

Gemeinsamer Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd

für die Ermittlung von Grundstückswerten in Bartholomä, Böbingen, Durlangen, Eschach, Göggingen, Heubach, Heuchlingen, Iggingen, Leinzell, Lorch, Mögglingen, Mutlangen, Obergröningen, Ruppertshofen, Schechingen, Schwäbisch Gmünd, Spraitbach, Täferrot und Waldstetten

Geschäftsstelle: Marktplatz 37, 73525 Schwäbisch Gmünd



Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde

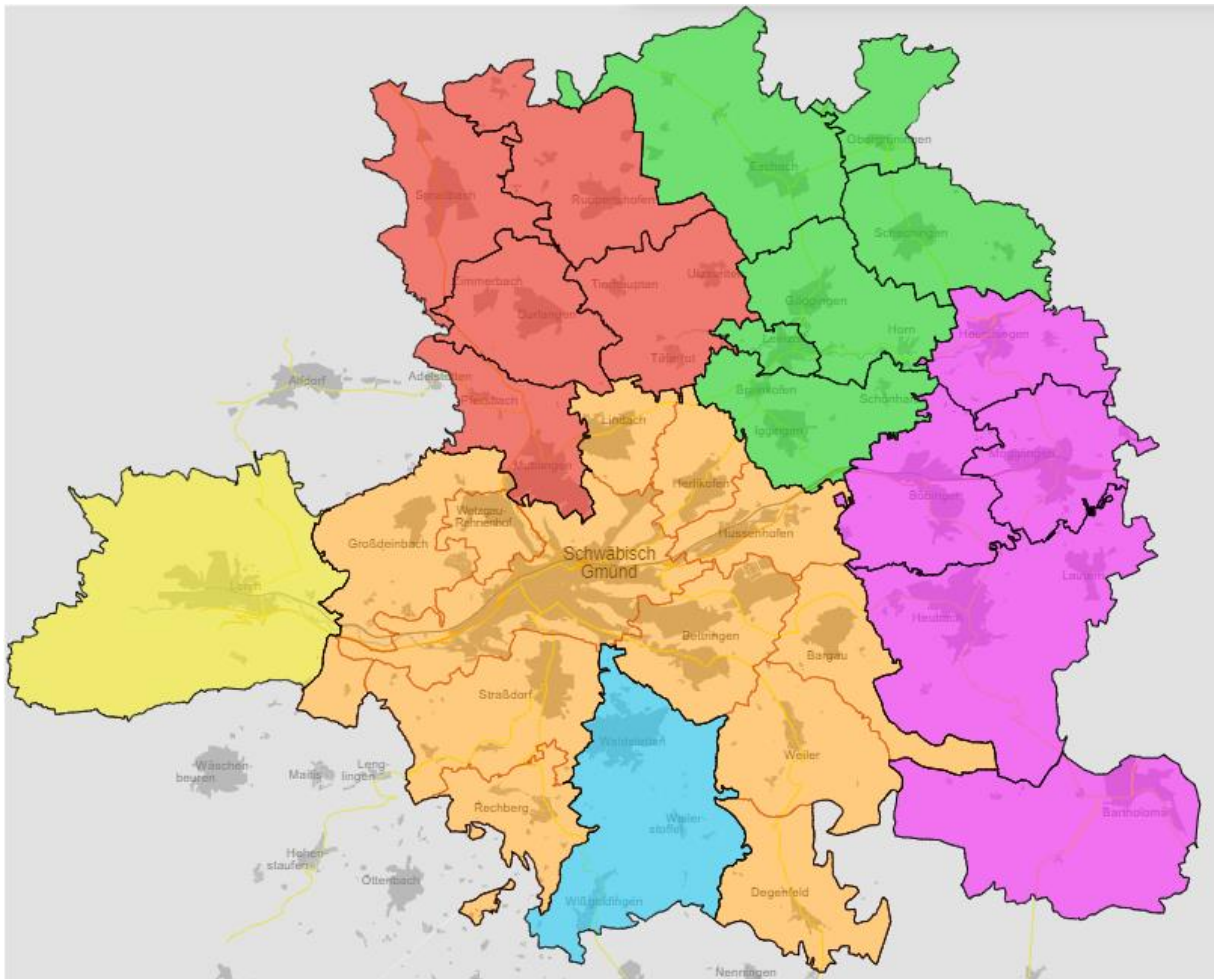


Grundstücksmarktbericht

über den Immobilienmarkt 2022/2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd	3
2. Standortinformationen	5
Der Grundstücksmarkt im Überblick	12
3. Gutachterausschuss	13
4. Mitglieder des Gutachterausschusses	14
5. Tätigkeitsbericht	16
6. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	17
7. Grundstücksmarkt	19
8. Immobilienpreise	43
9. Entwicklung der Grundstückspreise und Bodenrichtwerte	71
10. Bodenrichtwerte	73
11. Sachwertfaktoren	81
12. Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	87
13. Mieten	93
14. Herausgeber	94

1. Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd



Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd

Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd hat sich zum 01.05.2022 neu zusammengeschlossen. Er setzt sich nun aus dem bisherigen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd und Waldstetten (welcher sich zum 01.07.2016 auf Grundlage der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zusammengetan hatte), dem Gutachterausschuss der Stadt Lorch, dem ehemaligen Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands Leintal-Frickenhofer Höhe (Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen), dem Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein (Stadt Heubach, Gemeinden Bartholomä, Böbingen an der Rems, Heuchlingen und Mögglingen), sowie dem ehemaligen Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald (Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot) zusammen. Insgesamt umfasst dieser nun neunzehn Kommunen mit rund 131.500 Einwohnern und einer Fläche von etwa 370 Quadratkilometern.

Die rechtliche Grundlage findet sich in der am 10.10.2017 in Kraft getretenen Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO), welche Städten und Gemeinden Zusammenschlüsse im Bereich der Gutachterausschüsse von aneandergrenzenden Kommunen innerhalb eines Landkreises ermöglicht. Dadurch soll die Schaffung von leistungsfähigen Einheiten erreicht werden, die in der Lage sind, alle gesetzlich geforderten Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der Sitz der Geschäftsstelle ist bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd.

Aus dem einstmaligen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd wurde der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd mit nunmehr 19 Kommunen:

- Historie:
- | | |
|------------|---|
| 01.07.2016 | Zusammenschluss mit der Gemeinde Waldstetten
(Grundlage: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) |
| 01.07.2020 | Stadt Lorch
Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell,
Obergröningen und Schechingen
(ehemals Gutachterausschuss Leintal-Frickenhofer Höhe) |
| 01.10.2021 | Stadt Heubach; Gemeinden Bartholomä, Böbingen,
Heuchlingen und Mögglingen
(ehemals Gutachterausschuss Rosenstein) |
| 01.05.2022 | Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen,
Spraitbach und Täferrot
(ehemals Gutachterausschuss Schwäbischer Wald) |

2. Standortinformationen

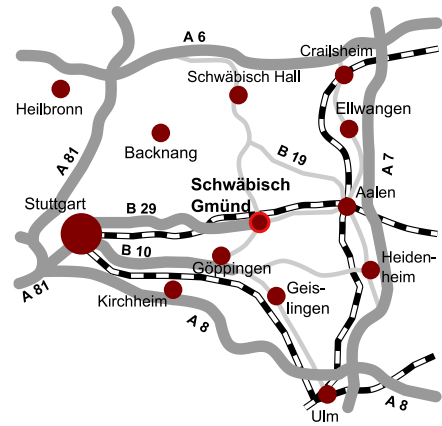
Stadt Schwäbisch Gmünd

Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Einwohner: rd. 62.000

Fläche: 11.378 ha

Höhe: 321 – 781 m über N.N.



Schwäbisch Gmünd ist Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen, rd. 50 km östlich von Stuttgart. Die Stadt liegt in der Region Ostwürttemberg, mit Sitz des Regionalverbandes Ostwürttemberg zu dem die Gebiete der Landkreise Heidenheim und Ostalb gehören.

Neben der Innenstadt gehören die Ortsteile Rehnenhof/Wetzgau, Bargau, Bettringen, Degenfeld, Großdeinbach (mit Kleindeinbach, Hangendeinbach, Wustenriet, Waldau, Sachsenhöfe und Radelstetten), Herlikofen, Hussenhofen (mit Burgholz, Hirschmühle und Zimmern), Lindach, Rechberg, Straßdorf (mit Metlangen und Reitprechts) und Weiler i.d.B. (mit Herdtlinsweiler) dazu.

Gemeinde Waldstetten

Hauptstraße 1
73550 Waldstetten

Einwohner: rd. 7.200

Fläche: 2.095 ha

Höhe: 350 – 781 m über N.N.

Die Gemeinde Waldstetten liegt ca. 4 km südlich der Stadt Schwäbisch Gmünd, landschaftlich schön gelegen am Albtrauf und zu Füßen der Stauferberge.

Zu Waldstetten gehören die Teilorte Wißgoldingen, Weilerstoffel, Tannweiler und mehrere außenliegende Höfe.

Stadt Lorch

Hauptstraße 19
73547 Lorch

Einwohner: rd. 11.000

Fläche: 3.428 ha

Höhe: 270 – 470 m über N.N.

Lorch ist Unterzentrum mit VVS-Anbindung und liegt am geografischen Mittelpunkt der Rems. Die Klosterstadt mit historischem Stadtkern sowie römischer und staufischer Vergangenheit. Hat eine gute Infrastruktur. Lorch besteht aus 35 Stadtteilen, Weilern und Höfen.

Zum Hauptort Lorch gehören noch die Teilorte Ober- und Unterkirneck, Waldhausen, Weitmars und Rattenharz.

Gemeinde Eschach

Rathausplatz 1
73569 Eschach

Einwohner: rd. 1.900
Fläche: 2.027 ha
Höhe: 495 m über N.N.

Eschach liegt nördlich von Schwäbisch Gmünd auf der Frickenhofer Höhe, einem Höhenrücken, der sich südwestlich des Kochers entlangzieht.

Die Gemeinde besteht neben dem namengebenden Eschach, aus den Teilorten Batschenhof, Helpertshofen, Holzhausen, Kemnaten, Seifertshofen, Vellbach, Waldmannshofen und den Höfen Dietenhalden, Gehrenhof, Götzenmühle und Hirnbuschhöfle.

Gemeinde Göggingen

Hauptstraße 46
73571 Göggingen

Einwohner: rd. 2.500
Fläche: 1.138 ha
Höhe: 488 m über N.N.

Göggingen liegt im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb am Südrand der Frickenhofer Höhe oberhalb der Lein, einem kleinen Nebenfluss des Kochers, etwa 10 km nordöstlich von Schwäbisch Gmünd.

Zur Gemeinde gehören der Hauptort Göggingen, die Teilorte Horn und Mulfingen und die Höfe Kleemeisterei, Mühle, Mühlhölzle und Pfaffenhäusle.

Gemeinde Iggingen

Marktplatz 6
73574 Iggingen

Einwohner: rd. 2.600
Fläche: 1.144 ha
Höhe: 464 m über N.N.

Iggingen liegt auf einem Höhenrücken (Hochsträß) zwischen den Flüssen Rems und Lein etwa 10 km von Schwäbisch Gmünd entfernt.

Zur Gemeinde gehören der Hauptort Iggingen, die Teilorte Brainkofen und Schönhardt und das Haus Schafhäusle.

Gemeinde Leinzell

Mulfinger Straße 2
73575 Leinzell

Einwohner: rd. 2.100
Fläche: 211 ha
Höhe: 400 - 460 m über N.N.

Leinzell liegt im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb an der Lein, einem kleinen Nebenfluss des Kochers, etwa zehn Kilometer nordöstlich von Schwäbisch Gmünd. Zur Gemeinde Leinzell gehören der Hauptort Leinzell und der Weiler Ölhäuser.

Gemeinde Obergröningen

Seestraße 12
73569 Obergröningen

Einwohner: rd. 450
Fläche: 586 ha
Höhe: 355 - 515 m über N.N.

Obergröningen liegt nördlich von Schwäbisch Gmünd auf der Frickenhofer Höhe, einem Höhenrücken, der sich südlich des Kochers entlangzieht. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Kochertal bis zum Galgenberg. Zur Gemeinde gehören der Ort Obergröningen, die Weiler Algishofen, Buchhof, Fach und Rötenbach, die Höfe Bräunlesrain, Brandhof, Schlauchhof und Wahlenhalden und die Häuser Reute und Suhhaus.

Gemeinde Schechingen

Marktplatz 1
73579 Schechingen

Einwohner: rd. 2.200
Fläche: 1.187 ha
Höhe: 478 m über N.N.

Schechingen liegt nördlich von Schwäbisch Gmünd auf der Frickenhofer Höhe, einem Höhenrücken, der sich südlich des Kochers entlangzieht. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Schechingen, die Teilorte Haghof, Klotzhöfe, Leinweiler und Sebastiansweiler, die Höfe Mühlholz und Zeirenhof und das Haus Haldenhaus.

Gemeinde Bartholomä

Brunnenfeldstraße 1
73566 Bartholomä

Einwohner: rd. 2.100
Fläche: 2.075 ha
Höhe: 641 m über N.N.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Bartholomä liegt auf dem Albuch, einem Teil der Schwäbischen Alb, etwa zwanzig Kilometer südöstlich von Schwäbisch Gmünd. Zur Gemeinde Bartholomä gehören der Hauptort Bartholomä und die Weiler Äußerer Kitzinghof, Amalienhof, Hesselschwang, Hirschrain, Innerer Kitzinghof, Möhnhof und Rötenbach, das Gehöft Tannenhöfle und das Haus Ziegelhütte.

Gemeinde Böbingen an der Rems

Römerstraße 2
73560 Böbingen an der Rems

Einwohner: rd. 4.700
Fläche: 1.222 ha
Höhe: 385 m über N.N.

Böbingen (an der Rems) liegt im Vorland der östlichen schwäbischen Alb im Remstal, etwa 15 km westlich der Kreisstadt Aalen und etwa 11 Kilometer östlich von Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde besteht aus den Dörfern Oberböbingen und Unterböbingen, dem Weiler Beiswang und den Höfen Birkhof, Braunhof, Gratwohlhof, Krausenhof und Windhof, wobei die Ortsteilbezeichnungen Unter- und Oberböbingen seit 1978 offiziell aufgehoben sind.

Stadt Heubach

Hauptstraße 53
73540 Heubach

Einwohner: rd. 10.000
Fläche: 2.578 ha
Höhe: 466 m über N.N.

Heubach liegt am Rande des Remstals und am Fuße des Rosensteins (Schwäbische Alb), etwa 12 Kilometer östlich von Schwäbisch Gmünd und etwa 16 Kilometer westlich von Aalen.

Zu Heubach gehören die Stadt Heubach, die Stadtteile Beuren, Buch und Lautern, sowie die Häuser Himmelreich, Jägerhaus und das Gehöft Ölmühle.

Gemeinde Heuchlingen

Küferstraße 3
73572 Heuchlingen

Einwohner: rd. 1.900
Fläche: 903 ha
Höhe: 402 m über N.N.

Heuchlingen liegt im Leintal am Rande der östlichen Schwäbischen Alb, etwa 14 Kilometer nordöstlich von Schwäbisch Gmünd. Die Lein trennt die Gemeinde Heuchlingen in zwei etwa gleich große Hälften.

Zur Gemeinde Heuchlingen gehören der Ort Heuchlingen, der Teilort Holzleuten, die Weiler Brackwang und Mäderhöfe und die Höfe Kiart und Riedhof.

Gemeinde Mögglingen

Zehnthof 1

73563 Mögglingen

Einwohner: rd. 4.400

Fläche: 1.027 ha

Höhe: 398 - 475 m über N.N.

Mögglingen liegt in 398 bis 475 Meter Höhe im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb im oberen Tal der Rems zwischen der Kreisstadt Aalen (11 km im Osten) und der Stadt Schwäbisch Gmünd (13 km im Westen).

Zur Gemeinde Mögglingen gehören das Dorf Mögglingen, der Weiler Hermannsfeld und die Höfe Christenhof, Gollenhof und Sternhof.

Gemeinde Durlangen

Hermann-Löns-Weg 5

73568 Durlangen

Einwohner: rd. 2.800

Fläche: 1.044 ha

Höhe: 470 m über N.N.

Die Gemeinde Durlangen liegt auf einem Höhenrücken nördlich des Leintals im Osten des Naturraumes Welzheimer Wald, rund 10 Kilometer nördlich von Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde besteht aus den Dörfern Durlangen, Tanau und Zimmerbach, dem Weiler Mooswiese, den Höfen Amandusmühle, Bruckacker, Gehau und Karrenstrietle und den Häusern Hummelbühl, Leinhaus, Leinmühle und Stutzenklinge.

Gemeinde Mutlangen

Hauptstraße 22

73557 Mutlangen

Einwohner: rd. 6.900

Fläche: 879 ha

Höhe: 450 m über N.N.

Mutlangen liegt zwischen dem Welzheimer Wald und dem Vorland der östlichen Schwäbischen Alb auf einer Höhe über dem Remstal. Die Gemeinde grenzt im Süden an die Stadt Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde besteht aus dem Dorf Mutlangen und dem Weiler Pfersbach.

Gemeinde Ruppertshofen

Erlenstraße 1

73577 Ruppertshofen

Einwohner: rd. 1.900

Fläche: 1.421 ha

Höhe: 429 - 511 m über N.N.

Ruppertshofen liegt auf der Frickenhofer Höhe rund 15 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. Die Markungsfläche selbst weist beachtliche Höhenunterschiede aus.

Zur Gemeinde Ruppertshofen zählen neben dem Hauptort Ruppertshofen die Ortsteile Birkenlohe, Hönig, Steinenbach und Tonolzbronn sowie die Gehöfte/Wohnplätze Bittelhof, Boschenhof, Fohlenhof, Fuchsreute, Haldenhaus, Hofstatt, Höllhof, Jakobsberg, Kребенhaus, Lindenhof, Lettenhäusle, Ölmühle, Striethof und Ulrichsmühle.

Gemeinde Spraitbach

Kirchplatz 1

73565 Spraitbach

Einwohner: rd. 3.450

Fläche: 1.239 ha

Höhe: 539 m über N.N.

Spraitbach liegt auf einem Höhenrücken etwa 15 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. In einer Talbucht, die von Süden in den Siedlungsbereich des Hauptortes hineinragt, entsteht der namensgebende Spraitbach, der etwa drei Kilometer weiter südlich in die Lein entwässert.

Zur Gemeinde Spraitbach gehören die Dörfer Spraitbach und Hinterlital, die Weiler Beutenhof, Ochsenbusch, Hertighofen, Leinhäusle und Vorderlital, die Höfe Berghaus, Beutenmühle, Eigenhof, Hegenreute, Heiligenbruck und Riedhaus und die Häuser Kohlgchau, Ölmühle, Schilpenbühl und Weggen-Ziegelhütte.

Gemeinde Täferrot

Durlanger Straße 2

73527 Täferrot

Einwohner: rd. 1.000

Fläche: 1.201 ha

Höhe: 425 m über N.N.

Täferrot liegt im oberen Leintal zwischen Welzheimer Wald und Frickenhofer Höhe, etwa 9 km nordöstlich von Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde besteht aus dem im Leintal gelegenen Hauptort Täferrot, den beiden auf Anhöhen gelegenen Weilern Tierhaupten und Utzstetten sowie den Gehöften Buchhof, Koppenkreut und der Rehnenmühle.

Aufbau des Grundstücksmarktberichts 2023

Der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses liegen die rückliegenden Daten/Kauffälle der jeweiligen Kommunen nur teilweise vor. Somit kann die Historie einzelner Datensätze nicht dargestellt werden. Ebenso sind im Bereich des Wohnungseigentums derzeit noch nicht alle Objekte erfasst. Deshalb können hier bisher noch nicht für alle beteiligten Städte und Gemeinden vollständige Daten geliefert werden.

Dies wird im Laufe der Zeit nach und nach erfolgen.

Daten der beteiligten Kommunen sind in der automatisierten Kaufpreissammlung folgendermaßen erfasst:

Schwäbisch Gmünd	seit 1992	
Waldstetten	seit 2010	
Lorch	seit 2013	
Eschach	seit 2019	GVV Leintal-Frickenhofer Höhe
Göggingen	seit 2019	GVV Leintal-Frickenhofer Höhe
Iggingen	seit 2019	GVV Leintal-Frickenhofer Höhe
Leinzell	seit 2019	GVV Leintal-Frickenhofer Höhe
Obergröningen	seit 2019	GVV Leintal-Frickenhofer Höhe
Schechingen	seit 2019	GVV Leintal-Frickenhofer Höhe
Bartholomä	seit 2020	VG Rosenstein
Böbingen/Rems	seit 2020	VG Rosenstein
Heubach	seit 2020	VG Rosenstein
Heuchlingen	seit 2020	VG Rosenstein
Mögglingen	seit 2020	VG Rosenstein
Durlangen	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Mutlangen	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Ruppertshofen	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Spraitbach	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Täferrot	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald

Wo immer es möglich war wurden in diesem Marktbericht die Daten auf die jeweiligen Kommunen aufgeteilt. Zur Erkennung haben wir verschiedene Farben angelegt:

Daten der Stadt Schwäbisch Gmünd
Daten der Gemeinde Waldstetten
Daten der Stadt Lorch
Daten der Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands Leintal-Frickenhofer Höhe
Daten der Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein
Daten der Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald
Daten aus mehreren oder allen Kommunen zusammen

Der Grundstücksmarkt 2021/2022 im Überblick

Preise für Bauplätze

2021 wurden im Gemeindeverwaltungsverband Leintal-Frickenhofer Höhe 47 Bauplätze verkauft. Der Durchschnittspreis lag bei 195,- €/m².
Im Jahr 2022 waren es 29 Stück bei 187,- €/m².
(siehe Seite 44)

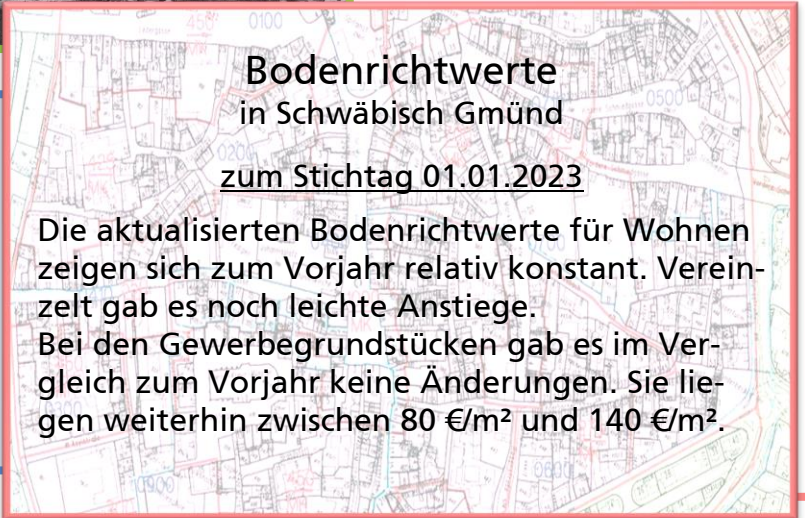


Wohnhäuser

Ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus hat 2022 in Waldstetten im Schnitt für 399.429,- € den Besitzer gewechselt. Insgesamt 25 Häuser wurden 2021 und 2022 veräußert.
(siehe Seite 59)

Bodenrichtwerte in Schwäbisch Gmünd zum Stichtag 01.01.2023

Die aktualisierten Bodenrichtwerte für Wohnen zeigen sich zum Vorjahr relativ konstant. Vereinzelt gab es noch leichte Anstiege. Bei den Gewerbegrundstücken gab es im Vergleich zum Vorjahr keine Änderungen. Sie liegen weiterhin zwischen 80 €/m² und 140 €/m².



Umsätze

1.884 Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen haben 2021 im Zuständigkeitsgebiet den Eigentümer gewechselt. 2022 sanken die Kauffälle auf 1.535 Verträge. Das finanzielle Volumen betrug 2021 rd. 506,5 Mio. Euro und 2022 rd. 400,6 Mio. Euro.
(siehe Seite 19 und 29)

Eigentumswohnungen

Eine neue Eigentumswohnung in der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd kostete 2022 im Durchschnitt rd. 4.700,- €/m² Wohnfläche.
(siehe Seite 46)



Doppel- und Reiheneckhäuser

Ein neues Doppelhaus wurde 2022 in Lorch im Schnitt auf einem Grundstück von 293 m² Größe gebaut und kostete rd. 632.000 Euro.
(siehe Seite 62)



3. Gutachterausschuss

3.1 Organisation des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten ist eine öffentliche Einrichtung, gebildet auf der Grundlage der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB). Er besteht aus unabhängigen und an Weisungen nicht gebundenen ehrenamtlichen Gutachtern. Aufgaben und Organisation sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Gutachterausschussverordnung geregelt.

Für die Erledigung seiner Aufgaben nutzt der Gutachterausschuss die Dienste einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd eingerichtet. Die Arbeit der Geschäftsstelle wird in ihrem Inhalt und Umfang vom Gutachterausschuss festgelegt und verantwortet.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden auf 4 Jahre bestellt. Dem Gutachterausschuss gehören derzeit 66 Gutachter mit entsprechender Markt-, sowie Fach- und Sachkenntnis auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung an. Der Vorsitzende ist Bernd Maier. Die Bestellung der Gutachter läuft bis 28.04.2027.

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu ermitteln. Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe einer Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstellen. Er führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Nach dem Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit ist der Gutachterausschuss in Baden-Württemberg für die Ermittlung von Grundstückswerten, grundstücksgleichen Rechten und Rechten an Grundstücken sowie von Grundstückszubehör allgemein zuständig. Der Gutachterausschuss kann in Baden-Württemberg auch Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren durchführen.

Der Gutachterausschuss erhält zur Erfüllung seiner Aufgaben von allen Kaufverträgen, mit denen im Gebiet der beteiligten Kommunen gegen Entgelt Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte veräußert werden, eine Abschrift. Dies gilt auch für Enteignungsbeschlüsse, Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren u.ä.

Bei der Erstellung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten muss zusätzlich der Gutachter der zuständigen Finanzbehörde oder sein Stellvertreter anwesend sein.

4. Mitglieder des Gutachterausschusses 2023 – 2027

Vorsitzender und Gutachter:

Bernd Maier Dipl.-Ing. (FH) – Bauingenieur



stellvertretende Vorsitzende und Gutachter:

Wilfried Binder Dipl. Verwaltungswirt (FH), Dipl. Betriebswirt (VWA)



Rudi Grimmbacher Vermessungstechniker



Franz Herkommer Bauingenieur (FH)



Manfred Hirsch Stuckateur



Alfred Kolb jr. Dipl.-Ing. (FH) - Bauingenieur



Werner Köngeter Vermessungsdirektor a.D.



Gerhard Pfitzer Dipl.-Ing. (FH) – Bauingenieur



Reinhard Pröbß Regierungsbaumeister a.D., Dipl. Ing.



Thomas Riede Architekt



Michael Riek Garten- und Landschaftsbauer



Wolfgang Sachsenmaier Dipl. Bankbetriebswirt



Andreas Steidle Dipl. Verwaltungswirt (FH)



Ingo Treuter Architekt, Dipl.-Ing. (FH)



Oliver Tursic Dipl. Verwaltungswirt (FH)



Jürgen Weiß Dipl.-Ing. (FH) – Vermessungsingenieur



ehrenamtliche Gutachter:

Felix Bader Sachbearbeiter Immobilienbewertung, Bautechniker



Jürgen Bauer Ing. (FH) – Architekt



Martin Baur Maurermeister



Sibylle Blötscher Immobilienmaklerin



Hans Broos Entwicklungsingenieur Elektrotechnik i.R.



Mario Capezzuto Fachoberlehrer i.R.



Jürgen Deininger Bankkaufmann



Michael Eisen Dipl. Betriebswirt (BA)



Dieter Engelhardt Dipl.-Ing. – Architekt



Annamaria Fauser Immobilienmaklerin



Peter Fischer Kaufmann der Grundstückswirtschaft



Martin Gröner Zimmerermeister



Heiko Grünenwald Garten- und Landschaftsbauer



Friedrich Gütlin Industriekaufmann



Karl-Heinz Gutsch	Industriemechaniker	
Karl-Heinz Haas	Dipl.-Ing. (FH) – Gebäudetechnik	
Harald Haber	Gas-Wasser-Heizungsanlagenmechaniker	
Martin Hägele	Landwirt	
Xaver Herz	Schreiner	
Karl Hölldampf	Mechanikermeister i.R.	
Friedrich Killer	kaufmännischer Angestellter i.R.	
Lars Kißling	Geschäftsführer	
Christoph Klaus	Dipl.- Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken	
Erich Knödler	Polizeihauptkommissar i.R.	
Werner Kolb	Omnibusunternehmer i.R.	
Hans Krippner	Architekt	
Werner Kurz	Gruppenleiter i.R.	
Andreas Lappka	Dipl.-Ing. (FH) – Architekt, Immobiliengutachter HypZert (F)	
Hermann Lindauer	Teamleiter Fertigungsbau	
Hans-Peter Mack	Dipl.-Ing. (FH) - Bauingenieur	
Martin Mager	Maurermeister	
M. Marijan-Engelhardt	Architektin	
Uwe Müller	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken	
Heinz Pfisterer	Kfz-Mechaniker	
Celestino Piazza	Dipl.-Ing. (FH) – Architekt	
Raid Rabahieh	Dipl.-Ing. Sachverständiger Immobilienbewertung (EIPOS/AFFM)	
Klaus Sachsenmaier	Bautechniker	
Harald Schmadlak	Architekt	
Matthias Schmid	Architekt	
Wilhelm Schneelee	Schlossermeister	
Klaus-Dieter Schneider	technischer Betriebswirt (IHK)	
Frank Schührer	Förster	
Heinrich Schweizer	Landwirt	
Frieder Steinhilber	Dipl.-Ing. – TU	
Ulrich Steinlechner	Bauingenieur	
Armin Stütz	Architekt	
Heinz Weller	Metall- und Landmaschinenmechanikermeister i.R.	
Stefan Wiedmann	Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken (degib)	

Vertreter der Finanzbehörde:

Eva Schmid
Feride Senol (als Stellvertreterin)

5. Tätigkeitsbericht

Die Vorbereitung der Sitzungen des Gutachterausschusses und die Vorbereitungen der Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss werden verwaltungsmäßig von seiner Geschäftsstelle erledigt.

Die Sitzungen des Gutachterausschusses sind nicht öffentlich.

5.1 Sitzungen des Gutachterausschusses

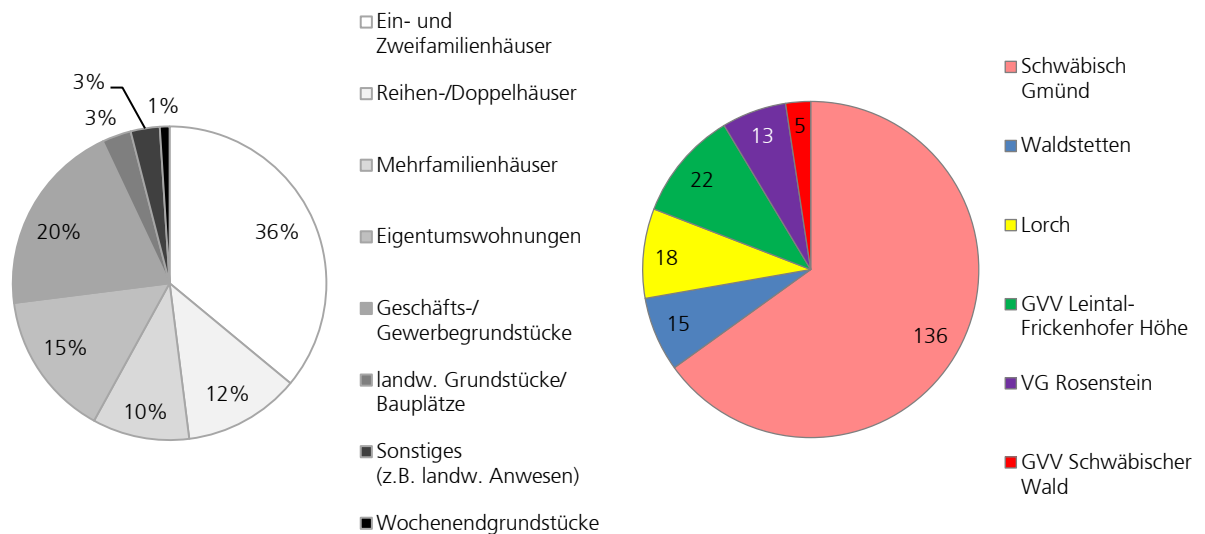
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
21	22	23	24	23	25	24	25	24	25

Anmerkung:

In den Kalenderjahren 2013, 2015, 2017, 2019, 2021 und 2022 war hiervon eine Bodenrichtwertsitzung mit Vertretern des Finanzamtes.

5.2 Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss

5.2.1 Verteilung der Gutachten nach Objektarten und Kommunen 2021/2022



5.2.2 Antragsteller und Anzahl der Gutachten waren:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Private und juristische Personen	61	65	77	81	79	87	94	95	87	106
Gerichte	7	13	12	8	8	6	6	6	3	4
Kommunen	3	3	7	1	1	4	2	2	3	6
Sozialamt	3	5	1	0	1	1	0	1	2	3
Gesamt	74	86	97	90	89	98	102	104	95	119
Ermittelte Werte (in Mio. €)	15,1	15,3	30,4	19,5	21,4	32,7	24,0	36,0	35,9	43,2

6. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

6.1 Aufgaben

Nach § 8 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung (GAAVO) obliegt der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben, insbesondere die

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung¹

Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte

Ausfertigung der Verkehrswertgutachten²

Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte

¹ Aus dieser Kaufpreissammlung, die den Anforderungen des Datenschutzes unterliegt, werden sowohl Bodenrichtwerte als auch andere wertrelevante Daten abgeleitet, die alle auf tatsächlich bezahlten Kaufpreisen beruhen. Diese Datenbank bildet die Grundlage für die tägliche Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, d.h. unter anderem für die Erstellung von Verkehrswertgutachten und die Erteilung von Auskünften.

² Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 Baugesetzbuch definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

6.2 Tätigkeiten

- Schriftliche gutachterliche Stellungnahmen und Äußerungen für die Stadt- und Gemeindeverwaltungen
- Ermittlung von Wohnrecht-Bewertungen für das Sozialamt
- Schriftliche Bodenrichtwert-/Bodenwertbescheinigungen
- Mündliche Bodenrichtwert-/Bodenwertauskünfte und fachliche Beratung (einschl. Bürgerberatungen)
- Versenden von Auskunftersuchen (Fragebögen) an Käufer und Verkäufer von bebauten Grundstücken sowie Wohn-/Teileigentum

Anmerkung:

Rücklauf im Gesamten knapp 70% der Anschreiben. Da bei fast allen in Frage kommenden Verträgen Verkäufer und Käufer angeschrieben werden, liegt zu rund 85% der angeschriebenen Kaufverträge mindestens ein Fragebogen vor.

- Bodenrichtwertermittlung

Die fortgeschriebenen, städtebaulichen Bodenrichtwerte, Stand 01.01.2023, wurden vom Gutachterausschuss am 27. und 28. Juni 2023 ermittelt.

Bodenrichtwerte (zum Stichtag 01.01.2022) für die Grundsteuerreform, wurden vom Gutachterausschuss im Mai 2022 ermittelt. Sie sind, wie auch die städtebaulichen Richtwerte, im Internet über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW) des Landesamts für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg (unter www.gutachterausschuesse-bw.de) einsehbar.

7. Grundstücksmarkt 2021/2022

7.1 Allgemeine Ausführungen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fertigt anhand der Kaufpreissammlung eine Übersicht über den Grundstücksmarkt 2021/2022. Der Jahresbericht soll der Verwaltung, den Teilnehmern am Grundstücksmarkt und der interessierten Öffentlichkeit diesen Markt transparenter machen. Der Bericht dient auch der Information der Mitglieder des Gutachterausschusses.

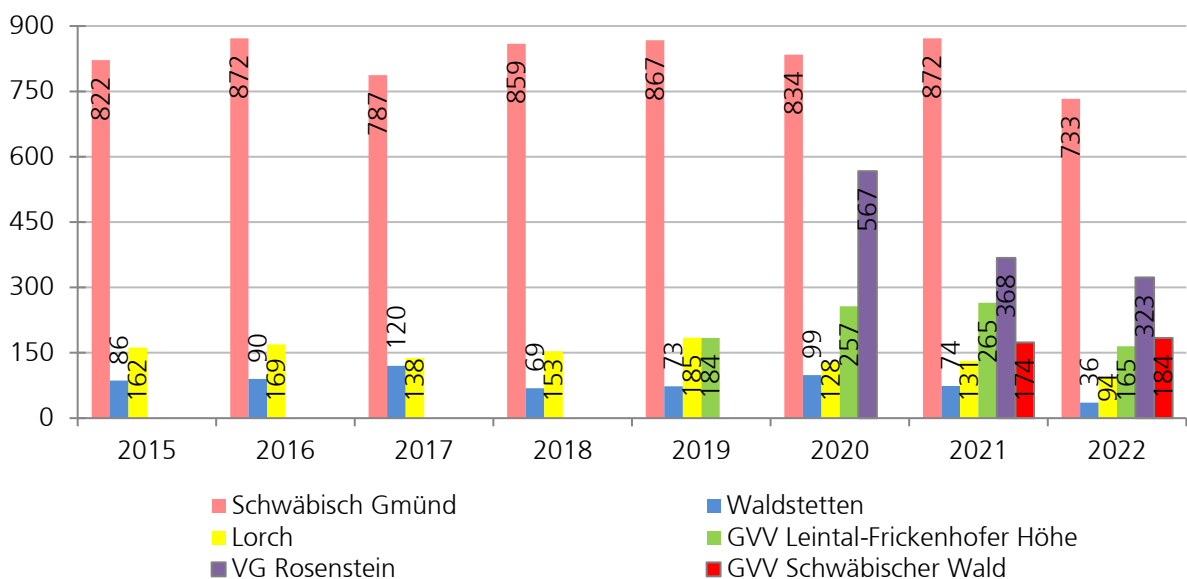
Besonders gilt zu beachten, dass es sich bei allen im Jahresbericht angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjekts je nach Stadtteillage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (z.B. Lage, Ausstattungsstandard usw.) kann daher nicht verzichtet werden.

Die als Grundlage für die statistische Auswertung dienenden Kauffälle von Grundstücken oder Eigentumswohnungen können nach Lage und Größe jährlich eine andere Zusammensetzung haben. Die Veränderungen der Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr bedeuten daher nicht unbedingt eine reale Veränderung. Diese Aussage gilt besonders für die Durchschnittspreise der Bauplätze.

