

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

Grundstücksmarktbericht 2026

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

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

ermittelt und in der Sitzung am 29.06.2026 beschlossen.

Definitionen

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

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

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

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

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

Veröffentlichung

Die Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten werden zusammen mit den Immobilienumsatzzahlen, den Verkaufspreisen für Wohngebäude, Wohnungseigentum und Teileigentum (Stell- und Garagenplätze) sowie den Hinweisen zum Umgang mit Bodenrichtwerten im Grundstücksmarktbericht 2026 über den Immobilienmarkt in der Stadt Rottenburg am Neckar und den Gemeinden Ammerbuch, Hirrlingen, Neustetten und Starzach veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht 2026 kann gegen eine Verwaltungsgebühr von 100,- €/Exemplar als pdf-Datei bei der

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

angefordert werden.

Rottenburg am Neckar, den 29.06.2026

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