

Grundstücksmarktbericht 2021 über den Immobilienmarkt 2019/2020



Foto: Manfred Grohe

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt hat zusammen mit der Universitätsstadt Tübingen, der Stadt Mössingen und den Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kusterdingen, Nehren und Offerdingen 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:

Keine Gebühr, nur Online-PDF

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Quellenangabe gestattet.

Belegexemplar erwünscht.

© 2021 Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung Tübingen

Inhaltsverzeichnis

Kirchentellinsfurt – 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 seit dem 10 Juni 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	14
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	14
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	14
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)	15
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	16
Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	16
Liegenschaftszinssätze für Kirchentellinsfurt	17
Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten	17
Sonstige Angaben zur Wertermittlung	17

Kirchentellinsfurt – ein Gemeindeportrait

Umrahmt von den Landschaftsschutzgebieten Neckartal und Schönbuch ist die Gemeinde Kirchentellinsfurt ein außergewöhnlich gefragter Wohn- und Gewerbestandort. Kirchentellinsfurt liegt im Verdichtungsbereich der Oberzentren Reutlingen und Tübingen.

Die Gemeinde liegt (seit 1861) an der Eisenbahnlinie Stuttgart-Tübingen und verfügt über gute ÖPNV-Anbindungen zu den Städten Tübingen und Reutlingen. Seit dem vierspurigen Ausbau der B 27 erreicht man die Landeshauptstadt Stuttgart von Kirchentellinsfurt aus mit dem PKW in ca. 20 Minuten. Mit rund 5.600 Einwohnern (Stand 31.12.2020) ist Kirchentellinsfurt eine Gemeinde mit einem sich stark entwickelnden Bevölkerungswachstum. Eine ungebremst große Nachfrage besteht nach Bauplätzen im Bereich des Wohnungsbaus und der Gewerbeentwicklung. Das gemeinsam mit der Stadt Reutlingen betriebene Gewerbegebiet „Mahden“ und die bedeutenden Gewerbeansiedlungen im Tal zeigen, dass das Gemeindegebiet ein attraktiver Gewerbestandort von zahlreichen kleinen und mittelständischen Unternehmen ist, deren Produkte und Dienstleistungen weltweit nachgefragt werden. Drei kommunale Kindertagesstätten und zwei Einrichtungen von freien Trägern, darunter ein Waldkindergarten, sowie die Graf-Eberhard-Gemeinschaftsschule mit rund 500 Schüler und Schülerinnen bieten ein großes Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche. Das ehrenamtliche Engagement wird im Ort groß geschrieben, denn ca. 50 Vereine und Institutionen bieten ein breit gefächertes Angebot an Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.

Geschichtlich hat Kirchentellinsfurt ebenfalls einiges zu bieten. Erstmals schriftlich genannt wird Kirchen zum Jahr 1007, als König Heinrich II. das Dorf dem neu gegründeten Bistum Bamberg schenkte. Archäologische Funde weisen allerdings auf bedeutend ältere Siedlungen auf der Gemarkung hin. So fanden sich an verschiedenen Stellen jungsteinzeitliche Siedlungsspuren. Das „römische Grabmal von Kirchentellinsfurt“ sowie der hier gefundene große Silberschatz verweisen auf einen sehr wohlhabenden römischen Bürger, der hier einst an der Straße zwischen Sumelocenna (Rottenburg) und Grinario (Köngen) lebte. Auch ein alamannisches Gräberfeld lässt sich im Ortszentrum rekonstruieren.

1829 war der Gemeinde Kirchentellinsfurt die Siedlung Einsiedel eingegliedert. Zu damaliger Zeit handelte es sich hierbei um einen sehr großen landwirtschaftlichen Musterbetrieb des Hauses Württemberg. Seine Blüte hatte der Einsiedel im ausgehenden 16. Jahrhundert und im 18. Jahrhundert erlebt.

In Kirchentellinsfurt lässt es sich gut leben, davon zeugt eine repräsentative Umfrage aus dem Jahr 2016 unter rund 1150 Bürgerinnen und Bürgern, die die Lebensqualität im Ort mit einem Wert von 96,4 % mit gut – sehr gut angaben.

