

Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen

Daten für die Wertermittlung (Stichtag 31.12.2018)

Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat zum Stichtag 31.12.2018 die im Folgenden dargestellten Daten für die Wertermittlung abgeleitet und in der Sitzung am 05.06.2019 beschlossen.

Übersicht:

- Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser jeweils nach NHK 2010
siehe Seite 2 – 4
- Gebädefaktoren (Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser jeweils mit und ohne Berücksichtigung des Bodenwerts
siehe Seite 5 – 9
- Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
siehe Seite 10 – 11
- Preisübersichten zu Eigentumswohnungen im Neubau und in Bestandsgebäuden
siehe Seite 12 – 13
- Preisübersicht zu Tiefgaragenstellplätzen im Neubau und in Bestandsgebäuden
siehe Seite 14

Grundlagen und weitere Angaben sind jeweils bei den einzelnen Daten aufgeführt.

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 die Werte für die Wohnlage „Außen“ 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).

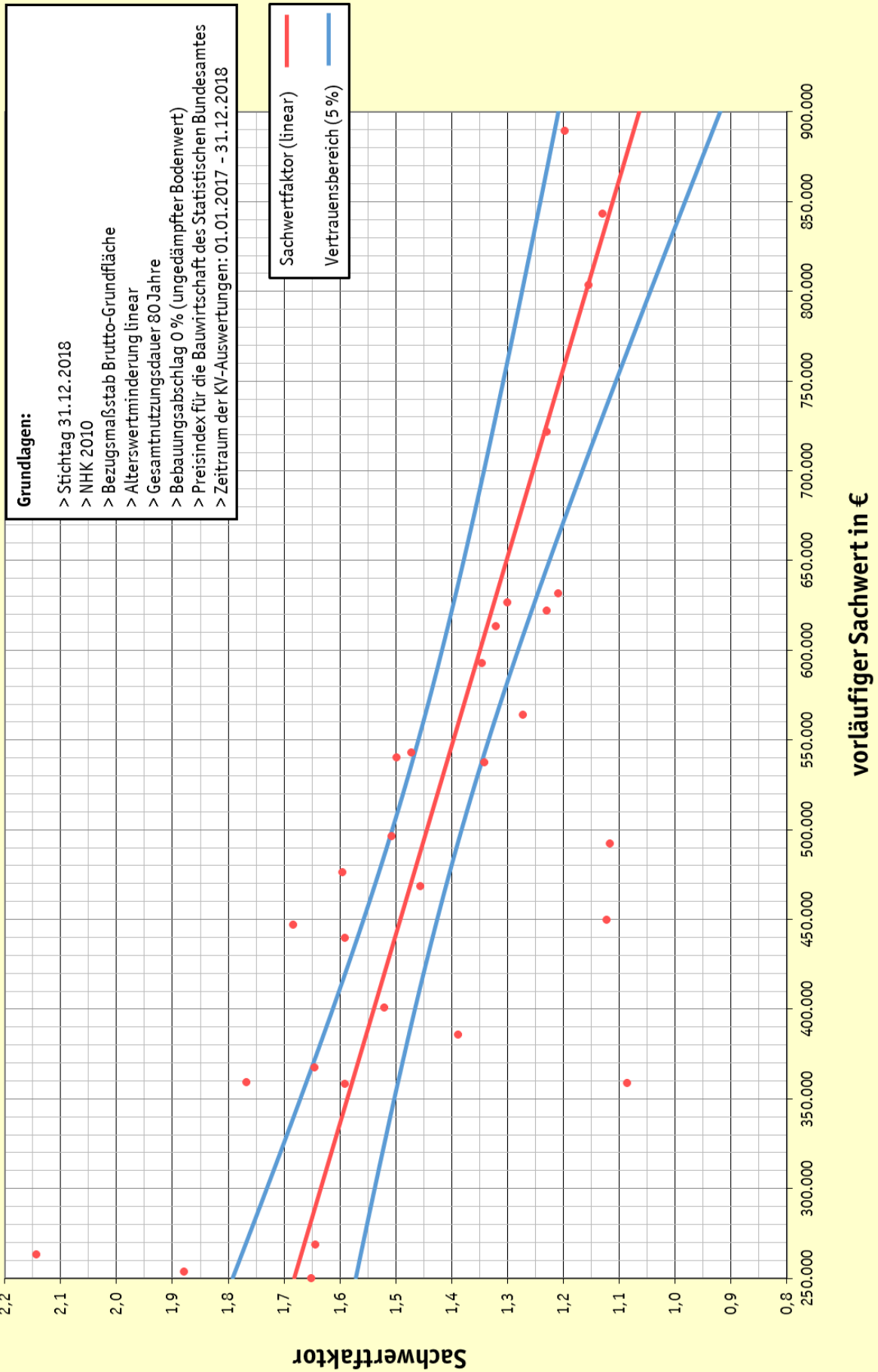
Zu den Marktanpassungsfaktoren zählen insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Sachwertfaktoren dienen der Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Zum Stichtag 31.12.2018 hat der Gutachterausschuss Leinfelden-Echterdingen Sachwertfaktoren auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet und beschlossen.

