

Gutachterausschuss
Sindelfingen und Magstadt

Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt

Jahresbericht 2024



Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt Jahresbericht 2024

Immobilienmarkt 2023

Daten für die Wertermittlung 2024

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Herausgeber: Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt

Anschrift: Stadt Sindelfingen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 180
71043 Sindelfingen

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

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

Gebühr: 30 Euro, Versandkostenpauschale 5 Euro





Inhaltsverzeichnis

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

Anlage: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Abkürzungen:

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



Vorwort

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassung der aktuellen Entwicklung:

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

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

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

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

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



Gutachterausschuss

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

Vorsitzender

Friedemann **Böttiger**

Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter

Iris **Berthold**

Christoph **Lutz**

Leonhard **Weinmann**

ehrenamtliche Gutachter für Stadt Sindelfingen und Gemeinde Magstadt

Walter **Arnold**

Thomas **Bellon**

Dr. Andreas **Beyer**

Hans **Bullinger**

Frank **Ganske**

Andreas **Garscha**

Karl-Heinz **Huschka**

Jürgen **Karrer**

Helga **Klitsch**

Erik **Krohmer**

Christian **Leiser**

Bernd **Nass**

Georg **Schindler**

Ralf **Schock**

Jochen **Stuible**

Notarin Susanne **Wald**

Mitarbeiter der Finanzbehörde

Claudia **Held**

Christoph **Mannert**



Geschäftsbericht 2023

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellen

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

Des Weiteren wurden

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

durchgeführt.

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

Hinweis auf das Internet-Angebot der Stadt Sindelfingen:

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

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



Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen und zur Gemeinde Magstadt

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

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

Einige Zahlen in der Übersicht (Stand Dezember 2023):

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

Die Gemarkungsflächen betragen zu diesem Zeitpunkt

| | |
|--------------|------------------------|
| Sindelfingen | rd. 36 km ² |
| Darmsheim | rd. 8 km ² |
| Maichingen | rd. 7 km ² |
| insgesamt | rd. 51 km ² |
| Magstadt | rd. 19 km ² |

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 |

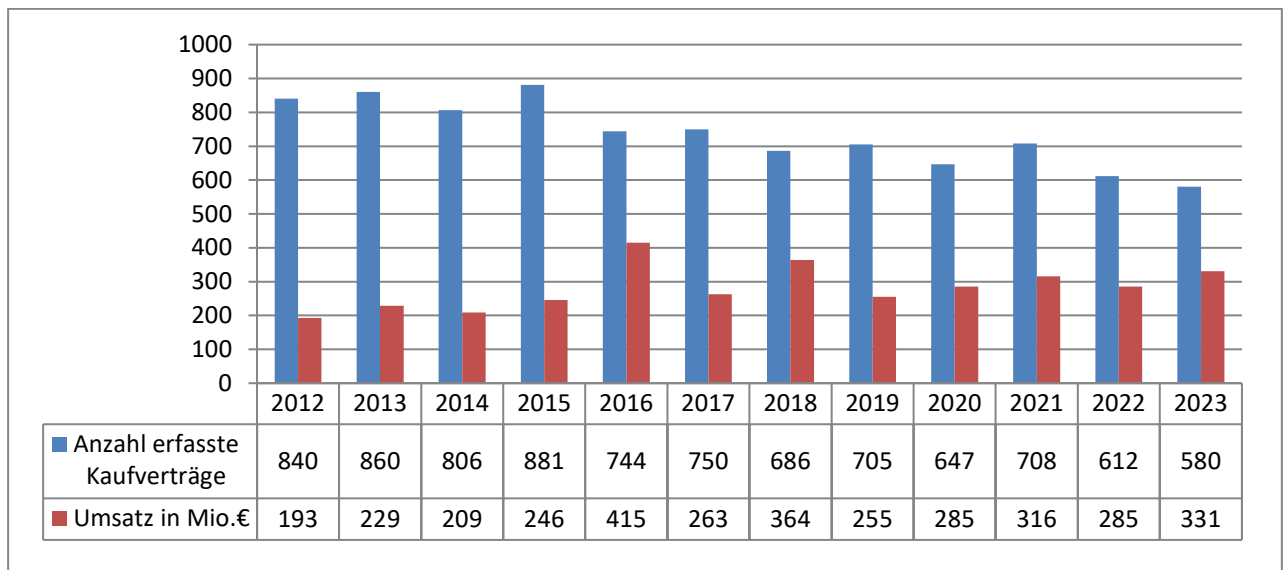
Weitere Informationen und Daten unter www.sindelfingen.de und www.magstadt.de



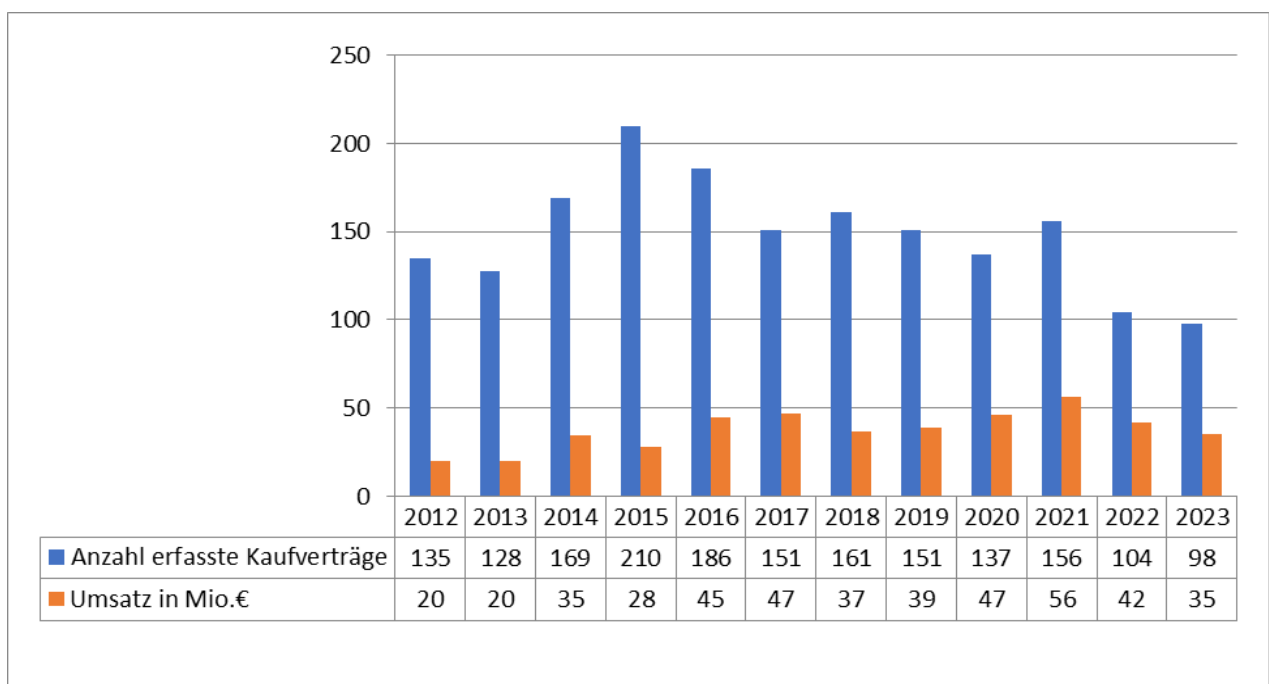
Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

