

Gemeinde Graben-Neudorf
Gutachterausschuss

Immobilienmarktbericht und Richtwerte Graben-Neudorf 2015-2016



Herausgeber

Gutachterausschuss Graben-Neudorf
Hauptstraße 39
76676 Graben-Neudorf
<http://www.graben-neudorf.de/index.php?id=209>

Geschäftstelle

Achim Degen
Telefon: 07255/901-306
E-Mail: achim.degen@graben-neudorf.de

Öffnungszeiten

Mo-Fr 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Do 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Stand: 27.11.2017

Alle Angaben beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2016

Inhaltsverzeichnis

01.	Allgemeine Informationen zu Graben-Neudorf	4
02.	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	5
03.	Aufgaben des Gutachterausschusses	5
04.	Der Immobilienmarkt in Graben-Neudorf.....	7
05.	Kaufpreissammlung 2015-2016.....	7
	Überblick der Kauffälle 2015-2016.....	7
	Zahl der Summe der Kauffälle im Vergleich zu Vorjahren:	8
	Zahl der Kauffälle nach Kategorie im Vergleich zu Vorjahren:.....	8
	Vergleich der Kaufpreise zu den Vorjahren.....	8
	Preise unbebaute Grundstücke in allgemeinen und reinen Wohngebieten 2015-2016:	9
	Preise bebauter Grundstücke in allgemeinen und reinen Wohngebieten 2015-2016:	9
	Preise bebauter Grundstücke in Mischgebieten 2015-2016:.....	9
	Preise von Wohnungs- und Teileigentum 2015-2016:.....	10
	Preise von Ackergrundstücken 2015-2016:.....	10
06.	Bodenrichtwerte 2015-2016	11
07.	Mietwerte 2015-2016	12
08.	Herstellungswert einer Eigentumswohnung 2015-2016.....	13
09.	Pachtwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2015-2016	13

01. Allgemeine Informationen zu Graben-Neudorf

Die Gemeinde Graben-Neudorf liegt verkehrsgünstig zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Mannheim, sechs Kilometer westlich des Mittelzentrums Bruchsal. Die Autobahnausfahrt Bruchsal zur A 5 ist 5 km entfernt und die Bundesstraßen B 35 und B 36 grenzen an die Gemeinde an.



Ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr, die seit 1870 bestehende eigene Bahnstation Graben-Neudorf mit guter Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG sowie die Anbindung an den Karlsruher Verkehrsverbund und an das Anruf-Sammel-Taxi (AST) Bruchsal sorgen für schnelle Erreichbarkeit und Mobilität und stellen auch einen wichtigen Standortvorteil für die Wirtschaft dar. Der weitere Ausbau des ÖPNV hinsichtlich einer S-Bahn-Linie zwischen Germersheim und Bruchsal sowie zwischen Mannheim und Karlsruhe sind die nächsten Ziele.

Leistungsstarke Einzelhandelsgeschäfte, Handwerks-, Mittel- und Großbetriebe bieten zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze. In Graben-Neudorf sind 3.831 Beschäftigte am Arbeitsort und 4.491 Beschäftigte am Wohnort zu verzeichnen. Weiterhin stehen 3.536 Auspendlern 2.876 Einpendler entgegen.

Kindergärten, Schulen, Sporthallen, Bibliothek, Schwimmbad und viele andere Einrichtungen mehr machen Graben-Neudorf zu einer lebenswerten Gemeinde.

Das Gemeindegebiet umfasst 2.880 ha. Hiervon sind 363 ha Siedlungsfläche und 203 ha Verkehrsflächen.

Die Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre zeigt einen (noch) moderaten Zuwachs der Bevölkerung auf, wobei das Jahr 2016 vom statistischen Landesamt noch nicht ausgewertet wurde.

Die Bevölkerungsdichte liegt mit 409 Einwohnern / qm deutlich über dem Landesdurchschnitt von 305 Einwohnern / qm.

