

GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS

bei der STADT ROTTENBURG AM NECKAR

BERICHT



Grundstücksmarktbericht

über den Immobilienmarkt in der Stadt Rottenburg am Neckar
und der Gemeinde Ammerbuch

2018

Herausgeber: Gemeinsamer Gutachterausschuss
 bei der Stadt Rottenburg am Neckar

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar
 Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses
 Marktplatz 18
 72108 Rottenburg am Neckar

Telefon: 07472/165-420

Fax: 07472/165-302

E-Mail: gutachterausschuss@rottenburg.de

Internet: www.rottenburg.de/gutachterausschuss

Bildnachweis: Thomas Di Paolo

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung jeder Art, Übernahme auf Datenträger und Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Der Grundstücksmarktbericht kann als pdf-Datei bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses gegen eine Verwaltungsgebühr von 50,- € angefordert werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	5
1.1	Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar.....	5
1.2	Allgemeines.....	7
1.3	Räumliche Teilmärkte.....	8
2	Der Gutachterausschuss.....	9
2.1	Bildung und Rechtsstellung der Gutachterausschüsse.....	9
2.2	Zusammensetzung und Bestellung der Gutachterausschüsse.....	9
2.3	Aufgaben des Vorsitzenden.....	9
2.4	Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses (Amtsperiode 2019 – 2023).....	10
3	Immobilienumsätze.....	11
3.1	Gesamtumsatz.....	11
3.2	Wohnnutzung.....	17
3.3	Mischnutzung.....	24
3.4	Gewerbliche Nutzung.....	26
3.5	Agrarnutzung.....	31
3.6	Eigentumswohnungen.....	38
3.7	Hinweise zu den Modellparametern.....	42
4	Bodenrichtwerte.....	44
4.1	Definition.....	44
4.2	Erläuterung.....	44
4.3	Bodenrichtwertkarte.....	44
4.4	Bodenrichtwert Wochenendhausgebiet „Martinsberg“.....	45
5	Liegenschaftszinssätze.....	46
5.1	Definition.....	46
5.2	Erläuterung.....	46
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke.....	47
5.4	Hinweise zu den Modellparametern (bebaute Grundstücke).....	53
5.5	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	56
5.6	Hinweise zu den Modellparametern (Eigentumswohnungen).....	61
6	Sachwertfaktoren (NHK 2010).....	63
6.1	Definition.....	63
6.2	Erläuterung.....	63
6.3	A-Stadtteile: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend).....	64
6.4	B-Stadtteile: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend).....	66
6.5	C-Stadtteile: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend).....	68
6.6	A-C-Stadtteile: Doppel-/Reihenhäuser.....	70
6.7	Hinweise zu den Modellparametern.....	72

7	Vergleichsfaktoren.....	74
7.1	Definition	74
7.2	Erläuterung	74
7.3	Hinweise zur Anwendung	74
7.4	Hinweise zur Boxplotdarstellung.....	75
7.5	Vergleichsfaktoren für Gebäude	76
7.6	Hinweise zu den Modellparametern (Gebäude).....	84
7.7	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	86
7.8	Hinweise zu den Modellparametern (Eigentumswohnungen)	91
8	Datenarchiv	94
8.1	Datenarchiv Ammerbuch	94
8.2	Datenarchiv Rottenburg	95

1 Vorbemerkungen

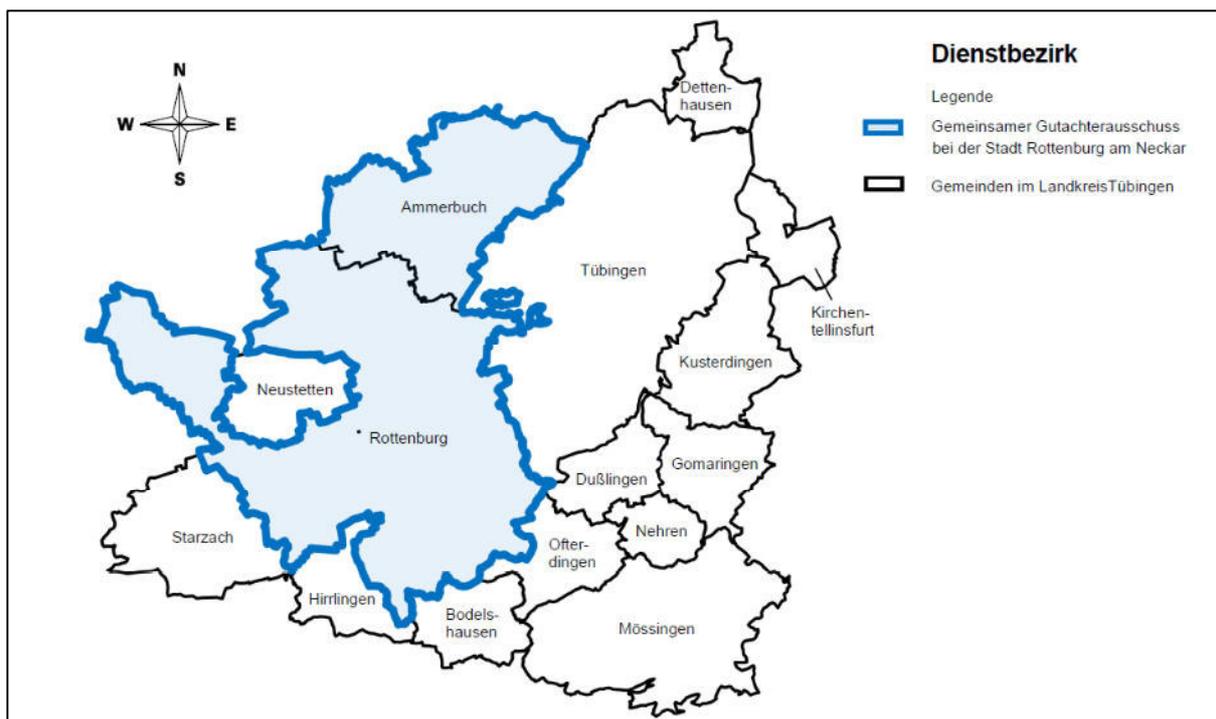
1.1 Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar

Die Gemeinde Ammerbuch und die Stadt Rottenburg am Neckar haben ihre bisher eigenständigen Gutachterausschüsse mit Wirkung zum 01.07.2018 zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar zusammengeschlossen. Die dafür erforderliche öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurde am 16.05.2018 von beiden Gemeinden unterzeichnet und am 06.06.2018 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt.

Der Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses erstreckt sich damit seit dem 01.07.2018 auf die Gebiete der Gemeinde Ammerbuch und der Stadt Rottenburg am Neckar. Er umfasst seither große Bereiche im westlichen Teil des Landkreises Tübingen.



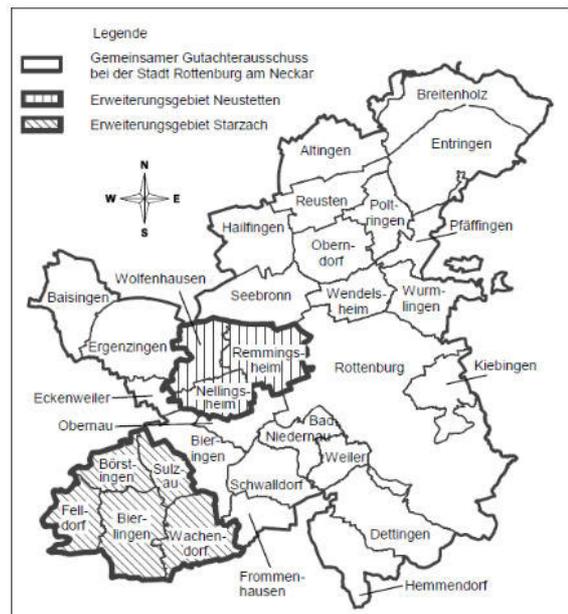
	Rottenburg	Ammerbuch	Dienstbezirk
Einwohner (30.06.2018)	rd. 44.400	rd. 11.700	rd. 56.100
Gemeindegröße	142,27 km ²	48,05 km ²	190,32 km ²
Stadt- / Ortsteile	18	6	24
Anzahl Flurstücke	rd. 63.400	rd. 20.600	rd. 84.000



Ausblick 2019

Die Gemeinden Neustetten und Starzach beabsichtigen dem gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar mit Wirkung zum 15.09.2019 beizutreten. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Grundstücksmarktberichtes sind die für die Erweiterung erforderlichen Gemeinderatsbeschlüsse in Neustetten, Starzach und Rottenburg bereits gefasst, die öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen sind unterzeichnet und befinden sich derzeit im Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidium Tübingen.

Durch diese Erweiterung entsteht im westlichen Bereich des Landkreises Tübingen ein einheitlicher Dienstbezirk für den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar.



1.2 Allgemeines

Der **Grundstücksmarktbericht 2018** gibt erstmals einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Rottenburg am Neckar und der Gemeinde Ammerbuch, wobei die Daten der Gemeinde Ammerbuch ab dem 01.01.2018 in die Auswertungen eingeflossen sind. Hieraus ergeben sich beim direkten Vergleich der absoluten Werte der Jahre 2017 und 2018 Differenzen, die nicht ausschließlich einem veränderten Immobilienmarkt zuzurechnen, sondern auch die Folge des vergrößerten Dienstbezirkes sind.

Grundlage für den Grundstücksmarktbericht sind die von den Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen nach § 195 Abs. 1 BauGB übersandten Vertragsabschriften zu Eigentumsübertragungen (z.B. Kauf- oder Auseinandersetzungsverträge, Zuschläge in der Zwangsversteigerung,...).

Die sich aus den Verträgen und ihren Auswertungen ergebenden, wertrelevanten Daten werden in der automatisierten Kaufpreissammlung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar in anonymisierter Form erfasst und gespeichert. Mit diesen Daten kann der Grundstücksmarkt auf den Gebieten der Stadt Rottenburg am Neckar und der Gemeinde Ammerbuch repräsentativ abgebildet werden, da in der Kaufpreissammlung nur die tatsächlich am Grundstücksmarkt bezahlten Immobilienpreise erfasst werden. Insofern unterscheidet sich der Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses von anderen Immo-

lienberichten, bei denen teilweise auch Angebotsdaten in die Auswertungen eingeflossen sind.

Für die Immobilienumsätze wurden Analysen zur Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes durchgeführt. Soweit erforderlich wurden die Untersuchungen dabei nach Grundstücksnutzungen (bebaut / unbebaut) und Bodennutzungen (Agrargrundstücke) unterteilt. Die Untersuchungen beziehen sich dabei entweder auf den gesamten Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses oder auf einzelne räumliche Teilmärkte. Geringfügige Abweichungen zwischen den Werten einzelner Datentabellen und den Grafiken sind der kaufmännischen Rundung geschuldet.

Die hier veröffentlichten Daten wurden im März / April 2019 von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Sie stellen - soweit nicht anders angegeben - den Datenstand **zum Stichtag 31.12.2018** dar. Soweit gesetzlich erforderlich wurden die Daten vom gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar unter Hinzuziehung des Finanzamtes Tübingen nach § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Sitzung am 14.05.2019 beschlossen.

Die hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren werden von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses für die Auswertung der Kaufverträge im Dienstbezirk ab dem Vertragsdatum 01.01.2019 angewendet.

1.3 Räumliche Teilmärkte

Der Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar umfasst die Gemeinde Ammerbuch und die Stadt Rottenburg am Neckar mit insgesamt 24 Stadt- / Ortsteilen (Gemarkungen). Beide Gemeinden weisen vergleichbare naturräumliche Gegebenheiten auf und haben ähnlich große Stadt- und Ortsteile mit vergleichbarem wirtschaftlichem Potential. Im Detail unterscheiden sich die Stadt- und Ortsteile jedoch. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen hat der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar räumliche Teilmärkte gebildet.

Ausgehend von den Kriterien

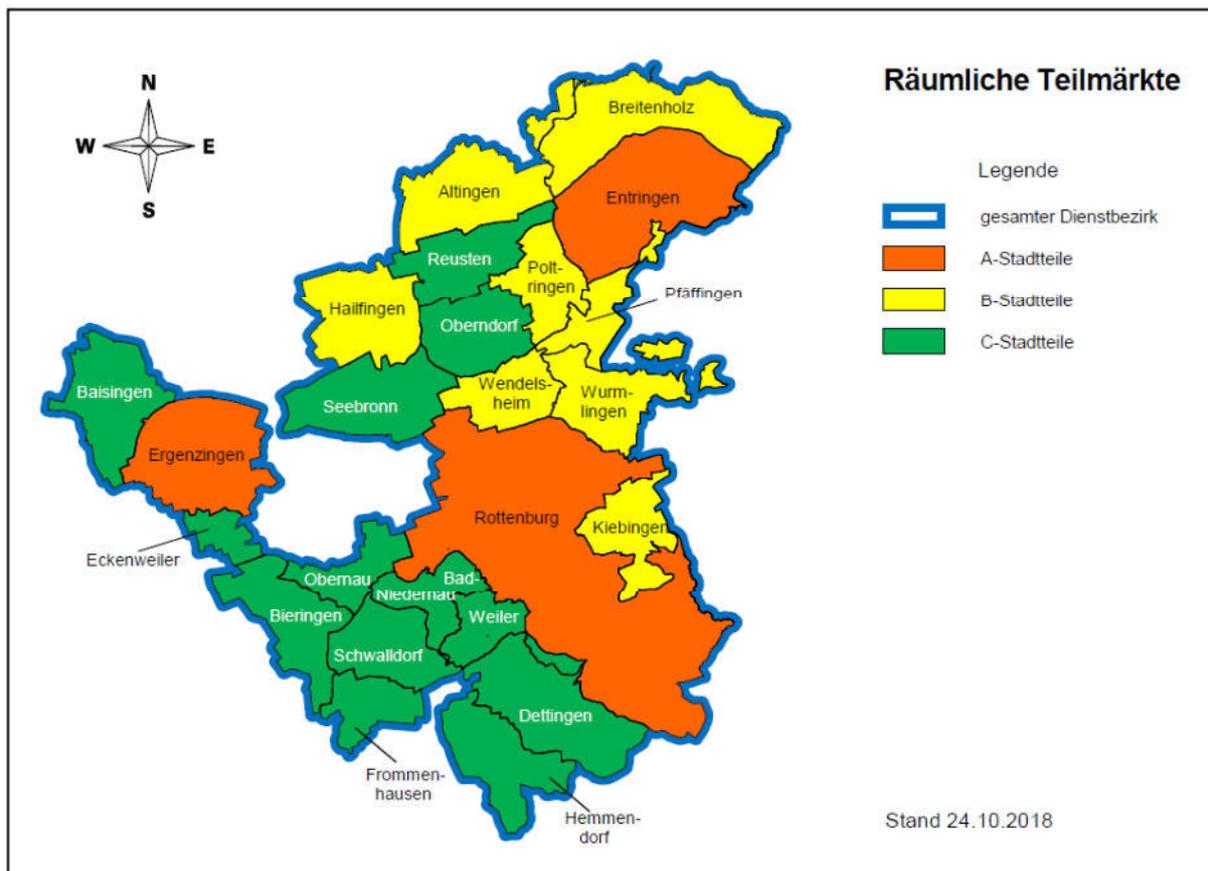
- Lebensmittelversorgung (Bäcker, Metzger, Lebensmittel),
- Gesundheitsversorgung (Arzt, Apotheke),
- Bildung (Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule),
- Verkehr (Autobahnanschluss, ÖPNV Bus, ÖPNV Bahn) und

- wohnungswirtschaftliche Kriterien (durchschnittliche Bodenwerte Wohn- / Mischgebiete)

wurden die Stadt- und Ortsteile des Dienstbezirkes in A-, B- und C- Standorte gegliedert, die aus Sicht des gemeinsamen Gutachterausschusses untereinander vergleichbar sind.

Mit der Erweiterung des Dienstbezirkes um die Gemeinde Ammerbuch wurden die räumlichen Teilmärkte im Jahr 2018 neu zugeschnitten. Für das Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar haben sich dabei Veränderungen gegenüber den räumlichen Teilmärkten der Vorjahre ergeben.

Die in der Grafik dargestellten Kennfarben werden auch in den nachfolgenden Diagrammen und Auswertungen verwendet, soweit eine Analyse nach diesen räumlichen Teilmärkten durchgeführt wird. Abweichungen im Farbton sind technisch bedingt möglich.



2 Der Gutachterausschuss

2.1 Bildung und Rechtsstellung der Gutachterausschüsse

Auf der Grundlage von § 192 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) wurden in Baden-Württemberg selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet. Nach § 1 Abs. 1 GuAVO (Gutachterausschussverordnung) können benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Aufgabe [Wertermittlung] nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen.

Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Grundstückswerten und die Durchführung von sonstigen Wertermittlungen.

Die Gutachterausschüsse sind öffentlich-rechtliche Einrichtungen, die bei der Wahrnehmung der ihnen übertragenen Aufgaben hoheitlich tätig sind. Ihr Status ist mit dem einer Fachbehörde vergleichbar.

2.2 Zusammensetzung und Bestellung der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von den Gemeinden auf vier Jahre bestellt. Für den Vorsitzenden sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen. Wiederholte Bestellung ist zulässig. Sind während der Amtsperiode des Gutachterausschusses weitere Gutachter zu bestellen, so werden diese nur für den Rest der Amtsperiode bestellt.

Gen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein.

Für jeden Gutachterausschuss sind ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen. Sie werden von der örtlich zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagen.

Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen

Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist.

2.3 Aufgaben des Vorsitzenden

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist für den Geschäftsbetrieb verantwortlich. Ihm obliegt insbesondere die

- Vertretung des Gutachterausschusses nach außen,
- Entscheidung über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall,
- Leitung der Sitzungen,

- Wahrnehmung der Befugnisse nach § 197 BauGB, soweit er nicht damit die Geschäftsstelle beauftragt,
- Erteilung fachlicher Weisungen an die Geschäftsstelle und
- Erläuterung der Gutachten vor Behörden und Gerichten; er kann hierzu eine sonstige sachkundige Person als Vertreter bestimmen.

2.4 Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses (Amtsperiode 2019 – 2023)

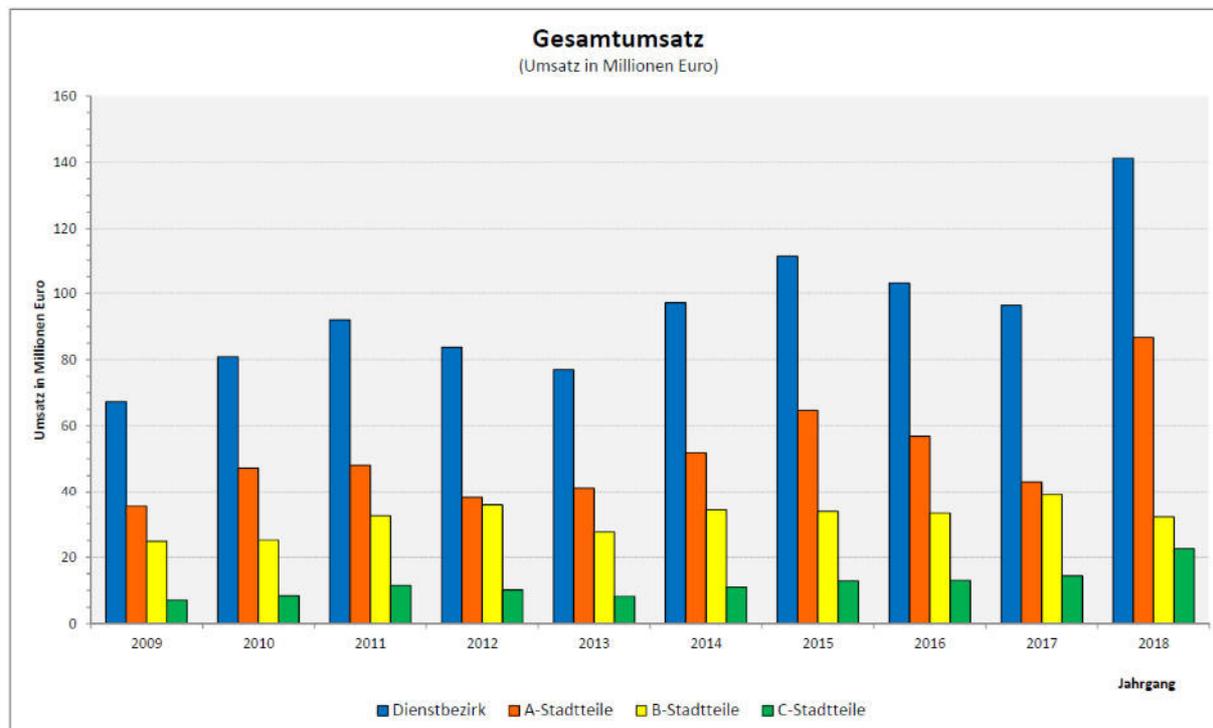
Name	Vorname	Beruf	Funktion
Eißler	Jochen	Bankkaufmann, Bankbetriebswirt	Gutachter
Elliger	Tobias	Dipl.-Ing.(FH) Architektur, Sachverständiger für Gebäudeschäden	Gutachter
Flack	Christian	Bauingenieur, Zimmermann	Gutachter
Gesk	Martin	Dipl.-Ing. (FH) Innenarchitekt, Architekt, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	stellv. Vorsitzender
Höckh	Achim	Bankbetriebswirt	Gutachter
Keßler	Dieter	Dipl.- Bauingenieur (FH), Statiker	Gutachter
Kuohn	Jürgen	Dipl.- Bauingenieur (FH), Statiker	Gutachter *
Kreuzberger	Harald	Dipl.-Ing.(FH) Freier Architekt	Vorsitzender
Osterried	Klaus	Freier Architekt	stellv. Vorsitzender
Ott	Daniel	Freier Architekt, Zimmermann	Gutachter *
Riegger	Michael	Sparkassenbetriebswirt, Immobiliengutachter - CIS HypZert S -	stellv. Vorsitzender
Röthenbach	Dietmar	Bankkaufmann Immobilienberater Gäu Neckar Immobilien GmbH	Gutachter
Ruckgaber	Hans-Peter	Verwaltungsangestellter, Sachgebietsleiter Bauverwaltung	Gutachter *
Sailer	Hubert	Elektroinstallationsmeister	Gutachter
Schaible	Sebastian	Sanitär-, Heizungs- und Klimabauermeister	Gutachter
Schiller	Reinhold	Kaufmann der Immobilienwirtschaft; Öbuv Dipl. Sachverständiger (DIA)	stellv. Vorsitzender
Steinacker	Andreas	Diplom-Geograph, Umweltberater, Sachgebietsleiter Gewässer und Bodenschutz	Gutachter
Weiß	Edwin	Dipl.- Bauingenieur (FH), Zimmermann	Gutachter
Wellhäußer	Stefan	Dipl. Vermessungsingenieur (FH), Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI)	Gutachter
Frick	Jens	Landwirt, Industriemeister Fachrichtung Mechatronik	Gutachter
Lemp	Bruno	Dipl.-Ing. (Agr.)	Gutachter
Letzgus	Walter	Dipl.- Ing. (Agr.)	Gutachter
Rebmann	Wolfgang	Dipl.-Ing. Agr., Landwirt	Gutachter
Mannert	Christoph	Dipl. Bauingenieur (FH) Bausachverständiger beim Finanzamt	Vertreter des Finanzamtes
Zoller	Maria	Finanzwirtin	Stellvertreterin des Finanzamtes

* Bestellung sobald die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses um die Gemeinden Neustetten und Starzach rechtskräftig geworden ist.

3 Immobilienumsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Gesamtumsatz 2009 bis 2018



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Gesamtumsatz in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	67,3	80,8	92,0	83,8	76,9	97,2	111,2	103,1	96,4	141,3
A-Stadtteile	35,4	47,3	48,1	38,0	41,2	51,9	64,7	56,9	43,1	86,7
B-Stadtteile	24,8	25,1	32,4	35,7	27,5	34,3	33,7	33,3	38,9	32,1
C-Stadtteile	7,1	8,4	11,5	10,1	8,2	11,0	12,8	13,0	14,4	22,5

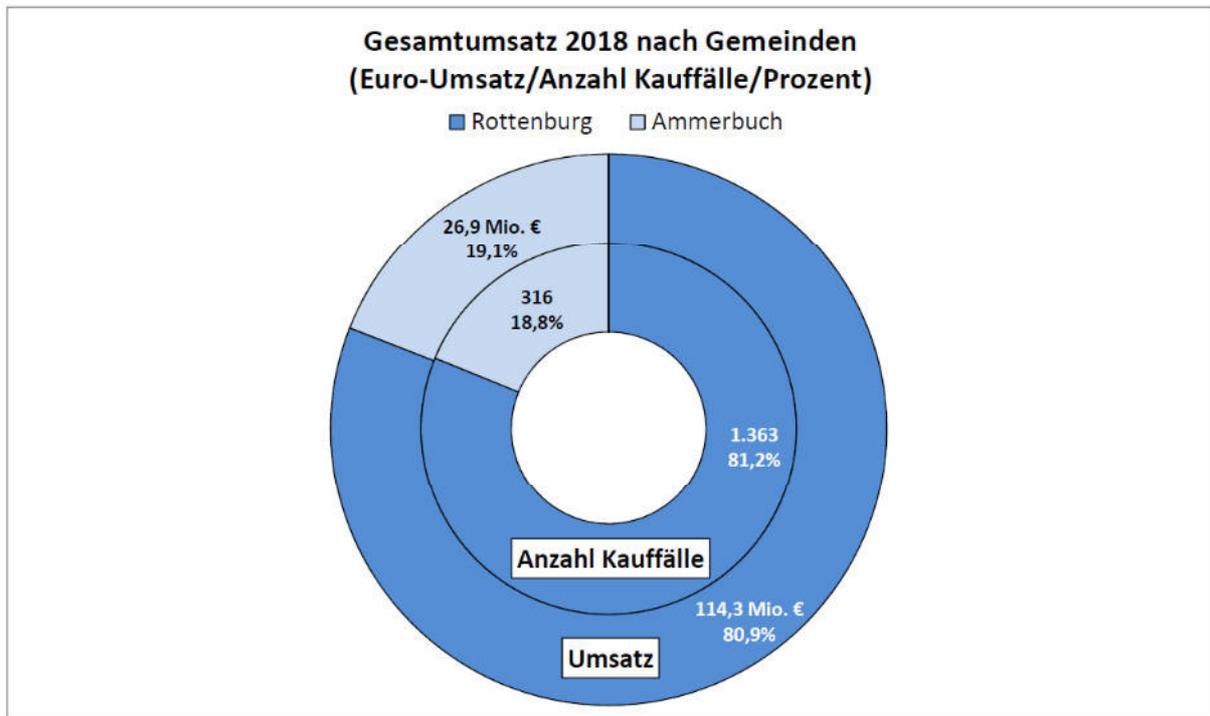
* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

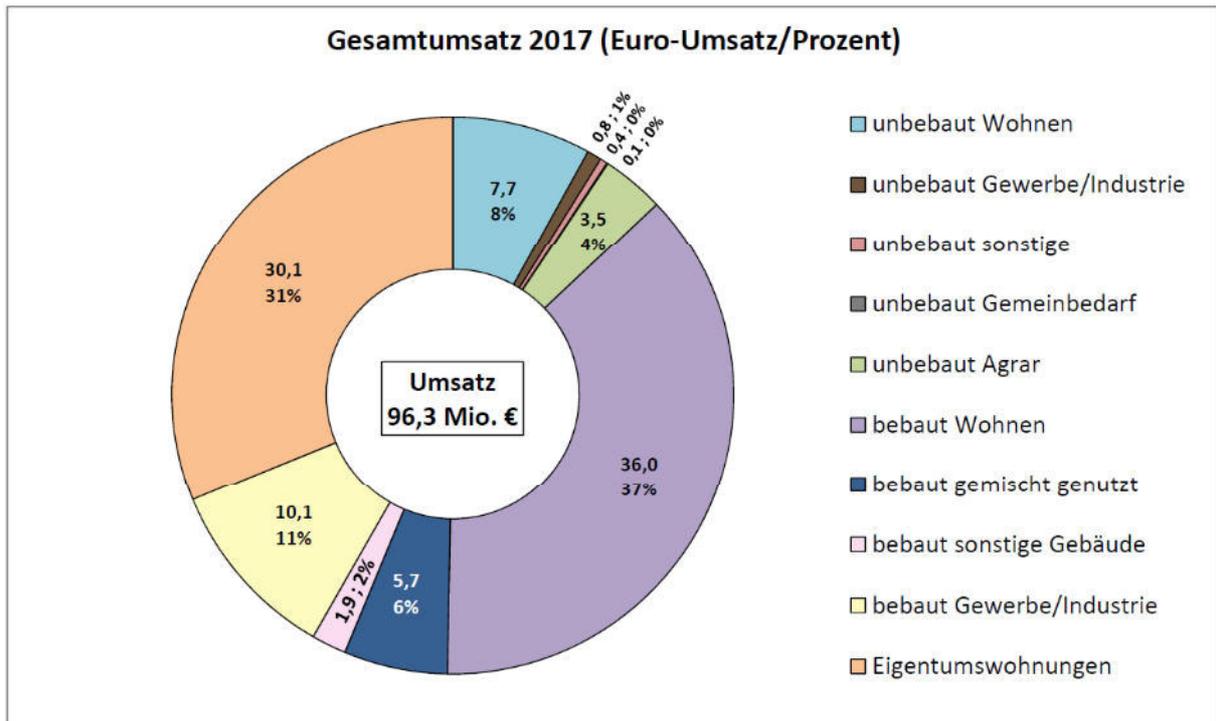
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	924	938	1.094	959	1.108	1.214	1.373	1.291	988	1.679
A-Stadtteile	327	354	413	399	413	438	584	503	309	656
B-Stadtteile	345	376	390	326	361	408	435	402	450	546
C-Stadtteile	252	208	291	234	334	368	354	386	229	477

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

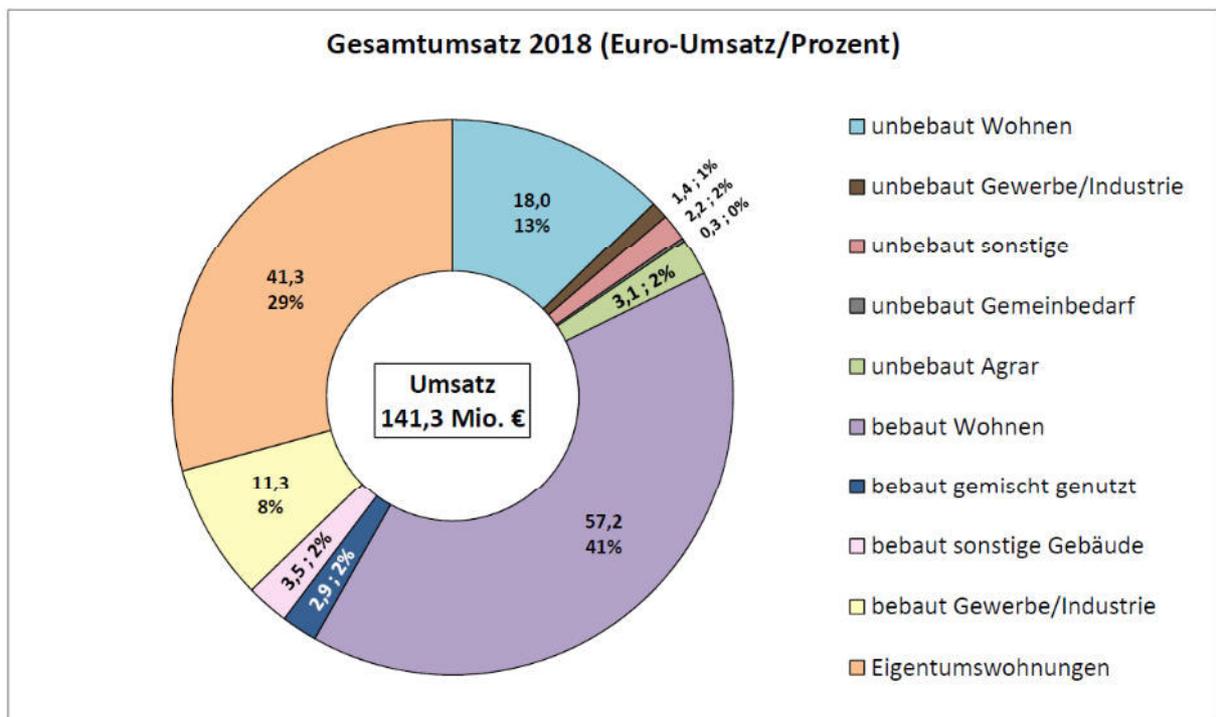
3.1.2 Gesamtumsatz 2018 (Gliederung nach Gemeinden)



