



Grundstücksmarktbericht 2025

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen



Bilder der Mitgliedskommunen

Datenbasis Immobilienmarkt 2023/2024

Herausgeber: Gemeinsamer Gutachterausschuss
 bei der Stadt Bopfingen
 Geschäftsstelle

Anschrift: Bahnhofweg 12
 73441 Bopfingen

Telefon: 07362/92496000
Telefax: 07362/92496009

E-Mail: info@gaa-bopfingen.de

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Stand: Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen	4
2	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....	9
2.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	11
2.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	12
2.4	Tätigkeitsbericht.....	12
3	Grundstücksmarkt 2023/2024.....	13
3.1	Kauffälle und Geldumsatz	13
3.1.1	Gesamt „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen“	13
3.2	Aufteilung nach Grundstücksarten	20
3.3	Geldumsatz je Grundstücksart	21
3.4	Flächenumsatz je Grundstücksart.....	22
4	Unbebaute Grundstücke.....	23
4.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	23
4.1.1	Flächen- und Geldumsatz je Kommune	23
4.1.2	Bauplätze und sonstige unbebaute Flächen je Kommune	24
5	Bebaute Grundstücke.....	25
5.1	Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser.....	25
5.2	Vergleichsfaktoren (Gebädefaktoren).....	27
6	Wohnungseigentum	47
6.1	Erstverkauf aus Neubau.....	47
6.2	Weiterverkauf.....	47
	(Bei weniger als 3 Verkaufsfällen werden keine Werte dargestellt)	47
7	Bodenrichtwerte	49
7.1	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025.....	49
7.2	Anpassung an die Grundstücksgröße	50
7.3	WGFZ-Anpassung	50
8	Sachwertfaktoren	51

1 Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen

Mit öffentlich-rechtlicher Vereinbarung haben sich mit Wirkung ab 01.07.2020 nachfolgende Kommunen beim „Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen“ zusammengeschlossen.

Die rechtliche Grundlage findet sich in der am 10.10.2017 in Kraft getretenen Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO), welche benachbarten Städten und Gemeinden Zusammenschlüsse im Bereich der Gutachterausschüsse 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 Bopfingen.

Gemeinde Abtsgmünd



Stadt Bopfingen



Gemeinde Hüttlingen



Gemeinde Kirchheim am Ries



Stadt Lauchheim



Stadt Neresheim



Stadt Oberkochen



Gemeinde Riesbürg



Gemeinde Westhausen



2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

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.

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 24 Gutachter mit entsprechender Markt-, sowie Fach- und Sachkenntnis auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung an. Die Bestellung der Gutachter läuft bis 30.06.2028.

Bild der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss im Bahnhofweg 12 in Bopfingen



2.1 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.

2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses:	Wohlfrom, Michael
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:	Glombik, Annegret Häußler, Marcel
Ehrenamtliche Gutachter:	Gehring, Thomas Kruger, Robert Wörle, Marita Weber, Bettina Maria Wohlfrom, Alois Langer, Jürgen Grimm, Joachim Sorg, Bernd Merz, Günter Briel, Alois Gröber, Thomas Weber, Wolfgang Birkle, Berthold Beck, Peter Brunnhuber, Bernhard Merz, Bernd Götz, Kurt Müller, Nikolaus Müller, Benno
Vertreter der Finanzbehörde:	Bebernik, Lea Hansmann, Ralf

2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Nach § 8 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) obliegt der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben, insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
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.
- Versenden von Auskunftersuchen (Fragebögen) an die Käufer und Verkäufer
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte
- Ausfertigung der beauftragten Gutachten
- Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte

2.4 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.

Im Jahr 2023 wurden durch den Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle 28 Gutachten erstattet. Im Jahr 2024 waren es 21 Gutachten.

Im Jahr 2023 wurden 7 Bodenrichtwertsitzungen abgehalten. Die Bodenrichtwerte werden neben den Veröffentlichungen in den Gemeindeblättern, bzw. Stadtanzeigern auch auf den Internetseiten der jeweiligen Kommune veröffentlicht. Zudem sind die Bodenrichtwerte auch im Internet über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW) des Landesamts für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg (unter www.gutachterausschuesse-bw.de) einsehbar.

3 Grundstücksmarkt 2023/2024

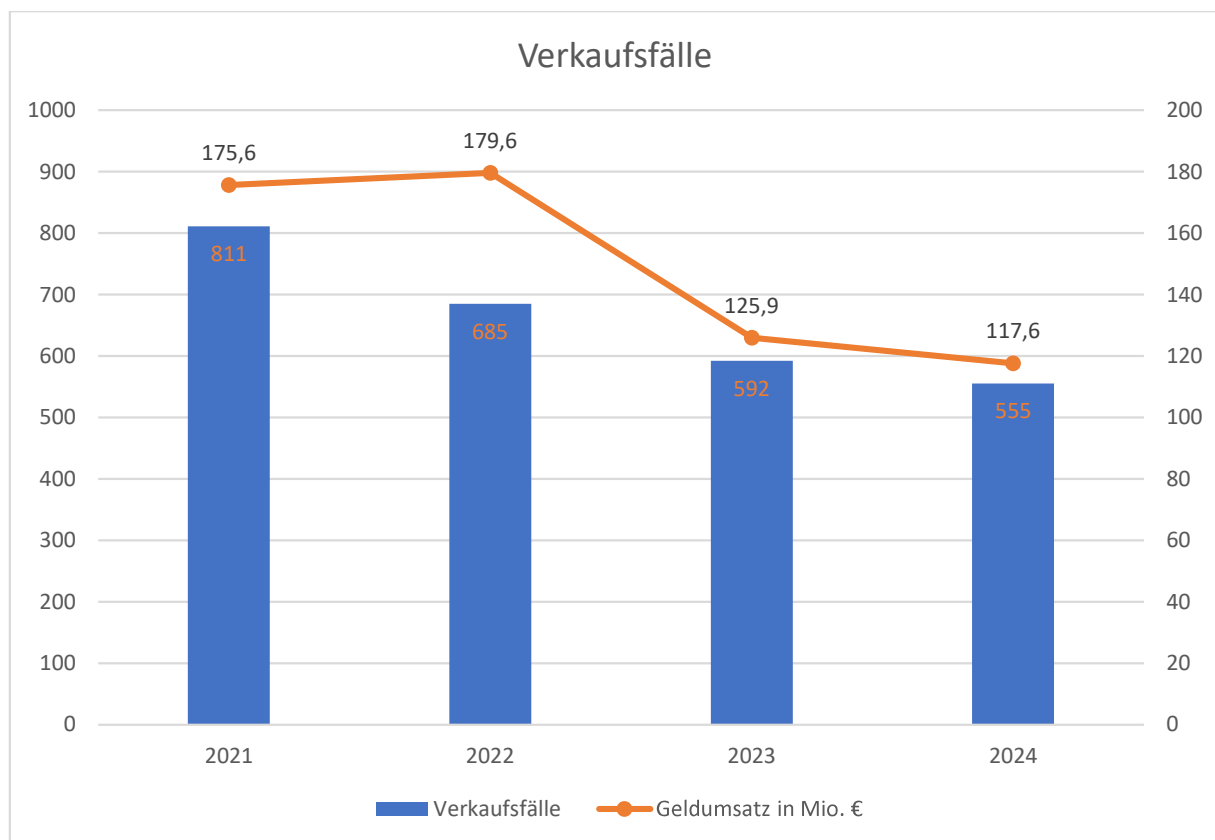
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fertigt anhand der Kaufpreissammlung eine Übersicht über den Grundstücksmarkt 2023/2024. Der Jahresbericht soll der Verwaltung, den Teilnehmern am Grundstücksmarkt und der interessierten Öffentlichkeit diesen Markt transparenter machen. Der Bericht dient auch 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 Lage 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.

