

Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen Jahresbericht 2017

Immobilienmarkt 2015/2016

Daten für die Wertermittlung 2017/2018

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte



Herausgeber:
Stadt Sindelfingen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
E-Mail gutachterausschuss@sindelfingen.de
Homepage <http://www.sindelfingen.de>

Geschäftsstelle:
Postfach 180
71043 Sindelfingen
Telefon (07031) 94 543
Telefax (07031) 94 599



Inhaltsverzeichnis

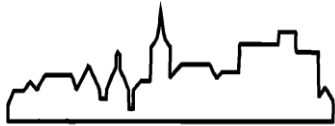
Inhaltsverzeichnis	2
Vorwort	3
Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen	4
Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten	5
Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken	10
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren	12
Liegenschaftszinssatz	17
Wohnungseigentum	19
Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum	23
Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen	24
Anhang: Bodenrichtwertkarten 2017 (Stichtag 31.12.2016) mit Erläuterungen	

Abkürzungen:

RMH: Reihenmittelhaus
REH: Reihenendhaus
DHH: Doppelhaushälfte
EFH / ZFH: Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
NHK 2010: Normalherstellungskosten 2010

Preis: 20 Euro, Versandkostenpauschale 3,50 Euro

Bildnachweis: Titelfoto Friedrich Stampe



Vorwort

Zur Ermittlung von Grundstückswerten ist bei der Stadt Sindelfingen ein Gutachterausschuss gemäß § 192 Baugesetzbuch gebildet. Es handelt sich hierbei um ein selbstständiges, unabhängiges Sachverständigengremium. Die Gutachterausschüsse sind in Baden-Württemberg im Regelfall bei den Gemeinden eingerichtet.

Die Aufgabenschwerpunkte der Gutachterausschüsse sind insbesondere

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung von Bodenrichtwerten und Marktdaten
- Grundstücks- und Immobilienbewertung

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 - sehr restriktiv geregelt.

Mit Hilfe der gesammelten Daten der Kaufpreissammlung sind die Bodenrichtwerte auf Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Die Daten werden im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 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 die Bewertungssachverständigen und gleichermaßen an die Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie Wissenschaft und Forschung, die auf Informationen über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an Privatpersonen, die sich vor dem An- oder Verkauf einer Immobilie informieren wollen. Letztendlich möchte er zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Dipl. Ing. Friedemann Böttiger Amtsleiter Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Dipl. Ing. (FH) Christoph Lutz

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.



Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen

Die Große Kreisstadt Sindelfingen (Landkreis Böblingen) liegt im Verbandsgebiet des Verbandes Region Stuttgart, ca. 20 km südwestlich von Stuttgart, der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg.

Sindelfingen hatte am 28.02.2017 insgesamt

63.900 Einwohnerinnen und Einwohner, hiervon waren in den Ortsteilen gemeldet	
Kernstadt	46.630 EW
Darmsheim	4.093 EW
Maichingen	13.177 EW

Die Gemarkungsflächen betragen zu diesem Zeitpunkt

Sindelfingen	rd. 36 km ²
Darmsheim	rd. 8 km ²
Maichingen	rd. 7 km ²
insgesamt	rd. 51 km ²
Hiervon sind genutzt als	
Wald	rd. 39 %
bebaute Grundstücke	rd. 29 %

Geografische Daten:

Sindelfingen, Rathausplatz	48° 42' 35`` n. Ä. 9° 00' 23`` ö.Gr.
Eingang zum Rathaus	443 m ü.NN
Maichingen, Altes Rathaus	460 m ü.NN
Darmsheim, Dorfplatz	425 m ü.NN

Weitere Statistische Daten unter www.sindelfingen.de



Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

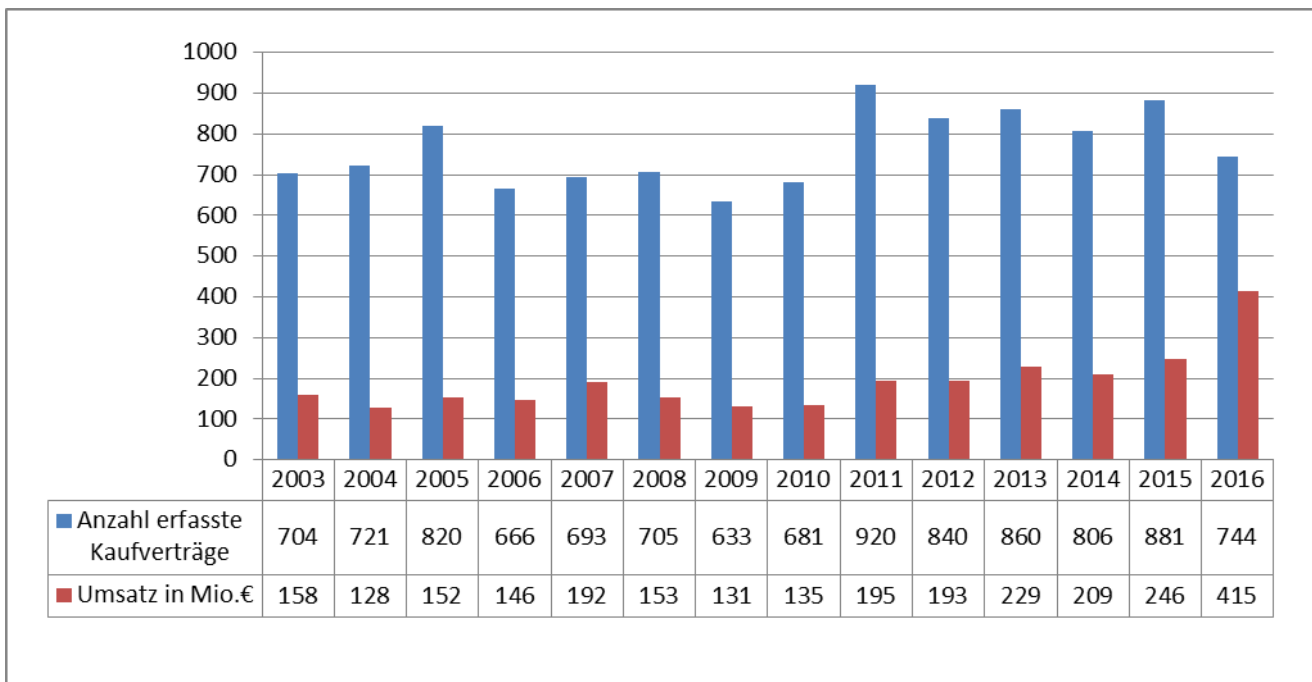
Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 881 (2015) bzw. 744 (2016) Kaufverträge von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von

246 Mio. Euro (2015) und 415 Mio. Euro (2016).

Gegenüber dem jeweiligen Vorjahr ist festzustellen, dass im Jahr 2015 der Umsatz mit + 18% kräftig anstieg, während die Zahl der Verkäufe um 9 % anstieg. Im Jahr 2016 ist der Umsatz aufgrund weniger sehr großer Transaktionen außergewöhnlich hoch. Ohne diese Transaktionen wäre der Umsatz auf dem Niveau von 2015, bei erheblichem Rückgang der Kauffälle (siehe folgende Zusammenstellung).

2015		Veränderung	
Umsatz	246 Mio. €	↗	+ 18 %
Fallzahl	881	↗	+ 9 %

2016		Veränderung	
Umsatz	415 Mio. €	↗↗	+ 69 %
Fallzahl	744	↘	- 16 %



Umsätze und Fallzahlen seit 2003



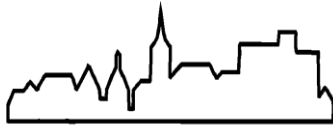
Zusammenstellung der Kauffälle 2015	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	881	100%	246,39 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	586	66,5%	172,46 Mio. €	70,0%
hiervon Gemarkung Darmsheim	122	13,8%	35,66 Mio. €	14,5%
hiervon Gemarkung Maichingen	173	19,6%	38,27 Mio. €	15,5%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	29	3,3%	0,4 Mio. €	0,2%
Unbebaute Grundstücke	53	6,0%	10,7 Mio. €	4,3%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	1	0,1%	0,7 Mio. €	0,3%
Abruch / Neubau	16	1,8%	7,2 Mio. €	2,9%
Reihenmittelhäuser	36	4,1%	9,0 Mio. €	3,6%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	51	5,8%	16,6 Mio. €	6,7%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	71	8,1%	32,8 Mio. €	13,3%
3-4 Familienhäuser	6	0,7%	4,2 Mio. €	1,7%
Mehrfamilienhäuser	7	0,8%	4,7 Mio. €	1,9%
Wohnungs- u. Teileigentum	574	65,2%	122,5 Mio. €	49,7%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	12	1,4%	15,7 Mio. €	6,4%
Sonstige gewerbliche Objekte	9	1,0%	17,4 Mio. €	7,1%
Sonstige (Erbbaurecht, Verkehrsflächen, Garagen, etc)	20	2,3%	3,4 Mio. €	1,4%
Insgesamt	881	100%	245,3 Mio. €	100%

Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2015

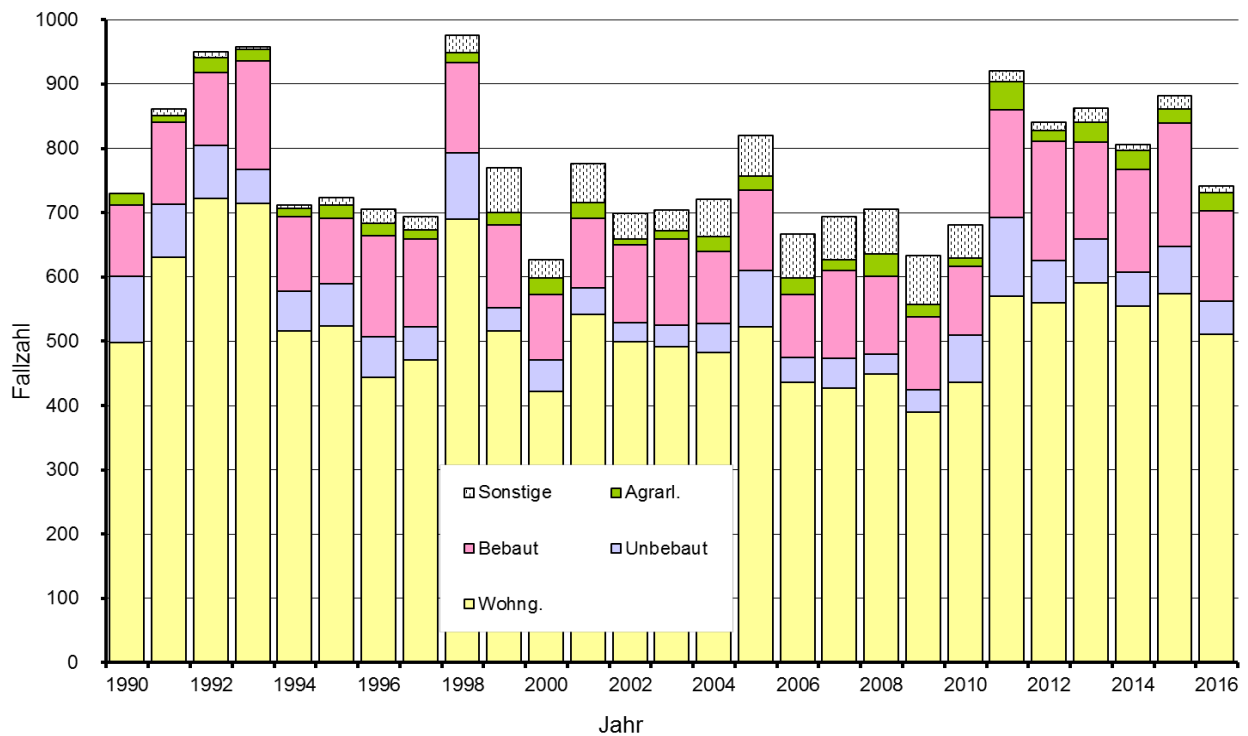


Zusammenstellung der Kauffälle 2016	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	744	100%	415,19 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	486	65,3%	351,95 Mio. €	84,8%
hiervon Gemarkung Darmsheim	106	14,2%	23,19 Mio. €	5,6%
hiervon Gemarkung Maichingen	152	20,4%	40,05 Mio. €	9,6%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	29	3,9%	0,4 Mio. €	0,1%
Unbebaute Grundstücke	40	5,4%	8,4 Mio. €	2,0%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	1	0,1%	0,7 Mio. €	0,2%
Abbruch / Neubau	11	1,5%	10,7 Mio. €	2,6%
Reihenmittelhäuser	28	3,8%	8,4 Mio. €	2,0%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	31	4,2%	12,3 Mio. €	3,0%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	43	5,8%	22,9 Mio. €	5,5%
3-4 Familienhäuser	3	0,4%	1,6 Mio. €	0,4%
Mehrfamilienhäuser	3	0,4%	2,4 Mio. €	0,6%
Wohnungs- u. Teileigentum	515	69,2%	101,7 Mio. €	24,5%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	26	3,5%	67,5 Mio. €	16,2%
Sonstige gewerbliche Objekte	6	0,8%	175,9 Mio. €	42,4%
Sonstige (Verkehrsflächen, Garagen, etc)	8	1,1%	1,3 Mio. €	0,3%
Insgesamt	744	100%	414,1 Mio. €	100%

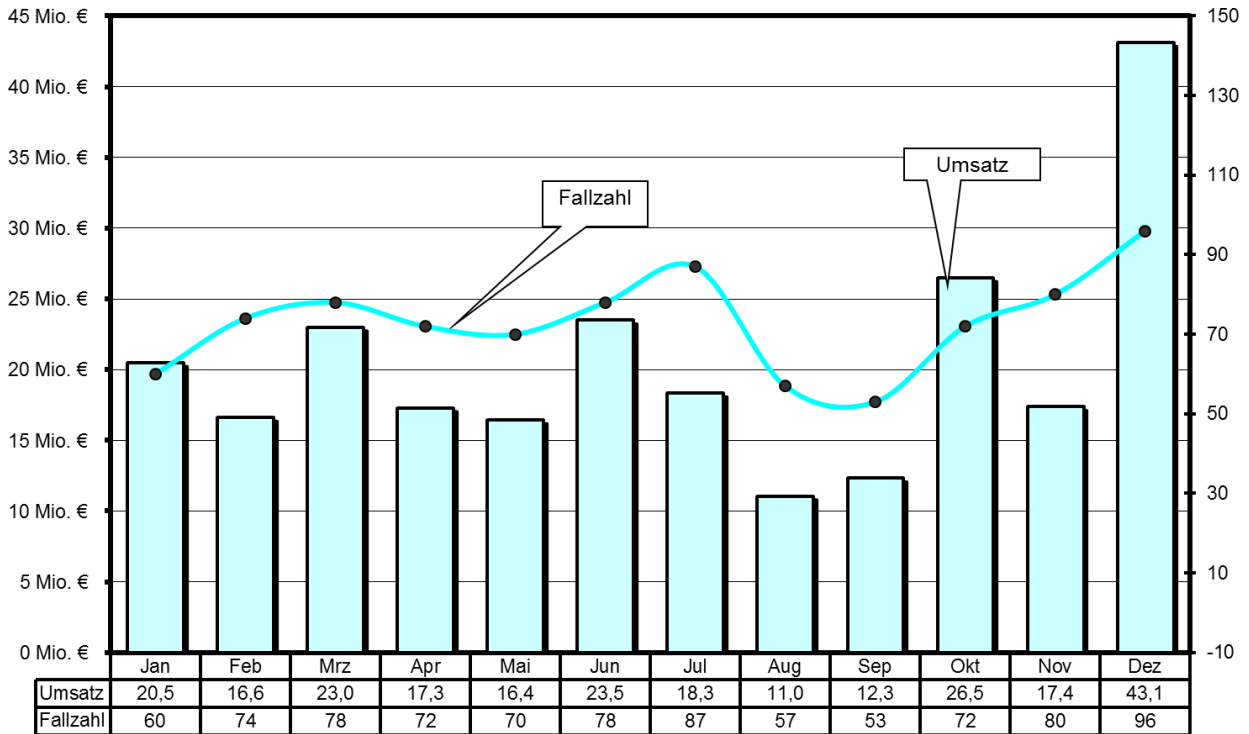
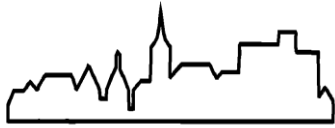
Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2016



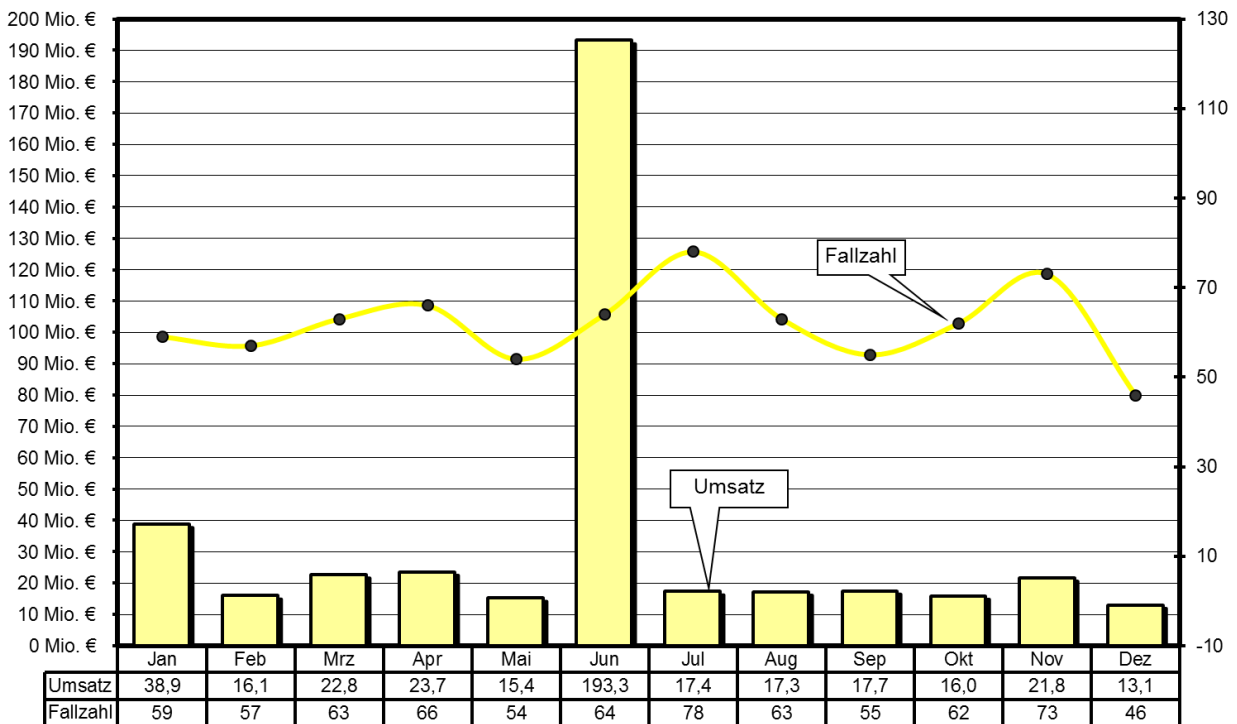
Jahr	Insgesamt	Agrarl.	Wohng.	Bebaut	Unbebaut	Sonstige
1990	730	19	497	110	104	0
1991	861	11	630	127	83	10
1992	950	23	722	114	82	9
1993	957	18	714	168	53	4
1994	711	13	516	116	61	5
1995	723	21	523	102	66	11
1996	705	19	443	157	64	22
1997	694	15	470	136	52	21
1998	976	16	690	140	103	27
1999	770	19	516	129	36	70
2000	627	26	421	102	49	29
2001	776	24	541	109	41	61
2002	699	8	499	121	30	41
2003	704	12	491	134	34	33
2004	721	23	482	112	45	59
2005	820	23	522	124	88	63
2006	666	26	436	98	38	68
2007	693	16	427	137	46	67
2008	705	35	448	121	32	69
2009	633	19	389	114	35	76
2010	681	13	436	107	73	52
2011	920	44	570	168	122	16
2012	840	16	559	186	66	13
2013	862	31	590	151	68	22
2014	806	29	554	160	53	10
2015	881	22	574	192	73	20
2016	744	29	510	140	52	10



