

» Neues aus dem Rathaus

Erster Grundstücksmarktbericht Mittleres Remstal ist fertig

2.400 Kaufverträge zum Grundstückmarktgeschehen in Remshalden, Winterbach, Schorndorf, Urbach und Plüderhausen ausgewertet

Von Claudia Lösler

Der erste Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Mittleres Remstal ist fertig. Er stellt eine Übersicht über das Grundstückmarktgeschehen in den Gemeinden Remshalden, Winterbach, Schorndorf, Urbach und Plüderhausen dar. Für den Bericht wurden in den vergangenen zwei Jahren 2.400 Kaufverträge ausgewertet. Die fünf Kommunen lieferten der gemeinsamen Geschäftsstelle in Schorndorf die dafür notwendigen Daten wie Gebäudeakten oder Baugenehmigungen. „Das war eine absolute Fleißarbeit und ich bin unserem Team sehr dankbar für ihre Arbeit“, sagte Erster Bürgermeister Thorsten Engler bei der Vorstellung am vergangenen Montag.

Der Grundstücksmarktbericht macht deutlich, dass die Nachfrage nach Immobilien weiterhin ungebrochen ist. So ist die Anzahl der Kaufverträge in den Kommunen im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019 um 11 Prozent gestiegen. Anhand der Auswertungen ist außerdem zu sehen, dass die Bodenpreise von 2018 bis 2020 im Mittleren Remstal im Schnitt um 13 Prozent gestiegen sind.

Ein- und Zweifamilienhäuser für bis zu 1,5 Millionen Euro

Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhäuser lagen im Mittelwert bei ca. 430.000 Euro mit Spitzenpreisen bis zu knapp einer Million Euro. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäusern lagen im Mittel bei ca. 455.000 Euro mit Spitzenpreisen bis zu



Gemeinsame Vorstellung des ersten Grundstücksmarktberichts Mittleres Remstal.

Foto: Lösler

knapp 1,5 Millionen Euro. Bei Eigentumswohnungen lagen die Neubaupreise zwischen 4.800 bis über 6.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für eine Wohnung in der Baujahrklasse zwischen 1981 und 1990 muss bei einer mittleren Ausstattung im Mittel ca. 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden. Die Spitzenpreise lagen teilweise über 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. „Die Bodenpreissteigerung ist in Schorndorf, Remshal-

den und Winterbach im Schnitt etwas mehr angestiegen, als in Urbach und Plüderhausen. Das hängt auch mit dem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr zusammen“, berichtet Jan Kunz, er ist Immobilienberater bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Mittleres Remstal. „Die größte Bodenpreissteigerung ist in Winterbach mit 19 Prozent und die niedrigste Bodenpreissteigerung in Urbach mit 8 Prozent zu verzeichnen“, so Kunz weiter.

Aufgaben des Gutachterausschusses

Seit dem 1. Januar 2019 gibt es den gemeinsamen Gutachterausschuss Mittleres Remstal. Er ist einer der ersten in Baden-Württemberg, der nach der Novellierung der Gutachterausschussverordnung gegründet wurde. Ziel ist es durch den Zusammenschluss mehr Daten für die rechtssichere

Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sowie für die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu erhalten. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Sachverständigengremium. Er erstellt Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken und über die Höhe einer Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) / für sonstige Vermögensnachteile. Des Weiteren ist er gesetzlich dazu verpflichtet die Bodenrichtwerte und die zur Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

Große Herausforderungen

Die Gutachterausschüsse stehen in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Ab dem 01.01.2021 ist die Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung umzusetzen, welche großen Einfluss auf die Ableitung der Marktdaten hat. Im Zuge der Grundsteuerreform müssen die Bodenrichtwerte in geeigneter Form, digital, den Finanzbehörden zur Verfügung gestellt und rechtssicher abgeleitet werden.

Der Grundstücksmarktbericht ist über die Webseite der Stadt Schorndorf www.schorndorf.de/gutachterausschuss ohne Daten für die Wertermittlung kostenfrei herunterladbar. Die Printfassung mit Daten für die Wertermittlung kann über die Geschäftsstelle zum Preis von 35 Euro bezogen werden. Interessierte richten ihre Anfrage bitte per E-Mail an gutachterausschuss@schorndorf.de.