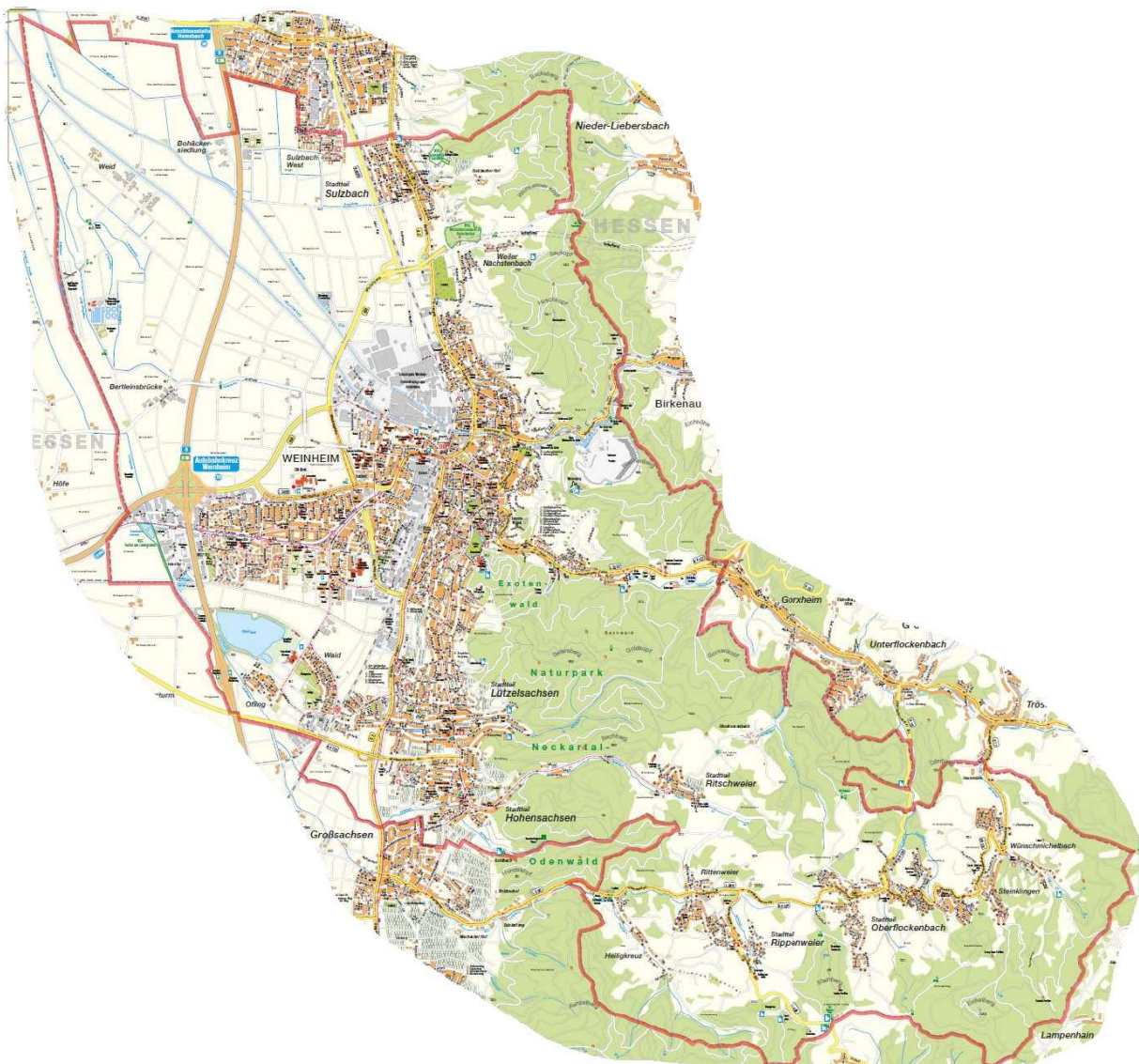


IMMOBILIENMARKTBERICHT

Weinheim 2017-2018



Gutachterausschuss

für die Ermittlung von Grundstückswerten

und grundstücksgleichen Rechten

Weinheim

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und grundstücksgleichen Rechten in Weinheim
Vorberaten am:	21.03.2019
Beschluss vom:	16.05.2019
Anschrift:	Stadt Weinheim Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Obertorstraße 9 (Eingang J, 1.OG, Zimmer 249) 69469 Weinheim
Kontaktdaten:	
Telefon:	06201/82-285
Fax:	06201/82-507
e-mail:	gutachterausschuss@weinheim.de
Internet:	www.weinheim.de (Bürgerservice > Rathaus > Ämter > Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation > Gutachterausschuss) Bodenrichtwerte im Geoportal: www.geoportal-weinheim.de
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag von 8:00 – 12:00 Uhr (außer Mittwoch) Donnerstag von 14:00 – 18:00 Uhr.
Schutzgebühr:	35€

