

# **Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen**

## **Daten für die Wertermittlung (Stichtag 31.12.2020)**

Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat zum Stichtag 31.12.2020 die im Folgenden dargestellten Daten für die Wertermittlung abgeleitet und in der Sitzung am 09.06.2021 beschlossen.

### **Übersicht:**

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

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

### **Hinweis zum Mietspiegel:**

Für die Stadt Leinfelden-Echterdingen liegt kein Mietspiegel vor.

## **Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)**

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt der jeweiligen Gemeinde erfasst werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

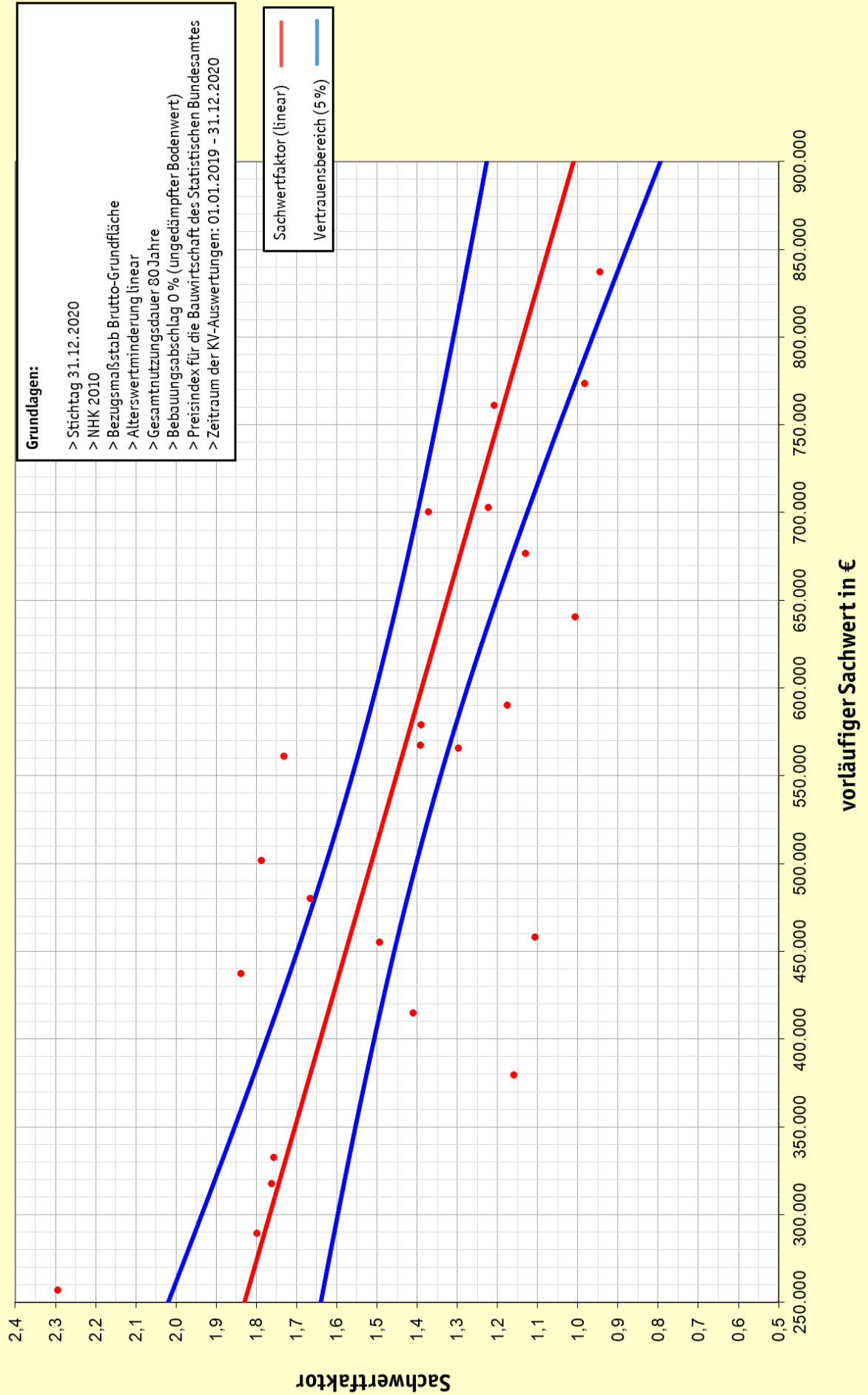
Zu den Marktanpassungsfaktoren zählen insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Sachwertfaktoren dienen der Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt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

Zum Stichtag 31.12.2020 hat der Gutachterausschuss Leinfelden-Echterdingen Sachwertfaktoren auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet und beschlossen.

