

# Grundstücksmarktbericht 2015/2016

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017  
Marktbericht für die Berichtsjahre 2015/2016



Stadt Renningen  
Gutachterausschuss

Hauptstraße 1  
71272 Renningen  
Telefon 07159/925-167  
Telefax: 07159/928-192  
Angela.Kirsch-Brenner@renningen.de



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Informationen zum Gutachterausschuss .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Grundstücksverkehr.....</b>	<b>5</b>
4.1	Gesamtstatistik aus der Kaufpreissammlung.....	5
4.2	Verkaufte Flächen .....	5
4.3	Einwohner und Fläche Stichtag 01.01.2017 .....	5
<b>5</b>	<b>Preisspiegel .....</b>	<b>6</b>
5.1	Erläuterung .....	6
5.2	Preisspiegel für Bauland in Renningen für den Zeitraum 2015-2016 .....	6
5.3	Preisspiegel für Bauland in Malmsheim für den Zeitraum 2015-2016 .....	7
<b>6</b>	<b>Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2015/16.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Bodenrichtwerte für die Berichtsjahre 2015-2016 .....</b>	<b>9</b>
7.1	Preisspiegel für Bauland in Renningen für den Zeitraum 2015-2016 .....	9
7.2	Preisspiegel für Bauland in Malmsheim für den Zeitraum 2015-2016 .....	10
<b>8</b>	<b>Sachwertfaktoren 2015-2016 .....</b>	<b>11</b>
8.1	Diagramme Regressionsgeraden Sachwertfaktoren 2015/16.....	11
<b>9</b>	<b>Anpassungsfaktoren für die Bodenrichtwerte .....</b>	<b>13</b>
9.1	Lagezonen Wohnen .....	13
9.2	Größenabweichungen vom Regelgrundstück.....	13
9.3	Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken und unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ/WGFZ).....	13
<b>10</b>	<b>Erläuterungen der Bodenrichtwerte.....</b>	<b>14</b>

## **1 Informationen zum Gutachterausschuss**

- Geschäftsstelle:** Stadtverwaltung Renningen  
-Stadtbauamt-  
Frau Petra Just, Zimmer 204  
Hauptstraße 1, 71272 Renningen  
Telefon (07159) 924-134  
E-Mail: Petra.Just@Renningen.de
- Auskünfte:** zum Preisbericht, aus der Kaufpreissammlung, über  
Bodenrichtwerte, über Gutachten und über weitere Daten  
für die Wertermittlung:
- Gutachterausschuss Stadt Renningen  
Hauptstraße 1, 71272 Renningen  
Frau Kirsch-Brenner, Zimmer 203  
Telefon (07159) 924-167  
E-Mail: Angela.Kirsch-Brenner@Renningen.de
- Anträge auf  
Wertermittlung:** Gutachterausschuss -Geschäftsstelle-  
Hauptstraße 1, 71272 Renningen  
Frau Kirsch-Brenner, Zimmer 203,  
Telefon (07159) 924-167  
Frau Petra Just, Zimmer 204  
Telefon (07159) 924-134
- Gutachter:**
- Herr Hartmut Marx -Stadtbaumeister- (Vorsitzender)
  - Frau Angela Kirsch-Brenner – Fachbereich 2- (stv. Vorsitz)
  - Frau Heiderose Berroth
  - Herr Oliver Faas
  - Herr Stadtrat Jochen Breutner-Menschick
  - Herr Stadtrat Peter Weiß
  - Herr Stadtrat Thomas Mauch
  - Herr Stadtrat Martin Grötzinger
  - Herr Stadtrat Jürgen Lauffer
- Gutachter der  
Finanzbehörde  
zur Ermittlung  
der Richtwerte:**
- Herr Werner Gloss
  - Frau Sabine Gutekunst

## **2 Vorbemerkung**

Zur Ermittlung von Grundstückswerten hat die Stadt Renningen einen Gutachterausschuss gebildet. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Sachverständigengremium, dessen gesetzliche Aufgabe (BauGB) darin besteht, auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

- Erstattung von Wertgutachten
- Richtwertermittlungen

zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen, sowie durch

- Ableitung weiterer erforderlicher Daten für die Wertermittlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

generell die Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung zu stellen.