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

Umsätze und Fallzahlen seit 2012 in Sindelfingen



Umsätze und Fallzahlen seit 2012 in Magstadt





Kauffälle 2023 in Sindelfingen

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

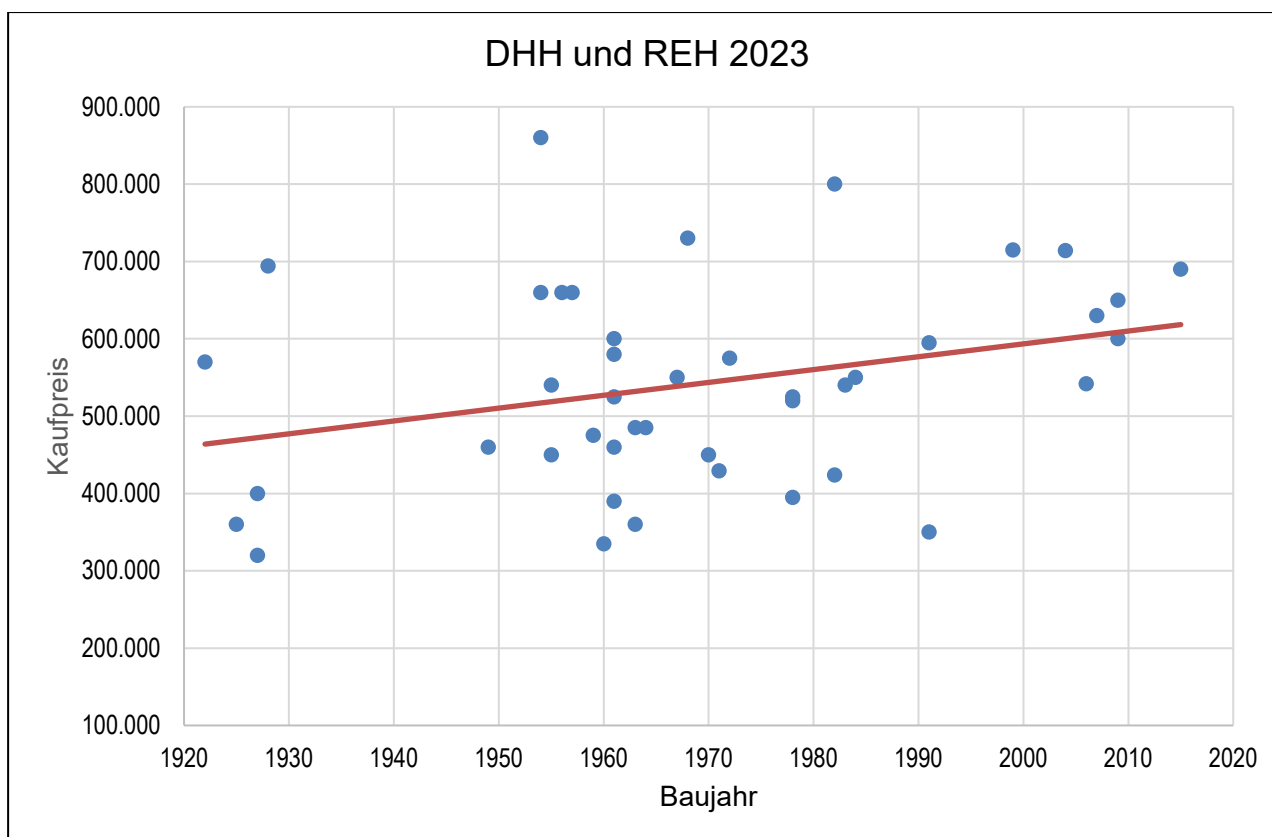
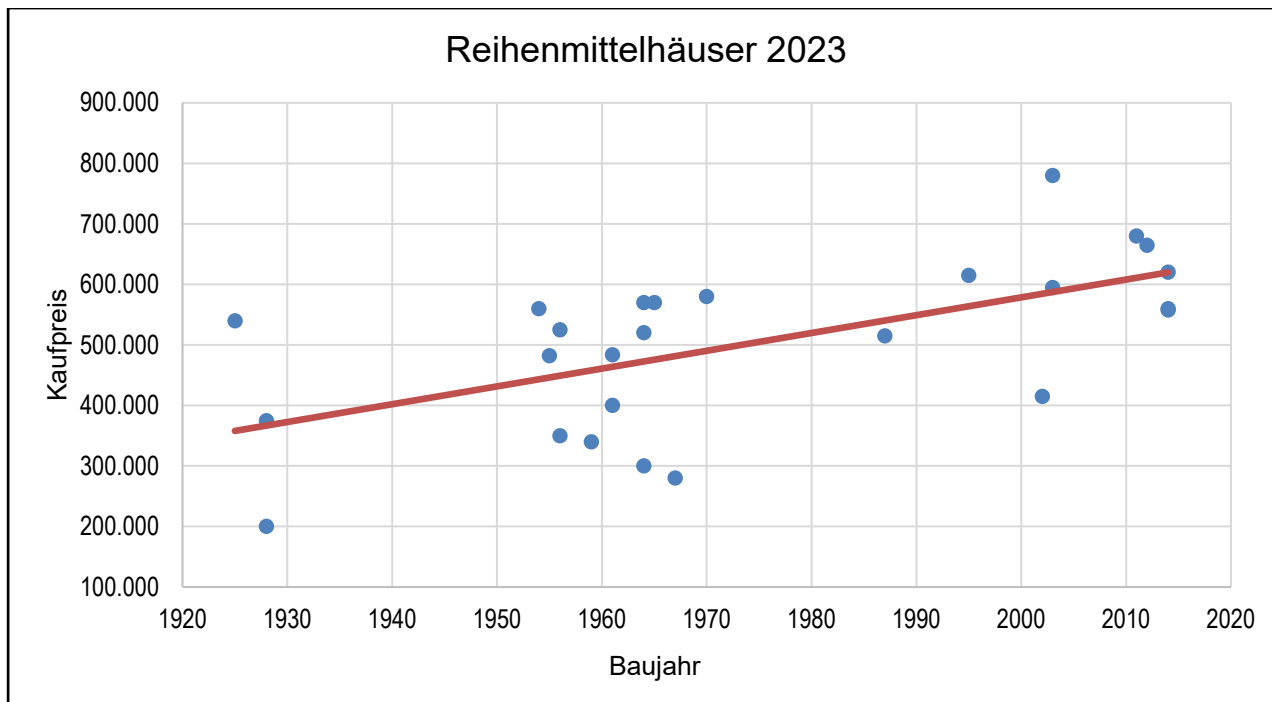