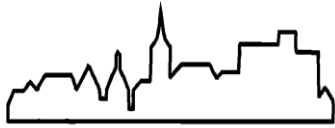
Vertragseingang seit dem Jahr 1990



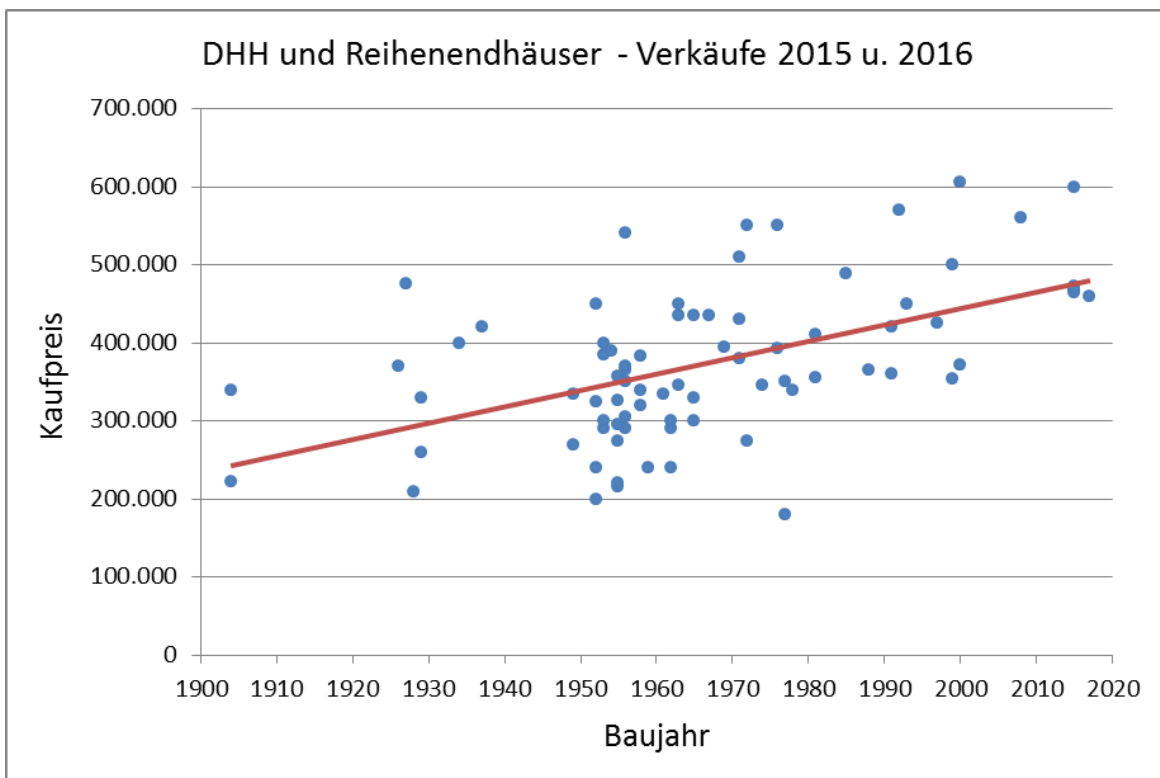
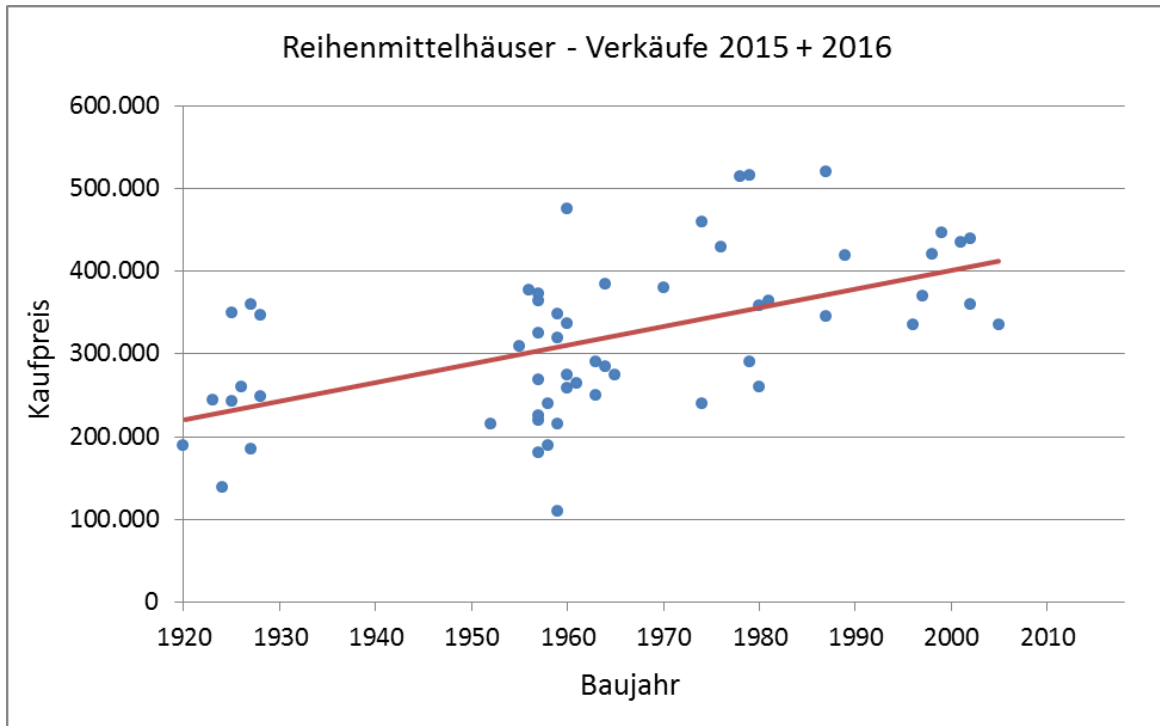
Monatsumsätze und Fallzahlen 2015

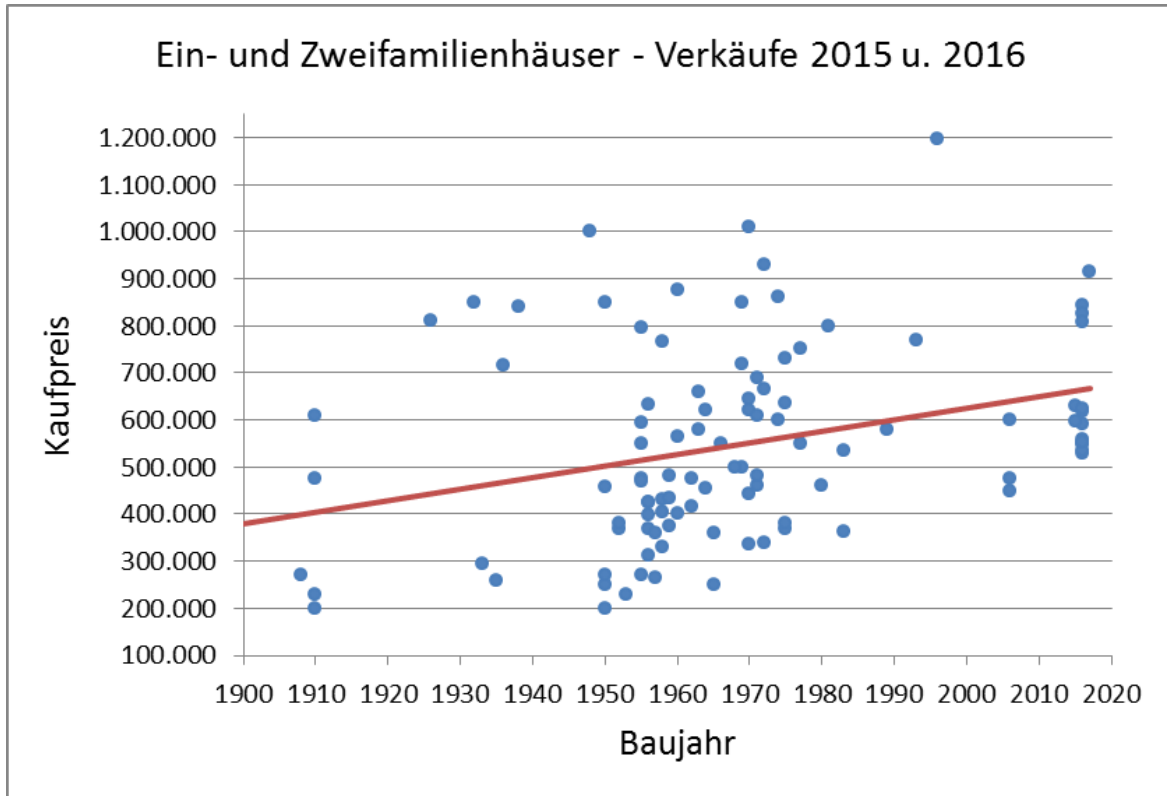
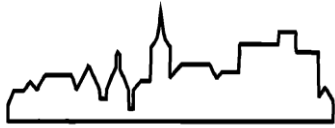


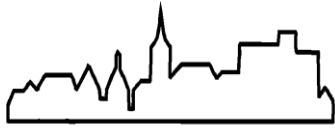
Monatsumsätze und Fallzahlen 2016



Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken







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 Sachwertrichtlinie (SW-RL).

Seit 2015 werden sowohl die Auswertungen der Kaufverträge als auch die Wertermittlungen ausschließlich mit Hilfe der NHK 2010 vorgenommen

Der Auswertung der Kaufverträge liegen folgende Bewertungsansätze zugrunde:

- Ansatz des Bodenrichtwerts, ggf angepasst an Objektmerkmale
- Wiederverkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- Daten werden über Fragebogen beim Käufer erhoben
- und mit den Bauakten abgeglichen.
- Gebäudestandard gem Anlage 2 SW-RL
- Für Außenanlagen wird i.d.R. ca. 4 – 6 % vom Gebäudezeitwert angesetzt

Faktor		NHK 2010
Regionalfaktor		entfällt
Baukostenindex		Stat. Bundesamt, Basisjahr 2010 = 100
Alterswertminderung		Linear
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre (abweichend von der SW-RL, Anlage 3)
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.

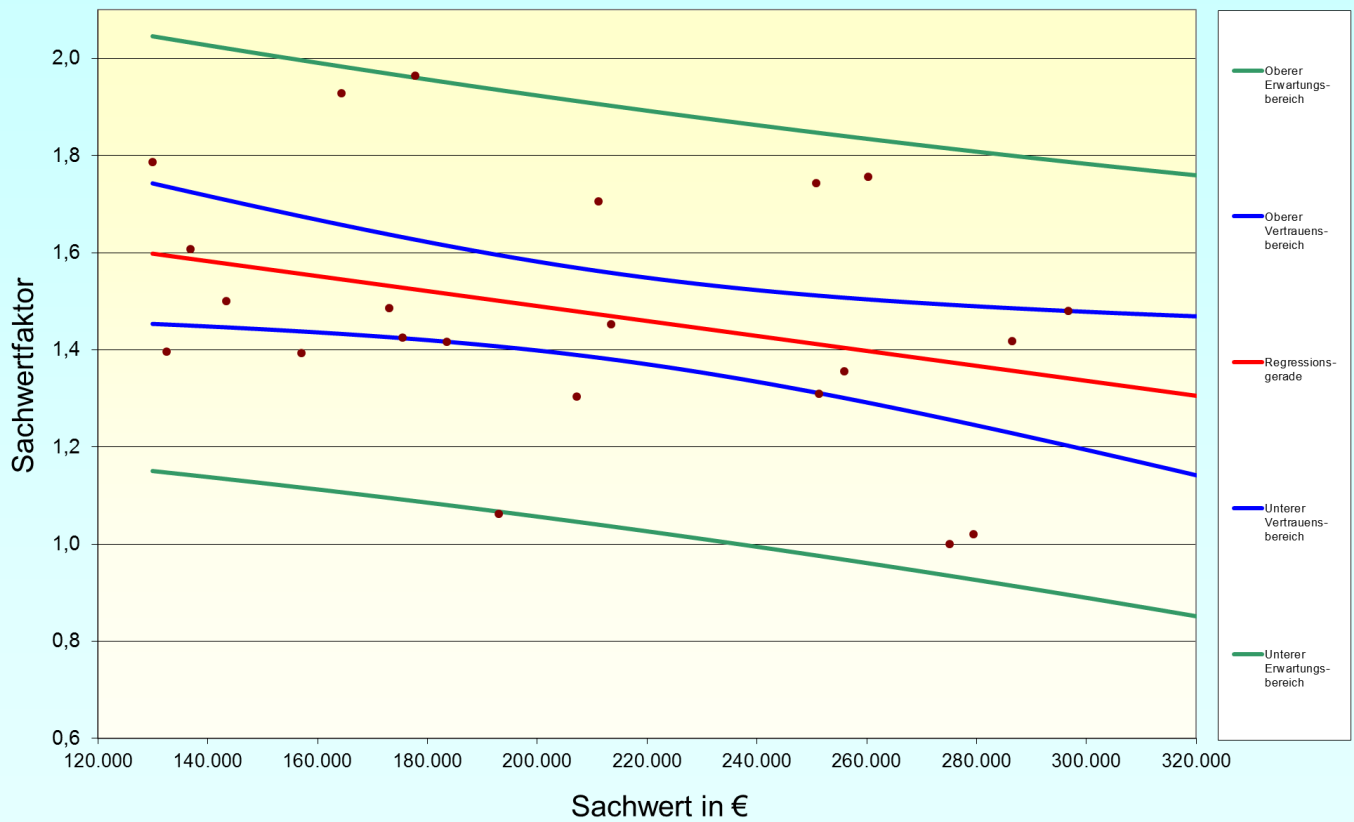
Anwendungsbeispiel:

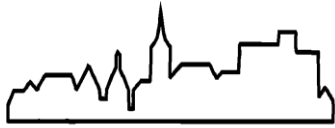
Bewertung eines Reihenmittelhauses
Sachwert (NHK 2010) 260.000 €
Marktanpassung x 1,4

= bereinigter Sachwert 364.000 €

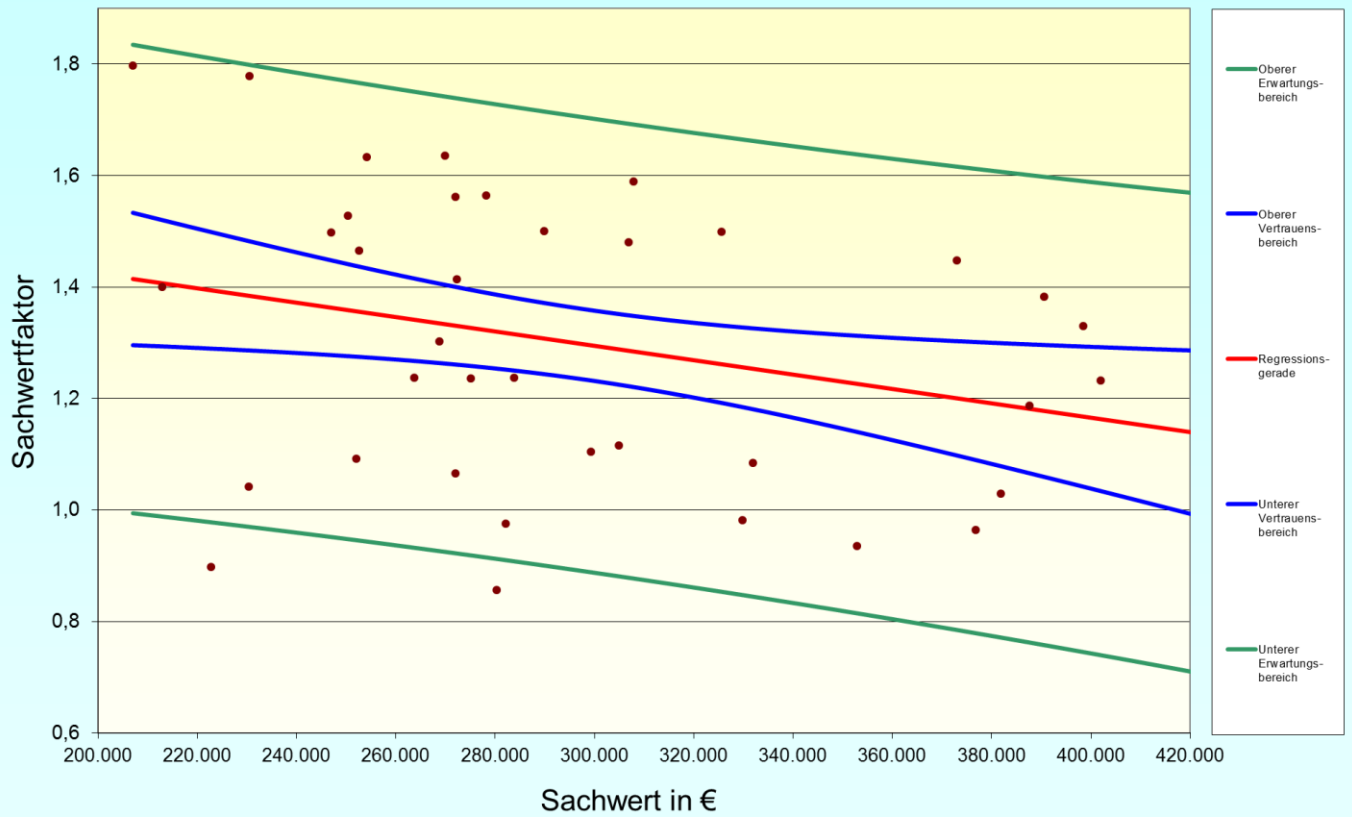


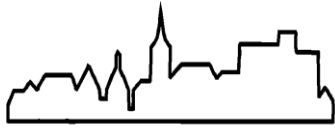
Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser NHK 2010



