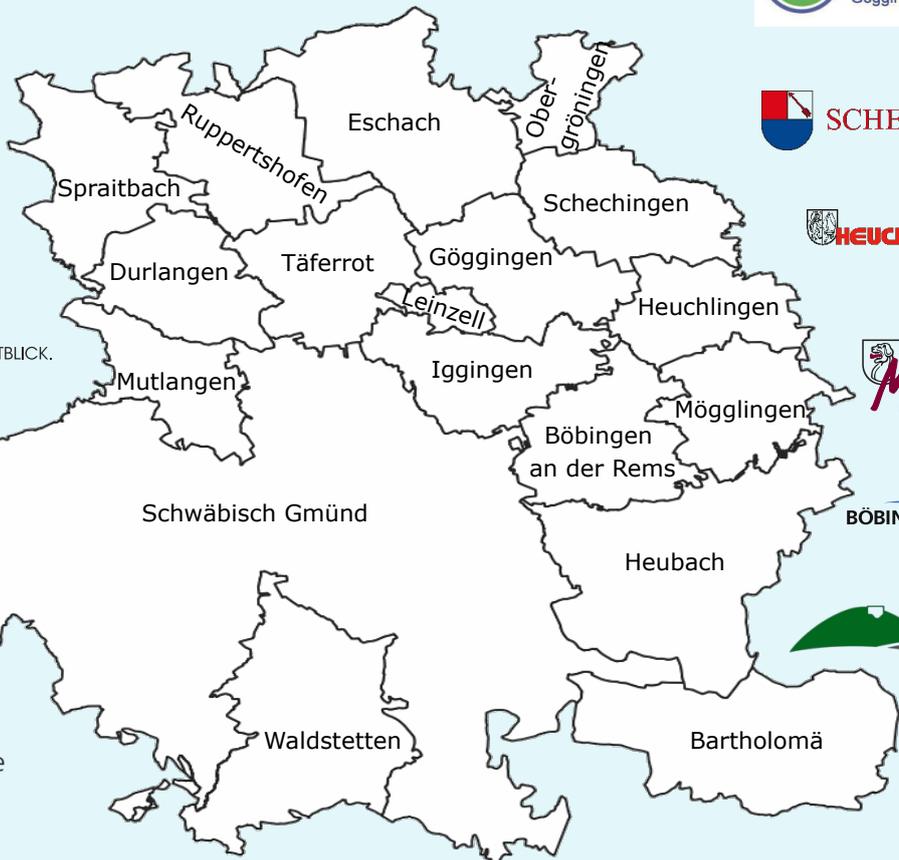


Gemeinsamer Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd

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

Geschäftsstelle: Marktplatz 37, 73525 Schwäbisch Gmünd



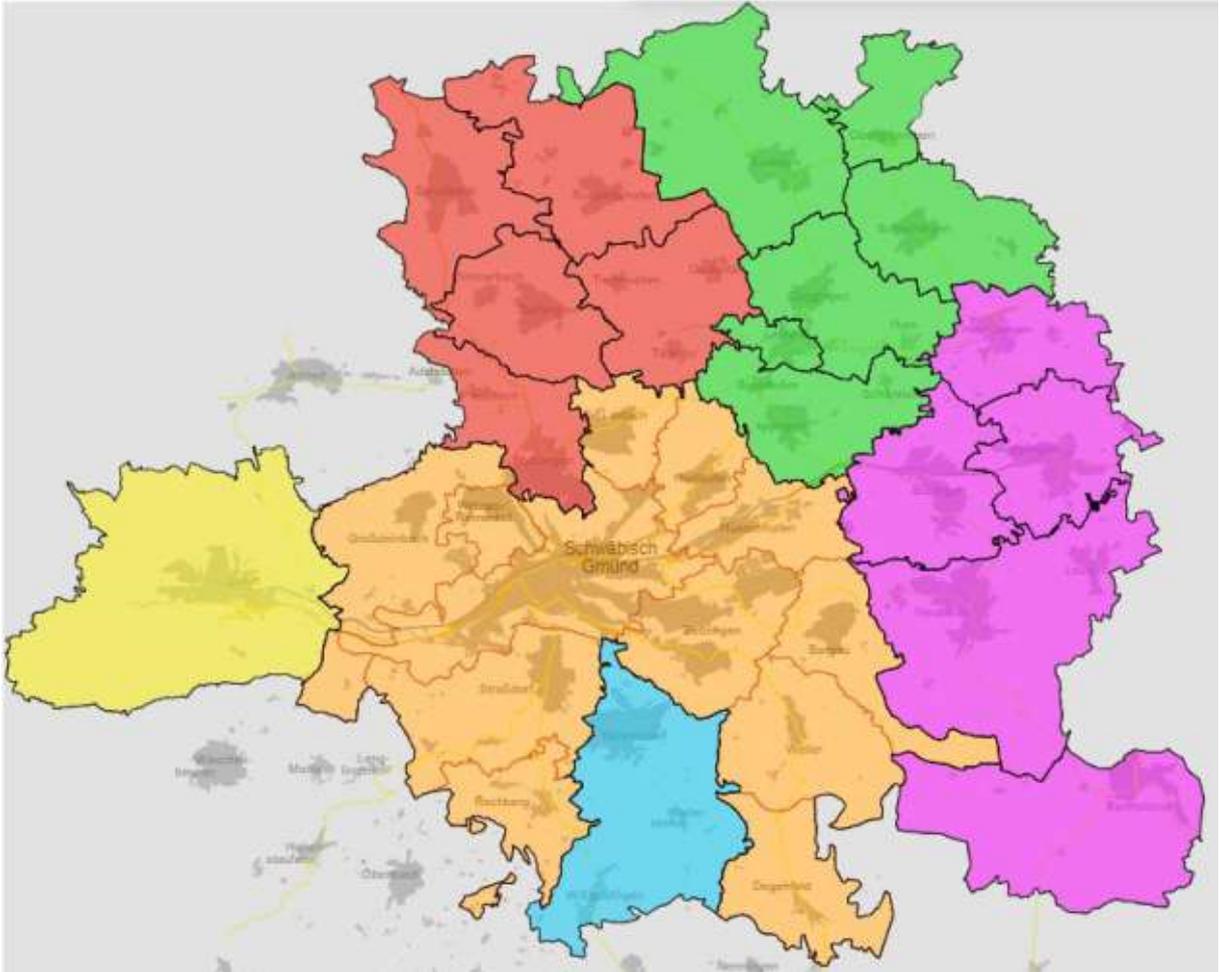
Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde



Grundstücksmarktbericht 2025 über den Immobilienmarkt 2023/2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd	3
2. Standortinformationen	5
Der Grundstücksmarkt im Überblick	12
3. Gutachterausschuss	13
4. Mitglieder des Gutachterausschusses	14
5. Tätigkeitsbericht	16
6. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	17
7. Grundstücksmarkt 2023/2024	19
8. Immobilienpreise	43
9. Entwicklung der Grundstückspreise und Bodenrichtwerte	78
10. Bodenrichtwerte	80
11. Sachwertfaktoren	88
12. Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	95
13. Mieten	102
14. Herausgeber	103

1. Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd



Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd

Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd hat sich zum 01.05.2022 neu zusammengeschlossen. Er setzt sich nun aus dem bisherigen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd und Waldstetten (welcher sich zum 01.07.2016 auf Grundlage der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zusammengetan hatte), dem Gutachterausschuss der Stadt Lorch, dem ehemaligen Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe (Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen), dem Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein (Stadt Heubach, Gemeinden Bartholomä, Böbingen an der Rems, Heuchlingen und Mögglingen), sowie dem ehemaligen Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald (Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot) zusammen. Insgesamt umfasst dieser nun neunzehn Kommunen mit rund 131.500 Einwohnern und einer Fläche von etwa 370 Quadratkilometern.

Die rechtliche Grundlage findet sich in der am 10.10.2017 in Kraft getretenen Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO), welche Städten und Gemeinden Zusammenschlüsse im Bereich der Gutachterausschüsse von aneinandergrenzenden Kommunen innerhalb eines Landkreises ermöglicht. Dadurch soll die Schaffung von leistungsfähigen Einheiten erreicht werden, die in der Lage sind, alle gesetzlich geforderten Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der Sitz der Geschäftsstelle ist bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd.

Aus dem einstmaligen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd wurde der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd mit nunmehr 19 Kommunen:

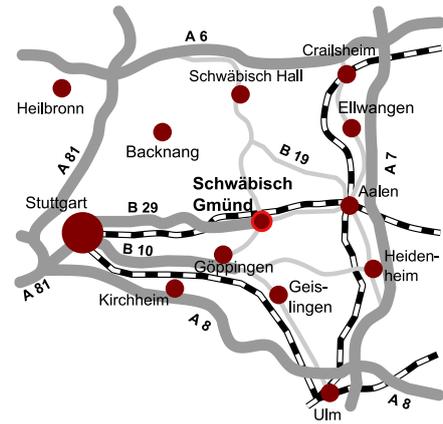
- Historie:
- 01.07.2016 Zusammenschluss mit der Gemeinde Waldstetten
(Grundlage: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft)
 - 01.07.2020 Stadt Lorch
Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell,
Obergröningen und Schechingen
(ehemals Gutachterausschuss Leintal-Frickenhofer Höhe)
 - 01.10.2021 Stadt Heubach; Gemeinden Bartholomä, Böbingen,
Heuchlingen und Mögglingen
(ehemals Gutachterausschuss Rosenstein)
 - 01.05.2022 Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen,
Spraitbach und Täferrot
(ehemals Gutachterausschuss Schwäbischer Wald)

2. Standortinformationen

Stadt Schwäbisch Gmünd

Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Einwohner: rd. 63.500
Fläche: 11.381 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. 7.050
Fläche: 2.096 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. 10.900
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. 1.900
Fläche: 2.028 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 namensgebenden 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. 2.550
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: 1.139 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. 2.000
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. 430
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. 2.250
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.

Gemeinde Bartholomä

Brunnenfeldstraße 1
73566 Bartholomä

Einwohner: rd. 2.050
Fläche: 2.075 ha
Höhe: 641 m über N.N.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Bartholomä liegt auf dem Albuch, einem Teil der Schwäbischen Alb, etwa zwanzig Kilometer südöstlich von Schwäbisch Gmünd. Zur Gemeinde Bartholomä gehören der Hauptort Bartholomä und die Weiler Äußerer Kitzinghof, Amalienhof, Hesselschwang, Hirschrain, Innerer Kitzinghof, Möhnhof und Rötenbach, das Gehöft Tannenhöfle und das Haus Ziegelhütte.

Gemeinde Böbingen an der Rems

Römerstraße 2
73560 Böbingen an der Rems

Einwohner: rd. 4.550
Fläche: 1.222 ha
Höhe: 385 m über N.N.

Böbingen (an der Rems) liegt im Vorland der östlichen schwäbischen Alb im Remstal, etwa 15 km westlich der Kreisstadt Aalen und etwa 11 Kilometer östlich von Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde besteht aus den Dörfern Oberböbingen und Unterböbingen, dem Weiler Beiswang und den Höfen Birkhof, Braunhof, Gratwohlhof, Krausenhof und Windhof, wobei die Ortsteilbezeichnungen Unter- und Oberböbingen seit 1978 offiziell aufgehoben sind.

Stadt Heubach

Hauptstraße 53
73540 Heubach

Einwohner: rd. 10.200
Fläche: 2.578 ha
Höhe: 466 m über N.N.

Heubach liegt am Rande des Remstals und am Fuße des Rosensteins (Schwäbische Alb), etwa 12 Kilometer östliche von Schwäbisch Gmünd und etwa 16 Kilometer westlich von Aalen.

Zu Heubach gehören die Stadt Heubach, die Stadtteile Beuren, Buch und Lautern, sowie die Häuser Himmelreich, Jägerhaus und das Gehöft Ölmühle.

Gemeinde Heuchlingen

Küferstraße 3
73572 Heuchlingen

Einwohner: rd. 1.850
Fläche: 903 ha
Höhe: 402 m über N.N.

Heuchlingen liegt im Leintal am Rande der östlichen Schwäbischen Alb, etwa 14 Kilometer nordöstlich von Schwäbisch Gmünd. Die Lein trennt die Gemeinde Heuchlingen in zwei etwa gleich große Hälften.

Zur Gemeinde Heuchlingen gehören der Ort Heuchlingen, der Teilort Holzleuten, die Weiler Brackwang und Mäderhöfe und die Höfe Kiart und Riedhof.

Gemeinde Möggingen

Zehnthof 1
73563 Möggingen

Einwohner: rd. 4.350
Fläche: 1.027 ha
Höhe: 398 - 475 m über N.N.

Möggingen liegt in 398 bis 475 Meter Höhe im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb im oberen Tal der Rems zwischen der Kreisstadt Aalen (11 km im Osten) und der Stadt Schwäbisch Gmünd (13 km im Westen).

Zur Gemeinde Möggingen gehören das Dorf Möggingen, der Weiler Hermannsfeld und die Höfe Christenhof, Gollenhof und Sternhof.

Gemeinde Durlangen

Hermann-Löns-Weg 5
73568 Durlangen

Einwohner: rd. 2.750
Fläche: 1.044 ha
Höhe: 470 m über N.N.

Die Gemeinde Durlangen liegt auf einem Höhenrücken nördlich des Leintals im Osten des Naturraumes Welzheimer Wald, rund 10 Kilometer nördlich von Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde besteht aus den Dörfern Durlangen, Tanau und Zimmerbach, dem Weiler Mooswiese, den Höfen Amandusmühle, Bruckacker, Gehau und Karrenstrietle und den Häusern Hummelbühl, Leinhaus, Leinmühle und Stutzenklinge.

Gemeinde Mutlangen

Hauptstraße 22
73557 Mutlangen

Einwohner: rd. 6.800
Fläche: 879 ha
Höhe: 450 m über N.N.

Mutlangen liegt zwischen dem Welzheimer Wald und dem Vorland der östlichen Schwäbischen Alb auf einer Höhe über dem Remstal. Die Gemeinde grenzt im Süden an die Stadt Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde besteht aus dem Dorf Mutlangen und dem Weiler Pfersbach.

Gemeinde Ruppertshofen

Erlenstraße 1
73577 Ruppertshofen

Einwohner: rd. 1.950
Fläche: 1.421 ha
Höhe: 429 - 511 m über N.N.

Ruppertshofen liegt auf der Frickenhofer Höhe rund 15 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. Die Markungsfläche selbst weist beachtliche Höhenunterschiede aus. Zur Gemeinde Ruppertshofen zählen neben dem Hauptort Ruppertshofen die Ortsteile Birkenlohe, Hönig, Steinenbach und Tonolzbronn sowie die Gehöfte/Wohnplätze Bittelhof, Boschenhof, Fohlenhof, Fuchsreute, Haldenhaus, Hofstatt, Höllhof, Jakobsberg, Kребенhaus, Lindenhof, Lettenhäusle, Ölmühle, Striethof und Ulrichsmühle.

Gemeinde Spraitbach

Kirchplatz 1
73565 Spraitbach

Einwohner: rd. 3.350
Fläche: 1.239 ha
Höhe: 539 m über N.N.

Spraitbach liegt auf einem Höhenrücken etwa 15 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. In einer Talbucht, die von Süden in den Siedlungsbereich des Hauptortes hineinragt, entsteht der namensgebende Spraitbach, der etwa drei Kilometer weiter südlich in die Lein entwässert.

Zur Gemeinde Spraitbach gehören die Dörfer Spraitbach und Hinterlital, die Weiler Beutenhof, Ochsenbusch, Hertighofen, Leinhäusle und Vorderlital, die Höfe Berghaus, Beutenmühle, Eigenhof, Hegenreute, Heiligenbruck und Riedhaus und die Häuser Kohlgchau, Ölmühle, Schilpenbühl und Weggen-Ziegelhütte.

Gemeinde Täferrot

Durlanger Straße 2
73527 Täferrot

Einwohner: rd. 1.000
Fläche: 1.201 ha
Höhe: 425 m über N.N.

Täferrot liegt im oberen Leintal zwischen Welzheimer Wald und Frickenhofer Höhe, etwa 9 km nordöstlich von Schwäbisch Gmünd. Die Gemeinde besteht aus dem im Leintal gelegenen Hauptort Täferrot, den beiden auf Anhöhen gelegenen Weilern Tierhaupten und Utzstetten sowie den Gehöften Buchhof, Koppenkreut und der Rehnenmühle.

Aufbau des Grundstücksmarktberichts 2025

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. Deshalb 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	VG Leintal-Frickenhofer Höhe
Göggingen	seit 2019	VG Leintal-Frickenhofer Höhe
Iggingen	seit 2019	VG Leintal-Frickenhofer Höhe
Leinzell	seit 2019	VG Leintal-Frickenhofer Höhe
Obergröningen	seit 2019	VG Leintal-Frickenhofer Höhe
Schechingen	seit 2019	VG Leintal-Frickenhofer Höhe
Bartholomä	seit 2020	VG Rosenstein
Böbingen/Rems	seit 2020	VG Rosenstein
Heubach	seit 2020	VG Rosenstein
Heuchlingen	seit 2020	VG Rosenstein
Mögglingen	seit 2020	VG Rosenstein
Durlangen	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Mutlangen	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Ruppertshofen	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Spraitbach	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald
Täferrot	seit 2021	GVV Schwäbischer Wald

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 Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe
Daten der Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein
Daten der Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald
Daten aus mehreren oder allen Kommunen zusammen

Der Grundstücksmarkt 2023/2024 im Überblick

Preise für Bauplätze

2023 wurden in der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe 11 Bauplätze verkauft, im Jahr 2024 waren es 15 Stück. Der Durchschnittspreis lag über beide Jahre bei 203,- €/m². (siehe Seite 44)



Wohnhäuser

Ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus hat 2024 in Lorch im Schnitt für 381.752,- € den Besitzer gewechselt. Insgesamt wurden in den Jahren 2023 und 2024 hier 39 Häuser veräußert. (siehe Seite 63)

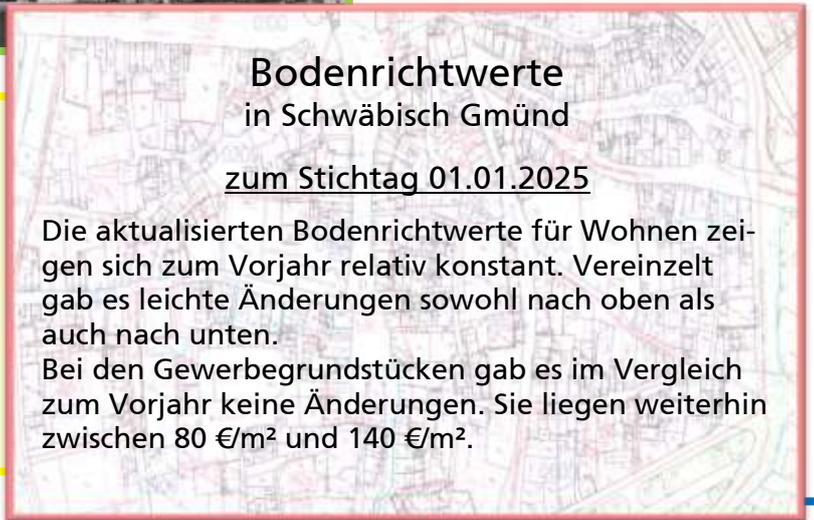
Bodenrichtwerte

in Schwäbisch Gmünd

zum Stichtag 01.01.2025

Die aktualisierten Bodenrichtwerte für Wohnen zeigen sich zum Vorjahr relativ konstant. Vereinzelt gab es leichte Änderungen sowohl nach oben als auch nach unten.

Bei den Gewerbegrundstücken gab es im Vergleich zum Vorjahr keine Änderungen. Sie liegen weiterhin zwischen 80 €/m² und 140 €/m².



Umsätze

1.302 Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen haben 2023 im Zuständigkeitsgebiet den Eigentümer gewechselt. 2024 erhöhten sich die Kauffälle wieder auf 1.399 Verträge. Das finanzielle Volumen betrug 2023 rd. 286,8 Mio. Euro und 2024 rd. 326,0 Mio. Euro. (siehe Seite 19 und 29)

Eigentumswohnungen

Eine neue Eigentumswohnung in Waldstetten kostete 2024 im Durchschnitt rd. 5.270,- €/m² Wohnfläche. 2023 und 2024 fanden 9 Verkäufe statt. (siehe Seite 47)



Doppel- und Reihenendhäuser

Ein neues Reihenendhaus wurde 2024 in Schwäbisch Gmünd im Schnitt auf einem Grundstück von 404 m² Größe gebaut und kostete rd. 585.000 Euro. (siehe Seite 67)



In der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein gab es in den vergangenen zwei Jahren 19 Verkäufe von Grünland. Der daraus ermittelte Bodenrichtwert erhöht sich leicht und beträgt jetzt 2,10 €/m² (Stichtag 01.01.2025). Die Verkäufe lagen zwischen ca. 1,00 und 3,00 €/m². (siehe Seite 85)

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 66 Gutachter mit entsprechender Markt-, sowie Fach- und Sachkenntnis auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung an. Der Vorsitzende ist Bernd Maier. Die Bestellung der Gutachter läuft bis 28.04.2027.

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 ermitteln. 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 beteiligten Kommunen 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 2023 – 2027

Vorsitzender und Gutachter:

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



stellvertretende Vorsitzende und Gutachter:

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



Rudi Grimmbacher Vermessungstechniker



Franz Herkommer Dipl.-Ing. (FH) – Bauingenieur



Manfred Hirsch Stuckateur



Alfred Kolb jr. Dipl.-Ing. (FH) - Bauingenieur



Werner Köngeter Vermessungsdirektor a.D.



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



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



Thomas Riede Architekt



Michael Riek Garten- und Landschaftsbauer



Wolfgang Sachsenmaier Dipl. Bankbetriebswirt



Andreas Steidle Dipl. Verwaltungswirt (FH)



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



Martin Baur Maurermeister



Sibylle Blötscher Immobilienmaklerin



Hans Broos Entwicklungsingenieur Elektrotechnik i.R.



Mario Capezzuto Fachoberlehrer i.R.



Jürgen Deininger Bankkaufmann



Michael Eisen Dipl. Betriebswirt (BA)



Dieter Engelhardt Dipl.-Ing. – Architekt



Annamaria Fauser Immobilienmaklerin



Peter Fischer Kaufmann der Grundstückswirtschaft



Martin Gröner Zimmerermeister



Heiko Grünenwald Garten- und Landschaftsbauer



Friedrich Gütlin Industriekaufmann



Karl-Heinz Gutsch	Industriemechaniker	
Karlheinz Haas	Dipl.-Ing. (FH) – Gebäudetechnik	
Harald Haber	Gas-Wasser-Heizungsanlagenmechaniker	
Martin Hägele	Landwirt	
Xaver Herz	Schreiner	
Karl Hölldampf	Mechanikermeister i.R.	
Friedrich Killer	kaufmännischer Angestellter i.R.	
Lars Kißling	Geschäftsführer	
Christoph Klaus	Dipl.- Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken	
Erich Knödler	Polizeihauptkommissar i.R.	
Werner Kolb	Omnibusunternehmer i.R.	
Hans Krippner	Architekt	
Werner Kurz	Gruppenleiter i.R.	
Andreas Lappka	Dipl.-Ing. (FH) – Architekt, Immobiliengutachter HypZert (F)	
Hermann Lindauer	Teamleiter Fertigung	
Hans-Peter Mack	Dipl.-Ing. (FH) - Bauingenieur	
Martin Mager	Maurermeister	
M. Marijan-Engelhardt	Architektin	
Uwe Müller	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken	
Heinz Pfisterer	Kfz-Mechaniker	
Celestino Piazza	Dipl.-Ing. (FH) – Architekt	
Raid Rabahieh	Dipl.-Ing. Sachverständiger Immobilienbewertung (EIPOS/AFFM)	
Klaus Sachsenmaier	Bautechniker	
Harald Schmadlak	Architekt	
Matthias Schmid	Architekt	
Wilhelm Schnee	Schlossermeister	
Klaus-Dieter Schneider	technischer Betriebswirt (IHK)	
Frank Schührer	Förster	
Heinrich Schweizer	Landwirt	
Ulrich Steinlechner	Bauingenieur	
Armin Stütz	Architekt	
Heinz Weller	Metall- und Landmaschinenmechanikermeister i.R.	
Stefan Wiedmann	Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken (degib)	

Vertreter der Finanzbehörde:

Eva Schmid
 Feride Senol (als Stellvertreterin)
 Raphael Kelle (als Stellvertreter)

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

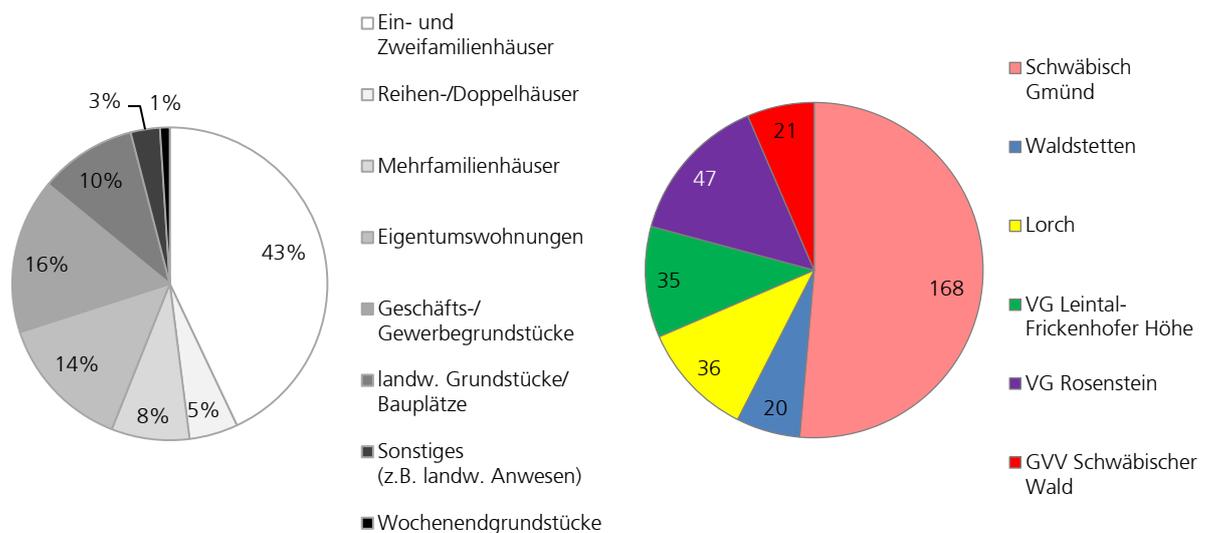
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
23	24	23	25	24	25	24	25	43	36

Anmerkung:

In den Kalenderjahren 2015, 2017, 2019 und 2021 war hiervon eine Bodenrichtwertsitzung mit Vertretern des Finanzamtes. In den Jahren 2022 und 2023 waren hiervon zwei Bodenrichtwertsitzungen mit Vertretern des Finanzamtes.

5.2 Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss

5.2.1 Verteilung der Gutachten nach Objektarten und Kommunen 2021/2022



5.2.2 Antragsteller und Anzahl der Gutachten waren:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Private und juristische Personen	77	81	79	87	94	95	87	106	151	139
Gerichte	12	8	8	6	6	6	3	4	9	8
Kommunen	7	1	1	4	2	2	3	6	6	7
Sozialamt	1	0	1	1	0	1	2	3	5	2
Gesamt	97	90	89	98	102	104	95	119	171	156
Ermittelte Werte (in Mio. €)	30,4	19,5	21,4	32,7	24,0	36,0	35,9	43,2	75,3	58,7

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 Kaufpreissammlung¹

Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte

Ausfertigung der Verkehrswertgutachten²

Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte

¹ 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.

² 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)
- Versenden von Auskunftersuchen (Fragebögen) an Käufer und Verkäufer von bebauten Grundstücken sowie Wohn-/Teileigentum

Anmerkung:

Der Rücklauf hat sich im Gesamten auf knapp 60% reduziert. Da bei fast allen in Frage kommenden Verträgen Verkäufer und Käufer angeschrieben werden, liegt allerdings zu rund 80% der angeschriebenen Kaufverträge mindestens ein Fragebogen vor.

- Bodenrichtwertermittlung

Die fortgeschriebenen, städtebaulichen Bodenrichtwerte, Stand 01.01.2025, wurden vom Gutachterausschuss am 3. und 5. Juni 2025 ermittelt und zum 14.08.2025 veröffentlicht.

Bodenrichtwerte für die Grundsteuerreform (Stichtag 01.01.2022), wurden vom Gutachterausschuss im Mai 2022 ermittelt. Sie sind, wie auch die städtebaulichen Richtwerte, im Internet über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW) des Landesamts für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg (unter www.gutachterausschuesse-bw.de) einsehbar.

7. Grundstücksmarkt 2023/2024

7.1 Allgemeine Ausführungen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fertigt anhand der Kaufpreissammlung eine Übersicht über den Grundstücksmarkt 2023/2024. 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.

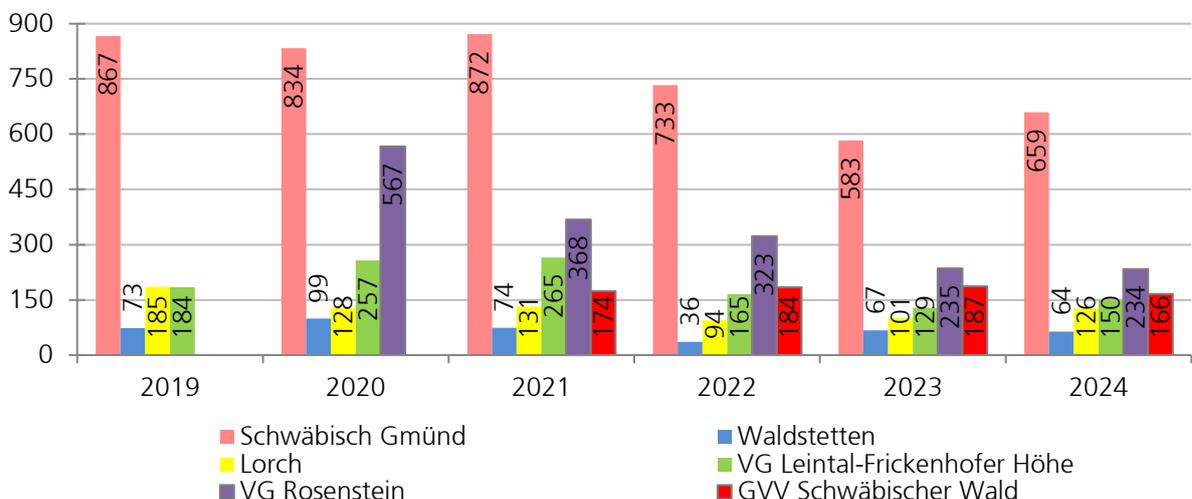
Besonders gilt zu beachten, dass es sich bei allen im Jahresbericht angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjekts je nach Stadtteillage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (z.B. Lage, Ausstattungsstandard 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.

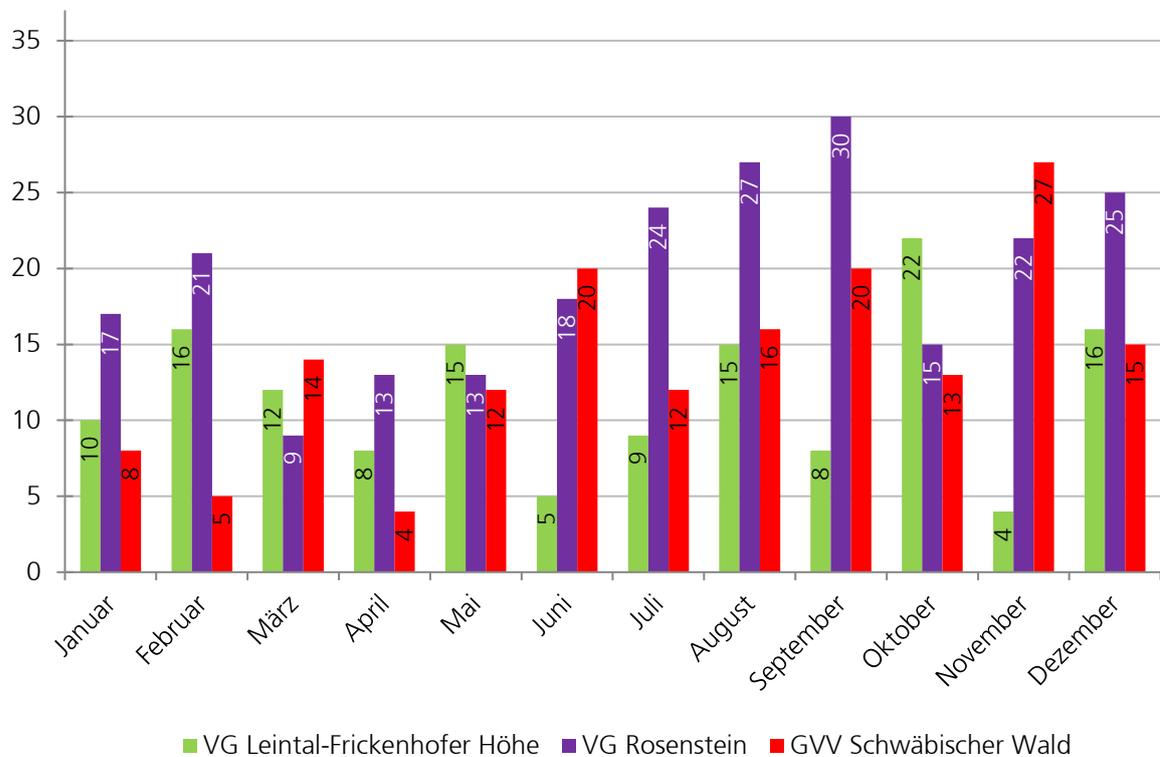
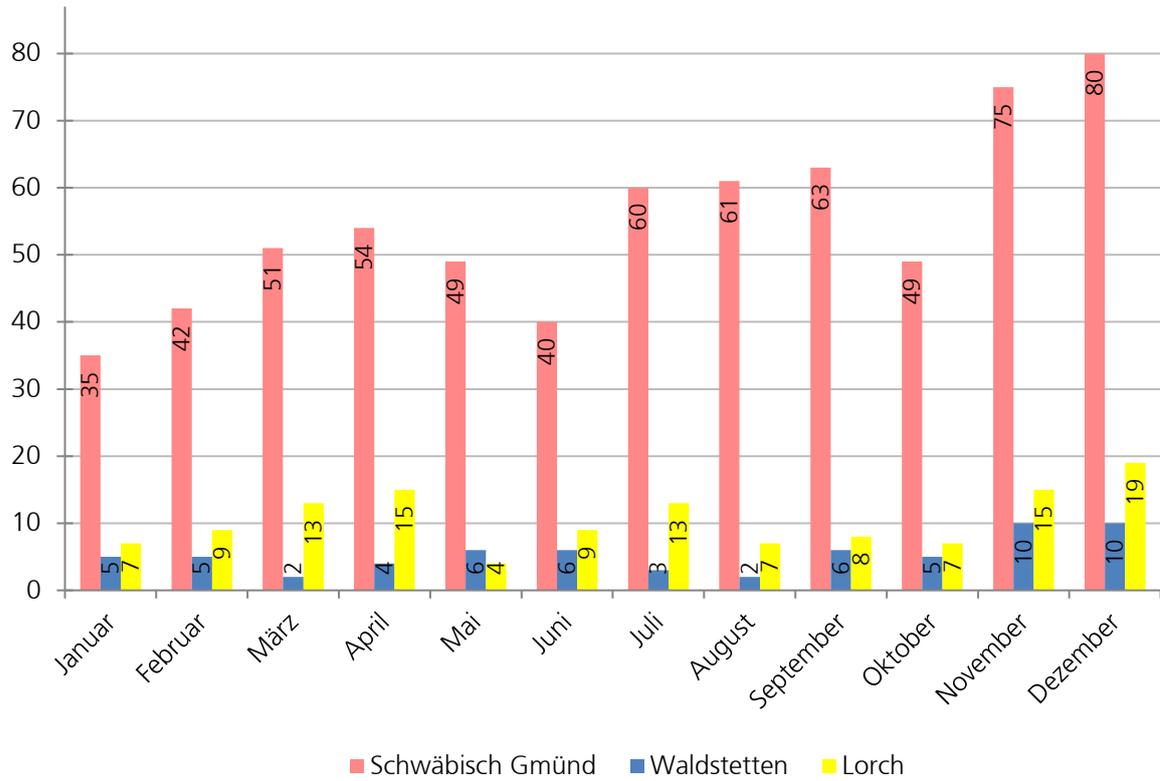
7.1.1 Anzahl der Kauffälle von Immobilien

Insgesamt wurden im Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd im Jahr 2023 1.302 Kaufverträge registriert. Dies war ein enormer Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren. In Schwäbisch Gmünd gab es z.B. 2001 zum letzten Mal weniger Transaktionen als im Jahr 2023. Im Jahr 2024 war die Anzahl mit 1.399 Fällen dann wieder etwas höher. Innerhalb der teilnehmenden Kommunen gab es Schwankungen in den Jahren, wie die untere Grafik zeigt.

Kauffälle der einzelnen Kommunen verteilt auf die Jahre:

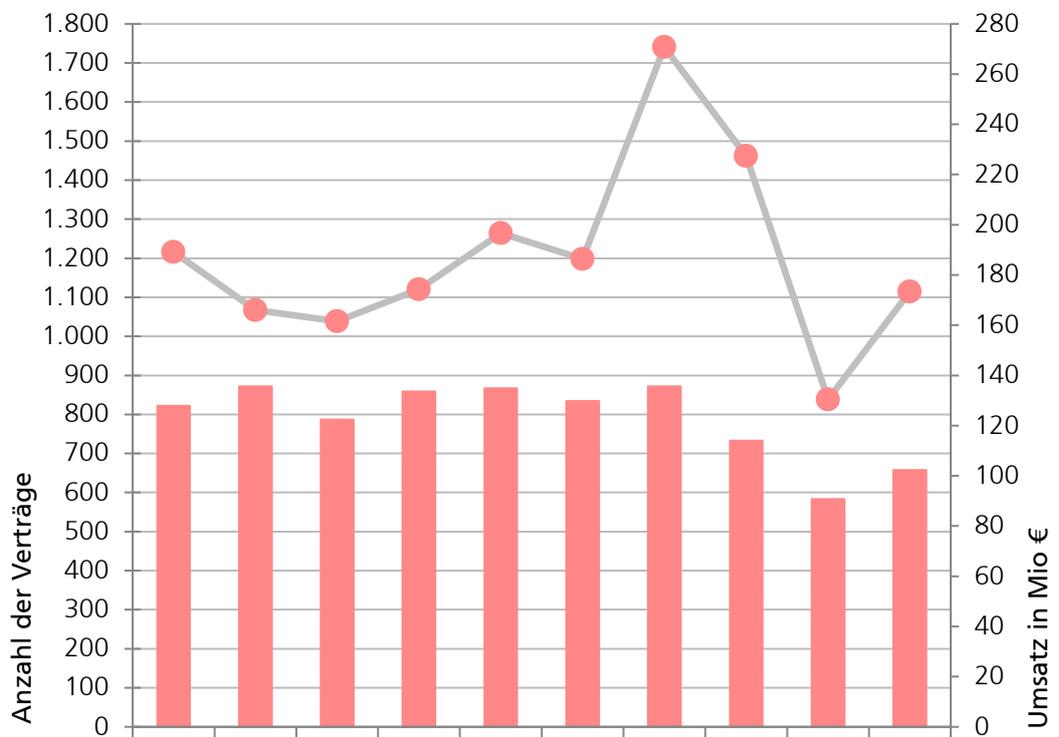


Kauffälle 2024 der einzelnen Kommunen verteilt auf die Monate:



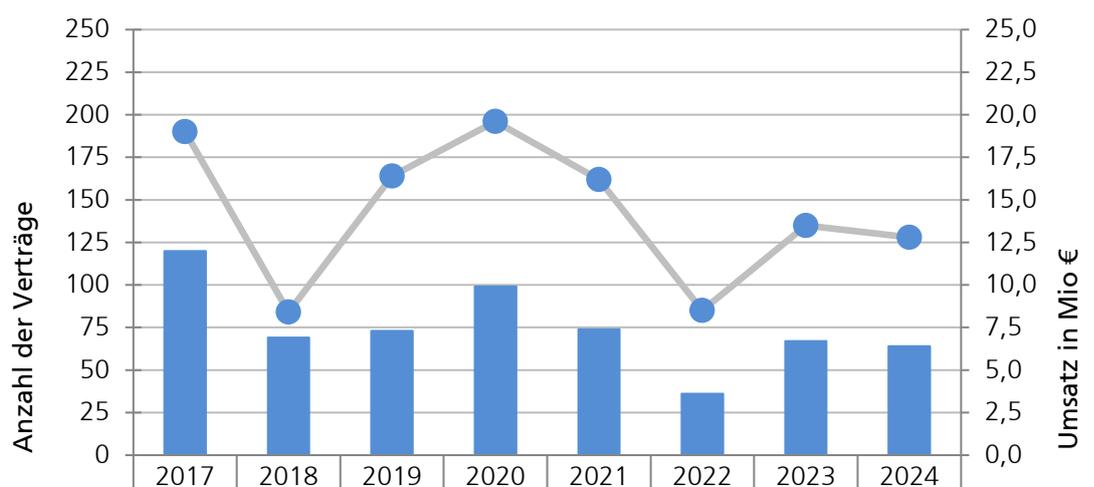
Geldumsätze und Kauffälle 2015 - 2024

Schwäbisch Gmünd

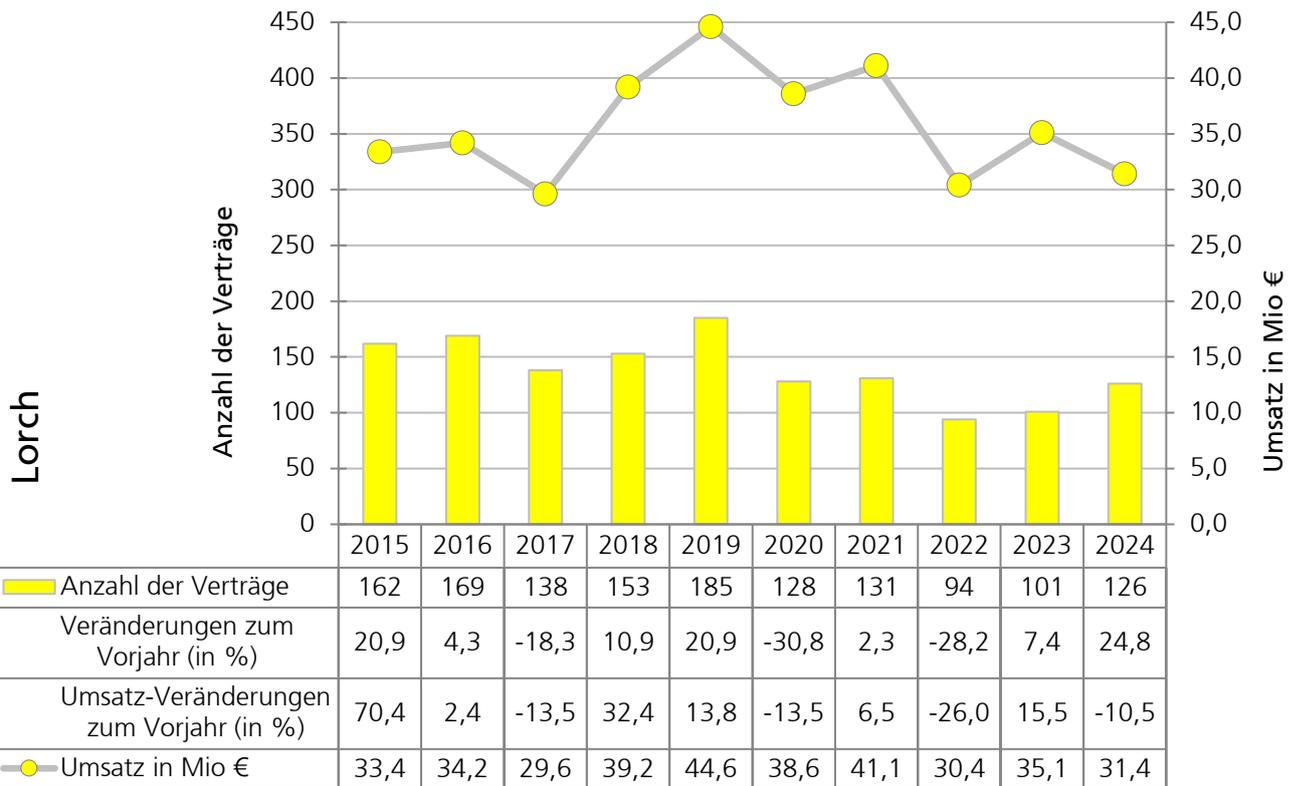


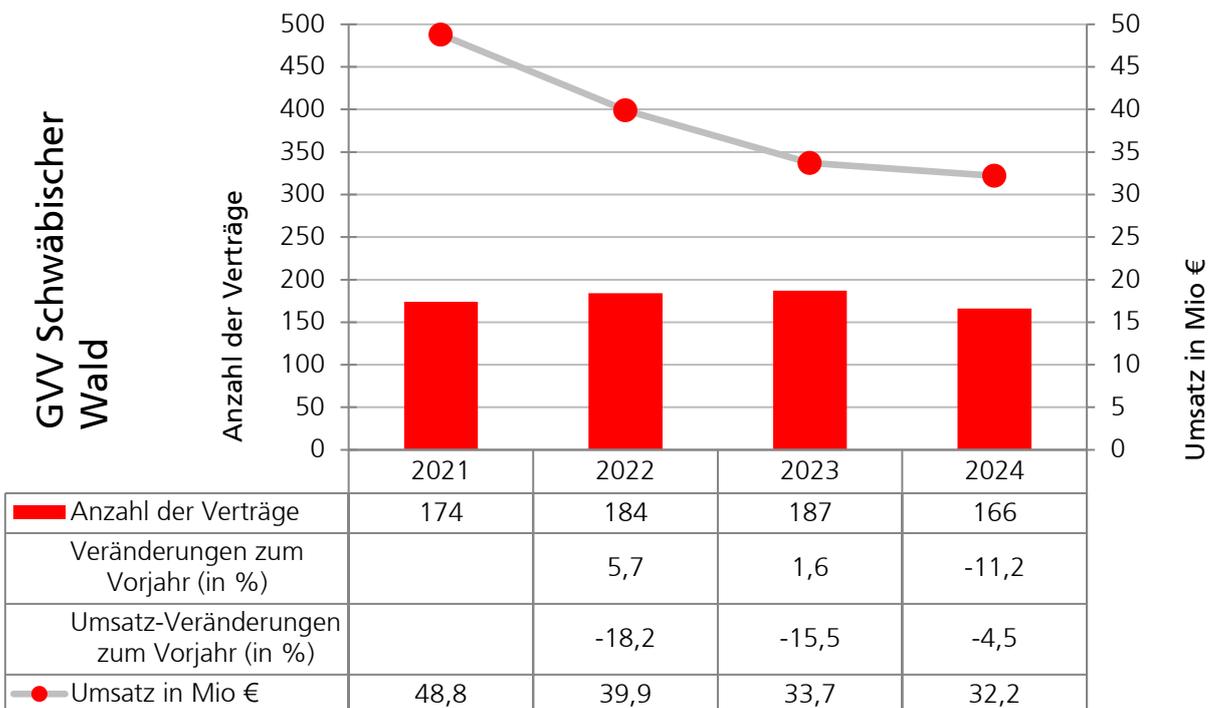
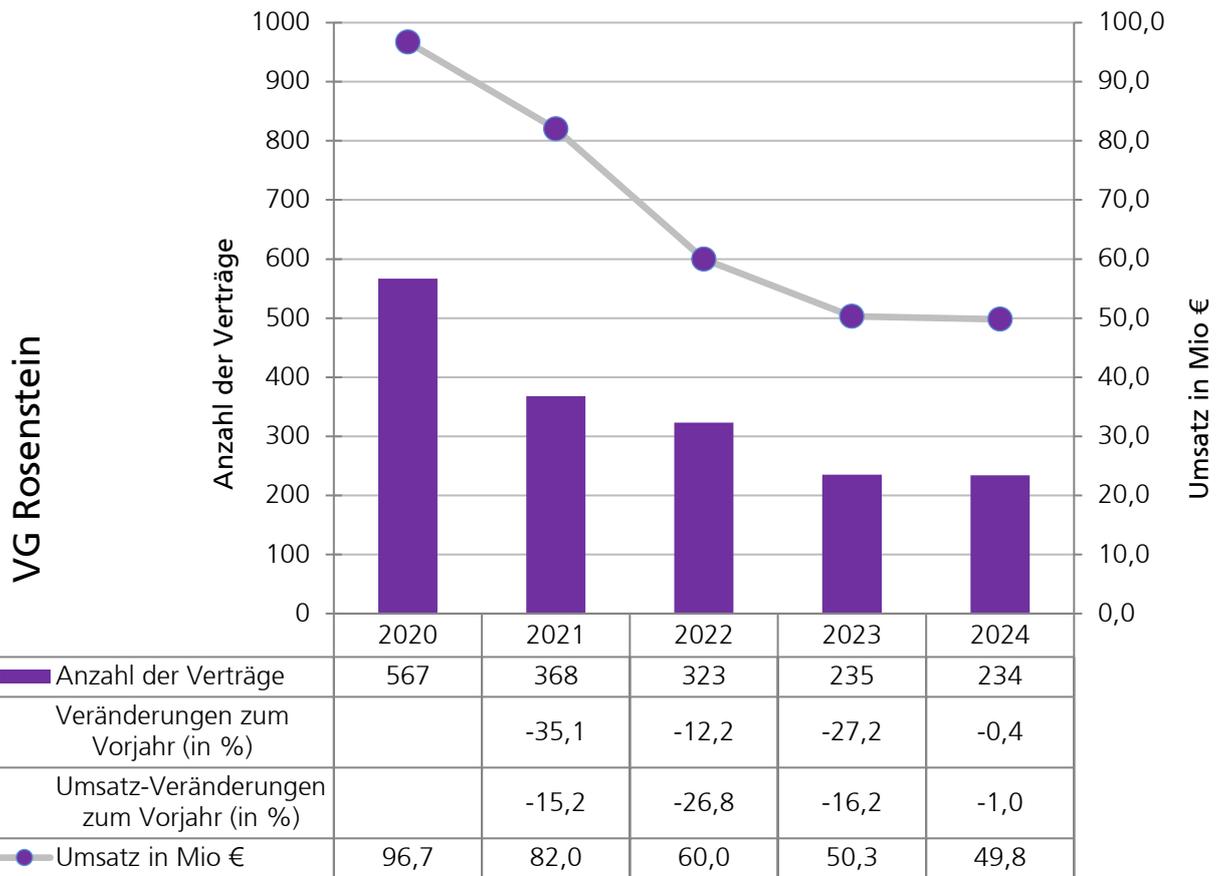
■ Anzahl der Verträge	822	872	787	859	867	834	872	733	583	658
Veränderungen zum Vorjahr (in %)	7,0	6,1	-9,7	9,1	0,9	-3,8	4,6	-15,9	-20,5	12,9
Umsatz-Veränderungen zum Vorjahr (in %)	53,0	-12,2	-2,7	7,9	12,9	-5,2	45,3	-16,0	-42,7	33,0
● Umsatz in Mio €	189,1	166,0	161,6	174,3	196,7	186,4	270,8	227,4	130,4	173,4

Waldstetten

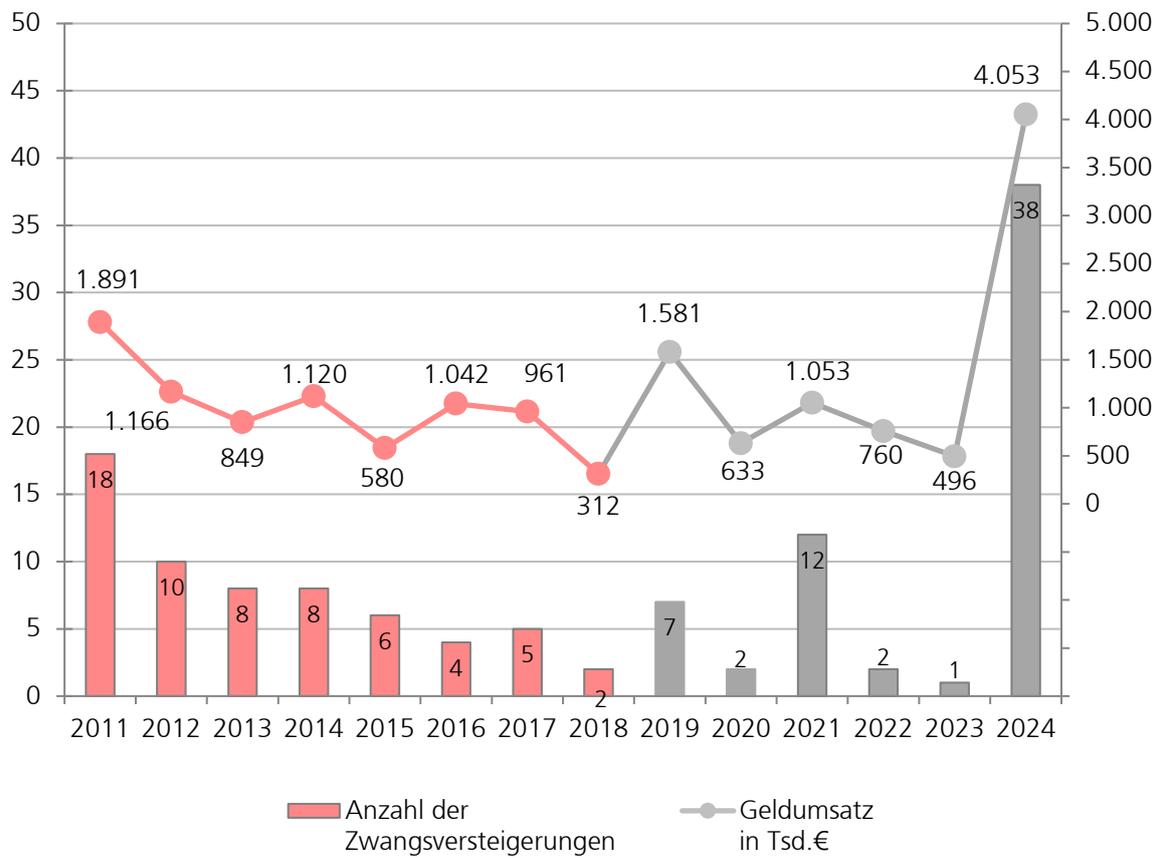


■ Anzahl der Verträge	120	69	73	99	74	36	67	64
Veränderungen zum Vorjahr (in %)	33,3	-42,5	5,8	35,6	-25,3	-51,4	86,1	-4,5
Umsatz-Veränderungen zum Vorjahr (in %)	55,7	-55,8	95,2	19,5	-17,3	-47,5	58,8	-5,2
● Umsatz in Mio €	19,0	8,4	16,4	19,6	16,2	8,5	13,5	12,8

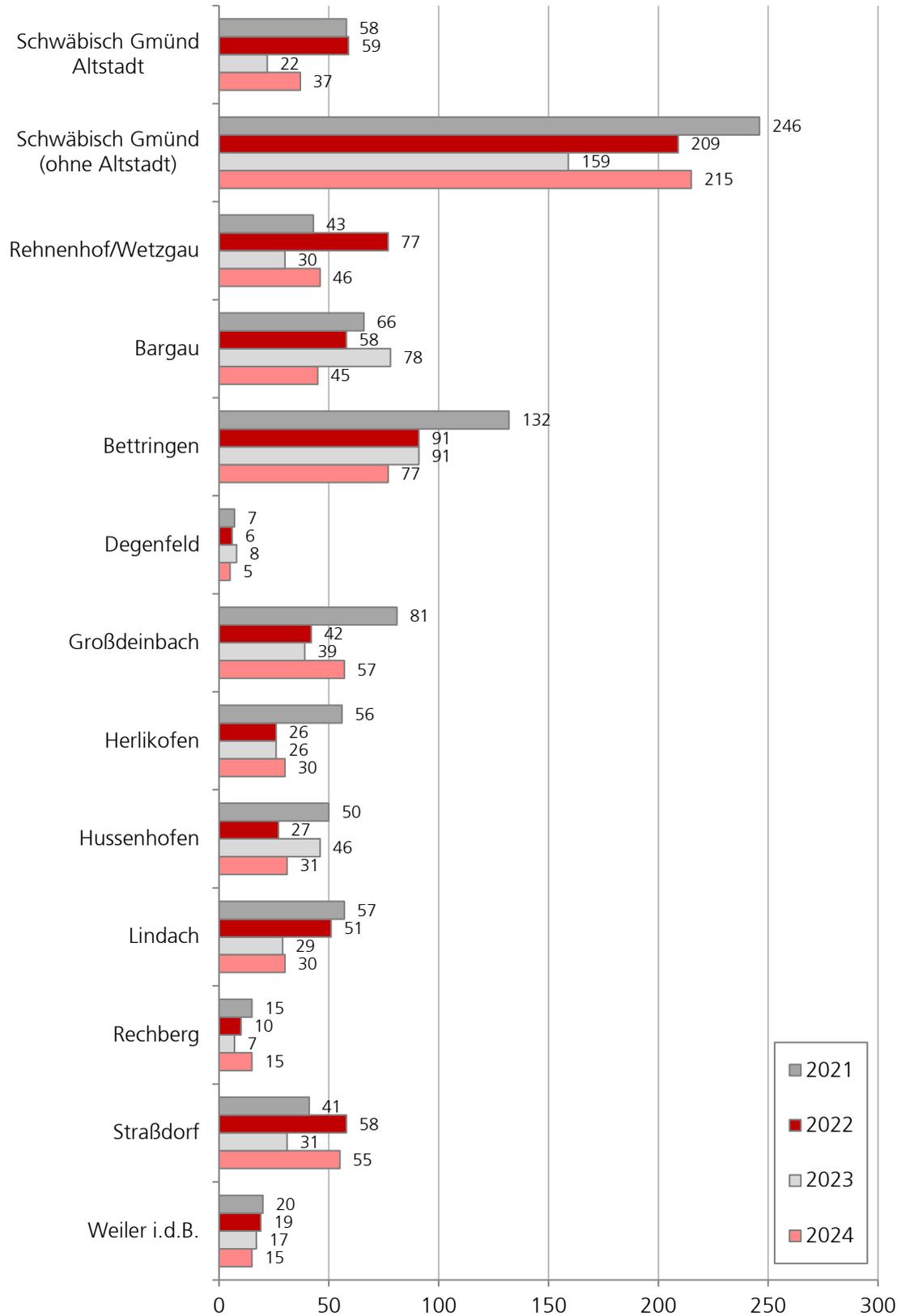


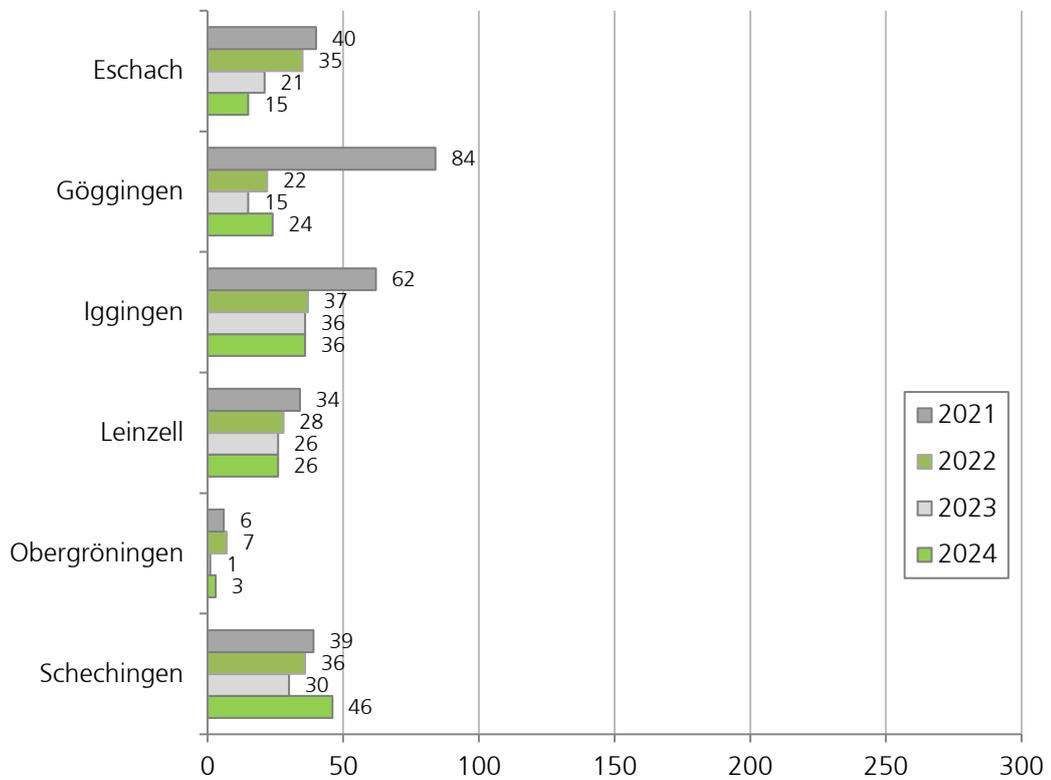
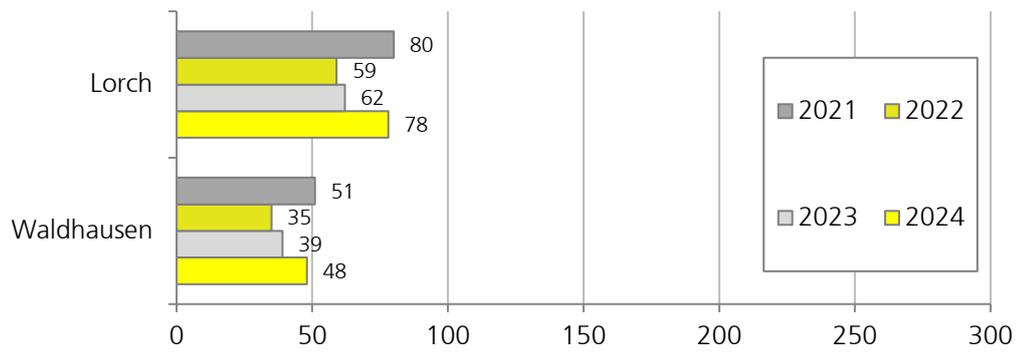
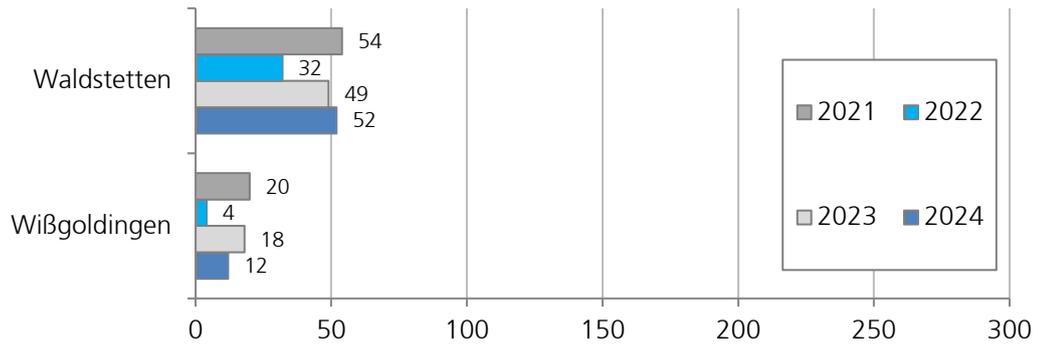


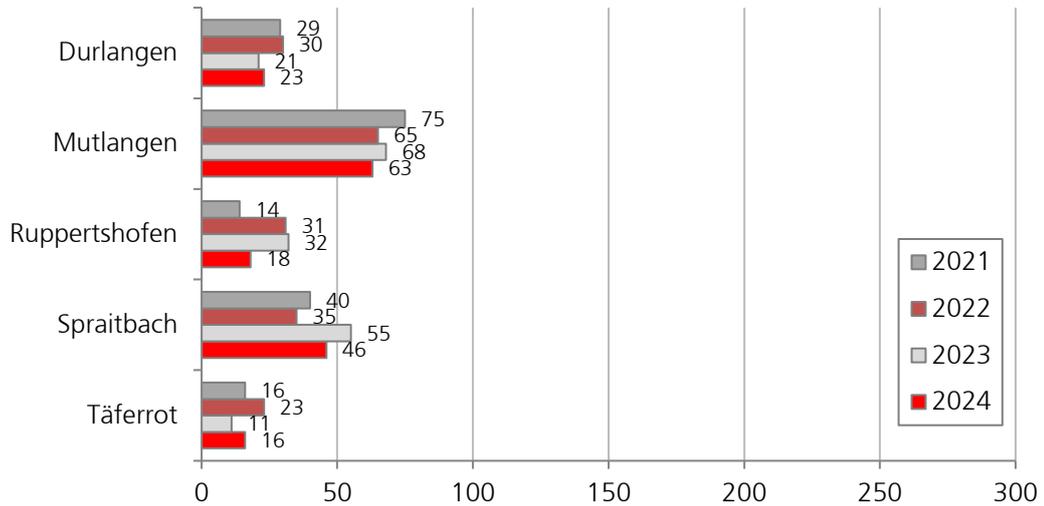
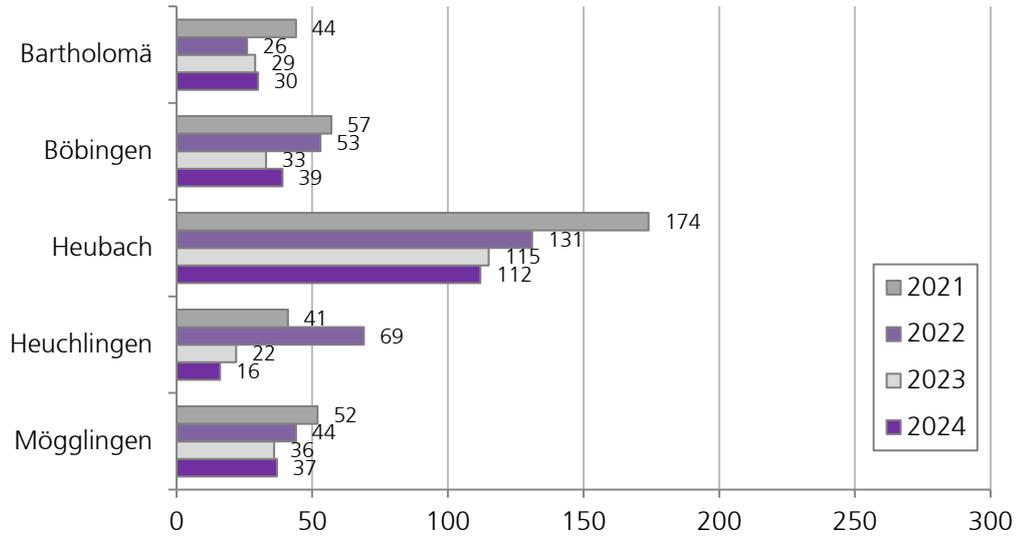
Zwangsversteigerungen 2011 bis 2024



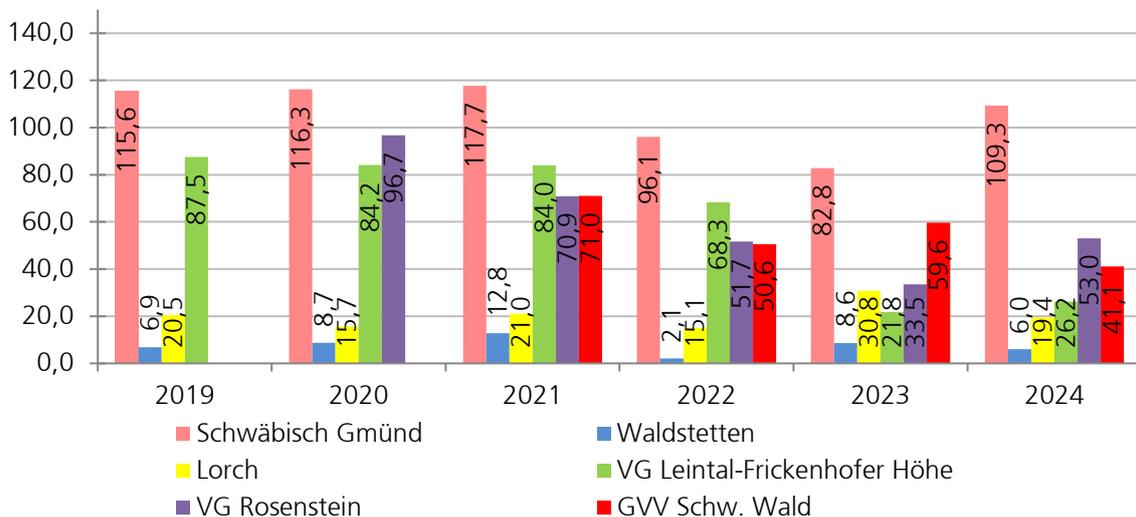
Anzahl der Kauffälle verteilt auf die Ortsteile/Gemeinden







7.1.2 Umgesetzte Flächen in ha



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

	2021	2022	2023	2024
Altstadt	0,55	1,67	0,29	0,30
Schwäbisch Gmünd ohne Altstadt	14,16	22,63	15,12	9,73
Rehnenhof/Wetzgau	1,23	1,80	0,74	1,14
Bargau	25,40	4,13	9,97	3,67
Bettingen	8,18	11,27	10,14	8,14
Degenfeld	3,21	14,03	3,42	0,53
Großdeinbach	15,77	6,55	8,28	12,14
Herlikofen	10,53	2,05	3,35	2,43
Hussenhofen	8,72	6,08	6,37	3,55
Lindach	3,51	3,77	1,34	15,22
Rechberg	1,60	1,04	12,45	0,84
Straßdorf	9,12	8,15	6,08	32,25
Weiler	5,73	12,89	5,26	19,36
Waldstetten	8,13	1,92	3,13	2,45
Wißgoldingen	4,66	0,20	5,50	3,52
Lorch	8,58	7,16	25,70	10,56
Waldhausen	12,44	7,98	5,14	8,81
Eschach	10,11	11,08	7,56	7,57
Göggingen	18,33	14,32	1,24	6,47
Iggingen	7,46	8,33	4,42	5,44
Leinzell	11,47	3,97	1,86	1,15
Obergröningen	0,85	1,82	0,43	0,44
Schechingen	35,74	28,82	6,30	5,14
Bartholomä	12,51	2,52	4,80	3,02
Böbingen	9,59	21,88	1,82	11,33
Heubach	21,68	12,66	16,57	15,14
Heuchlingen	13,81	10,48	7,59	18,60
Möggingen	13,26	4,14	2,72	4,93
Durlangen	11,74	2,57	5,42	9,76
Mutlangen	10,07	6,17	12,15	11,31
Ruppertshofen	25,98	15,12	23,85	5,34
Spraitbach	12,15	6,43	12,29	6,99
Täferrot	11,05	20,36	5,90	7,66

7.1.3 Wertumsätze von Immobilien

Im gesamten Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd lag der Wertumsatz von Immobilien im Jahr 2023 bei insgesamt 130,4 Mio. € (- 42,7 % zum Vorjahr).

Über alle beteiligten Kommunen gab es 2023 einen Gesamtumsatz von 286,8 Mio. €.

Im Jahr 2024 belief sich der Gesamtwertumsatz in Schwäbisch Gmünd auf 173,4 Mio. € (+ 33,0 % zum Vorjahr).

Der Gesamtumsatz in allen beteiligten 19 Kommunen betrug im Jahr 2024 326,0 Mio. € (+ 13,7 % zum Vorjahr).

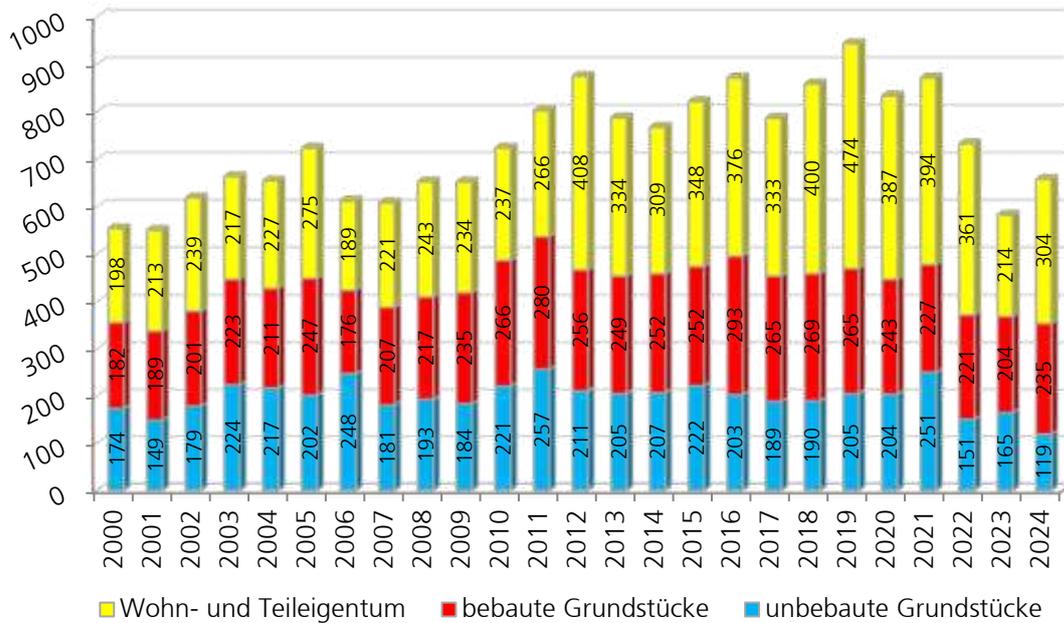
Geldumsätze verteilt auf die Ortsteile/Gemeinden (in Tausend Euro)

	2021	2022	2023	2024
Altstadt	14.138	46.723	7.705	8.270
Schwäbisch Gmünd ohne Altstadt	135.127	64.812	38.721	56.325
Rehnenhof/Wetzgau	12.018	18.048	7.779	12.062
Bargau	9.670	6.318	7.390	7.273
Bettringen	35.505	36.319	22.947	41.364
Degenfeld	743	596	987	425
Großdeinbach	16.487	7.810	9.459	8.817
Herlikofen	10.988	7.556	5.232	7.211
Hussenhofen	9.605	6.015	9.028	9.048
Lindach	12.266	9.100	6.762	5.789
Rechberg	2.808	2.699	2.460	2.443
Straßdorf	9.092	19.669	9.148	12.383
Weiler	2.364	1.714	2.665	2.020
Waldstetten	12.427	7.783	10.545	10.591
Wißgoldingen	3.731	688	2.936	2.162
Lorch	22.855	20.372	24.057	17.831
Waldhausen	18.230	10.009	11.042	13.534
Eschach	6.078	5.774	3.558	3.467
Göggingen	13.843	6.041	3.923	4.177
Iggingen	10.115	11.725	5.440	6.631
Leinzell	9.065	5.173	5.096	4.434
Obergröningen	849	721	1 Kauffall	794
Schechingen	7.673	5.033	5.608	7.015
Bartholomä	5.890	3.803	4.213	4.810
Böbingen	9.602	11.235	7.041	9.854
Heubach	36.352	26.557	26.955	25.475
Heuchlingen	6.675	11.640	3.732	2.885
Möggingen	23.481	6.741	8.391	6.752
Durlangen	19.981	7.962	4.345	2.649
Mutlangen	17.524	16.048	16.765	17.115
Ruppertshofen	3.032	3.096	2.242	2.864
Spraitbach	7.964	10.818	9.178	7.926
Täferrot	343	2.011	1.213	1.624

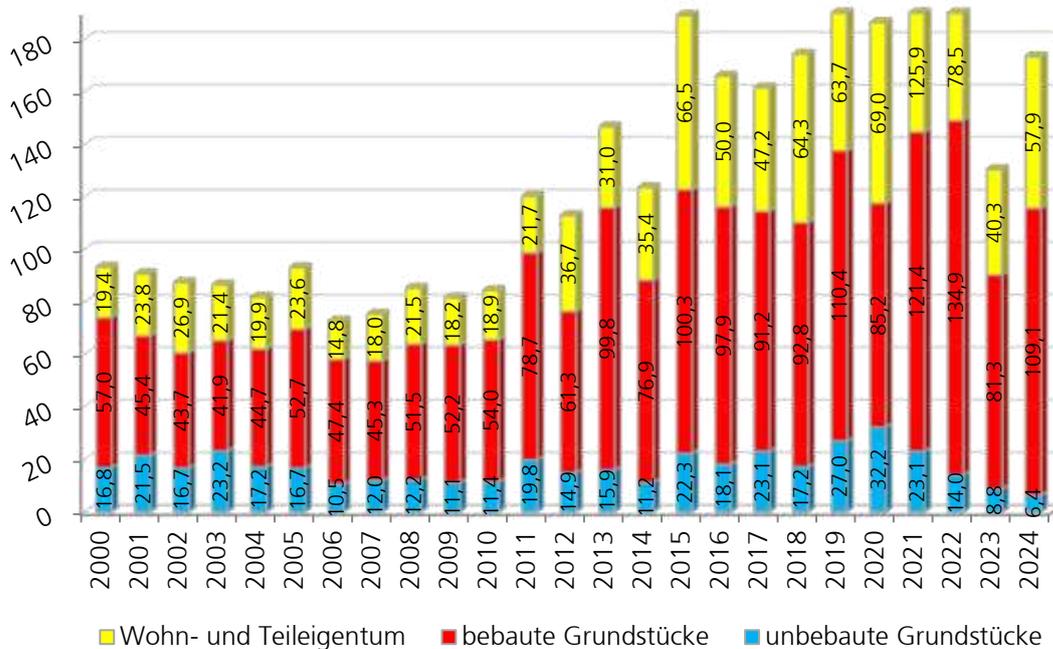
7.2 Objektbezogene Auswertung der auswertbaren Kaufverträge

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



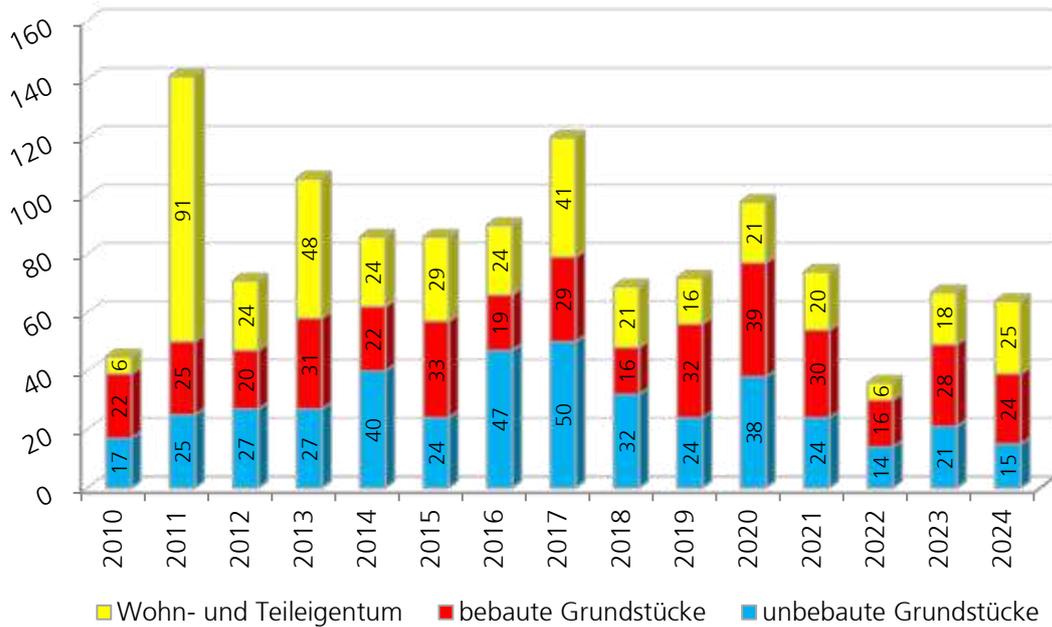
Wertumsätze von Immobilien in Schwäbisch Gmünd (in Mio. €)



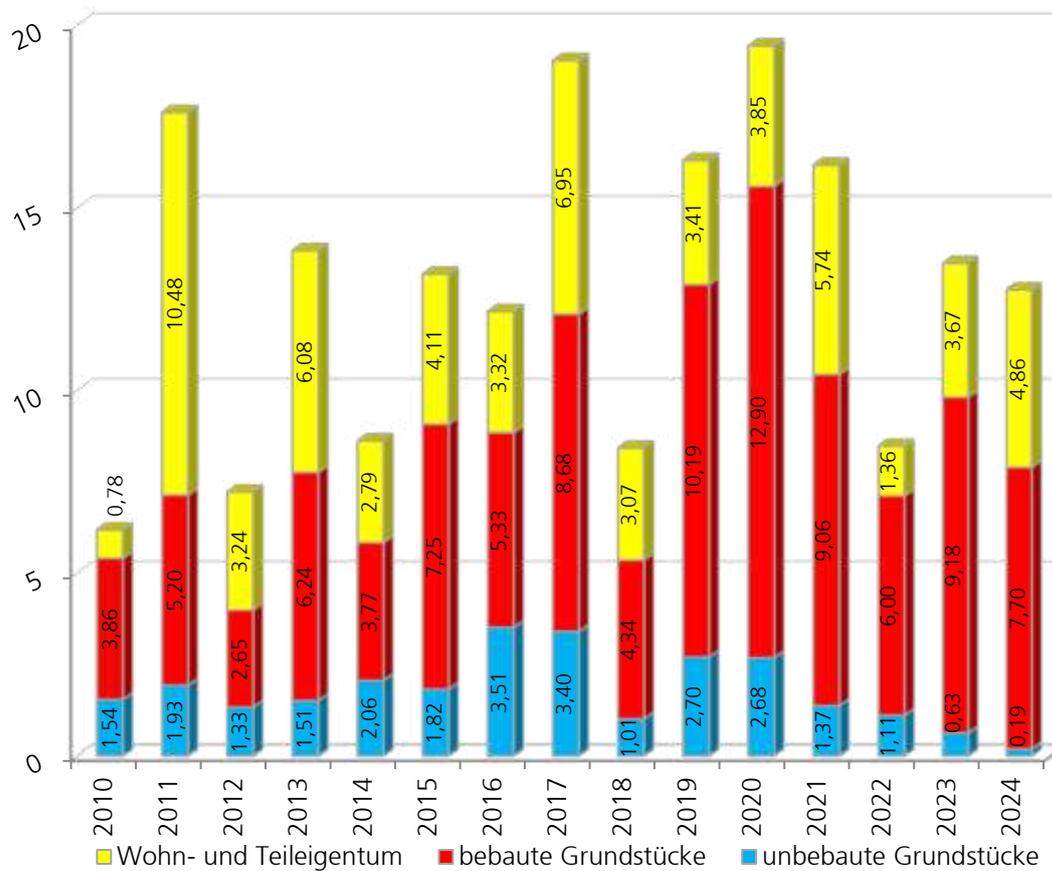
Umsätze nach Grundstücksart in Schwäbisch Gmünd

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz					
	2024	2023	2022	Veränderungen zum Vorjahr %	2024	2023	2022	Veränderungen zum Vorjahr %	2024	2023	2022	Veränderungen zum Vorjahr %
					Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €		ha	ha	ha	%
unbebaute Grundstücke												
Rohbauland (Wohnen)	30	76,5	17	-59,5	42	4.063	82,7	2.224	7.051	1,42	0,91	-55,0
Rohbauland (Gewerbe)	6	-33,3	9	-18,2	11	725	-65,3	2.091	1.832	0,64	2,14	-8,9
Bauerwartungsland	5	-78,3	23	475,0	4	401	-85,6	2.779	204	1,50	8,71	1351,
Ackerland	12	-63,6	33	94,1	17	177	-0,6	178	65	5,75	6,29	104,2
Grünland	39	-27,8	54	45,9	37	619	-30,4	890	716	29,81	14,65	-59,1
forstwirtschaftliche Flächen	12	20,0	10	-54,5	22	199	-35,4	308	349	9,03	10,19	-44,6
Kleingarten/Wochenendgebiet	8	-20,0	10	66,7	6	116	-8,7	127	115	1,56	0,70	-14,6
sonstiges	7		9		12	102		239	3.649	0,38	10,00	
Summe	119	-27,9	165	9,3	151	6.402	-27,5	8.836	13.981	50,09	53,59	-16,6
bebaute Grundstücke												
Doppel- und Reihenhäuser	58	-4,9	61	1,7	60	19.176	-5,2	20.225	22.567	1,93	1,92	20,8
freistehende Einfamilienhäuser	69	53,3	48	-11,8	51	25.024	33,1	18.797	21.160	22,38	3,42	-41,8
freistehende Zweifamilienhäuser	33	6,5	31	0,0	31	12.488	10,4	11.308	12.253	1,97	1,83	-16,4
Drei- und Vierfamilienhäuser	18	12,5	16	-11,1	18	7.390	53,0	4.830	7.853	0,81	0,67	-24,7
Mehrfamilienhäuser (ab 5 WE)	7	133,3	3	-66,7	9	3.864	7,3	3.600	5.733	0,48	0,22	-45,0
gemischt genutzte Gebäude	12	-36,8	19	11,8	17	5.358	-46,3	9.983	9.717	0,90	1,24	-68,7
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	12	20,0	10	-16,7	12	33.154	243,1	9.663	52.500	6,97	2,19	-75,6
landwirtschaftliche Gebäude	10	66,7	6	-14,3	7	1.139	-39,9	1.896	762	16,74	12,56	410,6
Garagen, Carports, Stellplätze	3	-25,0	4	-42,9	7	54	-26,0	73	496	0,01	0,02	-83,3
sonstiges	13		9		9	1.451		893	1.855	3,19	2,27	
Summe	235	15,2	204	-7,7	221	109.098	34,2	81.268	134.896	55,38	26,34	-5,4
Wohn- und Teileigentum												
Wohneigentum	243	38,9	175	-33,0	261	54.540	47,9	36.865	72.974	3,68	2,57	-30,0
davon Erstkauf	24	380,0	5	-93,8	80	9.122	292,5	2.324	31.218	0,23	0,05	-93,8
Seniorenwohnungen	19	46,2	13	-7,1	14	2.219	19,7	1.854	2.006	0,10	0,07	0,0
Teileigentum	42	61,5	26	-69,8	86	1.171	-27,4	1.612	3.521	0,05	0,22	0,0
Summe	304	42,1	214	-40,7	361	57.930	43,6	40.331	78.501	3,83	2,86	-27,8

Verteilung der Kauffälle in Waldstetten



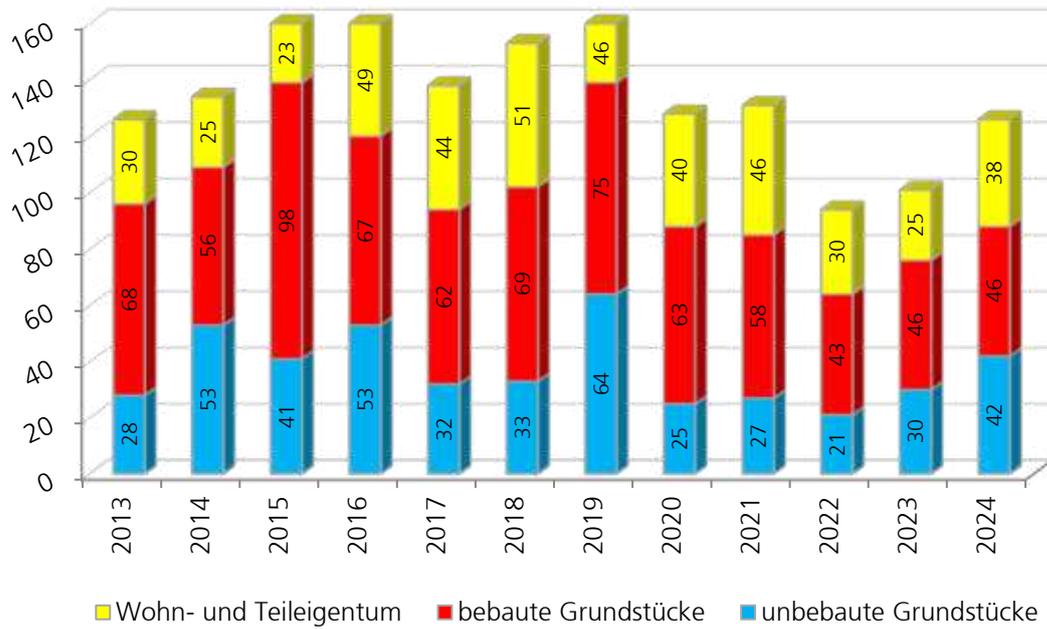
Wertumsätze von Immobilien in Waldstetten (in Mio. €)



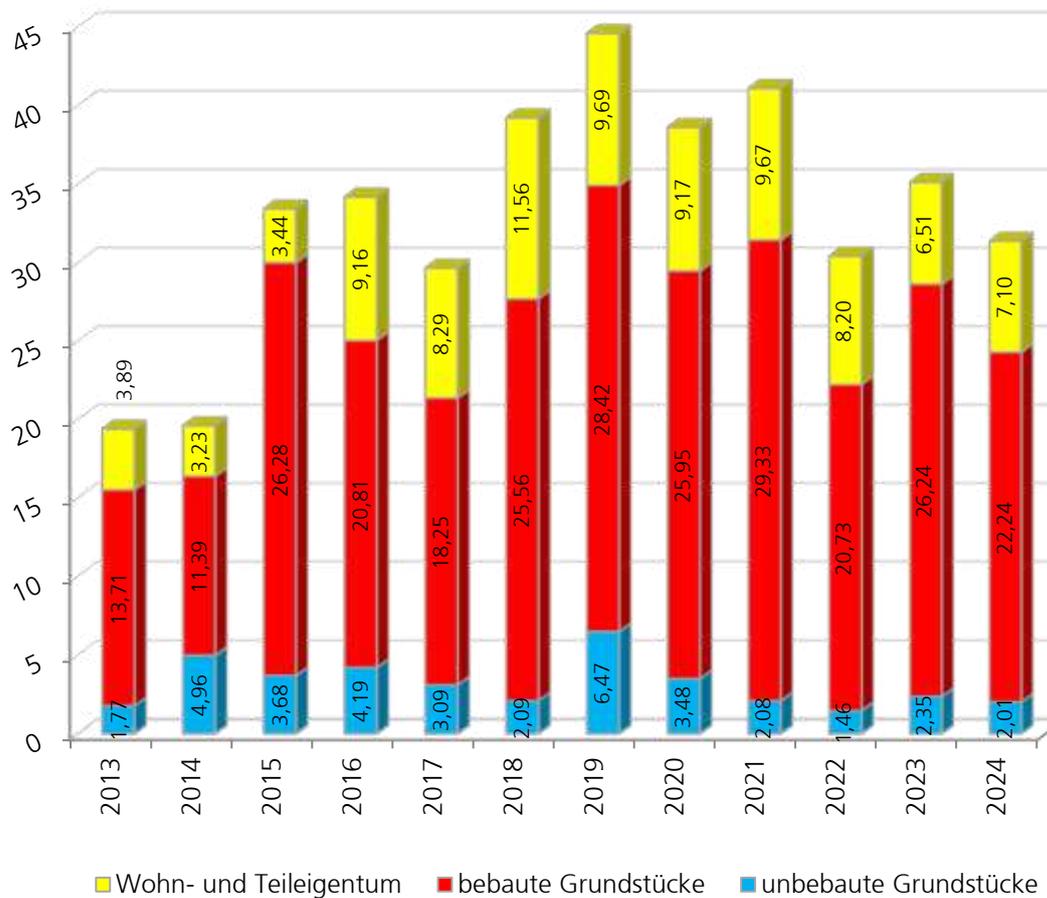
Umsätze nach Grundstücksart in Waldstetten

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
				Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	3	7	9	111	421	1.087	0,12	0,19	0,46
Rohbauland (Gewerbe)	0	1	0	0	5	0	0,00	0,00	0,00
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Ackerland	7	1	2	49	10	16	2,84	0,22	0,50
Grünland	2	7	2	6	109	2	0,52	4,97	0,06
forstwirtschaftliche Flächen	1	1	0	1	4	0	0,08	0,66	0,00
Kleingarten/Wochenendgebiet	1	2	0	12	52	0	0,08	0,43	0,00
sonstiges	1	2	1	11	33	0	0,06	0,08	0,01
Summe	15	21	14	190	634	1.105	3,70	6,55	1,03
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	3	5	2	1.080	1.543	907	0,50	0,18	0,08
freistehende Einfamilienhäuser	9	14	6	2.639	5.928	2.204	0,47	0,86	0,31
freistehende Zweifamilienhäuser	4	3	6	1.650	510	2.136	0,41	0,28	0,32
Drei- und Vierfamilienhäuser	2	2	0	1.210	1.129	0	0,13	0,14	0,00
Mehrfamilienhäuser (ab 5 WE)	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
gemischt genutzte Gebäude	1	0	0	820	0	0	0,17	0,00	0,00
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	1	0	1	142	0	482	0,02	0,00	0,07
landwirtschaftliche Gebäude	0	1	1	0	20	275	0,00	0,22	0,04
Garagen, Carports, Stellplätze	1	1	0	101	36	0	0,01	0,01	0,00
sonstiges	3	2	0	59	11	0	0,40	0,16	0,00
Summe	24	28	16	7.701	9.177	6.004	2,11	1,82	0,82
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	17	10	4	4.680	3.161	1.325	0,16	0,21	0,27
davon Erstkauf	7	2	0	2.132	1.119	0	0,04	0,11	0,00
Teileigentum	8	8	2	183	509	37	0,00	0,02	0,00
Summe	25	18	6	4.863	3.670	1.362	0,16	0,23	0,27

Verteilung der Kauffälle in Lorch



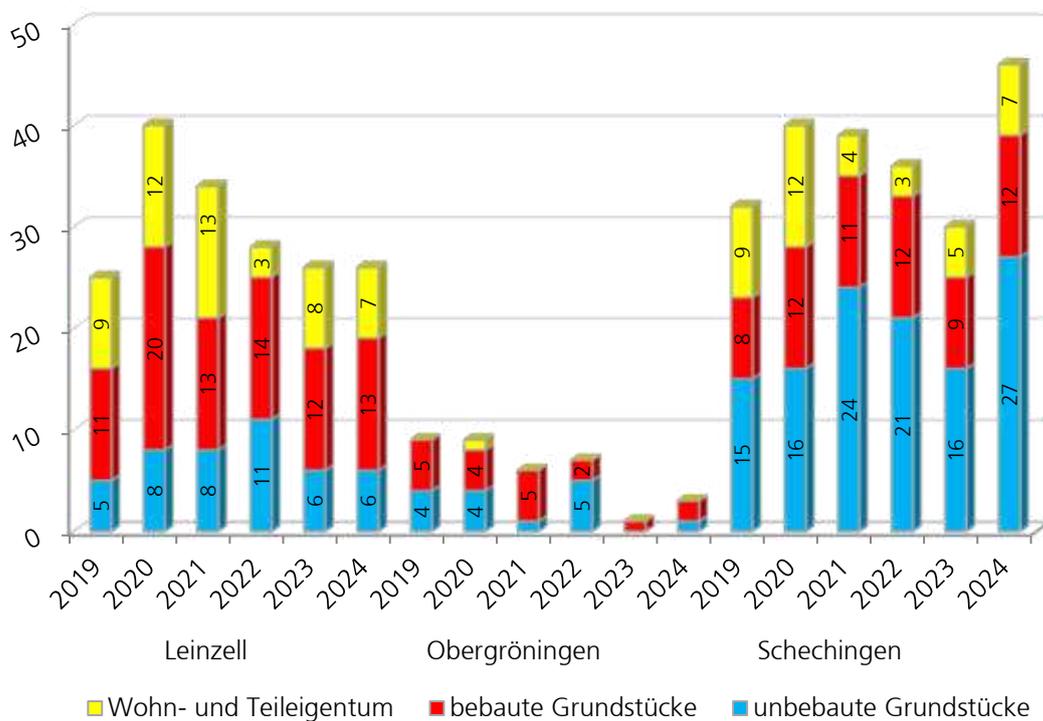
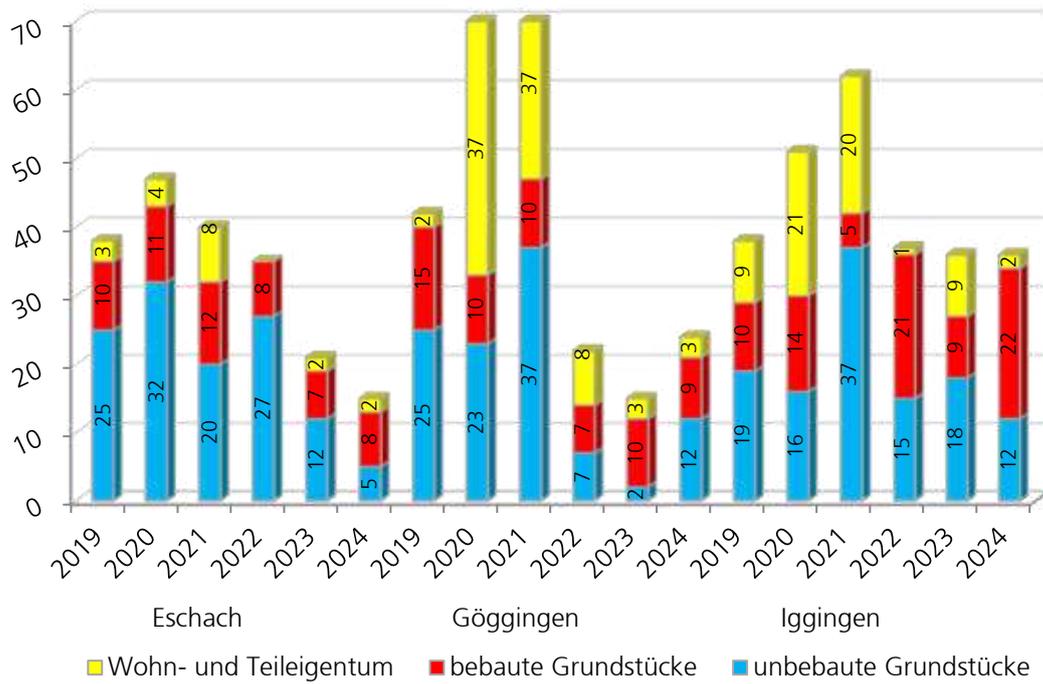
Wertumsätze von Immobilien in Lorch (in Mio. €)



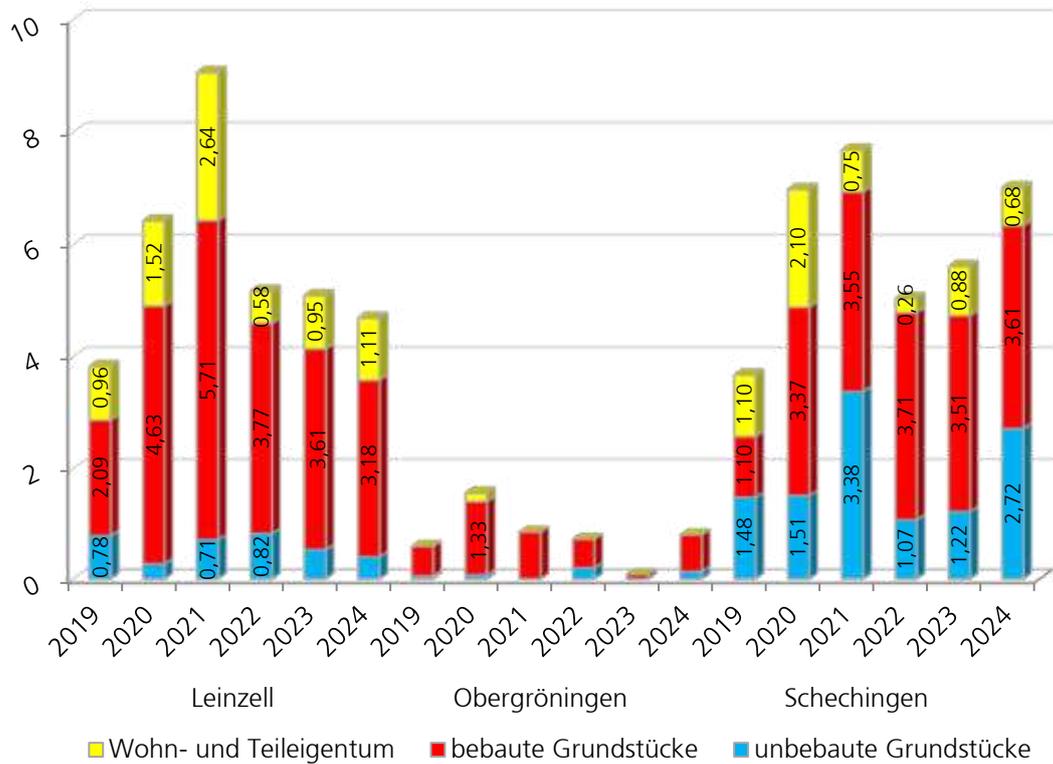
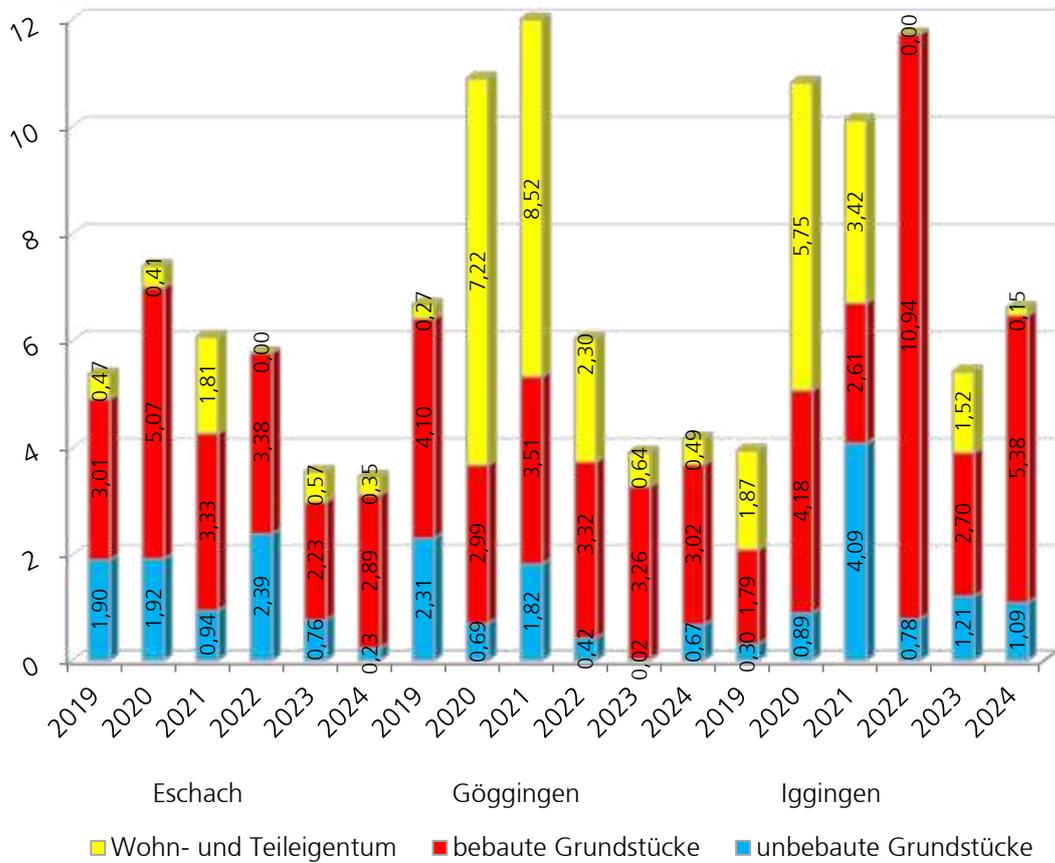
Umsätze nach Grundstücksart in Lorich

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2024	2023	2022	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	11	5	4	1.601	521	585	0,55	0,17	0,18
Rohbauland (Gewerbe)	1	0	1	52	0	394	0,04	0,00	0,36
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Ackerland	5	2	3	156	42	204	3,68	0,97	0,87
Grünland	18	12	10	184	335	267	5,72	4,55	5,97
forstwirtschaftliche Flächen	2	7	2	10	393	6	1,02	15,28	0,22
Kleingarten/Wochenendgebiet	0	1	0	0	9	0	0,00	0,10	0,00
sonstiges	5	3	1	10	1.052	1	0,01	0,72	0,00
Summe	42	30	21	2.013	2.352	1.457	11,02	21,79	7,60
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	7	5	10	2.674	1.455	4.536	0,34	0,12	0,42
freistehende Einfamilienhäuser	18	15	17	6.147	5.820	9.019	0,96	1,34	1,27
freistehende Zweifamilienhäuser	7	6	4	2.980	2.707	1.621	0,57	1,60	0,28
Drei- und Vierfamilienhäuser	4	5	5	3.070	2.229	2.090	0,33	0,40	0,30
Mehrfamilienhäuser (ab 5 WE)	0	0	2	0	0	600	0,00	0,00	0,04
gemischt genutzte Gebäude	2	3	2	1.220	1.385	1.150	0,29	0,28	0,08
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	5	4	0	5.848	11.237	0	3,16	4,14	0,00
landwirtschaftliche Gebäude	1	5	0	272	1.161	0	0,05	0,82	0,00
Garagen, Carports, Stellplätze	1	1	1	20	31	180	0,00	0,02	0,13
sonstiges	1	2	2	7	210	1.529	2,09	0,04	67,55
Summe	46	46	43	22.238	26.235	20.725	7,79	8,76	70,07
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	32	22	28	6.768	6.246	7.276	0,51	0,26	0,47
Teileigentum	6	3	2	327	266	923	0,05	0,03	0,06
Summe	38	25	30	7.095	6.512	8.199	0,56	0,29	0,53

Verteilung der Kauffälle in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe



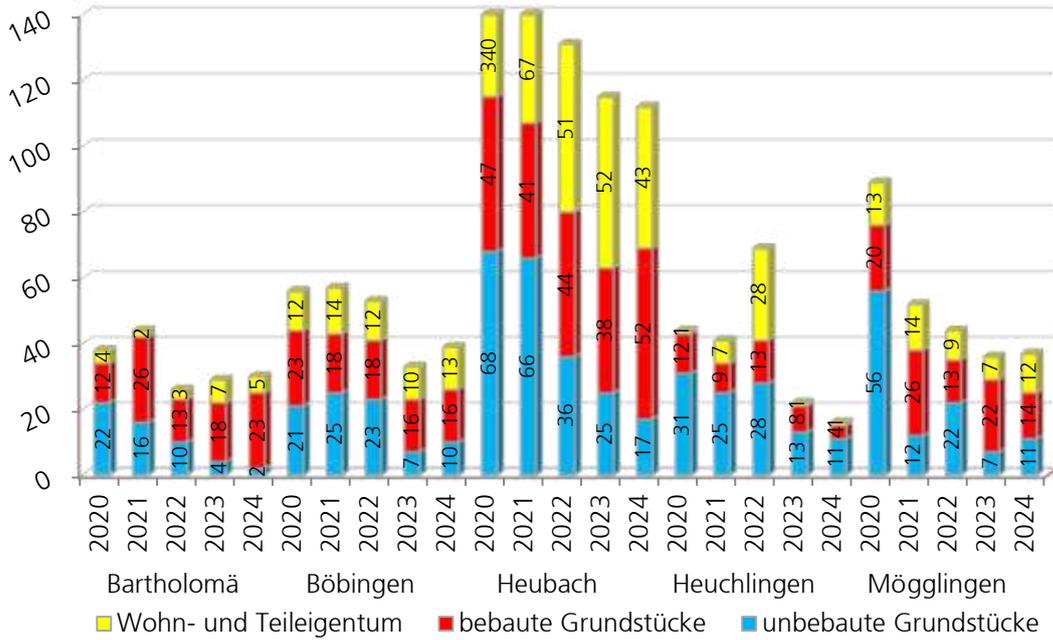
Wertumsätze von Immobilien in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe (in Mio. €)



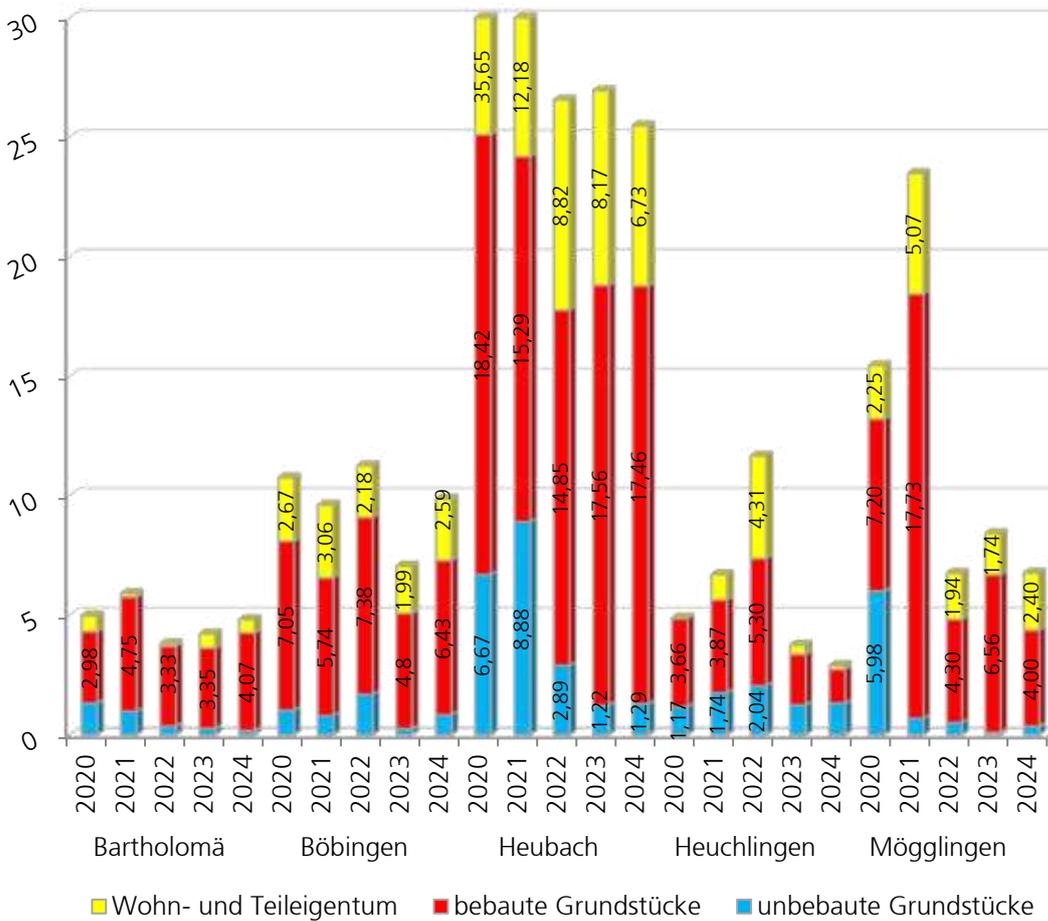
Umsätze nach Grundstücksart in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
				Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	ha	ha	ha
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	22	20	33	2.429	2.015	3.541	1,19	1,37	2,04
Rohbauland (Gewerbe)	4	4	0	1.388	194	0	2,31	0,33	0,00
Bauwartungsland	0	8	10	0	610	871	0,00	1,82	2,38
Ackerland	3	8	5	62	578	951	2,02	10,02	22,94
Grünland	17	5	9	287	154	86	7,52	1,49	4,48
forstwirtschaftliche Flächen	6	4	17	146	41	152	5,93	1,82	10,13
Kleingarten/Wochenendgebiet	3	5	1	17	1	0	0,15	0,08	0,02
sonstiges	8	3	12	653	143	89	0,88	0,59	0,27
Summe	63	54	87	4.982	3.736	5.690	20,00	17,52	42,26
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	9	9	7	3.459	2.845	1.816	0,26	0,32	0,22
freistehende Einfamilienhäuser	26	22	37	8657	7.171	15.324	1,54	1,33	6,78
freistehende Zweifamilienhäuser	13	11	8	4.111	3.797	3.314	0,85	0,94	0,46
Drei- und Vierfamilienhäuser	2	2	0	705	715	0	0,11	0,13	0,00
Mehrfamilienhäuser (ab 5 WE)	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
gemischt genutzte Gebäude	1	0	1	1	0	1.178	0,00	0,00	0,33
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	1	1	2	340	600	2.935	0,32	0,10	3,89
landwirtschaftliche Gebäude	4	2	5	1.169	180	840	2,45	0,64	13,91
Garagen, Carports, Stellplätze	7	0	0	248	0	0	0,07	0,00	0,00
sonstiges	3	1	4	61	99	236	0,20	0,04	0,32
Summe	66	48	64	18.751	15.407	25.643	5,80	3,50	25,91
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	19	23	7	2.700	3.789	1.164	0,39	0,67	0,11
davon Erstkauf	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Seniorenwohnungen	1	3	6	81	382	1.963	0,01	0,02	0,06
Teileigentum	1	1	1	3	390	7	0,00	0,09	0,00
Summe	21	27	14	2.784	4.561	3.134	0,40	0,78	0,17

Verteilung der Kauffälle in der VG Rosenstein



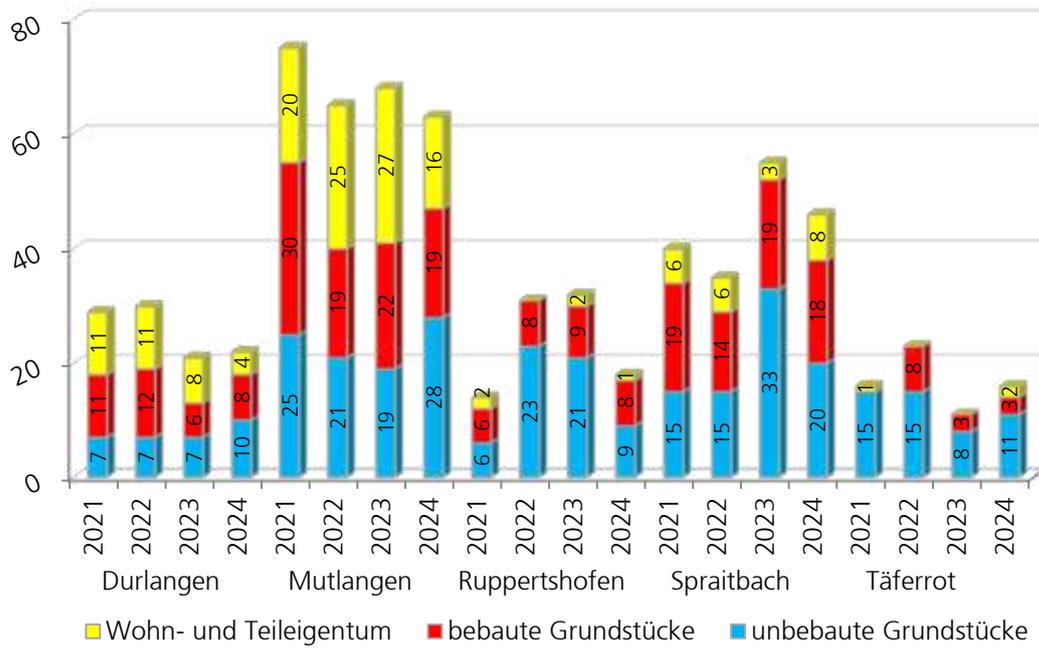
Wertumsätze von Immobilien in der VG Rosenstein (in Mio. €)



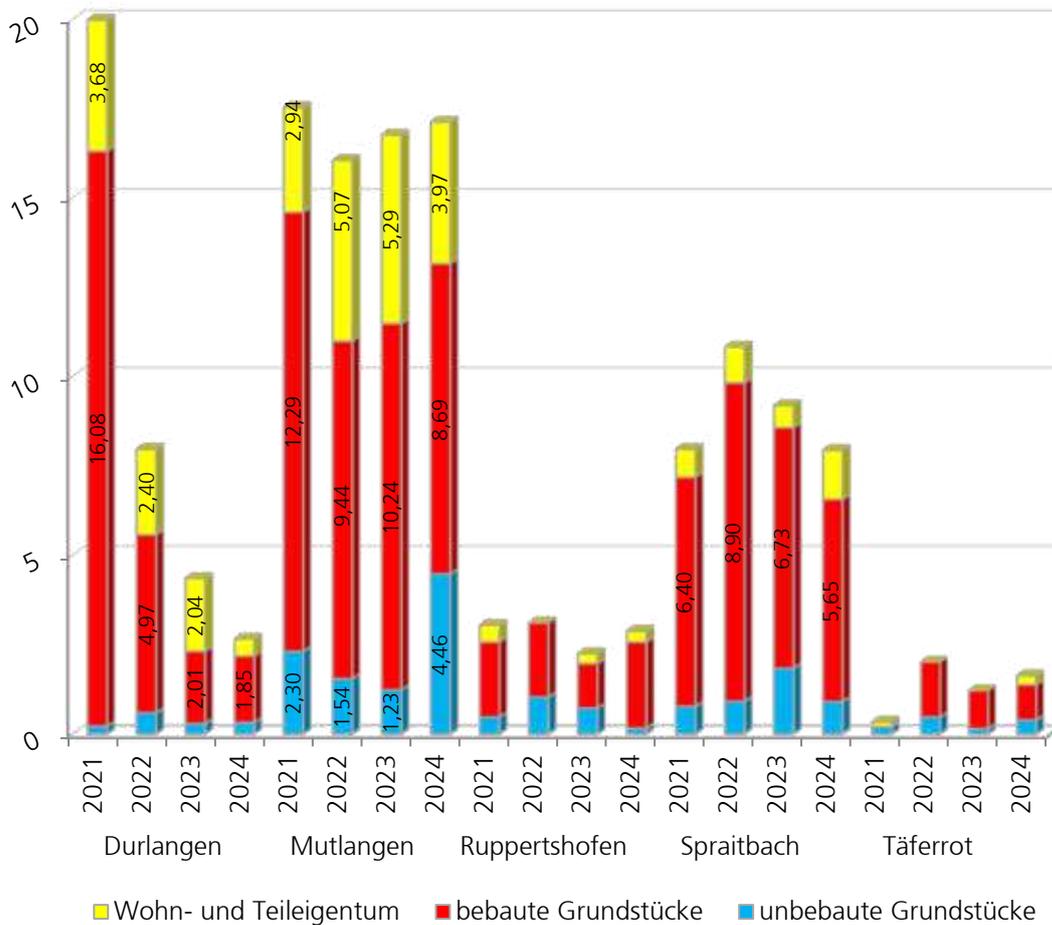
Umsätze nach Grundstücksart in der VG Rosenstein

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2024	2023	2022	Tsd. €	2023	2022	ha	2023	2022
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	20	14	55	2.170	2.260	5.492	0,96	1,31	3,04
Rohbauland (Gewerbe)	0	1	0	0	3	0	0,00	0,00	0,00
Bauerwartungsland	2	1	1	240	109	87	1,28	0,36	0,29
Ackerland	5	5	13	272	165	332	7,28	3,90	9,75
Grünland	14	18	28	1.148	388	452	25,20	15,24	11,87
forstwirtschaftliche Flächen	4	7	12	68	45	134	2,73	2,35	3,66
Kleingarten/Wochenendgebiet	4	4	0	35	66	0	0,60	0,85	0,00
sonstiges	2	6	10	17	24	951	0,01	0,02	0,46
Summe	51	56	119	3.950	3.063	7.448	38,06	24,03	29,07
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	20	20	17	6.050	5.322	5.629	0,52	0,71	0,59
freistehende Einfamilienhäuser	46	31	36	15.482	9.939	13.571	3,17	2,35	2,45
freistehende Zweifamilienhäuser	13	14	17	4.514	4.205	6.219	6,99	0,90	1,46
Drei- und Vierfamilienhäuser	4	5	7	1.378	1.870	3.125	0,16	0,29	0,44
Mehrfamilienhäuser (ab 5 WE)	0	2	2	0	2.332	339	0,00	0,33	0,02
gemischt genutzte Gebäude	7	7	7	3.179	5.887	3.089	0,78	0,54	1,08
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	3	3	2	383	2.270	401	0,70	1,30	0,07
landwirtschaftliche Gebäude	2	6	7	391	909	1.832	0,12	0,67	14,93
Garagen, Carports, Stellplätze	2	0	2	5	0	17	0,01	0,00	0,01
sonstiges	12	14	4	2.002	1.630	936	1,43	1,16	0,37
Summe	109	102	101	33.384	34.364	35.158	13,88	8,25	21,42
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	69	63	82	12.392	12.288	16.656	1,08	1,10	1,14
davon Erstkauf	1	0	10	312	0	3.392	0,01	0,00	0,12
Seniorenwohnungen	0	1	0	0	104	0	0,00	0,01	0,00
Teileigentum	5	13	21	50	513	715	0,01	0,11	0,04
Summe	74	77	103	12.442	12.905	17.371	1,09	1,22	1,18

Verteilung der Kauffälle im GVV Schwäbischer Wald



Wertumsätze von Immobilien im GVV Schwäbischer Wald (in Mio. €)



Umsätze nach Grundstücksart im GVV Schwäbischer Wald

	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2024	2023	2022	Tsd. €	2023	2022	ha	2023	2022
unbebaute Grundstücke									
Rohbauland (Wohnen)	23	21	17	2.171	2.168	1.589	1,20	1,01	0,97
Rohbauland (Gewerbe)	7	4	8	2.627	316	1.104	4,19	0,53	2,02
Bauerwartungsland	7	3	8	654	352	777	1,27	0,92	2,54
Ackerland	8	6	12	296	279	389	9,54	8,84	9,85
Grünland	10	24	12	37	441	294	1,91	16,87	11,69
forstwirtschaftliche Flächen	18	22	19	309	589	336	13,32	26,07	17,60
Kleingarten/Wochenendgebiet	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
sonstiges	6	8	5	133	80	52	0,43	0,45	0,20
Summe	79	88	81	6.227	4.225	4.541	31,86	54,69	44,87
bebaute Grundstücke									
Doppel- und Reihenhäuser	6	7	10	1.662	2.163	3.448	0,15	0,29	0,33
freistehende Einfamilienhäuser	26	29	28	10.210	12.130	12.814	3,58	1,91	1,98
freistehende Zweifamilienhäuser	12	7	6	4.206	1.877	3.010	0,82	0,54	0,36
Drei- und Vierfamilienhäuser	1	8	1	210	3.484	575	0,04	0,54	0,17
Mehrfamilienhäuser (ab 5 WE)	1	1	2	1.275	250	1.460	0,06	0,06	0,32
gemischt genutzte Gebäude	3	0	3	1.352	0	1.410	0,60	0,00	0,28
Geschäfts, Gewerbe, Industrie	0	1	1	0	400	3.286	0,00	0,27	0,70
landwirtschaftliche Gebäude	1	3	5	150	125	168	0,08	0,18	0,60
Garagen, Carports, Stellplätze	0	0	2	0	0	472	0,00	0,00	0,04
sonstiges	6	3	3	503	856	269	3,25	0,42	0,32
Summe	56	59	61	19.568	21.285	26.912	8,58	4,21	5,10
Wohn- und Teileigentum									
Wohneigentum	26	35	32	5.875	7.629	7.494	0,58	0,64	0,62
davon Erstkauf	0	1	0	0	509	0	0,00	0,03	0,00
Seniorenwohnungen	4	2	2	404	197	210	0,02	0,01	0,01
Teileigentum	1	3	8	104	408	778	0,02	0,06	0,05
Summe	31	40	42	6.383	8.234	8.482	0,62	0,71	0,68

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 ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	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
2021	80	272	574	149.169
2022	18	297	607	174.792
2023	6	342	647	214.408
2024	21	336	567	173.065

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Waldstetten mit Ortsteilen)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	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
2021	11	209	527	108.743
2022	4	261	624	163.330
2023	2	209	503	105.075
2024	0	-----	-----	-----

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Lorch mit Stadtteilen)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €*
2019	38	279	571	158.851
2020	4	276	625	175.940
2021	5	283	507	136.992
2022	3	353	595	194.333
2023	2	325	756	247.100
2024	7	313	610	192.571

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €*
2019	31	130	681	87.003
2020	18	137	640	88.486
2021	47	195	644	122.182
2022	29	187	641	116.223
2023	11	203	773	120.237
2024	15	203	583	117.299

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €*
2021	52	255	498	118.121
2022	41	216	598	115.626
2023	5	277	856	225.580
2024	11	235	584	141.876

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

(Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald)

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² *	Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €*
2021	9	218	670	130.755
2022	7	171	960	143.863
2023	16	187	529	100.043
2024	11	212	627	136.000

*inkl. Erschließungskosten (voll erschlossen)

Aufteilung der Bauplätze auf die Stadtteile/Teilorte/Gemeinden (2023/2024)

Stadtteil	Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ²			Ø Bauplatzgröße in m ²	Ø Bauplatzpreis in €
		niedrigster	höchster	Mittelwert		
Innenstadt	4	350	400	380	546	204.712
Rehnenhof/Wetzgau	0	---	---	---	---	---
Bargau	1	---	---	---	---	---
Bettringen	0	---	---	---	---	---
Degenfeld	1	---	---	---	---	---
Großdeinbach	4	275	300	294	668	197.200
Herlikofen	3	270	447	344	663	220.000
Hussenhofen	2	---	---	233	498	117.598
Lindach	0	---	---	---	---	---
Rechberg	2	---	---	204	480	97.705
Straßdorf	9	242	607	427	467	188.233
Weiler	1	---	---	---	---	---
Waldstetten	1	---	---	---	---	---
Wißgoldingen	1	---	---	---	---	---
Lorch	7	149	557	312	603	189.714
Waldhausen	2	---	---	329	781	257.100
Weitmars	0	---	---	---	---	---
Eschach	1	---	---	---	---	---
Göggingen	0	---	---	---	---	---
Iggingen	8	160	230	221	632	132.971
Leinzell	4	116	195	165	494	82.164
Obergröningen	1	---	---	---	---	---
Schechingen	12	195	225	210	536	113.389
Bartholomä	1	---	---	---	---	---
Böbingen	2	---	---	380	644	232.000
Heubach	8	185	394	288	711	204.899
Heuchlingen	5	113	170	152	554	87.490
Möggingen	0	---	---	---	---	---
Durlangen	1	---	---	---	---	---
Mutlangen	3	138	449	292	658	212.869
Ruppertshofen	1	---	---	---	---	---
Spraitbach	21	100	222	195	552	105.463
Täferrot	1	---	---	---	---	---

8.2 Wohn-/Teileigentum

Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Schwäbisch Gmünd (Innenstadt)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
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
2019	24	84	4.109	3.160	4.506
2020	21	79	4.106	2.740	4.521
2021	37	72	4.227	3.638	5.849
2022	37	88	4.701	4.112	5.661
2023	5	89	5.004	4.476	5.410
2024	17	79	4.848	4.220	5.415

Schwäbisch Gmünd (Stadtteile)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
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
2019	19	93	2.970	2.285	3.714
2020	21	89	4.104	3.391	4.583
2021	55	85	4.016	3.183	4.753
2022	44	82	4.192	3.768	5.458
2023	0	---	---	---	---
2024	7	82	4.633	3.695	5.172

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 ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² 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
2021	8	74	4.127	3.557	4.401
2022	0	---	---	---	---
2023	2	*	*	*	*
2024	7	56	5.270	4.785	5.980

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

Lorch

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2017	14	74	3.583	3.354	3.869
2018	16	81	3.669	3.259	3.887
2019	10	71	3.864	3.588	4.303
2020	0	---	---	---	---
2021	9	65	4.136	3.824	4.345
2022	0	---	---	---	---
2023	0	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---

Eschach

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	6	70	3.066	2.993	3.115
2022	0	---	---	---	---
2023	0	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---

Iggingen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2019	4	76	3.381	3.305	3.463
2020	9	78	3.731	3.500	3.989
2021	8	92	3.647	3.200	3.989
2022	0	---	---	---	---
2023	0	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---

Heubach

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2020	44	88	3.566	3.254	3.842
2021	10	103	3.633	3.240	3.997
2022	0	---	---	---	---
2023	0	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---

Heuchlingen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	3	88	3.738	3.650	3.783
2022	10	87	3.926	3.892	3.983
2023	0	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---

Möggingen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurchschnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	8	58	3.309	3.260	3.526
2022	0	---	---	---	---
2023	0	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---

Durlangen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurch- schnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	0	---	---	---	---
2022	0	---	---	---	---
2023	1	*	*	*	*
2024	0	---	---	---	---

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

Mutlangen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Kaufpreisdurch- schnitt in €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	
				minimal	maximal
2021	2	*	*	*	*
2022	0	---	---	---	---
2023	0	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---

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

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 in €/m²-Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd -gesamt-
nach Baujahren

(ber.) Bau- jahr	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 – 1999 *	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 - 2029	Erstverkauf **
2013	959 22 Fälle	885 41 Fälle	1.302 21 Fälle	1.527 42 Fälle	---	---	---	2.710 20 Fälle
2014	977 28 Fälle	963,- 48 Fälle	1.285,- 18 Fälle	1.458,- 42 Fälle	1.943 4 Fälle	2.170 2 Fälle	---	2.830 33 Fälle
2015	1.076 31 Fälle	1.064 60 Fälle	1.365 12 Fälle	1.641 40 Fälle	1.931 3 Fälle	---	---	2.939 62 Fälle
2016	1.179 31 Fälle	1.296 38 Fälle	1.391 14 Fälle	1.795 39 Fälle	2.151 3 Fälle	---	---	2.900 48 Fälle
2017	1.346 39 Fälle	1.356 52 Fälle	1.646 23 Fälle	1.987 26 Fälle	2.218 8 Fälle	---	---	2.924 34 Fälle
2018	1.584 29 Fälle	1.540 59 Fälle	1.717 25 Fälle	2.031 36 Fälle	2.644 7 Fälle	2.891 3 Fälle	---	3.157 80 Fälle
2019	1.555 27 Fälle	1.686 43 Fälle	1.999 26 Fälle	2.242 31 Fälle	2.550 3 Fälle	3.314 6 Fälle	---	3.606 43 Fälle
2020	1.980 40 Fälle	2.039 52 Fälle	2.359 29 Fälle	2.713 26 Fälle	2.744 2 Fälle	3.352 7 Fälle	---	4.105 42 Fälle
2021	2.097 33 Fälle	2.131 44 Fälle	2.550 24 Fälle	2.958 33 Fälle	---	3.642 9 Fälle	---	4.101 92 Fälle
2022	2.729 19 Fälle	2.548 36 Fälle	2.800 14 Fälle	3.052 28 Fälle	3.069 4 Fälle	4.129 4 Fälle	---	4.425 81 Fälle
2023	2.243 21 Fälle	2.268 40 Fälle	2.506 17 Fälle	2.673 31 Fälle	3.115 6 Fälle	4.010 3 Fälle	4.534 2 Fälle	5.004 5 Fälle
von bis	1.392 3.000	1.448 2.813	1.639 3.401	1.675 3.602	2.409 4.009	3.811 4.327	---	4.476 5.410
Median	2.192	2.224	2.364	2.685	3.096	3.891	4.534	5.058
2024	2.178 31 Fälle	2.218 44 Fälle	2.502 16 Fälle	2.854 34 Fälle	3.402 5 Fälle	3.746 9 Fälle	3.257 2 Fälle	4.785 24 Fälle
von bis	1.471 2.900	1.600 2.950	1.818 3.846	2.140 4.197	2.936 4.116	3.084 4.138	---	3.695 5.415
Median	2.230	2.176	2.390	2.766	3.371	4.000	3.257	4.882

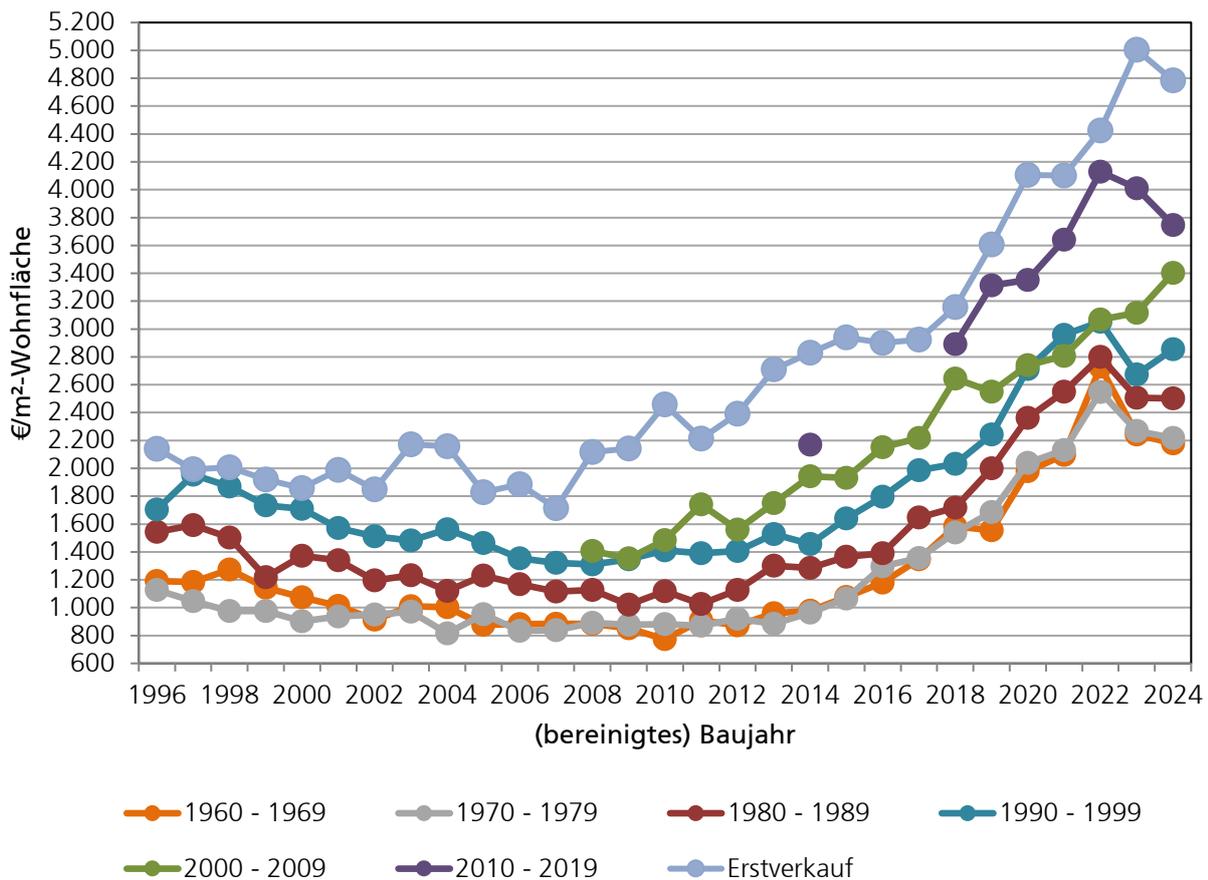
* Anmerkung: 1990 – 1999 ohne Wohnanlage „Weißensteiner Straße 123“

** Anmerkung: Erstverkauf ohne Apartments

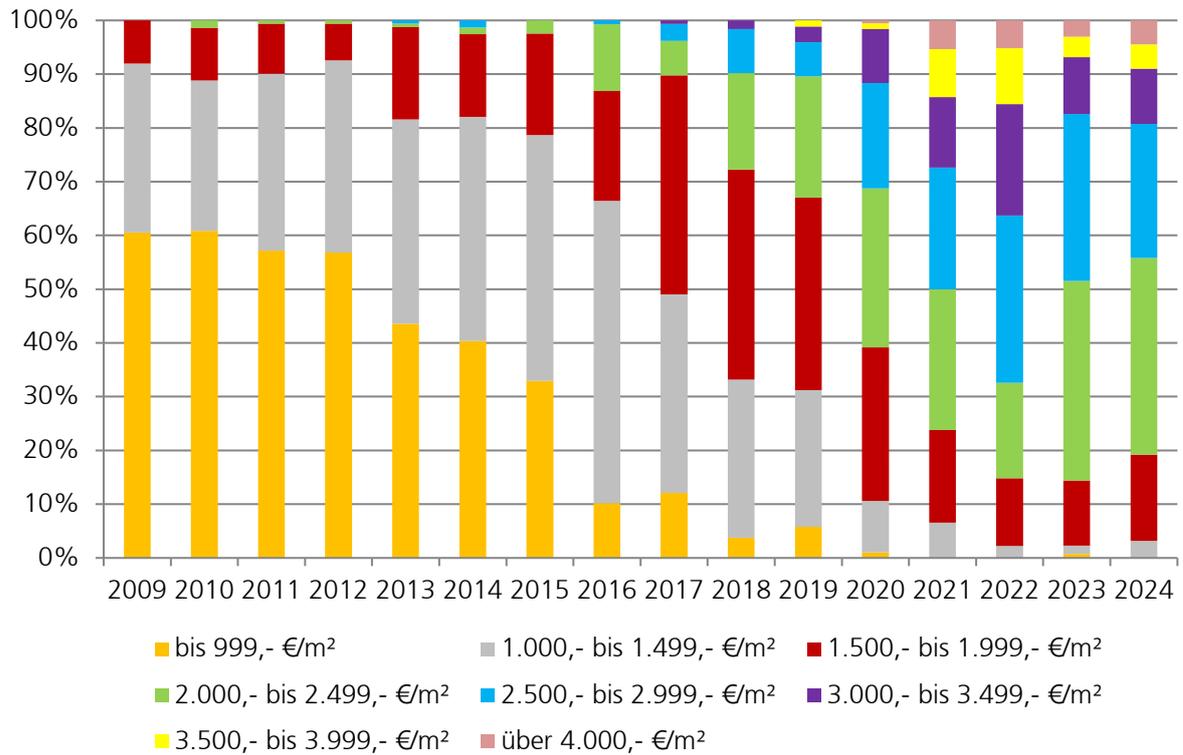
Aufschlüsselung der aktuellen Daten auf Innenstadt und Stadtteile

2024	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999 *	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 - 2029	Erstverkauf **
Innenstadt	2.103 14 Fälle	2.217 24 Fälle	2.517 12 Fälle	2.978 20 Fälle	3.519 4 Fälle	3.909 3 Fälle	---	4.848 17 Fälle
	1.471 2.864	1.600 2.833	1.818 3.846	2.140 4.197	3.186 4.116	3.484 4.138	---	4.220 5.415
Stadtteile	2.240 17 Fälle	2.219 20 Fälle	2.458 4 Fälle	2.676 14 Fälle	---	3.664 6 Fälle	3.257 2 Fälle	4.633 7 Fälle
	1.630 2.900	1.637 2.950	1.982 2.828	2.268 3.585	---	3.084 4.093	---	3.695 5.172

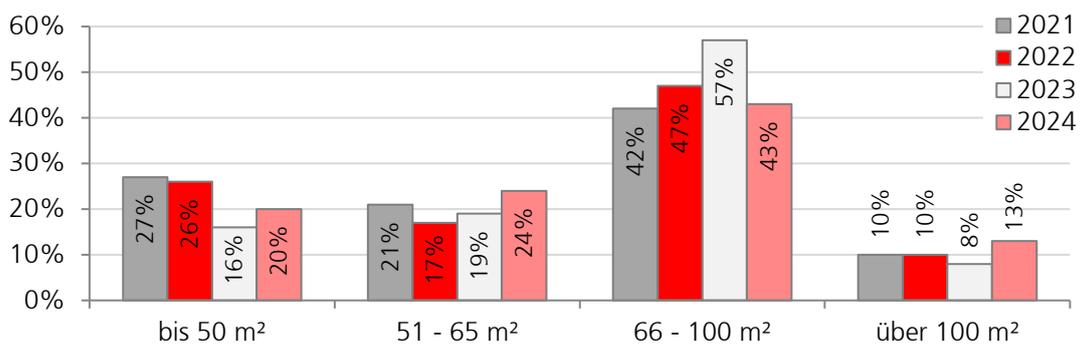
Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise für Wohneigentum:
Preise in €/m²-Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd -gesamt-
nach Baujahren



**Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise für Wohneigentum:
Kaufpreisklassen m²-Wohnfläche (Schwäbisch Gmünd - Wiederverkauf)**



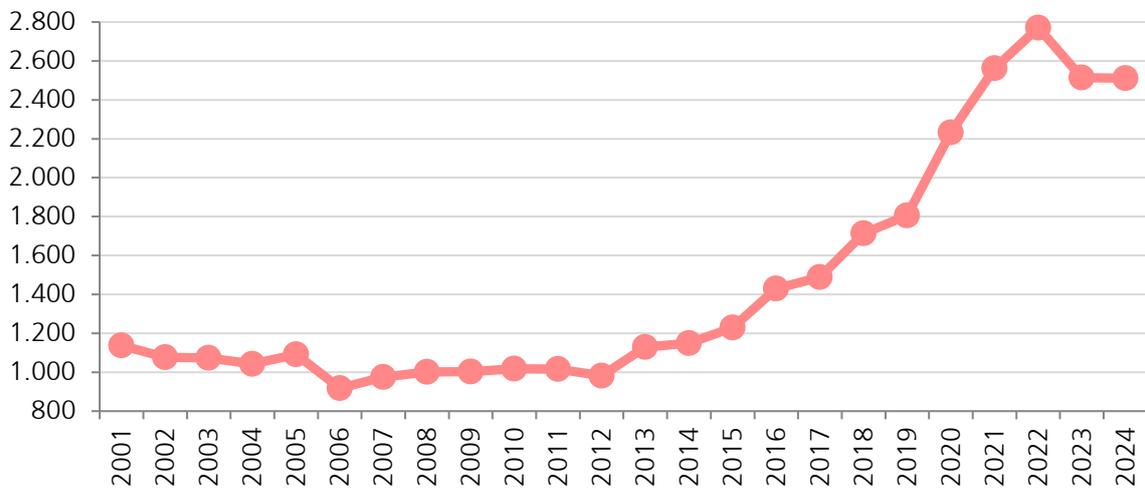
**Aufteilung der Kauffälle nach Wohnungsgrößen 2021 – 2024
(ohne Altstadt – alle Baujahre)**



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

Jahr	Ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnungsgröße in m ²
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
2021	169	2.562	69
2022	127	2.771	69
2023	127	2.515	73
2024	151	2.511	73

Durchschnittswert in €/m² Wohnfläche in Schwäbisch Gmünd
(ohne Altstadt – alle Baujahre)



8.3 Garagen und Stellplätze (2021 – 2024)

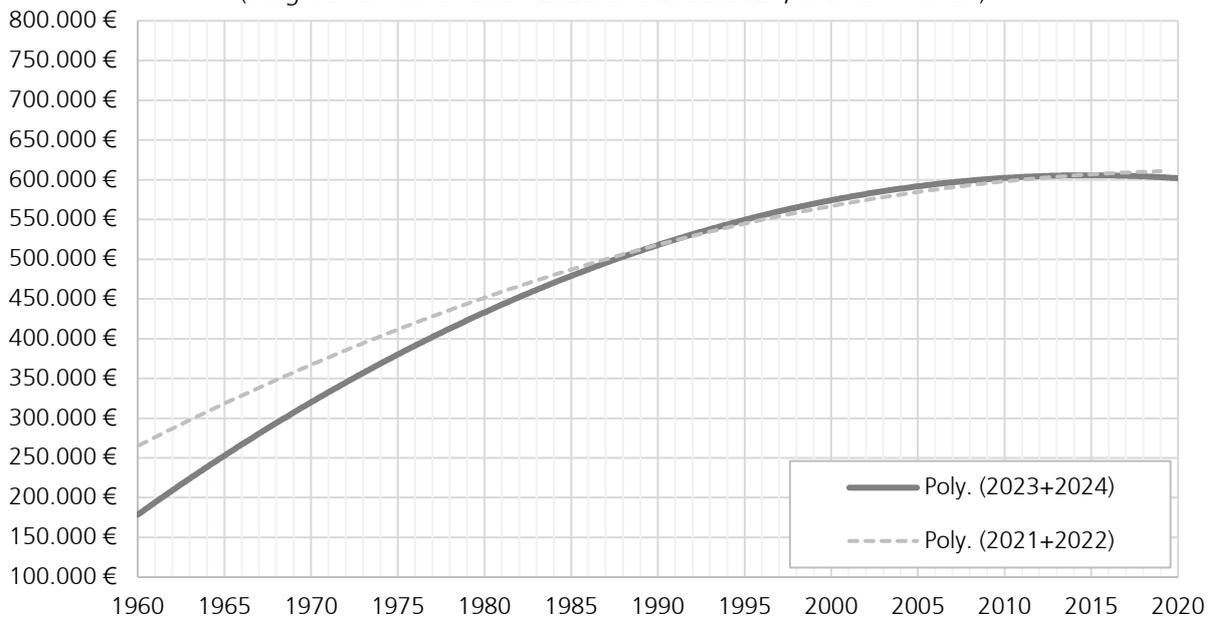
		Erstverkauf		Wiederverkauf	
		Mittelwert (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Anzahl
Einzel-/Reihengaragen	Innenstadt	26.250	6	20.125	24
	Stadtteile	22.900	5	12.721	12
	Waldstetten	-----	0	-----	0
	Lorch	-----	0	17.429	7
	VG Leintal	25.500	3	-----	0
	VG Rosenstein	22.500	4	11.339	17
	GVV Schw. Wald	-----	0	-----	0
	Spanne:	18.500 – 28.000	18	3.255 – 33.000	60
Tiefgaragenstellplätze (inkl. Doppel- und Dreifachparker)	Innenstadt	21.024	47	15.909	32
	Stadtteile	21.167	51	14.100	9
	Waldstetten	22.590	10	12.667	6
	Lorch	20.000	6	17.667	3
	VG Leintal	21.897	7	-----	0
	VG Rosenstein	24.836	21	8.328	7
	GVV Schw. Wald	*	1	*	1
	Spanne:	14.750 – 32.250	143	6.400 – 25.000	50
Carport	Innenstadt	-----	0	-----	0
	Stadtteile	18.340	25	-----	0
	Waldstetten	*	1	-----	0
	Lorch	-----	0	-----	0
	VG Leintal	15.000	5	-----	0
	VG Rosenstein	18.000	2	*	1
	GVV Schw. Wald	*	1	-----	0
	Spanne:	6.500 – 22.000	35	*	1
Stellplätze im Freien	Innenstadt	8.222	9	7.200	5
	Stadtteile	9.124	29	6.608	13
	Waldstetten	*	1	-----	0
	Lorch	9.750	4	6.500	2
	VG Leintal	6.962	13	-----	0
	VG Rosenstein	7.850	14	7.176	5
	GVV Schw. Wald	*	1	*	1
	Spanne:	3.000 – 14.500	71	2.000 – 12.500	20

Hinweis: Die Preise sind stark lageabhängig (z.B. Innenstadt = hohe Preise, Randlagen = niedrige Preise)
 * aus Datenschutzgründen wird bei nur einem Verkauf kein Mittelwert angegeben

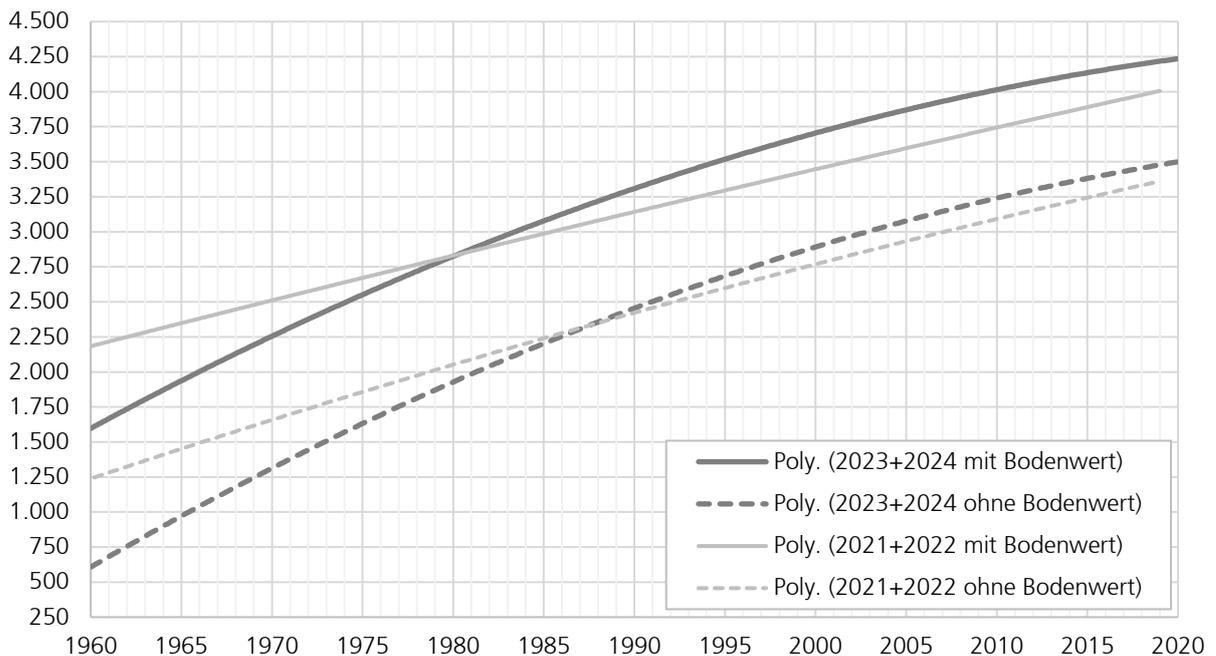
8.4 Ein- und Zweifamilienhäuser

Alle folgenden Auswertungen basieren auf dem auf Seite 88 beschriebenen Bewertungsmodell.

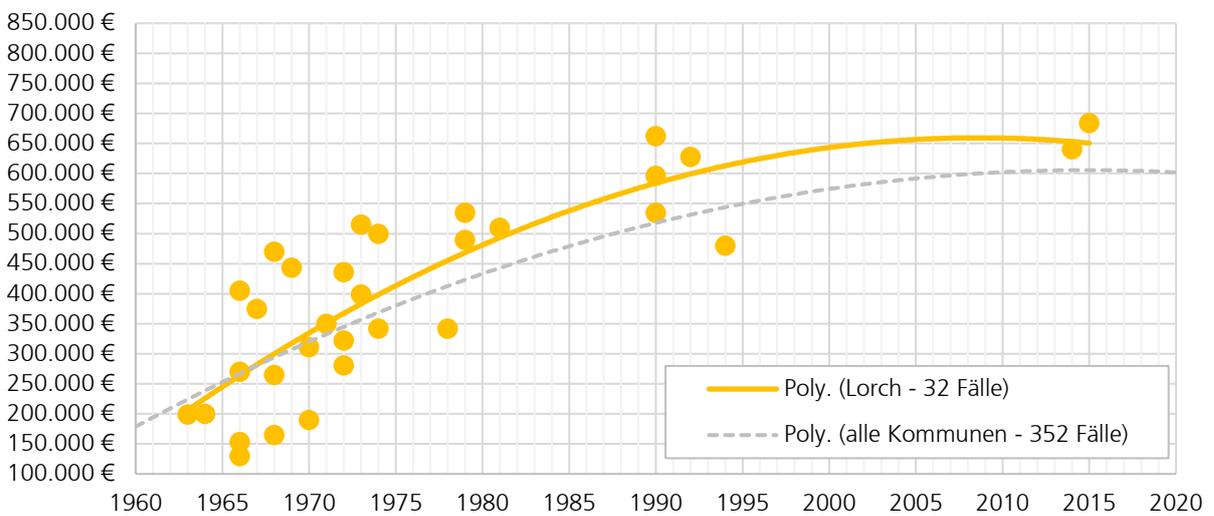
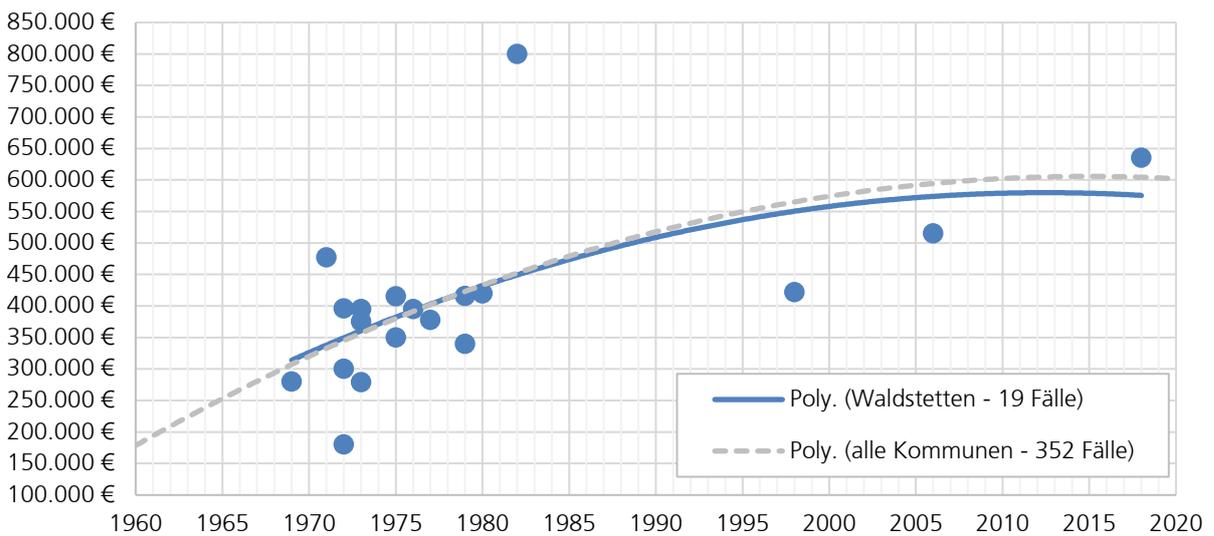
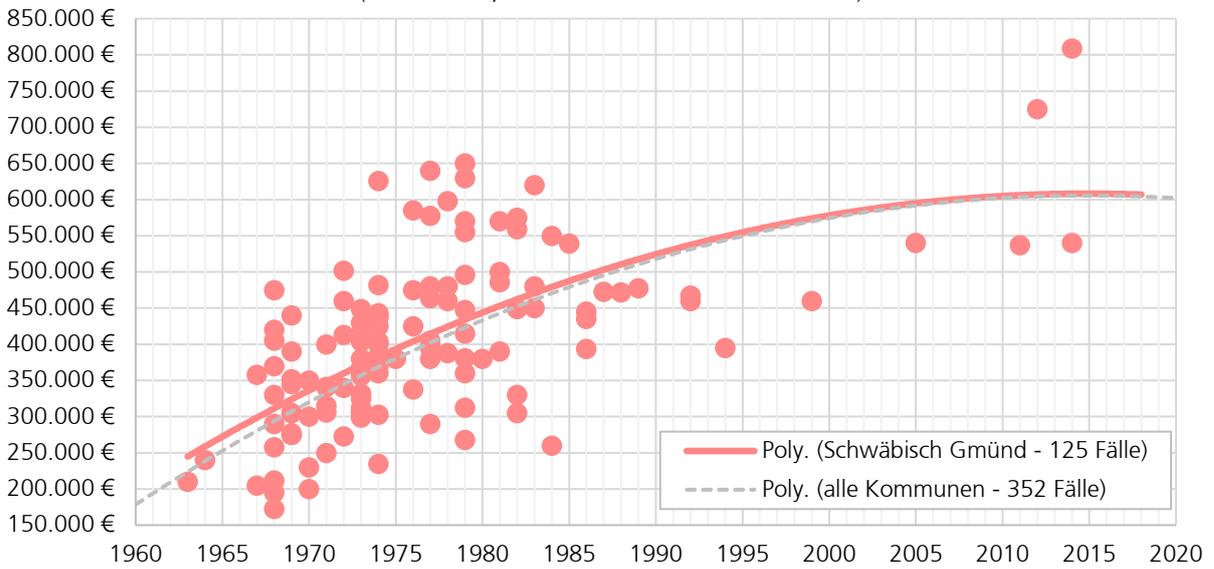
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
(Vergleich zwischen 2021/2022 und 2023/2024; alle Kommunen)



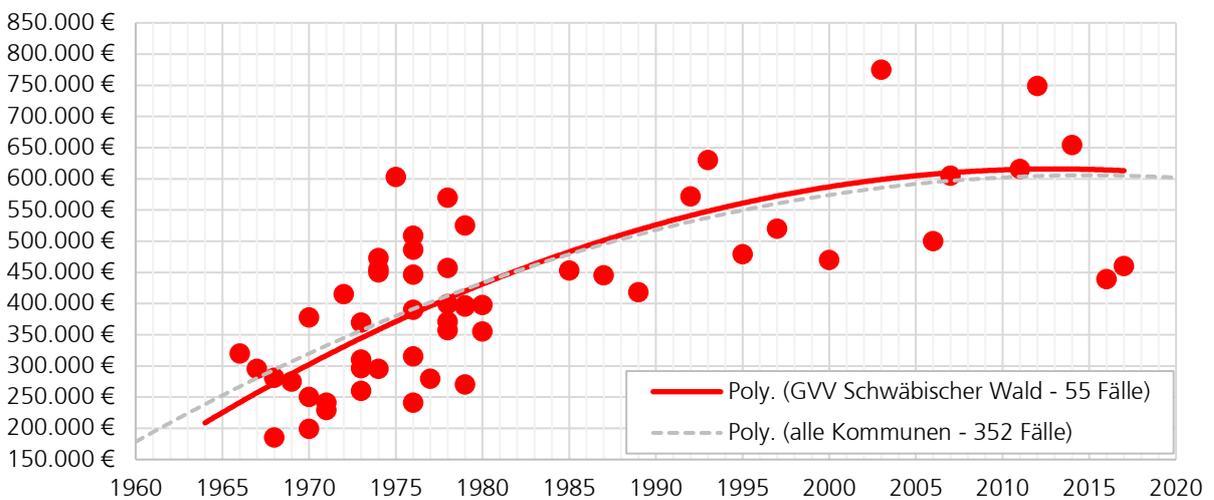
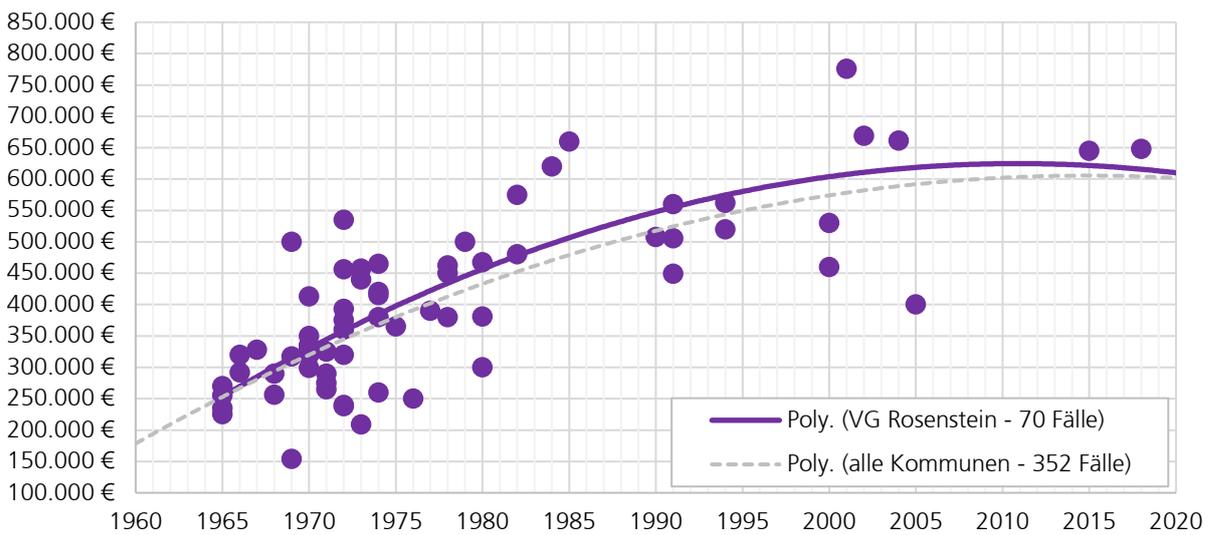
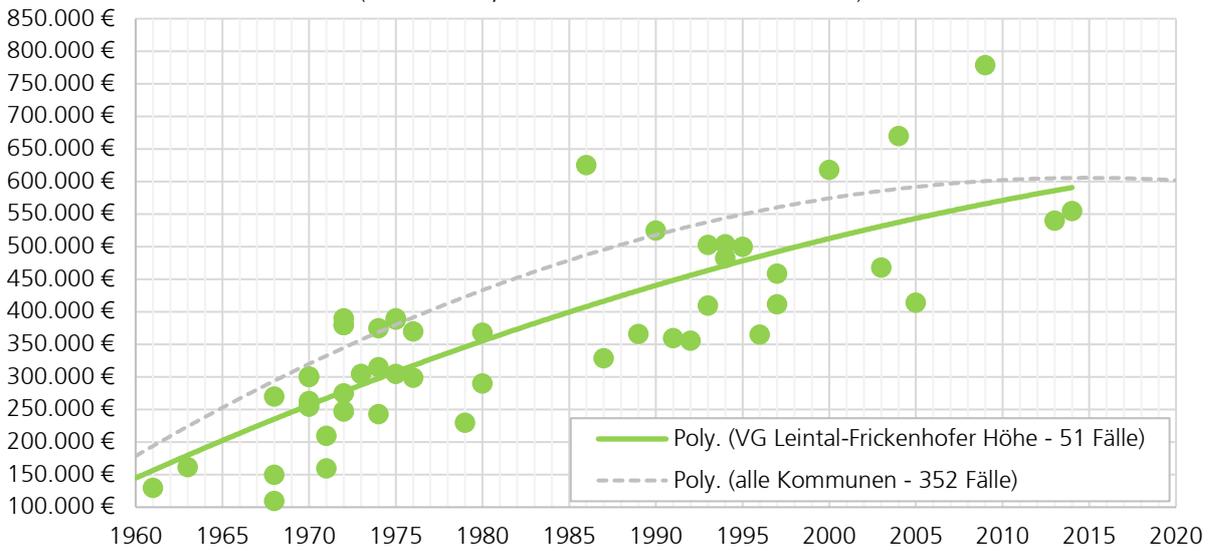
Gebädefaktoren (in €/m² Wohnfläche – mit und ohne Bodenwertanteil) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
(Vergleich zwischen 2021/2022 und 2023/2024; alle Kommunen)



