

Gutachterausschuss  
Sindelfingen und Magstadt

# Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt

## Jahresbericht 2023



# Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt Jahresbericht 2023

Immobilienmarkt 2022

Daten für die Wertermittlung 2023

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

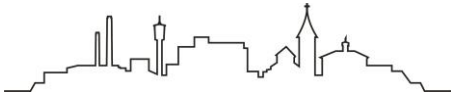
Herausgeber: Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt

Anschrift: Stadt Sindelfingen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Postfach 180  
71043 Sindelfingen

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

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

Gebühr: 30 Euro, Versandkostenpauschale 3,50 Euro



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
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. Aufgabenschwerpunkte sind 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 Hilfe der gesammelten Daten der Kaufpreissammlung sind die Bodenrichtwerte zu ermitteln und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Diese Daten sowie die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 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.

Der am Immobilienmarkt seit ca. 2010 zu verzeichnende stetige Preisanstieg hat, am besten sichtbar im Bereich Wohnungseigentum, etwa Mitte 2022 seinen Höhepunkt erreicht bzw. überschritten. Seit her zeichnet sich zum Teil eine leichte Abwärtsbewegung, zum Teil eine Seitwärtsbewegung ab.

Im Bereich der Bodenwerte kann dieser Trend noch nicht abgelesen werden. In den meisten größeren Richtwertzonen, in denen genügend auswertbare Kauffälle vorliegen, ist zum Jahresbeginn 2023 gegenüber dem Jahresbeginn 2022 ein weiterer, allerdings im Mittel deutlich abgeschwächter Preisanstieg zu verzeichnen. In wie weit sich die veränderten Marktfaktoren (wesentlich höhere Finanzierungskosten, weiter gestiegene und schwer kalkulierbare Baukosten, mehr Angebot bei zögerlicher Nachfrage) auf den Bodenwert niederschlagen, bleibt abzuwarten.

Im gewerblichen Bereich liegen aus 2022 nur wenige auswertbare Transaktionen vor: Die daraus abgeleiteten Bodenpreise sind homogen und weichen kaum vom bisherigen Preisniveau ab.

Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke sind 2022 gegenüber 2021 größtenteils gleich geblieben, nur punktuell ist eine leichte Erhöhung sichtbar.



## 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

Katarina **Kasnar-Todt**

Silke **Rühle**



## Geschäftsbericht 2022

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellen

- 23 Gutachten
- 8 Kurzgutachten (Sozialbehörde u. a.)
- 19 interne Wertermittlungen
- 838 Bodenrichtwert-Auskünfte telefonisch, im GIS dokumentiert
- 182 Auskünfte Boden(richt)wert per E-Mail mit Begründung
- rd. 600 sonstige Auskünfte und Beratungen telefonisch und persönlich
- einen neuen Grundstücksmarktbericht.

Des Weiteren wurden

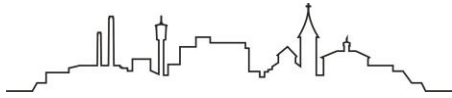
- 5 Sitzungen zur Ermittlung von Verkehrswerten von Immobilien und unbebauten Grundstücken
- 1 Sitzung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte

durchgeführt.

### **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 2022):

Einwohner Sindelfingen gesamt: rd. 64.000	
hiervon waren in den Ortsteilen gemeldet	
Kernstadt	rd. 46.000 EW
Darmsheim	rd. 4.500 EW
Maichingen	rd. 13.500 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

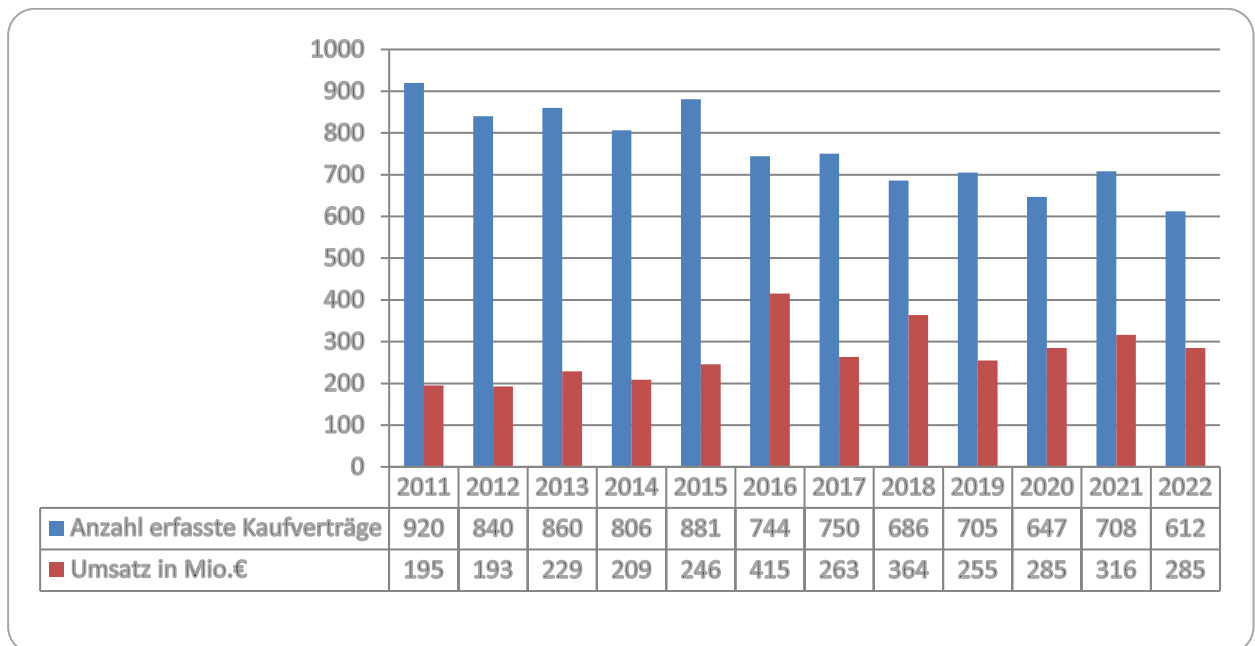
Weitere Informationen und Daten unter [www.sindelfingen.de](http://www.sindelfingen.de) und [www.magstadt.de](http://www.magstadt.de)



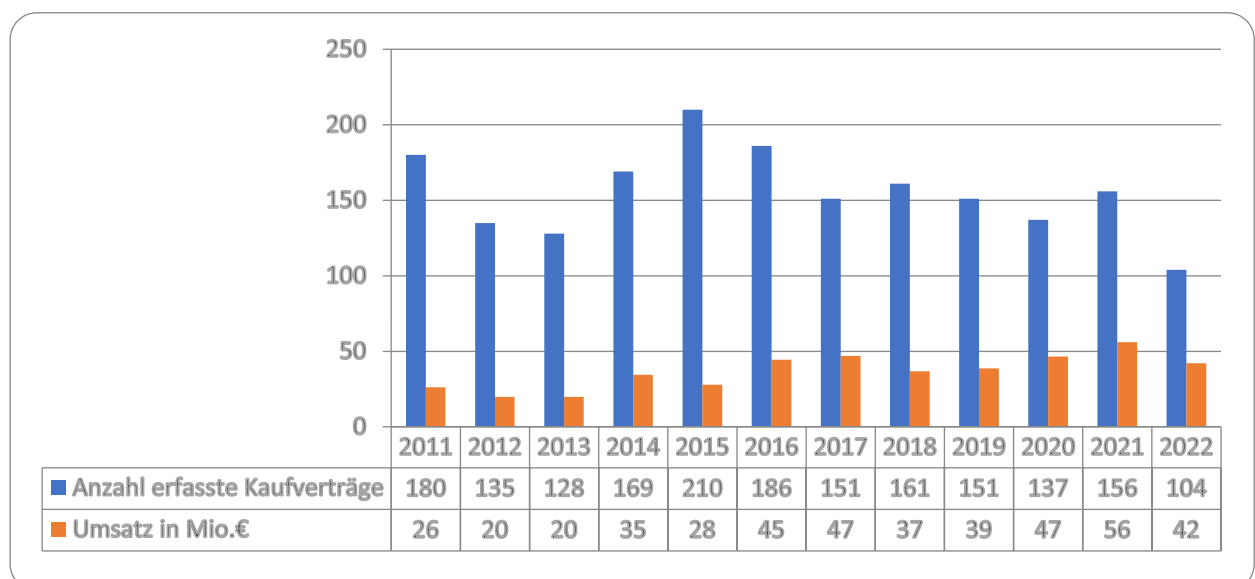
## Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss im Jahr 2022 insgesamt 612 Kaufverträge in Sindelfingen und 104 Kaufverträge in Magstadt von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von rd. 285 Mio € in Sindelfingen und rd. 42 Mio € in Magstadt.

