



(Bild: Nico Seeger)

Grundstücksmarktbericht 2021 über den Immobilienmarkt 2019/2020

Die Gemeinde Dettenhausen hat zusammen mit der Universitätsstadt Tübingen, der Stadt Mössingen und den Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen vereinbart, ab 01.01.2020 die Wahrnehmung der Aufgaben des Gutachterausschusses (§192 - 198 BauGB) auf die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Tübingen zu übertragen.

Das Ergebnis der Kaufvertragsauswertungen der Jahre 2019 und 2020 finden sich im nachstehenden Grundstücksmarktbericht 2021 und der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 31.12.2020 wieder.

August 2021

Impressum

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung

Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten, Tübingen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung

Brunnenstraße 3

72074 Tübingen

Auskünfte zum Jahresbericht:

Tel.: 07071 204-2604

Fax: 07071 42798

E-Mail: gutachterausschuss@tuebingen.de

Sprechzeiten:

Mo, Mi und Do 8 – 12 Uhr

Di 8 – 17 Uhr

Fr 8 – 13 Uhr

Preis:

Für 5,- EUR pro gedrucktes Exemplar, Online-Abbruf kostenlos

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Quellenangabe gestattet.

Belegexemplar erwünscht.

© 2021 Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung Tübingen

Inhaltsverzeichnis

Dettenhausen – ein Gemeindeportrait	4
Vorwort	5
Ziele des Grundstücksmarktberichts	5
Gesetzliche Grundlage	5
Verwendungszweck der Zahlen	5
Bodenwert und Immobilienpreis Entwicklung	6
Gutachterausschuss	7
Mitglieder im Gutachterausschuss 2017-2021	7
Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Tübingen	8
Verkehrswertgutachten	8
Kaufpreissammlung	9
Umsätze im Berichtsjahr 2019	9
Umsätze im Berichtsjahr 2020	10
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2019/2020	11
Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2019/2020	11
Daten zur Wertermittlung - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	12
Modellparameter zur Ableitung der wertrelevanten Daten NHK 2010	12
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)	13
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	14
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	14
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	15
Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	15
Liegenschaftszinssätze für Dettenhausen	16
Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten	16
Sonstige Angaben zur Wertermittlung	16

Dettenhausen – ein Gemeindeportrait

Die Gemeinde Dettenhausen liegt in der Randzone des Großraumes Stuttgart und im Naturpark Schönbuch. Durch die gute Infrastruktur und das aktive Vereinsleben ist Dettenhausen eine attraktive Wohngemeinde.

Am 31.12.2020 zählte die Gemeinde, die dem Landkreis Tübingen angehört, 5.416 Einwohner. Nach einem starken Bevölkerungswachstum in den 70er Jahren hat die Gemeinde in den letzten 20 Jahren bewusst dem Siedlungsdruck aus dem Großraum Stuttgart widerstanden. Durch die Integration in den Verkehrsverbund Stuttgart, der attraktiven Nahverkehrslinie der Schönbuchbahn von Dettenhausen über Weil im Schönbuch und Holzgerlingen nach Böblingen, der Anbindung an die S-Bahn nach Stuttgart sowie die gute Busverbindung nach Tübingen ist die Gemeinde verkehrstechnisch optimal an die wirtschaftlichen, kulturellen und verwaltungspolitischen Zentren angebunden.

Die Infrastruktur der Gemeinde bietet ein Altenzentrum mit Altenpflege und Altenbetreuung. Die Vereine können das Bürgerhaus für Übungs- und Veranstaltungszwecke nutzen. Weiter hat die Gemeinde eine große Sport- und Versammlungshalle, eine Anlage für Rasen- und Tennissport sowie ein kleines Freibad. Das anspruchsvoll gestaltete Schönbuch-Museum bietet interessante Informationen zur lokalen Geschichte.