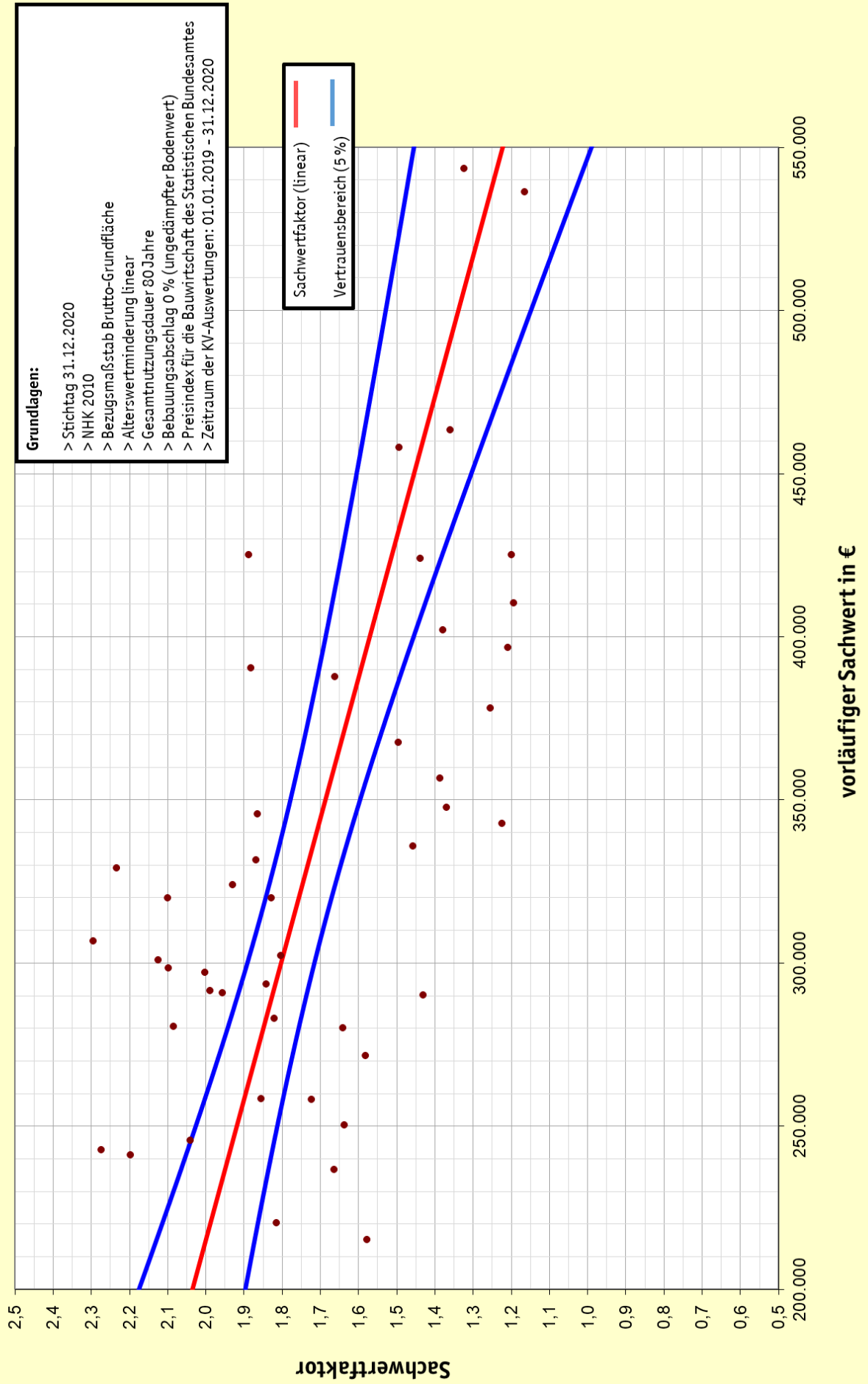
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

## Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - NHK 2010



## Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser - NHK 2010



## **Gebäundefaktoren (Vergleichsfaktoren)**

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen (§ 13 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktoren) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktoren), zu beziehen (§ 13 Satz 2 ImmoWertV).

