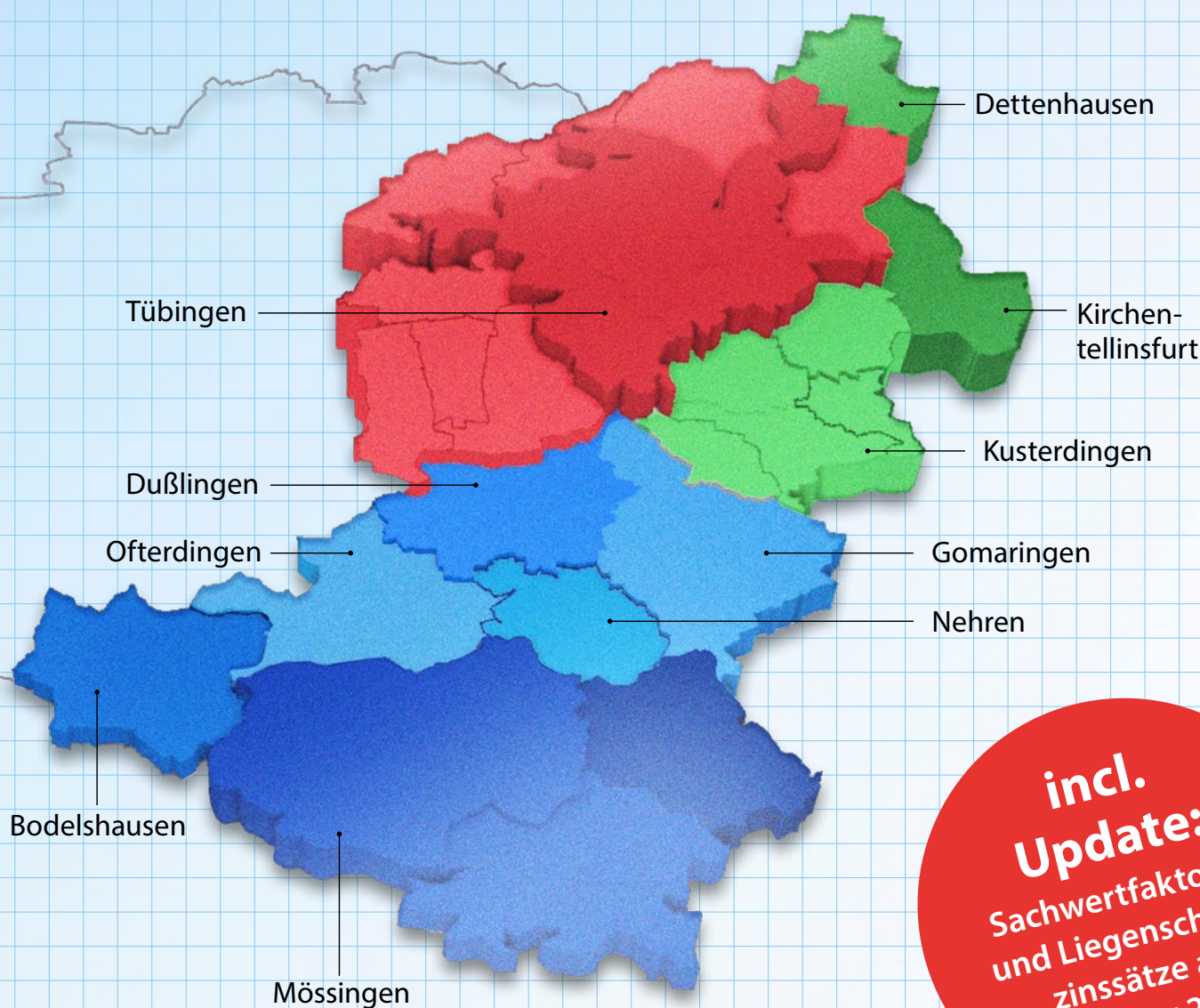


Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Tübingen, Mössingen, Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen,
Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren, Ofterdingen



**incl.
Update:**
Sachwertfaktoren
und Liegenschafts-
zinssätze ab
1. Januar 2023

GRUNDSTÜCKSMARKT- BERICHT 2023

IMMOBILIENMARKT 2021 / 2022

Veröffentlicht im Juli 2024, KW 30

Impressum

Herausgegeben vom Gemeinsamen Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten

Anschrift

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
c/o Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

Auskünfte zum Jahresbericht

Telefon 07071 204-2264
E-Mail gutachterausschuss@tuebingen.de

Preis

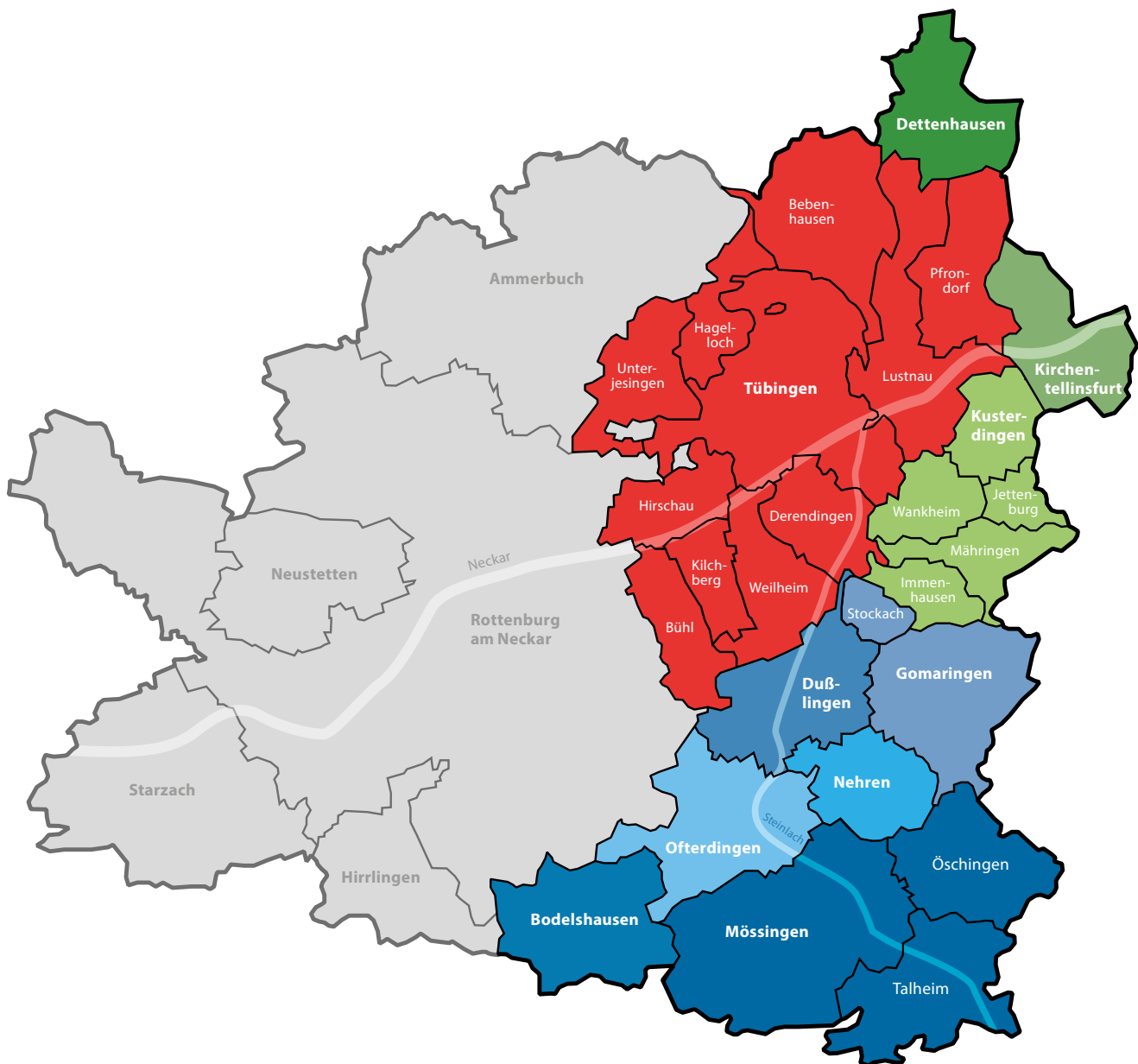
50 Euro pro Druck- / PDF-Exemplar

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Quellenangabe gestattet.
Belegexemplar erwünscht. Bildnachweise siehe Seite 128.

Layout: katrinkahl.de / **Druck:** Repostelle Hausdruckerei
Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.

Grundstücksmarktbericht 2023

Immobilienmarkt 2021 / 2022



Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Gemeinden

- Tübingen Kernstadt und Ortsteile (teilweise gemeinsam ausgewertet)
- Süd: Mössingen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren, Oftringen (teilweise gemeinsam ausgewertet)
- Nord: Dettenhausen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen (teilweise gemeinsam ausgewertet)



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	8
Gemeinsamer Gutachterausschuss (GGA)	9
Organigramm und Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss, 1. Januar 2024	9
Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachter- ausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen	10
Ziele des Grundstücksmarktberichts	10
Gesetzliche Grundlage	10
Verwendungszweck der Zahlen	10
Umsatzzahlen und Preisentwicklungen	11
Gesamtumsätze 2021 / 2022	11
Bodenpreisentwicklung	11
Wohnungs- und Teileigentum	12
Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser	12
Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude	12
Gewerbegrundstücke	12
Landwirtschaftsflächen	12
Freizeitgrundstücke	13
Verkehrswertgutachten	13
Kaufpreissammlung Geschäftsgebiet GGA	14
Umsätze im Berichtsjahr 2021 Geschäftsgebiet GGA	14
Umsätze im Berichtsjahr 2022 Geschäftsgebiet GGA	15
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	16
Daten zur Wertermittlung – Normal-Herstellungskosten 2010 (NHK 2010)	17
Modellparameter zur Ableitung der wertrelevanten Daten NHK 2010	17
Regionalfaktor ab 1. Januar 2022	18
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)	18
Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	19
Sonstige Angaben zur Wertermittlung	19

Bilder links (von oben nach unten):
 Blick über Gomaringen
 Alte Weberei Lustnau
 Ausblick Wurmlinger Kapelle Richtung Unterjesingen

Vergleichswertverfahren für Tübingen und das GGA-Gebiet	20
Wohnlagenkarte Tübingen	21
Daten zur Wertermittlung – Vergleichsfaktoren für Gebäude	22
> mit Anwendungsbeispielen	
Vergleichswerte Tübingen – Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	22
Vergleichswerte der übrigen Gemeinden des Geschäftsgebiets – Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	24
Daten zur Wertermittlung – Vergleichsfaktoren für Wohnungen	26
> mit Anwendungsbeispielen	
Vergleichswerte Tübingen – Wohnungen	26
Vergleichswerte übrige Gemeinden des Geschäftsgebiets – Wohnungen	28
Tübingen	29
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	30
Umsätze im Berichtsjahr 2021 Tübingen	30
Umsätze im Berichtsjahr 2022 Tübingen	31
Kaufpreissammlung	32
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	32
Umsätze bei Eigentumswohnungen (Neubau- und Wiederverkauf)	33
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	34
Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	37
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	40
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	40
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	40
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	41
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	41
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	41
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	42
Liegenschaftszinssätze für die Kernstadt (Gemarkungen Tübingen, Derendingen und Lustnau)	42
Liegenschaftszinssätze für die Ortsteile	42
Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten	42

Mössingen	43
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	44
Umsätze im Berichtsjahr 2021	44
Umsätze im Berichtsjahr 2022	45
Kaufpreissammlung	56
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	56
Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	47
Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	47
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	48
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	48
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	48
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	49
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	49
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	49
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	50
Liegenschaftszinssätze für Mössingen	50
Bodelshausen	51
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	52
Umsätze im Berichtsjahr 2021	52
Umsätze im Berichtsjahr 2022	53
Kaufpreissammlung	54
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	54
Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	55
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	56
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	56
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	56
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	57
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	57
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	57
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	48
Liegenschaftszinssätze für Bodelshausen	58

Gutachter- ausschuss
Kaufpreis- sammlung
Wert- ermittlung
Tübingen & GGA-Gebiet
Tübingen
Mössingen
Bodels- hausen
Dußlingen
Gomaringen
Nehren
Otterdingen
Detten- hausen
Kirchen- teilstadt
Kuster- dingen

Dußlingen	59	Nehren	75
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	60	Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	76
Umsätze im Berichtsjahr 2021	60	Umsätze im Berichtsjahr 2021	76
Umsätze im Berichtsjahr 2022	61	Umsätze im Berichtsjahr 2022	77
Kaufpreissammlung	62	Kaufpreissammlung	78
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	62	Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	78
Umsätze bei den Eigentumswohnungen	62	Umsätze bei den Eigentumswohnungen	78
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	63	Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	79
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	54	Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	80
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	64	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	80
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	64	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	80
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	65	Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	81
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	65	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	81
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	65	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	81
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	66	Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	82
Liegenschaftszinssätze für Dußlingen	66	Liegenschaftszinssätze für Nehren	82
 Gomaringen	 67	 Ofterdingen	 83
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	68	Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	84
Umsätze im Berichtsjahr 2021	68	Umsätze im Berichtsjahr 2021	84
Umsätze im Berichtsjahr 2022	69	Umsätze im Berichtsjahr 2022	85
Kaufpreissammlung	70	Kaufpreissammlung	86
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	70	Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	86
Umsätze bei den Eigentumswohnungen	70	Umsätze bei den Eigentumswohnungen	86
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	71	Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	87
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	72	Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	88
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	72	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	88
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	72	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	88
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	73	Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	89
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	73	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	89
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	73	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	89
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	74	Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	90
Liegenschaftszinssätze für Gomaringen	74	Liegenschaftszinssätze für Ofterdingen	90

Dettenhausen	91
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	92
Umsätze im Berichtsjahr 2021	92
Umsätze im Berichtsjahr 2022	92
Kaufpreissammlung	94
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	94
Umsätze bei den Eigentumswohnungen	94
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	95
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	96
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	96
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	96
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	97
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	97
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	97
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	98
Liegenschaftszinssätze für Dettenhausen	98

Kirchentellinsfurt	99
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	100
Umsätze im Berichtsjahr 2021	100
Umsätze im Berichtsjahr 2022	101
Kaufpreissammlung	102
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	102
Umsätze bei den Eigentumswohnungen	102
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	103
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	104
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	104
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	104
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	105
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	105
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	105
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	106
Liegenschaftszinssätze für Kirchentellinsfurt	106

Kusterdingen	107
Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen	108
Umsätze im Berichtsjahr 2021	108
Umsätze im Berichtsjahr 2022	109
Kaufpreissammlung	110
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	110
Umsätze bei den Eigentumswohnungen	110
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	111
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021	112
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	112
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	112
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022	113
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	113
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	113
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze	114
Liegenschaftszinssätze für Kusterdingen	114

Update – neue Daten ab 1. Januar 2023	115
Umsätze im Berichtsjahr 2023 Geschäftsgebiet GGA	116
Daten für die Wertermittlung ab 1. Januar 2023	117
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)	118
Sachwertfaktoren für das Jahr 2023	
Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 für Tübingen	119
Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 Nord	120
Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 Süd	121
Liegenschaftszinssätze ab 1. Januar 2023	122

Anhang	124
Hinweis für Sachverständige / Daten zur zeitlichen Abgrenzung	124
Bildnachweise	126





Vorwort

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

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

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

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

Das Bild oben zeigt die Bürgermeister der Städte und Gemeinden und den Leiter der Geschäftsstelle bei der Unterzeichnung des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses am 3. Dezember 2019 im Rathaus Bodelshausen. Stehend v.l.n.r.: Baubürgermeister Martin Gönner, Mössingen, Bürgermeister Joseph Reichert, Ofterdingen, Harald Schmid, Leiter Geschäftsstelle, Bürgermeister Bernd Haug, Kirchentellinsfurt, Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau, Kusterdingen, Bürgermeister Thomas Engesser, Dettenhausen, Bürgermeister Egon Betz, Nehren, Bürgermeister Steffen Hess, Gomaringen, sitzend v.l.n.r.: Bürgermeister Uwe Ganzenmüller, Bodelshausen, Bürgermeister Thomas Hölsch, Dußlingen, Baubürgermeister Cord Soehlke, Tübingen

Gemeinsamer Gutachterausschuss

Die Universitätsstadt Tübingen hat zusammen mit der Stadt Mössingen und den Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen vereinbart, ab 1. Januar 2020 die Wahrnehmung der Aufgaben des Gutachterausschusses (§§ 192 – 198 BauGB) auf die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen zu übertragen.

Zuständigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses / Geschäftsgebiet

	Einwohner Stand 31.12.2022	Fläche in km ²	Orts- teile
Tübingen	92.811	108,06	12
Bodelshausen	5.851	13,83	1
Dettenhausen	5.573	11,02	1
Dußlingen	6.355	13,05	1
Gomaringen	9.252	17,32	2
Kirchentellinsfurt	5.689	10,99	1
Kusterdingen	8.863	24,24	5
Mössingen	20.900	50,03	6
Nehren	4.550	8,58	1
Ofterdingen	5.508	15,15	1

Organisationsstruktur

Vorsitz / 1 Person

Stellvertretender Vorsitz

5 Personen aus Tübingen,
jeweils 1 Person aus den übrigen Ortsteilen

Gutachter_innen

13 Personen aus Tübingen,
jeweils 3 Person aus den übrigen Ortsteilen
(aus Mössingen 4 Personen)

Finanzamt 2 zuständige Beamt_innen

Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024

Vorsitz

Klaus-Peter Hammer

Stellvertretender Vorsitz

Tübingen:	Michael Endress, Stefan Nußbaum, Harald Schmid, Gerhard Schulz, Roland Wied
Mössingen:	Wolfgang Eißler
Bodelshausen:	Uwe Deregowski
Dettenhausen:	Heinz Frank
Dußlingen:	Antje Wellhäuser
Gomaringen:	Martina Weigle
Kirchentellinsfurt:	Ralf Bohner
Kusterdingen:	Zsuzsanna Schoser
Nehren:	Gerd Klett
Ofterdingen:	Hans-Otto Möck

Gutachter_innen

Tübingen:	Hans-Jürgen Braun, Florian Danner, Maren Dannien, Martin Futter, Anette Hähnig, Susanne Hug, Georg Kermanidis, Felix Mildner, Christian Reutter, Matthias Sacher, Ute Schlierf, Heike Waiblinger, Uwe Wulfrath
Mössingen:	Georg Denninger, Gisbert Kull, Andreas Mehl, Elmar Scherer,
Bodelshausen:	Lutz Herrberg, Björn Renner, Olaf Schilonka
Dettenhausen:	Norbert Bubeck, Mathias Motzer, Hans Zimmermann
Dußlingen:	Reiner Bauer, Sven Laichinger, Reinhard Schneider
Gomaringen:	Petra Rupp-Wiese, Thomas Schaper, Thomas Zeeb
Kirchentellinsfurt:	Karl-Heinz Armbruster, Matthias Koch, Wolfgang Menner
Kusterdingen:	Johannes Ferber, Helma Fuchs, Jörg Walker
Nehren:	Thomas Baumgartner, Werner Dürr, Stefan Kuhn
Ofterdingen:	Hartmut Blaich, Martin Lutz, Willi Möck

Finanzamt

Beatrix Henle, Christoph Mannert

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen

Ziele des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 informiert die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses über die Immobilienumsätze und Preisentwicklungen der Kalenderjahre 2021 und 2022 im gesamten Gemeindegebiet von Tübingen, dem Gemeindegebiet der Stadt Mössingen sowie von den Gemeindegebieten der Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen.

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

Gesetzliche Grundlage

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

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

Verwendungszweck der Zahlen

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

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

Die in den verschiedenen Tabellen des Jahresberichts dargestellten Daten und Wertangaben enthalten nicht alle bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kauffälle, sondern nur die zur Auswertung geeigneten typischen Kauffälle des jeweiligen freien Immobilien-Teilmarktes. So werden zum Beispiel die Kaufverträge, bei denen wesentliche Daten zur Auswertung fehlen, ebenso wenig berücksichtigt wie beispielsweise Kaufverträge innerhalb der Familie oder Zwangsversteigerungen. Diese erscheinen nur in den Umsatzzahlen.

Umsatzzahlen und Preisentwicklungen

Gesamtumsätze 2021 / 2022

Während das Jahr 2021 noch von einer lebhaften Transaktionsstätigkeit geprägt war (ca. 2.100 Kaufverträge), ging die Zahl der Kaufverträge im Jahr 2022 um mehr als 17 Prozent auf insgesamt ca. 1.740 zurück. Ebenso reduzierte sich auch der Gesamtwert der im Jahr 2022 getätigten Geldumsätze (ca. 579 Mio. Euro) im Vergleich zum Kalenderjahr 2021 (ca. 686 Mio. Euro).

Der Hauptgrund hierfür wird im deutlich angestiegenen Zinsniveau sowie in der Inflation und der aus dem Ukraine-krieg entstandenen allgemeinen Verunsicherung und daraus resultierender Zurückhaltung vermutet.

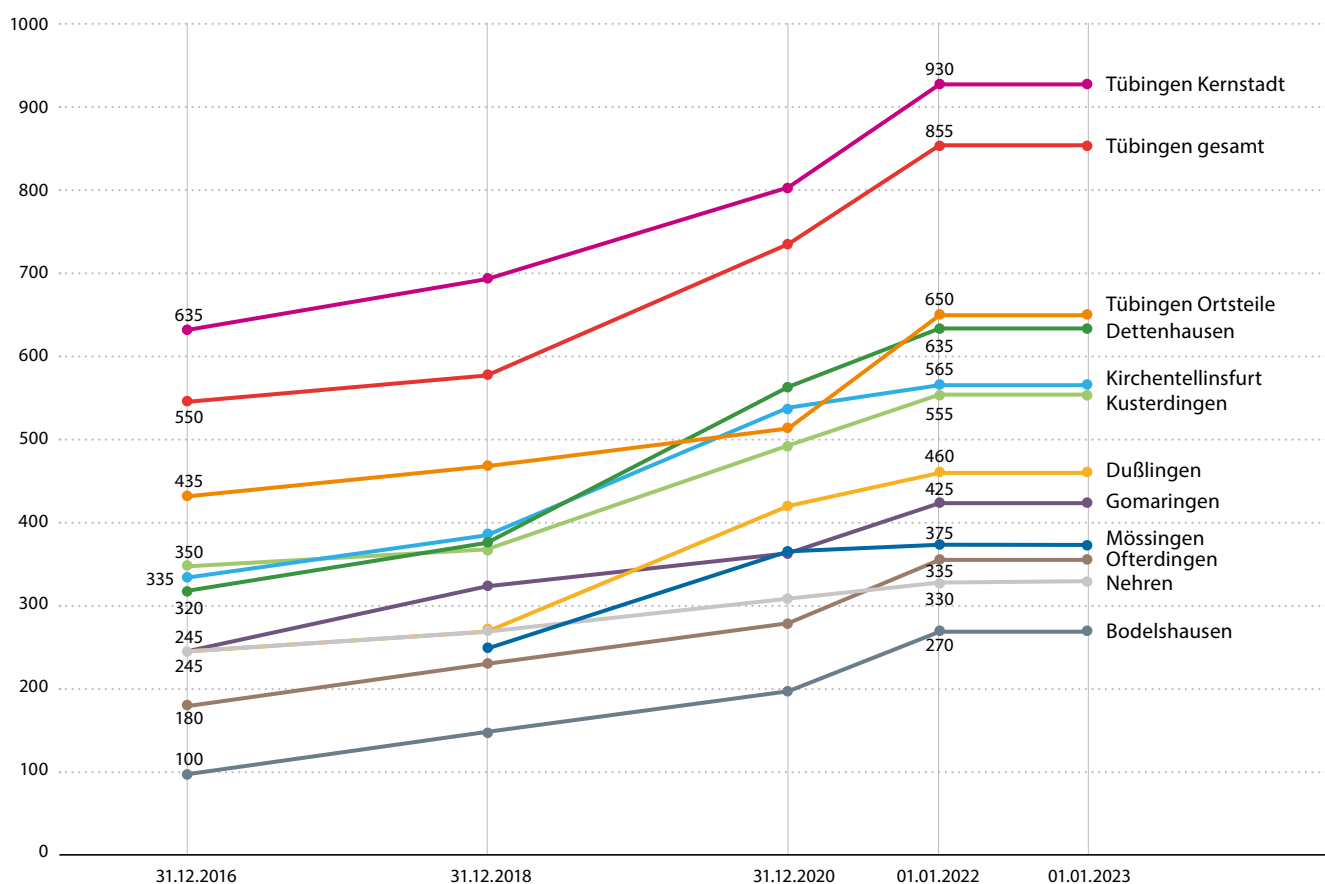
Die preisliche Auswirkung in den Kaufverträgen war erst ab Jahresmitte 2022 festzustellen.

Bis dahin hatte sich der steigende Preistrend der Vorjahre fortgesetzt.

Bodenpreisentwicklung

Diese Entwicklung zeigt sich auch bei den Bodenpreisen. Im Jahr 2021 gab es noch deutliche Preiszuwächse, die sich bis zur Jahreshälfte 2022 noch weiter gesteigert hatten. Das 3. und 4. Quartal 2022 zeigten eine rückläufige Tendenz in etwa gleicher Höhe, so dass für das Gesamtjahr 2022 das Bodenwertniveau der Vorperiode entspricht.

Bodenrichtwertniveau nach Gemeinde



Die oben genannten Werte entsprechen dem Mittel der Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebietsbauflächen der jeweiligen Gemeinde. Flurstücksbezogene Werte können über „boris.bw“ angefragt werden: www.gutachterausschuesse-bw.de

Wohnungs- und Teileigentum

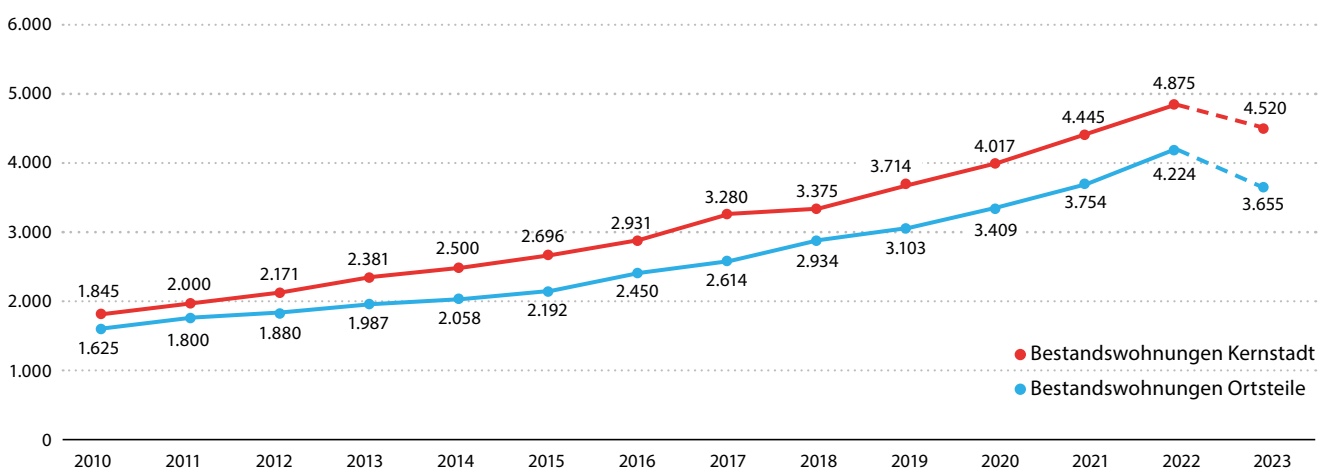
Die Preise für Wohnungen sind über das gesamte Geschäftsgebiet hinweg im Jahr 2021 und bis zum 3. Quartal 2022 stark angestiegen. Ein Rückgang der Preise für Gebrauchtwohnungen konnte erstmals für das 4. Quartal 2022 beobachtet werden. Der Durchschnitt der Preise 2022

lag damit immer noch über dem Durchschnitt der Preise in 2021. Die veränderten Gegebenheiten am Immobilienmarkt schlugen erst im Jahr 2023 sichtbar durch.

Exemplarisch hierfür ist der Preisverlauf am Tübinger Gebrauchtwohnungsmarkt bis Jahresende 2023.

Zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Bestandswohnungspreise

Medianwerte in Euro / m² Wohnfläche



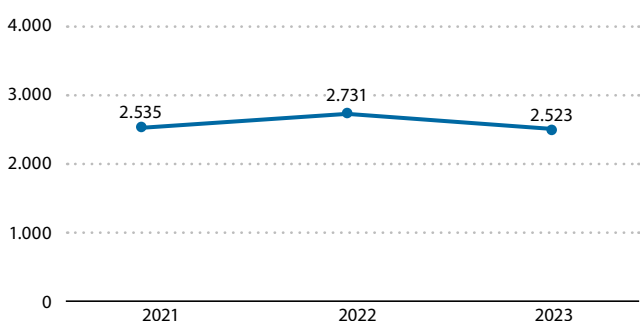
Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Hier wurden im Jahr 2021 und 2022 ähnliche Entwicklungen wie bei den Preisen für gebrauchte Eigentumswohnungen festgestellt. Ausgewertet wurde hier die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, REH und RMH) pro Quadratmeter BGF (Bereinigter Kaufpreis / BGF des Hauses).

Preis Bruttogrundfläche

für EFH, ZFH, DHH, REH und RMH

in Euro / m²



Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude

Während aufgrund der historisch niedrigen Zinsen im Jahr 2021 für diese Immobilienart noch eine lebhaft Nachfrage bestand, läutete die Zinswende ab Mitte 2022 einen deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang ein.

Gewerbegrundstücke

Gewerbegrundstücke im Geschäftsverkehr waren im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum im Wert stabil. Bis auf wenige Ausnahmen waren die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 und 1. Januar 2023 nahezu identisch mit den Bodenrichtwerten zum 31. Dezember 2020.

Landwirtschaftsflächen

Landwirtschaftsflächen waren im Geschäftsgebiet im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum im Wert stabil. Bis auf wenige Ausnahmen waren die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 und 1. Januar 2023 nahezu identisch mit den Bodenrichtwerten zum 31. Dezember 2020.

Forstwirtschaftliche Flächen generieren ihren Wert im Wesentlichen durch ihren Aufwuchs. Zum Stichtag 1. Januar 2022 wurden daher forstwirtschaftliche Flächen in der Bewertung um den Aufwuchs bereinigt. Somit liegen die festgestellten Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 deutlich unter den Bodenrichtwerten zum 31. Dezember 2020. Annahme für die Anpassung war, dass 80 Prozent des gezahlten Kaufpreises auf den Aufwuchs entfallen und lediglich 20 Prozent auf den Boden. Eine forstwirtschaftliche Fläche, die am 31. Dezember 2020 mit einem Bodenrichtwert von 2 Euro pro Quadratmeter bewertet wurde, wird daher zum 1. Januar 2022 mit 0,40 Euro pro Quadratmeter bewertet.

Damit bleibt der Wert von forstwirtschaftlichen Flächen in Summe unverändert.

Freizeitgrundstücke

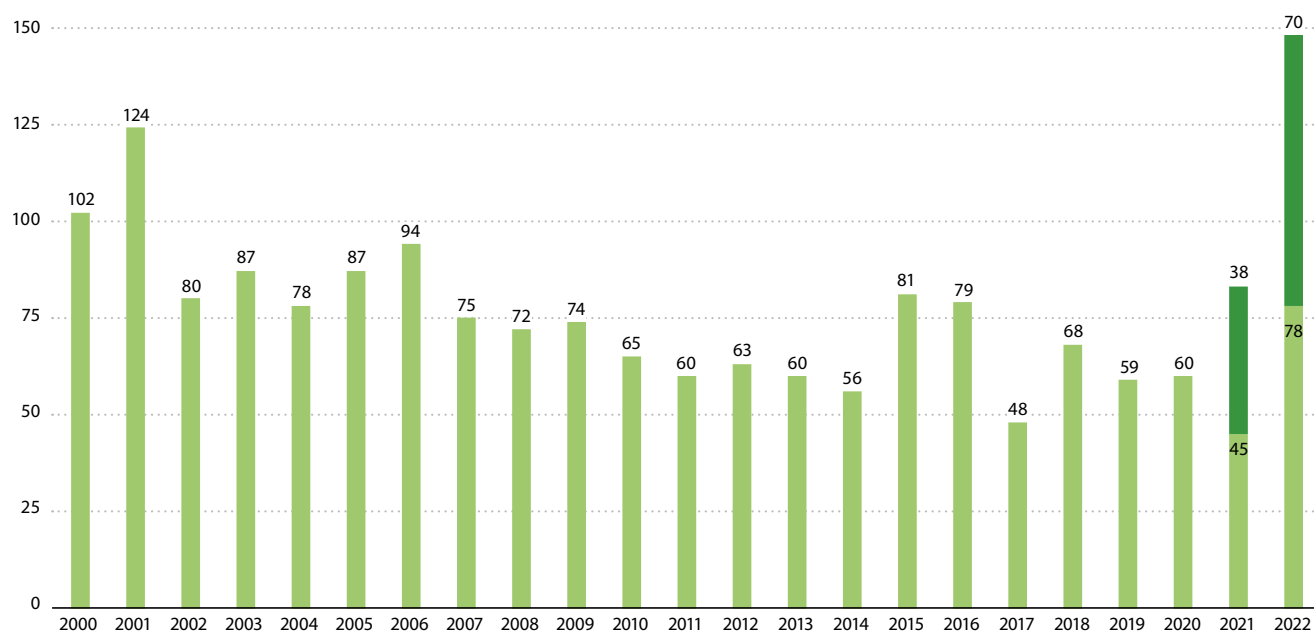
Ortsnahe Freizeitgrundstücke (mit oder ohne bestehendem Planungsrecht) sind nach wie vor auf hohem Niveau (10 bis 40 Euro pro Quadratmeter) stark nachgefragt. Die zonalen Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 und 1. Januar 2023 sind identisch mit den Bodenrichtwerten zum 31. Dezember 2020.

Verkehrswertgutachten

Im Jahr 2022 haben insgesamt 42 (2021: 36) Sitzungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses stattgefunden. Dabei wurden 148 (2021: 83) Gutachten erstellt. Die in den Gutachten festgesetzten Verkehrswerte belaufen sich in der Summe auf rund 73,2 Mio. Euro (2021: 61,8 Mio. Euro).