3.1.3 Gegenüberstellung der Jahre 2017 und 2018 (Euro-Umsatz)

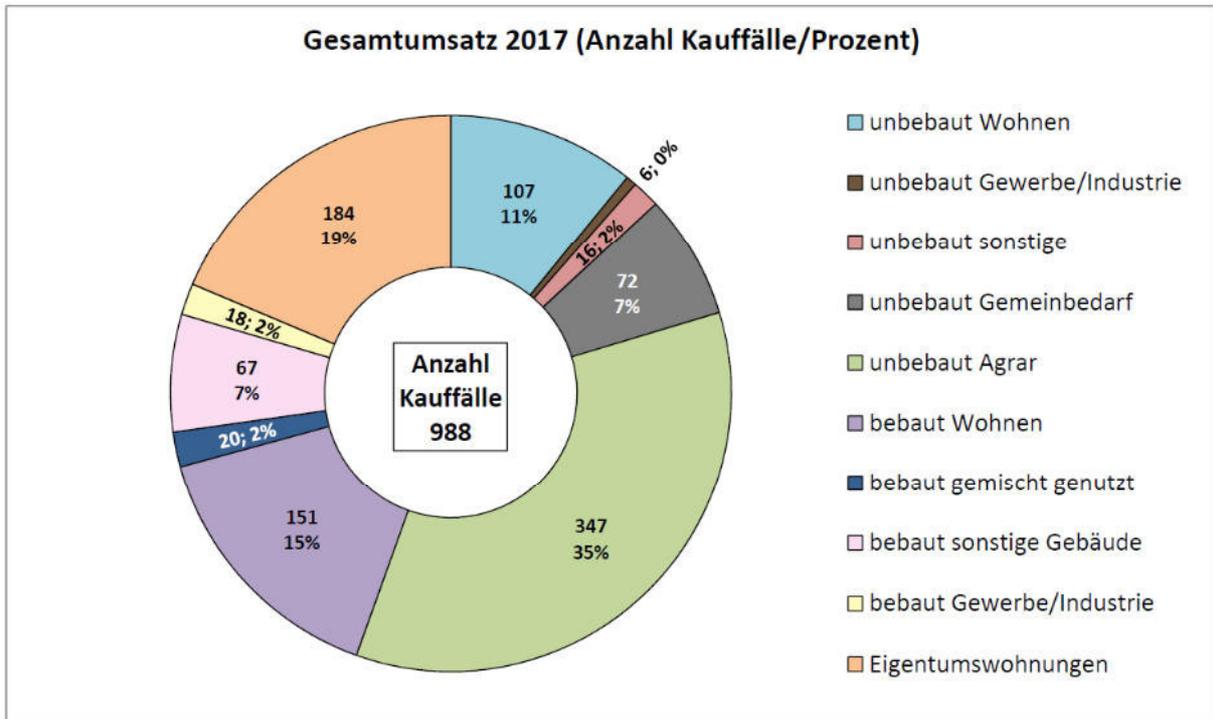


Jahrgang 2017 ohne Daten aus Ammerbuch

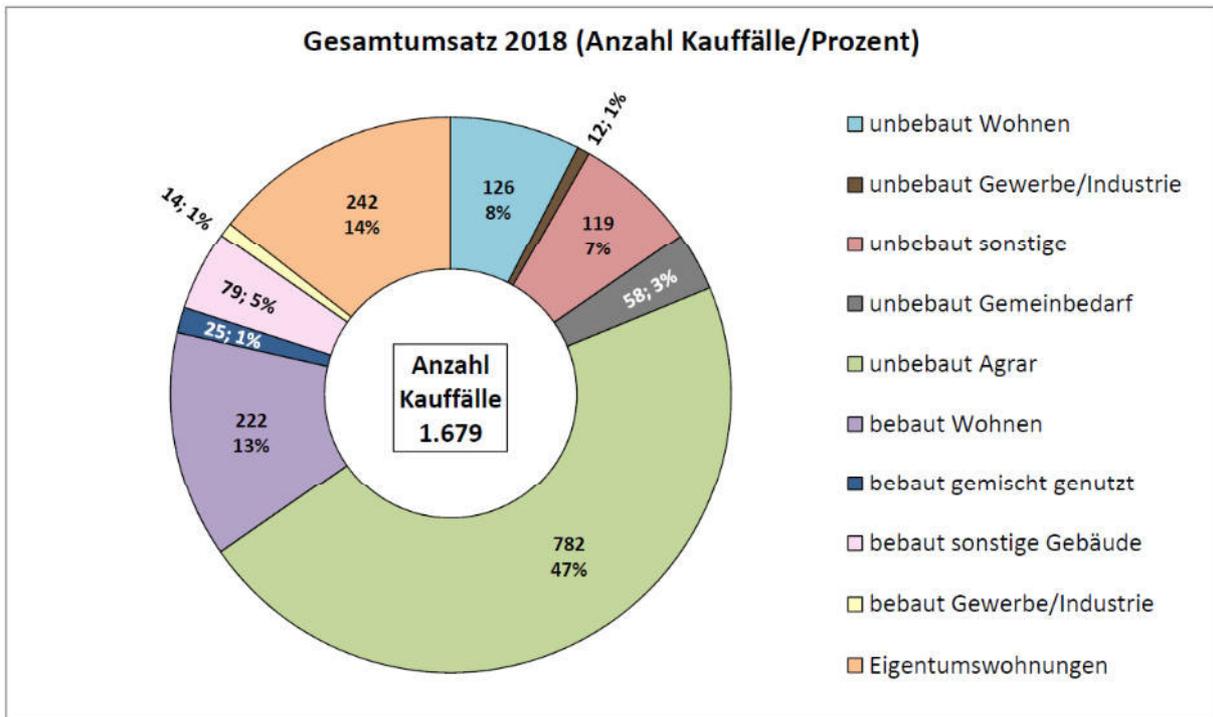


Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.1.4 Gegenüberstellung der Jahre 2017 und 2018 (Anzahl Kauffälle)

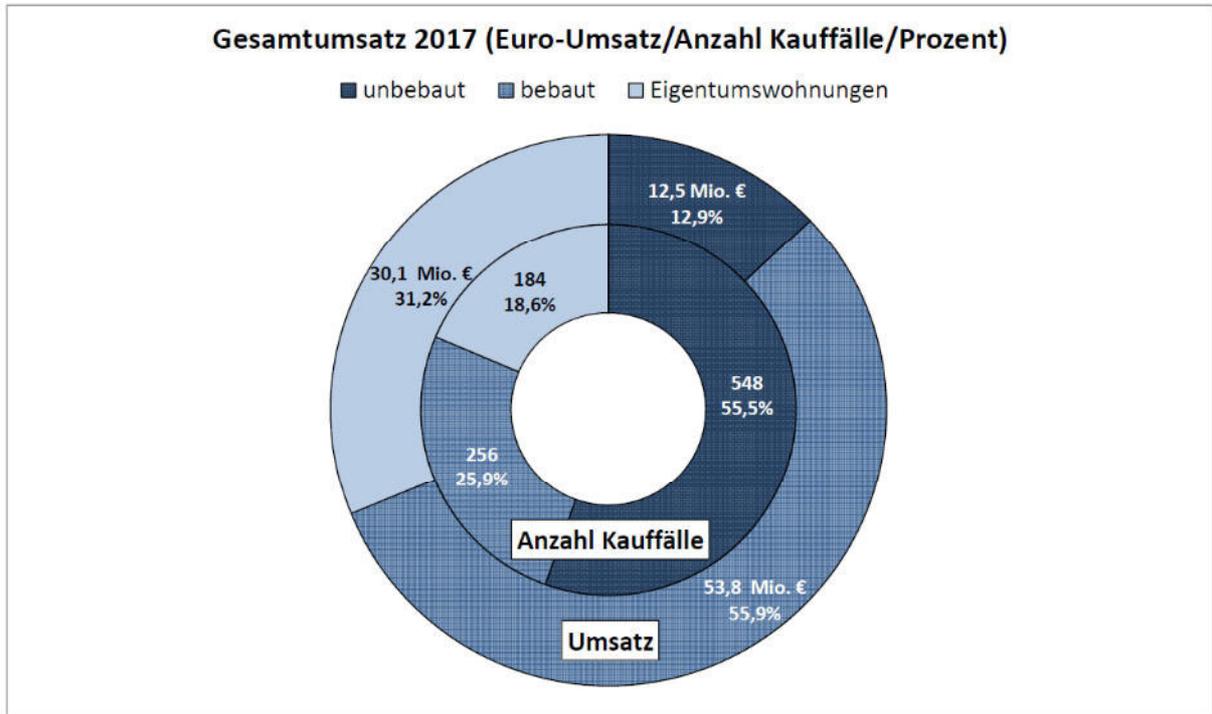


Jahrgang 2017 ohne Daten aus Ammerbuch

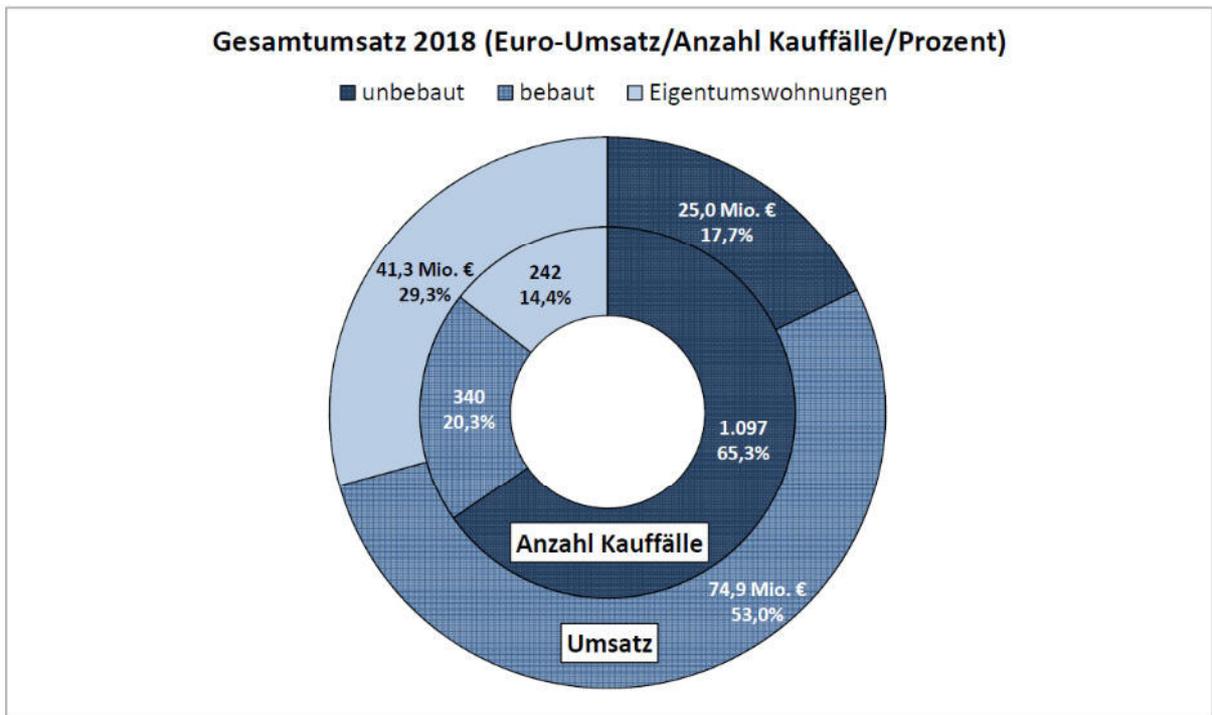


Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.1.5 Gegenüberstellung der Jahre 2017 und 2018 (Gliederung der Teilmärkte)



Jahrgang 2017 ohne Daten aus Ammerbuch



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.1.6 Analyse Gesamtumsatz

Mit dem Zusammenschluss der beiden Gutachterausschüsse von Ammerbuch und Rottenburg im Jahr 2018 hat sich die Datenbasis für die Analyse des Immobilienumsatzes deutlich vergrößert. **Während sich die Immobilienumsätze der Jahrgänge bis einschließlich 2017 nur aus den Daten der Stadt Rottenburg am Neckar speisen sind in den Daten des Jahres 2018 auch die Immobilienumsätze der Gemeinde Ammerbuch enthalten!** Dies ist, neben der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt, eine weitere Erklärung für die deutliche Zunahme der Immobilienumsätze vom Jahr 2017 zum Jahr 2018.

Im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses wurden im Jahr 2018 Immobilien im Gesamtwert von 141,3 Mio. € veräußert. Hiervon entfällt ein Umsatzanteil von 26,9 Mio. € (19,1 %) auf das Gebiet der Gemeinde Ammerbuch und ein Anteil von 114,3 Mio. € (80,9 %) auf das Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar. Ein ganz ähnliches Bild ergibt sich, wenn man anstelle der Euro-Umsätze die Anzahl der Kauffälle betrachtet: Von den insgesamt 1.679 Kauffällen, die der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses im Jahr 2018 von den Notaren zugeleitet wurden, betreffen 316 Kauffälle (18,8 %) das Gebiet der Gemeinde Ammerbuch und 1.363 Kauffälle (81,2 %) das Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar.

Für das Gebiet der Gemeinde Ammerbuch ergibt sich beim Vergleich der Jahre 2017 und 2018 ein Rückgang des Immobilienumsatzes von zuletzt 32,2 Mio. € im Jahr 2017 um 5,3 Mio. € (- 16,5 %) auf jetzt 26,9 Mio. € im Jahr 2018. Diesem Rückgang steht eine deutliche Zunahme des Immobilienumsatzes im Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar gegenüber. Hier haben sich die Immobilienumsätze von zuletzt 96,4 Mio. € im Jahr 2017 um 17,9 Mio. € (+ 18,6 %) auf jetzt 114,3 Mio. € im Jahr 2018 erhöht. Fasst man die beiden gegenläufigen Entwicklungen zusammen, so ergibt sich für den Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses insgesamt eine Zunahme des Immobilienumsatzes von 2017 auf 2018 um 12,6 Mio. € (+ 9,8 %) auf jetzt 141,3 Mio. €.

Von diesem Gesamtumsatz entfällt ein Anteil von 86,7 Mio. € (61,4 %) auf die A-Stadtteile im Dienstbezirk. Die B-Stadtteile tragen mit einem Anteil von 32,1 Mio. € (22,7 %) zur Gesamtentwicklung bei, während die C-Stadtteile einen Anteil von 22,5 Mio. € (15,9 %) beisteuern.

Der Immobilienumsatz des Jahres 2018 wird im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses durch die Verkäufe von wohngenutzten Immobilien geprägt.

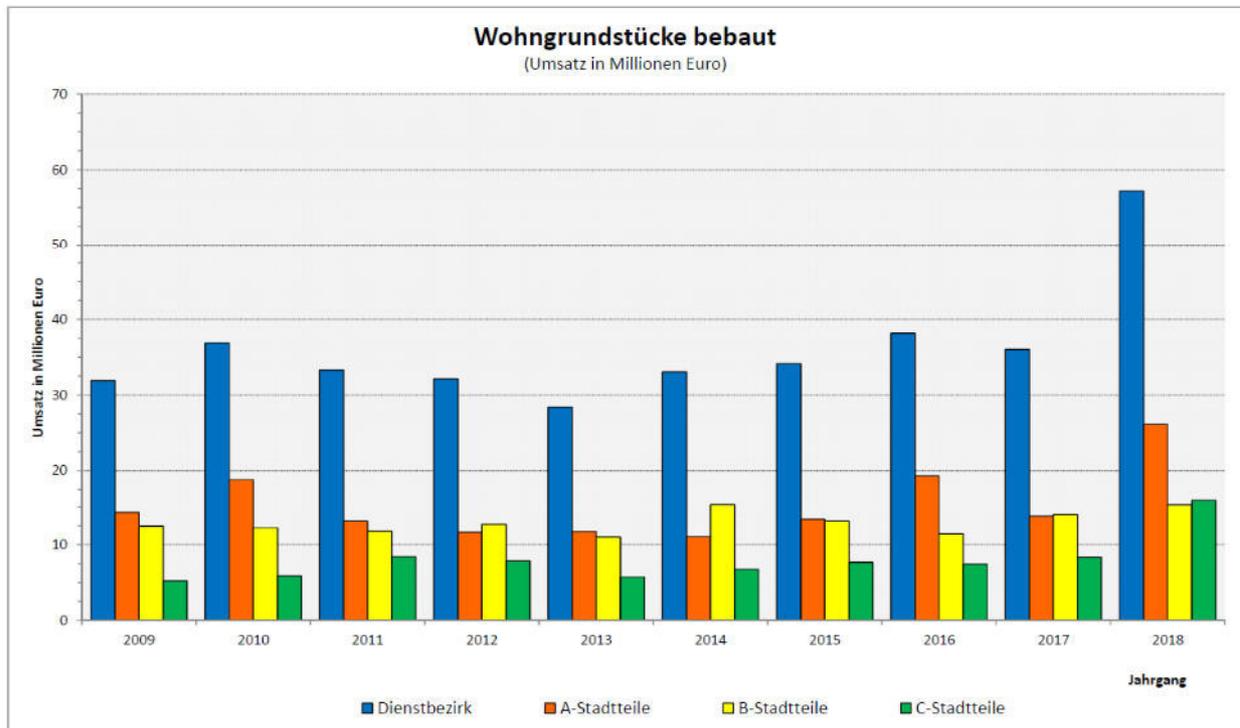
Mit einem Umsatz von 57,2 Mio. € (41 %) stellen die bebauten Wohngrundstücke das größte Marktsegment des Euro-Umsatzes dar. Die 222 Kauffälle, die im Jahr 2018 dieser Kategorie zuzuordnen sind, repräsentieren jedoch nur 13 % aller Kauffälle des Jahres 2018. An zweiter Stelle des Euro-Umsatzes folgen die Eigentumswohnungen. 242 Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2018 zu einem Gesamtwert von 41,3 Mio. € (29 %) veräußert. Auf Rang drei der Immobilienumsätze folgen schließlich die unbebauten Wohngrundstücke. Für einen Wert von 18,0 Mio. € wurden insgesamt 126 Wohnbaugrundstücke im Dienstbezirk veräußert. Erst an vierter Stelle folgen die bebauten Gewerbe- und Industriegrundstücke.

Immobilien mit und für die Wohnnutzung stellen mit einem Umsatzanteil von 116,5 Mio. € (82,4 %) den mit deutlichem Abstand größten Anteil des Immobilienmarktes im Dienstbezirk dar.

Auffallend ist darüber hinaus, dass bei 47 % aller Kauffälle im Dienstbezirk ein unbebautes Agrargrundstück veräußert wurde. Mit 782 Kauffällen im Jahr 2018 sind diesem Segment fast die Hälfte aller Kauffälle zuzurechnen, auch wenn diese Kauffälle - bezogen auf den Wert der veräußerten Grundstücke (rd. 3,1 Mio. €) - nur etwa 2 % des Gesamtumsatzes ausmachen. In der hohen Zahl der veräußerten Agrargrundstücke spiegelt sich die ländliche Prägung des Dienstbezirkes mit seinen 24 Stadt- bzw. Ortsteilen und seinem ausgeprägten landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wieder.

3.2 Wohnnutzung

3.2.1 Wohngrundstücke bebaut 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Wohngrundstücke bebaut in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	31,9	36,9	33,3	32,1	28,4	33,0	34,1	38,2	36,0	57,2
A-Stadtteile	14,2	18,8	13,1	11,6	11,7	11,0	13,4	19,3	13,8	26,1
B-Stadtteile	12,4	12,2	11,8	12,7	11,0	15,3	13,1	11,4	14,0	15,2
C-Stadtteile	5,2	5,9	8,4	7,8	5,7	6,7	7,7	7,4	8,3	15,8

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	176	194	173	168	156	170	176	211	151	222
A-Stadtteile	71	84	65	64	60	58	63	109	53	107
B-Stadtteile	65	64	64	58	55	67	64	55	60	53
C-Stadtteile	40	46	44	46	41	45	49	47	38	62

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.2.2 Analyse Wohngrundstücke bebaut

Die bebauten Wohngrundstücke stellen mit einem Umsatzanteil von 41 % und einem Umsatzvolumen von 57,2 Mio. € den größten Teilmarkt im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses dar. In diesem Marktsegment werden überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser als freistehende Häuser, Reihen- oder Doppelhäuser verkauft. Aber auch die Gebäudeform „Wohnhaus mit Scheuer“, also ehemalige kleinbäuerliche Anwesen in den Ortslagen, ist in diesem Marktsegment vertreten. Klassische Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten werden in diesem Marktsegment dagegen deutlich seltener veräußert. Derartige Objekte sind im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses überwiegend in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und werden somit anteilig als Eigentumswohnungen verkauft.

Betrachtet man die Verteilung der Immobilienumsätze auf die räumlichen Teilmärkte im Dienstbezirk, so entfällt vom Immobilienumsatz dieses Marktsegmentes (57,2 Mio. €) ein Anteil von 26,1 Mio. € (45,7 %) auf die A-Stadtteile. Entsprechend dem hohen Umsatzvolumen werden in den A-Stadtteilen

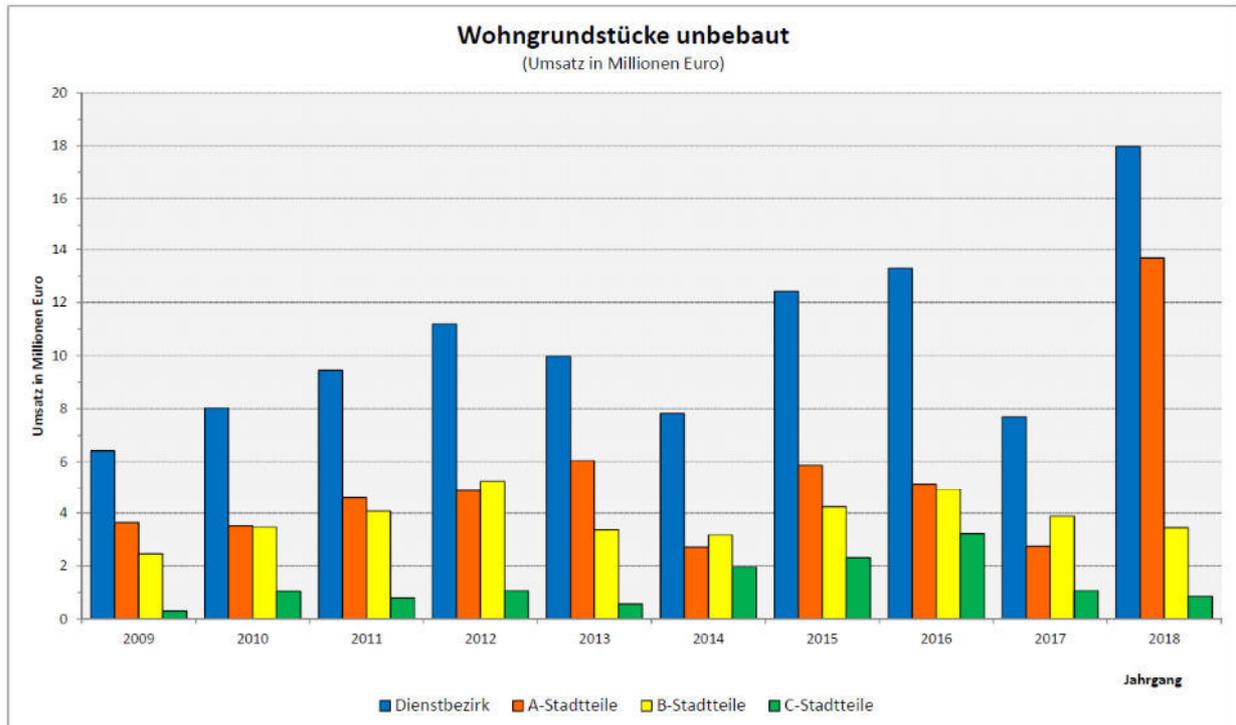
mit 107 Kauffällen auch die meisten Grundstücksgeschäfte dieses Marktsegmentes in der Kaufpreissammlung verzeichnet.

Die B-Stadtteile tragen mit einem Volumen von 15,2 Mio. € und einen Anteil von 26,6 % zum Umsatz der bebauten Wohngrundstücke bei. Im Jahr 2018 wurden 53 entsprechende Grundstücksübertragungsverträge beurkundet.

In den C-Stadtteilen liegt das Umsatzvolumen mit 15,8 Mio. € geringfügig höher als in den B-Stadtteilen, was für die C-Stadtteile einem Umsatzanteil von 27,7 % am Marktsegment entspricht. Ein nahezu gleiches Verhältnis ergibt sich, wenn man die Anzahl der Kauffälle betrachtet: 62 Kauffälle in den C-Stadtteilen entsprechen einem Anteil von 27,9 % an der Gesamtzahl der beurkundeten Kauffälle dieses Teilmarktes.

Das Umsatzvolumen einerseits und die Anzahl der Kauffälle andererseits belegen die besondere Attraktivität der A-Stadtteile als Wohnstandorte im Dienstbezirk.

3.2.3 Wohngrundstücke unbebaut 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Wohngrundstücke unbebaut in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	6,4	8,0	9,5	11,2	10,0	7,8	12,4	13,3	7,7	18,0
A-Stadtteile	3,6	3,5	4,6	4,9	6,1	2,7	5,9	5,2	2,8	13,7
B-Stadtteile	2,5	3,5	4,1	5,3	3,4	3,2	4,2	4,9	3,9	3,4
C-Stadtteile	0,3	1,1	0,8	1,1	0,6	2,0	2,3	3,2	1,1	0,9

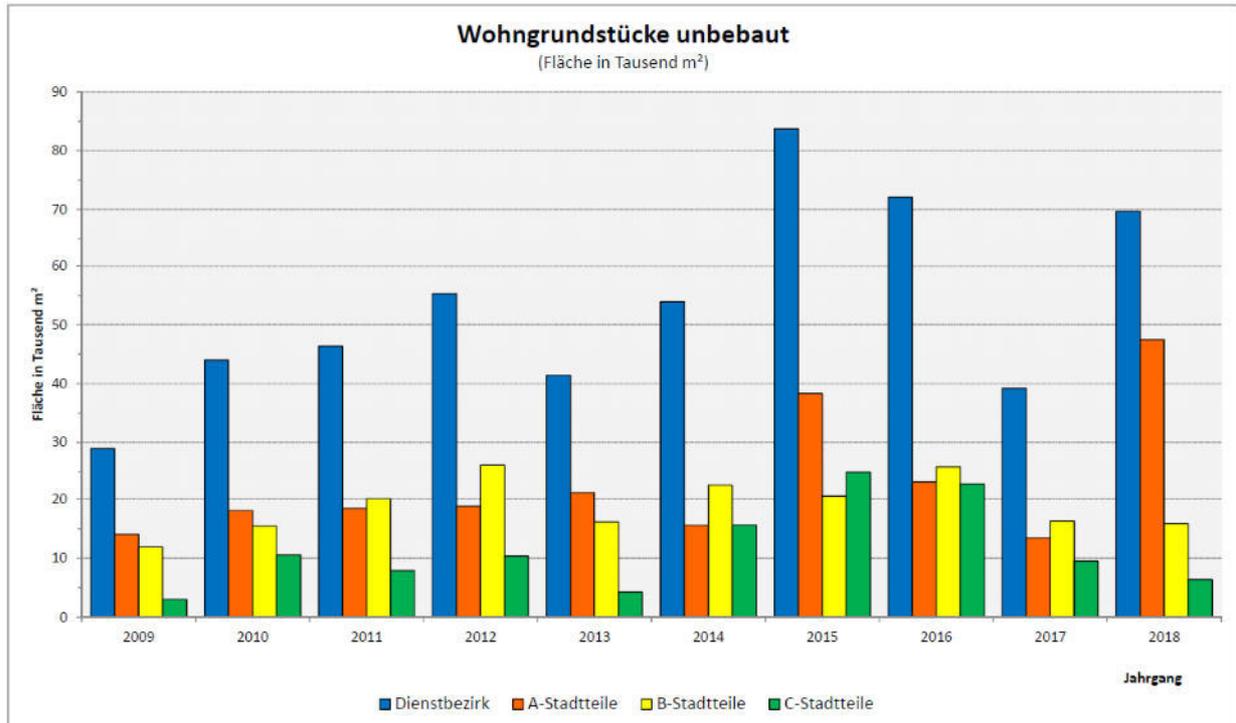
* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	75	106	133	129	100	158	254	172	107	126
A-Stadtteile	32	44	59	48	44	58	146	47	32	61
B-Stadtteile	32	39	54	54	41	58	49	59	45	40
C-Stadtteile	11	23	20	27	15	42	59	66	30	25

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.2.4 Wohngrundstücke unbebaut 2009 bis 2018 (Flächen-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Wohngrundstücke unbebaut in Tausend m²

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	29,0	44,0	46,4	55,3	41,4	53,9	83,7	72,1	39,2	69,7
A-Stadtteile	14,0	18,1	18,4	18,8	21,1	15,6	38,3	23,3	13,4	47,5
B-Stadtteile	11,9	15,4	20,0	26,2	16,1	22,7	20,5	25,9	16,3	15,8
C-Stadtteile	3,0	10,6	7,9	10,4	4,2	15,6	24,9	23,0	9,5	6,4

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.2.5 Analyse Wohngrundstücke unbebaut

Baulandentwicklungsmodell der Stadt Rottenburg am Neckar

In den letzten Jahrzehnten hat die Stadt Rottenburg am Neckar ihre großen Wohnbaugebiete im Außenbereich überwiegend durch Umlegungsverfahren entwickelt. Eine Vielzahl der Gebiete wurde dabei mit Erschließungsträgern in Form einer vereinbarten amtlichen Baulandumlegung bei voller Kostentragung durch die Eigentümer entwickelt (Städtebaulicher- / Erschließungsvertrag). Bei den jüngeren Baugebietsentwicklungen haben sich die Eigentümer dabei gegenüber der Stadt stets zu einer Bebauung der Grundstücke innerhalb von zehn Jahren verpflichtet (Bauverpflichtung). Diese Bauverpflichtung wurde durch eine notariell beurkundete Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Rottenburg am Neckar in den jeweiligen Grundbüchern abgesichert. Innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Bauverpflichtung kann die Stadt Rottenburg am Neckar die noch nicht bebauten Grundstücke vom jeweiligen Eigentümer zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zurück kaufen. Rückgekaufte Bauplätze werden dann von der Stadt wieder dem Grundstücksmarkt zugeführt. Auf Antrag der Eigentümer kann die abgelaufene Bauverpflichtung alternativ auch um zwei weitere Jahre verlängert werden.

Wer Bauplätze von der Stadt erwirbt ging damals eine Bauverpflichtung von zwei Jahren ein, die wiederum durch eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt abgesichert wird. Auf diese Weise entsteht ein reger Bauplatzhandel, wobei sich dabei jedoch zwei Effekte überlagern. Zum einen der Erwerb von Baugrundstücken durch die Bauinteressenten und zum anderen der Rückkauf von noch nicht bebauten Baugrundstücken durch die Stadt.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgend wurde seit den 2000er Jahren eine Reihe von innerörtlichen Nachverdichtungen in Form von rein amtlichen Umlegungsverfahren durchgeführt. Eine vertraglich vereinbarte Bauverpflichtung, wie bei den Umlegungen im Außenbereich, konnte dabei nicht durchgesetzt werden. In der Folge ist der Anteil an Baulücken in privater Hand, die durch die Stadt nicht aktiviert werden können, entsprechend gestiegen.

Im Jahr 2014 hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar einen baulandpolitischen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach künftige Baugebiete nur noch dann erschlossen werden, wenn die dazu erforderlichen Grundstücke zuvor von der Stadt erworben wurden. Damit möchte die Stadt Rottenburg am Neckar möglichst viele Bauplätze in ihre Hand bekommen, um diese dann mit einer vierjährigen Bauverpflichtung wieder an Kaufinteressenten zu veräußern; (bei Alteigentümern beträgt die Bauverpflichtung sechs Jahre). Auf diese Weise sollen keine neuen Baulücken mehr entstehen.

Im Rahmen des „Wohnbaulandprogramms 2025“ befinden sich derzeit eine Reihe von größeren Baugebieten in der Entwicklung, (z.B. „Öchsner II“ in Ergenzingen, „Untere Wiesen - Erweiterung“ in Baisingen, „Dietweg – Ost“ in Frommenhausen) oder in der Vorbereitung durch die Stadt Rottenburg am Neckar. Auf diese Weise soll das in den letzten Jahren stark ausgedünnte Bauplatzangebot wieder ergänzt und der Markt an Bauplätzen für Wohngrundstücke mittelfristig entlastet werden.

Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Ammerbuch

Die letzten Neubaugebiete der Gemeinde Ammerbuch wurden zu Beginn der 2000er Jahre ausgewiesen. Die Entwicklung erfolgte in der Regel mit Erschließungsträgern im Rahmen einer amtlichen Baulandumlegung.

Die der Gemeinde zugeteilten Bauplätze wurden mit einer Bauverpflichtung von fünf Jahren und einem im Grundbuch abgesicherten Rükckerwerbsrecht bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung veräußert. Diese Vorgehensweise gilt beim Verkauf gemeindeeigener Bauplätze nach wie vor. Die Bauverpflichtung kann auf Antrag und auf Kosten der Erwerber um ein Jahr verlängert werden. Dies führt in der Regel zum gewünschten Erfolg, Rükckerwerbe durch die Gemeinde oder durch von ihr vermittelte Dritte sind so gut wie nicht erforderlich.

Der Großteil der damals entwickelten Bauplätze wurde den privaten Grundstückseigentümern zugeteilt. Eine freiwillige Bauverpflichtung war seinerzeit nicht Gegenstand des Umlegungsverfahrens. Diese

Baugrundstücke sind zum Teil bis heute nicht bebaut und zeichnen sich als zahlen- und flächenmäßig deutlich wahrnehmbare Baulücken in den älteren Baugebieten ab.

Bereits im Gemeindeentwicklungsplan von 2003 hat sich die Gemeinde Ammerbuch hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung für eine verstärkte Innenentwicklung und eine nachrangige und maßvolle Außenentwicklung in Sinne einer Abrundung der Ortsränder entschieden. Dieser Entschluss fand Berücksichtigung im aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 und führte dazu, dass bislang zunächst keine weiteren Wohngebiete im Außenbereich ausgewiesen wurden. Inzwischen hat sich herauskristallisiert, dass neben einer verstärkten Innenentwicklung auch eine moderate Außenentwicklung unumgänglich sein wird. Durch die maßvolle Ausweisung kleinerer Neubaugebiete soll vor allem der Abwanderungen junger Ammerbucher Familien entgegen gewirkt werden.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ammerbuch vom 19.10.2009 wird eine Baulandentwicklung nur noch dort erfolgen, wo die Gemeinde zuvor Eigentümerin aller Grundstücke geworden ist. Gleichzeitig wird es den bisherigen Eigentümern von Einwurfsflächen ermöglicht, Bauplätze von der Gemeinde mit einer Bauverpflichtung zurück zu erwerben. Der dadurch bedingte deutlich höhere Anteil an gemeindeeigenen Grundstücken einerseits und die Bauverpflichtung andererseits sollen eine zügige und lückenlose Aufsiedlung der Neubauf Flächen gewährleisten. Mit diesem Aufkauf- und Rückerwerbsmodell sollen in den kommenden Jahren in Ammerbuch vier kleinere Neubaugebiete in den Ortsteilen Poltringen, Reusten, Pfäffingen und Entringen entwickelt werden.

Marktanalyse

Im Jahr 2018 wurden im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses 126 Wohnbaugrundstücke mit einer Fläche von 69.700 m² und einem Umsatzvolumen von 18 Mio. € veräußert.

Auf die A-Stadteile entfällt dabei mit einem Umsatzvolumen von 13,7 Mio. € (76,1 %) mehr als $\frac{3}{4}$ des gesamten Euro-Umsatzes in diesem Marktsegment, aber nur 68,1 % des Flächenumsatzes. Berücksichtigt man die tatsächlich verkaufte Fläche ergibt sich in den A-Stadteilen ein durchschnittlicher Verkaufspreis für die im Jahr 2018 verkauften, unbebauten Wohngrundstücke in Höhe von 288,- €/m².

Die B-Stadteile stellen mit einem Umsatzvolumen von 3,4 Mio. € einen Anteil von 18,9 % des Euro-Umsatzes der unbebauten Wohnbaugrundstücke. Dem steht an Anteil von 22,7 % am entsprechenden Flächenumsatz gegenüber. Unter Berücksichtigung der tatsächlich verkauften Fläche errechnet sich ein durchschnittlicher Bauplatzverkaufspreis in den B-Stadteilen in Höhe von rd. 217,- €/m².

Lediglich 0,9 Mio. € des Bauplatzumsatzes oder anteilig 5 % des Euro-Umsatzes in diesem Marktsegment entfallen auf die C-Stadteile. Der entsprechende Flächenumsatz liegt hier bei 9,2 %. Betrachtet man darüber hinaus noch die tatsächlich verkaufte Bauplatzfläche ergibt sich ein durchschnittlicher Bauplatzverkaufspreis in Höhe von 135,- €/m².

Die unterschiedlichen Umsätze nach Euro und Fläche und die daraus abgeleiteten durchschnittlichen Verkaufspreise untermauern die Differenzierung des Dienstbezirkes in räumliche Teilmärkte.

Der hohe Euro- und Flächenumsatz in den A-Stadteilen im Jahr 2018 resultiert aus dem Verkauf von vier Baugrundstücken mit einer Gesamtfläche von 24.870 m² im Baugebiet „Dätzweg II“ an ein deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen. Rechnet man diesen Effekt und die Vielzahl der verkauften Kleinstflächen in den C-Stadteilen aus den Flächenumsatzzahlen heraus so zeigt sich, dass die durchschnittlichen Baugrundstücke in den A- und den B-Stadteilen

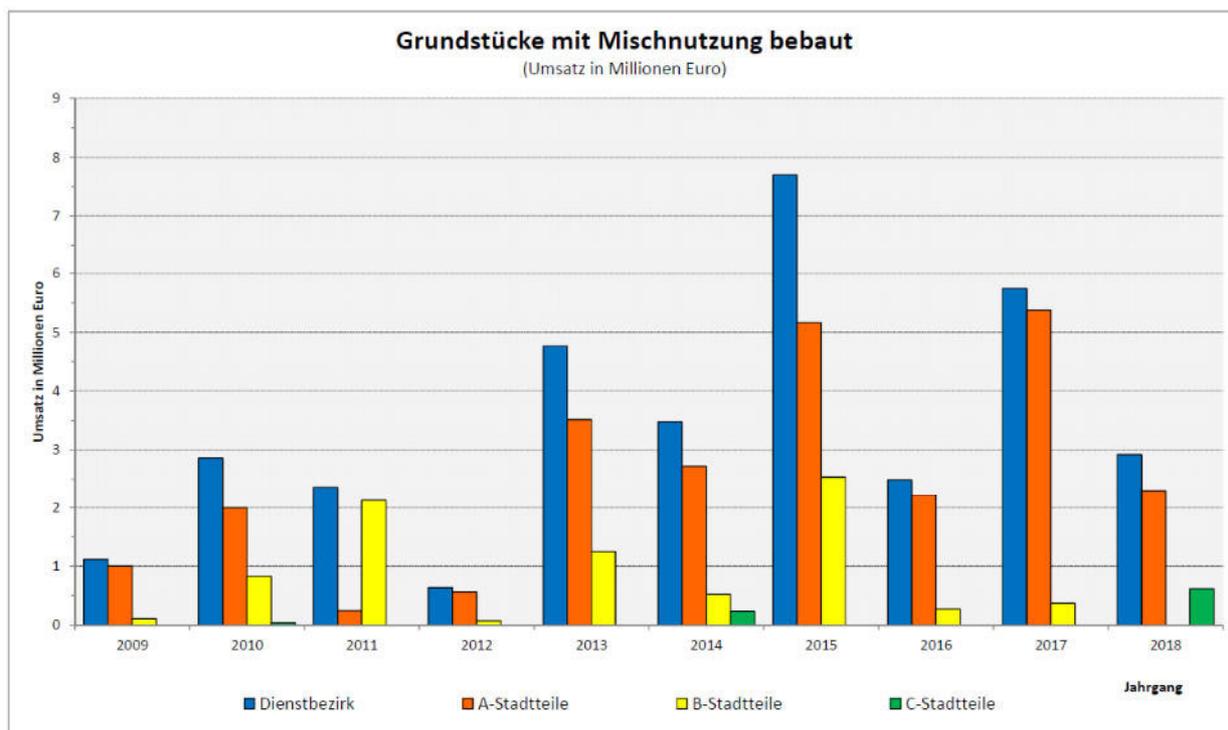
tendenziell kleiner sind als in den C-Stadteilen. Zu näheren Details hinsichtlich Bauplatzpreisen und Durchschnittsflächen wird auf die jeweils veröffentlichten Bodenrichtwerte verwiesen.

Im Marktsegment der unbebauten Wohngrundstücke kommt es erfahrungsgemäß zu deutlichen Schwankungen sowohl im Euro- wie auch beim Flächenumsatz. Diese Schwankungen hängen davon ab, wann die Gemeinden im Dienstbezirk des gemeinsa-

men Gutachterausschusses mit der Vermarktung ihre jeweiligen Neubaugebiete zu welchen Verkaufskonditionen beginnen. Für das Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar ist darüber hinaus das Auslaufen der Bauverpflichtungen in älteren Baugebieten und die sich daran anschließende Ausübung des städtischen Rückkaufsrechtes bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung eine Quelle für Schwankungen im Euro- und Flächenumsatz.

3.3 Mischnutzung

3.3.1 Grundstücke mit Mischnutzung bebaut 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Gemischt genutzte Grundstücke bebaut in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	1,1	2,9	2,4	0,6	4,8	3,5	7,7	2,5	5,7	2,9
A-Stadtteile	1,0	2,0	0,2	0,6	3,5	2,7	5,2	2,2	5,4	2,3
B-Stadtteile	0,1	0,8	2,1	0,1	1,3	0,5	2,5	0,3	0,4	0,0
C-Stadtteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	8	15	6	7	15	15	26	16	20	25
A-Stadtteile	7	10	2	6	11	10	17	14	15	22
B-Stadtteile	1	4	4	1	4	4	9	2	5	0
C-Stadtteile	0	1	0	0	0	1	0	0	0	3

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.3.2 Analyse Grundstücke mit Mischnutzung bebaut

Bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung sind im Dienstbezirk überwiegend in den zentralen Lagen der Stadt- / Ortsteile anzutreffen. Zu diesem Marktsegment gehören Gaststätten mit Wohnungen, Wohngebäude mit Arztpraxis, Wohngebäude mit Werkstatt, Wohn- und Geschäftshäuser sowie kombinierte Wohn-/Bürogebäude u.a..

Im Vergleich zu den bebauten Wohngrundstücken ist das Umsatzvolumen der bebauten Grundstücke mit Mischnutzung erheblich geringer. Auch absolut gesehen liegt die Anzahl der veräußerten Objekte deutlich unter den Werten der bebauten Wohngrundstücke. Aufgrund der geringeren Masse wirken sich einzelne Kauffälle statistisch gesehen wesentlich stärker aus und führen zu höheren Diagrammausschlägen.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 25 Kauffälle von Gebäuden mit gemischter Nutzung mit einem Umsatzvolumen von 2,9 Mio. € in der Kaufpreissammlung des gemeinsamen Gutachterausschusses verzeichnet. Davon entfallen 22 Kauffälle (88 %) auf die A-Stadtteile. Diese Kauffälle stellen mit einem Umsatzvolumen von 2,3 Mio. € den größten Umsatzanteil (79,3 %) in diesem Marktsegment. In den B-Stadtteilen wurden im Jahr 2018 keine gemischt genutzten Objekte veräußert. Dagegen weisen die C-Stadtteile drei Kauffälle (12 %) mit einem Umsatzvolumen von 0,6 Mio. € und einem Umsatzanteil von 20,7 % auf.

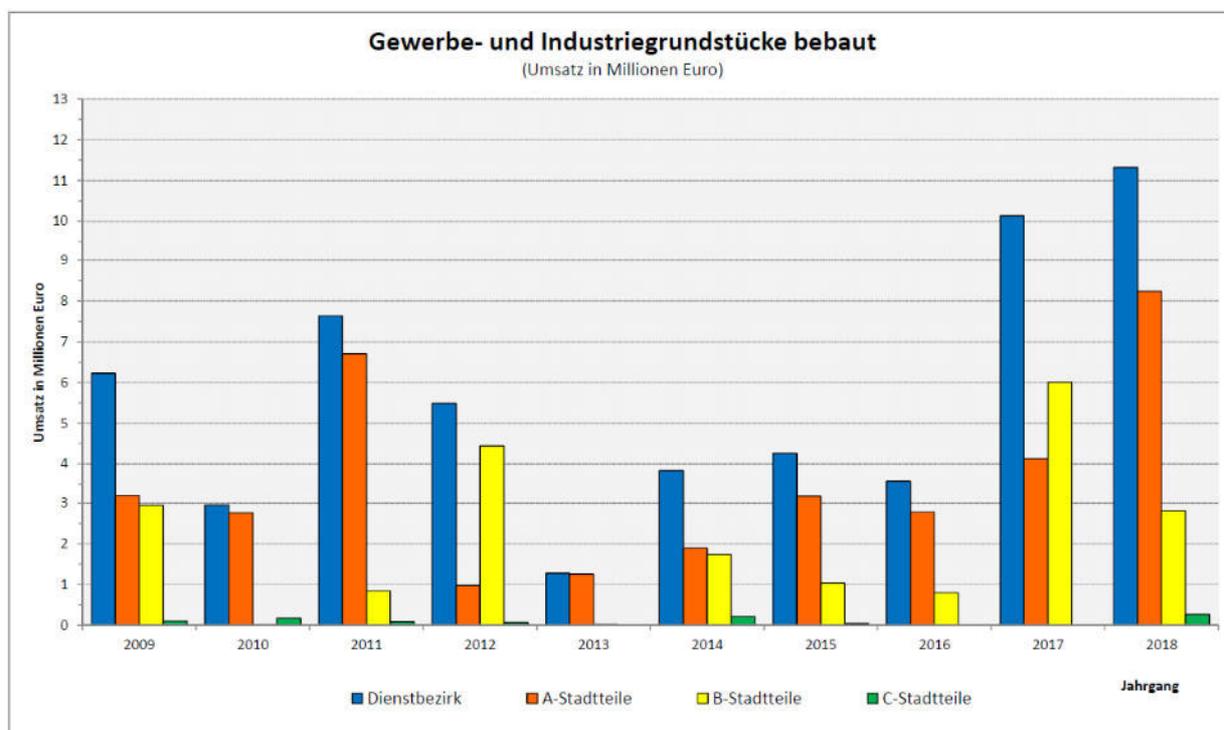
3.3.3 Analyse Grundstücke mit Mischnutzung ungebaut

Neue Baugrundstücke für gemischte Nutzungen entstehen im Dienstbezirk heute meist im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen aufgrund planungsrechtlicher Erfordernisse (Lärm-, Verkehrs- oder Geruchsimmissionen) in einer Übergangs- und Pufferzone. Sie sind

damit eher zwangsweise Folge einer gewollten Wohn- oder Gewerbegebietentwicklung als planungsrechtlich aktiv angestrebt. Entsprechend bedeutungslos ist ihr Anteil am Immobilienmarkt im Dienstbezirk. Auf Detailauswertungen wird an dieser Stelle daher verzichtet.

3.4 Gewerbliche Nutzung

3.4.1 Gewerbe- und Industriegrundstücke bebaut 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Gewerbe- und Industriegrundstücke bebaut in Millionen Euro

EUR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	6,2	2,9	7,6	5,5	1,3	3,8	4,3	3,6	10,1	11,3
A-Stadtteile	3,2	2,8	6,7	1,0	1,3	1,9	3,2	2,8	4,1	8,2
B-Stadtteile	2,9	0,0	0,8	4,4	0,0	1,7	1,0	0,8	6,0	2,8
C-Stadtteile	0,1	0,2	0,1	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,3

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	10	12	16	6	8	9	13	14	18	14
A-Stadtteile	6	9	11	1	6	6	10	10	8	8
B-Stadtteile	3	1	4	4	2	2	2	4	10	4
C-Stadtteile	1	2	1	1	0	1	1	0	0	2

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.4.2 Analyse Gewerbe- und Industriegrundstücke bebaut

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses, insgesamt ca. 302 ha, sind vor allem in den A-Stadtteilen (rd. 192 ha) angesiedelt. Als große Gewerbebestandorte sind die beide Gewerbegebiete in

- Rottenburg, bestehend aus den Gebieten „Siebenlinden I – III“ sowie in
- Ergenzingen mit den Gebieten „Ergenzingen-Ost“ und „Höllsteig“, mit zusammen rd. 158 ha zu nennen. Dem Standort Ergenzingen kommt dabei aufgrund seines unmittelbar benachbarten Autobahnanschlusses eine besondere, auch regionale Bedeutung zu.

In den B-Stadtteilen sind Gewerbe- und Industrieflächen mit rd. 82 ha in geringerem Umfang lokalisiert. Nennenswerte Gewerbe- und Industriegebiete sind in

- Altingen, bestehend aus den Gebieten „Hagen I - IV“ und „Wiesenstraße“, in
- Hailfingen, bestehend aus den Gebieten „Etwiesen I und II“ sowie in
- Pfäffingen mit den Gebieten „Südlich der Nagolder Straße“ und den Gewerbeflächen im Bereich des Bahnhofes anzutreffen.

Die Gewerbeflächen in den C-Stadtteilen sind kleinteiliger strukturiert und dienen überwiegend dem örtlichen Handel und Gewerbe. Mit einer Gesamtfläche von ca. 28 ha sind sie innerhalb des Dienstbezirks von insgesamt untergeordneter Bedeutung. Erwähnenswert sind hier lediglich die Standorte in

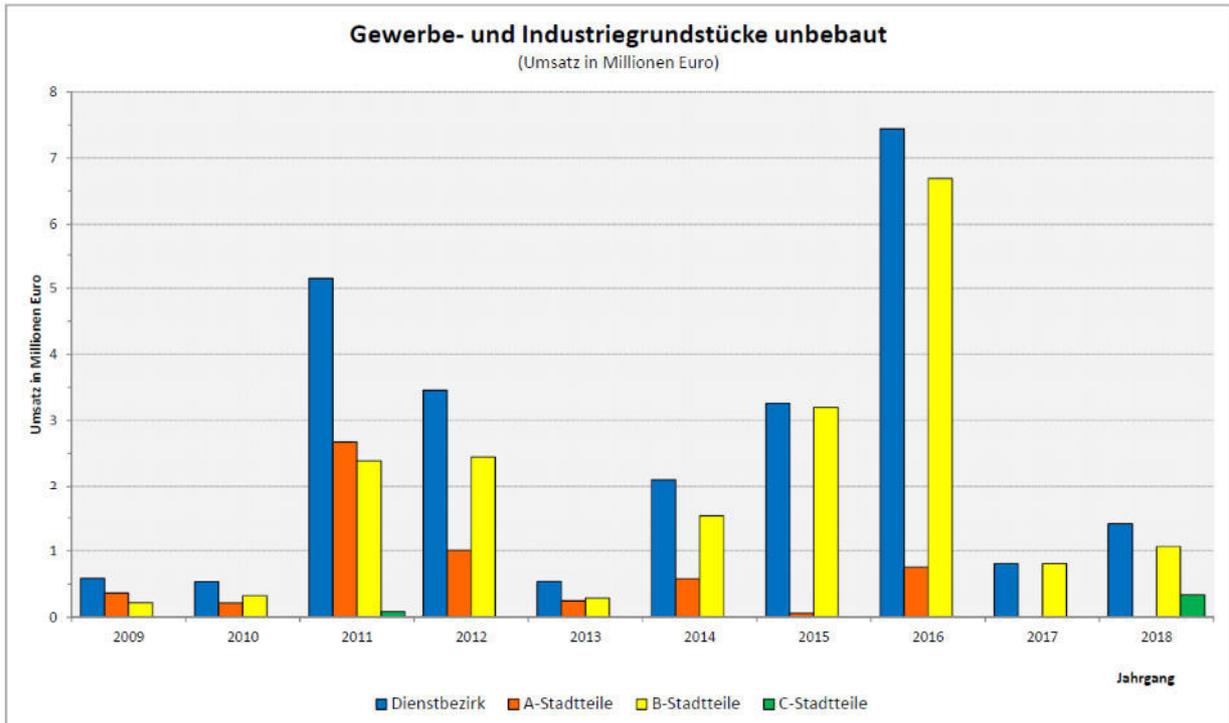
- Seeborn mit dem Gebiet „Wasenäcker“ und
- Oberndorf mit dem Gebiet „Leimengrüble“.

Zum Marktsegment der bebauten Industrie- und Gewerbegrundstücke gehören unter anderem Geschäftshäuser, Bürogebäude, Hotels, Betriebs-, Fabrik-, Werkstatt- und Lagergebäude. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 14 derartige Immobilien im Dienstbezirk veräußert. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wirken sich einzelne Verkäufe statistisch deutlich stärker aus als in Marktsegmenten mit höheren Umsatz- und Kauffallzahlen. Dies ist bei der nachfolgenden Analyse der Kauffälle zu berücksichtigen.

Im Teilmarkt der bebauten Gewerbe- und Industriegrundstücke wurden im Jahr 2018 Immobilien im Wert von 11,3 Mio. € veräußert. Davon entfällt ein Umsatzvolumen von 8,2 Mio. € (72,6 %) auf die A-Stadtteile. Dieses Volumen wurde durch 8 Kauffälle erzielt. Die B-Stadtteile sind mit einem Umsatzvolumen von 2,8 Mio. € (24,8 %) in diesem Marktsegment vertreten. Die Kaufpreissammlung verzeichnet für diese Stadtteile 4 entsprechende Kauffälle im Jahr 2018. Mit einem Umsatzvolumen von 0,3 Mio. € und einem Umsatzanteil von 2,6 % sind die beiden Verkäufe von Gewerbegrundstücken in den C-Stadtteilen nicht marktrelevant.

Der hohe Umsatz der bebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in den A-Stadtteilen (8,2 Mio. €) wird wesentlich durch den Verkauf eines Hotels bestimmt, auf den mehr als die Hälfte des Umsatzes der Gewerbe- und Industriegrundstücke in den A-Stadtteilen entfallen.

3.4.3 Gewerbe- und Industriegrundstücke unbebaut 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Gewerbe- und Industriegrundstücke unbebaut in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	0,6	0,5	5,1	3,5	0,5	2,1	3,3	7,4	0,8	1,4
A-Stadtteile	0,4	0,2	2,7	1,0	0,3	0,6	0,1	0,8	0,0	0,0
B-Stadtteile	0,2	0,3	2,4	2,4	0,3	1,5	3,2	6,7	0,8	1,1
C-Stadtteile	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3

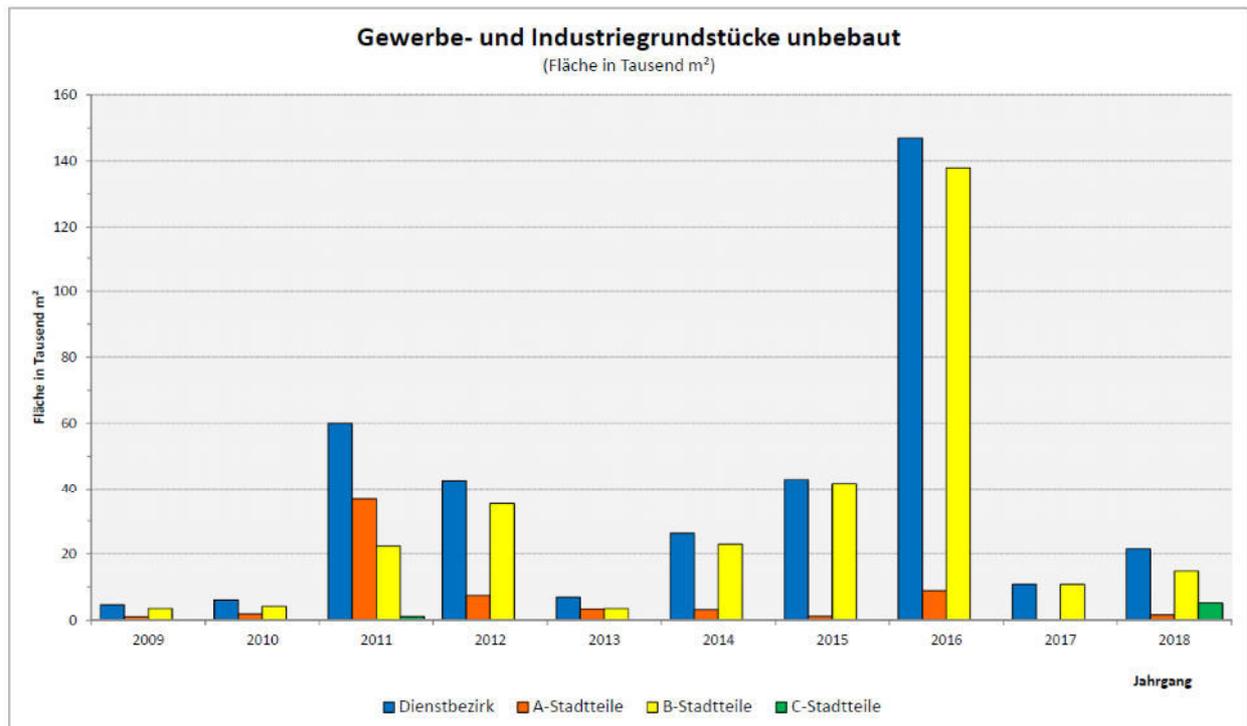
* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	7	5	14	15	7	8	15	25	6	12
A-Stadtteile	3	1	5	5	4	2	5	5	0	1
B-Stadtteile	4	4	8	10	3	6	10	20	6	8
C-Stadtteile	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.4.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke unbebaut 2009 bis 2018 (Flächen-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Gewerbe- und Industriegrundstücke unbebaut in Tausend m²

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	4,7	6,1	60,1	42,6	7,0	26,2	43,0	146,9	10,9	21,5
A-Stadtteile	1,2	1,9	36,6	7,4	3,4	3,2	1,3	8,9	0,0	1,6
B-Stadtteile	3,6	4,2	22,3	35,2	3,6	23,0	41,7	138,0	10,9	14,8
C-Stadtteile	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.4.5 Analyse Gewerbe- und Industriegrundstücke unbebaut

Die überwiegende Zahl der Gewerbe- und Industriegebiete im Dienstbezirk wurde von den Kommunen mit Aufkaufmodellen entwickelt. Dabei haben die Kommunen zunächst die Rohbaulandflächen von den bisherigen Privateigentümern erworben, anschließend die Neuvermessung und die Erschließung durchgeführt und die baureifen Gewerbe- und Industriegrundstücke nachfolgend inklusive Erschließungskosten an die Gewerbetreibenden veräußert. Nur in wenigen Einzelfällen wurden amtliche Umlegungsverfahren zur Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen durchgeführt. In der Folge befinden sich praktisch alle baureifen, unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücke in kommunaler Hand, die mit ihrer Verkaufspolitik sowohl das Flächenangebot als auch die Verkaufspreise maßgeblich beeinflussen.

Die Entwicklung von neuen Gewerbe- und Industrieflächen im Dienstbezirk erfolgt seit mehreren Jahren überwiegend durch die kontinuierliche Erweiterung der autobahnnahe Gewerbebestände in Ergenzingen (A-Stadtteil, Gebiet „Ergenzingen-Ost“) und Altingen (B-Ortsteil, Gebiet „Hagen“). Die Versuche der Stadt Rottenburg am Neckar, das rd. 26 ha große Gewerbegebiet „Herdweg“ zwischen Rottenburg und Kiebingen zu entwickeln sind im Jahr 2018 nach einem Bürgerentscheid eingestellt worden. Ob und wenn ja an welchem Standort ein weiterer Anlauf zur Entwicklung eines „kernstadtnahen Gewerbegebietes für Rottenburg“ unternommen wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

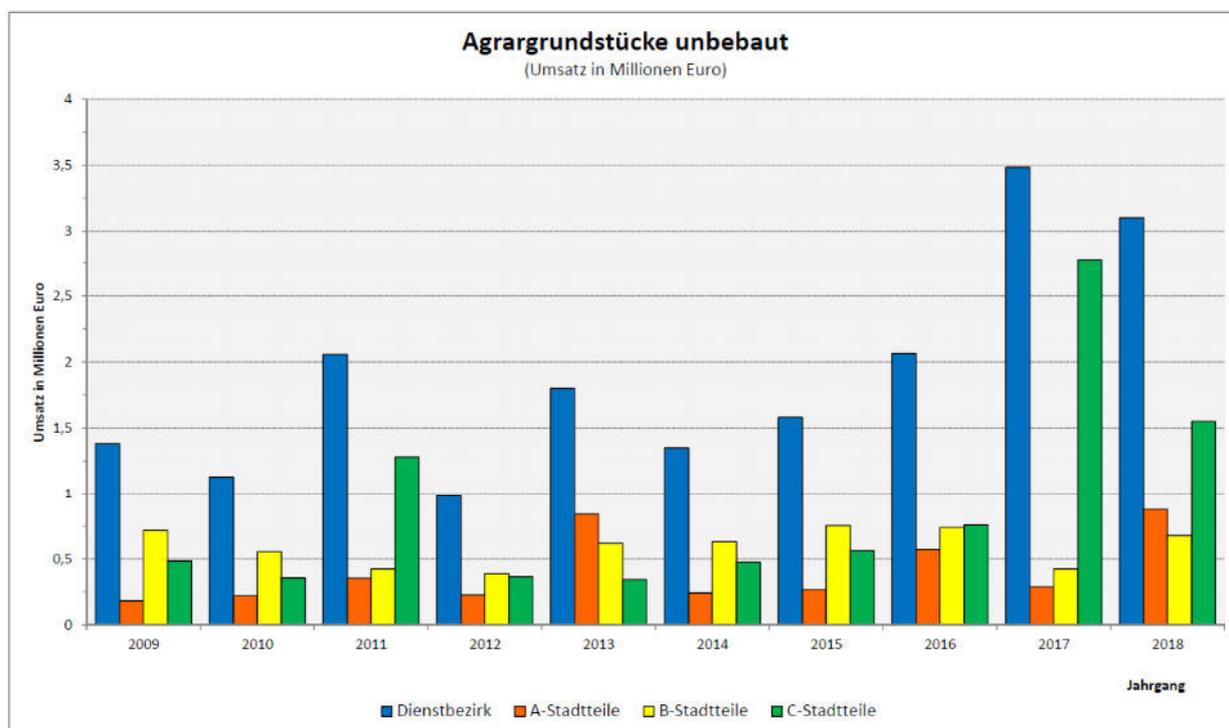
Auch im Bereich des ehem. DHL-Geländes in Rottenburg haben sich die Entwicklungsziele geändert. Nachdem die Überlegungen zur Entwicklung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ an diesem Standort nicht realisiert werden konnten, werden die Flächen im westlichen Bereich des Gebietes nun zum urbanen Baugebiet „Dätzweg II“ entwickelt. Wie mit den bisherigen Gewerbeflächen im östlichen Bereich des Geländes verfahren wird ist weiterhin offen.

Die Auswertung der Immobilienumsatzzahlen des Jahres 2018 im Segment der unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücke weist Umsätze auf geringem Niveau aus. Zwar wurden insgesamt 12 derartige Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rd. 21.500 m² verkauft, das Umsatzvolumen dieser Flächen lag jedoch nur bei 1,4 Mio. €. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von rd. 65,- €/m² im Jahr 2018.

In den A-Stadtteilen wurde im Jahr 2018 ein kleineres, unbebautes Gewerbe- und Industriegrundstück veräußert. Das entsprechende Umsatzvolumen und der sich daraus ergebende Umsatzanteil liegen unter dem hier angesetzten Rundungsniveau. In den B-Stadtteilen wurden acht Grundstücke mit einer Fläche von rd. 14.800 m² veräußert. Mit dem Umsatzvolumen von 1,1 Mio. € stellt dies einen Anteil von 78,6 % der Umsätze des Jahres 2018 in diesem Marktsegment dar. Für die C-Stadtteile wurden im Jahr 2018 drei Kauffälle mit einer Fläche von rd. 5.200 m² erfasst. Der dabei erzielte Immobilienumsatz von 0,3 Mio. € entspricht einem Anteil von 21,4 %.

3.5 Agrarnutzung

3.5.1 Agrargrundstücke unbebaut 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Agrargrundstücke unbebaut in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	1,4	1,1	2,1	1,0	1,8	1,4	1,6	2,1	3,5	3,1
A-Stadtteile	0,2	0,2	0,4	0,2	0,8	0,2	0,3	0,6	0,3	0,9
B-Stadtteile	0,7	0,6	0,4	0,4	0,6	0,6	0,8	0,7	0,4	0,7
C-Stadtteile	0,5	0,4	1,3	0,4	0,3	0,5	0,6	0,8	2,8	1,6

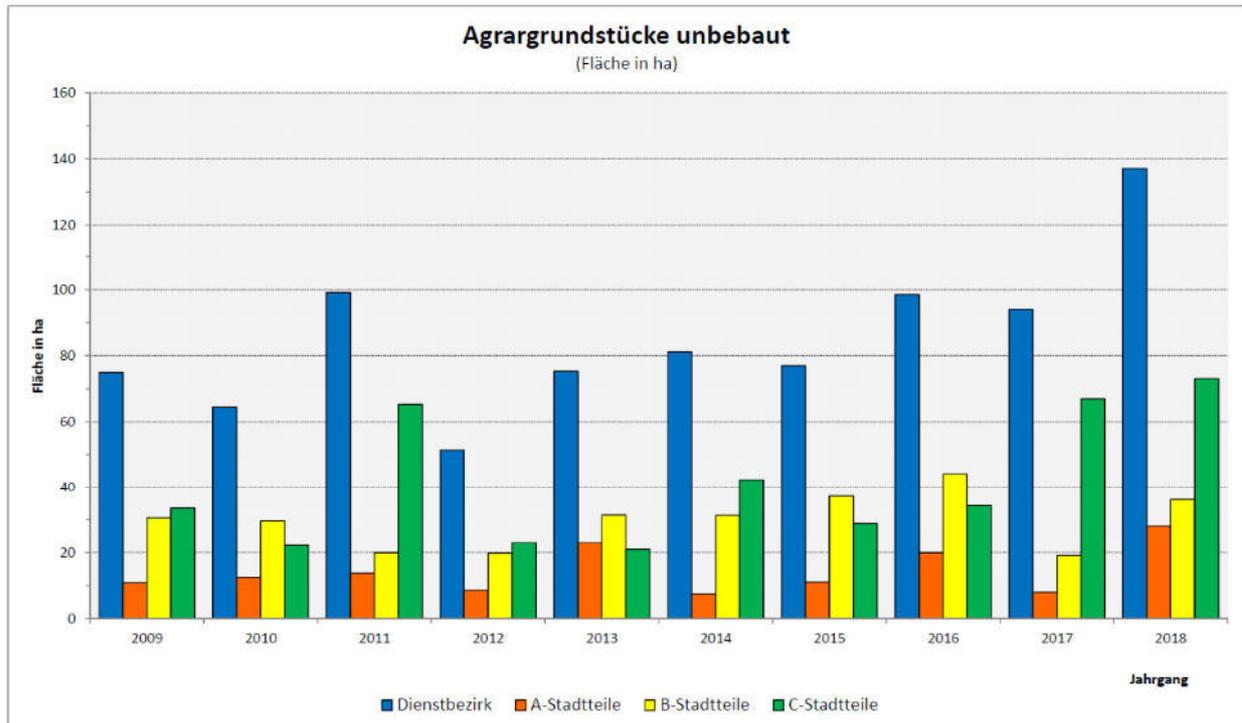
* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	440	389	435	319	436	453	506	539	347	782
A-Stadtteile	75	78	88	68	123	55	76	111	60	163
B-Stadtteile	180	201	160	115	169	167	226	194	157	318
C-Stadtteile	185	110	187	136	144	231	204	234	130	301

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.5.2 Agrargrundstücke unbebaut 2009 bis 2018 (Flächen-Umsatz)



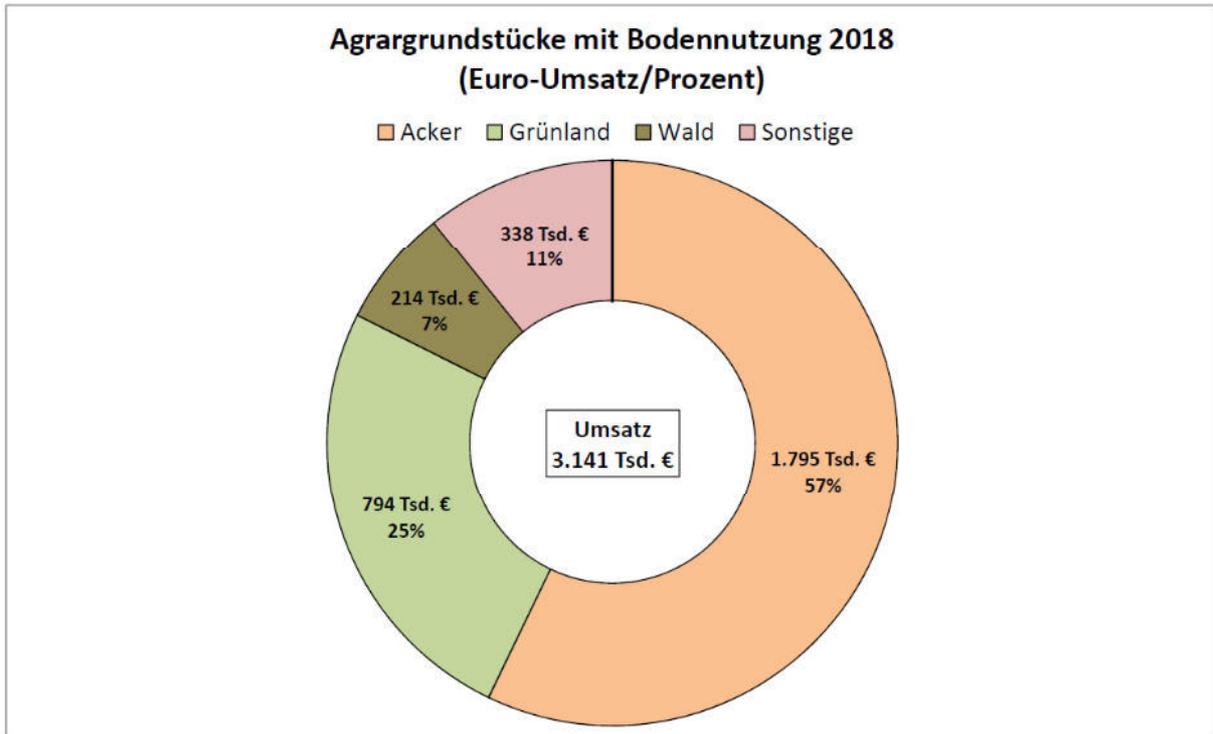
Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Agrargrundstücke unbebaut in Hektar

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	75,0	64,4	99,1	51,5	75,3	81,2	77,0	98,5	94,0	137,1
A-Stadtteile	10,9	12,5	13,8	8,6	23,0	7,5	11,1	20,0	8,0	28,0
B-Stadtteile	30,6	29,6	20,0	19,9	31,3	31,3	37,2	44,2	19,1	36,1
C-Stadtteile	33,5	22,3	65,3	23,0	21,0	42,4	28,7	34,3	66,9	73,0

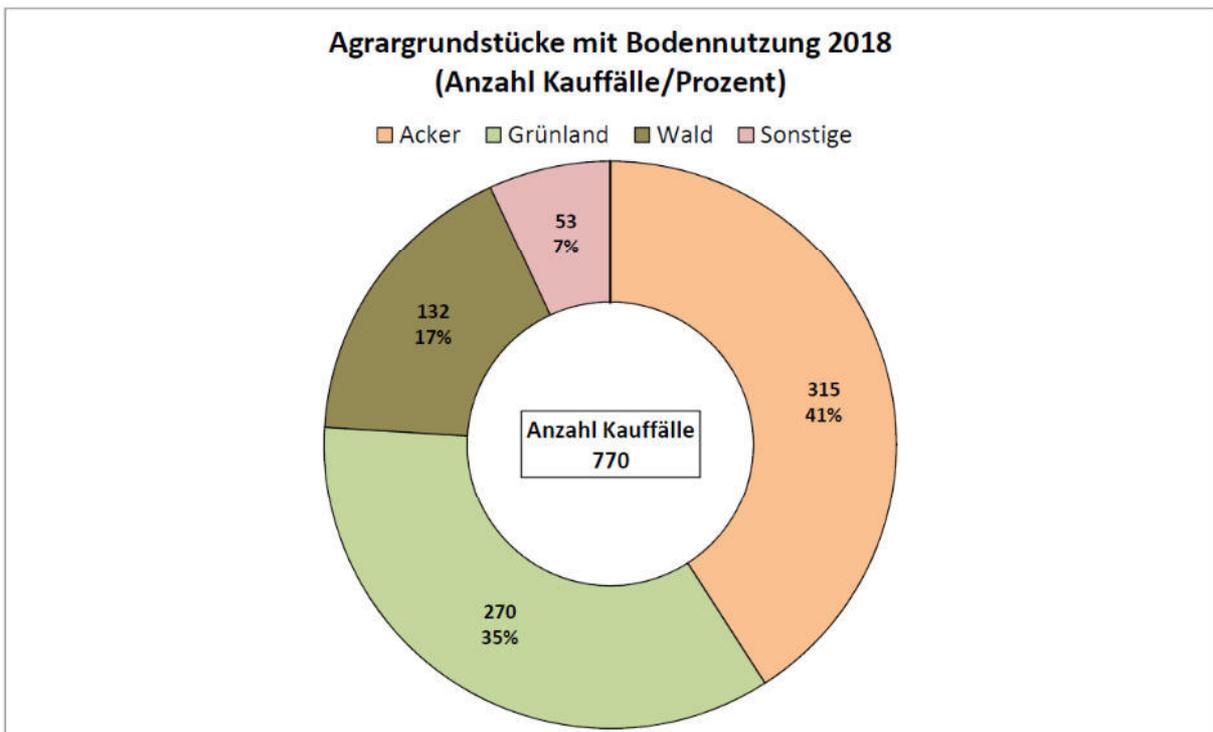
* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.5.3 Agrargrundstücke unbebaut mit Bodennutzung 2018 (Euro-Umsatz)



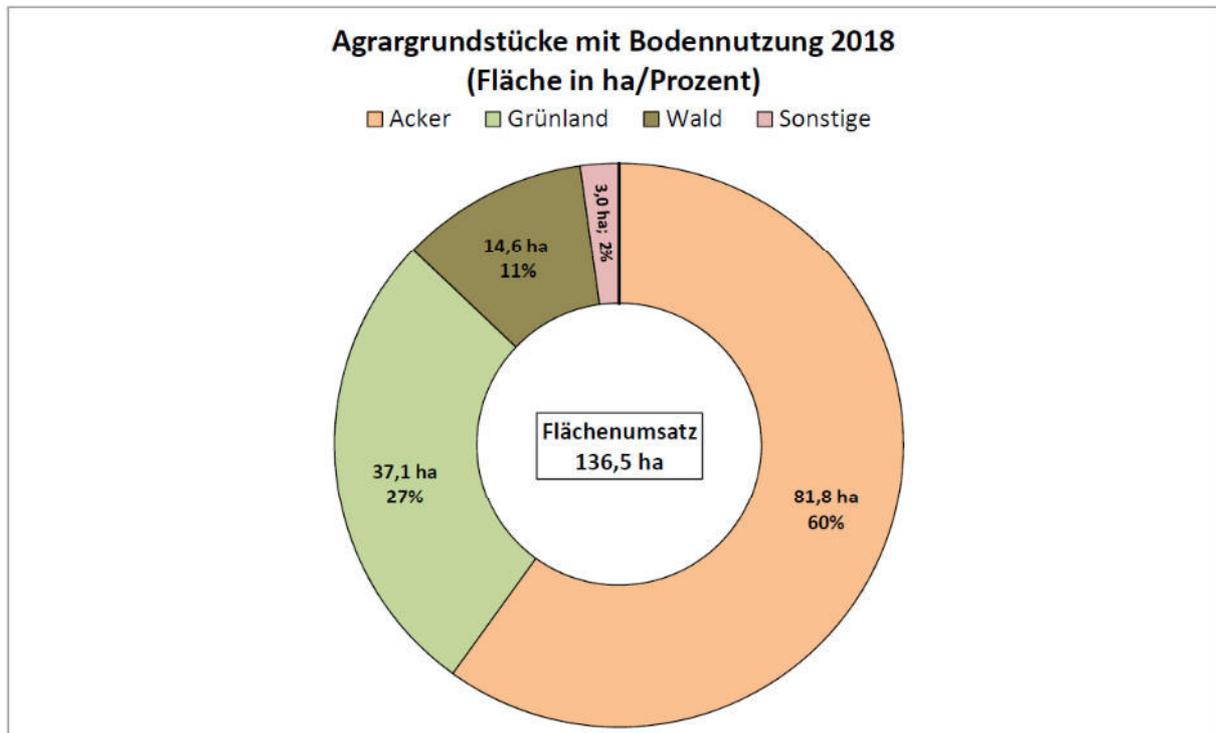
Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.5.4 Agrargrundstücke unbebaut mit Bodennutzung 2018 (Anzahl Kauffälle)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.5.5 Agrargrundstücke unbebaut mit Bodennutzung 2018 (Flächen-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.5.6 Analyse Agrargrundstücke

Naturräumliche Gliederung

Der Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses erstreckt sich vom Schönbuch im Norden über die fruchtbaren Böden des Gäus und die weniger ertragreichen Böden nördlich des Rammerts bis zum Waldgebiet Rammert im Süden. Die Naturlandschaft wird durch das Ammer- und das Neckartal mit ihren jeweiligen Zuflüssen gegliedert. Zwischen Hailfingen und Reusten sowie westlich des Stadtgebietes von Rottenburg haben sich tiefe Flusseinschnitte herausgebildet.

Landwirtschaftliche Nutzung

Insgesamt gesehen ist der Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses immer noch stark landwirtschaftlich geprägt, überwiegend durch Acker- und Grünlandnutzung. Große, zusammenhängende Waldgebiete befinden sich im nordöstlichen Bereich des Dienstbezirkes im Naturpark Schönbuch, im südöstlichen Bereich des Dienstbezirkes im Rammert sowie entlang der Hänge des Neckars und seiner Seitenarme. Vereinzelt wird im Dienstbezirk noch privater Weinbau, überwiegend als Freizeitnutzung, betrieben, beispielsweise in Breitenholz, Wendelsheim und Wurmlingen sowie punktuell auch noch in Rottenburg. Sonder- oder Dauerkulturen sind im Dienstbezirk, vom gewerblichen Obstbau in Eckenweiler abgesehen, praktisch nicht vertreten. Die historisch beschriebenen Hopfenkulturen sind vollständig aus dem Landschaftsbild verschwunden.

Grundstücksstruktur

Im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses wurden in der Vergangenheit immer wieder Flurneuerungsverfahren durchgeführt, früher als Feldbereinigungen später als Flurbereinigungen, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 81 Stuttgart – Singen. Die Feldlagen des Dienstbezirks sind zu weiten Teilen neu geordnet, auch wenn die in den damaligen Feldbereinigungsverfahren gebildeten Flurstücksgrößen den heutigen Anforderungen an die hochtechnisierte Landwirtschaft kaum mehr gerecht werden. Größere, zusammenhängende, nicht bereinigte Feldlagen sind rund um Breitenholz sowie südlich von Rottenburg um Weiler, in Dettlingen und bis nach Hemmendorf anzutreffen.

Derzeit befinden sich vier Flurneuerungsverfahren mit unterschiedlichen Verfahrensständen in der Durchführung:

- In Ergenzingen und Baisingen: Unternehmensflurbereinigung B 28a
- In Baisingen und weiteren Gemeinden außerhalb des Dienstbezirkes: Unternehmensflurbereinigung L 1361
- In Biringen und Obernau: Unternehmensflurbereinigung Neckartalradweg
- In Baisingen: Regelflurbereinigungsverfahren „Baisingen Süd“.

In den Waldgebieten herrscht im Bereich des Privatwaldes überwiegend stark zersplitterter Grundbesitz vor. Im Schönbuch überwiegen große Flächen des Staatswaldes und im Rammert die großen Flächen des Kommunalwalds.

Schuppengebiete

Im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses gibt es derzeit 13 ausgewiesene Schuppengebiete, die sich weitgehend im landwirtschaftlichen Außenbereich befinden. Fünf Schuppengebiete befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Ammerbuch, acht Schuppengebiete auf dem Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar.

In den Schuppengebieten der Gemeinde Ammerbuch wurden die Grundstücke parzelliert, von der Gemeinde erschlossen und als Eigentum an die jeweiligen Interessenten veräußert. Die Interessenten konnten ihre Grundstücke anschließend entsprechend den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen bebauen und weiterverkaufen. Die entsprechenden Verkäufe werden in dieser Auswertung als Teil der „bebauten sonstigen Gebäude“ (vgl. Ziff. 3.1.3 und 3.1.4) geführt.

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat mit ihren Schuppengebieten einen anderen Weg beschritten und die Flächen der Schuppengebiete vollständig in ihrem Eigentum behalten. Anstelle eines Verkaufs wurden die Nutzflächen nur langfristig an die jeweiligen Interessenten verpachtet. In Rottenburg am Neckar tragen die Pächter die Erschließungskosten der Schuppengebiete und können auf den gepachteten Flächen einen Schuppen entsprechend den pla-

nungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften errichten. Am Ende der Pachtzeit ist der Schuppen vom Nutzer zurück zu bauen, soweit dieser keine Vereinbarung mit dem nachfolgenden Pächter trifft. Aufgrund dieser Regelungen konnte sich in Rottenburg am Neckar kein Markt für Schuppengrundstücke entwickeln.

Marktanalyse

In der Umsatzauswertung der unbebauten Agrargrundstücke sind das klassische Agrarland (Acker, Grünland) aber auch Wald, Gartenland (innerörtlich und ortsnah) sowie Flächen für den Weinbau u.a. enthalten.

Im Jahr 2018 wurden im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses 782 Agrargrundstücke mit einer Gesamtfläche von 137,1 ha und einem Gesamtwert von 3,1 Mio. € verkauft.

Auf die A-Stadtteile entfallen dabei 163 Kauffälle mit einer Fläche von 28,0 ha und einem Volumen von 0,9 Mio. €. Dies entspricht einem Umsatzanteil von 28,2 % und einem Flächenanteil von 20,5 %.

Für die B-Stadtteile wurden 318 Kauffälle mit einer verkauften Fläche von 36,1 ha und einem Wert von 0,7 Mio. € in der Kaufpreissammlung registriert. Dies entspricht einem Umsatzanteil von 21,8 % und einem Flächenanteil von 26,3%.

In den C-Stadtteilen wurde mit 301 Kauffällen eine Fläche von zusammen 73,0 ha und einem Wert von 1,6 Mio. € übertragen. Für die C-Stadtteile ergeben sich damit ein Umsatzanteil von 50,0 % und ein Anteil am Flächenumsatz von 53,2 %.

Die Umsatzzahlen der unbebauten Agrargrundstücke zeigen seit Jahren einen lebhaften Handel mit Agrargrundstücken im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses, wobei die A-Stadtteile üblicherweise schwächere Umsatzzahlen aufweisen als die ländlicher geprägten B- und C-Stadtteile. Dies spiegelt sich sowohl im Euro-Umsatz als auch im Flächenumsatz wieder.

Betrachtet man die langjährige Auswertung der Umsätze bei den unbebauten Agrargrundstücken so fällt zunächst der ausgesprochen hohe Euro-Umsatz in den C-

Stadtteilen des Jahres 2017 auf. In diesem Jahr wurden mehrere große, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen in Biringen mit zusammen rd. 50 ha zu einem besonders hohen Preis verkauft. Obwohl dieser Kaufvertrag aufgrund seiner Rahmenbedingungen nicht dem regulären Grundstücksverkehr zuzurechnen ist und als ungewöhnlicher Geschäftsverkehr gewertet werden muss, sind die veräußerten Flächen und Werte im Umsatzbericht darzustellen. Dieses besondere Grundstücksgeschäft erklärt den hohen Euro- und Flächenumsatz in den C-Stadtteilen im Jahr 2017.

Ähnlich verhält es sich mit der Umsatzspitze in den C-Stadtteilen des Jahres 2011. In dem Jahr wurde in Dettingen ein 33 ha großes Waldgrundstück veräußert, was den ungewöhnlich hohen Euro- und Flächenumsatz in diesem Jahr erklärt.

Aber auch in den A-Stadtteilen sind Umsatzbesonderheiten erklärungsbedürftig. So resultiert der hohe Euro- und Flächenumsatz der A-Stadtteile im Jahr 2013 beispielsweise aus dem Verkauf eines kompletten, landwirtschaftlichen Betriebes mit 65 Flurstücken in Rottenburg.

Damit die Umsatzzahlen nach der jeweiligen Nutzungsart von Grund und Boden (Bodennutzung) ausgewertet werden können muss das vorliegende Datenmaterial der Kaufpreissammlung für das Jahr 2018 von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses programmtechnisch anders aufbereitet werden.

Um für die Auswertung nach der Bodennutzung die Daten der Bodenschätzung des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) heran ziehen zu können, müssen bei verkauften Miteigentumsanteilen (1/n) die jeweiligen Flächen- und Wertanteile zunächst auf das gesamte Flurstück (1/1) hochgerechnet werden. Dies führt im Ergebnis zu einer Erhöhung des Euro- und Flächenumsatzes.

Da die Bodennutzung im ALKIS-Datenbestand des Landes Baden-Württemberg aber nicht vollständig erfasst ist, und für die Auswertung nach der Bodennutzung nur Kauffälle mit erfasster Bodennutzung berücksichtigt werden können, reduzieren sich

die Anzahl der Kauffälle sowie der Euro- und Flächenumsatz wieder.

Beide Effekte überlagern sich und erklären so die unterschiedlichen Zahlen in den Grafiken auf Seite 31 bzw. 32 (Agrargrundstücke unbebaut Euro-Umsatz und Flächenumsatz) und Seite 33 bzw. 34 (Agrargrundstücke mit Bodennutzung).

Legt man die aufbereiteten Agrarkauffälle mit zugeordneter Bodennutzung zu Grunde, so wurden im Jahr 2018 in 315 Kauffällen insgesamt 81,8 ha Ackerflächen verkauft. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rd. 2.598 m². Diese Ackerflächen wurden zu einem Gesamtwert von rd. 1,8 Mio. € veräußert, woraus sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 2,19 €/m² Ackerfläche ableiten lässt.

Betrachtet man die Grünlandflächenverkäufe des Jahres 2018, so wurden in 270 Kauffällen eine Fläche von 37,1 ha zu einem Wert von 0,8 Mio. € am Grundstücksmarkt übertragen. Der daraus ermittelte, durchschnittliche Bodenwert für Grünlandflächen beträgt 2,14 €/m² und liegt damit trotz des bei Obstbaumwiesen enthaltenen Wertes der Obstbäume (Aufwuchs) etwas unter den Werten für Ackerbauflächen. Rechnerisch

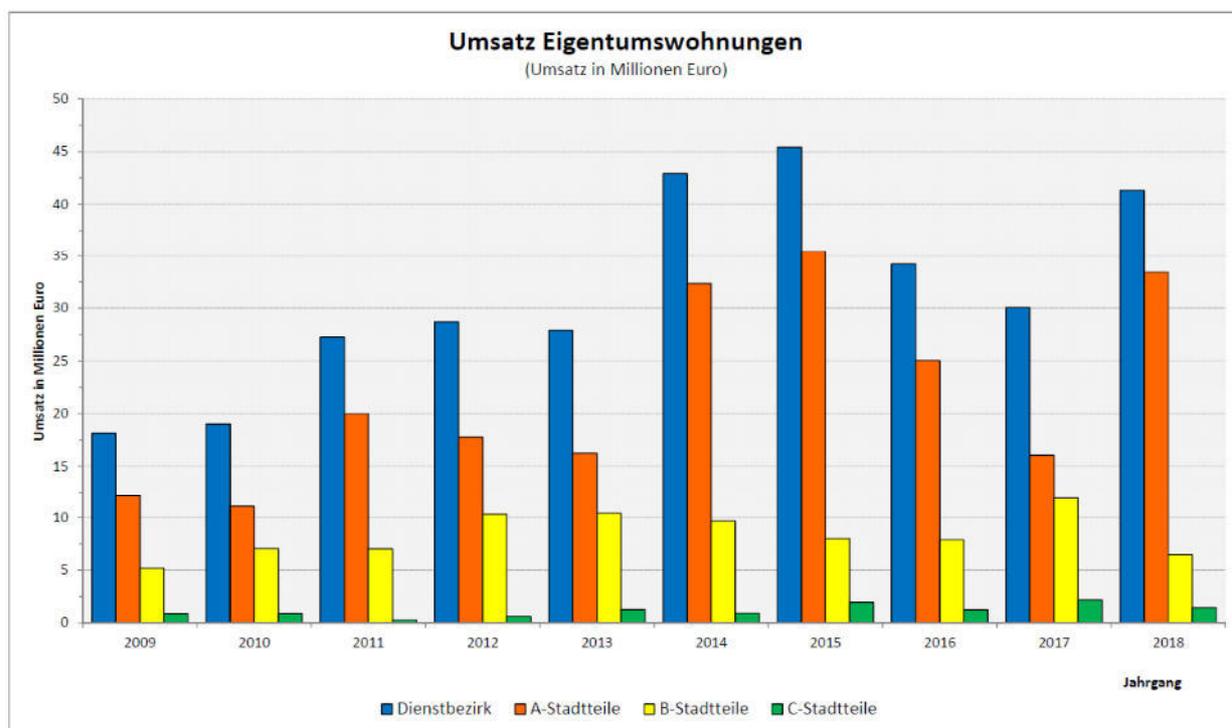
ergibt sich eine durchschnittlich verkaufte Grundstücksgröße von 1.374 m² für die erfassten Grünlandflächen.

132 Kauffälle betreffen die Waldflächen im Dienstbezirk. Im Jahr 2018 wurden 14,6 ha Wald mit einem Umsatzvolumen von rd. 214.000,- € veräußert. Mit durchschnittlich 1.107 m² handelt es sich dabei überwiegend um kleine Waldflächen, die zu einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 1,47 €/m² (incl. Aufwuchs) veräußert wurden.

In der Rubrik „Sonstige“ werden alle anderen, landwirtschaftlichen Nutzungen zusammengefasst, die nicht einer der ersten drei Rubriken zugeordnet werden können. Somit sind in dieser Kategorie sowohl die hochpreisigen Flächen für den Weinbau, innerörtliches und ortsnahes Gartenland aber auch die geringwertigen Unland oder Wegeflächen enthalten. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 53 derartiger Grundstücke im Dienstbezirk mit einer Fläche von rd. 3 ha zu einem Wert von rd. 338.000,- € veräußert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 563 m²; der durchschnittliche Bodenwert 11,33 €/m², wobei auch in diesem Wert die Wertanteile des Aufwuchses tlw. enthalten sind.

3.6 Eigentumswohnungen

3.6.1 Eigentumswohnungen 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Eigentumswohnungen in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	18,2	19,0	27,3	28,7	27,9	42,9	45,4	34,2	30,1	41,3
A-Stadtteile	12,1	11,1	20,0	17,8	16,3	32,3	35,5	25,1	16,0	33,4
B-Stadtteile	5,2	7,0	7,0	10,3	10,4	9,7	8,0	7,9	11,8	6,5
C-Stadtteile	0,9	0,9	0,3	0,6	1,3	0,9	2,0	1,2	2,2	1,5

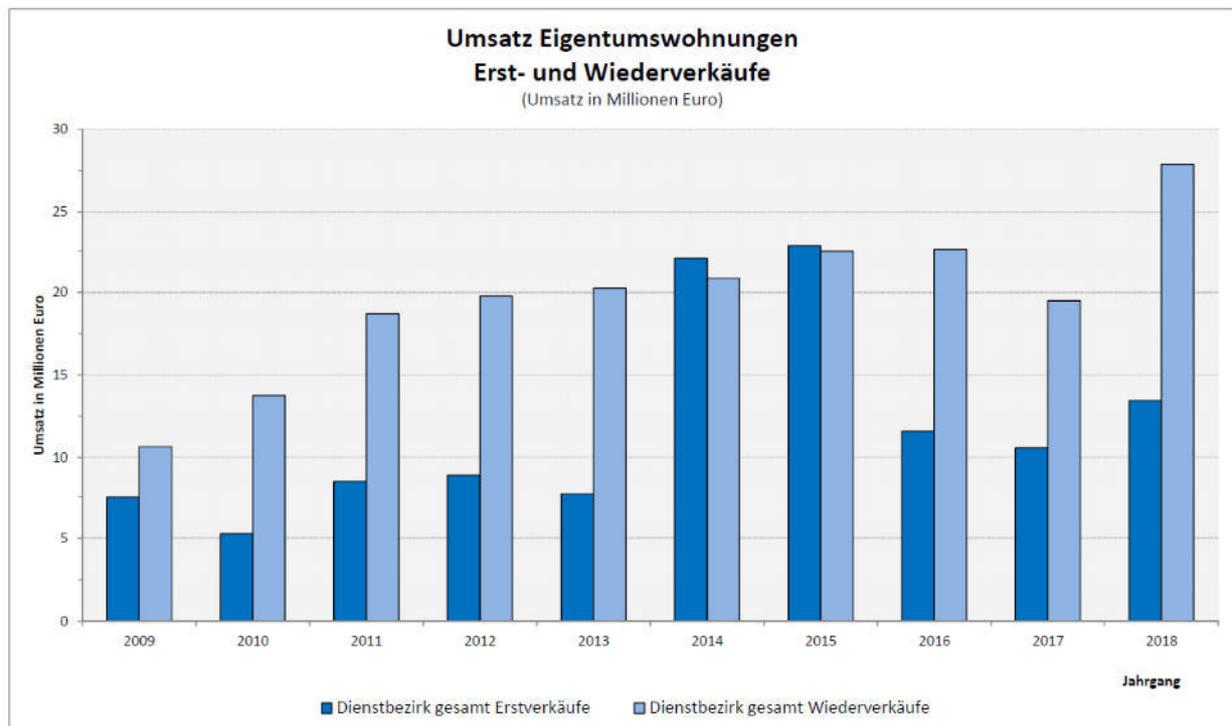
* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Dienstbezirk	146	161	201	236	226	282	266	226	184	242
A-Stadtteile	99	95	140	158	139	206	201	171	108	191
B-Stadtteile	38	56	54	71	71	68	53	42	58	37
C-Stadtteile	9	10	7	7	16	8	12	13	18	14

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.6.2 Eigentumswohnungen, Erst- und Wiederverkäufe 2009 bis 2018 (Euro-Umsatz)



Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Eigentumswohnungen in Millionen Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Erstverkäufe	7,5	5,3	8,6	8,9	7,7	22,1	23,0	11,6	10,6	13,4
Wiederverkäufe	10,7	13,7	18,7	19,8	20,2	20,9	22,5	22,6	19,5	27,9

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

Anzahl Kauffälle

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Erstverkäufe	34	23	37	55	42	100	86	52	41	57
Wiederverkäufe	112	138	164	181	184	182	180	174	143	185

* ab Jahrgang 2018 mit Daten aus Ammerbuch

3.6.3 Analyse Eigentumswohnungen, Erst- und Wiederverkäufe

Eigentumswohnungen, wie sie heute allgemein bekannt sind, entstanden erst nach dem zweiten Weltkrieg mit dem „Gesetz über Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (WEG)“ vom 15. März 1951. Mit dieser Immobilienform sollte den Wohnraum-suchenden die Möglichkeit gegeben werden sich einerseits an der Finanzierung der Schaffung von Wohnraum (Neubau, Ausbau, Wiederaufbau) zu beteiligen und dabei andererseits einen realen Gegenwert zu erhalten. Eigentumswohnungen waren ursprünglich ein Instrument zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs nach dem Krieg. Noch heute sind Eigentumswohnungen eine Eigentumsform, die vor allem im städtischen Umfeld anzutreffen ist. Dies gilt auch für den Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses.

Im Jahr 2018 wurden im Dienstbezirk Eigentumswohnungen im Wert von 41,3 Mio. € veräußert. Davon entfällt ein Umsatzanteil in Höhe von 33,4 Mio. € auf die städtisch geprägten A-Stadtteile (80,8 %) und 6,5 Mio. € auf die B-Stadtteile (15,7 %). In den ländlich strukturierten C-Stadtteilen tritt diese Eigentumsform mit einem Umsatzanteil von 1,5 Mio. € (3,5 %) praktisch nicht in Erscheinung.

Ein nahezu deckungsgleiches Bild ergibt sich, wenn man die Anzahl der Kauffälle miteinander in Beziehung setzt. Von den insgesamt 242 verkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2018 entfallen 191 Kauf-fälle auf die A-Stadtteile (78,9 %), 37 Kauf-fälle waren in den B-Stadtteilen zu ver-zeichnen (15,3 %) und nur 14 Kauffälle (5,8 %) sind den C-Stadtteilen zuzuordnen.

Betrachtet man die Verteilung der Kauf-fälle von Eigentumswohnungen auf die bei-den Gemeinden im Dienstbezirk des ge-meinsamen Gutachterausschusses, so entfallen im Jahr 2018 33 Kauffälle auf das Gebiet der Gemeinde Ammerbuch (13,6 %) und 209 Kauffälle auf das Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar (86,4 %). In diesen Zahlen spiegelt sich die unter-schiedliche Struktur beider Gemeinden wi-der.

Während Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu ausschließlich von den späteren

privaten Erstbewohnern gebaut werden, werden die Eigentumswohnungen im Dienstbezirk überwiegend von gewerbli-chen Bauträgern errichtet, die die Wohnun-gen anschließend an private Eigentümer veräußern. Private Bauherrengemein-schaften, wie sie beispielsweise aus der Universitätsstadt Tübingen bekannt sind, spielen bei der Errichtung von Eigentums-wohnungen im Dienstbezirk keine nen-nenswerte Rolle. Für den Erstverkauf der Eigentumswohnungen, vom Bauträger an die privaten Eigentümer, hat sich ein eige-ner Markt entwickelt, in dem wesentlich hö-here Preise bezahlt werden, als bei ge-brauchten Eigentumswohnungen (vgl. Ver-gleichsfaktoren für Eigentumswohnungen). In Folge dieser Marktsegmentierung wer-den Erst- und Wiederverkäufe von Eigen-tumswohnungen auch bei der Analyse der Umsatzzahlen getrennt betrachtet.

Im Jahr 2018 wurden im Dienstbezirk 57 neue Eigentumswohnungen im Wert von 13,4 Mio. € veräußert. Diesen stehen im selben Zeitraum 185 gebraucht verkaufte Eigentumswohnungen mit einem Wert von 27,9 Mio. € gegenüber.

Von den 57 Erstverkäufen befanden sich 52 Wohnungen in den A-Stadtteilen (91,2 %) und 5 Wohnungen in den B-Stadt-teilen (8,8 %). In den C-Stadtteilen wurden keine Eigentumswohnungen neu auf den Markt gebracht. Etwas anders sieht die Si-tuation bei den gebrauchten Eigentums-wohnungen aus. Von den 185 wiederver-kauften Wohnungen befanden sich 139 in den A-Stadtteilen (75,1 %), 32 in den B-Stadtteilen (17,3 %) und 14 in den C-Stadt-teilen des Dienstbezirks (7,6 %).

Die erstverkauften Eigentumswohnun-gen bilden ein kleines aber umsatzstarkes Marktsegment im Immobilienmarkt des Dienstbezirks. Dem engen Marktsegment ist es geschuldet, dass sich die Vermark-tung von einzelnen, größeren Bauvorhaben direkt auf die Umsatzzahlen auswirkt. Dies ist letztendlich auch die Erklärung für die ungewöhnlich hohen Umsätze bei erstver-kauften Wohnungen in den Jahren 2014 und 2015.

Für die Zukunft zeichnen sich erneut größere Wohnbauvorhaben im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses ab. Das mit Abstand größte Projekt ist die Entwicklung des Baugebietes „Dätzweg II“ in Rottenburg am Neckar. Auf dem ehemaligen DHL-Gelände (früher Fernmeldezeugamt) soll ein neuer Siedlungskörper mit potentiell eigenem Bahnanschluss (Stadtbahn) entstehen.

In einem ersten Schritt hat die Wohnbau Rottenburg (WBR) mit dem Bau von 57 Neubauwohnungen, davon 29 mit öffentlichen Mitteln gefördert, und zwei Gewerbeeinheiten begonnen. In den Block, bestehend aus vier einzelnen Gebäuden, investiert die städtische Wohnungsbaugesellschaft rund 15,8 Mio. €. Die Anlage soll im Herbst 2020 bezugsfertig sein.

Nebenan projiziert die Instone Real Estate Development im selben Gebiet weitere 300 bis 350 Wohnungen, davon etwa 60 Sozialwohnungen, die in mehreren Wohnblöcken um einen zentralen Quartiersplatz angeordnet werden sollen. Das deutschlandweit tätige Wohnungsbaunternehmen beabsichtigt am Standort Rottenburg etwa

100 Mio. € in das Projekt zu investieren, so die Presse.

Wie groß der Anteil an Eigentumswohnungen letztendlich sein wird, die innerhalb des Baugebietes „Dätzweg II“ auf den Grundstücksmarkt kommen, lässt sich aus heutiger Sicht noch nicht abschließend sagen.

Außerhalb des Gebietes „Dätzweg II“ befinden sich darüber hinaus auf dem Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar derzeit weitere rd. 140 Wohnungen, überwiegend in Gebäuden mit 6 - 8 Wohneinheiten, in der Planungs- oder Realisierungsphase. Diese Wohnungen werden dem Immobilienmarkt in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen.

Mit der hohen Anzahl der erstverkauften Wohnungen in den vergangenen Jahren steigt auch der Gesamtbestand der Eigentumswohnungen im Dienstbezirk, was mittelfristig zu einer Zunahme der Kauffälle bei gebrauchten Eigentumswohnungen führen wird.

3.7 Hinweise zu den Modellparametern

3.7.1 Umsatz Grundstücke bebaut

Die Datenabfrage aus der Kaufpreissammlung zur Erstellung der Auswertungen erfolgte über folgende Gebäudetypen

Wohngrundstücke	<ul style="list-style-type: none">• Reihenhaus• Reihemittelhaus• Reihenendhaus• Doppelhaus (-hälften)• Freistehendes Haus• Terrassenhaus• 02 Familienhaus• 03-04 Familienhaus• 05-10 Familienhaus• 11-n Familienhaus• Wochenendhaus• Wohnhaus mit Scheuer
Grundstücke mit Mischnutzung	<ul style="list-style-type: none">• Gaststätte mit Wohnhaus• Wohngebäude und Arztpraxis• Wohnhaus mit Laden• Wohngebäude u. Heilpraktiker Praxis• Wohngebäude und Werkstatt• Wohn-/Geschäftshaus• Wohn- und Bürogebäude
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	<ul style="list-style-type: none">• Geschäftshaus• Einkaufszentrum• Laden• Bürogebäude• Hotel• Sportcenter• Betriebsgebäude• Fabrikgebäude• UG-Lagergebäude• Werkstattgebäude• Versorgungsgebäude• Lagergebäude• Fertigungsgebäude• Gewerbliche Verwaltungsgebäude• Tankstelle
sonstige Grundstücke	<ul style="list-style-type: none">• Alle anderen Gebäudetypen, die in der Kaufpreissammlung geführt werden.

3.7.2 Umsatz Grundstücke unbebaut

Die Datenabfrage aus der Kaufpreissammlung zur Erstellung der Auswertungen erfolgte über folgende (Boden-) Nutzungen:

Wohngrundstücke	<ul style="list-style-type: none">• Wohnbebauung• Wohnungseigentum• Teileigentum• Wochenendhausgebiet• WE Altenwohnung
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbe• Industrie
Agrargrundstücke	<ul style="list-style-type: none">• Agrarland• Gartenland innerörtlich• Gartenland ortsnah
Gemeinbedarfsgrundstücke	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinbedarf• Verkehrsfläche• Ver- und Entsorgung• Straßenflächen (Agrar)• Hochwasserschutz (Agrar)• Sportplatzgelände• Bahnhof
sonstige Grundstücke	Alle anderen (Boden-) Nutzungen, die in der Kaufpreis- sammlung geführt werden.

3.7.3 Flächenangaben

Flächenangaben	Gewerbliche Baufläche entsprechend der jeweiligen Abgren- zung der Bodenrichtwertzonen (Brutto-Fläche).
----------------	--

4 Bodenrichtwerte

4.1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines

Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4.2 Erläuterung

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum jeweiligen Stichtag ermittelt.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und

abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

4.3 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar steht als Download in Form einer kml-Datei kostenlos auf der Homepage des Gutachterausschusses unter

www.rottenburg.de/bodenrichtwerte zur Verfügung. Um diese kml-Datei nach einem erfolgreichen Download öffnen zu können, benötigen Sie das Programm Google Earth. Sollte das Programm auf Ihrem

Rechner nicht installiert sein, können Sie es über den auf der Homepage hinterlegten Link herunterladen und nachfolgend installieren.

Die in der Bodenrichtwertkarte verwendeten Abkürzungen und Bezeichnungen sind in einer Legende erläutert, die als pdf-Datei auf der Homepage heruntergeladen werden kann.

4.4 Bodenrichtwert Wochenendhausgebiet „Martinsberg“

Das Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ in 72108 Rottenburg am Neckar ist nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Rottenburg am Neckar GmbH angeschlossen.

Stattdessen erfolgt die Wasserversorgung genossenschaftlich durch die Wasserverteilungsgenossenschaft Martinsberg – Bühl, die im Bereich des Wochenendhausgebietes „Martinsberg“ eine Pumpstation betreibt, das Wasserversorgungsnetz unterhält und die Wasseranschlüsse verkauft. Die Wasseranschlüsse sind grundsätzlich an die Parzellen gebunden. Der Grundstücksbesitzer muss der Wasserverteilungsgenossenschaft mit einem Geschäftsanteil je Wasseranschluss und Grundstück beitreten. Seit dem Jahr 2000 sind alle 200 verfügbaren Wasserrechte vergeben!

Durch die Begrenzung der verfügbaren Wasserrechte ist der Besitz eines Wasserrechtes bzw. eines Wasseranschlusses im Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ zu einem wesentlich wertbestimmenden Grundstücksmerkmal geworden.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar wird der Bodenrichtwert für das Wochenendhausgebiet „Martinsberg“, Bodenrichtwertzone 74803016 (neu) bzw. 8030016 (alt), ab dem Stichtag 31.12.2016 mit dem Merkmal „**mit Wasserrecht**“ der Wasserverteilungsgenossenschaft Mar-

tinsberg – Bühl eG angegeben. Grundstücke ohne Wasserrecht werden am Grundstücksmarkt mit deutlichen Wertabschlägen gehandelt. Die Höhe des Wertabschlags ist auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (Kaufpreissammlung) sachverständig zu ermitteln.

In den Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar vor dem Stichtag 31.12.2016 ist diese Unterscheidung (mit / ohne Wasserrecht der Wasserverteilungsgenossenschaft Martinsberg – Bühl eG) noch nicht explizit getroffen worden.

Wasserverteilungsgenossenschaft
Martinsberg – Bühl eG

Sitz der Genossenschaft:
Rottenburg am Neckar

Eintragung:
Amtsgericht Stuttgart,
Gen.Reg.Nr. GnR 390036

Anschrift:
Hinterer Bühlweg 19 - Pumpstation -
72108 Rottenburg am Neckar

Darüber hinaus ist das Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ auch nicht an das öffentliche Kanalnetz der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in diesem Gebiet über Klärgruben.

5 Liegenschaftszinssätze

5.1 Definition

Der Liegenschaftszinssatz wird nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV als derjenige Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt markt-

üblich verzinst wird. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem Kapitalisierungszinssatz im BauGB (§ 193 Abs. 5 Nr. 1) gleichgesetzt.

5.2 Erläuterung

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von der Grundstücksart (z.B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilie, Eigentumswohnung), den sich wandelnden Rahmenbedingungen und von der Lage und Beschaffenheit der Immobilie abhängig. Je höher das Vermarktungsrisiko (z.B. Erträge und Wiederverkauf), desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz. Die Höhe des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes und die

zugehörigen Parameter der Stichprobe sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

Für andere Gebäudearten als die hier veröffentlichten liegen keine belastbaren Ausgangsdaten vor. Daher wurden für diese Gebäudearten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

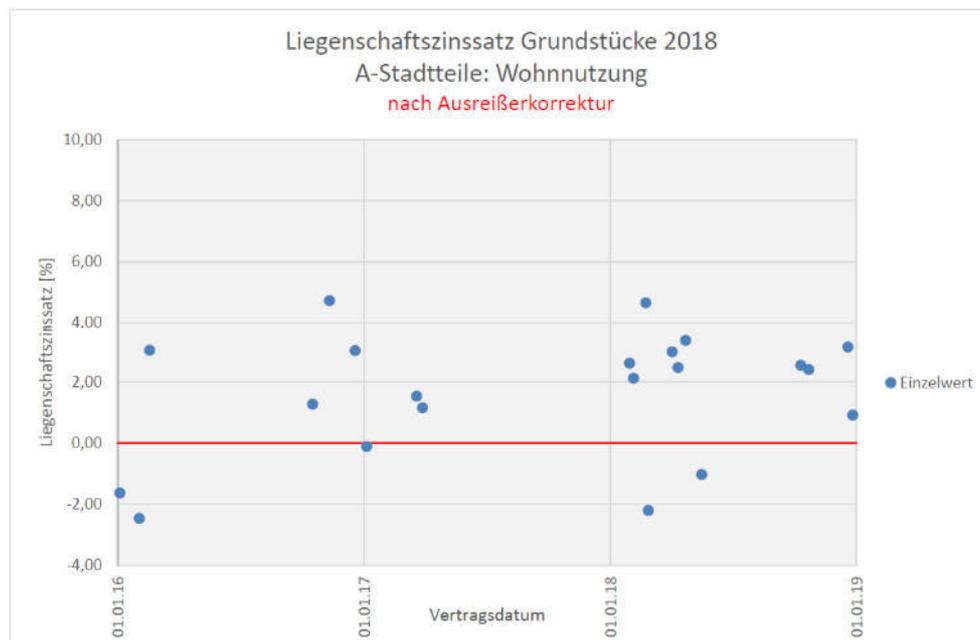
5.3 Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke

5.3.1 A-Stadtteile: Wohnnutzung (bebaute Grundstücke)

Räumlicher Teilmarkt	A-Stadtteile
Nutzung	Wohnnutzung
Gebäudeart (Anzahl)	Einfamilienhaus (11), Doppelhaus (6), Reihenhaus (3), Mehrfamilienhaus (1)
Ø Liegenschaftszinssatz	1,6 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	2,07 %
Anzahl der Fälle (n)	21
Ø Wohn-/Nutzfläche	178,7 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche	1.918 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohn-/Nutzfläche	7,46 €/m ²
Ø Restnutzungsdauer	27 Jahre
Ø gewerblicher Anteil	0 %
Ø bereinigtes Baujahr der Gebäude	1979
Ø Bodenrichtwert	257 €/m ²

Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:

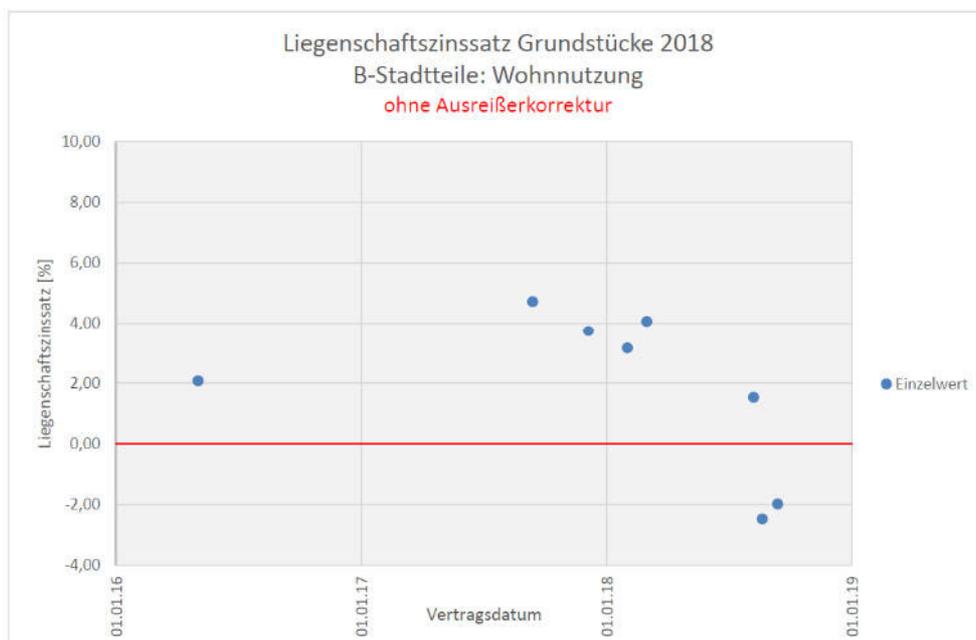


5.3.2 B-Stadtteile: Wohnnutzung (bebaute Grundstücke)

Räumlicher Teilmarkt	B-Stadtteile
Nutzung	Wohnnutzung
Gebäudeart (Anzahl)	Einfamilienhaus (2), Doppelhaus (2), Reihenhaus (3), Mehrfamilienhaus (1)
Ø Liegenschaftszinssatz	1,9 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	2,73 %
Anzahl der Fälle (n)	8
Ø Wohn-/Nutzfläche	180,1 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche	1.942 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohn-/Nutzfläche	8,41 €/m ²
Ø Restnutzungsdauer	33 Jahre
Ø gewerblicher Anteil	0 %
Ø bereinigtes Baujahr der Gebäude	1985
Ø Bodenrichtwert	212 €/m ²

Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:

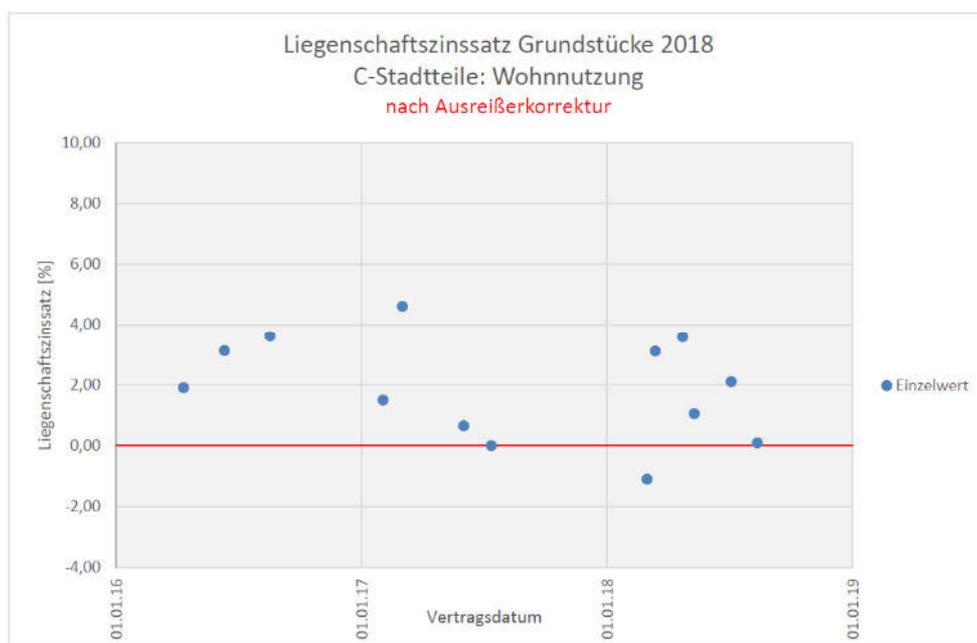


5.3.3 C-Stadtteile: Wohnnutzung (bebaute Grundstücke)

Räumlicher Teilmarkt	C-Stadtteile
Nutzung	Wohnnutzung
Gebäudeart (Anzahl)	Einfamilienhaus (10), Doppelhaus (0), Reihenhaus (2), Mehrfamilienhaus (1)
Ø Liegenschaftszinssatz	1,9 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	1,69 %
Anzahl der Fälle (n)	13
Ø Wohn-/Nutzfläche	211,5 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche	1.451 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohn-/Nutzfläche	6,48 €/m ²
Ø Restnutzungsdauer	27 Jahre
Ø gewerblicher Anteil	0 %
Ø bereinigtes Baujahr der Gebäude	1981
Ø Bodenrichtwert	99 €/m ²

Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:

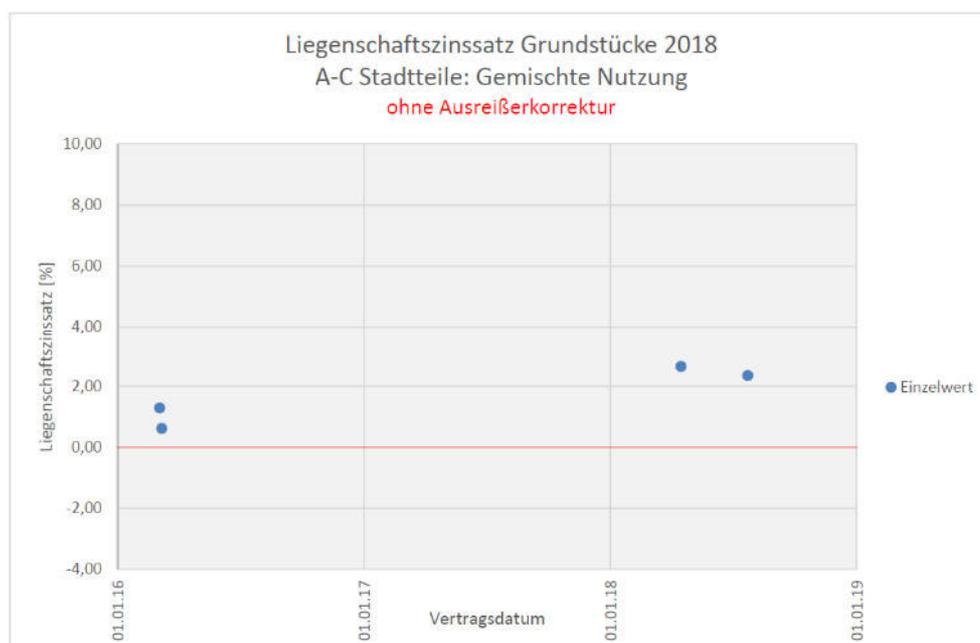


5.3.4 Gesamtstadt: Gemischte Nutzungen (bebaute Grundstücke)

Räumlicher Teilmarkt	Gesamter Dienstbezirk
Nutzung	Gemischte Nutzung
Gebäudeart (Anzahl)	Wohn-/Geschäftshaus (3), Wohnhaus mit Arztpraxis (1)
Ø Liegenschaftszinssatz	1,7 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	0,94 %
Anzahl der Fälle (n)	4
Ø Wohn-/Nutzfläche	133,5 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche	2.777 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohn-/Nutzfläche	14,80 €/m ²
Ø Restnutzungsdauer	15 Jahre
Ø gewerblicher Anteil	44 %
Ø bereinigtes Baujahr der Gebäude	1972
Ø Bodenrichtwert	301 €/m ²

Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:

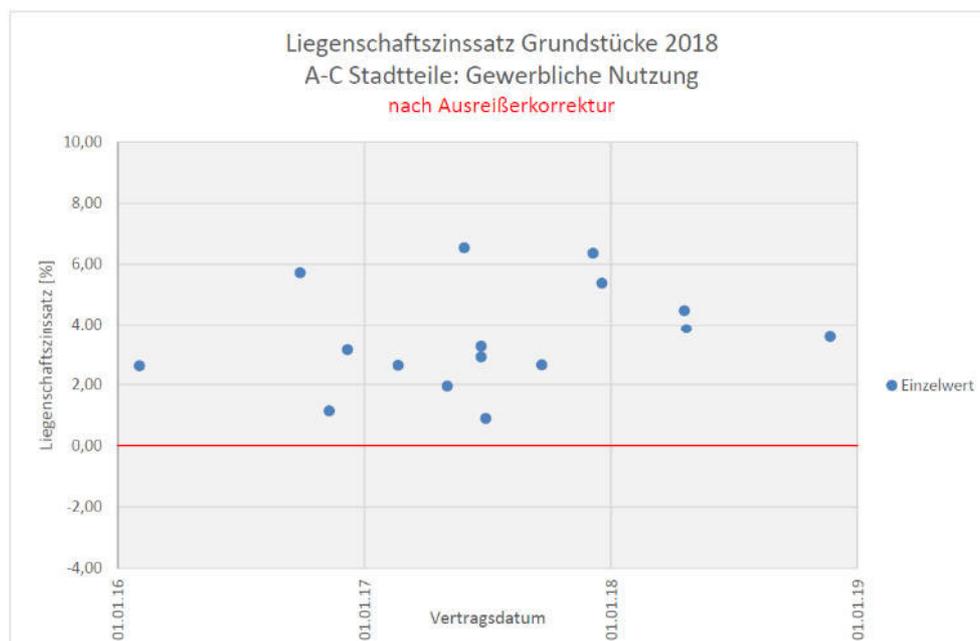


5.3.5 Gesamtstadt: Gewerbliche Nutzung (bebaute Grundstücke)

Räumlicher Teilmarkt	Gesamter Dienstbezirk
Nutzung	Gewerbliche Nutzung
Gebäudeart (Anzahl)	Geschäftshaus (3), Bürogebäude (4), Betriebsgebäude (7), Werkstattgebäude (1), Lagergebäude (1)
Ø Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	1,72 %
Anzahl der Fälle (n)	16
Ø Nutzfläche	690,3 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Nutzfläche	975 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Nutzfläche	5,89 €/m ²
Ø Restnutzungsdauer	21 Jahre
Ø gewerblicher Anteil	100 %
Ø bereinigtes Baujahr der Gebäude	1995
Ø Bodenrichtwert	96 €/m ²

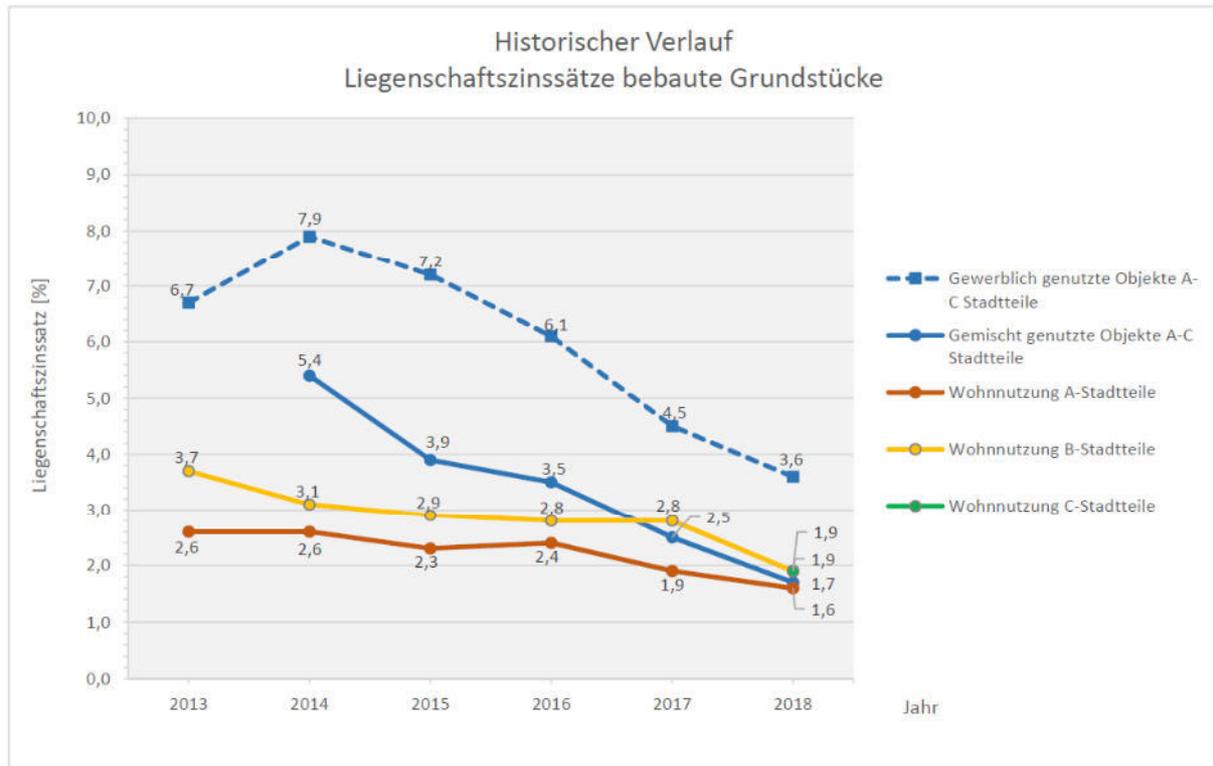
Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:



5.3.6 Historische Entwicklung (bebaute Grundstücke)

Die nachfolgende Grafik stellt den Verlauf der Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke der letzten Jahre dar.



Ab 2014: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Objekte in den A-C Stadtteilen.

Ab 2018: Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung in C-Stadtteilen.

5.4 Hinweise zu den Modellparametern (bebaute Grundstücke)

Objektart	Bebaute Grundstücke
Kauffälle	01.01.2016 – 31.12.2018 (3 Jahre) Jahrgang 2016: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2017: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2018: Rottenburg und Ammerbuch
Mathematisches Modell	Arithmetisches Mittel nach vorgeschalteter linearer Regressionsanalyse zur Eliminierung von Ausreißern (wenn $n > 10$), ansonsten arithmetisches Mittel
Grundstücksart	Bei wohngenutzten und gemischt genutzten Objekten wurden die Liegenschaftszinssätze aus Daten vermieteter Objekte abgeleitet. Bei gewerblich genutzten Objekten wurden die Liegenschaftszinssätze aus Daten vermieteter und eigengenutzter Objekte ermittelt.
Kaufpreis	Bei wohngenutzten und gemischt genutzten Objekten wurde der Kaufpreis ohne Mehrwertsteuerabzug angesetzt. Bei gewerblichen Objekten wurde der Kaufpreis mit Mehrwertsteuerabzug (= Nettokaufpreis) zu Grunde gelegt, soweit die Mehrwertsteuer im Kaufvertrag ausgewiesen wurde. Soweit im Kaufvertrag ausgewiesen, wurden Werte für Inventar und Zubehör in Abzug gebracht. Wertanteile für Stellplätze, Carports oder Garagen wurden nicht abgesetzt. Der Kaufpreis wurde auf ein normiertes Grundstück umgerechnet. Das Normgrundstück ist erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.
Rohrertrag	Bei wohngenutzten und gemischt genutzten Objekten wurden die Roherträge aus <u>tatsächlichen</u> Mieten, erhoben durch Fragebogen, ermittelt. Bei gewerblich genutzten Objekten wurden die Roherträge aus <u>marktüblichen</u> Mieten ermittelt. Mietserträge von Stellplätzen, Carports oder Garagen wurden beim Jahresrohertrag berücksichtigt.
Wohn-/Nutzflächen	Aus der Bauakte entnommen (soweit dort vorhanden). Ansonsten bei Wohnnutzung: Wohnflächenermittlung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003. Ansonsten bei gewerblicher Nutzung: Nutzflächenermittlung nach DIN 277.

<p>Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung</p>	<p>Nach Anlage 1 EW-RL vom 12.11.2015 mit folgenden Präzisierungen: Ziff. 1a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Verwaltungskosten wurden bei Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohnung im Gebäude und nicht je Wohngebäude angesetzt.• Als Einstellplatz gelten auch Stellplätze im Freien. <p>Ziff. 1b:</p> <ul style="list-style-type: none">• Unabhängig von den mietvertraglichen Vereinbarungen wurde unterstellt, dass die Schönheitsreparaturen stets von den Mietern getragen werden.• Als Einstellplatz gelten auch Stellplätze im Freien. <p>Ziff. 1c:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Mietausfallwagnis wurde auf der Grundlage des tatsächlichen Rohertrages ermittelt, nicht aufgrund des marktüblich erzielbaren Rohertrages. <p>Ziff. 3:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Verwaltungskosten wurden nach Indizierung kaufmännisch auf 1 Euro gerundet. Die Instandhaltungskosten wurden nach Indizierung kaufmännisch auf 1 Cent gerundet.
<p>Bewirtschaftungskosten Gewerbliche Nutzung</p>	<p>Nach Anlage 1 EW-RL vom 12.11.2015 mit folgenden Präzisierungen: Ziff. 2b:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Ansatz der Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung als prozentualer Ansatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung wurde nur auf die Komponente nach m² Wohnfläche bezogen.• Für die Instandhaltungskosten von Garagen und Einstellplätzen wurde der für die Wohnnutzung angegebene Wert (Anlage 1 Ziff. 1b EW-RL) <u>ohne</u> prozentuale Abschläge angesetzt.• Als Einstellplatz gelten auch Stellplätze im Freien. <p>Ziff. 3:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Verwaltungskosten wurden nach Indizierung kaufmännisch auf 1 Euro gerundet. Die Instandhaltungskosten wurden nach Indizierung kaufmännisch auf 1 Cent gerundet.
<p>Bewirtschaftungskosten Gemischte Nutzung</p>	<p>Bei gemischt genutzten Objekten wurden die Bewirtschaftungskosten jeweils getrennt für die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung nach vorherigem Schema ermittelt und anschließend addiert.</p> <p>Soweit sich die einzelnen Bewirtschaftungskosten der gewerblicher Nutzung nach Anlage 1 EW-RL auf den marktüblich erzielbaren Rohertrag beziehen (Anlage 1 Ziff. 2a und 2c EW-RL) wurde abweichend hiervon der <u>tatsächliche</u> Rohertrag herangezogen.</p>

Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 3 SW-RL vom 05.09.2012 mit folgenden Präzisionen: <u>Gebäudetypen 1 - 3:</u> Interpolation anhand des objektspezifischen Standards über die Standardstufen 1 – 5 (= 5 Stufen), kaufmännisch gerundet auf 5 Jahre. <u>Gebäudetypen 4 - 18:</u> Interpolation anhand des objektspezifischen Standards über die Standardstufen 3 – 5 (= 3 Stufen), kaufmännisch gerundet auf 5 Jahre.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL vom 05.09.2012, mind. jedoch 10 Jahre, wenn das Gebäude nutzbar ist, sowie nach Nr. 9 Abs. 2 EW-RL vom 12.11.2015
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um boG bereinigt.
Bodenwert	Der Bodenwert wurde aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten.
Grundstücksfläche	Entsprechend § 17 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL vom 20.03.2014. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen wurden in Abzug gebracht.

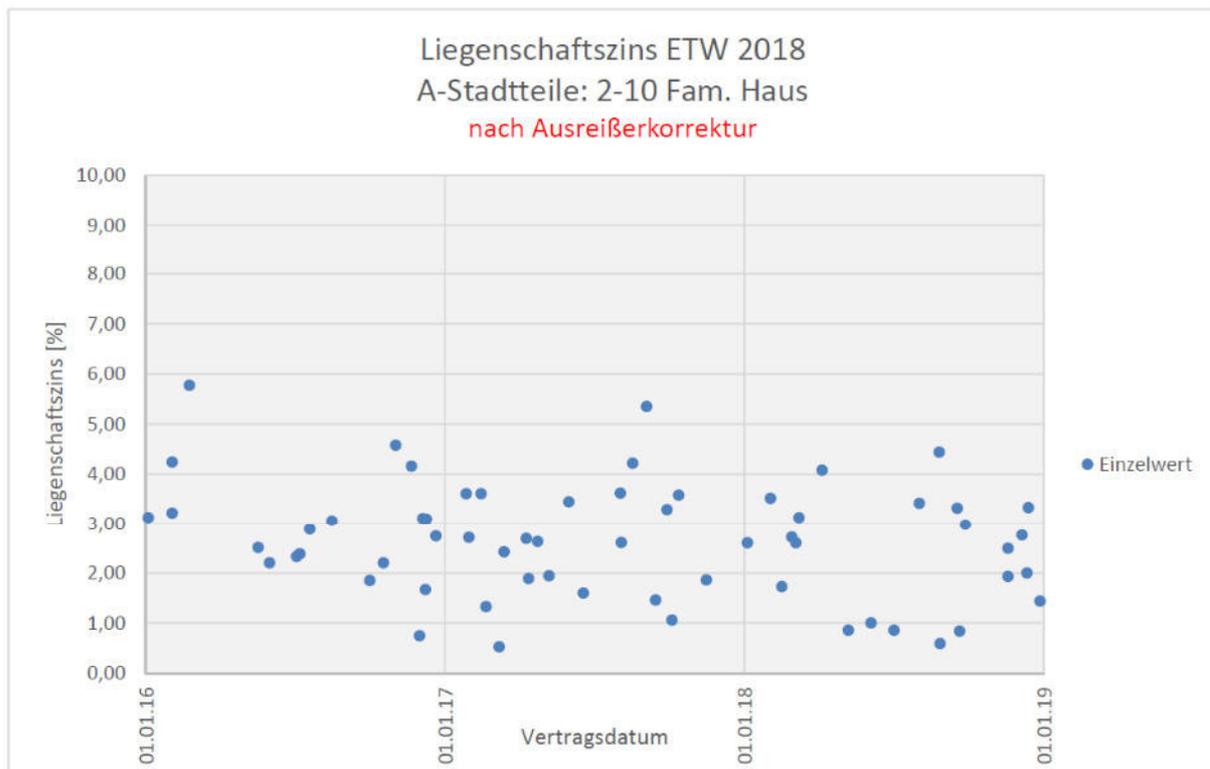
5.5 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

5.5.1 A-Stadtteile: 2-10 Familienhaus (Eigentumswohnungen)

Räumlicher Teilmarkt	A-Stadtteile
Gebäudeart	2 - 10 Familienhaus
Ø Liegenschaftszinssatz	2,6 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	1,15 %
Anzahl der Fälle (n)	62
Ø Größe (Wohnfläche)	68,4 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.026 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohnfläche	7,34 €/m ²
Ø bereinigtes Baujahr der Wohnungen	1994
Ø Bodenrichtwert	255 €/m ²

Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:

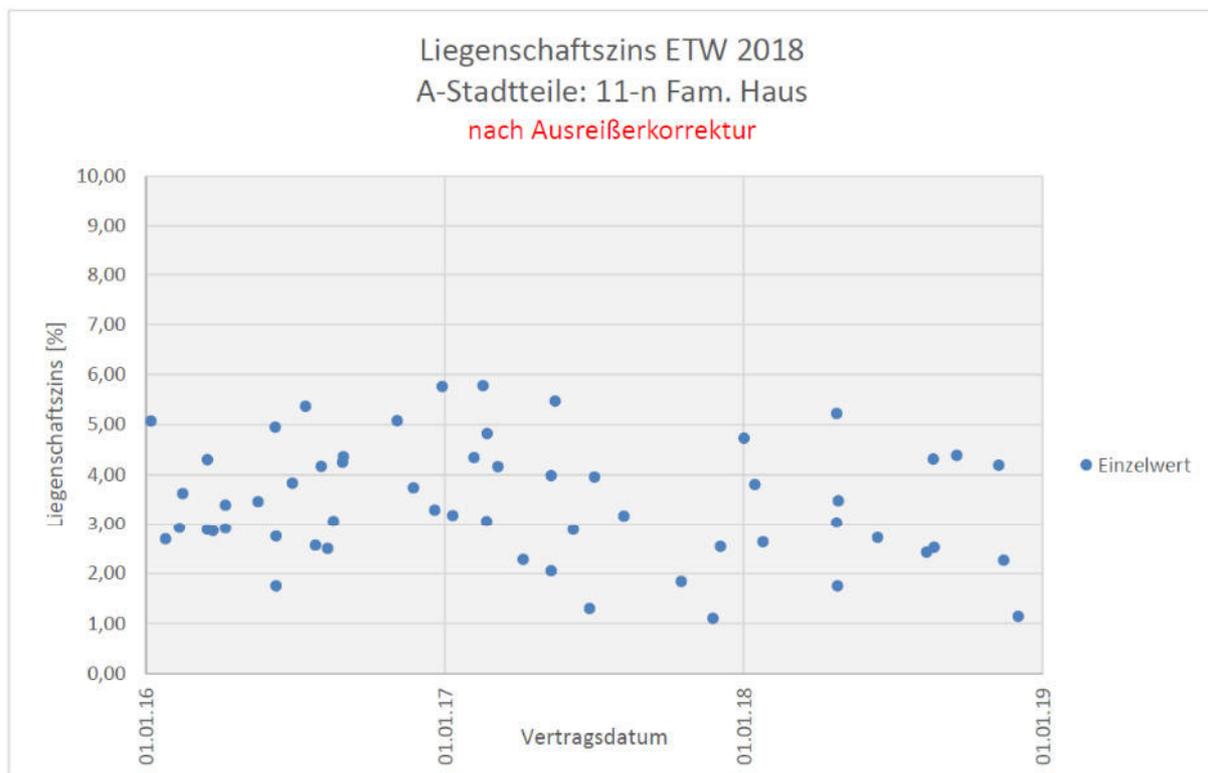


5.5.2 A-Stadtteile: 11-n Familienhaus (Eigentumswohnungen)

Räumlicher Teilmarkt	A-Stadtteile
Gebäudeart	11 - n Familienhaus
Ø Liegenschaftszinssatz	3,4 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	1,18 %
Anzahl der Fälle (n)	57
Ø Größe (Wohnfläche)	51,5 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.752 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohnfläche	7,79 €/m ²
Ø bereinigtes Baujahr der Wohnungen	1993
Ø Bodenrichtwert	254 €/m ²

Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:

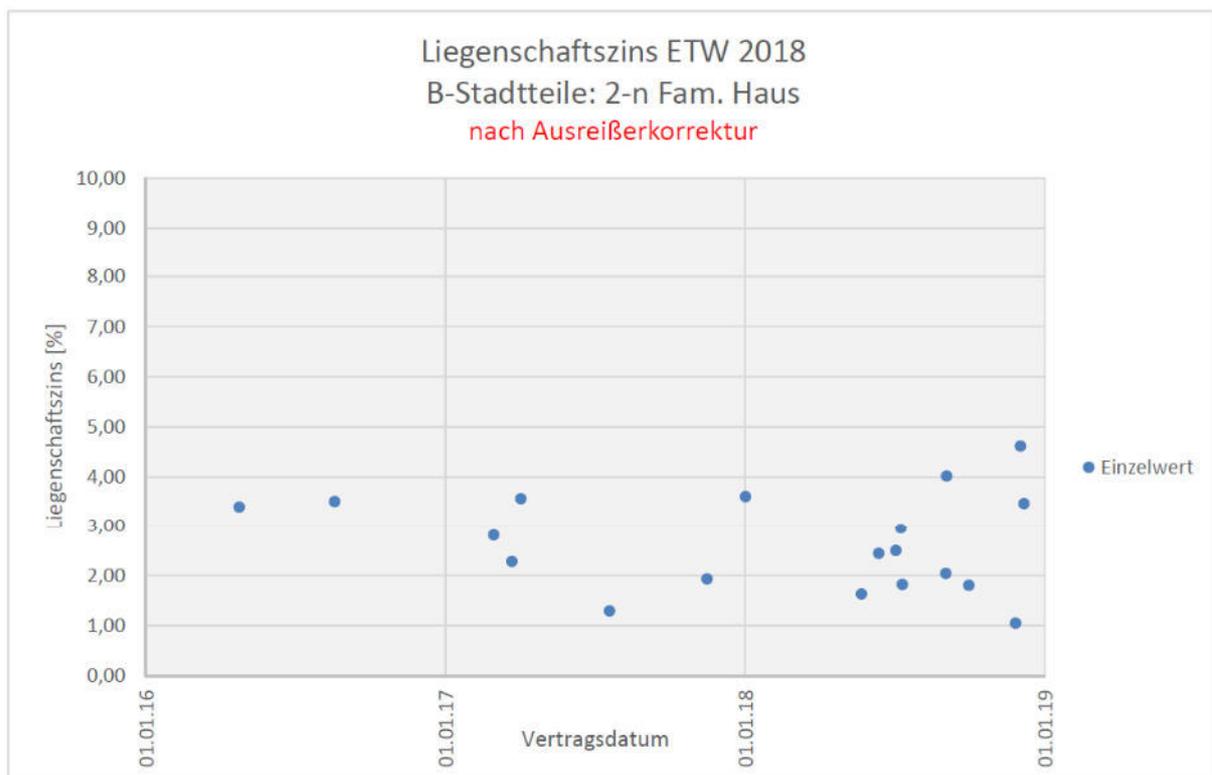


5.5.3 B-Stadtteile: 2-n Familienhaus (Eigentumswohnungen)

Räumlicher Teilmarkt	B-Stadtteile
Gebäudeart	2 - n Familienhaus
Ø Liegenschaftszinssatz	2,7 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	0,99 %
Anzahl der Fälle (n)	19
Ø Größe (Wohnfläche)	67,8 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.017 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohnfläche	7,29 €/m ²
Ø bereinigtes Baujahr der Wohnungen	1995
Ø Bodenrichtwert	222 €/m ²

Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:

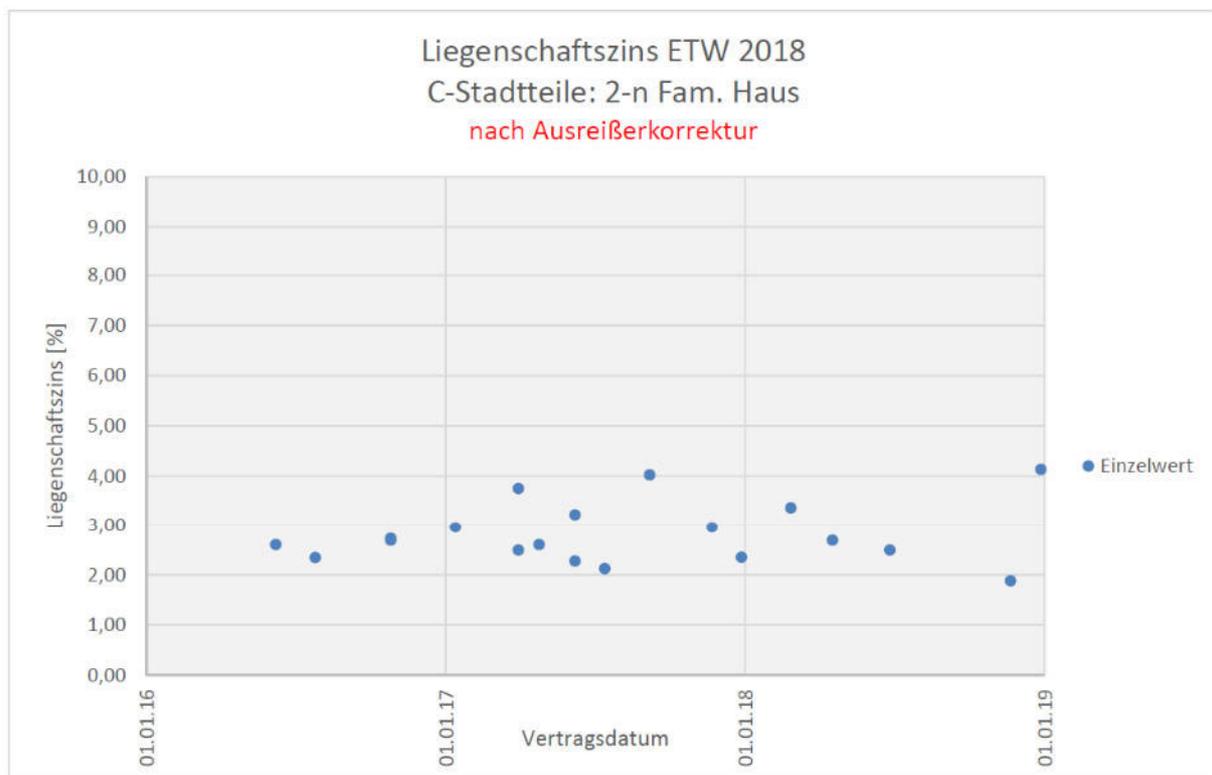


5.5.4 C-Stadtteile: 2-n Familienhaus (Eigentumswohnungen)

Räumlicher Teilmarkt	C-Stadtteile
Gebäudeart	2 - n Familienhaus
Ø Liegenschaftszinssatz	2,8 %
Parameter der Stichprobe	
Standardabweichung	0,55 %
Anzahl der Fälle (n)	19
Ø Größe (Wohnfläche)	64,1 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.602 €/m ²
Ø mtl. Miete pro m ² Wohnfläche	6,40 €/m ²
Ø bereinigtes Baujahr der Wohnungen	1994
Ø Bodenrichtwert	121 €/m ²

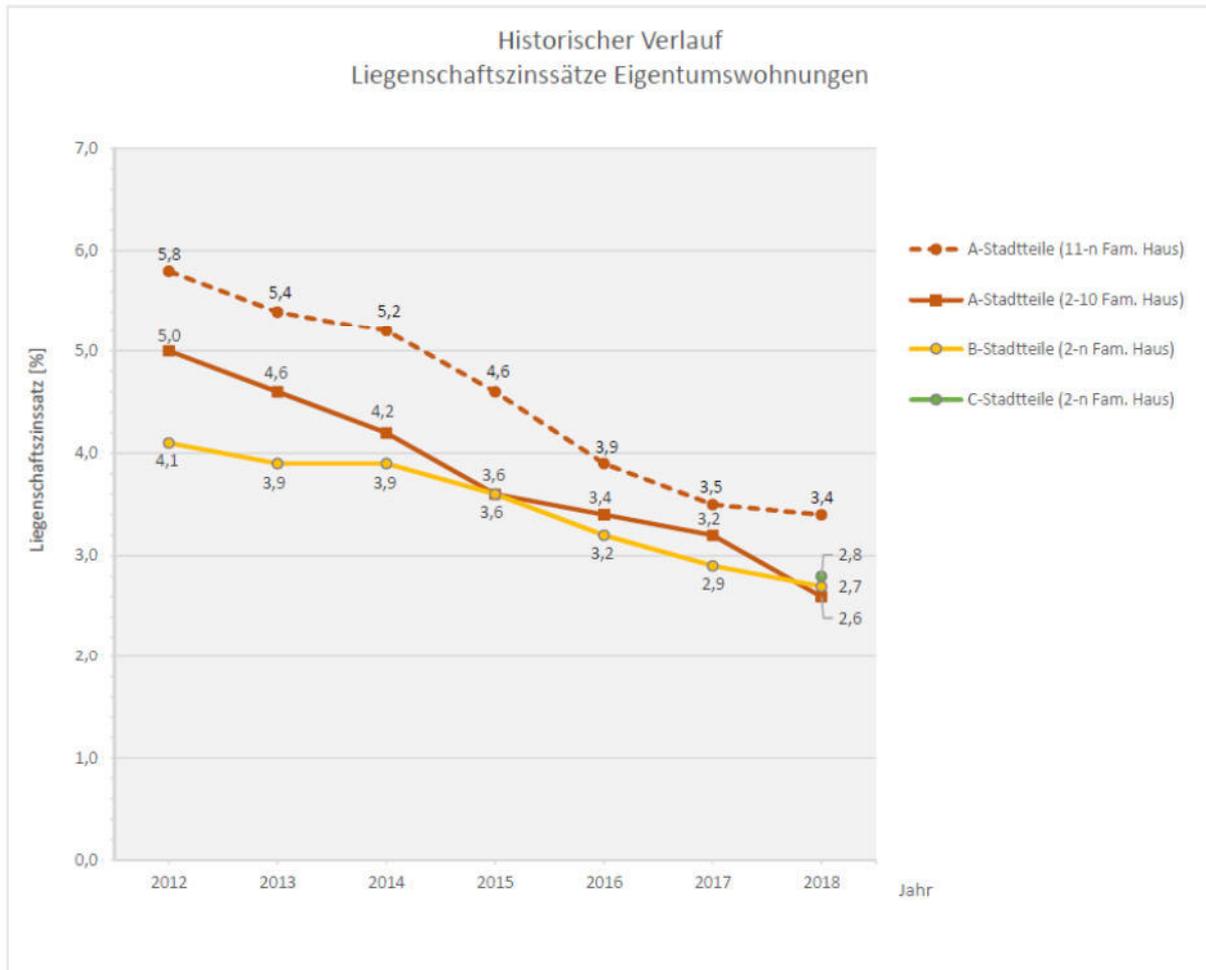
Der hier ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz legt die ausgewiesenen Modellparameter zugrunde. Soweit das Bewertungsobjekt von diesen Modellparametern abweicht ist der hier ausgewiesene

durchschnittliche Liegenschaftszins sachverständig zu erhöhen oder zu vermindern. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aus folgender Datenmenge abgeleitet:



5.5.5 Historische Entwicklung (Eigentumswohnungen)

Die nachfolgende Grafik stellt den Verlauf der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen der letzten Jahre dar.



Ab 2018: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in C-Stadtteilen.

5.6 Hinweise zu den Modellparametern (Eigentumswohnungen)

Objektart	Eigentumswohnungen																					
Kauffälle	01.01.2016 – 31.12.2018 (3 Jahre) Jahrgang 2016: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2017: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2018: Rottenburg und Ammerbuch																					
Mathematisches Modell	Arithmetisches Mittel nach vorgeschalteter linearer Regressionsanalyse zur Eliminierung von Ausreißern (wenn $n > 10$), ansonsten arithmetisches Mittel																					
Grundstücksart	Die Liegenschaftszinssätze wurden aus Daten vermieteter Objekte abgeleitet.																					
Kaufpreis	<p>Soweit im Kaufvertrag ausgewiesen, wurden Werte für Inventar und Zubehör in Abzug gebracht.</p> <p>Wertanteile für Stellplätze, Carports oder Garagen wurden in Abzug gebracht. Soweit im Kaufvertrag nicht anders ausgewiesen wurden jeweils folgende Beträge in Abzug gebracht:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>bis 31.12.2017</th> <th>ab 01.01.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tiefgaragenstellplatz:</td> <td>14.000,- €</td> <td>16.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Doppelparker:</td> <td>8.000,- €</td> <td>9.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Garage:</td> <td>7.500,- €</td> <td>8.500,- €</td> </tr> <tr> <td>Reihengarage:</td> <td>7.000,- €</td> <td>8.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Carport:</td> <td>4.000,- €</td> <td>5.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Stellplatz (oberirdisch):</td> <td>2.500,- €</td> <td>3.000,- €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Kaufpreis wurde auf ein normiertes Grundstück umgerechnet. Das Normgrundstück ist erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.</p>		bis 31.12.2017	ab 01.01.2018	Tiefgaragenstellplatz:	14.000,- €	16.000,- €	Doppelparker:	8.000,- €	9.000,- €	Garage:	7.500,- €	8.500,- €	Reihengarage:	7.000,- €	8.000,- €	Carport:	4.000,- €	5.000,- €	Stellplatz (oberirdisch):	2.500,- €	3.000,- €
	bis 31.12.2017	ab 01.01.2018																				
Tiefgaragenstellplatz:	14.000,- €	16.000,- €																				
Doppelparker:	8.000,- €	9.000,- €																				
Garage:	7.500,- €	8.500,- €																				
Reihengarage:	7.000,- €	8.000,- €																				
Carport:	4.000,- €	5.000,- €																				
Stellplatz (oberirdisch):	2.500,- €	3.000,- €																				
Rohhertrag	<p>Die Rohherträge wurden aus <u>tatsächlichen</u> Mieten, erhoben durch Fragebogen, ermittelt.</p> <p>Mieterträge von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen, Carports oder Garagen blieben bei der Ermittlung des Jahresrohertrages unberücksichtigt.</p>																					
Wohnflächen	<p>Aus der Bauakte entnommen (soweit dort vorhanden).</p> <p>Ansonsten Wohnflächenermittlung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003.</p>																					

Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung	Nach Anlage 1 EW-RL vom 12.11.2015 mit folgenden Präzisierungen: Ziff. 1b: <ul style="list-style-type: none">• Unabhängig von den mietvertraglichen Vereinbarungen wurde unterstellt, dass die Schönheitsreparaturen stets von den Mietern getragen werden. Ziff. 1c: <ul style="list-style-type: none">• Das Mietausfallwagnis wurde auf der Grundlage des tatsächlichen Rohertrages ermittelt, nicht aufgrund des marktüblich erzielbaren Rohertrages. Ziff. 3: <ul style="list-style-type: none">• Die Verwaltungskosten wurden nach Indizierung kaufmännisch auf 1 Euro gerundet. Die Instandhaltungskosten wurden nach Indizierung kaufmännisch auf 1 Cent gerundet.
Gesamtnutzungsdauer	In Anlehnung an Anlage 3 SW-RL, pauschal 70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<u>Bezogen auf das Gesamtgebäude:</u> Nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL vom 05.09.2012 <u>Bezogen auf die Wohnung:</u> Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades der Wohnung wurde das Punktraster des Arbeitskreises der Gutachter und oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland „Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten“, Stand Juni 2011, S. 17 Ziff. 2.6.2. verwendet. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz davor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen länger zurück wurde geprüft, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um boG bereinigt.
Bodenwert	Der Bodenwert wurde aus Bodenrichtwerten abgeleitet.
Grundstücksfläche	Entsprechend § 17 ImmoWertV und Nr. 9 Abs. 3 VW-RL vom 20.03.2014. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen wurden nicht in Abzug gebracht.

6 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

6.1 Definition

Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt. Sie werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet

und sind in § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuches als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten definiert.

6.2 Erläuterung

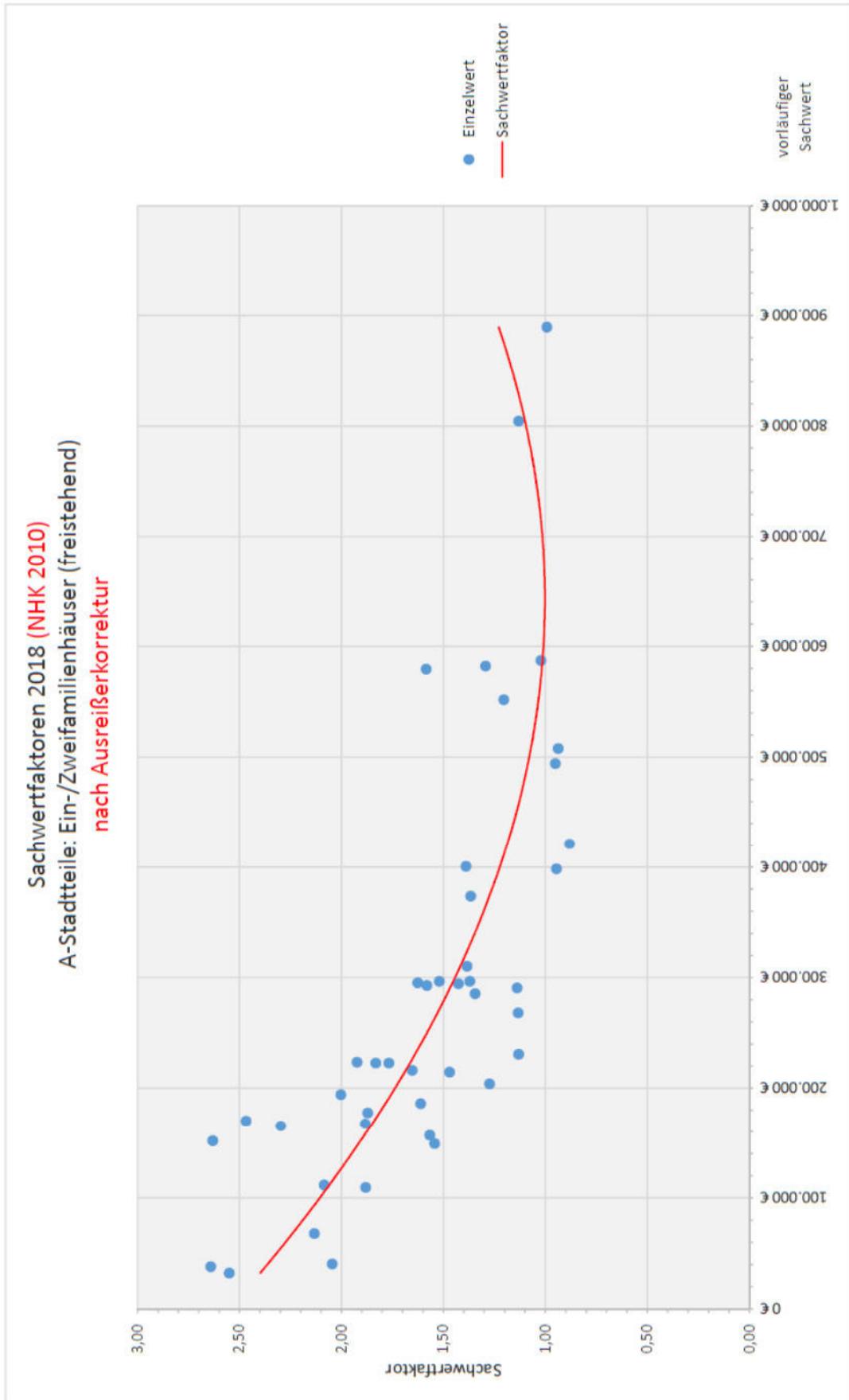
Nach § 14 Abs. 1 ImmoWertV dienen Sachwertfaktoren dazu, den aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Sachwertfaktoren sind den jeweiligen Diagrammen zu entnehmen.

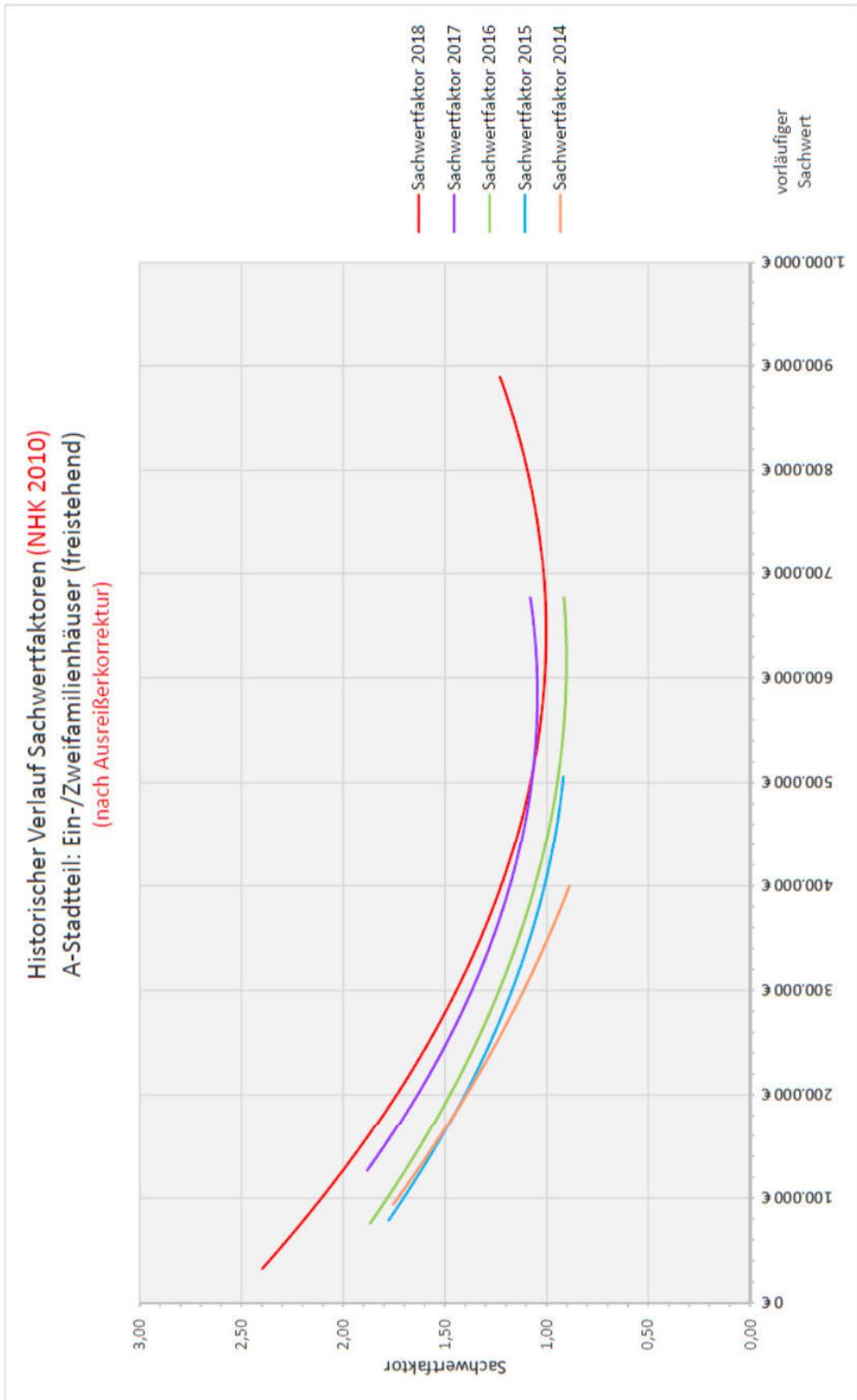
Für andere Gebäudearten als die hier veröffentlichten, bzw. für eine weitere Differenzierung der Gebäudearten auf die Stadtteile, liegen keine belastbaren Ausgangsdaten vor.

