



750 JAHRE
Sindelfingen
2013

So viel Geschichte -
so viel Zukunft.

Stadt  Sindelfingen

Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen

Jahresbericht 2013

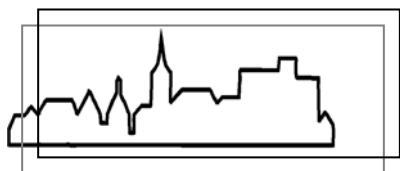
für die Jahre 2011/2012

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



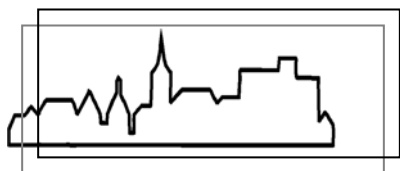
Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	3
Vorwort	4
Allgemeine Angaben zur Stadt Sindelfingen	5
Angaben zu Umsätzen und Teilmärkten	6
Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken	11
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren	13
Liegenschaftszinssatz	18
Wohnungseigentum	20
Wertansätze für Garagen und Stellplätze	23
Bodenrichtwerte	24

Anhang: Bodenrichtwertkarten 2013 (31.12.2012)

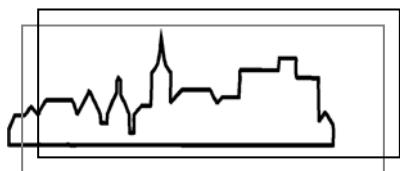
Preis: 20 Euro, Versandkostenpauschale 3,50 Euro

Bildnachweis: Titelfoto Friedrich Stampe, 2012



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umsätze und Fallzahlen seit 1991	6
Abbildung 2	Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2011	7
Abbildung 3	Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2012	8
Abbildung 4	Vertragseingang seit dem Jahr 1988	9
Abbildung 5	Monatsumsätze und Fallzahlen im Jahr 2011	10
Abbildung 6	Monatsumsätze und Fallzahlen im Jahr 2012	10
Abbildung 7	Kaufpreise von Reihenmittelhäusern	11
Abbildung 8	Kaufpreise von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften	11
Abbildung 9	Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern	12
Abbildung 10	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	14
Abbildung 11	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	15
Abbildung 12	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifam.Whs in mittl./guten Wohnl.	16
Abbildung 13	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifam.Whs in bevorz. Wohnlage	17
Abbildung 14	Liegenschaftszinssätze für Wohngebäude	18
Abbildung 15	Liegenschaftszinssätze für (alle) gewerblichen Objekte	19
Abbildung 16	Preisentwicklung Wohnungseigentum	20
Abbildung 17	Preisindex Wohnungseigentum	20
Abbildung 18	Durchschnittspreise Eigentumswohnungen	22
Abbildung 19	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen Sindelfingen	26
Abbildung 20	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen Darmsheim u. Maichingen	26
Abbildung 21	Bodenrichtwerte für Zentrumslagen	27
Abbildung 22	Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen	27
Tabelle 1	Preisspiegel für Wohnungseigentum	21
Tabelle 2	pauschale Wertansätze für PKW-Stellplätze	23
Tabelle 3	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	24
Tabelle 4	Bodenrichtwerte für Zentren und Gewerbeflächen	25



Vorwort

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

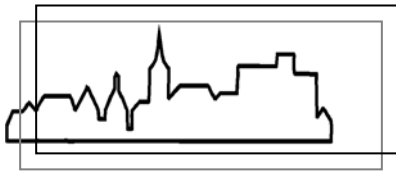
Die Kaufpreissammlung enthält die Ergebnisse der Auswertung der übergebenen Kaufverträge, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an seinem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen. Sie steht nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben zu. Auskünfte und 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.

Hinweis auf das Internet-Angebot der Stadt Sindelfingen:

Der Jahresbericht mit Bodenrichtwertkarte ist im Internet auf der Homepage der Stadt Sindelfingen veröffentlicht unter <http://www.sindelfingen.de>, Suche: Bodenrichtwert 2013.



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 31.12.2012 insgesamt

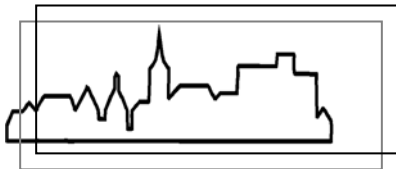
60.227 Einwohnerinnen und Einwohner, hiervon waren in den Ortsteilen gemeldet	
Kernstadt	44.214 EW
Darmsheim	3.902 EW
Maichingen	12.111 EW

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 %

Ausgewählte Höhenlagen über Normalnull (NN):

Sindelfingen, Rathausplatz (Eingang zum Rathaus)	443 m
Maichingen, Altes Rathaus	460 m
Darmsheim, Dorfplatz	425 m



Angaben zu Umsätzen und Teilmärkten

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 920 (2011) bzw. 840 (2012) Kaufverträge von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von

195 Mio. Euro (2011) und 193 Mio. Euro (2012).

Gegenüber dem jeweiligen Vorjahr ist festzustellen, dass im Jahr 2011 der Umsatz um 44 % anstieg, bei gleichzeitigem Anstieg der Verkaufsfälle. Im Jahr 2012 fiel der Umsatz gegenüber 2011 um 1 %, bei gleichzeitigem Rückgang der Kauffälle (siehe folgende Zusammenstellung).

2011		Veränderung	
Umsatz	195 Mio. €	↗	+ 44 %
Fallzahl	920	↗	+ 35 %

2012		Veränderung	
Umsatz	193 Mio. €	↘	- 1 %
Fallzahl	840	↘	- 9 %

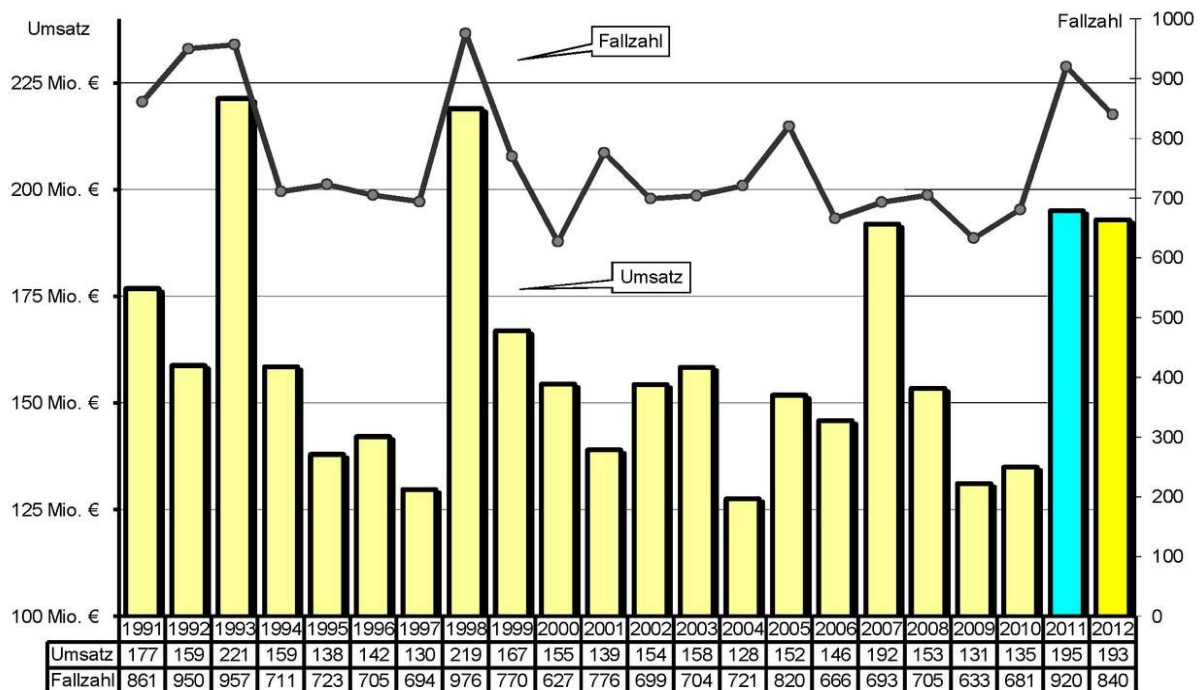
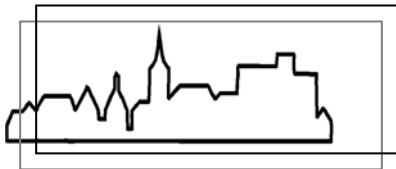
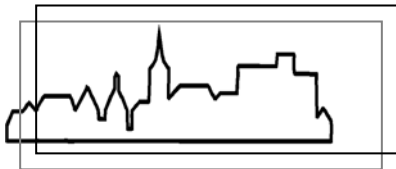


Abbildung 1 Umsätze und Fallzahlen seit 1991



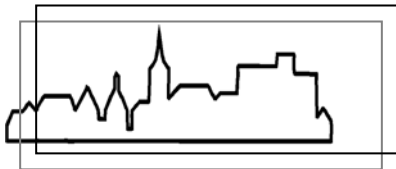
Zusammenstellung der Kauffälle 2011	Fallzahl		Umsatz	
	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	920	100%	194,58 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	583	63,4%	119,14 Mio. €	61,2%
hiervon Gemarkung Darmsheim	79	14%	14,49 Mio. €	7,4%
hiervon Gemarkung Maichingen	258	44%	60,95 Mio. €	31,3%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	44	4,8%	0,8 Mio. €	0,4%
Unbebaute Grundstücke	116	12,6%	21,3 Mio. €	10,9%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	6	0,7%	2,8 Mio. €	1,5%
Reihenmittelhäuser	31	3,4%	8,5 Mio. €	4,4%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	51	5,5%	16,4 Mio. €	8,4%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	51	5,5%	18,7 Mio. €	9,6%
3-4 Familienhäuser	5	0,5%	2,0 Mio. €	1,0%
Mehrfamilienhäuser	2	0,2%	1,2 Mio. €	0,6%
Wohnungs- u. Teileigentum	570	62,0%	93,3 Mio. €	48,0%
Objekte in Gewerbegebieten	16	1,7%	16,7 Mio. €	8,6%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	12	1,3%	9,3 Mio. €	4,8%
Sonstige (auch Verkehrsflächen)	16	1,7%	3,7 Mio. €	1,9%
Insgesamt	920	100,0%	194,6 Mio. €	100,0%

Abbildung 2 Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2011



Zusammenstellung der Kauffälle 2012	Fallzahl	Anteil	Umsatz	Anteil
Beurkundete Kaufverträge	840	100%	192,68 Mio. €	100%
hiervon Gemarkung Sindelfingen	553	66%	124,87 Mio. €	65%
hiervon Gemarkung Darmsheim	43	5%	7,37 Mio. €	4%
hiervon Gemarkung Maichingen	244	29%	60,43 Mio. €	31%
aufgegliedert in folgende Teilmärkte				
Agrarland	16	1,9%	0,2 Mio. €	0,1%
Unbebaute Grundstücke	65	7,7%	11,9 Mio. €	6,2%
Unbebaute Grundstücke - Bauerwartungs- u. Rohbauland	1	0,1%	0,0 Mio. €	0,0%
Reihenmittelhäuser	44	5,2%	12,4 Mio. €	6,4%
Reiheneckhäuser + Doppelhaushälften	43	5,1%	13,3 Mio. €	6,9%
1-2 Familienhäuser + Kettenhäuser	65	7,7%	28,3 Mio. €	14,7%
3-4 Familienhäuser	4	0,5%	2,6 Mio. €	1,4%
Mehrfamilienhäuser	1	0,1%	0,5 Mio. €	0,3%
Wohnungs- u. Teileigentum	559	66,5%	82,5 Mio. €	42,8%
Objekte in Gewerbegebieten	21	2,5%	28,9 Mio. €	15,0%
Büro- und Geschäftshäuser (tlw. mit Wohnanteil)	8	1,0%	4,5 Mio. €	2,3%
Sonstige (Abbruch/Neubau, Verkehrsflächen etc)	13	1,5%	7,5 Mio. €	3,9%
Insgesamt	840	100,0%	192,6 Mio. €	100,0%

Abbildung 3 Umsatz nach Teilmärkten im Jahr 2012



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

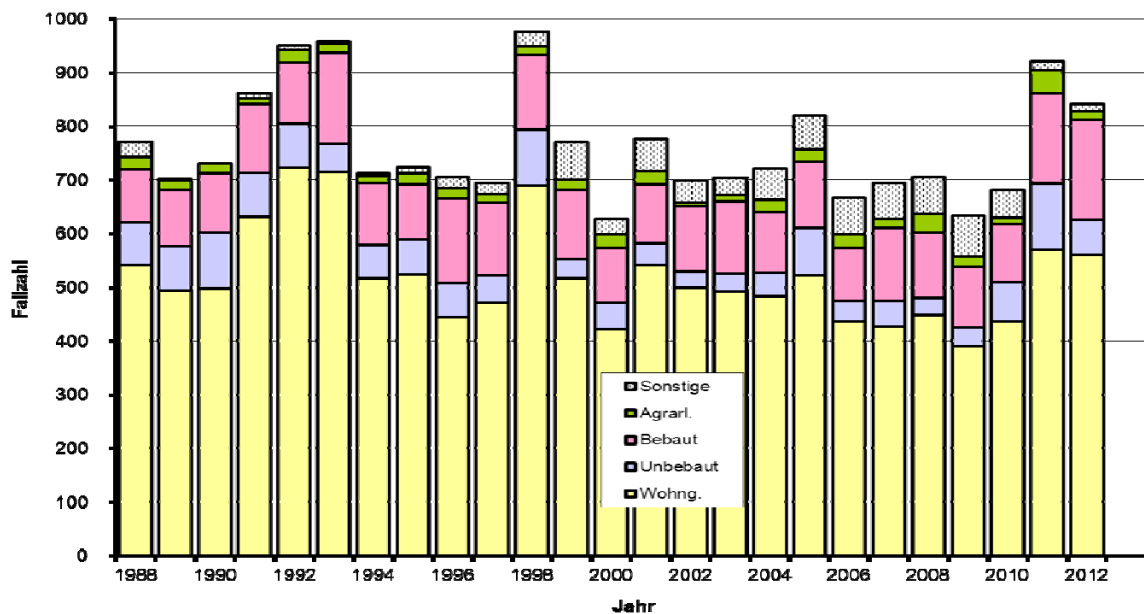


Abbildung 4 Vertragseingang seit dem Jahr 1988

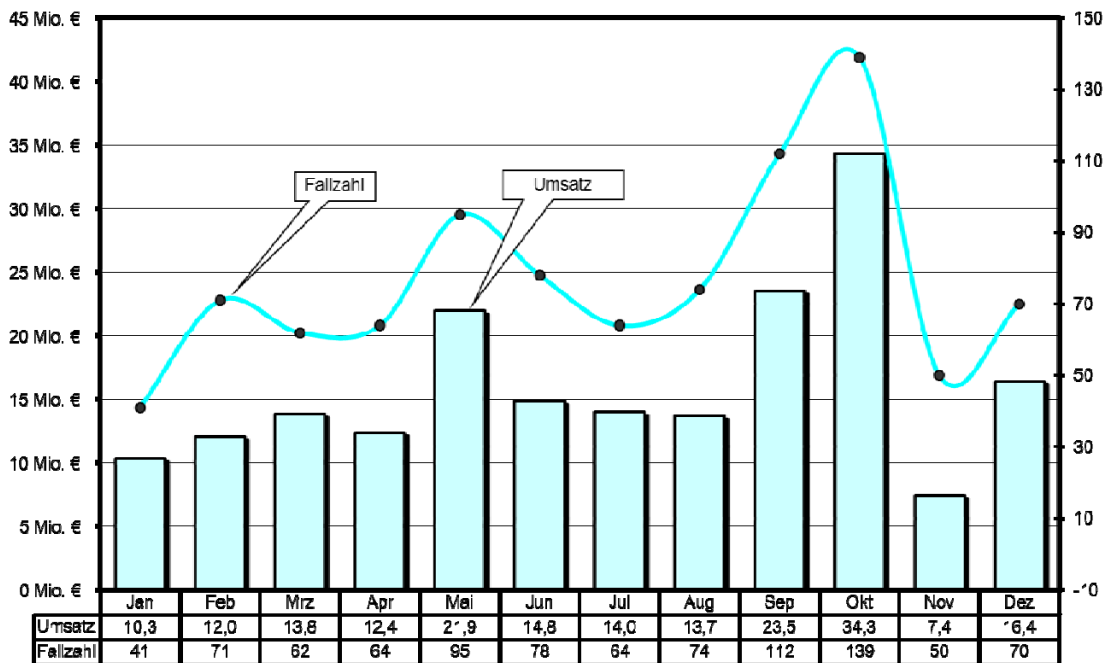
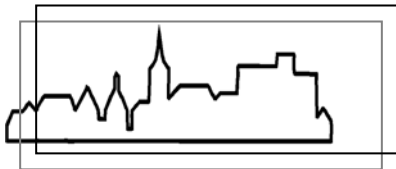


Abbildung 5 Monatsumsätze und Fallzahlen im Jahr 2011

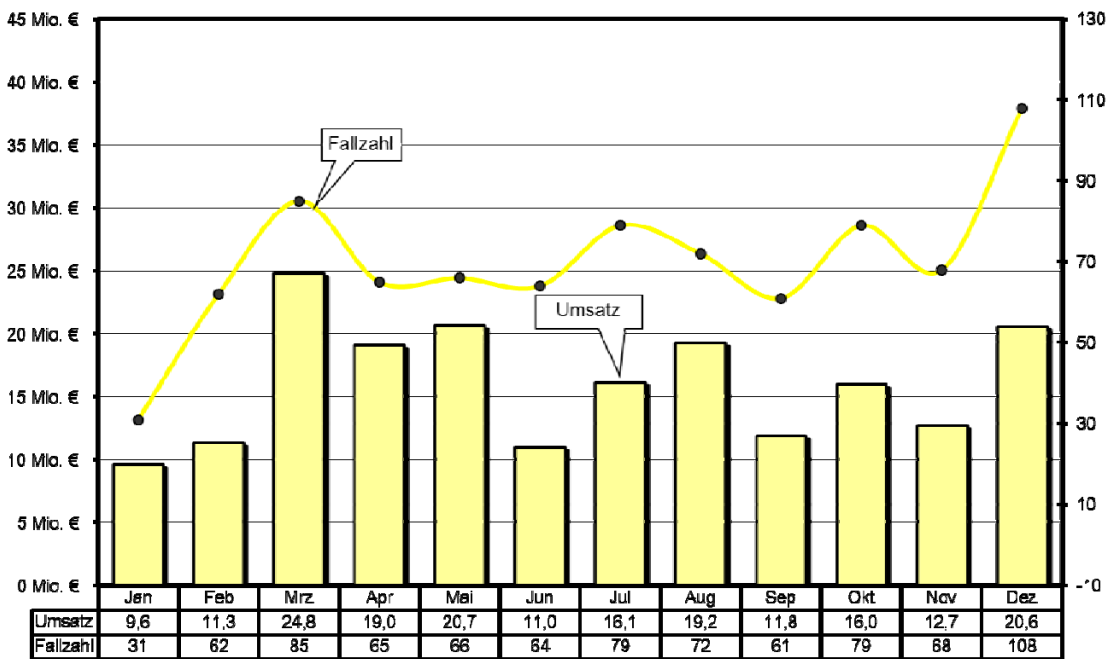
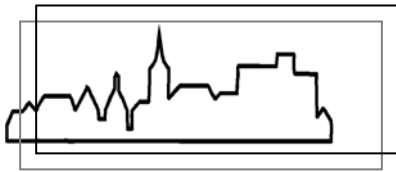


Abbildung 6 Monatsumsätze und Fallzahlen im Jahr 2012



Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken

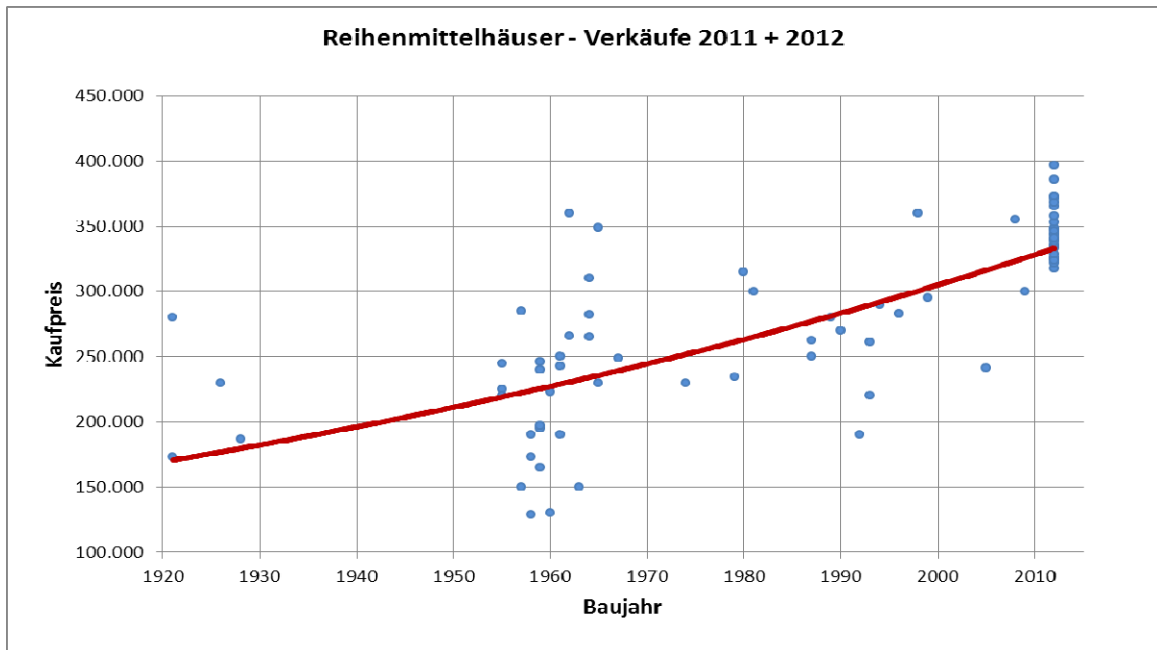


Abbildung 7 Kaufpreise von Reihenmittelhäusern

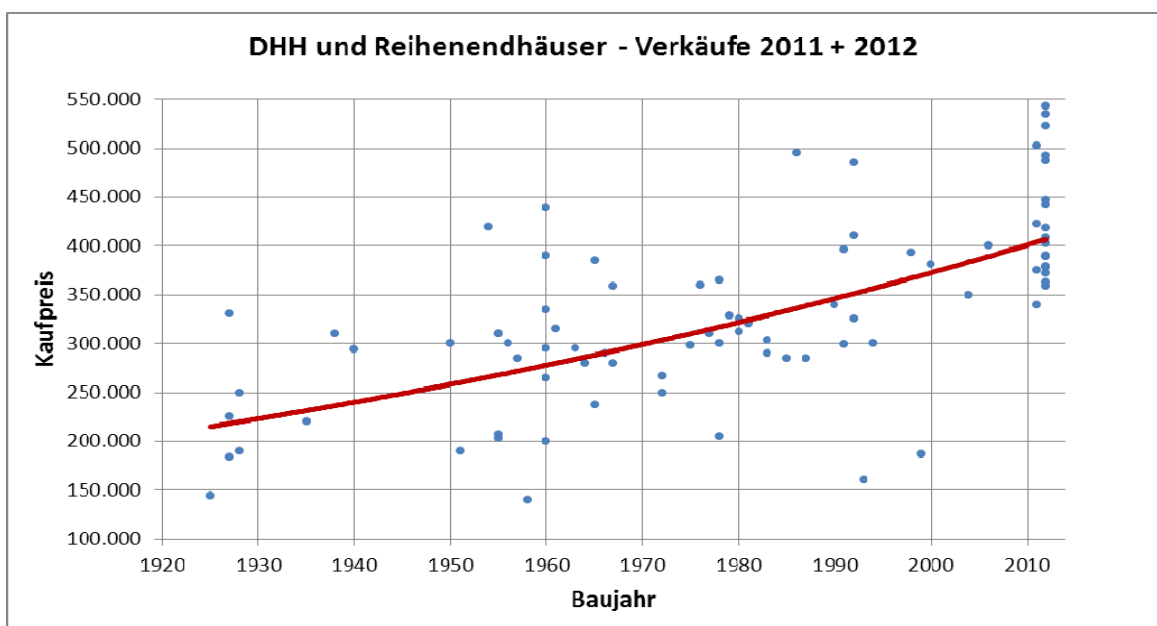


Abbildung 8 Kaufpreise von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

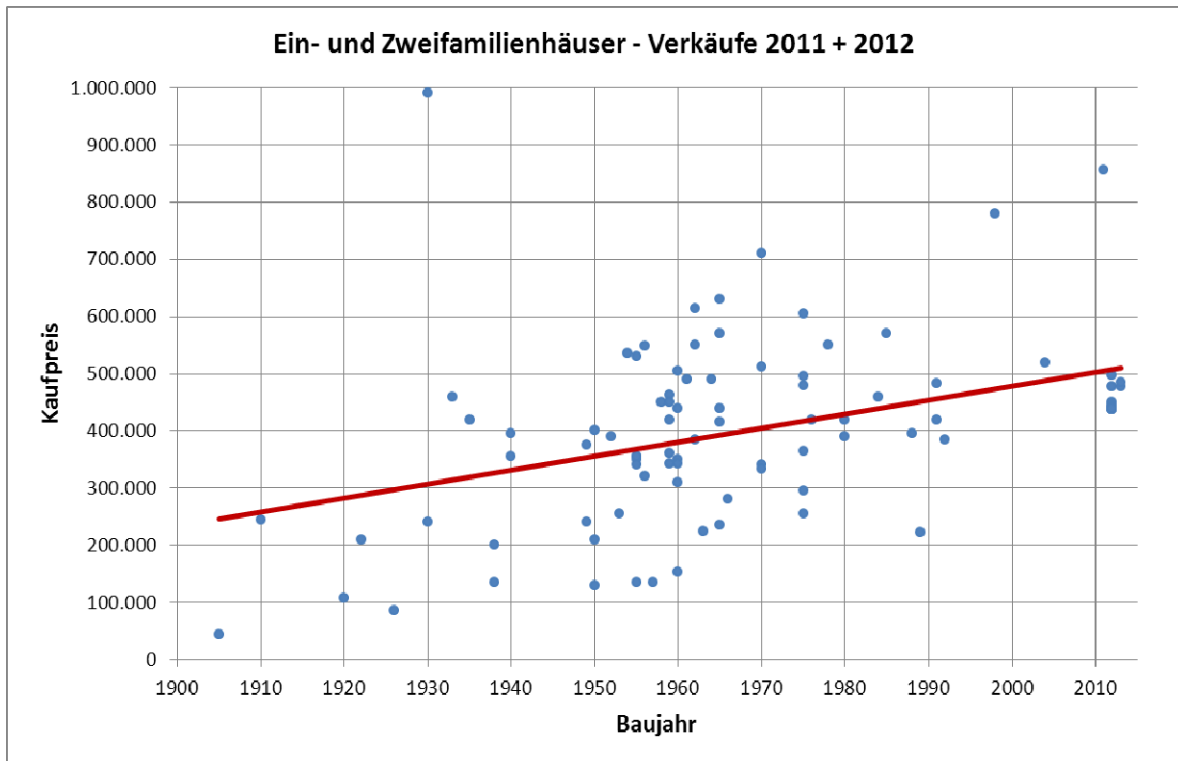
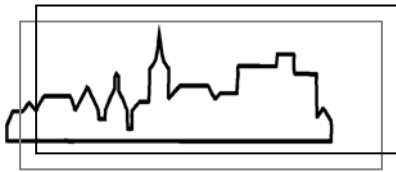
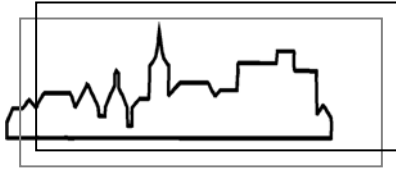


Abbildung 9 Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern



Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Vergleich des Kaufpreises mit dem nachkalkulierten Sachwert abgeleitet. Das Sachwertverfahren führt i.d.R. nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Dem Berechnungsmodell liegen folgende wesentliche Parameter zugrunde:

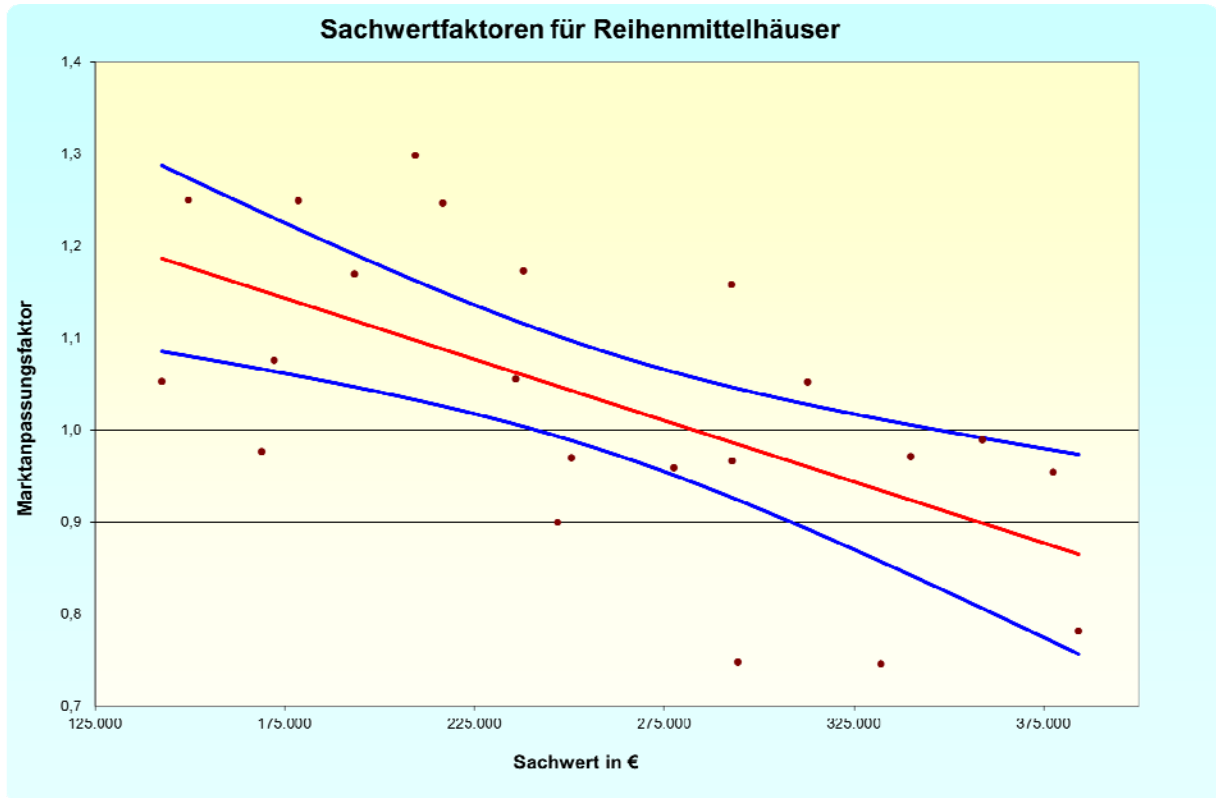
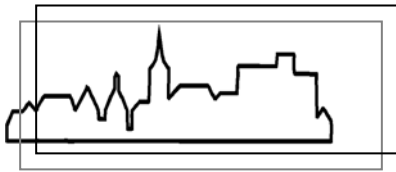
- Datengrundlage: Kauffälle der Jahre 2011 und 2012
- Ansatz des ungedämpften Bodenwertes (kein Bebauungsabschlag)
- Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2000)
- Verwendung der Baujahresklassen
- auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 Jahre
- Wertminderung wegen Alters nach Ross
- Baukostenindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
- Regionalfaktor: 1,06
- Daten werden über Fragebogen beim Käufer erhoben
- und mit den Bauakten abgeglichen.

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.

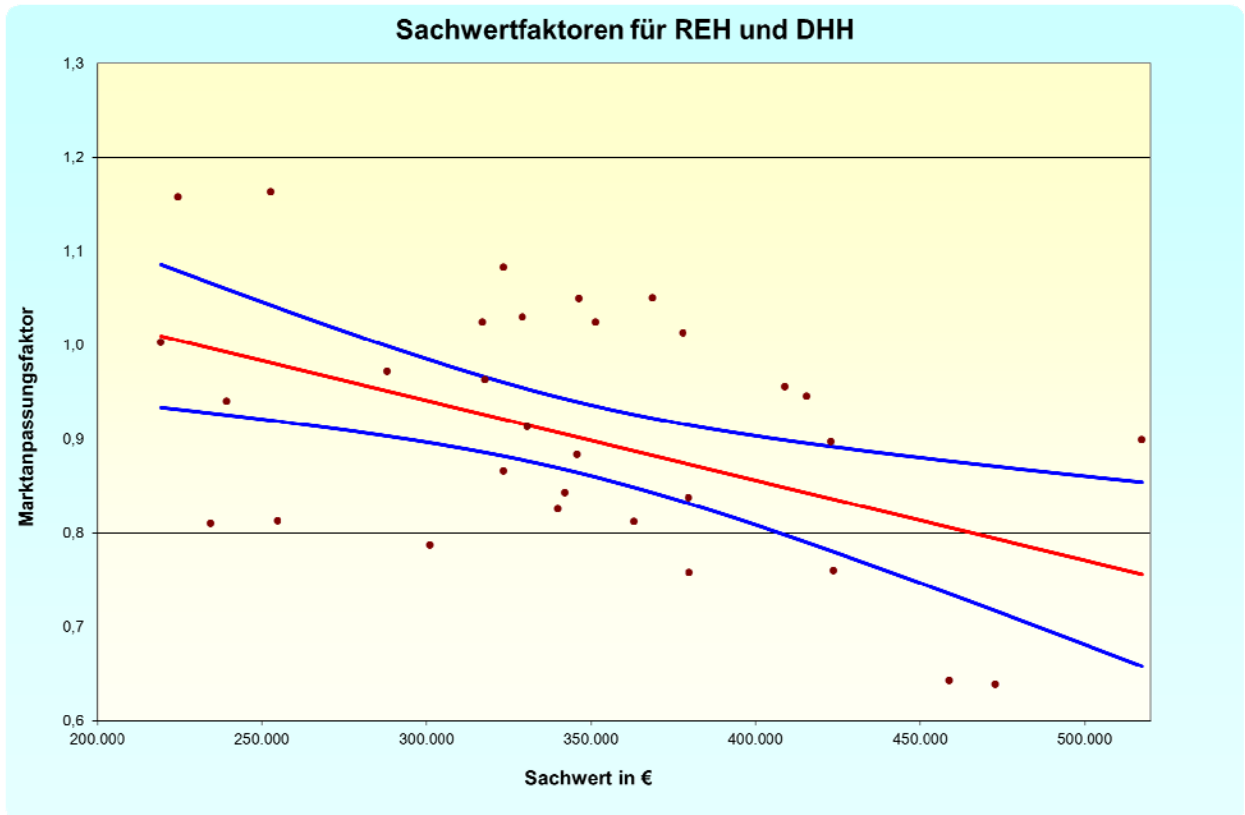
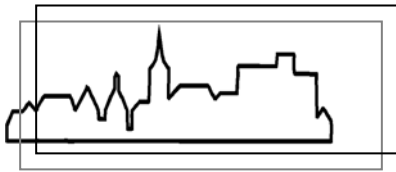
Anwendungsbeispiel:

Bewertung eines Einfamilienhauses	
Sachwert	400.000 €
Marktanpassung	x 0,83
(bzw. 17 % Abzug)	
= bereinigter Sachwert	332.000 €
= Verkehrswert	330.000 €



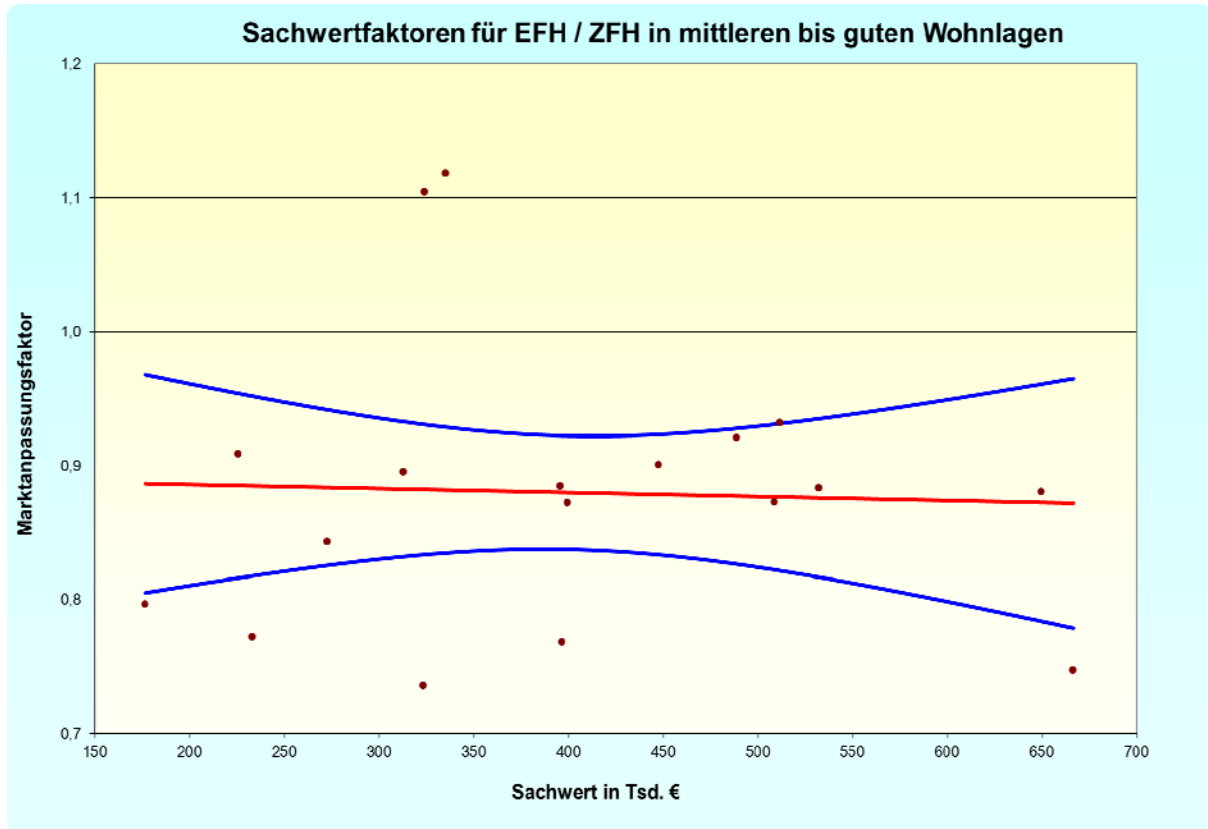
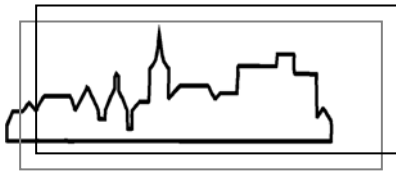
Sachwert	SW-Faktor	n = 22
125.000	1,21	
150.000	1,17	
175.000	1,14	
200.000	1,11	
225.000	1,08	
250.000	1,04	
275.000	1,01	
300.000	0,98	
325.000	0,95	
350.000	0,91	
375.000	0,88	
400.000	0,85	

