



**Gemeindeverband
Mittleres
Schussental**

Grundstücksmarktbericht 2019/2020

(mit Daten für die Wertermittlung 2021/2022)



Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
bei der Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt-Abteilung GMS
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auskünfte: über Bodenrichtwerte sowie wertrelevante Daten

Herr Sonntag Tel.: 0751/82-275
Frau Krause Tel.: 0751/82-572
Frau Reich Tel.: 0751/82-229

E-Mail: gutachterausschuss@ravensburg.de

Gebühr: Druckversion Grundstücksmarktbericht: 20 €
Richtwertkarte je: 15 €

Anträge auf Wertermittlung: können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gestellt werden

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
1.1	Allgemeines.....	4
2.	Ziel des Jahresberichts	7
3.	Rahmenbedingungen	8
3.1	Daten GMS (Gesamt)	8
3.2	Daten der Einzelgemeinden	9
3.3	Kurzporträt.....	16
3.3.1	Ravensburg	17
3.3.2	Weingarten.....	17
3.3.3	Baienfurt.....	18
3.3.4	Baindt.....	19
3.3.5	Berg.....	19
4.	Städtebauliche Entwicklung	20
5.	Immobilienmarkt Gemeindeverband Mittleres Schussental	22
6.	Der Grundstücksmarkt 2019/2020 im Gemeindeverband	24
6.1	Anzahl der eingegangenen Kaufverträge.....	24
6.2	Wertumsätze der Jahre 2019/2020	25
6.3	Flächenumsätze der Jahre 2019/2020	26
6.4	Art der eingegangene Kaufverträge 2019/2020	27
6.5	Marktsegmente nach Gemeinden.....	28
6.6	Kaufverträge nach Verkäufer- und Käuferkreis	32
7.	Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum	34
7.1	Verkaufspreise Neubauwohnungen nach Wohnfläche	34
7.1.1	Gemeindeverband Mittleres Schussental Gesamt	34
7.1.2	Ravensburg	35
7.1.3	Weingarten.....	36
7.1.4	Baienfurt, Baindt und Berg.....	37
7.2	Übersicht über Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen 2019/2020.....	38
7.2.1	Übersicht Verkaufspreise 2019 – aufgesplittet nach bereinigtem Baujahr und Gemeinde	38
7.2.2	Übersicht Verkaufspreise 2020 – aufgesplittet nach bereinigtem Baujahr und Gemeinde	39
7.3	Übersicht Verkaufspreise Stellplätze und Garagen	40
7.3.1	Verkaufspreise Tiefgaragenstellplätze 2019/2020	40
7.3.2	Verkaufspreise für Tiefgaragendoppelparker 2019/2020	40
7.3.3	Verkaufspreise für Einzel- und Reihengaragen.....	41
7.3.4	Verkaufspreise für Stellplätze im Freien	41
7.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	42
7.4.1	Modellparameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	42
7.4.2	Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr bis 1969.....	43
7.4.3	Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 1970 bis 1979.....	44
7.4.4	Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 1980 bis 1989.....	45
7.4.5	Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 1990 bis 1999.....	46

7.4.6	Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 2000 bis 2009.....	47
7.4.7	Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr ab 2010.....	48
7.5	Langfristige Entwicklung Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen	49
8.	Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke	50
8.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	50
8.1.1	Übersicht Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	50
8.1.2	Übersicht Kaufpreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	52
8.1.3	Übersicht Kaufpreise Reihenmittelhäuser	54
8.2	Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	56
8.2.1	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	56
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	57
8.2.3	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	58
8.2.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	59
8.3	Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	60
8.3.1	Modellparameter für die Ableitung der Gebäundefaktoren	60
8.3.2	Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	61
8.3.3	Gebäundefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	62
8.3.4	Gebäundefaktoren für Reihenmittelhäuser	63
8.4	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	64
8.4.1	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	64
8.4.2	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	65
8.4.3	Mehrfamilienwohnhäuser	67
8.4.4	Wohn- und Geschäftshäuser	68
8.4.5	Gewerbliche Objekte	69
9.	Bodenrichtwerte	72
9.1	Erläuterungen	72
9.2	Bodenrichtwerte zum 31.12.2020.....	73
9.3	Umrechnungskoeffizienten für die wGFZ	82
9.4	Bodenpreisindexreihen.....	83

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

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

- §§ 192 – 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- Verordnung der Landesregierung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) vom 11. Dezember 1989 (GBl. S. 541), geändert durch Verordnungen vom 15. Februar 2005 (GBl. S. 167), vom 26. September 2017 (GBl. S. 497)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24, S. 597)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2010 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168a vom 6. September 2000)

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

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken (bebaut oder unbebaut) sowie von Rechten und Belastungen an Grundstücken,
- Führung einer Kaufpreissammlung und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- Ableitung marktrelevanter Daten aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium, das für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt sorgen soll. In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet. Durch die Novellierung der Gutachterausschussverordnung 2017 wurden Zusammenschlüssen mehrerer eigenständiger Gutachterausschüsse zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss ermöglicht.

Deshalb haben die Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental beschlossen, das Gutachterausschusswesen zum 01.07.2019 auf den Gemeindeverband Mittleres Schussental zu übertragen und dort einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wurde bei der Stadt Ravensburg in der Abteilung GMS im Stadtplanungsamt eingerichtet.

Der Gutachterausschuss wird durch die Geschäftsstelle in seiner Arbeit unterstützt. Sie 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

Die Kaufpreissammlung wird über ein EDV-Programm automatisiert geführt. Neben den Kaufverträgen von bebauten und unbebauten Grundstücken werden auch Verträge über Wohnungs- und Teileigentum umfassend erfasst und ausgewertet.

Im ersten Zyklus des gemeinsamen Gutachterausschusses 2019/2020 wurde das Hauptaugenmerk auf die richtlinienkonforme Zusammenführung der vorhandenen Ausgangsdaten der jeweiligen Kommunen zu einer gemeinsamen Kaufpreissammlung sowie der erstmaligen richtlinienkonformen Ableitung von Bodenrichtwerten und sonstiger wertrelevanter Daten gelegt.

Die Gebühren für Verkehrswertgutachten richten sich gemäß der Gutachterausschussgebührensatzung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental vom 04.04.2019, nach der Höhe des jeweils ermittelten Verkehrswertes. Nachfolgend eine beispielhafte Darstellung der Gutachtergebühren incl. 19 % MwSt.:

Verkehrswert	Gebühren
50.000 €	893 €
100.000 €	1.250 €
200.000 €	1.845 €
300.000 €	2.380 €
400.000 €	2.856 €
500.000 €	3.332 €
600.000 €	3.451 €
700.000 €	3.570 €
800.000 €	3.689 €
1.000.000 €	3.927 €
2.000.000 €	4.820 €
3.000.000 €	5.712 €
4.000.000 €	6.605 €
5.000.000 €	7.497 €

Der Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, Stellvertretern sowie mehreren Mitgliedern zusammen, die aus den Berufsgruppen Bauwirtschaft, Finanzwirtschaft, Immobilienhandel, Landwirtschaft und anderen Fachbereichen kommen. Durch ihre berufliche Erfahrung und Tätigkeit, sowie durch Wertermittlungsseminare besitzen sie die notwendigen Sachkenntnisse auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig. Die Mitgliedsgemeinden hatten bei der Bestellung der Gutachter ein Vorschlagsrecht. Die Bestellung erfolgt durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverbands.

Mitglieder des Gutachterausschusses	
Vorsitzender	
Jörg Gschwender	Regierungsamtsrat
Erster Stellvertreter	
Wolfgang Dierig	Architekt
Weitere Stellvertreter	
Peter Behr	Architekt
Michael Obert	Dipl.-Sachverständiger (DIA); zertifizierter Sachverständiger (DIA) für Wohn- und Gewerbeimmobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024
Nicolas Werckshagen	Architekt
Richard Birnbaum	Bankkaufmann
Guido Mandel	Architekt
Petra Jeske	Architektin, Bauamtsleiterin
Uwe Nehls	Architekt
Ulrich Amann	Dipl.-Bankbetriebswirt
Ehrenamtliche Gutachter	
Julia Petzold	Architektin
Lothar Reger	Vorstand Bau- und Sparverein Ravensburg, Bauingenieur
Frieder Wurm	Architekt
Ulli Schmidt	Architekt
Walter Blum	Bauingenieur
Moritz Köhler	Architekt
Martin Rothmund	Architekt, Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Hugo Adler	Landwirt, Unternehmer
Dieter Pfléghar	Schlossermeister
Udo Mann	Beratender Ingenieur und Architekt
Stefan Bernhardt	Zimmerermeister
Ludwig Heine	Architekt
Thomas Windbühler	Dipl.-Ingenieur, Tragwerksplaner
Marcus von der Oelsnitz	Architekt
Heinrich Bernhardt	Maurermeister
Rolf Steinhauser	Architekt
Josef Wurm	Bezirksschornsteinfegermeister
Günter Güls	Sparkassenbetriebswirt
Jürgen Schad	Bauingenieur
Wolfgang Abele	Dipl.-Verwaltungswirt
Tobias Bott	Bankbetriebswirt
Markus Kreuzer	Landwirt
Klaus Wurm	Dipl.-Betriebswirt
Tobias Loup	Mitarbeiter Landwirtschaftsamt, Bereiche Betriebswirtschaft und Agrarstruktur
Vertreter der Finanzverwaltung	
Andreas Sulzer	Steueroberamtsrat
Andreas Held	Steueroberinspektor

2. Ziel des Jahresberichts

Mit dem Jahresbericht informiert die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über Immobilienumsätze, Preisentwicklungen sowie über Mittelwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und Wohnungs- und Teileigentum. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet die Grundlage für diesen Bericht. Hierzu werden jährlich zwischen 900 und 1.200 Kaufverträge ausgewertet und analysiert. Zusätzlich werden die Käufer mit Hilfe eines Fragebogens nach Ausstattung, Zustand und evtl. erzielten Mieten der Immobilien befragt. Die Auswertung und Auskünfte unterliegen strengen Datenschutzauflagen. Die ausgewerteten Daten werden anonymisiert, so dass keine Rückschlüsse auf das Objekt und den jeweiligen Käufer/Verkäufer möglich sind.

Bei den im Jahresbericht angegebenen Immobilienwerten ist zu beachten, dass es sich hierbei ebenso wie bei den Bodenrichtwerten um Durchschnittswerte 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.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Daten GMS (Gesamt)

Gesamtfläche: 17.171 ha

Einwohnerzahl:

Fortschreibung des Stat. Landesamts (Stand: 31.12.2019) 93.199

davon:

männlich 45.797 (49,1%)

weiblich 47.402 (50,9%)

Ausländer 13.310 (14,3%)

Wirtschaft:

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
(Stand: 30.06.2019)** 54.511

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
(Stand: 30.06.2018)** 54.247

**Beschäftigte im produzierenden Gewerbe
(Stand: 30.06.2019)** 16.207 (29,7%)

**Beschäftigte im produzierenden Gewerbe
(Stand: 30.06.2020)** 16.541 (30,5%)

**Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe
(Stand: 30.06.2019)** 10.477 (19,2%)

**Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe
(Stand: 30.06.2020)** 10.245 (18,9%)

**Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen
(Stand: 30.06.2019)** 27.689 (50,8%)

**Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen
(Stand: 30.06.2020)** 27.292 (50,3%)

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,1

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohngebäude (Stand: 2019) 17.959

Gesamtzahl der Wohnungen (Stand: 2019) 44.904

Baugenehmigungen Wohngebäude 2019	83
• Neubauwohnungen gesamt	396
• genehmigte Wohnfläche	34.564 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	40
Baugenehmigungen Wohngebäude 2020	65
• Neubauwohnungen gesamt	157
• genehmigte Wohnfläche	17.374 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	32

3.2 Daten der Einzelgemeinden

Ravensburg

Gesamtfläche: 9.205 ha

Einwohnerzahl:

Fortschreibung des Stat. Landesamts (Stand: 31.12.2019)	50.897
davon:	
männlich	25.199 (49,5%)
weiblich	25.698 (50,5%)
Ausländer	7.146 (14,0%)

Wirtschaft:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2019)	37.157
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2020)	37.260
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2019)	11.154 (30,0%)
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2020)	11.584 (31,1%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2019)	5.730 (15,4%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2020)	5.554 (14,9%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2019)	20.172 (54,3%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen	19.998 (53,7%)

(Stand: 30.06.2020)

Einpendler	26.502
Kaufkraft pro Einwohner	26.622 €
Kaufkraftkennziffer	110,9/Einwohner
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	7.546 €
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	106,5
Zentralitätskennziffer	165

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohngebäude (Stand: 2019)	9.681
Gesamtzahl der Wohnungen (Stand: 2019)	24.910
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	2,0
Baugenehmigungen Wohngebäude 2019	52
• Neubauwohnungen gesamt	276
• genehmigte Wohnfläche	23.210 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	23
Baugenehmigungen Wohngebäude 2020	26
• Neubauwohnungen gesamt	58
• genehmigte Wohnfläche	6.408 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	10

Weingarten

Gesamtfläche:	1.216 ha
----------------------	----------

Einwohnerzahl:

Fortschreibung des Stat. Landesamts (Stand: 31.12.2019)	25.155
davon:	
männlich	12.053 (47,9%)
weiblich	13.102 (52,1%)
Ausländer	4.044 (16,1%)

Wirtschaft:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz (Stand: 30.06.2019)	11.965
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz (Stand: 30.06.2018)	11.596
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2019)	2.859 (23,9%)
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2020)	2.808 (24,2%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2019)	3.387 (28,3%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2020)	3.243 (28,0%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2019)	5.713 (47,7%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2020)	5.538 (47,8%)
Einpendler	8.650
Kaufkraft pro Einwohner	23.125 €
Kaufkraftkennziffer	95,4/Einwohner
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	6.917 €
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	97,5/Einwohner
Zentralitätskennziffer	100,4

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohngebäude (Stand: 2019)	4.271
Gesamtzahl der Wohnungen (Stand: 2019)	44.904
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	2,0
Baugenehmigungen Wohngebäude 2019	12
• Neubauwohnungen gesamt	87
• genehmigte Wohnfläche	7.276 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	3
Baugenehmigungen Wohngebäude 2020	10
• Neubauwohnungen gesamt	51
• genehmigte Wohnfläche	4.704 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	3

Baienfurt

Gesamtfläche:	1.601 ha
Einwohnerzahl:	
Fortschreibung des Stat. Landesamts (Stand: 31.12.2019)	7.318
davon:	
männlich	3.650 (49,9%)
weiblich	3.668 (50,1%)
Ausländer	1.151 (15,7%)
Wirtschaft:	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2019)	2.369
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2018)	2.482
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2019)	764 (32,2%)
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2020)	748 (30,1%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2019)	881 (37,2%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2020)	1.015 (40,9%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2019)	721 (30,4%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2020)	716 (28,8%)
Eipendler	2.189
Kaufkraft pro Einwohner	20.594 €
Kaufkraftkennziffer	98,3/Einwohner
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	7.007€
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	98,9/Einwohner

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohngebäude (Stand: 2019)	1.656
Gesamtzahl der Wohnungen (Stand: 2019)	3.274
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	2,2
Baugenehmigungen Wohngebäude 2019	6
• Neubauwohnungen gesamt	17
• genehmigte Wohnfläche	1.840 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	4
Baugenehmigungen Wohngebäude 2020	5
• Neubauwohnungen gesamt	8
• genehmigte Wohnfläche	995 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	3

Baindt

Gesamtfläche: 2.307 ha

Einwohnerzahl:

Fortschreibung des Stat. Landesamts (Stand: 31.12.2019)	5.288
davon:	
männlich	2.611 (49,4%)
weiblich	2.677 (50,6%)
Ausländer	596 (11,3%)

Wirtschaft:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2019)	1.222
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2018)	1.157
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2019)	291 (23,8%)
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2020)	283 (24,5%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2019)	375 (30,7%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2020)	346 (29,9%)

Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2019)	552 (45,2%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2020)	519 (44,9%)
Eipendler	1.099
Kaufkraft pro Einwohner	24.739 €
Kaufkraftkennziffer	103,1/Einwohner
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	7.284 €
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	102,8/Einwohner

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohngebäude (Stand: 2019)	1.172
Gesamtzahl der Wohnungen (Stand: 2019)	2.294
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	2,3
Baugenehmigungen Wohngebäude 2019	11
• Neubauwohnungen gesamt	14
• genehmigte Wohnfläche	1.875 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	8
Baugenehmigungen Wohngebäude 2020	20
• Neubauwohnungen gesamt	36
• genehmigte Wohnfläche	4.511 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	13

Berg

Gesamtfläche:	2.842 ha
----------------------	----------

Einwohnerzahl:

Fortschreibung des Stat. Landesamts (Stand: 31.12.2019)	4.541
davon:	
männlich	2.284 (50,3%)
weiblich	2.257 (49,7%)
Ausländer	373 (8,2%)

Wirtschaft:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2019)	1.798
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2018)	1.752
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2019)	1.139 (63,3%)
Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (Stand: 30.06.2020)	1.118 (63,8%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2019)	104 (5,8%)
Beschäftigte in Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Stand: 30.06.2020)	87 (5,0%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2019)	531 (29,5%)
Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungsbereichen (Stand: 30.06.2020)	521 (29,7%)
Einpendler	1.683
Kaufkraft pro Einwohner	28.032 €
Kaufkraftkennziffer	116,8/Einwohner
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	7.877 €
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	111,2

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohngebäude (Stand: 2019)	1.179
Gesamtzahl der Wohnungen (Stand: 2019)	1.980
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	2,3
Baugenehmigungen Wohngebäude 2019	2
• Neubauwohnungen gesamt	2
• genehmigte Wohnfläche	363 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	2
Baugenehmigungen Wohngebäude 2020	4
• Neubauwohnungen gesamt	4
• genehmigte Wohnfläche	756 m ²
• genehmigte Einfamilienhäuser	4

3.3 Kurzporträt

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) ist ein Zusammenschluss der Städte Ravensburg und Weingarten sowie der Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg. Insgesamt umfasst der Verband ein Gebiet von rd. 172 km². Im Gemeindeverband leben rund 93.000 Menschen.

Der Gemeindeverband befindet sich nordöstlich des Bodensees im Landkreis Ravensburg. Die Städte Ravensburg und Weingarten sind Teil des Oberzentrums Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten und weisen eine entsprechende zentralörtliche Bedeutung auf.

Zusammen mit der Stadt Weingarten stellt Ravensburg einen modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben dar. Neben den Branchen Maschinenbau und Automobilzulieferer spielt insbesondere die Pharmabranche eine gewichtige Rolle. Für die Region ist zusätzlich das Gewerbegebiet Falkenhorst in Baienfurt von Bedeutung. Des Weiteren ist im Gemeindeverband die Hochschule Ravensburg-Weingarten, die Duale Hochschule Baden-Württemberg sowie die Pädagogische Hochschule in Weingarten vorhanden.

Aufgrund der Anbindung und der guten infrastrukturellen Ausstattung zählt die Gemeinde Baienfurt eher zum städtischen Wirtschaftsraum Ravensburg-Weingarten, während die Gemeinden Baidt und Berg eher ländlich geprägt sind.

Hinsichtlich der demographischen Entwicklung wird dem gesamten Verbandsgebiet ausgehend vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum in Höhe von rd. 9% vorhergesagt.

Die Arbeitslosenquoten im Verbandsgebiet bewegen sich regelmäßig auf niedrigem Niveau bei rd. 3%.

Verkehrsanbindungen

Straßen:

A96 Lindau-München (Entfernung ca. 20 km)
B30 Friedrichshafen-Ravensburg-Ulm
B33 Ravensburg-Freiburg

Bahn:

Inter-Regio Bahnhof Ravensburg
Bodensee-Oberschwaben-Bahn
Anschluss an den Regionalflughafen Friedrichshafen

Flughafen:

Friedrichshafen (ca. 15 Minuten)
Memmingen (ca. 45 Minuten)
München, Stuttgart, Zürich (jeweils ca. 2 Stunden per Auto)

3.3.1 Ravensburg

Mit rund 51.000 Einwohnern ist die Stadt Ravensburg das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Bodensee-Oberschwaben. In ihrem Einzugsgebiet, dem Dreiländereck Deutschland-Österreich-Schweiz, leben mehr als 500.000 Menschen. Rund 3.000 Unternehmen in Ravensburg beschäftigen rund 45.000 Arbeitnehmer. Täglich pendeln rund 27.000 Personen aus der Region nach Ravensburg zur Arbeit.

Der Wirtschaftsstandort Ravensburg ist von einer langen Tradition von Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie geprägt. Vom Hightech-Gerät zum spannenden Gesellschaftsspiel, von Pharma-Produkten über Großturbinen und Druckmaschinen bis zum Feingebäck ist Ravensburg Produktionsstandort. Viele Firmen exportieren weltweit, unter ihnen bekannte Marktführer.

Dank dieser Innovationskraft und der vielfältigen Wirtschaftsstruktur ist Ravensburg bestens aufgestellt – die anhaltend niedrige Arbeitslosenquote bestätigt dies eindrucksvoll.

Früher schon Handelszentrum, ist die Stadt Ravensburg heute die Einkaufsstadt der Region. Die Verbindung aus historischer Altstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität und gut sortierten, inhabergeführten Fachgeschäften in allen Branchen bietet ein außergewöhnliches Einkaufserlebnis. Wer durch die Fußgängerzonen bummelt, kann nebenbei die historische Altstadt besichtigen, die Ravensburger Türme besteigen oder eines der vier Museen im Museumsviertel besuchen.

Die Freizeit lässt sich in Ravensburg gut verbringen – egal ob aktiv und sportlich draußen im Grünen, auf Spiel- und Sportanlagen oder im Hallenbad, im Naturfreibad Flappach oder in der CHG-Arena für den Eissport. Das Museumsviertel mit vier spannenden Museen im Herzen der Stadt, das vielseitige Konzert- und Theaterprogramm sowie große Events wie "Ravensburg läuft", "Ravensburg spielt" oder das traditionelle Rutenfest ziehen Besucher aus dem Umland ebenso an wie Touristen aus aller Welt.

3.3.2 Weingarten

Egal von welcher Himmelsrichtung man sich der Stadt Weingarten nähert, schnell wird man in den Bann ihres Wahrzeichens gezogen. Erhaben thront Deutschlands größte Barockbasilika auf dem Martinsberg, umrahmt von einer beeindruckenden Klosteranlage.

In der fast tausend Jahre währenden Klostersgeschichte entwickelte sich das Benediktinerkloster zu den mächtigsten im süddeutschen Raum und trug zum Ruf Weingartens als spirituelles Zentrum Oberschwabens bei. Der kostbarste Schatz des Martinsbergs verbirgt sich im Altar unter der Kuppel der Basilika: die Heilig-Blut-Reliquie, die Weingarten seit alters her als Wallfahrtsort und Station auf dem Jakobsweg bekannt macht. Bis heute ist der Blutritt am Tag nach Christi Himmelfahrt Europas größte Reiterprozession.