Mit diesem Bericht, der aus Anlass der zweijährigen Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte entstanden ist, soll zusätzlich über den Grundstücksmarkt der Jahre **2015 - 2016** informiert werden. Zugleich werden erforderliche abgeleitete Daten für die Wertermittlung bekannt gegeben und Auskünfte des Gutachterausschusses dargestellt.

Datengrundlage für den Marktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. In ihr sind die für Wertermittlungen wesentlichen Vertragsinhalte mit den werterheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken im Berichtszeitraum gespeichert und für den jeweiligen Verwendungszweck (hier: Marktbericht) selektierbar.

Da die grundstücksbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz unterliegen, hat die sachgerechte Auswertung der Kaufpreissammlung und die daraus resultierende Veröffentlichung von Bodenrichtwerten eine erhebliche Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung von Grundstücken.

Die Daten werden mit dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlicht. Der Bericht spiegelt das Geschehen des Grundstücksmarktes in Renningen wieder, insbesondere über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den einzelnen Ortsteilen Renningen und Malsheim.

Der Bericht steht Bewertungssachverständigen und Privatpersonen zur Verfügung.

**Die mitgeteilten Richtwerte und erforderliche Daten für Wertermittlungen können die sachverständige Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen.**

### **3 Rahmenbedingungen**

Die Stadt Renningen (Kreis Böblingen) hat zum Stichtag 31.12.2016 17.681 Einwohnern und eine Fläche von 4.002 ha (davon Renningen 2.811 ha, Malmshiem 1191 ha). Renningen liegt in der Region Stuttgart im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Grundstücksmarkt der Jahre **2015 - 2016** ist, wegen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Großraum Stuttgart und der guten wirtschaftlichen Situation in Deutschland, mit der nach wie vor niedrigen Arbeitslosigkeit, sowie der finanziellen guten Situation der Region, durch eine steigende Investitionstätigkeit geprägt.

Im Bereich Wohnen ist eine erhebliche Knappheit an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus, des Geschloßwohnungsbaus sowie für die Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Im Verlauf des Jahres 2015 stieg die Nachfrage vor allem nach Wohnungs- und Teileigentum an. Dieser Trend setzte sich 2016 fort.

In den Jahren 2015-16 erhöhte sich die Investitionsbereitschaft insbesondere durch die Erschließung des Baugebietes Schnallenäcker II in Malmshiem mit familienfreundlichen und förderungsfähigen Objekten bei Wohnungseigentum, Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhausbauung. Die Ansiedlung des Forschungszentrums der Fa. Bosch in Malmshiem hat die Nachfrage an Wohnungen und Häusern in Renningen noch weiter vorangetrieben.

Im Bereich Gewerbe wurde mit der Erweiterung des Gewerbegebiet Raite IV ein neues Gewerbegebiet erschlossen. Die Gewerbegrundstücke liegen verkehrlich und wirtschaftlich günstig. So das auch hier eine wirtschaftlich positive Entwicklung der Stadt Renningen zu verzeichnen ist.

Eingebettet in die starke Wirtschaftsstruktur der Firmen Bosch (Leonberg und Renningen), Mercedes Benz (Sindelfingen) und Porsche (Weissach) liegt Renningen strategisch optimal, da es von allen Standorten gut zu erreichen ist und anfahrbar ist.

Verkehrsgünstig angebunden durch die S-Bahn S6 zum Ballungsraum Stuttgart und die S60 nach Sindelfingen und Böblingen, hebt den Standort Renningen nicht nur zum attraktiven Wohnort, sondern ist auch mit seinen Gewerbegebieten für die Firmen ein interessanter Standort.

In Renningen ist in den letzten Jahren und auch bis heute eine starke Immobiliennachfrage für Wohngebiete und Gewerbegebiete vorhanden. Die Tendenz der Nachfrage ist weiterhin steigend.



## 4 Grundstücksverkehr

### 4.1 Gesamtstatistik aus der Kaufpreissammlung

Vertragszeitraum 2015-2016

	Malmsheim	Renningen	Gesamt
Gesamtzahl der Kaufverträge 2015:	205	164	369
Gesamtzahl der Kaufverträge 2016:	241	133	374
Gesamtzahl der Kaufverträge 2015/16:	446	297	743

### 4.2 Verkaufte Flächen

	Malmsheim	Renningen	Gesamt
Verkaufte Flächen 2015:	101.344 m <sup>2</sup>	102.609 m <sup>2</sup>	203.953 m <sup>2</sup>
Verkaufte Flächen 2016:	96.899 m <sup>2</sup>	81.404 m <sup>2</sup>	178.303 m <sup>2</sup>
Gesamt verkaufte Flächen 2015/16:	198.243 m <sup>2</sup>	184.013 m <sup>2</sup>	382.256 m <sup>2</sup>

	2015	2016
Anzahl bebaute Grundstücke	92	71
Anzahl unbebaute Grundstücke	118	92
Anzahl Rohbauland	4	4
Anzahl Bauerwartungsland	-	1
Anzahl der Eigentumswohnungen	175	197
Anzahl der Agrargrundstücke	37	28
Anzahl Industrie-/Gewerbeland	2	9
Anzahl Sonstiges	1	3
Gesamte Kaufpreissumme €	101.100.467 €	112.218.838 €

### 4.3 Einwohner und Fläche Stichtag 01.01.2017

Ort	Einwohner	Fläche
Renningen	11.300	2.811 ha
Malmsheim	6.351	1.191 ha
Gesamt	17.681	4.002 ha

## 5 Preisspiegel

### 5.1 Erläuterung

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel und Preisentwicklungen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum **2015-16**. Aus den gezahlten Preisen wurden die Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch ermittelt.

Die Preisspiegel geben nur die Spannen der gezahlten Preise an (unabhängig von der Anzahl der Kaufverträge in der entsprechenden Preiskategorie), sie können nicht die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte ersetzen.

### 5.2 Preisspiegel für Bauland in Renningen für den Zeitraum 2015-2016

Bodenrichtwerte 2015/2016 Renningen

Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Gebiet	Verkäufe lt Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert 2011/2012	Beschuß Bodenrichtwert 2015/2016	Tendenz 2017/18
			niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis			
W / 1101	Burg/Wörnet	Wohngebiet	389 €	699 €	544 €	450,00 €	<b>570,00 €</b>	↑
W / 1102	Fronäcker Zimmeräcker	Wohngebiet	272 €	973 €	623 €	440,00 €	<b>560,00 €</b>	↑
W / 1103	Hummelbaum	Wohngebiet	391 €	741 €	566 €	480,00 €	<b>600,00 €</b>	↑
W / 1104	Pfarrtor Alter Sportplatz	Wohngebiet	309 €	623 €	466 €	430,00 €	<b>560,00 €</b>	↑
W / 1105	Keltenstraße Pfarrtor	Wohngebiet	547 €	719 €	633 €	460,00 €	<b>580,00 €</b>	↑
W / 1110	Kindelberg	Wohngebiet	233 €	424 €	329 €	420,00 €	<b>520,00 €</b>	→
M / 1201	Mischgebiet Dorfkern	Mischgebiet	217 €	864 €	541 €	400,00 €	<b>500,00 €</b>	↑
G / 1301	Raite	Gewerbegebiet	110 €	334 €	222 €	180,00 €	<b>200,00 €</b>	→
G / 1302	Raite III	Gewerbegebiet	168 €	168 €	168 €	168,00 €	<b>200,00 €</b>	→
G / 1303	Renningen Süd	Gewerbegebiet	217 €	217 €	217 €	168,00 €	<b>200,00 €</b>	→
G / 1304	Raite IV	Gewerbegebiet	168 €	168 €	168 €	168,00 €	<b>200,00 €</b>	→
A / 1601	Ackerland Renningen	Ackerland	1,28 €	36,11 €	18,70 €	4,50 €	<b>5,00 €</b>	→
Gr / 1602	Grünland Renningen	Grünlandfläche Wiese/Streuobst	1,63 €	13,32 €	7,48 €	2,50 €	<b>3,00 €</b>	→
Ga / 1603	Gartenhausgebiet Renningen	Gartenhausgebiet	15 €	15 €	15 €	15,00 €	<b>18,00 €</b>	→
W / 1610	Wohnen Aussenbereich	Wohngebiet Aussen	54 €	54 €	54 €	40,00 €	<b>55,00 €</b>	→

