

Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen Daten für die Wertermittlung (Stichtag 31.12.2016)

Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat zum Stichtag 31.12.2016 die im Folgenden dargestellten Daten für die Wertermittlung abgeleitet und in der Sitzung am 22.06.2017 beschlossen.

Übersicht:

- Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein-/ Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser, jeweils nach NHK 2000 und NHK 2010
Siehe Seite 2 – 6
- Gebädefaktoren (Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke) für Ein- / Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser jeweils ohne Bodenwert sowie einschließlich Bodenwert
Siehe Seite 7 - 11
- Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
Siehe Seite 12 - 13
- Preisübersichten zu Eigentumswohnungen im Neubau
Siehe Seite 14
- Preisübersicht zu Tiefgaragenstellplätzen im Neubau und in Bestandsgebäuden
Siehe Seite 15

Grundlagen und weitere Angaben sind jeweils bei den einzelnen Daten mit aufgeführt (Seiten 2 – 15).

Hinweis zum Mietspiegel:

Für die Stadt Leinfelden-Echterdingen liegt kein Mietspiegel vor. Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen greift deshalb auf den Mietspiegel der Stadt Stuttgart zurück und wendet diesen ohne Abschlag an. Der Mietspiegel kann kostenpflichtig bei folgenden Verkaufsstellen erworben werden:

- Statistisches Amt, Eberhardstr. 39, 70173 Stuttgart (Tel.: 0711/216 98587)
- Rathaus Stuttgart, Infothek
- Bezirksämter der Stadt Stuttgart
- Stadtmessungsamt, Kundenzentrum
- sowie online unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem

Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt der jeweiligen Gemeinde erfasst werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

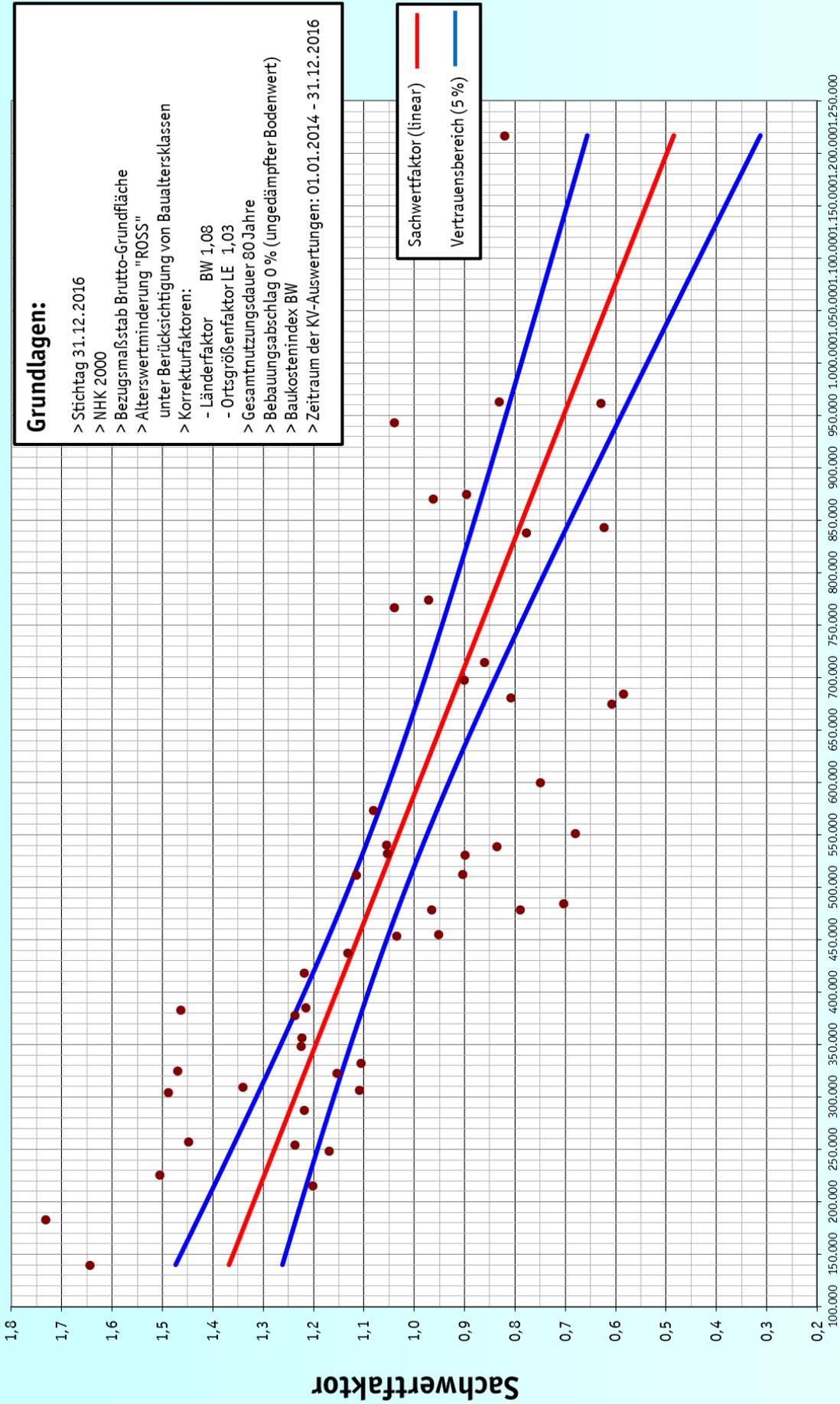
Zu den Marktanpassungsfaktoren zählen insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden - **Sachwertfaktoren** (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV). Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

- Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser
 - NHK 2000
 - NHK 2010

- Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 - NHK 2000
 - NHK 2010

Die Diagramme zu den einzelnen Sachwertfaktoren finden Sie auf den Seiten 3 – 6.