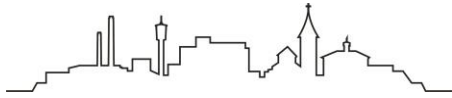
### Umsätze und Fallzahlen seit 2011 in Sindelfingen



### Umsätze und Fallzahlen seit 2011 in Magstadt







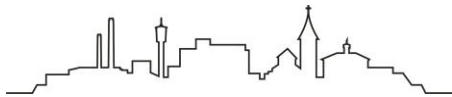
### Kauffälle 2022 in Sindelfingen

Zusammenstellung der Kauffälle 2022	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	612	100%	285,0 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	411	67%	204,5 Mio. €	72%
hiervon Gemarkung Darmsheim	39	6%	12,9 Mio. €	5%
hiervon Gemarkung Maichingen	162	26%	67,5 Mio. €	24%
aufgegliedert in folgende <b>Teilmärkte</b>				
Agrarland	19	3,1%	0,5 Mio. €	0,2%
Unbebaute Grundstücke	31	5,1%	10,7 Mio. €	3,7%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abbruch / Neubau	7	1,1%	7,7 Mio. €	2,7%
Reihenmittelhäuser	21	3,4%	11,3 Mio. €	4,0%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	46	7,5%	31,2 Mio. €	10,9%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	35	5,7%	26,4 Mio. €	9,3%
3-4 Familienhäuser	5	0,8%	4,4 Mio. €	1,6%
Mehrfamilienhäuser	2	0,3%	4,9 Mio. €	1,7%
Wohnungs- und Teileigentum	398	65,0%	137,0 Mio. €	48,1%
gewerbliche Objekte / Wohn- und Geschäftshäuser	13	2,1%	42,0 Mio. €	14,7%
Sonstige (Garagen, ST, nicht zur Ausw.geeignet, etc. )	20	3,3%	2,5 Mio. €	0,9%

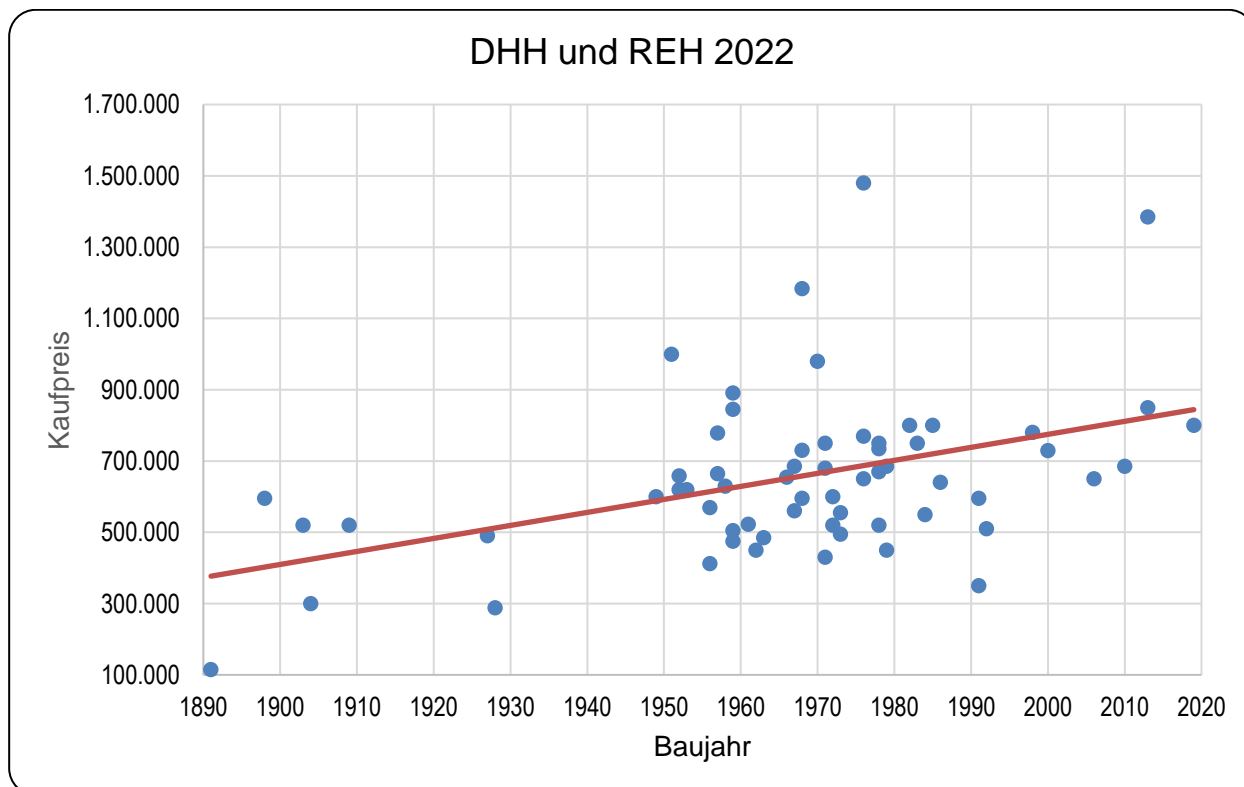
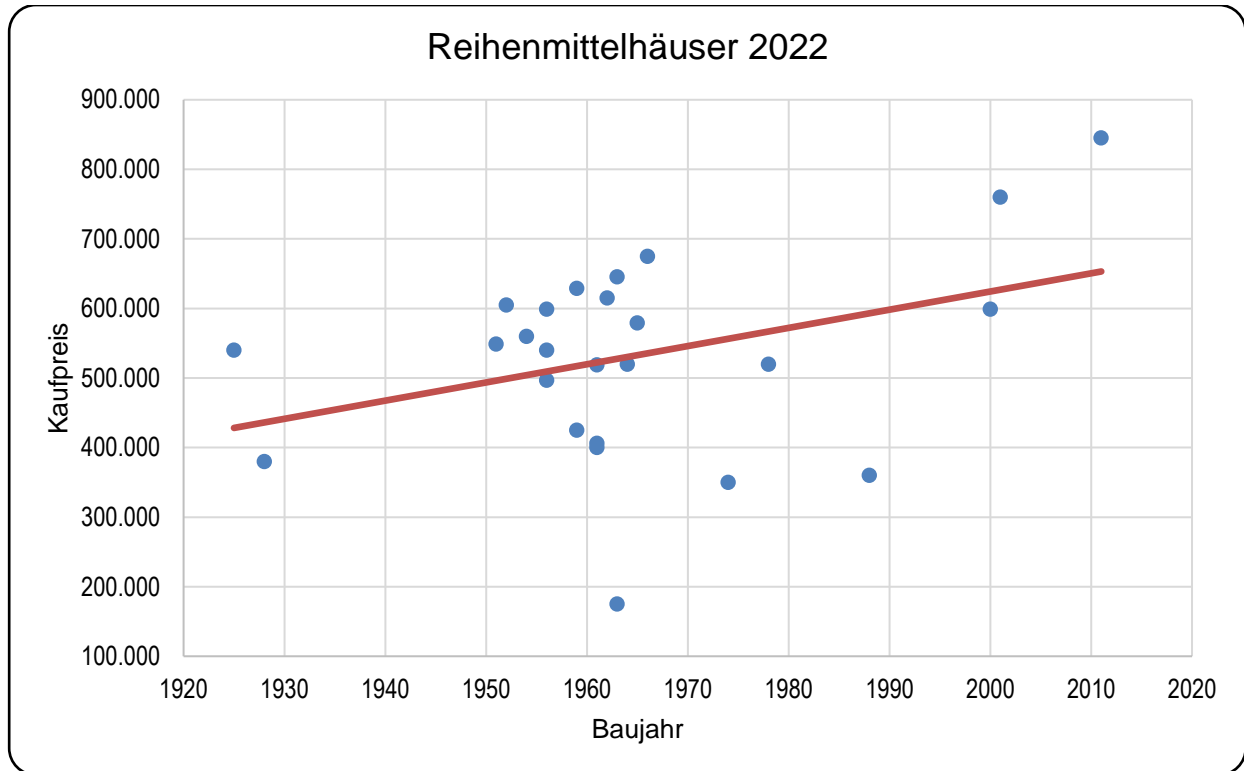


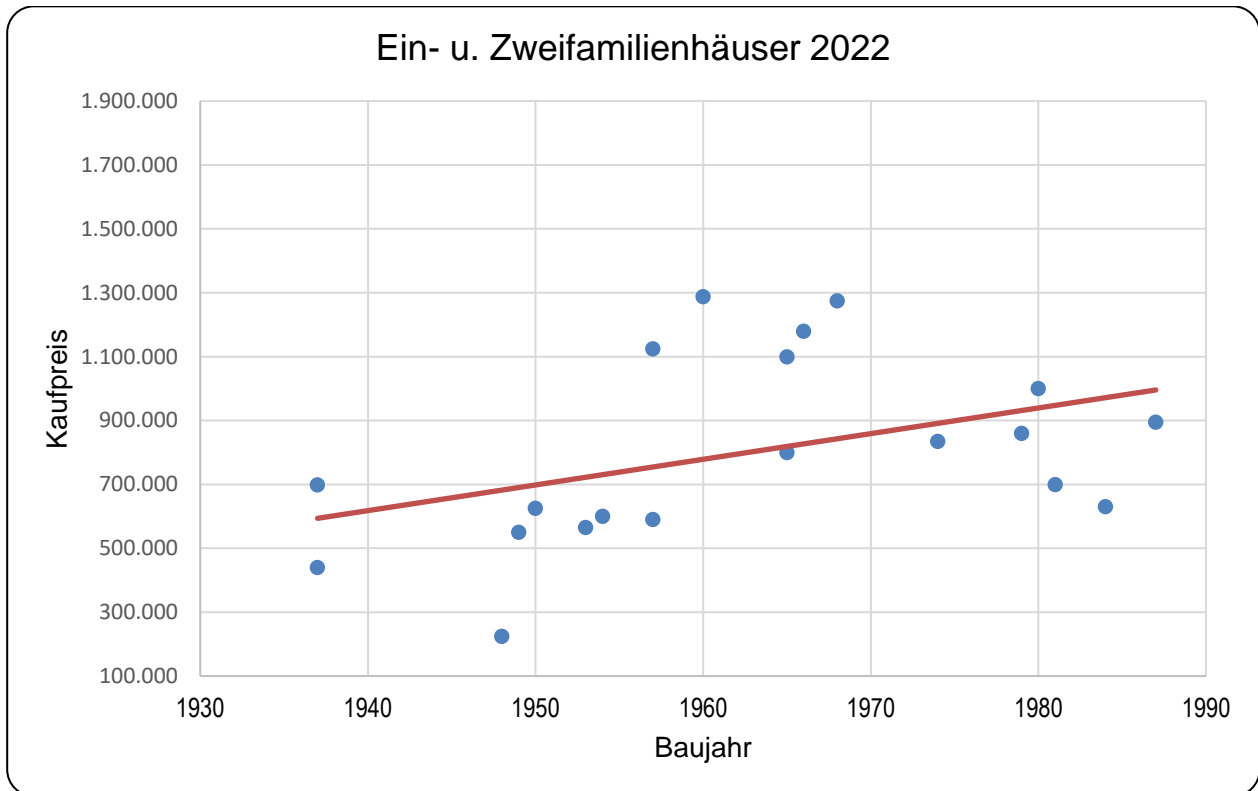
### Kauffälle 2022 in Magstadt

Zusammenstellung der Kauffälle 2022	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	104	100%	41,5 Mio. €	100%
aufgegliedert in folgende <b>Teilmärkte</b>				
Agrarland	13	12,5%	0,3 Mio. €	0,8%
Unbebaute Grundstücke (Bauland)	2	1,9%	0,3 Mio. €	0,7%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abbruch / Neubau	4	3,8%	6,1 Mio. €	14,6%
Reihenmittelhäuser	1	1,0%	0,5 Mio. €	1,3%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	9	8,7%	4,5 Mio. €	10,8%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	9	8,7%	7,5 Mio. €	18,1%
3-4 Familienhäuser	2	1,9%	1,4 Mio. €	3,3%
Mehrfamilienhäuser	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Wohnungs- u. Teileigentum	49	47,1%	19,0 Mio. €	45,8%
gewerbliche Objekte / Wohn- und Geschäftshäuser	1	1,0%	0,1 Mio. €	0,2%
Sonstige (Garagen, ST, nicht zur Ausw.geeignet, etc. )	8	7,7%	0,2 Mio. €	0,6%
Wochenendgrundstücke	5	4,8%	0,3 Mio. €	0,6%



## 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.)

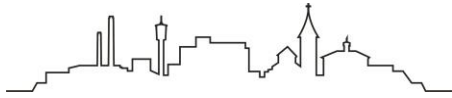
Faktor	NHK 2010
Regionalfaktor	-
Baukostenindex	Stat. Bundesamt, Basisjahr 2010 = 100
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer*	80 Jahre (Wohngebäude); 60 Jahre (Garagen)
Baunebenkosten	in Kostenkennwerten enthalten

\*) Die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude lag auch bisher schon bei 80 Jahren, insofern geht hier der Übergang zur ImmoWertV 2021 ohne Modellwechsel vorstatten.

### Anwendungshinweise:

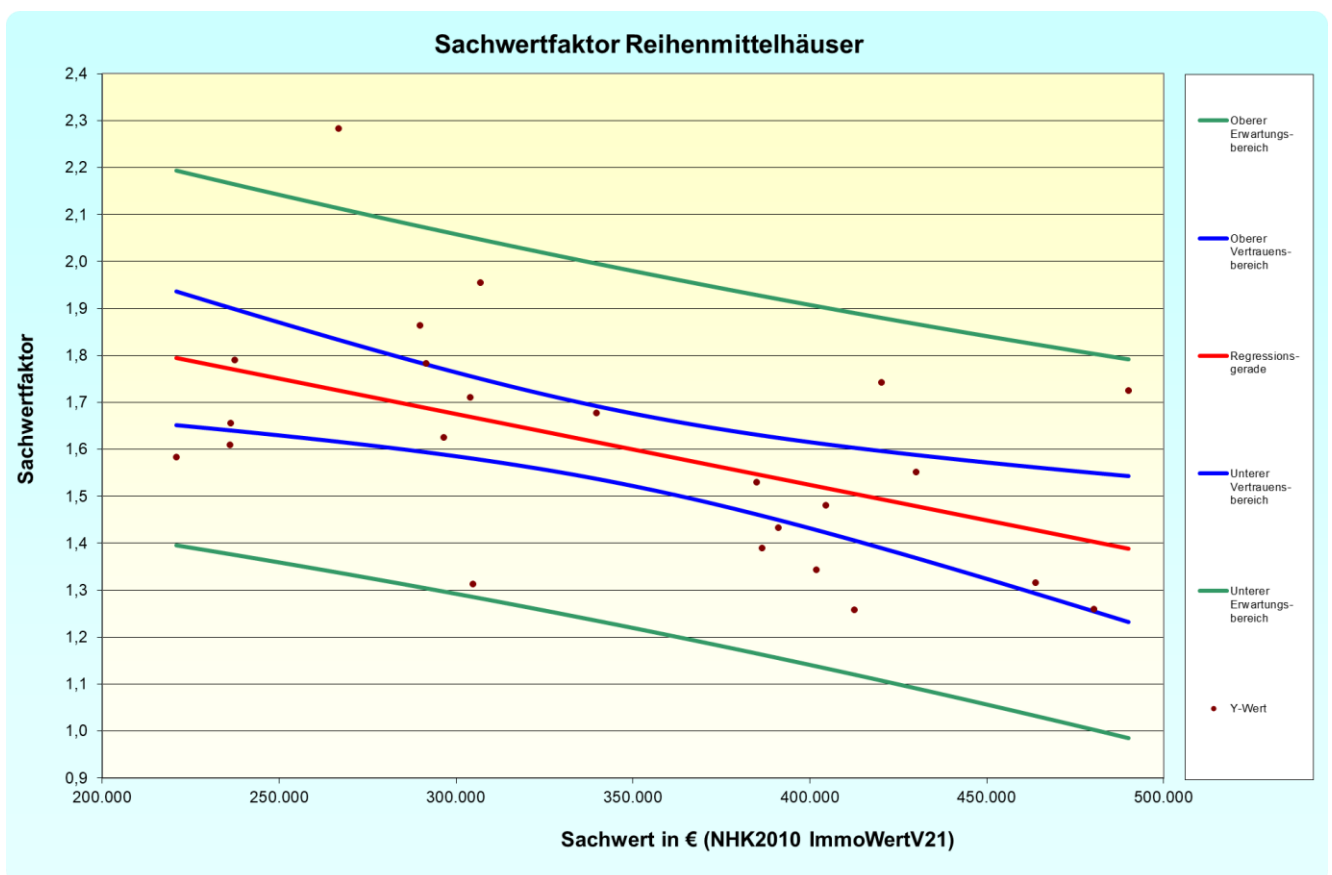
Die ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und im Einzelfall sachverständig anzupassen. Die untere Achse in den nachfolgenden Grafiken (Sachwert in €) entspricht dem in der Auswertung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

Mit den weiter angestiegenen Bodenwerten, veralteten NHK-Werten und hohen Sachwertfaktoren tritt der grundsätzliche Webfehler des Sachwertverfahrens (auch der Bodenwert erfährt eine Korrektur durch den Sachwertfaktor, obwohl er ja eigentlich als fiktiv unbebaut ermittelt werden soll) stärker zutage. Nicht zuletzt bei alten, unrenovierten Gebäuden ist deshalb Vorsicht geboten, da hier der Sachwertfaktor nahezu ausschließlich auf den Bodenwert wirkt.

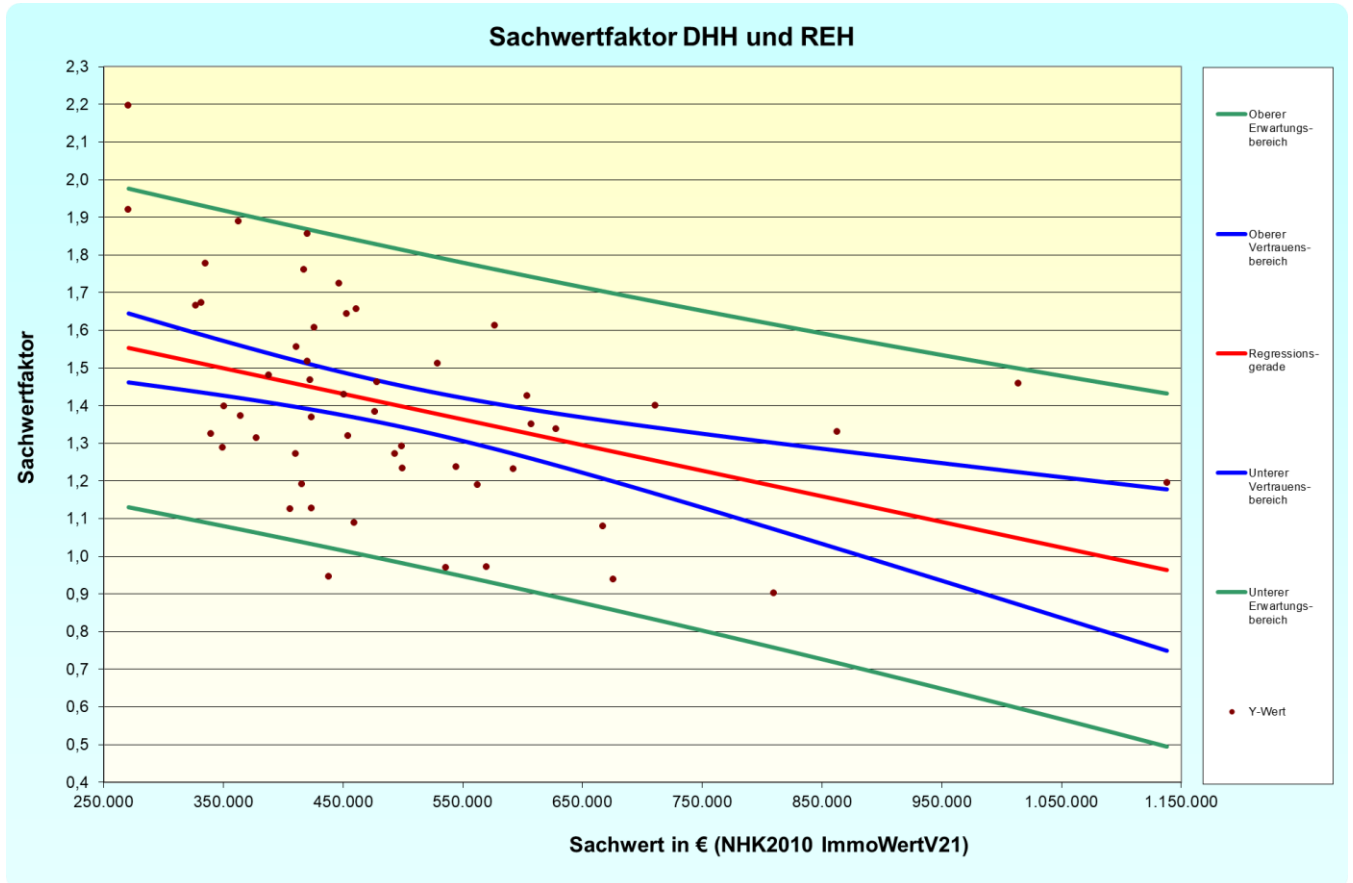
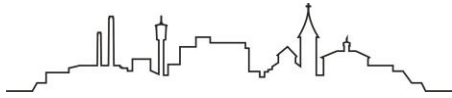


Anwendungsbeispiel

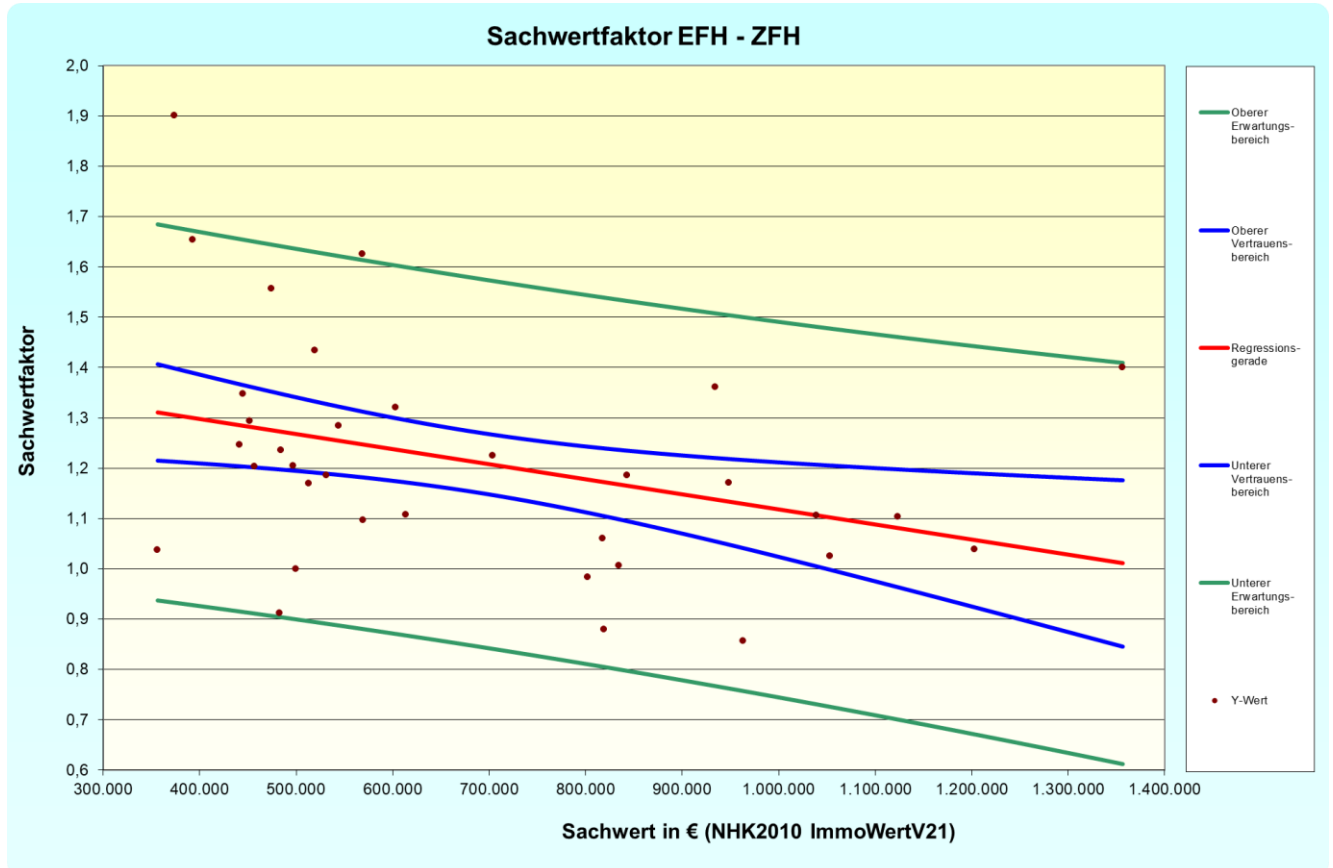
Bewertung eines Reihenmittelhauses	
vorläufiger Sachwert (NHK 2010)	300.000 €
Marktanpassung x 1,7	
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	510.000 €



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



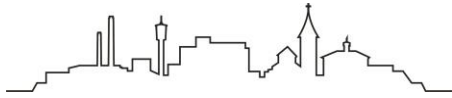
Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 ImmoWertV21 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher.



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 ein bis mehreren Millionen Euro lagen nicht genügend auswertbare Kauffälle vor, um separate Sachwertfaktoren zu ermitteln.





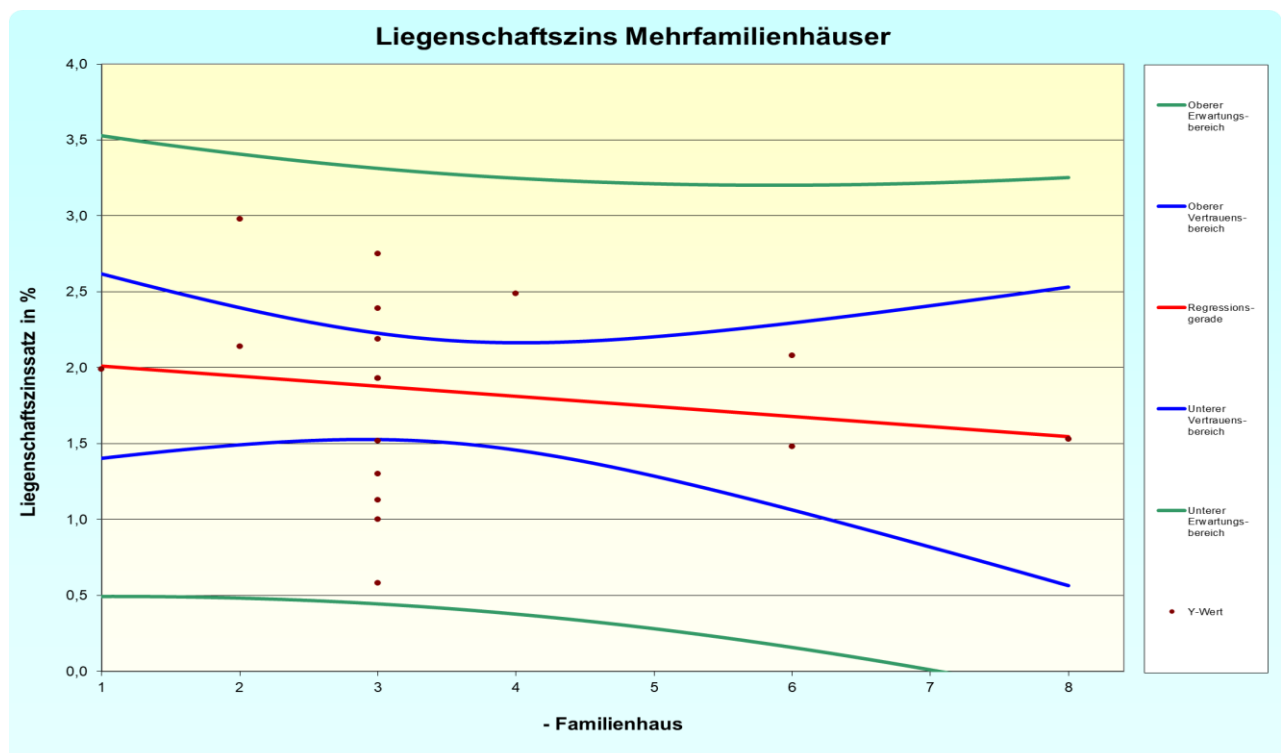
## Liegenschaftszinssatz

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.

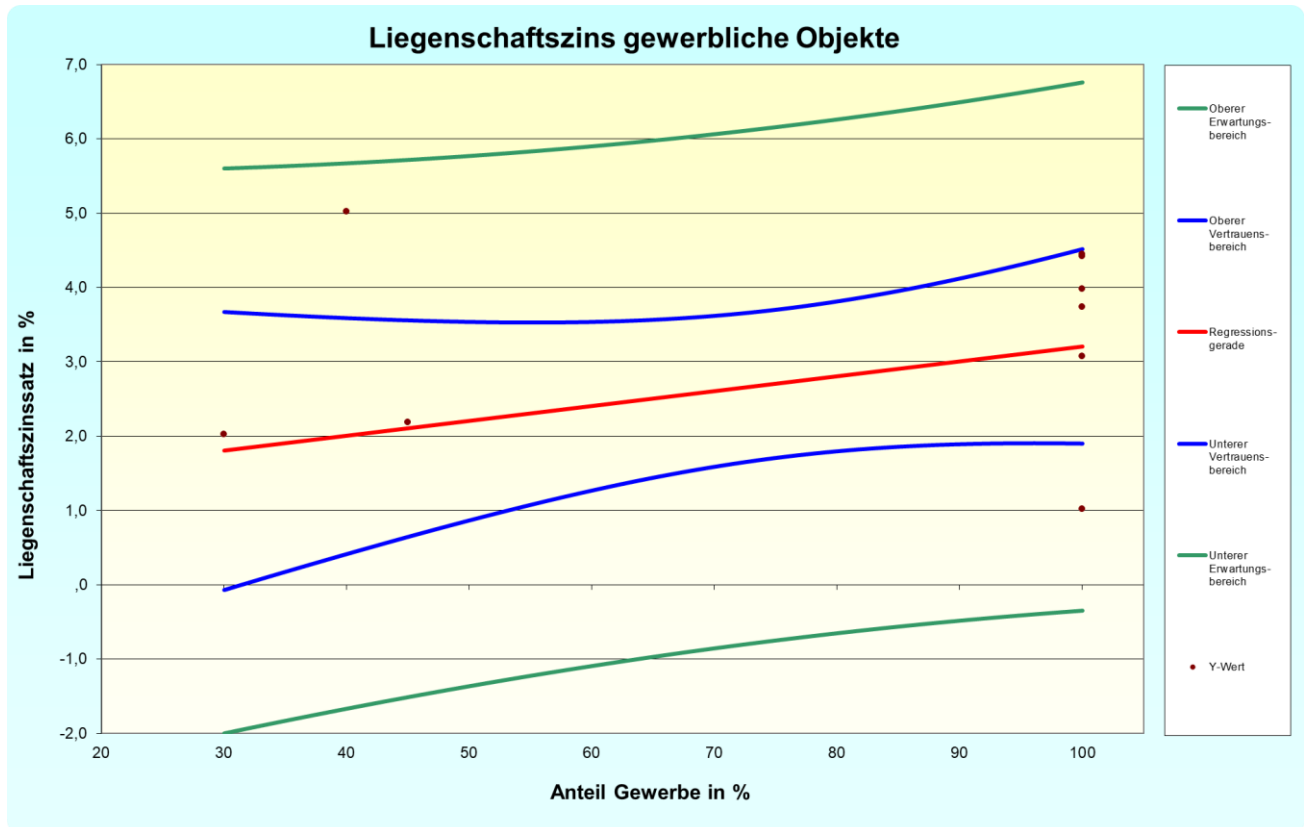
Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Auswertungen der Kaufpreissammlung dargestellt. Eine weitere Detaillierung war mangels Masse (zu geringe Anzahl geeigneter Kauffälle) nicht möglich. Es erschien dem Gutachterausschuss jedoch wichtig, zumindest diese Ergebnisse bekannt zu machen. Weitere Angaben zum Bewertungsmodell wie z. B. Gesamtnutzungsdauer oder pauschalierte Bewirtschaftungskosten siehe nachfolgende Grafiken.



Zeitraum der Untersuchung: 01/2021 bis 03/2023,  
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.



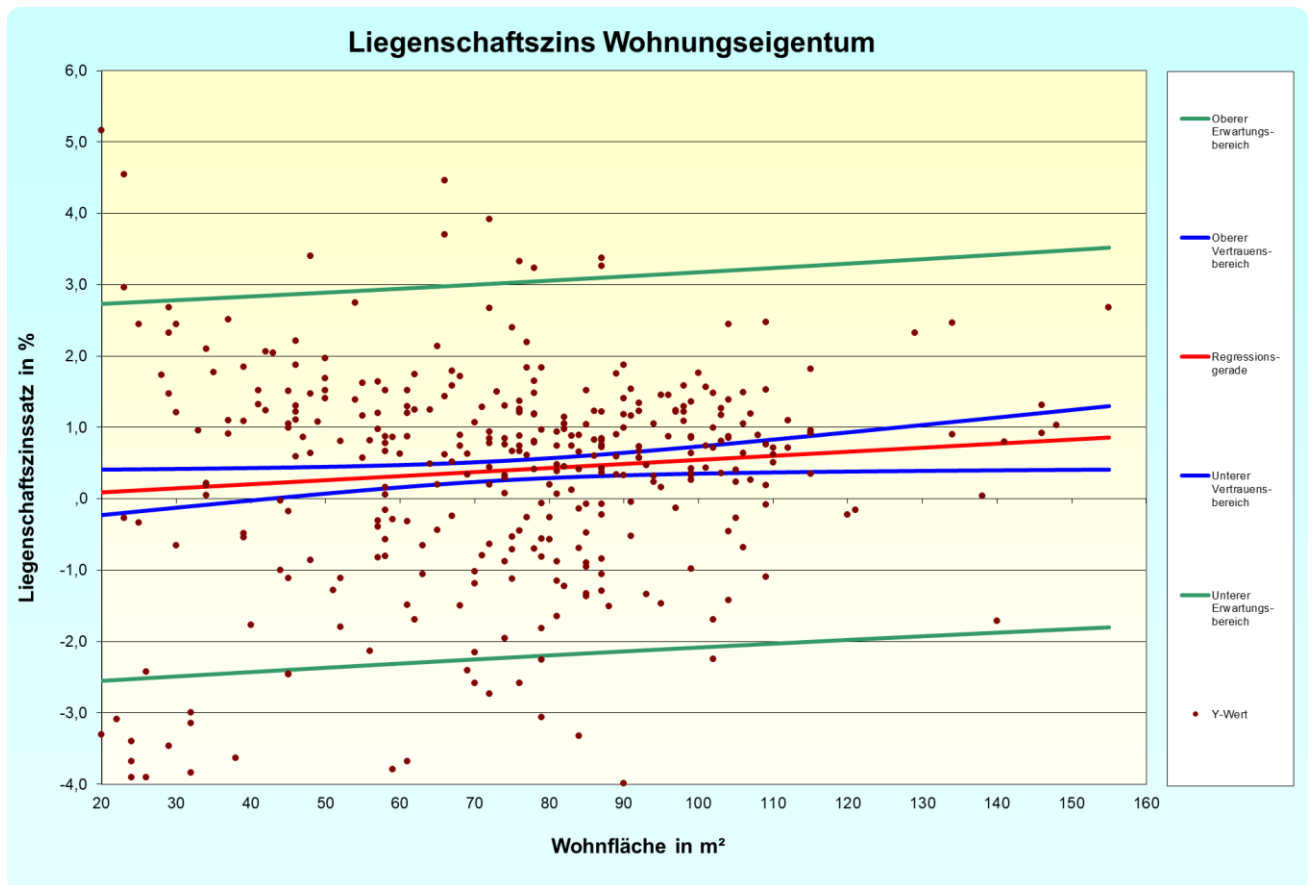
Zeitraum der Untersuchung: 01/2021 bis 03/2023

Gesamtnutzungsdauer: i. d. R. ca. 50 Jahre,

Bewirtschaftungskosten: 15 % bei 100 % gewerblicher Nutzung,  
17,5 % bei 50 % gewerblicher Nutzung

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.

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



Zeitraum der Untersuchung: 01/2022 bis 03/2023,  
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 2020.

Da in Sindelfingen jedes Jahr ca. 400 – 500 Kauffälle für Wohnungseigentum vorliegen, wird empfohlen, Wohnungseigentum primär im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

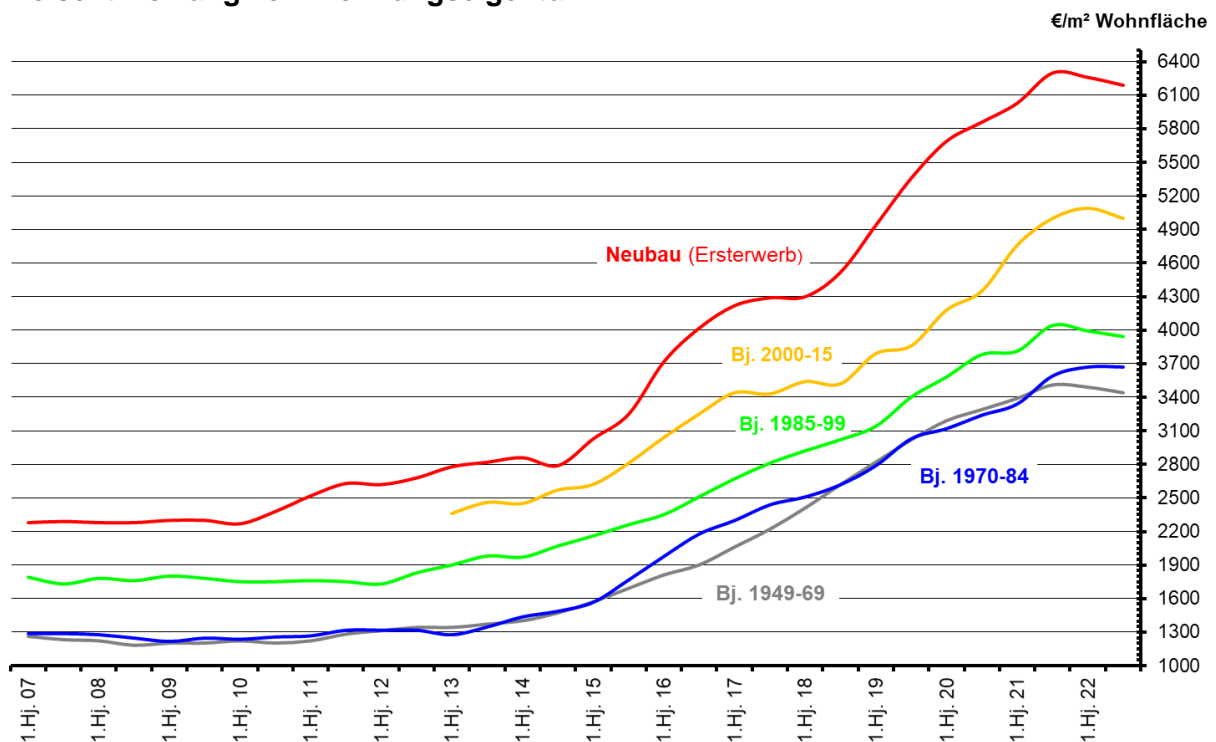


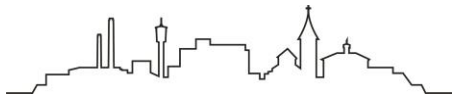
## Wohnungseigentum

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.