Copyright Stadt Weinheim

Alle Rechte vorbehalten

Vorbemerkung und Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes

Der vorliegende Immobilienmarktbericht ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Weinheim beraten und beschlossen worden. Er stellt die Entwicklung des Marktgeschehens im Immobilienbereich dar und trägt mit Angaben zu Umsätzen, Flächen, Preisniveau und Preisentwicklung zur vom Gesetzgeber geforderten Transparenz am Immobilienmarkt bei.

Der Gesetzgeber hat schon mit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 den Gutachterausschüssen u.a. die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Zu diesem Zweck erhalten die Gutachterausschüsse Abschriften aller Eigentumsübergänge von Immobilien. Seit der Novellierung des Baurechts 1986 und dessen Zusammenfassung im Baugesetzbuch (BauGB) sind die entsprechenden Vorschriften in den §§ 192 - 199 zu finden. § 195 BauGB verpflichtet jede den Eigentumsübergang an einem Grundstück beurkundende Stelle (z.B. ein Notar bei Abschluss eines Kauf- oder Schenkungsvertrages, das Amtsgericht bei Erteilung des Zuschlages in einem Zwangsversteigerungsverfahren), eine Abschrift der Urkunde an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zu übersenden. Die hieraus abgeleitete Kaufpreissammlung bildet die Grundlage aller Aufgabenbereiche des Gutachterausschusses. Darüber hinaus stehen die Daten der Kaufpreissammlung berechtigten Interessenten auf Antrag zur Verfügung. Den datenschutzrechtlichen Forderungen wird durch eine entsprechende Anonymisierung der Kauffalldaten Rechnung getragen.

Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Nachdem der Immobilienmarktbericht für die Jahre 2015-2016 erstmalig detaillierte Aussagen zum Immobilienmarkt gemacht und wertermittlungsrelevante Daten zur Verfügung gestellt hat, erscheint nun ein deutlich erweiterter Bericht für die Jahre 2017-2018. Aufgrund erheblicher Umstellungen und Erweiterungen in der Kauffallerfassung und den Auswertemethoden erscheint der Bericht nun neu strukturiert und mit noch umfassenderen Informationen zum Immobilienmarkt in Weinheim.

Inhaltsverzeichnis

1. Weinheim und Umgebung	6
2. Gutachterausschuss	7
3. Einwohner und Flächenübersicht	8
4. Umsatzübersicht	10
4.1. Entwicklung der Umsatzzahlen	11
4.1.1. Umsätze 2017	11
4.1.2. Umsätze 2018	12
5. Unbebaute Bauflächen	13
5.1. Übersicht 2017	13
5.2. Übersicht 2018	15
5.3. Individueller Wohnungsbau	17
5.3.1. Preisniveau	17
5.3.2. Preisentwicklung	18
5.3.3. Umrechnungskoeffizienten	19
5.4. Geschosswohnungsbau	20
5.5. Gewerbliche Bauflächen	20
5.5.1. Preisniveau	21
5.6. Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.7. Bauflächen im Außenbereich	21
6. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	22
6.1. Übersicht 2017	22
6.2. Übersicht 2018	23
6.3. Landwirtschaftliche Flächen	24
6.3.1. Preisniveau 2017	24
6.3.2. Preisniveau 2018	25
6.3.3. Preisentwicklung	25
6.4. Forstwirtschaftliche Flächen	26
6.4.1. Preisniveau 2017	26
6.4.2. Preisniveau 2018	26
6.5. Sonstige unbebaute Flächen (ortsnahe Gartenland)	27
7. Bodenrichtwerte	28
7.1. Anpassung an das Wertermittlungsobjekt	29
8. Bebaute Grundstücke	30
8.1. Übersicht 2017	30
8.2. Übersicht 2018	32

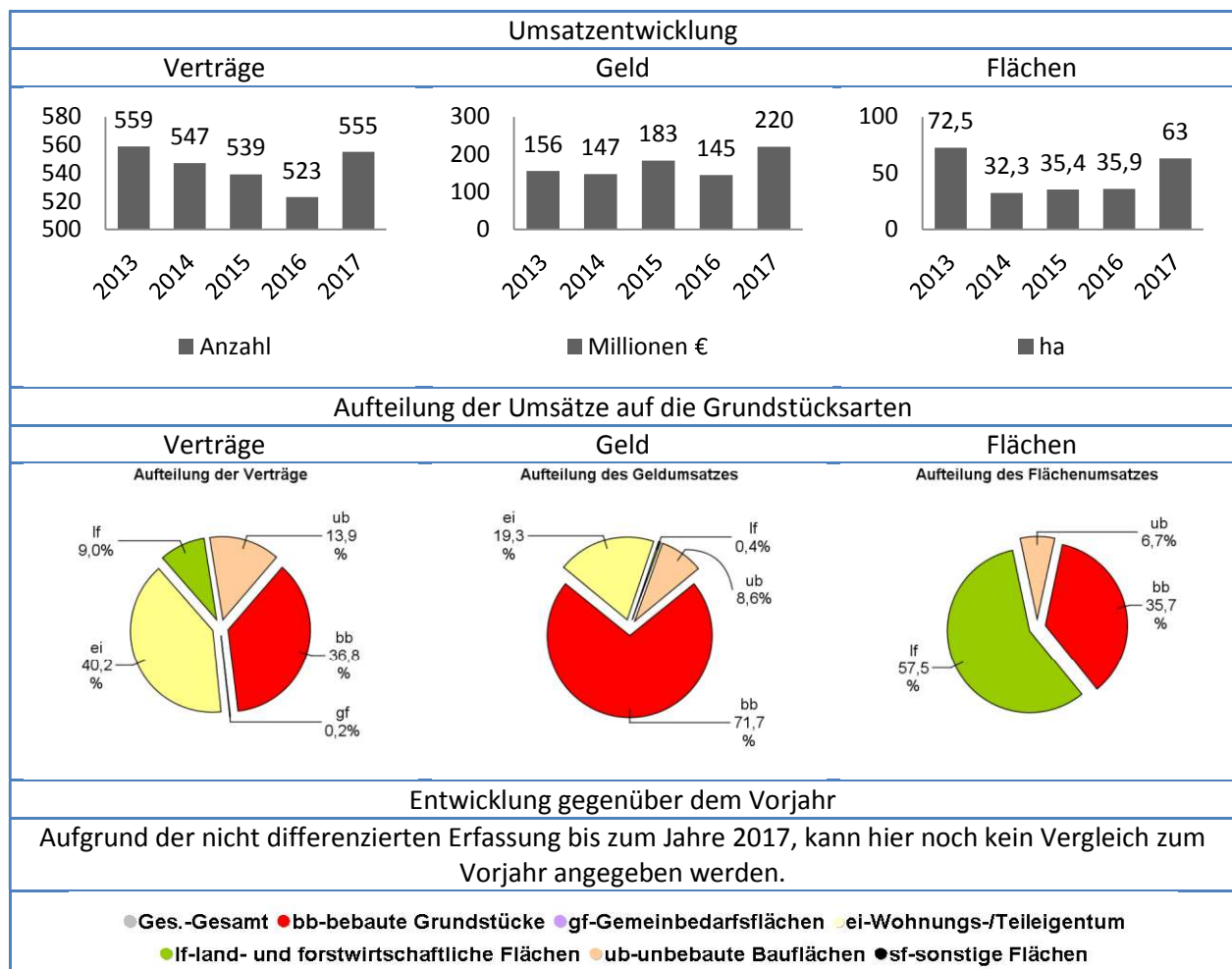
8.3.	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
8.3.1.	Preisniveau 2017	34
8.3.2.	Preisniveau 2018	34
8.3.3.	Preisentwicklung	35
8.3.4.	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	35
8.3.5.	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
8.4.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	42
8.4.1.	Preisniveau 2017	42
8.4.2.	Preisniveau 2018	42
8.4.3.	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	43
8.4.4.	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser, Doppelhaushälften	46
8.5.	Mehrfamilienhäuser	48
8.5.1.	Preisniveau 2017 und 2018	48
8.5.2.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	49
8.6.	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	51
8.6.1.	Preisniveau 2017 und 2018	51
8.6.2.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser	51
8.7.	Lagerhallen, Produktionsgebäude.....	53
8.7.1.	Preisniveau 2017 und 2018	53
8.7.2.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Lagerhallen und Produktionsgebäude ..	53
9.	Wohn- und Teileigentum.....	54
9.1.	Umsatzentwicklung	54
9.1.1.	Gesamtumsatz 2017	54
9.1.2.	Gesamtumsatz 2018.....	55
9.2.	Wohneigentum.....	55
9.2.1.	Preise Wohneigentum 2017	55
9.2.2.	Preise Wohneigentum 2018.....	56
9.2.3.	Preisentwicklung	57
9.2.4.	Vergleichsfaktoren	58
9.2.5.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohneigentum	61
9.3.	Teileigentum.....	62
9.3.1.	Gewerbliche Objekte	62
9.3.2.	Tiefgaragenstellplätze	62
10.	Bodenrichtwerte in 3D	63