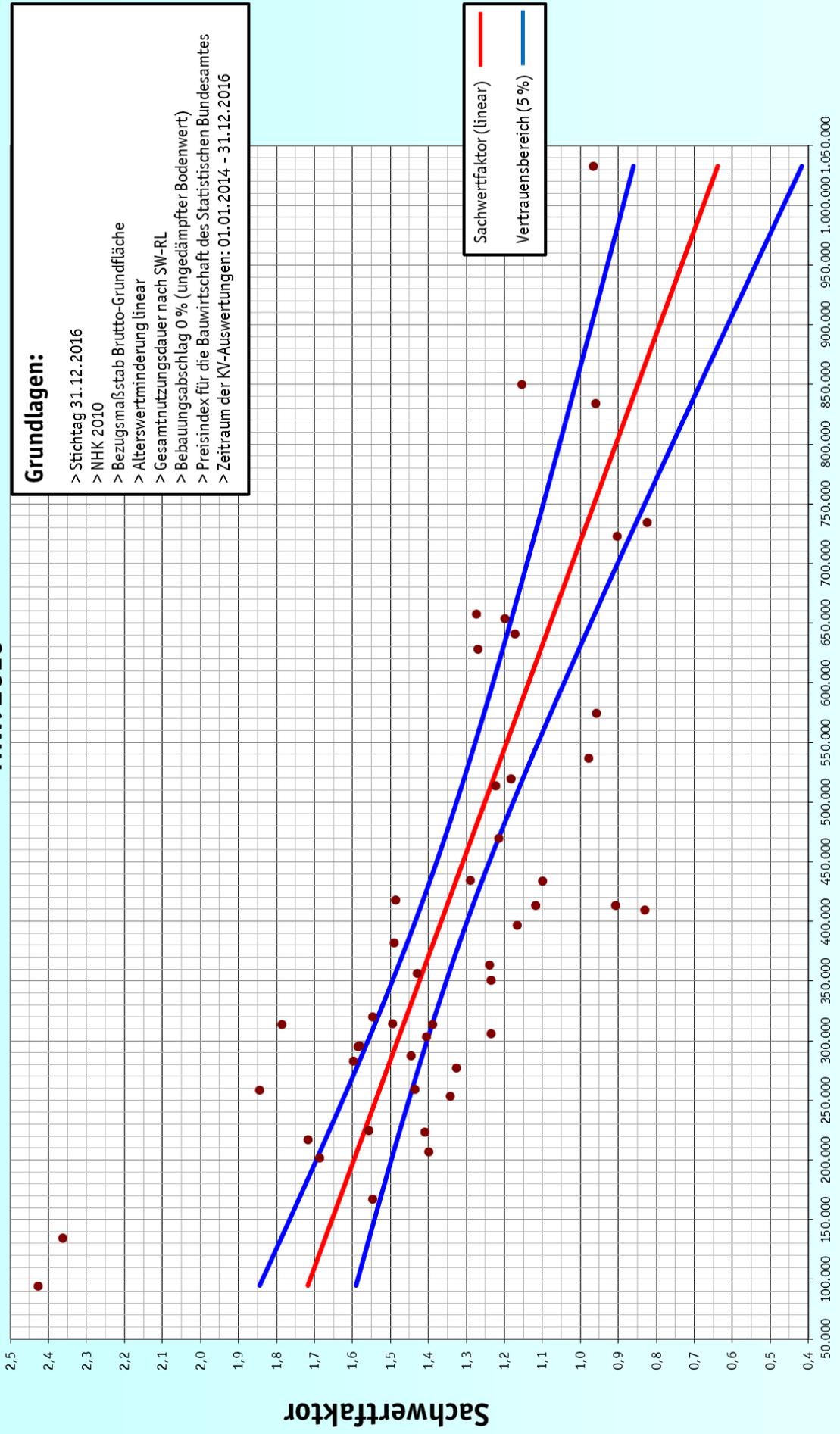
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser NHK 2000



