

Grundstücksmarktbericht 2021 über den Immobilienmarkt 2019/2020

Gemeinde Kusterdingen



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

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 Gemeinde Kusterdingen wurde im Zuge der Gemeindereform 1975 aus den Orten Immenhausen, Jettenburg (ging schon vorher die „Ehe“ mit dem Ort Kusterdingen ein), Kusterdingen, Mähringen und Wankheim gebildet.

Die Gemeinde liegt auf einer Hochebene über dem Neckar- und dem Echaztal, die „die Härten“ genannt wird. Der Begriff „Härten“ wird vielfach als Synonym für die Gemeinde verwendet. So gibt es beispielsweise ein Gemeindepflegehaus Härten und eine Härten-Sporthalle.

Unsere fünf Dörfer liegen, vielfach eingerahmt von Streuobstwiesen, unweit der Schwäbischen Alb und des Schönbuchs. In landschaftlich reizvoller Lage ist Kusterdingen idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren vor wundervoller Albtraufkulisse, zur Erkundung unserer idyllischen Gemeinde oder zum Stadtbummel in den benachbarten Städten.

Die Einwohnerzahlen reichen von ca. 700 (Immenhausen) bis ca. 3.600 (Kusterdingen), alle zusammen haben zur Zeit etwa 8.700 Einwohner. Die gesamte Fläche beträgt 2.424 ha, davon 1.460 ha Landwirtschaft und 444 ha Wald.

Die dörflichen Strukturen sind vielfach noch erhalten, aber natürlich gibt es auch viel Neues und Modernes.

Die Härten sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenqualität ist teilweise hervorragend, was auch schon die alten Römer gemerkt haben, wie entsprechende Funde zeigen. Die Abhänge zu den Tälern hin sind überwiegend bewaldet.

Mehrere Bauernhofläden in der Gemeinde und die Geschäfte in der neuen Ortsmitte sorgen für ein gesundes und frisches Lebensmittelangebot. Die vielfältigen Gewerbebetriebe sind ein deutlicher Beleg dafür, dass Kusterdingen auch eine bedeutende Gewerbe- und Industriegemeinde ist. Die Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde verbinden Leben und Arbeiten auf den Härten.

Was unsere Gemeinde besonders auszeichnet und das Leben in ihr so bereichert, ist die große Zahl der engagierten Menschen. Über 60 Vereine, sehr rege Kirchengemeinden, eine aktive Feuerwehr und einige weitere Initiativen sorgen dafür, dass es jedem und jeder Zugezogenen leicht fällt, Anschluss zu gewinnen. Ob Sport, Musik (jeweils in großer Bandbreite) oder vieles anderes – es gibt eine unglaubliche Vielfalt an Angeboten zur Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

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

Kusterdingen

Die prozentuale Preissteigerung der Bodenrichtwerte in Kusterdingen vom 31.12.2019 bis 31.12.2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 37%.

Der durchschnittliche, ungewichtete Bodenrichtwert beträgt 520 €/m².

Wankheim

Die prozentuale Preissteigerung der Bodenrichtwerte in Wankheim vom 31.12.2019 bis 31.12.2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 28%.

Der durchschnittliche, ungewichtete Bodenrichtwert beträgt 500 €/m².

Jettenburg

Die prozentuale Preissteigerung der Bodenrichtwerte in Jettenburg vom 31.12.2019 bis 31.12.2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 30%.

Der durchschnittliche, ungewichtete Bodenrichtwert beträgt 495 €/m².

Mähringen

Die prozentuale Preissteigerung der Bodenrichtwerte in Mähringen vom 31.12.2019 bis 31.12.2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 29%.

Der durchschnittliche, ungewichtete Bodenrichtwert beträgt 495 €/m².

Immenhausen

Die prozentuale Preissteigerung der Bodenrichtwerte in Immenhausen vom 31.12.2019 bis 31.12.2020, belaufen sich im Durchschnitt jährlich auf 22%.

Der durchschnittliche, ungewichtete Bodenrichtwert beträgt 475 €/m².

