

Gutachterausschuss  
Sindelfingen und Magstadt

# Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt

## Jahresbericht 2022



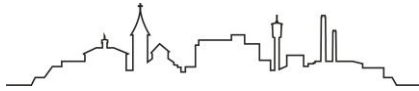
# **Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt Jahresbericht 2022**

Immobilienmarkt 2021

Daten für die Wertermittlung 2022

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

Herausgeber:	Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt
Anschrift:	Stadt Sindelfingen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Postfach 180 71043 Sindelfingen
Kontakt:	E-Mail <a href="mailto:gutachterausschuss@sindelfingen.de">gutachterausschuss@sindelfingen.de</a> Telefon (07031) 94 543 Telefax (07031) 94 599
Internet:	<a href="http://www.sindelfingen.de">http://www.sindelfingen.de</a>
Gebühr:	30 Euro, Versandkostenpauschale 3,50 Euro
Bildnachweis:	Titelfoto Friedrich Stampe 2019, Marktplatz Sindelfingen Seite 3 Friedrich Stampe 2017, Ortskern Magstadt



## Inhaltsverzeichnis

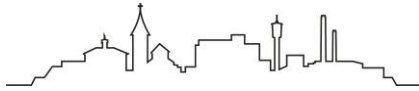
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Angaben zu Sindelfingen und Magstadt</b>	<b>6</b>
<b>Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten</b>	<b>7</b>
<b>Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken</b>	<b>10</b>
<b>Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren</b>	<b>12</b>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>15</b>
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>19</b>
<b>Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum</b>	<b>22</b>
<b>Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen</b>	<b>23</b>
<b>Bodenrichtwerte für Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>29</b>

Anlage: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

### Abkürzungen:

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





Magstadt Ortskern

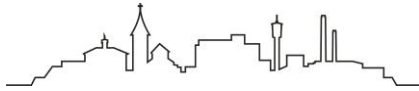
## Vorwort

Dem Willen des Landes Baden-Württemberg entsprechend, die bisher große Zahl an kleinen Gutachterausschüssen im Rahmen interkommunaler Zusammenschlüsse zugunsten größerer und leistungsstärkerer Einheiten zu verringern, hat der gemeinsame Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt zum 01.08.2020 seine Arbeit aufgenommen.

Gutachterausschüsse sind selbstständige, unabhängige Sachverständigengremien. Aufgabenschwerpunkte sind

- 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.

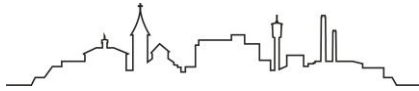


Mit Hilfe der gesammelten Daten der Kaufpreissammlung sind die Bodenrichtwerte zu ermitteln und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Diese Daten und auch die nicht zuletzt aufgrund der 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 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- oder Verkauf einer Immobilie informieren wollen. Letztendlich soll er zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Der am Immobilienmarkt seit 2010 zu verzeichnende stetige Preisanstieg hat sich auch 2021 fortgesetzt. Die Wohnimmobilie hat in Krisenzeiten sowohl als stabile Wertanlage als auch zur Eigennutzung (Homeoffice, Rückzugsort) eher noch mehr an Bedeutung gewonnen.

Anders stellt sich die Situation im gewerblichen Bereich dar: Nach einem kurzfristigen starken Preisanstieg 2019 folgte 2020 ein Umsatzeinbruch. Anhand der wenigen uns bekannten gewerblichen Transaktionen in 2021 kann keine signifikante Entwicklung des Preisniveaus von gewerblichem Bauland in Sindelfingen nachgewiesen werden.



## 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 vom 12.12.2021 bis 11.12.2025 bestellt.

### Vorsitzender:

Herr	Friedemann	Böttiger
------	------------	----------

### Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:

Frau	Iris	Berthold
Herr	Christoph	Lutz
Herr	Leonhard	Weinmann

### ehrenamtliche Gutachter für Stadt Sindelfingen und Gemeinde Magstadt

Herr		Walter	Arnold
Herr		Thomas	Bellon
Herr	Dr.	Andreas	Beyer
Herr		Hans	Bullinger
Herr		Frank	Ganske
Herr		Andreas	Garscha
Herr		Karl-Heinz	Huschka
Herr		Jürgen	Karrer
Frau		Helga	Klitsch
Herr		Erik	Krohmer
Herr		Christian	Leiser
Herr		Bernd	Nass
Herr		Georg	Schindler
Herr		Ralf	Schock
Herr		Jochen	Stuible
Frau	Notarin	Susanne	Wald

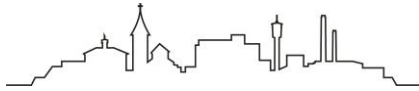
### Mitarbeiter der Finanzbehörde als ehrenamtliche Gutachter

Frau		Sabrina	Pfetzner
Herr		Volker	Reich

### 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 (A 8 und A 81, B 464), das Schienennetz (S-Bahn-Anschluss S 1 und S 60) 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 2021):

Einwohner Sindelfingen gesamt: rd. 64.000	
hiervon waren in den Ortsteilen gemeldet	
Kernstadt	rd. 46.000 EW
Darmsheim	rd. 4.500 EW
Maichingen	rd. 13.500 EW
Magstadt	rd. 10.000 EW

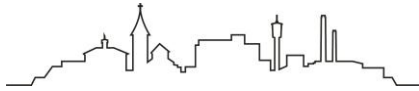
Die Gemarkungsflächen betragen zu diesem Zeitpunkt

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

Geografische Daten:

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

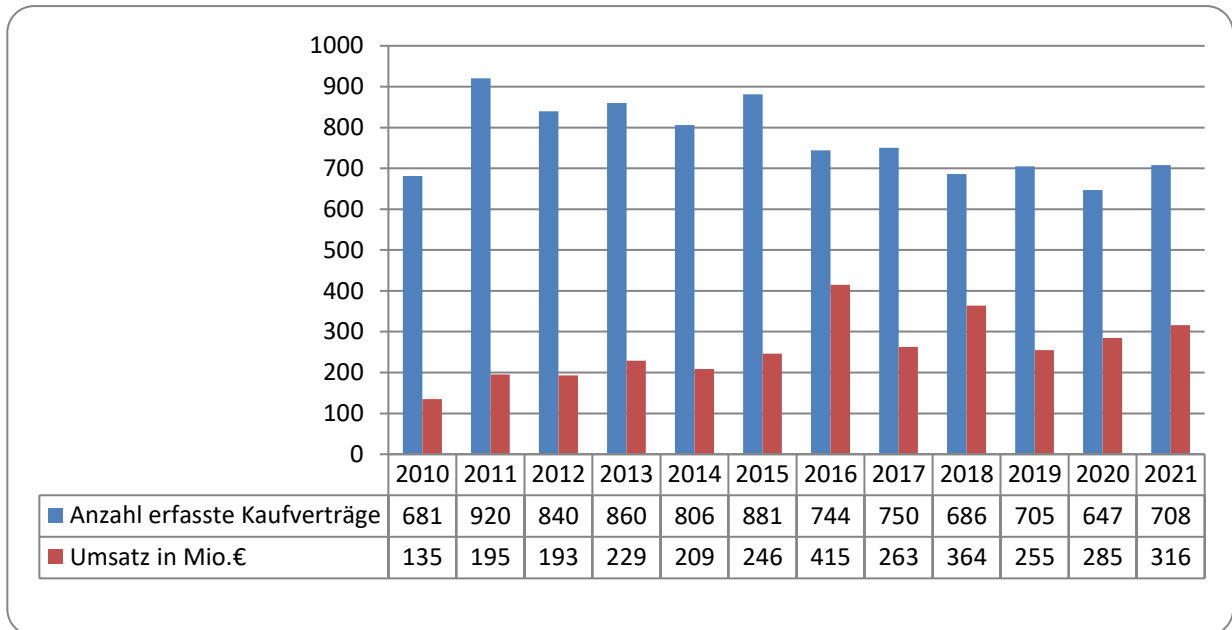
Weitere Informationen und Daten unter [www.sindelfingen.de](http://www.sindelfingen.de) und [www.magstadt.de](http://www.magstadt.de)



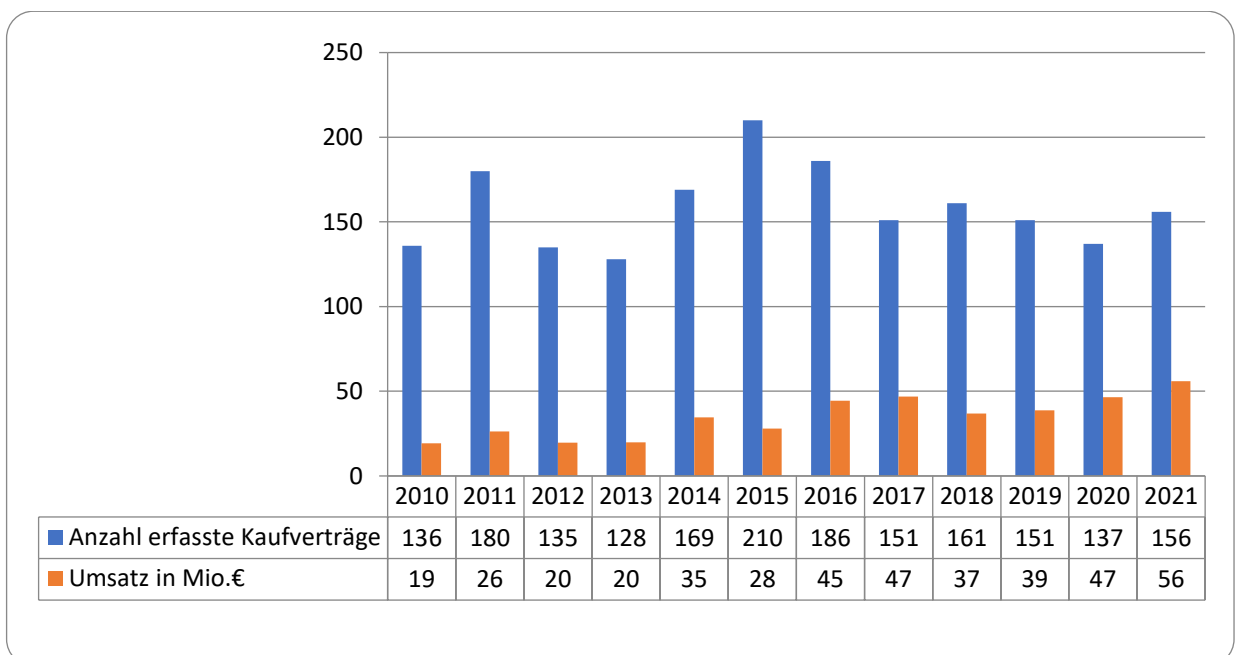
## Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss im Jahr **2021** insgesamt 708 Kaufverträge in Sindelfingen und 156 Kaufverträge in Magstadt von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von rd. 316 Mio. € in Sindelfingen und rd. 56 Mio. € in Magstadt.