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 Kirchentellinsfurt.

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 Kirchentellinsfurt, vom 01.01.2015 bis 31.12.2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 11%.

Die Bodenpreisentwicklung von Grundstücken in Kirchentellinsfurt gestaltet sich uneinheitlich.

Abhängig vom bestehenden Bodenrichtwertniveau wurden Bodenpreissteigerungen zwischen 52,5% und 77% festgestellt.

Kirchentellinsfurt			
BRW-Bereich (EUR/m ²)	<300	300-360	>360
prozentuale Steigerung	ca. 77%	ca. 65%	ca. 52,5%

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Ein- und Zweifamilienhäuser stellen das größte Marktsegment des Kirchentellinsfurter Grundstückmarktes dar. Mit 31,6 Mio. EUR Umsatz im Jahr 2020 und 15,7 Mio. EUR in 2019 betrifft dies rund 35% des Gesamtumsatzes 2020 (35,5 Mio. EUR) und ebenso 35% des Gesamtumsatzes 2019 (21,3 Mio. EUR).

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. Die untenstehende Tabelle zeigt die am 10. Juni 2021 durch den Gemeinderat der Stadt Tübingen auf Vorschlag der Partner bestätigte Zusammensetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Tübingen unter Vorsitz von Herrn Klaus Peter Hammer, den stellvertretenden Vorsitzenden und den Mitgliedern des Ausschusses und Beteiligung der Finanzbediensteten.

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 erstellen.

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. Kermandis	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 Universitätstadt Tübingen

Verkehrswertgutachten

Seit Beitritt der Gemeinde Kirchentellinsfurt am 01.01.2020 zum Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Tübingen wurden insgesamt 6 Gutachten erstellt.

Kaufpreissammlung

Umsätze im Berichtsjahr 2019

	Anzahl Kaufverträge	prozentualer Anteil	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Berichtsjahr 2019 insgesamt:	65	100%	7,45	21.281
Nicht auswertbare Kaufverträge*:	15	23%	3,12	2.332
Auswertbare Kaufverträge:	50	77%	4,32	18.950

* 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	5	0,19	927
1.2	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3	Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
	Zwischensumme unbebautes Bauland:	5	0,19	927
1.4	Übrige unbebaute Flächen	10	1,10	143
	davon: Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
	davon: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (inkl. Freizeitgartenland)	10	1,10	143
	Summe unbebaute Grundstücke:	15	1,3	1.070
2	Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
2.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	15	0,75	7.378
	davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4	0,16	1.755
2.2	Mehrfamilienhäuser (einschl. Wohn- und Geschäftshäuser mit überw. Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	5	0,05	2.040
2.4	Industrie- und Gewerbeobjekte	2	2,08	6.300
2.5	Sonstige Objekte	0	0,00	0
	Summe bebaute Grundstücke:	22	2,88	15.717
3	Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz in 1.000 €
3.1	Wohnungseigentum	12		1.823
	davon: Erstverkäufe (ohne Baugemeinschaften)	0		0
	davon: Wiederverkäufe	12		1.843
	davon: neu gebildetes Wohnungseigentum	0		0
3.2	Teileigentum	0		0
	Summe Wohn- und Teileigentum:	12		1.843

Umsätze im Berichtsjahr 2020

	Anzahl Kaufverträge	prozentualer Anteil	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Berichtsjahr 2020 insgesamt:	65	100%	7,29	35.479
Nicht auswertbare Kaufverträge*:	15	23%	1,13	1.938
Auswertbare Kaufverträge:	50	77%	6,16	33.541

* 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	0,06	440
1.2	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3	Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
	Zwischensumme unbebautes Bauland:	1	0,06	440
1.4	Übrige unbebaute Flächen	14	1,47	103
	davon: Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
	davon: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (inkl. Freizeitgartenland)	13	1,47	98
	Summe unbebaute Grundstücke:	15	1,5	543
2	Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
2.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	25	0,99	12.397
	davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	7	0,17	3.582
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	3,59	19.200
2.5	Sonstige Objekte	0	0,00	0
	Summe bebaute Grundstücke:	26	4,58	31.597
3	Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz in 1.000 €
3.1	Wohnungseigentum	0		0
	davon: Erstverkäufe (ohne Baugemeinschaften)	0		0
	davon: Wiederverkäufe	8		1.393
	davon: neu gebildetes Wohnungseigentum	0		0
3.2	Teileigentum	1		8
	Summe Wohn- und Teileigentum:	9		1.401

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 Kirchentellinsfurt

(Angaben in EUR/m² Wohnfläche)

Wohneinheiten	Min	Max	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
EUR/m²	1614	5227	2827	2856	20
Baujahr	1975	1997	1985	1985	"
Wohnfläche	22	118	56	57	"

Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2019/2020

Für die Ermittlung von Vergleichspreisen für Neubauwohnungen lagen nicht genügend Kauffälle vor.

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)

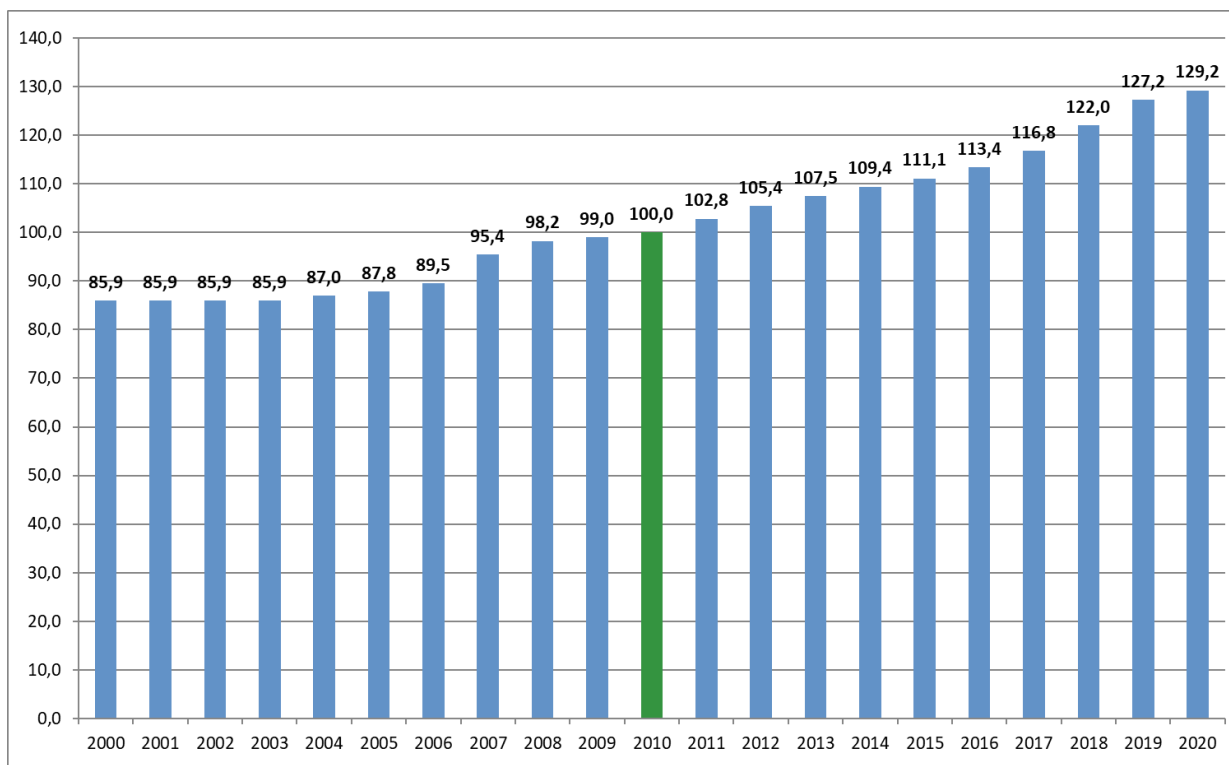
Der wesentliche Unterschied in Bezug zu den NHK 2000 besteht darin, dass für die Auswertung der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zu verwenden ist und darüber hinaus das Verfahren keine Verwendung von Regionalfaktoren mehr kennt. Nach wie vor stellen die abgeleiteten Sachwertfaktoren 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)