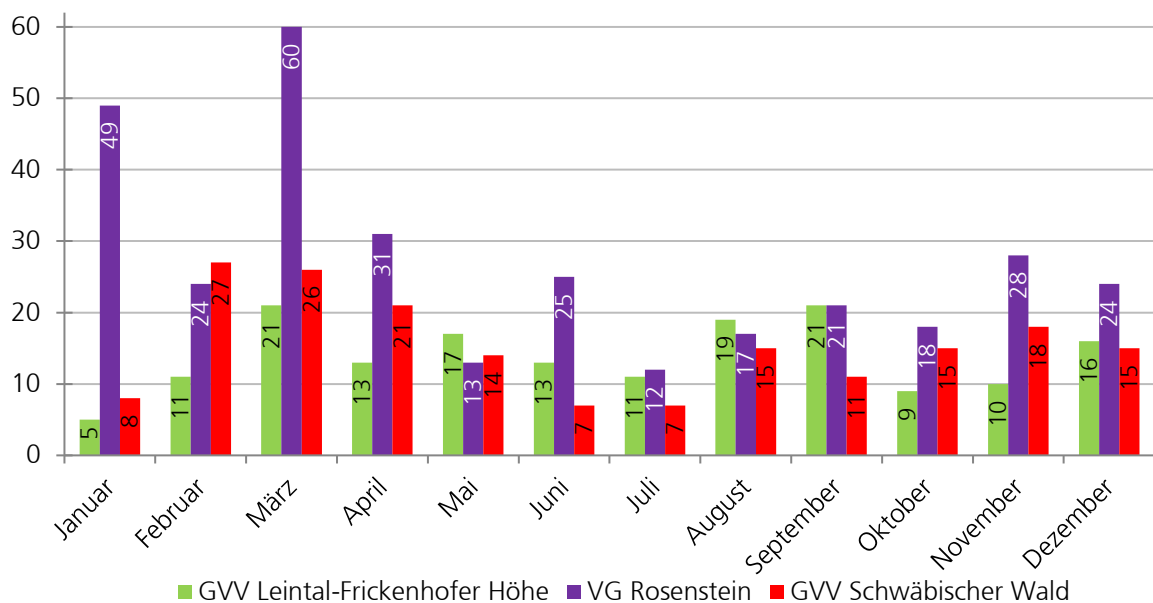
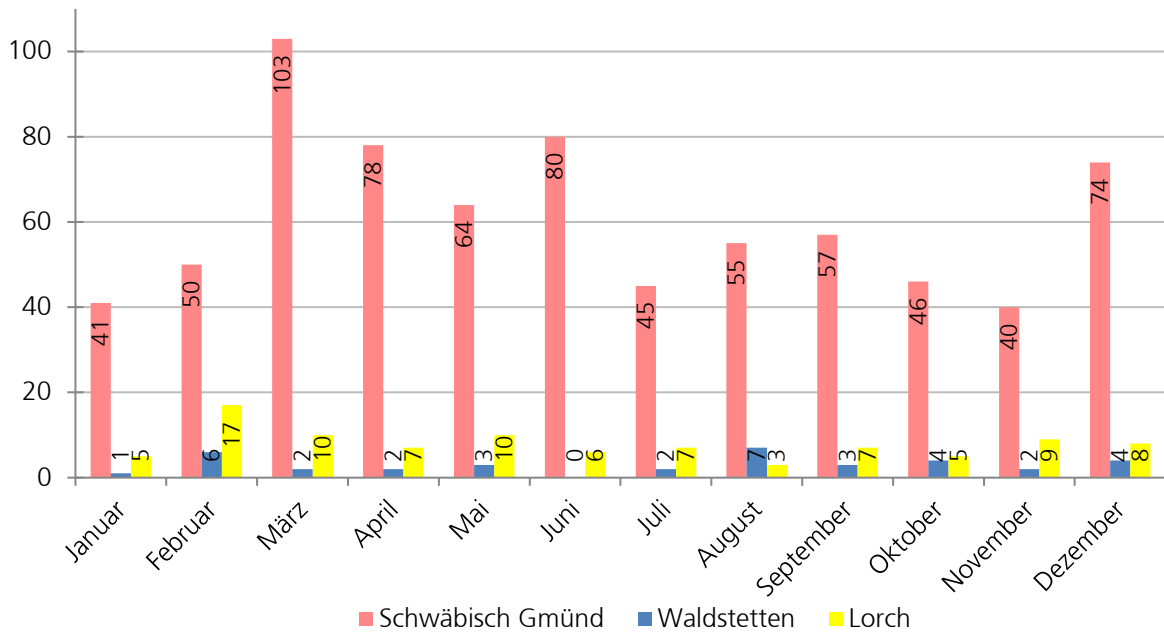
7.1.1 Anzahl der Kauffälle von Immobilien

Insgesamt wurden im Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd im Jahr 2021 1.884 Kaufverträge registriert. Im Jahr 2022 war die Anzahl mit 1.535 Fällen tiefer. Innerhalb der teilnehmenden Kommunen gab es Schwankungen in den Jahren, wie die untere Grafik zeigt.

Kauffälle der einzelnen Kommunen verteilt auf die Jahre:



Kauffälle 2022 der einzelnen Kommunen verteilt auf die Monate:

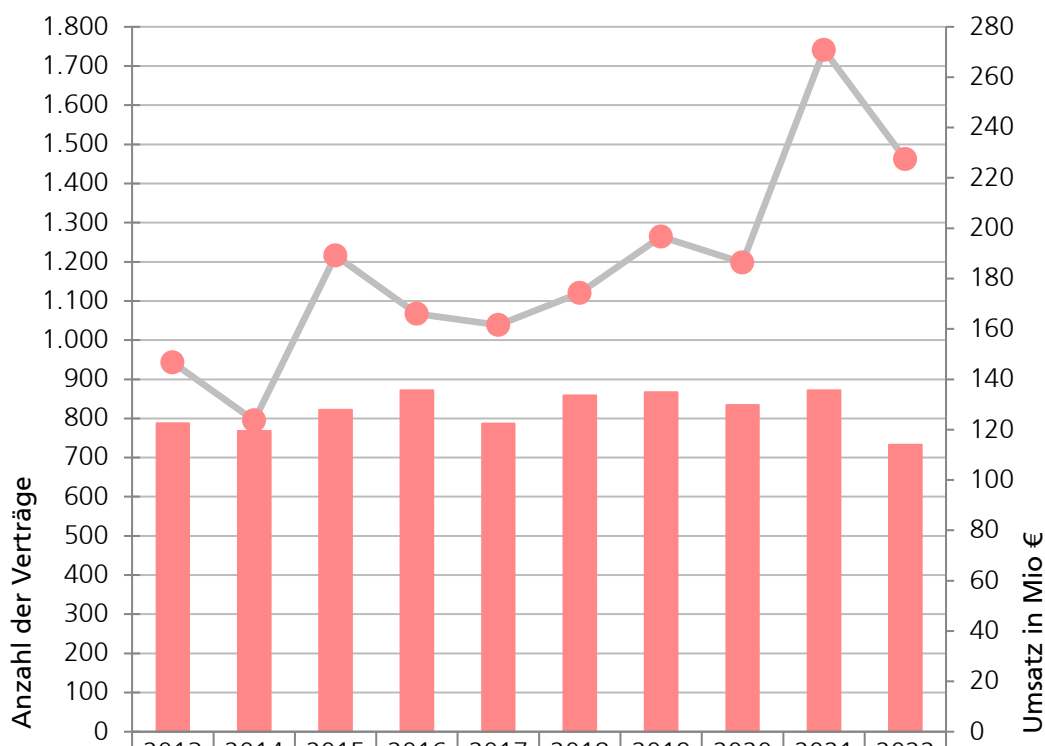


Günstige Finanzierungsangebote gepaart mit großer Nachfrage ließen den Immobilienmarkt in den letzten Jahren deutlich anschwellen. Überdurchschnittliche Preissteigerungen und ein erhöhtes Vertragsaufkommen waren das Ergebnis. Dies spiegelt sich auch noch zu einem Großteil im Immobilienmarkt 2021 und 2022.

Erst ab Mitte 2022 mit Beginn der Energiekrise und der Bauzinsentwicklung, sowie der daraus resultierenden Inflation kühlte der Immobilienmarkt wieder etwas ab. Wie im Diagramm der Eigentumswohnungen auf Seite 50 ersichtlich ist, setzte sich dieser Trend (bei älteren, energetisch nicht aktuellen Wohnungen) zumindest im ersten Quartal 2023 fort.

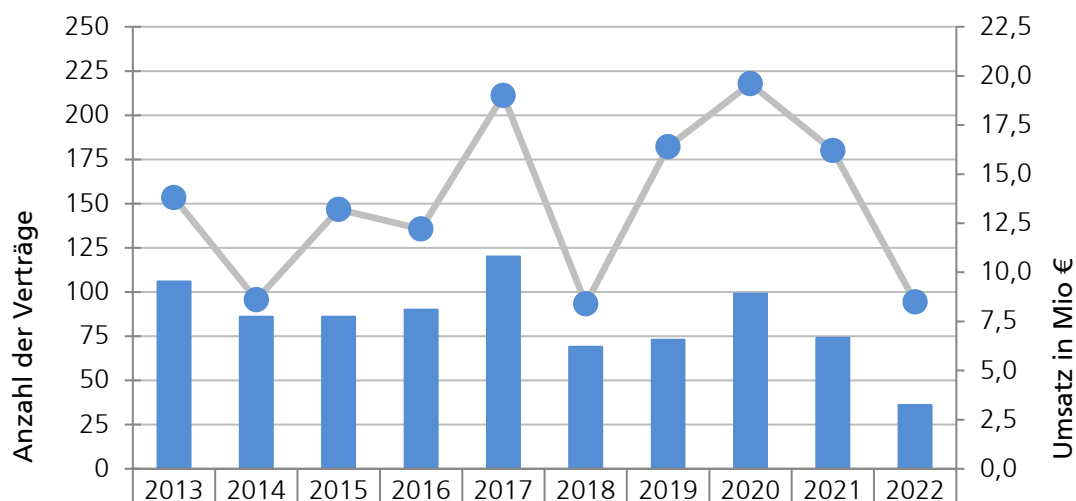
Geldumsätze und Kauffälle 2013 - 2022

Schwäbisch Gmünd

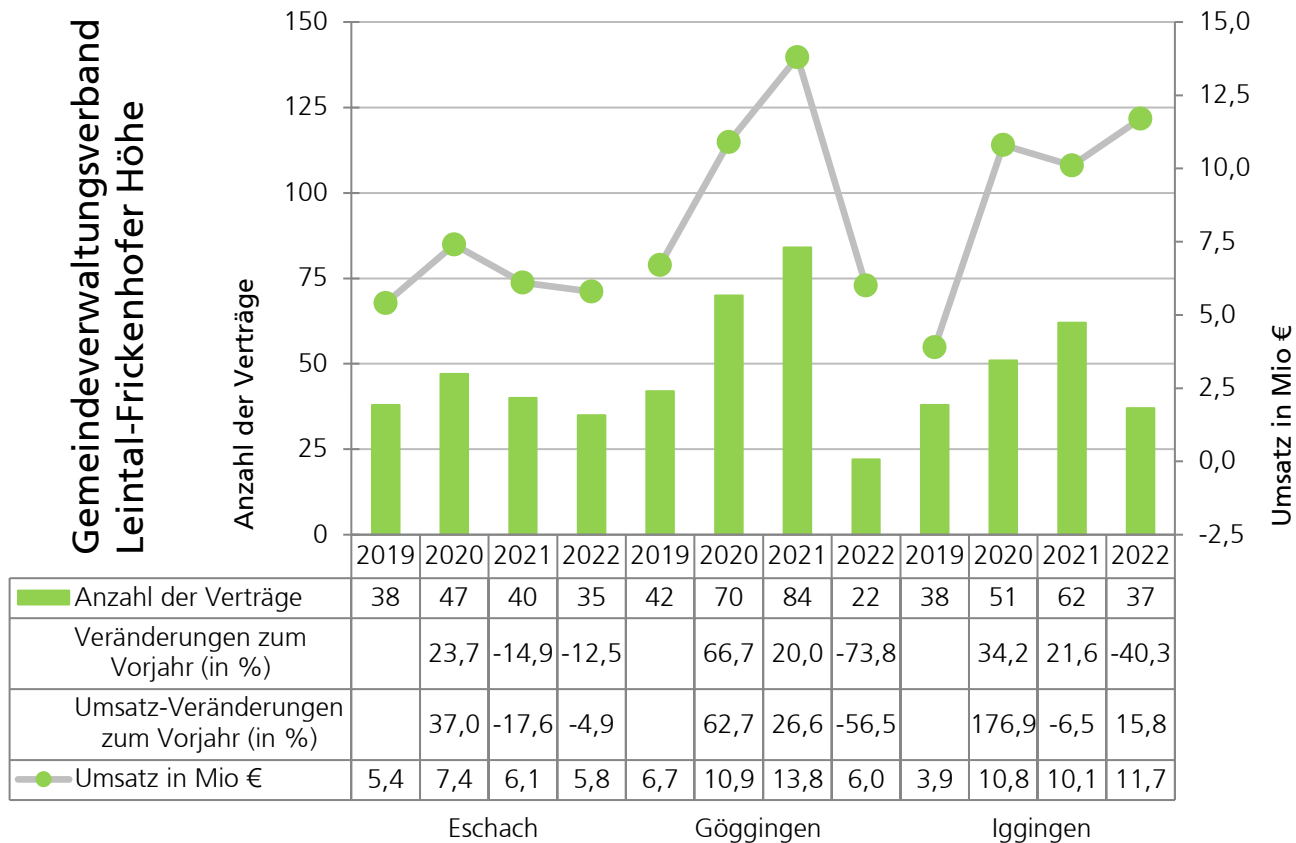
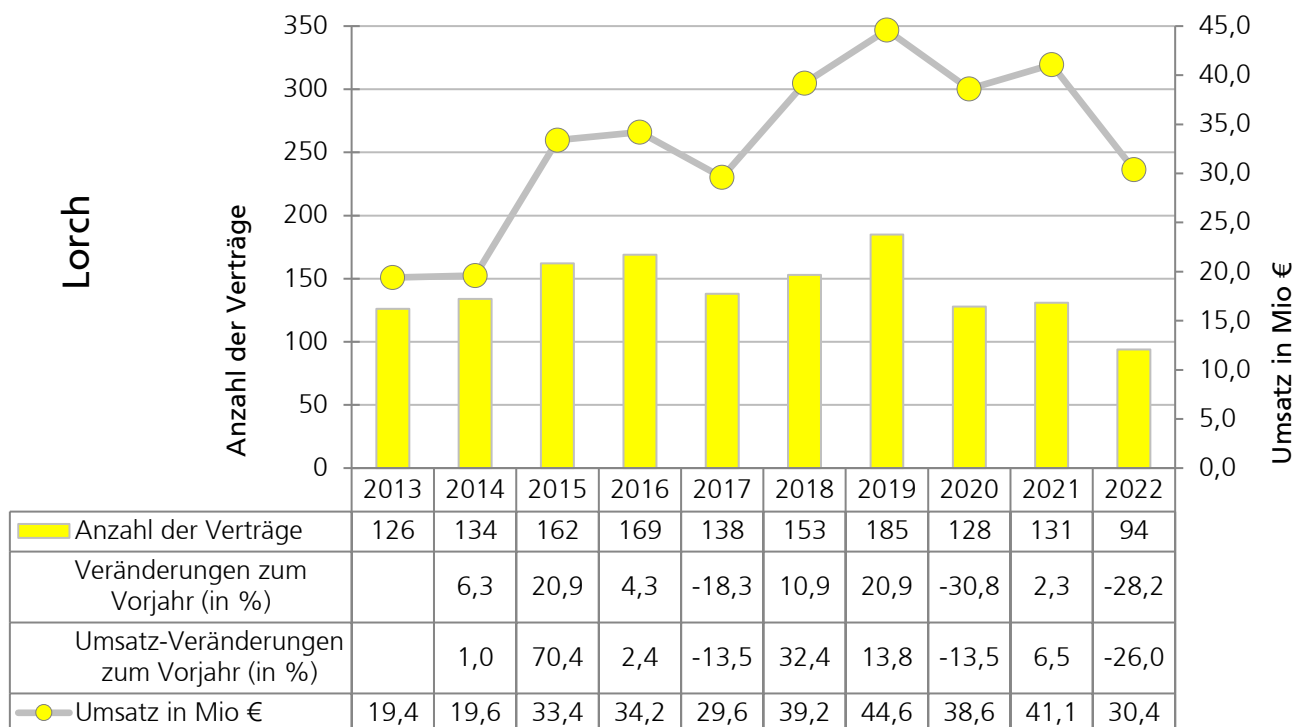


■ Anzahl der Verträge	788	768	822	872	787	859	867	834	872	733
Veränderungen zum Vorjahr (in %)	-9,9	-2,5	7,0	6,1	-9,7	9,1	0,9	-3,8	4,6	-15,9
Umsatz-Veränderungen zum Vorjahr (in %)	29,9	-15,7	53,0	-12,2	-2,7	7,9	12,9	-5,2	45,3	-16,0
● Umsatz in Mio €	146,7	123,6	189,1	166,0	161,6	174,3	196,7	186,4	270,8	227,4

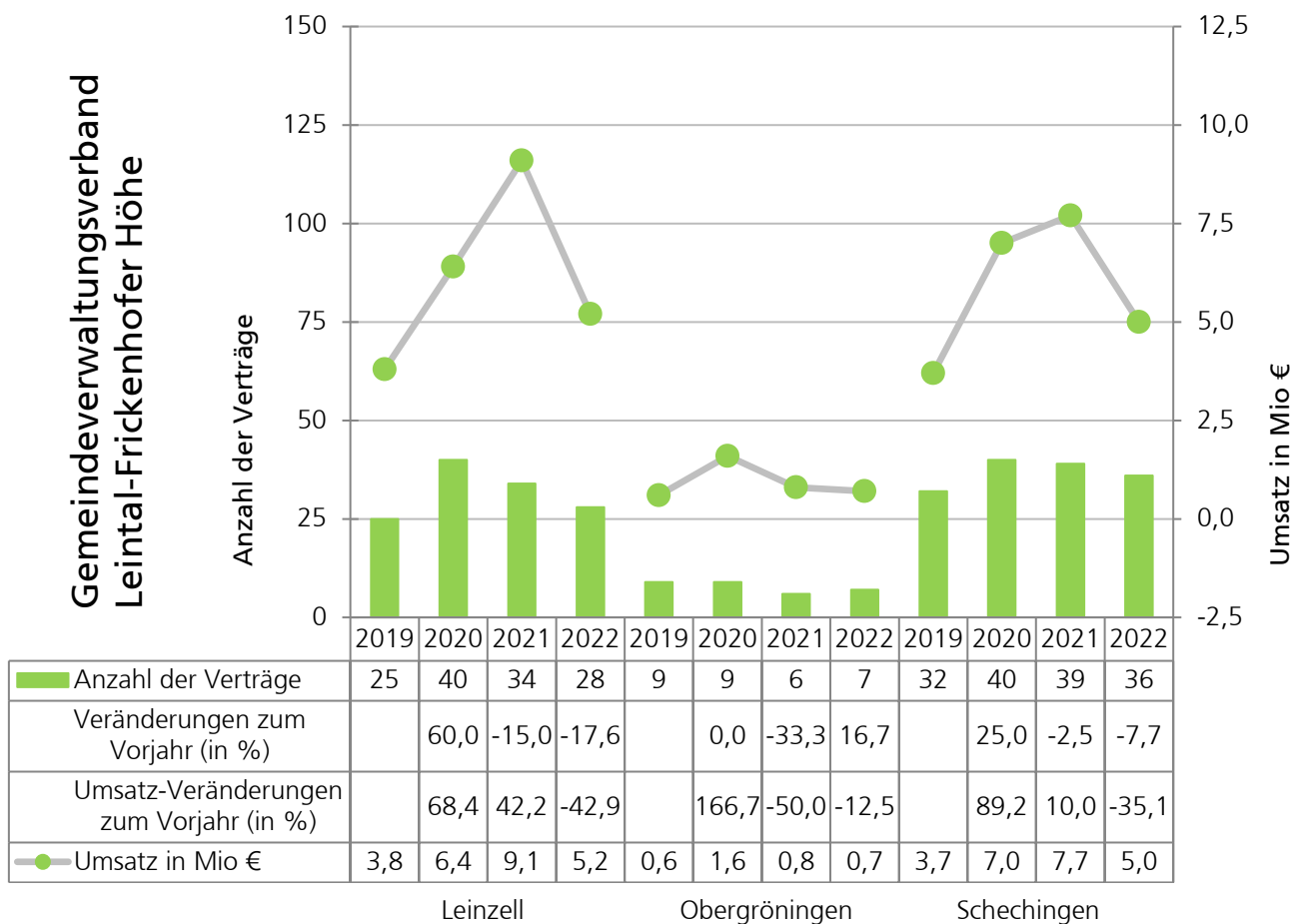
Waldstetten



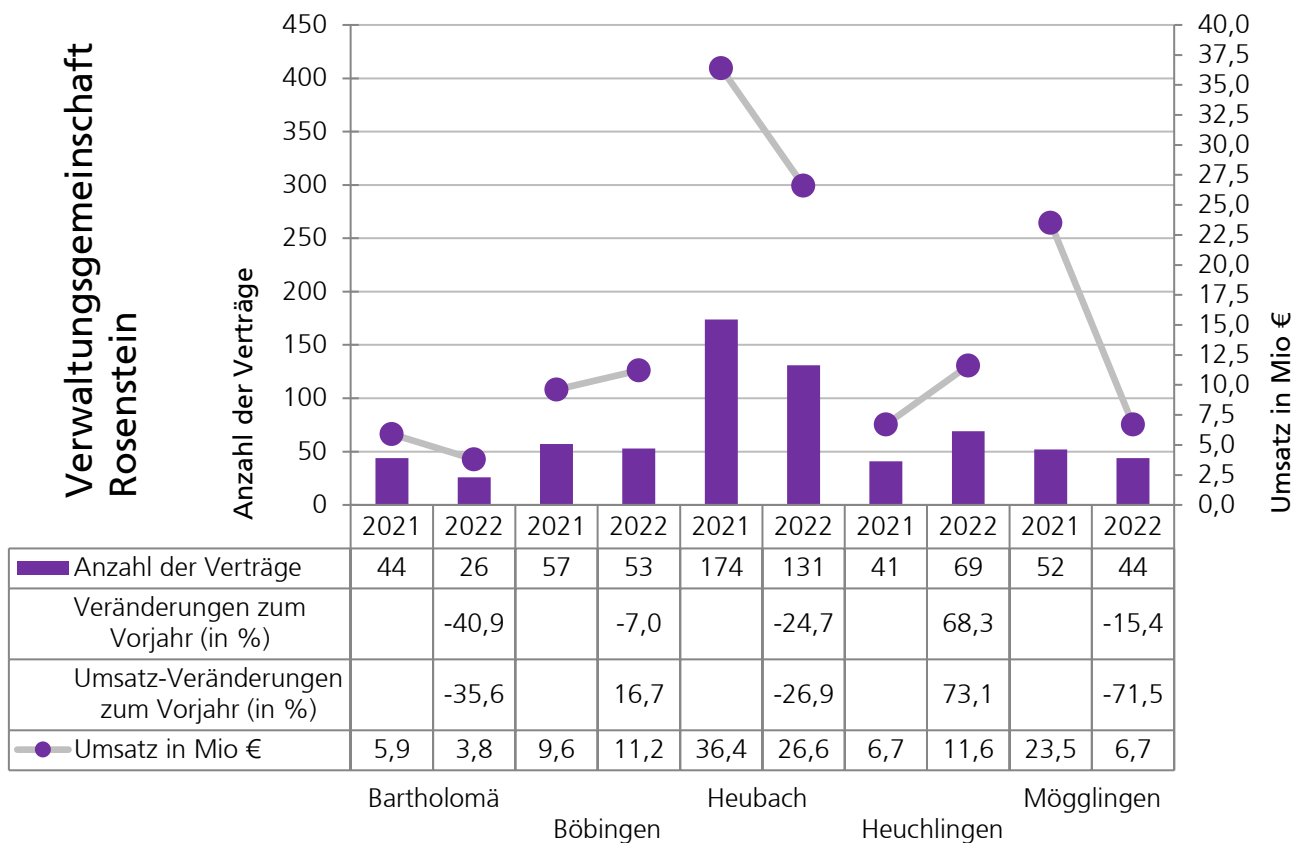
■ Anzahl der Verträge	106	86	86	90	120	69	73	99	74	36
Veränderungen zum Vorjahr (in %)	49,3	-18,9	0,0	4,7	33,3	-42,5	5,8	35,6	-25,3	-51,4
Umsatz-Veränderungen zum Vorjahr (in %)	91,7	-37,7	53,5	-7,6	55,7	-55,8	95,2	19,5	-17,3	-47,5
● Umsatz in Mio €	13,8	8,6	13,2	12,2	19,0	8,4	16,4	19,6	16,2	8,5



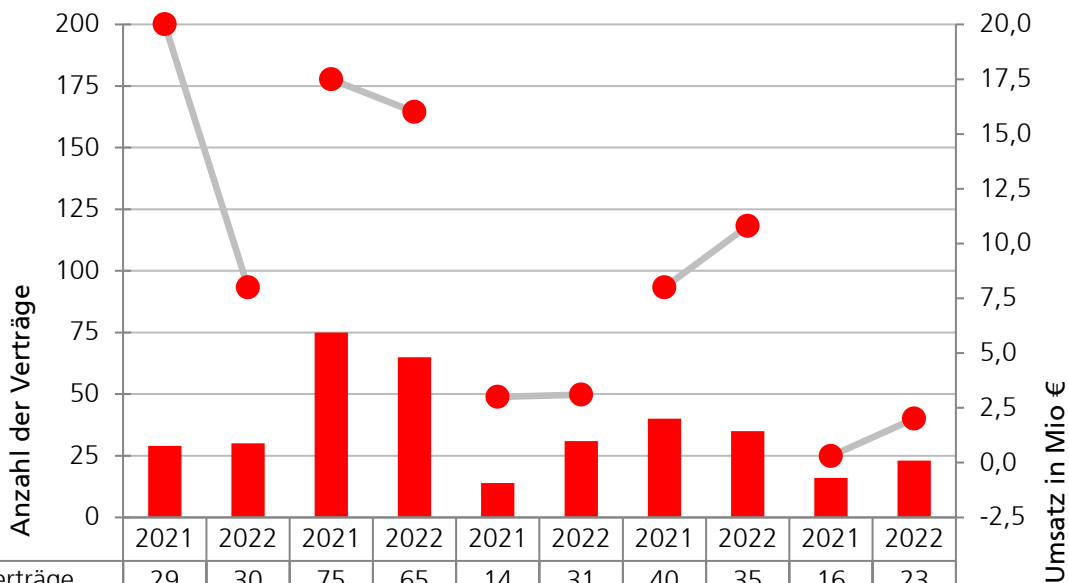
Gemeindeverwaltungsverband Leintal-Frickenhofer Höhe



Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein



Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald



■ Anzahl der Verträge	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Veränderungen zum Vorjahr (in %)		3,4		-13,3		121,4		-12,5		43,8
Umsatz-Veränderungen zum Vorjahr (in %)		-60,0		-8,6		3,3		35,0		566,7
● Umsatz in Mio €	20,0	8,0	17,5	16,0	3,0	3,1	8,0	10,8	0,3	2,0

Durlangen

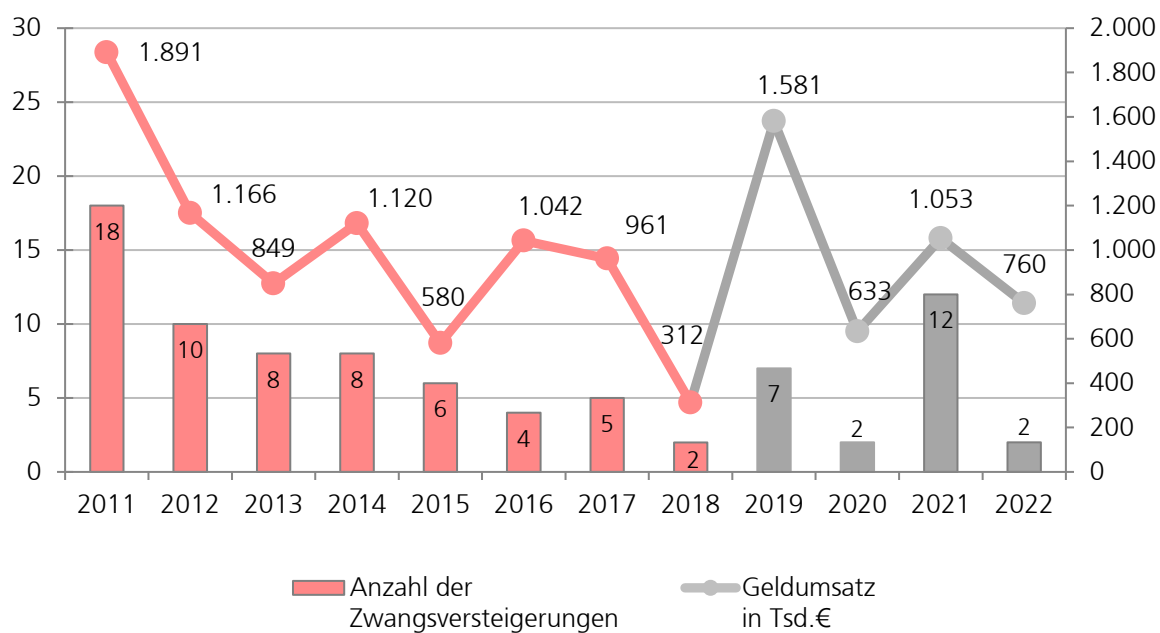
Mutlangen

Ruppertshofen

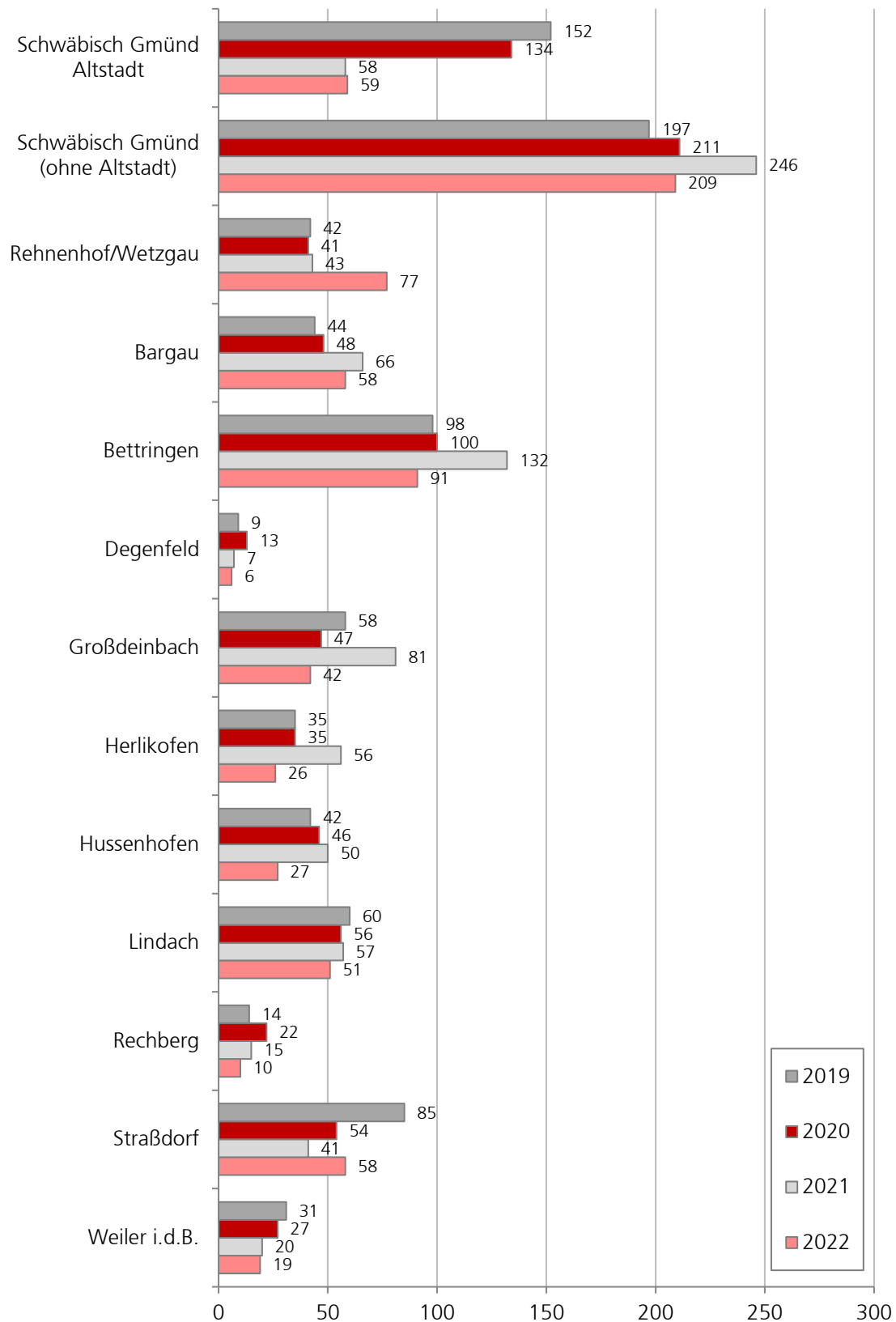
Spraitbach

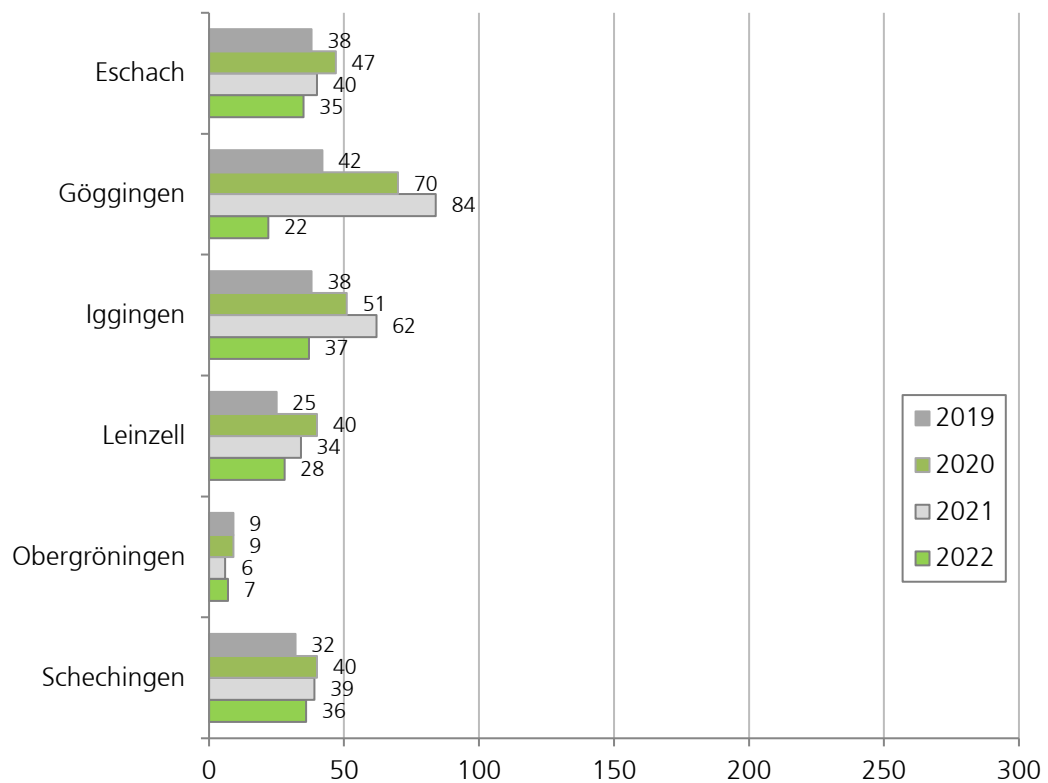
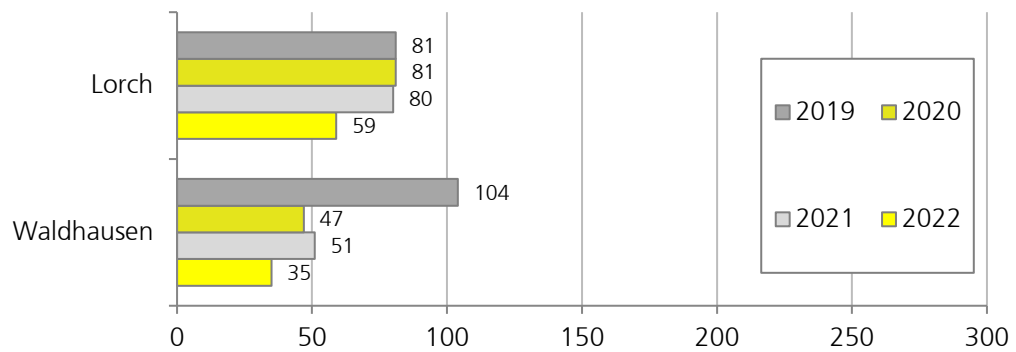
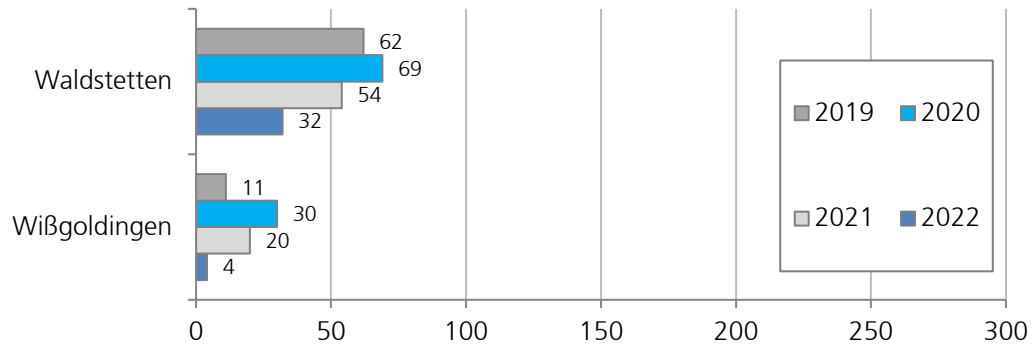
Täferrot