Jahr	Fläche in ha	Einwohner	EW / Km ² GN	EW / Km ² Land BaWü
2012	2.280	11.577	402	296
2013	2.880	11.582	402	298
2014	2.880	11.571	402	300
2015	2.880	11.778	409	305

Weitere statistische Daten zu Graben-Neudorf können der [webseite der Gemeinde www.graben-neudorf.de](http://www.graben-neudorf.de) und der des Statistischen Landesamtes <https://www.statistik-bw.de> entnommen werden.

02. Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet.

Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein sollen.

Wesentliche gesetzliche Grundlage hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg.

Von 01.06.2016 bis 30.05.2020 sind in Graben-Neudorf die nachfolgend genannten Personen vom Gemeinderat zu Gutachtern der Gemeinde bestellt.

Otto Metzger

Immobilienmakler, Vorsitzender/Gutachter

Wolfgang Frick

Bauingenieur (FH), Stellv. Vorsitzender / Gutachter

Volker Decker

Handwerksmeister Stukkateur, Gutachter

Michael Nagel

Bauingenieur (FH), Gutachter

Achim Degen

Dipl. Verwaltungswirt (FH), Gutachter,
Geschäftsstelle des Ausschusses

Vertreter des Finanzamtes Bruchsal:

Rudolf Ochmann und **Erika Blümle**

03. Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind gesetzlich geregelt und umfassen insbesondere

- ✓ die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- ✓ die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- ✓ die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- ✓ die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 BauGB auf schriftlichen Antrag gegen Gebühren **Gutachten** von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und den Justizbehörden.

Weiterhin wird zur Führung der **Kaufpreissammlung** jeder Vertrag durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Notaren dem Gutachterausschuss übersendet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die

Unterlagen aus und erteilt **Auskünfte** über Bodenrichtwerte und –sofern aufgrund der Zahl der Fälle möglich im Rahmen des berechtigten Interesses– auch aus der Kaufpreissammlung.

Unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen soll hierdurch der Immobilienmarkt für die einzelnen Bürger transparent gemacht werden.

Bei uns erhalten Sie im Rahmen datenschutzrechtlicher Bestimmungen auf Antrag

- ✓ Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten
- ✓ Immobilienmarktbericht Graben-Neudorf
- ✓ Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum
- ✓ Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Für die Besetzung des Gutachterausschusses bei einem einzelnen Gutachten gilt nach § 5 Gutachterausschussverordnung, dass bei

der Erstattung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 5 BauGB der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig wird. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein.

Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sachkunde der Gutachter zu berücksichtigen.

Aufgrund der Vielzahl der weiteren Aufgaben der Mitglieder des Gutachterausschusses ist derzeit leider mit verhältnismäßig langen Bearbeitungszeiten bei Gutachten zu rechnen.

Unter <http://www.graben-neudorf.de/index.php?id=209> erhalten Sie Anträge für die Errichtung eines Gutachtens.

04. Der Immobilienmarkt in Graben-Neudorf

Der Immobilienmarkt in Graben-Neudorf war im Betrachtungszeitraum durch eine überaus große Nachfrage nach Wohnungen und Wohngrundstücken gekennzeichnet.

Dabei ist die Bereitstellung von mehr als 120 Baugrundstücken im Gebiet Mitte-Ost-IV sowie der Abverkauf von mehr als 50 Wohnungen in der „Neuen Mitte“ und im Ortsteil Neudorf besonders erwähnenswert.

Die Tatsache, dass die im Baugebiet Mitte-Ost-IV befindlichen Baugrundstücke nach lediglich zwei Stunden über ein Online-Portal des Landes Baden-Württemberg für die Käufer reserviert und letztlich auch verkauft wurden, zeigt, wie stark die

Nachfrage nach Baugrundstücken in Graben-Neudorf war.

Indiz dafür ist auch die bei der Gemeindeverwaltung geführte Warteliste für kommunale Wohnungen, welche dauerhaft 50-70 Interessenten verzeichnet.

Neben der Herstellung neuer Wohnungen war im Betrachtungszeitraum auch eine hohe Anzahl abveräußerter Wohnungen in Gebäuden mit weniger als vier Wohnungen zu verzeichnen.

Ursachen der starken Nachfrage ist neben der günstigen Zinslage auch in der Attraktivität der Gemeinde als Wohngemeinde mit der Vielzahl an Arbeitgeber und einer sehr guter Verkehrsanbindung zu sehen.

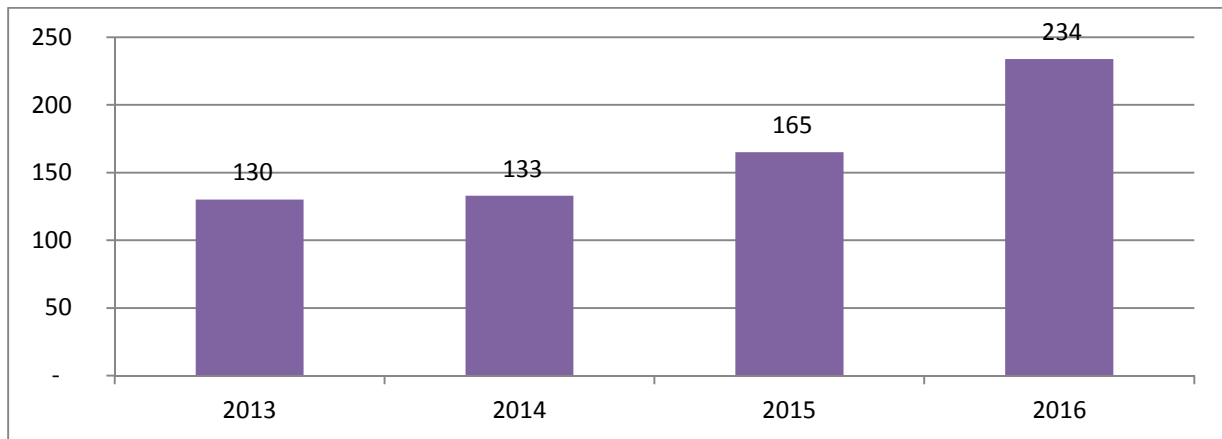
05. Kaufpreissammlung 2015-2016

Die Auswertung der Kaufpreissammlung ist unter anderem Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

