



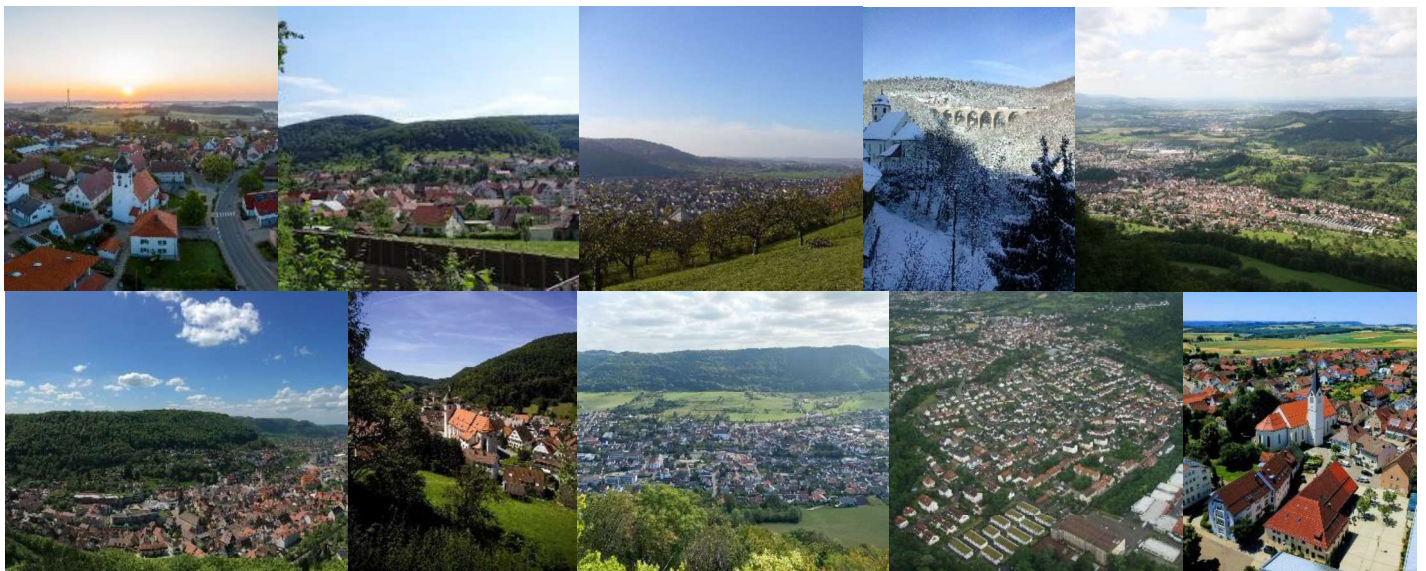
Grundstücksmarktbericht

2021

Immobilienmarkt von 2019/2020

Daten für die Wertermittlung 2021

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



Inhalt

I. Der gemeinsame Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....	4
1. Allgemeines zum gemeinsamen Gutachterausschuss.....	4
2. Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses.....	5
3. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses	7
II. Verkehrswertgutachten.....	8
III. Der Grundstücksmarkt in Bad Ditzgenbach	10
1. Allgemeines zu Bad Ditzgenbach	10
2. Grundstücksmarkt	11
3. Bodenrichtwerte	13
3.1. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	16
3.2. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	17
IV. Der Grundstücksmarkt in Bad Überkingen	18
1. Allgemeines zu Bad Überkingen	18
2. Grundstücksmarkt	20
3. Bodenrichtwerte	21
3.1. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	24
3.2. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	24
V. Der Grundstücksmarkt in Böhmenkirch	25
1. Allgemeines zu Böhmenkirch	25
2. Grundstücksmarkt	27
3. Bodenrichtwerte	28
3.1. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	32
3.2. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	32
VI. Der Grundstücksmarkt in Deggingen	33
1. Allgemeines zu Deggingen	33
2. Grundstücksmarkt	34
3. Bodenrichtwerte	35
3.1. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	38
3.2. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	38
VII. Der Grundstücksmarkt in Donzdorf	39
1. Allgemeines zu Donzdorf	39
2. Grundstücksmarkt	41
3. Bodenrichtwerte	42
3.1. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	46
3.2. Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	46
VIII. Der Grundstücksmarkt in Drackenstein	47
1. Allgemeines zu Drackenstein	47

2.	Grundstücksmarkt	48
3.	Bodenrichtwerte	49
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	50
IX. Der Grundstücksmarkt in Geislingen an der Steige.....		51
1.	Allgemeines zu Geislingen an der Steige	51
2.	Grundstücksmarkt	52
3.	Bodenrichtwerte	55
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen im Stadtgebiet	63
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen in den Teilorten	64
3.3.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen im Stadtgebiet.....	64
3.4.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen in den Teilorten.....	65
X. Der Grundstücksmarkt in Gingen an der Fils.....		66
1.	Allgemeines zu Gingen an der Fils.....	66
2.	Grundstücksmarkt	67
3.	Bodenrichtwerte	68
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	70
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	70
XI. Der Grundstücksmarkt in Gruibingen		71
1.	Allgemeines zu Gruibingen	71
2.	Grundstücksmarkt	73
3.	Bodenrichtwerte	74
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	76
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	76
XII. Der Grundstücksmarkt in Hohenstadt		77
1.	Allgemeines zu Hohenstadt	77
2.	Grundstücksmarkt	78
3.	Bodenrichtwerte	79
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	80
XIII. Der Grundstücksmarkt in Kuchen		81
1.	Allgemeines zu Kuchen	81
2.	Grundstücksmarkt	83
3.	Bodenrichtwerte	84
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	86
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	87
XIV. Der Grundstücksmarkt in Lauterstein		88
1.	Allgemeines zu Lauterstein	88
2.	Grundstücksmarkt	89
3.	Bodenrichtwerte	90
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	93

3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	93
XV.	Der Grundstücksmarkt in Mühlhausen im Täle	94
1.	Allgemeines zu Mühlhausen im Täle	94
2.	Grundstücksmarkt	95
3.	Bodenrichtwerte	96
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	98
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	98
XVI.	Der Grundstücksmarkt in Wiesensteig	99
1.	Allgemeines zu Wiesensteig	99
2.	Grundstücksmarkt	100
3.	Bodenrichtwerte	101
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen	103
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen	103
XVII.	Diagramme	104
1.	Liegenschaftszinssätze gemeinsamer Gutachterausschuss	104
1.1.	Liegenschaftszinssätze Stadt Donzdorf	105
1.2.	Liegenschaftszinssätze Stadt Geislingen an der Steige	106
1.3.	Liegenschaftszinssätze Gemeinde Gingen an der Fils	107
2.	Sachwertfaktoren gemeinsamer Gutachterausschuss	108
2.1.	Sachwertfaktoren Stadt Donzdorf	109
2.2.	Sachwertfaktoren Stadt Geislingen an der Steige	110
2.3.	Sachwertfaktoren Gemeinde Gingen an der Fils	111
3.	Vergleichsfaktoren gemeinsamer Gutachterausschuss	112
3.1.	Vergleichswertfaktoren Stadt Donzdorf	116
3.2.	Vergleichswertfaktoren Stadt Geislingen an der Steige	120
3.3.	Vergleichswertfaktoren Gemeinde Gingen an der Fils	124
4.	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	128
XVIII.	Wertermittlungsmodell des gemeinsamen Gutachterausschusses	130
XIX.	Grundlagen für Sonderfälle in der Wertermittlung	132
1.	Hochwasserflächen	132
2.	Gemeinbedarfsflächen	132
3.	Bauerwartungsland	132
4.	Rohbauland	132
5.	Erschließungskosten	133
XX.	Dienstleistungen	134
XXI.	Gebührensatzung	135
XXII.	Impressum	142

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 selbständige, 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)

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

Wahlperiode: 01.07.2020 – 30.06.2024

Der Vorsitzende und Gutachter:

Hagmayer, Hansjörg

Dipl.- Betriebswirt (FH), Dipl.- Wirtschaftsingenieur (FH)
von der HS Kaiserslautern / TAS e.V. zertifizierter Sachverständiger
für Grundstücksbewertung, Geschäftsführer (Geislingen)