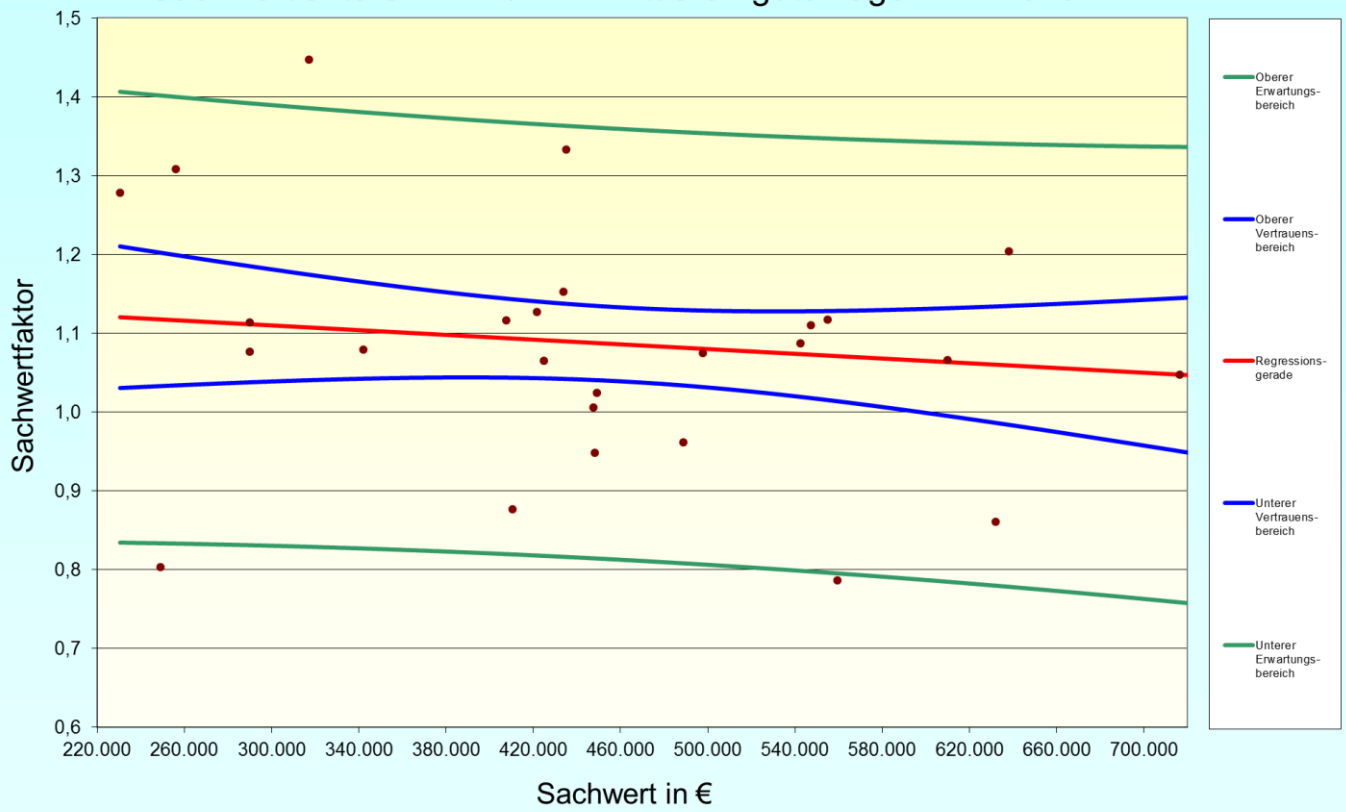


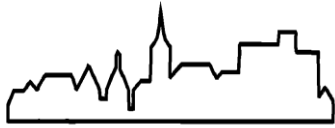
Sachwertfaktoren REH und DHH NHK 2010



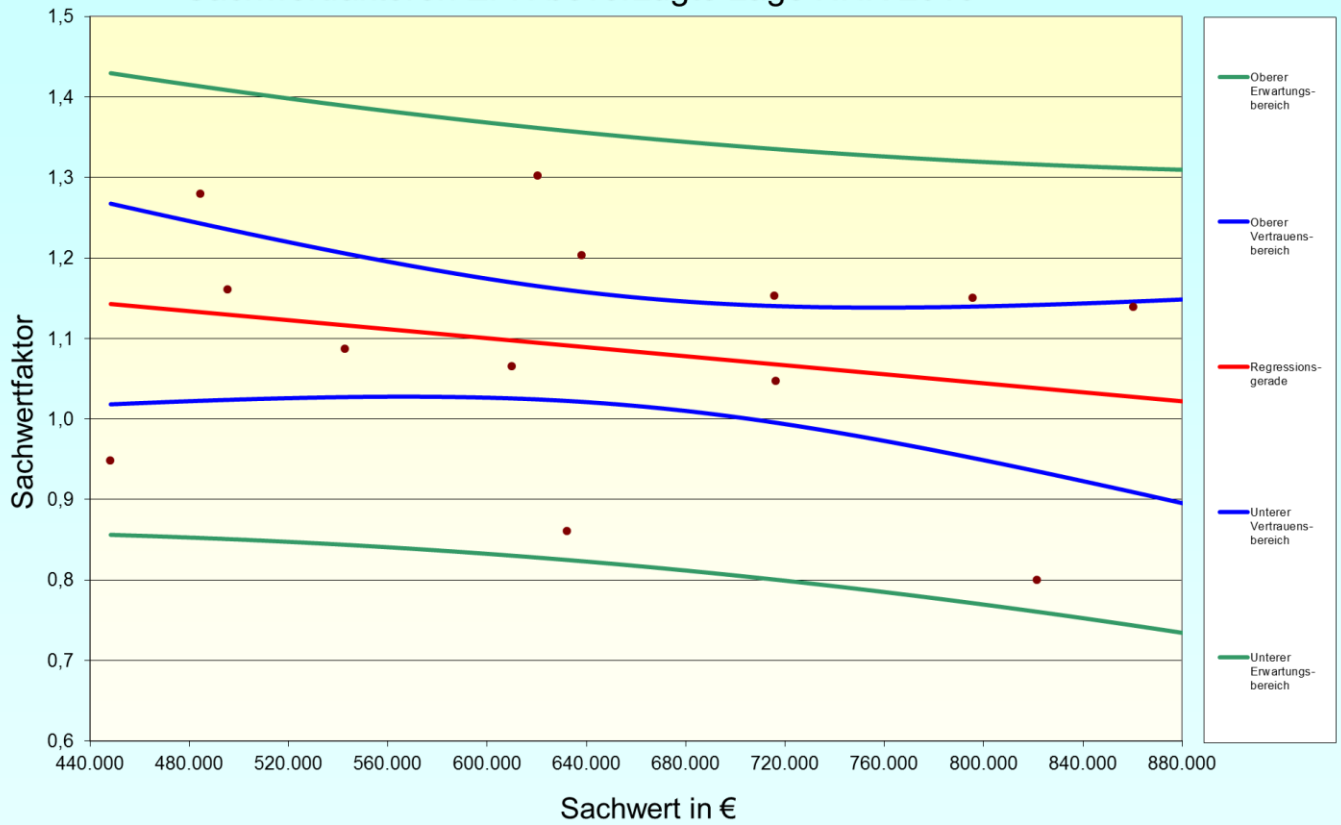


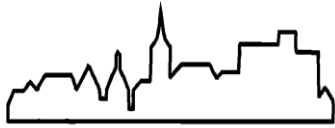
Sachwertfaktoren EFH / ZFH mittlere - gute Lage NHK 2010





Sachwertfaktoren EFH bevorzugte Lage NHK 2010





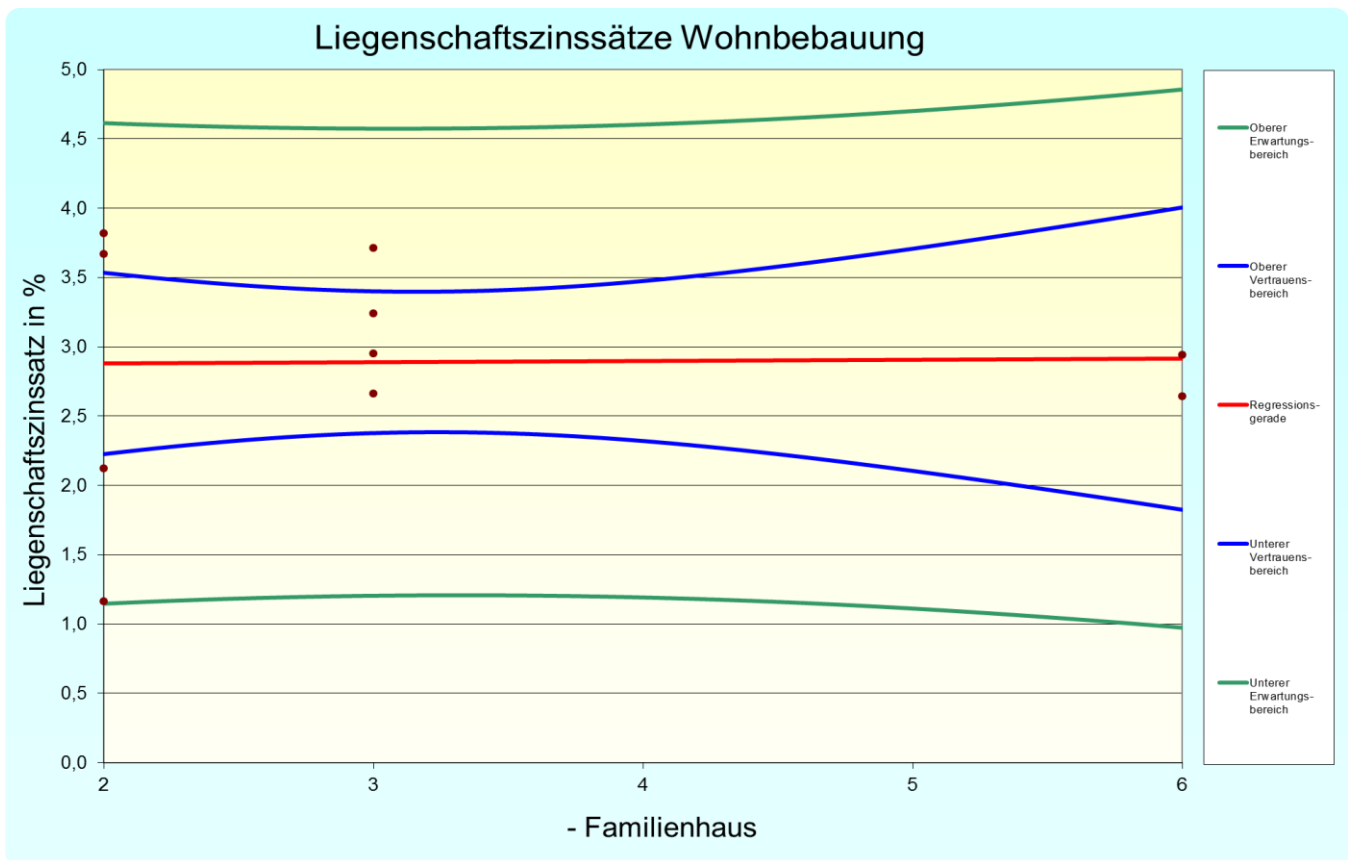
Liegenschaftszinssatz

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

Sie 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.

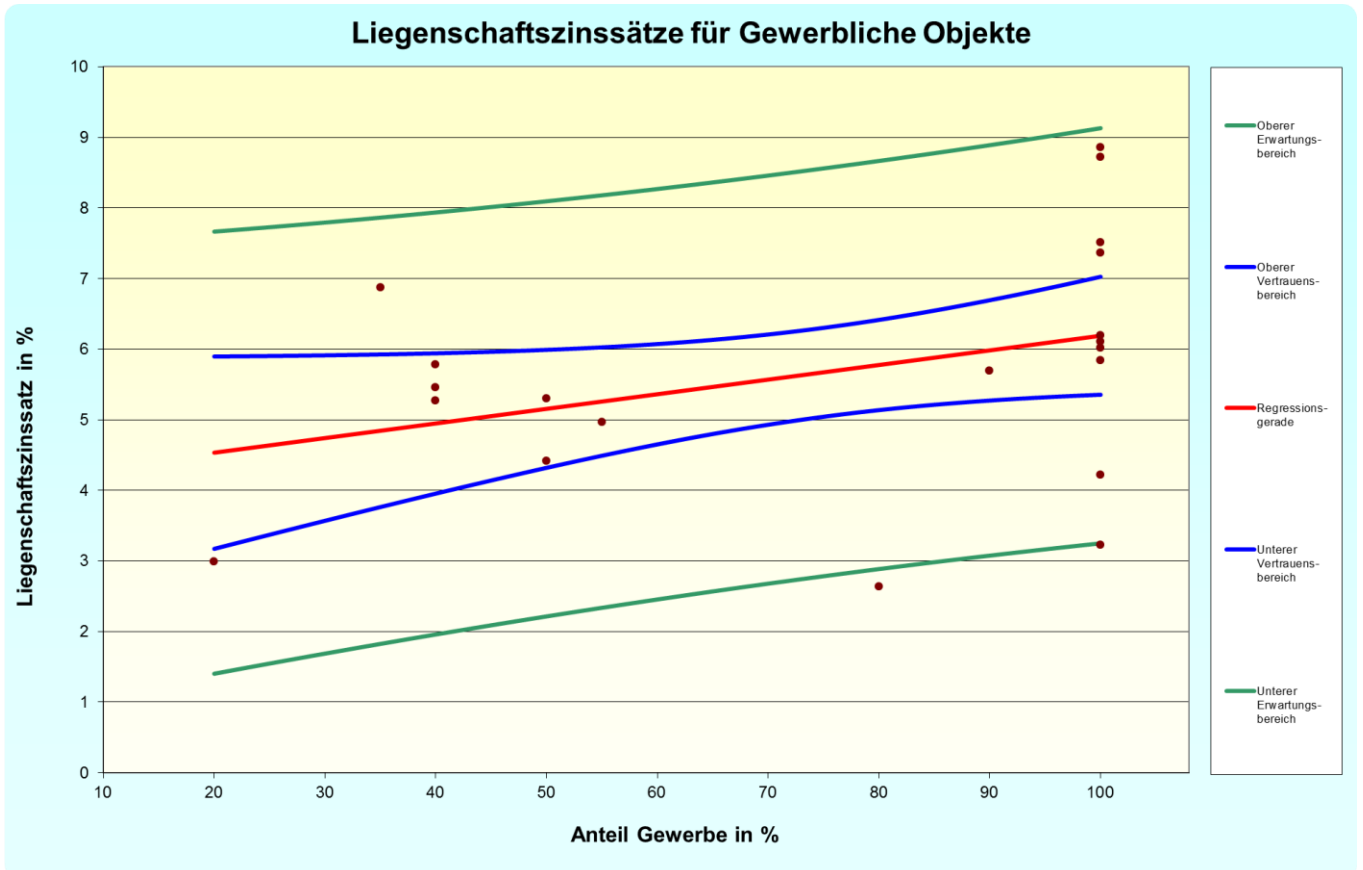
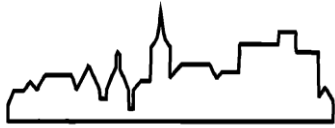
Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

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.



Zeitr. der Untersuchung: 2014 – 2016, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Bewirtsch.kosten 20 %

Die Zahl der auswertbaren Verkaufsfälle ist zu gering, um daraus gesicherte Daten ableiten zu können. Deshalb sind weitere Quellen heranzuziehen.

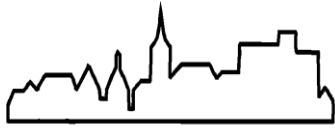


Zeitraum der Untersuchung: 2014 – 2016

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Bewirtschaftungskosten: 15 % bei 100 % gew. Nutzung, 17,5 % bei 50 % gew. Nutzung

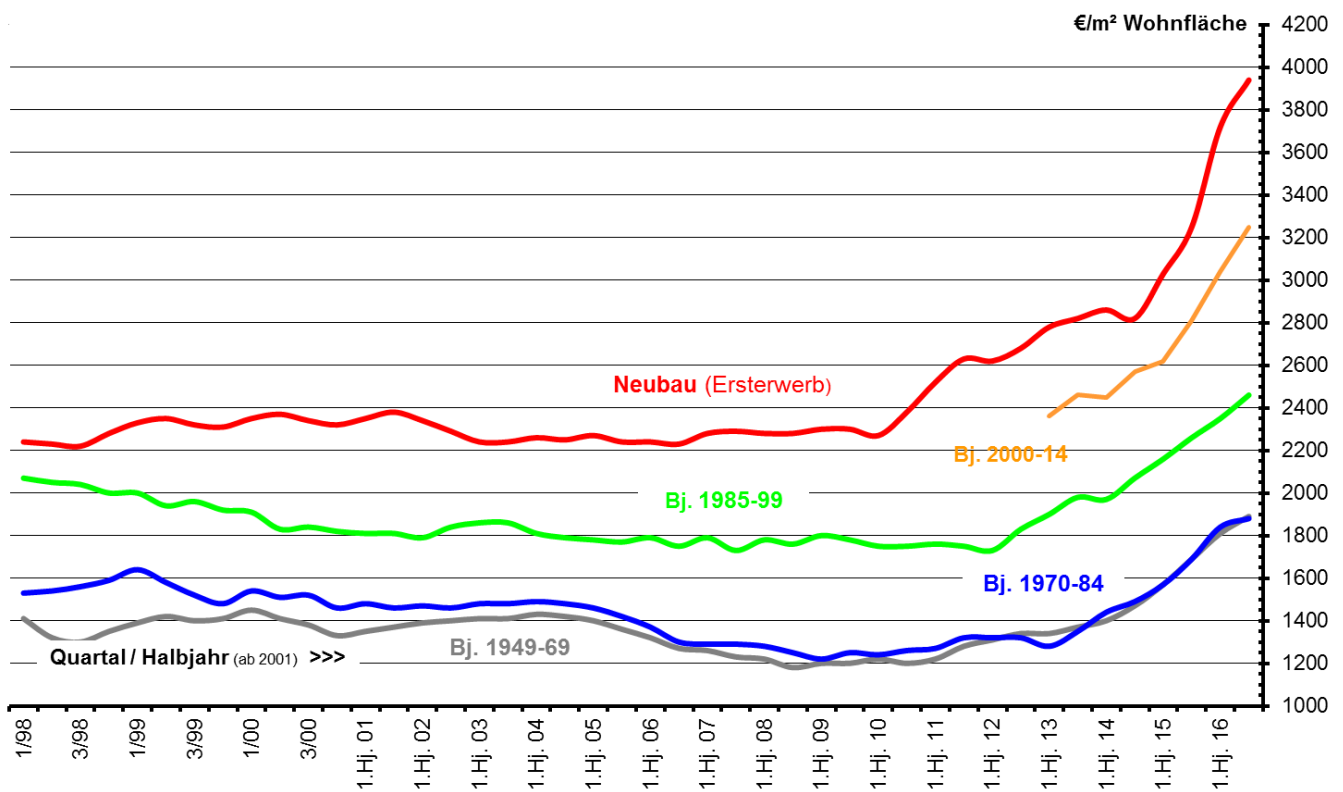
Die Zahl der auswertbaren Verkaufsfälle ist zu gering und die jeweilige gewerbl. Nutzung zu unterschiedlich, um daraus gesicherte Daten ableiten zu können. Deshalb sind weitere Quellen heranzuziehen.



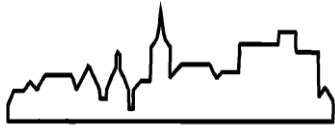
Wohnungseigentum ¹

Bei nahezu konstanten Fallzahlen gegenüber den Jahren 2013 und 2014 ist ein massiver Preisanstieg in allen Baujahresbereichen zu verzeichnen.

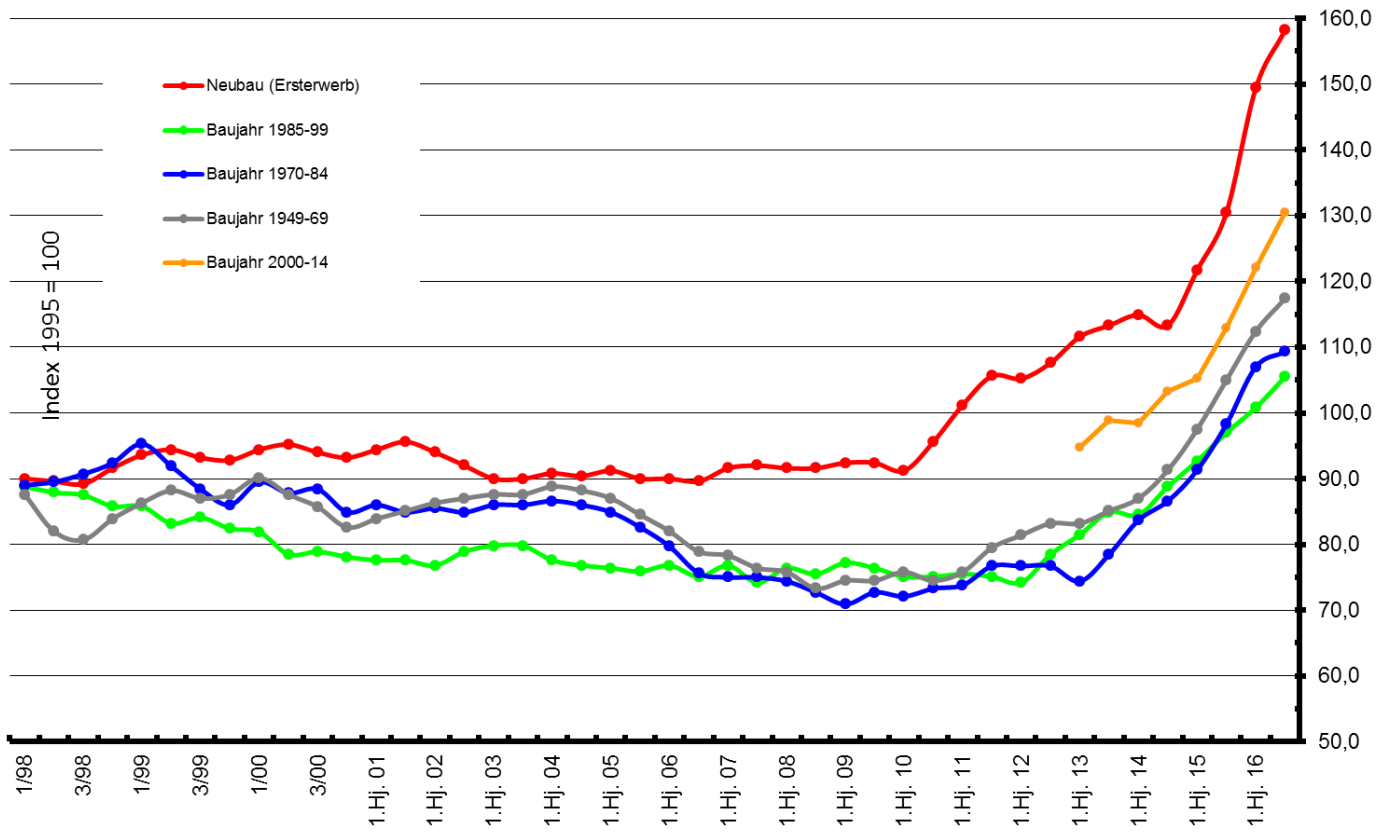
Preisentwicklung von Wohnungseigentum:



¹ Die Einteilung der Baujahresbereiche wurde ab 1995 geändert. Die getroffene Einteilung entspricht den Baujahrklassen der Normalherstellungskosten 2000. Seit 2001 werden die Daten nur noch halbjährlich fortgeschrieben.



Preisindex für Wohnungseigentum:

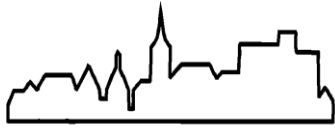




Preisspiegel für Wohnungseigentum:

Baujahrbereich		Wohnflächenbereich					
		unter 45 m ²	45 - 65 m ²	66 - 85 m ²	86 - 110 m ²	über 110 m ²	
Neubau	Mittlerer Quadratmeter-Preis	3800*	3900	4040	4000	4100	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis		3550	3600	3500	3400	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		4300	4500	4500	4800	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		57	72	97	130	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		2015	2015	2015	2015	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		58	72	98	126	m ²
	Umfang der Stichprobe	2	41	54	71	23	
2000 - 2014	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	2880	3310	3310	3190	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis		2430	2940	2910	2410	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		3300	3680	3700	3850	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		56	76	99	119	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		2003	2007	2006	2004	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		48	51	85	125	m ²
	Umfang der Stichprobe	0	12	15	21	9	
1985 - 1999	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1970	2400	2490	2800	2720	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis	1450	2000	2020	2330	2430	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	2480	2800	2950	3270	3000	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	32	55	75	95	130	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1991	1993	1992	1994	1995	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	40	52	72	108	165	m ²
	Umfang der Stichprobe	47	61	60	17	7	
1970 - 1984	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1930	1820	2090	2150	1930	EUR/m ²
ohne	Niedrigster bezahlter Preis	1500	1350	1600	1800	1560	EUR/m ²
Hochhäuser	Höchster bezahlter Preis	2300	2300	2600	2500	2270	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	37	59	77	98	121	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1975	1977	1977	1976	1976	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	40	50	76	104	105	m ²
	Umfang der Stichprobe	15	36	54	41	18	
Hochhäuser	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	1320*	1950*	1600	1770*	EUR/m ²
ca. 1970-80	Niedrigster bezahlter Preis		1100	1550	1230	1400	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		1520	2550	1950	2100	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		58	80	95	130	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		1974	1976	1974	1976	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		35	66	62	70	m ²
	Umfang der Stichprobe		5	5	35	3	
1949 - 1969	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1750	1990	2070	1870	2050	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis	1040	1210	1330	1280	1560	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	2700	2890	2910	2740	2420	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	31	58	76	95	135	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1963	1962	1964	1964	1965	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	45	85	114	122	136	m ²
	Umfang der Stichprobe	76	68	80	46	7	

*) Mittelwert eingeschränkt aussagefähig aufgrund zu geringer Anzahl von Kaufverträgen