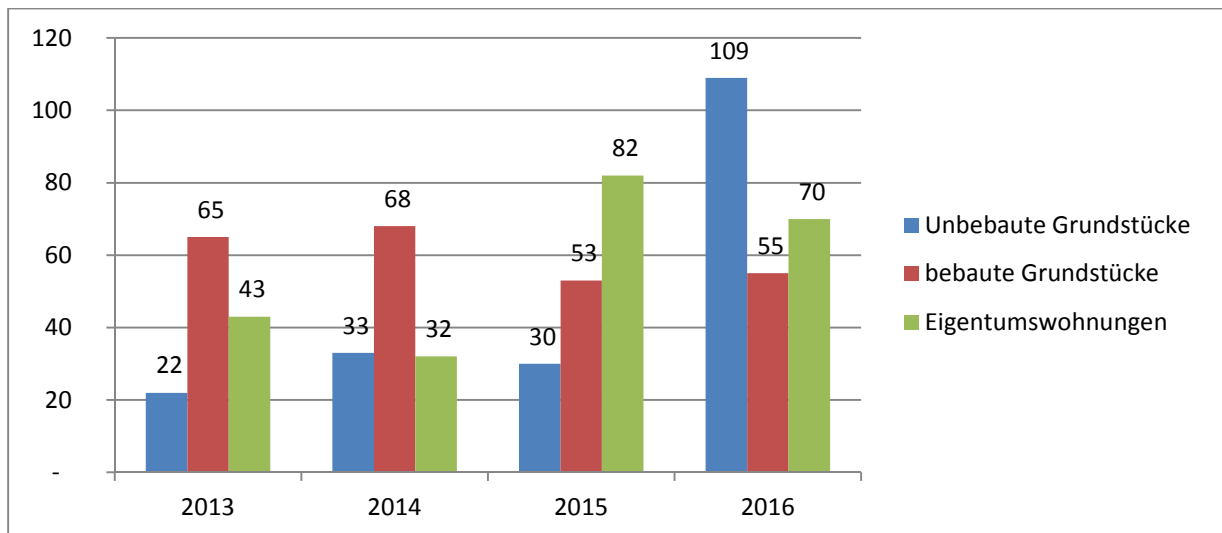
Überblick der Kauffälle 2015-2016

		Zahl der Verträge	Fläche insgesamt	Kaufpreis insgesamt
1.	Unbebaute Grundstücke	139	135.054,00	16.750.564,04 €
1.1.	davon: baureifes Wohnbauland	115	53.672,00	16.274.700,00 €
1.2.	davon: Industrie- und Gewerbeland, Geschäftsgrundstücke	--	--	-- €
1.3.	davon: übrige Flächen (z.B. Verkehrsflächen, Gemeindebedarfsflächen, Acker, Wald)	24	81.382,00	475.864,04 €
2.	bebaute Grundstücke (ohne WE_Ziff 3)	108	41.455,00	29.836.019,00 €
2.1.	davon: Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser	104	77.589,90	27.467.109,00 €
2.2.	davon Industrie-, Gewerbeobjekte	4	805.005,00	2.368.910,00 €
3.	Eigentumswohnungen/Teileigentum	152	--	27.010.300,79 €
Gesamt		399	176.509,00	73.596.883,83 €

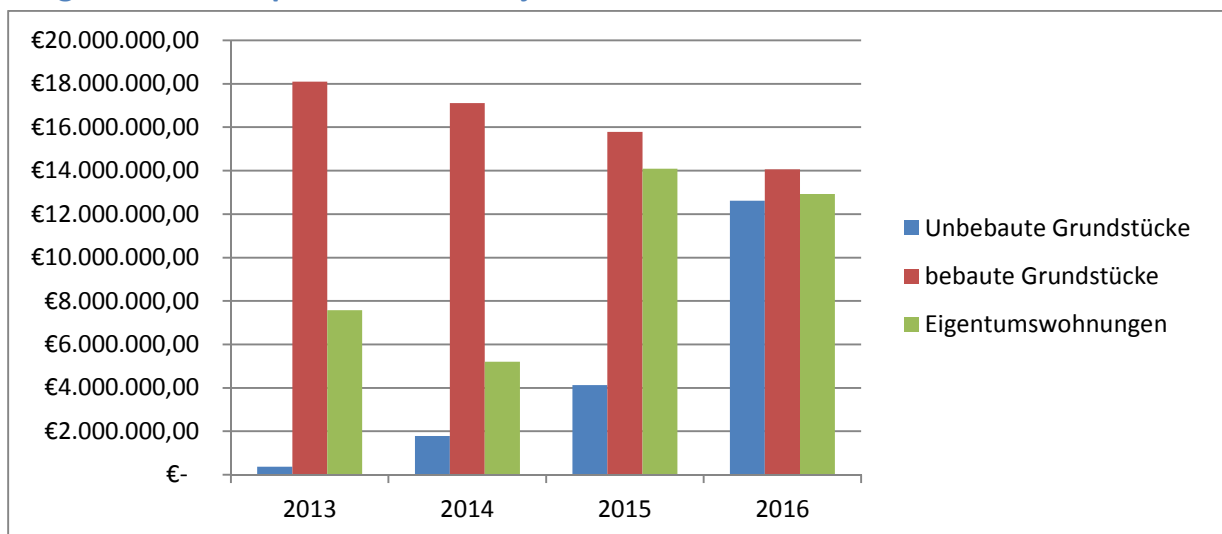
Zahl der Summe der Kauffälle im Vergleich zu Vorjahren