Verkehrswertgutachten

● Tübingen ● zusätzl. GGA



Gegenstand der Verkehrswertgutachten

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Anteil	2022	Anteil
Gesamtanzahl Gutachten	65	55	62	60	56	81	79	48	68	59	60	83		148	
Wohn- & Geschäftshäuser	2	4	6	1	2	3	5	2	-	5	1	4	5%	6	4%
Wohnhäuser	31	30	25	33	29	39	42	28	35	32	43	48	58%	77	52%
Eigentumswohnungen	16	8	17	16	11	27	11	8	14	13	10	19	23%	36	24%
Baugrundstücke	1	2	1	1	-	1	-	-	2	2	-	1	1%	2	1%
Landwirtsch. Grundstücke	5	5	5	3	10	2	4	6	4	3	5	3	4%	19	13%
Betriebsgebäude	0	3	7	6	3	3	10	2	8	3	1	6	7%	4	3%
sonstige Grundstücke	10	3	1	-	1	6	7	2	5	1	-	2	2%	4	3%

Kaufpreissammlung Geschäftsgebiet GGA

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Geschäftsgebiet GGA

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	2.100	634	1.466
%	–	30 %	70 %
Flächenumsatz in Hektar	197,17	113,88	83,29
Geldumsatz in Tausend Euro	685.890	174.049	511.841

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	67	3,97	22.422
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	5	1,34	2.741
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	72	5,31	25.163
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	287	34,08	3.947
Summe unbebaute Grundstücke	359	39,39	29.109

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	278	15,15	177.689
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	98	2,99	48.745
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	50	2,48	44.571
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	0,10	877
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	11	3,28	21.784
2.5 Sonstige Objekte	24	0,79	1.457
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	4	1,97	11.916
Summe bebaute Grundstücke	368	23,77	258.294

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	670	k.A.	209.180
Erstverkäufe aus Neubauten	209	k.A.	84.483
Wiederverkäufe	449	k.A.	120.463
Erstverkäufe aus Umwandlungen	12	k.A.	4.234
3.2 Teileigentum	69	k.A.	15.259
Summe ETW und Teileigentum	739	k.A.	224.439

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Geschäftsgebiet GGA

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	1.740	541	1.199
%	–	31 %	69 %
Flächenumsatz in Hektar	227,74	149,57	78,17
Geldumsatz in Tausend Euro	578.783	166.172	412.610

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	43	3,02	18.085
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	8	1,95	3.222
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	51	4,96	21.307
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	318	35,14	4.826
Summe unbebaute Grundstücke	369	40,11	26.133

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	234	13,36	152.626
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	68	2,16	36.440
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	40	2,31	43.798
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	5	1,28	5.865
2.5 Sonstige Objekte	10	0,62	7.030
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	21	3,00	14.053
Summe bebaute Grundstücke	310	20,57	223.371

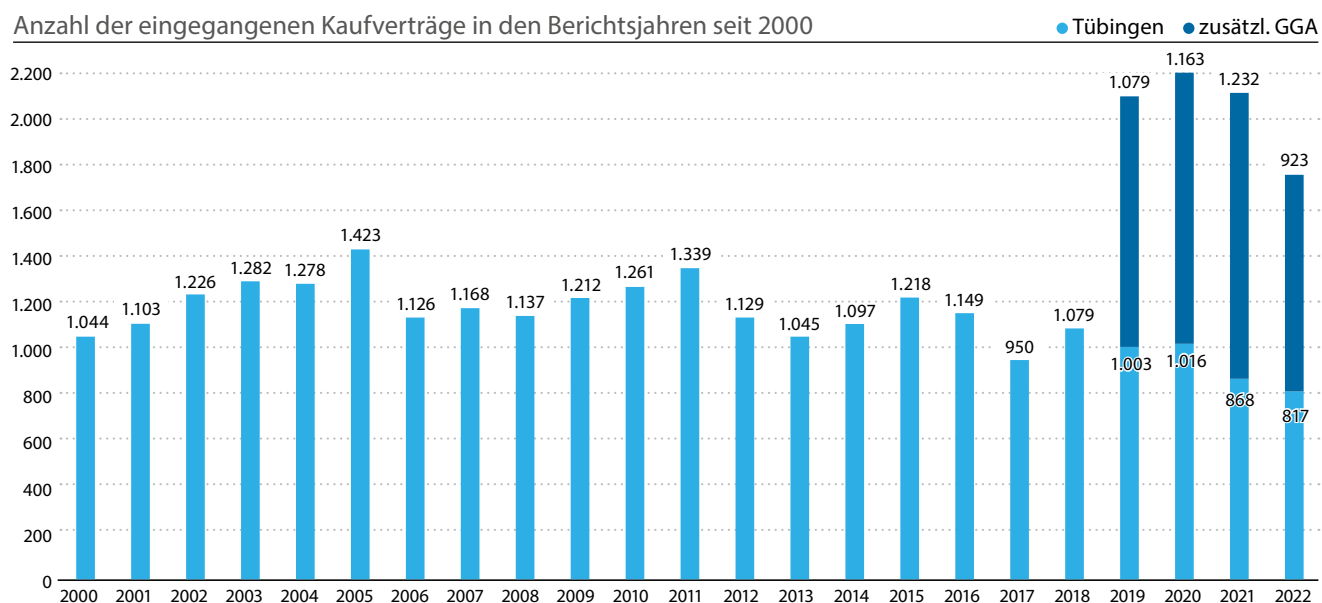
3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	478	k.A.	158.451
Erstverkäufe aus Neubauten	86	k.A.	35.235
Wiederverkäufe	387	k.A.	120.892
Erstverkäufe aus Umwandlungen	5	k.A.	2.324
3.2 Teileigentum	42	k.A.	4.654
Summe ETW und Teileigentum	520	k.A.	163.106

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

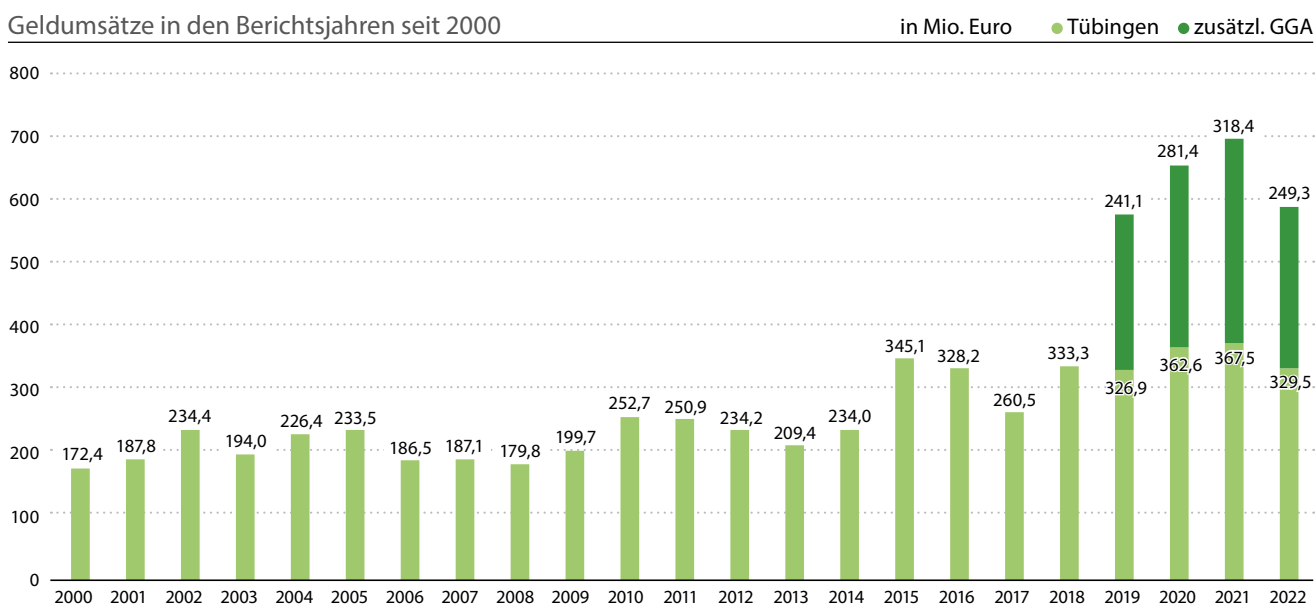
Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2001

Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2001	187,8	1.103	2008	179,8	1.137	2015	345,1	1.218
2002	234,4	1.226	2009	199,7	1.212	2016	328,2	1.149
2003	194,0	1.282	2010	252,7	1.261	2017	260,5	950
2004	226,4	1.278	2011	250,9	1.339	2018	333,3	1.079
2005	233,5	1.423	2012	234,2	1.129	2019	568,0	2.082
2006	186,5	1.126	2013	209,4	1.045	2020	644,0	2.179
2007	187,1	1.168	2014	234,0	1.097	2021	685,9	2.100
						2022	578,8	1.740

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge in den Berichtsjahren seit 2000



Geldumsätze in den Berichtsjahren seit 2000



Hinweis zu den Grafiken oben: bis 2018 nur Stadt Tübingen, ab 2019 Gemeinsamer Gutachterausschuss

Daten zur Wertermittlung - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Grundsätzlich werden bei der Auswertung der Kaufverträge eine lineare Alterswertminderung sowie eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäude nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie (Übergangsregelung § 53 ImmoWertV 21) zugrunde gelegt (in der überwiegenden Mehrzahl 70 Jahre für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser), siehe Modellbeschreibung.

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Diagramme zeigen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit der Gebäudeart und dem vorläufigen Sachwert.

Modellparameter zur Ableitung der wertrelevanten Daten NHK 2010

Datengrundlage	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z.B. ohne Zwangsversteigerungen, Familienkäufe, Tauschverträge etc.) mit Bodennutzungen, Wohnbaufläche und Mischgebiete	
Informationsgrundlagen über die Gebäude	Bauakten, Maklerexposés, Außenbesichtigung, aktuelle Schrägluftbilder	
Modellgrundlage	ImmoWertV 2021 (§ 21 Abs. 3 i.V. mit §§ 35 bis 38)	
Mathematisches Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	Lineare Regression	
Normalherstellungskosten	Gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 4, II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)	
Regionalfaktoren	2021 Regionalfaktor bis 31. Dezember 2021: 1,0	2022 Regionalfaktor ab 1. Januar 2022: 1,1
Baunebenkosten	Im Kostenkennwert enthalten	
Baujahr	Jahr der Baugenehmigung + 1 Jahr	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gemäß ImmoWertV 2021 § 53 (2) nach Anlage 3 SW-RL	
Restnutzungsdauer (RND) und bereinigtes Baujahr	Übergangsregelung nach §53 (2) ImmoWertV 2021 Entsprechend der durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 bzw. Anlage 4 SW-RL	
Alterswertminderung	Linear	
Garagen	Gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 4, II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	
Außenanlagen	Pauschale Schätzung im Bereich von 4 – 8 % des vorläufigen Gebäudesachwerts	
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Destatis Quartalswerte)	

Anwendungshinweise zu den Sachwertfaktoren für die Jahre ab 2023

Für den veränderten Immobilienmarkt ab 2023 sind im Anhang Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Für das Geschäftsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses waren bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, räumliche Teilmärkte erkennbar.

Dabei wurden im Geschäftsgebiet sowohl die Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen einerseits wie auch andererseits die Stadt Mössingen mit den Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen gemeinsam ausgewertet. Somit beruhen die Sachwertfaktoren auf ausreichend hohen Fallzahlen.

Regionalfaktor ab 1. Januar 2022

Um die Verhältnisse dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, fordert § 36 Abs. 3 ImmoWertV einen sogenannten „Regionalfaktor“.

Dieser wurde vom GGA zum 1. Januar 2022 mit 1,1 festgelegt.

In diesem Grundstücksmarktbericht werden daher die Sachwertfaktoren für die Berichtsjahre 2021 und 2022 gesondert ausgewiesen.

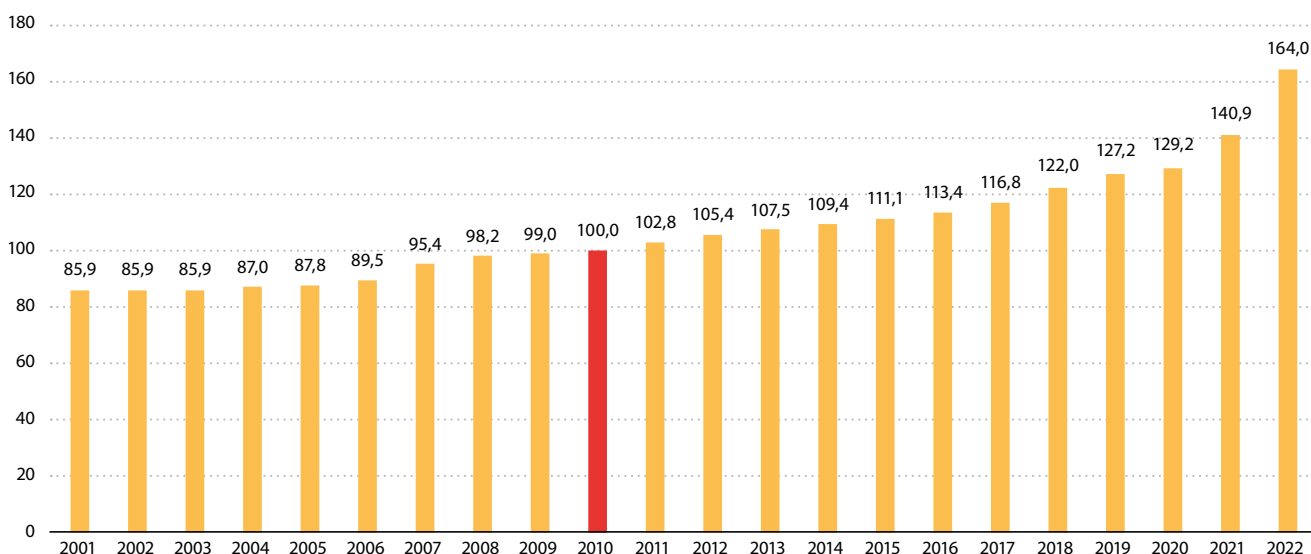
Das Bodenrichtwertniveau der jeweils zusammengefassten Gemeinden, die Lage im Geschäftsgebiet wie auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten sind hierbei jeweils als homogen eingeschätzt worden.

Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)

Der Baupreisindex für Bauwerke (Wohngebäude) bezogen auf das Basisjahr 2010 wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Er ist im Jahresmittel 2022 (164,0) gegenüber dem Vorjahr 2021 (140,9) um 23,1 Prozentpunkte (entspricht rund 16,4 Prozent) gestiegen.

Baupreisindex

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden



Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Datengrundlage	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z.B. ohne Zwangsversteigerungen, Familienkäufe, Tauschverträge etc.)
Mathematisches Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinsen	Umkehrung des Ertragswertverfahrens Zielwertsuche über Iteration
Bezugsmaßstab	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25. November 2003)
Erträge (Netto-Kaltniete Euro / m ²)	Soweit vorliegend und ortsüblich aus tatsächlichen Mieten, sonst ortsübliche Vergleichsmiete nach qualifiziertem Mietspiegel § 558 BGB Tübingen, bzw. einfacher Mietspiegel im übrigen Geschäftsgebiet
Garagen und TG-Stellplätze	Marktkonforme Mietansätze (70 – 100 Euro / Stück in Tübingen Kernstadt, sowie 50 – 70 Euro in den übrigen Gebieten)
Offene Stellplätze	Marktkonforme Mietansätze (30 – 50 Euro / Stück in Tübingen Kernstadt, sowie 30 Euro in den übrigen Gebieten)
Bewirtschaftungskosten	Gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021
Bodenwert	Nach BRW-Karte, Anpassung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer (RND) und bereinigtes Baujahr	Übergangsregelung nach § 53 (2) ImmoWertV 2021 Entsprechend der durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 bzw. Anlage 4 SW-RL

Anwendungshinweise zu den Liegenschaftszinssätzen für die Jahre ab 2023

Für den veränderten Immobilienmarkt ab 2023 sind im Anhang Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Sonstige Angaben zur Wertermittlung

Bodenrichtwertkarte

Die aktuellen Bodenrichtwerte können im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) unter folgender Internetadresse abgerufen werden:

www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de

Wohnlagenkarte:

Die aktuelle Wohnlagenkarte mit den Lageklassen können im Tübinger Internetstadtplan unter folgender Internetadresse abgerufen werden:

www.tuebingen.de/stadtplan/mietspiegel.html

Mietspiegel

Der qualifizierte Mietspiegel kann in der aktuellen Fassung im Internet aufgerufen werden:

www.mietspiegel-tuebingen.de

Zudem stehen einfache Mietspiegel für das gesamte GGA-Gebiet zur Verfügung:

- www.mietspiegel-bodelshausen.de
- www.mietspiegel-dettenhausen.de
- www.mietspiegel-dusslingen.de
- www.mietspiegel-gomaringen.de
- www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de
- www.mietspiegel-kusterdingen.de
- www.mietspiegel-moessingen.de
- www.mietspiegel-nehren.de
- www.mietspiegel-ofterdingen.de

Vergleichswertverfahren für Tübingen und das GGA-Gebiet

Die ImmoWertV 21 verpflichtet die Gutachterausschüsse, so weit möglich Vergleichswerte, insbesondere auch für bebaute Grundstücke, zu liefern (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der GGA hat hierbei im Sinne des § 24, Abs. 2, Satz 1, langfristige Datenreihen der in der Kaufpreissammlung vorliegenden Kaufverträge statistisch ausgewertet.

Der Tübinger Immobilienmarkt wurde hierfür im Zeitraum 2012 bis 2022 grundlegend analysiert, um langfristige Strukturen und Zusammenhänge statistisch abbilden zu können. Aus dieser Analyse heraus wurde das folgende Vergleichspreisverfahren aufgestellt, aus welchem auszugsweise die Vergleichspreise ab dem Jahr 2019 abgebildet sind.

Für die mit der Gründung des Gemeinsamen Gutachterausschusses neu hinzugekommenen Gemeinden und für die Stadt Mössingen wurde diese Analyse ab dem Jahr 2019 vorgenommen, da erst ab diesem Zeitpunkt die Daten zentral im GGA erfasst und ausgewertet wurden.

Zu beachten ist im Einzelfall immer, dass die durch das Vergleichspreisverfahren errechneten Werte Näherungswerte darstellen. Der tatsächliche, individuelle Wert des Vergleichsobjekts kann durch seine objektspezifischen Merkmale auch in größerem Maße vom errechneten Vergleichswert abweichen.

Das hier abgebildete Vergleichspreisverfahren kann somit relativ schnell und transparent einen ersten Näherungswert einer Immobilie liefern.

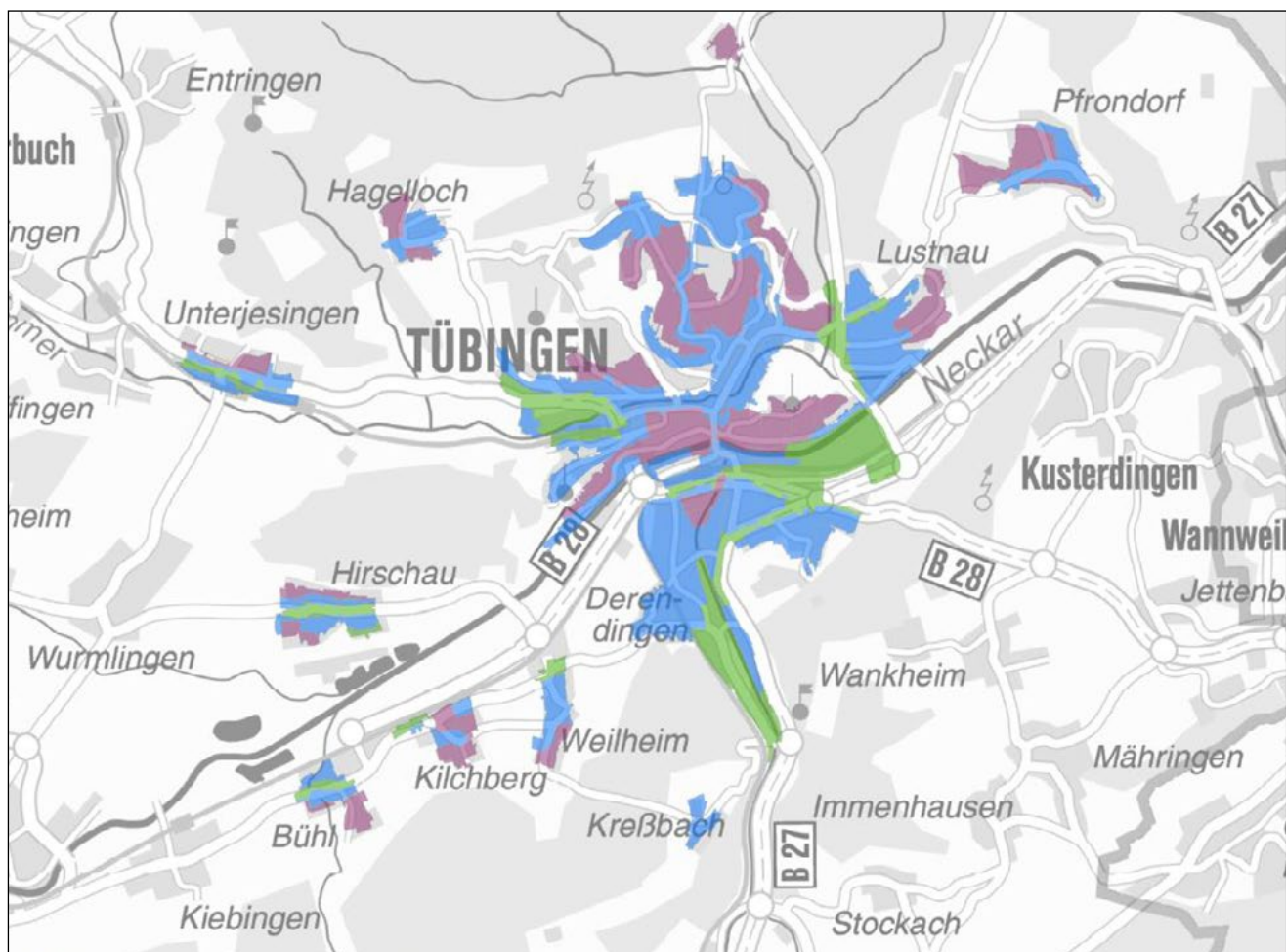
Das Vergleichspreisverfahren liefert keinen fixen Marktwert und kann damit in Fällen, bei denen es um eine qualifizierte Marktwerteinschätzung geht, ein Gutachten nicht ersetzen.

Der Online-Vergleichspreisrechner ist ab August 2024 freigeschaltet und abrufbar unter:
www.tuebingen.de/vergleichswerterechner

Wohnlagenkarte Tübingen

Abgebildet ist die Wohnlagenkarte 2015, welche das Stadtgebiet von Tübingen in die Wohnlagen 2, 3 und 4 untergliedert. Bei der Vergleichswertrechnung für Wohnungen und Häuser im Stadtgebiet Tübingen ist diese Karte die Grundlage für die Einstufung in die Wohnlagen 2, 3 und 4.

Eine Differenzierung nach Lageklassen für die Stadt Mössingen und die Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses konnte auf Grund geringer Fallzahlen nicht vorgenommen werden.



Wohnlagenzahl ■ 2 – gut ■ 3 – mittel ■ 4 – einfach

© Universitätsstadt Tübingen, Daten: Fachabteilung Geoinformation
Keine Gewähr auf Aktualität und Vollständigkeit!

Daten zur Wertermittlung – Vergleichswerte für Gebäude

Vergleichswerte Tübingen – Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Fälle: 911, R2 = 0,771. In 86,1 % der Fälle liegt der tatsächliche Preis innerhalb einer Spanne von + / – 30 % um den errechneten Wert.

Basistabelle

Euro / m² Wohn- / Nutzfläche, bereinigter Vollpreis

Bereinigtes Baujahr	< 80 m²	80–89 m²	90–99 m²	100–124 m²	125–149 m²	150–174 m²	175–199 m²	200–249 m²	ab 250 m²
vor 1955	4.500	4.250	4.050	3.950	3.700	3.550	3.400	3.200	3.050
1955 – 1964	4.750	4.500	4.300	4.200	3.950	3.800	3.650	3.450	3.300
1965 – 1974	5.050	4.850	4.650	4.550	4.300	4.150	3.950	3.800	3.650
1975 – 1984	5.600	5.350	5.150	5.050	4.800	4.650	4.500	4.300	4.150
1985 – 1989	5.900	5.700	5.500	5.350	5.150	5.000	4.800	4.600	4.450
1990 – 1994	6.050	5.800	5.600	5.500	5.250	5.150	4.950	4.750	4.600
1995 – 1999	6.100	5.900	5.700	5.600	5.350	5.200	5.000	4.850	4.700
2000 – 2004	6.150	5.900	5.750	5.600	5.400	5.250	5.050	4.850	4.700
2005 – 2009	6.250	6.000	5.800	5.700	5.450	5.300	5.150	4.950	4.800
2010 – 2014	6.350	6.150	5.950	5.800	5.600	5.450	5.250	5.050	4.900
2015 – 2016	6.500	6.250	6.050	5.950	5.700	5.550	5.400	5.200	5.050

Zu- und Abschläge

Preis Euro / m²

Vertragsjahr / Bewertungsjahr	
2019	– 1.350
2020	– 1.300
2021	– 450
2022	0
2023	– 850
Ausstattung (vgl. ImmoWertV Anl. 4 (III.) Beschreibung Gebäudestandards)	
einfach / kleiner mittel (< 2,5)	– 300
mittel (2,5 – 3,5)	0
höher als mittel (> 3,5)	400
kein Stellplatz	– 250
Lage	
Bühl, Bebenhausen, Hirschau, Kilchberg, Unterjesingen, Weilheim	– 350
Derendingen, Hagelloch, Pfrondorf	0
Tübingen Kernstadt, Lustnau	500
Adresse in Lagekategorie 2	250
Adresse in Lagekategorie 3	0
Adresse in Lagekategorie 4	– 150

Zu- und Abschläge

Preis Euro / m²

Relation Wohnfläche / Grundstücksgröße*	
0 bis unter 0,025	3.400
0,025 bis unter 0,05	3.150
0,05 bis unter 0,075	2.800
0,075 bis unter 0,10	2.550
0,10 bis unter 0,15	2.050
0,15 bis unter 0,20	1.600
0,20 bis unter 0,25	1.450
0,25 bis unter 0,30	1.150
0,30 bis unter 0,35	900
0,35 bis unter 0,40	700
0,40 bis unter 0,45	500
0,45 bis unter 0,50	350
0,50 bis unter 0,60	100
0,60 und mehr	0

* Übliche Relationen

Wohnfläche / Grundstücksgröße

Freistehende Einfamilienhäuser 0,31

Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser 0,46

Reihenmittelhäuser 0,57

Anwendungsbeispiel Gebäude Tübingen

Parameter	Wertermittlung	Preis Euro / m ²
• (Bereinigtes) Baujahr 1979	Aus Kreuztabelle: BJ 1979 / 140 m² Wohnfläche	4.800
• Wohnfläche 140 m ²	Vergleichsjahr 2022	0
• Grundstücksgröße 650 m ²	Ausstattung kleiner mittel	- 300
• Vergleichswertjahr 2022	Stellplatz vorhanden	0
• Ausstattungsstandardstufe 2,3 / einfach	Standort Tübingen	+ 500
• Stellplatz vorhanden	Lageklasse 2	+ 250
• Ortsteil Tübingen	Wohnfläche 140 m ² / 650 m ² Grundstück ergibt 0,215	+ 1.450
• Lageklasse 2	Wertansatz	6.700
	Gesamtwert: 140 m² x 6.700 Euro / m²	938.000 Euro

Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter www.tuebingen.de/vergleichswererechner

Notizen

Vergleichswerte für die Stadt Mössingen und die Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen – Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Fälle: 652, R2 = 0,69. In 89,1 % der Fälle liegt der tatsächliche Preis innerhalb einer Spanne von + / – 30 % um den errechneten Wert.

Basistabelle

Euro / m² Wohn- / Nutzfläche, bereinigter Vollpreis

Bereinigtes Baujahr	< 80 m ²	80 – 89 m ²	90 – 99 m ²	100 – 124 m ²	125 – 149 m ²	150 – 174 m ²	175 – 199 m ²	200 – 249 m ²	ab 250 m ²
1955 – 1964	3.400	3.050	2.700	2.450	2.250	2.000	1.850	1.800	1.750
1965 – 1974	3.800	3.450	3.150	2.850	2.650	2.400	2.250	2.200	2.200
1975 – 1984	4.350	4.000	3.700	3.450	3.250	3.000	2.850	2.800	2.750
1985 – 1989	4.900	4.550	4.250	3.950	3.750	3.500	3.350	3.300	3.300
1990 – 1994	5.150	4.800	4.500	4.250	4.050	3.800	3.650	3.600	3.550
1995 – 1999	5.300	4.950	4.650	4.400	4.200	3.950	3.800	3.750	3.700
2000 – 2004	5.400	5.050	4.700	4.450	4.250	4.000	3.850	3.800	3.750
2005 – 2009	5.450	5.100	4.750	4.500	4.300	4.050	3.900	3.850	3.800
2010 – 2014	5.500	5.150	4.850	4.600	4.350	4.150	3.950	3.900	3.900
2015 – 2016	5.550	5.200	4.900	4.650	4.400	4.200	4.000	3.950	3.950
2017 – 2018	5.600	5.250	4.900	4.650	4.450	4.200	4.050	4.000	3.950
2019 – 2020	5.600	5.250	4.950	4.700	4.450	4.250	4.050	4.000	4.000
2021	5.600	5.250	4.950	4.700	4.500	4.250	4.100	4.050	4.000
2022	5.600	5.250	4.950	4.700	4.500	4.250	4.100	4.050	4.000

Als Wohn- und Nutzfläche wird bei rein wohnwirtschaftlichen Immobilien die Wohnfläche (incl. 25 % der Grundflächen von Balkonen und Terrassen) herangezogen. Bei gemischt genutzten Immobilien wird die Wohn- und Gewerbefläche herangezogen.

Zu- und Abschläge

Preis Euro / m²

Vertragsjahr / Bewertungsjahr	
2019	– 1.150
2020	– 950
2021	– 400
2022	0
2023	– 450
Teilort / Gemeinde / Stadt	
Dettenhausen, Kusterdingen	550
Kirchentellinsfurt, Kusterdingen- Jettenburg oder -Wankheim	400
Kusterdingen-Immenhausen oder -Mähringen	150
Dußlingen, Gomaringen (gesamt)	0
Mössingen, Mössingen-Belsen oder -Bästenhardt, Nehren, Ofterdingen	– 300
Bodelshausen, Mössingen-Öschingen oder -Talheim	– 650

Zu- und Abschläge

Preis Euro / m²

Relation Wohnfläche / Grundstücksgröße*	
0 bis unter 0,025	2.800
0,025 bis unter 0,05	2.600
0,05 bis unter 0,075	2.300
0,075 bis unter 0,10	2.050
0,10 bis unter 0,15	1.650
0,15 bis unter 0,20	1.250
0,20 bis unter 0,25	1.150
0,25 bis unter 0,30	900
0,30 bis unter 0,35	700
0,35 bis unter 0,40	550
0,40 bis unter 0,45	400
0,45 bis unter 0,50	250
0,50 bis unter 0,60	100
0,60 und mehr	0

* Übliche Relationen

Freistehende Einfamilienhäuser	0,27
... mit Einliegerwohnung	0,34
Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser	0,45
Reihenmittelhäuser	0,52

Anwendungsbeispiel Gebäude übrige Gemeinden

Parameter	Wertermittlung	Preis Euro / m ²
• (Bereinigtes) Baujahr 1992	Aus Kreuztabelle: BJ 1992 / 115 m² Wohnfläche	4.250
• Wohnfläche 115 m ²	Vergleichsjahr 2022	0
• Grundstücksgröße 200 m	Standort Nehren	– 300
• Vergleichswertjahr 2022	Wohnfläche 115 m ² / 200 m ² Grundstück ergibt 0,575	+ 100
• Standort Nehren	Wertansatz	4.050
	Gesamtwert: 115 m² x 4.050 Euro / m²	465.750 Euro

Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter www.tuebingen.de/vergleichswerterechner

Notizen

Daten zur Wertermittlung – Vergleichswerte für Wohnungen

Vergleichswerte Tübingen – Wohnungen

Eine Besonderheit des Tübinger Immobilienmarktes sind die starken Preisaufschläge für Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für kleine und sehr kleine Wohnungen. Diese, sich nur für den Tübinger Immobilienmarkt ergebende Besonderheit liegt in der Charaktereigenschaft der Universitätsstadt Tübingen. Studierendengerechte Kleinwohnungen erfreuen sich besonders hoher Beliebtheit als Kapitalanlage. Die absolut zu zahlenden Kaufpreise sind aufgrund der geringen Wohnflächen trotzdem noch bezahlbar.

Ab einer Wohnfläche von 45 Quadratmetern und mehr fällt es beim gezahlten Preis pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr auf, dass der Preis pro Quadratmeter durch die Wohnungsgröße beeinflusst wird.

In allen anderen Gemeinden des GGA-Gebiets und in der Stadt Mössingen gibt es keine statistischen Signifikanzen, wonach der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche von der Wohnungsgröße beeinflusst wird.

Fälle: 3.881, $R^2 = 0,84$. In 92,2 % der Fälle liegt der tatsächliche Preis innerhalb einer Spanne von $\pm 30\%$ um den errechneten Wert.

Basistabelle

Euro / m² Wohnfläche, bereinigter Vollpreis

Bereinigtes Baujahr	15 – 19 m ²	20 – 24 m ²	25 – 29 m ²	30 – 34 m ²	35 – 39 m ²	40 – 44 m ²	ab 45 m ²
vor 1975	5.100	4.800	4.550	4.400	4.350	4.250	4.200
1975 – 1984	5.250	5.000	4.750	4.600	4.500	4.450	4.350
1985 – 1989	5.450	5.200	4.950	4.800	4.700	4.650	4.550
1990 – 1994	5.600	5.350	5.100	4.950	4.850	4.800	4.700
1995 – 1999	5.800	5.500	5.250	5.100	5.000	4.950	4.900
2000 – 2004	6.000	5.700	5.450	5.300	5.250	5.150	5.100
2005 – 2009	6.250	5.950	5.750	5.600	5.500	5.400	5.350
2010 – 2014	6.500	6.200	6.000	5.800	5.750	5.650	5.600
2015 – 2016	6.850	6.550	6.300	6.150	6.100	6.000	5.950
2017 – 2018	7.150	6.850	6.650	6.500	6.400	6.350	6.250
2019 – 2020	7.500	7.250	7.000	6.850	6.750	6.700	6.600
2021	7.800	7.500	7.300	7.150	7.050	6.950	6.900
2022	7.850	7.550	7.350	7.200	7.100	7.050	6.950
2023	9.200	8.950	8.700	8.550	8.450	8.400	8.300

Zu- und Abschläge

Preis Euro / m²

Vertragsjahr	
2019	– 1.100
2020	– 800
2021	– 450
2022	0
2023	– 350
Wohnungsmerkmale	
Wohnung im Untergeschoss	– 100
Wohnung ohne Balkon oder Terrasse	– 150

Zu- und Abschläge

Preis Euro / m²

Lage	
Bühl, Bebenhausen, Hirschau, Kilchberg, Unterjesingen, Weilheim	– 600
Derendingen, Hagelloch, Pfrondorf	0
Kernstadt Tübingen, Lustnau	200
Adresse in Lagekategorie 2	250
Adresse in Lagekategorie 3	0
Adresse in Lagekategorie 4	– 200

Anwendungsbeispiel Wohnung Tübingen

Parameter	Wertermittlung	Preis Euro / m ²
• (Bereinigtes) Baujahr 1998	Aus Kreuztabelle: BJ 1998 / 75 m² Wohnfläche	4.900
• Wohnfläche 75 m ²	Vergleichsjahr 2022	0
• Vergleichswertjahr 2022	Geschoss der Wohnung: EG oder darüber	0
• Wohnung im 1. OG	Balkon vorhanden	0
• Balkon vorhanden	Teilort Bühl	-600
• Ortsteil Bühl	Lageklasse 3	0
• Lageklasse 3	Wertansatz	4.300
	Gesamtwert: 75 m² x 4.300 Euro / m²	322.50 Euro

Anwendungsbeispiel zurückliegender Bewertungsstichtag

Parameter	Wertermittlung	Preis Euro / m ²
Gelegentlich ergeben sich Bedarfe für einen zurückliegenden Bewertungszeitpunkt (z.B. Erbfall / Schenkung). Hierfür ist das Jahr der Schenkung / des Erbfalls zu verwenden.	Aus Kreuztabelle: BJ 1998 / 75 m² Wohnfläche	4.900
Bsp.: Schenkungsübertragung zum 28. Juni 2020	Vergleichsjahr 2020	– 800
> Vergleichswertjahr 2020	Geschoss der Wohnung: EG oder darüber	0
	Balkon vorhanden	0
	Teilort Bühl	– 600
	Lageklasse 3	0
	Wertansatz	3.500
	Gesamtwert: 75 m² x 3.500 Euro / m²	262.500 Euro

Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter www.tuebingen.de/vergleichswerterechner

(Euro / m² Wohnfläche, bereinigter Vollpreis)

Zu- und Abschläge

Vertragsjahr	
2019	– 900
2020	– 550
2021	– 250
2022	0
2023	– 350
Wohnungsmerkmale	
Wohnung im Untergeschoss	– 150
Wohnung ohne Balkon oder Terrasse	– 200
Teilort / Gemeinde / Stadt	
Dettenhausen, Kusterdingen	450
Kirchentellinsfurt, Kusterdingen-Jettenburg oder -Wankheim	250
Kusterdingen-Immenhausen oder -Mähringen	150
Dußlingen, Gomaringen (gesamt)	0
Mössingen, Möss.-Belsen oder -Bästenhardt, Nehren, Ofterdingen	– 150
Bodelshausen, Mössingen-Öschingen oder -Talheim	– 300

Parameter

- (Bereinigtes) Baujahr 1982
- Wohnfläche 55 m²
- Vergleichswertjahr 2022
- Wohnung im UG
- kein Balkon und keine Terrasse
- Ortsteil Dettenhausen

Wertermittlung

Aus Kreuztabelle: BJ 1982 / 55 m² Wohnfläche	3.150
Vergleichsjahr 2022	0
Geschoss der Wohnung: UG	- 150
kein Balkon vorhanden	- 200
Standort Dettenhausen	+ 450
Wertansatz	3.250
Gesamtwert: 55 m² x 3.250 Euro / m²	178.750 Euro

Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter www.tuebingen.de/vergleichswerterechner



Tübingen

Fläche: 108,06 km²

Einwohnerzahl: 92.811

(Stand 31.12.2022)

zugehörige Stadtteile: Derendingen, Lustnau

zugehörige Ortsteile: Bebenhausen, Bühl, Hagelloch, Hirschau,
Kilchberg, Pfrondorf, Unterjesingen, Weilheim

www.mietspiegel-tuebingen.de

Tübingen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Tübingen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	868	205	663
%	–	24	76
Flächenumsatz in Hektar	81,02	52,95	28,06
Geldumsatz in Tausend Euro	367.509	100.623	266.885

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	12	0,68	7.878
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	2	0,99	1.870
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	14	1,67	9.748
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	96	11,53	2.099
Summe unbebaute Grundstücke	110	13,20	11.847

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	73	4,44	65.190
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	25	0,81	16.274
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	35	1,40	35.175
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	5	1,60	10.960
2.5 Sonstige Objekte	8	0,77	1.373
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	6	0,60	5.932
Summe bebaute Grundstücke	127	8,80	118.630