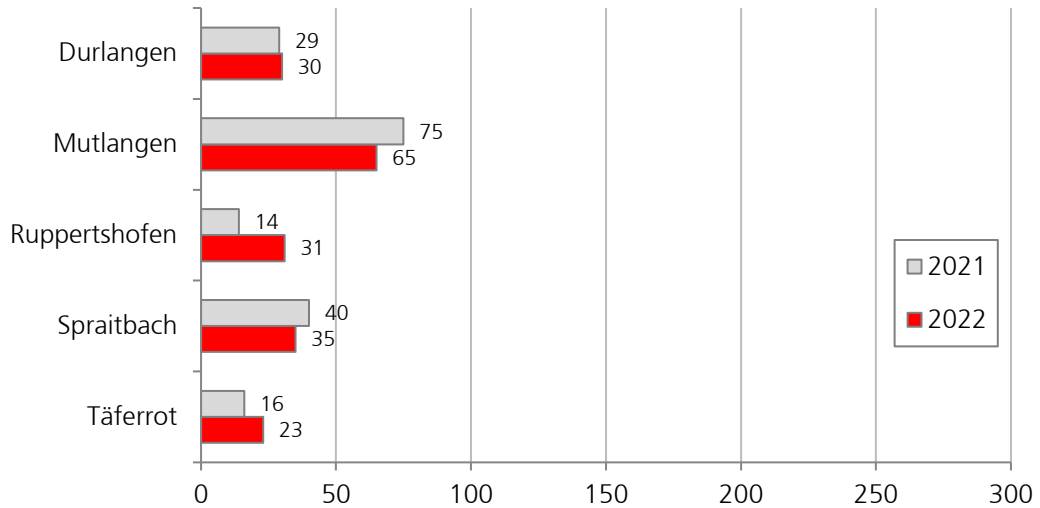
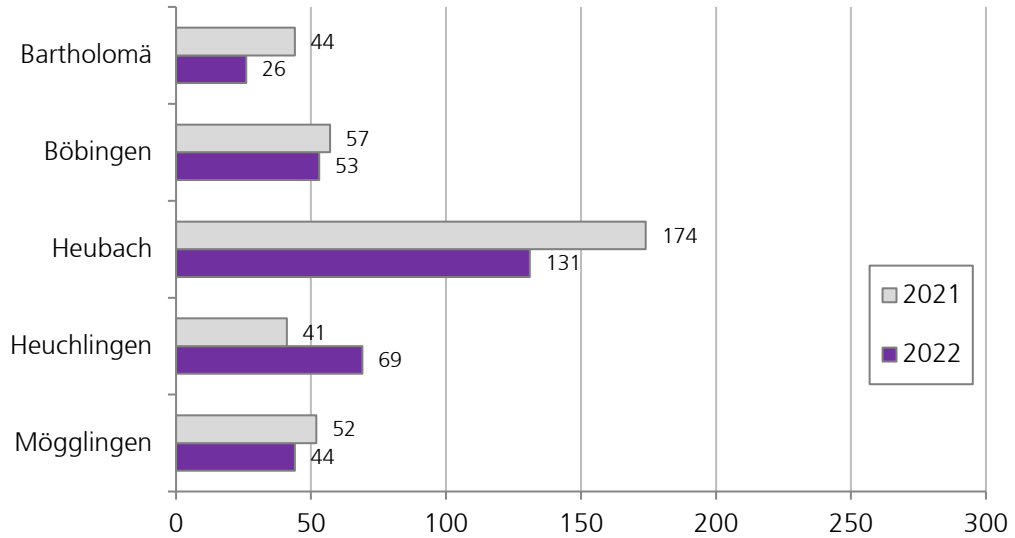
Zwangsversteigerungen 2011 bis 2022



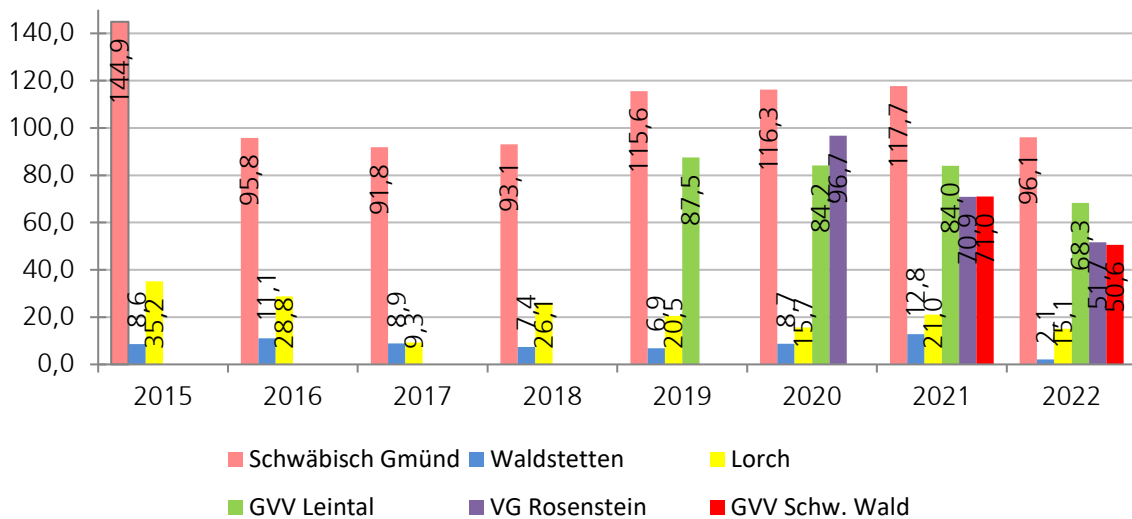
Anzahl der Kauffälle verteilt auf die Ortsteile/Gemeinden







7.1.2 Umgesetzte Flächen in ha



Umgesetzte Flächen verteilt auf die Ortsteile/Gemeinden
(in ha)

	2019	2020	2021	2022
Altstadt	0,90	0,72	0,55	1,67
Schwäbisch Gmünd ohne Altstadt	12,25	13,27	14,16	22,63
Rehnenhof/Wetzgau	2,05	1,19	1,23	1,80
Bargau	5,74	5,99	25,40	4,13
Bettringen	15,79	6,40	8,18	11,27
Degenfeld	2,68	5,48	3,21	14,03
Großdeinbach	11,87	12,10	15,77	6,55
Herlikofen	9,62	5,87	10,53	2,05
Hussenhofen	14,00	38,72	8,72	6,08
Lindach	5,66	4,96	3,51	3,77
Rechberg	1,69	2,88	1,60	1,04
Straßdorf	7,73	5,43	9,12	8,15
Weiler	25,59	13,26	5,73	12,89
Waldstetten	5,01	3,11	8,13	1,92
Wißgoldingen	1,85	5,56	4,66	0,20
Lorch	9,96	11,24	8,58	7,16
Waldhausen	10,54	4,45	12,44	7,98
Eschach	15,09	21,25	10,11	11,08
Göggingen	8,77	4,32	18,33	14,32
Iggingen	11,92	9,78	7,46	8,33
Leinzell	27,28	8,08	11,47	3,97
Obergröningen	1,44	5,45	0,85	1,82
Schechingen	22,97	35,38	35,74	28,82
Bartholomä			12,51	2,52
Böbingen			9,59	21,88
Heubach			21,68	12,66
Heuchlingen			13,81	10,48
Mögglingen			13,26	4,14
Durlangen			11,74	2,57
Mutlangen			10,07	6,17
Ruppertshofen			25,98	15,12
Spraitbach			12,15	6,43
Täferrot			11,05	20,36

7.1.3 Wertumsätze von Immobilien

Im gesamten Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd lag der Wertumsatz von Immobilien im Jahr 2021 bei insgesamt 270,8 Mio. € (+ 45,3 % zum Vorjahr).

Über alle beteiligten Kommunen gab es 2021 einen Gesamtumsatz von 506,5 Mio. €.

Im Jahr 2022 belief sich der Gesamtwertumsatz in Schwäbisch Gmünd auf 227,4 Mio. € (- 16,0 % zum Vorjahr).

Der Gesamtumsatz in allen beteiligten Kommunen betrug im Jahr 2022 400,6 Mio. € (- 20,9 % zum Vorjahr).

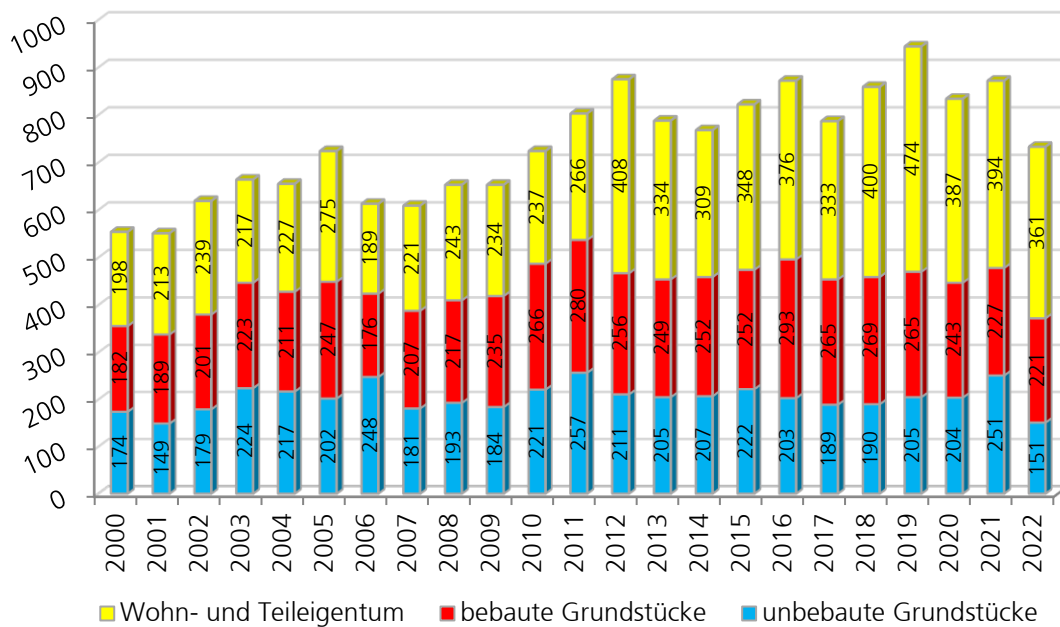
Geldumsätze verteilt auf die Ortsteile/Gemeinden (in Tausend Euro)

	2019	2020	2021	2022
Altstadt	27.513	25.494	14.138	46.723
Schwäbisch Gmünd ohne Altstadt	55.098	65.169	135.127	64.812
Rehnenhof/Wetzgau	15.554	12.337	12.018	18.048
Bargau	7.371	8.141	9.670	6.318
Bettringen	38.975	18.557	35.505	36.319
Degenfeld	530	1.498	743	596
Großdeinbach	10.189	9.926	16.487	7.810
Herlikofen	5.244	6.939	10.988	7.556
Hussenhofen	8.068	10.734	9.605	6.015
Lindach	9.281	9.427	12.266	9.100
Rechberg	1.831	3.192	2.808	2.699
Straßdorf	14.280	12.656	9.092	19.669
Weiler	2.776	2.366	2.364	1.714
Waldstetten	15.553	15.616	12.427	7.783
Wißgoldingen	881	3.997	3.731	688
Lorch	24.354	29.451	22.855	20.372
Waldhausen	20.227	9.113	18.230	10.009
Eschach	5.384	7.403	6.078	5.774
Göggingen	6.676	10.901	13.843	6.041
Iggingen	3.959	10.819	10.115	11.725
Leinzell	3.833	6.415	9.065	5.173
Obergröningen	595	1.563	849	721
Schechingen	3.684	6.984	7.673	5.033
Bartholomä			5.890	3.803
Böbingen			9.602	11.235
Heubach			36.352	26.557
Heuchlingen			6.675	11.640
Mögglingen			23.481	6.741
Durlangen			19.981	7.962
Mutlangen			17.524	16.048
Ruppertshofen			3.032	3.096
Spraitbach			7.964	10.818
Täferrot			343	2.011

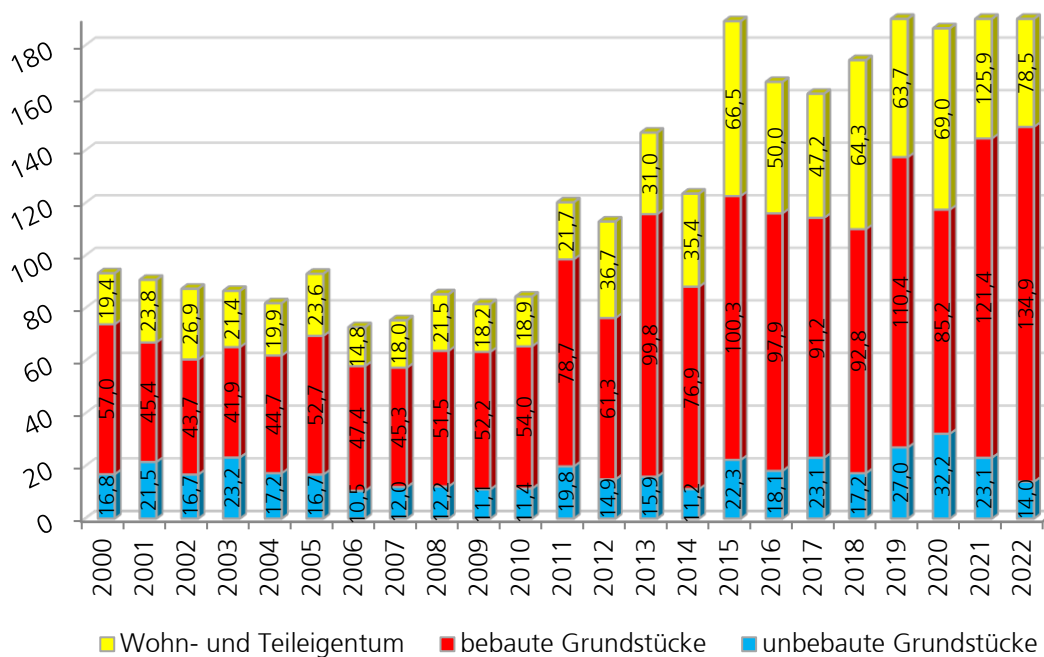
7.2 Objektbezogene Auswertung der auswertbaren Kaufverträge

Die Kaufverträge werden mit dem Programmpaket „Automatisierte Kaufpreissammlung für Windows (WinAKPS)“ des IT-Dienstleisters Komm.ONE erfasst und bearbeitet.

Verteilung der Kauffälle in Schwäbisch Gmünd



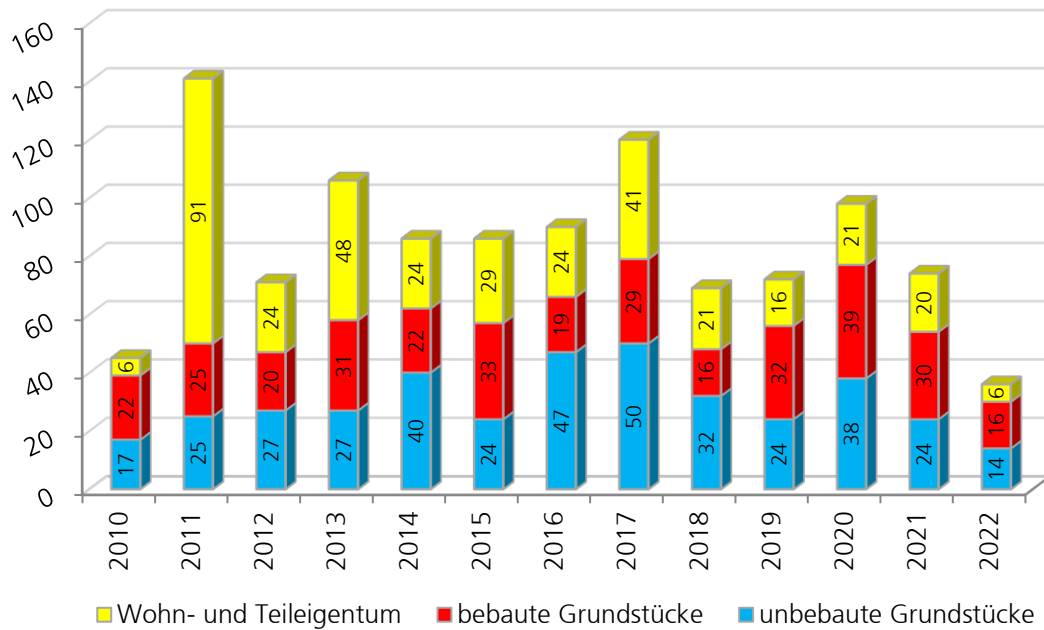
Wertumsätze von Immobilien in Schwäbisch Gmünd (in Mio. €)



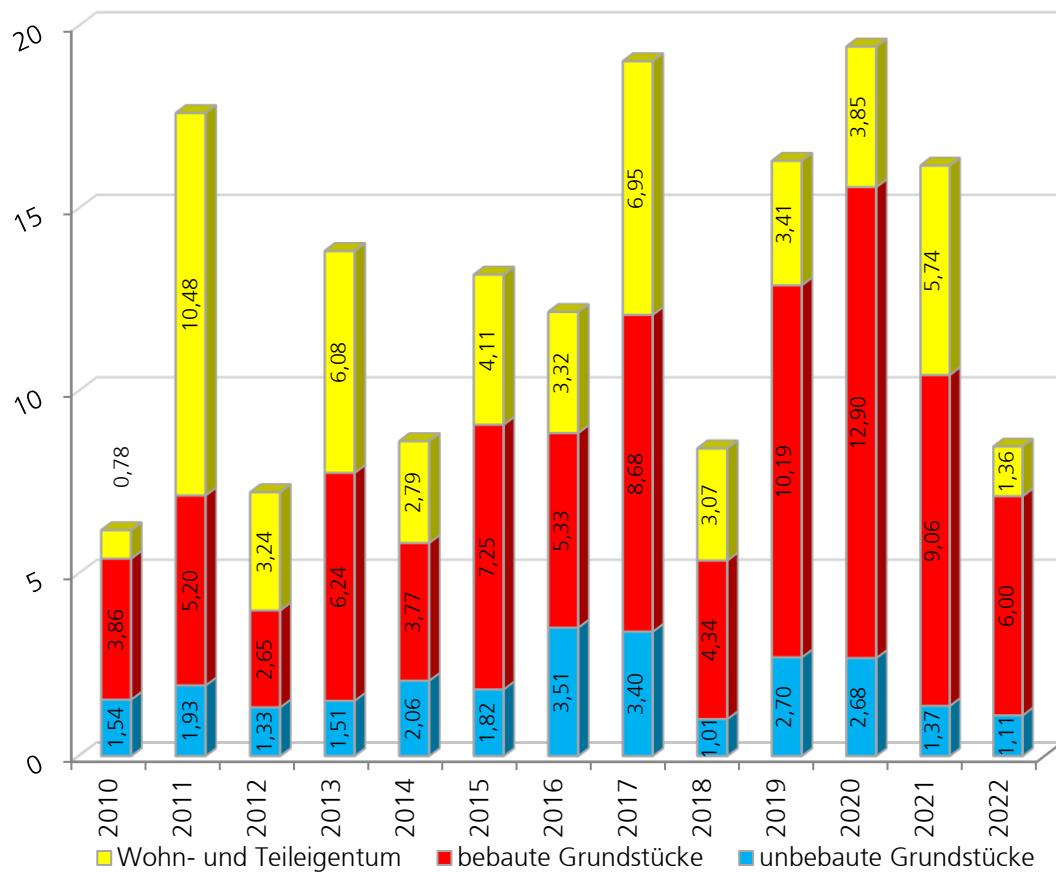
Umsätze nach Grundstücksart in Schwäbisch Gmünd

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2022	Veränderungen zum Vorjahr %	2021	2020	Veränderungen zum Vorjahr %	Tsd. €	2022	Veränderungen zum Vorjahr %	2021
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	42	-58,0	100	76	31,6	7,051	2,02	-62,3	5,36
Rohbauland (Gewerbe)	11	-15,4	13	16	-18,8	1.832	2,35	-43,2	4,14
Bauerwartungsland	4	-90,2	41	20	105,0	204	0,60	-77,9	2,72
Ackerland	17	-5,6	18	17	5,9	65	3,08	69,8	10,20
Grünland	37	23,3	30	25	20,0	716	35,85	123,2	16,06
forstwirtschaftliche Flächen	22	-35,3	34	32	6,3	349	18,39	-6,0	19,57
Kleingarten/Wochenendgebiet	6	-14,3	7	7	0,0	115	0,82	105,0	0,40
sonstiges	12		8	11		3649	1,17		24,76
Summe	151	-39,8	251	204	23,0	13.981	64,28	-22,7	83,21
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	60	11,1	54	64	-15,6	22.564	1,59	-7,0	1,71
freistehende Einfamilienhäuser	51	-10,5	57	60	-5,0	21.160	5,88	44,5	4,07
freistehende Zweifamilienhäuser	31	40,9	22	30	-26,7	12.253	2,19	45,0	1,51
Drei- und Vierfamilienhäuser	18	-41,9	31	25	24,0	7.853	0,89	-53,4	1,91
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	9	28,6	7	5	40,0	5.733	0,40	-56,5	0,92
gemischt genutzte Gebäude	17	-19,0	21	21	0,0	9.717	3,96	76,0	2,25
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	12	33,3	9	7	28,6	52.500	8,98	304,5	2,22
landwirtschaftliche Gebäude	7	133,3	3	6	-50,0	762	2,46	811,1	0,27
Garagen, Carports, Stellplätze	7	133,3	3	3	0,0	496	0,12	500,0	0,02
sonstiges	9		20	22		1.855	1,37		2,60
Summe	221	-2,6	227	243	-6,6	134.896	27,84	59,3	17,48
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	261	-19,4	324	321	0,9	72.974	3,67	-41,8	6,31
davon Erstkauf	80	-20,8	101	100	1,0	31.218	0,80	-49,7	1,59
Seniorenwohnungen	14	180,0	5	9	-44,4	2.006	0,07	250,0	0,02
Teileigentum	86	32,3	65	57	14,0	3.521	0,22	-67,6	0,68
Summe	361	-8,4	394	387	1,8	78.501	3,96	-43,5	7,01

Verteilung der Kauffälle in Waldstetten



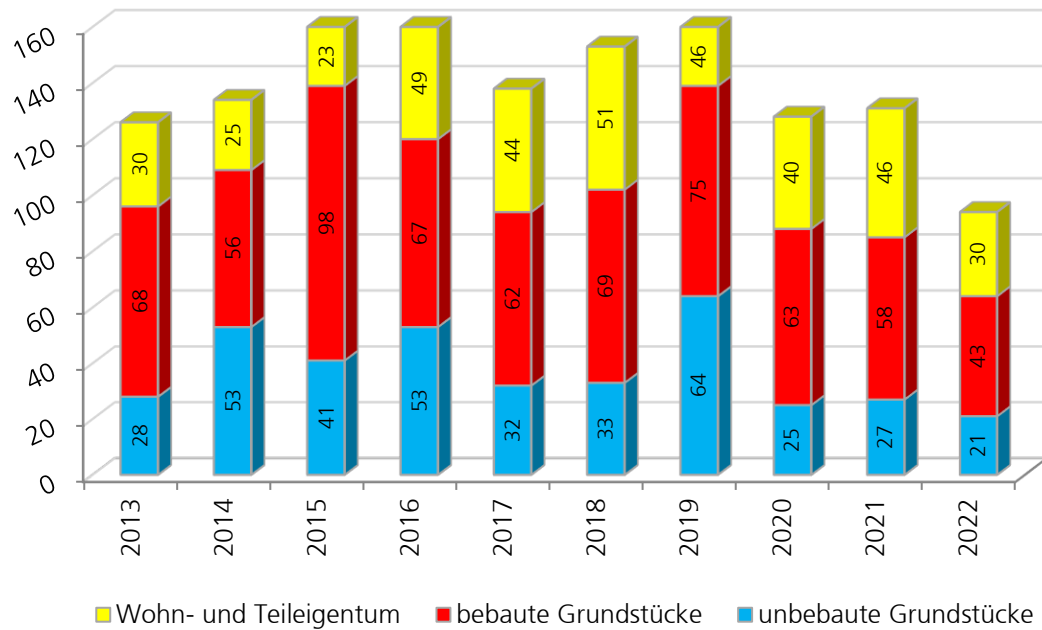
Wertumsätze von Immobilien in Waldstetten (in Mio. €)



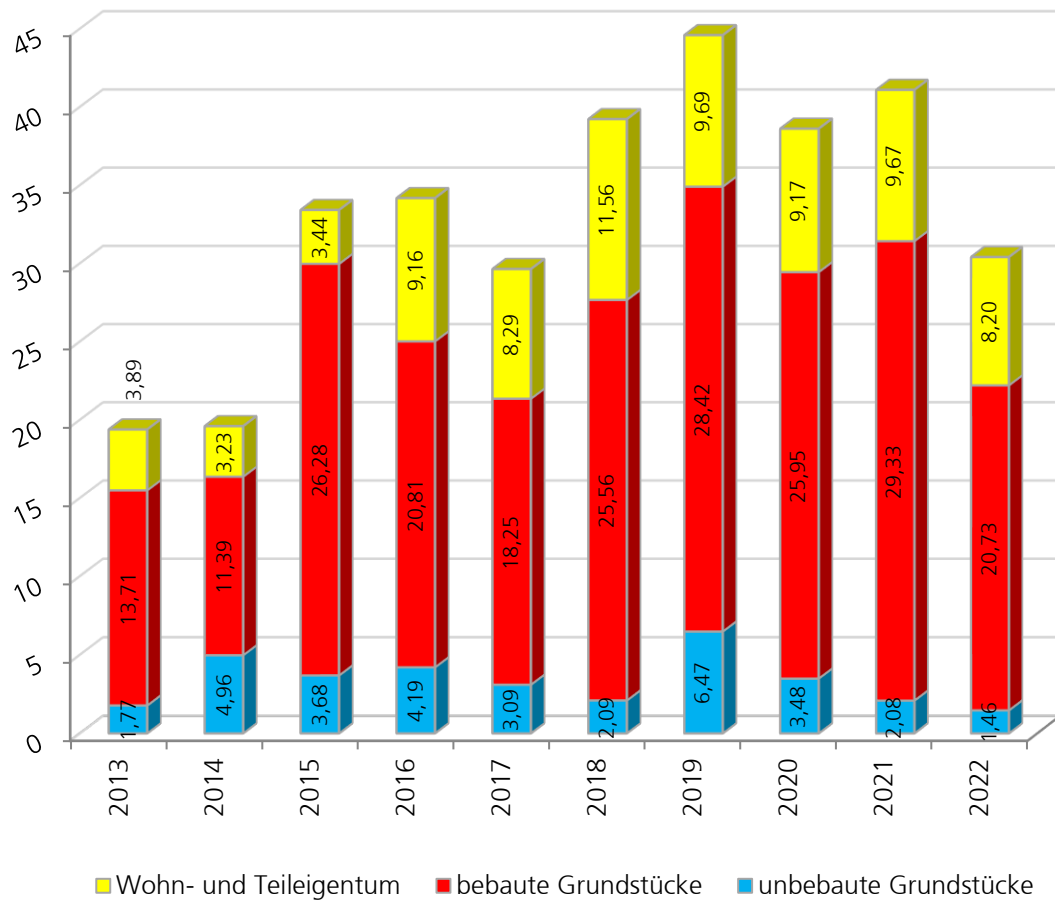
Umsätze nach Grundstücksart in Waldstetten

Anzahl der Verträge				Geldumsatz			Flächenumsatz		
2022	2021	2020		2022	2021	2020	2022	2021	2020
				Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	9	14	23	1.087	1.201	2.203	0,46	0,59	1,09
Rohbauland (Gewerbe)	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Ackerland	2	1	1	16	9	4	0,50	0,34	0,25
Grünland	2	4	6	2	37	53	0,06	0,48	3,27
forstwirtschaftliche Flächen	0	3	2	0	73	10	0,00	3,34	0,53
Kleingarten/Wochenendgebiet	0	2	2	0	46	6	0,00	0,93	0,13
sonstiges	1	0	4	0	0	403	0,01	4,35	0,22
Summe	14	24	38	1.105	1.366	2.679	1,03	10,03	5,49
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	2	3	6	907	1.131	2.378	0,08	0,17	0,19
freistehende Einfamilienhäuser	6	17	22	2.204	6.163	7.608	0,31	0,95	1,79
freistehende Zweifamilienhäuser	6	3	7	2.136	1.044	2.400	0,32	0,17	0,46
Drei- und Vierfamilienhäuser	0	2	1	0	505	300	0,00	0,15	0,06
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
gemischt genutzte Gebäude	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	1	0	1	482	0	188	0,07	0,00	0,02
landwirtschaftliche Gebäude	1	2	0	275	29	0	0,04	0,80	0,00
Garagen, Carports, Stellplätze	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
sonstiges	0	3	2	0	183	30	0,0	0,15	0,40
Summe	16	30	39	6.004	9.055	12.904	0,82	2,39	2,92
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	4	19	17	1.325	5.578	3.838	0,27	0,35	0,25
davon Erstkauf	0	8	5	0	2.576	1.818	0,00	0,11	0,07
Teileigentum	2	1	5	37	160	192	0,00	0,03	0,02
Summe	6	20	22	1.362	5.738	4.030	0,27	0,38	0,27

Verteilung der Kauffälle in Lorch



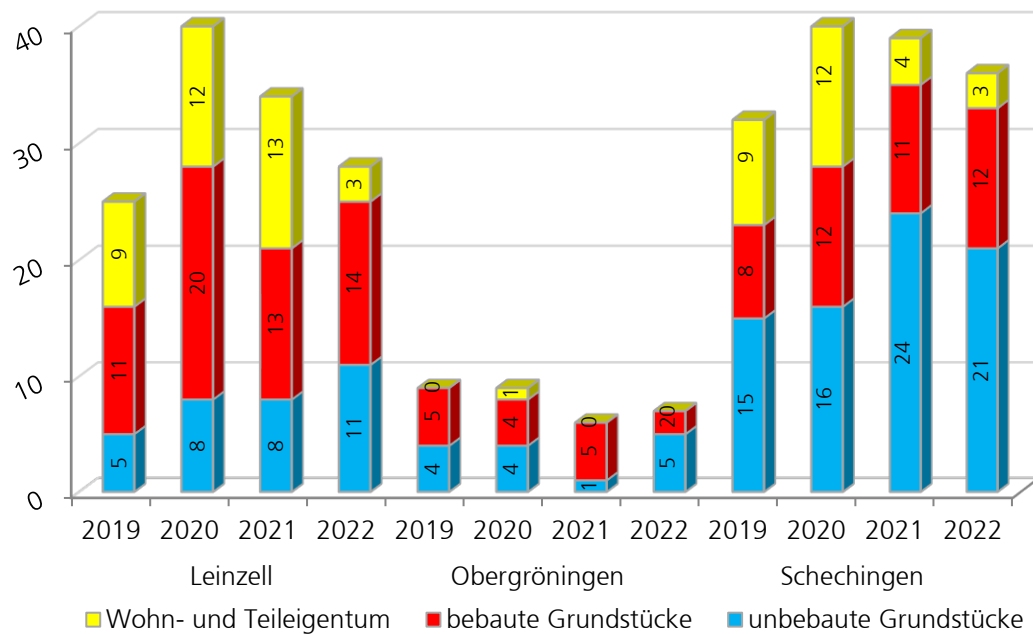
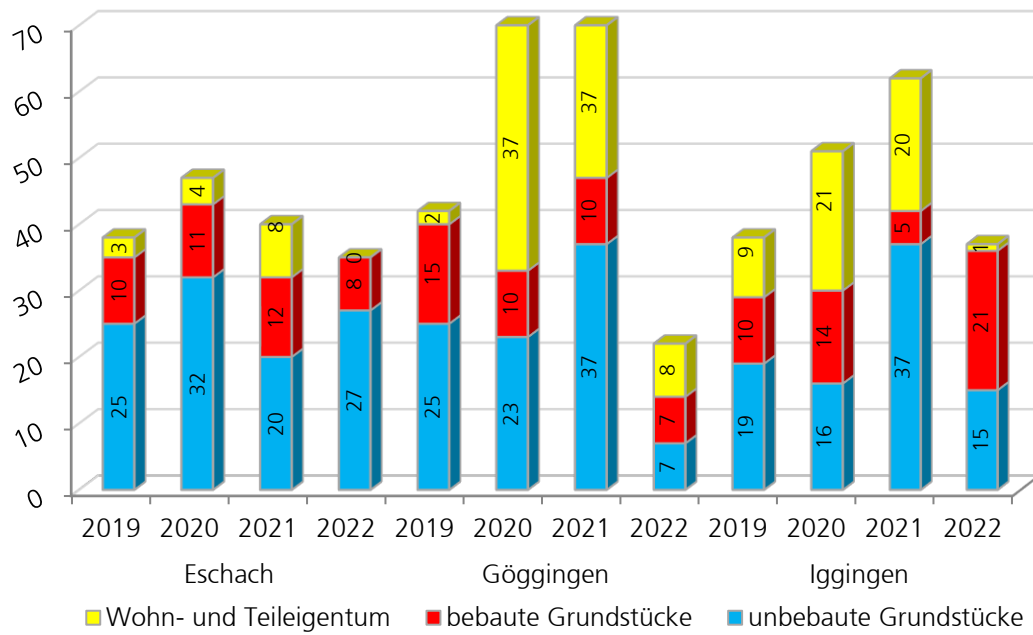
Wertumsätze von Immobilien in Lorch (in Mio. €)



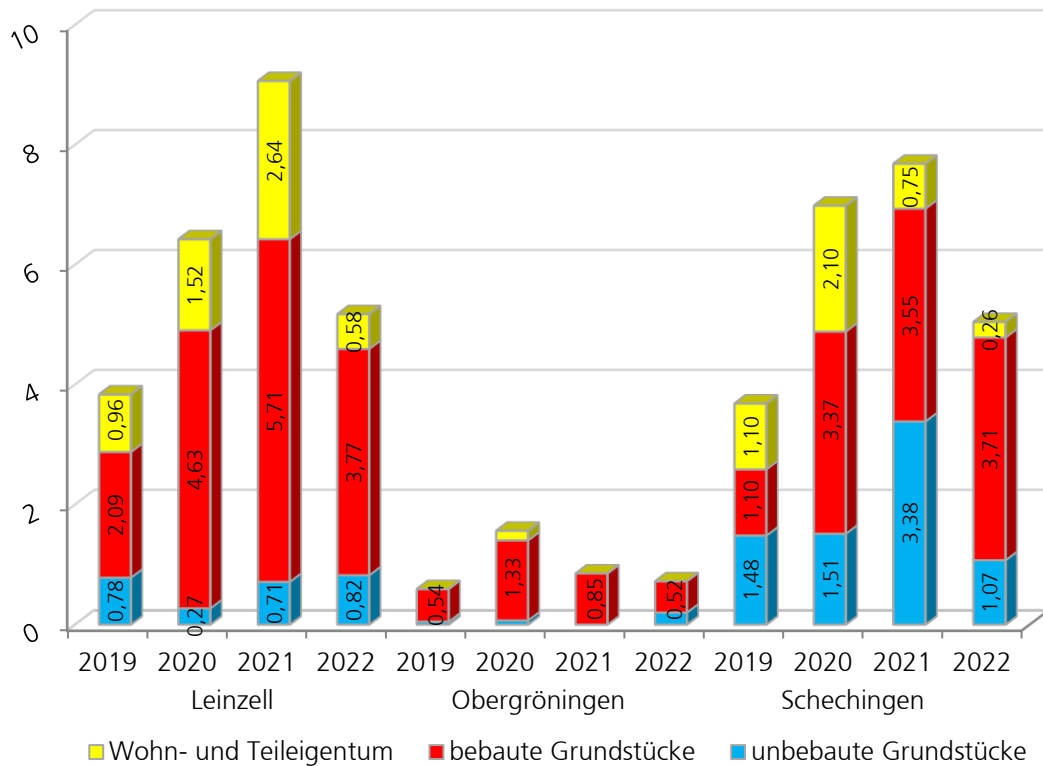
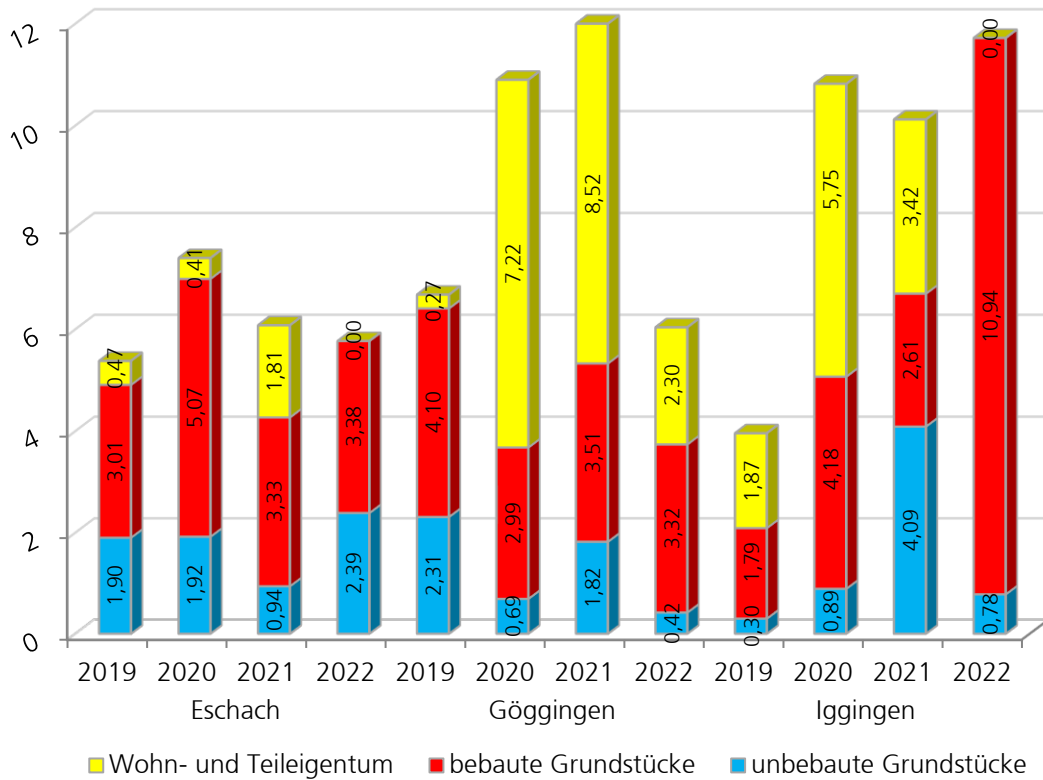
Umsätze nach Grundstücksart in Lorch