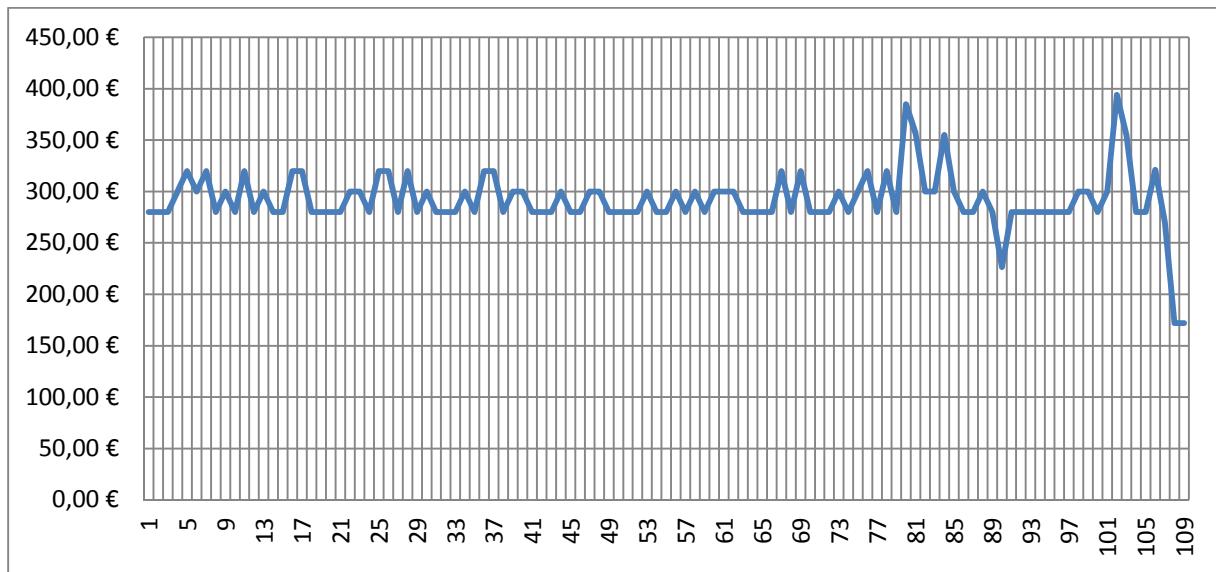
Zahl der Kauffälle nach Kategorie im Vergleich zu Vorjahren



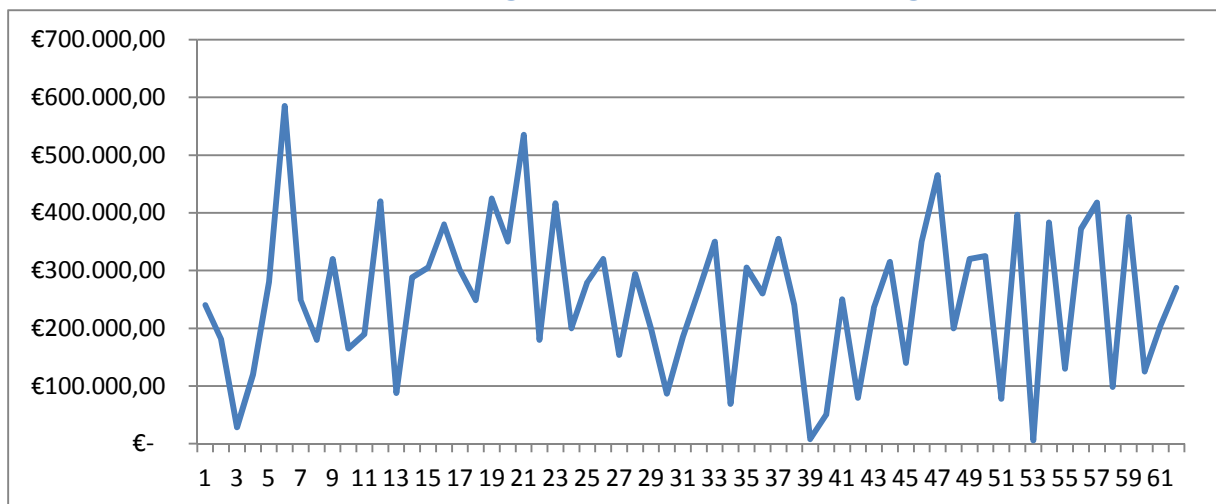
Vergleich der Kaufpreise zu den Vorjahren