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	377	k.A.	124.844
Erstverkäufe aus Neubauten	86	k.A.	40.771
Wiederverkäufe	288	k.A.	82.746
Erstverkäufe aus Umwandlungen	3	k.A.	1.327
3.2 Teileigentum	49	k.A.	11.565
Summe ETW und Teileigentum	426	k.A.	136.408

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Tübingen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	817	267	550
%	–	33	67
Flächenumsatz in Hektar	130,34	108,63	21,71
Geldumsatz in Tausend Euro	329.480	98.522	230.958

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	13	0,68	8.276
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	2	0,13	387
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	15	0,81	8.663
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	90	9,47	3.191
Summe unbebaute Grundstücke	105	10,29	11.853

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	74	4,58	62.774
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	24	0,84	15.867
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	29	1,38	35.213
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	2	0,21	915
2.5 Sonstige Objekte	3	0,16	5.287
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	4	0,41	3.399
Summe bebaute Grundstücke	112	6,74	107.589

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	303	k.A.	108.159
Erstverkäufe aus Neubauten	63	k.A.	25.878
Wiederverkäufe	235	k.A.	79.958
Erstverkäufe aus Umwandlungen	5	k.A.	2.324
3.2 Teileigentum	30	k.A.	3.357
Summe ETW und Teileigentum	333	k.A.	111.516

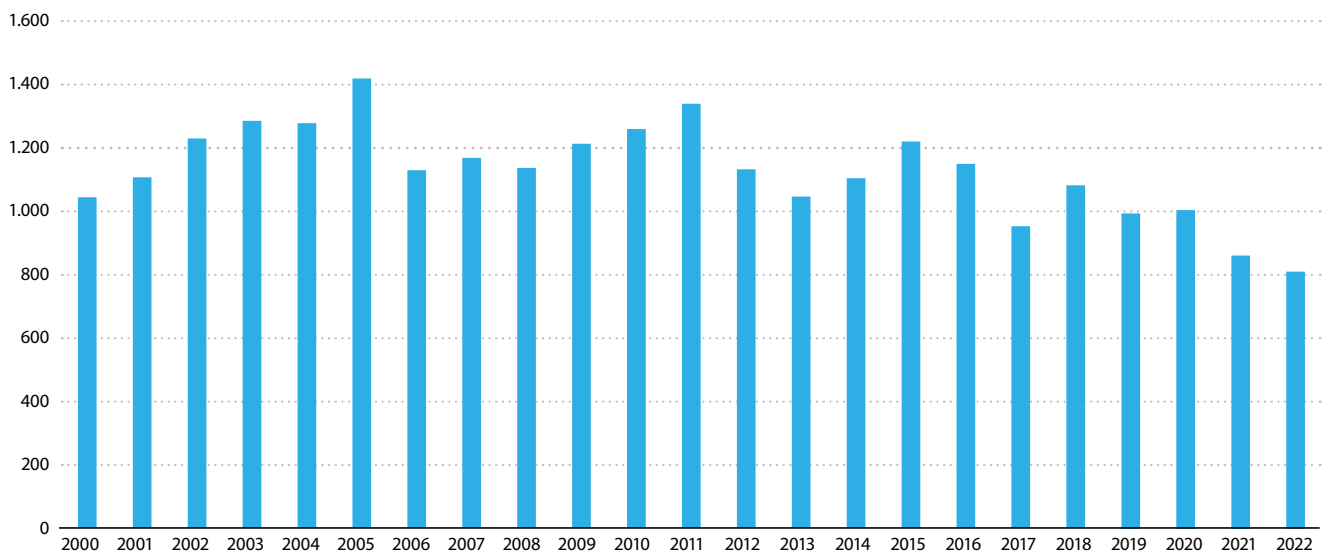
Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2001

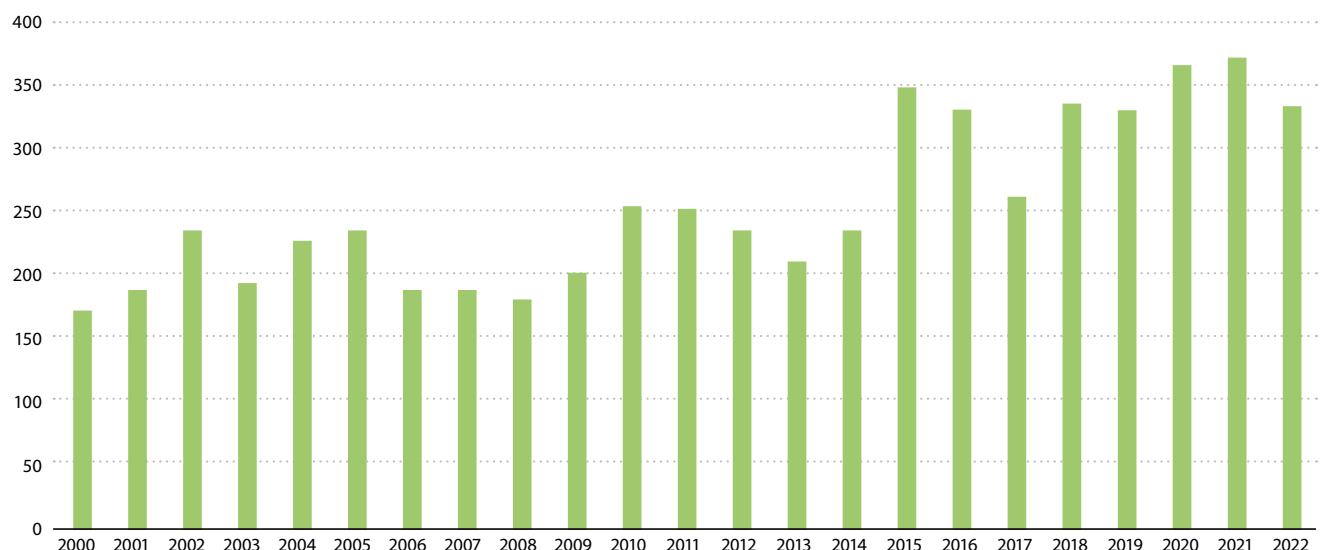
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2001	187,8	1.103	2008	179,8	1.137	2015	345,1	1.218
2002	234,4	1.226	2009	199,7	1.212	2016	328,2	1.149
2003	194,0	1.282	2010	252,7	1.261	2017	260,5	950
2004	226,4	1.278	2011	250,9	1.339	2018	333,3	1.079
2005	233,5	1.423	2012	234,2	1.129	2019	326,9	1.003
2006	186,5	1.126	2013	209,4	1.045	2020	362,6	1.016
2007	187,1	1.168	2014	234,0	1.097	2021	367,5	868
						2022	329,5	817

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge in den Berichtsjahren seit 2000



Geldumsätze in den Berichtsjahren seit 2000

in Mio. Euro



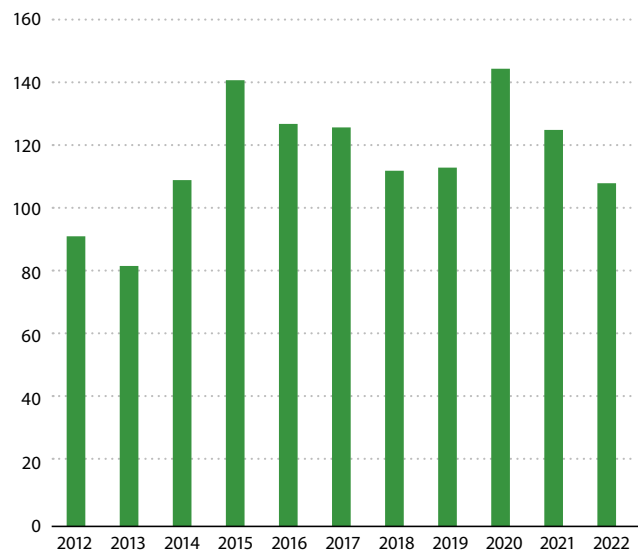
Umsätze bei Eigentumswohnungen (Neubau und Wiederverkauf)

Im Jahr 2022 konnten 303 (2021: 377) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 108,2 Mio. Euro (2021: 124,8 Mio. Euro) registriert werden.

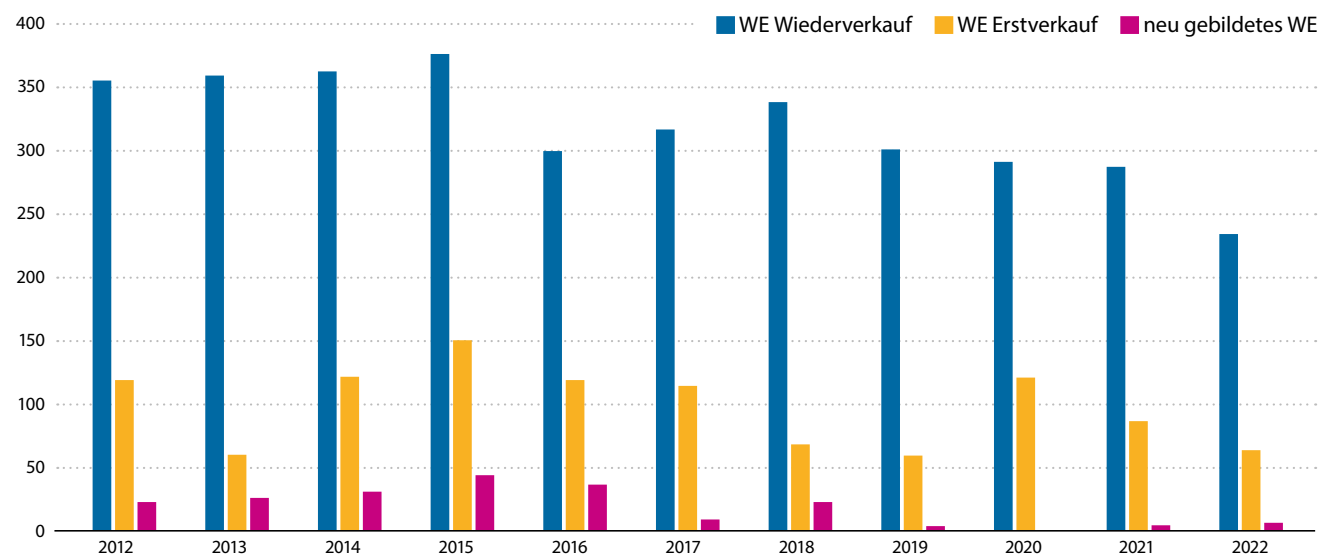
Umsatzentwicklung seit 2012

Jahr	Umsatz in Mio. Euro	Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2012	91,3	2017	125,5
2013	82,0	2018	111,9
2014	109,4	2019	112,7
2015	140,3	2020	143,9
2016	126,7	2021	124,8
		2022	108,2

Umsatzvolumen Wohnungseigentum seit 2012 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung der Wohneigentumskategorien seit 2012



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Bezug zu den Baualtersklassen dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der

Kernstadt (Gemarkung Tübingen, Derendingen und Lustnau) sowie in den Ortsteilen bezahlt worden sind. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der Bestandswohnungen in der Kernstadt

Wohnungen bis 39 m² Wohnfläche in Euro / m² Wohnfläche,
incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

Baujahresklasse	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
bis 1979	2.929	7.357	4.750	4.890	19
1980 bis 1994	3.026	7.895	4.925	4.955	47
1995 bis 2009	3.679	5.891	4.880	5.025	8
ab 2010	4.568	5.343	4.915	4.840	3

Wohnungen von 40 bis 79 m² Wohnfläche in Euro / m² Wohnfläche,
incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

Baujahresklasse	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
bis 1979	2.830	6.593	4.235	4.240	73
1980 bis 1994	1.712	7.914	4.420	4.555	105
1995 bis 2009	2.500	6.782	5.060	5.070	37
ab 2010	3.915	8.400	5.695	5.375	16

Wohnungen von 80 bis 109 m² Wohnfläche in Euro / m² Wohnfläche,
incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

Baujahresklasse	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
bis 1979	1.744	4.918	3.770	3.760	20
1980 bis 1994	3.029	6.505	4.390	4.295	47
1995 bis 2009	3.953	7.102	5.355	5.305	17
ab 2010	4.854	8.789	4.855	6.820	2

Definition Medianwert:

Eine wichtige Eigenschaft des Median ist die Robustheit gegenüber Ausreißern. Beispiel: sieben unsortierte Messwerte 4, 1, 15, 2, 4, 5, 4 werden nach Größe sortiert: 1, 2, 4, 4, 4, 5, 15. Der Median (auch der Ober- und der Untermedian) ist der Wert an der mittleren Stelle, also 4. Wenn im Beispiel durch einen Fehler eine 4 durch 46 ersetzt wurde, ändert sich der Median nicht: 1, 2, 4, 4, 5, 15, 46. Das arithmetische Mittel hingegen springt von 5 auf 11.

Wohnungen ab 110 m² Wohnfläche in Euro / m² Wohnfläche,
incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

Baujahresklasse	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
bis 1979	3.182	5.803	4.515	4.450	8
1980 bis 1994	2.423	5.221	4.045	4.150	8
1995 bis 2009	4.063	7.453	5.540	5.570	13
ab 2010	3.996	6.607	5.575	5.500	10

TG-Stellplätze im Bestand

Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Kernstadt	5.000	32.000	18.118	18.250	24

Durchschnittswerte der **Bestandswohnungen**
in den **Ortsteilen**

In den Tübinger Ortsteilen wurden im Beobachtungs-
zeitraum 47 Wohnungen verkauft.

Bestandswohnungen in den Ortsteilen in Euro / m² Wohnfläche,
incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	1.911	5.984	4.028	3.933	47
Baujahr	1972	2020	1991	1992	47
Wohnfläche	27	130	68	67	47

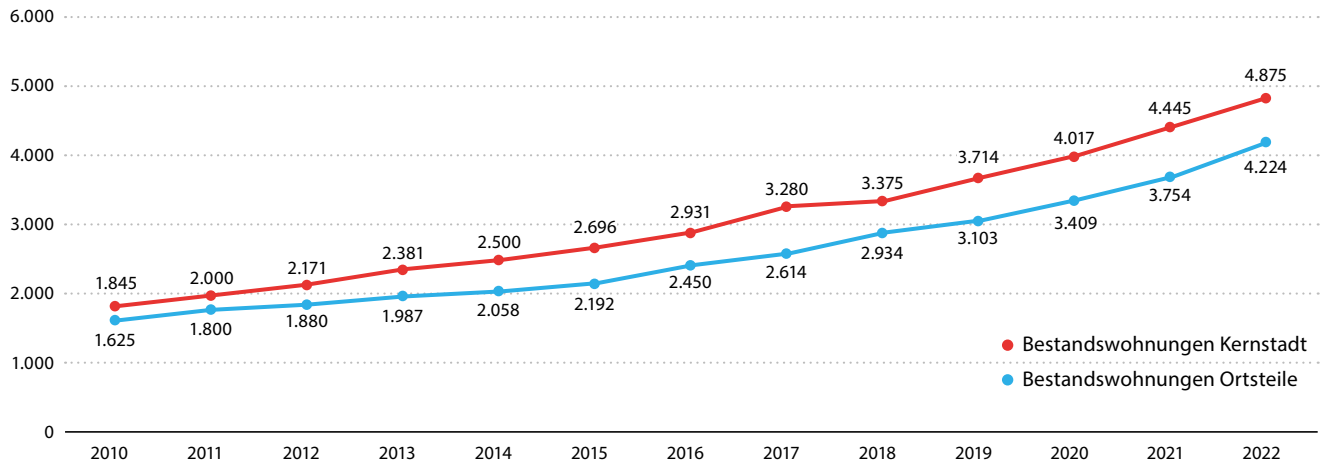
TG-Stellplätze im Bestand

Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Ortsteile	8.000	15.000	12.500	14.500	3

Preisentwicklung Bestandswohnungen seit 2010

Zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Bestandswohnungspreise

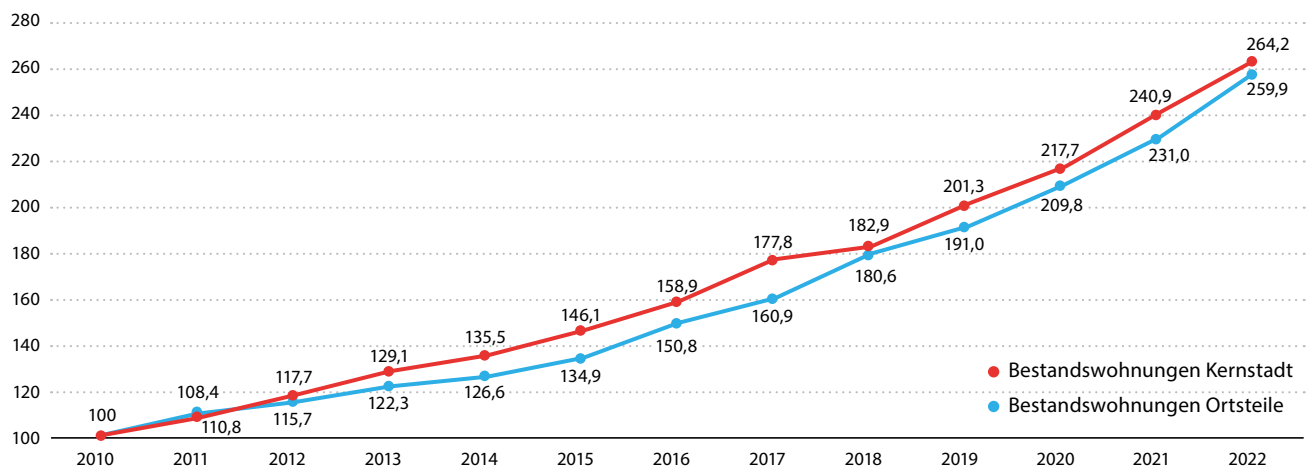
Medianwerte in Euro/m² Wohnfläche



Das Schaubild mit der Trendentwicklung bis Ende 2023 ist auf Seite 12 abgebildet.

Preisindex Bestandswohnungen

Basis: 2010 = 100



Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

Gesamtübersicht der Mittel- und Medianwerte sowie Minimum- und Maximalwerte für verkaufte **Neubauwohnungen** unterteilt in **Kernstadt und Ortsteile** im Berichtszeitraum 2021 und 2022

Gesamtübersicht	in Euro / m ² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen		
	Gesamt	Kernstadt	Ortsteil
arithmetischer Mittelwert	6.945	7.210	5.480
Median	6.940	7.065	5.480
Minimalwert	4.458	5.344	4.458
Maximalwert	9.860	9.860	6.330
Anzahl	155	131	24
Wohnfläche von [m ²]	18	18	52
Wohnfläche bis [m ²]	232	232	94
Medianwert Wohnfläche [m²]	70	70	75

Tübingen

Kernstadt (Tübingen, Lustnau, Derendingen) in Bezug zu Wohnflächenklassen sowie der Zimmeranzahl

Erstverkauf Neubauwohnungen nach Wohnfläche	in Euro / m ² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen			
	bis 39 m ²	40 – 69 m ²	70 – 99 m ²	100 – 160 m ²
arithmetischer Mittelwert	8.440	6.635	6.925	6.025
Median	8.545	6.555	7.020	5.665
Minimalwert	6.100	5.344	5.641	5.387
Maximalwert	9.860	8.396	7.871	6.990
Anzahl	34	28	62	6

Erstverkauf Neubauwohnungen nach Zimmeranzahl	in Euro / m ² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen					
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
arithmetischer Mittelwert	8.285	6.690	6.850	7.145	5.840	6.765
Median	8.535	6.775	6.830	7.360	5.540	6.765
Minimalwert	6.100	5.344	5.856	5.641	5.387	6.573
Maximalwert	9.860	8.396	7.871	7.661	6.990	6.957
Anzahl	37	26	48	13	5	2
Wohnfläche von [m ²]	18	40	68	80	100	141
Wohnfläche bis [m ²]	49	73	99	97	130	232
Medianwert Wohnfläche [m²]	25	55	80	90	100	185

TG-Stellplätze im Neubau

Erfasst sind nur diejenigen TG-Stellplätze, die gesondert verkauft wurden (d.h. nicht im Zuge eines Wohnungskaufs mitgekauft wurden).

Kernstadt	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	30.000	38.000	34.333	35.000	3

Ortsteile (nur Bühl und Pfrondorf, da in den anderen Ortsteilen keine Neubauverkäufe festgestellt wurden)
in Bezug zu Wohnflächenklassen sowie der Zimmeranzahl

Erstverkauf Neubauwohnungen nach Wohnfläche					in Euro/m ² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen
Wohnfläche	bis 39 m ²	40 – 69 m ²	70 – 99 m ²	100 – 160 m ²	
arithmetischer Mittelwert	0	5.290	5.595	0	
Median	0	5.005	5.600	0	
Minimalwert	0	4.581	4.458	0	
Maximalwert	0	6.297	6.330	0	
Anzahl	0	9	15	0	

Erstverkauf Neubauwohnungen nach Zimmeranzahl						in Euro/m ² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen
Zimmeranzahl	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	
arithmetischer Mittelwert	0	5.300	5.630	0	0	
Median	0	5.005	5.660	0	0	
Minimalwert	0	4.581	4.458	0	0	
Maximalwert	0	6.297	6.330	0	0	
Anzahl	0	11	13	0	0	
Wohnfläche von [m ²]	0	52	61	0	0	
Wohnfläche bis [m ²]	0	76	94	0	0	
Medianwert Wohnfläche [m²]	0	60	85	0	0	

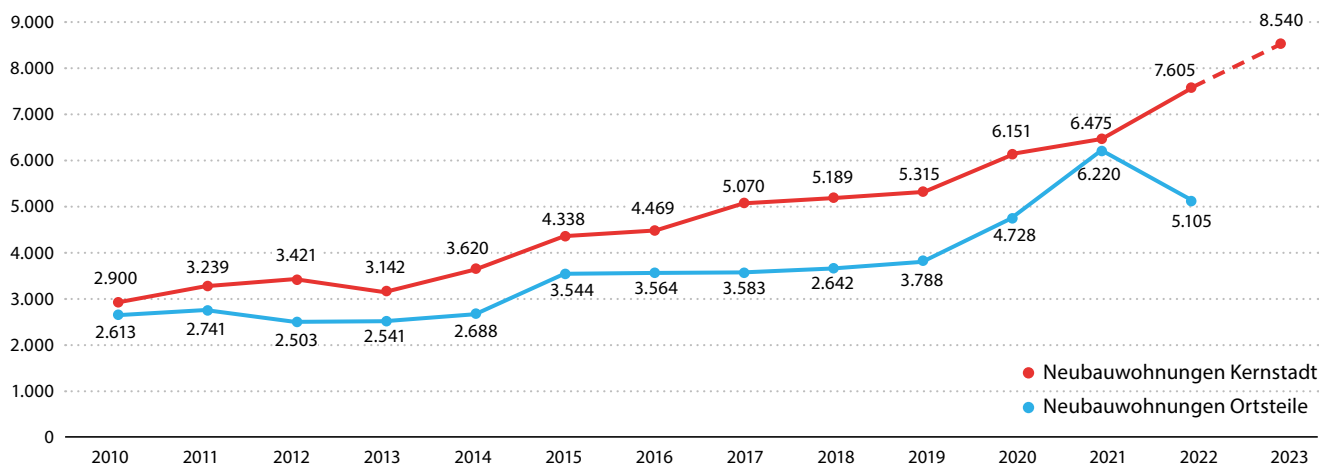
TG-Stellplätze im Neubau

Es wurden keine gesonderten TG-Stellplätze in den Ortsteilen im Neubau verkauft.

Preisentwicklung Neubauwohnungen seit 2010

Zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Neubauwohnungspreise

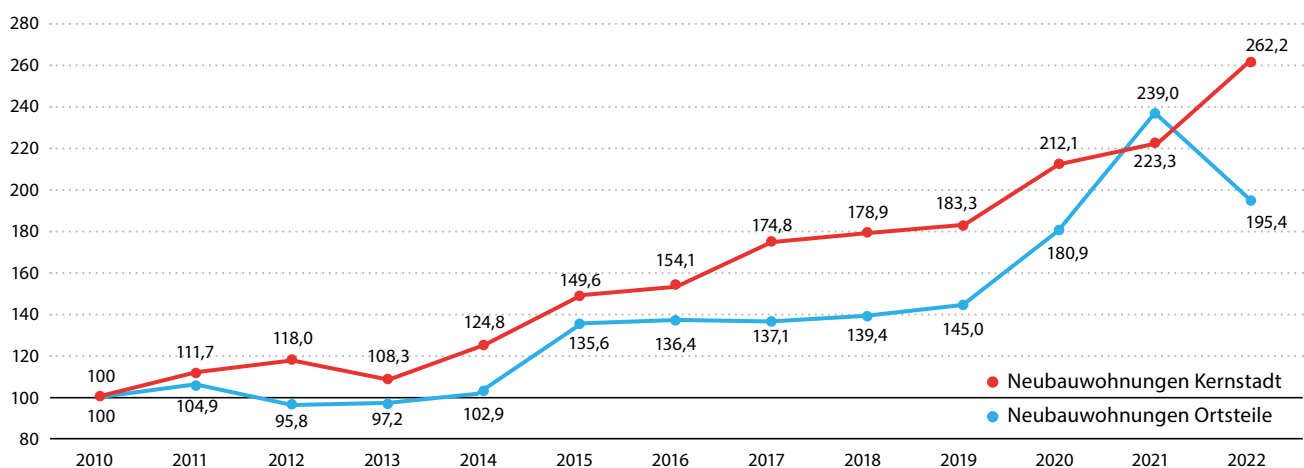
Medianwerte in Euro/m² Wohnfläche



Mit abgebildet ist der Trend zur Entwicklung der Quadratmeterpreise von Neubauwohnungen in der Kernstadt Tübingen bis Ende 2023. Da in den Ortsteilen keine Verkäufe von Neubauwohnungen im Jahr 2023 erfasst wurden, konnte hier kein Trend für 2023 dargestellt werden.

Preisindex Neubauwohnungen

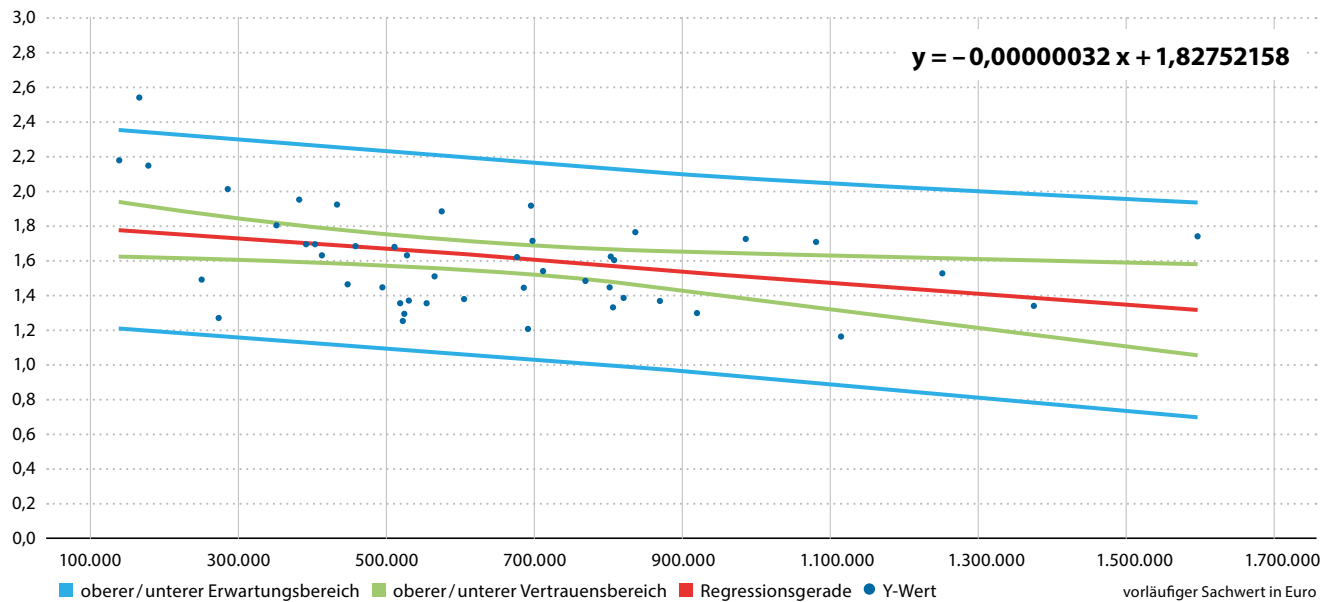
Basis: 2010 = 100



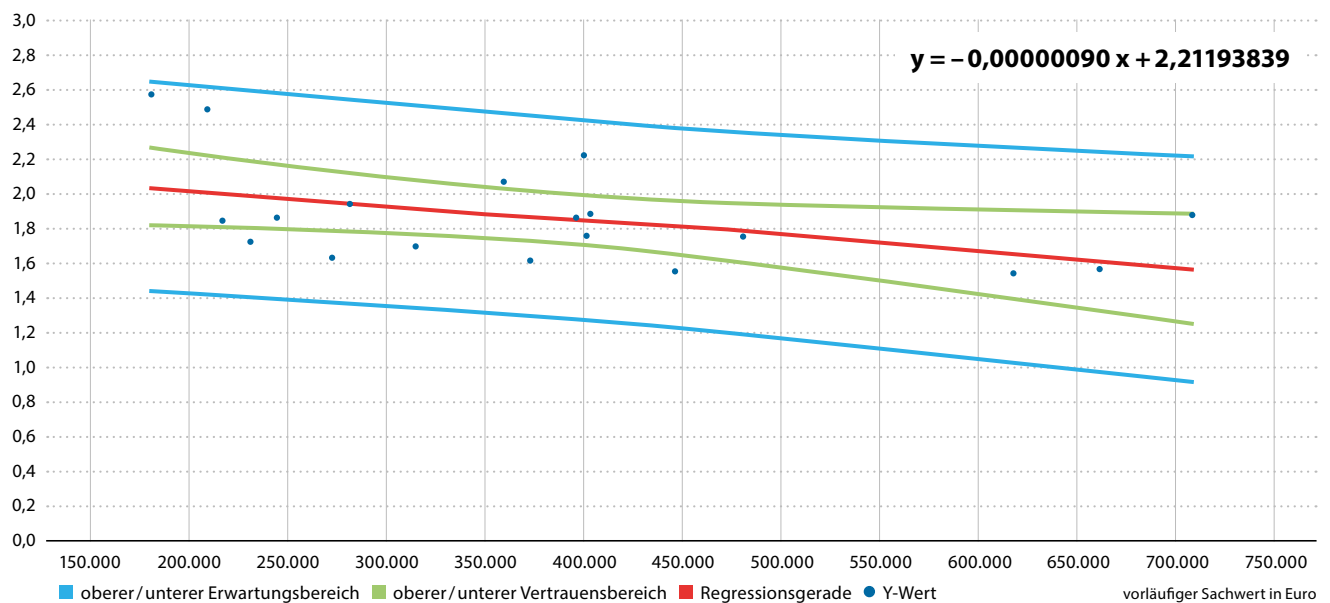
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

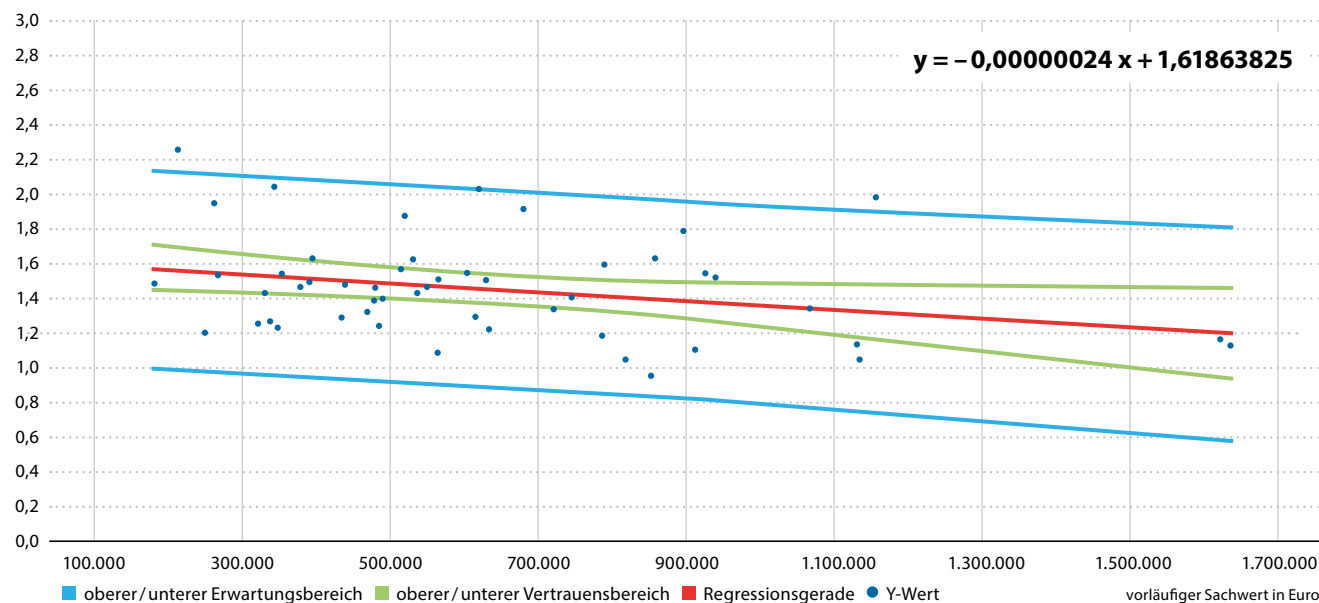
Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

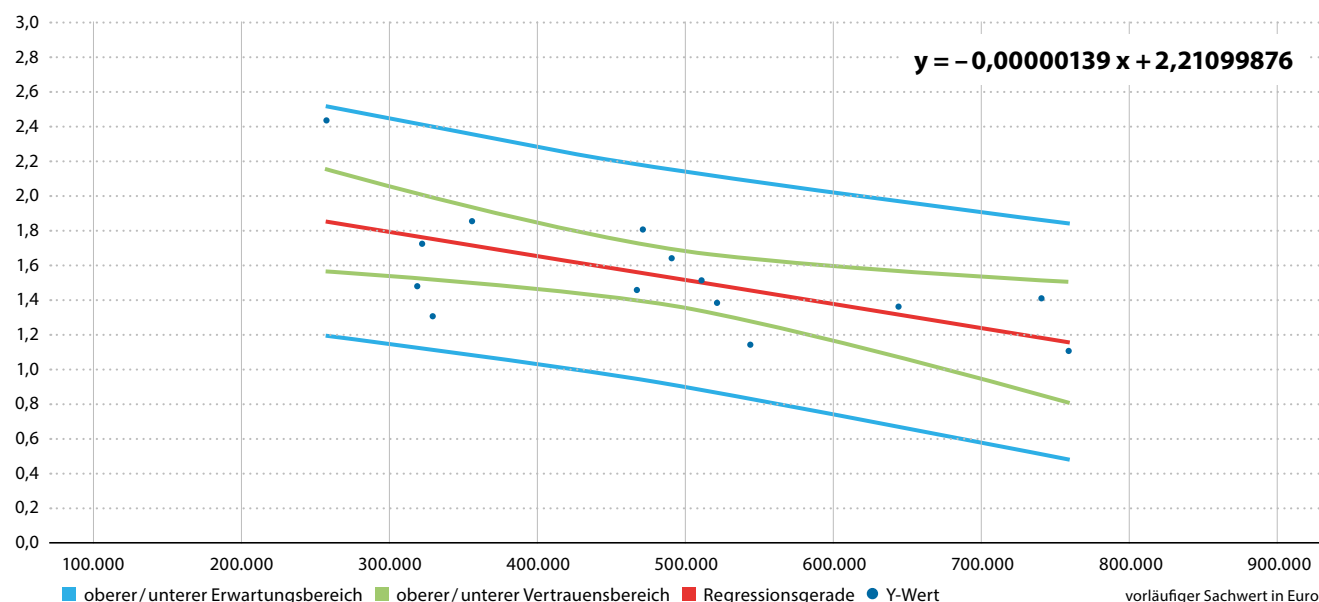
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durch-

schnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Liegenschaftszinssätze für die Kernstadt (Gemarkungen Tübingen, Derendingen und Lustnau) 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,00 %	1,00 %	31,0	6,0	445	1982

Liegenschaftszinssätze für die Ortsteile 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,10 %	1,00 %	29,7	6,1	48	1992

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,30 %	1,00 %	104	1976
DHH, REH, RMH	0,20 %	1,00 %	43	1980
Gewerbe	* 4,00 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	2,10 %	1,10 %	21	1973
Bürogebäude	* 3,00 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	1,50 %	1,70 %	16	1976

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Mössingen

Fläche: 50,03 km²

Einwohnerzahl: 20.900

(Stand 31.12.2022)

Zugehörige Ortsteile:

Bästenhardt, Belsen,
Talheim, Öschingen

www.mietspiegel-moessingen.de

Mössingen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Mössingen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	291	101	190
%	–	35	65
Flächenumsatz in Hektar	27,21	14,10	13,11
Geldumsatz in Tausend Euro	64.069	17.037	47.033

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	12	0,97	3.342
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	12	0,97	3.342
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	58	6,27	502
Summe unbebaute Grundstücke	70	7,24	3.844

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	39	2,24	19.535
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	15	0,57	6.381
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	5	0,37	2.595
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	3	0,27	570
Summe bebaute Grundstücke	47	2,89	22.700

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	71	k.A.	20.263
Erstverkäufe aus Neubauten	15	k.A.	6.460
Wiederverkäufe	51	k.A.	12.196
Erstverkäufe aus Umwandlungen	5	k.A.	1.607
3.2 Teileigentum	2	k.A.	227
Summe ETW und Teileigentum	73	k.A.	20.489

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Mössingen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	245	57	188
%	–	23	77
Flächenumsatz in Hektar	27,59	13,18	14,40
Geldumsatz in Tausend Euro	61.935	17.726	44.209

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	9	0,73	3.176
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	1	0,49	344
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	10	1,22	3.520
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	71	7,71	280
Summe unbebaute Grundstücke	81	8,94	3.800

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	46	2,47	22.579
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	14	0,44	5.894
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	3	0,18	2.745
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	5	0,69	2.649
Summe bebaute Grundstücke	54	3,34	27.973

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	49	k.A.	12.371
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	49	k.A.	12.371
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	4	k.A.	65
Summe ETW und Teileigentum	53	k.A.	12.436

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

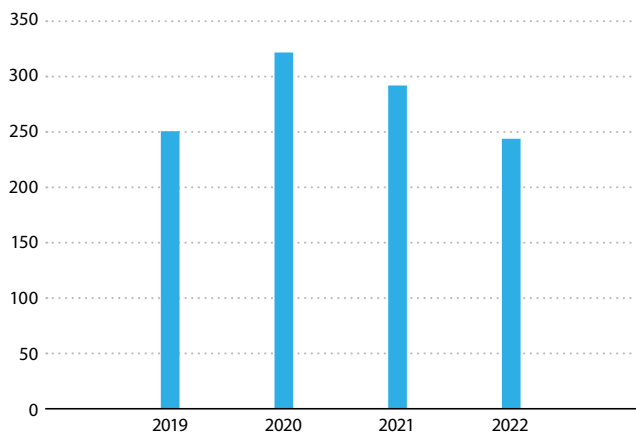
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	53,8	251
2020	77,6	321
2021	64,1	291
2022	61,9	245

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

Im Jahr 2022 konnten 49 (2021: 71) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 12,4 Mio. Euro (2021: 20,3 Mio. Euro) registriert werden.

