

# STADT WAIBLINGEN

## Bodenrichtwertkarte

### 2004

#### Herausgeber:

Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten in Waiblingen

#### Geschäftsstelle:

Stadt Waiblingen, Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen

Telefon: 07151/5001-284 oder 429, Telefax: 07151/5001-189

Internet: <http://www.waiblingen.de>, Email: [rathaus@waiblingen.de](mailto:rathaus@waiblingen.de)

### A) Bodenrichtwerte zum 31.12.2004 (Werte auf den folgenden Seiten):

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der Preisverhältnisse des Jahres 2004 die Bodenrichtwerte 2004 -Stand 31.12.2004- festgelegt (s.a. im Internet der Stadt Waiblingen).

#### Bodenrichtwert und Einzelwert:

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

Ein einzelner Grundstückswert richtet sich nach den allgemeinen Preisverhältnissen (u.a. Bodenrichtwerte) und den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Grundstückseigenschaften wie Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt beeinflussen den Wert und müssen im Einzelfall beurteilt werden.

#### Richtwertzonen:

In Waiblingen und den Ortschaften (Beinstein, Bittenfeld, Hegnach, Hohenacker, Neustadt) wurden zur Richtwertermittlung Bereiche gebildet. Diese "Richtwertzonen" stellen **keine starren Grenzen** dar. Die Richtwertzonen sollen Gebiete mit ähnlicher Bebauung bzw. gebietstypischen Eigenschaften zusammenfassen. Um trotz der Größe der Zonen allgemeine Aussagen treffen zu können, sind häufig Preisspannen bei den Richtwerten angegeben. Die Richtwertzonen erleichtern Aussagen zu Preisen unterschiedlicher Lagebereiche, ersetzen aber die Einzelfallbewertung (z.B. über ein Gutachten) nicht.

### B) Statistische Auswertungen zum Wohnungseigentum (keine Richtwerte)

Von ausgewählten Wohnungsobjekten werden seit 1992 Kaufverträge ausgewertet. In die rechnerischen **Mittelwerte** fließen die um das Teileigentum bereinigten Kaufpreise bezogen auf die Wohnfläche ein. **Zu- oder Abschläge** müssen im Einzelfall für Wohnungseigenschaften wie Lage, Wohnungszuschnitt, Wohnungs- und Gebäudegrößen vorgenommen werden. Die Tabelle zeigt die Preisentwicklung der Baujahrguppen bezogen auf das jeweilige Verkaufsjahr.

Verkaufsjahr	Baujahr bis 1965	Basis 1995	Baujahr 1966-1975	Basis 1995	Baujahr 1976-1985	Basis 1995	Baujahr 1986-1995	Basis 1995	Baujahr 1996-2005	Basis 1995
1995	1.567	100,0	1.722	100,0	1.990	100,0	2.388	100,0	2.414	100,0
1996	1.415	90,3	1.629	94,5	1.915	96,2	2.105	88,1	2.370	98,2
1997	1.380	88,0	1.533	89,0	1.763	88,6	2.016	84,4	2.208	91,4
1998	1.318	84,1	1.525	88,6	1.786	89,8	2.021	84,6	2.058	85,3
1999	1.293	82,5	1.470	85,4	1.763	88,6	1.957	81,9	2.138	88,6
2000	1.216	77,6	1.400	81,3	1.775	89,2	1.840	77,1	2.062	85,4
2001	1.174	74,9	1.354	78,6	1.771	89,0	1.868	78,2	2.032	84,2
2002	1.171	74,7	1.384	80,3	1.689	84,9	1.815	76,0	2.020	83,6
2003	1.091	69,6	1.376	79,9	1.696	85,2	1.918	80,3	2.043	84,6
2004	1.195	76,3	1.335	77,5	1.622	81,5	1.880	78,7	2.081	86,2

Auf der Basis von 1995 (=100) sind die Quadratmeterpreise als Index für die jeweilige Baualtersgruppe dargestellt.

Stadt Waiblingen, Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß übersenden wir Ihnen eine Bodenrichtwertkarte für unbebaute Grundstücksflächen in Waiblingen.

Mit freundlichen Grüßen  
*Ihre Stadtverwaltung Waiblingen*

### C) Richtwerte für unbebaute Wohnbau- und Gewerbeflächen (s. A))

Zo- ne	Beschreibung	2003 (€/m <sup>2</sup> )	2004 (€/m <sup>2</sup> )
<b>K e r n s t a d t</b>			
<b>Waiblingen-Kernstadt</b>			
<b>Wohnbauflächen unbebaut</b>			
110	Galgenberg	480-560	480-560
120	Neustädter Straße	360-410	360-410
130	Korber Höhe (Mitte)	450-490	450-490
131	Korber Höhe (Süd)	490-590	490-590
132	Korber Höhe (Nord)	440- <b>500</b>	<b>400-470</b>
140	Beinsteiner Straße	380-410	380-410
150	Wasserstube	360-430	360-430
160	Waldmühleweg Nord	310	310- <b>350</b>
161	Waldmühleweg Süd	360	360
170	Innenstadt (Mischgebiet)	560- <b>640</b>	560-640
171	Innenstadt (Wohnen N)	<b>440-530</b>	<b>450-520</b>
172	Innenstadt (Wohnen S)	<b>500-590</b>	500-590
180	Altstadt (Wohnen)	<b>400-560</b>	400-560
181	Geschäftslage	--	--
190	City (Wohnbau)	<b>800-1000</b>	800-1000
200	Ameisenbühl	360	360
210	Röte	420-500	420-500
220	Hoher Rain	360- <b>440</b>	360-440
230	Beim Wasserturm	360-435	360-435
240	Rinnenäcker	360-470	360-470
<b>Gewerbeflächen unbebaut</b>			
291	Eisental	220	220
292	Ameisenbühl	210	210
293	Düsseldorfer Straße	210	210
294	Bahnhof	--	--
295	Citylage	--	--
290	<b>Rohbauland Gewerbe</b>	--	<b>50</b>

Zo- ne	Beschreibung	2003 (€/m <sup>2</sup> )	2004 (€/m <sup>2</sup> )
<b>O r t s c h a f t e n</b>			
<b>Waiblingen-Beinstein</b>			
<b>Wohnbauflächen unbebaut</b>			
310	Ortskern	<b>310-380</b>	310-380
350	Wohngebiete	440- <b>520</b>	440-520
<b>Gewerbeflächen unbebaut</b>			
390	Gewerbeflächen	170	170
<b>Waiblingen-Bittenfeld</b>			
<b>Wohnbauflächen unbebaut</b>			
410	Ortskern	360-410	360-410
450	Wohngebiete	380-450	<b>400-460</b>
<b>Waiblingen-Hegnach</b>			
<b>Wohnbauflächen unbebaut</b>			
510	Ortskern	360-410	360-410
550	Wohngebiete	425- <b>460</b>	425-460
<b>Gewerbeflächen unbebaut</b>			
590	Gewerbeflächen	170	170
<b>Waiblingen-Hohenacker</b>			
<b>Wohnbauflächen unbebaut</b>			
610	Ortskern	350-375	350-375
650	Wohngebiete	410-460	<b>420-470</b>
<b>Gewerbeflächen unbebaut</b>			
690	Gewerbeflächen	170	170
<b>Waiblingen-Neustadt</b>			
<b>Wohnbauflächen unbebaut</b>			
710	Ortskern	360-415	360- <b>430</b>
750	Wohngebiete	410-485	<b>420-490</b>
<b>Gewerbeflächen unbebaut</b>			
790	Gewerbeflächen	170	170

### D) Nachrichtlich Agrarflächen (keine Bodenrichtwerte): Preisspannen vorliegender Kaufverträge

<b>Waiblingen-Kernstadt</b>		<b>2003</b>	<b>2004</b>
910	Agrarflächen	<b>3,50-10,00</b>	<b>2,65-5,60</b>
910	Schmidener Feld	<b>3,50-10,00</b>	3,50-10,00
910	Grünland	--	<b>2,50</b>
910	Garten-, Freizeitnutzung	<b>10,70-14,00</b>	<b>7,50-17,75</b>
<b>Waiblingen-Beinstein</b>			
930	Agrarflächen	2,50- <b>4,10</b>	<b>3,60-4,50</b>
930	Grünland	<b>2,10-5,00</b>	<b>2,00</b>
930	Garten-, Freizeitnutzung	7,00- <b>13,00</b>	<b>9,80-15,85</b>
<b>Waiblingen-Bittenfeld</b>			
940	Agrarflächen	<b>3,00-5,50</b>	3,00- <b>3,70</b>
940	Grünland	<b>1,60-4,20</b>	1,60-4,20
940	Garten-, Freizeitnutzung	--	<b>12,30</b>
940	Wald	--	<b>1,50-2,50</b>

<b>Waiblingen-Hegnach</b>		<b>2003</b>	<b>2004</b>
950	Agrarflächen	3,50- <b>5,00</b>	3,50- <b>6,75</b>
950	Grünland	--	--
950	Garten-, Freizeitnutzung	--	<b>7,60</b>
950	Wald	--	<b>1,10-2,40</b>
<b>Waiblingen-Hohenacker</b>			
960	Agrarflächen	2,40-5,40	2,40-5,40
960	Grünland	--	<b>1,70</b>
960	Garten-, Freizeitnutzung	--	<b>19,75-25,10</b>
<b>Waiblingen-Neustadt</b>			
970	Agrarflächen	2,30- <b>4,50</b>	2,30-4,50
970	Grünland	--	<b>1,00-3,50</b>
970	Garten-, Freizeitnutzung	--	<b>7,70-15,05</b>

