

Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen Jahresbericht 2015

Immobilienmarkt 2013/2014

Daten für die Wertermittlung 2015/2016

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte



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

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



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Vorwort	3
Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen	4
Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten	5
Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken	10
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren	12
Liegenschaftszinssatz	17
Wohnungseigentum	19
Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum	23
Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen	24
Anhang: Bodenrichtwertkarten 2015 (31.12.2014)	

Preis: 20 Euro, Versandkostenpauschale 3,50 Euro

Bildnachweis: Titelfoto Friedrich Stampe



Vorwort

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

Die Aufgabenschwerpunkte der Gutachterausschüsse sind insbesondere

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

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

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

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

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

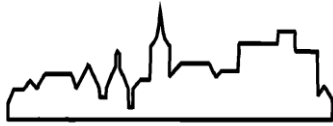
Dipl. Ing. Friedemann Böttiger Amtsleiter Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Dipl. Ing. (FH) Christoph Lutz

Hinweis auf das Internet-Angebot der Stadt Sindelfingen:

Grundstücksmarktbericht, Bodenrichtwertkarten, Antragsformular für Verkehrswertgutachten sowie eine Gebührenübersicht sind im Internet unter <http://www.sindelfingen.de> veröffentlicht. Im Geoportal der Stadt Sindelfingen können die Bodenrichtwerte mit Hilfe der Suchfunktion (Straße und Hausnummer) komfortabel und zielgenau eingesehen werden.



Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen

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

Sindelfingen hatte am 30.06.2015 insgesamt

62.386 Einwohnerinnen und Einwohner, hiervon waren in den Ortsteilen gemeldet	
Kernstadt	45.287 EW
Darmsheim	4.065 EW
Maichingen	13.034 EW

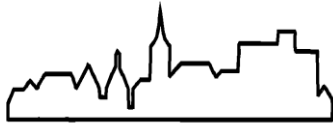
Die Gemarkungsflächen betragen zu diesem Zeitpunkt

Sindelfingen	rd. 36 km ²
Darmsheim	rd. 8 km ²
Maichingen	rd. 7 km ²
insgesamt	rd. 51 km ²
Hiervon sind genutzt als	
Wald	41 %
bebaute Grundstücke	20 %

Geografische Daten:

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

Weitere Statistische Daten unter www.sindelfingen.de



Angaben zu Umsätzen, Fallzahlen und Teilmärkten

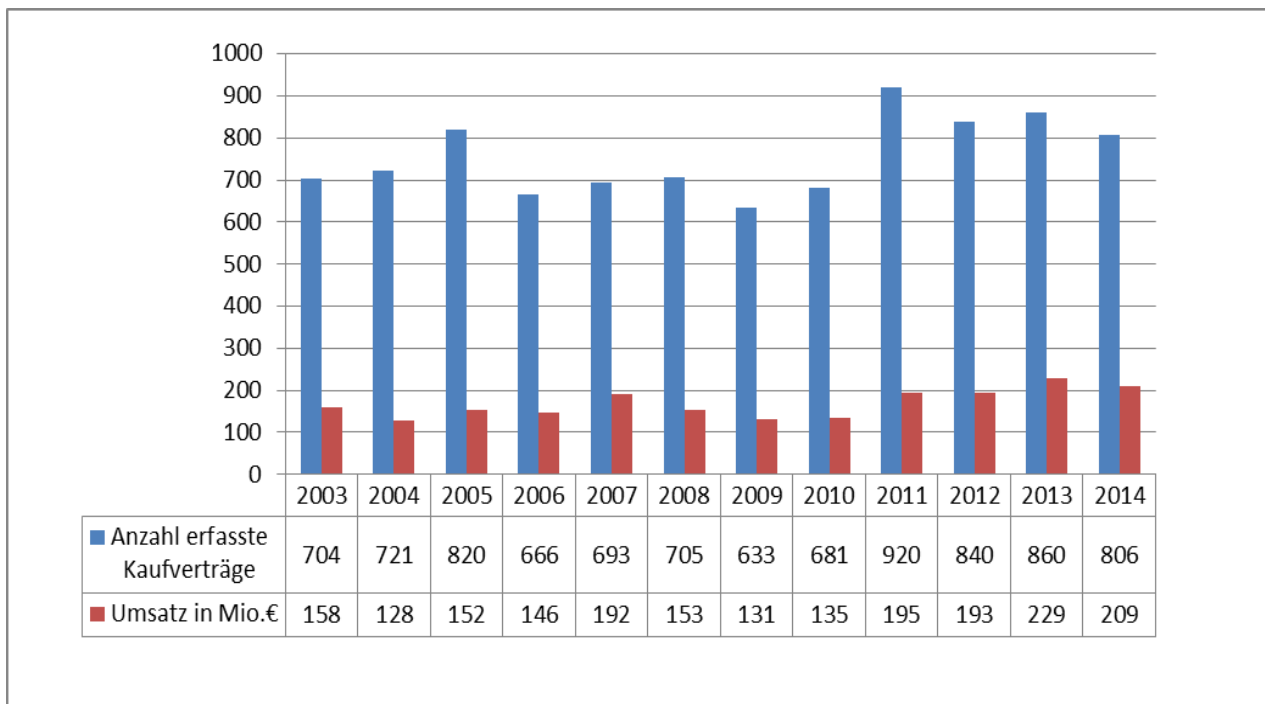
Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 862 (2013) bzw. 806 (2014) Kaufverträge von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von

229 Mio. Euro (2013) und 209 Mio. Euro (2014).

Gegenüber dem jeweiligen Vorjahr ist festzustellen, dass im Jahr 2013 der Umsatz bei nur unwesentlichem Anstieg der Verkaufsfälle um 19 % anstieg. Im Jahr 2014 fiel der Umsatz gegenüber 2013 um 9 %, bei gleichzeitigem Rückgang der Kauffälle (siehe folgende Zusammenstellung).

2013		Veränderung	
Umsatz	229 Mio. €	↗	+ 19 %
Fallzahl	862	⇒	+ 2 %

2014		Veränderung	
Umsatz	209 Mio. €	↘	- 9 %
Fallzahl	806	↘	- 6 %



Umsätze und Fallzahlen seit 2003



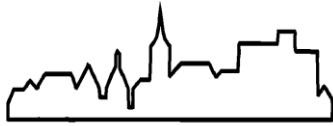
Zusammenstellung der Kauffälle 2013	Fallzahl		Umsatz	
		Anteil		Anteil
Beurkundete Kaufverträge	862	100%	229,26 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	562	65,2%	166,82 Mio. €	72,8%
hiervon Gemarkung Darmsheim	54	6,3%	10,70 Mio. €	4,7%
hiervon Gemarkung Maichingen	246	28,5%	52,00 Mio. €	22,7%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	31	3,6%	2,4 Mio. €	1,1%
Unbebaute Grundstücke	59	6,8%	21,9 Mio. €	9,6%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abruch / Neubau	9	1,0%	3,3 Mio. €	1,5%
Reihenmittelhäuser	23	2,7%	6,1 Mio. €	2,6%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	51	5,9%	14,5 Mio. €	6,3%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	50	5,8%	20,4 Mio. €	8,9%
3-4 Familienhäuser	4	0,5%	1,3 Mio. €	0,6%
Mehrfamilienhäuser	6	0,7%	13,3 Mio. €	5,8%
Wohnungs- u. Teileigentum	590	68,4%	88,7 Mio. €	38,7%
Objekte in Gewerbegebieten	10	1,2%	45,5 Mio. €	19,8%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	7	0,8%	10,2 Mio. €	4,4%
Sonstige (Verkehrsflächen, Garagen, etc)	22	2,6%	1,7 Mio. €	0,7%
Insgesamt	862	100,0%	229,3 Mio. €	100,0%

Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2013

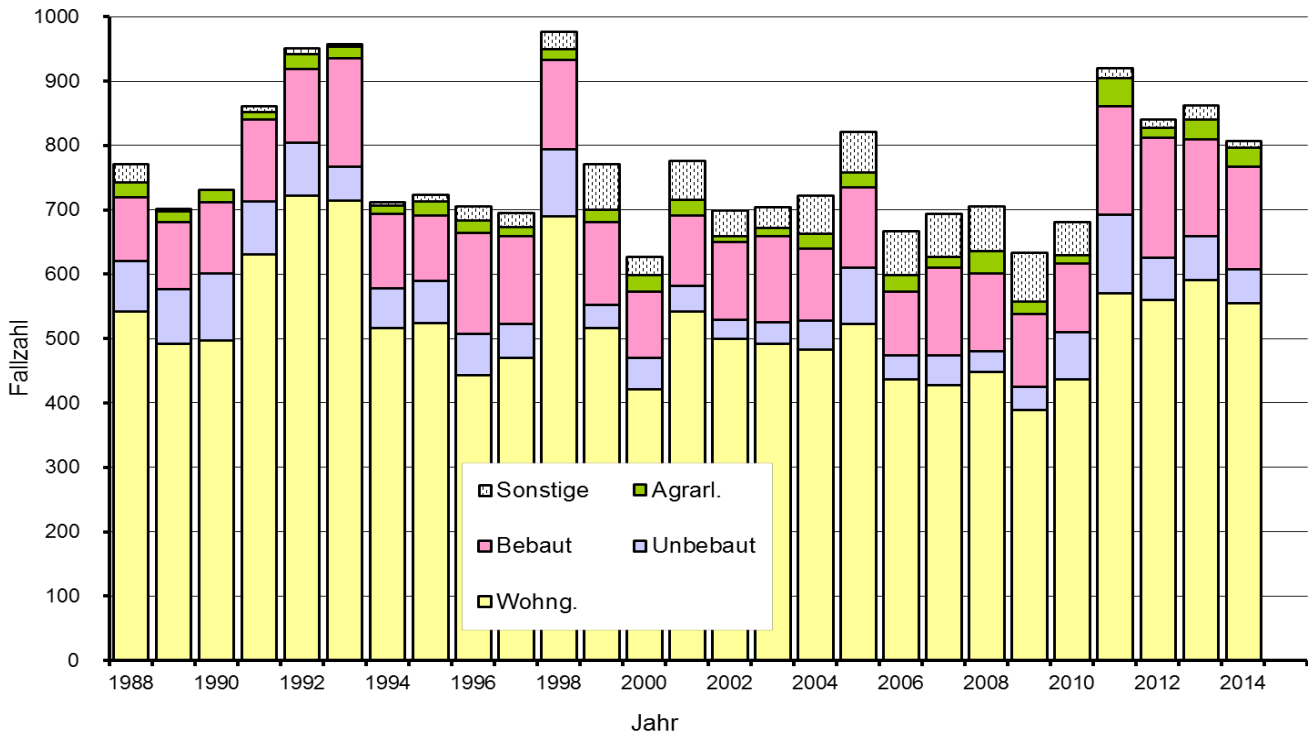


Zusammenstellung der Kauffälle 2014	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	806	100%	209,28 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	569	70,6%	158,81 Mio. €	76%
hiervon Gemarkung Darmsheim	62	7,7%	12,47 Mio. €	6%
hiervon Gemarkung Maichingen	175	21,7%	38,01 Mio. €	18%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	29	3,6%	0,4 Mio. €	0,2%
Unbebaute Grundstücke	40	5,0%	8,4 Mio. €	4,0%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Abbruch / Neubau	13	1,6%	3,4 Mio. €	1,6%
Reihenmittelhäuser	38	4,7%	9,5 Mio. €	4,5%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	48	6,0%	16,1 Mio. €	7,7%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	52	6,5%	22,9 Mio. €	10,9%
3-4 Familienhäuser	3	0,4%	1,8 Mio. €	0,8%
Mehrfamilienhäuser	0	0,0%	0,0 Mio. €	0,0%
Wohnungs- u. Teileigentum	554	68,7%	93,2 Mio. €	44,5%
Objekte in Gewerbegebieten	6	0,7%	6,9 Mio. €	3,3%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	13	1,6%	46,6 Mio. €	22,3%
Sonstige (Verkehrsflächen, Garagen, etc)	10	1,2%	0,2 Mio. €	0,1%
Insgesamt	806	100,0%	209,3 Mio. €	100,0%

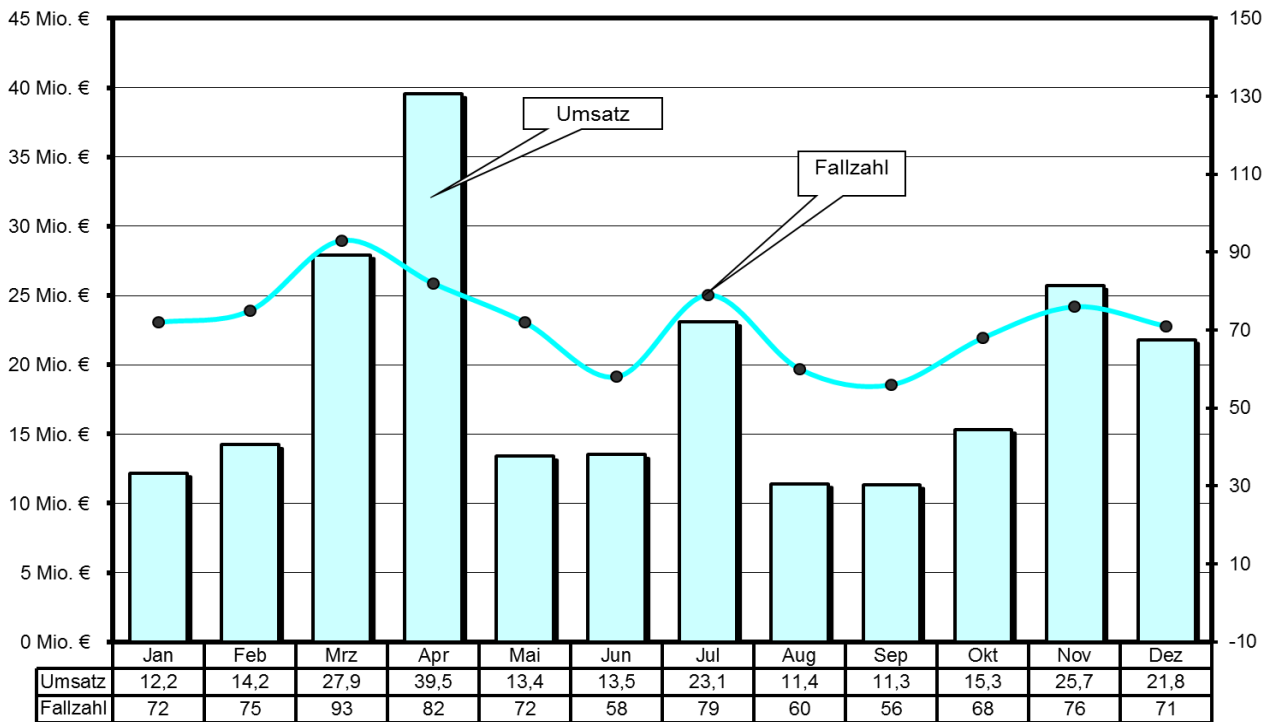
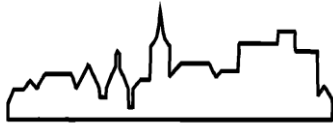
Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2014



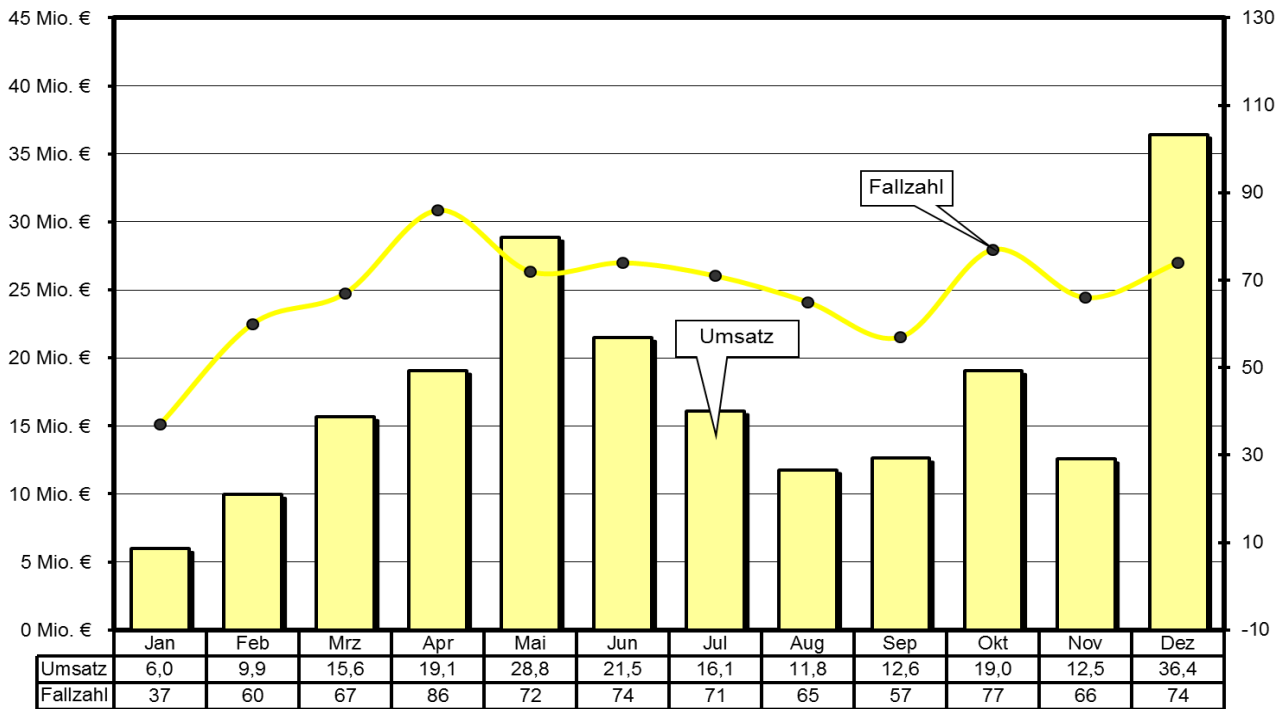
Jahr	Insgesamt	Agrarl.	Wohng.	Bebaut	Unbebaut	Sonstige
1988	771	23	541	99	79	29
1989	701	16	492	105	84	4
1990	730	19	497	110	104	0
1991	861	11	630	127	83	10
1992	950	23	722	114	82	9
1993	957	18	714	168	53	4
1994	711	13	516	116	61	5
1995	723	21	523	102	66	11
1996	705	19	443	157	64	22
1997	694	15	470	136	52	21
1998	976	16	690	140	103	27
1999	770	19	516	129	36	70
2000	627	26	421	102	49	29
2001	776	24	541	109	41	61
2002	699	8	499	121	30	41
2003	704	12	491	134	34	33
2004	721	23	482	112	45	59
2005	820	23	522	124	88	63
2006	666	26	436	98	38	68
2007	693	16	427	137	46	67
2008	705	35	448	121	32	69
2009	633	19	389	114	35	76
2010	681	13	436	107	73	52
2011	920	44	570	168	122	16
2012	840	16	559	186	66	13
2013	862	31	590	151	68	22
2014	806	29	554	160	53	10



Vertragseingang seit dem Jahr 1988



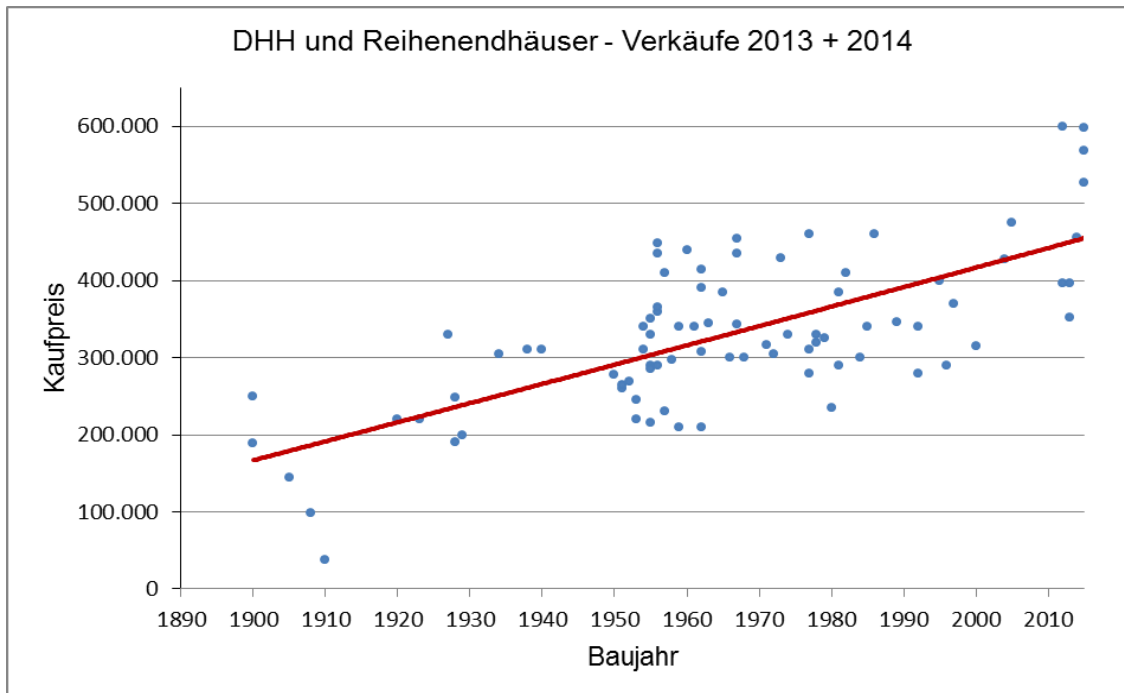
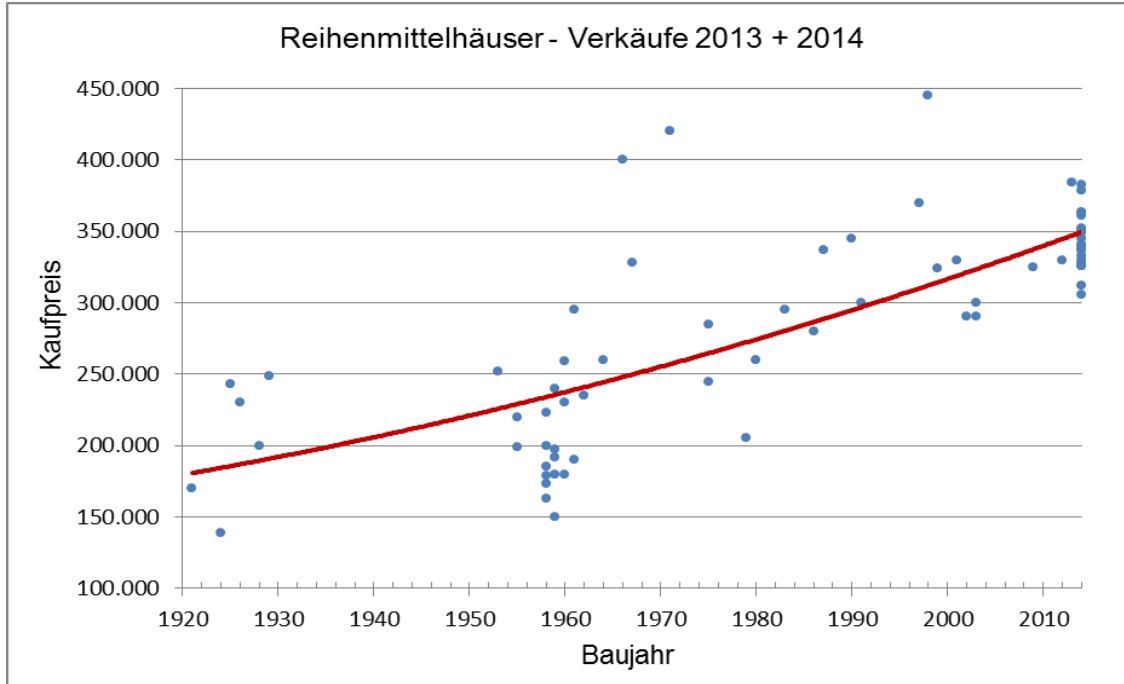
Monatsumsätze und Fallzahlen 2013

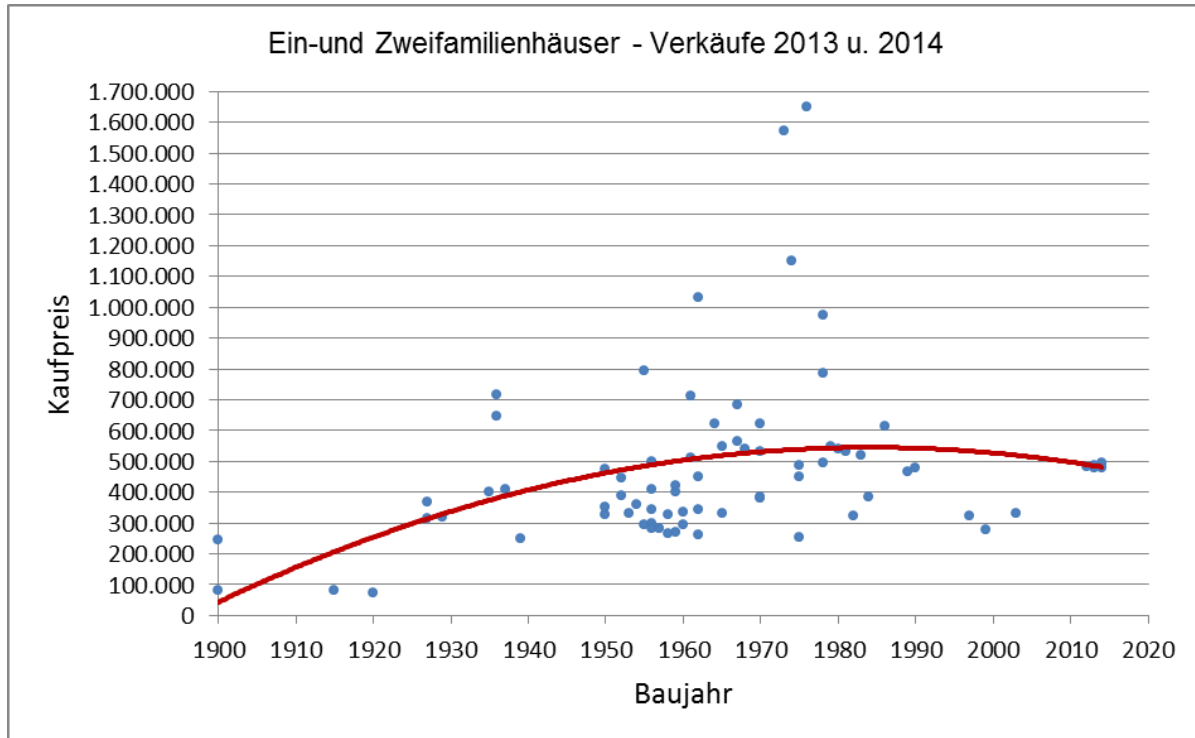


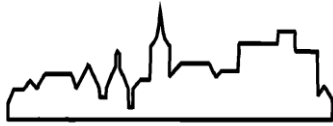
Monatsumsätze und Fallzahlen 2014



Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken







Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Vergleich des Kaufpreises mit dem nachkalkulierten Sachwert abgeleitet. Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert, es ist mittels Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu korrigieren.

Am 18.10.2012 wurden die neuen Normalherstellungskosten (NHK) 2010 veröffentlicht. Deshalb wurden die Kaufverträge der Jahre 2013 und 2014, soweit möglich, sowohl mit Hilfe der NHK 2000 als auch mit Hilfe der NHK 2010 ausgewertet.

Der Auswertung liegen folgende Bewertungsansätze zugrunde:

- Ansatz des ungedämpften Bodenwertes (kein Bebauungsabschlag)
- Wiederverkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- Daten werden über Fragebogen beim Käufer erhoben
- und mit den Bauakten abgeglichen.

Faktor	NHK 2000	NHK 2010
Regionalfaktor	1,06	entfällt
Baukostenindex	Stat. Landesamt Baden-Württemberg	Stat. Bundesamt
Alterswertminderung	Nach Ross	Linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre (abweichend von der Sachwertrichtlinie, Anlage 3)
Baunebenkosten	Gem. NHK 2000 anzusetzen	In Kostenkennwerten enthalten

Anwendungshinweise:

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

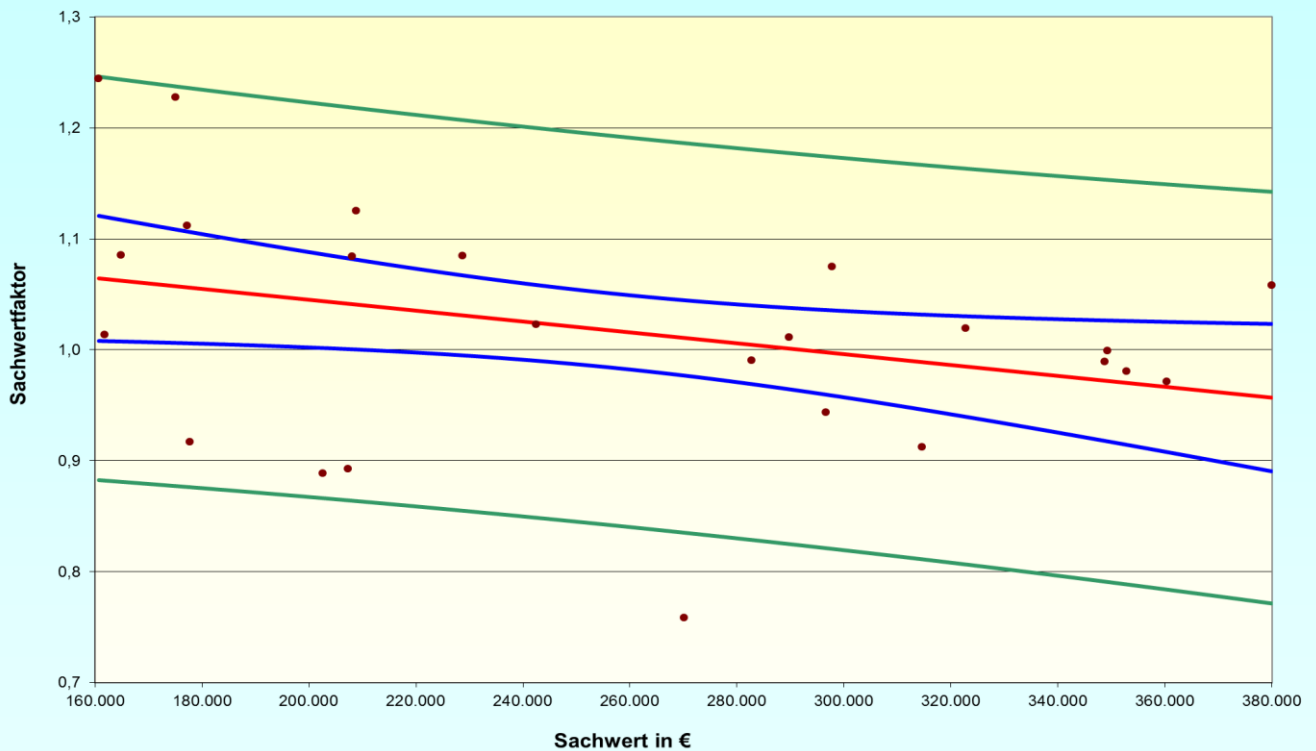
Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.

Anwendungsbeispiel:

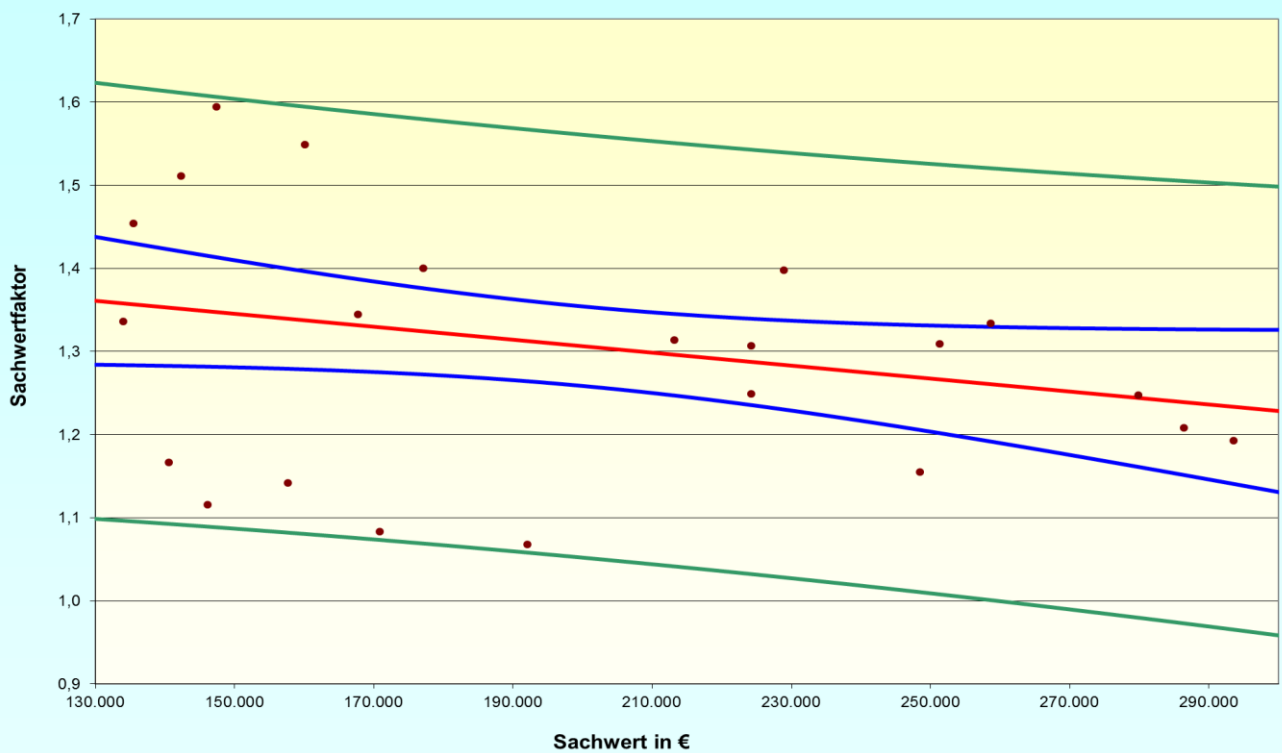
Bewertung eines Einfamilienhauses
Sachwert 400.000 €
Marktanpassung (NHK 2000) x 0,9
(bzw. 10 % Abzug)
= bereinigter Sachwert 360.000 €

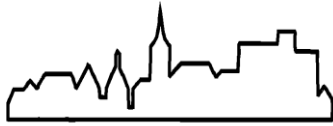


Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser NHK 2000

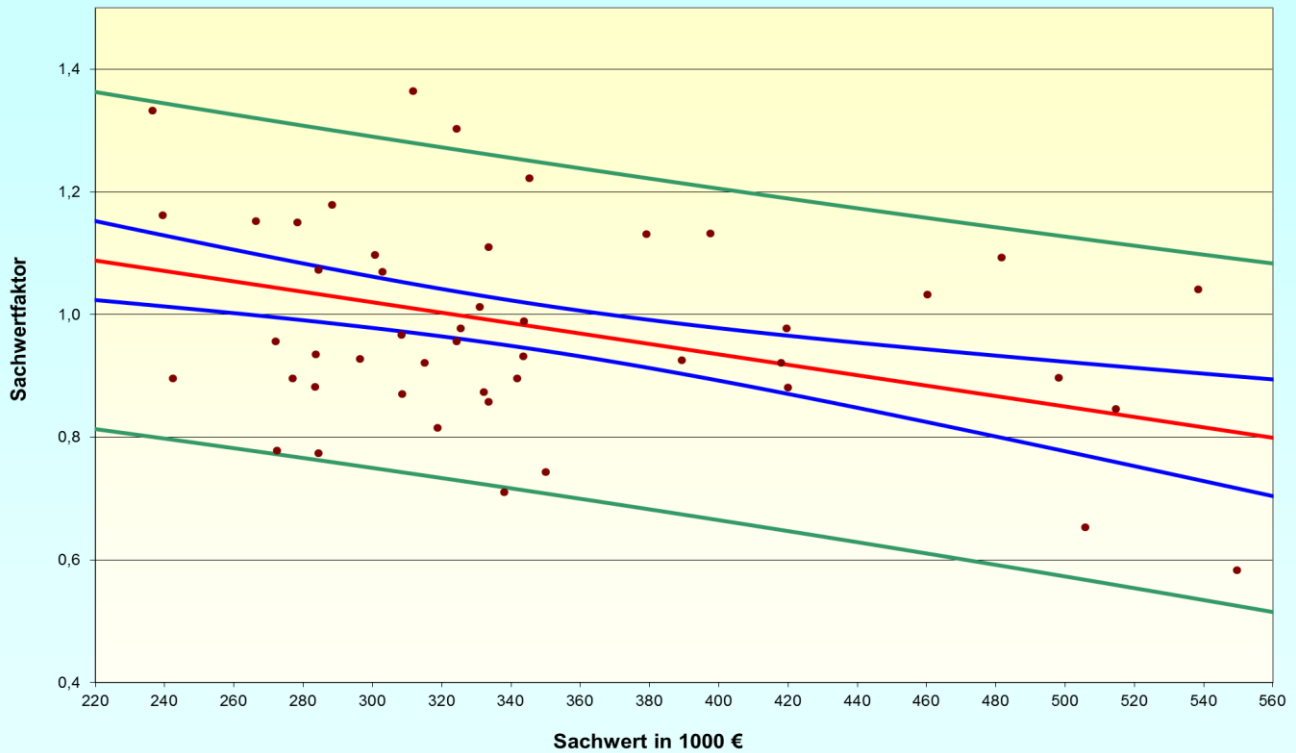


Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser NHK 2010

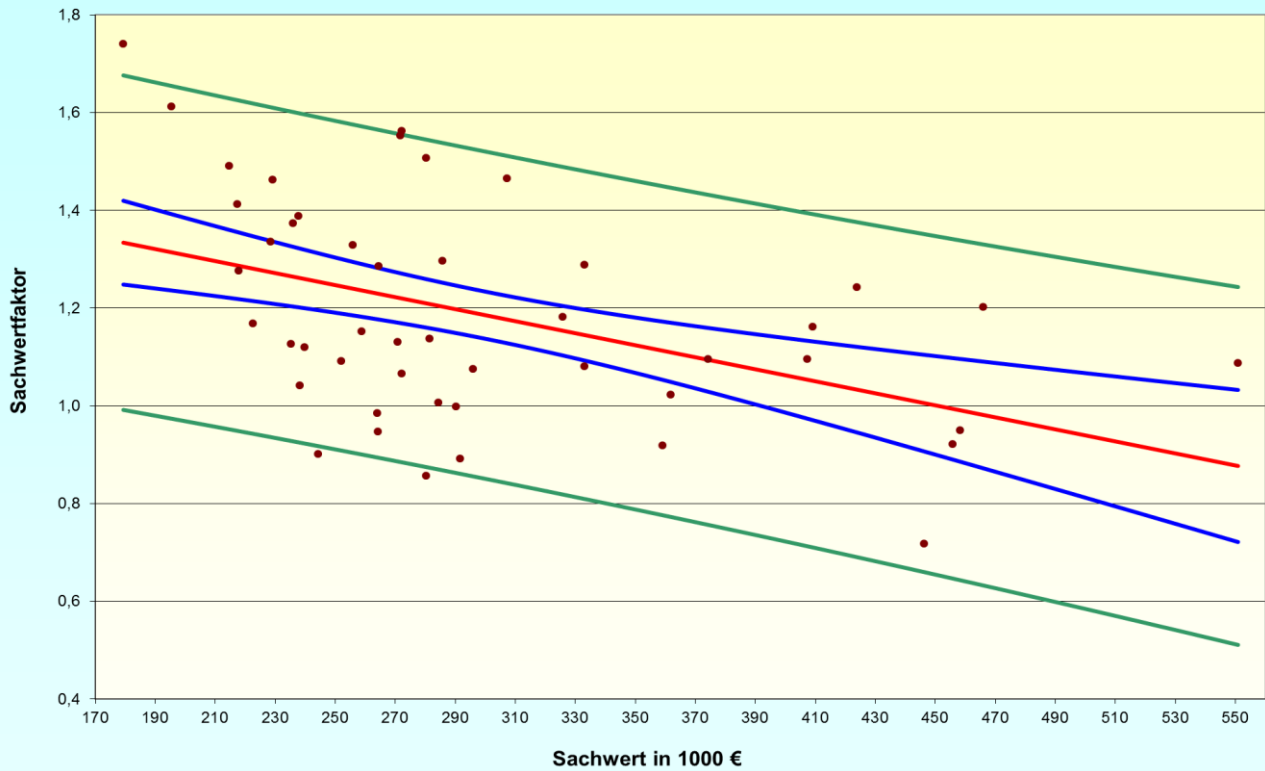


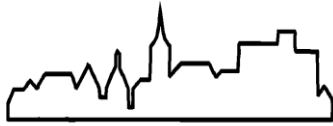


Sachwertfaktoren REH u. DHH NHK 2000

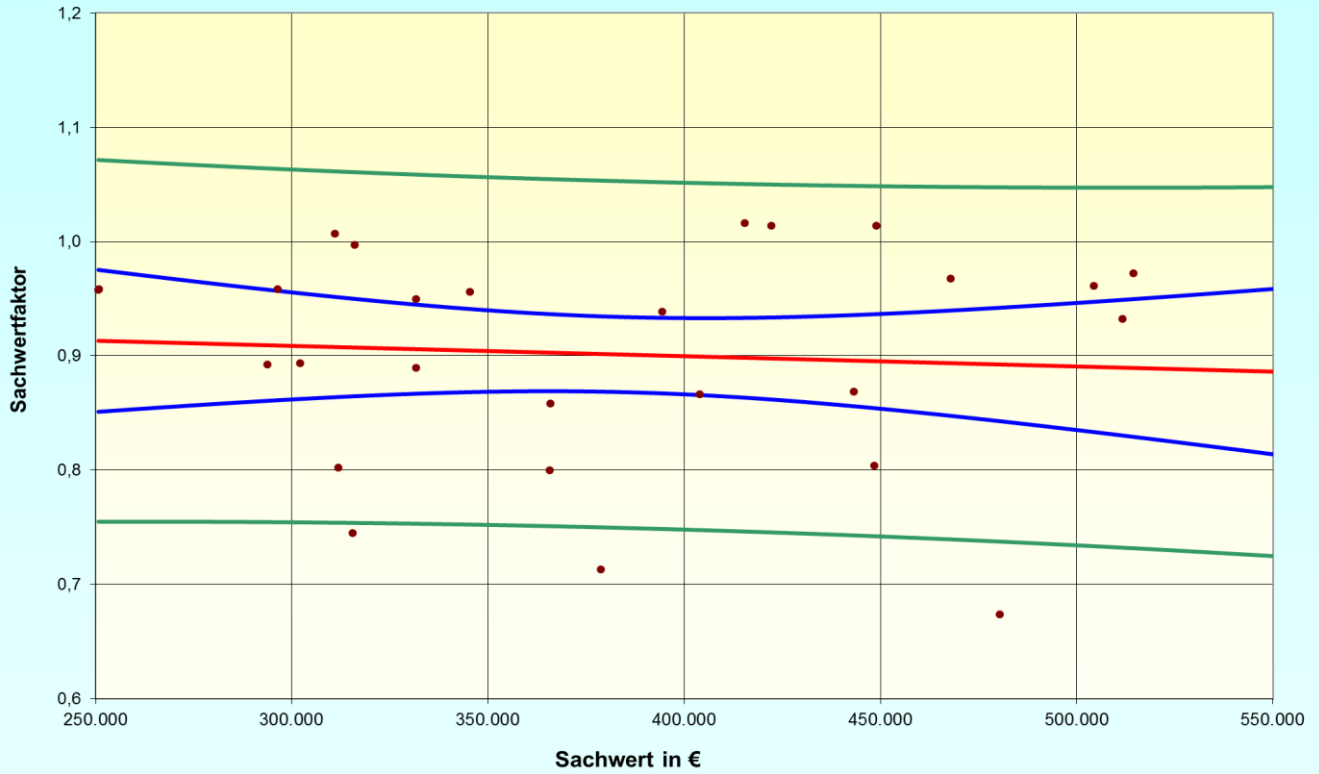


Sachwertfaktor REH und DHH NHK 2010

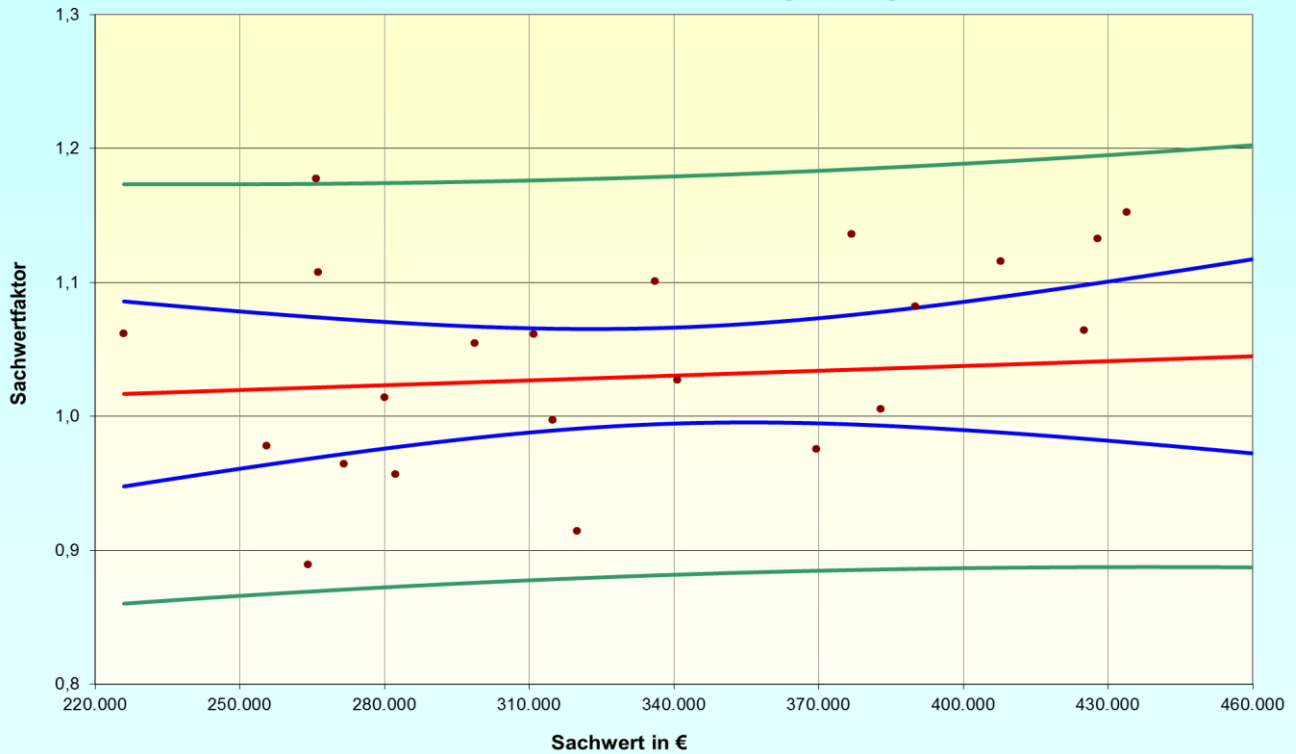


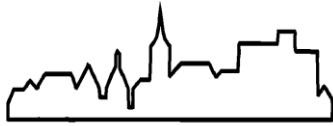


Sachwertfaktoren EFH / ZFH mittlere - gute Lage NHK 2000

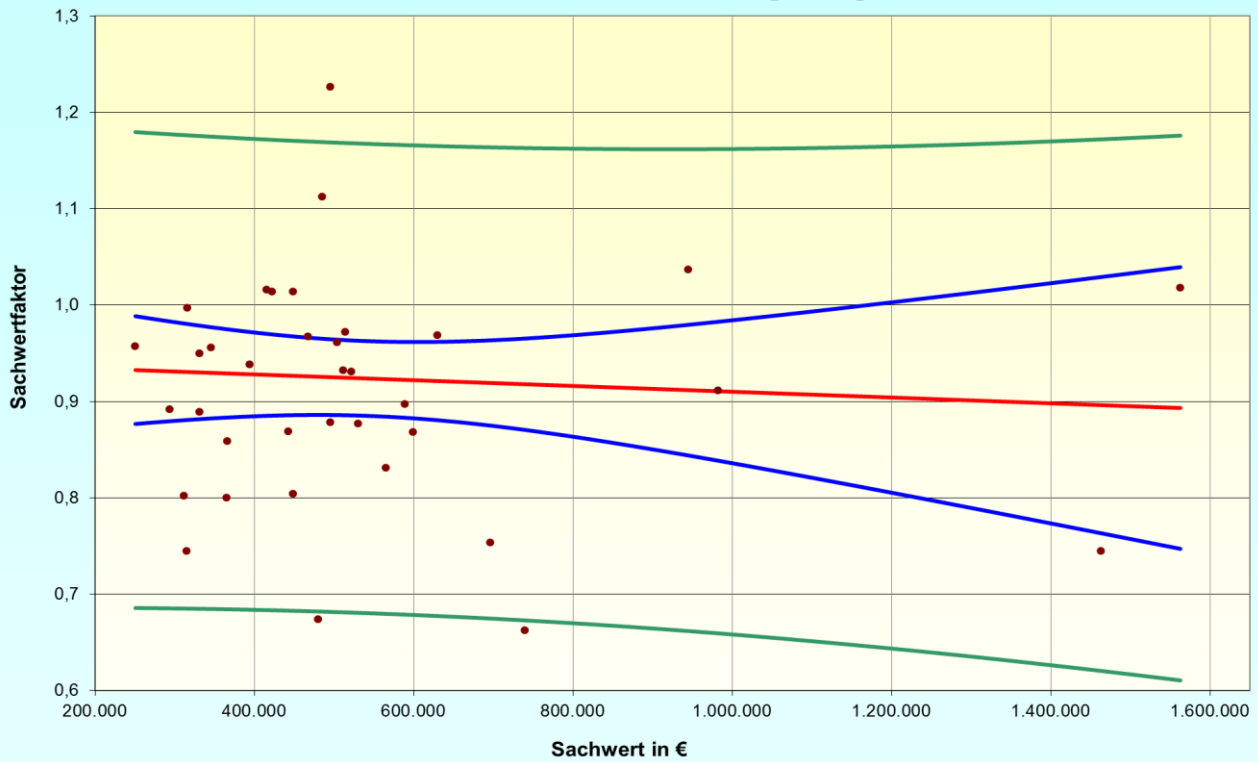


Sachwertfaktoren EFH / ZFH mittlere - gute Lage NHK 2010

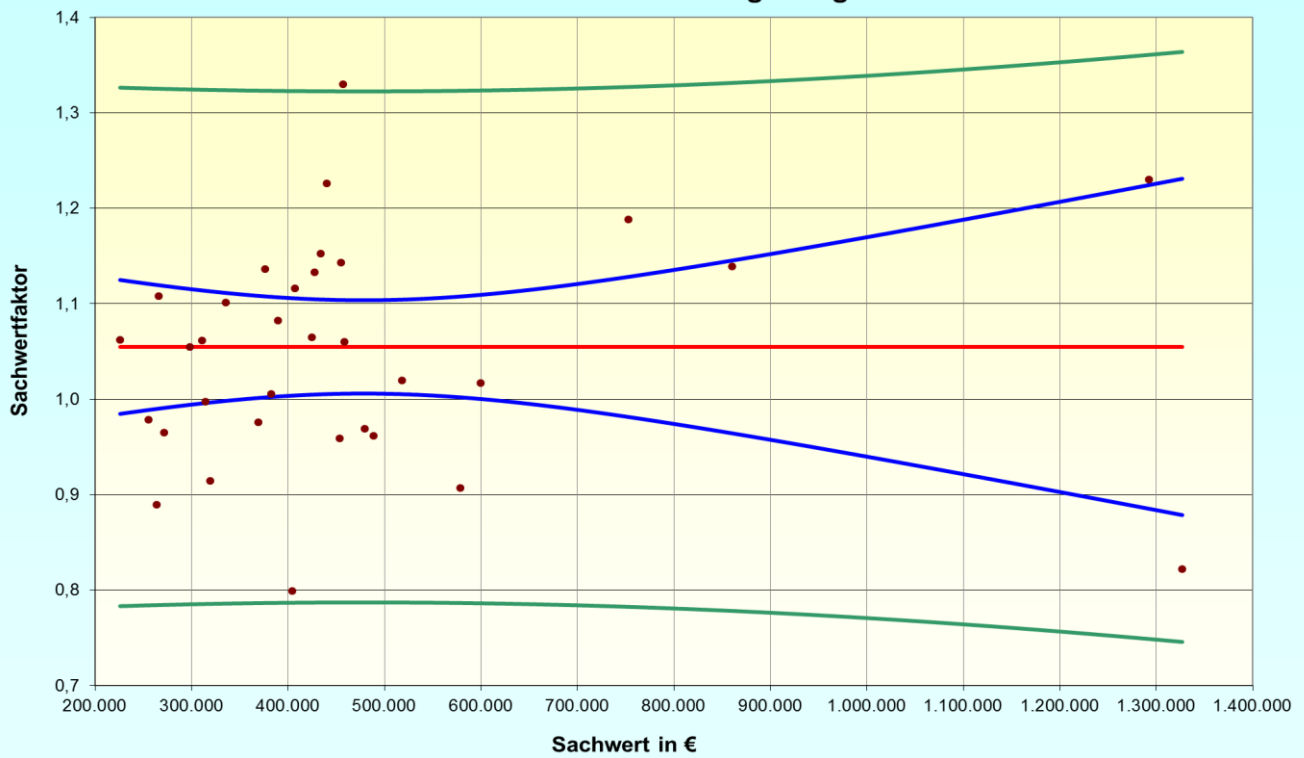


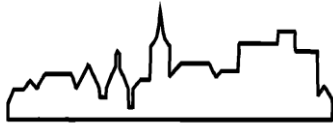


Sachwertfaktoren EFH / ZFH bevorzugte Lage NHK 2000



Sachwertfaktoren EFH / ZFH bevorzugte Lage NHK 2010





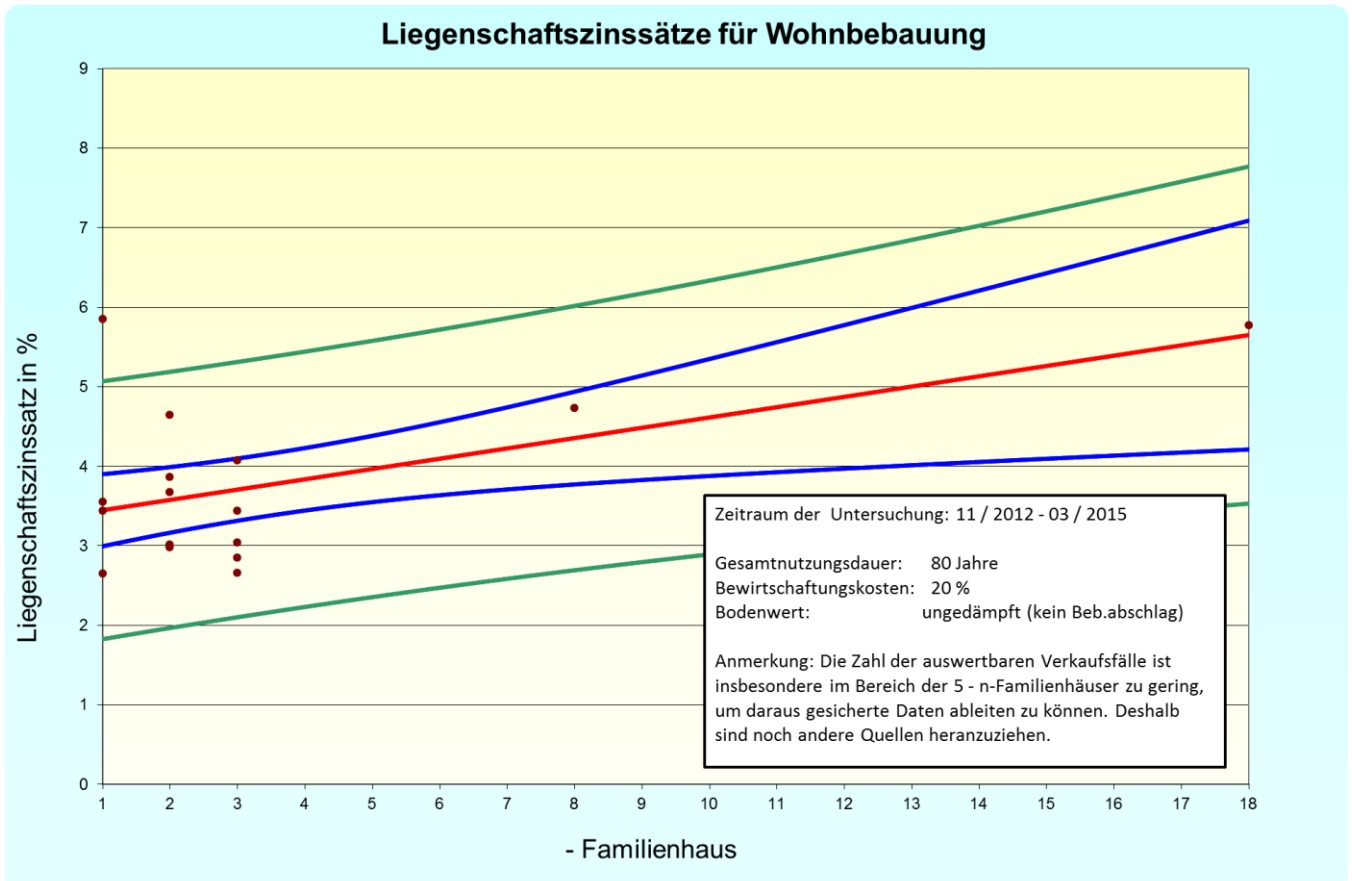
Liegenschaftszinssatz

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssatz) als Zinssätze, mit denen 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.

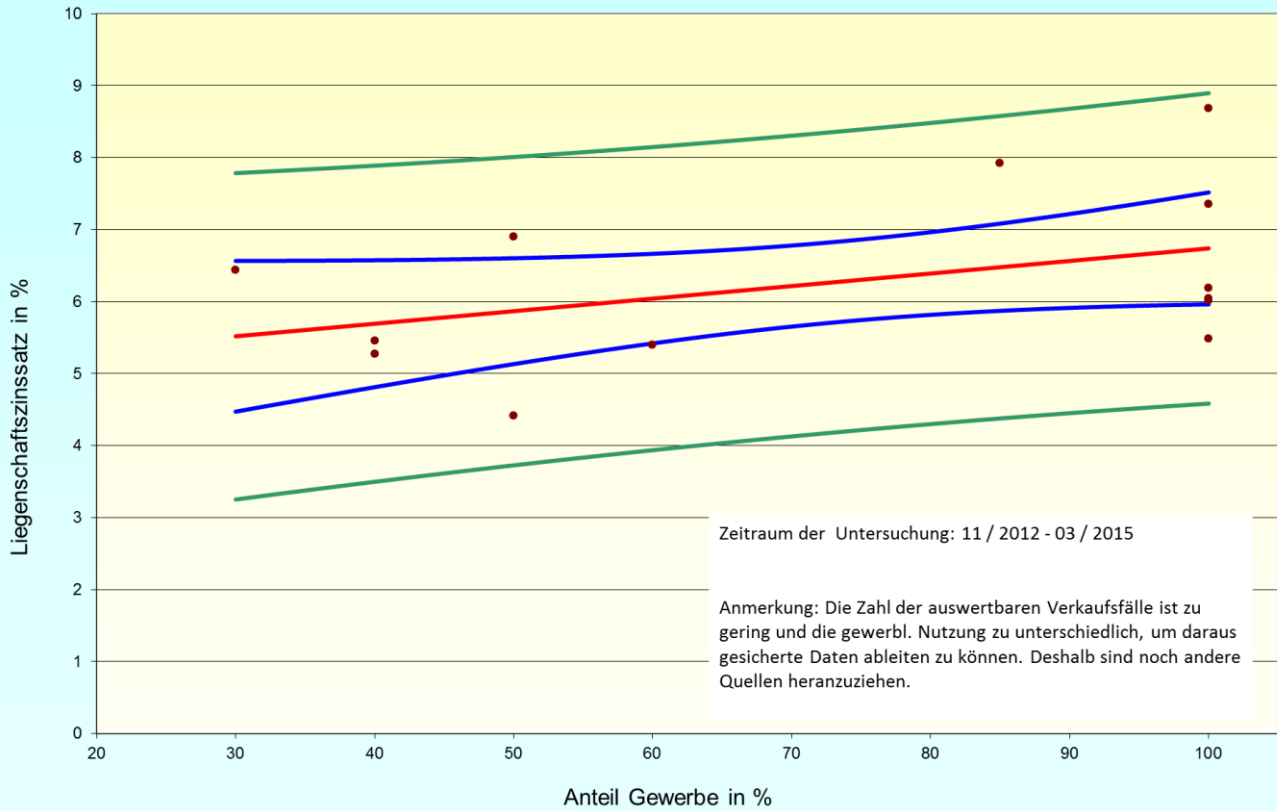
Im Folgenden sind die Ergebnisse der Auswertungen der Kaufpreissammlung dargestellt. Eine weitere Detaillierung war mangels Masse (zu geringe Anzahl geeigneter Kauffälle) nicht möglich. Es erschien dem Gutachterausschuss jedoch wichtig, zumindest diese Ergebnisse bekannt zu machen.

Weitere Angaben zum Bewertungsmodell wie z. B. Gesamtnutzungsdauer oder pauschalierte Bewirtschaftungskosten siehe nachfolgende Grafiken.





Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte

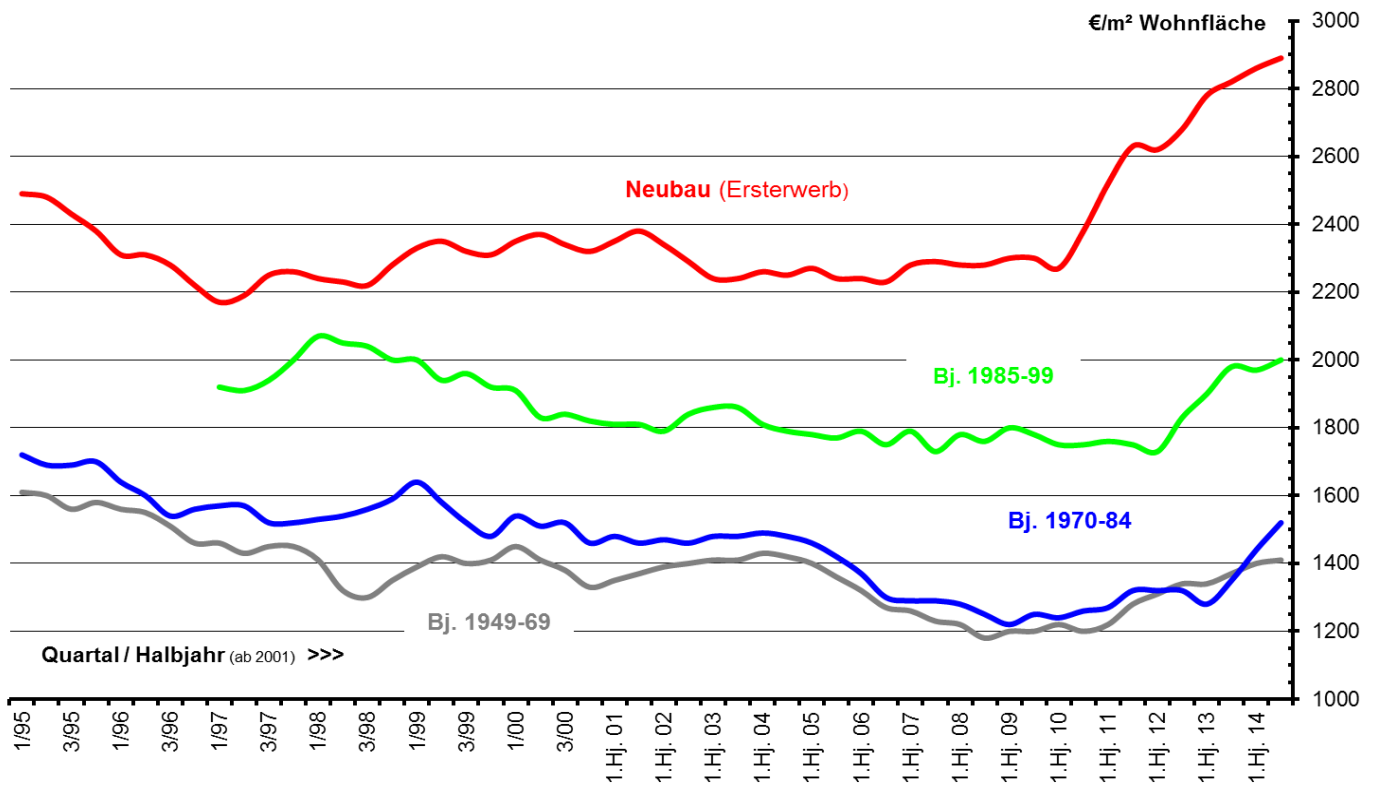




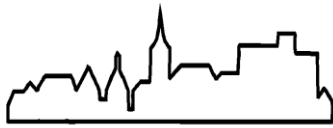
Wohnungseigentum ¹

Bei nahezu konstanten Fallzahlen gegenüber den Jahren 2011 und 2012 ist ein signifikanter Preisanstieg in allen Baujahresbereichen zu verzeichnen.

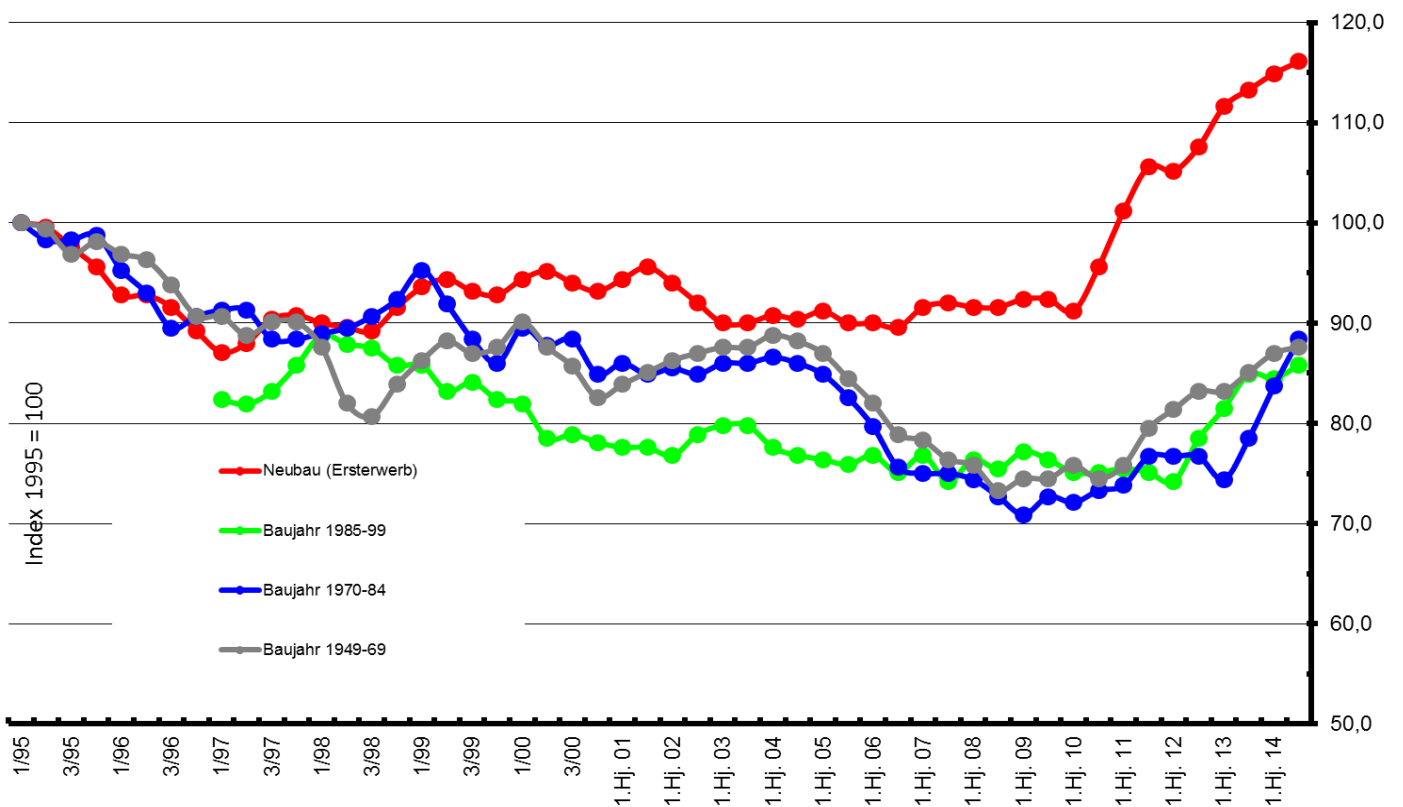
Preisentwicklung von Wohnungseigentum:



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



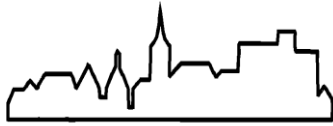
Preisindex für Wohnungseigentum:





Preisspiegel für Wohnungseigentum:

Baujahrbereich		Wohnflächenbereich					
		unter 45 m ²	45 - 65 m ²	66 - 85 m ²	86 - 110 m ²	über 110 m ²	
Lage im 1. OG							
Neubau	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	3010	2905	2935	2930	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis		2400	2450	2400	2500	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		4580	3540	3800	3900	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		57	77	97	126	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		2013	2014	2014	2013	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		46	68	79	105	m ²
	Umfang der Stichprobe		0	26	84	98	42
2000 - 2012	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	2395	2320	2600	2500	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis		2080	2030	1790	1750	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		2940	3090	2900	2870	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		55	80	99	147	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		2003	2004	2005	2005	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		50	56	90	151	m ²
	Umfang der Stichprobe		0	10	13	13	5
1985 -1999	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1670	1945	2045	2140	1980	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis	890	1070	1080	1630	1810	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	2170	2800	2970	2560	2140	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	33	54	75	96	127	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1992	1992	1993	1993	1994	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	33	60	76	91	134	m ²
	Umfang der Stichprobe	29	76	55	16	2	
1970 -1984	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1200	1525	1570	1740	1700	EUR/m ²
	ohne						
	Niedrigster bezahlter Preis	780	920	1000	1100	880	EUR/m ²
	Hochhäuser						
	Höchster bezahlter Preis	1760	2000	2100	2390	2390	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	32	57	77	96	136	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1976	1979	1977	1977	1976	
Durchschnittl. Grundstücksanteil	31	54	65	110	170	m ²	
Umfang der Stichprobe	21	26	46	43	23		
Hochhäuser	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	1210	1580	1270	1550	EUR/m ²
	ca. 1970-80						
	Niedrigster bezahlter Preis		820	1330	800	1220	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis		1340	1860	1940	2200	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche		58	77	93	125	m ²
	Durchschnittl. Baujahr		1974	1976	1974	1976	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		35	70	64	73	m ²
Umfang der Stichprobe		7	8	43	3		
1949 -1969	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1285	1430	1465	1500	1280	EUR/m ²
	Niedrigster bezahlter Preis	850	900	950	1130	1060	EUR/m ²
	Höchster bezahlter Preis	1750	1970	1970	1900	1500	EUR/m ²
	Durchschnittl. Wohnfläche	30	58	76	97	130	m ²
	Durchschnittl. Baujahr	1963	1963	1965	1965	1966	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	38	114	107	127	148	m ²
	Umfang der Stichprobe	52	48	75	29	5	

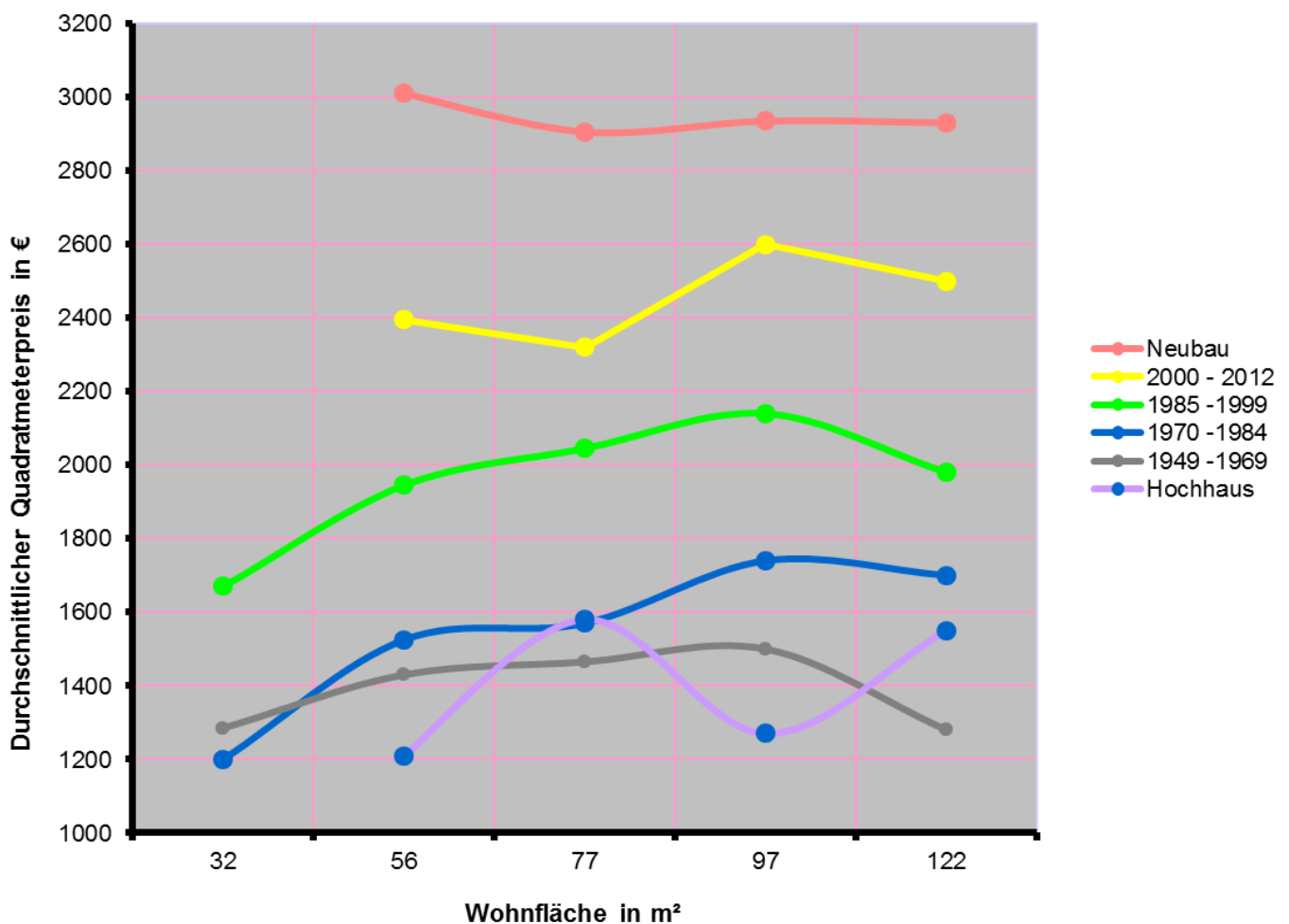


Die Tabelle soll eine Orientierungshilfe sein. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die statistischen Angaben (durchschnittliche Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksanteil) ergeben sich aus der jeweiligen Stichprobe. Mittlere m² - Preise, die aus weniger als 10 Kaufverträgen ermittelt wurden, sind nur eingeschränkt aussagefähig.

Eine Unterscheidung nach Wohnlage, Objektart, Ausrichtung, Ausstattung etc. erfolgte nicht. Die Kaufpreise wurden um Anteile von Garagen, Stellplätzen usw. bereinigt. Soweit im Kaufvertrag ein Preis hierfür genannt ist, wird dieser verwendet, ansonsten erfolgt ein pauschaler Abschlag in marktüblicher Höhe (s. Seite 23). Vergleichspreise, die um mehr als den 2-fachen Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen, bleiben bei der Auswertung unberücksichtigt.

Die Vergleichspreise stammen aus Verkäufen im Zeitraum 01/2013 bis 02/2015. Sie sind auf den **Stichtag 31.12.2014** normiert, die vereinbarten Kaufpreise werden hinsichtlich des Kaufzeitpunkts auf die Bezugsgröße umgerechnet.

Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise bezogen auf Baujahrbereiche:





Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

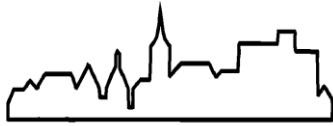
Aus der Kaufpreissammlung sind folgende Verkäufe von entsprechenden Objekten aus den Jahren 2013 und 2014 bekannt:

	Wiederverkauf	Erstverkauf
Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)	12.500 €	-
Niedrigster bezahlter Preis	5.000 €	-
Höchster bezahlter Preis	23.000 €	-
Tiefgaragenplätze (Mittelwert)	10.500 €	18.000 €
Niedrigster bezahlter Preis	6.200 €	16.500 €
Höchster bezahlter Preis	15.000 €	19.500 €
Stellplätze im Freien (Mittelwert)	4.000 €	6.500 €

pauschale Wertansätze für PKW-Stellplätze

Pauschale Wertansätze

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



Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen

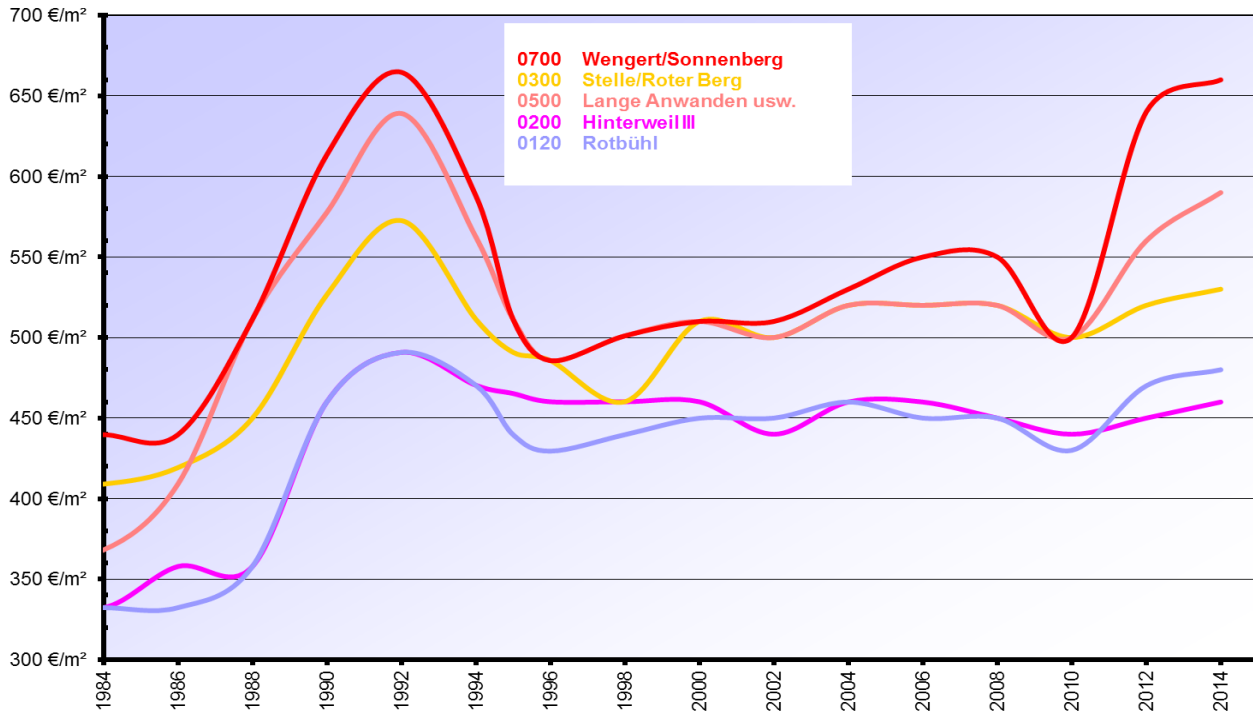
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2012 €/m²		31.12.2014 €/m²	
WOHNBAUFLÄCHEN					
Sindelfingen					
0100	Hinterweil I + II	430	↗	440	10 2%
0200	Hinterweil III	450	↗	460	10 2%
0300	Stelle, Roter Berg	520	↗	530	10 2%
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	500	↗	530	30 6%
0500	Lange Anwenden, Spindelbaum	560	↗	590	30 5%
0600	Viehweide	480	↗	500	20 4%
0700	Wengert, Sonnenberg	640	↗	660	20 3%
0800	Goldberg	470	↗	500	30 6%
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	430	↗	470	40 9%
1100	Schleicher	460	↗	480	20 4%
1200	Rotbühl, Sommerhofen	470	↗	480	10 2%
1300	Eschenried	430	↗	450	20 5%
1400	Eichholz	480	↗	490	10 2%
1500	Spitzholz	470	⇒	470	0 0%
1600	Königsknoll	500	↗	510	10 2%
von		430		440	0 0%
bis		640		660	40 9%
Durchschnitt		486	↗	504	18 4%
Maichingen					
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	470	↗	490	20 4%
3200	Landhaussiedlung	450	↗	480	30 7%
3300	Eich Süd	470	↗	490	20 4%
3400	Allmendäcker I	470	↗	490	20 4%
3450	Allmendäcker II	40	⇒	40	0 0%
3500	Grünäcker	440	↗	460	20 5%
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	450	↗	460	10 2%
von		40		460	0 0%
bis		470		490	30 7%
Durchschnitt		399	↗	416	17 4%
Darmsheim					
5100	Wohngebiete Darmsheim	410	↗	420	10 2%
5200	Innerer Bühl West	410	↗	420	10 2%
5300	Innerer Bühl Mitte	410	↗	420	10 2%
von		410		420	10 2%
bis		410		420	10 2%
Durchschnitt		410	↗	420	10 2%



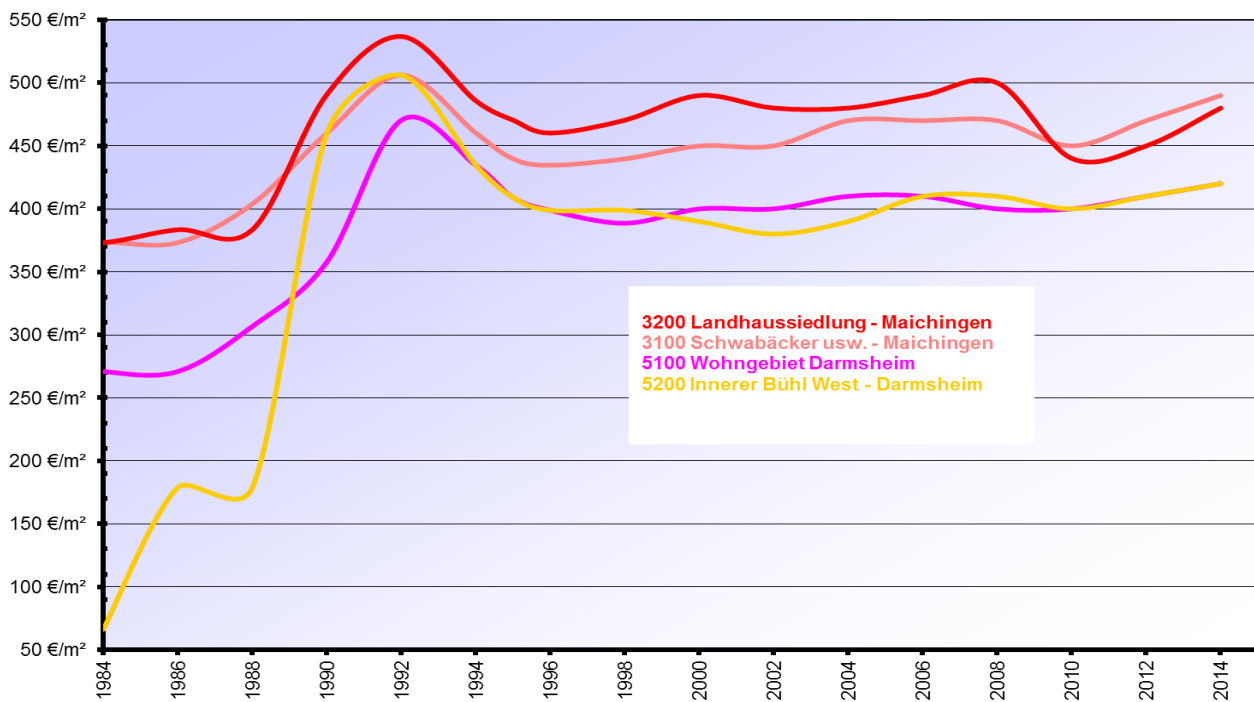
Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2012 €/m²	31.12.2014 €/m²		
ZENTRUMSLAGEN					
Sindelfingen					
0910	Marktplatz	MK 750	⇒ 750	0	0%
0920	Hirsauer, Maichinger Straße	MI 500	↗ 550	50	10%
0921	Wurmberg-, Grabenstraße	MI 500	⇒ 500	0	0%
0925	Calwer Straße, Riedmühlestraße	M 500	⇒ 500	0	0%
0926	Böblinger Straße, südl. Bahnhofstraße	M 500	⇒ 500	0	0%
0927	Leonberger Straße, Kalkofenstraße	M 500	⇒ 500	0	0%
0930	Obere Vorstadt, Zimmerstraße	WB 500	↗ 550	50	10%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB 550	↗ 600	50	9%
0932	Historische Altstadt	WB 450	↗ 500	50	11%
0940	Liebenzeller Straße	WA 600	↘ 550	-50	-8%
0941	Wolbold-, Seestraße	WA 600	⇒ 600	0	0%
0942	Wolbold-, Freiligrathstraße	WA 550	↗ 600	50	9%
0950	Brunnenwiesenstraße	W 550	⇒ 550	0	0%
0960	Mercedesstraße, ZOB	MK 650	⇒ 650	0	0%
0961	Untere Vorstadt, Wettbachstraße	MK 600	⇒ 600	0	0%
0962	Planie-, Ziegelstraße	MK 600	⇒ 600	0	0%
0963	Corbeil-Essonnes-Platz, Obere Vorstadt	MK 500	↗ 550	50	10%
0964	Burghalden-, Heinestraße	MK 500	↗ 550	50	10%
0965	Vaihinger Straße	MK 600	⇒ 600	0	0%
0966	Bahnhof-, Gartenstraße	MK 600	⇒ 600	0	0%
von		450	500	-50	-8%
bis		750	750	50	11%
Durchschnitt		555	↗ 570	15	3%
Maichingen					
3000	Ortskern Maichingen	450	↗ 460	10	2%
Darmsheim					
5000	Ortskern Darmsheim	390	↗ 400	10	3%
GEWERBLICHE FLÄCHEN					
Sindelfingen					
2000	GE Mahdental	300	↘ 280	-20	-7%
2100	GE Mittelpfad	250	⇒ 250	0	0%
2201	GE Schadenwasen	300	⇒ 300	0	0%
2200	GE Hirnach	250	⇒ 250	0	0%
2300	GE/GI DaimlerChrysler (Rohbauland)	155	⇒ 155	0	0%
2400	MI/GE Mahdental-, Neckarstraße	470	⇒ 470	0	0%
2500	Flugfeld, Gewerbegebiet Nord	250	⇒ 250	0	0%
2510	Flugfeld, Mischgebiet Seepromenade *	530	⇒ 530	0	0%
von		155	155	-20	-7%
bis		530	530	0	0%
Durchschnitt		313	↘ 311	-3	-1%
Maichingen					
4000	GE Maichingen Nord	170	↗ 180	10	6%
Darmsheim					
6000	GE-Gebiete Darmsheim	170	⇒ 170	0	0%
* noch keine Verkaufsfälle bekannt, Richtwert abgeleitet aus Gutachten					

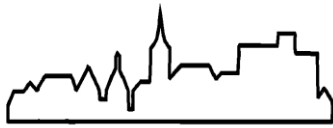


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

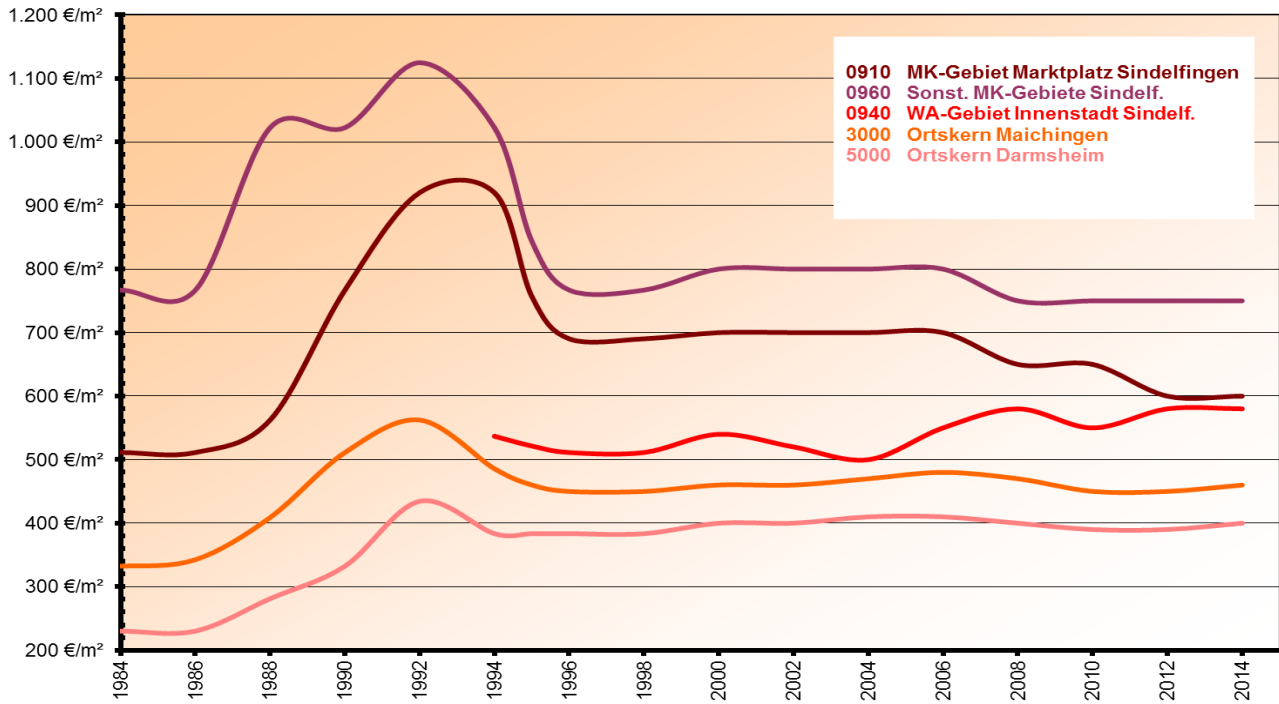


Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Darmsheim und Maichingen





Entwicklung Bodenrichtwerte für Zentrumslagen



Entwicklung Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen