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

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

### **Hinweis:**

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

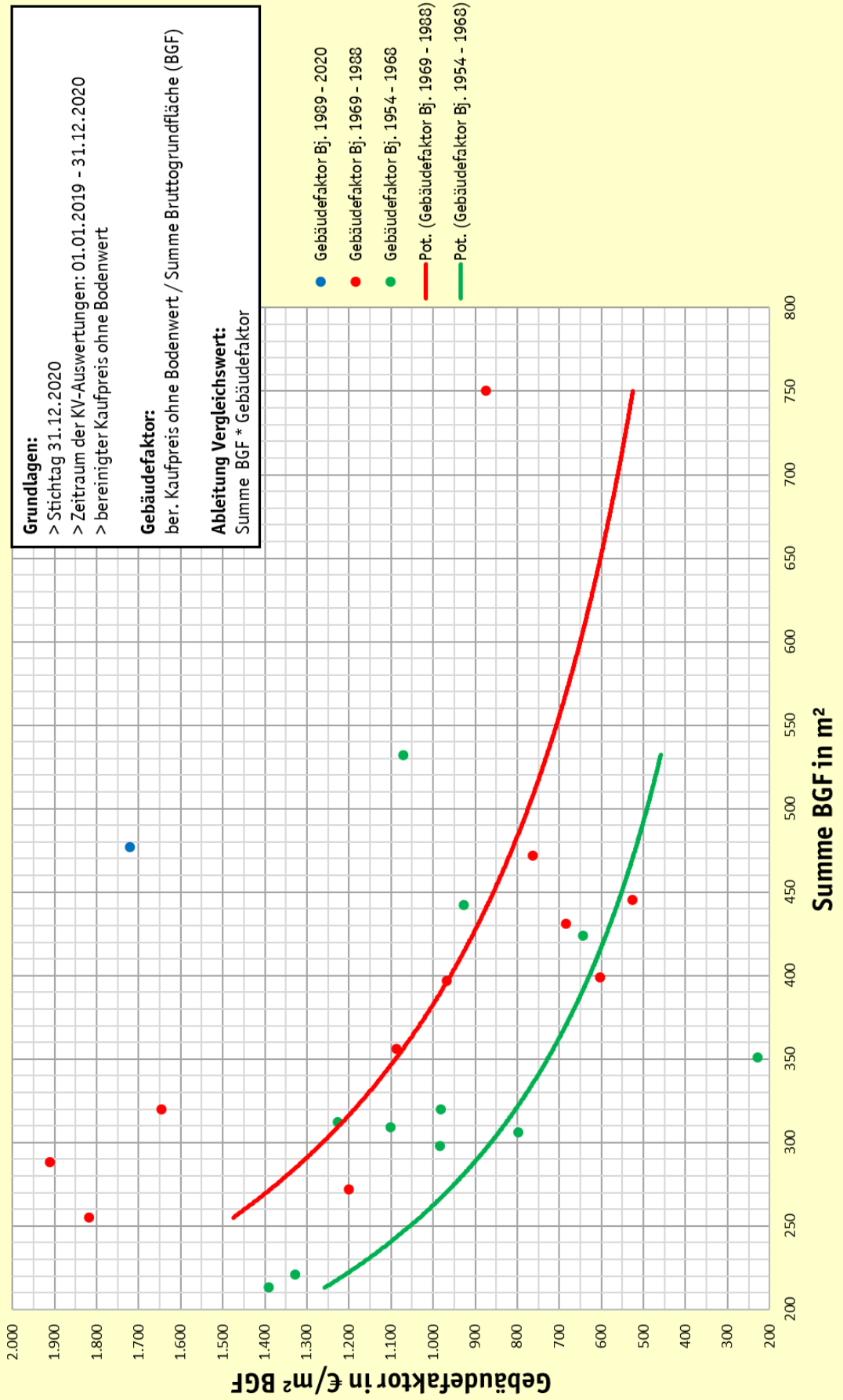
Die Diagramme zu den Gebäundefaktoren finden Sie auf den Seiten 6 bis 9.

# Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Bodenwert

**Grundlagen:**  
 > Stichtag 31.12.2020  
 > Zeitraum der KV-Auswertungen: 01.01.2019 - 31.12.2020  
 > bereinigter Kaufpreis ohne Bodenwert

