

# Gemeinsamer Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd

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

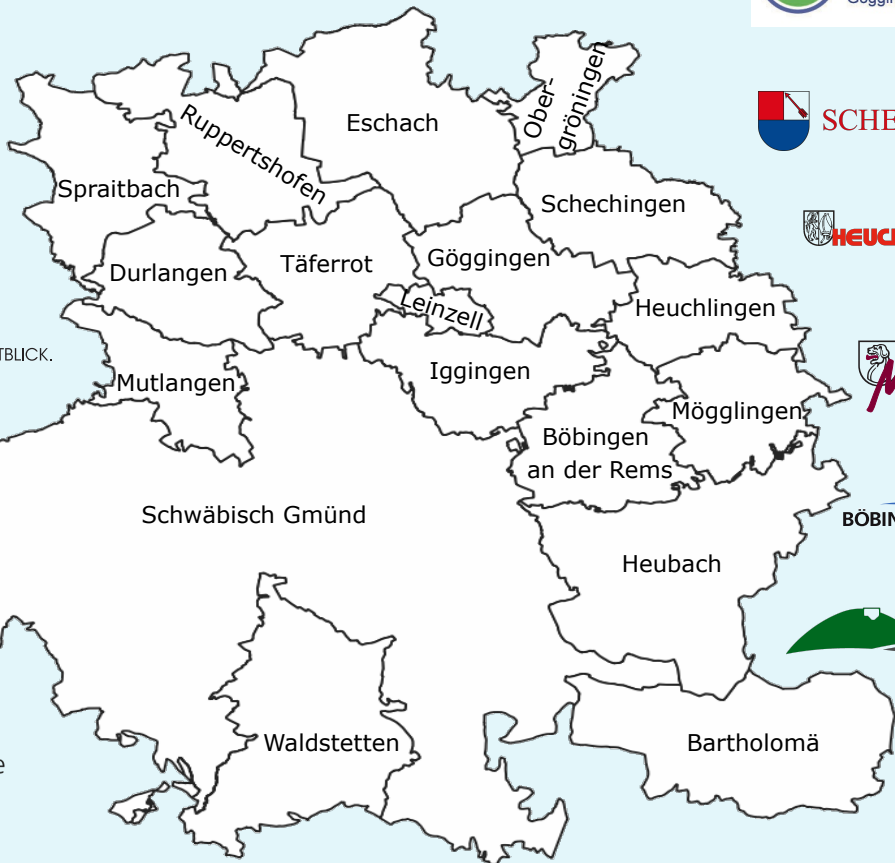
Geschäftsstelle: Marktplatz 37, 73525 Schwäbisch Gmünd



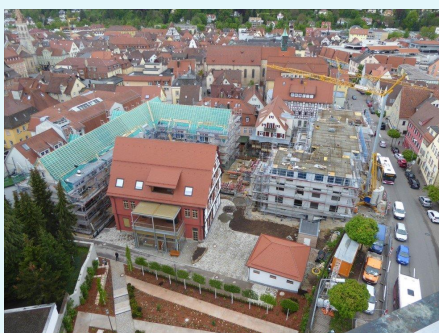
Lorch



Schwäbisch Gmünd



Schwäbisch Gmünd  
Zwischen Himmel und Erde



## Grundstücksmarktbericht über den Immobilienmarkt 2021/2022

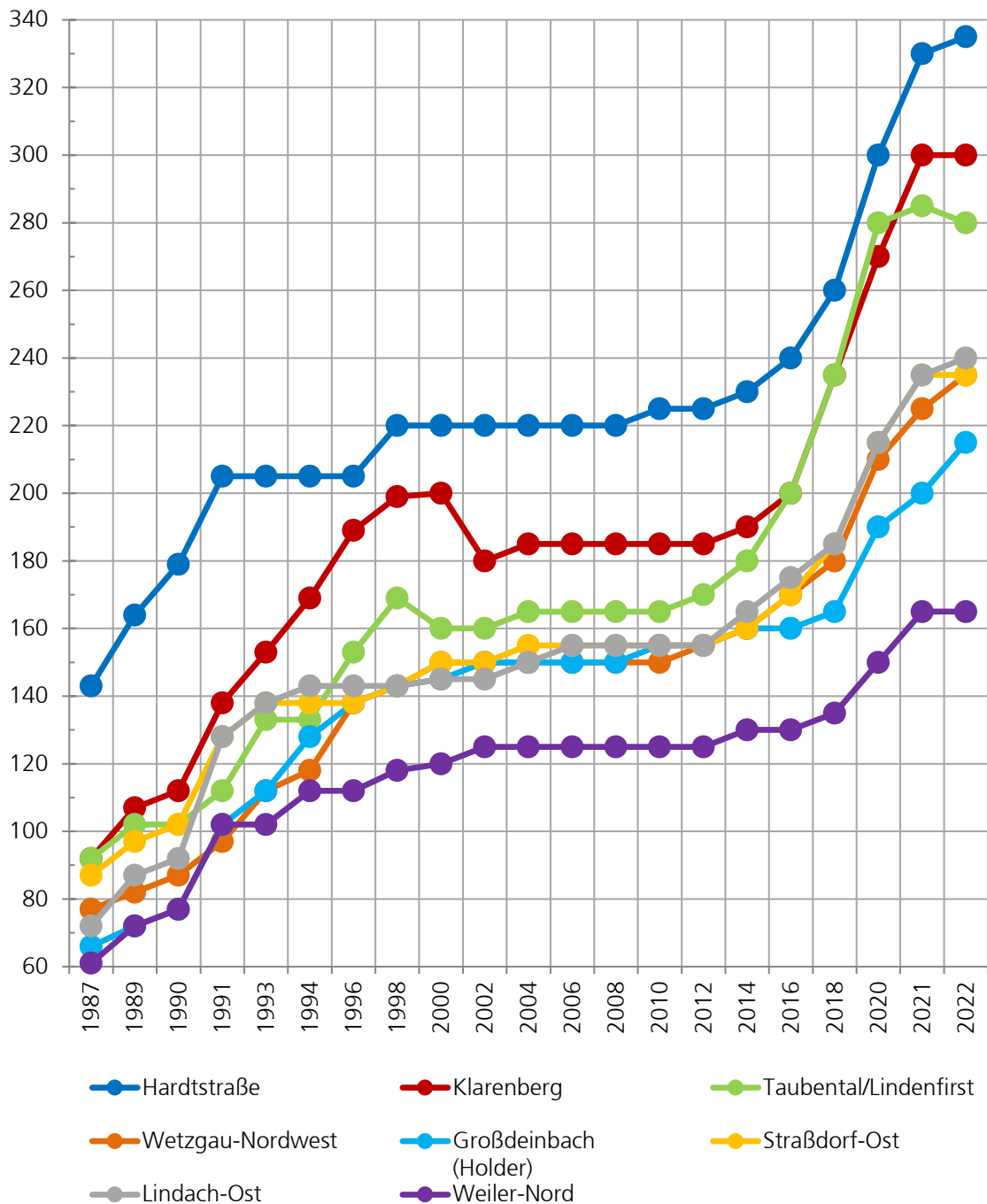
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd	3
2. Standortinformationen	5
Der Grundstücksmarkt im Überblick	12
3. Gutachterausschuss	13
4. Mitglieder des Gutachterausschusses	14
5. Tätigkeitsbericht	16
6. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	17
7. Grundstücksmarkt	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