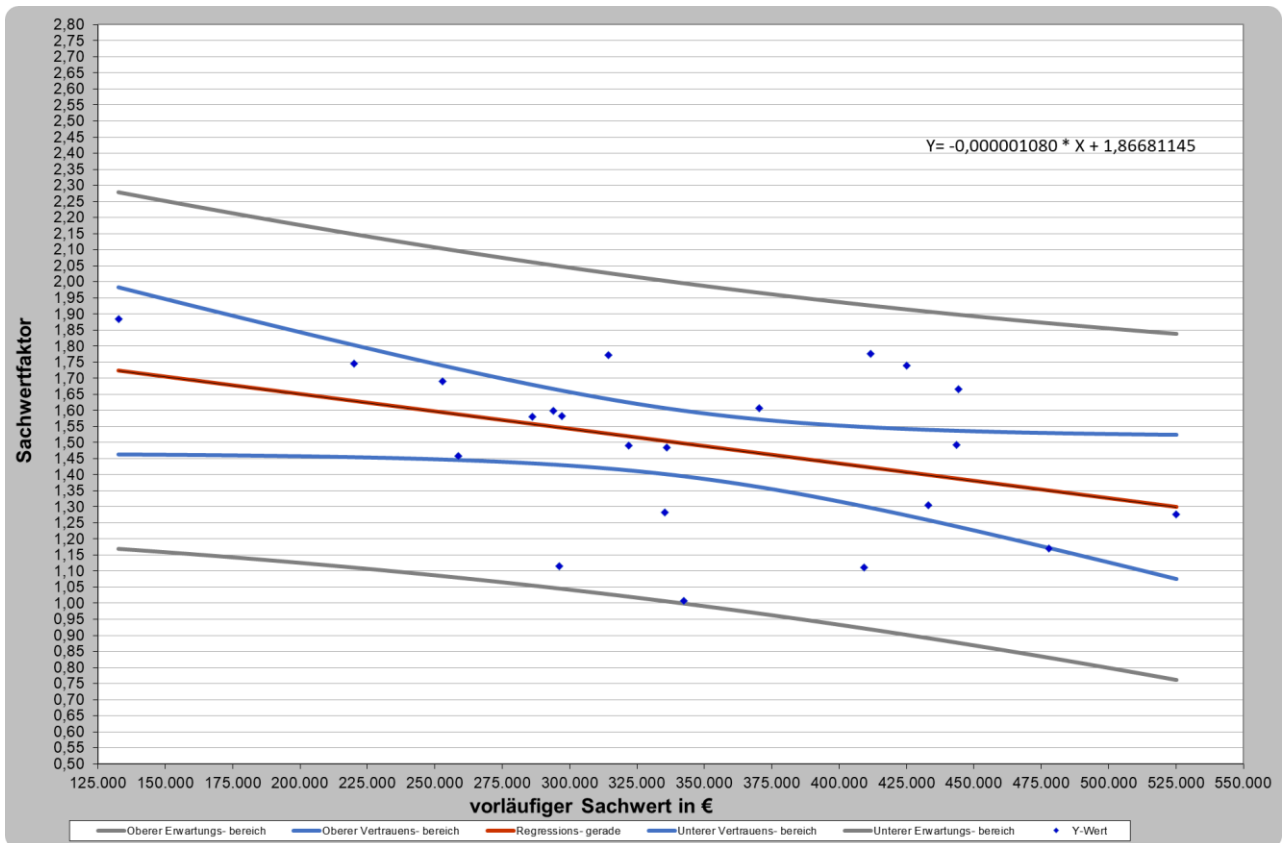
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)

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.

