



# Grundstücksmarktbericht

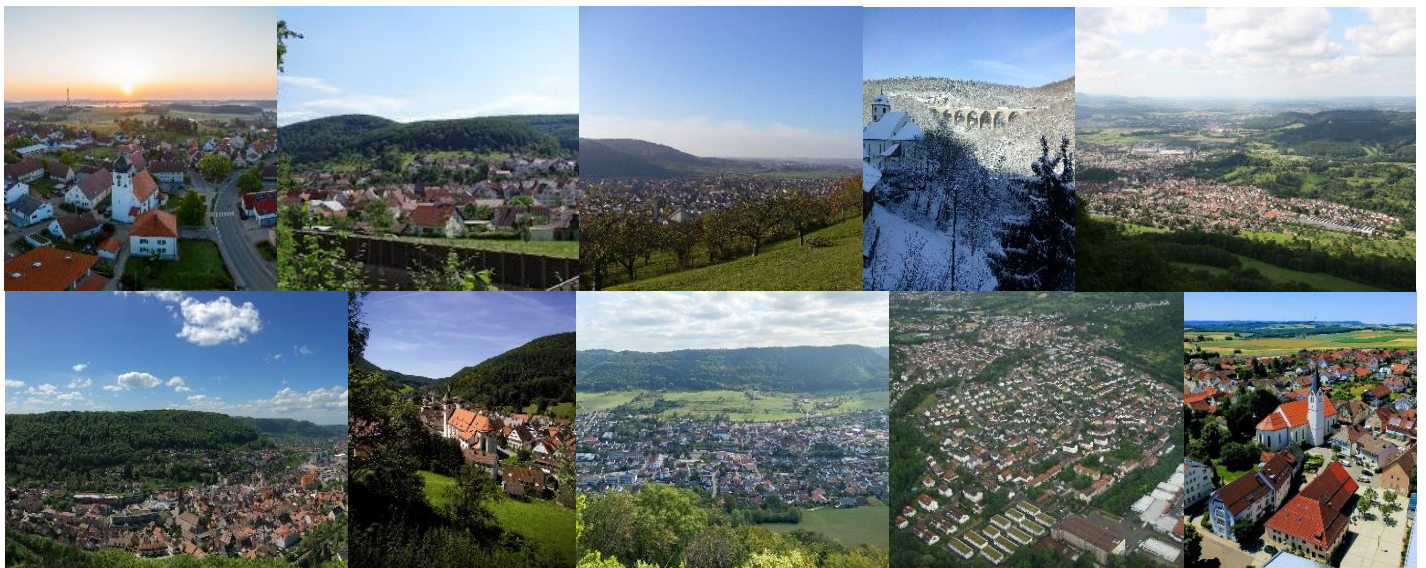
---

**2023**

Immobilienmarkt von 2022

Daten für die Wertermittlung 2023/2024

**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 im gemeinsamen Gutachterausschuss .....	10
IV.	Der Grundstücksmarkt in Bad Ditzgenbach .....	12
1.	Allgemeines zu Bad Ditzgenbach .....	12
2.	Grundstücksmarkt .....	14
3.	Bodenrichtwerte.....	15
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	18
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	19
V.	Der Grundstücksmarkt in Bad Überkingen.....	20
1.	Allgemeines zu Bad Überkingen .....	20
2.	Grundstücksmarkt .....	22
3.	Bodenrichtwerte.....	23
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	27
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	27
VI.	Der Grundstücksmarkt in Böhmenkirch .....	28
1.	Allgemeines zu Böhmenkirch .....	28
2.	Grundstücksmarkt .....	30
3.	Bodenrichtwerte.....	31
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	35
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	36
VII.	Der Grundstücksmarkt in Deggingen .....	37
1.	Allgemeines zu Deggingen .....	37
2.	Grundstücksmarkt .....	38
3.	Bodenrichtwerte.....	39
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	42
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	42
VIII.	Der Grundstücksmarkt in Donzdorf.....	43
1.	Allgemeines zu Donzdorf.....	43
2.	Grundstücksmarkt .....	45
3.	Bodenrichtwerte.....	46
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	51
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	51
IX.	Der Grundstücksmarkt in Drackenstein .....	52
1.	Allgemeines zu Drackenstein .....	52
2.	Grundstücksmarkt .....	53