### 5.3 Preisspiegel für Bauland in Malsheim für den Zeitraum 2015-2016

#### Bodenrichtwerte 2015/2016 Malsheim

Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Verkäufe lt Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert 2011/2012	Beschuß Bodenrichtwert 2015/2016	Tendenz 2017/18
			niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis			
W / 2101	Hausen	Wohngebiet	250 €	472 €	361 €	430,00 €	510,00 €	↑
W / 2102	Sparnsberg Staffeläcker	Wohngebiet	277 €	703 €	490 €	440,00 €	530,00 €	↑
W / 2103	Schelmenäcker Brunnenfeld	Wohngebiet	401 €	692 €	547 €	410,00 €	530,00 €	↑
W / 2104	Talstraße Viehtrieb	Wohngebiet	277 €	589 €	433 €	430,00 €	510,00 €	↑
W / 2105	Schnallenäcker I	Wohngebiet	588 €	704 €	646 €	460,00 €	580,00 €	↑
W / 2106	Schnallenäcker II	Wohngebiet*	400 €	776 €	588 €	470,00 €	600,00 €	↑
	Schnallenäcker II	Wohngebiet**	400 €	776 €	588 €	520,00 €	600,00 €	↑
M / 2201	Dorfkern Brunnenfeld	Mischgebiet***	236 €	733 €	485 €	430,00 €	510,00 €	↑
G / 2301	Heimsheimer Weg	Gewerbegebiet	155 €	155 €	155 €	170,00 €	180,00 €	→
G / 2303	Brunnenfeld	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	170,00 €	180,00 €	→
A / 2601	Ackerland Malsheim	Ackerland	0,84 €	6,99 €	3,92 €	3,50 €	4,50 €	→
Gr / 2602	Grünland Malsheim	Grünlandfläche Wiese/Obstbäume	4 €	64 €	34 €	2,50 €	3,00 €	→
Ga / 2603	Gartenhausgebiet Malsheim	Gartengebiet	7,32 €	15,06 €	11,19 €	15,00 €	18,00 €	→
W / 2610	Wohnen Aussenbereich	Wohngebiet Aussen	0 €	0 €	0 €	40,00 €	50,00 €	→

\* Bodenrichtwert bis 3 VG

\*\*Bodenrichtwert ab 3 VG + D

\*\*\*neue Festlegung Bodenrichtwert lt. GA 06/2017, vorher 390,00 €/m<sup>2</sup>





## **6 Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2015/16**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
unbebaute Baugrundstücke	0	0
bebaute Baugrundstücke	17	12
Wohnungseigentum	2	2
Rohbauland	0	0
Bauerwartungsland	0	0
Agrarland	2	1
Sonstige	1	3
<b>Antragsteller</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Private Personen	13	10
Behörden	3	1
Gerichte	0	0
Testamentsvollstrecker/ Erbengemeinschaft	6	7
<b>Gutachten insgesamt:</b>	<b>22</b>	<b>18</b>