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. Kermanidis	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 Gemeinde Kusterdingen am 01.10.2020 zum Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Tübingen wurden insgesamt 1 Gutachten erstellt.

Kaufpreissammlung

Umsätze im Berichtsjahr 2019&2020

4 Gesamt 2019/2020		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
	Auswertbare Kaufverträge	159	56.821 €
	Nicht auswertbare Kaufverträge*	109	16.357 €
	Gesamte Berichtszeitraum	268	73.178 €

*unter anderem Übertragungsverträge, Tauschverträge; Verwandtschaftsverkäufe, Versteigerungen

Die folgenden Werte beziehen sich auf die auswertbaren Kaufverträge in den Berichtsjahren

1 Unbebaute Grundstücke		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
1.1	Baureifes Wohnbauland	12	4.461 €
1.2	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	3	2.174 €
1.3	Sonstiges Bauland	0	- €
	Zwischensumme unbebautes Bauland:	15	6.635 €
1.4	Übrige unbebaute Flächen	0	- €
	davon: Bauerwartungs- und Rohbauland	0	- €
	davon: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (incl. Freizeitgartenland)	36	815 €
	Summe unbebaute Grundstücke:	51	7.450 €
2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
2.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	48	26.503 €
	davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	11	3.882 €
2.2	Mehrfamilienhäuser	1	820 €
2.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	4	2.735 €
2.4	Industrie- und Gewerbeobjekte	2	2.360 €
2.5	Sonstige Objekte	1	90 €
	geplanter Gebäudeabbruch und -neubau		
2.6	(soweit bekannt)	3	500 €
	Summe bebaute Grundstücke:	59	33.008 €
3 Wohnungs- und Teileigentum		Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in 1.000 €
3.1	Wohnungseigentum	45	15.823 €
	davon: Erstverkäufe (ohne Baugemeinschaften)	20	8.671 €
	davon: Wiederverkäufe	25	7.152 €
	davon: neu gebildetes Wohnungseigentum	0	- €
3.2	Teileigentum	4	539 €
	Summe Wohn- und Teileigentum:	49	16.363 €

Daten zur Wertermittlung - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

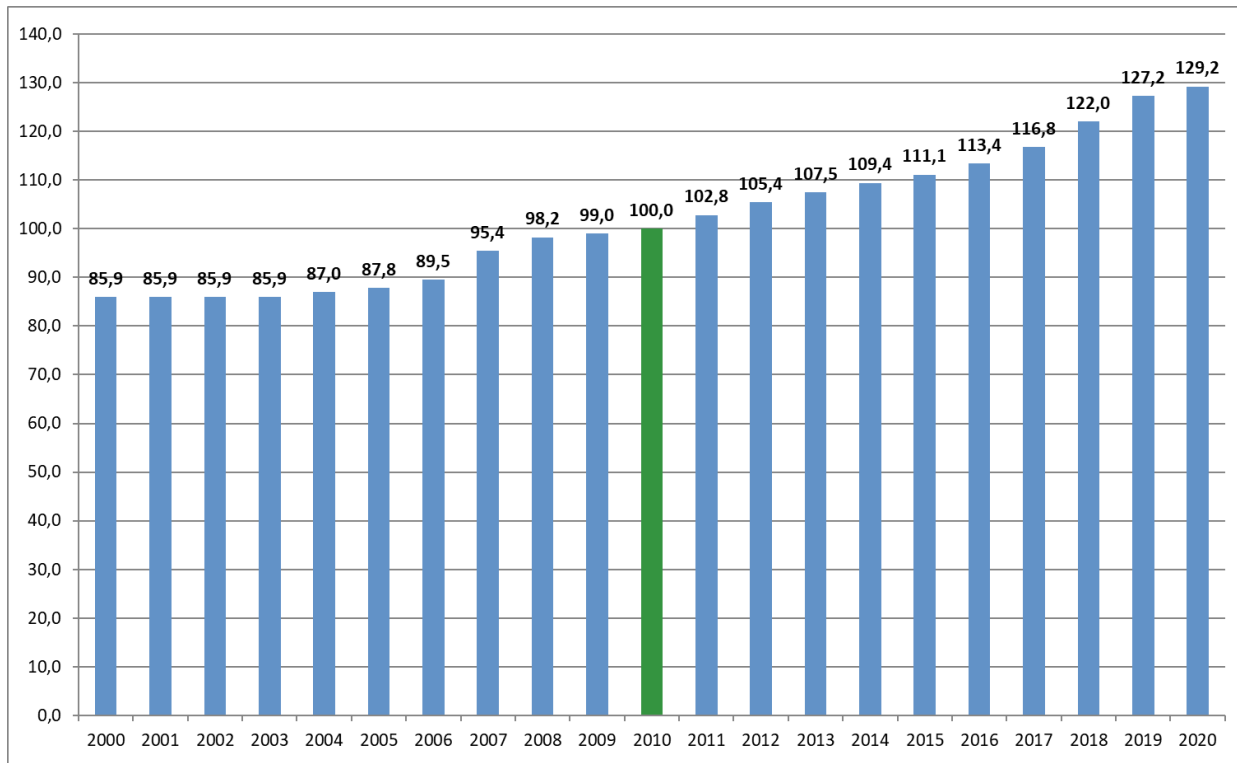
Der wesentliche Unterschied in Bezug zu den NHK 2000 besteht darin, dass für die Auswertung der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zu verwenden ist und darüber hinaus das Verfahren keine Verwendung von Regionalfaktoren mehr kennt. Nach wie vor stellen die abgeleiteten Sachwertfaktoren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

