

Markus Laiblin, Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart

Stadt Rauenberg
Stadtbauamt
z. Hd. Herr Hörner
Wieslocher Straße 21
69231 Rauenberg

Von der Industrie- und Handelskammer Region
Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Recognised European Valuer

70188 Stuttgart Landhausstraße 152

E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Telefon: 0711-3277769-0

Telefax: 0711-3277769-9

Ust.ID.Nr. DE225562828



Stuttgart, den 22.09.2020-la

Sanierungsgebiet „Alter Ortskern Rotenberg“ in Rauenberg

Fortschreibung der zonalen Bewertung für die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte und die sanierungsbeeinflussten Endwerte in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Alter Ortskern Rotenberg“

Vorbemerkung

Mit Gutachtem zum Stichtag 01.11.2018 wurden von unserem Büro die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte, die infolge der geplanten Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden, sanierungsbeeinflussten Endwerte, sowie die daraus resultierenden, zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ermittelt. Für eine quartiersweise Beurteilung wurde das Sanierungsgebiet dazu in 13 Wertzonen unterteilt.

Die Bewertung erfolgte zu den allgemeinen Wertverhältnissen (Bewertungsstichtag) am 01.11.2018 auf der Grundlage der geplanten Sanierungsmaßnahmen nach dem Maßnahmenkonzept der STEG.

In der vorliegenden Stellungnahme sollen die Bewertungsergebnisse von 2018 überprüft und ggf. aktualisiert werden.

Einfluss auf die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte

Die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte wurden in dem vorstehenden Gutachten zum Stichtag 01.11.2018 aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 13.12.2017 abgeleitet und mit Hilfe der Multifaktorenanalyse an die Grundstücks- und Lagermerkmale in den 13 unterschiedlichen Wertzonen des Sanierungsgebietes angepasst.

Einfluss auf die Höhe der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte zum Bewertungsstichtag 01.09.2020 hat die allgemeine, von der Sanierung unabhängige, konjunkturelle Bodenwertentwicklung in der Region Rauenberg. Für die Aktualisierung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte wird dementsprechend auf die Bodenrichtwerte zum 13.12.2018 abgestellt. Diese haben sich (konjunkturbedingt) gegenüber dem 31.12.2017 um € 10/m² erhöht. Aktuellere Bodenrichtwerte liegen derzeit nicht vor. Zur konjunkturellen Anpassung der Bodenrichtwerte vom 31.12.2018 auf den 01.09.2020 erfolgt gutachterlich eine weitere, konjunkturbedingte Anpassung der Bodenrichtwerte um € 10/m², sodass sich gegenüber den Bodenrichtwerten zum 31.12.2017 eine konjunkturbedingte Werterhöhung der Ausgangswerte / Bodenrichtwerte von € 20/m² ergibt. Das entspricht einer konjunkturbedingten Bodenwertentwicklung von rd. **3% pro Jahr**.

Einfluss auf die sanierungsbeeinflussten Endwerte

Die sanierungsbeeinflussten Endwerte wurden in dem Gutachten zum Stichtag 01.11.2018 aus den sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten mit Hilfe der Multifaktorenanalyse an die Grundstücks- und Lagermerkmale in den 13 unterschiedlichen Wertzonen des Sanierungsgebietes nach Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen angepasst.

Einfluss auf die Höhe der sanierungsbeeinflussten Endwerte haben damit die geplanten Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet. Nach Angaben der Stadtverwaltung Rauenberg haben sich an den Sanierungszielen bzw. den geplanten Sanierungsmaßnahmen seit der Erstellung des Gutachtens 2018 keine Änderungen ergeben. Ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Neugestaltung der Straßen) wurde inzwischen umgesetzt. Weiter wurden einzelne Abbruchmaßnahmen und Gebäudemodernisierungen umgesetzt. Ein Teil der ursprünglich geplanten Abbruchmaßnahmen und Gebäudemodernisierungen wurde zwar noch nicht umgesetzt. Diese Maßnahmen sind aber unverändert ein Ziel der Sanierungsmaßnahmen. Da die Sanierungsziele bzw. die geplanten Sanierungsmaßnahmen nach Angaben der Stadtverwaltung Rauenberg gegenüber der Bewertung 2018 unverändert sind, ergibt sich aus den Multifaktorenanalysen in den 13 Wertzonen des Sanierungsgebietes keine abweichende, prozentuale Bodenwertsteigerung durch die unverändert geplanten und teilweise bereits umgesetzten Sanierungsmaßnahmen.

Da die Ausgangsbodenwerte / Bodenrichtwerte in den vergangenen Jahren (unabhängig von den Sanierungsmaßnahmen) konjunkturbedingt um rd. 3% pro Jahr gestiegen sind, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch die höheren Ausgangsbodenwerte abweichende, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in €/m² Grundstücksfläche ergeben.

