

Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen Jahresbericht 2019

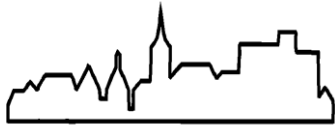
Immobilienmarkt 2017/2018
Daten für die Wertermittlung 2019/2020
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

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	5
Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten	6
Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken	11
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren	13
Liegenschaftszinssatz	17
Wohnungseigentum	20
Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum	24
Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen	25

Anhang: Bodenrichtwertkarten 2019 (Stichtag 31.12.2018) mit Erläuterungen

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
GuAVO	Gutachterausschussverordnung
DHH:	Doppelhaushälfte
EFH / ZFH:	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
NHK 2010:	Normalherstellungskosten 2010
RMH:	Reihenmittelhaus
REH:	Reihenendhaus

Preis: 20 Euro, Versandkostenpauschale 3,50 Euro

Bildnachweis: Titelfoto und Seite 4 Friedrich Stampe



Vorwort

Zur Ermittlung von Grundstückswerten ist bei der Stadt Sindelfingen ein Gutachterausschuss gemäß § 192 BauGB sowie § 1 GuAVO gebildet. Es handelt sich hierbei um ein selbstständiges, unabhängiges Sachverständigengremium.

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 - 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.

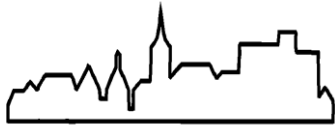
Diese Daten und auch die nicht zuletzt aufgrund der bevorstehenden Grundsteuerreform weiter an Bedeutung gewinnenden Bodenrichtwerte werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlicht. Der Bericht soll einen fundierten Einblick in das Geschehen am Grundstücksmarkt geben, insbesondere über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den Teilmärkten. Der Bericht wendet sich an die Bewertungssachverständigen, 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- oder Verkauf einer Immobilie informieren wollen. Letztendlich soll er zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Seit 2010 sind die Immobilienpreise in Sindelfingen aufgrund verschiedener Faktoren signifikant ansteigend:

- seit einigen Jahren erheblich veränderte demografischen Rahmenbedingungen: Steigende anstatt der ursprünglich prognostizierten sinkenden Einwohnerzahlen
- Mit der Euro-Krise und der daraus resultierenden Nullzinspolitik erheblich veränderte Kapitalanlagebedingungen: Bebaute und unbebaute Grundstücke geraten immer stärker in den Fokus als Anlageobjekte, von privater Seite ebenso wie von Versicherungen, Pensions- und Immobilienfonds etc.
- Wachsender Wohlstand (gute wirtschaftliche Lage, lukrative Arbeitsplätze, nahezu Vollbeschäftigung)

Aufgrund der steigenden Preise wächst allerdings auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Neben Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen haben zunehmend auch solche mit mittleren Einkommen Probleme, sich mit Wohnraum in Sindelfingen zu versorgen.

Auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in Sindelfingen als attraktivem Wirtschaftsstandort gestiegen.



Die Stadt Sindelfingen versucht, diesen Entwicklungen sowohl mit dem bereits 2017 beschlossenen 10-Punkte-Programm zum Wohnungsbau und dem Handlungsprogramm Wohnen 2025, als auch mit dem Erarbeiten einer neuen Wirtschaftsflächenstrategie, gerecht zu werden.

Anhand von Leitlinien und konkreten Handlungsempfehlungen soll die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt u.a. durch moderates Innen- und Außenwachstum verbessert werden. Zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird das Sindelfinger Modell erarbeitet, das bei Schaffung von zusätzl. Planungsrecht oder dem Verkauf städt. Grundstücke einen bestimmten Anteil an Sozialmietwohnungen bzw. preisgünstigen Eigentumswohnungen vorsieht.



Baugebiet Allmendäcker II, Aufsiedelung von ca. 360 Wohneinheiten ab Ende 2019

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

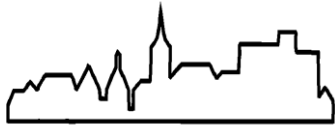
Dipl. Ing. Friedemann Böttiger Amtsleiter a.D. Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen

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), nicht zuletzt geprägt und bekannt durch das bereits 1915 gegründete Mercedes-Benz Werk mit aktuell rd. 35.000 Mitarbeitern, liegt ca. 20 km südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart im Verbandsgebiet der Region Stuttgart, die zu einer der wirtschaftsstärksten Zentren Europas gehört.

Gut angebunden an das Autobahnnetz (A 8 und A 81), das Schienennetz (S-Bahn-Anschluss) und den Stuttgarter Flughafen, zeichnet sich Sindelfingen durch ein vielfältiges Bildungs- Kultur- und Sportangebot, eine bunte Vereinslandschaft und auch mit großzügigen Parks und Grünanlagen als attraktiver Wohnort für Familien aus.

Sindelfingen hatte am 11.02.2019 insgesamt

64.171 Einwohnerinnen und Einwohner, hiervon waren in den Ortsteilen gemeldet	
Kernstadt	46.606 EW
Darmsheim	4.225 EW
Maichingen	13.340 EW

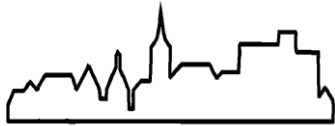
Die Gemarkungsflächen betragen zu diesem Zeitpunkt

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 Informationen und Daten unter www.sindelfingen.de



Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

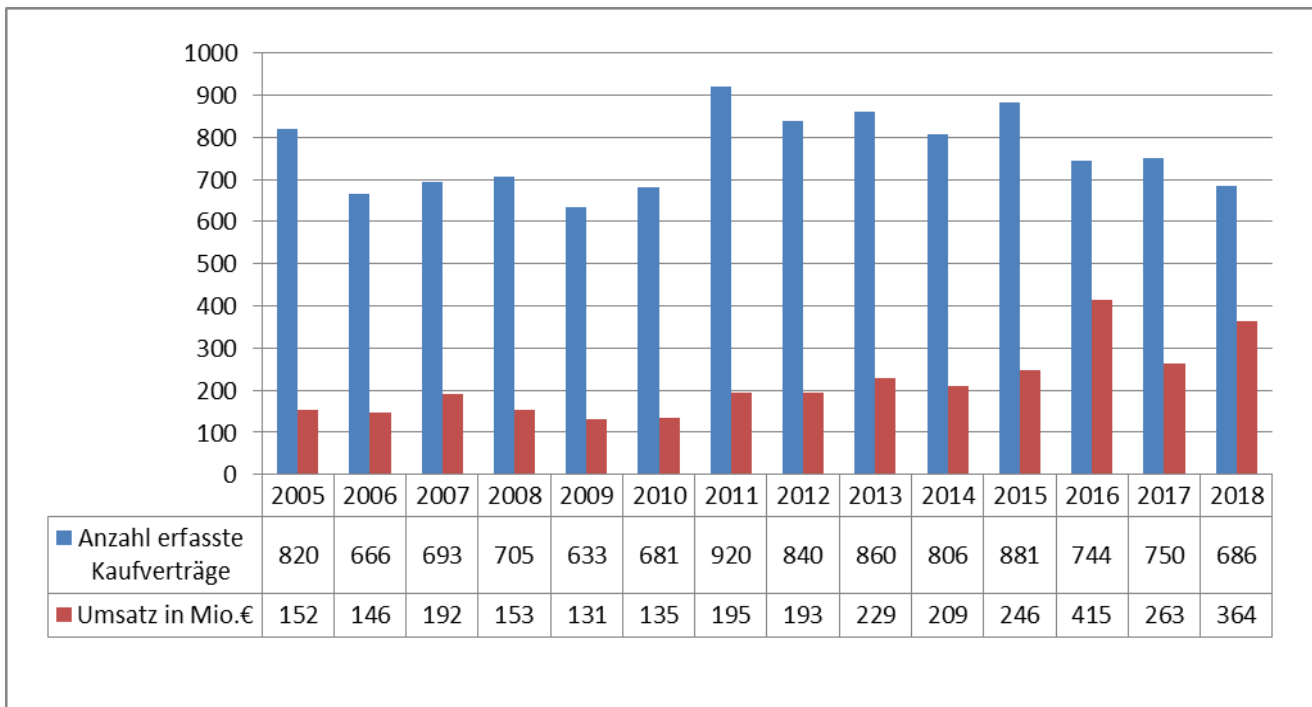
Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 750 (2017) bzw. 686 (2018) Kaufverträge von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von

263 Mio. Euro (2017) und 364 Mio. Euro (2018).

Die großen Veränderungen in den Umsatzzahlen gegenüber den Vorjahren resultieren aus wenigen außergewöhnlich großen Transaktionen in den Jahren 2016 und 2018. Die Zahl der Kauffälle war leicht rückläufig.

2017		Veränderung
Umsatz	263 Mio. €	↘↘ - 63 %
Fallzahl	750	⇒ + 1 %

2018		Veränderung
Umsatz	364 Mio. €	↗↗ + 38 %
Fallzahl	686	↘ - 9 %

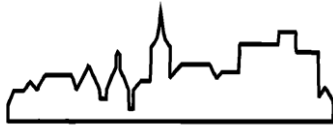


Umsätze und Fallzahlen seit 2005



Zusammenstellung der Kauffälle 2017				
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	750	100%	263,00 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	526	70,1%	204,31 Mio. €	77,7%
hiervon Gemarkung Darmsheim	76	10,1%	14,07 Mio. €	5,3%
hiervon Gemarkung Maichingen	148	19,7%	44,62 Mio. €	17,0%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	77	10,3%	1,4 Mio. €	0,5%
Unbebaute Grundstücke einschl. Erbbaugrundst.	30	4,0%	22,8 Mio. €	8,7%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abruch / Neubau	8	1,1%	6,5 Mio. €	2,5%
Reihenmittelhäuser	25	3,3%	9,3 Mio. €	3,5%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	30	4,0%	12,4 Mio. €	4,7%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	59	7,9%	32,1 Mio. €	12,2%
3-4 Familienhäuser	6	0,8%	7,0 Mio. €	2,7%
Mehrfamilienhäuser	3	0,4%	3,4 Mio. €	1,3%
Wohnungs- u. Teileigentum	476	63,5%	101,6 Mio. €	38,6%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	17	2,3%	47,2 Mio. €	17,9%
Sonstige gewerbliche Objekte	6	0,8%	18,8 Mio. €	7,1%
Sonstige (Erbbaurecht, Verkehrsflächen, Garagen, etc)	13	1,7%	0,5 Mio. €	0,2%
Insgesamt	750	100%	263,0 Mio. €	100%

Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2017

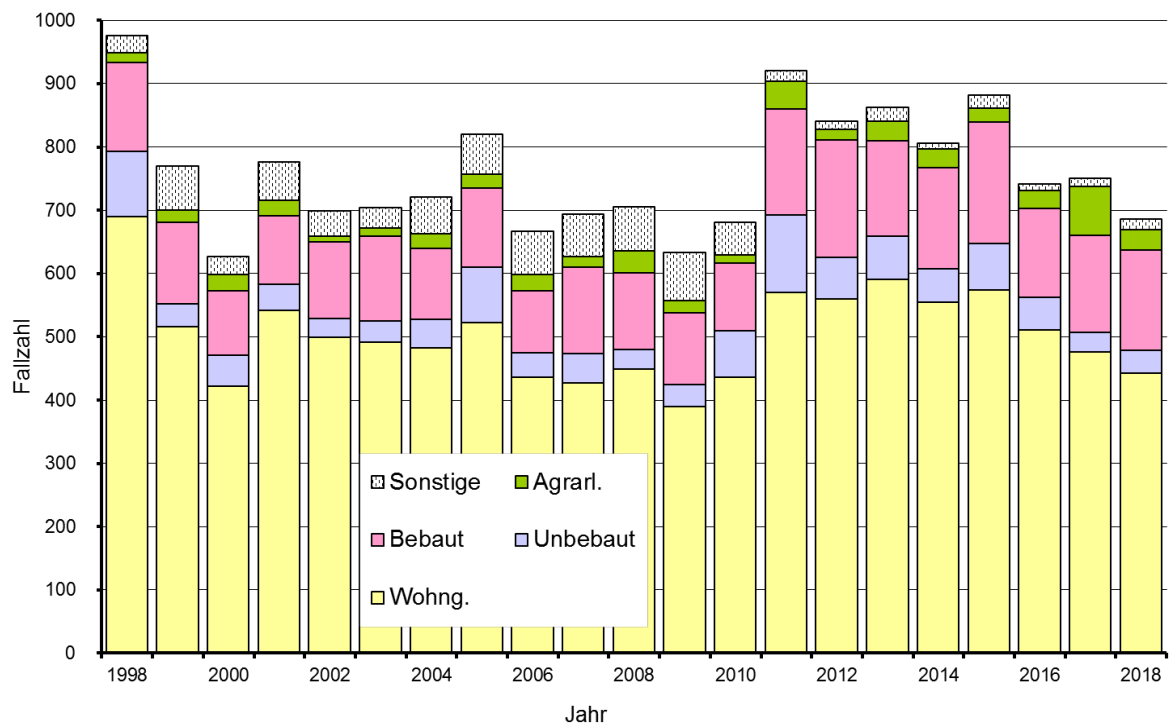


Zusammenstellung der Kauffälle 2018	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	686	100%	364,0 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	457	66,6%	300,4 Mio. €	82,5%
hiervon Gemarkung Darmsheim	68	9,9%	21,5 Mio. €	6,0%
hiervon Gemarkung Maichingen	161	23,5%	42,0 Mio. €	11,5%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	32	4,7%	1,3 Mio. €	0,4%
Unbebaute Grundstücke	31	4,5%	12,3 Mio. €	3,4%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	5	0,7%	2,3 Mio. €	0,6%
Abbruch / Neubau	14	2,0%	14,3 Mio. €	3,9%
Reihenmittelhäuser	23	3,4%	8,8 Mio. €	2,4%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	44	6,4%	20,0 Mio. €	5,5%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	51	7,4%	44,8 Mio. €	12,3%
3-4 Familienhäuser	6	0,9%	3,6 Mio. €	1,0%
Mehrfamilienhäuser	1	0,1%	0,8 Mio. €	0,2%
Wohnungs- u. Teileigentum	442	64,4%	101,4 Mio. €	27,9%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	17	2,5%	106,3 Mio. €	29,2%
Sonstige gewerbliche Objekte	3	0,4%	47,9 Mio. €	13,2%
Sonstige (Stellplätze, Garagen, etc)	17	2,5%	0,2 Mio. €	0,1%
Insgesamt	686	100%	364,0 Mio. €	100%

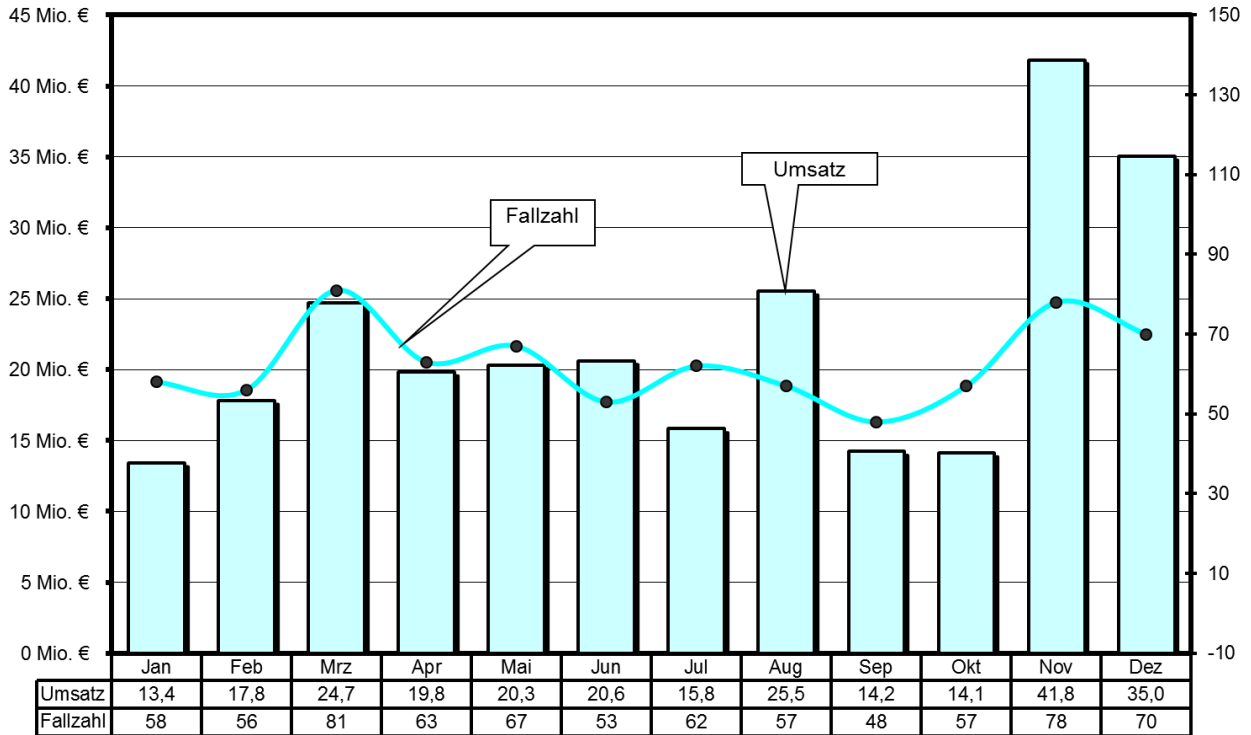
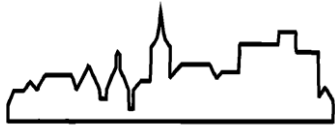
Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2018



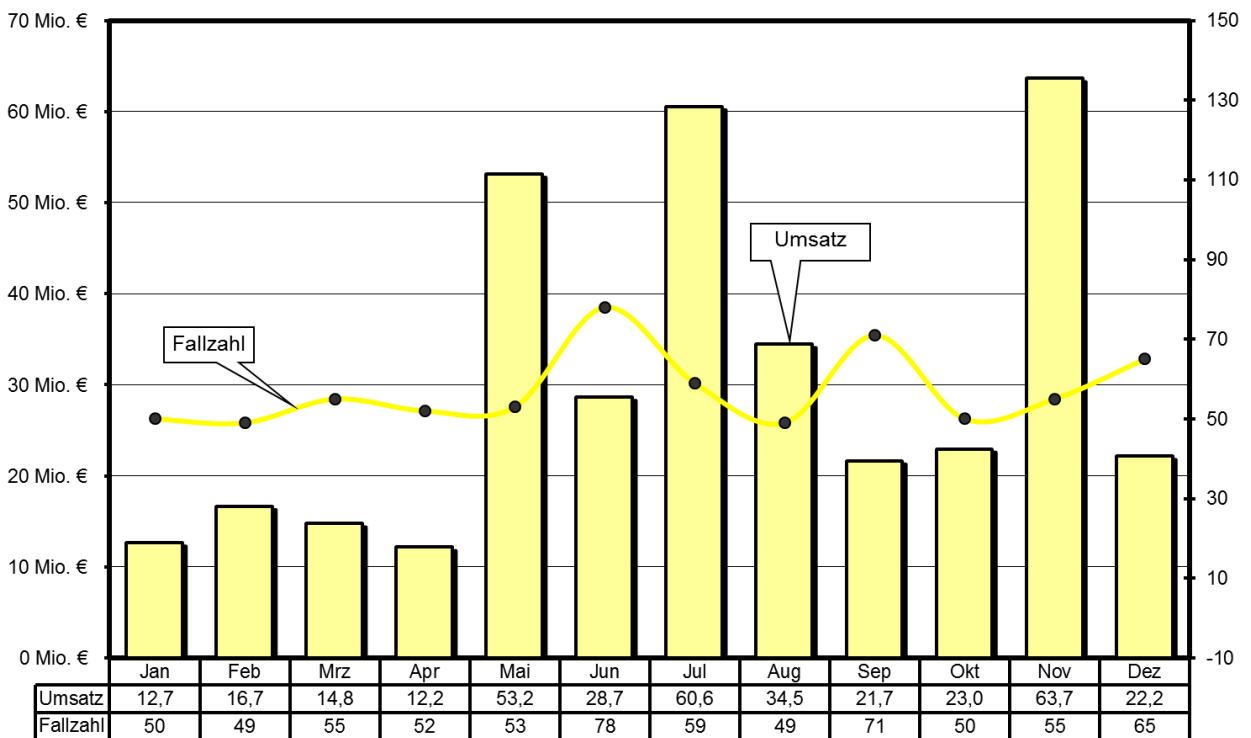
Jahr	Insgesamt	Agrarl.	Wohng.	Bebaut	Unbebaut	Sonstige
1998	976	16	690	140	103	27
1999	770	19	516	129	36	70
2000	627	26	421	102	49	29
2001	776	24	541	109	41	61
2002	699	8	499	121	30	41
2003	704	12	491	134	34	33
2004	721	23	482	112	45	59
2005	820	23	522	124	88	63
2006	666	26	436	98	38	68
2007	693	16	427	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
2017	750	77	476	154	30	13
2018	686	32	442	159	36	17