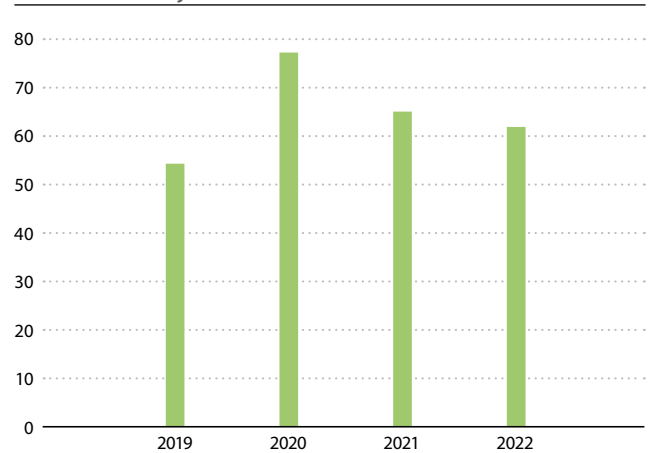
Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	15,5
2020	30,1
2021	20,3
2022	12,4

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



Geldumsätze

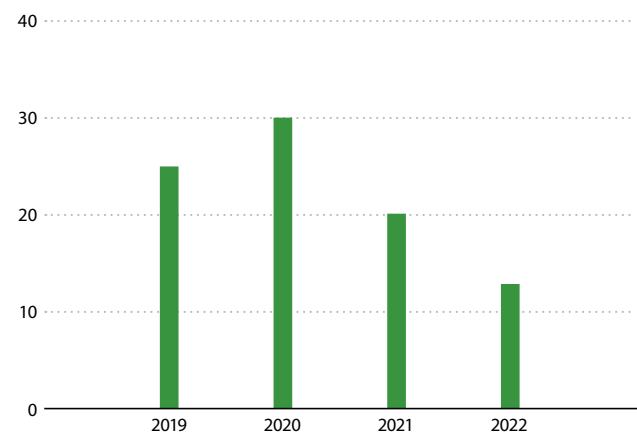
in den Berichtsjahren seit 2019



Umsatzvolumen

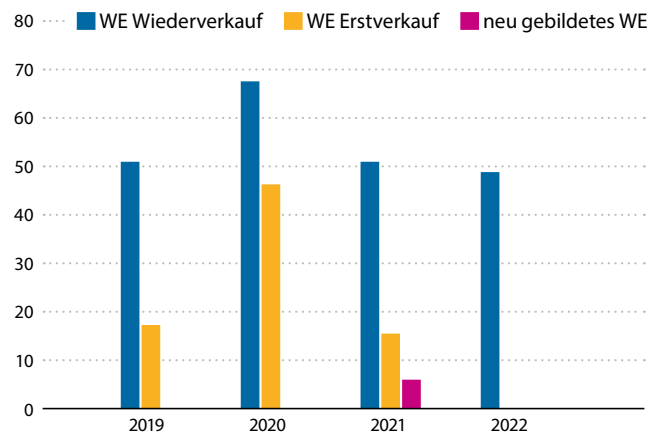
Wohnungseigentum seit 2019

in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung

der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Mössingen bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der Bestandswohnungen in Mössingen

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	999	4.839	3.140	3.175	87
Baujahr	1968	2021	1988	1991	87
Wohnfläche	30	129	75	75	87

Unterteilung der in Mössingen wiederverkauften Wohnungen nach Größenklassen

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

Wohnfläche	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
bis 39 m ²	2.018	4.000	3.125	3.120	6
40 bis 79 m ²	1.473	4.513	3.115	3.120	47
ab 80 m ²	999	4.839	3.170	3.265	34

Das bereinigte Baujahr der ETWs liegt bei den bis 39 m² großen ETWs im Median bei 1994, bei den Wohnungen 40 bis 79 m² und bei den Wohnungen über 80 m² im Median bei 1991

TG-Stellplätze im Bestand

Wiederverkaufte TG-Stellplätze wurden im Beobachtungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Mössingen nicht, bzw. zur Auswertung nicht in ausreichender Anzahl erfasst.

Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

Gesamtübersicht der Mittel- und Medianwerte sowie Minimum- und Maximalwerte für verkaufte Neubauwohnungen in Mössingen im Berichtszeitraum

2021 / 2022 (für die Ortsteile wurden keine Verkäufe von Neubauwohnungen erfasst).

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	3.660	4.664	4.225	4.320	15
Wohnfläche	52	123	100	100	15

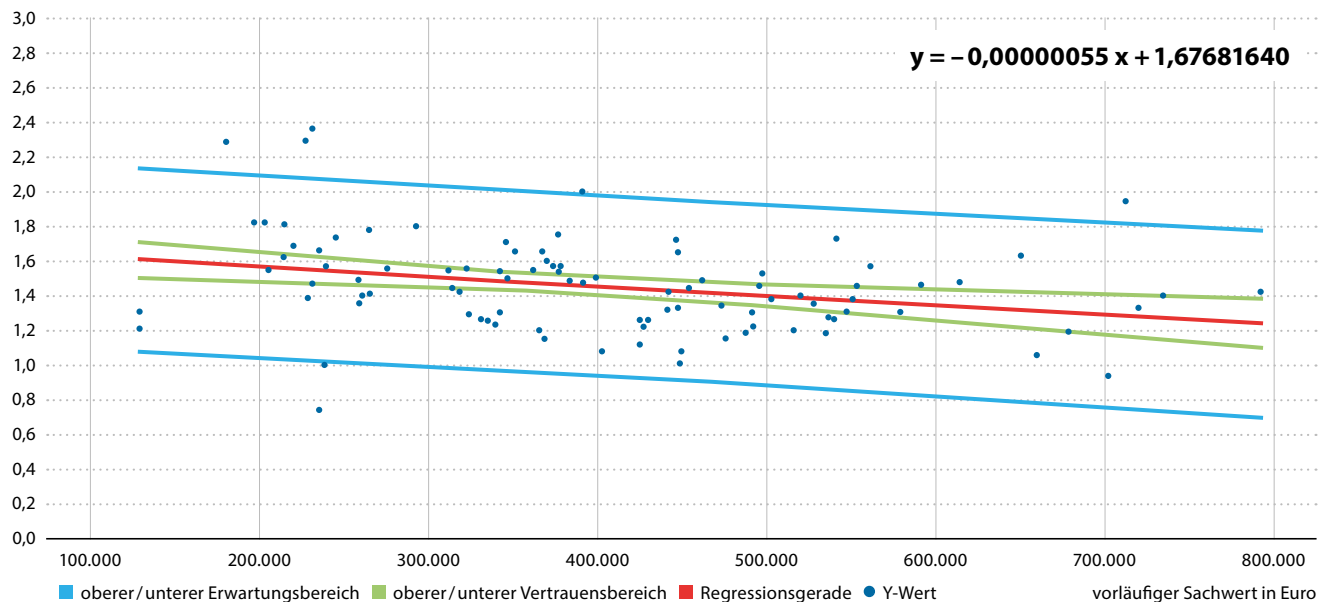
TG-Stellplätze im Neubau

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	19.000	19.000	19.000	19.000	3

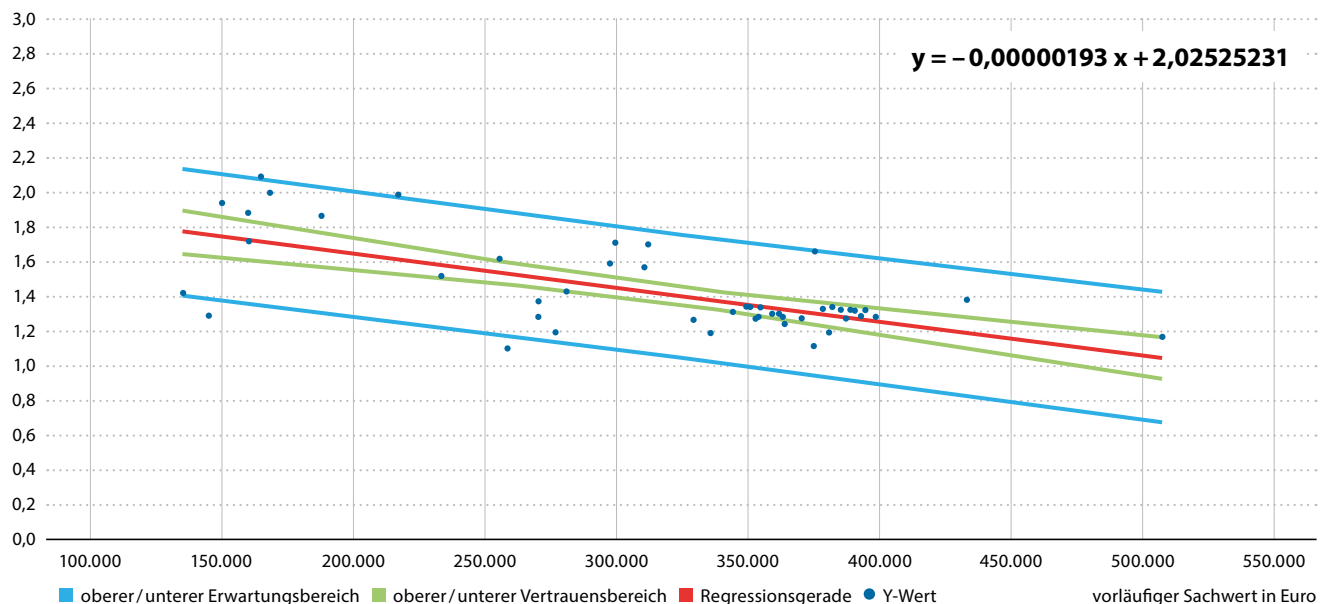
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

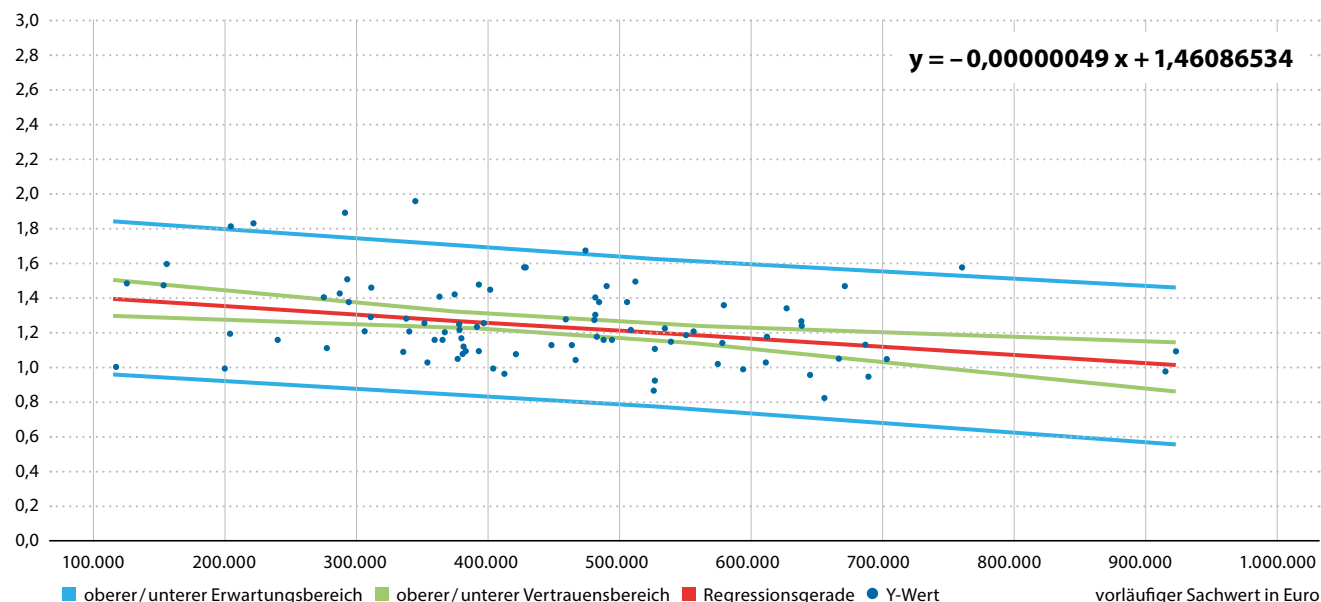
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

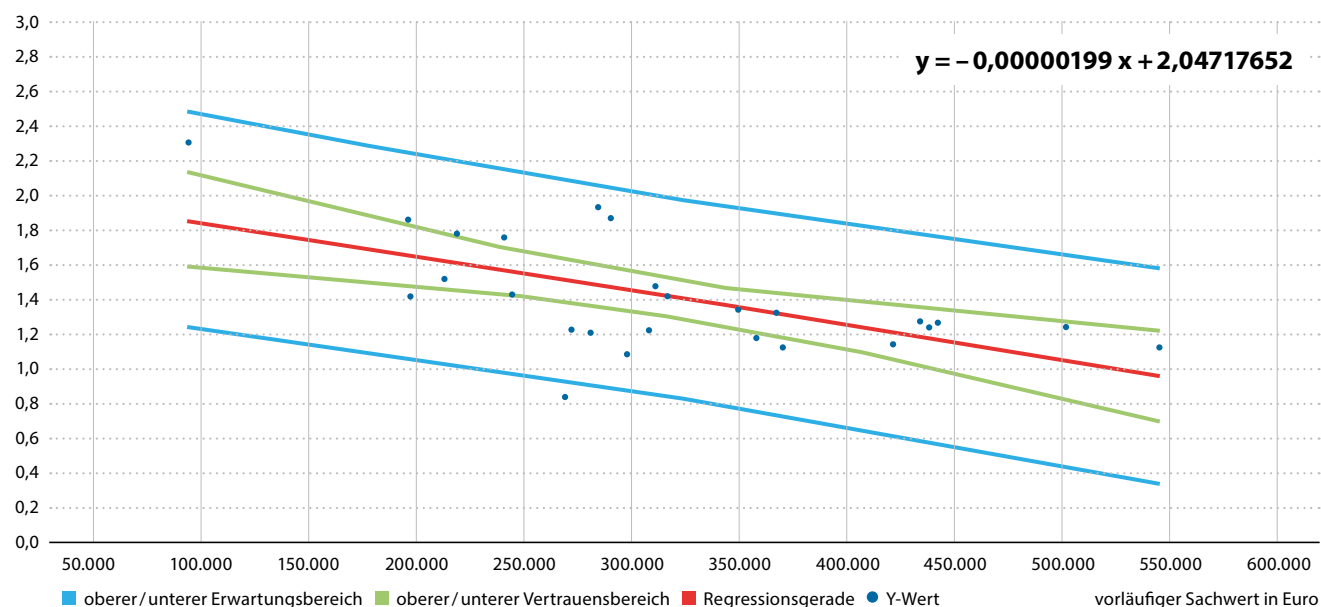
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Mössingen (Mössingen sowie Bätenhardt, Belsen, Öschingen und Talheim) 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,60 %	0,80 %	27,2	3,8	82	1994

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	1,10 %	0,70 %	51	1975
DHH, REH, RMH	1,30 %	0,90 %	28	1983
Gewerbe	* 4,50 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	2,50 %	0,90 %	–	1980
Bürogebäude	* 3,50 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 2,00 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Bodelshausen

Fläche: 13,83 km²

Einwohnerzahl: 5.851

(Stand 31.12.2022)

www.mietspiegel-bodelshausen.de

Bodelshausen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Bodelshausen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	126	38	88
%	–	30	70
Flächenumsatz in Hektar	12,48	7,67	4,81
Geldumsatz in Tausend Euro	34.608	6.179	28.428

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	7	0,38	1.014
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	7	0,38	1.014
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	13	1,41	49
Summe unbebaute Grundstücke	20	1,79	1.063

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	23	1,69	11.914
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	6	0,31	2.574
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	1	0,05	450
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	2	0,31	1.124
Summe bebaute Grundstücke	26	2,05	13.488

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	40	k.A.	13.358
Erstverkäufe aus Neubauten	34	k.A.	12.168
Wiederverkäufe	6	k.A.	1.190
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	2	k.A.	519
Summe ETW und Teileigentum	42	k.A.	13.877

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Bodelshausen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	66	23	43
%	–	35	65
Flächenumsatz in Hektar	5,81	2,03	3,78
Geldumsatz in Tausend Euro	12.674	2.249	10.425

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	5	0,31	1.010
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	1	0,14	100
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	6	0,44	1.110
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	16	1,95	80
Summe unbebaute Grundstücke	22	2,39	1.191

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	15	0,93	6.532
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	6	0,24	2.404
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	1	0,04	1.570
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	1	0,04	150
Summe bebaute Grundstücke	17	1,02	8.252

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	3	k.A.	812
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	3	k.A.	812
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	1	k.A.	170
Summe ETW und Teileigentum	4	k.A.	982

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

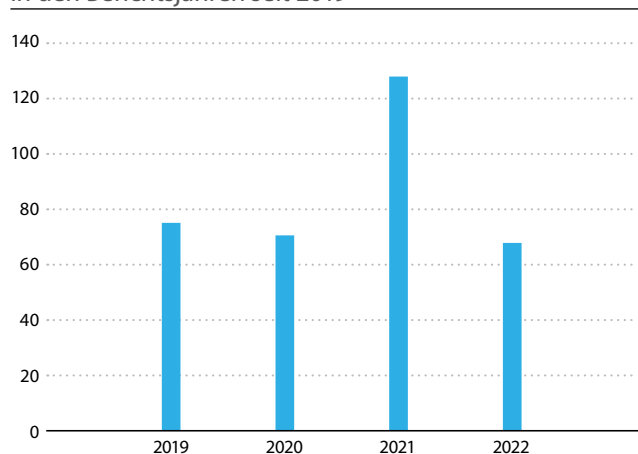
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	14,8	75
2020	10,0	71
2021	34,6	126
2022	12,7	66

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

Im Jahr 2022 konnten 3 (2021: 40) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 0,81 Mio. Euro (2021: 13,36 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	1,96
2020	0,32
2021	13,36
2022	0,81

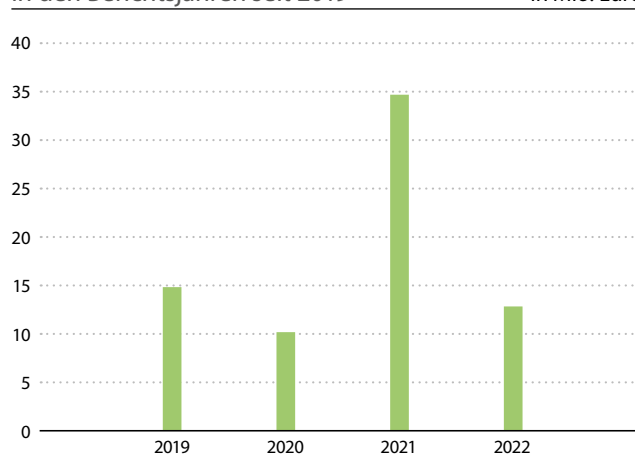
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



Geldumsätze

in den Berichtsjahren seit 2019

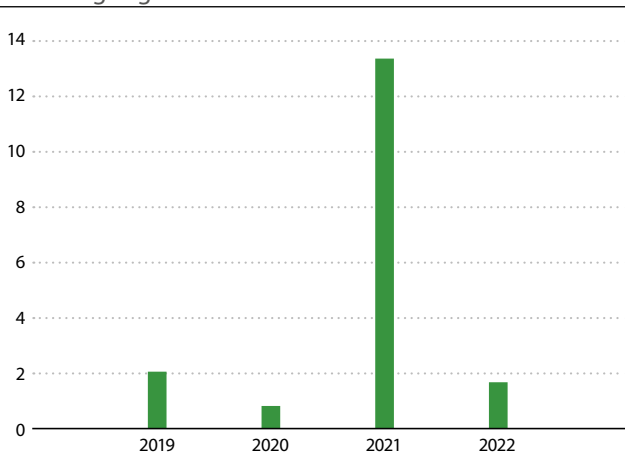
in Mio. Euro



Umsatzvolumen

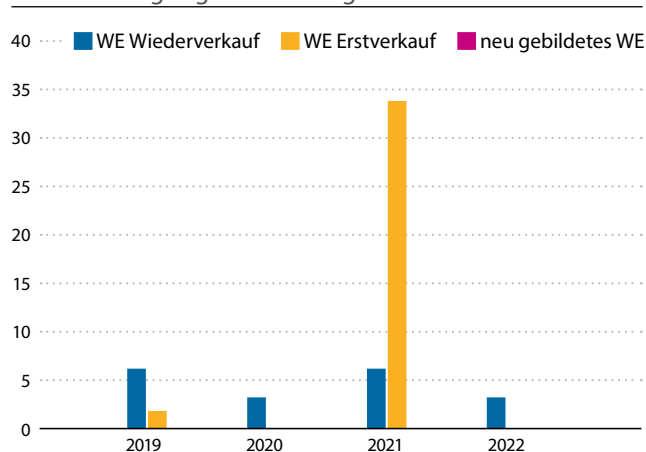
Wohnungseigentum seit 2019

in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung

der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Bodelshausen bezahlt

wurden. Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der **Bestandswohnungen** in **Bodelshausen**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	1.959	3.872	2.685	2.620	8
Baujahr	1966	2015	1990	1990	8
Wohnfläche	55	147	85	85	8

Durchschnittswerte der **Neubauwohnungen** in **Bodelshausen**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	3.617	4.124	3.925	3.990	34
Baujahr	62	120	85	75	34

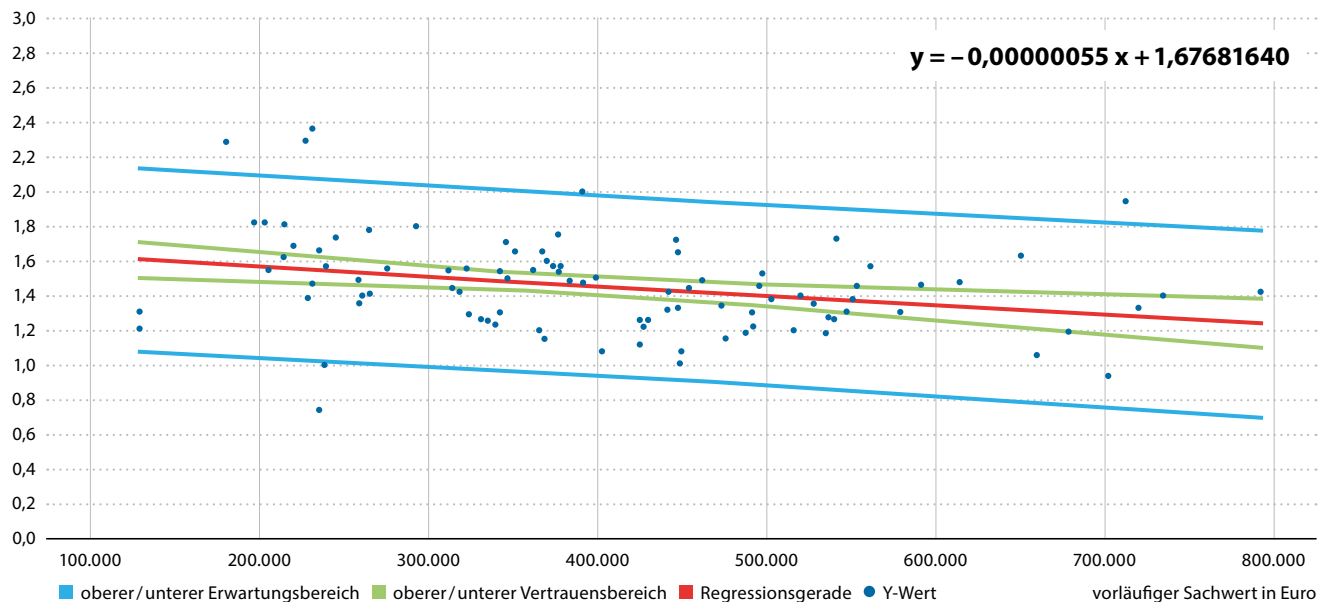
TG-Stellplätze

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Bodelshausen keine Verkäufe von TG-Stellplätzen im Bestand oder im Neubau erfasst.

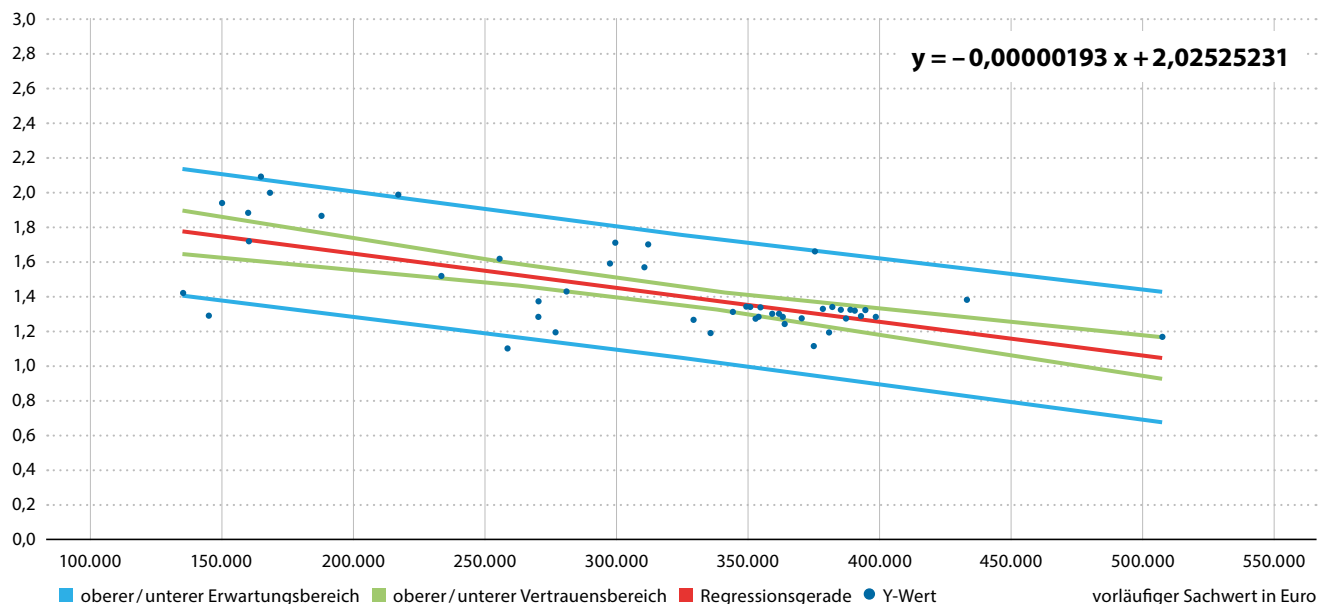
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

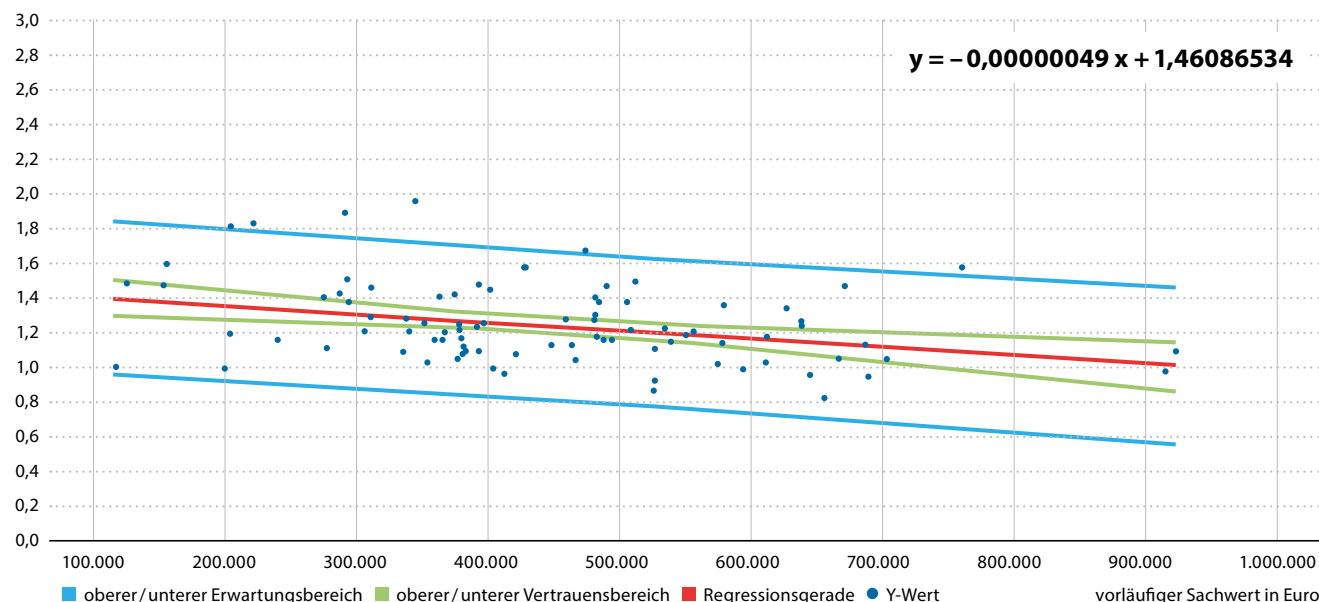
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

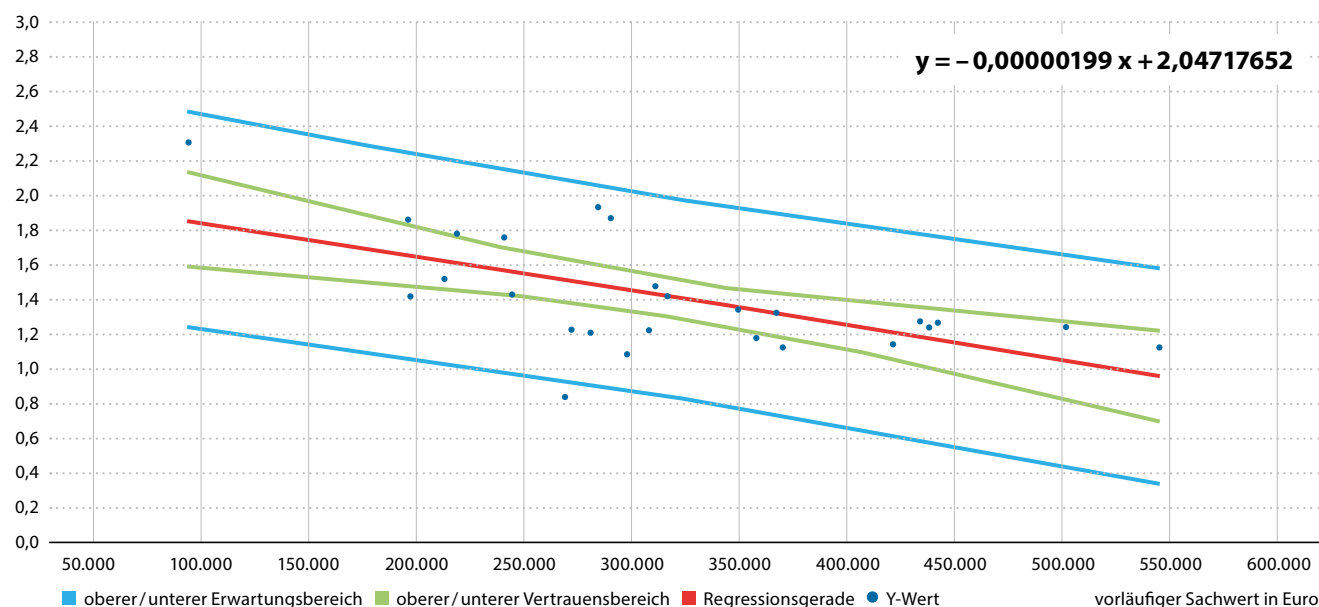
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Bodelshausen 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschafts-zinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,90 %	1,00 %	25,8	4,8	7	1993

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,70 %	1,10 %	25	1980
DHH, REH, RMH	1,10 %	1,60 %	12	1989
Gewerbe	* 4,50 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,50 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,50 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 2,00 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Dußlingen

Fläche: 13,05 km²

Einwohnerzahl: 6.355

(Stand 31.12.2022)

www.mietspiegel-dusslingen.de

Dußlingen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Dußlingen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	110	39	71
%	–	35	65
Flächenumsatz in Hektar	5,83	3,02	2,81
Geldumsatz in Tausend Euro	23.444	7.004	16.439

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	3	0,14	620
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	1	0,08	69
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	4	0,22	689
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	9	1,07	69
Summe unbebaute Grundstücke	13	1,29	757

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	14	0,70	6.986
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3	0,10	1.238
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	1	0,25	484
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	0	0,00	0
Summe bebaute Grundstücke	15	0,95	7.469

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	42	k.A.	8.195
Erstverkäufe aus Neubauten	21	k.A.	3.187
Wiederverkäufe	18	k.A.	3.939
Erstverkäufe aus Umwandlungen	3	k.A.	1.070
3.2 Teileigentum	1	k.A.	18
Summe ETW und Teileigentum	43	k.A.	8.213

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Dußlingen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	93	34	59
%	–	37	63
Flächenumsatz in Hektar	9,79	3,95	5,84
Geldumsatz in Tausend Euro	22.973	3.325	19.647

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	2	0,46	1.050
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	2	0,46	1.050
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	21	2,39	181
Summe unbebaute Grundstücke	23	2,86	1.231

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	11	0,49	5.597
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3	0,09	1.684
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	1	0,22	1.030
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	2	0,59	3.300
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	4	0,60	3.355
Summe bebaute Grundstücke	18	1,91	13.282

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	17	k.A.	5.119
Erstverkäufe aus Neubauten	6	k.A.	2.511
Wiederverkäufe	11	k.A.	2.608
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	1	k.A.	16
Summe ETW und Teileigentum	18	k.A.	5.134

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

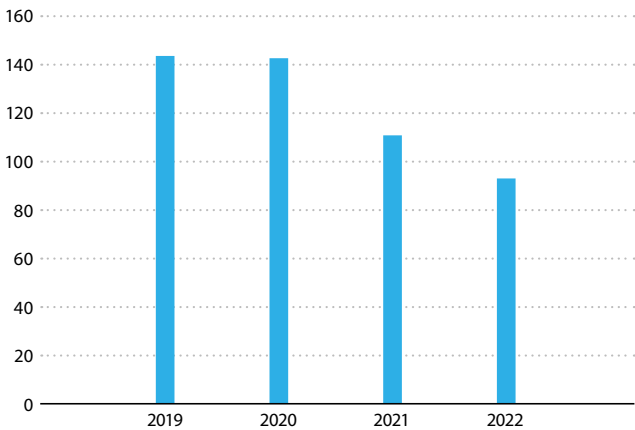
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	19,1	142
2020	25,3	141
2021	23,4	110
2022	23,0	93

