

Grundstücksmarktbericht 2021 über den Immobilienmarkt 2019/2020 der Stadt Mössingen



Die Stadt Mössingen hat zusammen mit der Universitätsstadt Tübingen, den Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, 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.

Dezember 2021

Impressum

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung
Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten, Tübingen

Anschrift

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 Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der
Universitätsstadt Tübingen

Inhaltsverzeichnis

Gemeindeportrait	4
Vorwort	5
Ziele des Grundstücksmarktberichts	5
Gesetzliche Grundlage	5
Verwendungszweck der Zahlen	5
Bodenpreisentwicklung	6
Gutachterausschuss	7
Mitglieder im Gutachterausschuss seit dem 10 Juni 2021	8
Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitatstadt Tübingen	8
Verkehrswertgutachten	8
Kaufpreissammlung	9
Daten zur Wertermittlung - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	10
Modellparameter zur Ableitung der wertrelevanten Daten NHK 2010	10
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)	11
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	12
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhauser (REH) und Doppelhaushalfen (DHH)	12
Sonstige Angaben zur Wertermittlung	13

Gemeindeportrait

Die Große Kreisstadt Mössingen mit über 20.500 Einwohnern liegt landschaftlich sehr reizvoll am Fuße der Schwäbischen Alb und bildet den südöstlichen Teil des Landkreises Tübingen. Mössingen gehört zur Region Neckar-Alb und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Die Stadt erfüllt für das südliche Einzugsgebiet des Verdichtungsraums Mittlerer Neckar vor allem die Funktionen Wohnen und Versorgung.

Zu Mössingen gehören die fünf Stadtteile Bästenhardt, Belsen und Bad Sebastiansweiler sowie die früher selbständigen Ortschaften Öschingen und Talheim.

Ein Großteil der Mössinger Gemarkung liegt in europaweit bedeutsamen Schutzgebiete, wie beispielsweise das FFH-Gebiet Albtrauf zwischen Mössingen und Gönningen oder die Naturschutzgebiete bei der Olgahöhe, Bergrutsch am Hirschkopf und Filsenberg.

Bekannt ist Mössingen durch zwei Ereignissen der jüngeren Geschichte: Der "Mössinger Generalstreik" und der größte Bergrutsch Baden-Württembergs.

Sichtbare architektonische Spuren aus der Vergangenheit sind die Belsener Kapelle als älteste Chorturmkirche des Landes, die Talheimer Bergkirche, die erstmals 873 urkundlich erwähnt wurde, die Peter und Paulskirche, 1517-1527, und das alte Mössinger Rathaus, dass aus dem Jahr 1567 stammt.

Die Stadt Mössingen ist eine sehr familienfreundliche Stadt. Eine besonders wichtige Rolle spielt dabei die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Um diesen Spagat den Eltern zu erleichtern, bietet die Stadt ein durchgängiges Bildungs- und Betreuungsangebot für die Kinder ab dem vollendeten 1. Lebensjahr bis zum Ende der Grundschulzeit. Alle Schularten sind vor Ort.

Familienfreundlichkeit in Mössingen bezieht selbstverständlich auch die älteren Generationen mit ein. Mössingen bietet zahlreiche Angebote für Senioren vom Betreuten Wohnen über Altenwohnanlage bis hin zum Pflegeheim.

Mit der Neugestaltung der Mössinger Mitte wurde im Herbst 2016 das Gesundheitszentrum eröffnet. Ein wichtiger Anker der eine Vielzahl von Spezialisten und ein breites Angebot aus dem Gesundheitsbereich unter einem Dach vereint. Mit einem Besuch können so verschiedene Termine und Einkäufe auf einmal erledigt werden. Alle Einrichtungen können barrierefrei direkt vom Parkhaus oder den angrenzenden Parkplätzen erreicht werden

Eine hervorragende soziale Infrastruktur und ein vielfältiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sind Teil einer hohen Wohnqualität, die nach wie vor zum Wachstum der Stadt beiträgt.

Mit einer maßvollen Innen- und Außenentwicklung wird den Bedürfnissen der Einwohner Rechnung getragen. So bietet Mössingen eine große Vielfalt an Wohnmöglichkeiten - vom klassischen Ein- oder Mehrfamilienhaus über attraktive innerstädtische oder eher geruhsam-dörflich geprägte Lagen.

