

# Gemeinsamer Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd

für die Ermittlung von Grundstückswerten in Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Lorch, Obergröningen, Schechingen, Schwäbisch Gmünd und Waldstetten

# Grundstücksmarktbericht

## über den Immobilienmarkt 2019/2020



2021

Gemeinsamer Gutachterausschuss  
bei der Stadt Schwäbisch Gmünd  
Marktplatz 37  
73525 Schwäbisch Gmünd

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorwort und Übersichtsplan	3
2. Standortinformationen	4
Der Grundstücksmarkt im Überblick	8
3. Gutachterausschuss	9
4. Mitglieder des Gutachterausschusses	10
5. Tätigkeitsbericht	12
6. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	13
7. Grundstücksmarkt	15
8. Immobilienpreise	31
9. Entwicklung der Grundstückspreise und Bodenrichtwerte	49
10. Bodenrichtwerte	51
11. Sachwertfaktoren	68
12. Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	72
13. Mieten	77
14. Herausgeber	78

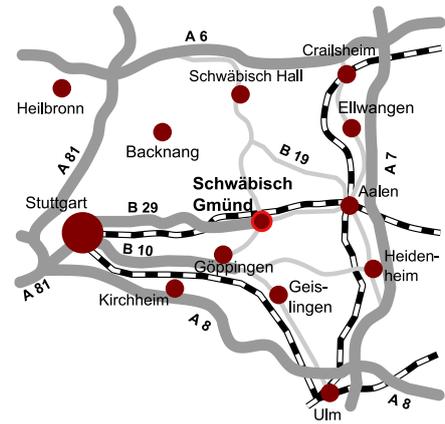


## 2. Standortinformationen

### 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. 7.100  
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. 11.200  
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. 1.800  
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.

## Aufbau des Grundstücksmarktberichts 2021

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. Somit 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
Göggingen	seit 2019
Iggingen	seit 2019
Leinzell	seit 2019
Obergröningen	seit 2019
Schechingen	seit 2019

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 Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands Leintal-Frickenhofer Höhe
Daten aus mehreren oder allen Kommunen zusammen

## Der Grundstücksmarkt 2019/2020 im Überblick

### Preise für Bauplätze

2019 wurden im Gemeindeverwaltungsverband Leintal-Frickenhofer Höhe 31 Bauplätze verkauft. Der Durchschnittspreis lag bei 130,- €/m<sup>2</sup>.  
Im Jahr 2020 waren es 18 Stück bei 137,- €/m<sup>2</sup>.  
(siehe Seite 32)



### Wohnhäuser

Ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus hat 2020 in Waldstetten im Schnitt für 366.031,- € den Besitzer gewechselt. Insgesamt 42 Häuser wurden 2019 und 2020 veräußert.  
(siehe Seite 43)

### Bodenrichtwerte in Schwäbisch Gmünd zum Stichtag 31.12.2020

Die aktualisierten Bodenrichtwerte für Wohnen zeigen durchweg deutliche Steigerungen. Diese lagen bei 13,5 % im Mittel höher als 2018. Bei den Gewerbegrundstücken lag der Anstieg im Durchschnitt bei 8 %. Sie liegen zwischen 70 €/m<sup>2</sup> und 130 €/m<sup>2</sup>.  
(ab Seite 50)



### Umsätze

1.309 Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen haben 2019 im Zuständigkeitsgebiet den Eigentümer gewechselt. 2020 blieb die Zahl mit 1.318 Verträgen nahezu gleich. Das finanzielle Volumen betrug 2019 rd. 281,9 Mio. Euro und 2020 rd. 288,7 Mio. Euro.  
(siehe Seite 16 und 22)

### Eigentumswohnungen

Eine neue Eigentumswohnung in der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd kostete 2020 im Durchschnitt 4.106,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
(siehe Seite 34)



### Doppel- und Reiheneckhäuser

Ein neues Doppelhaus wurde 2019 in Lorch im Schnitt auf einem Grundstück von 301 m<sup>2</sup> Größe gebaut und kostete rd. 514.000 Euro.  
(siehe Seite 45)



## 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 44 Gutachter mit entsprechender Markt-, sowie Fach- und Sachkenntnis auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung an. Die Bestellung der Gutachter läuft bis 28.04.2023.

### 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 erstatten. 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 Stadt Schwäbisch Gmünd und der Gemeinde Waldstetten 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 2019 – 2023

### Vorsitzender und Gutachter:

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



### stellvertretende Vorsitzende und Gutachter:

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



Werner Kolb                      Omnibusunternehmer



Werner Köngeter                      Vermessungsdirektor a.D.



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



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



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



Mario Capezzuto                      Fachoberlehrer i.R.



Michael Eisen                      Dipl. Betriebswirt (BA)



Dieter Engelhardt                      Dipl.-Ing. – Architekt



Peter Fischer                      Kaufmann der Grundstückswirtschaft



Eberhard Gayer                      Dipl.-Ing. – Bau



Karl Greßler                      Betriebselektriker



Heiko Grünenwald                      Garten- und Landschaftsbauer



Friedrich Gütlin                      Industriekaufmann



Karl-Heinz Gutsch                      Industriemechaniker



Harald Haber                      Gas-Wasser-Heizungsanlagenmechaniker



Simon Häussler                      Dipl.-Ing. – Architekt



Margit Herb                      Dipl. Wirtschaftsjuristin (FH)



Franz Herkommer                      Bauingenieur (FH)



Xaver Herz                      Schreiner



Lars Kißling                      Geschäftsführer



Christoph Klaus                      Dipl.- Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken



Erich Knödler                      Polizeihauptkommissar i.R.



Gerold König                      Revierförster



Hans Krippner                      Architekt



Markus Lägeler	Dipl.-Ing. (FH) – Architekt	
Andreas Lappka	Dipl.-Ing. (FH) – Architekt, Immobiliengutachter HypZert (F)	
Manfred Leißle	Maler	
Martin Mager	Maurermeister	
Uwe Müller	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken	
Celestino Piazza	Dipl.-Ing. (FH) – Architekt	
Raid Rabahieh	Dipl.-Ing. Sachverständiger Immobilienbewertung (EIPOS/AFFM)	
Wolfgang Sachsenmaier	Bankbetriebswirt	
Wilhelm Schneelee	Schlossermeister	
Ulrich Steinlechner	Bauingenieur	
Joachim Stier	Revierförster	
Frieder Wahl	Dipl.-Ing. – Architekt	
Anton Weber	Landwirtschaftsmeister	
Stefan Wiedmann	Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken (degib)	

**Vertreter der Finanzbehörde:**

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

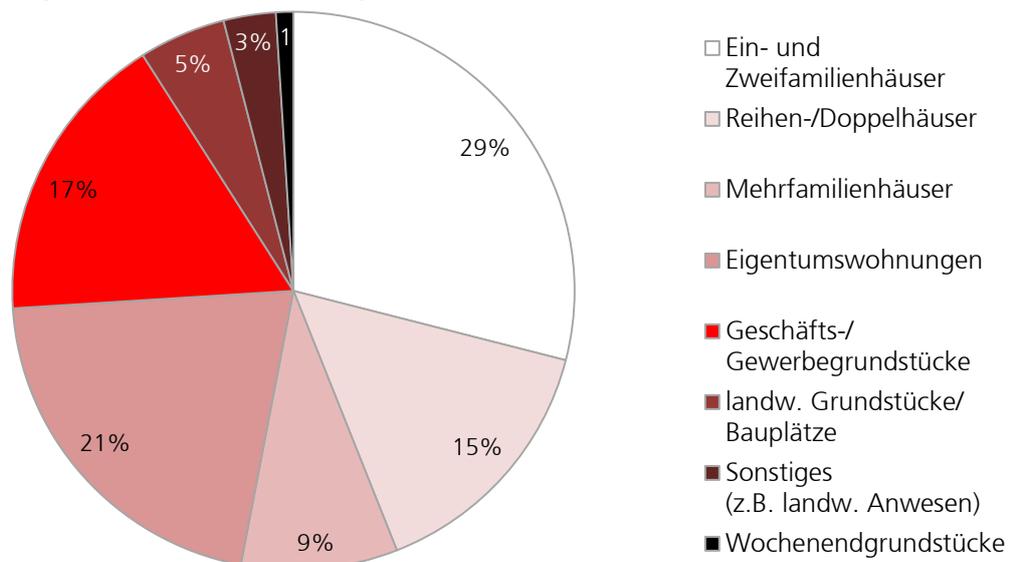
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
27	22	21	22	23	24	23	25	24	25

Anmerkung:

In den ungeraden Kalenderjahren (2011, 2013,...) war hiervon eine Bodenrichtwertsitzung mit Vertretern des Finanzamtes.

### 5.2 Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss

#### 5.2.1 Verteilung der Gutachten nach Objektarten 2019/2020



#### 5.2.2 Antragsteller und Anzahl der Gutachten waren:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Private und juristische Personen	55	54	61	65	77	81	79	87	94	95
Gerichte	24	13	7	13	12	8	8	6	6	6
Stadt	9	13	3	3	7	1	1	4	2	2
Sozialamt	5	2	3	5	1	0	1	1	0	1
<b>Gesamt</b>	<b>93</b>	<b>82</b>	<b>74</b>	<b>86</b>	<b>97</b>	<b>90</b>	<b>89</b>	<b>98</b>	<b>102</b>	<b>104</b>
Ermittelte Werte (in Mio. €)	17,9	15,7	15,1	15,3	30,4	19,5	21,4	32,7	24,0	36,0

## 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 Kaufpreissammlung<sup>1</sup>

Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte

Ausfertigung der Verkehrswertgutachten<sup>2</sup>

Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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)

Anmerkung:

Seit 2011 können die Bodenrichtwerte im Geodatenportal der Stadt Schwäbisch Gmünd abgerufen werden. Zusätzlich erteilt die Geschäftsstelle jährlich ca. 500 kostenlose Bodenrichtwert, bzw. Bodenwertauskünfte und führt fachliche Beratungen dazu durch.

- 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 Bodenrichtwerte, Stand 31.12.2020, wurden vom Gutachterausschuss am 24. Juni 2021 ermittelt.

## 7. Grundstücksmarkt 2019/2020

### 7.1 Allgemeine Ausführungen

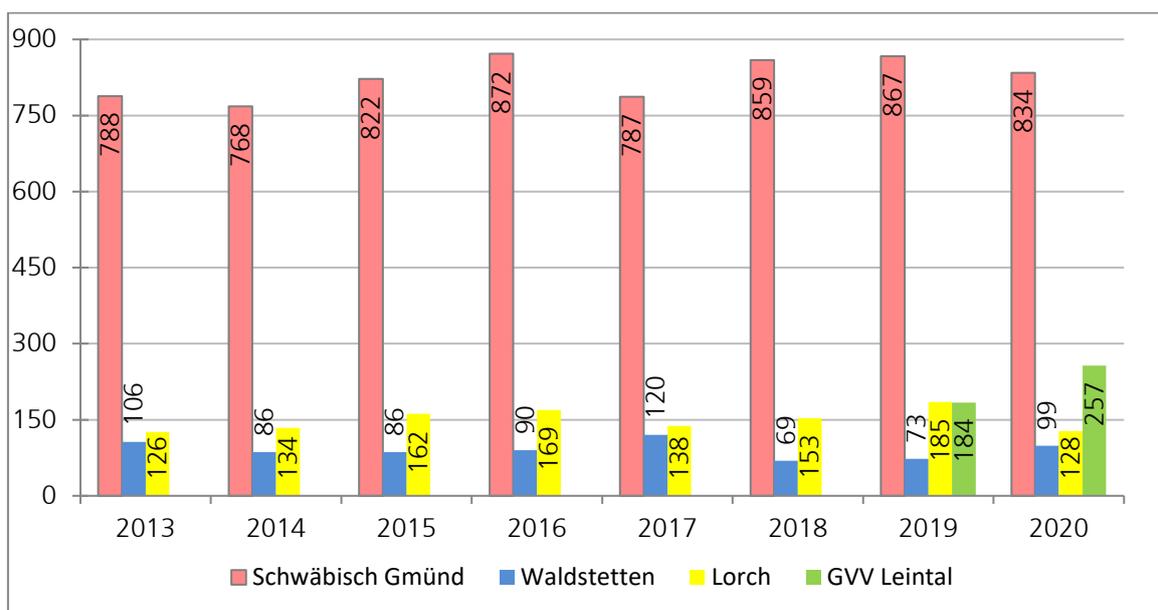
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fertigt anhand der Kaufpreissammlung eine Übersicht über den Grundstücksmarkt 2019/2020. Der Jahresbericht soll der Verwaltung, den Teilnehmern am Grundstücksmarkt und der interessierten Öffentlichkeit diesen Markt transparenter machen. Der Bericht dient auch 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.

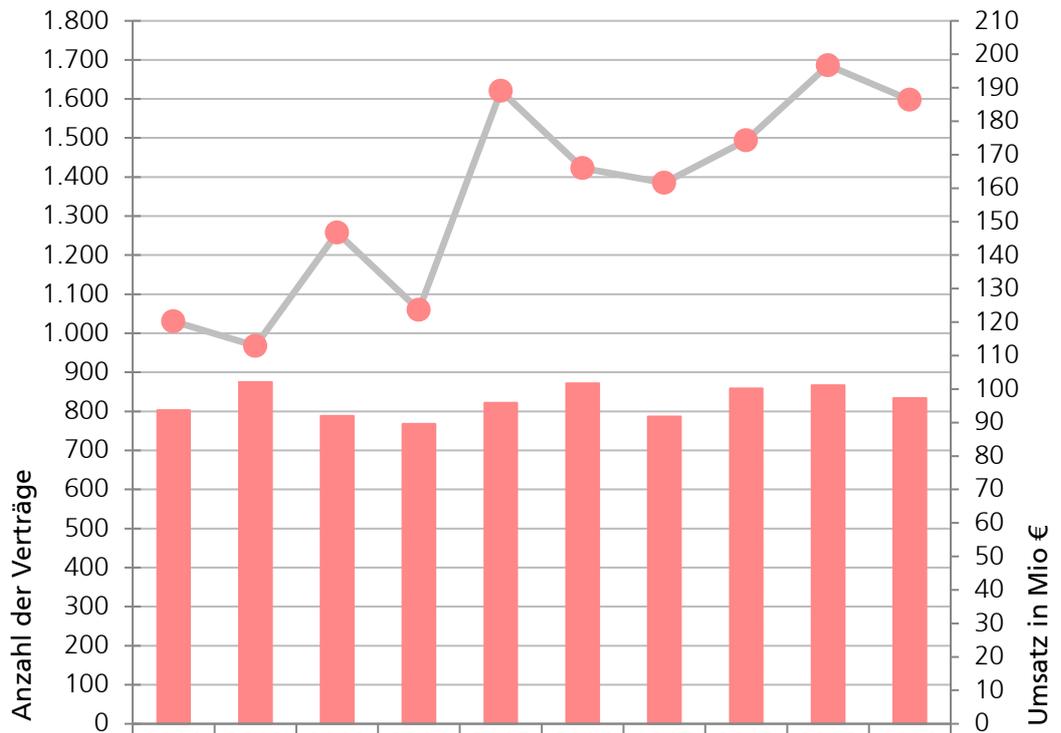
#### 7.1.1 Anzahl der Kauffälle von Immobilien

Insgesamt wurden im Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd im Jahr 2019 1.309 Kaufverträge registriert. Im Jahr 2020 war die Anzahl mit 1.318 Fällen leicht höher. Innerhalb der teilnehmenden Kommunen gab es leichte Schwankungen in den Jahren, wie die untere Grafik zeigt.



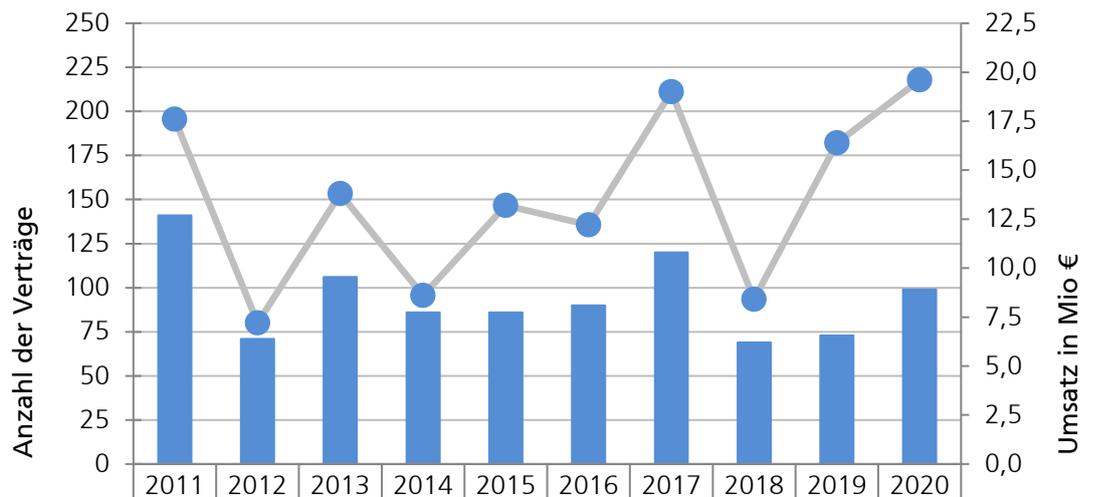
Geldumsätze und Kauffälle 2011 - 2020

Schwäbisch Gmünd

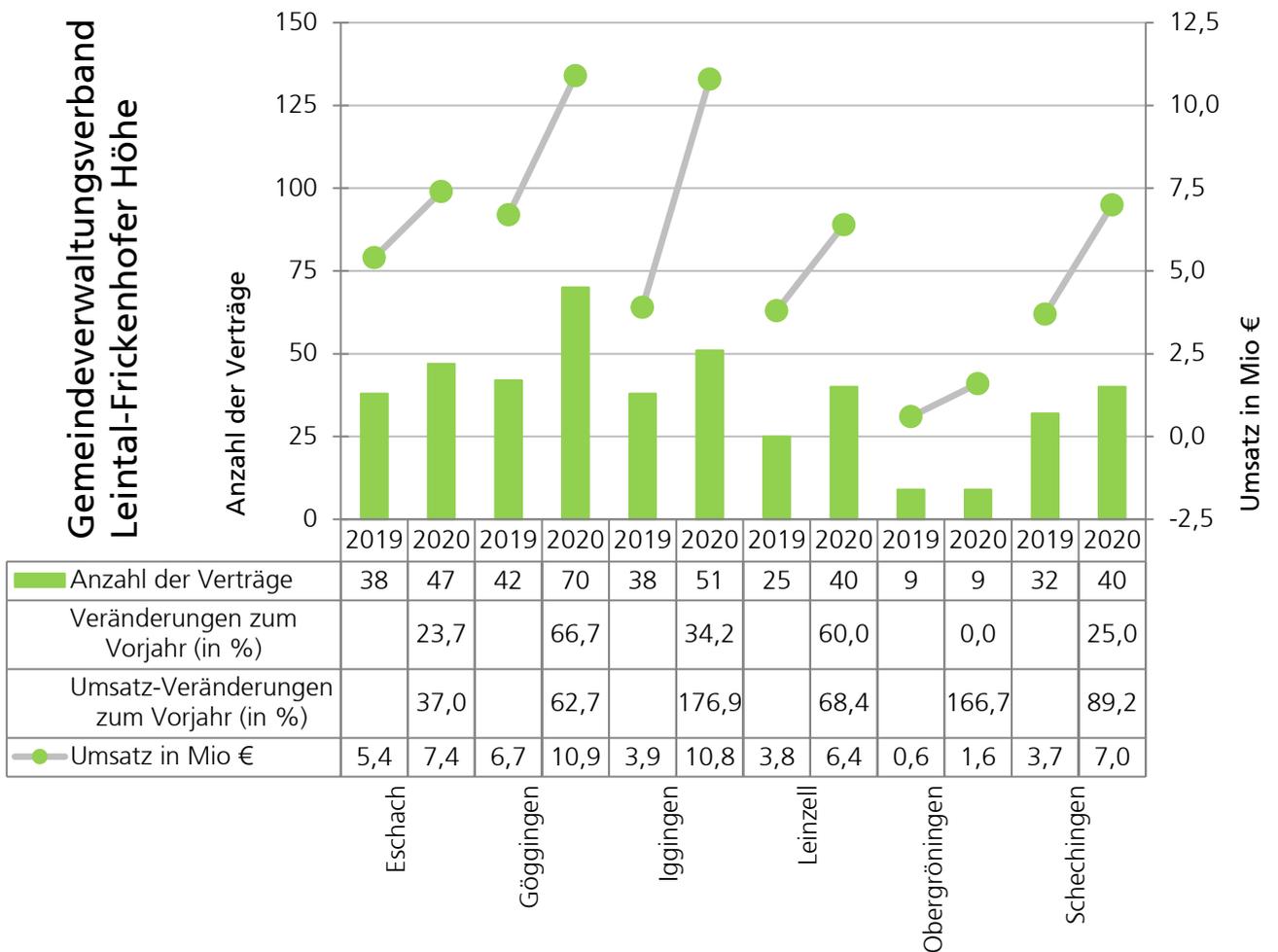
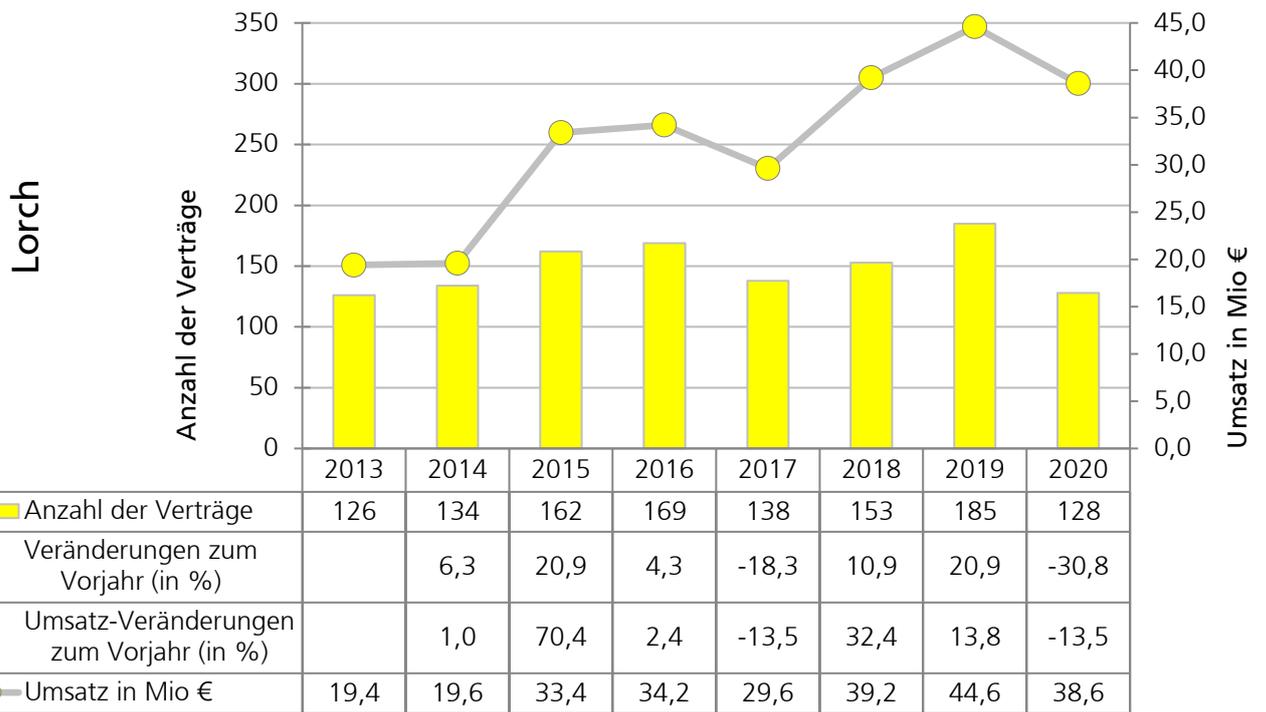


Anzahl der Verträge	803	875	788	768	822	872	787	859	867	834
Veränderungen zum Vorjahr (in %)	10,9	9,0	-9,9	-2,5	7,0	6,1	-9,7	9,1	0,9	-3,8
Umsatz-Veränderungen zum Vorjahr (in %)	42,6	-6,1	29,9	-15,7	53,0	-12,2	-2,7	7,9	12,9	-5,2
Umsatz in Mio €	120,2	112,9	146,7	123,6	189,1	166,0	161,6	174,3	196,7	186,4

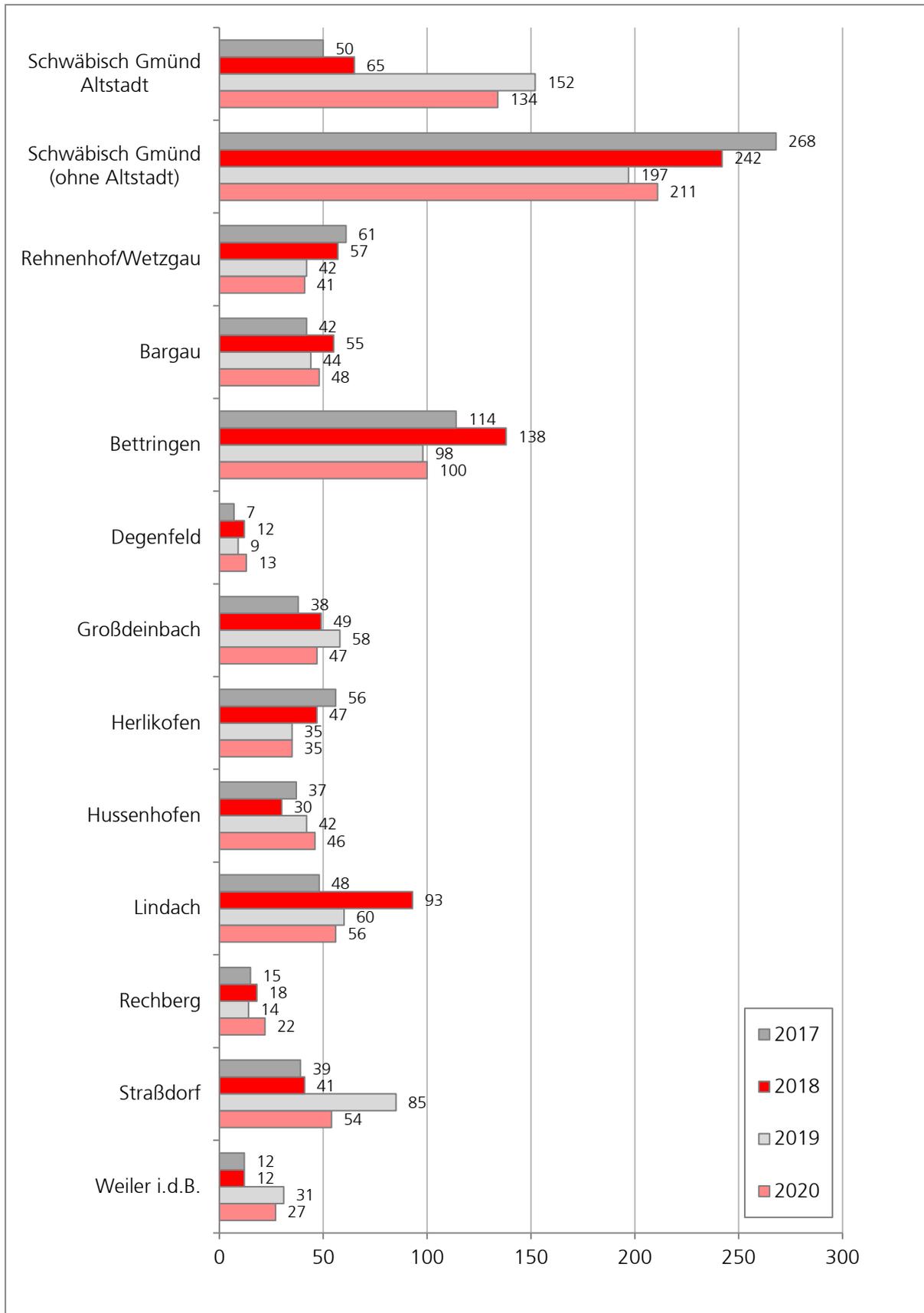
Waldstetten

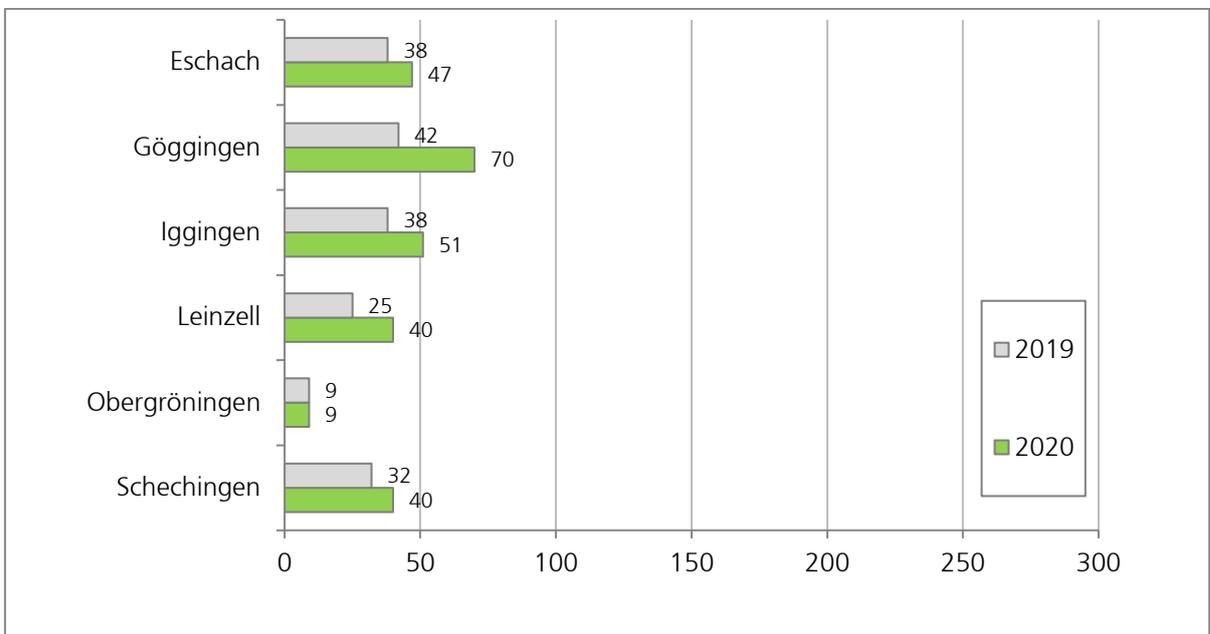
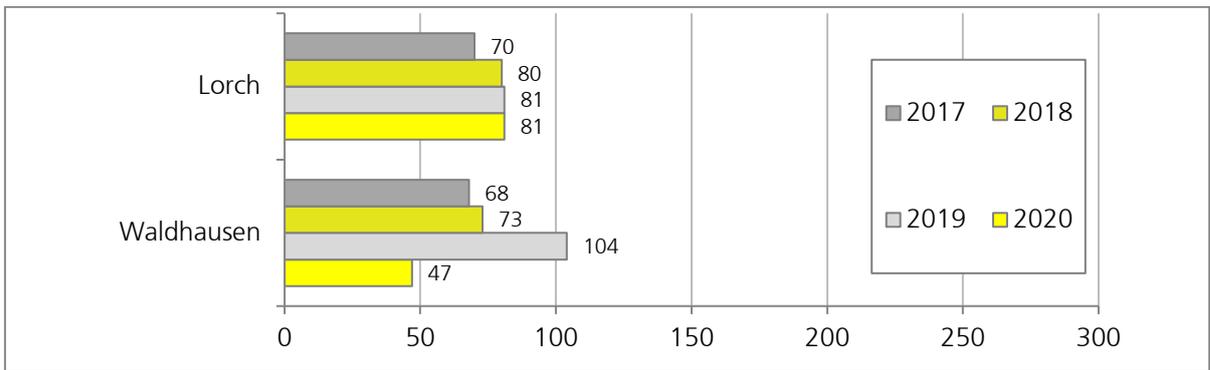
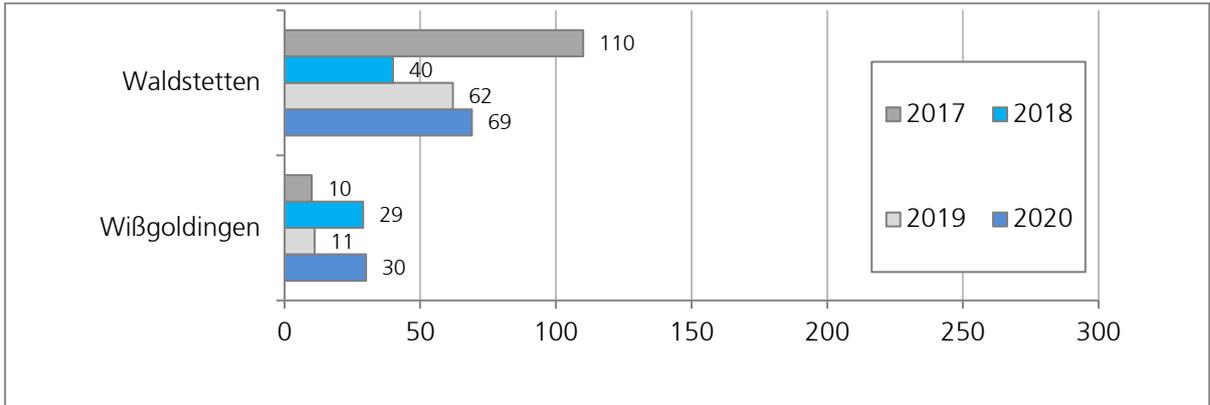


Anzahl der Verträge	141	71	106	86	86	90	120	69	73	99
Veränderungen zum Vorjahr (in %)	213,3	-49,6	49,3	-18,9	0,0	4,7	33,3	-42,5	5,8	35,6
Umsatz-Veränderungen zum Vorjahr (in %)	183,9	-59,1	91,7	-37,7	53,5	-7,6	55,7	-55,8	95,2	19,5
Umsatz in Mio €	17,6	7,2	13,8	8,6	13,2	12,2	19,0	8,4	16,4	19,6

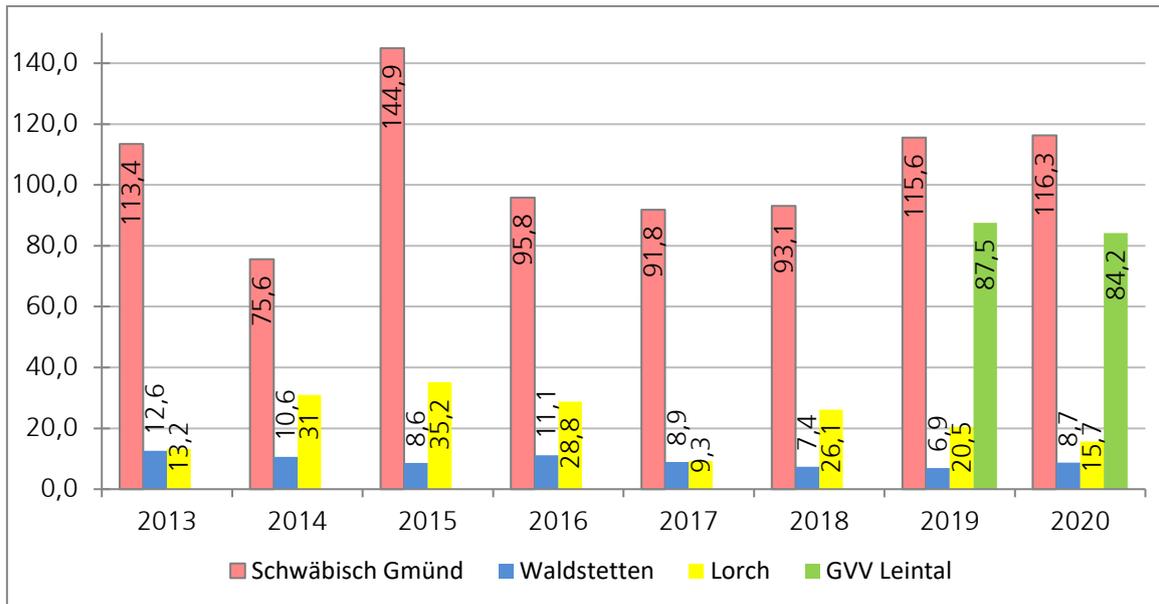


Anzahl der Kauffälle verteilt auf die Ortsteile/Gemeinden





### 7.1.2 Umgesetzte Flächen in ha



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

	2017	2018	2019	2020
Altstadt	1,12	1,05	0,90	0,72
Schwäbisch Gmünd ohne Altstadt	28,44	15,09	12,25	13,27
Rehnenhof/Wetzgau	2,04	1,93	2,05	1,19
Bargau	4,10	6,53	5,74	5,99
Bettringen	25,50	10,55	15,79	6,40
Degenfeld	1,98	15,58	2,68	5,48
Großdeinbach	3,48	9,67	11,87	12,10
Herlikofen	7,36	7,50	9,62	5,87
Hussenhofen	6,64	5,04	14,00	38,72
Lindach	4,34	5,15	5,66	4,96
Rechberg	1,18	5,11	1,69	2,88
Straßdorf	2,27	9,55	7,73	5,43
Weiler	3,12	0,36	25,59	13,26
Waldstetten	7,64	2,05	5,01	3,11
Wißgoldingen	1,29	5,38	1,85	5,56
Lorch	4,34	20,37	9,96	11,24
Waldhausen	4,89	5,74	10,54	4,45
Eschach			15,09	21,25
Göggingen			8,77	4,32
Iggingen			11,92	9,78
Leinzell			27,28	8,08
Obergröningen			1,44	5,45
Schechingen			22,97	35,38

### 7.1.3 Wertumsätze von Immobilien

Im gesamten Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd lag der Wertumsatz von Immobilien im Jahr 2019 bei insgesamt 196,7 Mio. € (+ 12,9 %). Dieser Betrag teilt sich auf in rund 110,4 Mio. € (+ 19,0 %) für bebaute Grundstücke, rund 27,0 Mio. € (+ 57,0 %) für unbebaute Grundstücke und rund 63,7 Mio. € (- 1,0 %) für Wohn-/Teileigentum. Über alle beteiligten Kommunen gab es 2019 einen Gesamtumsatz von 281,9 Mio. €.

Im Jahr 2020 belief sich der Gesamtwertumsatz in Schwäbisch Gmünd auf 186,4 Mio. € (- 5,2 %). Davon entfielen rund 84,7 Mio. € (- 23,3 %) auf bebaute Grundstücke, rund 32,3 Mio. € (+ 19,6 %) auf unbebaute Grundstücke und rund 71,7 Mio. € (+ 12,6 %) auf Wohn- und Teileigentum.

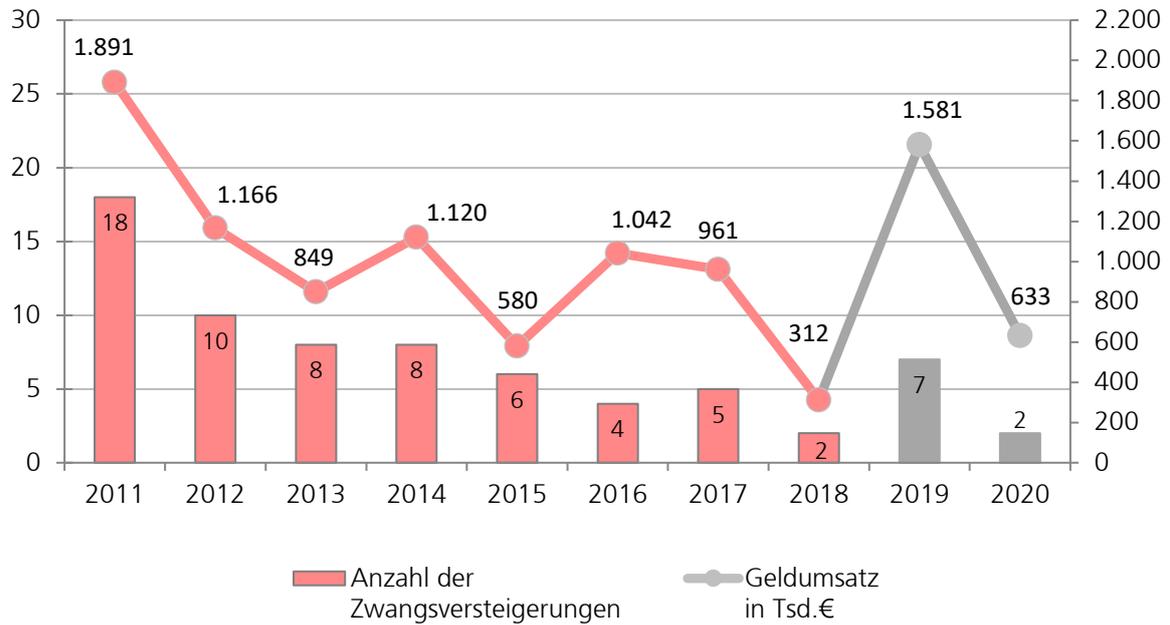
Der Gesamtumsatz in allen beteiligten Kommunen betrug im Jahr 2020 288,7 Mio. € (+ 2,4 %).

(Veränderung zum Vorjahr)

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

	2017	2018	2019	2020
Altstadt	17.385	21.228	27.513	25.494
Schwäbisch Gmünd ohne Altstadt	61.316	63.208	55.098	65.169
Rehnenhof/Wetzgau	11.077	13.521	15.554	12.337
Bargau	7.197	7.351	7.371	8.141
Bettringen	26.747	27.227	38.975	18.557
Degenfeld	997	803	530	1.498
Großdeinbach	7.881	6.420	10.189	9.926
Herlikofen	6.733	6.460	5.244	6.939
Hussenhofen	6.184	5.584	8.068	10.734
Lindach	5.715	12.418	9.281	9.427
Rechberg	2.140	1.094	1.831	3.192
Straßdorf	7.196	7.411	14.280	12.656
Weiler	1.027	1.550	2.776	2.366
Waldstetten	18.119	7.202	15.553	15.616
Wißgoldingen	912	1.228	881	3.997
Lorch	14.323	24.301	24.354	29.451
Waldhausen	15.302	14.911	20.227	9.113
Eschach			5.384	7.403
Göggingen			6.676	10.901
Iggingen			3.959	10.819
Leinzell			3.833	6.415
Obergröningen			595	1.563
Schechingen			3.684	6.984

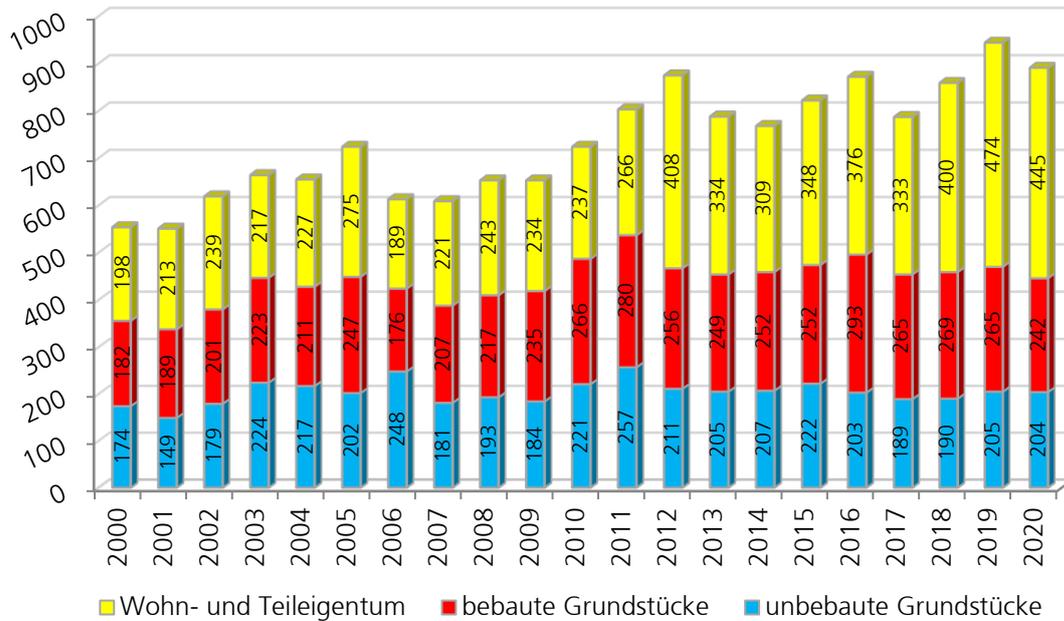
### Zwangsversteigerungen 2011 bis 2020



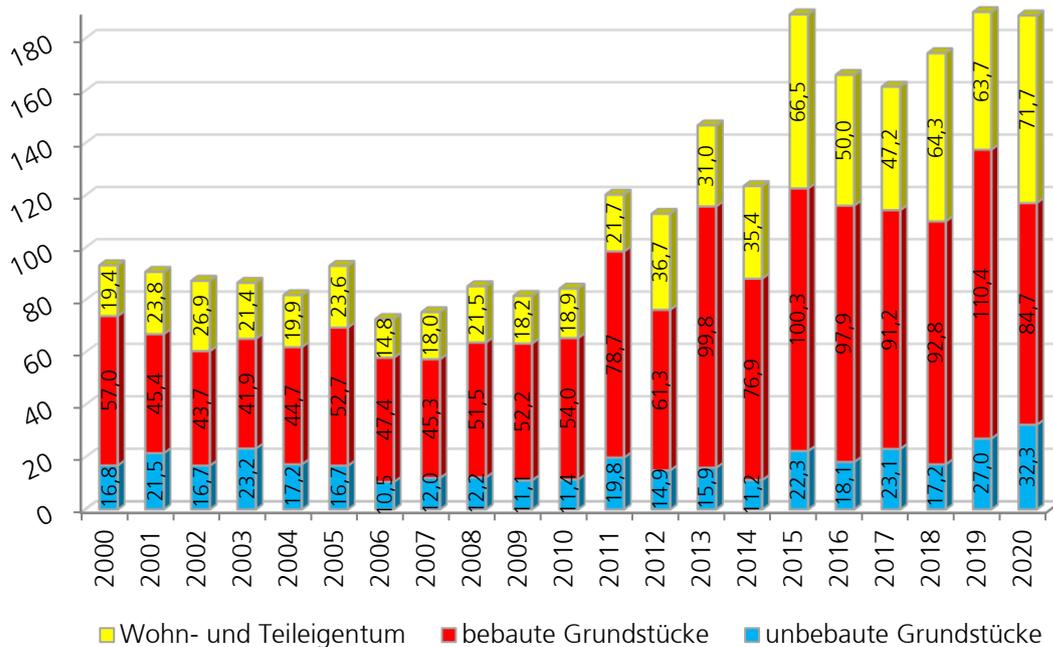
## 7.2 Objektbezogene Auswertung der auswertbaren Kaufverträge

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



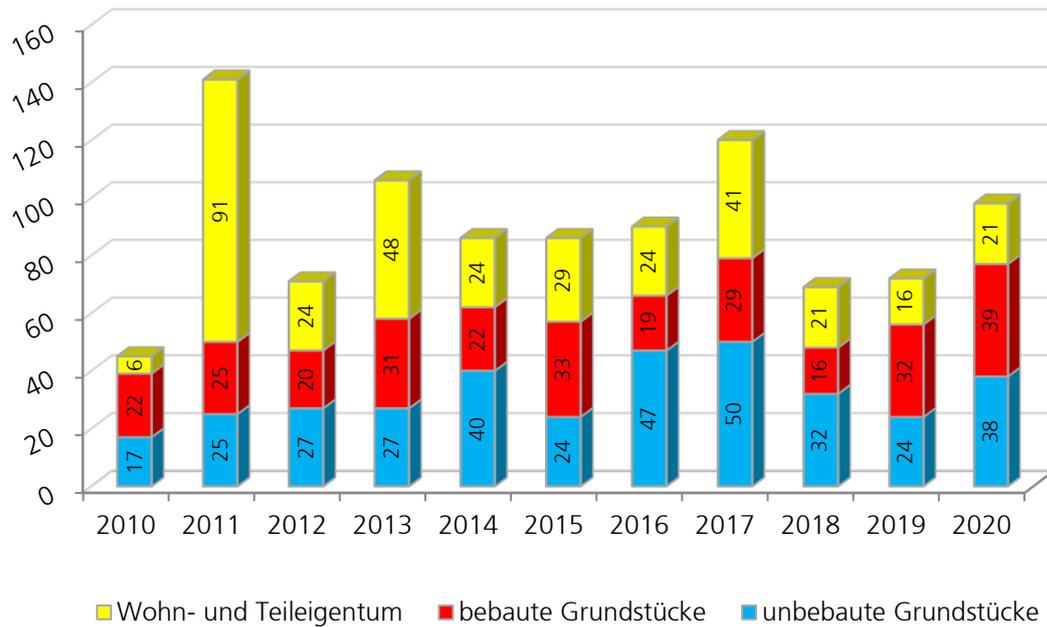
Wertumsätze von Immobilien in Schwäbisch Gmünd (in Mio. €)



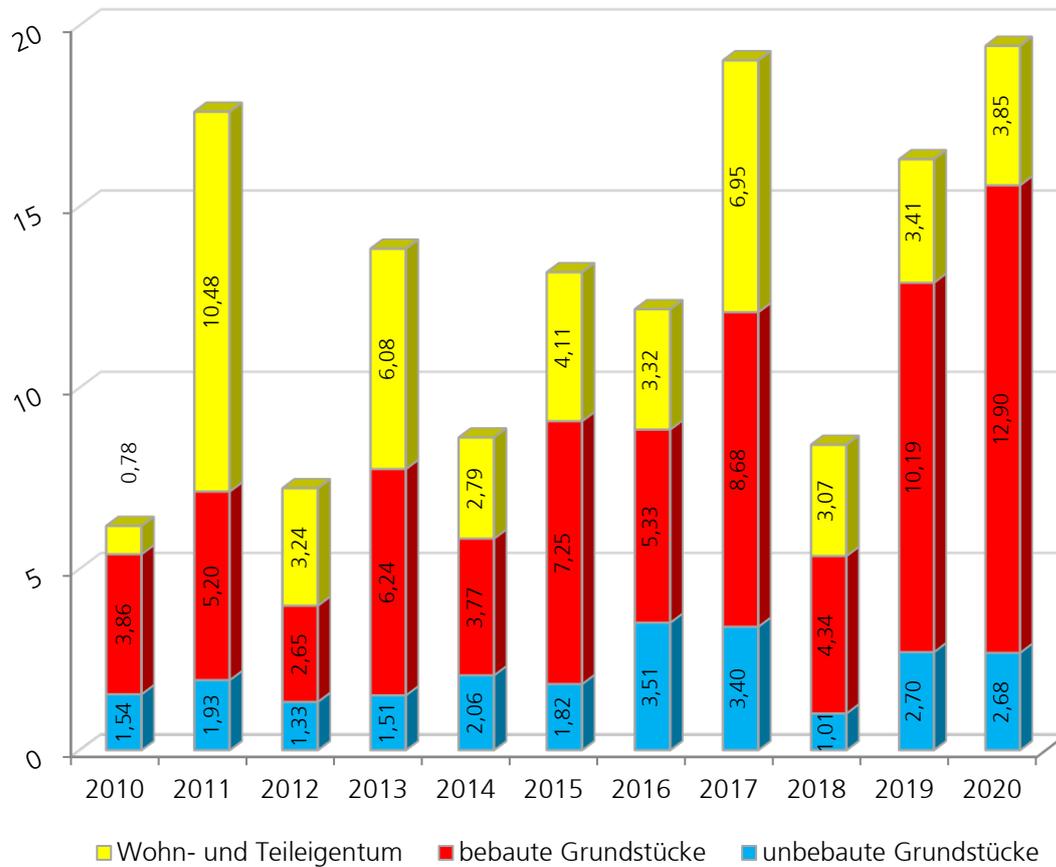
**Umsätze nach Grundstücksart in Schwäbisch Gmünd**

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz								
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018						
		Veränderungen zum Vorjahr %	Veränderungen zum Vorjahr %	Tsd. €	Veränderungen zum Vorjahr %	Tsd. €	ha	Veränderungen zum Vorjahr %	ha						
<b>unbebaute Grundstücke</b>															
Rohbauland (Wohnen)	76	2,7	74	12,1	66	9.507	-4,5	9.953	46,6	6.791	4,41	0,2	4,40	25,0	3,52
Rohbauland (Gewerbe)	16	100,0	8	-38,5	13	8.534	276,8	2.265	-30,8	3.272	11,76	218,7	3,69	-1,1	3,73
Bauerwartungsland	21	16,7	18	12,5	16	3.685	45,7	2.529	203,6	833	10,17	9,7	9,27	165,6	3,49
Ackerland	16	14,3	14	-26,3	19	403	74,5	231	63,8	141	18,87	138,3	7,92	66,7	4,75
Grünland	25	-37,5	40	21,2	33	375	-43,7	666	126,5	294	17,55	-45,2	32,01	183,5	11,29
forstwirtschaftliche Flächen	32	39,1	23	-11,5	26	378	24,8	303	15,6	262	25,16	28,3	19,61	26,5	15,50
Kleingarten/Wochenendgebiet	7	75,0	4	-33,3	6	92	109,1	44	-83,4	265	1,10	233,3	0,33	-85,5	2,27
sonstiges	11		24		11	9.284		11.033		5.317	3,28		4,47		1,99
<b>Summe</b>	<b>204</b>	<b>-0,5</b>	<b>205</b>	<b>7,9</b>	<b>190</b>	<b>32.258</b>	<b>19,4</b>	<b>27.024</b>	<b>57,3</b>	<b>17.175</b>	<b>92,30</b>	<b>13,0</b>	<b>81,70</b>	<b>75,5</b>	<b>46,54</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>															
Doppel- und Reihenhäuser	64	-1,5	65	4,8	62	19.523	10,0	17.745	12,7	15.745	2,74	21,2	2,26	10,2	2,05
freistehende Einfamilienhäuser	60	-13,0	69	1,5	68	20.935	-13,4	24.185	10,8	21.818	4,86	2,5	4,74	-47,7	9,07
freistehende Zweifamilienhäuser	31	-26,2	42	-12,5	48	10.379	-19,5	12.897	-24,9	17.173	2,02	-26,0	2,73	-23,5	3,57
Drei- und Vierfamilienhäuser	24	-7,7	26	-13,3	30	8.578	-3,4	8.882	-11,2	10.006	1,34	16,5	1,15	-37,2	1,83
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	5	66,7	3	-50,0	6	7.447	287,9	1.920	-38,8	3.135	0,46	119,0	0,21	-41,7	0,36
gemischt genutzte Gebäude	21	31,3	16	6,7	15	9.651	2,5	9.415	64,0	5.741	1,41	20,5	1,17	105,3	0,57
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	7	-46,2	13	18,2	11	4.713	-85,2	31.748	137,0	13.395	1,44	-87,2	11,25	109,9	5,36
landwirtschaftliche Gebäude	6	-40,0	10	150,0	4	892	-26,2	1.209	377,9	253	0,81	-79,9	4,02	-71,1	13,92
Garagen, Carports, Stellplätze	3	-57,1	7	133,3	3	49	-92,5	656	583,3	96	0,03	-89,3	0,28	460,0	0,05
sonstiges	21		14		22	2.506		1.757		5.482	4,03		1,86		3,48
<b>Summe</b>	<b>242</b>	<b>-8,7</b>	<b>265</b>	<b>-1,5</b>	<b>269</b>	<b>84.673</b>	<b>-23,3</b>	<b>110.414</b>	<b>18,9</b>	<b>92.844</b>	<b>19,14</b>	<b>-35,5</b>	<b>29,67</b>	<b>-26,3</b>	<b>40,26</b>
<b>Wohn- und Teileigentum</b>															
Wohneigentum	379	-1,8	386	22,5	315	68.360	17,4	58.225	0,6	57.899	4,79	15,7	4,14	-9,6	4,58
davon Erstkauf	143	-2,1	146	87,2	78	23.790	6,3	22.388	-4,5	23.445	0,53	-15,9	0,63	-45,7	1,16
Seniorenwohnungen	9	-18,2	11	0,0	11	1.147	9,3	1.049	-5,5	1.110	0,05	-16,7	0,06	0,0	0,06
Teileigentum	57	-26,0	77	4,1	74	2.164	-50,7	4.390	-16,3	5.247	0,13	-43,5	0,23	-86,2	1,67
<b>Summe</b>	<b>445</b>	<b>-6,1</b>	<b>474</b>	<b>18,5</b>	<b>400</b>	<b>71.671</b>	<b>12,6</b>	<b>63.664</b>	<b>-0,9</b>	<b>64.256</b>	<b>4,97</b>	<b>12,2</b>	<b>4,43</b>	<b>-29,8</b>	<b>6,31</b>

### Verteilung der Kauffälle in Waldstetten



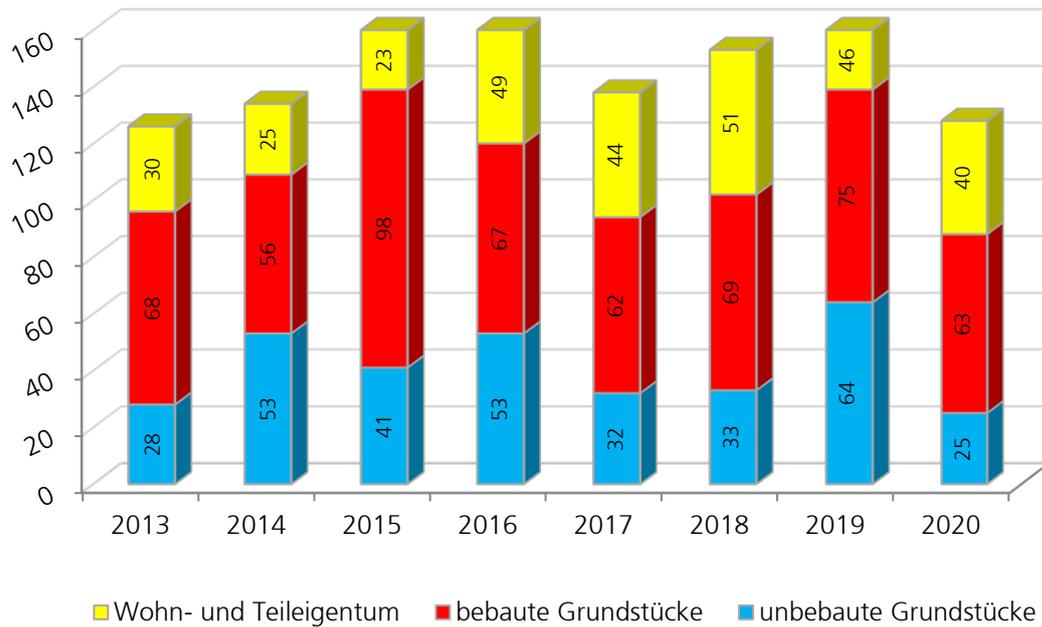
### Wertumsätze von Immobilien in Waldstetten (in Mio. €)



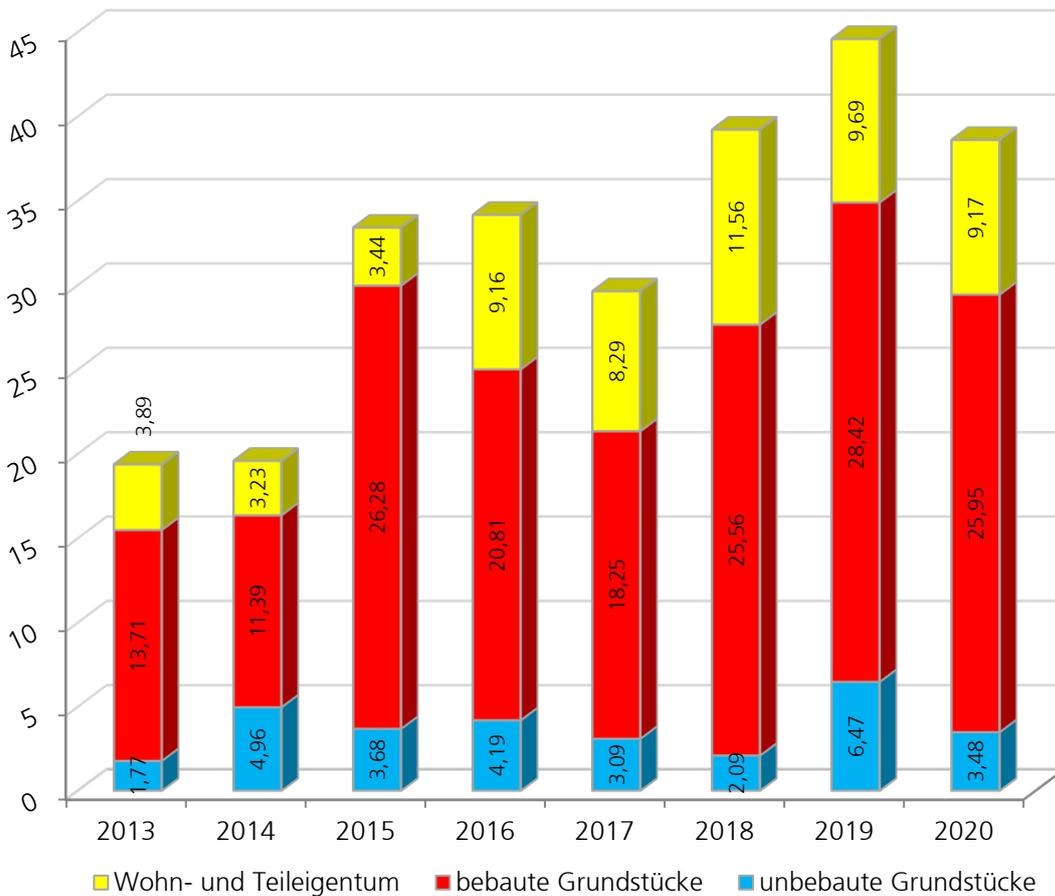
## Umsätze nach Grundstücksart in Waldstetten

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
				Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
<b>unbebaute Grundstücke</b>									
Rohbauland (Wohnen)	23	15	9	2.203	1.768	693	1,09	0,90	0,37
Rohbauland (Gewerbe)	0	3	1	0	870	213	0,00	1,16	0,23
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Ackerland	1	1	1	4	14	3	0,25	0,48	0,15
Grünland	6	3	14	53	35	30	3,27	0,93	1,18
forstwirtschaftliche Flächen	2	1	4	10	10	66	0,53	0,16	3,84
Kleingarten/Wochenendgebiet	2	1	1	6	5	5	0,13	0,19	0,08
sonstiges	4	0	2	403	0	3	0,22	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>38</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>2.679</b>	<b>2.702</b>	<b>1.013</b>	<b>5,49</b>	<b>3,82</b>	<b>5,85</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>									
Doppel- und Reihenhäuser	6	2	2	2.378	700	824	0,19	0,07	0,08
freistehende Einfamilienhäuser	22	17	7	7.608	5.835	1.656	1,79	1,33	0,32
freistehende Zweifamilienhäuser	7	3	4	2.400	990	1.569	0,46	0,22	0,27
Drei- und Vierfamilienhäuser	1	4	0	300	1.340	0	0,06	0,22	0,00
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
gemischt genutzte Gebäude	0	2	1	0	635	249	0,00	0,21	0,23
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	1	2	0	188	299	0	0,02	0,22	0,00
landwirtschaftliche Gebäude	0	1	1	0	200	35	0,00	0,04	0,33
Garagen, Carports, Stellplätze	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
sonstiges	2	1	1	30	195	9	0,40	0,52	0,08
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>12.904</b>	<b>10.194</b>	<b>4.342</b>	<b>2,92</b>	<b>2,83</b>	<b>1,31</b>
<b>Wohn- und Teileigentum</b>									
Wohneigentum	16	15	14	3.653	3.099	2.968	0,24	0,20	0,27
davon Erstkauf	9	1	2	1.818	298	717	0,08	0,01	0,02
Teileigentum	5	1	7	192	320	106	0,02	0,01	0,00
<b>Summe</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>3.845</b>	<b>3.419</b>	<b>3.074</b>	<b>0,26</b>	<b>0,21</b>	<b>0,27</b>

Verteilung der Kauffälle in Lorch



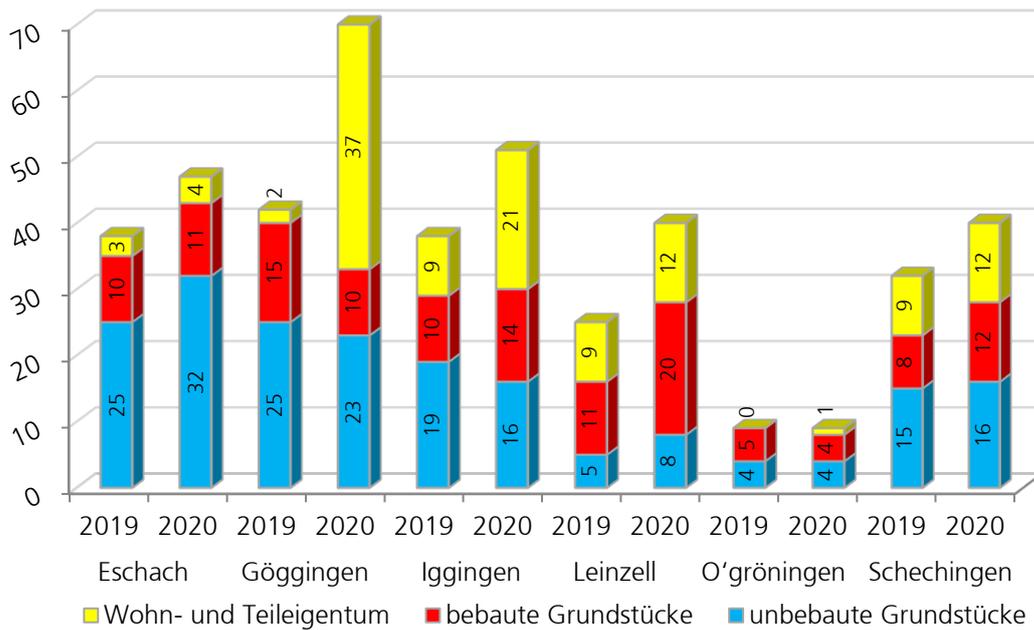
Wertumsätze von Immobilien in Lorch (in Mio. €)



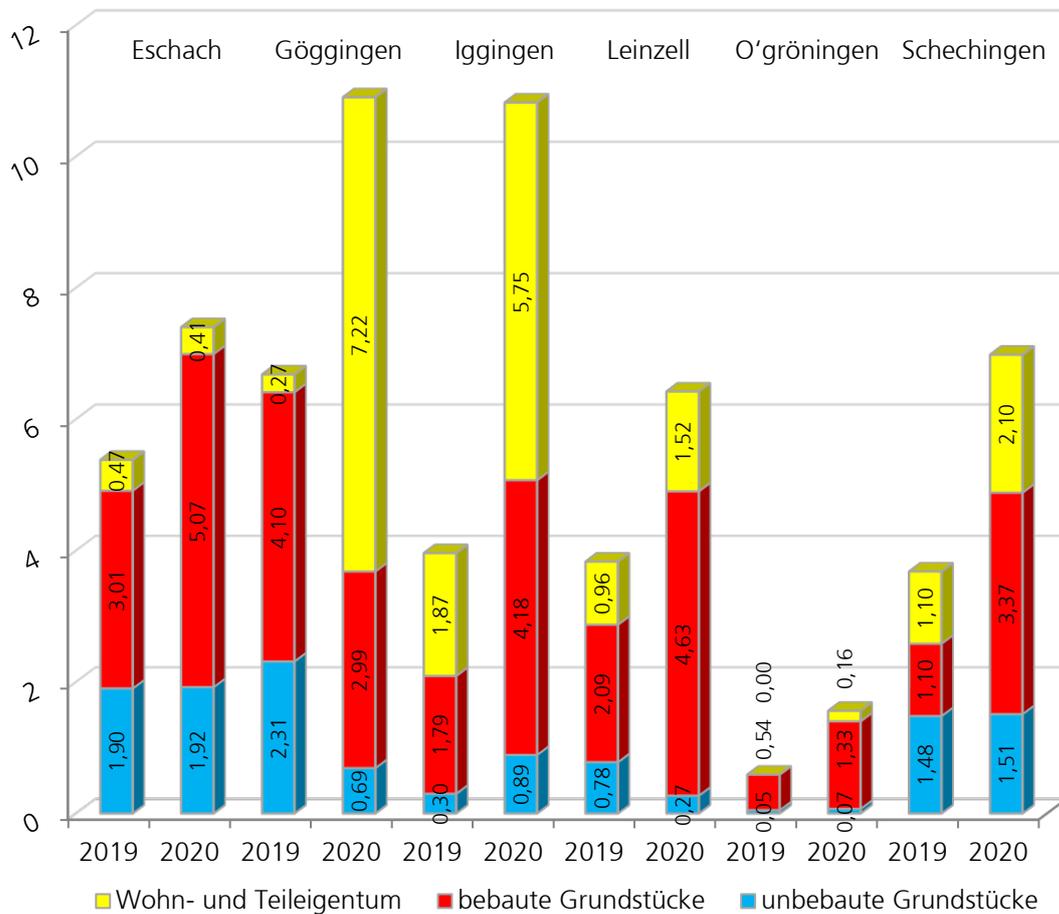
**Umsätze nach Grundstücksart in Lorch**

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2020	2019	2018	Tsd. €	2019	2018	ha	2019	2018
<b>unbebaute Grundstücke</b>									
Rohbauland (Wohnen)	5	42		706	6.047		0,26	2,28	
Rohbauland (Gewerbe)	3	0		2.632	0		0,88	0,00	
Bauerwartungsland	0	0		0	0		0,00	0,00	
Ackerland	2	2		40	73		0,39	1,86	
Grünland	9	9		29	37		1,98	2,31	
forstwirtschaftliche Flächen	2	6		7	173		0,41	6,43	
Kleingarten/Wochenendgebiet	0	1		0	5		0,00	0,09	
sonstiges	4	4		63	142		0,11	0,04	
<b>Summe</b>	<b>25</b>	<b>64</b>	<b>33</b>	<b>3.477</b>	<b>6.477</b>	<b>2.092</b>	<b>4,03</b>	<b>13,01</b>	<b>19,38</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>									
Doppel- und Reihenhäuser	9	23		3.287	9.503		0,30	0,77	
freistehende Einfamilienhäuser	26	24		10.072	9.310		2,10	2,88	
freistehende Zweifamilienhäuser	6	6		2.174	2.865		0,44	0,41	
Drei- und Vierfamilienhäuser	6	1		2.820	660		0,41	0,03	
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	1	3		689	1.327		0,04	0,13	
gemischt genutzte Gebäude	2	1		807	610		0,10	0,11	
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	2	4		5.351	2.227		3,51	0,81	
landwirtschaftliche Gebäude	6	2		579	62		3,27	0,51	
Garagen, Carports, Stellplätze	4	1		129	5		0,10	0,00	
sonstiges	1	10		45	1.848		0,01	1,18	
<b>Summe</b>	<b>63</b>	<b>75</b>	<b>69</b>	<b>25.953</b>	<b>28.417</b>	<b>25.556</b>	<b>10,28</b>	<b>6,83</b>	<b>6,07</b>
<b>Wohn- und Teileigentum</b>									
Wohneigentum	34	44		6.964	9.651		1,03	0,64	
Teileigentum	6	2		2.201	36		0,36	0,02	
<b>Summe</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>51</b>	<b>9.165</b>	<b>9.687</b>	<b>11.564</b>	<b>1,39</b>	<b>0,66</b>	<b>0,66</b>

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		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
				Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
<b>unbebaute Grundstücke</b>									
Rohbauland (Wohnen)	34	38		1.885	2.910		1,34	2,44	
Rohbauland (Gewerbe)	3	6		261	943		0,33	1,85	
Bauerwartungsland	8	6		1.155	683		3,76	2,14	
Ackerland	7	6		1.041	287		23,12	11,56	
Grünland	15	11		240	197		15,75	9,81	
forstwirtschaftliche Flächen	21	8		225	765		17,98	33,43	
Kleingarten/Wochenendgebiet	5	2		19	0		0,22	0,03	
sonstiges	6	16		523	1.035		1,80	1,02	
<b>Summe</b>	<b>99</b>	<b>93</b>		<b>5.349</b>	<b>6.820</b>		<b>64,30</b>	<b>62,28</b>	
<b>bebaute Grundstücke</b>									
Doppel- und Reihenhäuser	9	2		2.520	372		0,33	0,07	
freistehende Einfamilienhäuser	38	31		11.432	7.914		7,01	20,29	
freistehende Zweifamilienhäuser	5	7		1.354	1.586		0,37	0,48	
Drei- und Vierfamilienhäuser	2	0		852	0		0,33	0,00	
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	1	0		227	0		0,10	0,00	
gemischt genutzte Gebäude	1	0		338	0		0,19	0,00	
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	3	3		2.635	870		0,90	0,33	
landwirtschaftliche Gebäude	6	7		1.492	1.498		9,01	0,88	
Garagen, Carports, Stellplätze	0	0		0	0		0,00	0,00	
sonstiges	6	9		727	402		0,62	2,68	
<b>Summe</b>	<b>71</b>	<b>59</b>		<b>21.577</b>	<b>12.642</b>		<b>18,86</b>	<b>24,73</b>	
<b>Wohn- und Teileigentum</b>									
Wohneigentum	44	32		7.674	4.669		0,73	0,45	
davon Erstkauf	9	4		2.674	1.096		0,08	0,04	
Seniorenwohnungen	33	0		2.590	0		0,26	0,00	
Teileigentum	10	0		2.895	0		0,10	0,00	
<b>Summe</b>	<b>87</b>	<b>32</b>		<b>17.159</b>	<b>4.669</b>		<b>1,09</b>	<b>0,45</b>	

## 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 <sup>2</sup> *	Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup>	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

\*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Waldstetten mit Ortsteilen)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> *	Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup>	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

\*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Lorch mit Stadtteilen)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> *	Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup>	Ø Bauplatzpreis in €*
2019	38	279	571	158.851
2020	4	276	625	175.940

\*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Gemeindeverwaltungsverband Leintal-Frickenhofer Höhe)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> *	Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup>	Ø Bauplatzpreis in €*
2019	31	130	681	87.003
2020	18	137	640	88.486

\*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

## Aufteilung der Bauplätze auf die Stadtteile/Teilorte/Gemeinden (2019/2020)

Stadtteil	Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>			Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup>	Ø Bauplatzpreis in €
		niedrigster	höchster	Mittelwert		
Innenstadt	5	145	450	301	659	225.040
Rehnenhof/Wetzgau	0	---	---	---	---	---
Bargau	14	260	300	268	525	140.487
Bettringen	6	156	432	298	624	202.030
Degenfeld	3	96	124	112	985	114.333
Großdeinbach	8	195	224	199	650	129.427
Herlikofen	2	---	---	271	656	182.500
Hussenhofen	1	---	---	---	---	---
Lindach	13	140	345	240	568	134.022
Rechberg	11	165	230	219	667	146.565
Straßdorf	28	250	500	286	530	152.161
Weiler	11	65	185	170	640	108.499
Waldstetten	17	197	390	264	525	137.499
Wißgoldingen	8	140	247	197	632	130.089
Lorch	4	186	280	244	772	189.590
Waldhausen	3	186	450	305	604	191.733
Weitmars	35	280	280	280	552	154.472
Eschach	21	119	144	139	643	88.659
Göggingen	15	125	150	136	626	86.328
Iggingen	1	---	---	---	---	---
Leinzell	3	90	130	106	581	61.943
Obergröningen	0	---	---	---	---	---
Schechingen	9	80	118	112	810	88.260

## 8.2 Wohn-/Teileigentum

### Erstverkauf von Eigentumswohnungen

#### Schwäbisch Gmünd (Innenstadt)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisdurchschnitt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> 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

#### Anmerkung:

2019 und 2020 wurden in der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd zusätzlich 114 Apartments erstmals verkauft. Die Preisspanne lag hier zwischen 3.368,- €/m<sup>2</sup> und 5.461,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Einrichtungsgegenstände) bei einer mittleren Größe von 25 Quadratmetern.

#### Schwäbisch Gmünd (Stadtteile)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisdurchschnitt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> 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

Die Durchschnittswerte sind **Mittelwerte** ohne Gewichtung nach Lagemerkmalen, 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 <sup>2</sup>	Kaufpreisdurch- schnitt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> 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

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

## Iggingen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisdurch- schnitt in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
				minimal	maximal
2019	4	76	3.381	3.305	3.463
2020	9	78	3.731	3.500	3.989

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

In den genannten Durchschnittspreisen sind **keine Stellplätze oder Garagen** enthalten.

**Jahresdurchschnittspreis für Wohneigentum:**  
Preise pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd -gesamt-  
nach Baujahren

	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 – 1999 *	2000 - 2009	2010 - 2019	Erstverkauf **
2011	887,- €/m <sup>2</sup> 39 Verkäufe	870,- €/m <sup>2</sup> 50 Verkäufe	1.025,- €/m <sup>2</sup> 18 Verkäufe	1.391,- €/m <sup>2</sup> 42 Verkäufe	1.742,- €/m <sup>2</sup> 6 Verkäufe	---	2.212,- €/m <sup>2</sup> 7 Verkäufe
2012	872,- €/m <sup>2</sup> 53 Verkäufe	920,- €/m <sup>2</sup> 49 Verkäufe	1.126,- €/m <sup>2</sup> 20 Verkäufe	1.407,- €/m <sup>2</sup> 24 Verkäufe	1.559,- €/m <sup>2</sup> 3 Verkäufe	---	2.391,- €/m <sup>2</sup> 11 Verkäufe
2013	959,- €/m <sup>2</sup> 22 Verkäufe	885,- €/m <sup>2</sup> 41 Verkäufe	1.302,- €/m <sup>2</sup> 21 Verkäufe	1.527,- €/m <sup>2</sup> 42 Verkäufe	---	---	2.710,- €/m <sup>2</sup> 20 Verkäufe
2014	977,- €/m <sup>2</sup> 28 Verkäufe	963,- €/m <sup>2</sup> 48 Verkäufe	1.285,- €/m <sup>2</sup> 18 Verkäufe	1.458,- €/m <sup>2</sup> 42 Verkäufe	1.943,- €/m <sup>2</sup> 4 Verkäufe	2.170,- €/m <sup>2</sup> 2 Verkäufe	2.830,- €/m <sup>2</sup> 33 Verkäufe
2015	1.076,- €/m <sup>2</sup> 31 Verkäufe	1.064,- €/m <sup>2</sup> 60 Verkäufe	1.365,- €/m <sup>2</sup> 12 Verkäufe	1.641,- €/m <sup>2</sup> 40 Verkäufe	1.931,- €/m <sup>2</sup> 3 Verkäufe	---	2.939,- €/m <sup>2</sup> 62 Verkäufe
2016	1.179,- €/m <sup>2</sup> 31 Verkäufe	1.296,- €/m <sup>2</sup> 38 Verkäufe	1.391,- €/m <sup>2</sup> 14 Verkäufe	1.795,- €/m <sup>2</sup> 39 Verkäufe	2.151,- €/m <sup>2</sup> 3 Verkäufe	---	2.900,- €/m <sup>2</sup> 48 Verkäufe
2017	1.346,- €/m <sup>2</sup> 39 Verkäufe	1.356,- €/m <sup>2</sup> 52 Verkäufe	1.646,- €/m <sup>2</sup> 23 Verkäufe	1.987,- €/m <sup>2</sup> 26 Verkäufe	2.218,- €/m <sup>2</sup> 8 Verkäufe	---	2.924,- €/m <sup>2</sup> 34 Verkäufe
2018	1.584,- €/m <sup>2</sup> 29 Verkäufe	1.540,- €/m <sup>2</sup> 59 Verkäufe	1.717,- €/m <sup>2</sup> 25 Verkäufe	2.031,- €/m <sup>2</sup> 36 Verkäufe	2.644,- €/m <sup>2</sup> 7 Verkäufe	2.891,- €/m <sup>2</sup> 3 Verkäufe	3.157,- €/m <sup>2</sup> 80 Verkäufe
2019	1.555,- €/m <sup>2</sup> 27 Verkäufe	1.686,- €/m <sup>2</sup> 43 Verkäufe	1.999,- €/m <sup>2</sup> 26 Verkäufe	2.242,- €/m <sup>2</sup> 31 Verkäufe	2.550,- €/m <sup>2</sup> 3 Verkäufe	3.314,- €/m <sup>2</sup> 6 Verkäufe	3.606,- €/m <sup>2</sup> 43 Verkäufe
2020	1.980,- €/m <sup>2</sup> 40 Verkäufe	2.039,- €/m <sup>2</sup> 52 Verkäufe	2.359,- €/m <sup>2</sup> 29 Verkäufe	2.713,- €/m <sup>2</sup> 26 Verkäufe	2.744,- €/m <sup>2</sup> 2 Verkäufe	3.352,- €/m <sup>2</sup> 7 Verkäufe	4.105,- €/m <sup>2</sup> 42 Verkäufe
von bis	993,- €/m <sup>2</sup> 2.976,- €/m <sup>2</sup>	1.293,- €/m <sup>2</sup> 3.235,- €/m <sup>2</sup>	1.462,- €/m <sup>2</sup> 3.315,- €/m <sup>2</sup>	1.936,- €/m <sup>2</sup> 3.623,- €/m <sup>2</sup>	---	2.862,- €/m <sup>2</sup> 4.067,- €/m <sup>2</sup>	2.740,- €/m <sup>2</sup> 4.583,- €/m <sup>2</sup>

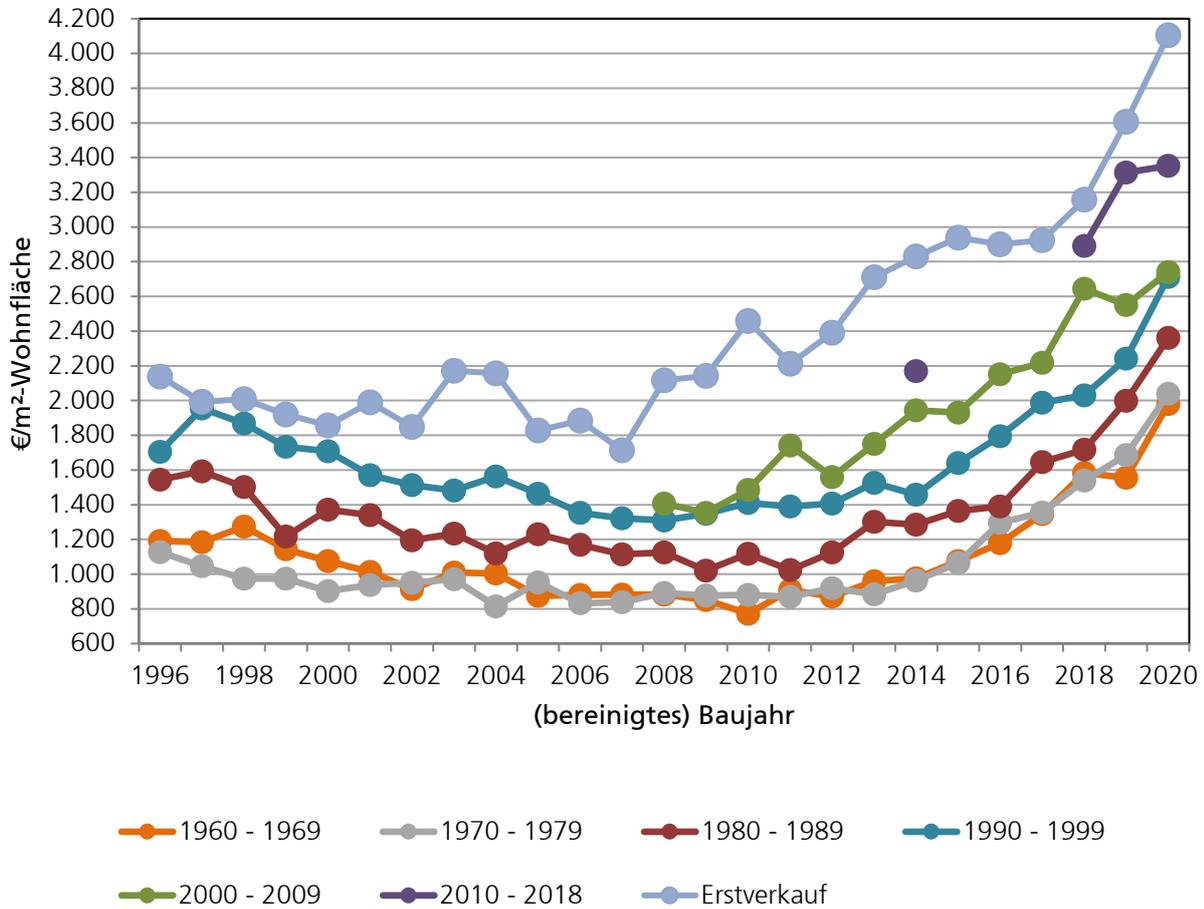
\* Anmerkung: 1990 – 1999 ohne Wohnanlage „Weißensteiner Straße 123“

\*\* Anmerkung: Erstverkauf ohne Apartments „Königsturmstraße 39“ (i-Live)

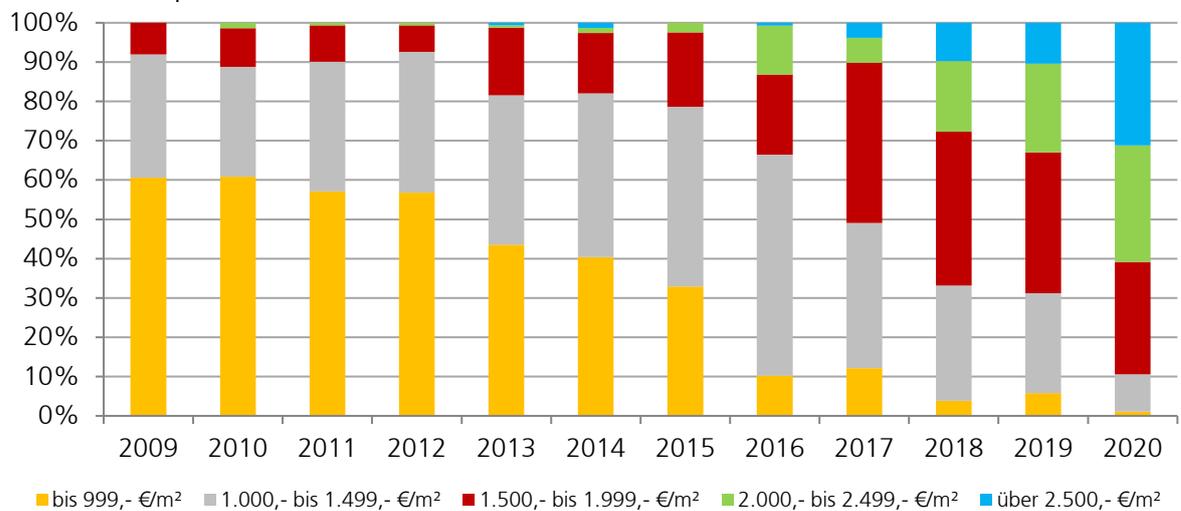
Aufschlüsselung der aktuellen Daten auf Innenstadt und Stadtteile

2020	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 – 1999 *	2000 - 2009	2010 - 2019	Erstverkauf **
Innenstadt	2.039,- €/m <sup>2</sup> 23 Verkäufe	2.197,- €/m <sup>2</sup> 20 Verkäufe	2.399,- €/m <sup>2</sup> 24 Verkäufe	2.896,- €/m <sup>2</sup> 15 Verkäufe	---	3.119,- €/m <sup>2</sup> 3 Verkäufe	4.106,- €/m <sup>2</sup> 21 Verkäufe
	993,- €/m <sup>2</sup> 2.976,- €/m <sup>2</sup>	1.750,- €/m <sup>2</sup> 2.926,- €/m <sup>2</sup>	1.633,- €/m <sup>2</sup> 3.315,- €/m <sup>2</sup>	2.335,- €/m <sup>2</sup> 3.623,- €/m <sup>2</sup>	---	2.862,- €/m <sup>2</sup> 3.297,- €/m <sup>2</sup>	2.740,- €/m <sup>2</sup> 4.521,- €/m <sup>2</sup>
Stadtteile	1.905,- €/m <sup>2</sup> 17 Verkäufe	1.941,- €/m <sup>2</sup> 32 Verkäufe	2.166,- €/m <sup>2</sup> 5 Verkäufe	2.464,- €/m <sup>2</sup> 11 Verkäufe	---	3.526,- €/m <sup>2</sup> 4 Verkäufe	4.104,- €/m <sup>2</sup> 21 Verkäufe
	1.174,- €/m <sup>2</sup> 2.889,- €/m <sup>2</sup>	1.293,- €/m <sup>2</sup> 3.235,- €/m <sup>2</sup>	1.462,- €/m <sup>2</sup> 3.000,- €/m <sup>2</sup>	1.936,- €/m <sup>2</sup> 3.375,- €/m <sup>2</sup>	---	3.282,- €/m <sup>2</sup> 4.067,- €/m <sup>2</sup>	3.391,- €/m <sup>2</sup> 4.583,- €/m <sup>2</sup>

### Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise für Wohneigentum: Preise pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd -gesamt- nach Baujahren



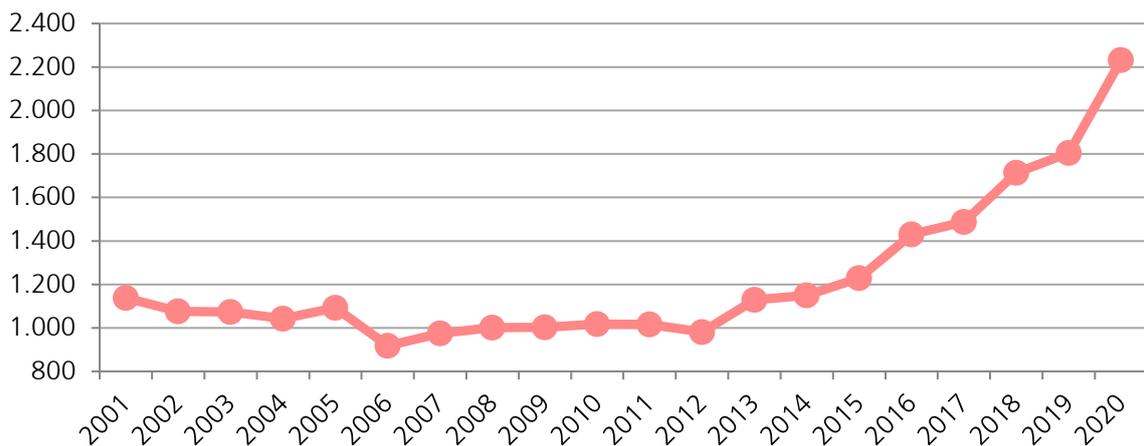
### Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise für Wohneigentum: Kaufpreisklassen m<sup>2</sup>-Wohnfläche (Schwäbisch Gmünd - Wiederverkauf)



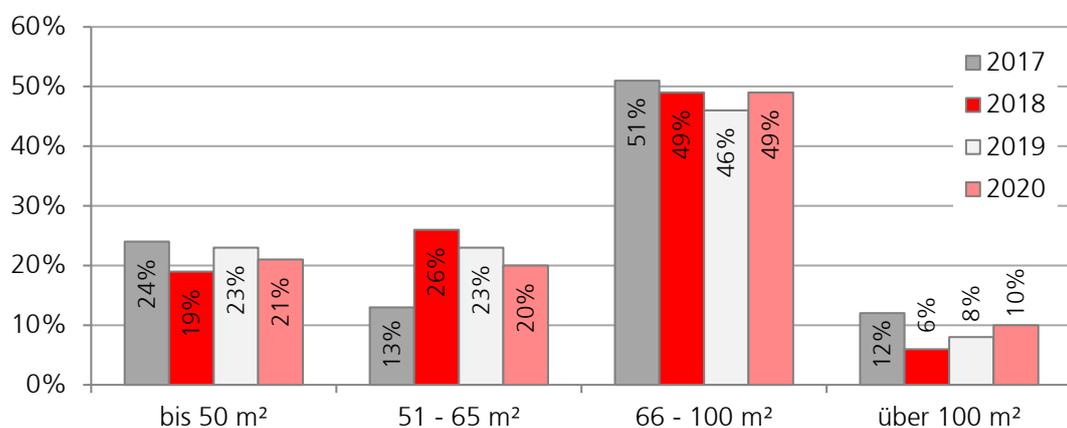
### Wiederverkauf von Eigentumswohnungen in Schwäbisch Gmünd (ohne Altstadt - alle Baujahre)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>
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

### Durchschnittswert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd (ohne Altstadt – alle Baujahre)



### Aufteilung der Kauffälle nach Wohnungsgrößen 2017 – 2020 (ohne Altstadt – alle Baujahre)



## 8.3 Garagen und Stellplätze

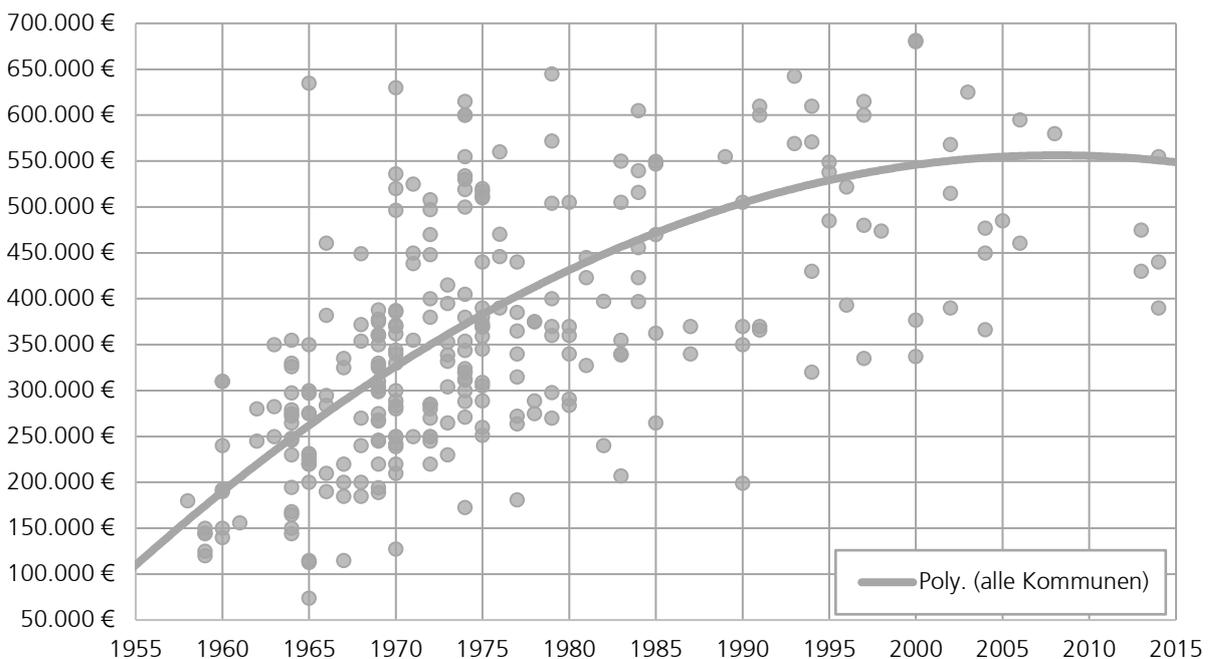
Anzahl		Erstverkauf		Wiederverkauf	
		Preisspanne von/bis (€)	Anzahl	Preisspanne von/bis (€)	Anzahl
Einzel-/Reihengaragen	Innenstadt	Mittelwert: 23.400	5	Mittelwert: 12.967	3
	Stadtteile	-----	0	Mittelwert: 12.037	16
	Waldstetten	Mittelwert: 23.000	4	-----	0
	Lorch	-----	0	Mittelwert: 12.250	6
	GVV Leintal	-----	0	-----	0
Tiefgaragenstellplätze	Innenstadt	Mittelwert: 20.066	68	Mittelwert: 15.554	20
	Stadtteile	Mittelwert: 19.457	23	Mittelwert: 11.500	2
	Waldstetten	-----	0	-----	0
	Lorch	Mittelwert: 22.800	1	Mittelwert: 18.800	1
	GVV Leintal	Mittelwert: 22.909	11	-----	0
Stellplätze im Freien	Innenstadt	Mittelwert: 5.000	1	Mittelwert: 5.000	1
	Stadtteile	Mittelwert: 5.130	12	Mittelwert: 4.636	8
	Waldstetten	-----	0	-----	0
	Lorch	-----	0	-----	0
	GVV Leintal	Mittelwert: 7.833	9	-----	0
Carports	Innenstadt	-----	0	-----	0
	Stadtteile	Mittelwert: 15.615	10	-----	0
	Waldstetten	-----	0	-----	0
	Lorch	-----	0	-----	0
	GVV Leintal	-----	0	-----	0

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

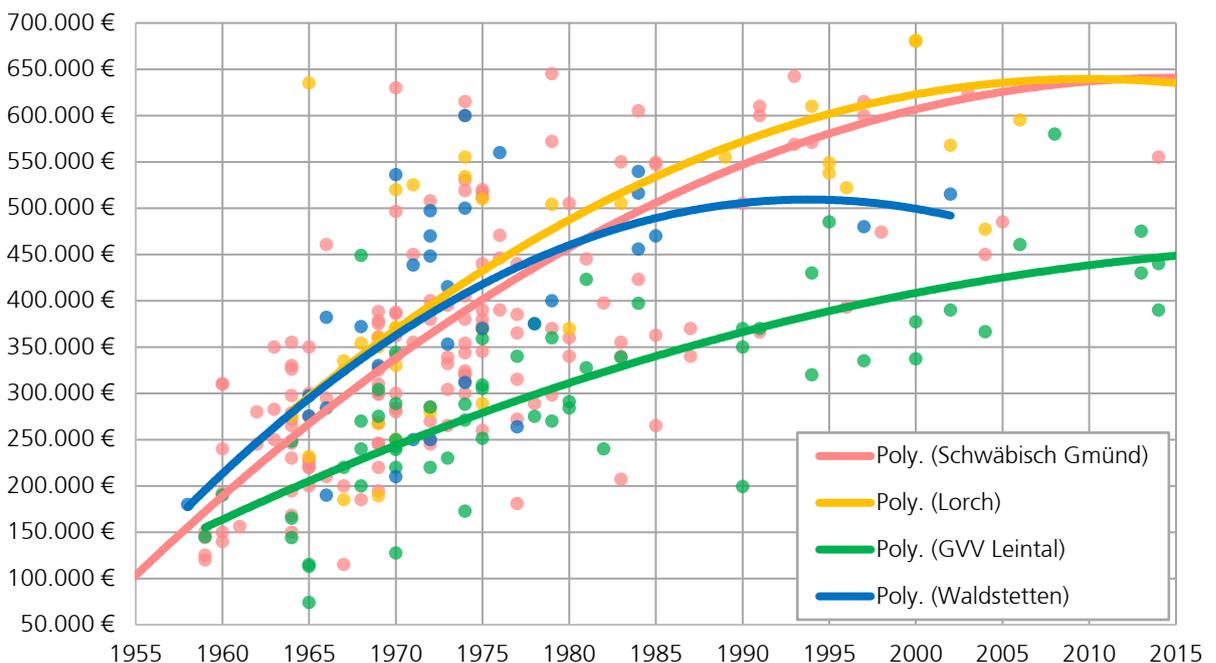
### 8.4 Ein- und Zweifamilienhäuser

Alle folgenden Auswertungen basieren auf dem auf Seite 69 beschriebenen Bewertungsmodell.

**Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs  
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**  
(alle Kommunen - 2019/2020; 296 Fälle)

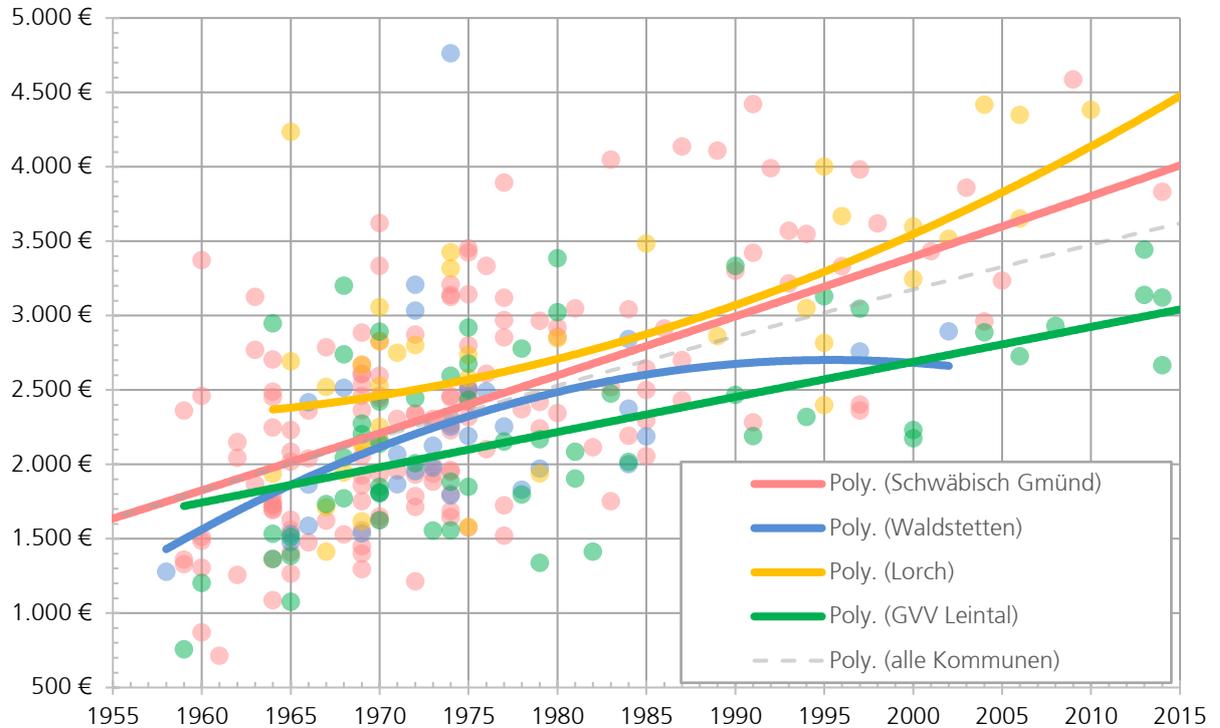


**Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs  
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**  
(alle Kommunen - 2019/2020; 160+32+40+64 Verträge)

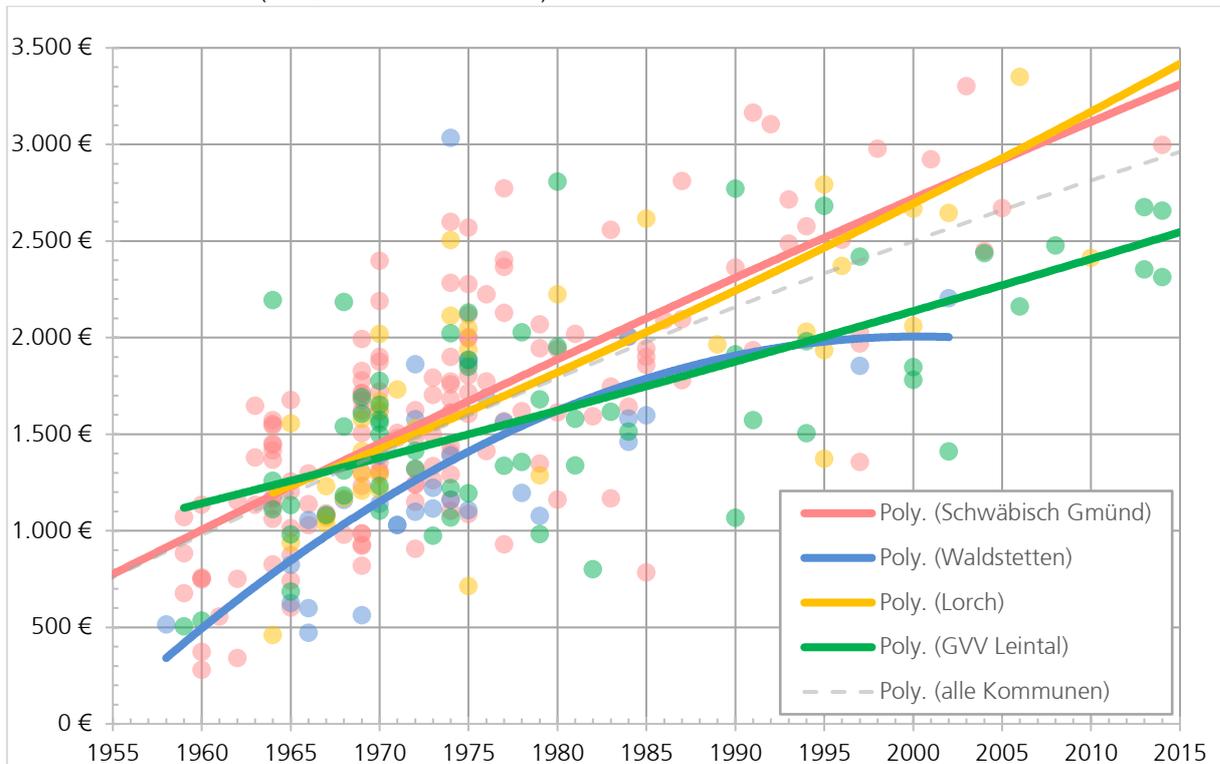


### Gebäudefaktoren in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (alle Kommunen - 2019/2020; 160+32+40+64 Verträge)

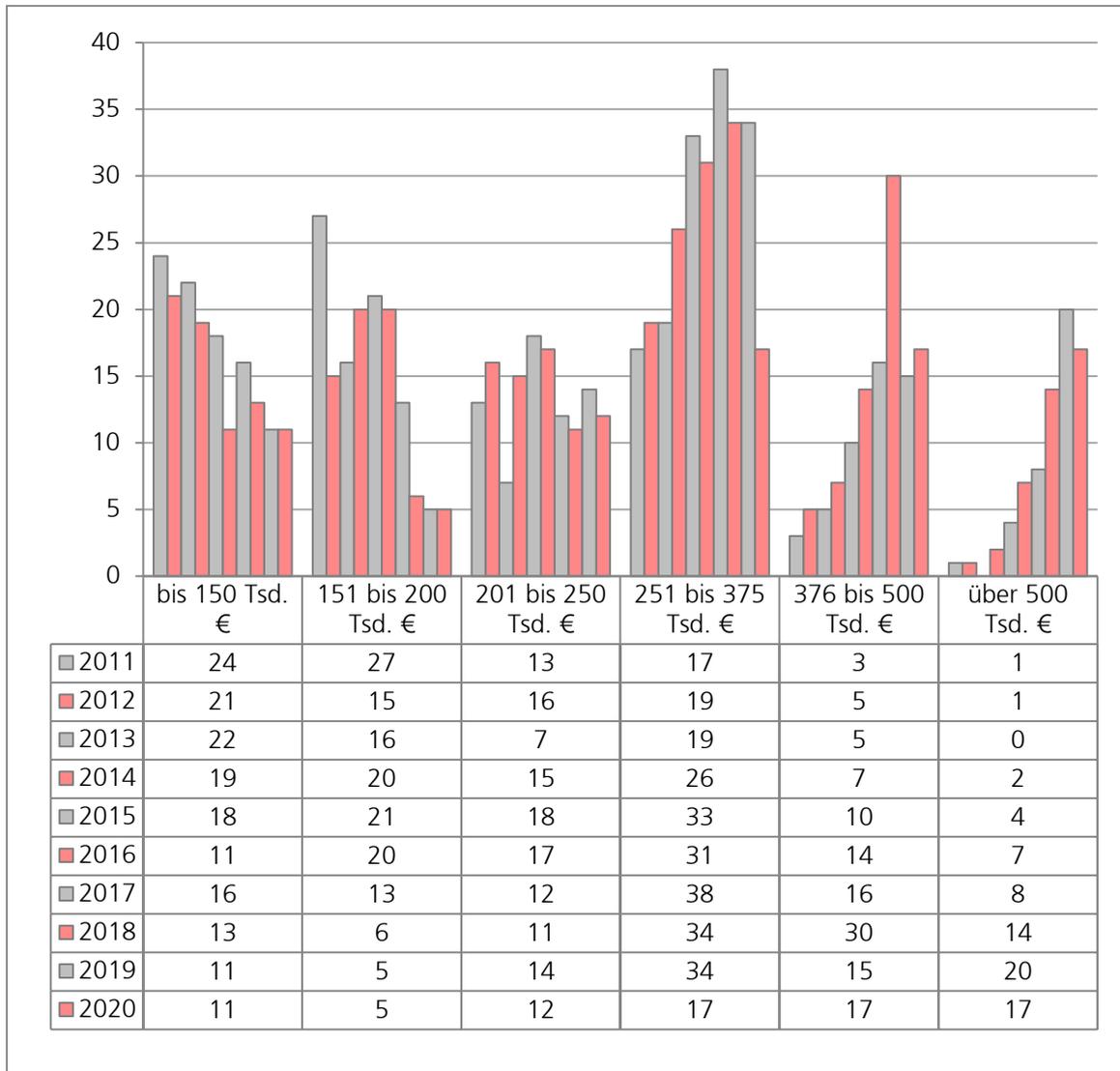
Gebäudefaktoren (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Bodenwertanteil



Gebäudefaktoren (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) ohne Bodenwertanteil



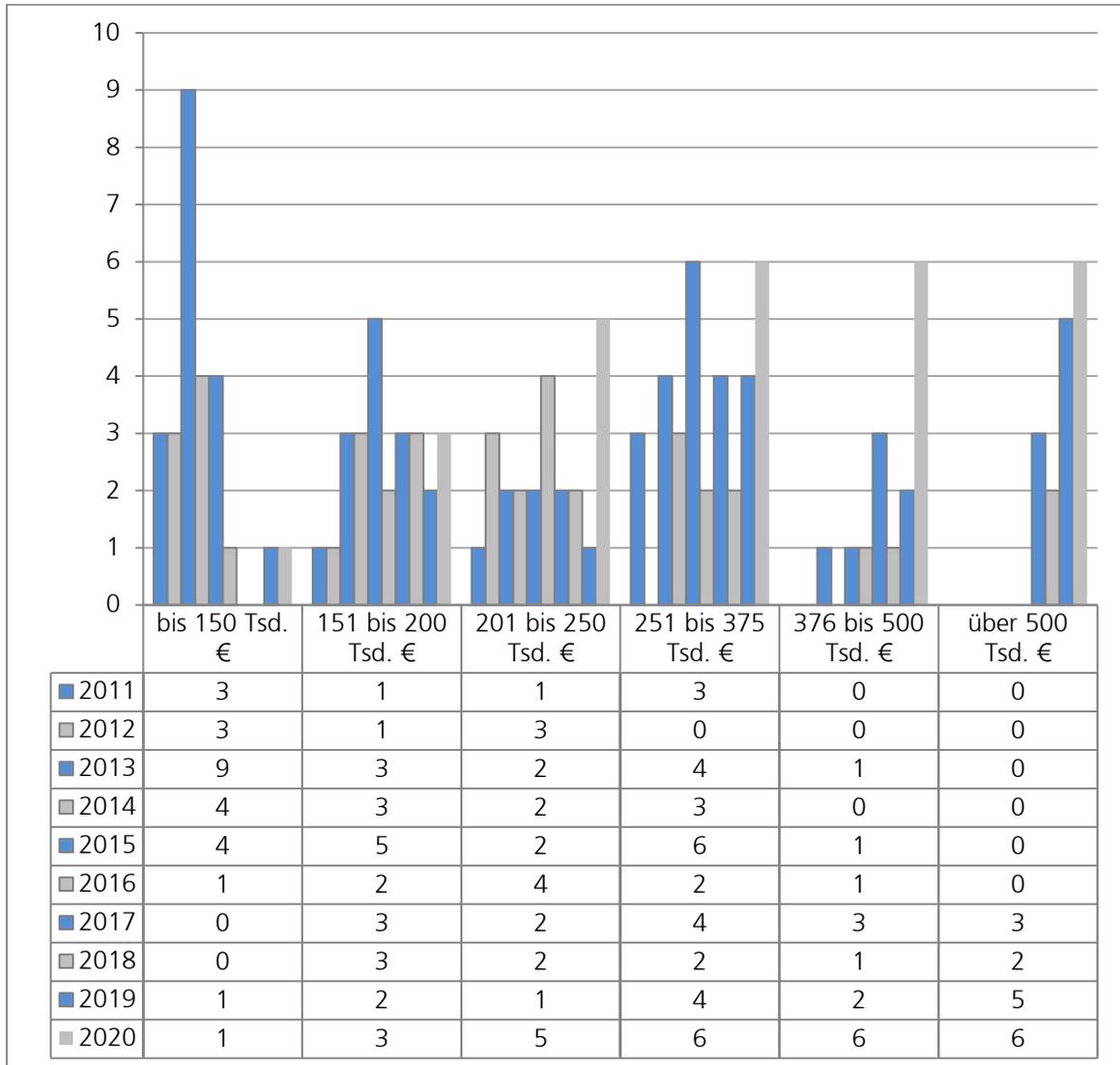
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Schwäbisch Gmünd mit Stadtteilen (Wiederverkauf)



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 €

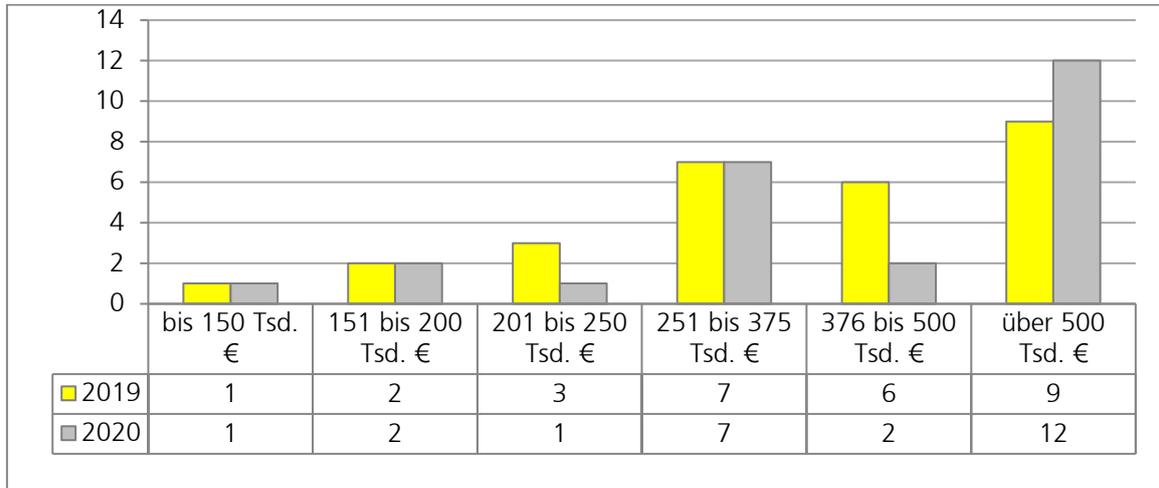
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Waldstetten mit Ortsteilen (Wiederverkauf)



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 €

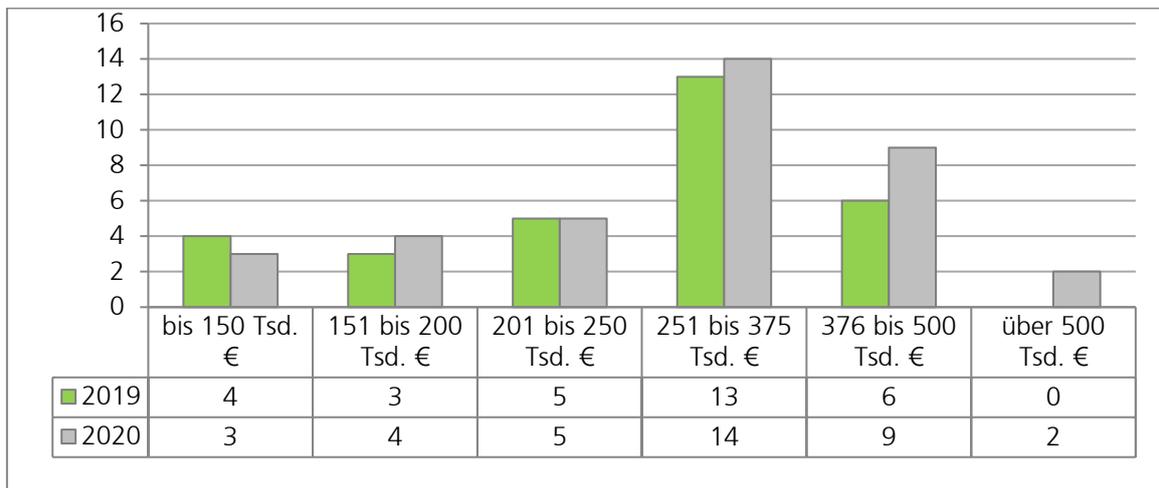
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Lorch mit Ortsteilen (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2019	28	394.650 €
2020	25	448.920 €

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 €

### 8.5 Doppel- und Reihenhäuser - Erstverkauf -

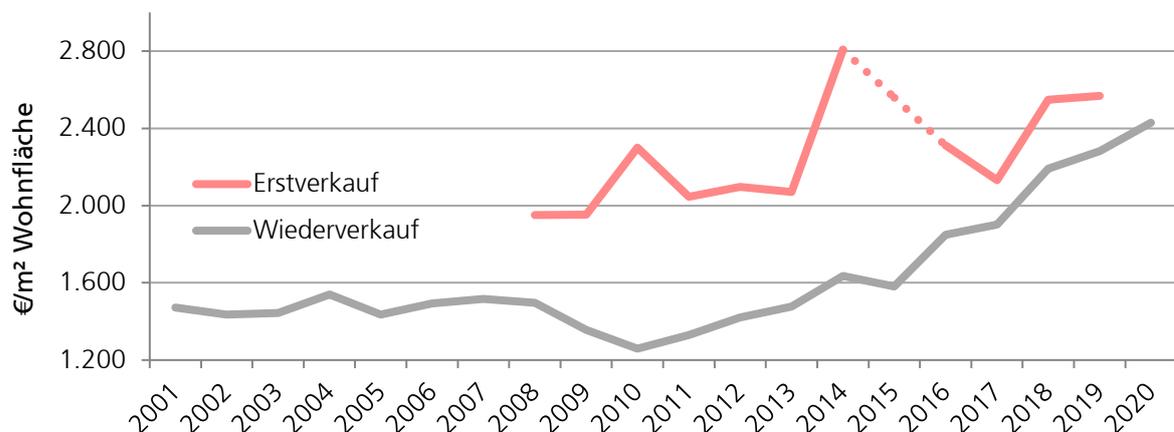
#### Durchschnittswerte für Doppel- und Reihenhäuser

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2011	242.692 €	284.000 €	261.720 €	262 m <sup>2</sup>	5
2012	240.000 €	284.000 €	267.812 €	244 m <sup>2</sup>	5
2013	267.000 €	339.000 €	296.635 €	266 m <sup>2</sup>	5
2014	260.262 €	359.000 €	331.816 €	314 m <sup>2</sup>	4
2015	---	---	---	---	1
2016	260.407 €	409.946 €	336.826 €	245 m <sup>2</sup>	9
2017	---	---	315.655 €	251 m <sup>2</sup>	3
2018	---	---	344.000 €	433 m <sup>2</sup>	3
2019	---	---	346.667 €	431 m <sup>2</sup>	3
2020	---	---	---	---	0

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2019	480.740 €	540.850 €	513.827 €	301 m <sup>2</sup>	7
2020	---	---	---	---	0

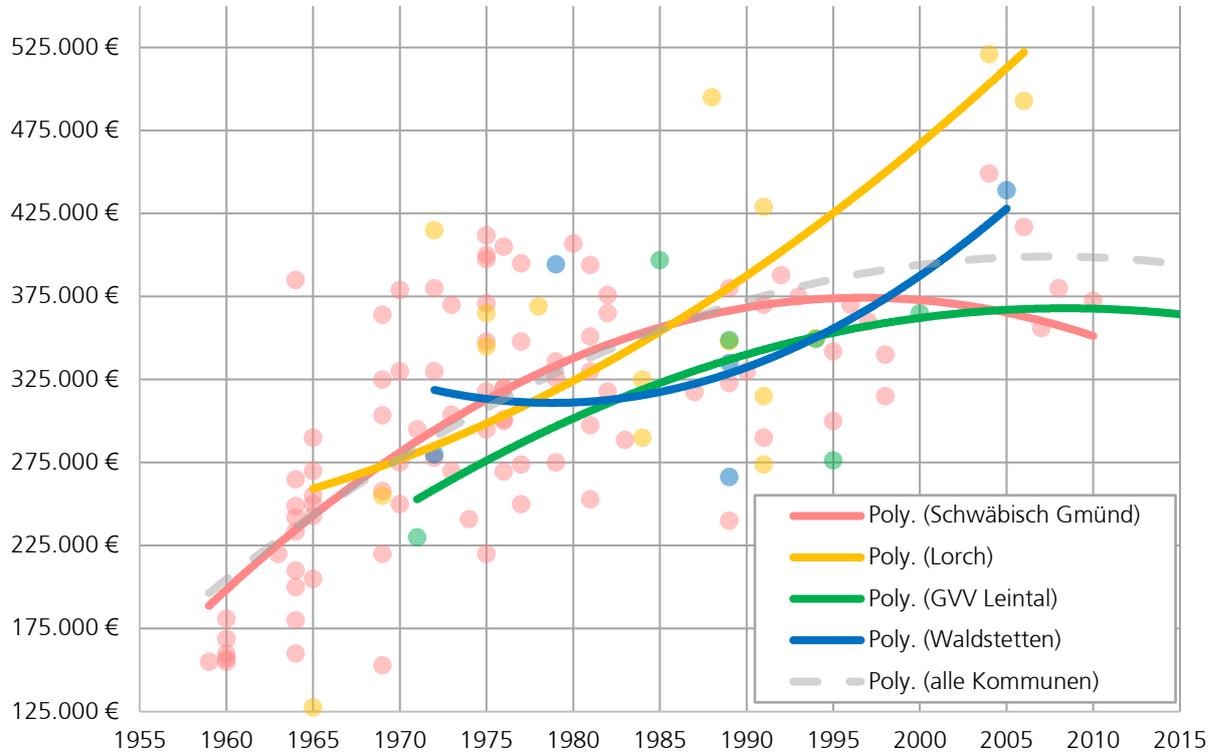
Bezogen auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche lagen die Erstverkaufspreise 2019 in Schwäbisch Gmünd und Lorch zwischen 2.541,- und 3.547,- € (Mittelwert 2.899,- €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Wohnfläche von 161 m<sup>2</sup>.

#### Durchschnittswerte für Doppel- und Reihenhäuser in Schwäbisch Gmünd in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

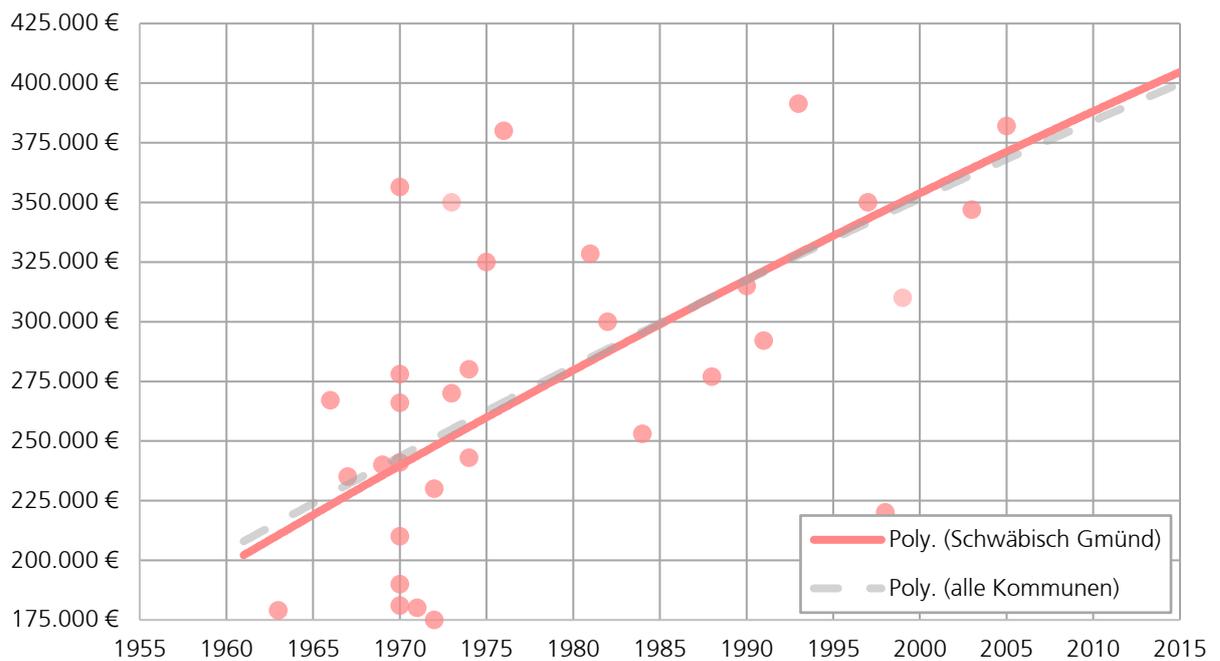


8.6 Doppel- und Reihenhäuser - Wiederverkauf -

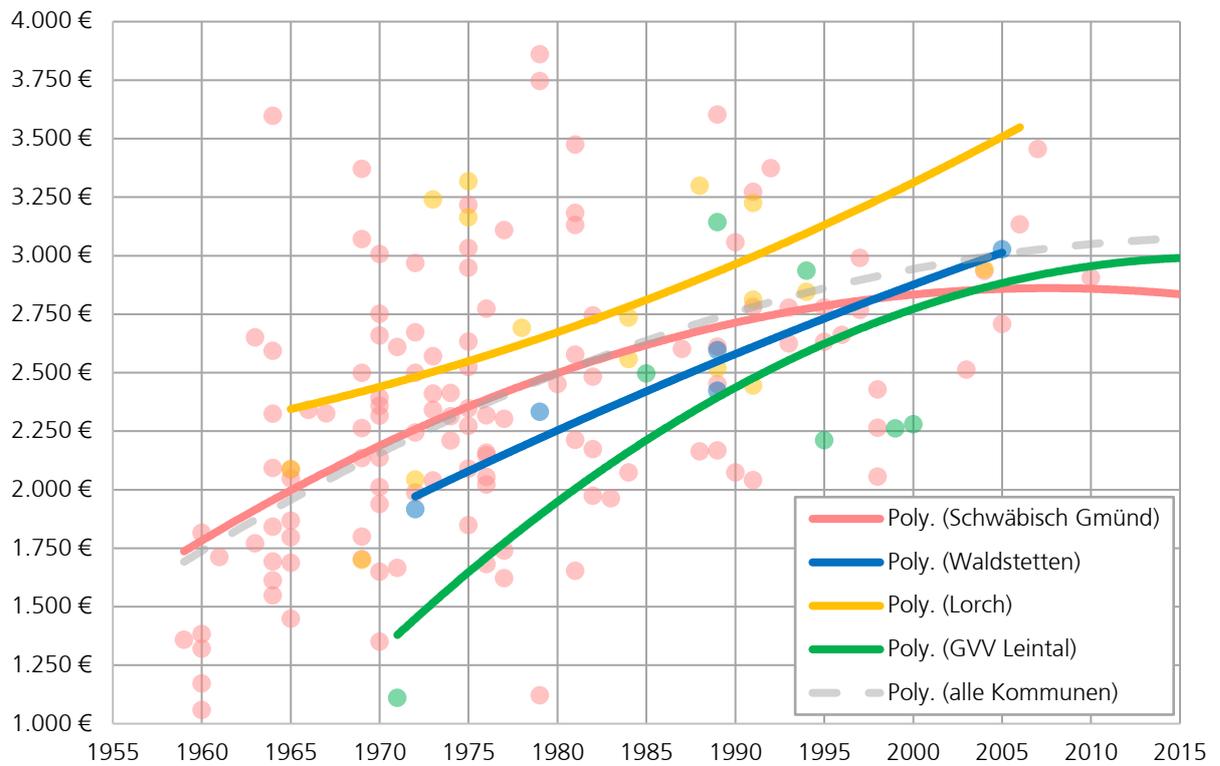
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs  
bei Doppel- und Reihenhäusern (91+5+16+7 Verträge)



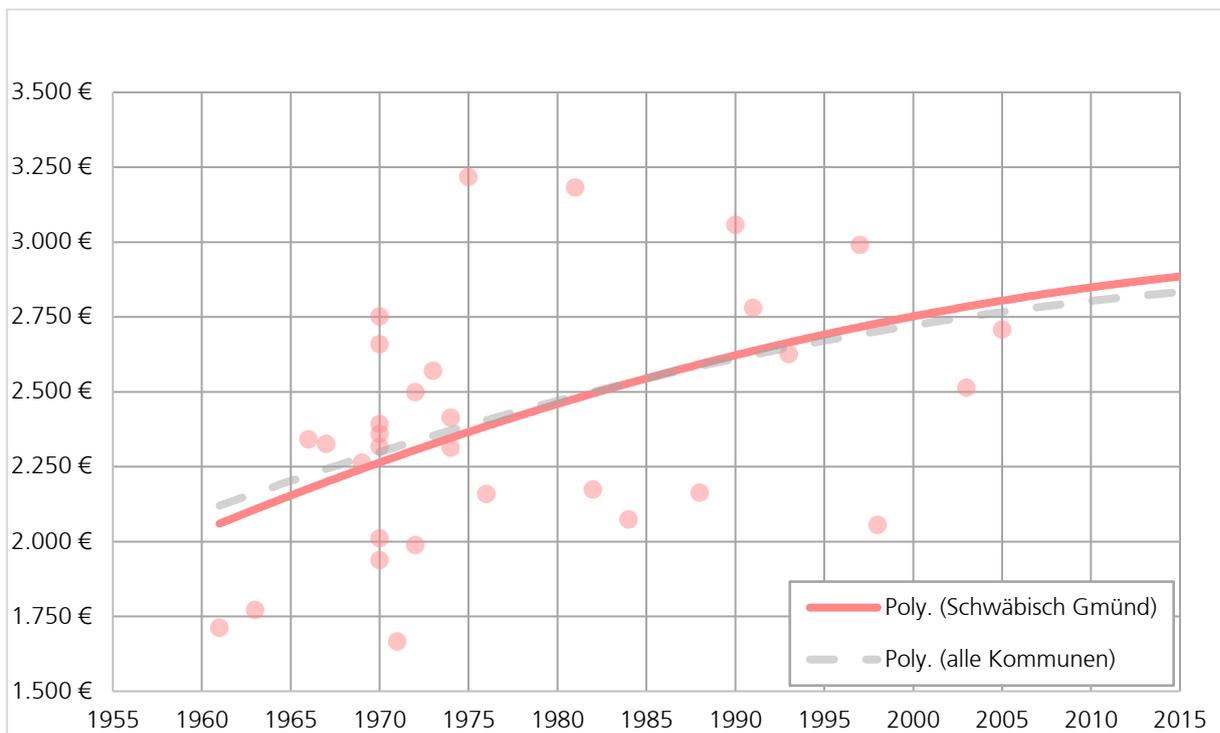
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs  
bei Reihemittelhäusern (33+0+1+1 Verträge)



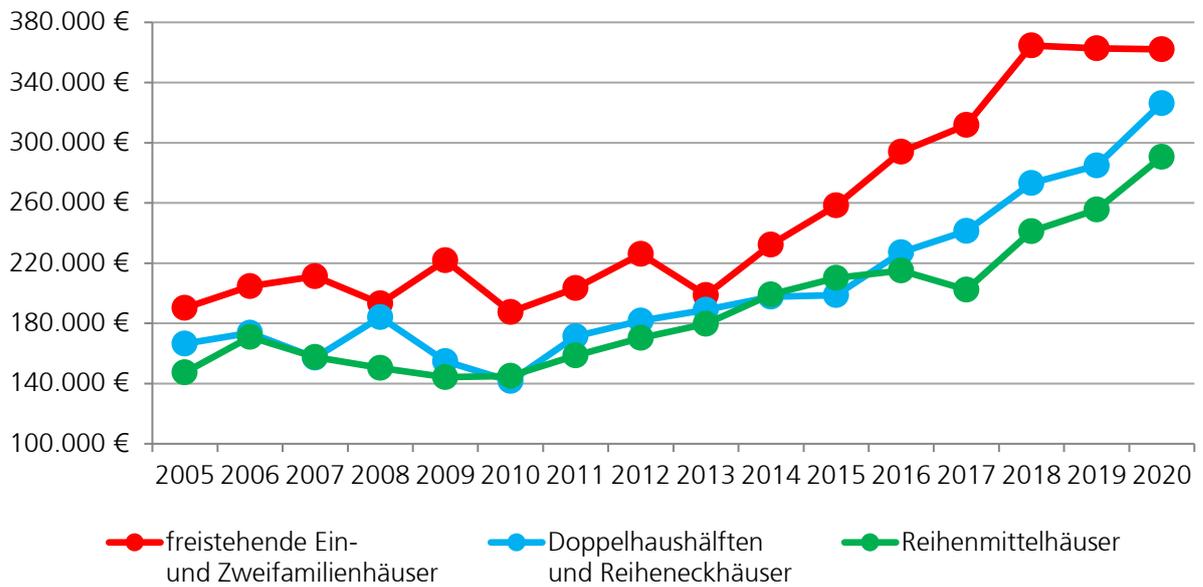
**Gebädefaktoren (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenendhäusern (91+5+16+7 Verträge)**



**Gebädefaktoren (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Reihemittelhäusern (33+0+1+1 Verträge)**

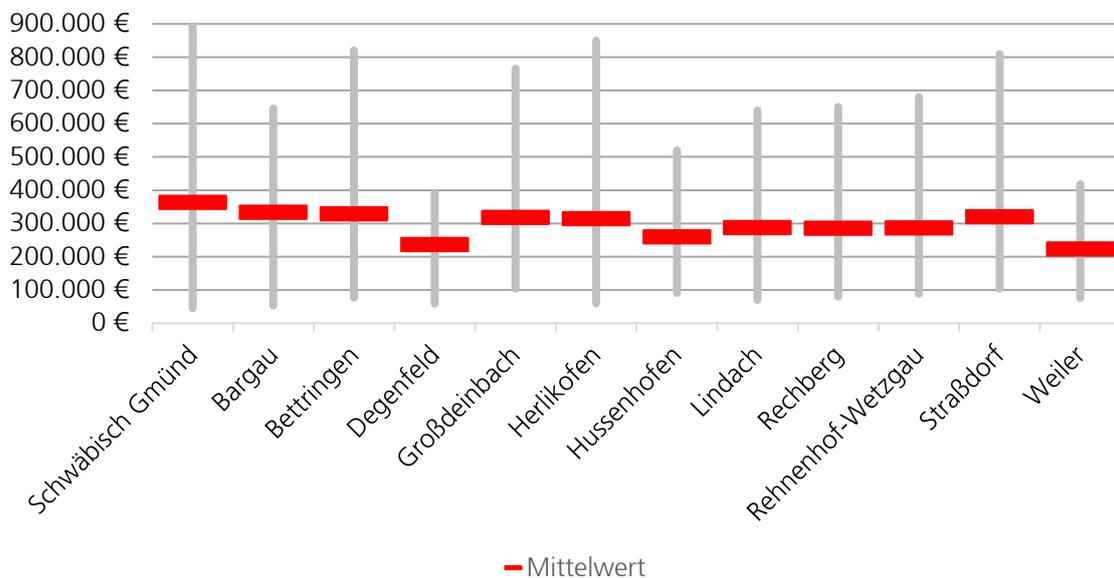


### Durchschnittswerte unterschiedlicher Gebäudetypen Wiederverkauf Mittel aus allen Baujahren / Schwäbisch Gmünd

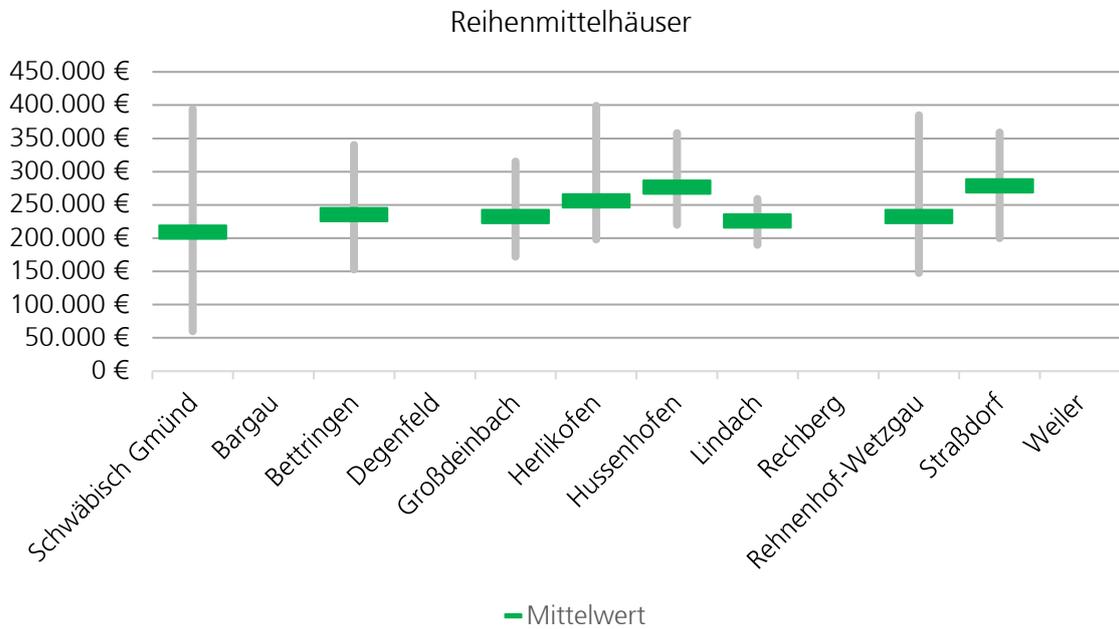
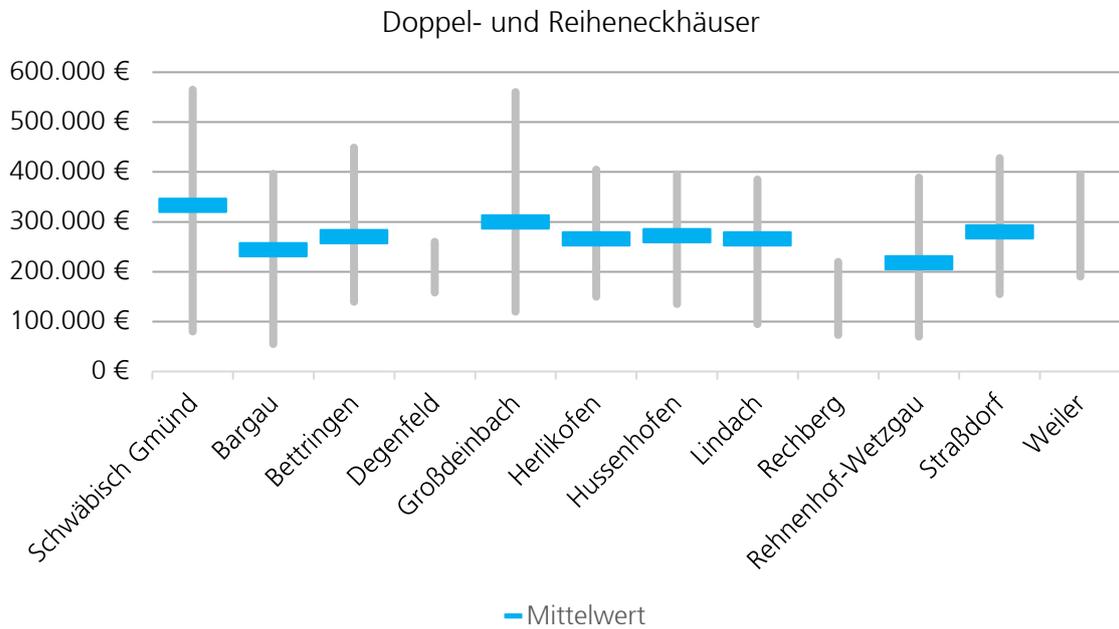


### Durchschnittliche Kaufpreise in Schwäbisch Gmünd (aufgeteilt auf die Stadtteile) Wiederverkauf (2015 – 2020)

#### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



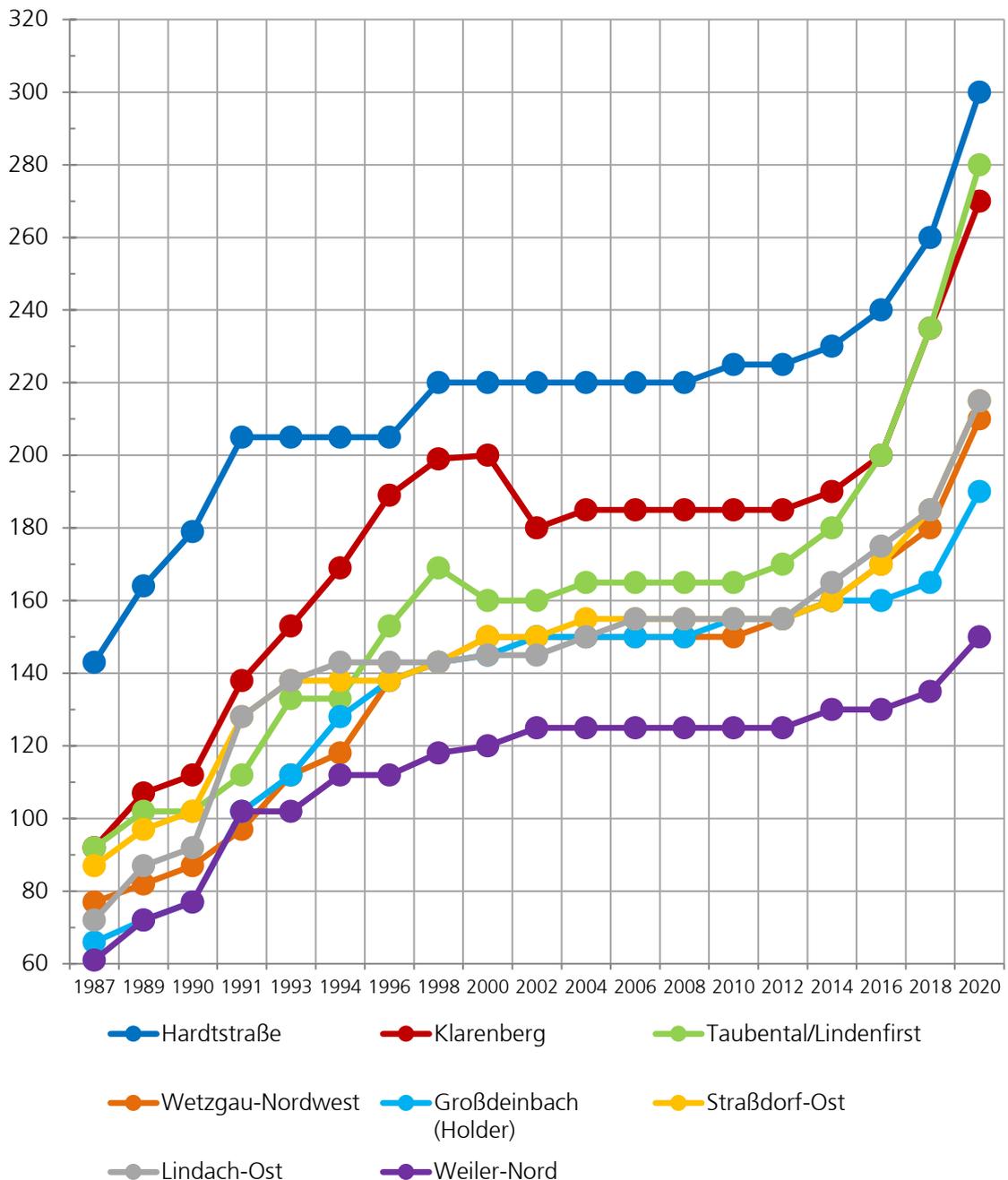
**Durchschnittliche Kaufpreise in Schwäbisch Gmünd**  
**(aufgeteilt auf die Stadtteile) Wiederverkauf (2015 – 2020)**



## 9. Entwicklung der Grundstückspreise und Bodenrichtwerte

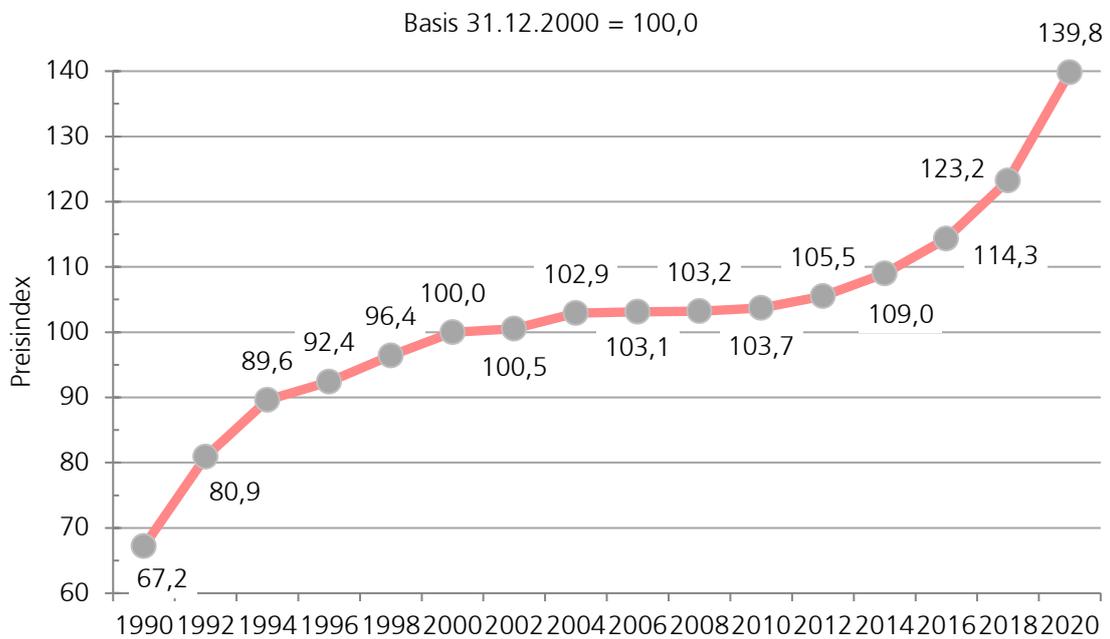
### 9.1 Entwicklung der Grundstückspreise in Schwäbisch Gmünd mit Teilorten von 1987 - 2020 für erschließungsbeitragsfreies Bauland

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

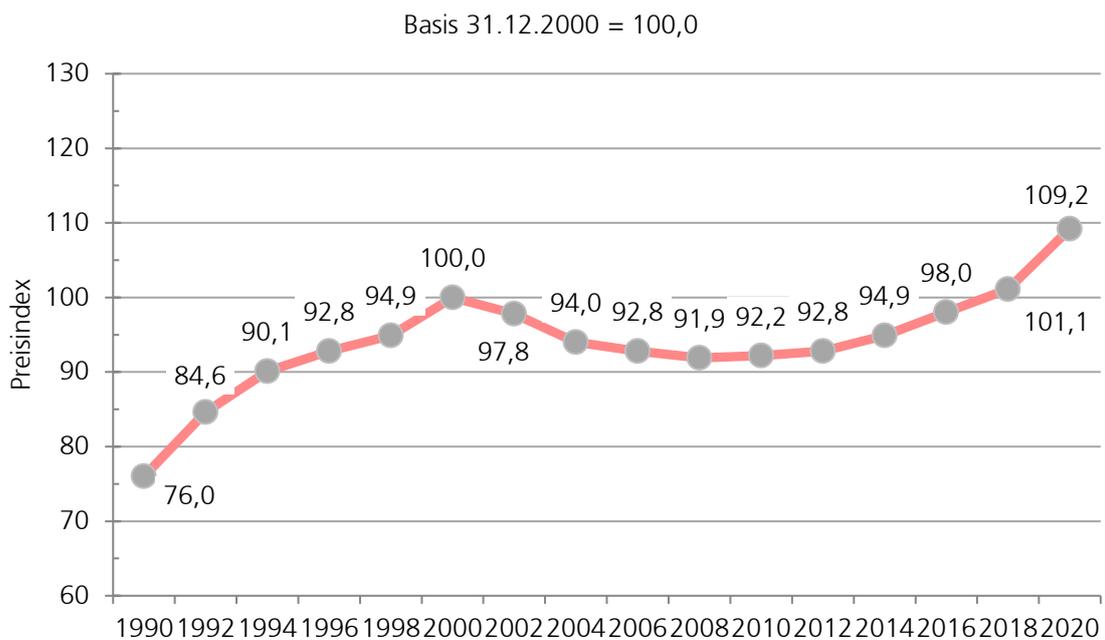


## 9.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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



Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken in Schwäbisch Gmünd



## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 Ermittlung von Bodenrichtwerten zum 31.12.2020

Eine wichtige Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres ermittelt und anschließend 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.

Die Bodenrichtwerte und die genauen Zonenabgrenzungen (für alle beteiligten Kommunen) können ebenso im Geodatenportal der Stadt Schwäbisch Gmünd unter **[www.schwaebisch-gmuend.de](http://www.schwaebisch-gmuend.de)** eingesehen werden. Eine kurze Beschreibung hierzu finden Sie auf Seite 68.

Die ermittelten Richtwerte werden auch bei Wertermittlungen berücksichtigt.

## 10.2 Bodenrichtwerte für Schwäbisch Gmünd nach Preisverhältnissen zum 31. Dezember 2020

Richtwertübersicht gemäß § 12 GutachterausschussVO für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke.

- W = Wohnbauflächen  
M = Gemischte Bauflächen  
MK = Gemischte Bauflächen im Stadtkern  
MD = Gemischte Bauflächen, Dorfgebiet  
G = Gewerbliche Bauflächen

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Schwäbisch Gmünd</b>				
24900100	Altstadt - Nordwest	MK	500 €	515 €
24900200	Altstadt - Pfeifergäble / Türlensteg	MK	500 €	515 €
24900300	Altstadt - West	MK	500 €	515 €
24900400	Altstadt - Marktplatz	MK	1.100 €	1.200 €
24900410	Altstadt - westliche Bocksgasse	MK	575 €	650 €
24900500	Altstadt - Ost	MK	315 €	365 €
24900600	Altstadt - östliche Rinderbacher Gasse	MK	315 €	365 €
24900700	Altstadt - Kalter Markt	MK	700 €	750 €
24900710	Altstadt - Schmiedgasse	MK	550 €	560 €
24900800	Altstadt - Münsterplatz / Brandstatt	MK	485 €	510 €
24900900	Altstadt - Turniergraben	MK	320 €	370 €
24901000	Altstadt - Südwest	MK	320 €	380 €
24901100	Altstadt - Sebaldstraße	MK	390 €	400 €
24901400	Randzone - West	M	320 €	380 €
24901500	Randzone - Süd	W	250 €	290 €
24901600	Randzone - Südost	M	260 €	270 €
24901700	Randzone - Ost (Buchstraße)	M	195 €	225 €
24901800	Hardtstraße	W	260 €	300 €
24901810	Zeppelinweg	W	310 €	380 €
24901850	Südöstliche Hardtstraße	W	340 €	385 €
24901900	Benzholz- / Buch- / Werrenwiesenstraße	G	110 €	125 €
24901910	Werrenwiesenstraße	W	110 €	125 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
24901920	Mühlweg	W	110 €	125 €
24902000	Hardtsiedlung	W	145 €	160 €
24902010	Sonnenhügel - Ost	W	200 €	225 €
24902020	Sonnenhügel - West	W	380 €	390 €
24903000	Klarenberg - Ost	W	235 €	270 €
24903100	Klarenberg- / Weißensteiner Straße	W	205 €	230 €
24903110	Klarenbergstraße (Fa. Umicore)	G	105 €	110 €
24903120	Pfeilhalde	M	110 €	115 €
24903200	Straßdorfer Berg	W	220 €	240 €
24903210	Unterm Bergschlössle	M	210 €	240 €
24903300	Goethestraße / Schwerzerallee	M	110 €	245 €
24903400	Schwerzer	M	200 €	220 €
24903500	Weststadt	W	180 €	210 €
24903600	Siechenberg	W	215 €	240 €
24903610	Schirenhof	W	215 €	240 €
24903700	Fuggerle	W	180 €	210 €
24903710	Waldsiedlung	W	210 €	240 €
24903800	Krähe (Technikpark)	G	115 €	120 €
24903900	Freimühle / Lorcher Straße	G	130 €	130 €
24903910	Am Deutenbach	G	115 €	120 €
24903920	Eutighofer Straße	G	115 €	120 €
24904000	Vogelhof	W	220 €	250 €
24904010	Taubental / Lindenfirst	W	235 €	280 €
24905200	Becherlehenstraße / Kleine Schweiz	W	175 €	200 €
24905210	Ziegelberg	W	190 €	220 €
24905220	Klosterberg / Sandweg	W	195 €	220 €
24905230	Mutlanger Straße	M	120 €	130 €
24905240	Becherlehen	M	80 €	95 €
24905300	Graf-von-Soden-Straße	G	120 €	120 €
24905310	Becherlehenstraße	G	110 €	110 €
24905320	Schießtal (Fa. Bosch)	G	110 €	110 €
24905400	Kiesäcker und Umgebung	W	145 €	175 €
24905500	Herlikofer Berg	W	215 €	250 €
24905000	Wetzgau - Nordwest	W	180 €	210 €
24905010	Wetzgau - Laichle	G	90 €	100 €
24905030	Wetzgau - Mitte	M	140 €	155 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
24905040	Wetzgau - West	W	200 €	230 €
24905100	Rehnenhof - Süd	W	180 €	220 €
24905110	Rehnenhof - Nord	W	175 €	210 €
24905120	Rehnenhof - Mitte	W	165 €	200 €
<b>Gemarkung Bargau</b>				
24912300	Bargau - Gewerbe	G	80 €	90 €
24912400	Bargau - Mitte	M	140 €	160 €
24912410	Bargau - Nord	W	160 €	185 €
24912420	Bargau - Süd	W	180 €	200 €
24912430	Bargau - Breites Feld	W	170 €	190 €
24912440	Bargau - Südost	W	185 €	210 €
24912450	Bargau - Südwest	W	185 €	200 €
24912460	Bargau - Strutfeld	W		250 €
<b>Gemarkung Bettringen</b>				
24922100	Oberbettringen - Mitte	M	150 €	170 €
24922110	Oberbettringen - Nordwest	W	180 €	210 €
24922120	Oberbettringen - Nord	W	160 €	190 €
24922130	Oberbettringen - Oderstraße	W	160 €	180 €
24922140	Oberbettringen - Hirschfeld	W	200 €	225 €
24922150	Oberbettringen - Süd	W	170 €	200 €
24922200	Gügling - Süd	G	70 €	80 €
24922210	Gügling - Nord	G	60 €	80 €
24922800	Unterbettringen - Südost	G	80 €	90 €
24922900	Unterbettringen - Mitte	M	150 €	170 €
24922910	Unterbettringen - Kirchäcker	W	190 €	215 €
24922920	Unterbettringen - Süd	W	165 €	185 €
24922930	Unterbettringen - West	W	165 €	180 €
24922940	Unterbettringen - Riedäcker	W	240 €	260 €
24922950	Unterbettringen - Steighalde	W	290 €	290 €
<b>Gemarkung Degenfeld</b>				
24932500	Degenfeld - Mitte	M	85 €	95 €
24932510	Degenfeld - Nordwest	W	85 €	95 €
24932520	Degenfeld - Südost	W	115 €	130 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Großdeinbach</b>				
24944800	Großdeinbach - Mitte	M	135 €	150 €
24944810	Großdeinbach - Südost	W	160 €	185 €
24944820	Großdeinbach - Nord	W	165 €	190 €
24944830	Großdeinbach - Lindenmahd	W	210 €	230 €
24944840	Großdeinbach - Gewerbe	G	80 €	85 €
24944850	Großdeinbach - Gewerbe Mitte	G	80 €	85 €
24944860	Großdeinbach - Hinter der Kirche	W	200 €	230 €
24944870	Großdeinbach - Holder II	W		280 €
24944500	Hangendeinbach	MD	95 €	105 €
24944600	Kleindeinbach	M	160 €	175 €
24944550	Radelstetten	MD	80 €	90 €
24944900	Waldau	MD	95 €	120 €
24944910	Waldau - Laichle	W	170 €	210 €
24944700	Wustenriet - Süd	W	175 €	190 €
24944710	Wustenriet - Mitte	M	130 €	140 €
24944720	Wustenriet - Nordwest	W	185 €	200 €
24944730	Wustenriet - Neue Hofwiesen	W	210 €	210 €
<b>Gemarkung Herlikofen</b>				
24955600	Herlikofen - Mitte	M	140 €	160 €
24955610	Herlikofen - Nord	W	145 €	170 €
24955620	Herlikofen - Südost	W	155 €	180 €
24955630	Herlikofen - Südwest	W	170 €	185 €
24955640	Herlikofen - Gmünder Feld	W	220 €	250 €
24955700	Herlikofen – Nordost	G	75 €	80 €
24955710	Herlikofen – Ost	G	75 €	80 €
24956010	Burgholz	MD	80 €	90 €
24955800	Hussenhofen - Benzfeld	G	110 €	120 €
24955900	Hussenhofen - Mitte	M	135 €	145 €
24955910	Hussenhofen - Nordost	W	155 €	165 €
24955920	Hussenhofen - Südost	W	150 €	165 €
24955930	Hussenhofen - Mühlwiesen	W	180 €	200 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
24955940	Hussenhofen - Blätteräcker	W	165 €	190 €
24955950	Hussenhofen - Teckstraße Süd	W		285 €
24956000	Hirschmühle	M	95 €	105 €
24956100	Zimmern - Mitte	M	110 €	130 €
24956110	Zimmern - Bronnäcker	W	125 €	150 €
<b>Gemarkung Lindach</b>				
24966200	Lindach - Mitte	M	140 €	155 €
24966210	Lindach - Süd	W	175 €	200 €
24966220	Lindach - Nord	W	170 €	195 €
24966230	Lindach - Ost	W	185 €	215 €
24966300	Lindach - Bänglesäcker	G	80 €	85 €
<b>Gemarkung Rechberg</b>				
24974400	Rechberg - Mitte	M	130 €	140 €
24974410	Rechberg - West	W	160 €	175 €
24974420	Rechberg - Süd	W	155 €	170 €
24974430	Rechberg - Hartäcker	W	190 €	215 €
<b>Gemarkung Straßdorf</b>				
24984100	Straßdorf - Mitte	M	150 €	175 €
24984110	Straßdorf - Nordost	W	165 €	185 €
24984120	Straßdorf - Ost	W	185 €	215 €
24984130	Straßdorf - Nord	M	120 €	145 €
24984135	Straßdorf - Süd	G	80 €	90 €
24984140	Straßdorf - Nordwest	W	195 €	220 €
24984150	Straßdorf - Käppelesäcker	W	210 €	250 €
24984160	Straßdorf - West	W	170 €	190 €
24984170	Straßdorf - Südwest	W	170 €	190 €
24984180	Straßdorf - Südost	W	170 €	190 €
24984190	Straßdorf - Emerland	W	220 €	240 €
24984300	Metlangen	MD	85 €	95 €
24984200	Reitprechts	MD	85 €	95 €
24984210	Reitprechts - Süd	W	85 €	95 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Weiler in den Bergen</b>				
24992700	Weiler i.d.B. - Mitte	M	115 €	130 €
24992710	Weiler i.d.B. - Südwest	W	135 €	150 €
24992720	Weiler i.d.B. - Nord	W	135 €	150 €
24992730	Weiler i.d.B. - Südost	W	135 €	150 €
24992740	Weiler i.d.B. - Süd	W		185 €
24992600	Herdtlinsweiler	MD	75 €	80 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
24909300			25 €	35 €

### Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland

**Ackerland:** (29 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 1,00 bis 4,00 €/m<sup>2</sup>  
**2,50 €/m<sup>2</sup>**

**Grünland:** (49 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 0,80 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>  
**1,75 €/m<sup>2</sup>**

**Wochenendgebiete:** (12 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 6,00 bis 26,50 €/m<sup>2</sup>  
**18,00 €/m<sup>2</sup>**

**Kleingartenland:** (13 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 2,50 bis 12,50 €/m<sup>2</sup>  
**7,00 €/m<sup>2</sup>**

**Waldflächen:** (53 Verkaufsfälle)  
Durchschnittswert aus den Verkäufen: Spanne von ca. 0,75 bis 3,70 €/m<sup>2</sup>  
**1,75 €/m<sup>2</sup>** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkungen:

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

### 10.3 Bodenrichtwerte für Waldstetten nach Preisverhältnissen zum 31. Dezember 2020

Richtwertübersicht gemäß § 12 GutachterausschussVO für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke.

W = Wohnbauflächen  
M = Gemischte Bauflächen  
G = Gewerbliche Bauflächen

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Waldstetten</b>				
25100010	Waldstetten - Gemeinbedarf		40 €	45 €
25100100	Waldstetten - Mitte	M	165 €	180 €
25100120	Waldstetten - „Gmünder Straße“	M	165 €	180 €
25100200	Waldstetten - Wohnen Nordost	W	215 €	215 €
25100210	Waldstetten - Wohnen Süd	W	215 €	215 €
25100220	Waldstetten - Wohnen West	W	215 €	215 €
25100230	Waldstetten - Wohnen Ost	W	215 €	240 €
25100240	Waldstetten - Wohnen Südwest	W	215 €	240 €
25100250	Waldstetten - Wohnen Nordwest	W	215 €	240 €
25100260	Waldstetten - Wohnen Nord	W	215 €	215 €
25100270	Waldstetten - Wohnen „Strängenweg“	W	215 €	240 €
25100400	Gewerbe „Gmünder Straße“	G	90 €	95 €
25100410	Gewerbe „Bettringer Straße“	G	90 €	95 €
25100420	Gewerbe „Rechbergstraße“	G	90 €	95 €
25100430	Gewerbe „Hardtstraße“	G	90 €	95 €
25100050	Weilerstoffel - Gemeinbedarf		34 €	38 €
25100500	Weilerstoffel - Mitte	M	160 €	170 €
25100510	Weilerstoffel - „Am Stoffelbach“	M	160 €	180 €
25100550	Weilerstoffel – „Grabenäcker“	W	160 €	200 €
<b>Gemarkung Wißgoldingen</b>				
25110060	Wißgoldingen - Gemeinbedarf		34 €	38 €
25110600	Wißgoldingen - Mitte	M	100 €	135 €
25110650	Wißgoldingen - Wohnen Nordwest	W	155 €	170 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
25110670	Wißgoldingen - Wohnen West	W	155 €	190 €
25110680	Wißgoldingen - Wohnen Südwest	W	155 €	180 €
25110700	Wißgoldingen - Gewerbe	G	65 €	65 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
25009300				35 €

### Landwirtschaftliche Grundstücke / Kleingartenland

**Ackerland:** (2 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 0,50 bis 3,20 €/m<sup>2</sup>  
**2,30 €/m<sup>2</sup>**

**Grünland:** (8 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 0,50 bis 3,20 €/m<sup>2</sup>  
**1,75 €/m<sup>2</sup>**

**Kleingartenland:** (2 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 2,60 bis 4,90 €/m<sup>2</sup>  
**3,75 €/m<sup>2</sup>**

**Waldflächen:** (3 Verkaufsfälle)  
Durchschnittswert aus den Verkäufen: Spanne von ca. 1,25 bis 2,25 €/m<sup>2</sup>  
**1,70 €/m<sup>2</sup>** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkungen:

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

## 10.4 Bodenrichtwerte für Lorch nach Preisverhältnissen zum 31. Dezember 2020

Richtwertübersicht gemäß § 12 GutachterausschussVO für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke.

W = Wohnbauflächen  
M = Gemischte Bauflächen  
MK = Gemischte Bauflächen im Stadtkern  
MD = Gemischte Bauflächen, Dorfgebiet  
G = Gewerbliche Bauflächen

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Lorch</b>				
25200100	Lorch - mittlerer Stadtkern	MK	250 €	280 €
25200200	Lorch - westlicher Stadtkern	MK	220 €	235 €
25200300	Lorch - östlicher Stadtkern	MK	200 €	225 €
25200400	Lorch - Haldenberg	W	240 €	260 €
25200500	Lorch - Kellerberg	W	250 €	270 €
25200600	Lorch - Gairen	W	280 €	300 €
25200700	Lorch - Forstweg/Silcherstraße	W	240 €	260 €
25200800	Lorch - Aimersbacher Tal	M	185 €	210 €
25200900	Lorch - Götzental	W	185 €	210 €
25200950	Lorch - Hollenhof	W	185 €	210 €
25201000	Lorch - Austraße	W	155 €	185 €
25201100	Lorch - Beurenberg	W	155 €	175 €
25201200	Lorch - Breitwiesen (Wohnen)	W	155 €	190 €
25201500	Lorch - Maierhofstraße (Gewerbe)	G	100 €	110 €
25201600	Lorch - Breitwiesen (Gewerbe)	G	100 €	110 €
25201700	Lorch - Ziegelwald (Gewerbe)	G	100 €	110 €
25201800	Lorch - Mitte (Gewerbe – Fa. Pfäffle)	G	110 €	120 €
25205000	Oberkirneck - Mitte	MD	110 €	125 €
25205100	Oberkirneck - Wohnen West	W	175 €	200 €
25207000	Unterkirneck - Mitte	MD	140 €	160 €
25207100	Unterkirneck - Osterfeld	W	175 €	200 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Waldhausen</b>				
25210100	Waldhausen - Mitte	M	200 €	220 €
25210200	Waldhausen - West	W	230 €	250 €
25210300	Waldhausen - Südost	W	230 €	250 €
25210400	Waldhausen - Südwest	W	230 €	250 €
25210500	Waldhausen - östliche Lammgasse	M	220 €	250 €
25210600	Waldhausen - Süd	W	190 €	210 €
25210700	Waldhausen - Ost	W	190 €	210 €
25210800	Waldhausen - Südwest II	W	280 €	290 €
25210900	Waldhausen - Steingrube (Gewerbe)	G	100 €	110 €
25210910	Waldhausen - Lorcher Straße (Gewerbe)	G	100 €	110 €
25210990	Waldhäuser Mühle	M	115 €	125 €
25211000	Rattenharz	MD	140 €	155 €
25212000	Weitmars - West (Buchs)	W	240 €	250 €
25212100	Weitmars - Süd (Am Kunzenrain)	W	175 €	200 €
25212200	Weitmars - Mitte	W	175 €	190 €
25212300	Weitmars - Dorfrand	M	150 €	165 €
25212400	Weitmars - Grabenäcker	W	280 €	290 €
25212800	Weitmars - Talstraße (Gewerbe)	G	100 €	110 €
25212810	Weitmars - Taläcker (Gewerbe)	G	100 €	110 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
25209300				35 €

## Landwirtschaftliche Grundstücke

**Ackerland:** (4 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 2,60 bis 4,00 €/m<sup>2</sup>  
**3,00 €/m<sup>2</sup>**

**Grünland:** (11 Verkaufsfälle)  
Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: Spanne von ca. 0,90 bis 2,50 €/m<sup>2</sup>  
**1,80 €/m<sup>2</sup>**

**Waldflächen:** (7 Verkaufsfälle)  
Durchschnittswert aus den Verkäufen: Spanne von ca. 1,45 bis 3,10 €/m<sup>2</sup>  
**2,10 €/m<sup>2</sup>** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkungen:

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 31. Dezember 2020

Richtwertübersicht gemäß § 12 GutachterausschussVO für erschließungsbeitragsfreies  
Bauland

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke.

W = Wohnbauflächen  
M = Gemischte Bauflächen  
MD = Gemischte Bauflächen, Dorfgebiet  
G = Gewerbliche Bauflächen

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Eschach</b>				
23450100	Eschach - Mitte	M	90 €	100 €
23450200	Eschach - Nord	W	125 €	140 €
23450210	Eschach - Nordost	W	125 €	140 €
23450220	Eschach - Süd	W	125 €	140 €
23450230	Eschach - Südwest	W	125 €	140 €
23450240	Eschach - Nordwest	W	125 €	140 €
23450400	Eschach - Gewerbe	G	50 €	50 €
23450500	Batschenhof	MD	50 €	55 €
23450600	Helpertshofen	MD	50 €	55 €
23450700	Kemnaten	MD	50 €	55 €
23450800	Seifertshofen	MD	50 €	55 €
23450900	Vellbach	MD	50 €	55 €
23451000	Waldmannshofen	MD	45 €	55 €
23451100	Holzhausen - Mitte	M	90 €	100 €
23451200	Holzhausen - Süd	W	125 €	140 €
23451400	Holzhausen - Gewerbe	G	50 €	50 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
23459300				35 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Göggingen</b>				
23600100	Göggingen - Mitte	M	100 €	120 €
23600200	Göggingen - Nordost	W	125 €	140 €
23600210	Göggingen - Südost	W	125 €	140 €
23600220	Göggingen - Südwest	W	125 €	150 €
23600230	Göggingen - West	W	125 €	140 €
23600240	Göggingen - Süd	W		150 €
23600400	Göggingen – Gewerbe (Untere Straße)	G	50 €	50 €
23600410	Göggingen – Gewerbe Süd	G	50 €	50 €
23600500	Horn - Mitte	MD	90 €	100 €
23600550	Horn - Nord	W	115 €	130 €
23600560	Horn - Südost	W	115 €	120 €
23600570	Horn - Südwest	W	115 €	120 €
23600600	Mulfingen	MD	75 €	80 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
23609300				35 €
<b>Gemarkung Iggingen</b>				
23700100	Iggingen - Mitte	M	125 €	140 €
23700200	Iggingen - Nord	W	160 €	185 €
23700210	Iggingen – Nordost (Sonnenhalden)	W	160 €	200 €
23700220	Iggingen - Südwest	W	160 €	185 €
23700230	Iggingen - West	W	160 €	185 €
23700240	Iggingen - Südost	W	160 €	185 €
23700500	Brainkofen - Mitte	M	105 €	120 €
23700550	Brainkofen - Südwest	W	120 €	140 €
23700600	Brainkofen - Gewerbe	G	60 €	70 €
23700700	Schönhardt - Mitte	MD	105 €	120 €
23700750	Schönhardt - Süd	W	120 €	140 €
23700760	Schönhardt - West	W	120 €	140 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
23709300				35 €

Zone	Lage	Art der baulichen Nutzung	Stichtag 31.12.2018 (€/m <sup>2</sup> )	Stichtag 31.12.2020 (€/m <sup>2</sup> )
<b>Gemarkung Leinzell</b>				
23650100	Leinzell – Mitte (nördlich der Lein)	M	105 €	120 €
23650110	Leinzell – Mitte (südlich der Lein)	M	105 €	120 €
23650200	Leinzell - Nordwest	W	115 €	130 €
23650210	Leinzell - Nordost	W	115 €	130 €
23650220	Leinzell - Südost	W	115 €	130 €
23650230	Leinzell - Südwest	W	115 €	130 €
23650240	Leinzell - West	W	115 €	130 €
23650500	Leinzell - Ölhäuser	MD	70 €	60 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
23659300				35 €
<b>Gemarkung Obergröningen</b>				
23500100	Obergröningen – Mitte	MD	60 €	70 €
23500200	Obergröningen – West	W	75 €	85 €
23500500	Buchhof	MD	40 €	45 €
23500600	Algishofen	MD	40 €	45 €
23500700	Fach	MD	40 €	45 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
23509300				35 €
<b>Gemarkung Schechingen</b>				
23550100	Schechingen - Mitte	M	90 €	105 €
23550210	Schechingen - Ost	W	125 €	140 €
23550220	Schechingen - Süd	W	125 €	140 €
23550240	Schechingen - Nordwest	W	125 €	140 €
23550400	Schechingen – Gewerbe (Kappelfeld)	G	50 €	50 €
23550410	Schechingen – Gewerbe (Im Spagen)	G	60 €	60 €
23550500	Leinweiler	MD	50 €	70 €
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich (ebp)</b>				
23559300				35 €

**Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland**

**alle Gemeinden des GVV Leintal-Frickenhofer Höhe:**

**Ackerland:** (10 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,70 bis 4,90 €/m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: **2,90 €/m<sup>2</sup>**

**Grünland:** (19 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,80 bis 2,55 €/m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: **1,70 €/m<sup>2</sup>**

**Waldflächen:** (28 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,50 bis 3,25 €/m<sup>2</sup>  
 Durchschnittswert aus den Verkäufen: **1,75 €/m<sup>2</sup>** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkungen:

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

**Gemarkung Iggingen:**

**Wochenendgebiet (Benzenreute)**  
 Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: **18,00 €/m<sup>2</sup>**

**Kleingartenland**  
 Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: **7,00 €/m<sup>2</sup>**

**Gemarkung Schechingen:**

**„Krautland“ (Westerfeld)** Spanne von ca. 0,65 bis 2,75 €/m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert Stand 31.12.2020: **2,00 €/m<sup>2</sup>**

## 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.

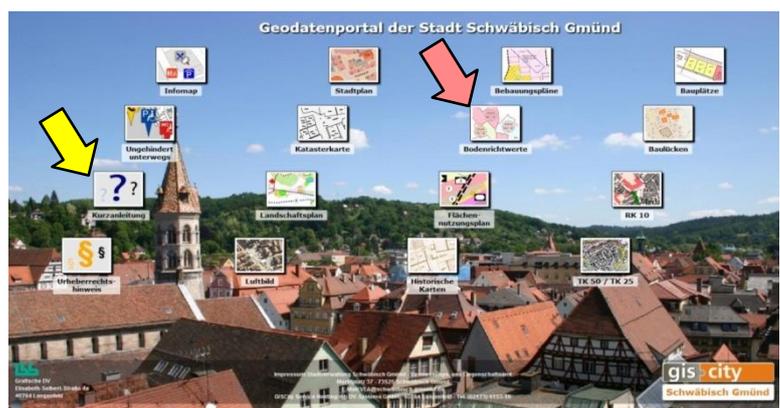
www.schwaebisch-gmuend.de

1 -> Rathaus + Service

2 -> Stadtverwaltung

3 -> Geodatenportal

Auswahl der Bodenrichtwerte durch einen „Klick“ auf das Thema (roter Pfeil); eine Einführung finden Sie unter der Rubrik „Kurzanleitung“ (gelber Pfeil)



### Achtung:

Bodenrichtwerte werden nur bei einem Maßstab von M 1:1.500 und kleiner angezeigt. Evtl. müssen Sie mit der Maus aus dem Bild „scrollen“ oder über die Maßstabseingabe (rechts unten) einen kleineren Maßstab auswählen.

## 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.

Die Standardabweichungen (über alle beteiligten Kommunen) betragen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  $\pm 23,3$  %; bei Reihen- und Doppelhäusern wurden  $\pm 36,0$  % ermittelt.

Faktor = Kaufpreis : berechneten Sachwert

Beispiel:

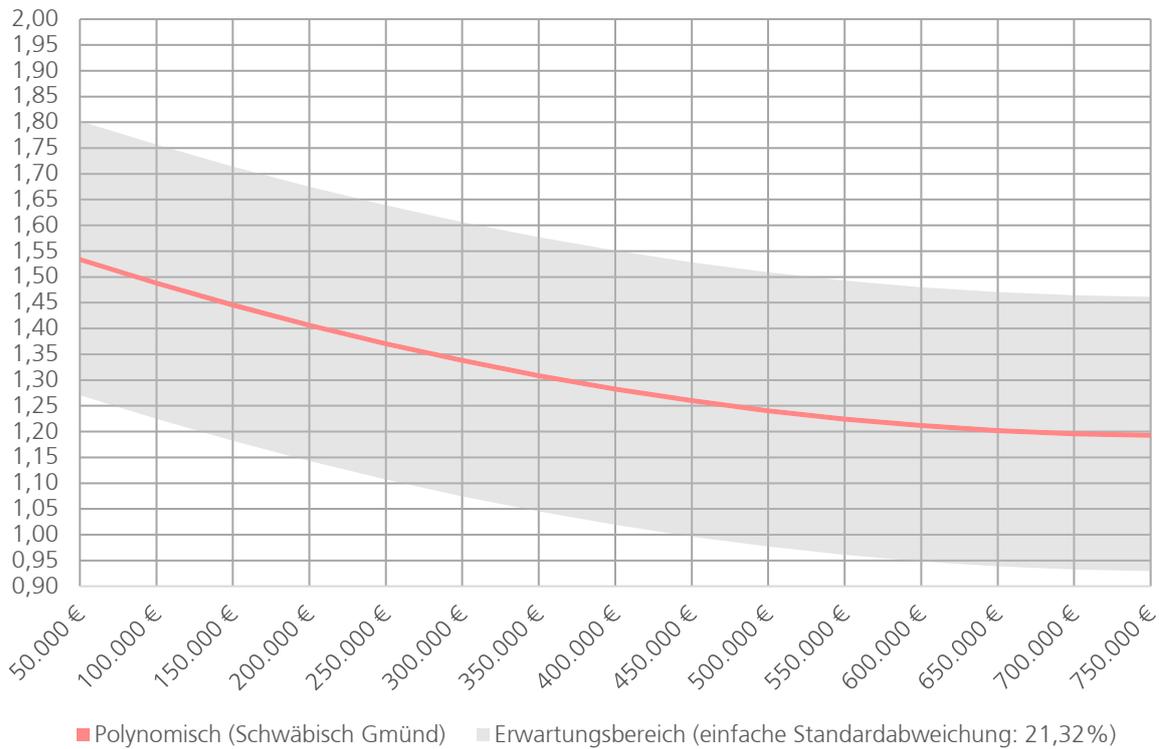
Bewertung eines freistehenden Wohnhauses in Schwäbisch Gmünd

ermittelter Sachwert 350.000,-- €

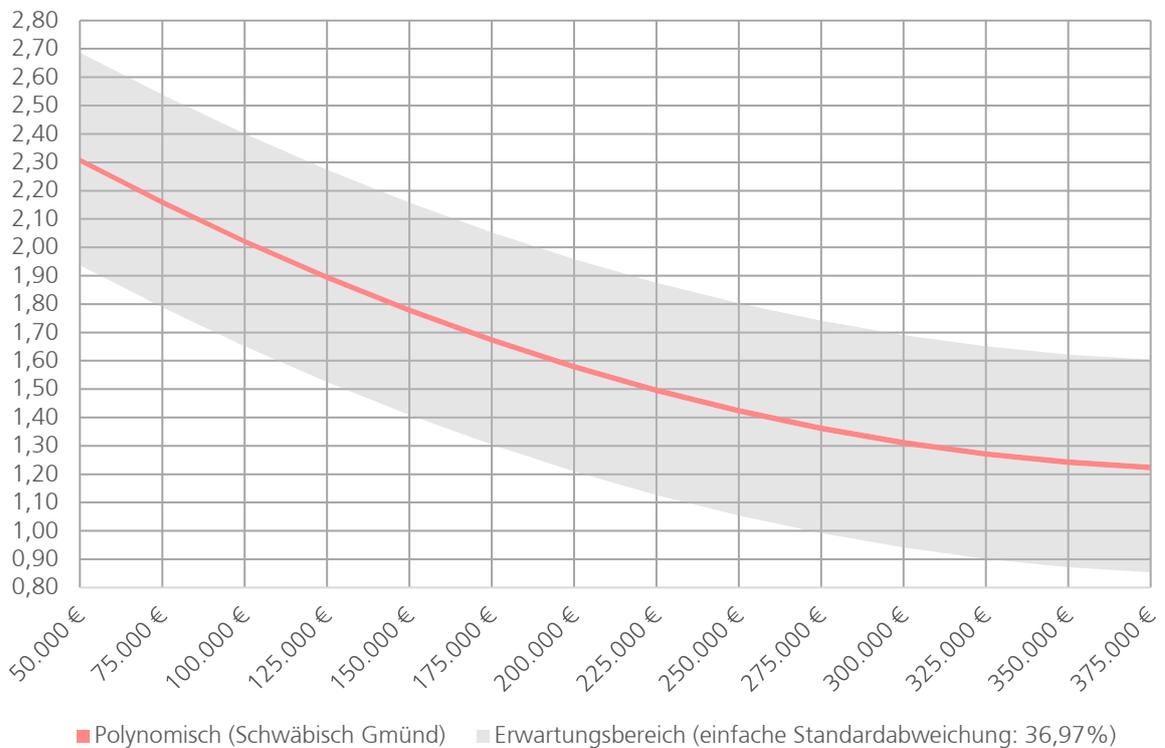
Faktor ca. 1,30 (+ 30 %) + 105.000,-- €

Verkehrswert 455.000,-- €

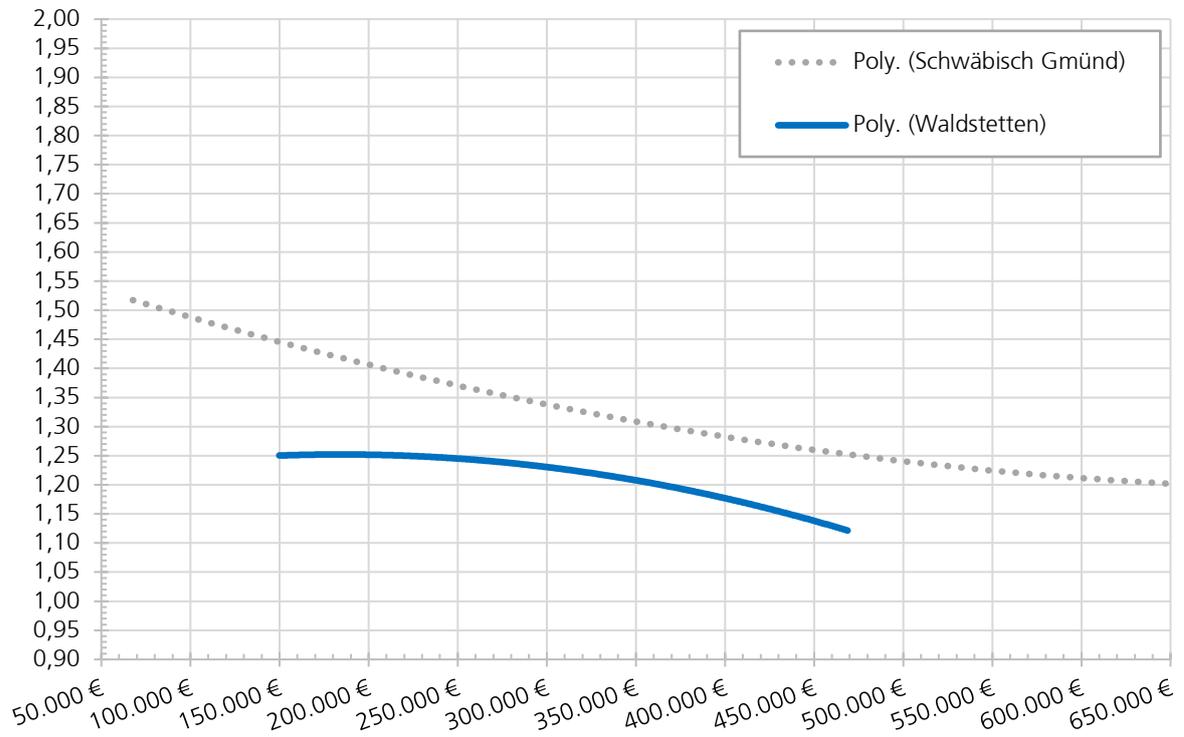
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
in Schwäbisch Gmünd (2019/2020 – 147 Verträge)**



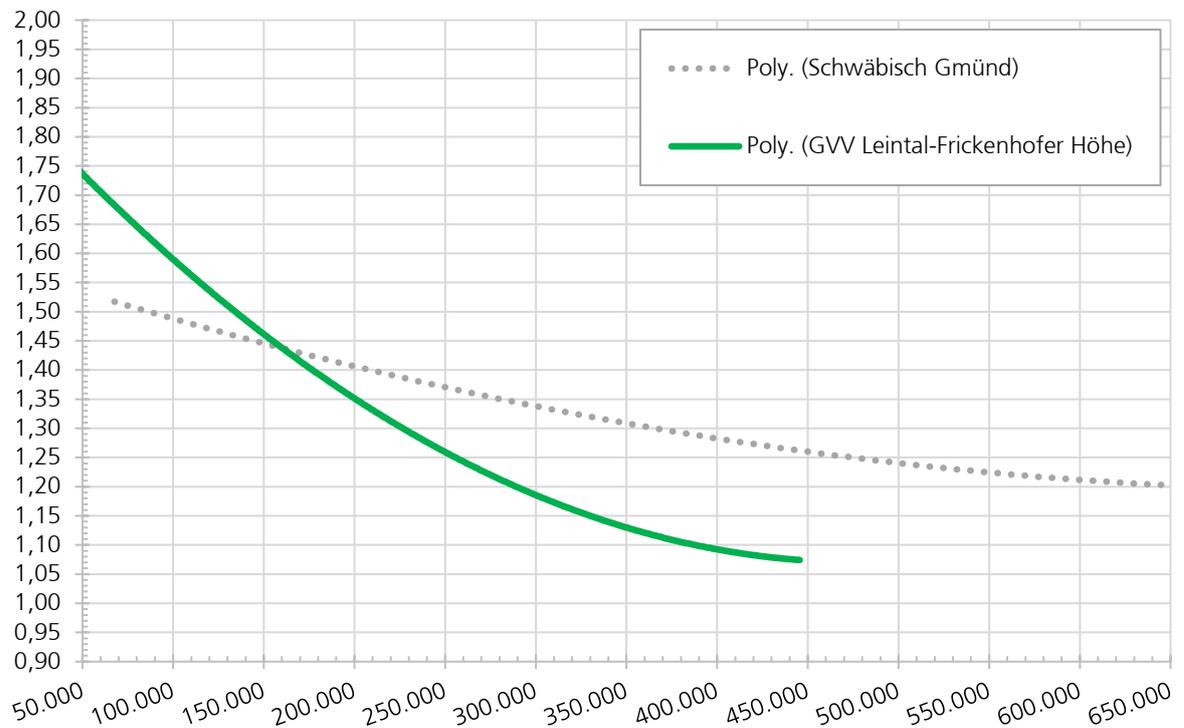
**Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser  
in Schwäbisch Gmünd (2019/2020 – 125 Verträge)**



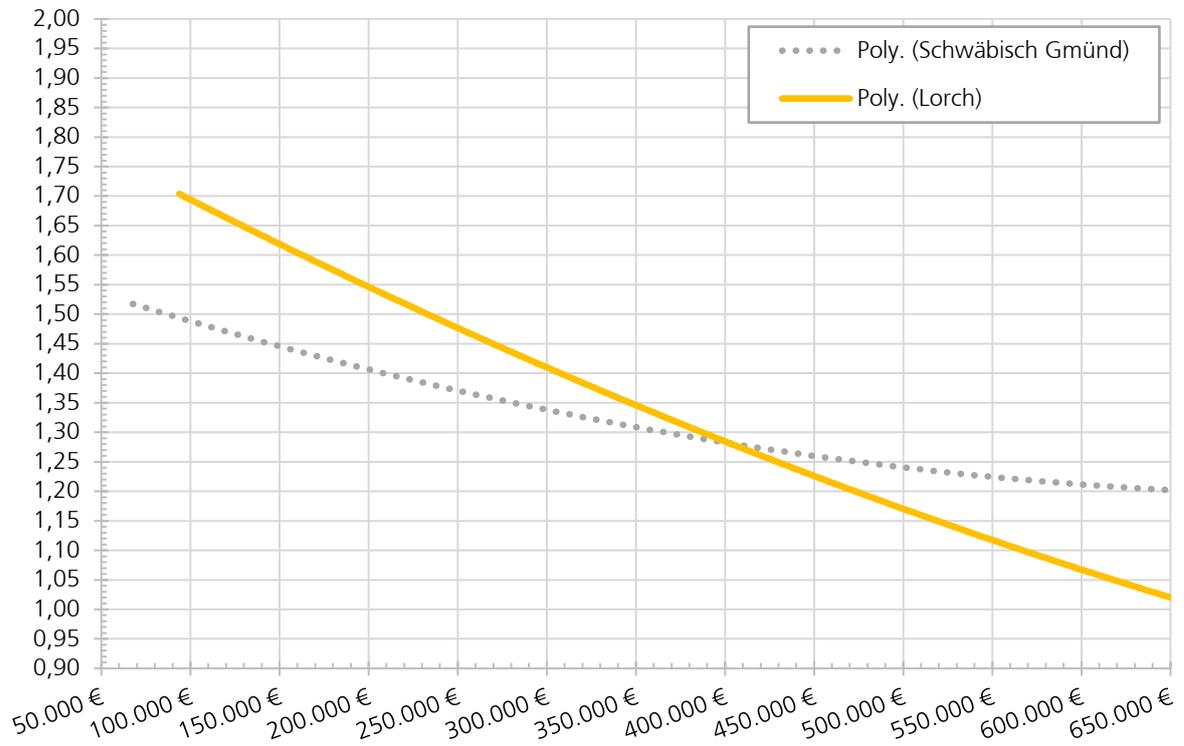
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
in Waldstetten (2019/2020 – 31 Verträge)



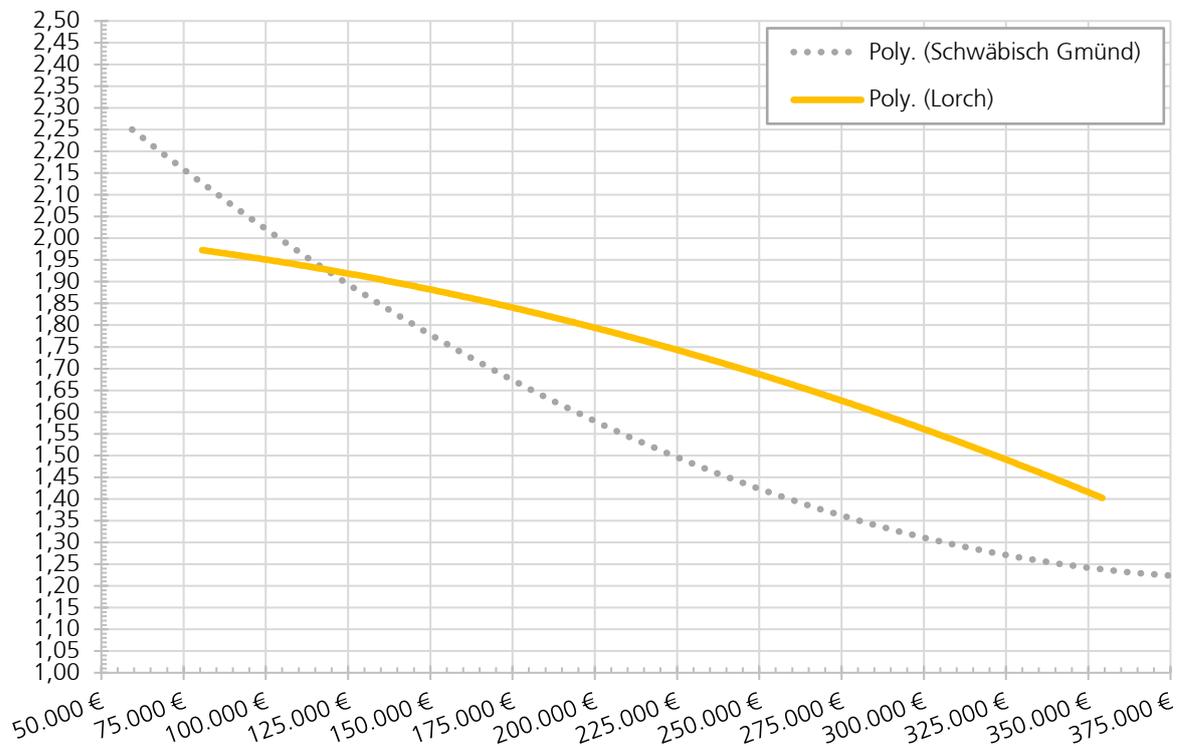
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
im GVV Leintal-Frickenhofer Höhe (2019/2020 – 62 Verträge)



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
in Lorch (2019/2020 – 38 Verträge)



Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser  
in Lorch (2019/2020 – 18 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:

2019/2020

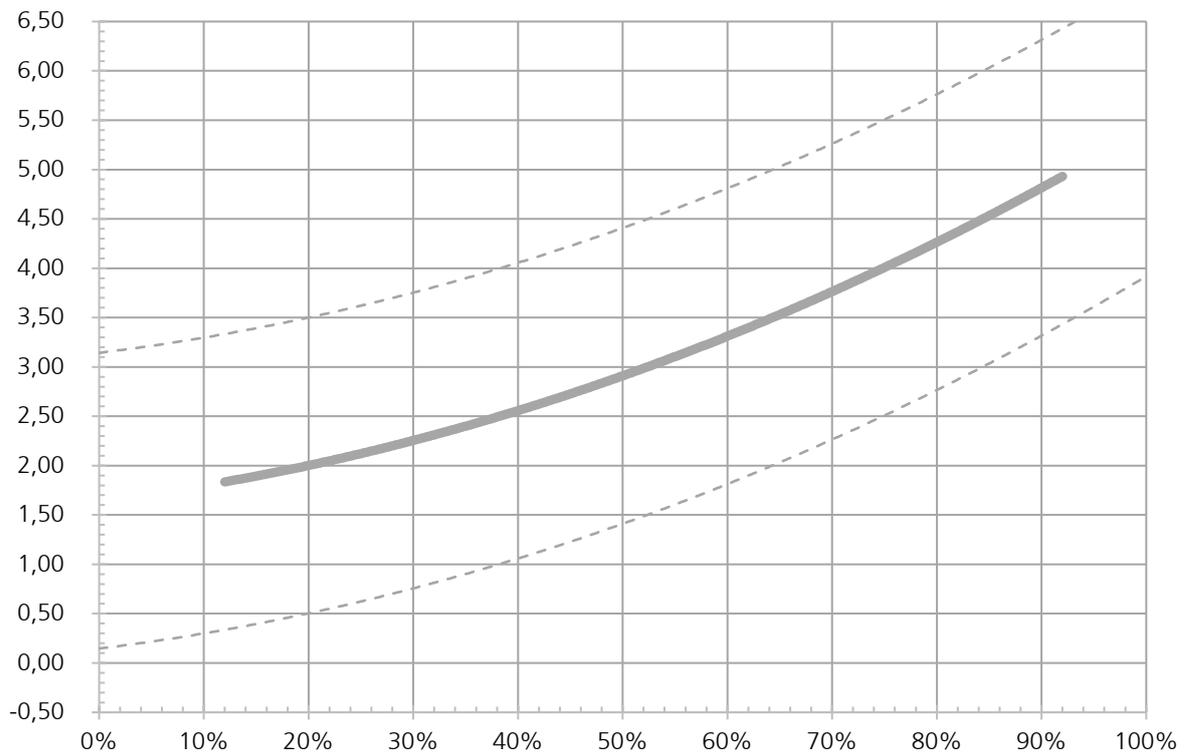
Gebäudetyp (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)	Spanne	Mittelwert	Anzahl der Kauffälle
<u>Wohnungsgrundstücke</u>			
Einfamilienhäuser	-2,40 bis 3,10 %	0,45 %	166 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,50 bis 2,55 %	0,40 %	100 Fälle
Dreifamilienhäuser	-0,70 bis 3,10 %	0,85 %	33 Fälle
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	-0,60 bis 3,20 %	1,45 %	17 Fälle
Einfamilienhäuser	-1,80 bis 3,35 %	0,95 %	22 Fälle
Zweifamilienhäuser	-0,50 bis 2,20 %	1,20 %	15 Fälle
Einfamilienhäuser	-1,60 bis 2,20 %	0,40 %	40 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,20 bis 2,90 %	1,05 %	18 Fälle
Einfamilienhäuser	-2,85 bis 3,50 %	1,05 %	53 Fälle
Zweifamilienhäuser	-1,60 bis 3,85 %	1,25 %	18 Fälle

Gebäudetyp Gesamtnutzungsdauer nach NHK 2010	Spanne	Mittelwert	Anzahl der Kauffälle
<u>gemischt genutzte Grundstücke</u>			
gewerblicher Rohertrag ≤ 50 %	-0,20 bis 4,65 %	2,50 %	27 Fälle
gewerblicher Rohertrag >50 %	0,15 bis 6,00 %	3,50 %	11 Fälle
<u>gewerblich genutzte Grundstücke</u>			
gewerblicher Rohertrag 100 %	3,05 bis 8,60 %	4,70 %	13 Fälle

Anmerkung:

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

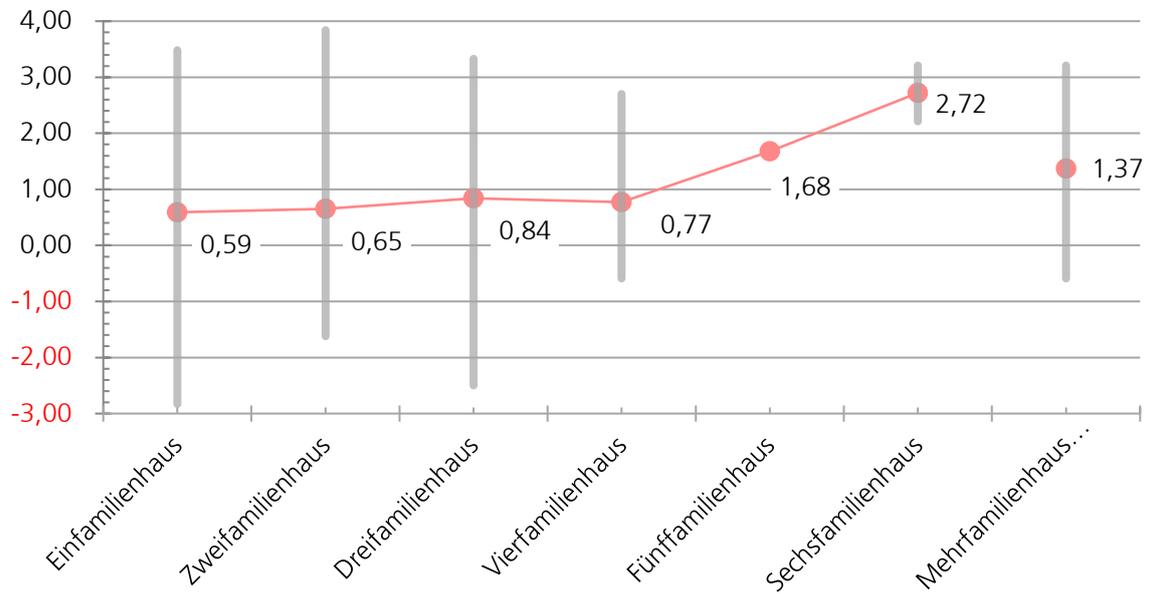
**Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude  
in Bezug auf den Anteil des gewerblichen Rohertrags**  
(alle Kommunen – 2019/2020 – 38 Fälle)



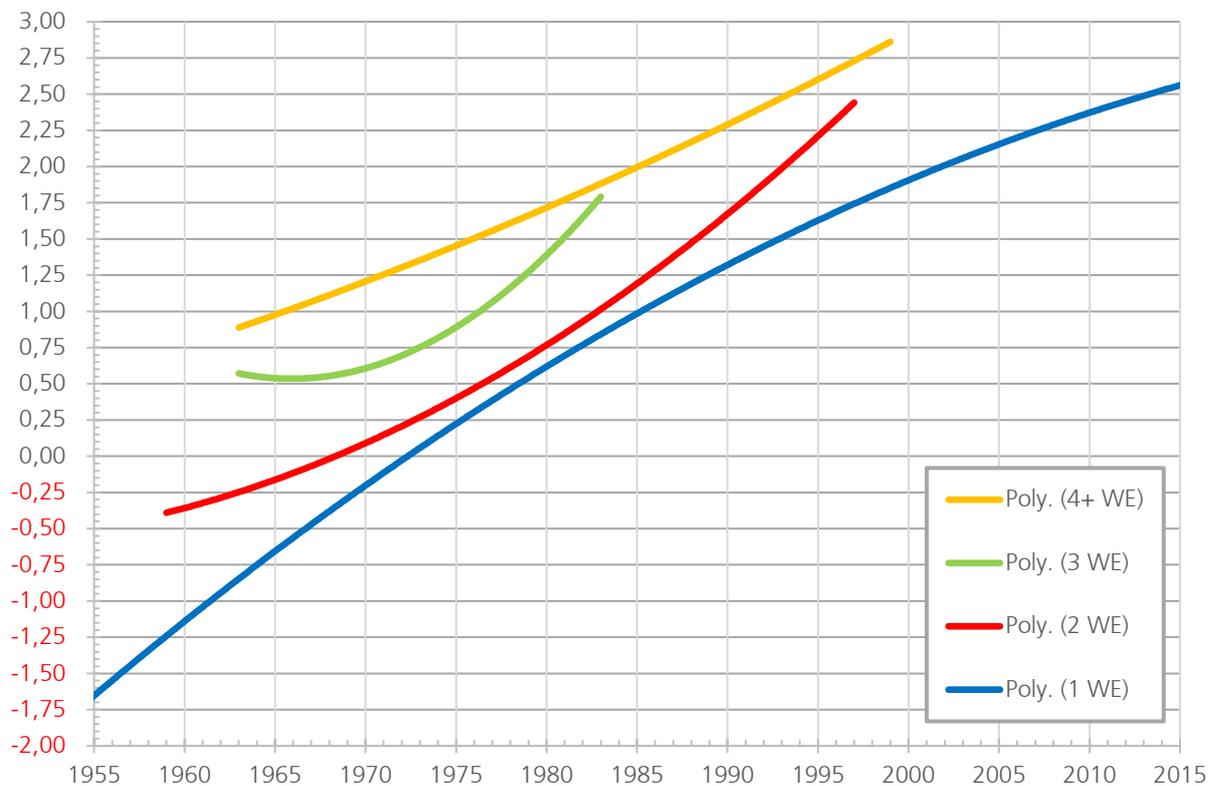
Anmerkung:

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.

### Liegenschaftszinssätze (mit Spanne) für Wohnhäuser in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten (alle Kommunen – 2019/2020 – 497 Fälle)



### Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei-, Drei und Mehrfamilienhäuser in Bezug auf das bereinigte Baujahr (Schwäbisch Gmünd - 2019/2020 – 316 Fälle)



## 12.2 Ertragsfaktoren für Gebäudetypen

2019/2020 (alle beteiligten Kommunen)

Gebäudetyp	Mittelwert / Spanne einfache Standardabweichung
freistehende Einfamilienhäuser	27,80 / 20,75 – 34,75
freistehende Zweifamilienhäuser	23,85 / 18,75 – 28,75
Reihenend- und Doppelhäuser	25,25 / 20,25 – 30,25
Reihenmittelhäuser	25,00 / 21,75 – 28,25
Drei- und Vierfamilienhäuser	19,25 / 15,00 – 23,50
100% gewerblich genutzte Gebäude	12,00 / 8,00 – 16,00

### 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 Bewertungsergebnisse 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

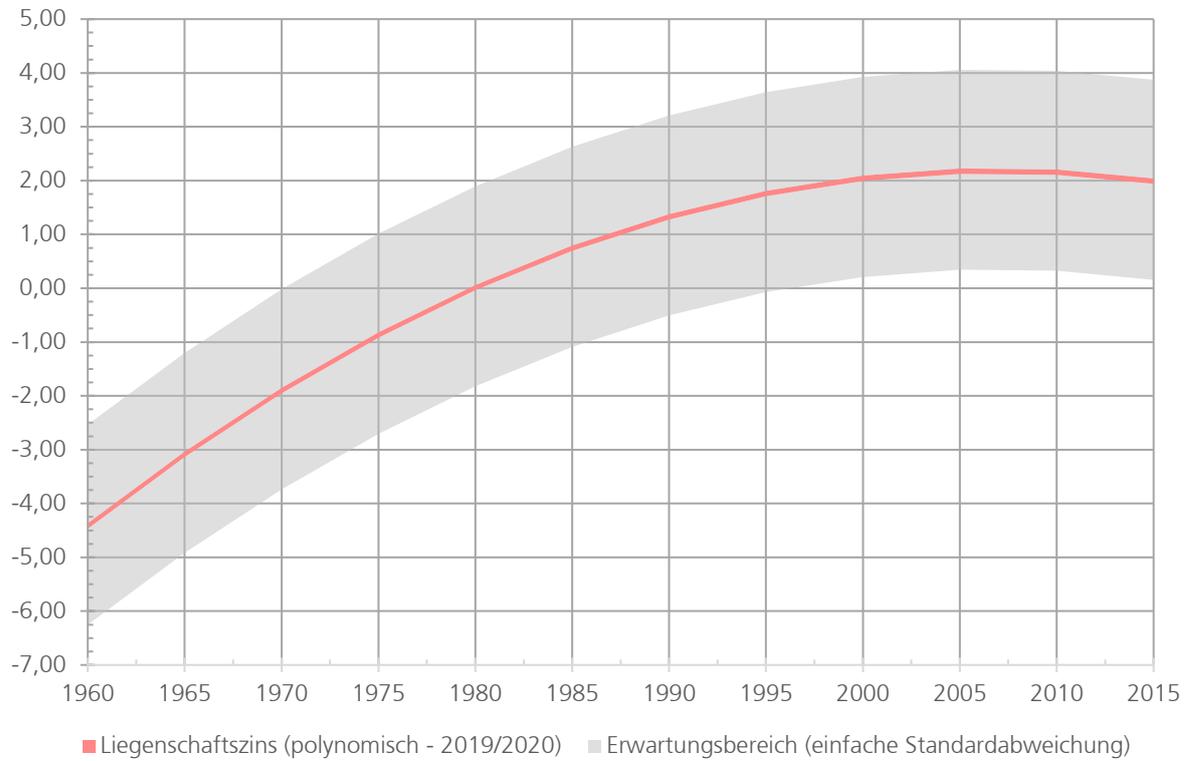
Vertrags- jahr	Anzahl Verträge	Gesamtnutzungs- dauer	durchschnittliche		Ertragsfaktor Vielfaches des Jahresrohertrags  Mittel / Spanne	Liegenschaftszins (%)	
			Wfl. (m <sup>2</sup> )	RND (Jahre)		Spanne	Mittel
2017	151	70 Jahre	73	31	20,00 / 15,00 – 25,00	-0,60 – 3,80	1,60
2018	174		69	34	20,40 / 15,20 – 25,50	-0,80 – 4,10	1,65
2019	136		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

### 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 - 2019/2020 – 277 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	20,00 – 45,00 €/m <sup>2</sup>

#### Büromiete

Lage	Mietpreise
Innenstadt	6,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup> *

\* Neubaumieten können teilweise höher liegen

#### Gewerbegrundstücke

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

In Einzelfällen können Abweichungen von den Mietpreisspannen vorliegen

### 13.2 Wohnimmobilien

Für den Wohnungsmarkt in Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten hat das EMA-Institut 2020 einen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel erstellt.

Die derzeitige Fassung ist vom 01.04.2020 bis 31.03.2022 gültig.

In Papierform ist er bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder den anderen beteiligten Kommunen erhältlich (Schutzgebühr 5,00 €), auf der Internetseite der jeweiligen Kommune gibt es auch einen dazugehörigen kostenlosen Onlinerechner:

<https://online-mietspiegel.de/schwaebischgmuend/>

<https://online-mietspiegel.de/waldstetten/>

<https://online-mietspiegel.de/lorch/>

## 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

Anita Feil

Telefon: (07171) 603 – 6217  
E-Mail: anita.feil@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: August 2021