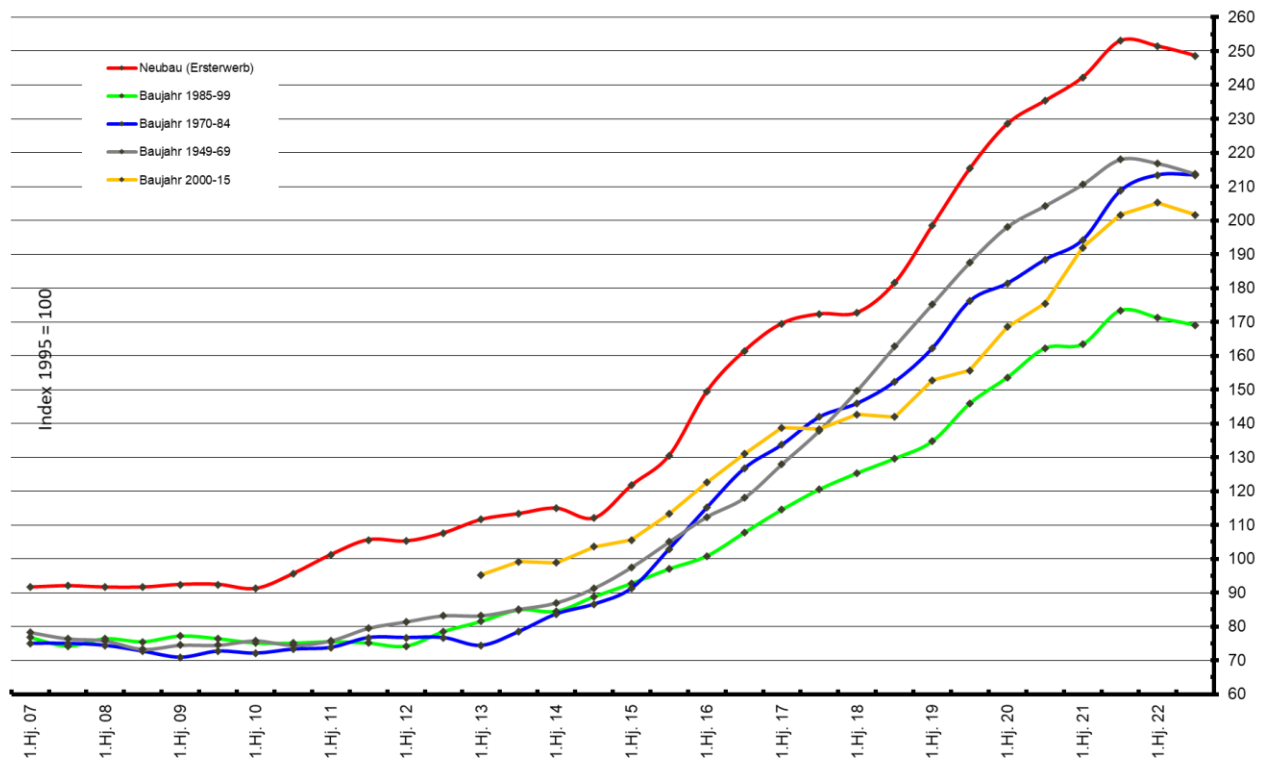
### Preisentwicklung von Wohnungseigentum:

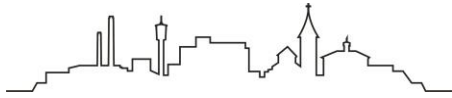




### Preisindex für Wohnungseigentum:

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.



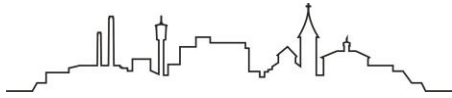


## Preisspiegel für Wohnungseigentum:

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>6600*</b>	<b>6200</b>	<b>5900</b>	<b>5900</b>	<b>6200</b>	EUR/m <sup>2</sup>	
	Niedrigster bezahlter Preis	5900	5100	4850	5200	5300	EUR/m <sup>2</sup>	
	Höchster bezahlter Preis	7300	7500	7300	7300	7700	EUR/m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>35</b>	<b>61</b>	<b>75</b>	<b>95</b>	<b>127</b>	m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Baujahr	2021	2022	2022	2022	2022		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	22	61	73	95	126	m <sup>2</sup>	
	Umfang der Stichprobe	20	31	46	18	13		
<b>2000 - 2015</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>k.A.</b>	<b>4650**</b>	<b>4830</b>	<b>4940</b>	<b>4400**</b>	EUR/m <sup>2</sup>	
	Niedrigster bezahlter Preis		4400	3900	3700	3250	EUR/m <sup>2</sup>	
	Höchster bezahlter Preis		4900	5850	6600	5700	EUR/m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Wohnfläche		<b>55</b>	<b>77</b>	<b>96</b>	<b>137</b>	m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Baujahr		2007	2007	2008	2007		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		40	71	91	113	m <sup>2</sup>	
	Umfang der Stichprobe	0	3	13	17	6		
<b>1985 - 1999</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3800</b>	<b>3900</b>	<b>4150</b>	<b>4450</b>	<b>4500**</b>	EUR/m <sup>2</sup>	
	Niedrigster bezahlter Preis	2100	3000	2360	3000	3900	EUR/m <sup>2</sup>	
	Höchster bezahlter Preis	5900	5200	5650	5500	5100	EUR/m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>74</b>	<b>98</b>	<b>122</b>	m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Baujahr	1993	1992	1992	1993	1994		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	32	52	76	109	135	m <sup>2</sup>	
	Umfang der Stichprobe	17	29	25	14	3		
<b>1970 - 1984</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3830</b>	<b>3830</b>	<b>3700</b>	<b>3650</b>	<b>3550</b>	EUR/m <sup>2</sup>	
	ohne	Niedrigster bezahlter Preis	2400	2700	2400	2700	3000	EUR/m <sup>2</sup>
	Hochhäuser	Höchster bezahlter Preis	5600	4500	5400	5450	4450	EUR/m <sup>2</sup>
	Friedr.-Ebert-Str.	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>40</b>	<b>58</b>	<b>78</b>	<b>99</b>	<b>123</b>	m <sup>2</sup>
		Durchschnittl. Baujahr	1974	1979	1976	1978	1977	
		Durchschnittl. Grundstücksanteil	38	64	80	105	123	m <sup>2</sup>
		Umfang der Stichprobe	8	10	32	26	7	
<b>1949 - 1969</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3800</b>	<b>3700</b>	<b>3500</b>	<b>3370</b>	<b>3000**</b>	EUR/m <sup>2</sup>	
	Niedrigster bezahlter Preis	2760	2500	2150	2250	2400	EUR/m <sup>2</sup>	
	Höchster bezahlter Preis	5750	4700	4900	4800	3400	EUR/m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>31</b>	<b>56</b>	<b>76</b>	<b>98</b>	<b>136</b>	m <sup>2</sup>	
	Durchschnittl. Baujahr	1963	1964	1963	1964	1967		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	37	96	125	130	213	m <sup>2</sup>	
	Umfang der Stichprobe	28	21	37	19	3		
*) Daten aus zwei Anlageobjekten								
**) 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 Verkäufen im Zeitraum 01/2022 bis 03/2023. Sie sind auf den Stichtag 01.01.2023 normiert, die vereinbarten Kaufpreise werden hinsichtlich des Kaufzeitpunkts auf die Bezugsgröße umgerechnet.

## Preisspiegel für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

Aus der Kaufpreissammlung sind folgende Verkäufe von entsprechenden Objekten aus dem Zeitraum Januar 2022 bis März 2023 bekannt:

	Wiederverkauf	Erstverkauf
<b>Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)</b>	18.800 €	--
niedrigster bezahlter Preis	5.000 €	--
höchster bezahlter Preis	30.000 €	--
<b>Tiefgaragenstellplätze (Mittelwert)</b>	20.000 €	27.000 €
niedrigster bezahlter Preis	10.500 €	18.500 €
höchster bezahlter Preis	28.000 €	35.000 €
<b>Stellplätze im Freien (Mittelwert)</b>	12.500 €	--

### 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 900 € oder **Sonstige Fläche / private Grünfläche** BRW 30 €.)

**BORIS-BW**  
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ausgewähltes Produkt:

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Wohnbaufläche  Sonstige Flächen  Kontakt

2022

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

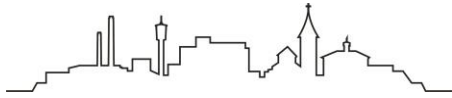
Bodenrichtwert: **30 €/m<sup>2</sup>**  
(Sonstige Flächen)

Lage und Wert	
Gemeinde	Sindelfingen
Gemarkungsnummer	081530
Bodenrichtwertnummer	15300810
Bodenrichtwert	30 €/m <sup>2</sup> (Sonstige Flächen)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	▼
Historische Werte / Zeitreihe	▼