Künftige Projekte sind das neue Stadtquartier auf dem Hoeckle-Areal, die Weiterentwicklung des Pausa-Quartiers und die Sanierung der Innenstadt.

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 Stadtgebiet.

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.

Bodenpreisentwicklung

Die prozentuale Preissteigerung der Bodenrichtwerte in Mössingen, Talheim und Öschingen vom 31.12.2018 bis 31.12.2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 23%.

Die Bodenpreisentwicklung von Grundstücken in Mössingen, Talheim und Öschingen gestaltet sich einheitlich. Im Durchschnitt liegt die Bodenpreissteigerung bei 46%.

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	Hr. Laichinger	Fr. Rupp-Wiese	Hr. Koch	Fr. Fuchs	Hr. Kuhn	Hr. W. Möck
Hr. Futter	Hr. Kull	Hr. Schilonka	Hr. Bubeck	Hr. Wagner	Hr. Zeeb	Hr. Menner	Hr. Ferber	Hr. Baumgartner	Hr. Blaich
Hr. Kermandis	Hr. Mehl	Hr. Herrberg	Hr. Motzer	Hr. 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 Stadt Mössingen am 01.10.2020 zum Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Tübingen wurden insgesamt 16 Gutachten erstellt.

Kaufpreissammlung

Umsätze im Berichtsjahr 2019 & 2020

		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
4 Gesamt 2019/2020			
	Auswertbare Kaufverträge	453	115.761 €
	Nicht auswertbare Kaufverträge	116	14.336 €
	Gesamte Berichtszeitraum	569	130.098 €

		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
1 Unbebaute Grundstücke			
1.1	Baureifes Wohnbauland	10	2.134 €
1.2	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	120 €
1.3	Sonstiges Bauland	0	- €
	Zwischensumme unbebautes Bauland:	11	2.254 €
1.4	Übrige unbebaute Flächen	0	- €
	davon: Bauerwartungs- und Rohbauland	0	- €
	davon: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (incl. Freizeitgartenland)	109	785 €
	Summe unbebaute Grundstücke:	120	3.039 €

		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)			
2.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	123	48.170 €
	davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	40	14.843 €
2.2	Mehrfamilienhäuser	6	3.512 €
2.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	3.140 €
2.4	Industrie- und Gewerbeobjekte	6	10.310 €
2.5	Sonstige Objekte	1	620 €
	geplanter Gebäudeabbruch und -neubau		
2.6	(soweit bekannt)	3	1.530 €
	Summe bebaute Grundstücke:	146	67.281 €

		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
3 Wohnungs- und Teileigentum			
3.1	Wohnungseigentum	184	45.409 €
	davon: Erstverkäufe (ohne Baugemeinschaften)	60	19.948 €
	davon: Wiederverkäufe	124	25.770 €
	davon: neu gebildetes Wohnungseigentum	0	- €
3.2	Teileigentum	3	32 €
	Summe Wohn- und Teileigentum:	187	45.441 €