4.1. Entwicklung der Umsatzzahlen



Nach einem Anstieg im Jahr 2017 sind die Umsatzzahlen 2018 wieder zurückgegangen. Wobei hier zu beachten ist, dass ab dem Jahr 2017 die Kaufverträge mit mehreren Objekten, welche sich aufgrund der differenzierten Kaufpreisangabe splitten lassen, getrennt erfasst werden. Die Zahlen bis 2016 und ab 2017 sind also nicht direkt vergleichbar.

4.1.1. Umsätze 2017



5.3. Individueller Wohnungsbau



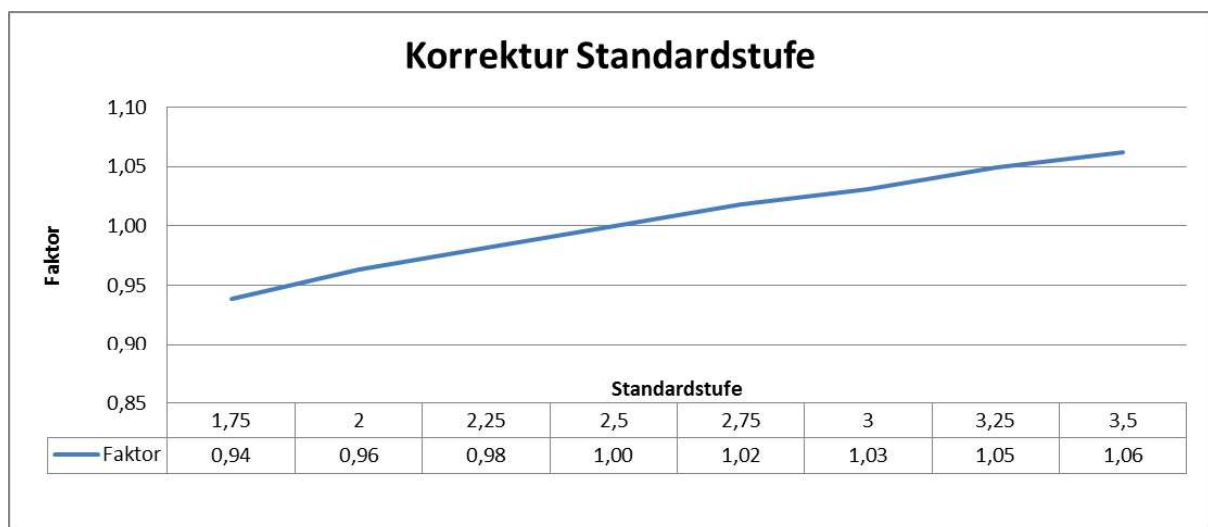
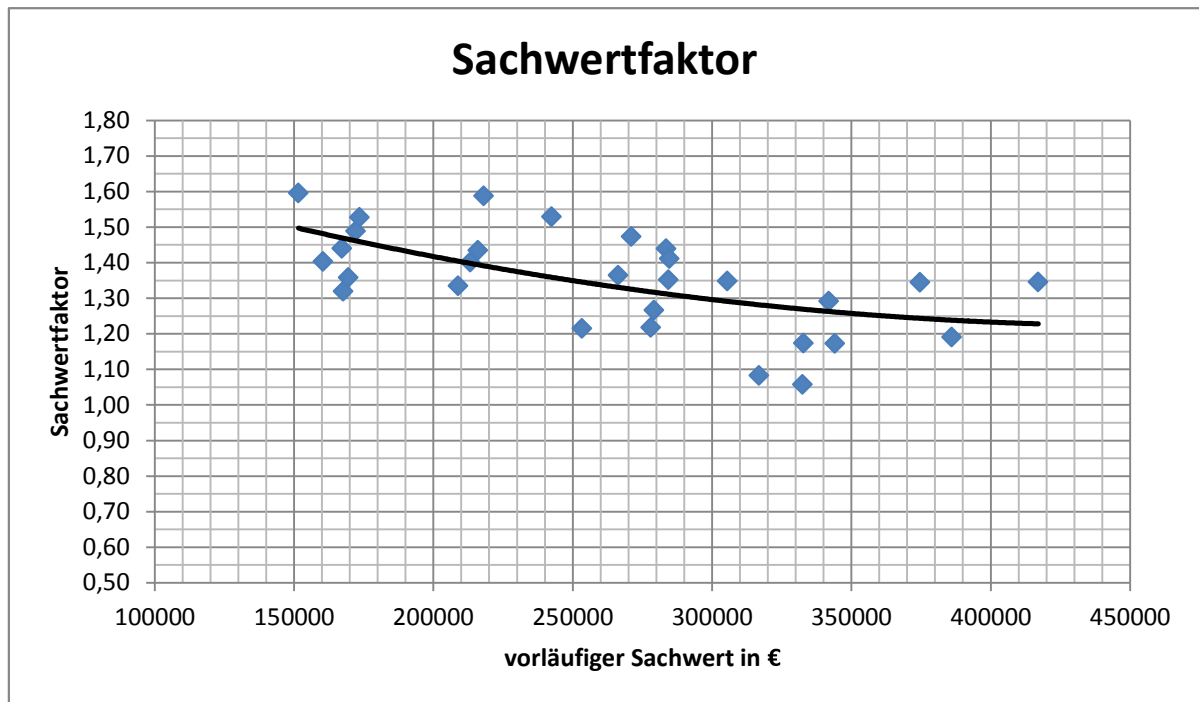
In Weinheim besteht für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke keine Abhängigkeit von der WGFZ.

