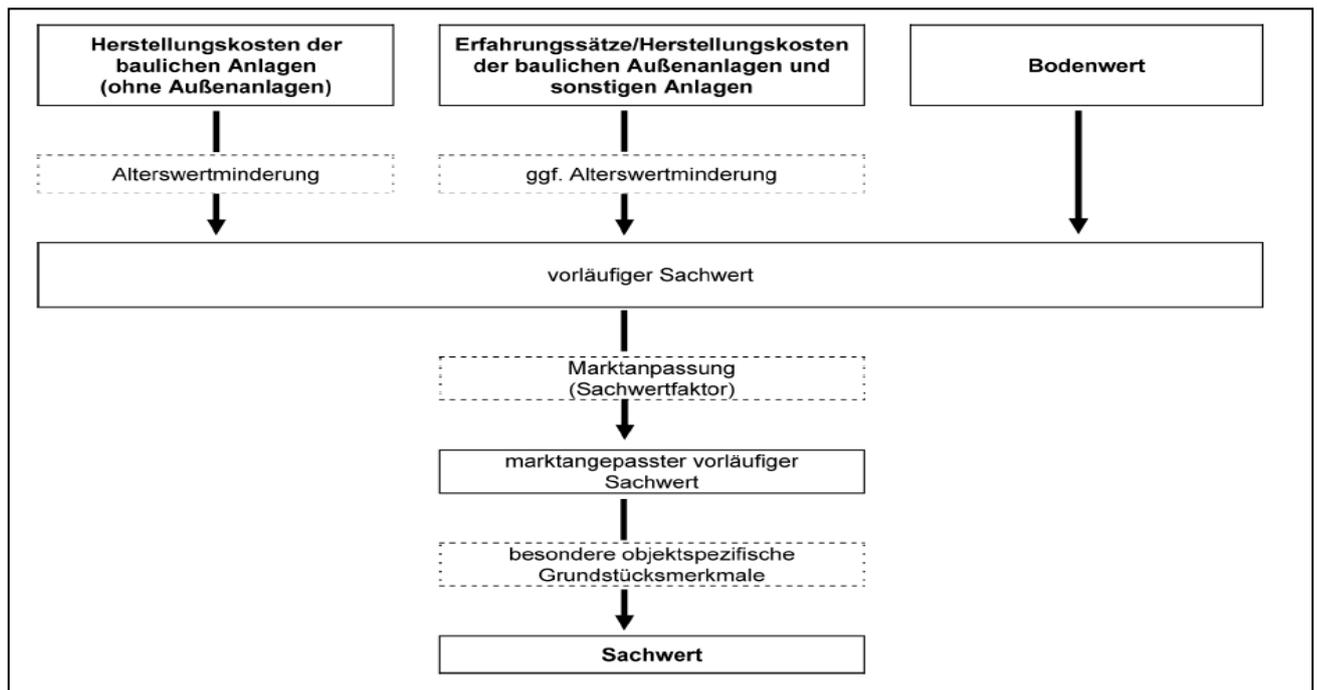
- a) Struktur des Sachwertverfahrens
Die Marktanpassung ist auf den schadensfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert + Außenanlagen siehe S. 3 SW-RL) anzuwenden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind daher nicht berücksichtigt.

- b) Der Bodenwert umfasst als Grundstücksfläche eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße. Sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal oder falls gegeben als gesondert zu bewertenden eigenständigen Bewertungsteilbereich zugeschlagen.
- c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden hingegen an dieser Stelle sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch). Diese sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebene Sachwert-Richtlinie (veröffentlicht im Banz am 18.10.12) ist für der Bundesverwaltung nach geordnete Behörden verbindlich. Weil sie indes den Stand der Technik der Verkehrswertermittlung weitgehend abbildet, wenden auch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und viele andere Sachverständige diese Richtlinie zu Zwecken der Marktwertermittlung an.

Die neue Richtlinie verändert die bisherigen Gesamtnutzungsdauern baulicher Anlagen erheblich und führt neue Normalherstellungskosten auf der Wertbasis des Jahres 2010 ein (NHK 2010). Darauf aufbauend hat der Gemeinsame Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf nachstehendes Regelwerk zur Ableitung von Sachwertfaktoren erarbeitet (§ 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Die Sachwertrichtlinie 2012 sieht nachfolgende Struktur der Sachwertermittlung vor:



Anlage 1 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Normalherstellungskosten	NHK 2010
Gebäudebaujahressklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z.B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF red.); 4.1.1.4 SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL (gewogene standardbezogene NHK 2010)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Prozentualer Ansatz in Höhe von 3% des / der Gebäudezeitwerte/s
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude	Marktübliche Zeitwerte oder Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Sich ergebende Abweichungen des Bewertungsobjektes in Bezug auf vorstehende Sachwertfaktormodellparameter sind als objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen. Dazu ist zunächst ein vorläufiger, modellkonformer Sachwert zu ermitteln. In einem weiteren Verfahrensschritt sind die Abweichungen zu begründen bzw. zu würdigen und entsprechend zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren sind auf die in Anlage 1, 1-3 der Sachwertrichtlinie 2012 bezeichneten Gebäudearten anzuwenden. Eine Anwendung auf die mit 4 – 18.6. bezeichneten Gebäudearten ist nicht sachgerecht.

Nach Herausgabe der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 ist bei etwaigen Modellabweichungen hinsichtlich der Wertigkeit von Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Sie bei Anwendung des normierten Ertragswertverfahrens gemäß 5 (2) in der Regel bereits mit dem Rohertrag erfasst sind.

Bleibt der ermittelte Marktwert nach Anwendung des Sachwertfaktors in Ausnahmefällen unplausibel ist er Sachverständig nach den objektspezifischen Gegebenheiten sowie der aktuellen Marktsituation (Marktanpassung) festzustellen.

Bitte beachten Sie:

Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte. Diese Auskünfte sind nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt und der Gemeinde Rohrdorf vom 18.11.2015 kostenpflichtig.

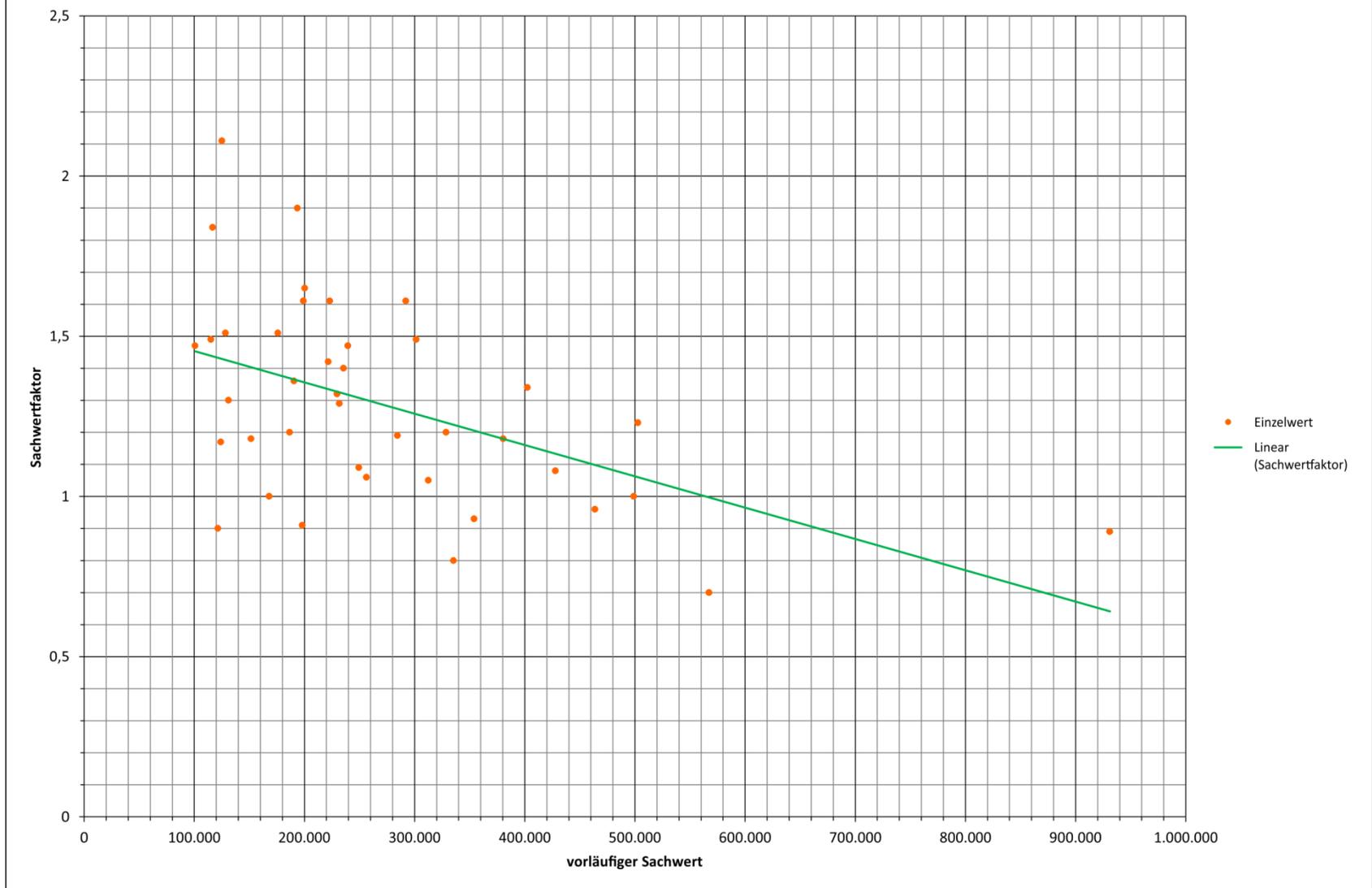
Nagold, 28. Juni 2017

gez. Dieter E. Brösamle
1. Vorsitzender des Gutachterausschusses

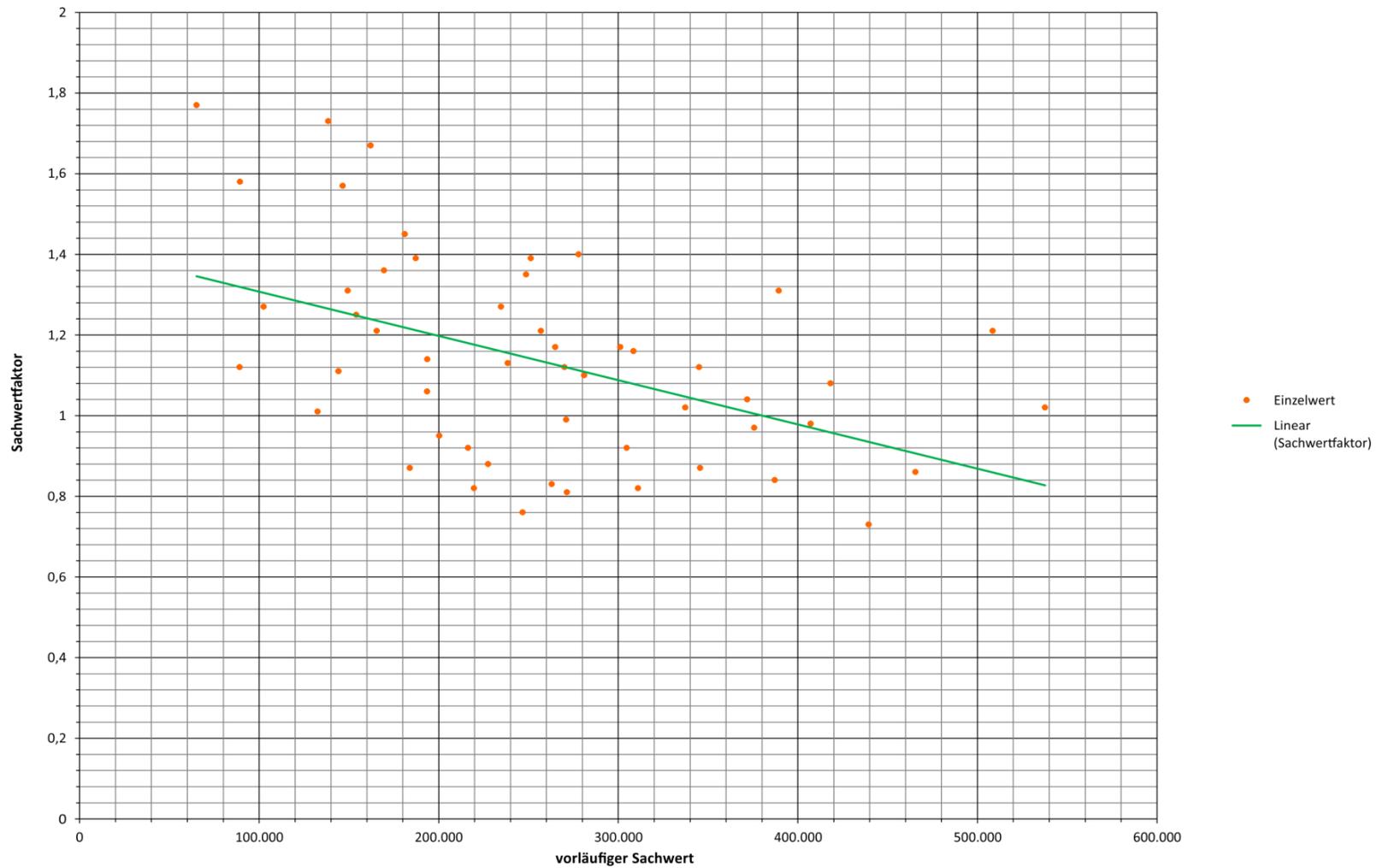
Herausgeber:

Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf
Geschäftsstelle Sabrina da Silva Faria, Burgstraße 10, 72202 Nagold, 07452/681-116

Sachwertfaktoren 2016 (SW-RL 2012 / NHK 2010) für EFH / ZFH Nagold



Sachwertfaktoren 2016 (SW- RL 2012 / NHK 2010 für EFH / ZFH Stadtteile und Rohrdorf



7. Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum)

Innerhalb dieses Berichtsabschnittes wird der sachliche Teilmarkt der Eigentumswohnungen für den Kernstadtbereich der großen Kreisstadt Nagold betrachtet. Mangels ausreichender intertemporärer und interqualitativer Datengrundlagen konnten Auswertungen bezogen auf die Stadtteile und die Gemeinde Rohrdorf derzeit nicht erfolgen.

Der Grundstücksverkehr

In den Berichtsjahren 2012-2017 wurde ein **Geldumsatz** in Höhe von insgesamt 171,5 Mio. € erzielt. Er ist innerhalb der ausgewerteten Berichtsjahre stark ansteigend und erreichte im Jahr 2017 ein Allzeithoch in Höhe von 48 Mio. €. Daraus ergibt sich eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2016 in Höhe von +15,5 Mio. € (rd. +48 %). Gegenüber dem ersten Berichtsjahr 2012 hat sich der Geldumsatz um das 2,5 fache erhöht. Der Geldumsatz des sachlichen Teilmarktes der Eigentumswohnungen am gesamten Geldumsatz des Jahres 2017 (90,5 Mio. €) beträgt rd. 53 %. Daraus ergibt sich dass der Geldumsatz bzw. der Immobilienmarkt innerhalb der Großen Kreisstadt Nagold stark geprägt ist vom Handel mit Eigentumswohnungen.

Der jährliche Geldumsatz der ausgewerteten Zeitreihe verkaufter Eigentumswohnungen ist für den Kernstadtbereich von Nagold jeweils am höchsten und entspricht im langjährigen Mittel rd. 82% des gesamten Geldumsatzes dieses Teilmarktgebietes. Im Berichtsjahr 2017 lag der Geldumsatzanteil mit rd. 76% etwas darunter. Der zweithöchste Geldumsatz im Berichtsjahr 2017 wurde für die Gemeinde Hochdorf (3,6 Mio. €) gefolgt von Iselshausen mit 3,4 Mio. € erzielt.

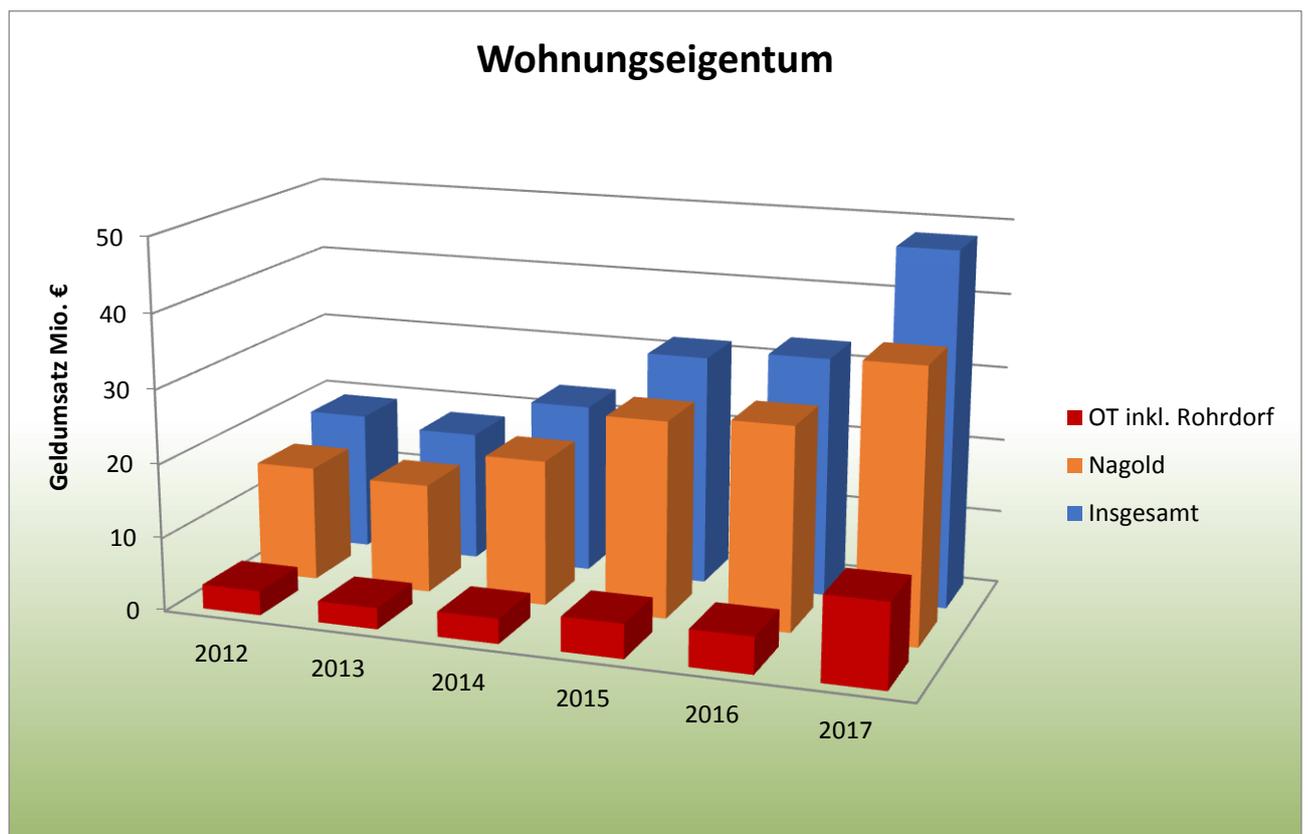
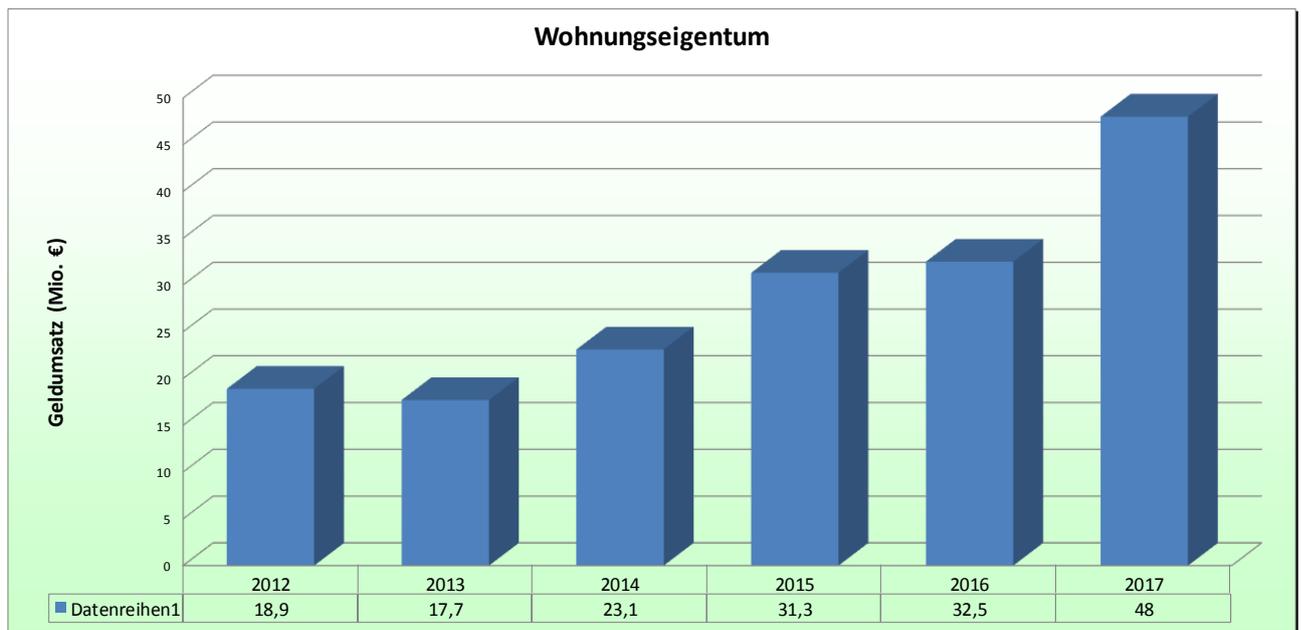
Die Entwicklung der Geldumsätze der Berichtsjahre 2012 bis 2017, deren jährliche Veränderung sowie die prozentuale Verteilung auf die einzelnen räumlichen und sachlichen Teilmärkte ist in folgenden Abbildungen dargestellt.

Im Zeitraum der Jahre 2012-2017 lagen dem Gutachterausschuss insgesamt **998 Transaktionen** (Kauffälle) über Eigentumswohnungen vor. Dies entspricht rund 37 % aller Transaktionen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Die Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen war im gesamten Auswertungszeitraum nahezu konstant ansteigend mit einem Spitzenwert im Berichtsjahr 2017 mit 208 Kaufverträgen. Die Transaktionszahlen korrespondieren mit der Entwicklung des Geldumsatzes wobei letzterer wesentlich stärker angestiegen ist was hauptsächlich auf stark angestiegene Verkaufspreise von Wohnungseigentum zurückzuführen ist.

Die jährliche Anzahl der Kauffälle ist in identischer Ausprägung zum Geldumsatz für den Kernstadtbereich von Nagold jeweils am höchsten und entspricht im langjährigen Mittel einer Transaktionszahl von rd. 124. Dies wiederum sind rd. 74 % aller Kauffälle. Im Berichtsjahr 2017 lag die Fallzahl mit 137 Kauffällen darüber. Die zweithöchste Fallzahl verkaufter Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2017 wurde für die Gemeinde Hochdorf (18) gefolgt von Iselshausen mit 16 Kauffällen registriert.

Die Entwicklung der Transaktionszahlen für Wohnungseigentum der Berichtsjahre 2012 bis 2017, deren jährliche Veränderung sowie die prozentuale Verteilung auf die einzelnen räumlichen und sachlichen Teilmärkte ist in folgenden Abbildungen dargestellt.

Geldumsätze Wohnungseigentum (Erst- und Wiederverkäufe Jahre 2012 – 2017 in Mio. €)



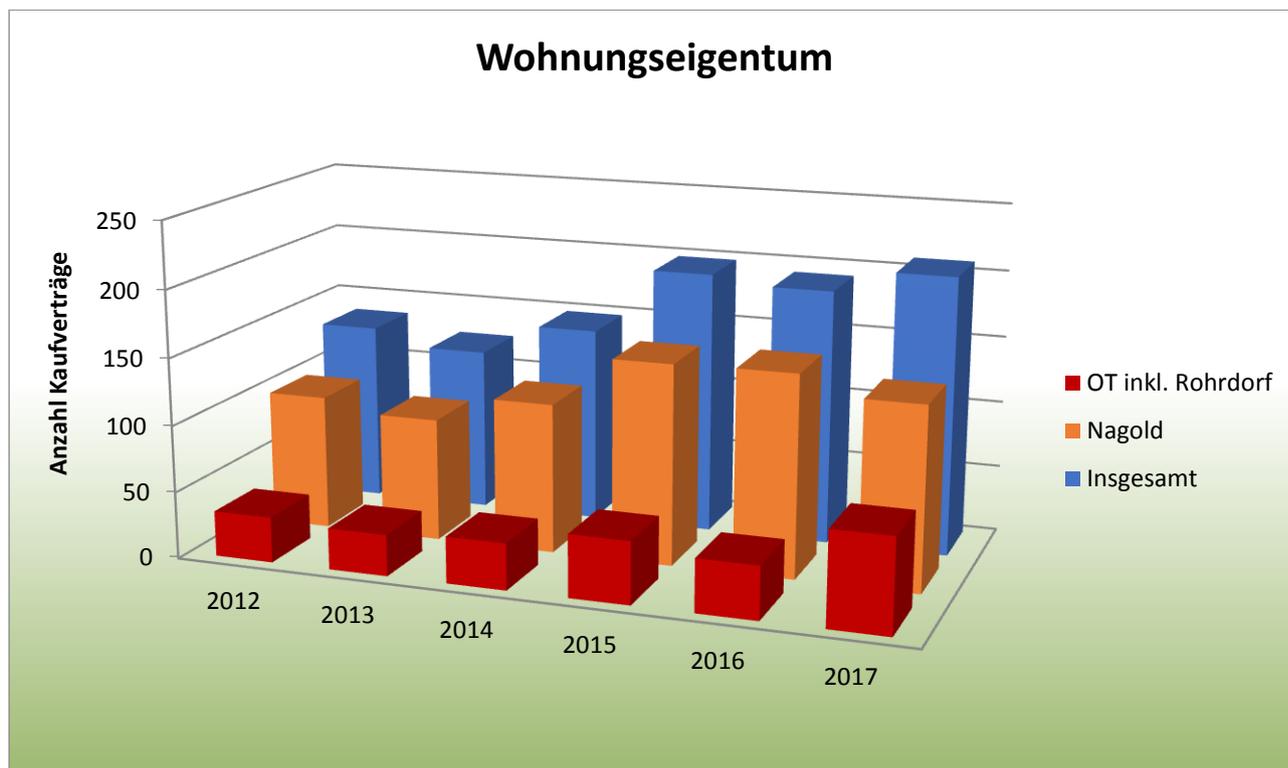
Übersicht der Geldumsätze in Mio. €

Wohnungseigentum Stadt Nagold, Ortsteile und Gemeinde Rohrdorf

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nagold	15,6	14,8	19,7	26,6	27,5	36,6
Rohrdorf	1,4	0,8	0,8	1,0	0,4	1,6
Emmingen	0,3	0,1	0,2	0,2	0,5	0,2
Gündringen	0,0	0,1	0,3	0,1	0,3	0,3
Hochdorf	0,5	0,5	0,9	0,9	0,6	3,6
Iselshausen	0,2	0,6	0,3	1,6	2,1	3,4
Mindersbach	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Pfrondorf	0,2	0,3	0,3	0,1	0,3	0,0
Schietingen	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,6
Vollmaringen	0,7	0,4	0,5	0,7	0,6	1,7
Summe	18,9	17,7	23,1	31,3	32,5	48,0

Transaktionszahlen (Erst- und Wiederverkauf Jahre 2012-2017)





Übersicht der Transaktionen

Wohnungseigentum Stadt Nagold, Ortsteile und Gemeinde Rohrdorf

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nagold	101	92	112	150	151	137
Rohrdorf	15	11	11	10	7	15
Emmingen	3	1	3	1	4	1
Gündringen	0	1	2	2	2	3
Hochdorf	5	5	8	7	4	18
Iselshausen	3	4	3	13	12	16
Mindersbach	0	0	1	2	0	0
Pfrondorf	2	3	3	3	2	1
Schietingen	0	1	0	0	1	5
Vollmaringen	6	5	4	6	8	12
Summe	135	123	147	194	191	208

7.1 Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)

Unter Erstverkauf werden die Kaufverträge ausgewertet bzw. definiert, welche neuerbaute Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) umfassen. Der Auswertungszeitraum enthält 286 Kauffälle. Die höchsten Fallzahlen ergaben sich im Jahr 2017 mit insgesamt 83 Kauffällen. Insgesamt betrachtet stiegen die Fallzahlen bezogen auf die Jahresergebnisse 2012 und 2017 in einem Fünfjahreszeitraum um 67 Kauffälle an (rd. 520%). Die Verteilung der Transaktionen auf die Stadtteile und die Gemeinde Rohrdorf ist gesondert dargestellt, wobei festzustellen ist, dass auf den Bereich der Kernstadt Nagold im Berichtsjahr 2017 rd. 65 % aller Kauffälle entfallen.

Übersicht der Transaktionen Wohnungseigentum						
Erstverkauf (Neubau)						
Stadt Nagold, Ortsteile und Gemeinde Rohrdorf						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nagold	16	23	42	58	55	54
Rohrdorf	0	0	0	0	0	0
Emmingen	0	0	0	0	0	0
Gündringen	0	0	0	0	0	0
Hochdorf	0	0	0	0	0	14
Iselshausen	0	0	0	4	5	10
Mindersbach	0	0	0	0	0	0
Pfrondorf	0	0	0	0	0	0
Schietingen	0	0	0	0	0	0
Vollmaringen	0	0	0	0	0	5
Summe	16	23	42	62	60	83

7.2 Weiterverkauf von Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien)

Hierunter fallen Kauffälle für Wohnungseigentum bei denen es sich um einen Verkauf eines bestehenden Wohnungseigentums handelt. Der Auswertungszeitraum enthält 713 Kauffälle. Das höchste Kaufvertragsvolumen innerhalb der Auswertung ergab sich für das Jahr 2015 mit insgesamt 132 Kauffällen. Insgesamt betrachtet stiegen die Fallzahlen bezogen auf die Jahresergebnisse 2012 und 2017 in einem Fünfjahreszeitraum um 5 Kauffälle an (rd. 4%). Die Verteilung auf die Stadtteile und die Gemeinde Rohrdorf ist gesondert dargestellt, wobei festzustellen ist, dass auf den Bereich der Kernstadt Nagold rd. 66% aller Kauffälle entfallen.

Die Grundstücksmarktteilbereiche „**Teileigentum**“ und „**Weiterverkauf nach Umwandlungen**“, können nicht gesondert dargestellt bzw. ausgewiesen werden, da eine ausreichende Anzahl von Kauffällen in Verbindung mit belastbaren Daten nicht vorhanden ist.

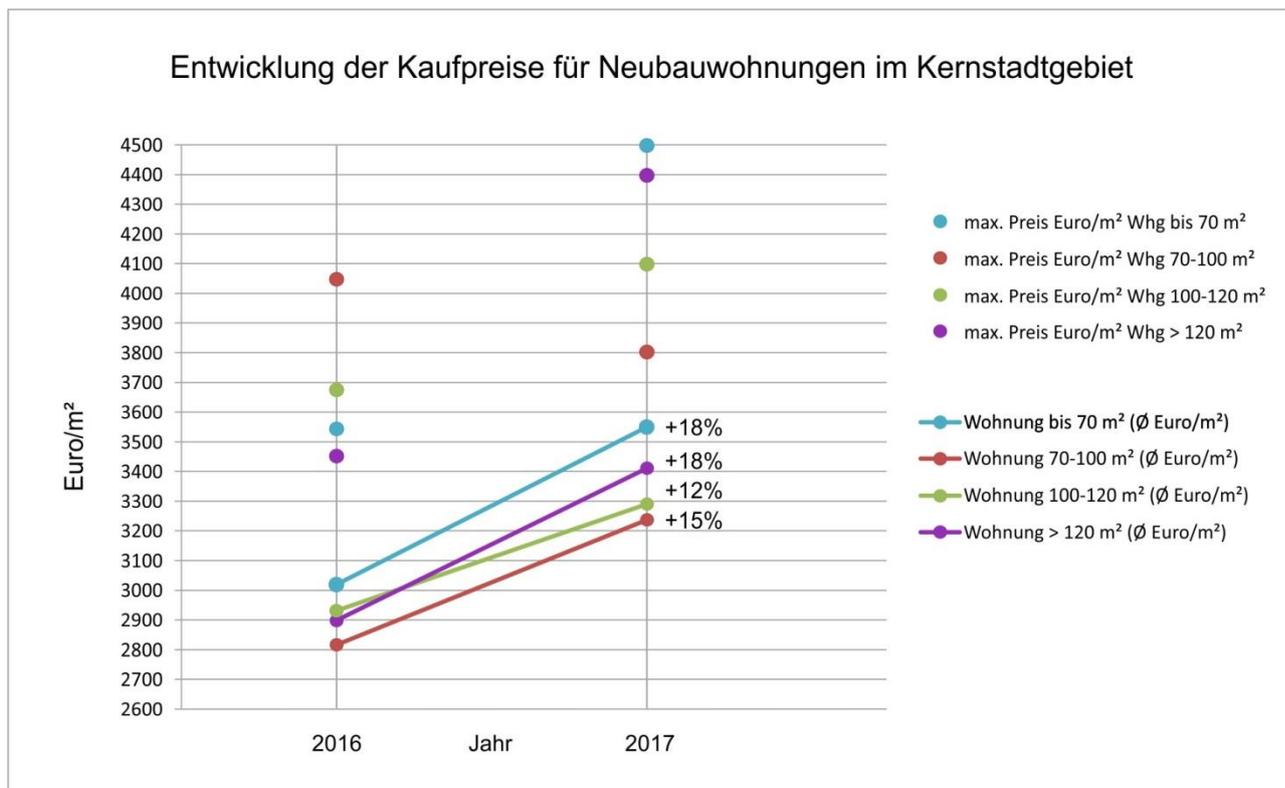
Übersicht der Transaktionen Wohnungseigentum						
Weiterverkauf (Bestandsimmobilien)						
Stadt Nagold, Ortsteile und Gemeinde Rohrdorf						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nagold	85	69	70	92	96	83
Rohrdorf	15	11	11	10	7	15
Emmingen	3	1	3	1	4	1
Gündringen	0	1	2	2	2	3
Hochdorf	5	5	8	7	4	4
Iselshausen	3	4	3	9	7	6
Mindersbach	0	0	1	2	0	0
Pfrondorf	2	3	3	3	2	1
Schietingen	0	1	0	0	1	5
Vollmaringen	6	5	4	6	8	7
Summe	120	100	105	132	131	125

7.3 Kaufpreise Erstverkauf von Eigentumswohnungen (Neubau)

Im Folgenden sind die Kaufpreise von Neubaeigentumswohnungen für den Bereich der Kernstadt Nagold dargestellt. Diese Auswertung (berücksichtigt sind auswertbare Kauffälle auf der Basis eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) umfasst die Berichtsjahre 2016 und 2017. Sie weist jeweils den niedrigsten und den höchsten Kaufpreis als auch den durchschnittlichen m²/Wohnflächenpreis unter statistischen Mittelwertbetrachtungen aus. Tiefgaragenstellplätze, Außengaragen oder sonstige Einstellplätze sind in den Wohnflächenpreisen nicht enthalten.

Nagold 2016	Anzahl	min. [€]	max. [€]	Arithmetisches Mittel [€]	Median [€]
bis 50 m ²	1	3.411,00	3.411,00	3.411,00	3.411,00
50-70 m ²	8	2.233,00	3.538,00	3.019,00	3.255,00
70-100 m ²	19	2.188,00	4.049,00	2.816,00	2.950,00
100-120 m ²	20	2.301,00	3.678,00	2.931,00	2.907,00
>120 m ²	7	2.565,00	3.450,00	2.899,00	2.686,00

Nagold 2017	Anzahl	min. [€]	max. [€]	Arithmetisches Mittel [€]	Median [€]
bis 50 m ²	0	0,00	0,00	0,00	0,00
50-70 m ²	23	2.591,00	4.500,00	3.550,00	3.599,00
70-100 m ²	16	2.549,00	3.794,00	3.237,00	3.351,00
100-120 m ²	9	2.600,00	4.098,00	3.290,00	3.362,00
>120 m ²	6	2.571,00	4.394,00	3.411,00	3.450,00



Vorstehende Auswertung zeigt die Kaufpreissteigerungen für Neubauwohnungen im Kernstadtgebiet des Zeitraumes vom 01.01.2016-31.12.2017 bezogen auf einen m²/Wohnfläche. Sie umfasst vier Wohnungsgrößen und weist zudem diesen zugeordnete und bezahlte Maximalkaufpreise aus.

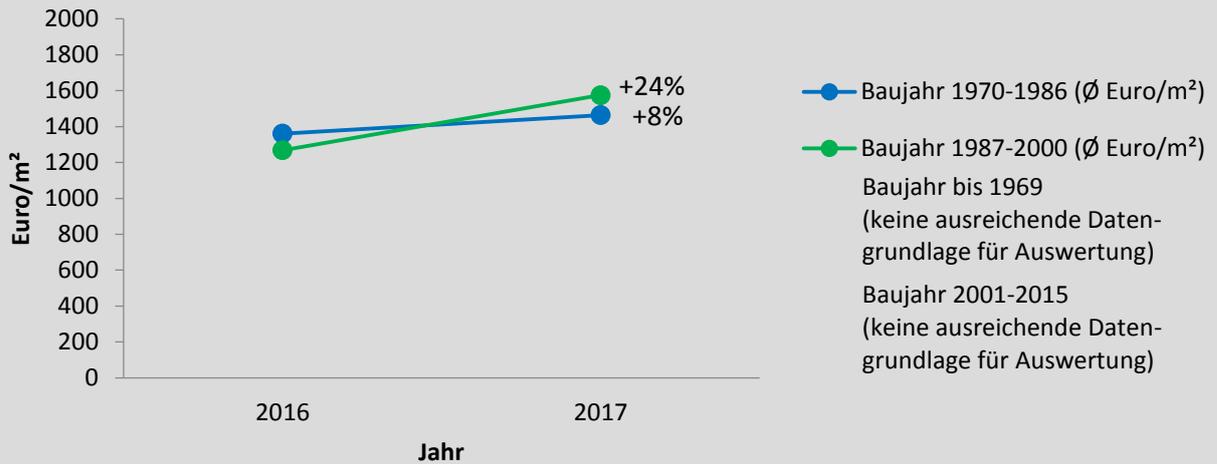
7.4 Kaufpreise Weiterverkauf von Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien)

Im Folgenden sind die Kaufpreise von Bestandswohnungen (berücksichtigt sind ausschließlich auswertbare Kauffälle auf der Basis eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) für den Bereich der Kernstadt Nagold dargestellt. Sie sind nach Baujahresgruppen aufgeteilt und weisen Wohnflächenbezogene Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus. Diese Auswertung umfasst die Berichtsjahre 2016 und 2017. Sie weist jeweils den niedrigsten und den höchsten Kaufpreis als auch den durchschnittlichen m²/Wohnflächenpreis unter arithmetischen Mittelwertbetrachtungen aus. Tiefgaragenstellplätze, Außengaragen oder sonstige Einstellplätze sind in den Wohnflächenpreisen nicht enthalten.

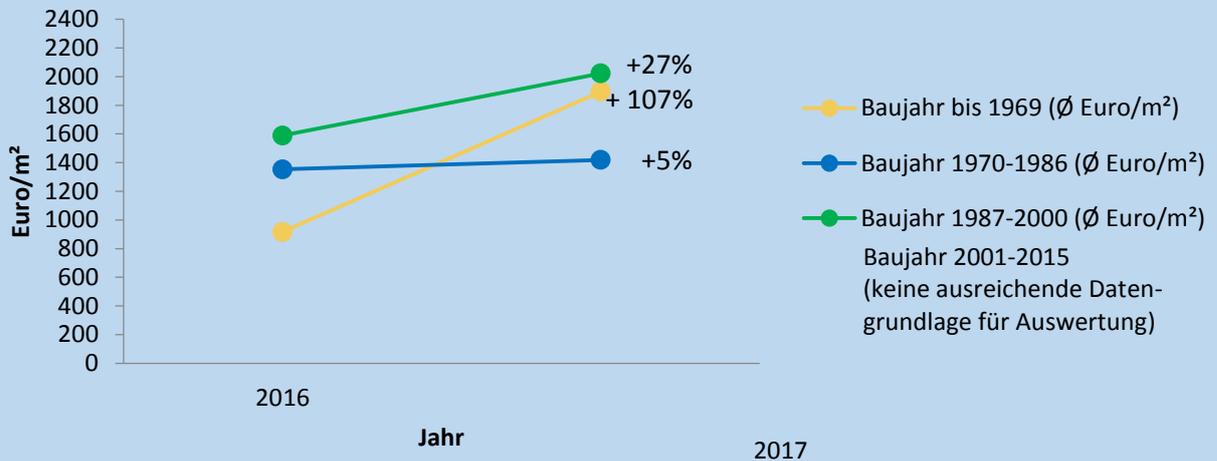
Nagold 2016		bis 50 m ²	50-70 m ²	70-100 m ²	100-120 m ²	>120 m ²
Baujahr	Anzahl	4	3	5	1	1
bis 1969	min. [€]	1.038,00	496,00	1.211,00	1.116,00	814,00
	max. [€]	1.750,00	1.139,00	2.025,00	1.116,00	814,00
	Ø m ² [€]	1.370,00	917,00	1.633,00	1.116,00	814,00
1970-1986	Anzahl	7	6	11	2	0
	min. [€]	629,00	751,00	1.202,00	1.039,00	
	max. [€]	2.115,00	1.810,00	2.317,00	1.728,00	
	Ø m ² [€]	1.361,00	1.353,00	1.612,00	1.383,00	
1987-2000	Anzahl	9	7	5	0	1
	min. [€]	804,00	871,00	1.383,00		1.395,00
	max. [€]	1.925,00	2.297,00	2.170,00		1.395,00
	Ø m ² [€]	1.268,00	1.589,00	1.778,00		1.395,00
2001-2015	Anzahl	0	0	5	1	1
	min. [€]			2.102,00	2.311,00	1.912,00
	max. [€]			3.557,00	2.311,00	1.912,00
	Ø m ² [€]			2.544,00	2.311,00	1.912,00

Nagold 2017		bis 50 m ²	50-70 m ²	70-100 m ²	100-120 m ²	>120 m ²
Baujahr	Anzahl	0	5	2	0	1
bis 1969	min. [€]		995,00	516,00		1.154,00
	max. [€]		2.696,00	1.186,00		1.154,00
	Ø m ² [€]		1.896,00	851,00		1.154,00
1970-1986	Anzahl	7	3	13	3	1
	min. [€]	1.022,00	1.045,00	945,00	1.396,00	1.107,00
	max. [€]	1.837,00	1.659,00	2.087,00	1.699,00	1.107,00
	Ø m ² [€]	1.464,00	1.419,00	1.753,00	1.584,00	1.107,00
1987-2000	Anzahl	11	11	4	2	0
	min. [€]	974,00	1.265,00	1.598,00	737,00	
	max. [€]	2.667,00	2.490,00	1.938,00	1.895,00	
	Ø m ² [€]	1.575,00	2.023,00	1.788,00	1.316,00	
2001-2015	Anzahl	0	0	3	2	0
	min. [€]			2.241,00	2.684,00	
	max. [€]			3.033,00	2.926,00	
	Ø m ² [€]			2.534,00	2.805,00	

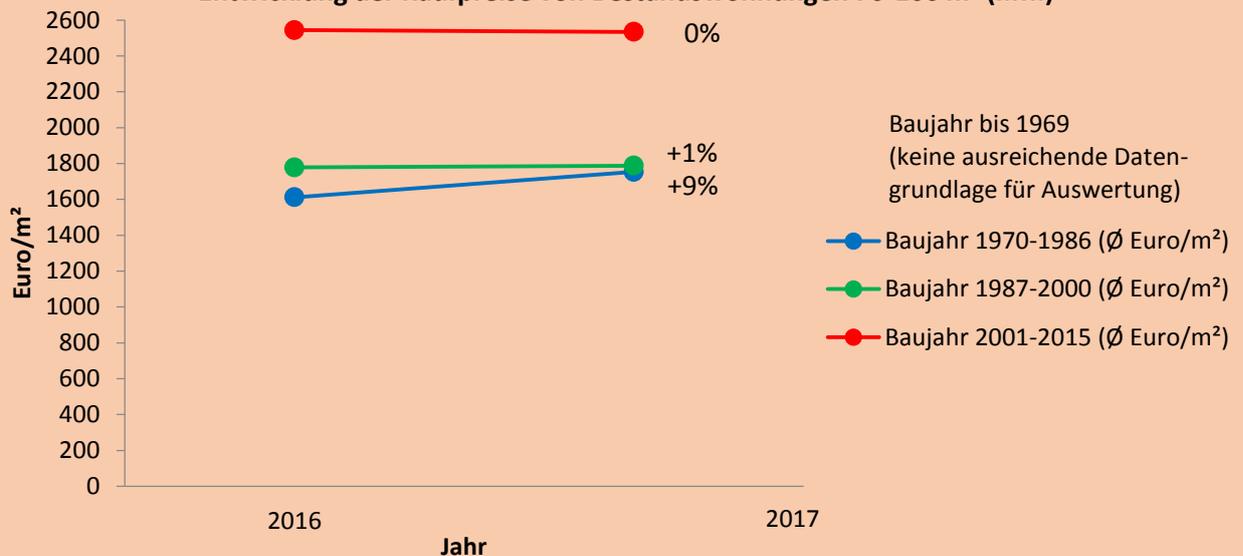
Entwicklung der Kaufpreise von Bestandswohnungen bis 50 m² (i.M.)

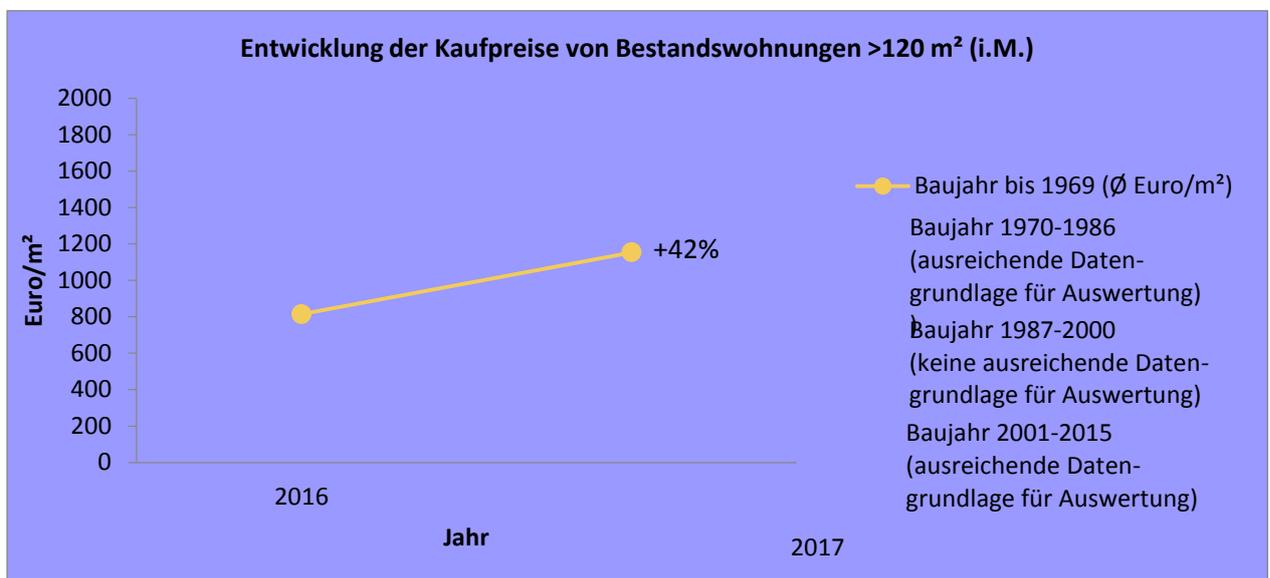
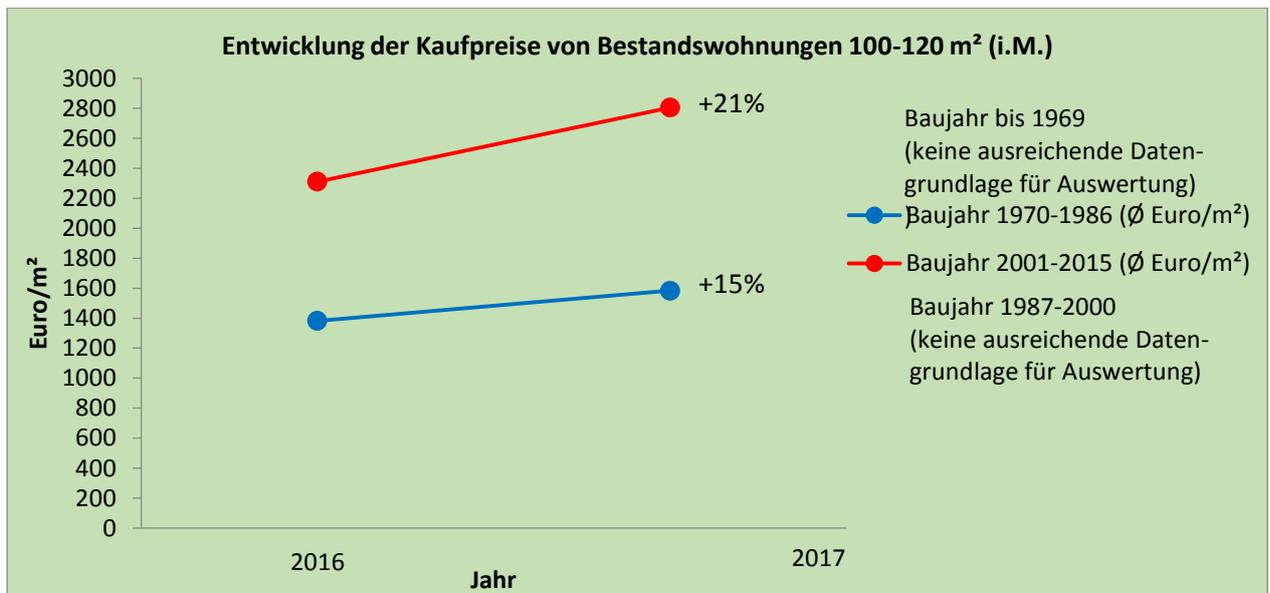


Entwicklung der Kaufpreise von Bestandswohnungen 50-70 m² (i.M.)



Entwicklung der Kaufpreise von Bestandswohnungen 70-100 m² (i.M.)





7.5 Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Mangels ausreichender Datengrundlagen konnten Auswertungen bezogen auf die Stadtteile (ausgenommen Garagenpark Iselshausen) und die Gemeinde Rohrdorf nicht durchgeführt werden. Spitzenpreise konnten in der Kernstadt erzielt werden wobei sie in der Regel stark von der allgemeinen Parksituation im jeweiligen Gebiet abhängig sind. Eine Auswertung bezogen auf Baujahresgruppen konnte wegen fehlender Datenmengen nicht erfolgen. Für Garagen und Stellplätze einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen wurden in den Berichtsjahren 2016 und 2017 folgende Kaufpreise erzielt.

Erstverkäufe:

Zeitraum 2016-2017	Anzahl	min. [€]	max. [€]	Arith. Mittel [€]	Median [€]
Tiefgaragenstellplätze und Garagen im Sondereigentum	65	5.000,00	27.000,00	18.873,00	18.500,00
Stellplätze im Freien	22	3.000,00	10.000,00	6.477,00	6.000,00
Garagen im Kellergeschoss oder freistehend	41	9.000,00	25.000,00	18.859,00	15.000,00
Garagen im Garagenpark Iselshausen (je nach Garagengröße)	55	12.500,00	42.900,00	33.704,00	34.900,00

Wiederverkäufe:

Zeitraum 2016-2017	Anzahl	min. [€]	max. [€]	Arith. Mittel [€]	Median [€]
Tiefgaragenstellplätze und Garagen im Sondereigentum	72	4.000,00	20.000,00	8.052,00	8.000,00
Stellplätze im Freien	60	2.000,00	9.000,00	2.900,00	2.500,00
Garagen im Kellergeschoss oder freistehend	44	5.000,00	20.000,00	7.432,00	5.000,00

7.6 Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 3 ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von bebauten Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17-20 ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie 2015) abzuleiten.

Dabei sind folgende wertbildende Parameter zu beachten.

Kaufpreis

Berücksichtigt sind ausschließlich bereinigte Kaufpreise d.h. ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände die sich z.B. aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ergeben könnten (etwaige Rechte und Belastungen, Zubehör oder Inventar, etc.).

Jahresrohertrag

Die Stadt Nagold verfügt derzeit weder über einen qualifizierten, einfachen noch ökologischen Mietspiegel. Als Jahresrohertrag sind von den Erwerbern mitgeteilte, tatsächliche Nettokaltmieten (ggfl. angepasst an marktübliche Mieterträge) berücksichtigt worden.

Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzgl. nichtumlagefähiger Bewirtschaftungskosten. Bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze sind Modellwerte für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 berücksichtigt.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde auf Grundlage der Örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte berechnet. Selbstständig nutzbare Teilflächen von Grundstücken bleiben bei der Bodenwertverzinsung unberücksichtigt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie errechnet sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) – dem Gebäudealter. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden ist. Modellkonform ist eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt. Bei modernisierten Gebäuden wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 der Sachwertrichtlinie 2012 bestimmt.

Liegenschaftszinssätze

Kapitalisierungszinssätze für die Objektarten Mehrfamilienwohnhäuser, Büros und Praxen, Gaststätten, Handelsobjekte sowie Produktions-, Werkstatt-, und Lagergebäude konnten aufgrund zu geringer Datengrundlagen nicht ermittelt werden.

Objektart: Einfamilienhäuser, Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser

Liegenschaftszinssatzspannen: 1,2% – 3,5%

Objektart: Wohnungseigentum | Eigentumswohnungen

Wohnungseigentum nach WEG	Anzahl	min.	max.	Arith. Mittel	Median
bis 50 m ²	15	1,3	5,8	3,6	3,6
50-70 m ²	21	2,1	5,1	3,4	3,6
70-100 m ²	20	2,0	4,6	3,0	3,0
>100 m ²	5	1,9	4,0	3,0	2,8

In konkreten Bewertungsfällen können aufgrund des Zustandes, der individuellen Lage, der Wirtschaftlichkeit und der Nutzung abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

8. Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten (vgl. Nummer 3 Absatz 1 VW-RL 2014) vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Eine Auskunft über Vergleichskaufpreise kann schriftlich bei der Geschäftsstelle beantragt werden und wird kostenpflichtig erteilt wenn der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft macht, überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen, eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint und sofern geeignete Vergleichskaufpreise vorhanden sind.

Vom Vorliegen eines berechtigten Interesses und der sachgerechten Verwendung der Daten ist regelmäßig auszugehen, wenn die Auskunft von einer mit der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten befassen Behörde oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für eine Wertermittlung beantragt wird. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

Die im Rahmen von Auskünften übermittelten Daten dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt worden sind.

9. Exkurs Marktwertdefinition

Definition des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Europäische Union)

„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

Der Gemeinsame Gutachterausschuss
der Großen Kreisstadt Nagold
und der Gemeinde Rohrdorf



Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf
Geschäftsstelle
Burgstraße 10, 72202 Nagold
Telefon: 07452/681-116
Telefax: 07452/681-5116
E-Mail: Gutachterausschuss@Nagold.de

08. Oktober 2018