6.3 A-Stadtteile: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)

6.3.1 Sachwertfaktor 2018

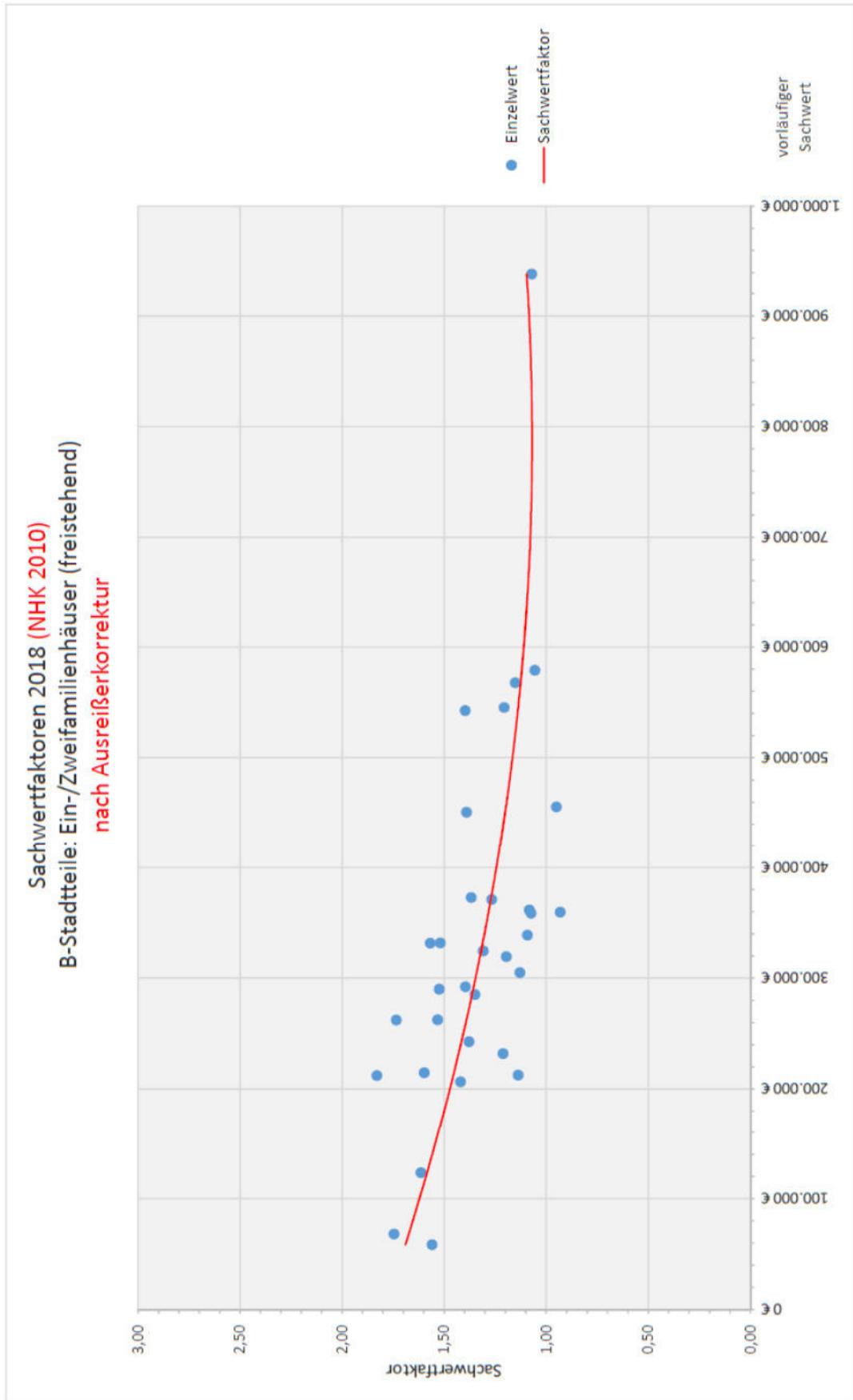


6.3.2 Historische Entwicklung

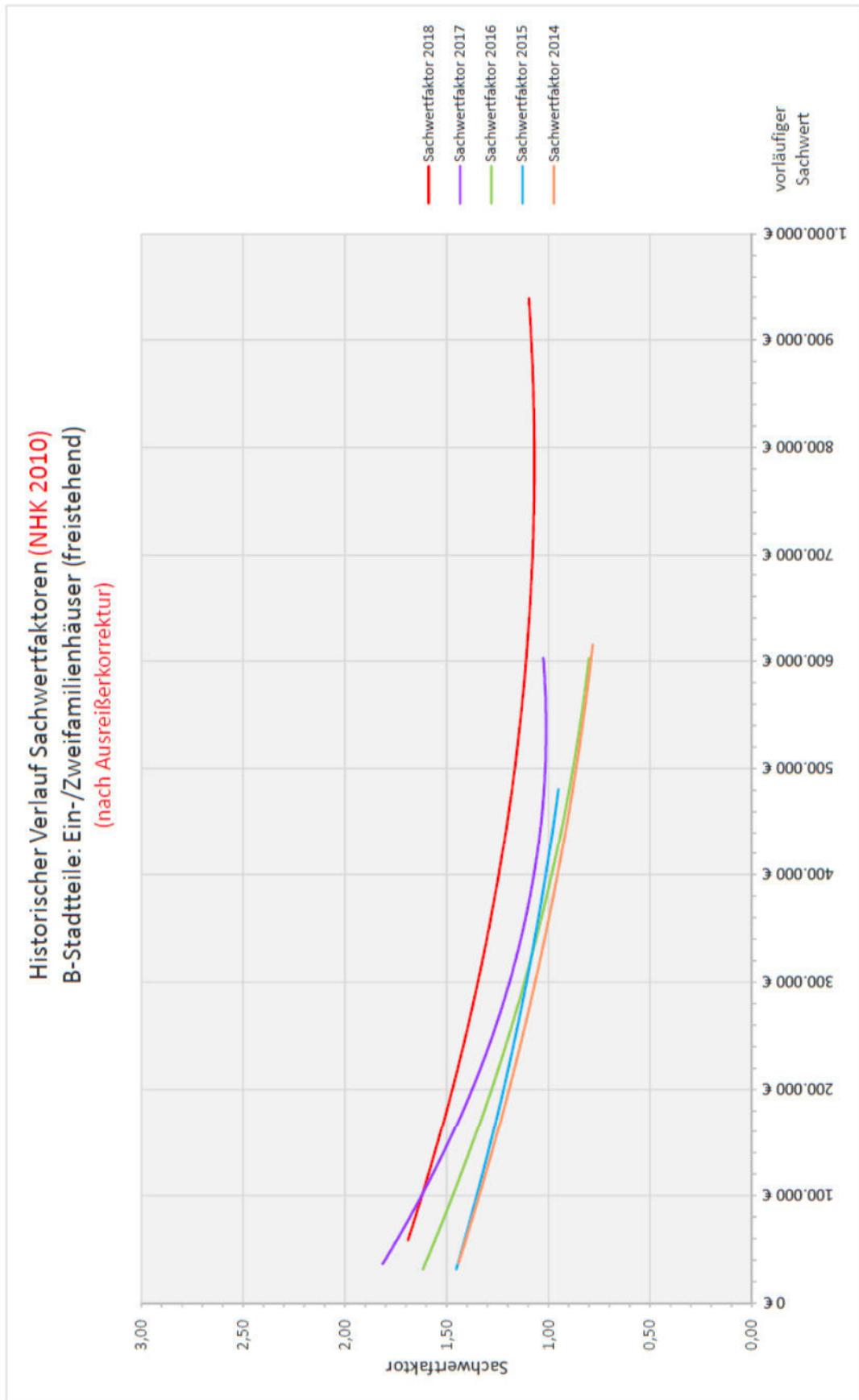


6.4 B-Stadtteile: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)

6.4.1 Sachwertfaktor 2018

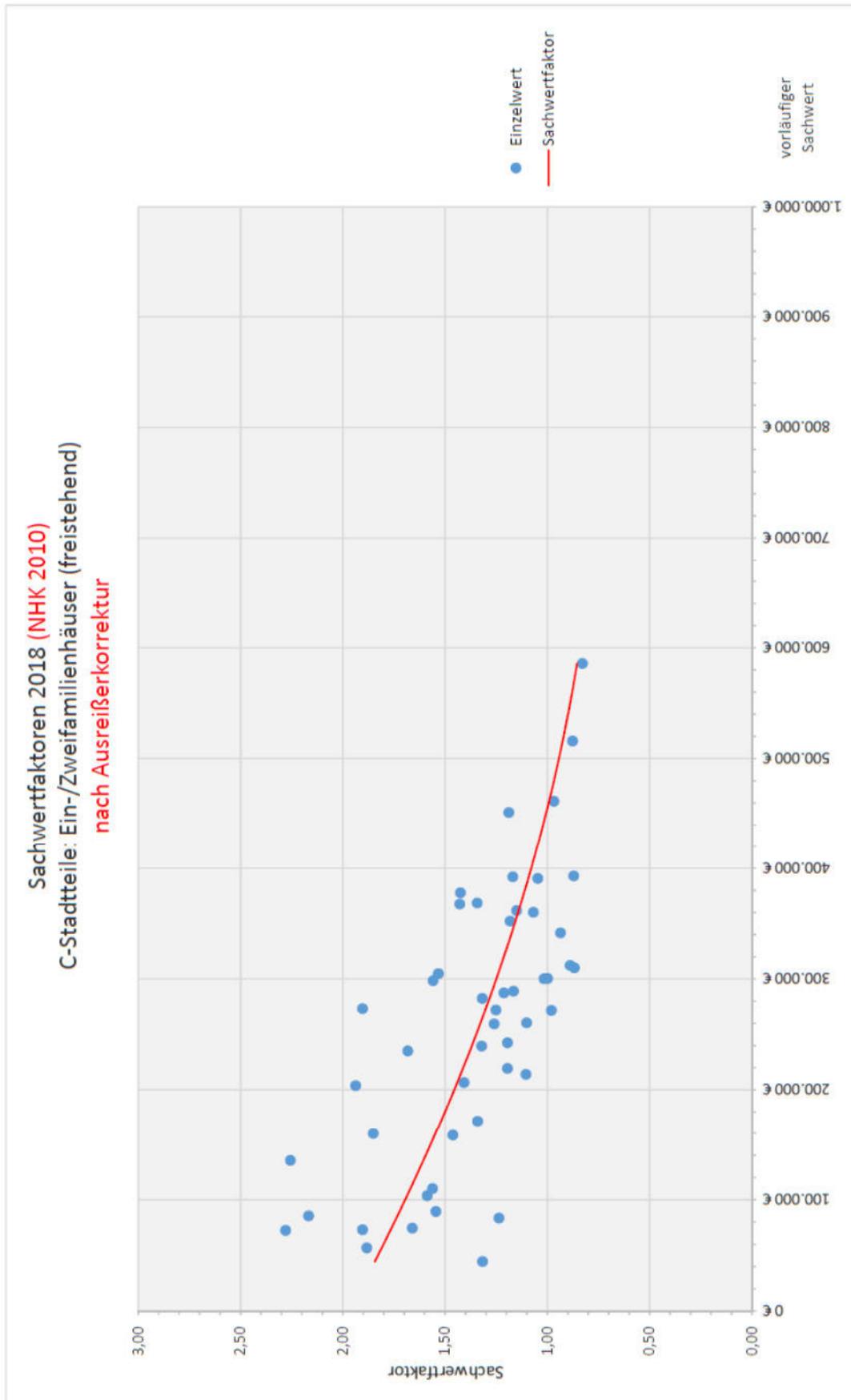


6.4.2 Historische Entwicklung

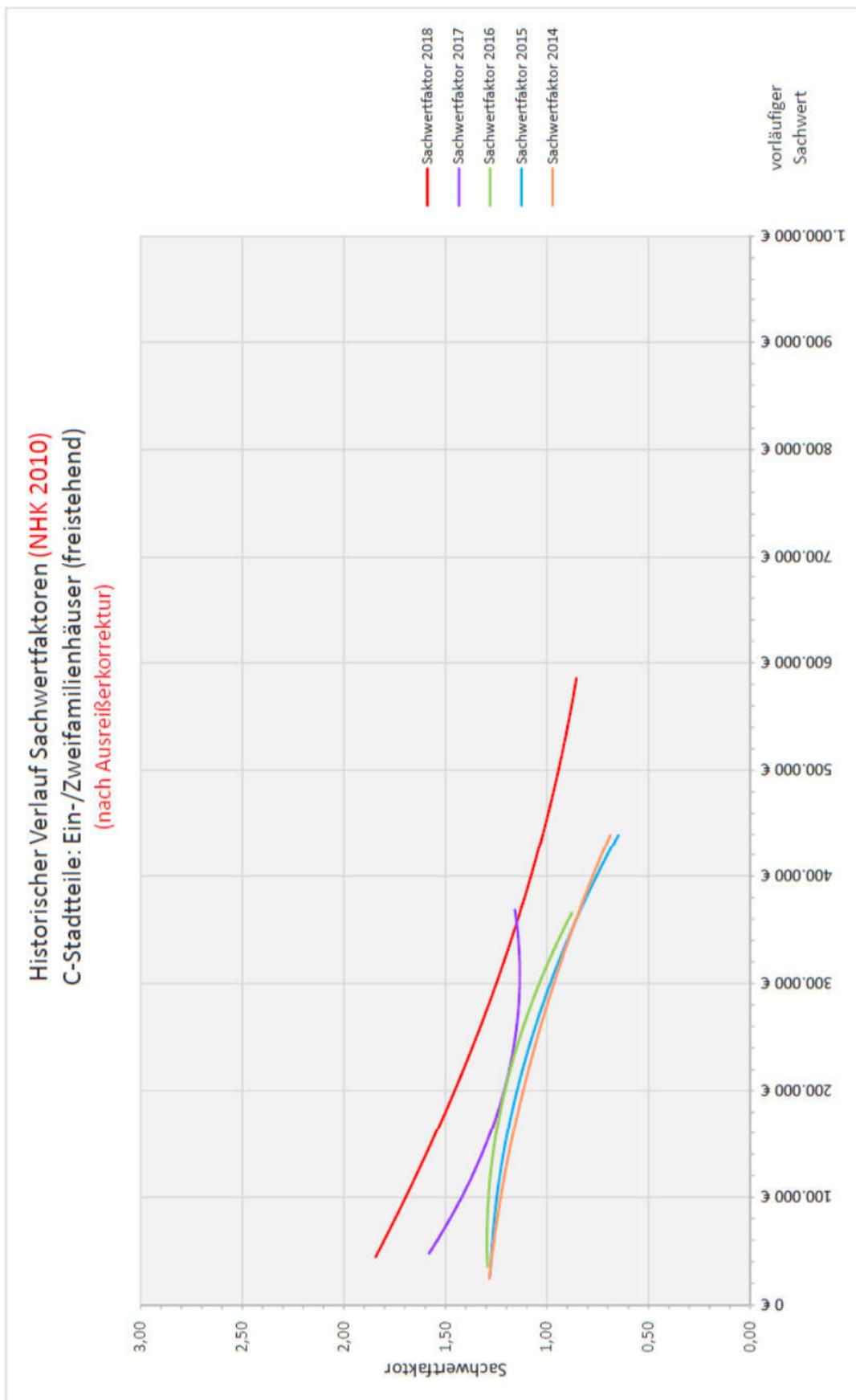


6.5 C-Stadtteile: Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)

6.5.1 Sachwertfaktor 2018

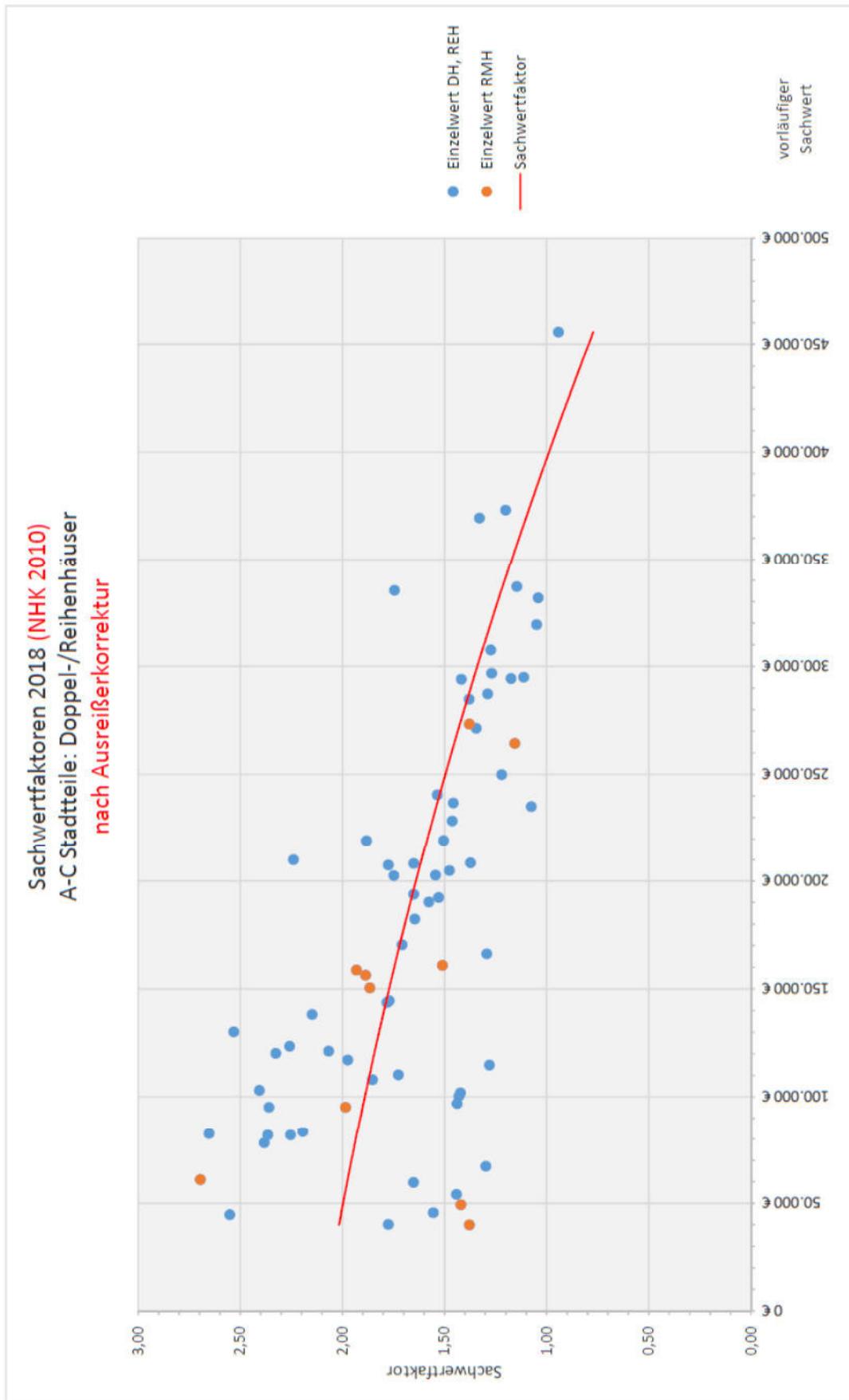


6.5.2 Historische Entwicklung

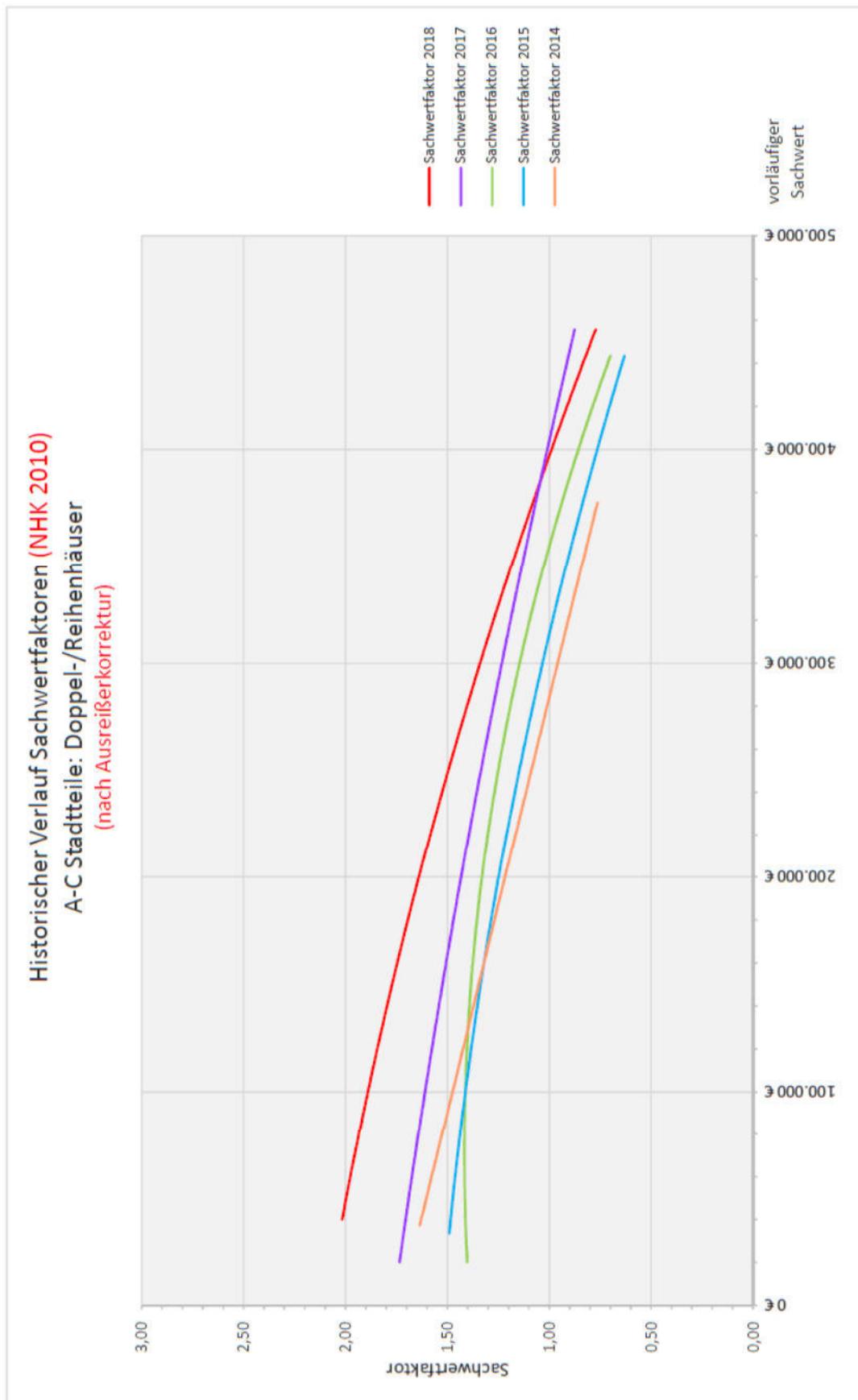


6.6 A-C-Stadtteile: Doppel-/Reihenhäuser

6.6.1 Sachwertfaktor 2018



6.6.2 Historische Entwicklung



6.7 Hinweise zu den Modellparametern

Objektart	Bebaute Grundstücke
Kauffälle	01.01.2017 – 31.12.2018 (2 Jahre) Jahrgang 2017: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2018: Rottenburg und Ammerbuch
Mathematisches Modell	Polynomische Regression ($y=ax^2+bx+c$) nach vorgeschalteter polynomischer Regression zur Eliminierung grober Ausreißer
Normalherstellungskosten	NHK 2010, gem. Anlage 1 SW-RL 2012
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 2 SW-RL 2012; erhoben durch Fragebogen, Kostenkennwerte objektspezifisch errechnet gem. Ziff. 4.1.1.2 (3) SW-RL 2012.
Baunebenkosten (BNK)	In den NHK 2010 enthalten gem. Ziff. 4.1.1.1 (3) SW-RL 2012.
Regionalisierungsfaktoren (z.B. Land, Ortsgröße)	keine
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex), Fachserie 17 Reihe 4. Keine Umrechnung auf den Kaufzeitpunkt; verwendet wird der jeweils letzte veröffentlichte Vierteljahresindex vor dem Kaufzeitpunkt.
Baujahr	Jahr der Baugenehmigung + 1 Jahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Nach Anlage 3 SW-RL vom 05.09.2012 mit folgenden Präzisierungen: <u>Gebäudetypen 1 - 3:</u> Interpolation anhand des objektspezifischen Standards über die Standardstufen 1 – 5 (= 5 Stufen), kaufmännisch gerundet auf 5 Jahre. <u>Gebäudetypen 4 - 18:</u> Interpolation anhand des objektspezifischen Standards über die Standardstufen 3 – 5 (= 3 Stufen), kaufmännisch gerundet auf 5 Jahre.
Restnutzungsdauer (RND)	GND minus Alter zum Kaufzeitpunkt; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; mind. jedoch 10 Jahre, wenn das Gebäude nutzbar ist. Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage 4 SW-RL 2012. Die angegebene RND bezieht sich jeweils auf das Hauptgebäude; die RND der zum Objekt gehörenden Nebengebäude kann davon abweichen.
Alterswertminderung	linear

Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschal 3 % vom Gebäudesachwert, mindestens aber der Zeitwert für den Hausanschluss.
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Pauschaler Kostenansatz nach Erfahrungssätzen für folgende Bauteile: <ul style="list-style-type: none">- Dachgauben- Balkone und Dachterrassen- Kelleraußentreppen und Außentreppen (> 4 Stufen)- Vordächer- Gewölbekeller (nur bei teilunterkellerten Gebäuden und sofern Gewölbekeller nicht in BGF enthalten!)- Wintergarten (soweit nicht in BGF enthalten) Andere Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um boG bereinigt.
Bodenwert	Es wurde der jeweils aktuell gültige, ungedämpfte Bodenrichtwert herangezogen, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

SW-RL 2012 = Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

7 Vergleichsfaktoren

7.1 Definition

Vergleichsfaktoren gehören nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine

sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor), zu beziehen (§ 13 ImmoWertV).

7.2 Erläuterung

Nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV haben Vergleichsfaktoren das Ziel, bei der Wertermittlung Vergleichspreise (also vergleichbare Kaufpreise) zu ersetzen oder zu ergänzen. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Es werden zwei Arten von Vergleichsfaktoren unterschieden:

- Gebädefaktoren sind i.d.R. das Verhältnis von Kaufpreis zu Wohn-/Nutzfläche.
- Ertragsfaktoren sind i.d.R. das Verhältnis von Kaufpreis zu dem jährlichen mit dem Gebäude erzielbaren Ertrag.

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke abzuleiten.

Für den Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar wurden Vergleichsfaktoren für

- Gebäude, mit den Gebäudetypen
 - Reihemittelhäuser, Reihendhäuser und Doppelhaushälften sowie
 - Einfamilien- und Zweifamilienhäuser und
- Eigentumswohnungen abgeleitet.

7.3 Hinweise zur Anwendung

Die hier veröffentlichten Vergleichsfaktoren eignen sich **nicht** zur direkten Ableitung eines Verkehrswertes. Hierzu sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen, bei denen nach der Besichtigung des Objektes differenzierte und sachverständige Betrachtungen des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen Lage und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vorzunehmen sind.

Für die Wertermittlung von Gebäuden im Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar werden üblicherweise das Sach- oder das Ertragswertverfahren angewendet.

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen im Dienstbezirk des gemeinsa-

men Gutachterausschusses wird üblicherweise das direkte Vergleichswertverfahren heran gezogen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung hierzu kann die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar erteilen.

Mit den nachfolgend veröffentlichten Vergleichsfaktoren wird es der Finanzverwaltung ermöglicht, Bewertungen im Vergleichswertverfahren nach § 183 Bewertungsgesetz (BewG) für Zwecke der steuerlichen Bewertung durchzuführen.

Über die Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 ImmoWertV können derzeit **keine** Aussagen getroffen werden.

7.4 Hinweise zur Boxplotdarstellung

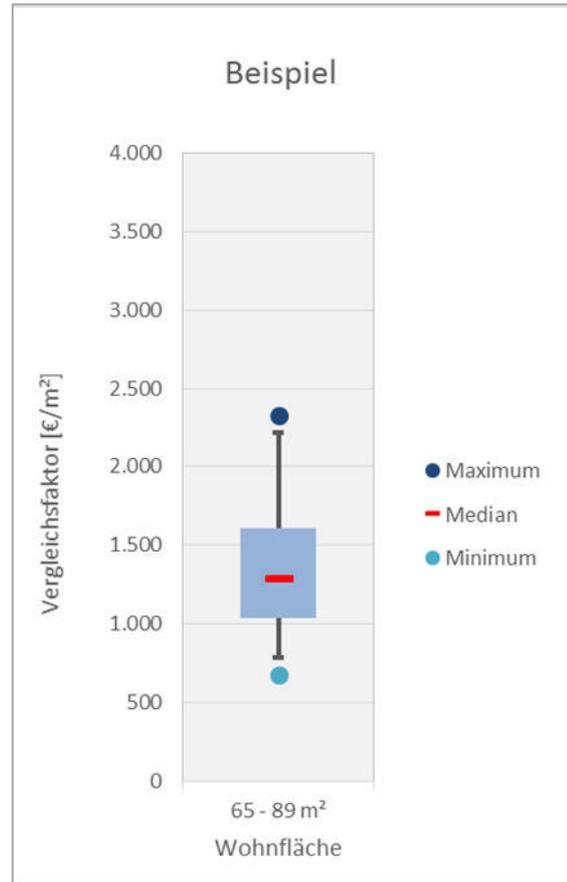
Zur Verbesserung der Markttransparenz hat der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar die Vergleichsfaktoren zusätzlich als Boxplot dargestellt (wenn $n > 2$). Der Boxplot soll schnell einen Eindruck darüber vermitteln, in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich über diesen Bereich verteilen.

Die Box entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen. Die Länge der Box ist ein Maß für die Streuung der Daten. Der Median wird als roter Strich in der Box dargestellt. Dieser Strich teilt das gesamte Diagramm in zwei Hälften, in denen jeweils 50 % der Daten liegen.

Durch die beiden Antennen (Whisker) wird der Bereich gekennzeichnet, in dem 90 % der Daten liegen. Die Länge der Antennen wird somit durch die jeweiligen Daten bestimmt. Aus diesem Grund müssen die beiden Antennen auch nicht gleich lang sein.

Zusätzlich werden der Minimalwert (hellblau) und der Maximalwert (dunkelblau) der Daten im Diagramm visualisiert.

Um die Vergleichbarkeit der einzelnen Vergleichsfaktoren untereinander zu gewährleisten werden alle Diagramme im selben Maßstab (Y-Achse) dargestellt.



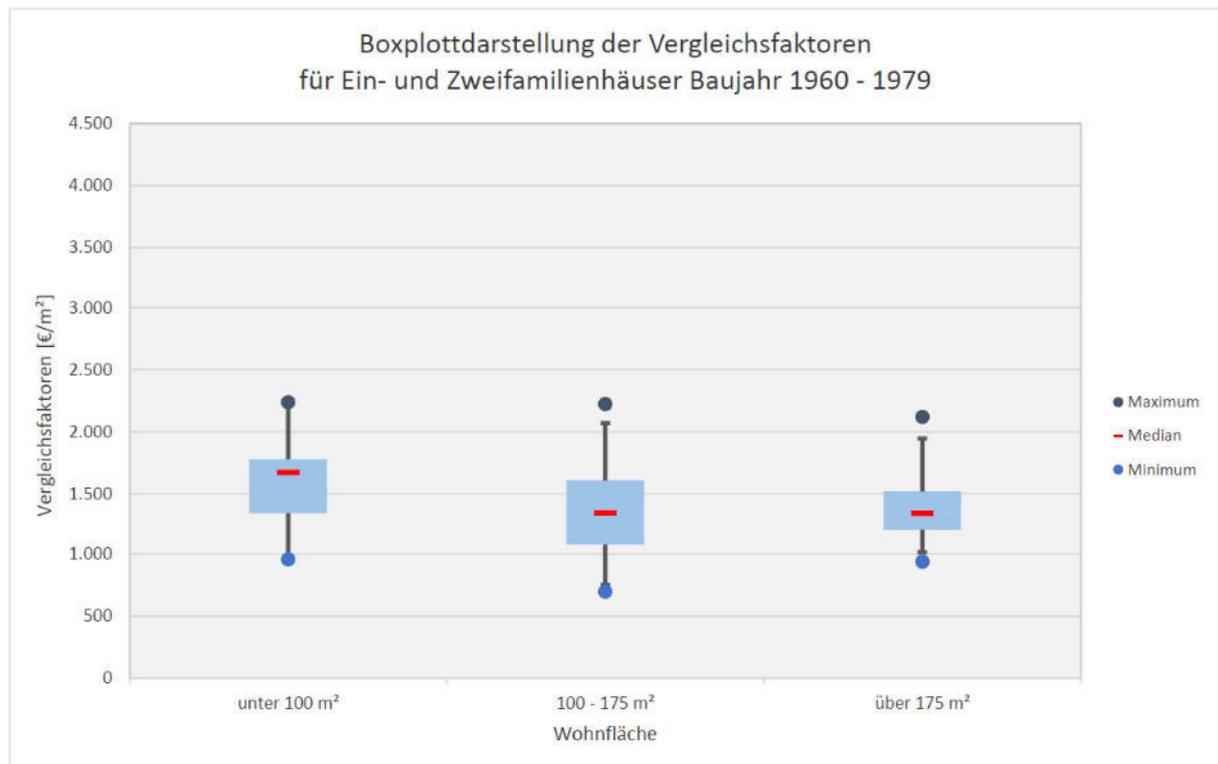
7.5 Vergleichsfaktoren für Gebäude

7.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1960 - 1979)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
1960 – 1979	1	1.670,-	1.350,-	1.340,-
	2	+ 160,-	+ 50,-	+ 260,-
	3	17	48	26
	4	956,-	697,-	938,-
	5	2.238,-	2.223,-	2.120,-

- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
- 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr (aktuelles Jahr - Vorjahr)
- 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
- 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
- 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung

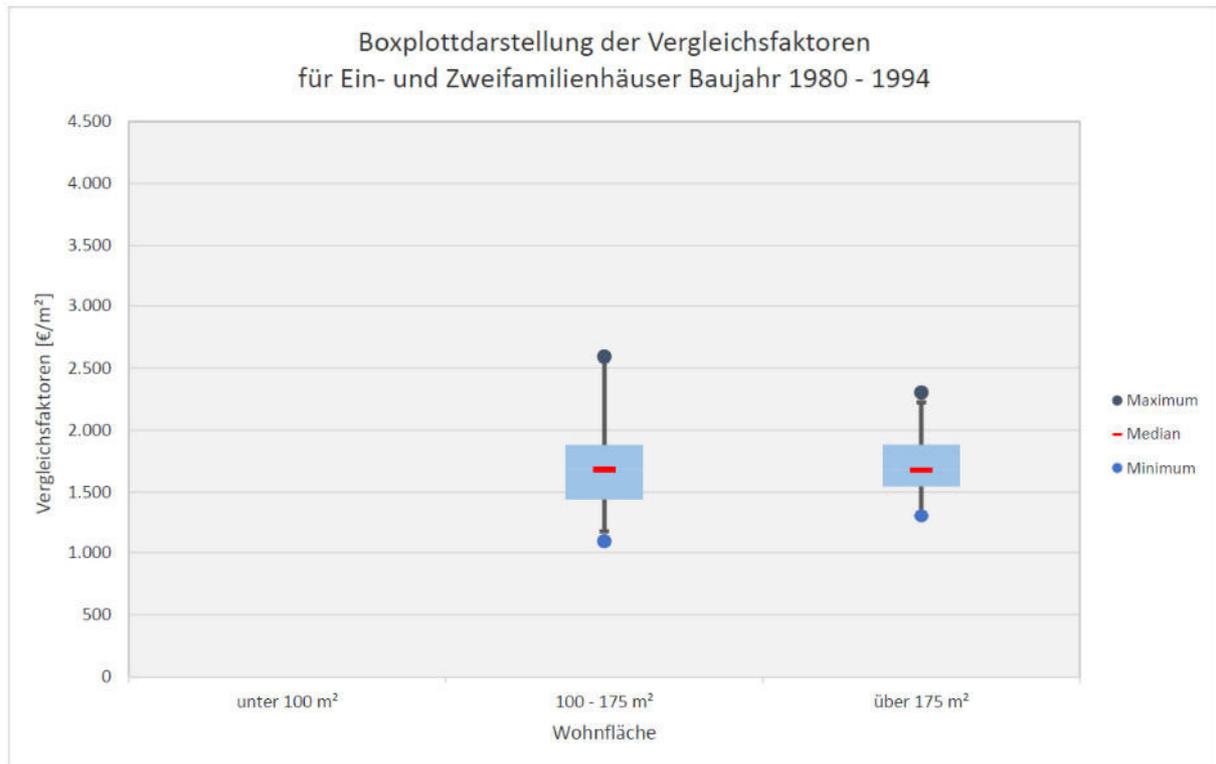
Für Objekte mit einem Baujahr **vor** 1960 wurden keine Vergleichsfaktoren abgeleitet.



7.5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1980 - 1994)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
1980 – 1994	1	-	1.680,-	1.680,-
	2	-	+ 20,-	+ 90,-
	3	0	18	19
	4	-	1.093,-	1.302,-
	5	-	2.593,-	2.303,-

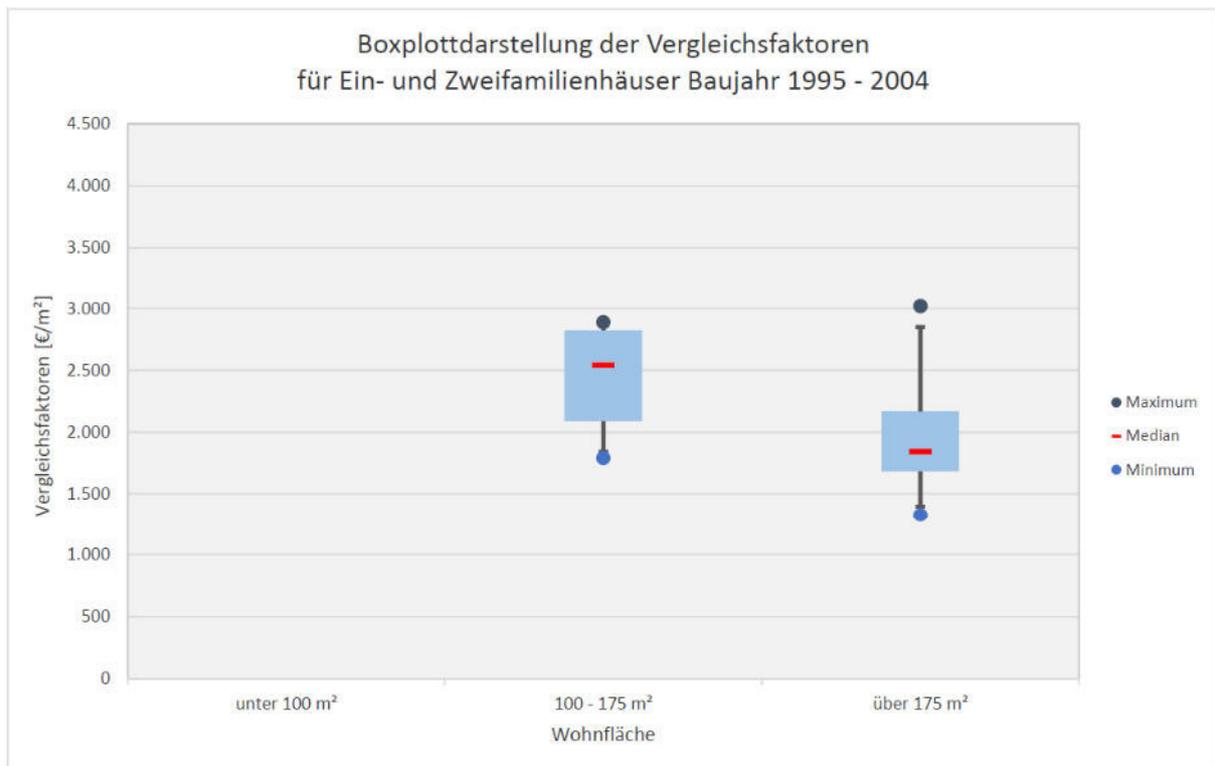
- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1995 - 2004)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
1995 – 2004	1	-	2.540,-	1.840,-
	2	-	+ 210,-	- 330,-
	3	0	6	4
	4	-	1.790,-	1.326,-
	5	-	2.888,-	3.019,-

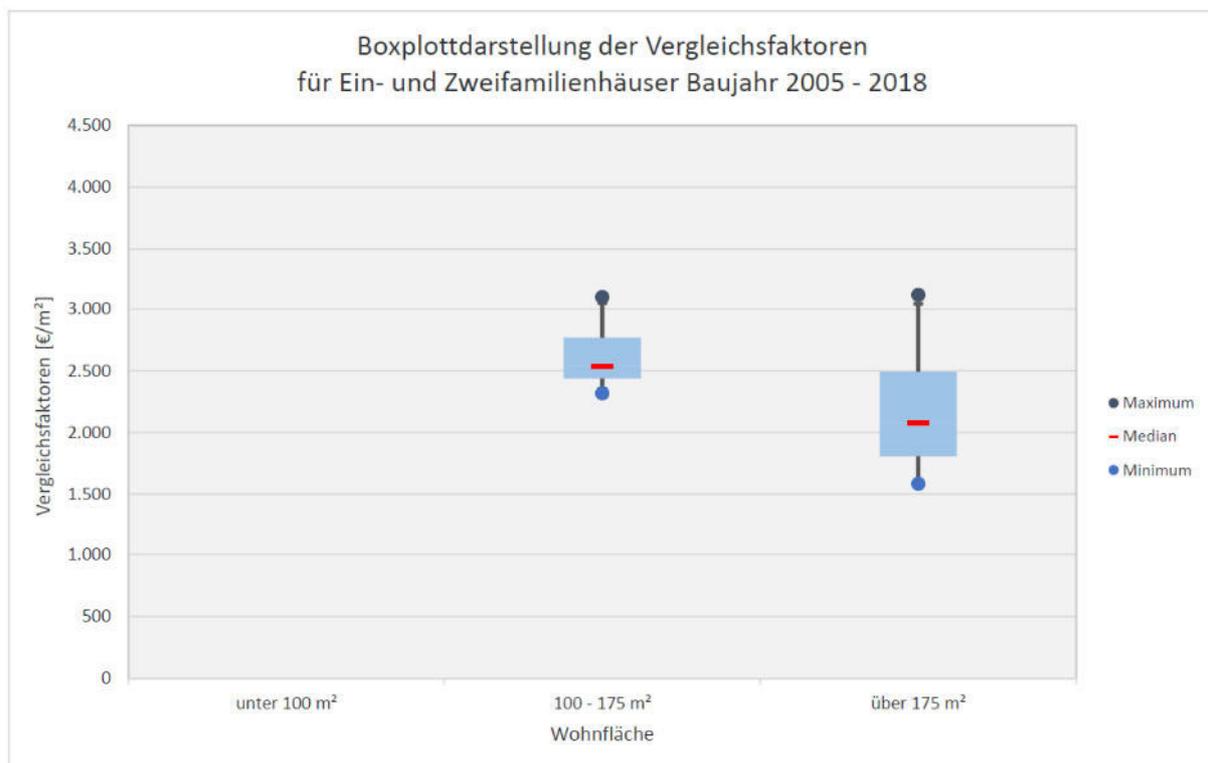
- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.5.4 Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 2005 - 2018)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
2005 – 2018	1	-	2.540,-	2.080,-
	2		- 230,-	+ 220,-
	3	0	7	8
	4	-	2.318,-	1.586,-
	5	-	3.098,-	3.116,-

- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung

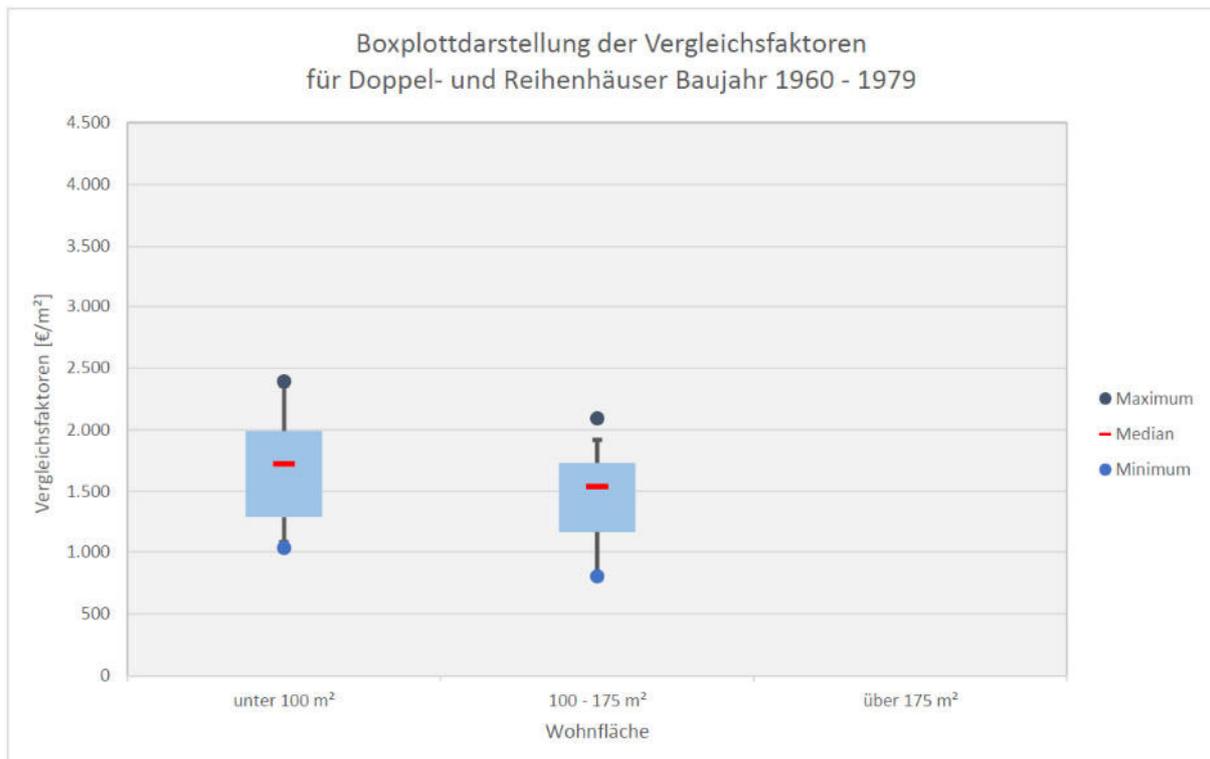


7.5.5 Doppel- und Reihenhäuser (Baujahr 1960 - 1979)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
1960 – 1979	1	1.730,-	1.540,-	-
	2	+ 570,-	+ 490,-	-
	3	8	24	0
	4	1.031,-	803,-	-
	5	2.394,-	2.094,-	-

- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung

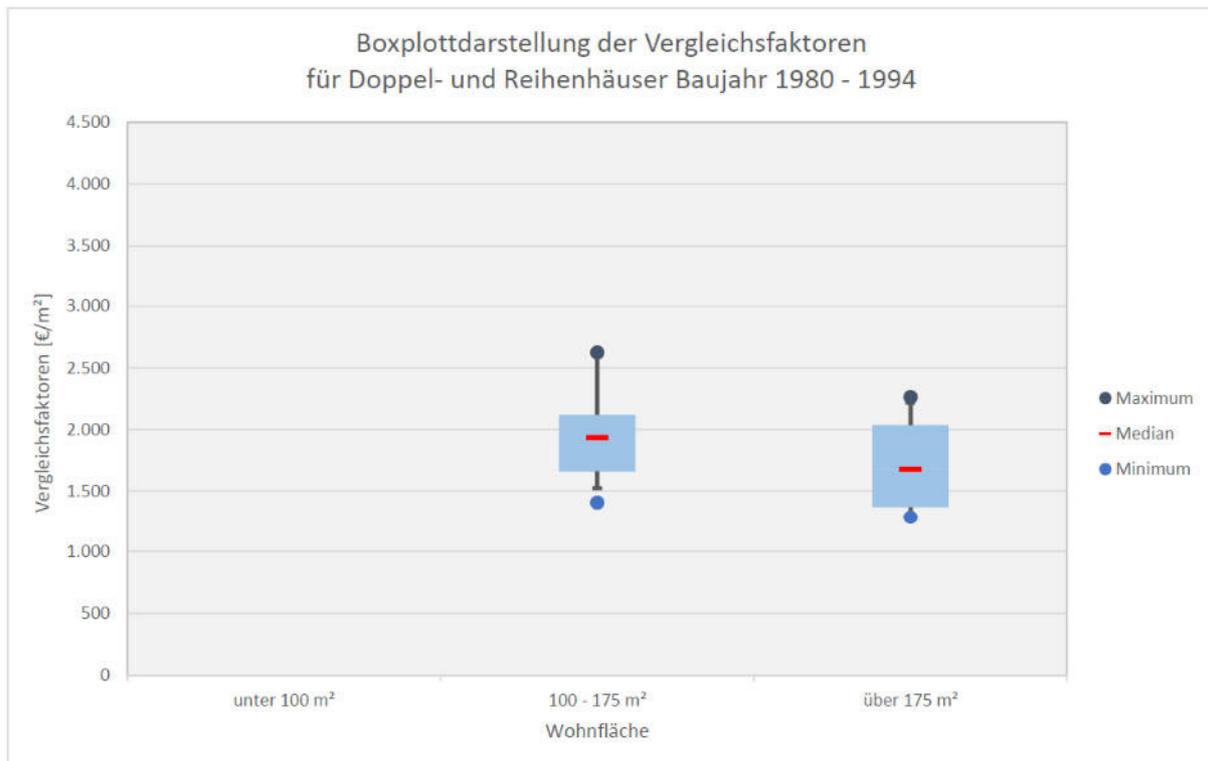
Für Objekte mit einem Baujahr **vor** 1960 wurden keine Vergleichsfaktoren abgeleitet.