Vertragseingang seit dem Jahr 1998



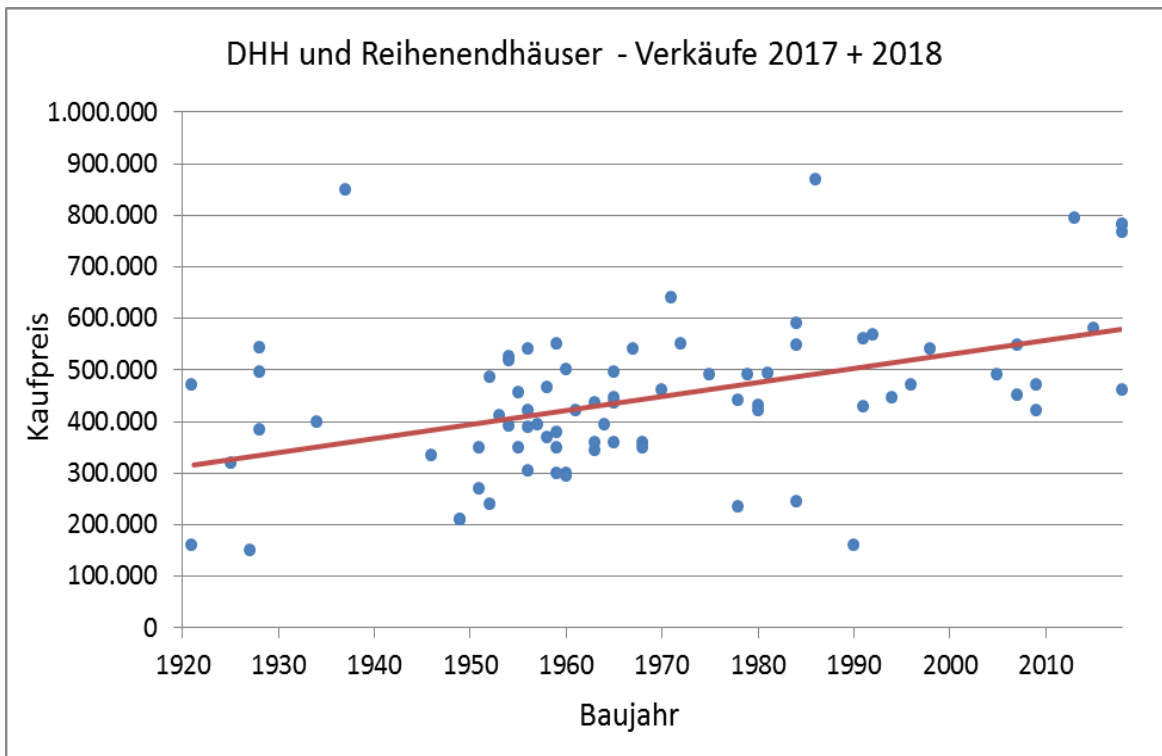
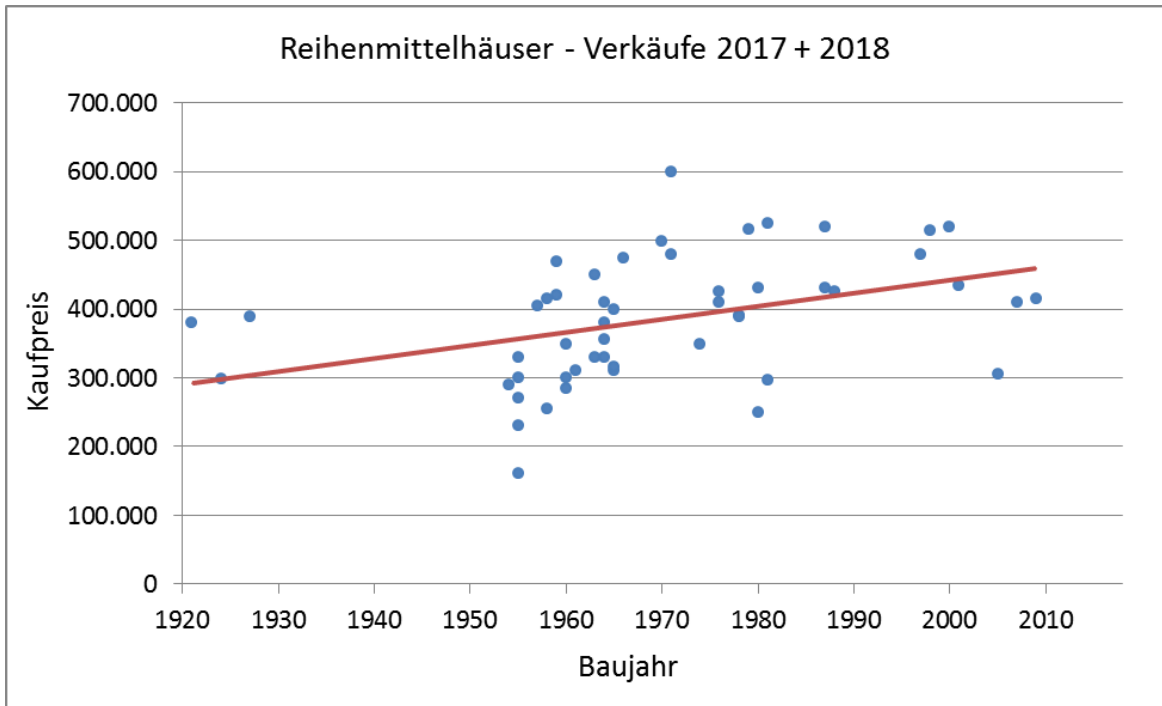
Monatsumsätze und Fallzahlen 2017

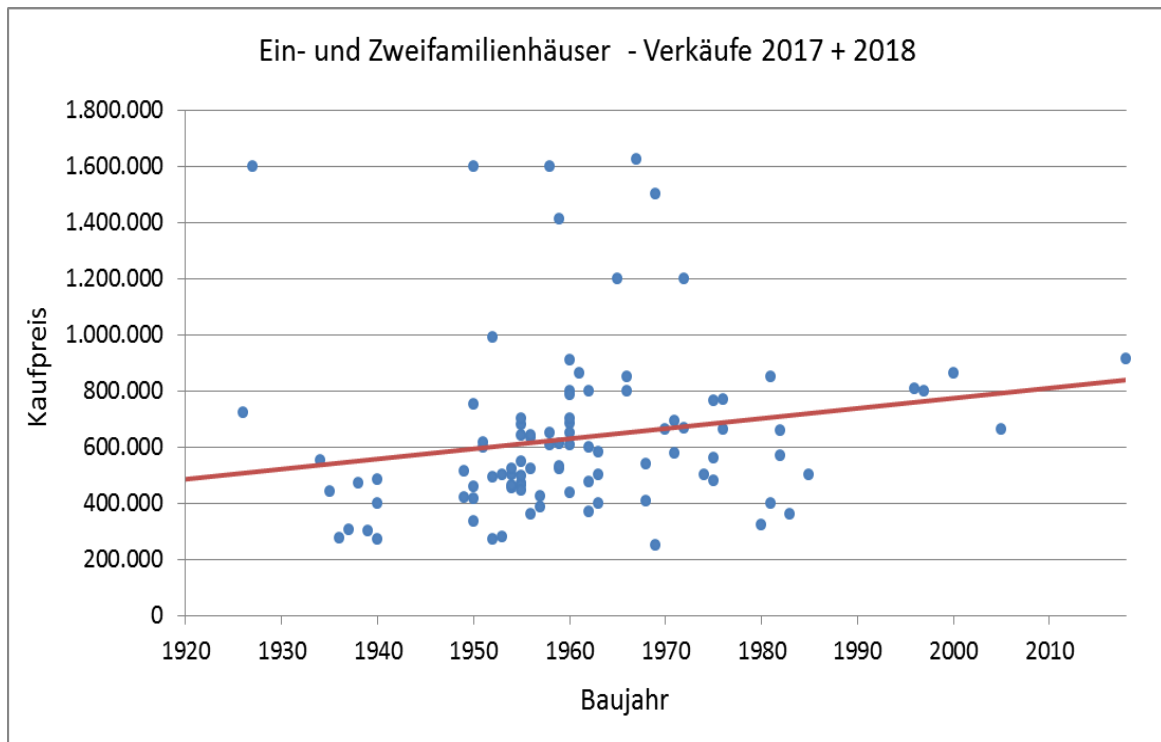
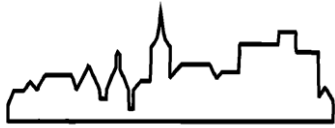


Monatsumsätze und Fallzahlen 2018

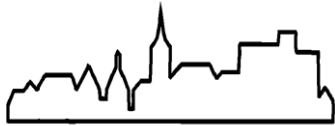


Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken





Im Bereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurden einzelne Kaufpreise in der Größenordnung von 5 bis 8 Mio. € nicht dargestellt, um die Ablesbarkeit der Grafik im Bereich der Kaufpreise bis zu 1 Mio. € zu erhalten.



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

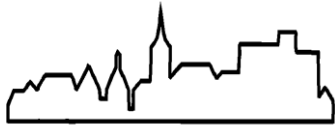
Anwendungshinweise:

Die ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und im Einzelfall sachverständig anzupassen.

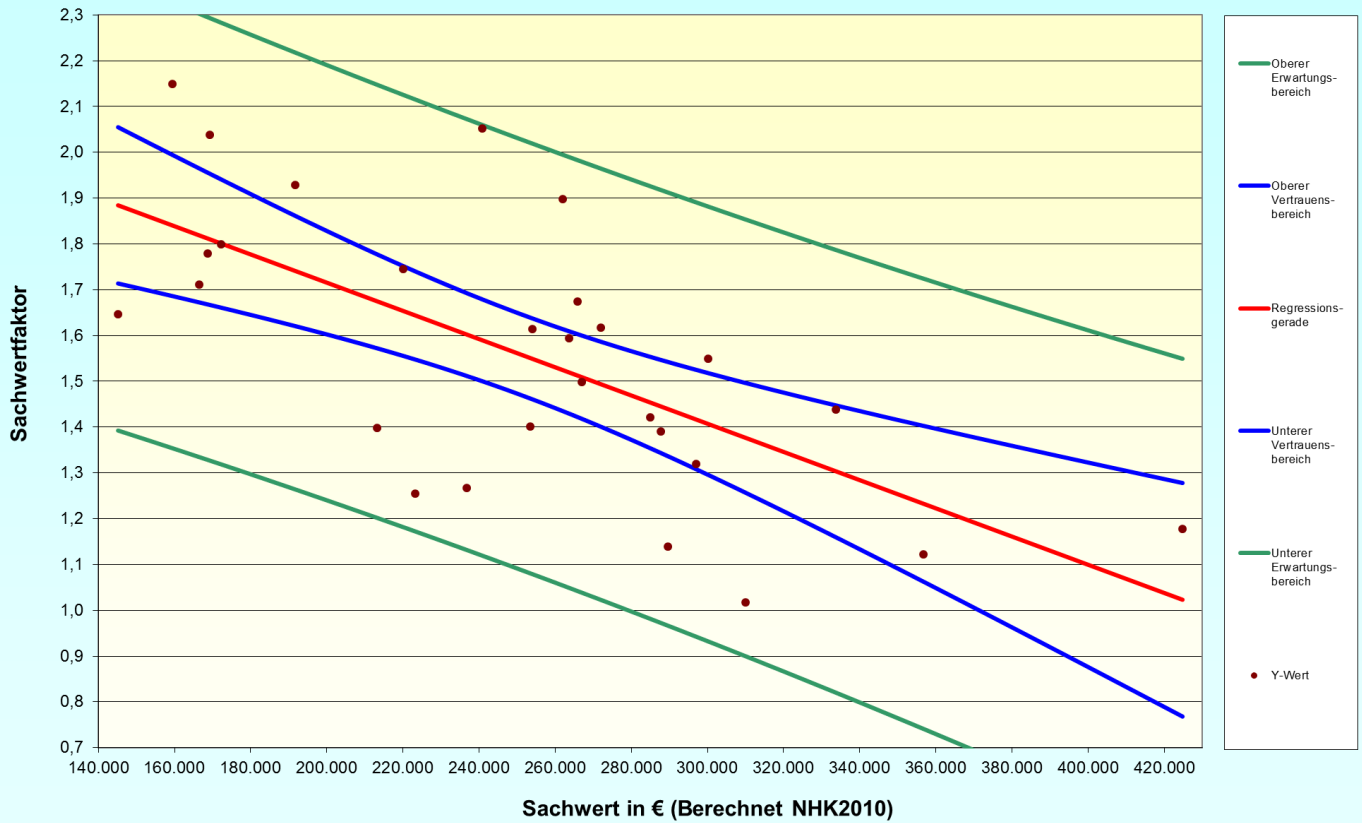
Die untere Achse in den nachfolgenden Grafiken (Sachwert in €) entspricht dem in der Auswertung unter Zugrundelegung der NHK 2010 errechneten Wert. Der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis war um den jeweiligen Faktor höher.