In Dettenhausen befindet sich eine Grundschule. In den Nachbarorten Weil im Schönbuch und Waldenbuch befinden sich Hauptschulen mit Werkrealschulen. Die weiterführenden Schulen werden überwiegend in Tübingen besucht.

Die örtliche Industrie, das Gewerbe und die Dienstleistungsbetriebe bieten rund 900 Arbeitsplätze in den unterschiedlichsten Branchen. Etwa 1.000 Berufstätige pendeln in die Wirtschaftsräume der Region Stuttgart und die Kreisstadt Tübingen mit ihrem durch die Universität und die zahlreichen Behörden geprägten Arbeitsplatzangebot.

In der jüngsten Vergangenheit wurde mit dem Neubaugebiet Kirchstraße / Lehrsackerstraße zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Weiter wird aktuell in unmittelbarer Nähe zum Neubaugebiet eine Kindertageseinrichtung mit zusätzlich 20 Betreuungsplätzen im U3-Bereich und 40 Plätzen im Ü3-Bereich errichtet. Künftige Projekte sind die Sanierung des Kioskgebäudes mit Umkleiden und Sanitäranlagen sowie die Neugestaltung des Schulhauses.

Vorwort

Ziele des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2021 informiert die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses über die Immobilienumsätze und Preisentwicklungen der Kalenderjahre 2019 und 2020 im gesamten Gemeindegebiet von Dettenhausen.

Er dient somit dazu, den Teilnehmern am Immobilienmarkt, der Verwaltung, zahlreichen Behörden und der interessierten Öffentlichkeit den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 193 BauGB ist der Gutachterausschuss einer jeden Gemeinde dazu verpflichtet, eine Kaufpreissammlung zu führen. Hierzu müssen ihm von den Notaren sämtliche im Gemeindegebiet abgeschlossenen Kaufverträge über Immobilien vorgelegt werden.

Diese Kaufverträge werden ausgewertet, analysiert und archiviert. Anhand der bei der Auswertung gewonnenen Erkenntnisse werden dann die Bodenrichtwerte ermittelt, Auskünfte erteilt und der Grundstücksmarktbericht erstellt. Diese Auskünfte unterliegen selbstverständlich strengsten Datenschutzauflagen. Es ist nicht möglich anhand einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Rückschlüsse auf ein bestimmtes Objekt und den jeweiligen Käufer oder Verkäufer zu ziehen.

Verwendungszweck der Zahlen

Bei den im Jahresbericht angegebenen Durchschnittswerten ist zu beachten, dass es sich hierbei ebenso wie bei den in der Bodenrichtwertkarte eingetragenen Quadratmeterpreisen um Mittelwerte handelt, die ohne Gewichtung nach Lagemerkmalen, Größe und Ausstattung errechnet worden sind. Die Verkehrswertermittlung für ein Einzelobjekt erfordert in jedem Fall eine differenzierte und sachverständige Einzelfallbetrachtung unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren.

Die der Auswertung zu Grunde gelegten Kaufverträge über bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen können jährlich eine etwas andere Zusammensetzung bezüglich der Lage, Ausstattung und Größe der Objekte haben. Deshalb bedeuten die Veränderungen der Durchschnittspreise nicht automatisch auch eine tatsächliche Veränderung der Bodenrichtwerte in dieser Höhe.

Die in den verschiedenen Tabellen des Jahresberichts dargestellten Daten und Wertangaben enthalten nicht alle bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kauffälle, sondern nur die zur Auswertung geeigneten typischen Kauffälle des jeweiligen freien Immobilien-Teilmarktes. So werden zum Beispiel die Kaufverträge, bei denen wesentliche Daten zur Auswertung fehlten, nur in den Umsatzzahlen berücksichtigt.

Bodenwert und Immobilienpreis Entwicklung

Bodenpreisentwicklung

Die prozentuale Preissteigerung der Bodenrichtwerte in Dettenhausen von 2018 bis 2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 24%.