Als Große Kreisstadt präsentiert sich Weingarten in der Region Bodensee-Oberschwaben als Teil des gemeinsamen Oberzentrums mit Ravensburg und Friedrichshafen.

Neben einigen Großbetrieben dominieren heute mittlere und kleinere Unternehmen, die eine breite Branchenvielfalt an produzierenden Firmen und Dienstleistern sowie Handel und Handwerk abdecken. Zum Profil der Stadt Weingarten zählen insbesondere Maschinenbau, Konstruktionsbüros, Logistik und Großhandel sowie Elektrotechnik und Informationstechnologie. Diese Firmen und Betriebe garantieren über 10.000 Arbeitsplätze und ermöglichen der Stadt entsprechende Gewerbesteuererinnahmen.

Schrittmacher der Dynamik sind außerdem Institutionen, wie die sehr wirtschaftsnahe Hochschule Ravensburg-Weingarten und die Pädagogische Hochschule sowie die in Weingarten ansässige Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben. Das Briefverteilungszentrum der Post und das Druckhaus der Schwäbischen Zeitung sind im Gewerbegebiet Welte-Nord angesiedelt worden.

Weingarten hat sich als vielseitiger und beliebter Wohnort für alle Ansprüche etabliert.

Im Kultur- und Kongresszentrum Oberschwaben wird eine breite Palette an kulturellen Ereignissen angeboten. Und für sportliche Aktivitäten stehen die Bäder, das Lindenhofstadion und viele weitere Sporteinrichtungen zur Verfügung.

Gerade junge Familien entscheiden sich für einen Umzug nach Weingarten, zu dessen Attraktivität wohnortnahe Betreuungseinrichtungen und Schulen beitragen. Die Innenstadt mit ihrem umfassenden Einzelhandelsangebot rundet das attraktive Angebot ab.

Rund 250 Vereine und ehrenamtliche Organisationen engagieren sich in Weingarten und machen die Stadt lieben- und lebenswert. Neben Sport und Kultur in ihrer ganzen Vielfalt steht Weingarten überregional auch für den Blutritt und die Fasnet.

3.3.3 Baienfurt

Baienfurt ist mit ca. 7.300 Einwohnern eine moderne, familienfreundliche und lebenswerte Gemeinde inmitten der aufstrebenden Region Bodensee-Oberschwaben. Die Gemeinde zeichnet sich wie der gesamte Gemeindeverband Mittleres Schussental als Zuzugsgemeinde aus. Die Förderung von Familien, Senioren und Menschen mit Migrationshintergrund sind Aufgabe und Ansporn zugleich. Gemeinsam mit vielen engagierten Bürgern und zahlreichen Vereinen mit einem vielseitigen Angebot für alle Altersklassen sorgt die Gemeinde für eine hohe Lebensqualität und einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Durch Investitionen in die Infrastruktur sowie die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen konnte die Attraktivität der Gemeinde deutlich gesteigert werden. Mit der Entwicklung des seit längerer Zeit brachliegenden Beton-Wolf-Areals soll neuer Wohnraum entstehen. Ebenso ist das Neubaugebiet Altdorfer Ösch zu erwähnen, mit dem sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Entwicklungen ermöglicht werden. Nicht zuletzt durch Investitionen in die schulische Infrastruktur konnte für die Gemeinde eine attraktive Versorgung gewährleistet werden.

Im gewerblichen Bereich ist die Gemeinde vor allem durch die beiden Gewerbegebiete in Niederbiegen sowie durch das Gelände der ehemaligen Papierfabrik geprägt. Gerade auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik ist es innerhalb kurzer Zeit nach Schließung der Fabrik gelungen, einen modernen und dynamischen Industrie- und Gewerbepark zu entwickeln.

Nicht zuletzt sorgen das Angebot im ÖPNV sowie der Anschluss an das Schienennetz durch den Haltepunkt der Bodensee-Oberschwaben-Bahn in Niederbiegen für die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Gewerbestandort.

3.3.4 Baidt

Baidt liegt im nördlichen Schussental und bildet somit den nördlichen Abschluss des Gemeindeverbandes. Die Nähe zum Oberzentrum Friedrichshafen-Ravensburg- Weingarten machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort und zu einem idealen Wirtschaftsstandort.

Insgesamt ist die Gemeinde jedoch eher ländlich geprägt. Mit rund 5.300 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von rund 2.300 Hektar ist Baidt eingebettet in landschaftlich reizvoller Lage zwischen dem "Altdorfer Wald" und den Städten Ravensburg und Weingarten.

Eine gut ausgebaute Infrastruktur für alle Generationen und ein reges Vereinsleben zeichnen die Gemeinde ebenso aus wie die Stadtnähe und die naturnahen Lebensräume. Eine besondere Sehenswürdigkeit ist die Kirche St. Johannes Baptist, eine ehemalige Kirche der Zisterzienserinnen (Reichsabtei) denen Schenk Konrad von Winterstetten um 1240 das Kloster Baidt stiftete.

3.3.5 Berg

Berg liegt westlich der Städte Ravensburg und Weingarten auf einem Höhenzug. Mit einer Gemarkungsfläche von rund 2.800 Hektar zählt die Gemeinde aktuell rund 4.500 Einwohner, die sich auf insgesamt 55 Teilorte bzw. Wohnplätze verteilen. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute und fortschrittliche Infrastruktur für alle Generationen. Neben den Arbeitsplätzen im Ort zeichnet sich die Gemeinde auch durch ihre räumliche Nähe zu den Städten Ravensburg und Weingarten mit ihren Betrieben aus. Über 40 Vereine und Institutionen sorgen für ein umfangreiches und ansprechendes Jahresprogramm in den Bereichen Kultur, Brauchtum, Geselliges, Sport und Soziales und tragen somit zur Attraktivität des Wohnstandortes Berg bei.

4. Städtebauliche Entwicklung

Das mittlere Schussental mit seinen großen Kreisstädten Ravensburg und Weingarten sowie den im Norden gelegenen Gemeinden Baidnt, Baienfurt und Berg gewinnt seit Jahren stetig an Bevölkerung hinzu. Hohe Grundstückspreise in unmittelbarer Nähe des Bodensees und die Attraktivität des mittleren Schussentals bewirkt eine anhaltend starke Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau und für Gewerbe im gesamten Verbandsgebiet.

In den Jahren 2018 und 2019 wurde daher ein Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband erstellt, das die Aufarbeitung des Marktgeschehens am Wohnungsmarkt einschließlich deren prognostizierte Entwicklungen, Ausführungen zur sozialen Wohnraumversorgung sowie Handlungsempfehlungen zu den Bereichen Wohnungsneubau, Bestandsentwicklung und preisgünstiges Wohnen beinhaltet. Gleichzeitig bildet es die Basis für die Ableitung des Wohnbauflächenbedarfs, der im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nachzuweisen ist. Das Wohnraumversorgungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt im Zuge des Bevölkerungsanstiegs der letzten Jahre deutlich angespannt hat; der daraus entstandene Nachfrageüberhang kann nur dann ausgeglichen werden, wenn genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Im Zusammenhang mit der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung wurde bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf in Höhe von 7.600 Wohneinheiten ermittelt.

Diesem ermittelten Neubaubedarf steht gegenüber, dass die Siedlungsentwicklung nach Außen mit großen Neubaugebieten durch hohe Anforderungen an Klima-, Arten- und Naturschutz oder die eingeschränkte Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer zunehmend an Grenzen stößt. Neben der Umsetzung von größeren Wohnbauflächen im Altdorfer Ösch in Baienfurt und in Marsweiler-Ost in Baidnt wurden die Möglichkeiten des Baugesetzbuches mit dem befristet nutzbaren beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß des §13b BauGB durch die Kommunen genutzt. Über dieses Instrument entstanden in den letzten Jahren mehrere kleine Baugebiete im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum wie u.a. die Flächen Grünenberg-Stöcklisstraße und Lilienstraße in der Gemeinde Baidnt, Hof in der Gemeinde Berg sowie Flächen in Schmalegg in Ravensburg; weitere Gebiete sind noch in der Bauleitplanung.

Innerhalb des Siedlungsgefüges sind kurzfristig entwickelbare Flächen zumeist ebenso nur kleinteilig vorhanden. Über diese Vorhaben der Nachverdichtung werden im gesamten Verbandsgebiet für untergenutzte oder nicht mehr zeitgemäß genutzte Flächen und Gebäude städtebaulich verträgliche Baumöglichkeiten in angemessener baulicher Dichte und unter Berücksichtigung einer sozialen Durchmischung entwickelt. Gleichzeitig verfügen die Städte und Gemeinden im Mittleren Schussental nur über wenige Konversionsflächen, die einer Wohnbebauung zugänglich sind. Diese werden aktuell in Ravensburg durch Projekte in der östlichen Vorstadt, in Weingarten mit den Martinshöfen sowie in Baidnt in guter Erreichbarkeit der jeweiligen Zentren entwickelt.

Grundsätzlich fehlen preisgünstige Wohnungen im mittleren Schussental. Die Stadt Ravensburg hat auf dieses Angebotsdefizit reagiert und zum Jahr 2020 den Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" gegründet, welcher das Ziel hat, langfristig angemessenen Wohnraum vor allem im Bereich der Sozialwohnungen zu gewährleisten. Gleichzeitig versuchen die beiden Städte Ravensburg und Weingarten mit dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum zu Gunsten Bezieher mittlerer Einkommen der Wohnungsmarktsituation entgegenzusteuern. Dem politischen Bündnis gehören neben Politikern lokale Bauträger und Vertreter der örtlichen Sozialträger an.

In der Summe dieser Anstrengungen soll dem Bedürfnis nach zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum in angemessenem Umfang und sozial verträglich nachgekommen und dem erheblichen Druck auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt entgegengewirkt werden.

Im Bereich der gewerblichen Grundstücke hat die zuletzt im Jahr 2020 aktualisierte Bedarfsermittlung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes eine weiterhin anhaltende Dynamik des Flächenbedarfs und somit der Arbeitsplatzentwicklung im Gemeindeverband Mittleres Schussental ergeben. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken übersteigt bei Weitem das Angebot und auf Seiten der Kommunen sind nur noch wenige erschlossene Grundstücke im Portfolio verfügbar. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen konnte in den letzten Jahren nur vereinzelt erfolgen: In Weingarten im Bereich des Weltehofs sowie in Baidt im Bereich der zweiten Erweiterung des Gewerbegebiets Mehli. Damit in den kommenden Jahren zusätzliche gewerbliche Grundstücke dem Markt zugeführt werden können sieht die im Juni 2021 durch die Verbandsversammlung des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben beschlossene Fortschreibung des Regionalplans regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe vor. Für den Verbandsraum wurden dabei rund 115 ha nutzbare Fläche als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe festgelegt, welche mittelfristig einer bedarfsgerechten Entwicklung zugeführt werden sollen.

5. Immobilienmarkt Gemeindeverband Mittleres Schussental

Der Immobilienmarkt 2019 und 2020 war geprägt durch ein weiterhin geringes Angebot auf der einen Seite und eine starke Nachfrage auf der anderen Seite. Das Verbandsgebiet ist nach wie vor als Zuzugsregion gekennzeichnet (prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2040: rd. 9%). Durch geringe Verbraucherpreise wurden die verfügbaren Einkommen in den vergangenen Jahren begünstigt. Günstige Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik haben daneben den Immobilienmarkt beeinflusst. Hinzu kommen auf der Angebotsseite sicher die durch stärkere Reglementierungen hervorgerufenen höheren Herstellungskosten sowie die Knappheit an verfügbaren Flächen zur Weiterentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen. Hinzu kommt zuletzt noch die stark eingeschränkte Verfügbarkeit von Baumaterialien und der damit verbundene starke Preisanstieg.

Daraus resultierend lassen sich die weiterhin leicht rückläufigen bzw. stagnierenden Zahlen an abgeschlossenen Kaufverträgen erklären. Lag die Anzahl im Jahr 2018 noch bei 966 Kaufverträgen im gesamten Verbandsgebiet, so ging diese im Jahr 2019 auf 945 Kaufverträge (-2% zum Vorjahr) zurück. Im Jahr 2020 blieb die Anzahl der Kaufverträge trotz coronabedingter Einschränkungen beinahe konstant bei 943 Kaufverträgen.

Die am Markt erzielten Umsätze liegen 2019 im Vergleich zu 2018 geringfügig um 0,6% höher bei rd. 330 Mio. Euro. 2020 konnte bei beinahe gleichbleibender Vertragszahl ein deutlicher Anstieg um 22,7% auf rund 405 Mio. Euro verzeichnet werden. Dabei gingen die Flächenumsätze 2019 im Vergleich zu 2018 um beinahe 19% zurück um dann 2020 im Vorjahresvergleich wiederum um beinahe 92% zu steigen.

Stiegen die Umsätze mit bebauten und nicht nach WEG geteilten Grundstücken im Jahr 2019 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum noch um relativ moderate 9,5%, so betrug die Steigerung 2020 satte 35,3%. Bei Wohnungs- und Teileigentum ging der Umsatz 2019 verglichen mit 2018 um rund 6% zurück. 2020 konnte eine leichte Steigerung zum Vorjahreszeitraum von rd. 3% festgestellt werden.

Insgesamt lässt sich aus dieser Entwicklung erkennen, dass auf Immobilienmarkt des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental nach wie vor steigende Preise erzielt werden. Insbesondere konnte in der zurückliegenden Bodenrichtwertperiode ein weiterer Anstieg bei den Bodenpreisen über alle Kommunen gesehen festgestellt werden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Hauptsegmente des Immobilienmarktes im Gemeindeverband im Bereich des Wohnungseigentums sowie im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen. Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum wurden 2019 insgesamt 56% und 2020 53% der gesamten Kauffälle registriert. Mit deutlichem Abstand folgt das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 20% der Kauffälle in 2019 bzw. 21% der Kauffälle in 2020. Alle weiteren Objektklassen spielen mit jeweils einstelligen Anteilen an der Gesamtzahl der Kauffälle eine eher untergeordnete Rolle.

Im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser konnte 2019 ein deutlicher Anstieg des Durchschnittspreises gegenüber 2019 um rund 22% festgestellt werden. 2020 konnte eine weitere, wenn auch deutlich geringere Steigerung gegenüber 2019 um rund 4% beobachtet werden.

Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser konnten im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 keine Veränderungen hinsichtlich des durchschnittlichen Kaufpreises festgestellt werden. 2020 wurde gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung von

rund 11% registriert. Im Segment der Reihenmittelhäuser konnte 2019 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 343.000 € festgestellt werden. Dieser lag um rund 12% über dem 2018 registrierten durchschnittlichen Kaufpreis. 2020 lag die Steigerung zum Vorjahreszeitraum lediglich noch bei rund 1%.

Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen erreichten im Jahr 2020 einen weiteren Höhepunkt. 2019 kostete eine Neubaueigentumswohnung im Verbandsgebiet durchschnittlich rd. 4.300 €/m² Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung von rund 3% gegenüber 2018. 2020 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum erneut eine deutliche Steigerung um 11% auf einen durchschnittlichen Kaufpreis von rund 4.750 €/m² Wohnfläche beobachtet werden. Kaufpreise von über 5.000 €/m² Wohnfläche sind insbesondere in Ravensburg dabei keine Seltenheit mehr.

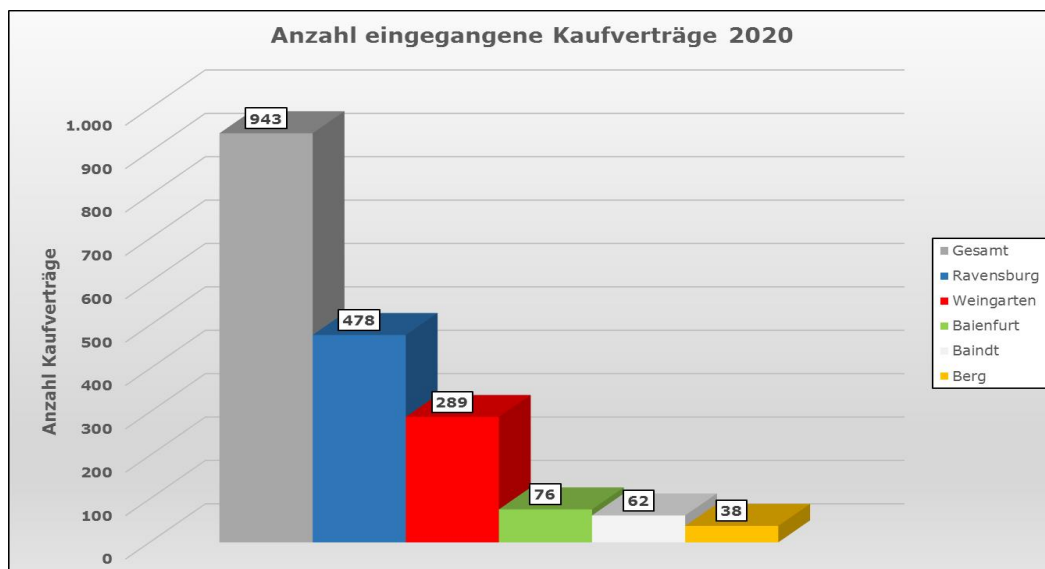
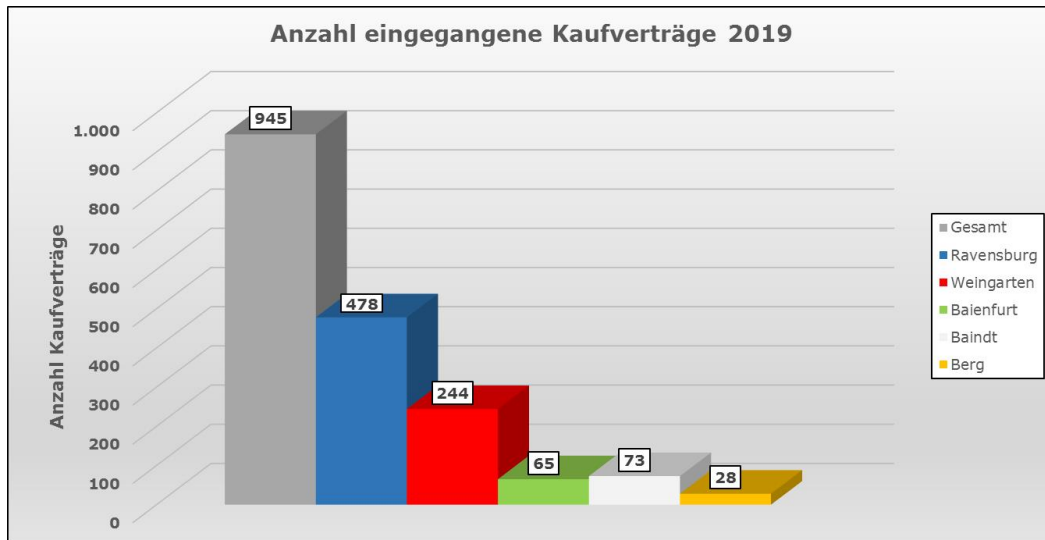
Im Segment der gebrauchten Eigentumswohnungen werden weiterhin steigende Durchschnittspreise beobachtet. 2019 wurde für gebrauchte Eigentumswohnungen im Schnitt rund 2.900 €/m² Wohnfläche bezahlt. Damit lag der Wert um rund 9% höher als noch 2018. Im Jahr 2020 lag der Durchschnittspreis dann schon bei rd. 3.050 €/m² Wohnfläche, was gegenüber 2019 eine weitere Steigerung von rund 6% bedeutet.

Insgesamt lässt sich im Bereich der Wohnimmobilien nach wie vor ein Trend zu steigenden Preisen feststellen. Auf die Coronapandemie zurückzuführende Werteeinflüsse sind aus dem Marktgeschehen für Wohnimmobilien im Bereich des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental nicht ableitbar.

6. Der Grundstücksmarkt 2019/2020 im Gemeindeverband

6.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

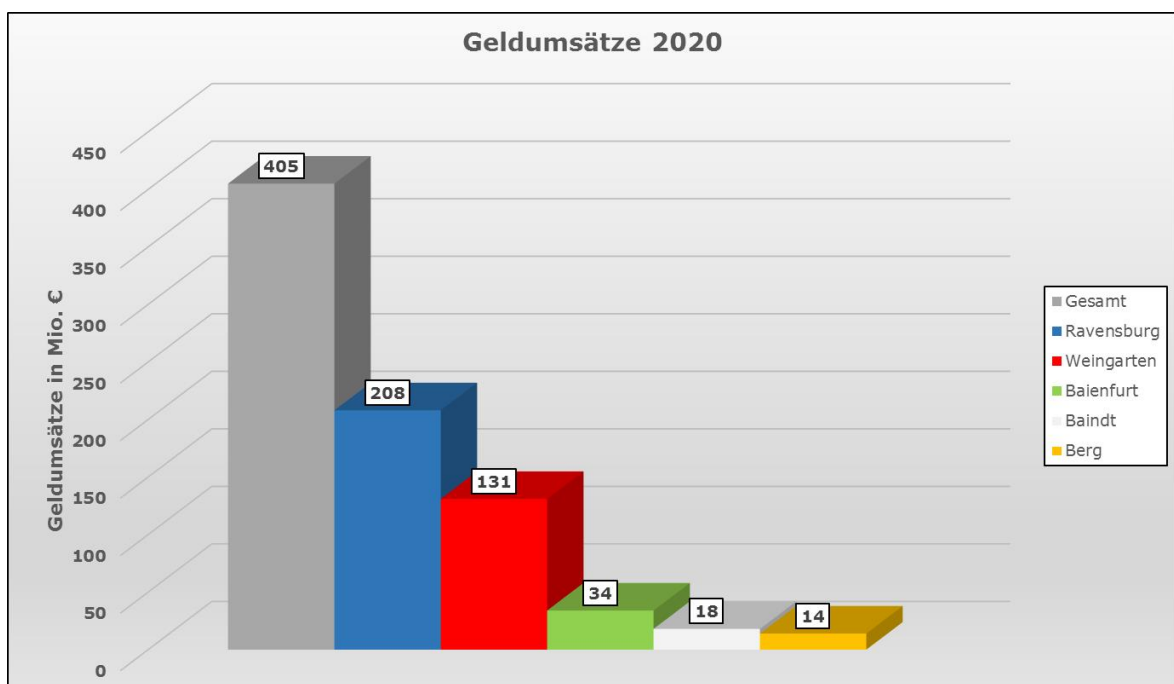
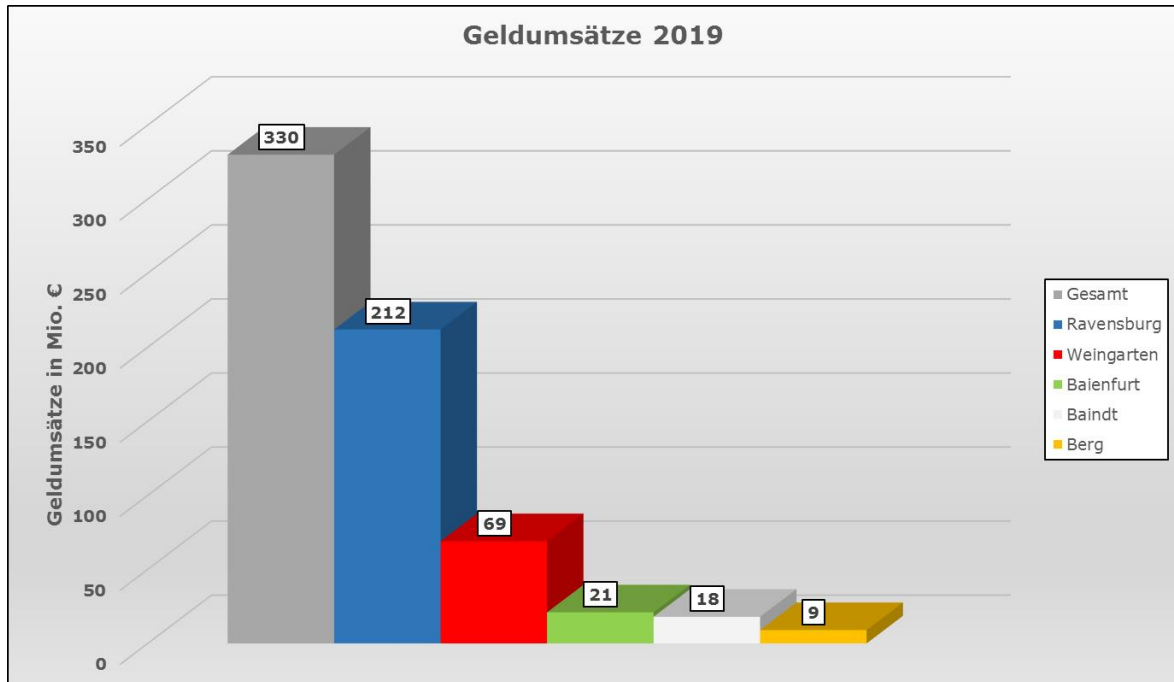
	Gesamt		Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Verträge	945	943	535	478	244	289	65	76	73	62	28	38



6.2 Wertumsätze der Jahre 2019/2020

	Gesamt		Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Summe in Mio. €	330	405	212	208	69	131	21	34	18	18	9	14

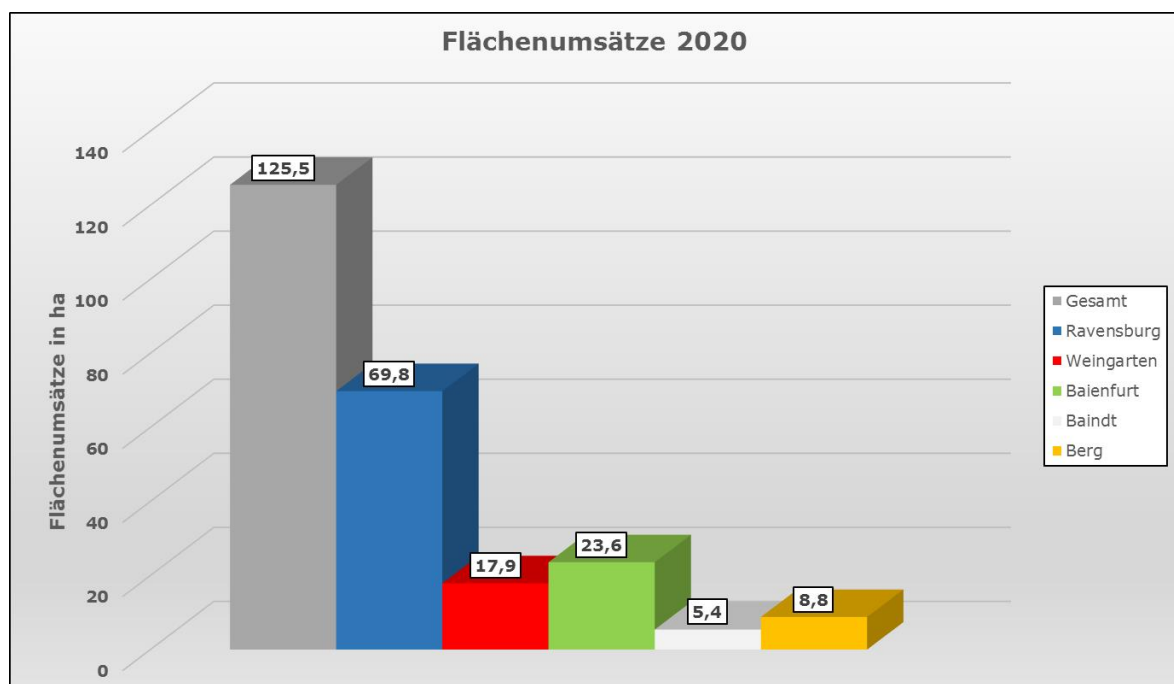
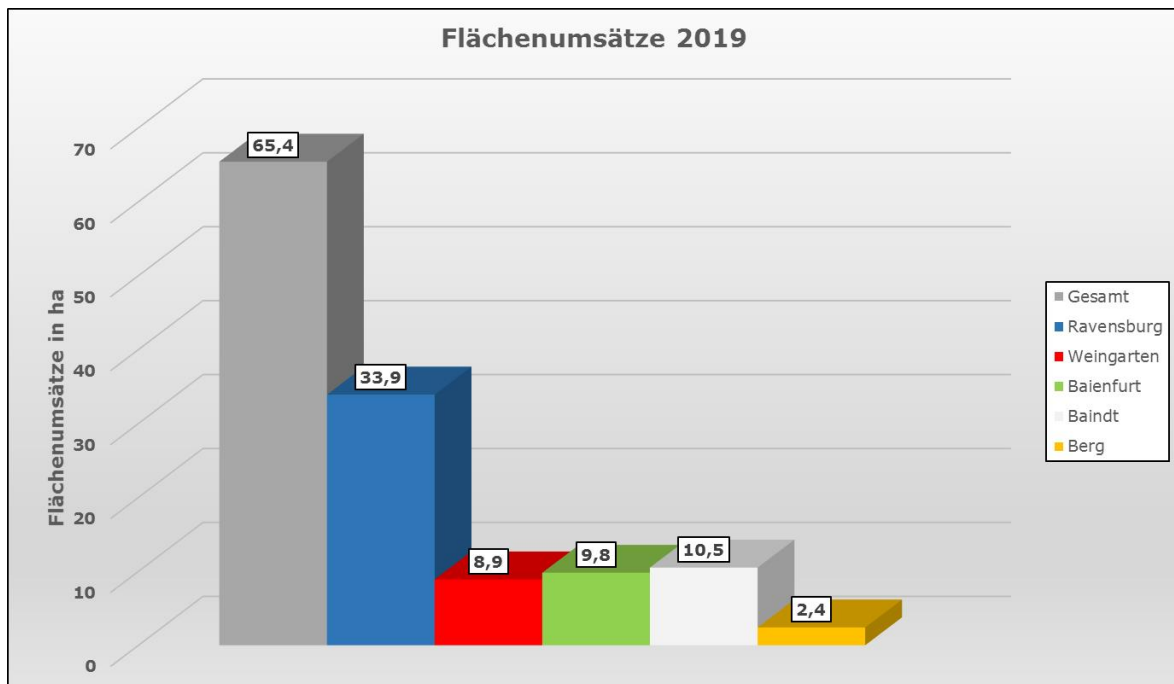
(Rundungsdifferenzen möglich!)



6.3 Flächenumsätze der Jahre 2019/2020

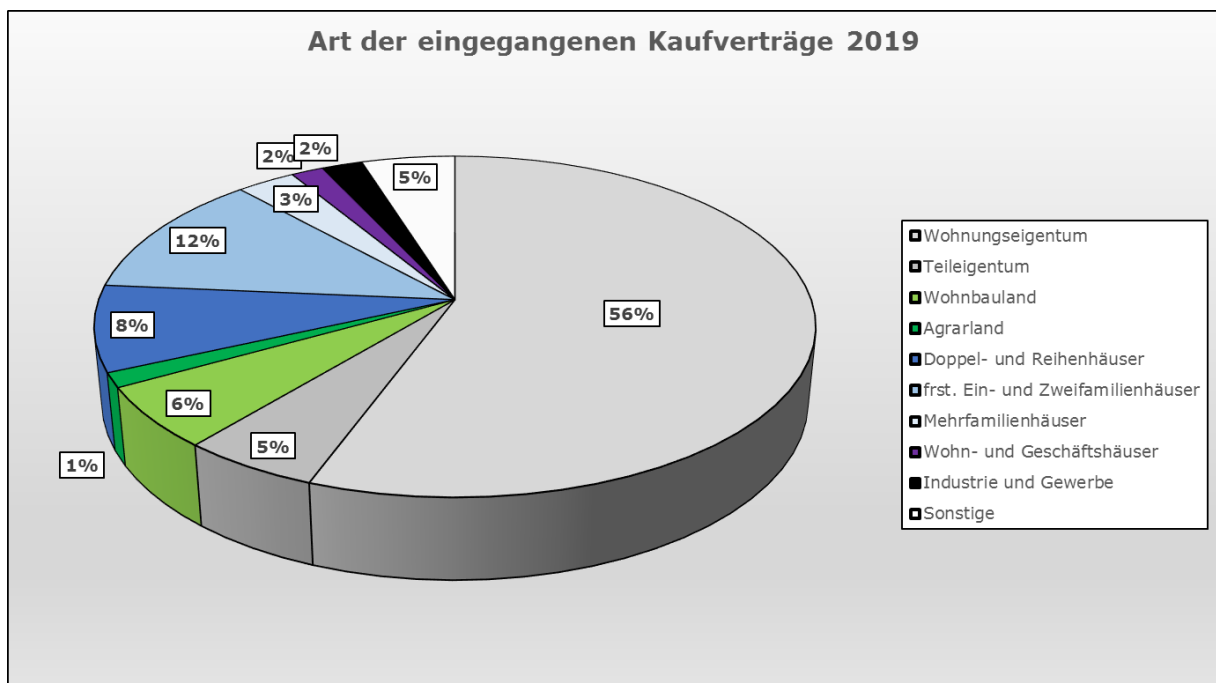
	Gesamt		Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Summe in ha	65,4	125,5	33,9	69,8	8,9	17,9	9,8	23,6	10,5	5,4	2,4	8,8

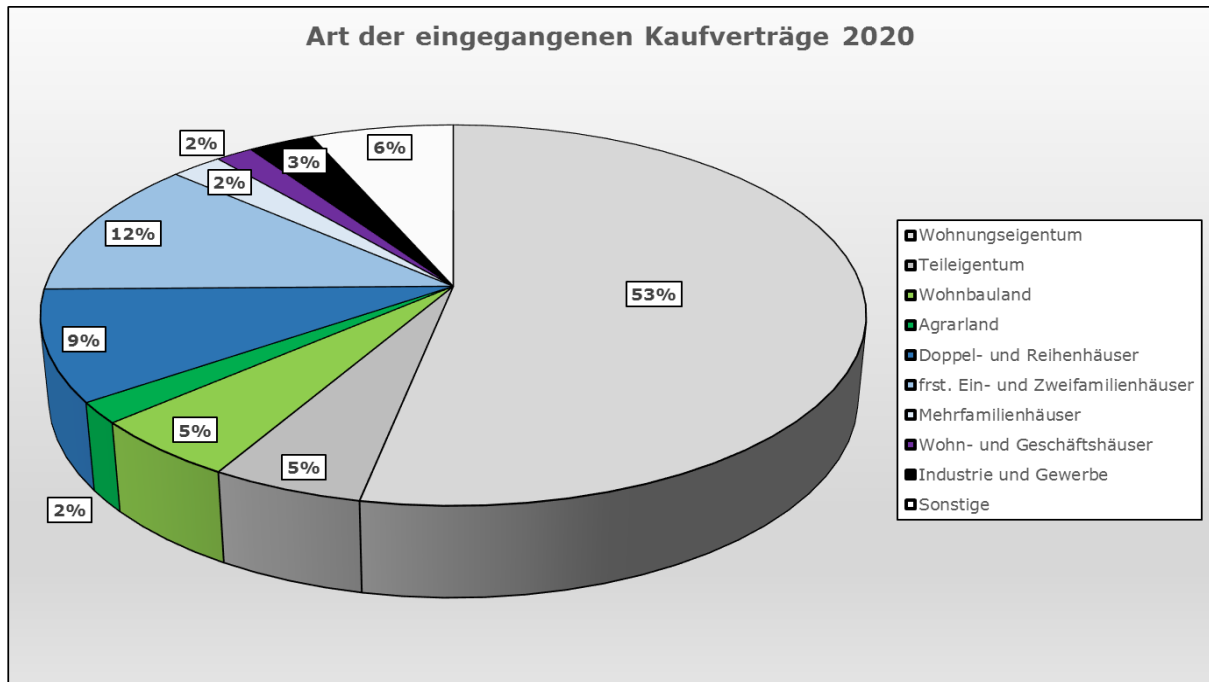
(Rundungsdifferenzen möglich!)



6.4 Art der eingegangene Kaufverträge 2019/2020

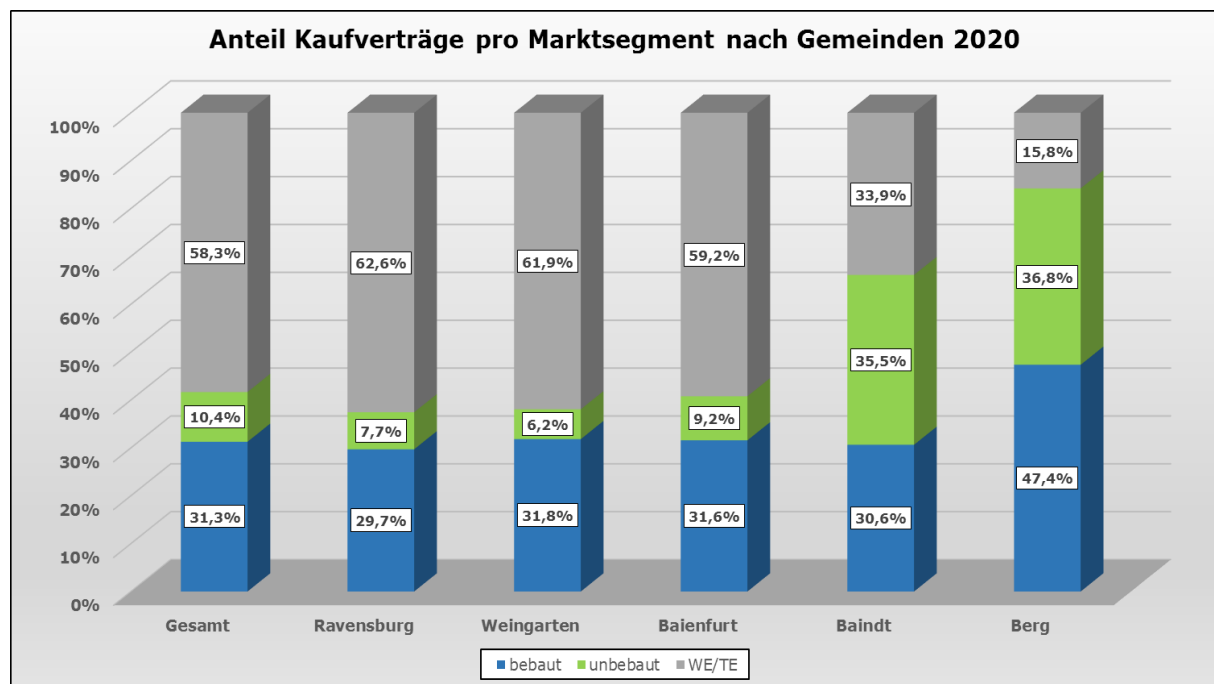
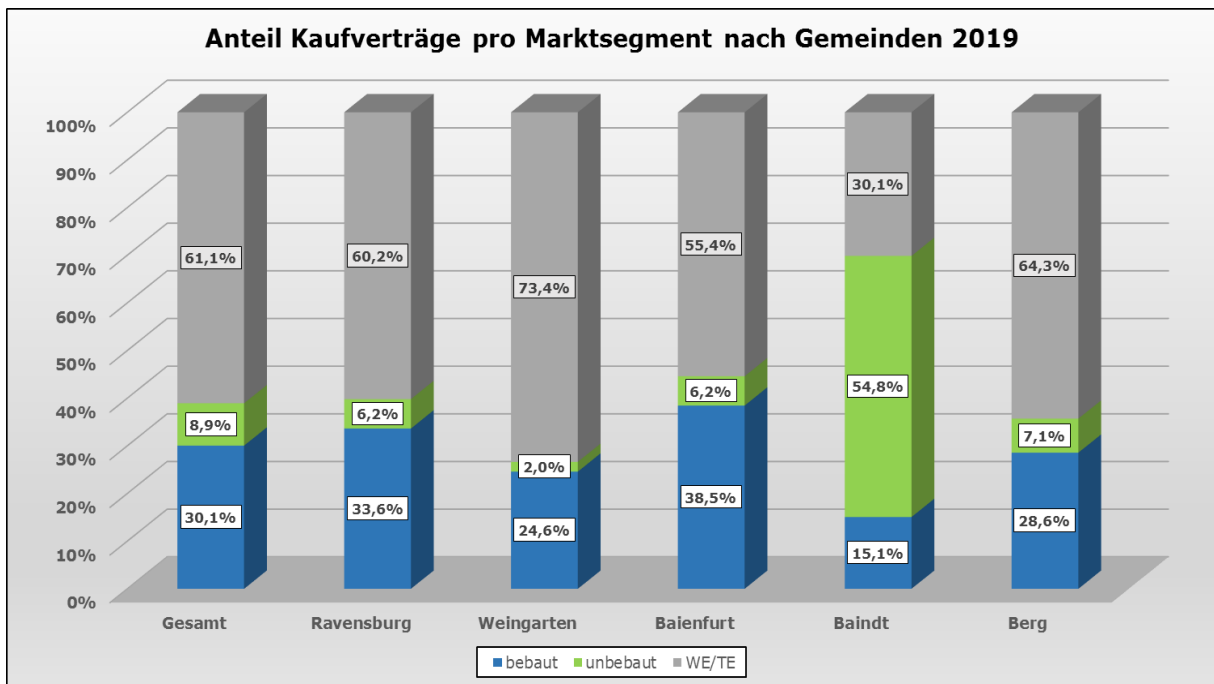
	2019		2020	
		%		%
Wohnungseigentum	526	56	501	53
Teileigentum	51	5	49	5
Wohnbauland	55	6	49	5
Agrarland	13	1	17	2
Doppel- und Reihenhäuser	77	8	89	9
freist. Ein- und Zweifamilienhäuser	112	12	111	12
Mehrfamilienhäuser	29	3	22	2
Wohn- und Geschäftshäuser	16	2	16	2
Industrie- und Gewerbe (bebaut und unbebaut)	20	2	28	3
Sonstige	46	5	61	6



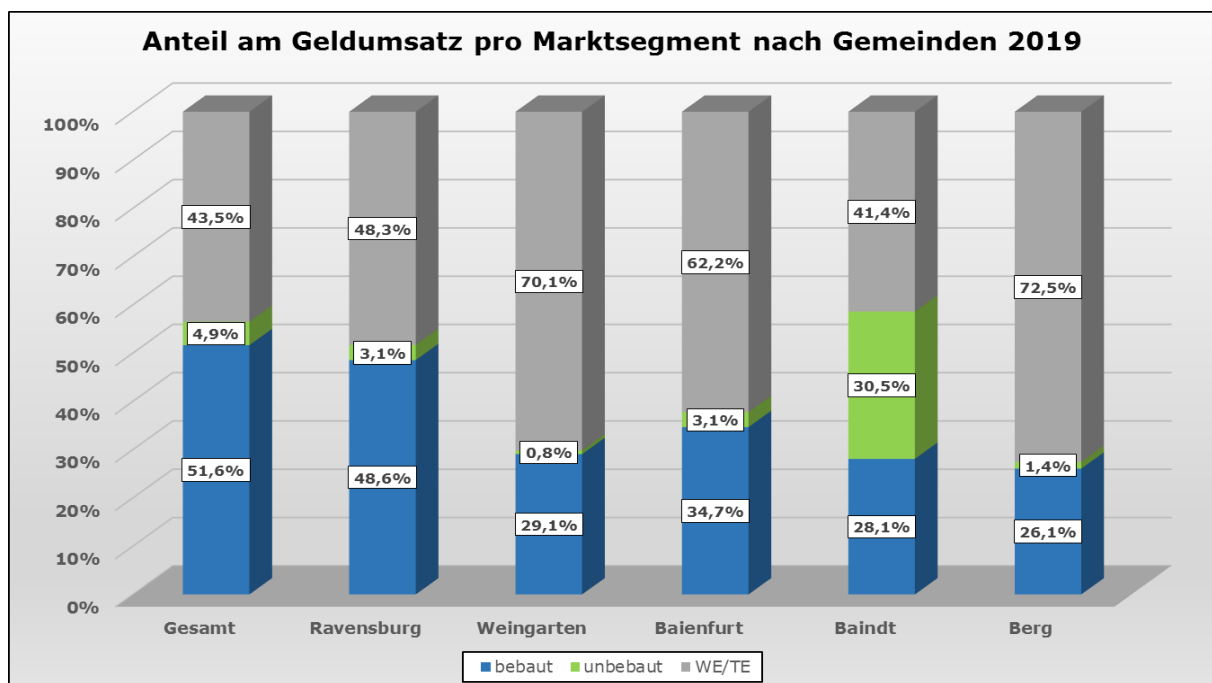


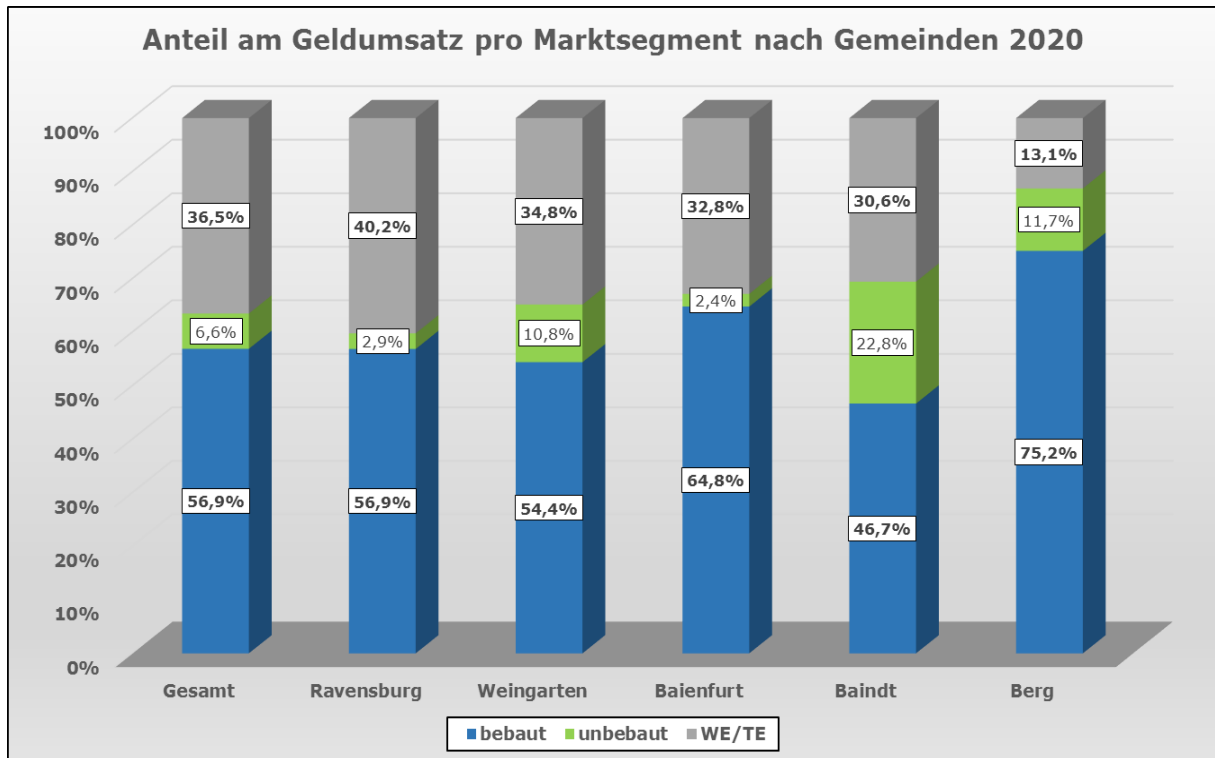
6.5 Marktsegmente nach Gemeinden

Anzahl Kaufverträge nach Marktsegmenten						
	2019			2020		
	bebaut	unbebaut	WE/TE	bebaut	unbebaut	WE/TE
Gesamt	284	84	577	295	98	550
Ravensburg	180	33	322	142	37	299
Weingarten	60	5	179	92	18	179
Baienfurt	25	4	36	24	7	45
Baindt	11	40	22	19	22	21
Berg	8	2	18	18	14	6