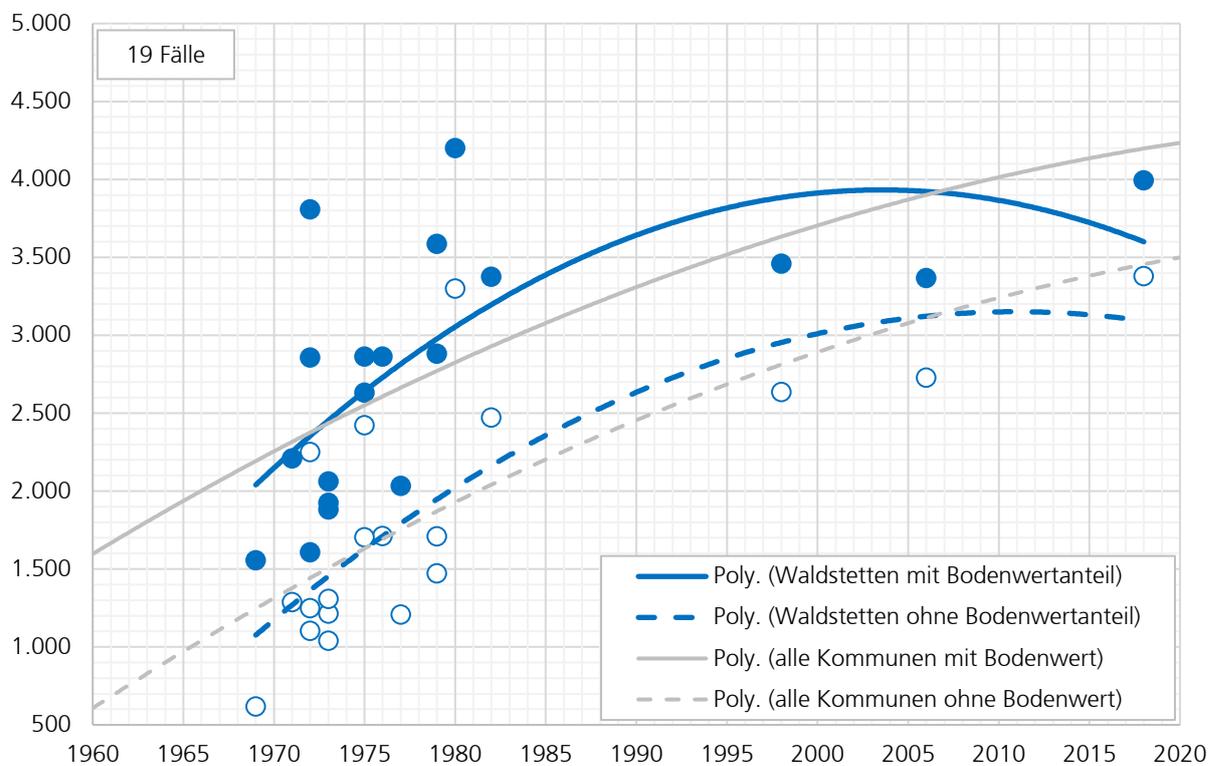
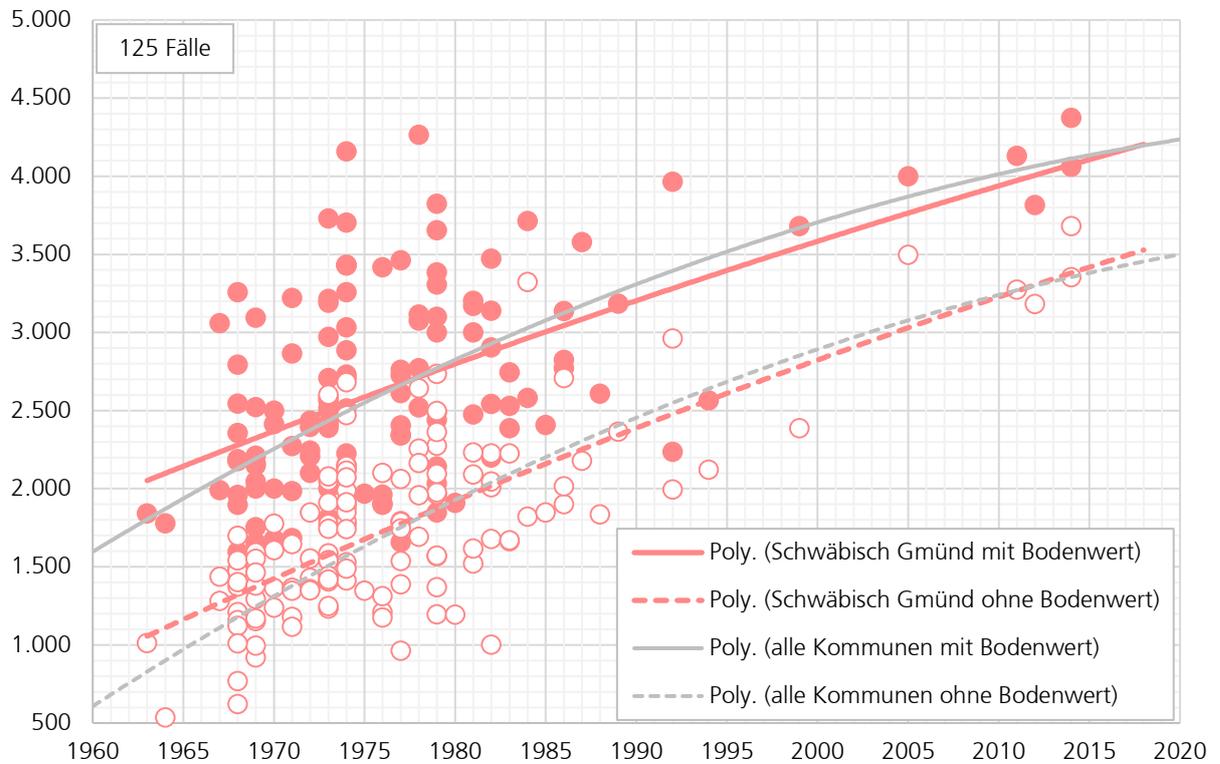
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2023/2024; 352 Fälle über alle Kommunen)



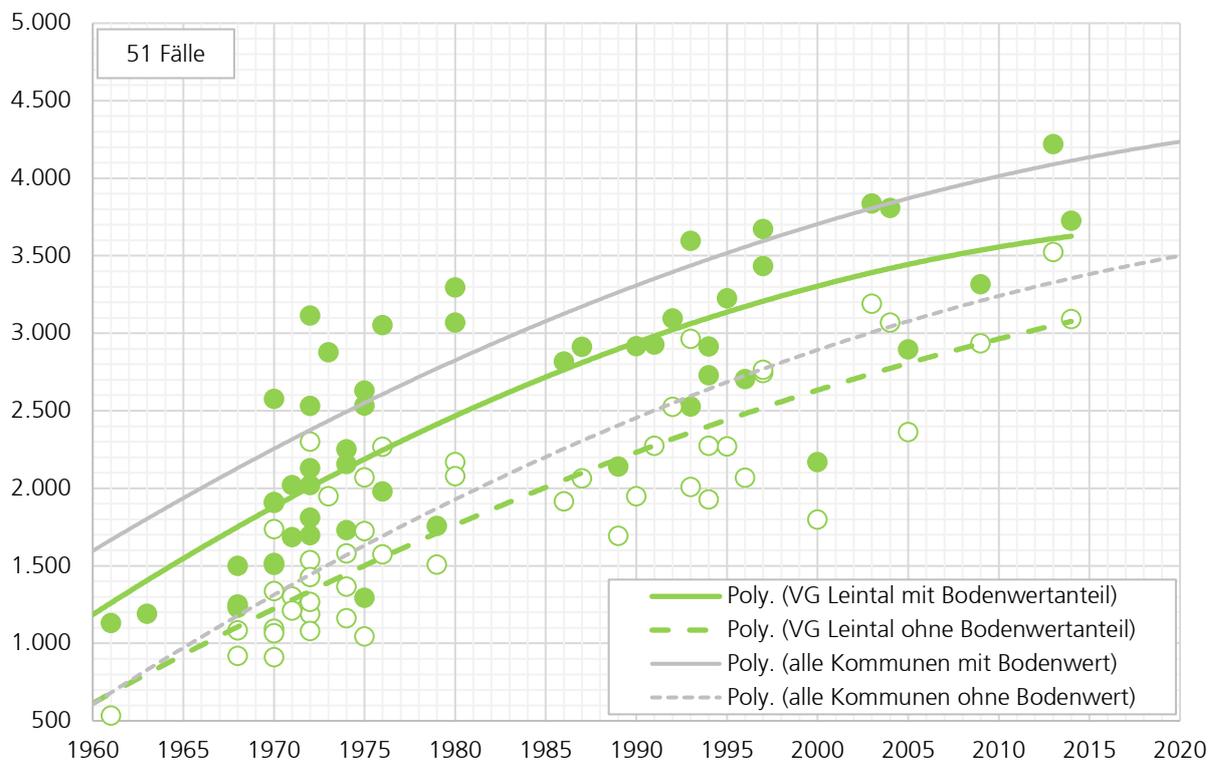
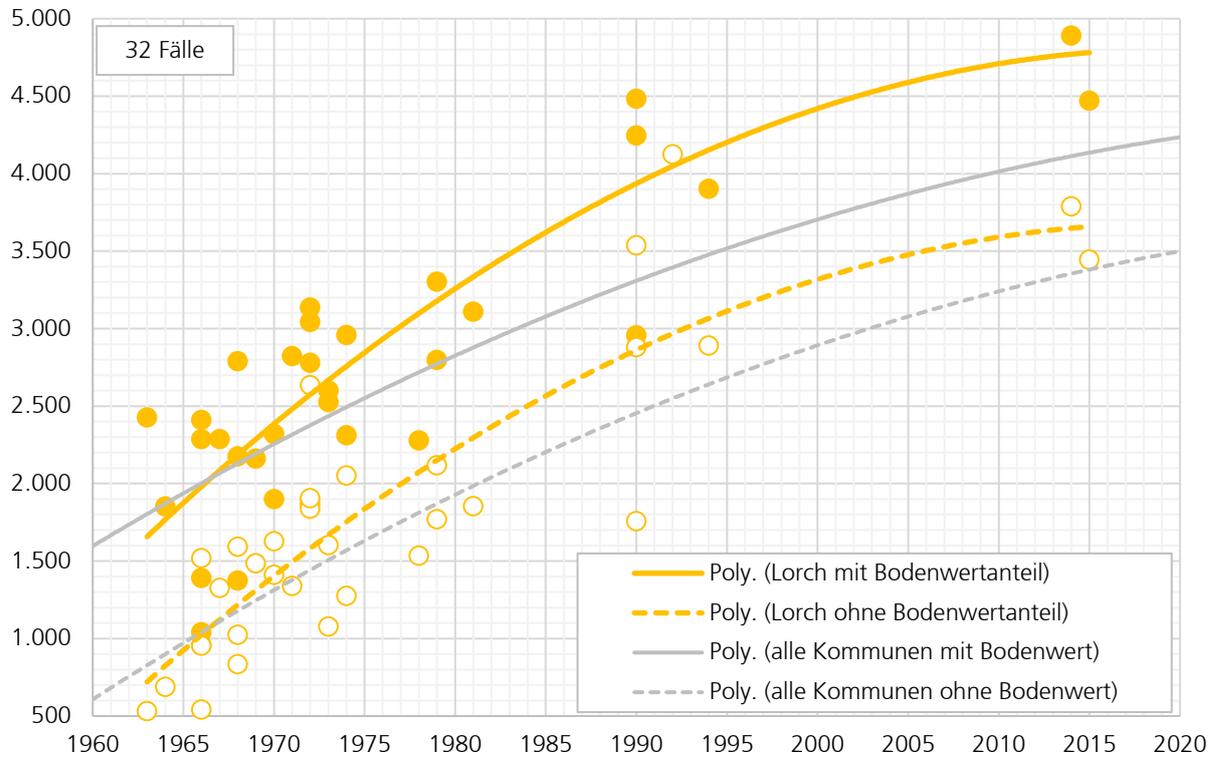
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2023/2024; 352 Fälle über alle Kommunen)



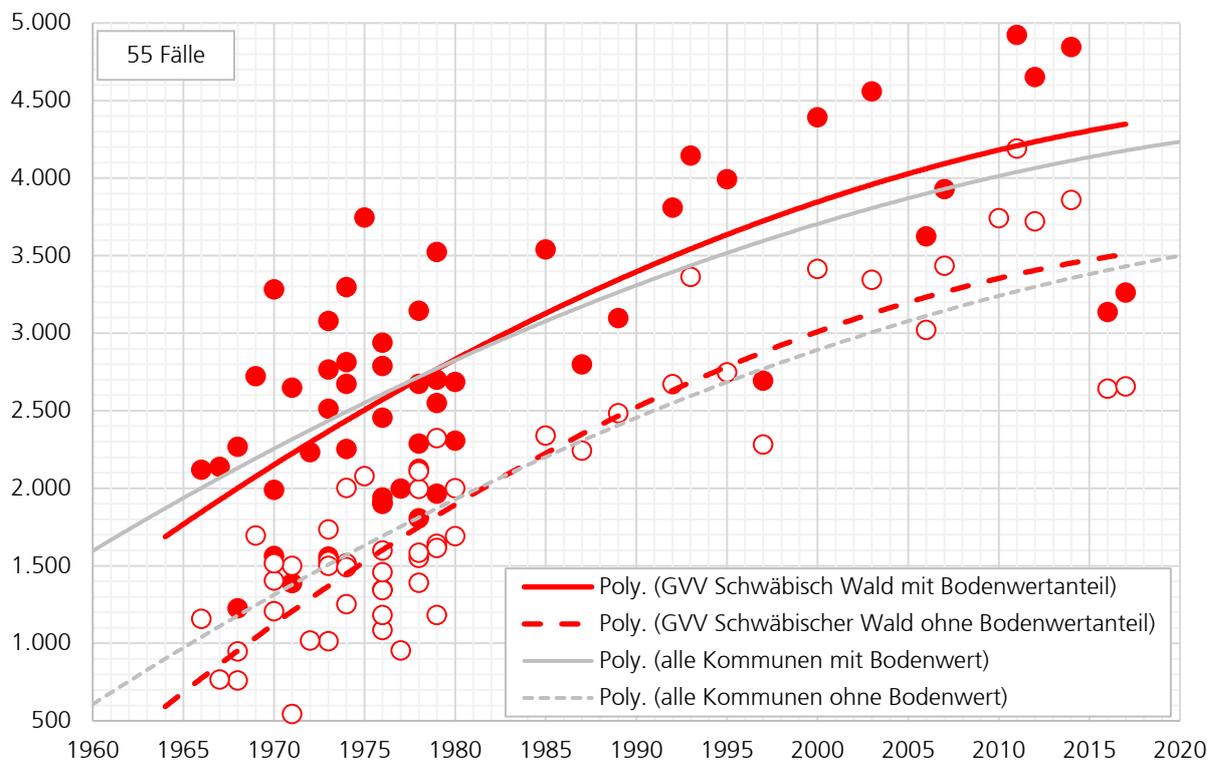
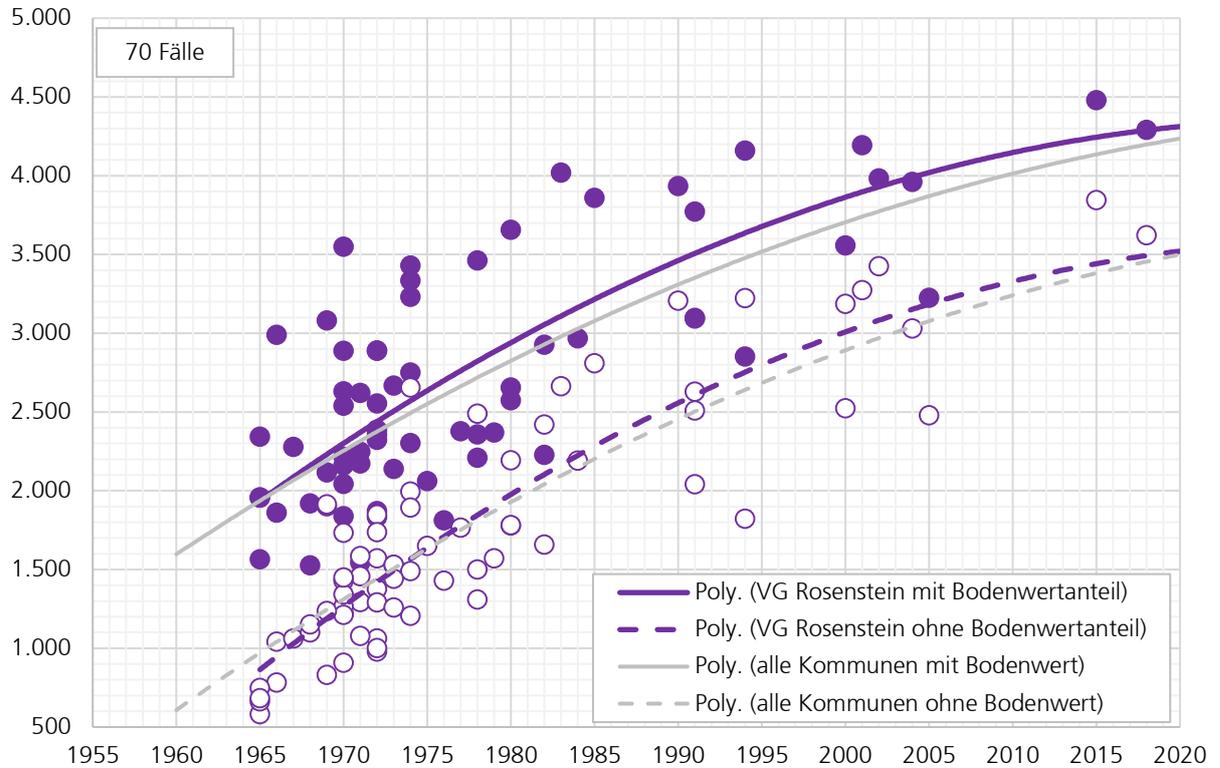
**Gebäudefaktoren (in €/m² Wohnfläche – mit und ohne Bodenwertanteil)
in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
(2023/2024; 352 Fälle über alle Kommunen)**



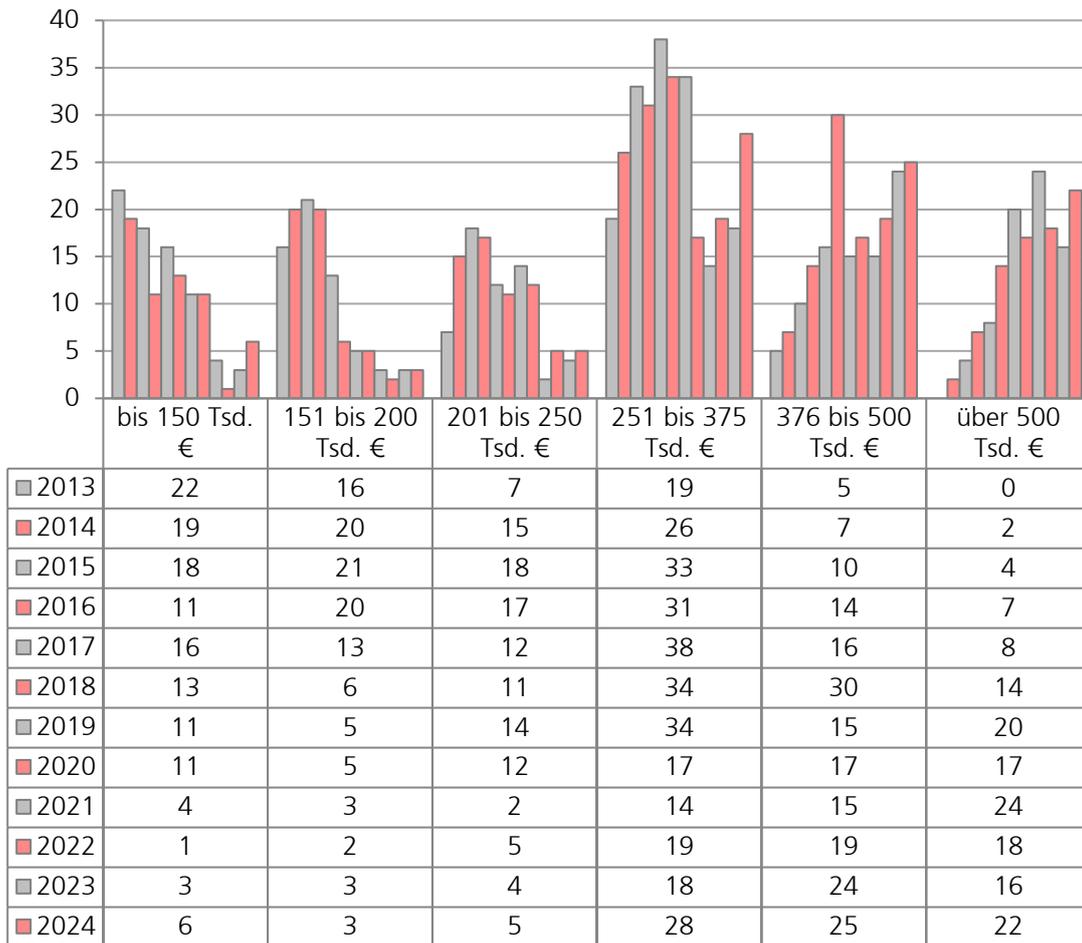
**Gebädefaktoren (in €/m² Wohnfläche – mit und ohne Bodenwertanteil)
in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
(2023/2024; 352 Fälle über alle Kommunen)**



**Gebäudefaktoren (in €/m² Wohnfläche – mit und ohne Bodenwertanteil)
in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**
(2023/2024; 352 Fälle über alle Kommunen)



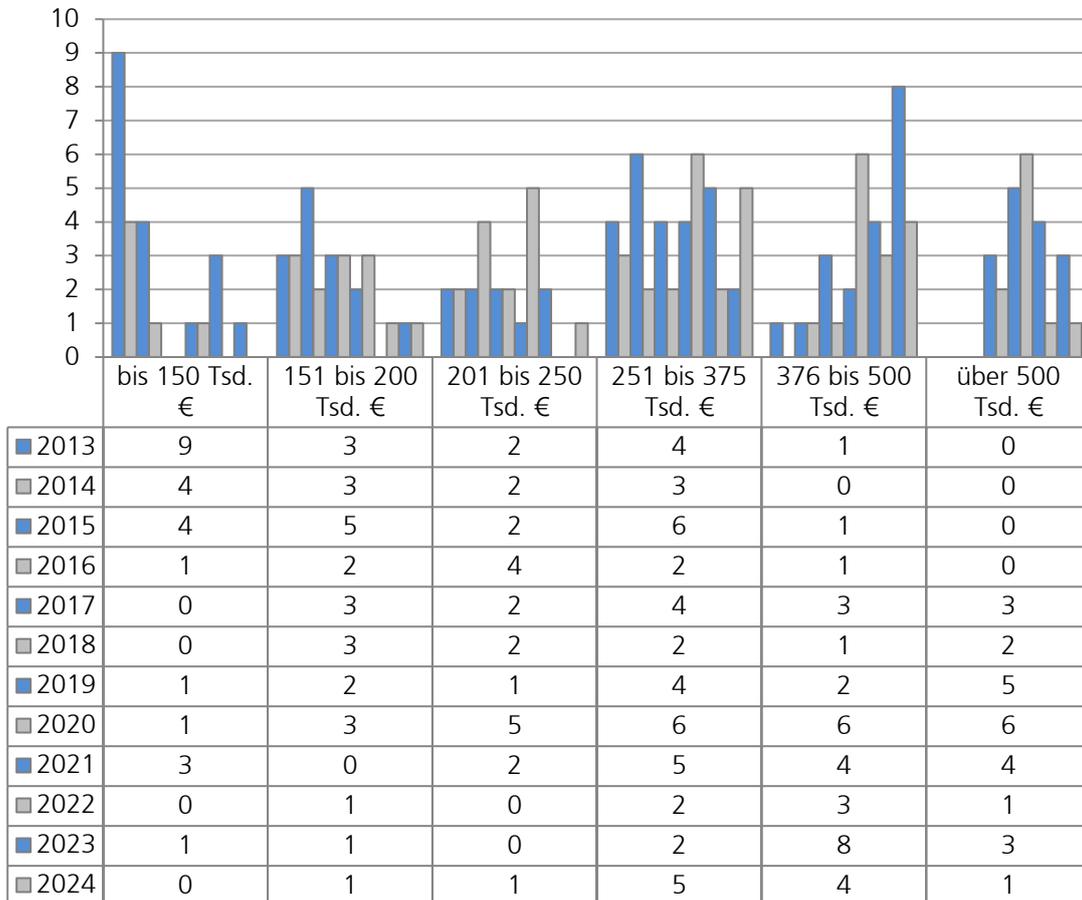
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Schwäbisch Gmünd mit Stadtteilen (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
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 €
2021	62	454.716 €
2022	64	465.635 €
2023	68	424.684 €
2024	89	409.436 €

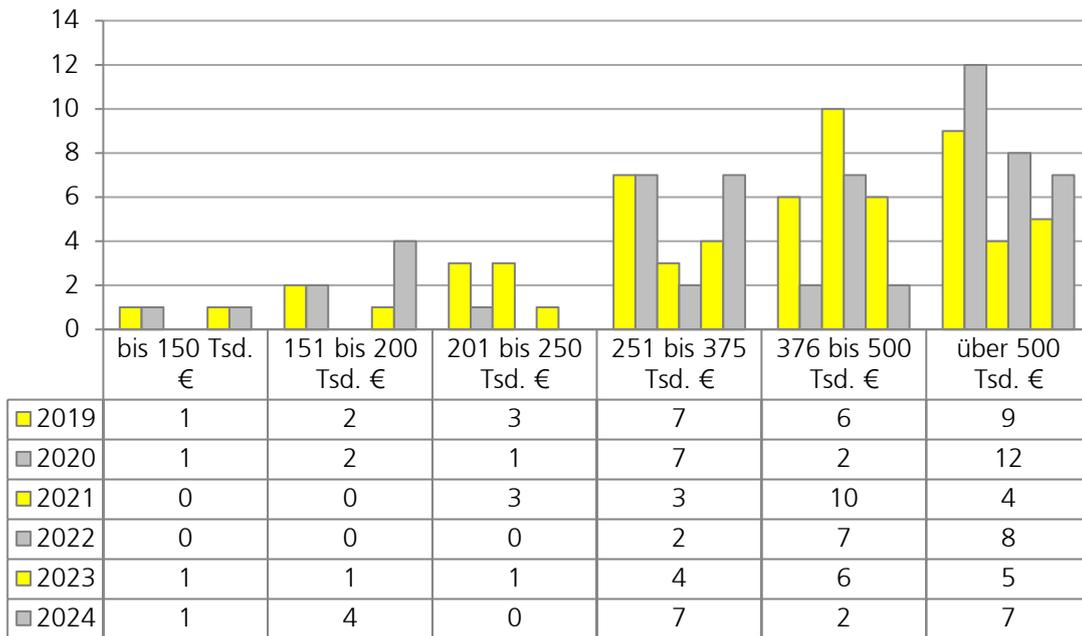
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Waldstetten mit Ortsteilen (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
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 €
2021	18	372.778 €
2022	7	399.429 €
2023	15	415.200 €
2024	12	343.083 €

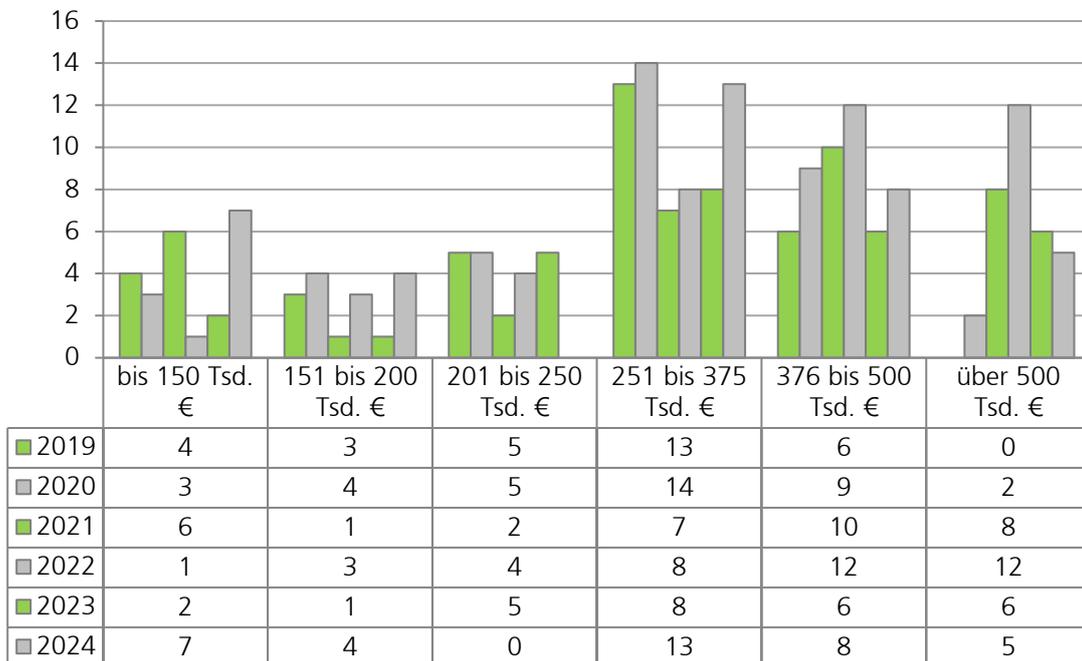
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Lorch mit Ortsteilen (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2019	28	394.650 €
2020	25	448.920 €
2021	20	416.305 €
2022	17	568.127 €
2023	18	444.806 €
2024	21	381.752 €

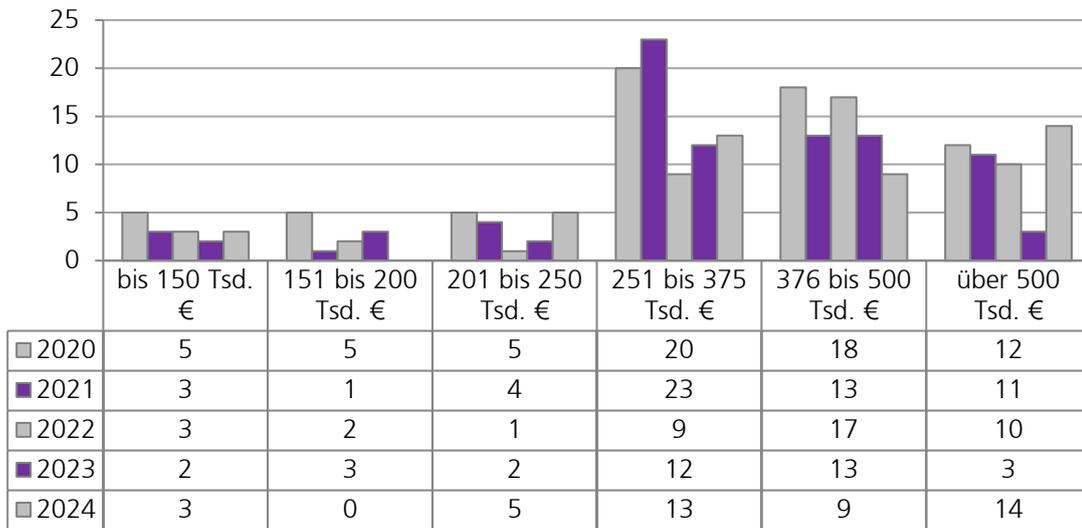
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2019	31	284.581 €
2020	37	321.189 €
2021	34	381.859 €
2022	40	436.406 €
2023	28	364.286 €
2024	37	335.895 €

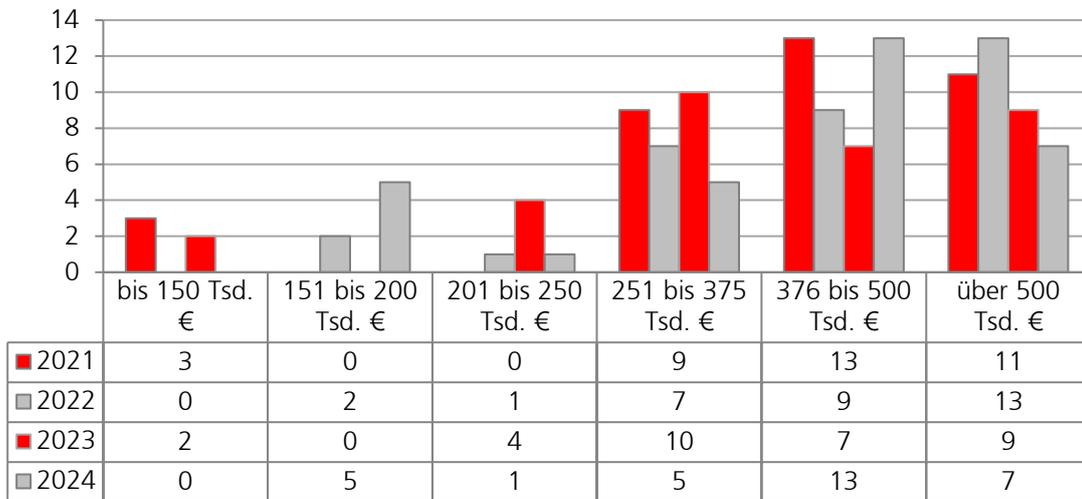
Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2020	65	368.801 €
2021	55	408.740 €
2022	42	422.607 €
2023	35	359.659 €
2024	44	420.155 €

Anzahl der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald (Wiederverkauf)



In der Summe ergeben sich folgende Werte:

Vertragsjahr	Verkaufsfälle	Mittelwert
2021	36	433.875 €
2022	32	481.938 €
2023	32	415.672 €
2024	31	413.161 €

8.5 Doppel- und Reihenhäuser - Erstverkauf -

Durchschnittswerte für Doppel- und Reihenhäuser

Schwäbisch Gmünd

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2011	242.692 €	284.000 €	261.720 €	262 m ²	5
2012	240.000 €	284.000 €	267.812 €	244 m ²	5
2013	267.000 €	339.000 €	296.635 €	266 m ²	5
2014	260.262 €	359.000 €	331.816 €	314 m ²	4
2015	---	---	---	---	1
2016	260.407 €	409.946 €	336.826 €	245 m ²	9
2017	---	---	315.655 €	251 m ²	3
2018	---	---	344.000 €	433 m ²	3
2019	---	---	346.667 €	431 m ²	3
2020	---	---	---	---	0
2021	384.000 €	486.300 €	434.640 €	256 m ²	5
2022	504.400 €	539.000 €	508.244 €	233 m ²	9
2023	---	---	525.813 €	267 m ²	3
2024	---	---	585.475 €	404 m ²	2

Lorch

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2019	480.740 €	540.850 €	513.827 €	301 m ²	7
2020	---	---	---	---	0
2021	---	---	---	---	1
2022	---	---	632.265 €	293 m ²	2
2023	---	---	---	---	0
2024	---	---	---	---	0

Iggingen

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2019	---	---	---	---	0
2020	---	---	---	---	0
2021	---	---	---	---	0
2022	---	---	---	---	0
2023	---	---	---	---	1
2024	---	---	---	---	1

Durchschnittswerte für Reihenmittelhäuser

Schwäbisch Gmünd

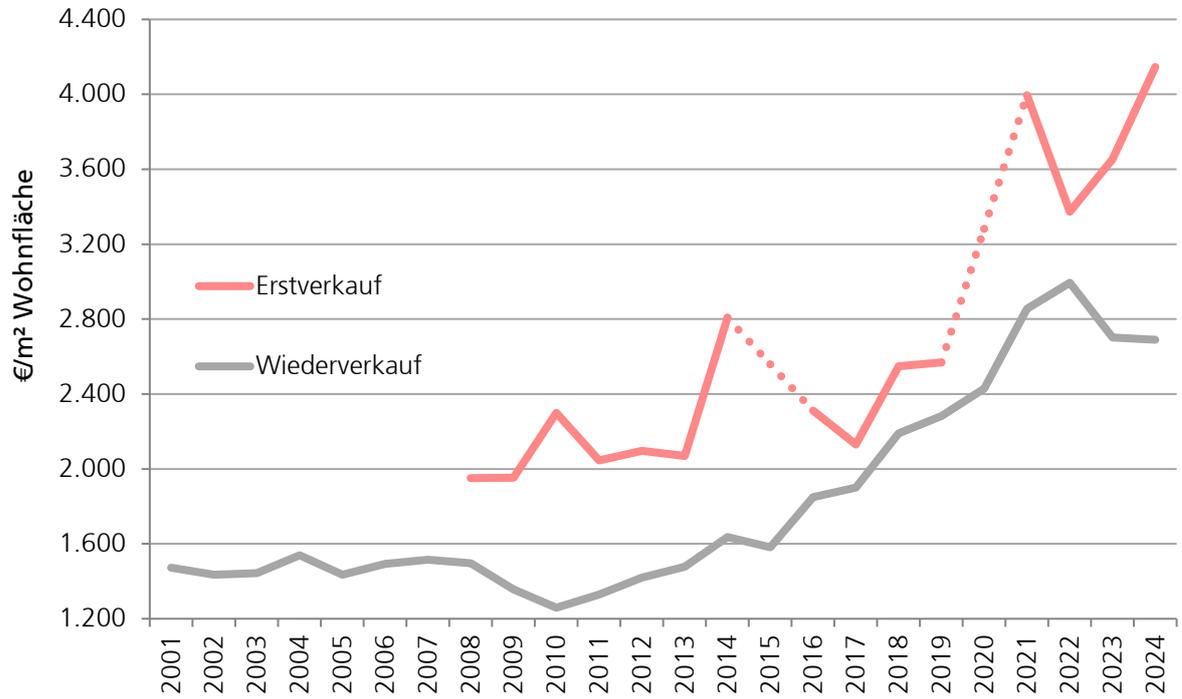
Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2015	---	---	---	---	0
2016	242.287 €	405.810 €	297.855 €	220 m ²	13
2017	239.357 €	343.000 €	283.008 €	269 m ²	9
2018	---	---	336.250 €	398 m ²	2
2019	---	---	232.816 €	270 m ²	2
2020	---	---	---	---	0
2021	381.000 €	465.100 €	426.050 €	266 m ²	4
2022	411.840 €	498.900 €	429.161 €	158 m ²	6
2023	---	---	---	---	1
2024	495.200 €	530.943 €	515.286 €	235 m ²	4

Iggingen

Vertragsjahr	Verkaufspreis			mittlere Grundstücksfläche	ausgewertete Verkaufsfälle
	niedrigster	höchster	Mittelwert		
2019	---	---	---	---	0
2020	---	---	---	---	0
2021	---	---	---	---	0
2022	---	---	---	---	0
2023	---	---	---	---	1
2024	---	---	496.850 €	171	2

Bezogen auf €/m² Wohnfläche lagen die 10 Erstverkaufspreise von Doppel- und Reihenhäusern in den Jahren 2023 und 2024 in Schwäbisch Gmünd zwischen 3.248,- € und 4.764,- € (Mittelwert 3.949,- €) bei einer mittleren Wohnfläche von 135 m².

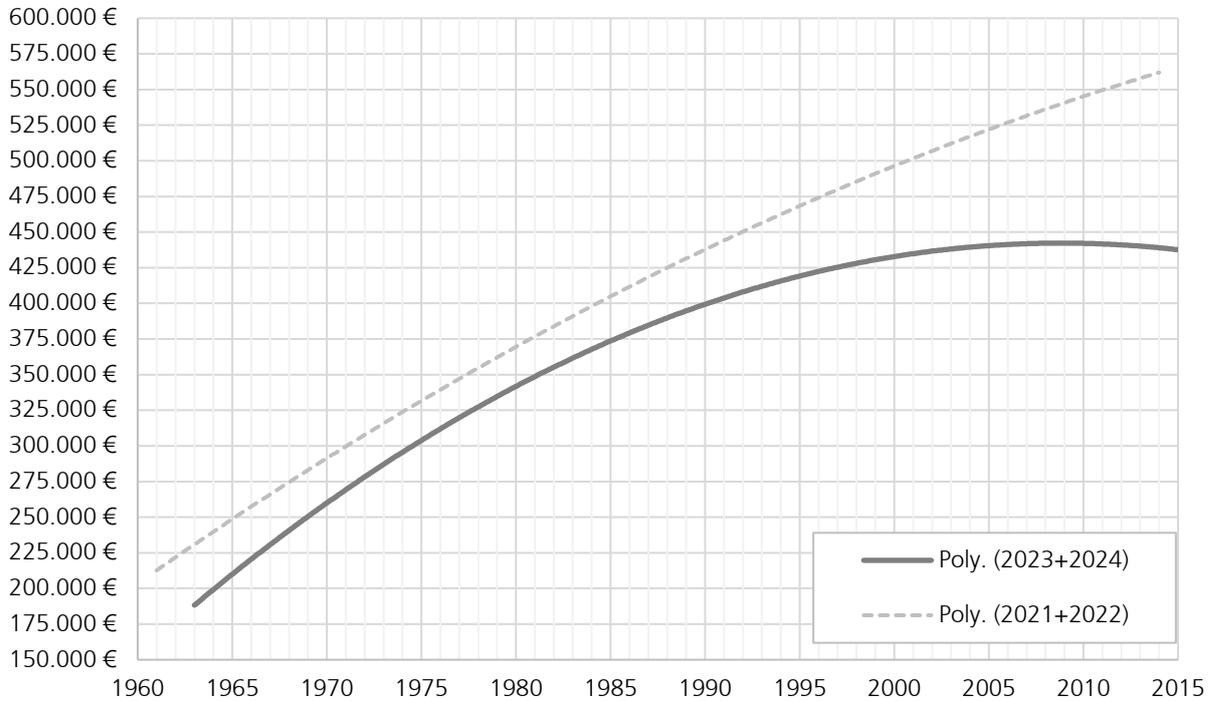
Durchschnittswerte für Doppel- und Reihenhäuser in Schwäbisch Gmünd
in €/m² Wohnfläche



8.6 Doppel- und Reihenhäuser - Wiederverkauf -

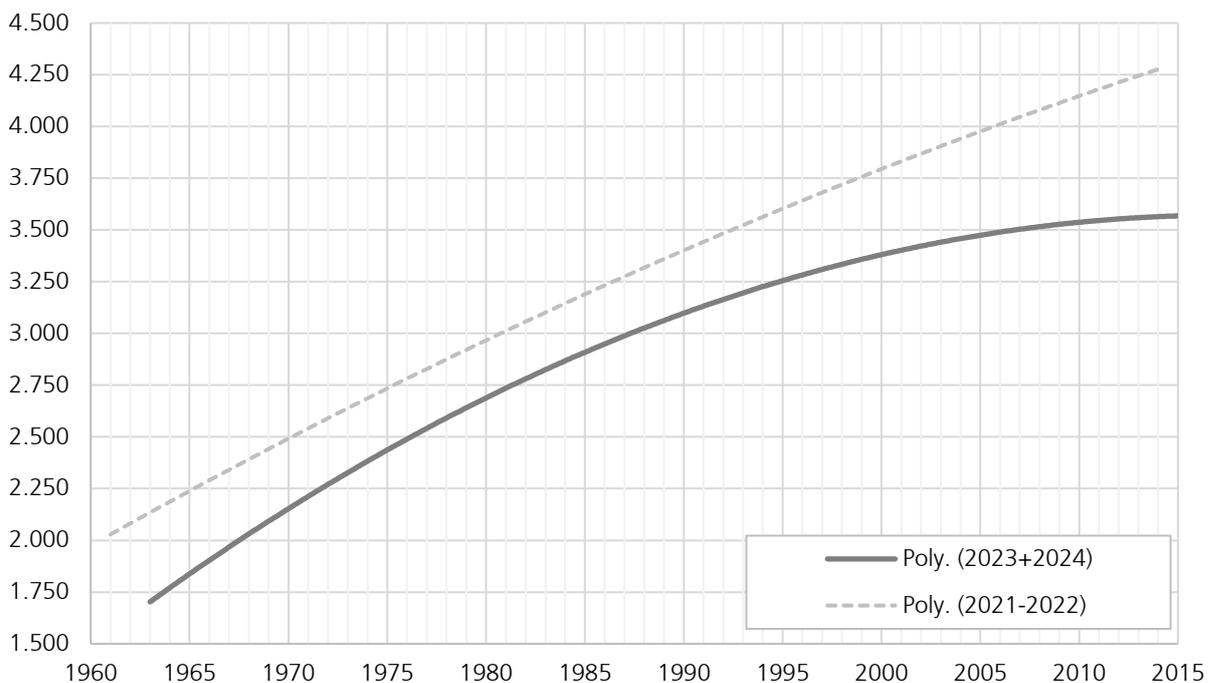
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern

(Vergleich zwischen 2021/2022 und 2023/2024; alle Kommunen)

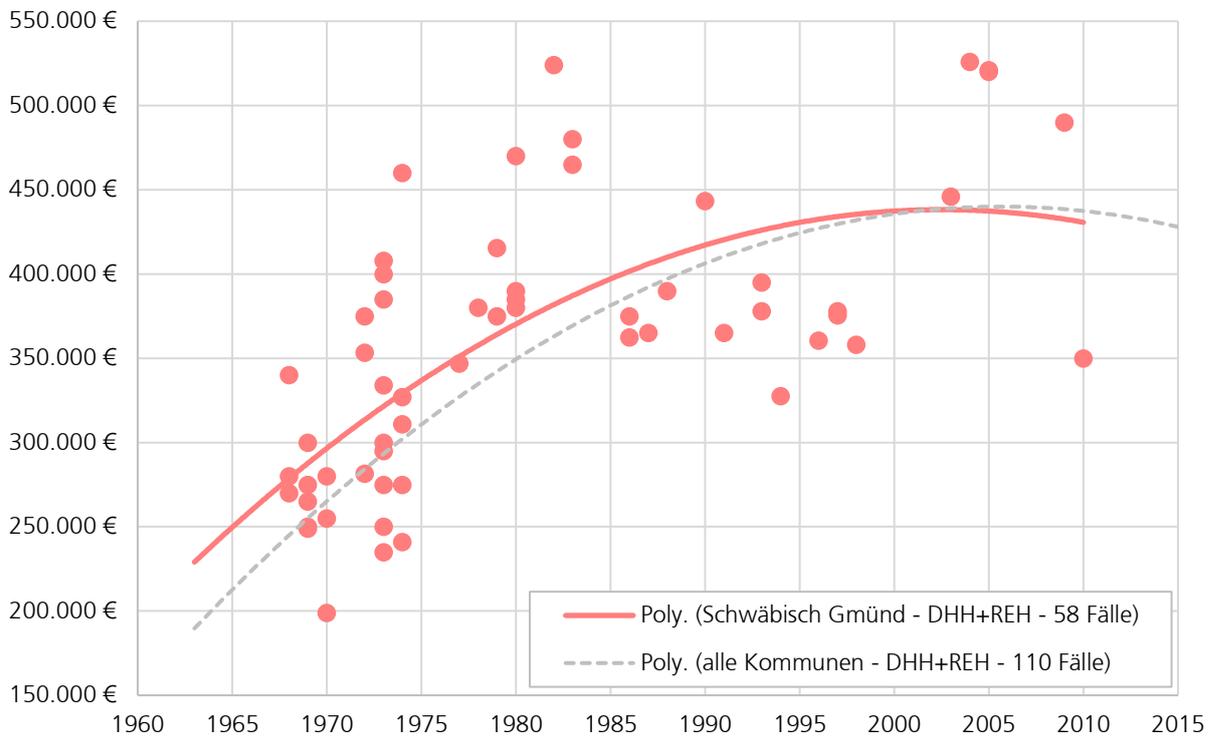


Gebädefaktoren (in €/m² Wohnfläche) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern

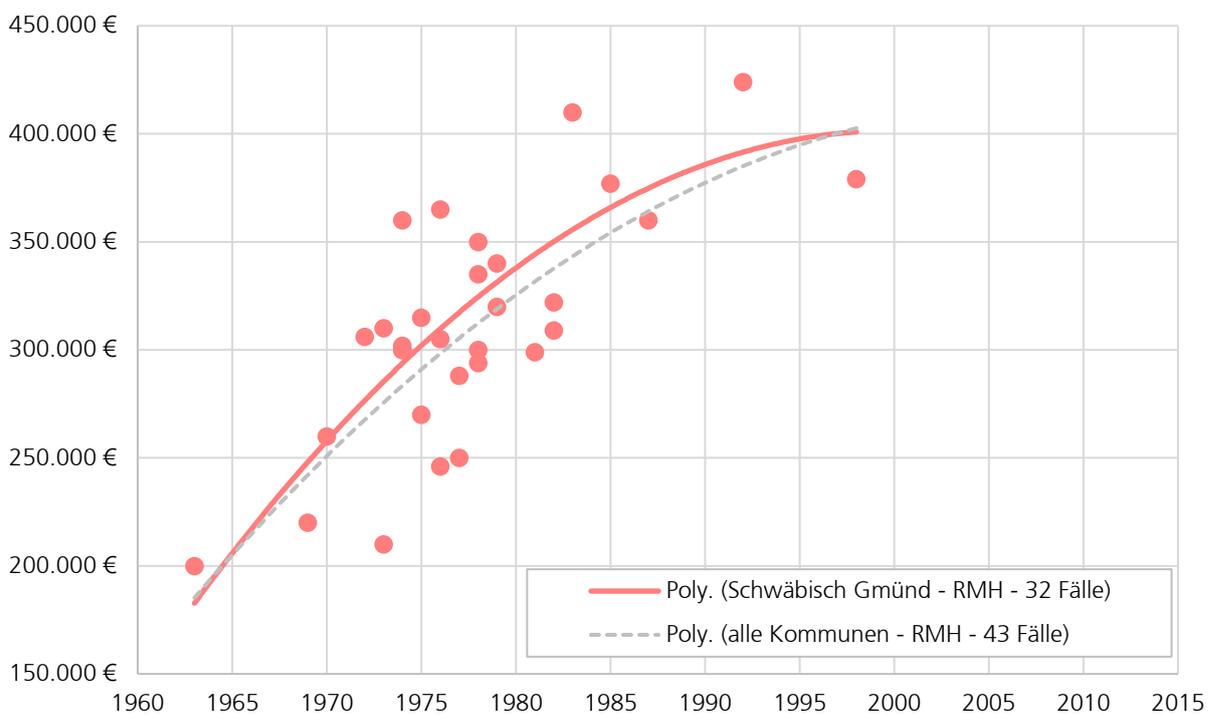
(Vergleich zwischen 2021/2022 und 2023/2024; alle Kommunen)



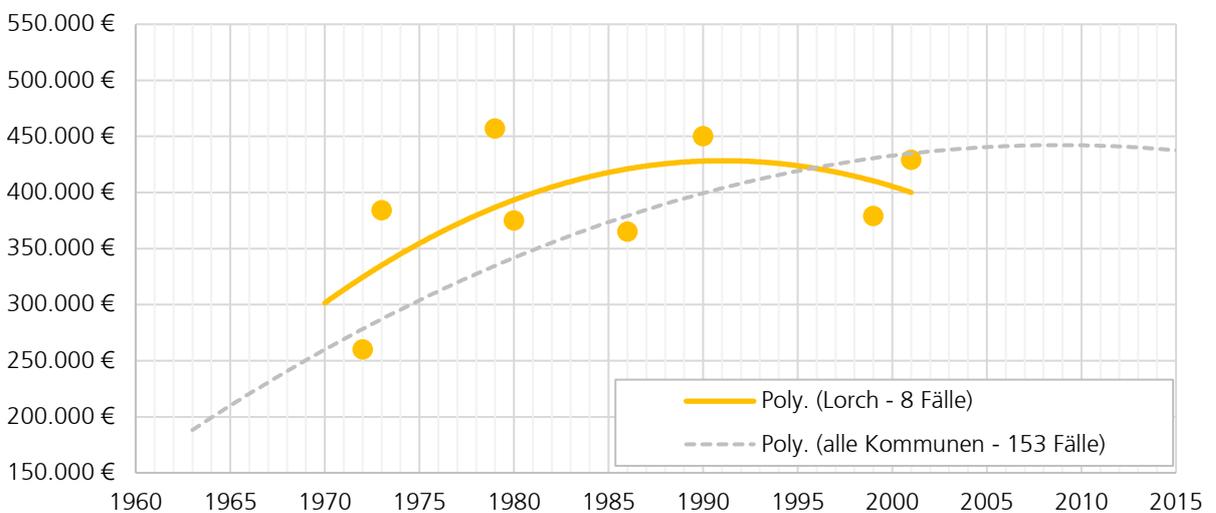
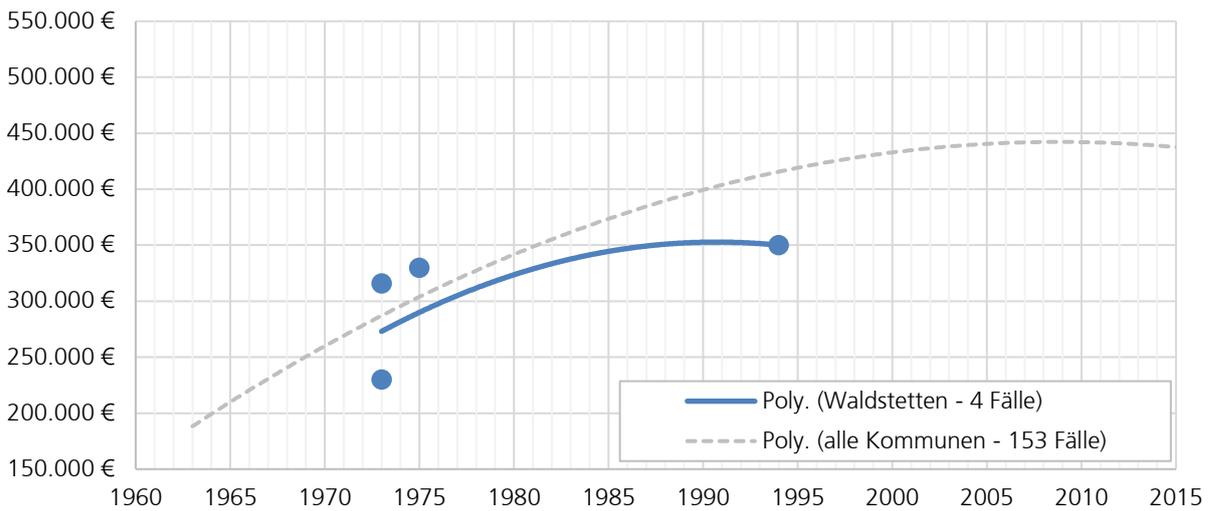
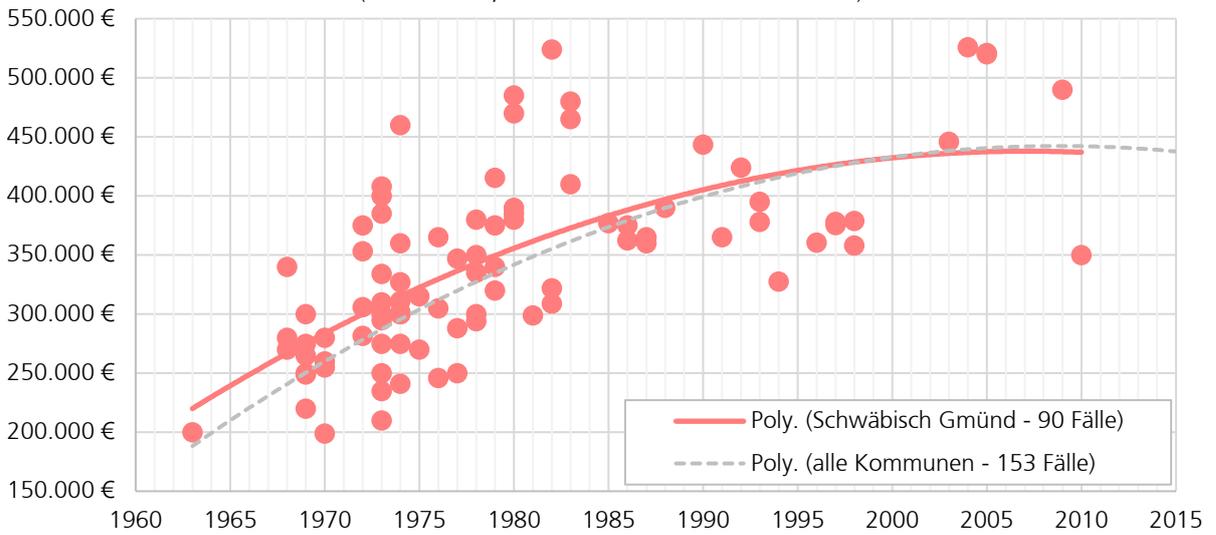
**Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei Doppel- und Reihenendhäusern**
(2023/2024; Schwäbisch Gmünd)



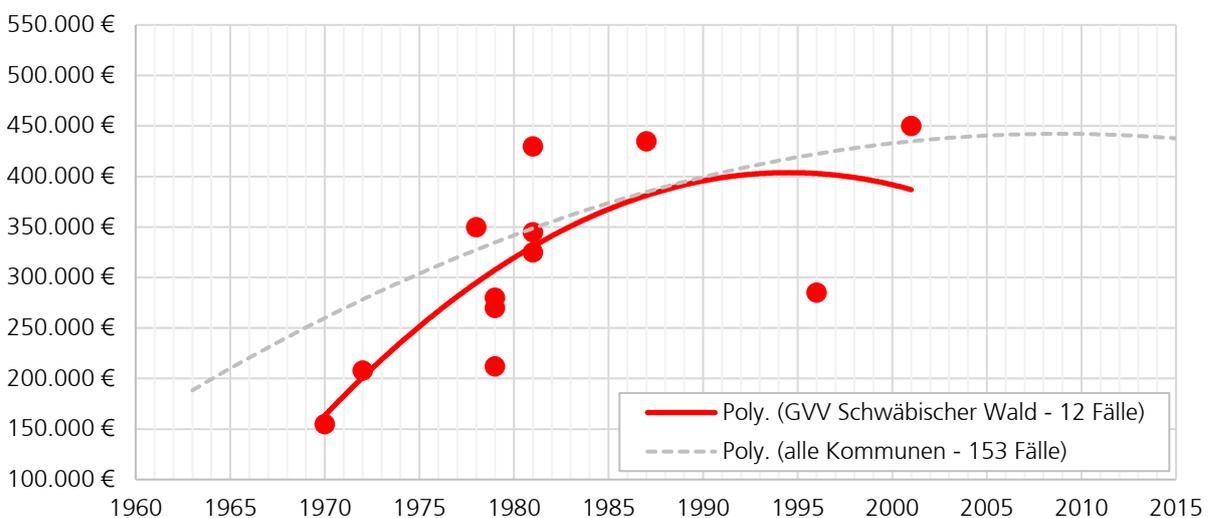
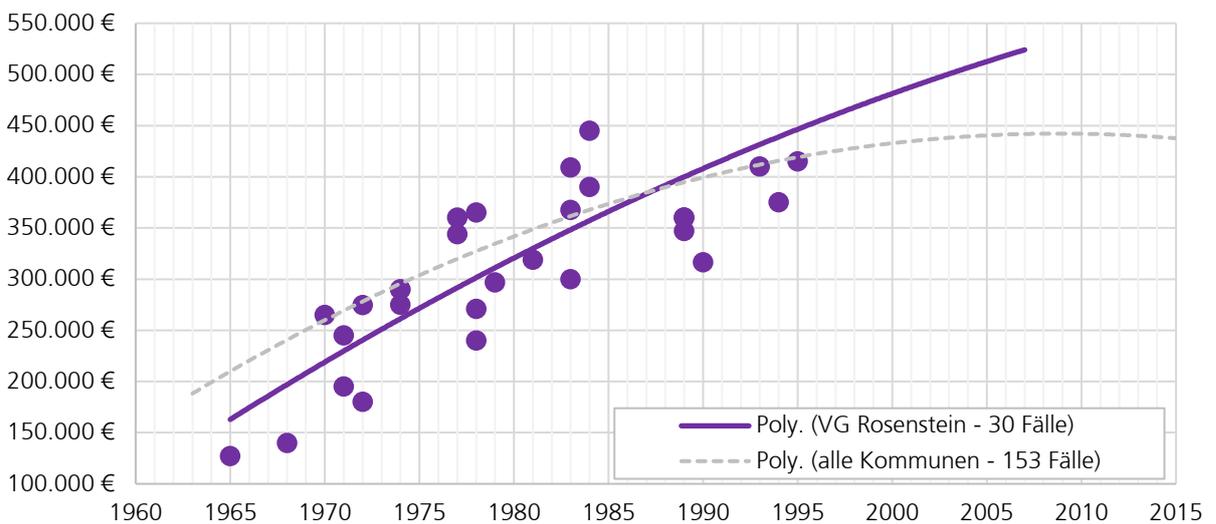
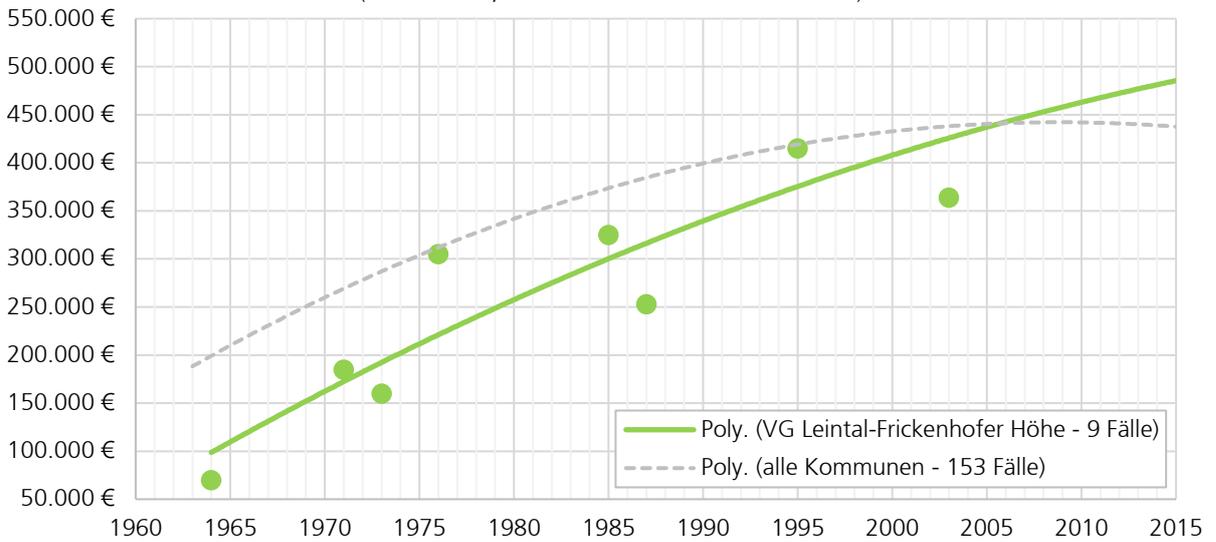
**Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs
bei Reihenmittelhäusern**
(2023/2024; Schwäbisch Gmünd)



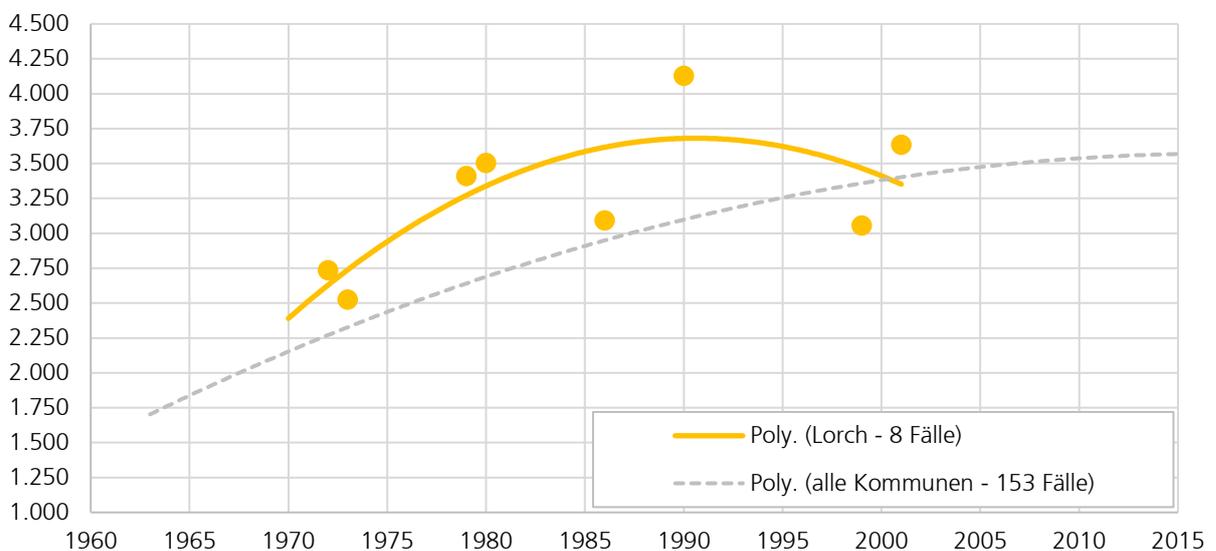
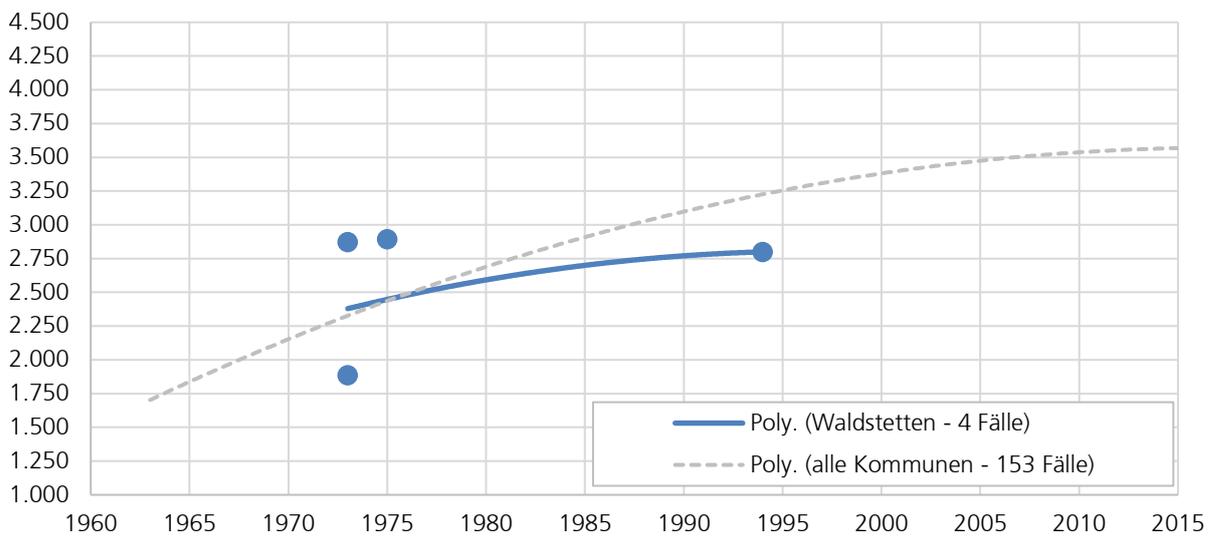
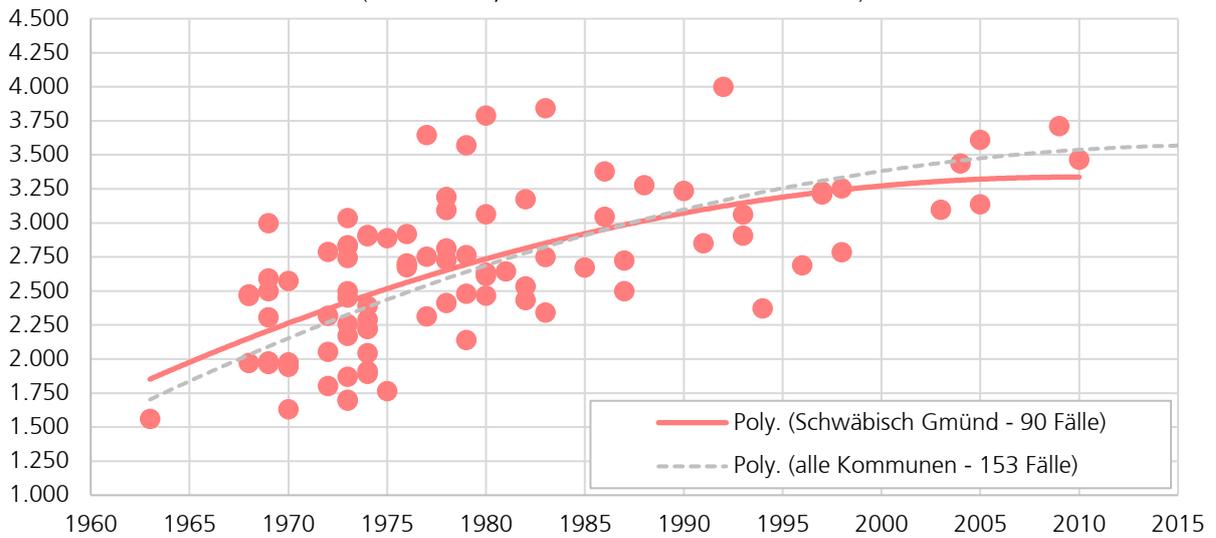
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern (2023/2024; 153 Fälle über alle Kommunen)



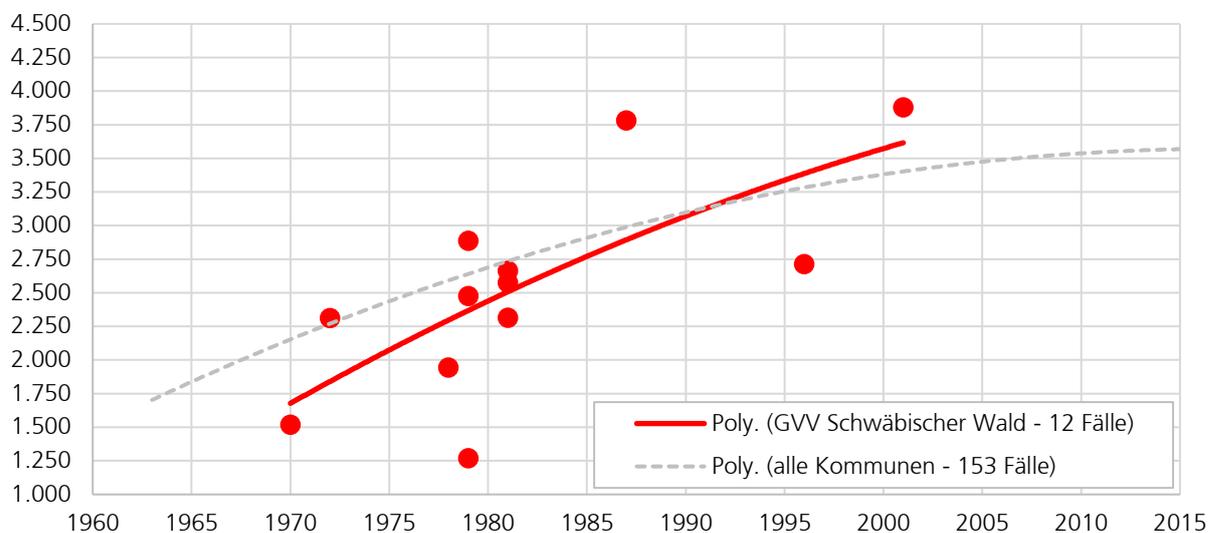
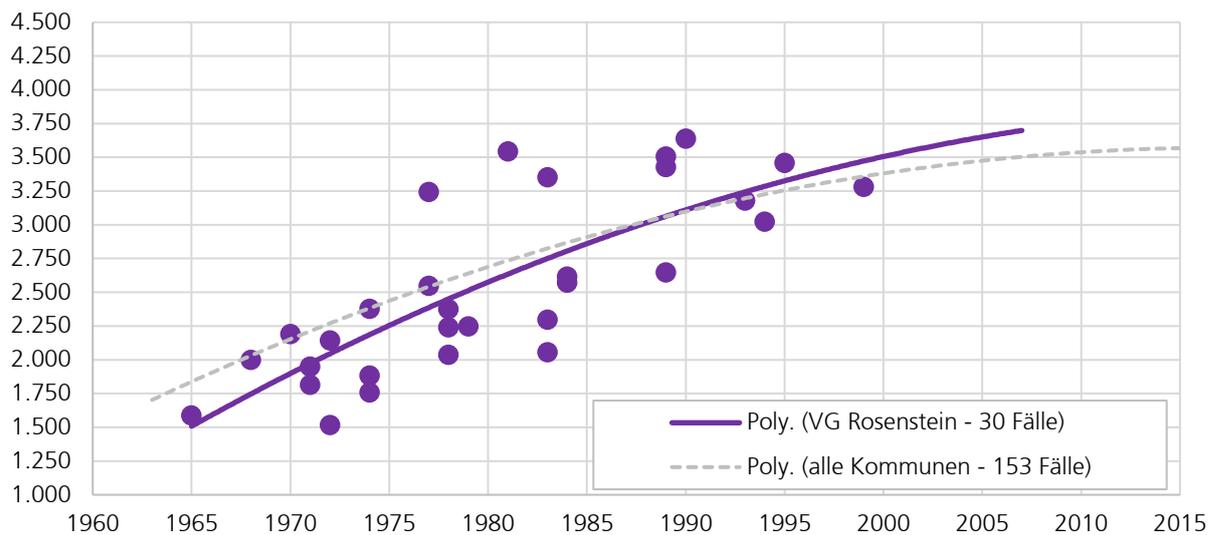
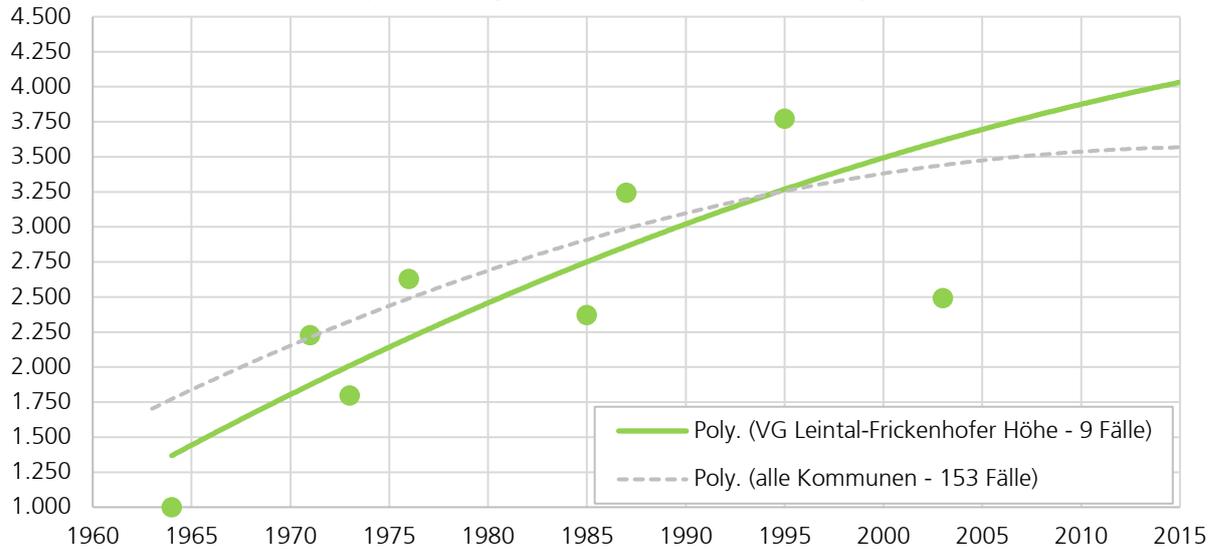
Kaufpreis in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern (2023/2024; 153 Fälle über alle Kommunen)



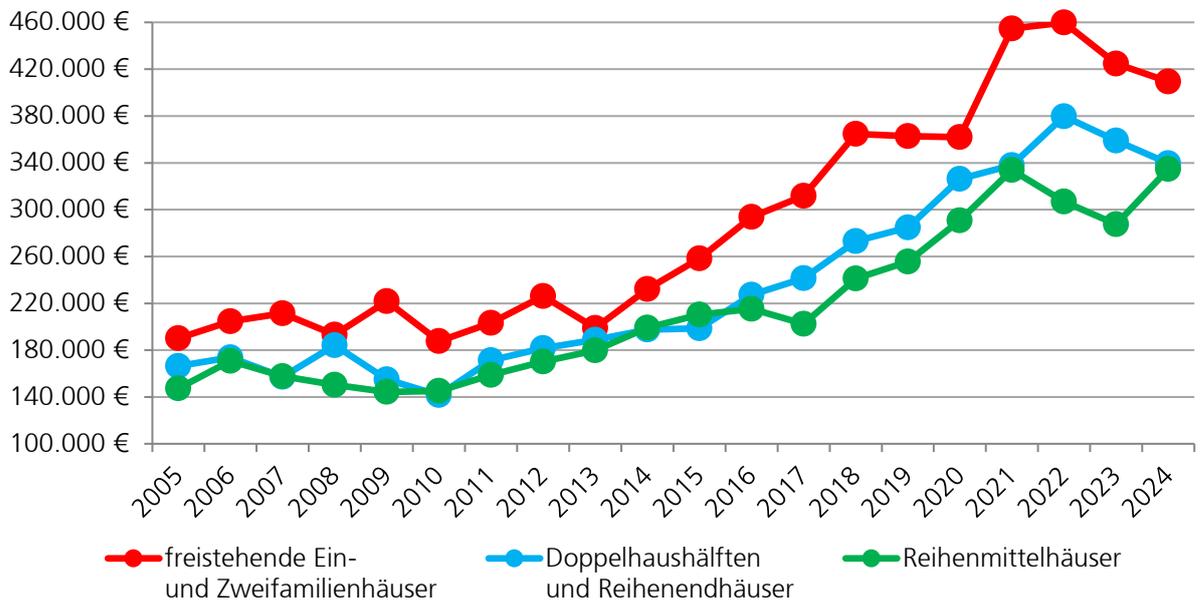
Gebädefaktoren (in €/m² Wohnfläche) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern (2023/2024; 153 Fälle über alle Kommunen)



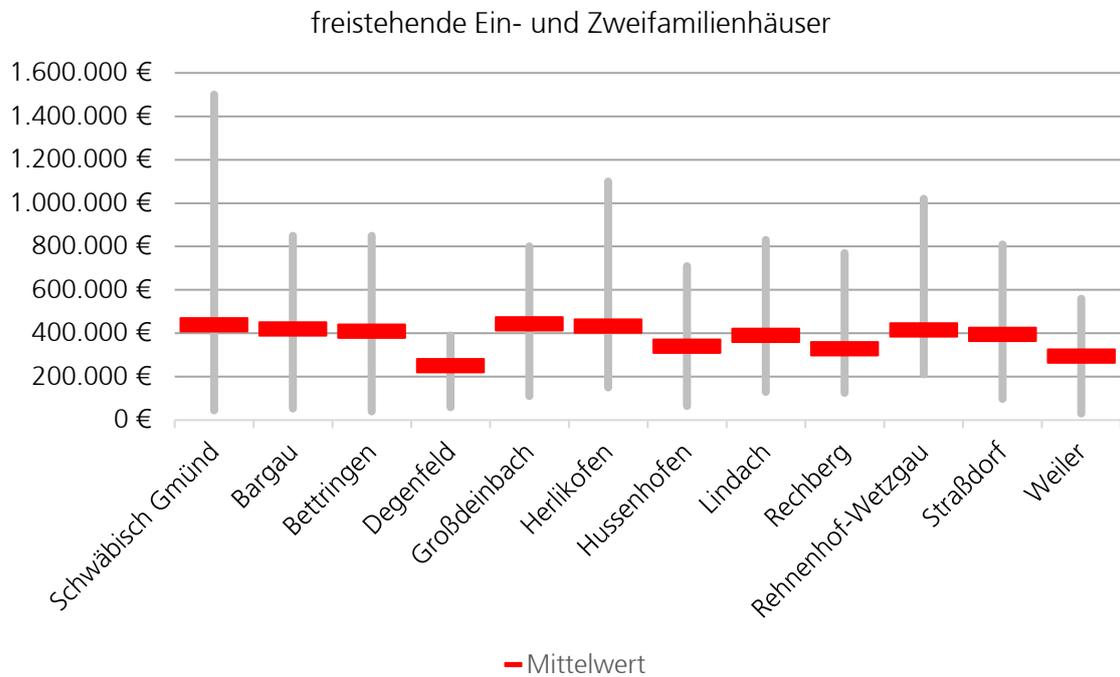
Gebädefaktoren (in €/m² Wohnfläche) in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs bei Doppel- und Reihenhäusern (2023/2024; 153 Fälle über alle Kommunen)