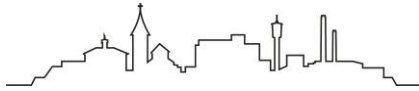
**Umsätze und Fallzahlen seit 2010 in Sindelfingen**



**Umsätze und Fallzahlen seit 2010 in Magstadt**

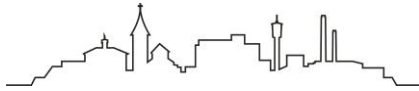






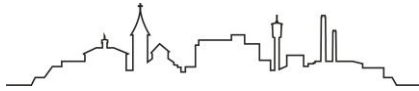
## Kauffälle 2021 in Sindelfingen

Zusammenstellung der Kauffälle 2021	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	708	100%	315,9 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	469	66%	216,7 Mio. €	69%
hiervon Gemarkung Darmsheim	60	8%	19,9 Mio. €	6%
hiervon Gemarkung Maichingen	179	25%	79,3 Mio. €	25%
aufgegliedert in folgende <b>Teilmärkte</b>				
Agrarland	24	3,4%	0,5 Mio. €	0,2%
Unbebaute Grundstücke	34	4,8%	22,2 Mio. €	7,0%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	4	0,6%	2,3 Mio. €	0,7%
Abbruch / Neubau	7	1,0%	9,8 Mio. €	3,1%
Reihenmittelhäuser	22	3,1%	11,8 Mio. €	3,7%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	38	5,4%	23,1 Mio. €	7,3%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	30	4,2%	27,6 Mio. €	8,7%
3-4 Familienhäuser	13	1,8%	11,2 Mio. €	3,6%
Mehrfamilienhäuser	2	0,3%	3,4 Mio. €	1,1%
Wohnungs- u. Teileigentum	477	67,4%	152,4 Mio. €	48,2%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	4	0,6%	2,3 Mio. €	0,7%
Sonstige gewerbliche Objekte	5	0,7%	27,4 Mio. €	8,7%
Sonstige (nicht zur Ausw.geeignet, ST..)	25	3,5%	5,0 Mio. €	1,6%

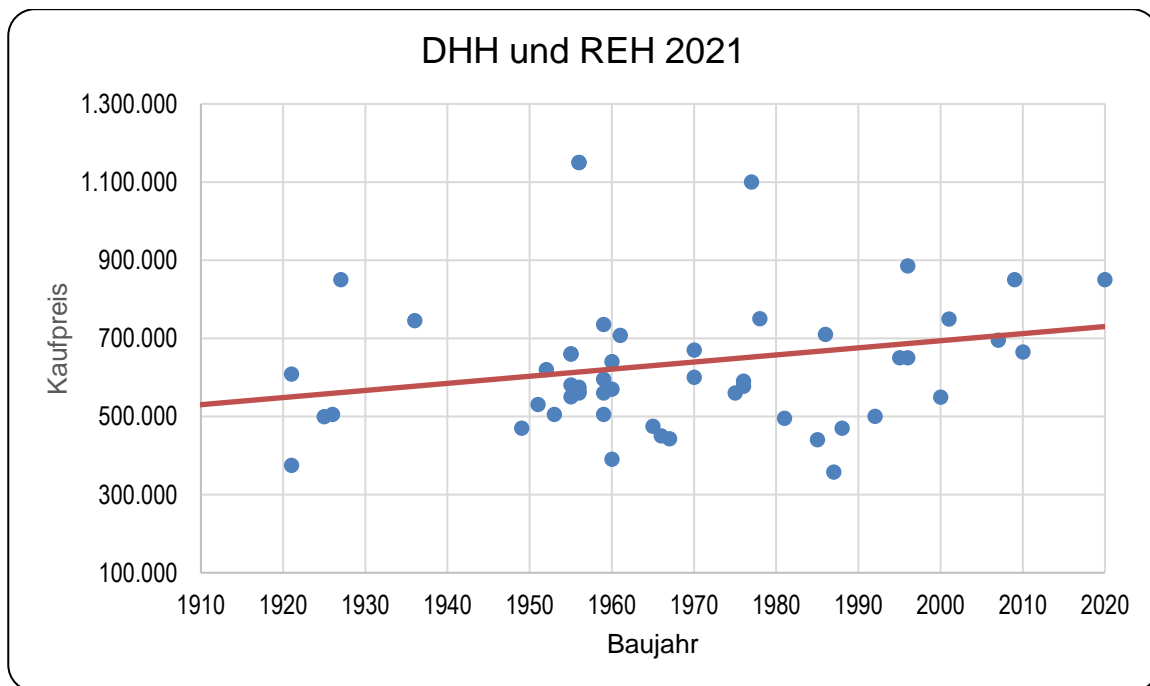
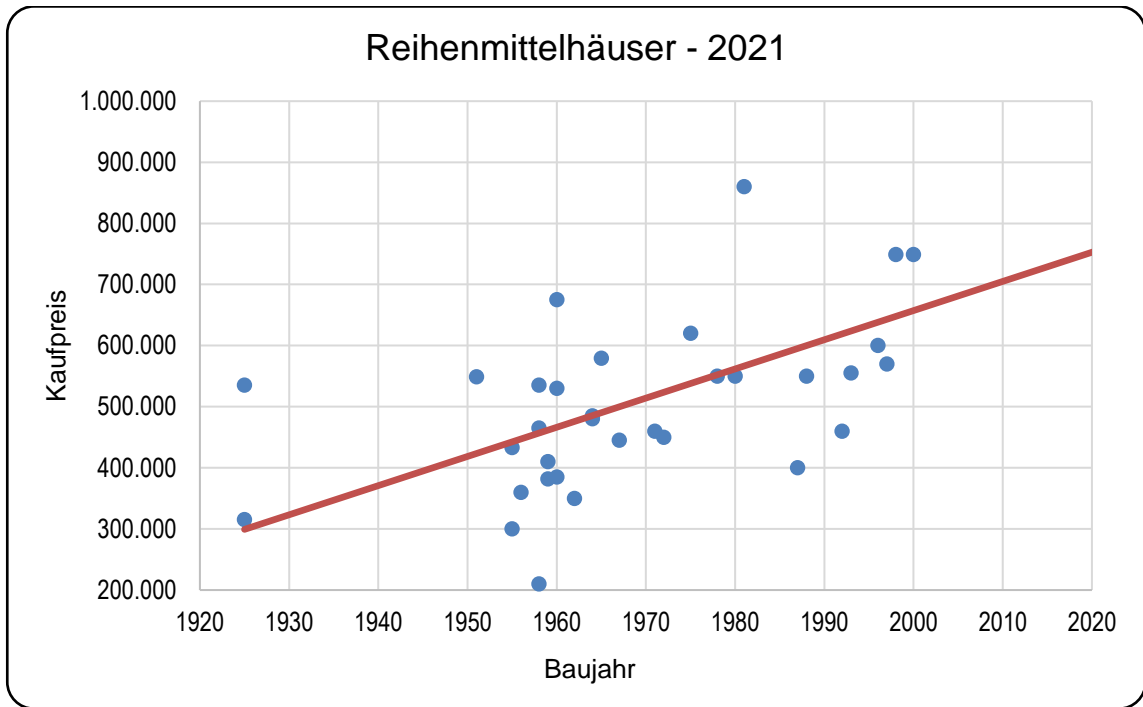


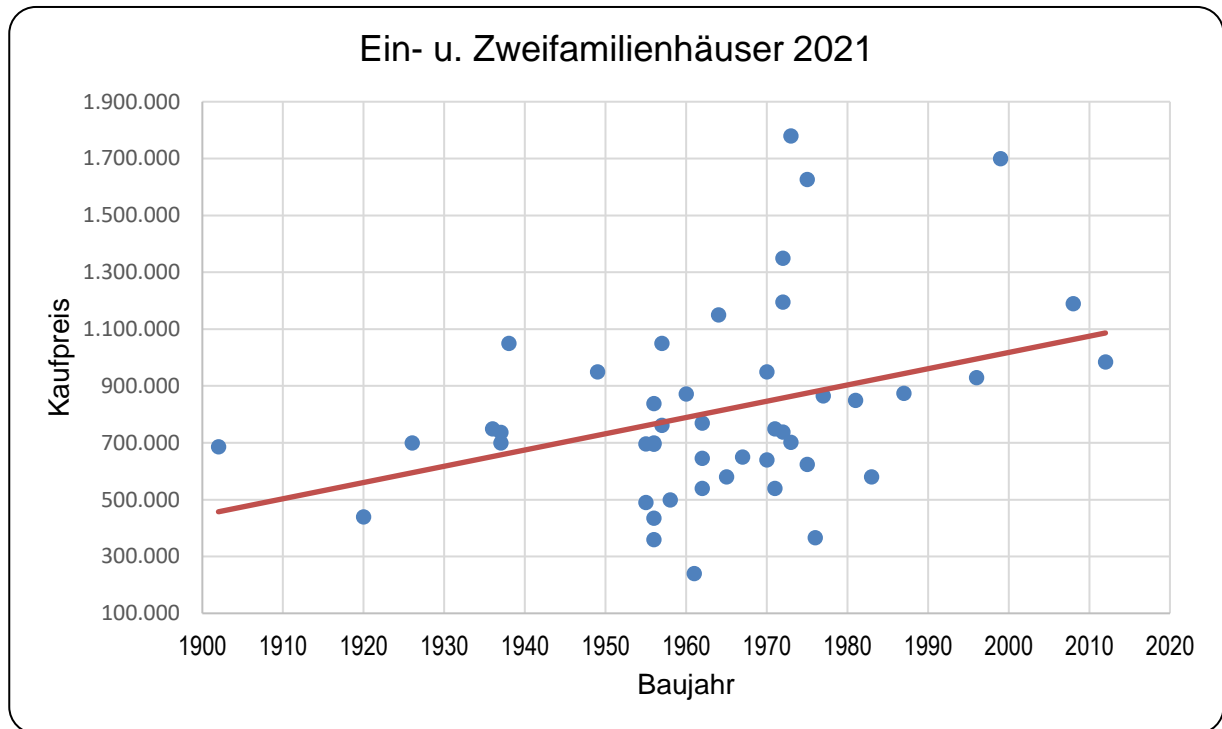
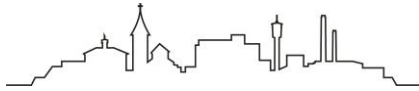
## Kauffälle 2021 in Magstadt

Zusammenstellung der Kauffälle 2021	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	156	100%	56,4 Mio. €	100%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	24	15,4%	1,1 Mio. €	1,9%
Unbebaute Grundstücke (Bauland)	23	14,7%	10,2 Mio. €	18,1%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abbruch / Neubau	2	1,3%	1,4 Mio. €	2,4%
Reihenmittelhäuser	5	3,2%	2,2 Mio. €	3,9%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	6	3,8%	3,7 Mio. €	6,6%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	17	10,9%	10,9 Mio. €	19,3%
3-4 Familienhäuser	3	1,9%	2,1 Mio. €	3,7%
Mehrfamilienhäuser	3	1,9%	5,2 Mio. €	9,2%
Wohnungs- u. Teileigentum	52	33,3%	14,9 Mio. €	26,4%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	5	3,2%	1,7 Mio. €	3,0%
Sonstige gewerbliche Objekte	2	1,3%	1,1 Mio. €	2,0%
Wochenendgrundstücke	14	9,0%	2,0 Mio. €	3,5%



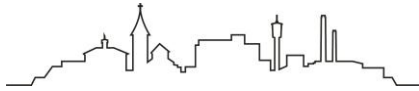
## Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken in Sindelfingen und Magstadt





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- u. 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 weitgehend nach der (neuen) ImmoWertV 2021.