Anzahl der Verträge				Geldumsatz			Flächenumsatz		
2022	2021	2020		2022	2021	2020	2022	2021	2020
				Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	4	6	5	585	795	706	0,18	0,30	0,26
Rohbauland (Gewerbe)	1	0	3	394	0	2.632	0,36	0,00	0,88
Bauerwartungsland	0	3	0	0	1.099	0	0,00	2,37	0,00
Ackerland	3	0	2	204	0	40	0,87	0,00	0,39
Grünland	10	8	9	267	109	29	5,97	5,52	1,98
forstwirtschaftliche Flächen	2	4	2	6	30	7	0,22	2,34	0,41
Kleingarten/Wochenendgebiet	0	1	0	0	8	0	0,00	0,08	0,00
sonstiges	1	5	4	1	40	63	0,00	0,20	0,11
Summe	21	27	25	1.457	2.081	3.477	7,60	10,81	4,03
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	10	12	9	4.536	4.561	3.287	0,42	0,38	0,30
freistehende Einfamilienhäuser	17	19	26	9.019	7.222	10.072	1,27	3,00	2,10
freistehende Zweifamilienhäuser	4	3	6	1.621	1.371	2.174	0,28	0,21	0,44
Drei- und Vierfamilienhäuser	5	7	6	2.090	3.236	2.820	0,30	0,47	0,41
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	2	1	1	600	415	689	0,04	0,07	0,04
gemischt genutzte Gebäude	2	4	2	1.150	2.990	807	0,08	1,43	0,10
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	0	3	2	0	9.295	5.351	0,00	2,47	3,51
landwirtschaftliche Gebäude	0	3	6	0	112	579	0,00	0,95	3,27
Garagen, Carports, Stellplätze	1	2	4	180	49	129	0,13	0,02	0,10
sonstiges	2	4	1	1.529	81	45	67,55	0,58	0,01
Summe	43	58	63	20.725	29.332	25.953	70,07	9,58	10,28
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	28	40	34	7.276	9.552	6.964	0,47	0,63	1,03
Teileigentum	2	6	6	923	120	2.201	0,06	0,00	0,36
Summe	30	46	40	8.199	9.672	9.165	0,53	0,63	1,39

Verteilung der Kauffälle im GVV Leintal-Frickenhofer Höhe



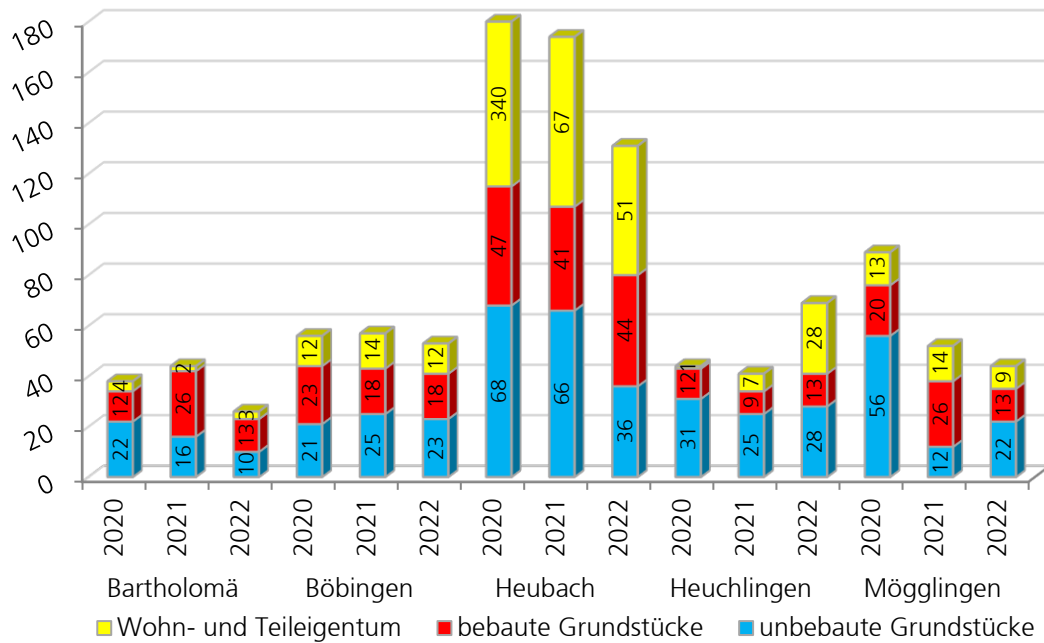
Wertumsätze von Immobilien im GVV Leintal-Frickenhofer Höhe (in Mio. €)



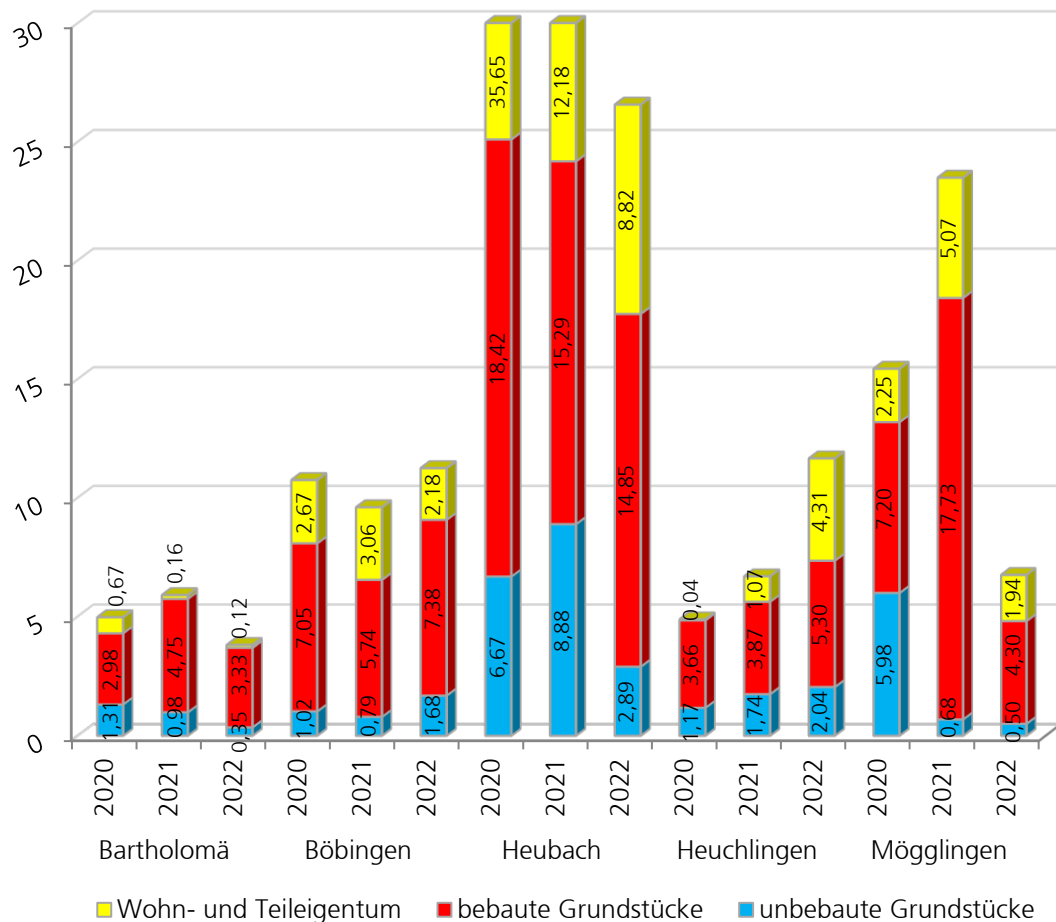
Umsätze nach Grundstücksart im GVV Leintal-Frickenhofer Höhe

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
				Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	33	57	34	3.541	6.170	1.885	2,04	3,39	1,34
Rohbauland (Gewerbe)	0	10	3	0	813	261	0,00	2,19	0,33
Bauerwartungsland	10	5	8	871	1.620	1.155	2,38	6,48	3,76
Ackerland	5	13	7	951	1.299	1.041	22,94	35,58	23,12
Grünland	9	21	15	86	213	240	4,48	8,95	15,75
forstwirtschaftliche Flächen	17	17	21	152	467	225	10,13	20,83	17,98
Kleingarten/Wochenendgebiet	1	1	5	0	47	19	0,02	0,25	0,22
sonstiges	12	3	6	89	323	523	0,27	0,24	1,80
Summe	87	127	99	5.690	10.952	5.349	42,26	77,91	64,30
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	7	4	9	1.816	1.395	2.520	0,22	0,14	0,33
freistehende Einfamilienhäuser	37	31	38	15.324	10.996	11.432	6,78	2,23	7,01
freistehende Zweifamilienhäuser	8	6	5	3.314	2.718	1.354	0,46	0,71	0,37
Drei- und Vierfamilienhäuser	0	1	2	0	565	852	0,00	0,09	0,33
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	0	2	1	0	1.132	227	0,00	0,16	0,10
gemischt genutzte Gebäude	1	3	1	1.178	1.345	338	0,33	0,16	0,19
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	2	0	3	2.935	0	2.635	3,89	0,00	0,90
landwirtschaftliche Gebäude	5	6	6	840	1.163	1.492	13,91	0,95	9,01
Garagen, Carports, Stellplätze	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
sonstiges	4	3	6	236	238	727	0,32	0,46	0,62
Summe	64	56	71	25.643	19.552	21.577	25,91	4,90	18,86
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	7	37	44	1.164	8.980	7.674	0,11	0,87	0,73
davon Erstkauf	0	14	9	0	4.153	2.674	0,00	0,16	0,08
Seniorenwohnungen	6	35	33	1.963	7.926	6.590	0,06	0,29	0,26
Teileigentum	1	10	10	7	214	2.895	0,00	0,00	0,10
Summe	14	82	87	3.134	17.120	17.159	0,17	1,16	1,09

Verteilung der Kauffälle in der VG Rosenstein



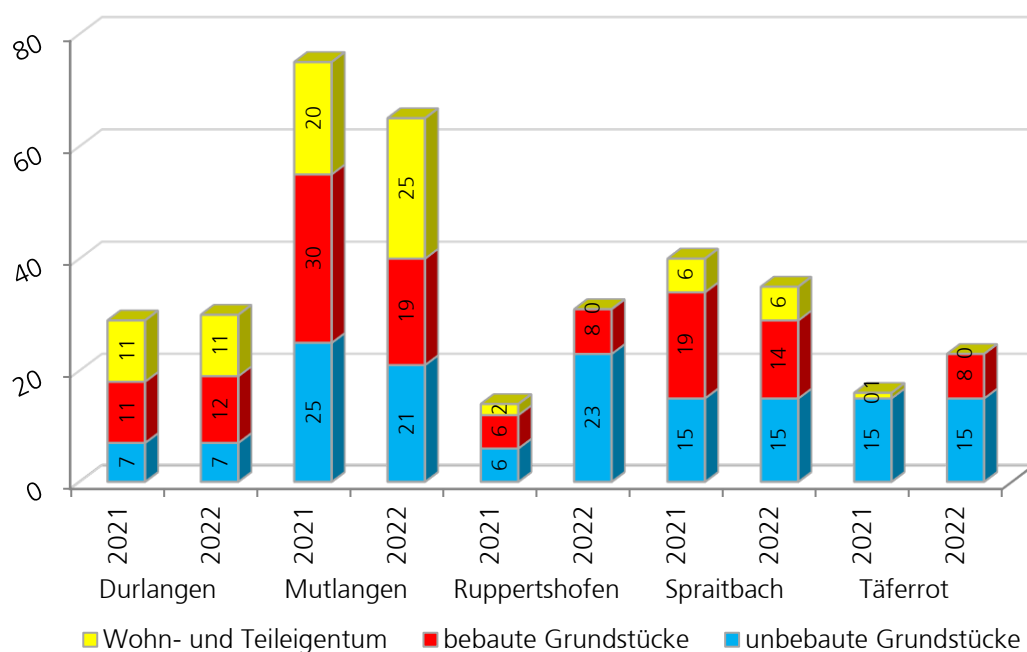
Wertumsätze von Immobilien in der VG Rosenstein (in Mio. €)



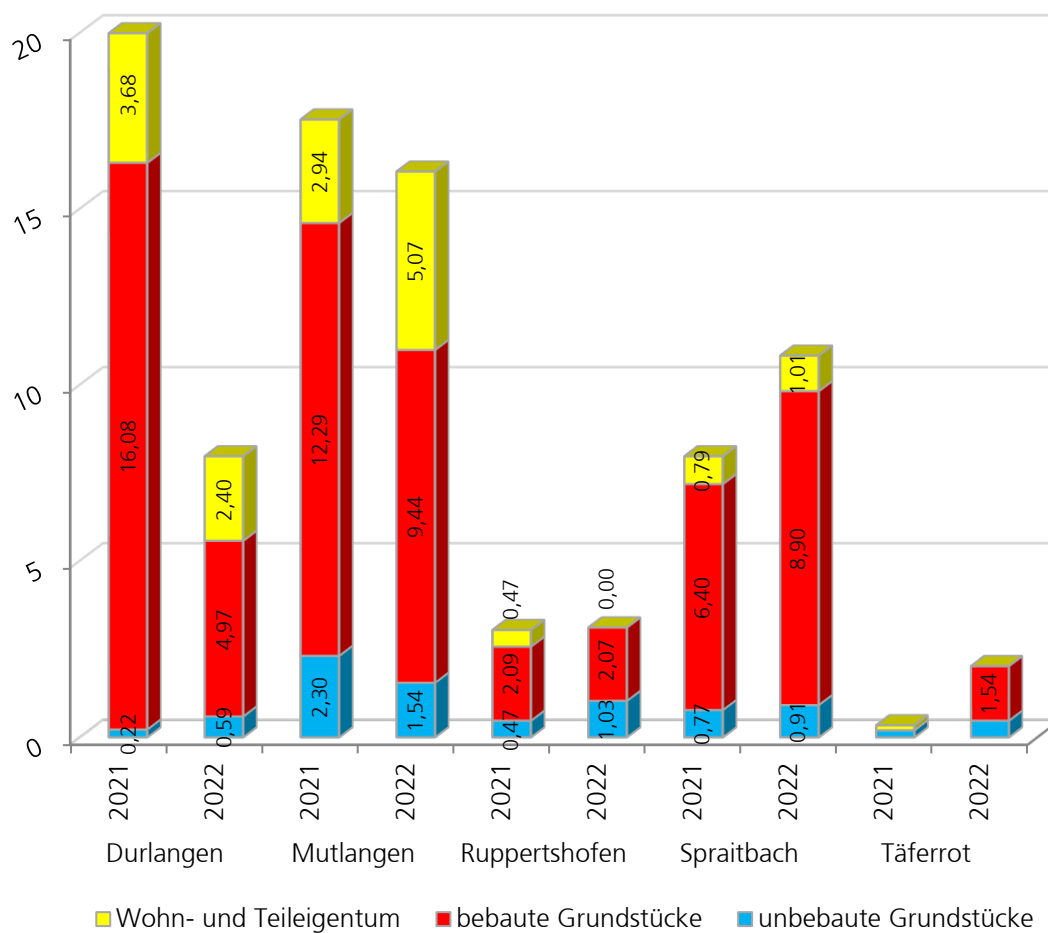
Umsätze nach Grundstücksart in der VG Rosenstein

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2022	2021	2020	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	2022 ha	2021 ha	2020 ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	55	69	81	5.492	6.850	8.235	3,04	3,83	4,49
Rohbauland (Gewerbe)	0	11	3	0	2.320	199	0,00	4,40	0,41
Bauerwartungsland	1	8	13	87	934	2.579	0,29	3,19	2,91
Ackerland	13	15	27	332	442	851	9,75	20,81	29,77
Grünland	28	27	32	452	289	976	11,87	16,10	30,69
forstwirtschaftliche Flächen	12	7	20	134	65	234	3,66	4,14	14,79
Kleingarten/Wochenendgebiet	0	0	4	0	0	72	0,00	0,00	0,69
sonstiges	10	7	18	951	2.168	2.999	0,46	1,58	2,37
Summe	119	114	198	7.448	13.068	16.145	29,07	54,05	86,12
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	17	17	13	5.629	5.118	4.160	0,59	0,62	0,51
freistehende Einfamilienhäuser	36	51	70	13.571	19.092	24.306	2,45	4,29	5,02
freistehende Zweifamilienhäuser	17	12	6	6.219	4.445	2.127	1,46	0,90	0,61
Drei- und Vierfamilienhäuser	7	7	4	3.125	4.325	1.168	0,44	0,65	0,18
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	2	1	2	339	1.350	1.385	0,02	0,12	0,21
gemischt genutzte Gebäude	7	4	0	3.089	1.786	0	1,08	0,29	0,00
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	2	6	1	401	9.214	2.871	0,07	5,81	4,16
landwirtschaftliche Gebäude	7	10	7	1.832	1.141	1.101	14,93	1,13	1,07
Garagen, Carports, Stellplätze	2	3	0	17	37	0	0,01	0,02	0,00
sonstiges	4	9	11	936	887	2.181	0,37	1,41	1,68
Summe	101	120	114	35.158	47.395	39.299	21,42	15,24	13,44
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	82	85	111	16.656	20.639	25.706	1,14	1,48	1,69
davon Erstkauf	10	22	46	3.392	9.096	14.690	0,12	0,33	0,51
Seniorenwohnungen	0	0	48	0	0	13.400	0,00	0,00	0,69
Teileigentum	21	19	96	715	897	2.176	0,04	0,10	0,02
Summe	103	104	255	17.371	21.536	41.282	1,18	1,58	2,40

Verteilung der Kauffälle im GVV Schwäbischer Wald



Wertumsätze von Immobilien im GVV Schwäbischer Wald (in Mio. €)



Umsätze nach Grundstücksart im GVV Schwäbischer Wald

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2022	2021	2020	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	2022 ha	2021 ha	2020 ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	17	15		1.589	1.575		0,97	0,85	
Rohbauland (Gewerbe)	8	2		1.104	336		2,02	0,42	
Bauerwartungsland	8	10		777	1.168		2,54	3,00	
Ackerland	12	5		389	118		9,85	3,49	
Grünland	12	9		294	108		11,69	8,05	
forstwirtschaftliche Flächen	19	24		336	385		17,6	47,64	
Kleingarten/Wochenendgebiet	0	0		0	0		0,0	0,00	
sonstiges	5	3		52	270		0,20	0,58	
Summe	81	68		4.541	3.960		44,87	64,03	
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	10	5		3.448	1.780		0,33	0,15	
freistehende Einfamilienhäuser	28	27		12.814	11.011		1,98	2,36	
freistehende Zweifamilienhäuser	6	16		3.010	6.320		0,36	1,13	
Drei- und Vierfamilienhäuser	1	3		575	595		0,17	0,09	
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	2	0		1.460	0		0,32	0,00	
gemischt genutzte Gebäude	3	4		1.410	1.900		0,28	0,29	
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	1	2		3.286	781		0,70	0,27	
landwirtschaftliche Gebäude	5	3		168	965		0,6	1,11	
Garagen, Carports, Stellplätze	2	0		472	0		0,04	0,00	
sonstiges	3	6		269	13.507		0,32	0,89	
Summe	61	66		26.912	36.859		5,10	6,29	
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	32	36		7.494	7.958		0,62	0,67	
davon Erstkauf	0	10		0	2.742		0,00	0,14	
Seniorenwohnungen	2	0		210	0		0,01	0,00	
Teileigentum	8	4		778	66		0,05	0,00	
Summe	42	40		8.482	8.024		0,68	0,67	

8. Immobilienpreise

8.1 Unbebaute Grundstücke

8.1.1 Baugrundstücke

Es wurden durchschnittliche Preise ermittelt, die für Baugrundstücke bezahlt worden sind.

Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Schwäbisch Gmünd mit Stadtteilen)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €*
2011	92	181	606	109.686
2012	58	170	609	103.530
2013	68	187	604	114.598
2014	58	183	633	118.945
2015	89	182	563	104.613
2016	52	200	576	115.466
2017	45	200	645	125.933
2018	42	226	597	141.879
2019	57	247	571	141.382
2020	45	248	633	154.522
2021	80	272	574	149.169
2022	18	297	607	174.792

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Waldstetten mit Ortsteilen)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €*
2015	7	222	539	122.129
2016	26	202	528	104.880
2017	14	223	525	117.680
2018	5	212	588	118.632
2019	10	227	628	147.603
2020	15	253	514	126.811
2021	11	209	527	108.743
2022	4	261	624	163.330

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Lorch mit Stadtteilen)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €*
2019	38	279	571	158.851
2020	4	276	625	175.940
2021	5	283	507	136.992
2022	3	353	595	194.333

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Gemeindeverwaltungsverband Leintal-Frickenhofer Höhe)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €* [*]
2019	31	130	681	87.003
2020	18	137	640	88.486
2021	47	195	644	122.182
2022	29	187	641	116.223

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €* [*]
2021	52	255	498	118.121
2022	41	216	598	115.626

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €* [*]
2021	9	218	670	130.755
2022	7	171	960	143.863

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

Aufteilung der Bauplätze auf die Stadtteile/Teilorte/Gemeinden (2021/2022)

Stadtteil	Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m²			Ø Bauplatzgröße in m²	Ø Bauplatzpreis in €
		niedrigster	höchster	Mittelwert		
Innenstadt	4	284	491	390	489	196.675
Rehnenhof/Wetzgau	0	---	---	---	---	---
Bargau	5	150	473	329	545	181.168
Bettringen	3	200	355	277	668	175.200
Degenfeld	2	---	---	126	1.112	124.000
Großdeinbach	39	167	433	269	521	138.751
Herlikofen	14	214	438	310	619	190.316
Hussenhofen	12	199	285	257	614	152.319
Lindach	1	---	---	---	---	---
Rechberg	3	164	416	256	654	162.661
Straßdorf	13	90	334	266	602	139.668
Weiler	2	---	---	158	614	95.725
Waldstetten	12	164	281	225	570	128.171
Wißgoldingen	3	210	223	214	484	103.812
Lorch	3	134	426	311	585	166.667
Waldhausen	1					
Weitmars	4					
Eschach	22	90	219	186	636	115.579
Göggingen	11	79	185	155	683	103.127
Iggingen	31	160	232	227	575	130.285
Leinzell	6	114	299	166	757	127.777
Obergröningen	1	---	---	---	---	---
Schechingen	5	88	126	114	877	100.281
Bartholomä	10	145	366	167	601	91.176
Böbingen	13	108	354	226	658	124.532
Heubach	38	135	490	309	436	132.247
Heuchlingen	27	102	264	167	612	99.536
Mögglingen	5	190	350	247	547	127.887
Durlangen	2	---	---	113	808	91.750
Mutlangen	3	331	569	433	536	211.250
Ruppertshofen	8	102	165	142	817	108.080
Spraitbach	3	150	186	166	994	167.313
Täferrot	0	---	---	---	---	---

8.2 Wohn-/Teileigentum

Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Schwäbisch Gmünd (Innenstadt)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2009	4	108	2.351	2.102	2.573
2010	8	104	2.455	1.989	2.844
2011	7	102	2.212	1.808	3.074
2012	11	78	2.391	1.835	3.195
2013	8	83	2.495	2.279	2.895
2014	22	95	2.889	2.278	3.851
2015	44	96	2.949	2.050	3.532
2016	34	91	2.905	2.410	3.409
2017	10	112	3.097	2.800	3.474
2018	25	88	3.379	2.511	4.561
2019	24	84	4.109	3.160	4.506
2020	21	79	4.106	2.740	4.521
2019	24	84	4.109	3.160	4.506
2020	21	79	4.106	2.740	4.521
2021	37	72	4.227	3.638	5.849
2022	37	88	4.701	4.112	5.661

Schwäbisch Gmünd (Stadtteile)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2012	0	---	---	---	---
2013	12	82	2.853	2.485	3.252
2014	11	80	2.712	2.455	3.079
2015	18	88	2.914	2.557	3.368
2016	16	97	2.851	2.485	3.368
2017	24	89	2.852	2.274	3.594
2018	55	88	3.056	2.400	3.857
2019	19	93	2.970	2.285	3.714
2020	21	89	4.104	3.391	4.583
2019	19	93	2.970	2.285	3.714
2020	21	89	4.104	3.391	4.583
2021	55	85	4.016	3.183	4.753
2022	44	82	4.192	3.768	5.458

Die Durchschnittswerte sind **Mittelwerte** ohne Gewichtung nach Lagemerkmale, Größe, Ausstattung und Baujahr der verkauften Wohnungen.

In den genannten Durchschnittspreisen sind keine Stellplätze oder Garagen enthalten.

Waldstetten

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2012	4	104	2.495	2.256	2.813
2013	18	81	2.993	2.562	3.739
2014	5	79	2.906	2.823	3.022
2015	7	110	2.937	2.440	3.300
2016	6	107	3.153	2.855	3.381
2017	14	88	3.046	2.882	3.313
2018	2	*	*	*	*
2019	1	*	*	*	*
2020	5	95	3.644	3.570	3.689
2021	8	74	4.127	3.557	4.401
2022	0	---	---	---	---

* Bei weniger als drei Verkaufsfällen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Werte angegeben.

Lorch

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2017	14	74	3.583	3.354	3.869
2018	16	81	3.669	3.259	3.887
2019	10	71	3.864	3.588	4.303
2020	0	---	---	---	---
2021	9	65	4.136	3.824	4.345
2022	0	---	---	---	---

Eschach

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	6	70	3.066	2.993	3.115
2022	0	---	---	---	---

Iggingen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2019	4	76	3.381	3.305	3.463
2020	9	78	3.731	3.500	3.989
2021	8	92	3.647	3.200	3.989
2022	0	---	---	---	---

Heubach

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2020	44	88	3.566	3.254	3.842
2021	10	103	3.633	3.240	3.997
2022	0	---	---	---	---

Heuchlingen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	3	88	3.738	3.650	3.783
2022	10	87	3.926	3.892	3.983

Mögglingen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	8	58	3.309	3.260	3.526
2022	0	---	---	---	---

Mutlangen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	2	*	*	*	*
2022	0	---	---	---	---

* Bei weniger als drei Verkaufsfällen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Werte angegeben.

Die Durchschnittswerte sind **Mittelwerte** ohne Gewichtung nach Lagemerkmale, Größe, Ausstattung und Baujahr der verkauften Wohnungen.

In den genannten Durchschnittspreisen sind keine Stellplätze oder Garagen enthalten.

Jahresdurchschnittspreis für Wohneigentum:
 Preise pro m²-Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd -gesamt-
 nach Baujahren

	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 – 1999 *	2000 - 2009	2010 - 2022	Erstverkauf **
2013	959,- €/m ² 22 Verkäufe	885,- €/m ² 41 Verkäufe	1.302,- €/m ² 21 Verkäufe	1.527,- €/m ² 42 Verkäufe	---	---	2.710,- €/m ² 20 Verkäufe
2014	977,- €/m ² 28 Verkäufe	963,- €/m ² 48 Verkäufe	1.285,- €/m ² 18 Verkäufe	1.458,- €/m ² 42 Verkäufe	1.943,- €/m ² 4 Verkäufe	2.170,- €/m ² 2 Verkäufe	2.830,- €/m ² 33 Verkäufe
2015	1.076,- €/m ² 31 Verkäufe	1.064,- €/m ² 60 Verkäufe	1.365,- €/m ² 12 Verkäufe	1.641,- €/m ² 40 Verkäufe	1.931,- €/m ² 3 Verkäufe	---	2.939,- €/m ² 62 Verkäufe
2016	1.179,- €/m ² 31 Verkäufe	1.296,- €/m ² 38 Verkäufe	1.391,- €/m ² 14 Verkäufe	1.795,- €/m ² 39 Verkäufe	2.151,- €/m ² 3 Verkäufe	---	2.900,- €/m ² 48 Verkäufe
2017	1.346,- €/m ² 39 Verkäufe	1.356,- €/m ² 52 Verkäufe	1.646,- €/m ² 23 Verkäufe	1.987,- €/m ² 26 Verkäufe	2.218,- €/m ² 8 Verkäufe	---	2.924,- €/m ² 34 Verkäufe
2018	1.584,- €/m ² 29 Verkäufe	1.540,- €/m ² 59 Verkäufe	1.717,- €/m ² 25 Verkäufe	2.031,- €/m ² 36 Verkäufe	2.644,- €/m ² 7 Verkäufe	2.891,- €/m ² 3 Verkäufe	3.157,- €/m ² 80 Verkäufe
2019	1.555,- €/m ² 27 Verkäufe	1.686,- €/m ² 43 Verkäufe	1.999,- €/m ² 26 Verkäufe	2.242,- €/m ² 31 Verkäufe	2.550,- €/m ² 3 Verkäufe	3.314,- €/m ² 6 Verkäufe	3.606,- €/m ² 43 Verkäufe
2020	1.980,- €/m ² 40 Verkäufe	2.039,- €/m ² 52 Verkäufe	2.359,- €/m ² 29 Verkäufe	2.713,- €/m ² 26 Verkäufe	2.744,- €/m ² 2 Verkäufe	3.352,- €/m ² 7 Verkäufe	4.105,- €/m ² 42 Verkäufe
2021	2.097,- €/m ² 33 Verkäufe	2.131,- €/m ² 44 Verkäufe	2.550,- €/m ² 24 Verkäufe	2.958,- €/m ² 33 Verkäufe	2.806,- €/m ² 1 Verkauf	3.642,- €/m ² 9 Verkäufe	4.101,- €/m ² 92 Verkäufe
2022	2.729,- €/m ² 19 Verkäufe	2.548,- €/m ² 36 Verkäufe	2.800,- €/m ² 14 Verkäufe	3.052,- €/m ² 28 Verkäufe	3.069,- €/m ² 4 Verkäufe	4.129,- €/m ² 4 Verkäufe	4.425,- €/m ² 81 Verkäufe
von bis	1.635,- €/m ² 3.329,- €/m ²	1.655,- €/m ² 3.192,- €/m ²	1.971,- €/m ² 3.500,- €/m ²	1.955,- €/m ² 4.127,- €/m ²	2.950,- €/m ² 3.281,- €/m ²	3.838,- €/m ² 4.589,- €/m ²	3.768,- €/m ² 5.661,- €/m ²

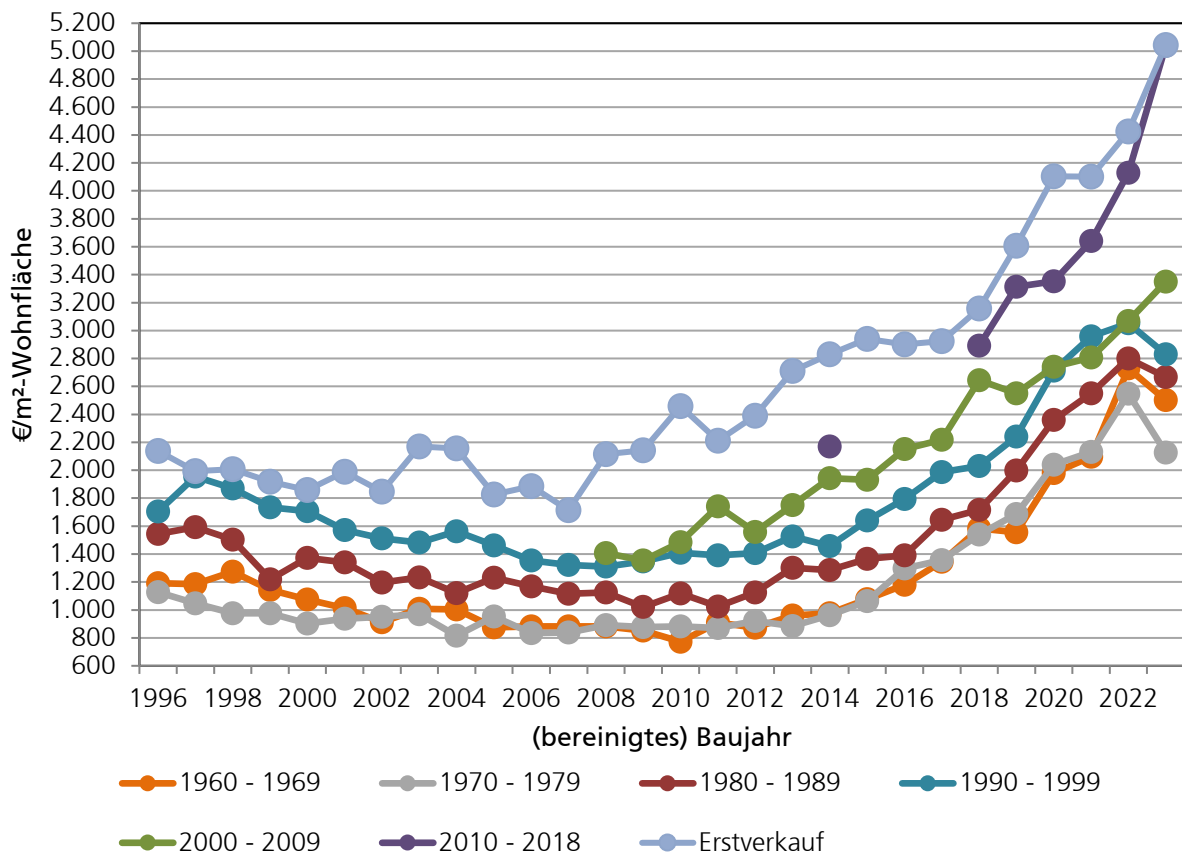
* Anmerkung: 1990 – 1999 ohne Wohnanlage „Weissensteiner Straße 123“

** Anmerkung: Erstverkauf ohne Apartments

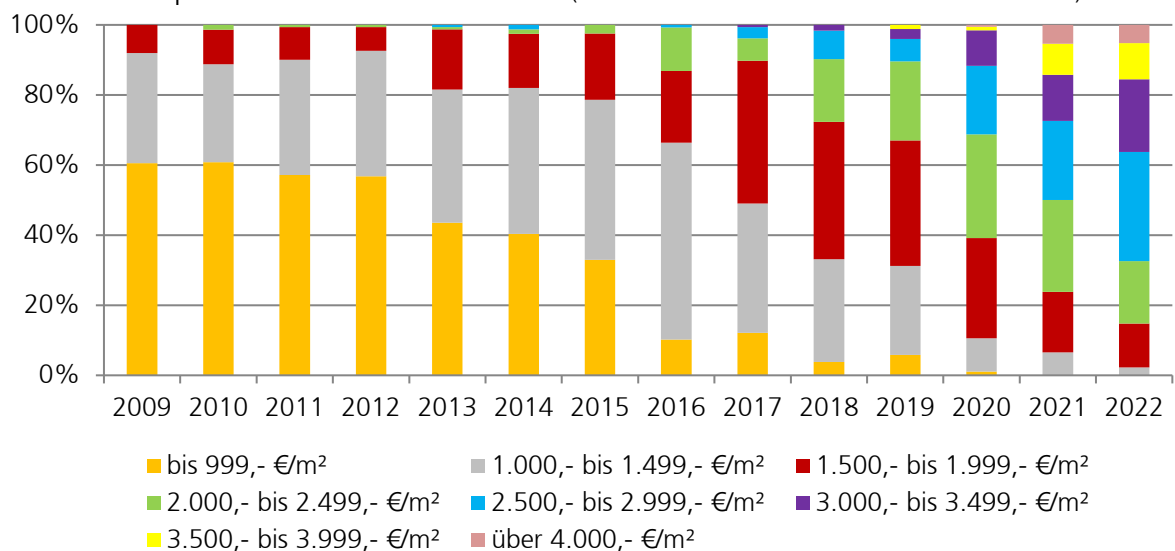
Aufschlüsselung der aktuellen Daten auf Innenstadt und Stadtteile

2022	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 – 1999 *	2000 - 2009	2010 - 2019	Erstverkauf **
Innenstadt	2.552,- €/m ² 8 Verkäufe	2.382,- €/m ² 6 Verkäufe	2.873,- €/m ² 10 Verkäufe	3.127,- €/m ² 10 Verkäufe	3.181,- €/m ² 2 Verkäufe	4.332,- €/m ² 2 Verkäufe	4.701,- €/m ² 37 Verkäufe
	1.635,- €/m ² 3.329,- €/m ²	1.743,- €/m ² 2.833,- €/m ²	2.327,- €/m ² 3.500,- €/m ²	1.955,- €/m ² 4.127,- €/m ²	---	---	4.112,- €/m ² 5.661,- €/m ²
Stadtteile	2.682,- €/m ² 11 Verkäufe	2.472,- €/m ² 30 Verkäufe	2.619,- €/m ² 4 Verkäufe	3.010,- €/m ² 18 Verkäufe	2.957,- €/m ² 2 Verkäufe	3.926,- €/m ² 2 Verkäufe	4.192,- €/m ² 44 Verkäufe
	2.188,- €/m ² 3.243,- €/m ²	1.655,- €/m ² 3.192,- €/m ²	1.971,- €/m ² 2.947,- €/m ²	2.310,- €/m ² 3.731,- €/m ²	---	---	3.768,- €/m ² 5.458,- €/m ²

Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise für Wohneigentum: Preise pro m²-Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd -gesamt- nach Baujahren



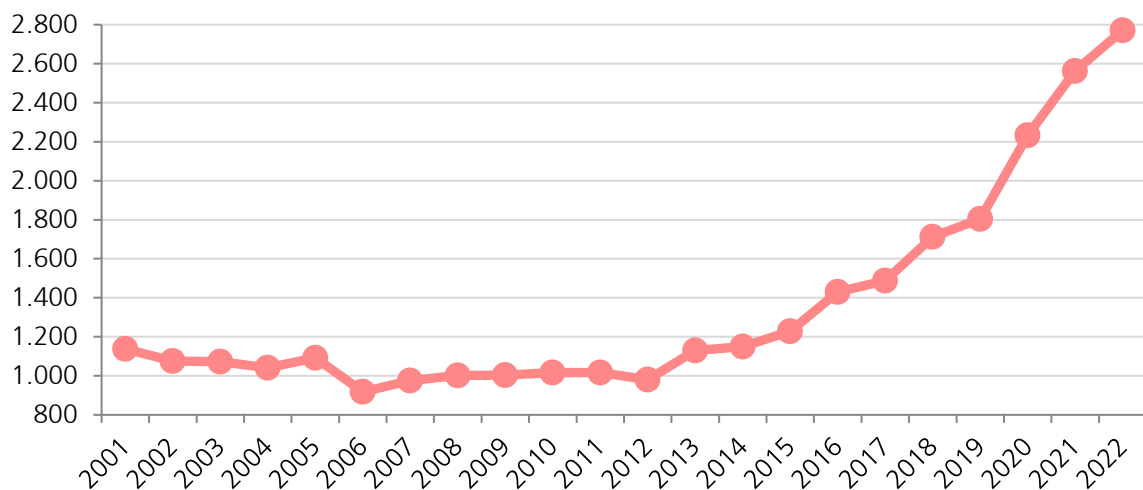
Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise für Wohneigentum: Kaufpreisklassen m²-Wohnfläche (Schwäbisch Gmünd - Wiederververkauf)