Die Bodenpreisentwicklung von Grundstücken in Dettenhausen gestaltet sich differenziert. Abhängig vom bestehenden Bodenrichtwertniveau wurden Bodenpreissteigerungen zwischen 37,5% und 57% festgestellt.

Dettenhausen				
BRW-Bereich (EUR/m ²)	<325	325-370	370-440	>440
prozentuale Steigerung	ca. 57%	ca. 50%	ca. 42,5%	ca. 37,5

Marktanteile der Berichtsjahre 2019/2020

- Im Berichtsjahr 2020 stellen Ein- und Zweifamilienhäuser das größte Marktsegment des Dettenhausener Grundstücksmarktes dar. Mit 14,6 Mio. EUR Umsatz im Jahr 2020, betrifft das rund 62% des Gesamtumsatzes 2020 (23,5 Mio. Euro).
- Im Berichtsjahr 2019 stellte Wohnungseigentum das größte Marktsegment des Dettenhauseners Grundstücksmarktes dar. Mit 10,8 Mio. Euro Umsatz im Jahr 2019, sind das rund 49% des Gesamtumsatzes 2019 (22,1 Mio. Euro).

Gutachterausschuss

Die rechtliche Grundlage der Arbeit des Gutachterausschusses bilden das Baugesetzbuch in den §§ 192-199, die Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch, sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung. Gemäß § 192 Baugesetzbuch setzt sich der Gutachterausschuss aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen, welche die erforderliche Sachkunde und Erfahrung für die Ermittlung von Grundstückswerten besitzen sollen.

Gemäß Gutachterausschussverordnung werden der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter von der Gemeinde auf 4 Jahre bestellt. Wiederholte Bestellungen sind zulässig. Ein Bediensteter der Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter sind als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen. Sie werden von der örtlichen Finanzbehörde vorgeschlagen.

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn die Eigentümer, Gerichte und Justizbehörden oder die für den Vollzug des Baugesetzbuches zuständigen Behörden in Erfüllung ihrer Aufgaben es beantragen. Außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust kann der Ausschuss auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle, die in Tübingen bei der Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung im Fachbereich Vermessung eingerichtet ist.

Mitglieder im Gutachterausschuss seit dem 10 Juni 2021

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Universitätsstadt Tübingen									
Hr. Hammer									
Tübingen	Mössingen	Bodelshausen	Dettenhausen	Dusslingen	Gomaringen	Kirchtellinsfurt	Kusterdingen	Nehren	Ofterdingen
Hr. Aicheler	Hr. Eißler	Hr. Deregowski	Hr. Zimmermann	Fr. Wellhäuser	Fr. Weigle	Hr. Bohner	Hr. Polzin	Hr. Klett	Hr. H.-O. Möck
Hr. Endress									
Hr. Schmid									
Hr. Schulz									
Hr. Wied									
Fr. Dannien	Hr. Denninger	Hr. Renner	Hr. Frank	H. Laichinger	Fr. Rupp-Wiese	Hr. Koch	Fr. Fuchs	Hr. Kuhn	Hr. W. Möck
Hr. Futter	Hr. Kull	Hr. Schilonka	Hr. Bubeck	H. Wagner	Hr. Zeeb	Hr. Menner	Hr. Ferber	Hr. Baumgartner	Hr. Blaich
Hr. Kermanidis	Hr. Mehl	Hr. Herrberg	Hr. Motzer	H. Schneider	Hr. Schaper	Hr. Armbruster	Hr. Walker	Hr. Dürr	Hr. Lutz
Hr. Reutter	Hr. Scherer								
Fr. Schlierf									
Fr. Waiblinger									
Hr. Wulfrath									
Hr. Braun									
Hr. Danner									
Fr. Hähnig									
Fr. Hug									
Hr. Mildner									
Hr. Sacher									
Fr. Henle									
Hr. Mannert									

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt

Tübingen

Verkehrswertgutachten

Seit Beitritt der Gemeinde Dettenhausen am 01.01.2020 zum Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Tübingen wurden 8 Gutachten erstellt.