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

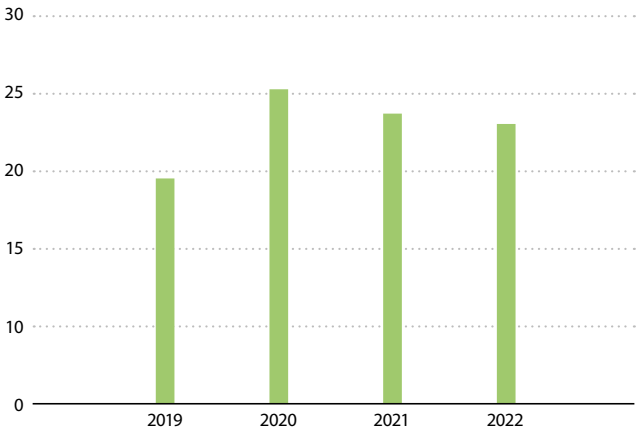
Im Jahr 2022 konnten 18 (2021: 42) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 5,12 Mio. Euro (2021: 8,21 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	4,4
2020	8,28
2021	8,21
2022	5,12

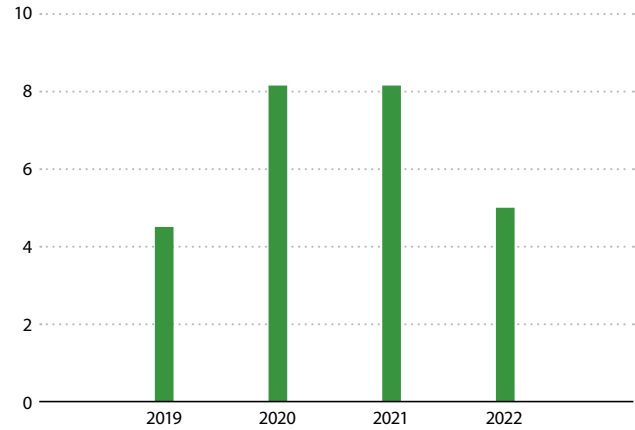
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



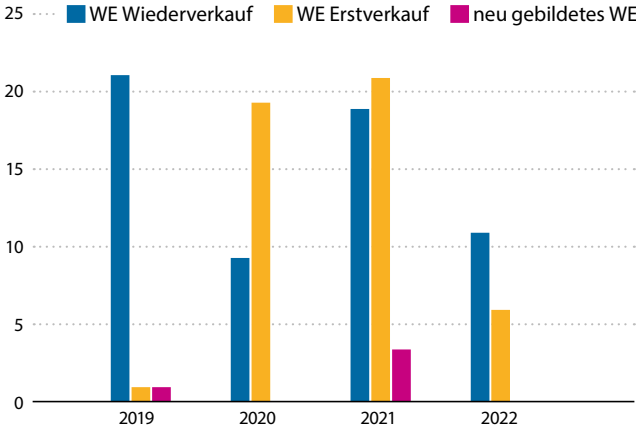
Geldumsätze
in den Berichtsjahren seit 2019



Umsatzvolumen
Wohnungseigentum seit 2019



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung
der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Dußlingen bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der Bestandswohnungen in Dußlingen

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	1.930	4.545	3.285	3.255	22
Baujahr	1965	2017	1995	1990	22
Wohnfläche	31	144	70	70	22

Durchschnittswerte der Neubauwohnungen in Dußlingen

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	3.956	6.341	5.430	5.715	27
Wohnfläche	22	101	40	25	27

TG-Stellplätze im Bestand

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	15.900	18.000	16.950	16.950	2

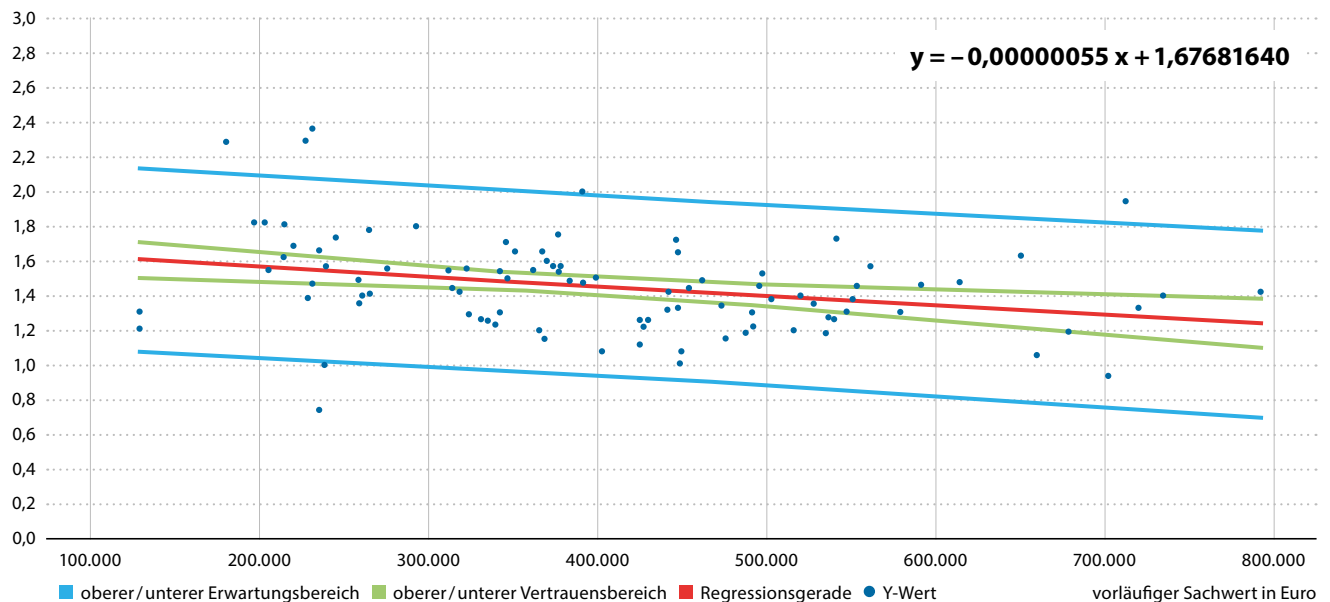
TG-Stellplätze Neubau

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Dußlingen keine Verkäufe von TG-Stellplätzen im Neubau erfasst.

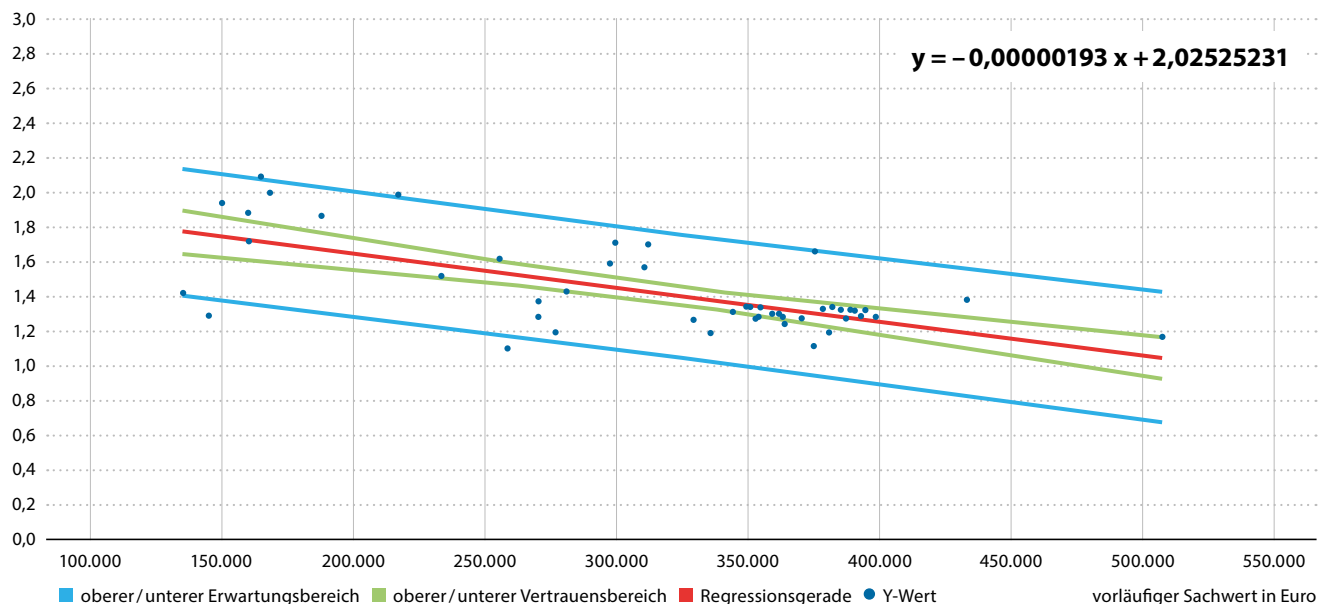
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

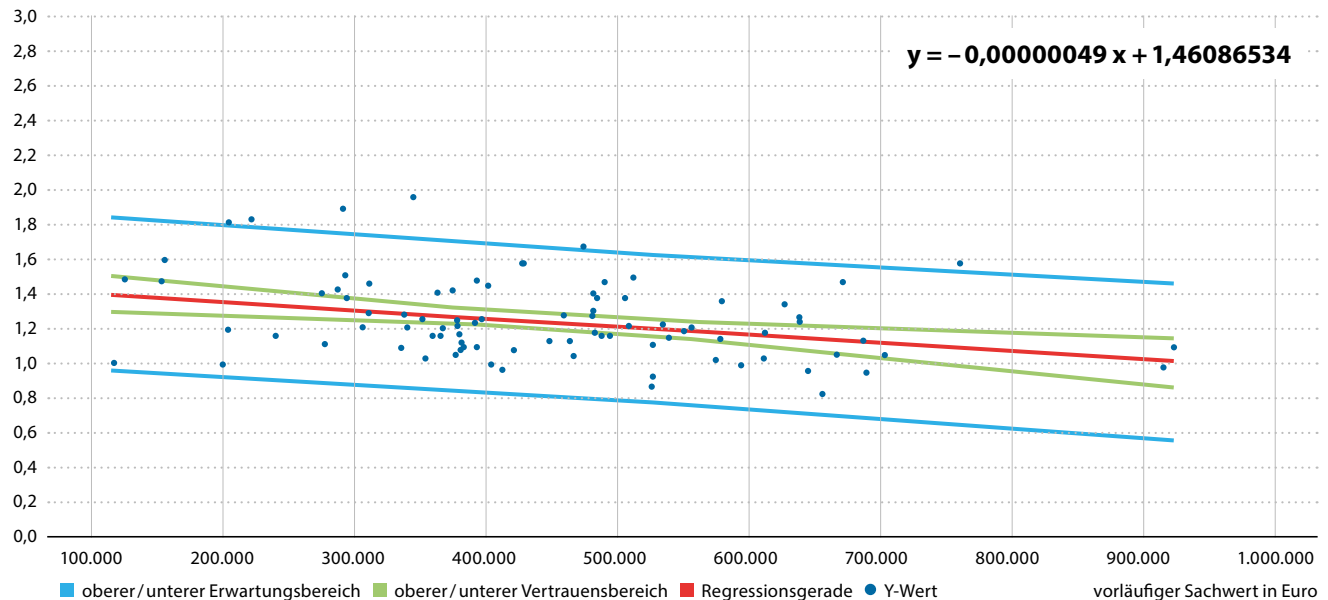
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

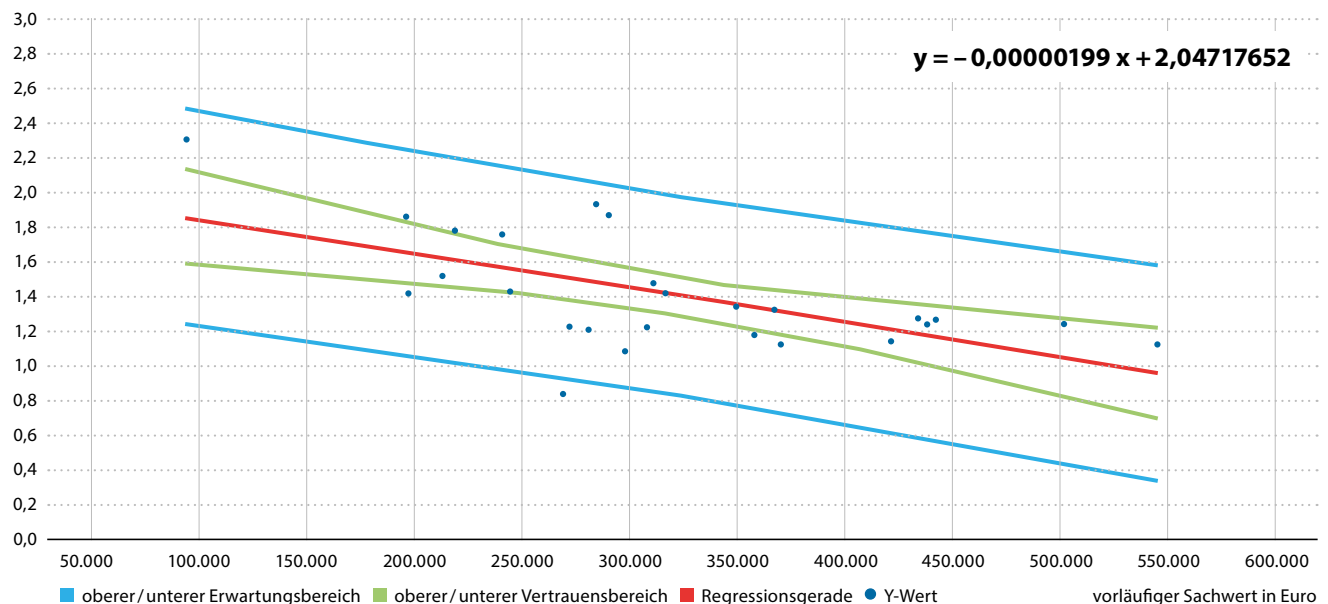
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Otterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihemittelhäuser (RMH)

Für Reihemittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihemittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Dußlingen 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,40 %	0,80 %	29	6,3	24	1993

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,70 %	1,00 %	16	1978
DHH, REH, RMH	1,20 %	0,60 %	6	2002
Gewerbe	* 4,50 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,50 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,50 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 2,00 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Gomaringen

Fläche: 17,32 km²

Einwohnerzahl: 9.252

(Stand 31.12.2022)

Zugehöriger Ortsteil:
Stockach

www.mietspiegel-gomaringen.de

Gomaringen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Gomaringen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	152	52	100
%	–	34	66
Flächenumsatz in Hektar	17,86	5,43	12,43
Geldumsatz in Tausend Euro	36.333	8.209	28.124

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	13	0,83	3.710
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	1	0,08	102
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	14	0,91	3.812
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	36	5,20	314
Summe unbebaute Grundstücke	50	6,11	4.126

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	21	1,20	12.867
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	5	0,11	1.572
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	3	0,33	2.498
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	1	0,01	55
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	4	0,61	3.240
Summe bebaute Grundstücke	29	2,15	18.660

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	21	k.A.	5.338
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	21	k.A.	5.338
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	0	k.A.	0
Summe ETW und Teileigentum	21	k.A.	5.338

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Gomaringen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	130	36	94
%	–	28	72
Flächenumsatz in Hektar	13,26	3,48	9,78
Geldumsatz in Tausend Euro	35.258	7.000	28.258

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	2	0,12	589
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	2	0,50	628
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	4	0,62	1.216
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	25	3,91	256
Summe unbebaute Grundstücke	29	4,53	1.473

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	25	1,47	15.981
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4	0,11	1.715
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	2	0,11	840
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	2	0,06	115
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	2	0,31	1.350
Summe bebaute Grundstücke	31	1,95	18.286

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	32	k.A.	8.228
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	32	k.A.	8.228
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	0	k.A.	0
Summe ETW und Teileigentum	32	k.A.	8.228

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

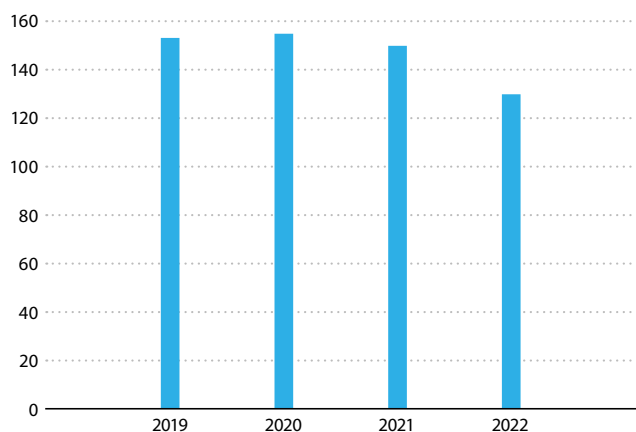
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	29,7	155
2020	29,1	157
2021	36,3	152
2022	35,3	130

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

Im Jahr 2022 konnten 32 (2021: 21) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 8,23 Mio. Euro (2021: 5,34 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	13,47
2020	5,77
2021	5,34
2022	8,23

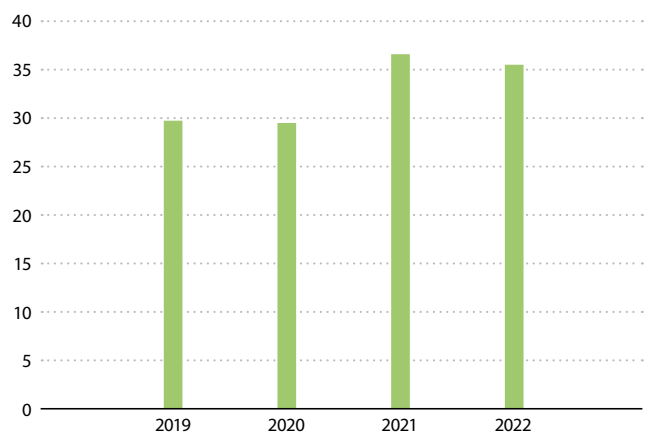
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



Geldumsätze

in den Berichtsjahren seit 2019

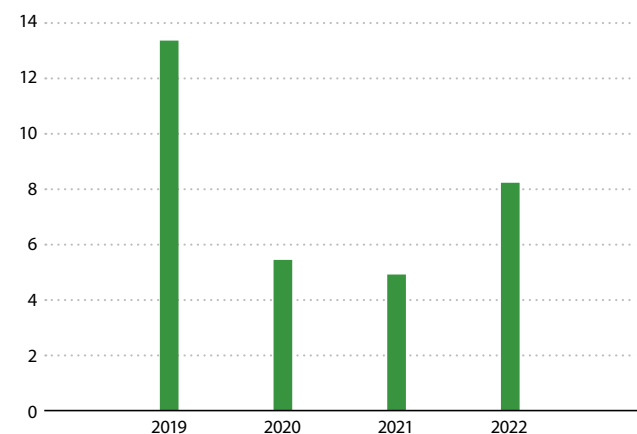
in Mio. Euro



Umsatzvolumen

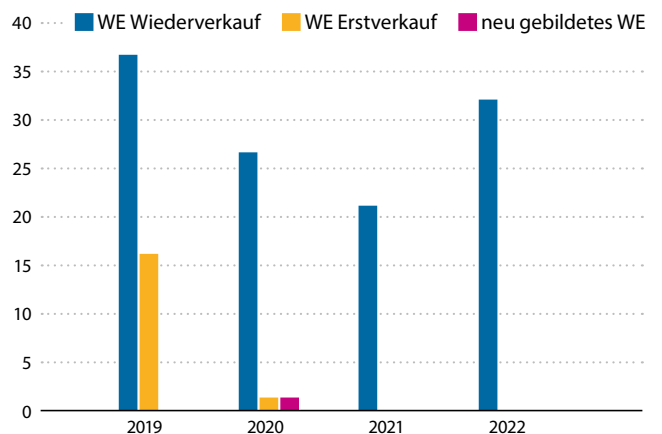
Wohnungseigentum seit 2019

in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung

der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Gomaringen bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der **Bestandswohnungen** in **Gomaringen**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	799	5.134	3.150	3.175	53
Baujahr	1965	2018	1985	1985	53
Wohnfläche	23	142	75	75	53

Durchschnittswerte der **Neubauwohnungen** in **Gomaringen**

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Gomaringen keine Verkäufe von Neubauwohnungen erfasst.

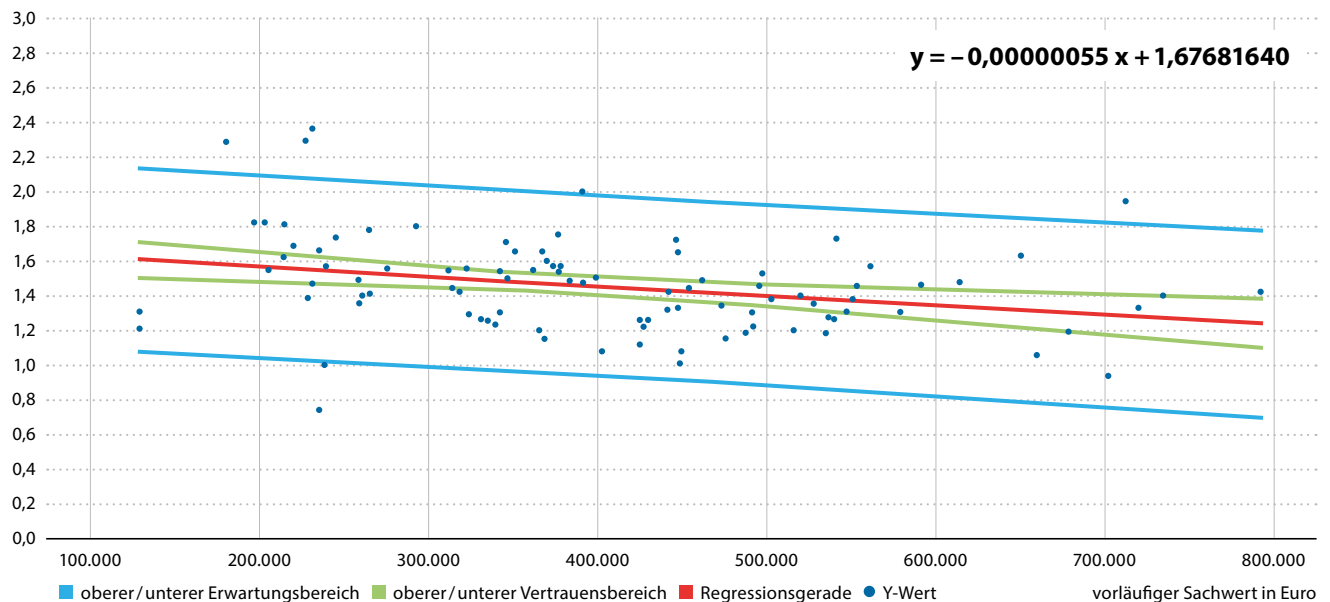
TG-Stellplätze

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Gomaringen keine Verkäufe von TG-Stellplätzen im Bestand oder im Neubau erfasst.

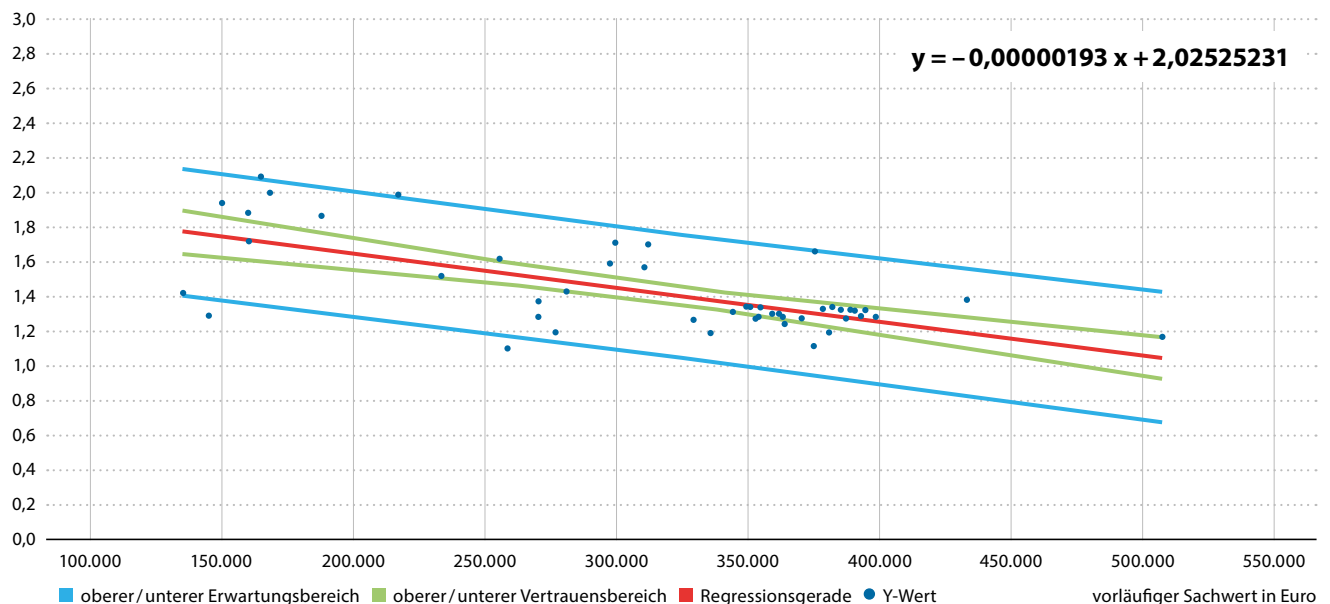
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

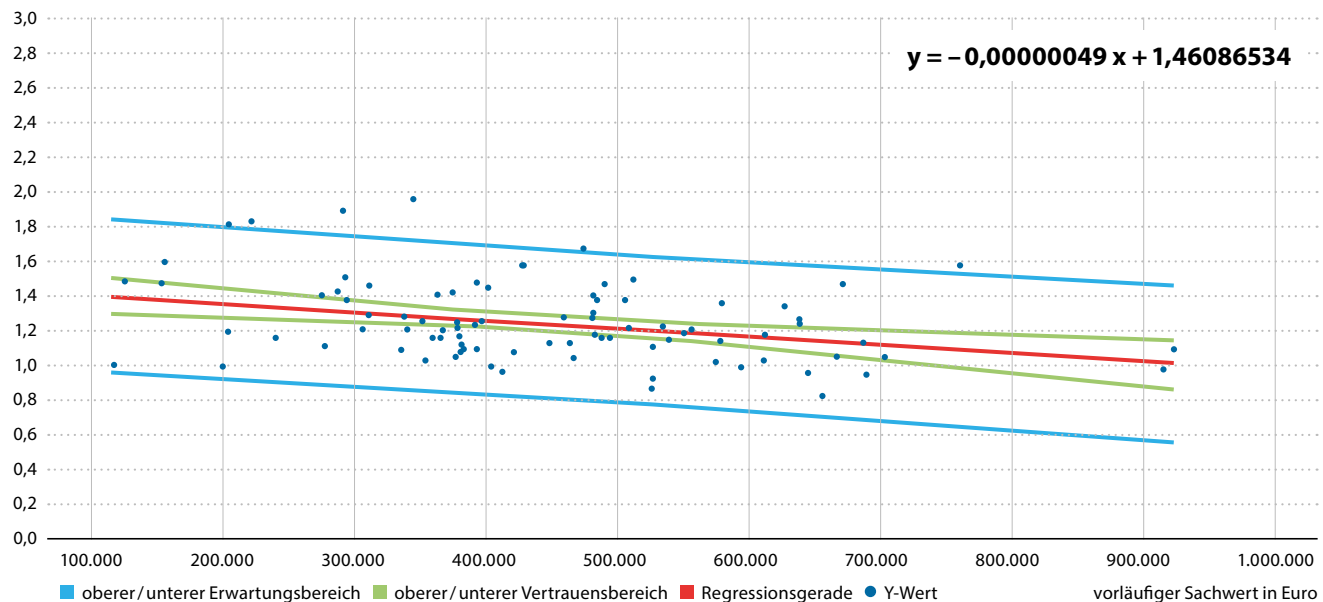
Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

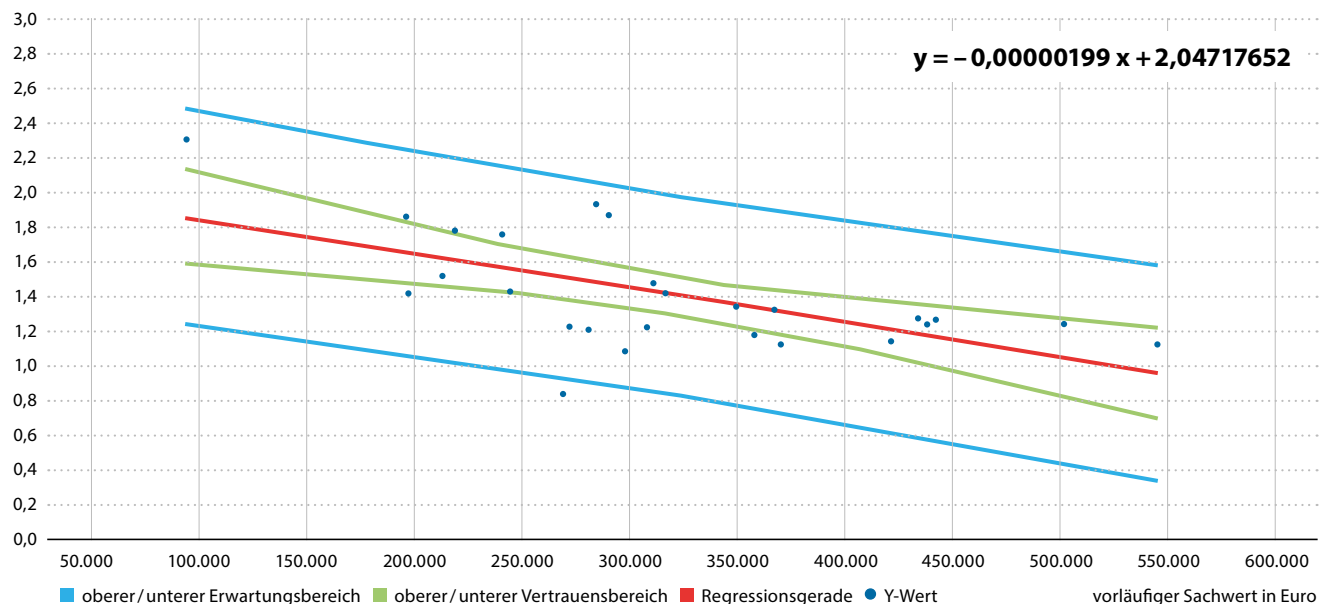
Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Gomaringen 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegen- schafts- zinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,20 %	1,30 %	27,9	5,3	52	1986

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,80 %	0,90 %	32	1987
DHH, REH, RMH	0,80 %	0,80 %	6	1987
Gewerbe	* 4,50 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,50 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,50 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 2,00 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Nehren

Fläche: 8,58 km²

Einwohnerzahl: 4.550

(Stand 31.12.2022)

www.mietspiegel-nehren.de

Nehren

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Nehren

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	68	23	45
%	–	34	66
Flächenumsatz in Hektar	4,80	1,61	3,19
Geldumsatz in Tausend Euro	17.625	6.128	11.497

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	4	0,23	1.158
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	4	0,23	1.158
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	13	1,46	65
Summe unbebaute Grundstücke	17	1,69	1.223

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	13	0,70	6.577
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2	0,03	475
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	1	0,14	880
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	2	0,01	29
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	0	0,00	0
Summe bebaute Grundstücke	16	0,85	7.486

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	12	k.A.	2.789
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	12	k.A.	2.789
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	0	k.A.	0
Summe ETW und Teileigentum	12	k.A.	2.789

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Nehren

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	80	18	62
%	–	23	78
Flächenumsatz in Hektar	9,70	2,57	7,13
Geldumsatz in Tausend Euro	20.545	1.803	18.743

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	1	0,05	191
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	1	0,40	1.200
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	2	0,45	1.391
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	26	3,00	173
Summe unbebaute Grundstücke	28	3,45	1.564

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	11	0,53	6.277
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2	0,02	714
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	2	0,26	930
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	1	0,48	1.650
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	1	0,54	1.595
Summe bebaute Grundstücke	15	1,80	10.452

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	19	k.A.	6.727
Erstverkäufe aus Neubauten	7	k.A.	2.738
Wiederverkäufe	12	k.A.	3.989
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	0	k.A.	0
Summe ETW und Teileigentum	19	k.A.	6.727

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

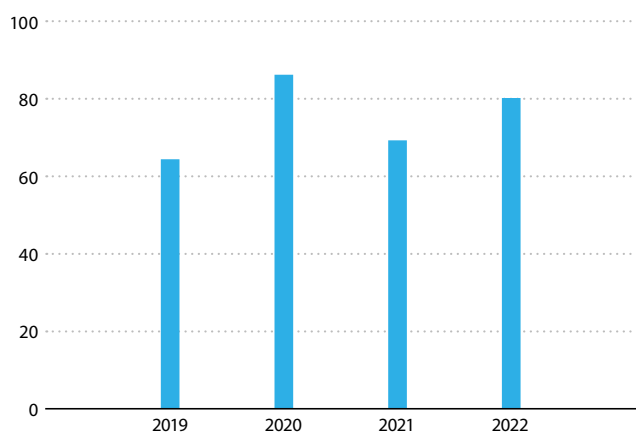
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	15,8	64
2020	15,6	85
2021	17,6	68
2022	20,5	80

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

Im Jahr 2022 konnten 19 (2021: 12) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 6,28 Mio. Euro (2021: 2,79 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	2,42
2020	2,4
2021	2,79
2022	6,28

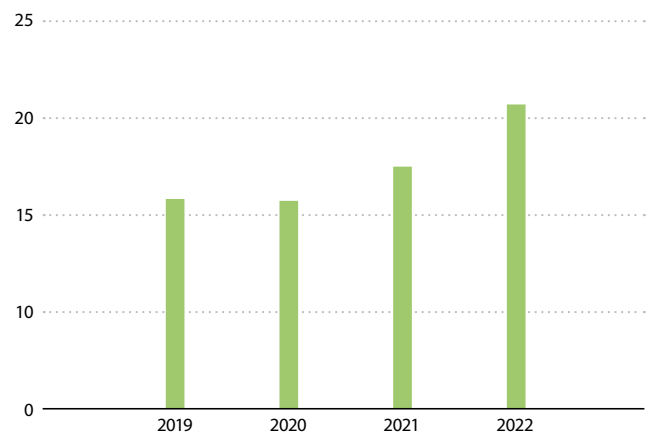
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



Geldumsätze

in den Berichtsjahren seit 2019

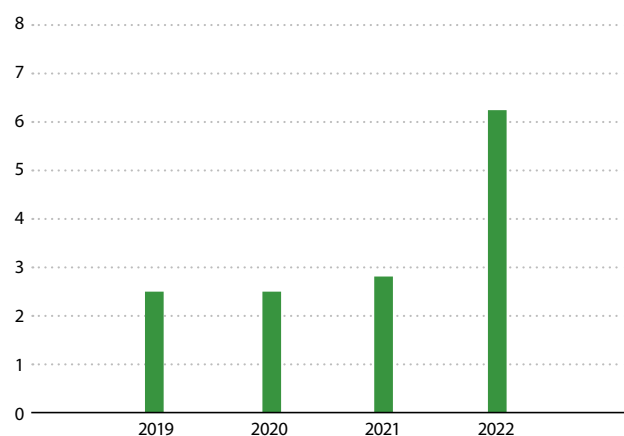
in Mio. Euro



Umsatzvolumen

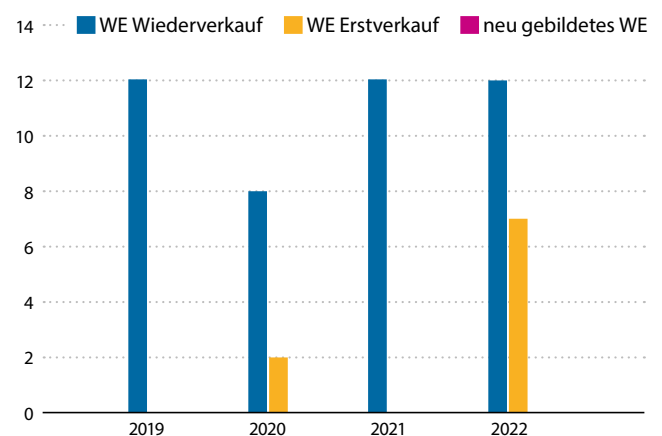
Wohnungseigentum seit 2019

in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung

der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Nehren bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der **Bestandswohnungen** in **Nehren**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	2.289	5.500	3.520	3.340	24
Baujahr	1973	2020	1990	1990	24
Wohnfläche	29	130	75	70	24

Durchschnittswerte der **Neubauwohnungen** in **Nehren**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	4.563	4.841	4.730	4.725	7
Wohnfläche	63	105	80	70	7

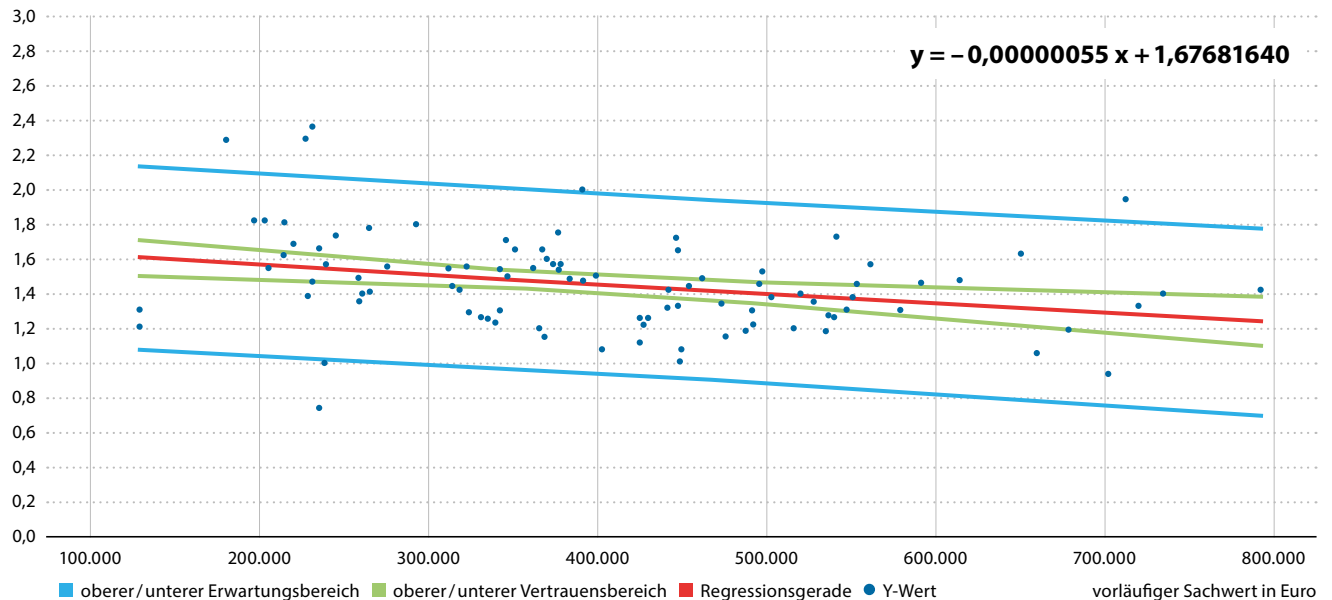
TG-Stellplätze

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Nehren keine Verkäufe von TG-Stellplätzen im Bestand oder im Neubau erfasst.