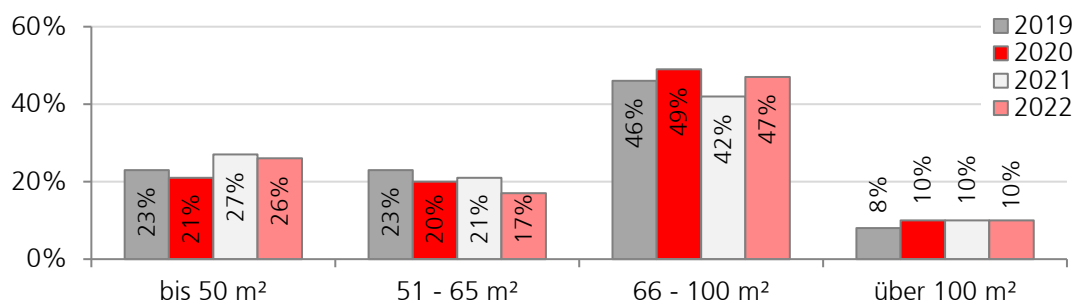
Wiederverkauf von Eigentumswohnungen in Schwäbisch Gmünd (ohne Altstadt - alle Baujahre)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnungsgröße in m ²
2011	153	1.016	71
2012	154	981	66
2013	159	1.129	66
2014	148	1.149	72
2015	157	1.229	76
2016	131	1.430	74
2017	154	1.488	73
2018	177	1.713	69
2019	158	1.805	70
2020	178	2.232	71
2021	169	2.562	69
2022	127	2.771	69

Durchschnittswert in €/m² Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd (ohne Altstadt – alle Baujahre)



Aufteilung der Kauffälle nach Wohnungsgrößen 2019 – 2022 (ohne Altstadt – alle Baujahre)



8.3 Garagen und Stellplätze (2019 – 2022)

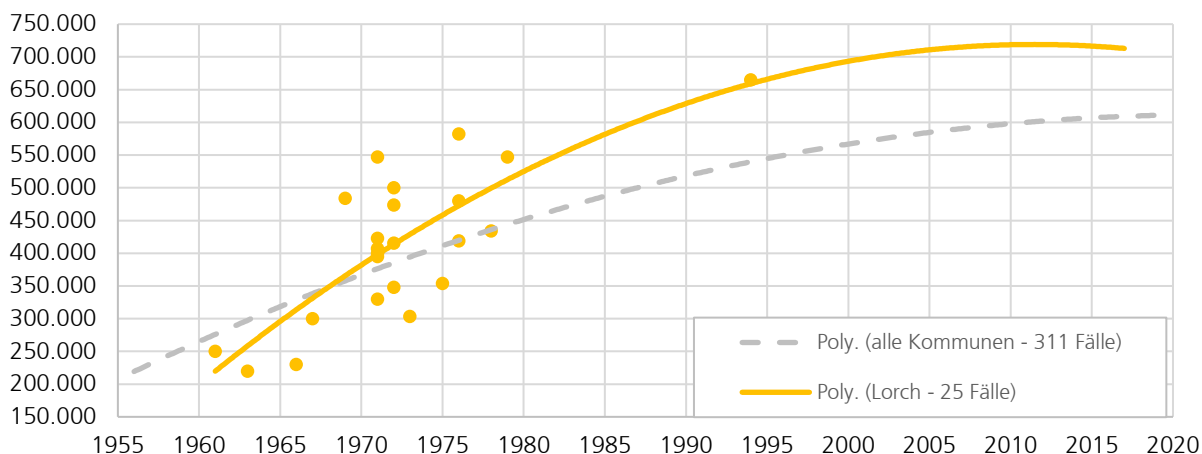
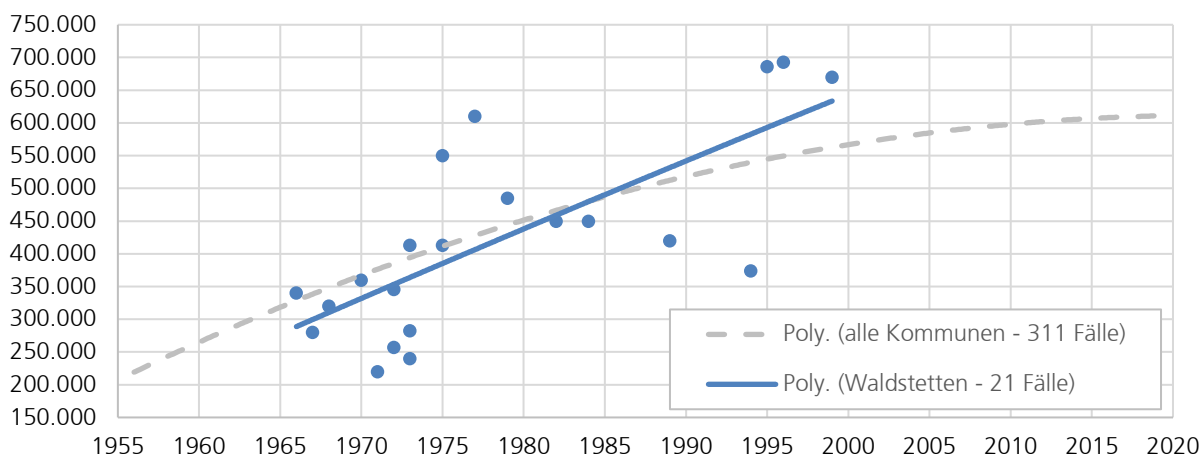
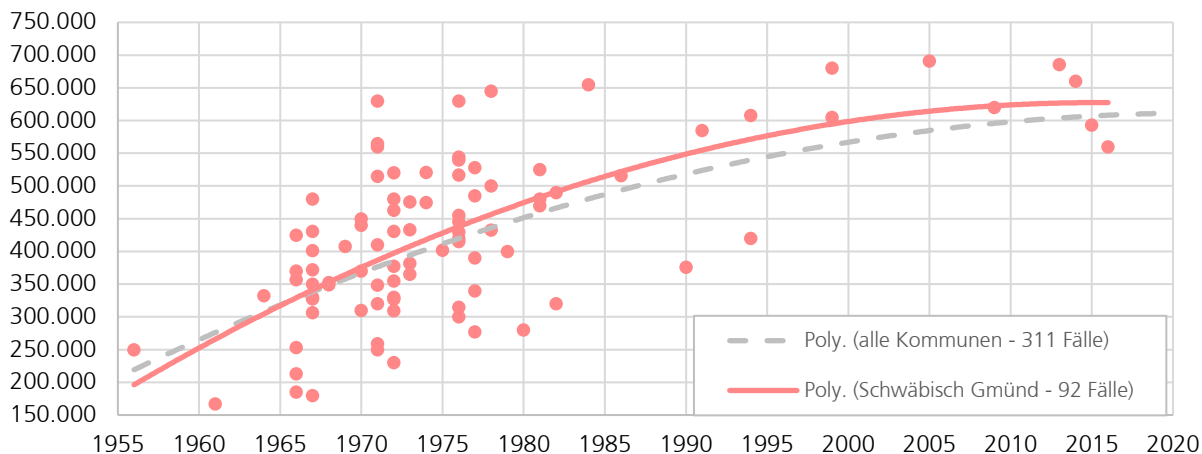
		Erstverkauf		Wiederverkauf	
		Mittelwert (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Anzahl
Einzel-/Reihengaragen	Innenstadt	22.833	6	18.359	22
	Stadtteile	22.900	5	12.695	21
	Waldstetten	23.000	4	-----	0
	Lorch	-----	0	12.188	8
	GVV Leintal	-----	0	-----	0
	VG Rosenstein	22.500	4	11.750	4
	GVV Schw. Wald	-----	0	-----	0
	Spanne:				
Tiefgaragenstellplätze (inkl. Doppel- und Dreifachparker)	Innenstadt	20.508	108	13.449	36
	Stadtteile	20.572	69	11.983	6
	Waldstetten	18.900	1	18.000	1
	Lorch	20.400	7	20.900	2
	GVV Leintal	22.516	18	-----	0
	VG Rosenstein	24.836	21	6.560	5
	GVV Schw. Wald	-----	0	-----	0
	Spanne:				
Carport	Innenstadt	-----	0	-----	0
	Stadtteile	17.578	34	-----	0
	Waldstetten	6.500	1	-----	0
	Lorch	-----	0	-----	0
	GVV Leintal	15.000	5	-----	0
	VG Rosenstein	18.000	2	5.000	1
	GVV Schw. Wald	-----	0	-----	0
	Spanne:			-----	1
Stellplätze im Freien	Innenstadt	8.333	3	5.000	1
	Stadtteile	7.419	34	5.199	13
	Waldstetten	-----	0	-----	0
	Lorch	7.500	2	-----	0
	GVV Leintal	7.563	16	-----	0
	VG Rosenstein	6.990	10	7.176	5
	GVV Schw. Wald	-----	0	6.000	1
	Spanne:				

Hinweis: Die Preise sind stark lageabhängig (z.B. Innenstadt = hohe Preise, Randlagen = niedrige Preise)

8.4 Ein- und Zweifamilienhäuser

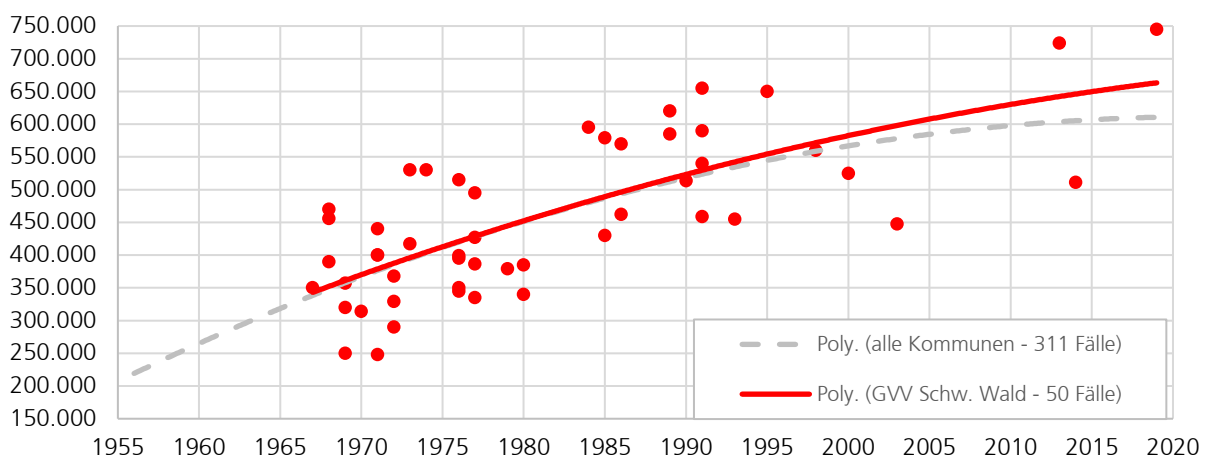
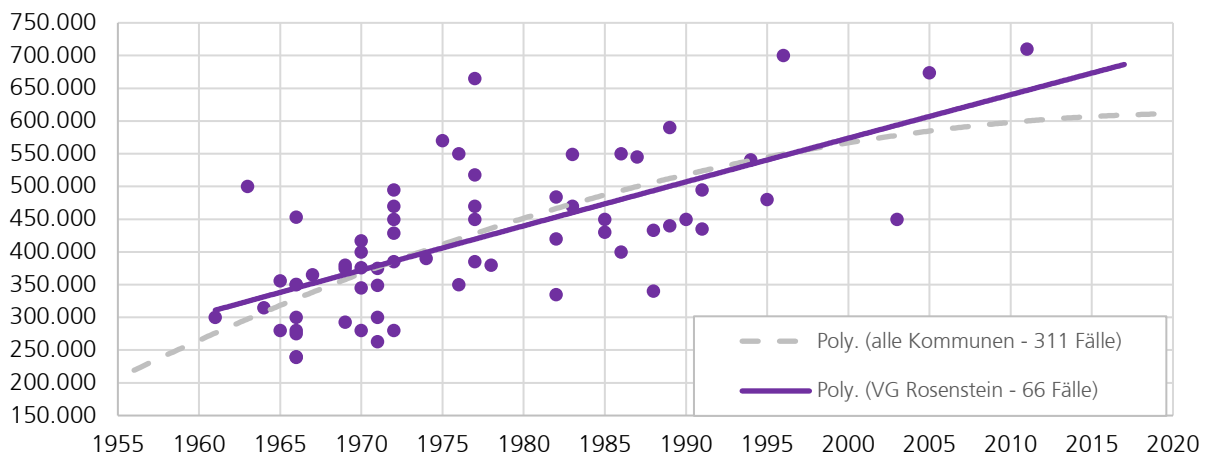
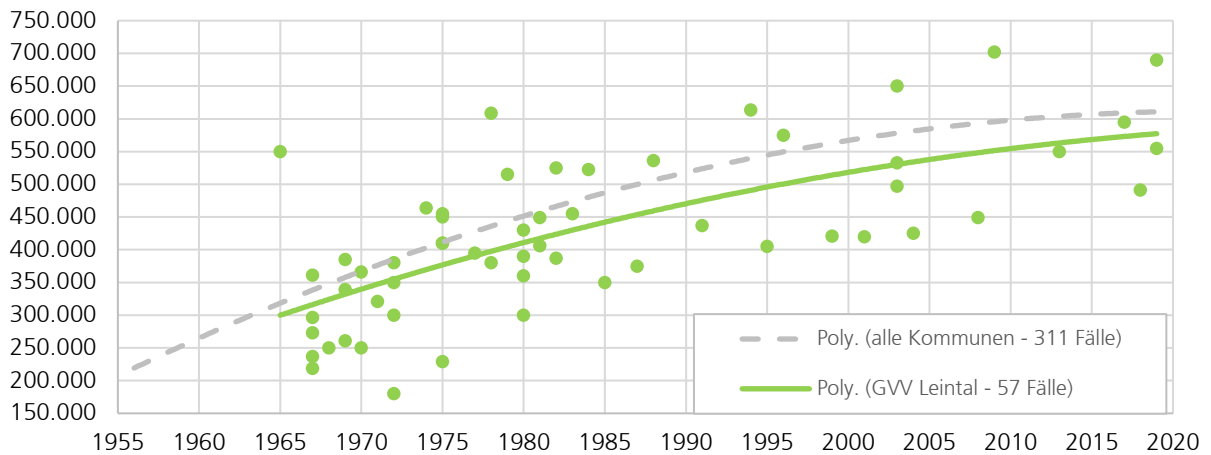
Alle folgenden Auswertungen basieren auf dem auf Seite 81 beschriebenen Bewertungsmodell.

**Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**
(2021/2022; 311 Fälle)

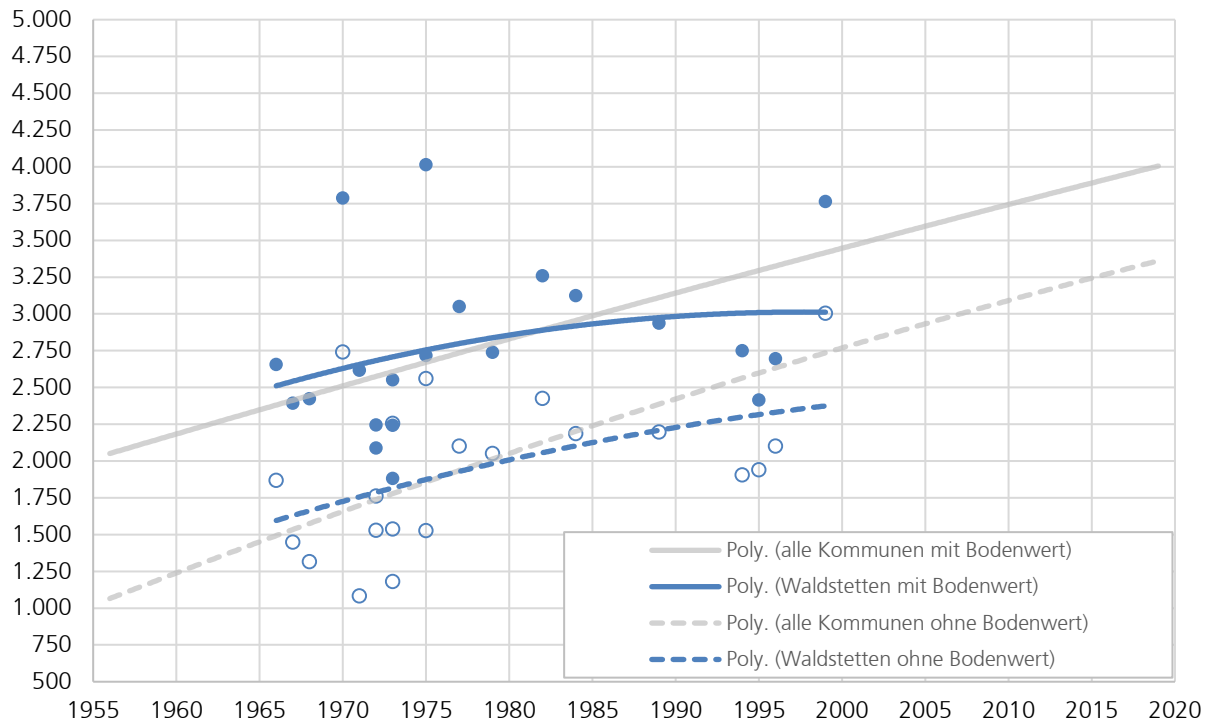
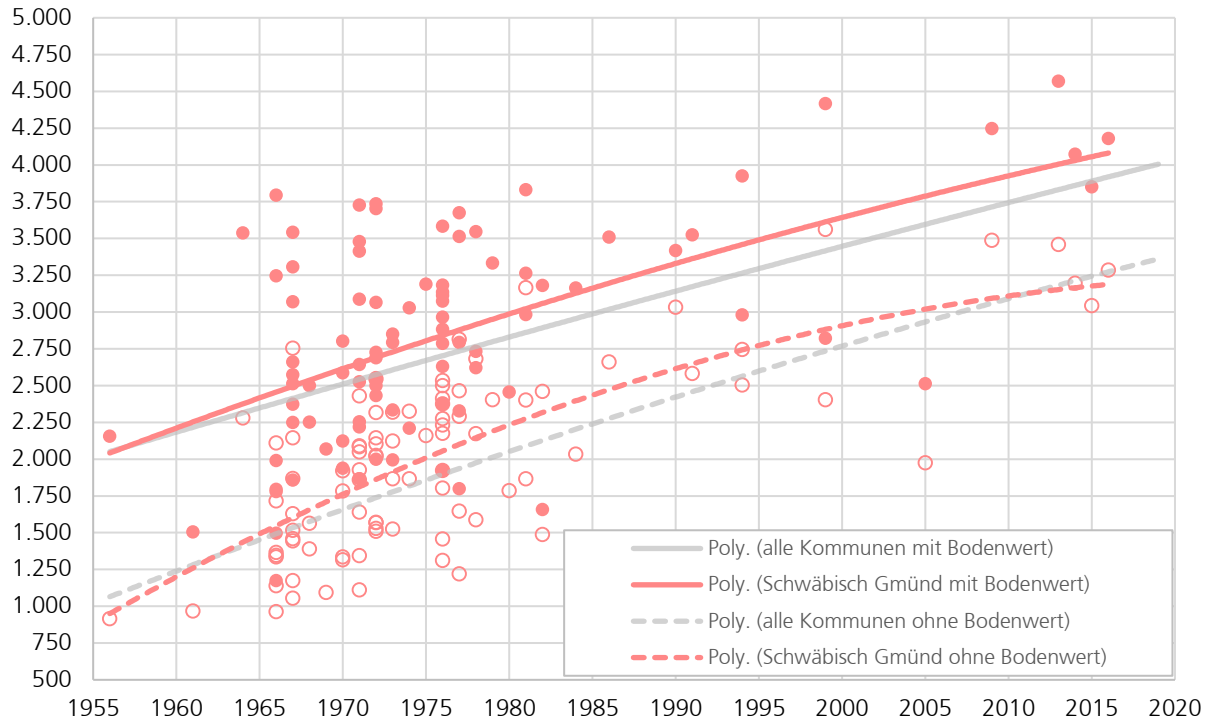


Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

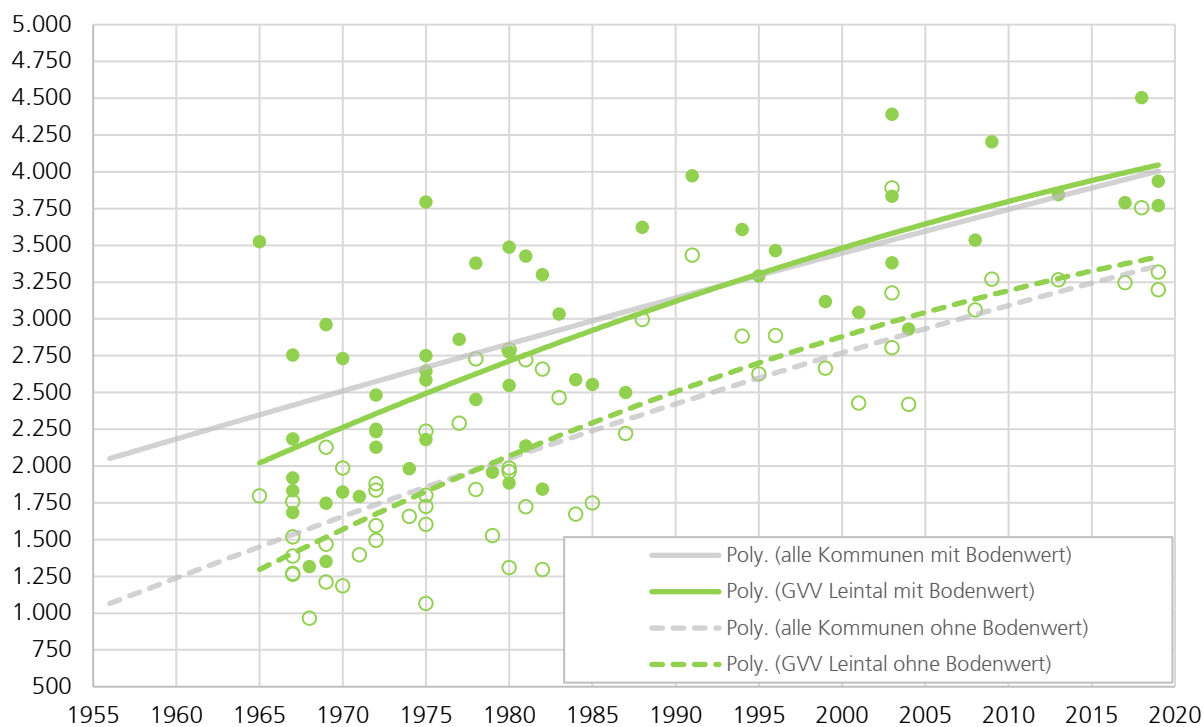
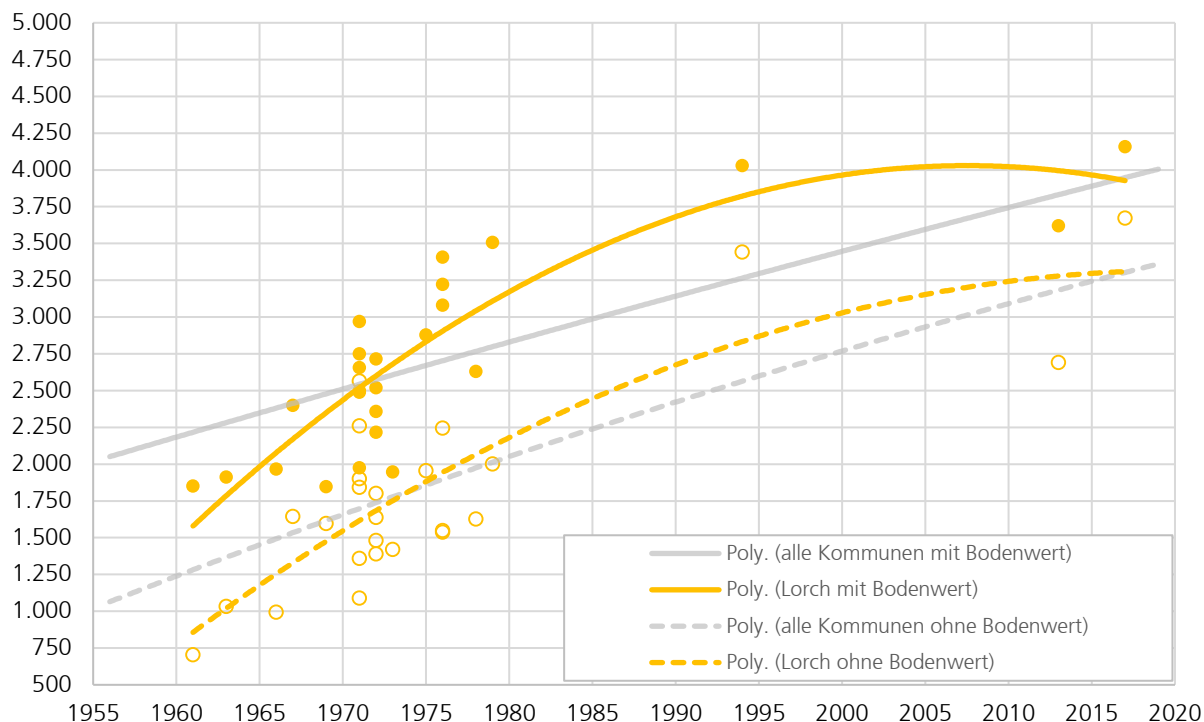
(2021/2022; 311 Fälle)



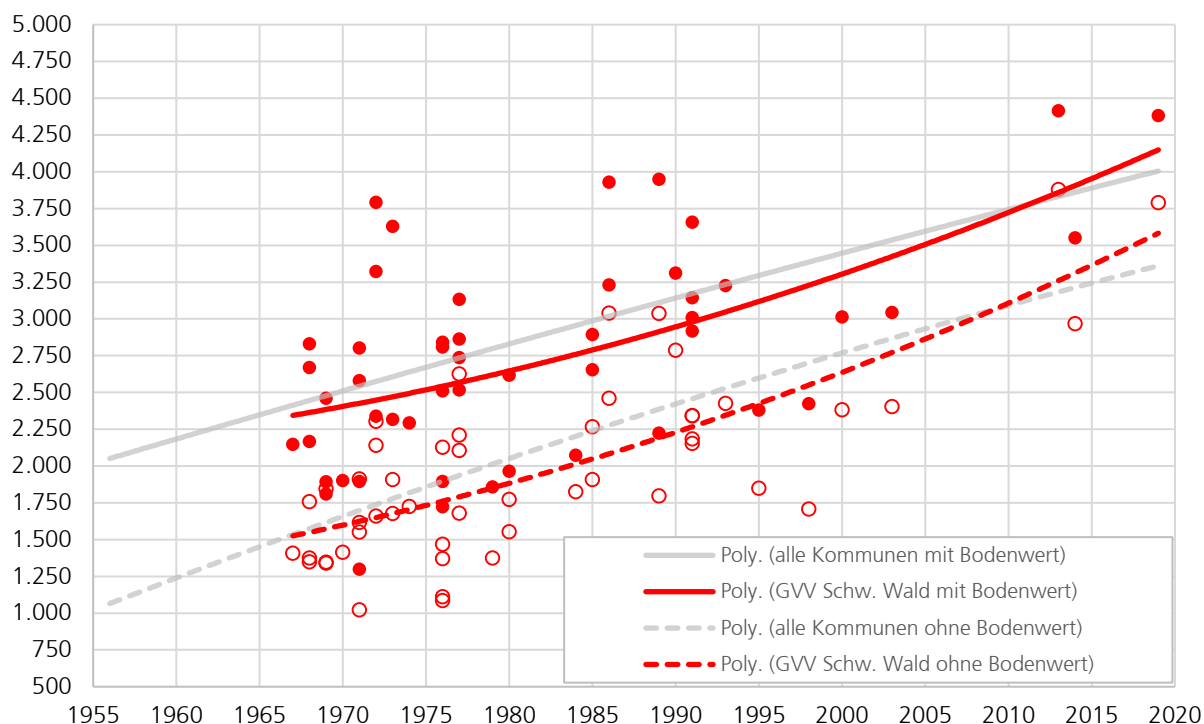
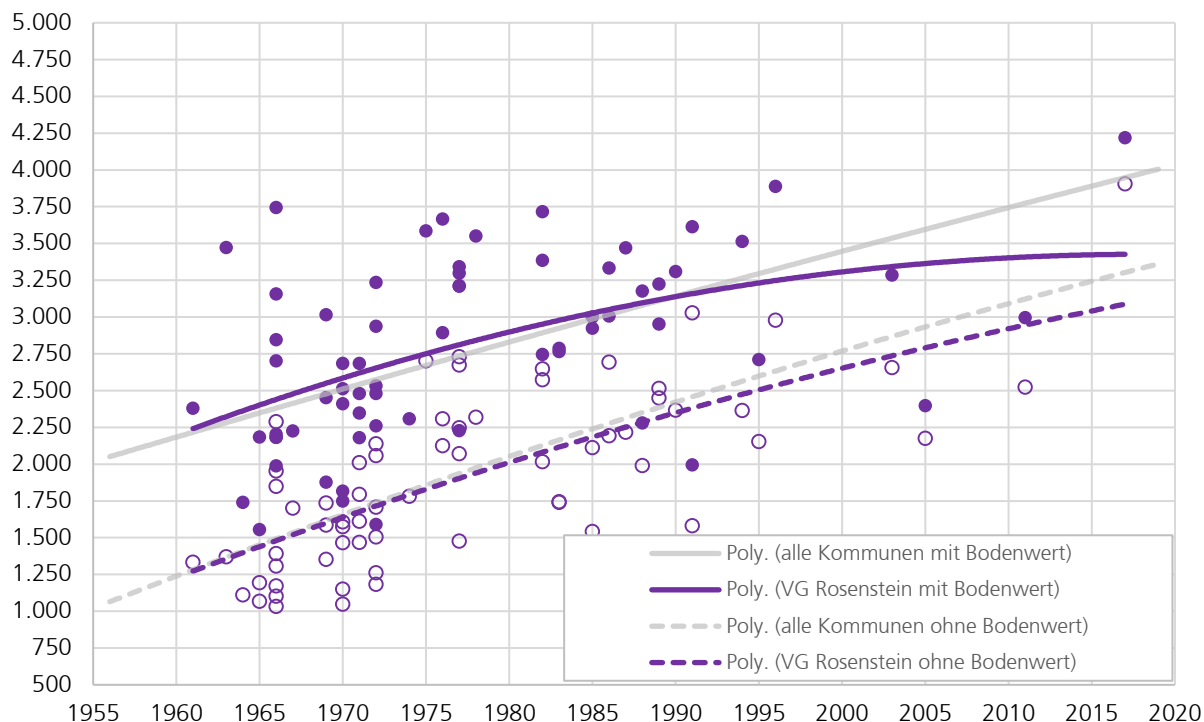
**Gebäudefaktoren (in €/m² Wohnfläche – mit und ohne Bodenwertanteil)
in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
(2021/2022; 311 Fälle)**



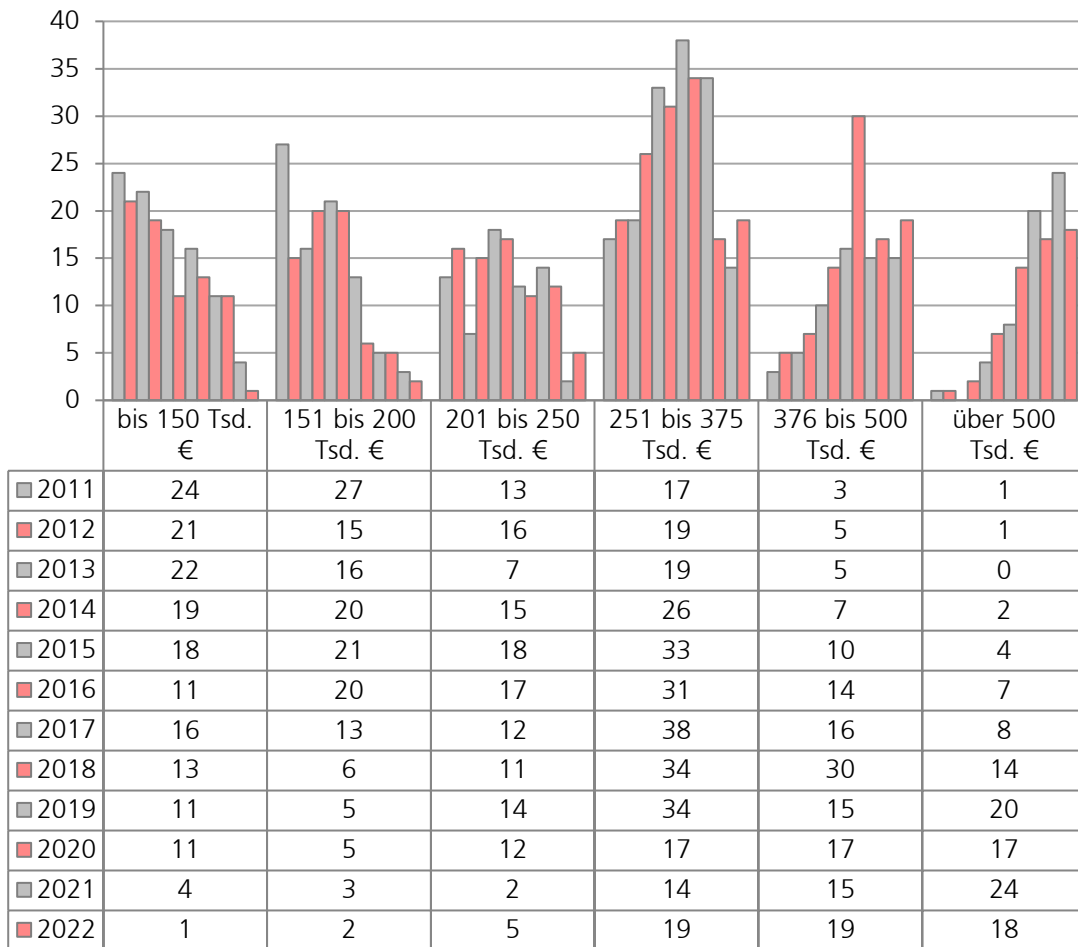
**Gebäudefaktoren (in €/m² Wohnfläche – mit und ohne Bodenwertanteil)
in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
(2021/2022; 311 Fälle)**



**Gebäudefaktoren (in €/m² Wohnfläche – mit und ohne Bodenwertanteil)
in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
(2021/2022; 311 Fälle)**



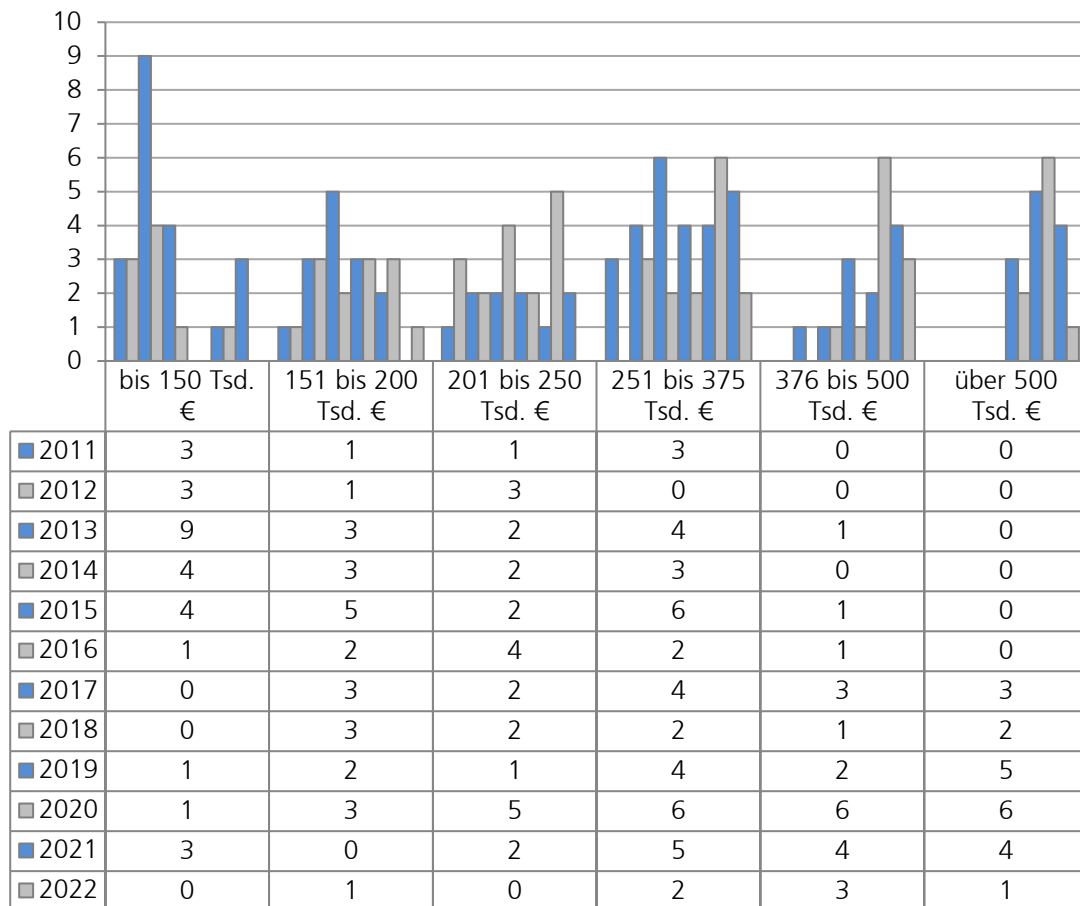
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Schwäbisch Gmünd mit Stadtteilen (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2011	85	203.322€
2012	77	226.083 €
2013	69	207.756 €
2014	89	234.178 €
2015	104	258.164 €
2016	100	291.238 €
2017	103	305.950 €
2018	108	354.516 €
2019	99	355.768 €
2020	79	361.984 €
2021	62	454.716 €
2022	64	465.635 €

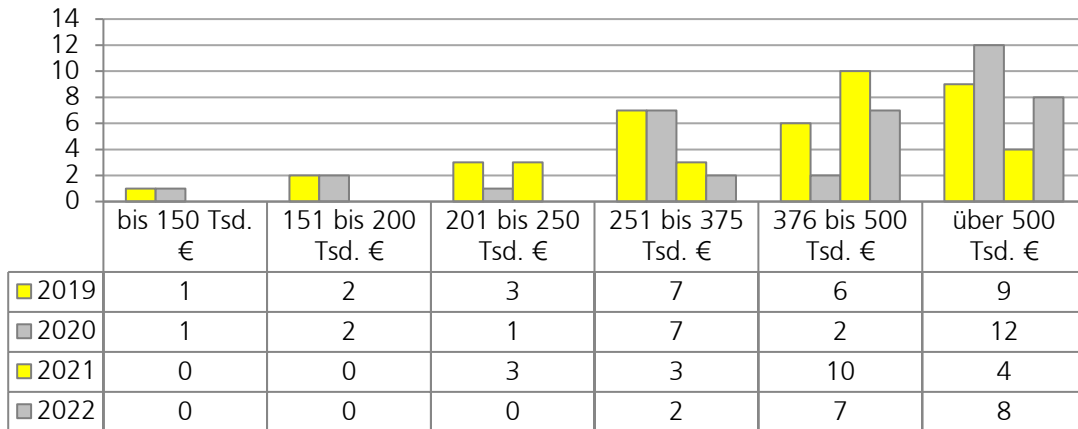
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Waldstetten mit Ortsteilen (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2011	8	193.000 €
2012	7	177.143 €
2013	19	185.510 €
2014	12	190.958 €
2015	18	231.417 €
2016	10	242.000 €
2017	15	394.613 €
2018	10	307.130 €
2019	15	362.467 €
2020	27	366.031 €
2021	18	372.778 €
2022	7	399.429 €