3.1 Kauffälle und Geldumsatz

3.1.1 Gesamt „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen“



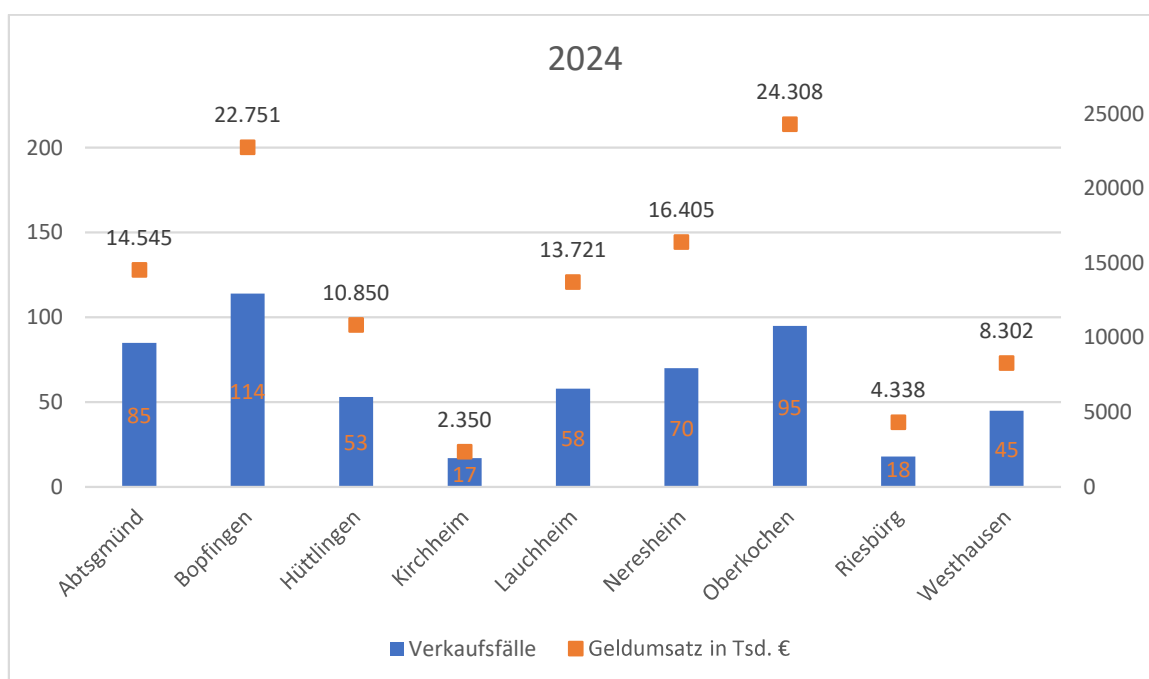
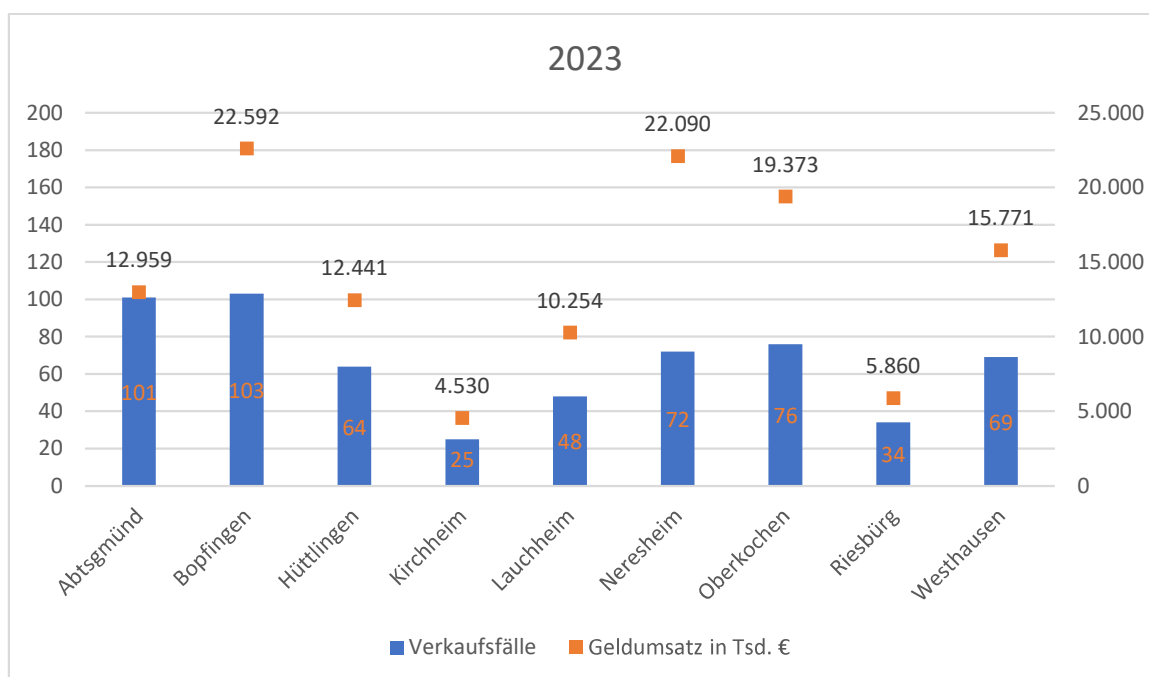
Veränderung der Verkaufsfälle 2022 auf 2023 - 13,6 %

Veränderung des Geldumsatzes 2022 auf 2023 - 29,9 %

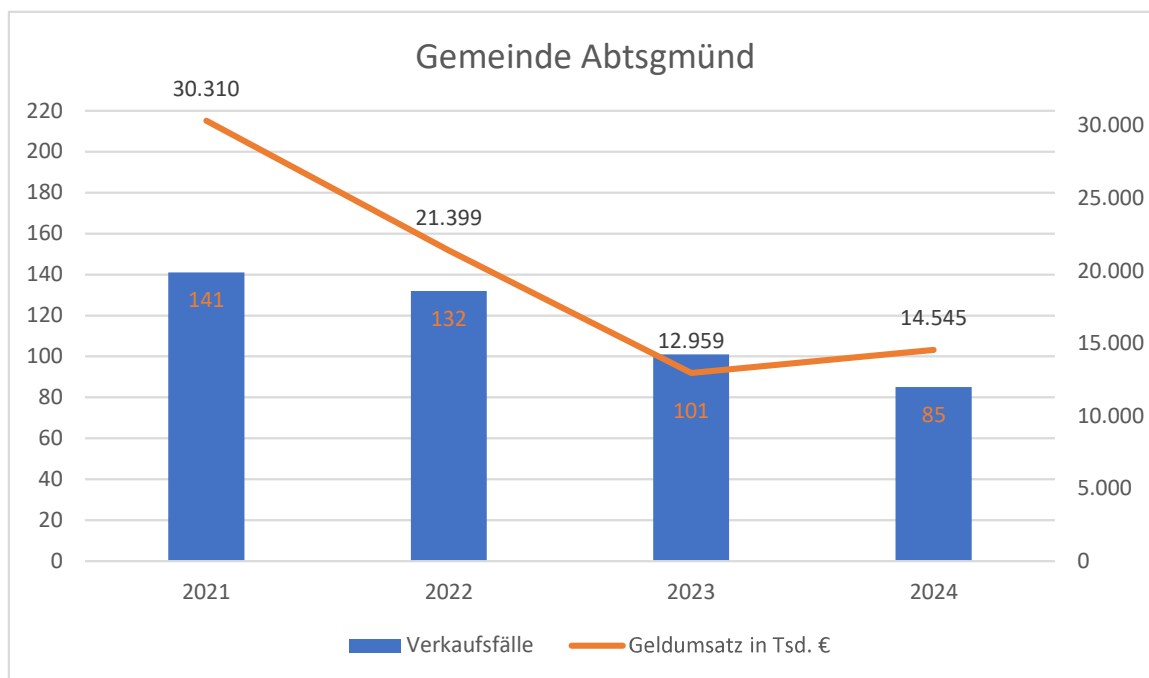
Veränderung der Verkaufsfälle 2023 auf 2024 - 6,25 %

Veränderung des Geldumsatzes 2023 auf 2024 - 6,6 %

3.1.1.1 Verteilung nach Kommune



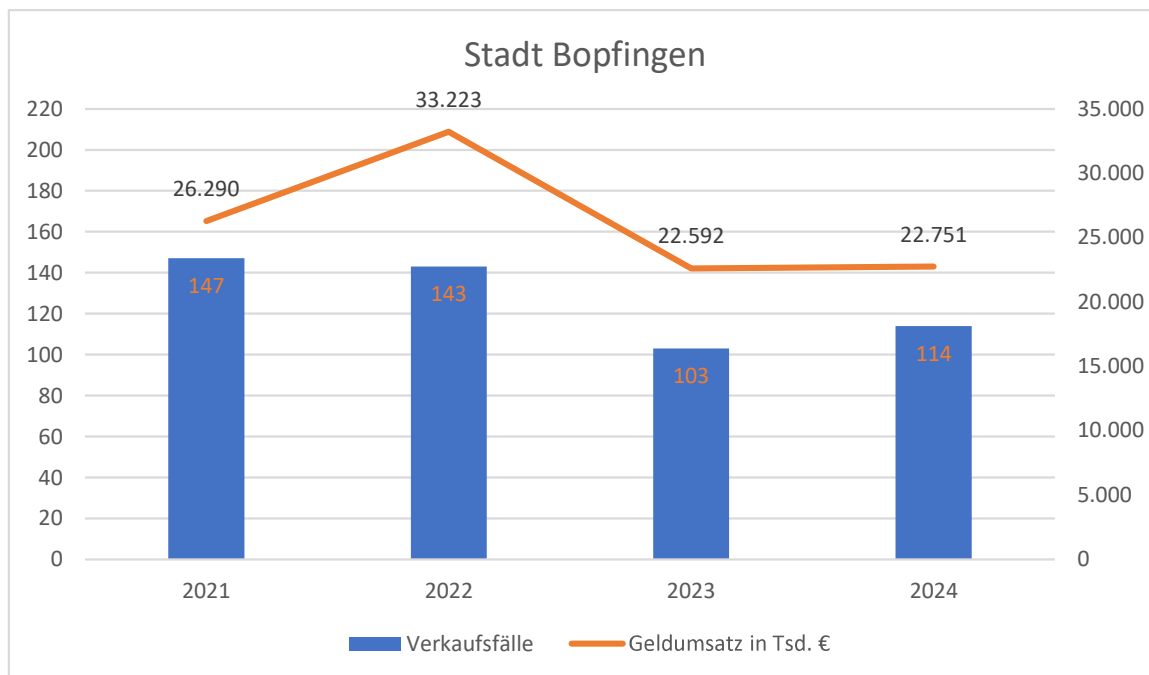
3.1.1.2 Gemeinde Abtsgmünd



	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 6,4 %	- 23,5 %	- 15,8 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	- 29,4 %	- 9,4 %	+ 11,4 %

Der Geldumsatz wird beeinflusst durch einen größeren Verkaufsfall über 6,12 Mio. € im Jahr 2021.