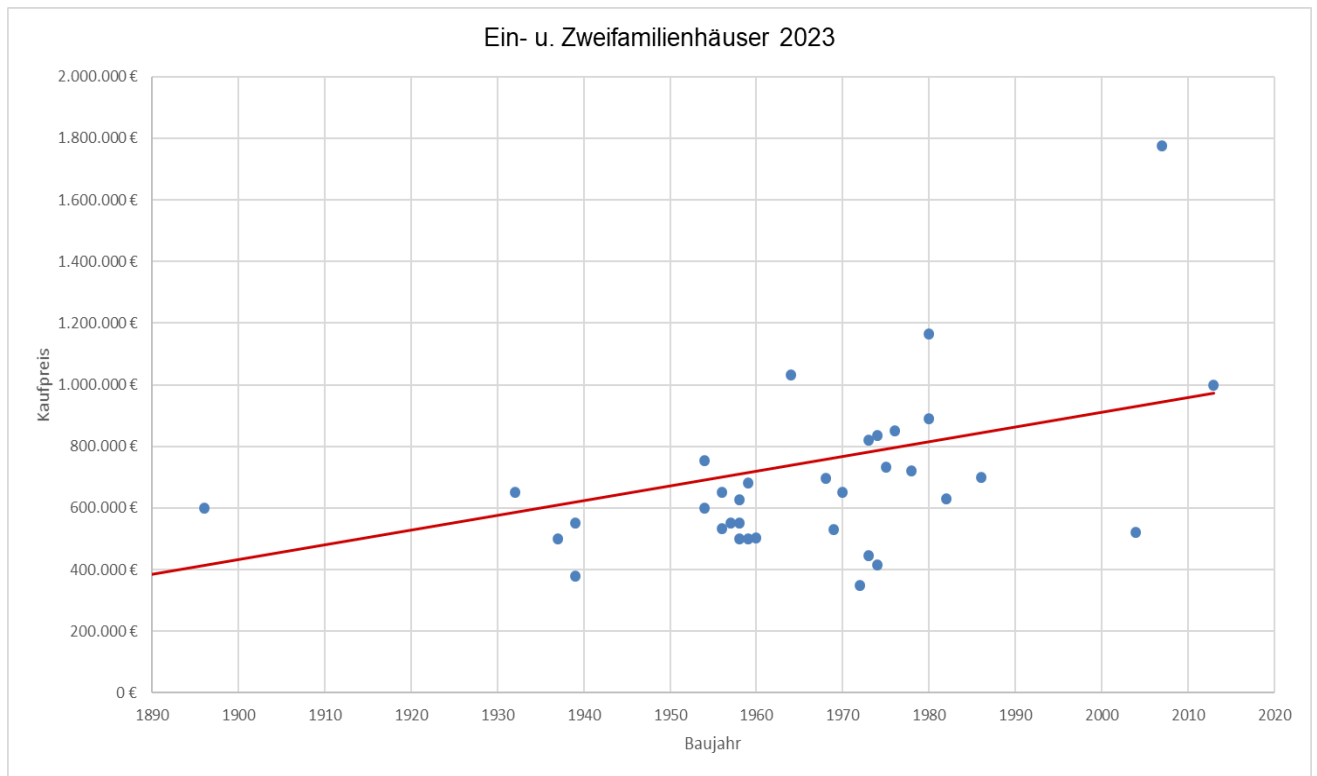
Kauffälle 2023 in Magstadt

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



Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken in Sindelfingen und Magstadt





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



Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

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

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

Der Auswertung der Kaufverträge liegen folgende Bewertungsgrundsätze zugrunde:

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

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

Anwendungshinweise:

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

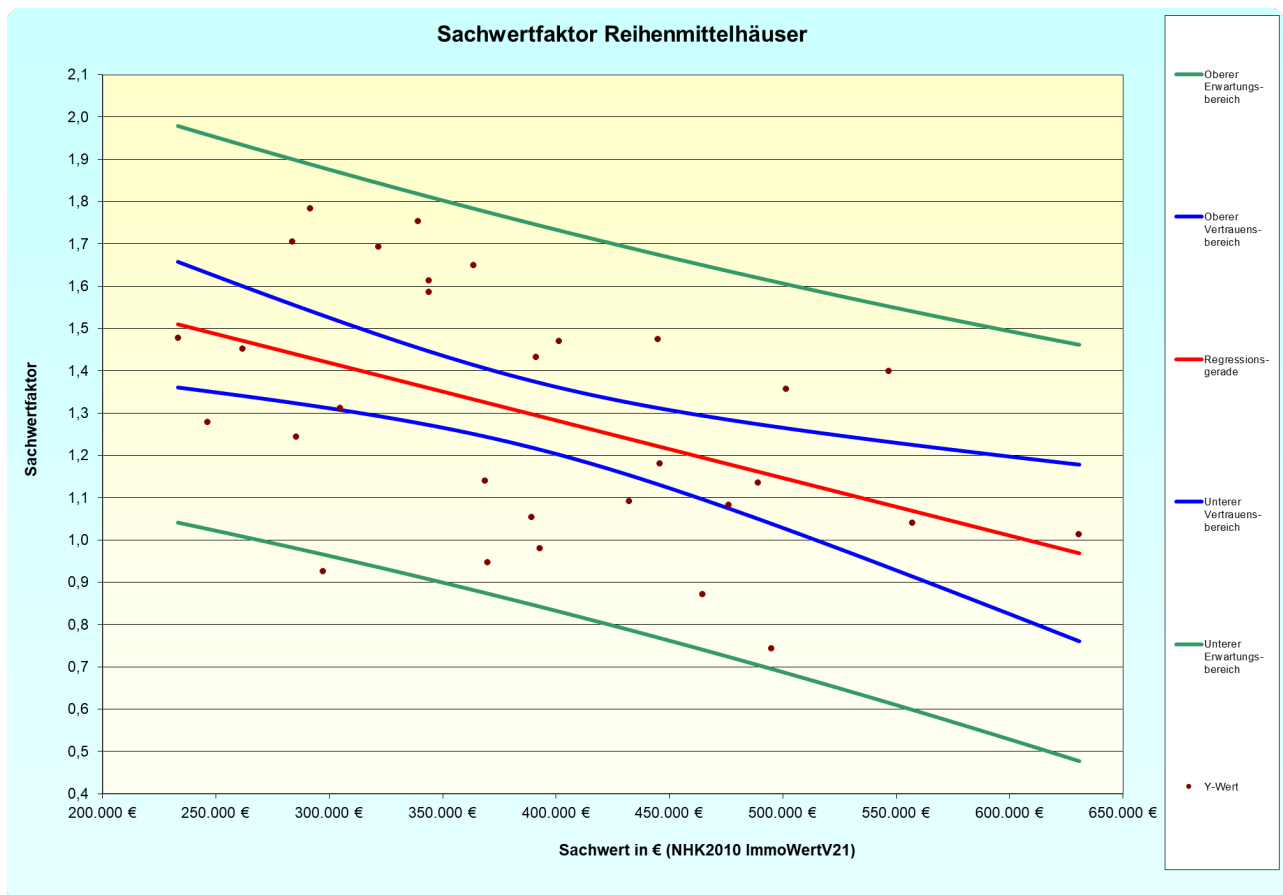
Das Niveau der Sachwertfaktoren ist in 2023 gegenüber den Mittelwerten aus 2022 stark abgesunken.