Daten zur Wertermittlung - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

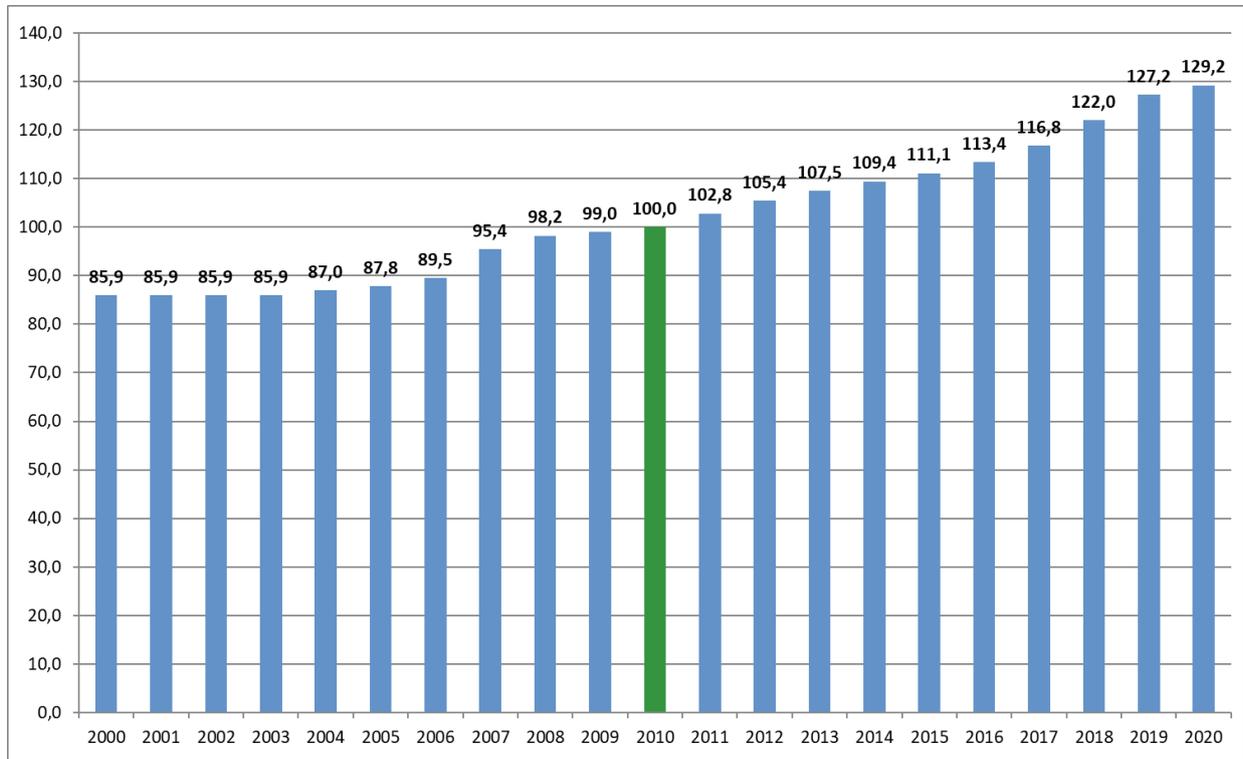
Der wesentliche Unterschied in Bezug zu den NHK 2000 besteht darin, dass für die Auswertung der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zu verwenden ist und darüber hinaus das Verfahren keine Verwendung von Regionalfaktoren mehr kennt. Nach wie vor stellen die abgeleiteten Sachwertfaktoren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

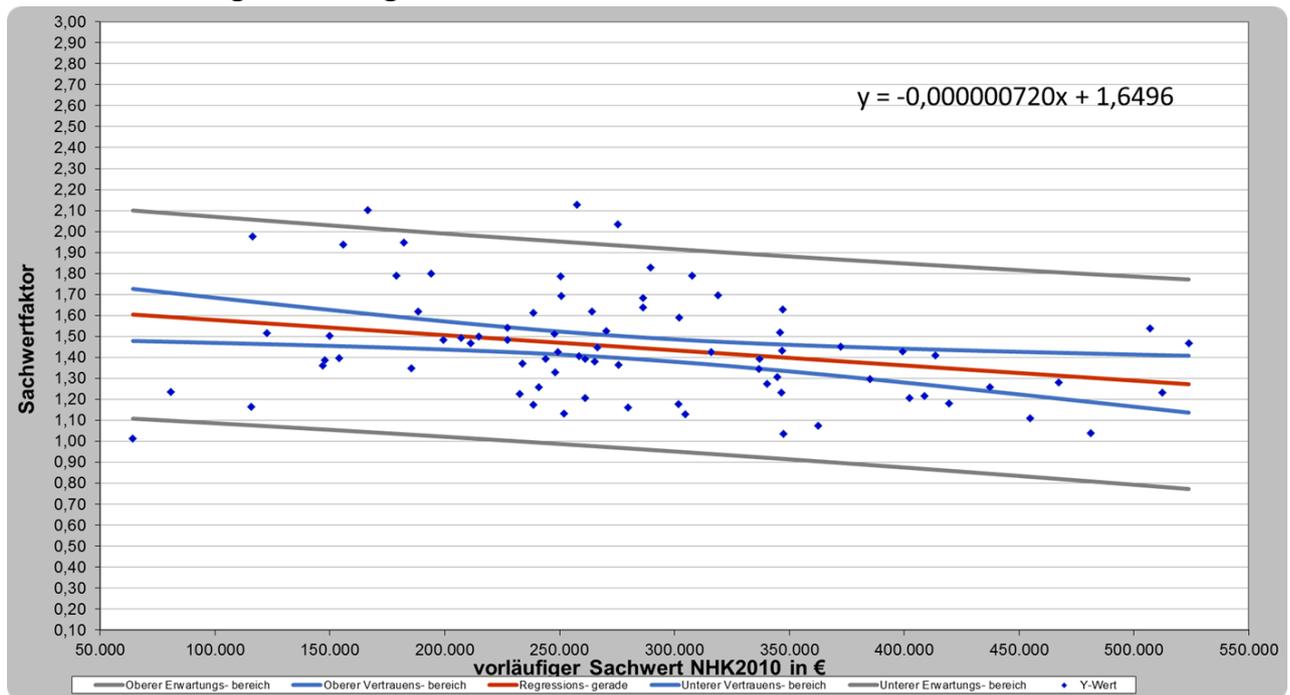
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)