Kaufpreissammlung**Umsätze im Berichtsjahr 2019**

	Anzahl Kaufverträge	prozentualer Anteil	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Berichtsjahr 2019 insgesamt:	58		2,99	22.094
Nicht auswertbare Kaufverträge*:	5	9%	0,35	909
Auswertbare Kaufverträge:	53	91%	2,64	21.185

* unter anderem Übertragungsverträge, Tauschverträge, Verwandtschaftsverkäufe, Versteigerungen

Die folgenden Werte beziehen sich auf die auswertbaren Kaufverträge im Berichtsjahr 2019:

1	Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
1.1	Baureifes Wohnbauland	2	0,11	419
1.2	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	0,30	420
1.3	Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
	Zwischensumme unbebautes Bauland:	3	0,41	839
1.4	Übrige unbebaute Flächen	6	0,54	264
	davon: Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
	davon: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (incl. Freizeitgartenland)	4	0,50	50
	Summe unbebaute Grundstücke:	9	1,0	1.103
2	Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
2.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	15	0,95	7.934
	davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2	0,06	1.237
2.2	Mehrfamilienhäuser (einschl. Wohn- und Geschäftshäuser mit überw. Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4	Industrie- und Gewerbeobjekte	1	0,12	193
2.5	Sonstige Objekte	1	0,06	750
	Summe bebaute Grundstücke:	17	1,13	8.877
3	Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz in 1.000 €
3.1	Wohnungseigentum	26		10.755
	davon: Erstverkäufe (ohne Baugemeinschaften)	12		7.314
	davon: Wiederverkäufe	11		2.821
	davon: neu gebildetes Wohnungseigentum	3		620
3.2	Teileigentum	0		0
	Summe Wohn- und Teileigentum:	26		10.755

Umsätze im Berichtsjahr 2020

	Anzahl Kaufverträge	prozentualer Anteil	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Berichtsjahr 2020 insgesamt:	69		4,39	23.452
Nicht auswertbare Kaufverträge*:	13	19%	1,05	3.210
Auswertbare Kaufverträge:	57	83%	3,36	20.612

* unter anderem Übertragungsverträge, Tauschverträge, Verwandtschaftsverkäufe, Versteigerungen

Die folgenden Werte beziehen sich auf die auswertbaren Kaufverträge im Berichtsjahr 2020:

1	Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
1.1	Baureifes Wohnbauland	1	0,04	62
1.2	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	0,17	219
1.3	Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
	Zwischensumme unbebautes Bauland:	2	0,21	281
1.4	Übrige unbebaute Flächen	11	1,24	213
	davon: Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
	davon: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (incl. Freizeitgartenland)	11	1,24	213
	Summe unbebaute Grundstücke:	13	1,5	494
2	Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
2.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	29	1,29	14.554
	davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	13	0,33	6.801
2.2	Mehrfamilienhäuser (einschl. Wohn- und Geschäftshäuser mit überw. Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4	Industrie- und Gewerbeobjekte	2	0,38	1.668
2.5	Sonstige Objekte	1	0,10	750
	Summe bebaute Grundstücke:	32	1,76	16.971
3	Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz in 1.000 €
3.1	Wohnungseigentum	11		2.777
	davon: Erstverkäufe (ohne Baugemeinschaften)	2		974
	davon: Wiederverkäufe	9		1.804
	davon: neu gebildetes Wohnungseigentum	0		0
3.2	Teileigentum	0		0
	Summe Wohn- und Teileigentum:	11		2.777

Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2019/2020

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je m² Wohnfläche dargestellt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der Bestandswohnungen in Dettenhausen

(Angaben in EUR/m² Wohnfläche)

Wohneinheiten	Min	Max	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
€/m ²	2366	4184	2974	2893	23
Baujahr	1972	2002	1983	1980	"
Wohnfläche	37	112	73	81	"

Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2019/2020

Gesamtübersicht der Mittel- und Medianwerte sowie Minimum- und Maximalwerte für verkaufte Neubauwohnungen im Berichtszeitraum 2019/2020.

(Angaben in EUR/m² Wohnfläche)

Wohneinheiten	Min	Max	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
€/m ²	3640	5250	4246	4112	14
Wohnfläche	90	230	131	131	"

TG-Stellplätze im Neubau

TG-Stellplatz	Min	Max	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
€/m ²	25000	25000	25000	25000	9

Definition Medianwert:

Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist die Robustheit gegenüber Ausreißern. Beispiel: sieben unsortierte Messwerte 4, 1, 15, 2, 4, 5, 4 werden nach Größe sortiert: 1, 2, 4, 4, 4, 5, 15; Der Median (auch der Ober- und der Untermedian) ist der Wert an der mittleren Stelle, also 4. Wenn im Beispiel durch einen Fehler eine 4 durch 46 ersetzt wurde, ändert sich der Median nicht: 1, 2, 4, 4, 5, 15, 46.

Das arithmetische Mittel hingegen springt von 5 auf 11.

Daten zur Wertermittlung - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

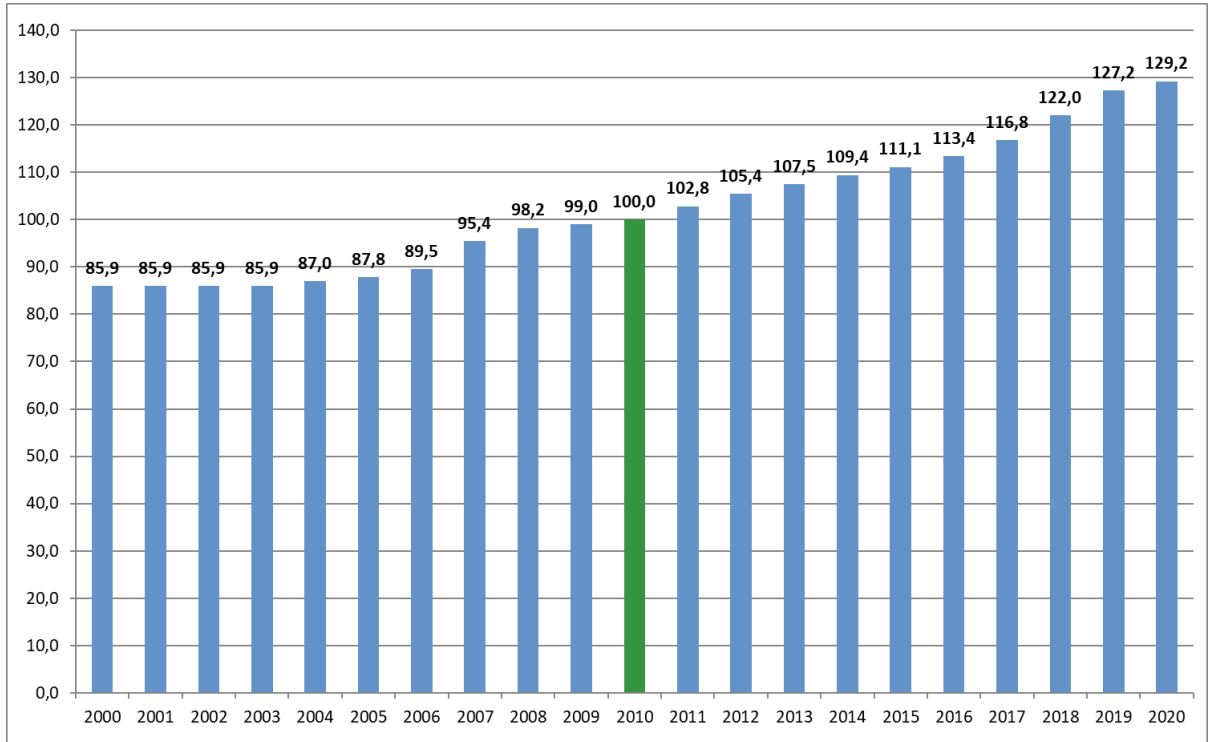
Der wesentliche Unterschied in Bezug zu den NHK 2000 besteht darin, dass für die Auswertung der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zu verwenden ist und darüber hinaus das Verfahren keine Verwendung von Regionalfaktoren mehr kennt. Nach wie vor stellen die abgeleiteten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften eine erste Näherung dar. Die folgenden Diagramme zeigen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit der Gebäudeart und dem vorläufigen Sachwert.

Modellparameter zur Ableitung der wertrelevanten Daten NHK 2010

Datengrundlage	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z.B. ohne Zwangsversteigerungen, Familienkäufe, Tauschverträge etc.) mit Bodennutzungen Wohnbaufläche, reine und allgemeine Wohngebiete
Informationsgrundlagen über die Gebäude	Bauakten, Maklerexposés, Außenbesichtigung, aktuelle Schrägluftbilder
Modellgrundlage	Sachwertrichtlinie in der aktuellen Fassung (SW-RL)
Mathematisches Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	logarithmische Regression
Normalherstellungskosten	NHK 2010, gemäß Anlage 1 SW-RL
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Regionalfaktoren	keine
Baunebenkosten	Im Kostenkennwert enthalten
Baujahr	Jahr der Baugenehmigung + 1 Jahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß SW-RL
Restnutzungsdauer (RND) und bereinigtes Baujahr	entsprechend der durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK 2010; in der Regel aufgerundet in 5 Jahresschritten
Alterswertminderung	linear
Garagen	pauschale Schätzung je nach Größe und Zustand zwischen 5.000 und 15.000 EUR (Einzelplatz) Doppelgarage bis zu 25.000 EUR.
Außenanlagen	pauschale Schätzung im Bereich von 2-8% des vorläufigen Gebäudesachwerts
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Destatis) (Quartalswerte)

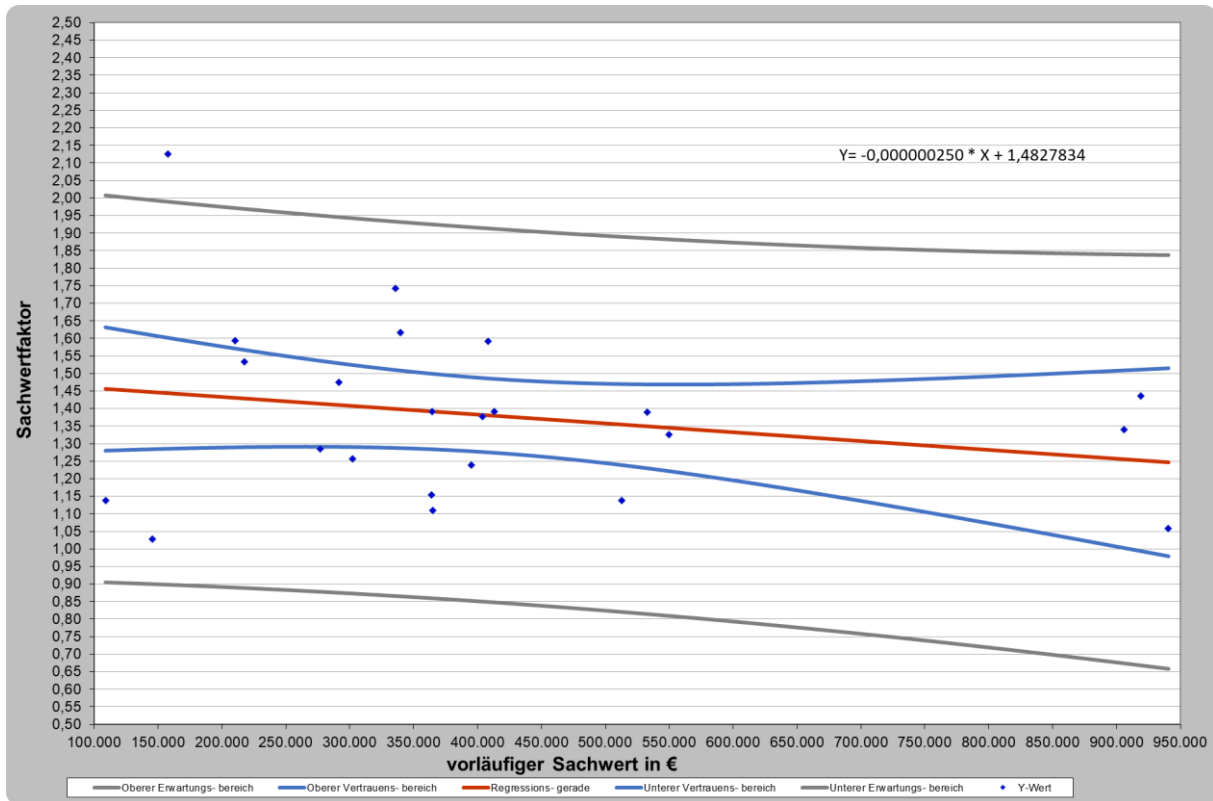
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)

