

Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von
Grundstückswerten bei der Stadt Göppingen

Grundstücksmarktbericht 2025

Jahresbericht 2023-2024
Daten für die Wertermittlung

**Hinweis: Im Internet sind
die Achsbeschriftungen der
Diagramme unterdrückt**



GRUNDSTÜCKSMARKT

Herausgeber	Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Göppingen
Geschäftsstelle	Stadtverwaltung Göppingen Technisches Rathaus Ebene 3 Zimmer 305 / 306 Nördliche Ringstraße 35 73033 Göppingen Tel. 07161 650 7111 Fax. 07161 650 48 7111 E-Mail: gutachterausschuss@goeppingen.de
Internet	www.goeppingen.de Eingabe des Suchbegriffs „Grundstücksbewertung“ oder „Gutachterausschuss“
Ansprechpartner:	
• Herr Jens Gerl	Leiter der Geschäftsstelle
• Frau Annette Klostermann	Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle; Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten
• Frau Marina Hees	Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten
• Herr Martin Hinderer	Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten
• Frau Sandra Esslinger	Vorzimmer, Kaufpreissammlung
• Frau Tanja Müller	Kaufpreissammlung
• Frau Bianca Ramesberger	Kaufpreissammlung
• Julia Ülger	Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) sowie das Einstellen in elektronische Systeme (auch intern) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

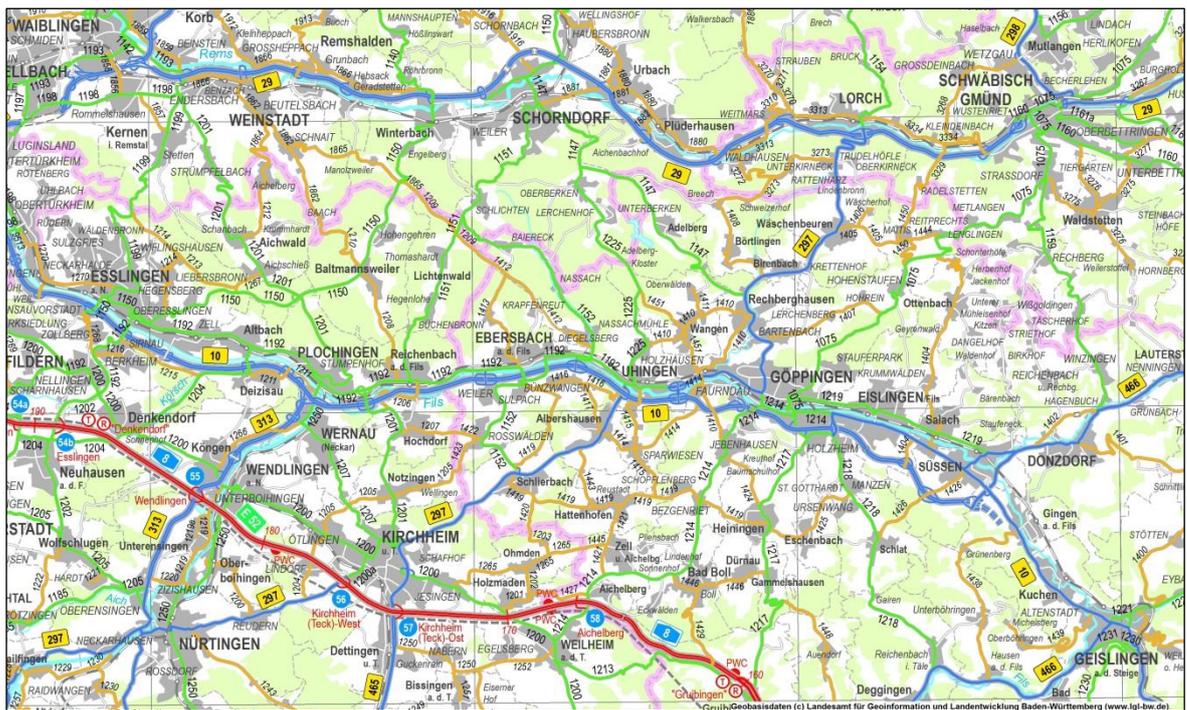
Stand der Veröffentlichung: Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Standortinformation	4
2.	Bodenrichtwerte	8
3.	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	9
4.	Grundstücksmarkt 2023 / 2024 – Umsätze	15
5.	Grundstücksverkehr 2023 / 2024 – Preise.....	32
6.	Daten für die Wertermittlung – Grundlagen	42
7.	Sachwertfaktoren.....	43
8.	Vergleichsfaktoren	46
9.	Liegenschaftszinssätze	49
10.	Bodenwertaufteilungen	54
11.	Wohnungseigentum.....	55
12.	Preise für KFZ-Stellplätze ermittelt aus den Daten der Kaufpreissammlung 2021 - 2024	58
13.	Bodenpreisindexreihen	59
14.	Veröffentlichungen, Auskünfte und Dienstleistungen	62

1. Standortinformation

Der nordwestliche Teil des Landkreises Göppingen liegt im Dreieck der Oberzentren Stuttgart, Tübingen/Reutlingen und Ulm und verfügt über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur. Über die Autobahn A8, die Bundesstraßen B10, B29 und B297 sowie die Filstalbahn ist Göppingen gut an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden. Der internationale Flughafen Stuttgart ist über die A8 schnell zu erreichen und verbindet die Region mit zahlreichen Großstädten Europas und der Welt. Auch die Messe Stuttgart, gleich neben dem Flughafen, ist von hier aus schnell zu erreichen.



Information zu den Zusammenschlüssen mit benachbarten Gutachterausschüssen

Die seit dem 10.10.2017 in Kraft getretene Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO) ermöglicht den Gemeinden Zusammenschlüsse im Bereich der Gutachterausschüsse von aneinandergrenzenden Gemeinden innerhalb eines Landkreises. Ziel ist die Schaffung von leistungsfähigen Einheiten, die in der Lage sind, alle gesetzlich geforderten Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Als Mindestzahl für eine leistungsfähige Einheit werden hier ca. 1.000 Kaufverträge pro Jahr genannt.

Die Stadtverwaltung Göppingen hat deshalb den angrenzenden Gemeinden eine Zusammenarbeit im Bereich der Gutachterausschüsse grundsätzlich angeboten und hierfür eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung ausgearbeitet. Diesem Angebot haben inzwischen 22 Gemeinden und Städte jeweils durch Gemeinderatsbeschlüsse verbindlich zugestimmt.

Um die Handlungsfähigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ständig zu gewährleisten, wurden bzw. werden die Zusammenschlüsse in mehreren Schritten vollzogen.

Datum	Zusammenschlüsse mit
01.07.2019	Uhingen
01.01.2020	Aichelberg, Albershausen, Bad Boll, Dürnau, Gammelshausen, Hattenhofen, Ottenbach, Schlierbach, Wäschenbeuren sowie Zell unter Aichelberg
01.07.2021	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Eschenbach, Heiningen, Rechberg-hausen sowie Süßen
01.11.2022	Eislingen, Salach

Der Zusammenschluss mit der Stadt Ebersbach/Fils sowie mit der Gemeinde Wangen ist derzeit zum 01.01.2026 geplant.

Daten der bisher hinzugetretenen Städte und Gemeinden:

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Fläche	Höhe über NHN
Adelberg	Ca. 2.000	9,49 km ²	472 m
Aichelberg	Ca. 1.300	4,01 km ²	482 m
Albershausen	Ca. 4.400	6,5 km ²	328 m
Bad Boll	Ca. 5.200	10,95 km ²	411 m
Birenbach	Ca. 1.900	2,5 km ²	375 m
Börtlingen	Ca. 1.700	8,26 km ²	450 m
Dürnau	Ca. 2.200	5,37 km ²	424 m
Eislingen	Ca. 22.400	16,41 km ²	336 m
Eschenbach	Ca. 2.100	4,8 km ²	458 m
Gammelshausen	Ca. 1.500	3,3 km ²	442 m
Göppingen	Ca. 58.800	59,21 km ²	323 m
Hattenhofen	Ca. 2.900	7,64 km ²	366 m
Heiningen	Ca. 5.100	12,45 km ²	381 m
Ottenbach	Ca. 2.400	11,9 km ²	399 m
Rechbergshausen	Ca. 5.500	6,4 km ²	339 m
Salach	Ca. 8.100	8,31 km ²	363 m
Schlierbach	Ca. 3.900	10,97 km ²	355 m
Süßen	Ca. 10.200	12,79 km ²	364 m
Uhingen	Ca. 14.500	24,79 km ²	295 m
Wäschenbeuren	Ca. 3.900	12,95 km ²	442 m
Zell unter Aichelberg	Ca. 3.100	6,39 km ²	384 m

Quelle: Wikipedia, Stand Mai 2025

Zur Stadt Göppingen gehören die Stadtbezirke Bartenbach, Bezgenriet, Faurndau, Hohenstaufen, Holzheim, Jebenhausen und Maitis.

Zu Uhingen gehören die Stadtbezirke Baiereck, Diegelsberg, Holzhausen, Nassach und Sparwiesen. Bad Boll besteht aus den beiden Ortsteilen Boll mit Bad Boll und Eckwälden.

Die Stadt Eislingen besteht aus Großeislingen, Kleineislingen sowie Krummwälden und Eschenbäche.

Zum Gemeindegebiet Zell unter Aichelberg gehört außerdem der Weiler Pliensbach.

2. Auskunft über Bodenrichtwerte

Auf Grund der teilweise sehr kleingliedrigen Bodenrichtwertzonen sowie der teilweise nur ungenauen Bezeichnungsmöglichkeit der Zonen wird an dieser Stelle auf die interaktive Bodenrichtwertkarte unter BORIS BW verwiesen (siehe unten).

Erläuterungen und Hinweise:

Die Bodenrichtwerte wurden, soweit vorhanden, aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preise abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wären. Sie beziehen sich auf **unbebaute** Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften und stellen einen durchschnittlichen Wert pro Quadratmeter Grundstücksfläche dar. Die Erschließungskosten sind im Bodenrichtwert enthalten (**erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert**).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt, bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte aller angeschlossenen Gemeinden und Städte sind über BORIS BW (www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw) abrufbar.

Hier ist ein Aufruf des gesuchten Grundstücks entweder über die Eingabe der Gemeinde, Straßennamen und Hausnummer oder der Flurstücksnummer möglich.

Unter den „Beschreibenden Merkmalen“ ist hier für die meisten Richtwertzonen auch eine Fläche angegeben, die üblicherweise als maximale anrechenbare Grundstücksfläche angesetzt werden kann.

Unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ auf der linken Seite gelangen Sie zu weiteren Erläuterungen über die Bodenrichtwerte.

Viele – vor allem landwirtschaftliche Richtwertzonen – sind mehrfach belegt. In BORIS BW kann in der Schaltfläche links der jeweils gewünschte Bodenrichtwert selektiert werden.

BORIS-BW
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ausgewähltes Produkt: Grundkarte Karte

Allegemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen /

Grünland Acker Landwirtschaftliche Fläche Sonstige Fläche

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen /

Bodenrichtwert **2,20 €/m²** (Grünland)

Lage und Wert

Gemeinde	Göppingen
Gemarkungsname	Bezenried
Gemarkungsnummer	082050
Ortsteil	Bezenried
Bodenrichtwertnummer	20509211
Bodenrichtwert	2,20 €/m ² (Grünland)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

3. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Gremium von Sachverständigen zur Ermittlung von Grundstückswerten. Er ist in Baden-Württemberg nach § 1 der Gutachterausschussverordnung bei den Gemeinden zu bilden. Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe übertragen.

Gemäß § 192 BauGB besteht er aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Gutachter werden für einen Zeitraum von 4 Jahren bestellt.

Der Gutachterausschuss ist in seiner rechtlichen Stellung einer hoheitlich tätigen Behörde gleichzustellen. Die Sitzungen des Gutachterausschusses sind nichtöffentlich.

Bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss üblicherweise mit dem Vorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter sowie mindestens 2 weiteren Gutachtern besetzt.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist für dessen Arbeit sowie die Arbeit der Geschäftsstelle verantwortlich.

3.1 Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses

Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) in den Paragraphen 192 bis 197 und in den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen des Bundes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und des Landes (Gutachterausschussverordnung) geregelt.

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Er führt eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Damit soll er zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und Sachverständigen Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung stellen.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Verwaltung der Stadt Göppingen eingerichtet ist. Nach § 8 der Gutachterausschussverordnung obliegt der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB,
- die Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
- die Anfertigung der Zusammenstellung der Bodenrichtwerte,
- die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach § 11 und über Bodenrichtwerte nach § 12 Gutachterausschussverordnung.

Der Gutachterausschuss ist nach §197 BauGB befugt, mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und Personen wie Eigentümern und Mietern einzuholen, die Angaben über das Grundstück machen können.

3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses Bestellungsperiode vom 15.09.2022 bis 14.09.2026

Für den Zeitraum 15. September 2022 bis 14. September 2026 besteht der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Göppingen aus folgenden Mitgliedern:

Vorsitzender:

Peter Koreck Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter für Göppingen:

Ralf Bressmer Dipl.-Betriebswirt (FH), Geschäftsführer

Peter-Michael Dauner Dipl.-Ing., Freier Architekt BDA

Jens Gerl Dipl.-Ing. (FH), Vermessungsingenieur

Gutachter für Göppingen:

Marie-Christin Anke Dipl.-Wirtschafts-Ing (FH)

Manfred Brecht Genossenschaftlicher Bankbetriebswirt

Martin Hinderer Betriebswirt (IHK), Immobiliengutachter HypZert

Nadine Kaspari Immobilienfachwirtin (IHK), Gutachterin (WF) für Grundstücksbewertung

Kai Koreck Master of Arts - Architekt

Thomas Matejka Dipl.-Ing. (FH), Vermessungsingenieur

Bernd Mühlhäuser Dipl.-Betriebswirt (FH), Ressortleiter Immobilien

Peter Witek Sachverständiger f. Markt- u. Beleihungswertermittlung

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Adelberg:

Hans-Dietmar Gottschalk Dipl.-Ing (FH) Vermessung

Gutachter für Adelberg:

Peter Regelman Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

Dr. Stefan Wozazek Diplomeologe, Schadstoffgutachter

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Aichelberg:

Carl-Heinz Mosch Architekt

Gutachter für Aichelberg:

Anne Schütze Bachelor of Arts (B.A.) Immobilienwirtschaft

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Albershausen:

Willy Wittlinger Oberstudienrat i. R.

Gutachter für Albershausen:

Roland Hirsch Sanitär- und Heizungsbaumeister

Uwe Seitz Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Bad Boll:

Andreas **Milde** Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Gutachter für Bad Boll:

Dieter **Bässler** Dipl.-Bauingenieur / Energieberater HWK

Stefan **Krüll** Bereichsleiter Immobilien / Baufinanzierung

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Birenbach:

Heinrich **Späth** Technischer Leiter und Geschäftsführer

Gutachter für Birenbach:

Annette **Klostermann** Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Börtlingen:

Dieter **Abele** Bauingenieur

Gutachter für Börtlingen:

Dietmar **Haug** Bauingenieur

Matthias **Dichtl** Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Dürnau:

Frank **Anders** Freier Architekt und Sachverständiger

Gutachter für Dürnau:

Manfred **Maier** Elektrikermeister

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Eislingen:

Oliver **Staudenmaier** Immobiliengutachter HypZert (F)

Gutachter für Eislingen:

Christoph **Braun** Dipl.-Ing (FH), Architekt

Beate **Schmid** Verwaltungsfachwirtin

Daniela **Wahl** Dipl.-Ing (FH), Freie Architektin

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Eschenbach:

Wilfried **Eitle** Staatlich geprüfter Bautechniker

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Gammelshausen:

Frank **Anders** Freier Architekt und Sachverständiger

Gutachter für Gammelshausen:

Wolfgang **Scheiring** Bauingenieur

Walter **Krummrein** Nebenerwerbslandwirt

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachterin für Hattenhofen:

Bianca **Wolf-Hofmann** Steuerberaterin

Gutachter für Hattenhofen:

Bernd **Liebrich** Dipl.-Ing (FH)

Martin **Läpple** Landwirt

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Heiningen:

Rolf **Reick** Vermessungstechniker

Gutachter für Heiningen:

Reinhold **Tom** Elektrotechniker

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachterin für Ottenbach:

Ingrid **Schleicher** Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Gutachter für Ottenbach:

Mirjam **Dommer** Bachelor of Arts – Public Management

Franz **Hanik** Dipl.-Ing. Elektrotechnik

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Rechberghausen:

Martin **Kriegisch** MA Architektur

Gutachter für Rechberghausen:

Rolf **Schmid** Dipl.-Bauingenieur

Lutz **Meinel** Dipl.-Ing. (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Schlierbach:

Martin **Rückschloß** Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Gutachter für Schlierbach:

Dieter **Haller** Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Salach:

Dieter **Merath** Geprüfter Betriebswirt HwO

Gutachter für Salach:

Martin **Peschel** Freier Architekt und Künstler

Fred **Eisele** Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachterin für Süßen:

Andrea **Just** Dipl.-Ing. Architektin, Stadtbauamtsleiterin

Gutachter für Süßen:

Hans **Zeeb** Dipl.-Ing., Freier Architekt

Simone **Neuhold** Dipl.-Ing. (FH), Architektin

Petra **Wagner** Arztfachhelferin

Christine **Ziller** Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für UHINGEN:

Dieter **Bodmer** Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

Gutachter für UHINGEN:

Mirko **Doll** Dipl.-Betriebswirt (FH)

Rainer **Frey** Geschäftsführender Kaufmann

Frank **Hollatz** Dipl.-Ing. (FH)

Martin **Mühleisen** Dipl.-Ing. (FH), Vermessungsingenieur

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für WÄSCHENBEUREN:

Erich **Hieber** Landwirt

Gutachter für WÄSCHENBEUREN:

Manfred **Weber** Vermessungstechniker

Heinz **Weber** Architekt

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter für Zell unter Aichelberg:

Martin **Holl** Finanzbeamter i. R.

Gutachter für Zell unter Aichelberg:

Marco **Papatheo** Mietverwalter

Tobias **Schmid** Gas- und Wasserinstallateur

Gutachter (Vertreter des Finanzamts):

Thomas **Bayer**

Andrea **Aubele** (Stellvertreterin)

Feride **Senol** (Stellvertreterin)

3.3 Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte

Zur Führung der Kaufpreissammlung wird jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt.

Die für die Wertermittlung bedeutsamen Vertragsinhalte werden anonymisiert, also ohne die personenbezogenen Daten (z.B. Namen der Vertragspartner), in der Kaufpreissammlung – die aus Kaufpreiskarte und Kaufpreisdatei besteht – erfasst. Damit stehen dem Gutachterausschuss die Basisdaten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, für die Erstattung von Verkehrswertgutachten und für die Ermittlung sonstiger wertrelevanter Daten (Grundstücksmarktberichte) zur Verfügung und können ausgewertet werden. Für jeden Auswertungsfall werden möglichst die Zustandsmerkmale des Grund und Bodens gemäß § 3 und 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung erfasst.

Nach § 196 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch haben die Gutachterausschüsse auf Grund dieser Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Diese ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei baureifem Land wird gekennzeichnet, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen.

Der Bodenrichtwert führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert eines bestimmten unbebauten Grundstücks. Schlüsse vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert eines zu bewertenden Grundstücks können nur unter Berücksichtigung vorhandener Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften gezogen werden. Diese sind die spezielle Lage, der Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungszustand, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der Zeitfaktor. Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können damit im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung, d.h. die Erstellung eines Wertgutachtens nicht ersetzen.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Die Vorschrift verdeutlicht den Willen des Gesetzgebers, dass mit der Veröffentlichung der ermittelten Bodenrichtwerte zur Transparenz des Bodenmarktes beigetragen werden soll. Das Finanzamt erhält ebenfalls eine Mitteilung über die ermittelten Bodenrichtwerte. Außerdem kann jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle verlangen. Die Werte werden in der sogenannten Bodenrichtwertkarte auf BORIS BW veröffentlicht.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet auch die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht.

4. Grundstücksmarkt 2023 / 2024 – Umsätze

4.1 Der Grundstücksmarkt 2023 / 2024 im Überblick

Im Gegensatz zu den Vorjahren war der Immobilienmarkt in 2023 und 2024 geprägt von einer gemischten Entwicklung, die auch regional sehr stark variierte. Die steigende Inflation durch den Ukrainekrieg veranlasste die EZB zur Leitzinserhöhung. Steigende Zins-, Bau- und Energiekosten und sowohl wirtschaftliche als auch politische Unsicherheiten hatten Einfluss auf den Immobilienerwerb. Auch die immer mehr in den Vordergrund drängende Thematik der „energieeffizienten Immobilien“ sowie die allgemein angespannte Wirtschaftslage sorgte für Unruhe am Markt.

Im Stadtgebiet Göppingen inkl. der Stadtbezirke blieb im Jahr 2024, im Vergleich zum Jahr 2023, die Anzahl der geschlossenen Kaufverträge nahezu konstant bei deutlich gestiegenen Umsatzzahlen. Die erreichten Umsätze befinden sich damit im Jahr 2024 auf dem Niveau von 2022, bei jedoch ca. 2,4% mehr geschlossenen Kaufverträgen.

Wie in den Vorjahren ist der Wohnungs- und Teileigentum-Markt die treibende Kraft. Ebenfalls zu erkennen ist, dass dieser in den Städten einen weitaus größeren Anteil am Markt einnimmt als in den ländlich geprägten Gemeinden. Hier stehen unbebaute und freistehende, eigengenutzte Immobilien mehr im Vordergrund.

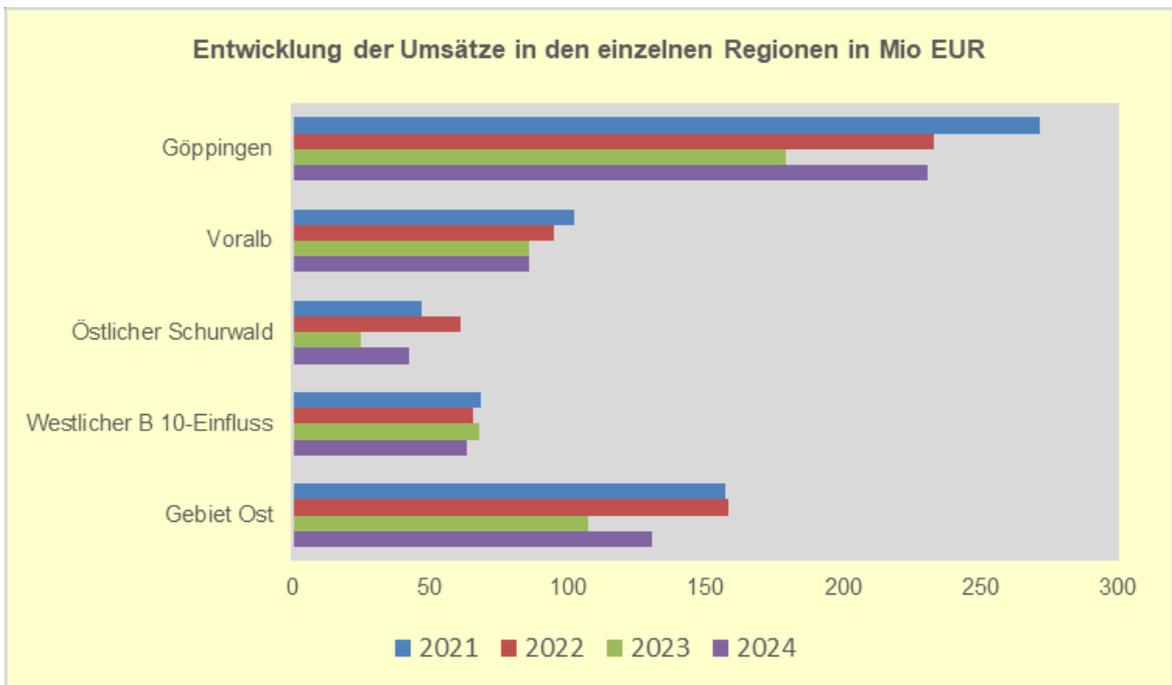
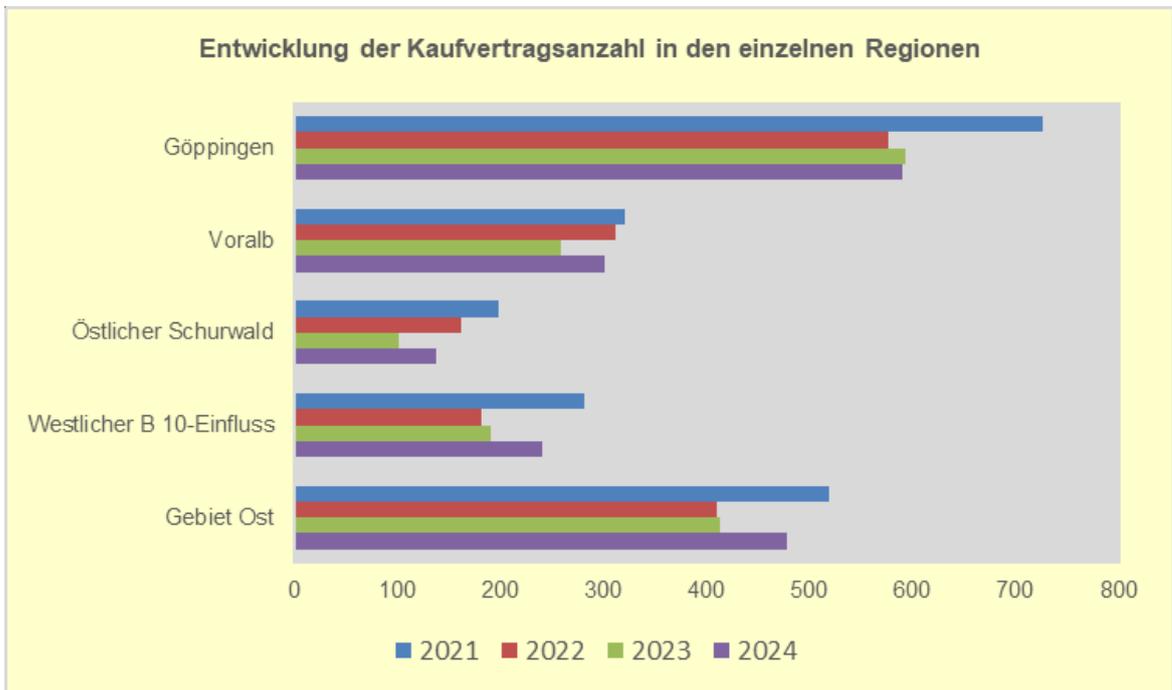
Das Niveau der Bodenrichtwerte entwickelte sich entgegen dem Trend der vergangenen Jahre. In vielen Gemeinden und Städten sind rückläufige Bodenrichtwerte festzustellen. Nur in wenigen Ausnahmen, eher im ländlich geprägten Bereich, wurden die Richtwerte konstant bis leicht steigend festgesetzt.

Im Auswertungsgebiet werden schwerpunktmäßig Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt. Hierbei sind enorme Preisspannen zu erkennen. Die ermittelten Mittelwerte nach Immobilienart sind im Vergleich 2023 zu 2024 in allen Sparten rückläufig außer der Doppelhäuser- Reihenhäuser.

Kaum Veränderungen gab es auch dieses Mal wieder bei den Agrarlandgrundstücken. Je nach Gebiet konnten hier lediglich geringe Veränderungen verzeichnet werden. Ausnahmen gab es zum Teil bei den Gartenland-Freizeitgrundstücken.

Hinweis: Durch die erfolgten Zusammenschlüsse sind für die neuen Gemeinden / Städte Darstellungen aus der Vergangenheit weiterhin noch nicht vollständig möglich. Deshalb haben wir uns für absehbare Zeit dafür entschieden, die Daten aus dem Stadtgebiet Göppingen in den meisten Fällen in gewohnter Weise abzubilden und von den neuen Gemeinden / Städten eben nur die bisher vorhandenen Daten bzw. meistens die Daten der letzten beiden Jahre.

4.2 Gesamtumsätze



Legende:

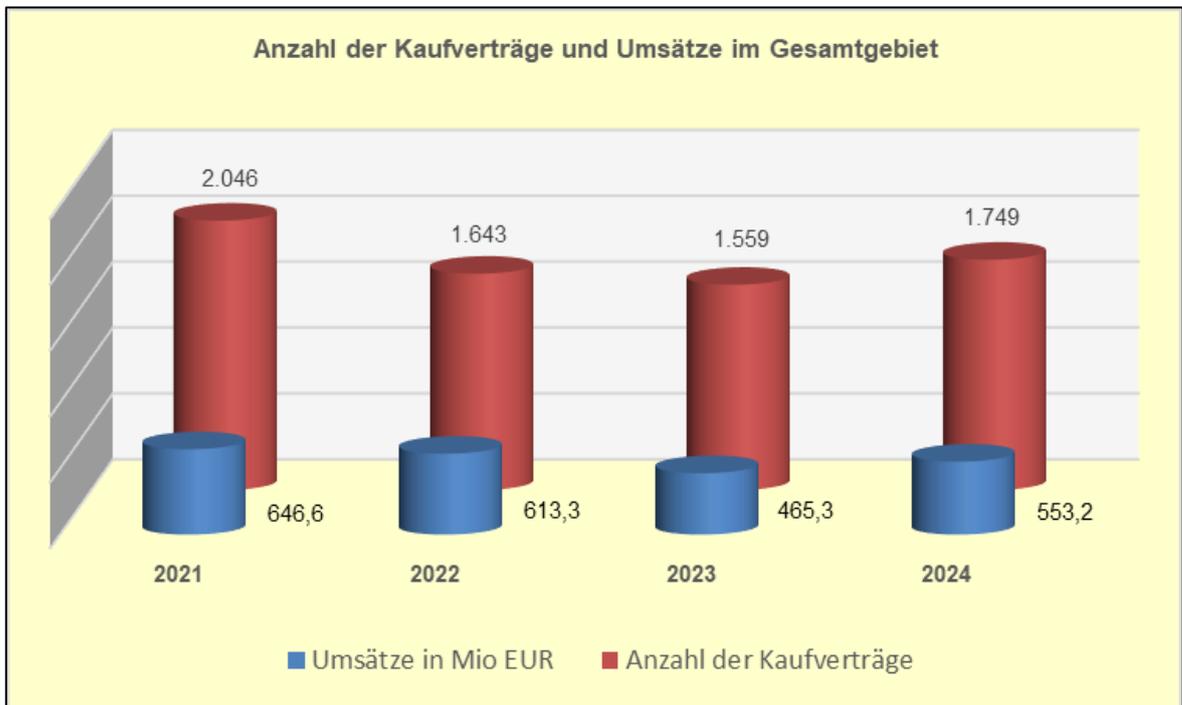
Voralb: Aichelberg, Bad Boll, Dürnau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell unter Aichelberg

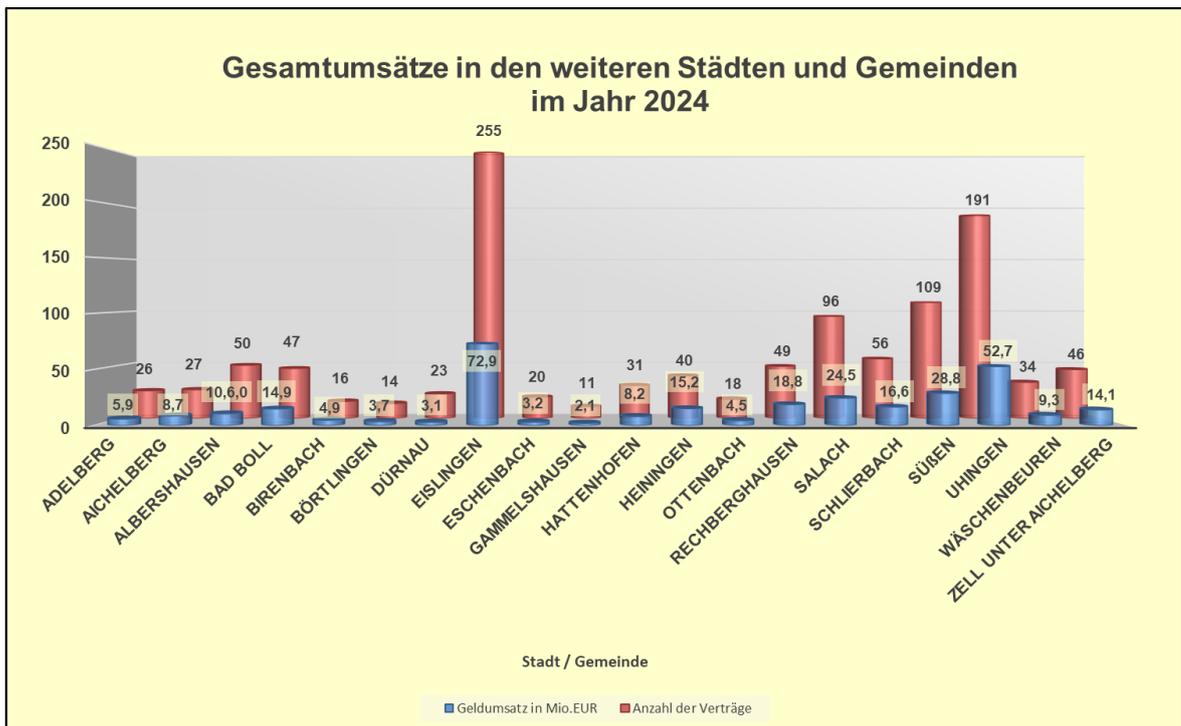
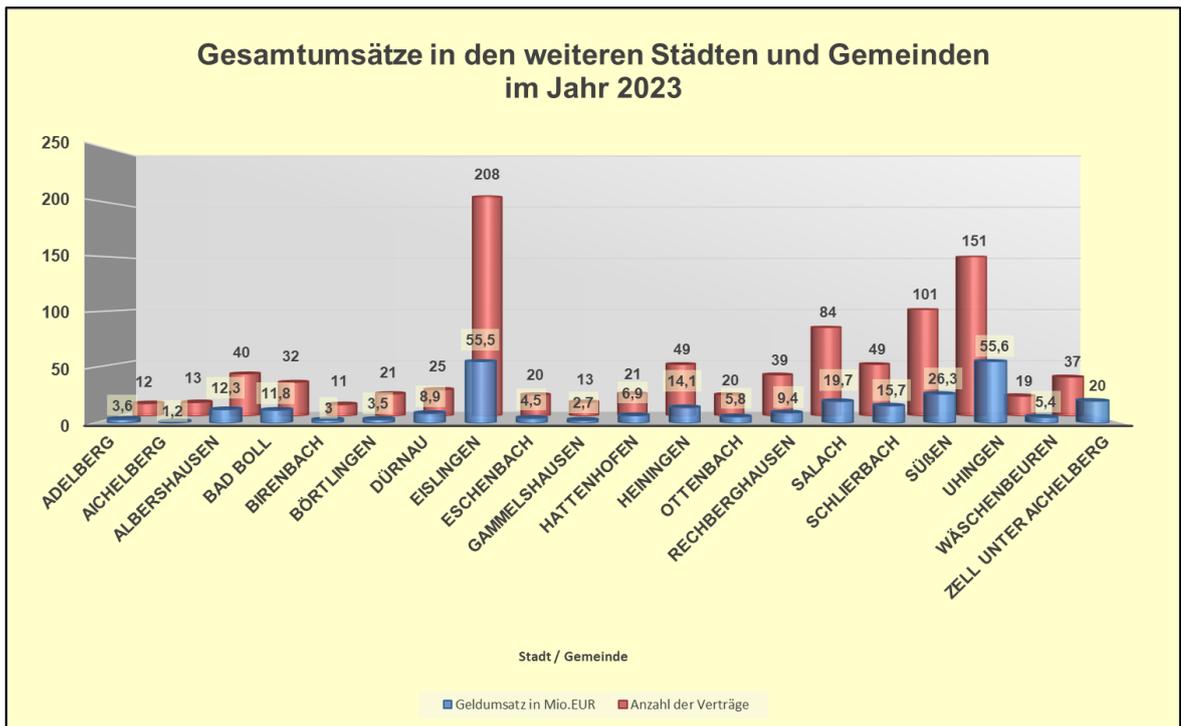
Östlicher Schurwald: Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Rechberghausen, Wäschenbeuren

Westlicher B 10-Einfluss: Albershausen, Uhingen

Gebiet Ost: Eislingen, Ottenbach, Salach, Süßen

Geldumsätze und Anzahl der Kaufverträge



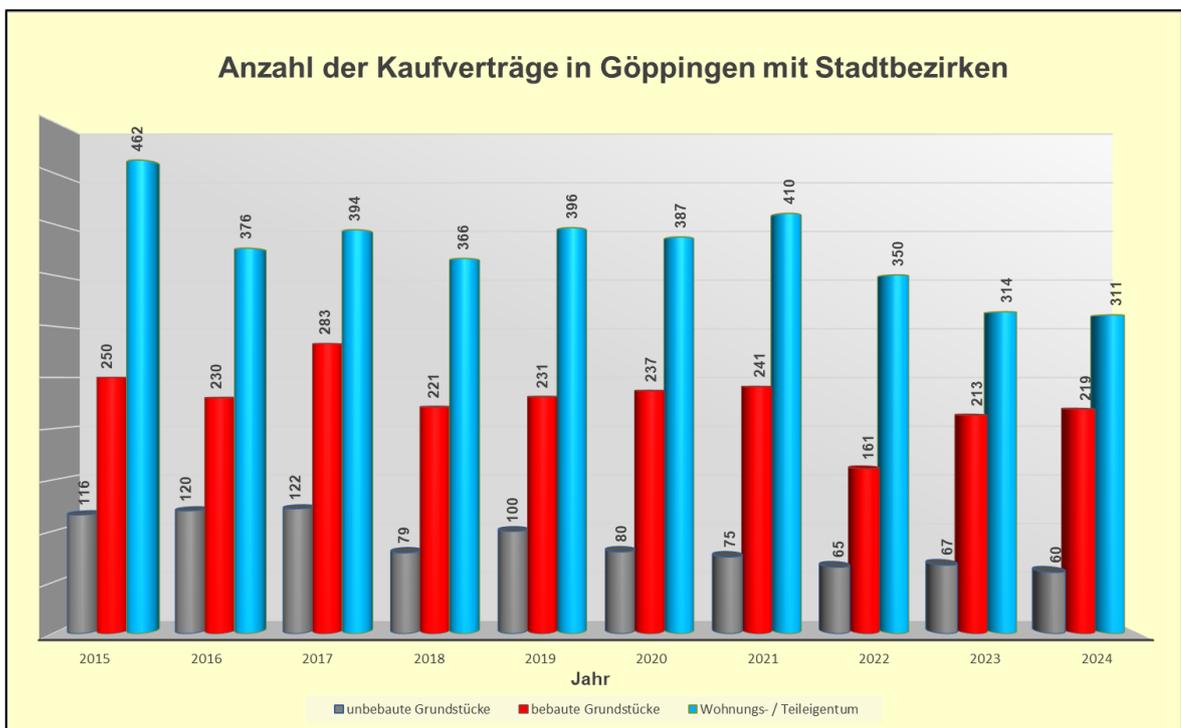


4.3 Umsätze nach Grundstücksarten

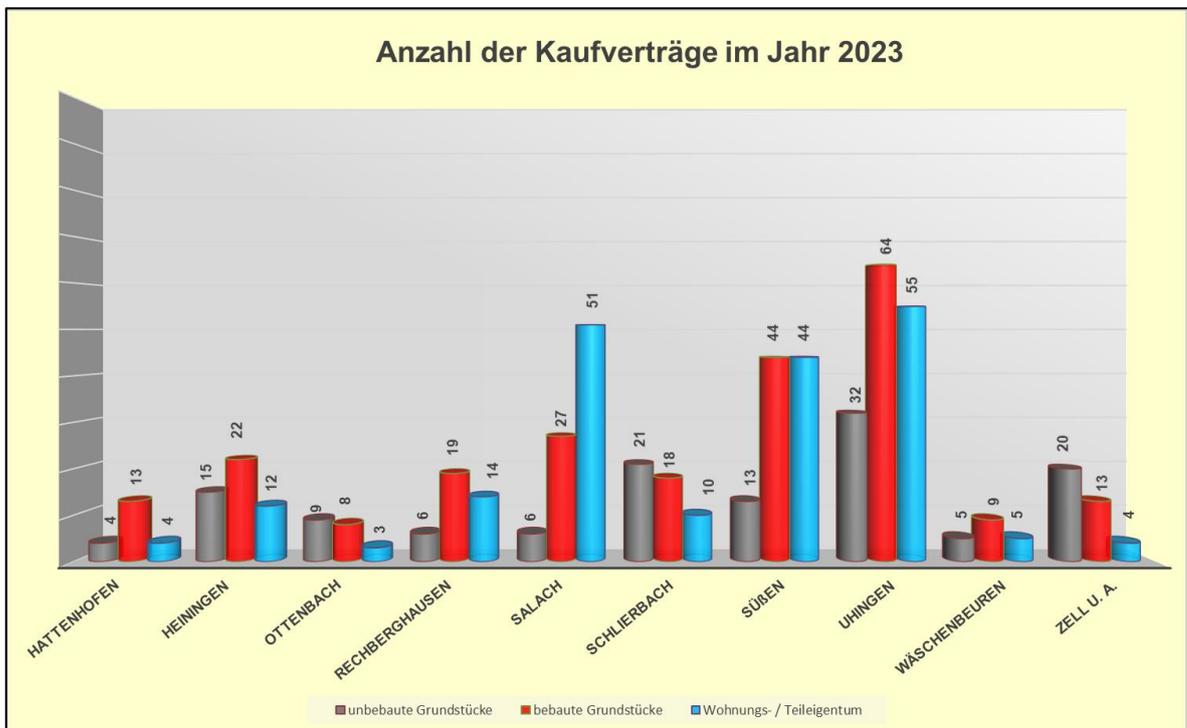
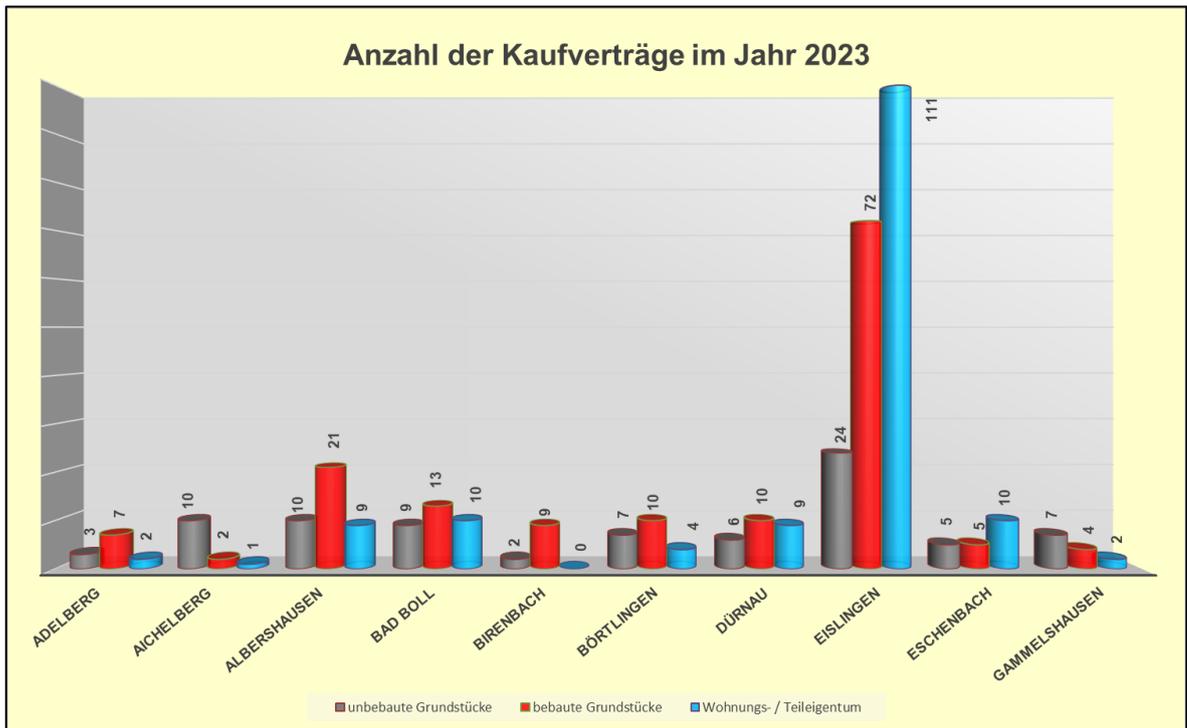
Im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2024 wurden im Gesamtgebiet marginal weniger unbebaute Grundstücke gehandelt. Im Bereich der bebauten Flächen ist die Gesamtzahl der Kaufverträge leicht steigend im Vergleich zum Jahr 2022.

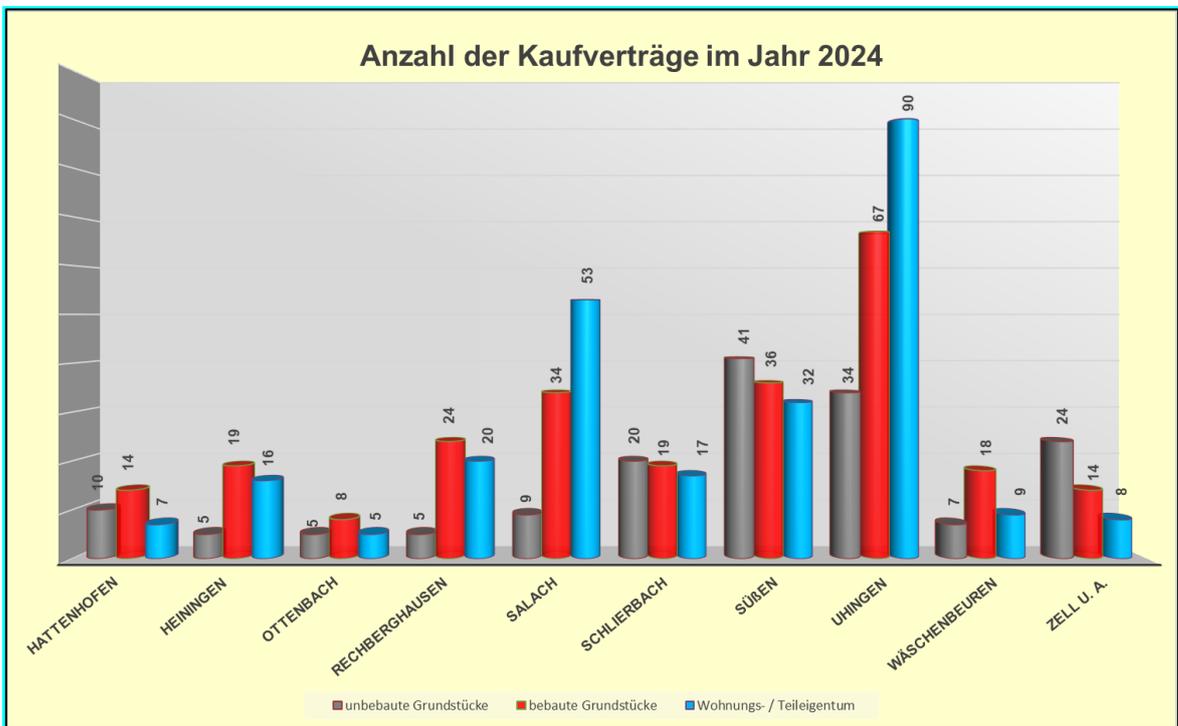
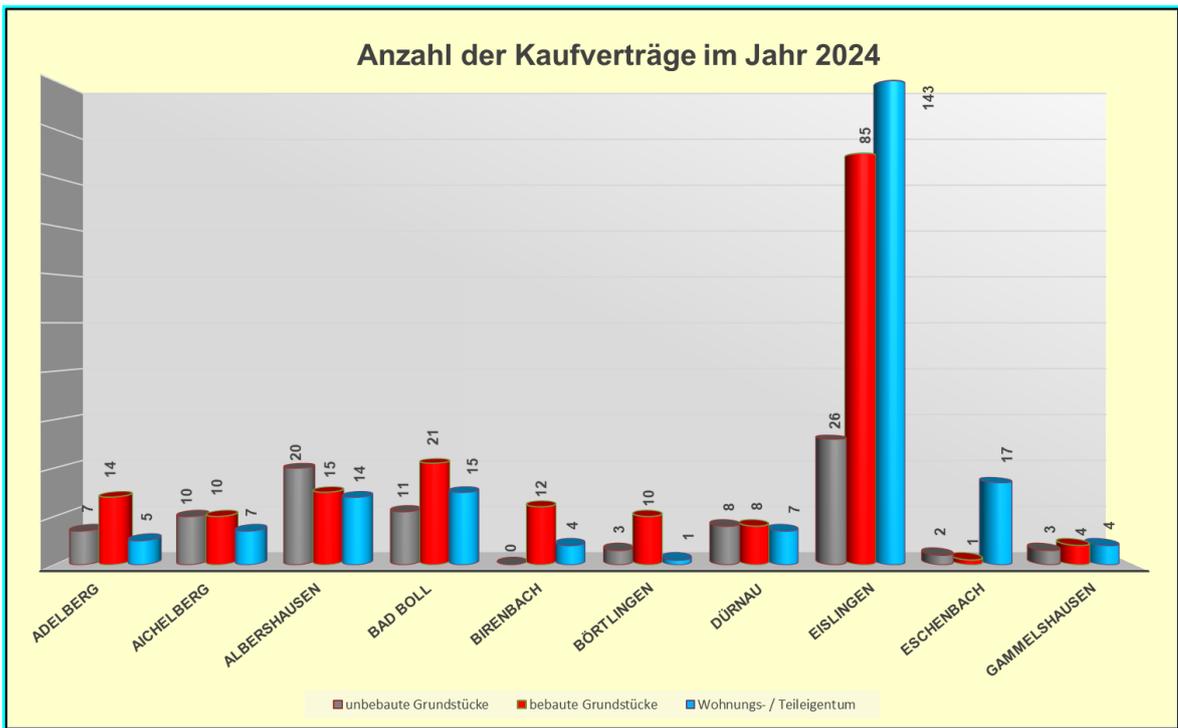
In einzelnen Städten und Gemeinden sind jedoch in den Bereichen „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ deutliche Abweichungen zu erkennen. Auffällig ist, dass vor allem in städtischen Gebieten eine Steigerung der Anzahl an Kaufverträgen im Vergleich zu ländlichen Gebieten ersichtlich ist. Was auf leicht sinkende Grundstücksverkäufe im ländlichen Raum schließen lässt.

Die Entwicklung der Umsätze nach der Anzahl der Verträge in Göppingen



Die Umsätze nach der Anzahl der Verträge in den weiteren Städten und Gemeinden

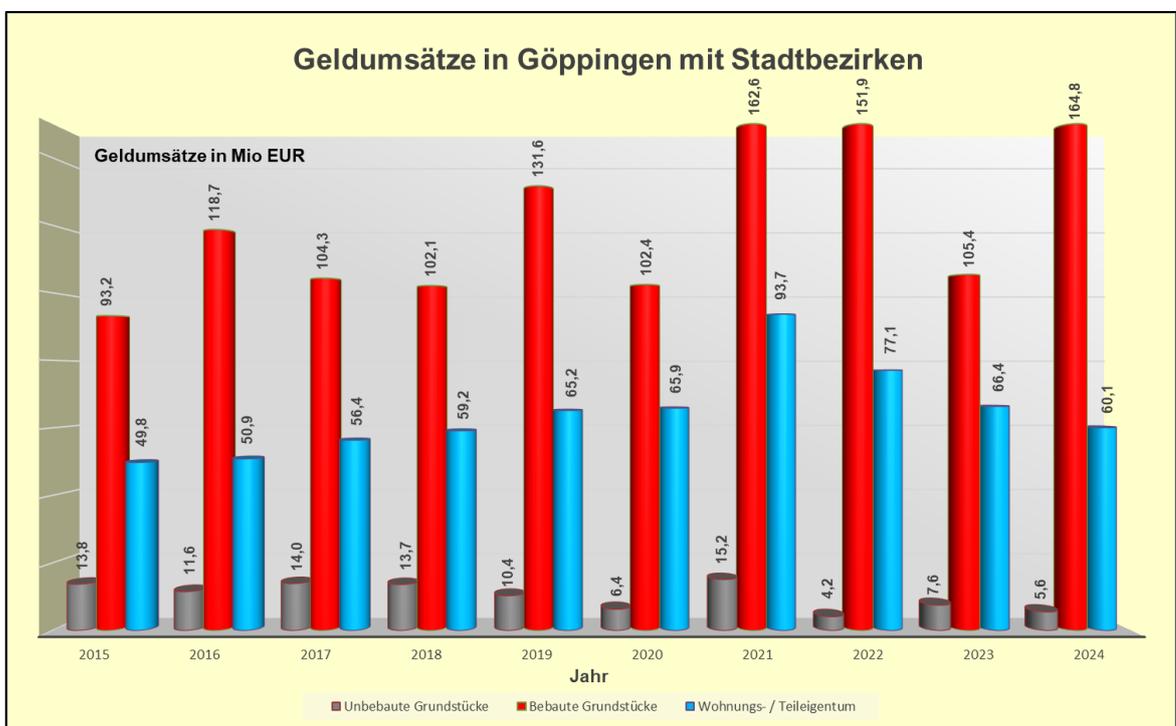




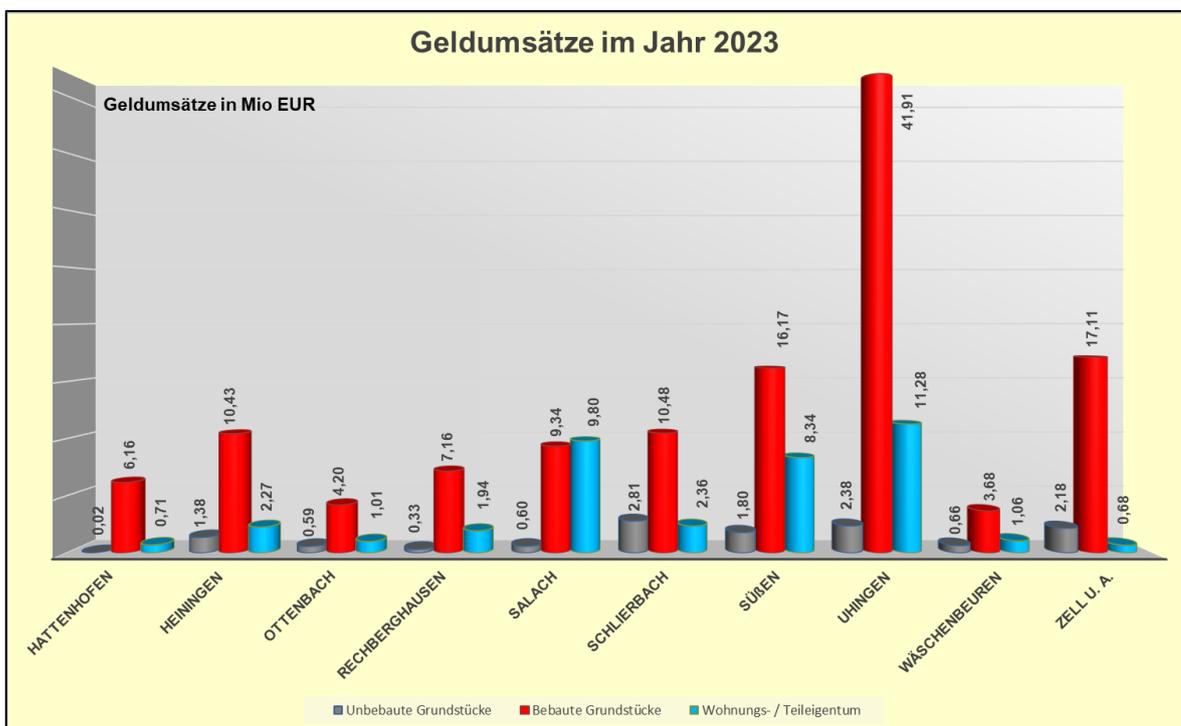
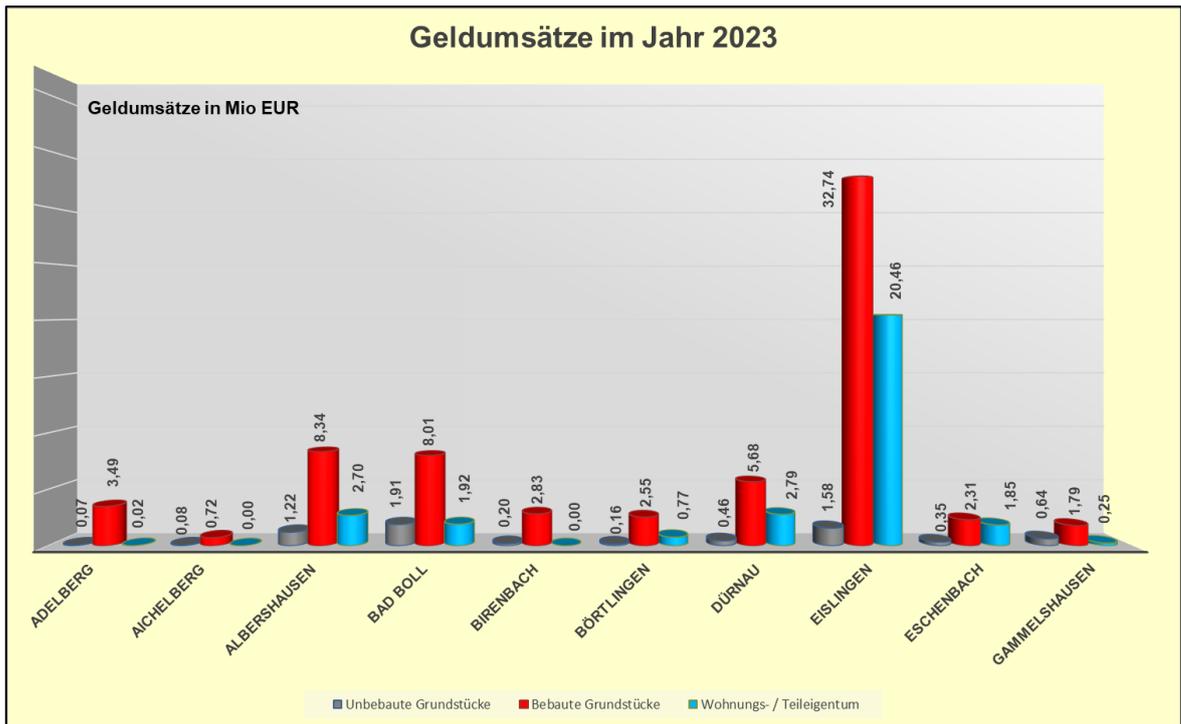
Das Umsatzaufkommen auf dem Gesamtmarkt im Jahr 2024 liegt bei ca. 230,5 Mio Euro. Hier ist im Vergleich zum Vorjahr 2023 eine Steigerung von ca. 51,1 Mio Euro festzustellen. Bei einer nahezu konstanten Kaufvertragsanzahl im Geschäftsgebiet lässt es drauf schließen, dass das Volumen je Vertrag gestiegen ist. Im Bereich der „unbebauten Grundstücke“ fand nur ein moderater Anstieg des Umsatzaufkommens statt.

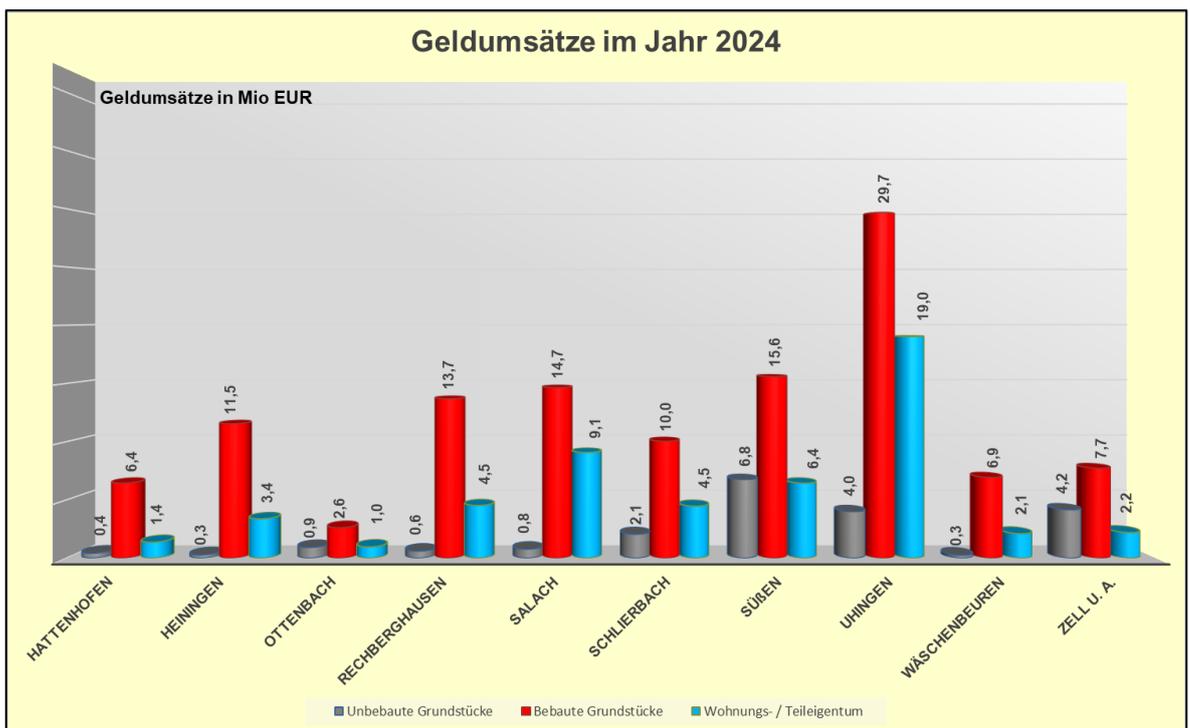
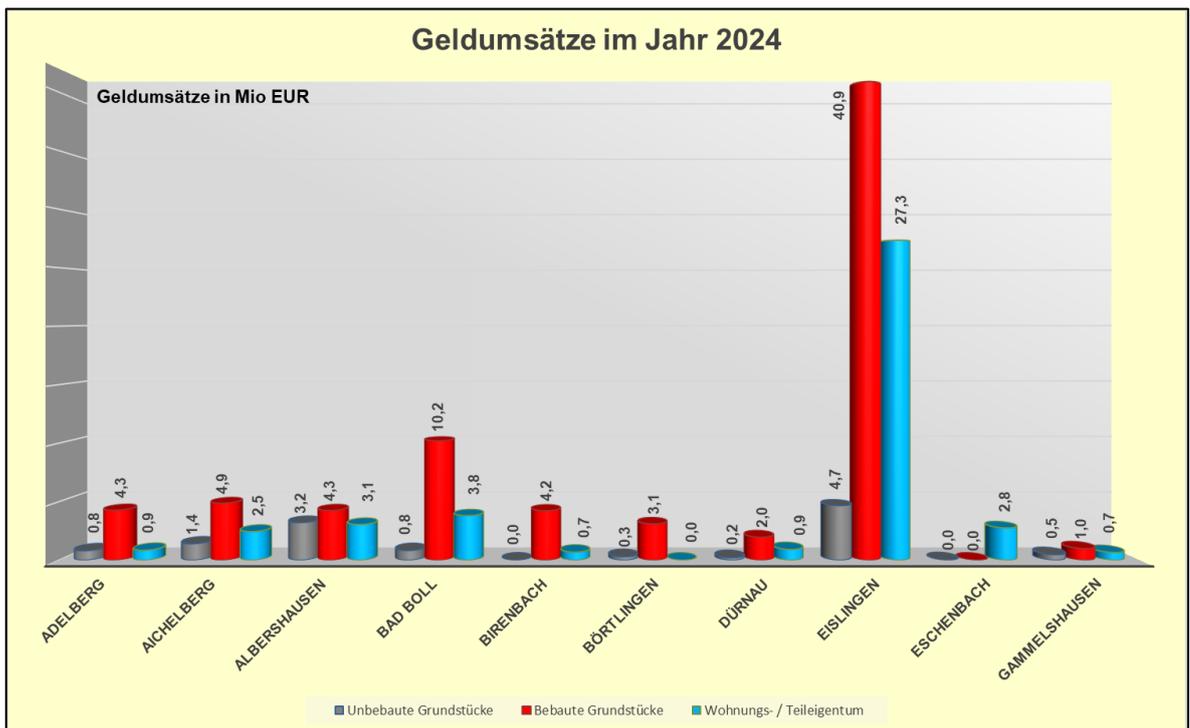
Der deutliche Anstieg des Kaufpreisvolumens wurde vor allem in den Bereichen „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs-/ Teileigentum“ erzielt. Allein, der anteilig größte Bereich der bebauten Grundstücke, stieg um ca. 59,4 Mio Euro an, was einer Steigerung von ca. 56% entspricht.

Die Entwicklung der Geldumsätze in Mio. EUR in Göppingen



Die Geldumsätze in Mio. EUR in den weiteren Städten und Gemeinden



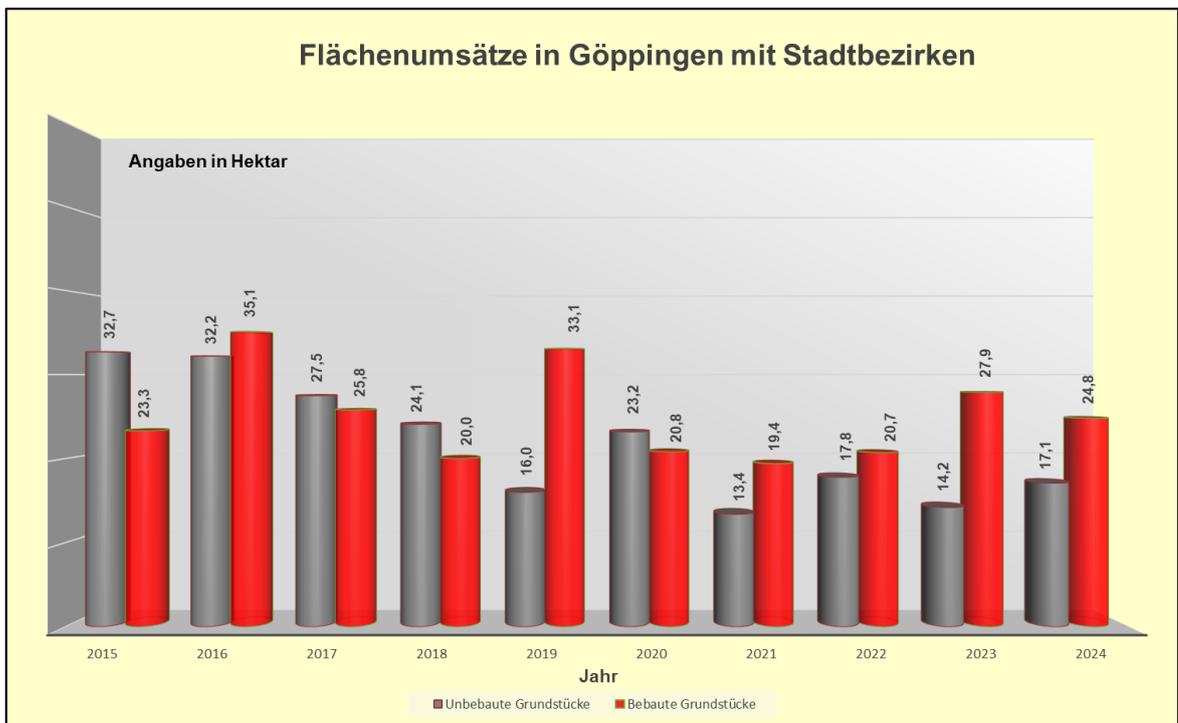


Die Entwicklung der Flächenumsätze in Hektar in Göppingen

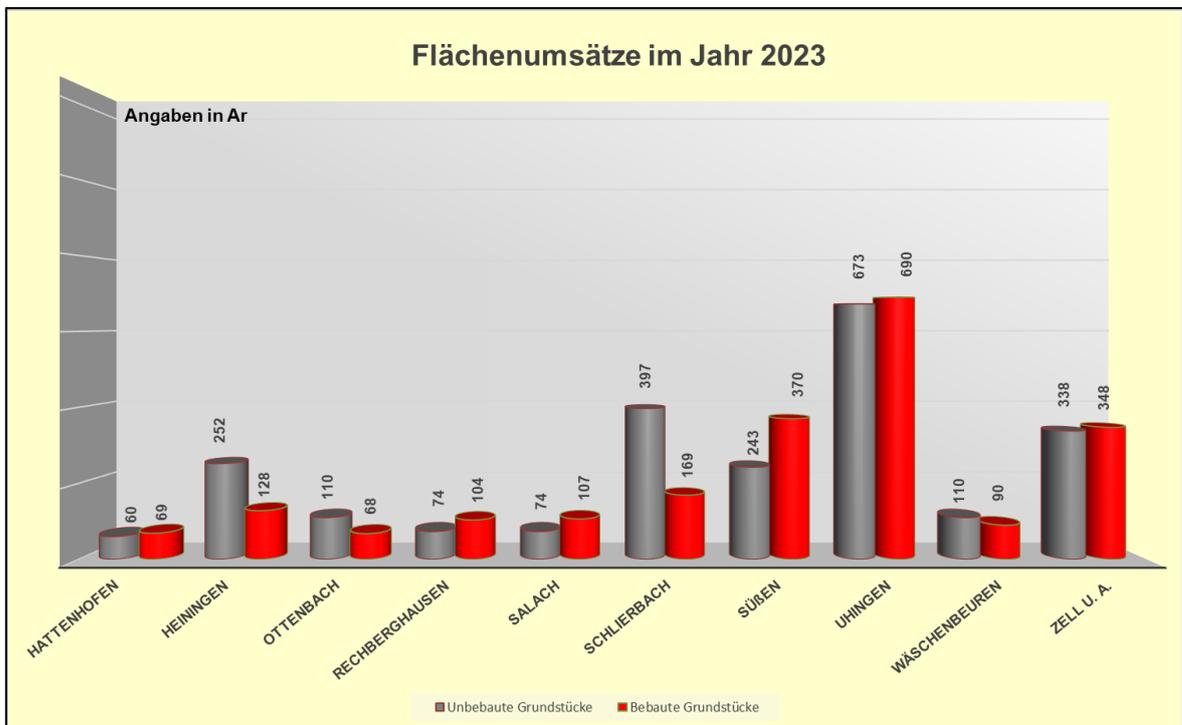
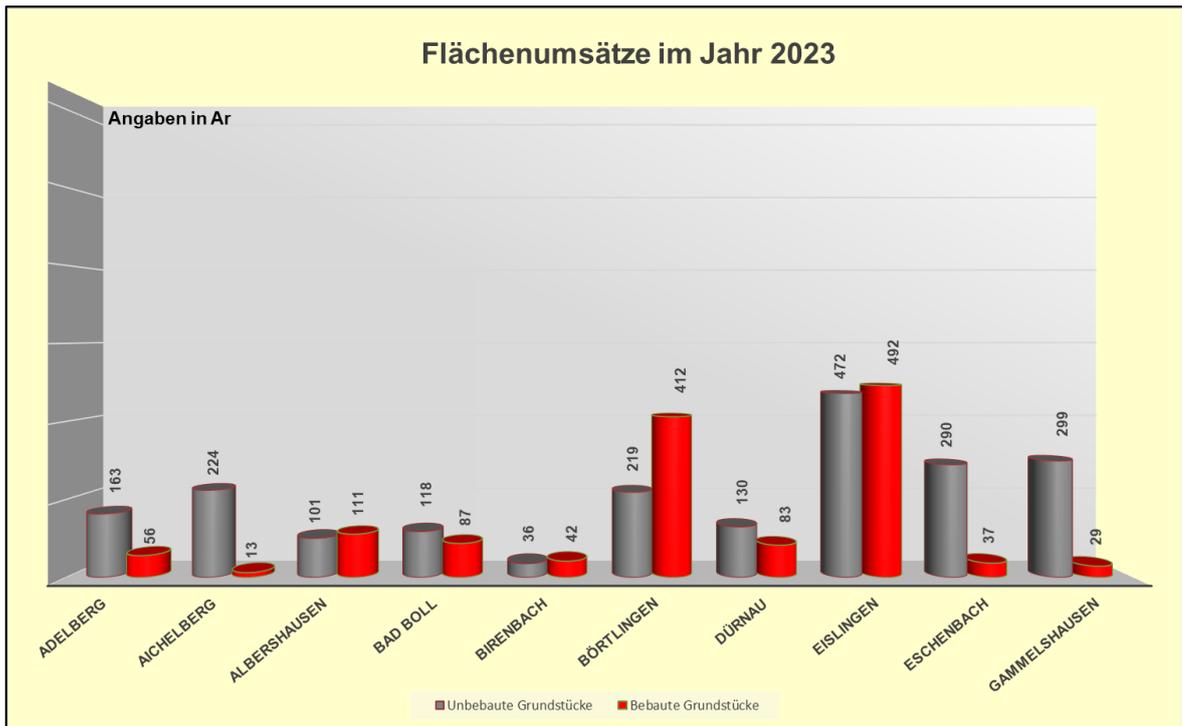
Bei den Flächenumsätzen ist eindeutig zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken zu unterscheiden. Im unbebauten Sektor ist ein Anstieg um 2,9 Hektar festzustellen. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 20% im Vergleich zum Jahr 2023.