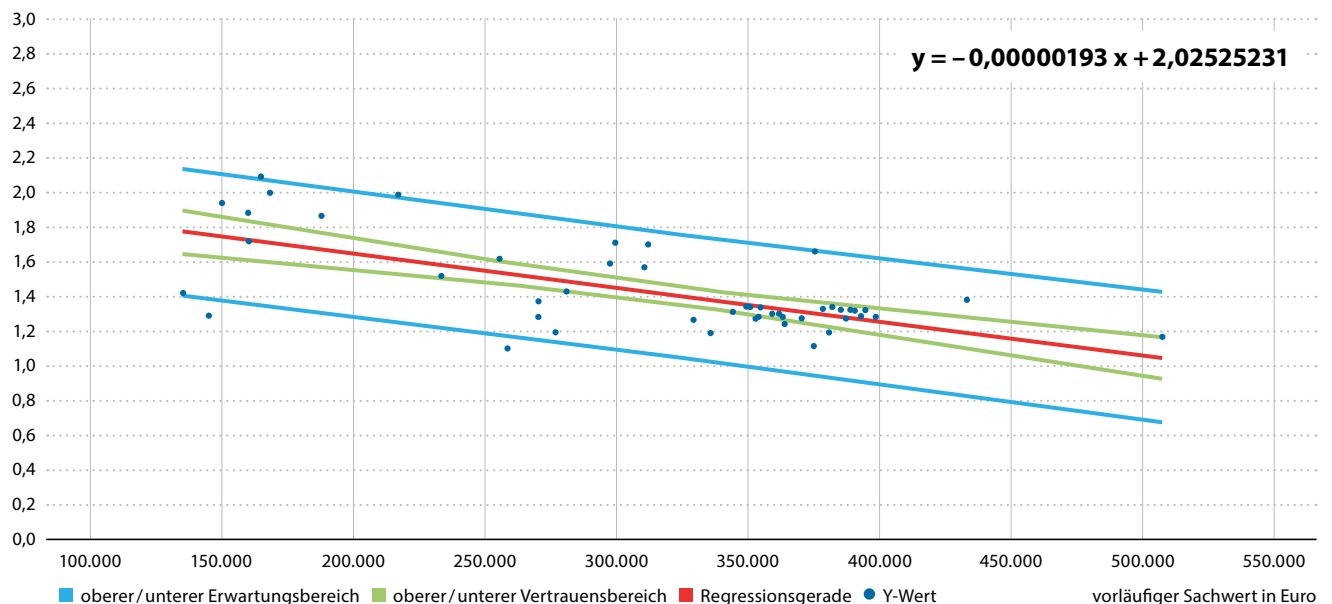
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

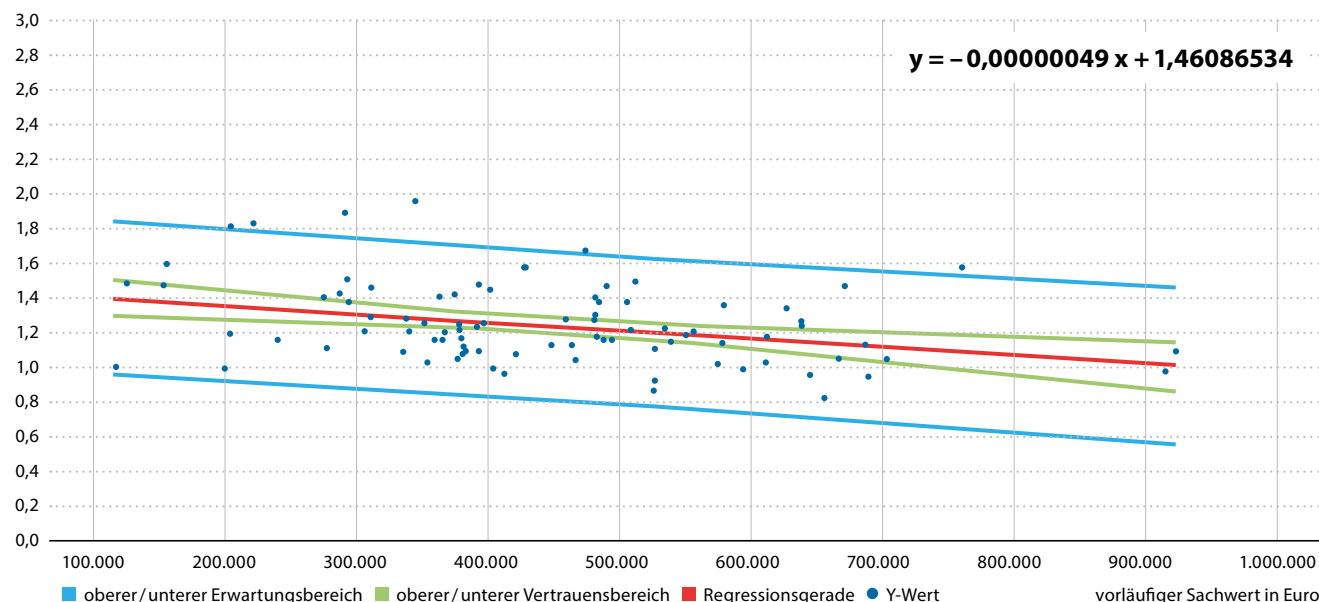
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

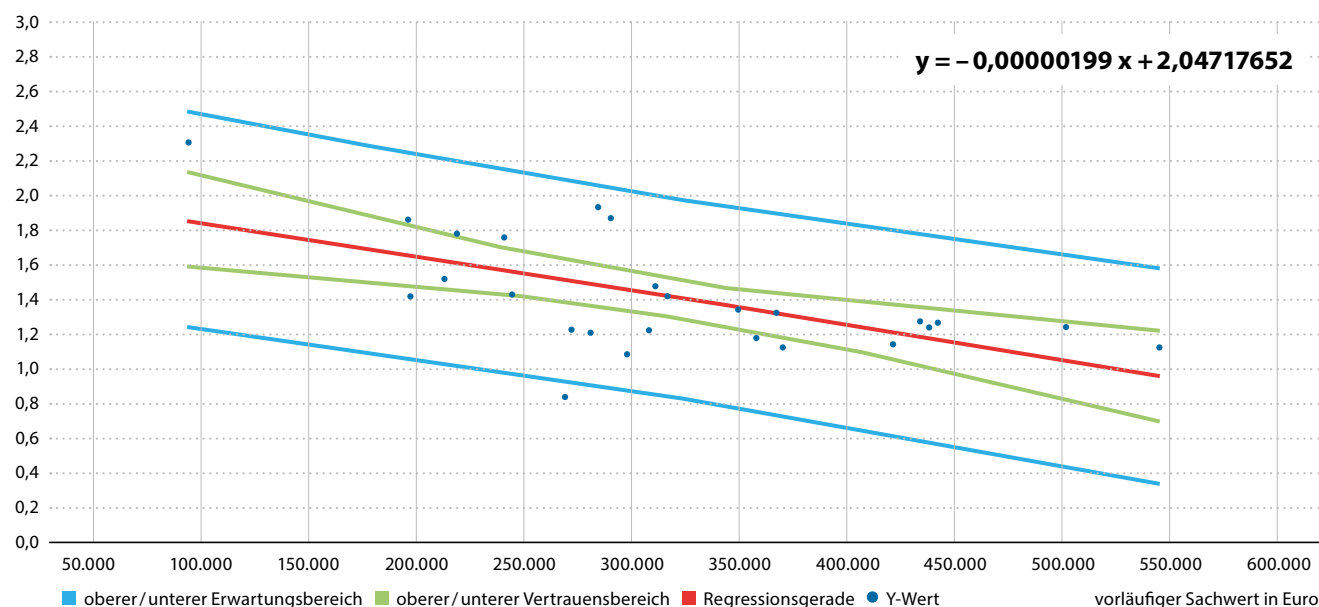
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Nehren 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,10 %	1,30 %	29,9	5,4	24	1991

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,90 %	0,80 %	20	1986
DHH, REH, RMH	1,20 %	1,10 %	3	2002
Gewerbe	* 4,50 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,50 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,50 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 2,00 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Oftringen

Fläche: 15,15 km²

Einwohnerzahl: 5.508

(Stand 31.12.2022)

www.mietspiegel-oftringen.de

Ofterdingen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Ofterdingen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	148	52	96
%	–	35	65
Flächenumsatz in Hektar	12,06	6,43	5,64
Geldumsatz in Tausend Euro	41.710	7.605	34.105

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	1	0,07	290
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	1	0,07	290
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	16	1,80	230
Summe unbebaute Grundstücke	17	1,87	520

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	49	1,93	25.441
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	30	0,66	13.814
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	1	0,18	470
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	1	0,09	350
Summe bebaute Grundstücke	51	2,20	26.261

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	25	k.A.	7.240
Erstverkäufe aus Neubauten	10	k.A.	4.068
Wiederverkäufe	14	k.A.	2.942
Erstverkäufe aus Umwandlungen	1	k.A.	230
3.2 Teileigentum	3	k.A.	84
Summe ETW und Teileigentum	28	k.A.	7.324

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Ofterdingen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	74	22	52
%	–	30	70
Flächenumsatz in Hektar	5,48	1,72	3,76
Geldumsatz in Tausend Euro	17.337	4.267	13.069

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	1	0,06	313
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	K.A.	K.A.	K.A.
Zwischensumme Bauland	1	0,06	313
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	22	1,83	190
Summe unbebaute Grundstücke	23	1,90	503

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	12	0,84	6.606
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2	0,07	1.092
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	1	0,06	720
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	0	0,00	0
Summe bebaute Grundstücke	13	0,90	7.326

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	16	k.A.	5.239
Erstverkäufe aus Neubauten	9	k.A.	3.359
Wiederverkäufe	7	k.A.	1.880
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	0	k.A.	0
Summe ETW und Teileigentum	16	k.A.	5.239

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

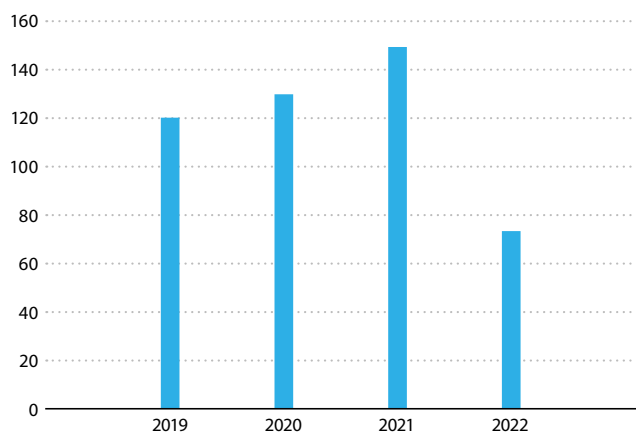
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	25,1	120
2020	28,2	129
2021	41,7	148
2022	17,3	74

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

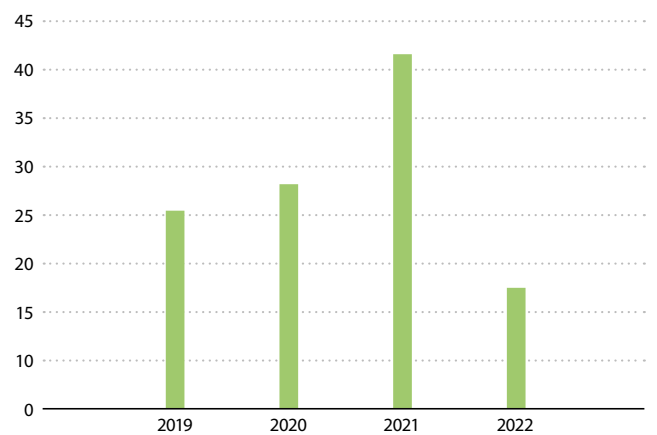
Im Jahr 2022 konnten 16 (2021: 25) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 5,24 Mio. Euro (2021: 7,24 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	7,5
2020	8,35
2021	7,24
2022	5,24

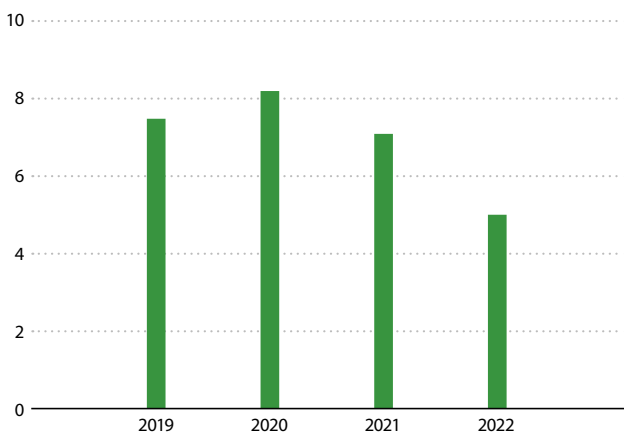
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



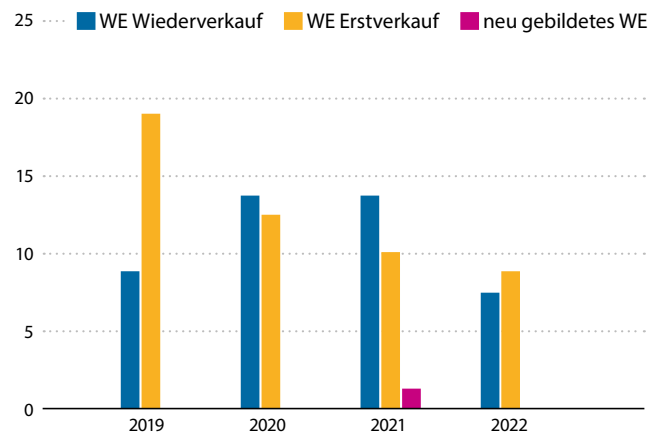
Geldumsätze
in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen
Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung
der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Oferdingen bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der **Bestandswohnungen** in **Oferdingen**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	1.932	4.543	3.120	3.100	21
Baujahr	1967	2016	1990	1995	21
Wohnfläche	23	207	75	55	21

Durchschnittswerte der **Neubauwohnungen** in **Oferdingen**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	3.516	4.821	4.260	4.220	19
Wohnfläche	50	116	90	95	19

TG-Stellplätze im Bestand

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Oferdingen keine Verkäufe von TG-Stellplätzen im Bestand erfasst.

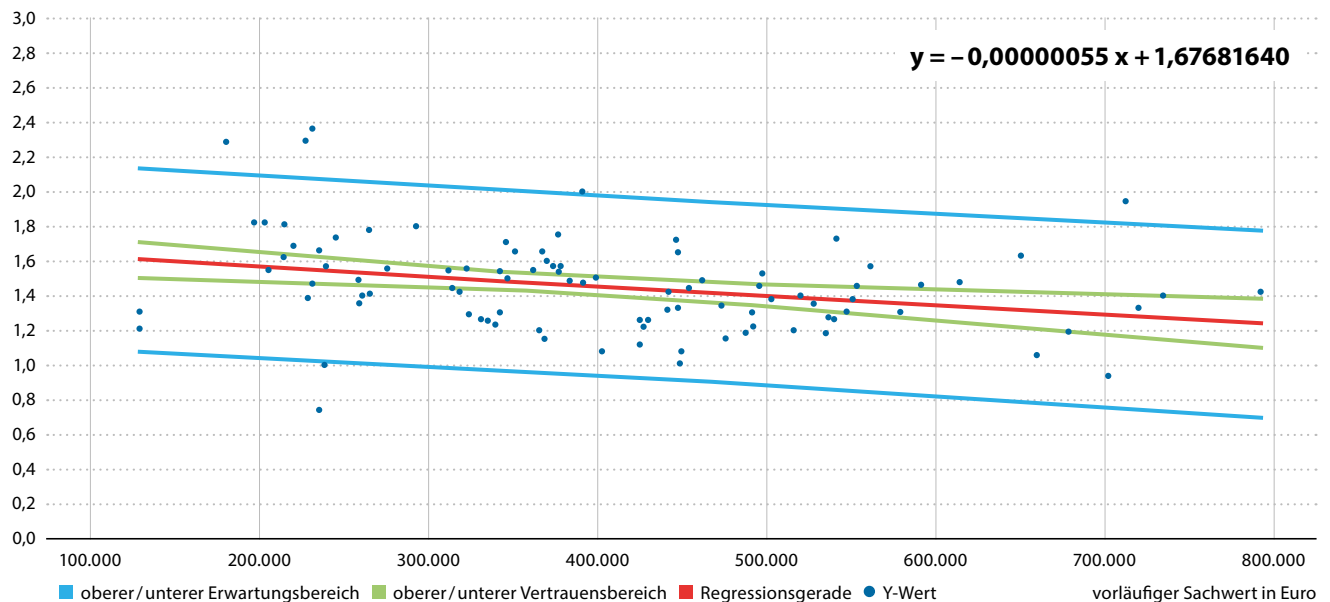
TG-Stellplätze im Neubau

Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Oferdingen	22.000	22.000	22.000	22.000	2

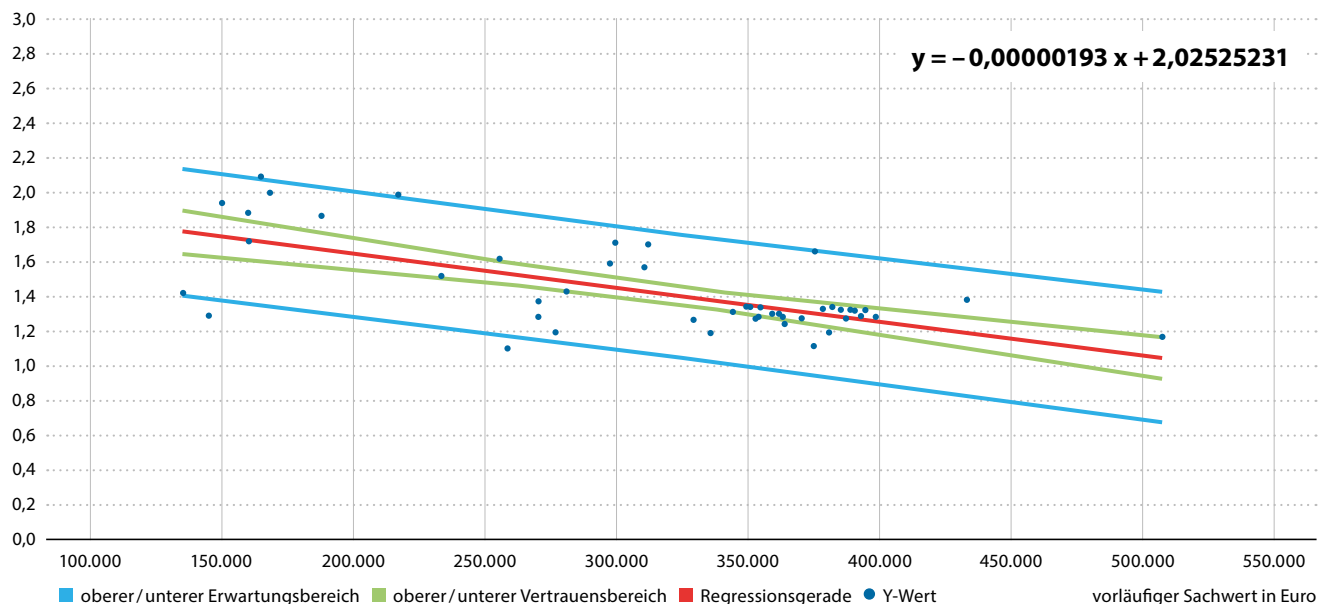
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Offerdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

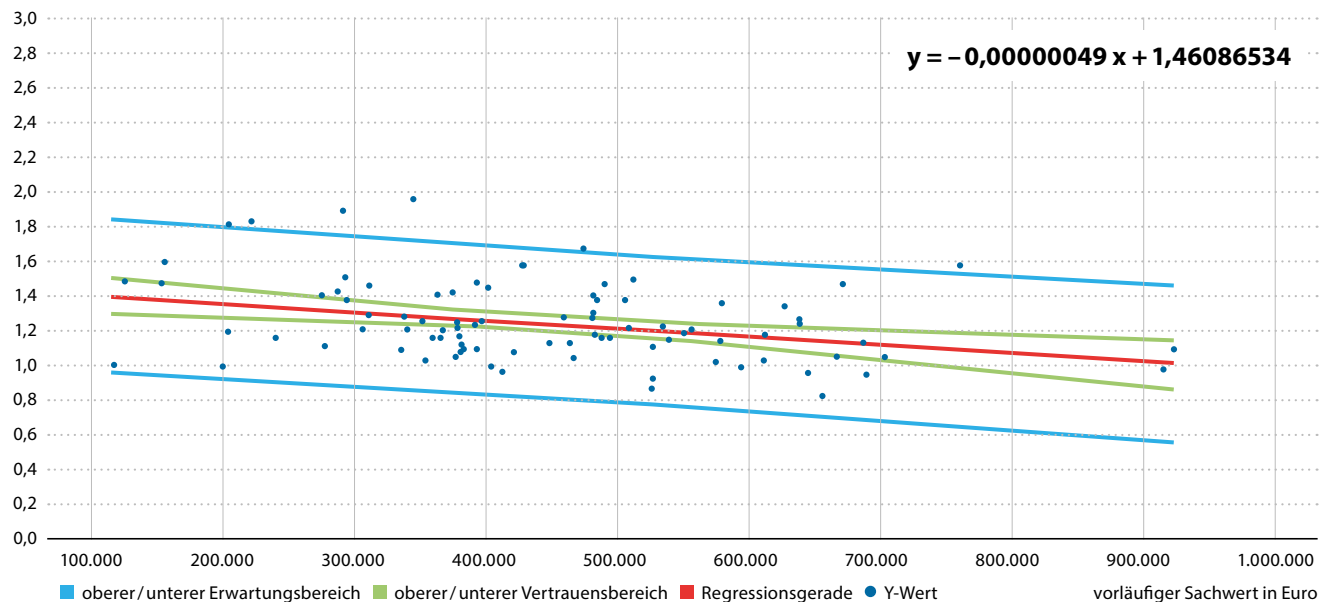
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

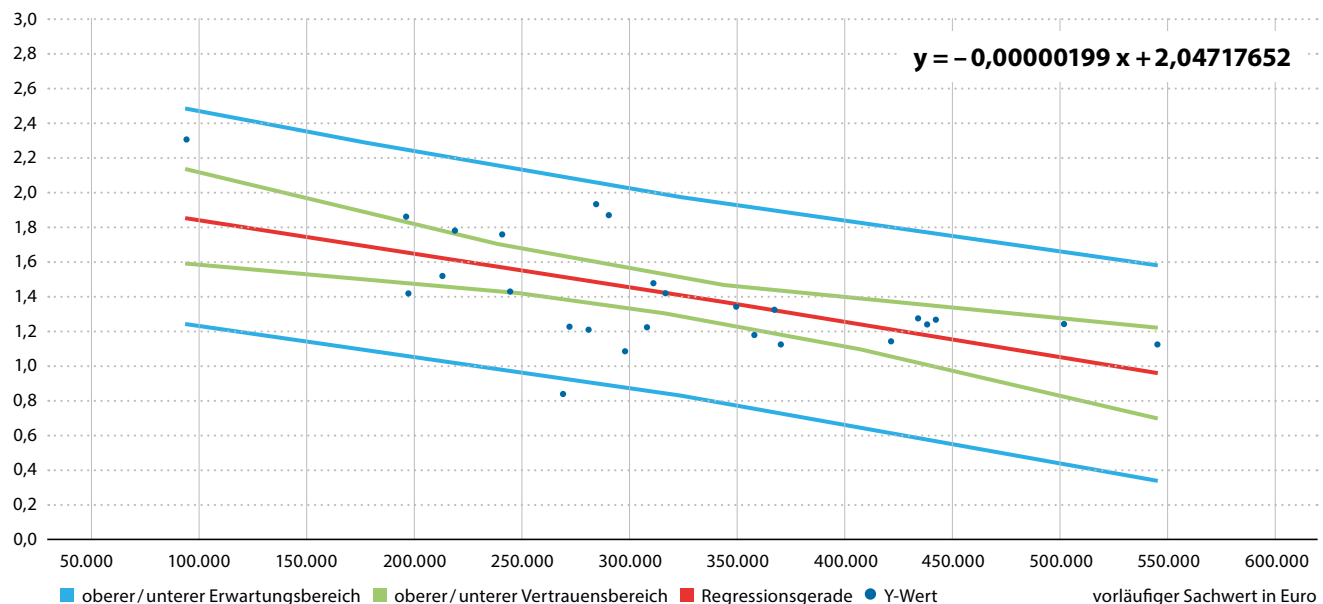
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Stadt Mössingen sowie der Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihemittelhäuser (RMH)

Für Reihemittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihemittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Oftringen 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	2,00 %	1,00 %	26,8	3,5	22	1994

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	1,30 %	1,30 %	30	1985
DHH, REH, RMH	1,50 %	1,30 %	4	1988
Gewerbe	* 4,50 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,50 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,50 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 2,00 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Dettenhausen

Fläche: 11,02 km²

Einwohnerzahl: 5.573

(Stand 31.12.2022)

www.mietspiegel-dettenhausen.de

Dettenhausen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Dettenhausen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	65	27	38
%	–	42	58
Flächenumsatz in Hektar	5,95	2,98	2,97
Geldumsatz in Tausend Euro	19.787	6.055	13.733

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	6	0,27	1.754
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	6	0,27	1.754
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	7	1,27	278
Summe unbebaute Grundstücke	13	1,54	2.033

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	11	0,44	7.797
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4	0,09	2.068
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	0,10	877
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	0	0,00	0
Summe bebaute Grundstücke	12	0,54	8.674

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	12	k.A.	3.023
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	12	k.A.	3.023
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	1	k.A.	3
Summe ETW und Teileigentum	13	k.A.	3.026

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Dettenhausen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	38	16	22
%	–	42	58
Flächenumsatz in Hektar	3,00	1,61	1,39
Geldumsatz in Tausend Euro	21.660	12.453	9.207

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	0	0,00	0
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	0	0,00	0
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	4	0,61	98
Summe unbebaute Grundstücke	4	0,61	98

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	9	0,40	5.688
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3	0,08	1.789
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	0	0,00	0
Summe bebaute Grundstücke	9	0,40	5.688

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	9	k.A.	3.422
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	9	k.A.	3.422
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	0	k.A.	0
Summe ETW und Teileigentum	9	k.A.	3.422

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

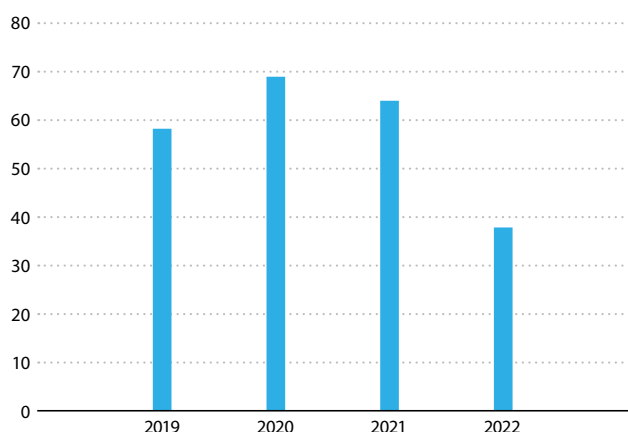
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	22,1	58
2020	23,5	69
2021	19,7	64
2022	21,7	38

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

Im Jahr 2022 konnten 9 (2021: 11) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 3,42 Mio. Euro (2021: 2,90 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	10,76
2020	2,78
2021	2,9
2022	3,42

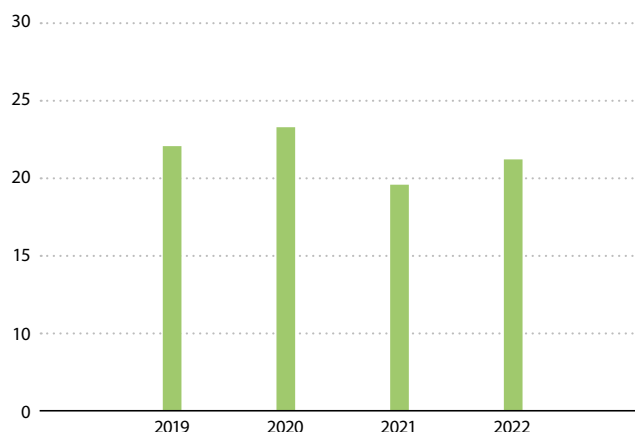
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



Geldumsätze

in den Berichtsjahren seit 2019

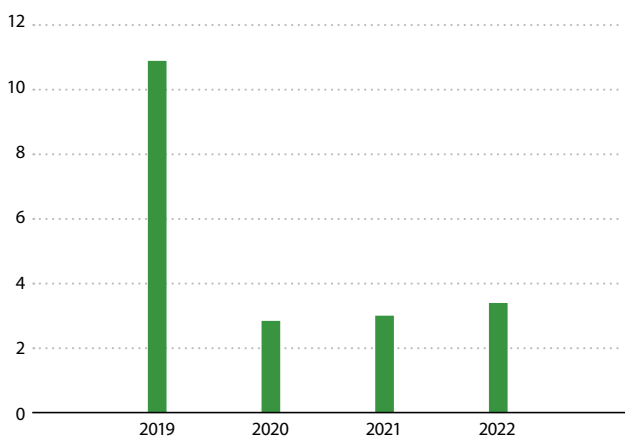
in Mio. Euro



Umsatzvolumen

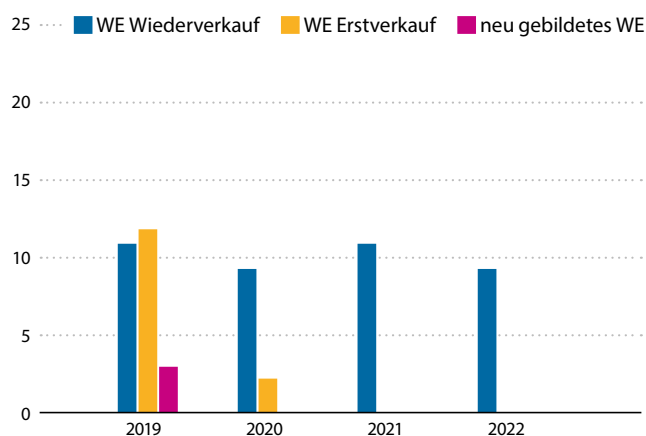
Wohnungseigentum seit 2019

in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung

der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Dettenhausen bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der **Bestandswohnungen** in **Dettenhausen**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25% der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	2.500	4.628	3.720	3.830	20
Baujahr	1972	2013	1990	1985	20
Wohnfläche	26	152	80	80	20

Durchschnittswerte der **Neubauwohnungen** in **Dettenhausen**

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Dettenhausen keine Verkäufe von Neubauwohnungen erfasst.

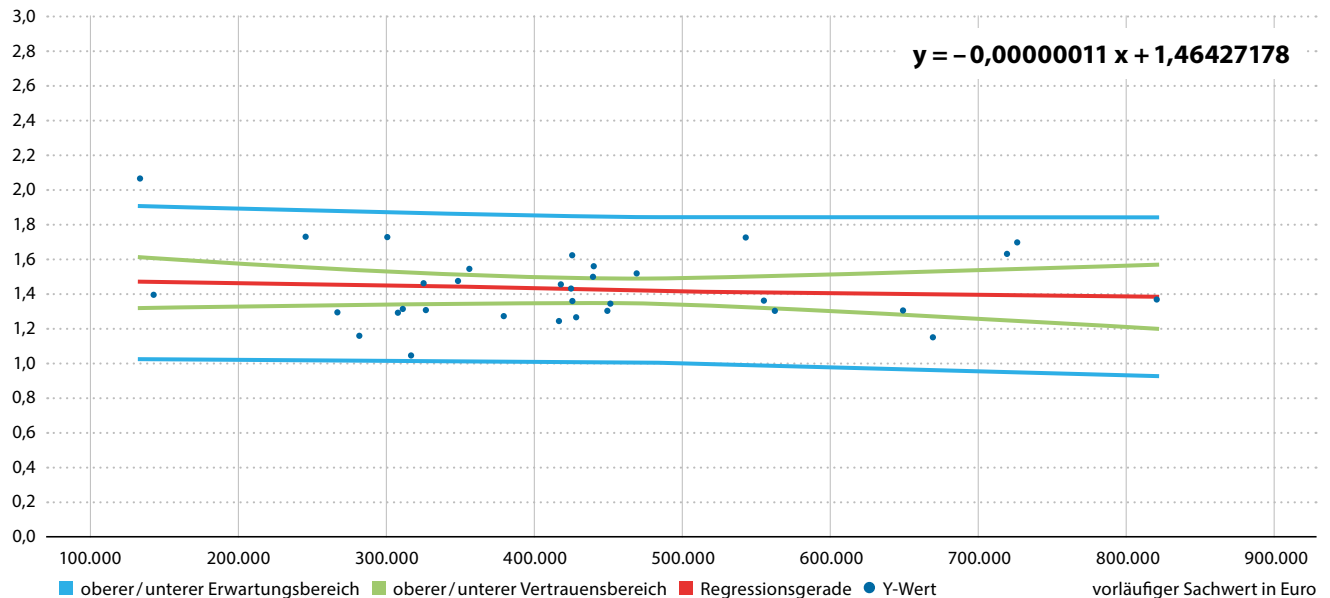
TG-Stellplätze

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Dettenhausen keine Verkäufe von TG-Stellplätzen im Bestand oder im Neubau erfasst.