vorläufiger Sachwert in EUR

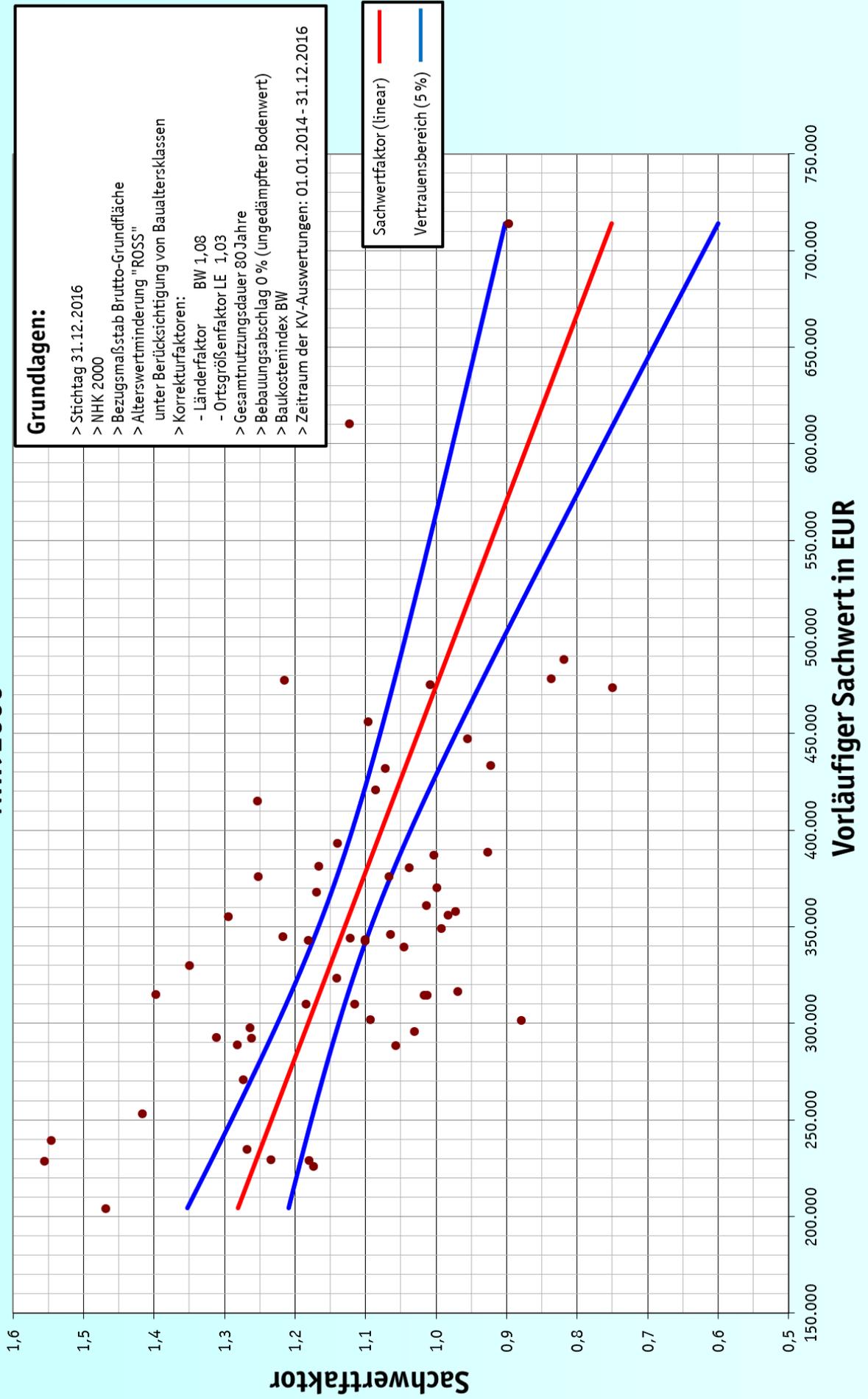
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

