

Gutachterausschuss  
Sindelfingen und Magstadt

# Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt

## Jahresbericht 2024



# Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt Jahresbericht 2024

Immobilienmarkt 2023

Daten für die Wertermittlung 2024

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Herausgeber: Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt

Anschrift: Stadt Sindelfingen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Postfach 180  
71043 Sindelfingen

Kontakt: E-Mail [gutachterausschuss@sindelfingen.de](mailto:gutachterausschuss@sindelfingen.de)  
Telefon (07031) 94 543  
Telefax (07031) 94 599

Internet <http://www.sindelfingen.de>

Gebühr: 30 Euro, Versandkostenpauschale 5 Euro





## Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
Gutachterausschuss.....	5
Geschäftsbericht 2023.....	6
Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen und zur Gemeinde Magstadt .....	7
Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten .....	8
Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken in Sindelfingen und Magstadt.....	11
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren .....	13
Liegenschaftszinssatz .....	17
Wohnungseigentum .....	20
Preisspiegel für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum.....	23
Bodenrichtwerte .....	24
Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen .....	25
Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen und Wald.....	30

Anlage: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

### Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
Boris-BW	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg: siehe BORIS-BW ( <a href="http://gutachterausschuesse-bw.de">gutachterausschuesse-bw.de</a> )
BRW	Bodenrichtwert
Flst	Flurstück
GuAVO	Gutachterausschussverordnung
DHH	Doppelhaushälfte
EFH / ZFH	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
RMH	Reihenmittelhaus
REH	Reihenendhaus
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010



## Vorwort

Gutachterausschüsse sind gem. § 192 BauGB selbstständige, unabhängige Sachverständigengremien. Ihre Aufgabenschwerpunkte gem. § 193 BauGB:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung von Bodenrichtwerten und Marktdaten
- Grundstücks- und Immobilienbewertung: Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken

Die Kaufpreissammlung enthält die Ergebnisse der Auswertung der übergebenen Kaufverträge, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an seinem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen. Sie steht nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben zu. Auskünfte und Einsichtnahmen in die Kaufpreissammlung sind – in Anbetracht sensibler Daten – restriktiv geregelt.

Mit nur 580 Kaufverträgen in Sindelfingen und 98 in Magstadt wurde 2023 ein historischer Tiefstand erreicht.

Die gesammelten Daten der Kaufpreissammlung sind die Grundlage der Bodenrichtwertermittlung und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Diese Daten sowie die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Bericht soll einen fundierten Einblick in das Geschehen am Grundstücksmarkt geben, insbesondere über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den Teilmärkten. Der Bericht wendet sich an Bewertungssachverständige, an die Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie Wissenschaft und Forschung, an alle, die auf Informationen über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an Privatpersonen, die sich vor dem An- und Verkauf einer Immobilie informieren wollen. Letztendlich soll er zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

### **Zusammenfassung der aktuellen Entwicklung:**

Während unsanierte Immobilien (insbesondere im Bereich Energieeffizienz) vergleichsweise stark an Wert verloren haben, ist der Preiserückgang in anderen Bereichen weniger offensichtlich. So hat sich der Wert des Grund und Bodens, am besten ablesbar an Kauffällen von Bauplätzen oder Abbruchgrundstücken, unterm Strich nur um wenige Prozentpunkte verringert.

Der Mittelwert aus Verkäufen von Eigentumswohnungen im Zeitraum 01/2023 – 03/2024 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 10-12 % gefallen, während die Mieten signifikant gestiegen sind.

Aktuell mehren sich die Anzeichen, dass bezüglich der Preiserückgänge bei Wohnimmobilien die Talsohle durchschritten sein könnte.

Im gewerblichen Bereich liegen aus 2023 nur sehr wenige auswertbare Transaktionen vor: Die daraus abgeleiteten Bodenpreise sind homogen und weichen kaum vom bisherigen Preisniveau ab. Das Angebot bzw. der Leerstand im Bereich der Büroflächen ist allerdings stark angestiegen.

Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke sind 2023 gegenüber 2022 größtenteils gleich geblieben, nur in Magstadt ist eine leichte Erhöhung erkennbar.



## Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt setzt sich aus einem Vorsitzenden, drei Stellvertretern, 16 ehrenamtlichen Gutachtern und zwei Mitgliedern der Finanzbehörde zusammen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind für den Zeitraum 12.12.2021 bis 11.12.2025 bestellt.

### Vorsitzender

Friedemann **Böttiger**

### Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter

Iris **Berthold**

Christoph **Lutz**

Leonhard **Weinmann**

### ehrenamtliche Gutachter für Stadt Sindelfingen und Gemeinde Magstadt

Walter **Arnold**

Thomas **Bellon**

Dr. Andreas **Beyer**

Hans **Bullinger**

Frank **Ganske**

Andreas **Garscha**

Karl-Heinz **Huschka**

Jürgen **Karrer**

Helga **Klitsch**

Erik **Krohmer**

Christian **Leiser**

Bernd **Nass**

Georg **Schindler**

Ralf **Schock**

Jochen **Stuible**

Notarin Susanne **Wald**

### Mitarbeiter der Finanzbehörde

Claudia **Held**

Christoph **Mannert**



## Geschäftsbericht 2023

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellen

- 30 Gutachten
- 14 Kurzgutachten (Sozialbehörde u. a.)
- 15 interne Wertermittlungen
- 24 schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- einen neuen Grundstücksmarktbericht.

Des Weiteren wurden

- 6 Sitzungen zur Ermittlung von Verkehrswerten von Immobilien und unbebauten Grundstücken
- 1 Sitzung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte

durchgeführt.

Daneben wurden täglich Auskünfte (telefonisch, per email und schriftlich) aus den Themenbereichen Bodenwerte, Grundsteuer, Wertermittlung und Wohnungseigentum erteilt.

### **Hinweis auf das Internet-Angebot der Stadt Sindelfingen:**

Grundstücksmarktbericht, Bodenrichtwertkarten, Antragsformular für Verkehrswertgutachten sowie eine Gebührenübersicht sind im Internet unter <http://www.sindelfingen.de> veröffentlicht. Im Geoportal der Stadt Sindelfingen können die Bodenrichtwerte mit Hilfe der Suchfunktion (Straße und Hausnummer) komfortabel und zielgenau eingesehen werden. Darüber hinaus können Bodenrichtwerte landesweit unter dem Portal BORIS BW (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>) eingesehen werden.

Die notwendigen Daten für die neue Grundsteuer sind ausschließlich dem Portal BORIS BW zu entnehmen.



## Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen und zur Gemeinde Magstadt

Die große Kreisstadt Sindelfingen (Landkreis Böblingen) liegt wie auch die direkt nördlich angrenzende Gemeinde Magstadt ca. 20 km südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart im Verbandsgebiet der Region Stuttgart, die zu einem der wirtschaftsstärksten Zentren Europas gehört.

Gut angebunden an das Fernstraßennetz (A8 und A81, B464), das Schienennetz (S-Bahn-Anschluss S1 und S60) und den Stuttgarter Flughafen, zeichnen sich Sindelfingen und Magstadt neben guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch durch ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Sportangebot, eine bunte Vereinslandschaft und durch großzügige Parks und Grünanlagen als attraktiver Wohnort für Familien aus.

Einige Zahlen in der Übersicht (Stand Dezember 2023):

Einwohner Sindelfingen gesamt:	rd. 64.800
hiervon waren in den Ortsteilen gemeldet	
Kernstadt	rd. 46.500 EW
Darmsheim	rd. 4.500 EW
Maichingen	rd. 13.800 EW
Magstadt	rd. 10.000 EW

Die Gemarkungsflächen betragen zu diesem Zeitpunkt

Sindelfingen	rd. 36 km <sup>2</sup>
Darmsheim	rd. 8 km <sup>2</sup>
Maichingen	rd. 7 km <sup>2</sup>
insgesamt	rd. 51 km <sup>2</sup>
Magstadt	rd. 19 km <sup>2</sup>

Geografische Daten:

Sindelfingen, Rathausplatz	48° 42' 35" n. Ä. 9° 00' 23" ö. Gr.
Eingang zum Rathaus	443 m üNN
Maichingen Altes Rathaus	460 m üNN
Darmsheim, Dorfplatz	425 m üNN
Magstadt	426 m üNN

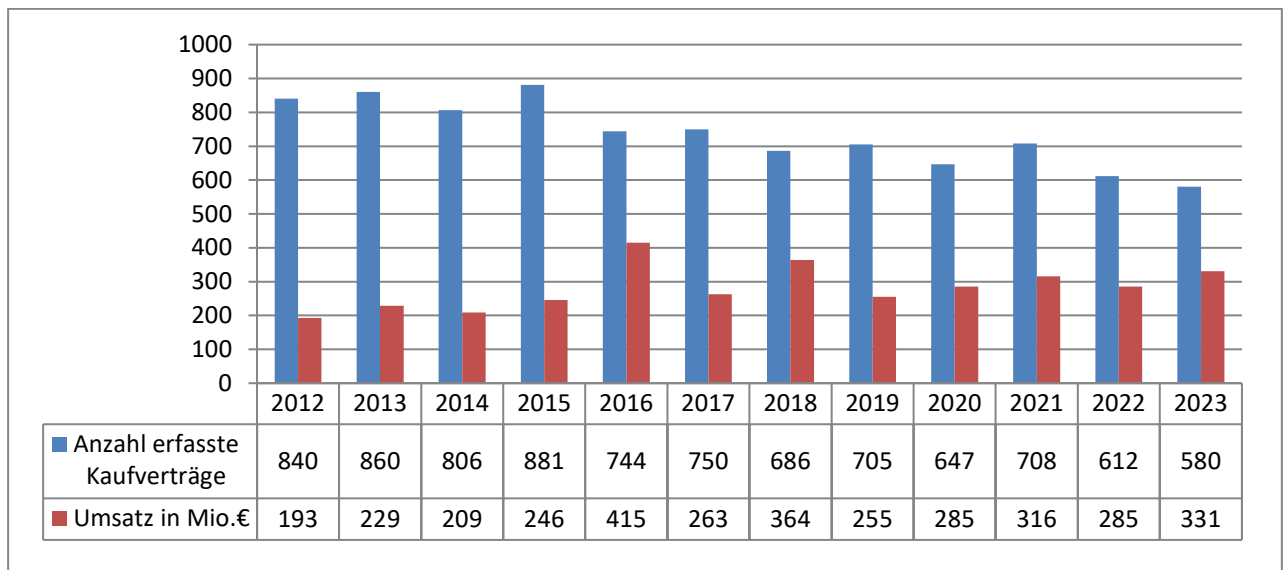
Weitere Informationen und Daten unter [www.sindelfingen.de](http://www.sindelfingen.de) und [www.magstadt.de](http://www.magstadt.de)



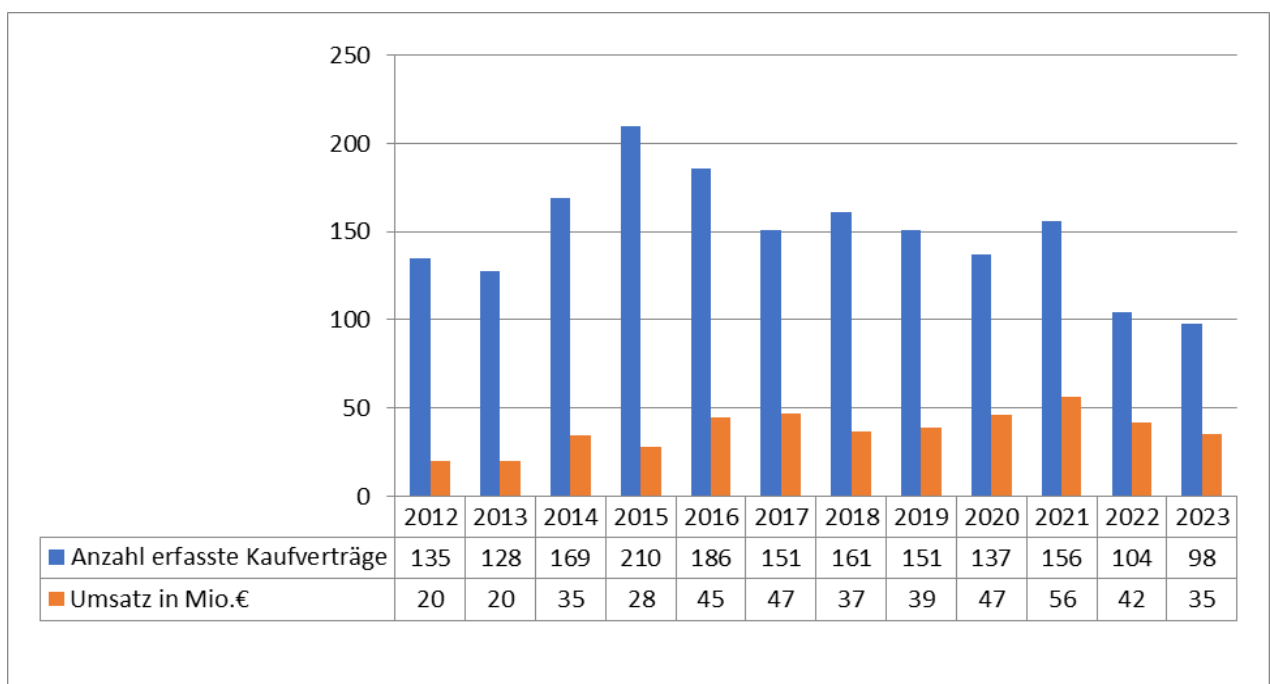
## Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss im Jahr 2023 insgesamt 580 Kaufverträge in Sindelfingen und 98 Kaufverträge in Magstadt von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von rd. 331 Mio € in Sindelfingen und rd. 35 Mio € in Magstadt.

### Umsätze und Fallzahlen seit 2012 in Sindelfingen



### Umsätze und Fallzahlen seit 2012 in Magstadt







### Kauffälle 2023 in Sindelfingen

Zusammenstellung der Kauffälle 2023	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	580	100%	330,9 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	360	62%	250,0 Mio. €	76%
hiervon Gemarkung Darmsheim	45	8%	11,5 Mio. €	3%
hiervon Gemarkung Maichingen	175	30%	69,4 Mio. €	21%
aufgegliedert in folgende <b>Teilmärkte</b>				
Agrarland	20	3,4%	0,4 Mio. €	0,1%
Unbebaute Grundstücke	18	3,1%	1,7 Mio. €	0,5%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abbruch / Neubau	3	0,5%	2,0 Mio. €	0,6%
Reihenmittelhäuser	25	4,3%	11,1 Mio. €	3,4%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	40	6,9%	20,7 Mio. €	6,3%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	35	6,0%	27,9 Mio. €	8,4%
3-4 Familienhäuser	5	0,9%	5,2 Mio. €	1,6%
Mehrfamilienhäuser	1	0,2%	1,4 Mio. €	0,4%
Wohnungs- und Teileigentum	360	62,1%	114,7 Mio. €	34,7%
gewerbliche Objekte / Wohn- und Geschäftshäuser	10	1,7%	121,9 Mio. €	36,8%
Sonstige (Garagen, ST, nicht zur Ausw.geeignet, etc. )	47	8,1%	5,3 Mio. €	1,6%

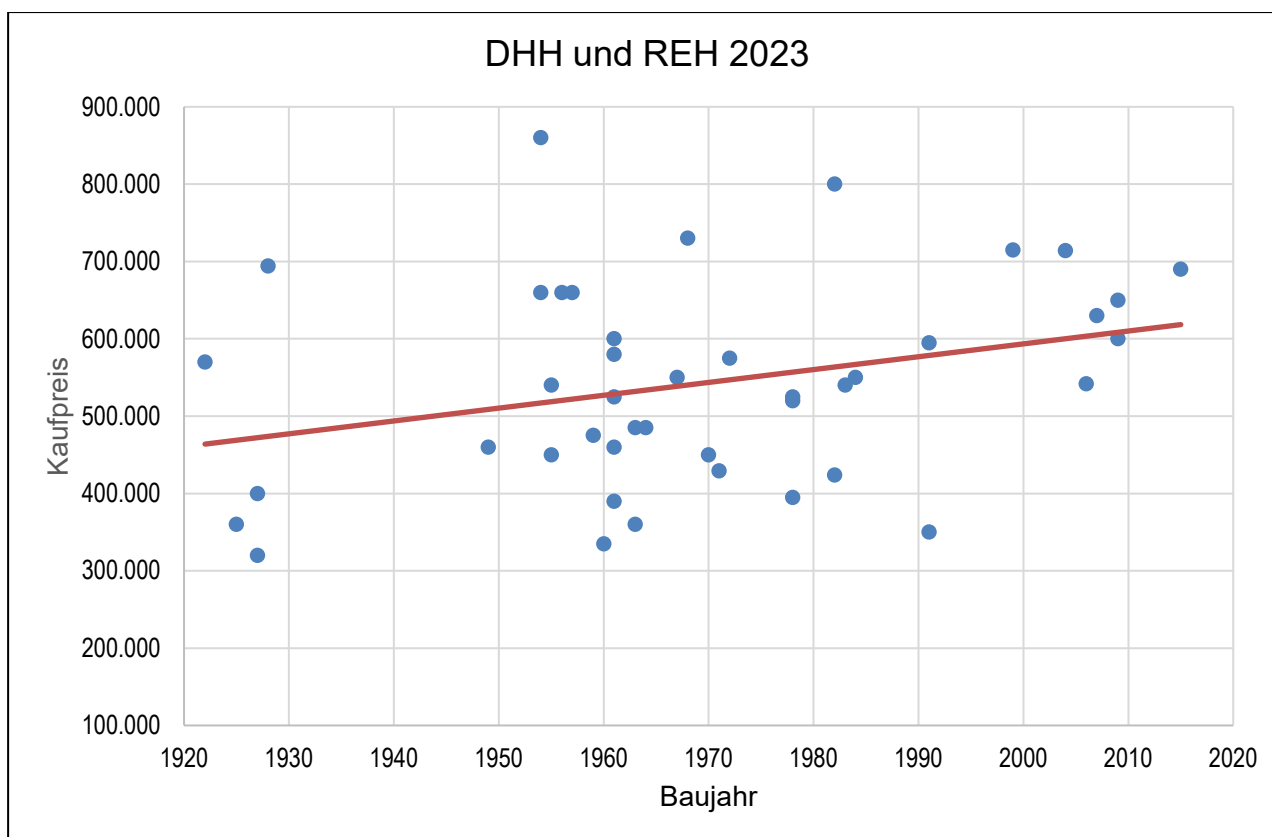
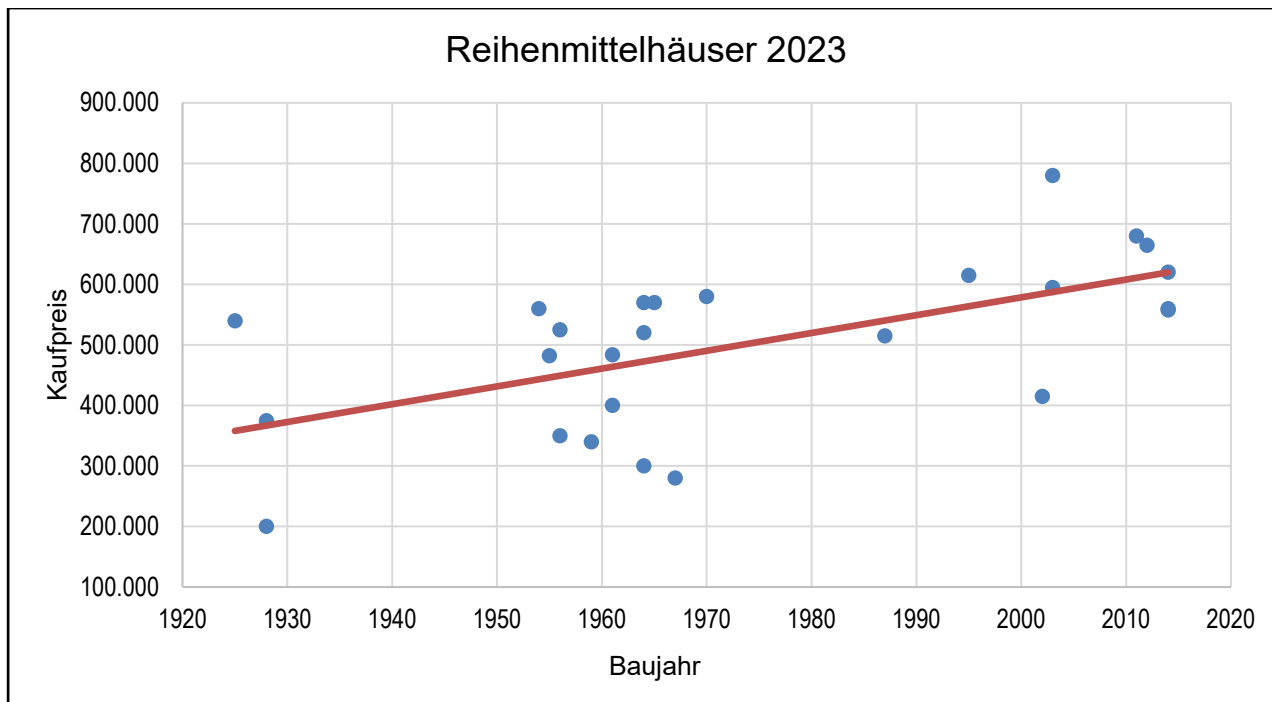


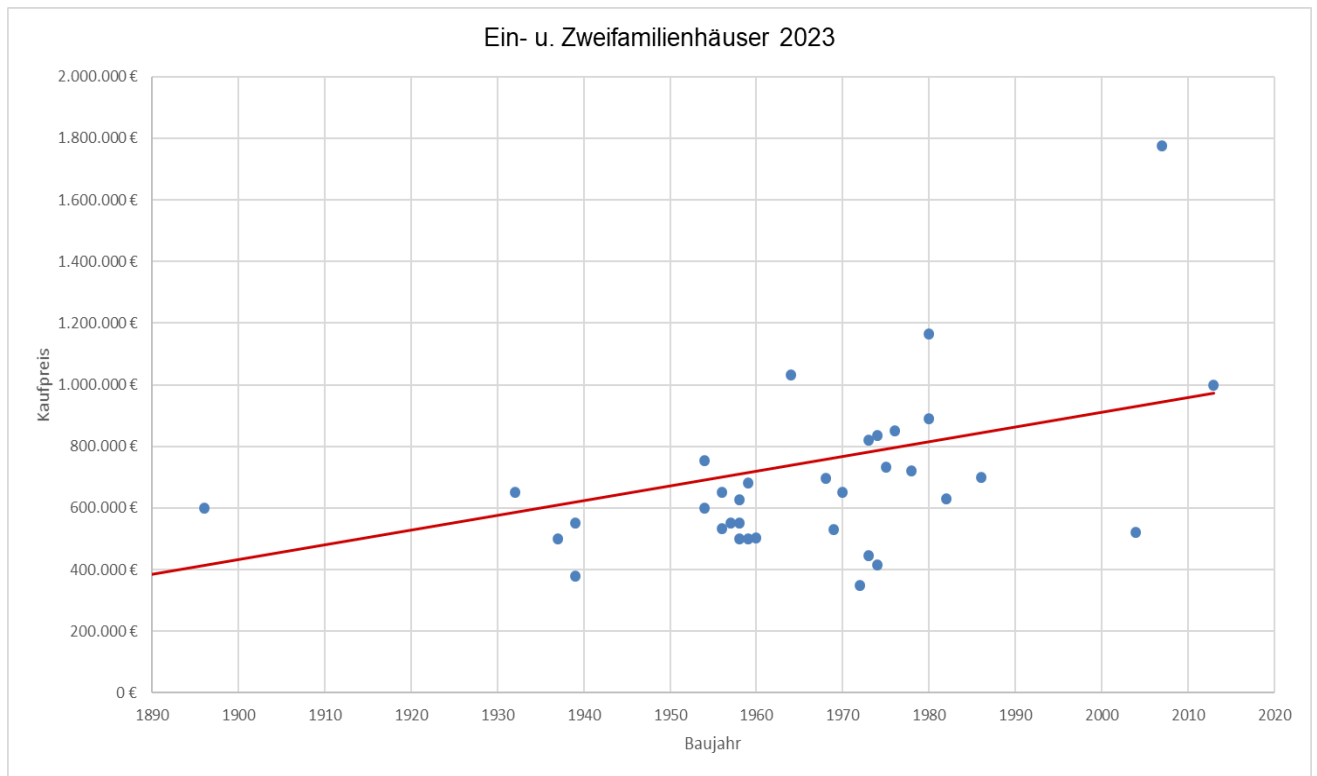
### Kauffälle 2023 in Magstadt

Zusammenstellung der Kauffälle 2023	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	98	100%	34,7 Mio. €	100%
aufgegliedert in folgende <b>Teilmärkte</b>				
Agrarland	20	20,4%	0,4 Mio. €	1,3%
Unbebaute Grundstücke (Bauland)	2	2,0%	0,4 Mio. €	1,2%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	1	1,0%	0,2 Mio. €	0,5%
Abbruch / Neubau	2	2,0%	0,9 Mio. €	2,7%
Reihenmittelhäuser	1	1,0%	0,4 Mio. €	1,2%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	5	5,1%	2,9 Mio. €	8,5%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	7	7,1%	2,6 Mio. €	7,5%
3-4 Familienhäuser	3	3,1%	2,1 Mio. €	5,9%
Mehrfamilienhäuser	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Wohnungs- u. Teileigentum	39	39,8%	11,5 Mio. €	33,1%
gewerbliche Objekte / Wohn- und Geschäftshäuser	2	2,0%	11,8 Mio. €	34,0%
Sonstige (Garagen, ST, nicht zur Ausw.geeignet, etc. )	10	10,2%	0,5 Mio. €	1,4%
Wochenendgrundstücke	5	5,1%	0,7 Mio. €	2,0%



### Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken in Sindelfingen und Magstadt





Aufgrund oft unterschiedlicher Grundstücksgrößen, Wohnflächen, Lageeigenschaften, Ausstattungsstandards und Renovierungszuständen und nicht zuletzt auch aufgrund stark unterschiedlicher Wertvorstellungen der einzelnen Marktteilnehmer ist gerade im Bereich der vorwiegend selbstgenutzten RH, DHH und der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch bei ähnlichen Baujahren eine große Bandbreite von Kaufpreisen zu beobachten. Eine Wertermittlung anhand von Vergleichswerten ist deshalb nur schwer möglich.



## Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert, es ist mittels Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu korrigieren.

Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Vergleich des Kaufpreises mit dem nachkalkulierten Sachwert abgeleitet. Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt nach der ImmoWertV 2021.

Der Auswertung der Kaufverträge liegen folgende Bewertungsgrundsätze zugrunde:

- Ansatz des Bodenrichtwerts, ggf. angepasst an Objektmerkmale
- Wiederverkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- Daten werden i.d.R. über Fragebogen beim Käufer erhoben
- und mit den Bauakten abgeglichen
- Gebäudestandard angelehnt an Anlage 4 ImmoWertV 2021
- für Außenanlagen wird i. d. R. 4 % vom Gebäudezeitwert angesetzt
- Wohngebäude mit RND kleiner 20 Jahre werden nicht berücksichtigt
- besondere objektspezifische Merkmale werden i. d. R. nicht berücksichtigt
- Gebäudewert einschl. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)

Faktor	NHK 2010
Regionalfaktor	-
Baukostenindex	Stat. Bundesamt, Basisjahr 2010 = 100
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Wohngebäude); 60 Jahre (Garagen)
Baunebenkosten	in Kostenkennwerten enthalten

### Anwendungshinweise:

Die ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und im Einzelfall sachverständig anzupassen. Die untere Achse in den nachfolgenden Grafiken (Sachwert in €) entspricht dem in der Auswertung unter Zugrundelegung der NHK 2010 errechneten Wert. Der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis war um den jeweiligen Faktor höher oder niedriger.

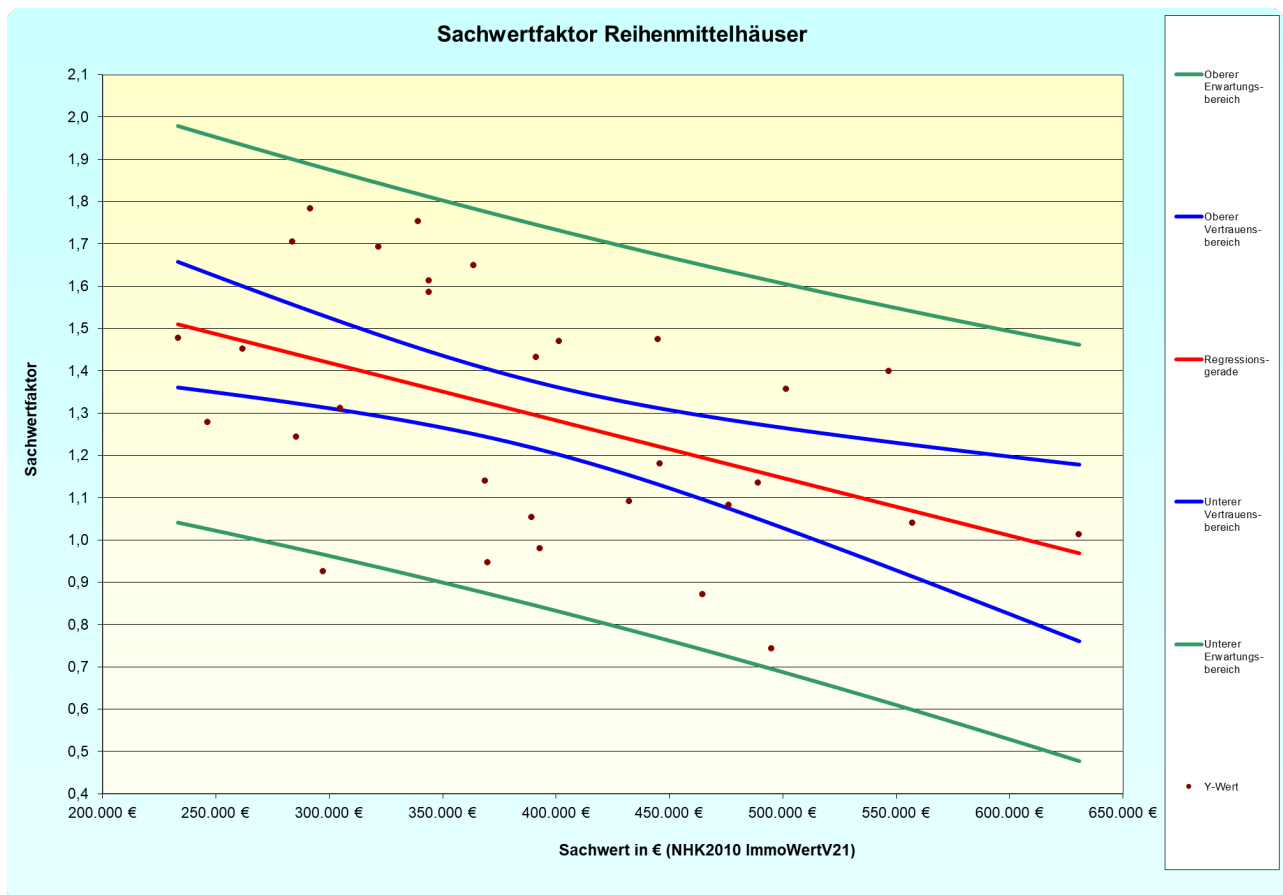
Das Niveau der Sachwertfaktoren ist in 2023 gegenüber den Mittelwerten aus 2022 stark abgesunken.

Hier tritt der erhebliche Wertrückgang älterer und in energetischer Hinsicht zumeist unsanierter Wohnhäuser sehr deutlich zutage.

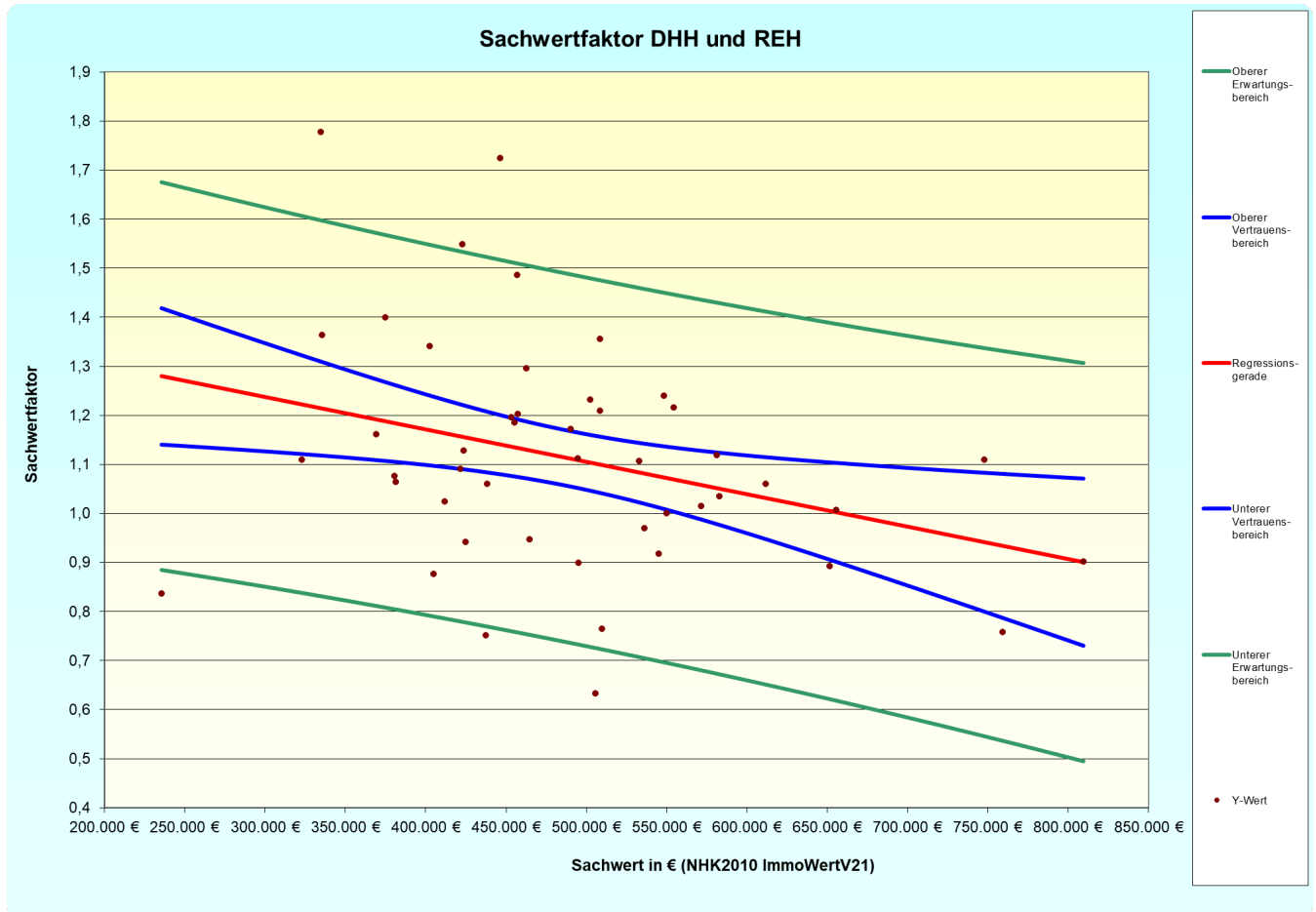


Anwendungsbeispiel

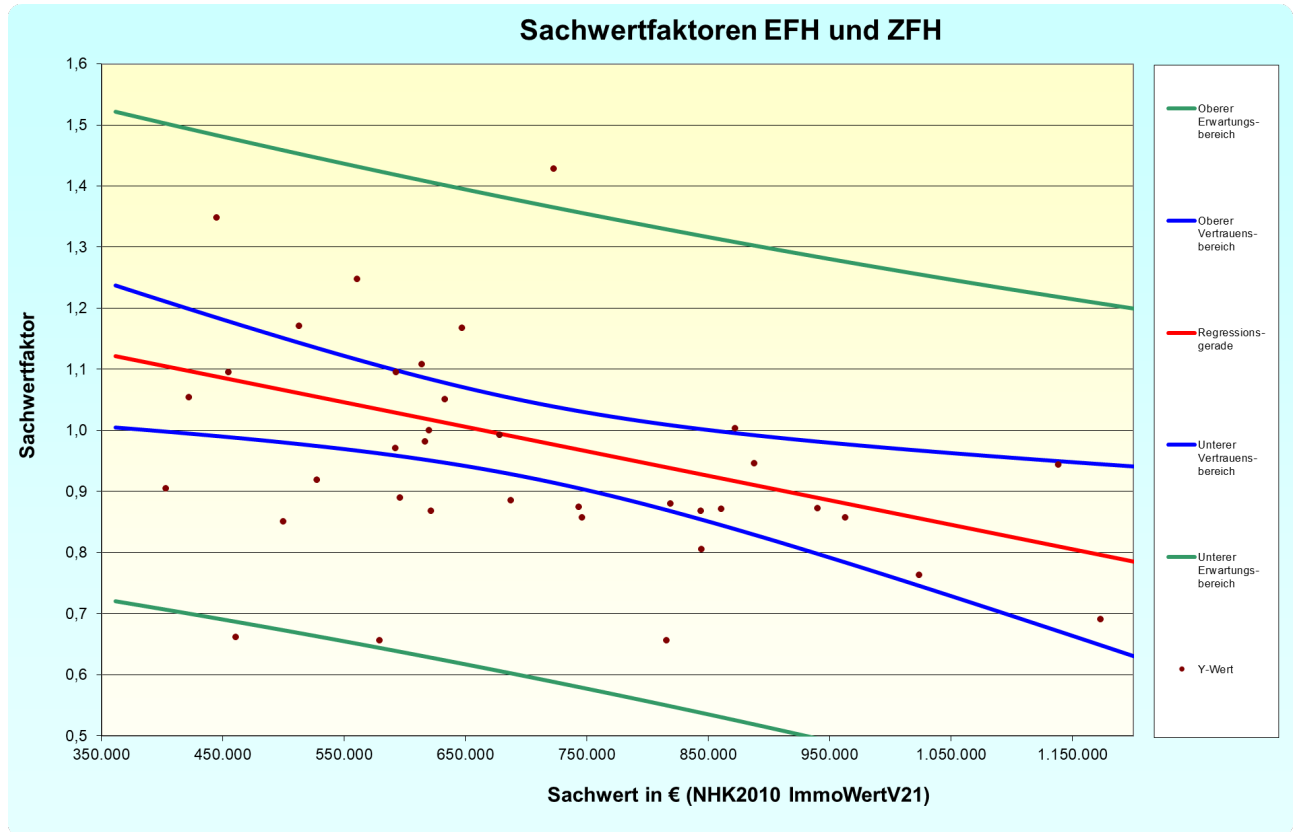
Bewertung eines Reihenmittelhauses	
vorläufiger Sachwert (NHK 2010)	300.000 €
Marktanpassung x 1,4	
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	420.000 €



Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 ImmoWertV21 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher.



Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 ImmoWertV21 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher.



Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 ImmoWertV21 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher.

Für Objekte in bevorzugten Lagen mit Sachwerten von ca. 1,2 bis 4 Millionen Euro lagen nicht genügend auswertbare Kauffälle vor, um separate Sachwertfaktoren zu ermitteln.





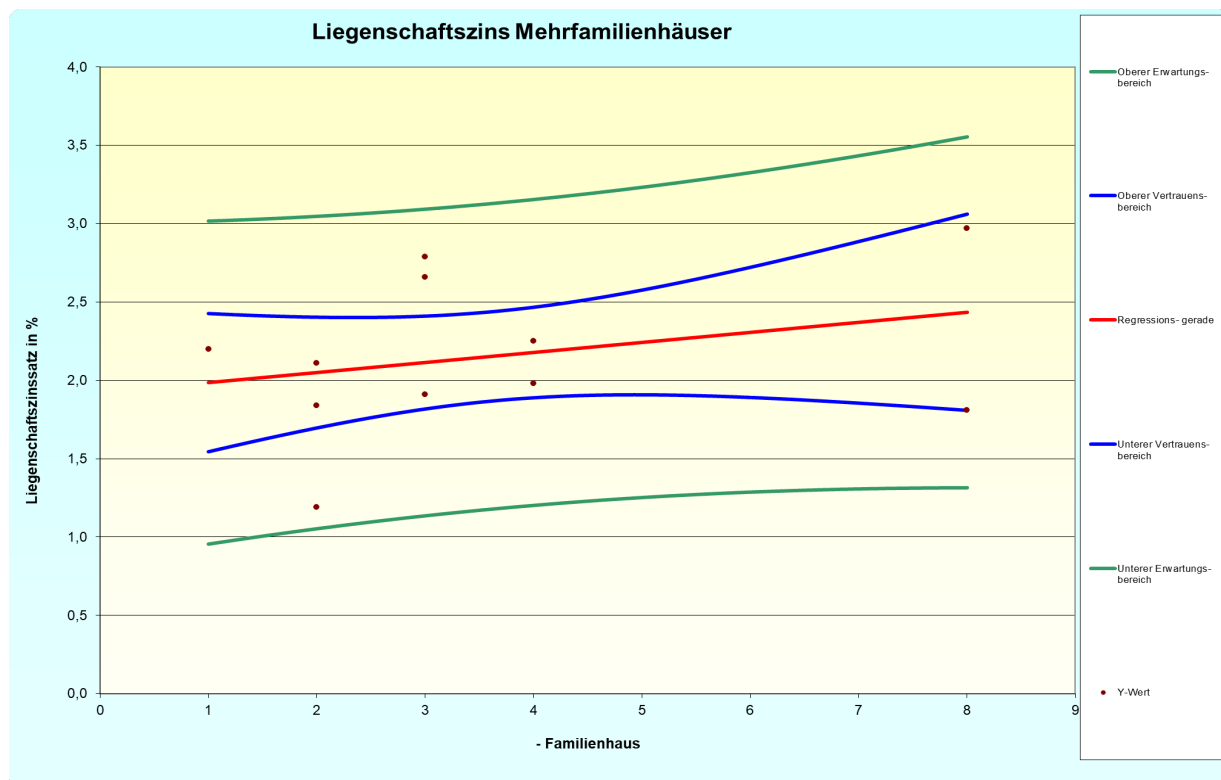
## Liegenschaftszinssatz

Die ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als Zinssatz, mit dem Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise durch Auswertung nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Maßgebend sind entsprechende Reinerträge (ohne MwSt.) für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude.

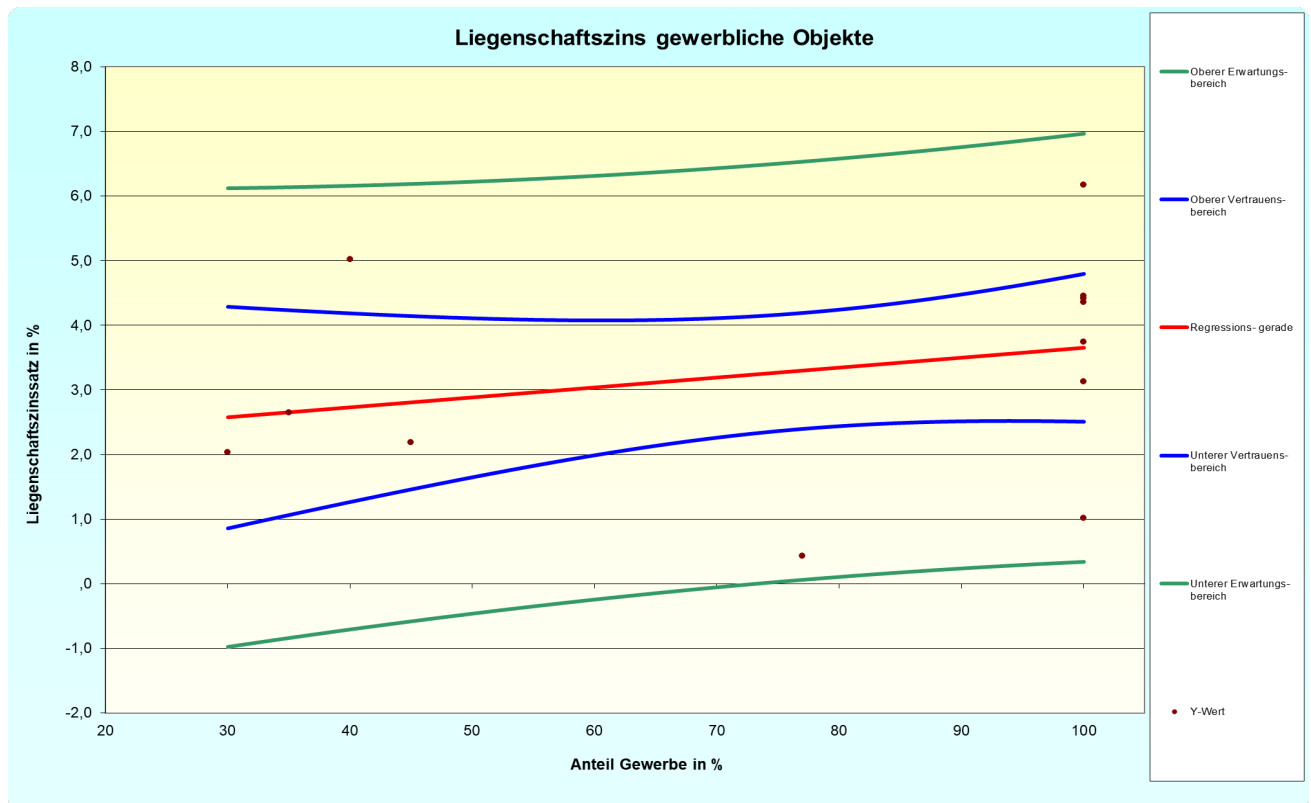
Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Auswertungen der Kaufpreissammlung dargestellt. Eine weitere Detaillierung war mangels Masse (zu geringe Anzahl geeigneter Kauffälle) nicht möglich. Weitere Angaben zum Bewertungsmodell wie z. B. Gesamtnutzungsdauer oder pauschalierte Bewirtschaftungskosten siehe nachfolgende Grafiken.



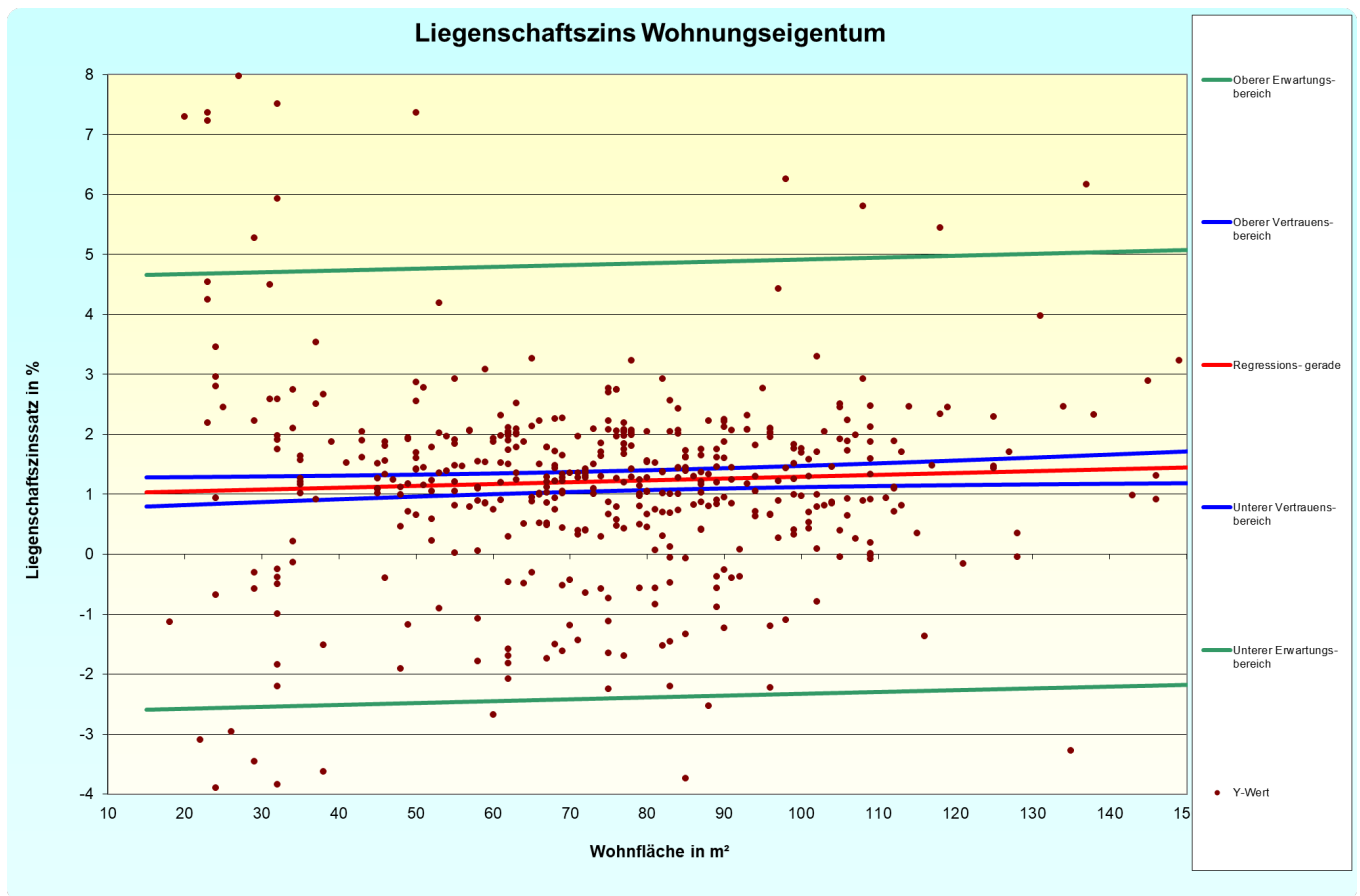
Zeitraum der Untersuchung: 01/2022 bis 04/2024,  
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Bewirtschaftungskosten: 20 %

Die Zahl der Verkaufsfälle im Bereich der 4 – n-Familienhäuser ist viel zu gering, um daraus gesicherte Daten ableiten zu können. Deshalb sind zur Wertermittlung weitere Quellen heranzuziehen. Falls aus Fragebögen vorliegend und plausibel, wurden der Auswertung die tatsächlichen Mieten zugrunde gelegt. Falls diese nicht bekannt waren, wurden die Mieten bei Wohnimmobilien dem aktuellen Mietspiegel entnommen.



Zeitraum der Untersuchung: 01/2022 bis 04/2024  
Gesamtnutzungsdauer: i. d. R. ca. 50 Jahre,  
Bewirtschaftungskosten: 15 % bei 100 % gewerblicher Nutzung,  
17,5 % bei 50 % gewerblicher Nutzung

Die Zahl der auswertbaren Verkaufsfälle im gewerblichen Bereich ist leider zu gering und die jeweilige Nutzung zu unterschiedlich, um daraus gesicherte Daten ableiten zu können. Deshalb sind weitere Quellen heranzuziehen.



Zeitraum der Untersuchung: 01/2023 bis 03/2024,  
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,  
Bewirtschaftungskosten: 20 %

Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör und Instandhaltungsrücklagen bereinigt. Die Mieten wurden, so vorliegend aus Fragebögen, den Angaben der Eigentümer entnommen. Bei fehlenden Angaben Annahme der Miete anhand eigener Datensammlung bzw. Mietspiegel Böblingen / Sindelfingen 2022.

Da in Sindelfingen jedes Jahr ca. 350 – 500 Kauffälle für Wohnungseigentum vorliegen, wird empfohlen, Wohnungseigentum primär im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

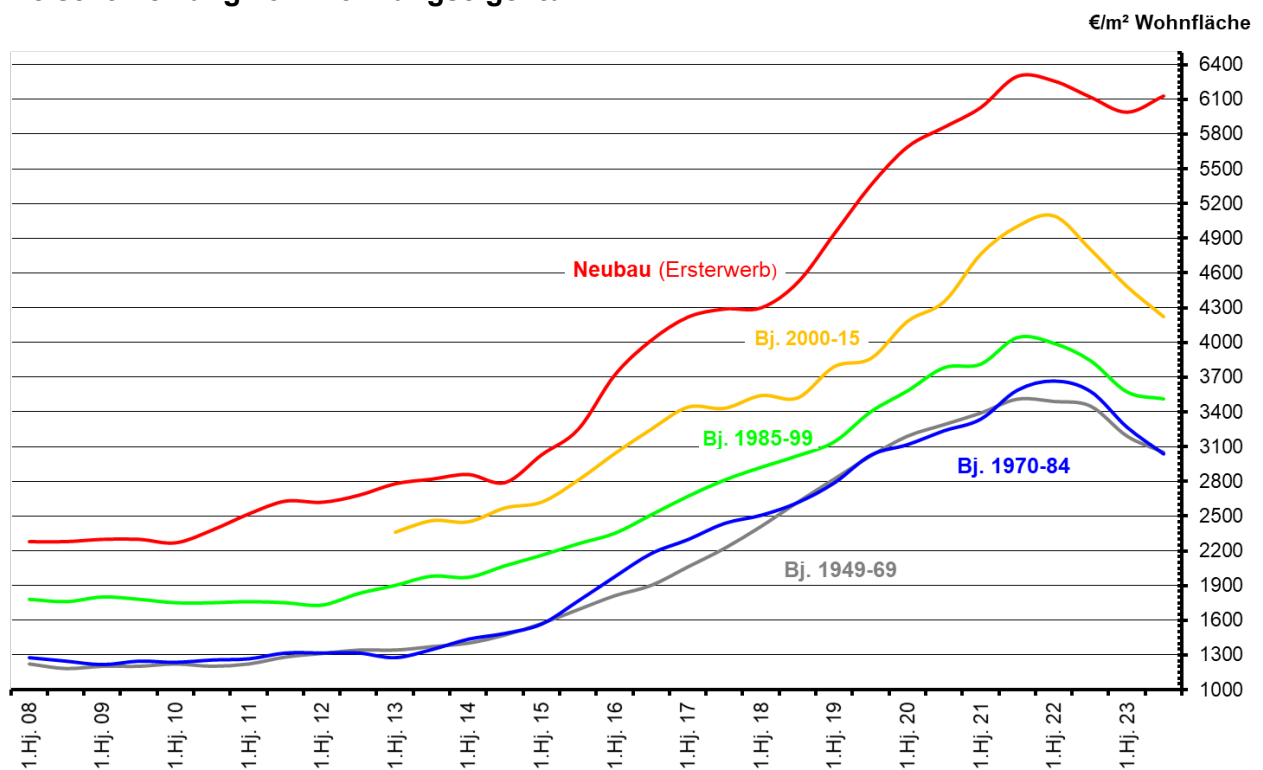


## Wohnungseigentum

Die nachfolgend dargestellte Preisentwicklung von Wohnungseigentum kann nicht zur Wertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern herangezogen werden.

Es werden Mittelwerte aus Verkäufen von Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern dargestellt. Die Preise beinhalten den Grundstücksanteil, jedoch nicht evtl. vorhandene (Tief)Garagenstellplätze bzw. Instandhaltungsrücklagen.

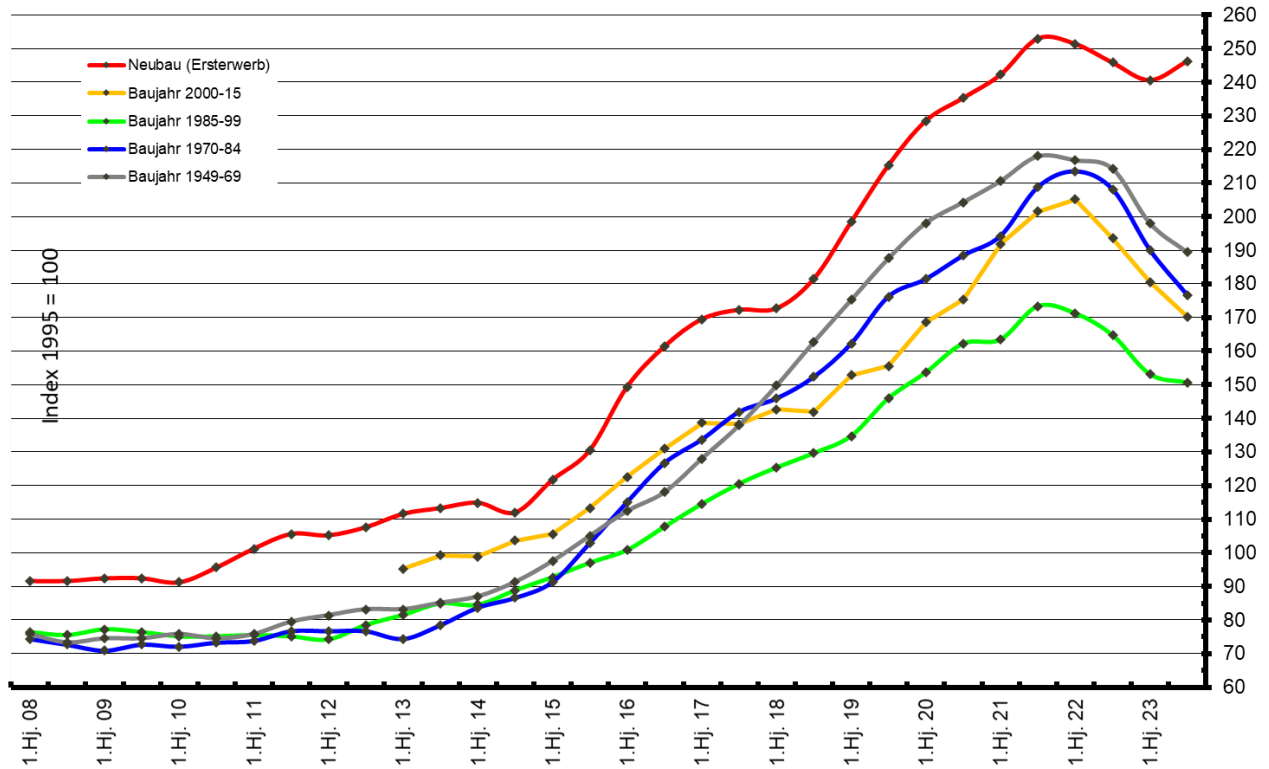
### Preisentwicklung von Wohnungseigentum:





### Preisindex für Wohnungseigentum:

Eigentumswohnungen werden üblicherweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet. Vergleichsmaßstab ist hierbei der Quadratmeterpreis (€ / m<sup>2</sup> Wohnfläche). Mit Hilfe der Indizes können Vergleichspreise auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet (normiert) werden.





## Preisspiegel für Wohnungseigentum:

Baujahrbereich		Wohnflächenbereich					
		bis 45 m <sup>2</sup>	46 - 65 m <sup>2</sup>	66 - 85 m <sup>2</sup>	86 - 110 m <sup>2</sup>	über 110 m <sup>2</sup>	
<b>Neubau</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>6370*</b>	<b>5850</b>	<b>5900</b>	<b>5600</b>	<b>5100**</b>	EUR/m <sup>2</sup>
ab Bj 2020	Niedrigster bezahlter Preis	6150	5000	4850	4850	3900	EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis	6850	7700	7050	6750	5900	EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>38</b>	<b>58</b>	<b>76</b>	<b>96</b>	<b>135</b>	m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	2022	2022	2022	2022	2022	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	30	57	69	90	110	m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	8	24	45	16	5	
<b>2000 - 2015</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>k.A.</b>	<b>4350</b>	<b>4400</b>	<b>4800</b>	<b>4400</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis		3750	3800	3300	3200	EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis		4900	6050	6700	5800	EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche		<b>53</b>	<b>75</b>	<b>97</b>	<b>132</b>	m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr		2006	2009	2008	2009	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		42	73	104	144	m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	1	7	8	11	12	
<b>1985 - 1999</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3500</b>	<b>3750</b>	<b>3600</b>	<b>3600**</b>	<b>k.A.</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis	1100!	3000	2500	3100		EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis	5500	5200	5400	4350		EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>74</b>	<b>101</b>		m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	1993	1993	1992	1993		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	33	56	77	95		m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	13	35	24	3	2	
<b>1970 - 1984</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3350</b>	<b>3200</b>	<b>3050</b>	<b>3050</b>	<b>3250**</b>	EUR/m <sup>2</sup>
ohne	Niedrigster bezahlter Preis	2100	2100	2050	2100	2950	EUR/m <sup>2</sup>
Hochhäuser	Höchster bezahlter Preis	5550	3850	4150	3900	3400	EUR/m <sup>2</sup>
Friedr.-Ebert-Str.	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>37</b>	<b>58</b>	<b>78</b>	<b>98</b>	<b>116</b>	m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	1976	1979	1975	1976	1976	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	27	60	65	103	109	m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	10	8	36	35	3	
<b>1949 - 1969</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3050</b>	<b>3500</b>	<b>2950</b>	<b>2900</b>	<b>2900**</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis	1700	2800	1850	1850	1400	EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis	4350	4600	4200	3850	3850	EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>31</b>	<b>56</b>	<b>74</b>	<b>96</b>	<b>158</b>	m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	1963	1964	1963	1964	1964	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	53	86	104	140	222	m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	24	15	34	28	4	
	*) Daten aus einem Anlageobjekt						
	**) Mittelwert eingeschränkt aussagefähig, zu geringe Anzahl der Kauffälle						

Die Tabelle soll eine Orientierungshilfe sein. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die statistischen Angaben (durchschnittliche Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksanteil) ergeben sich aus der jeweiligen Stichprobe. Mittlere m<sup>2</sup>-Preise, die aus weniger als 7 Kaufverträgen ermittelt wurden, sind nur eingeschränkt aussagefähig.



Vergleichswerte für Wohneinheiten in Hochhäusern (primär in den sehr großen Einheiten in der Friedrich-Ebert-Straße) sind dieser Tabelle nicht zu entnehmen, sie können bei Bedarf separat bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss angefragt werden.

Eine Unterscheidung nach Wohnlage, Objektart, Ausrichtung, Ausstattung etc. erfolgt nicht. Die Kaufpreise wurden um Anteile von Garagen, Stellplätzen usw. bereinigt. Soweit im Kaufvertrag ein Preis hierfür genannt ist, wird dieser verwendet, ansonsten erfolgt ein pauschaler Abschlag in marktüblicher Höhe (siehe Tabelle unten). Vergleichspreise, die um mehr als den 2-fachen Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen, bleiben bei der Auswertung unberücksichtigt.

Die Vergleichspreise stammen aus den Verkäufen in dem Zeitraum 01/2023 bis 03/2024. Es wurden keine Umrechnungen bzw. Korrekturen (Alter, Index) vorgenommen; die Kaufpreise entsprechen den Preisen, wie sie dem Kaufvertrag zu entnehmen waren.

### Preisspiegel für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

Aus der Kaufpreissammlung sind folgende Verkäufe von entsprechenden Objekten aus dem Zeitraum Januar 2023 bis März 2024 bekannt:

	Wiederverkauf	Anzahl	Erstverkauf	Anzahl
<b>Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)</b>	24.000 €	15	--	
niedrigster bezahlter Preis	12.000 €		--	
höchster bezahlter Preis	35.000 €		--	
<b>Tiefgaragenstellplätze (Mittelwert)</b>	20.000 €	35	27.000 €	76
niedrigster bezahlter Preis	10.000 €		15.000 €	
höchster bezahlter Preis	35.000 €		35.000 €	
<b>Stellplätze im Freien (Mittelwert)</b>	12.000 €	4**	--	

\*\*Mittelwert eingeschränkt aussagefähig

### pauschale Wertansätze für Pkw-Stellplätze

Die in obenstehender Tabelle genannten Mittelwerte werden als Grundlage zur Führung der Kaufpreissammlung bei der Auswertung von Kauffällen über Wohnungseigentum verwendet, es sei denn, der Kaufvertrag nennt einen gesonderten Betrag hierfür.



## Bodenrichtwerte

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte (BRW) werden unter **BORIS-BW** ([gutachterausschuesse-bw.de](http://gutachterausschuesse-bw.de)) veröffentlicht. Die für die Grundsteuererklärung notwendigen Daten sind in dem separaten Produkt **Bodenrichtwerte Grundsteuer B** zu finden. Für die **Grundsteuer A** (Land- und Forstwirtschaft) steht das **Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke** zur Verfügung.

Außerdem sind die Bodenrichtwerte unter [www.sindelfingen.de](http://www.sindelfingen.de) im Geoportal einsehbar und auch als Karten im pdf-Format vorhanden.

Viele Richtwertzonen sind mehrfach belegt. In Boris-BW kann in der Schaltfläche links der jeweils gewünschten BRW selektiert werden. (Zum Beispiel in der Zone 0800 – Goldberg: **Wohnbaufläche** BRW 950 € oder **Sonstige Fläche / private Grünfläche** BRW 30 €.)

The screenshot shows the BORIS-BW website interface. At the top, there is a search bar with the text "NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL" and a "Grundkarte Karte" button. Below the search bar, there are two radio buttons: "Wohnbaufläche" (selected) and "Sonstige Flächen". To the right of these buttons is a "Kontakt" button. Below the buttons, there is a date selector set to "2023" and a "PDF" icon. The main information panel displays the following data:

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗	
Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗	
Bodenrichtwert	<b>950 €/m<sup>2</sup></b> (Wohnbaufläche)
Lage und Wert	
Gemeinde	Sindelfingen
Gemarkungsnummer	081530
Bodenrichtwertnummer	15300800
Bodenrichtwert	950 €/m <sup>2</sup> (Wohnbaufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	▼
Historische Werte / Zeitreihe	▼

The map on the right shows a residential area with various streets and parcels. The selected parcel is highlighted in blue, and its value of 950 €/m<sup>2</sup> is indicated by a red circle. Other parcels are labeled with values such as 1070, 860, 400, 810, 20, 350, and 30.

In den Erläuterungen zu den BRW 2024 (s. Anhang) sind wichtige Informationen zu den BRW zu finden, insbesondere zu den verschiedenen Mehrfachbelegungen.

In den nachfolgenden Tabellen sind nicht alle in der Bodenrichtwertkarte enthaltenen BRW aufgelistet.





## Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen

Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	01.01.2023	01.01.2024		
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b>					
<b>Sindelfingen</b>					
0100	Hinterweil	910	↘	860	-50 -5%
0110	Hinterweil Hochspannungsleitung	730	⇒	730	0 0%
0300	Stelle, Roter Berg	880	↗	910	30 3%
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	980	↘	930	-50 -5%
0410	Sandgrube, Eichholzg. Hochspannungsleitung*	790	⇒	790	0 0%
0500	Lange Anwanden, Spindelbaum	1.070	↘	980	-90 -8%
0510	Lange Anwanden, Spindelb. Hochspannungsleitung*	860	↘	830	-30 -3%
0530	Wilhelm-Hörmann-Str. Ost	1.120	↘	1.080	-40 -4%
0540	Wilhelm-Hörmann-Str. West	750	↘	720	-30 -4%
0555	Friedhof / Freibad Wohnen	790	↘	760	-30 -4%
0600	Viehweide	940	⇒	940	0 0%
0700	Wengert, Sonnenberg	1.150	↘	1.100	-50 -4%
0800	Goldberg	950	↘	900	-50 -5%
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	880	⇒	880	0 0%
1010	Fronäcker-, Zimmerplatz Hochspannungsleitung*	700	↗	750	50 7%
1100	Schleicher	960	↗	970	10 1%
1110	Schleicher Hochspannungsleitung*	770	↗	820	50 6%
1200	Rotbühl, Sommerhofen	940	↗	950	10 1%
1210	Rotbühl, Sommerhofen Hochspannungsleitung*	750	↗	780	30 4%
1300	Eschenried, Spitzholz	930	↗	950	20 2%
1400	Eichholz	950	↗	970	20 2%
1600	Königsknoll	880	⇒	880	0 0%
1610	Königsknoll Hochspannungsleitung*	700	↗	740	40 6%
2410	Mahdental, Neckarstr. Wohnen	810	↘	780	-30 -4%
*) gilt für Flst., deren Wohngebäude 0 - 30 m entfernt von Hochspannungsleitungen stehen					
von		700		720	-90 -8%
bis		1.150		1.100	50 7%
Durchschnitt		883	↘	875	-8 -1%
<b>Maichingen</b>					
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	1.050	↘	980	-70 -7%
3110	Schwabäcker, Krautgarten, Hochspannungsleitung	830	↘	780	-50 -6%
3200	Landhaussiedlung	1.000	↘	930	-70 -7%
3300	Eich Süd	950	↘	900	-50 -5%
3405	Allmendäcker I Wohnen	950	↘	900	-50 -5%
3450	Allmendäcker II	1.300	↘	1.200	-100 -8%
3500	Grünäcker	980	↘	930	-50 -5%
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	950	↘	900	-50 -5%
4010	Wohnen Maichingen Nord	740	↘	700	-40 -5%
von		740		700	-100 -8%
bis		1.300		1.200	-40 -5%
Durchschnitt		972	↘	913	-59 -6%
<b>Darmsheim</b>					
5100	Wohngebiete Darmsheim	840	↗	880	40 5%
5120	Wohngeb. Darmsheim Hochspannungsleitung	670	↗	700	30 4%
von		670		700	30 4%
bis		840		880	40 5%
Durchschnitt		755	↗	790	35 5%



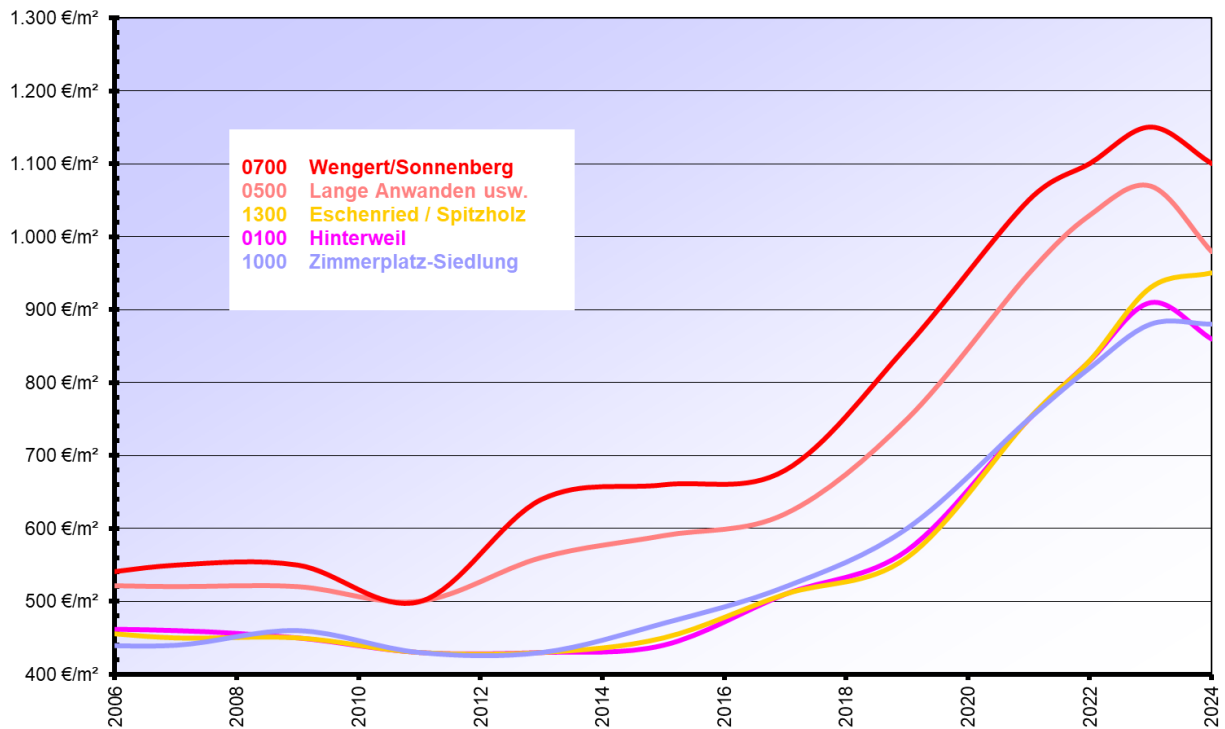
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	01.01.2023 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024 €/m <sup>2</sup>		
<b>ZENTRUMSLAGEN</b>					
<b>Sindelfingen</b>					
0910	Marktplatz	MK	1.100	⇒	<b>1.100</b> 0 0%
0925	Calwer Straße, Riedmühlestraße	M	910	↘	<b>870</b> -40 -4%
0926	Böblinger Straße, südl. Bahnhofstraße	M	950	⇒	<b>950</b> 0 0%
0927	Leonberger Straße, Kalkofenstraße	M	870	↘	<b>840</b> -30 -3%
0930	Obere Vorstadt, Zimmerstraße	WB	1.070	↘	<b>1.000</b> -70 -7%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB	1.250	↘	<b>1.150</b> -100 -8%
0932	Historische Altstadt	WB	930	⇒	<b>930</b> 0 0%
0950	Brunnenwiesenstraße	WB	940	⇒	<b>940</b> 0 0%
0960	Mercedesstraße, ZOB	MK	1.070	⇒	<b>1.070</b> 0 0%
0961	Untere Vorstadt, Wettbachstraße	MK	1.030	↘	<b>980</b> -50 -5%
0962	Planie-, Ziegelstraße	MK	1.050	↘	<b>1.000</b> -50 -5%
0963	Corbeil-Essonnes-Platz, Obere Vorstadt	MK	980	↘	<b>930</b> -50 -5%
0965	Vaihinger Straße	MK	1.100	↘	<b>1.050</b> -50 -5%
von			870		<b>840</b> -100 -8%
bis			1.250		<b>1.150</b> 0 0%
Durchschnitt			1.019	↘	<b>985</b> -34 -3%
<b>Maichingen</b>					
3000	Ortskern Maichingen		950	↗	<b>980</b> 30 3%
<b>Darmsheim</b>					
5000	Ortskern Darmsheim		800	↗	<b>850</b> 50 6%
<b>GEWERBLICHE FLÄCHEN</b>					
<b>Sindelfingen</b>					
0552	Friedhof / Freibad Gewerbe		300	⇒	<b>300</b> 0 0%
2000	GE Mahdental		400	⇒	<b>400</b> 0 0%
2010	SF Landfahrerplatz		130	⇒	<b>130</b> 0 0%
2100	GE Mittelpfad		330	⇒	<b>330</b> 0 0%
2201	GE Schadenwasen		350	⇒	<b>350</b> 0 0%
2200	GE Hirnach		350	⇒	<b>350</b> 0 0%
2210	Bauerwartungsland Blumenmahden		90	⇒	<b>90</b> 0 0%
2300	GI Mercedes-Benz Werk Rohbauland Industrie		160	⇒	<b>160</b> 0 0%
2310	GI Mercedes-Benz Werk, Industrie		270	⇒	<b>270</b> 0 0%
2400	GE Mahdental-, Neckarstraße		400	⇒	<b>400</b> 0 0%
2500	Flugfeld, Gewerbegebiet Nord		350	⇒	<b>350</b> 0 0%
2510	Flugfeld, Mischgebiet Seepromenade		700	⇒	<b>700</b> 0 0%
von			90		<b>90</b> 0 0%
bis			700		<b>700</b> 0 0%
Durchschnitt			319	⇒	<b>319</b> 0 0%
<b>Maichingen</b>					
4000	GE Maichingen Nord		220	⇒	<b>220</b> 0 0%
3400	Allmendäcker I Gewerbe		250	⇒	<b>250</b> 0 0%
<b>Darmsheim</b>					
6000	GE-Gebiet Darmsheim		200	⇒	<b>200</b> 0 0%
6100	GE Häslach		200	⇒	<b>200</b> 0 0%
6150	Steinbruch, Sonderfläche (Abbaufäche)		25	⇒	<b>25</b> 0 0%



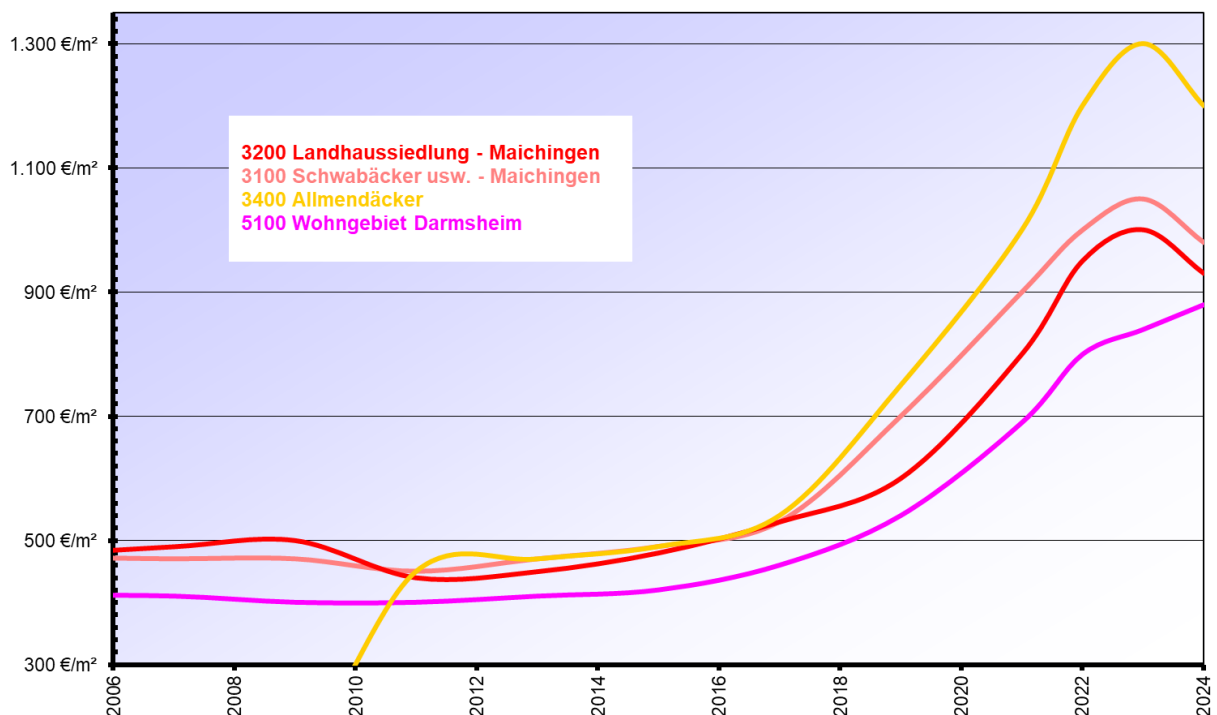
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung		
Nr.	Bezeichnung alt - neu	01.01.2023 €/m²		01.01.2024 €/m²		
<b>Wohnbauflächen Magstadt</b>						
7000	WA 1 - Mühlbergle	880	↘	<b>870</b>	-10	-1%
7100	WA 2 - Wohngebiet Ost	860	↘	<b>840</b>	-20	-2%
7110	WA 2 - östlich der Bahnhofstraße	780	↘	<b>760</b>	-20	-3%
7120	WA 2 - Friedenstraße	800	↘	<b>780</b>	-20	-3%
7130	WA 2 - Rieß Ost	780	↘	<b>760</b>	-20	-3%
7140	WA 2 - südl. Ihinger Straße, Zeilweg	770	↔	<b>770</b>	0	0%
7141	WA 2 - südl. Ihinger. Str., Zeilweg, Hochsp.leitung*	610	↗	<b>620</b>	10	2%
7150	WA 2 - Käppele	840	↘	<b>810</b>	-30	-4%
7160	WA 2 - Seele Stützweg	840	↘	<b>830</b>	-10	-1%
7165	WA 2 - Seele Stützweg, Hochspannungsleitung*	660	↗	<b>690</b>	30	5%
7200	WA 3 - Erweiterung Rieß	750	↔	<b>750</b>	0	0%
von		610		<b>620</b>	-30	-4%
bis		880		<b>870</b>	30	5%
Durchschnitt		779	↘	<b>771</b>	-8	-1%
* Hochspannungsleitung: BRW gilt für Flst., deren Wohngebäude 0 - 30 m entfernt von Hochspannungsleitungen stehen (nicht anzuwenden bei Nieder- und Mittelspannungsfreileitungen !)						
<b>Misch- und Kerngebiete Magstadt</b>						
7400	MI - Mischgebiet Ortskern	750	↘	<b>730</b>	-20	-3%
7410	MI - zw. Robert-Bosch- und Hindenburgstr.	730	↘	<b>710</b>	-20	-3%
von		730		<b>710</b>	-20	-3%
bis		750		<b>730</b>	-20	-3%
Durchschnitt		740	↘	<b>720</b>	-20	-3%
<b>Gewerbegebiete Magstadt</b>						
8000	GE - Ost	200	↔	<b>200</b>	0	0%
8100	GE - Süd	200	↔	<b>200</b>	0	0%
8300	GE - Felsenstraße	200	↔	<b>200</b>	0	0%
8400	GE - Renninger Straße	200	↔	<b>200</b>	0	0%
8500	Steinbruch	25	↔	<b>25</b>	0	0%
8010	Erweiterung GE Ost - Bauerwartungsland	60	↔	<b>60</b>	0	0%
von		25		<b>25</b>	0	0%
bis		200		<b>200</b>	0	0%
Durchschnitt		148	↔	<b>148</b>	0	0%
<b>Wochenendhausgebiete Magstadt</b>						
7500	WE 1 Reisach	70	↔	<b>70</b>	0	0%
7510	WE 2 Lettenhau	60	↔	<b>60</b>	0	0%
von		60		<b>60</b>	0	0%
bis		70		<b>70</b>	0	0%
Durchschnitt		65	↔	<b>65</b>	0	0%



### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

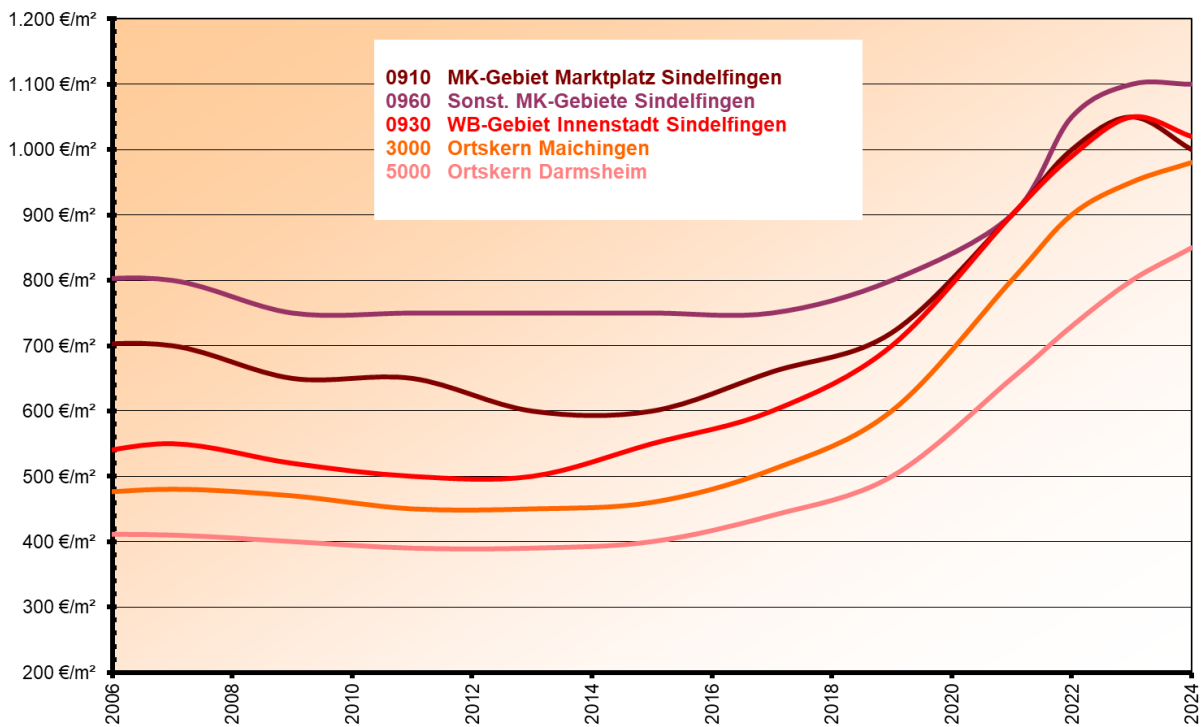


### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen Darmsheim u. Maichingen

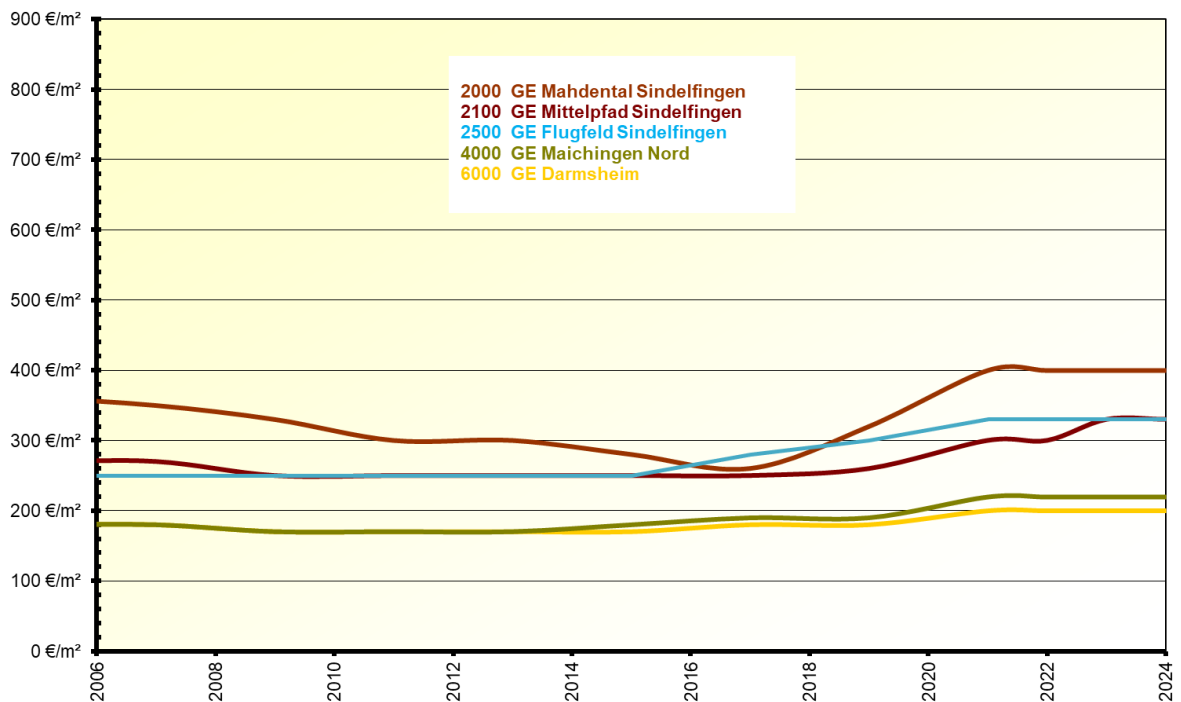




### Entwicklung Bodenrichtwerte in Zentrumslagen



### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen





### Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen und Wald

	<b>2023</b> <b>€ / m<sup>2</sup></b>	<b>2024</b> <b>€ / m<sup>2</sup></b>
<b>Darmsheim</b>	Acker Mittelwert rd. 7	Acker Mittelwert rd. 7
	Grünland Mittelwert rd. 7	Grünland Mittelwert rd. 7
	Garten-Freizeitgrundstück Mittelwert rd. 20	Garten-Freizeitgrundstück Mittelwert rd. 20
<b>Maichingen</b>	Acker Mittelwert rd. 7,5	Acker Mittelwert rd. 7,5
	Grünland Mittelwert rd. 6,5	Grünland Mittelwert rd. 6,5
<b>Sindelfingen</b>	Acker Mittelwert rd. 9	Acker Mittelwert rd. 9
	Grünland Mittelwert rd. 7	Grünland Mittelwert rd. 7
	Garten-Freizeitgrundstück 25	Garten-Freizeitgrundstück 25
<b>Magstadt</b>	Acker Mittelwert rd. 7	Acker Mittelwert rd. 7,5
	Grünland Mittelwert rd. 6	Grünland Mittelwert rd. 6,5



### **Wohnen im Außenbereich (§ 35 BauGB):**

Für nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude (insbesondere Wohngebäude) im Außenbereich wurde ein separater BRW eingeführt: 200 €/m<sup>2</sup>, in der Bodenrichtwertkarte mit W ASB gekennzeichnet. Solche Wohngebäude stehen meist auf sehr großen Grundstücken. Eine genaue Zuordnung, welche Flurstücksteilflächen zum Wohnen gehören (Anteile Hof- und Zufahrtsfläche, Stellplätze, Garten, etc.) ist oft schwierig. In diesen Fällen gilt der Wert pauschal für die fünffache Fläche des Gebäudes.

### **Waldflächen:**

1,50 €/m<sup>2</sup> einschließlich Bestockung. Mangels Kauffällen wurde hier auf Informationen der Forstdirektion für den Landkreis Böblingen zurückgegriffen.

Für **Wohngebäude** im Wald wurde ebenfalls ein separater BRW eingeführt: 100 €/m<sup>2</sup>, in der Bodenrichtwertkarte mit W ASB gekennzeichnet. Auch hier gilt für den Fall, dass der zum Wohnen gehörende Grundstücksanteil nicht eindeutig zugeordnet werden kann, der BRW für die fünffache Fläche des Gebäudes.

Darüber hinaus wurde noch ein BRW für **Gewerbeflächen** im Wald festgelegt: 200 €/m<sup>2</sup>, in der Bodenrichtwertkarte mit G ASB gekennzeichnet. Sind die Gewerbeflächen nicht auf separaten Grundstücken, so sind die Pachtflächen maßgebend.

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (BRW) 2024

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **01.01.2024** vom Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt ermittelt.

### Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

- (1) Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind dargestellt.
- (2) Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (3) Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen, sowie baulich nicht nutzbare Grundstücke (z. B. Grünflächen), auf die der Bodenrichtwert für Bauflächen nicht angewendet werden darf. Zum Teil wurde ein separater Bodenrichtwert für solche Flächen eingeführt, s. unten Ziff. 9. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.
- (4) Für einzelne Flurstücke (erheblich von der Mehrheit der Flst. abweichende Sonderfälle) kann keine separate Zonenabgrenzung gebildet werden, auch wenn deren Bodenwert augenscheinlich ganz erheblich abweicht.
- (5) Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs (mit Ausnahme Wald), Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.
- (6) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (wie z. B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand usw.) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können die nach § 193 BauGB Antragsberechtigten ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss beantragen.
- (7) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.



- (8) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
- (9) Einige Bodenrichtwertzonen sind **mehrfach belegt**: z.B. mit einem Wert für Flurstücke mit Baurecht (Wohnbauflächen) und einem Wert für Flurstücke ohne Baurecht (nicht überbaubare Grünflächen).

### **Außenbereich**

Im Außenbereich sind häufig Mehrfachbelegungen für Acker, Grünland und Wohnflächen anzutreffen. Dabei gilt der BRW Wohnen im Außenbereich für die fünffache Fläche des Wohngebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilfläche, die zum Wohnen gehört, nicht möglich ist.

### **Wald**

Im Wald wurden ebenfalls Mehrfachbelegungen für Wald, Gewerbeflächen und Wohnen eingeführt. Dabei gilt der BRW Wohnen im Wald für die fünffache Fläche des Wohngebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilflächen, die zum Wohnen gehören, nicht möglich ist. Sind die Gewerbeflächen im Wald nicht auf separaten Flurstücken, so sind die Pachtflächen maßgebend.

Der BRW für Wald (1,50 €/m<sup>2</sup>) gilt für Grund und Boden einschließlich Bestockung.

### **Hochspannungs-Freileitungen:**

Dem wertmindernden Einfluss von Hochspannungs-Freileitungen auf Wohnimmobilien wird Rechnung getragen, indem in den betroffenen Richtwertzonen separate BRW für Flurstücke bzw. für Flurstücksteile ausgewiesen werden, deren Wohngebäude in 0 – 30 m Abstand von den spannungsführenden Seilen liegen. Diese separaten BRW gelten ausdrücklich nur für Freileitungen ab 100 kV aufwärts und nicht für Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

## Erläuterungen zur Grundstücksfläche des Richtwertgrundstückes

### Umrechnungsfaktoren bei abweichender Grundstücksgröße

Eine grundsätzliche Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße kann aus den Verkäufen der letzten Jahre nicht nachgewiesen werden. Lediglich bei kleinen, baulich gut nutzbaren Reihenhausgrundstücken scheint der Bodenwert regelmäßig signifikant oberhalb des Bodenrichtwerts zu liegen, sofern dieser für typische Grundstücksgrößen von 400, 500, 600 oder noch mehr m<sup>2</sup> gilt. Bei übergroßen Grundstücken kann im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen (Wohnlage? bauliche Ausnutzbarkeit?) eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die gegenüber der Fläche des Richtwertgrundstücks wesentlich abweichende Fläche des Bewertungsgrundstücks sinnvoll sein.

Fläche	Faktor
200	1,13
250	1,11
300	1,10
350	1,08
400	1,07
450	1,05
500	1,03
550	1,01
<b>600</b>	<b>1,00</b>
650	0,98
700	0,97
750	0,95
800	0,93
850	0,92
900	0,90
950	0,88
1000	0,87
1050	0,85
1100	0,84
1150	0,82
1200	0,80
1250	0,78
1300	0,77
1350	0,75
1400	0,74
1450	0,72
1500	0,69

Bodenrichtwert x Faktor Bewertungsgrundstück / Faktor Richtwertgrundstück

Beispiel:

Bodenrichtwert:	900 €/m <sup>2</sup> Fläche 1000 m <sup>2</sup> (fiktives Richtwertgrundstück)
Bewertungsgrundstück:	Fläche 400 m <sup>2</sup>
Umrechnungsfaktoren:	1,07 bei 400 m <sup>2</sup> 0,87 bei 1000 m <sup>2</sup>
umgerechneter Bodenrichtwert:	900 €/m <sup>2</sup> x 1,07 / 0,87 = rd. 1110 €/m <sup>2</sup>

Hiervon unabhängig bleibt es unbenommen, bei ungewöhnlichen Verhältnissen bezüglich Grundstücksgröße und baurechtlichen Festsetzungen eine Aufteilung in qualitative Wertzonen (Vorder-/Hinterland, Baulandmehrfläche, Gartenland, Unland etc.) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist.

Sogenannte Baulandmehrflächen / Hinterland werden vom Gutachterausschuss i.d.R. mit 25 – 50 % des BRW berechnet.

## Anmerkungen zum wertrelevanten Geschossflächen-Bezug (WGFZ) der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind z. Teil auf eine gebietstypische wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezogen. Weicht das Bewertungsgrundstück bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern vom Definitionsbereich des Richtwertes ab, ist i.d.R. eine Anpassung vorzunehmen.

Bei der Umrechnung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahl bleiben Abweichungen von ± 0,1 grundsätzlich unberücksichtigt.

GFZ	Koeffizient ab 01.01.2011
0,2	0,75
0,3	0,79
0,4	0,83
0,5	0,86
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,95
0,9	0,98
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,05
1,3	1,07
1,4	1,10
1,5	1,12
1,6	1,14
1,7	1,16
1,8	1,18
1,9	1,20
2,0	1,22
2,1	1,25
2,2	1,27
2,3	1,29
2,4	1,31

➔ Im Individuellen Wohnungsbau (Ein – Zweifamilienhaus) ist die WGFZ in der Bodenrichtwertkarte lediglich nachrichtlich zur Gebietscharakterisierung eingetragen. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baul. Nutzung kann hier nicht nachgewiesen werden.

Die Entwicklung der Tabelle erfolgte bereits vor längerer Zeit durch die Gutachterausschüsse Esslingen, Heilbronn und Böblingen.

Beispiel:	
BRW:	900 €/m <sup>2</sup> WGFZ 0,9 Fläche 400 m <sup>2</sup>
Bewertungsgrundstück:	WGFZ 0,5; Fläche 400 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	0,86 bei WGFZ 0,5 0,98 bei WGFZ 0,9
umgerechneter BRW:	$900 \times 0,86 / 0,98 = \text{rd. } 790 \text{ €/m}^2$

**Tabelle:** Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ)

Alle Umrechnungskoeffizienten sind sachverständig anzuwenden. Vermieden werden sollte, dass Grundstücksmerkmale „doppelt“ berücksichtigt werden.

# Zeichenerklärung zur Bodenrichtwertkarte

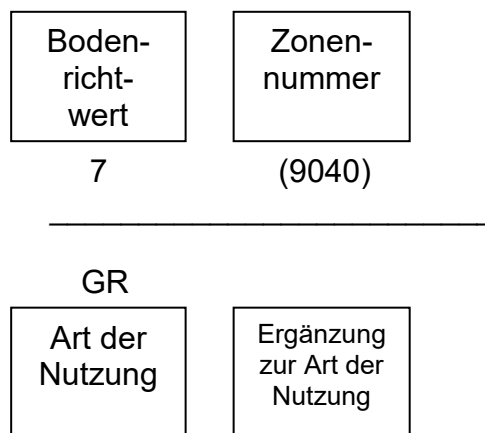
## Beispiel Bodenrichtwerte für Bauflächen

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs-oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation	Zonen-nummer
900	B			(0800)
WA	EFH	III	WGFZ 0,8	f500
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Geschoss-zahl	wertrelevante Geschoß-flächenzahl	Typische Grund-stücksfläche

Bodenrichtwert	€ pro Quadratmeter (€/m <sup>2</sup> )
Entwicklungszustand	B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft SF Sonstige Flächen
Beitragssituation	Keine Angabe: beitragsfrei ebp (bisher ebpf): erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Zonennummer	0800, s. auch Auflistung im Jahresbericht 2022
Art der Nutzung	W Wohnbaufläche WR reines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet M gemischte Fläche MI Mischgebiet MD Dorfgebiet MK Kerngebiet G Gewerbliche Baufläche GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet LG Lagerfläche AB Abbauland (z.B. Steinbruch) GB Fläche für Gemeinbedarf ASB bebaute Fläche im Außenbereich SE Sondergebiet für Erholung SO sonstige Sondergebiete SN Sondernutzungsfläche
Ergänzung zur Nutzung	EFH überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser MFH überwiegend Mehrfamilienhäuser WGH Wohn- und Geschäftshäuser GH Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser EKZ Einkaufszentren
Geschosszahl	Gebietstypische Zahl der Vollgeschosse

Wertrelevante Geschossflächenzahl	WGFZ Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche. Dabei gelten die Außenmaße der Geschosse, ausgebaut oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75 % ihrer Fläche berücksichtigt, unabhängig von den Regelungen der BauNVO
Typische Grundstücksfläche	Typische, durchschnittliche Grundstücksfläche der Mehrheit der Grundstücke in der Richtwertzone

### Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



#### Art der Nutzung

L	Landwirtschaftliche Fläche
SN	Sondernutzungsfläche
A	Acker
GR	Grünland
W	Wohnen im Außenbereich
G	Gewerbe im Außenbereich
F	Forstwirtschaftliche Fläche
PG	Private Grünfläche
KGA	Kleingartenfläche
AB	Abbauland (z.B. Steinbruch)

#### Ergänzung zur Art der Nutzung

ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
-----	---------------------------------

Die BRW für bebaute Flächen im Außenbereich (insbesondere Wohnen – W ASB) gelten jeweils für eine Fläche, die der fünffachen Fläche des Wohngebäudes entspricht, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilflächen, die zum Wohnen gehören, nicht möglich ist.

Bsp: Grundfläche Wohnhaus 130 m<sup>2</sup>

Fläche BRW Wohnen: 130 x 5 = 650 m<sup>2</sup>