Lediglich für die Grundstücksgröße konnte eine Abhängigkeit des Kaufpreises nachgewiesen werden.

5.3.1. Preisniveau

In diesem Abschnitt sind die ausgewerteten Daten für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht mit einbezogen. Die genannten Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lagequalitäten nicht berücksichtigen.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	2017	2018	2017	2018
Weinheim	54	39	54	39
	2	7	176	60
	6.296	1.458	1.777	1.434
	406	471	334	548
	498	530	470	626



Darüber hinaus konnten keine weiteren Abhängigkeiten des Sachwertfaktors festgestellt werden.

Zwischenwerte zu den angegebenen Sachwertfaktoren und Anpassungsfaktoren sind mittels linearer Interpolation zu ermitteln.

Eine Extrapolation über den aufgeführten Bereich hinaus ist nicht sachgerecht.

Beispiel:

Bodenrichtwertbereich 450 €/m²

Vorläufiger Sachwert: 250.000 €

Standardstufe: 3

Sachwertfaktor: 1,35 x 1,03

1,35

1,03

1,39

8.4.4. Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Aus den Kaufpreisen von Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren (Kaufpreis/m² Wohnfläche) abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), wobei die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht werden.

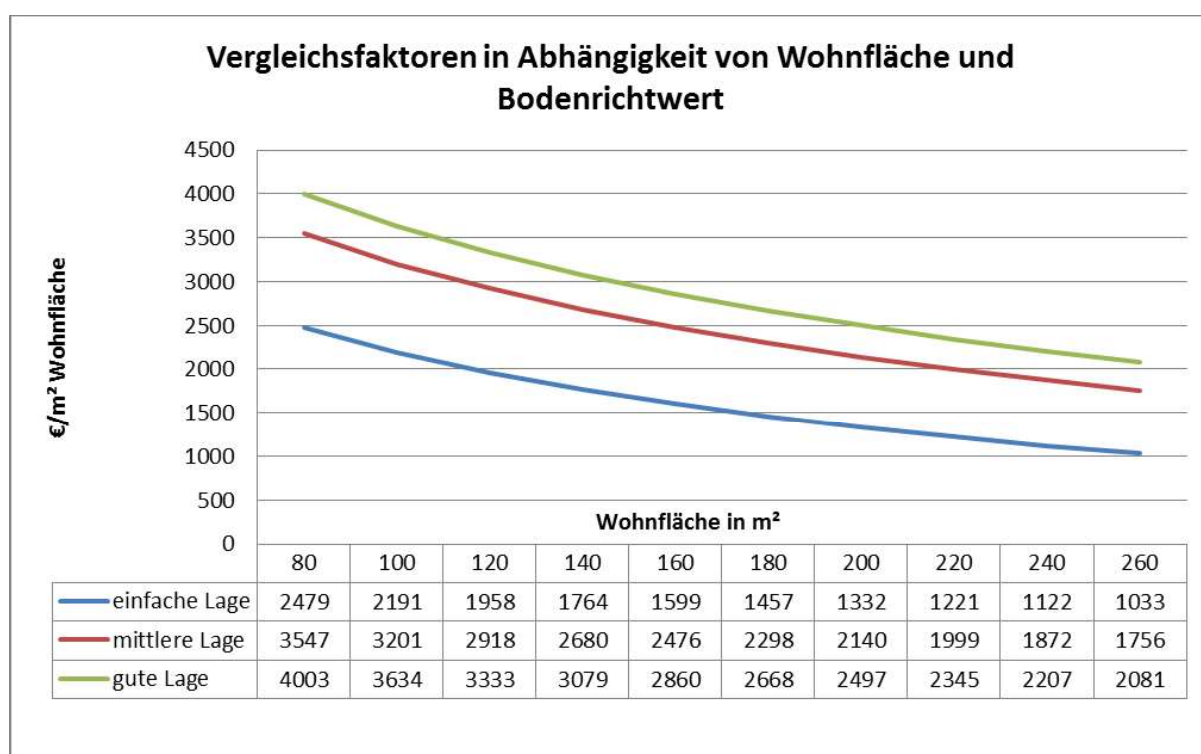
Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren.

Für die Ableitung der Wohnflächenfaktoren umfasst die Stichprobe 51 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017-2018	-
Lage (Bodenrichtwert)	210 €/m ² – 640 €/m ²	380 €/m ²
Wohnfläche	55 m ² – 283 m ²	131 m ²
Baujahr	1800 – 2017	1962
Restnutzungsdauer	9 – 74 Jahre	35
Grundstücksgröße	56 m ² – 1348 m ²	297 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4,0	2,5
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	1.227 €/m ² – 5.625 €/m ²	2.723 €/m ²

Für die nachfolgenden Vergleichsfaktoren konnte zusätzlich zur Wohnfläche und zur Lage eine Abhängigkeit vom modifizierten Baujahr und von der Grundstücksgröße nachgewiesen werden.



Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze umfasst die Stichprobe 8 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017-2018	
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² – 610 €/m ²	400 €/m ²
Baujahr	1832 - 1992	1968
Wohnfläche	180 m ² – 771 m ²	430 m ²
monatliche Nettokaltmiete	5,00 – 15,00 €/m ²	9,4 €/m ²²

Liegenschaftszinssatz:

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Weinheim ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude von 3,7% (Spanne: 1,9 % – 5,7 %).

Rohertragsfaktor:

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Weinheim der durchschnittliche Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude mit 16,7 (Spanne: 14,3 – 19,2).

8.7. Lagerhallen, Produktionsgebäude

8.7.1. Preisniveau 2017 und 2018

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisspannen für Lagergebäude und Produktionsgebäude aus dem Berichtszeitraum. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden. Es wurden weiterhin nur Kauffälle für die folgende Darstellung ausgewertet, deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat und nicht etwa Schenkung oder Vererbung.

	Anz.	Baujahr			Gesamtkaufpreis (T€)			Nutzfläche (m ²)			Nutzflächenpreis (€/m ²)		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
2017	4	1982	1991	1986	433	1.600	1.015	375	3713	2044	431	1.155	793
2018	7	1970	2012	1983	300	800	504	225	870	643	375	1.905	964

8.7.2. Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Lagerhallen und Produktionsgebäude

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte konnten aufgrund der geringen Datenmenge und der stark unterschiedlichen Nutzungen nicht abgeleitet werden.

10. Bodenrichtwerte in 3D