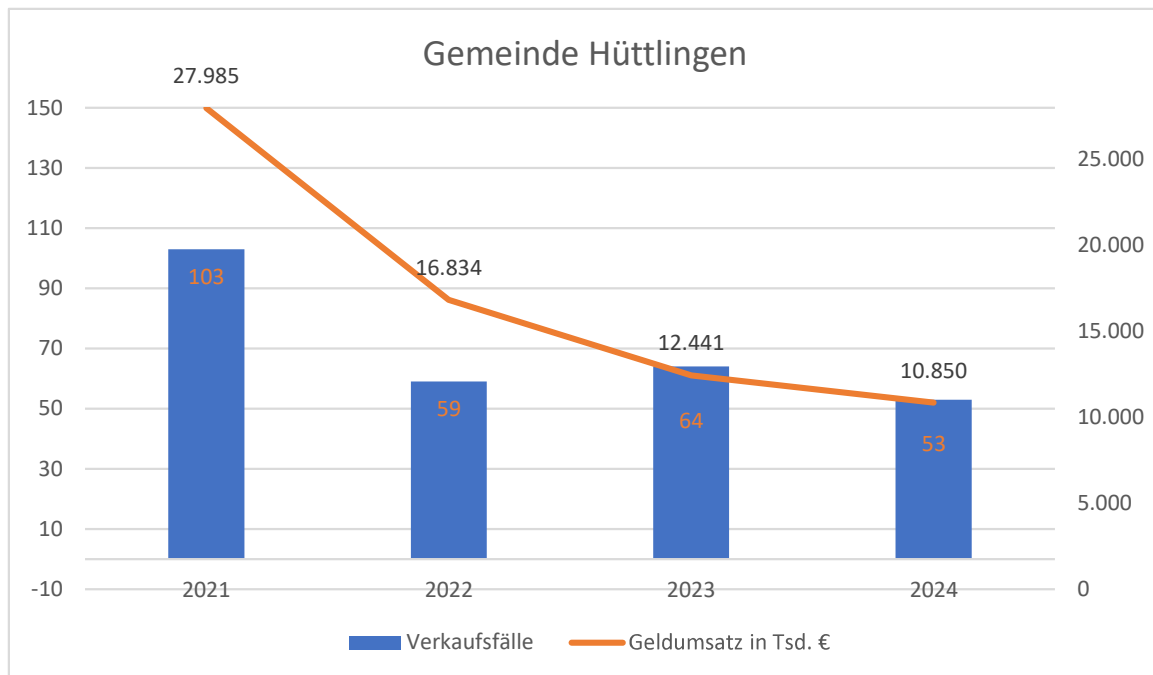
3.1.1.3 Stadt Bopfingen



	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 2,7 %	- 28,0 %	+ 10,7 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	+ 26,4 %	- 32,0 %	+ 0,7 %

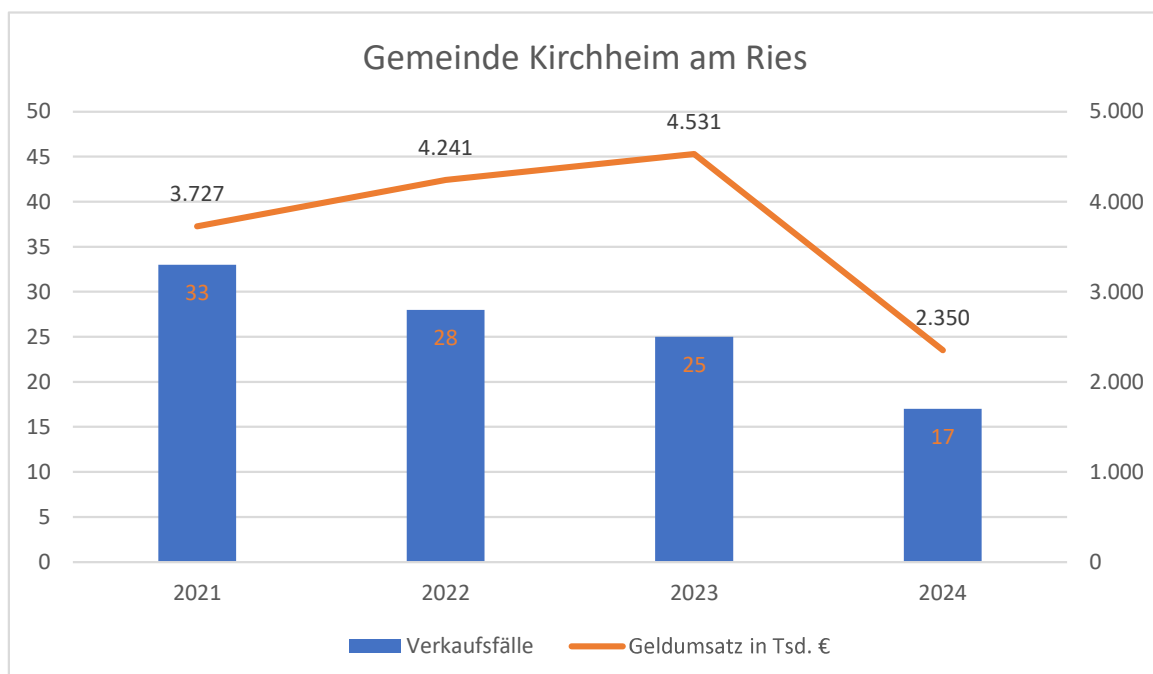
Der Geldumsatz wird beeinflusst durch einen größeren Verkaufsfall über 7,3 Mio. € im Jahr 2022.

3.1.1.4 Gemeinde Hüttlingen



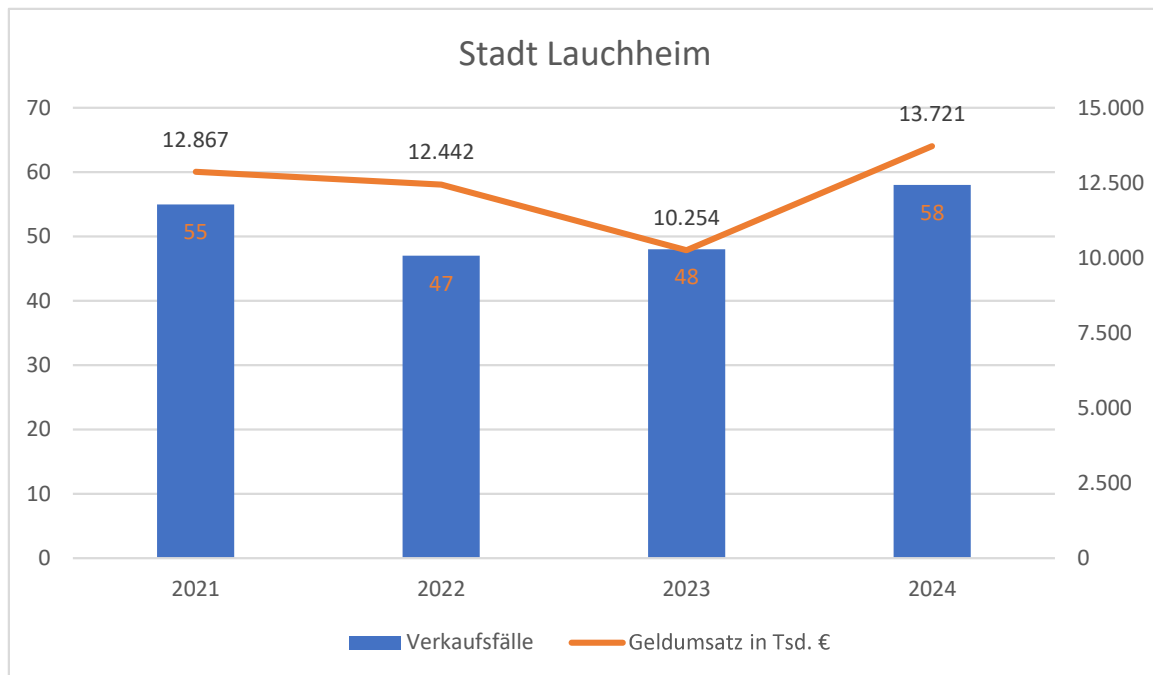
	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 42,7 %	+ 8,5 %	- 17,2 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	- 39,9 %	- 26,1 %	- 12,8 %