In den Erläuterungen zu den BRW 2023 (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	01.01.2022 €/m <sup>2</sup>	01.01.2023 €/m <sup>2</sup>		
<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b>					
<b>Sindelfingen</b>					
0100	Hinterweil	830	↗	910	80 10%
0110	Hinterweil Hochspannungsleitung	650	↗	730	80 12%
0300	Stelle, Roter Berg	860	↗	880	20 2%
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	950	↗	980	30 3%
0410	Sandgrube, Eichholzg. Hochspannungsleitung*	740	↗	790	50 7%
0500	Lange Anwanden, Spindelbaum	1.030	↗	1.070	40 4%
0510	Lange Anwanden, Spindelb. Hochspannungsleitung*	800	↗	860	60 8%
0530	Wilhelm-Hörmann-Str. Ost	1.100	↗	1.120	20 2%
0540	Wilhelm-Hörmann-Str. west	730	↗	750	20 3%
0555	Friedhof / Freibad Wohnen	770	↗	790	20 3%
0600	Viehweide	860	↗	940	80 9%
0700	Wengert, Sonnenberg	1.100	↗	1.150	50 5%
0800	Goldberg	900	↗	950	50 6%
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	820	↗	880	60 7%
1010	Fronäcker-, Zimmerplatz Hochspannungsleitung*	640	↗	700	60 9%
1100	Schleicher	900	↗	960	60 7%
1110	Schleicher Hochspannungsleitung*	700	↗	770	70 10%
1200	Rotbühl, Sommerhofen	880	↗	940	60 7%
1210	Rotbühl, Sommerhofen Hochspannungsleitung*	690	↗	750	60 9%
1300	Eschenried, Spitzholz	830	↗	930	100 12%
1400	Eichholz	850	↗	950	100 12%
1600	Königsknoll	860	↗	880	20 2%
1610	Königsknoll Hochspannungsleitung*	670	↗	700	30 4%
2410	Mahdental, Neckarstr. Wohnen	770	↗	810	40 5%
*) gilt für Flst., deren Wohngebäude 0 - 30 m entfernt von Hochspannungsleitungen stehen					
von		640		700	20 2%
bis		1.100		1.150	100 12%
Durchschnitt		830	↗	883	53 7%
<b>Maichingen</b>					
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	1.000	↗	1.050	50 5%
3110	Schwabäcker, Krautgarten, Hochspannungsleitung	780	↗	830	50 6%
3200	Landhaussiedlung	950	↗	1.000	50 5%
3300	Eich Süd	930	↗	950	20 2%
3405	Allmendäcker I Wohnen	900	↗	950	50 6%
3450	Allmendäcker II	1.200	↗	1.300	100 8%
3500	Grünäcker	930	↗	980	50 5%
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	900	↗	950	50 6%
4010	Wohnen Maichingen Nord	700	↗	740	40 6%
von		700		740	20 2%
bis		1.200		1.300	100 8%
Durchschnitt		921	↗	972	51 5%
<b>Darmsheim</b>					
5100	Wohngebiete Darmsheim	800	↗	840	40 5%
5120	Wohngeb. Darmsheim Hochspannungsleitung	630	↗	670	40 6%
von		630		670	40 5%
bis		800		840	40 6%
Durchschnitt		715	↗	755	40 6%



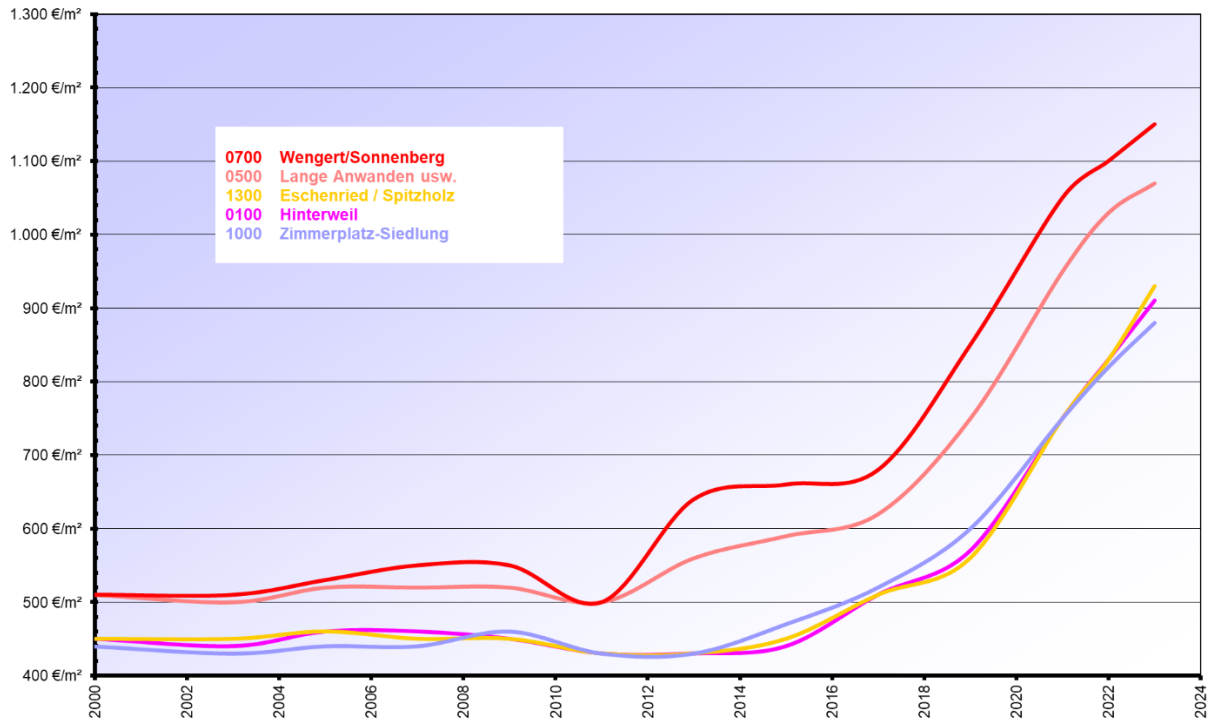
Bodenrichtwert-Zone			Bodenrichtwert		Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung		01.01.2022		01.01.2023		
			€/m²		€/m²		
<b>ZENTRUMSLAGEN</b>							
<b>Sindelfingen</b>							
0910	Marktplatz	MK	1.050	↗	<b>1.100</b>	50	5%
0925	Calwer Straße, Riedmühlestraße	M	870	↗	<b>910</b>	40	5%
0926	Böblinger Straße, südl. Bahnhofstraße	M	870	↗	<b>950</b>	80	9%
0927	Leonberger Straße, Kalkofenstraße	M	840	↗	<b>870</b>	30	4%
0930	Obere Vorstadt, Zimmerstraße	WB	1.000	↗	<b>1.070</b>	70	7%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB	1.150	↗	<b>1.250</b>	100	9%
0932	Historische Altstadt	WB	900	↗	<b>930</b>	30	3%
0950	Brunnenwiesenstraße	WB	900	↗	<b>940</b>	40	4%
0960	Mercedesstraße, ZOB	MK	1.000	↗	<b>1.070</b>	70	7%
0961	Untere Vorstadt, Wettbachstraße	MK	1.000	↗	<b>1.030</b>	30	3%
0962	Planie-, Ziegelstraße	MK	1.000	↗	<b>1.050</b>	50	5%
0963	Corbeil-Essonnes-Platz, Obere Vorstadt	MK	950	↗	<b>980</b>	30	3%
0965	Vaihinger Straße	MK	1.050	↗	<b>1.100</b>	50	5%
von			840		870	30	3%
bis			1.150		1.250	100	9%
Durchschnitt			968	↗	<b>1.019</b>	52	5%
<b>Maichingen</b>							
3000	Ortskern Maichingen		900	↗	<b>950</b>	50	6%
<b>Darmsheim</b>							
5000	Ortskern Darmsheim		730	↗	<b>800</b>	70	10%
<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		300	↗	<b>330</b>	30	10%
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		330	↗	<b>350</b>	20	6%
2510	Flugfeld, Mischgebiet Seepromenade		700	↔	<b>700</b>	0	0%
von			90		90	0	0%
bis			700		700	30	10%
Durchschnitt			315	↗	<b>319</b>	4	1%
<b>Maichingen</b>							
4000	GE Maichingen Nord		220	↔	<b>220</b>	0	0%
3400	Allmendäcker I Gewerbe		220	↗	<b>250</b>	30	14%
<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%