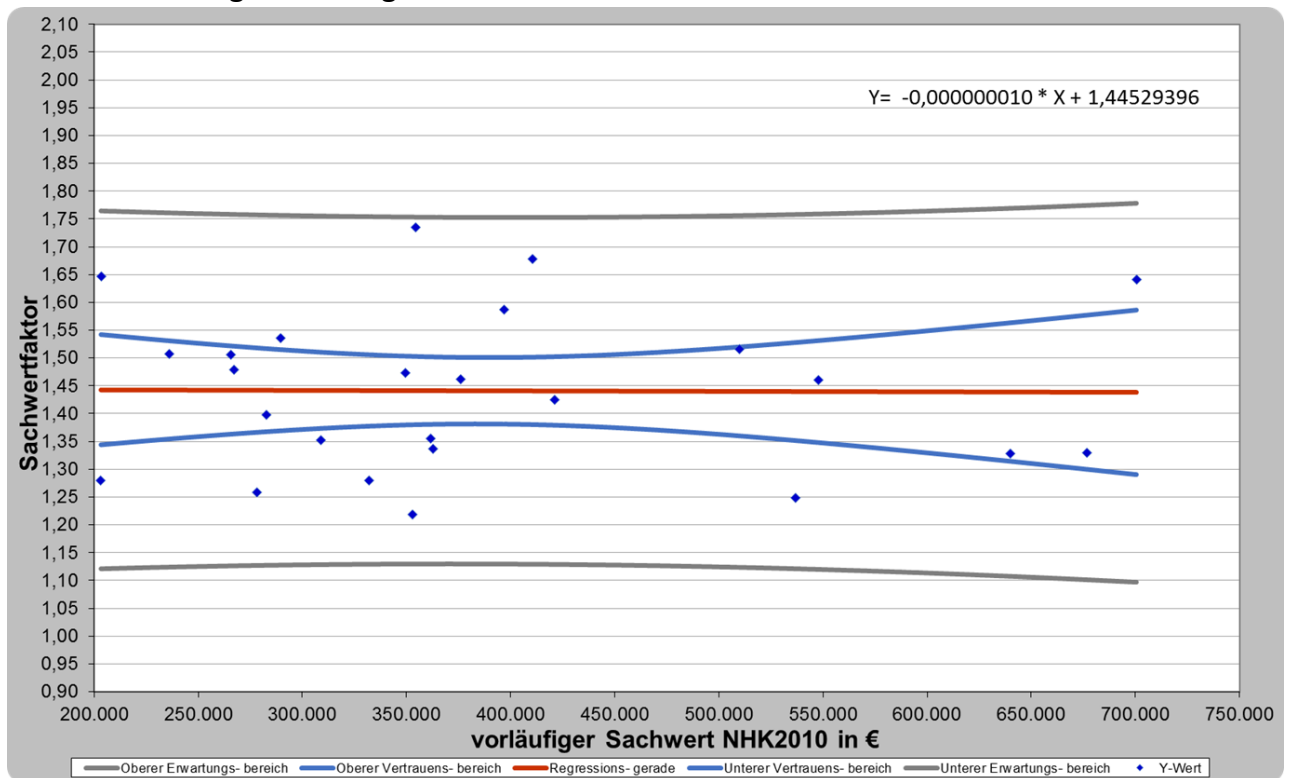
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)