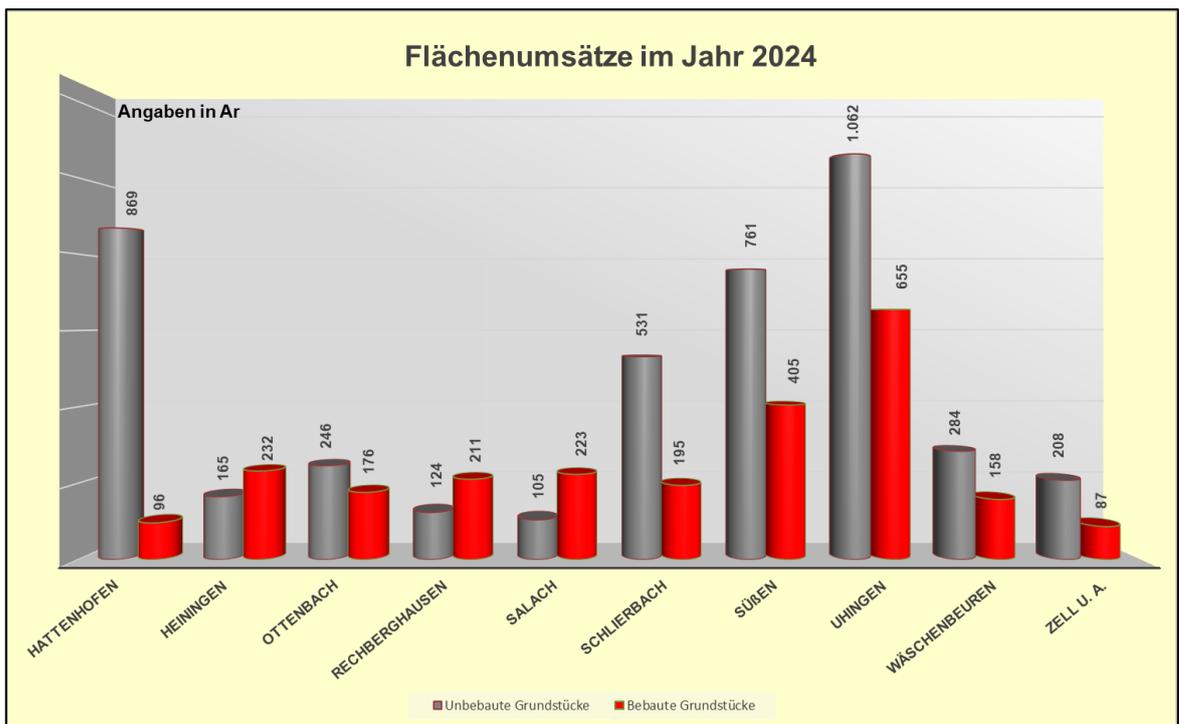
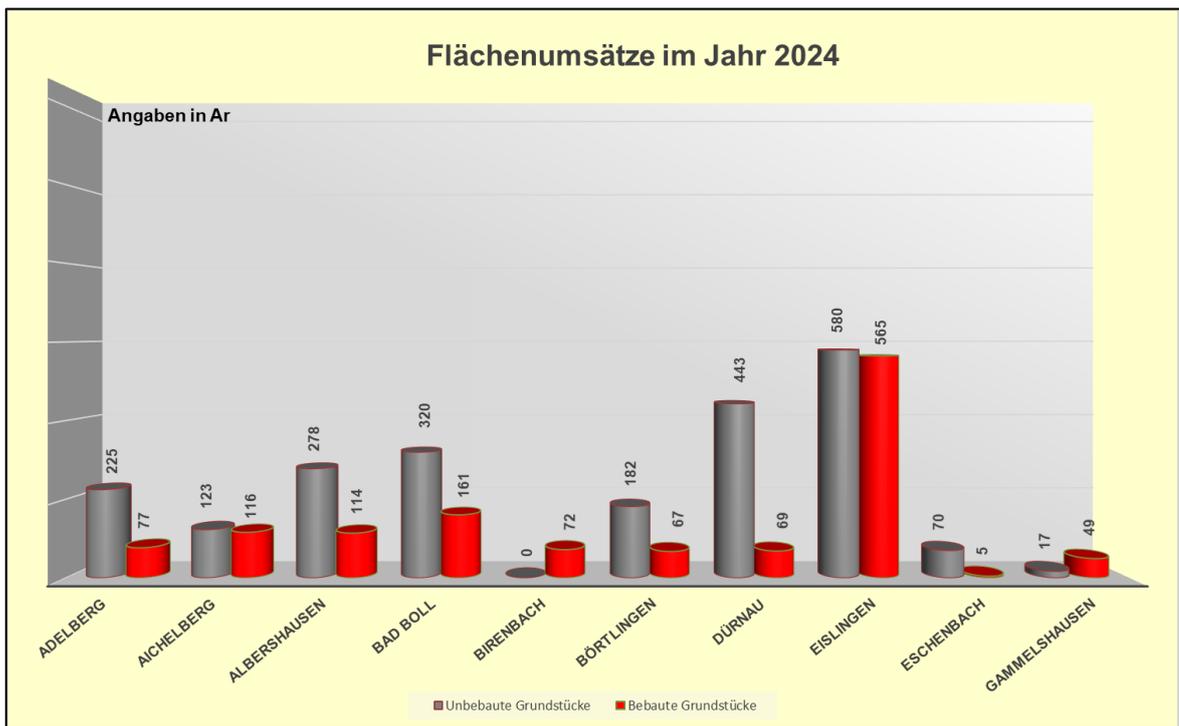
Im bebauten Grundstückshandel ist ein Rückgang der gehandelten Flächen auffällig. Dieser Rückgang liegt bei ca. 11 % gegenüber dem Vorjahr. Zusammenfassend lässt sich festhalten, die Anzahl der Kaufverträge blieb konstant, bei deutlichen Steigerungen im Umsatzvolumen und sinkenden Flächenumsätzen. Es lässt darauf schließen, dass kleinere Flächen bei gleicher Umschlagsanzahl zu steigenden Umsatzaufkommen, im gesamten Geschäftsgebiet, geführt haben.

In den einzelnen Städten und Gemeinden gibt es hier jedoch deutliche Unterschiede. Im Bereich der unbebauten Grundstücke spielen u.a. auch Erschließungen von Neubaugebieten sowie Veräußerungen von großen Agrar-/ Landwirtschaftsflächen eine Rolle.



Die Flächenumsätze in Ar in den weiteren Städten und Gemeinden

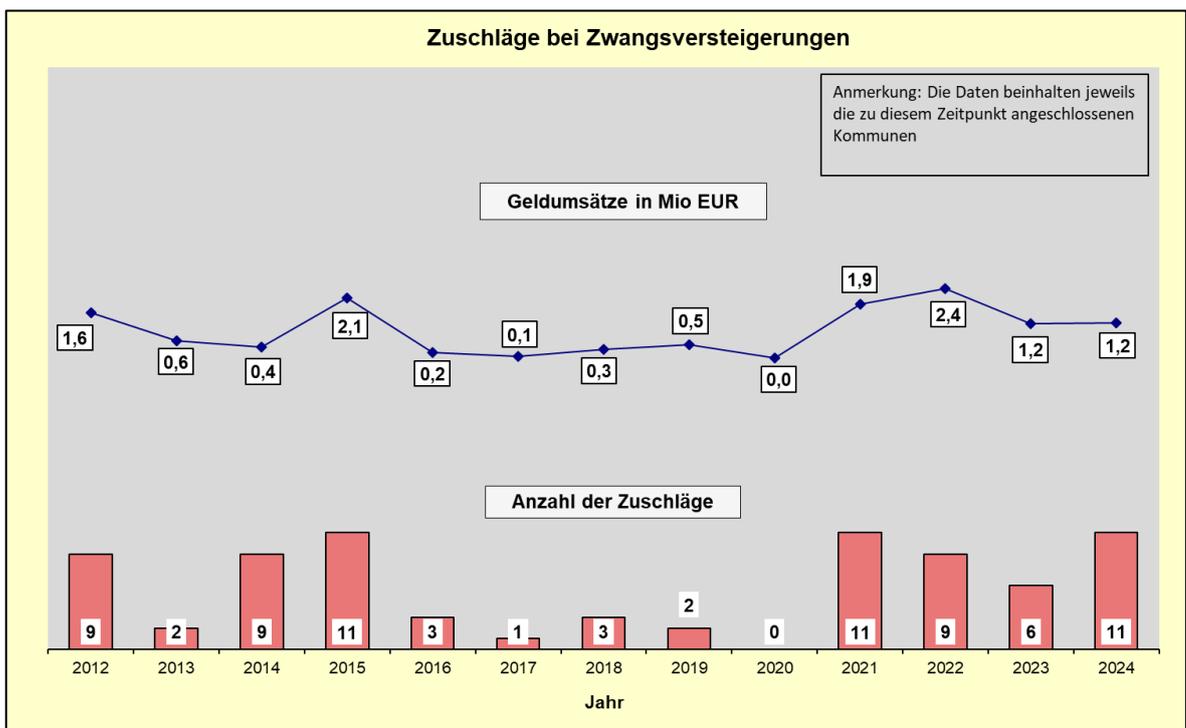




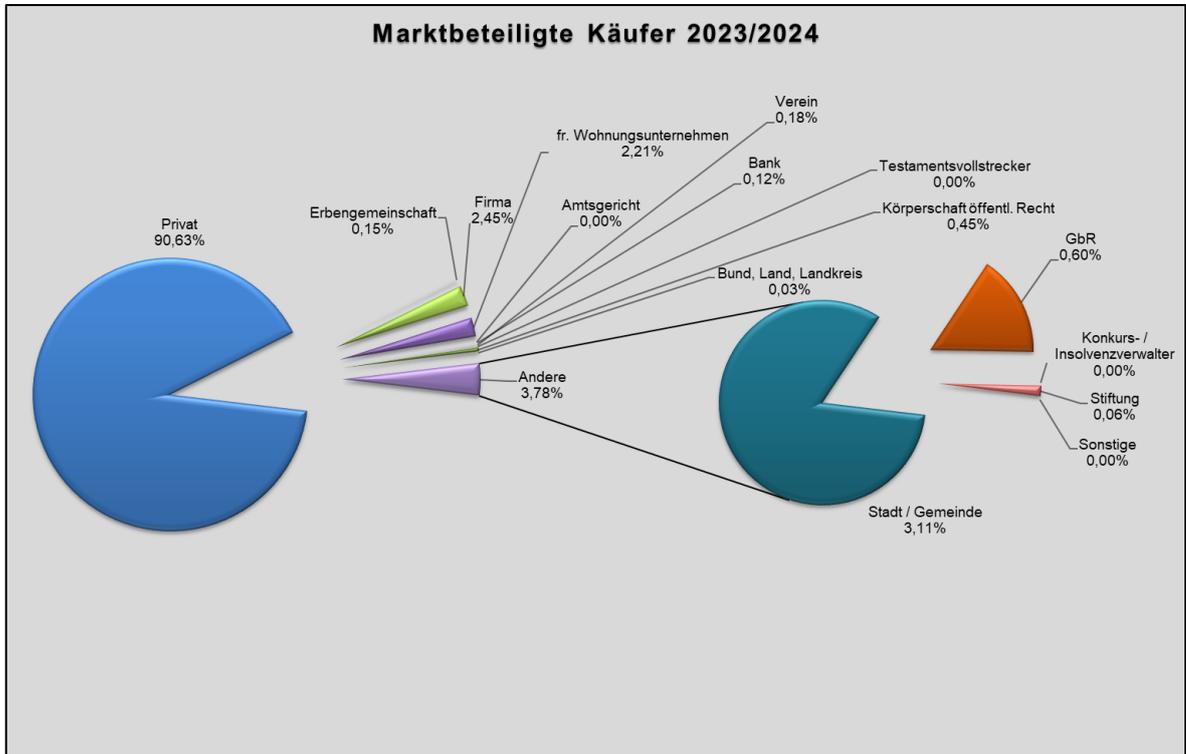
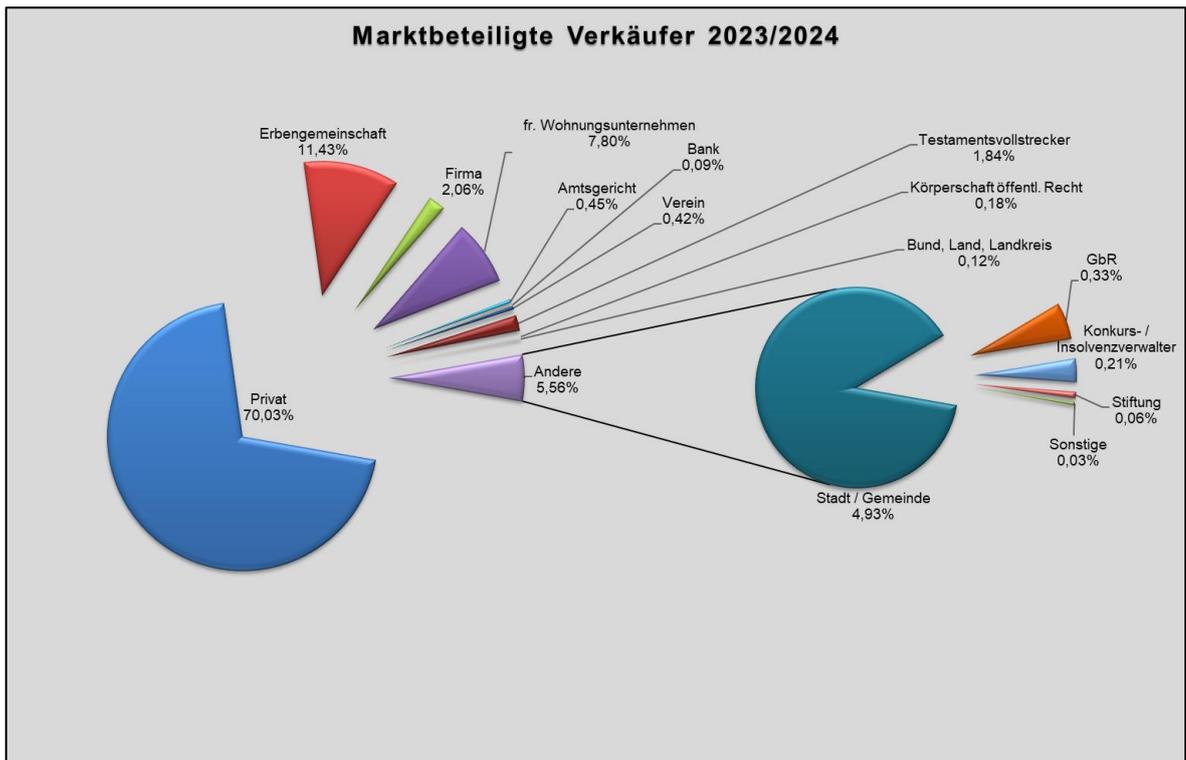
4.4 Entwicklung der Zwangsversteigerungen

Nach dem außerordentlichen Jahr 2020, in welchem keine einzige Zwangsversteigerung im gesamten Geschäftsgebiet zu verzeichnen war, haben sich die Folgejahre konstant stabilisiert. Nach einer eher sinkenden Tendenz von der Anzahl in den Jahren 2021-2023 ist für das Jahr 2024 ein deutlicher Anstieg um 5 Zwangsversteigerungen zu verzeichnen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von über 80% im Vergleich zum Jahr 2023.

Dieser Trend ist auch in Zusammenhang zu den oben bereits beschriebenen Wirtschafts- und Zinsentwicklungen zu sehen. Steigende Kosten, bei eventuellen sinkenden Einnahmen, ist sowohl im Privatsektor als auch im Bereich der Unternehmen problembehaftet.

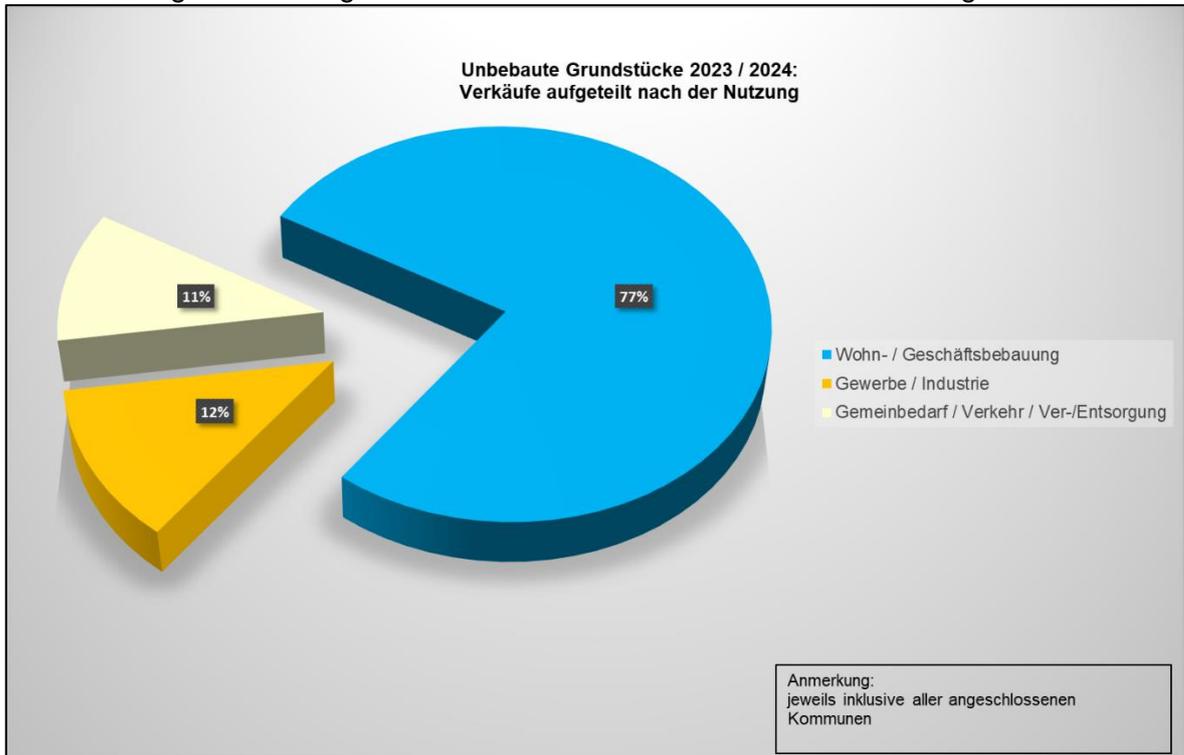


4.5 Marktbeteiligte

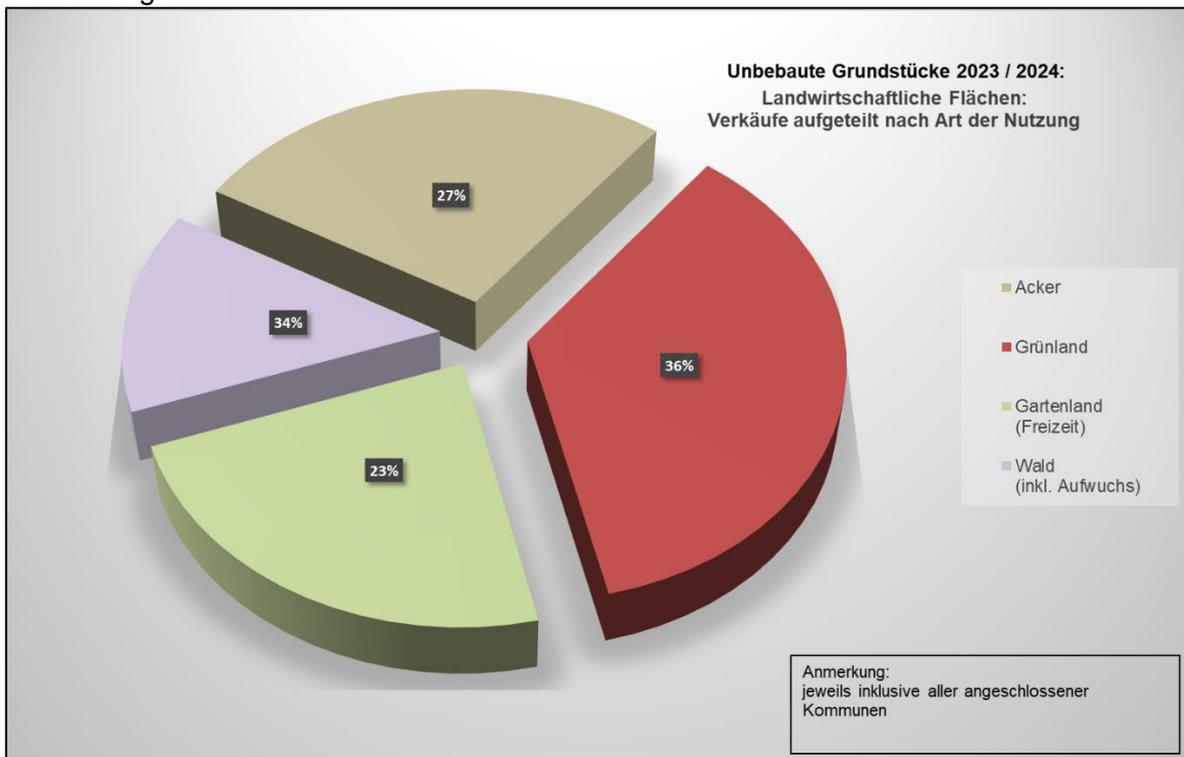


4.6 Aufteilung der Nutzung: unbebaute Grundstücke

Die Aufteilung der Nutzung beim Bauland nach der Anzahl der Kaufverträge



Die Aufteilung der Nutzung bei landwirtschaftlichen Flächen nach der Anzahl der Kaufverträge



4.7 Umsätze bebaute Grundstücke in den Jahren 2023 und 2024

	Jahr	Anzahl	Fläche in m ²	Preis in Mio EUR
Freistehendes Einfamilienwohnhaus	2023	272	172.899	120,2
	2024	266	175.029	117,7
Reihen- / Doppelwohnhaus	2023	166	50.846	58,3
	2024	142	52.270	50,0
Zweifamilienwohnhaus	2023	52	22.173	16,4
	2024	97	43.889	35,2
Drei- und Mehrfamilienwohnhaus	2023	29	15.701	13,4
	2024	69	71.409	53,7
Gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe)	2023	28	25.182	19,3
	2024	21	11.304	9,7
Geschäftshäuser, Büro- / Verwaltungsgebäude	2023	6	36.432	17,8
	2024	8	28.619	23
Betriebs- / Fabrikgebäude	2023	23	203.148	50,3
	2024	32	153.859	62,7

4.8 Umsätze Wohnungs- u. Teileigentum in den Jahren 2023 und 2024

	Jahr	Anzahl	Preis in Mio EUR
Wohnungseigentum Erstverkauf	2023	36	14,6
	2024	68	24,2
Wohnungseigentum Weiterverkauf	2023	550	117,0
	2024	574	122,3
Teileigentum Erstverkauf	2023	32	0,7
	2024	72	3,1
Teileigentum Weiterverkauf	2023	56	4,7
	2024	71	6,8

5. Grundstücksverkehr 2023 / 2024 – Preise

Die angegebenen Preise und Preisspannen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum 2023 / 2024. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die nur sehr eingeschränkt für eine exakte Wertermittlung verwendet werden können.

Für exakte Wertermittlungen sind die wertbestimmenden Merkmale wie Objektlage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt sowie Zeitfaktor zu berücksichtigen.

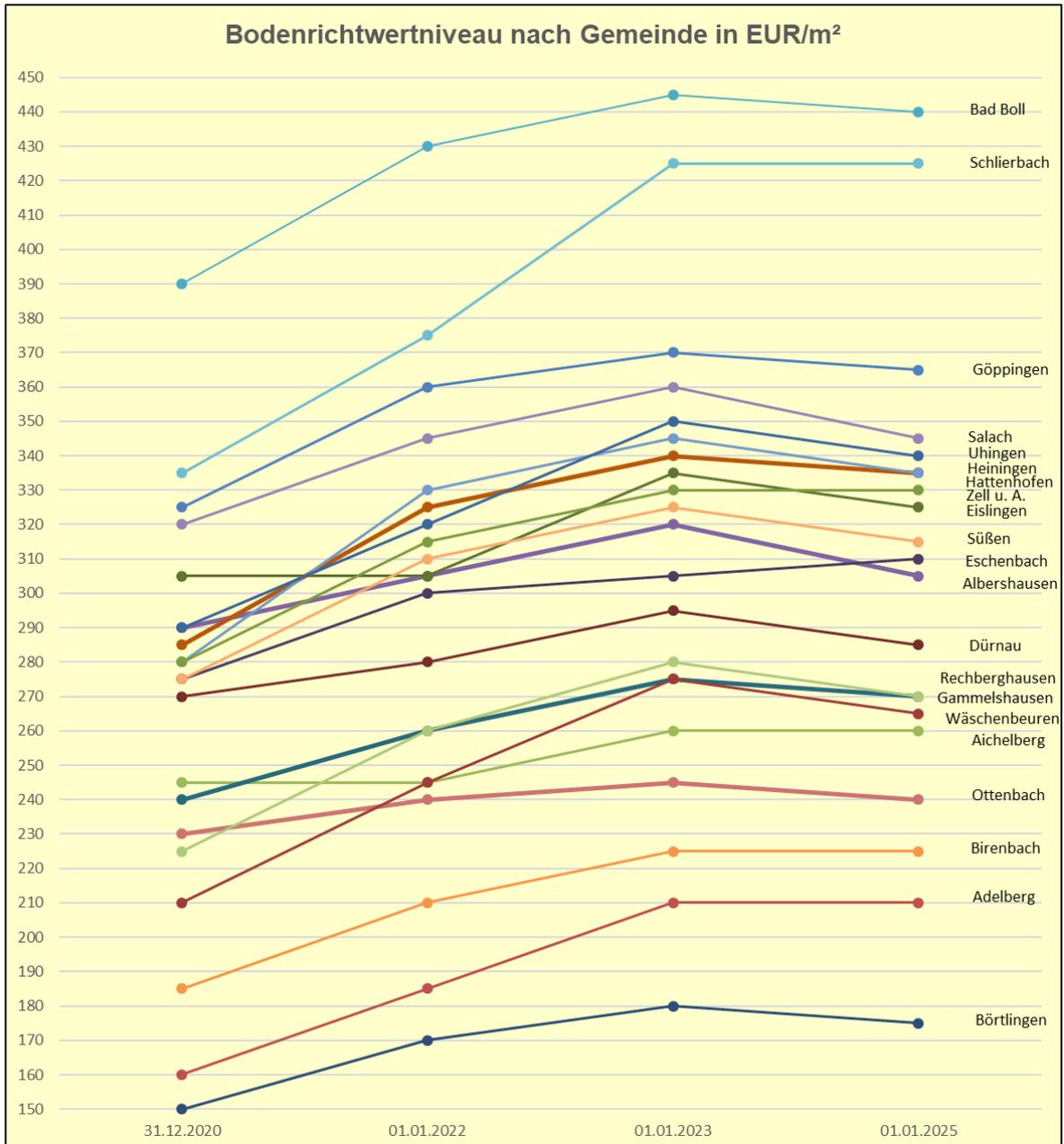
Die Werte wurden auf Plausibilität geprüft; Kauffälle, die durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Die angegebenen Preise und Preisspannen zeigen, auch im Vergleich mit vorausgegangenen Marktberichten teilweise Sprünge, die nicht plausibel erklärbar sind. Ursachen können sowohl die geringe Zahl der Kauffälle als auch die großen zufälligen Schwankungen infolge des individuellen Verhaltens der Kaufpartner sein.

5.1 Unbebaute Grundstücke

Um einen groben Überblick über das vorhandene Preisgefüge bzgl. der mittleren Bodenrichtwerte zwischen den beteiligten Gemeinden zu erhalten, wurden die Richtwerte aller Wohn- und Mischgebiete in den einzelnen Gemeinden / Städten (inklusive der Stadtbezirke / Vororte, allerdings ohne Kernstadt Göppingen) ab dem 31.12.2020 zu einem Mittelwert gerundet zusammengefasst.

Unterschiede der mittleren Bodenrichtwerte in EUR/m²				
	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2025
Göppingen	325	360	370	365
Adelberg	160	185	210	210
Aichelberg	245	245	260	260
Albershausen	290	305	320	305
Bad Boll	390	430	445	440
Birenbach	185	210	225	225
Börtlingen	150	170	180	175
Dürmau	270	280	295	285
Eislingen	305	305	335	325
Eschenbach	275	300	305	310
Gammelshausen	240	260	275	270
Hattenhofen	285	325	340	335
Heiningen	280	330	345	335
Ottenbach	230	240	245	240
Rechberghausen	225	260	280	270
Salach	320	345	360	345
Schlierbach	335	375	425	425
Süßen	275	310	325	315
Uhingen	290	320	350	340
Wäschenbeuren	210	245	275	265
Zell unter Aichelberg	280	315	330	330



5.1.1 Wohnbauflächen und Geschäftslage (gemischte Bauflächen)

Die folgenden Preise, hier die Bodenrichtwertspannen in den einzelnen Gemeinden und Stadtbezirken, beziehen sich auf baureifes Land. Sie sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke. Die angegebenen Werte beziehen sich auf den Quadratmeter erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2025 EUR/m ²
Göppingen Flur 0	210,00 - 850,00
Göppingen Kernstadt	510,00 - 2.600,00
Bartenbach	245,00 – 430,00
Bezgenriet mit Schopflenberg	250,00 - 335,00
Faurndau	155,00 - 425,00
Hohenstaufen	195,00 - 320,00
Holzheim	300,00 - 360,00
Jebenhäusen	305,00 - 440,00
Lerchenberg und Hohrein	135,00
Krettenhof	80,00
Maitis und Lenglingen	115,00 - 215,00
Manzen	325,00
St.Gotthardt	300,00
Ursenwang	245,00 – 260,00
Adelberg	105,00 - 325,00
Aichelberg	185,00 - 320,00
Albershausen	210,00 - 425,00
Bad Boll mit Eckwälden	245,00 - 575,00
Birenbach	140,00 - 305,00
Börtlingen	100,00 - 300,00
Dürnau	200,00 - 410,00
Eisingen mit Krummwälden u. Eschenbäche	160,00 - 500,00
Eschenbach	210,00 - 350,00
Gammelshausen	150,00 - 390,00
Hattenhofen	280,00 - 400,00
Heiningen	180,00 - 440,00
Ottenbach mit Kitzen	100,00 - 335,00
Rechberghausen	125,00 - 410,00
Salach	230,00 - 450,00
Schlierbach	400,00 - 450,00
Süßen	215,00 - 415,00

Uhingen Stadt	275,00 - 495,00
Diegelsberg und Nassach	120,00 - 345,00
Baiereck	210,00 - 300,00
Holzhausen	280,00 - 415,00
Sparwiesen	315,00 - 420,00
Wäschenbeuren	140,00 - 380,00
Zell unter Aichelberg mit Pliensbach	210,00 - 450,00

5.1.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2025 EUR/m ²
Göppingen Flur 0	135,00 - 185,00
Holzheim mit Ursenwang	125,00 - 140,00
Jebenhausen	150,00 - 160,00
Faurndau	110,00 - 160,00
Maitis	85,00
Adelberg	60,00 - 75,00
Aichelberg	115,00 - 155,00
Albershausen	115,00 - 125,00
Bad Boll	130,00
Birenbach	90,00
Börtlingen	75,00
Dürnau	130,00
Eislingen mit Krummwäldern u. Eschenbäche	110,00 - 130,00
Eschenbach	105,00
Gammelshausen	---
Hattenhofen	120,00
Heiningen	120,00 - 125,00
Ottenbach	70,00 - 90,00
Rechberghausen	105,00
Salach	115,00
Schlierbach	130,00
Süßen	100,00 - 125,00
Uhingen	135,00 - 170,00
Sparwiesen	140,00
Wäschenbeuren	105,00

Zell unter Aichelberg	130,00 - 135,00
Pliensbach	80,00

5.1.3 Flächen der Landwirtschaft

Die angegebenen Preise des Berichtszeitraumes 2023 / 2024 sind inklusive eines möglichen Aufwuchses; sie enthalten jedoch keine baulichen Anlagen wie Scheunen, Schuppen oder Wochenendhäuser.

Begünstigte Grundstücke (z.B. Ortsnähe oder besondere Lage) sind in den angegebenen Preisspannen ebenfalls enthalten.

Göppingen mit Stadtbezirken + angeschlossene Städte / Gemeinden	Bodenpreise 2023 / 2024 in EUR/m ²		
	Von	Bis	Durchschnitt
Acker	1,20	10,0	3,4
Grünland	0,5	9,8	2,6
Gartenland (Freizeit)	2,50	45,5	13,7
Wald (inkl. Aufwuchs)	0,5	8,2	2,3

Göppingen mit Stadtbezirken + angeschlossene Städte / Gemeinden	Grundstücksflächen 2023 / 2024 in m ²		
	Von	Bis	Durchschnitt
Acker	50	33.250	5.650
Grünland	50	17.250	3.800
Gartenland (Freizeit)	170	5.400	1.650
Wald (inkl. Aufwuchs)	300	15.950	4.650

5.2 Bebaute Grundstücke

Die im Folgenden dargestellten Zahlen sollen einen groben Überblick über die Kaufpreise von mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken geben.

Die Preise bzw. Preisspannen enthalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil.

Weiter sind die besonders im Bereich von Reihen- und Doppelhäusern anzutreffenden gemeinschaftlichen privaten Zuwegungen und separaten Garagenflächen mit gemeinschaftlichen Zufahrtsflächen enthalten.

Der angegebene Baujahrbereich bezeichnet nicht unbedingt das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes. Umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen führen zu einem sogenannten „bereinigten Baujahr“ des Objekts.

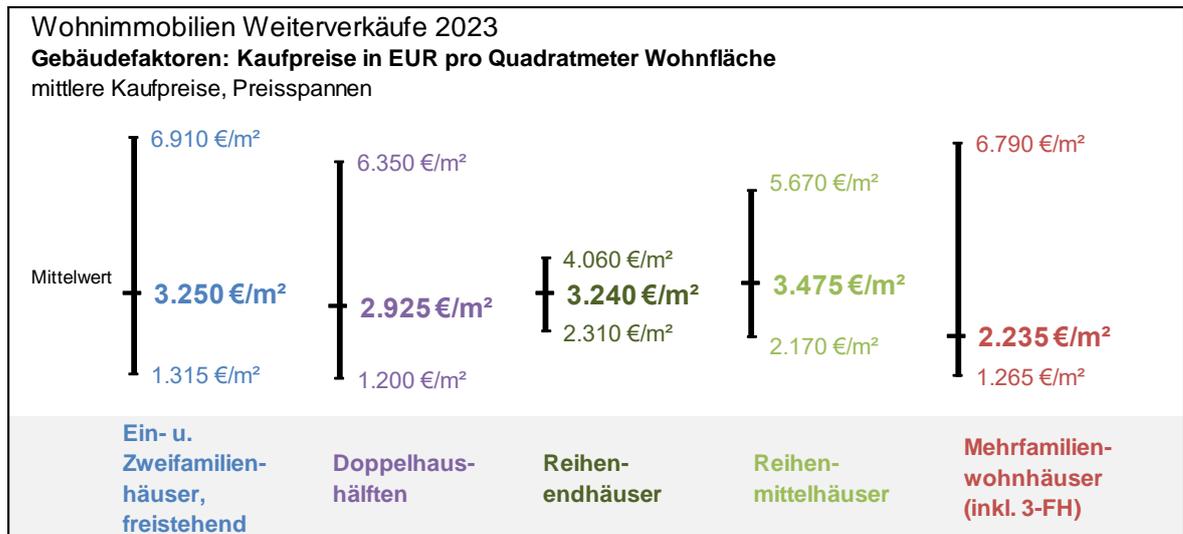
Um das Marktgeschehen transparenter abbilden zu können, wurden die bereinigten Baujahre in vier Bereiche unterteilt und zugeordnet.

Extreme preisliche „Ausreißer“ wurden hier aussortiert.

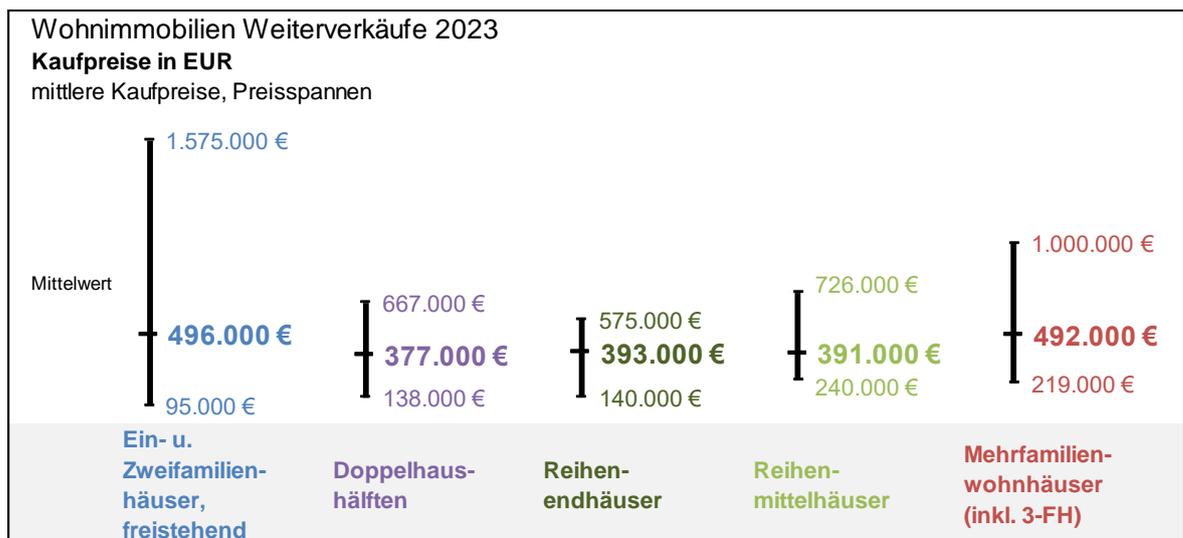
Anmerkung:

Durch die teilweise geringe Anzahl an Kauffällen in den einzelnen Baujahrbereichen kann es trotz der Eliminierung von extremen Preisen zu einzelnen nicht nachvollziehbaren „Sprüngen“ bei den Preisen kommen. Deshalb können die Preise zum Teil nicht als repräsentativ angesehen werden und sind aus diesem Grund auch nur bedingt aussagefähig.

5.2.1 Kaufpreise nach Gebäudearten für das Jahr 2023

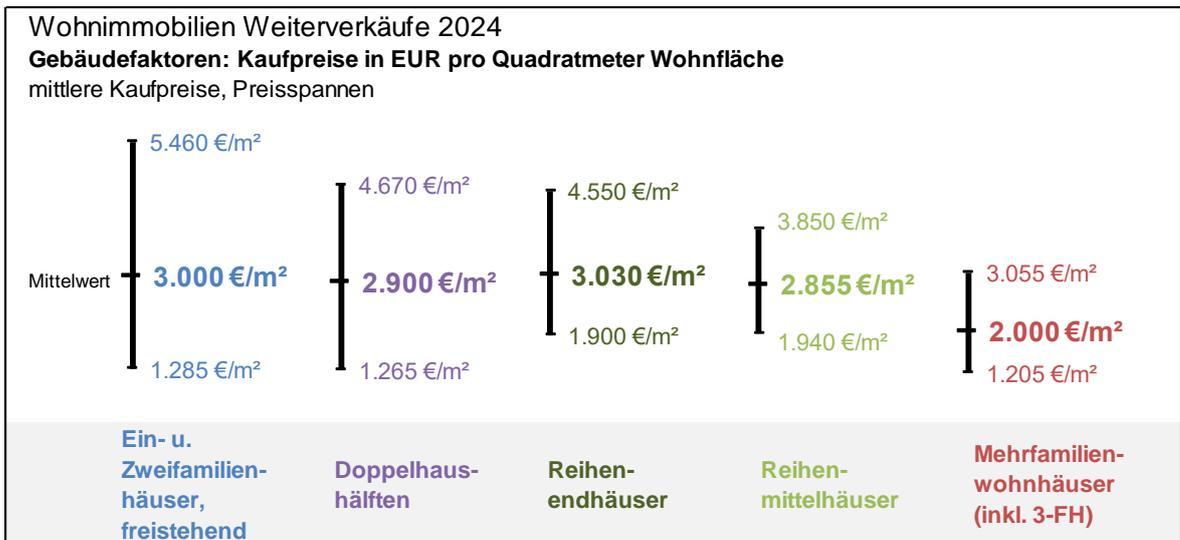


Anmerkung: Die angegebenen Werte sind jeweils einschließlich Bodenwert

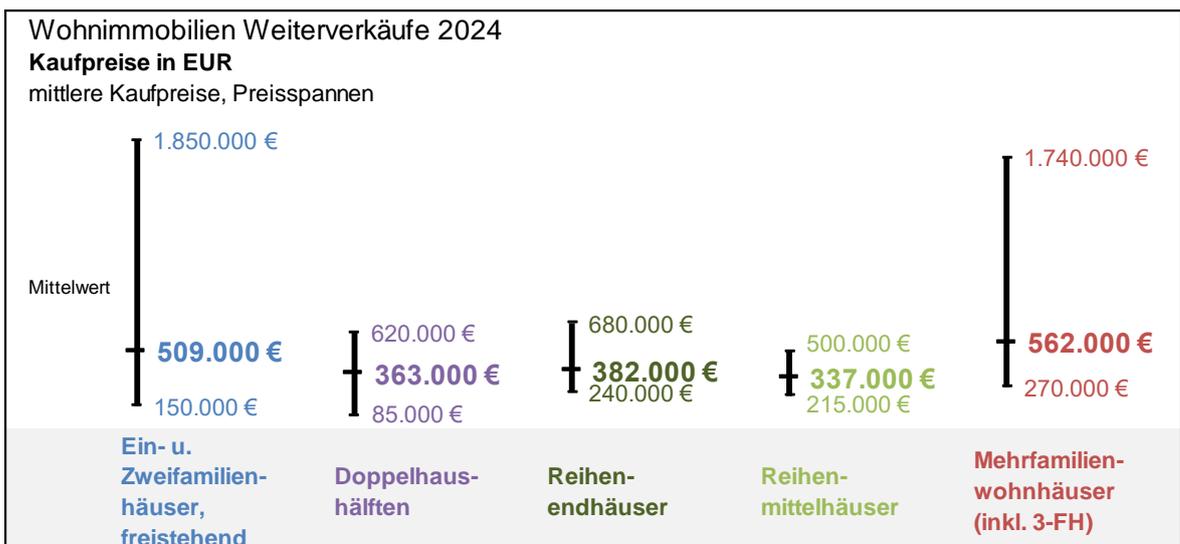


Kauffälle 2023	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser (inkl. 3-FH)
Anzahl der Kauffälle	200	71	19	18	17
Ø Grundstücksfläche [m²]	652	338	347	188	592
Ø Wohnfläche [m²]	160	134	131	126	272
Ø bereinigtes Baujahr	1974	1978	1982	1988	1972

5.2.2 Kaufpreise nach Gebäudearten für das Jahr 2024



Anmerkung: Die angegebenen Werte sind jeweils einschließlich Bodenwert



Kauffälle 2024	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser (inkl. 3-FH)
Anzahl der Kauffälle	152	49	23	17	33
Ø Grundstücksfläche [m²]	660	355	330	227	661
Ø Wohnfläche [m²]	175	131	125	123	306
Ø bereinigtes Baujahr	1977	1978	1983	1980	1973

5.2.3 Freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser nach Baujahrenbereichen

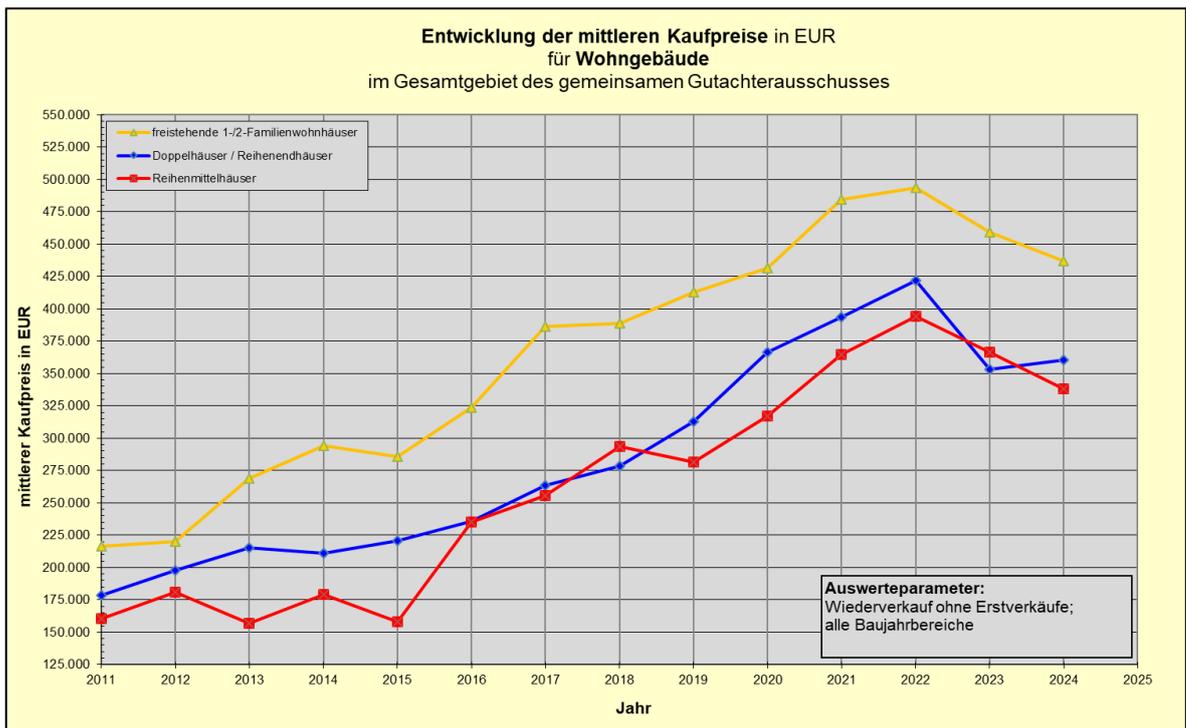
Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser - Wiederverkäufe - in den Jahren 2023 / 2024							
	bereinigtes Baujahr	bereinigter Verkaufspreis			mittleres bereinigtes Baujahr	mittlere Grundstücksfläche [m²]	Anzahl auswertete Kauffälle
		Minimum	Maximum	Mittelwert			
Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses	bis 1959	220.000 €	650.000 €	355.000 €	1953	612	17
	1960 - 1979	235.000 €	1.130.000 €	445.000 €	1969	571	238
	1980 - 1999	260.000 €	1.775.000 €	575.000 €	1987	563	93
	ab 2000	355.000 €	1.850.000 €	745.000 €	2009	516	29

5.2.4 Einfamilien-Reihen- / Doppelwohnhäuser nach Baujahrenbereichen

Durchschnittswerte für Reihen- und Doppelwohnhäuser - Wiederverkäufe - in den Jahren 2023 / 2024							
	bereinigtes Baujahr	bereinigter Verkaufspreis			mittleres bereinigtes Baujahr	mittlere Grundstücksfläche [m²]	Anzahl auswertete Kauffälle
		Minimum	Maximum	Mittelwert			
Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses	bis 1959	135.000 €	400.000 €	255.000 €	1958	359	6
	1960 - 1979	145.000 €	590.000 €	320.000 €	1970	307	101
	1980 - 1999	175.000 €	605.000 €	410.000 €	1986	277	69
	ab 2000	300.000 €	725.000 €	510.000 €	2008	238	26

5.2.5 Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Wohngebäude

Nach konstant steigenden Werten im Bereich des mittleren Kaufpreises für Wohngebäude bis ins Jahr 2022, ist in der Folge ein deutlicher Abwärtstrend festzustellen. Dieser Abwärtstrend hält sowohl bei den freistehenden 1-/2- Familienhäuser als auch bei den Reihenmittelhäusern in 2024 an. Eine Abschwächung des Trends ist zwar festzustellen, jedoch konnte nur im Bereich der Doppelhäuser/Reihenendhäuser ein leichter Trendwechsel ermittelt werden. Hier ist für das Jahr 2024 eine leichte Steigerung des mittleren Kaufpreises festzuhalten.



6. Daten für die Wertermittlung – Grundlagen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg sind neben den Bodenrichtwerten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

Diese Daten spiegeln mit Hilfe von Indexreihen und Faktoren die Lage des örtlichen Grundstücksmarktes wider und sind sowohl für Sachverständige als auch für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von großer Bedeutung bei der Erstellung von Wertgutachten.

Weitere Daten für die Wertermittlung sind:

- Indexreihen (§ 18 ImmoWertV),
- Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV),
- Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV),
- Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV).

Bei der Ableitung der erforderlichen Daten aus den in der Kaufpreissammlung erfassten Verträgen erfolgt die Erhebung von Zustandsmerkmalen bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen aus vorhandenen Unterlagen (Baugesuch, Bebauungsplan, Teilungserklärung) und der Befragung von Beteiligten (Verkäufer, Käufer) in einem sogenannten Auskunftersuchen. Darin wird, neben sonstigen wertrelevanten Daten, die Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung samt Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ermittelt.

Grundsätzlich beziehen sich alle abgeleiteten Daten auf das gesamte Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Göppingen mit derzeit 21 Kommunen aus dem westlichen Gebiet des Kreises Göppingen.

Es wurden nur Grundstücksverkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für die Daten verwendet, sofern dies ersichtlich war.

Gebäude mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahren wurden i. d. R. nicht berücksichtigt.

Die Daten sind auf den Stichtag 01.01.2025 bezogen.

Die Ableitungsmodelle werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Kenntnis dieser Grundlagen ist für die Anwendung der Daten von Bedeutung.

Gemeinbedarfsflächen	Auf diesen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, welche der Allgemeinheit dienen. Dazu zählen u.a. Kindergärten, Schulen, Kirchen, kulturelle Einrichtungen. Der Ansatz wurde im Allgemeinen mit 25% des Bodenrichtwerts festgelegt.
Hochwasserflächen	Die von Hochwasser betroffenen Flächen sind über die Homepage des Landes abrufbar (https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de). Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind in Gebieten, die bei Hochwasser überflutet werden können, zusätzliche Anforderungen zu beachten. Derzeit werden diese Flächen noch nicht explizit monetär berücksichtigt.

7. Sachwertfaktoren

Anhand von Kaufpreisanalysen wurden beim Sachwertverfahren systematische Abweichungen zwischen Kaufpreisen von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihen- und Doppelwohnhäuser) und dem nachkalkulierten Sachwert festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert eines Objekts führt und deshalb der berechnete Sachwert mittels Sachwertfaktoren an die allgemeine Marktlage anzupassen ist.

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (wie Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen) und dem Wert von sonstigen Anlagen (wie besondere Gartenanlagen und Anpflanzungen) zusammen.

Durch den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) – ermittelt aus Nachbewertungen von realisierten Vergleichskaufpreisen aus dem Immobilienmarkt der Stadt Göppingen sowie den angeschlossenen Städten und Gemeinden (Division Kaufpreis durch Sachwert) – wird der ermittelte Sachwert an die örtliche Marktlage angepasst.

Bei der Nachbewertung wird folgendes Wertermittlungsmodell zugrunde gelegt:

Der Bodenwertansatz erfolgt auf der Basis des Bodenrichtwerts ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung nach der Grundstücksqualität und Aufteilung in Baulandfläche, Baulandmehrfläche, Garagenfläche, Privatwegfläche und Hausgartenfläche. Immissionsbelastungen werden mit angemessenen Abschlägen, Grundstücksvorteile wie Randlage oder Aussichtslage mit angemessenen Zuschlägen angesetzt.