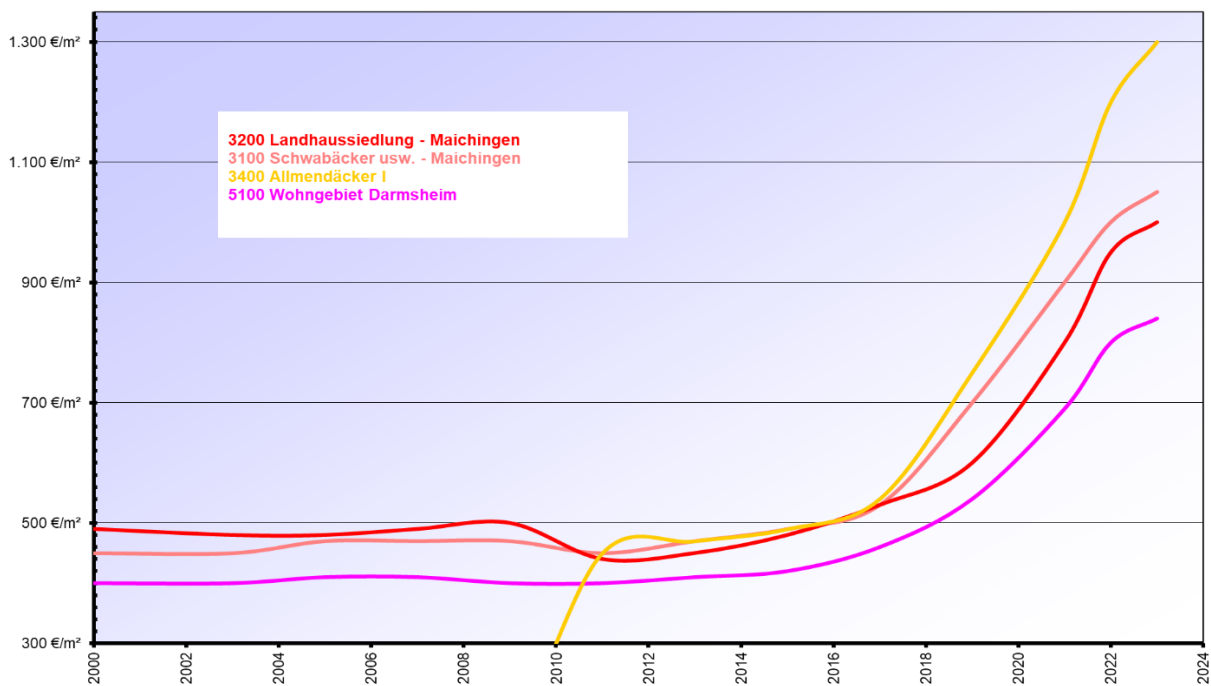
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung alt - neu	01.01.2022	01.01.2023		
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
<b>Wohnbauflächen Magstadt</b>					
7000	WA 1 - Mühlbergle	820	↗ <b>880</b>	60	7%
7100	WA 2 - Wohngebiet Ost	800	↗ <b>860</b>	60	8%
7110	WA 2 - östlich der Bahnhofstraße	740	↗ <b>780</b>	40	5%
7120	WA 2 - Friedenstraße	740	↗ <b>800</b>	60	8%
7130	WA 2 - Rieß Ost	730	↗ <b>780</b>	50	7%
7140	WA 2 - südl. Ihinger Straße, Zeilweg	740	↗ <b>770</b>	30	4%
7141	WA 2 - südl. Ihinger. Str., Zeilweg, Hochsp.leitung*	580	↗ <b>610</b>	30	5%
7150	WA 2 - Kämmele	800	↗ <b>840</b>	40	5%
7160	WA 2 - Seele Stützweg	800	↗ <b>840</b>	40	5%
7165	WA 2 - Seele Stützweg, Hochspannungsleitung*	620	↗ <b>660</b>	40	6%
7200	WA 3 - Erweiterung Rieß	700	↗ <b>750</b>	50	7%
von		580		610	4%
bis		820		880	8%
Durchschnitt		734	↗	779	6%
* 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	680	↗ <b>750</b>	70	10%
7410	MI - zw. Robert-Bosch- und Hindenburgstr.	680	↗ <b>730</b>	50	7%
von		680		730	7%
bis		680		750	10%
Durchschnitt		680	↗	740	9%
<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		25	0%
bis		200		200	0%
Durchschnitt		148	⇒	148	0%
<b>Wochenendhausgebiete Magstadt</b>					
7500	WE 1 Reisach	80	↘ <b>70</b>	-10	-13%
7510	WE 2 Lettenhau	65	↘ <b>60</b>	-5	-8%
von		65		60	-13%
bis		80		70	-8%
Durchschnitt		73	↘	65	-11%



### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

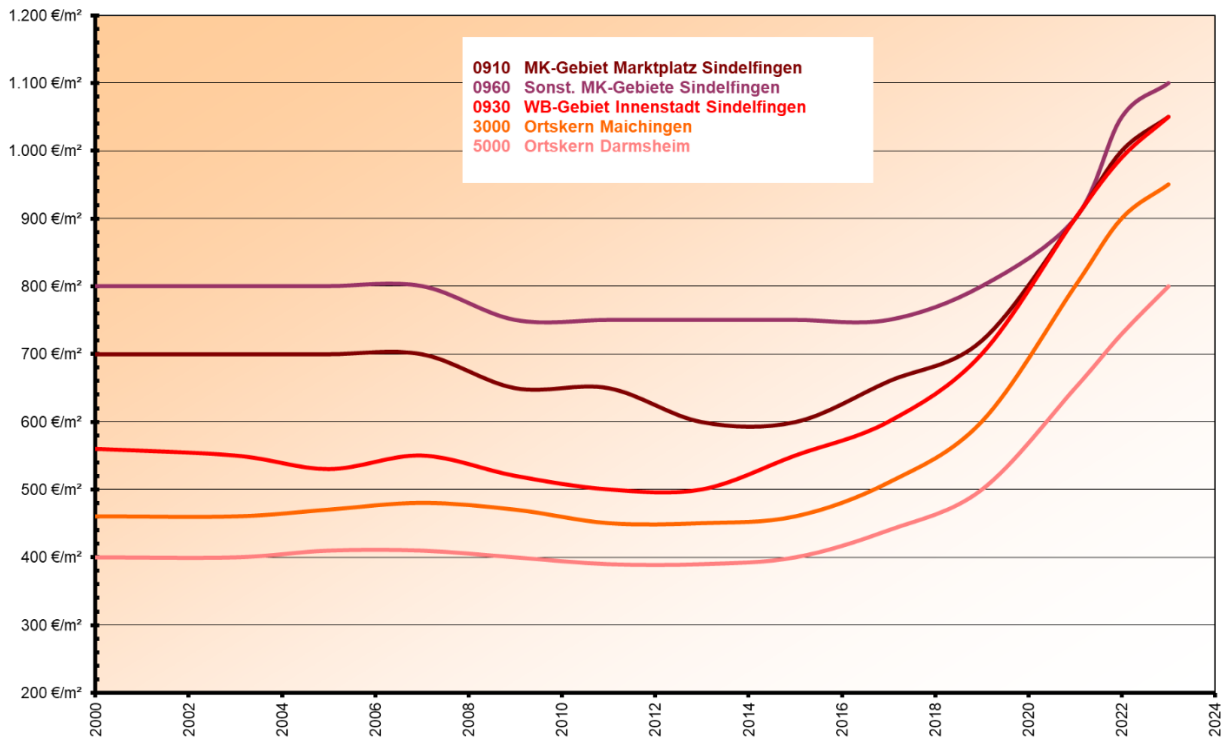


### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Darmsheim und Maichingen

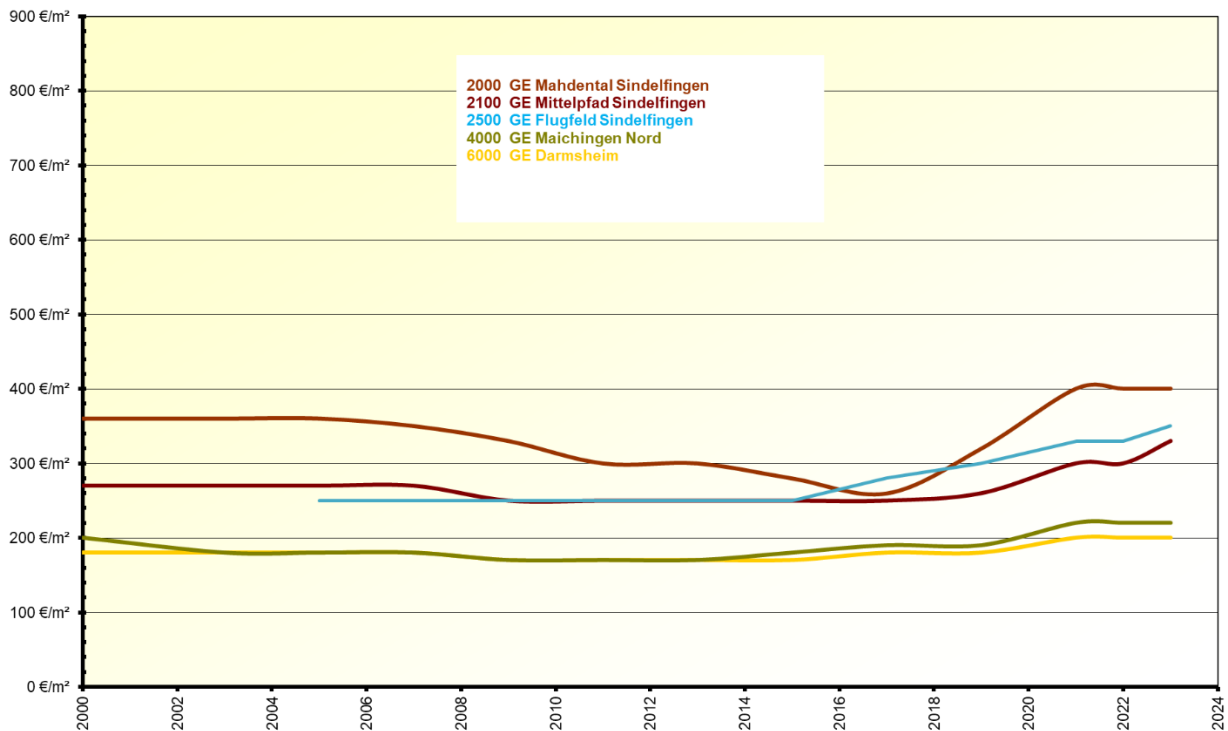


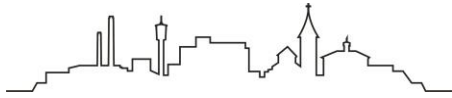


### Entwicklung Bodenrichtwerte in Zentrumslagen



### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen





## Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen und Wald

	<b>2022</b> € / m <sup>2</sup>	<b>2023</b> € / m <sup>2</sup>
<b>Darmsheim</b>	Acker Mittelwert rd. 7	Acker Mittelwert rd. 7
	Grünland Mittelwert rd. 7	Grünland Mittelwert rd. 7
		Garten-Freizeitgrundstück Mittelwert rd. 20
<b>Maichingen</b>	Acker Mittelwert rd. 7,5	Acker Mittelwert rd. 7,5
	Grünland Mittelwert 6,5	Grünland Mittelwert rd. 6,5
<b>Sindelfingen</b>	Acker Mittelwert rd. 7,5	Acker Mittelwert rd. 9
	Grünland Mittelwert rd. 6	Grünland Mittelwert rd. 7
	Garten-Freizeitgrundstück 25	Garten-Freizeitgrundstück 25
<b>Magstadt</b>	Acker Mittelwert rd. 7	Acker Mittelwert rd. 7
	Grünland Mittelwert rd. 6	Grünland Mittelwert rd. 6



### **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.