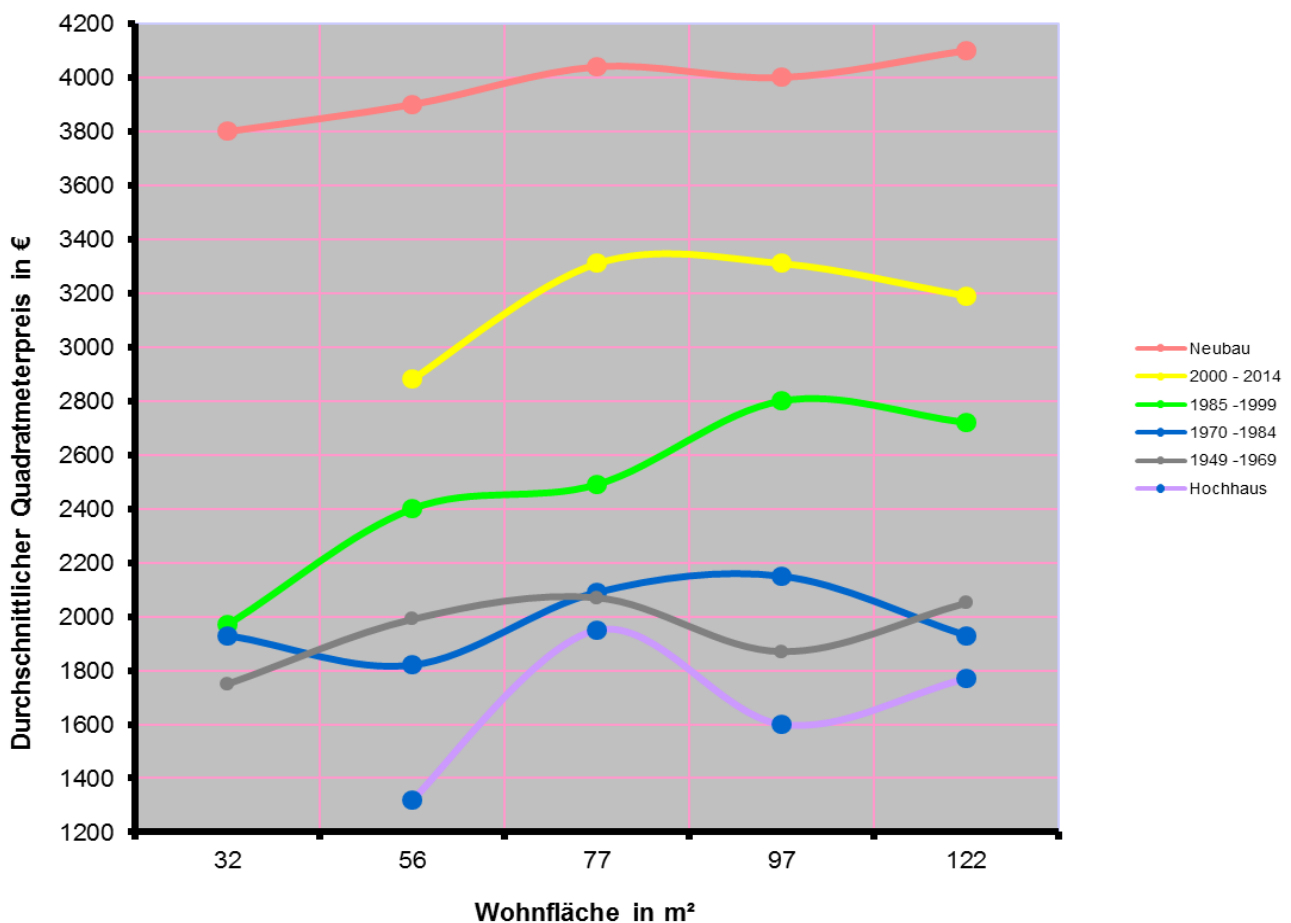


Die Tabelle soll eine Orientierungshilfe sein. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die statistischen Angaben (durchschnittliche Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksanteil) ergeben sich aus der jeweiligen Stichprobe. Mittlere m² - Preise, die aus weniger als 7 Kaufverträgen ermittelt wurden, sind nur eingeschränkt aussagefähig.

Eine Unterscheidung nach Wohnlage, Objektart, Ausrichtung, Ausstattung etc. erfolgte 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 (s. Seite 23). 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 01/2015 bis 02/2017. Sie sind auf den **Stichtag 31.12.2016** normiert, die vereinbarten Kaufpreise werden hinsichtlich des Kaufzeitpunkts auf die Bezugsgröße umgerechnet.

Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise bezogen auf Baujahrbereiche:





Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

Aus der Kaufpreissammlung sind folgende Verkäufe von entsprechenden Objekten aus den Jahren 2015 und 2016 bekannt:

	Wiederverkauf	Erstverkauf
Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)	11.500 €	-
Niedrigster bezahlter Preis	5.000 €	-
Höchster bezahlter Preis	17.000 €	-
Tiefgaragenplätze (Mittelwert)	11.500 €	19.000 €
Niedrigster bezahlter Preis	7.000 €	15.000 €
Höchster bezahlter Preis	20.000 €	25.000 €
Stellplätze im Freien (Mittelwert)	5.500 €	7.000 €

pauschale Wertansätze für PKW-Stellplätze

Pauschale Wertansätze

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: Darstellung der Veränderungen

Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung		Bemerkungen	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2014 €/m²	31.12.2016 €/m²				
WOHNBAUFLÄCHEN							
Sindelfingen							
0100	Hinterweil I + II	440	↗ 510	70	16%	zu 0100	
0200	Hinterweil III Entfällt	460	↗ 510	50	11%		
0300	Stelle, Roter Berg	530	⇒ 530	0	0%		
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	530	↗ 570	40	8%		
0500	Lange Anwenden, Spindelbaum	590	↗ 620	30	5%		
0600	Viehweide	500	↗ 540	40	8%		
0700	Wengert, Sonnenberg	660	↗ 680	20	3%		
0800	Goldberg	500	↗ 540	40	8%		
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	470	↗ 520	50	11%		
1100	Schleicher	480	↗ 550	70	15%		
1200	Rotbühl, Sommerhofen	480	↗ 520	40	8%		
1300	Eschenried	450	↗ 510	60	13%		
1400	Eichholz	490	↗ 530	40	8%		
1500	Spitzholz Entfällt	470	↗ 510	40	9%		zu 1300
1600	Königsknoll	510	↗ 540	30	6%		
von		440	↗ 510	0	0%		
bis		660	↗ 680	70	16%		
Durchschnitt		504	↗ 545	41	9%		
Maichingen							
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	490	↗ 530	40	8%		
3200	Landhaussiedlung	480	↗ 530	50	10%		
3300	Eich Süd	490	↗ 520	30	6%		
3400	Allmendäcker I	490	↗ 540	50	10%		
3450	Allmendäcker II	40	↗ 150	110	275%		
3500	Grünäcker	460	↗ 520	60	13%		
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	460	↗ 500	40	9%		
von		40	↗ 500	30	6%		
bis		490	↗ 540	110	275%		
Durchschnitt		416	↗ 470	54	47%		
Darmsheim							
5100	Wohngebiete Darmsheim	420	↗ 460	40	10%		
5200	Innerer Bühl West Entfällt	420	↗ 460	40	10%	zu 5100	
5300	Innerer Bühl Mitte Entfällt	420	↗ 460	40	10%	zu 5100	
von		420	↗ 460	40	10%		
bis		420	↗ 460	40	10%		
Durchschnitt		420	↗ 460	40	10%		