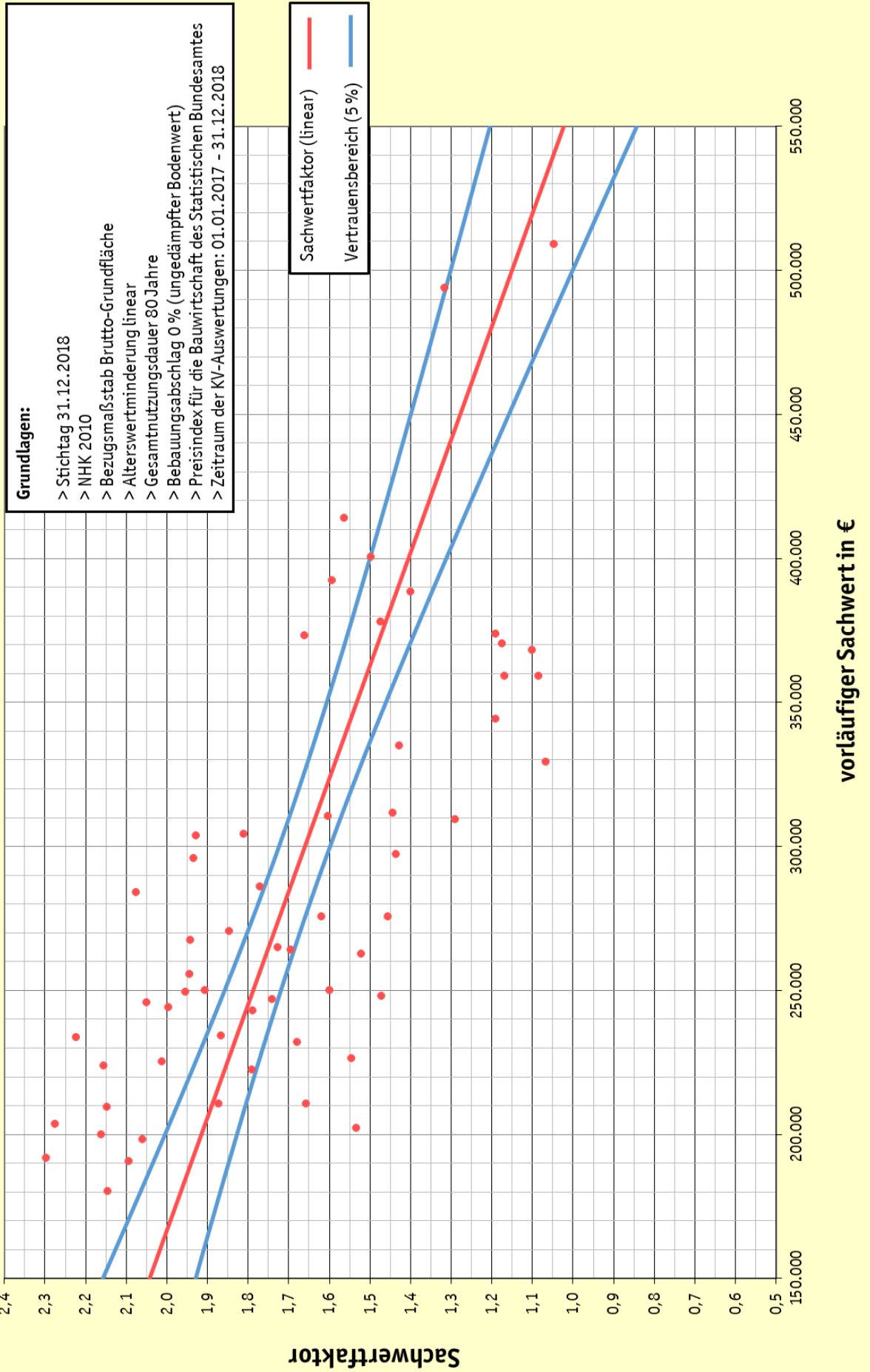
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Diagramme zu den einzelnen Sachwertfaktoren finden Sie auf den Seiten 3 und 4.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - NHK 2010



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser - NHK 2010



Gebäundefaktoren (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 (Gebäundefaktoren), zu beziehen (§ 13 Satz 2 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet und beschlossen. Die Ableitung von Ertragsfaktoren war mangels ausreichender auswertbarer Kaufverträge nicht möglich.