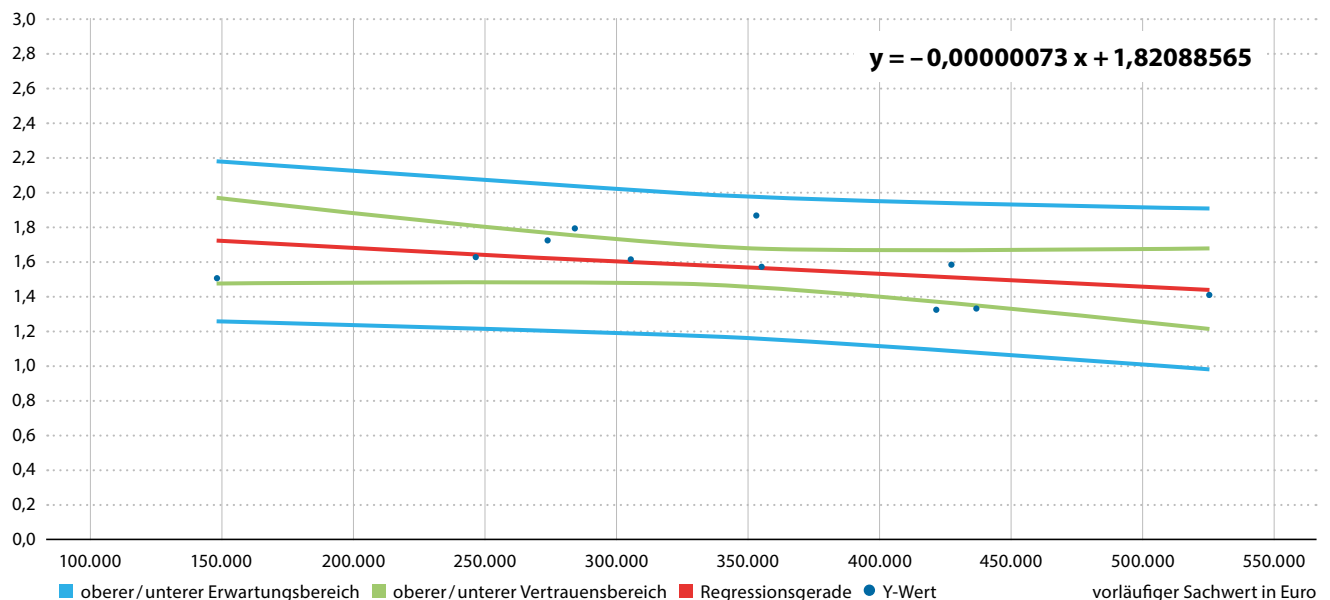
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

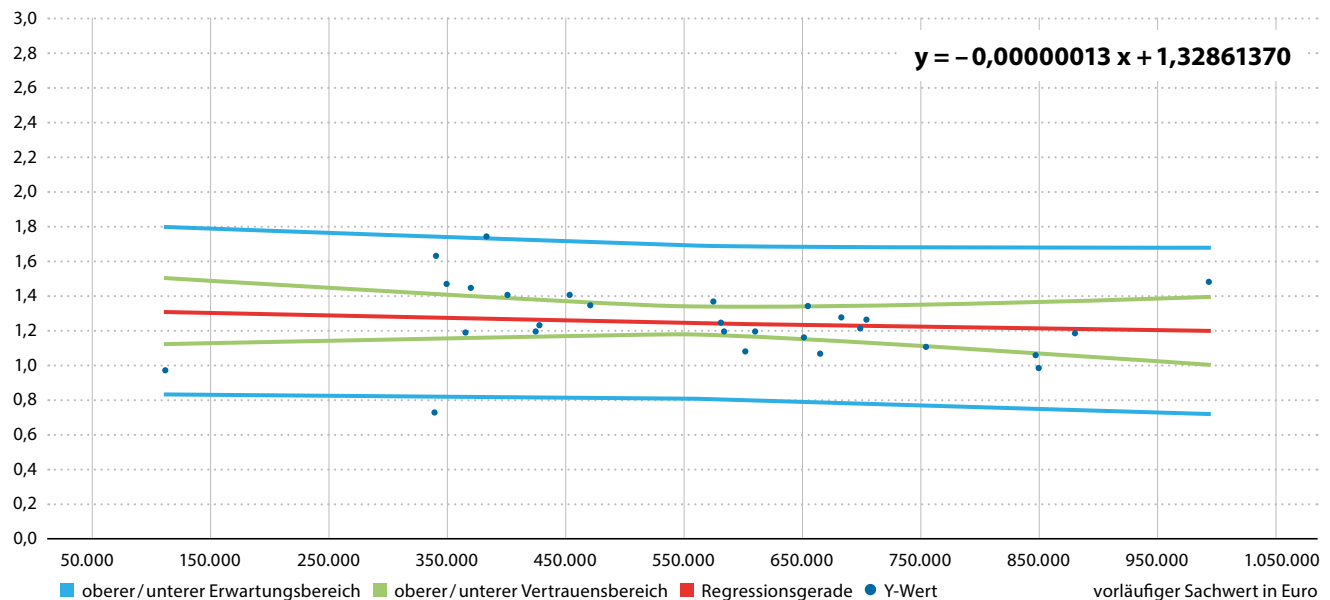
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

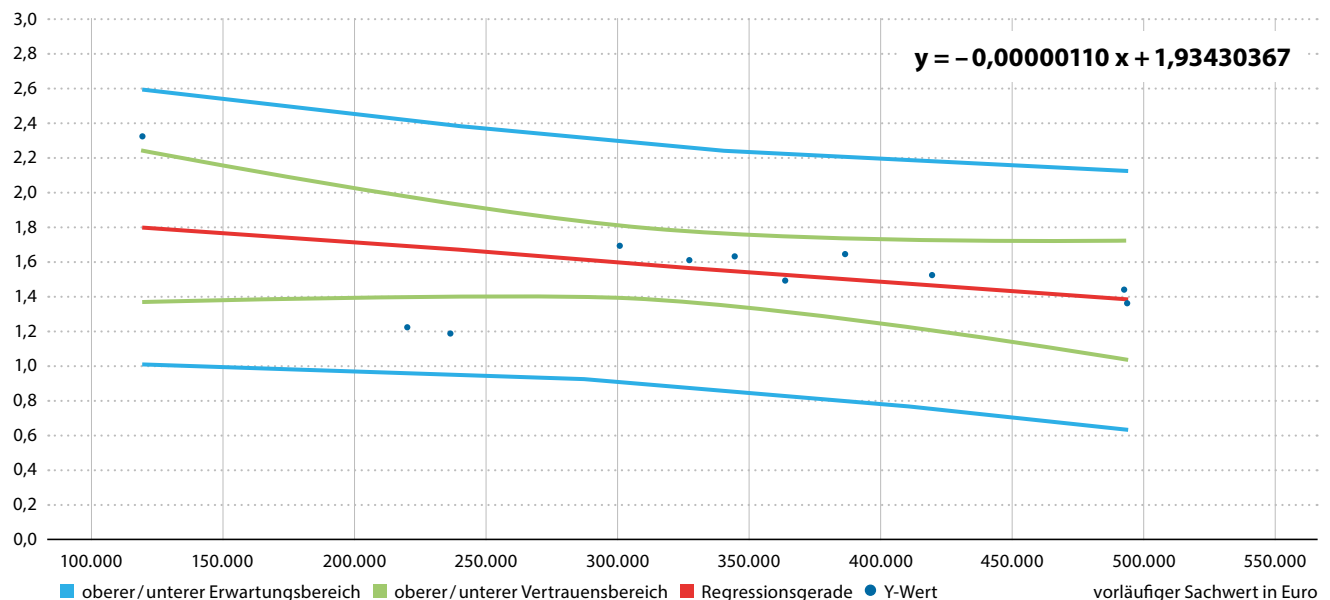
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Dettenhausen 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,30 %	1,00 %	31,1	5,2	20	1985

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,40 %	0,30 %	10	1976
DHH, REH, RMH	0,80 %	0,60 %	7	1985
Gewerbe	* 4,25 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,25 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,25 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 1,75 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Kirchentellinsfurt

Fläche: 10,99 km²

Einwohnerzahl: 5.689

(Stand 31.12.2022)

www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de

Kirchentellinsfurt

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Kirchentellinsfurt

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	95	30	65
%	–	32	68
Flächenumsatz in Hektar	16,19	12,39	3,80
Geldumsatz in Tausend Euro	29.464	6.465	22.999

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	1	0,07	585
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	1	0,07	585
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	16	1,37	147
Summe unbebaute Grundstücke	17	1,44	732

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	19	0,98	10.638
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	5	0,22	2.560
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	4	0,15	2.374
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	1	0,54	5.150
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	0	0,00	0
Summe bebaute Grundstücke	24	1,67	18.162

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	17	k.A.	3.995
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	17	k.A.	3.995
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	7	k.A.	111
Summe ETW und Teileigentum	24	k.A.	4.106

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Kirchentellinsfurt

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	76	20	56
%	–	26	74
Flächenumsatz in Hektar	8,59	3,16	5,43
Geldumsatz in Tausend Euro	23.227	6.211	17.017

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	0	0,00	0
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	1	0,28	563
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	1	0,28	563
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	22	2,26	228
Summe unbebaute Grundstücke	23	2,54	791

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	18	0,80	10.809
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	5	0,12	2.093
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	1	0,06	750
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	2	0,36	1.460
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	0	0,00	0
Summe bebaute Grundstücke	21	1,22	13.019

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	10	k.A.	2.475
Erstverkäufe aus Neubauten	0	k.A.	0
Wiederverkäufe	10	k.A.	2.475
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	2	k.A.	731
Summe ETW und Teileigentum	12	k.A.	3.206

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

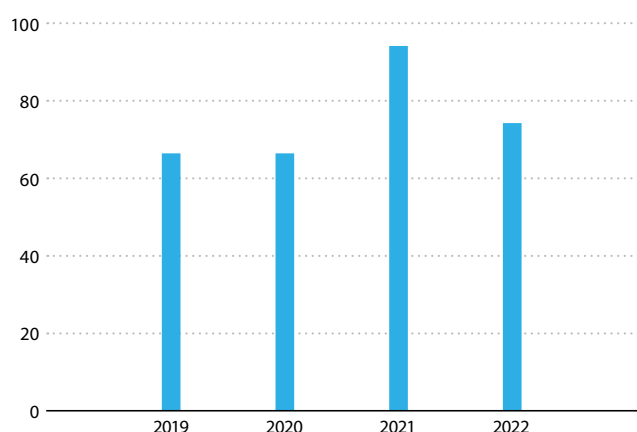
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	21,3	65
2020	35,5	65
2021	29,5	95
2022	23,2	76

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

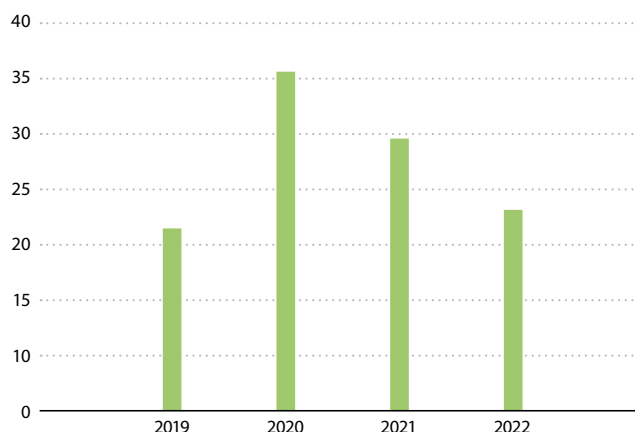
Im Jahr 2022 konnten 10 (2021: 17) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 2,48 Mio. Euro (2021: 3,96 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	1,82
2020	1,4
2021	3,96
2022	2,48

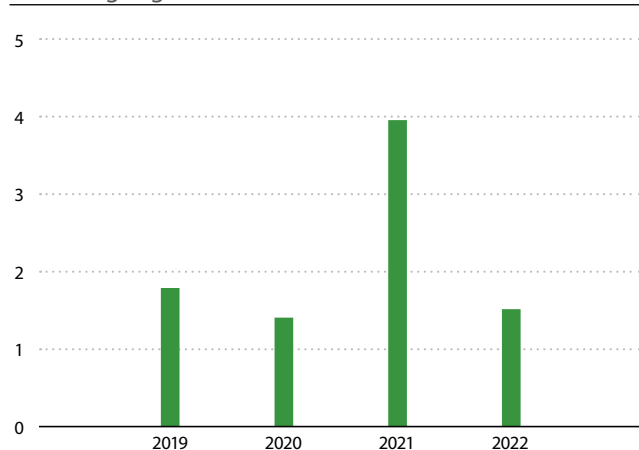
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



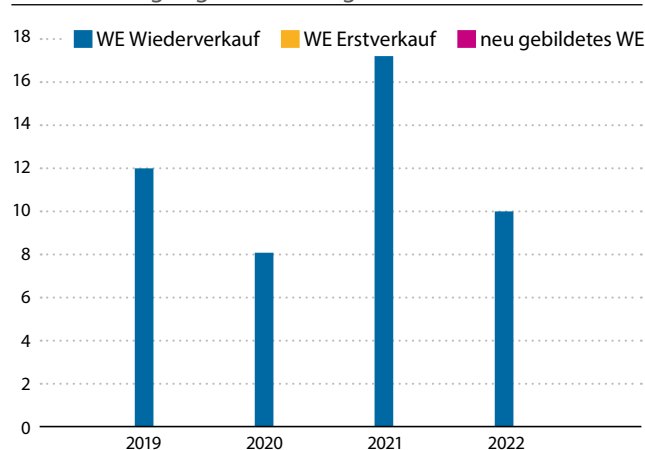
Geldumsätze
in den Berichtsjahren seit 2019



Umsatzvolumen
Wohnungseigentum seit 2019



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung
der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Kirchentellinsfurt bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der **Bestandswohnungen** in **Kirchentellinsfurt**

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	2.316	5.190	3.535	3.495	27
Baujahr	1973	1998	1990	1990	27
Wohnfläche	31	155	60	50	27

Durchschnittswerte der **Neubauwohnungen**

in **Kirchentellinsfurt**

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Kirchentellinsfurt keine Verkäufe von Neubauwohnungen erfasst.

TG-Stellplätze im Bestand

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	15.900	18.000	16.950	16.950	2

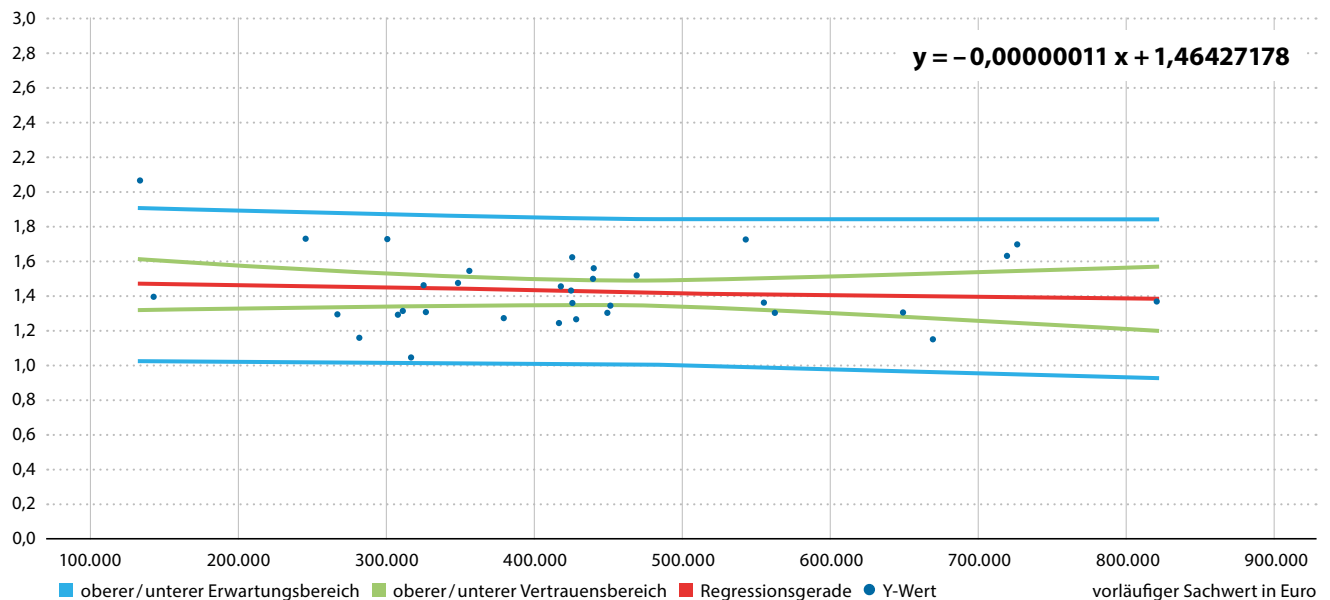
TG-Stellplätze im Neubau

Im Zeitraum 2021 / 2022 wurden in Kirchentellinsfurt keine Verkäufe von TG-Stellplätzen im Neubau erfasst.

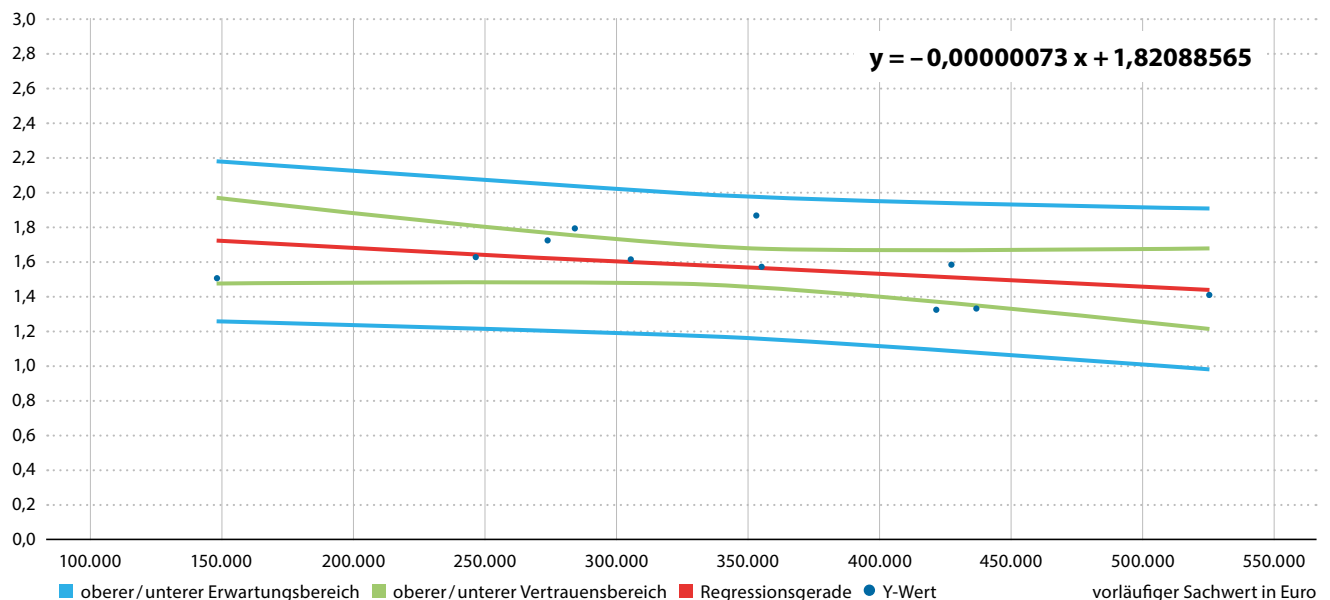
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

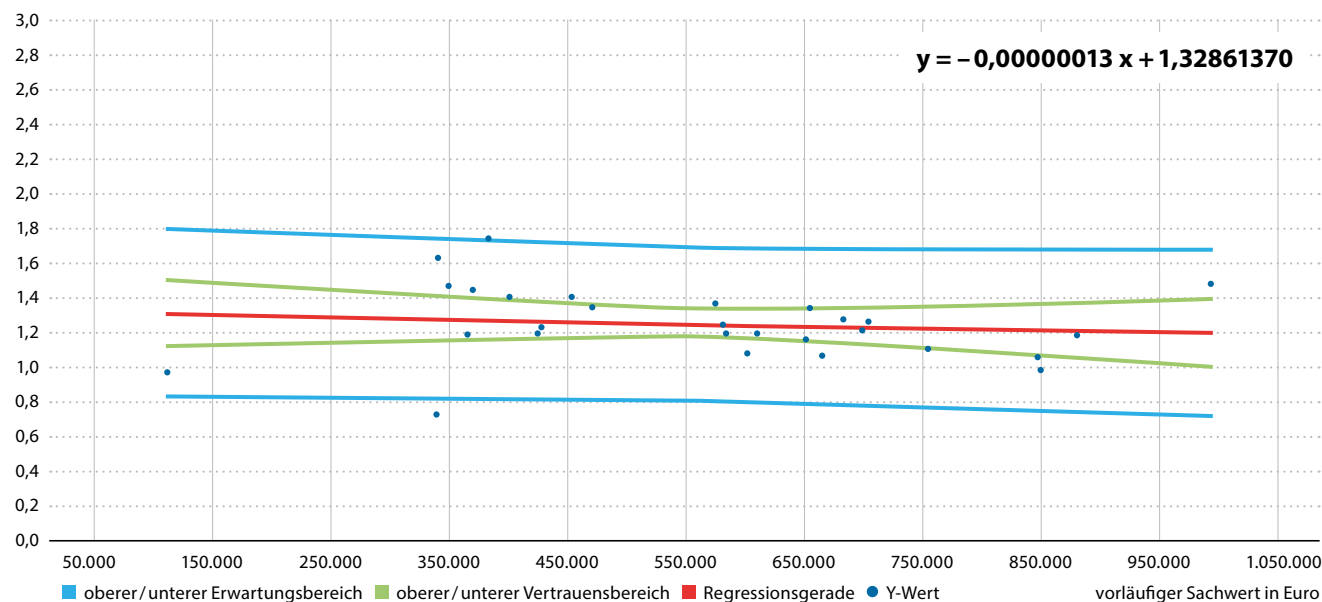
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

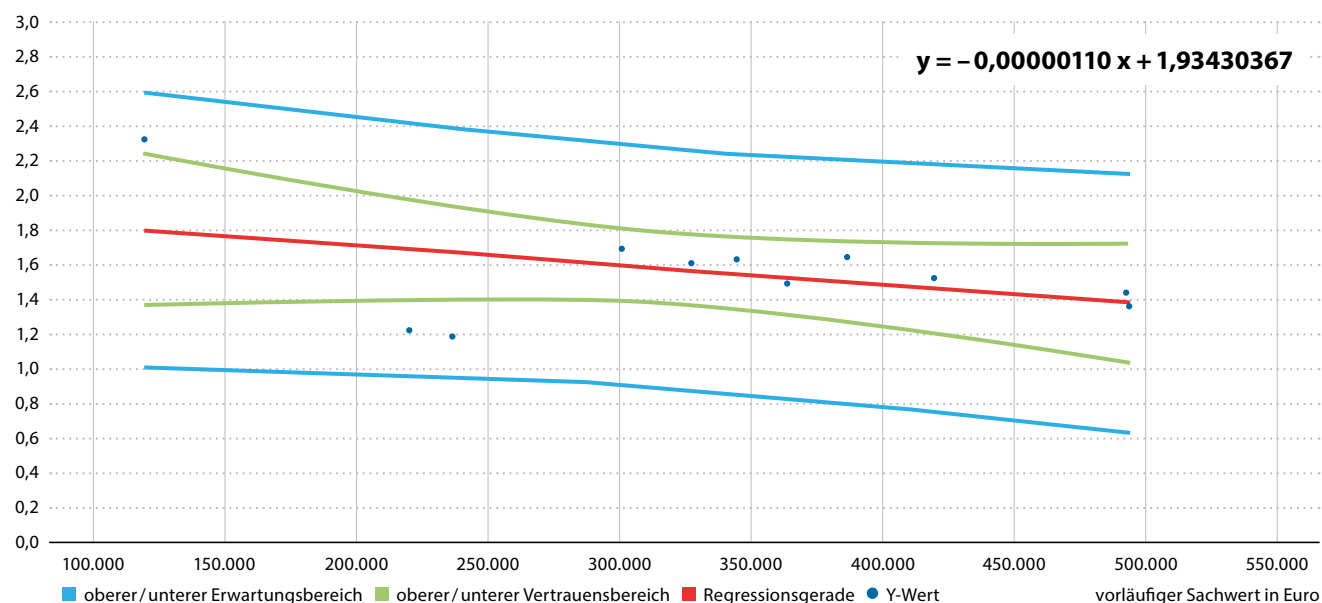
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihemittelhäuser (RMH)

Für Reihemittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihemittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Kirchentellinsfurt 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,20 %	0,80 %	30,8	6,3	27	1992

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,30 %	1,00 %	25	1975
DHH, REH, RMH	0,40 %	0,60 %	10	1981
Gewerbe	* 4,25 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,25 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,25 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 1,75 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.



Kusterdingen

Fläche: 24,24 km²

Einwohnerzahl: 8.863

(Stand 31.12.2022)

zugehörige Ortsteile:

Immenhausen, Jettenburg,
Mähringen, Wankheim

www.mietspiegel-kusterdingen.de

Kusterdingen

Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

Umsätze im Berichtsjahr 2021 Kusterdingen

2021 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	177	67	110
%	–	38	62
Flächenumsatz in Hektar	13,77	7,31	6,46
Geldumsatz in Tausend Euro	51.341	8.743	42.598

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	8	0,33	2.070
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	1	0,19	700
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	9	0,52	2.770
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	23	2,70	194
Summe unbebaute Grundstücke	32	3,22	2.964

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	16	0,82	10.745
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3	0,10	1.789
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	1	0,03	599
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	3	0,71	4.720
2.5 Sonstige Objekte	0	0,00	0
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	1	0,09	700
Summe bebaute Grundstücke	21	1,66	16.764

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	53	k.A.	20.137
Erstverkäufe aus Neubauten	43	k.A.	17.830
Wiederverkäufe	10	k.A.	2.307
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	4	k.A.	2.733
Summe ETW und Teileigentum	57	k.A.	22.870

Umsätze im Berichtsjahr 2022 Kusterdingen

2022 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	121	48	73
%	–	40	60
Flächenumsatz in Hektar	14,17	9,22	4,95
Geldumsatz in Tausend Euro	33.694	12.617	21.077

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	10	0,60	3.481
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie und Gewerbeland	0	0,00	0
1.3 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	10	0,60	3.481
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	21	2,00	148
Summe unbebaute Grundstücke	31	2,61	3.629

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	13	0,85	9.781
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	5	0,15	3.187
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	0	0,00	0
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0,00	0
2.5 Sonstige Objekte	3	0,03	168
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	4	0,41	1.555
Summe bebaute Grundstücke	20	1,29	11.504

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	20	k.A.	5.899
Erstverkäufe aus Neubauten	1	k.A.	749
Wiederverkäufe	19	k.A.	5.150
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	k.A.	0
3.2 Teileigentum	2	k.A.	45
Summe ETW und Teileigentum	22	k.A.	5.944

Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

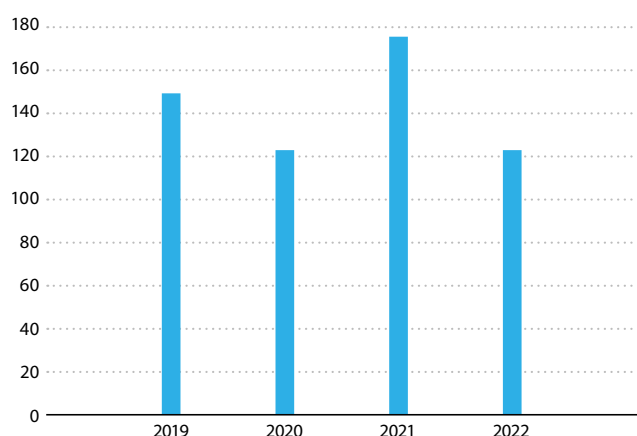
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	39,3	148
2020	33,9	121
2021	51,3	177
2022	33,7	121

Umsätze bei den Eigentumswohnungen

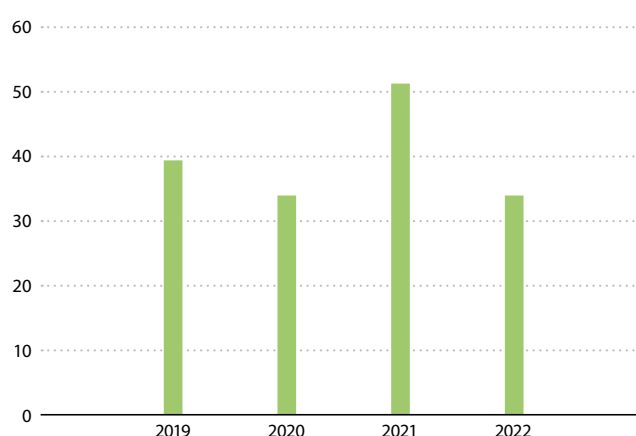
Im Jahr 2022 konnten 20 (2021: 53) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 5,90 Mio. Euro (2021: 20,14 Mio. Euro) registriert werden.

Jahr	Umsatz in Mio. Euro
2019	9,96
2020	5,45
2021	20,14
2022	5,9

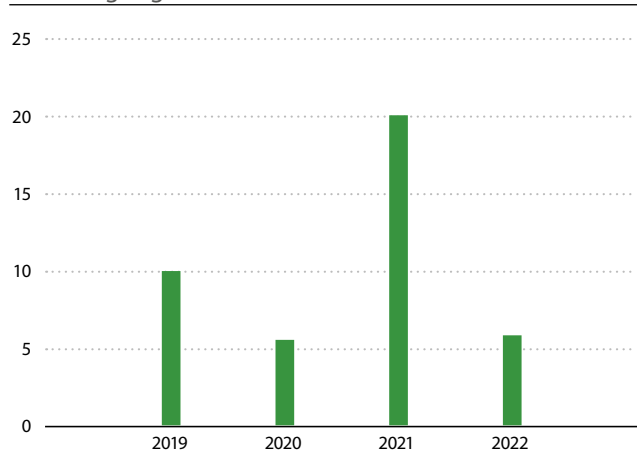
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
in den Berichtsjahren seit 2019



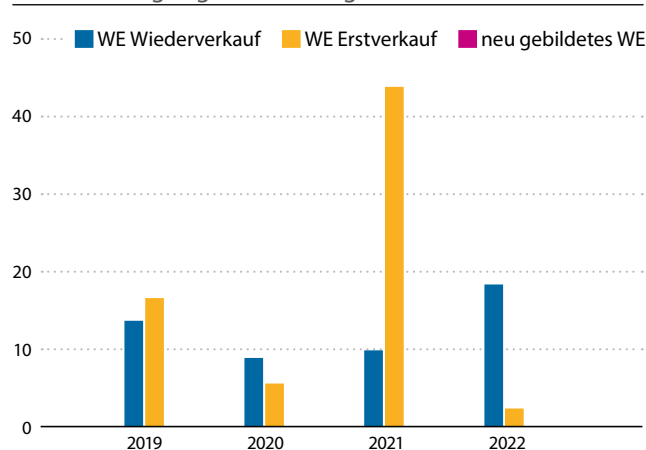
Geldumsätze
in den Berichtsjahren seit 2019



Umsatzvolumen
Wohnungseigentum seit 2019



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung
der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

In den nachstehenden Tabellen sind die durchschnittlichen Verkaufspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt, die im Berichtszeitraum für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Kusterdingen bezahlt wurden.

Ebenfalls wurden diese Kauffälle in Baujahre und Wohnflächengrößen aufgeschlüsselt. Extrem abweichende Werte wurden nicht berücksichtigt. Zur Information sind außerdem die Minimal-, Maximal- und Medianwerte angegeben.

Durchschnittswerte der Bestandswohnungen in Kusterdingen

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	2.308	5.414	3.525	3.435	28
Baujahr	1972	2018	1990	1990	28
Wohnfläche	26	134	65	55	28

Durchschnittswerte der Neubauwohnungen in Kusterdingen

Angaben in Euro / m² Wohnfläche, incl. 25 % der Grundfläche von Balkonen und Terrassen

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro m ²	4.163	5.104	4.835	4.895	44
Wohnfläche	48	151	85	70	44

TG-Stellplätze im Bestand

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	8.000	8.000	8.000	8.000	1

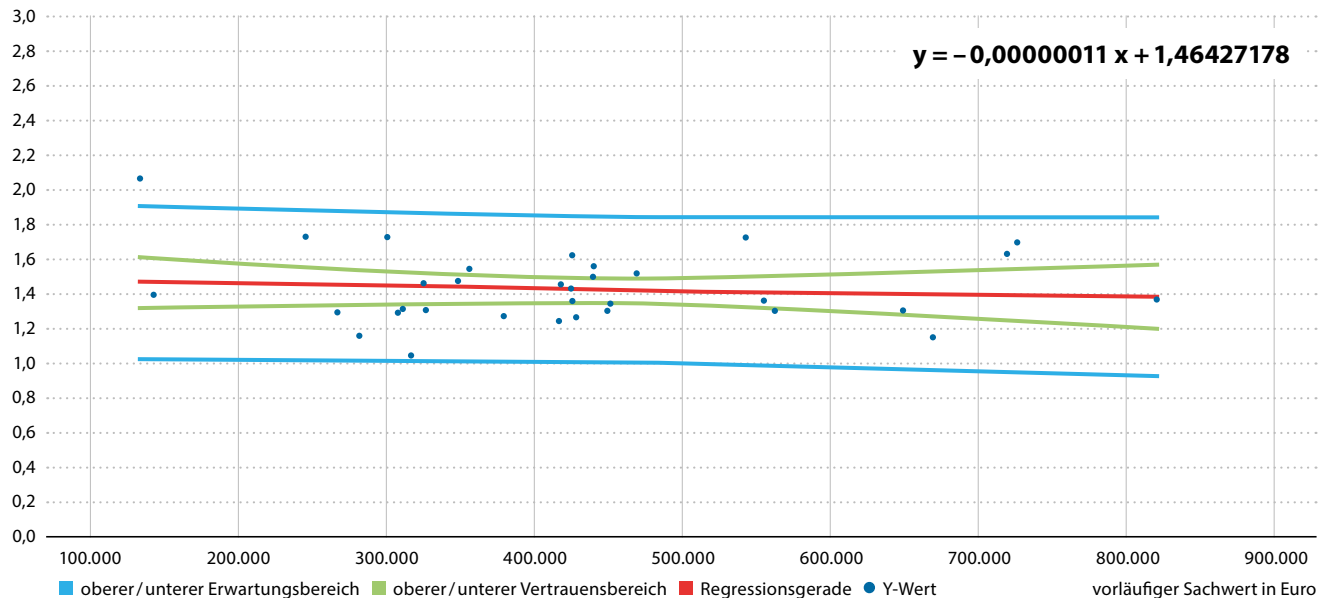
TG-Stellplätze im Neubau

	Minimum	Maximum	arithmetischer Mittelwert	Median	Anzahl
Preis pro Stellplatzeinheit in Euro	22.500	22.500	22.500	22.500	2

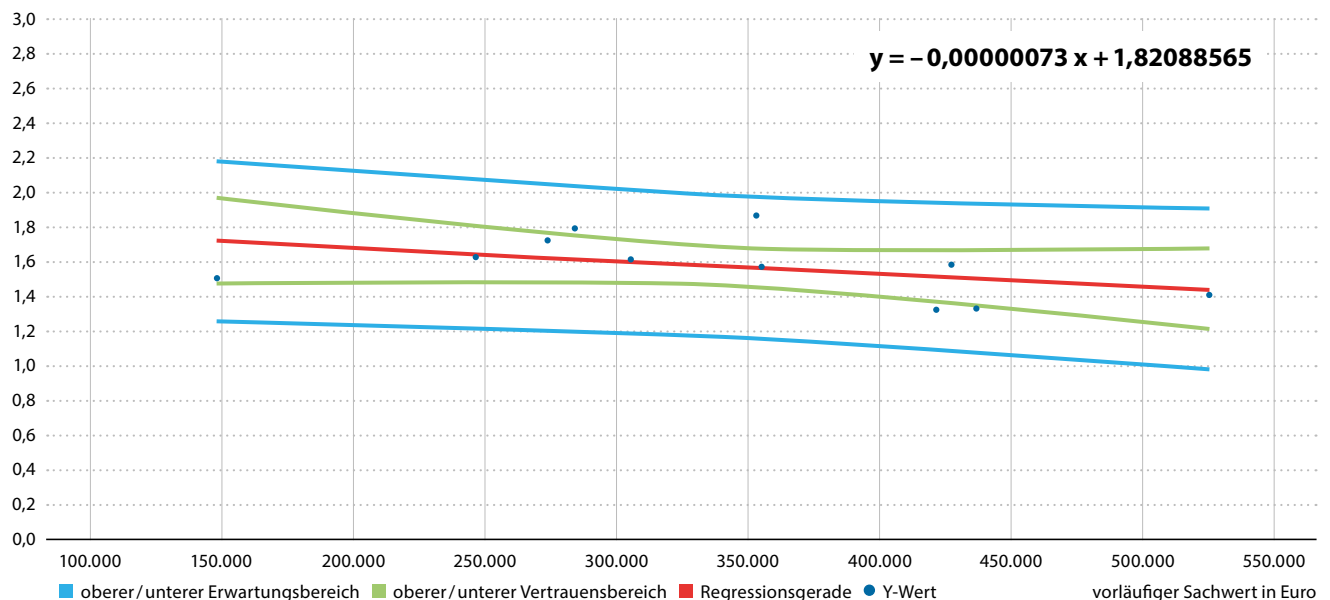
Sachwertfaktoren für das Jahr 2021

Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Gemeinden
Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen.