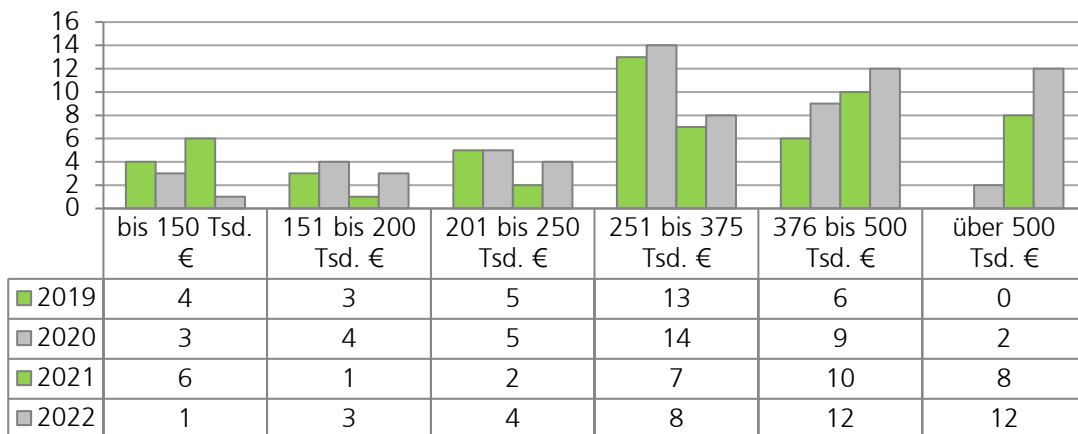
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Lorch mit Ortsteilen (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2019	28	394.650 €
2020	25	448.920 €
2021	20	416.305 €
2022	17	568.127 €

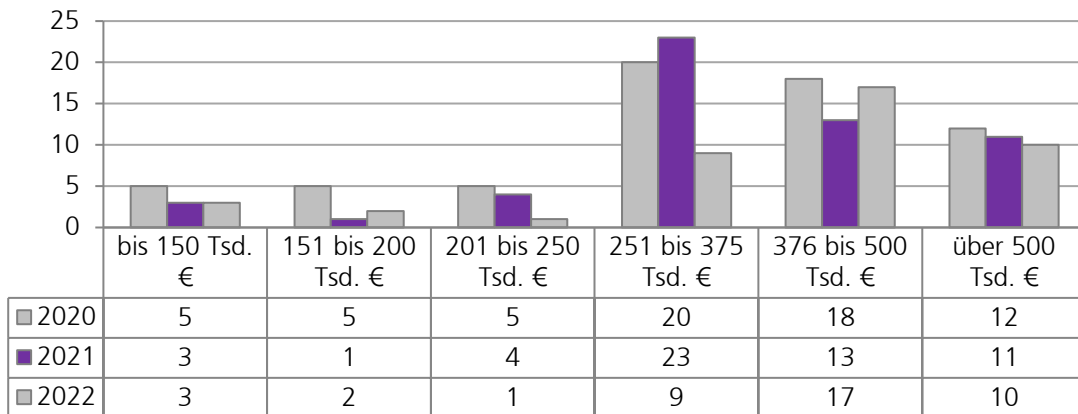
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Gemeindeverwaltungsverband Leintal-Frickenhofer Höhe (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2019	31	284.581 €
2020	37	321.189 €
2021	34	381.859 €
2022	40	436.406 €

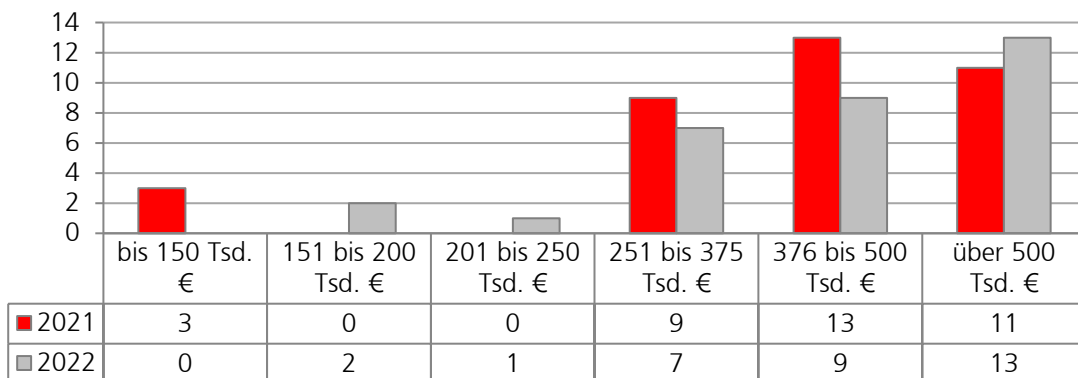
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2020	65	368.801 €
2021	55	408.740 €
2022	42	422.607 €

Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2021	36	433.875 €
2022	32	481.938 €

8.5 Doppel- und Reihenhäuser - Erstverkauf -

Durchschnittswerte für Doppel- und Reihenendhäuser

Schwäbisch Gmünd

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2011	242.692 €	284.000 €	261.720 €	262 m²	5
2012	240.000 €	284.000 €	267.812 €	244 m²	5
2013	267.000 €	339.000 €	296.635 €	266 m²	5
2014	260.262 €	359.000 €	331.816 €	314 m²	4
2015	---	---	---	---	1
2016	260.407 €	409.946 €	336.826 €	245 m²	9
2017	---	---	315.655 €	251 m²	3
2018	---	---	344.000 €	433 m²	3
2019	---	---	346.667 €	431 m²	3
2020	---	---	---	---	0
2021	384.000 €	486.300 €	434.640 €	256 m²	5
2022	504.400 €	539.000 €	508.244 €	233 m²	9

Lorch

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2019	480.740 €	540.850 €	513.827 €	301 m²	7
2020	---	---	---	---	0
2021	---	---	---	---	1
2022	---	---	632.265 €	293 m²	2

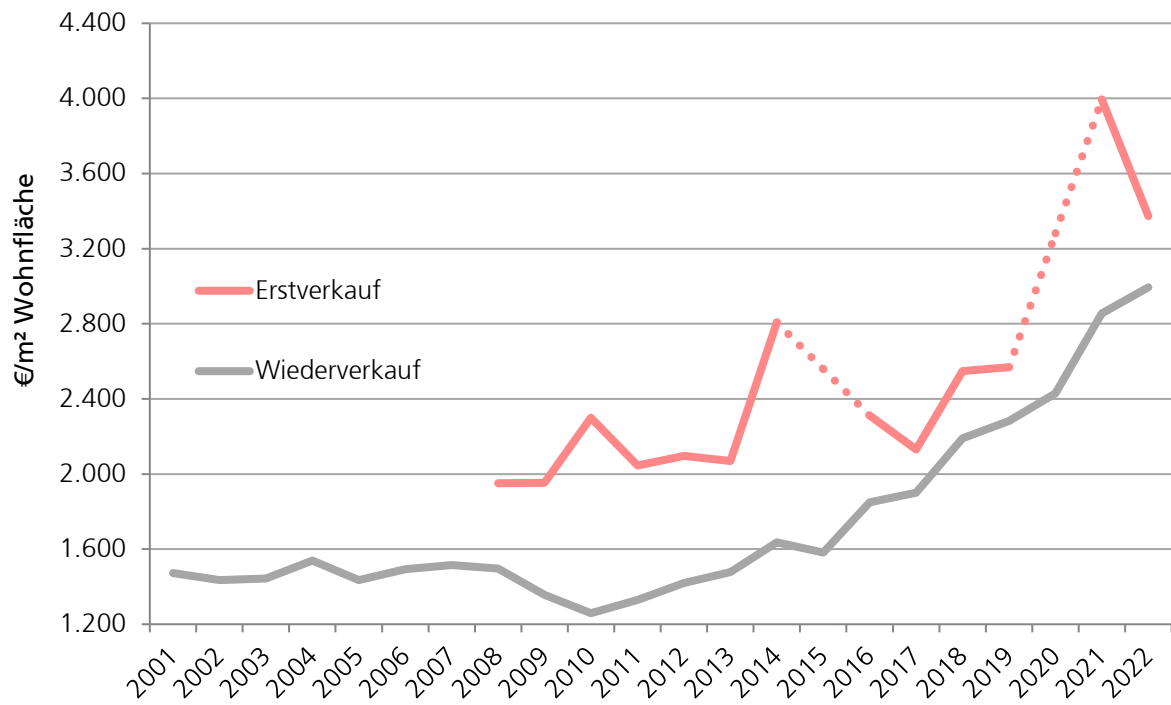
Durchschnittswerte für Reihenmittelhäuser

Schwäbisch Gmünd

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2015	---	---	---	---	0
2016	242.287 €	405.810 €	297.855 €	220 m²	13
2017	239.357 €	343.000 €	283.008 €	269 m²	9
2018	---	---	336.250 €	398 m²	2
2019	---	---	232.816 €	270 m²	2
2020	---	---	---	---	0
2021	381.000 €	465.100 €	426.050 €	266 m²	4
2022	411.840 €	498.900 €	429.161 €	158 m²	6

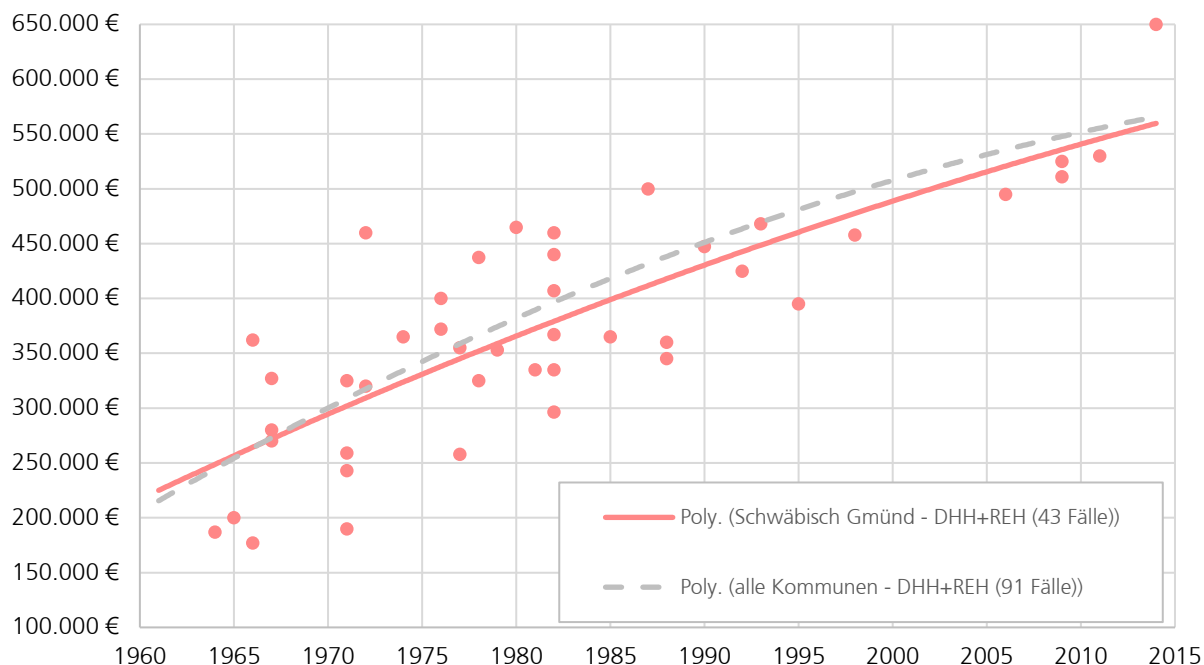
Bezogen auf €/m² Wohnfläche lagen die Erstverkaufspreise 2021 und 2022 in Schwäbisch Gmünd und Lorch zwischen 2.593,- € und 4.810,- € (Mittelwert 3.652,- €) bei einer mittleren Wohnfläche von 132 m².

**Durchschnittswerte für Doppel- und Reihenhäuser in Schwäbisch Gmünd
in €/m² Wohnfläche**

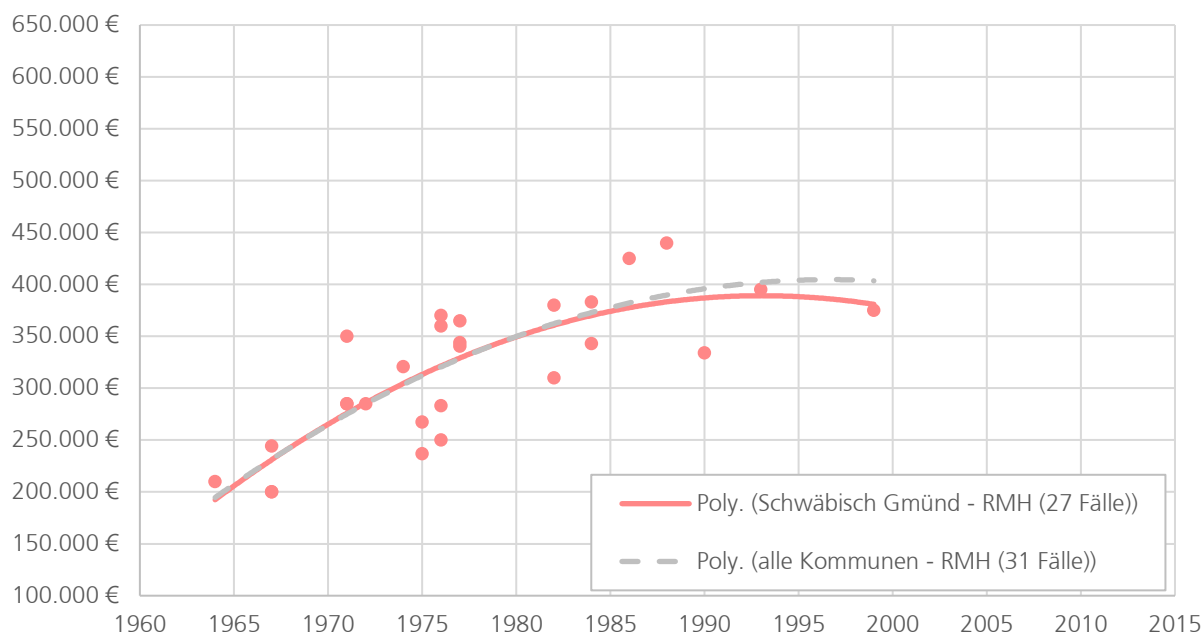


8.6 Doppel- und Reihenhäuser - Wiederverkauf -

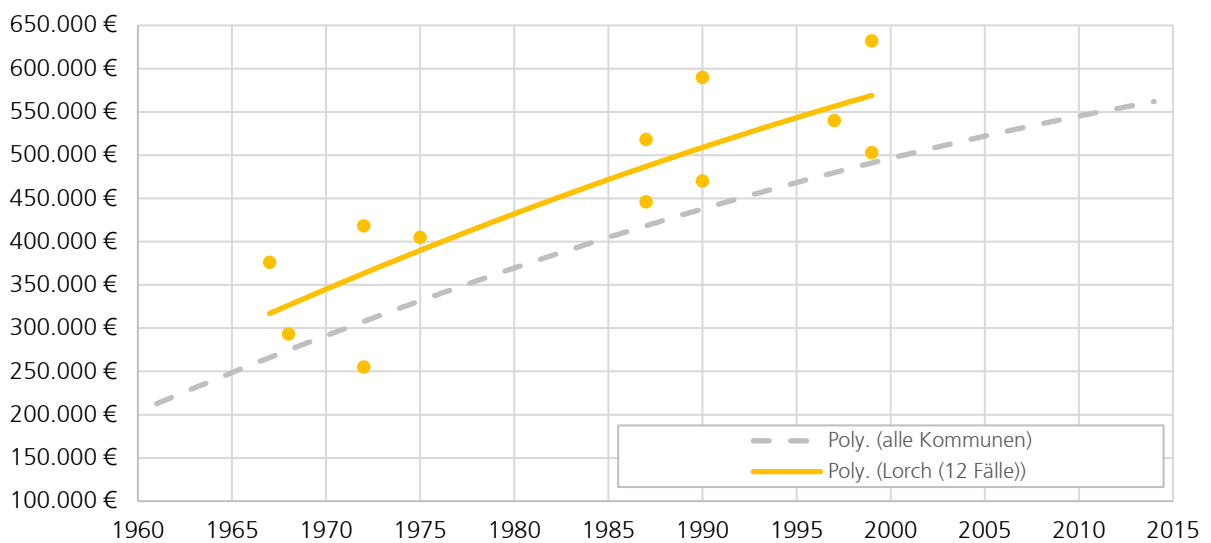
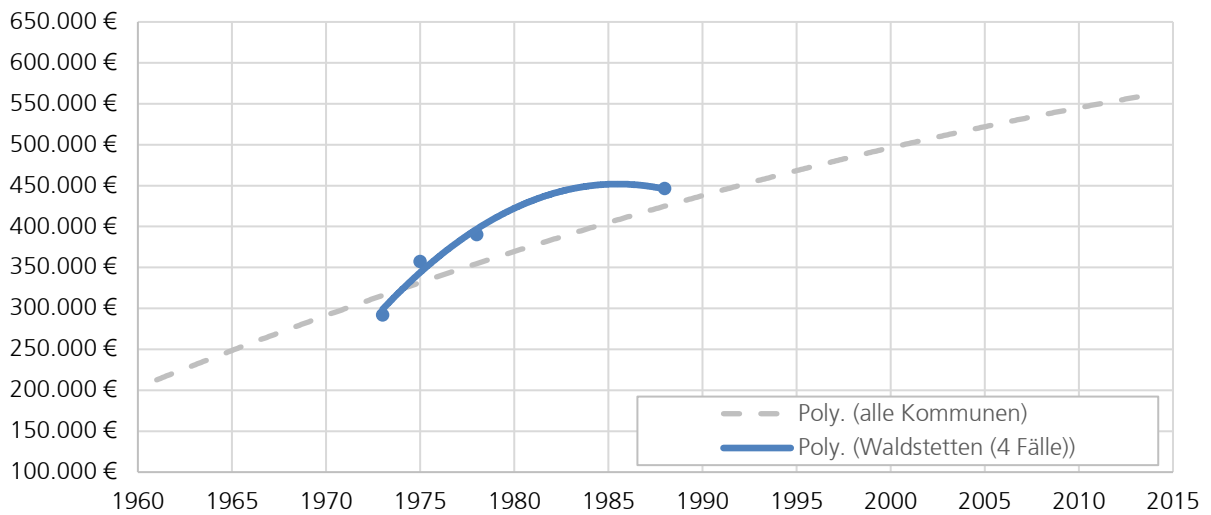
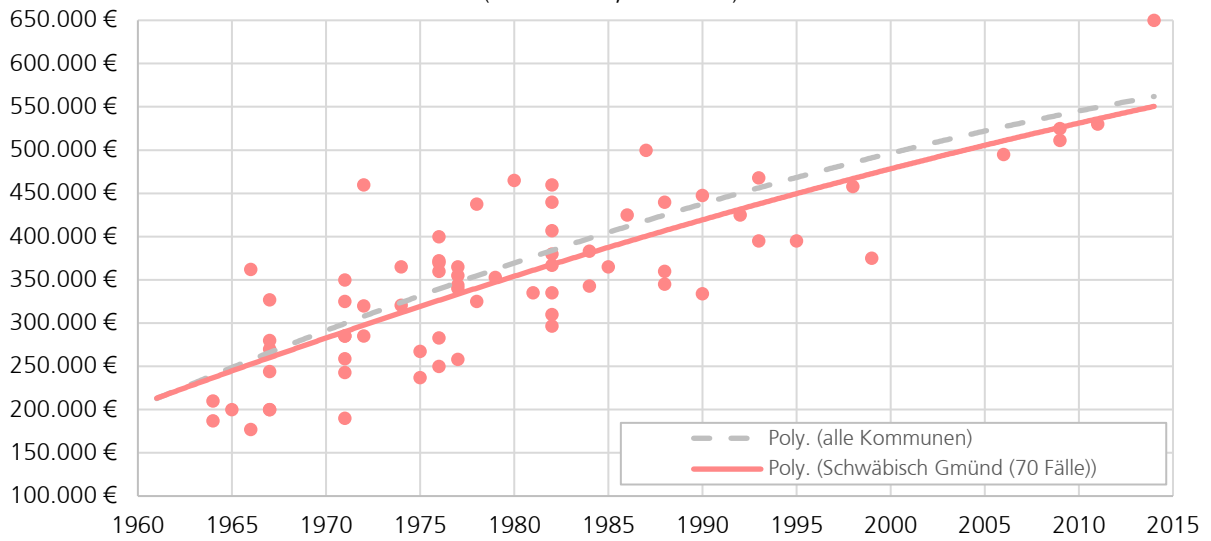
**Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei Doppel- und Reihenendhäusern**
(2021/2022; 91 Fälle)



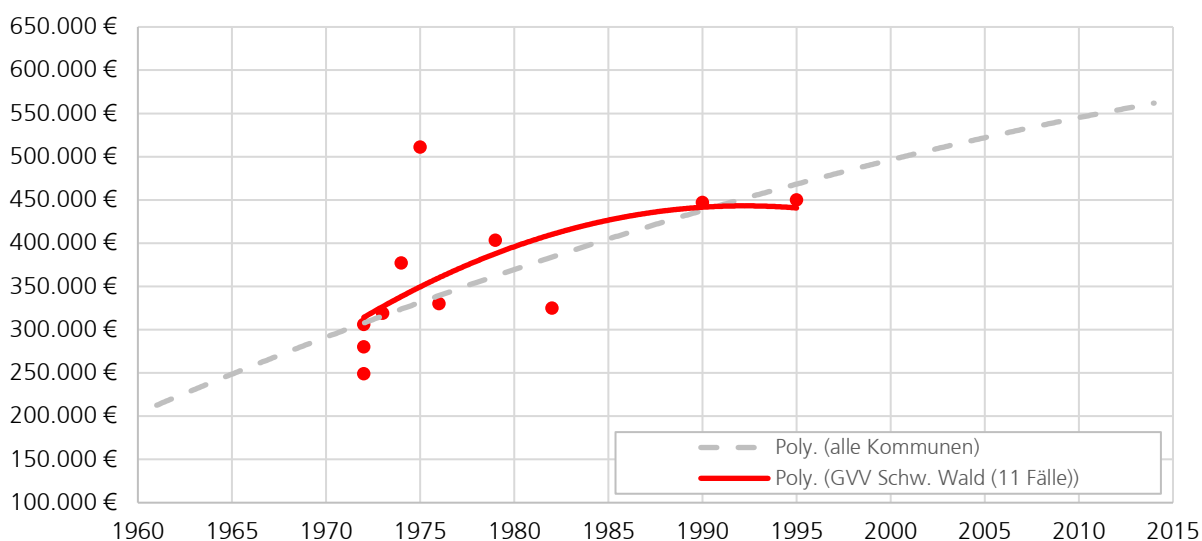
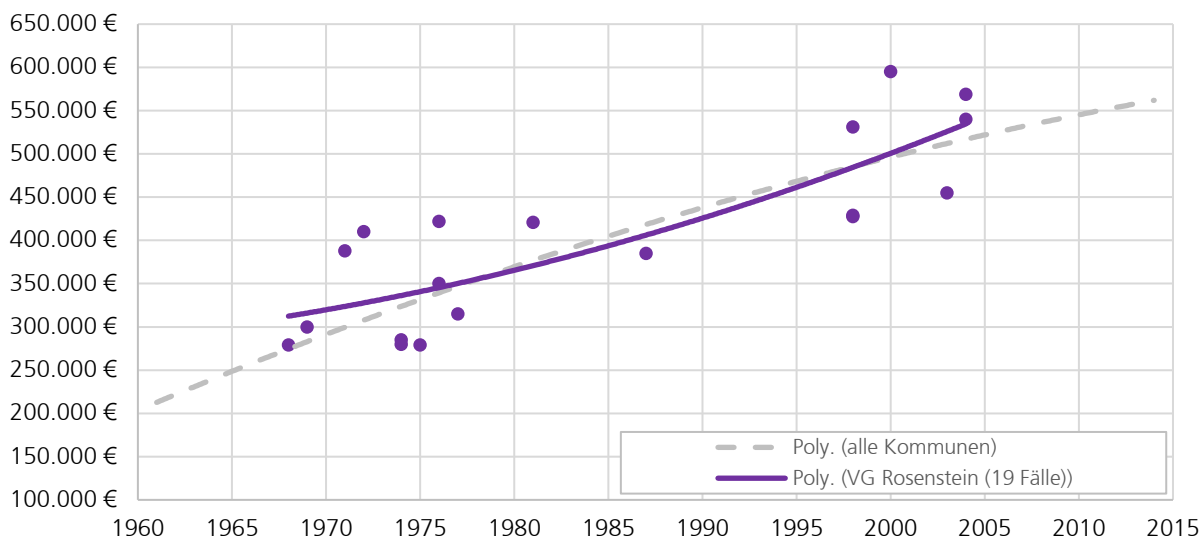
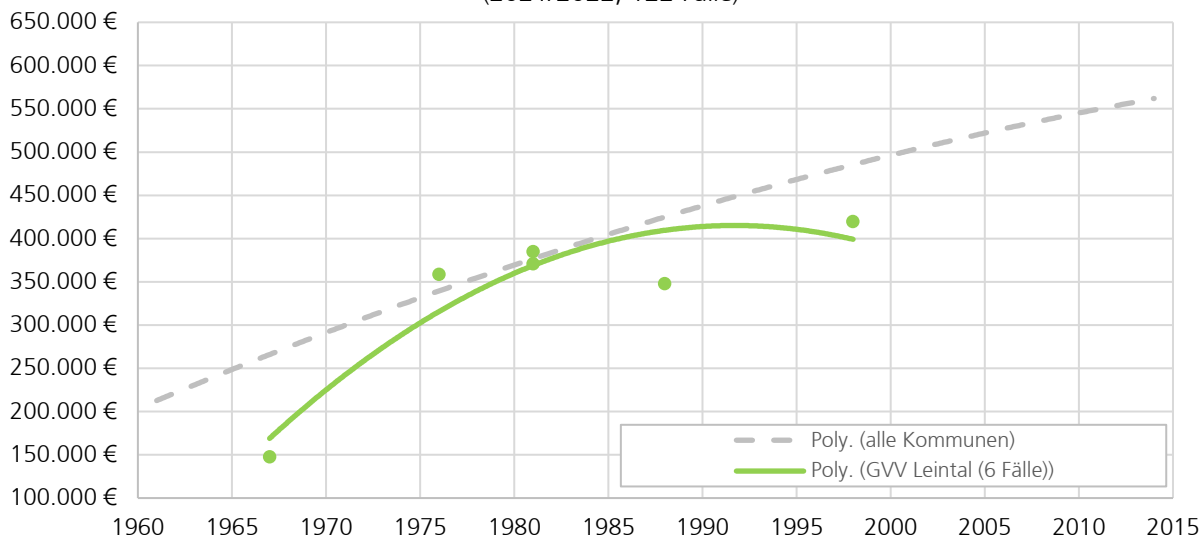
**Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei Reihemittelhäusern**
(2021/2022; 31 Fälle)



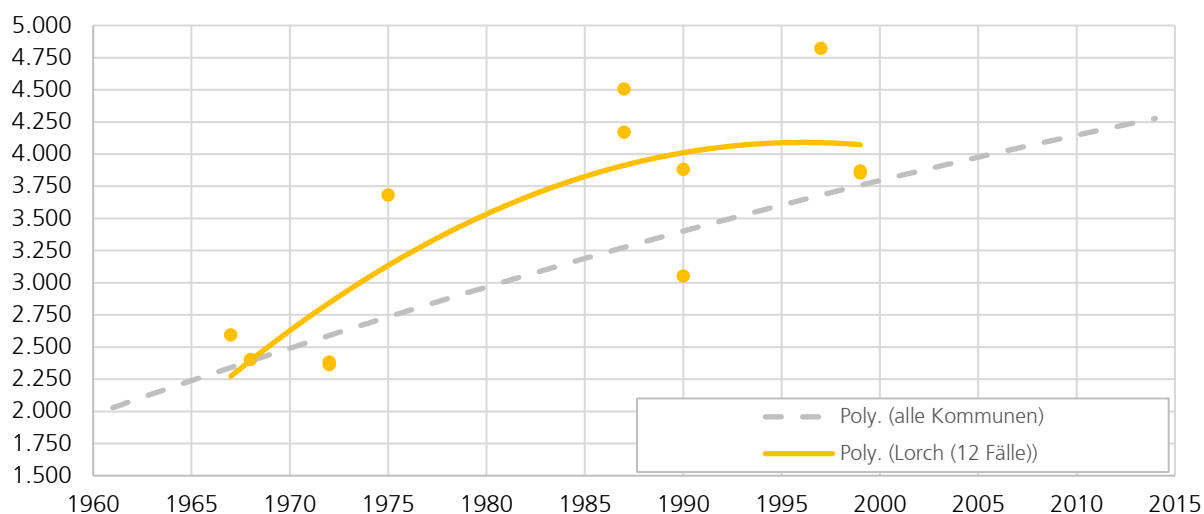
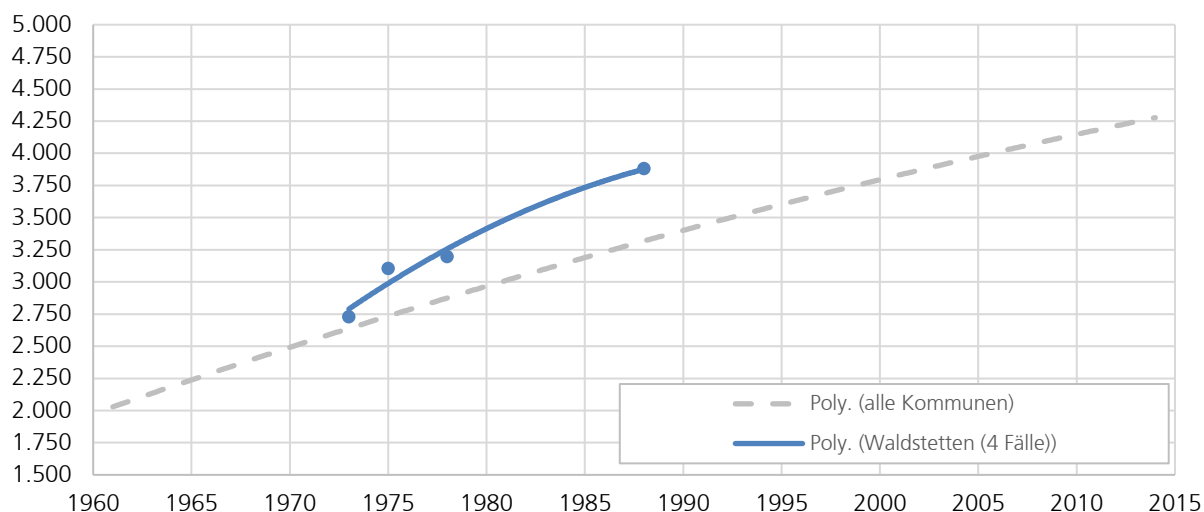
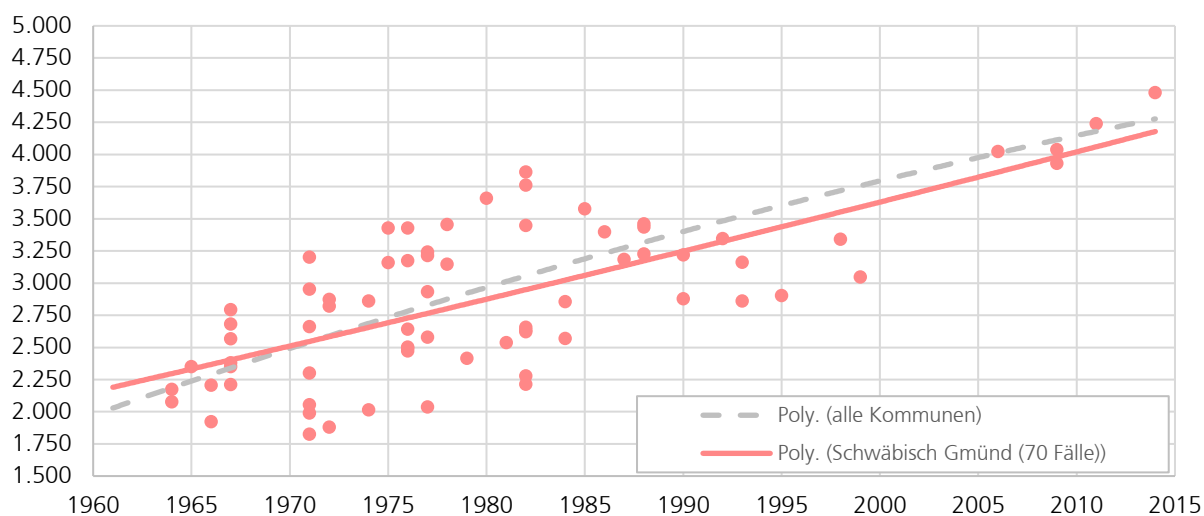
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenendhäusern (2021/2022; 122 Fälle)



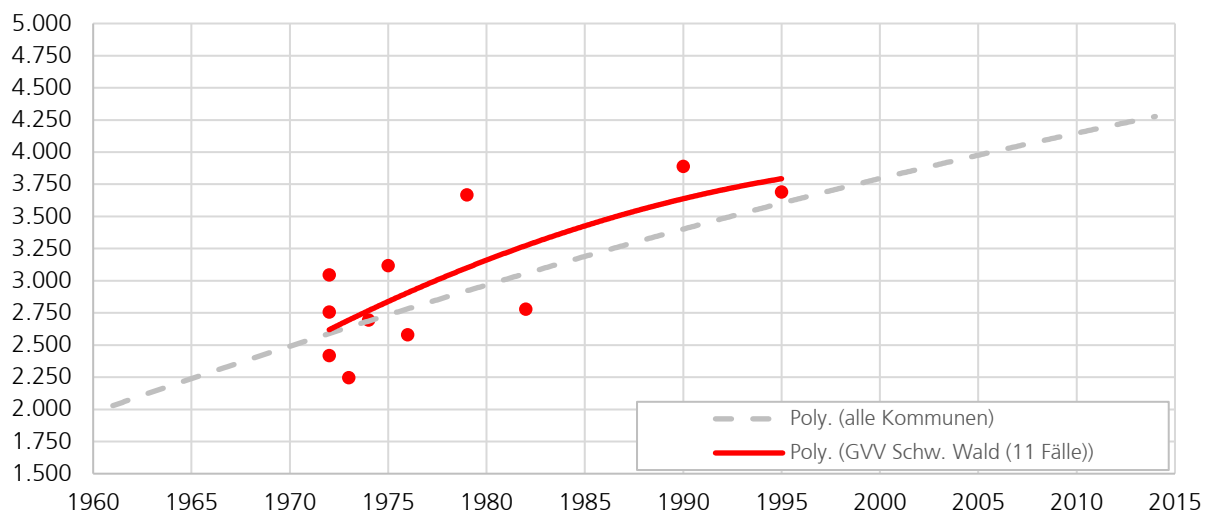
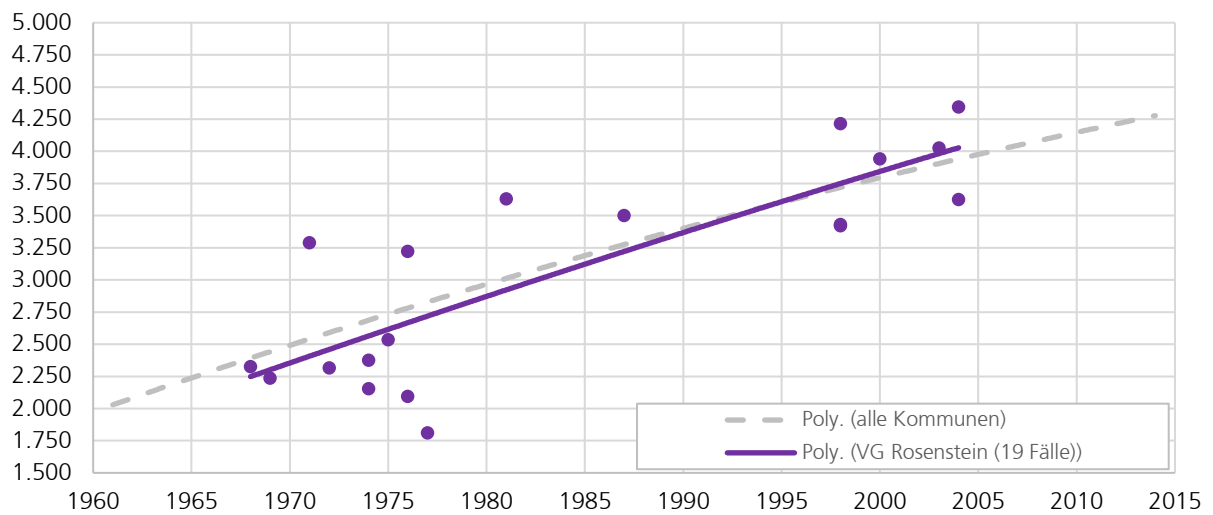
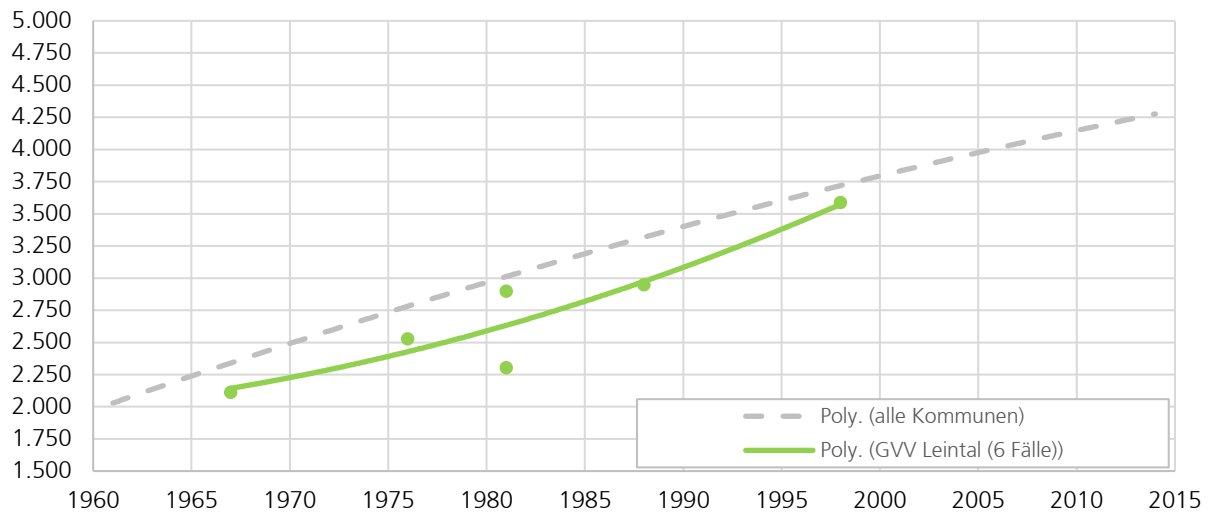
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenendhäusern (2021/2022; 122 Fälle)