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

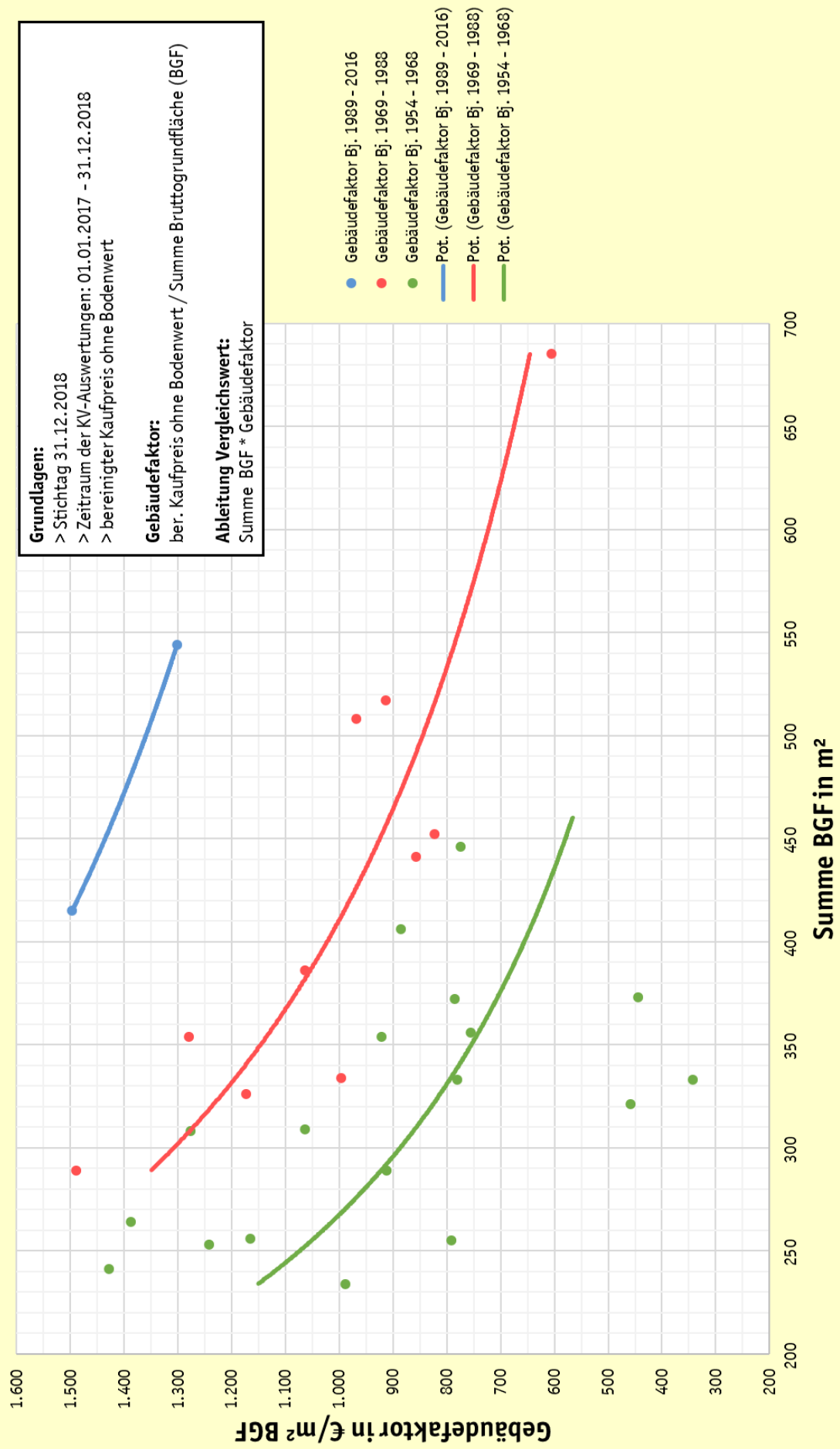
- Gebäundefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 - ohne Bodenwert
 - einschließlich Bodenwert

Hinweis:

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

Die Diagramme zu den Gebäundefaktoren finden Sie auf den Seiten 6 bis 9.

Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Bodenwert

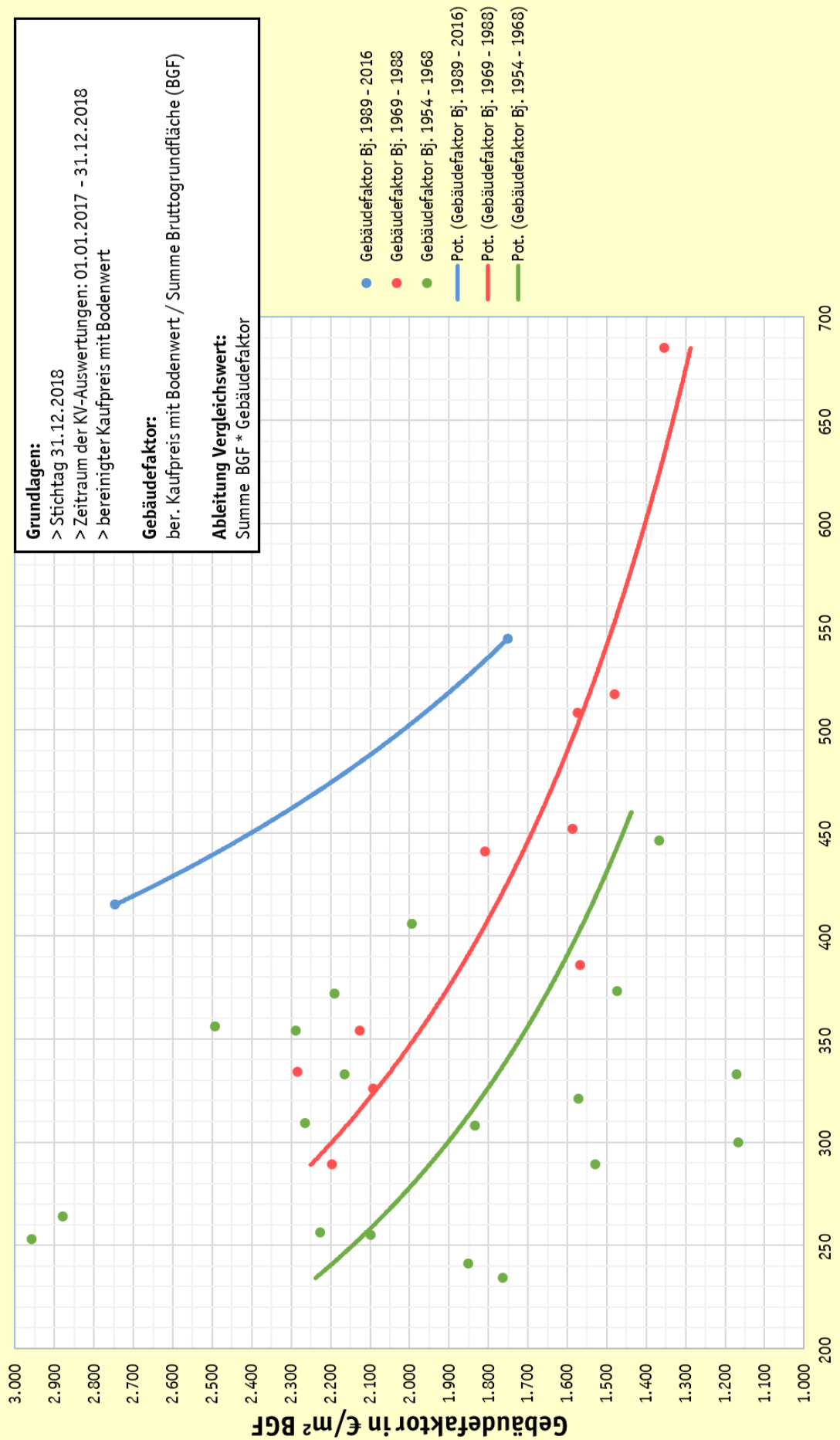


Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Bodenwert

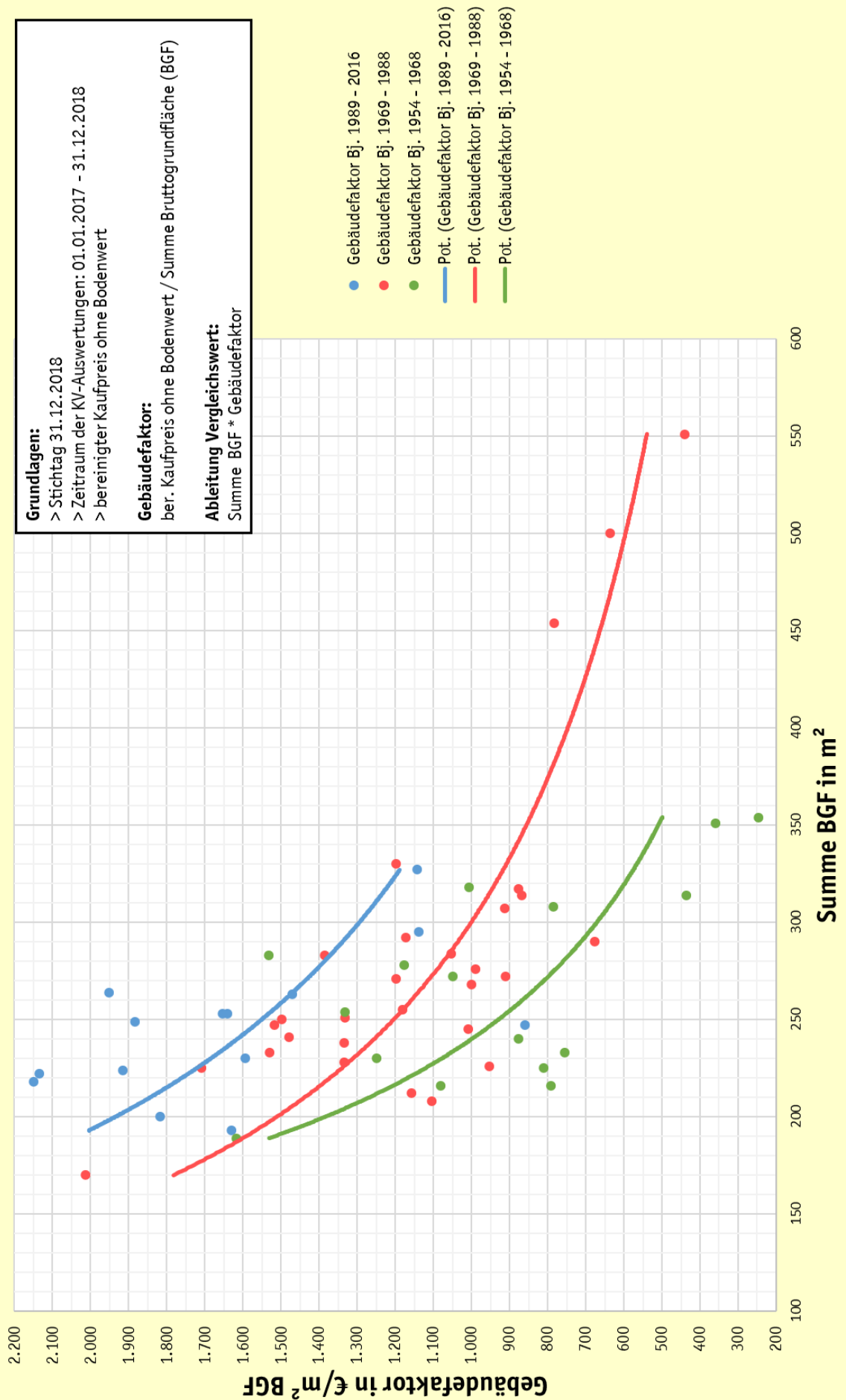
Grundlagen:
 > Stichtag 31.12.2018
 > Zeitraum der KV-Auswertungen: 01.01.2017 - 31.12.2018
 > bereinigter Kaufpreis mit Bodenwert

Gebäudefaktor:
 ber. Kaufpreis mit Bodenwert / Summe Bruttogrundfläche (BGF)