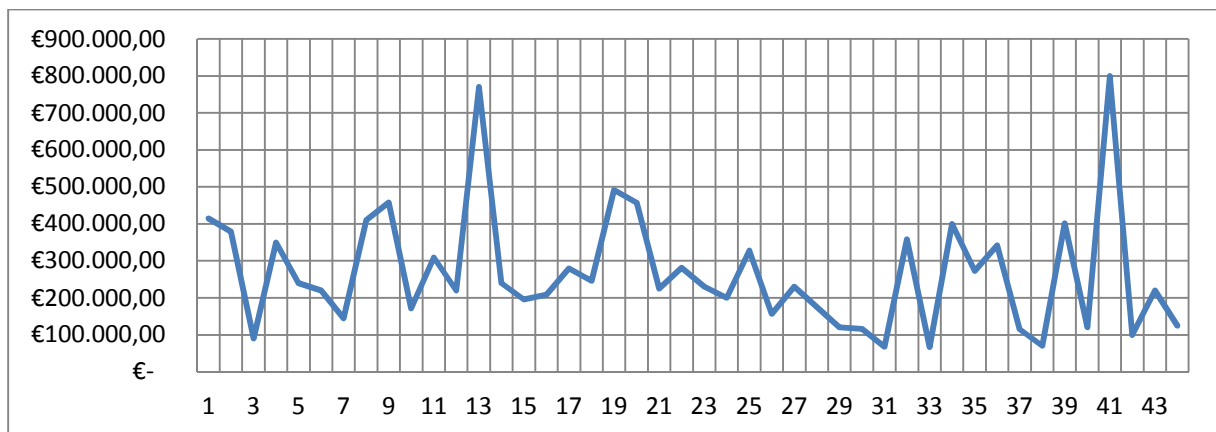
Preise unbebaute Grundstücke in allgemeinen und reinen Wohngebieten 2015-2016



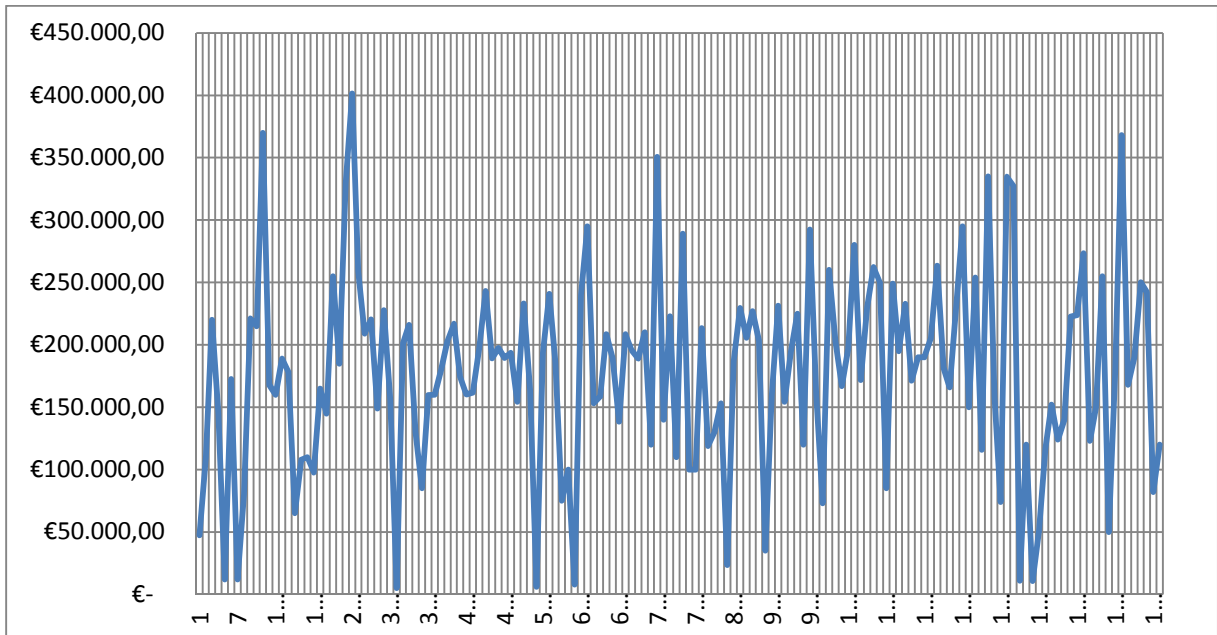
Preise bebauter Grundstücke in allgemeinen und reinen Wohngebieten 2015-2016



