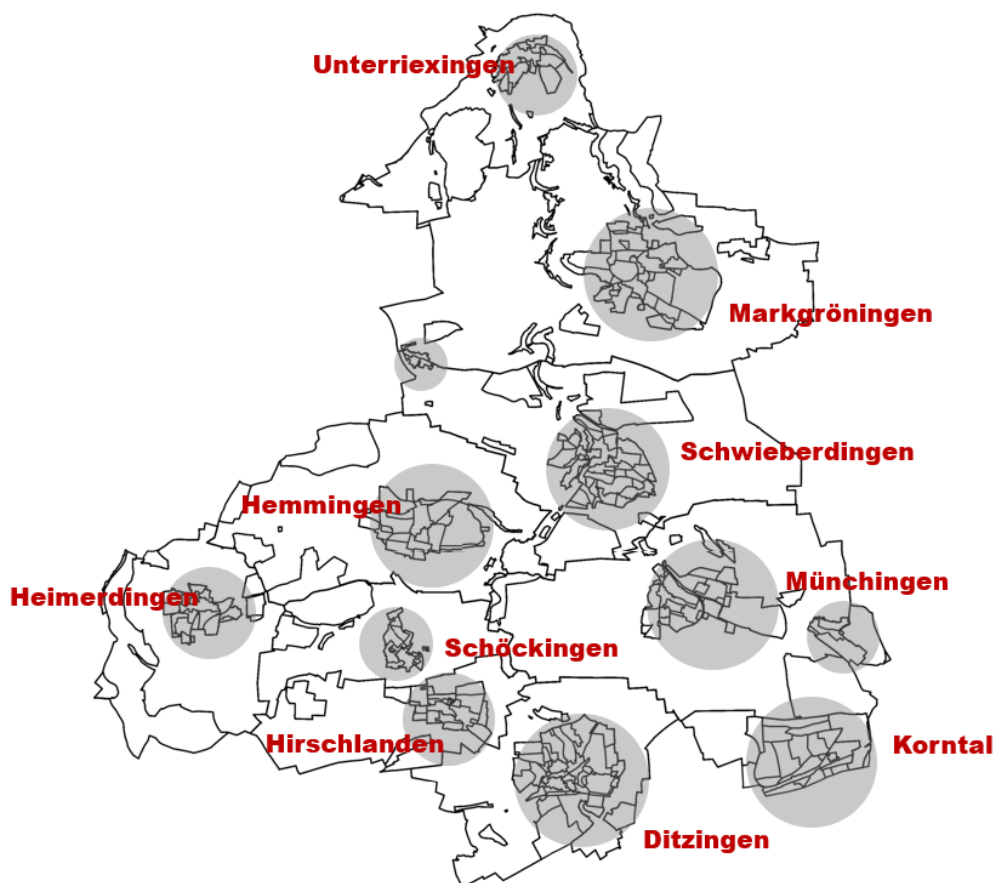


Grundstücks- marktbericht 2023

Immobilienmarkt 2022

Daten für die Wertermittlung ab 01.01.2023



Inhaltsverzeichnis

Grundstücksmarktbericht 2023 – Impressum.....	3
Grußwort	4
Der Gemeinsame Gutachterausschuss Strohgäu	5
Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle	6
Grundstücksverkehr 2022.....	7
Daten zur Wertermittlung – Grundlagen.....	9
Daten zur Wertermittlung – Bodenrichtwerte.....	10
Daten zur Wertermittlung – Sachwertfaktoren	22
Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze.....	24
Auswertung Wohnungseigentum	26

Grundstücksmarktbericht 2023 – Impressum

Herausgeber	Gemeinsamer Gutachterausschuss Strohgäu
Geschäftsstelle	Gerlinger Str. 4 71254 Ditzingen Telefon 07156 164-361 E-Mail: gutachterausschuss@ditzingen.de www.ditzingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss-strohgaeu
	Leitung Ulrike Kubasch Telefon 07156 164-360 E-Mail: kubasch@ditzingen.de
Bearbeitung	Stephanie Wohlgemuth, Juliane Grözinger

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle gestattet.

Veröffentlichung November 2024

Grußwort

Die Städte und Gemeinden Ditzingen, Korntal-Münchingen, Schwieberdingen, Markgröningen und Hemmingen bilden seit 2020 den Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu. Dabei ist die Große Kreisstadt Ditzingen die „erfüllende“ Gemeinde. So hat auch die zentrale Geschäftsstelle in Ditzingen ihre Arbeit am 1. Juli 2020 aufgenommen.

Die Strohgäu-Region ist vielfältig und attraktiv. Die wunderschöne Natur bietet mit ihren fruchtbaren Böden ausgezeichnete Bedingungen für die Landwirtschaft. Die verkehrsgünstige Lage, eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und Innovationskraft sorgen für eine prosperierende Wirtschaft. Aktive Bürgerinnen und Bürger prägen die örtlichen Gemeinschaften im Strohgäu. Die wirtschaftliche Stärke führt in Kombination mit der hohen Lebensqualität zu einer stetig wachsenden Nachfrage nach Immobilien, sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich.

Umso wichtiger ist ein Grundstücksmarktbericht, um Transparenz auf dem umkämpften Immobilienmarkt der Strohgäu-Kommunen zu schaffen und Interessierten fundierte Informationen bereitzustellen. Die Analyse der Kaufverträge aus dem vergangenen Jahr, der Überblick zu Immobilientransaktionen oder auch zu den Bodenrichtwerten der letzten drei Jahre, Preise für Wohnungseigentum nach Bauklassen sowie Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser und Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, bieten eine wichtige Orientierungshilfe und Grundlage für Preisverhandlungen. Auch eine sachgerechte Bewertung von Immobilien, etwa durch Sachverständige, kann auf Grundlage der abgeleiteten Daten erfolgen. Zukunftssichere Planungen und solide Investitionen werden mit dieser soliden Datenbasis ermöglicht.

Mein Dank gilt den zahlreichen Beteiligten, die diesen Bericht mit größter Sorgfalt und Expertise erstellt haben.

Natürlich steht Ihnen das Team der Geschäftsstelle gerne für Fragen rund um den Grundstücksmarktbericht zur Verfügung.

Ihr
Michael Makurath
Oberbürgermeister der Stadt Ditzingen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Strohgäu

Der Gutachterausschuss wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg gebildet. Er besteht aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen, ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Finanzverwaltung, die durch den Gemeinderat bestellt werden. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen den Mitgliedsgemeinden regelt unter anderem die Anzahl der Mitglieder je Gemeinde und die Personalunion von Geschäftsstellenleitung und Vorsitz des Gutachterausschusses.

Mitglieder für die Bestellperiode 01.01.2021 bis 31.12.2024:

Vorsitzende:	Ulrike Kubasch
Stellvertretende Vorsitzende:	Michael Schmid Heiko Englert Wolfgang Bauer Jörg Schantel
Mitglieder der Stadt Ditzingen:	Michael Schmid Martin Betz Konrad Epple Gerhard Ziegler Dieter Stefan
Mitglieder der Gemeinde Hemmingen:	Jürgen Arnold Wolfgang Gerlach Peter Huber Wolfgang Stehmer
Mitglieder der Stadt Korntal-Münchingen:	Heiko Englert Matthias Berg Renate Haffner Roland Kühn Heinz Neuffer Hans-Joachim Scharpf
Mitglieder der Stadt Markgröningen:	Wolfgang Bauer Erich Hutflus Bodo Lindner Helmut Metzger Ernst Reutter
Mitglieder der Gemeinde Schwieberdingen:	Jörg Schantel Hubert Brüstle-Heck Jörg A. Fink Jürgen Hellmuth Petra Schott

Mitglieder der Finanzbehörde:

Sabine Gutekunst (Finanzamt Leonberg)
Tobias Giese (Finanzamt Leonberg)

Volker Reich (Finanzamt Ludwigsburg)
Julia Stauch (Finanzamt Leonberg)

Der Gutachterausschuss bedient sich gemäß § 192 Baugesetzbuch einer Geschäftsstelle, die laut Vereinbarung zwischen den Mitgliedskommunen bei der Stadt Ditzingen als erfüllende Gemeinde angesiedelt ist.

Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 193 BauGB und Gutachterausschussverordnung (GuAVO) des Landes verschiedene Aufgaben zu erfüllen und bedient sich dazu einer Geschäftsstelle. Zu den Aufgaben gehört sowohl die Erstattung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken als auch die Führung einer Kaufpreissammlung zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse gemäß landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen.

Kaufpreissammlung und Auskünfte

Grundlage der Kaufpreissammlung sind die beurkundeten Grundstückskaufverträge, welche die Notare in Abschrift an den Gutachterausschuss versenden. Die Auswertung der Kaufverträge erfolgt durch die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen am Grundstücksmarkt. Bodenrichtwerte und weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) werden auf Basis der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen.

Die gespeicherten Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften erteilt (§ 13 GuAVO).

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 78 gebührenpflichtige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und zu Bodenrichtwerten erteilt. Bedingt durch die Grundsteuerreform gab es einen hohen Bedarf an telefonischen Auskünften.

Verkehrswertgutachten

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Strohgäu hat im Jahr 2022 in sechs Sitzungen insgesamt 22 Verkehrswertgutachten erstellt. Die Vorbereitungen für sieben Gutachten wurden von der Geschäftsstelle, für 15 Gutachten extern durchgeführt.

Die Gutachten 2022 entfielen vor allem auf Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Wohnungseigentum. Daneben wurden Grundstücke mit Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und gewerbliche Objekte begutachtet.

Gebührensatzung

Die Gebührensatzung wurde 2022 überarbeitet, so dass kostendeckendes Arbeiten in den Bereichen Erstellung von Gutachten und Auskünften aus der Kaufpreissammlung möglich ist. Die neue Satzung findet Anwendung für Anträge, die ab dem Jahr 2023 eingegangen sind.

Homepage

Auf der Homepage der Stadt Ditzingen finden Sie

- Informationen zu Tätigkeiten und Mitgliedern des Gutachterausschusses
- Bodenrichtwertkarten und Links zum Online-Portal für Bodenrichtwerte
- Grundstücksmarktberichte mit Daten für die Wertermittlung
- Antragsformulare für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertauskünfte und für Verkehrswertgutachten
- die aktuelle Gebührensatzung
- Kontaktdaten

<https://www.ditzingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss-strohgau>

Grundstücksverkehr 2022

Im Jahr 2022 wurden dem Gutachterausschuss im Zuge der Führung der Kaufpreissammlung von Notaren und anderen Stellen Kaufverträge zu insgesamt rund 930 Kauffällen inklusive gesplitteter Verträge zugeleitet. Kaufverträge über Verkäufe mehrerer Objekte wurden in der Auswertung teilweise aufgeteilt (gesplittet) bearbeitet.

Vertragsgegenstand der einzelnen Kaufverträge sind häufig mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile. Insgesamt waren rund 1.760 Flurstücke oder Flurstücksteile betroffen, in der Summe handelt es sich um einen Flächenumsatz von rund **71 ha**.

Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von rund **385 Mio. €**

31 Verträge waren zur Auswertung ungeeignet, da die Verkäufe beispielsweise innerhalb der Familie getätigt wurden oder Tausch- und Schenkungsverträge betrafen.

Vertragseingang Gemeinsamer Gutachterausschuss Strohgäu

Jahr	Insgesamt	Baureifes Land	Wohnungseigentum	Wohnhäuser	Gewerbl. Objekte	Land- und Forstwirtschaft, Gärten	Sonstige
2021	1124	45	588	236	19	157	79
2022	930	50	471	206	8	120	75

Grundstücksverkäufe über unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Jahr 2022 187 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile abgeschlossen, siehe Tabelle unten. Tatsächliche Baugrundstücke für Wohngebäude wurden 45 gezählt, davon lagen 34 Bauplätze in Neubaugebieten und 11 Bauplätze in Bestandsgebieten.

	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Bauland Wohnbauflächen (Baugrundstücke)	45	1,79	18.975
Bauland gewerbl. Bauflächen (inkl. Teilflächen)	5	0,74	3.910
Summe Bauland	50	2,53	22.885
Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	120	50,16	9.672
Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0	0
Sonstige unbebaute Flächen (u.a. Teilflächen Bauland, Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Sondergebietsflächen)	17	0,20	343
Summe unbebaute Flächen - ohne Baugrundstücke (Bauland)	137	50,36	10.015
Summe unbebaute Grundstücke	187	52,90	32.900

Grundstücksverkäufe über bebaute Grundstücke

	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	175	7,33	125.325
davon Erstkauf (Bauträgerprojekte)	34	0,74	29.213
davon Reihen-, Kettenhäuser und Doppelhaushälften	109	2,78	77.094
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	31	3,93	31.459
Gewerblich genutzte Gebäude	8	2,03	10.487
Sonstige (Gemeinbedarf, Sonderbauten)	3	0,27	930
Summe bebaute Grundstücke	217	13,56	168.201

Kaufverträge für Teileigentum, v.a. Eigentumswohnungen

	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Eigentumswohnungen	471	4,29	180.322
davon Erstkauf	107	0,87	64.190
davon Wiederverkauf	325	2,97	106.072
davon Sonstige (Kauf Verwandtschaft, Erbbaurecht, Tausch, Schenkung, Übertrag, etc.)	39	0,45	10.060
sonstiges Teileigentum	55	0,18	3.046
Summe Sondereigentum	526	4,47	183.368

Daten zur Wertermittlung – Grundlagen

Wie im Tätigkeitsbericht erläutert, werden aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, abgeleitet. Bei der Ermittlung der Daten werden im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) des Landes Baden-Württemberg

Ergänzende Richtlinien und Grundlagen werden unter der Auflistung von Modellparametern der Auswertung in den Kapiteln Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen genannt.

Die im Kapitel Grundstücksverkehr erwähnten zur Auswertung nicht geeigneten Verträge werden bei der Herleitung der folgenden Daten nicht berücksichtigt. Zur Auswertung geeignet waren im Jahr 2022 rund 900 Kaufverträge.

Bei den Werten, die im Grundstücksmarktbericht angegeben sind, handelt es sich um Durchschnittswerte. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtungsweise des Einzelobjektes, je nach Lage und Objektart, unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, kann daher nicht verzichtet werden.

Daten zur Wertermittlung – Bodenrichtwerte

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Strohgäu hat in seiner Bodenrichtwertsitzung am 17.05.2023 gemäß § 196 BauGB, § 13 ff. ImmoWertV und § 12 GuAVO BW die Bodenrichtwerte rückwirkend zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Datengrundlage waren die Verkaufsfälle unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Jahr 2022 sowie Marktanalysen aus der Region, des Landes und des Bundes.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Entwicklungszustand sowie Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 finden Sie auch im Internet auf der Homepage der Stadt Ditzingen unter

<https://www.ditzingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss-strohgaeu>

oder unter  <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>

Zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020 und jünger gelangen Sie ebenfalls über dieses Portal (BORIS-BW). Auskünfte zu Bodenrichtwerten mit Stichtag vor dem 31.12.2020 können Sie schriftlich bei der Geschäftsstelle beantragen – ein entsprechendes Antragsformular finden Sie auf unserer Homepage.

Historie der Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu

Zum Stichtag 31.12.2020 beschloss der Gemeinsame Gutachterausschuss Strohgäu (GGA) erstmalig Bodenrichtwerte für die „Strohgäu-Gemeinden“ Ditzingen, Hemmingen, Korntal-Münchingen, Markgröningen und Schwieberdingen. Vorausgegangen war der Zusammenschluss der fünf Gemeinden im Juli 2020 zum Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu. Grundlage der Wertermittlung waren die Kaufverträge der Jahre 2019-2020. *Tendenz GGA: steigende Werte für Wohnen (ca. 5 – 20%), Stagnation bei Gewerbe.*

Zum Stichtag 01.01.2022 erfolgte eine umfassende Überprüfung der Bodenrichtwertzonen. Die Abgrenzungen wurden teilweise aktualisiert und sehr große Bodenrichtwertzonen wurden in der Regel verkleinert. In einem weiteren Schritt wurden alle Bodenrichtwertzonen von den Mitgliedern des Gutachterausschusses in einem sogenannten „Lagewertverfahren“ nach lagetypischen Merkmalen bewertet. So können Wertunterschiede zwischen Bodenrichtwertzonen besser nachvollzogen werden.

Die Bodenrichtwerte wurden dann mit Hilfe der ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 und den ermittelten Lagewerten abgeleitet.

Tendenz GGA: weiterhin steigende Werte für Wohnen (ca. 5 – 13%), Stagnation bei Gewerbe

Der Stichtag 01.01.2022 entspricht dem aktuellen Hauptfeststellungszeitpunkt für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes (Grundsteuer B), die ab dem 1. Januar 2025 gemäß dem neuen Grundsteuergesetz über ein modifiziertes Bodenwertmodell anhand der Bodenrichtwerte ermittelt wird.

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden die aktuellen Bodenrichtwerte auf Grundlage der Kaufverträge des Jahres 2022 beschlossen.

Die Datengrundlage fällt aufgrund des Verkaufszeitraums von nur einem Jahr und dem Rückgang der Anzahl an Verkäufen relativ gering aus. Ursachen für den Rückgang sind verbunden mit einer allgemeinen Verunsicherung am Markt u.a. durch den Ukrainekrieg, die Energiekrise und Lieferengpässe die steigende Inflation, steigende Baupreise und die extreme Steigerung des Bauzins-Niveaus. Der Trend am deutschen Immobilienmarkt wird beschrieben mit Rückgang der Immobilienpreise ab etwa der Mitte des Jahres, mit Rückgang der Verkaufszahlen und Rückgang des Gesamtumsatzes am Immobilienmarkt.

Tendenz GGA: Stagnation, vereinzelt Korrekturen und Fortschreibungen

Ableitung der Bodenrichtwerte

Im Folgenden sind die Bodenrichtwerte zu drei Stichtagen pro Gemarkung tabellarisch dargestellt. Die Tabellen enthalten Angaben zur Zonennummer, zur Bezeichnung der Zone, zum Entwicklungszustand, zum beitrags- und abgaberechtlichen Zustand, zur Art der Nutzung und zum Einfluss von Sanierungsgebieten.

All diese Angaben beschreiben das sogenannte „Bodenrichtwertgrundstück“, auf das sich der jeweilige Bodenrichtwert bezieht. Das Bodenrichtwertgrundstück ist gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten), die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können (Verkehrswertgutachten).

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

Bodenrichtwerte im Außenbereich sind sowohl für baulich nutzbare Grundstücke als auch für Ackerland, Grünland, Wald, Weinberg und Gartennutzung deckungsgleich ausgewiesen und je nach Nutzung der jeweiligen Fläche anzuwenden.

Die Herleitung des beschlossenen Bodenrichtwerts bei Wohnnutzung im Außenbereich beruht auf der Annahme einer fünffachen Grundfläche des Wohnhauses. Bei gewerblicher Nutzung wurde eine Flächengröße herangezogen, die dem Flächenbedarf des Standorts innerhalb eines Gewerbegebietes entspricht.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus den Bodenrichtwerten, der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts, der Abgrenzung und den beschreibenden Attributen können keine Rechtsansprüche, insbesondere hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts oder gegenüber Landwirtschaftsbehörden abgeleitet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Aufgrund baulicher Entwicklungen und der fortlaufenden Überprüfung der Bodenrichtwerte und ihrer räumlichen Zusammenfassung können Abgrenzungen von Bodenrichtwertzonen angepasst und verändert werden. Insofern sind Bodenrichtwerte nur in Zusammenhang mit den entsprechenden Bodenrichtwertkarten gültig bzw. nachzuvollziehen.

Bodenrichtwerte in Tabellenform je Gemarkung

Folgende Merkmale zur Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstückes und deren Abkürzungen werden in den nachfolgenden Bodenrichtwerttabellen aufgeführt.

Entwicklungszustand:

B	Baureifes Land
E	Bauerwartungsland
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF	Sonstige Fläche

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

für Entwicklungszustand	B	grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
für Entwicklungszustand	E	grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragspflichtig

Art der Nutzung gem. Anlage 5 zur ImmoWertV:

W	Wohnbaufläche
M	gemischte Baufläche
G	gewerbliche Baufläche
S	Sonderbaufläche
GB	Baufläche für Gemeinbedarf
A	Acker
GR	Grünland
WG	Weingarten
F	forstwirtschaftliche Fläche
PG	private Grünfläche
KGA	Kleingartenfläche
FGA	Freizeitgartenfläche
SPO	Sportfläche
SG	sonstige private Grünfläche
FH	Friedhof
PP	private Parkplätze, Stellplatzfläche
AB	Abbauland
SN	Sondernutzungsfläche

Sanierungszusatz:

SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Markgröningen (Gemarkungsnummer 1095, Flur 000)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW 31.12.2020	BRW 01.01.2022	BRW 01.01.2023	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
0100	Historischer Stadtkern	630 €/m ²	570 €/m ²	570 €/m²	B	M
0110	Graf-Hartmann-Str./Münchinger Str.	475 €/m ²	500 €/m ²	500 €/m²	B	M
0120	Finkenweg	530 €/m ²	690 €/m ²	690 €/m²	B	W
0130	Schäferweg Nord	390 €/m ²	460 €/m ²	460 €/m²	B	W
0140	Schäferweg Süd	430 €/m ²	450 €/m ²	450 €/m²	B	W
0150	Nördl. Hans-Grüniger-Weg	340 €/m ²	390 €/m ²	390 €/m²	B	W
0160	Graf-Eberhard-Weg/Am Mühlberg	870 €/m ²	900 €/m ²	900 €/m²	B	W
0170	Südl. Lembergerweg	870 €/m ²	930 €/m ²	930 €/m²	B	W
0180	Auf Hart	870 €/m ²	790 €/m ²	790 €/m²	B	W
0190	Südl. Paulinenstr.	540 €/m ²	740 €/m ²	740 €/m²	B	W
0200	Musikerviertel	610 €/m ²	780 €/m ²	780 €/m²	B	W
0210	Graf-Hartmann-Str./Hermann-Roemer-Str.	610 €/m ²	710 €/m ²	710 €/m²	B	W
0220	An der Bracke	310 €/m ²	570 €/m ²	570 €/m²	B	M
0230	Wernerstr./Bahnhofstr.	540 €/m ²	660 €/m ²	660 €/m²	B	M
0240	Nördl. Asperger Straße	370 €/m ²	430 €/m ²	430 €/m²	B	M
0250	Süd. Asperger Str./Maulbronner Weg	500 €/m ²	650 €/m ²	650 €/m²	B	W
0260	Auf Landern/Porsche Str.	690 €/m ²	770 €/m ²	770 €/m²	B	W
0270	Am Stuttgarter Weg	750 €/m ²	660 €/m ²	660 €/m²	B	W
0280	Rosenweg/Hohe Anwande	750 €/m ²	700 €/m ²	700 €/m²	B	W
0290	Anemonenweg	750 €/m ²	810 €/m ²	810 €/m²	B	W
0300	Im Langen Feld	870 €/m ²	920 €/m ²	920 €/m²	B	W
0600	GE Volmarstr.	230 €/m ²	230 €/m ²	230 €/m²	B	G
0601	GE Tammer Str.	230 €/m ²	230 €/m ²	230 €/m²	B	G
0602	GE zw. Asperger Str./Möglinger Str.	230 €/m ²	230 €/m ²	230 €/m²	B	G
0603	GE Alte Ziegelei	230 €/m ²	230 €/m ²	230 €/m²	B	G
0604	GE Hans-Grüniger-Weg	230 €/m ²	230 €/m ²	230 €/m²	B	G
0605	SO Mahle Parkplatz	65 €/m ²	65 €/m ²	65 €/m²	B	S
0606	SO Areal Klinik	275 €/m ²	275 €/m ²	275 €/m²	B	S
0810	SO Wochenendhausgebiet Spiegele/Peterweinberge	30 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m²	B	S
0811	SO Wochenendhausgebiet Kunstholzen/Knollenberg	30 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m²	B	S
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m²	SF	FH
0840	Gemeinbedarf Schule, Sportflächen		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0841	Gemeinbedarf Grundschule Landern		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0842	Gemeinbedarf Ludwig-Heyd-Schule		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0843	Gemeinbedarf HLG + Festplatz		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0870	Steinbruch Klingengraben		25 €/m ²	25 €/m²	SF	AB
0871	Steinbruch Glemstal/Hans-Grüniger-Weg		25 €/m ²	25 €/m²	SF	AB
0880	Deponie Münchinger Straße		25 €/m ²	25 €/m²	SF	SN
2010	Schönbühlhof Pforzheimer Str.	300 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m²	B	M
2020	Schönbühlhof Klingenweg	300 €/m ²	370 €/m ²	370 €/m²	B	W
3010	Talhausen	300 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m²	B	M
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m²	B	W
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m²	B	G
0950	Acker		6 €/m ²	6 €/m²	LF	A
0960	Grünland		4 €/m ²	4 €/m²	LF	GR
0970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m²	LF	F
0980	Weinberg		8 €/m ²	8 €/m²	LF	WG
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m²	SF	FGA

Unterriexingen (Gemarkungsnummer 1095, Flur 001)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW 31.12.2020	BRW 01.01.2022	BRW 01.01.2023	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
1100	Ortskern	400 €/m ²	450 €/m ²	450 €/m²	B	M
1110	Jahnstraße	460 €/m ²	530 €/m ²	530 €/m²	B	W
1120	Kelterstr./Enzstr.	460 €/m ²	550 €/m ²	550 €/m²	B	W
1130	Kreuzgartenstraße	460 €/m ²	540 €/m ²	540 €/m²	B	W
1140	Lessingstr./Im Nonnenpfad	460 €/m ²	540 €/m ²	540 €/m²	B	W
1150	Im Bäumle	520 €/m ²	590 €/m ²	590 €/m²	B	W
1160	Brunnenstr./Kirchhalde	460 €/m ²	550 €/m ²	550 €/m²	B	W
1600	GE Unterriexingen	200 €/m ²	200 €/m ²	200 €/m²	B	G
1700	Erweiterungsfl. Talstraße		150 €/m ²	150 €/m²	E	M
1830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m²	SF	FH
1840	Gemeinbedarf Schule		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
1850	Gemeinbedarf Nord		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
1860	Priv. Grünfläche Schlosspark		4 €/m ²	4 €/m²	SF	PG
1900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m²	B	W
1910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m²	B	G
1950	Acker		4 €/m ²	4 €/m²	LF	A
1960	Grünland		2,5 €/m ²	3,0 €/m²	LF	GR
1970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m²	LF	F
1980	Weinberg		4 €/m ²	3 €/m²	LF	WG
1990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m²	SF	FGA

Schwieberdingen (Gemarkungsnummer 1140)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW 31.12.2020	BRW 01.01.2022	BRW 01.01.2023	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Sanierungs- zusatz
0100	Ortskern	600 €/m ²	730 €/m ²	730 €/m ²	B	M	SB
0110	Schlosshof/Brunnenhof	600 €/m ²	790 €/m ²	790 €/m ²	B	M	
0120	Rosenstraße	710 €/m ²	760 €/m ²	760 €/m ²	B	W	
0130	Brunnenstraße	710 €/m ²	770 €/m ²	770 €/m ²	B	W	
0140	Asperger Straße	710 €/m ²	730 €/m ²	730 €/m ²	B	M	
0150	Im Seelach	770 €/m ²	750 €/m ²	750 €/m ²	B	W	
0160	Posener Straße	660 €/m ²	740 €/m ²	740 €/m ²	B	W	
0170	Memelweg	680 €/m ²	760 €/m ²	760 €/m ²	B	W	
0180	Marienburger Weg	660 €/m ²	750 €/m ²	750 €/m ²	B	W	
0190	Königsberger Straße	660 €/m ²	750 €/m ²	750 €/m ²	B	W	
0200	Hermann-Essig-Straße	660 €/m ²	820 €/m ²	820 €/m ²	B	W	
0210	Birkenweg/Vaihinger Str.	700 €/m ²	770 €/m ²	770 €/m ²	B	M	
0220	Frankenstraße	700 €/m ²	800 €/m ²	800 €/m ²	B	W	
0230	Im Zollstöckle	700 €/m ²	760 €/m ²	760 €/m ²	B	W	
0240	Anlagenweg	700 €/m ²	780 €/m ²	780 €/m ²	B	W	
0250	Holdergasse	660 €/m ²	700 €/m ²	700 €/m ²	B	M	SB
0260	Anton-Pilgram-Weg	760 €/m ²	840 €/m ²	840 €/m ²	B	W	SB
0270	Peter-von-Koblenz-Straße	660 €/m ²	700 €/m ²	700 €/m ²	B	W	
0280	Breslauer Str./Stettiner Str.	760 €/m ²	780 €/m ²	780 €/m ²	B	W	
0290	Pommernstr./Liegnitzer Str.	760 €/m ²	870 €/m ²	870 €/m ²	B	W	
0300	Im Wolfsgalgen	760 €/m ²	890 €/m ²	890 €/m ²	B	W	
0310	In der Aue	660 €/m ²	780 €/m ²	780 €/m ²	B	W	
0320	Bahnhofstraße	660 €/m ²	700 €/m ²	700 €/m ²	B	W	
0330	Lise-Meitner-Str./Clara-Schumann-Str.	840 €/m ²	850 €/m ²	850 €/m ²	B	W	
0340	Sophie-Scholl-Str./Edith-Stein-Str.	840 €/m ²	890 €/m ²	890 €/m ²	B	W	
0350	Görlitzer Straße	840 €/m ²	930 €/m ²	930 €/m ²	B	W	
0360	Hofpfad	660 €/m ²	790 €/m ²	790 €/m ²	B	W	
0370	Richard-Wagner-Straße	760 €/m ²	810 €/m ²	810 €/m ²	B	W	
0380	Hofrain	340 €/m ²	370 €/m ²	370 €/m ²	B	W	
0390	Hardthof	300 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m ²	B	M	
0600	GE Robert-Bosch-Straße	220 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	B	G	
0601	GE Talweg	220 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	B	G	
0602	GE Herrenwiesenweg	220 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	B	G	
0603	GE Stuttgarter Straße	220 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	B	G	
0604	GE Im Seelach	220 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	B	G	
0800	Gartenhausgebiet Bocksländer	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m ²	SF	KGA	
0801	Gartenhausgebiet Gagerbach-Immental	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m ²	SF	KGA	
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m ²	SF	FH	
0840	Gemeinbedarf Schulen Herrenwiesenweg		60 €/m ²	60 €/m ²	B	GB	
0850	Sportanlagen Markgröninger Straße		60 €/m ²	60 €/m ²	B	GB	
0851	Golfplatz (Grün, etc.)		10 €/m ²	10 €/m ²	SF	SPO	
0852	Golfplatz Clubhaus		130 €/m ²	130 €/m ²	SF	SG	
0860	Innerörtliche Erholungsfläche Paradies		10 €/m ²	10 €/m ²	SF	SN	
0861	Wohnen Paradies (deckungsgleich)		300 €/m ²	300 €/m ²	B	W	
0880	Deponie Am Froschgraben		25 €/m ²	25 €/m ²	SF	SN	
0890	Feuerwehr/Kita		60 €/m ²	60 €/m ²	B	GB	
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m ²	B	W	
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m ²	B	G	
0950	Acker		5 €/m ²	6 €/m ²	LF	A	
0960	Grünland		3,5 €/m ²	4,0 €/m ²	LF	GR	
0970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m ²	LF	F	
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m ²	SF	FGA	

Hemmingen (Gemarkungsnummer 1145)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW 31.12.2020	BRW 01.01.2022	BRW 01.01.2023	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
0100	Ortskern	440 €/m ²	530 €/m ²	530 €/m²	B	M
0110	Patronatstr./Kelterstr.	500 €/m ²	580 €/m ²	580 €/m²	B	M
0120	Südl. Falkenstraße	630 €/m ²	800 €/m ²	800 €/m²	B	W
0130	Wohnpark Schlossgut	600 €/m ²	740 €/m ²	740 €/m²	B	W
0140	Laurentiusstr./Im Pfädle	580 €/m ²	760 €/m ²	760 €/m²	B	W
0150	Nördl. Falkenstraße	630 €/m ²	720 €/m ²	720 €/m²	B	W
0160	Heimerdinger Straße	450 €/m ²	500 €/m ²	500 €/m²	B	M
0170	Seestraße	510 €/m ²	650 €/m ²	650 €/m²	B	W
0180	Alte Schöckinger Str.	580 €/m ²	750 €/m ²	750 €/m²	B	W
0190	Bahnhofstraße	590 €/m ²	630 €/m ²	630 €/m²	B	W
0200	Schauchertstraße	580 €/m ²	670 €/m ²	670 €/m²	B	W
0210	Eisenbahnstraße	720 €/m ²	660 €/m ²	660 €/m²	B	W
0220	Hälde	720 €/m ²	790 €/m ²	790 €/m²	B	W
0600	GE Münchinger Straße	180 €/m ²	180 €/m ²	180 €/m²	B	G
0601	GE südl. Saarstraße	250 €/m ²	250 €/m ²	250 €/m²	B	G
0602	Gewerbliches Parken	70 €/m ²	65 €/m ²	65 €/m²	B	S
0700	Erweiterung Schöckinger Weg	150 €/m ²	200 €/m ²	200 €/m²	E	W
0800	Gartenhausgebiet Zu Berg	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0801	Gartenhausgebiet Unter der Glems	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0802	Kleingartengebiet Lange Wiesen	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m²	SF	FH
0840	Gemeinbedarf Schule		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0850	Sportanlagen		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0860	Schlosspark		10 €/m ²	10 €/m²	SF	PG
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m²	B	W
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m²	B	G
0950	Acker		7,5 €/m ²	7,5 €/m²	LF	A
0960	Grünland		3 €/m ²	3 €/m²	LF	GR
0970	Wald		1,50 €/m ²	1,50 €/m²	LF	F
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	10 €/m²	SF	FGA

Korntal (Gemarkungsnummer 1150)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW 31.12.2020	BRW 01.01.2022	BRW 01.01.2023	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
0100	Stadtkern/Johannes-Daur-Str.	1.050 €/m ²	1.180 €/m ²	1.180 €/m²	B	M
0110	Saalstr./Bergstr.	830 €/m ²	1.030 €/m ²	1.030 €/m²	B	W
0120	Hoffmannstr./Staudtstr.	830 €/m ²	1.150 €/m ²	1.150 €/m²	B	W
0130	MI Talstr./Zuffenhauser Str.	320 €/m ²	560 €/m ²	560 €/m²	B	M
0140	Zuffenhauser Str./Apfelallee	560 €/m ²	840 €/m ²	840 €/m²	B	M
0150	Bahnhof-/Schliesierweg	670 €/m ²	770 €/m ²	770 €/m²	B	M
0160	Östl. Charlottenstr./Martin-Luther-Str.	840 €/m ²	1.240 €/m ²	1.240 €/m²	B	W
0170	Westl. Charlottenstr./Tubizer Str.	910 €/m ²	1.060 €/m ²	1.060 €/m²	B	W
0180	Neuhaldenstraße	1.100 €/m ²	1.210 €/m ²	1.210 €/m²	B	W
0190	Korntal West	1.300 €/m ²	1.300 €/m ²	1.300 €/m²	B	W
0200	Ulrich-von-Hutten-Straße	1.200 €/m ²	1.300 €/m ²	1.300 €/m²	B	W
0210	Ludwigsburger Straße	1.100 €/m ²	1.270 €/m ²	1.270 €/m²	B	W
0220	Geschosswoh. Lembergstr.	830 €/m ²	860 €/m ²	860 €/m²	B	W
0230	Rebmannstr./Lüderitzstr.	850 €/m ²	900 €/m ²	900 €/m²	B	W
0240	Geschosswoh. Südstr./Solitudeallee	830 €/m ²	990 €/m ²	990 €/m²	B	W
0250	Stettiner Str./Sonnenbergstr.	750 €/m ²	740 €/m ²	740 €/m²	B	W
0260	MI Weilimdorfer Str.	240 €/m ²	310 €/m ²	310 €/m²	B	M
0600	GE Motorstraße	280 €/m ²	280 €/m ²	280 €/m²	B	G
0601	GE Lembergstr./Ostheimer Weg	280 €/m ²	280 €/m ²	280 €/m²	B	G
0602	Fläche für Stellplätze und Spielplatz		65 €/m ²	65 €/m²	SF	PP
0800	Kleingartengebiet mit BP Im Vorhölzle		25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0900/0901	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m²	B	W
0910/0911	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m²	B	G
0950/0951	Acker		6,5 €/m ²	7,0 €/m²	LF	A
0960/0961	Grünland		3 €/m ²	3 €/m²	LF	GR
0970/0971	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m²	LF	F
0990/0991	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m²	SF	FGA

Münchingen mit Kallenberg (Gemarkungsnummer 1151)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW 31.12.2020	BRW 01.01.2022	BRW 01.01.2023	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
0100	Ortskern/Stuttgarter Str.	670 €/m ²	710 €/m ²	710 €/m²	B	M
0110	Hintere Gasse	550 €/m ²	580 €/m ²	580 €/m²	B	M
0120	Am Spitalhof	770 €/m ²	880 €/m ²	880 €/m²	B	W
0130	Römerstraße	700 €/m ²	710 €/m ²	710 €/m²	B	W
0140	Markgröninger Str.	670 €/m ²	590 €/m ²	590 €/m²	B	M
0150	Hofstattstr./Alleenstr.	700 €/m ²	780 €/m ²	780 €/m²	B	W
0160	Schönblickstraße	740 €/m ²	780 €/m ²	780 €/m²	B	W
0170	Silcherstraße	740 €/m ²	790 €/m ²	790 €/m²	B	W
0180	Theodor-Strom-Str./Hölderlinstr.	740 €/m ²	760 €/m ²	760 €/m²	B	W
0190	In den Seiten	740 €/m ²	830 €/m ²	830 €/m²	B	W
0200	Goethestr./Im Netzbrunnen	500 €/m ²	590 €/m ²	590 €/m²	B	M
0210	Geschosswoh. Breslauer Str.	700 €/m ²	800 €/m ²	800 €/m²	B	W
0220	Königsberger Str./Danziger Str.	800 €/m ²	840 €/m ²	840 €/m²	B	W
0230	Kronenstr.	680 €/m ²	740 €/m ²	740 €/m²	B	W
0240	Siebenmorgenstr.	680 €/m ²	680 €/m ²	680 €/m²	B	M
0250	Christina-Blind-Straße	800 €/m ²	900 €/m ²	900 €/m²	B	W
0260	Wohnen Schulareal (deckungsgleich)		650 €/m ²	650 €/m²	B	W
0270	Adlerstr./Asterstr.	700 €/m ²	840 €/m ²	840 €/m²	B	W
0280	Sperlingweg	770 €/m ²	830 €/m ²	1.100 €/m²	B	W
0600	GE Goethestraße	450 €/m ²	450 €/m ²	450 €/m²	B	G
0601	GE Kornwestheimer Straße	310 €/m ²	310 €/m ²	310 €/m²	B	G
0602	GE LIDL	350 €/m ²	350 €/m ²	350 €/m²	B	G
0700	Erweiterungsfl. Pflugfelder Weg	340 €/m ²	210 €/m ²	210 €/m²	E	W
0800	Gartenhausgebiet Bocksloch		25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0801	Gartenhausgebiet Seiten		25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0802	Gartenhausgebiet Unter Leinfeld		25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0803	Gartenhausgebiet Leinfeldgässle		25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0804	Gartenhausgebiet Hühnerberg		25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m²	SF	FH
0840	Gemeinbedarf Schulareal Korntaler Str.		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0850	Schwimmbad/Sportgelände		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
1100	Südl. Kelterstr.	530 €/m ²	520 €/m ²	520 €/m²	B	W
1110	Nördl. Kelterstr./Kallenbergstr.	580 €/m ²	620 €/m ²	620 €/m²	B	W
1120	Schieberdinger Str.	400 €/m ²	460 €/m ²	460 €/m²	B	G
1600	GE Kallenberg	280 €/m ²	280 €/m ²	280 €/m²	B	W
1601	MI Müllerheim	290 €/m ²	320 €/m ²	320 €/m²	B	M
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m²	B	W
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m²	B	G
0950	Acker		6,5 €/m ²	7,0 €/m²	LF	A
0960	Grünland		3 €/m ²	3 €/m²	LF	GR
0970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m²	LF	F
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m²	SF	FGA