NHK 2010

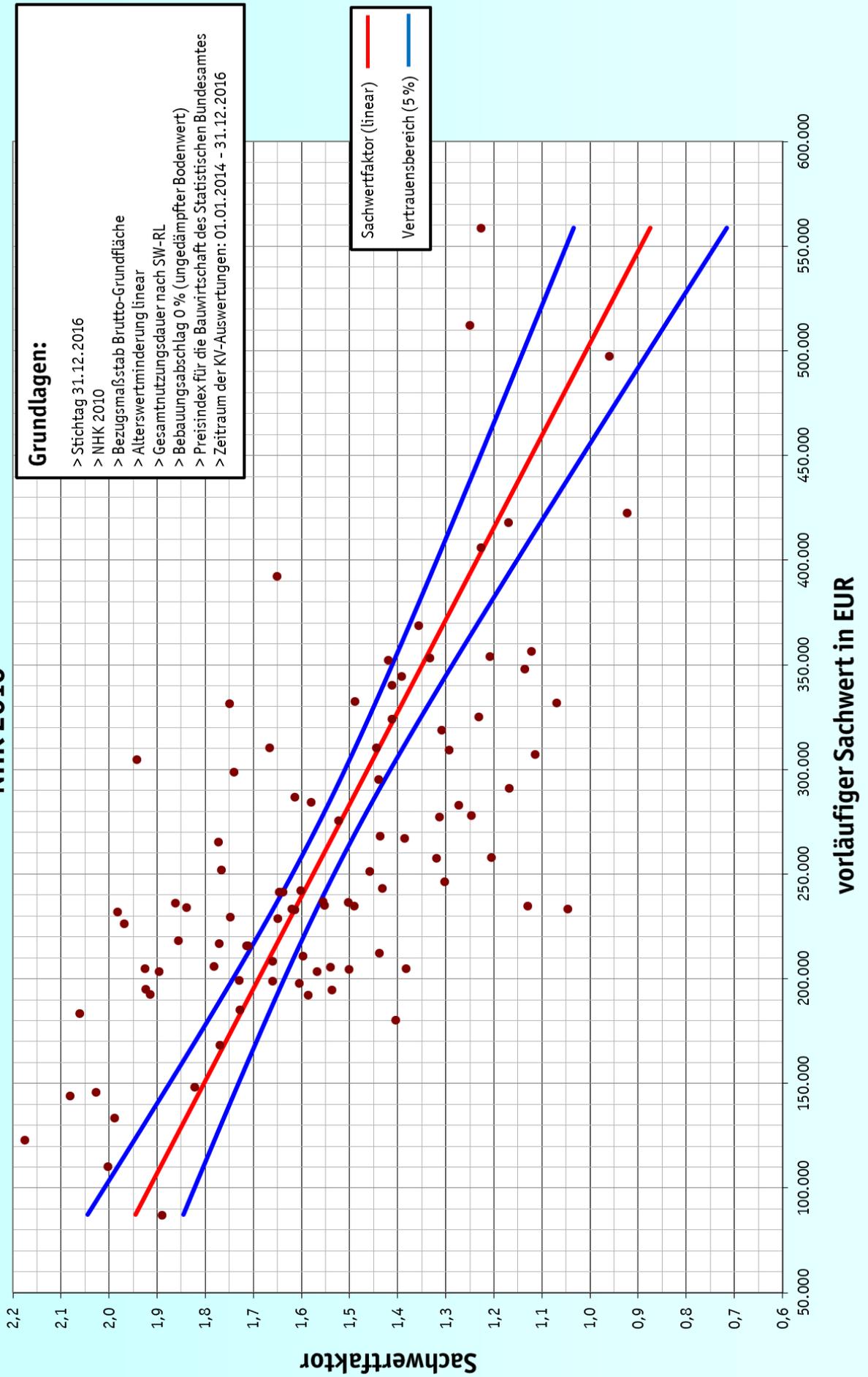


vorläufiger Sachwert in EUR

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser NHK 2000



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser NHK 2010



Gebädefaktoren (Vergleichsfaktoren)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen (§ 13 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktoren) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktoren), zu beziehen (§ 13 Satz 2 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie erstmals für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und am 22.06.2017 beschlossen. Die Ableitung von Ertragsfaktoren war leider mangels ausreichender auswertbarer Kaufverträge noch nicht möglich.

- Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
 - ohne Bodenwert
 - einschließlich Bodenwert

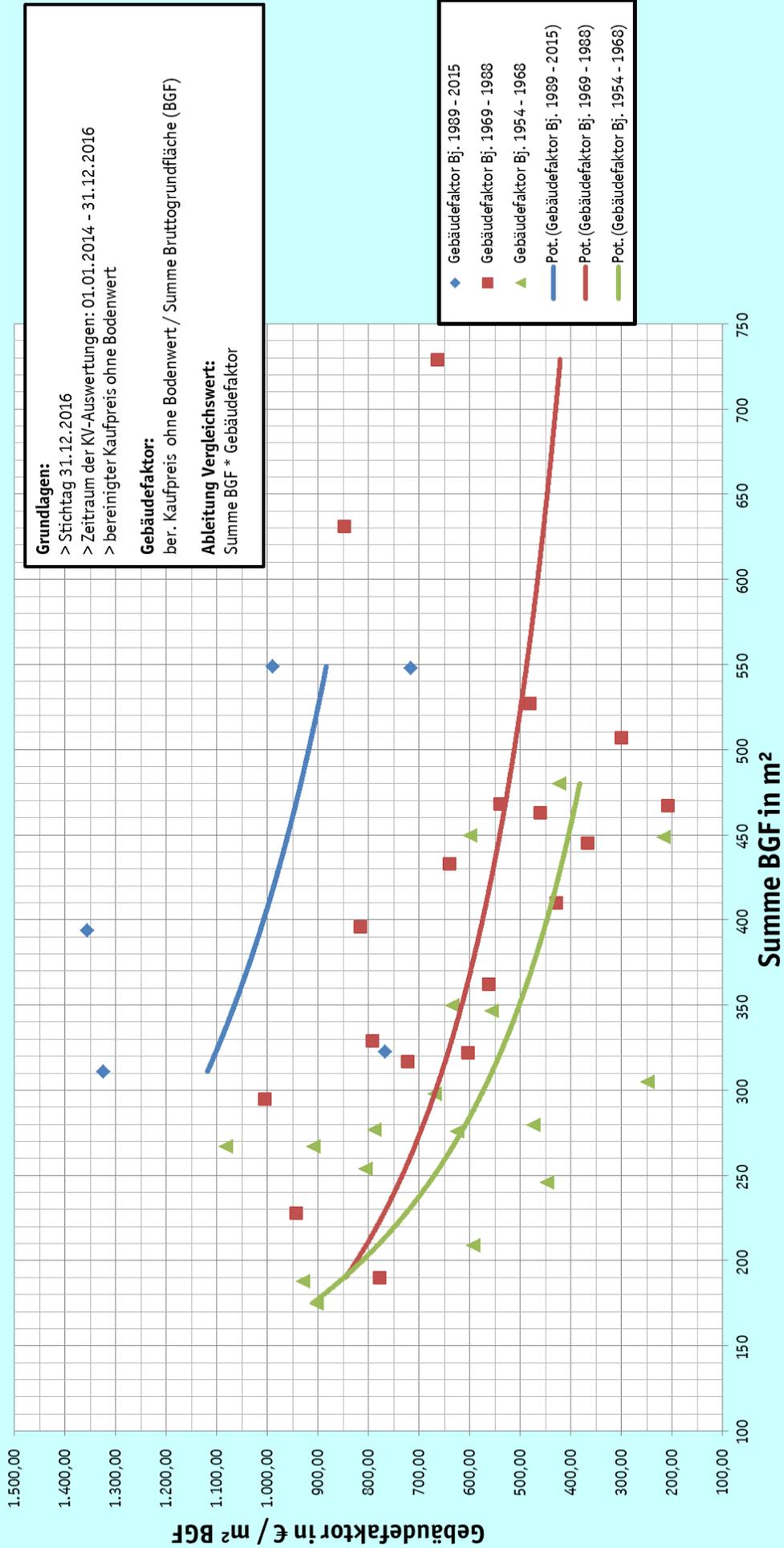
- Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 - ohne Bodenwert
 - einschließlich Bodenwert