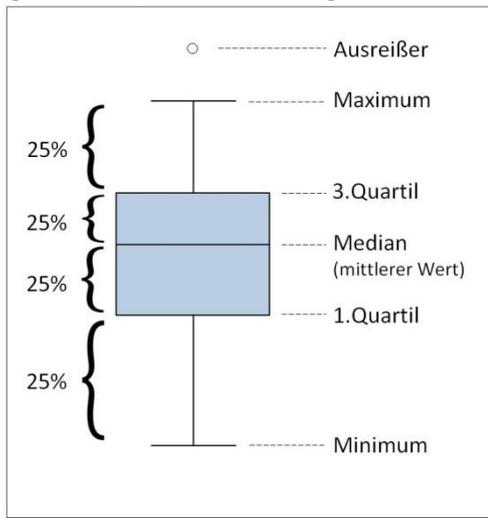
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat nahezu alle Grundstückskaufverträge der Jahre 2023 und 2024 – soweit möglich – über NHK 2010 ausgewertet. Eine Auswertung über die NHK2000 erfolgte nicht mehr. Deshalb werden in diesem Bericht nur noch die Sachwertfaktoren für das Modell NHK 2010 dargestellt.

Modellgrundlage	ImmoWertV 2021
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Regionalfaktor	1,0
Baukostenindex	Statistisches Bundesamt Basisjahr 2010 = 100
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (Wohngebäude), 60 Jahre (Garage)
Restnutzungsdauer (RND)	Entsprechend der durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Der Ansatz erfolgte anhand der Anlage 2 ImmoWertV 2021
Alterswertminderung	Linear
Baunebenkosten	In Kostenkennwerten enthalten
boG	Es werden nur die über das übliche Maß hinausgehende boG berücksichtigt
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	Es werden nur die über das übliche Maß hinausgehenden besonderen Bauteile berücksichtigt
Außenanlagen	i.d.R. 5-9%, mindestens 6.000€
Garagen	Liegen diese im Hauptgebäude, sind sie in den Wertansätzen der Hauptgebäude enthalten. Handelt es sich um Nebengebäude werden diese über NHK 2010 ermittelt. Stellplätze und überdachte Stellplätze werden pauschal berücksichtigt.

Hinweise: Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte und stellen lediglich die Basis für eine qualifizierte Wertermittlung dar. Die hier ablesbaren Werte sind – z. B. aufgrund konjunktureller Veränderungen seit dem Stichtag oder auch aufgrund energetischer Erfordernisse – sachverständig anzupassen.

Die frühere Unterscheidung nach Lageklassen hat sich hierbei durch die Zusammenschlüsse mit anderen Gemeinden und Städten letztendlich als nicht mehr zielführend herausgestellt. Deshalb wurde wie bereits in den letzten Marktberichten auf eine andere Darstellung übergangen.

Legende der Quartilsberechnung:



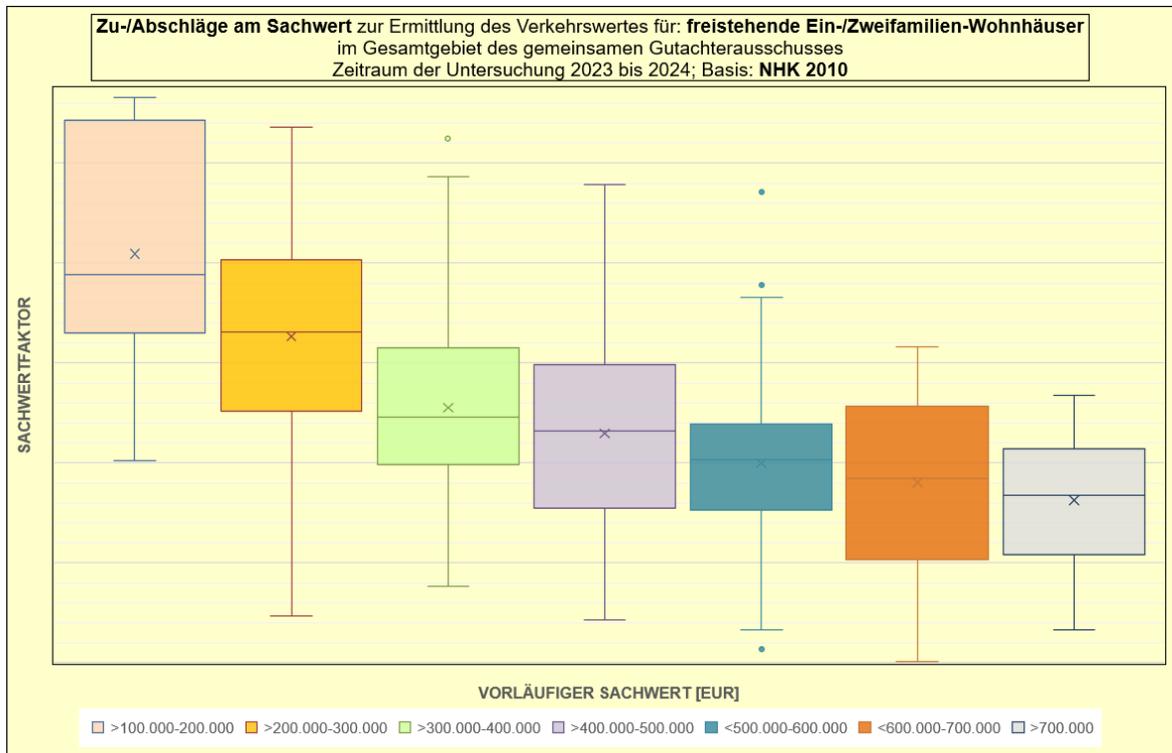
Erläuterungen:

Der Median stellt hier einen mittleren Wert für den angegebenen Bereich dar.
 Im farblichen Bereich zwischen dem 1. und 3. Quartil befinden sich 50% aller Daten.
 In den nicht farblich gekennzeichneten Bereichen bis zum Minimum oder Maximum befinden sich jeweils 25% aller Daten.
 Extreme Ausreißer sind zusätzlich dargestellt.

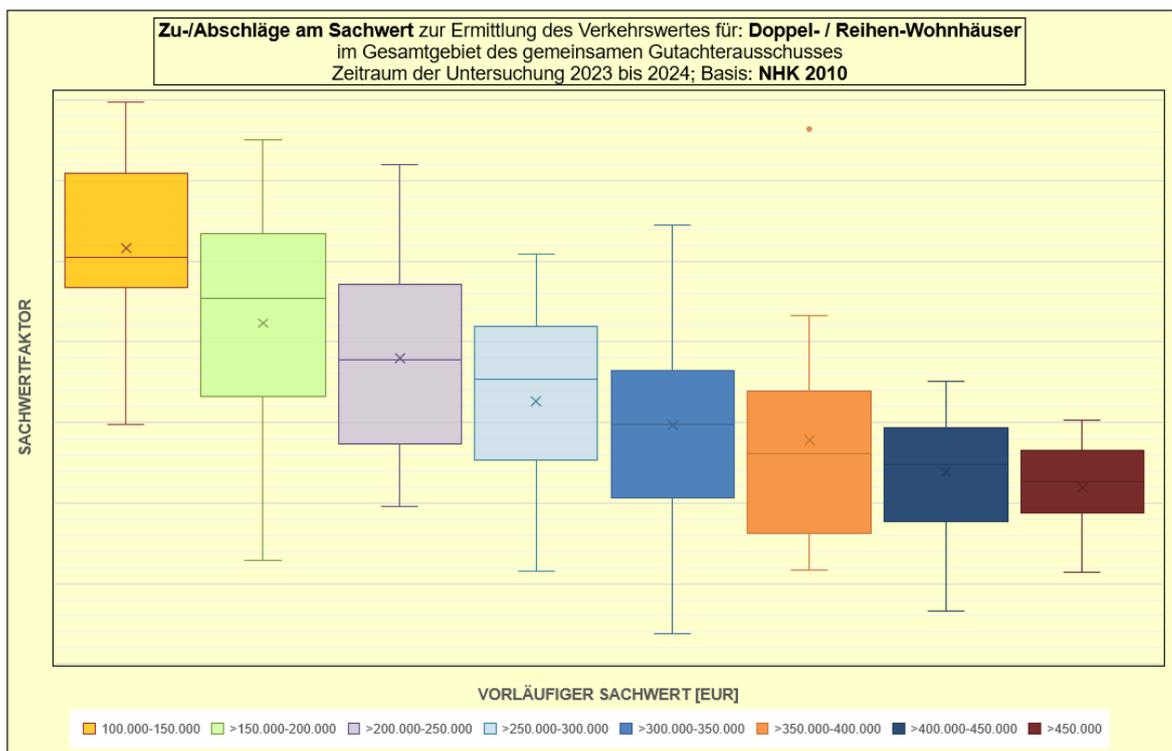
Bei der Gebäudesachwertermittlung werden Normalherstellungskosten NHK 2010 des jeweiligen Gebäudetyps, bezogen auf die Brutto-Grundfläche angesetzt. Durch die Angaben in einem Auskunftersuchen – welches grundsätzlich an Käufer und Verkäufer des verkauften Objekts versendet wird – wird die Gebäudeausstattung sowie ein eventuelles (fiktives) bereinigtes Baujahr (verursacht durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen) ermittelt.

7.1 Sachwertfaktoren NHK2010

7.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zwei-Familien-Wohnhäuser:



7.1.2 Sachwertfaktoren für Doppel- / Reihen-Wohnhäuser:



8. Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß §20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblichen jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren ergeben sich aus der Auswertung der Kaufpreissammlung und der Nachbewertung der verkauften Objekte der in der jeweiligen Legende aufgeführten Jahre. Die Gebäundefaktoren enthalten sowohl den Kaufpreisanteil für das Gebäude als auch eventuell vorhandener Garagen, Carports und KFZ-Abstellplätze.

Bei dieser Wertermittlungsmethode werden die wertrelevanten individuellen Eigenschaften einer Immobilie (Zustand, Wirtschaftlichkeit, Lage, Grundstücksgröße...) nicht berücksichtigt. Deshalb ist bei der Anwendung der Kurvenpunkte zu beachten, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern. Dies zeigt sich auch an der großen Streuung der Punkte.

Als Konsequenz bedeutet dies, dass sich Vergleichsfaktoren nicht zur Herleitung eines Verkehrswerts eignen. Hierzu ist eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjekts unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften notwendig.

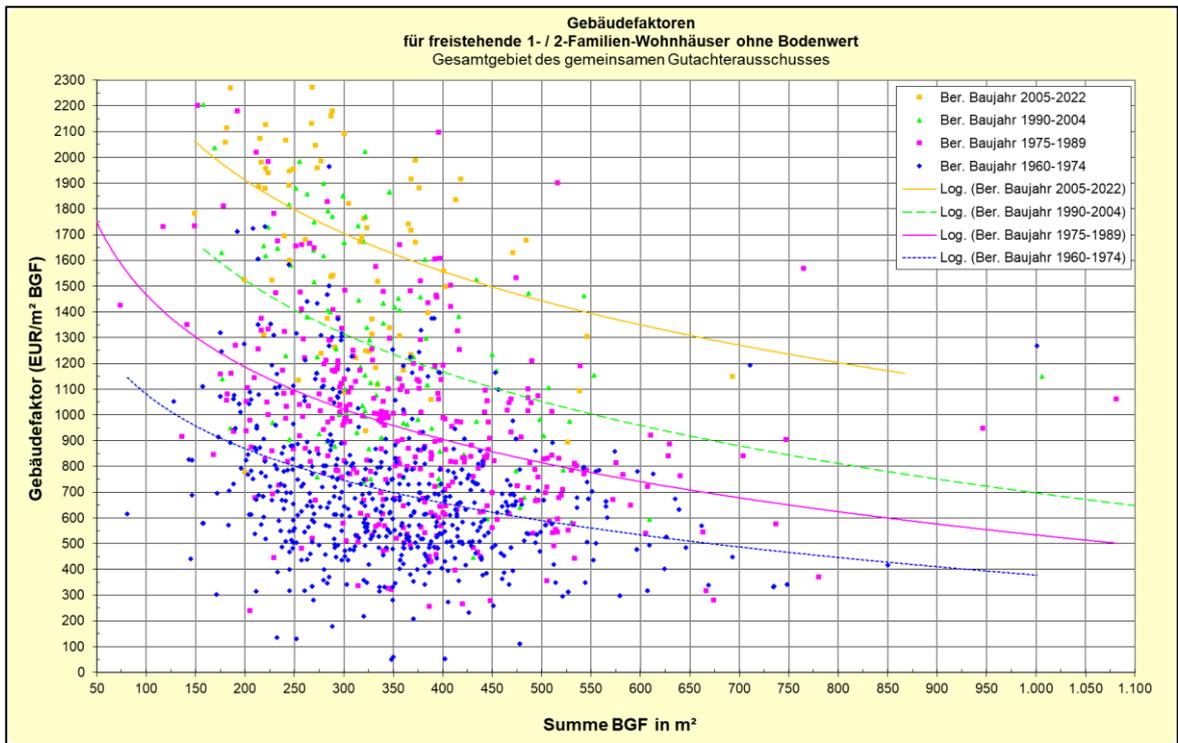
Modellparameter:

Modellgrundlage	ImmoWertV 2021
Zeitraum der Untersuchung	2015 – 2024
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF), hier: Summe der BGF aller Gebäude inkl. Nebengebäude
	Kaufvertragsauswertungen über NHK2010 (ohne Erstkauf)

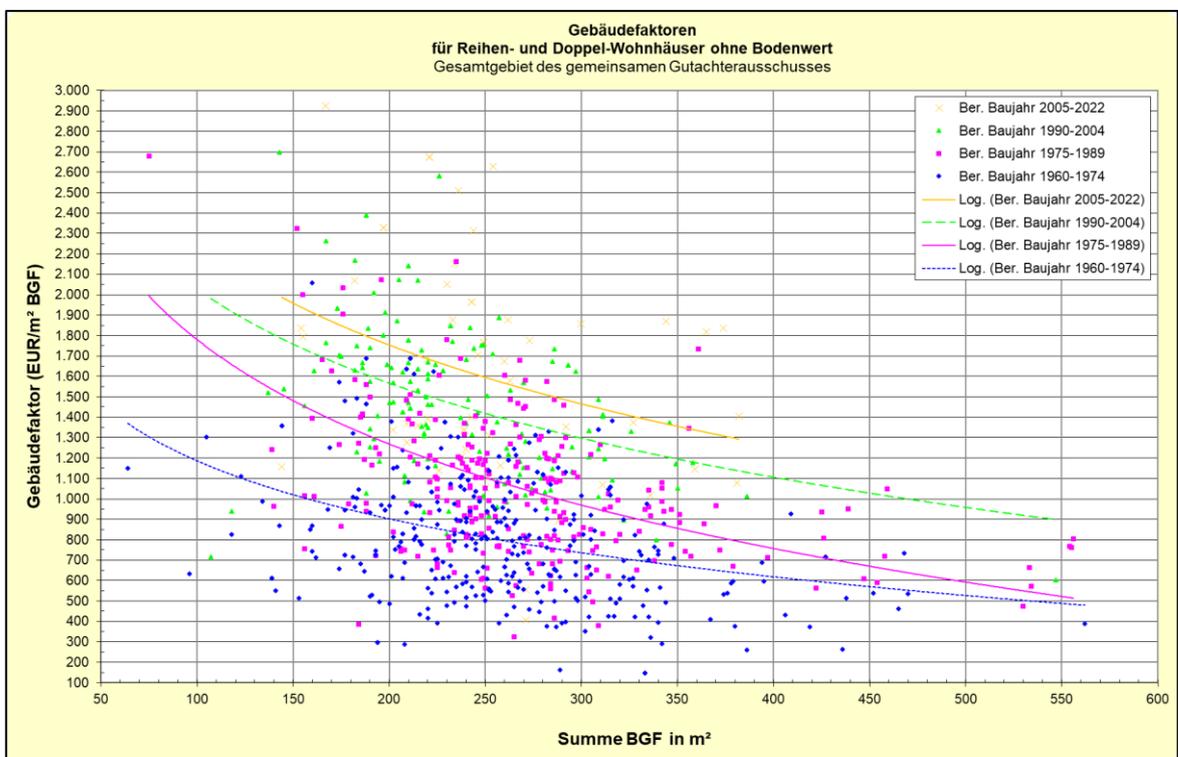
Gebäundefaktor = (bereinigter Kaufpreis – Bodenwert) / BGF =>

Vergleichswert = BGF x Gebäundefaktor + Bodenwert

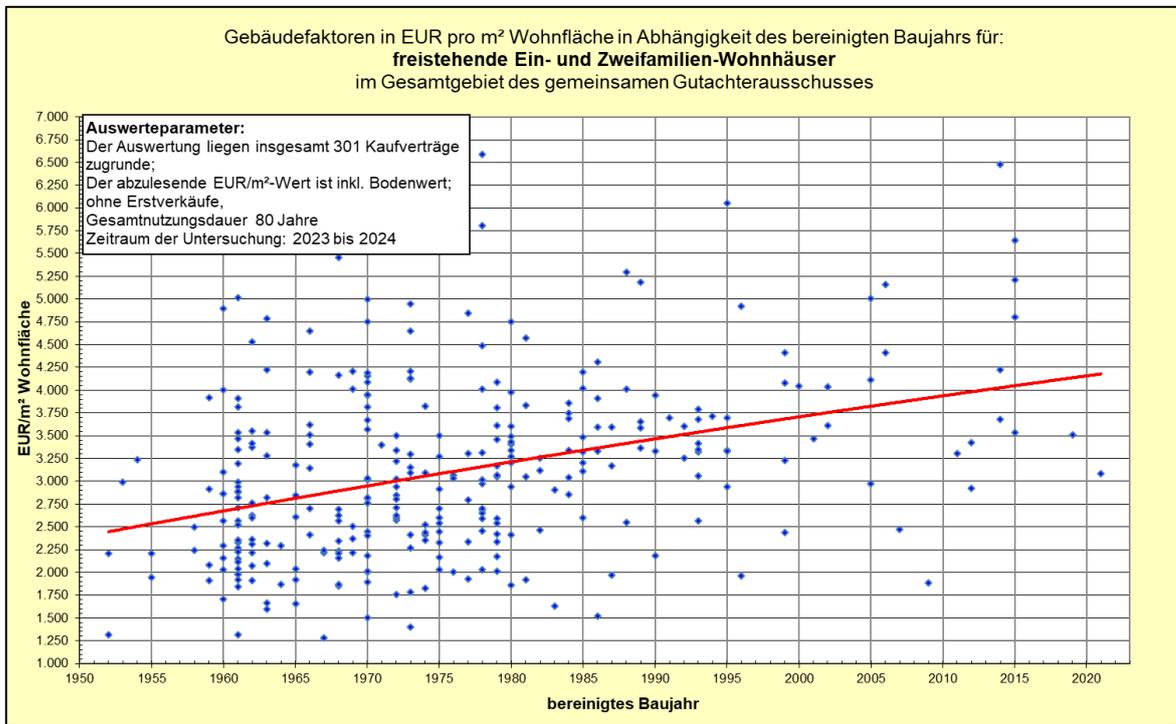
8.1 Gebäudefaktoren für freistehende 1- / 2-Familienwohnhäuser



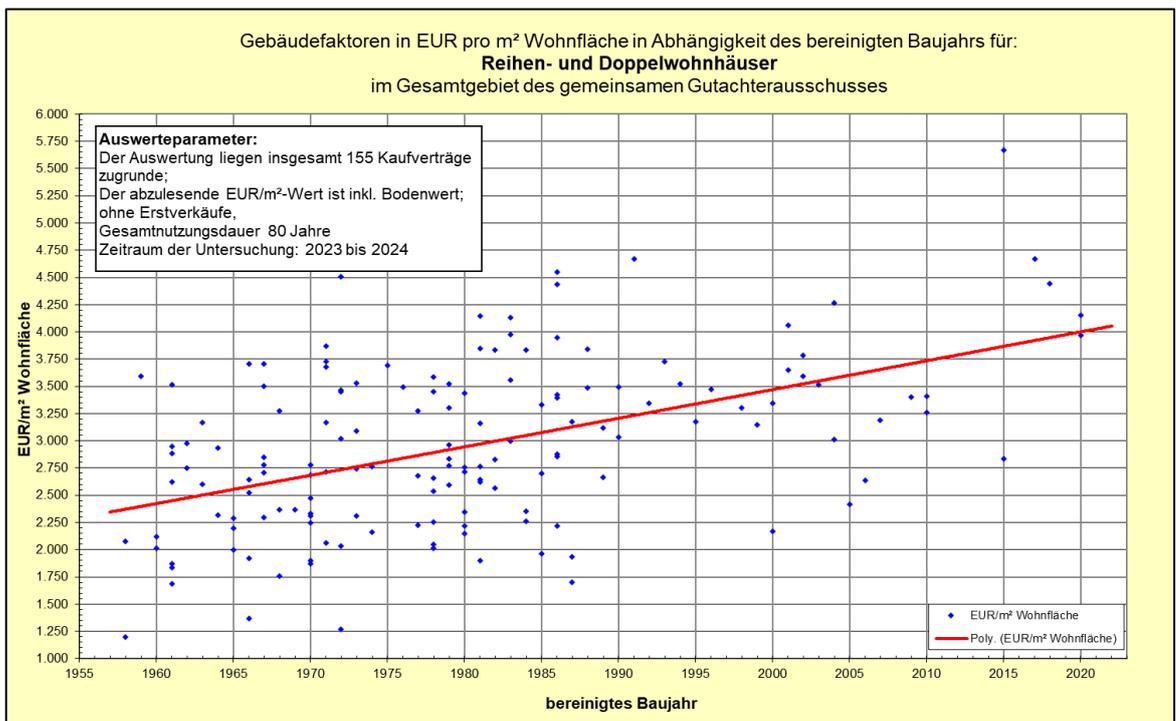
8.2 Gebäudefaktoren für Reihen- und Doppelwohnhäuser



8.3 Gebäudefaktoren in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs für freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser



8.4 Gebäudefaktoren in Abhängigkeit des bereinigten Baujahrs für Reihen- und Doppel-Wohnhäuser



9. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge abgeleitet. Der tatsächliche Kaufpreis wird um sonstige den Preis beeinflussende Umstände wie Zubehör oder besondere Rechte und Lasten korrigiert. Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Bodenwertansatz erfolgt auf der Basis des Bodenrichtwerts ohne Bebauungsabschlag sowie unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Liegenschaftszinssatz wird als Mittelwert der für verschiedene vergleichbare Objekte nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Für unterschiedliche Objektarten (z.B. Wohnobjekte, Gewerbeobjekte) gelten abweichende Liegenschaftszinssätze.

Modellparameter:

Modellgrundlage	ImmoWertV 2021
Zeitraum der Untersuchung	2021 – 2024 (Wohnungseigentum, Gewerbe) 2023 – 2024 (Wohnen)
Gewichtung	Die Gewichtung und Ausgleichung der Faktoren erfolgte nach dem Datum des Kaufvertrags
Bewirtschaftungskosten	Nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer	- Wohnungseigentum: 70 Jahre - Wohngebäude: 80 Jahre - Gewerbliche Objekte: nach ImmoWertV 2021
Grundlage	Tatsächliche Mieten, die auf Nachhaltigkeit überprüft sind bzw. in Abfrage des Mietspiegels der Stadt Göppingen oder dem Immobilienmarktbericht der KSK Göppingen abgeglichen wurden

Bei einigen Diagrammen werden jeweils sogenannte „Vertrauensbereiche“ und „Erwartungsbereiche“ mit abgebildet.

Der Vertrauensbereich ergibt sich aus der in Göppingen grundsätzlich gewählten Irrtumswahrscheinlichkeit von 5%, d.h. 95% der wahren Daten befinden sich rein statistisch gesehen innerhalb des Vertrauensbereichs.

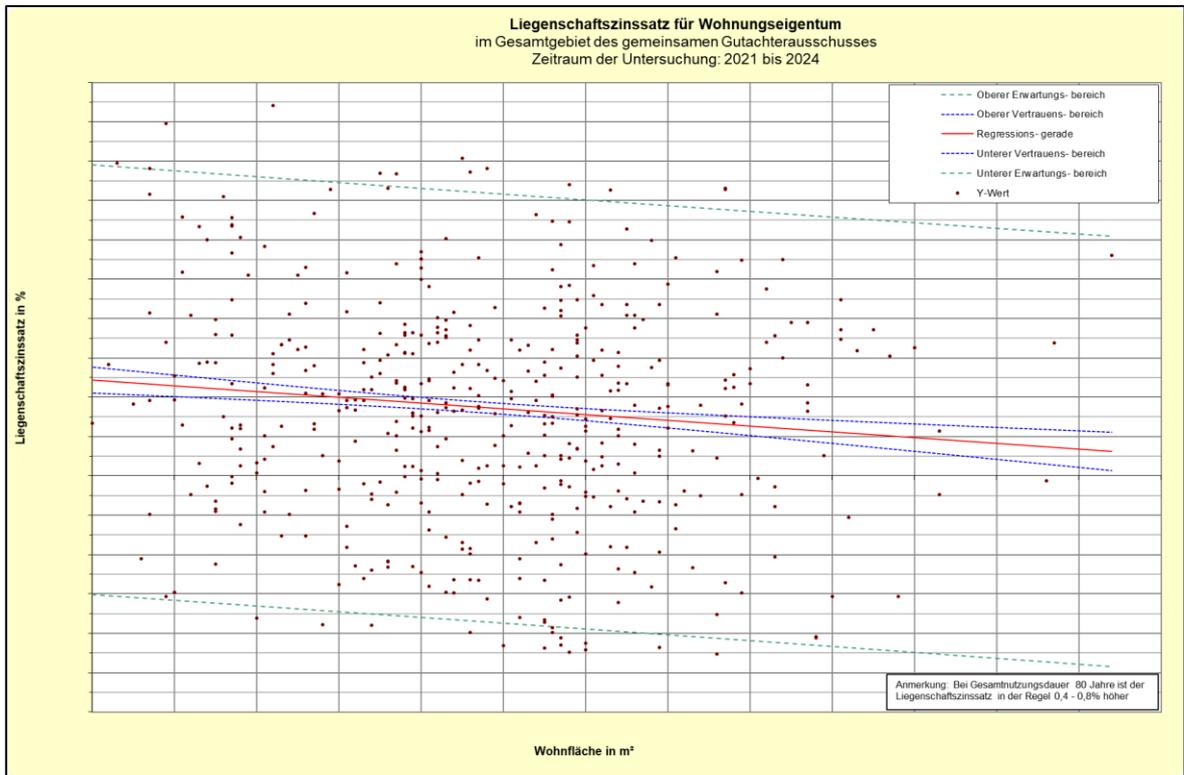
Der Erwartungsbereich ist definiert als der 2,5-fache Wert der Standardabweichung, d.h. alles, was innerhalb dieses Bereichs liegt, ist kleiner als die 2,5-fache Standardabweichung.