7.5.6 Doppel- und Reihenhäuser (Baujahr 1980 - 1994)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
1980 – 1994	1	-	1.940,-	1.680,-
	2		+ 270,-	+ 340,-
	3	0	23	4
	4	-	1.408,-	1.282,-
	5	-	2.624,-	2.263,-

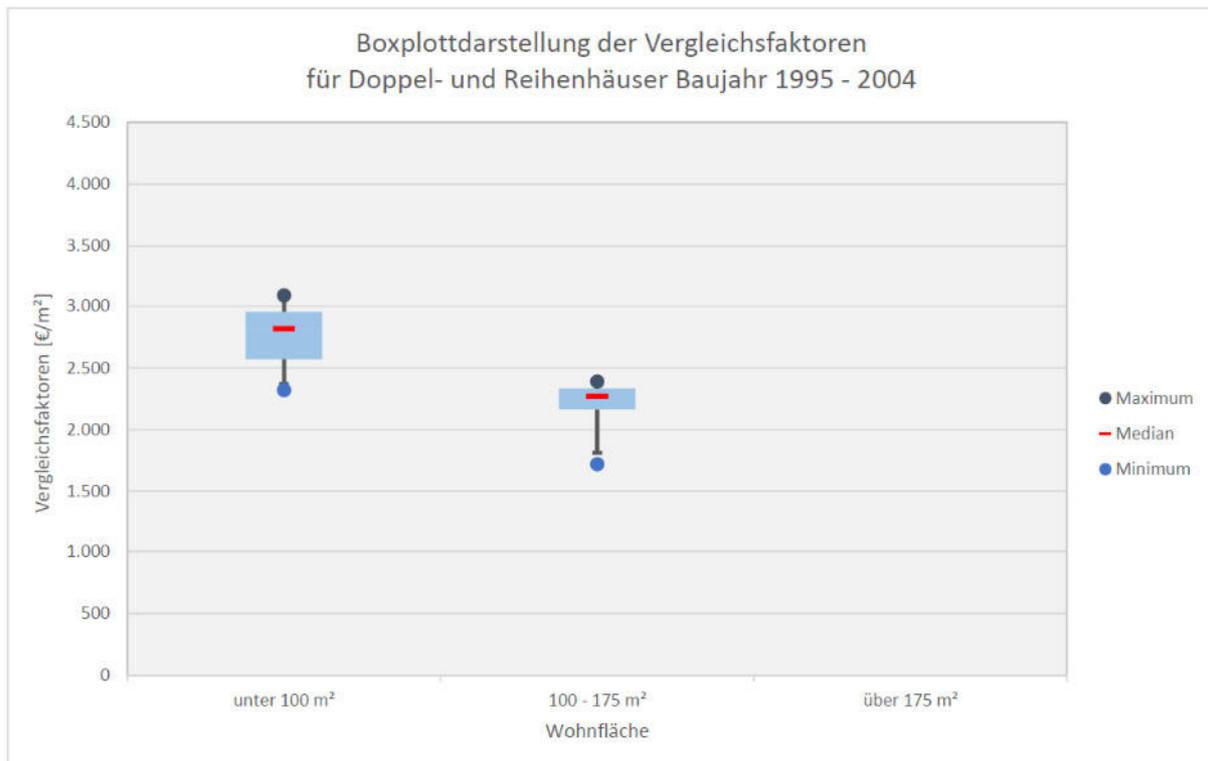
- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.5.7 Doppel- und Reihenhäuser (Baujahr 1995 - 2004)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
1995 – 2004	1	2.820,-	2.270,-	-
	2	+ 250,-	+ 290,-	
	3	3	8	0
	4	2.320,-	1.720,-	-
	5	3.087,-	2.390,-	-

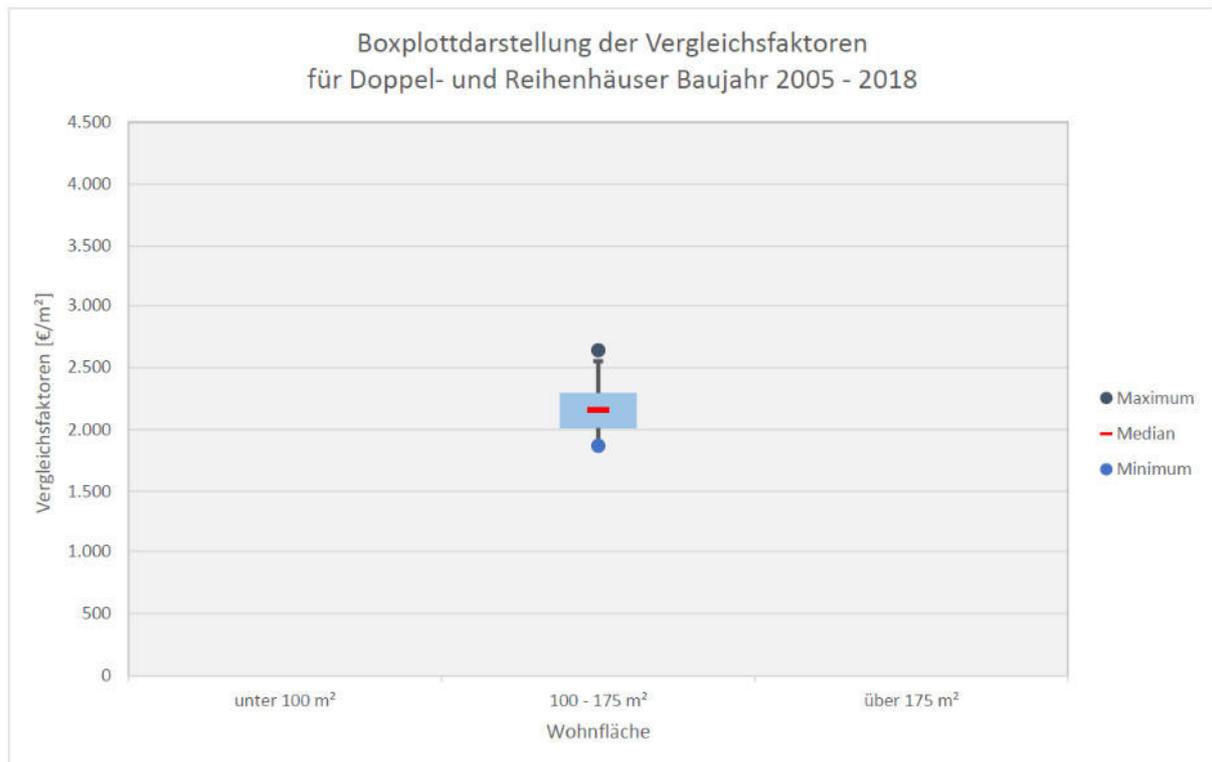
- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.5.8 Doppel- und Reihenhäuser (Baujahr 2005 - 2018)

Baujahr	Art	Wohnfläche		
		unter 100 m ²	100 - 175 m ²	über 175 m ²
2005 – 2018	1	-	2.160,-	-
	2		+ 90,-	
	3	0	7	0
	4	-	1.869,-	-
	5	-	2.640,-	-

- 1 = Vergleichsfaktor **ohne** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.6 Hinweise zu den Modellparametern (Gebäude)

Objektart	Gebäude
Kauffälle	01.01.2016 – 31.12.2018 (3 Jahre) Jahrgang 2016: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2017: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2018: Rottenburg und Ammerbuch
Mathematisches Modell	Median: Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.
Gebäudeart	Die hier veröffentlichten Werte sind für folgende Gebäudearten anwendbar: RMH = Reihenmittelhaus REH = Reiheneckhaus DHH = Doppelhaushälfte EFH = freistehendes Einfamilienhaus ZFH = freistehendes Zweifamilienhaus Für Grundstücke, die mit anderen Gebäudearten bebaut sind (z.B. Wochenendhaus, Mehrfamilienhaus,...) sind die hier veröffentlichten Werte nicht anwendbar.
Wohnfläche	Aus der Bauakte entnommen (soweit dort vorhanden). Ansonsten nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 errechnet.
Baujahr	Als Baujahr wird das bereinigte Baujahr des Gebäudes zu Grunde gelegt. Das bereinigte Baujahr wurde nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL vom 05.09.2012 ermittelt.
Lageklasse	Für den Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar wurden keine Lageklassen festgelegt.
Bodenwert	Der Bodenwert ist im Vergleichsfaktor nicht enthalten; er wurde vom Kaufpreis abgezogen.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße. Separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um boG bereinigt.
Zubehör / Inventar	Wertanteile für Zubehör / Inventar (z.B. Küche) sind im Vergleichsfaktor nicht enthalten.
Garagen / Stellplätze	Wertanteile für Garagen und Stellplätze sind im Vergleichsfaktor enthalten.
Vermietungsabschlag	Es wurde kein Wertabschlag bei vermieteten Objekten vorgenommen.
Erschließungs-/ Anliegerbeiträge	Der Kaufpreis wurde auf ein erschließungs- und kanalschlussbeitragsfreies Grundstück normiert.

Wertangabe des Vergleichsfaktors	Wert in €/m ² Wohnfläche, Punktwert ohne Dezimale, kaufmännisch gerundet auf volle 10,- €/m ²
Ausstattungsstandard	Es erfolgte keine Normierung auf einen bestimmten Ausstattungsstandard.
Modernisierung	Es erfolgte keine Normierung auf bestimmte Modernisierungsmerkmale.
Objektzustand	Es wurde ein fiktiver Objektzustand ohne besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu Grunde gelegt, d.h. - ohne Bauschäden / Baumängel - ohne Rechte Dritter am Bewertungsobjekt (z.B. Wohnrechte, Nießbrauch,...)
Kaufpreis	Bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren wurde der Kaufpreis auf ein erschließungs- und kanalanschlussbeitrags-freies Grundstück umgerechnet. Werte für selbständig nutz-bare Teilflächen wurden in Abzug gebracht. Werte für Stellplätze, Carports oder Garagen wurden nicht in Abzug gebracht. Soweit im Kaufvertrag ausgewiesen, wurden Werte für In-ventar und Zubehör in Abzug gebracht.

SW-RL 2012 = Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

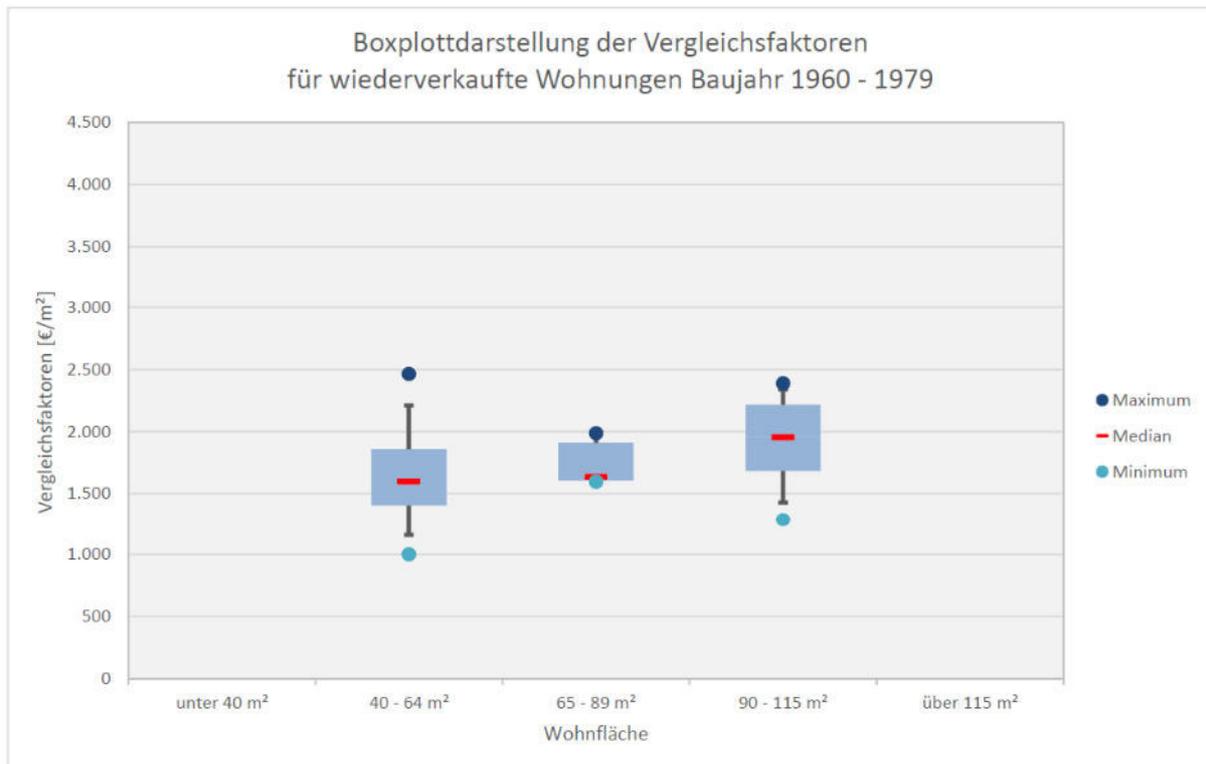
7.7 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

7.7.1 Wiederverkauf (Baujahr 1960 – 1979)

Baujahr	Art	Wohnfläche				
		unter 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	über 115 m ²
1960 – 1979	1	1.520,-	1.600,-	1.640,-	1.960,-	-
	2	-	+ 250,-	+ 90,-	+ 610,-	-
	3	2	11	5	12	0
	4	1.150,-	1.000,-	1.597,-	1.285,-	-
	5	1.885,-	2.464,-	1.987,-	2.388,-	-

- 1 = Vergleichsfaktor **mit** Bodenwertanteil [€/m²]
- 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr (aktuelles Jahr - Vorjahr)
- 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
- 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
- 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung

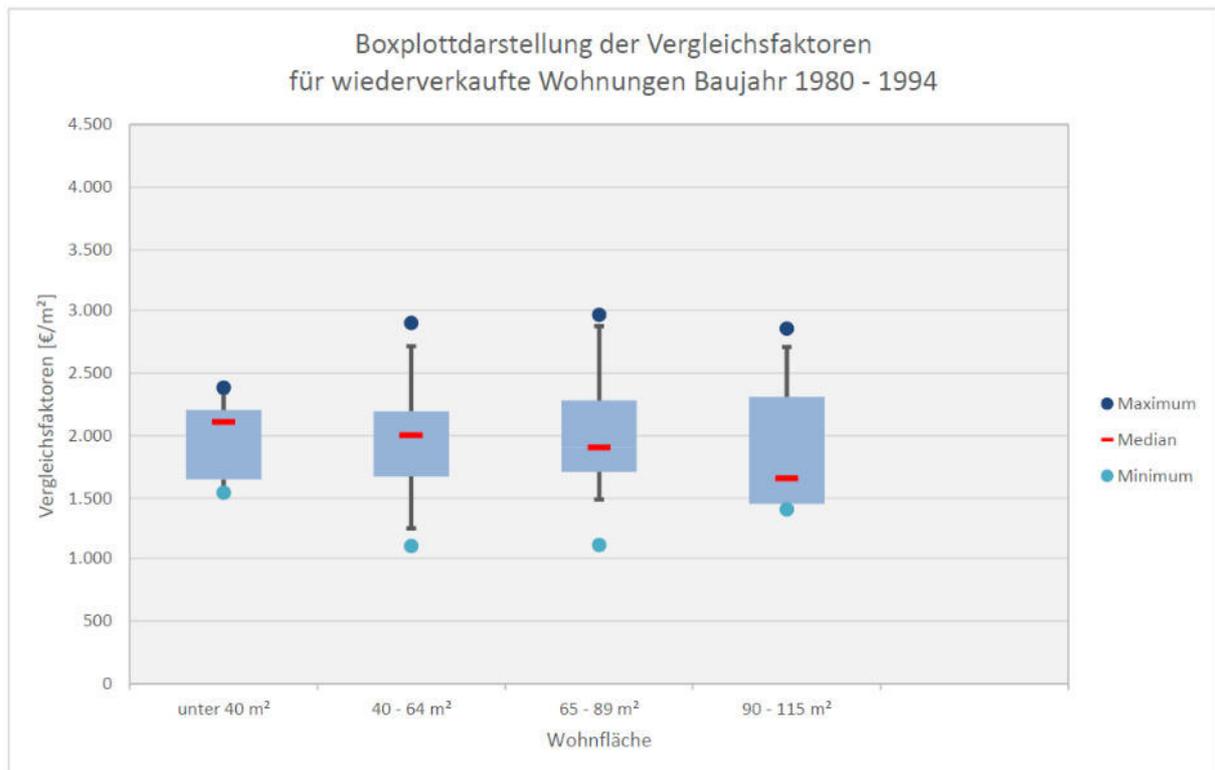
Für Objekte mit einem Baujahr **vor** 1960 wurden keine Vergleichsfaktoren abgeleitet.



7.7.2 Wiederverkauf (Baujahr 1980 - 1994)

Baujahr	Art	Wohnfläche				
		unter 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	über 115 m ²
1980 – 1994	1	2.110,-	2.000,-	1.910,-	1.660,-	-
	2	+ 690,-	+ 210,-	+ 160,-	+ 180,-	-
	3	5	49	40	8	0
	4	1.544,-	1.098,-	1.108,-	1.411,-	-
	5	2.382,-	2.898,-	2.963,-	2.854,-	-

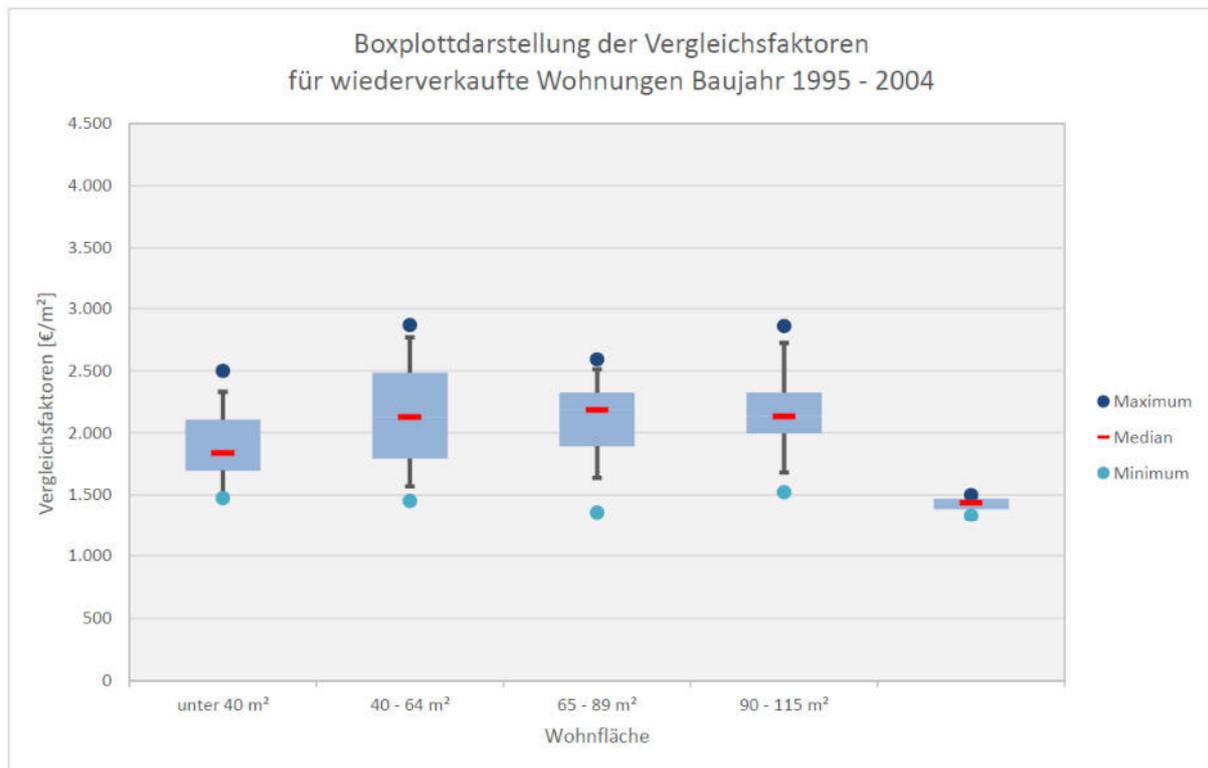
- 1 = Vergleichsfaktor **mit** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.7.3 Wiederverkauf (Baujahr 1995 – 2004)

Baujahr	Art	Wohnfläche				
		unter 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	über 115 m ²
1995 – 2004	1	1.840,-	2.130,-	2.190,-	2.130,-	1.440,-
	2	+ 170,-	+ 330,-	+ 270,-	+ 40,-	+ 50,-
	3	12	40	26	8	3
	4	1.476,-	1.453,-	1.358,-	1.522,-	1.333,-
	5	2.500,-	2.867,-	2.592,-	2.859,-	1.500,-

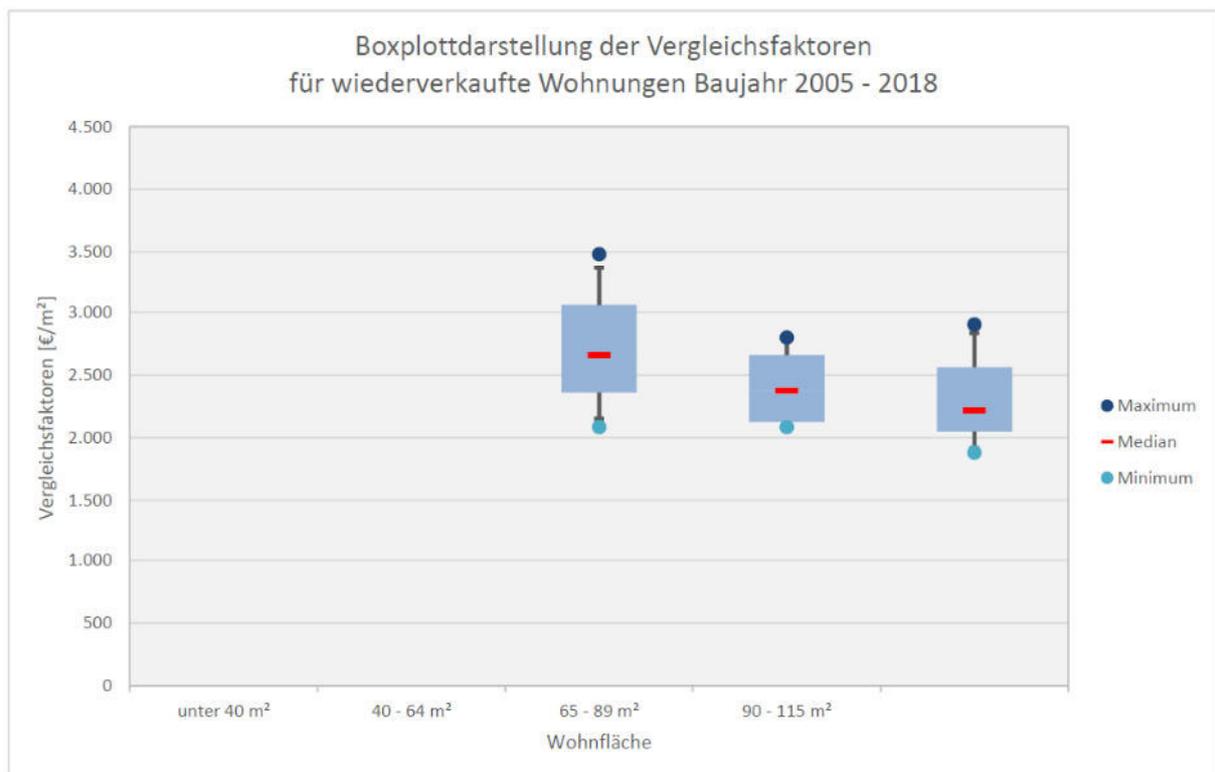
- 1 = Vergleichsfaktor **mit** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.7.4 Wiederverkauf (Baujahr 2005 – 2018)

Baujahr	Art	Wohnfläche				
		unter 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	über 115 m ²
2005 - 2018	1	-	-	2.660,-	2.370,-	2.220,-
	2	-	-	+ 450,-	+ 180,-	- 430,-
	3	0	0	7	4	3
	4	-	-	2.083,-	2.083,-	1.879,-
	5	-	-	3.481,-	2.798,-	2.903,-

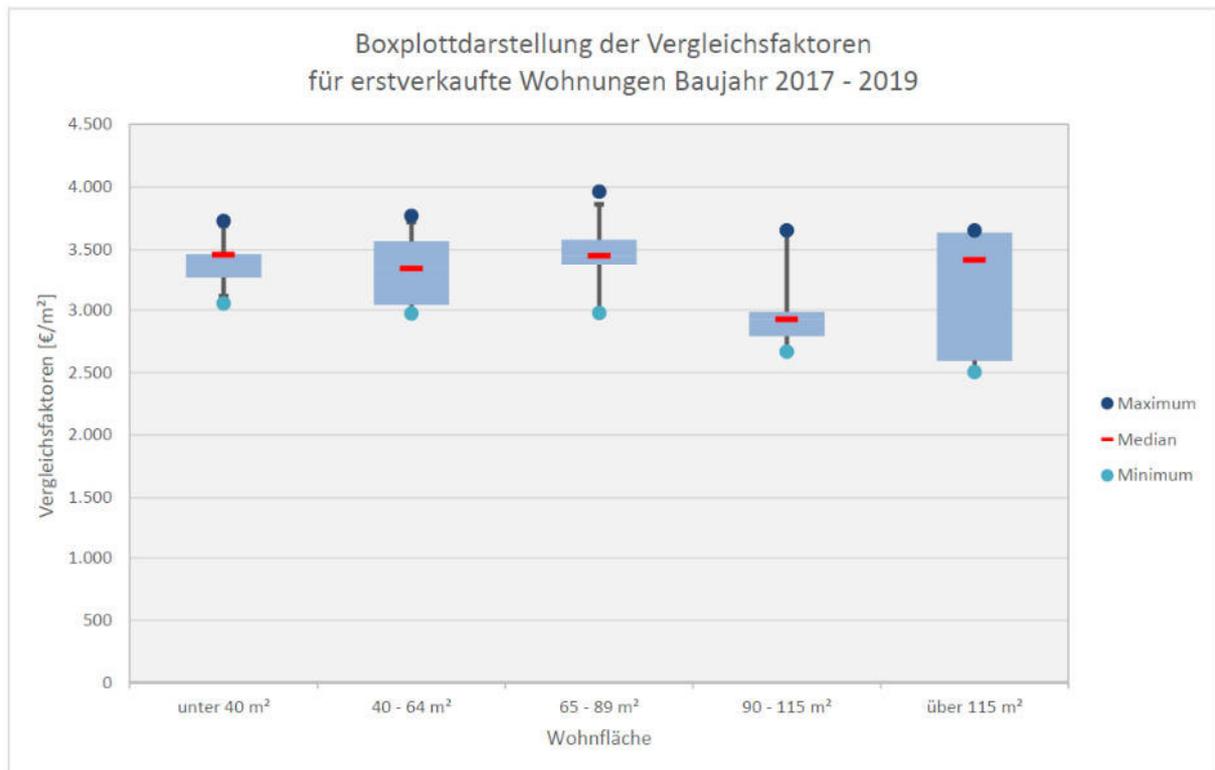
- 1 = Vergleichsfaktor **mit** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.7.5 Erstverkauf

Baujahr	Art	Wohnfläche				
		unter 40 m ²	40 – 64 m ²	65 – 89 m ²	90 – 115 m ²	über 115 m ²
2017 - 2019	1	3.460,-	3.330,-	3.450,-	2.930,-	3.420,-
	2	-	+ 350,-	+ 430,-	+ 60,-	+ 760,-
	3	14	8	29	15	9
	4	3.053,-	2.972,-	2.976,-	2.668,-	2.504,-
	5	3.729,-	3.771,-	3.962,-	3.654,-	3.654,-

- 1 = Vergleichsfaktor **mit** Bodenwertanteil [€/m²]
 2 = Veränderung des Vergleichsfaktors [€/m²] gegenüber dem Vorjahr
 (aktuelles Jahr - Vorjahr)
 3 = Parameter der Stichprobe: Anzahl Kauffälle der Auswertung
 4 = Parameter der Stichprobe: min. Wert [€/m²] der Auswertung
 5 = Parameter der Stichprobe: max. Wert [€/m²] der Auswertung



7.8 Hinweise zu den Modellparametern (Eigentumswohnungen)

Objektart	Eigentumswohnungen
Kauffälle	01.01.2017 – 31.12.2018 (2 Jahre) Jahrgang 2017: Rottenburg (ohne Ammerbuch) Jahrgang 2018: Rottenburg und Ammerbuch
Mathematisches Modell	Median: Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.
Wohnungseigentum	Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
Teileigentum	Ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
Gebäudeart	Die hier veröffentlichten Werte sind für Eigentumswohnungen in folgenden Gebäudearten anwendbar: 2 - Familienhäuser 3 - 4 Familienhäuser 5 - 10 Familienhäuser 11 - n Familienhäuser Für Grundstücke, die mit mehreren Einfamilienhäusern (Doppel-/Reihenhäuser) bebaut und in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt sind, sind die hier veröffentlichten Werte nicht anwendbar.
Wohnfläche	Aus der Bauakte entnommen (soweit dort vorhanden). Ansonsten nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 errechnet.
Baujahr	Als Baujahr wird das bereinigte Baujahr der Wohnung zu Grunde gelegt, das wie folgt ermittelt wird: <u>Bezogen auf das Gesamtgebäude:</u> Nach Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL vom 05.09.2012 <u>Bezogen auf die Wohnung:</u> Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades der Wohnung wurde das Punktraster des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland „Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten“, Stand Juni 2011, S. 17 Ziff. 2.6.2. verwendet. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz davor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen länger zurück wurde geprüft, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Lageklasse	Für den Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar wurden keine Lageklassen festgelegt.																					
Anteil Grund und Boden	Der anteilige Wert von Grund und Boden ist im Vergleichsfaktor enthalten.																					
Instandhaltungsrücklage	Der anteilige Wert der Instandhaltungsrücklage ist im Vergleichsfaktor enthalten.																					
Zubehör / Inventar	Wertanteile für Zubehör / Inventar (z.B. Küche) sind im Vergleichsfaktor nicht enthalten.																					
Garagen / Stellplätze	<p>Wertanteile für Garagen und Stellplätze sind im Vergleichsfaktor nicht enthalten.</p> <p>Zur Bereinigung des Kaufpreises wurden,</p> <ul style="list-style-type: none"> - soweit im Kaufvertrag ausgewiesen, die dort ausgewiesenen Beträge für Garagen / Stellplätze abgezogen; andernfalls - unabhängig vom Baujahr der jeweiligen Objekte folgende Standardwerte zur Normierung abgezogen: <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>bis 31.12.2017</th> <th>ab 01.01.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tiefgaragenstellplatz:</td> <td>14.000,- €</td> <td>16.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Doppelparker:</td> <td>8.000,- €</td> <td>9.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Garage:</td> <td>7.500,- €</td> <td>8.500,- €</td> </tr> <tr> <td>Reihengarage:</td> <td>7.000,- €</td> <td>8.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Carport:</td> <td>4.000,- €</td> <td>5.000,- €</td> </tr> <tr> <td>Stellplatz (oberirdisch):</td> <td>2.500,- €</td> <td>3.000,- €</td> </tr> </tbody> </table>		bis 31.12.2017	ab 01.01.2018	Tiefgaragenstellplatz:	14.000,- €	16.000,- €	Doppelparker:	8.000,- €	9.000,- €	Garage:	7.500,- €	8.500,- €	Reihengarage:	7.000,- €	8.000,- €	Carport:	4.000,- €	5.000,- €	Stellplatz (oberirdisch):	2.500,- €	3.000,- €
	bis 31.12.2017	ab 01.01.2018																				
Tiefgaragenstellplatz:	14.000,- €	16.000,- €																				
Doppelparker:	8.000,- €	9.000,- €																				
Garage:	7.500,- €	8.500,- €																				
Reihengarage:	7.000,- €	8.000,- €																				
Carport:	4.000,- €	5.000,- €																				
Stellplatz (oberirdisch):	2.500,- €	3.000,- €																				
Vermietungsabschlag	Es wurde kein Wertabschlag bei vermieteten Objekten vorgenommen.																					
Erschließungs-/Anliegerbeiträge	Der Kaufpreis wurde auf ein erschließungsbeitragsfreies und kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück normiert.																					
Wertangabe des Vergleichsfaktors	Wert in €/m ² Wohnfläche, Punktwert ohne Dezimale, gerundet auf volle 10,- €/m ²																					
Ausstattungsstandard	Es erfolgte keine Normierung auf einen bestimmten Ausstattungsstandard.																					
Geschosslage	Es erfolgte keine Normierung auf eine bestimmte Geschosslage.																					
Modernisierung	Es erfolgte keine Normierung auf bestimmte Modernisierungsmerkmale.																					

Objektzustand	Es wurde ein fiktiver Objektzustand ohne besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu Grunde gelegt, d.h. <ul style="list-style-type: none">- ohne Bauschäden / Baumängel- ohne Rechte Dritter am Bewertungsobjekt (z.B. Wohnrechte, Niesbrauch,...)
Kaufpreis	Bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren wurde der Kaufpreis auf ein normiertes Grundstück umgerechnet. Das Normgrundstück ist erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen wurden nicht in Abzug gebracht. Werte für Stellplätze, Carports oder Garagen wurden in Abzug gebracht. Soweit im Kaufvertrag ausgewiesen, wurden Werte für Inventar und Zubehör in Abzug gebracht.

8 Datenarchiv

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar verfügt über eine Reihe an „historischen“ Daten aus vergangenen Jahren, die teilweise in digitaler, teilweise in analoger Form vorliegen. Diese „historischen“ Daten können je nach Situation bei

der Wertermittlung für zurückliegende Wertermittlungsstichtage von Bedeutung sein. Die bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar verfügbaren Daten aus dem Datenarchiv sind in den folgenden Grafiken dargestellt.

8.1 Datenarchiv Ammerbuch

Daten Jahrgang	2018	2000 - 2017	1997 - 1999	1996	1980 - 1995	vor 1980
Kaufpreissammlung (elektronisch) § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB						
für unbebaute Grundstücke						
für bebaute Grundstücke						
für Eigentumswohnungen						
Bodenrichtwerte § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB, § 196 BauGB						
für die Ortslage						
für den Außenbereich						
Liegenschaftszinssätze § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB						
für Eigentumswohnungen						
für Wohngrundstücke						
für gemischt genutzte Grundstücke						
für Gewerbegrundstücke						
Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB						
für Ein-/Zweifamilienhäuser						
für Doppel-/Reihenhäuser						
Umrechnungskoeffizienten § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB						
Umrechnungskoeffizienten						
Vergleichsfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB						
für Eigentumswohnungen						
für Ein-/Zweifamilienhäuser						
für Doppel-/Reihenhäuser						
weitere Daten						
Immobilienumsatzbericht						

Daten verfügbar

keine Daten verfügbar

Legende

8.2 Datenarchiv Rottenburg

Daten Jahrgang	2017 - 2018	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009 - 2000	1999 - 1994	1993 - 1975	vor 1975
Kaufpreissammlung (elektronisch) § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB	für unbebaute Grundstücke											
	für bebaute Grundstücke											
	für Eigentumswohnungen											
Bodenrichtwerte § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB, § 196 BauGB	für die Ortslage										1)	
	für den Außenbereich											
Liegenschaftszinssätze § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB	für Eigentumswohnungen											
	für Wohngrundstücke											
	für gemischt genutzte Grundstücke											
	für Gewerbegrundstücke											
Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB	für Ein-/Zweifamilienhäuser											
	für Doppel-/Reihenhäuser											
Umrechnungskoeffizienten § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB	Umrechnungskoeffizienten											
	Vergleichsfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB											
für Eigentumswohnungen												
	für Ein-/Zweifamilienhäuser											
für Doppel-/Reihenhäuser												
weitere Daten												
Immobilienumsatzbericht												

1) nur einzelne Jahrgänge

keine Daten verfügbar

Daten verfügbar

Legende