Abbildung 10 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



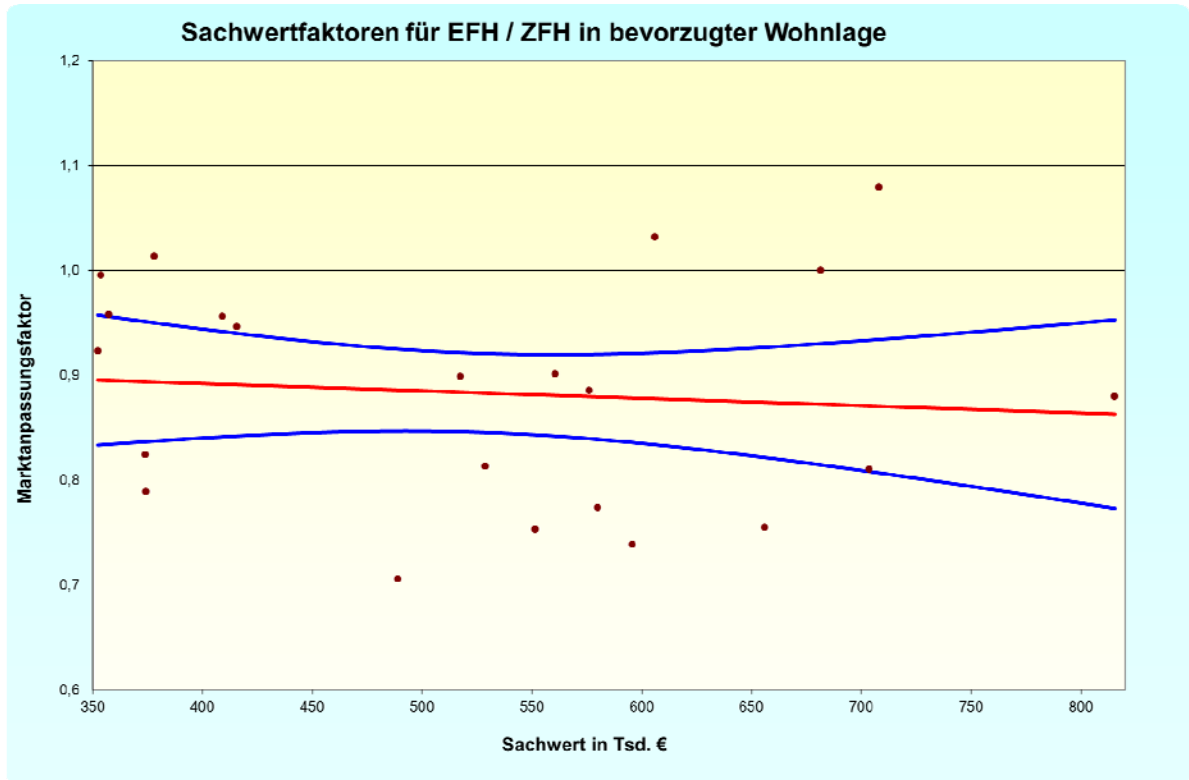
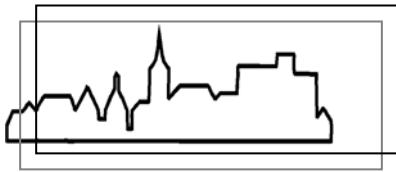
Sachwert	SW-Faktor	n = 32
200.000	1,03	
225.000	1,01	
250.000	0,99	
275.000	0,97	
300.000	0,94	
325.000	0,92	
350.000	0,90	
375.000	0,88	
400.000	0,85	
425.000	0,83	
450.000	0,81	
475.000	0,79	
500.000	0,76	

Abbildung 11 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften



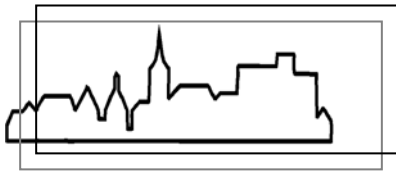
Sachwert	SW-Faktor	n = 18	Sachwert	SW-Faktor
175.000	0,89		450000	0,88
200.000	0,89		475000	0,88
225.000	0,89		500000	0,88
250.000	0,89		525000	0,88
275.000	0,88		550000	0,87
300.000	0,88		575000	0,87
325.000	0,88		600000	0,87
350.000	0,88		625000	0,87
375.000	0,88		650000	0,87
400.000	0,88		675000	0,87
425.000	0,88			

Abbildung 12 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren und guten Wohnlagen



Sachwert	SW-Faktor	n = 22	Sachwert	SW-Faktor
350.000	0,90		650.000	0,87
375.000	0,90		675.000	0,87
400.000	0,90		700.000	0,87
425.000	0,89		725.000	0,86
450.000	0,89		750.000	0,86
475.000	0,89		775.000	0,86
500.000	0,89		800.000	0,86
525.000	0,88		825.000	0,85
550.000	0,88		850.000	0,85
575.000	0,88			
600.000	0,88			
625.000	0,87			

Abbildung 13 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in bevorzugter Wohnlage



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.

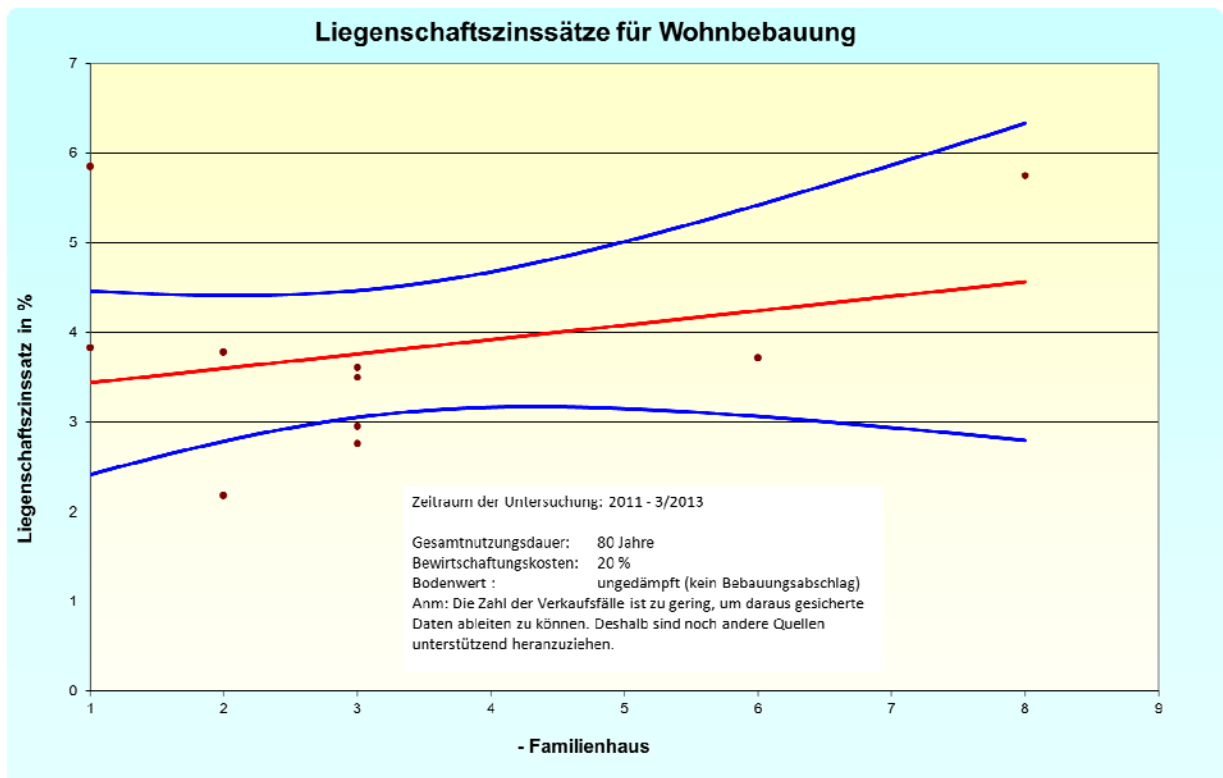


Abbildung 14 Liegenschaftszinssätze für Wohngebäude

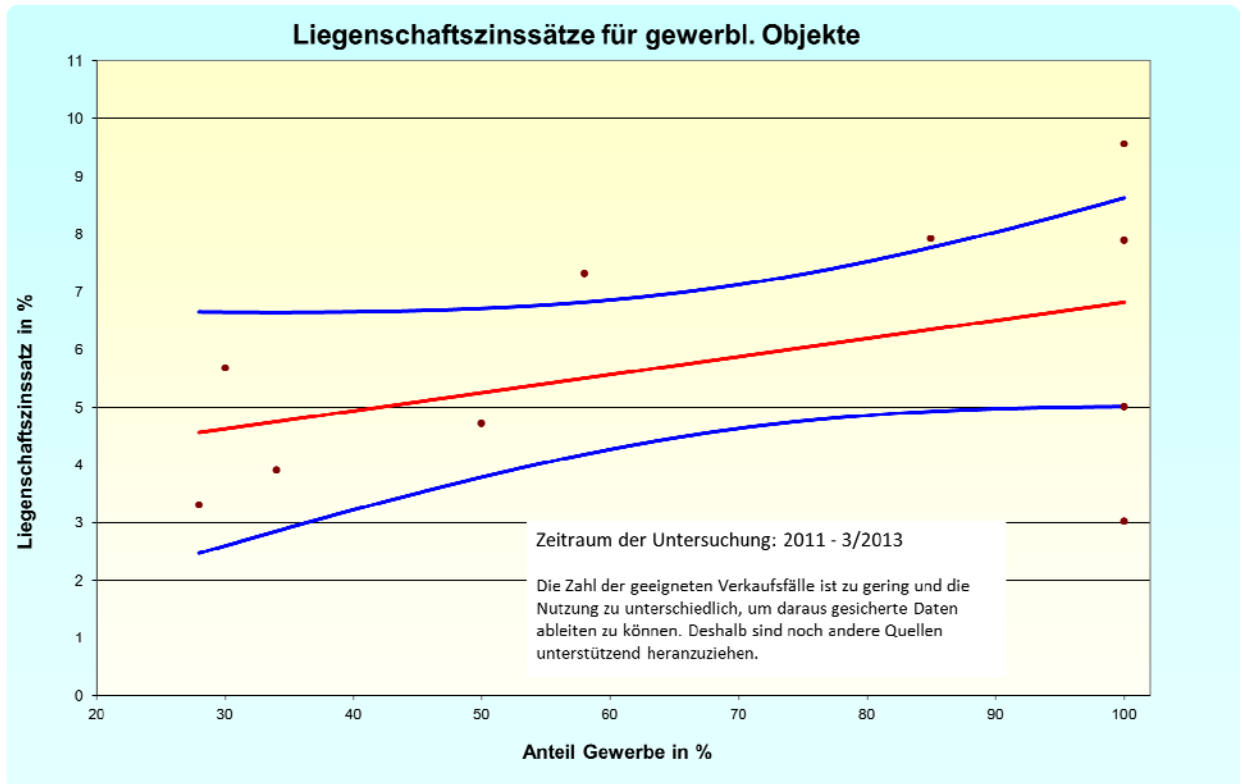
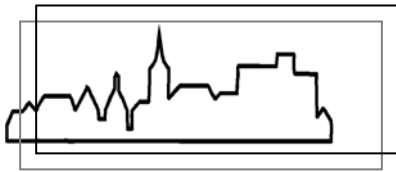
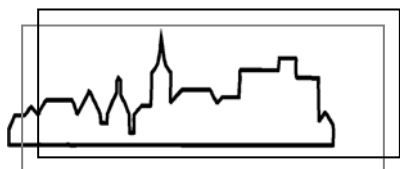


Abbildung 15 Liegenschaftszinssätze für (alle) gewerblichen Objekte



Wohnungseigentum ¹

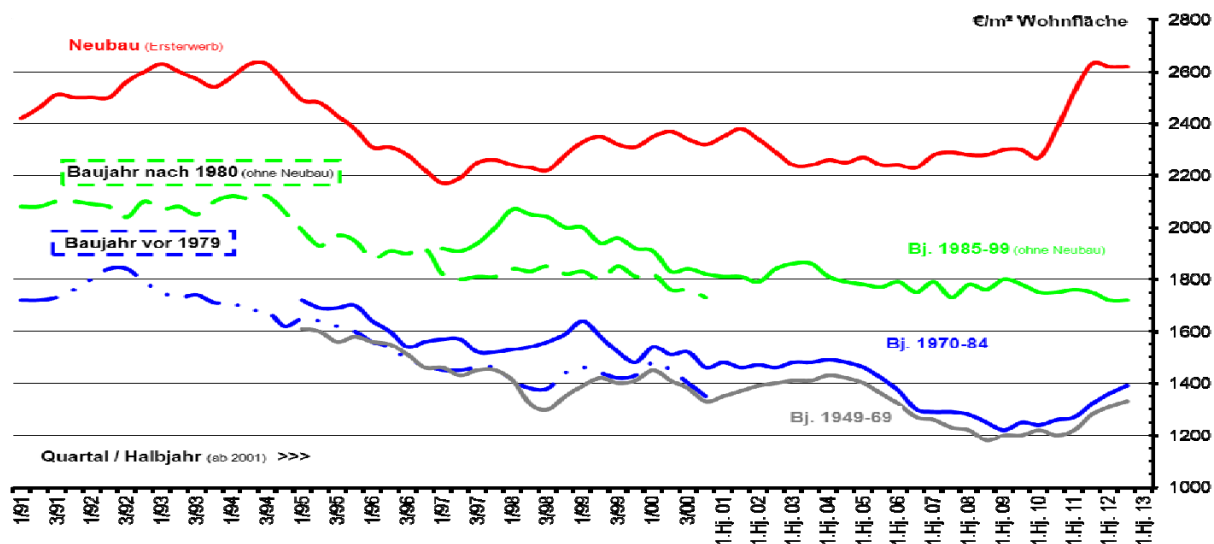


Abbildung 16 Preisentwicklung von Wohnungseigentum

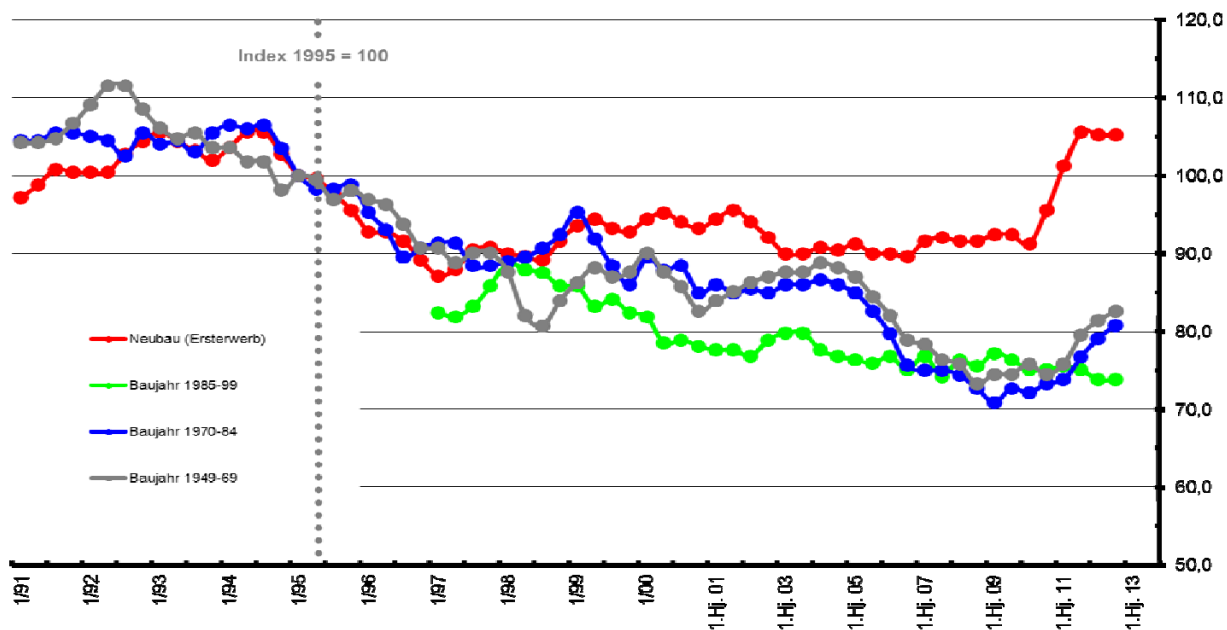
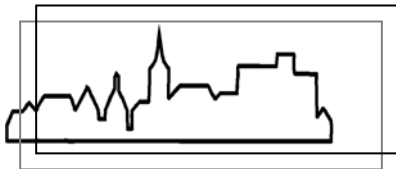


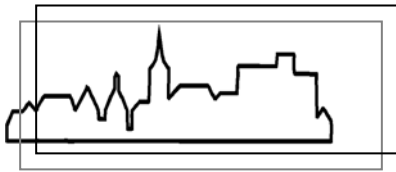
Abbildung 17 Preisindex für Wohnungseigentum

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



Baujahrbereich		Wohnflächenbereich					
		unter 45 m²	45 - 65 m²	66 - 85 m²	86 - 110 m²	über 110 m²	
Lage im 1. OG							
Neubau	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	3300	2690	2610	2810	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis		2480	2230	2030	2290	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis		3770	3550	3340	3480	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche		57	80	98	127	m²
	Durchschnittl. Baujahr		2012	2012	2012	2012	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		40	64	89	107	m²
	Umfang der Stichprobe		37	52	82	44	
2000 - 2008	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	1850	2220	2200	2190	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis		1440	1870	1780	1890	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis		2620	2450	2510	2380	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche		57	75	96	118	m²
	Durchschnittl. Baujahr		2003	2004	2004	2005	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		44	59	77	135	m²
	Umfang der Stichprobe		5	8	20	4	
1985 -1999	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1200	1590	1710	1900	2110	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis	650	1110	1130	1590	1710	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	1590	1920	2285	2370	2430	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	29	56	76	96	136	m²
	Durchschnittl. Baujahr	1991	1992	1993	1994	1994	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	26	50	89	104	171	m²
	Umfang der Stichprobe	23	41	38	21	6	
1970 -1984	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1070	1350	1410	1420	1370	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis	580	960	921	750	1070	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	1660	1890	1840	2010	1660	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	31	58	78	97	123	m²
	Durchschnittl. Baujahr	1976	1978	1977	1977	1976	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	32	60	90	94	122	m²
	Umfang der Stichprobe	25	19	42	25	11	
Hochhäuser	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	990	1300	1090	1270	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis		780	950	810	970	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis		1430	1460	1400	1990	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche		57	79	95	125	m²
	Durchschnittl. Baujahr		1975	1977	1975	1975	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		47	67	62	71	m²
	Umfang der Stichprobe		8	9	21	4	
1949 -1969	Mittlerer Quadratmeter-Preis	1100	1260	1420	1460	1220	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis	715	820	840	960	870	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	1455	1810	1870	1906	1465	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	29	58	76	95	148	m²
	Durchschnittl. Baujahr	1963	1963	1965	1965	1966	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	30	93	111	138	221	m²
	Umfang der Stichprobe	77	63	69	39	9	

Tabelle 1 Preisspiegel für Wohnungseigentum



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.