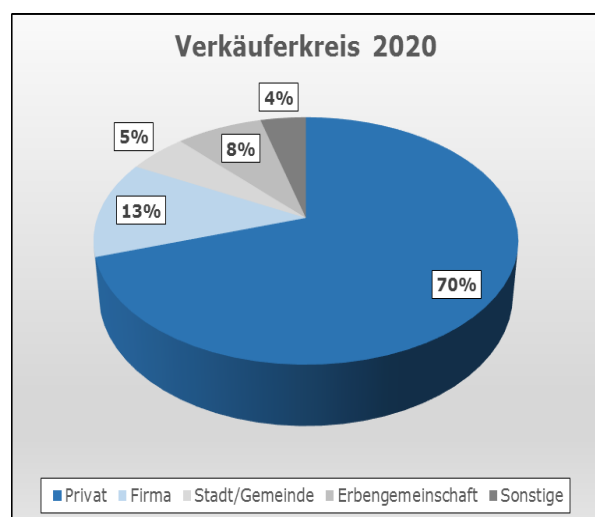
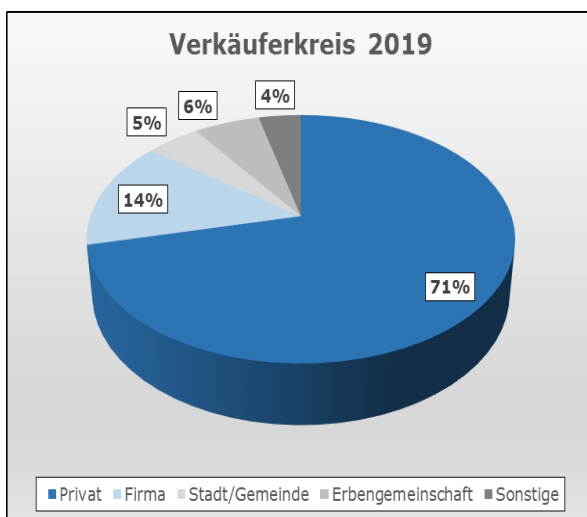
Umsätze in Mio. € nach Marktsegmenten						
	2019			2020		
	bebaut	unbebaut	WE/TE	bebaut	unbebaut	WE/TE
Gesamt	170,2	16,0	143,4	230,3	26,7	147,8
Ravensburg	119,1	7,7	85,4	118,5	6,1	83,8
Weingarten	29,5	0,8	39,1	71,2	14,1	45,6
Baienfurt	12,2	1,1	7,2	21,9	0,8	11,1
Baindt	5,7	6,2	6,4	8,4	4,1	5,5
Berg	3,7	0,2	5,3	10,3	1,6	1,8



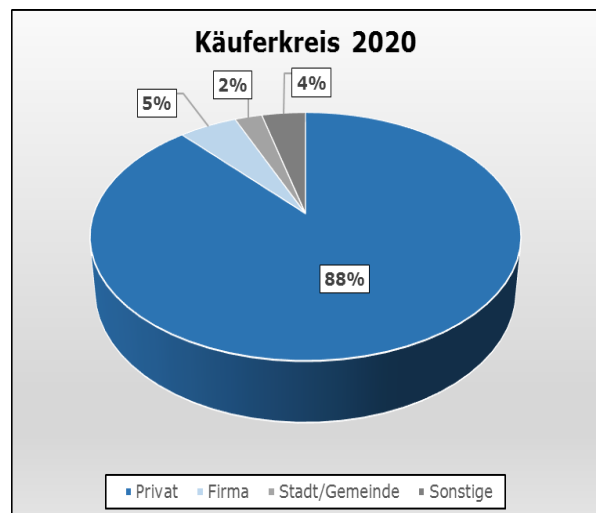
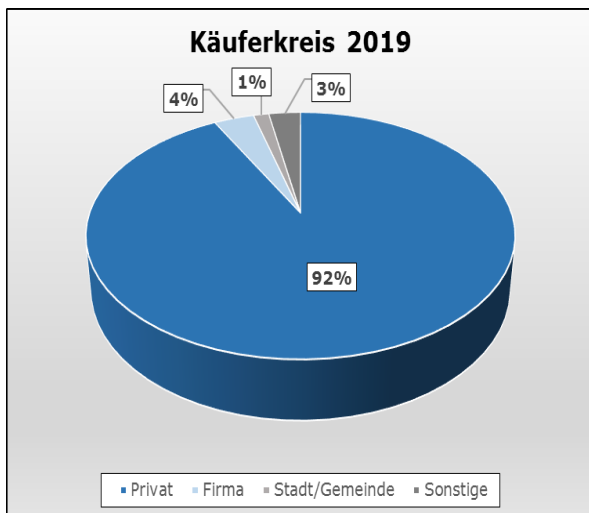


6.6 Kaufverträge nach Verkäufer- und Käuferkreis

Verkäuferkreis 2019/2020						
		Privat	Firma	Stadt/ Gemeinde	Erben- gemeinschaft	Sonstige
Gesamt	2019	674	133	46	56	36
	2020	660	120	50	74	39
Ravensburg	2019	365	104	11	37	18
	2020	335	76	9	38	20
Weingarten	2019	199	11	4	16	14
	2020	217	32	9	19	12
Baienfurt	2019	51	11	0	1	2
	2020	55	7	4	7	3
Baindt	2019	37	2	31	2	1
	2020	30	4	19	6	3
Berg	2019	22	5	0	0	1
	2020	23	1	9	4	1



Käuferkreis 2019/2020					
		Privat	Firma	Stadt/Gemeinde	Sonstige
Gesamt	2019	871	34	13	27
	2020	834	49	23	37
Ravensburg	2019	491	26	6	12
	2020	423	27	10	18
Weingarten	2019	227	6	1	10
	2020	261	16	2	10
Baienfurt	2019	62	0	1	2
	2020	66	1	2	7
Baindt	2019	66	0	5	2
	2020	51	3	6	2
Berg	2019	25	2	0	1
	2020	33	2	3	0



7. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Verkaufspreise Neubauwohnungen nach Wohnfläche

7.1.1 Gemeindeverband Mittleres Schussental Gesamt

Verkaufs- jahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis/m ² Wohnfläche
Eigentumswohnungen unter 50 m² Wohnfläche			
2019	9	3.723 € bis 5.000 €	4.291 €
2020	6	3.207 € bis 5.000 €	4.420 €
Eigentumswohnungen zwischen 50 m² und 70 m² Wohnfläche			
2019	20	3.734 € bis 5.098 €	4.504 €
2020	36	3.970 € bis 5.855 €	4.767 €
Eigentumswohnungen zwischen 71 m² und 90 m² Wohnfläche			
2019	26	3.593 € bis 5.240 €	4.357 €
2020	19	4.095 € bis 5.821 €	4.771 €
Eigentumswohnungen zwischen 91 m² und 110 m² Wohnfläche			
2019	31	3.153 € bis 5.956 €	4.192 €
2020	29	3.859 € bis 5.524 €	4.684 €
Eigentumswohnungen über 110 m² Wohnfläche			
2019	13	2.235 € bis 5.373 €	4.066 €
2020	6	4.211 € bis 6.494 €	5.264 €

7.1.2 Ravensburg

Verkaufs- jahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis/m ² Wohnfläche
Eigentumswohnungen unter 50 m² Wohnfläche			
2019	9	3.723 € bis 5.000 €	4.291 €
2020	5	4.186 € bis 5.000 €	4.663 €
Eigentumswohnungen zwischen 50 m² und 70 m²Wohnfläche			
2019	15	3.734 € bis 5.098 €	4.557 €
2020	19	3.970 € bis 5.855 €	5.012 €
Eigentumswohnungen zwischen 71 m² und 90 m²Wohnfläche			
2019	16	3.593 € bis 5.240 €	4.430 €
2020	13	4.095 € bis 5.821 €	4.907 €
Eigentumswohnungen zwischen 91 m² und 110 m²Wohnfläche			
2019	22	3.467 € bis 5.956 €	4.262 €
2020	15	3.902 € bis 5.524 €	5.021 €
Eigentumswohnungen über 110 m²Wohnfläche			
2019	9	3.859 € bis 5.373 €	4.481 €
2020	4	4.866 € bis 6.494 €	5.660 €

7.1.3 Weingarten

Verkaufs- jahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis/m ² Wohnfläche
Eigentumswohnungen unter 50 m² Wohnfläche			
2019	-	-	-
2020	-	-	-
Eigentumswohnungen zwischen 50 m² und 70 m² Wohnfläche			
2019	1	-	4.600 €
2020	15	4.211 € bis 5.452 €	4.537 €
Eigentumswohnungen zwischen 71 m² und 90 m² Wohnfläche			
2019	4	4.420 € bis 4.651 €	4.532 €
2020	3	4.445 € bis 5.086 €	4.702 €
Eigentumswohnungen zwischen 91 m² und 110 m² Wohnfläche			
2019	5	3.900 € bis 4.668 €	4.268 €
2020	13	3.859 € bis 4.973 €	4.312 €
Eigentumswohnungen über 110 m² Wohnfläche			
2019	2	2.235 € bis 3.886 €	3.061 €
2020	2	4.211 € bis 4.730 €	4.471 €

7.1.4 Baienfurt, Baidt und Berg

Verkaufs- jahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreis/m² Wohnfläche	Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche
Eigentumswohnungen unter 50 m² Wohnfläche			
2019	-	-	-
2020	1	-	3.207 €
Eigentumswohnungen zwischen 50 m² und 70 m² Wohnfläche			
2019	4	4.096 € bis 4.481 €	4.279 €
2020	2	4.028 € bis 4.300 €	4.164 €
Eigentumswohnungen zwischen 71 m² und 90 m² Wohnfläche			
2019	6	3.666 € bis 4.308 €	4.047 €
2020	3	4.116 € bis 4.403 €	4.251 €
Eigentumswohnungen zwischen 91 m² und 110 m² Wohnfläche			
2019	4	3.153 € bis 4.220 €	3.707 €
2020	1	-	4.449 €
Eigentumswohnungen über 110 m² Wohnfläche			
2019	2	2.897 € bis 3.508 €	3.203 €
2020	-	-	-

7.2 Übersicht über Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen 2019/2020

7.2.1 Übersicht Verkaufspreise 2019 – aufgesplittet nach bereinigtem Baujahr und Gemeinde

Baujahr	Bandbreite Wohnfläche in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Bandbreite Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis/m ² Wohnfläche
Gesamtes Verbandsgebiet Mittleres Schussental				
bis 1969	43 – 102	64	1.600 – 3.408	2.365
1970 bis 1979	29 – 156	73	1.138 – 3.540	2.569
1980 bis 1989	32 – 130	71	1.340 – 4.085	2.723
1990 bis 1999	24 – 172	70	1.333 – 4.813	3.038
2000 bis 2009	39 – 110	73	1.618 – 4.254	3.190
ab 2010	20 – 114	71	2.702 – 5.399	3.840
Ravensburg				
bis 1969	43 – 102	63	1.600 – 3.408	2.336
1970 bis 1979	29 – 149	69	1.429 – 3.540	2.665
1980 bis 1989	33 – 130	72	2.114 – 3.931	2.840
1990 bis 1999	29 – 172	69	1.333 – 4.813	3.142
2000 bis 2009	40 – 110	74	2.267 – 4.254	3.472
ab 2010	21 – 112	75	3.080 – 5.399	4.144
Weingarten				
bis 1969	50 – 67	59	2.280 – 2.291	2.286
1970 bis 1979	30 – 156	73	1.138 – 3.519	2.467
1980 bis 1989	32 – 111	69	1.340 – 4.085	2.588
1990 bis 1999	24 – 134	68	2.030 – 4.523	2.882
2000 bis 2009	39 – 94	63	1.627 – 3.026	2.565
ab 2010	20 – 114	68	2.702 – 4.017	3.631
Baienfurt, Baidt und Berg				
bis 1969	82 – 85	84	2.378 – 3.209	2.794
1970 bis 1979	29 – 156	82	2.145 – 3.449	2.676
1980 bis 1989	43 – 120	75	2.090 – 3.433	2.920
1990 bis 1999	53 – 114	79	2.369 – 3.522	2.831
2000 bis 2009	68 – 89	80	1.618 – 2831	2.277
ab 2010	-	-	-	-

7.2.2 Übersicht Verkaufspreise 2020 – aufgesplittet nach bereinigtem Baujahr und Gemeinde

Baujahr	Bandbreite Wohnfläche in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Bandbreite Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis/m ² Wohnfläche
Gesamtes Verbandsgebiet Mittleres Schussental				
bis 1969	43 – 108	72	1.579 – 3.734	2.648
1970 bis 1979	26 – 127	71	1.258 – 4.167	2.768
1980 bis 1989	33 – 167	77	1.706 – 4.383	3.094
1990 bis 1999	22 – 155	68	763 – 5.130	3.112
2000 bis 2009	34 – 153	81	1.987 – 4.908	3.538
ab 2010	54 – 160	99	2.897 – 5.156	3.884
Ravensburg				
bis 1969	43 – 108	73	1.579 – 3.734	2.659
1970 bis 1979	26 – 104	69	1.258 – 4.167	2.768
1980 bis 1989	39 – 167	83	2.167 – 4.383	3.160
1990 bis 1999	29 – 127	64	1.779 – 5.130	3.278
2000 bis 2009	34 – 153	84	2.995 – 4.908	3.696
ab 2010	94 – 141	112	3.599 – 4.500	3.997
Weingarten				
bis 1969	55 – 92	68	1.649 – 3.318	2.723
1970 bis 1979	33 – 127	70	1.273 – 3.627	2.725
1980 bis 1989	33 – 115	66	1.706 – 4.354	2.992
1990 bis 1999	22 – 155	71	763 – 4.044	2.970
2000 bis 2009	36 – 108	81	1.987 – 3.924	3.379
ab 2010	54 – 160	90	3.420 – 5.156	3.995
Baienfurt, Baidt und Berg				
bis 1969	63 – 82	73	2.103 – 2.861	2.506
1970 bis 1979	44 – 114	78	1.531 – 3.895	2.828
1980 bis 1989	69 – 136	99	2.735 – 3.775	3.119
1990 bis 1999	34 – 120	83	1.246 – 3.206	2.502
2000 bis 2009	50 – 78	64	3.140 – 3.167	3.154
ab 2010	87 – 114	101	2.897 – 3.417	3.157

7.3 Übersicht Verkaufspreise Stellplätze und Garagen

7.3.1 Verkaufspreise Tiefgaragenstellplätze 2019/2020

Gemarkung	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise	Ø Kaufpreis
Baienfurt	2	20.000 € - 29.500 €	24.750 €
Baindt	-	-	-
Berg	6	19.000 € - 22.900 €	20.767 €
Ravensburg-Eschach	37	15.000 € - 25.000 €	22.189 €
Ravensburg-Schmalegg	1	-	18.500 €
Ravensburg-Stadt	104	10.000 € - 37.000 €	24.043 €
Ravensburg-Taldorf	20	8.000 € - 20.000 €	15.850 €
Weingarten	29	7.500 € - 25.000 €	21.328 €

Die Werte enthalten sowohl Kaufpreise für Neubauten als auch für gebrauchte Objekte, wobei der überwiegende Teil der Verkäufe im Segment Neubauten stattfand bzw. die gebrauchten Objekte ein sehr geringes Alter aufwiesen.

Es werden nur Werte ausgewiesen, bei denen separate Verkäufe stattfanden bzw. bei denen im Kaufvertrag für die Stellplätze Einzelkaufpreise ausgewiesen waren.

Werte für konkrete Lagen können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

7.3.2 Verkaufspreise für Tiefgaragendoppelparker 2019/2020

2019/2020 konnten in diesem Segment lediglich 6 auswertbare Kaufverträge registriert werden. Die Kaufobjekte lagen dabei ausnahmslos in Ravensburg und Weingarten.

Sämtliche verkaufte Objekte waren gebraucht und weisen ein durchschnittliches Baujahr 2007 (Spanne: 1992 bis 2018) auf.

Die Kaufpreise liegen zwischen **7.500 €** und **27.500 €**. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis beträgt **13.000 €**.

Es werden nur Werte ausgewiesen, bei denen separate Verkäufe stattfanden bzw. bei denen im Kaufvertrag für die Stellplätze Einzelkaufpreise ausgewiesen waren.

7.3.3 Verkaufspreise für Einzel- und Reihengaragen

2019/2020 konnten lediglich 17 Kauffälle ermittelt werden, die entweder separat den Verkauf einer Einzel-/Reihengarage zum Inhalt hatten oder bei denen zumindest für Garagen ein separater Kaufpreis ausgewiesen wurde.

Im gesamten Verbandsgebiet lagen die Kaufpreise dabei zwischen **5.000 €** und **30.000 €**. Im Schnitt wurde ein Kaufpreis von rd. **16.100 €** erzielt.

Für Baienfurt wurden 4 Kauffälle mit Kaufpreisen zwischen **9.000 €** und **18.000 €** registriert. Dabei lag der Durchschnitt bei **rd. 11.750 €**.

In Weingarten fanden insgesamt 3 Verkäufe statt. Die dabei erzielten Preise lagen zwischen **15.000 €** und **25.000 €** bzw. durchschnittlich bei **rd. 20.000 €**.

In Ravensburg wurden 10 Kaufverträge über Garagen getätigt. Die dabei ermittelte Wertspanne liegt zwischen **5.000 €** und **30.000 €**. Im Schnitt lagen die Kaufpreise bei **rd. 16.700 €**.

Für die Gemeinden Baindt und Berg konnten keine Einzelkaufpreise für Einzel- bzw. Reihengaragen ermittelt werden.

7.3.4 Verkaufspreise für Stellplätze im Freien

In diesem Segment konnten in der Periode 2019/2020 keine auswertbaren Kauffälle registriert werden.