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

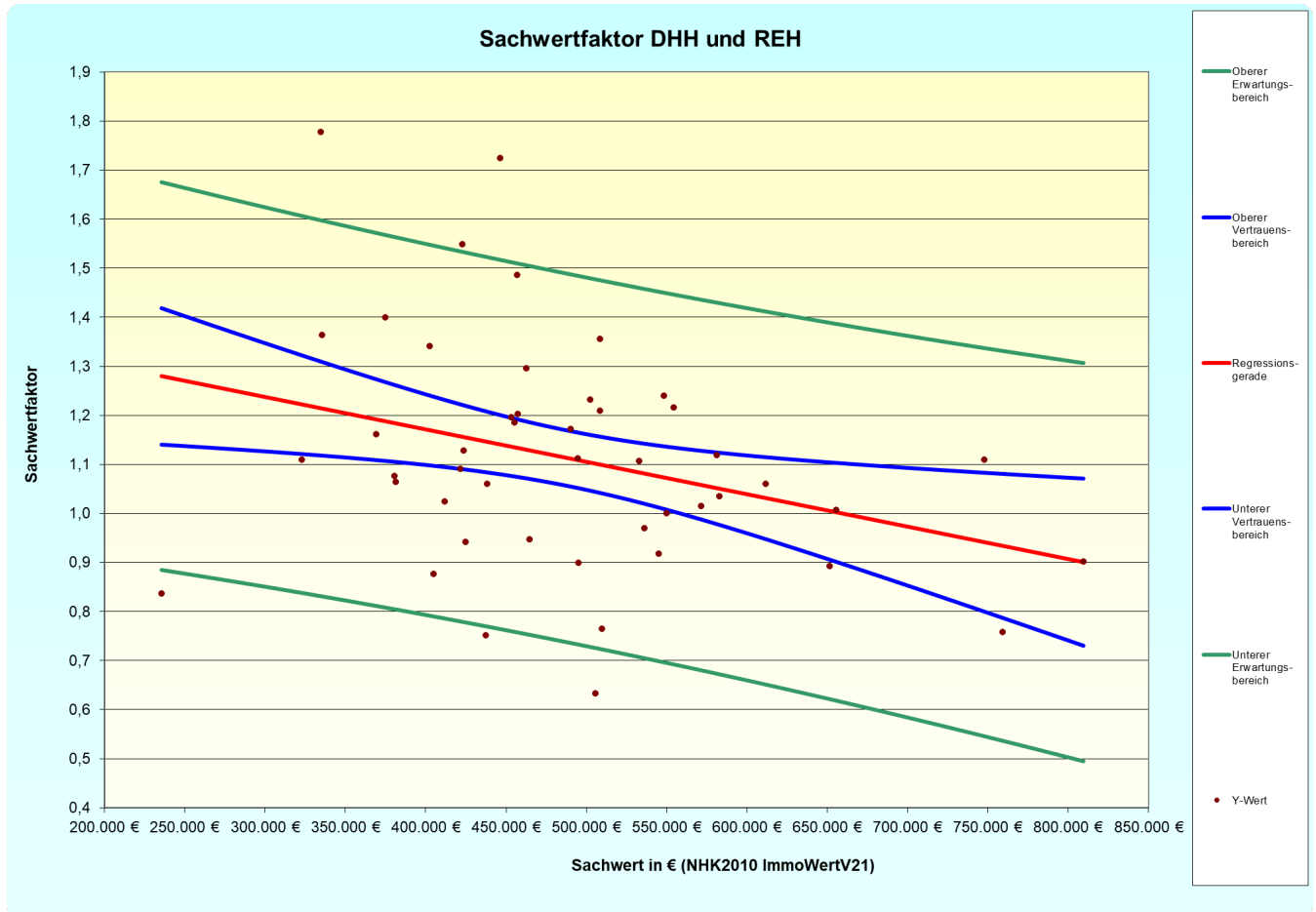


Anwendungsbeispiel

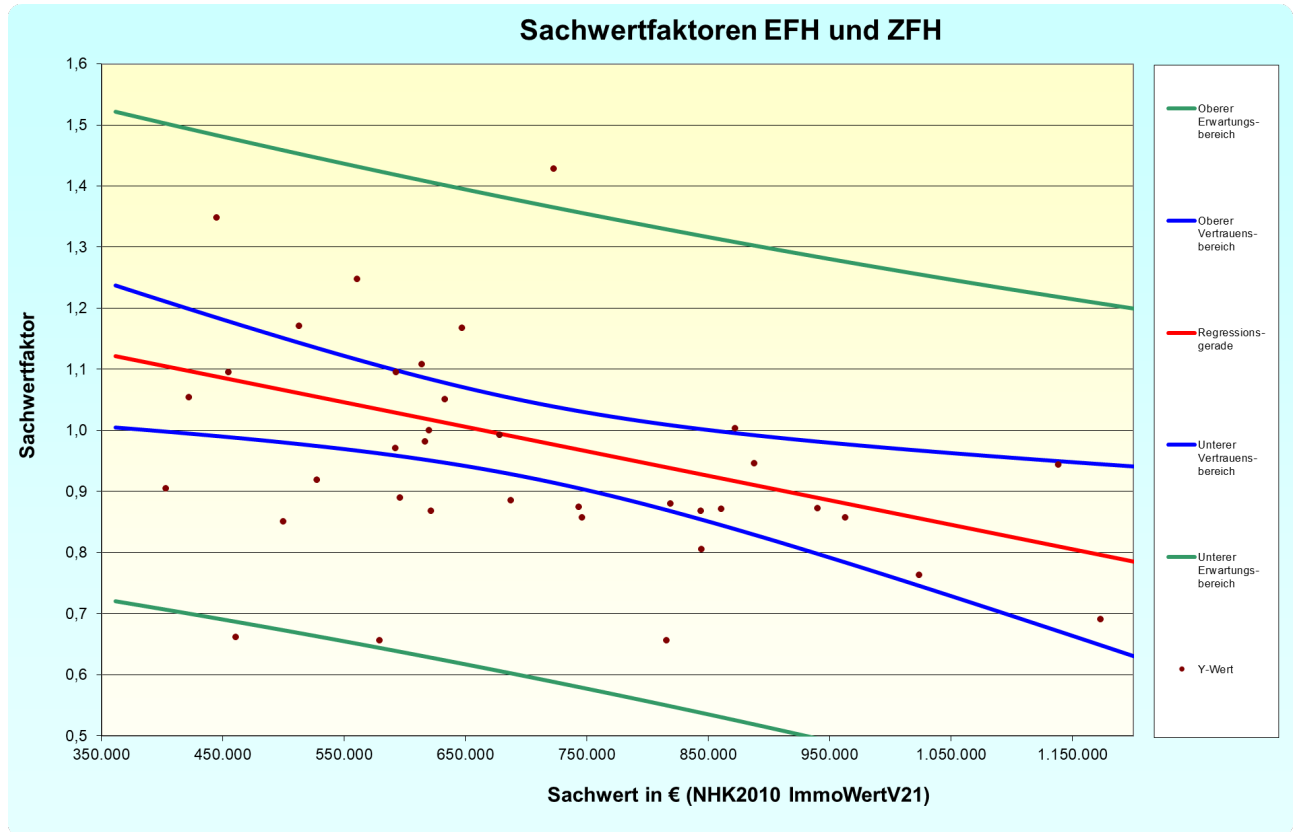
| | |
|---|-----------|
| Bewertung eines Reihenmittelhauses | |
| vorläufiger Sachwert (NHK 2010) | 300.000 € |
| Marktanpassung x 1,4 | |
| = marktangepasster vorläufiger Sachwert | 420.000 € |