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



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

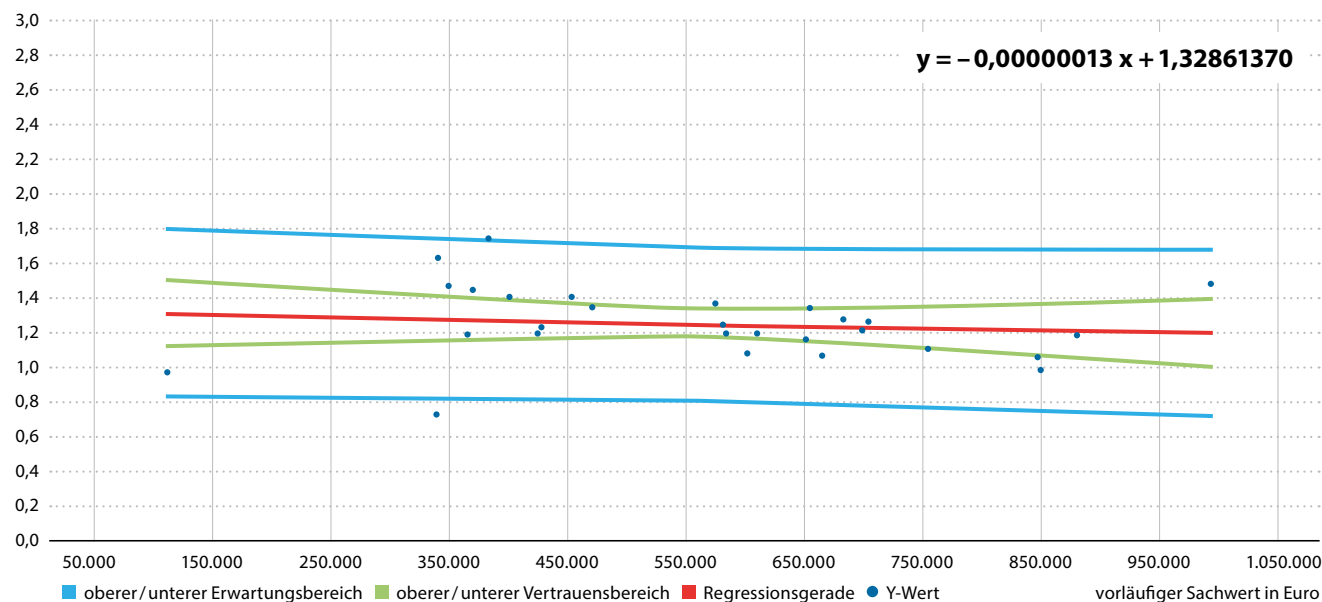
für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren für das Jahr 2022

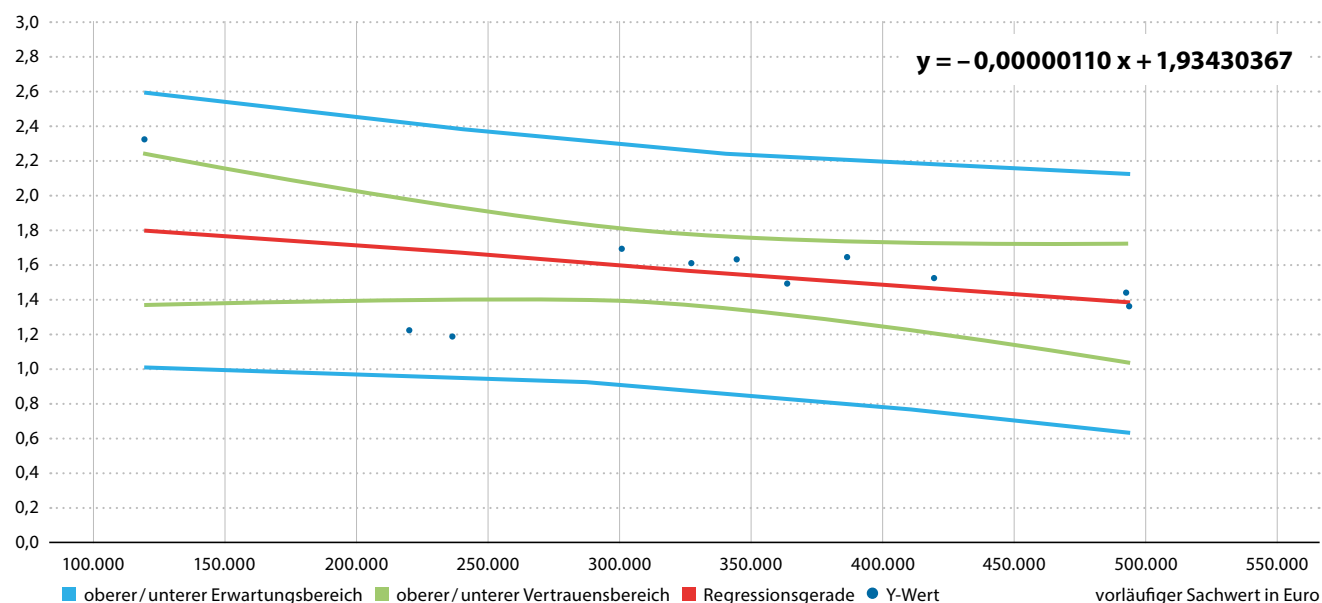
Ausgewertet wurden die Sachwertfaktoren der Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen.

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Sachwertfaktor NHK 2010 für Reihenmittelhäuser (RMH)

Für Reihenmittelhäuser gab es zu wenige Verkaufsfälle, weshalb für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren dargestellt werden können. Sachwertfaktoren

für Reihenmittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Kusterdingen 2021 / 2022

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW)	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Roh Ertragsfaktor	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
ETW Gesamt	1,20 %	1,40 %	32	6,9	23	1992

Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten 2021 / 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Standard Abweichung (+ / -)	Anzahl Verträge	bereinigtes Baujahr
EFH, ZFH	0,40 %	0,60 %	19	1980
DHH, REH, RMH	0,80 %	0,50 %	8	1993
Gewerbe	* 4,25 %	2,00 %	–	–
Wohn- / Geschäftshäuser	* 2,25 %	1,25 %	–	–
Bürogebäude	* 3,25 %	1,00 %	–	–
MFH mit > 3 Wohneinheiten	* 1,75 %	1,75 %	–	–

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.

The background of the page features a photograph of two wooden house models standing in a field of tall grass. The models are made of light-colored wood and have several rectangular cutouts for windows. The scene is lit with warm, golden light, suggesting a sunset or sunrise. A red circular graphic is overlaid in the bottom right corner, containing white text.

Update:
Sachwertfaktoren
und Liegenschafts-
zinssätze ab
1. Januar 2023

Update – neue Daten ab 1. Januar 2023

Umsätze im Berichtsjahr 2023 Geschäftsgebiet GGA

2023 Gesamte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	nicht auswertbar	auswertbar
Anzahl	1.704	325	1.379
%	–	19 %	81 %
Flächenumsatz in Hektar	164,90	46,61	118,29
Geldumsatz in Tausend Euro	536.318	102.527	433.791

1 Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
1.1 Baureifes Wohnbauland	46	2,09	15.729
1.2 Geschosswohnungsbau	16	1,00	11.903
1.3 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	10	2,88	3.671
1.4 Sonstiges Bauland	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischensumme Bauland	72	5,97	31.304
1.5 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	448	58,90	7.453
Summe unbebaute Grundstücke	520	64,87	38.757

2 Bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	250	15,98	152.264
davon Reihenhäuser und Doppelhaushälften	71	2,68	37.734
2.2 Mehrfamilienhäuser (einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	45	2,58	33.820
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0,00	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	9	1,94	13.026
2.5 Sonstige Objekte	23	3,50	21.525
2.6 Geplanter Abriss und Neubau	14	3,24	15.120
Summe bebaute Grundstücke	341	27,25	235.755

3 ETW und Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	486	k.A.	155.048
Erstverkäufe aus Neubauten	66	k.A.	29.934
Wiederverkäufe	416	k.A.	123.655
Erstverkäufe aus Umwandlungen	4	k.A.	1.459
3.2 Teileigentum	32	k.A.	4.231
Summe ETW und Teileigentum	518	k.A.	159.279

Daten für die Wertermittlung ab 1. Januar 2023

Aufgrund des veränderten Immobilienmarktes ab etwa Jahresmitte 2022, welcher in der Auswertung erst im Kalenderjahr 2023 abgebildet wird, hat der Gemeinsame Gutachterausschuss beschlossen, zeitgleich zum Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtszeitraum für die Daten der Jahre 2021 / 2022) die nachfolgenden Anwendungs-Daten zu veröffentlichen.

Die Ermittlung der nachfolgenden Daten zur Wertermittlung

- Sachwertfaktor EFH / ZFH / DHH / REH
- Liegenschaftszinssatz

basiert auf den Bodenrichtwerten 1. Januar 2023 und sind ab diesem Stichtag anzuwenden.

Für Reihemittelhäuser lagen zu wenige Verkaufsfälle vor, deshalb kann für diese Objektart kein eigener Sachwertfaktor dargestellt werden. Sachwertfaktoren

für Reihemittelhäuser können mit sachverständiger Anpassung aus den Sachwertfaktoren von Doppel- und Reiheneckhäusern abgeleitet werden.

Dazu sind nachfolgend die Sachwertfaktoren für die Universitätsstadt Tübingen sowie für die Bereiche Nord (Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen) und Süd (Stadt Mössingen sowie die Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen) und die Liegenschaftszinssätze für das Kalenderjahr 2023 veröffentlicht.

Da aus einem Kalenderjahr in den Gemeinden oft zu wenige Verkaufsfälle vorliegen, um eine verlässliche Auswertung vornehmen zu können, wurden im Bereich der Liegenschaftszinssätze für 2023 analog den Sachwertfaktoren die Bereiche Tübingen, Nord und Süd abgebildet.

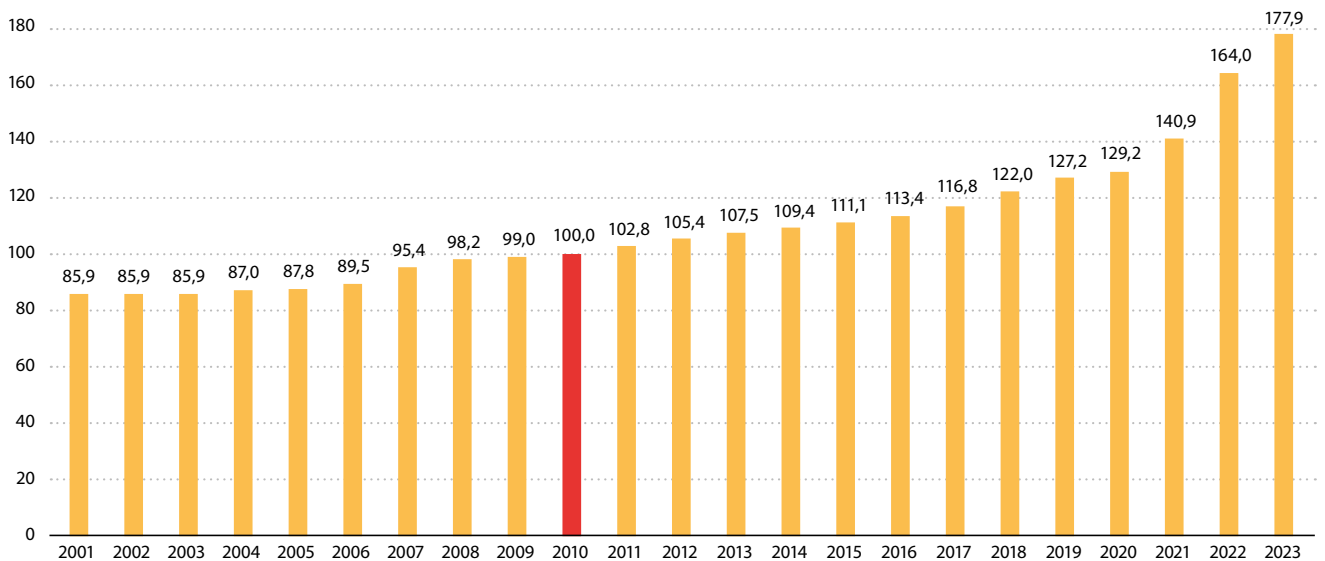
Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)

Der Baupreisindex für Bauwerke (Wohngebäude) bezogen auf das Basisjahr 2010 wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Er ist im Jahresmittel 2023 (177,9) gegenüber dem Vorjahr 2022 (164,0) um

13,9 Prozentpunkte (entspricht rund 8,5 Prozent) gestiegen. Alle weiteren Auswertungsparameter entsprechen der Modellbeschreibung im GMB 2023 auf **Seite 17** unverändert.

Baupreisindex

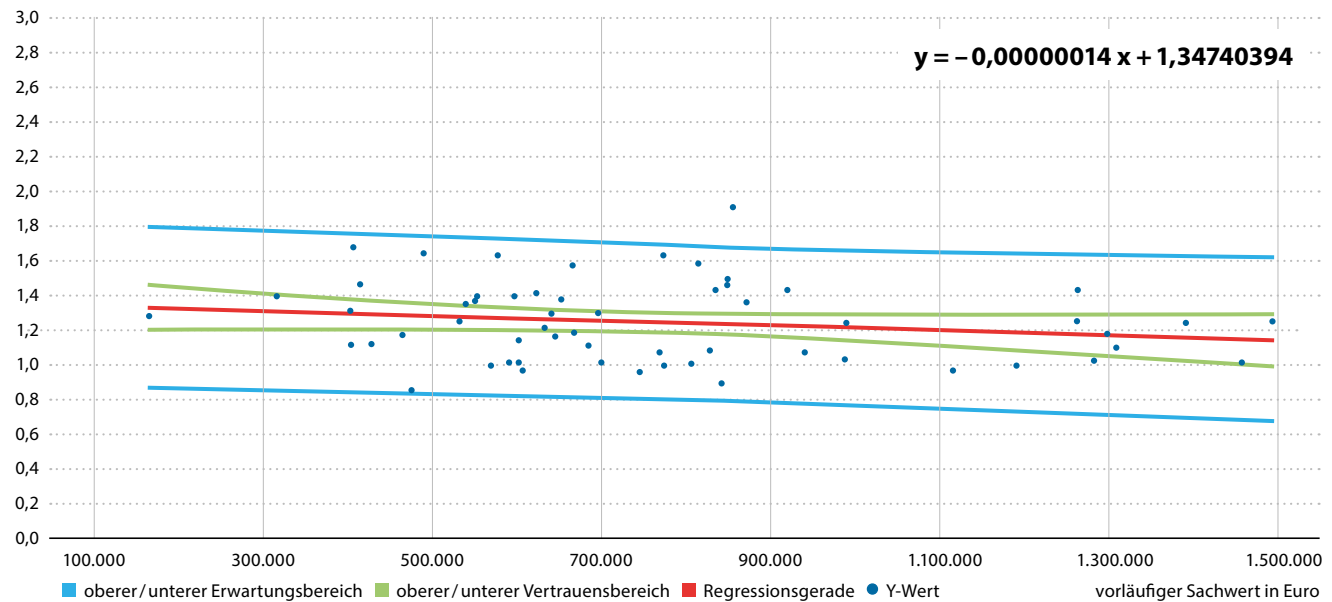
Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden



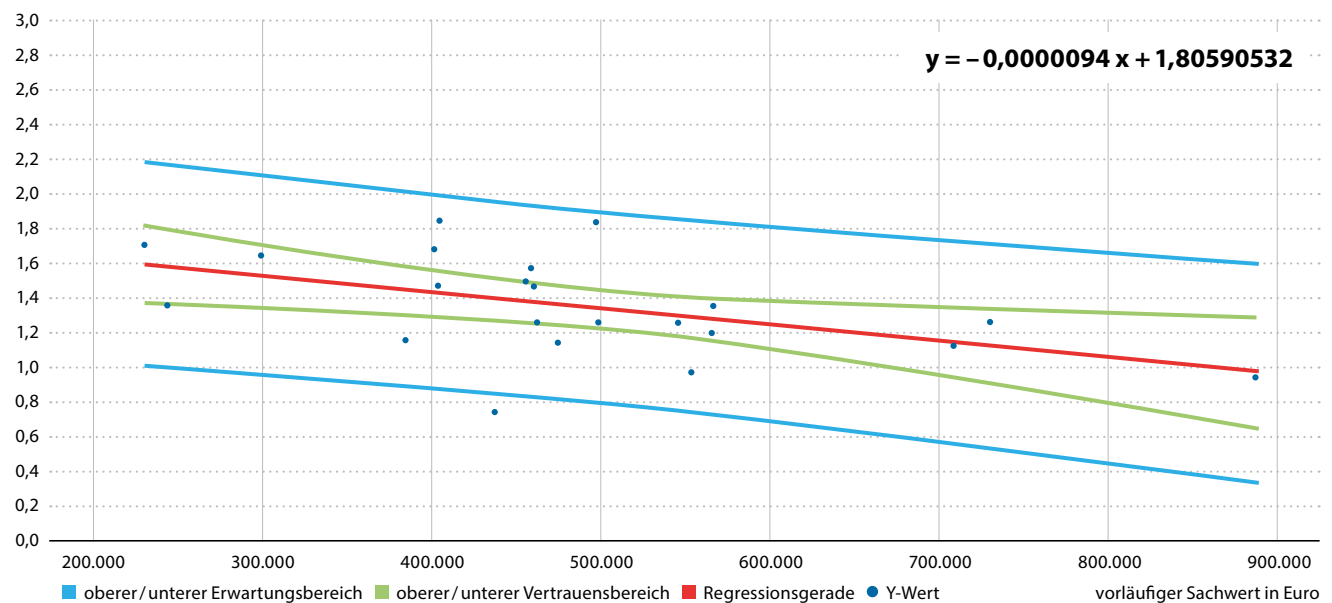
Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 für Tübingen

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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

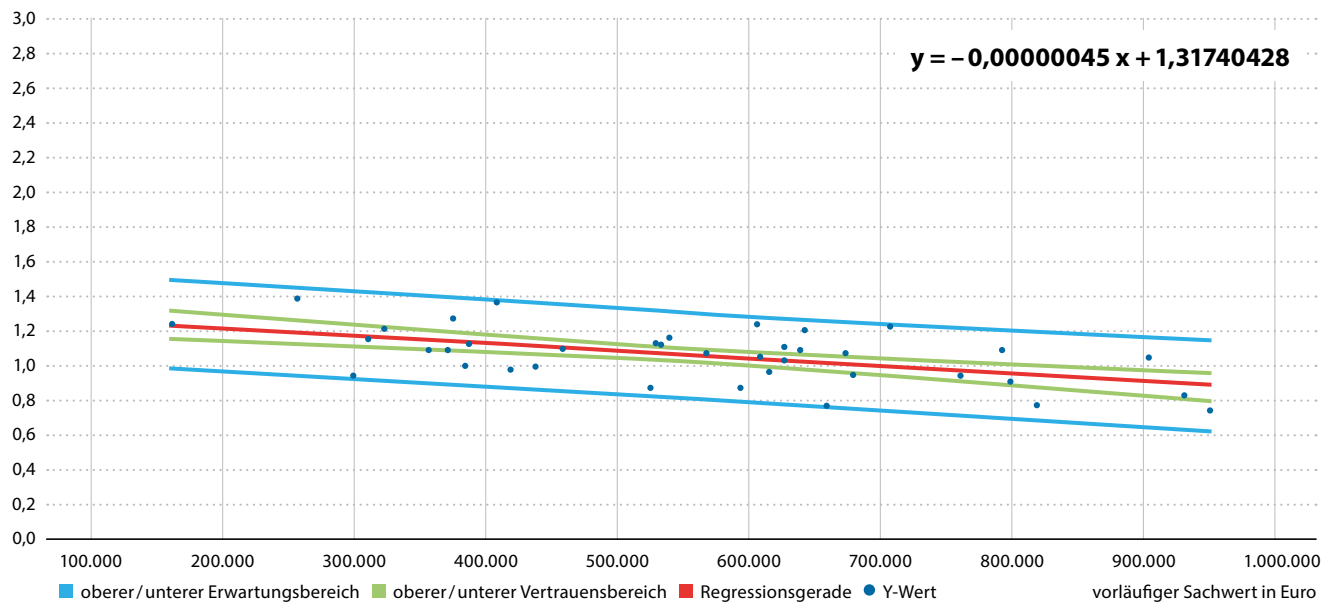


Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 Nord

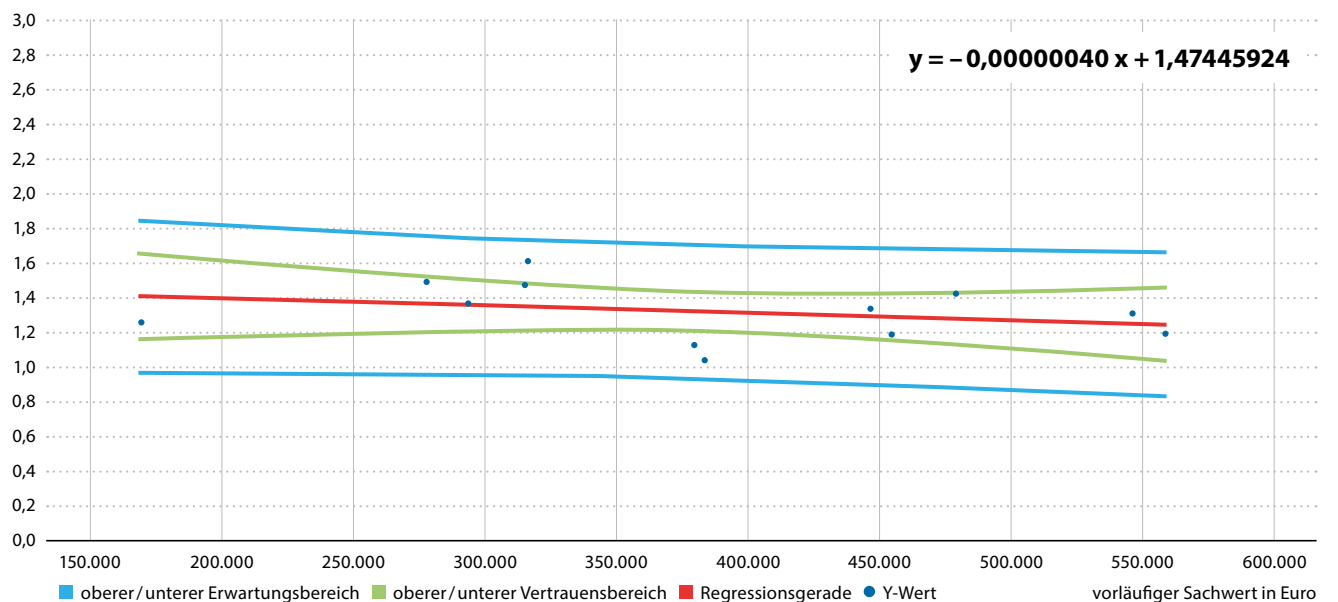
(für die Gemeinden Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen)

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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

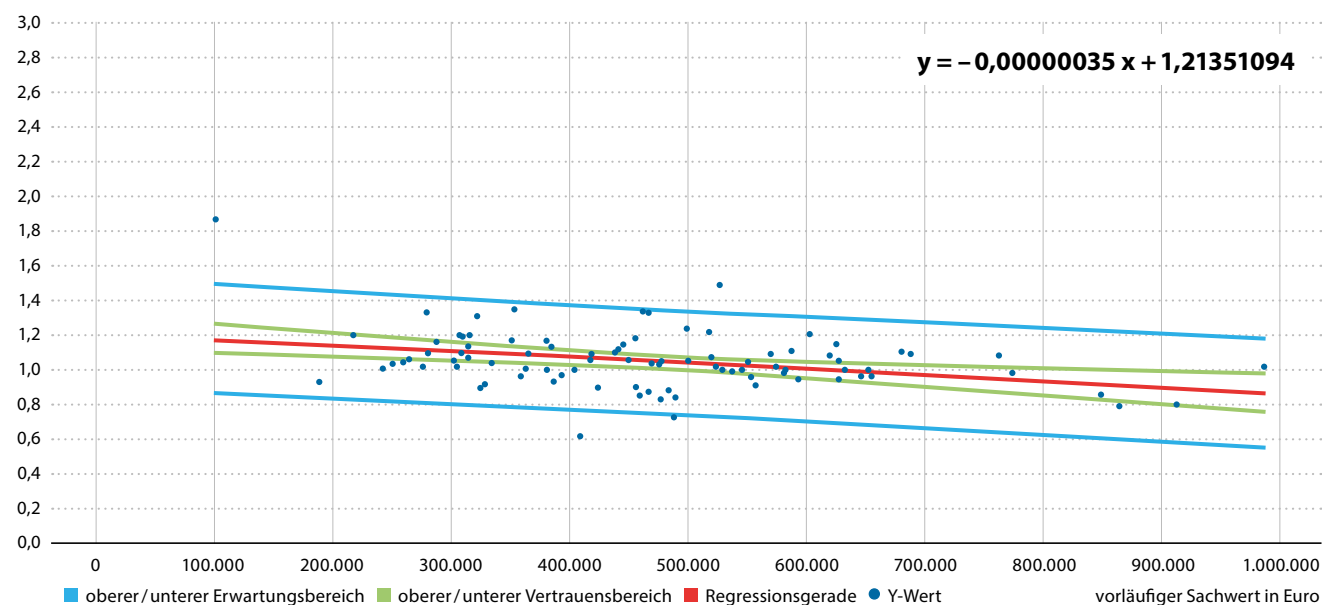


Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 Süd

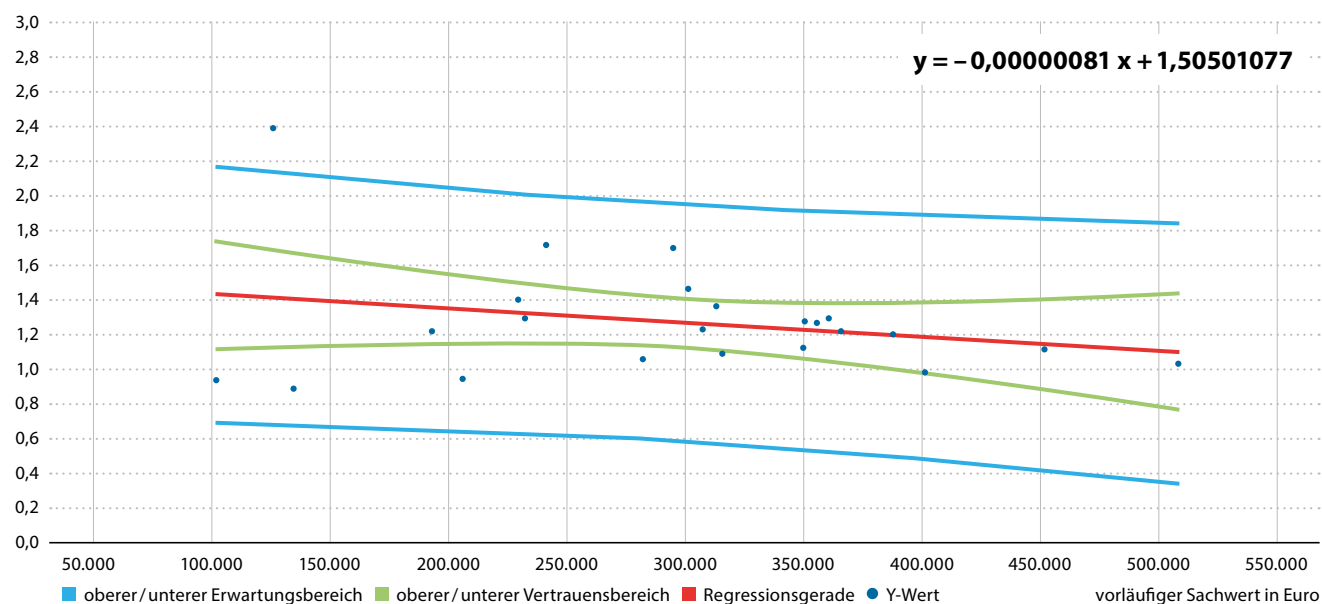
(für die Stadt Mössingen und für die Gemeinden Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Ofterdingen)

Sachwertfaktor NHK 2010

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung



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



Liegenschaftszinssätze ab 1. Januar 2023

2023	ETW	(+/-)	EFH, ZFH	(+/-)	DHH, RMH, REH	(+/-)	Gewerbe	(+/-)
TÜ KS								
TÜ OT	1,10 %	0,80 %	0,80 %	0,90 %	0,70 %	0,90 %	* 4,25 %	2,00 %
DET								
KFT	1,30 %	0,80 %	0,90 %	1,00 %	1,00 %	0,80 %	* 4,25 %	2,00 %
KUS								
MÖS								
BOD								
DUS								
GOM	1,50 %	0,90 %	1,40 %	1,00 %	1,30 %	1,20 %	* 4,50 %	2,00 %
NEH								
OFT								

2023	WGHS	(+/-)	Büro	(+/-)	MFH > 3 EH	(+/-)
TÜ KS						
TÜ OT	2,20 %	1,90 %	* 3,00 %	1,00 %	1,90 %	1,00 %
DET						
KFT	* 2,50 %	1,25 %	* 3,25 %	1,00 %	* 2,25 %	1,75 %
KUS						
MÖS						
BOD						
DUS						
GOM	* 2,75 %	1,25 %	* 3,50 %	1,00 %	* 2,50 %	1,75 %
NEH						
OFT						

* Bei den hier angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich auf Grund nur geringer Fallzahlen um plausibilisierte Festlegungen des Gutachterausschusses.

Notizen

Anhang

Hinweis für Sachverständige / Daten zur zeitlichen Abgrenzung

Tübingen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	August 2021
GMB 2019: Über 2017/2018	–	August 2019
GMB 2016: Über 2016	–	September 2017
GMB 2015: Über 2014/2015	–	Oktober 2016
GMB 2013: Über 2012/2013	–	Juli 2014
GMB 2011: Über 2010/2011	–	Mai 2012
GMB 2009: Über 2008–2009	–	August 2010
GMB 2007: Über 2006/2007	–	Mai 2008
BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2022
BRW- Karte 2020	31. Dezember 2020	19. November 2021
BRW-Karte 2018	31. Dezember 2018	31. Juli 2019
BRW-Karte 2016	31. Dezember 2016	28. Juli 2017
BRW-Karte 2015	31. Dezember 2015	29. Juli 2016
BRW-Karte 2013	31. Dezember 2013	8. Juli 2014
BRW-Karte 2011	31. Dezember 2011	28. März 2012
BRW-Karte 2009	31. Dezember 2009	17. März 2010
BRW-Karte 2007	31. Dezember 2007	28. Mai 2008
BRW-Karte 2005	31. Dezember 2005	30. März 2006
BRW-Karte 1963–2004	weitere Werte vorhanden	

Mössingen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	Dezember 2021
BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2022
BRW-Karte 2018	31. Dezember 2018	2. August 2019
BRW-Karte 2016	31. Dezember 2016	7. Juli 2017
BRW-Karte 2014	31. Dezember 2014	3. Juli 2015
BRW-Karte 2012	31. Dezember 2012	5. Juli 2013
BRW-Karte 2010	31. Dezember 2010	1. Juli 2011
BRW-Karte 2008	31. Dezember 2008	3. Juli 2009
BRW-Karte 2007	1. Januar 2007	11. Juni 2007
BRW-Karte 2005	1. Januar 2005	29. Juli 2005
BRW-Karte 2002	1. Januar 2002	25. Juni 2002
BRW-Karte 1989–2000	weitere Werte vorhanden	

Bodelshausen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	Dezember 2021
BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2022
BRW- Karte 2020	31. Dezember 2020	1. März 2022
BRW-Karte 2017	31. Dezember 2017	k.A.
BRW-Karte 2013–2014	k.A.	20. März 2013
BRW-Karte 2009–2010	k.A.	1. April 2009
BRW-Karte 2005–2006	k.A.	12. Januar 2005
BRW-Karte 2001–2002	k.A.	k.A.
BRW-Karte 1999–2000	k.A.	22. Juni 1999
BRW-Karte 1996–1998	k.A.	12. Juni 1997
BRW-Karte 1990	k.A.	19. Dezember 1990

Dußlingen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	Oktober 2021
BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2022
BRW- Karte 2020	31. Dezember 2020	27. Oktober 2021
BRW-Karte 2018	31. Dezember 2018	21. Mai 2019
BRW-Karte 2016	31. Dezember 2016	21. Februar 2019
BRW-Karte 2006	31. Dezember 2006	22. August 2007
BRW-Karte 1998	31. Dezember 2008	28. Dezember 1999
BRW-Karte 1996	31. Dezember 2006	15. Mai 1998

Gomaringen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	Oktober 2021
BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2022
BRW- Karte 2020	31. Dezember 2020	27. Oktober 2021
BRW-Karte 2016	31. Dezember 2016	9. Februar 2017
BRW-Karte 2014	31. Dezember 2014	12. März 2015
BRW-Karte 2012	31. Dezember 2012	28. Februar 2013
BRW-Karte 2010	31. Dezember 2010	7. April 2011
BRW-Karte 2008	31. Dezember 2008	12. Februar 2009
BRW-Karte 2006	31. Dezember 2006	18. Januar 2007
BRW-Karte 1980–1999	weitere Werte vorhanden	

Nehren

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	Dezember 2021

BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2022
BRW-Karte 2020	31. Dezember 2020	27. Oktober 2021
BRW-Karte 2010	31. Dezember 2010	25. Mai 2011

Ofterdingen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	Oktober 2021

BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2022
BRW-Karte 2020	31. Dezember 2020	27. Oktober 2021
BRW-Karte 2016	31. Dezember 2016	11. April 2017
BRW-Karte 2014	31. Dezember 2014	19. November 2015
BRW-Karte 2012	31. Dezember 2012	30. Januar 2014
BRW-Karte 2010	31. Dezember 2010	16. April 2012
BRW-Karte 2005	1. Januar 2005	27. Juni 2005
BRW-Karte 2001	1. Januar 2001	15. April 2003
BRW-Karte 1996	1. Januar 2006	19. Februar 1998

Dettenhausen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	August 2021

BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2023
BRW-Karte 2020	31. Dezember 2020	27. Oktober 2021
BRW-Karte 2018	31. Dezember 2018	4. April 2019
BRW-Karte 2015	31. Dezember 2015	19. Februar 2016
BRW-Karte 2012	31. Dezember 2012	18. Juli 2013
BRW-Karte 2010	31. Dezember 2010	8. September 2011
BRW-Karte 2008	31. Dezember 2008	17. August 2009
BRW-Karte 2006	31. Dezember 2006	1. August 2007
BRW-Karte 1998	31. Dezember 2008	2. August 1999
BRW-Karte 1996	31. Dezember 2006	17. Dezember 1997

Kirchentellinsfurt

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	August 2021

BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2023
BRW-Karte 2020	31. Dezember 2020	27. Oktober 2021
BRW-Karte 2015	31. Dezember 2015	k.A.
BRW-Karte 2014	1. Januar 2014	k.A.
BRW-Karte 2006	k.A.	k.A.
BRW-Karte 2004	1. Mai 2004	1. Mai 2004
BRW-Karte 2002	31. Dezember 2002	7. Januar 2002
BRW-Karte 1999	1. Januar 2009	k.A.
BRW-Karte 1988 – 1999	weitere Werte vorhanden	

Kusterdingen

Grundstücksmarktberichte	zum Stichtag am	veröffentlicht im
GMB 2021: Über 2019/2020	–	Dezember 2021

BRW-Karten	zum Stichtag am	veröffentlicht am
BRW-Karte 2023	1. Januar 2023	1. Dezember 2023
BRW-Karte 2022	1. Januar 2022	1. Juli 2023
BRW-Karte 2019	31. Dezember 2019	27. November 2020
BRW-Karte 2017	31. Dezember 2017	16. November 2018
BRW-Karte 2014	31. Dezember 2014	6. Mai 2015
BRW-Karte 2007	1. Januar 2007	k.A.
BRW-Karte 1988 – 2000	weitere Werte vorhanden	

Bildnachweise

Umschlag: Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Geoinformation

Seite 4: Thomas Rathay

Seite 4 und 21: Universitätsstadt Tübingen

Seite 29: Ulrich Metz

Seite 43, 59, 99: Manfred Grohe

Seite 51: Martin Keidel

Seite 67: Drohnenaufnahme: Alexander Heinrich, HLK-Verlag

Seite 75: Rolling Rotors

Seite: 83: hitcom GmbH

Seite 91: Nico Seeger

Seite 107: Dr. Jürgen Soltau

Seite 115: shutterstock.com

Der vorliegende **Grundstücksmarktbericht 2023** liefert Informationen über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Wohnungen und Gebäuden **im Geschäftsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses** der Universitätsstadt Tübingen, der Stadt Mössingen und den Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen.

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

Aktuelle Informationen unter:

www.tuebingen.de/vergleichswerterechner