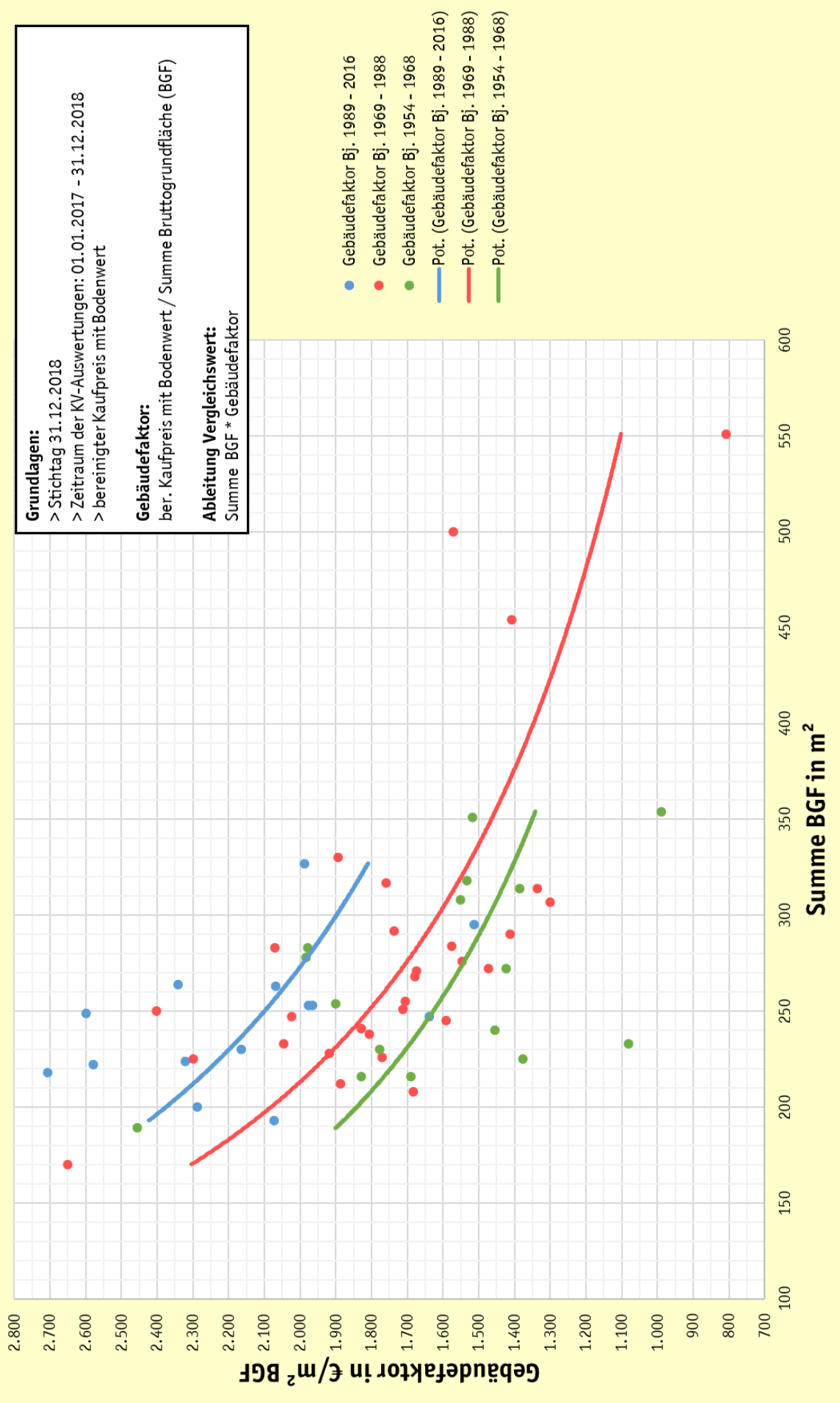
Ableitung Vergleichswert:
 Summe BGF * Gebäudefaktor



Gebäudefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ohne Bodenwert



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 nach § 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).