## **7 Bodenrichtwerte für die Berichtsjahre 2015-2016**

### **7.1 Preisspiegel für Bauland in Renningen für den Zeitraum 2015-2016**

**Legende Richtwertkarte Renningen aus 2015/16 zum Stichtag 01.01.2017**

Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Gebietes	Bodenrichtwert 2015/2016	GFZ	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>
W / 1101	Burg/Wörnet	Wohngebiet	<b>570,00 €</b>	0,6	300
W / 1102	Fronäcker Zimmeräcker	Wohngebiet	<b>560,00 €</b>	0,6	260
W / 1103	Hummelbaum	Wohngebiet	<b>600,00 €</b>	0,8/1,1*	240
W / 1104	Pfarrtor Alter Sportplatz	Wohngebiet	<b>560,00 €</b>	0,8/1,1*	300
W / 1105	Keltenstraße Pfarrtor	Wohngebiet	<b>580,00 €</b>	0,8/1,2**	300
W / 1110	Kindelberg	Wohngebiet	<b>520,00 €</b>	0,6	400
M / 1201	Mischgebiet Dorfkern	Mischgebiet	<b>500,00 €</b>	0,8	350
G / 1301	Raite	Gewerbegebiet	<b>200,00 €</b>		
G / 1302	Raite III	Gewerbegebiet	<b>200,00 €</b>		
G / 1303	Renningen Süd	Gewerbegebiet	<b>200,00 €</b>		
G / 1304	Raite IV	Gewerbegebiet	<b>200,00 €</b>		
A / 1601	Ackerland Renningen	Ackergebiet	<b>5,00 €</b>		
Gr / 1602	Grünland Renningen	Grünlandfläche Streuobstwiese	<b>3,00 €</b>		
Ga / 1603	Gartenhausgebiet Renningen	Gartenhaus gebiet	<b>18,00 €</b>		
W / 1610	Wohnen Aussenbereich	Wohngebiet Aussen	<b>55,00 €</b>		

\* GFZ 0,8 bis Z = 2, GFZ 1,1 ab Z = 3

\*\* GFZ 0,8 bis Z = 2, GFZ 1,2 ab Z = 3

**Die Richtwertzonen-Nummern setzen sich wie folgt zusammen:**

1...	die 1. Ziffer bezeichnet den Stadtteil (1=Renningen; 2= Malsheim)
.1..	die 2. Ziffer bezeichnet die Art des Baugebietes (.1=Wohngebiet, .2=Mischgebiet, .3=Gewerbegebiet)
..02	die 3. + 4. Ziffer ist die entsprechende fortlaufende Nummer des entsprechenden Gebietes

**Darstellung der Richtwertzonen in der Bodenrichtwertkarte:**

440	Preis /m <sup>2</sup>
W/300 m <sup>2</sup>	Art des Baugebietes /Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke
1101	Nummer der Richtwertzone



## 7.2 Preisspiegel für Bauland in Malsheim für den Zeitraum 2015-2016

### Legende Richtwertkarte Malsheim aus 2015/16 zum Stichtag 01.01.2017

Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Bodenrichtwert 2015/2016	GFZ	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>
W / 2101	Hausen	Wohngebiet	510,00 €	0,7	400
W / 2102	Sparnsberg Staffeläcker	Wohngebiet	530,00 €	0,7	300
W / 2103	Schelmenäcker Brunnenfeld	Wohngebiet	530,00 €	0,8	350
W / 2104	Talstraße Viehtrieb	Wohngebiet	510,00 €	0,6	300
W / 2105	Schnallenäcker I	Wohngebiet	580,00 €	0,9	380
W / 2106	Schnallenäcker II	Wohngebiet*	580,00 €	0,9/1,2*	280/1300 **
M / 2201	Dorfkern Brunnenfeld	Mischgebiet***	510,00 €	0,8	350
G / 2301	Heimsheimer Weg	Gewerbegebiet	180,00 €		
G / 2303	Brunnenfeld	Gewerbegebiet	180,00 €		
A / 2601	Ackerland Malsheim	Ackergebiet	4,50 €		
Gr / 2602	Grünland Malsheim	Grünlandfläche Streuobstwiese	3,00 €		
Ga / 2603	Gartenhausgebiet Malsheim	Gartengebiet	18,00 €		
W / 2610	Wohnen Aussenbereich	Wohngebiet Aussen	50,00 €		