9.1 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

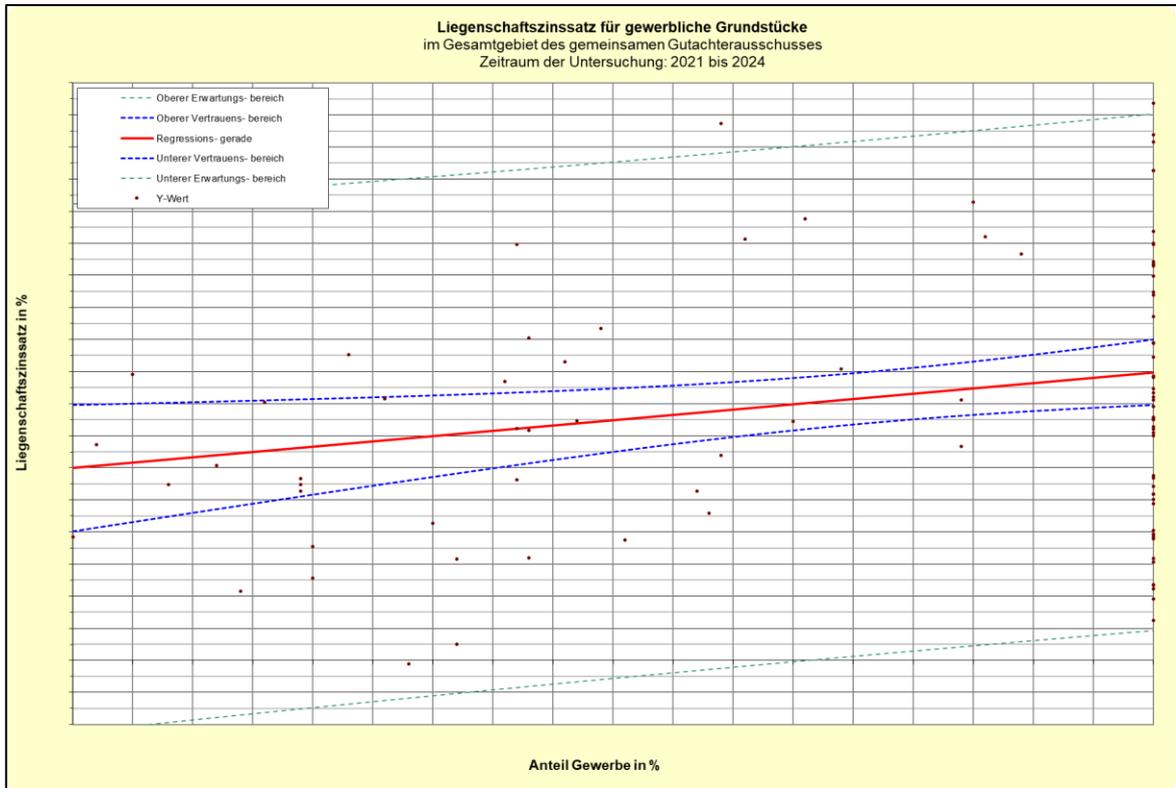
Anwendung: Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen aus nachhaltig erzielbaren Mieten bei fehlenden Vergleichspreisen oder als Kontrolle zum Vergleichswertverfahren. Die Untersuchung erfolgt auf der Basis von Wohnflächenbereichen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Göppingen hat zum 01.01.2017 bei der Auswertung von Kaufverträgen für Wohnungseigentum bei der Gesamtnutzungsdauer von bisher 80 Jahren auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit linearer Altersabschreibung umgestellt.

9.1.1 Liegenschaftszins WE bei Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

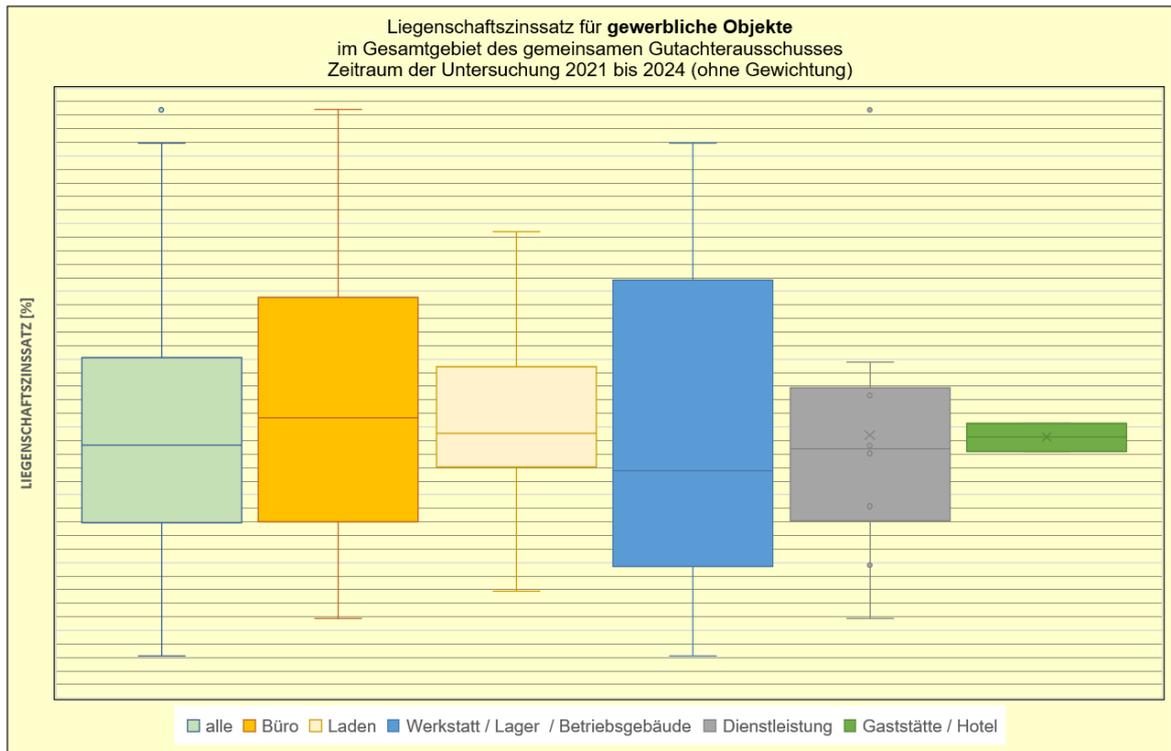


9.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbegrundstücke in Abhängigkeit vom gewerblichen Ertragsanteil am Objekt



Anmerkung: Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben durch die ImmoWertV angesetzt.

Bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens können, abhängig von wertrelevanten Tatbeständen des Objekts, eventuell auch abweichende Bewirtschaftungskosten angewandt werden.

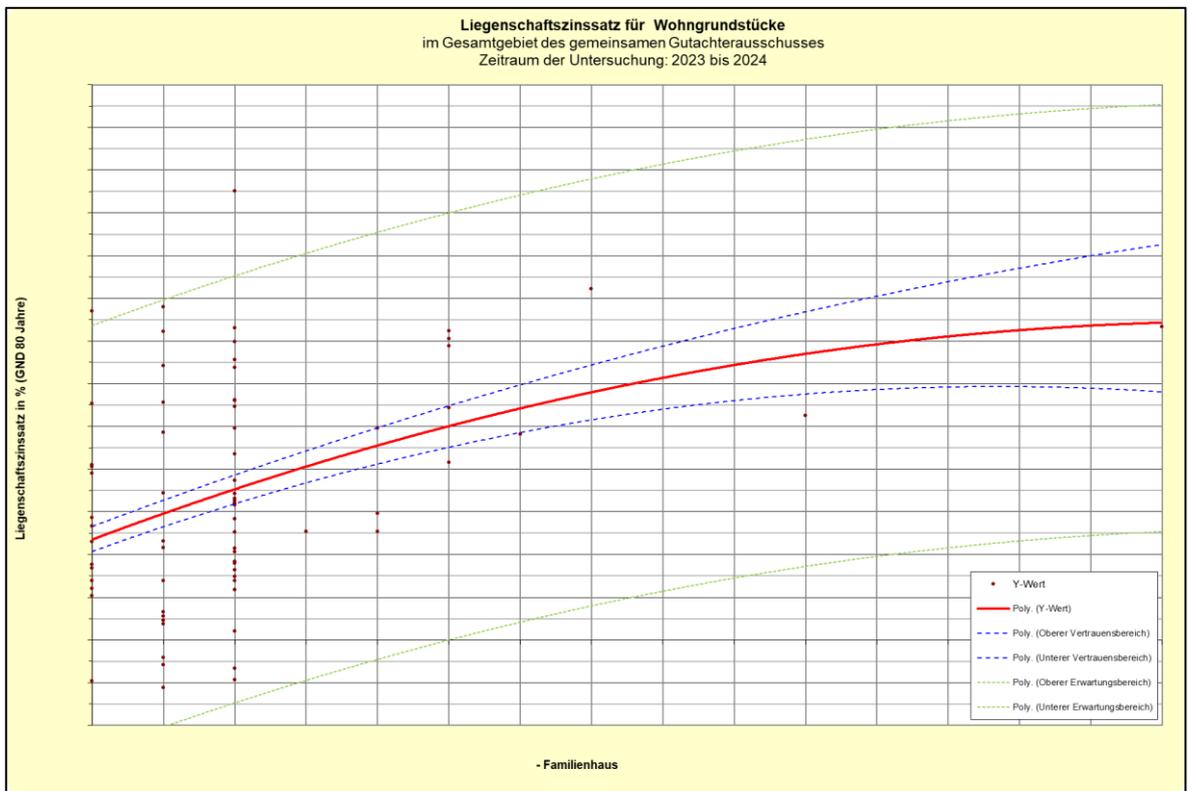


Das obige Diagramm enthält alle Objekte mit mindestens 10% Gewerbeanteil am Rohertrag, jedoch unterschieden nach verschiedenen Nutzungen.

Hier gilt ebenfalls die Legende für Quartilsdarstellung wie auf Seite 44 beschrieben.

Bei der Anwendung zu beachten ist, dass für einige Objektarten trotz des betrachteten Zeitraums von 4 Jahren nur relativ wenige Daten vorhanden sind (vor allem in den Rubriken „Gaststätte / Hotel“).

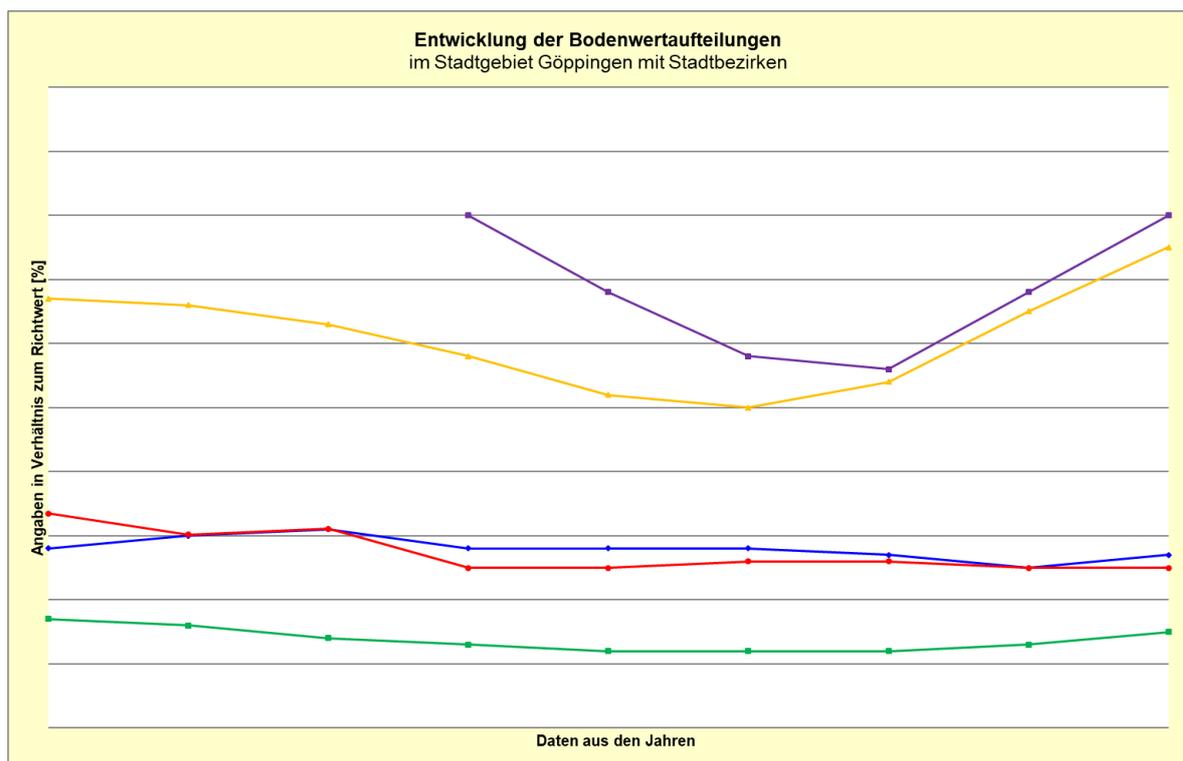
9.3 Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke bei Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre



10. Bodenwertaufteilungen

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle ermitteln seit vielen Jahren die jeweiligen Prozentanteile im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für spezielle (Teil)flächen. Solche Flächen können beispielsweise in Bebauungsplänen ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen, nicht direkt am Wohngrundstück angrenzende Garagen- und Stellplatzflächen, private Weganteile (z. B. gemeinsame Zuwegungen bei Reihenhäusern) oder auch Gartenlandflächen bei übergroßen Grundstücken („Garten am Haus“) sein.

Bodenwertaufteilung:		Ermittelt aus den Daten der Kaufpreissammlung 2023 / 2024	
<i>Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses</i>			
<i>Angaben im Verhältnis <u>zum</u> jeweils aktuellen Bodenrichtwert [%]</i>			
	Baugebietsart	Mittelwert	Spanne
Baulandmehrfläche	Wohn-/Mischgebiet		
Garten am Haus	Wohn-/Mischgebiet		
separate Garagen- / Stellplatzfläche	Wohn-/Mischgebiet		
privater Weganteil / Verkehrsfläche (privat)	Wohn-/Mischgebiet		
Verkehrsfläche (öffentlich)	innerorts		



11. Wohnungseigentum

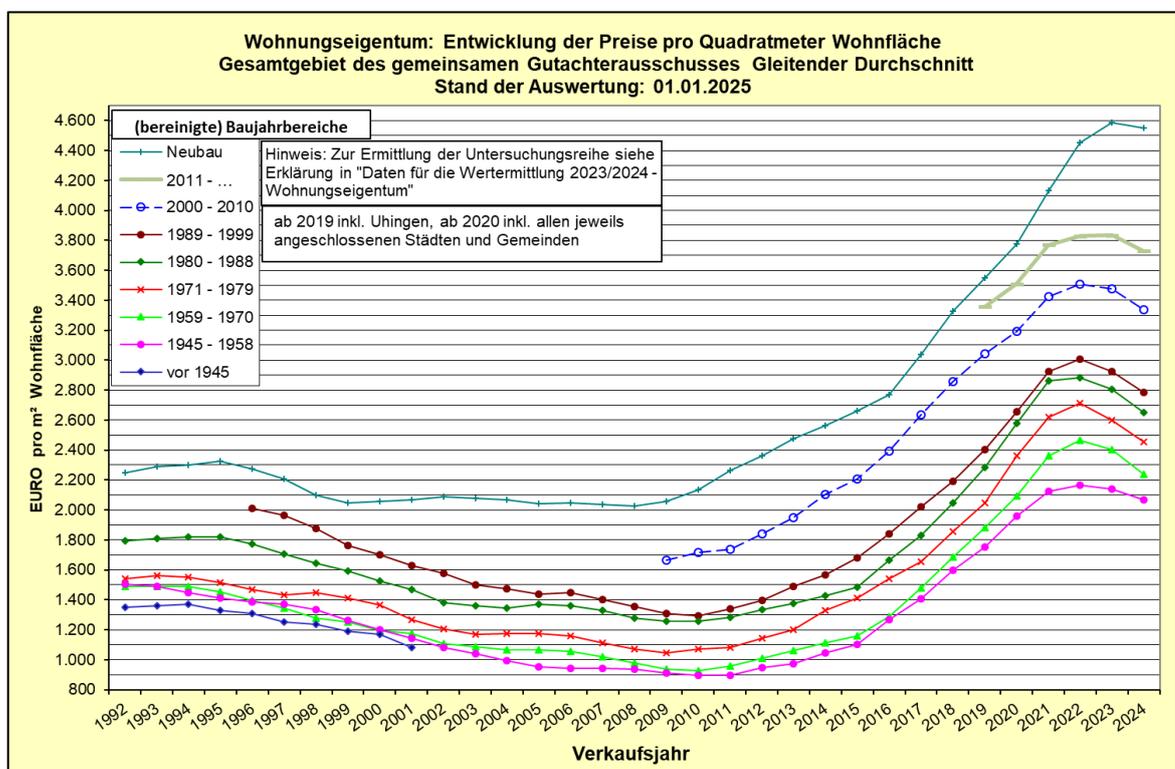
Die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt „Wohnungseigentum“ werden mit Hilfe des nachfolgenden Diagramms erfasst.

Verkaufte Eigentumswohnungen werden den angegebenen (bereinigten) Baujahrenbereichen zugeordnet. Die ermittelten und im Diagramm dargestellten Werte sind Quadratmeterpreise bezogen auf die reine Wohnfläche. Der tatsächliche Kaufpreis wird für die Auswertung um sonstige preisbeeinflussende Umstände wie Zubehör (Garage, Stellplatz, Mobiliar) oder besondere Rechte und Lasten bereinigt. Wohnlage, Wohnungsgröße und Geschosslage sind in den Durchschnittswerten nicht berücksichtigt.

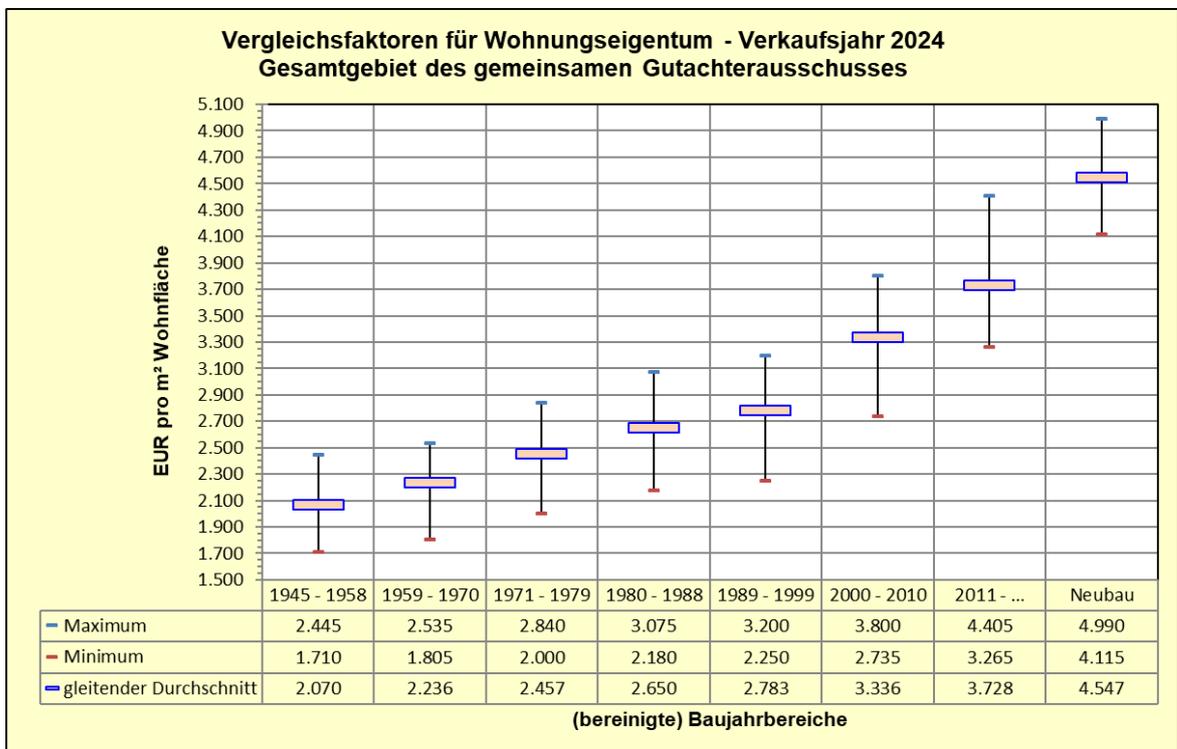
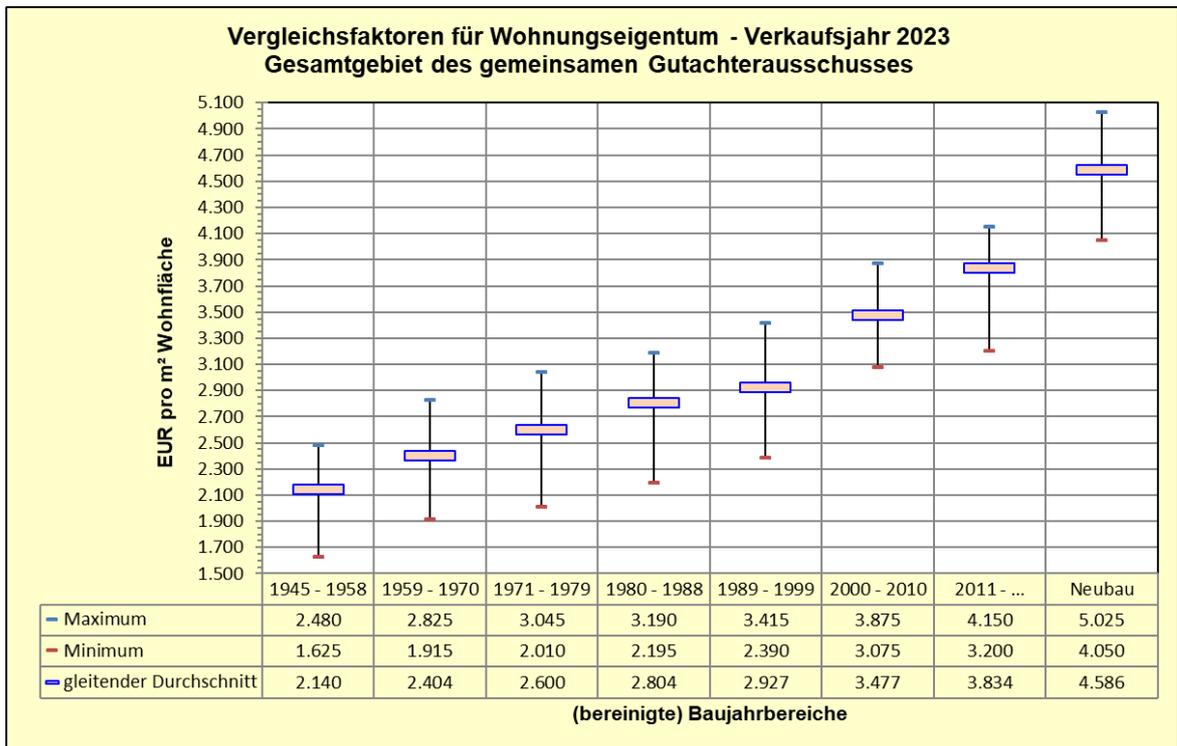
Die Kurven des Diagramms stellen Umrechnungskoeffizienten dar, um bei der Bewertung von Wohnungseigentum die geeigneten Vergleichspreise auf Grund des Zeitfaktors zu korrigieren.

Die Untersuchungsreihen „Baujahrenbereiche“ zeigen teilweise Sprünge, die nicht plausibel erklärbar sind. Ursachen können sowohl die geringe Zahl der Kauffälle als auch die großen zufälligen Schwankungen infolge des individuellen Verhaltens der Kaufpartner sein. Deshalb wurde auch das jeweilige „benachbarte“ Verkaufsjahr zur Indexermittlung mit herangezogen (Statistische Methode „gleitender Durchschnitt“).