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

**Ableitung Vergleichswert:**  
 Summe BGF \* Gebäudefaktor

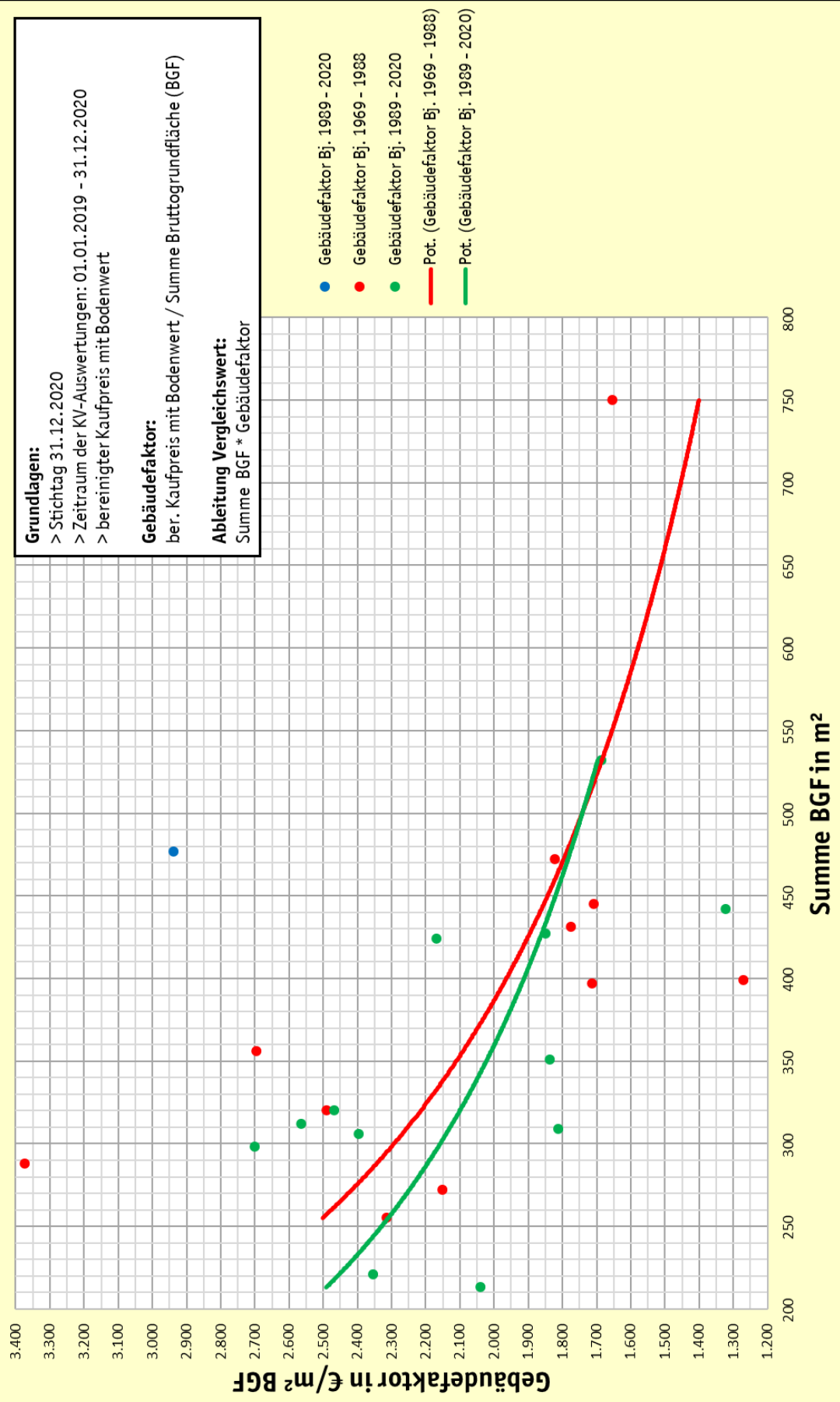


# Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Bodenwert

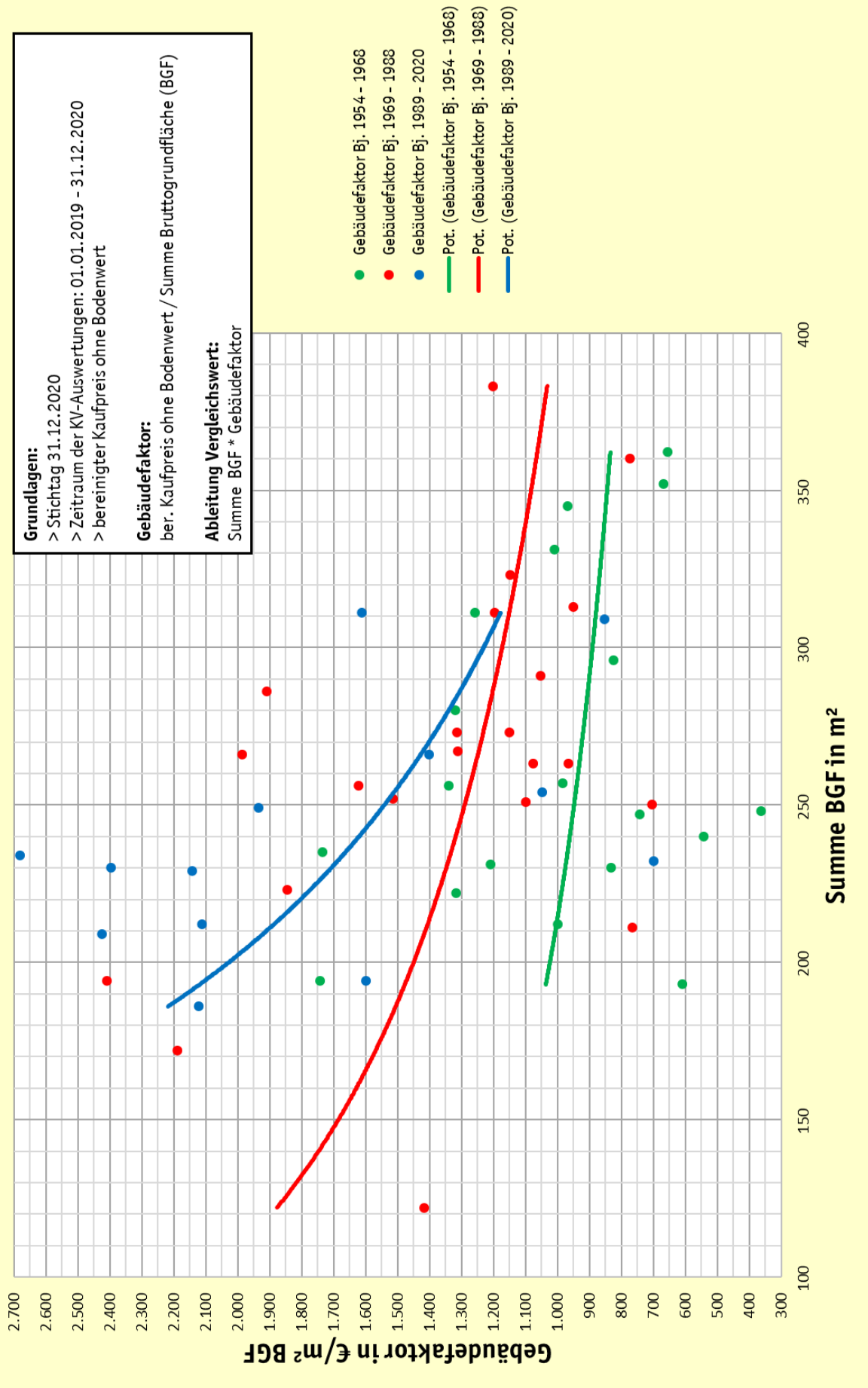
**Grundlagen:**  
 > Stichtag 31.12.2020  
 > Zeitraum der KV-Auswertungen: 01.01.2019 - 31.12.2020  
 > bereinigter Kaufpreis mit Bodenwert

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

**Ableitung Vergleichswert:**  
 Summe BGF \* Gebäudefaktor

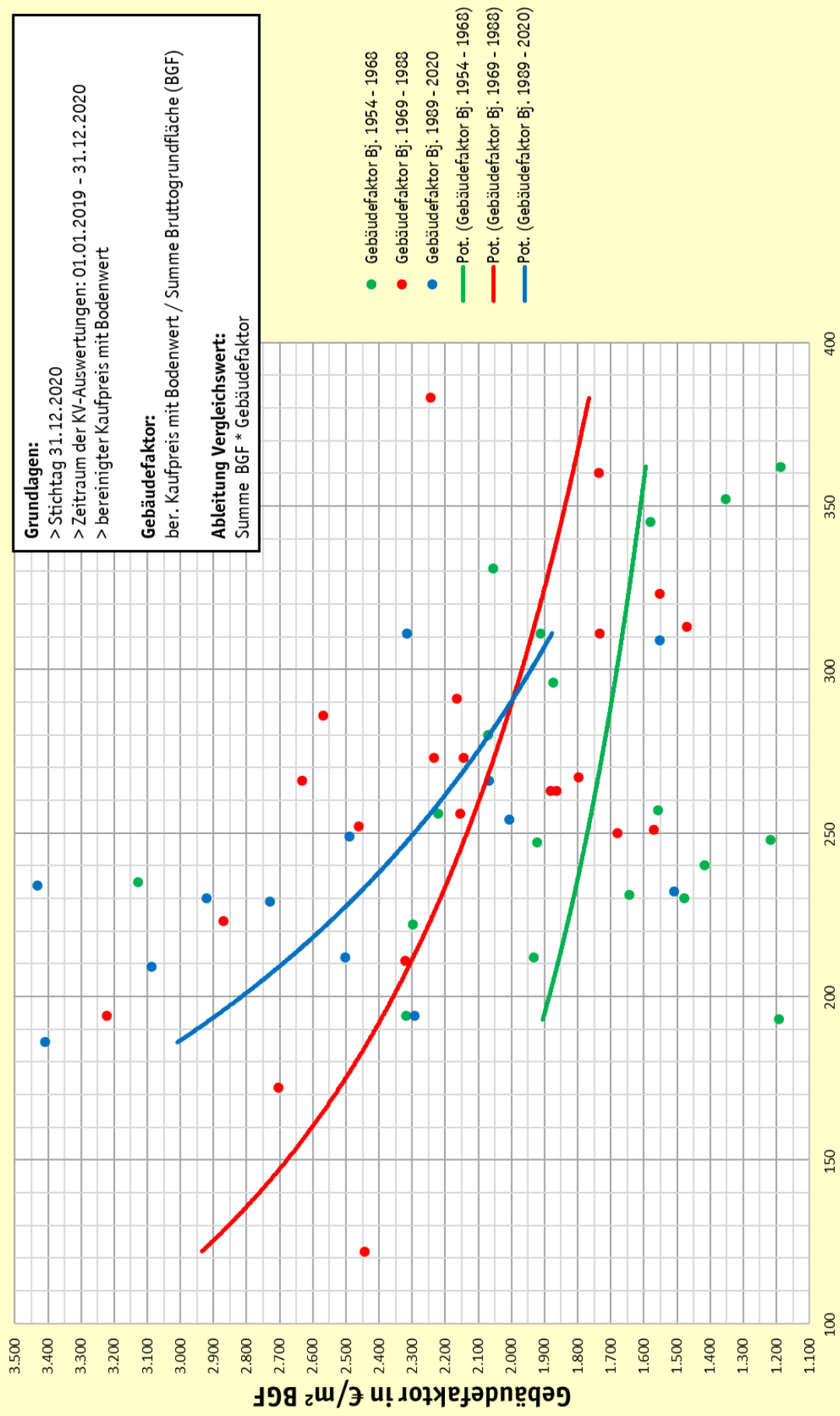


# Gebäudefaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ohne Bodenwert





# Gebäudefaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit Bodenwert



## Liegenschaftszinssätze

Mit Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt der jeweiligen Gemeinde erfasst werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

