

**Bekanntmachung
des gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Rottenburg am Neckar**

Grundstücksmarktbericht 2024

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV)

- **Liegenschaftszinssätze**
für bebaute Grundstücke und für Wohnungseigentum,
- **Sachwertfaktoren (NHK 2010)**
für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) sowie für Doppel- und Reihenhäuser,
- **Vergleichsfaktoren**
für Wohngebäude und Wohnungseigentum,
- **Indexreihen**
für unbebaute Grundstücke (Wohnnutzung), für Agrargrundstücke (Acker und Grünland (Wiese)), für Wohngebäude und für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) sowie
- **Umrechnungskoeffizienten**
für unbebaute Grundstücke (Wohnnutzung), für Agrargrundstücke (Acker und Grünland (Wiese)), für Wohngebäude und für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)

ermittelt und in der Sitzung am 30.09.2024 beschlossen.

Definitionen

Der Liegenschaftszinssatz wird nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV als derjenige Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem Kapitalisierungszinssatz im BauGB (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1) gleichgesetzt.

Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt. Sie geben nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Sie sind nach § 20 ImmoWertV durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV). Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe.

Veröffentlichung

Die Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten werden zusammen mit den Immobilienumsatzzahlen, den Verkaufspreisen für Wohngebäude, Wohnungseigentum und Teileigentum (Stell- und Garagenplätze) sowie den Hinweisen zum Umgang mit Bodenrichtwerten im Grundstücksmarktbericht 2024 über den Immobilienmarkt in der Stadt Rottenburg am Neckar und den Gemeinden Ammerbuch, Hirlingen, Neustetten und Starzach veröffentlicht.

Die Broschüre „Grundstücksmarktbericht 2024“ kann gegen eine Verwaltungsgebühr von 60,- €/Exemplar als pdf-Datei bei der

Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar
Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar
Tel.: 07472/165-420
E-Mail: gutachterausschuss@rottenburg.de

angefordert werden.

Rottenburg am Neckar, den 30.09.2024

gez. Harald Kreuzberger
Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Rottenburg am Neckar

Immobilienwerte im Abwärtstrend

Der neue Grundstücksmarktbericht 2024 liegt vor und zeigt differenziert die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Dienstbezirk!

Rottenburg. Es hatte sich schon angedeutet: Nachdem im 2. Halbjahr 2022 die Immobilienumsätze deutlich zurück gegangen sind, also weniger Immobilien gekauft oder verkauft wurden, sinken im Jahr 2023 jetzt auch die Immobilienpreise und dies zum Teil deutlich.

Zu den Fakten:

- Minus 13,4 % bei den Bauplatzpreisen
- Minus 12,9 % bei Preisen für Wohngebäude
- Minus 1,4 % bei Preisen für Eigentumswohnungen.

Diese Daten stammen aus dem neuen Grundstücksmarktbericht 2024, den der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar Anfang Oktober veröffentlicht hat und der die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Rottenburg und den Gemeinden Ammerbuch, Hirrlingen Neustetten und Starzach bis zum 31.12.2023 beschreibt.

Nach diesem Marktbericht wurden 2023 rd. 2.110,- €/m² Wohnfläche (zuzüglich Grundstück) für das durchschnittliche Wohnhaus im Dienstbezirk bezahlt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um rd. 290,- €/m². Und für die durchschnittliche Eigentumswohnung im Dienstbezirk wurden im Jahr 2023 rd. 3.280,- €/m² (inklusive Grundstücksanteil, zuzüglich Stellplatz) bezahlt. Dies sind rd. 30,- €/m² weniger, als im Jahr davor.

Nach anfänglicher Kaufzurückhaltung in Folge der gestiegenen Kreditzinsen und der damit einhergehenden Verteuerung der Baufinanzierungskosten im 2. Halbjahr 2022 waren die Verkäufer der Immobilien im Jahr 2023 nun offenbar bereit, ihre Preisvorstellungen entsprechend anzupassen und nach unten zu korrigieren, um die Objekte wieder verkaufen zu können, so das Fazit der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.

Diese Preiskorrekturen zeigen sich auch bei vielen anderen Kennwerten des Immobilienmarktes, die vom gemeinsamen Gutachterausschuss regelmäßig abgeleitet und veröffentlicht werden. So sinken beispielsweise die Sachwertfaktoren für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser

erstmals wieder seit Jahren im gesamten Dienstbezirk. Und auch bei den Doppel- und Reihenhäusern sinken die Sachwertfaktoren in den bevorzugten Wohnstandorten. Sachwertfaktoren stellen das Verhältnis von bezahltem Kaufpreis zum normierten (Sach-)Wert der Gebäude dar. Sinkende Sachwertfaktoren zeigen also, dass hier weniger für die Immobilien bezahlt wurde, als noch vor einem Jahr.

Und auch bei den Liegenschaftszinssätzen für das Wohnungseigentum in den präferierten A- und B-Standorten zeichnet sich eine Stabilisierung der Zinssätze ab. Diese Zinssätze sinken nicht mehr so stark wie in den Vorjahren oder sie bewegen sich inzwischen sogar seitwärts. Liegenschaftszinssätze geben an, wie stark sich der Verkehrswert von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst. Sie hängen neben den erzielten Mieten vor allem vom bezahlten Kaufpreis der vermieteten Objekte ab.

Praktisch unbeeindruckt davon entwickelt sich hingegen der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr im Dienstbezirk. Hier hat nicht nur das Umsatzvolumen um 17,4 % zugelegt, sondern auch die Verkaufsfälle sind um 5,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Mit 786 verkauften landwirtschaftlichen Grundstücken wurden so viele Äcker und Wiesen wie seit 10 Jahren nicht mehr veräußert. Entsprechend ist auch der Preis des durchschnittlichen Ackers um 2,7 % und der Preis der durchschnittlichen Wiese sogar um 24,1 % (bei deutlich weniger Verkaufsfällen) gestiegen.

Die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt zeigen also eine deutliche Differenzierung. Daher lohnt sich ein Blick in den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024, der bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses gegen eine Verwaltungsgebühr von 60,- € als pdf-Datei angefordert werden kann.

E-Mail: gutachterausschuss@rottenburg.de

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar