



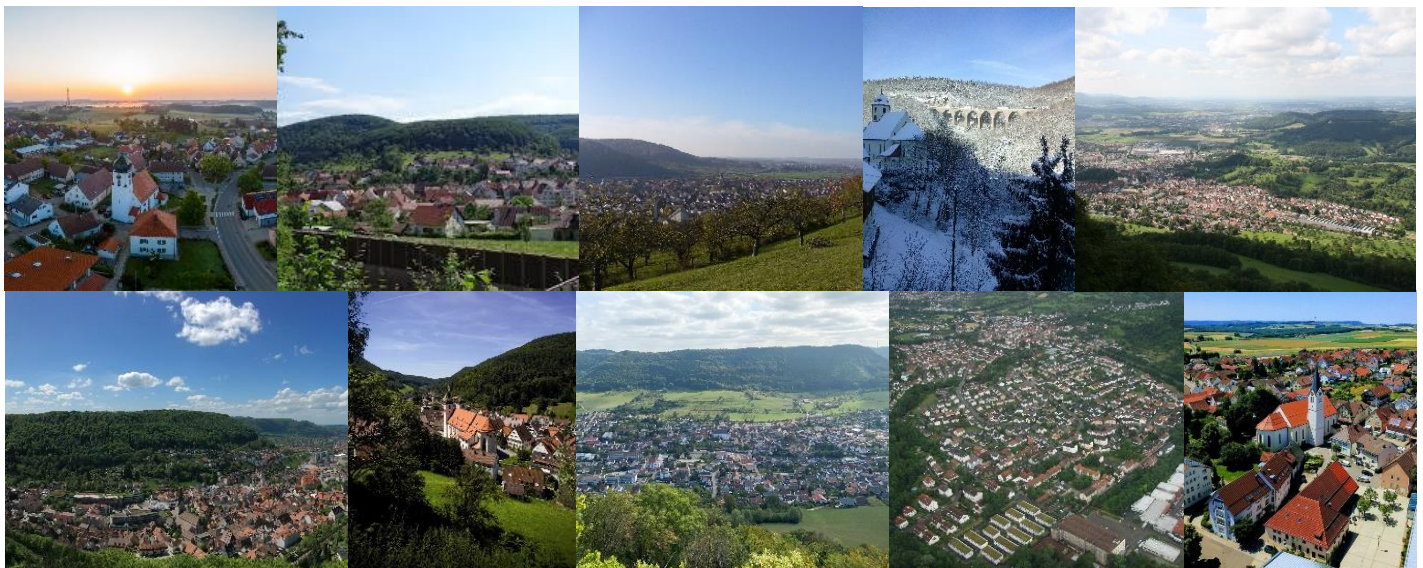
Grundstücksmarktbericht

2024

Immobilienmarkt von 2023

Daten für die Wertermittlung 2024/2025

**Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses
BEI DER STADT GEISLINGEN AN DER STEIGE**



Inhalt

I.	Der gemeinsame Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
1.	Allgemeines zum gemeinsamen Gutachterausschuss	5
2.	Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses	7
3.	Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses	10
II.	Verkehrswertgutachten	11
III.	Der Grundstücksmarkt im gemeinsamen Gutachterausschuss	13
IV.	Der Grundstücksmarkt in Bad Ditzgenbach	15
1.	Allgemeines zu Bad Ditzgenbach	15
2.	Grundstücksmarkt	17
3.	Bodenrichtwerte	18
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	21
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	21
V.	Der Grundstücksmarkt in Bad Überkingen	22
1.	Allgemeines zu Bad Überkingen	22
2.	Grundstücksmarkt	24
3.	Bodenrichtwerte	25
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	29
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	29
VI.	Der Grundstücksmarkt in Böhmenkirch	30
1.	Allgemeines zu Böhmenkirch	30
2.	Grundstücksmarkt	32
3.	Bodenrichtwerte	33
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	37
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	38
VII.	Der Grundstücksmarkt in Deggingen	39
1.	Allgemeines zu Deggingen	39
2.	Grundstücksmarkt	40
3.	Bodenrichtwerte	41
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	44
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	44
VIII.	Der Grundstücksmarkt in Donzdorf	45
1.	Allgemeines zu Donzdorf	45
2.	Grundstücksmarkt	47
3.	Bodenrichtwerte	48
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	52
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	52
IX.	Der Grundstücksmarkt in Drackenstein	53
1.	Allgemeines zu Drackenstein	53
2.	Grundstücksmarkt	54

3.	Bodenrichtwerte	55
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	57
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	57
X.	Der Grundstücksmarkt in Geislingen an der Steige	58
1.	Allgemeines zu Geislingen an der Steige	58
2.	Grundstücksmarkt.....	60
3.	Bodenrichtwerte	63
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen im Stadtgebiet	71
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen in den Teilorten	71
3.3.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen im Stadtgebiet.....	72
3.4.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen in den Teilorten	72
XI.	Der Grundstücksmarkt in Gingen an der Fils.....	73
1.	Allgemeines zu Gingen an der Fils	73
2.	Grundstücksmarkt.....	75
3.	Bodenrichtwerte	76
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	79
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	79
XII.	Der Grundstücksmarkt in Gruibingen	80
1.	Allgemeines zu Gruibingen.....	80
2.	Grundstücksmarkt.....	82
3.	Bodenrichtwerte	83
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	86
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	86
XIII.	Der Grundstücksmarkt in Hohenstadt	87
1.	Allgemeines zu Hohenstadt.....	87
2.	Grundstücksmarkt.....	88
3.	Bodenrichtwerte	89
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	91
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	91
XIV.	Der Grundstücksmarkt in Kuchen	92
1.	Allgemeines zu Kuchen.....	92
2.	Grundstücksmarkt.....	94
3.	Bodenrichtwerte	95
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	98
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	98
XV.	Der Grundstücksmarkt in Lauterstein	99
1.	Allgemeines zu Lauterstein	99
2.	Grundstücksmarkt.....	100
3.	Bodenrichtwerte	101

3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	104
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	104
XVI.	Der Grundstücksmarkt in Mühlhausen im Täle	105
1.	Allgemeines zu Mühlhausen im Täle	105
2.	Grundstücksmarkt.....	106
3.	Bodenrichtwerte	107
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	109
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	109
XVII.	Der Grundstücksmarkt in Schlat	110
1.	Allgemeines zu Schlat.....	110
2.	Grundstücksmarkt.....	112
3.	Bodenrichtwerte	113
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	115
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	115
XVIII.	Der Grundstücksmarkt in Wiesensteig	116
1.	Allgemeines zu Wiesensteig	116
2.	Grundstücksmarkt.....	118
3.	Bodenrichtwerte	119
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	121
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	121
XIX.	Diagramme.....	122
1.	Liegenschaftszinssätze gemeinsamer Gutachterausschuss	122
2.	Liegenschaftszinssätze Stadt Geislingen an der Steige	123
3.	Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte gemeinsamer Gutachterausschuss	124
4.	Sachwertfaktoren gemeinsamer Gutachterausschuss.....	125
5.	Sachwertfaktoren für 2-Familienhäuser gemeinsamer Gutachterausschuss	126
6.	Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Gebäude gemeinsamer Gutachterausschuss	127
7.	Sachwertfaktoren Stadt Geislingen an der Steige	128
8.	Sachwertfaktoren Stadt Geislingen an der Steige – Teilorte	129
9.	Vergleichsfaktoren gemeinsamer Gutachterausschuss	130
10.	Vergleichsfaktoren Stadt Geislingen an der Steige	134
11.	Durchschnittspreise.....	138
11.1.	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	138
11.2.	Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze.....	139
12.	Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Geislingen	140
XX.	Modellparameter des gemeinsamen Gutachterausschusses	141
XXI.	Grundlagen für Sonderfälle in der Wertermittlung	144
1.	Hochwasserflächen	144
2.	Gemeinbedarfsflächen.....	144

3.	Bauerwartungsland	144
4.	Rohbauland	144
5.	Erschließungskosten.....	145
6.	Gewässerrandstreifen und Böschungsoberkante.....	145
XXII.	Dienstleistungen	146
XXIII.	Gebührensatzung.....	147
XXIV.	Impressum	154

I. Der gemeinsame Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

1. Allgemeines zum gemeinsamen Gutachterausschuss

Seit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauGB) am 23. Juni 1960 werden gemäß §192 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet; sie sollen u.a. für Markttransparenz am Grundstücksmarkt sorgen.

Der Gemeinderat hat das Vorschlagsrecht und der Oberbürgermeister/Bürgermeister bestellt die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses jeweils auf die Dauer von 4 Jahren.

Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollten in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein.

Rechtsstellung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Gremium und in seiner rechtlichen Stellung Behörden gleichzustellen, die hoheitlich tätig sind.

Diese rechtliche Ausgestaltung des Wirkungsbereichs kommt in mehreren Vorschriften von Bundesgesetzen zum Ausdruck.

Aufgabe des Vorsitzenden

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist für den Geschäftsbetrieb verantwortlich; ihm obliegt insbesondere: Die Vertretung des Gutachterausschusses nach außen, die Entscheidung über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall, Leitung der Sitzungen, Erteilung fachlicher Weisungen an die Geschäftsstelle, Erläuterung der Gutachten vor Behörden und Gerichten.

Besetzung im Einzelfall

Bei der Erstattung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des §193 Abs. 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Zustimmung des Antragstellers zuziehen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte setzt sich der Gutachterausschuss aus dem Vorsitzenden und allen Gutachtern zusammen; hierbei muss einer der Gutachter Vertreter der örtlich zuständigen Finanzverwaltung sein.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Gutachterausschussverordnung
Baden-Württemberg (GAusschV BW)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Bodenrichtwertlinie (BRW-RL)

Die Wertermittlung erfolgt nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Sie tritt an die Stelle der ImmoWertV 2010 und die bisherigen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), die somit gegenstandslos geworden sind. Aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV), der zwingend einzuhalten ist, ist von der ImmoWertV abzuweichen, wenn zum maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vorliegen, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind.

Pflichten und Entschädigung der Gutachter

Die Gutachter sind dazu verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen. Sie haben die ihnen durch ihre Tätigkeit zur Kenntnis gelangenden Daten auch über den Beststellungszeitraum hinaus geheim zu halten. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden für ihre Leistungen nach der erforderlichen Zeit für die Besichtigung und anschließende Wertfeststellung entschädigt. Mitglieder, die hauptberuflich dem öffentlichen Dienst der betreffenden Gemeinde angehören, werden für ihre innerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit erbrachte Leistung nicht zusätzlich entschädigt.

Tätig werden des Gutachterausschusses und Gebühren

Der Gutachterausschuss wird nur auf Antrag tätig. Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Gutachten sind schriftlich zu erstatten und vom Vorsitzenden zu unterzeichnen.

Für die Erstattung von Gutachten und für sonstige Tätigkeiten werden Gebühren gemäß der jeweiligen gültigen Gebührensatzung erhoben. Gutachten, Bodenrichtwerte sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des §193 Abs. 5 BauGB werden vom Gutachterausschuss in nichtöffentlicher Sitzung beraten und mit Stimmenmehrheit beschlossen.

Einrichtung und Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Bediensteten der Geschäftsstelle sind nicht an Weisungen ihrer Anstellungsbehörde gebunden, sondern unterliegen ausschließlich den Weisungen des Vorsitzenden.

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestehen u.a. aus der:

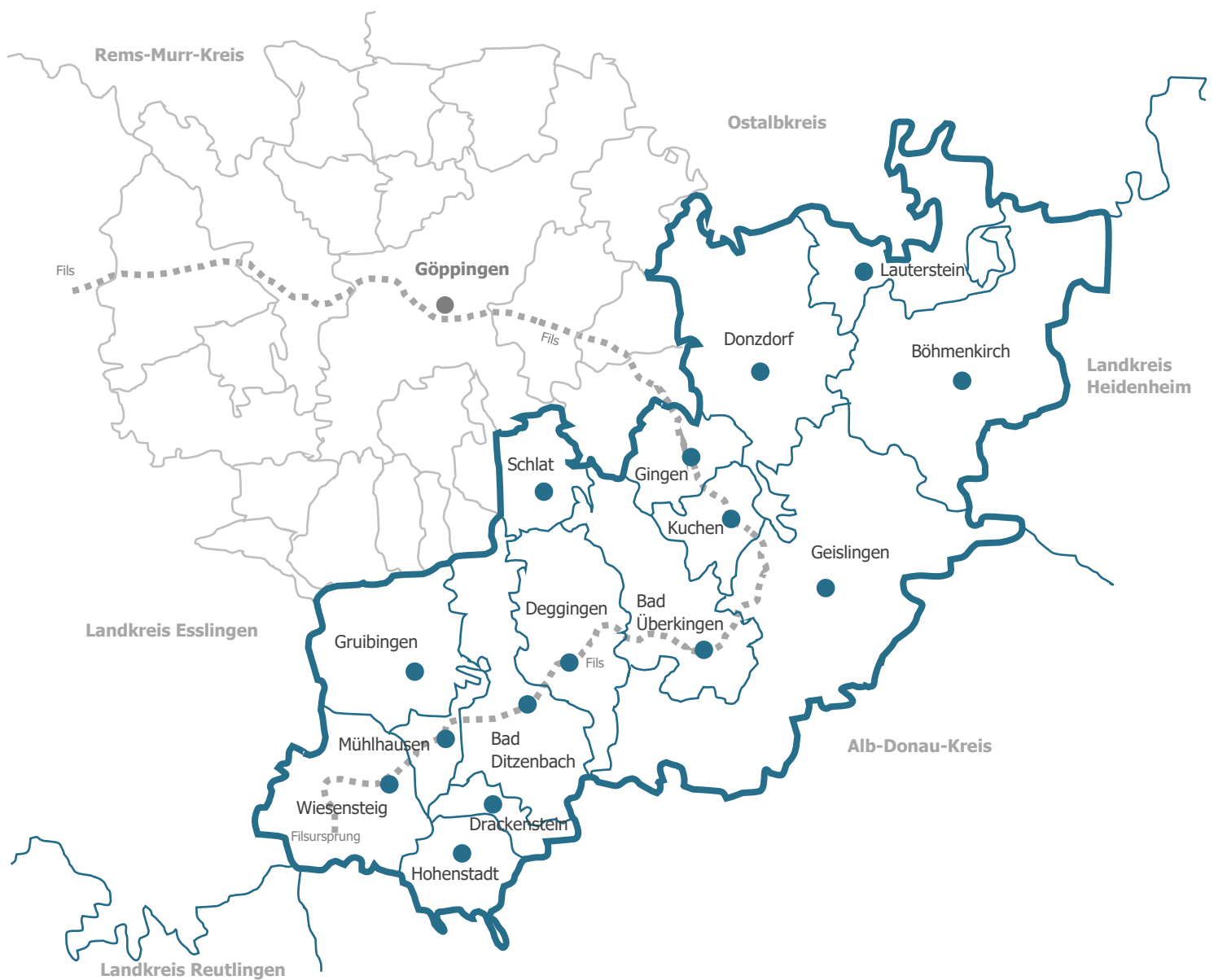
- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlung für Gutachten und Bodenrichtwerte
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten
- Anfertigung der Bodenrichtwertkarte und deren Veröffentlichung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und den Bodenrichtwerten
- Kundenberatung im Zusammenhang mit Anträgen für die Wertermittlung

2. Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses

Mitgliedskommunen:

Bad Ditzgenbach, Bad Überkingen, Böhmenkirch,
Deggingen, Donzdorf, Drackenstein, Geislingen an der Steige,
Gingen an der Fils, Gruibingen, Hohenstadt, Kuchen,
Lauterstein, Mühlhausen im Täle, Schlat, Wiesensteig

Gesamtübersicht des gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Göppingen:



Wahlperiode:

01.07.2020 – 30.06.2024

Die Vorsitzende und Gutachter:

Kornmann, Marie

M. Sc., Leiterin des gemeinsamen Gutachterausschusses
(Geislingen)

Gutachter:

Albrecht, Beate

PTA (Geislingen)

Bartenbach, Johannes

Rektor (Böhlenkirch)

Baumann, Rolf

Stuckateur (Wiesensteig)

Blum, Josef

Freier Architekt (Mühlhausen)

Bosch, Hermann

Dipl.- Ing. (TH), Bauingenieur (Bad Ditzgenbach)

Britzelmayer, Katrin

Dipl.- Betriebswirtin (BA), Immobilienbewerterin (HS),
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Bad Überkingen)

Buchsteiner, Walter-Christoph

Selbstständiger Unternehmer (Kuchen)

Edelmann, Gerda

Betriebsleiterin (Lauterstein)

Finckh, Mathias

Technischer Angestellter (Drackenstein)

Finckh-Jung, Anita

Dipl.- Ing., Bauingenieurin (Donzdorf)

Frey, Christine

Dipl.- Ing., Bauingenieurin (Schlat)

Harder, Karl-Heinz

Dipl.- Ing., Freier Architekt (Deggingen)

Heilig, Stefan

Gärtner (Deggingen)

Heinzmann, Eberhard

Dipl.- Ing., Freier Architekt (Böhlenkirch)

Heller, Martin

Polier, Gebäudeenergieberater (Mühlhausen)

Hufschmied, Manfred

Dipl.- Ing. (FH), Freier Architekt (Donzdorf)

Kaiser, Johannes

Vermessungstechniker (Böhlenkirch)

Kibler, Otto

Bauleiter (Donzdorf)

Kober, Gerhard

Bauschlosser, Landwirt (Wiesensteig)

Lutz, Jörg-Martin

Dipl.- Ing., Freier Architekt (Bad Überkingen)

Marchtaler, Andreas

Prof. Dipl.- Ing., Professor für Bautechnik
(Geislingen)

Maschke, Bettina

Sozialarbeiterin (Geislingen)

Mayer, Ludwig

Lehrer i.P. (Gingen)

Messerschmid, Uwe

Verwaltungsbeamter (Donzdorf)

Müller, Lothar

Dipl.- Ing. (FH), Freier Architekt (Geislingen)

Mürdter, Winfried

Amtsleiter Stadtplanungs- und Hochbauamt (Donzdorf)

Potschkay, Heiko

Dipl.- Ing. Stadtplanung, M. Eng. Umweltschutz
Bauamtsleiter Gemeinde Kuchen (Kuchen)

Rapp, Eberhard

Dipl.- Ing., Geschäftsführer (Geislingen)

Rapp, Michael

Stuckateur Meister (Schlat)

Rühle, Konrad

Dipl.- Ing. (FH), Berufsschullehrer (Lauterstein)

Scheible, Holger	Dipl.- Ing., Geschäftsführer (Geislingen)
Schlag, Tim	Dipl.- Betriebswirt (FH) (Geislingen)
Schmidt, Frank	Versicherungskaufmann (Kuchen)
Schopp, Heinz	Bankdirektor i.R. (Gruibingen)
Schulz, Johannes	Landmeister i.R. (Bad Ditzenbach)
Schweizer, Nico	Servicetechniker (Drackenstein)
Spadavecchia, Marisa	Dipl. Betriebswirtin (FH) (Geislingen)
Stadelmayer, Hans	Dipl.- Ing. (FH), Architekt (Geislingen)
Stahl, Martina	Dipl.- Ing. (FH), Architektin (FH) (Geislingen)
Steck, André	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht (Gingen)
Stehle, Julia	Dipl.- Betriebswirtin (FH) (Geislingen)
Stehle, Rudolf	Meister (Hohenstadt)
Straub, Hans	Beamter i.P. (Gruibingen)
Wörz, Helmut	Studiendirektor i.P. (Geislingen)

Vertreter der Finanzbehörde:

Aubele, Andrea	Steuerhauptsekretärin
Bayer, Thomas	Dipl.- Finanzwirt (FH)