3.1.1.5 Gemeinde Kirchheim am Ries



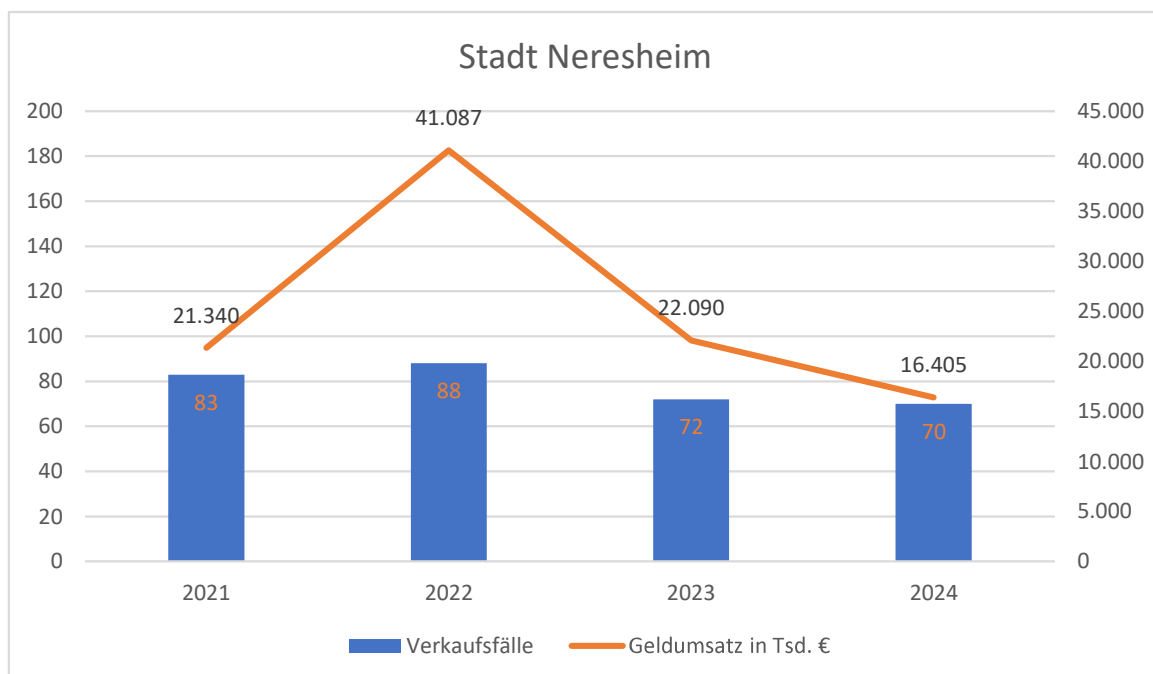
	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 15,1 %	- 10,7 %	- 32,0 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	+ 13,7 %	+ 6,8 %	- 48,1 %

3.1.1.6 Stadt Lauchheim



	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 14,5 %	+ 2,1 %	+ 20,8 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	- 3,3 %	- 17,6 %	+ 33,9 %

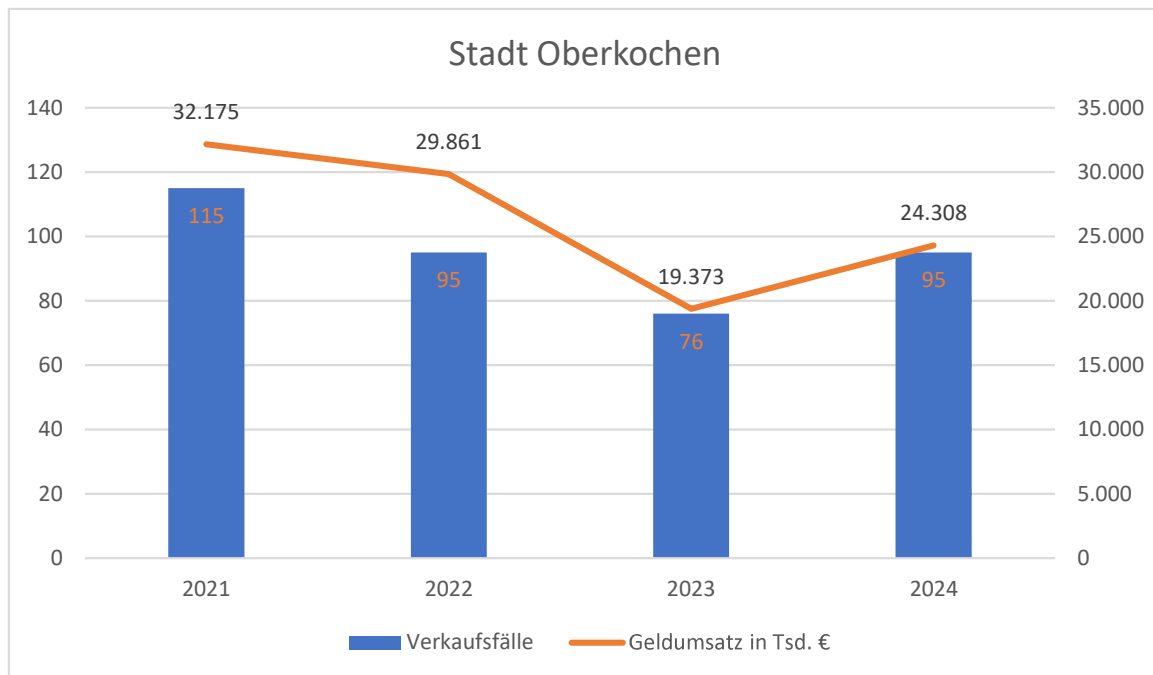
3.1.1.7 Stadt Neresheim



	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	+ 6,0 %	- 18,2 %	- 2,8 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	+ 92,5 %	- 46,2 %	- 25,8 %

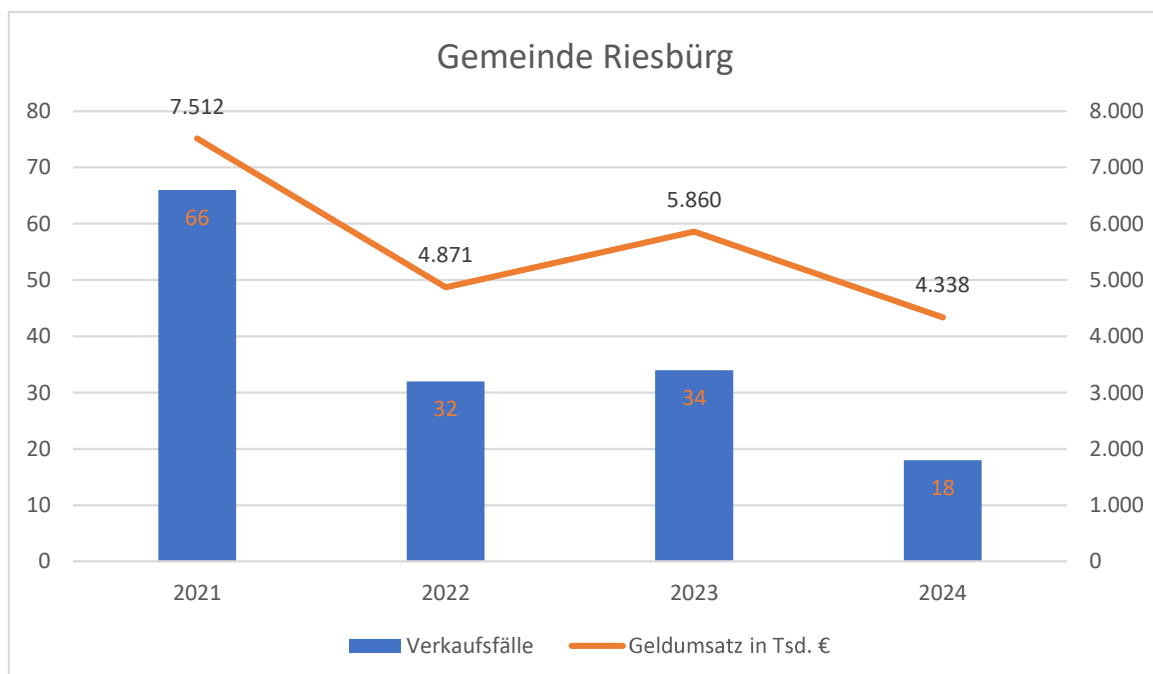
Der Geldumsatz wird beeinflusst durch einen größeren Verkaufsfall über 22,4 Mio. € im Jahr 2022 und über 5,5 Mio. € im Jahr 2023.

3.1.1.8 Stadt Oberkochen



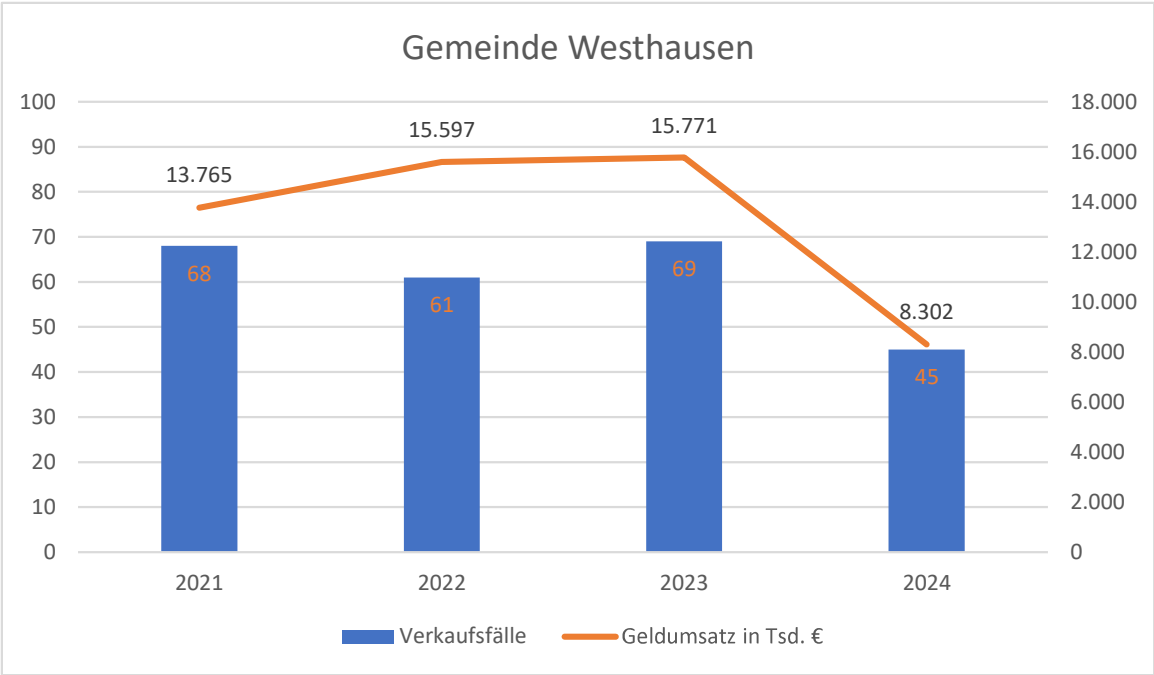
	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 17,4 %	- 20,0 %	+ 25,0 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	- 7,2 %	- 35,1 %	+ 25,5 %

3.1.1.9 Gemeinde Riesbürg



	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 51,5 %	+ 6,25 %	- 47,1 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	- 35,2 %	+ 20,3 %	- 25,9 %

3.1.1.10 Gemeinde Westhausen

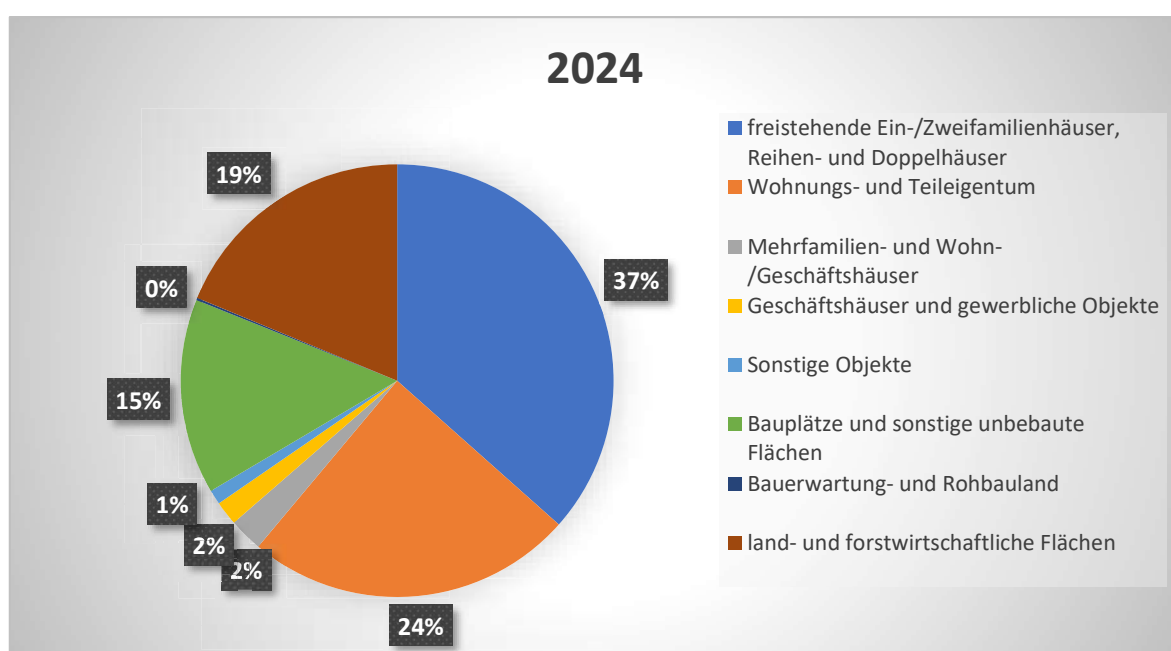
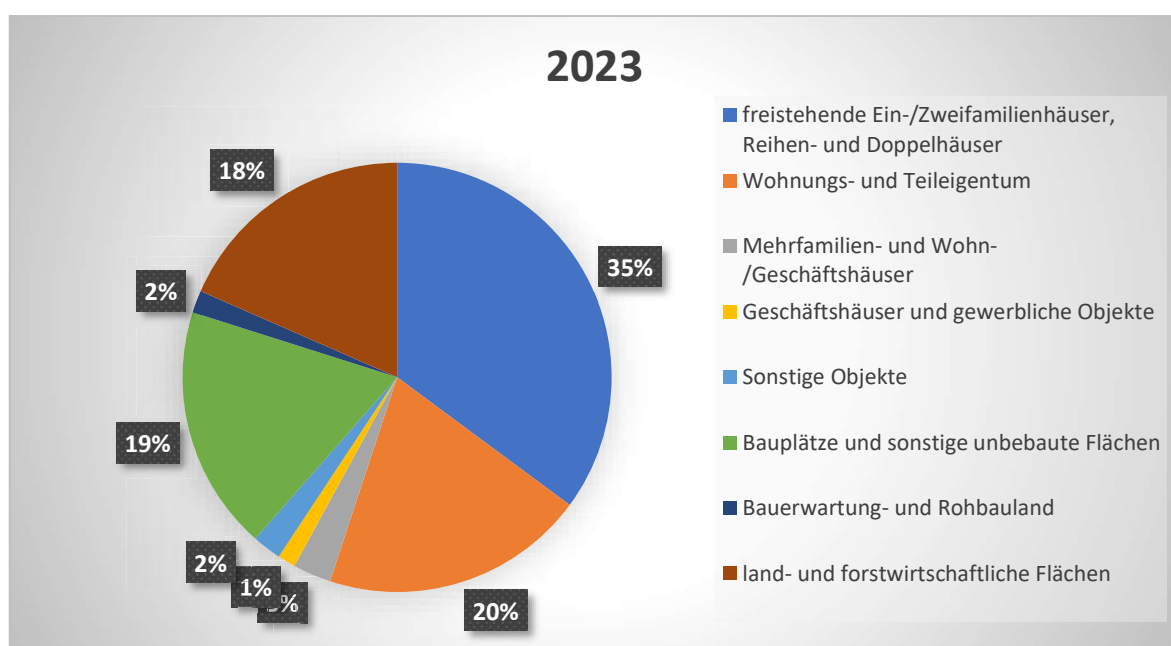


	2022	2023	2024
Veränderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr	- 10,3 %	+ 13,1 %	- 34,8 %
Veränderung des Geldumsatzes zum Vorjahr	+ 13,4 %	+ 1,1 %	- 47,4 %

3.2 Aufteilung nach Grundstücksarten

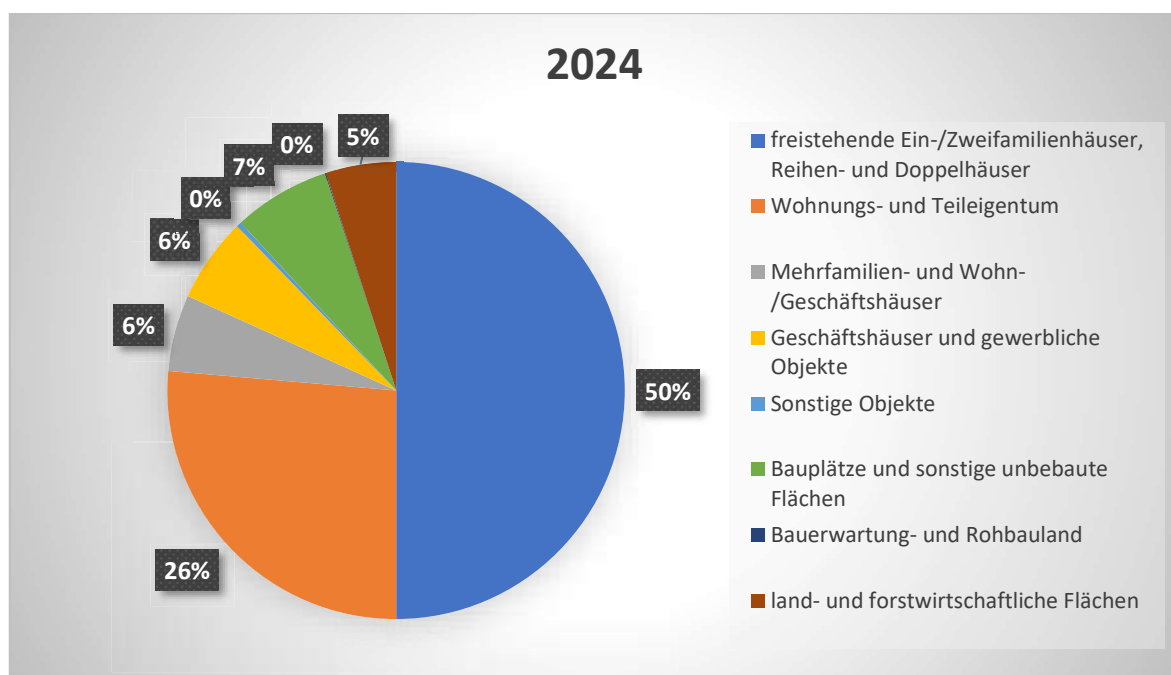
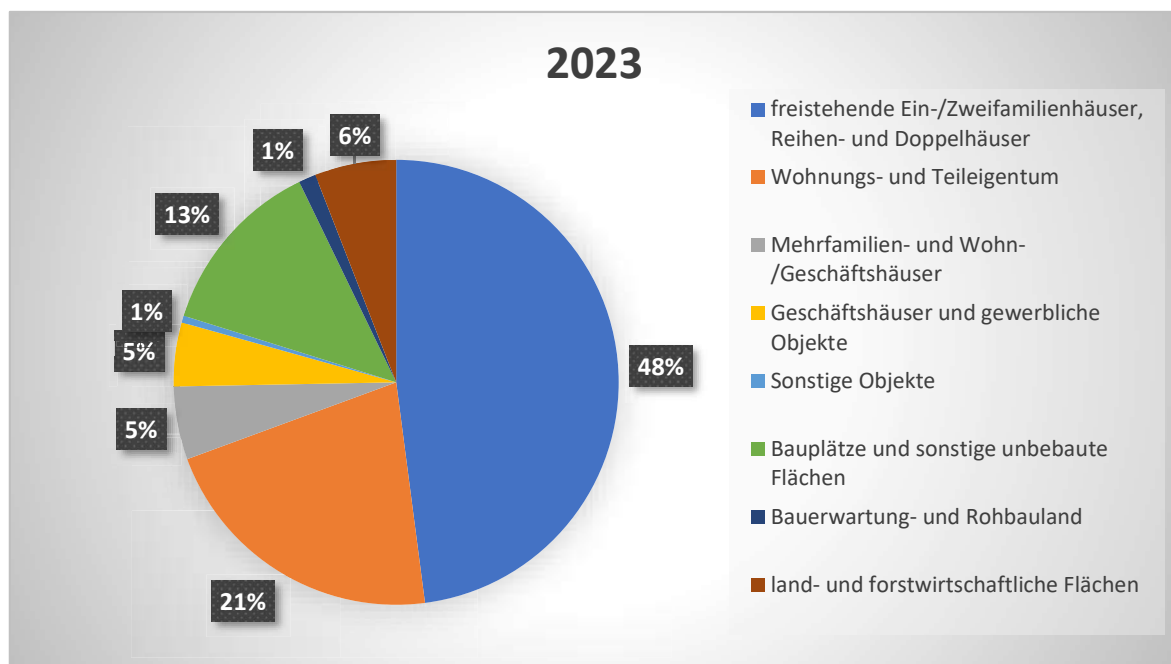
Die eingegangenen Kauffälle betrafen im Einzelnen folgende Grundstücksarten:

	2023	2024
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	208	203
Wohnungs- und Teileigentum	118	136
Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser	17	14
Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte	8	10
Sonstige Objekte	13	6
Bauplätze und sonstige unbebaute Flächen	109	81
Bauerwartung- und Rohbauland	10	1
land- und forstwirtschaftliche Flächen	109	104



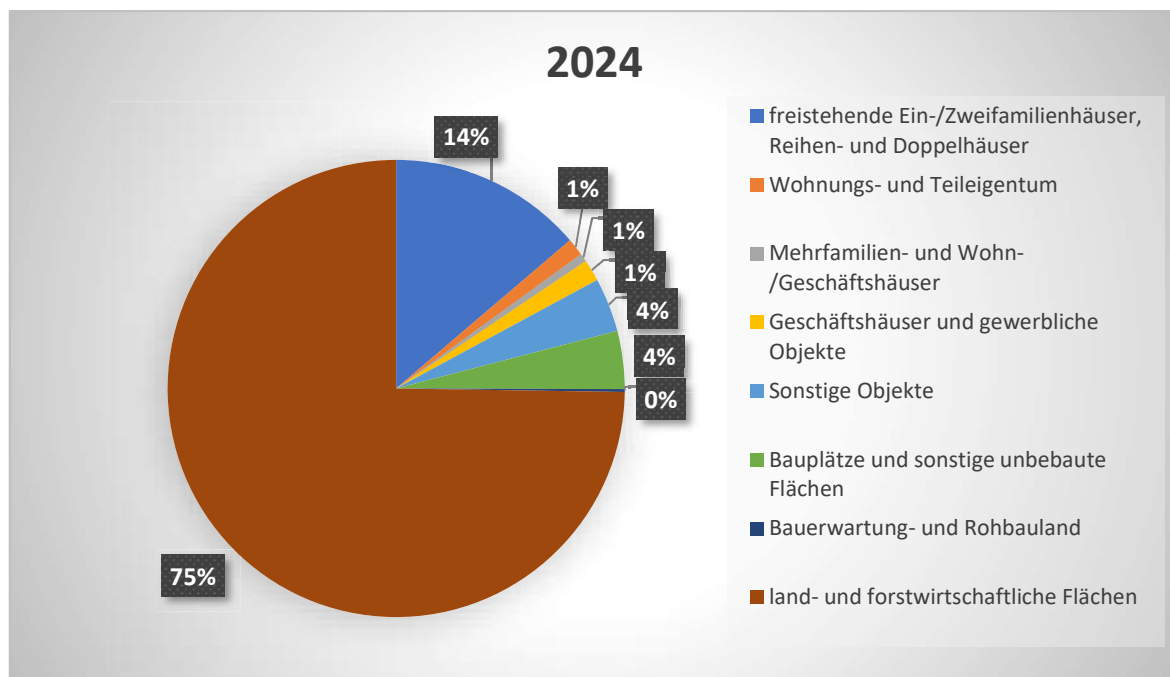
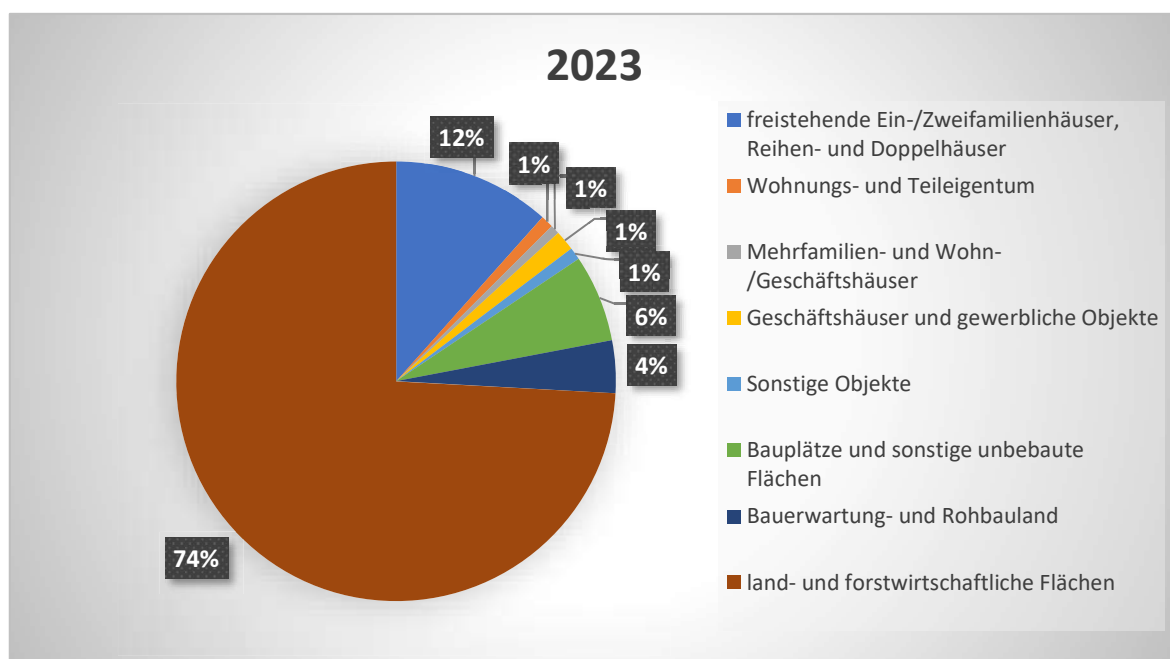
3.3 Geldumsatz je Grundstücksart