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



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



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

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



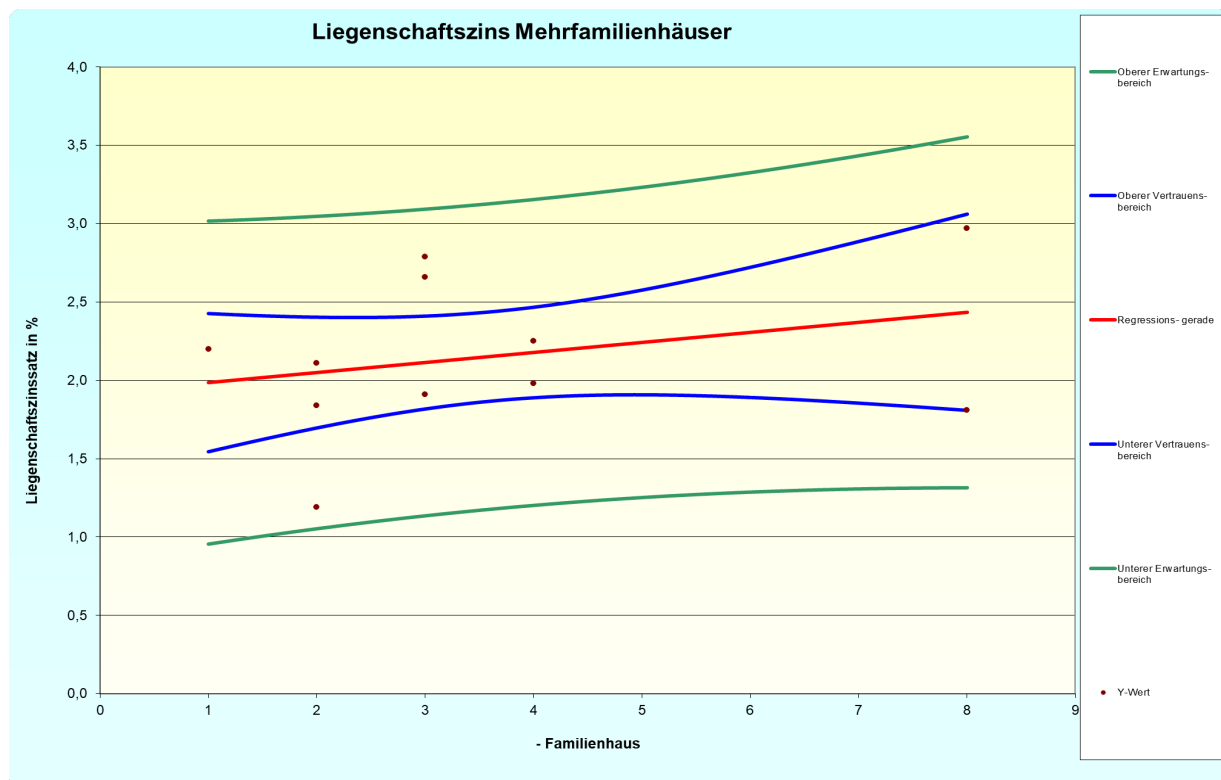
Liegenschaftszinssatz

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

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

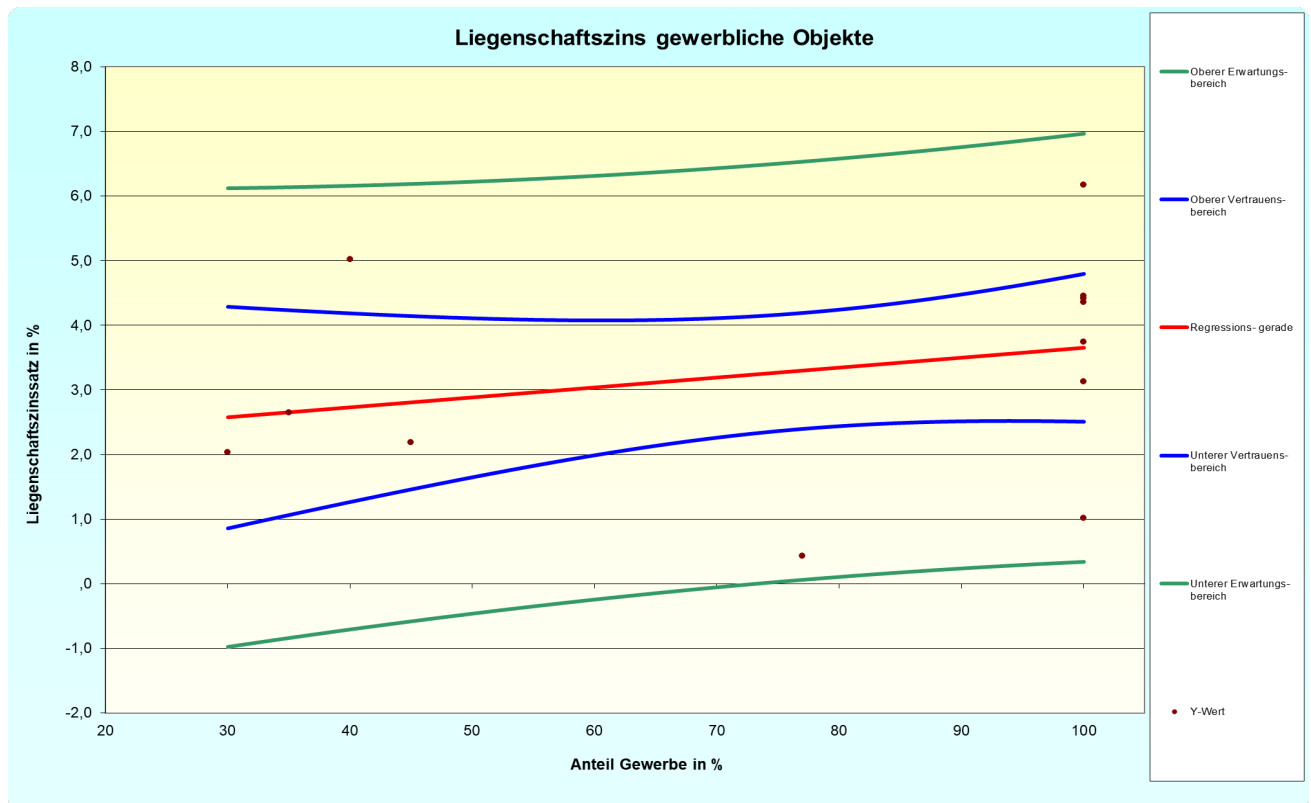
Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

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



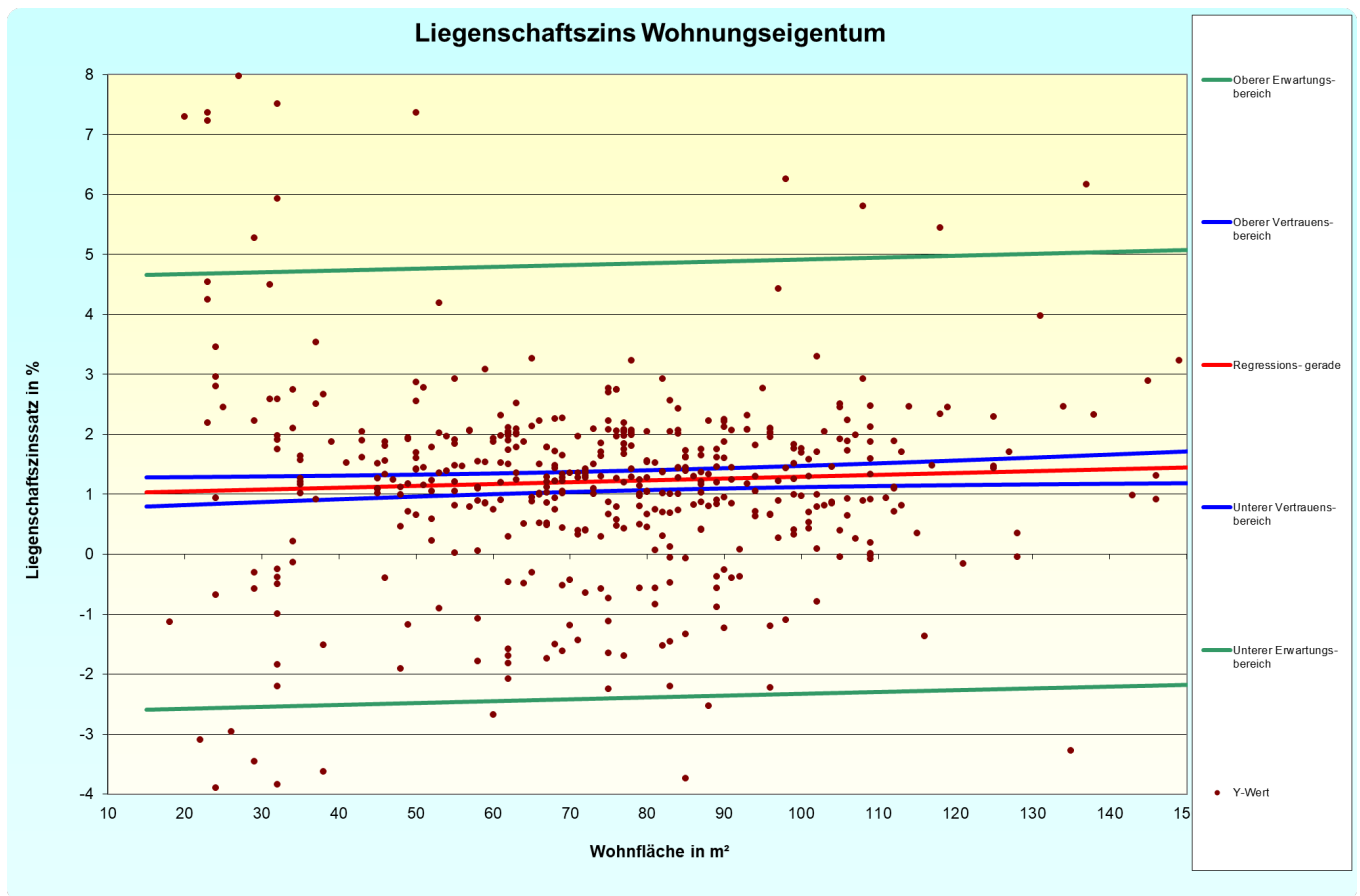
Zeitraum der Untersuchung: 01/2022 bis 04/2024,
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Bewirtschaftungskosten: 20 %