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.

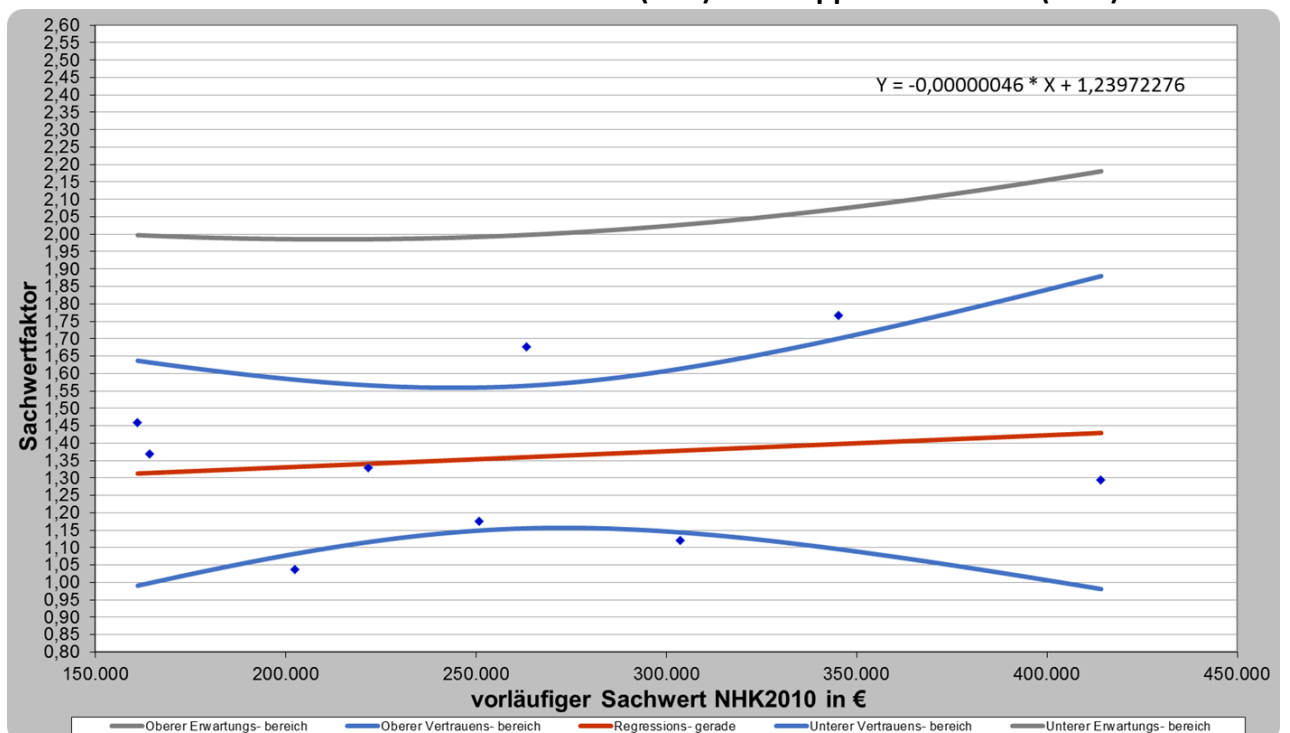


Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

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 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>