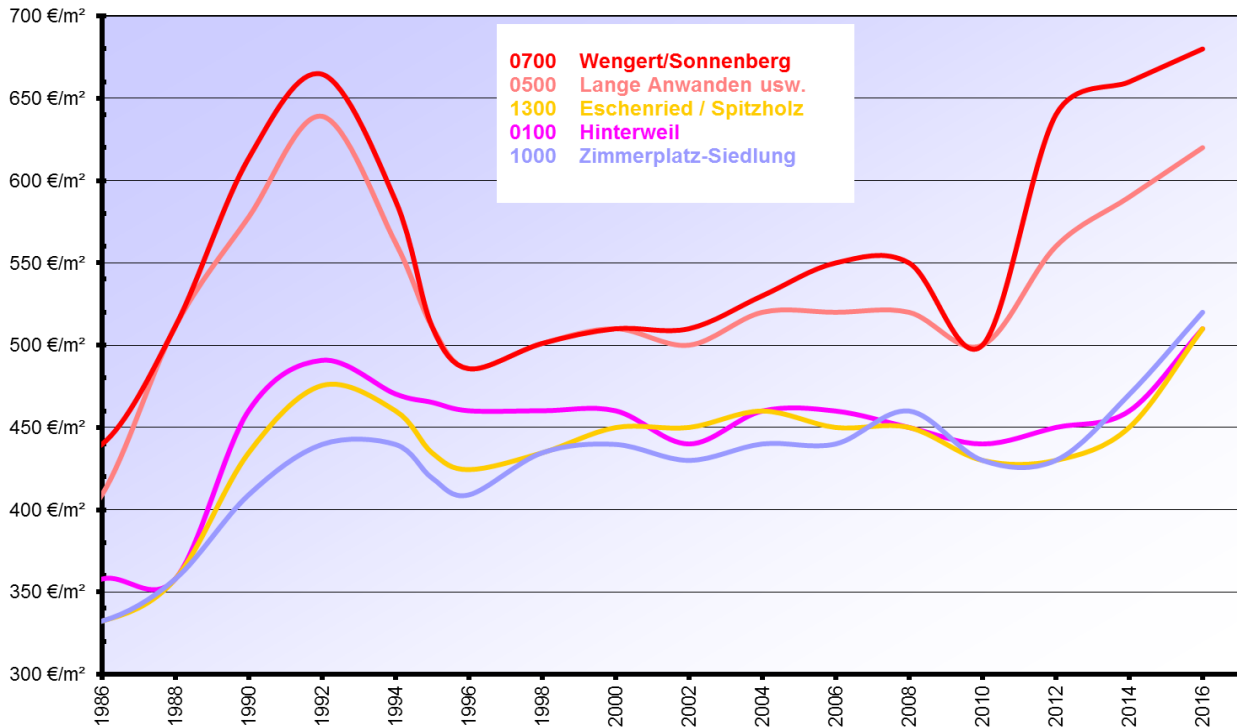


Jahresbericht 2017

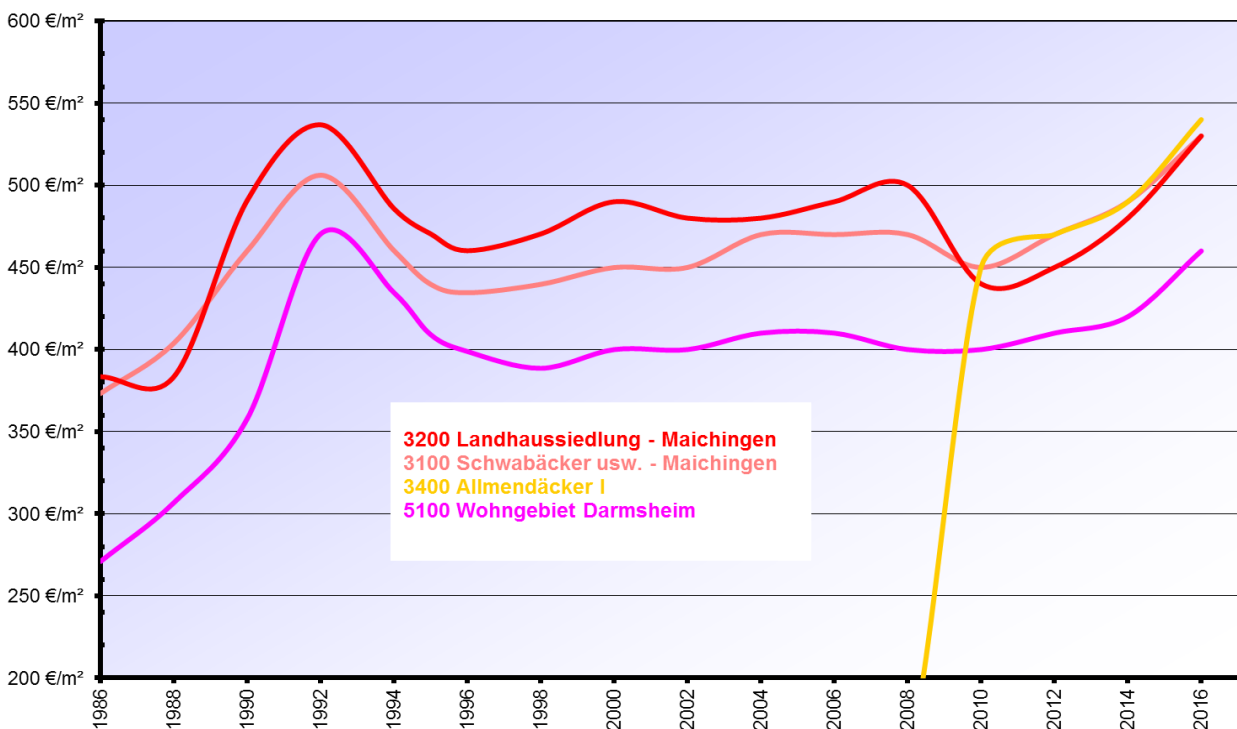
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung		Bemerkungen
Nr.	Bezeichnung	31.12.2014 €/m²	31.12.2016 €/m²			
ZENTRUMSLAGEN						
Sindelfingen						
0910	Marktplatz	MK	750	⇒	750	0 0%
0920	Hirsauer, Maichinger Straße entfällt	MI	550	↗	600	50 9%
0921	Wurtemberg-, Grabenstraße entfällt	MI	500	↗	550	50 10%
0925	Calwer Straße, Riedmühlestraße	M	500	↗	550	50 10%
0926	Böblinger Straße, südl. Bahnhofstraße	M	500	↗	550	50 10%
0927	Leonberger Straße, Kalkofenstraße	M	500	↗	550	50 10%
0930	Obere Vorstadt, Zimmerstraße	WB	550	↗	600	50 9%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB	600	↗	650	50 8%
0932	Historische Altstadt	WB	500	↗	550	50 10%
0940	Liebenzeller Straße entfällt	WA	550	↗	600	50 9%
0941	Wolbold-, Seestraße entfällt	WA	600	↗	650	50 8%
0942	Wolbold-, Freiligrathstraße entfällt	WA	600	↗	620	20 3%
0950	Brunnenwiesenstraße	W	550	⇒	550	0 0%
0960	Mercedesstraße, ZOB	MK	650	↗	700	50 8%
0961	Untere Vorstadt, Wettbachstraße	MK	600	↗	650	50 8%
0962	Planie-, Ziegelstraße	MK	600	↗	650	50 8%
0963	Corbeil-Essonnes-Platz, Obere Vorstadt	MK	550	↗	650	100 18%
0964	Burghalden-, Heinestraße entfällt	MK	550	↗	650	100 18%
0965	Vaihinger Straße	MK	600	↗	650	50 8%
0966	Bahnhof-, Gartenstraße	MK	600	↗	650	50 8%
von			500		550	0 0%
bis			750		750	100 18%
Durchschnitt			570	↗	619	49 9%
Maichingen						
3000	Ortskern Maichingen		460	↗	510	50 11%
Darmsheim						
5000	Ortskern Darmsheim		400	↗	440	40 10%
GEWERBLICHE FLÄCHEN						
Sindelfingen						
2000	GE Mahdental		280	↘	260	-20 -7%
2100	GE Mittelpfad		250	⇒	250	0 0%
2201	GE Schadenwasen		300	⇒	300	0 0%
2200	GE Hirnach		250	⇒	250	0 0%
2300	GE/GI DaimlerChrysler (Rohbauland)		155	↗	160	5 3%
2400	MI/GE Mahdental-, Neckarstraße		470	⇒	470	0 0%
2500	Flugfeld, Gewerbegebiet Nord		250	↗	280	30 12%
2510	Flugfeld, Mischgebiet Seepromenade *		530	⇒	530	0 0%
von			155		160	-20 -7%
bis			530		530	30 12%
Durchschnitt			311	↗	313	2 1%
Maichingen						
4000	GE Maichingen Nord		180	↗	190	10 6%
Darmsheim						
6000	GE-Gebiet Darmsheim		170	↗	180	10 6%
6100	Häslach		-		180	
* noch keine Verkaufsfälle bekannt, Richtwert abgeleitet aus Gutachten						

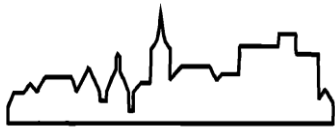


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

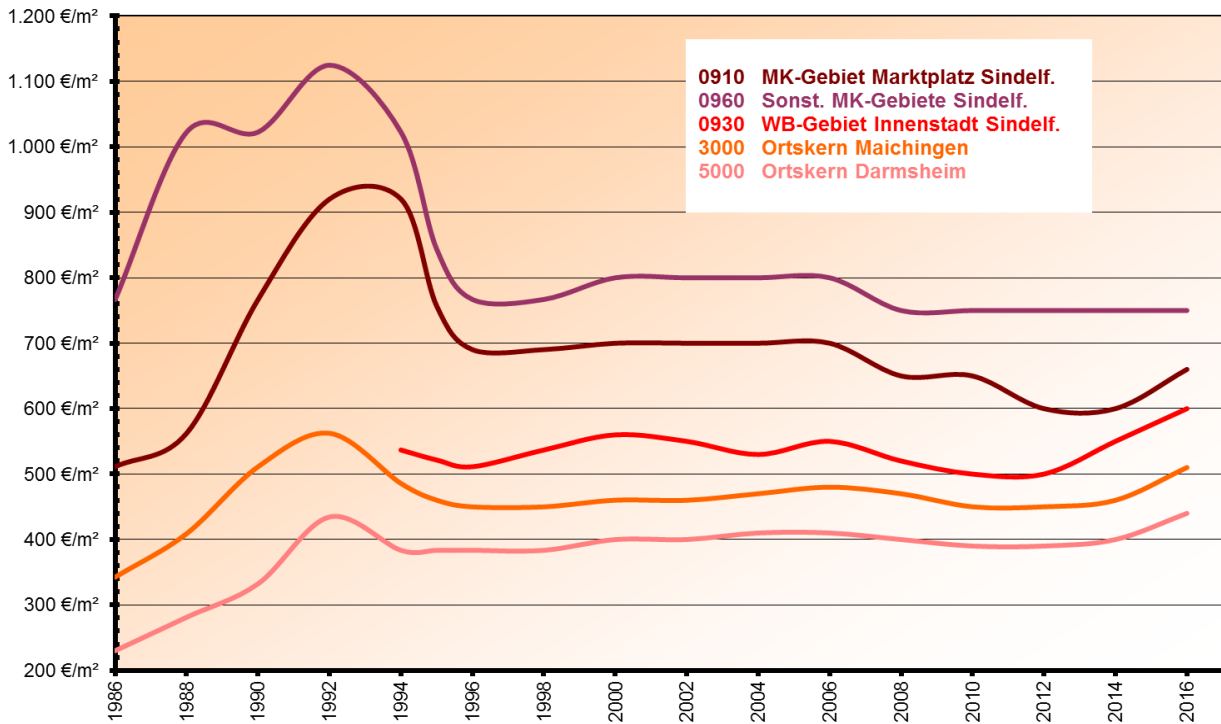


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Darmsheim und Maichingen

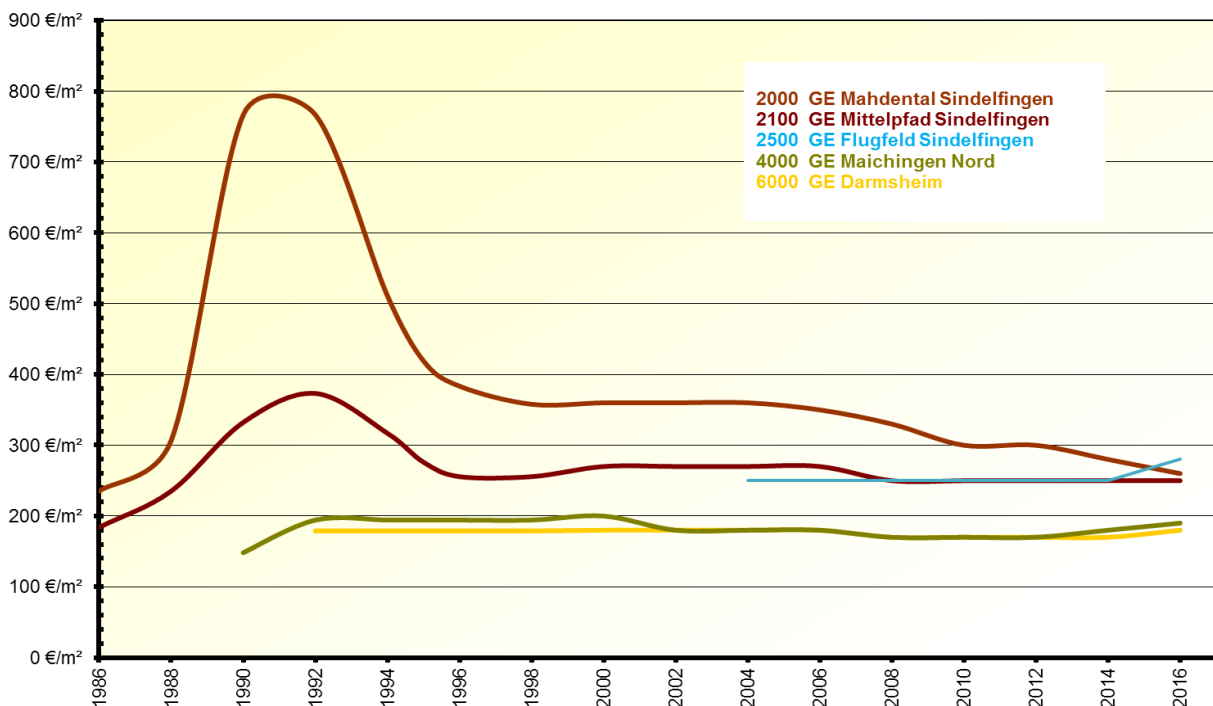




Entwicklung Bodenrichtwerte für Zentrumslagen



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen





Entwicklung Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen

	2015 € / m ²	2017 € / m ²	
Darmsheim	Acker 4 - 6	Acker 4 - 6	
	Grünl. 3 - 5	Grünl. 3 - 6	
Maichingen	Acker 6 - 7	Acker 6 - 7	
	Grünl. 5 - 10	Grünl. 5 - 10	
Sindelfingen	Acker 7 - 9	Acker 7 - 10	
	Grünl. 6	Grünl. 6	
	Gartengrdst. 20	Gartengrdst. 20 - 30	

Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke haben sich in allen drei Gemarkungen leicht nach oben bewegt.

Für Waldflächen werden in Sindelfingen keine Bodenrichtwerte ermittelt, weil sich nahezu die komplette Waldfläche (ca. 18 km²) im Eigentum der Stadt befindet.