Der Baupreisindex für Bauwerke (Wohngebäude) bezogen auf das Basisjahr 2010 wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Er ist im Jahresmittel 2020 (129,2) gegenüber dem Vorjahr 2019 (127,2) um 2,0 Prozentpunkte (entspricht rd.1,6 %) gestiegen.

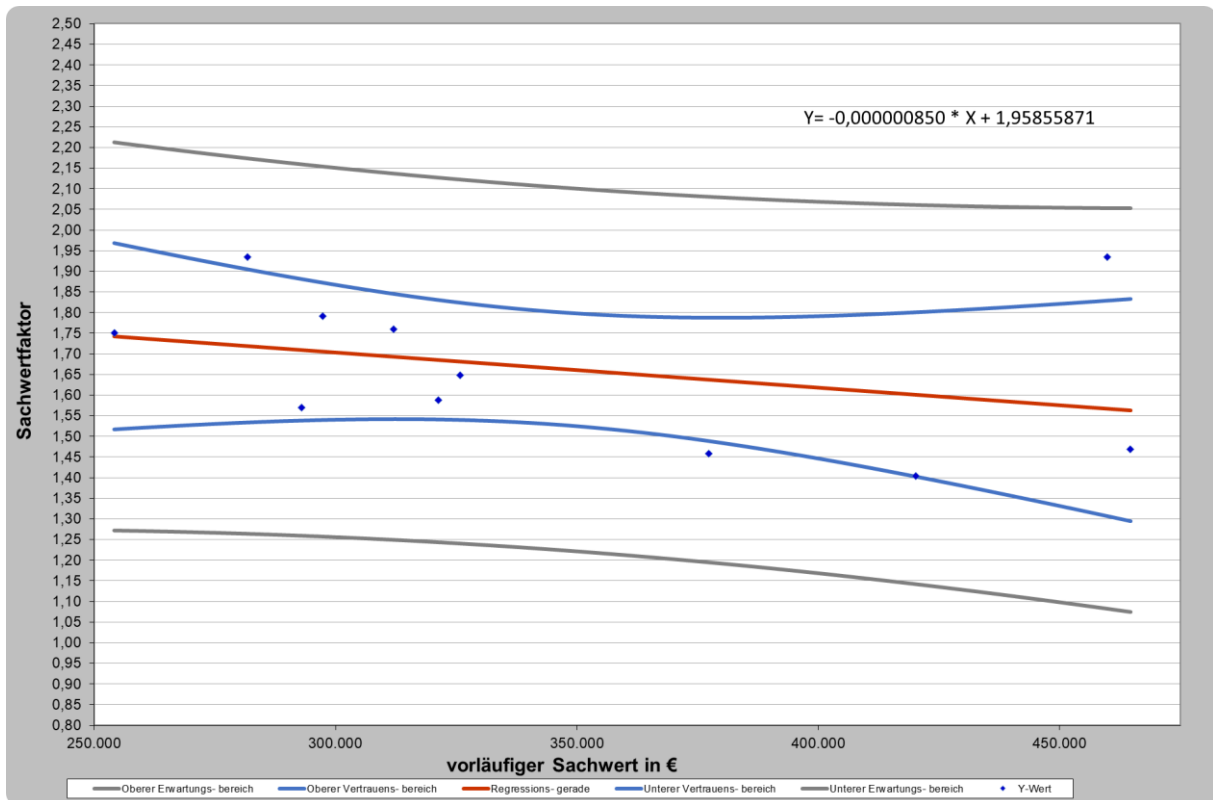


Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)



Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Datengrundlage	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z.B. ohne Zwangsversteigerungen, Familienkäufe, Tauschverträge etc.).
Modellgrundlage	Ertragswertrichtlinie in der aktuell gültigen Fassung
Mathematisches Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	Umkehrung des Ertragswertverfahrens Zielwertsuche über Iteration
Bezugsmaßstab	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung
Erträge (Netto-Kaltmiete EUR/m ²)	Ortsübliche Vergleichsmiete (qual. Mietpiegel)
Garagen	Marktkonforme Mietansätze (40-80 EUR/St.)
Stellplätze	Marktkonforme Mietansätze (20-60 EUR/St.)
Bewirtschaftungskosten	Nach II. BV, plausibilisiert durch Erfahrungssätze
Bodenwert	Nach BRW-Karte, Anpassung auf Grundstücksmerkmale (GFZ, GRZ, Grundstücksgröße, Lageabweichung, etc.).
Restnutzungsdauer (RND) und bereinigtes Baujahr	entsprechend der durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK 2010.

Liegenschaftszinssätze für Dettenhausen

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW) in der Kernstadt	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+/-)	Rohertragsfaktor	Standard Abweichung (+/-)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW im 2-Familienhaus	1,50	0,80	27,5	3,4	2	1985
ETW Mehrfamilienhaus (3-4 Wohneinheiten)	1,40	1,00	24,9	4,2	4	1983
ETW Mehrfamilienhaus (5-10 Wohneinheiten)	1,90	1,20	30,2	4,7	31	1995

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten

	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+/-)	Rohertragsfaktor	Standard Abweichung (+/-)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH & 2FH	1,50	0,60	33,0	6,1	21	1975

(alle Werte auf 0,10 gerundet; Angaben Median)

Sonstige Angaben zur Wertermittlung

- **Gewerbegrundstücke**
Insgesamt wurde eine geringe Anzahl von Gewerbegrundstücken gehandelt, hierbei konnte eine Preissteigerung von 10% festgestellt werden (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr ohne städtebauliche Entwicklungsgebiete).
- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**
Bodenrichtwerte der Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind seit Jahren stabil.
- Ortsnahe Freizeitgrundstücke erfahren eine große Nachfrage.
- **Bodenrichtwertkarte**
Die aktuellen Bodenrichtwerte können in Bodenrichtwertinformationssystem Baden Württemberg (BORIS-BW) unter folgender Internetadresse abgerufen werden:
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
- **Mietspiegel:**
Der qualifizierte Mietspiegel kann in der aktuellen Fassung im Internet unter-
<http://www.mietspiegel-dettenhausen.de/> (Suchbegriff Mietspiegel) aufgerufen werden.