Anwendungsbeispiel:

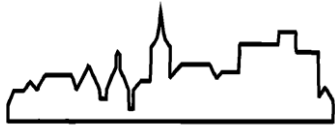
Bewertung eines Reihenmittelhauses
Sachwert (NHK 2010) 290.000 €
Marktanpassung x 1,45
= bereinigter Sachwert 420.500 €



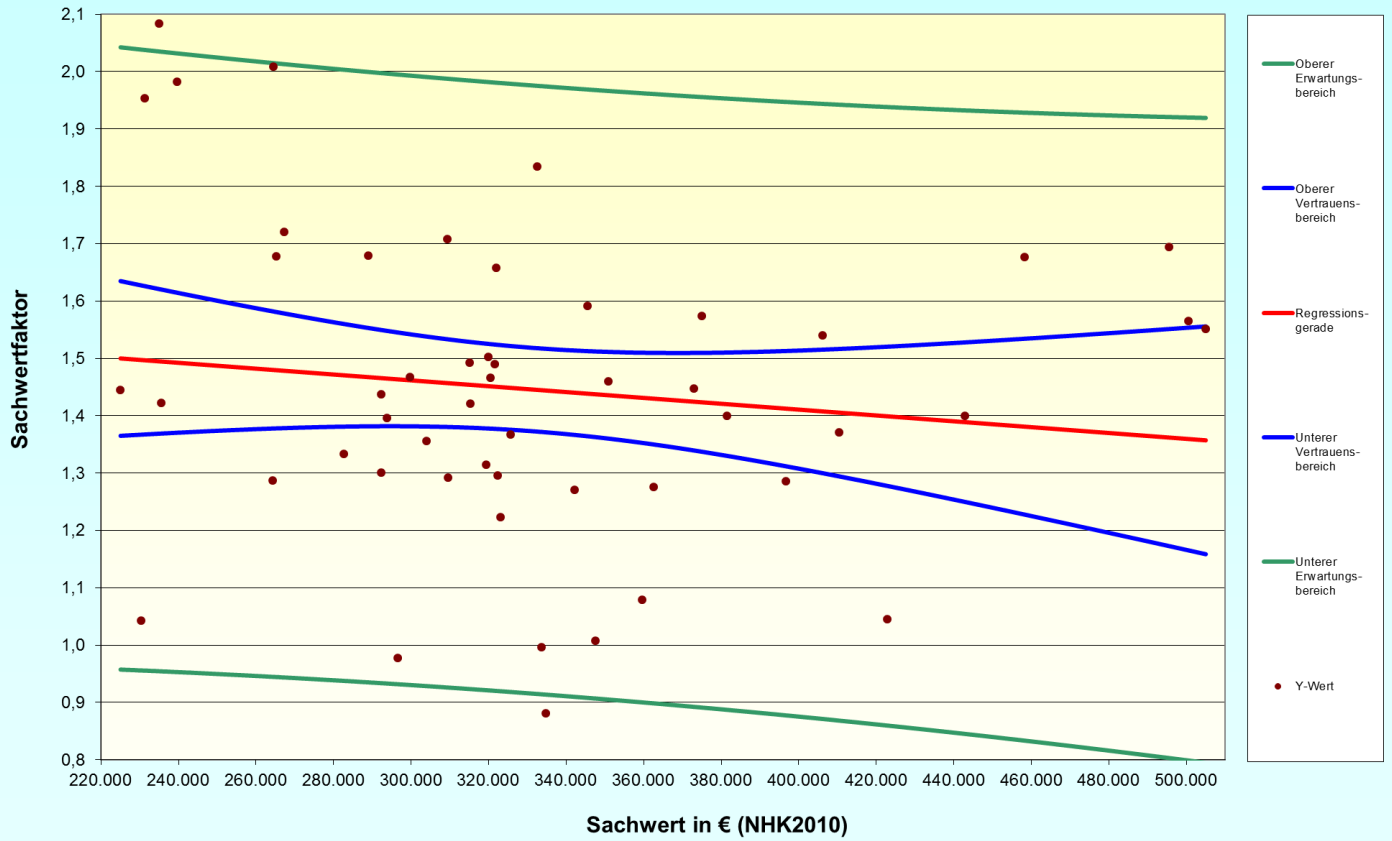
Sachwertfaktor Reihemittelhäuser NHK 2010



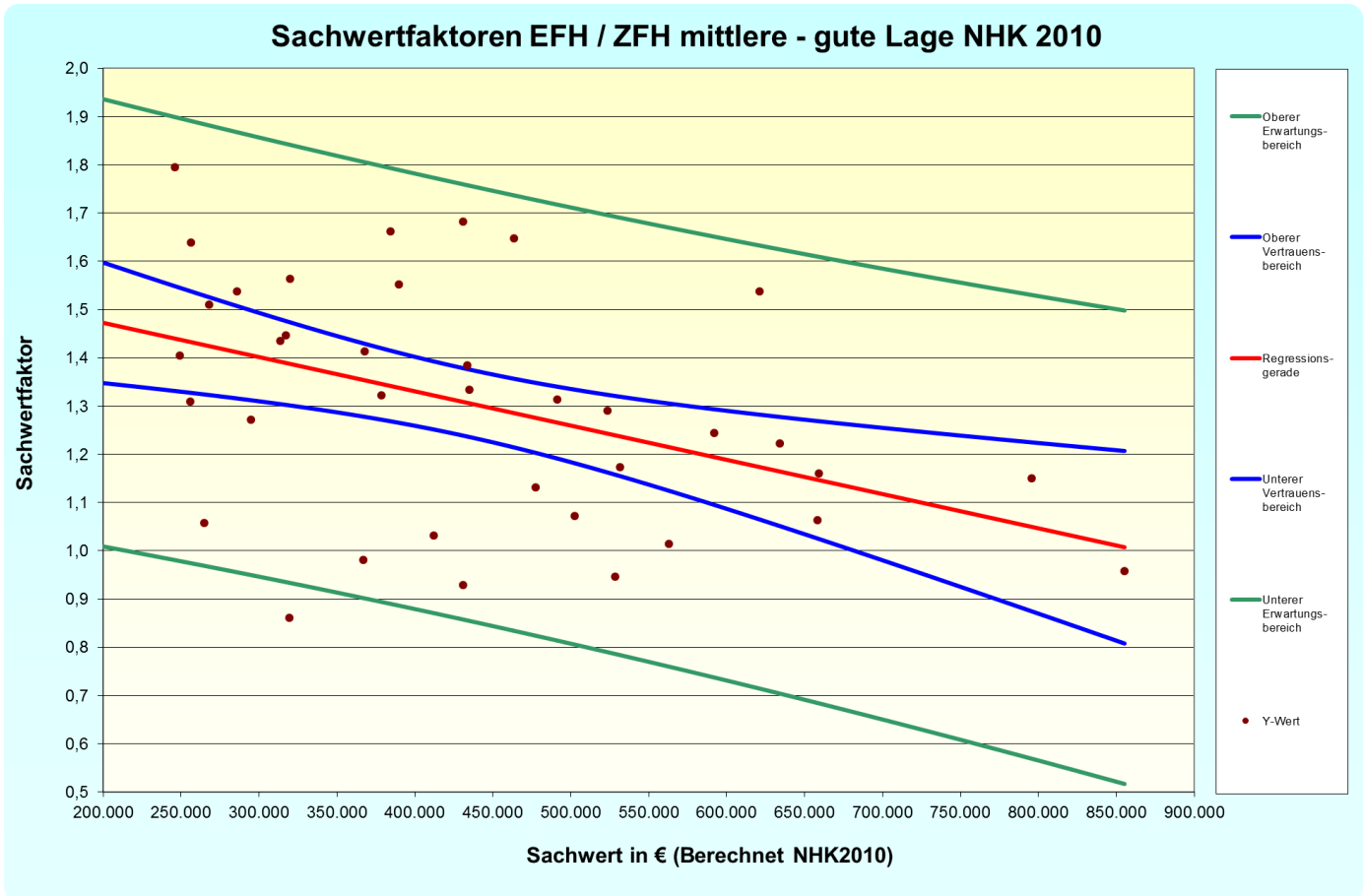
Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher



Sachwertfaktor REH und DHH NHK 2010

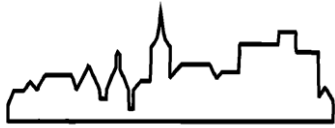


Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher



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

Für Objekte in bevorzugten Lagen mit Sachwerten von ein bis mehreren Millionen Euro konnten keine Sachwertfaktoren ermittelt werden.



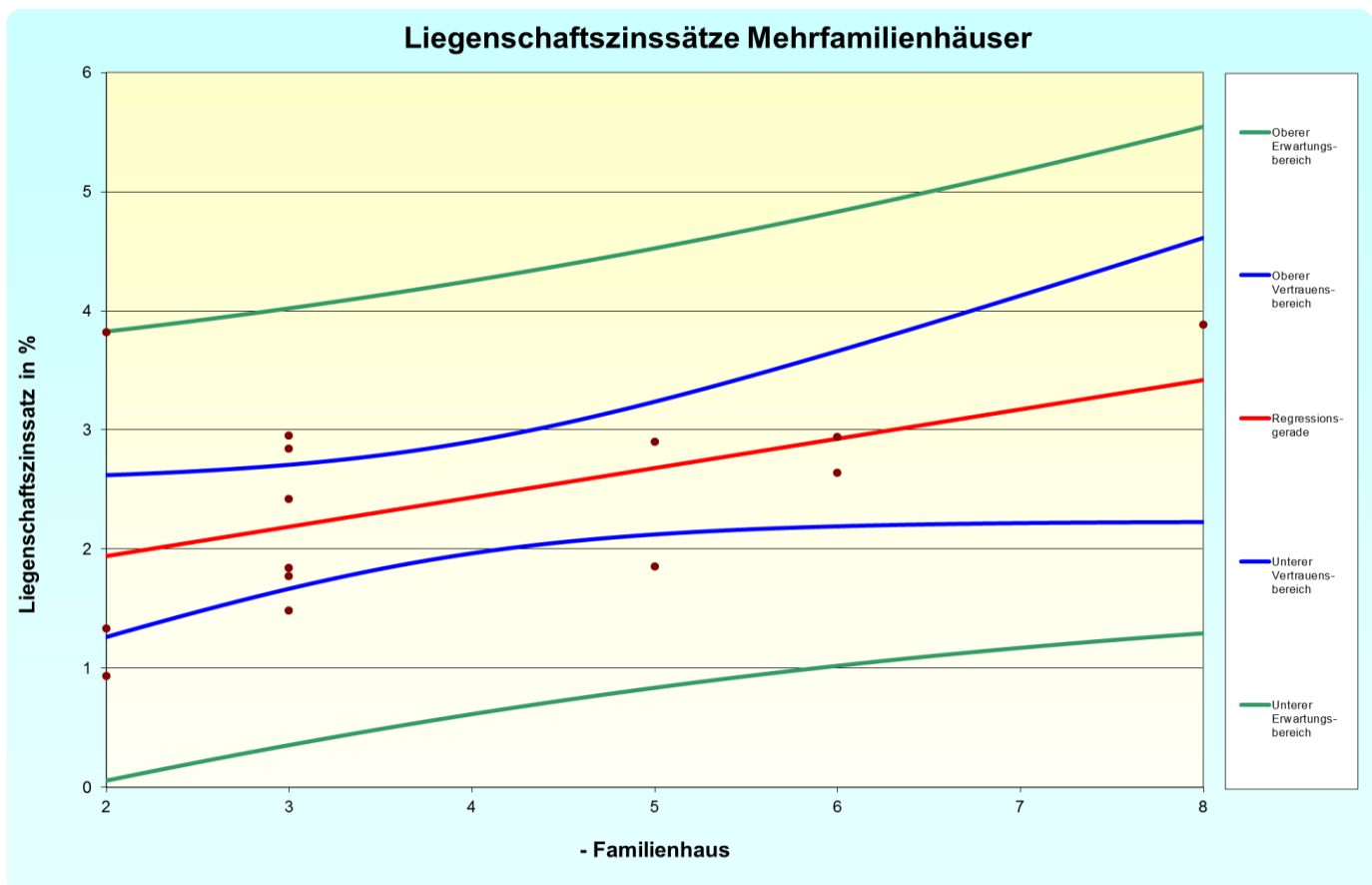
Liegenschaftszinssatz

Die 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.

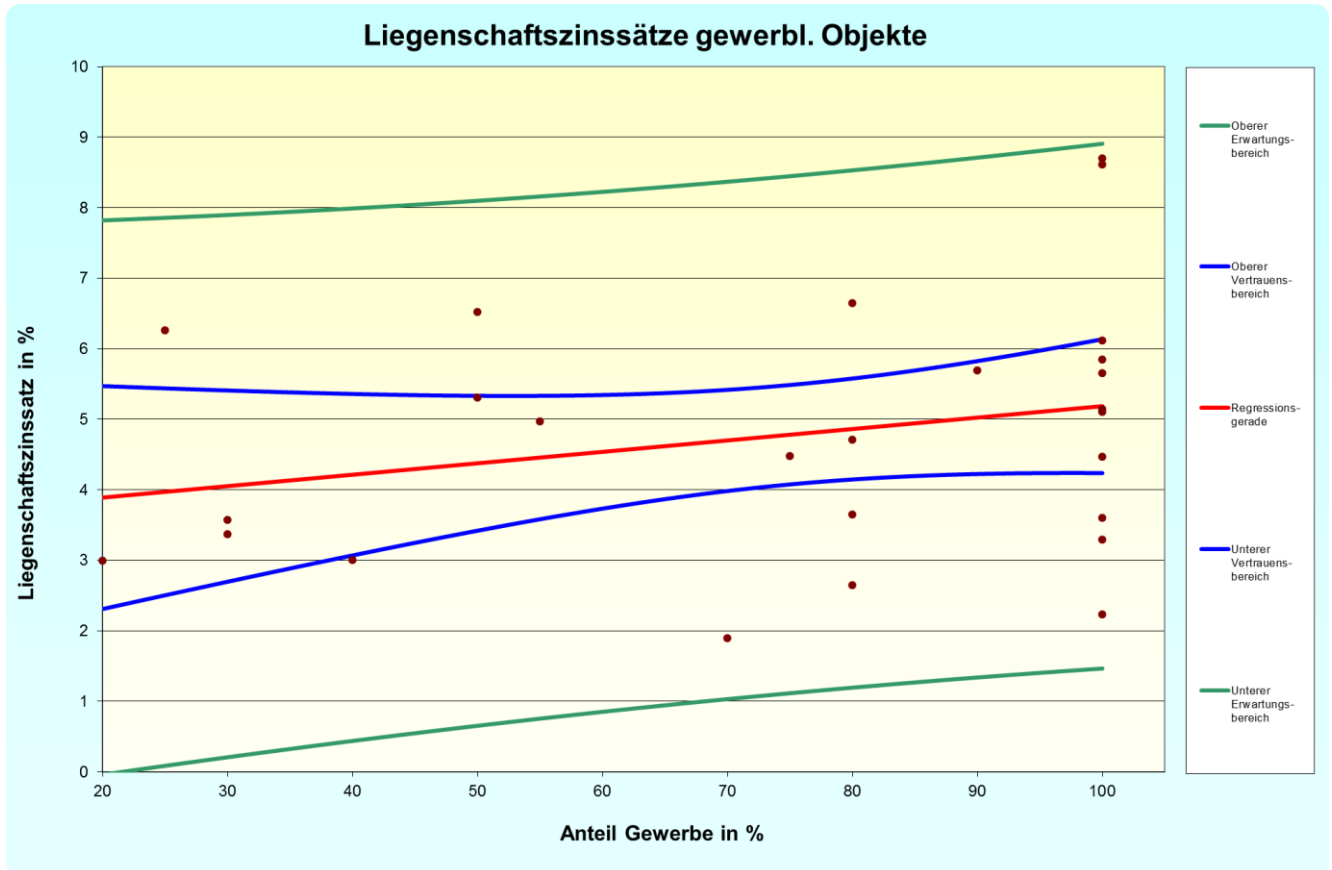
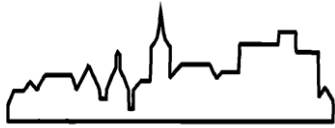
Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

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: 01 / 2016 – 03 / 2019, 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.

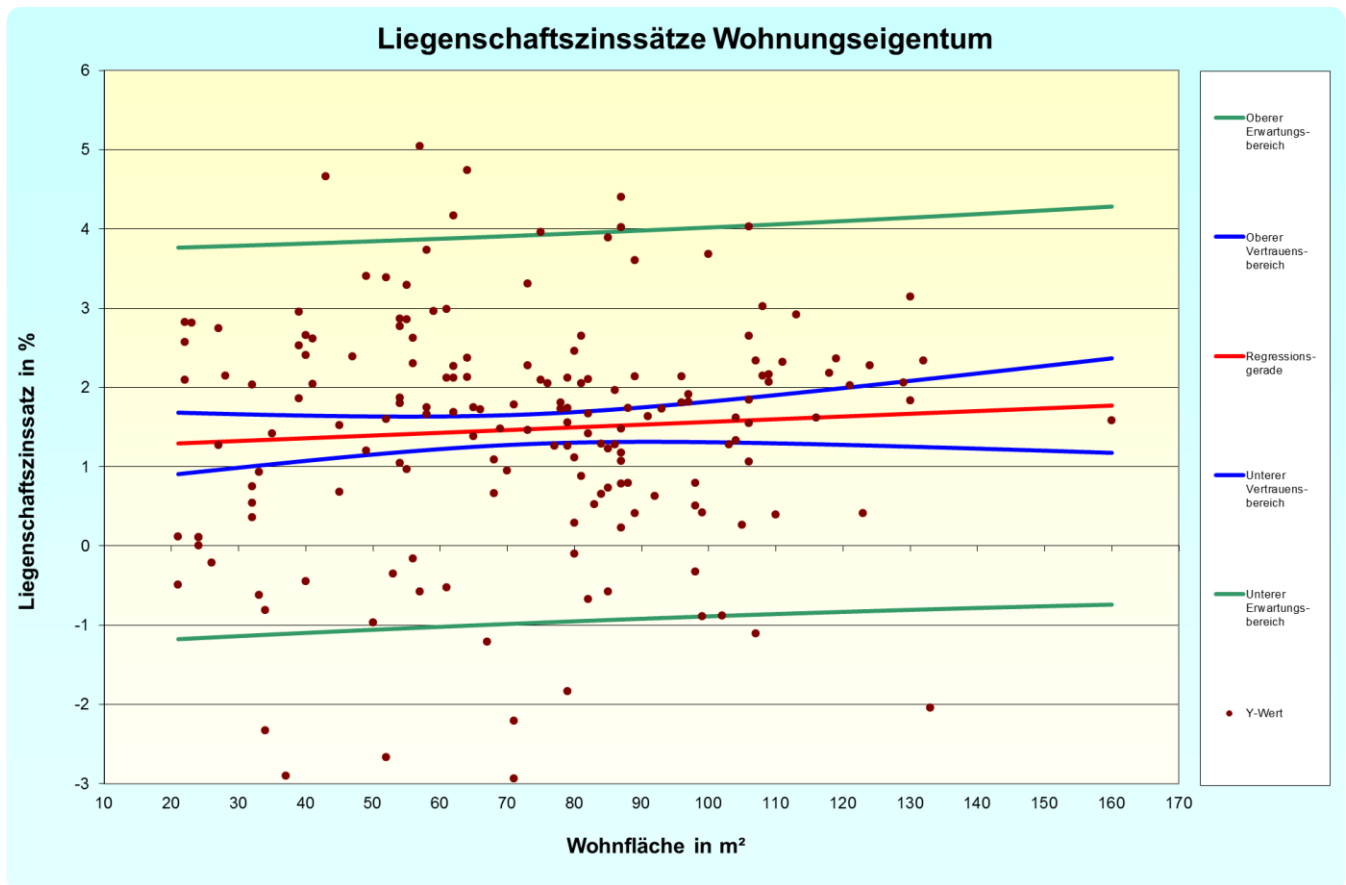
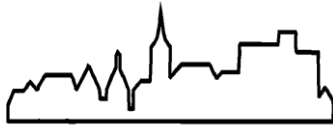


Zeitraum der Untersuchung: 01 / 2016 – 03 / 2019

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

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



Zeitraum der Untersuchung: 09 / 2018 – 03 / 2019

Gesamtnutzungsdauer: i.d.R. 80 Jahre, Bewirtschaftungskosten: 20 %

Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör und Instandhaltungsrücklagen bereinigt.

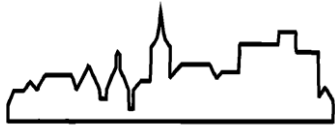
Die Mieten wurden, so vorliegend aus Fragebögen, den Angaben der Eigentümer entnommen.