Daher wurden zur Aktualisierung die in dem Gutachten 2018 durchgeführten Multifaktorenanalysen sowohl der Anfangswerte als auch der Endwerte nach den gleichen Bewertungskriterien wie 2018 durchgeführt, allerdings ausgehend von einem konjunkturbedingt gestiegenen Bodenwertniveau. Bezüglich der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte ergeben sich zu den heutigen Wertverhältnissen die folgenden (konjunkturbedingt höheren) Anfangswerte in den 13 Wertzonen:

Zone	Straße	Nr.	Anfangswert /m ² zum 1.11.2018	Anfangswert /m ² zum 1.09.2020
1	Keine Bewertung. Gemeinbedarfsfläche. Keine Bodenwertsteigerung.			
2	Rauenberger Straße	4	203 €	222 €
3	Weinbergstraße	4	255 €	275 €
4	Keltergasse	9	215 €	235 €
5	Im Knollen	6	255 €	275 €
6	Schloßstraße	39	224 €	245 €
7	Schloßstraße	40	215 €	235 €
8	Hofäcker	3	215 €	235 €
9	Schloßstraße	34	215 €	235 €
10	Schloßstraße	15	215 €	235 €
11	Keine Bewertung. Gemeinbedarfsfläche. Keine Bodenwertsteigerung.			
12	Schloßstraße	10	215 €	235 €
13	Keine Bewertung. Anfangswert entspricht dem Endwert.			

In einem zweiten Bewertungsschritt wurden die sanierungsbedingten Endwerte aus den (konjunkturbedingt höheren) Anfangswerten wiederum mit Hilfe der Multifaktorenanalyse (analog dem Bewertungsgutachten zum Stichtag 01.11.2018) abgeleitet. Da sich an den geplanten Sanierungsmaßnahmen keine Veränderungen gegenüber 2018 ergeben haben, wurden die Bewertungskriterien gegenüber 2018 unverändert angesetzt. Die folgende Übersicht zeigt die Bewertungsergebnisse bezüglich der Endwerte zum Stichtag 01.09.2020.

Wert- zone	Anfangswert pro m ² zum 01.09.2020	Endwert pro m ² zum 01.09.2020	sanierungsbedingte Wertsteigerung pro m ² 2020	sanierungsbedingte Wertsteigerung pro m ² 2018	Differenz zu 2018
1	Keine Bewertung. Gemeinbedarfsfläche. Keine Bodenwertsteigerung				
2	222 €	225 €	3 €	3 €	0 €
3	275 €	277 €	2 €	2 €	0 €
4	235 €	244 €	9 €	8 €	1 €
5	275 €	277 €	2 €	2 €	0 €
6	245 €	246 €	1 €	1 €	0 €
7	235 €	239 €	4 €	4 €	0 €
8	235 €	239 €	4 €	4 €	0 €
9	235 €	241 €	6 €	6 €	0 €
10	235 €	239 €	4 €	4 €	0 €
11	Keine Bewertung. Gemeinbedarfsfläche. Keine Bodenwertsteigerung				
12	235 €	241 €	6 €	6 €	0 €
13	Keine Bewertung. Anfangswert entspricht dem Endwert				

Zusammenfassung der aktuellen Bewertungsergebnisse.

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist haben sich zwar die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte konjunkturbedingt erhöht, die zu erwartenden, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind jedoch gegenüber der Bewertung zum Stichtag 01.11.2018 mit Ausnahme der Wertzone 4 unverändert.

In der Wertzone 4 ergab sich nach der Bewertung zum Stichtag 01.11.2018 eine zu erwartende, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bei Umsetzung aller geplanten Sanierungsmaßnahmen in Höhe von € 8,00/m² (Anfangswert 2018 € 215/m² + 3,9% = Endwert rd. € 223/m²). Bedingt durch das konjunkturbedingt heute höhere Bodenwertniveau ergibt sich eine u erwartende, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bei Umsetzung aller geplanten Sanierungsmaßnahmen in Höhe von € 9,00/m² (Anfangswert 2020 € 235/m² + 3,9% = Endwert rd. € 244/m²).

Die zu erwartenden, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in allen anderen Wertzonen bleiben gegenüber der Bewertung zum Stichtag 01.11.2018 unverändert.

Schlussbemerkung

Die ermittelten Bodenwerte sind Durchschnittswerte in den Wertzonen unter der Voraussetzung, dass die bewerteten Flächen altlastenfrei sind und ein normaler, tragfähiger Baugrund besteht. Abweichungen einzelner Grundstücke innerhalb einer Wertzone sind auf Grund stark abweichender Grundstücksmerkmale von Einzelgrundstücken möglich und müssen ggf. im Rahmen von Einzelbewertungen untersucht werden.

Die Endwerte wurden auf der Grundlage der geplanten (und teilweise bereits realisierten) Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen ermittelt unter der Annahme, dass alle Sanierungsziele und Maßnahmen durchgeführt werden.

Sollten sich die Sanierungsziele und die geplanten Sanierungsmaßnahmen im Laufe des Sanierungsverfahrens wesentlich ändern oder wird erkennbar, dass heute geplante Sanierungsmaßnahmen im Laufe des Sanierungsverfahrens nicht realisiert werden können, ist die vorliegende Aktualisierung der Anfangswerte und Endwerte zu überprüfen und ggf. anzupassen

Aufgestellt, Stuttgart den 23.09.2020


Markus Laiblin