7.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

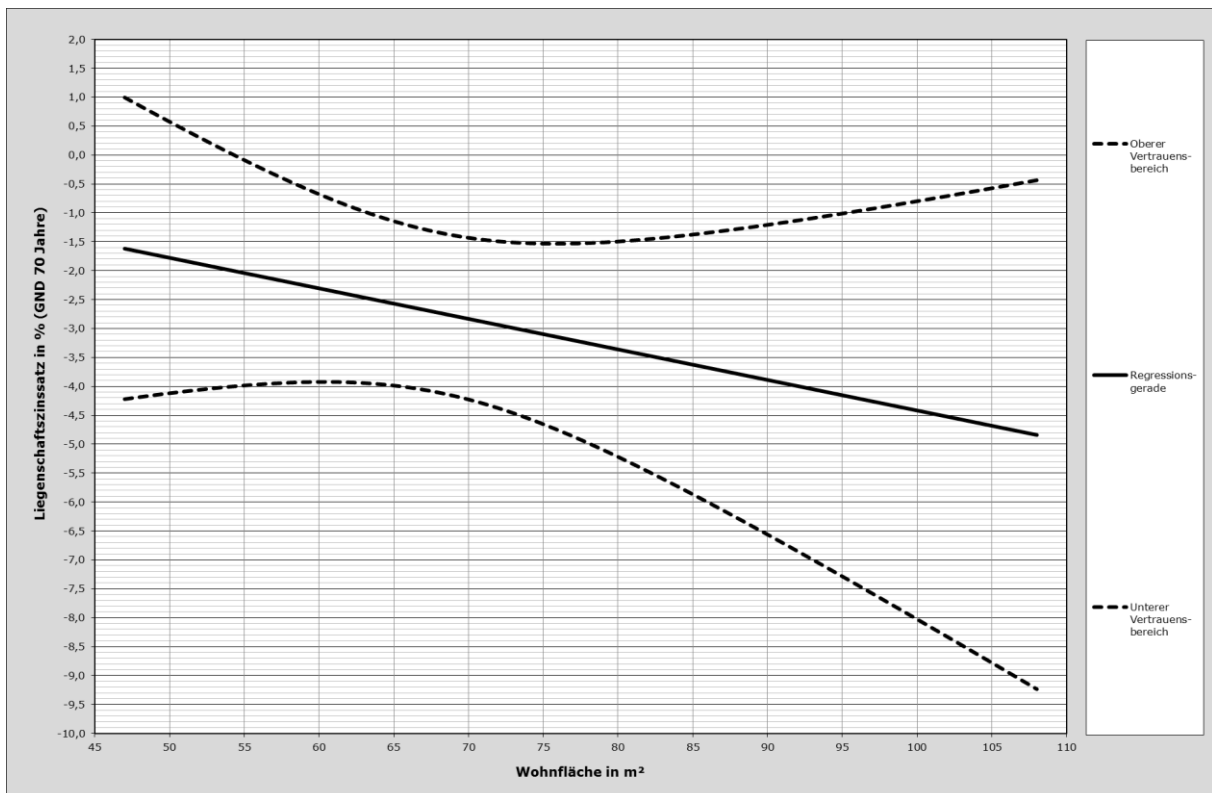
7.4.1 Modellparameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Grundstücksart:	gebrauchte Eigentumswohnungen
Rohertrag:	marktüblich erzielbarer Ertrag aus den jeweils gültigen Mietspiegeln der einzelnen Mitgliedskommunen (tatsächliche Mieten werden hinsichtlich ihrer Höhe ggf. als Kaufpreiszuz-/abschläge berücksichtigt, sofern sie nicht der marktüblichen Miete entsprechen).
Wohnflächen:	Übernahme geprüfter Angaben bzw. überschlägige Berechnung nach der für den jeweiligen Mietspiegel verwendeten Berechnungsvorschrift.
Bewirtschaftungskosten:	nach Anlage 1 Ertragswertrichtlinie
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 der Sachwertrichtlinie sowie Nummer 9 Absatz 2 Ertragswertrichtlinie
Wertansatz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen:	kein gesonderter Ansatz (Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Kaufpreise wurden um ggf. vorhandene boGs bereinigt (siehe auch Anmerkungen zu Rohertrag)
Bodenwert:	Bodenrichtwert
Angaben zur Stichprobe und Auswertung:	
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle:	662 Kauffälle
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle:	01.01.2019 bis 31.12.2020
Räumlicher Bereich der Kauffälle:	Verbandsgebiet des Gemeindeverbands Mittleres Schussental
Konfidenzzahl:	95%

7.4.2 Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr bis 1969

Übersicht ermittelte Liegenschaftszinssätze			
Wohnfläche	Fälle	Spanne Liegenschaftszinssatz	Ø Liegenschaftszinssatz
bis 30 m ²	-	-	-
31 m ² bis 40 m ²	1	-	+1,22%
41 m ² bis 60 m ²	17	-8,52% bis +2,14%	-3,02%
61 m ² bis 80 m ²	19	-5,26% bis +2,61%	-1,04%
81 m ² bis 100 m ²	5	-8,14% bis +5,04%	-1,56%
101 m ² bis 120 m ²	2	-1,12% bis +0,58%	-0,27%
über 120 m ²	-	-	-

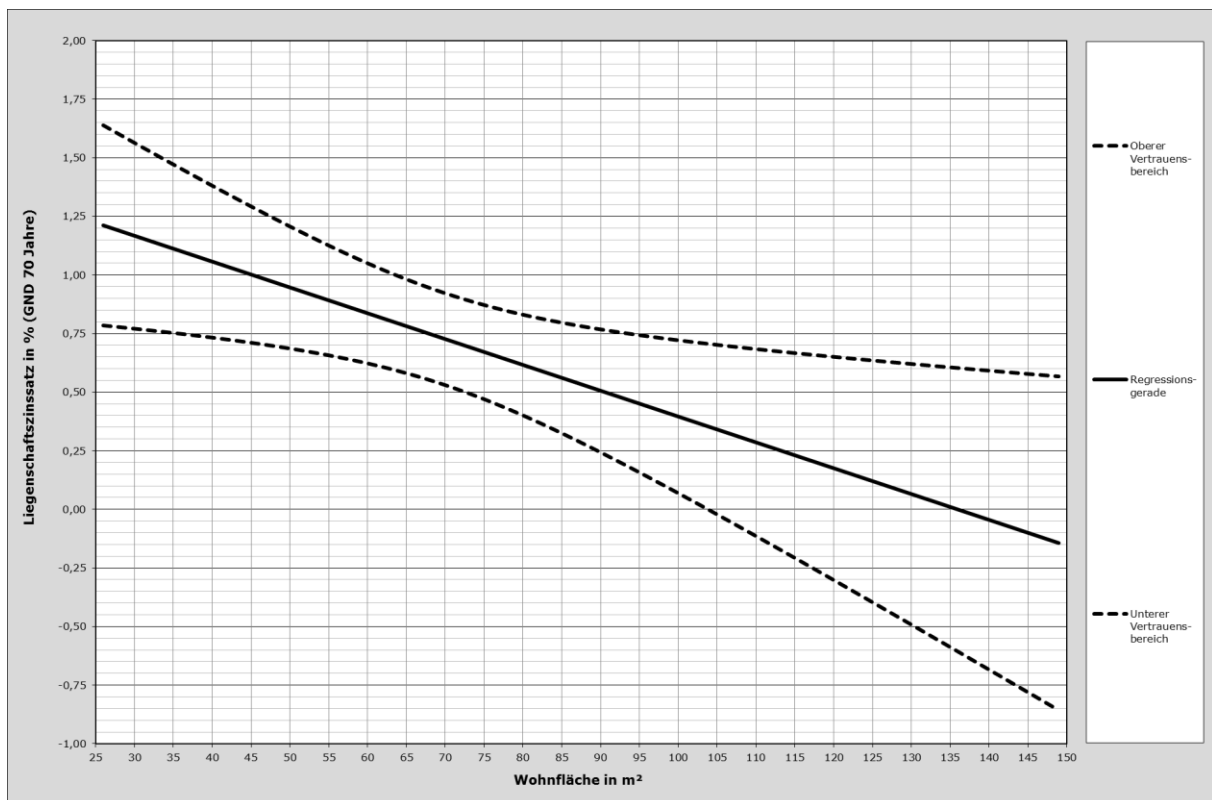
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes über Regression



7.4.3 Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 1970 bis 1979

Übersicht ermittelte Liegenschaftszinssätze			
Wohnfläche	Fälle	Spanne Liegenschaftszinssatz	Ø Liegenschaftszinssatz
bis 30 m ²	4	-0,35% bis +3,17%	+1,21%
31 m ² bis 40 m ²	10	+0,08% bis +7,41%	+2,89%
41 m ² bis 60 m ²	39	-3,59% bis +3,84%	+0,49%
61 m ² bis 80 m ²	68	-2,64% bis +4,17%	+0,24%
81 m ² bis 100 m ²	46	-2,58% bis +3,56%	+0,17%
101 m ² bis 120 m ²	10	-0,50% bis +1,68%	+0,47%
über 120 m ²	4	-0,15% bis +1,41%	+0,58%

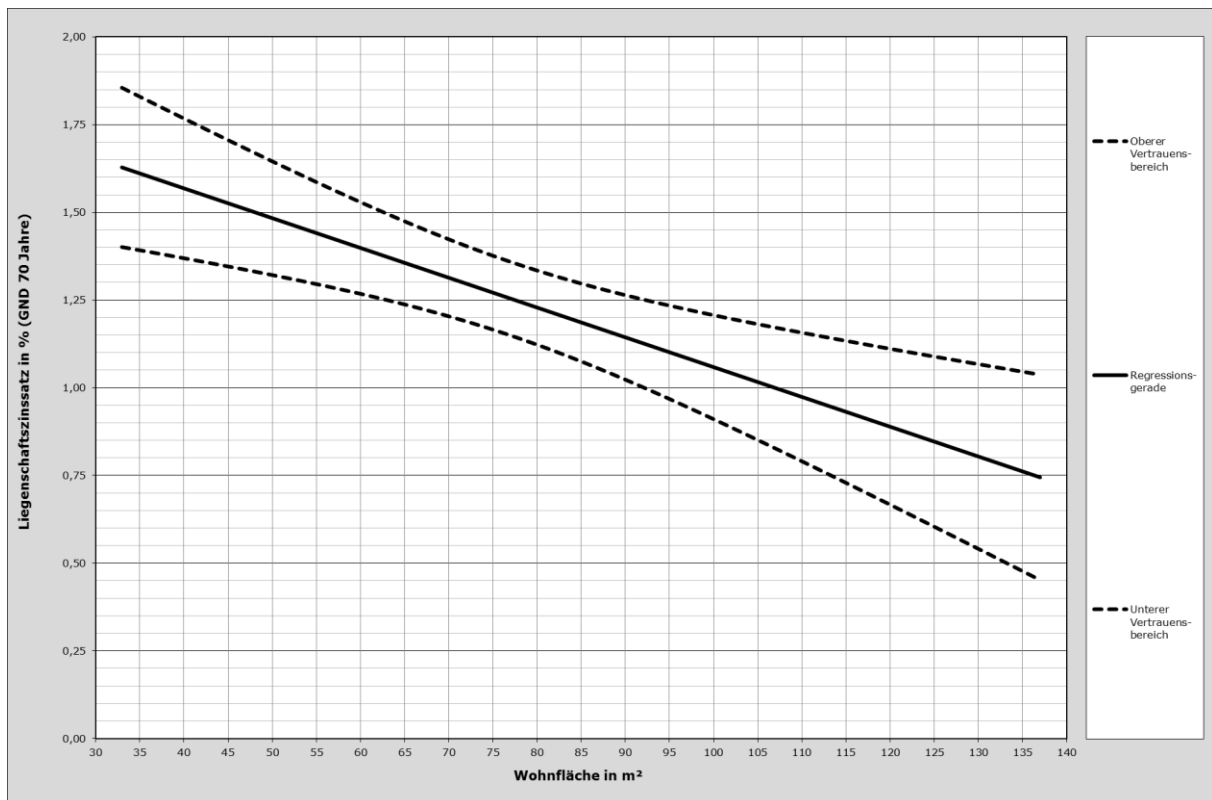
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes über Regression



7.4.4 Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 1980 bis 1989

Übersicht ermittelte Liegenschaftszinssätze			
Wohnfläche	Fälle	Spanne Liegenschaftszinssatz	Ø Liegenschaftszinssatz
bis 30 m ²	-	-	-
31 m ² bis 40 m ²	9	+0,98% bis +6,69%	+3,71%
41 m ² bis 60 m ²	29	-0,07% bis +5,77%	+1,47%
61 m ² bis 80 m ²	47	-0,57% bis +3,83%	+1,17%
81 m ² bis 100 m ²	31	-0,71% bis +3,14%	+1,00%
101 m ² bis 120 m ²	11	-0,78% bis +1,72%	+0,73%
über 120 m ²	5	+0,24% bis +1,73%	+1,04%

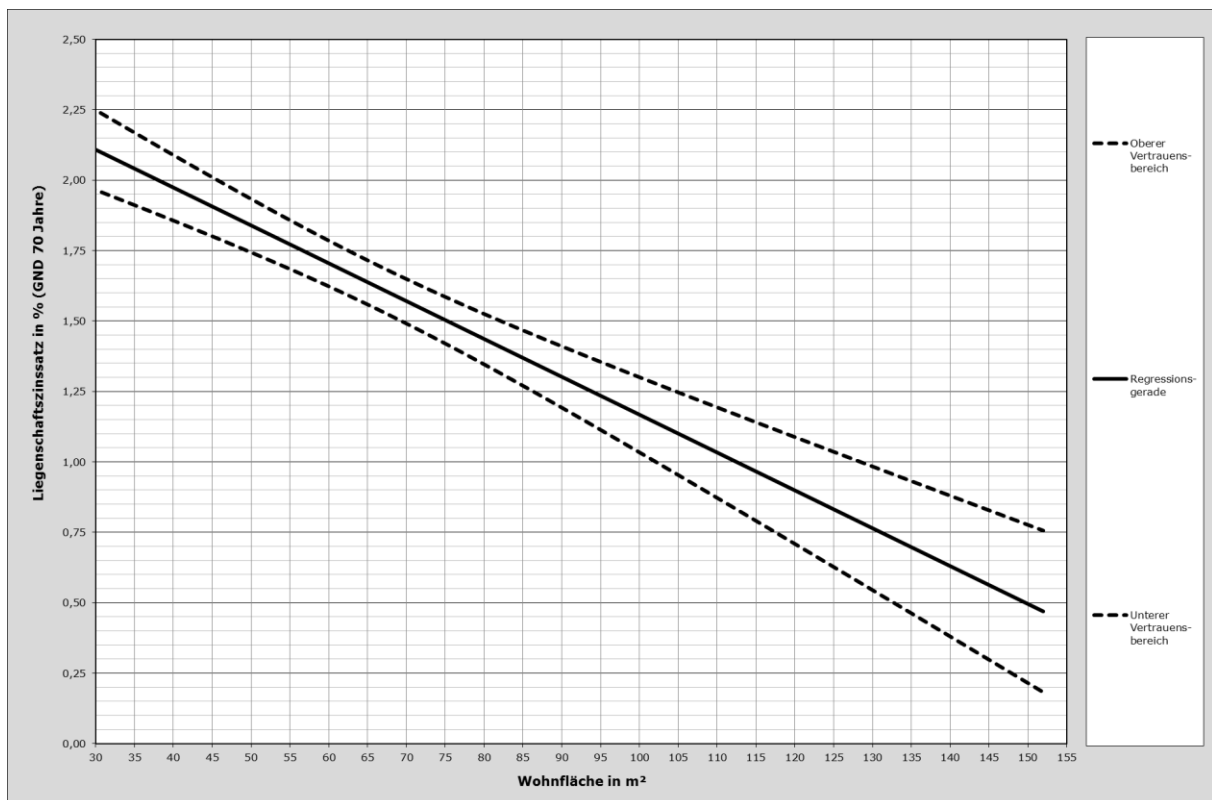
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes über Regression



7.4.5 Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 1990 bis 1999

Übersicht ermittelte Liegenschaftszinssätze			
Wohnfläche	Fälle	Spanne Liegenschaftszinssatz	Ø Liegenschaftszinssatz
bis 30 m ²	6	+1,95% bis +3,17%	+2,51%
31 m ² bis 40 m ²	24	+0,38% bis +5,26%	+2,65%
41 m ² bis 60 m ²	56	+0,38% bis +3,07%	+1,72%
61 m ² bis 80 m ²	58	+0,38% bis +5,28%	+1,65%
81 m ² bis 100 m ²	37	-0,49% bis +3,03%	+1,25%
101 m ² bis 120 m ²	18	-0,03% bis +4,60%	+1,61%
über 120 m ²	9	+0,94% bis +2,42%	1,72%

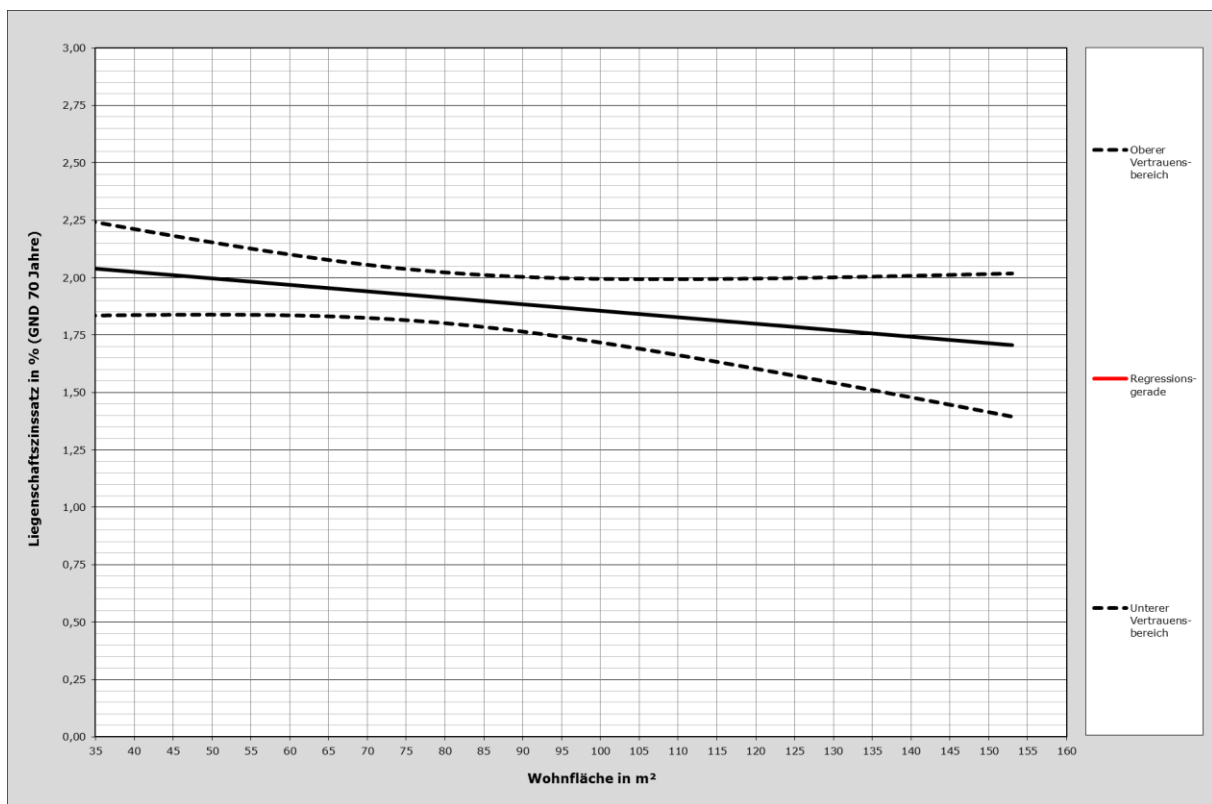
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes über Regression



7.4.6 Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr 2000 bis 2009

Übersicht ermittelte Liegenschaftszinssätze			
Wohnfläche	Fälle	Spanne Liegenschaftszinssatz	Ø Liegenschaftszinssatz
bis 30 m ²	-	-	-
31 m ² bis 40 m ²	5	+0,88% bis +2,88%	+2,11%
41 m ² bis 60 m ²	10	+1,27% bis +2,85%	+2,13%
61 m ² bis 80 m ²	15	+1,28% bis +4,50%	+2,10%
81 m ² bis 100 m ²	17	+0,84% bis +2,77%	+1,74%
101 m ² bis 120 m ²	7	+0,54% bis +3,55%	+1,97%
über 120 m ²	2	+0,80% bis +0,93%	+0,87%

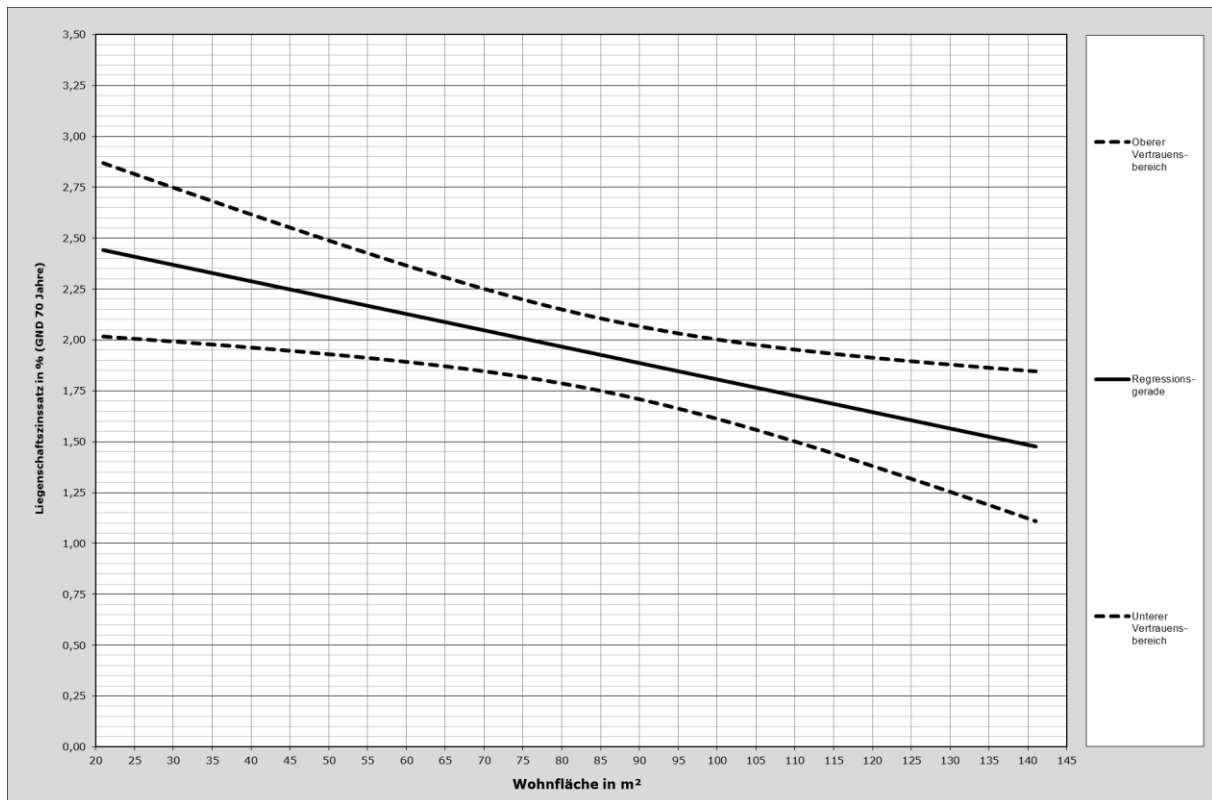
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes über Regression



7.4.7 Liegenschaftszinssätze für gebrauchte Wohnungen mit bereinigtem Baujahr ab 2010

Übersicht ermittelte Liegenschaftszinssätze			
Wohnfläche	Fälle	Spanne Liegenschaftszinssatz	Ø Liegenschaftszinssatz
bis 30 m ²	2	+2,54% bis +2,79%	+2,67%
31 m ² bis 40 m ²	-	-	-
41 m ² bis 60 m ²	10	+1,62% bis +3,04%	+2,36%
61 m ² bis 80 m ²	9	+1,57% bis +2,48%	+1,82%
81 m ² bis 100 m ²	11	+1,26% bis +2,37%	+1,87%
101 m ² bis 120 m ²	7	-0,30% bis +2,37%	+1,62%
über 120 m ²	2	+1,12% bis +2,67%	+1,90%