Bei fehlenden Angaben Annahme der Miete anhand eigener Datensammlung bzw. Mietspiegel Böblingen / Sindelfingen 2016 (dabei aufgrund angenommener Weiterentwicklung Oberer Wert der jeweils angegebenen Spanne).

Die Grafik spiegelt die hohe Nachfrage bzw. den Anlagedruck wider, ebenso die erheblich volatiler gewordenen Preise. Stark steigende Kaufpreise bei geringer steigenden Mieten führen zu niedrigeren Liegenschaftszinssätzen.

Für das Ertragswertverfahren sind Liegenschaftszinssätze u.U. bereits unterhalb von 3 % problematisch zu sehen (Quelle: Der Immobilienbewerter 06/2017).

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

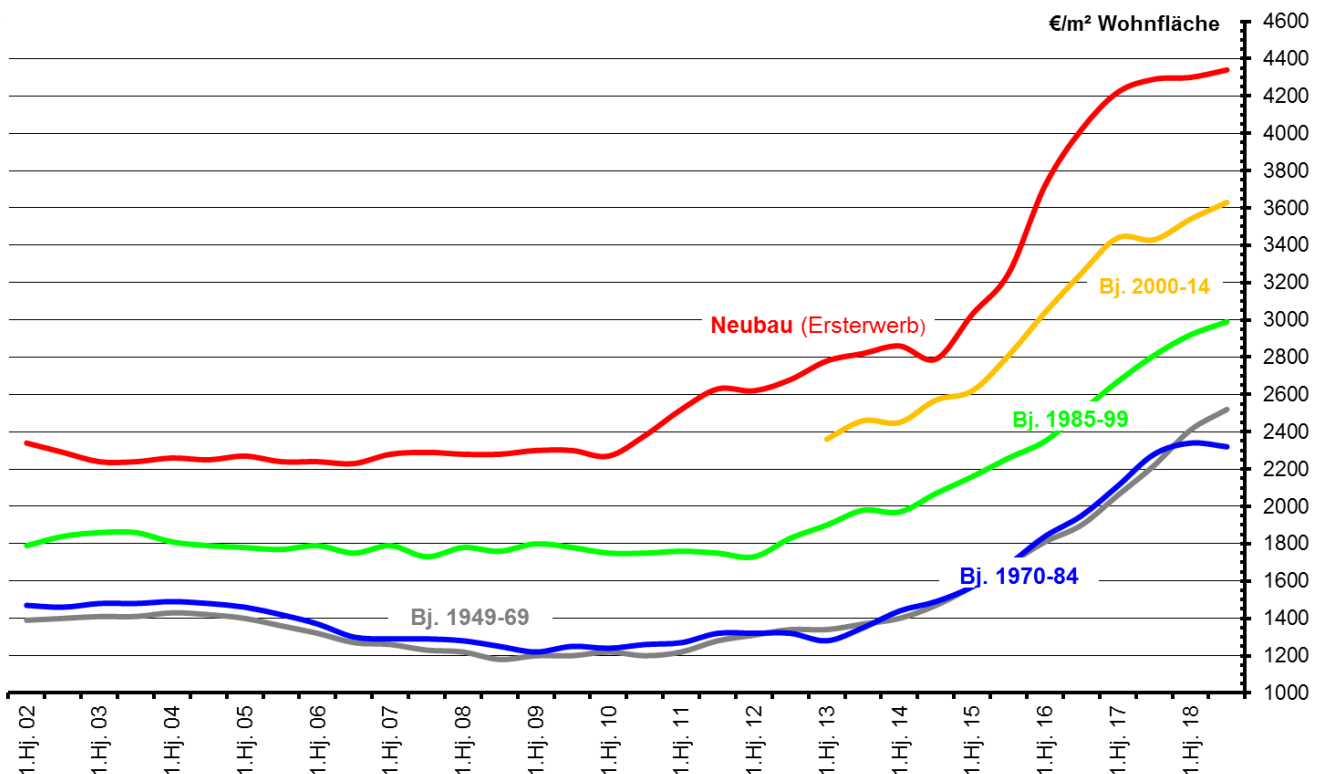


Wohnungseigentum

Die nachfolgend dargestellte Preisentwicklung von Wohnungseigentum kann nicht zur Wertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern 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.

Bei insgesamt weiter rückläufigen Fallzahlen gegenüber den Jahren 2015 und 2016 hat sich der Preisanstieg im Neubaubereich etwas abgeflacht, während die Preise in dem Baujahresbereich bis 1969 unvermindert weiter angestiegen sind.

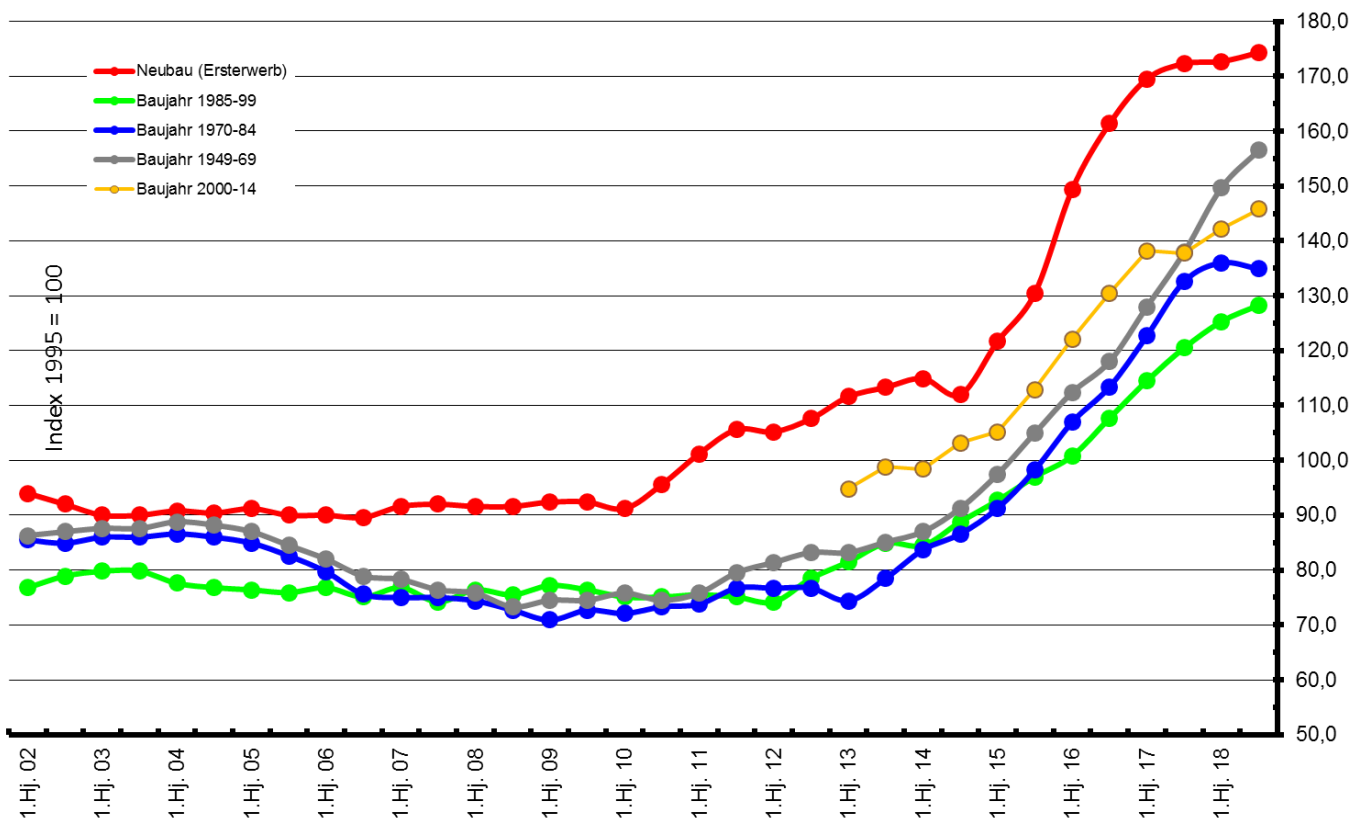
Preisentwicklung von Wohnungseigentum:

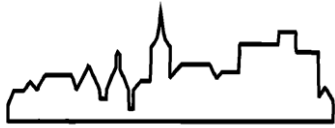




Preisindex für Wohnungseigentum:

Eigentumswohnungen werden üblicherweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet. Vergleichsmaßstab ist hierbei der Quadratmeterpreis (€ / m² Wohnfläche). Mit Hilfe der Indizes können Vergleichskaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet (normiert) werden.

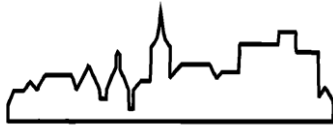




Preisspiegel für Wohnungseigentum:

Baujahrbereich		Wohnflächenbereich					
		unter 45 m²	46 - 65 m²	66 - 85 m²	86 - 110 m²	über 110 m²	
Neubau	Mittlerer Quadratmeter-Preis	4160*	4350	4350	4380	4420	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis		4010	3900	3450	3350	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis		4920	5150	5280	5820	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche		57	75	100	125	m²
	Durchschnittl. Baujahr		2017	2017	2017	2017	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		46	69	93	147	m²
	Umfang der Stichprobe		2	12	25	47	36
2000 - 2015	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	3300	3610	3520	3780	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis		2780	2850	2700	2800	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis		3690	4450	4180	4620	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche		55	77	100	121	m²
	Durchschnittl. Baujahr		2004	2005	2006	2005	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		44	60	85	123	m²
	Umfang der Stichprobe		0	10	27	20	15
1985 - 1999	Mittlerer Quadratmeter-Preis	2570	2960	3010	3200	2980*	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis	1730	2030	2220	2330	2830	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	3440	3800	3850	3980	3160	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	34	55	76	94	122	m²
	Durchschnittl. Baujahr	1992	1993	1993	1992	1994	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	30	49	75	97	121	m²
	Umfang der Stichprobe	37	63	35	18	3	
1970 - 1984	Mittlerer Quadratmeter-Preis	2180	2520	2500	2640	2290	EUR/m²
	ohne Hochhäuser	1500	1860	1750	2000	1650	EUR/m²
	Hochhäuser	2900	3500	3230	3480	2950	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	35	56	77	98	123	m²
	Durchschnittl. Baujahr	1976	1979	1976	1976	1975	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	37	63	72	104	113	m²
	Umfang der Stichprobe	15	27	52	32	19	
Hochhäuser ca. 1970-80	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	1750	k.A.	1990	2140*	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis		900		1380	1840	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis		2650		2710	2300	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche		59		96	129	m²
	Durchschnittl. Baujahr		1973		1974	1975	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		45		62	75	m²
	Umfang der Stichprobe		8		35	3	
1949 - 1969	Mittlerer Quadratmeter-Preis	2340	2640	2640	2730	2680*	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis	1360	1680	1750	1900	2480	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	3320	3600	3450	3440	3040	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	32	58	76	97	130	m²
	Durchschnittl. Baujahr	1962	1962	1964	1965	1965	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	50	55	108	145	109	m²
	Umfang der Stichprobe	65	55	83	33	6	

*) Mittelwert eingeschränkt aussagefähig aufgrund zu geringer Anzahl von Kaufverträgen

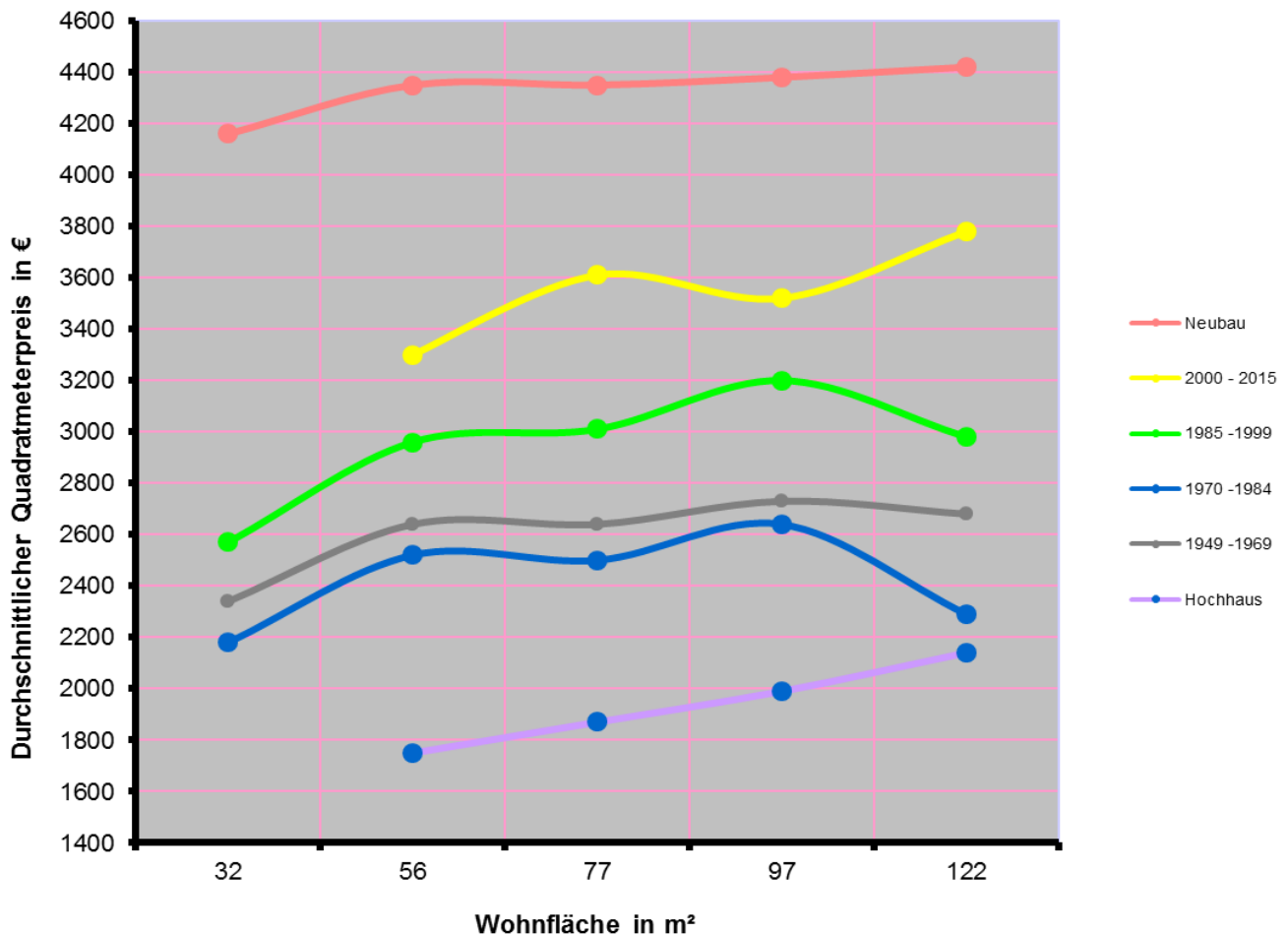


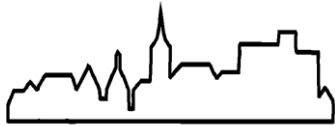
Die Tabelle soll eine Orientierungshilfe sein. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die statistischen Angaben (durchschnittliche Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksanteil) ergeben sich aus der jeweiligen Stichprobe. Mittlere m² - Preise, die aus weniger als 7 Kaufverträgen 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 01/2017 bis 03/2019. Sie sind auf den **Stichtag 31.12.2018** 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 2017 und 2018 bekannt:

	Wiederverkauf	Erstverkauf
Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)	13.500 €	19.000 €
Niedrigster bezahlter Preis	5.000 €	-
Höchster bezahlter Preis	20.000 €	-
Tiefgaragenplätze (Mittelwert)	13.500 €	20.000 €
Niedrigster bezahlter Preis	5.000 €	17.000 €
Höchster bezahlter Preis	22.000 €	25.500 €
Stellplätze im Freien (Mittelwert)	7.000 €	7.500

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.

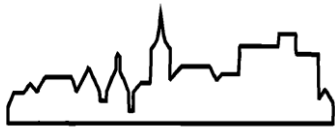


Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen

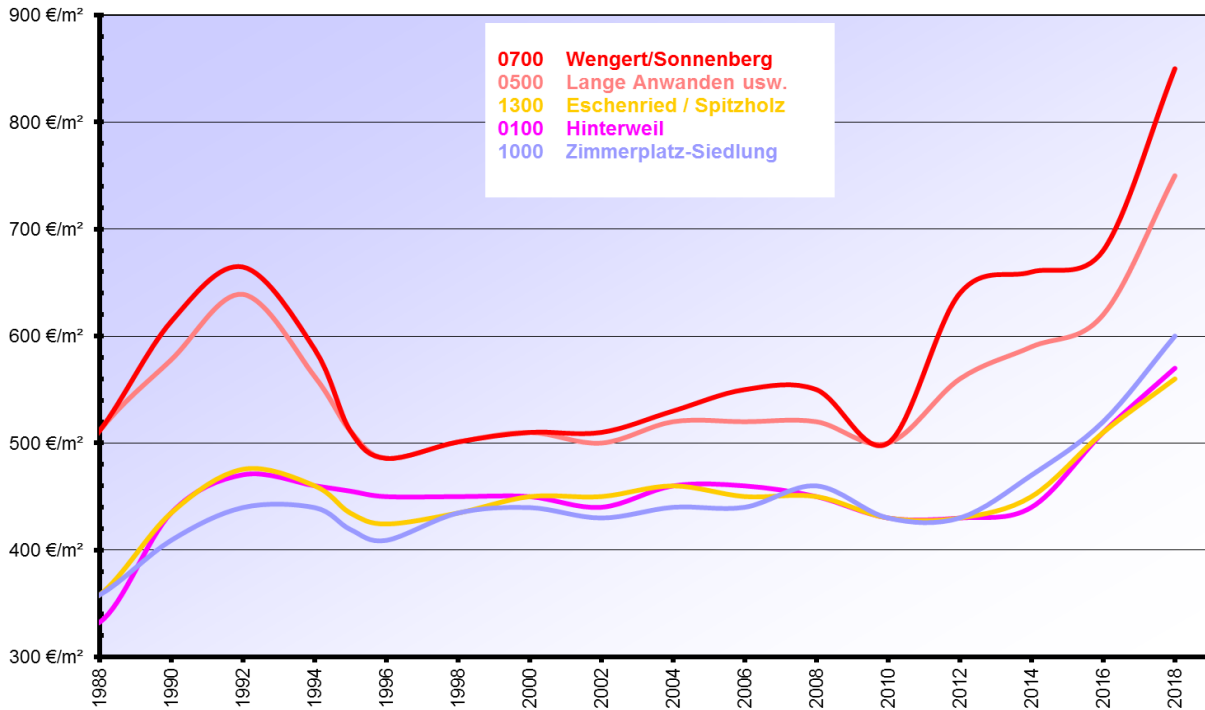
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2016 €/m ²	31.12.2018 €/m ²		
WOHNBAUFLÄCHEN					
Sindelfingen					
0100	Hinterweil I + II	510	↗ 570	60	12%
0300	Stelle, Roter Berg	530	↗ 600	70	13%
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	570	↗ 640	70	12%
0500	Lange Anwenden, Spindelbaum	620	↗ 750	130	21%
0600	Viehweide	540	↗ 650	110	20%
0700	Wengert, Sonnenberg	680	↗ 850	170	25%
0800	Goldberg	540	↗ 620	80	15%
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	520	↗ 600	80	15%
1100	Schleicher	550	↗ 650	100	18%
1200	Rotbühl, Sommerhofen	520	↗ 550	30	6%
1300	Eschenried	510	↗ 560	50	10%
1400	Eichholz	530	↗ 580	50	9%
1600	Königsknoll	540	↗ 630	90	17%
von		510		550	30 6%
bis		680		850	170 25%
Durchschnitt		551	↗	635	84 15%
Maichingen					
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	530	↗ 700	170	32%
3200	Landhaussiedlung	530	↗ 600	70	13%
3300	Eich Süd	520	↗ 600	80	15%
3400	Allmendäcker I	540	↗ 750	210	39%
3450	Allmendäcker II	150	↗ 750	600	400%
3500	Grünäcker	520	↗ 630	110	21%
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	500	↗ 600	100	20%
von		150		600	70 13%
bis		540		750	600 400%
Durchschnitt		470	↗	661	191 77%
(ohne Allmendäcker II)					23%
Darmsheim					
5100	Wohngebiete Darmsheim	460	↗ 540	80	17%
von		460		540	80 17%
bis		460		540	80 17%
Durchschnitt		460	↗	540	80 17%