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. Vergleichspreise, die um mehr als den 2-fachen Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen, bleiben bei der Auswertung unberücksichtigt.

Die Vergleichspreise stammen aus Verkäufen der Jahre 2011 und 2012. Sie sind auf den **Stichtag 31.12.2012** und Lage im **1. Obergeschoss** normiert, was heißt, die vereinbarten Kaufpreise werden hinsichtlich Kaufzeitpunkt und Stockwerkslage auf die Bezugsgrößen umgerechnet.

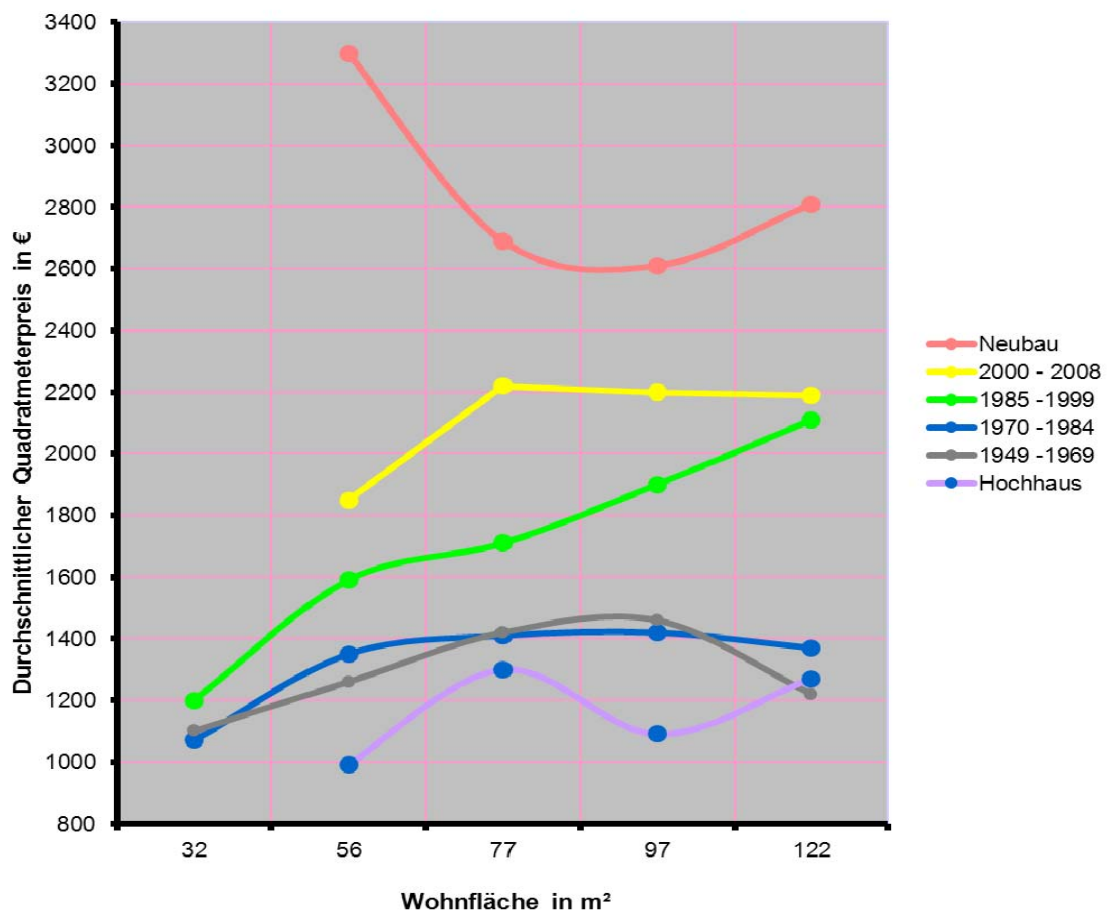
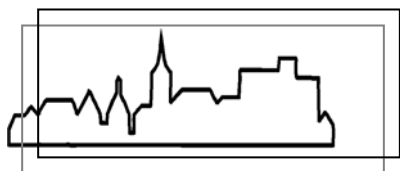


Abbildung 18 Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise bezogen auf Baujahrbereiche



Wertansätze für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

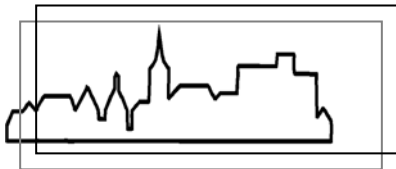
Aus der Kaufpreissammlung sind folgende Verkäufe von entsprechenden Objekten aus den Jahren 2011 und 2012 bekannt:

	Wiederverkauf	Erstverkauf
Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)	10.000 €	-
Niedrigster bezahlter Preis	3.500 €	-
Höchster bezahlter Preis	16.500 €	-
Tiefgaragenplätze (Mittelwert)	9.500 €	16.500 €
Niedrigster bezahlter Preis	4.000 €	15.000 €
Höchster bezahlter Preis	15.900 €	17.500 €
Stellplätze im Freien (Mittelwert)	3.750 €	6.500 €

Tabelle 2 pauschale Wertansätze für PKW-Stellplätze

Pauschale Wertansätze

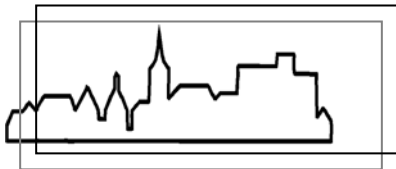
Die in obenstehender Tabelle genannten Mittelwerte werden als Grundlage zur Führung der Kaufpreissammlung bei der Auswertung von Kauffällen über Wohnungseigentum verwendet, es sei denn, der Kaufvertrag nennt einen gesonderten Betrag hierfür.



Bodenrichtwerte: Darstellung der Veränderungen

Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2010 €/m²		31.12.2012 €/m²	
WOHNBAUFLÄCHEN					
Sindelfingen					
0100	Hinterweil I + II	430	⇒	430	0 0%
0200	Hinterweil III	440	↗	450	10 2%
0300	Stelle, Roter Berg	500	↗	520	20 4%
0400	Sandgrube, Eichholzgärten, Vordere Halde	500	⇒	500	0 0%
0500	Lange Anwenden, Spindelbaum	500	↗	560	60 12%
0600	Viehweide	460	↗	480	20 4%
0700	Wengert, Sonnenberg	500	↗	640	140 28%
0800	Goldberg	460	↗	470	10 2%
1000	Fronäcker-, Zimmerplatz-Siedlung	430	⇒	430	0 0%
1100	Schleicher	440	↗	460	20 5%
1200	Rotbühl, Sommerhofen	430	↗	470	40 9%
1300	Eschenried	430	⇒	430	0 0%
1400	Eichholz	430	↗	480	50 12%
1500	Spitzholz	430	↗	470	40 9%
1600	Königsknoll	440	↗	500	60 14%
von		430		430	0 0%
bis		500		640	140 28%
Durchschnitt		455	↗	486	31 7%
Maichingen					
3100	Schwabäcker, Krautgarten, Siedlen, Hinter Gärten	450	↗	470	20 4%
3200	Landhaussiedlung	440	↗	450	10 2%
3300	Eich Süd	450	↗	470	20 4%
3400	Allmendäcker I	450	↗	470	20 4%
3450	Allmendäcker II	40	⇒	40	0 0%
3500	Grünäcker	430	↗	440	10 2%
3700	Brühl, Kleines Zelgle, Egart	440	↗	450	10 2%
von		40		440	0 0%
bis		450		470	20 4%
Durchschnitt		386	↗	399	13 3%
Darmsheim					
5100	Wohngebiete Darmsheim	400	↗	410	10 3%
5200	Innerer Bühl West	400	↗	410	10 3%
5300	Innerer Bühl Mitte	120	↗	410	290 242%
von		400		410	10 3%
bis		400		410	10 242%
Durchschnitt		400	↗	410	10 83%

Tabelle 3 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen



Bodenrichtwert-Zone		Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	Veränderung	
Nr.	Bezeichnung	31.12.2010 €/m²	31.12.2012 €/m²		
ZENTRUMSLAGEN					
Sindelfingen					
0910	Marktplatz	MK 750	↔ 750	0	0%
0920	Hirsauer, Maichinger Straße	MI 500	↔ 500	0	0%
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 450	↗ 500	50	11%
0931	Wolbold-, Stiftstraße	WB 550	↔ 550	0	0%
0932	Historische Altstadt	WB 500	↘ 450	-50	-10%
0940	Liebenzeller Straße	WA 550	↗ 600	50	9%
0941	Wolbold-, Seestraße	WA 600	↔ 600	0	0%
0942	Wolbold-, Freiligrathstraße	WA 550	↔ 550	0	0%
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	↔ 500	0	0%
0964	Burghalden-, Heinestraße	MK 500	↔ 500	0	0%
0965	Vaihinger Straße	MK 600	↔ 600	0	0%
0966	Bahnhof-, Gartenstraße	MK 600	↔ 600	0	0%
von		450	450	-50	-10%
bis		750	750	50	11%
Durchschnitt		553	↗ 555	3	1%
Maichingen					
3000	Ortskern Maichingen	450	↔ 450	0	0%
Darmsheim					
5000	Ortskern Darmsheim	390	↔ 390	0	0%
GEWERBLICHE FLÄCHEN					
Sindelfingen					
2000	GE Mahdental	300	↔ 300	0	0%
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	300	↗ 470	170	57%
2500	Flugfeld, Gewerbegebiet Nord	250	↔ 250	0	0%
von		155	155	0	0%
bis		300	470	170	57%
Durchschnitt		258	↗ 282	24	8%
Maichingen					
4000	GE Maichingen Nord	170	↔ 170	0	0%
Darmsheim					
6000	GE-Gebiete Darmsheim	170	↔ 170	0	0%

Tabelle 4 Bodenrichtwerte für Zentren und Gewerbeflächen

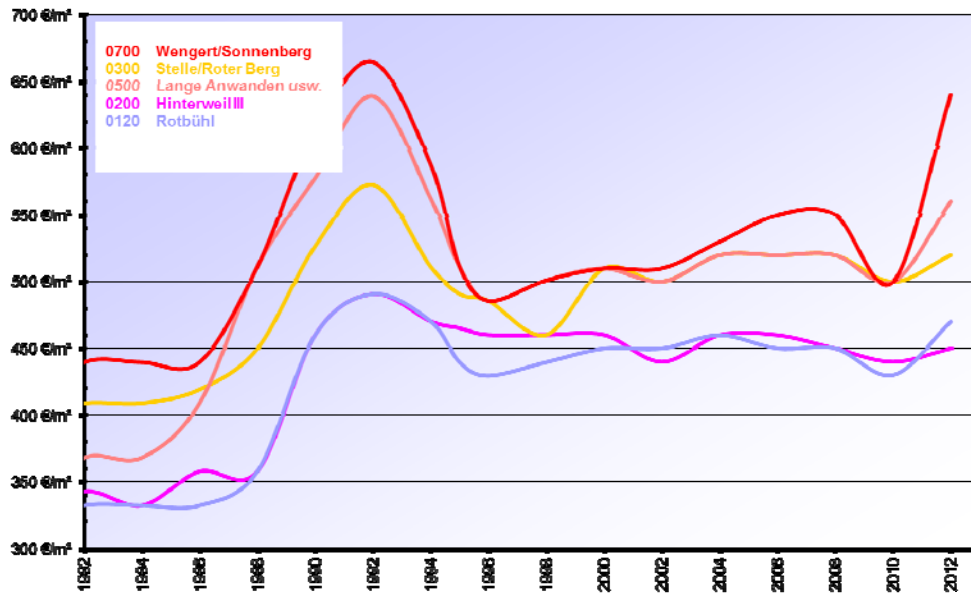
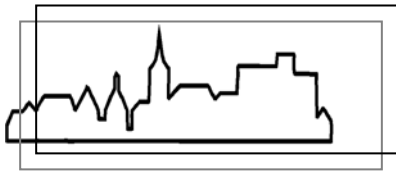


Abbildung 19 Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Sindelfingen

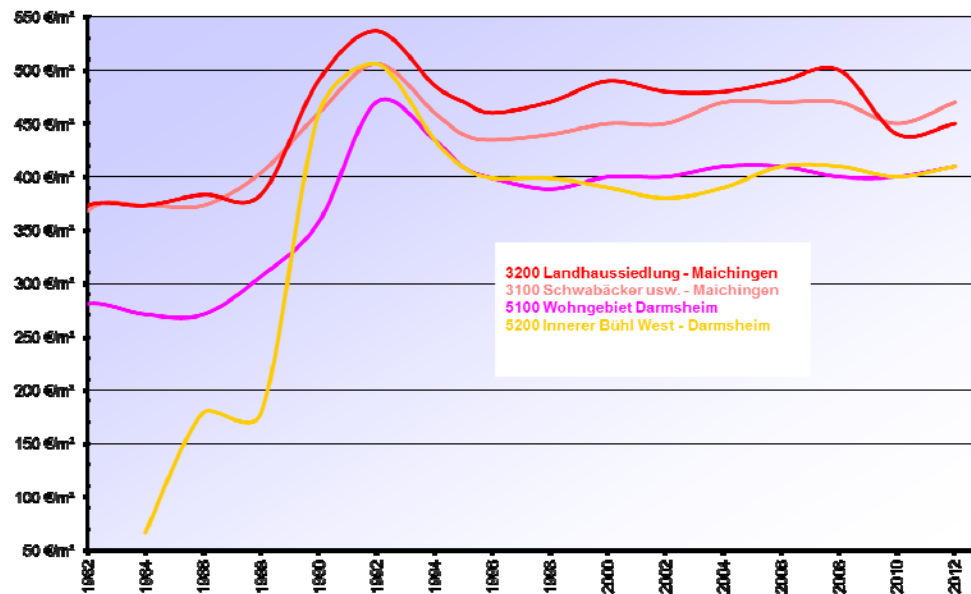


Abbildung 20 Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnbauflächen in Darmsheim und Maichingen

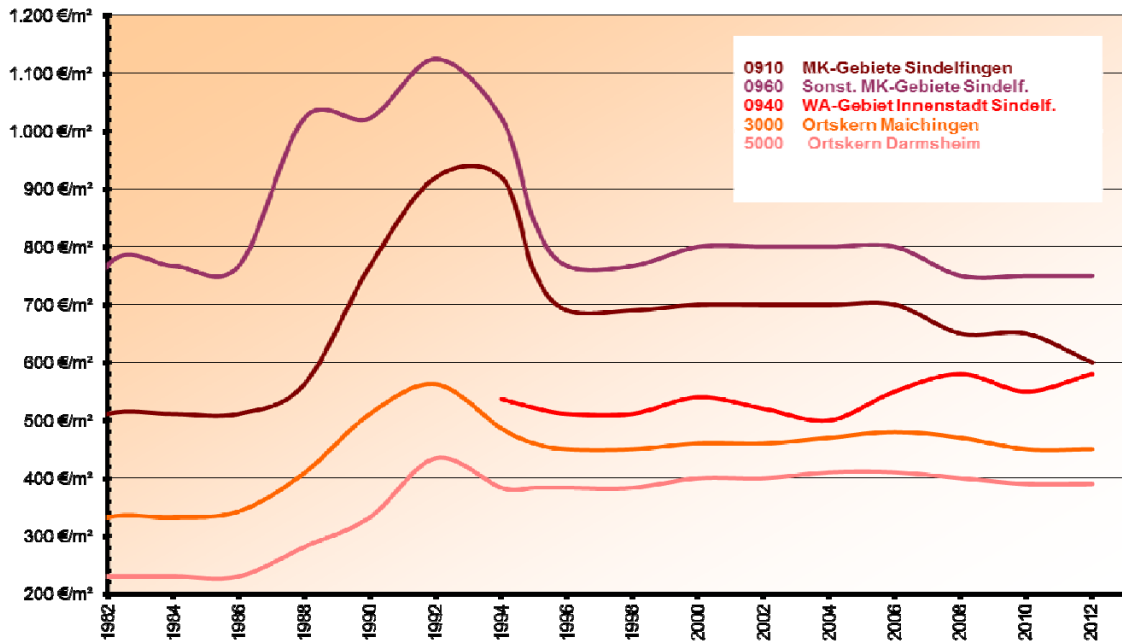
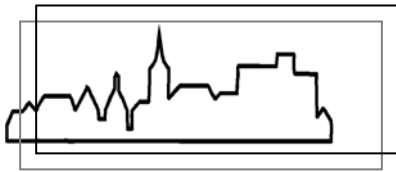


Abbildung 21 Bodenrichtwerte für Zentrumslagen

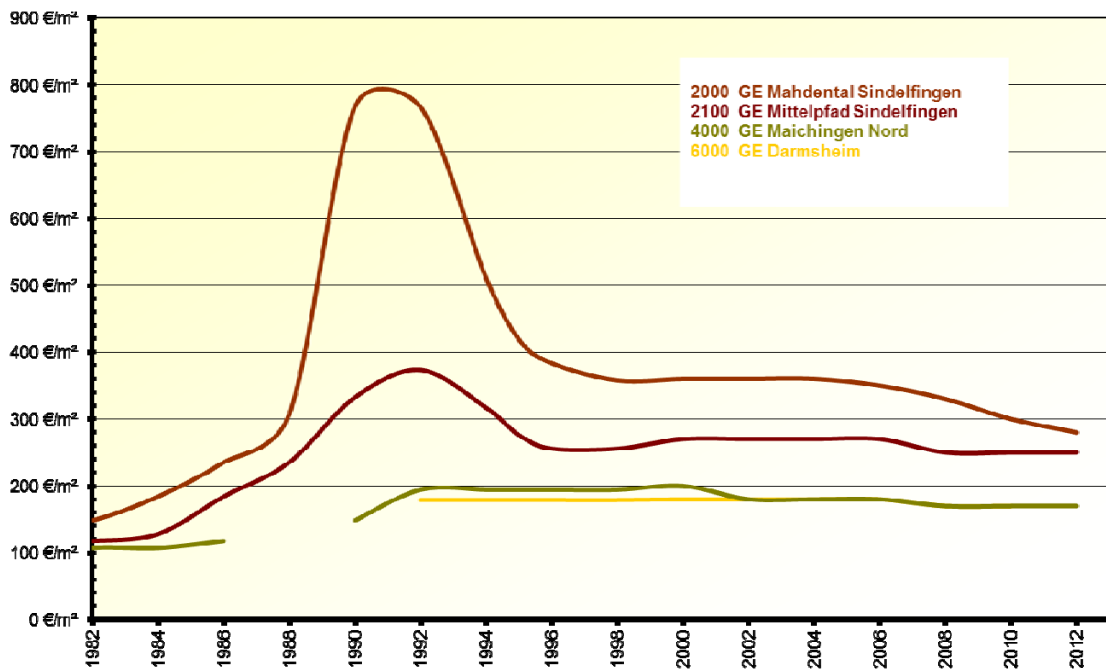


Abbildung 22 Bodenrichtwerte für ausgewählte Gewerbeflächen