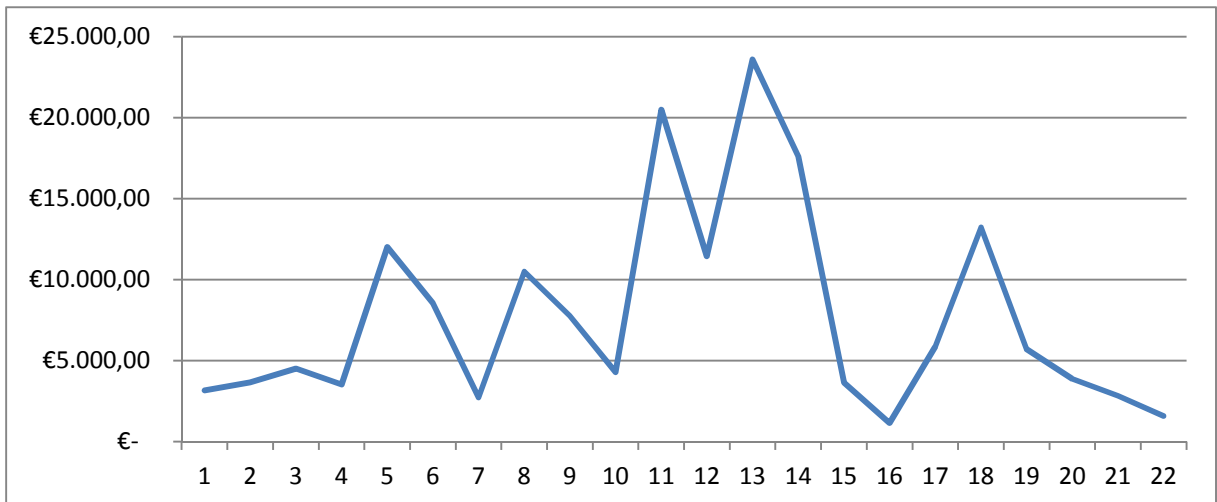
Preise bebauter Grundstücke in Mischgebieten 2015-2016



Preise von Wohnungs- und Teileigentum 2015-2016



Preise von Ackergrundstücken 2015-2016



06. Bodenrichtwerte 2015-2016

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte 2015-2016 zum Stichtag 31.12.2016 am 22.11.2017 ermittelt.

100	Baugelände		
101	Ortsetter	MI	250,00 €/qm
103	Wohngebiete	WA / WR	310,00 €/qm
110	Hausnaher Garten		1/3 des Vorderlandes
200	Potentielles Baugelände		
201	Bauerwartungsland		Keine Werte
202	Rohbauland		Keine Werte
300	Gewerbegebiete		
301	Nordindustrie	GE / GI	70,00 €/qm
303	Sondergebiet Märkte / Heidelbergberger Straße		Keine Werte
305	Streitgärten	GE / GI	90,00 €/qm
400	Ackerland		
401	Neudorf		2,60 €/qm
405	Graben		2,60 €/qm
500	Kleingartengebiete		
501	Hofmeister, Stumpenwiesen		22,00 €/qm
505	Unterplän		22,00 €/qm
600	Grünland		
601	Bruch		Keine Werte
602	Wald		Keine Werte
605	Grünland innerörtlich	Schelmengärten, Seegärten, etc.	15,00 €/qm
700	Tierhaltungsgebiete		
701	Hofmeister		30,00 €/qm
705	Binsenwiesen		30,00 €/qm

Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WR	Reines Wohngebiet	GI	Industriegebiet
MI	Mischgebiet		
Keine Werte	BRW können aus Verkaufsfällen im Betrachtungszeitraum nicht abgeleitet werden.		

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte gemäß § 196 BauGB für unbebaute Grundstücke.