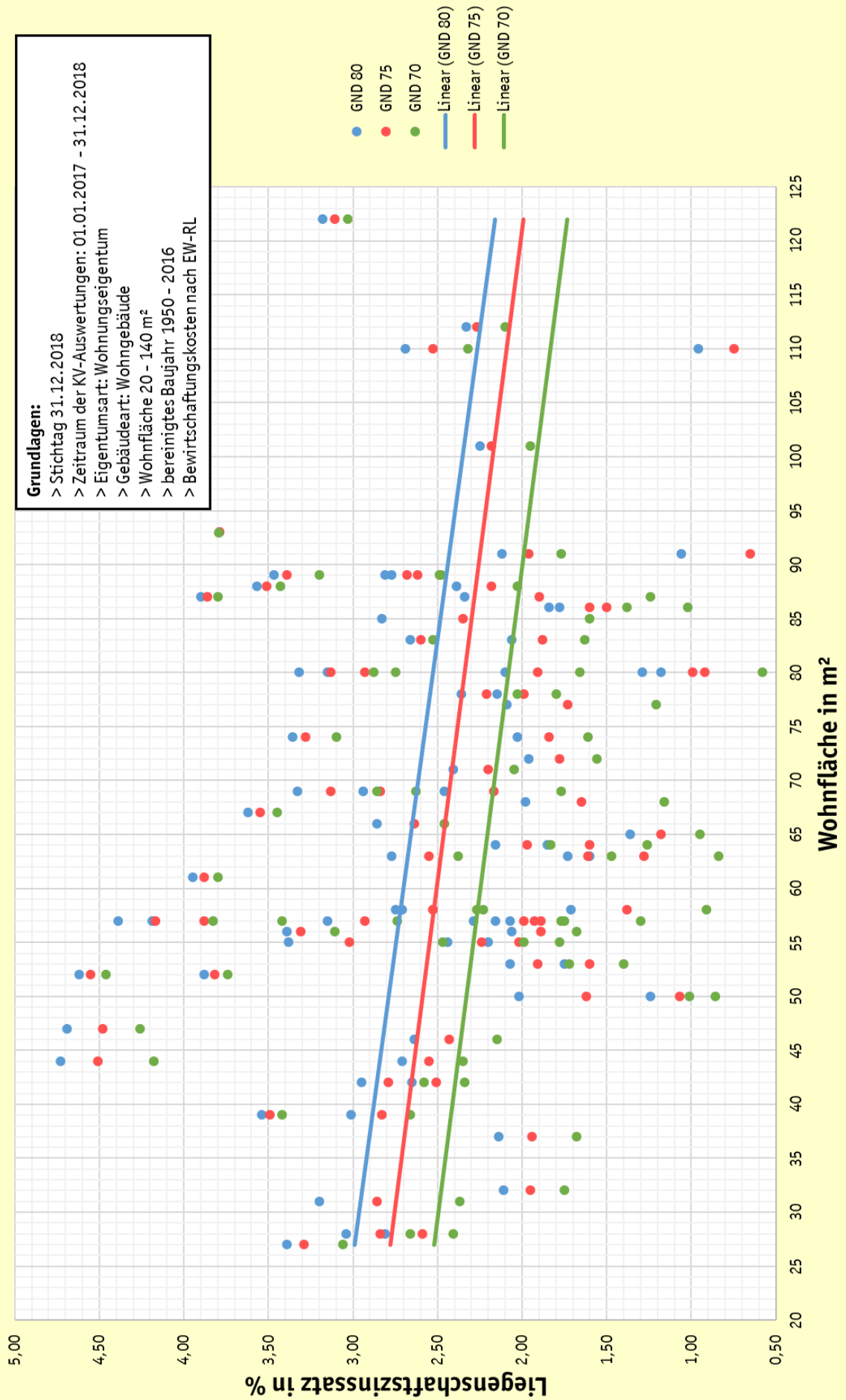
Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet und am 05.06.2019 beschlossen. Dabei wurden wieder unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern (GND 70, 75 und 80 Jahre) zugrunde gelegt. Die Ableitung weiterer Liegenschaftszinssätze war mangels ausreichender 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 11.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 - 80 Jahre



Grundlagen:
 > Stichtag 31.12.2018
 > Zeitraum der KV-Auswertungen: 01.01.2017 - 31.12.2018
 > Eigentumsart: Wohnungseigentum
 > Gebäudeart: Wohngebäude
 > Wohnfläche 20 - 140 m²
 > bereinigtes Baujahr 1950 - 2016
 > Bewirtschaftungskosten nach EW-RL

● GND 80
 ● GND 75
 ● GND 70
 — Linear (GND 80)
 — Linear (GND 75)
 — Linear (GND 70)

Preisübersicht für Eigentumswohnungen im Neubau und in Bestandsgebäuden

Die im Folgenden dargestellten Statistiken beziehen sich grundsätzlich auf das gesamte Stadtgebiet. Betreffen die Statistiken mangels fehlender Kaufverträge nur einzelne Stadtteile, ist dies entsprechend vermerkt. Die Angaben beziehen sich auf Euro/m² Wohnfläche.

Neubau

Statistik Wohnungseigentum Neubau: 3-10 Familienwohnhaus

Wohnfläche:	30 - 180 m ²
Zeitraum der Auswertung:	2017 - 2018
Anzahl der Kaufverträge:	37
Niedrigster Kaufpreis:	3.843 €/m ²
Höchster Kaufpreis:	5.183 €/m ²
Median (gesamt):	4.690 €/m ²
Arithmetisches Mittel (gesamt):	4.617 €/m ²
Spanne Standardabweichung:	4.246 - 4.988 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage gesamt L.-E. ohne Musberg mangels Kaufverträgen

Statistik Wohnungseigentum Neubau: 11-n Familienwohnhaus

Wohnfläche:	30 - 180 m ²
Zeitraum der Auswertung:	2017 - 2018
Anzahl der Kaufverträge:	31
Niedrigster Kaufpreis:	3.963 €/m ²
Höchster Kaufpreis:	5.548 €/m ²
Median (gesamt):	4.519 €/m ²
Arithmetisches Mittel (gesamt):	4.559 €/m ²
Spanne Standardabweichung:	4.125 - 4.994 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage nur Echterdingen mangels Kaufverträgen

Bestand

Statistik Wohnungseigentum Bestand: 3-10 Familienhäuser

Wohnfläche: 30 - 180 m²
Zeitraum der Auswertung: 2017 - 2018

Baujahr	1950 - 1984	1985 - 2009	2010 - 2016
Anzahl der Kaufverträge	97	95	13
Niedrigster Kaufpreis	1.336 €/m ²	1.894 €/m ²	2.959 €/m ²
Höchster Kaufpreis	4.594 €/m ²	4.198 €/m ²	5.223 €/m ²
Median	2.917 €/m ²	3.284 €/m ²	4.260 €/m ²
Arithmetisches Mittel	2.934 €/m ²	3.223 €/m ²	4.053 €/m ²
Spanne Standardabweichung	2.209 - 3.658 €/m ²	2.724 - 3.722 €/m ²	3.340 - 4.766 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage gesamt L.-E.

Statistik Wohnungseigentum Bestand: 11-n Familienhäuser

Wohnfläche: 30 - 180 m²
Zeitraum der Auswertung: 2017 - 2018

Baujahr	1950 - 1984	1985 - 2009	2010 - 2016
Anzahl der Kaufverträge	41	85	7
Niedrigster Kaufpreis	1.432 €/m ²	1.641 €/m ²	3.282 €/m ²
Höchster Kaufpreis	4.552 €/m ²	4.329 €/m ²	4.361 €/m ²
Median	2.606 €/m ²	3.125 €/m ²	3.966 €/m ²
Arithmetisches Mittel	2.661 €/m ²	3.146 €/m ²	3.909 €/m ²
Spanne Standardabweichung	2.062 - 3.165 €/m ²	2.497 - 3.795 €/m ²	3.560 - 4.257 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage gesamt L.-E.

Statistik Wohnungseigentum Bestand: Wohn- und Geschäftshäuser

Wohnfläche: 30 - 180 m²
Zeitraum der Auswertung: 2017 - 2018

Baujahr	1950 - 1984	1985 - 2009	2010 - 2016
Anzahl der Kaufverträge	5	10	5
Niedrigster Kaufpreis	2.098 €/m ²	2.202 €/m ²	2.385 €/m ²
Höchster Kaufpreis	3.255 €/m ²	3.468 €/m ²	4.052 €/m ²
Median	2.685 €/m ²	3.086 €/m ²	3.974 €/m ²
Arithmetisches Mittel	2.642 €/m ²	2.995 €/m ²	3.598 €/m ²
Spanne Standardabweichung	2.209 - 3.076 €/m ²	2.544 - 3.446 €/m ²	2.895 - 4.300 €/m ²

Hinweis

Datengrundlage gesamt L.-E.

Preisübersicht für Tiefgaragenstellplätze im Neubau und in Bestandsgebäuden

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

Neubau

Statistik Teileigentum Neubau: Tiefgaragenstellplätze

Zeitraum der Auswertung:	2017 - 2018
Anzahl der Kaufverträge:	33
Niedrigster Kaufpreis:	16.900 €/Stellplatz
Höchster Kaufpreis:	32.500 €/Stellplatz
Median (gesamt):	19.900 €/Stellplatz
Arithmetisches Mittel (gesamt):	20.712 €/Stellplatz

Bestandsgebäude

Statistik Teileigentum Bestand: Tiefgaragenstellplätze

Zeitraum der Auswertung:	2017 - 2018
Anzahl der Kaufverträge:	31
Niedrigster Kaufpreis:	8.000 €/Stellplatz
Höchster Kaufpreis:	35.000 €/Stellplatz
Median (gesamt):	15.000 €/Stellplatz
Arithmetisches Mittel (gesamt):	15.997 €/Stellplatz