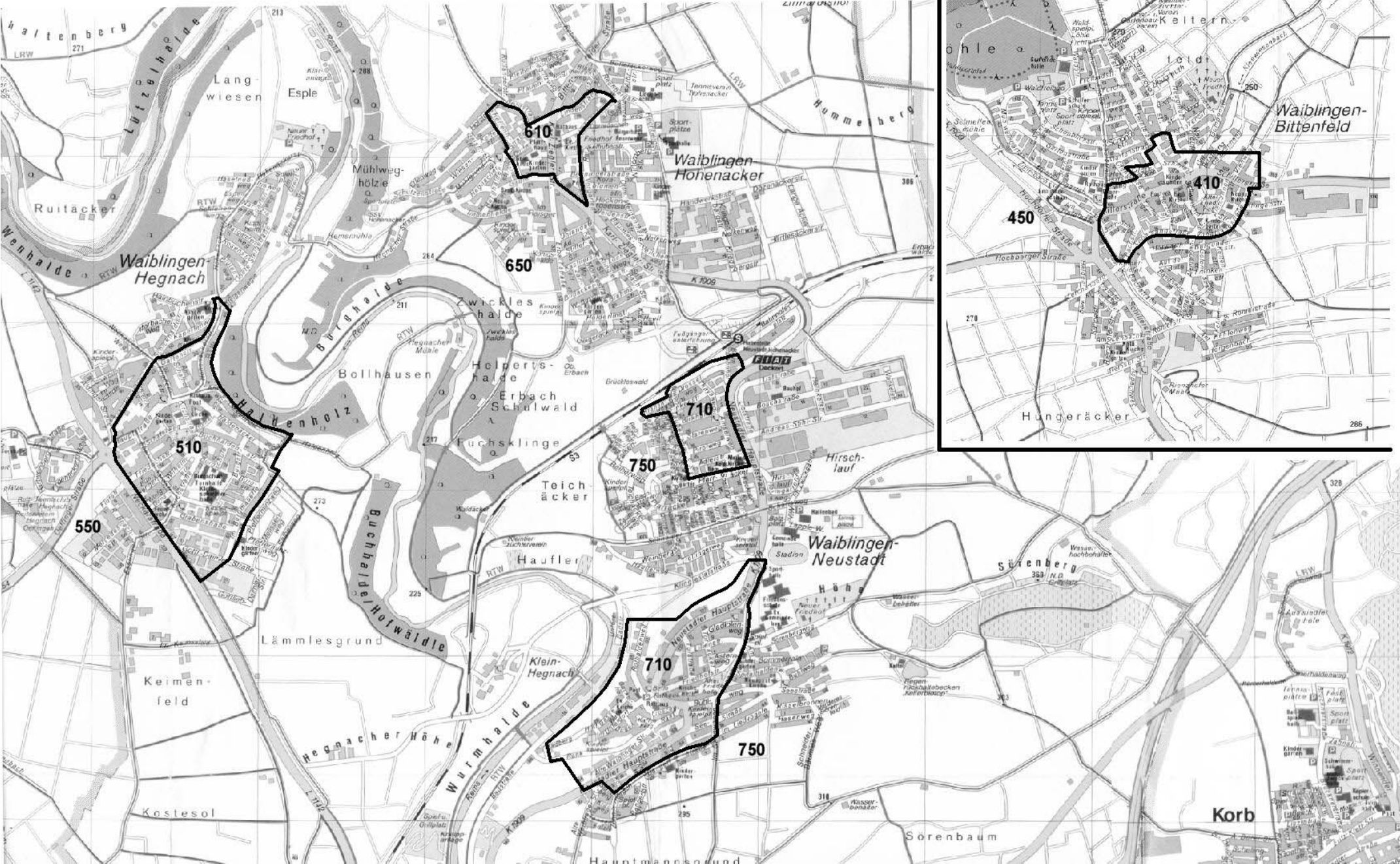
#### Wertänderungen:

Werte die sich verändert haben sind **fett gedruckt**.

#### Freizeitnutzung:

bei D) Freizeitnutzung: kann Gartenhaus / Geschirrhütte / Umzäunung beinhalten

Gutachterausschuss Stadt Waiblingen: Richtwertkarte nördlicher Teil



Gutachterausschuss Stadt Waiblingen: Richtwertkarte südlicher Teil

