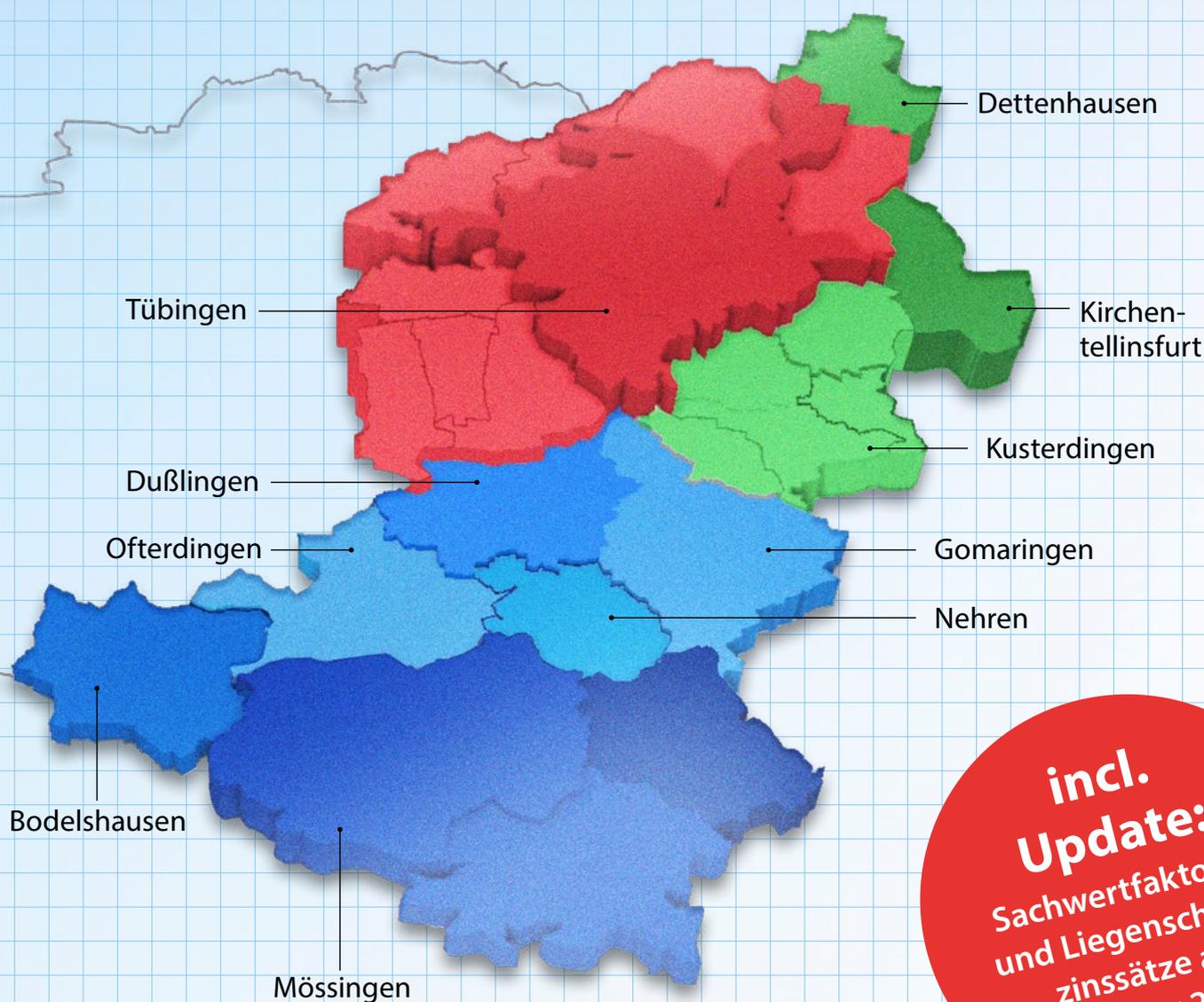


# Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

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

Kostenfreie, gekürzte  
Internet-Ausgabe \*

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](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)

**\* Preis der vollständigen Ausgabe**

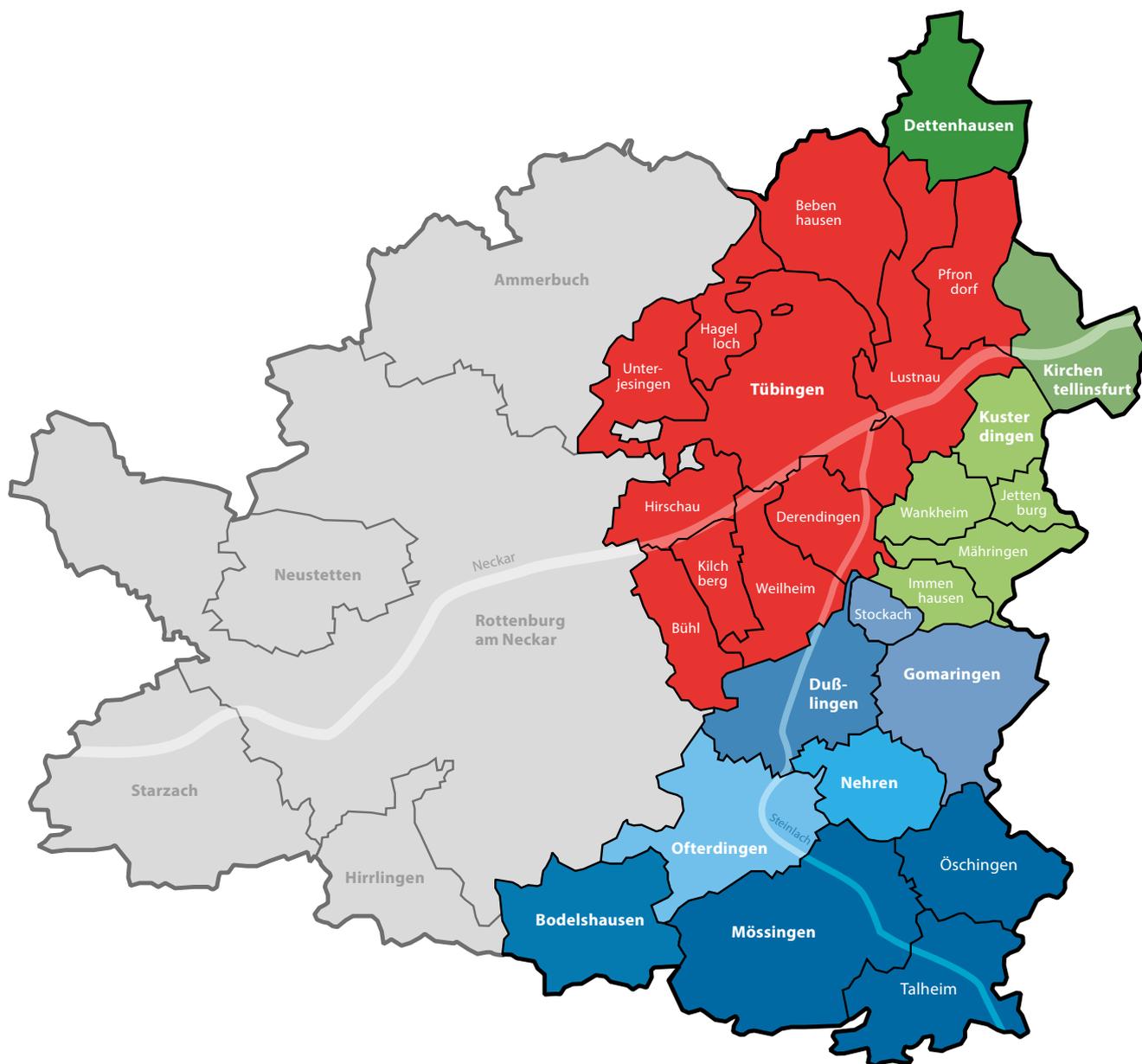
Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann bei der Geschäftsstelle des  
Gemeinsamen Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 50 Euro als Druck- oder PDF-  
Exemplar erworben werden. Bestellung per Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)

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

**Layout:** [katrinkahl.de](http://katrinkahl.de) / **Druck:** Reprintstelle 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, Offerdingen (teilweise gemeinsam ausgewertet)
- Nord: Dettenhausen, Kirchtellinsfurt, Kusterdingen (teilweise gemeinsam ausgewertet)

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>8</b>
<b>Gemeinsamer Gutachterausschuss (GGA)</b>	<b>9</b>
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
<b>Umsatzzahlen und Preisentwicklungen</b>	<b>11</b>
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
<b>Kaufpreissammlung Geschäftsgebiet GGA</b>	<b>14</b>
Umsätze im Berichtsjahr 2021 Geschäftsgebiet GGA	14
Umsätze im Berichtsjahr 2022 Geschäftsgebiet GGA	15
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	16
<b>Daten zur Wertermittlung – Normal-Herstellungskosten 2010 (NHK 2010)</b>	<b>17</b>
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
<b>Sonstige Angaben zur Wertermittlung</b>	<b>19</b>

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

<b>Vergleichswertverfahren für Tübingen und das GGA-Gebiet</b>	<b>20</b>	<b>Mössingen</b>	<b>33</b>
Wohnlagenkarte Tübingen	21	<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>34</b>
Daten zur Wertermittlung – Vergleichsfaktoren für Gebäude	22	Umsätze im Berichtsjahr 2021	34
> mit Anwendungsbeispielen		Umsätze im Berichtsjahr 2022	35
Vergleichswerte Tübingen – Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	22	<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>36</b>
Vergleichswerte der übrigen Gemeinden des Geschäftsgebiets – Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	22	Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	36
Daten zur Wertermittlung – Vergleichsfaktoren für Wohnungen	23	Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	37
> mit Anwendungsbeispielen		Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	37
Vergleichswerte Tübingen – Wohnungen	23	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>37</b>
Vergleichswerte übrige Gemeinden des Geschäftsgebiets – Wohnungen	24	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	37
<b>Tübingen</b>	<b>25</b>	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	37
<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>26</b>	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>37</b>
Umsätze im Berichtsjahr 2021 Tübingen	26	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	37
Umsätze im Berichtsjahr 2022 Tübingen	27	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	37
<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>28</b>	<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>37</b>
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	28	Liegenschaftszinssätze für Mössingen	37
Umsätze bei Eigentumswohnungen (Neubau- und Wiederverkauf)	29	<b>Bodelshausen</b>	<b>39</b>
Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	30	<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>40</b>
Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	31	Umsätze im Berichtsjahr 2021	40
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>32</b>	Umsätze im Berichtsjahr 2022	41
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	32	<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>42</b>
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	32	Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	42
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>32</b>	Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	43
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	32	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>43</b>
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	32	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	43
<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>32</b>	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	43
Liegenschaftszinssätze für die Kernstadt (Gemarkungen Tübingen, Derendingen und Lustnau)	32	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>43</b>
Liegenschaftszinssätze für die Ortsteile	32	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	43
Liegenschaftszinssätze für weitere Gebäudearten	32	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	43
		<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>43</b>
		Liegenschaftszinssätze für Bodelshausen	43

**Hinweis zur vorliegenden kostenfreien Ausgabe:** Alle im Inhaltsverzeichnis grau dargestellten Kapitel sind hier nicht enthalten. Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses erworben werden. Bestellung per Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)



<b>Dußlingen</b>	<b>45</b>	<b>Nehren</b>	<b>57</b>
<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>46</b>	<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>58</b>
Umsätze im Berichtsjahr 2021	46	Umsätze im Berichtsjahr 2021	58
Umsätze im Berichtsjahr 2022	47	Umsätze im Berichtsjahr 2022	59
<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>48</b>	<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>60</b>
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	48	Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	60
Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	48	Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	60
	49		61
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>49</b>	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>61</b>
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	49	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	61
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	49	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	61
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>49</b>	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>61</b>
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	49	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	61
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	49	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	61
<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>49</b>	<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>61</b>
Liegenschaftszinssätze für Dußlingen	49	Liegenschaftszinssätze für Nehren	61
<b>Gomaringen</b>	<b>51</b>	<b>Ofterdingen</b>	<b>63</b>
<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>52</b>	<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>64</b>
Umsätze im Berichtsjahr 2021	52	Umsätze im Berichtsjahr 2021	64
Umsätze im Berichtsjahr 2022	53	Umsätze im Berichtsjahr 2022	65
<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>54</b>	<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>66</b>
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	54	Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	66
Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	54	Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	66
	55		67
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>55</b>	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>67</b>
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	55	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	67
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	55	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	67
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>55</b>	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>67</b>
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	55	Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	67
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	55	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	67
<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>55</b>	<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>67</b>
Liegenschaftszinssätze für Gomaringen	55	Liegenschaftszinssätze für Ofterdingen	67

<b>Dettenhausen</b>	<b>69</b>	<b>Kusterdingen</b>	<b>81</b>
<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>70</b>	<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>82</b>
Umsätze im Berichtsjahr 2021	70	Umsätze im Berichtsjahr 2021	82
Umsätze im Berichtsjahr 2022	71	Umsätze im Berichtsjahr 2022	83
<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>72</b>	<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>84</b>
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	72	Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	84
Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	73	Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	85
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>73</b>	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>85</b>
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	85
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	73	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	85
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>73</b>	<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>85</b>
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	85
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	73	Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	85
<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>73</b>	<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>85</b>
Liegenschaftszinssätze für Dettenhausen	73	Liegenschaftszinssätze für Kusterdingen	85
<b>Kirchentellinsfurt</b>	<b>75</b>		
<b>Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklungen</b>	<b>76</b>		
Umsätze im Berichtsjahr 2021	76		
Umsätze im Berichtsjahr 2022	77		
<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>78</b>		
Gesamtübersicht über die veräußerten Werte	78		
Umsätze bei den Eigentumswohnungen Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022	79		
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2021</b>	<b>79</b>		
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	79		
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	79		
<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2022</b>	<b>79</b>		
Sachwertfaktor NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	79		
Sachwertfaktor NHK 2010 für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH)	79		
<b>Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze</b>	<b>79</b>		
Liegenschaftszinssätze für Kirchentellinsfurt	79		
		<b>Update – neue Daten ab 1. Januar 2023</b>	<b>86</b>
		<b>Umsätze im Berichtsjahr 2023 Geschäftsgebiet GGA</b>	<b>87</b>
		<b>Daten für die Wertermittlung ab 1. Januar 2023</b>	<b>88</b>
		<b>Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)</b>	<b>88</b>
		<b>Sachwertfaktoren für das Jahr 2023</b>	<b>89</b>
		Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 für Tübingen	89
		Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 Nord	89
		Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 Süd	89
		<b>Liegenschaftszinssätze ab 1. Januar 2023</b>	<b>89</b>
		<b>Anhang</b>	<b>90</b>
		<b>Hinweis für Sachverständige / Daten zur zeitlichen Abgrenzung</b>	<b>90</b>
		<b>Bildnachweise</b>	<b>91</b>



**Hinweis zur vorliegenden kostenfreien Ausgabe:** Alle im Inhaltsverzeichnis grau dargestellten Kapitel sind hier nicht enthalten. Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses erworben werden. Bestellung per Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)





## 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

	<b>Einwohner</b> Stand 31.12.2022	<b>Fläche</b> in km <sup>2</sup>	<b>Orts- teile</b>
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 Transaktionsaktivität 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.