3.	Bodenrichtwerte.....	54
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen.....	56
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	56
X.	Der Grundstücksmarkt in Geislingen an der Steige.....	57
1.	Allgemeines zu Geislingen an der Steige.....	57
2.	Grundstücksmarkt.....	58
3.	Bodenrichtwerte.....	61
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen im Stadtgebiet.....	69
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen in den Teilorten.....	69
3.3.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen im Stadtgebiet.....	70
3.4.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen in den Teilorten.....	70
XI.	Der Grundstücksmarkt in Gingen an der Fils.....	71
1.	Allgemeines zu Gingen an der Fils.....	71
2.	Grundstücksmarkt.....	72
3.	Bodenrichtwerte.....	73
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen.....	75
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	75
XII.	Der Grundstücksmarkt in Gruibingen.....	76
1.	Allgemeines zu Gruibingen.....	76
2.	Grundstücksmarkt.....	77
3.	Bodenrichtwerte.....	79
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen.....	81
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	82
XIII.	Der Grundstücksmarkt in Hohenstadt.....	83
1.	Allgemeines zu Hohenstadt.....	83
2.	Grundstücksmarkt.....	84
3.	Bodenrichtwerte.....	85
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen.....	87
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	87
XIV.	Der Grundstücksmarkt in Kuchen.....	88
1.	Allgemeines zu Kuchen.....	88
2.	Grundstücksmarkt.....	90
3.	Bodenrichtwerte.....	92
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen.....	94
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	94
XV.	Der Grundstücksmarkt in Lauterstein.....	95
1.	Allgemeines zu Lauterstein.....	95
2.	Grundstücksmarkt.....	96
3.	Bodenrichtwerte.....	97

3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	100
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	100
XVI. Der Grundstücksmarkt in Mühlhausen im Täle .....		101
1.	Allgemeines zu Mühlhausen im Täle .....	101
2.	Grundstücksmarkt .....	102
3.	Bodenrichtwerte .....	103
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	105
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	105
XVII. Der Grundstücksmarkt in Wiesensteig .....		106
1.	Allgemeines zu Wiesensteig.....	106
2.	Grundstücksmarkt .....	107
3.	Bodenrichtwerte .....	109
3.1.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Wohnflächen .....	111
3.2.	Durchschnittliche Entwicklung der BRW für Gewerbeflächen.....	111
XVIII. Diagramme.....		112
1.	Liegenschaftszinssätze gemeinsamer Gutachterausschuss.....	112
2.	Liegenschaftszinssätze Stadt Geislingen an der Steige .....	113
3.	Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte gemeinsamer Gutachterausschuss ....	114
4.	Sachwertfaktoren gemeinsamer Gutachterausschuss .....	115
5.	Sachwertfaktoren für 2-Familienhäuser gemeinsamer Gutachterausschuss .....	116
6.	Sachwertfaktoren Stadt Geislingen an der Steige.....	117
7.	Vergleichsfaktoren gemeinsamer Gutachterausschuss.....	118
8.	Vergleichsfaktoren Stadt Geislingen an der Steige .....	120
9.	Durchschnittspreise .....	122
9.1.	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum .....	122
9.2.	Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze.....	123
10.	Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Geislingen .....	124
XIX. Wertermittlungsmodell des gemeinsamen Gutachterausschusses .....		125
XX. Grundlagen für Sonderfälle in der Wertermittlung.....		126
1.	Hochwasserflächen.....	126
2.	Gemeinbedarfsflächen .....	126
3.	Bauerwartungsland.....	126
4.	Rohbauland .....	126
6.	Gewässerrandstreifen und Böschungsoberkante.....	127
XXI. Dienstleistungen.....		128
XXII. Gebührensatzung .....		129
XXIII. Impressum .....		136

## 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**

**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 (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), 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)
Harder, Karl-Heinz	Dipl.- Ing., Freier Architekt (Deggingen)
Heilig, Stefan	Gärtner (Deggingen)
Heinzmann, Eberhard	Dipl.- Ing., Freier Architekt (Böhmenkirch)
Heller, Martin	Polier, Gebäudeenergieberater (Mühlhausen)
Hufschmied, Manfred	Dipl.- Ing. (FH), Freier Architekt (Donzdorf)
Kaiser, Johannes	Vermessungstechniker (Böhmenkirch)
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, Friedrich	Privatier (Hohenstadt)
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)
Röder, Sylvia	Bankbetriebswirtin, Immobiliengutachterin (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)
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)
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)

### 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: Röder, Sylvia

Anschrift: Hauptstraße 24  
73312 Geislingen an der Steige  
1. OG, Zimmer 1.1/1.2

Persönlich sind wir für Sie da:

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

Mitarbeiter: Spadavecchia, Marisa  
Stehle, Julia

Sekretariat: Grässle, Petra

eMail: gutachterausschuss@geislingen.de

Internet: www.geislingen.de

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

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/bo-risbw/?product=brw&commune=Geislingen%20an%20der%20Steige&lang=de>

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