Geldumsatz in Tsd. €	2023	2024
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	60.324	58.766
Wohnungs- und Teileigentum	27.002	31.010
Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser	6.690	6.365
Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte	5.834	7.032
Sonstige Objekte	636	422
Bauplätze und sonstige unbebaute Flächen	16.370	8.048
Bauerwartung- und Rohbauland	1.572	78
land- und forstwirtschaftliche Flächen	7.441	5.850



3.4 Flächenumsatz je Grundstücksart

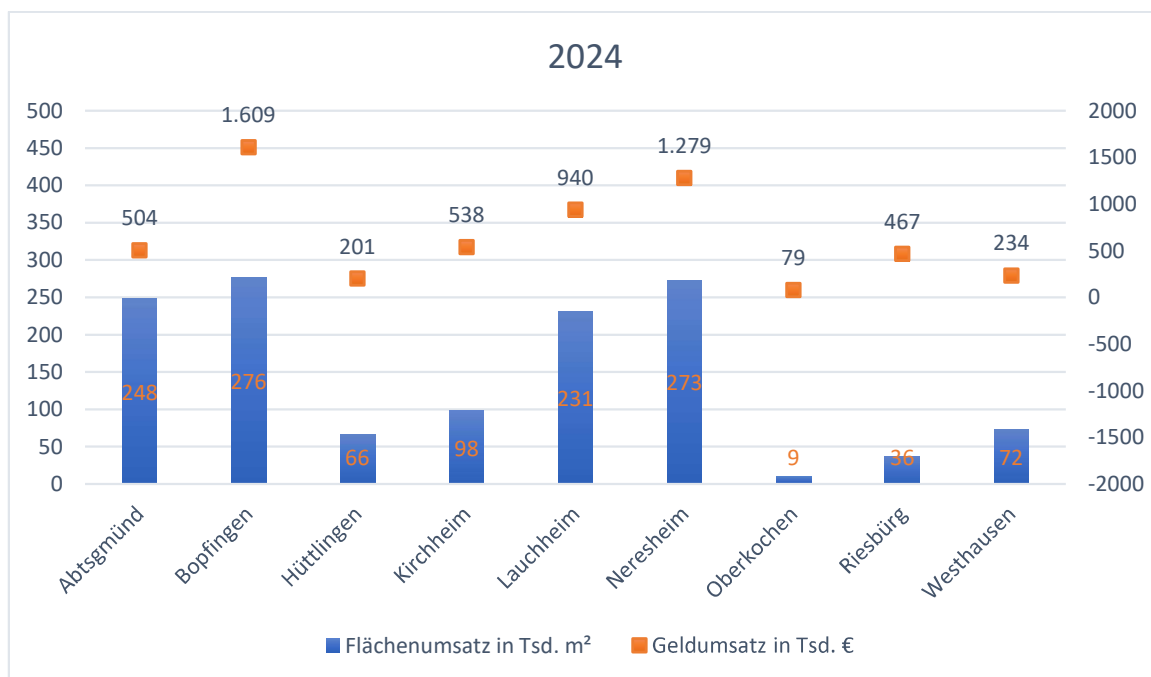
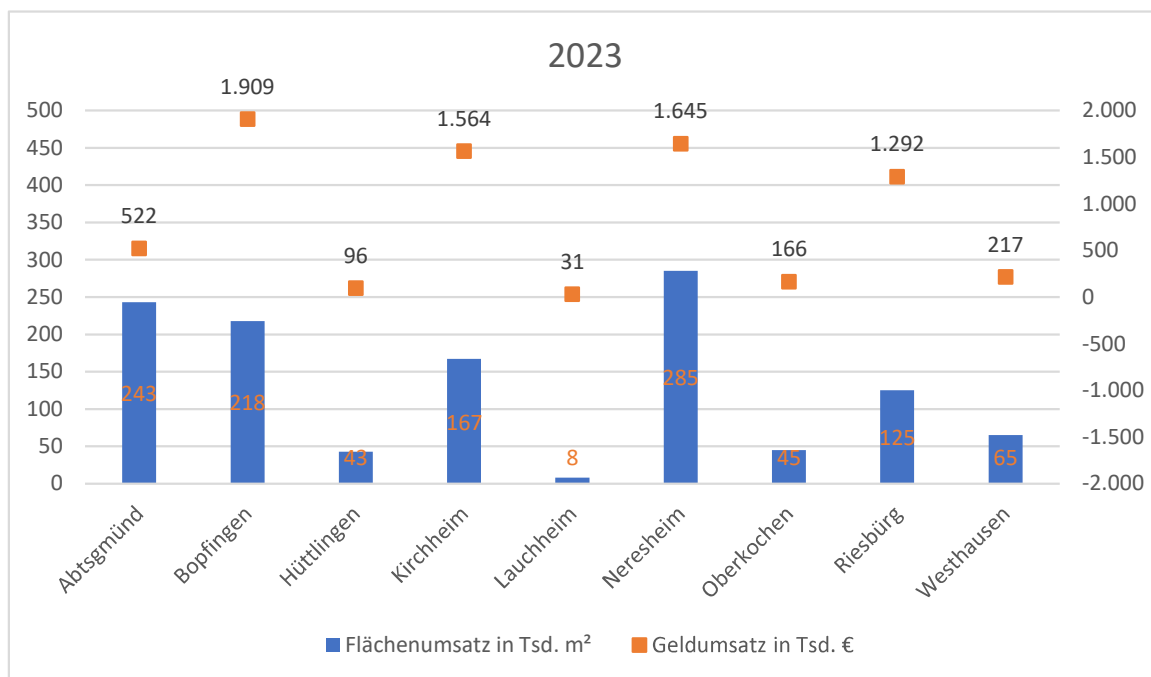
Flächenumsatz in Tsd. m ²	<u>2023</u>	<u>2024</u>
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	187,5	241,0
Wohnungs- und Teileigentum	15,1	21,7
Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser	10,6	10,0
Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte	23,9	27,1
Sonstige Objekte	15,1	66,9
Bauplätze und sonstige unbebaute Flächen	103,4	71,9
Bauerwartung- und Rohbauland	62,3	3,4
land- und forstwirtschaftliche Flächen	1.197,7	1.309,0



4 Unbebaute Grundstücke

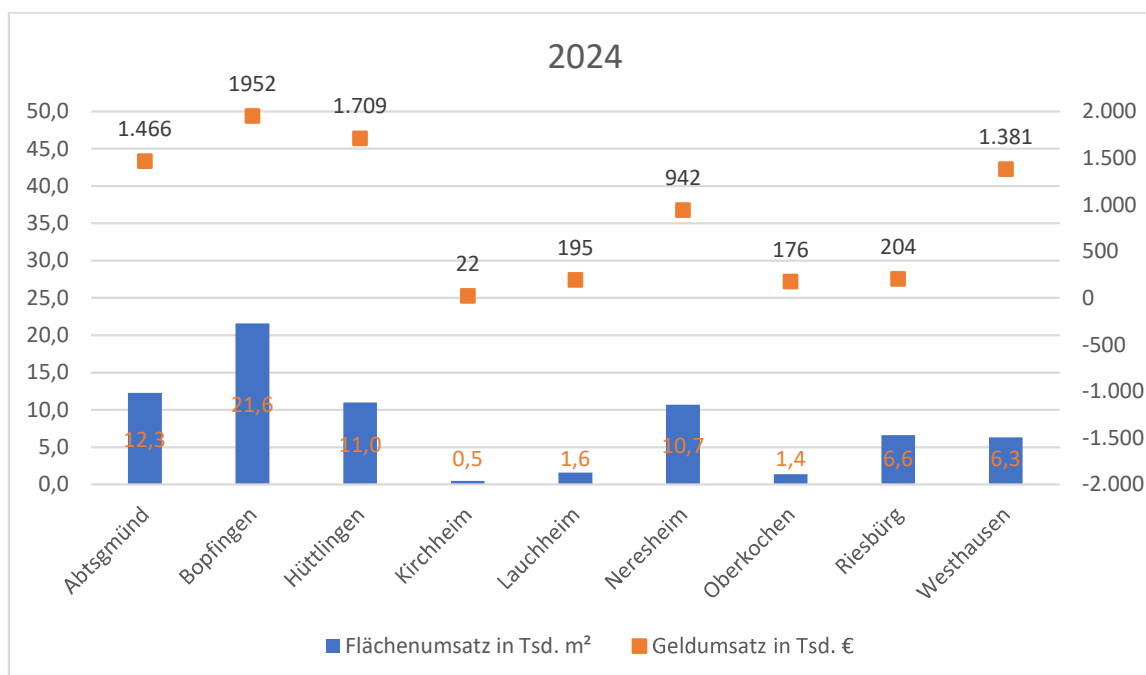
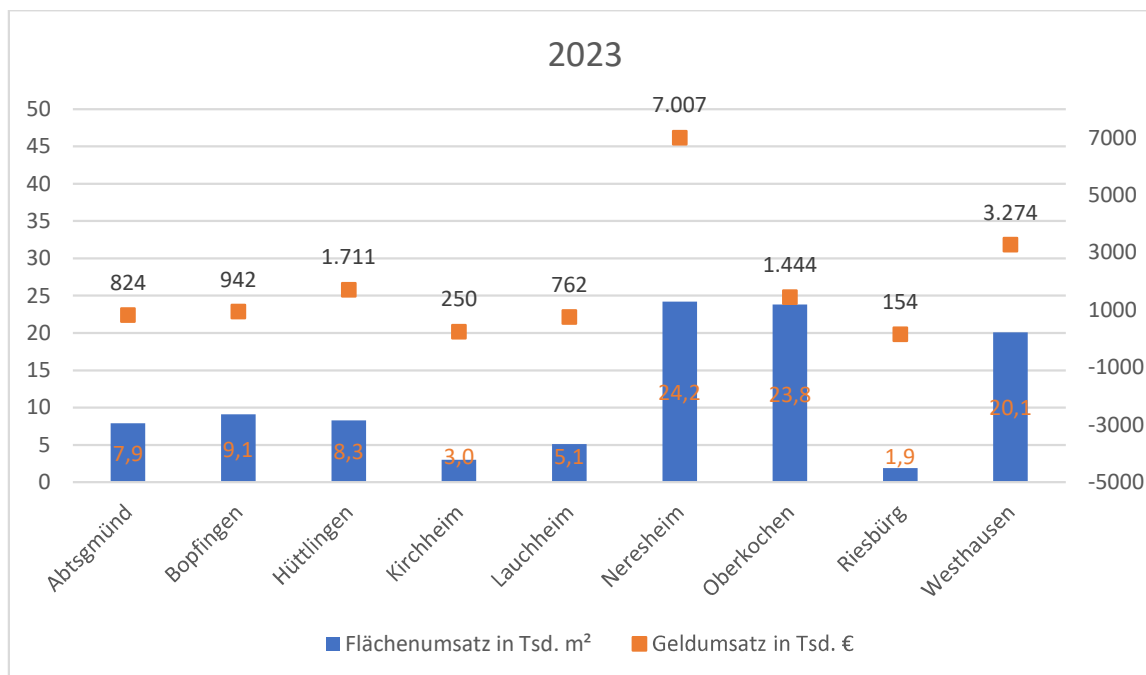
4.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

4.1.1 Flächen- und Geldumsatz je Kommune



Anmerkung: Es werden im Flächenumsatz auch Tauschflächen berücksichtigt, welche ohne Geldumsatz übertragen wurden.

4.1.2 Bauplätze und sonstige unbebaute Flächen je Kommune

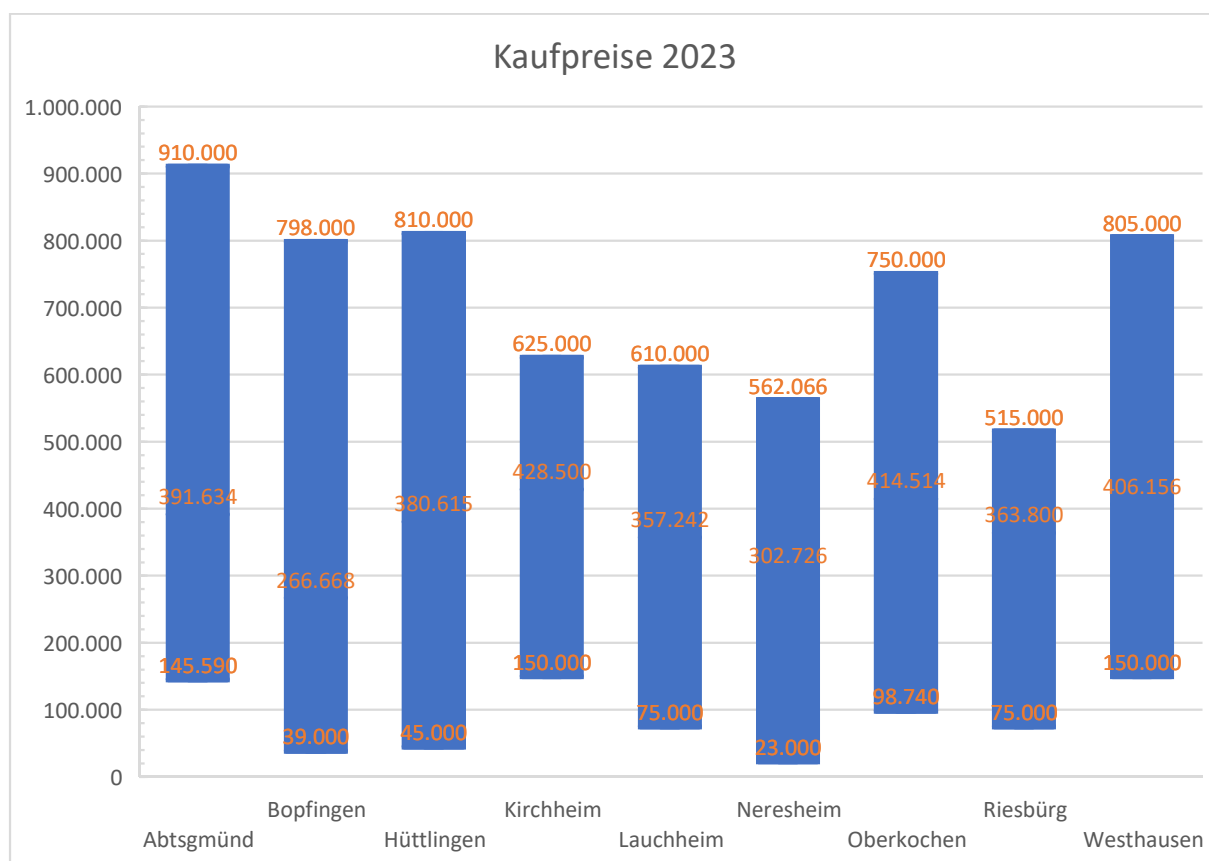


5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser

In den nachfolgenden Aufstellungen werden nur die ausgewerteten Kauffälle berücksichtigt. Hierin befinden sich auch Abrissobjekte.

2023	Kaufpreis in €				Grundstücksfläche in m²				Anzahl
	Min	Max	Ø	Median	Min	Max	Ø	Median	
Abtsgmünd	49.000	775.000	369.724	368.000	119	4.607	993	702	19
Bopfingen	10.200	560.000	241.351	255.000	65	1.371	585	584	39
Hüttlingen	40.000	550.000	296.992	297.000	249	2.625	710	535	12
Kirchheim	160.000	547.500	391.500	435.000	600	5.361	1.581	644	5
Lauchheim	105.000	555.000	295.909	280.000	287	1.675	802	652	11
Neresheim	90.000	830.000	370.886	349.500	115	3.719	1.086	924	22
Oberkochen	120.000	570.000	334.842	300.000	124	2.157	435	269	19
Riesbürg	210.000	595.000	297.182	270.000	334	3.075	967	720	11
Westhausen	168.000	725.000	398.180	370.000	458	3.562	1.060	689	18



2024	Kaufpreis in €				Grundstücksfläche in m²				Anzahl
	Min	Max	Ø	Median	Min	Max	Ø	Median	
Abtsgmünd	28.000	750.000	309.105	279.000	177	73.591	5.064	727	20
Bopfingen	55.000	800.000	293.262	285.000	97	7.639	798	606	40
Hüttlingen	109.119	745.000	434.252	430.000	387	861	603	605	10
Kirchheim	Bei weniger als 3 Verkaufsfällen werden keine Werte dargestellt								2
Lauchheim	150.000	599.000	345.616	335.000	225	1.686	807	751	15
Neresheim	115.000	750.000	349.526	350.000	297	2.229	853	800	19
Oberkochen	141.000	700.000	326.162	279.000	171	1.182	541	426	27
Riesbürg	120.000	699.000	394.571	330.000	287	2.134	980	798	7
Westhausen	105.000	555.000	279.667	275.000	182	1.375	692	599	15