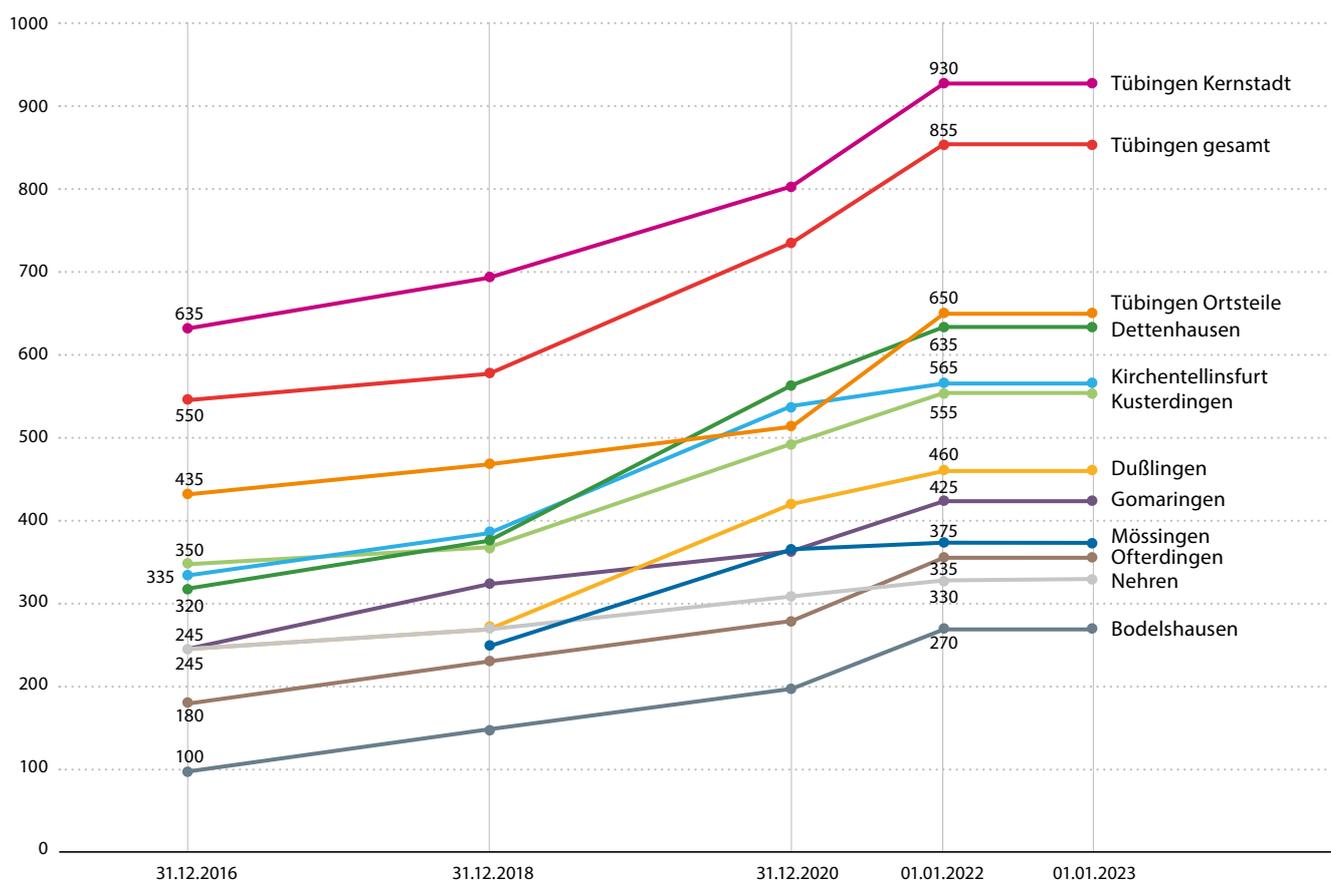
Die preisliche Auswirkung in den Kaufverträgen war erst ab Jahresmitte 2022 festzustellen.

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](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)

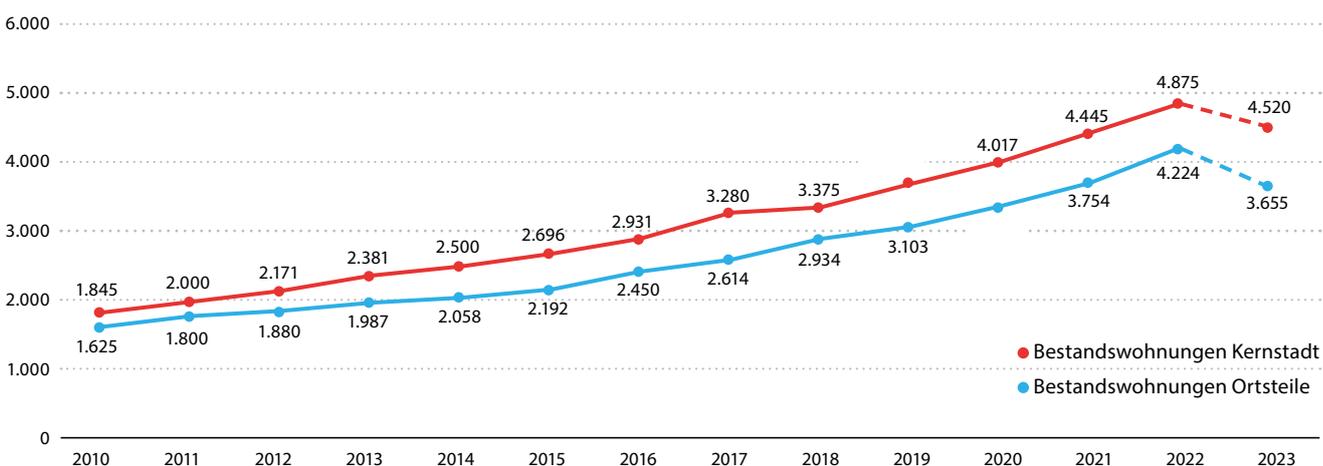
### Wohnungs- und Teileigentum

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/m<sup>2</sup> Wohnfläche



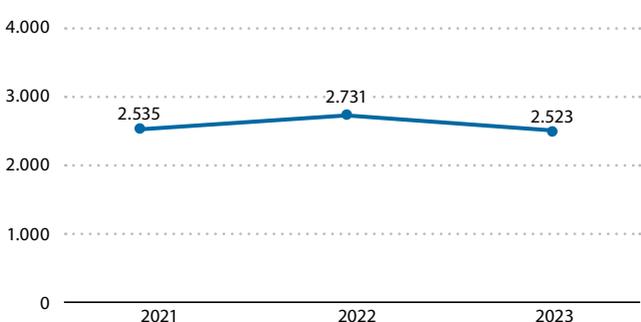
### Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

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).

### 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.

Preis Bruttogrundfläche für EFH, ZFH, DHH, REH und RMH in Euro/m<sup>2</sup>



### 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.

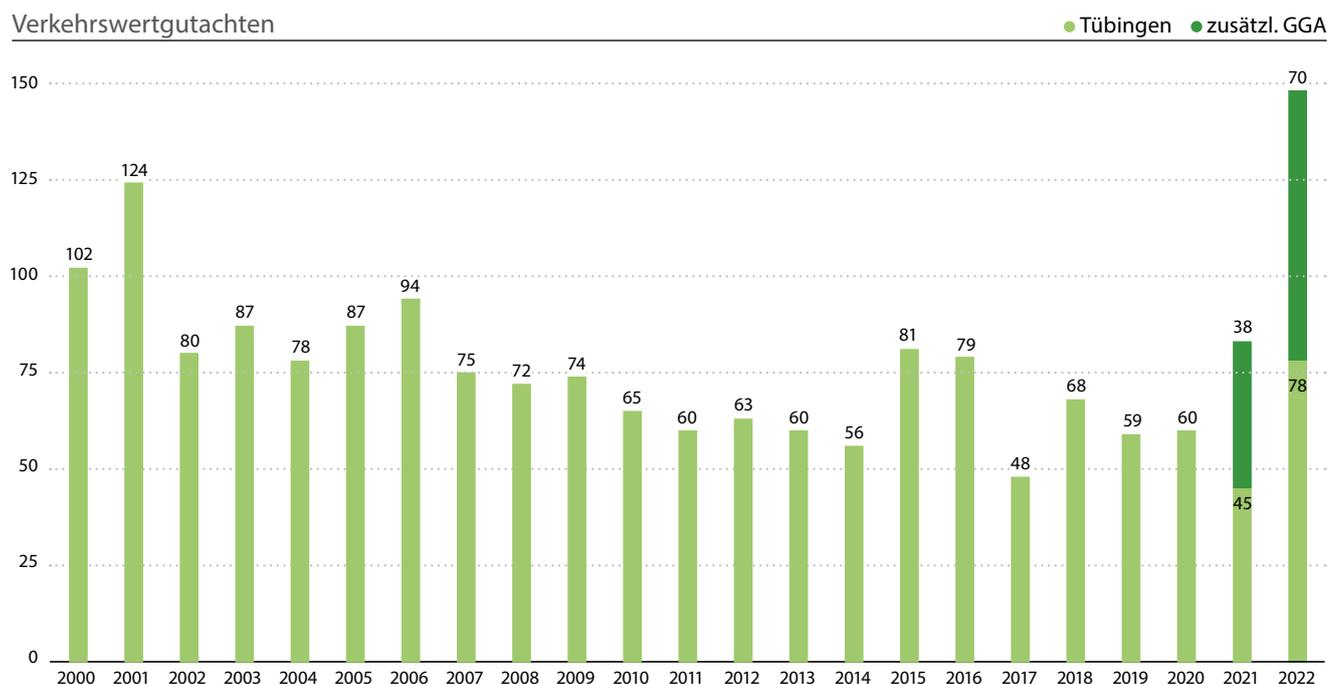
### Freizeitgrundstücke

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



Gegenstand der Verkehrswertgutachten

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Anteil	2022	Anteil
<b>Gesamtanzahl Gutachten</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>56</b>	<b>81</b>	<b>79</b>	<b>48</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>60</b>	<b>83</b>		<b>148</b>	
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

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>72</b>	<b>5,31</b>	<b>25.163</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	287	34,08	3.947
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>359</b>	<b>39,39</b>	<b>29.109</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>368</b>	<b>23,77</b>	<b>258.294</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>739</b>	<b>k.A.</b>	<b>224.439</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Geschäftsgebiet GGA

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>51</b>	<b>4,96</b>	<b>21.307</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	318	35,14	4.826
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>369</b>	<b>40,11</b>	<b>26.133</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>310</b>	<b>20,57</b>	<b>223.371</b>

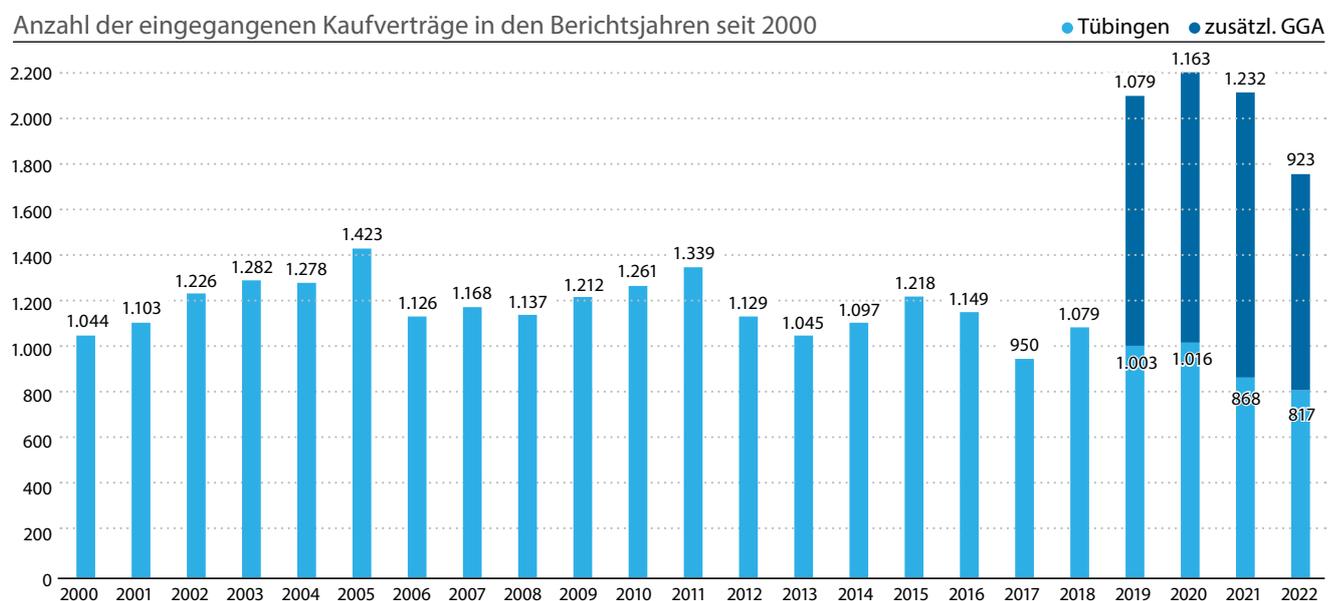
<b>3 ETW und Teileigentum</b>	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz TEuro
3.1 davon nur Eigentumswohnungen	478	k.A.	158.451
Erstverkäufe aus Neubauten	86	k.A.	35.235
Wiederverkäufe	387	k.A.	120.892
Erstverkäufe aus Umwandlungen	5	k.A.	2.324
3.2 Teileigentum	42	k.A.	4.654
<b>Summe ETW und Teileigentum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

## Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

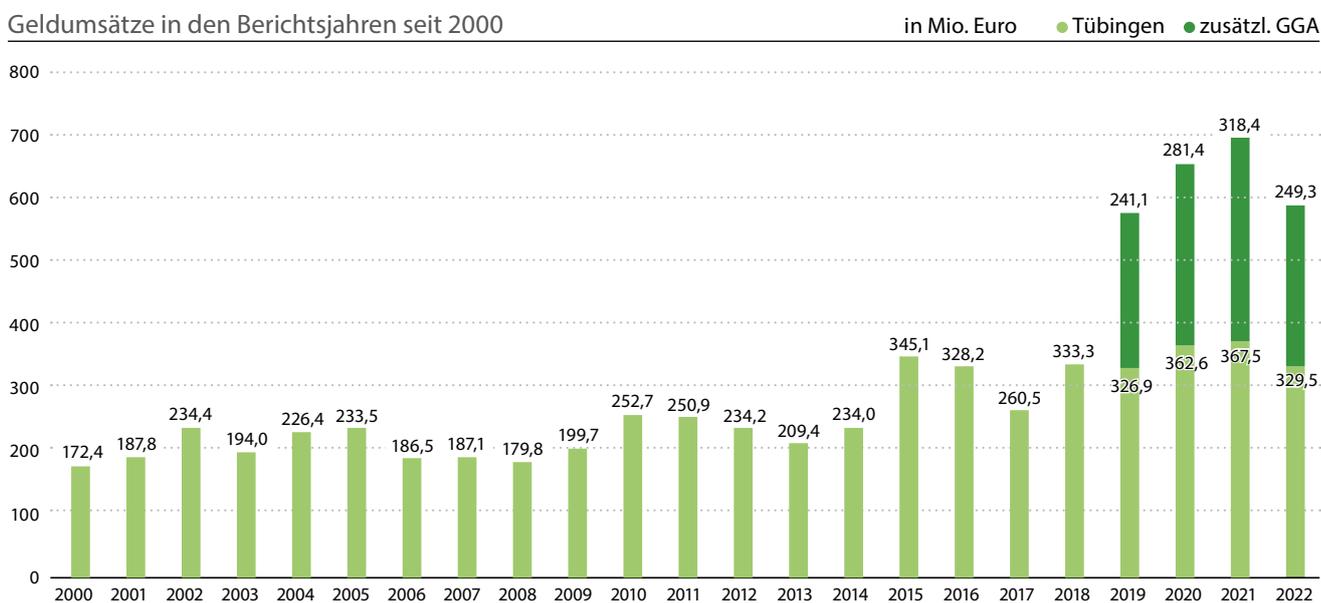
Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2001

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	<b>2021</b>	<b>685,9</b>	<b>2.100</b>
						<b>2022</b>	<b>578,8</b>	<b>1.740</b>

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	<b>2021</b> Regionalfaktor bis 31. Dezember 2021: 1,0	<b>2022</b> Regionalfaktor ab 1. Januar 2022: <b>1,1</b>
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.

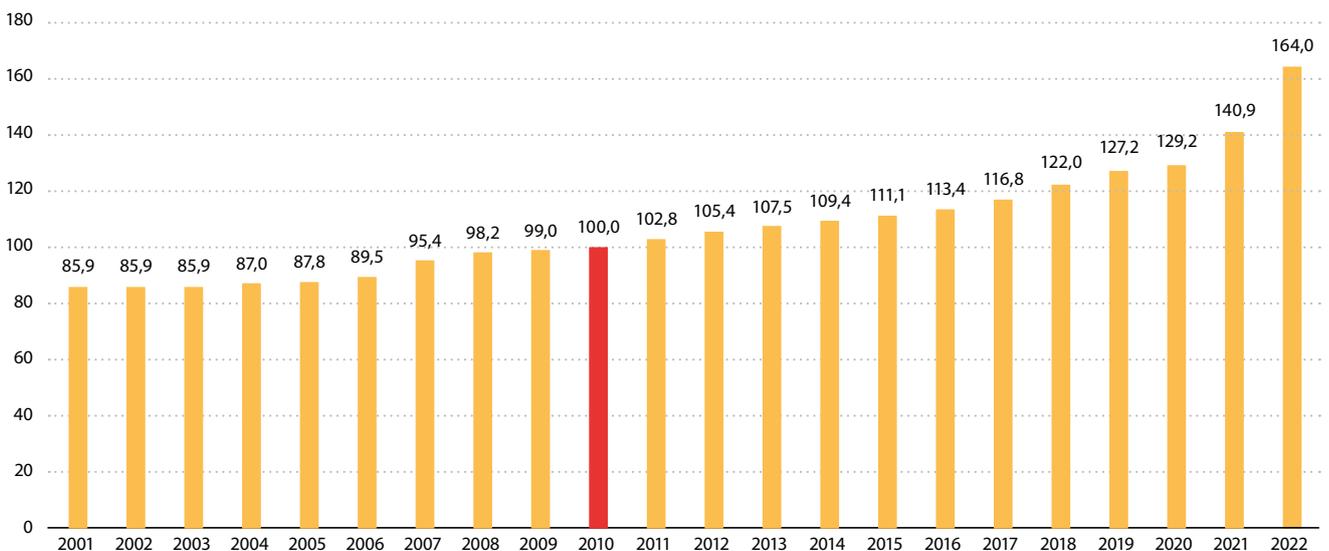
Das Bodenrichtwertniveau der jeweils zusammengefassten Gemeinden, die Lage im Geschäftsgebiet wie auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten sind hierbei jeweils als homogen eingeschätzt worden.

### 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-Kaltmiete Euro / m <sup>2</sup> )	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](http://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](http://www.tuebingen.de/stadtplan/mietspiegel.html)

### Mietspiegel

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

[www.mietspiegel-tuebingen.de](http://www.mietspiegel-tuebingen.de)

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

- [www.mietspiegel-bodelshausen.de](http://www.mietspiegel-bodelshausen.de)
- [www.mietspiegel-dettenhausen.de](http://www.mietspiegel-dettenhausen.de)
- [www.mietspiegel-dusslingen.de](http://www.mietspiegel-dusslingen.de)
- [www.mietspiegel-gomaringen.de](http://www.mietspiegel-gomaringen.de)
- [www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de](http://www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de)
- [www.mietspiegel-kusterdingen.de](http://www.mietspiegel-kusterdingen.de)
- [www.mietspiegel-moessingen.de](http://www.mietspiegel-moessingen.de)
- [www.mietspiegel-nehren.de](http://www.mietspiegel-nehren.de)
- [www.mietspiegel-ofterdingen.de](http://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.

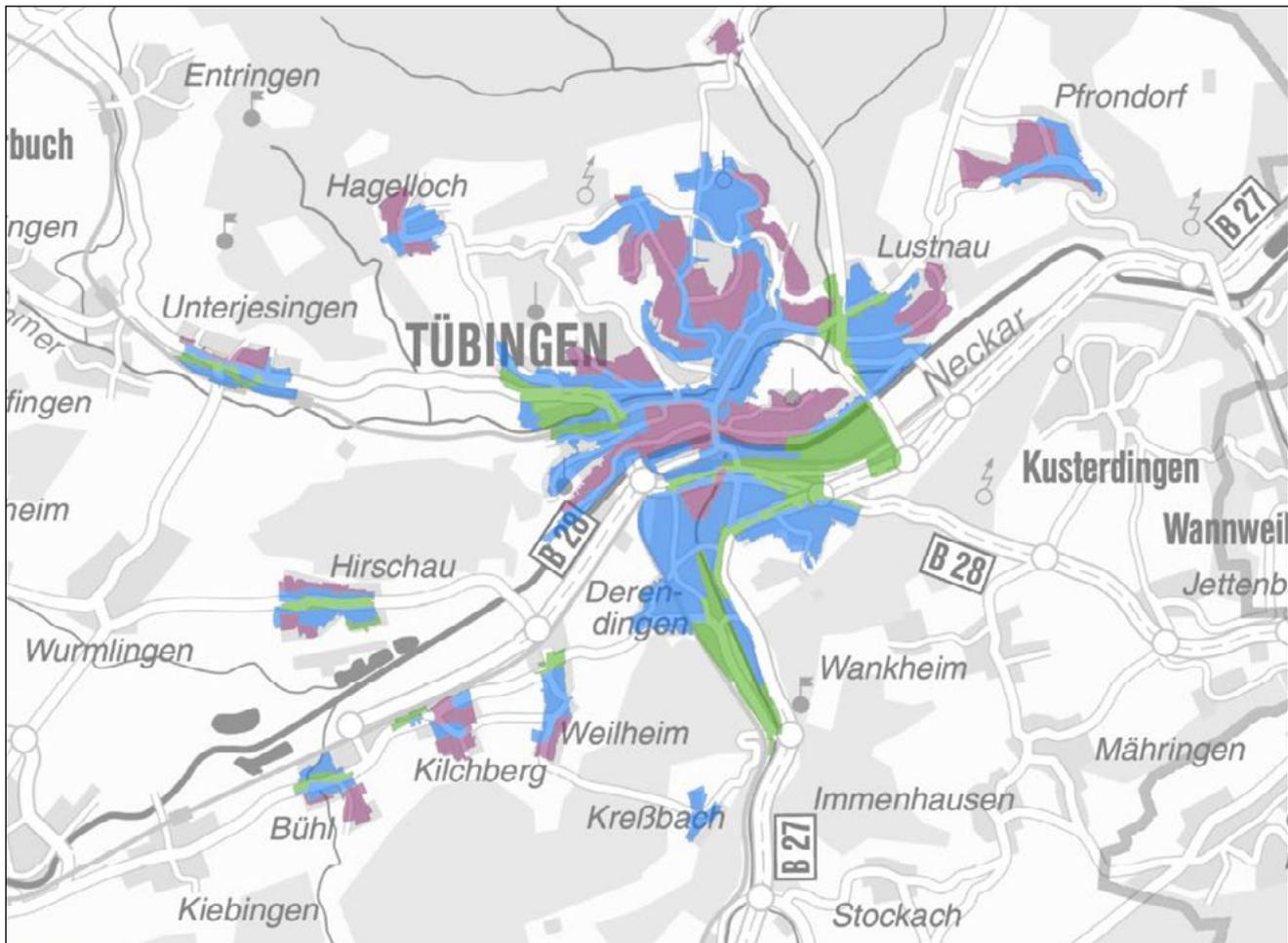
Das Vergleichspreisverfahren liefert keinen fixen Marktwert und kann damit in Fällen, bei denen es um eine qualifizierte Marktwerteinschätzung geht, ein Gutachten nicht ersetzen.

Der Online-Vergleichspreisrechner ist ab August 2024 freigeschaltet und abrufbar unter:  
[www.tuebingen.de/vergleichswererechner](http://www.tuebingen.de/vergleichswererechner)

## 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

*Hinweis:* Die Berechnungswerte zum Vergleichswertverfahren finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts. **Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

#### Anwendungsbeispiel Gebäude Tübingen

Parameter	Wertermittlung	Preis Euro / m <sup>2</sup>
• (Bereinigtes) Baujahr 1979	<b>Aus Kreuztabelle: BJ 1979 / 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	4.800
• Wohnfläche 140 m <sup>2</sup>	Vergleichsjahr 2022	0
• Grundstücksgröße 650 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> / 650 m <sup>2</sup> Grundstück ergibt 0,215	+ 1.450
• Lageklasse 2	<b>Wertansatz</b>	<b>6.700</b>
	<b>Gesamtwert: 140 m<sup>2</sup> x 6.700 Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>938.000 Euro</b>

Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter [www.tuebingen.de/vergleichswerterechner](http://www.tuebingen.de/vergleichswerterechner)

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

*Hinweis:* Die Berechnungswerte zum Vergleichswertverfahren finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts. **Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

#### Anwendungsbeispiel Gebäude übrige Gemeinden

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

Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter [www.tuebingen.de/vergleichswerterechner](http://www.tuebingen.de/vergleichswerterechner)

## Daten zur Wertermittlung – Vergleichswerte für Wohnungen

### Vergleichswerte Tübingen – Wohnungen

**Hinweis:** Die Berechnungswerte zum Vergleichswertverfahren finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts. **Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

### Anwendungsbeispiel Wohnung Tübingen

Parameter	Wertermittlung	Preis Euro / m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Bereinigtes) Baujahr 1998</li> <li>• Wohnfläche 75 m<sup>2</sup></li> <li>• Vergleichswertjahr 2022</li> <li>• Wohnung im 1. OG</li> <li>• Balkon vorhanden</li> <li>• Ortsteil Bühl</li> <li>• Lageklasse 3</li> </ul>	<b>Aus Kreuztabelle: BJ 1998 / 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	4.900
	Vergleichsjahr 2022	0
	Geschoss der Wohnung: EG oder darüber	0
	Balkon vorhanden	0
	Teilort Bühl	-600
	Lageklasse 3	0
	<b>Wertansatz</b>	<b>4.300</b>
	<b>Gesamtwert: 75 m<sup>2</sup> x 4.300 Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>322.50 Euro</b>

### Anwendungsbeispiel zurückliegender Bewertungszeitpunkt

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

**Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.**

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter [www.tuebingen.de/vergleichswerterechner](http://www.tuebingen.de/vergleichswerterechner)

**Vergleichswerte für die Stadt Mössingen und die Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Offerdingen – Wohnungen**

*Hinweis:* Die Berechnungswerte zum Vergleichswertverfahren finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts. **Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

**Anwendungsbeispiel Wohnung Gemeinden im Gemeinsamen Gutachterausschuss (ohne Tübingen)**

Tübingen & GGA Gebiet

Parameter	Wertermittlung	Preis Euro / m <sup>2</sup>
• (Bereinigtes) Baujahr 1982	<b>Aus Kreuztabelle: BJ 1982 / 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	3.150
• Wohnfläche 55 m <sup>2</sup>	Vergleichsjahr 2022	0
• Vergleichswertjahr 2022	Geschoss der Wohnung: UG	- 150
• Wohnung im UG	kein Balkon vorhanden	- 200
• kein Balkon und keine Terrasse	Standort Dettenhausen	+ 450
• Ortsteil Dettenhausen	<b>Wertansatz</b>	<b>3.250</b>
	<b>Gesamtwert: 55 m<sup>2</sup> x 3.250 Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>178.750 Euro</b>

**Die Vergleichswertangaben werden turnusgemäß fortgeschrieben.**

Bitte prüfen Sie die aktuellen Daten unter [www.tuebingen.de/vergleichswerterechner](http://www.tuebingen.de/vergleichswerterechner)

Notizen



# Tübingen

**Fläche:** 108,06 km<sup>2</sup>

**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](http://www.mietspiegel-tuebingen.de)

# Tübingen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Tübingen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>14</b>	<b>1,67</b>	<b>9.748</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	96	11,53	2.099
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>110</b>	<b>13,20</b>	<b>11.847</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>127</b>	<b>8,80</b>	<b>118.630</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>426</b>	<b>k.A.</b>	<b>136.408</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Tübingen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>15</b>	<b>0,81</b>	<b>8.663</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	90	9,47	3.191
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>105</b>	<b>10,29</b>	<b>11.853</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>112</b>	<b>6,74</b>	<b>107.589</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>333</b>	<b>k.A.</b>	<b>111.516</b>

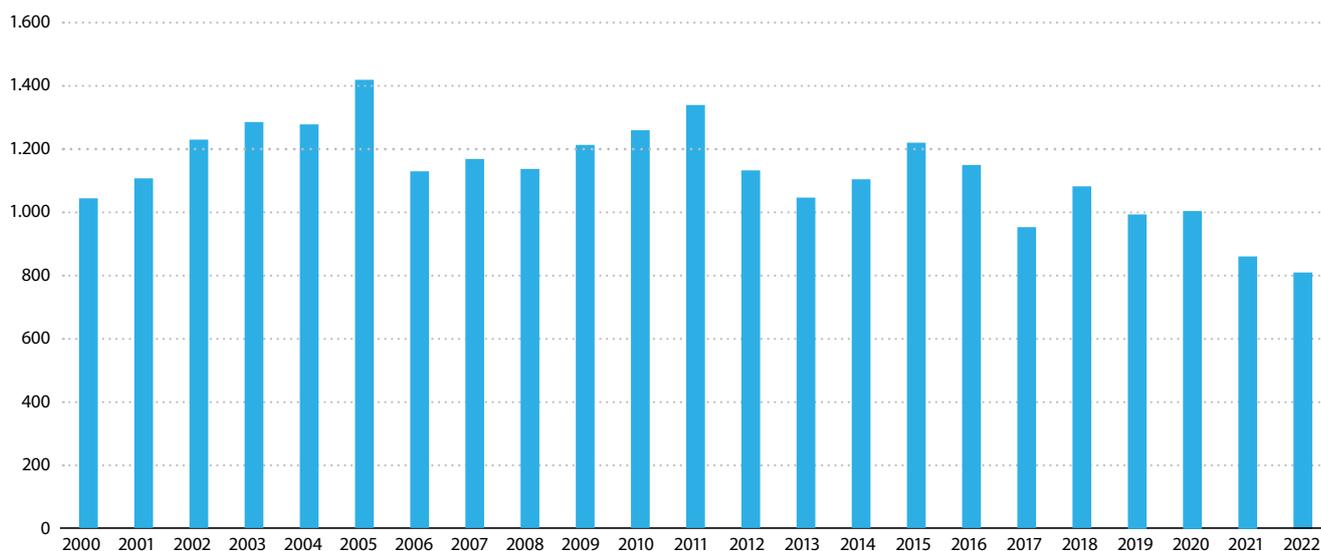
# Kaufpreissammlung

## 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	<b>2021</b>	<b>367,5</b>	<b>868</b>
						<b>2022</b>	<b>329,5</b>	<b>817</b>

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.

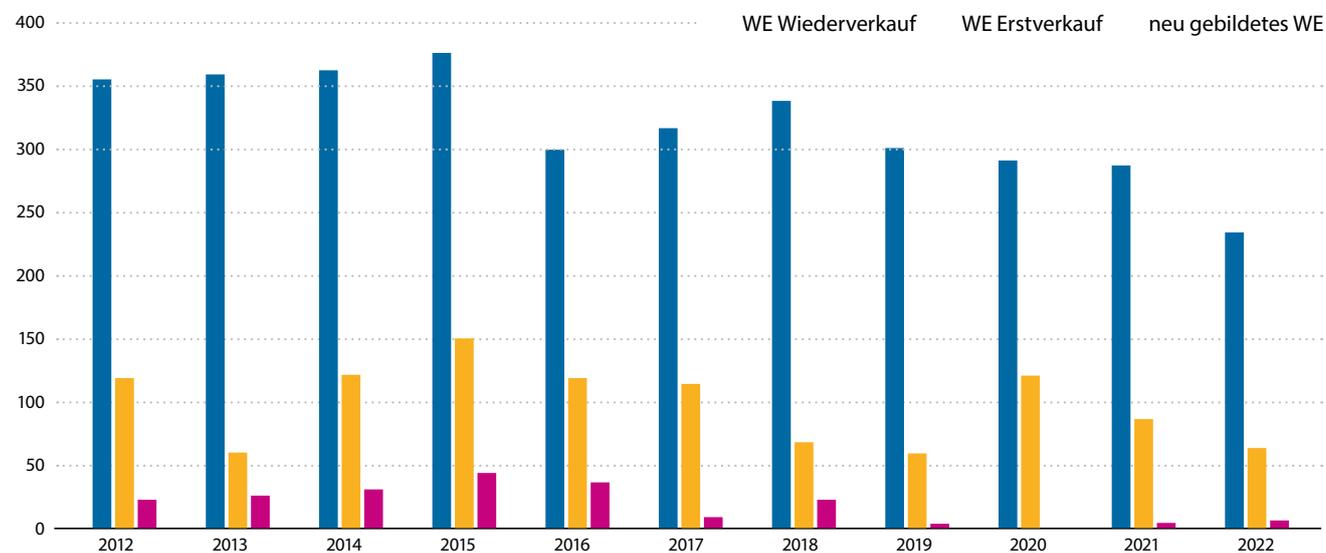
### Umsatzentwicklung seit 2012

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	<b>2021</b>	<b>124,8</b>
		<b>2022</b>	<b>108,2</b>

Umsatzvolumen Wohnungseigentum seit 2012 in Mio. Euro



### Anzahl der Kaufverträge und Verteilung der Wohneigentumskategorien seit 2012

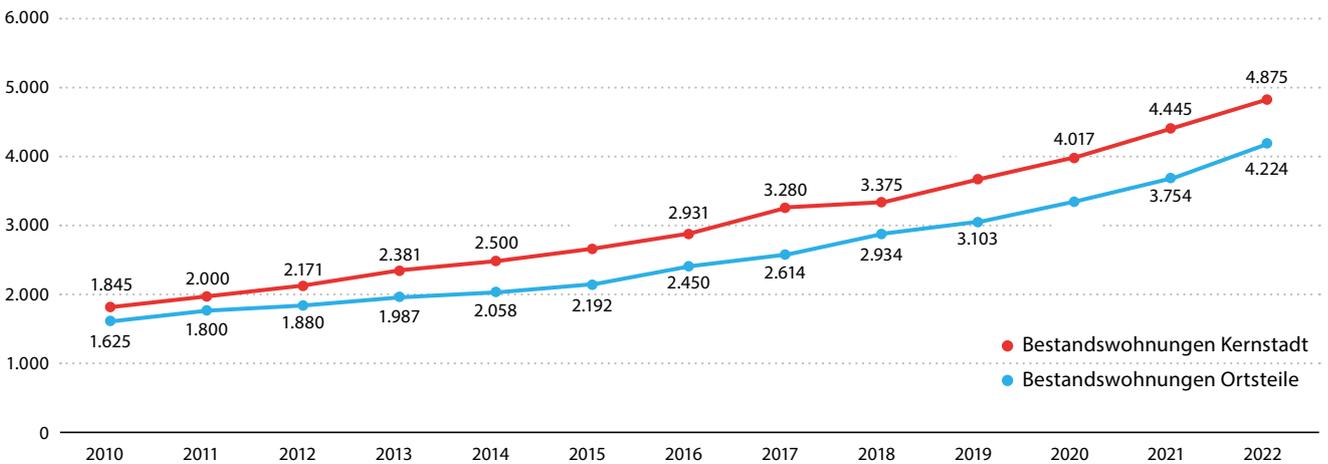


## Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualtersklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)

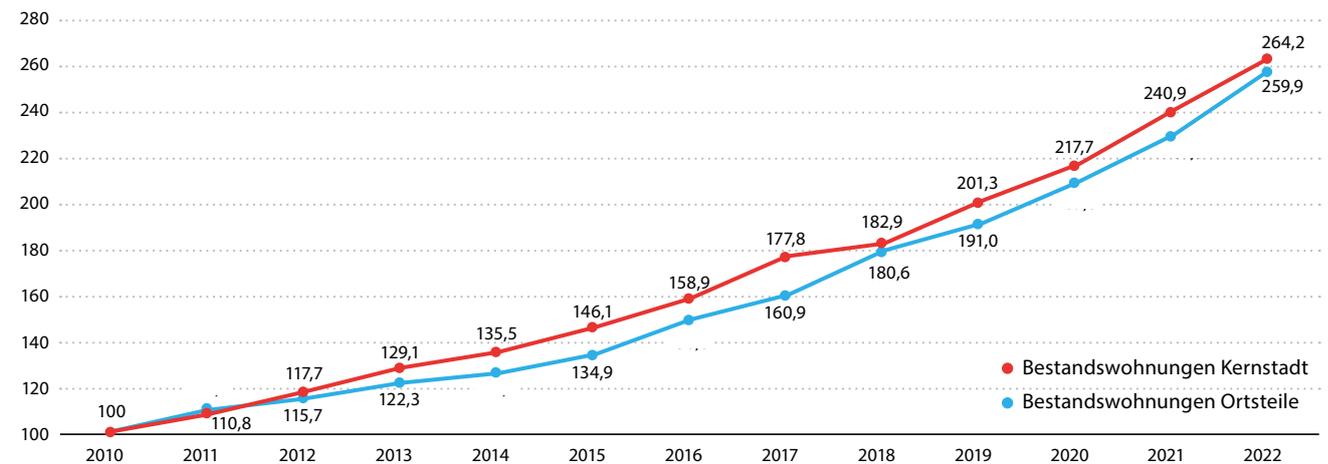
## Preisentwicklung Bestandswohnungen seit 2010

Zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Bestandswohnungspreise Medianwerte in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche



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

Preisindex Bestandswohnungen Basis: 2010 = 100

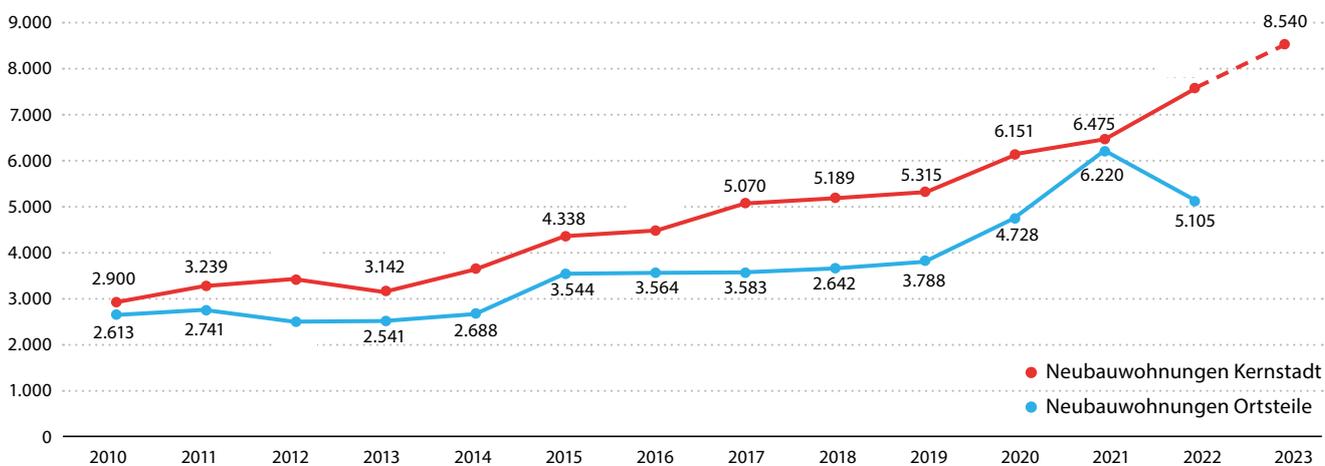


## Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Neubauwohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualtersklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)

## Preisentwicklung Neubauwohnungen seit 2010

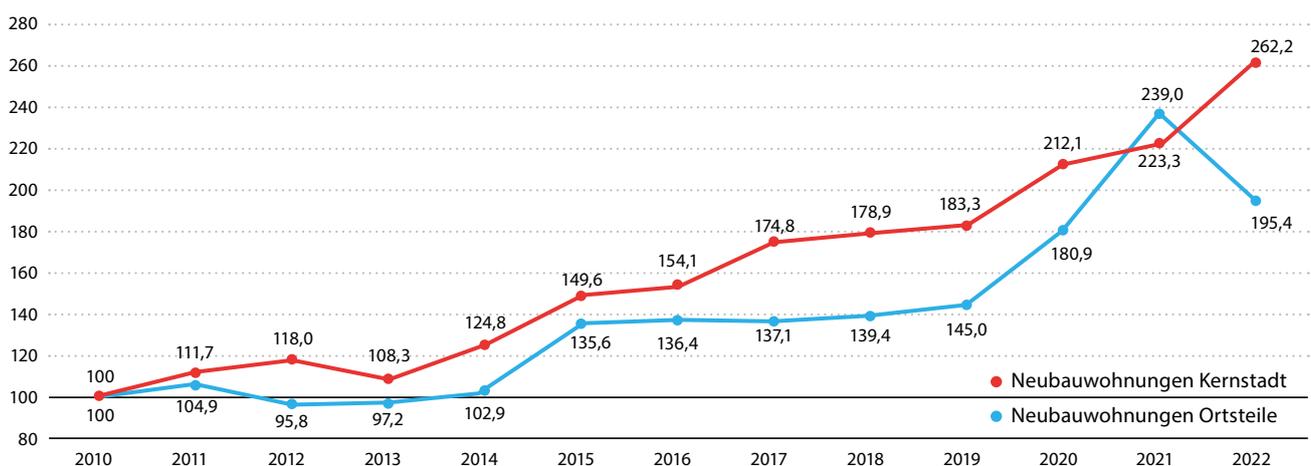
Zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Neubauwohnungspreise Medianwerte in Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche



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







# Mössingen

**Fläche:** 50,03 km<sup>2</sup>

**Einwohnerzahl:** 20.900

(Stand 31.12.2022)

**Zugehörige Ortsteile:**

Bästenhardt, Belsen,  
Talheim, Öschingen

[www.mietspiegel-moessingen.de](http://www.mietspiegel-moessingen.de)

# Mössingen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Mössingen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>12</b>	<b>0,97</b>	<b>3.342</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	58	6,27	502
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>70</b>	<b>7,24</b>	<b>3.844</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>47</b>	<b>2,89</b>	<b>22.700</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>73</b>	<b>k.A.</b>	<b>20.489</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Mössingen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>10</b>	<b>1,22</b>	<b>3.520</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	71	7,71	280
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>81</b>	<b>8,94</b>	<b>3.800</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>54</b>	<b>3,34</b>	<b>27.973</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>53</b>	<b>k.A.</b>	<b>12.436</b>

# Kaufpreissammlung

## Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

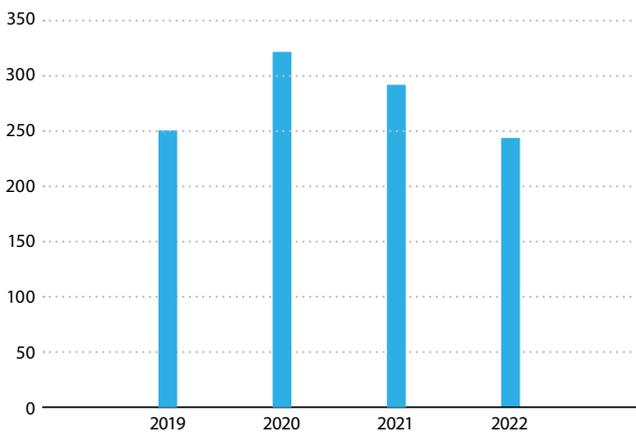
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	53,8	251
2020	77,6	321
2021	64,1	291
2022	<b>61,9</b>	<b>245</b>

## Umsätze bei den Eigentumswohnungen

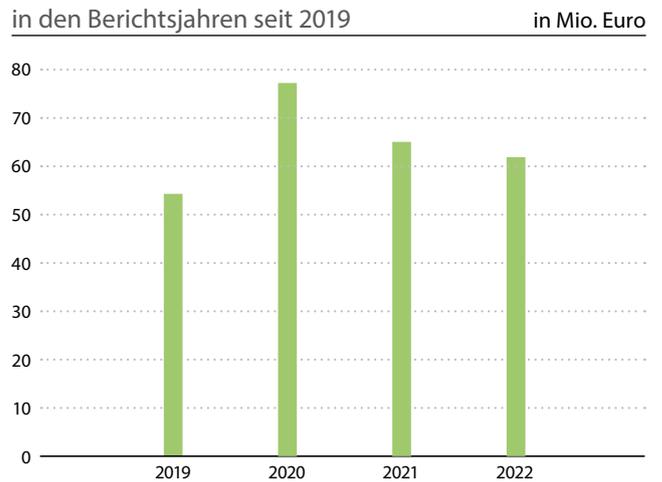
Im Jahr 2022 konnten 49 (2021: 71) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 12,4 Mio. Euro (2021: 20,3 Mio. Euro) registriert werden.

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

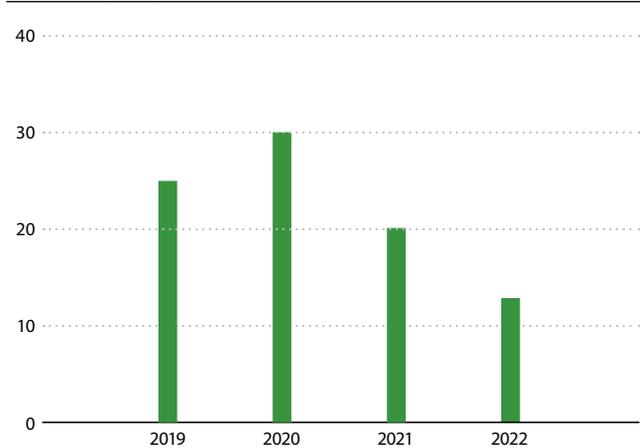
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge in den Berichtsjahren seit 2019



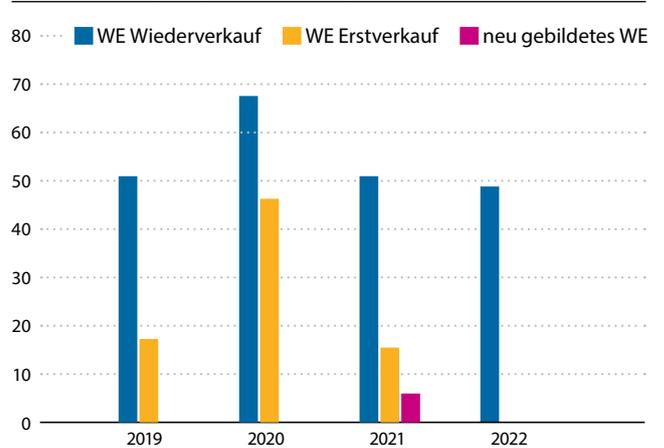
Geldumsätze in den Berichtsjahren seit 2019



Umsatzvolumen Wohnungseigentum seit 2019



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



### **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

*Hinweis:* Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

### **Neubauwohnungen (Erstverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

*Hinweis:* Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Neubauwohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

### **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

*Hinweis:* Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

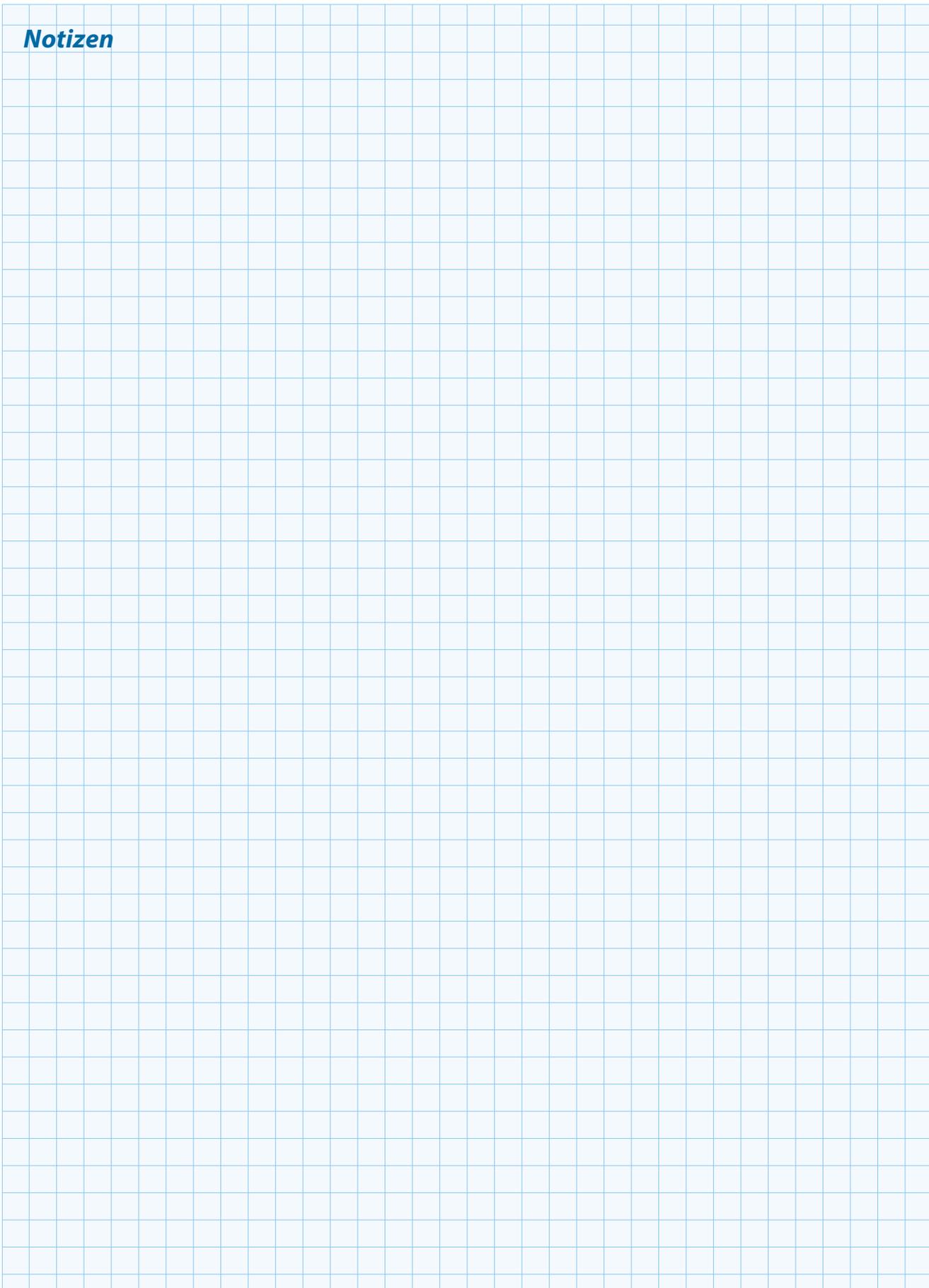
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

### **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

*Hinweis:* Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

**Notizen**





# Bodelshausen

**Fläche:** 13,83 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 5.851  
(Stand 31.12.2022)

[www.mietspiegel-bodelshausen.de](http://www.mietspiegel-bodelshausen.de)

# Bodelshausen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Bodelshausen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>7</b>	<b>0,38</b>	<b>1.014</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	13	1,41	49
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>	<b>1,79</b>	<b>1.063</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>26</b>	<b>2,05</b>	<b>13.488</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>42</b>	<b>k.A.</b>	<b>13.877</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Bodelshausen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>6</b>	<b>0,44</b>	<b>1.110</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	16	1,95	80
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>	<b>2,39</b>	<b>1.191</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>	<b>1,02</b>	<b>8.252</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>4</b>	<b>k.A.</b>	<b>982</b>

# Kaufpreissammlung

## Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

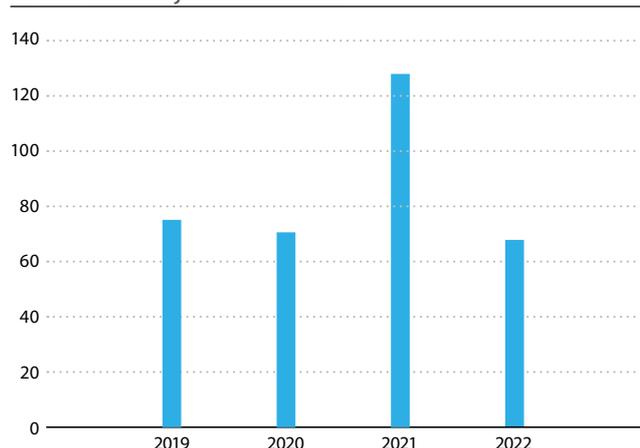
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	14,8	75
2020	10,0	71
2021	34,6	126
2022	<b>12,7</b>	<b>66</b>

## Umsätze bei den Eigentumswohnungen

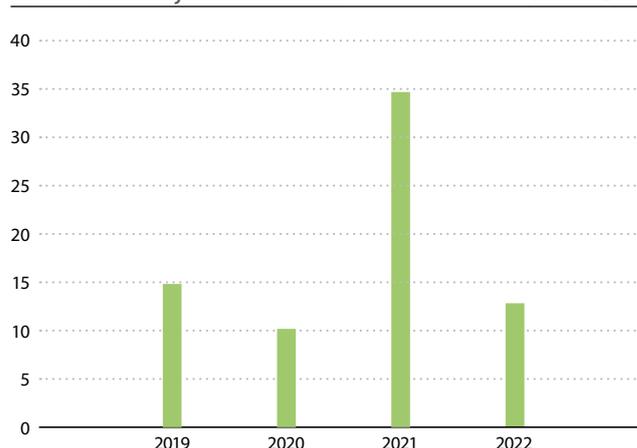
Im Jahr 2022 konnten 3 (2021: 40) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 0,81 Mio. Euro (2021: 13,36 Mio. Euro) registriert werden.

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

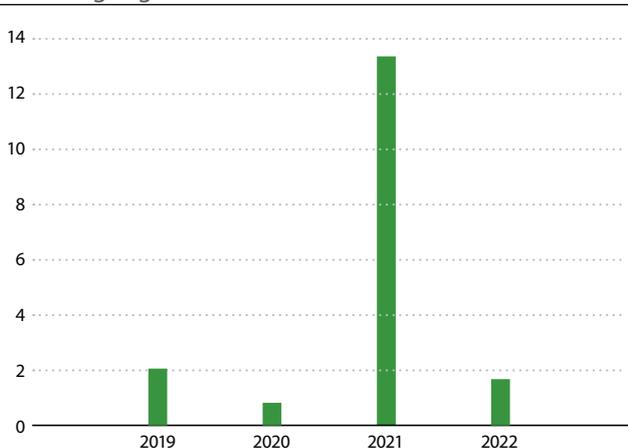
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge in den Berichtsjahren seit 2019



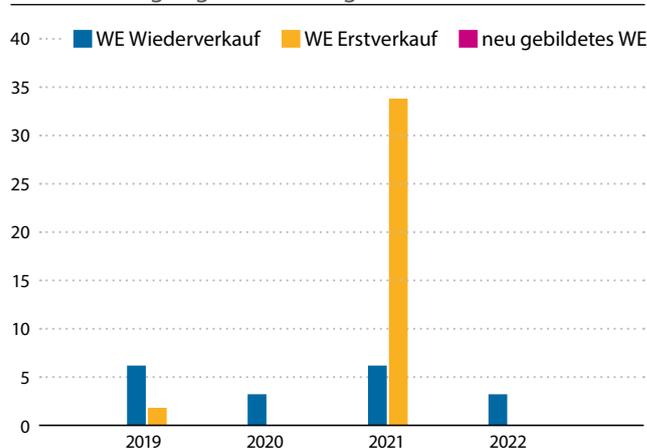
Geldumsätze in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

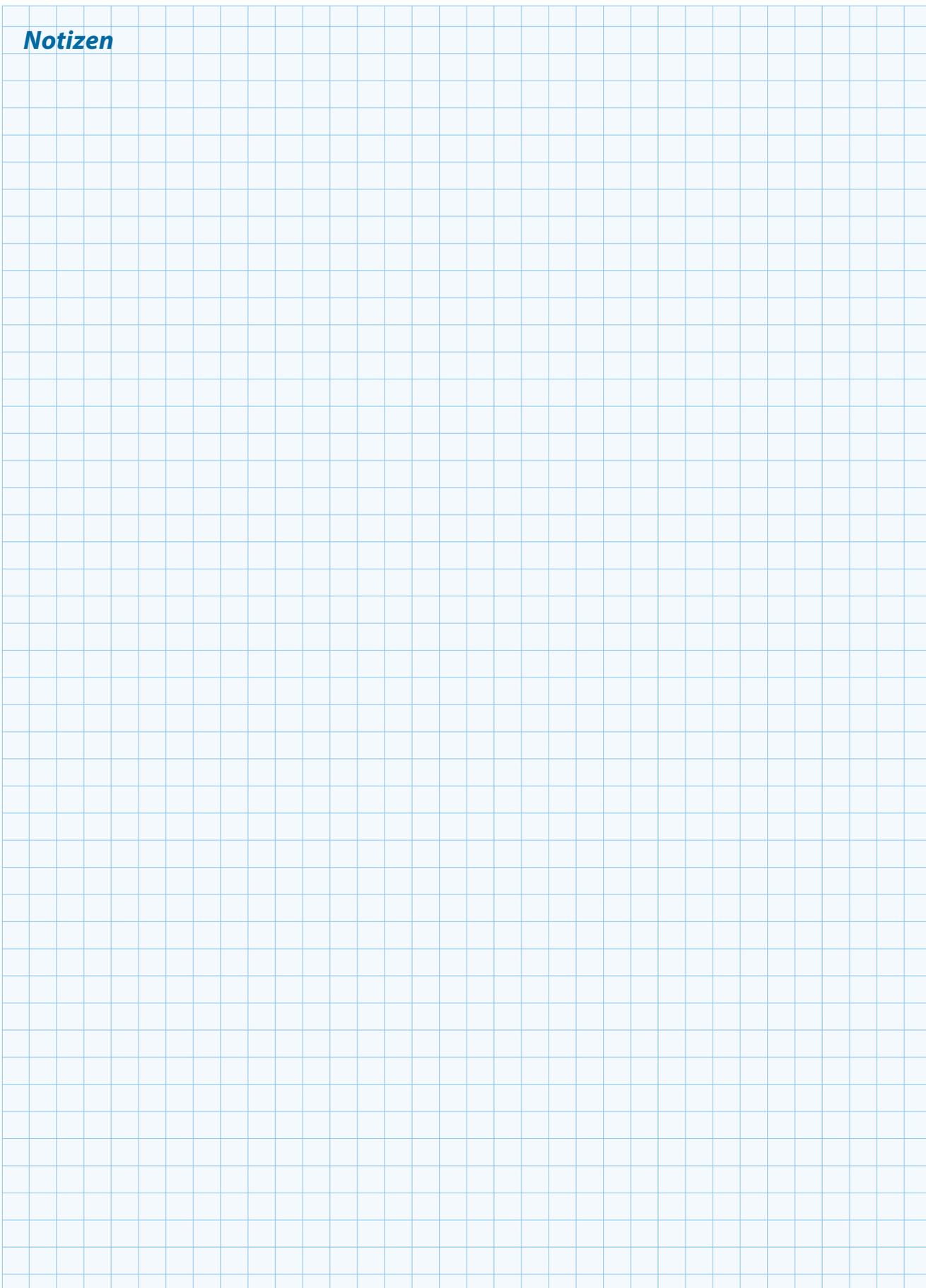
## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## Notizen





# Dußlingen

**Fläche:** 13,05 km<sup>2</sup>

**Einwohnerzahl:** 6.355

(Stand 31.12.2022)

[www.mietspiegel-dusslingen.de](http://www.mietspiegel-dusslingen.de)

# Dußlingen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Dußlingen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>4</b>	<b>0,22</b>	<b>689</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	9	1,07	69
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>	<b>1,29</b>	<b>757</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>	<b>0,95</b>	<b>7.469</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>43</b>	<b>k.A.</b>	<b>8.213</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Dußlingen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>2</b>	<b>0,46</b>	<b>1.050</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	21	2,39	181
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>	<b>2,86</b>	<b>1.231</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>	<b>1,91</b>	<b>13.282</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>18</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.134</b>

## Kaufpreissammlung

### Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

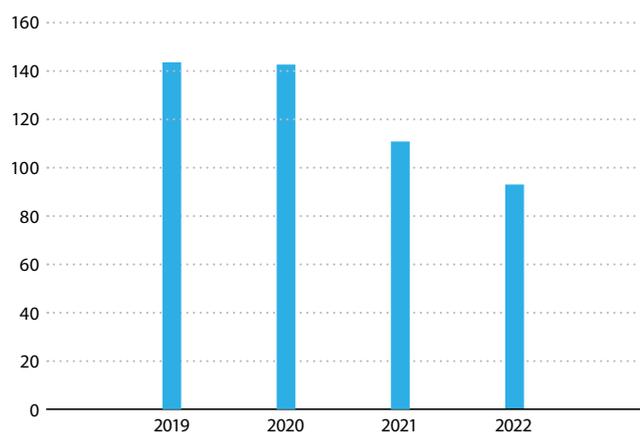
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	19,1	142
2020	25,3	141
2021	23,4	110
2022	<b>23,0</b>	<b>93</b>

### 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	<b>5,12</b>

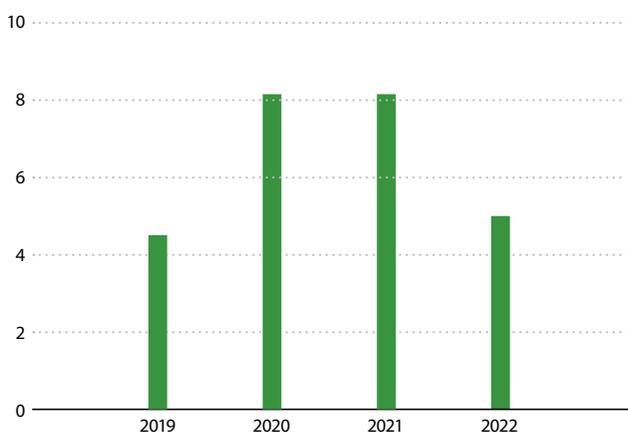
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge in den Berichtsjahren seit 2019



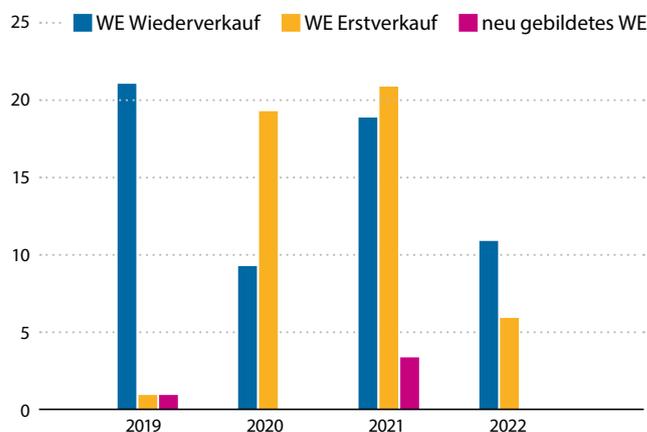
Geldumsätze in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

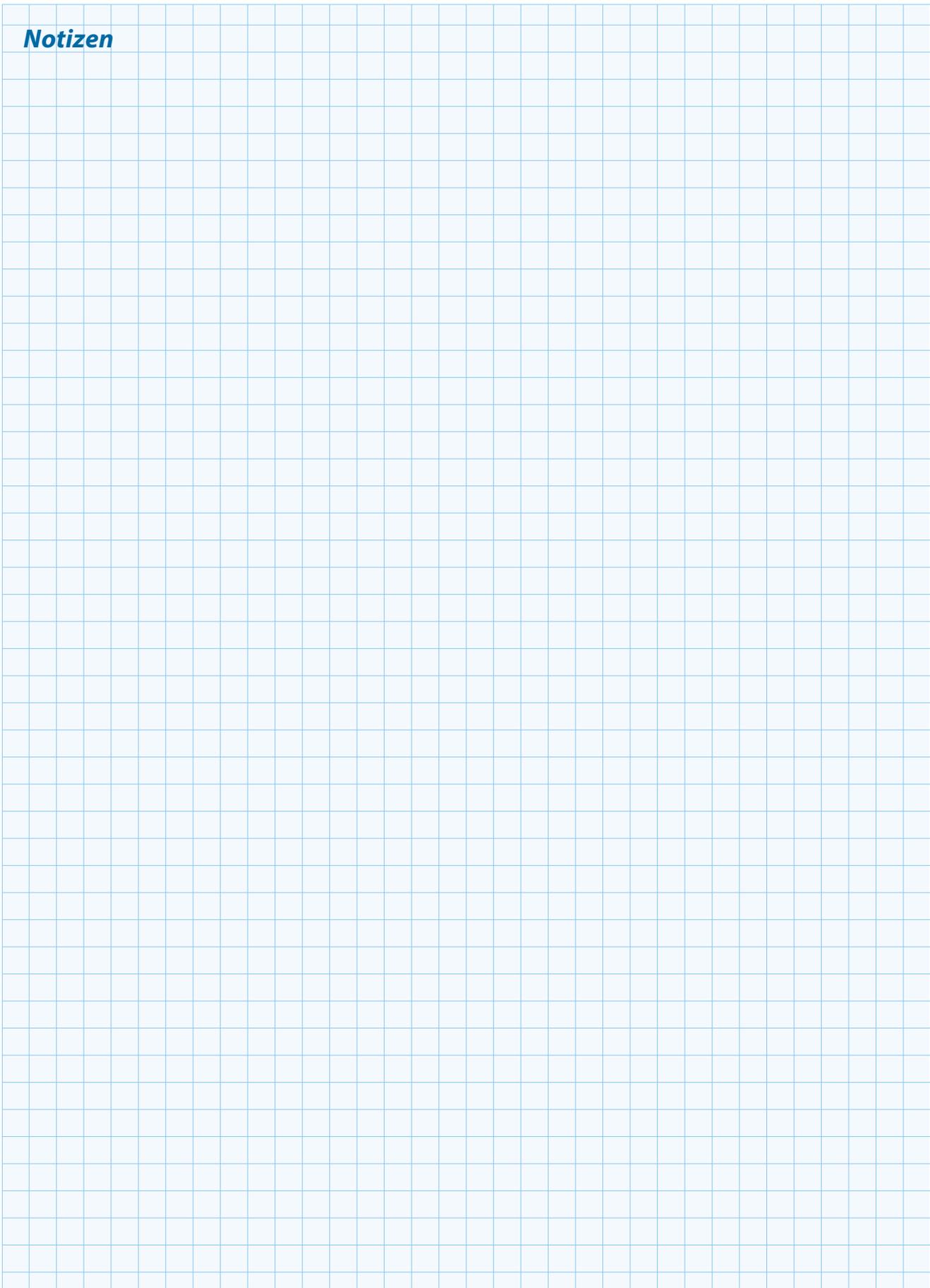
## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

**Notizen**





# Gomaringen

**Fläche:** 17,32 km<sup>2</sup>

**Einwohnerzahl:** 9.252

(Stand 31.12.2022)

**Zugehöriger Ortsteil:**  
Stockach

[www.mietspiegel-gomaringen.de](http://www.mietspiegel-gomaringen.de)

# Gomaringen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Gomaringen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>14</b>	<b>0,91</b>	<b>3.812</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	36	5,20	314
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>50</b>	<b>6,11</b>	<b>4.126</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>	<b>2,15</b>	<b>18.660</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>21</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.338</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Gomaringen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>4</b>	<b>0,62</b>	<b>1.216</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	25	3,91	256
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>	<b>4,53</b>	<b>1.473</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>31</b>	<b>1,95</b>	<b>18.286</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>32</b>	<b>k.A.</b>	<b>8.228</b>

# Kaufpreissammlung

## Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

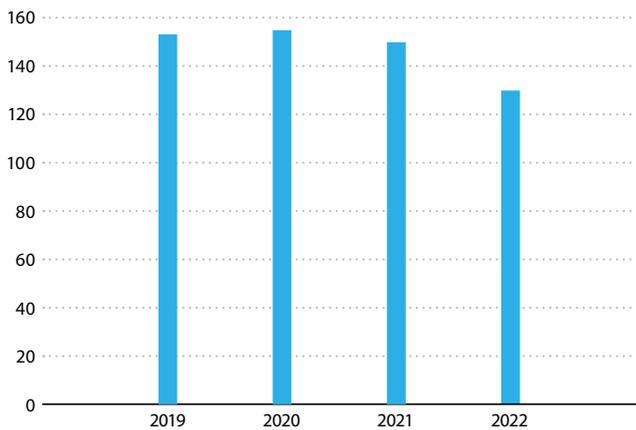
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	29,7	155
2020	29,1	157
2021	36,3	152
2022	<b>35,3</b>	<b>130</b>

## Umsätze bei den Eigentumswohnungen

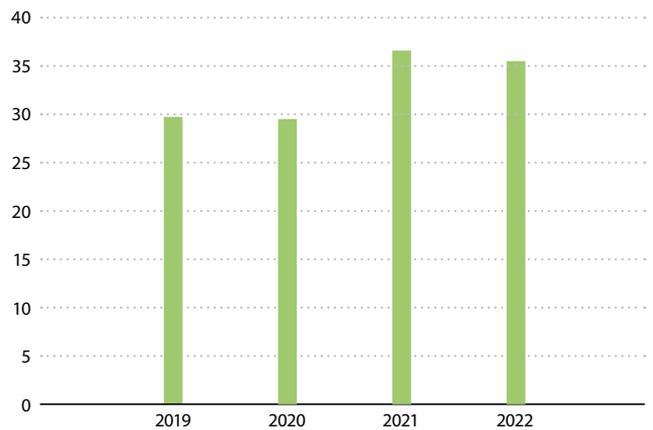
Im Jahr 2022 konnten 32 (2021: 21) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 8,23 Mio. Euro (2021: 5,34 Mio. Euro) registriert werden.

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

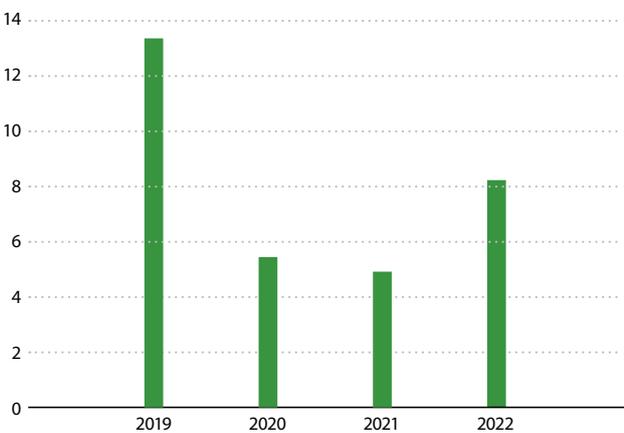
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge in den Berichtsjahren seit 2019



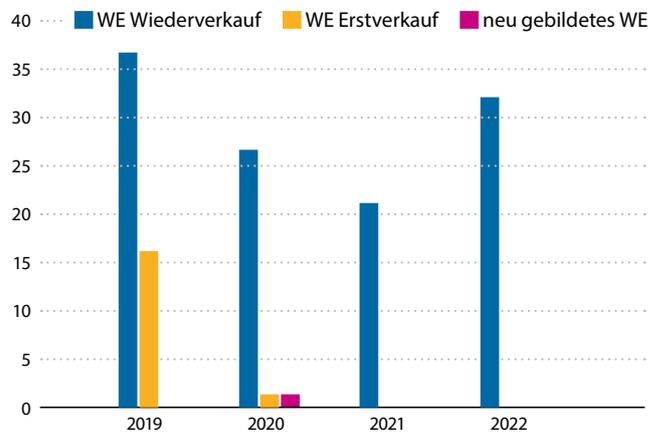
Geldumsätze in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

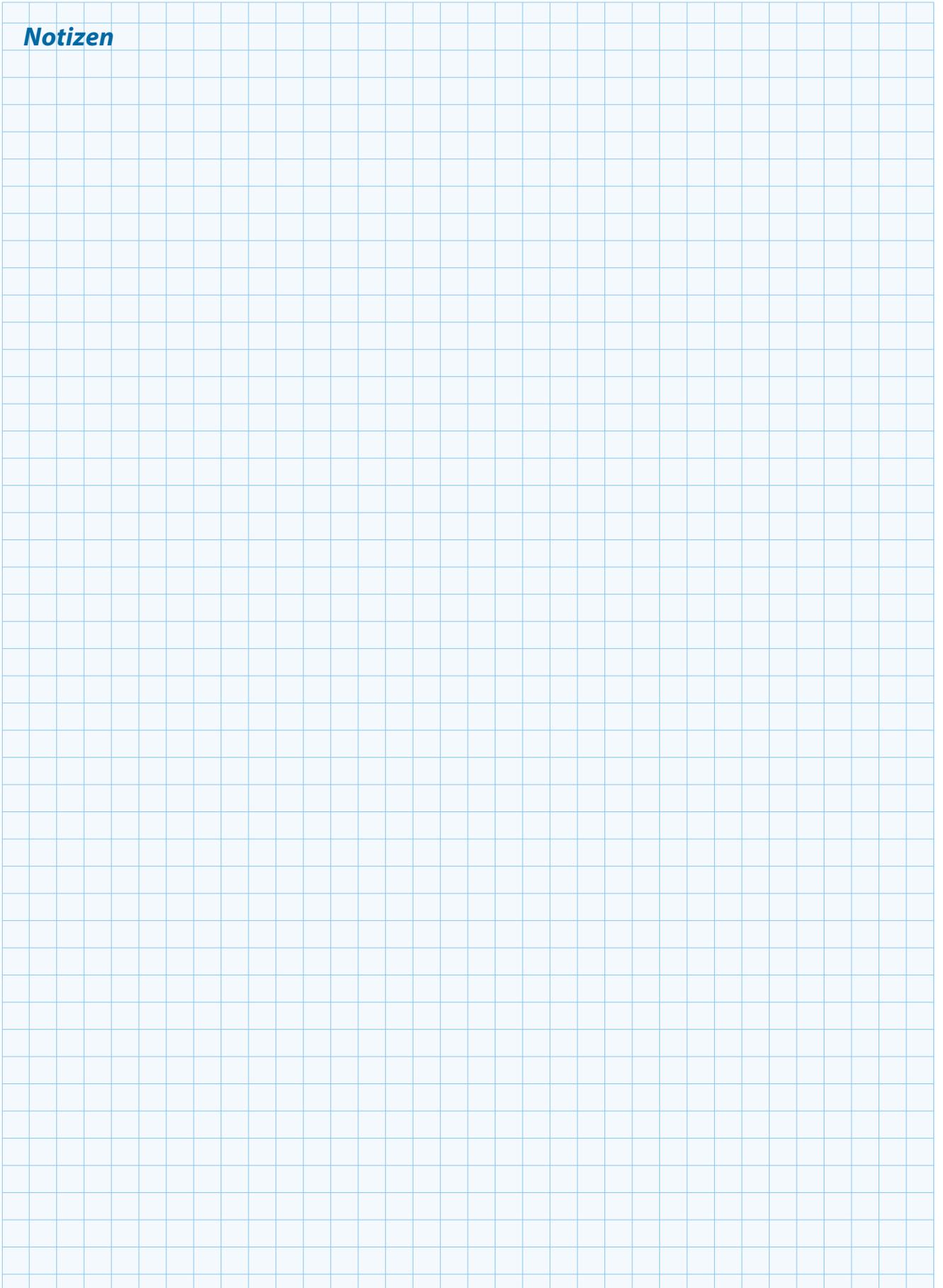
## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Notizen**





# Nehren

**Fläche:** 8,58 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 4.550  
(Stand 31.12.2022)

[www.mietspiegel-nehren.de](http://www.mietspiegel-nehren.de)

# Nehren

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Nehren

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>4</b>	<b>0,23</b>	<b>1.158</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	13	1,46	65
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>	<b>1,69</b>	<b>1.223</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>	<b>0,85</b>	<b>7.486</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>12</b>	<b>k.A.</b>	<b>2.789</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Nehren

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>2</b>	<b>0,45</b>	<b>1.391</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	26	3,00	173
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>	<b>3,45</b>	<b>1.564</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>	<b>1,80</b>	<b>10.452</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>19</b>	<b>k.A.</b>	<b>6.727</b>

## Kaufpreissammlung

### Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

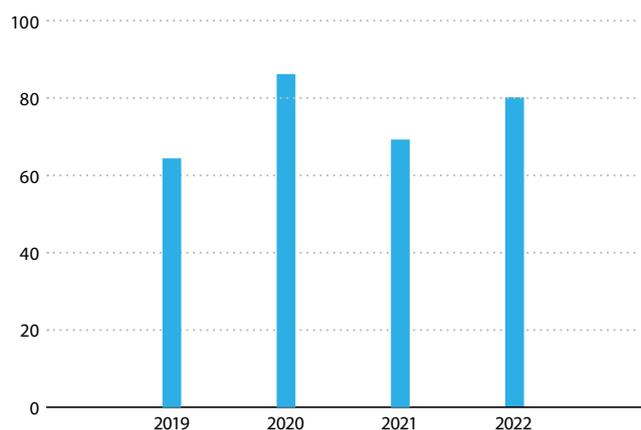
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	15,8	64
2020	15,6	85
2021	17,6	68
2022	<b>20,5</b>	<b>80</b>

### 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	<b>6,28</b>

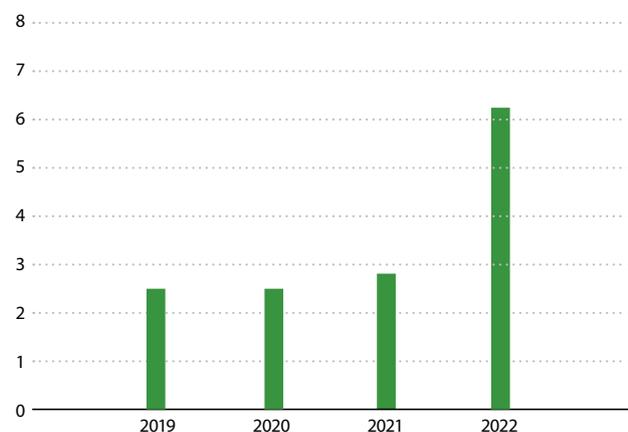
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge  
in den Berichtsjahren seit 2019



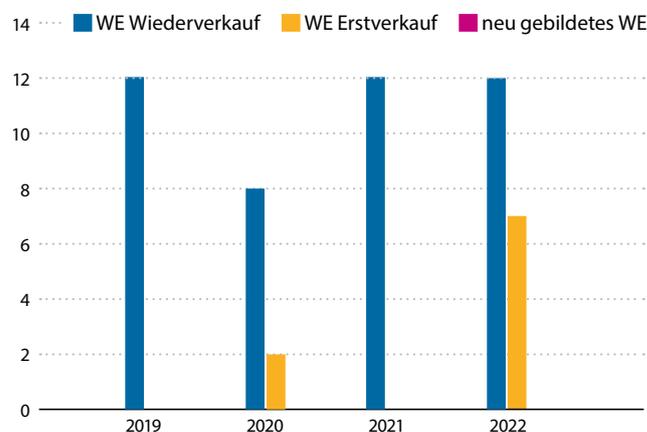
Geldumsätze  
in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen  
Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung  
der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**





# Oftringen

**Fläche:** 15,15 km<sup>2</sup>

**Einwohnerzahl:** 5.508

(Stand 31.12.2022)

[www.mietspiegel-oftringen.de](http://www.mietspiegel-oftringen.de)

# Ofterdingen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Ofterdingen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>1</b>	<b>0,07</b>	<b>290</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	16	1,80	230
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>	<b>1,87</b>	<b>520</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>51</b>	<b>2,20</b>	<b>26.261</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>28</b>	<b>k.A.</b>	<b>7.324</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Ofterdingen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>1</b>	<b>0,06</b>	<b>313</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	22	1,83	190
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>	<b>1,90</b>	<b>503</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>	<b>0,90</b>	<b>7.326</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>16</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.239</b>

## Kaufpreissammlung

### Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

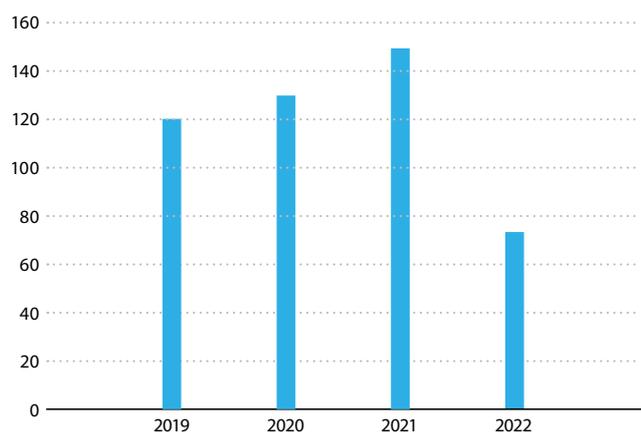
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	25,1	120
2020	28,2	129
2021	41,7	148
2022	<b>17,3</b>	<b>74</b>

### Umsätze bei den Eigentumswohnungen

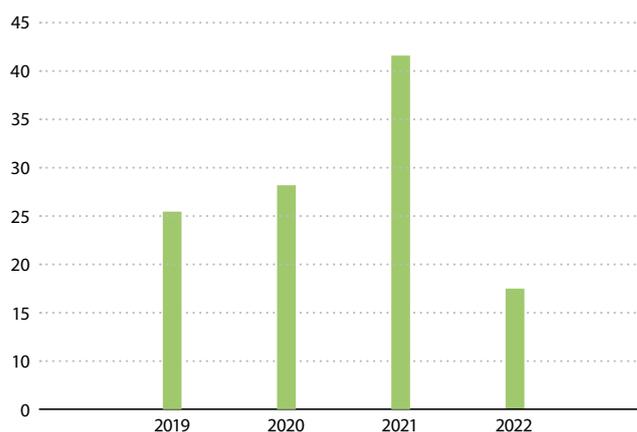
Im Jahr 2022 konnten 16 (2021: 25) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 5,24 Mio. Euro (2021: 7,24 Mio. Euro) registriert werden.

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

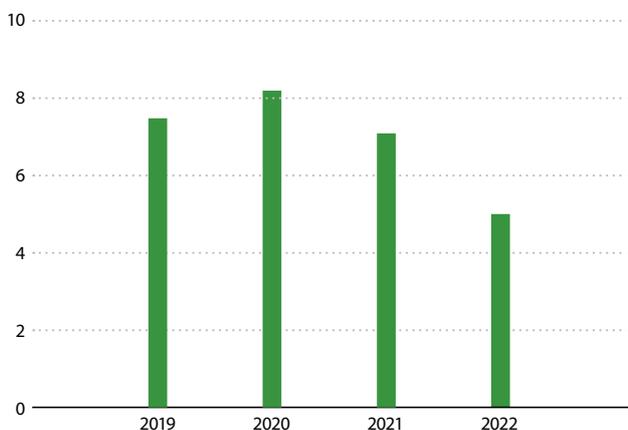
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge  
in den Berichtsjahren seit 2019



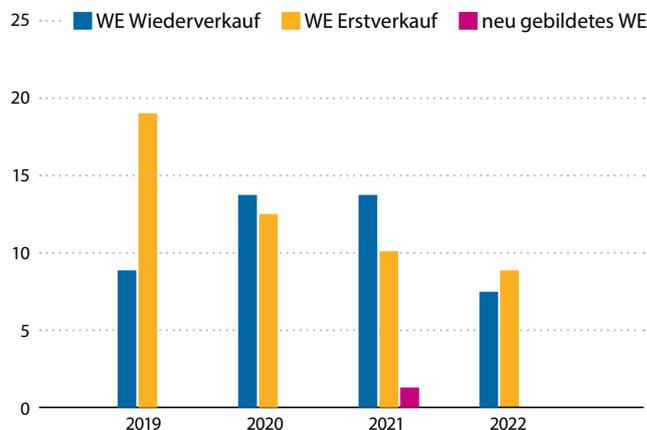
Geldumsätze  
in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen  
Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung  
der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**





# Dettenhausen

**Fläche:** 11,02 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 5.573  
(Stand 31.12.2022)

[www.mietspiegel-dettenhausen.de](http://www.mietspiegel-dettenhausen.de)

# Dettenhausen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Dettenhausen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>6</b>	<b>0,27</b>	<b>1.754</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	7	1,27	278
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>	<b>1,54</b>	<b>2.033</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>	<b>0,54</b>	<b>8.674</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>13</b>	<b>k.A.</b>	<b>3.026</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Dettenhausen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	4	0,61	98
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>4</b>	<b>0,61</b>	<b>98</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>9</b>	<b>0,40</b>	<b>5.688</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>9</b>	<b>k.A.</b>	<b>3.422</b>

## Kaufpreissammlung

Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

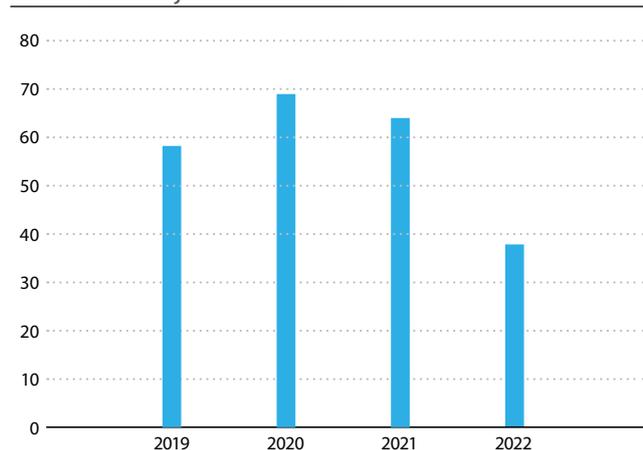
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	22,1	58
2020	23,5	69
2021	19,7	64
2022	<b>21,7</b>	<b>38</b>

## Umsätze bei den Eigentumswohnungen

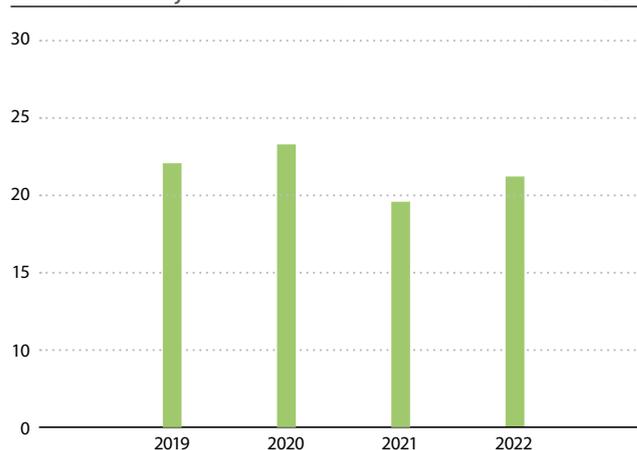
Im Jahr 2022 konnten 9 (2021: 11) Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 3,42 Mio. Euro (2021: 2,90 Mio. Euro) registriert werden.

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

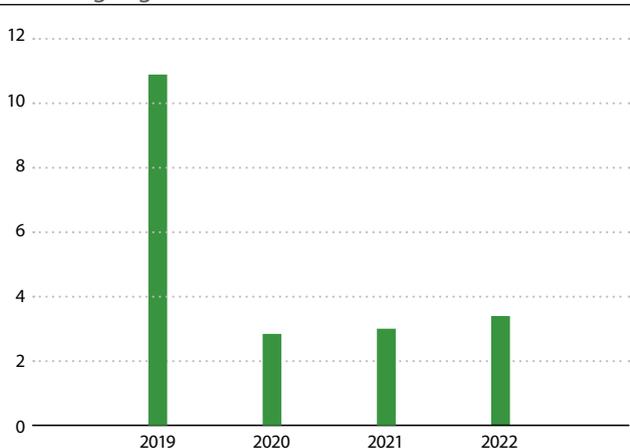
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge  
in den Berichtsjahren seit 2019



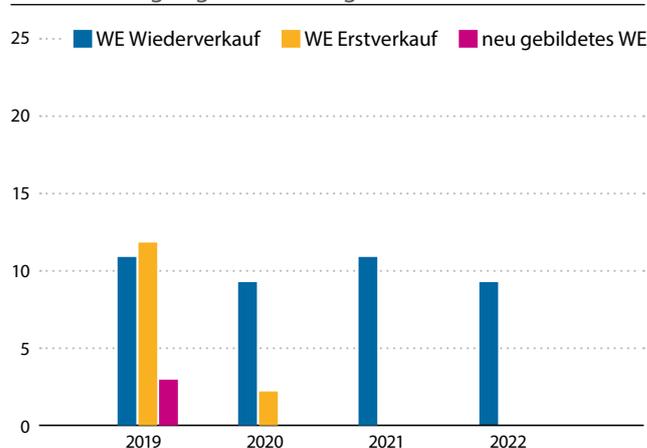
Geldumsätze  
in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen  
Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung  
der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

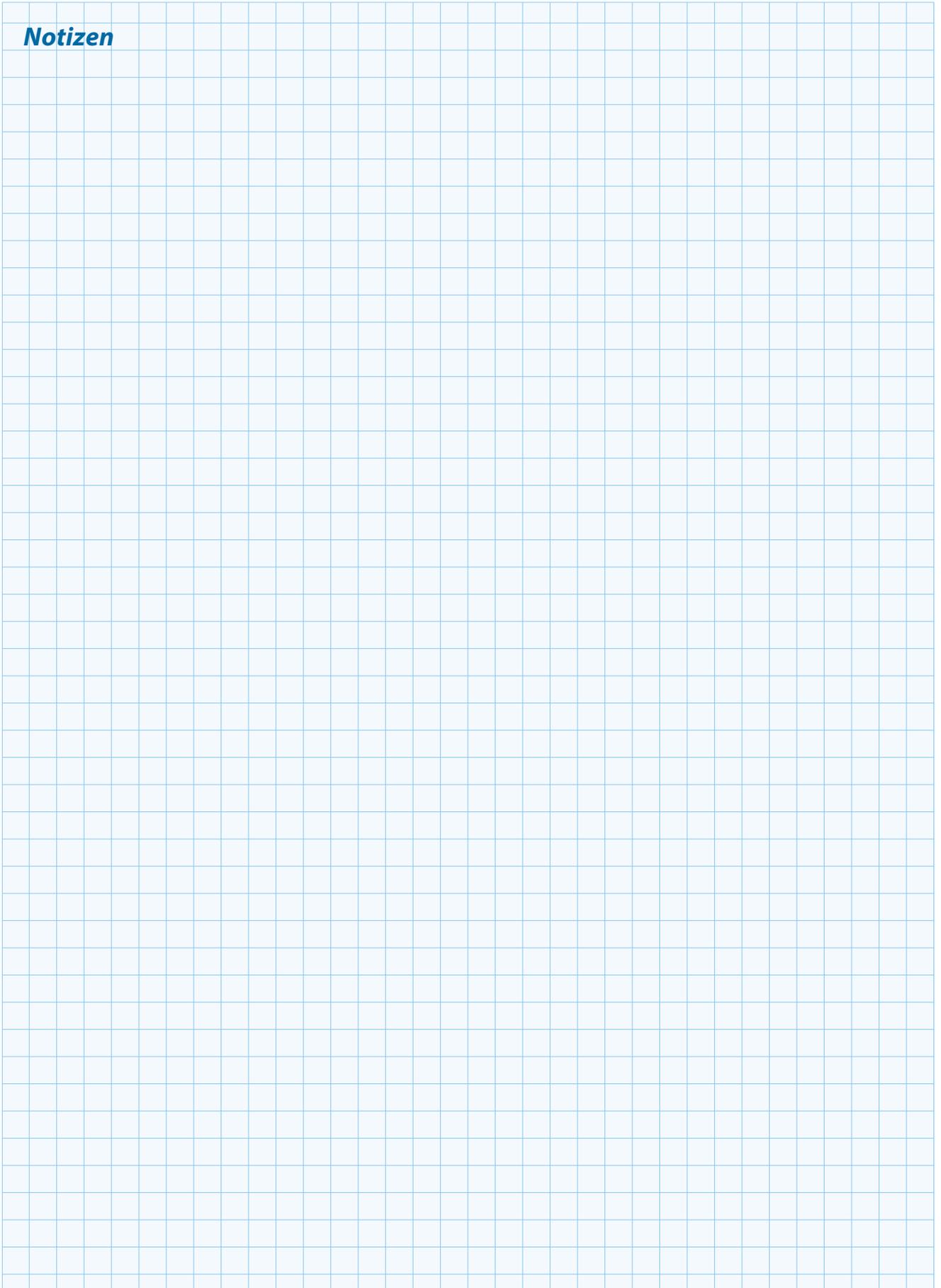
## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## Notizen





# Kirchentellinsfurt

**Fläche:** 10,99 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 5.689  
(Stand 31.12.2022)

[www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de](http://www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de)

# Kirchentellinsfurt

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Kirchentellinsfurt

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>1</b>	<b>0,07</b>	<b>585</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	16	1,37	147
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>	<b>1,44</b>	<b>732</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>	<b>1,67</b>	<b>18.162</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>24</b>	<b>k.A.</b>	<b>4.106</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Kirchentellinsfurt

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>1</b>	<b>0,28</b>	<b>563</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	22	2,26	228
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>	<b>2,54</b>	<b>791</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>	<b>1,22</b>	<b>13.019</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>12</b>	<b>k.A.</b>	<b>3.206</b>

# Kaufpreissammlung

## Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

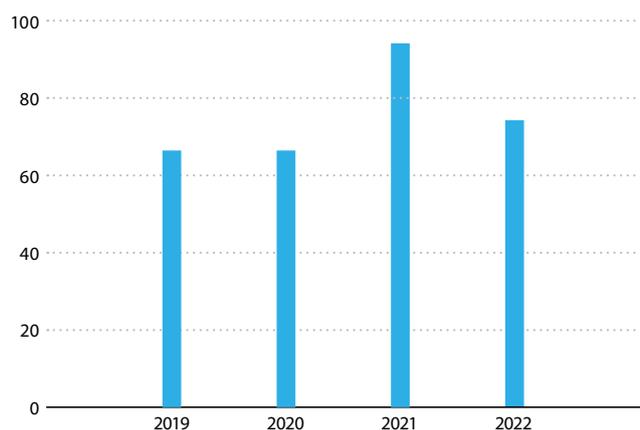
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	21,3	65
2020	35,5	65
2021	29,5	95
2022	<b>23,2</b>	<b>76</b>

## 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	<b>2,48</b>

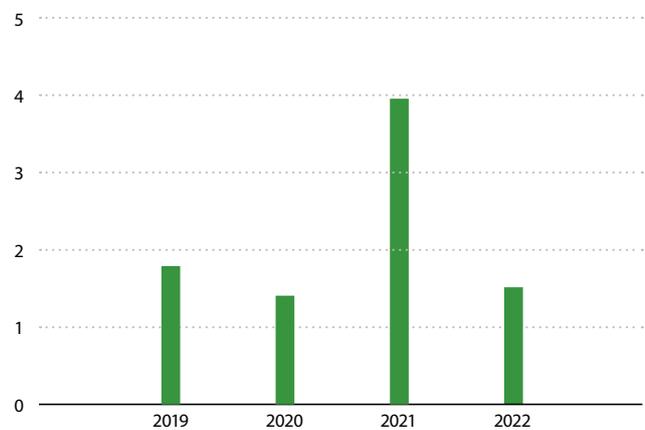
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge in den Berichtsjahren seit 2019



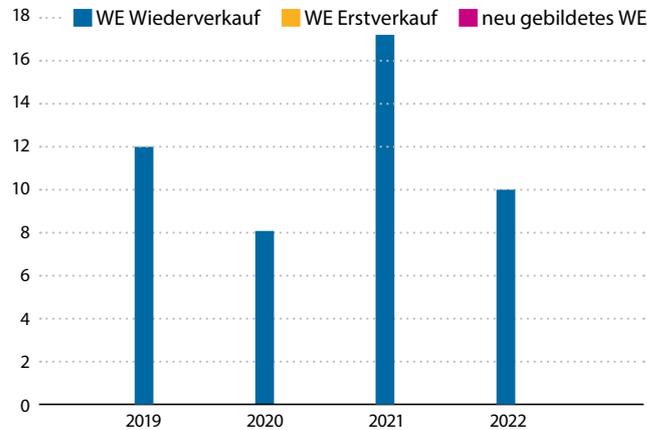
Geldumsätze in den Berichtsjahren seit 2019 in Mio. Euro



Umsatzvolumen Wohnungseigentum seit 2019 in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung der Wohnungseigentumskategorien seit 2019



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

**Notizen**

A large grid of graph paper with light blue lines, intended for taking notes. The grid covers most of the page area.



# Kusterdingen

**Fläche:** 24,24 km<sup>2</sup>

**Einwohnerzahl:** 8.863

(Stand 31.12.2022)

**zugehörige Ortsteile:**

Immenhausen, Jettenburg,  
Mähringen, Wankheim

[www.mietspiegel-kusterdingen.de](http://www.mietspiegel-kusterdingen.de)

# Kusterdingen

## Umsatzzahlen von Immobilien und Preisentwicklung

### Umsätze im Berichtsjahr 2021 Kusterdingen

<b>2021 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>9</b>	<b>0,52</b>	<b>2.770</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	23	2,70	194
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>	<b>3,22</b>	<b>2.964</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>	<b>1,66</b>	<b>16.764</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>57</b>	<b>k.A.</b>	<b>22.870</b>

## Umsätze im Berichtsjahr 2022 Kusterdingen

<b>2022 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>10</b>	<b>0,60</b>	<b>3.481</b>
1.4 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	21	2,00	148
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>31</b>	<b>2,61</b>	<b>3.629</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>	<b>1,29</b>	<b>11.504</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>22</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.944</b>

## Kaufpreissammlung

### Gesamtübersicht über die veräußerten Werte

Gesamtbeträge und Anzahl aller Kaufverträge seit 2019

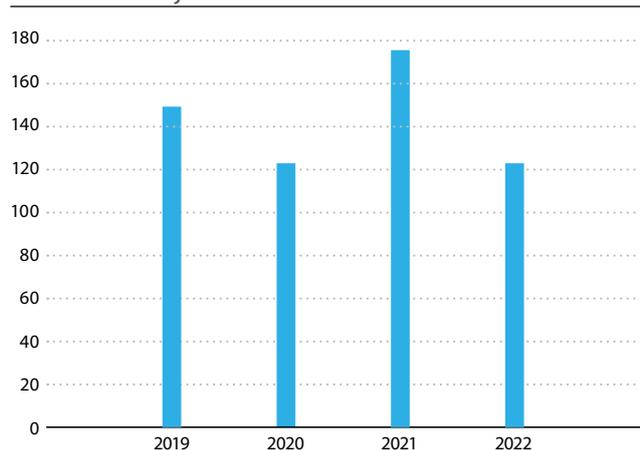
Jahr	Summe in Mio. Euro	Anzahl der Verträge
2019	39,3	148
2020	33,9	121
2021	51,3	177
2022	<b>33,7</b>	<b>121</b>

### 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	<b>5,9</b>

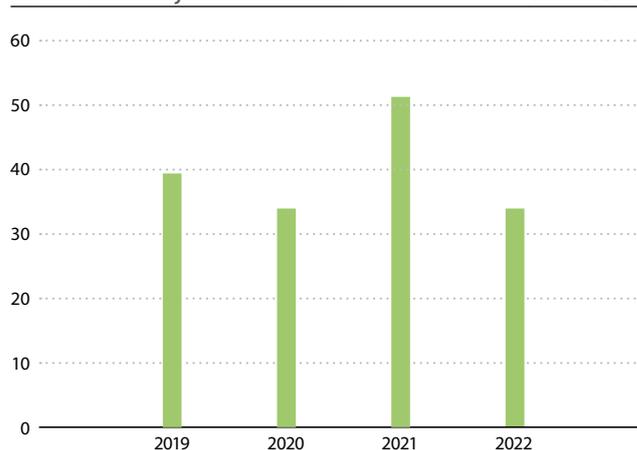
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge  
in den Berichtsjahren seit 2019



Geldumsätze

in den Berichtsjahren seit 2019

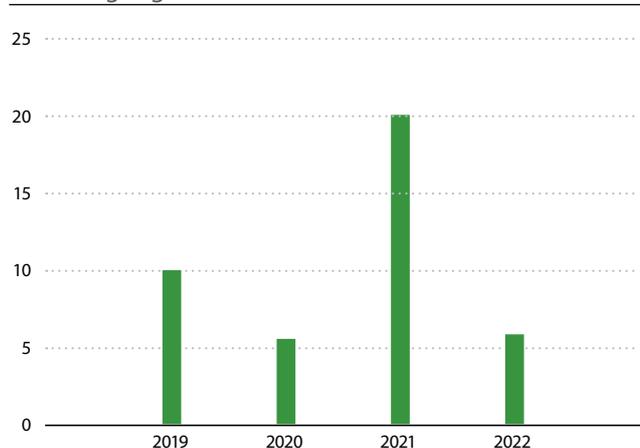
in Mio. Euro



Umsatzvolumen

Wohnungseigentum seit 2019

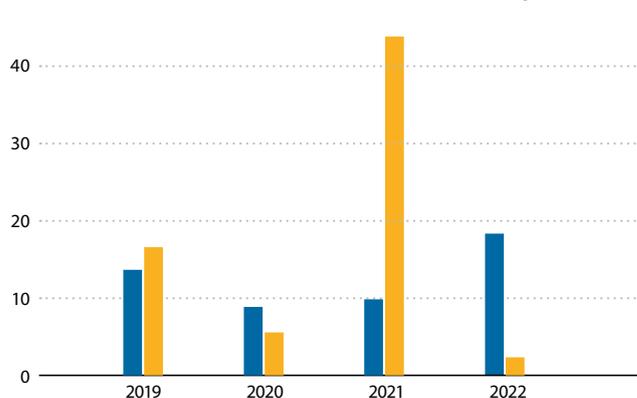
in Mio. Euro



Anzahl der Kaufverträge und Verteilung

der Wohnungseigentumskategorien seit 2019

■ WE Wiederverkauf ■ WE Erstverkauf ■ neu gebildetes WE



## **Bestandswohnungen (Wiederverkauf) im Berichtszeitraum 2021 / 2022**

**Hinweis:** Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Bestandswohnungen im Geschäftsgebiet in Bezug zu den Baualterklassen finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Sachwertfaktoren für die Jahre 2021 und 2022**

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## **Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze**

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze der Jahre 2021 und 2022 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.  
**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**



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

# Update – neue Daten ab 1. Januar 2023

## Umsätze im Berichtsjahr 2023 Geschäftsgebiet GGA

<b>2023 Gesamte Kauffälle</b>	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

<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>	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.
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>72</b>	<b>5,97</b>	<b>31.304</b>
1.5 Übrige Flächen (z. B. Bauerwartungs-, Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	448	58,90	7.453
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>520</b>	<b>64,87</b>	<b>38.757</b>

<b>2 Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>341</b>	<b>27,25</b>	<b>235.755</b>

<b>3 ETW und Teileigentum</b>	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
<b>Summe ETW und Teileigentum</b>	<b>518</b>	<b>k.A.</b>	<b>159.279</b>

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

für Reihenmittelhäuser 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.

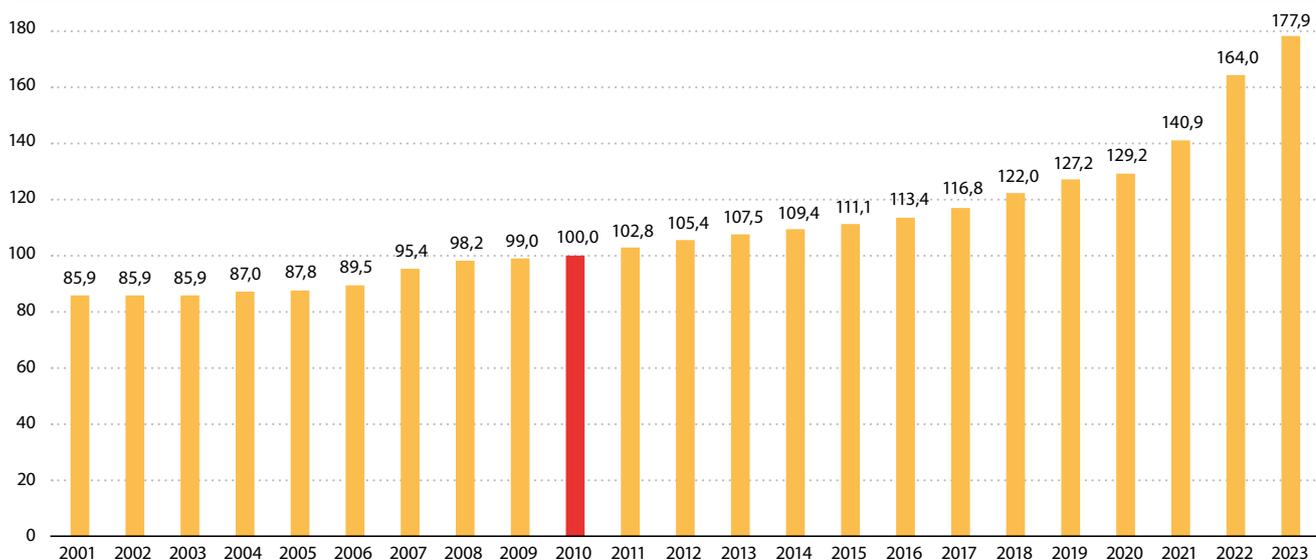
## Baupreisindex für NHK 2010 (Basisjahr 2010)

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 die Jahre 2023

**Hinweis:** Die entsprechenden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Reiheneckhäuser (REH) und Doppelhaushälften (DHH) finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

## Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

**Hinweis:** Die entsprechenden Liegenschaftszinssätze des Jahres 2023 finden Sie in der kostenpflichtigen Ausgabe dieses Berichts.

**Bestellung per E-Mail an [gutachterausschuss@tuebingen.de](mailto:gutachterausschuss@tuebingen.de)**

# Anhang

## Hinweis für Sachverständige / Daten zur zeitlichen Abgrenzung

### Tübingen

<b>Grundstücksmarktberichte</b>	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

<b>BRW-Karten</b>	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

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

<b>BRW-Karten</b>	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

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

<b>BRW-Karten</b>	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

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

<b>BRW-Karten</b>	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

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

<b>BRW-Karten</b>	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

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

<b>BRW-Karten</b>	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

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

<b>BRW-Karten</b>	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 2096	19. Februar 1998

## Dettenhausen

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

<b>BRW-Karten</b>	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 2098	2. August 1999
BRW-Karte 1996	31. Dezember 2096	17. Dezember 1997

## Kirchentellinsfurt

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

<b>BRW-Karten</b>	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 2099	k.A.
BRW-Karte 1988 – 1999		weitere Werte vorhanden

## Kusterdingen

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

<b>BRW-Karten</b>	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 Soltan / 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 Opferdingen.

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](http://www.tuebingen.de/vergleichswerterechner)