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 angelehnt an Anlage 4 ImmoWertV 2021
- Für Außenanlagen wird i.d.R. ca. 4 – 6 % vom Gebäudezeitwert angesetzt
- Wohngebäude mit RND kleiner 20 Jahre nicht berücksichtigt
- Besondere objektspezifische Merkmale werden i.d.R. nicht berücksichtigt
- Gebäudewert einschl. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Lagerhallen etc. )

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

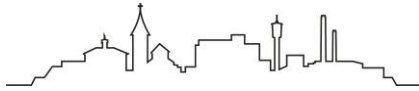
\*) Die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude lag auch bisher schon bei 80 Jahren, insofern geht hier der Übergang zur ImmoWertV 2021 ohne Modellwechsel vorstatten.

Anwendungshinweise:

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

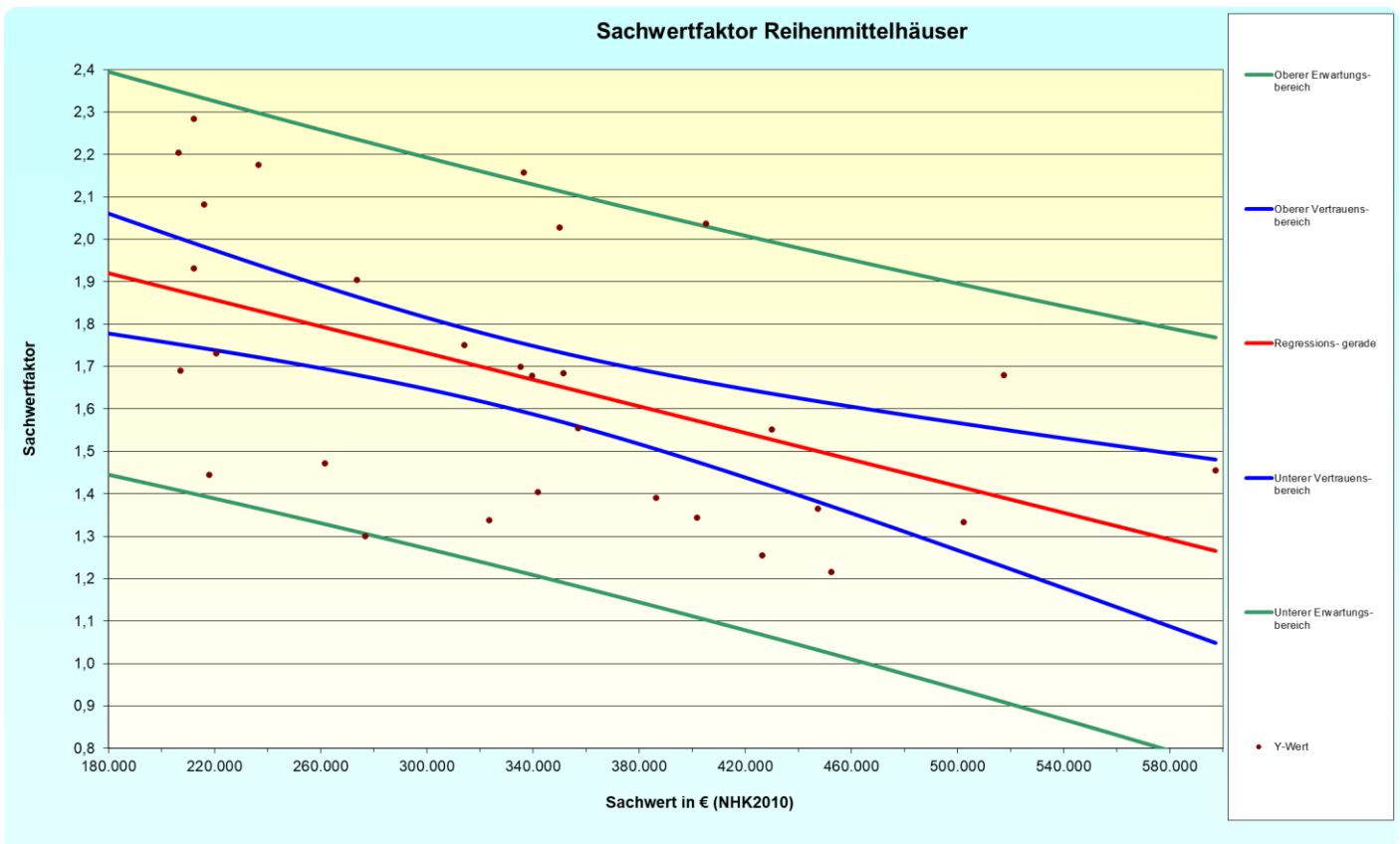
- ➔ Mit den weiter angestiegenen Bodenwerten, veralteten NHK-Werten und hohen Sachwertfaktoren tritt der grundsätzliche Webfehler des Sachwertverfahrens (auch der Bodenwert erfährt eine Korrektur durch den Sachwertfaktor, obwohl er ja eigentlich als fiktiv unbebaut ermittelt werden soll) immer stärker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



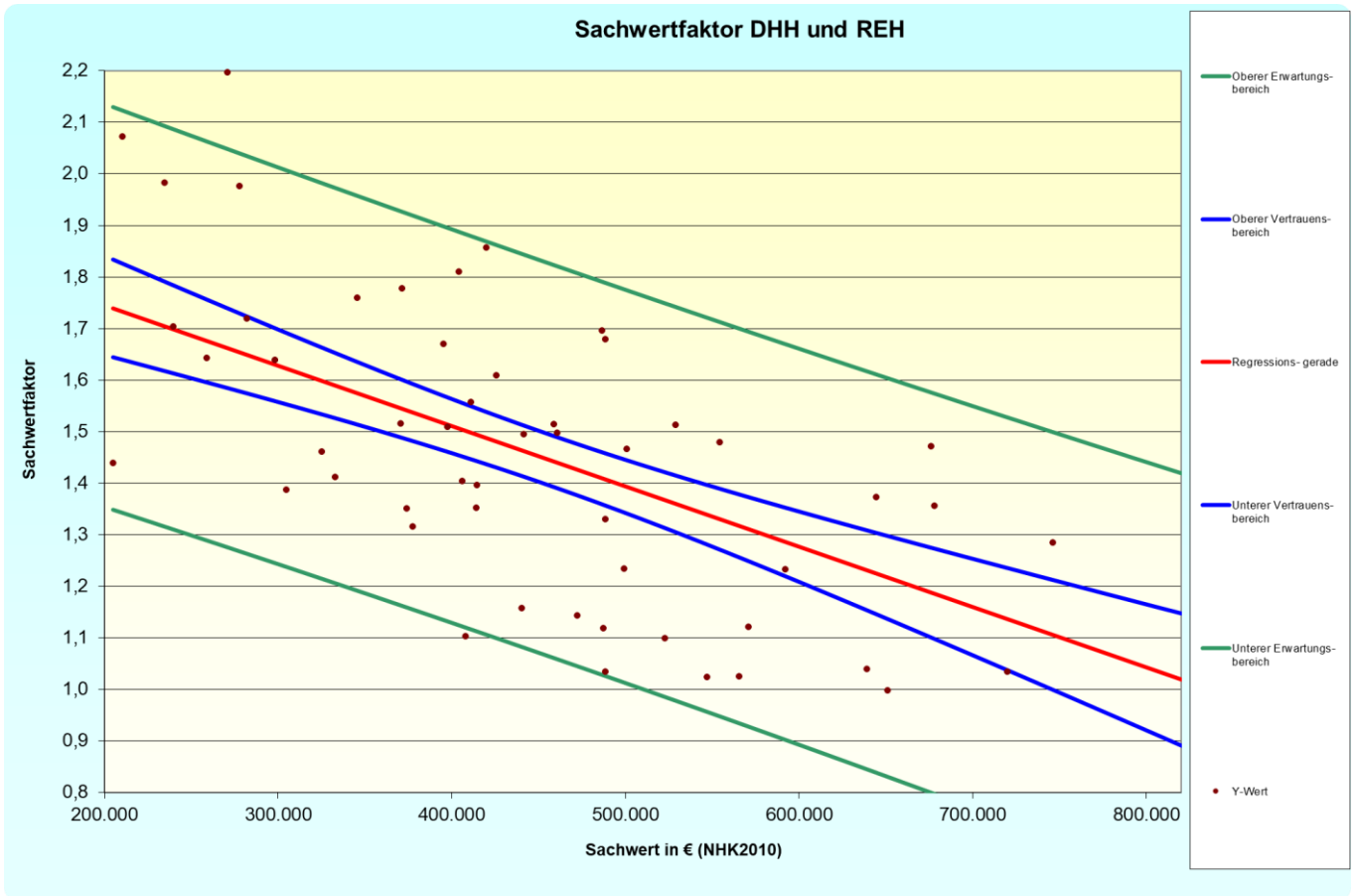
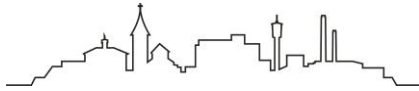


Anwendungsbeispiel:

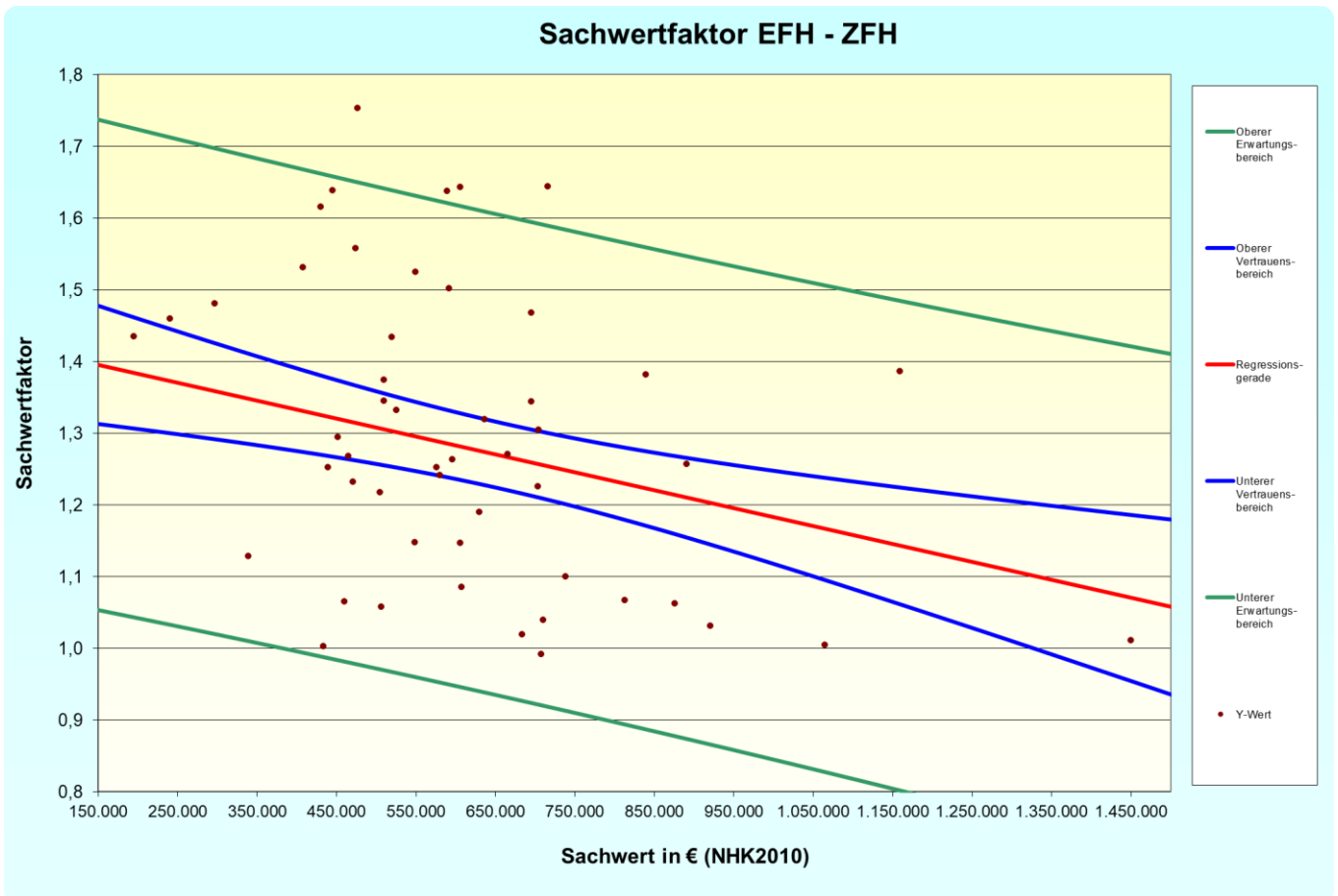
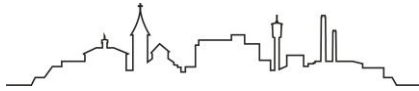
Bewertung eines Reihenmittelhauses	
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010)	300.000 €
Marktanpassung	x 1,75
= marktangepasster vorläuf. Sachwert	525.000 €



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



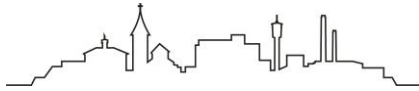
Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher



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 lagen nicht genügend auswertbare Kauffälle vor, um separate Sachwertfaktoren zu ermitteln.

## Liegenschaftszinssatz

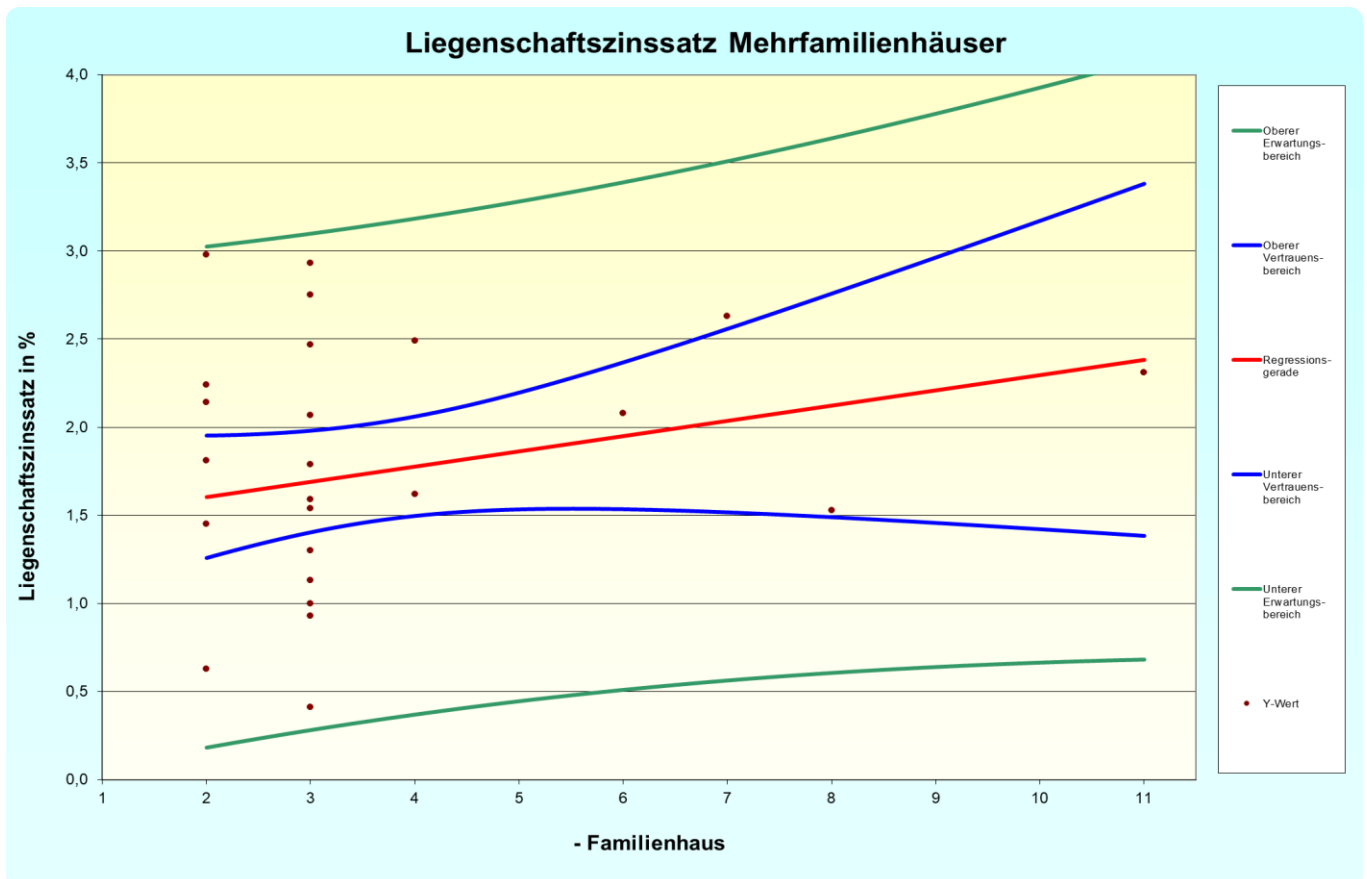


Die ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als Zinssatz, mit dem Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3, ImmoWertV).

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

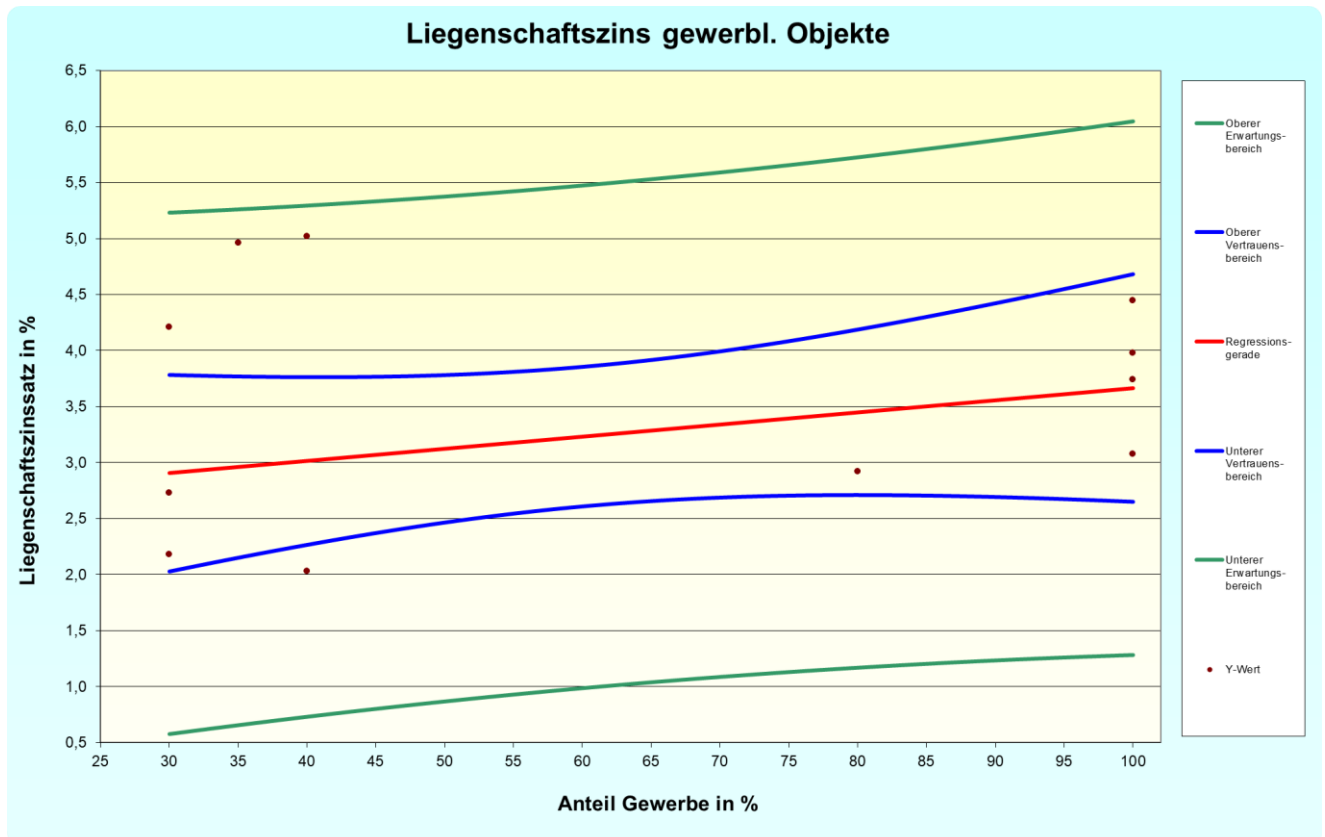
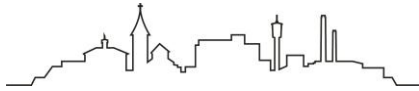
Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

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



Zeitr. der Untersuchung: 07 / 2019 – 03 / 2022, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Bewirtsch.kosten 20 %

Die Zahl der (auswertbaren) Verkaufsfälle ist im Bereich der 4 – n-Familienhäuser zu gering, um daraus gesicherte Daten ableiten zu können. Deshalb sind weitere Quellen heranzuziehen.

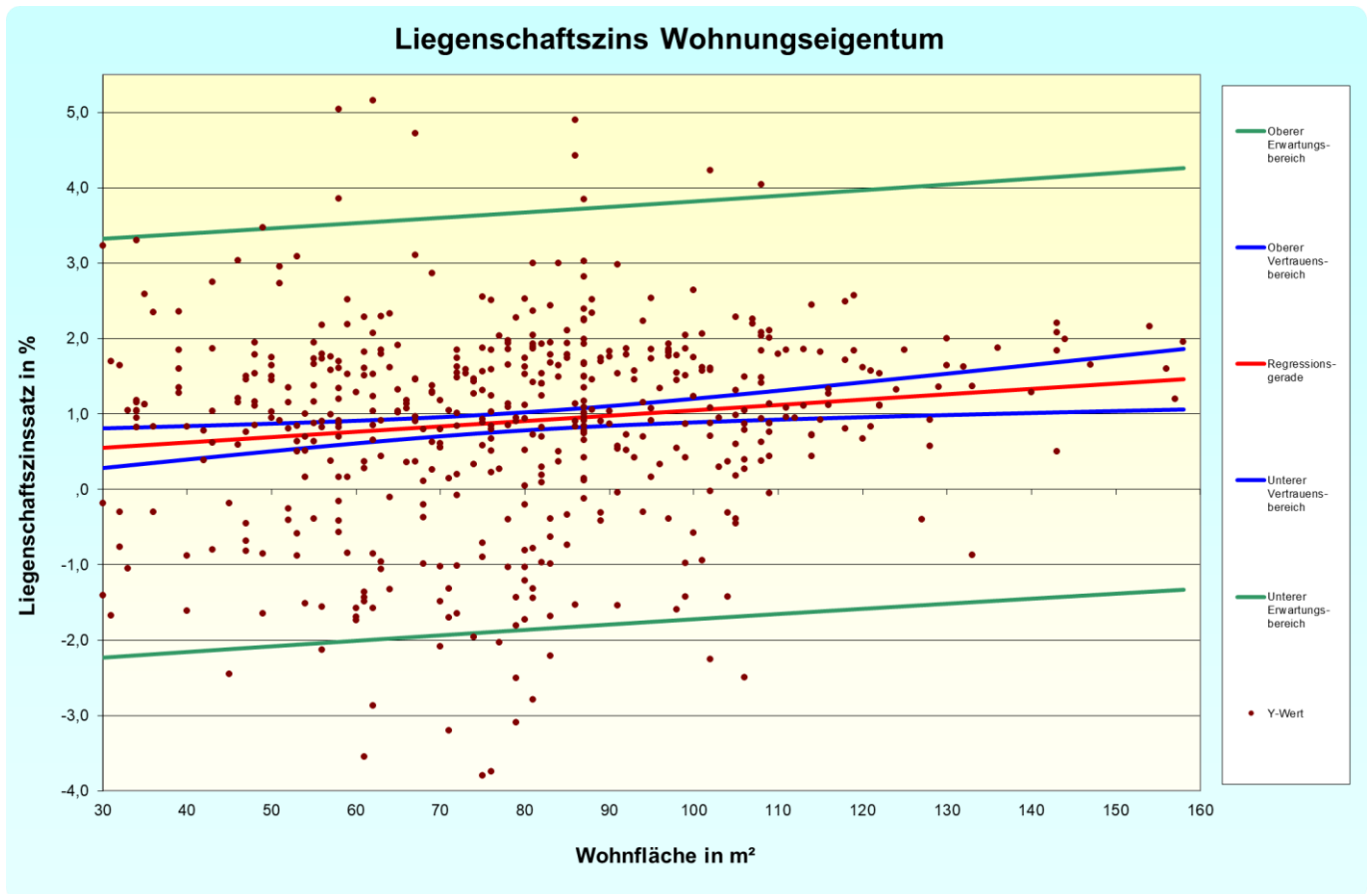
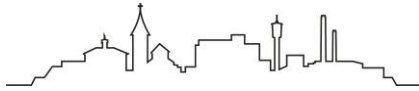


Zeitraum der Untersuchung: 07 / 2019 – 03 / 2022 Gesamtnutzungsdauer: i.d.R. ca. 50 Jahre  
Bewirtschaftungskosten: 15 % bei 100 % gew. Nutzung, 17,5 % bei 50 % gewerblicher Nutzung.

Falls aus Fragebögen vorliegend und plausibel, wurden der Auswertung die tatsächlichen Mieten zugrunde gelegt. Falls diese nicht bekannt waren, wurden die Mieten bei Wohnimmobilien dem aktuellen Mietspiegel entnommen.

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





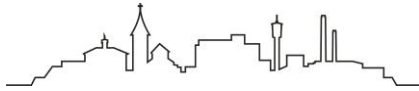
Zeitraum der Untersuchung: 01 / 2021 – 03 / 2022

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Bewirtschaftungskosten: 20 %

Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör und Instandhaltungsrücklagen bereinigt. Die Mieten wurden, so vorliegend aus Fragebögen, den Angaben der Eigentümer entnommen. Bei fehlenden Angaben Annahme der Miete anhand eigener Datensammlung bzw. Mietspiegel Böblingen / Sindelfingen 2020.

Die Grafik spiegelt die hohe Nachfrage bzw. den Anlagedruck wider, stark steigende Kaufpreise bei geringer steigenden Mieten führen zu niedrigeren Liegenschaftszinssätzen.

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



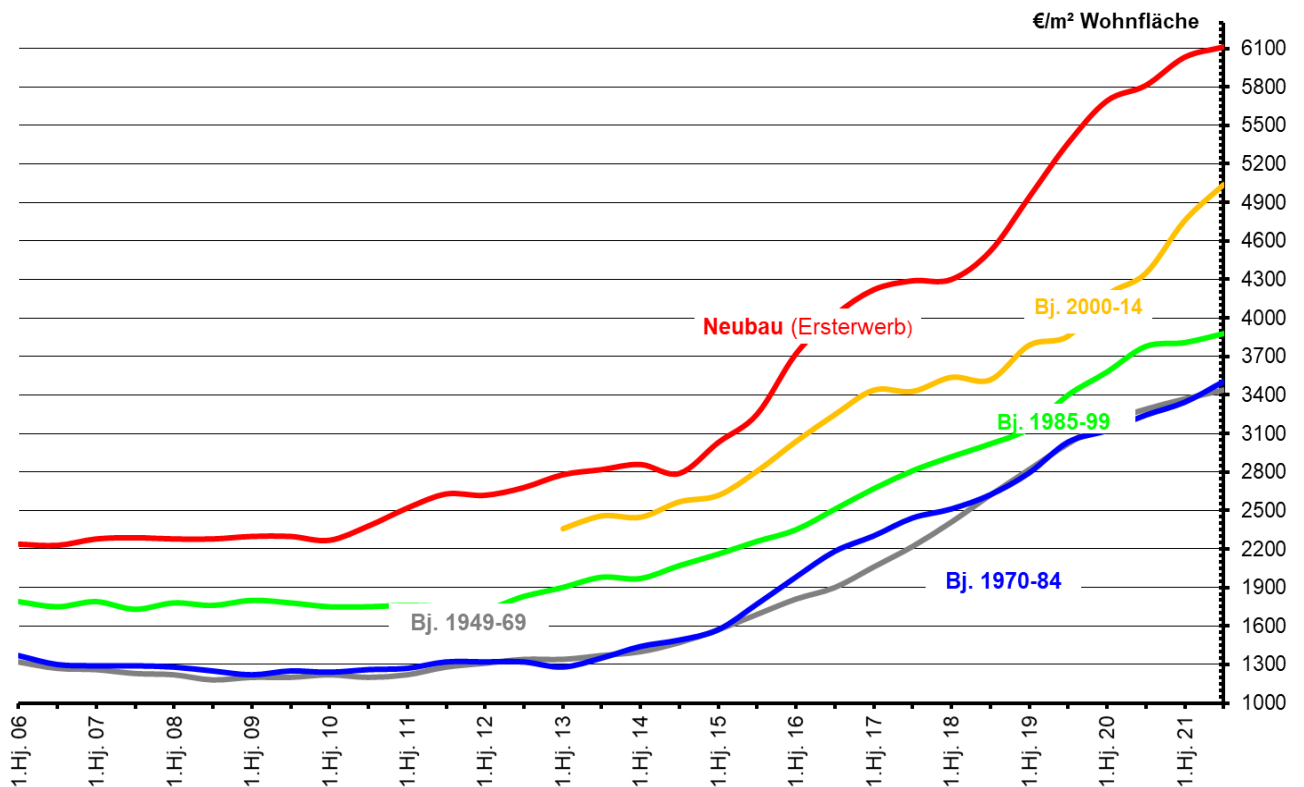
## Wohnungseigentum

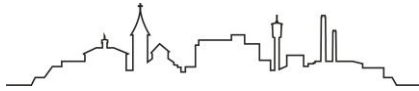
Die nachfolgend dargestellte Preisentwicklung von Wohnungseigentum kann nicht zur Wertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern herangezogen werden.

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

Die hier eingeflossenen Daten stammen nahezu ausschließlich aus Sindelfingen und Maichingen.

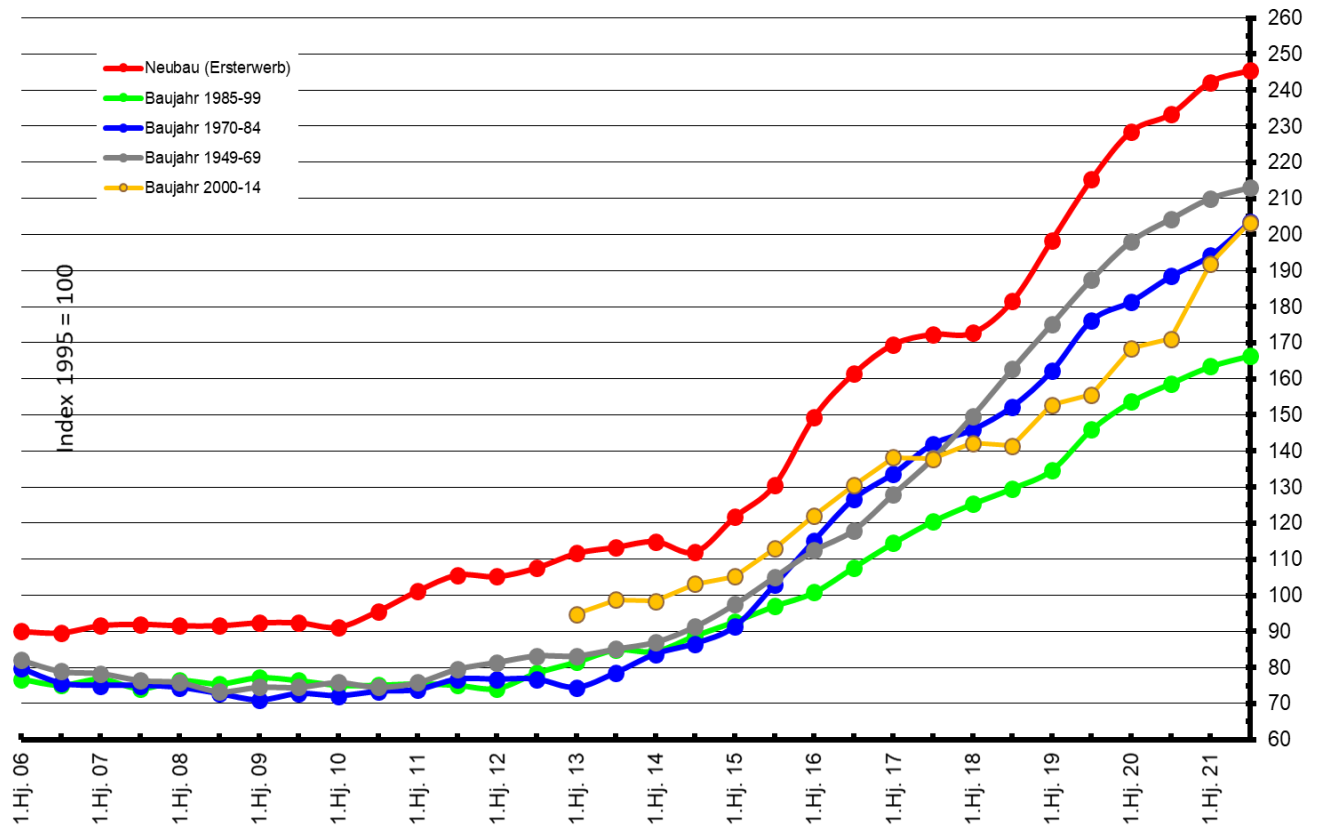
### Preisentwicklung von Wohnungseigentum:

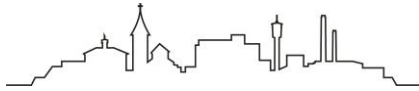




## Preisindex für Wohnungseigentum:

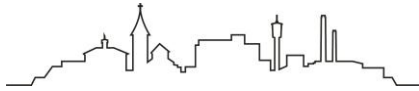
Eigentumswohnungen werden üblicherweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet. Vergleichsmaßstab ist hierbei der Quadratmeterpreis (€ / m<sup>2</sup> Wohnfläche). Mit Hilfe der Indizes können Vergleichskaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet (normiert) werden.





## Preisspiegel für Wohnungseigentum:

Baujahrbereich		Wohnflächenbereich					
		unter 45 m <sup>2</sup>	46 - 65 m <sup>2</sup>	66 - 85 m <sup>2</sup>	86 - 110 m <sup>2</sup>	über 110 m <sup>2</sup>	
<b>Neubau</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>7125*</b>	<b>6290</b>	<b>6020</b>	<b>6000</b>	<b>6000</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis	6800	5720	5500	5500	5300	EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis	7550	7160	6600	6300	7100	EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>29</b>	<b>54</b>	<b>77</b>	<b>97</b>	<b>135</b>	m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	2020	2021	2020	2020	2021	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	14	49	74	70	104	m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	30	9	21	22	26	
<b>2000 - 2015</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>k.A.</b>	<b>4500</b>	<b>4730</b>	<b>4700</b>	<b>5050**</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis		3200	4200	3800	3700	EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis		6700	6100	5900	5600	EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche		<b>60</b>	<b>77</b>	<b>96</b>	<b>124</b>	m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr		2004	2007	2010	2006	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		50	66	79	113	m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe		8	13	13	6	
<b>1985 -1999</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3750</b>	<b>4100</b>	<b>4040</b>	<b>4030</b>	<b>k.A.</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis	2200	3200	3100	2600		EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis	6000	4980	4800	5400		EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>33</b>	<b>55</b>	<b>77</b>	<b>98</b>		m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	1992	1993	1993	1993		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	27	54	69	95		m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	13	33	21	12		
<b>1970 -1984</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3750</b>	<b>3750</b>	<b>3700</b>	<b>3650</b>	<b>3350</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	ohne	2700	2780	2400	2800	3100	EUR/m <sup>2</sup>
	Hochhäuser	4500	4500	4800	4900	3620	EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>38</b>	<b>56</b>	<b>76</b>	<b>97</b>	<b>126</b>	m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	1973	1976	1974	1976	1975	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	40	57	83	115	153	m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	10	18	40	20	10	
<b>Hochhäuser</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>k.A.</b>	<b>2470**</b>	<b>k.A.</b>	<b>2810</b>		EUR/m <sup>2</sup>
	ca. 1970-80		1700		1700		EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis		3900		3700		EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis						EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche		<b>58</b>		<b>93</b>		m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr		1973		1974		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		30		61		m <sup>2</sup>
Umfang der Stichprobe		4		30			
<b>1949 -1969</b>	Mittlerer Quadratmeter-Preis	<b>3340</b>	<b>3510</b>	<b>3690</b>	<b>3380</b>	<b>k.A.</b>	EUR/m <sup>2</sup>
	Niedrigster bezahlter Preis	2500	2600	2500	2600		EUR/m <sup>2</sup>
	Höchster bezahlter Preis	4900	4450	4600	4500		EUR/m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Wohnfläche	<b>31</b>	<b>58</b>	<b>77</b>	<b>97</b>		m <sup>2</sup>
	Durchschnittl. Baujahr	1962	1964	1964	1965		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	36	80	106	148		m <sup>2</sup>
	Umfang der Stichprobe	17	31	41	30		
*) Daten fast alle aus einem einzigen Anlageobjekt							
**) Mittelwert eingeschränkt aussagefähig, zu geringe Anzahl der Kauffälle							



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

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 01/2021 bis 03/2022. Sie sind auf den **Stichtag 01.01.2022** normiert, die vereinbarten Kaufpreise werden hinsichtlich des Kaufzeitpunkts auf die Bezugsgröße umgerechnet.

Aus **Magstadt** liegen bisher zu wenige Daten für einen separaten detaillierten Preisspiegel vor. Anhand der vorhandenen Daten aus 2021 kann pauschal festgestellt werden, dass das Preisniveau gebrauchter Wohnungen in Sindelfingen, Maichingen, Magstadt und Darmsheim nicht klar erkennbar unterschiedlich ist. Im Bereich der älteren Baujahre kann deshalb der Preisspiegel für alle vier Gemarkungen verwendet werden.

Im Bereich der Neubauwohnungen dagegen liegen Sindelfingen und Maichingen auf einem signifikant höheren Niveau als Magstadt und Darmsheim.

## Preisspiegel für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

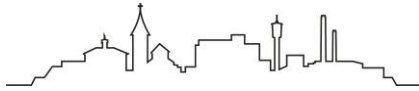
Aus der Kaufpreissammlung sind folgende Verkäufe von entsprechenden Objekten aus dem Zeitraum Jan. 2021 – März 2022 bekannt:

	Wiederverkauf	Erstverkauf
<b>Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)</b>	18.000 €	-
Niedrigster bezahlter Preis	15.000 €	-
Höchster bezahlter Preis	28.000 €	-
<b>Tiefgaragenplätze (Mittelwert)</b>	15.500 €	24.500 €
Niedrigster bezahlter Preis	9.500 €	22.000 €
Höchster bezahlter Preis	23.000 €	29.000 €
<b>Stellplätze im Freien (Mittelwert)</b>	10.000 €	-

### 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 \(gutachterausschuesse-bw.de\)](https://www.boris-bw.de) veröffentlicht. Dort sind auch die für die Grundsteuererklärung notwendigen Daten zu finden. Außerdem sind die Bodenrichtwerte unter [www.sindelfingen.de](http://www.sindelfingen.de) im Geoportaleinsehbar und auch als Karten im PDF-Format vorhanden.

- Viele Richtwertzonen sind mehrfach belegt. In Boris-BW kann in der Schaltfläche links der jeweils gewünschte BRW selektiert werden. (Zum Beispiel in der Zone 0800 – Goldberg: **Wohnbaufläche** BRW 900 € oder **Sonstige Fläche** private Grünfläche BRW 30 €.)

**BORIS-BW** Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Sonstige Flächen **Wohnbaufläche** Kontakt

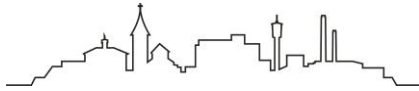
2020   PDF

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

Lage und Wert

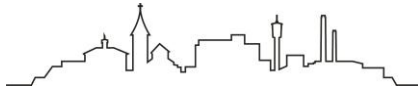
Gemeinde	Sindelfingen
Gemarkungsnummer	081530
Bodenrichtwertnummer	15300810
Bodenrichtwert	30 €/m <sup>2</sup> (Sonstige Flächen)
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2020

- In den Erläuterungen (s. Anhang) zu den BRW 2022 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.

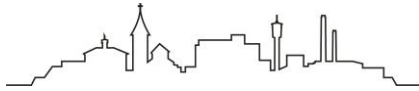


## Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen

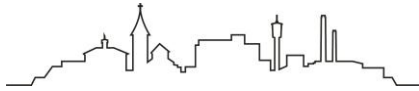
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2020 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022 €/m <sup>2</sup>		
<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b>					
<b>Sindelfingen</b>					
0100	Hinterweil	750	↗	830	80 11%
0110	Hinterweil Hochspannungsleitung*			650	
0300	Stelle, Roter Berg	780	↗	860	80 10%
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	850	↗	950	100 12%
0410	Sandgrube, Eichholzg. Hochspannungsleitung*			740	
0500	Lange Anwanen, Spindelbaum	950	↗	1.030	80 8%
0510	Lange Anwanen, Spindelb. Hochspannungsleitung*			800	
0530	Wilhelm-Hörmann-Str. f 500 m <sup>2</sup>	1.050	↗	1.100	50 5%
0540	Wilhelm-Hörmann-Str. f 1300 m <sup>2</sup>			730	
0555	Friedhof / Freibad Wohnen			770	
0600	Viehweide	780	↗	860	80 10%
0700	Wengert, Sonnenberg	1.050	↗	1.100	50 5%
0800	Goldberg	800	↗	900	100 13%
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	750	↗	820	70 9%
1010	Fronäcker-, Zimmerplatz Hochspannungsleitung*			640	
1100	Schleicher	800	↗	900	100 13%
1110	Schleicher Hochspannungsleitung*			700	
1200	Rotbühl, Sommerhofen f 400	800	↗	880	80 10%
1205	Rotbühl, Sommerhofen f 1500			500	
1210	Rotbühl, Sommerhofen Hochspannungsleitung*			690	
1300	Eschenried, Spitzholz	750	↗	830	80 11%
1400	Eichholz	750	↗	850	100 13%
1600	Königsknoll	750	↗	860	110 15%
1610	Königsknoll Hochspannungsleitung*			670	
2410	Mahdental, Neckarstr. Wohnen	750	↗	770	20 3%
	*) gilt für Flst., deren Wohngebäude 0 - 30 m entfernt von Hochspannungsleitungen stehen				
von		750		500	50 5%
bis		1.050		1.100	110 15%
Durchschnitt		829	↗	817	83 10%
<b>Maichingen</b>					
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	900	↗	1.000	100 11%
3110	Schwabäcker, Krautgarten, Hochspannungsleitung*			780	
3200	Landhaussiedlung	800	↗	950	150 19%
3300	Eich Süd	800	↗	930	130 16%
3405	Allmendäcker I Wohnen	800	↗	900	100 13%
3450	Allmendäcker II	1.000	↗	1.200	200 20%
3500	Grünäcker	800	↗	930	130 16%
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	800	↗	900	100 13%
4010	Wohnen Maichingen Nord			700	
	*) gilt für Flst., deren Wohngebäude 0 - 30 m entfernt von Hochspannungsleitungen stehen				
von		800		700	100 11%
bis		1.000		1.200	200 20%
Durchschnitt		843	↗	921	130 15%
<b>Darmsheim</b>					
5100	Wohngebiete Darmsheim	690	↗	800	110 16%
5120	Wohngeb. Darmsheim Hochspannungsleitung			630	
von		690		630	110 16%
bis		690		800	110 16%
Durchschnitt		690	↗	715	110 16%



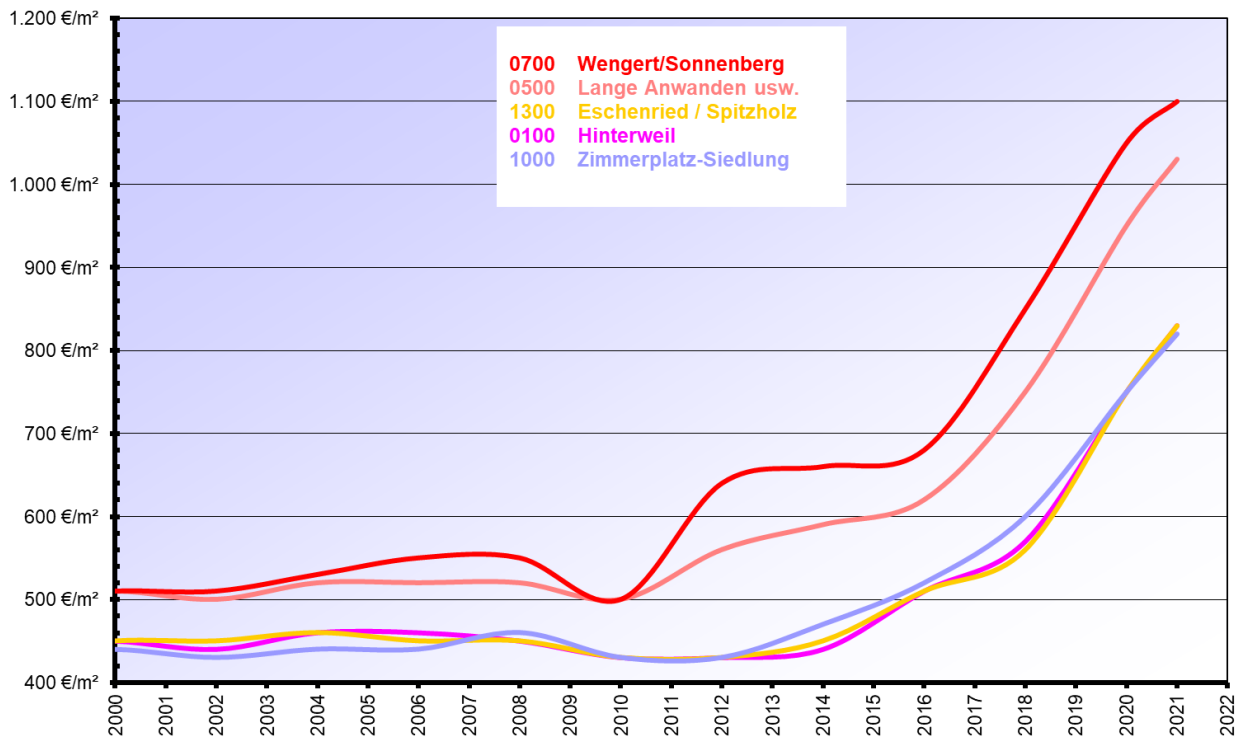
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2020 €/m²	01.01.2022 €/m²		
<b>ZENTRUMSLAGEN</b>					
<b>Sindelfingen</b>					
0910	Marktplatz	MK 950	↗ 1.050	100	11%
0925	Calwer Straße, Riedmühlestraße	M 800	↗ 870	70	9%
0926	Böblinger Straße, südl. Bahnhofstraße	M 800	↗ 870	70	9%
0927	Leonberger Straße, Kalkofenstraße	M 750	↗ 840	90	12%
0930	Obere Vorstadt, Zimmerstraße	WB 900	↗ 1.000	100	11%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB 1.000	↗ 1.150	150	15%
0932	Historische Altstadt	WB 800	↗ 900	100	13%
0950	Brunnenwiesenstraße	WB 800	↗ 900	100	13%
0960	Mercedesstraße, ZOB	MK 900	↗ 1.000	100	11%
0961	Untere Vorstadt, Wettbachstraße	MK 950	↗ 1.000	50	5%
0962	Planie-, Ziegelstraße	MK 900	↗ 1.000	100	11%
0963	Corbeil-Essonnes-Platz, Obere Vorstadt	MK 850	↗ 950	100	12%
0965	Vaihinger Straße	MK 950	↗ 1.050	100	11%
0966	Bahnhof-, Gartenstraße	MK 900	↗ 1.000	100	11%
von		750	840	50	5%
bis		1.000	1.150	150	15%
Durchschnitt		875	↗ 970	95	11%
<b>Maichingen</b>					
3000	Ortskern Maichingen	800	↗ 900	100	13%
<b>Darmsheim</b>					
5000	Ortskern Darmsheim	650	↗ 730	80	12%
<b>GEWERBLICHE FLÄCHEN</b>					
<b>Sindelfingen</b>					
0552	Friedhof / Freibad Gewerbe		300		
2000	GE Mahdental	400	⇒ 400	0	0%
2010	SF Landfahrerplatz	130	⇒ 130	0	0%
2100	GE Mittelpfad	300	⇒ 300	0	0%
2201	GE Schadenwasen	350	⇒ 350	0	0%
2200	GE Hirnach	320	↗ 350	30	9%
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		
2400	GE Mahdental-, Neckarstraße	500	↘ 400	-100	-20%
2500	Flugfeld, Gewerbegebiet Nord	330	⇒ 330	0	0%
2510	Flugfeld, Mischgebiet Seepromenade	700	⇒ 700	0	0%
von		90	90	-100	-20%
bis		700	700	30	9%
Durchschnitt		328	↘ 316	-7	-1%
<b>Maichingen</b>					
4000	GE Maichingen Nord	220	⇒ 220	0	0%
3400	Allmendäcker I Gewerbe		220		
<b>Darmsheim</b>					
6000	GE-Gebiet Darmsheim	180	↗ 200	20	11%
6100	GE Häslach	180	↗ 200	20	11%
6150	Steinbruch, Sonderfläche (Abbaufäche)	25	⇒ 25	0	0%



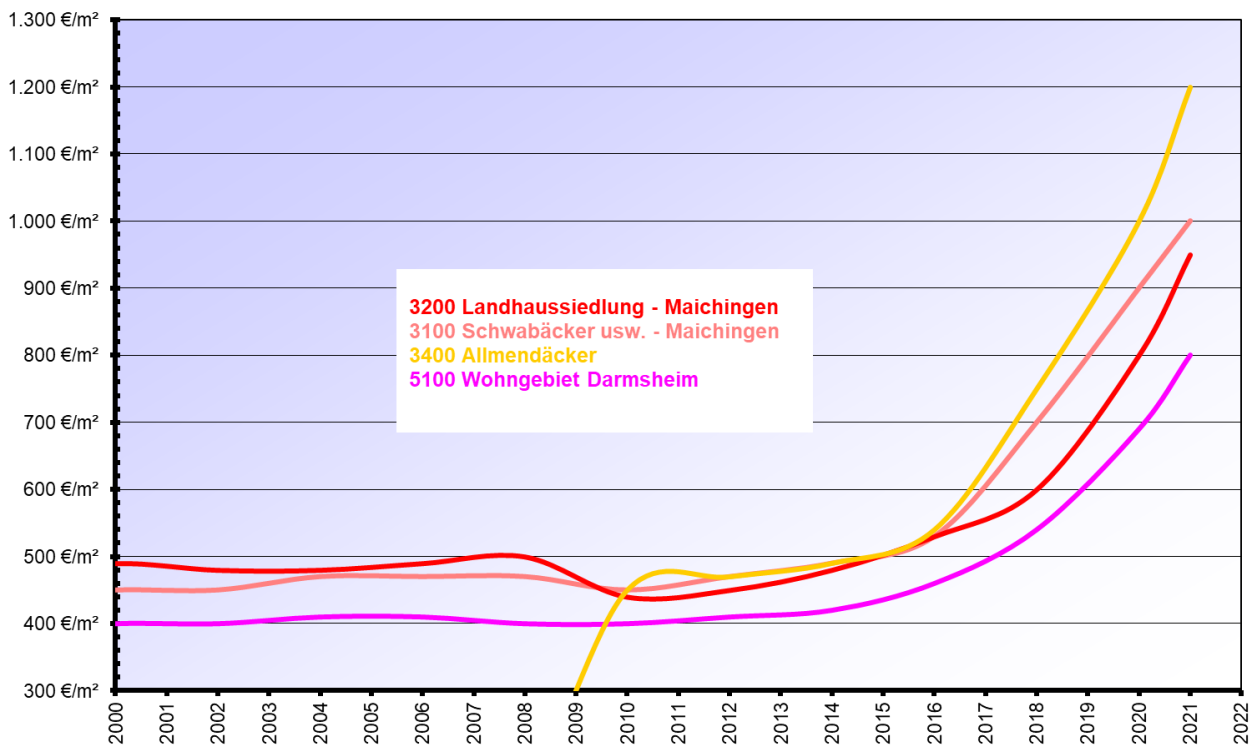
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung alt - neu	31.12.2020 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022 €/m <sup>2</sup>		
<b>Wohnbauflächen Magstadt</b>					
7000	WA 1 - Mühlbergle	730	↗	<b>820</b>	90 12%
7100	WA 2 - Wohngebiet Ost, Fläche <b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>	700	↗	<b>800</b>	100 14%
7105	WA 2 - Wohngeb. Ost, Fläche <b>ca. 1000 m<sup>2</sup></b>			<b>590</b>	
7110	WA 2 - östlich der Bahnhofstraße	650	↗	<b>740</b>	90 14%
7120	WA 2 - Friedenstraße	650	↗	<b>740</b>	90 14%
7130	WA 2 - Rieß Ost	650	↗	<b>730</b>	80 12%
7140	WA 2 - südl. Ihinger Straße, Zeilweg	650	↗	<b>740</b>	90 14%
7141	WA 2 - südl. Ihinger. Str., Zeilweg, Hochspannungsleitung*			<b>580</b>	
7150	WA 2 - Käppele	700	↗	<b>800</b>	100 14%
7160	WA 2 - Seele Stützweg	700	↗	<b>800</b>	100 14%
7165	WA 2 - Seele Stützweg, Hochspannungsleitung*			<b>620</b>	
7200	WA 3 - Erweiterung Rieß	620	↗	<b>700</b>	80 13%
von		620		<b>580</b>	80 12%
bis		730		<b>820</b>	100 14%
Durchschnitt		672	↗	<b>722</b>	91 13%
* Hochspannungsleitung: BRW gilt für Flst., deren Wohngebäude 0 - 30 m entfernt von Hochspannungsleitungen stehen (nicht anzuwenden bei Nieder- und Mittelspannungsfreileitungen !)					
<b>Misch- und Kerngebiete Magstadt</b>					
7400	MI - Mischgebiet Ortskern	600	↗	<b>680</b>	80 13%
7410	MI - zw. Robert-Bosch- und Hindenburgstr.	600	↗	<b>680</b>	80 13%
von		600		<b>680</b>	80 13%
bis		600		<b>680</b>	80 13%
Durchschnitt		600	↗	<b>680</b>	80 13%
<b>Gewerbegebiete Magstadt</b>					
8000	GE - Ost	180	↗	<b>200</b>	20 11%
8100	GE - Süd	180	↗	<b>200</b>	20 11%
8300	GE - Felsenstraße	180	↗	<b>200</b>	20 11%
8400	GE - Renninger Straße	180	↗	<b>200</b>	20 11%
8500	Steinbruch	25	⇒	<b>25</b>	0 0%
8010	Erweiterung GE Ost - Bauerwartungsland			<b>60</b>	
von		180		<b>200</b>	20 0%
bis		180		<b>200</b>	20 11%
Durchschnitt		180	↗	<b>200</b>	20 9%
<b>Wochenendhausgebiete Magstadt</b>					
7500	WE 1 Reisach	80	⇒	<b>80</b>	0 0%
7510	WE 2 Lettenhau	65	⇒	<b>65</b>	0 0%
von		65		<b>65</b>	20 0%
bis		80		<b>80</b>	20 0%
Durchschnitt		73	↗	<b>73</b>	20 0%



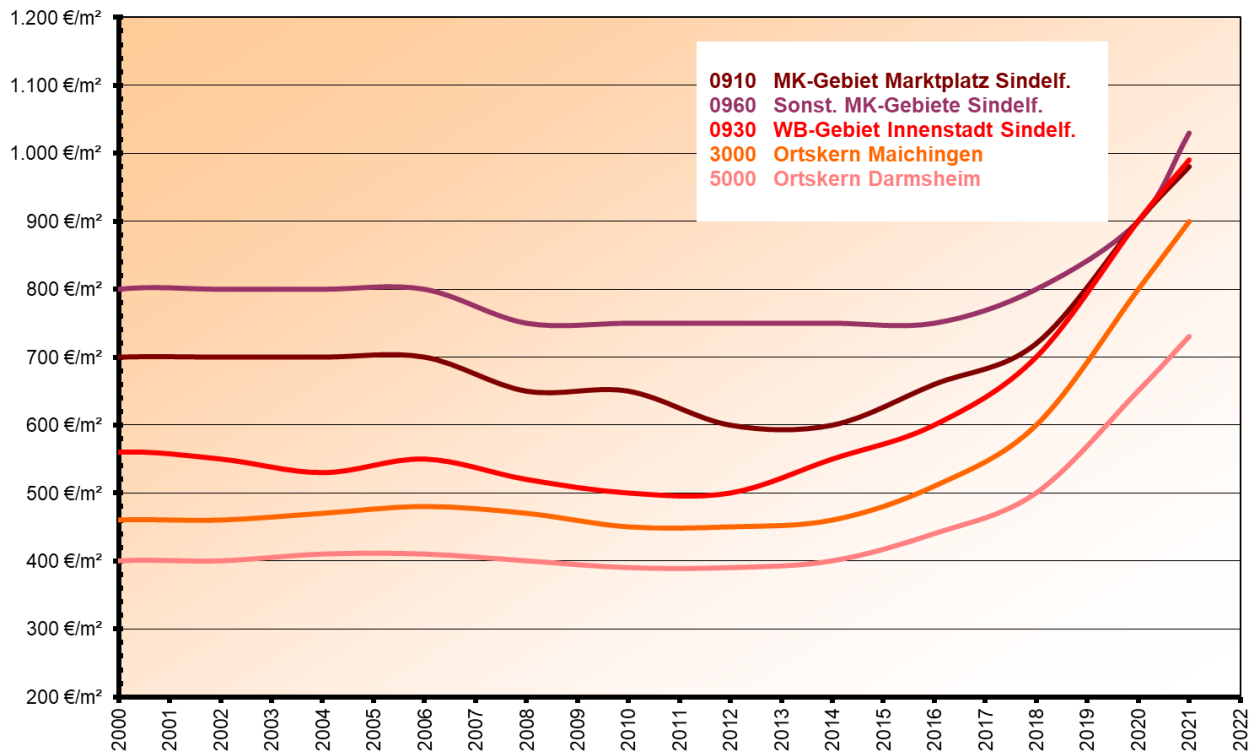
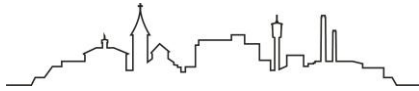
### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen



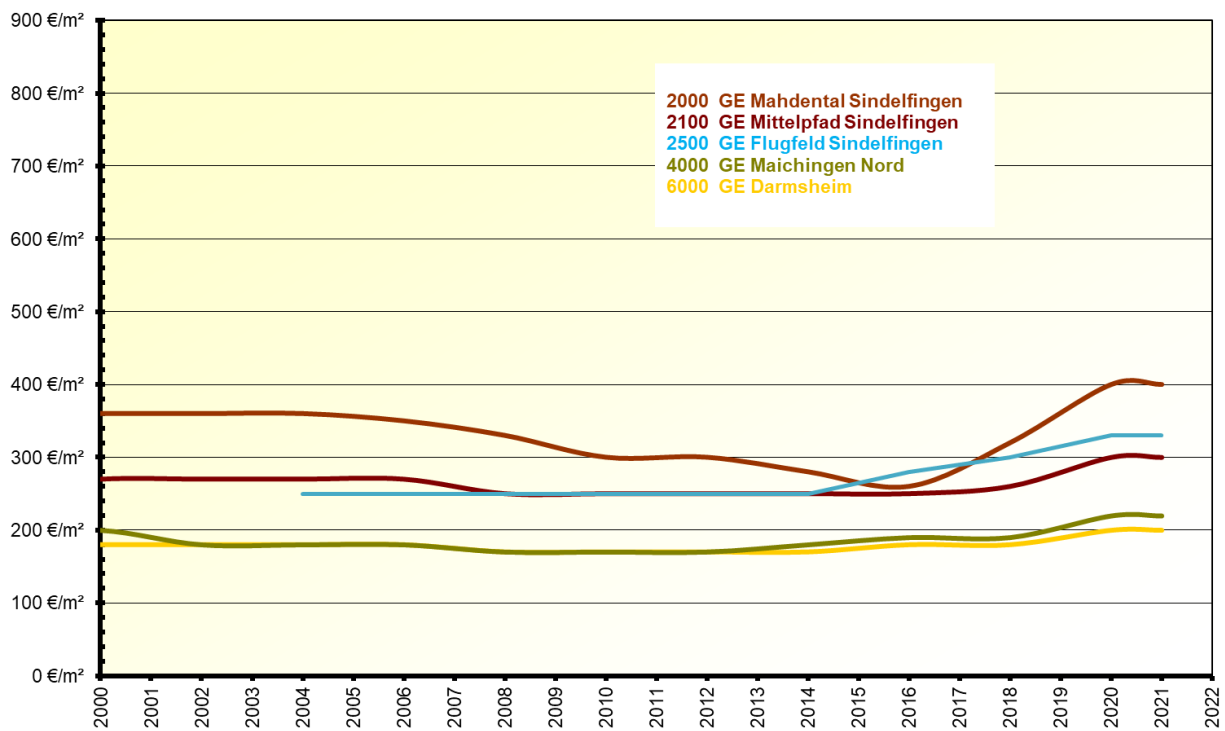
### Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Darmsheim und Maichingen



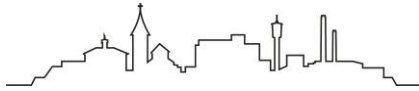
### Entwicklung Bodenrichtwerte für Zentrumslagen



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen







## Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen und Wald

	2021 €/m <sup>2</sup>	2022 €/m <sup>2</sup>
Darmsheim	Acker 5 – 9 Mittelwert rd. 7,0	Acker 5,5 – 9 Mittelwert rd. 7,2
	Grünland 4 – 9,5 Mittelwert rd. 5,5	Grünland 5 – 9,5 Mittelwert rd. 6,9
		Garten- Freizeitgrdst. rd. 15 – 25
Maichingen	Acker 5 - 9 Mittelwert rd. 7,5	Acker 5 – 9 Mittelwert rd. 7,5
	Grünland 5 – 10	Grünland 5 – 10 Mittelwert rd. 6,5
		Garten- Freizeitgrdst. rd. 15
Sindelfingen	Acker 7 – 10 Mittelwert rd. 7,5	Acker 7 – 15 Mittelwert rd. 9
	Grünland rd. 6	Grünland rd. 7
	Gartengrdst. 15 – 30	Gartengrdst. 15 - 35
Magstadt	Acker rd. 6	Acker 4 – 10 Mittelwert rd. 7
	Grünland rd. 5	Grünland 3 – 10 Mittelwert rd. 6

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

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

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

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

Darüber hinaus wurde noch ein BRW für **Gewerbeflächen** im Wald festgelegt: **200 €/m<sup>2</sup>**. Sind die Gewerbeflächen nicht auf separaten Flurstücken, so sind die Pachtflächen maßgebend.