## 9. Entwicklung der Grundstückspreise und Bodenrichtwerte

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

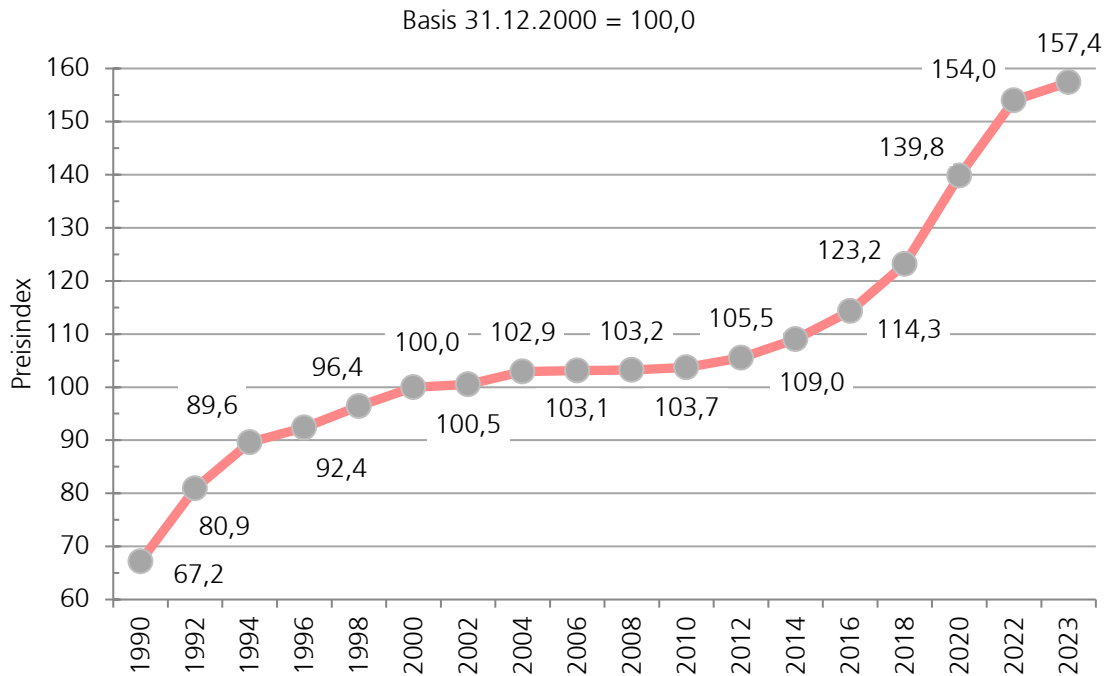
für erschließungsbeitragsfreies Bauland

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

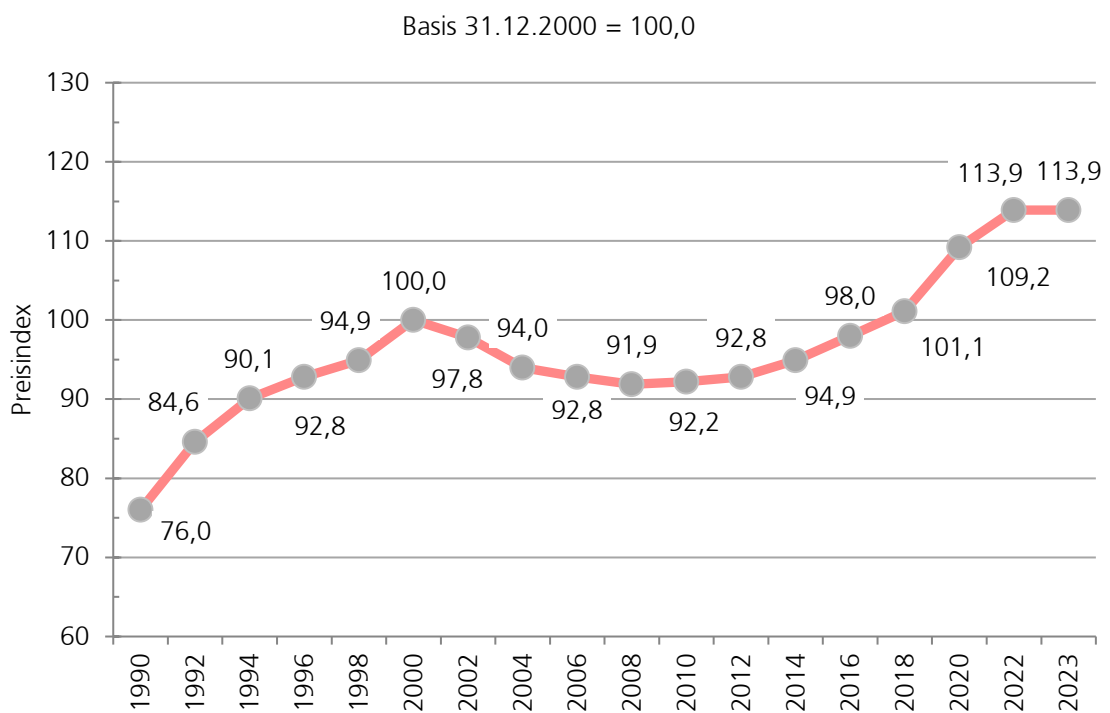


## 9.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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 dazugehörigen Parameter, sowie die genauen Zonenabgrenzungen sind im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW) des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg veröffentlicht. Unter [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://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 €/m<sup>2</sup>**

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 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **2,70 €/m<sup>2</sup>**

**Grünland:** (53 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,75 bis 3,25 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **1,80 €/m<sup>2</sup>**

**Wochenendgebiete:** (6 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 14,50 bis 30,00 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

„Geigenäcker“ **20,00 €/m<sup>2</sup>**  
(Gemarkung Großdeinbach, Flur Hangendeinbach)

„Grünhalde“ **35,00 €/m<sup>2</sup>**  
(Gemarkung Lindach)

„Ramnest“ **20,00 €/m<sup>2</sup>**  
(Gemarkung Straßdorf, Flur Straßdorf)

„Hohe Reute“ **15,00 €/m<sup>2</sup>**  
(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 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **7,00 €/m<sup>2</sup>**

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

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>**

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) Spanne von ca. 1,50 bis 3,40 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **2,50 €/m<sup>2</sup>**

**Grünland:** (4 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,80 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **1,80 €/m<sup>2</sup>**

#### Wochenendgebiet:

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

„Vögelesrain“ **20,00 €/m<sup>2</sup>**  
(Gemarkung Waldstetten, Flur Waldstetten)

Anmerkung:

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

**Kleingartenland:** (4 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 5,00 bis 11,00 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **5,00 €/m<sup>2</sup>**

**Waldflächen:** (3 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,60 bis 2,85 €/m<sup>2</sup>  
Durchschnittswert aus den Verkäufen: **1,80 €/m<sup>2</sup>** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>**

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücks-teilfläche 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 €/m<sup>2</sup>**

#### **Grünland:** (7 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: Spanne von ca. 1,10 bis 2,50 €/m<sup>2</sup>

**1,80 €/m<sup>2</sup>**

#### **Waldflächen:** (5 Verkaufsfälle)

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

Spanne von ca. 1,35 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>

**2,10 €/m<sup>2</sup>** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>

Iggingen:

50,00 €/m<sup>2</sup>

#### 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 €/m<sup>2</sup>

3,00 €/m<sup>2</sup>

**Grünland:** (14 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 1,00 bis 2,90 €/m<sup>2</sup>

1,80 €/m<sup>2</sup>

**Wochenendgebiete:** (3 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

Spanne von ca. 16,00 bis 74,00 €/m<sup>2</sup>

„Benzenreute“

(Gemarkung Iggingen)

20,00 €/m<sup>2</sup>

„Wahlenhalden“

(Gemarkung Obergröningen, Flur Algishofen)

40,00 €/m<sup>2</sup>

#### 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 €/m<sup>2</sup>

**Krautland:** „Westerfeld“ (1 Verkaufsfall)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

2,00 €/m<sup>2</sup>

**Waldflächen:** (26 Verkaufsfälle)

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

Spanne von ca. 0,90 bis 2,80 €/m<sup>2</sup>

1,80 €/m<sup>2</sup> (inkl. Aufwuchs)

#### Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Böbingen, Mögglingen	50,00 €/m <sup>2</sup>
Heubach	60,00 €/m <sup>2</sup>

#### Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücks-teilfläche 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 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **2,50 €/m<sup>2</sup>**

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

**Kleingartenland:** (4 Verkaufsfälle)  
Durchschnittswert aus den Verkäufen: **6,50 €/m<sup>2</sup>**

**Kleingartenland (Heubach):** (2 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 01.01.2023: **9,50 €/m<sup>2</sup>**

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

#### Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>

Mutlangen

60,00 €/m<sup>2</sup>

#### Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücks-teilfläche 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 €/m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

2,70 €/m<sup>2</sup>

**Grünland:** (21 Verkaufsfälle)

Spanne von ca. 0,80 bis 3,50 €/m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert Stand 01.01.2023:

1,80 €/m<sup>2</sup>

**Wochenendgebiet:** (2 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023:

„Mühlstättle“

25,00 €/m<sup>2</sup>

(Gemarkung Spraitbach, Flur Spraitbach)

„Ochsenbusch“

50,00 €/m<sup>2</sup>

(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 €/m<sup>2</sup>

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

2,00 €/m<sup>2</sup> (inkl. Aufwuchs)

#### Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

## 14. Herausgeber

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

gutachterausschuss@schwaebisch-gmuend.de  
[www.schwaebisch-gmuend.de/gutachterausschuss-mietspiegel.html](http://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