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



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

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



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

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

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

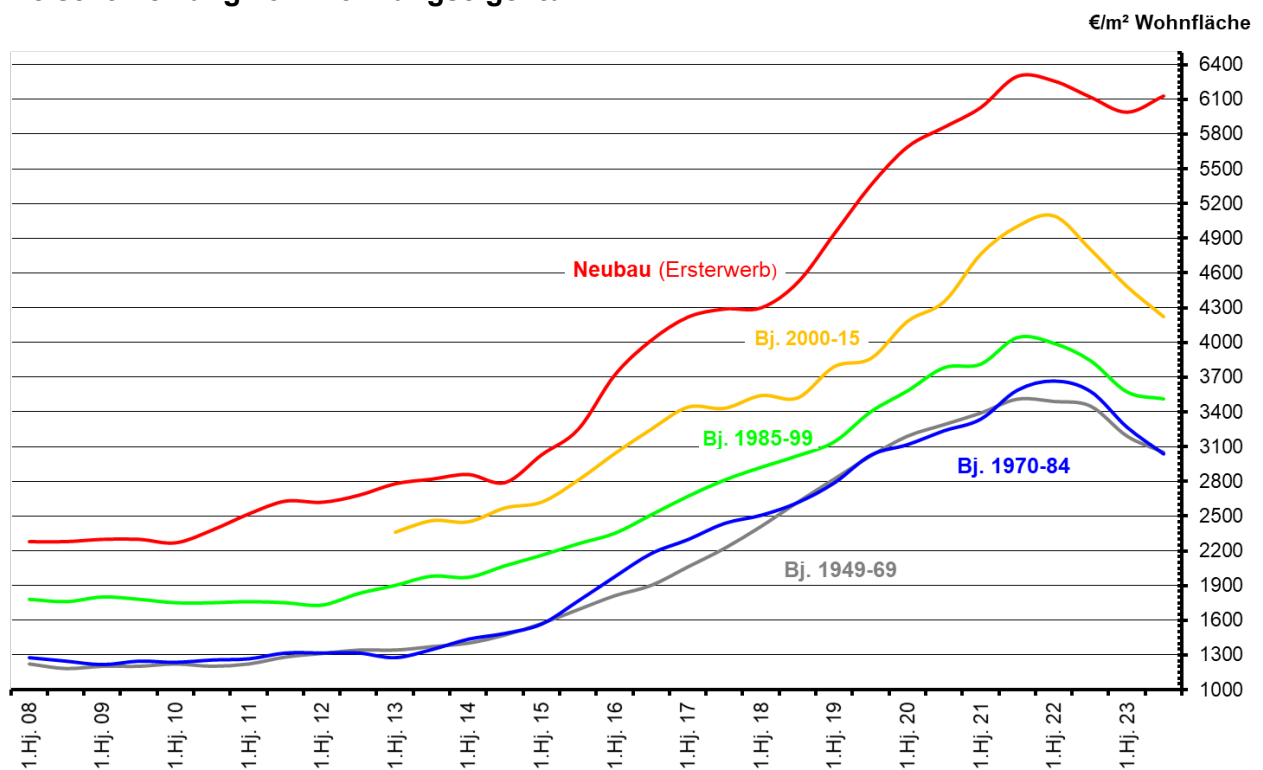


Wohnungseigentum

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

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

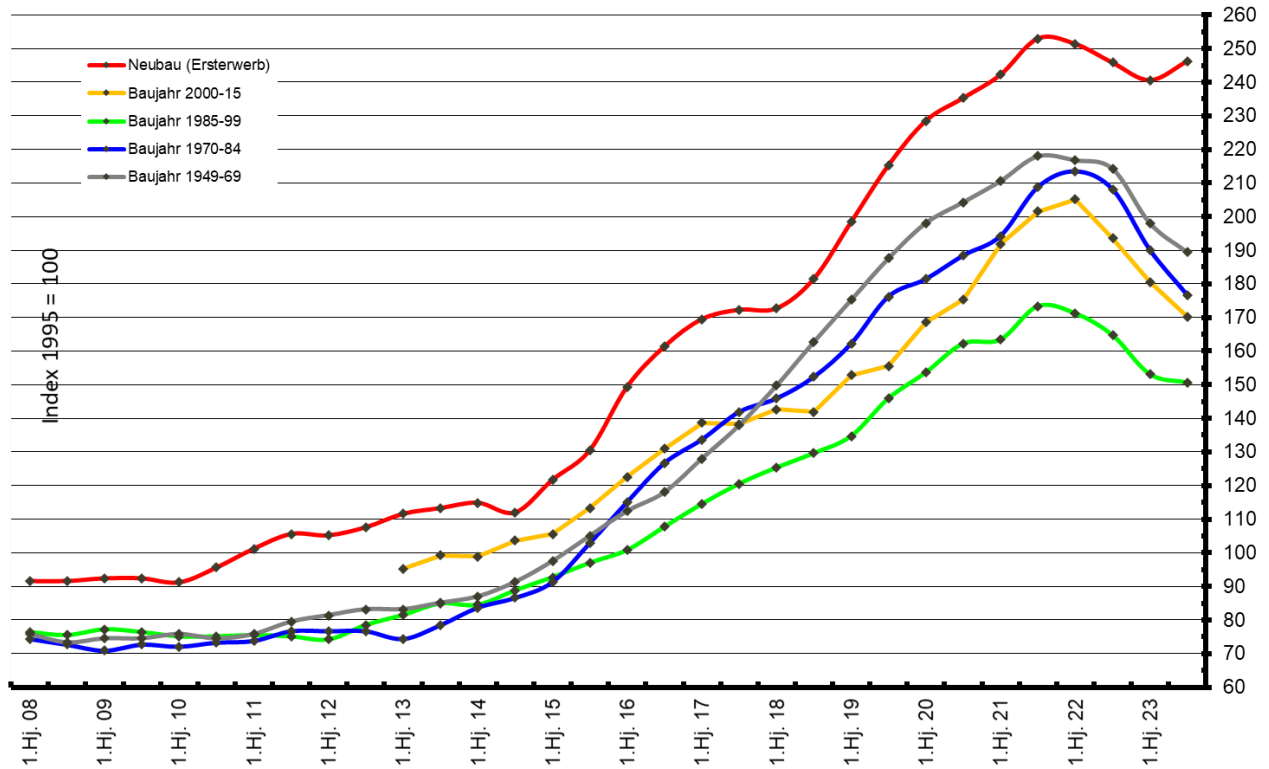
Preisentwicklung von Wohnungseigentum:





Preisindex für Wohnungseigentum:

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





Preisspiegel für Wohnungseigentum:

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

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



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

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

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

Preisspiegel für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

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

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

**Mittelwert eingeschränkt aussagefähig

pauschale Wertansätze für Pkw-Stellplätze

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



Bodenrichtwerte

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte (BRW) werden unter **BORIS-BW** (gutachterausschuesse-bw.de) 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 im Geoportal einsehbar und auch als Karten im pdf-Format vorhanden.

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

The screenshot shows the BORIS-BW website interface. At the top, there is a search bar with the text "NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL" and a "Grundkarte Karte" button. Below the search bar, there are two radio buttons: "Wohnbaufläche" (selected) and "Sonstige Flächen". To the right of these buttons is a "Kontakt" button. Below the buttons, there is a date selector set to "2023" and a "PDF" icon. The main content area displays the selected ground value: "950 €/m² (Wohnbaufläche)". Below this, there is a table with the following data:

| Lage und Wert | |
|-------------------------------|---|
| Gemeinde | Sindelfingen |
| Gemarkungsnummer | 081530 |
| Bodenrichtwertnummer | 15300800 |
| Bodenrichtwert | 950 €/m ² (Wohnbaufläche) |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2023 |

Below the table, there are two expandable sections: "Beschreibende Merkmale" and "Historische Werte / Zeitreihe". The map on the right shows a street grid with various colored zones and parcel numbers. Red circles highlight the "Wohnbaufläche" and "Sonstige Flächen" buttons, and the "950 €/m²" value and "30" value on the map.

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

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



Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen

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



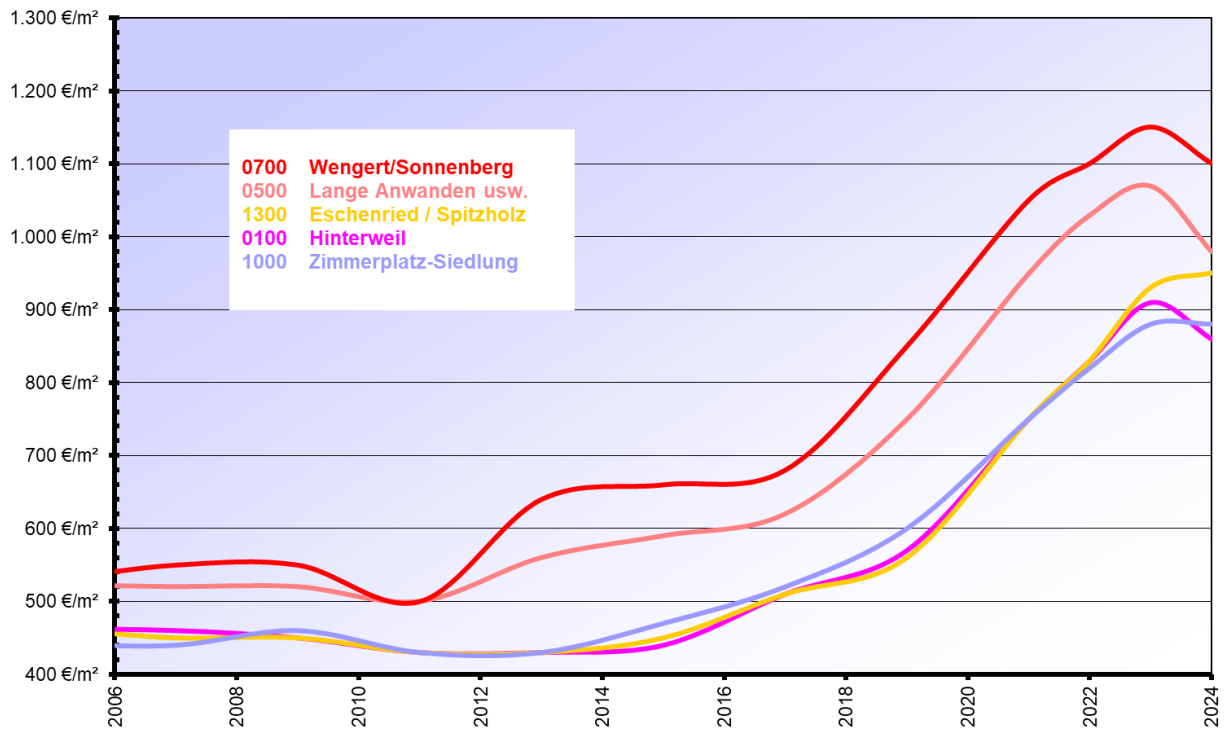
| Bodenrichtwert-Zone | | Bodenrichtwert | Bodenrichtwert | Veränderung | |
|----------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------|
| Nr. | Bezeichnung | 01.01.2023 €/m ² | 01.01.2024 €/m ² | | |
| ZENTRUMSLAGEN | | | |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



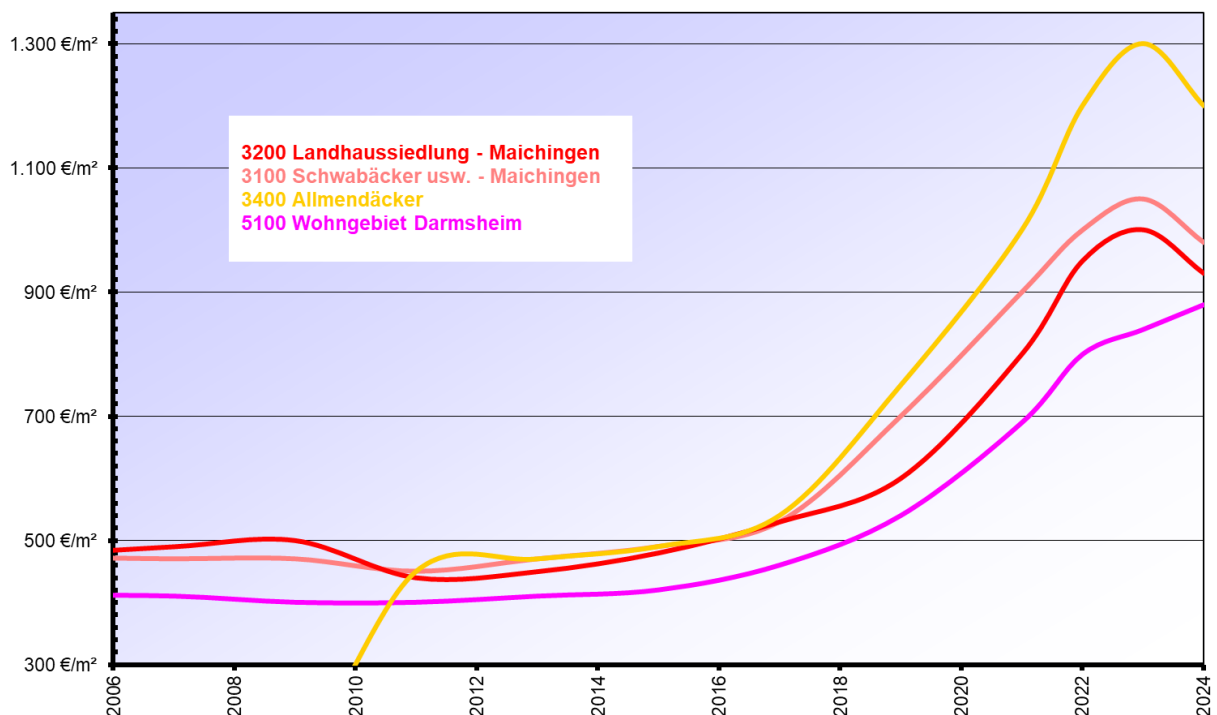
| Bodenrichtwert-Zone | | Bodenrichtwert | | Bodenrichtwert | Veränderung | |
|--|--|----------------|---|----------------|-------------|-----|
| Nr. | Bezeichnung alt - neu | 01.01.2023 | | 01.01.2024 | | |
| | | €/m² | | €/m² | | |
| Wohnbauflächen Magstadt | | | | | | |
| 7000 | WA 1 - Mühlbergle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