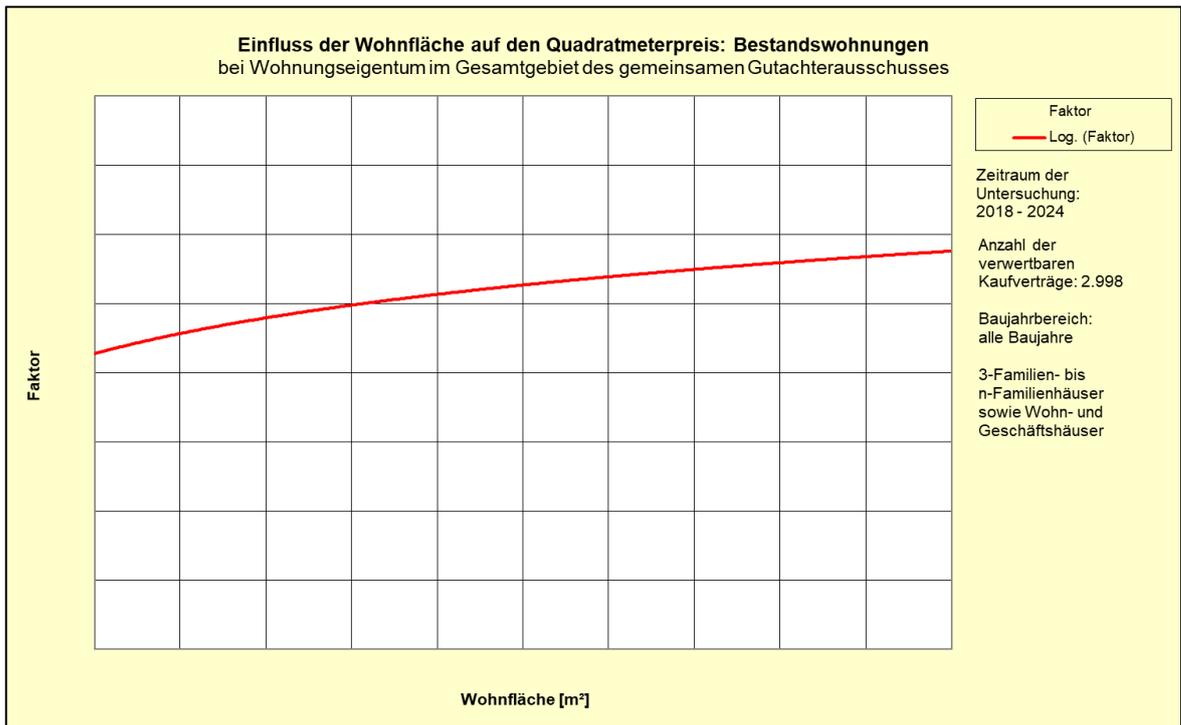
11.1 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum



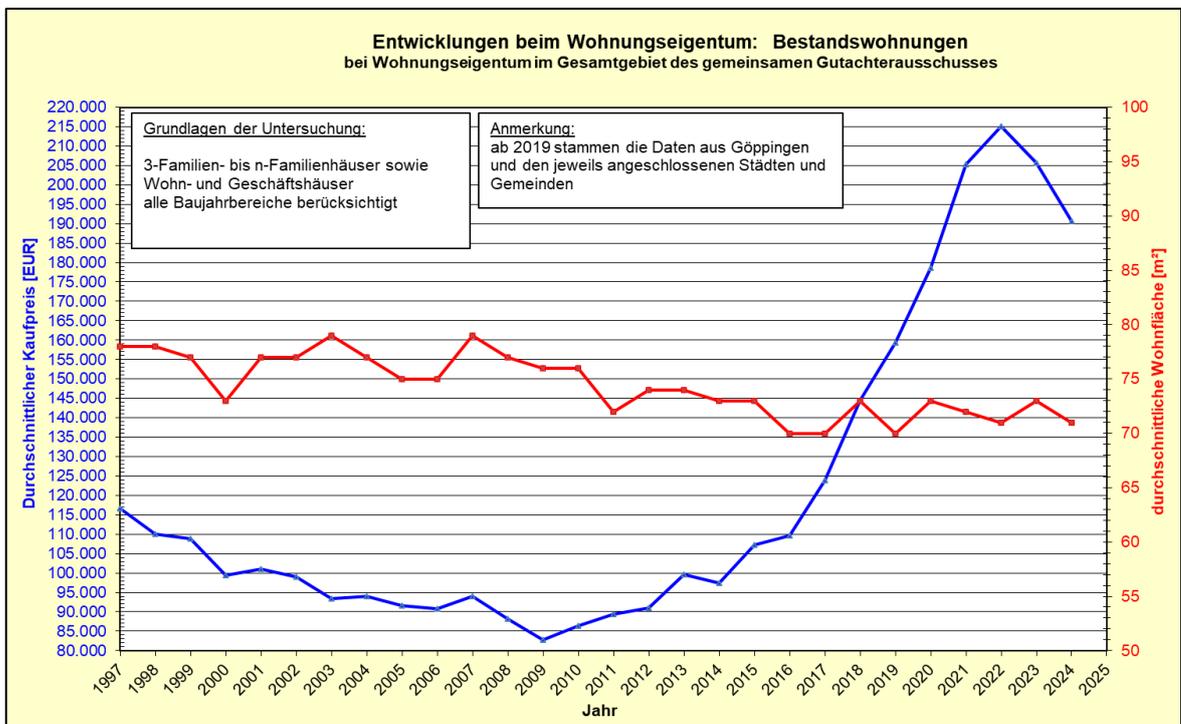
11.2 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum



11.3 Einfluss der Wohnfläche auf den Quadratmeterpreis



11.4 Entwicklungen beim Wohnungseigentum – Bestandswohnungen



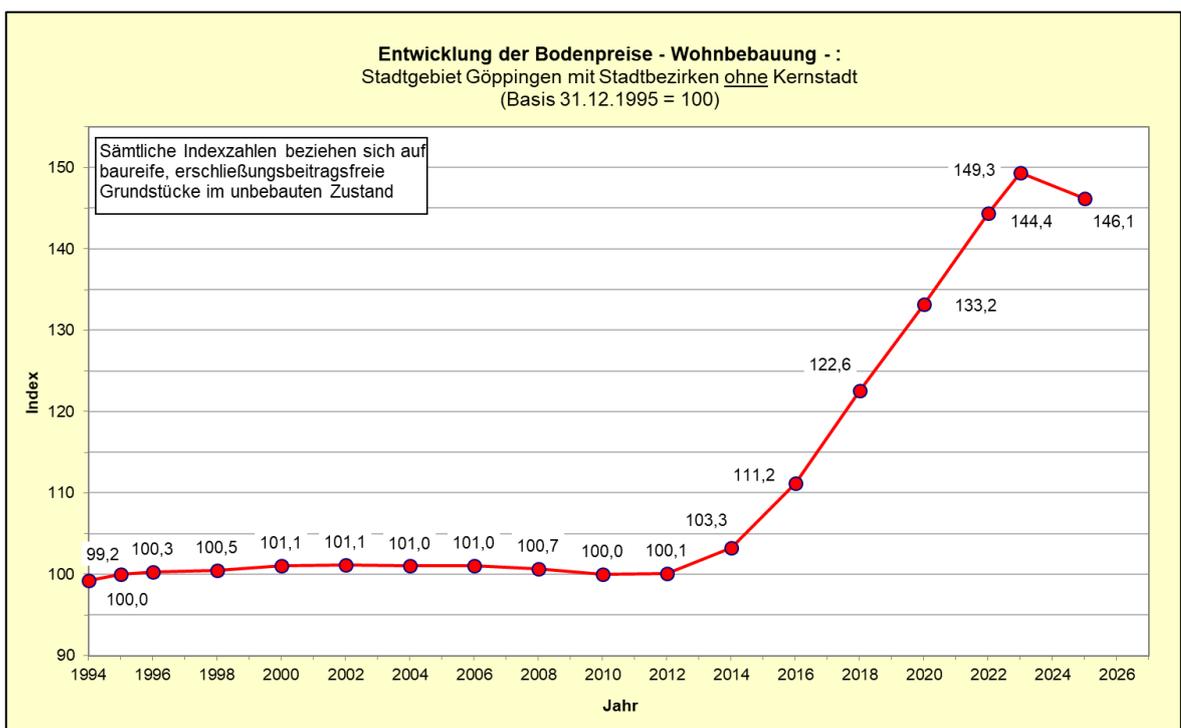
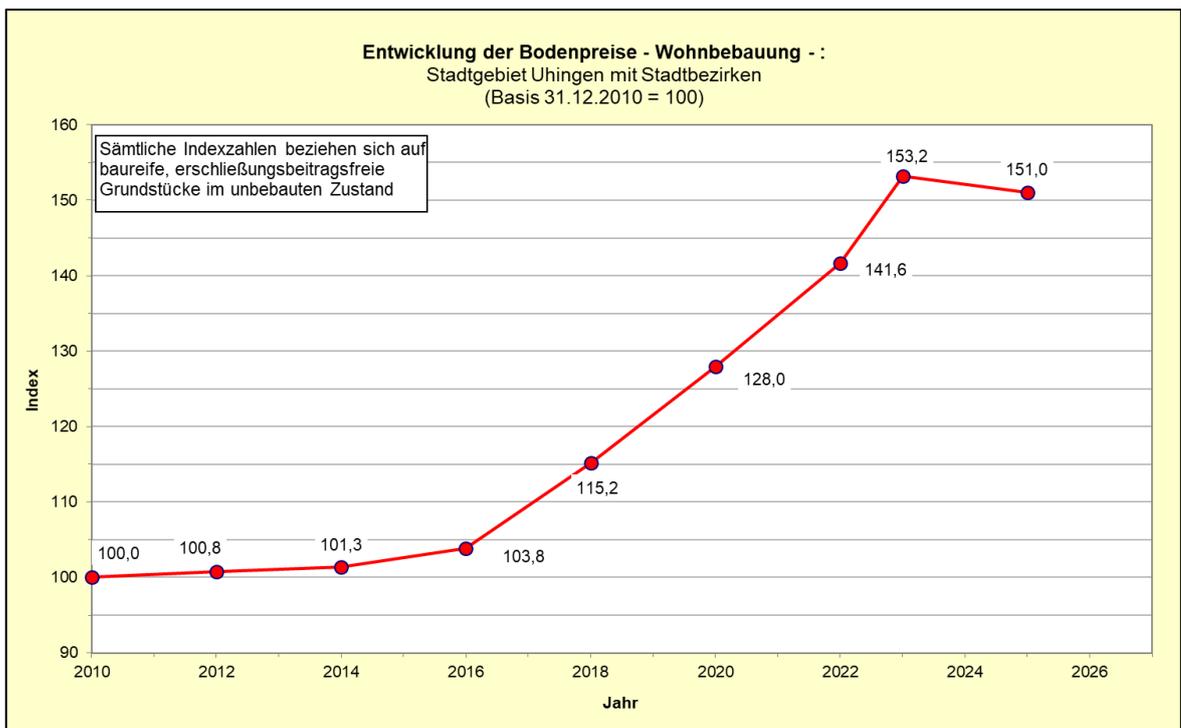
12. Preise für KFZ-Stellplätze ermittelt aus den Daten der Kaufpreissammlung 2021 - 2024

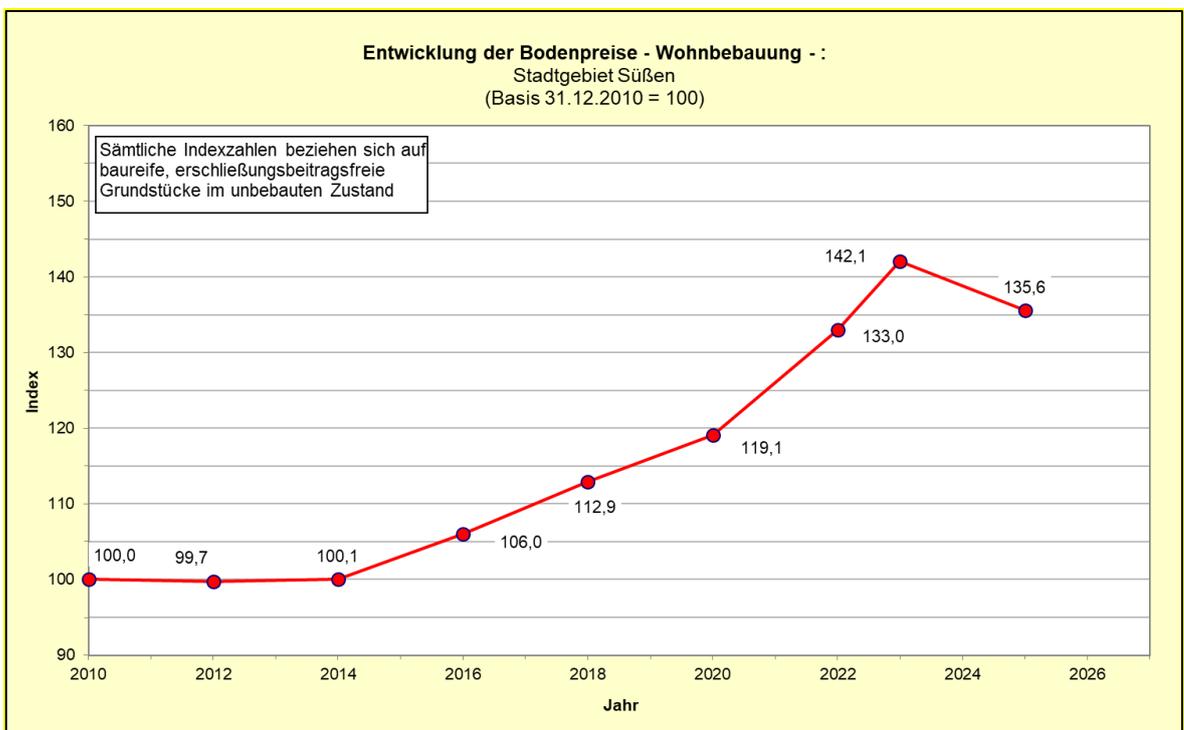
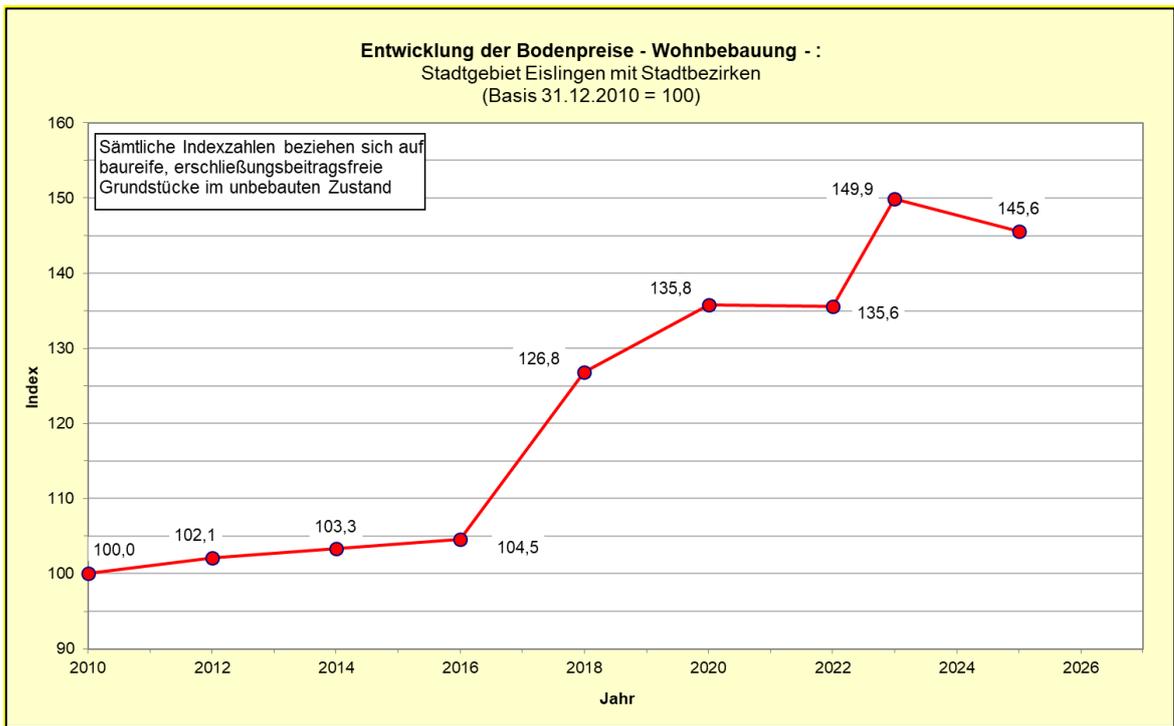
		Erstverkauf			Wiederverkauf		
		Preisspanne von / bis [EUR]	Mittel [EUR]	Anzahl	Preisspanne von / bis [EUR]	Mittel [EUR]	Anzahl
Tiefgaragen-Stellplätze	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Uhingen mit Stadtbezirken, Albershausen						
	Aichelberg, Bad Boll, Dürrau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						
	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Rechberghausen, Wäschenbeuren						
	Eislingen, Ottenbach, Salach, Süßen						
oberirdische Einzel- / Reihengaragen	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Uhingen mit Stadtbezirken, Albershausen						
	Aichelberg, Bad Boll, Dürrau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						
	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Rechberghausen, Wäschenbeuren						
	Eislingen, Ottenbach, Salach, Süßen						
Stellplätze im Freien	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Uhingen mit Stadtbezirken, Albershausen						
	Aichelberg, Bad Boll, Dürrau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						
	Adelberg, Birenbach, Börtlingen, Rechberghausen, Wäschenbeuren						
	Eislingen, Ottenbach, Salach, Süßen						
Doppelparker	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Aichelberg, Bad Boll, Dürrau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						
Carports	Göppingen mit Stadtbezirken						
	Aichelberg, Bad Boll, Dürrau, Eschenbach, Gammelshausen, Hattenhofen, Heiningen, Schlierbach, Zell u. A.						

13. Bodenpreisindexreihen

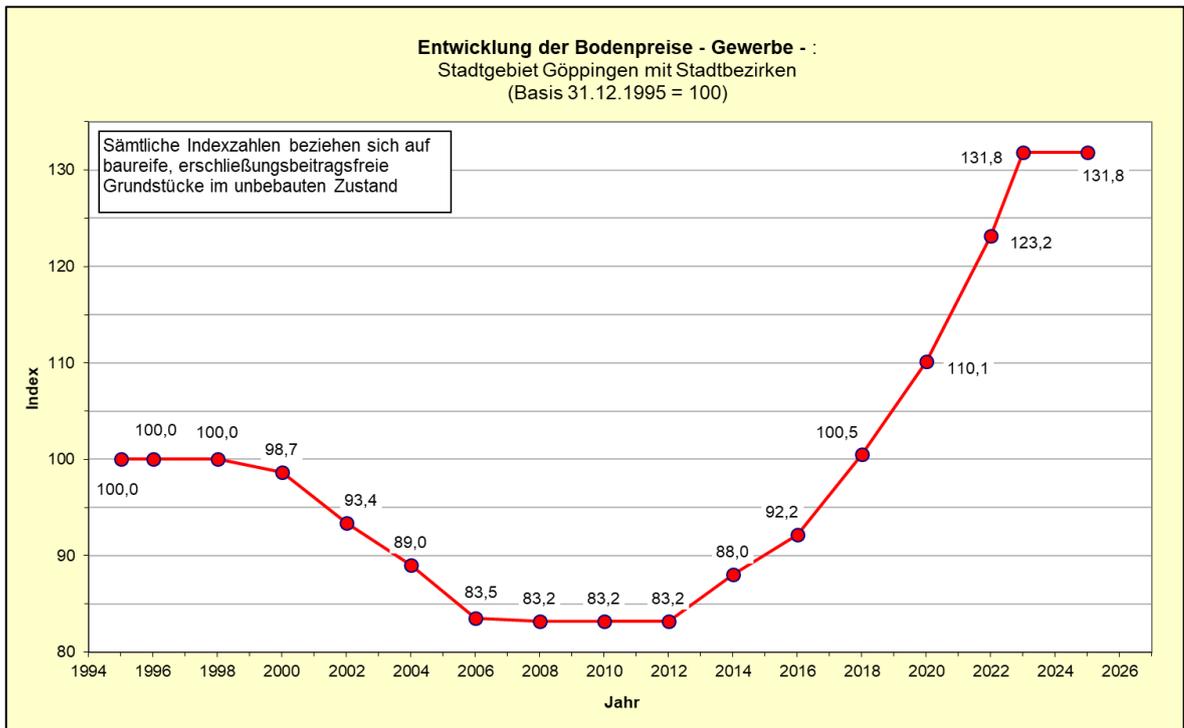
Die Indexreihen beschreiben die Wertermittlung auf dem Bodenmarkt, die allein auf allgemeine konjunkturelle Änderungen zurückgehen. Die Indexreihen werden zum Teil für unterschiedliche Grundstücks Kategorien abgeleitet.

13.1 Bodenpreisindexreihe für Wohngrundstücke (entlang der Filstal-Achse)

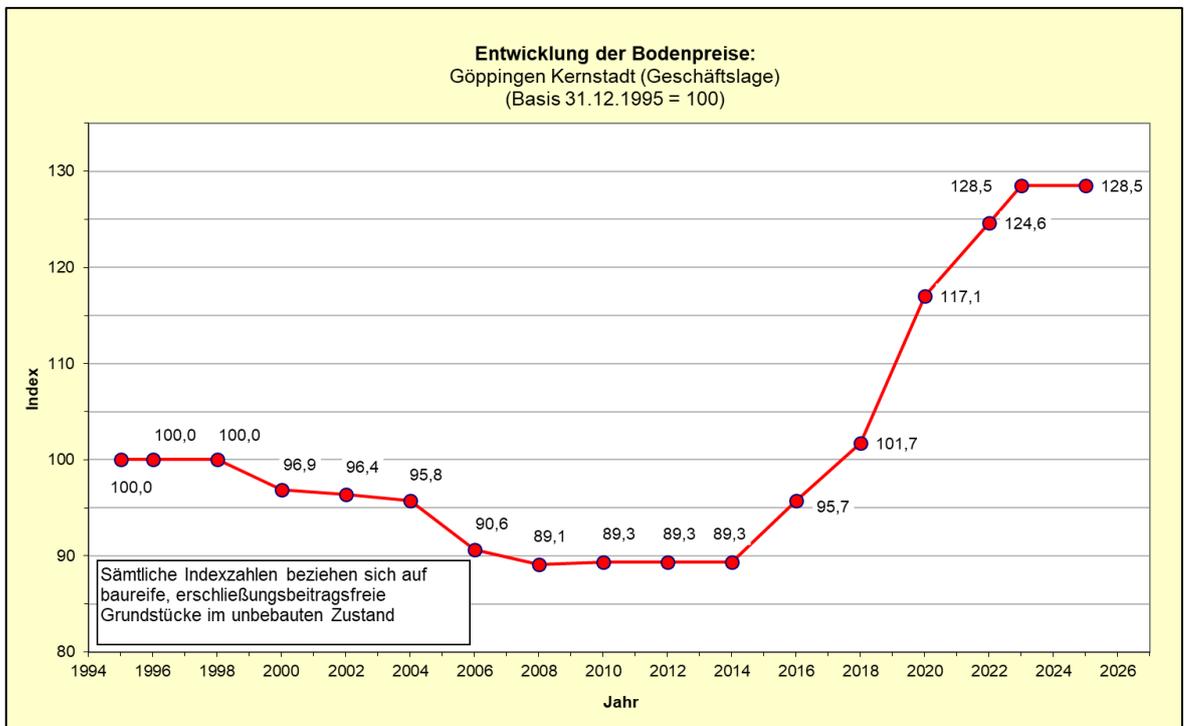




13.2 Bodenpreisindexreihe für Gewerbegrundstücke in Göppingen



13.3 Bodenpreisindexreihe für die Kernstadt von Göppingen



14. Veröffentlichungen, Auskünfte und Dienstleistungen

Grundstücksmarkt 2025 Jahresbericht 2023/2024 mit den Daten für die Wertermittlung	Digital (PDF-Format) 50,- EUR Druckausgabe 70,- EUR
Auskunft über Bodenrichtwerte - Einfache Auskunft (mündlich):	Kostenfrei
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte pro Wert	30,- EUR
Verkehrswertgutachten je nach Höhe des Verkehrswerts	ab 1.100,- EUR + MwSt.

Die Gebührenangaben beruhen auf der zum Veröffentlichungszeitpunkt (Juli 2025) gültigen Gutachterausschuss-Gebührensatzung. Eine Änderung dieser Gebühren ist auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses jederzeit möglich.

Der Antrag für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens kann ebenfalls über die Homepage der Stadt Göppingen (www.goepingen.de) heruntergeladen werden.

Durch Eingabe des Suchbegriffs „Verkehrswertgutachten“ oder über <https://www.goepingen.de/site/Goepingen-Internet-2021/node/18592899?QUERYSTRING=Gutachten> gelangt man direkt zu den im Downloadbereich bereitstehenden Dateien.

Über die aktuellen Gebühren für eine Wertermittlung können Sie sich über den link <https://www.goepingen.de/start/informieren/gebuehren.html> informieren.