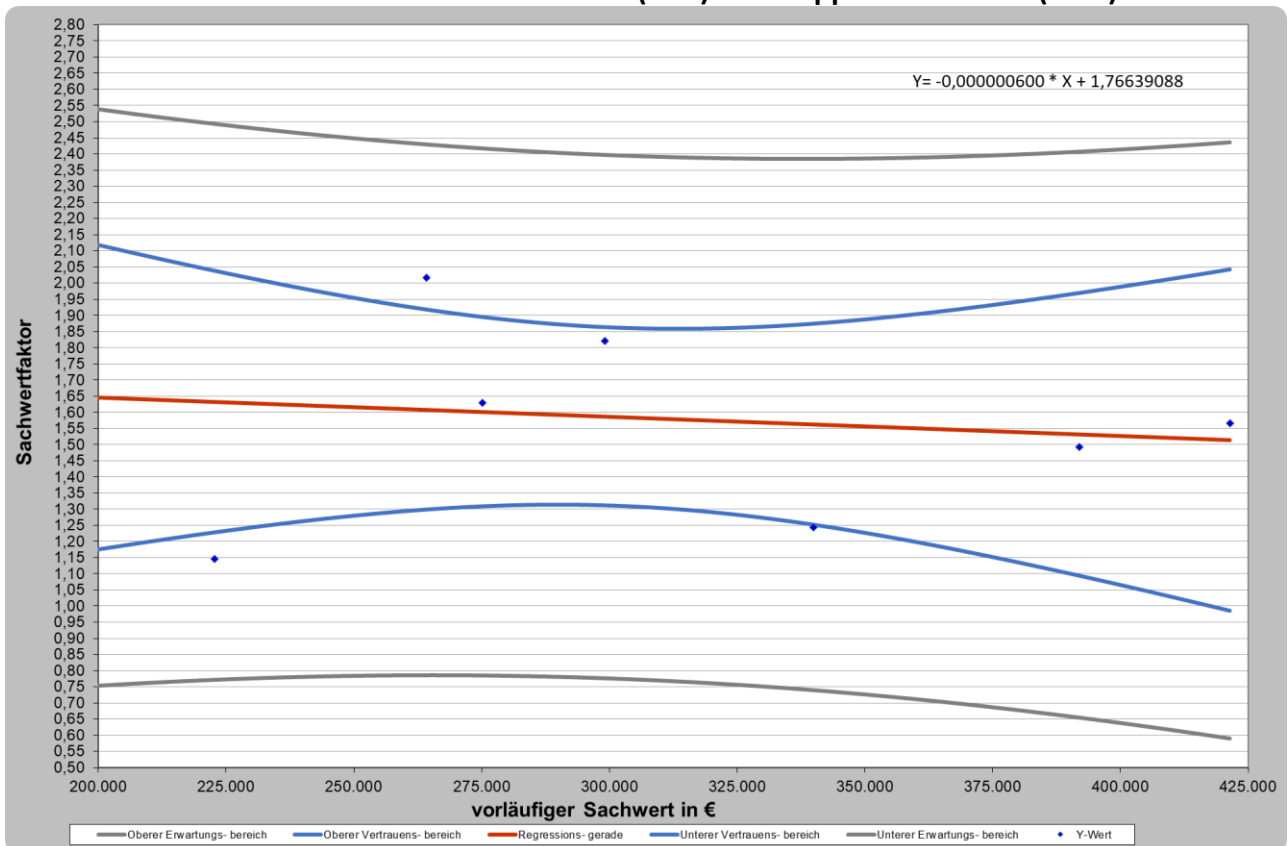


Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

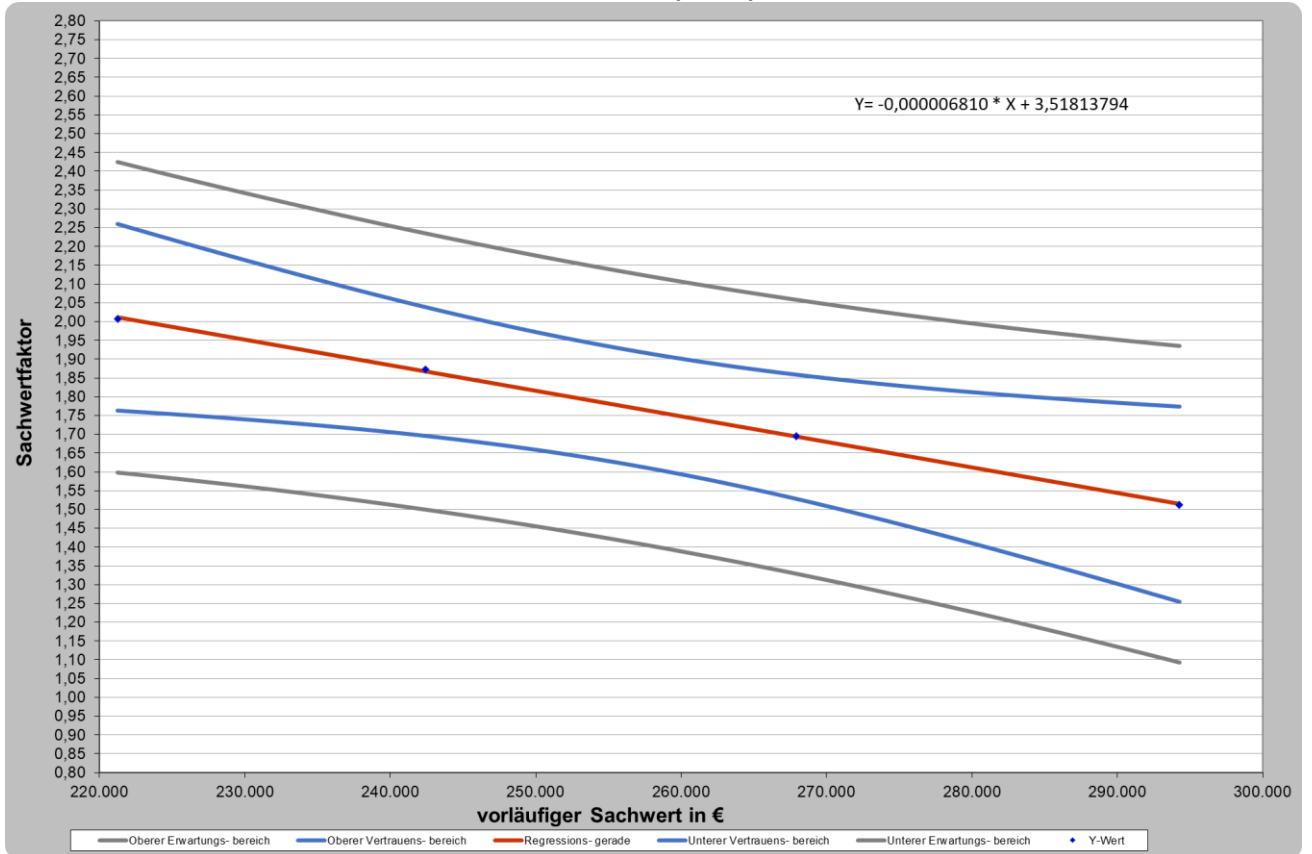
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)



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. Mietspiegel)
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 Kirchentellinsfurt

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW) in der Kernstadt	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+/-)	Rohertragsfaktor	Standard Abweichung (+/-)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Mehrfamilienhaus (3-4 Wohneinheiten)	1,50	1,00	22,58	7,90	4	1982
ETW Mehrfamilienhaus (5-10 Wohneinheiten)	1,50	0,80	26,92	5,40	7	1985
ETW Mehrfamilienhaus ab (11 Wohneinheiten)	3,00	1,50	20,04	5,46	8	1984

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten

	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+/-)	Rohertragsfaktor	Standard Abweichung (+/-)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH & 2FH	1,40	0,80	32,08	7,00	22	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-kirchentellinsfurt.de/> (Suchbegriff Mietspiegel) aufgerufen werden.