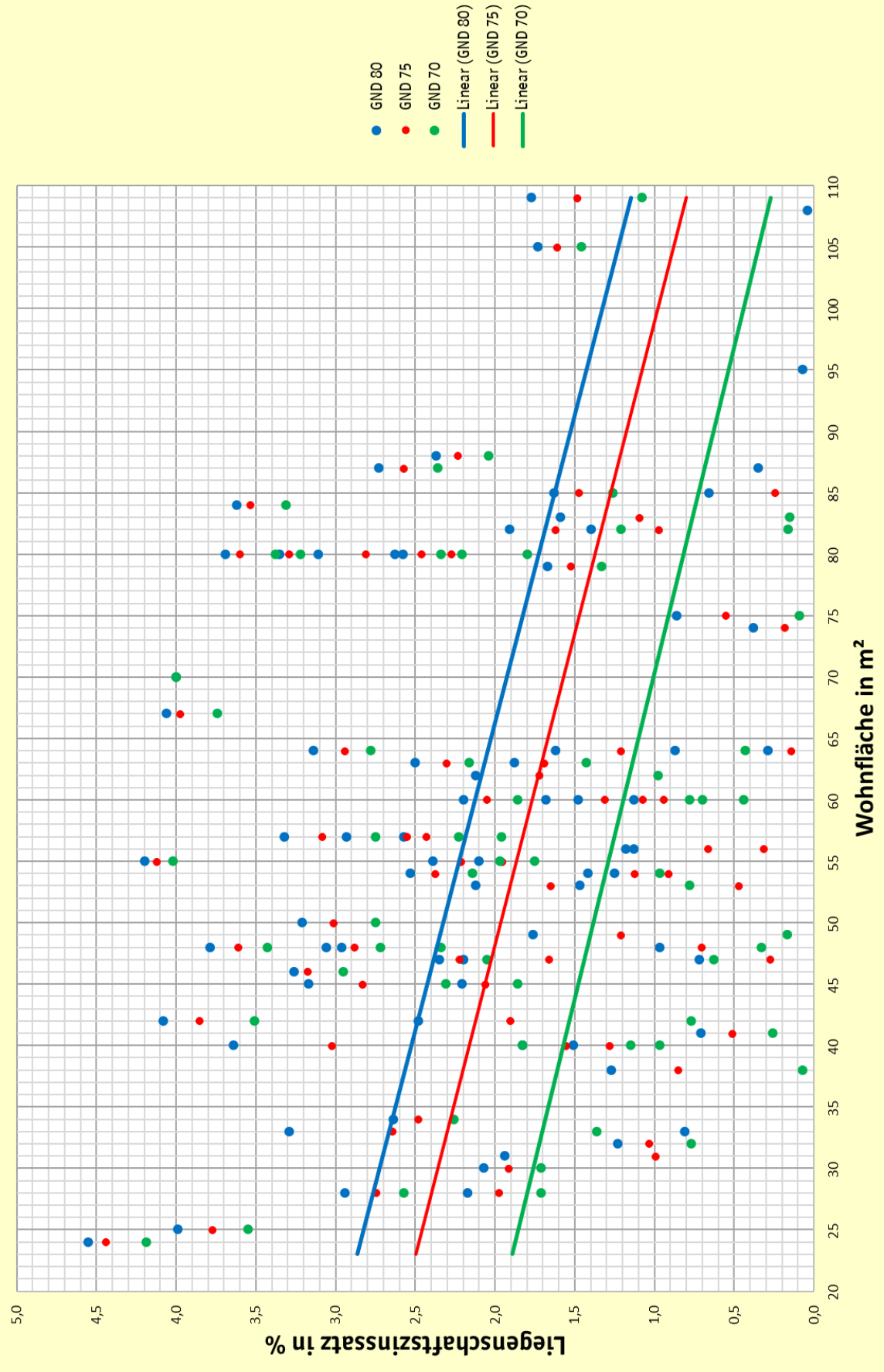
Der Gutachterausschuss von Leinfelden-Echterdingen hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet und am 09.06.2021 beschlossen. Dabei wurden wieder unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern (GND 70, 75 und 80 Jahre) zugrunde gelegt. Die Ableitung weiterer Liegenschaftszinssätze war mangels ausreichender auswertbarer Kaufverträge nicht möglich.

Auf Beschluss des Gutachterausschusses von Leinfelden-Echterdingen gelten daher ergänzend für Leinfelden-Echterdingen die vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart beschlossenen Liegenschaftszinssätze.

Die Liegenschaftszinssätze der Stadt Stuttgart sind im jeweils aktuellen Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart dargestellt. Dieser kann kostenpflichtig beim Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes der Stadt Stuttgart erworben werden (Tel.: 0711/216-59601).

Das Diagramm zu den Liegenschaftszinssätzen finden Sie auf Seite 11.

# Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 - 80 Jahre



## Preisübersicht für Eigentumswohnungen im Neubau und in Bestandsgebäuden

Die im Folgenden dargestellten Statistiken beziehen sich grundsätzlich auf das gesamte Stadtgebiet. Betreffen die Statistiken mangels fehlender Kaufverträge nur einzelne Stadtteile, ist dies entsprechend vermerkt. Die Angaben beziehen sich auf Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Neubau

#### **Statistik Wohnungseigentum Neubau: 3-10 Familienwohnhaus**

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche:                     | 30 - 180 m <sup>2</sup> |
| Zeitraum der Auswertung:        | 2019 - 2020             |
| Anzahl der Kaufverträge:        | 28                      |
| Niedrigster Kaufpreis:          | 4.206 €/m <sup>2</sup>  |
| Höchster Kaufpreis:             | 6.174 €/m <sup>2</sup>  |
| Median (gesamt):                | 4.837 €/m <sup>2</sup>  |
| Arithmetisches Mittel (gesamt): | 4.888 €/m <sup>2</sup>  |
| Spanne Standardabweichung:      | 4.424 - 5.351           |

#### **Hinweis**

Datengrundlage: Nur Kaufverträge über Wohnungen in Stetten, mangels Kaufverträgen in anderen Stadtteilen

#### **Statistik Wohnungseigentum Neubau: 11-n Familienwohnhaus**

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche:                     | 30 - 180 m <sup>2</sup> |
| Zeitraum der Auswertung:        | 2019 - 2020             |
| Anzahl der Kaufverträge:        | 22                      |
| Niedrigster Kaufpreis:          | 4.800 €/m <sup>2</sup>  |
| Höchster Kaufpreis:             | 7.398 €/m <sup>2</sup>  |
| Median (gesamt):                | 5.599 €/m <sup>2</sup>  |
| Arithmetisches Mittel (gesamt): | 5.755 €/m <sup>2</sup>  |
| Spanne Standardabweichung:      | 5.024 - 6.486           |

#### **Hinweis**

Datengrundlage: Nur Kaufverträge über Wohnungen in Echterdingen, mangels Kaufverträgen in anderen Stadtteilen

## Bestand

### Statistik Wohnungseigentum Bestand: 3-10 Familienhäuser

Wohnfläche: 30 - 180 m<sup>2</sup>  
Zeitraum der Auswertung: 2019 - 2020

| Baujahr                   | 1950 - 1984            | 1985 - 2009            | 2010 - 2018            |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Anzahl der Kaufverträge   | 128                    | 79                     | 12                     |
| Niedrigster Kaufpreis     | 2.217 €/m <sup>2</sup> | 2.128 €/m <sup>2</sup> | 3.900 €/m <sup>2</sup> |
| Höchster Kaufpreis        | 5.000 €/m <sup>2</sup> | 5.500 €/m <sup>2</sup> | 5.400 €/m <sup>2</sup> |
| Median                    | 3.623 €/m <sup>2</sup> | 3.981 €/m <sup>2</sup> | 4.639 €/m <sup>2</sup> |
| Arithmetisches Mittel     | 3.613 €/m <sup>2</sup> | 3.887 €/m <sup>2</sup> | 4.617 €/m <sup>2</sup> |
| Spanne Standardabweichung | 3.097 - 4.139          | 3.268 - 4.506          | 4.167 - 5.260          |

#### Hinweis

Datengrundlage gesamt L.-E.

### Statistik Wohnungseigentum Bestand: 11-n Familienhäuser

Wohnfläche: 30 - 180 m<sup>2</sup>  
Zeitraum der Auswertung: 2019 - 2020

| Baujahr                   | 1950 - 1984            | 1985 - 2009            | 2010 - 2018            |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Anzahl der Kaufverträge   | 44                     | 19                     | 5                      |
| Niedrigster Kaufpreis     | 2.104 €/m <sup>2</sup> | 3.209 €/m <sup>2</sup> | 4.000 €/m <sup>2</sup> |
| Höchster Kaufpreis        | 4.409 €/m <sup>2</sup> | 4.667 €/m <sup>2</sup> | 4.635 €/m <sup>2</sup> |
| Median                    | 3.303 €/m <sup>2</sup> | 3.929 €/m <sup>2</sup> | 4.490 €/m <sup>2</sup> |
| Arithmetisches Mittel     | 3.262 €/m <sup>2</sup> | 3.942 €/m <sup>2</sup> | 4.399 €/m <sup>2</sup> |
| Spanne Standardabweichung | 2.719 - 3.805          | 3.531 - 4.353          | 4.069 - 5.119          |

#### Hinweis

Datengrundlage gesamt L.-E.

### Statistik Wohnungseigentum Bestand: Wohn- und Geschäftshäuser

Wohnfläche: 30 - 180 m<sup>2</sup>  
Zeitraum der Auswertung: 2019 - 2020

| Baujahr                   | 1950 - 1984            | 1985 - 2009            | 2010 - 2018            |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Anzahl der Kaufverträge   | 10                     | 9                      | 9                      |
| Niedrigster Kaufpreis     | 2.350 €/m <sup>2</sup> | 2.676 €/m <sup>2</sup> | 3.639 €/m <sup>2</sup> |
| Höchster Kaufpreis        | 4.409 €/m <sup>2</sup> | 4.526 €/m <sup>2</sup> | 6.011 €/m <sup>2</sup> |
| Median                    | 3.510 €/m <sup>2</sup> | 3.555 €/m <sup>2</sup> | 4.526 €/m <sup>2</sup> |
| Arithmetisches Mittel     | 3.541 €/m <sup>2</sup> | 3.561 €/m <sup>2</sup> | 4.621 €/m <sup>2</sup> |
| Spanne Standardabweichung | 2.863 - 4.219          | 2.974 - 4.147          | 3.791 - 5.452          |

#### Hinweis

Datengrundlage gesamt L.-E. ohne Stetten mangels Kaufverträgen

## Preisübersicht für Tiefgaragenstellplätze im Neubau und in Bestandsgebäuden

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

### Neubau

#### Statistik Teileigentum Neubau: Tiefgaragenstellplätze

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Zeitraum der Auswertung:        | 2019 - 2020         |
| Anzahl der Kaufverträge:        | 93                  |
| Niedrigster Kaufpreis:          | 15.000 €/Stellplatz |
| Höchster Kaufpreis:             | 33.000 €/Stellplatz |
| Median (gesamt):                | 19.500 €/Stellplatz |
| Arithmetisches Mittel (gesamt): | 22.866 €/Stellplatz |

### Bestandsgebäude

#### Statistik Teileigentum Bestand: Tiefgaragenstellplätze

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Zeitraum der Auswertung:        | 2019 - 2020         |
| Anzahl der Kaufverträge:        | 11                  |
| Niedrigster Kaufpreis:          | 4.500 €/Stellplatz  |
| Höchster Kaufpreis:             | 30.000 €/Stellplatz |
| Median (gesamt):                | 15.000 €/Stellplatz |
| Arithmetisches Mittel (gesamt): | 15.582 €/Stellplatz |