

STADT WAIBLINGEN

Bodenrichtwertkarte

2008

Herausgeber:
Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten in Waiblingen
Geschäftsstelle:
Stadt Waiblingen, Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen
Telefon: 07151/5001-284 oder -551, Telefax: 07151/5001-414
Internet: <http://www.waiblingen.de>, e-mail: rathaus@waiblingen.de

Der Gutachterausschuss hat auf der Basis der Wertverhältnisse 2007 und 2008 am 19. Juni 2009 die Bodenrichtwerte (BRW) 2008 - **Stand 31.12.2008** - festgelegt. Aktuelle Auswirkungen aus der Wirtschafts- und Finanzkrise, die sich im laufenden Jahr 2009 gezeigt haben, sind dabei aber noch nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und bei bebauten Grundstücken auf der Basis von Berechnungen nach den Wertermittlungsrichtlinien und nach den Erfahrungen des Grundstücksmarkts abgeleitet und beziehen sich auf **unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften**. **Erschließungsbeiträge** sind enthalten.

Ein einzelner Grundstückswert ergibt sich aus den allgemeinen Preisverhältnissen (u.a. Bodenrichtwert) und den individuellen den Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt. Vor allem aber auch die Lage jedes einzelnen Objekts am Grundstücksmarkt ist ein bedeutendes Wertmerkmal.

Zur Richtwertermittlung wurden Richtwertzonen (RWZ) gebildet. Diese zonalen Richtwerte stellen **keine festen Wertgrenzen** dar. Die Richtwertzonen fassen Quartiere mit ähnlicher Bebauung bzw. gebietstypischen Eigenschaften zusammen, sie beziehen sich auf die angegebenen Nutzungsmerkmale. Bodenrichtwerte erleichtern zwar Wertaussagen zu einzelnen Grundstücken, sie ersetzen aber eine Einzelfallbewertung (z.B. über ein Gutachten) nicht.

Tabelle der Bodenrichtwerte für die Kernstadt und Ortschaften

RWZ	Richtwertzonen (RWZ)	2006 BRW €/qm	2008 BRW €/qm	Nutzung
KERNSTADT				
110	Galgenberg	500	500	W
114	Galgenberg Rohbauland	190	190	W
120	Neustädter Straße	400	380	W
125	Galgenberg II	-	500	W
126	Galgenberg III – neu -	-	650	W
130	Korber Höhe (Mitte)	470	440	W
131	Korber Höhe (Süd)	540	480	W
132	Korber Höhe (Nord)	470	450	W
140	Beinsteiner Straße	395	400	W
141	Rechts der Korber Straße	-	400	W
150	Wasserstube	420	400	W
160	Waldmühlweg Nord	350	350	W
161	Waldmühlweg Süd	-	350	W
170	Innenstadt	530	530	W
171	Innenstadt (Wohnen N)	520	490	W
172	Innenstadt (Wohnen S)	560	500	W
180	Altstadt (Wohnen)	550	480	W
181	Altstadt-Geschäftslage-	1.100	900	M-City
190	Fronacker-, Untere Bahnhofstr.	950	900	M-City
200	Ameisenbühl	400	360	W
210	Röte	500	480	W
220	Hoher Rain	-	340	W
230	Wasserturm / Innerer Weidach	400	380	W
235	Blütenacker	440	400	W
240	Rinnenacker	430	410	W
291	Eisental	200	200	G
292	Ameisenbühl	190	190	G
293	Düsseldorfer Straße	200	200	G
294	Bahnhofsbereich	200	200	G
BEINSTEIN				
310	Ortskern	350	330	W
350	Wohngebiete	540	490	W
390	Gewerbegebiete	170	170	G
BITTENFELD				
410	Ortskern	390	360	W
450	Wohngebiete	430	390	W
490	Gewerbegebiete	-	150	G
HEGNACH				
510	Ortskern	400	390	W
550	Wohngebiete	450	410	W
590	Gewerbegebiete	170	170	G
HOHENACKER				
610	Ortskern	410	390	W
611	Ortsmitte	350	350	M
630	Wohngebiete Rohbauland	150	150	WR
650	Wohngebiete	460	420	W
690	Gewerbegebiete	170	170	G

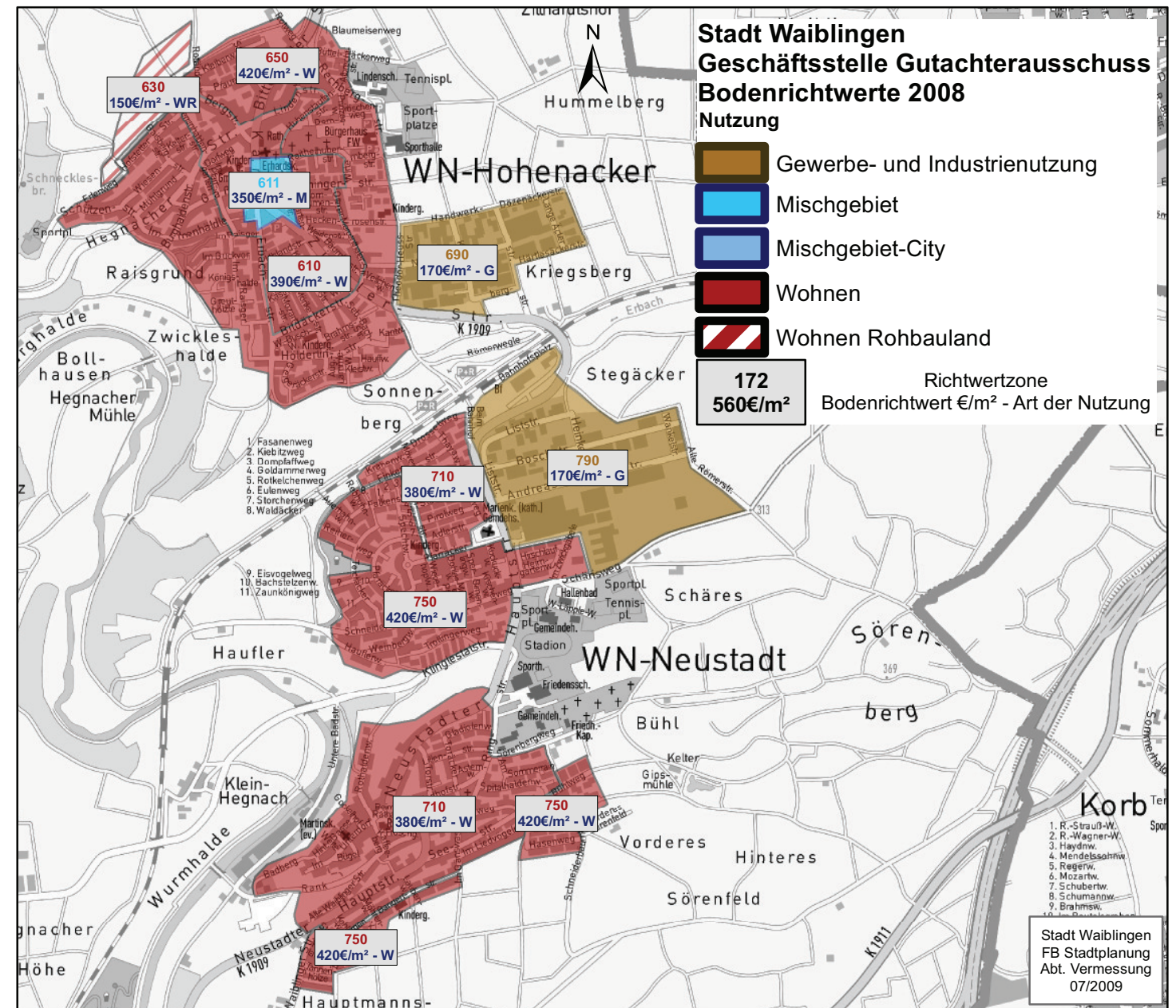
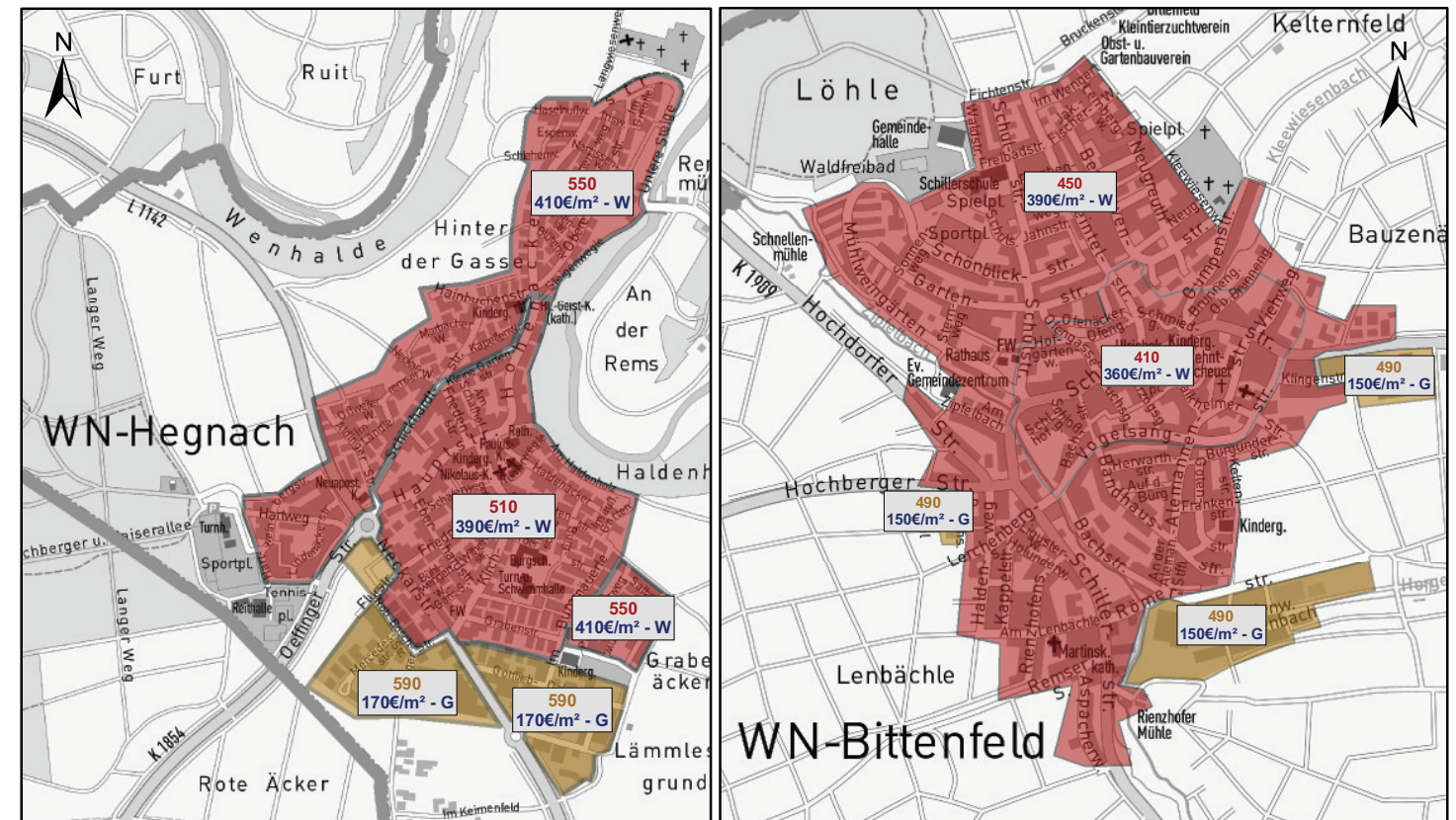
RWZ	Richtwertzonen (RWZ)	2006 BRW €/qm	2008 BRW €/qm	Nutzung
NEUSTADT				
710	Ortskern	400	380	W
750	Wohngebiete	460	420	W
790	Gewerbegebiete	170	170	G

Grundstücke im Außenbereich

WZ	Bezeichnung der Wertzonen (WZ)	2006 Werte €/m ² *	2008 Werte €/qm	Nutzung
KERNSTADT				
910	Agrarflächen	4,00 - 8,00	6,00	A
911	Schmidener Feld	9,00 - 10,00	10,00	A
912	Grünland	1,50 - 5,00	5,00	Wi
915	Garten-, Freizeitnutzung	11,00-27,00	20,00	Fr
917	Unland Kernstadt	-	1,00	U
BEINSTEIN				
930	Agrarflächen	3,00 - 6,00	6,00	A
932	Grünland	1,50 - 4,00	3,00	Wi
935	Garten-, Freizeitnutzung	8,00 - 12,00	8,00	Fr
BITTENFELD				
940	Agrarflächen	2,00 - 4,00	4,00	A
942	Grünland	1,50 - 3,00	3,00	Wi
945	Garten-, Freizeitnutzung	9,00 - 19,00	12,00	Fr
940	Waldgrundstücke	1,50 - 2,50	2,00	Wa
HEGNACH				
950	Agrarflächen	4,00 - 8,00	5,00	A
952	Grünland	1,50 - 3,00	3,00	Wi
955	Garten-, Freizeitnutzung	-	12,00	Fr
958	Waldgrundstücke	-	2,00	Wa
HOHENACKER				
960	Agrarflächen	4,00 - 8,00	5,00	A
962	Grünland	1,50 - 3,00	2,00	Wi
965	Garten-, Freizeitnutzung	8,00 - 12,00	12,00	Fr
NEUSTADT				
970	Agrarflächen	4,00 - 5,50	4,00	A
972	Grünland	1,50 - 3,00	2,00	Wi
975	Garten-, Freizeitnutzung	16,00-19,00	12,00	Fr
977	Unland Neustadt	-	1,00	U

Erläuterung der Nutzungsabkürzungen:

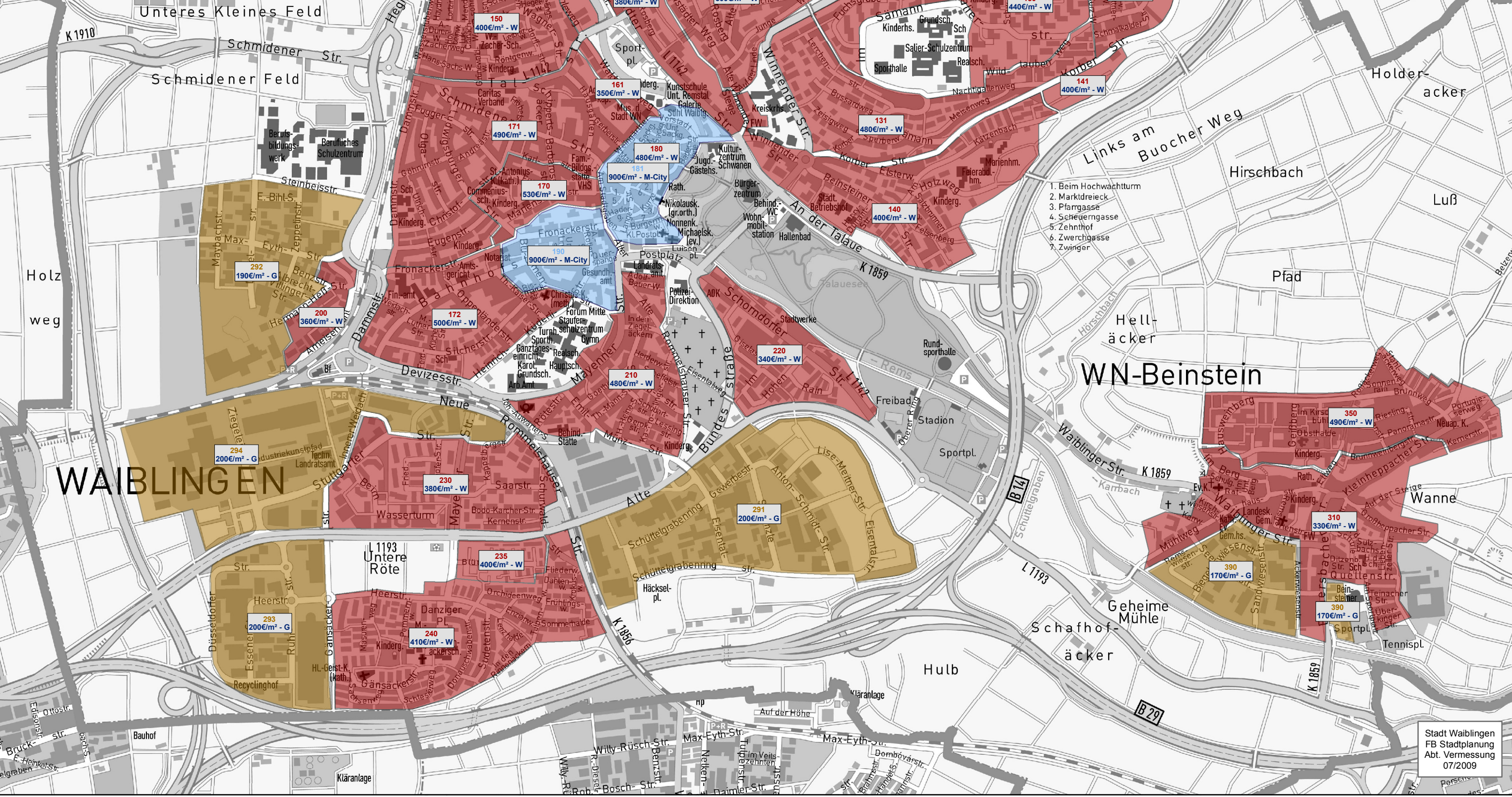
W	Wohnen	WI	Wiesen einschl. Streuobstnutz.
M	Mischnutzungen > 50 % Wohnen	Fr	Garten- und Freizeitnutzung
G	Gewerbe- und Industrienutzung	WR	Rohbauland Wohnen
M-City	Citynutzung (Handelsflächen, Praxen, Kanzleien, Büros u. a. Wohnnutzung < als 50 % Wohnen)		
A	Ackerflächen		
Wa	Wald		
U	Unland		
*	Die nachrichtlich dargestellten Werte für Grundstücke im Außenbereich 2006 sind lediglich Wertaussagen.		



Stadt Waiblingen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bodenrichtwerte 2008
Nutzung

- Gewerbe- und Industrienutzung
- Mischgebiet
- Mischgebiet-City
- Wohnen
- Wohnen Rohbauland

172
560€/m²
 Richtwertzone
 Bodenrichtwert €/m² - Art der Nutzung



7. Schubertw.
8. Schumannw.
9. Brahmsw.
10. Im Beutelsgraben
11. H.-Hesse-W.
12. Hegelw.
13. Lessingw.
14. Q.uerstr.
15. Schulzengäßle