Sie werden aus den entstehenden Kauffällen für bebaute und unbebaute Grundstücke ermittelt.

Dabei gehen die Bodenrichtwerte von einem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 aus.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht in einem Gewässerrandstreifen und nicht in einem Überflutungsbereich des HQ-100 liegt.

Baulasten, Dienstbarkeiten und andere dingliche Rechte an den Grundstücken sind gesondert zu ermitteln und in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Deshalb kann der Verkehrswert im Einzelfall je nach Beschaffenheit des Grundstücks (Lage und Ausrichtung, Zuschnitt, Größe, bauliche Ausnutzbarkeit, Erschließungszustand u.a.) nach oben oder nach unten abweichen.

Im Bedarfsfall ist der Wert durch ein gesondertes Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

07. Mietwerte 2015-2016

Der Gutachterausschuss hat die Mietwerte 2015-2016 zum Stichtag 31.12.2016 am 22.11.2017 ermittelt.

Baujahr des Wohngebäudes	ortsübliche Miete
bis 1970	3,80 – 5,60 € /qm
1971 – 2000	4,80 – 6,50 € /qm
2001 – 2010	5,80 – 7,60 € /qm
2011 – 2014	6,80 – 8,50 € /qm
2015 – 2016	8,50 – 10,00 € /qm

Der Mietpreis richtet sich nach Lage, Größe, Zuschnitt und energetischem Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Dabei geht er von einem durchschnittlichen Wohnobjekt mit durchschnittlicher Größe aus und berücksichtigt hierbei den jeweils vorhandenen baulichen Zustand.

Er beinhaltet keine Nebenkosten wie z.B. Heizkosten, Wasser- und Abwassergebühren, Umlagen für Gemeinschaftsanlagen usw.

Garagen und Stellplätze sind im Mietpreis ebenso nicht enthalten sondern gesondert ausgewiesen.

Zum Ansatz können demnach kommen:

Stellplätze 30,00 – 50,00 € / Stellplatz
Garagen 40,00 – 70,00 € / Stellplatz

Bei den Mietpreisen handelt es sich um durchschnittliche ortsübliche Mietpreise, von denen im Einzelfall nach oben oder nach unten abgewichen werden muss. Im Bedarfsfall kann der Mietpreis durch ein gesondertes Gutachten ermittelt werden.

08. Herstellungswert einer Eigentumswohnung 2015-2016

Der Gutachterausschuss hat die Herstellungswerte von Eigentumswohnungen 2015-2016 zum Stichtag 31.12.2016 am 22.11.2017 ermittelt.

Je nach Ausstattungsstand (Tiefgarage, Fahrstuhl, etc.) und Lage wurde bei Mehrfamilienhäusern incl. dazugehörigen Grundstücksanteil ein Preis von 1.800,00 € bis 2.800 € je qm ermittelt.

Herstellungswert einer Eigentumswohnung		
Mehrfamilienhaus gebaut	1990 – 2010	1.300 – 1.900 €/qm
Mehrfamilienhaus gebaut	2011 – 2014	1.700 – 2.300 €/qm
Mehrfamilienhaus gebaut	2015 - 2016	1.800 – 2.800 €/qm

HINWEIS: Aufgrund der derzeit weiterhin steigenden Baupreise ist der Herstellungswert weiterhin steigend.

09. Pachtwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2015-2016

Der Gutachterausschuss hat die Pachtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2015-2016 zum Stichtag 31.12.2016 am 22.11.2017 ermittelt.

Dauer des Pachtverhältnisses	ortsübliche Pacht je Jahr
kurzfristige Pachtverhältnisse bis 3 Jahre Dauer	1,25 - 1,50 €/100 qm
langfristige Pachtverhältnisse ab 3 Jahre Dauer	1,75 - 2,00 €/100 qm
Pachtverhältnis an Spargelacker	3,00 - 3,50 €/100 qm

Die Pachtwerte verstehen sich ohne Aufwuchschädigung.

HINWEIS: Zu beachten ist, dass die Gemeinde kommunale Grundstücke gleich welcher Nutzungsart zu 1,00 € / 100 qm verpachtet.