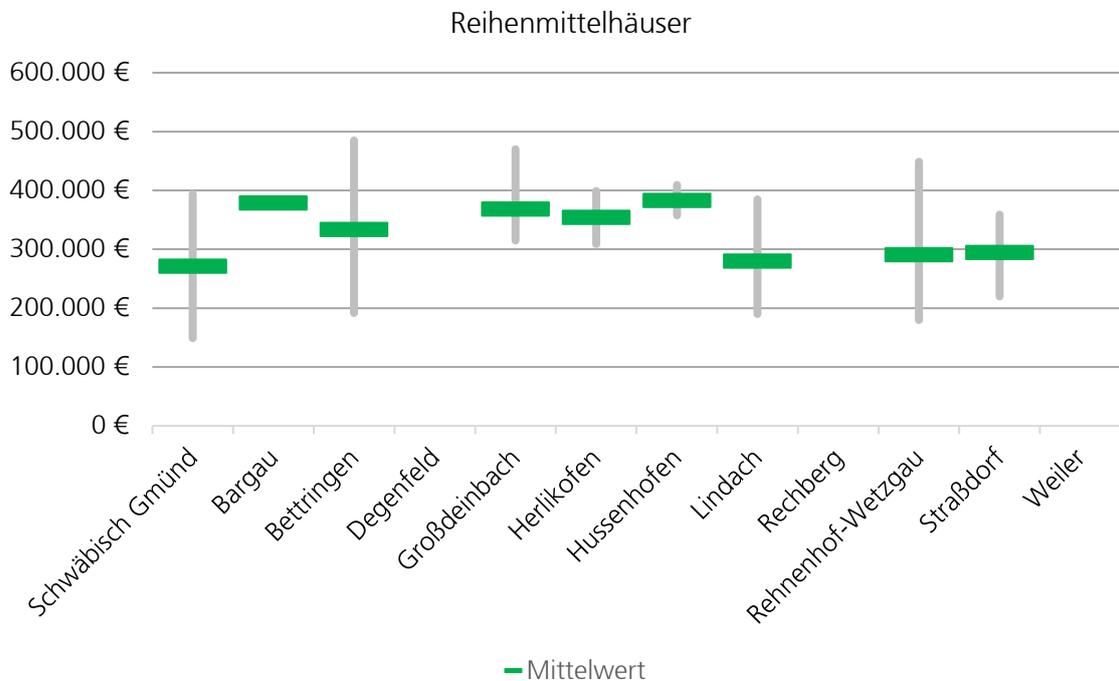
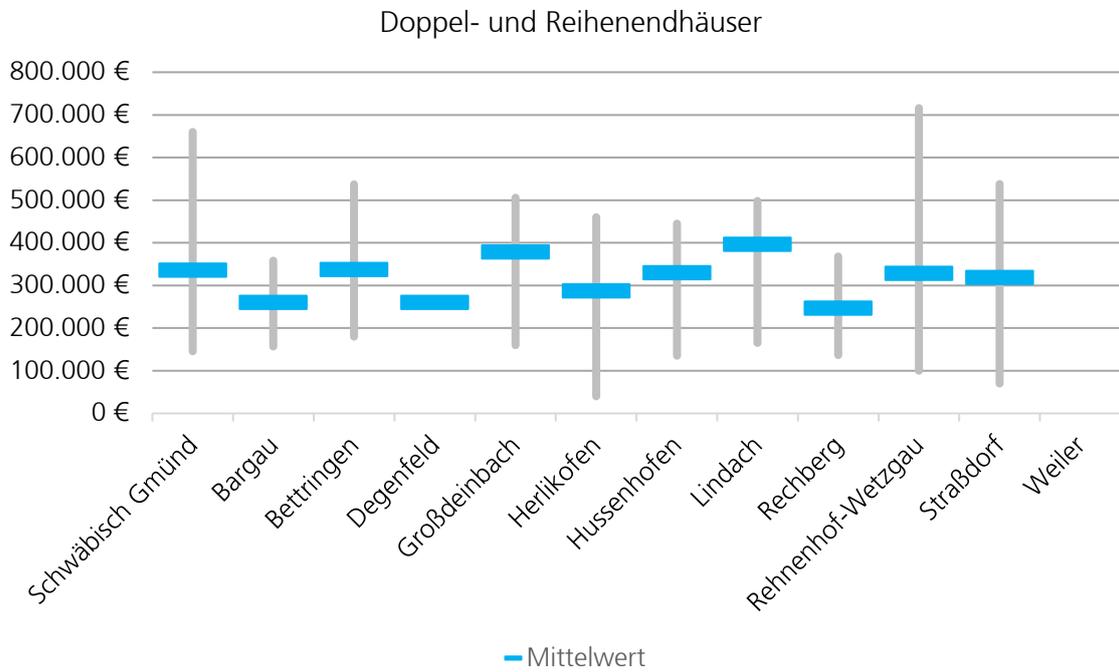
**Durchschnittswerte unterschiedlicher Gebäudetypen
Wiederverkauf**
Mittel aus allen Baujahren / Schwäbisch Gmünd



**Durchschnittliche Kaufpreise in Schwäbisch Gmünd
(aufgeteilt auf die Stadtteile) Wiederverkauf (2019 – 2024)**



**Durchschnittliche Kaufpreise in Schwäbisch Gmünd
(aufgeteilt auf die Stadtteile) Wiederverkauf (2019 – 2024)**

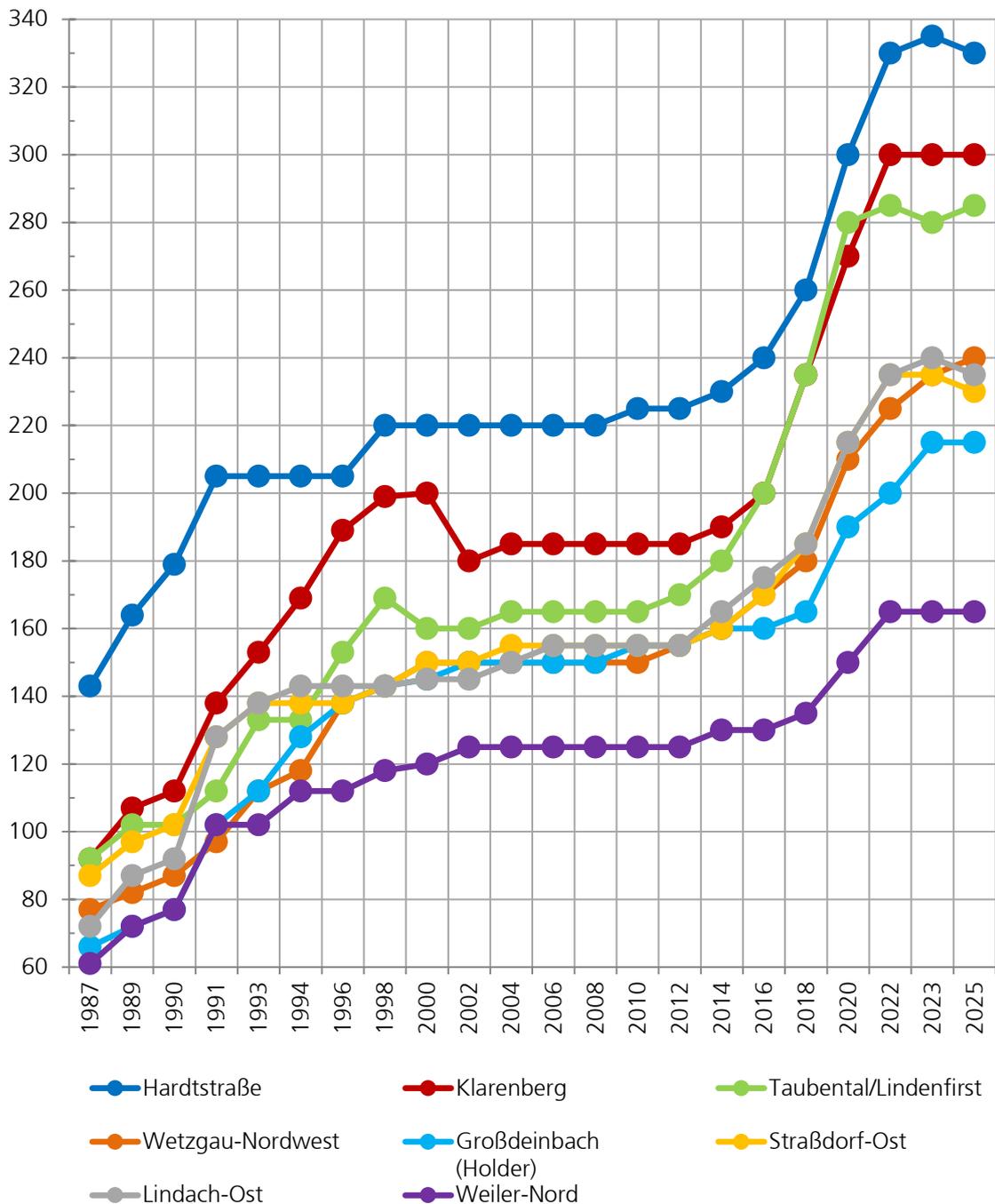


9. Entwicklung der Grundstückspreise und Bodenrichtwerte

9.1 Entwicklung der Grundstückspreise in Schwäbisch Gmünd mit Teilorten von 1987 - 2025

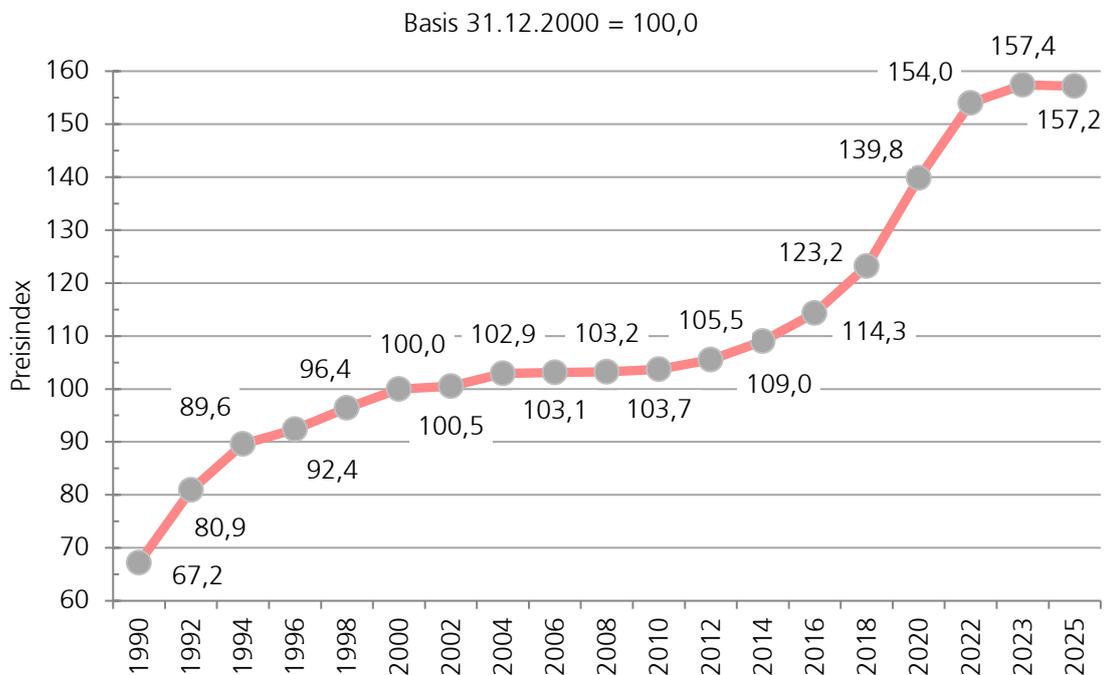
für erschließungsbeitragsfreies Bauland

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

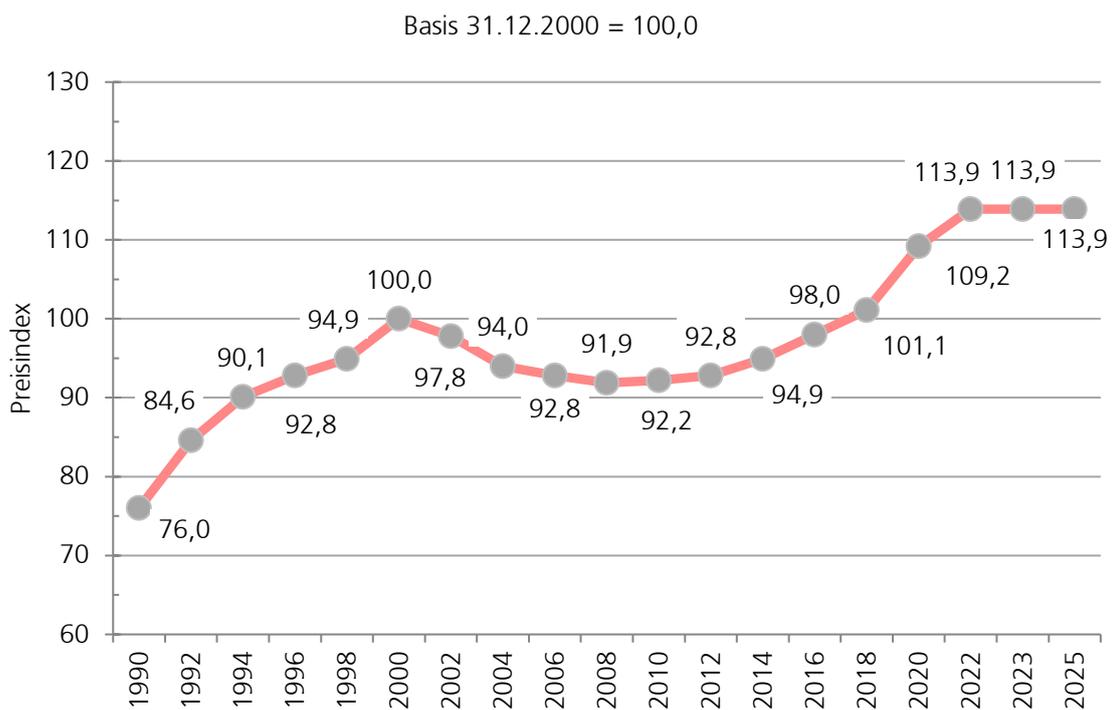


9.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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



Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken in Schwäbisch Gmünd



10. Bodenrichtwerte

10.1 Ermittlung von Bodenrichtwerten zum 01.01.2025

Eine wichtige Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen seit einigen Jahren auf den 01.01. jedes ungeraden Kalenderjahres bis spätestens zum 30. Juni ermittelt und anschließend veröffentlicht. Für das neue Modell der Grundsteuer in Baden-Württemberg sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte ebenfalls von hoher Bedeutung. Hierzu wurden zum 01.01.2022 – außerhalb des zweijährigen Rhythmus – eigene, steuerliche Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf **unbebaute Grundstücke** und sind durchschnittliche Lagewerte eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und –zuschnitt bewirken Änderungen des Verkehrswerts vom Richtwert.

Durch Auswertung der Kaufpreissammlung werden die Bodenrichtwerte ermittelt. Es werden jedoch nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Verträge, die auf ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen basieren, werden vorher ausgesondert.

In der Bodenrichtwertkarte, in die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Einsicht genommen werden kann, sind die Richtwerte eingetragen. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft.

Die ermittelten Richtwerte werden in der Gemeinde ortsüblich bekanntgegeben sowie dem Landkreis und dem zuständigen Finanzamt mitgeteilt.

Alle Bodenrichtwerte, die dazugehörigen Parameter, sowie die genauen Zonenabgrenzungen sind im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW) des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg veröffentlicht. Unter www.gutachterausschuesse-bw.de können die aktuellen Werte, sowie rückwirkende Daten bis zum Stichtag 01.01.2022 (auch zu Zwecken der Grundsteuer) eingesehen werden. Frühere Stichtage sind derzeit nicht öffentlich zugänglich und können telefonisch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt oder gegen Gebühr auch schriftlich angefordert werden.

Die ermittelten Richtwerte werden auch bei Wertermittlungen berücksichtigt.

10.2 Bodenrichtwerte für die Stadt Schwäbisch Gmünd mit Stadtteilen nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2025

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **70,00 €/m²**

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland

Ackerland: (31 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 2,00 bis 5,00 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **2,80 €/m²**

Grünland: (67 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,00 bis 3,00 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **2,00 €/m²**

Wochenendgebiete: (4 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 11,00 bis 30,00 €/m²
Bodenrichtwerte Stand 01.01.2025:

„Geigenäcker“ **20,00 €/m²**
(Gemarkung Großdeinbach, Flur Hangendeinbach)

„Grünhalde“ **33,00 €/m²**
(Gemarkung Lindach)

„Ramnest“ **20,00 €/m²**
(Gemarkung Straßdorf, Flur Straßdorf)

„Hohe Reute“ **12,00 €/m²**
(Gemarkung Weiler, Flur Weiler)

Anmerkung:

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

Kleingartenland: (21 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 4,20 bis 19,50 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **9,00 €/m²**

Waldflächen: (25 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,80 bis 3,60 €/m²
Durchschnittswert aus den Verkäufen: **2,20 €/m²** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.3 Bodenrichtwerte für die Gemeinde Waldstetten mit Ortsteilen nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2025

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **60,00 €/m²**

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiet / Kleingartenland

Ackerland: (8 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,50 bis 4,50 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **2,60 €/m²**

Grünland: (7 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,10 bis 2,70 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **1,90 €/m²**

Wochenendgebiet:

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025:

„Vögelesrain“ **20,00 €/m²**
(Gemarkung Waldstetten, Flur Waldstetten)

Anmerkung:

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

Kleingartenland: (7 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 6,50 bis 17,50 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **9,00 €/m²**

Waldflächen: (1 Verkaufsfall)

Durchschnittswert aus den Verkäufen: **2,00 €/m²** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.4 Bodenrichtwerte für die Stadt Lorch mit Teilorten nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2025

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **80,00 €/m²**

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücks-
teifläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Kleingartenland

Ackerland: (3 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **3,10 €/m²**

Grünland: (15 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: Spanne von ca. 0,90 bis 3,00 €/m²

1,90 €/m²

Kleingartenland: (1 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **9,00 €/m²**

Waldflächen: (10 Verkaufsfälle)

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

Spanne von ca. 0,70 bis 3,50 €/m²

2,20 €/m² (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.5 Bodenrichtwerte der Gemeinden des VG Leintal-Frickenhofer Höhe nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2025

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2025:

Eschach, Göggingen, Leinzell, Obergröningen,
Schechingen:

40,00 €/m²

Iggingen:

50,00 €/m²

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücks-teilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland

Ackerland: (5 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025:

Spanne von ca. 1,15 bis 5,00 €/m²

3,00 €/m²

Grünland: (9 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025:

Spanne von ca. 1,00 bis 3,00 €/m²

1,90 €/m²

Wochenendgebiete:

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2025:

„Benzenreute“

(Gemarkung Iggingen)

20,00 €/m²

„Wahlenhalden“

(Gemarkung Obergröningen, Flur Algishofen)

40,00 €/m²

Anmerkung:

Aufgelistet sind hier alle Wochenendgebiete in der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe, bei denen ein Bebauungsplan besteht.

Kleingartenland: (2 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025:

9,00 €/m²

Krautland: „Westerfeld“ (3 Verkaufsfälle)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025:

2,00 €/m²

Waldflächen: (10 Verkaufsfälle)

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

Spanne von ca. 0,80 bis 4,00 €/m²

2,00 €/m² (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.6 Bodenrichtwerte der Kommunen der VG Rosenstein nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2025

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2025:

Bartholomä, Heuchlingen	40,00 €/m ²
Böbingen, Mögglingen	50,00 €/m ²
Heubach	60,00 €/m ²

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Kleingartenland

Ackerland: (8 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,70 bis 4,00 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **2,60 €/m²**

Grünland: (19 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 1,00 bis 3,00 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **2,10 €/m²**

Kleingartenland (Heubach): (6 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 4,90 bis 15,00 €/m²
Bodenrichtwert Stand 01.01.2025: **9,00 €/m²**

Waldflächen: (14 Verkaufsfälle) Spanne von ca. 0,55 bis 3,60 €/m²
Durchschnittswert aus den Verkäufen: **2,10 €/m²** (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

10.7 Bodenrichtwerte der Gemeinden des GVV Schwäbischer Wald nach Preisverhältnissen zum 01. Januar 2025

Bebaute Flächen im Außenbereich

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2025:

Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach,

Täferrot

40,00 €/m²

Mutlangen

60,00 €/m²

Anmerkung:

Analog zur Grundsteuer wird für bebaute Flächen im Außenbereich die angesetzte Grundstücksteilfläche i.d.R mit der 5-fachen Grundfläche des Wohnhauses in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Grundstücke / Wochenendgebiete / Kleingartenland

Ackerland: (13 Verkaufsfälle)

Spanne von ca. 1,50 bis 4,25 €/m²

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025:

2,80 €/m²

Grünland: (18 Verkaufsfälle)

Spanne von ca. 1,00 bis 3,30 €/m²

Bodenrichtwert Stand 01.01.2025:

1,90 €/m²

Wochenendgebiet: (1 Verkaufsfall)

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2025:

„Mühlstättle“

25,00 €/m²

(Gemarkung Spraitbach, Flur Spraitbach)

„Ochsenbusch“

50,00 €/m²

(Gemarkung Spraitbach, Flur Spraitbach)

Anmerkung:

Aufgelistet sind hier alle Wochenendgebiete im Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald, bei denen ein Bebauungsplan besteht.

Waldflächen: (37 Verkaufsfälle)

Spanne von ca. 0,60 bis 4,10 €/m²

Durchschnittswert aus den Verkäufen:

2,10 €/m² (inkl. Aufwuchs)

Anmerkung:

Erfahrungsgemäß wird bei Waldflächen von einem Bodenwert von 0,60 €/m² ausgegangen.

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

Hier können Sie im Gemarkungsbereich der Stadt Schwäbisch Gmünd unter anderem Katasterkarten, Luftbilder, den Flächennutzungsplan und einen Großteil der Bebauungspläne einsehen.

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.

Durch die Anpassung der ImmoWertV im Jahre 2021 ergab sich eine Änderung des Bewertungsmodells, grundlegende Änderung war hierbei die Dauer der Gesamtnutzung. Die relevanten Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 im Jahresbericht 2025 wurden daher in beiden Modellen ausgewertet. Die angewendeten Modelle sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

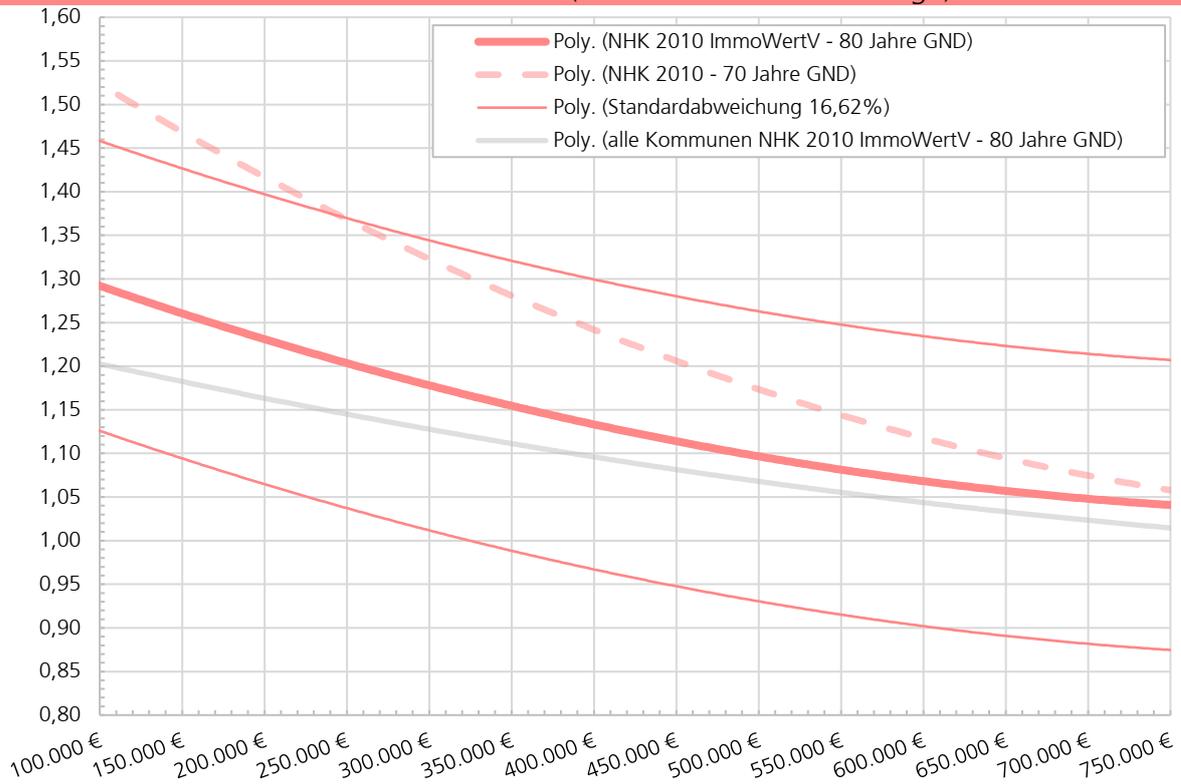
Bei den folgenden Auswertungen/Diagrammen ist soweit nicht anders angegeben das Bewertungsmodell NHK 2010 ImmoWertV (mit GND 80) veröffentlicht.

Bewertungsmodelle:

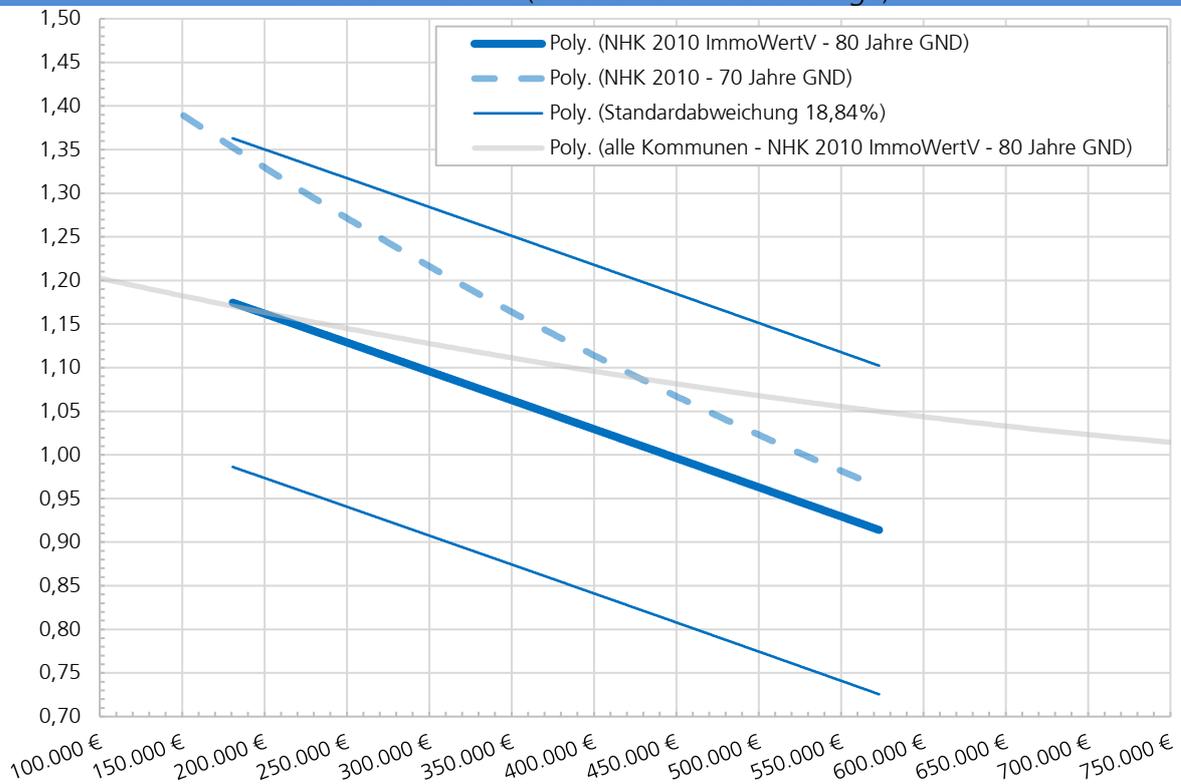
	NHK 2010	NHK 2010 ImmoWertV
Normalherstellungskosten (NHK)	Kostenkennwerte NHK 2010	Kostenkennwerte NHK 2010
Baupreisindex (BPI)	statistisches Bundesamt	statistisches Bundesamt
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten	in NHK 2010 enthalten
Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohnen: Mischnutzung: Gewerbe:	70 Jahre 70 Jahre nach ImmoWertV 2021	80 Jahre 80 Jahre nach ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer (RND)	Modernisierungsmodell nach Sachwertrichtlinie	Modernisierungsmodell nach Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear	linear
Regionalfaktor	---	1,00
Bodenwertansatz	ohne Bebauungsabschlag (erschließungsbeitragsfrei)	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.

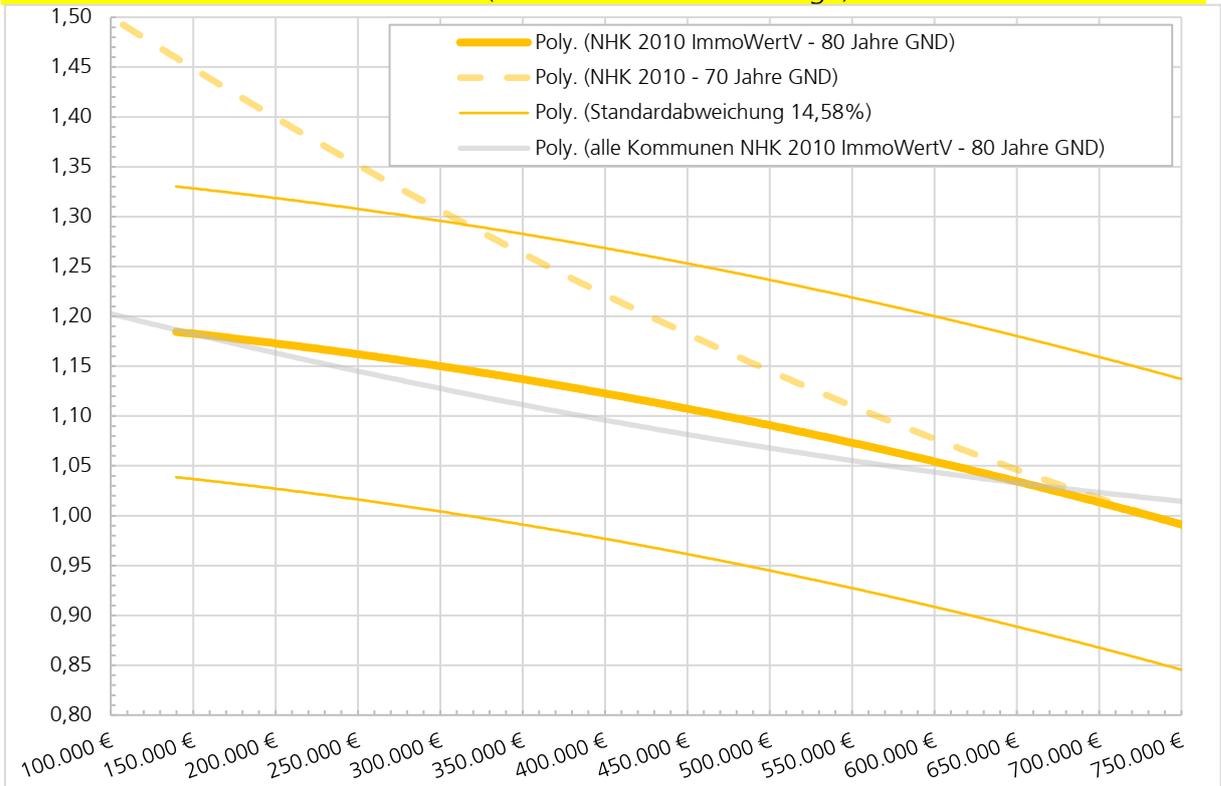
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Schwäbisch Gmünd (2023/2024 – 135 Verträge)**



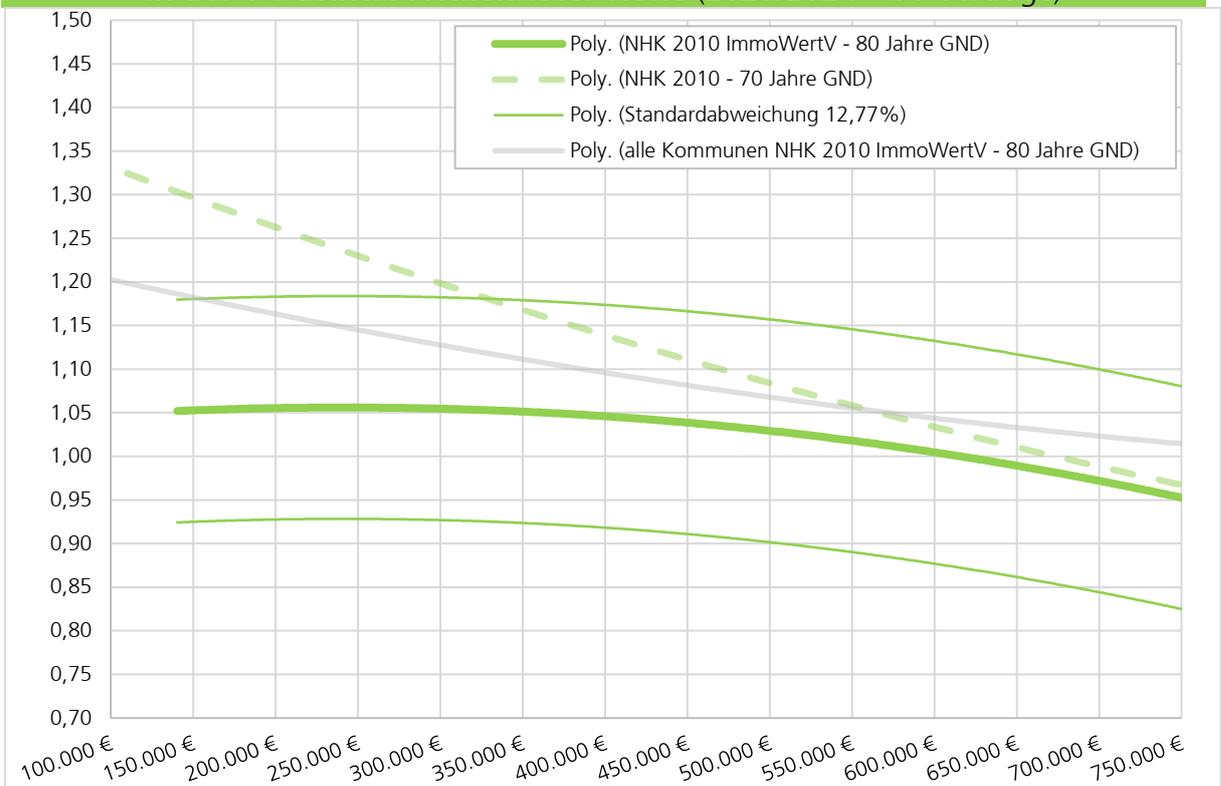
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Waldstetten (2023/2024 – 18 Verträge)**



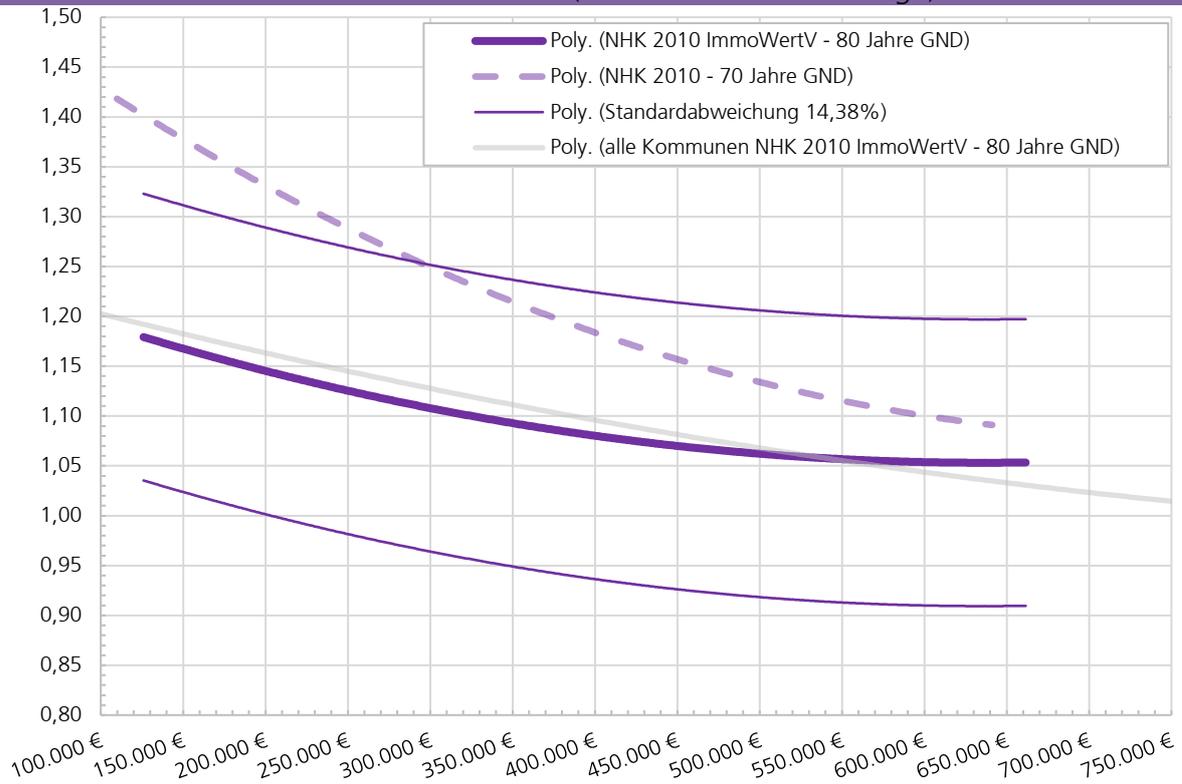
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Lorch (2023/2024 – 30 Verträge)**



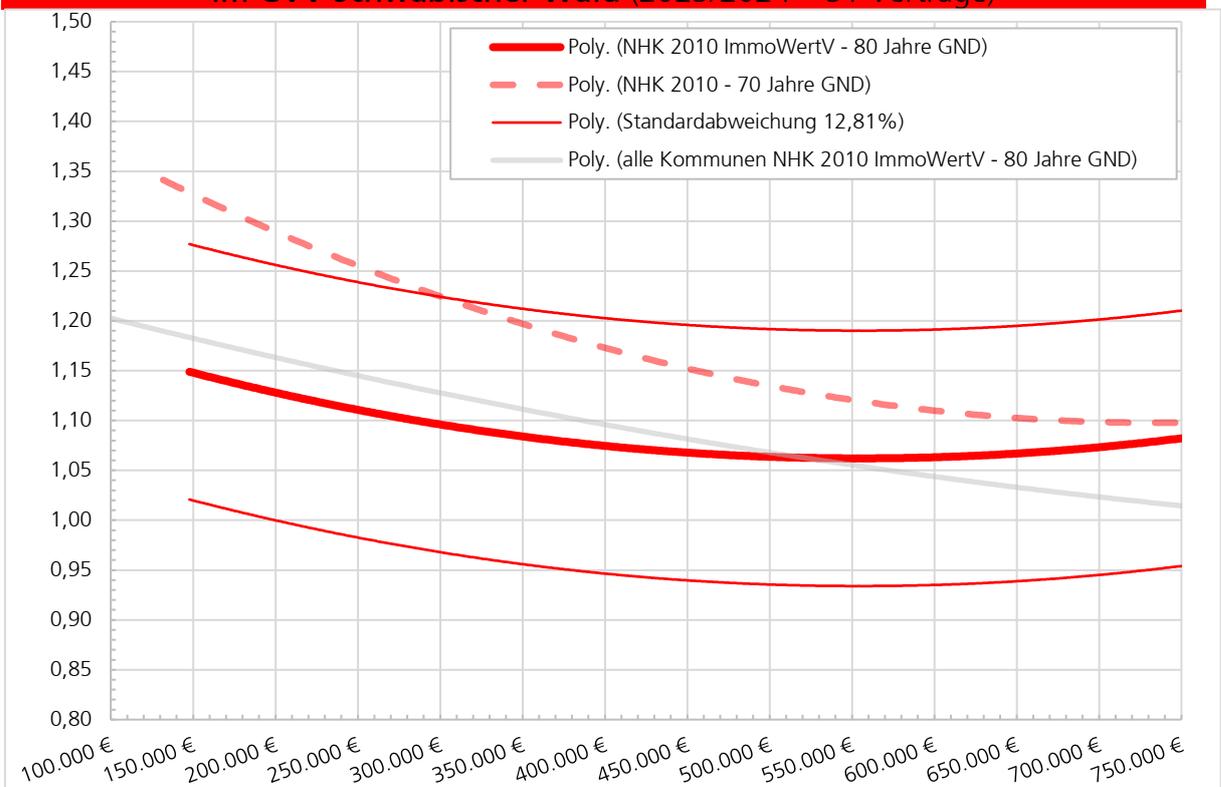
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe (2023/2024 – 51 Verträge)**



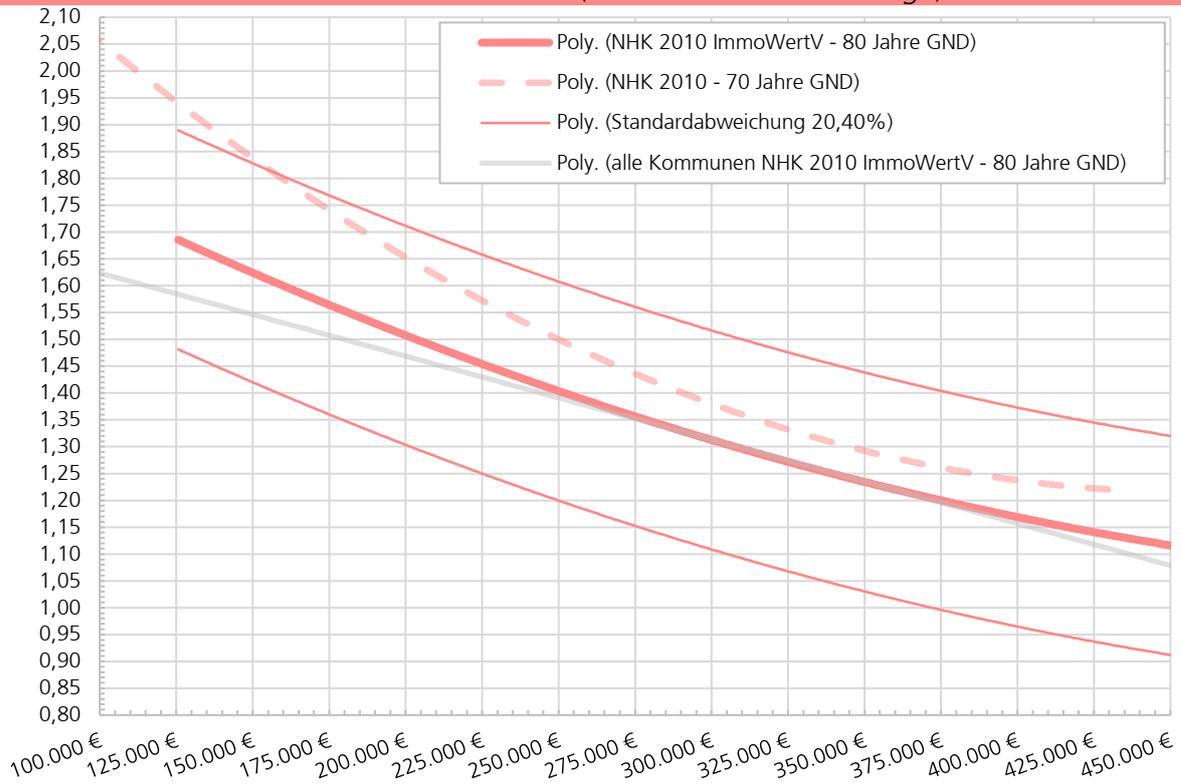
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der VG Rosenstein (2023/2024 – 68 Verträge)



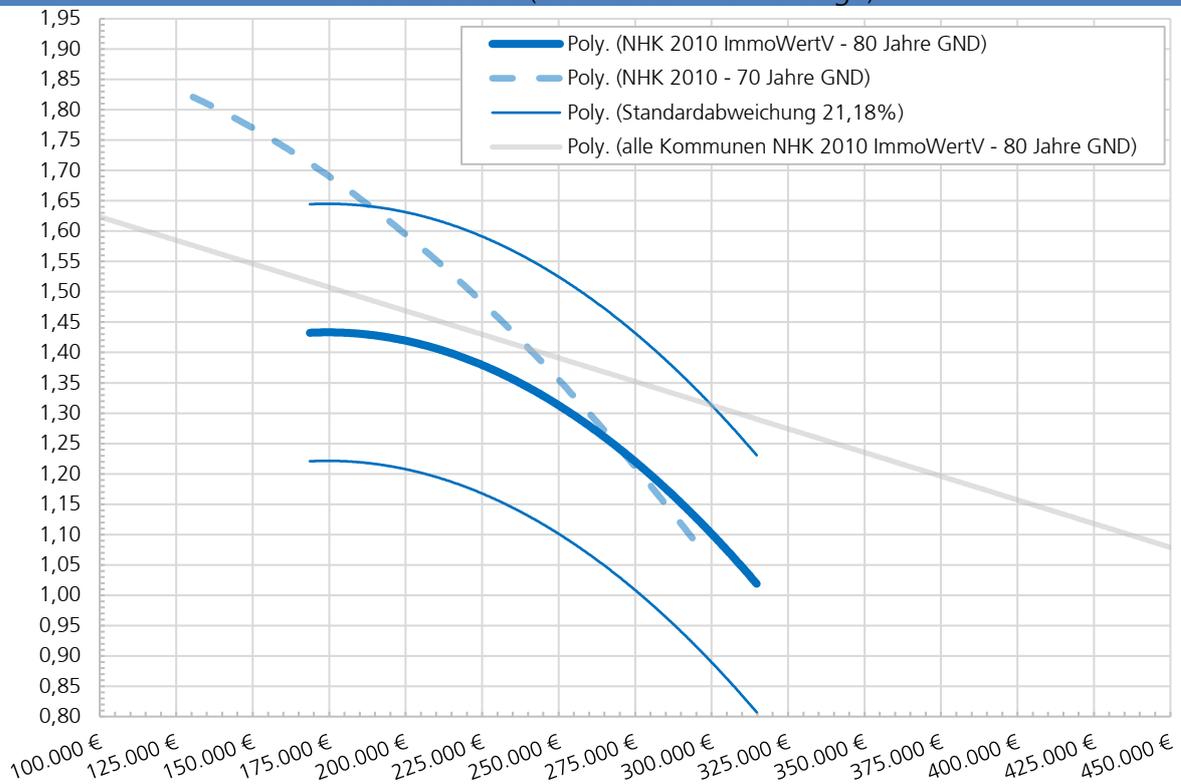
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im GVV Schwäbischer Wald (2023/2024 – 51 Verträge)



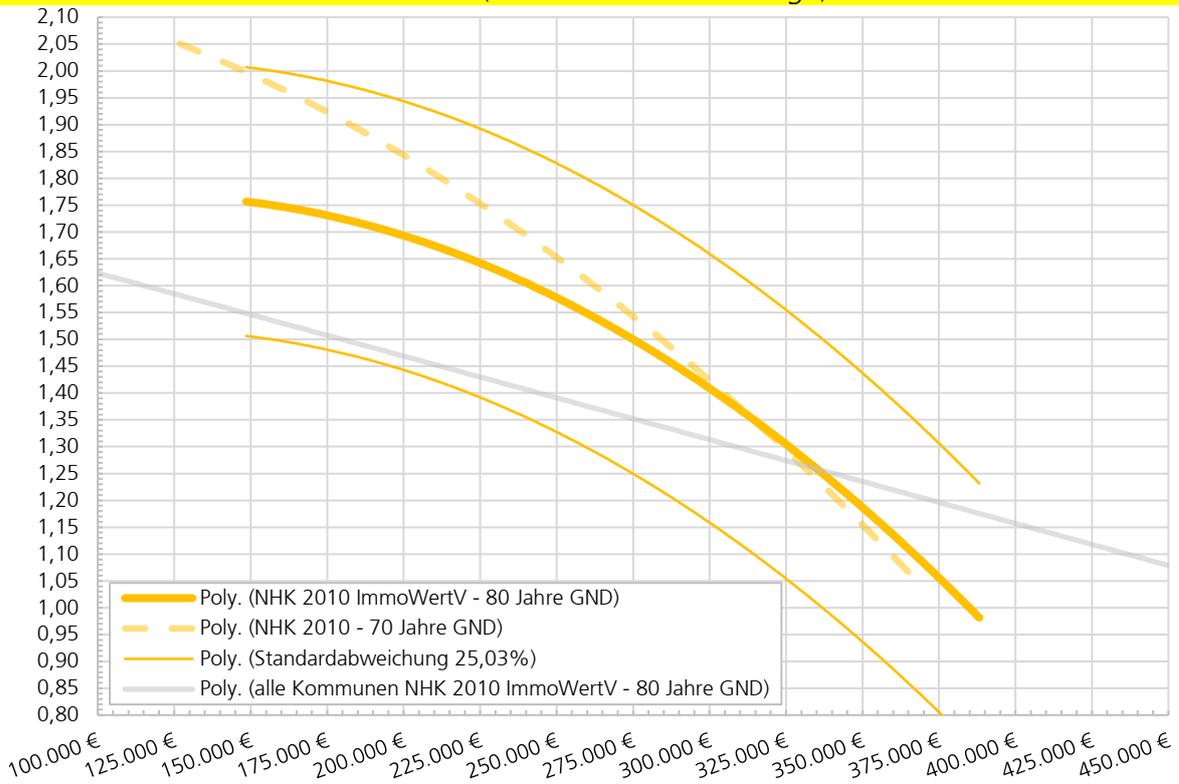
**Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser
in Schwäbisch Gmünd (2023/2024 – 88 Verträge)**



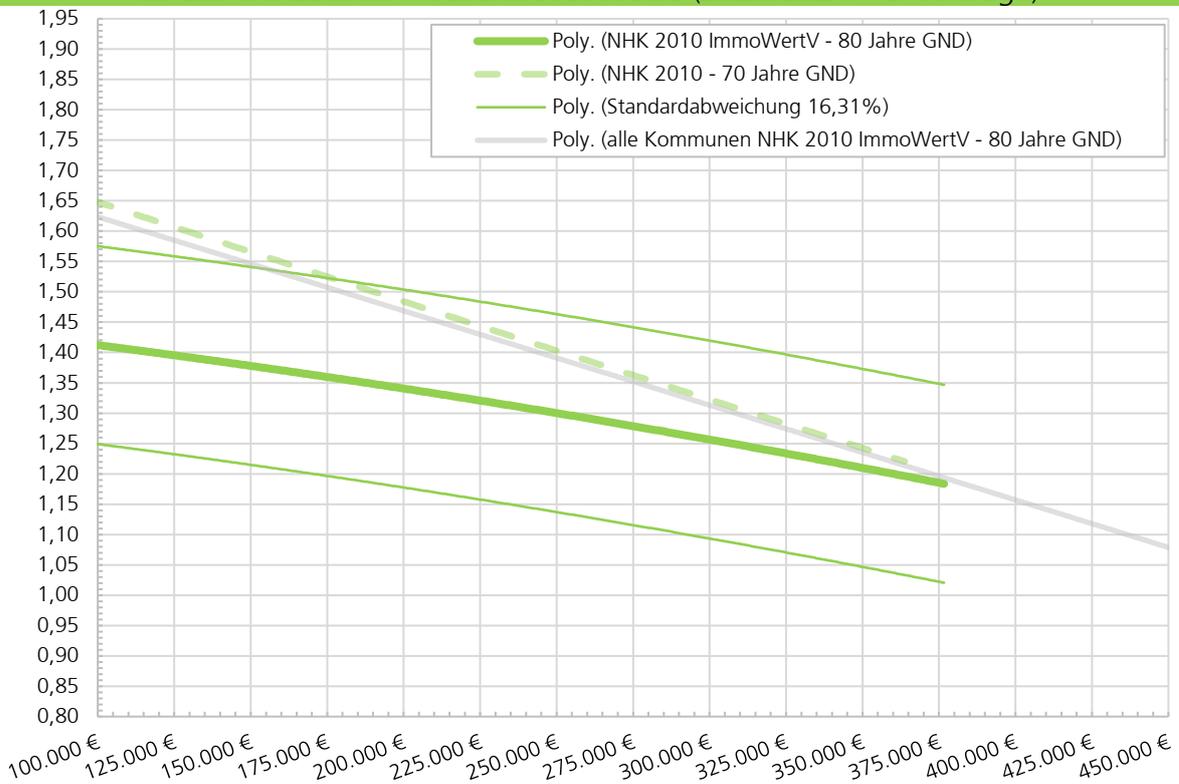
**Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser
in Waldsteten (2023/2024 – 5 Verträge)**



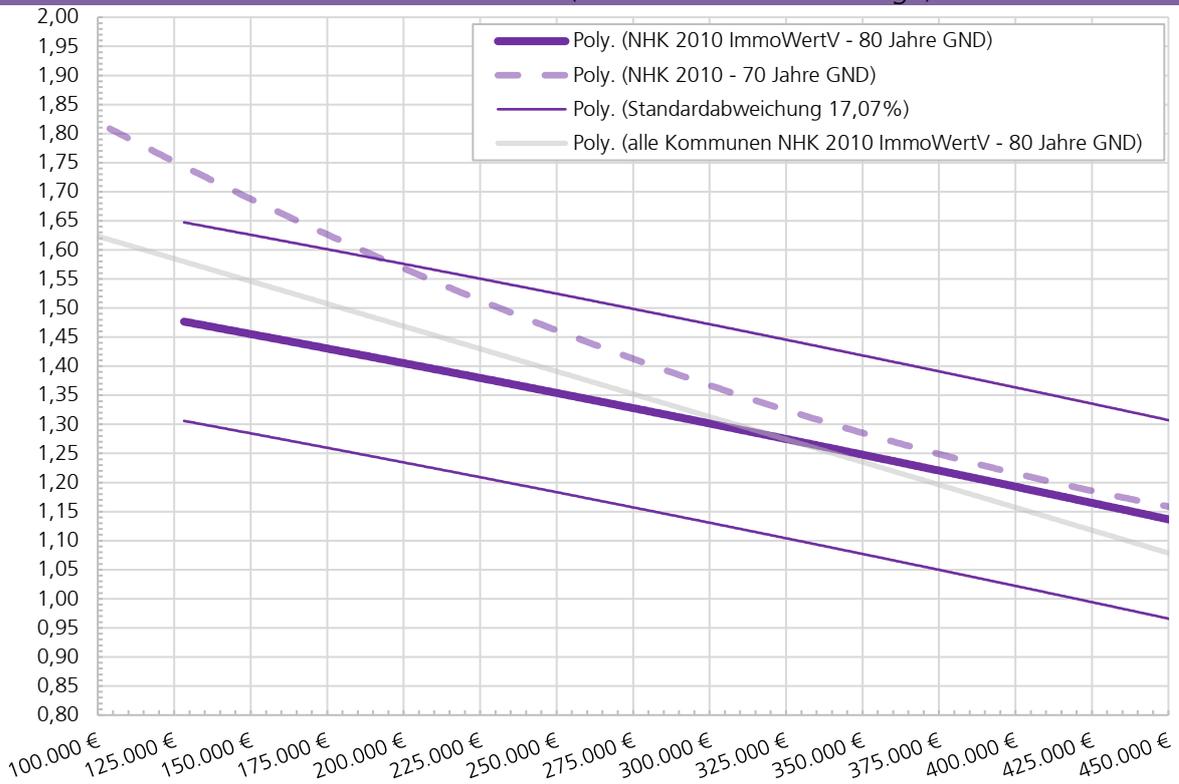
Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in Lorch (2023/2024 – 9 Verträge)



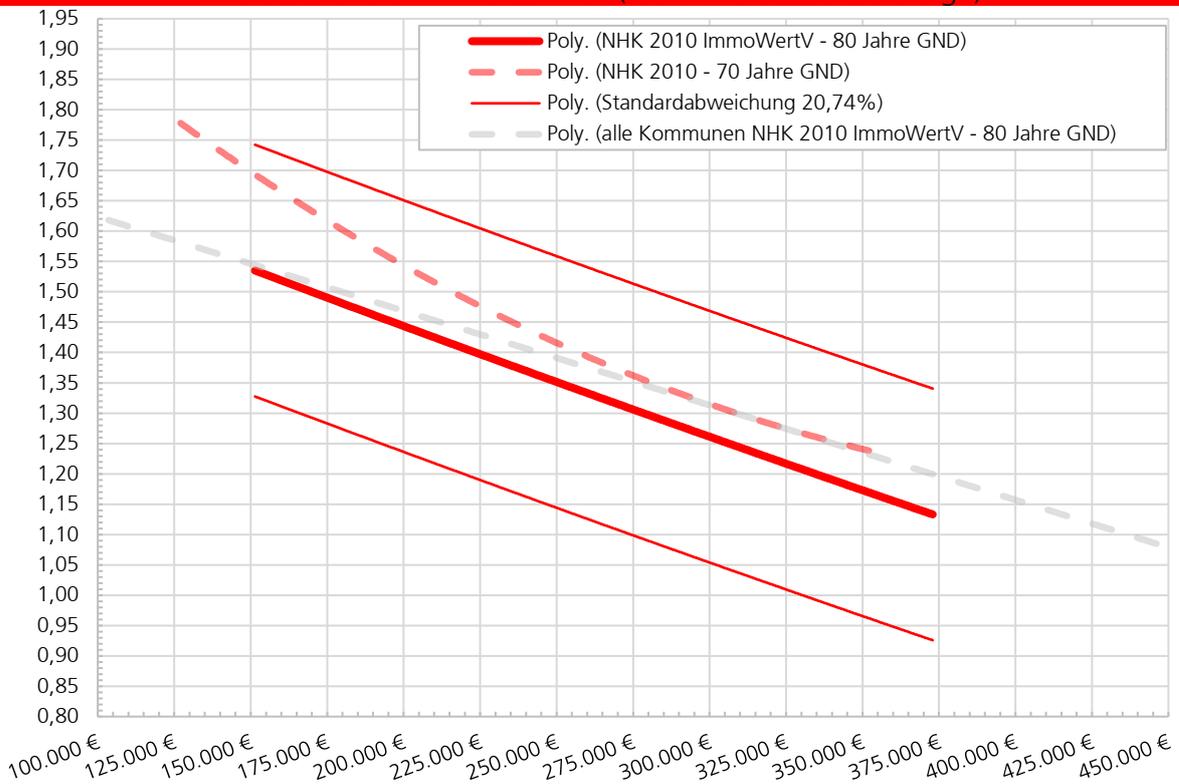
Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe (2023/2024 – 9 Verträge)



Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in der VG Rosenstein (2023/2024 – 29 Verträge)



Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser im GVV Schwäbischer Wald (2023/2024 – 10 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.

Durch die Anpassung der ImmoWertV im Jahre 2021 ergab sich eine Änderung des Bewertungsmodells, grundlegende Änderung war hierbei die Dauer der Gesamtnutzung. Die relevanten Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 im Jahresbericht 2025 wurden daher in beiden Modellen ausgewertet. Die angewendeten Modelle sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bei den folgenden Auswertungen/Diagrammen ist soweit nicht anders angegeben das Bewertungsmodell NHK 2010 ImmoWertV (mit GND 80) veröffentlicht.

Bewertungsmodelle:

	NHK 2010	NHK 2010 ImmoWertV
Mietansätze	marktüblich erzielbare Mieten, Qualifizierter Mietspiegel	marktüblich erzielbare Mieten, Qualifizierter Mietspiegel
Bewirtschaftungskosten (BWK)	in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 2021	in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohnen: Mischnutzung: Gewerbe:	70 Jahre 70 Jahre nach ImmoWertV 2021	80 Jahre 80 Jahre nach ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer (RND)	Modernisierungsmodell nach Sachwertrichtlinie	Modernisierungsmodell nach Sachwertrichtlinie
Bodenwertansatz	ohne Bebauungsabschlag (erschließungsbeitragsfrei)	ohne Bebauungsabschlag (erschließungsbeitragsfrei)

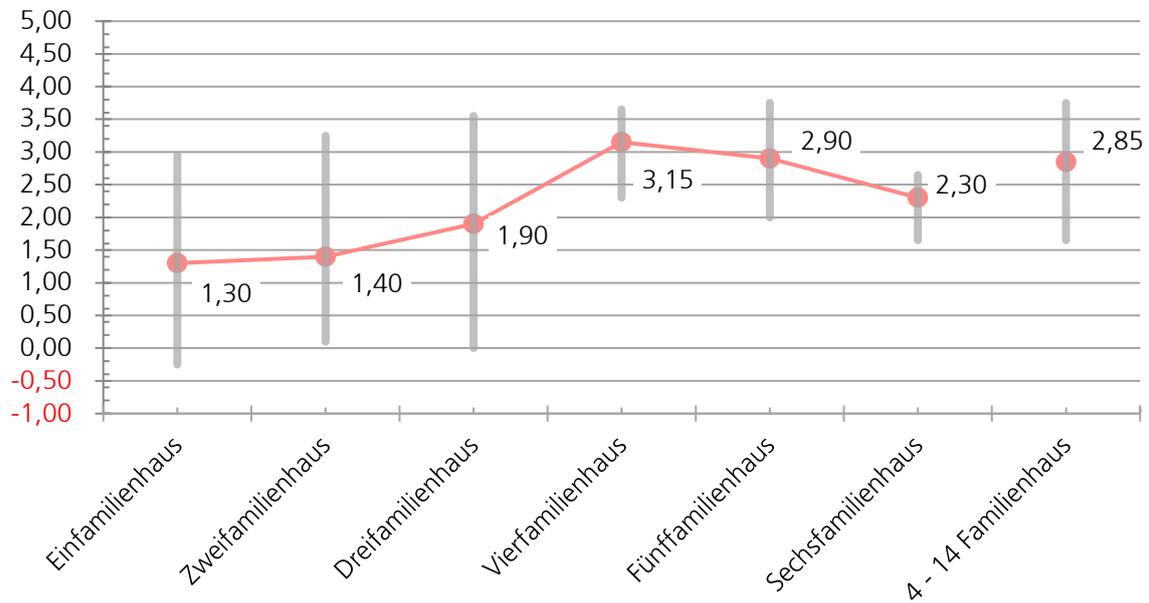
Nach den Erfahrungen und Auswertungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze für die beteiligten Kommunen im Ertragswertverfahren in folgenden Bereichen:

2023/2024

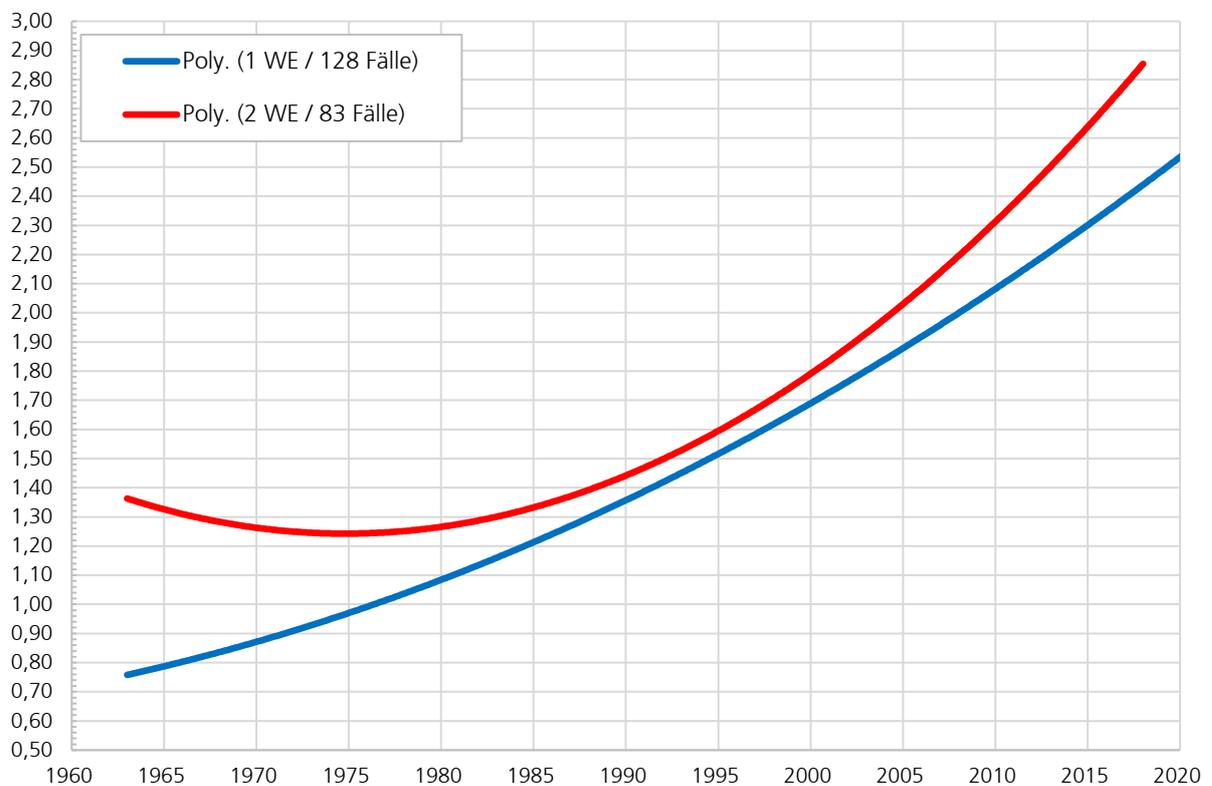
Gebäudetyp	GND	Spanne	Mittelwert	Anzahl der Kauffälle
<u>Wohnungsgrundstücke</u>				
Einfamilienhäuser	80	-0,25 bis 2,75 %	1,15 %	128 Fälle
	70	-1,90 bis 2,25 %	-0,10 %	128 Fälle
Zweifamilienhäuser	80	0,10 bis 3,25 %	1,30 %	83 Fälle
	70	-1,90 bis 2,55 %	-0,20 %	83 Fälle
Dreifamilienhäuser	80	1,05 bis 2,70 %	1,85 %	21 Fälle
	70	-0,80 bis 1,85 %	0,25 %	21 Fälle
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	80	1,65 bis 3,75 %	2,60 %	6 Fälle
	70	-0,80 bis 1,85 %	0,70 %	6 Fälle
Einfamilienhäuser	80	0,25 bis 2,10 %	1,30 %	11 Fälle
	70	-1,25 bis 1,85 %	0,35 %	11 Fälle
Einfamilienhäuser	80	0,40 bis 2,70 %	1,30 %	37 Fälle
	70	-1,75 bis 2,30 %	-0,15 %	37 Fälle
Zweifamilienhäuser	80	0,60 bis 1,80 %	1,25 %	9 Fälle
	70	-1,80 bis 1,40 %	0,05 %	9 Fälle
Dreifamilienhäuser	80	0,00 bis 2,90 %	1,40 %	7 Fälle
	70	-1,75 bis 1,55 %	-0,40 %	7 Fälle
Einfamilienhäuser	80	0,35 bis 2,95 %	1,60 %	37 Fälle
	70	-1,80 bis 2,60 %	0,60 %	37 Fälle
Zweifamilienhäuser	80	0,25 bis 3,00 %	1,60 %	22 Fälle
	70	-1,60 bis 2,75 %	0,15 %	22 Fälle

Gebäudetyp	GND	Spanne	Mittelwert	Anzahl der Kauffälle
<u>Wohnungsgrundstücke</u>				
Einfamilienhäuser	80	0,55 bis 2,75 %	1,40 %	65 Fälle
	70	-1,50 bis 2,50 %	0,20 %	65 Fälle
Zweifamilienhäuser	80	0,75 bis 2,20 %	1,40 %	28 Fälle
	70	-1,50 bis 1,20 %	-0,05 %	28 Fälle
Dreifamilienhäuser	80	1,45 bis 2,95 %	2,05 %	8 Fälle
	70	-0,45 bis 1,50 %	0,30 %	8 Fälle
Einfamilienhäuser	80	0,40 bis 2,75 %	1,35 %	45 Fälle
	70	-1,40 bis 2,60 %	0,40 %	45 Fälle
Zweifamilienhäuser	80	0,60 bis 2,45 %	1,55 %	19 Fälle
	70	-1,75 bis 2,00 %	0,35 %	19 Fälle
Einfamilienhäuser	80	-0,25 bis 2,95 %	1,30 %	323 Fälle
	70	-1,90 bis 2,60 %	0,15 %	323 Fälle
Zweifamilienhäuser	80	0,10 bis 3,25 %	1,40 %	165 Fälle
	70	-1,90 bis 2,75 %	0,00 %	165 Fälle
Dreifamilienhäuser	80	0,00 bis 3,55 %	1,90 %	48 Fälle
	70	-2,90 bis 2,20 %	0,20 %	48 Fälle
Mehrfamilienhäuser (ab 4 WE)	80	1,65 bis 3,75 %	2,85 %	10 Fälle
	70	-0,80 bis 3,30 %	1,40 %	10 Fälle

Liegenschaftszinssätze (mit Spanne) für Wohnhäuser in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten (alle Kommunen – 2023/2024 – 546 Fälle)



Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf das bereinigte Baujahr (Schwäbisch Gmünd - 2023/2024 – 211 Fälle)



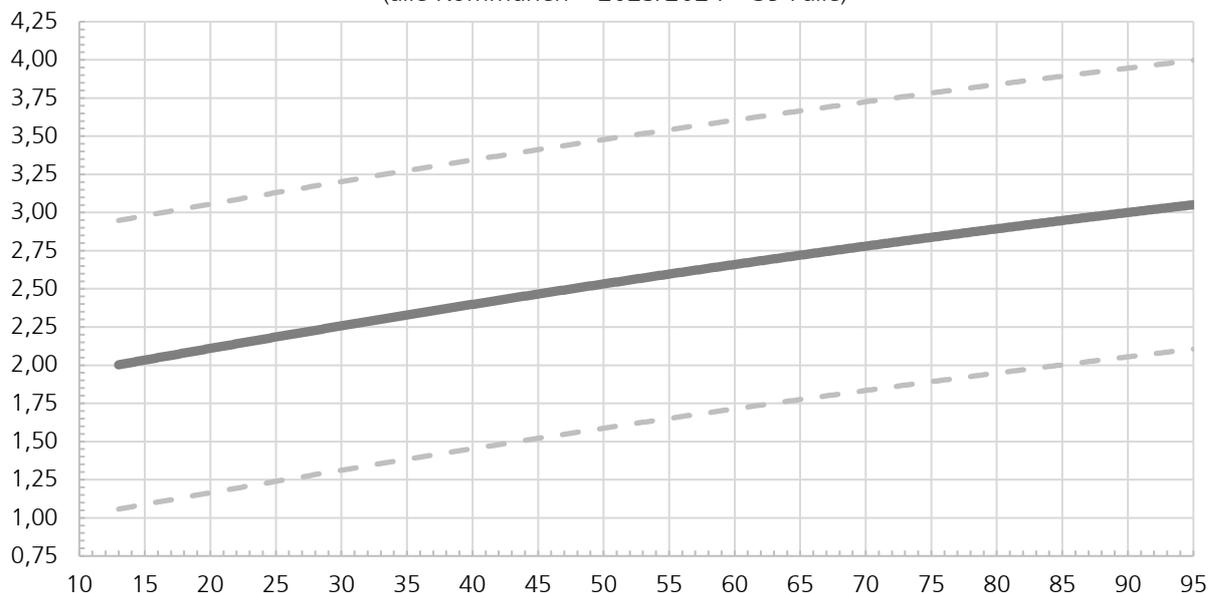
**Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Gebäude
in Bezug auf den Anteil des gewerblichen Rohertrags**
(alle Kommunen – 2023/2024 – 56 Fälle)

Gebäudetyp Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021	Spanne (in %)	Mittelwert	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte (der ausgewerteten Kauffälle)			
				Baujahr	GND	RND	Gewerbeanteil
<u>gemischt genutzte Grundstücke</u>							
gewerblicher Rohertrag ≤ 50 %	0,95 - 4,40	2,30 %	28	1976	70	23	35
gewerblicher Rohertrag >50 %	1,85 - 4,30	2,80 %	11	1980	70	25	70
<u>gewerblich genutzte Grundstücke</u>							
gewerblicher Rohertrag 100 %	1,15 - 7,95	3,95 %	17	1989	54	19	

Anmerkung:

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

**Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude
in Bezug auf den Anteil des gewerblichen Rohertrags**
(alle Kommunen – 2023/2024 – 39 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.

12.2 Ertragsfaktoren für Gebäudetypen

2023/2024 (alle beteiligten Kommunen)

Gebäudetyp	Mittelwert / Spanne einfache Standardabweichung
freistehende Einfamilienhäuser	29,75 / 23,20 – 36,30
freistehende Zweifamilienhäuser	25,70 / 21,00 – 30,40
Reihenend- und Doppelhäuser	26,50 / 20,80 – 32,20
Reihenmittelhäuser	25,60 / 21,20 – 30,00
Drei- und Vierfamilienhäuser	20,30 / 15,70 – 24,90
100% gewerblich genutzte Gebäude	13,00 / 9,00 – 17,10

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 Ergebnisse 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

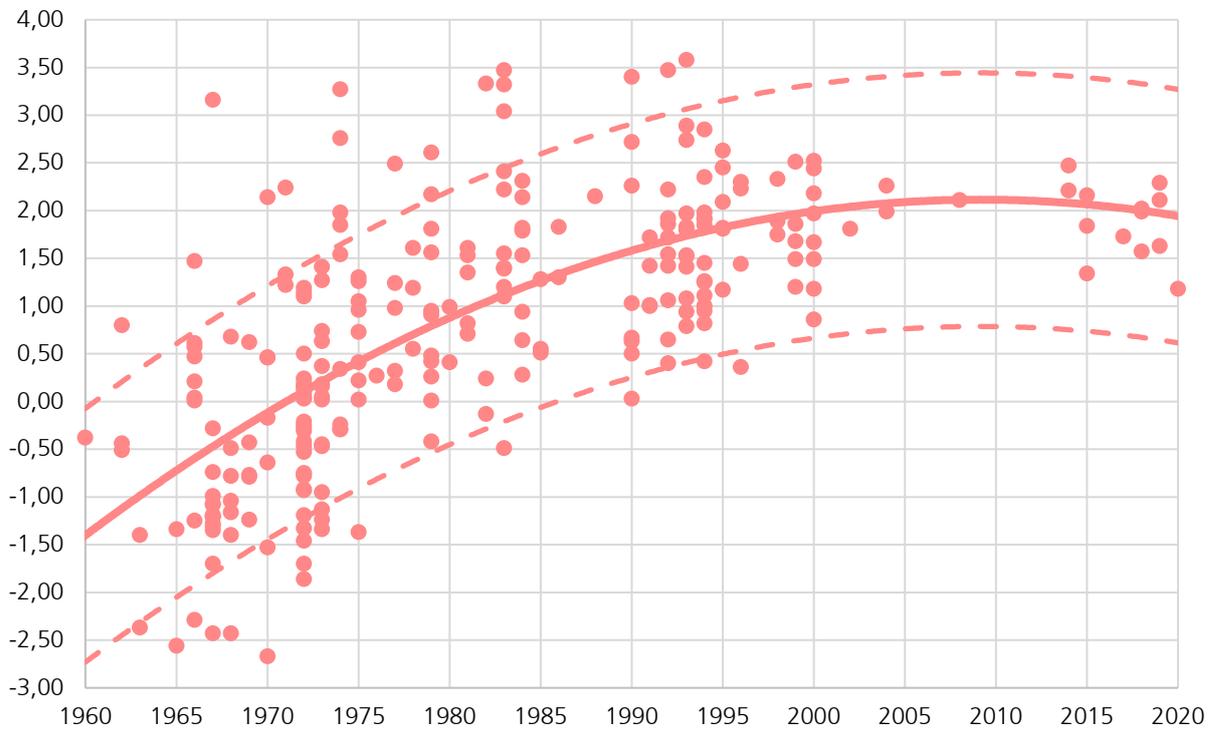
Vertrags- jahr	Anzahl Verträge	Gesamtnutzungs- dauer	durchschnittliche		Ertragsfaktor Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel / Spanne	Liegenschaftszins (%)	
			Wfl. (m ²)	RND (Jahre)		Spanne	Mittel
2021	134	70 Jahre	75	32	26,80 / 20,60 – 33,00	-2,45 – 1,75	-0,35
2022	91		77	33	28,70 / 23,30 – 34,00	-2,70 – 1,55	-0,55
2023	118	80 Jahre	76	40	26,90 / 22,30 – 31,50	-1,70 – 3,60	0,80
2024	150		74	39	26,15 / 21,10 – 31,20	-2,65 – 3,45	0,80

Anmerkung:

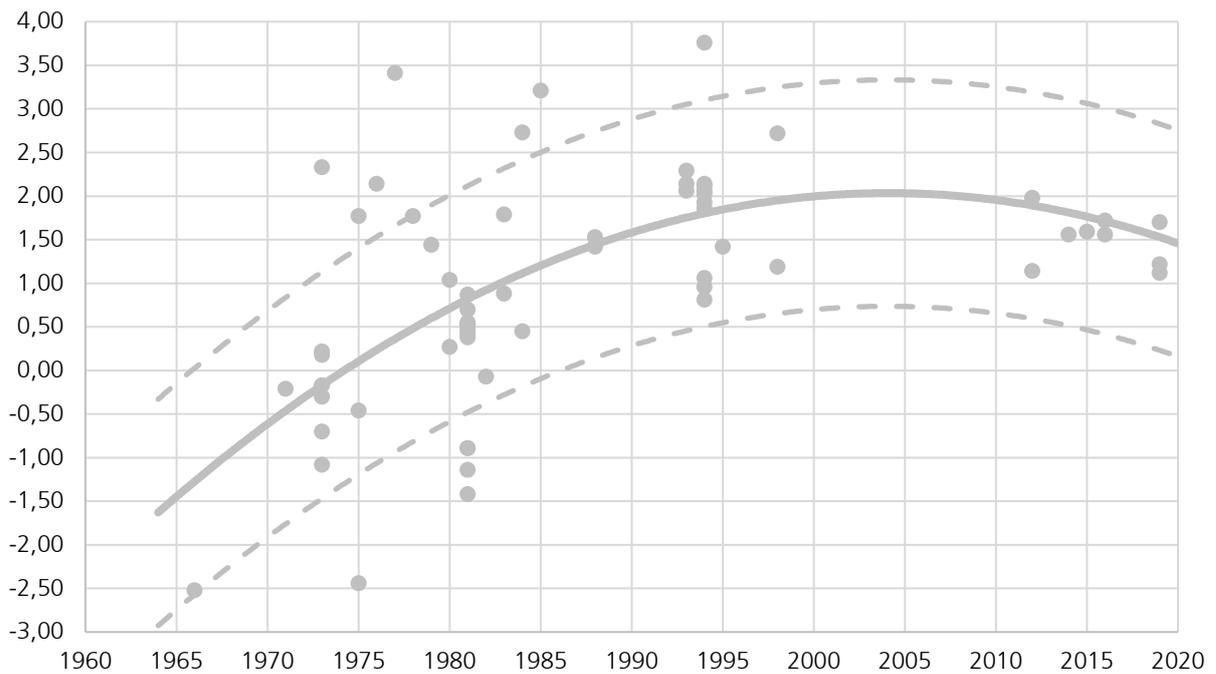
Bei den Mittelwerten handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei den Spannen um die einfache Standardabweichung. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

Die Auswertungen erfolgten ohne Erstverkäufe.

**Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen
in Bezug auf das bereinigte Baujahr**
(Schwäbisch Gmünd - 2023/2024 – 268 Fälle)



**Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen
in Bezug auf das bereinigte Baujahr**
(alle Kommunen außer Schwäbisch Gmünd - 2023/2024 – 64 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.

Insofern handelt es sich bei den angegebenen Werten um Orientierungswerte, um dem Marktteilnehmer Entscheidungshilfen und Transparenz zu geben.

Ladenmiete

Lage	Mietpreise
Marktplatz	15,00 – 45,00 €/m ²

Büromiete

Lage	Mietpreise
Innenstadt	6,00 – 12,00 €/m ² *

* Neubaumieten können teilweise höher liegen

Gewerbegrundstücke

Art	Mietpreise
Produktionshallen	2,50 – 6,00 €/m ²
Produktionshallen mit Büro/Sozialräume	bis 7,00 €/m ²
Warmlager	bis 5,00 €/m ²
Kaltlager	bis 4,00 €/m ²

In Einzelfällen können Abweichungen von den Mietpreisspannen vorliegen

13.2 Wohnimmobilien

Für den Wohnungsmarkt in Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen, Waldstetten, sowie den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe hat das EMA-Institut 2022 einen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel erstellt und zwischenzeitlich fortgeführt.

Die derzeitige Fassung ist vom 01.07.2024 bis 31.06.2026 gültig.

Auf den Internetseiten der jeweiligen Kommune gibt es auch einen dazugehörigen kostenlosen Onlinerechner, sowie die Broschüre zum Blättern und Herunterladen.

