

Grundstücksmarktbericht 2017/2018

**Bodenrichtwerte zum 01.01.2019
Marktbericht für die Berichtsjahre 2017/2018**



Gutachterausschuß der Stadt Renningen

Hauptstraße 5
71272 Renningen
Telefon 07159/924-167
Telefax: 07159/924-192
Angela.Kirsch-Brenner@Renningen.de

1 Informationen zum Gutachterausschuss

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Renningen
-Baurechtsamt-
Frau Petra Just, Zimmer 02
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Telefon (07159) 924-134
E-Mail: Petra.Just@Renningen.de

Auskünfte: zum Preisbericht, aus der Kaufpreissammlung
über Bodenrichtwerte
über Gutachten
über weitere Daten für die Wertermittlung:

Gutachterausschuss Stadt Renningen
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Frau Kirsch-Brenner, Zimmer 09
Telefon (07159) 924-167
E-Mail: Angela.Kirsch-Brenner@Renningen.de

**Anträge auf
Wertermittlung:** Gutachterausschuss -Geschäftsstelle-
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Frau Kirsch-Brenner, Zimmer 09,
Telefon (07159) 924-167
Frau Petra Just, Zimmer 02
Telefon (07159) 924-134

Gutachter:

- Herr Hartmut Marx -Stadtbaumeister- (Vorsitzender)
- Frau Angela Kirsch-Brenner – Fachbereich 2- (stv. Vorsitz)
- Frau Heiderose Berroth
- Herr Stadtrat Jochen Breutner-Menschick
- Herr Stadtrat Thomas Mauch
- Herr Stadtrat Jürgen Lauffer
- Herr Peter Weiß
- Herr Oliver Faas
- Herr Martin Grötzinger

**Gutachter der
Finanzbehörde
zur Ermittlung
der Richtwerte:**

- Frau Jacqueline Engelhardt
- Herr Kevin Braga

2 Vorbemerkung

Zur Ermittlung von Grundstückswerten hat die Stadt Renningen einen Gutachterausschuss gebildet. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Sachverständigengremium, dessen gesetzliche Aufgabe nach dem Baugesetzbuch (BauGB) darin besteht, auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

- Erstattung von Wertgutachten
- Richtwertermittlungen

zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen, sowie durch

- Ableitung weiterer erforderlicher Daten für die Wertermittlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

generell die Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung zu stellen.

Mit diesem Bericht, der aus Anlass der zweijährigen Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte entstanden ist, soll zusätzlich über den Grundstücksmarkt der Jahre **2017 - 2018** informiert werden. Zugleich werden erforderliche abgeleitete Daten für die Wertermittlung bekannt gegeben und Auskunftsthemen des Gutachterausschusses dargestellt.

Datengrundlage für den Marktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. In ihr sind die für Wertermittlungen wesentlichen Vertragsinhalte mit den werterheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken im Berichtszeitraum gespeichert und für den jeweiligen Verwendungszweck (hier: Marktbericht) selektierbar.

Da die grundstücksbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz unterliegen, hat die sachgerechte Auswertung der Kaufpreissammlung und die daraus resultierende Veröffentlichung von Bodenrichtwerten eine erhebliche Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung von Grundstücken.

Die Daten werden mit dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlicht. Der Bericht spiegelt das Geschehen des Grundstücksmarktes in Renningen wieder und enthält Informationen, insbesondere über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveaus in den einzelnen Ortsteilen Renningen und Malmsheim.

Der Bericht steht Bewertungssachverständigen und Privatpersonen zur Verfügung.

Die mitgeteilten Richtwerte und erforderliche Daten für Wertermittlungen können die sachverständige Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen.

3 Rahmenbedingungen

Die Stadt Renningen (Kreis Böblingen) hat zum Stichtag 31.12.2018 18.379 Einwohner und eine Fläche von 4.002 ha (davon Renningen 2.811 ha, Malsheim 1191 ha). Renningen liegt in der Region Stuttgart im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Grundstücksmarkt der Jahre 2017 - 2018 ist, wegen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Großraum Stuttgart und der guten wirtschaftlichen Situation in Deutschland, mit der nach wie vor niedrigen Arbeitslosigkeit, sowie der finanziellen guten Situation der Region, durch eine steigende Investitionstätigkeit geprägt.

Im Bereich Wohnen ist eine erhebliche Knappheit an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und für Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Im Verlauf des Jahres 2017 stieg die Nachfrage vor allem nach Wohnungs- und Teileigentum an. Dieser Trend setzte sich 2018 fort. Weiter steigende Tendenzen sind auch bereits für das Jahr 2019 erkennbar.

In den Jahren 2017-18 wurden im Neubaugebiet Schnallenäcker II viele Geschosswohnungsbauten erstellt. Die Wohnungen sind mittlerweile verkauft und auch bezogen. Im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sind bis auf wenige Grundstücke, die sich im Privatbesitz befinden, alle Bauplätze verkauft und auch bebaut.

Die Gebäude und auch Eigentumswohnungen im Bestand erfahren gerade eine sehr große Nachfrage. Insgesamt ist auffallend, dass viele Ein- und Zweifamilienhäuser in den bestehenden Wohngebieten einen erheblichen Preisanstieg gegenüber den Jahren 2015-16 haben.

Die Ansiedlung des Forschungszentrums der Fa. Bosch in Malsheim hat die Nachfrage an Wohnungen und Häusern in Renningen noch weiter vorangetrieben.

Das neue Gewerbegebiet Raite IV ist bereits vollständig verkauft, sodass es im Moment nur noch wenige Gewerbeflächen vorhanden sind. Die Gewerbegrundstücke liegen verkehrlich und wirtschaftlich günstig. So dass auch hier eine wirtschaftlich positive Entwicklung der Stadt Renningen zu verzeichnen ist.

Eingebettet in die starke Wirtschaftsstruktur der Firmen Bosch (Leonberg und Renningen), Mercedes Benz (Sindelfingen) und Porsche (Weissach) liegt Renningen strategisch sehr günstig, da es von allen Standorten gut zu erreichen und anfahrbar ist.

Verkehrsgünstig angebunden durch die S-Bahn S6 zum Ballungsraum Stuttgart und die S60 nach Sindelfingen und Böblingen, wird der Standort Renningen nicht nur zum attraktiven Wohnort, sondern auch für Firmen ein interessanter Firmenstandort.

Renningen hat bis heute eine starke Immobiliennachfrage für Wohngebiete und Gewerbegebiete. Die Tendenz der Nachfrage ist weiterhin steigend.



4 Grundstücksverkehr

4.1 Gesamtstatistik aus der Kaufpreissammlung

Vertragszeitraum 2017 - 2018

	Malmsheim	Renningen	Gesamt
Gesamtzahl der Kaufverträge 2017	131	151	282
Gesamtzahl der Kaufverträge 2018	92	147	239
Gesamtzahl der Kaufverträge 2017/18	223	298	521

4.2 Verkaufte Flächen

	Malmsheim m ²	Renningen m ²	Gesamt m ²
Gesamte verkaufte Flächen 2017/18	104.448	300.176	404.624
davon verkaufte Flächen 2017	50.455	209.311	259.766
davon verkaufte Flächen 2018	53.993	90.865	144.858
bebaute / unbebaute Flächen Wohnen 2017/18	26.102	27.024	53.126
unbebaute Flächen Wohnen 2017	1.760	3.254	5.014
unbebaute Flächen Wohnen 2018	5.991	1.885	7.876
bebaute Flächen Wohnen 2017	7.684	12.041	19.725
bebaute Flächen Wohnen 2018	10.667	9.844	20.511
bebaute / unbebaute Flächen Gewerbe 2017/18	3.634	183.664	187.298
unbebaute Flächen Gewerbe 2017	-	99.879	99.879
unbebaute Flächen Gewerbe 2018	552	3.252	3.804
Bebaute Flächen Gewerbe 2017	3.082	43.641	46.723
Bebaute Flächen Gewerbe 2018	-	36.892	36.892
bebaute / unbebaute Flächen sonstige 2017/18	74.712	89.488	164.200
Sonstige 2017	37.929	50.496	88.425
Sonstige 2018	36.783	38.992	75.775
Anzahl	2017	2018	
bebaute Grundstücke	67	74	
unbebaute Grundstücke	76	75	
Rohbauland	0	0	
Bauerwartungsland	1	1	
Eigentumswohnungen	127	99	
Agrargrundstücke	35	41	
Industrie-/ Gewerbeland	9	8	
sonstiges	4	0	
Gesamte Kaufpreissumme €	26.417.980 €	37.735.944 €	

4.3 Einwohner und Fläche Stichtag 01.01.2019

Ort	Einwohner	Fläche
Renningen	11.209	2.811 ha
Malmsheim	7.170	1.191 ha
Gesamt	18.379	4.002 ha