Hinweis:

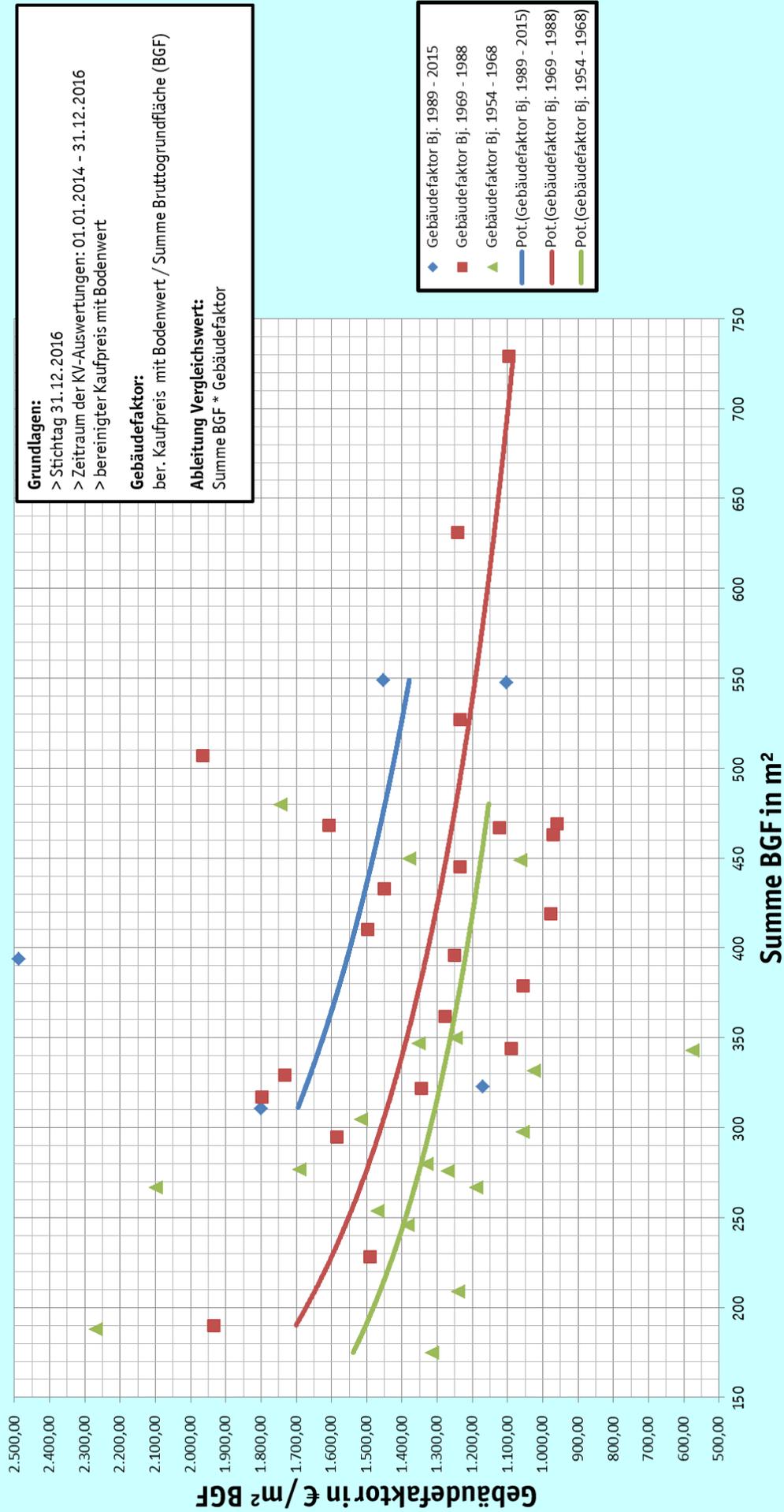
Die Anwendung der Gebädefaktoren führt zum Vergleichswert, nicht zum Verkehrswert.

Die Diagramme zu den Gebädefaktoren finden Sie auf den Seiten 8 - 11.

