



Sachverständigenbüro Beirow GbR | Friedrichstraße 58 | 78073 Bad Dürkheim

Stadt Hüfingen
Rechnungsamt Herr Binninger
Hauptstraße 18
78183 Hüfingen

Von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

Recognised European Valuer REV

Hans G. Beirow
Diplom-Ingenieur (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim

Telefon: 07726 3890921

Fax: 07726 3890924

Mobil: 0163 7453144

Email:
info@immobilienbewertung-beirow.de

Internet:
www.immobilienbewertung-beirow.de

Datum 17.02.2022

Gutachterliche Stellungnahme zur Bodenwertentwicklung für das für das Wohnbaugebiet Baarblick in Hüfingen Ortsteil Behla

Aufgabenstellung

Von der Stadtverwaltung der Stadt Hüfingen, wurde ich beauftragt, die marktübliche Bodenwertentwicklung für Gewerbeflächen und Wohnbauflächen als Beratungsgrundlage für die Beschlussfassung im Gemeinderat gutachterlich darzustellen.

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Beirow GbR	
Hans G. Beirow Dipl. Ing. (FH) Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden Von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Andrea Beirow Dipl.-Betriebswirtin (FH) Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert DIN EN ISO/IEC 17024
USt-ID: DE263795704	

Vergleichspreise im Umland

Aus den Bodenrichtwertkarten der neu gebildeten gemeinsamen Gutachterausschüsse für den nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis und den südöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis habe ich folgende Spannen für Wohnbauflächen recherchiert:

Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis

Gemeinde	Zone	Wohnen
Villingen	von 60680117	160,00 €
	bis 60680131	380,00 €
Schwenningen	von 60660149	210,00 €
	bis 60660190	400,00 €
Obereschach	von 60630102	140,00 €
	bis 60630101	190,00 €
Weilersbach	von 60700103	135,00 €
	bis 60700101	185,00 €
Weigheim	von 60690103	145,00 €
	bis 60690104	180,00 €
Mühlhausen	von 60620102	140,00 €
	bis 60620101	160,00 €
Marbach	von 60610103	125,00 €
	bis 60610102	190,00 €
Rietheim	von 60650102	150,00 €
	bis 60650101	160,00 €
Pfaffenweiler	von 60640105	150,00 €
	bis 60640101	210,00 €
Herzogenweiler Tannheim	von 60600101	80,00 €
	von 60670102 bis 60670103	130,00 € 150,00 €
oberer Wert		400,00 €
Mittelwert		180,00 €
Brigachtal		
Kirchdorf	von 60900101	140,00 €
	bis 60900104	165,00 €
Klengen	von 60910102	140,00 €
	bis 60910103	165,00 €
Überauchen	von 60920101	140,00 €
		165,00 €
Mittelwert		150,00 €
Dauchingen		
	von 60450102	165,00 €
	bis 60450104	230,00 €
oberer Wert		230,00 €
Mittelwert		198,00 €

Gemeinde	Zone	Wohnen
Königsfeld	von 60000102	150,00 €
	bis 60000101	190,00 €
Burgberg	von 60020201	70,00 €
	bis 60020101	120,00 €
Erdmannsweiler	von 60030101	55,00 €
	bis 60030103	105,00 €
	60030104	
Neuhausen	von 60040103	50,00 €
	bis 60040105	130,00 €
Weiler	von 60050101	85,00 €
	bis 60050102	95,00 €
oberer Wert		190,00 €
Mittelwert		105,00 €
Mönchweiler	von 60400103	130,00 €
	bis 60400116	175,00 €
oberer Wert		175,00 €
Mittelwert		153,00 €
Niedereschach	60300101	130,00 €
	Fischbach 60310101	105,00 €
	Kappel 60320101	135,00 €
	Schabenhausen 60330101	90,00 €
oberer Wert		135,00 €
Mittelwert		115,00 €
St.Georgen	von 60200117	120,00 €
	bis 60200116	160,00 €
Peterzell-Hagenmoos		
oberer Wert		160,00 €
Mittelwert		140,00 €
Tuningen	von 60800106	140,00 €
	bis 60800101	170,00 €
oberer Wert		170,00 €
Mittelwert		155,00 €
Unterkirnach	von 60500111	95,00 €
	bis 60500102	175,00 €
oberer Wert		175,00 €
Mittelwert		135,00 €

Südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis

Gemeinde	Zone	Wohnen
Donaueschingen	von 61501012	180,00 €
	bis 61501010	240,00 €
Grünigen	61521001	110,00 €
Heidenhofen	von 61531001	100,00 €
	bis 61531002	125,00 €
Hubertshofen	von 61541001	100,00 €
	bis 61541003	150,00 €
Neudingen	61551001	80,00 €
Pföhren	61561001	110,00 €
Wolterdingen	61571001	110,00 €
Wolterdingen		
oberer Wert		240,00 €
Mittelwert		131,00 €
Bad Dürkheim	von 61301005	175,00 €
	bis 61301017	355,00 €
Sunthausen	von 61351001	60,00 €
	bis 61351003	90,00 €
Biesingen	von 61311001	60,00 €
	bis 61311002	70,00 €
Hochemmingen	von 61321001	110,00 €
	bis 61321003	150,00 €
Oberbaldingen	von 61331002	80,00 €
	bis 61311001	85,00 €
Unterbaldingen	von 61361001	55,00 €
Öfingen	von 61341003	50,00 €
	bis 61341001	115,00 €
oberer Wert		355,00 €
Mittelwert		112,00 €
Blumberg	von 61901001	115,00 €
	bis 61901005	190,00 €
Achdorf	61911002	105,00 €
Epfenhofen	61921001	105,00 €
Fützen	61931001	105,00 €
Hondingen	61941001	105,00 €
Kommigen	61951002	105,00 €
Nordhalden	61961001	105,00 €
Riedböhringen	61971003	120,00 €
Riedöschingen	61981001	105,00 €
oberer Wert		190,00 €
Mittelwert		116,00 €
Bräunlingen	von 61701003	90,00 €
	bis 61701005	200,00 €
Döggingen	61711001	110,00 €
	61711004	125,00 €
Waldhausen	61731001	120,00 €
oberer Wert		200,00 €
Mittelwert		129,00 €

Gemeinde	Zone	Wohnen
Furtwangen	von 61101002	90,00 €
	bis 61101001	105,00 €
Neukirch		
Schönenbach	61141001	100,00 €
oberer Wert		105,00 €
Mittelwert		98,00 €
Gütenbach	von 61001004	75,00 €
	bis 61001003	115,00 €
oberer Wert		115,00 €
Mittelwert		95,00 €
Schonach	von 59701009	75,00 €
	bis 59701001	115,00 €
oberer Wert		115,00 €
Mittelwert		95,00 €
Schönwald	von 59901001	90,00 €
	bis 59901006	145,00 €
oberer Wert		145,00 €
Mittelwert		118,00 €
Triberg	von 59801001	75,00 €
	bis 59801002	105,00 €
Gremmelsbach	59811001	60,00 €
Nußbach	59821001	60,00 €
oberer Wert		105,00 €
Mittelwert		75,00 €
Vöhrenbach	von 61201005	75,00 €
	bis 61201002	115,00 €
oberer Wert		115,00 €
Mittelwert		95,00 €
Hüfingen	von 61801001	140,00 €
	bis 61801004	198,00 €
Behla	von 61811001	102,00 €
Fürstenberg	bis 61821001	105,00 €
Hausen vor Wald	61831001	103,00 €
Mundelfingen	von 61841001	102,00 €
	bis 61841002	149,00 €
Sumpfohren	61851001	102,00 €
oberer Wert		198,00 €
Mittelwert		125,00 €

Auswertung der recherchierten Daten

Aus den Bodenrichtwertkarten ist erkennbar, dass die Bodenrichtwerten der jüngeren Erschließungsgebiete in der Regel die höchsten Bodenrichtwerte ausweisen. Für eine Vergleichswertermittlung zur Ermittlung eines angemessenen Verkaufspreises der geplanten Erschließungsgebiete verwende ich daher nur die oberen Werte der Bodenrichtwertkarten der angrenzenden Nachbargemeinden.

Wohngebiet Baarblick im Ortsteil Behla

Der Baulandpreis für Wohnbauflächen lässt sich grundsätzlich aus den Bodenrichtwerten aus Gebieten mit vergleichbarer Lagequalität und vergleichbarer zulässiger baulicher Nutzung ableiten. In der Wertermittlungsliteratur erfolgt die Lagebeurteilung nach folgenden Kriterien:

Makrolage

- Infrastruktur
- Überregionale Verkehrsanbindung
- Demografische Entwicklung
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Immobilienmarkt

Mikrolage

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Grünanteil der Umgebung
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- das kleinräumige Straßenbild und die großräumige Quartierslage
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Für das künftige Wohnbaugebiet Baarblick im Ortsteil Behla halte ich zunächst aufgrund der Lage und der Infrastruktur den zuletzt beschlossenen Baulandpreis für das Erschließungsgebiet Breiten II in Mundelfingen als geeignet. Zur Plausibilisierung des hieraus abgeleiteten Baulandpreises werden die Baulandpreise aus Hüfingen, Bräunlingen und Blumberg unter Berücksichtigung eines angemessenen Lageabschlags wegen der schlechteren Infrastruktur herangezogen.

Der Baulandpreis ist zunächst mit einem Zuschlag in Höhe von geschätzt 5% wegen der zu vermutenden Baupreissteigerung zu erhöhen.

Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser sind auch im Umfeld von Behla nur in geringer Anzahl verfügbar. Ohne Verkaufseinschränkungen durch die Gemeinden wären dies Baugrundstücke vermutlich in kurzer Zeit verkauft. Die hohe Nachfrage führt allgemein zu einer konjunkturellen Wertsteigerung. Nach meiner vorsichtigen Schätzung liegt diese in einer Spanne von 0-10%. Es obliegt der Gemeinde, ob diese Wertsteigerung in die Baulandpreisbildung einfließen soll.

Den Baulandpreis für das künftige Baugebiet Baarblick in Behla leite ich wie folgt ab:

Mundelfingen Breiten II		149,00 €
Baukostenerhöhung	5%	7,45 €
Zwischenwert gerundet		156,00 €
Korrektur wegen Angebot / Nachfrage	5%	7,80 €
angemessener Bodenwert		163,80 €
gerundet		164,00 €

in einer Spanne

Korrektur wegen Angebot / Nachfrage	0%	156,00 €
Korrektur wegen Angebot / Nachfrage	10%	172,00 €

Diese Wertableitung lässt sich aus den Baulandpreisen im Umland wie folgt plausibilisieren:

Hüfingen		198,00 €
Bräunlingen		139,00 €
Blumberg		190,00 €
im Mittel		176,00 €
Lageabschlag für Behla geschätzt	-15%	-26,00 €
		150,00 €
Baukostenerhöhung	5%	7,50 €
Zwischenwert gerundet		158,00 €
Korrektur wegen Angebot / Nachfrage	5%	7,90 €
angemessener Bodenwert		165,90 €
gerundet		166,00 €

Ergebnis

Den Bodenwert für Wohnbauland im Ortsteil Behla halte ich innerhalb einer Spanne von 156,- bis 172,- €/m², **im Mittel 164,- €/m²** (erschließungsbeitragsfrei) als marktgerecht.

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 17.02.2022

Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur (FH)
von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg