

Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt Jahresbericht 2021

Immobilienmarkt 2019/2020

Daten für die Wertermittlung 2021/2022

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020



Herausgeber:

Stadt Sindelfingen
Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt
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 zu Sindelfingen und Magstadt	5
Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten	6
Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken	10
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren	12
Liegenschaftszinssatz	16
Wohnungseigentum	19
Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum	23
Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen	24
Bodenrichtwerte für Landwirtschaftliche Flächen	29

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
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 Friedrich Stampe 2019, Marktplatz Sindelfingen
Seite 3 Friedrich Stampe 2017, Ortskern Magstadt



Magstadt Ortskern

Vorwort

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

Aufgrund des erst vor kurzem erfolgten Zusammenschlusses konnten aus Magstadt bisher nur wenige Daten gesammelt und aufbereitet werden, entsprechend wenige Zahlen aus Magstadt sind deshalb in den vorliegenden Marktbericht eingeflossen.

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 auf Ende jedes zweiten Kalenderjahres 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 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.

Der Immobilienmarkt zeigt sich im Bereich der Wohnimmobilien bisher unbeeindruckt von der Coronakrise. Der seit 2010 zu verzeichnende stetige Preisanstieg hat sich auch 2020 fortgesetzt. Die Wohnimmobilie hat in Krisenzeiten sowohl als stabile Wertanlage als auch zur Eigennutzung (Home-office, Rückzugsort im Lockdown) eher noch mehr an Bedeutung gewonnen.

Ganz anders stellt sich die Situation im gewerblichen Bereich dar: Nach einem kurzfristigen starken Preisanstieg 2019 folgte 2020 ein massiver Umsatzeinbruch, der Handel mit gewerblich. Immobilien kam in Sindelfingen fast vollständig zum Erliegen. Widersprüchlich stellt sich auch die Situation auf dem gewerblichen Mietmarkt dar: während Marktuntersuchungen namhafter Institute geringe Leerstandsquoten bei hoher Nachfrage veröffentlichen, finden sich im Internet enorm viele Angebote.

Auch unter der Annahme einer grundsätzlich robusten Wirtschaft, einer wirtschaftsstarke Region und einer zeitlich begrenzten Krise herrscht derzeit noch eine große Unsicherheit bezüglich des aktuellen Immobilienpreisniveaus. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Wirtschaft nach Abklingen der Pandemie weiter entwickelt.

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. Darüber hinaus können Bodenrichtwerte landesweit unter dem Portal BORIS BW (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>) eingesehen werden.



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 Februar 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 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 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 und www.magstadt.de

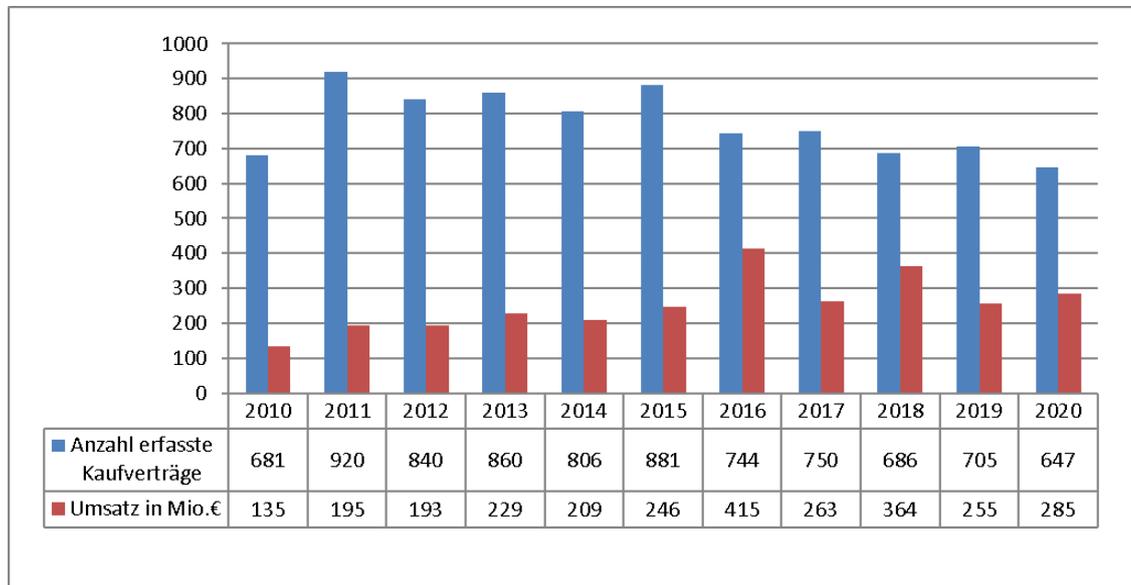


Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

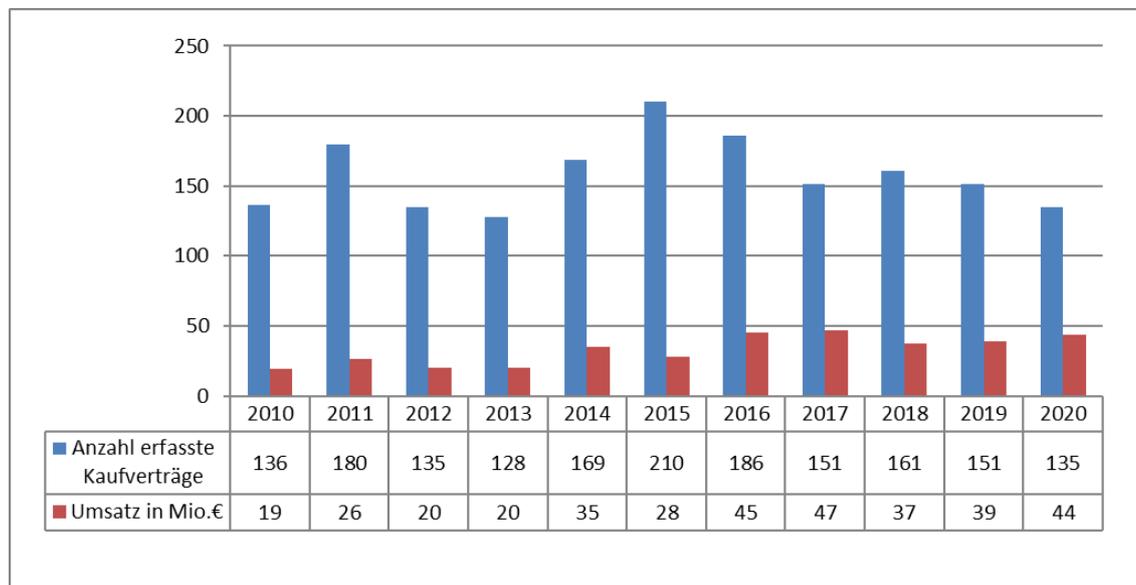
Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss im Jahr **2019** insgesamt 705 Kaufverträge in Sindelfingen und 151 Kaufverträgen in Magstadt von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von rd. 255 Mio € in Sindelfingen und rd. 39 Mio € in Magstadt.

Im Jahr **2020** waren es insgesamt 647 Kaufverträge mit rd. 285 Mio € Umsatz in Sindelfingen und 135 Kaufverträge mit rd. 44 Mio € Umsatz in Magstadt.

Umsätze und Fallzahlen seit 2010 in Sindelfingen



Umsätze und Fallzahlen seit 2010 in Magstadt





Kauffälle 2019 in Sindelfingen

Zusammenstellung der Kauffälle 2019	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	705	100%	255,00 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	487	69,1%	170,00 Mio. €	66,7%
hiervon Gemarkung Darmsheim	49	7,0%	16,00 Mio. €	6,3%
hiervon Gemarkung Maichingen	169	24,0%	69,00 Mio. €	27,1%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	14	2,0%	0,4 Mio. €	0,2%
Unbebaute Grundstücke einschl. Erbbaugrundst.	28	4,0%	10,1 Mio. €	4,0%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	1	0,1%	0,2 Mio. €	0,1%
Abruch / Neubau	18	2,6%	36,5 Mio. €	14,3%
Reihenmittelhäuser	22	3,1%	9,4 Mio. €	3,7%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	42	6,0%	21,5 Mio. €	8,4%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	43	6,1%	26,4 Mio. €	10,4%
3-4 Familienhäuser	7	1,0%	5,0 Mio. €	2,0%
Mehrfamilienhäuser	1	0,1%	1,0 Mio. €	0,4%
Wohnungs- u. Teileigentum	507	71,9%	128,5 Mio. €	50,4%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	7	1,0%	7,7 Mio. €	3,0%
Sonstige gewerbliche Objekte	4	0,6%	6,7 Mio. €	2,6%
Sonstige (Erbbaurecht, Verkehrsflächen, Garagen, etc)	11	1,6%	0,6 Mio. €	0,2%
Insgesamt	705	100%	254,0 Mio. €	100%



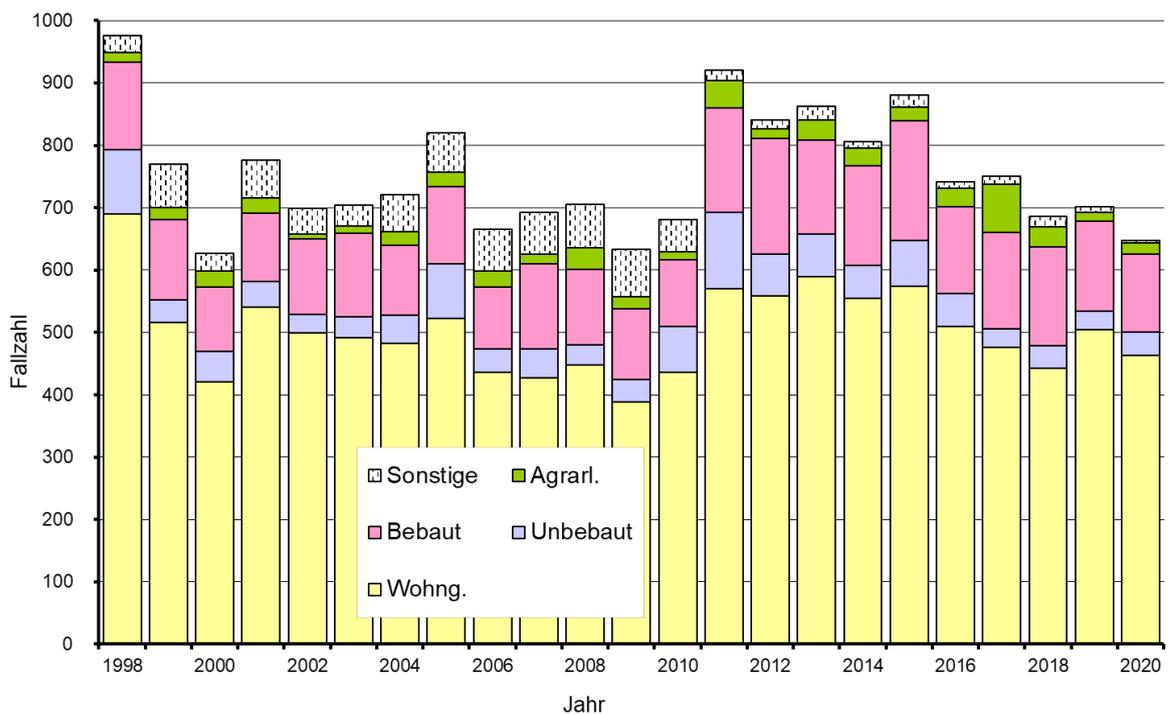
Kauffälle 2020 in Sindelfingen

Zusammenstellung der Kauffälle 2020	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	647	100%	285,5 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	411	63,5%	175,8 Mio. €	61,6%
hiervon Gemarkung Darmsheim	55	8,5%	20,0 Mio. €	6,0%
hiervon Gemarkung Maichingen	181	28,0%	89,7 Mio. €	31,4%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	17	2,6%	1,0 Mio. €	0,4%
Unbebaute Grundstücke	37	5,7%	26,6 Mio. €	9,3%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abbruch / Neubau	12	1,9%	6,5 Mio. €	2,3%
Reihenmittelhäuser	14	2,2%	6,6 Mio. €	2,3%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	40	6,2%	21,4 Mio. €	7,5%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	40	6,2%	30,8 Mio. €	10,8%
3-4 Familienhäuser	3	0,5%	2,4 Mio. €	0,8%
Mehrfamilienhäuser	3	0,5%	7,7 Mio. €	2,7%
Wohnungs- u. Teileigentum	463	71,6%	141,5 Mio. €	49,6%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	10	1,5%	12,6 Mio. €	4,4%
Sonstige gewerbliche Objekte	4	0,6%	28,3 Mio. €	9,9%
Sonstige (Stellplätze, Garagen, etc)	4	0,6%	0,1 Mio. €	0,0%
Insgesamt	647	100%	285,5 Mio. €	100%



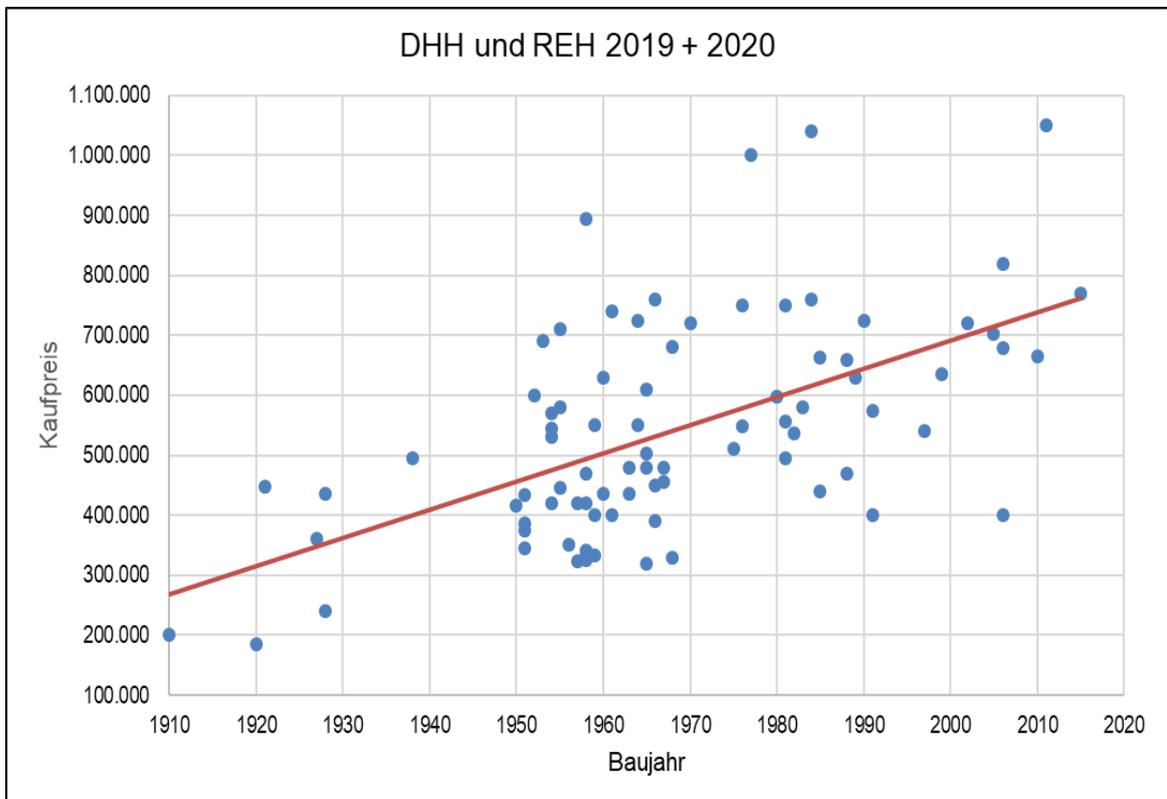
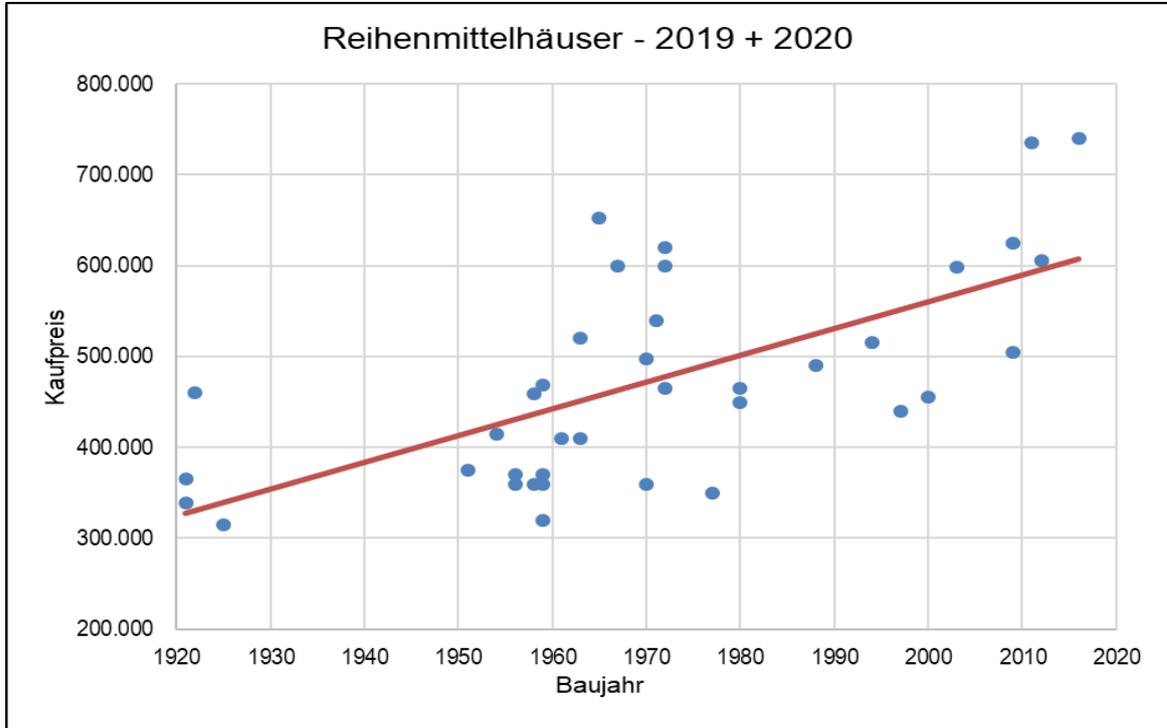
Vertragseingang seit dem Jahr 1998 in Sindelfingen

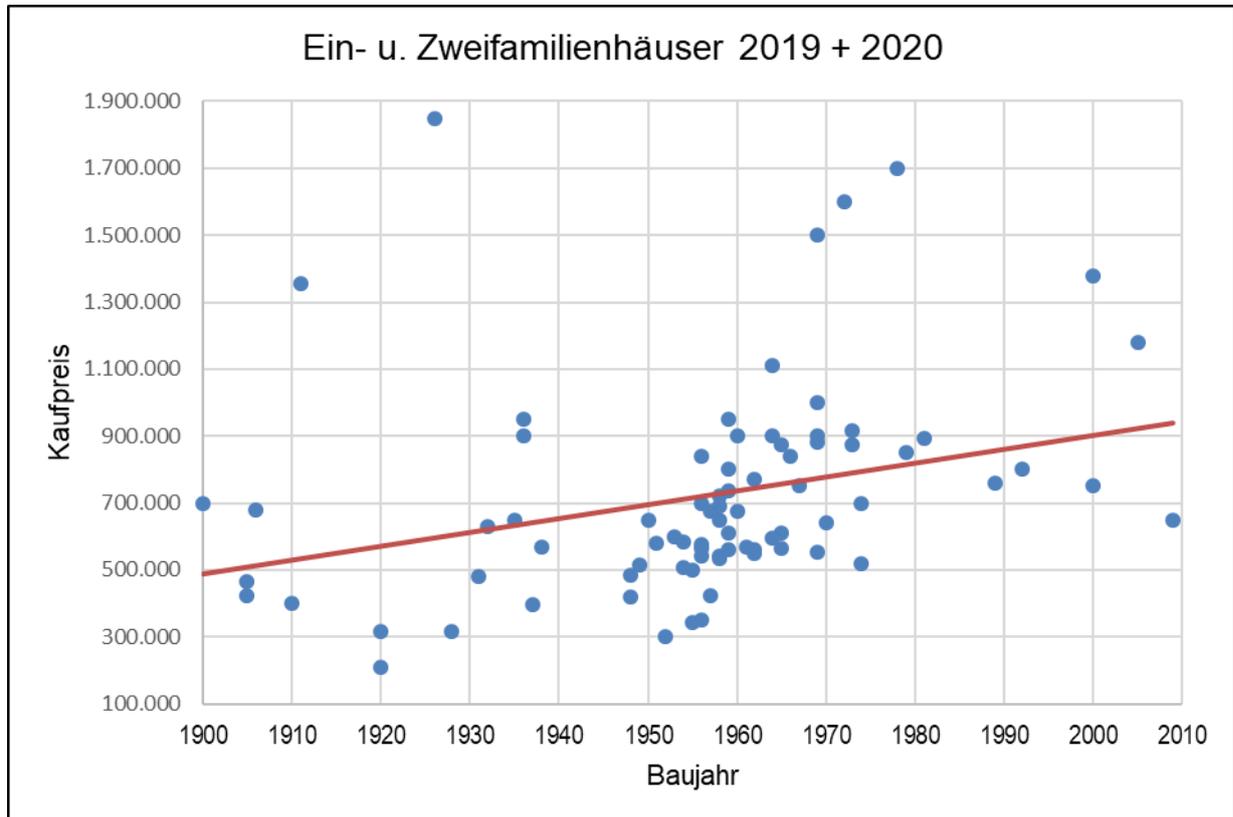
Jahr	Insgesamt	Agrarl.	Wohng.	Bebaut	Unbebaut	Sonstige
1998	976	16	690	140	103	27
1999	770	19	516	129	36	70
2000	627	26	421	102	49	29
2001	776	24	541	109	41	61
2002	699	8	499	121	30	41
2003	704	12	491	134	34	33
2004	721	23	482	112	45	59
2005	820	23	522	124	88	63
2006	666	26	436	98	38	68
2007	693	16	427	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
2019	705	14	505	144	29	9
2020	647	17	463	126	37	4





Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken in Sindelfingen





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-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 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		-
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.

- ➔ 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 Objekten, bei denen der Bodenwert den Gebäudewert weit übersteigt, ist deshalb Vorsicht geboten.
- ➔ Zudem werden unvermeidbare Unschärfen bei der Wertermittlung durch Multiplikation mit den großen Faktoren ebenfalls erheblich vergrößert.



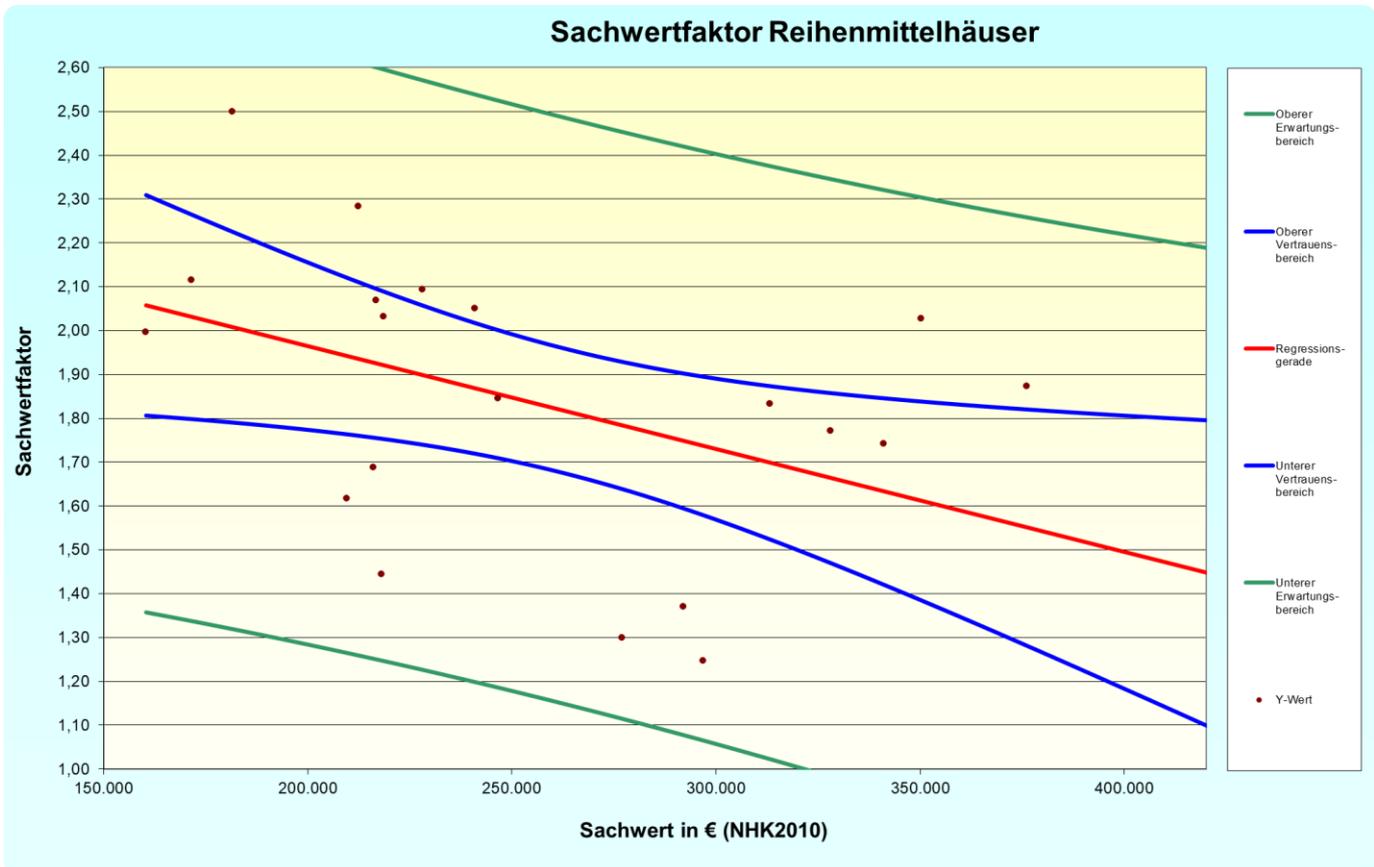
Anwendungsbeispiel:

Bewertung eines Reihemittelhauses

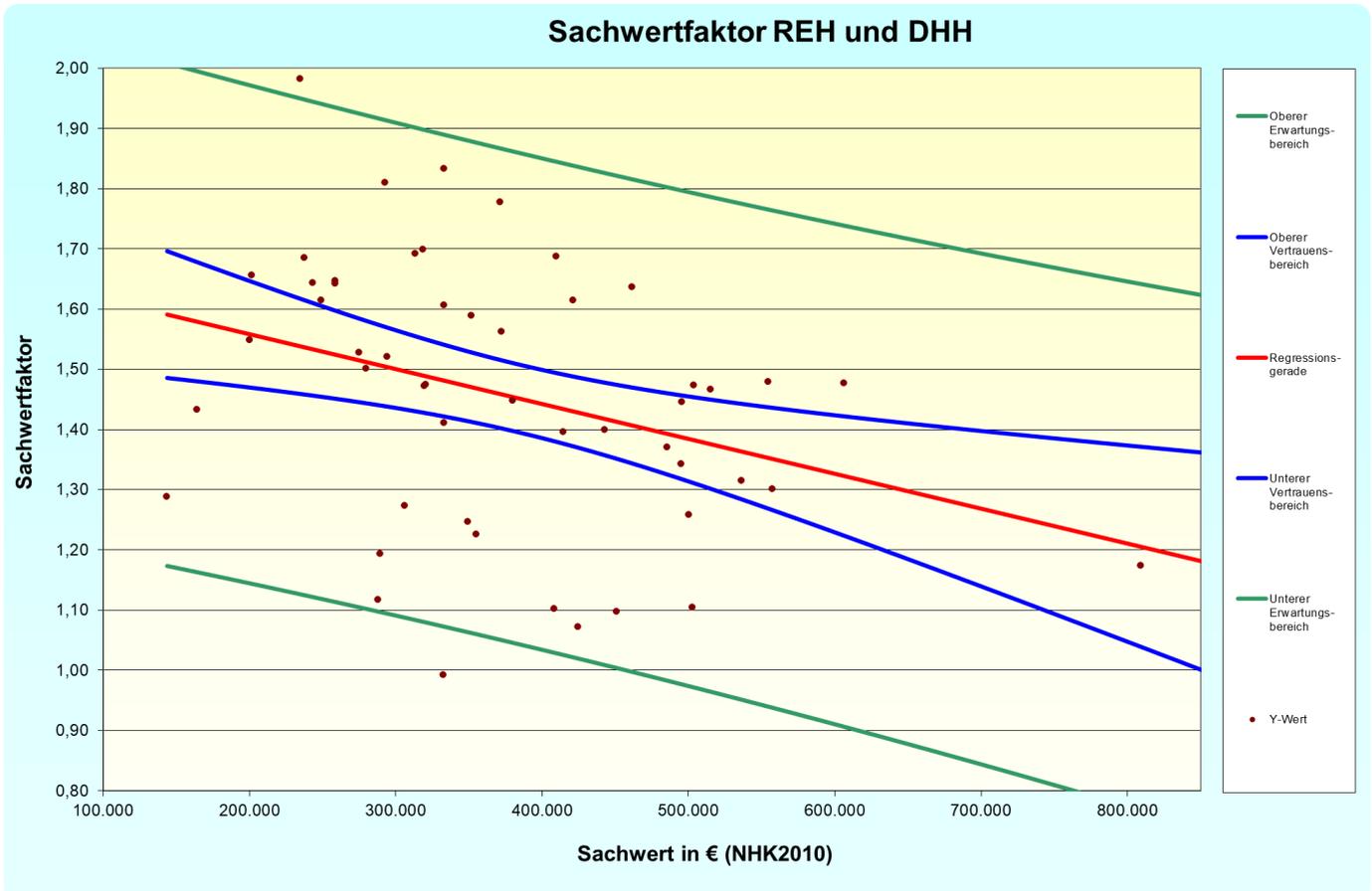
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010) 250.000 €

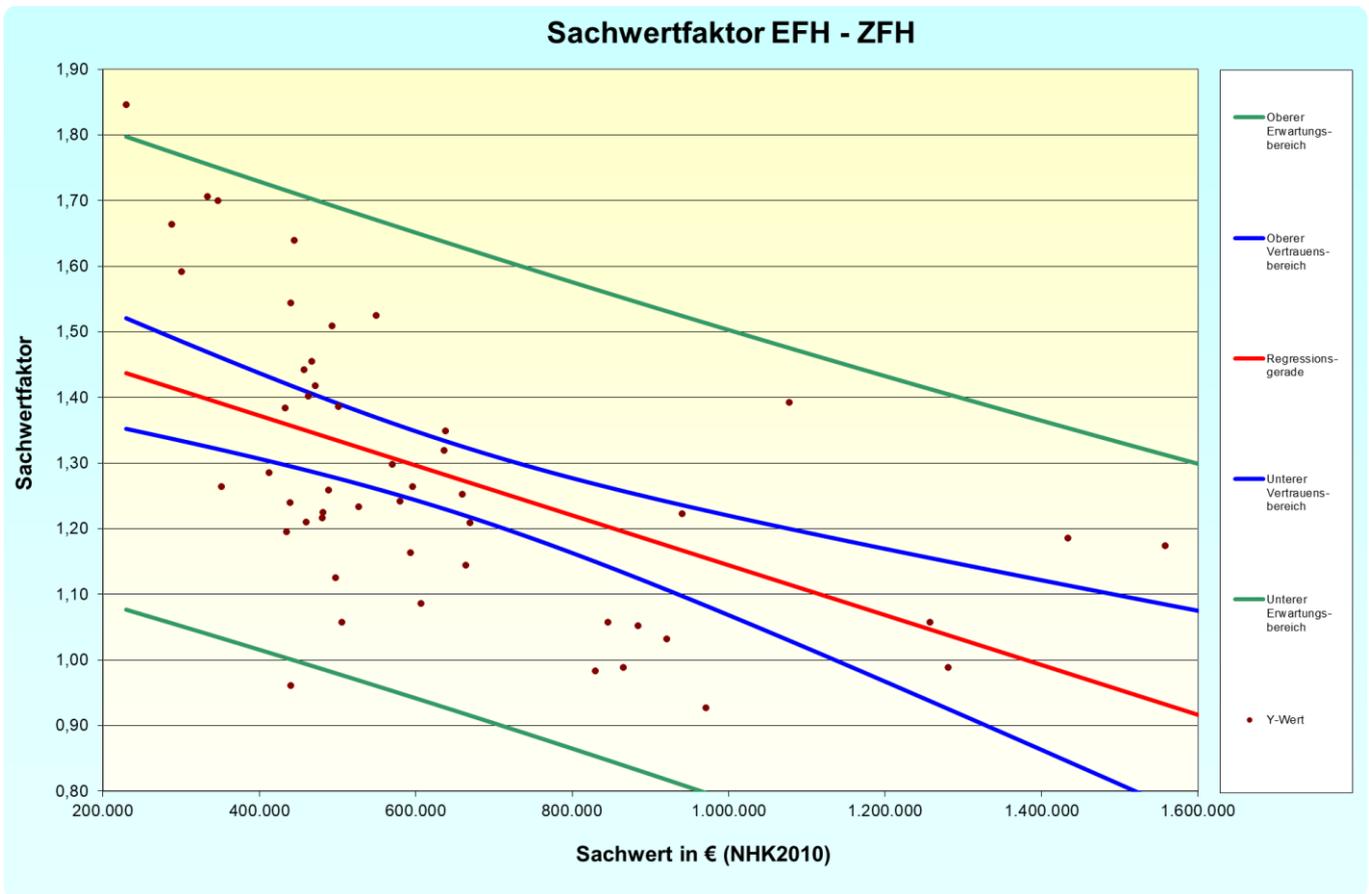
Marktanpassung x 1,85

= marktangepasster vorläuf. Sachwert 462.500 €



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.



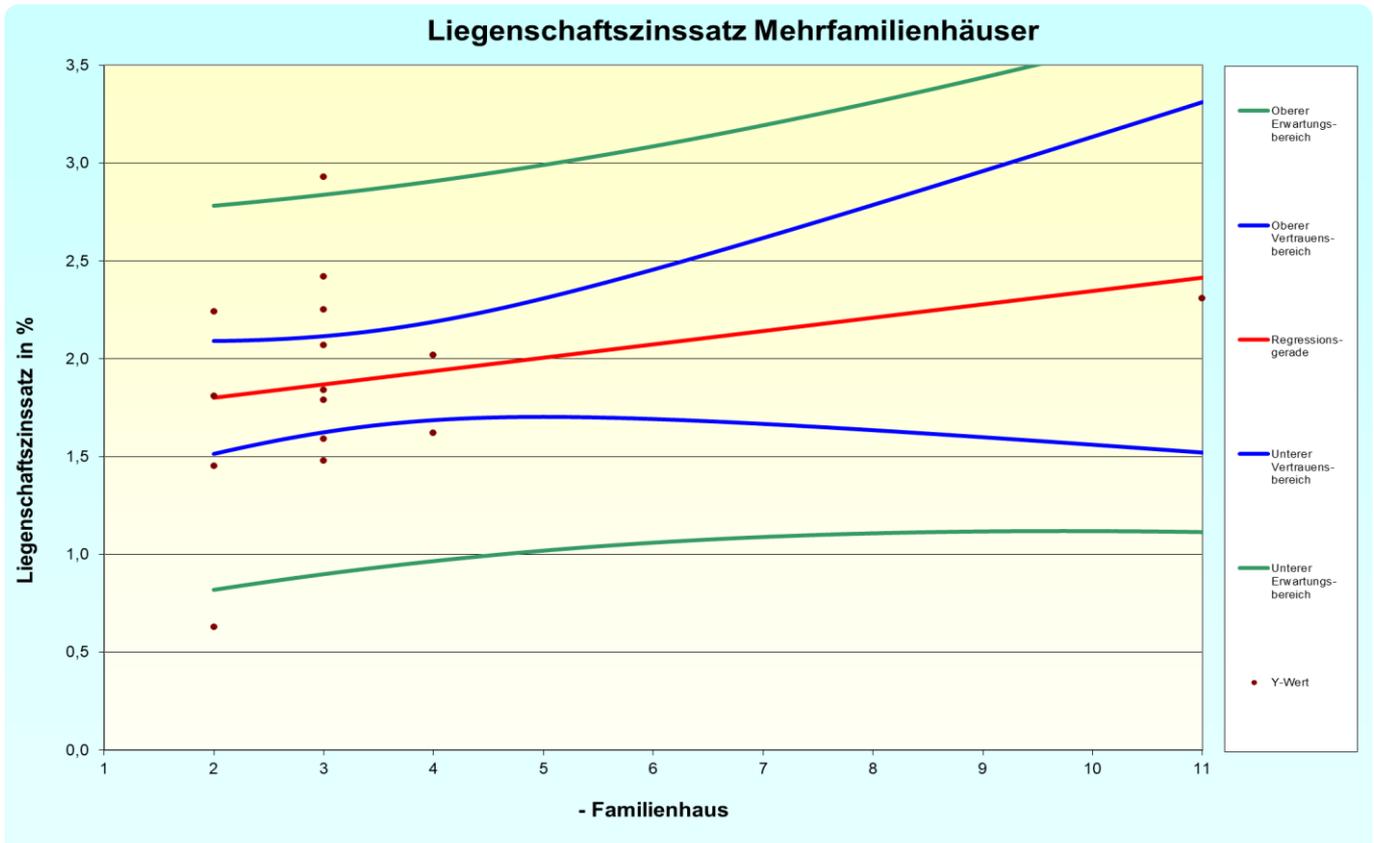
Liegenschaftszinssatz

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.

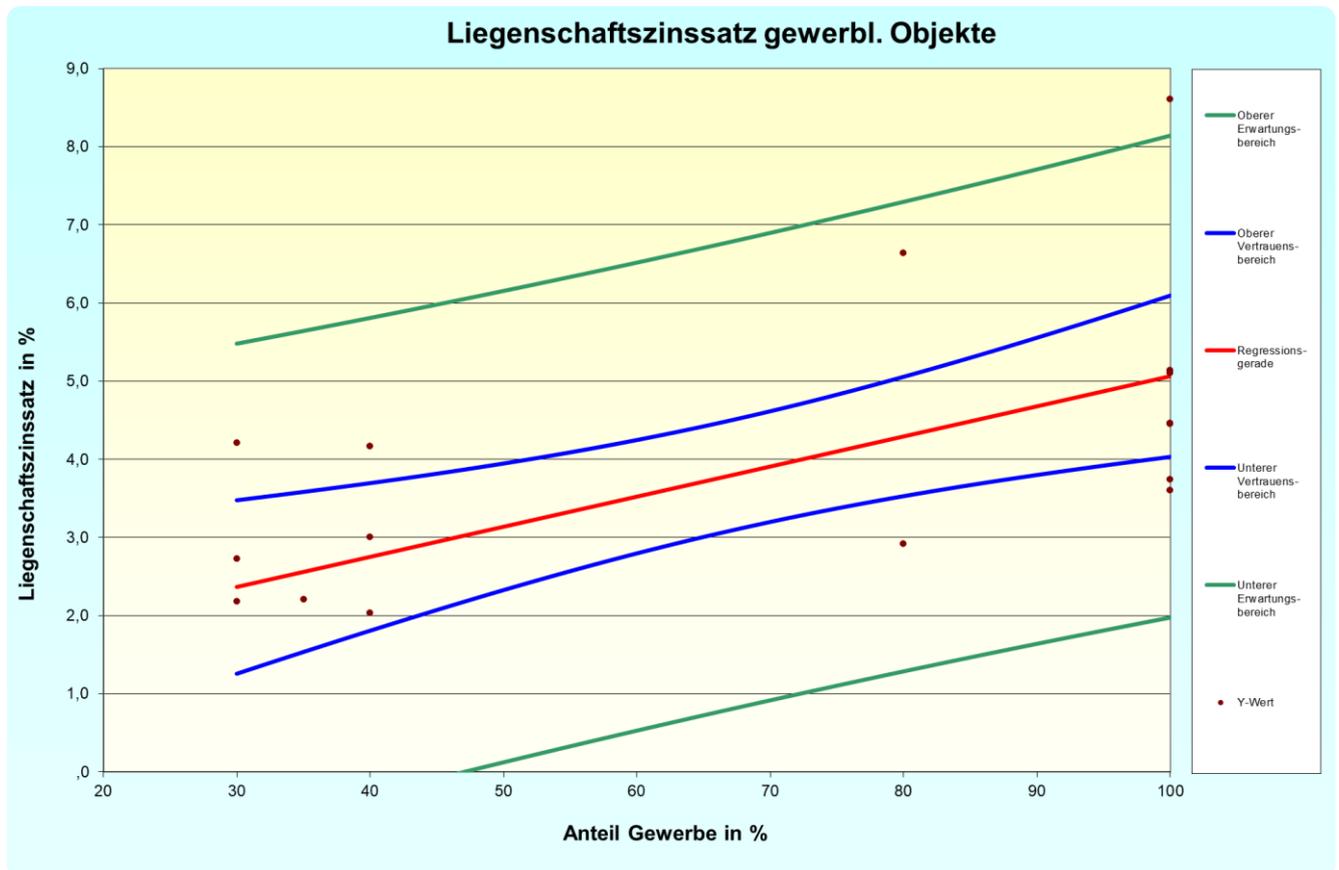
Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

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.



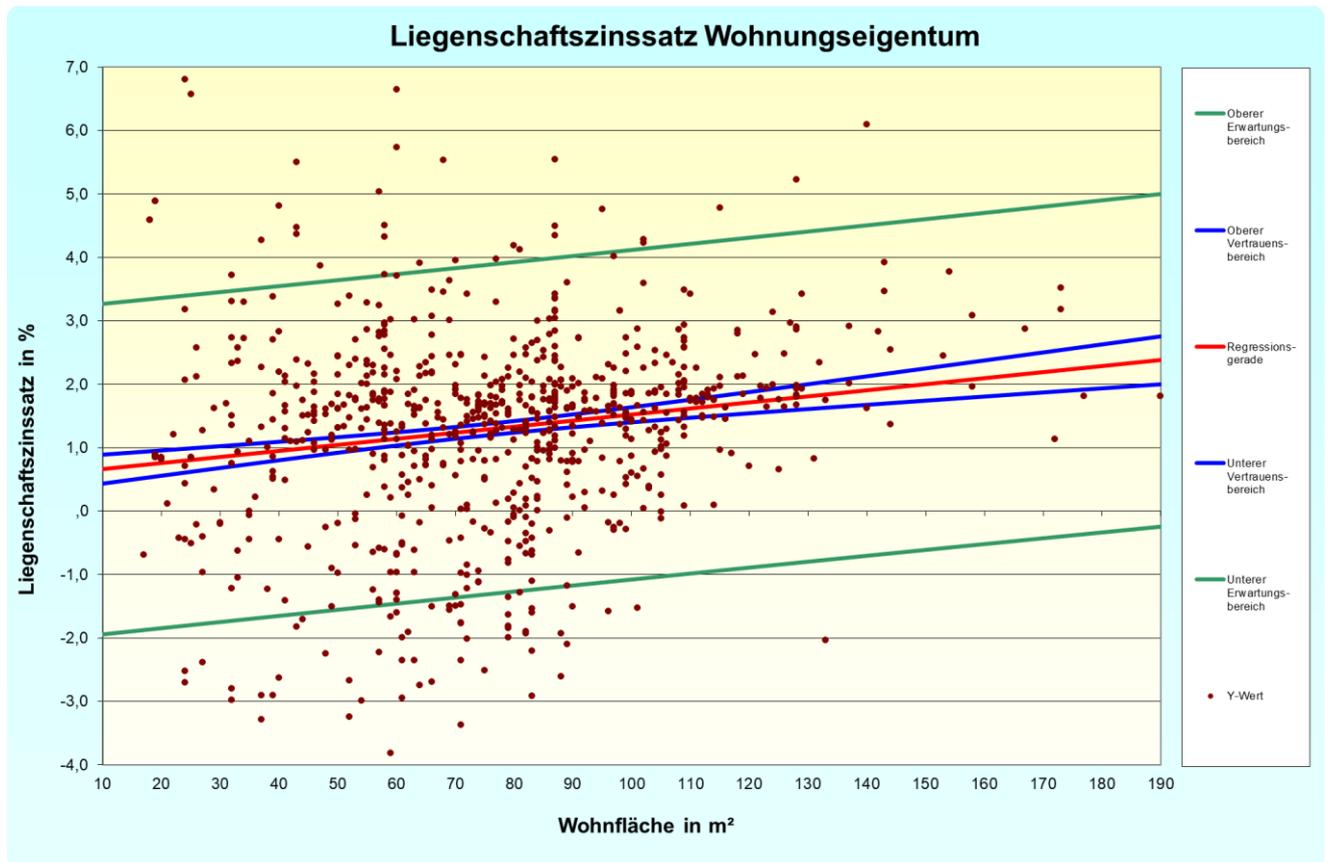
Zeitr. der Untersuchung: 01 / 2018 – 03 / 2021, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Bewirtsch.kosten 20 %

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



Zeitraum der Untersuchung: 01 / 2018 – 03 / 2021 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: 03 / 2019 – 01 / 2021

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 2020.

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

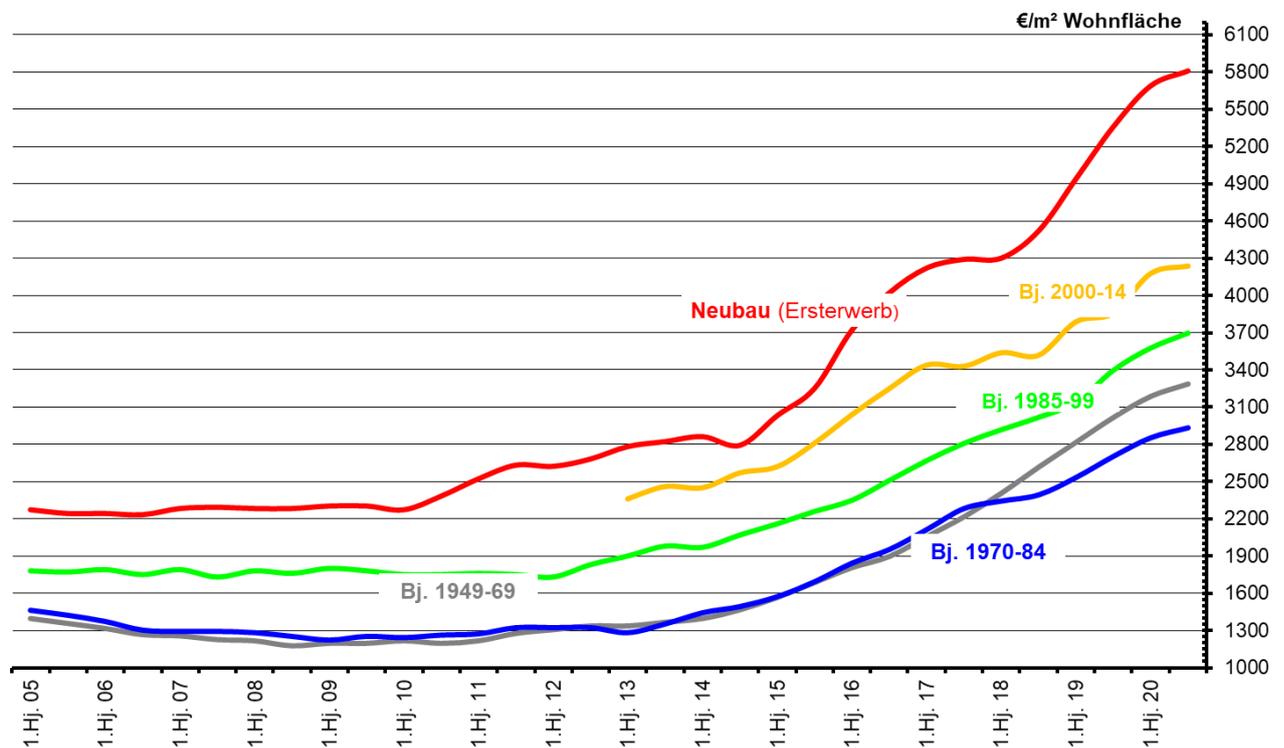


Wohnungseigentum

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.

Die hier zugrunde liegenden Daten stammen ausschließlich aus Sindelfingen. Aus Magstadt liegen seit dem Zusammenschluss noch nicht genügend Daten zur Auswertung vor.

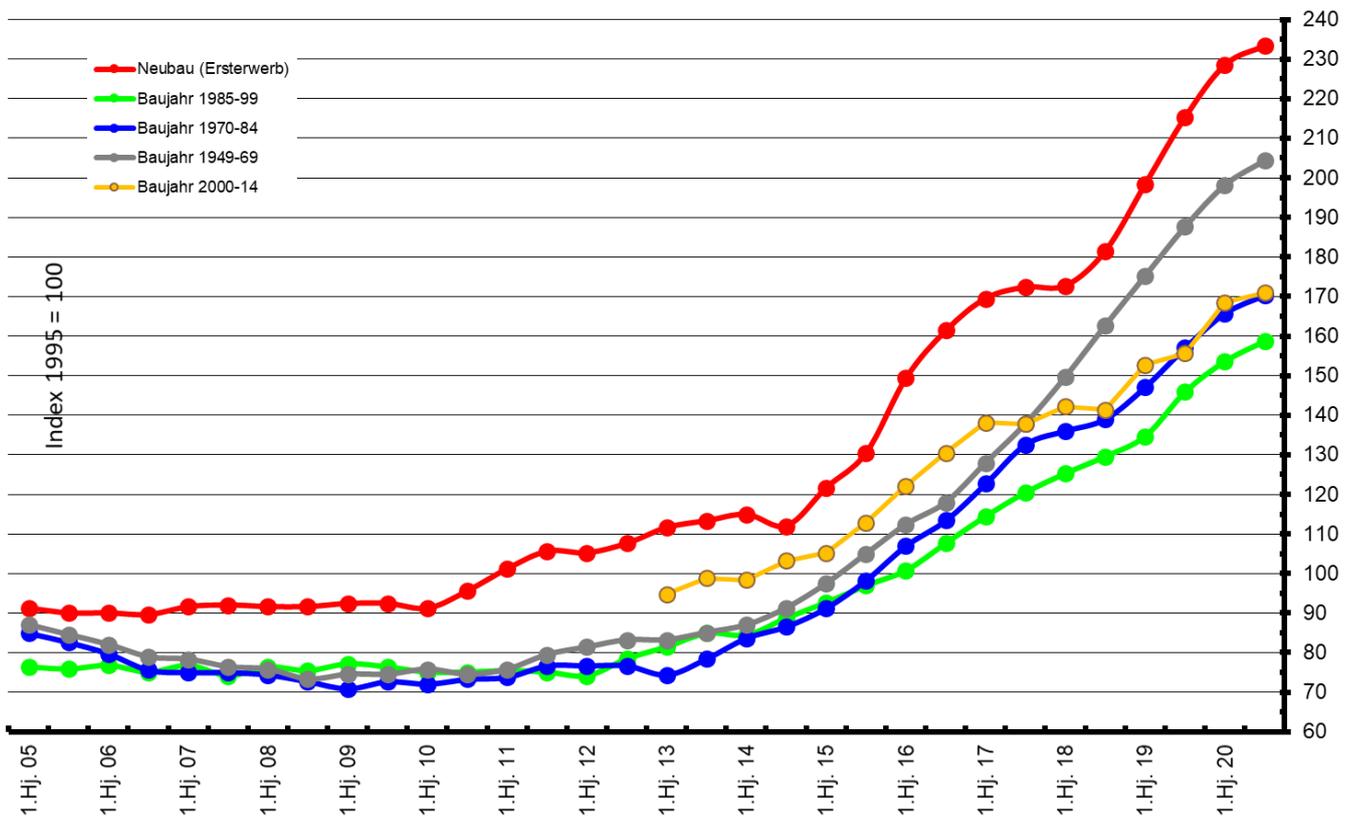
Preisentwicklung von Wohnungseigentum:





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 m ²	46 - 65 m ²	66 - 85 m ²	86 - 110 m ²	über 110 m ²	
Neubau	Mittlerer Quadratmeter-Preis	7080*	5690	5710	5600	5690	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis	6800	4530	4600	4100	4840	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	7280	6560	6400	6800	6550	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	22	54	75	97	127	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	2020	2020	2020	2020	2019	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	12	47	71	94	153	m ²
	Umfang der Stichprobe	15	18	37	66	35	
2000 - 2015	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	4350	4360	4220	4330	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis		3100	3200	3300	3700	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		5600	5200	5800	5500	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		60	76	97	128	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		2005	2006	2007	2005	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		60	70	77	109	m ²
	Umfang der Stichprobe	1	12	27	26	10	
1985 -1999	Mittlerer Quadratmeter-Preis	3400	3760	3650	3820	3720	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis	2000	2700	2700	2650	3250	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	4550	4850	4500	5100	4300	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	37	54	76	94	125	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1992	1993	1993	1994	1997	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	35	52	79	105	137	m ²
	Umfang der Stichprobe	34	50	40	19	5	
1970 -1984	Mittlerer Quadratmeter-Preis	3000	2990	3270	3380	2650	EUR/m ²
	ohne Hochhäuser						
	Niedrigster bezahlter Preis	2200	2200	2300	2600	1650	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	4400	3700	4300	4200	3500	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	32	58	77	97	129	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1974	1976	1977	1977	1975	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	33	72	78	97	130	m ²
Umfang der Stichprobe	17	22	46	38	21		
Hochhäuser	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	2390	k.A.	2450	2150**	EUR/m ²
	ca. 1970-80						
	Niedrigster bezahlter Preis		1500		1500	1450	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		3100		3300	2700	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		58		94	145	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		1973		1974	1976	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		40		61	110	m ²
Umfang der Stichprobe		16		43	4		
1949 -1969	Mittlerer Quadratmeter-Preis	3040	3400	3440	3290	k.A.	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis	1800	2100	2500	2500		EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	4200	4600	4600	4400		EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	30	57	76	96		m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1963	1962	1964	1964		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	35	80	105	140		m ²
	Umfang der Stichprobe	63	58	78	42		
*) Daten fast alle aus einem einzigen Anlageobjekt							
**) Mittelwert eingeschränkt aussagefähig, zu geringer Anzahl der Kauffälle							



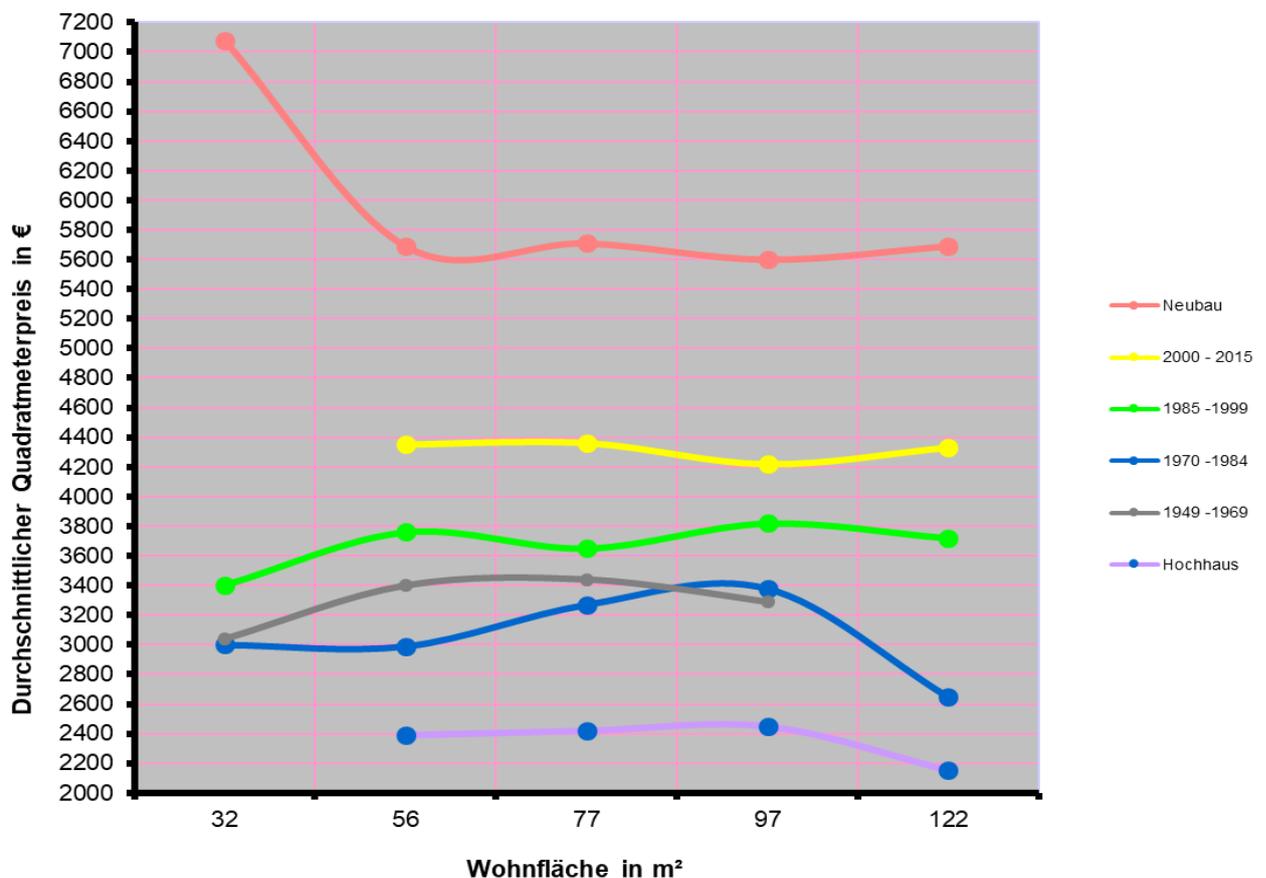
Die Tabelle soll eine Orientierungshilfe sein. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die statistischen Angaben (durchschnittliche Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksanteil) ergeben sich aus der jeweiligen Stichprobe. Mittlere m² - Preise, die aus weniger als 7 Kaufverträgen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

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 01/2019 bis 03/2021. Sie sind auf den **Stichtag 31.12.2020** 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 2019 und 2020 bekannt:

	Wiederverkauf	Erstverkauf
Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)	15.000 €	-
Niedrigster bezahlter Preis	5.000 €	-
Höchster bezahlter Preis	20.000 €	-
Tiefgaragenplätze (Mittelwert)	15.000 €	23.500 €
Niedrigster bezahlter Preis	9.000 €	19.500 €
Höchster bezahlter Preis	21.000 €	25.500 €
Stellplätze im Freien (Mittelwert)	8.000 €	11.000

pauschale Wertansätze für PKW-Stellplätze

Pauschale Wertansätze

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



Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen

(in den Auflistungen sind nicht alle Richtwertzonen aus der BRW-Karte enthalten)

Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert		Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2018		31.12.2020		
		€/m ²		€/m ²		
WOHNBAUFLÄCHEN						
Sindelfingen						
0100	Hinterweil	570	↗	750	180	32%
0300	Stelle, Roter Berg	600	↗	780	180	30%
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	640	↗	850	210	33%
0500	Lange Anwenden, Spindelbaum	750	↗	950	200	27%
0530	Wilhelm-Hörmann-Str.	750	↗	1.050	300	40%
0600	Viehweide	650	↗	780	130	20%
0700	Wengert, Sonnenberg	850	↗	1.050	200	24%
0800	Goldberg	620	↗	800	180	29%
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	600	↗	750	150	25%
1100	Schleicher	650	↗	800	150	23%
1200	Rotbühl, Sommerhofen	550	↗	800	250	45%
1300	Eschenried, Spitzholz	560	↗	750	190	34%
1400	Eichholz	580	↗	750	170	29%
1600	Königsknoll	630	↗	750	120	19%
von		550		750	120	19%
bis		850		1.050	300	45%
Durchschnitt		643	↗	829	186	29%
Maichingen						
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	700	↗	900	200	29%
3200	Landhaussiedlung	600	↗	800	200	33%
3300	Eich Süd	600	↗	800	200	33%
3400	Allmendäcker I neu abgegrenzt MI	750	↗	800	50	7%
3450	Allmendäcker I + II Wohnen	750	↗	1.000	250	33%
3500	Grünäcker	630	↗	800	170	27%
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	600	↗	800	200	33%
von		600		800	50	7%
bis		750		1.000	250	33%
Durchschnitt		661	↗	843	181	28%
Darmsheim						
5100	Wohngebiete Darmsheim	540	↗	690	150	28%
von		540		690	150	28%
bis		540		690	150	28%
Durchschnitt		540	↗	690	150	28%



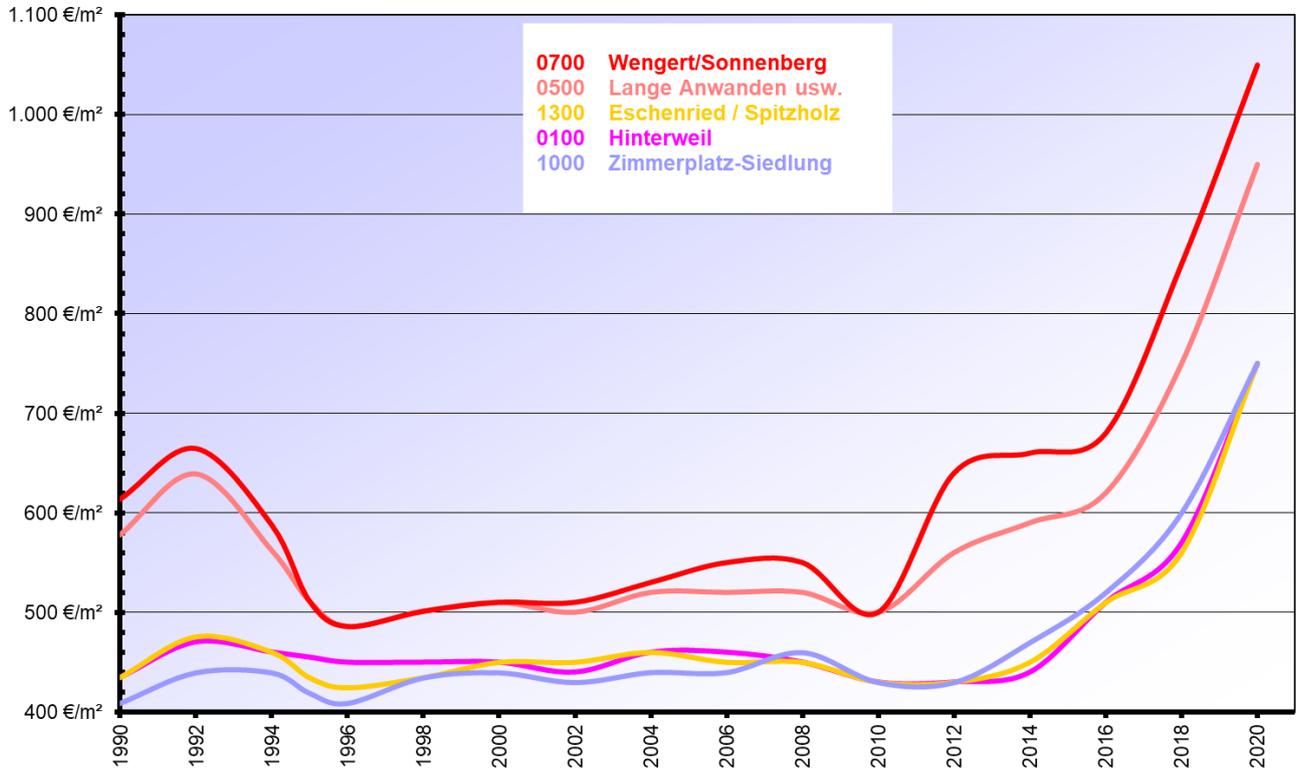
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2018 €/m ²	31.12.2020 €/m ²		
ZENTRUMSLAGEN					
Sindelfingen					
0910	Marktplatz	MK	800 ↗	950	150 19%
0925	Calwer Straße, Riedmühlestraße	M	600 ↗	800	200 33%
0926	Böblinger Straße, südl. Bahnhofstraße	M	600 ↗	800	200 33%
0927	Leonberger Straße, Kalkofenstraße	M	600 ↗	750	150 25%
0930	Obere Vorstadt, Zimmerstraße	WB	700 ↗	900	200 29%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB	800 ↗	1.000	200 25%
0932	Historische Altstadt	WB	600 ↗	800	200 33%
0950	Brunnenwiesenstraße	W	600 ↗	800	200 33%
0960	Mercedesstraße, ZOB	MK	750 ↗	900	150 20%
0961	Untere Vorstadt, Wettbachstraße	MK	700 ↗	950	250 36%
0962	Planie-, Ziegelstraße	MK	700 ↗	900	200 29%
0963	Corbeil-Essonnes-Platz, Obere Vorstadt	MK	700 ↗	850	150 21%
0965	Vaihinger Straße	MK	750 ↗	950	200 27%
0966	Bahnhof-, Gartenstraße	MK	700 ↗	900	200 29%
von			600	750	150 19%
bis			800	1.000	250 36%
Durchschnitt			686 ↗	875	189 28%
Maichingen					
3000	Ortskern Maichingen		600 ↗	800	200 33%
Darmsheim					
5000	Ortskern Darmsheim		500 ↗	650	150 30%
GEWERBLICHE FLÄCHEN					
Sindelfingen					
2000	GE Mahdental		320 ↗	400	80 25%
2100	GE Mittelpfad		260 ↗	300	40 15%
2201	GE Schadenwasen		300 ↗	350	50 17%
2200	GE Hirnach		270 ↗	320	50 19%
2210	Bauerwartungsland Blumenmahden			100	
2300	GI DaimlerChrysler (Rohbauland, Industrie)		160 →	160	0 0%
2400	GE Mahdental-, Neckarstraße		520 ↘	500	-20 -4%
2410	WA Mahdental-, Neckarstraße		520 ↗	750	230 44%
2500	Flugfeld, Gewerbegebiet Nord		300 ↗	330	30 10%
2510	Flugfeld, Mischgebiet Seepromenade		700 →	700	0 0%
von			160	100	-20 -4%
bis			700	750	230 44%
Durchschnitt			372 ↗	391	51 14%
Maichingen					
4000	GE Maichingen Nord		190 ↗	220	30 16%
Darmsheim					
6000	GE-Gebiet Darmsheim		180 ↗	200	20 11%
6100	Häslach		180 ↗	200	20 11%



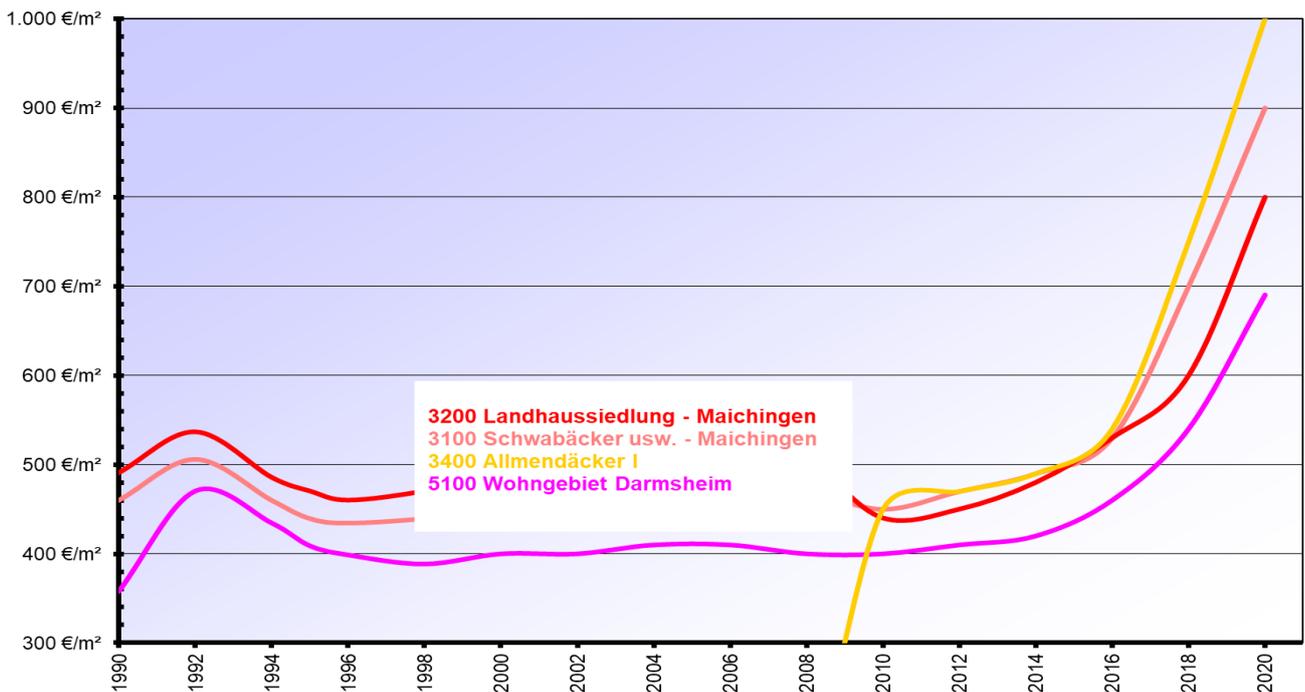
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung alt - neu	31.12.2018 €/m ²	31.12.2020 €/m ²		
Wohnbauflächen Magstadt					
7000	WA 1 - Mühlbergle	600	↗	730	130 22%
7100	WA 2 - Wohngebiet Ost	550	↗	700	150 27%
7110	WA 2 - östlich der Bahnhofstraße	550	↗	650	100 18%
7120	WA 2 - Friedenstraße	550	↗	650	100 18%
7130	WA 2 - Rieß Ost	550	↗	650	100 18%
7140	WA 2 - südl. Ihinger Straße, Zeilweg	550	↗	650	100 18%
7150	WA 2 - Kämmele	550	↗	700	150 27%
7160	WA 2 - Seele Stützweg	550	↗	700	150 27%
7200	WA 3 - Erweiterung Rieß	500	↗	620	120 24%
von		500		620	100 18%
bis		600		730	150 27%
Durchschnitt		550	↗	672	122 22%
Misch- und Kerngebiete Magstadt					
7400	MI - Mischgebiet Ortskern	470	↗	600	130 28%
7410	MI - zw. Robert-Bosch- und Hindenburgstr.	470	↗	600	130 28%
von		470		600	130 28%
bis		470		600	130 28%
Durchschnitt		470	↗	600	130 28%
Gewerbegebiete Magstadt					
8000	GE - Ost	165	↗	180	15 9%
8100	GE - Süd	165	↗	180	15 9%
8300	GE - Felsenstraße	165	↗	180	15 9%
8400	GE - Renninger Straße	165	↗	180	15 9%
8500	Steinbruch	-	↔	25	
von		165		180	15 9%
bis		165		180	15 9%
Durchschnitt		165	↗	180	15 9%
Wochenendhausgebiete Magstadt					
7500	WE 1 Reisach	60	↗	80	20 33%
7510	WE 2 Lettenhau	50	↗	65	15 30%
von		50		65	15 30%
bis		60		80	15 33%
Durchschnitt		55	↗	73	15 32%



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

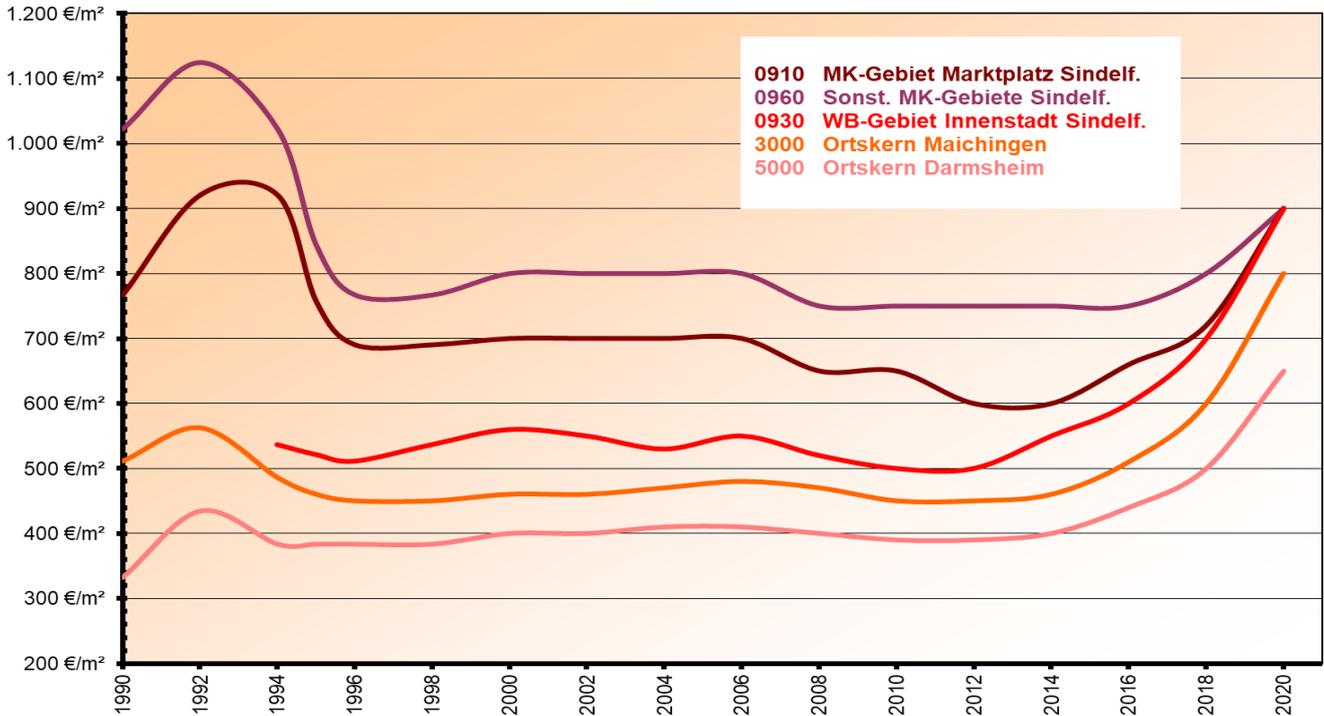


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Darmsheim und Maichingen

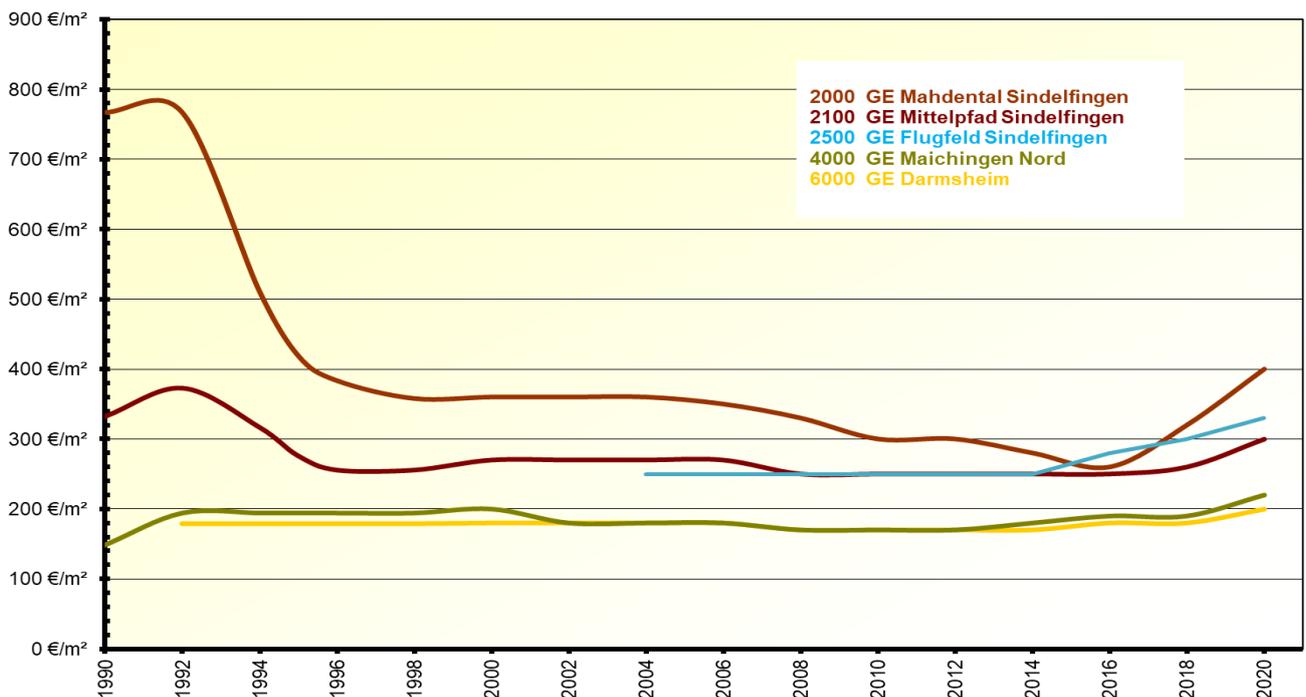




Entwicklung Bodenrichtwerte für Zentrumslagen



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen





Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen

	2019 € / m ²	2021 € / m ²	
Darmsheim	Acker 4 – 9 Mittelwert rd. 6,5	Acker 5 – 9 Mittelwert rd. 7,0	
	Grünland 4 – 7 Mittelwert rd. 5,0	Grünland 4 – 9,5 Mittelwert rd. 5,5	
		Garten- Freizeitgrdst. rd. 15	
Maichingen	Acker 5 - 10 Mittelwert rd. 7,0	Acker 5 – 9 Mittelwert rd. 7,50	
	Grünland 5 – 10	Grünland 5 – 10 Mittelwert rd. 6,5	
		Garten- Freizeitgrdst. rd. 15	
Sindelfingen	Acker 7 – 10 Mittelwert rd. 7,5	Acker 5 – 10 Mittelwert rd. 7,50	
	Grünland rd. 6	Grünland rd. 6,5	
	Gartengrdst. 15 - 30	Gartengrdst. 15 - 30	
Magstadt	Acker rd. 6	Acker rd. 6	
	Grünland rd. 4	Grünland rd. 5	

Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke haben sich nur leicht nach oben verändert.

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

In Magstadt sind für Waldflächen aktuell keine Kauffälle bekannt, deshalb wird auf die von der Forstdirektion für den Landkreis Böblingen festgelegte Pauschale von 1,4 – 1,7 €/m² (Bodenwert einschl. Bestockung) verwiesen.