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.

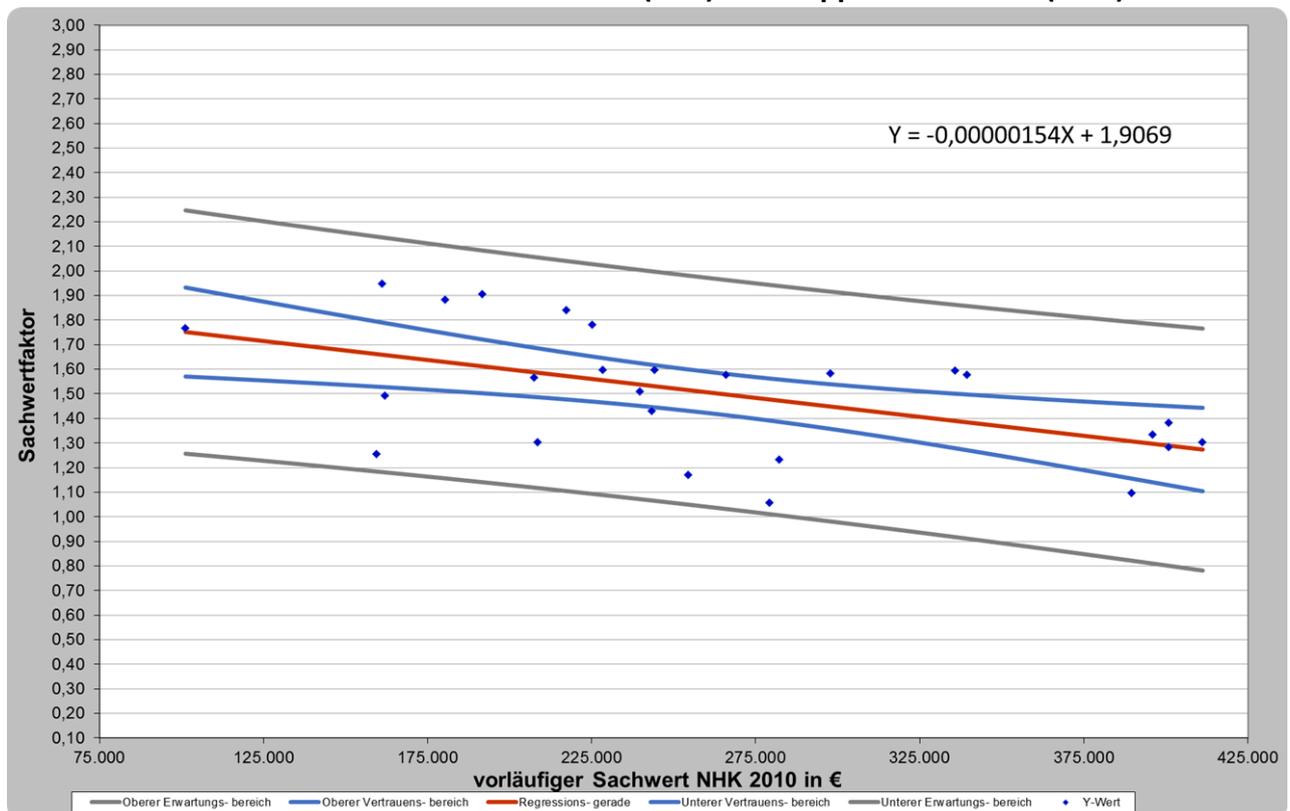


Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

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



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



Sonstige Angaben zur Wertermittlung

- Gewerbegrundstücke:
Insgesamt wurde eine geringe Anzahl von Gewerbegrundstücken gehandelt, hierbei konnte eine Preissteigerung von 20% 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>