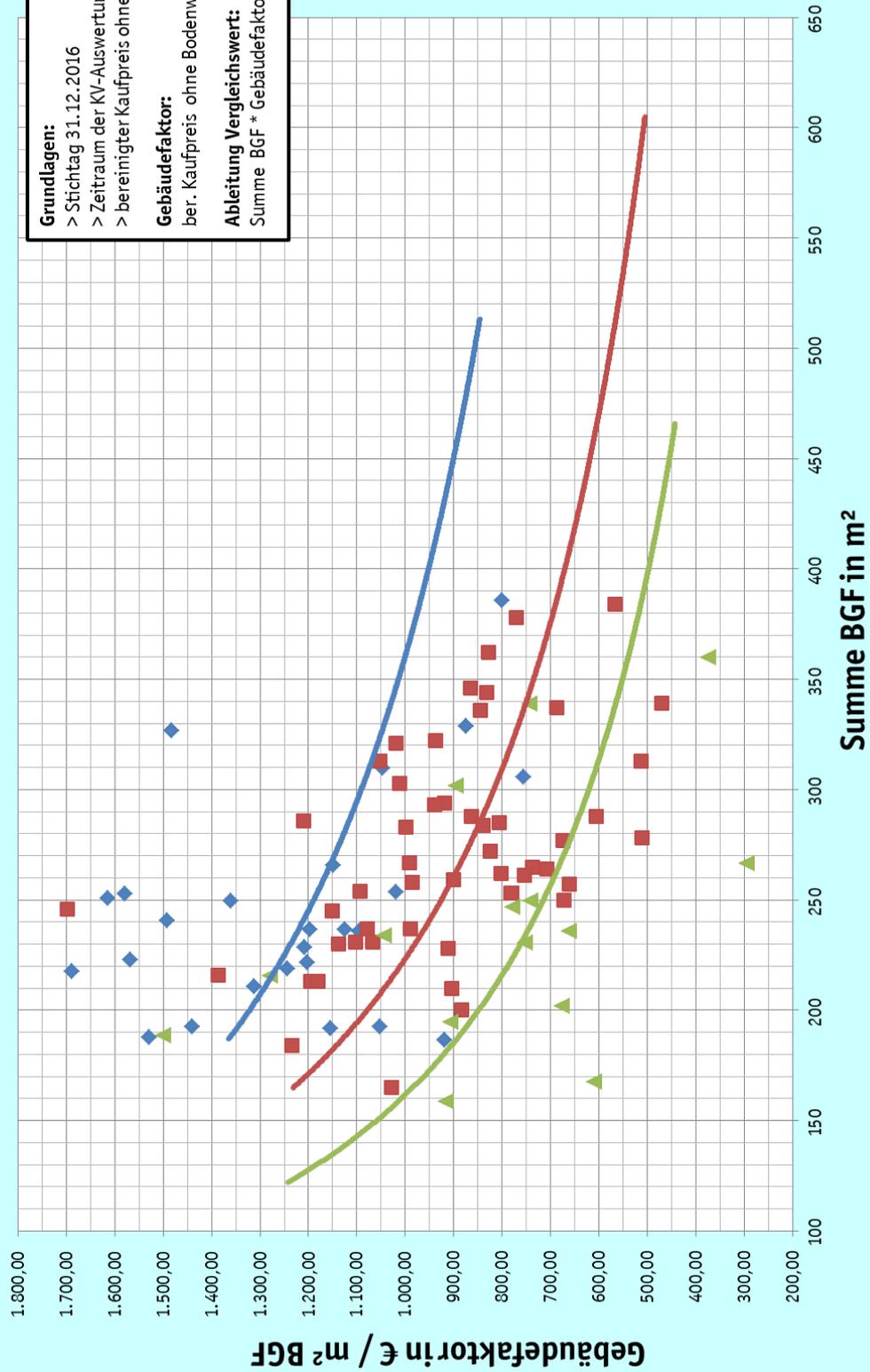
Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Bodenwert



Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Bodenwert



Gebäudefaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ohne Bodenwert



Grundlagen:

- > Stichtag 31.12.2016
- > Zeitraum der KV-Auswertungen: 01.01.2014 - 31.12.2016
- > bereinigter Kaufpreis ohne Bodenwert

Gebäudefaktor:

ber. Kaufpreis ohne Bodenwert / Summe Bruttogrundfläche (BGF)

Ableitung Vergleichswert:

Summe BGF * Gebäudefaktor

◆ Gebäudefaktor Bj. 1989 - 2015

■ Gebäudefaktor Bj. 1969 - 1988

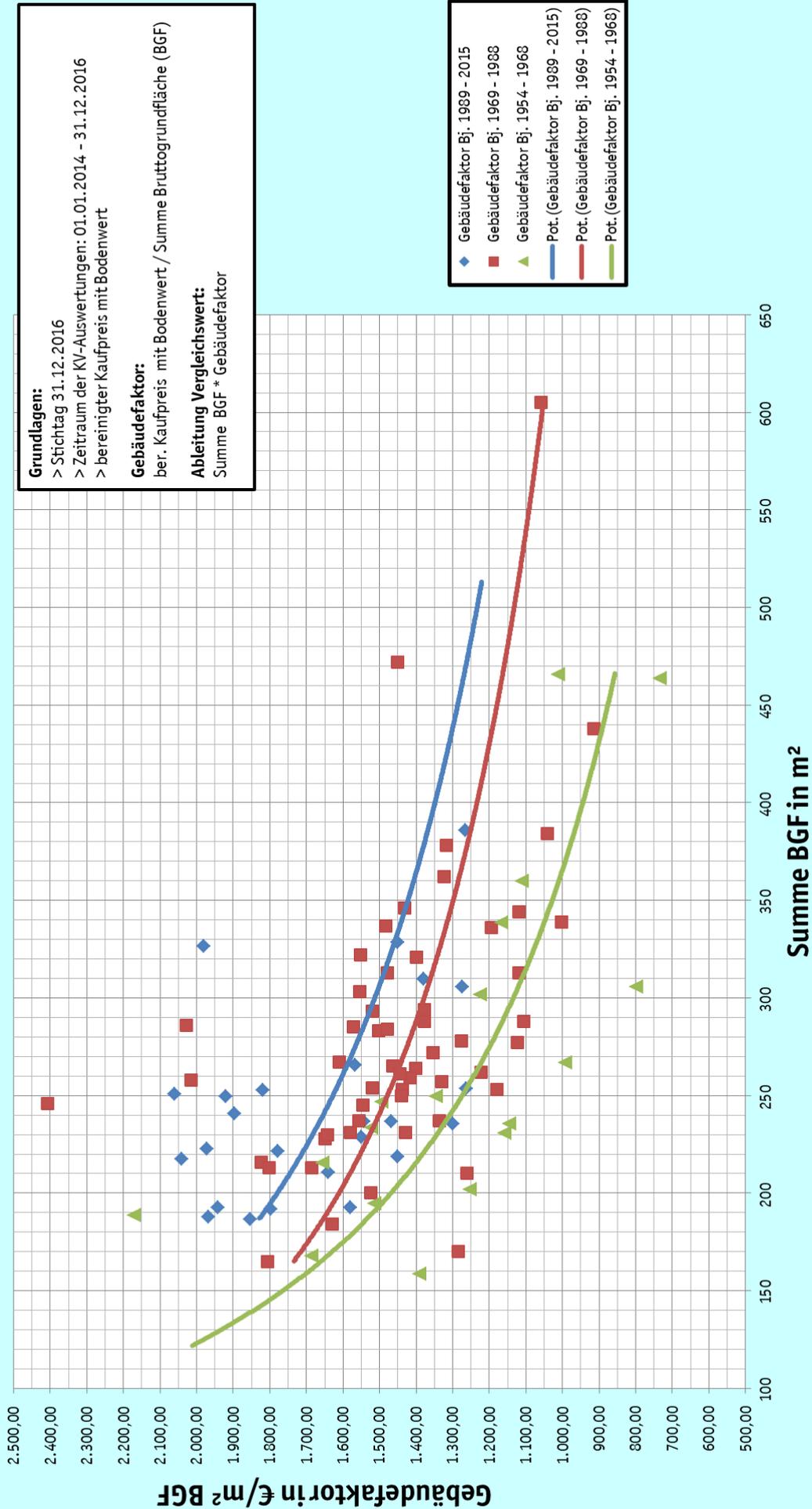
▲ Gebäudefaktor Bj. 1954 - 1968

— Pot. (Gebäudefaktor Bj. 1989 - 2015)

— Pot. (Gebäudefaktor Bj. 1969 - 1988)

— Pot. (Gebäudefaktor Bj. 1954 - 1968)

Gebäudefaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit Bodenwert



Liegenschaftszinssätze

Mit Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt der jeweiligen Gemeinde erfasst werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze gem. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV, § 193 Abs. 5 BauGB).

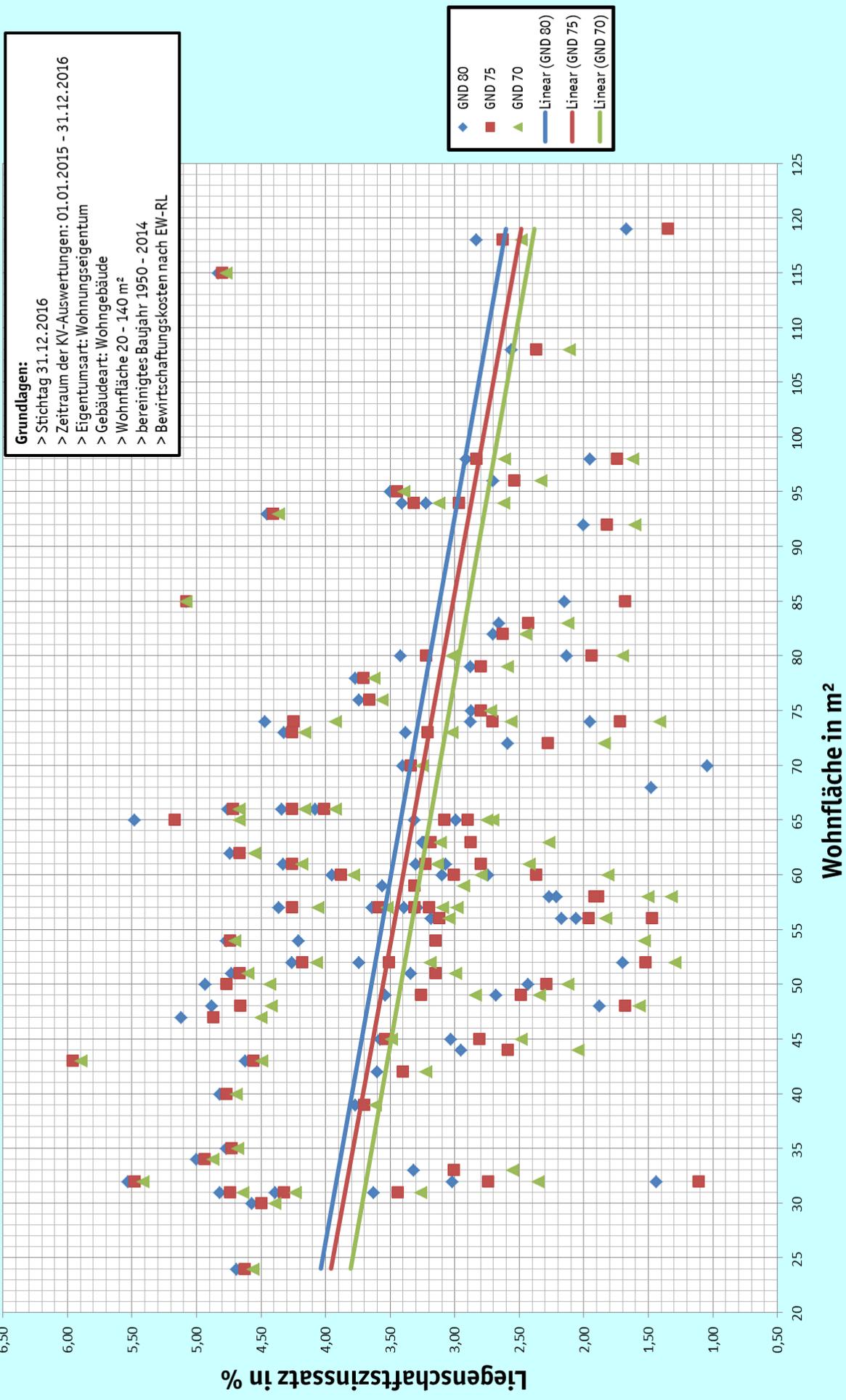
Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet und am 22.06.2017 beschlossen. Erstmals wurden unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern (GND 70, 75 und 80 Jahre) zugrunde gelegt. Die Ableitung weiterer Liegenschaftszinssätze war leider mangels ausreichender auswertbarer Kaufverträge nicht möglich.

