

Verwaltungsraum Biberach

Grundstücksmarktbericht 2020

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
Daten für die Wertermittlung 2021

Attenweiler



Warthausen



Maselheim



Ummendorf



Eberhardzell



Hochdorf



Mittelbiberach



Herausgeber: Gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Biberach – Mitte

Stadtplanungsamt
Museumstraße 2
88400 Biberach

Auskünfte: Über Bodenrichtwerte und marktrelevante Daten

Frau Föhr Tel.: 07351-51-294
Frau Schönberger Tel.: 07351-51-9036

E-Mail u.foehr@biberach-riss.de
 l.schoenberger@biberach-riss.de

Anträge auf

Wertermittlung: Können direkt bei der gemeinsamen Geschäftsstelle gestellt werden.

Stand: 12/2020

Dieser Grundstücksmarktbericht ist gebührenfrei.

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

1	Einleitung	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Ziel des Jahresberichtes	1
1.3	Verwaltungsraum: Größe und Einwohnerzahl (Stand 12.2020)	2
2	Gemeinsame Geschäftsstelle	4
2.1	Gesamtzahl der erstellten Gutachten	4
2.2	Verteilung der Gutachten nach Objektarten	4
2.3	Verwendungszweck der Gutachten	4
2.4	Antragsteller der Gutachten	4
3	Grundstücksmarkt im gesamten Verwaltungsraum	5
3.1	Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2015-2020 im Verwaltungsraum gesamt	5
3.2	Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nach Gemeinde	6
3.3	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2020 im VWR	7
3.4	Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2020 in Mio. € im VWR	8
3.5	Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2020 in Hektar im VWR	8
3.6	Ausgewertete Kaufverträge 2020 nach Gemeinde	9
3.7	Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge 2020 im VWR	9
4	Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum und Wohnhäuser	11
4.1	Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren	11
4.2	Verkaufspreise von Neubauwohnungen nach Wohnfläche im gesamten VWR	12
4.3	Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR	13
4.4	Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR – nach Baujahren	15
4.5	Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser	16
4.6	Liegenschaftszinssätze	17
4.7	Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes von Eigentumswohnungen – Wiederverkauf	17
4.8	Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes von Eigentumswohnungen – Neukauf	18
5	Sachwertfaktoren	19
5.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Mittelbiberach, Warthausen, Ummendorf	19
5.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Maselheim, Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf	19

Inhaltsverzeichnis

6	Bauplatzpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2015 - 2020 im Verwaltungsraum	20
7	Bodenrichtwerte gültig ab 01.01.2021	21
7.1	Attenweiler	21
7.2	Warthausen	22
7.3	Maselheim	24
7.4	Ummendorf	26
7.5	Eberhardzell	27
7.6	Hochdorf	29
7.7	Mittelbiberach	30

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

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

- §192 - §199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, welche ab 01.01.2022 durch die neue ImmoWertV 2022 vom 14.07.2021 ersetzt wird
- Verordnung der Landesregierung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.09.2017

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Ziel des Jahresberichtes

Mit dem Jahresbericht informiert die gemeinsame Geschäftsstelle über Ihre Tätigkeit und veröffentlicht

- Durchschnittswerte am Immobilienmarkt
- die derzeit gültigen Bodenrichtwerte

- für die Wertermittlung relevante Indizes wie z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze

Die Kaufpreissammlung der Jahre 2015-2020 des Verwaltungsraumes Biberach mit den Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen dient als Grundlage für diesen Bericht.

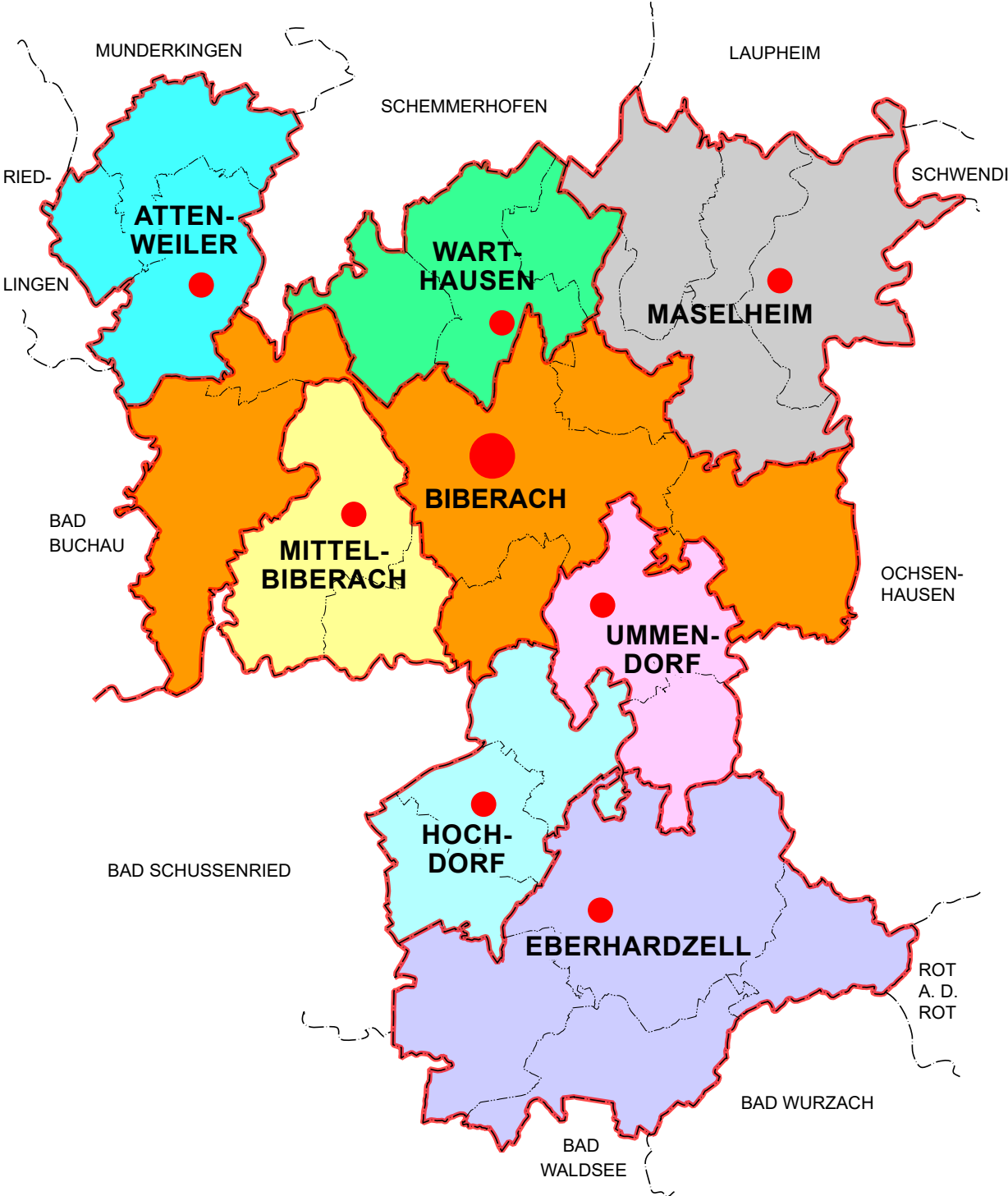
Hierzu wurden jährlich ca. 300 Kaufverträge ausgewertet. Bei den im Jahresbericht angegebenen Immobilienwerten ist zu beachten, dass es sich hierbei ebenso wie bei den Bodenrichtwerten um

Durchschnittspreise handelt. Die Verkehrswertermittlung für ein Einzelobjekt erfordert in jedem Fall eine differenzierte und sachverständige Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren. Da die Kaufverträge jährlich eine andere Zusammensetzung bezüglich Lage, Ausstattung etc. haben, bedeuten Veränderungen der Durchschnittswerte nicht automatisch eine allgemeine Wertveränderung. Zur Information und als Anhaltspunkt können die angegebenen Durchschnittspreise dennoch sehr hilfreich sein.

1.3 Verwaltungsraum: Größe und Einwohnerzahl (Stand 12.2020)

Gemeinde	Einwohner - Gesamt	Fläche – Gesamt in ha
Attenweiler mit den Teilgemeinden Rupertshofen und Oggelsbeuren	1.970	2.720
Warthausen mit den Teilgemeinden Höfen und Birkenhard	5.297	2.575
Maselheim mit den Teilgemeinden Sulmingen, Äpfingen und Laupertshausen	4.638	4.702
Ummendorf mit der Teilgemeinde Fischbach	4.401	2.065
Eberhardzell mit den Teilgemeinden Oberessendorf, Mühlhausen, Füramoos	4.548	5.972
Hochdorf mit den Teilgemeinden Schweinhausen und Unteressendorf	2.360	2.376
Mittelbiberach mit der Teilgemeinde Reute	4.351	2.368
Gesamter Verwaltungsraum	27.565	22.778

Verwaltungsraum Biberach Übersicht



2 Gemeinsame Geschäftsstelle

2.1 Gesamtzahl der erstellten Gutachten

Im Verwaltungsraum wurden im Berichtszeitraum 2015-2020 folgende Gutachtenanzahl erstellt:

Anzahl Gutachten	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Attenweiler	6	2	0	5	6	2
Warthausen	6	4	2	3	3	8
Maselheim	4	2	6	2	1	6
Ummendorf	1	1	8	6	2	4
Eberhardzell	2	2	5	3	2	5
Hochdorf	2	0	3	1	3	2
Mittelbiberach	3	5	2	5	10	3
Gesamtanzahl VWR	24	16	26	25	27	30
Verkehrswerte gesamt	5,5 Mio €	4,9 Mio €	5,7 Mio €	8,0 Mio €	6,6 Mio €	8,5 Mio €

2.2 Verteilung der Gutachten nach Objektarten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ein-/ Zweifamilienhäuser	13	10	14	13	18	18
Reihen-/ Doppelhäuser	2	1	3	0	1	2
Wohn-/ Geschäftshäuser	1	0	2	3	3	2
Wohnungseigentum	3	2	3	3	2	4
Gewerbe	1	2	3	2	1	2
Landwirtschaft	4	1	1	4	2	2

2.3 Verwendungszweck der Gutachten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauf/ Verkauf	3	3	2	4	3	4
Erbaueinandersetzung	8	2	10	6	6	18
Vermögensübersicht	10	10	13	12	17	8
Sonstige	3	1	1	3	1	0

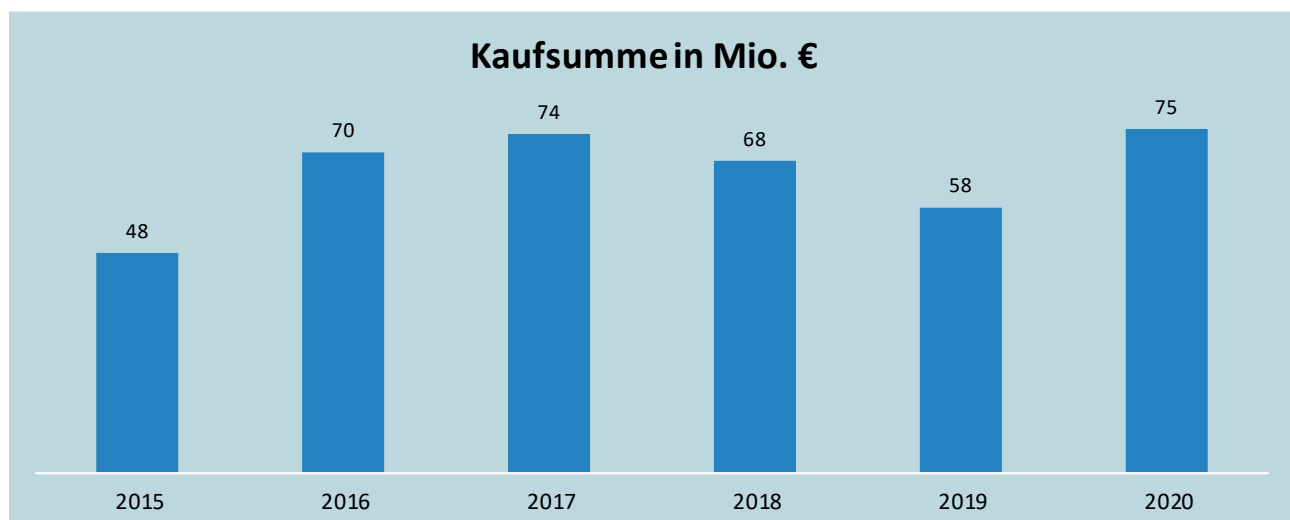
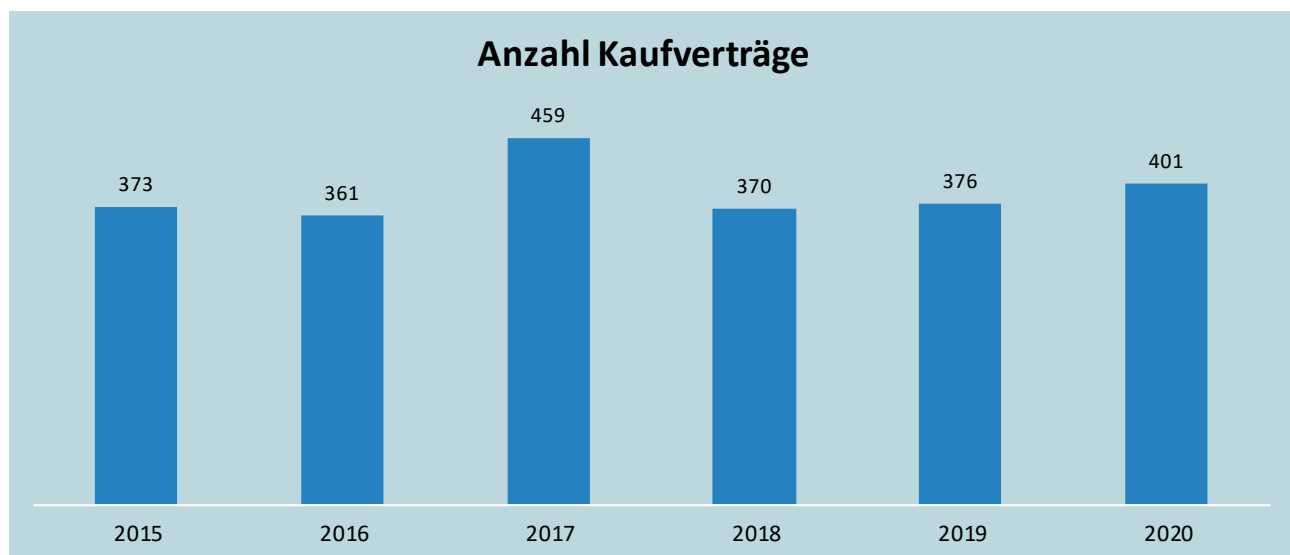
2.4 Antragsteller der Gutachten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Privatpersonen	20	12	19	19	22	26
Gemeinde	1	2	1	2	1	4
Sozialamt	3	2	6	4	4	0

3 Grundstücksmarkt im gesamten Verwaltungsraum

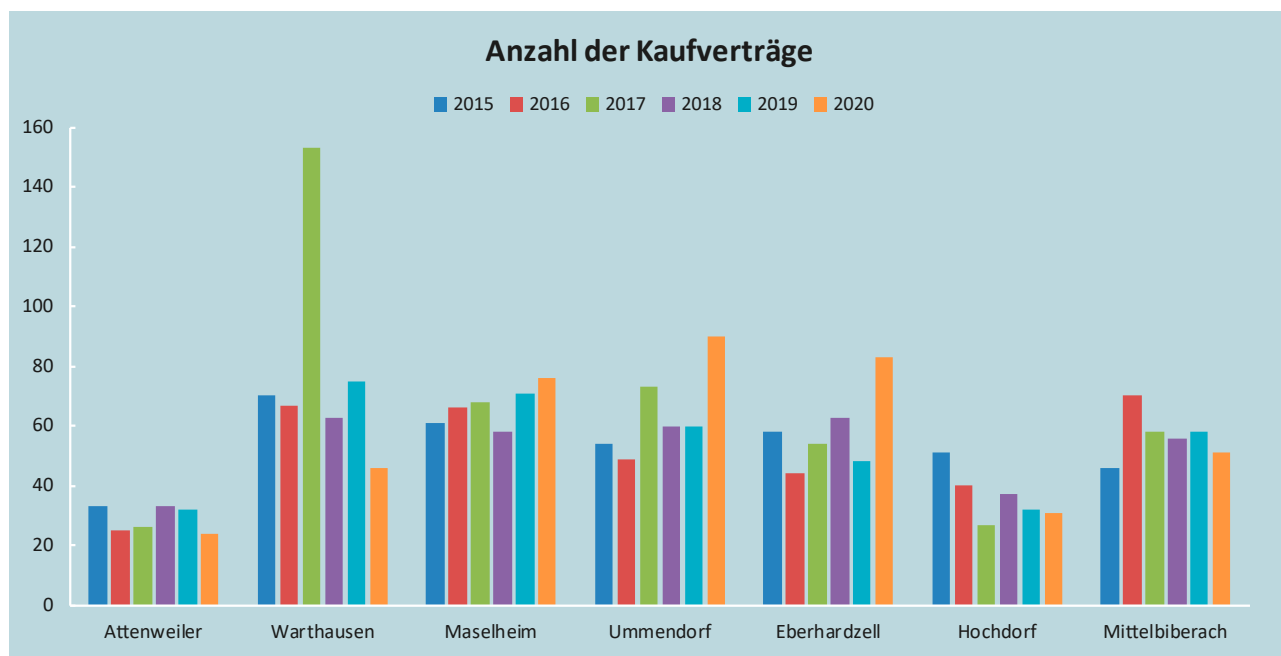
3.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2015-2020 im Verwaltungsraum gesamt

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kaufverträge	373	361	459	370	376	401
Kaufsumme in Mio. €	48	70	74	68	58	75
Fläche in Hektar	145	93	148	131	97	110



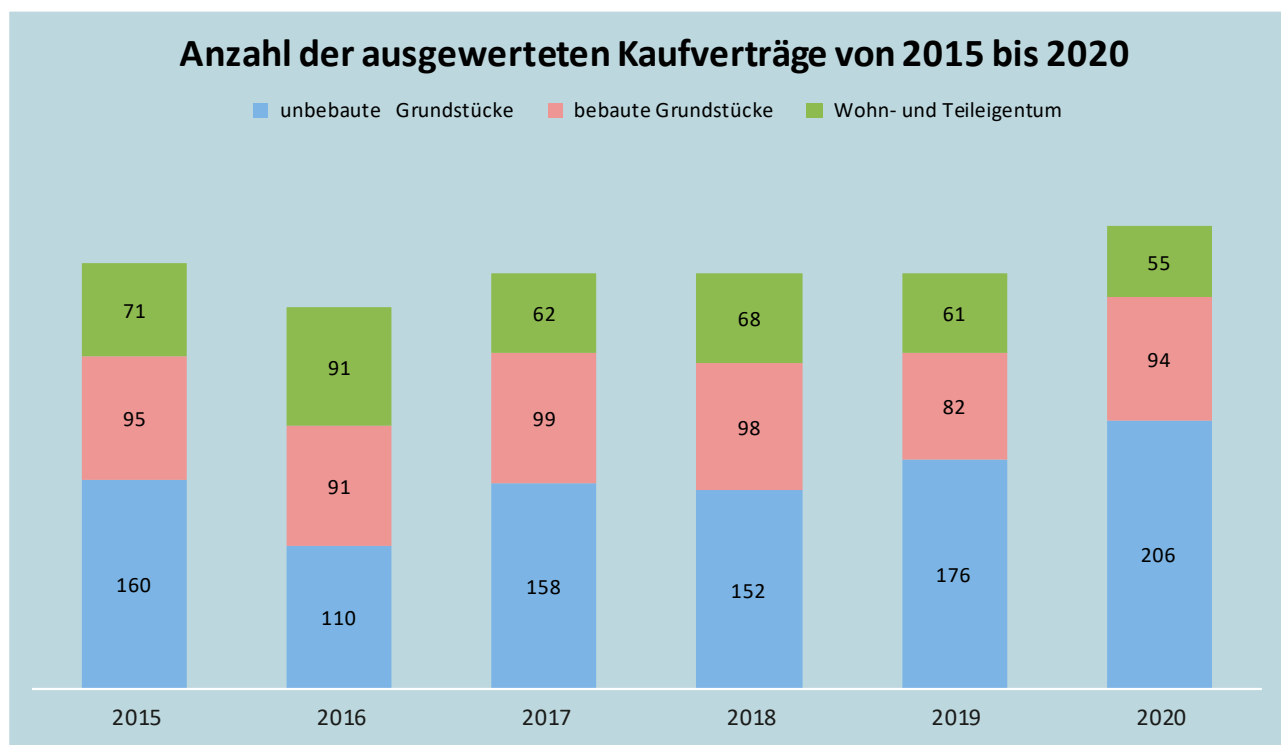
3.2 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nach Gemeinde

Kaufverträge	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Attenweiler	33	25	26	33	32	24
Warthausen	70	67	153	63	75	46
Maselheim	61	66	68	58	71	76
Ummendorf	54	49	73	60	60	90
Eberhardzell	58	44	54	63	48	83
Hochdorf	51	40	27	37	32	31
Mittelbiberach	46	70	58	56	58	51
Gesamtanzahl VWR	373	361	459	370	376	401



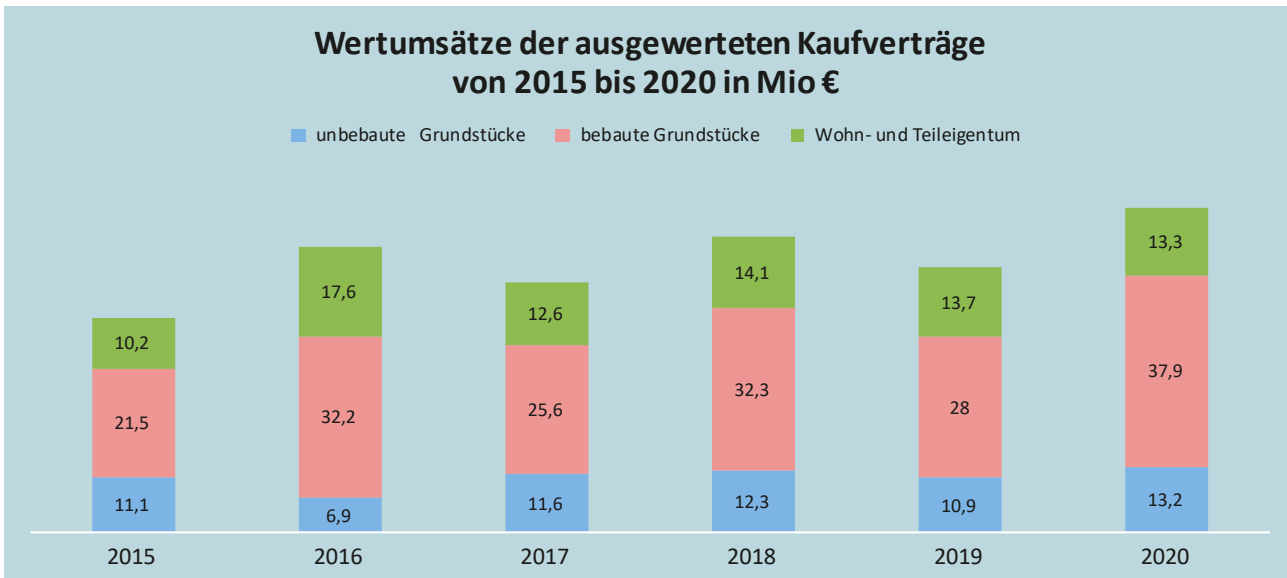
3.3 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2020 im VWR

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	160	110	158	152	176	206
bebaute Grundstücke	95	91	99	98	82	94
Wohn- und Teileigentum	71	91	62	68	61	55
VWR Gesamt	326	292	319	318	319	355



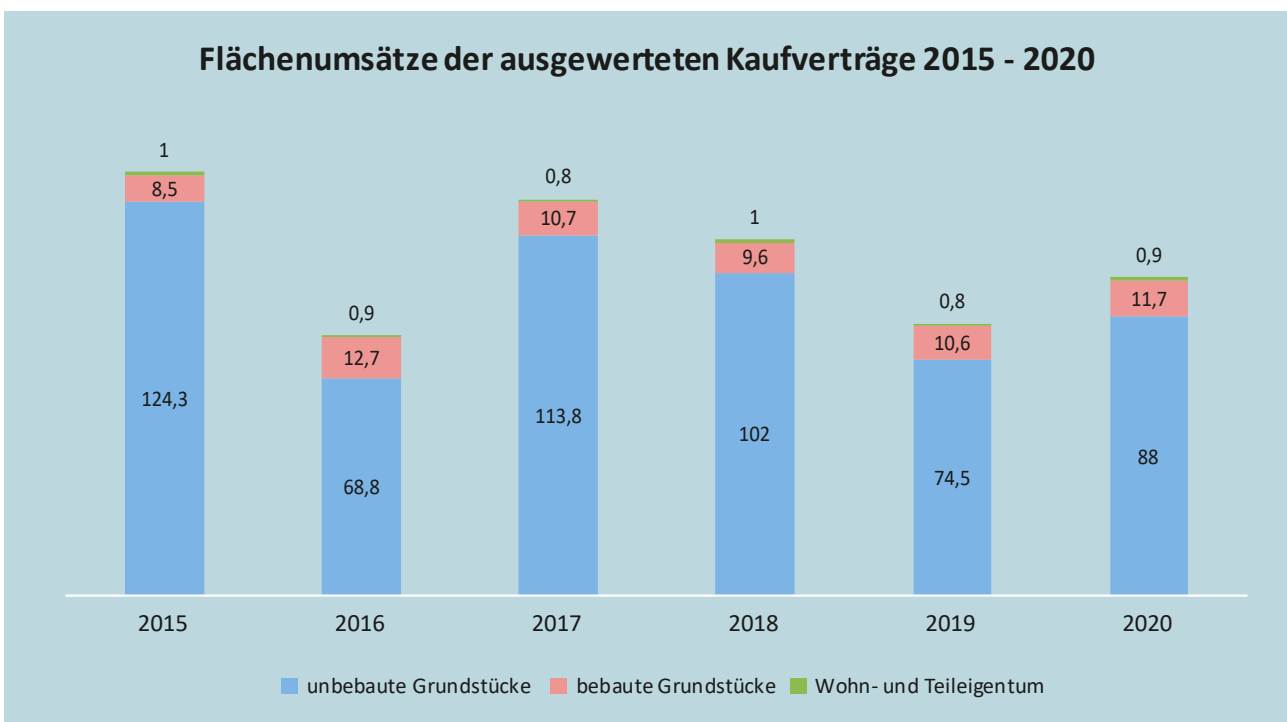
3.4 Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2020 in Mio. € im VWR

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	11,1	6,9	11,6	12,3	10,9	13,2
bebaute Grundstücke	21,5	32,2	25,6	32,3	28,0	37,9
Wohn- und Teileigentum	10,2	17,6	12,6	14,1	13,7	13,3



3.5 Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2020 in Hektar im VWR

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	124,3	68,8	113,8	102,0	74,5	88,0
bebaute Grundstücke	8,5	12,7	10,7	9,6	10,6	11,7
Wohn- und Teileigentum	1,0	0,9	0,8	1,0	0,8	0,9



3.6 Ausgewertete Kaufverträge 2020 nach Gemeinde

Gemeinde	Anzahl	Mio €	Fläche in Hektar
Attenweiler	20	2,2	7,1
Warthausen	39	9,1	11,4
Maselheim	70	12,6	27,0
Ummendorf	79	17,7	11,4
Eberhardzell	76	8,4	25,5
Hochdorf	29	8,7	8,1
Mittelbiberach	42	5,7	10,1
Gesamtanzahl VWR	355	64,4	100,6

3.7 Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge 2020 im VWR

	Anzahl Verträge	Mio. €	Fläche in Hektar
Agrarland	47	3,65	48,1
Bauerwartungsland	12	2,85	11,1
baureifes Land	85	9,63	10,3
Gewerbe	6	5,30	2,0
Mischbebauung	15	2,10	2,5
Verkehrsfläche	24	0,04	0,5
Wald	23	0,44	15,2
Wohnbebauung	88	27,11	10,0
Wohnungseigentum/ Teileigentum	55	13,28	0,9
Gesamtergebnis	355	64,4	100,6

4 Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum und Wohnhäuser

4.1 Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren

Die wesentlichen Einflussgrößen aus der Modellbeschreibung sind u.a. folgende:

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Bezugsmaßstab:	Wohnfläche oder Nutzfläche (Wohnflächenverordnung)
Rohertrag:	Mietspiegel der Stadt Biberach abzüglich 5%-15%
Bewirtschaftungskosten:	20 – 25 % des Jahresrohertrags
Liegenschaftszins:	auf Grundlage der Kaufpreissammlung
Gesamtnutzungsdauer:	als Modellgröße abweichend von der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für Wohngebäude pauschal mit 80 Jahren festgelegt
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes
Marktanpassung:	auf Grundlage der Kaufpreissammlung

4.2 Verkaufspreise von Neubauwohnungen nach Wohnfläche im gesamten VWR

Es handelt sich um durchschnittliche Verkaufspreise von Neubauwohnungen ohne Stellplatz oder Garage.

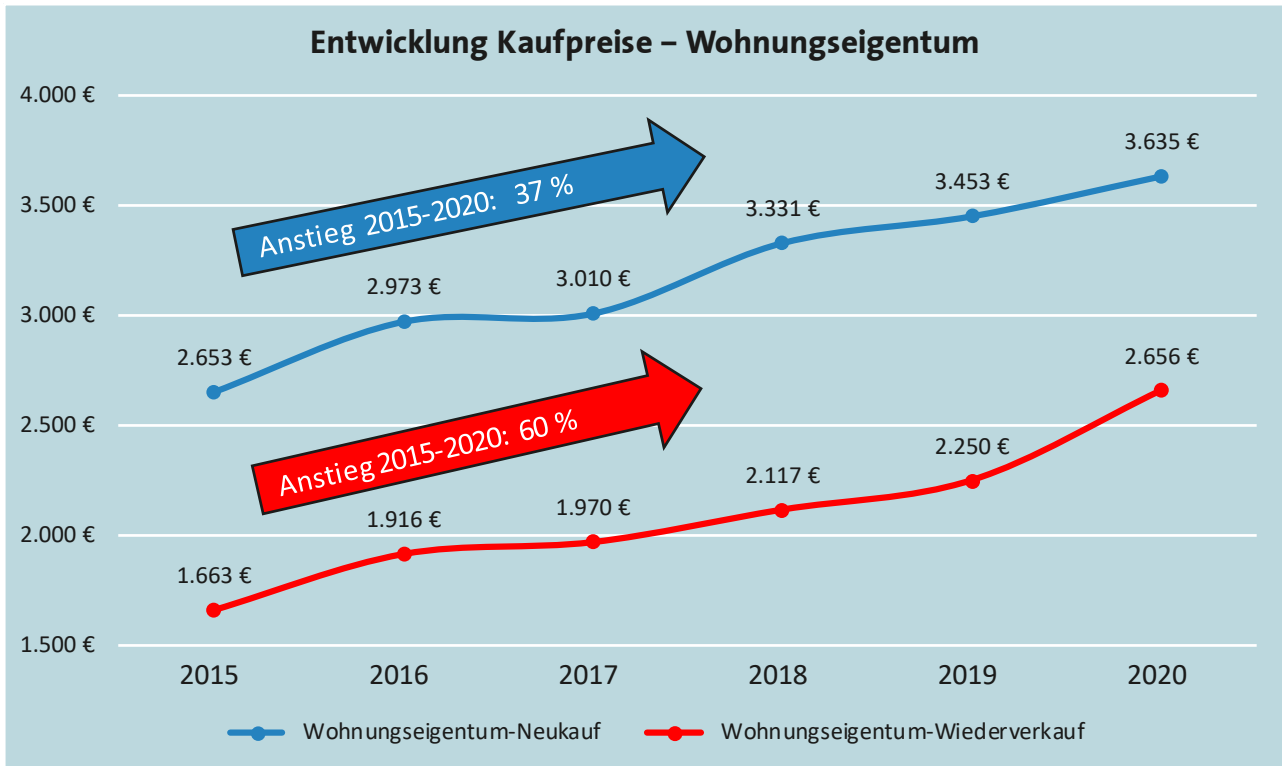
Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m ² Wohnfläche
Gesamt				
2015	25	1.896 €	3.000 €	2.653 €
2016	43	2.120 €	3.446 €	2.973 €
2017	23	2.303 €	3.552 €	3.010 €
2018	17	2.449 €	3.521 €	3.331 €
2019	16	3.163 €	4.091 €	3.453 €
2020	12	3.361 €	3.950 €	3.635 €
bis 69 m²				
2015	3	2.531 €	2.926 €	2.712 €
2016	13	2.538 €	3.358 €	3.014 €
2017	9	2.775 €	3.522 €	3.238 €
2018	2	3.166 €	3.331 €	3.249 €
2019	2	3.163 €	3.710 €	3.437 €
2020	6	3.631 €	3.950 €	3.786 €
70 m² - 100 m²				
2015	19	1.988 €	3.000 €	2.686 €
2016	17	2.236 €	3.444 €	2.937 €
2017	10	2.303 €	3.505 €	2.844 €
2018	11	2.449 €	3.495 €	3.329 €
2019	13	3.167 €	4.091 €	3.451 €
2020	6	3.361 €	3.924 €	3.560 €
über 100 m²				
2015	3	1.896 €	2.636 €	2.383 €
2016	13	2.120 €	3.446 €	2.979 €
2017	4	2.492 €	3.552 €	2.991 €
2018	4	2.981 €	3.521 €	3.442 €
2019	1	-	3.616 €	-
2020	0	-	-	-

4.3 Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR

Es handelt sich um durchschnittliche Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen ohne Stellplatz oder Garage.

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m ² Wohnfläche
Gesamt				
2015	29	1.111 €	2.828 €	1.663 €
2016	28	1.172 €	2.396 €	1.916 €
2017	26	1.208 €	3.602 €	1.970 €
2018	43	1.127 €	3.400 €	2.171 €
2019	27	1.200 €	3.334 €	2.250 €
2020	39	1.515 €	4.091 €	2.656 €
bis 69 m²				
2015	10	1.242 €	2.382 €	1.798 €
2016	14	1.172 €	2.396 €	1.892 €
2017	8	1.595 €	2.514 €	1.964 €
2018	12	1.500 €	3.000 €	2.204 €
2019	10	1.857 €	3.300 €	2.482 €
2020	13	1.515 €	3.182 €	2.466 €
70m² - 100m²				
2015	14	1.138 €	2.828 €	1.643 €
2016	9	1.500 €	2.244 €	1.875 €
2017	12	1.208 €	3.602 €	2.047 €
2018	23	1.127 €	3.400 €	2.045 €
2019	15	1.595 €	3.334 €	2.459 €
2020	16	1.551 €	3.920 €	2.747 €
über 100m²				
2015	5	1.111 €	1.942 €	1.430 €
2016	5	1.479 €	2.392 €	2.050 €
2017	6	1.923 €	2.240 €	1.835 €
2018	8	1.567 €	3.276 €	2.267 €
2019	2	1.200 €	2.037 €	1.678 €
2020	10	1.800 €	4.091 €	2.764 €

Entwicklung Kaufpreise – Wohnungseigentum



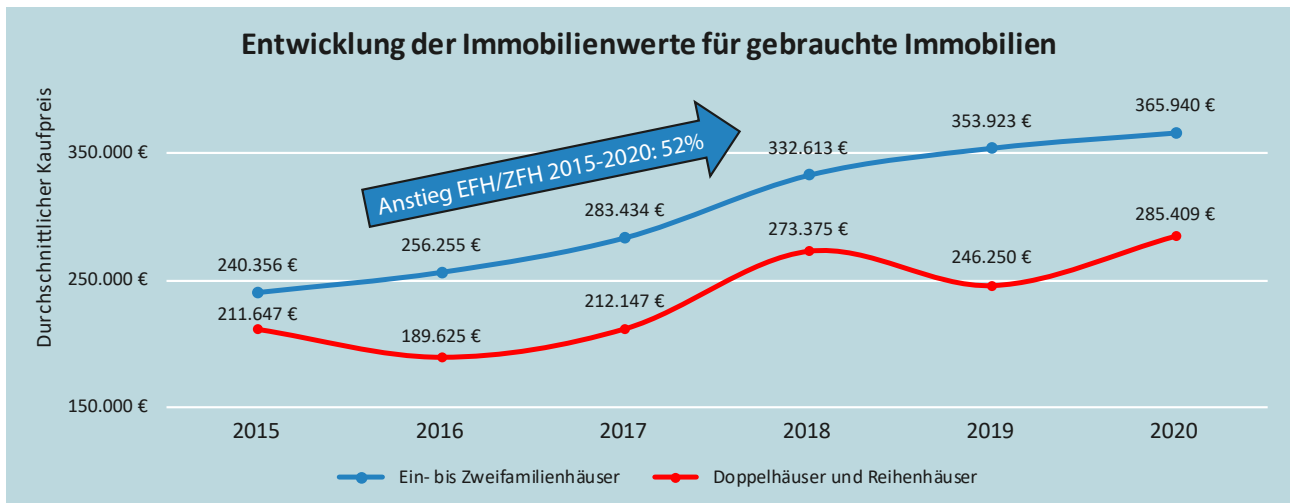
4.4 Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR – nach Baujahren

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m ² Wohnfläche
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1950-1979)				
2015	5	1.111 €	1.624 €	1.349 €
2016	7	1.172 €	2.173 €	1.658 €
2017	1	1.437 €	-	1.437 €
2018	6	1.538 €	2.265 €	1.750 €
2019	2	1.932 €	2.068 €	2.000 €
2020	3	1.551 €	2.622 €	2.263 €
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1980-1999)				
2015	21	1.128 €	2.369 €	1.600 €
2016	18	1.535 €	2.396 €	1.977 €
2017	21	1.208 €	2.514 €	1.858 €
2018	30	1.127 €	2.846 €	2.049 €
2019	20	1.200 €	3.300 €	2.229 €
2020	23	1.515 €	3.325 €	2.560 €
Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 2000-2020)				
2015	3	2.227 €	2.828 €	2.488 €
2016	3	1.479 €	2.392 €	2.070 €
2017	4	2.075 €	3.602 €	2.562 €
2018	7	1.897 €	3.400 €	2.644 €
2019	5	2.914 €	3.334 €	3.155 €
2020	13	2.385 €	4.091 €	3.074 €

4.5 Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser

	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis	Ø Kaufpreis	Ø Grundstücksfläche in m ²
Ein- bis Zweifamilienhäuser				
2015	70	44.000 € - 565.000 €	240.356 €	769
2016	69	35.000 € - 629.000 €	256.255 €	989
2017	77	25.000 € - 770.000 €	283.434 €	1256
2018	92	15.000 € - 598.000 €	332.613 €	993
2019	72	65.000 € - 950.000 €	353.923 €	1228
2020	75	75.000 € - 1.000.000 €	365.940 €	960

Doppelhäuser und Reihenhäuser				
2015	17	60.000 € - 395.000 €	211.647 €	436
2016	8	38.000 € - 315.000 €	189.625 €	331
2017	16	55.000 € - 350.000 €	212.147 €	394
2018	8	115.000 € - 510.000 €	273.375 €	358
2019	8	90.000 € - 44.000 €	246.250 €	279
2020	11	27.000 € - 668.000 €	285.409 €	446



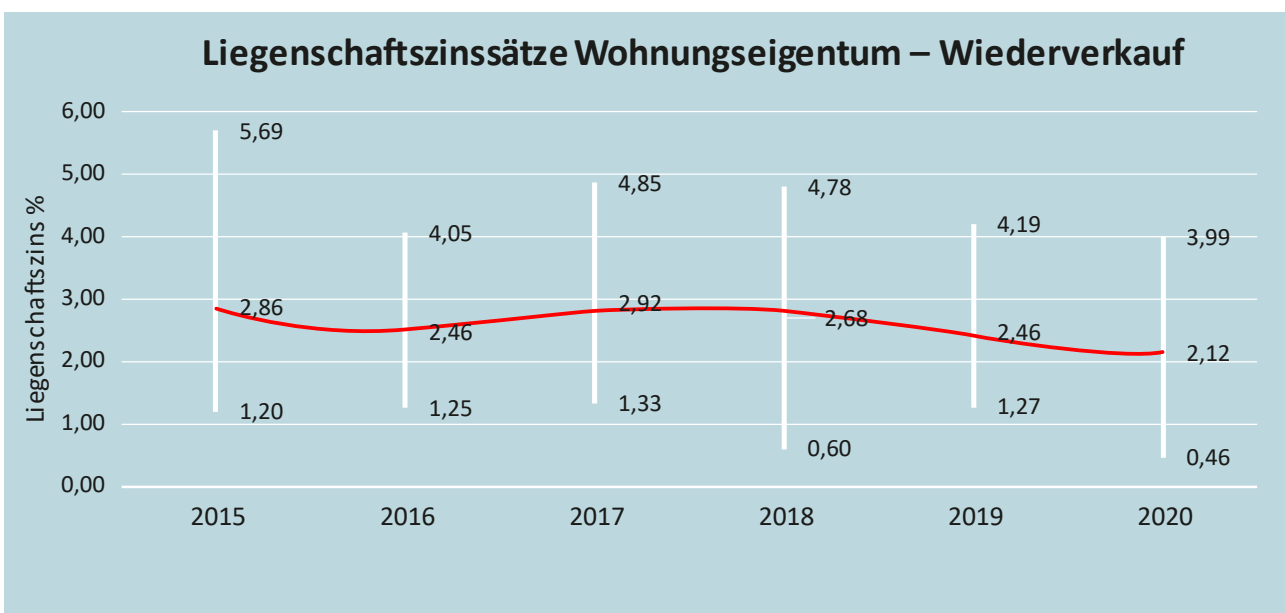
4.6 Liegenschaftszinssätze

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

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

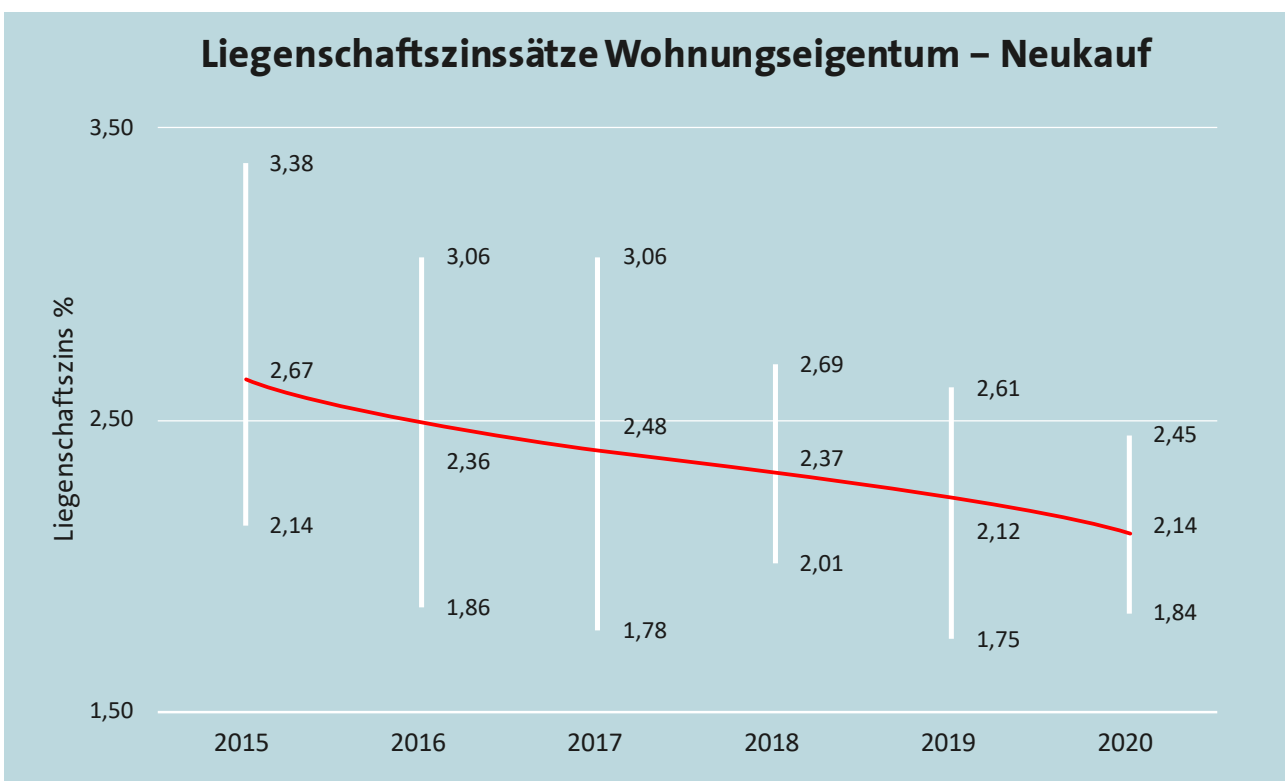
4.7 Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes von Eigentumswohnungen – Wiederverkauf

Wiederverkauf Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze	Anzahl	Bandbreite Liegenschaftszins von - bis		Ø Liegenschaftszins in %
Jahr				
2015	29	1,20	5,69	2,86
2016	28	1,25	4,05	2,46
2017	26	1,33	4,85	2,92
2018	43	0,60	4,78	2,68
2019	27	1,27	4,19	2,46
2020	39	0,46	3,99	2,12



4.8 Entwicklung des Liegenschaftszinnsatzes von Eigentumswohnungen – Neukauf

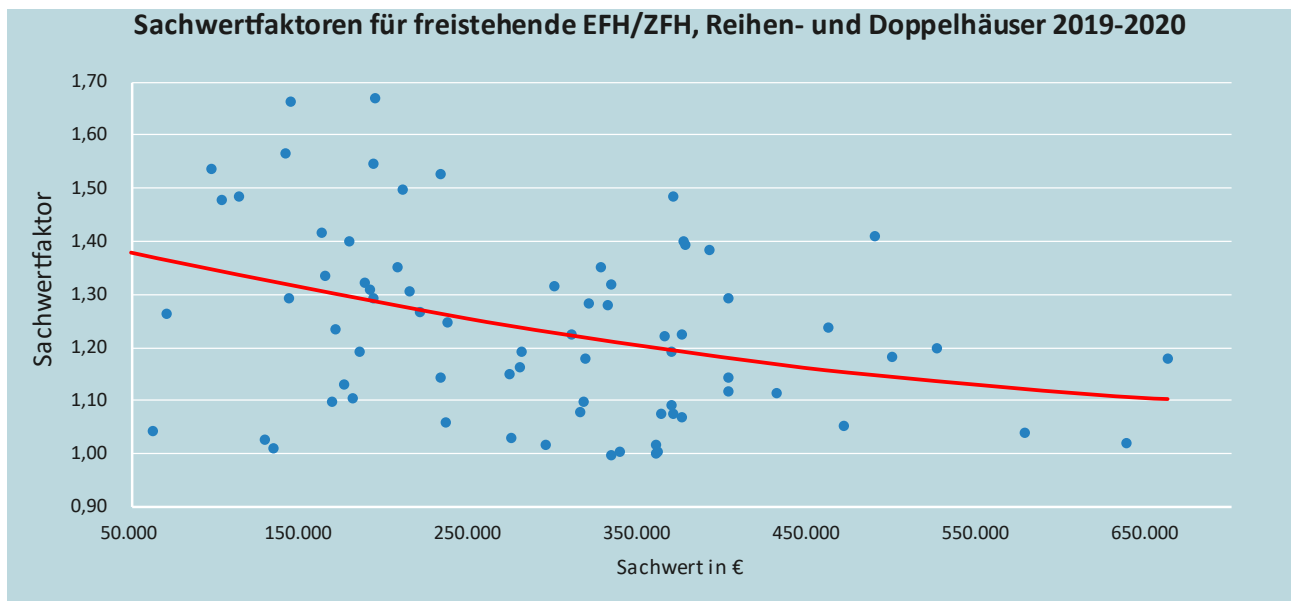
Neukauf Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze	Anzahl	Bandbreite Liegenschaftszins von - bis		Ø Liegenschaftszins in %
Jahr				
2015	25	2,14	3,38	2,67
2016	43	1,86	3,06	2,36
2017	23	1,78	3,06	2,48
2018	17	2,01	2,69	2,37
2019	16	1,75	2,61	2,12
2020	12	1,84	2,45	2,14



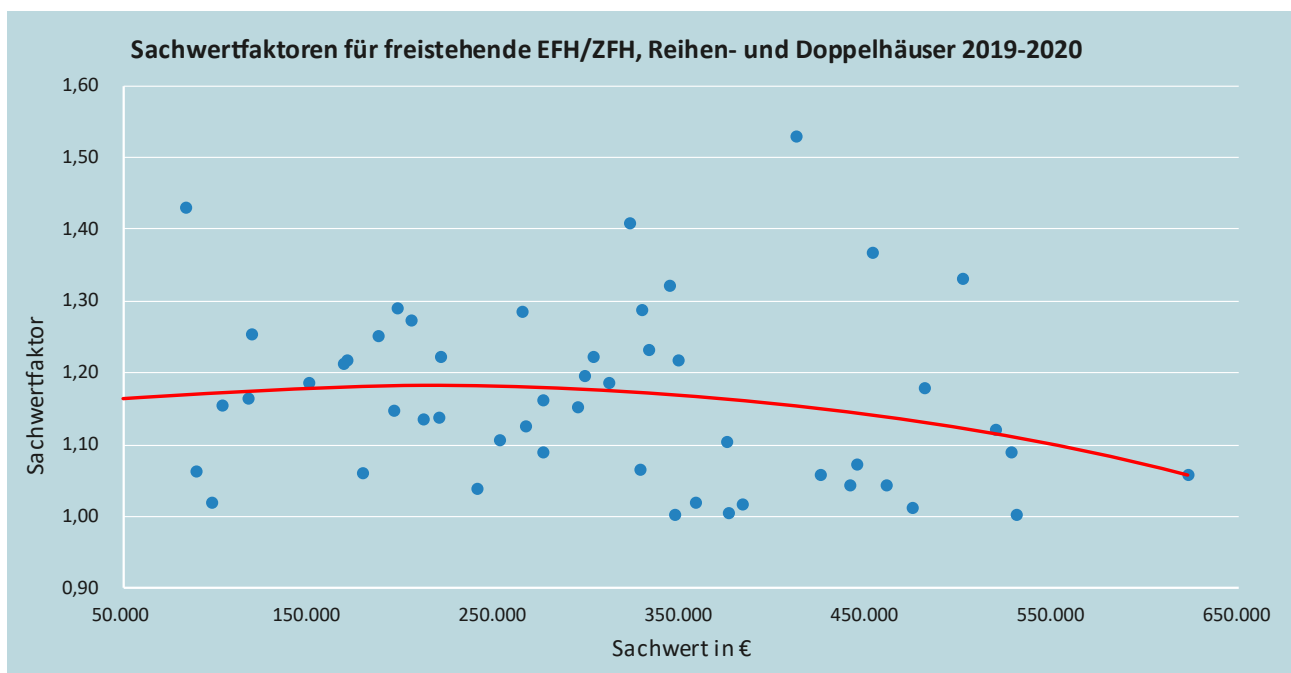
5 Sachwertfaktoren

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet. Es handelt sich dabei um Durchschnittswerte. Sie sind als Basiswert für die Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lage und Art der Immobilie können die angegebenen Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.

5.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Mittelbiberach, Warthausen, Ummendorf



5.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Maselheim, Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf



6 Bauplatzpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2015 - 2020 im Verwaltungsraum

6 Bauplatzpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2015 -2020 im Verwaltungsraum (VWR)

Gemeinde	Bauplatzpreis in €/m ²	Bezeichnung Wohnbaugebiet (WBG)
Attenweiler		
2015-2016	95,00	WBG Hartäcker, Attenweiler
2015-2017	33,00	Innenentwicklung Rupertshofen
2018	86,00	Häldele 2, Oggelsbeuren
2019	80,00-95,00	Sauggarter Straße, Rupertshofen
Warthausen		
2015-2016	162,50	WBG Schlossgut 2, Warthausen
2018-2020	149,00	WGB Hofäcker, Röhrwangen
Maselheim		
2015-2016	76,00-77,00	WBG Ellmannsgraben 5, Laupertshausen
2015-2017	105,00-110,00	Privat erschlossenes WBG Bei der Schule, Maselheim
2015 -2017	87,50-89,50	WBG Ackenbach, Sulmingen
2017	90,00	WBG Am Saubach, Laupertshausen
2019	99,00	WBG Bäuerlesgrube, Äpfingen
2020	130,00	WBG, Langes Gewand, Maselheim (ohne Altlastenverdacht)
Ummendorf		
2020	145,00	WBG Heidengäße
Eberhardzell		
2015	48,00	WBG Weiheräcker 3, Füramoos
2015-2016	90,00	WBG Krammetvogel 5, Eberhardzell
2015-2016	80,00	WBG Lindenhof, Oberessendorf
2016-2017	102,00	WBG Lindenhof, 2. Bauabschnitt, Oberessendorf
2019	104,00	WBG St. Joachim Ost, Mühlhausen
2020	118,00	WBG An der Gartenstraße, Füramoos
Hochdorf		
2015-2016	117,00	WBG Kreuzäcker, 2. Bauabschnitt, Hochdorf
2015-2017	109,00	WBG Stockäcker 6, 2. Bauabschnitt, Schweinhausen
2015-2017	71,00	WBG Braunenöschle 2, Unteressendorf
Mittelbiberach		
2016	98,00	WBG Bruckenäcker, Reute
2017-2018	135,00	WBG Gartenäcker, Reute

7 Bodenrichtwerte gültig ab 01.01.2021

Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Bodenwerte dar und werden alle 2 Jahre durch den Gutachterausschuss neu ermittelt. Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, Entwässerungskosten und Vermessungskosten im Richtwert enthalten. Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 3 BauGB i.V.m. §8 Abs. 2 GAVO öffentlich bekannt gemacht.

7.1 Attenweiler

1.1	Attenweiler		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
1100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Ackerland	A	3,80
1110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	A	2,60
1111	Gesamtgemeinde Waldflächen - ohne Baumbestand	A	0,80
1120	Bauerwartungsland Wohnbau	W	22,00
1130	Bauerwartungsland Gewerbe	G	11,00
1140	Gewerbegebiet Mahdenäcker	G	40,00
1150	Attenweiler Ortskern	M	60,00
1160	Schleifweg und Unterer Weiher	W	85,00
1161	Hartäcker	W	100,00
1162	Krumpfhalde	W	85,00
1163	Unterer Weiher 2	W	wird später festgesetzt
1170	Gutershofen	M	30,00
1171	Hausen	M	30,00
1172	Rusenberg	M	30,00
1173	Schammach	M	30,00
1174	Gesamtgemeinde Außenbereich §35 BauGB	M	30,00
1.2	Rupertshofen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
1250	Rupertshofen Ortskern	M/W	40,00
1260	Sauggarter Straße	M	95,00

1.3	Oggelsbeuren		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
1350	Oggelsbeuren Ortskern	M/S	50,00
1351	Osterried	G/LP	40,00
1352	Mühlweg - Außenlage -	M	35,00
1360	Häldele und Oberes Eschle	W	75,00
1361	Häldele 2	W	90,00
1362	Häldele 3	W	wird später festgesetzt
1370	Aigendorf	M	30,00
1371	Ellighofen	M	30,00
1372	Willenhofen	M	30,00

7.2 Warthausen

2.1	Warthausen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
2100	Gesamtgemeinde Warthausen landw. Fläche Acker	A	5,10
2110	Gesamtgemeinde Warthausen landw. Fläche Grünland	A	3,40
2111	Gesamtgemeinde Warthausen landw. Fläche Wald (ohne Baumbestand)	A	0,80
2140	Gewerbegebiet Obere und Untere Stegwiesen	G	70,00
2141	Gewerbegebiet Stegwiesen West	G	70,00
2142	Gewerbegebiet Bahnhofstraße und Jahnstraße	G	70,00
2143	Gewerbegebiet Birkenharder Straße	G	70,00
2150	Warthausen Ortskern 1	M	135,00
2151	Warthausen Ortskern 2 Direktlage an B 465	M	105,00
2152	Warthausen Ortskern 3	M	135,00
2153	Warthausen Ortskern 4	M	135,00
2154	Warthausen Ortskern 5	M	135,00
2155	Warthausen Ortskern 6 Direktlage an B 465	M	105,00
2160	WBG Schlossgut 2-EFH	W	175,00
2161	WBG Schlossgut 2-MFH	W	205,00
2162	WBG Schlossgut-EFH	W	135,00
2163	WBG Schlossgut-MFH	W/M	170,00

2164	Beim Hochhaus - MFH	M	170,00
2165	Schlosssteige	M	135,00
2166	WBG Heusteighalde / Unterer Ösch / An der Birkenharder Straße	W	135,00
2167	Goetheweg / Birkenharder Straße / Alte Biberacher Straße	W/M	135,00
2168	WBG Straubsche Wiesen	W	135,00
2169	WBG Schwabenwiesen	W	135,00
2170	Käppelesplatz	M	75,00
2180	Röhrwangen Ortskern	M	75,00
2181	Röhrwangen WBG Hofäckerweg	W	149,00
2190	Gesamtgemeinde Warthausen Außenbereich §35 BauGB	M	40,00
2250	Oberhöfen Ortskern	M	105,00
2260	WBG Ulmer Steigesch	W	150,00
2261	WBG Sued	W	115,00
2262	WBG Nord	W	115,00
2263	WBG Galmutshöfer Esch Nord	W	115,00
2264	WBG Galmutshöfer Ösch	W	115,00
2265	WBG Römerweg	W	115,00
2267	WBG Ulmer Steigesch 2	W	noch offen
2.2	Höfen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
2251	Barabein Ortskern 1	M	75,00
2257	Barabein Ortskern 2	M	75,00
2252	Galmutshöfen Ortskern	M	75,00
2253	Risshöfen	M	75,00
2255	Herrlishöfen Ortskern	M	75,00
2256	Herrlishöfen Reißhöfer Weg	M	75,00
2240	Herrlishöfen Gewerbegebiet Steinösch	G	60,00
2266	Herrlishöfen WBG Galmutshöfen West	W	115,00
2.3	Birkenhard		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
2340	Birkenhard Gewerbegebiet	G	70,00
2350	Birkenhard Ortskern	M	105,00
2360	WBG Espach	W	155,00
2361	WBG Schlegelberg	W	115,00
2362	WBG Berggrüble	W	170,00
2363	WBG Rappenhalde/Dafeld	W	115,00
2364	WBG Berggrube	W	115,00
2365	WBG Burrenstraße	W	noch offen

7.3 Maselheim

3.1	Maselheim		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
3100	landw. Fläche Acker	A	4,50
3110	landw. Fläche Grünland	A	3,50
3111	landw. Fläche Wald (ohne Baumbestand)	A	0,80
3112	Maselheim Gesamtgemeinde: Außenbereich §34 BauGB	M	30,00
3120	Bauerwartungsland Wohnbau	W	21,00
3140	Gewerbegebiet Misse	G	45,00
3150	Ortslage	M	55,00
3151	Wolfäckerweg, Froschlache	W/M	80,00
3160	Mayerberg-Süd	W	80,00
3161	Luxenweiler	W/M	80,00
3162	Mayerberg-Nord	W	80,00
3163	Schulwiesen	W	113,00
3164	Langes Gewand	W	130,00
3165	Langes Gewand-Zone Altlastenverdacht	W	100,00
3166	Stückteile	W	80,00
3167	Weierwiesen	W	80,00
3.2	Laupertshausen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
3200	landw. Fläche Acker	A	3,60
3210	landw. Fläche Grünland	A	3,10
3211	landw. Fläche Wald (ohne Baumbestand)	A	0,80
3220	Bauerwartungsland Wohnbau	W	21,00
3250	Laupertshausen Ortslage	M	55,00
3251	Ellmannsweiler Ortslage	M	55,00
3260	Röteläcker	W/M	80,00
3261	Königshofer Weg	W	80,00
3262	Brunnenwiesen	W	80,00
3263	Am Bächle	W	99,00
3264	Ellmannsgraben 1 und 2	W	80,00
3265	Ellmannsgraben 3 und 4	W	80,00
3266	Ellmannsgraben 5	W	80,00
3267	Ellmannsgraben Süd	W	80,00

3.3	Äpfingen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
3300	landw. Fläche Acker	A	4,50
3310	landw. Fläche Grünland	A	3,50
3311	landw. Fläche Wald (ohne Baumbestand)	A	0,80
3320	Bauerwartungsland Wohnbau	W	21,00
3340	Gewerbegebiet Tal	G	50,00
3341	Mischgebiet Tal	M	70,00
3350	Ortslage	M	55,00
3360	Hinter den Gärten	M	80,00
3361	Schießberg 1	W	80,00
3362	Schießberg 2	W	80,00
3363	Schießberg 3 und 4	W/M	80,00
3364	Hintere Straße	W	100,00
3365	Bäuerlesgrub	W	100,00
3366	Hauchen	W/M	80,00
3367	Schießberg Nord	W	wird später festgesetzt
3.4	Sulmingen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
3400	landw. Fläche Acker	A	4,50
3410	landw. Fläche Grünland	A	3,50
3411	landw. Fläche Wald	A	0,80
3420	Bauerwartungsland Wohnbau	W	21,00
3450	Ortslage	M	55,00
3460	Hinter den Gärten	W/M	80,00
3461	Auf dem Metterling	W	80,00
3462	Äpfinger Berg/West	W	80,00
3463	An der Hecke	W	80,00
3464	Ackenbach	W	90,00
3465	Hinter der Kirche	W/M	80,00
3466	Wiesenweg	W/M	70,00
3467	Ackenbach Süd	W	wird später festgesetzt

7.4 Ummendorf

4.1	Ummendorf		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
4100	landw. Fläche Acker	A	4,00
4110	landw. Fläche Grünland	A	3,00
4111	landw. Fläche Wald ohne Baumbestand	A	0,80
4112	landw. Fläche Wald - Ummendorfer Ried	A	0,60
4113	Krautländer	A	9,00
4120	Ummendorf Bauerwartungsland Wohnbebauung/Mischbebauung	W/M	40,00
4121	Ummendorf Bauerwartungsland Gewerbe	G	23,00
4130	Gewerbegebiet Espach 1-3	G	50,00
4131	Gewerbegebiet Espach 4	G	wird später festgesetzt
4132	Gewerbegebiet Jordanstraße / Am Bühl	G	50,00
4133	Gewerbegebiet Fabrikstraße	G	50,00
4134	Gewerbegebiet Himmelsbach	G	75,00
4140	Bundeswehrgelände	SO	kein Wert
4150	Häusern	M	45,00
4151	Ummendorf Außenbereich §35 BauGB	M	35,00
4152	Altort Ummendorf	M/G	115,00
4153	Mischbauflächen Hochstaad, Noherrstraße, Bahnhofstraße	M	115,00
4160	Mühlbergle, Käpfle, Käpfle-West, Aunsang	W	130,00
4161	Erlenweg, Birkenweg, Buchenweg, Fischbacher Straße	W/M	130,00
4162	Schleifweg	W	130,00
4163	Kreuzberg, Galgenberg-Süd	W	145,00
4164	Himmelsbach, Hochstaad, Uhlandstraße, Schulstraße, Mörikeweg, Riedweg	W/M	125,00
4165	Heidengäßle	W	145,00
4.2	Fischbach		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
4200	landw. Fläche Acker	A	3,20
4210	landw. Fläche Grünland	A	2,60
4211	landw. Fläche Wald	A	0,80

4220	Fischbach Bauerwartungsland Wohnbebauung/Mischbebauung	W/M	20,00
4221	Fischbach Bauerwartungsland Gewerbe	G	20,00
4230	Gewerbeflächen	G	40,00
4240	Wochenendhausgebiet	SO	16,00
4250	Altort Fischbach	M	60,00
4251	Fischbach Außenbereich §35 BauGB	M	35,00
4260	Trieblesfeld/Friedhofstraße	W/M	80,00
4262	Eichenweg/Haldenstraße	W	80,00
4263	Im Kesseltal, Schmiedstraße	W/M	80,00
4264	Schlosshalde, Gartenstraße, Brunnensteige, Scherweg	W	80,00

7.5 Eberhardzell

5.1	Eberhardzell		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
5100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	LF/A	3,80
5110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	LF/GR	2,80
5111	Gesamtgemeinde landw. Fläche Wald ohne Baumbestand	LF/F	
5140	Hofwiese	G	50,00
5141	Kappel Holzwerk Schneider	G	50,00
5142	Ritzenweiler Gemse	G	50,00
5143	Ritzenweiler Bär	G	50,00
5150	Eberhardzell Ortskern	M	70,00
5151	Dietenwengen	M	50,00
5152	Ritzenweiler	M	50,00
5153	Kappel	M	50,00
5154	Außenbereich §35 BauGB	ASB	30,00
5155	Hedelberg	M	50,00
5160	Elster 1-2, Krammetvogel 1-5, Am alten Hedelberger Weg	W/M	100,00
5161	Mühlweg	W	100,00
5162	Mühlweg II, Falke	W	100,00
5163	Adler	W	149,00

5164	Romersberg, Grundstück Maucher, Weilerstraße	W	100,00
5165	Klotzenhof	W	100,00
5166	Ritzenweiler Amsel	W	80,00
5.2	Füramoos		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
5240	Gewerbe Steigäcker	G	50,00
5241	Gewerbe Riedweg	G	30,00
5250	Füramoos Ortskern	M	50,00
5252	Außenbereich §35 BauGB	M	30,00
5260	Weieräcker 1-3, Flächenäcker	W/M	80,00
5261	An der Gartenstraße	W	118,00
5.3	Mühlhausen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
5340	Gewerbe Meßmerweg	G	50,00
5341	Gewerbe Waldseer Straße	G	50,00
5350	Mühlhausen Ortskern	M	50,00
5351	Teilorte unbeplanter Innenbereich §34 BauGB	M	50,00
5352	Hummertsried Perez	M	80,00
5353	Außenbereich §35 BauGB	ASB	30,00
5354	Hummertsried	M	50,00
5355	Ampfelbronn	M	50,00
5360	St. Joachim	W	80,00
5361	Meßmerweg-West	W	80,00
5362	St. Joachim-Ost	W	104,00
5363	Meßmerweg-Nordost	W	80,00
5.4	Oberessendorf		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
5440	Gewerbe Lindenhof	G	75,00
5441	Gewerbe Kalmus	G	80,00
5450	Oberessendorf Ortskern	M	50,00
5451	Teilorte unbeplanter Innenbereich §34 BauGB	M	50,00
5452	Außenbereich §35 BauGB	ASB	30,00
5453	Lindenhof	M	80,00
5454	Enzian 1-2	M	80,00
5455	Hetzisweiler	M	50,00
5456	Mittishaus	M	50,00
5460	Lindenhof-Wohnbereich	W	90,00
5461	Lindenhof, 2. Bauabschnitt	W	110,00
5462	Kohl 1-2	W	90,00

7.6 Hochdorf

6.1	Hochdorf		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
6100	Gesamtgemeinde Hochdorf landw. Fläche Acker	A	4,20
6110	Gesamtgemeinde Hochdorf landw. Fläche Grünland	A	2,80
6111	Gesamtgemeinde Hochdorf landw. Fläche Wald (ohne Baumbestand)	A	0,80
6120	Gesamtgemeinde Hochdorf Bauerwartungsland Wohnbau	W	30,00
6121	Gesamtgemeinde Hochdorf Bauerwartungsland Gewerbe	G	20,00
6140	Gewerbegebiet Steigäcker	G	55,00
6141	Gewerbegebiet Wasserfall	G	60,00
6142	Gewerbegebiet/Mischgebiet Schupfenäcker	M/G	55,00
6150	Ortskern	M/G	75,00
6160	WBG Kreuzäcker 1	W	120,00
6161	WBG Kreuzäcker 1 Abschnitt 2	W	120,00
6162	WBG Bachäcker/Schubertstrasse	W	75,00
6163	WBG Englertswiesen/Mittelberg	W	100,00
6164	WBG Auwiesen 1 und 2, Öschle	W	100,00
6165	WBG Kreuzäcker 2	W	148,00
6166	WBG Kreuzäcker 2 Mehrfamilienhäuser	W	298,00
6.2	Unteressendorf		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
6250	Ortskern	M	70,00
6251	Unteressendorf Außenbereich §35 BauGB	M	40,00
6252	Schottsche Höfe	M	55,00
6260	WBG Braunenöschle 2	W	80,00
6261	WBG Braunenöschle 1	W	80,00
6262	WBG Schuhmacherberg	M	80,00
6263	WBG Straßenäcker	W	80,00
6264	WBG Galgenberg	W	wird später festgesetzt

6.3	Schweinhausen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
6350	Ortskern	M	70,00
6351	Appendorf-Berg-Wettenberg §34 BauGB	M	55,00
6352	Schweinhausen Außenbereich §35 BauGB	M	40,00
6360	WBG Stockäcker VI-Abschnitt 1	W	95,00
6361	WBG Stockäcker VI-Abschnitt 2	W	110,00
6362	WBG Stockäcker 1-5	W	95,00
6363	WBG Brühlwiesen	W	75,00

7.7 Mittelbiberach

7.1	Mittelbiberach		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
7100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	LF/A	4,90
7110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	LF/GR	3,60
7111	Gesamtgemeinde landw. Fläche Wald – ohne Baumbestand -	LF/F	0,80
7112	Gesamtgemeinde Krautländer/ Schrebergärten	SF/KGA	10,00
7120	Bauerwartungsland Wohnbau	W	40,00
7121	Bauerwartungsland Gewerbe	G	10,23
7130	Gesamtgemeinde Außenbereich/ Wohnbebauung	ASB	60,00
7140	Gewerbegebiet Lehmgrube	G	65,00
7150	Ortskern Zone 1	M	90,00
7151	Ortskern Zone 2	M	120,00
7152	Ortskern Zone 3	M/W	120,00
7153	Ortskern Zone 4	M/W	120,00
7154	Ortskern Zone 5	M/W	120,00
7155	Geschosswohnungsbau ab 6 Wohneinheiten	W/M	250,00
7160	WBG Schügele	W	155,00
7161	WBG Beim Kinderhaus/Lange Äcker	W	155,00
7162	WBG Klingenäcker	W	155,00
7163	WBG Waldhofer Straße Ost	W	155,00

7.2	Reute		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m²
7220	Bauerwartungsland Wohnbau	W	40,00
7250	Ortskern	M	80,00
7251	Unterreute	M	80,00
7252	Geschosswohnungsbau ab 6 Wohneinheiten	W/M	220,00
7260	WBG Bruckenäcker	W	120,00
7261	WBG Kolbenäcker	W	120,00
7262	WBG Steinäcker	W	120,00
7263	WBG Gartenäcker	W	135,00

Art der baulichen Nutzungen:

G	Gewerbe
W	Wohnbebauung
M	Mischbebauung
A	Agrarfläche
LF/A	Landwirtschaftliche Fläche/Ackerland
LF/GR	Landwirtschaftliche Fläche/Grünland
LF/F	Landwirtschaftliche Fläche/Forst
SF/KGA	Sonstige Fläche/Kleingartenfläche
S/SO	Sondergebiet
ASB	Außenbereich

Die Bodenrichtwertkarten können auf der jeweiligen Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden oder auf Anfrage bei der Geschäftsstelle eingesehen werden. In Kürze stehen die Bodenrichtwerte auch online unter www.zgg-bw.de zur Verfügung.