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

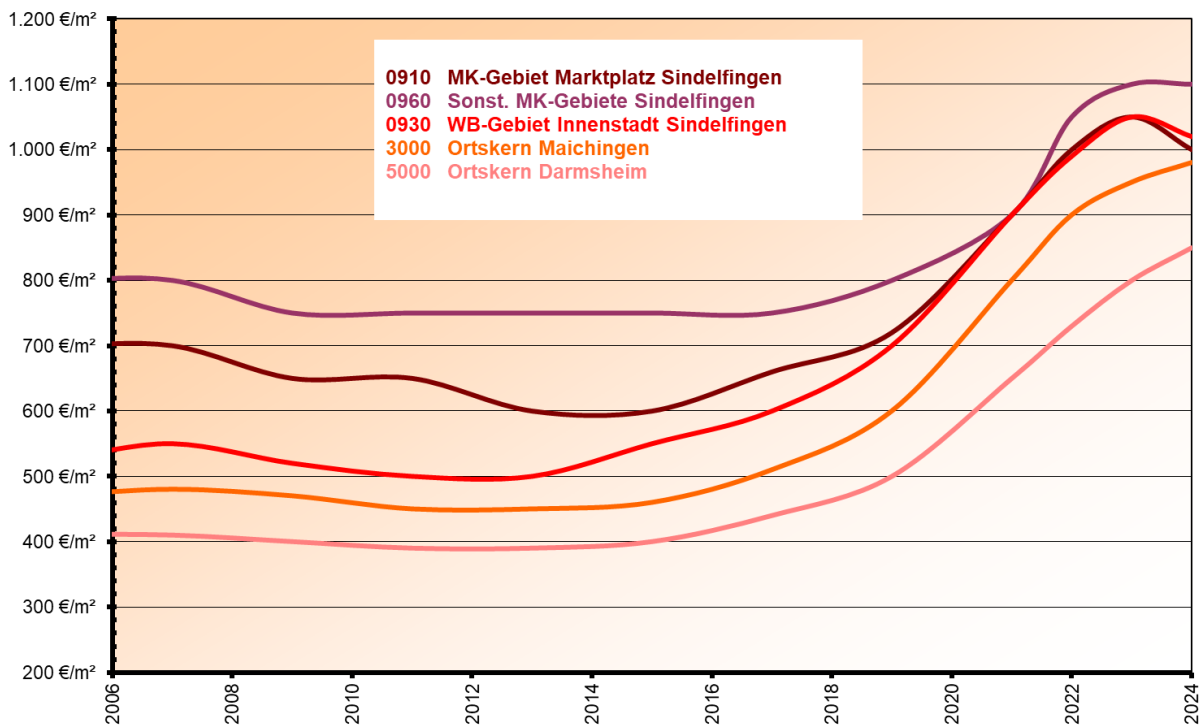


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen Darmsheim u. Maichingen

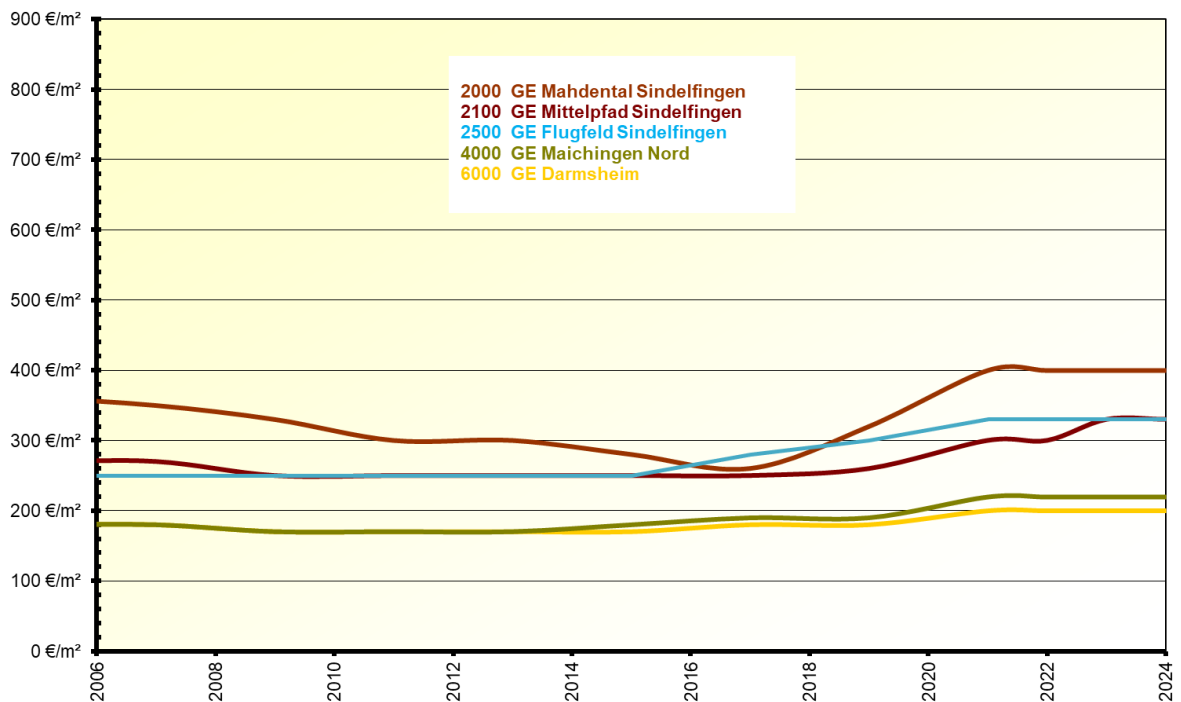




Entwicklung Bodenrichtwerte in Zentrumslagen



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen





Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen und Wald

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



Wohnen im Außenbereich (§ 35 BauGB):

Für nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude (insbesondere Wohngebäude) im Außenbereich wurde ein separater BRW eingeführt: 200 €/m², 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 €/m² 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 €/m², 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 €/m², in der Bodenrichtwertkarte mit G ASB gekennzeichnet. Sind die Gewerbeflächen nicht auf separaten Grundstücken, so sind die Pachtflächen maßgebend.