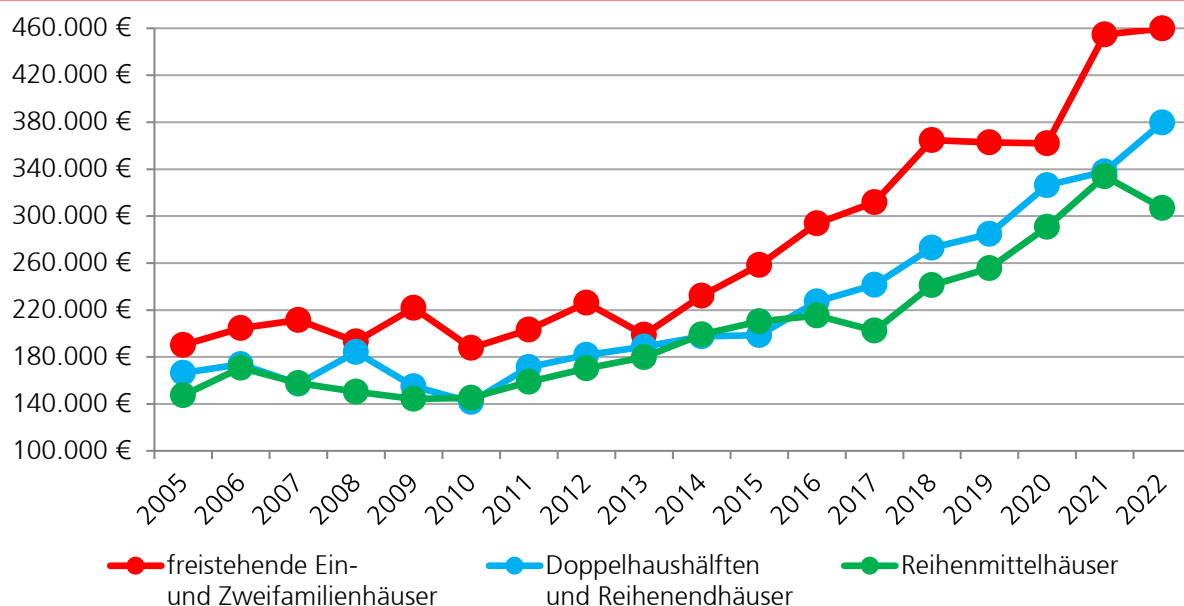
Gebädefaktoren (in €/m² Wohnfläche) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern (2021/2022; 122 Fälle)



Gebädefaktoren (in €/m² Wohnfläche) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern (2021/2022; 122 Fälle)

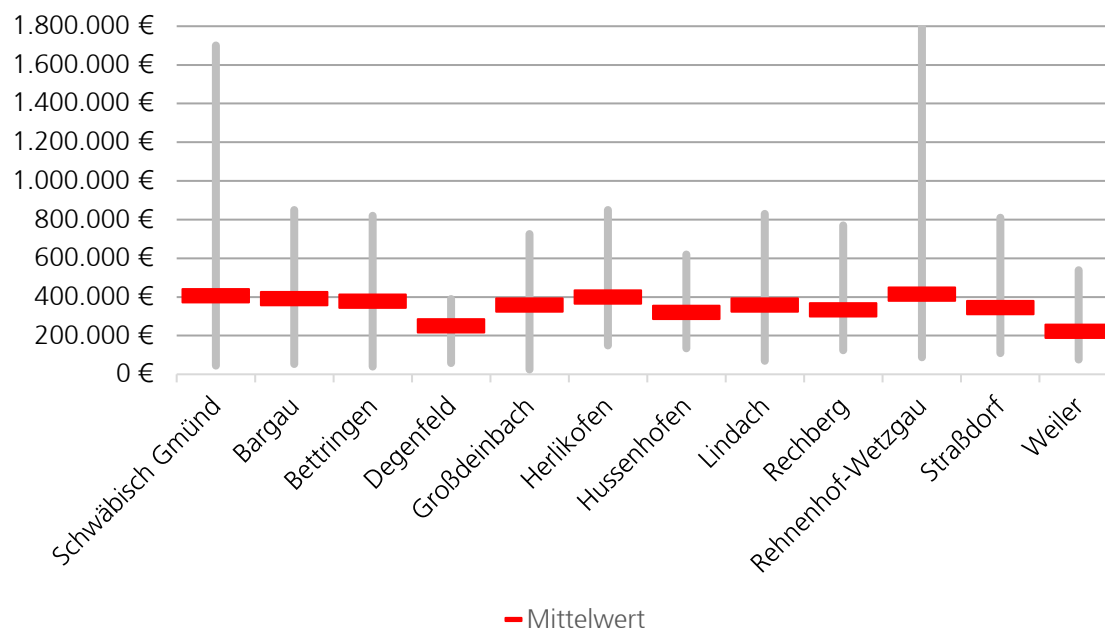


Durchschnittswerte unterschiedlicher Gebäudetypen Wiederverkauf Mittel aus allen Baujahren / Schwäbisch Gmünd

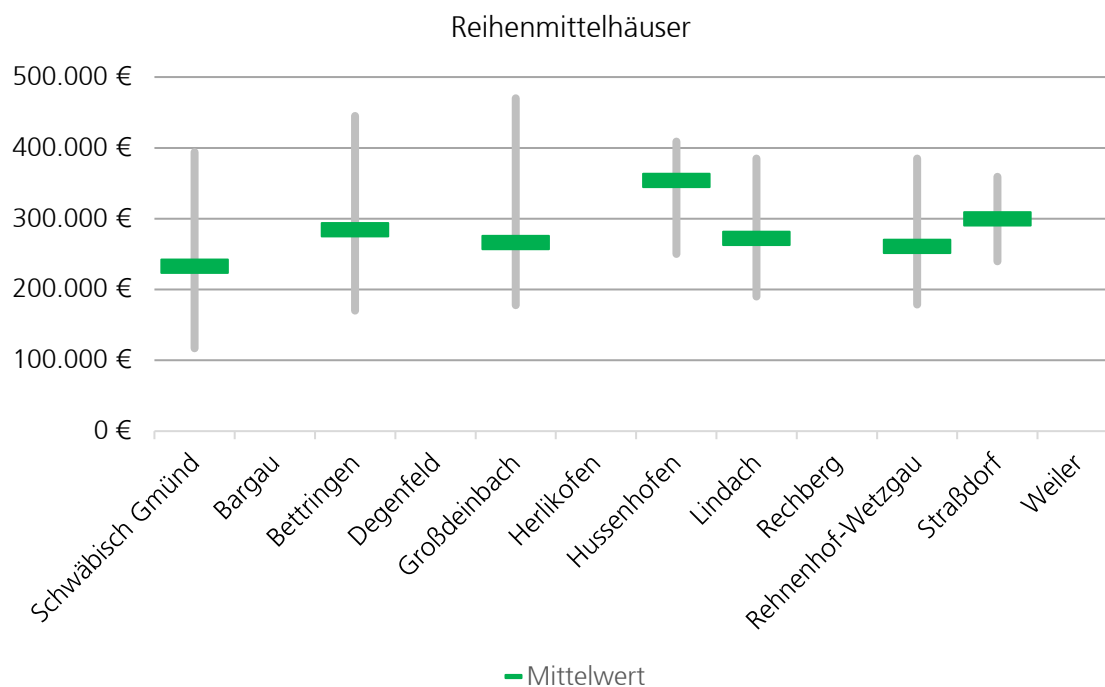
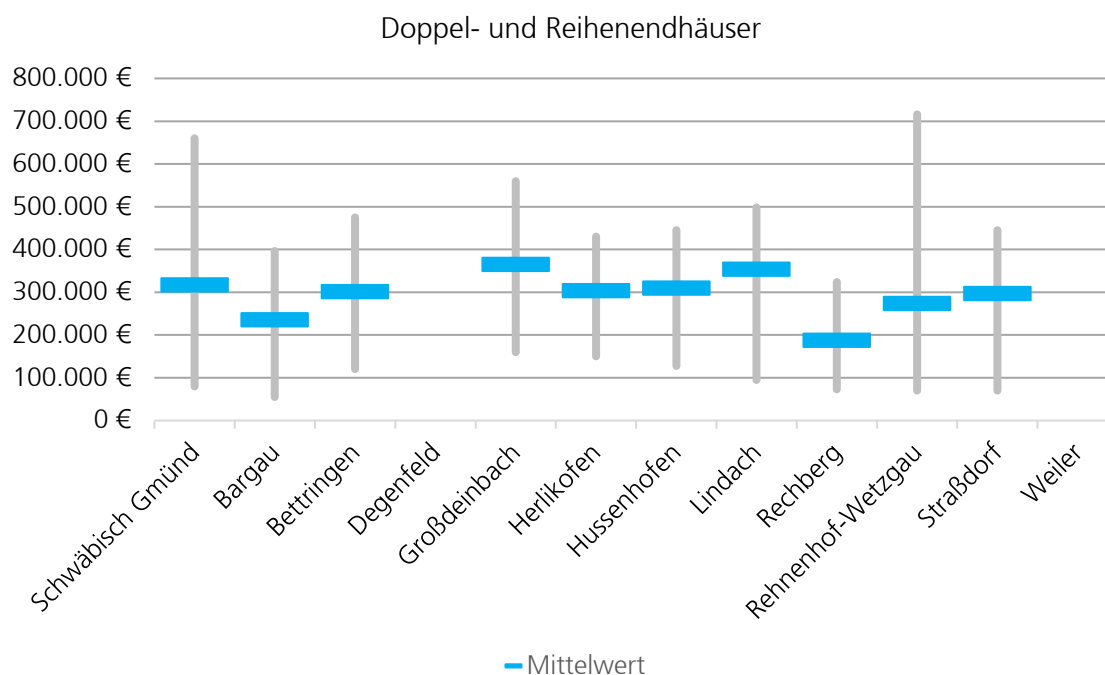


Durchschnittliche Kaufpreise in Schwäbisch Gmünd (aufgeteilt auf die Stadtteile) Wiederverkauf (2017 – 2022)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Durchschnittliche Kaufpreise in Schwäbisch Gmünd (aufgeteilt auf die Stadtteile) Wiederverkauf (2017 – 2022)

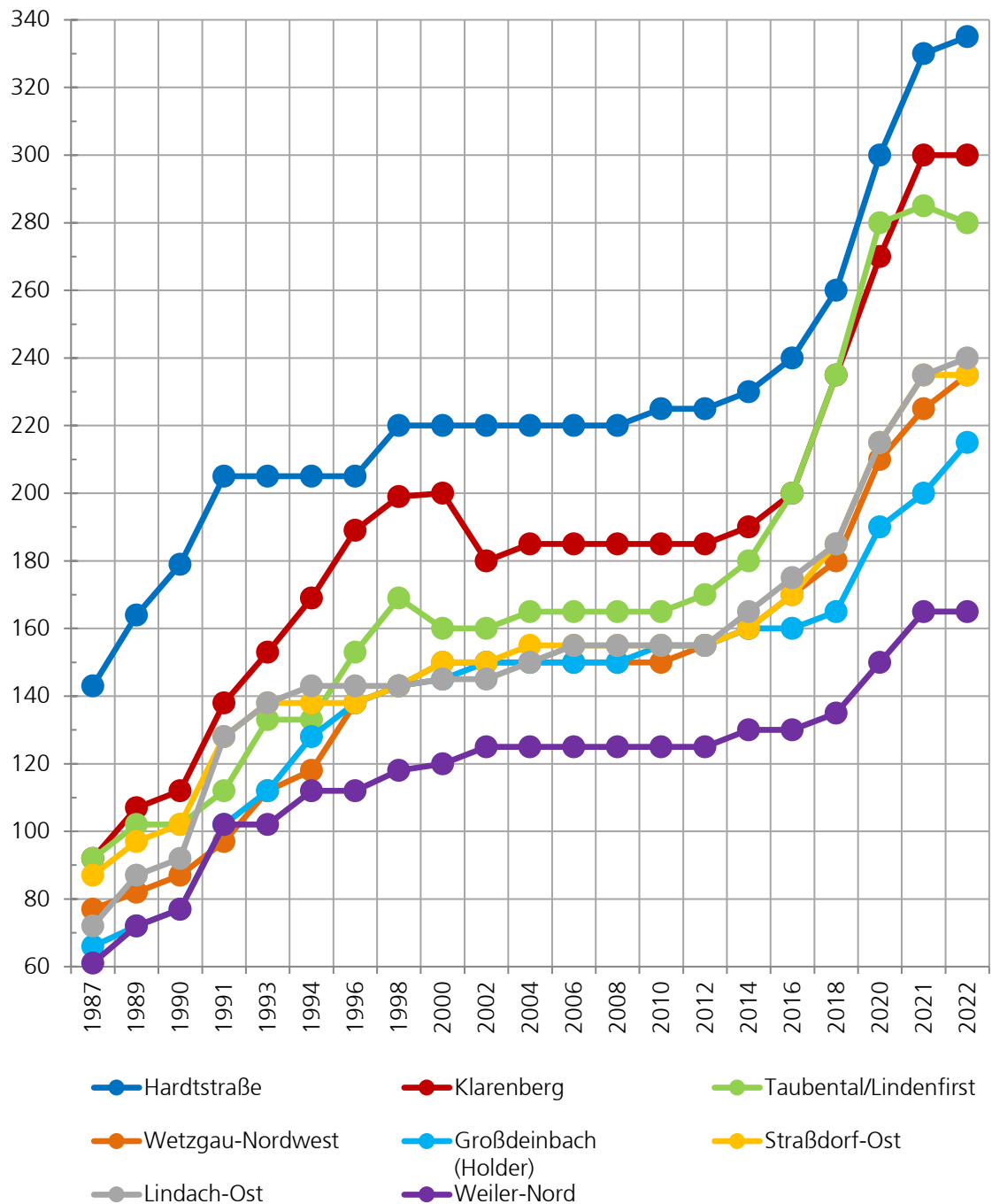


9. Entwicklung der Grundstückspreise und Bodenrichtwerte

9.1 Entwicklung der Grundstückspreise in Schwäbisch Gmünd mit Teilorten von 1987 - 2022

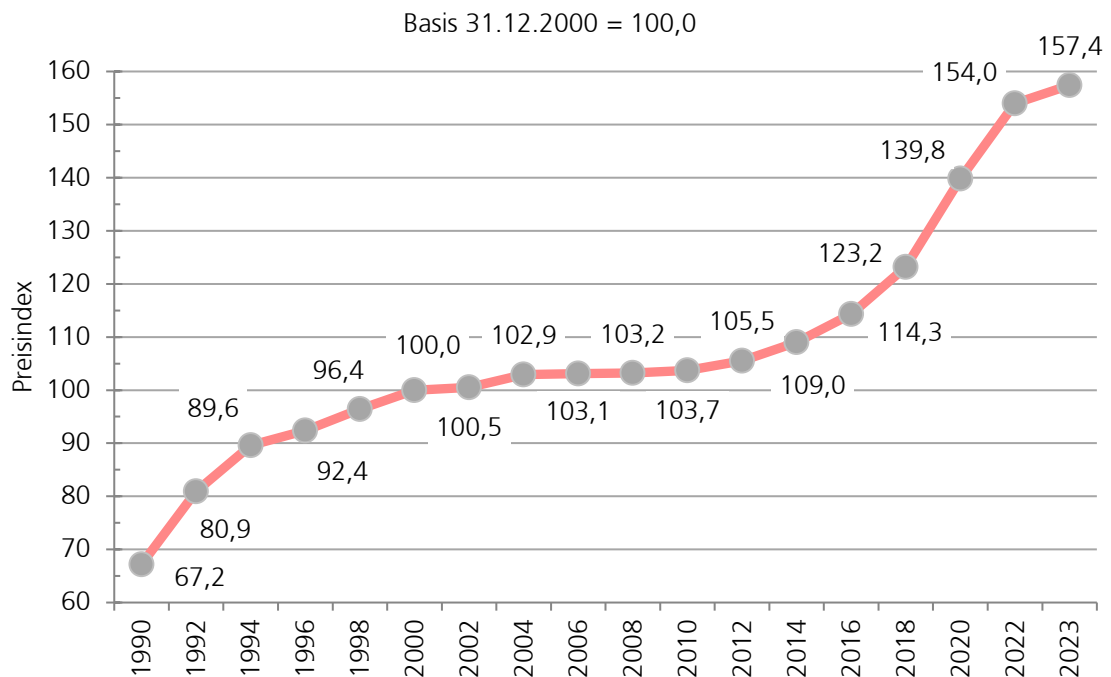
für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Durchschnittliche Entwicklung der Grundstückspreise in ausgewählten Wohngebieten in unterschiedlicher Lage mit Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften:

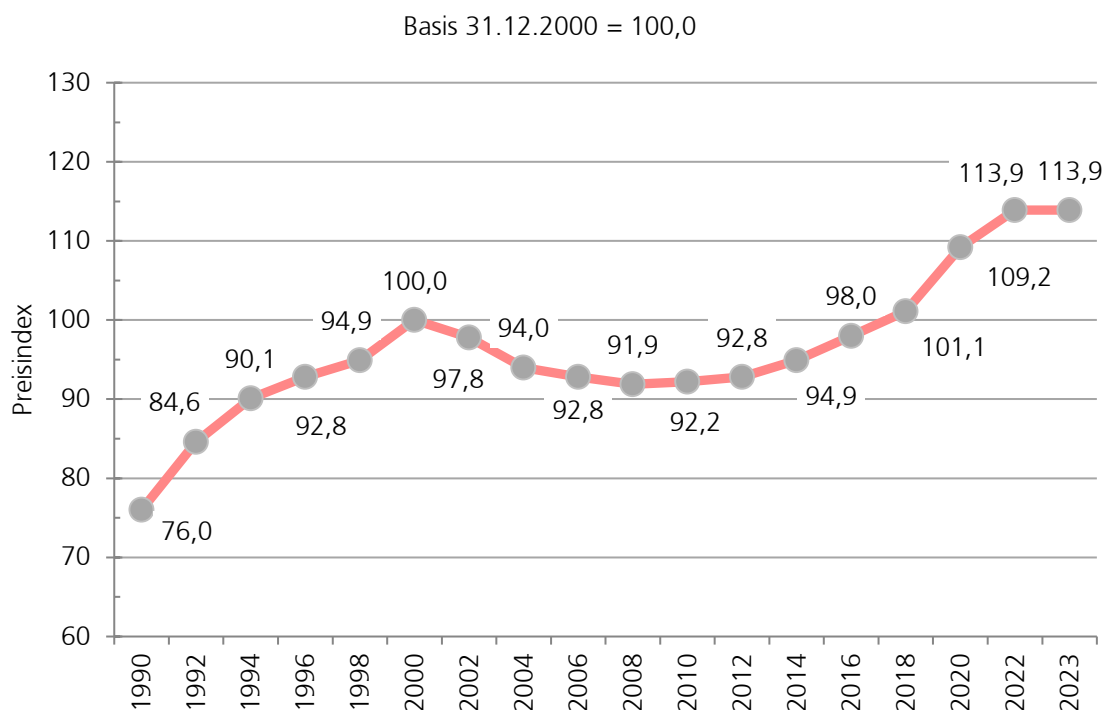


9.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Preisentwicklung von Wohnbaugrundstücken in Schwäbisch Gmünd gesamt (ohne Innenstadt) erschließungsbeitragsfrei



Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken in Schwäbisch Gmünd



10. Bodenrichtwerte

10.1 Ermittlung von Bodenrichtwerten zum 01.01.2023

Eine wichtige Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen neuerdings auf den 01.01. jedes ungeraden Kalenderjahres bis spätestens zum 30. Juni ermittelt und anschließend veröffentlicht. Für das neue Modell der Grundsteuer in Baden-Württemberg sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte ebenfalls von hoher Bedeutung. Hierzu wurden zum 01.01.2022 – außerhalb des zweijährigen Rhythmus – eigene, steuerliche Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf **unbebaute Grundstücke** und sind durchschnittliche Lagewerte eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und –zuschnitt bewirken Änderungen des Verkehrswerts vom Richtwert.

Durch Auswertung der Kaufpreissammlung werden die Bodenrichtwerte ermittelt. Es werden jedoch nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Verträge, die auf ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen basieren, werden vorher ausgesondert.

In der Bodenrichtwertkarte, in die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Einsicht genommen werden kann, sind die Richtwerte eingetragen. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft. Die ermittelten Richtwerte werden in der Gemeinde ortsüblich bekanntgegeben sowie dem Landkreis und dem zuständigen Finanzamt mitgeteilt.

Alle Bodenrichtwerte, die dazugehörenden Parameter, sowie die genauen Zonenabgrenzungen sind im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW) des Landesamts für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg veröffentlicht. Unter www.gutachterausschuesse-bw.de können die aktuellen Werte, sowie rückwirkende Daten bis zum Stichtag 01.01.2022 (auch zu Zwecken der Grundsteuer) eingesehen werden. Frühere Stichtage sind derzeit nicht öffentlich zugänglich und können telefonisch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt oder gegen Gebühr auch schriftlich angefordert werden.

Die ermittelten Richtwerte werden auch bei Wertermittlungen berücksichtigt.

10.2 Bodenrichtwerte für die Stadt Schwäbisch Gmünd mit Stadtteilen nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2023

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **70,00 €/m²**

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland

Ackerland: (27 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,00 bis 4,40 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **2,70 €/m²**

Grünland: (53 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,75 bis 3,25 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **1,80 €/m²**

Wochenendgebiete: (6 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 14,50 bis 30,00 €/m²
Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

„Geigenäcker“ **20,00 €/m²**
(Gemarkung Großdeinbach, Flur Hangendeinbach)

„Grünhalde“ **35,00 €/m²**
(Gemarkung Lindach)

„Ramnest“ **20,00 €/m²**
(Gemarkung Straßdorf, Flur Straßdorf)

„Hohe Reute“ **15,00 €/m²**
(Gemarkung Weiler, Flur Weiler)

Anmerkung:

Aufgelistet sind hier alle Wochenendgebiete in Schwäbisch Gmünd, bei denen ein Bebauungsplan besteht.

Kleingartenland: (14 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 3,50 bis 17,00 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **7,00 €/m²**

Waldflächen: (55 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,50 bis 3,90 €/m²
Durchschnittswert aus den Verkäufen: **2,00 €/m²** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.3 Bodenrichtwerte für die Gemeinde Waldstetten mit Ortsteilen nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2023

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **60,00 €/m²**

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiet / Kleingartenland

Ackerland: (3 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 1,50 bis 3,40 €/m²

2,50 €/m²

Grünland: (4 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 0,80 bis 3,00 €/m²

1,80 €/m²

Wochenendgebiet:

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

„Vögelesrain“

(Gemarkung Waldstetten, Flur Waldstetten)

20,00 €/m²

Anmerkung:

Aufgelistet sind hier alle Wochenendgebiete in Schwäbisch Gmünd, bei denen ein Bebauungsplan besteht.

Kleingartenland: (4 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 5,00 bis 11,00 €/m²

5,00 €/m²

Waldflächen: (3 Verkaufsfälle)

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

Spanne von ca. 1,60 bis 2,85 €/m²

1,80 €/m² (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.4 Bodenrichtwerte für die Stadt Lorch mit Teilorten nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2023

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **80,00 €/m²**

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Kleingartenland

Ackerland: (2 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **3,00 €/m²**

Grünland: (7 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **Spanne von ca. 1,10 bis 2,50 €/m²**

1,80 €/m²

Waldflächen: (5 Verkaufsfälle)

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

Spanne von ca. 1,35 bis 3,00 €/m²

2,10 €/m² (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.5 Bodenrichtwerte der Gemeinden des GVV Leintal-Frickenhofer Höhe nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2023

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

Eschach, Göggingen, Leinzell, Obergröningen,
Schechingen:

40,00 €/m²

Iggingen:

50,00 €/m²

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland

Ackerland: (16 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 1,55 bis 4,50 €/m²

3,00 €/m²

Grünland: (14 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 1,00 bis 2,90 €/m²

1,80 €/m²

Wochenendgebiete: (3 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 16,00 bis 74,00 €/m²

„Benzenreute“

(Gemarkung Iggingen)

20,00 €/m²

„Wahlenhalden“

(Gemarkung Obergröningen, Flur Algishofen)

40,00 €/m²

Anmerkung:

Aufgelistet sind hier alle Wochenendgebiete im Gemeindeverwaltungsverband Leintal-Frickenhofer Höhe, bei denen ein Bebauungsplan besteht.

Kleingartenland: (2 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

7,50 €/m²

Krautland: „Westerfeld“ (1 Verkaufsfall)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

2,00 €/m²

Waldflächen: (26 Verkaufsfälle)

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

Spanne von ca. 0,90 bis 2,80 €/m²

1,80 €/m² (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.6 Bodenrichtwerte der Kommunen der VG Rosenstein nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2023

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

Bartholomä, Heuchlingen	40,00 €/m ²
Böbingen, Mögglingen	50,00 €/m ²
Heubach	60,00 €/m ²

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Kleingartenland

Ackerland: (21 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,50 bis 3,50 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **2,50 €/m²**

Grünland: (35 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,00 bis 3,00 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **2,00 €/m²**

Kleingartenland: (4 Verkaufsfälle)
Durchschnittswert aus den Verkäufen: **6,50 €/m²**

Kleingartenland (Heubach): (2 Verkaufsfälle)
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **9,50 €/m²**

Waldflächen: (15 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,65 bis 3,00 €/m²
Durchschnittswert aus den Verkäufen: **2,00 €/m²** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.7 Bodenrichtwerte der Gemeinden des GVV Schwäbischer Wald nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2023

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach,

Täferrot

40,00 €/m²

Mutlangen

60,00 €/m²

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland

Ackerland: (16 Verkaufsfälle)

Spanne von ca. 1,40 bis 4,20 €/m²

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

2,70 €/m²

Grünland: (21 Verkaufsfälle)

Spanne von ca. 0,80 bis 3,50 €/m²

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

1,80 €/m²

Wochenendgebiet: (2 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

„Mühlstättle“

25,00 €/m²

(Gemarkung Spraitbach, Flur Spraitbach)

„Ochsenbusch“

50,00 €/m²

(Gemarkung Spraitbach, Flur Spraitbach)

Anmerkung:

Aufgelistet sind hier alle Wochenendgebiete im Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald, bei denen ein Bebauungsplan besteht.

Waldflächen: (45 Verkaufsfälle)

Spanne von ca. 0,65 bis 3,35 €/m²

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

2,00 €/m² (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

Geodatenportal der Stadt Schwäbisch Gmünd www.schwaebisch-gmuend.de

Das Geodatenportal ist auf der Internetseite der Stadt Schwäbisch Gmünd unter der Rubrik „Rathaus + Service“ eingebettet.

The screenshot shows the official website of Schwäbisch Gmünd. The top navigation bar includes links for TOURISMUS + EINKAUFEN, KULTUR + VERANSTALTUNGEN, LEBEN IN GMÜND, BILDUNG, WIRTSCHAFT, and **RATHAUS + SERVICE** (highlighted with a red circle and labeled '1'). The left sidebar contains a list of services, with **STADTVERWALTUNG** (labeled '2') and **GEODATENPORTAL** (labeled '3') highlighted with red circles. The main content area displays the 'STADTVERWALTUNG' section, including a link to the 'Adressverzeichnis der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd' and a section titled 'DREI DEZERNATE – EIN ZIEL: EINE TRANSPARENTE VERWALTUNG FÜR DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER'. A portrait of Oberbürgermeister Richard Arnold is shown, along with contact information for the city administration and opening hours.

www.schwaebisch-gmuend.de

1 -> Rathaus + Service

2 -> Stadtverwaltung

3 -> Geodatenportal

Hier können Sie im Gemarkungsbereich der Stadt Schwäbisch Gmünd unter anderem Katasterkarten, Luftbilder, den Flächennutzungsplan und einen Großteil der Bebauungspläne einsehen.

11. Sachwertfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Beim Auswerten der Kaufverträge wurden Abweichungen zwischen den berechneten Sachwerten und den Kaufpreisen festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern mittels Sachwertfaktoren an die allgemeine Marktlage anzupassen ist.

Bewertungsmodell:

	NHK 2010
Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010
Baupreisindex	statistisches Bundesamt
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Modernisierungsmodell nach Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Bodenwertansatz	ohne Bebauungsabschlag (erschließungsbeitragsfrei)

Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte und wurden aus den Daten der beteiligten Kommunen erhoben. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Art und Lage des Objekts können die anzusetzenden Marktanpassungsfaktoren nach oben und unten variieren.

Faktor = Kaufpreis : berechneten Sachwert

Beispiel:

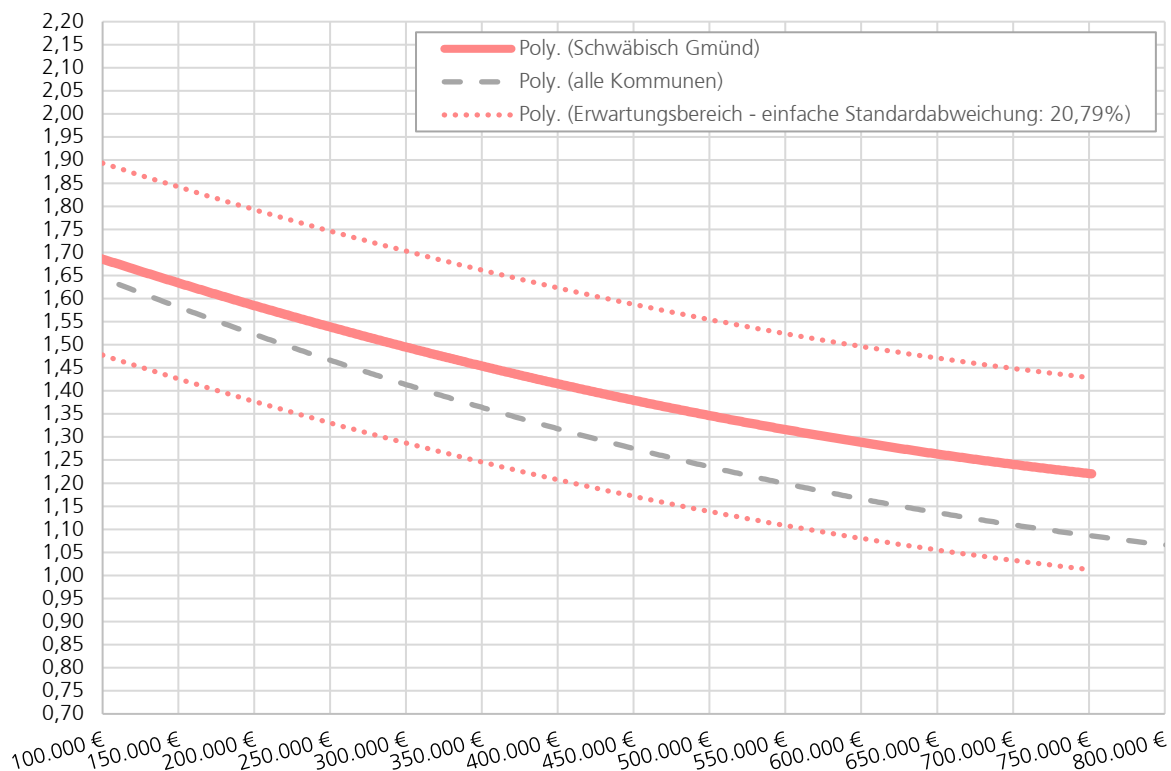
Bewertung eines freistehenden Wohnhauses in Schwäbisch Gmünd

ermittelter Sachwert 500.000,-- €

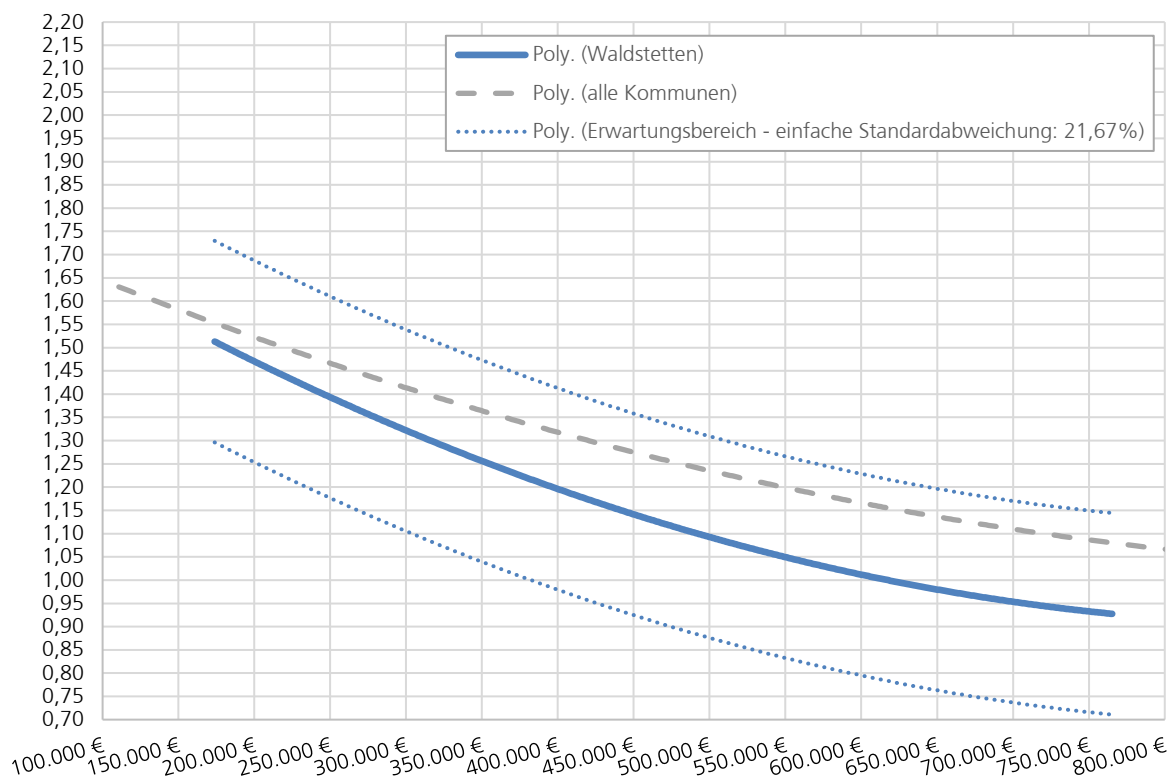
Faktor ca. 1,35 (+ 35 %) + 175.000,-- €

Verkehrswert 675.000,-- €

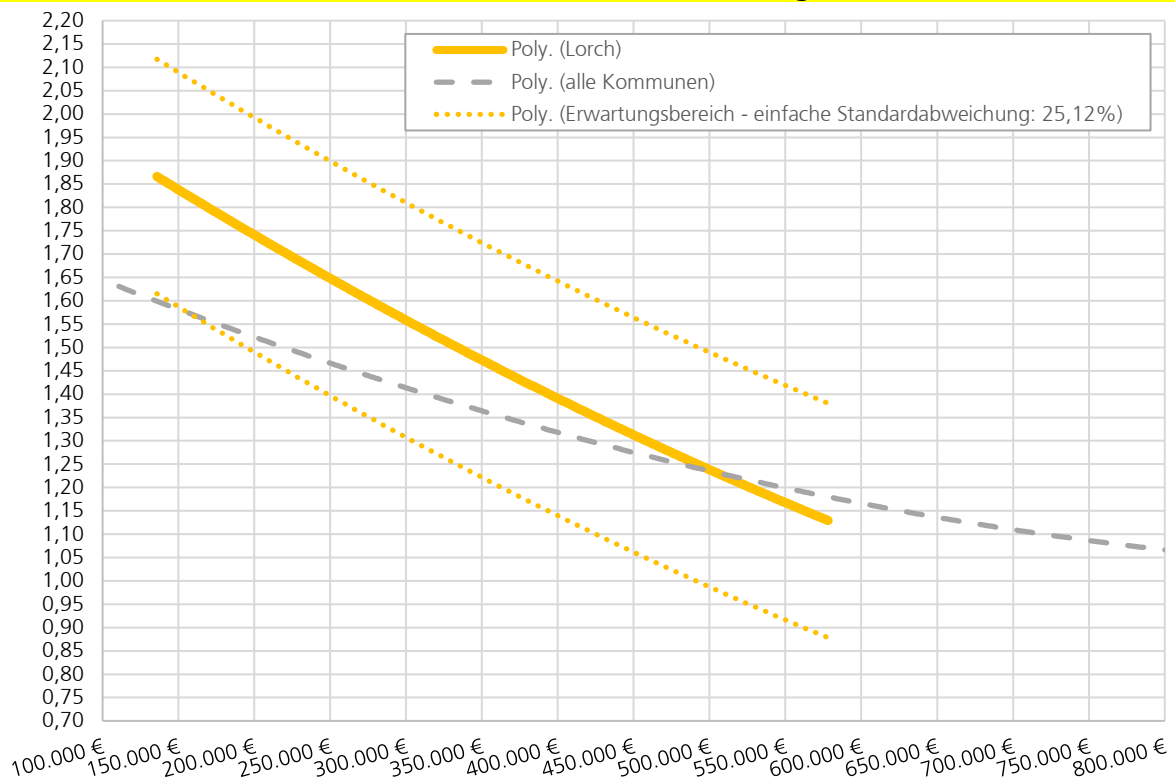
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Schwäbisch Gmünd (2021/2022 – 105 Verträge)