\*GFZ 0,8 bis Z = 2, GFZ 1,2 ab Z = 3  
 \*\*280 m<sup>2</sup> für Bodenrichtwert bis 3 VG  
 1300 m<sup>2</sup> für Bodenrichtwert ab 3 VG + D

#### Die Richtwertzonen-Nummern setzen sich wie folgt zusammen:

1...	die 1. Ziffer bezeichnet den Stadtteil (1=Renningen; 2= Malsheim)
.1..	die 2. Ziffer bezeichnet die Art des Baugebietes (.1=Wohngebiet, .2=Mischgebiet, .3=Gewerbegebiet)
..02	die 3. + 4. Ziffer ist die entsprechende fortlaufende Nummer des entsprechenden Gebietes

#### Darstellung der Richtwertzonen in der Bodenrichtwertkarte:

440	Preis /m <sup>2</sup>
W/300 m <sup>2</sup>	Art des Baugebietes /Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke
1101	Nummer der Richtwertzone

## 8 Sachwertfaktoren 2015-2016

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren sind ermittelte Marktanpassungsfaktoren des Sachwertverfahrens und bilden das Verhältnis zwischen Verkehrswert und vorläufigem Sachwert ab. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse.

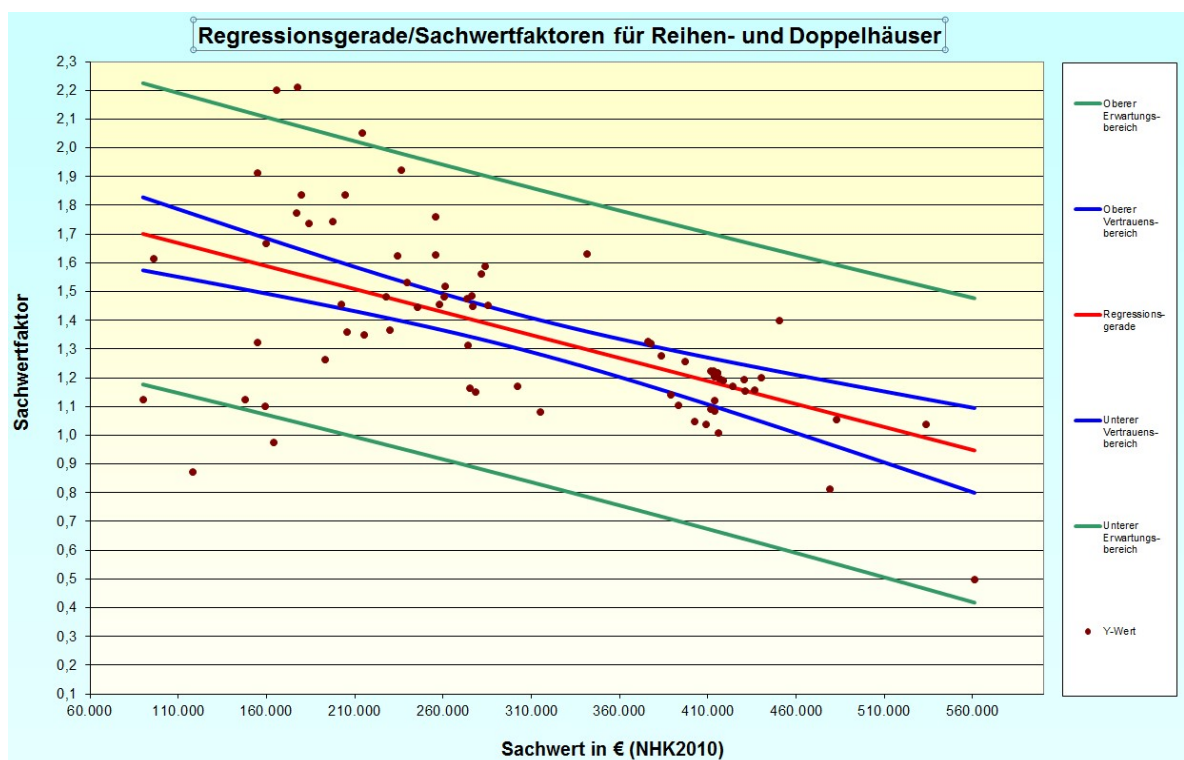
Der vorläufige Sachwert eines Bewertungsobjekts muss am Ende der Wertermittlung, aber vor der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, mit einem geeigneten Sachwertfaktor multipliziert werden um den Verkehrswert (Marktwert) abzubilden. Das bedeutet nichts anderes, als dass der abgeleitete vorläufige Sachwert durch einen Korrekturfaktor an das tatsächliche Marktgeschehen angepasst wird.

Die Auswertung der Kaufpreise, Kaufverträge, der Wertermittlungen und der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der NHK 2010.

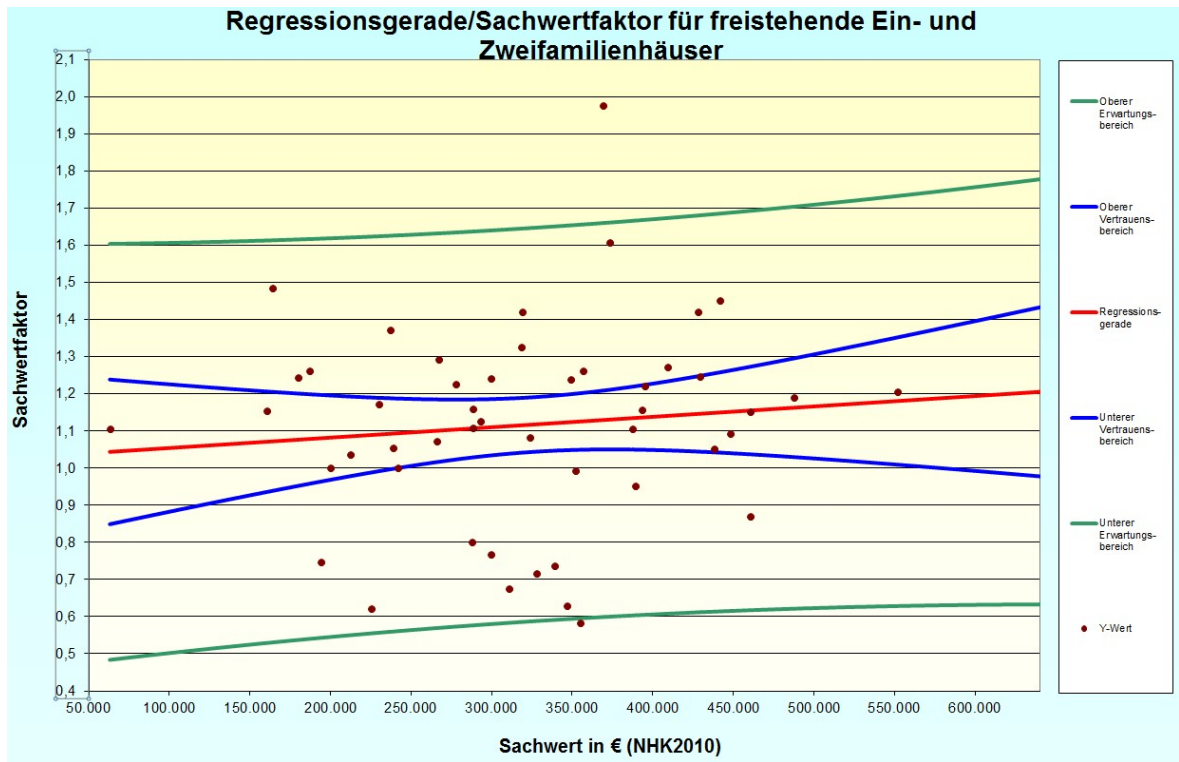
Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und im Einzelfall sachverständig anzupassen.

### 8.1 Diagramme Regressionsgeraden Sachwertfaktoren 2015/16

#### Diagramm für Reihen- und Doppelhäuser



**Diagramm für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**





## 9 Anpassungsfaktoren für die Bodenrichtwerte

### 9.1 Lagezonen Wohnen

Lageklasse	Lage	Bezeichnung	Zu-/Abschlag Faktor
1	sehr gut	reines Wohngebiet, sehr ruhige Lage, ruhigen Anliegerstraßen, Sackgassen, reiner Anliegerverkehr	1,05
2	gut	Wohngebiet, Anliegerverkehr	1
3	mittel	Wohngebiet z.B. Zubringerstraßen, Mischgebiete, Wohnen im Gewerbe- /Industriegebiet	0,97
4	schlecht	Wohnen an Bundesstraße, Kreisstraßen, Industriegebiet, Gewerbegebiet	0,95

### 9.2 Größenabweichungen vom Regelgrundstück

Weichen die Größen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks voneinander ab, so ist das angemessene Bodenwertniveau über Umrechnungsfaktoren zu ermitteln. Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle werden keine Umrechnungsfaktoren für Renningen festgelegt. Die Umrechnungsfaktoren sind der Vergleichsrichtlinie 2016, Anlage 1, zu entnehmen.

### 9.3 Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken und unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ/WGFZ)

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist das Maß der baulichen Nutzung eine wesentliche wertrelevante Größe. Dieser Tatsache wird bei den Bodenrichtwerten mit der Angabe der "wertrelevanten GFZ" (wertrelevanten Geschossflächenzahl) Rechnung getragen. Diese Angabe spiegelt die lagetypische Ausnutzung der Grundstücke wieder. Sie ist nicht gleichzusetzen mit der zulässigen Geschossflächenzahl. Die Geschossflächenzahl (BauNVO, § 20) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der mit Vollgeschossen überbaut werden darf; sie wird mit bis zu zwei Dezimalzahlen angegeben. beispielsweise: GFZ 0,5 = 50 % der Grundstücksfläche dürfen mit Vollgeschossen überbaut werden. Angerechnet werden die Vollgeschosse nach den Außenmaßen des Gebäudes.

Weicht das zu bewertende Grundstück von der durchschnittlich festgelegten GFZ ab, ist in der Regel eine Anpassung vorzunehmen. Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle werden keine Umrechnungsfaktoren für Renningen festgelegt.

Die Umrechnungsfaktoren sind der Vergleichsrichtlinie 2016, Anlage 1 und 2 zu entnehmen

## 10 Erläuterungen der Bodenrichtwerte

- (1) Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 des Baugesetzbuchs (*BauGB*) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Renningen die angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GutachterausschussVO) vom 11.12.1989 zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.
- (2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in der entsprechenden Richtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Referenzgrundstück).  
Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet.  
Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.  
**Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.**
- (3) Nach § 196 Abs. 1 *BauGB* sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- (4) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungseinschränkungen (z.B. Denkmalschutz) - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts von dem Bodenrichtwert.  
Bei Bedarf kann nach § 193 *BauGB* von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.
- (5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- (6) Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Gefertigt: Gutachterausschuss  
06.03.2018



Hartmut Marx  
(Vorsitzender)



06.03.2018



Angela Kirsch-Brenner  
(stellver. Vorsitzende)