Gutachter:

Albrecht, Beate

PTA (Geislingen)

Bartenbach, Johannes

Rektor (Böhmenkirch)

Baumann, Rolf

Stuckateur (Wiesensteig)

Blum, Josef

Freier Architekt (Mühlhausen)

Bosch, Hermann

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

Britzelmayer, Katrin

Dipl.- Betriebswirtin (BA), Immobilienbewerterin (HS)
(Bad Überkingen)

Buchsteiner, Walter-Christoph

selbstständiger Unternehmer (Kuchen)

Burkert, Joachim

Dipl.- Ing. (FH), Leiter Stadtbauamt (Geislingen)

Edelmann, Gerda

Betriebsleiterin (Lauterstein)

Finckh, Mathias

Technischer Angestellter (Drackenstein)

Finckh-Jung, Anita

Dipl.- Ing., Bauingenieurin (Donzdorf)

Harder, Karl-Heinz

Dipl.- Ing., Freier Architekt (Deggingen)

Heilig, Stefan

Gärtner (Deggingen)

Heinzmann, Eberhard

Dipl.- Ing., Freier Architekt (Böhmenkirch)

Hufschmied, Manfred

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

Kaiser, Johannes

Vermessungstechniker (Böhmenkirch)

Kibler, Otto

Bauleiter (Donzdorf)

Kober, Gerhard

Bauschlosser, Landwirt (Wiesensteig)

Kornmann, Marie

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

Küchle, Johannes

Pensionär (Mühlhausen)

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
Müller, Friedrich	Privatier (Hohenstadt)
Müller, Lothar	Dipl.- Ing. (FH), Freier Architekt
Mürdter, Winfried	Amtsleiter Stadtplanungs- und Hochbauamt
Potschkay, Heiko	Dipl.- Ing. Stadtplanung, M. Eng. Umweltschutz Bauamtsleiter Gemeinde Kuchen (Kuchen)
Rapp, Eberhard	Dipl.- Ing., Geschäftsführer (Geislingen)
Rühle, Konrad	Dipl.- Ing. (FH), Berufsschullehrer (Lauterstein)
Spadavecchia, Marisa	Dipl. Betriebswirtin (FH), stellv. Leiterin des gemeinsamen Gutachterausschusses (Geislingen)
Scheible, Holger	Dipl.- Ing., Geschäftsführer (Geislingen)
Schlag, Tim	Dipl. Betriebswirt (FH) (Geislingen)
Schmid, Andreas	M. Sc., IT Solution Architekt (Hohenstadt)
Schmidt, Frank	Versicherungskaufmann (Kuchen)
Schopp, Heinz	Bankdirektor i.R. (Gruibingen)
Schulz, Johannes	Landmeister i.R. (Bad Ditzenbach)
Schweizer, Nico	Servicetechniker (Drackenstein)
Stadelmayer, Hans	Dipl.- Ing. (FH), Architekt (Geislingen)
Stahl, Martina	Dipl.- Ing. (FH), Architektin (FH) (Geislingen)
Steck, André	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht (Gingen)
Straub, Hans	Beamter i.P. (Gruibingen)
Wörz, Helmut	Studiendirektor i.P. (Geislingen)

Vertreter der Finanzbehörde:

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

3. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

Stadtbauamt

Sachgebiet 3.4

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Geislingen an der Steige

- Auskünfte allgemein
- Auskünfte über Bodenrichtwerte bzw. Bodenpreise
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Gutachtenanträge

Leiterin der Geschäftsstelle: Kornmann, Marie
stellv. Leiterin: Spadavecchia, Marisa

Anschrift: Schlossgasse 7
73312 Geislingen an der Steige

Persönlich sind wir für Sie da:

Montag – Donnerstag: 08:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 16:00 Uhr

Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Sekretariat: Grässle, Petra
2. OG, Zimmer 209

eMail: gutachterausschuss@geislingen.de

Internet: www.geislingen.de

Die [Bodenrichtwerte](#) können online über folgenden Link eingesehen werden:

<https://datagis.geislingen.de/kopis-ge/public/#>