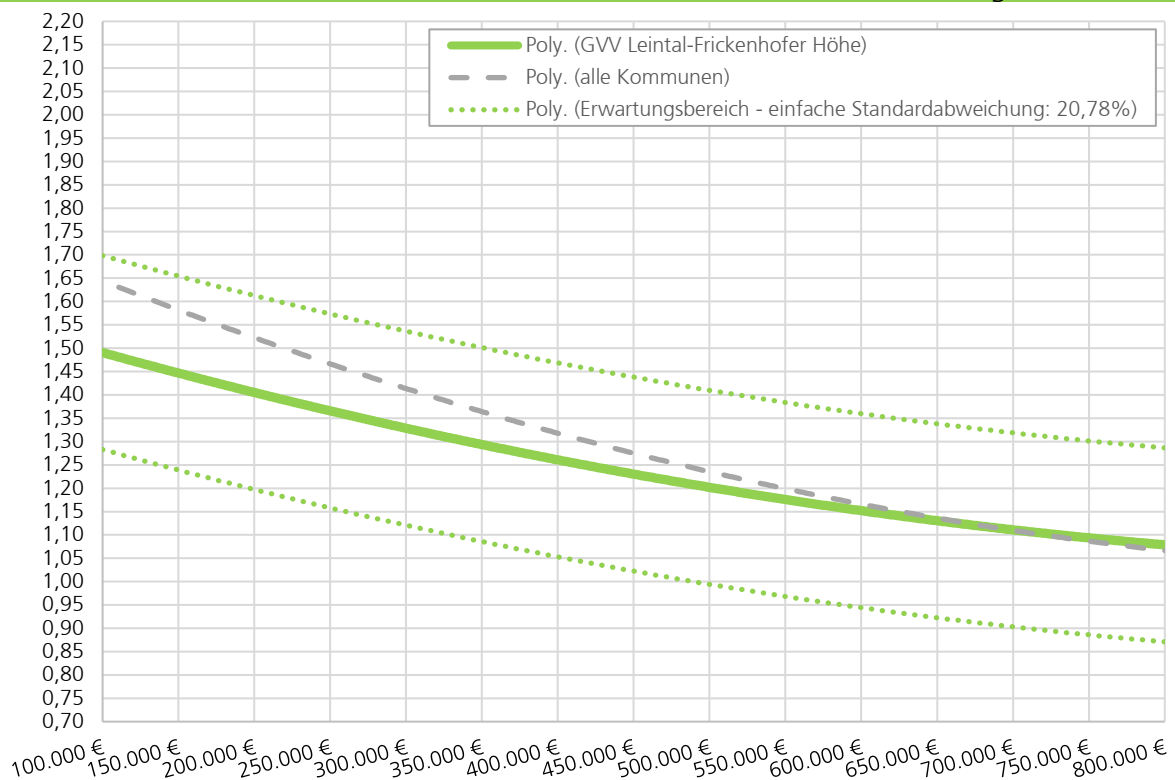
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Waldstetten (2021/2022 – 20 Verträge)



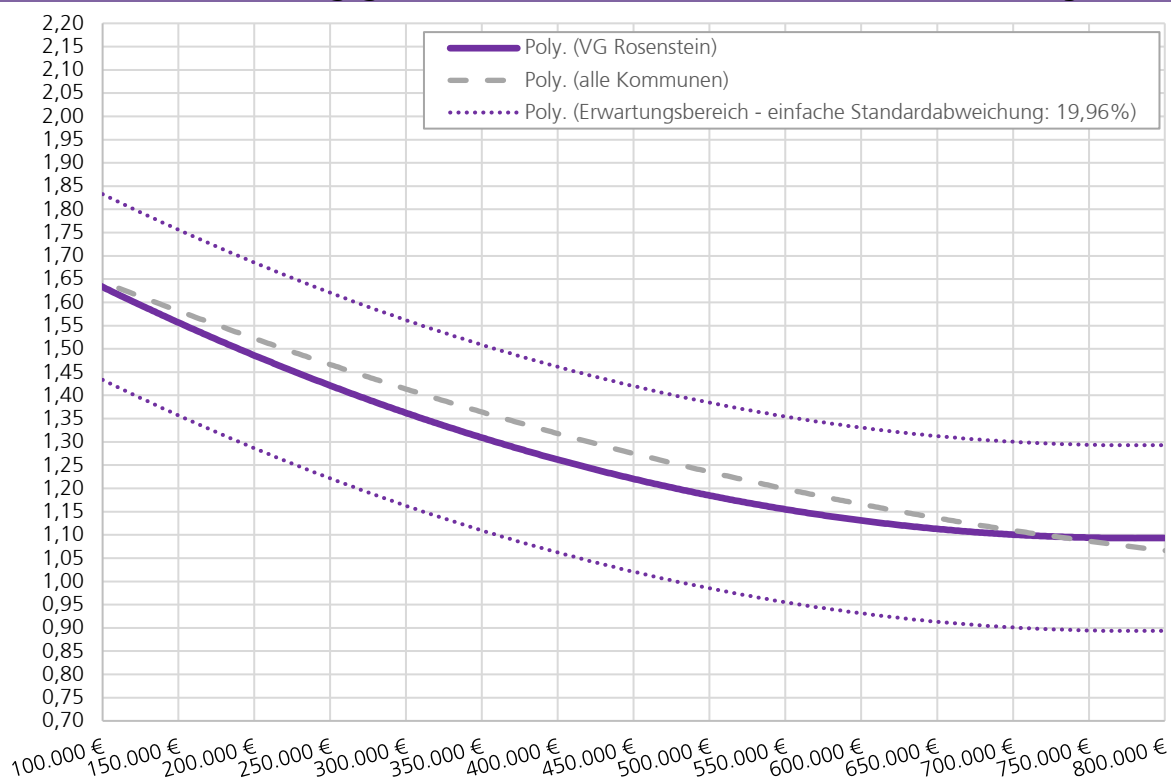
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Lorch (2021/2022 – 29 Verträge)



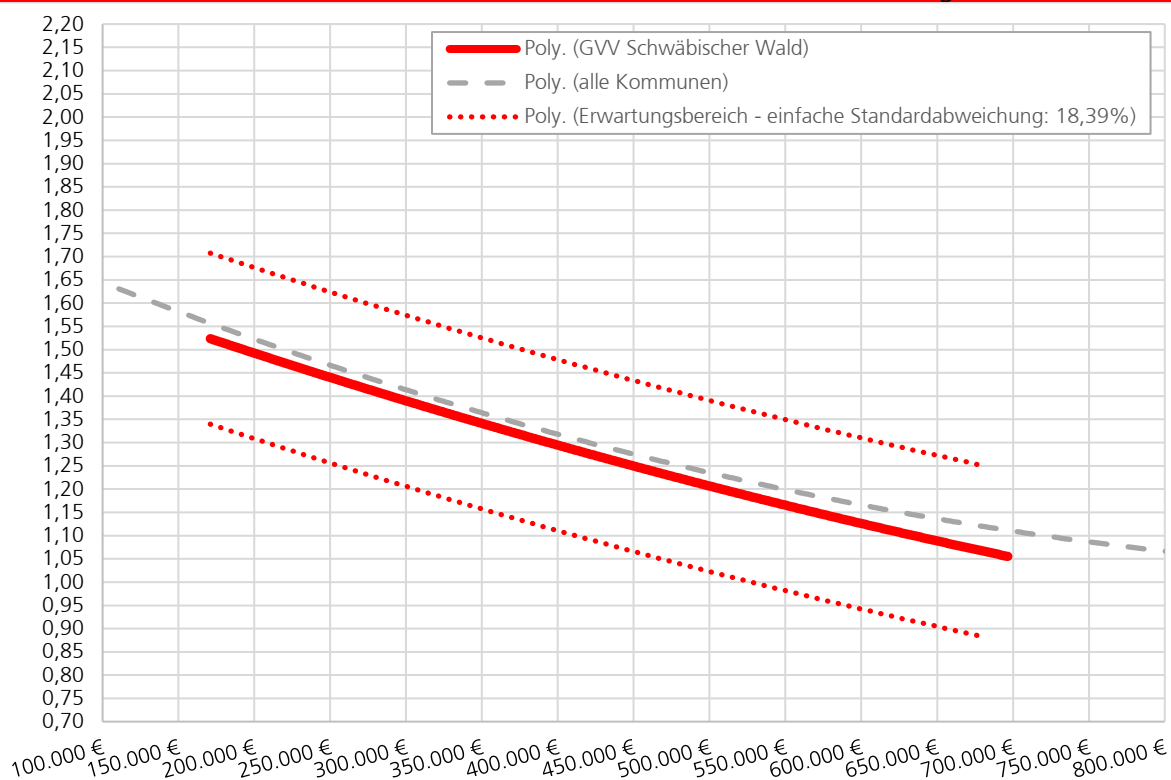
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im GVV Leintal-Frickenhofer Höhe (2021/2022 – 62 Verträge)



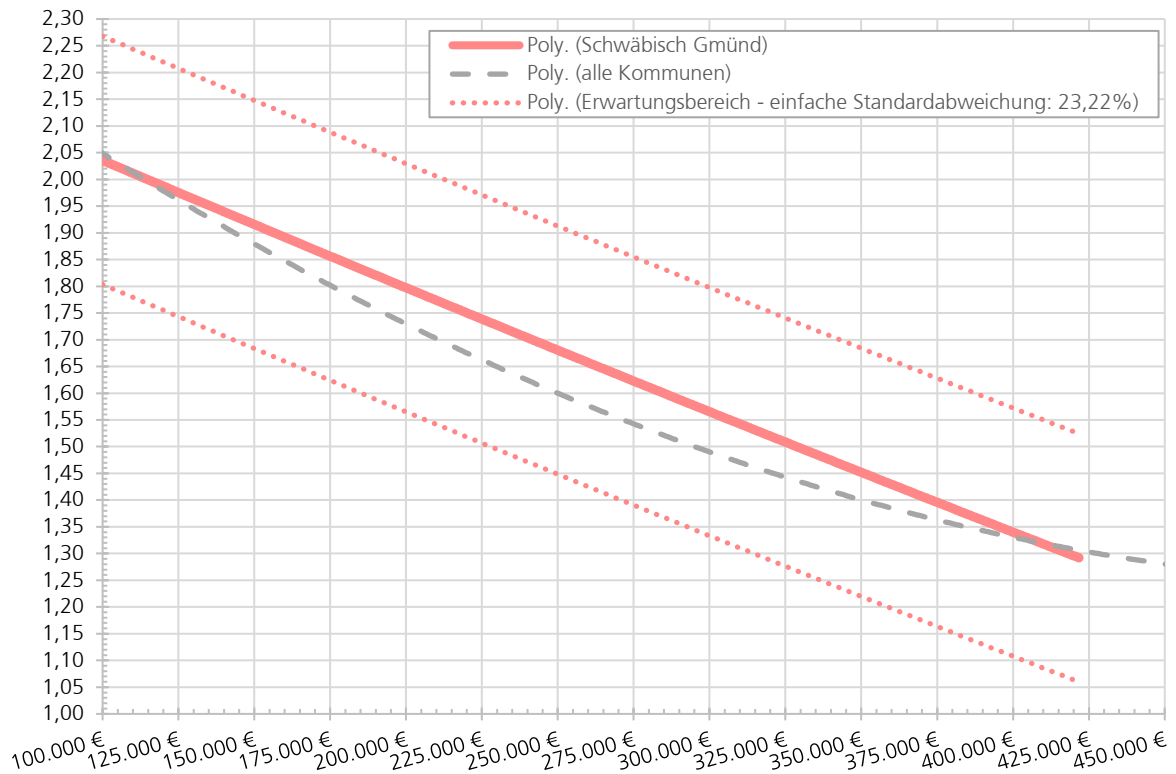
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein (2021/2022 – 74 Verträge)



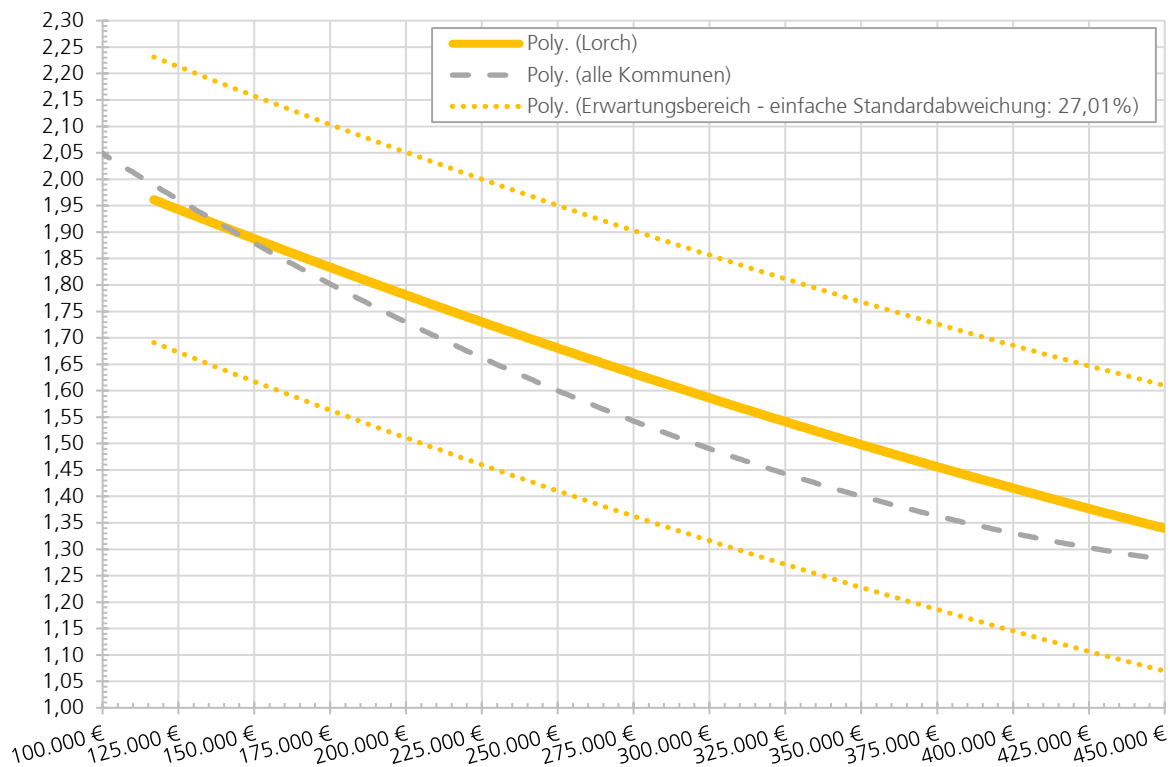
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im GVV Schwäbischer Wald (2021/2022 – 52 Verträge)



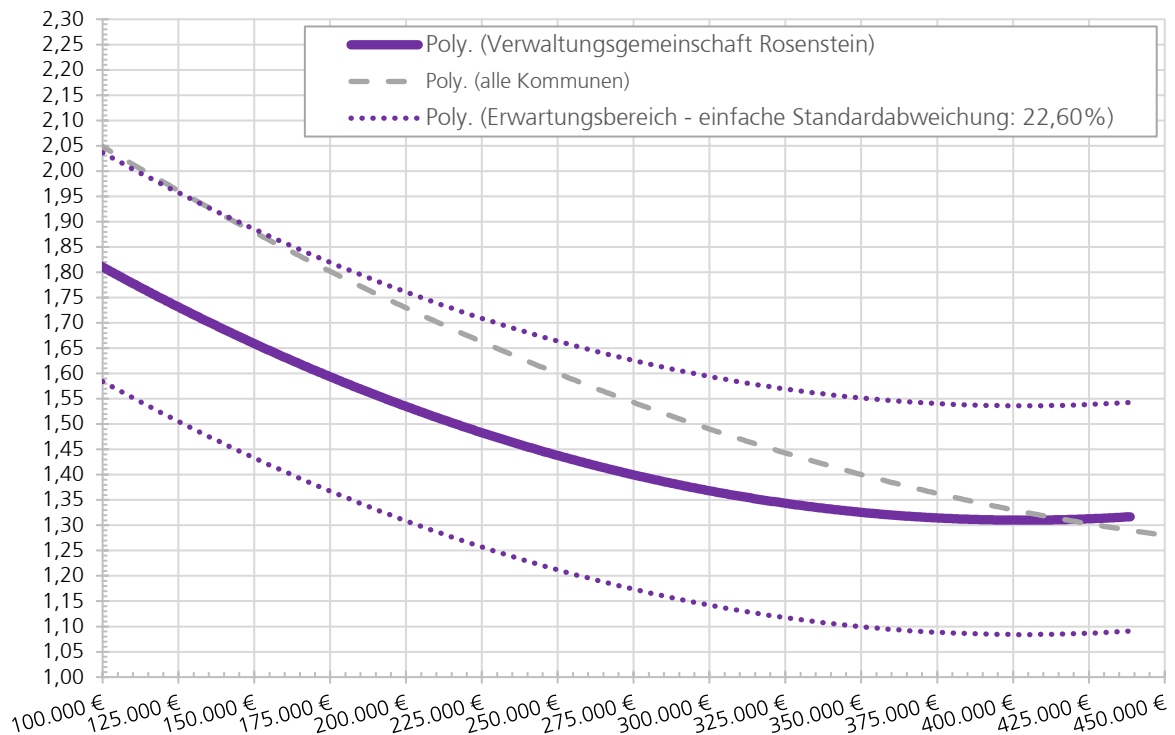
Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in Schwäbisch Gmünd (2021/2022 – 62 Verträge)



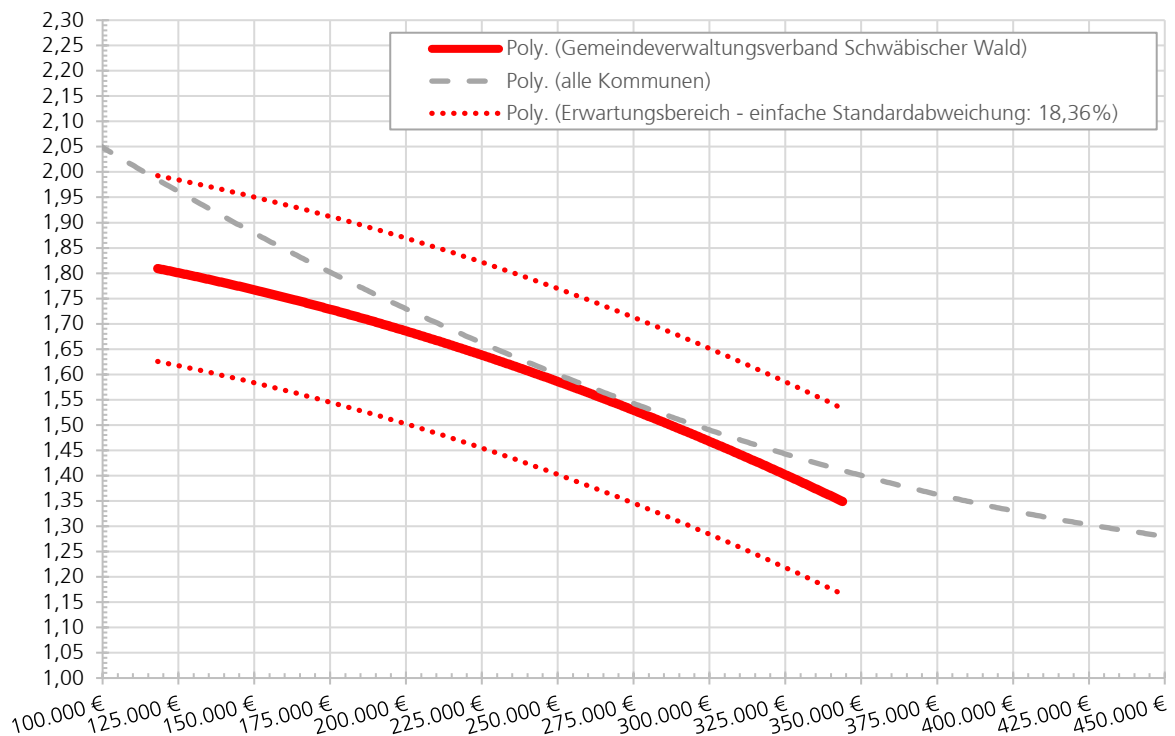
Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in Lorch (2021/2022 – 14 Verträge)



Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein (2021/2022 – 20 Verträge)



Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser im GVV Schwäbischer Wald (2021/2022 – 10 Verträge)



12. Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

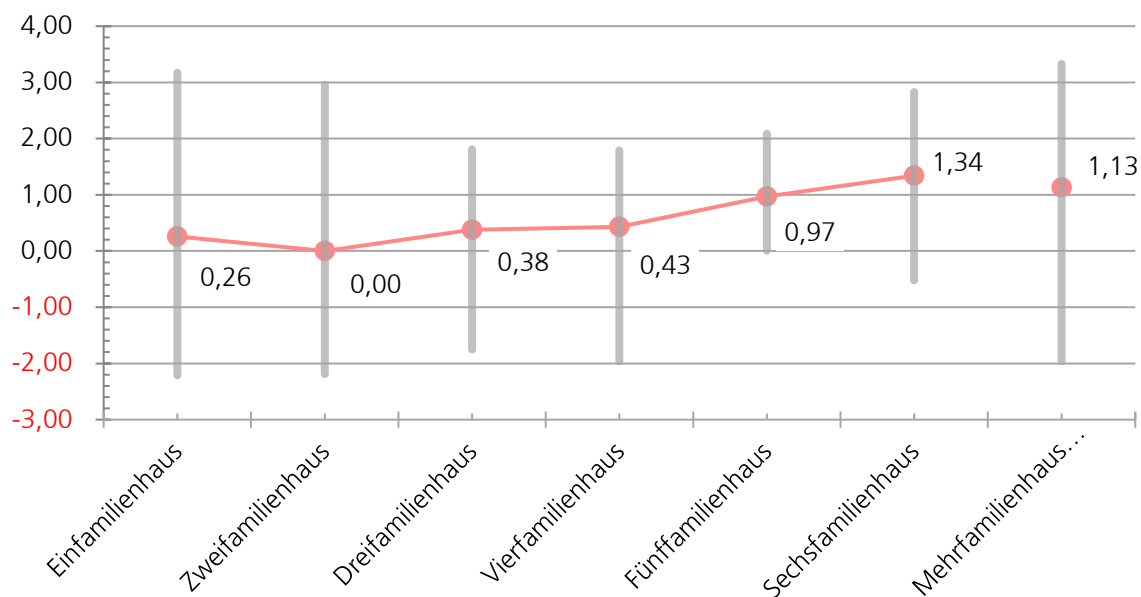
12.1 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszins der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u.a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben. Nach den Erfahrungen und Auswertungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze für Schwäbisch Gmünd und Waldstetten beim Ertragswertverfahren in folgenden Bereichen:

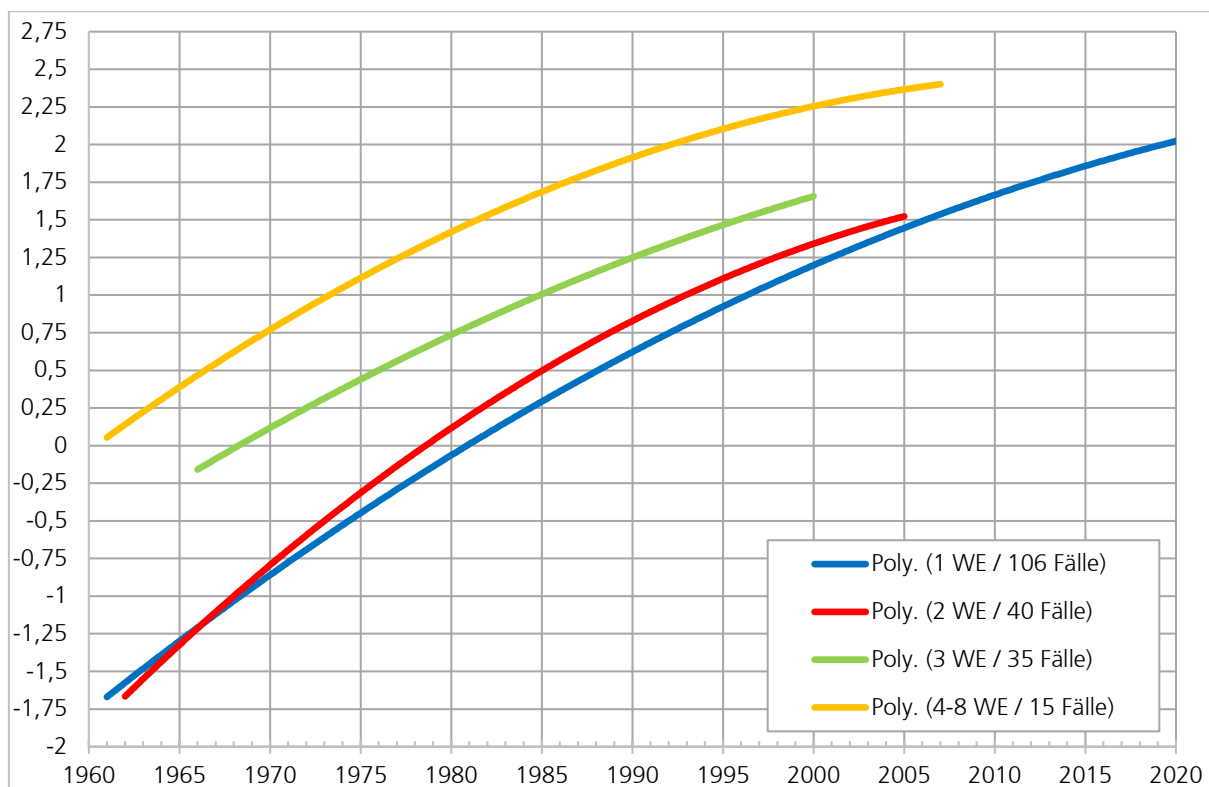
2021/2022

Gebäudetyp (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)	Spanne	Mittelwert	Anzahl der Kauffälle
<u>Wohnungsgrundstücke</u>			
Einfamilienhäuser	-2,05 bis 2,05 %	0,05 %	106 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,40 bis 1,70 %	-0,25 %	40 Fälle
Dreifamilienhäuser	-0,75 bis 1,80 %	0,40 %	35 Fälle
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	-0,50 bis 2,30 %	1,10 %	15 Fälle
Einfamilienhäuser	-1,20 bis 2,35 %	0,25 %	17 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,20 bis 2,40 %	0,60 %	13 Fälle
Einfamilienhäuser	-2,15 bis 2,55 %	0,25 %	33 Fälle
Zweifamilienhäuser	-2,20 bis 1,25 %	-0,65 %	16 Fälle
Dreifamilienhäuser	-1,75 bis 1,70 %	0,15 %	11 Fälle
Einfamilienhäuser	-2,15 bis 2,35 %	0,70 %	48 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,20 bis 1,80 %	0,40 %	19 Fälle
Einfamilienhäuser	-2,15 bis 3,15 %	0,35 %	71 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,70 bis 2,95 %	0,20 %	32 Fälle
Dreifamilienhäuser	-0,45 bis 1,05 %	0,40 %	8 Fälle
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	-0,70 bis 2,85 %	1,00 %	7 Fälle
Einfamilienhäuser	-2,20 bis 2,65 %	0,20 %	52 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,75 bis 1,70 %	-0,05 %	21 Fälle

Liegenschaftszinssätze (mit Spanne) für Wohnhäuser in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten (alle Kommunen – 2021/2022 – 558 Fälle)



Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei-, Drei und Mehrfamilienhäuser in Bezug auf das bereinigte Baujahr (Schwäbisch Gmünd - 2021/2022 – 196 Fälle)

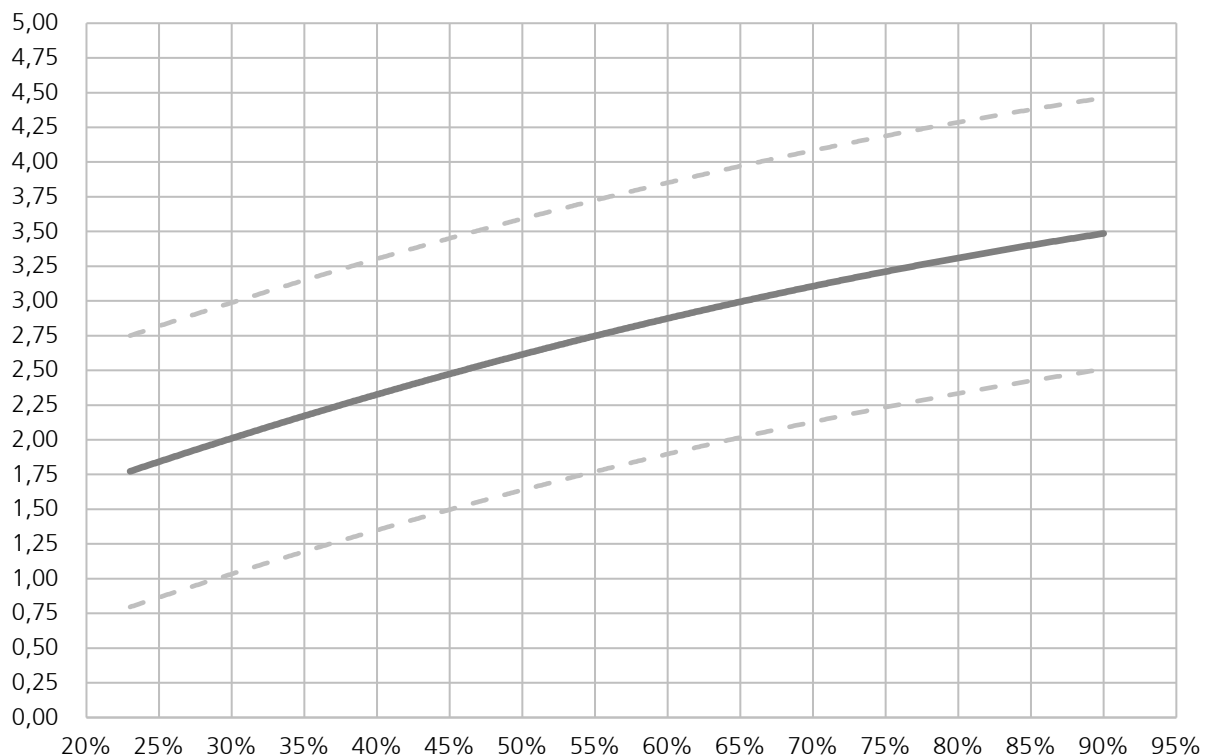


Gebäudetyp Gesamtnutzungsdauer nach NHK 2010	Spanne	Mittelwert	Anzahl der Kauffälle
<u>gemischt genutzte Grundstücke</u>			
gewerblicher Rohertrag ≤ 50 %	0,85 bis 3,80 %	2,25 %	23 Fälle
gewerblicher Rohertrag >50 %	1,45 bis 4,65 %	3,05 %	17 Fälle
<u>gewerblich genutzte Grundstücke</u>			
gewerblicher Rohertrag 100 %	2,40 bis 5,05 %	3,90 %	15 Fälle

Anmerkung:

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

**Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude
in Bezug auf den Anteil des gewerblichen Rohertrags**
(alle Kommunen – 2021/2022 – 40 Fälle)

Anmerkung:

Bei der Darstellung handelt es sich um den Mittelwert in Bezug auf den gewerblichen Anteil am Rohertrag. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein. Die gestrichelten Linien markieren die einfache Standardabweichung.

12.2 Ertragsfaktoren für Gebäudetypen

2021/2022 (alle beteiligten Kommunen)

Gebäudetyp	Mittelwert / Spanne einfache Standardabweichung
freistehende Einfamilienhäuser	30,75 / 22,75 – 38,75
freistehende Zweifamilienhäuser	27,65 / 21,50 – 33,75
Reihenend- und Doppelhäuser	28,95 / 22,00 – 36,00
Reihenmittelhäuser	27,95 / 23,75 – 32,25
Drei- und Vierfamilienhäuser	21,50 / 17,00 – 26,00
100% gewerblich genutzte Gebäude	13,50 / 10,50 – 16,50

Anmerkung:

Mit den Ertragsfaktoren erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) einen grobüberschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss beachtet werden, dass sie nur relativ unsichere Ergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, (Alter, Zustand, Wirtschaftlichkeit, Lage, Grundstücksgröße, Bodenwert,...) nicht in die Berechnung eingehen.

12.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

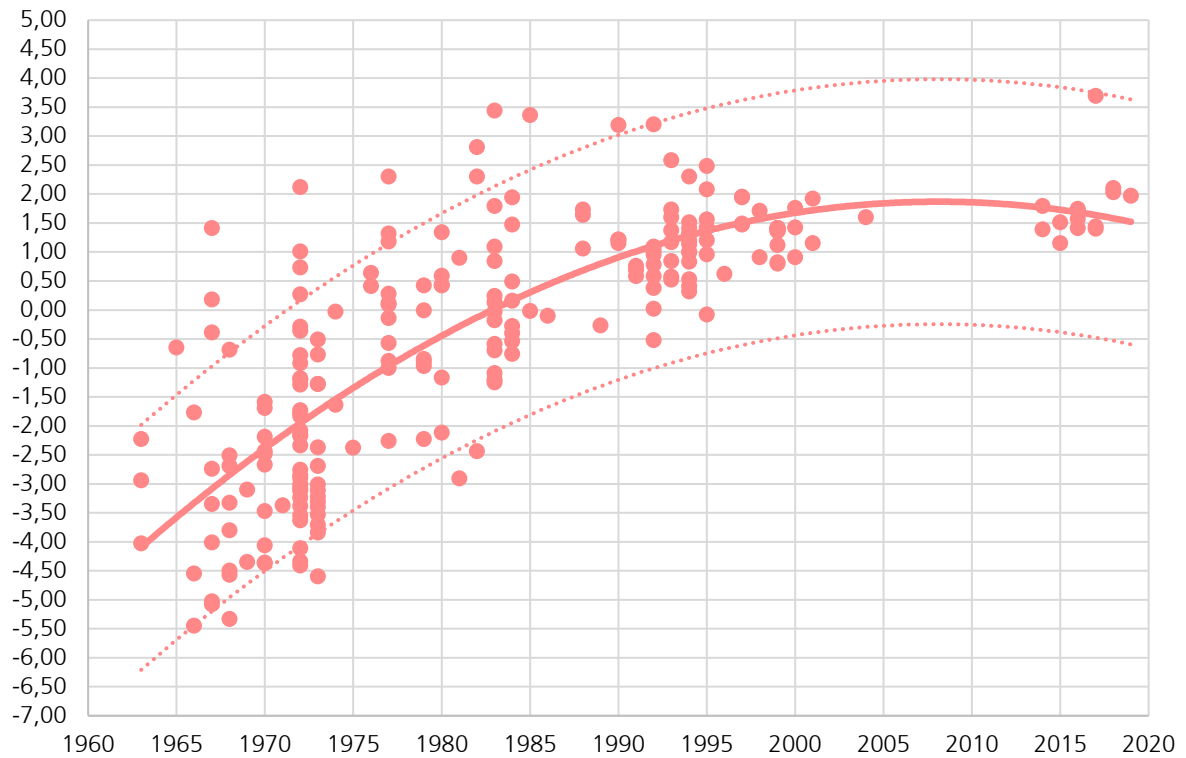
Vertrags- jahr	Anzahl Verträge	Gesamtnutzungs- dauer	durchschnittliche		Ertragsfaktor Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel / Spanne	Liegenschaftszins (%)	
			Wfl. (m²)	RND (Jahre)		Spanne	Mittel
2019	136	70 Jahre	74	31	22,20 / 17,50 – 27,00	-1,10 – 2,50	0,65
2020	141		76	30	25,00 / 19,70 – 30,40	-1,90 – 1,70	-0,10
2021	134		75	32	26,80 / 20,60 – 33,00	-2,45 – 1,75	-0,35
2022	91		77	33	28,70 / 23,30 – 34,00	-2,70 – 1,55	-0,55

Anmerkung:

Bei den Mittelwerten handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei den Spannen um die einfache Standardabweichung. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

Die Auswertungen erfolgten ohne Erstverkäufe.

**Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen
in Bezug auf das bereinigte Baujahr**
(Schwäbisch Gmünd - 2021/2022 – 225 Fälle)



13. Mieten

13.1 Gewerbliche Immobilien

Der Mietmarkt für gewerbliche Immobilien muss sehr differenziert betrachtet werden. Die Höhe der Mieten hängt im Wesentlichen von der Lage des Objekts, der Nutzung (z.B. Büro, Dienstleistung, Lager), der Geschosslage und der Größe ab.

Insoweit handelt es sich bei den angegebenen Werten um Orientierungswerte, um dem Marktteilnehmer Entscheidungshilfen und Transparenz zu geben.

Ladenmiete

Lage	Mietpreise
Marktplatz	15,00 – 45,00 €/m ²

Büromiete

Lage	Mietpreise
Innenstadt	6,00 – 12,00 €/m ² *

* Neubaumieten können teilweise höher liegen

Gewerbegrundstücke

Art	Mietpreise
Produktionshallen	2,50 – 5,50 €/m ²
Produktionshallen mit Büro/Sozialräume	bis 6,50 €/m ²
Warmlager	bis 5,00 €/m ²
Kaltlager	bis 4,00 €/m ²

In Einzelfällen können Abweichungen von den Mietpreisspannen vorliegen

13.2 Wohnimmobilien

Für den Wohnungsmarkt in Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen, Waldstetten, den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein und des Gemeindeverwaltungsverbands Leintal-Frickenhofer Höhe hat das EMA-Institut 2022 einen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel erstellt.

Die derzeitige Fassung ist vom 01.07.2022 bis 31.06.2024 gültig.

Auf den Internetseiten der jeweiligen Kommune gibt es auch einen dazugehörigen kostenlosen Onlinerechner.

14. Herausgeber

Gemeinsamer Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd
- Geschäftsstelle -
Marktplatz 37
73525 Schwäbisch Gmünd

gutachterausschuss@schwaebisch-gmuend.de
www.schwaebisch-gmuend.de/gutachterausschuss-mietspiegel.html

Ansprechpartner: Jürgen Weiß Leiter der Geschäftsstelle

Telefon: (07171) 603 – 6215
E-Mail: juergen.weiss@schwaebisch-gmuend.de

Felix Bader

Telefon: (07171) 603 – 6216
E-Mail: felix.bader@schwaebisch-gmuend.de

Franz Herkommer

Telefon: (07171) 603 – 6218
E-Mail: franz.herkommer@schwaebisch-gmuend.de

Hans-Peter Mack

Telefon: (07171) 603 – 6219
E-Mail: hans-peter.mack@schwaebisch-gmuend.de

Fax: (07171) 603 – 6299

Öffnungszeiten:

Montag – Freitag	8:00 bis 12:00 Uhr
Montag – Mittwoch	14:30 bis 16:30 Uhr
Donnerstag	14:30 bis 18:00 Uhr
	und nach Vereinbarung

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise), sowie das Einstellen in elektronische Systeme (auch intern) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Stand: Juli 2023