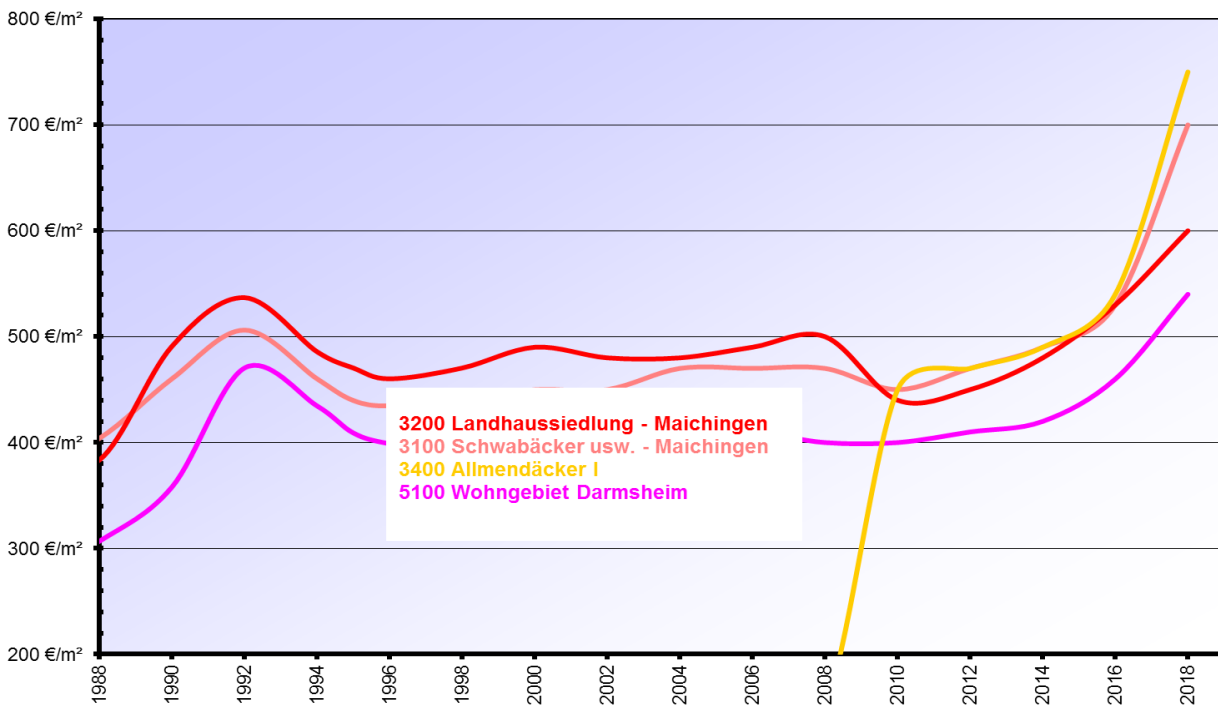
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2016 €/m ²	31.12.2018 €/m ²		
ZENTRUMSLAGEN					
Sindelfingen					
0910	Marktplatz	MK 750	↗ 800	50	7%
0925	Calwer Straße, Riedmühlestraße	M 550	↗ 600	50	9%
0926	Böblinger Straße, südl. Bahnhofstraße	M 550	↗ 600	50	9%
0927	Leonberger Straße, Kalkofenstraße	M 550	↗ 600	50	9%
0930	Obere Vorstadt, Zimmerstraße	WB 600	↗ 700	100	17%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB 650	↗ 800	150	23%
0932	Historische Altstadt	WB 550	↗ 600	50	9%
0950	Brunnenwiesenstraße	W 550	↗ 600	50	9%
0960	Mercedesstraße, ZOB	MK 700	↗ 750	50	7%
0961	Untere Vorstadt, Wettbachstraße	MK 650	↗ 700	50	8%
0962	Planie-, Ziegelstraße	MK 650	↗ 700	50	8%
0963	Corbeil-Essonnes-Platz, Obere Vorstadt	MK 650	↗ 700	50	8%
0965	Vaihinger Straße	MK 650	↗ 750	100	15%
0966	Bahnhof-, Gartenstraße	MK 650	↗ 700	50	8%
von		550		600	50 7%
bis		750		800	150 23%
Durchschnitt		621	↗	686	64 10%
Maichingen					
3000	Ortskern Maichingen	510	↗	600	90 18%
Darmsheim					
5000	Ortskern Darmsheim	440	↗	500	60 14%
GEWERBLICHE FLÄCHEN					
Sindelfingen					
2000	GE Mahdental	260	↗	320	60 23%
2100	GE Mittelpfad	250	↗	260	10 4%
2201	GE Schadenwasen	300	⇒	300	0 0%
2200	GE Hirnach	250	↗	270	20 8%
2300	GI DaimlerChrysler (Rohbauland, Industrie)	160	⇒	160	0 0%
2400	MI/GE Mahdental-, Neckarstraße	470	↗	520	50 11%
2500	Flugfeld, Gewerbegebiet Nord	280	↗	300	20 7%
2510	Flugfeld, Mischgebiet Seepromenade *	530	↗	700	170 32%
von		160		160	0 0%
bis		530		700	170 32%
Durchschnitt		313	↗	354	41 11%
Maichingen					
4000	GE Maichingen Nord	190	⇒	190	0 0%
Darmsheim					
6000	GE-Gebiet Darmsheim	180	⇒	180	0 0%
6100	Häslach	180	⇒	180	0 0%
* angelehnt an Zone 710, Böblingen					

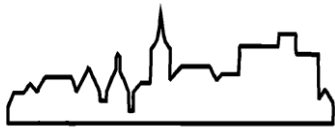


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

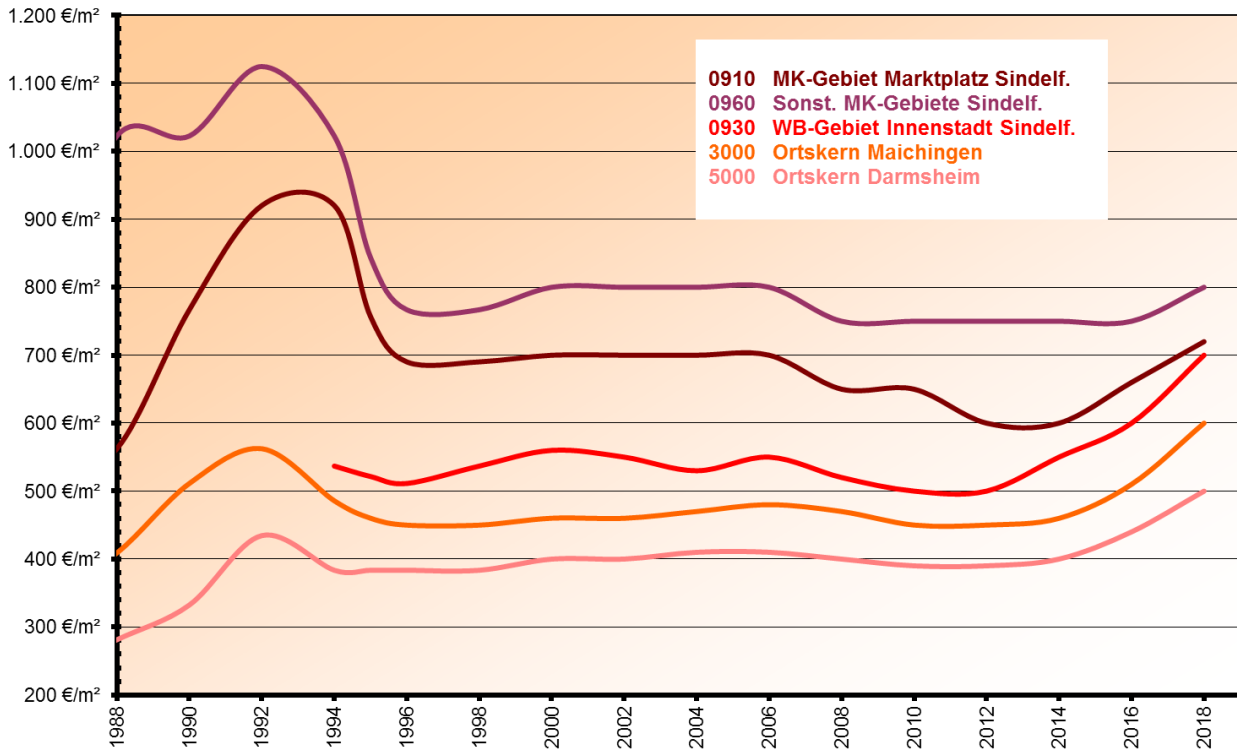


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Darmsheim und Maichingen

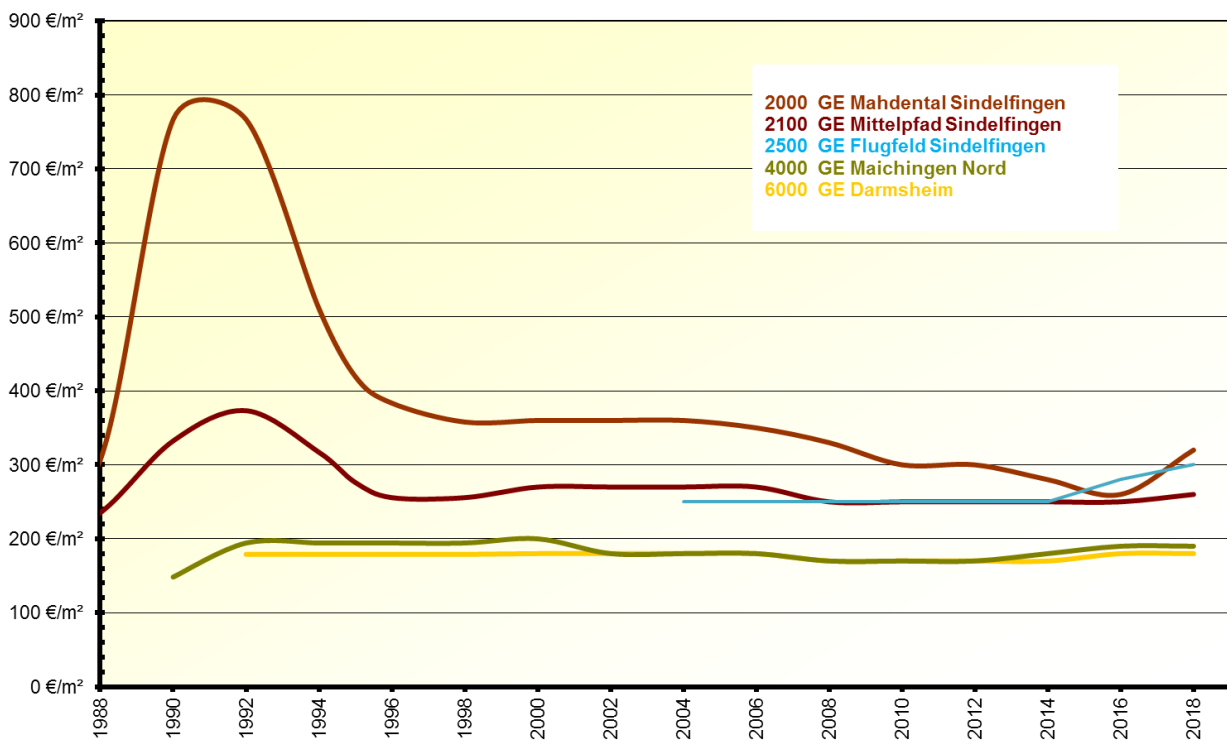


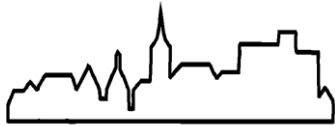


Entwicklung Bodenrichtwerte für Zentrumslagen



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen





Entwicklung Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen

	2017 €/m ²	2019 €/m ²	
Darmsheim	Acker 4 – 6 Mittelwert rd. 4,90	Acker 4 – 9 Mittelwert rd. 6,50	
	Grünland 3 – 6	Grünland 5 – 7	
Maichingen	Acker 6 – 7 Mittelwert rd. 6,50	Acker 5 – 10 Mittelwert rd. 7,10	
	Grünland 5 – 10	Grünland 5 – 10	
Sindelfingen	Acker 7 – 10 Mittelwert rd. 7,0	Acker 5 – 12 Mittelwert rd. 7,40	
	Grünland 6	Grünland 6	
	Gartengrdst. 20 - 30	Gartengrdst. 15 - 30	

Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke haben sich in Darmsheim deutlich, in Maichingen und Sindelfingen nur 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.