Auf Beschluss des Gutachterausschusses von Leinfelden-Echterdingen gelten daher ergänzend für Leinfelden-Echterdingen die vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart beschlossenen Liegenschaftszinssätze.

Die Liegenschaftszinssätze der Stadt Stuttgart sind im jeweils aktuellen Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart dargestellt. Dieser kann kostenpflichtig beim Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes der Stadt Stuttgart erworben werden (Tel.: 0711/216-59601).

Das Diagramm zu den Liegenschaftszinssätzen finden Sie auf Seite 13.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 - 80 Jahre



Preisübersicht für Eigentumswohnungen im Neubau

Die im Folgenden dargestellten Statistiken beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Sollten sich die Statistiken mangels fehlender Kaufverträge nicht auf das gesamte Stadtgebiet beziehen, so ist dies entsprechend vermerkt.

Die Angaben beziehen sich auf Euro/m² Wohnfläche.

Statistik Wohnungseigentum, 3 - 10 Familienwohnhaus

Wohnfläche:	30 - 180 m ²
Zeitraum der Auswertung:	2015 - 2016
Anzahl der Kaufverträge:	95
Niedrigster Kaufpreis:	3.250 €/m ²
Höchster Kaufpreis:	4.838 €/m ²
Median (gesamt):	3.870 €/m ²
Arithmetisches Mittel (gesamt):	3.915 €/m ²
Spanne Standardabweichung:	3.594 - 4.236 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage: gesamt L.-E., ohne Stetten mangels Kaufvertrag.

Statistik Wohnungseigentum, 11-n Familienwohnhaus

Wohnfläche:	30 - 180 m ²
Zeitraum der Auswertung:	2015 - 2016
Anzahl der Kaufverträge:	24
Niedrigster Kaufpreis:	3.236 €/m ²
Höchster Kaufpreis:	4.576 €/m ²
Median (gesamt):	3.685 €/m ²
Arithmetisches Mittel (gesamt):	3.676 €/m ²
Spanne Standardabweichung:	3.319 - 4.034 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage: gesamt L.-E., ohne Musberg und Stetten mangels Kaufvertrag.

Statistik Wohnungseigentum, Wohn- und Geschäftshaus

Wohnfläche:	30 - 180 m ²
Zeitraum der Auswertung:	2015 - 2016
Anzahl der Kaufverträge:	26
Niedrigster Kaufpreis:	2.764 €/m ²
Höchster Kaufpreis:	3.742 €/m ²
Median (gesamt):	3.323 €/m ²
Arithmetisches Mittel (gesamt):	3.300 €/m ²
Spanne Standardabweichung:	3.043 - 3.557 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage: gesamt L.-E., ohne Musberg und Stetten mangels Kaufvertrag.

Preisübersicht für Tiefgaragenstellplätze im Neubau und in Bestandsgebäuden

Die im Folgenden dargestellten Statistiken beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet.

Neubau:

Statistik Teileigentum, Tiefgaragenstellplätze

Zeitraum der Auswertung:	2015 - 2016
Anzahl der Kaufverträge:	44
Niedrigster Kaufpreis:	13.800 €/Stellplatz
Höchster Kaufpreis:	25.000 €/Stellplatz
Median (gesamt):	18.000 €/Stellplatz
Arithmetisches Mittel (gesamt):	18.574 €/Stellplatz

Bestandsgebäude:

Statistik Teileigentum, Tiefgaragenstellplätze

Zeitraum der Auswertung:	2015 - 2016
Anzahl der Kaufverträge:	41
Niedrigster Kaufpreis:	5.000 €/Stellplatz
Höchster Kaufpreis:	25.000 €/Stellplatz
Median (gesamt):	15.000 €/Stellplatz
Arithmetisches Mittel (gesamt):	15.727 €/Stellplatz