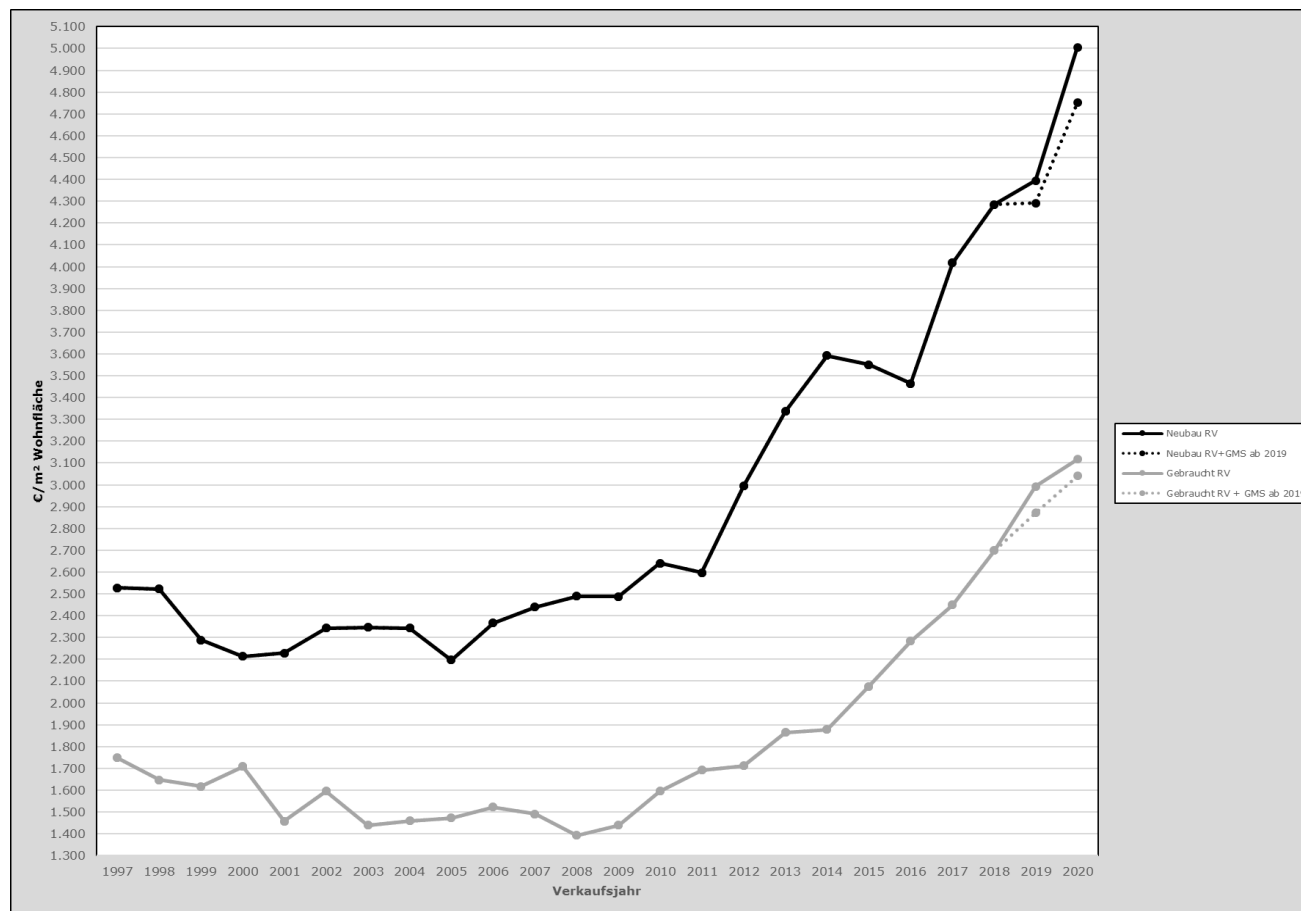
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes über Regression



7.5 Langfristige Entwicklung Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

Hinweis:

Bis 2018 stehen nur Kaufpreise für die Stadt Ravensburg zur Verfügung. Ab 2019/2020 werden deshalb die Entwicklungen für die Stadt Ravensburg sowie die Entwicklungen in allen Kommunen des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental parallel dargestellt.



8. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke

8.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

8.1.1 Übersicht Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Gemeindeverband Mittleres Schussental gesamt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	203 m ² bis 3.461 m ²	54 m ² bis 5.712 m ²
Ø Grundstücksgröße	734 m ²	768 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1962 bis 2016	1960 bis 2017
Ø bereinigtes Baujahr	1981	1981
Spanne Brutto-Grundfläche	158 m ² bis 930 m ²	198 m ² bis 658 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	380 m ²	398 m ²
Spanne Kaufpreise	155.000 € bis 4.200.000 €	245.800 € bis 2.500.000 €
Ø Kaufpreis	623.000 €	660.000 €
Stadt Ravensburg		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	203 m ² bis 3.461 m ²	54 m ² bis 1.558 m ²
Ø Grundstücksgröße	785 m ²	694 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1962 bis 2016	1964 bis 2017
Ø bereinigtes Baujahr	1981	1981
Spanne Brutto-Grundfläche	158 m ² bis 930 m ²	202 m ² bis 576 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	393 m ²	399 m ²
Spanne Kaufpreise	155.000 € bis 4.200.000 €	245.800 € bis 1.600.000 €
Ø Kaufpreis	693.000 €	686.000 €
Stadt Weingarten		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	233 m ² bis 1.230 m ²	167 m ² bis 5.712 m ²
Ø Grundstücksgröße	601 m ²	911 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1965 bis 2016	1960 bis 2013
Ø bereinigtes Baujahr	1978	1980
Spanne Brutto-Grundfläche	183 m ² bis 622 m ²	198 m ² bis 658 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	346 m ²	392 m ²
Spanne Kaufpreise	220.000 € bis 770.000 €	285.000 € bis 2.500.000 €
Ø Kaufpreis	541.000 €	681.000 €

Gemeinde Baienfurt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	348 m ² bis 2.182 m ²	550 m ² bis 698 m ²
Ø Grundstücksgröße	753 m ²	625 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1966 bis 1994	1972 bis 1992
Ø bereinigtes Baujahr	1980	1980
Spanne Brutto-Grundfläche	193 m ² bis 596 m ²	298 m ² bis 480 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	386 m ²	385 m ²
Spanne Kaufpreise	348.000 € bis 1.100.000 €	390.000 € bis 698.000 €
Ø Kaufpreis	561.000 €	575.000 €
Gemeinde Baintdt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	452 m ² bis 671 m ²	554 m ² bis 2.546 m ²
Ø Grundstücksgröße	580 m ²	1.267 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1975 bis 2009	1964 bis 1992
Ø bereinigtes Baujahr	1986	1981
Spanne Brutto-Grundfläche	321 m ² bis 412 m ²	422 m ² bis 533 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	360 m ²	467 m ²
Spanne Kaufpreise	380.000 € bis 600.000 €	400.000 € bis 750.000 €
Ø Kaufpreis	468.000 €	573.000 €
Gemeinde Berg		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	520 m ² bis 832 m ²	347 m ² bis 1.170 m ²
Ø Grundstücksgröße	686 m ²	639 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1975 bis 1999	1970 bis 2005
Ø bereinigtes Baujahr	1983	1981
Spanne Brutto-Grundfläche	176 m ² bis 414 m ²	294 m ² bis 503 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	350 m ²	394 m ²
Spanne Kaufpreise	300.000 € bis 570.000 €	360.000 € bis 945.000 €
Ø Kaufpreis	476.000 €	591.000 €

Hinweis:

Das bereinigte Baujahr wurde gemäß der Ziffer 4.3.1 und 4.3.2 in Verbindung mit den Anlagen 3 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL ermittelt).

8.1.2 Übersicht Kaufpreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Gemeindeverband Mittleres Schussental gesamt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	219 m ² bis 1.099 m ²	106 m ² bis 6.727 m ²
Ø Grundstücksgröße	366 m ²	491 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1960 bis 2020	1965 bis 2012
Ø bereinigtes Baujahr	1985	1985
Spanne Brutto-Grundfläche	172 m ² bis 436 m ²	127 m ² bis 590 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	271 m ²	274 m ²
Spanne Kaufpreise	195.000 € bis 745.000 €	125.000 € bis 850.000 €
Ø Kaufpreis	423.000 €	448.000 €
Stadt Ravensburg		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	221 m ² bis 1.099 m ²	106 m ² bis 6.727 m ²
Ø Grundstücksgröße	390 m ²	811 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1960 bis 2020	1968 bis 2006
Ø bereinigtes Baujahr	1988	1980
Spanne Brutto-Grundfläche	172 m ² bis 436 m ²	127 m ² bis 590 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	271 m ²	276 m ²
Spanne Kaufpreise	195.000 € bis 745.000 €	125.000 € bis 850.000 €
Ø Kaufpreis	450.000 €	430.000 €
Stadt Weingarten		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	315 m ² bis 361 m ²	173 m ² bis 496 m ²
Ø Grundstücksgröße	328 m ²	359 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1969 bis 1972	1966 bis 2012
Ø bereinigtes Baujahr	1971	1988
Spanne Brutto-Grundfläche	229 m ² bis 322 m ²	190 m ² bis 318 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	256 m ²	257 m ²
Spanne Kaufpreise	365.000 € bis 535.000 €	195.000 € bis 700.000 €
Ø Kaufpreis	420.000 €	485.000 €

Gemeinde Baienfurt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	264 m ² bis 293 m ²	261 m ² bis 386 m ²
∅ Grundstücksgröße	279 m ²	325 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1964 bis 1969	1965 bis 1996
∅ bereinigtes Baujahr	1967	1980
Spanne Brutto-Grundfläche	202 m ² bis 319 m ²	220 m ² bis 402 m ²
∅ Brutto-Grundfläche	261 m ²	286 m ²
Spanne Kaufpreise	220.000 € bis 295.000 €	243.000 € bis 540.000 €
∅ Kaufpreis	258.000 €	392.000 €
Gemeinde Baintdt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	221 m ² bis 435 m ²	231 m ² bis 501 m ²
∅ Grundstücksgröße	328 m ²	364 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1986 bis 1990	1982 bis 2007
∅ bereinigtes Baujahr	1988	1991
Spanne Brutto-Grundfläche	288 m ² bis 298 m ²	303 m ² bis 326 m ²
∅ Brutto-Grundfläche	293 m ²	314 m ²
Spanne Kaufpreise	370.000 € bis 420.000 €	300.000 € bis 460.000 €
∅ Kaufpreis	395.000 €	400.000 €
Gemeinde Berg		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	-	203 m ² bis 312 m ²
∅ Grundstücksgröße	-	255 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	-	1988 bis 2007
∅ bereinigtes Baujahr	-	1998
Spanne Brutto-Grundfläche	-	221 m ² bis 321 m ²
∅ Brutto-Grundfläche	-	279 m ²
Spanne Kaufpreise	-	450.000 € bis 559.000 €
∅ Kaufpreis	-	501.000 €

Hinweise:

Das bereinigte Baujahr wurde gemäß der Ziffer 4.3.1 und 4.3.2 in Verbindung mit den Anlagen 3 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL ermittelt).
Liegt das bereinigte Baujahr nach dem Berichtszeitraum, handelt es sich um Neubauten.
Bei fehlenden Tabelleneinträgen lagen entweder keine, keine auswertbaren Kauffälle oder lediglich ein Kauffall (der aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt wird) im jeweiligen Berichtszeitraum vor.

8.1.3 Übersicht Kaufpreise Reihemittelhäuser

Gemeindeverband Mittleres Schussental gesamt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	86 m ² bis 459 m ²	132 m ² bis 367 m ²
Ø Grundstücksgröße	218 m ²	227 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1957 bis 2020	1959 bis 2005
Ø bereinigtes Baujahr	1985	1980
Spanne Brutto-Grundfläche	137 m ² bis 314 m ²	161 m ² bis 451 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	227 m ²	260 m ²
Spanne Kaufpreise	170.000 € bis 520.000 €	130.000 € bis 570.000 €
Ø Kaufpreis	383.000 €	395.000 €
Stadt Ravensburg		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	86 m ² bis 459 m ²	132 m ² bis 367 m ²
Ø Grundstücksgröße	222 m ²	227 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1957 bis 2020	1959 bis 1986
Ø bereinigtes Baujahr	1985	1974
Spanne Brutto-Grundfläche	137 m ² bis 292 m ²	161 m ² bis 451 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	220 m ²	244 m ²
Spanne Kaufpreise	170.000 € bis 520.000 €	130.000 € bis 470.000 €
Ø Kaufpreis	385.000 €	358.000 €
Stadt Weingarten		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	131 m ² bis 232 m ²	219 m ² bis 254 m ²
Ø Grundstücksgröße	196 m ²	239 m ²
Spanne bereinigtes Baujahr	1974 bis 1990	1983 bis 1992
Ø bereinigtes Baujahr	1981	1985
Spanne Brutto-Grundfläche	200 m ² bis 314 m ²	277 m ² bis 319 m ²
Ø Brutto-Grundfläche	255 m ²	291 m ²
Spanne Kaufpreise	330.000 € bis 440.000 €	398.000 € bis 479.000 €
Ø Kaufpreis	390.000 €	435.000 €

Gemeinde Baienfurt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	-	-
∅ Grundstücksgröße	-	-
Spanne bereinigtes Baujahr	-	-
∅ bereinigtes Baujahr	-	-
Spanne Brutto-Grundfläche	-	-
∅ Brutto-Grundfläche	-	-
Spanne Kaufpreise	-	-
∅ Kaufpreis	-	-
Gemeinde Baidt		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	-	-
∅ Grundstücksgröße	-	-
Spanne bereinigtes Baujahr	-	-
∅ bereinigtes Baujahr	-	-
Spanne Brutto-Grundfläche	-	-
∅ Brutto-Grundfläche	-	-
Spanne Kaufpreise	-	-
∅ Kaufpreis	-	-
Gemeinde Berg		
	2019	2020
Spanne Grundstücksgröße	-	-
∅ Grundstücksgröße	-	-
Spanne bereinigtes Baujahr	-	-
∅ bereinigtes Baujahr	-	-
Spanne Brutto-Grundfläche	-	-
∅ Brutto-Grundfläche	-	-
Spanne Kaufpreise	-	-
∅ Kaufpreis	-	-

Hinweise:

Das bereinigte Baujahr wurde gemäß der Ziffer 4.3.1 und 4.3.2 in Verbindung mit den Anlagen 3 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL ermittelt).
Liegt das bereinigte Baujahr nach dem Berichtszeitraum, handelt es sich um Neubauten.
Bei fehlenden Tabelleneinträgen lagen entweder keine, keine auswertbaren Kauffälle oder lediglich ein Kauffall (der aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt wird) im jeweiligen Berichtszeitraum vor.

8.2 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

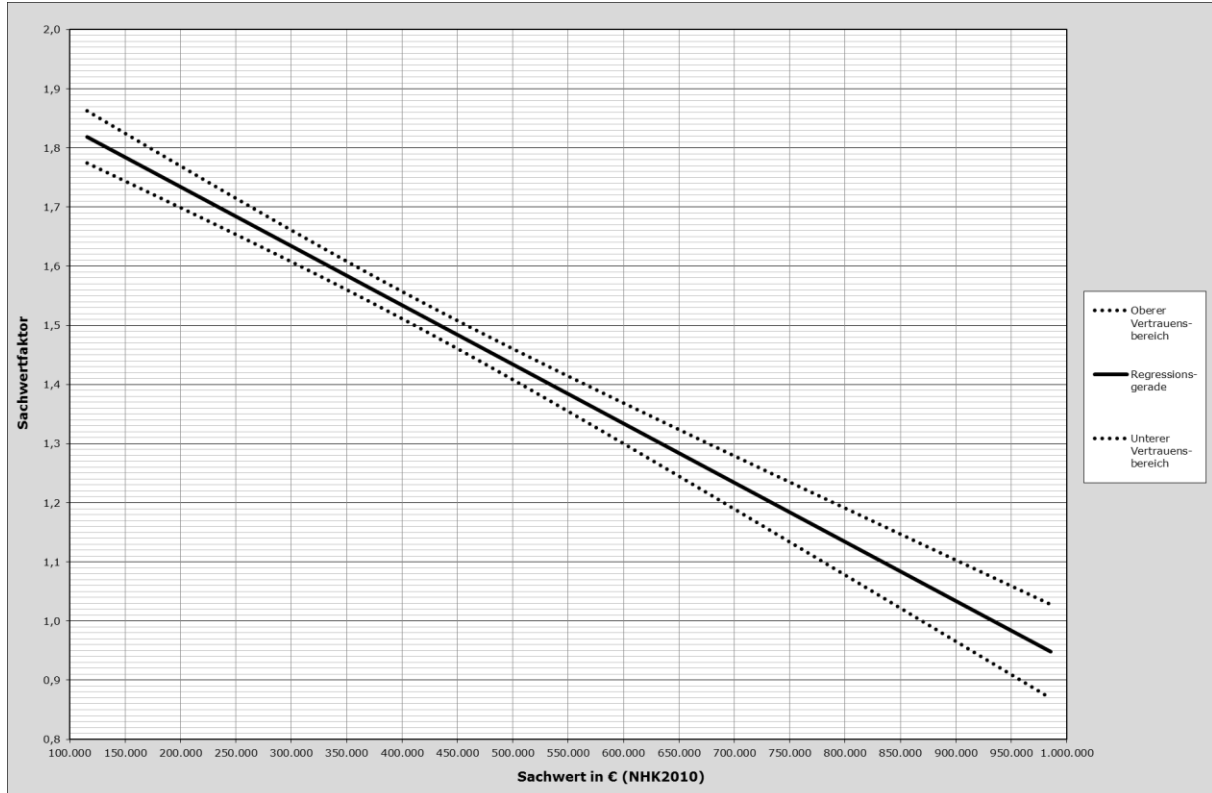
8.2.1 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie)
Gebäudejahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 Sachwertrichtlinie)
Regionalfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz je nach vorhandenen Anlage zwischen 2% und 8% des Gebäudezeitwertes
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Bereinigung der Kaufpreise bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
Bodenwert	Bodenrichtwert angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes

8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Ermittelte Sachwertfaktoren 2019/2020				
vorläufiger Sachwert	Spanne bereinigtes Baujahr	Ø ber. Baujahr	Spanne Sachwertfaktoren	Ø Sachwertfaktor
100.000 € bis 199.999 €	1965 - 1981	1968	1,65 - 2,87	2,00
200.000 € bis 299.999 €	1962 - 2006	1974	1,03 - 2,08	1,65
300.000 € bis 399.999 €	1966 - 2017	1982	1,29 - 1,88	1,55
400.000 € bis 499.999 €	1964 - 2012	1984	0,98 - 1,89	1,42
500.000 € bis 599.999 €	1962 - 2016	1982	0,74 - 1,63	1,32
600.000 € bis 699.999 €	1975 - 2015	1993	1,06 - 1,48	1,23
700.000 € bis 799.999 €	1982 - 1985	1984	1,16 - 1,38	1,27
800.000 € bis 1.000.000 €	1960 - 2015	1988	1,07 - 1,25	1,15
über 1.000.000 €	1978 - 2009	1988	0,84 - 1,43	1,10

Ableitung Sachwertfaktoren über Regression

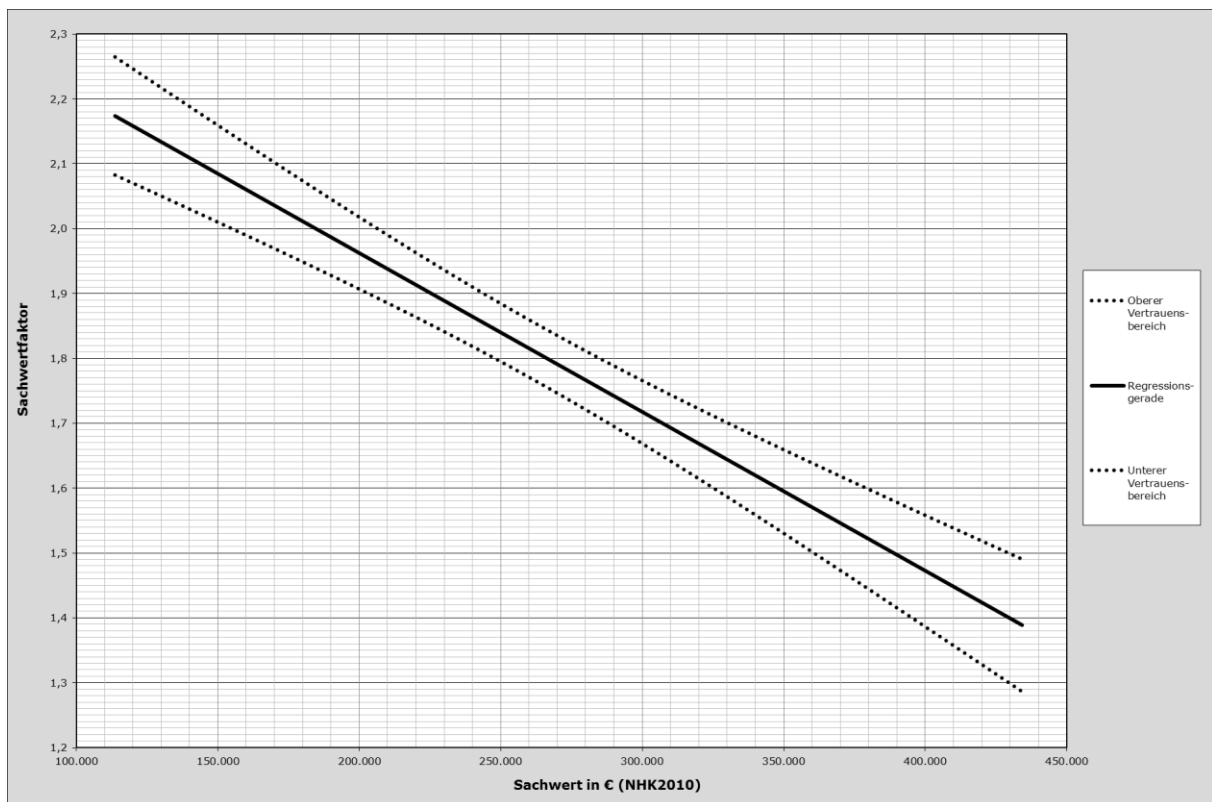


Der bei den Auswertungen ermittelte mittlere Bodenwert lag bei rd. 380 €/m². Die den Kaufverträgen zugrundeliegende durchschnittliche Grundstücksfläche liegt bei rund 750 m².

8.2.3 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Ermittelte Sachwertfaktoren 2019/2020				
vorläufiger Sachwert	Spanne bereinigtes Baujahr	Ø ber. Baujahr	Spanne Sachwertfaktoren	Ø Sachwertfaktor
bis 149.999 €	1961 - 1980	1970	1,93 - 2,31	2,12
150.000 € bis 199.999 €	1960 - 1979	1970	1,78 - 2,20	2,04
200.000 € bis 249.999 €	1966 - 1990	1981	1,58 - 2,38	2,02
250.000 € bis 299.999 €	1964 - 2006	1986	1,20 - 2,03	1,60
300.000 € bis 349.999 €	1983 - 2020	2002	1,27 - 1,66	1,55
350.000 € bis 399.999 €	1974 - 2020	1999	1,30 - 2,24	1,54
400.000 € bis 450.000 €	1980 - 2011	1998	1,44 - 1,76	1,59

Ableitung Sachwertfaktoren über Regression

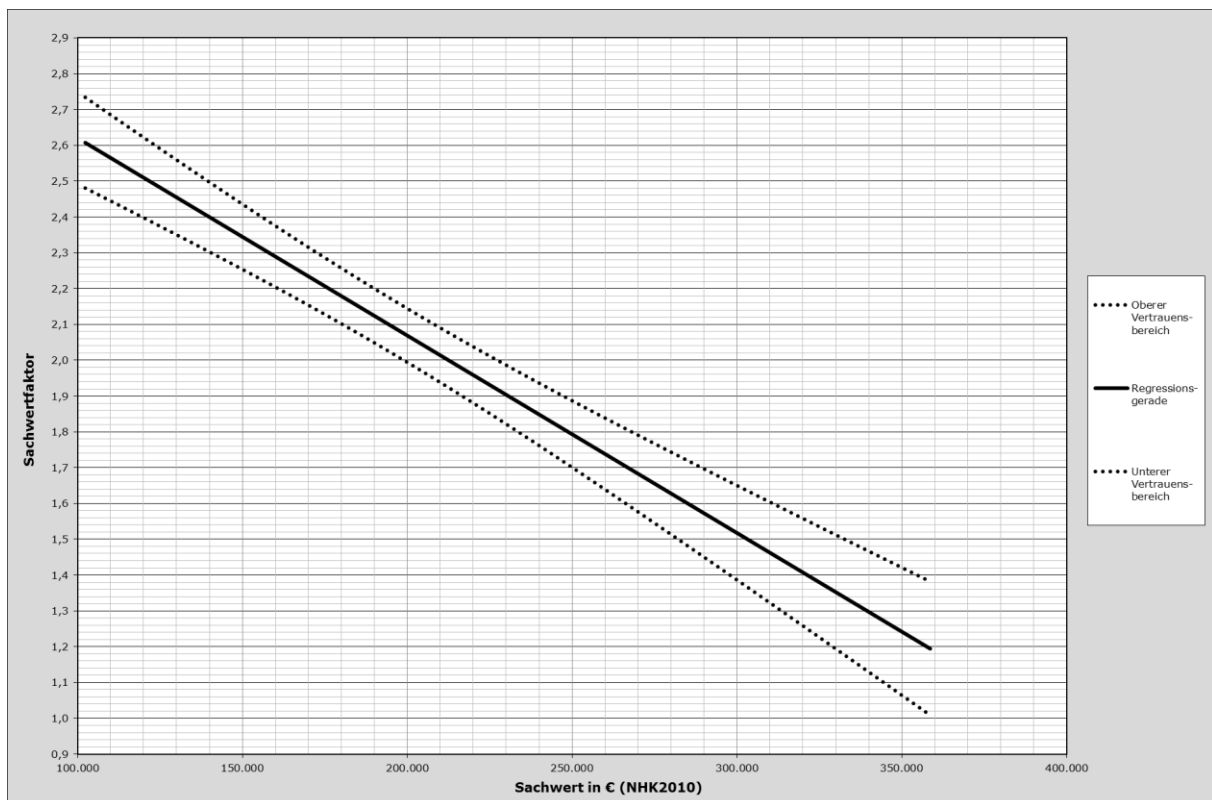


Der bei den Auswertungen ermittelte mittlere Bodenwert lag bei rd. 360 €/m².
 Die den Kaufverträgen zugrundeliegende durchschnittliche Grundstücksfläche liegt bei rund 440 m².

8.2.4 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Ermittelte Sachwertfaktoren 2019/2020				
vorläufiger Sachwert	Spanne bereinigtes Baujahr	Ø ber. Baujahr	Spanne Sachwertfaktoren	Ø Sachwertfaktor
bis 99.999 €	1964 – 1972	1968	3,09 – 3,78	3,43
100.000 € bis 149.999 €	1966 – 1998	1976	2,01 – 3,65	2,60
150.000 € bis 199.999 €	1957 – 1992	1980	1,71 – 2,40	2,12
200.000 € bis 249.999 €	1976 – 2009	1988	1,74 – 2,23	1,99
250.000 € bis 299.999 €	1970 – 1996	1981	1,58 – 1,61	1,60
300.000 € bis 360.000 €	1986 – 2020	2008	1,37 – 1,73	1,52

Ableitung Sachwertfaktoren über Regression



Der bei den Auswertungen ermittelte mittlere Bodenwert lag bei rd. 420 €/m².
 Die den Kaufverträgen zugrundeliegende durchschnittliche Grundstücksfläche liegt bei rund 220 m².

8.3 Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

8.3.1 Modellparameter für die Ableitung der Gebäudefaktoren

Gebäundefaktor	bereinigter Kaufpreis/Brutto-Grundfläche (BGF)
Bodenwert	nicht im Gebäundefaktor enthalten
bereinigter Kaufpreis	bereinigt um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) sowie den Wert von mitveräußertem Inventar und Zubehör
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Ziffer 4.1.1.4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie
bereinigtes Baujahr	Berechnung aus Ursprungsbaujahr, Gesamtnutzungsdauer und (ggf. modifizierter) Restnutzungsdauer
Vergleichswert	Summe BGF x Gebäundefaktor + Bodenwert

8.3.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereinigtes Baujahr bis 1969			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebäudefaktoren €/m ² BGF	Ø Gebäudefaktor
100 m ² bis 199 m ²	2	613 bis 890	751
200 m ² bis 299 m ²	14	361 bis 1.087	799
300 m ² bis 399 m ²	5	357 bis 906	658
400 m ² bis 499 m ²	9	151 bis 1.180	621
500 m ² bis 599 m ²	4	387 bis 840	556
ab 600 m ²	2	359 bis 497	428

Bereinigtes Baujahr 1970 bis 1989			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebäudefaktoren €/m ² BGF	Ø Gebäudefaktor
100 m ² bis 199 m ²	2	1.504 bis 2.347	1.926
200 m ² bis 299 m ²	9	553 bis 1.358	993
300 m ² bis 399 m ²	23	549 bis 1.315	903
400 m ² bis 499 m ²	36	308 bis 1.345	845
500 m ² bis 599 m ²	5	680 bis 1.448	938
ab 600 m ²	3	458 bis 1.854	1.046

Bereinigtes Baujahr ab 1990			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebäudefaktoren €/m ² BGF	Ø Gebäudefaktor
100 m ² bis 199 m ²	1	-	2.435
200 m ² bis 299 m ²	11	1.044 bis 2.451	1.723
300 m ² bis 399 m ²	10	747 bis 2.023	1.279
400 m ² bis 499 m ²	6	352 bis 1.578	1.128
500 m ² bis 599 m ²	4	674 bis 1.276	1.046
ab 600 m ²	1	-	3.132

8.3.3 Gebädefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bereinigtes Baujahr bis 1969			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebädefaktoren €/m² BGF	Ø Gebädefaktor
100 m ² bis 199 m ²	1	-	700
200 m ² bis 249 m ²	3	663 bis 1.167	939
250 m ² bis 299 m ²	1	-	733
300 m ² bis 349 m ²	6	549 bis 997	760

Bereinigtes Baujahr 1970 bis 1989			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebädefaktoren €/m² BGF	Ø Gebädefaktor
100 m ² bis 199 m ²	4	1.181 bis 1.769	1.364
200 m ² bis 249 m ²	11	586 bis 1.900	1.300
250 m ² bis 299 m ²	10	716 bis 1.337	1.053
300 m ² bis 349 m ²	7	443 bis 1.450	1.015
ab 350 m ²	2	433 bis 1.103	768

Bereinigtes Baujahr ab 1990			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebädefaktoren €/m² BGF	Ø Gebädefaktor
100 m ² bis 199 m ²	4	1.181 bis 1.769	1.364
200 m ² bis 249 m ²	11	586 bis 1.900	1.300
250 m ² bis 299 m ²	10	716 bis 1.337	1.053
300 m ² bis 349 m ²	7	443 bis 1.450	1.015
ab 350 m ²	2	433 bis 1.103	768

8.3.4 Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser

Bereinigtes Baujahr bis 1969			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebädefaktoren €/m² BGF	Ø Gebädefaktor
100 m ² bis 199 m ²	2	203 bis 965	584
200 m ² bis 249 m ²	3	550 bis 1.326	886

Bereinigtes Baujahr 1970 bis 1989			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebädefaktoren €/m² BGF	Ø Gebädefaktor
100 m ² bis 199 m ²	4	1.411 bis 2.015	1.697
200 m ² bis 249 m ²	4	1.077 bis 1.340	1.226
250 m ² bis 299 m ²	8	798 bis 1.465	1.014
300 m ² bis 349 m ²	2	1.073 bis 1.234	1.153
ab 350 m ²	1	-	781

Bereinigtes Baujahr ab 1990			
Brutto-Grundfläche	Fälle	Spanne Gebädefaktoren €/m² BGF	Ø Gebädefaktor
100 m ² bis 199 m ²	2	1.788 bis 2.474	2.131
200 m ² bis 249 m ²	4	1.695 bis 1.962	1.806
250 m ² bis 299 m ²	5	1.214 bis 1.674	1.399

8.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

8.4.1 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Grundstücksart:	1-2 Familienhäuser Mehrfamilienhäuser Wohn- und Geschäftshäuser gewerbliche Objekte
Rohertrag:	<ul style="list-style-type: none">• marktüblich erzielbarer Ertrag aus den jeweils gültigen Mietspiegeln der einzelnen Mitgliedskommunen• bei gewerblichen Objekten: tatsächliche Mieten, hilfsweise Vergleichsmieten aus Veröffentlichungen
Wohnflächen:	Übernahme geprüfter Angaben bzw. überschlägige Berechnung nach der für den jeweiligen Mietspiegel verwendeten Berechnungsvorschrift.
Nutzflächen:	Übernahme geprüfter Angaben bzw. überschlägige Berechnung nach DIN 277 bzw. den einschlägigen gif-Richtlinien
Bewirtschaftungskosten:	nach Anlage 1 Ertragswertrichtlinie
Gesamtnutzungsdauer:	1-2 Familienhäuser sowie gewerbliche Objekte nach Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie; Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 der Sachwertrichtlinie sowie Nummer 9 Absatz 2 Ertragswertrichtlinie bzw. analoge Anwendung
Wertansatz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen:	kein gesonderter Ansatz (Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Kaufpreise wurden um ggf. vorhandene boGs bereinigt (z.B. Mietbesonderheiten)
Bodenwert:	Bodenrichtwert
Räumlicher Bereich der Kauffälle:	Verbandsgebiet des Gemeindeverbands Mittleres Schussental
Ertragsfaktor:	bereinigter Kaufpreis/Rohertrag inklusive Bodenwert

8.4.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

8.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	bereinigtes Baujahr		
	bis 1969	1970 – 1979	1980 - 1989
Anzahl Kauffälle	33	43	27
Spanne Wohnfläche	80 m ² bis 389 m ²	101 m ² bis 343 m ²	100 m ² bis 353 m ²
Ø Wohnfläche	158 m ²	166 m ²	201 m ²
Spanne Ertragsfaktoren	14,66 bis 86,26	18,13 bis 64,89	18,61 bis 79,17
Ø Ertragsfaktor	35,16	35,57	37,98
Spanne Liegenschaftszinssatz	-1,37% bis +4,60%	-0,76% bis +3,39%	-0,66% bis +2,37%
Ø Liegenschaftszinssatz	+0,85%	+0,99%	+0,81%
Ø Bewirtschaftungskosten	19%	18%	18%
Ø Grundstücksfläche	765 m ²	704 m ²	992 m ²
Ø Bodenpreis	394 €/m ²	387 €/m ²	389 €/m ²

	bereinigtes Baujahr		
	1990 – 1999	2000 – 2009	ab 2010
Anzahl Kauffälle	10	10	7
Spanne Wohnfläche	125 m ² bis 329 m ²	116 m ² bis 242 m ²	142 m ² bis 282 m ²
Ø Wohnfläche	196 m ²	164 m ²	174 m ²
Spanne Ertragsfaktoren	23,74 bis 46,90	23,87 bis 48,40	32,58 bis 44,22
Ø Ertragsfaktor	35,63	34,76	38,29
Spanne Liegenschaftszinssatz	0,01% bis 2,20%	0,70% bis 3,31%	1,31% bis 2,33%
Ø Liegenschaftszinssatz	1,23%	2,00%	1,81%
Ø Bewirtschaftungskosten	17%	17%	15%
Ø Grundstücksfläche	581 m ²	452 m ²	445 m ²
Ø Bodenpreis	390 €/m ²	295 €/m ²	398 €/m ²

8.4.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

	bereinigtes Baujahr		
	bis 1969	1970 - 1979	1980 - 1989
Anzahl Kauffälle	12	26	23
Spanne Wohnfläche	60 m ² bis 170 m ²	58 m ² bis 234 m ²	90 m ² bis 161 m ²
Ø Wohnfläche	108 m ²	110 m ²	124 m ²
Spanne Ertragsfaktoren	21,39 bis 48,15	19,10 bis 51,12	21,85 bis 51,87
Ø Ertragsfaktor	33,79	33,03	35,85
Spanne Liegenschaftszinssatz	-3,05% bis +1,00%	-2,18% bis +4,20%	+0,01% bis 2,95%
Ø Liegenschaftszinssatz	-0,32%	+0,99%	+1,02%
Ø Bewirtschaftungskosten	20%	18%	17%
Ø Grundstücksfläche	283 m ²	529 m ²	315 m ²
Ø Bodenpreis	460 €/m ²	414 €/m ²	407 €/m ²

	bereinigtes Baujahr		
	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010
Anzahl Kauffälle	13	8	5
Spanne Wohnfläche	96 m ² bis 215 m ²	118 m ² bis 180 m ²	107 m ² bis 138 m ²
Ø Wohnfläche	138 m ²	148 m ²	122 m ²
Spanne Ertragsfaktoren	25,88 bis 56,01	30,82 bis 42,19	30,52 bis 44,35
Ø Ertragsfaktor	34,71	35,98	36,67
Spanne Liegenschaftszinssatz	0,01% bis 2,75%	1,13% bis 2,33%	1,28% bis 2,49%
Ø Liegenschaftszinssatz	1,38%	1,69%	1,89%
Ø Bewirtschaftungskosten	17%	17%	16%
Ø Grundstücksfläche	301 m ²	262 m ²	252 m ²
Ø Bodenpreis	371 €/m ²	310 €/m ²	330 €/m ²

8.4.3 Mehrfamilienwohnhäuser

	3-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Anzahl auswertbare Kauffälle	13	11
Spanne bereinigte Baujahre	1970 bis 2006	1967 bis 1994
∅ bereinigtes Baujahr	1979	1981
Spanne Restnutzungsdauer	20 bis 57 Jahre	15 bis 44 Jahre
∅ Restnutzungsdauer	30 Jahre	32 Jahre
Spanne Wohnflächen	135 m ² bis 391 m ²	234 m ² bis 685 m ²
∅ Wohnfläche	240 m ²	426 m ²
Spanne Bewirtschaftungskosten	14% bis 23%	17% bis 23%
∅ Bewirtschaftungskosten	18%	19%
Spanne verkaufte Grundstücksfläche	245 m ² bis 749 m ²	334 m ² bis 1.031 m ²
∅ verkaufte Grundstücksfläche	586 m ²	708 m ²
Spanne ermittelter Bodenpreis	256 €/m ² bis 768 €/m ²	375 €/m ² bis 662 €/m ²
∅ ermittelter Bodenpreis	407 €/m ²	466 €/m ²
Spanne Ertragsfaktoren	13,21 bis 32,33	14,98 bis 29,11
∅ Ertragsfaktor	22,61	21,30
Spanne Liegenschaftszinssätze	-0,21% bis +3,05%	-2,21% bis +4,41%
∅ Liegenschaftszinssatz	+1,40%	+1,87%

Aufgrund der geringen Datenmengen wird auf die Ableitung über eine Regression verzichtet. Die Einbeziehung von auswertbaren Kauffällen vor 2019 würde die Auswertungen aufgrund der aktuellen Marktlage verfälschen.

8.4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Anzahl auswertbare Kauffälle	11
Spanne bereinigte Baujahre	1968 bis 1996
Ø bereinigtes Baujahr	1982
Spanne Restnutzungsdauer	18 bis 47 Jahre
Ø Restnutzungsdauer	31 Jahre
Spanne Wohnflächen	149 m ² bis 384 m ²
Ø Wohnfläche	219 m ²
Spanne gewerbliche Nutzflächen	32 m ² bis 1.049 m ²
Ø gewerbliche Nutzfläche	183 m ²
Spanne gewerblicher Anteil an der Gesamtfläche	8% bis 80%
Ø gewerblicher Anteil an der Gesamtfläche	36%
Spanne gewerblicher Anteil am Rohertrag	10% bis 76%
Ø gewerblicher Anteil am Rohertrag	36%
Spanne Bewirtschaftungskosten	15% bis 21%
Ø Bewirtschaftungskosten	18%
Spanne verkaufte Grundstücksflächen	90 m ² bis 580 m ²
Ø verkaufte Grundstücksfläche	297 m ²
Spanne ermittelte Bodenpreise	292 €/m ² bis 2.317 €/m ²
Ø ermittelter Bodenpreis	943 €/m ²
Spanne Ertragsfaktoren	15,66 bis 40,20
Ø Ertragsfaktor	24,05
Spanne Liegenschaftszinssätze	-2,60% bis +3,46%
Ø Liegenschaftszinssatz	1,10%

Aufgrund der geringen Datenmengen wird auf die Ableitung über eine Regression verzichtet. Die Einbeziehung von auswertbaren Kauffällen vor 2019 würde die Auswertungen aufgrund der aktuellen Marktlage verfälschen. Es hat sich gezeigt, dass sich die Liegenschaftszinssätze unabhängig vom gewerblichen Anteil am Rohertrag herausbilden.

8.4.5 Gewerbliche Objekte

8.4.5.1 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude

Anzahl auswertbare Kauffälle	5
Spanne bereinigte Baujahre	1972 bis 2010
Ø bereinigtes Baujahr	1988
Spanne Restnutzungsdauer	8 bis 50 Jahre
Ø Restnutzungsdauer	22 Jahre
Spanne Nutzflächen	56 m ² bis 9.808 m ²
Ø Nutzfläche	2.474 m ²
Spanne Bewirtschaftungskosten	10% bis 20%
Ø Bewirtschaftungskosten	16%
Spanne verkaufte Grundstücksflächen	158 m ² bis 24.186 m ²
Ø verkaufte Grundstücksfläche	6.026 m ²
Spanne ermittelte Bodenpreise	97 €/m ² bis 665 €/m ²
Ø ermittelter Bodenpreis	324 €/m ²
Spanne Ertragsfaktoren	8,95 bis 16,79
Ø Ertragsfaktor	13,08
Spanne Liegenschaftszinssätze	3,12% bis 5,37%
Ø Liegenschaftszinssatz	4,16%

Mangels einer ausreichenden Anzahl von auswertbaren Kaufverträgen bzw. nicht vorliegenden Mieten und Gebäudebeschreibungen können für diese Objektarten nur die Spannen und Durchschnittswerte angegeben werden. Aufgrund der geringen Anzahl an Objekten ist der für die jeweilige Bewertung anzusetzende Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor immer einzelfallabhängig, ggf. in Verbindung mit weiteren Marktveröffentlichungen oder in Verbindung mit den in der Wertermittlungsliteratur ausgewiesenen Erfahrungssätzen, zu bestimmen.

8.4.5.2 Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Lager- und Logistikimmobilien

Anzahl auswertbare Kauffälle	5
Spanne bereinigte Baujahre	1979 bis 2007
∅ bereinigtes Baujahr	1990
Spanne Restnutzungsdauer	7 Jahre bis 37 Jahre
∅ Restnutzungsdauer	21 Jahre
Spanne Nutzflächen	695 m ² bis 1.899 m ²
∅ Nutzfläche	1.192 m ²
Spanne Bewirtschaftungskosten	7% bis 23%
∅ Bewirtschaftungskosten	17%
Spanne verkaufte Grundstücksflächen	1.418 m ² bis 43.822 m ²
∅ verkaufte Grundstücksfläche	9.084 m ²
Spanne ermittelte Bodenpreise	90 €/m ² bis 225 €/m ²
∅ ermittelter Bodenpreis	175 €/m ²
Spanne Ertragsfaktoren	4,02 bis 18,84
∅ Ertragsfaktor	13,55
Spanne Liegenschaftszinssätze	0,97% bis 6,48%
∅ Liegenschaftszinssatz	4,34%

Mangels einer ausreichenden Anzahl von auswertbaren Kaufverträgen bzw. nicht vorliegenden Mieten und Gebäudebeschreibungen können für diese Objektarten nur die Spannen und Durchschnittswerte angegeben werden. Aufgrund der geringen Anzahl an Objekten ist der für die jeweilige Bewertung anzusetzende Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor immer einzelfallabhängig, ggf. in Verbindung mit weiteren Marktveröffentlichungen oder in Verbindung mit den in der Wertermittlungsliteratur ausgewiesenen Erfahrungssätzen, zu bestimmen.

8.4.5.3 Einzelhandelsimmobilien

Für diese Objektarten konnten in der Periode 2019/2020 keine auswertbaren Kauffälle registriert werden.

Aufgrund dessen ist der für die jeweilige Bewertung anzusetzende Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor immer einzelfallabhängig, ggf. in Verbindung mit weiteren Marktveröffentlichungen oder in Verbindung mit den in der Wertermittlungsliteratur ausgewiesenen Erfahrungssätzen, zu bestimmen.

Zur Orientierung der Werte der der Periode vorangegangenen Verkaufsjahre wird nachrichtlich auf den Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses der Stadt Ravensburg hingewiesen.

Die für diese Objektarten festgestellten Daten werden hier nochmals nachrichtlich dargestellt:

Einkaufszentren, Verbrauchermärkte, Fachmärkte	
Auswertungszeitraum:	2011 bis 2018
Anzahl der ausgewerteten Verträge:	6
Spanne bereinigte Baujahre:	1968 bis 2008
Durchschnitt bereinigte Baujahre:	1996
Spanne Nutzflächen:	995 m ² bis 8.500 m ²
Durchschnittliche Nutzflächen:	4.086 m ²
Spanne Ertragsfaktoren: (EF = bereinigter Kaufpreis inkl. Bodenwert/Jahresrohertrag)	9,62 bis 15,23
Durchschnittlicher Ertragsfaktor:	11,80
Spanne Liegenschaftszinssätze:	4,98% bis 7,22%
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:	6,11%

9. Bodenrichtwerte

9.1 Erläuterungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Quadratmeterpreise gelten für baureifes, unbebautes und bebautes Land einschließlich Erschließungskosten. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Den Bodenrichtwerten wird als Maß der baulichen Nutzung die sogenannte wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) zugrunde gelegt. Die wGFZ umfasst alle nutzbaren oberirdischen Geschosse. Sie wurde gemäß Ziffer 6 Absatz 6 BRW-RL ermittelt.

Bei den Richtwerten innerhalb der Altstadt (Stadtmauer) von Ravensburg ist zu beachten, dass sie nur für Grundstücke mit gutem Zuschnitt anwendbar sind. Der Bodenwert für diese Grundstücke ist ggf. entsprechend der Schaufensterfront sowie der Grundstückstiefe anzupassen. Die Lage ist bereits im Richtwert enthalten bzw. berücksichtigt worden.

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich ist zu beachten, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert ggf. nicht für das komplette Grundstück angewandt werden kann. Als Bauflächen, für die der Richtwert angesetzt werden kann, sind die Gebäudeumgriffsflächen einschließlich der baurechtlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen. Die befestigten Hof- und Zufahrtsflächen können im Schnitt mit rd. 15 €/m² bis 20 €/m² angesetzt werden. Für Gartenflächen sind i.d.R. zwischen 10% und 20% des Bodenrichtwertes (bei entsprechend gutem Zuschnitt auch darüber) anzusetzen. Von den Gartenflächen zu unterscheiden sind reine landwirtschaftliche Grünflächen, für die der Bodenrichtwert für Grünland angesetzt werden kann.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Land- und Forstwirtschaftsbehörden.

9.2 Bodenrichtwerte zum 01.01.2021

Nr.	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert in €/m ²
Stadt Ravensburg				
Altstadt				
0011	Zentrum	MK	4,5	2.285
0012	Nordwestlicher Marienplatz	MK	4,0	2.065
0013	Nordöstlicher Marienplatz	MK	4,0	1.960
0014	Südlicher Marienplatz (Fußgängerzone)	MK	4,5	1.960
0015	Südlicher Marienplatz	M	3,5	1.210
0016	Burgstraße	M	3,5	545
0017	Eichelstraße/Wollgasse	M	4,0	1.180
0018	Untere Marktstraße	MK	4,0	1.305
0019	Marktstraße/Roßbachstraße	M	3,5	990
0020	Obere Marktstraße	M	3,5	705
0021	Marktstraße/Leonhardstraße	M	1,5	235
0022	Gänsbühl	M	4,0	1.130
0023	Herrenstraße Süd	M	3,0	820
0025	Herrenstraße Nord	M	2,5	720
0026	Westlicher Gespinstmarkt	MK	3,5	1.305
0027	Kirchstraße	M	3,5	1.805
0028	Schulgasse	M	3,5	960
0029	Klosterstraße/Kohlstraße	M	2,5	705
0030	Südliche Bachstraße Mitte	MK	3,0	1.830
0031	Nördliche Bachstraße Mitte	MK	3,5	2.175
0034	Bachstraße/Adlerstraße	MK	3,5	1.740
0035	Bachstraße Nordwest	M	3,5	1.085
0036	Obere Adlerstraße	MK	3,5	1.960
0037	Südliche Mauerstraße	M	3,5	720
0038	Südwestliche Unterstadt	M	3,0	1.085
0039	Nordwestliche Unterstadt	M	2,5	710
0040	Eisenbahnstraße I	MK	3,5	1.845
0041	Eisenbahnstraße II	M	3,5	1.565
0042	Südöstliche Unterstadt	M	3,0	1.195
0043	Obere Breite Straße Mitte	M	3,0	840
Gemarkung Ravensburg (ohne Altstadt)				
0100	Südliche Innenstadt	M	1,0	705
0110	Westlich der Altstadt	M	1,0	670
0200	Nordstadt	M	0,8	665
0210	Nördliche Kuppelnaustraße	M	0,8	460
0310	Breitenen	W	0,5	595
0320	Burach, Sonnenbüchel	W	0,5	555
0330	Nördliche St.-Martinus-Straße	W	0,5	475
0340	Burach Süd	W	0,4	570
0400	Südwestlich des Hauptfriedhofs	W	0,8	630

Nr.	Zonename	Nutzung	wGFZ	Richtwert in €/m ²
Stadt Ravensburg				
Gemarkung Ravensburg (ohne Altstadt)				
0500	Andermannsberg	W	0,4	730
0600	Schlierer Straße	W	0,6	515
0630	Gewerbegebiet Wangener Straße	G	1,2	205
0700	Schornreute Ost/Kalter Knebel	W	0,5	400
0750	Hinzistobel	M	0,5	305
0800	Knollengraben	M	0,6	105
0900	Schornreute West	W	0,6	375
1000	Bannegg Nord	W	0,5	745
1010	Bannegg Süd	W	0,4	625
1100	Südstadt westl. der Hindenburg-/Seestraße	W	0,5	580
1110	Südstadt östl. der Hindenburgstraße	W	0,5	595
1200	Gewerbegebiet Südstadt	G	1,2	225
1220	Mühlbruckstraße	M	1,0	225
1240	Gewerbe Hindenburgstraße	G	1,2	225
1300	Grünlandsiedlung	W	0,5	375
1400	Gewerbegebiet Nordstadt	G	1,2	190
1410	Gewerbegebiet Nordstadt westl. der Bahnl.	G	1,2	160
1450	Wohnen Deisenfang	W	0,5	225
1500	Büchel/Sennerbad	W	0,4	365
1510	Oberer Büchelweg	W	0,5	560
1610	Domäne Hochberg	W	1,0	345
1620	Mittelösch I	M	0,6	465
1630	Mittelösch II	W	0,5	385
1640	Hochberg/Huberesch	W	0,5	420
1650	GE Meersburger Straße/Domäne Hochberg	G	1,0	145
1670	Galgenhalde	W	0,5	445
2800	Bauflächen im Außenbereich- stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler und weilernahe Lagen	M	-	120
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reiner Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts	-	-	7,50
8000	Seestraße	M	-	590
8010	Gartenstraße	M	-	450
8020	Wangener Straße	M	-	330
8030	Jahnstraße	W	-	465
8040	Hindenburgstraße	M	-	500
8050	Meersburger Straße	W	-	385
8090	Schussenstraße	M	-	530

Nr.	Zonename	Nutzung	wGFZ	Richtwert in €/m ²
Stadt Ravensburg				
Gemarkung Eschach				
2100	Weißenu	W	0,5	410
2110	Gewerbegebiet Friedrichshafener Straße	G	1,2	170
2120	Gewerbegebiet Weißenu Süd	G	1,2	145
2200	Weingartshof, Torkenweiler östlich der Tettninger Straße, Sickenried	W	0,4	440
2300	Weingartshof westlich der Tettninger Straße	W	0,6	310
2310	Gewerbegebiet Mariatal	G	1,1	145
2320	Torkenweiler Nord	M	0,4	310
2330	Torkenweiler Süd	W	0,7	310
2340	Torkenweiler West	M	0,5	310
2400	Oberhofen	W	0,6	365
2410	Gewerbegebiet Angelestraße	G	1,2	145
2420	Oberschach	W	0,6	365
2500	Unterschach	M	0,5	235
2600	Gewerbegebiet Karrer	G	1,2	110
2700	Gornhofen	M	0,5	210
2800	Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler und weilernahe Lagen	M	-	120
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reines Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts	-	-	7,50
Gemarkung Schmalegg				
1700	Schmalegg	W	0,5	295
1710	Gewerbegebiet Okatreute	G	1,0	110
1720	Hagenbach	W	0,5	195
1740	Gewerbegebiet Erlen Schmalegg	G	1,2	95
2800	Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler und weilernahe Lagen	M	-	120
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reiner Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts	-	-	7,50

Nr.	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert in €/m ²
Stadt Ravensburg				
Gemarkung Taldorf				
1800	Oberzell	W	0,5	330
1810	Gewerbegebiet Oberzell	G	0,6	135
1900	Bavendorf Ost	W	0,5	275
1905	Bavendorf West	M	0,5	275
1910	Gewerbegebiet Erlen Taldorf	G	1,2	95
2000	Taldorf	M	0,6	215
2010	Dürnast	M	0,5	215
2020	Alberskirch	M	0,4	215
2030	Wernsreute	M	0,4	215
2040	Sederlitz	M	0,4	215
2050	Kellenbachsteige	M	0,5	215
2800	Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler und weilernahe Lagen	M	-	120
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reiner Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts	-	-	7,50
8060	Markdorfer Straße	M	-	220
Stadt Weingarten				
0010	Innenstadt	M	2,0	720
0100	Südöstlich der Innenstadt	W	1,1	555
0200	Nördliche Scherzachstraße/ Untere Gerbersteig	W	1,5	470
0300	Gerbersteig	W	1,3	360
0400	Nördlich der Innenstadt	M	1,1	485
0410	St.-Longinus-Straße/Heinrich-Schatz-Straße	M	0,8	395
0420	Martinshöfe	M	2,5	660
0500	Westlich der Innenstadt	W	0,8	490
0600	Östlich der Promenade	W	0,7	430
0700	Liebfrauenstraße/ Südöstliche Waldseer Straße	M	1,2	385
0720	Friedhofstraße	W	1,2	400
0730	Südlich der Kanalstraße/Am Hallersberg	W	0,4	440
0740	Scherzachstraße/Laurastraße	W	0,5	390
0770	Südliche Reutebühlstraße	W	0,2	550
0780	Gewerbe Sontheimerweg	G	0,3	165
0810	Mühlbachweg/Zweierweg	W	0,8	515
0820	Sechserweg/Brunnenweg/Wildeneeggstraße	W	0,3	550
0850	Wohnen Gerbersteig/Schmidgasse	W	0,5	400
0860	Gewerbe Schießplatzstraße	M	1,0	205
0870	Östliche Wolfegger Straße	W	0,7	325

Stadt Weingarten				
0880	Südöstliche Wolfegger Straße – Reihe 2	W	0,5	385
0890	Wohnen Obere Halde	W	0,3	480
0895	Gewerbe Wolfegger Straße	G	0,2	165
0900	Köpfinger Straße	W	0,9	520
0910	Wohnen westlich der Brucknerstraße	W	0,5	460
0920	Wohnen westlich der Wagnerstraße	W	0,7	430
0930	Wohnen Briachstraße	W	0,4	430
0940	Wohnen Doggenriedstraße/Leibnizstraße	W	0,4	425
0950	Zwischen Malerstraße, Lazarettstraße und Doggenriedstraße	W	0,6	400
0970	Konrad-Huber-Straße/St.-Longinus-Straße	M	0,8	350
1000	Pflugstraße/Fugelstraße/Winzerweg	W	0,4	480
1020	Am Bläsiberg/Haldenweg/Bauernjörgstraße	W	0,4	455
1050	Östlich der Bahnhofstraße	W	0,8	395
1060	Östlich der Baienfurter Straße	W	0,5	395
1070	Wohnen nördlich und südlich der Mochenwanger Straße	W	0,6	415
1080	Uhlandstraße	W	0,6	335
1090	Trauben	W	0,5	350
1100	Gewerbe östlich der Waldseer Straße	G	0,6	195
1140	Gewerbe Danziger Straße	G	0,5	175
1200	Waldseer Straße nördlich des Charlottenplatzes	M	0,5	330
1210	Waldseer Straße/Ravensburger Straße südlich des Charlottenplatzes	M	0,7	330
1300	Nördliche Burachstraße	W	0,8	410
1330	Südliche Burachstraße	W	0,5	425
1350	In den Lehen	W	0,4	505
1360	Meisterhof	W	0,5	535
1380	Am Vorderochsen	W	0,4	505
1400	Wohnen zwischen Sauterleutestraße und Kuenstraße	W	0,7	415
1410	Mischnutzung südlich der Sauterleutestraße	M	0,5	355
1440	Gewerbe Ravensburger Straße	G	1,4	235
1450	Gewerbe zwischen Hähnlehofstraße und Franz-Beer-Straße	G	0,6	195
1500	Südöstliche Talsiedlung	W	0,7	420
1510	Nordwestliche Talsiedlung	W	0,5	405
1520	Wohnen Grimmastraße	W	0,6	415
1530	Gewerbe Hähnlehofstraße/Abt-Hyller-Straße	G	0,5	225
1600	Wohnen östlich der Talschule	W	0,6	400
1610	Mischnutzung Brechenmacherstraße	M	0,4	380
1620	Gewerbe südlich der Ettishofer Straße	G	0,5	240
1630	Gewerbe Argonnenpark	G	0,6	220
1640	Gewerbe nördlich der Ettishofer Straße	G	0,8	195
1660	Südöstliche Niederbieger Straße	W	0,4	290
1670	Mischnutzung südliche Lägelerstraße	M	0,6	330

Stadt Weingarten				
1680	Wohnen Argonnenareal	W	0,7	340
1700	Untere Breite bis Charmorweg	W	0,6	380
1710	Wohnen zwischen Benzstraße und Niederbieger Straße	W	0,8	285
1720	Lerchenfeld	W	0,5	340
1730	Nördliche Niederbieger Straße/Ortliebs	W	0,4	280
1800	Gewerbegebiet Welte	G	0,6	150
1810	Gewerbegebiet Bechters	G	0,5	175
1820	Gewerbe Ortliebs	G	0,5	160
2800	Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler und weilernahe Lagen	M	-	120
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reines Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts	-	-	7,50
Gemeinde Baienfurt				
0100	Baienfurt – Ortszentrum (Marktplatz)	M	1,0	390
0120	Bergatreuter Straße, Zentrum Ost	W	0,7	365
0130	Zentrum Süd	M	0,5	230
0140	Niederbieger Straße, Zentrum West	W	0,6	280
0150	Weingarter Straße	M	1,1	365
0200	Jahnstraße/Öschweg/Goethestraße	W	0,5	375
0210	Mozartstraße/Heinrich-Heine-Straße	W	0,6	400
0220	Grünlandweg/Kardelstraße	W	0,4	345
0250	Baindter Straße (Gewerbe)	G	0,5	220
0300	Allmandstraße/Gartenstraße	W	0,5	325
0310	Kickachstraße/Eggbachstraße	W	0,4	310
0320	Industrie- und Gewerbepark	G	0,5	100
0330	Haldenweg	W	0,4	355
0340	Am Eggwald/Am Holunderhang/ Am Schlehenhang	W	0,4	340
0400	Ahornstraße/Pappelweg/Friedhofstraße	W	0,5	370
0410	Otto-Berthold-Straße	W	0,5	335
0420	Neubriach	W	0,4	365
0430	Knechtenhaus	M	0,4	245
0450	Ravensburger Straße	G	0,3	255
0500	Niederbieger Straße	M	0,4	230
0510	Inselstraße	W	0,5	360
0520	Rainpudent	M	0,3	165
0530	Weidenstraße/Falkenstraße	W	0,8	320
0600	Am Bahnhof/Bucherweg/Am Föhrenried	M	0,4	170
0610	Finkenweg/Drosselweg/Amselweg	W	0,7	330
0650	Bucherweg/Eisenbahnstraße	G	0,6	140

Gemeinde Baienfurt				
0670	Schussentalstraße	G	0,6	150
0700	Baindter Straße	W	0,8	340
0800	Köpfigen	M	0,4	185
2800	Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler und weilernahe Lagen	M	-	120
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reines Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts			7,50
Gemeinde Baidt				
1000	Zentrum Geschosswohnungsbau	M	0,8	390
1010	Zentrum Einzelhausbebauung	W	0,4	285
1130	Stöcklisstraße, Jägerweg	W	0,4	295
1210	Annabergstraße	W	0,5	260
1220	Erlenstraße	W	0,4	260
1230	Ziegeleistraße	W	0,6	300
1235	Sonnenstraße	W	0,4	325
1240	Schönblick	W	0,6	395
1245	Voken – Sperlingstraße	W	0,5	360
1330	Eichenstraße	W	0,5	260
1335	Buchenstraße/Birkenstraße	W	0,5	320
1340	Gartenstraße	W	0,7	310
1430	Dachsstraße	W	0,4	300
1435	Rehstraße	W	0,6	335
1440	Daimlerstraße	W	0,4	290
1445	Siemensstraße	W	0,3	245
1510	Marsweilerstraße Geschosswohnungsbau	M	0,7	365
1511	Marsweilerstraße Einzelhäuser	W	0,4	295
1530	Fliederstraße/Rosenstraße/Spielmannsweg	W	0,5	320
1540	Blumenstraße	W	0,4	340
2010	Sulpach	M	0,3	190
2110	Friesenhäusle	M	0,4	185
2210	Am Föhrenried	G	0,5	190
2215	Schachen	M	0,5	210
2380	Schwarzes Loch	G	0,4	105
2800	Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler weilernahe Lagen	M	-	120
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50

Gemeinde Baidt				
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reines Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts			7,50
Gemeinde Berg				
1000	Berg – Kuppe	M	0,3	310
1010	Tobeläcker/Kreuzer	M	0,3	215
1020	Maierhofer Halde	W	0,3	360
1100	Kleintobel	W	0,4	275
1110	Großtobel	W	0,4	280
1120	Großtobeler Straße West	W	0,3	290
1130	Gewerbe Ravensburger Straße	G	1,3	125
1200	Wiesenstraße	W	0,3	280
1210	Buchenlandstraße/Siebenbürgener Straße	W	0,3	280
1220	Brunnenplatz	M	2,0	425
1230	Östlich der Mozartstraße/Beethovenstraße	W	0,6	290
1240	Ulrichstraße/Donauschwabenstraße	W	0,3	290
1250	Östlich der Panoramastraße	W	0,5	300
1260	Südwestliche Panoramastraße	W	0,4	360
1270	Nordwestliche Panoramastraße	W	0,4	360
1300	Gewerbe Am Stockenwald	M	0,7	125
1310	Am Stockenwald Mitte	M	0,8	425
1320	Obere Halde Südost	M	0,6	290
1330	Obere Halde Nordwest	M	0,4	290
1340	Obere Halde Mitte	W	0,5	315
1350	Obere Halde West	W	0,5	330
2000	Kasernen	M	0,4	215
2100	Kasernenbreite/Kanzachstraße	W	0,4	280
2200	Gewerbe Ziegelhütte	G	0,3	125
2300	Ettishofen	M	0,4	230
2600	In den Obstwiesen	W	0,5	290
2800	Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnah	M	-	220
2810	Bauflächen im Außenbereich – Weiler und weilernahe Lagen	M	-	120
3000	Weiler Dorf	M	0,5	235
3100	Weiler Mitte	W	0,3	305
3200	Weiler Halde West	W	0,4	345
3300	Weiler Süd	W	0,4	260
4500	Straßenflächen innerorts	-	-	50
5000	Reines Agrarland – Acker	-	-	5,50
5010	Reines Agrarland – Grünland	-	-	3,65
5020	Wald ohne Aufwuchs	-	-	1,70
6010	Straßenflächen außerorts			7,50

Nutzungsarten:

W	=	Wohnbauflächen
M	=	Gemischte Bauflächen
G	=	Gewerbliche Bauflächen
MK	=	Kerngebiet

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss in der Richtwertsitzung am 22.11.2021 ermittelt und festgestellt. Sie werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Gutachterausschussverordnung (GuaVO) öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis:

In den Berichtsjahren 2019 und 2020 wurden insgesamt 31 Kaufverträge erfasst, in denen Innenbereichsflächen von Bauträgern und Privatpersonen zum Abbruch der aufstehenden Gebäude und zur Neubebauung erworben wurden. Dabei wurde festgesellt, dass Preise erzielt werden, die i.d.R. einem mehrfachen der jeweiligen Bodenrichtwerte entsprechen (ohne Berücksichtigung von Abbruchkosten etc.). Diese Bodenwerte wurden bei der Bodenrichtwertermittlung außer Betracht gelassen, sollen jedoch der Vollständigkeit halber hier erwähnt werden.

Die in diesem Segment festgestellten Bodenpreise lagen innerhalb einer Spanne des 1,2-fachen bis 5,0-fachen des jeweiligen Bodenrichtwertes der Zone, in der das Vertragsobjekt liegt. Der Durchschnitt lag beim 2,1-fachen des jeweiligen Bodenrichtwertes.

9.3 Umrechnungskoeffizienten für die wGFZ

Nach § 12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (UK) erfasst werden.

Von der Geschäftsstelle wurden entsprechende Auswertungen vorgenommen. Die dabei festgestellten Umrechnungskoeffizienten können jedoch nur für rein wohnbauliche Nutzungen angewendet werden. Für gewerbliche Nutzungen sowie gemischt genutzte Grundstücke liegen zu wenige auswertbare Kauffälle vor, aus denen entsprechend statistisch belastbare Umrechnungskoeffizienten ableitbar wären.

WGfZ	UK	WGfZ	UK	WGfZ	UK
0,1	0,705	2,1	1,245	4,1	1,617
0,2	0,754	2,2	1,265	4,2	1,635
0,3	0,794	2,3	1,285	4,3	1,652
0,4	0,830	2,4	1,305	4,4	1,669
0,5	0,862	2,5	1,324	4,5	1,686
0,6	0,892	2,6	1,344	4,6	1,703
0,7	0,921	2,7	1,363	4,7	1,720
0,8	0,948	2,8	1,382	4,8	1,737
0,9	0,975	2,9	1,401	4,9	1,754
1,0	1,000	3,0	1,420	5,0	1,771
1,1	1,025	3,1	1,438	5,1	1,787
1,2	1,049	3,2	1,457	5,2	1,804
1,3	1,072	3,3	1,475	5,3	1,821
1,4	1,095	3,4	1,493	5,4	1,837
1,5	1,117	3,5	1,511	5,5	1,854
1,6	1,139	3,6	1,529	5,6	1,870
1,7	1,161	3,7	1,547	5,7	1,886
1,8	1,182	3,8	1,565	5,8	1,902
1,9	1,204	3,9	1,582	5,9	1,919
2,0	1,224	4,0	1,600	6,0	1,935

Anwendungsbeispiel:

Richtwert gegeben: 430 €/m² bei wGFZ = 0,4

Bewertungsgrundstück: wGFZ = 0,6

UK für wGFZ = 0,4: 0,830

UK für wGFZ = 0,6: 0,892

gesuchter Bodenpreis = 430 €/m² x 0,892/0,830 = 462 €/m²

9.4 Bodenpreisindexreihen

Hinweis:

Aufgrund fehlender Daten aus den Vorperioden für die Stadt Weingarten sowie die Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg können die langfristigen Bodenpreisindexreihen nur für die Stadt Ravensburg ausgewiesen werden!