Ditzingen (Gemarkungsnummer 1155)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW	BRW	BRW	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Sanierungs- zusatz
		31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023			
0100	Marktstraße	940 €/m ²	880 €/m ²	880 €/m²	B	M	
0110	Gartenstraße	860 €/m ²	850 €/m ²	850 €/m²	B	M	
0120	Weilimdorfer Straße	760 €/m ²	690 €/m ²	690 €/m²	B	M	
0130	Gerlinger Straße	1.000 €/m ²	850 €/m ²	850 €/m²	B	M	
0140	Wilhelmstraße	960 €/m ²	860 €/m ²	860 €/m²	B	M	SB
0150	Hirschlander Straße	920 €/m ²	890 €/m ²	890 €/m²	B	M	
0160	Glemsstraße	860 €/m ²	860 €/m ²	860 €/m²	B	W	
0170	Neuapostolische Kirche	750 €/m ²	750 €/m ²	750 €/m²	B	M	
0180	Am Stadtpark	1.000 €/m ²	1.030 €/m ²	1.030 €/m²	B	W	
0190	Römerhofstraße	830 €/m ²	1.020 €/m ²	1.020 €/m²	B	W	
0200	Aspergstraße	830 €/m ²	950 €/m ²	950 €/m²	B	W	
0210	Zollernstraße	730 €/m ²	680 €/m ²	680 €/m²	B	W	
0220	Württembergstraße	730 €/m ²	720 €/m ²	720 €/m²	B	W	
0230	Kniebisstraße	630 €/m ²	650 €/m ²	650 €/m²	B	W	
0240	Solitudestraße	730 €/m ²	810 €/m ²	810 €/m²	B	W	
0250	Joh.-Fuchs-Straße	330 €/m ²	700 €/m ²	700 €/m²	B	M	SB
0260	Höfinger Straße	830 €/m ²	900 €/m ²	900 €/m²	B	W	
0270	Herterstraße	830 €/m ²	970 €/m ²	970 €/m²	B	W	
0280	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	1.000 €/m ²	1.020 €/m ²	1.020 €/m²	B	W	
0290	An der Lehmgrube	880 €/m ²	920 €/m ²	920 €/m²	B	W	
0300	Stettiner Straße	760 €/m ²	970 €/m ²	970 €/m²	B	W	
0310	Bauernstraße	700 €/m ²	770 €/m ²	770 €/m²	B	W	
0320	Panoramastraße	1.060 €/m ²	990 €/m ²	990 €/m²	B	W	
0330	Am Maurener Berg	1.060 €/m ²	1.010 €/m ²	1.010 €/m²	B	W	
0340	Gröninger Str./Münchinger Str.	830 €/m ²	950 €/m ²	950 €/m²	B	W	
0350	Wettertalstraße	830 €/m ²	970 €/m ²	970 €/m²	B	W	
0360	Korntaler Straße	830 €/m ²	930 €/m ²	930 €/m²	B	W	
0370	Ditzenbrunner Straße	830 €/m ²	860 €/m ²	860 €/m²	B	W	
0600	Stadtwerke	470 €/m ²	470 €/m ²	470 €/m²	B	G	
0601	GE Benzstraße	330 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m²	B	G	
0602	GE Diesel-/Trumpfstraße	330 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m²	B	G	
0603	GE Schwarzwaldstraße	330 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m²	B	G	
0604	GE Leonberger Straße	330 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m²	B	G	SU
0605	GE Schuckertstraße	330 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m²	B	G	SU
0606	Bahnhofsareal Ost		630 €/m ²	630 €/m²	B	S	SB
0607	Bahnhofsareal West		540 €/m ²	540 €/m²	B	S	SB
0700	Entw.fl. Wohnen Korntaler Weg	340 €/m ²	250 €/m ²	800 €/m²	E	W	
0800	Gartenhausgebiet Silbergrube	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA	
0801	Gartenhausgebiet Hollenstein	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA	
0820	Gemeinbedarf (Rathaus) Am Laien		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB	
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m²	SF	FH	
0840	Gemeinbedarf (Schule, Sportflächen) Glemsaue		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB	
0841	Gemeinbedarf (Schule) Konrad-Kocher-Schule		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB	
0850	Gemeinbedarf (Sportflächen) Lehmgrube		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB	
0851	Gemeinbedarf (Stadthalle, Hallenbad)		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB	
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m²	B	W	
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m²	B	G	
0950	Acker		6,5 €/m ²	7,0 €/m²	LF	A	
0960	Grünland		2,5 €/m ²	2,5 €/m²	LF	GR	
0970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m²	LF	F	
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	20 €/m²	SF	FGA	

Heimerdingen (Gemarkungsnummer 1156)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW 31.12.2020	BRW 01.01.2022	BRW 01.01.2023	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
0100	Hausgasse	520,00 €/m ²	600,00 €/m ²	600 €/m²	B	M
0110	Rosen-/Hemming Str.	570,00 €/m ²	630,00 €/m ²	630 €/m²	B	W
0120	Goethestraße	570,00 €/m ²	630,00 €/m ²	630 €/m²	B	W
0130	Feuerbacher Straße	570,00 €/m ²	660,00 €/m ²	660 €/m²	B	W
0140	Westlich Gebersheimer Weg	710 €/m ²	640,00 €/m ²	640 €/m²	B	W
0150	südlich der Pforzheimer Straße	610,00 €/m ²	640,00 €/m ²	640 €/m²	B	W
0160	Römerstraße	560,00 €/m ²	650,00 €/m ²	650 €/m²	B	M
0170	Lerchenstraße	560,00 €/m ²	660,00 €/m ²	660 €/m²	B	W
0180	Eberdinger Weg	560,00 €/m ²	630,00 €/m ²	630 €/m²	B	W
0190	Strohgäuring innen	710 €/m ²	660,00 €/m ²	660 €/m²	B	W
0200	Strohgäuring außen	620 €/m ²	710,00 €/m ²	710 €/m²	B	W
0210	Eichweg	620 €/m ²	690,00 €/m ²	690 €/m²	B	W
0600	GE Höfinger Weg	150,00 €/m ²	150,00 €/m ²	150 €/m²	B	G
0601	GE Nord Max-Planck-Str.	150 €/m ²	150 €/m ²	150 €/m²	B	G
0602	GE Süd Wernher-von-Braun-Str.	150 €/m ²	150 €/m ²	150 €/m²	B	G
0603	GE Netto	150 €/m ²	150 €/m ²	150 €/m²	B	S
0700	Erw. Kugelwasen	170 €/m ²	170 €/m ²	170 €/m²	E	W
0701	Erweiterung Gewerbe	60 €/m ²	40 €/m ²	40 €/m²	E	G
0800	Gartenhausgebiet Wünschloch		25 €/m ²	25 €/m²	SF	KGA
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m²	SF	FH
0840	Gemeinbedarf (Schule, Sportfläche)		60 €/m ²	60 €/m²	B	GB
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m²	B	W
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m²	B	G
0950	Acker		6,5 €/m ²	7,0 €/m²	LF	A
0960	Grünland		3,0 €/m ²	3,0 €/m²	LF	GR
0970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m²	LF	F
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m²	SF	FGA

Hirschlanden (Gemarkungsnummer 1157)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW	BRW	BRW	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
		31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023		
0100	Rathausplatz	680 €/m ²	610 €/m ²	610 €/m ²	B	M
0110	Steinhaldenstr.	730 €/m ²	660 €/m ²	660 €/m ²	B	M
0130	Elmestraße Ost	720 €/m ²	760 €/m ²	760 €/m ²	B	W
0140	Tulpenstraße	720 €/m ²	830 €/m ²	830 €/m ²	B	W
0150	Ligusterweg	780 €/m ²	890 €/m ²	890 €/m ²	B	W
0160	Hirschstraße	750 €/m ²	800 €/m ²	800 €/m ²	B	W
0170	Hans-Sachs-Str.	690 €/m ²	800 €/m ²	800 €/m ²	B	W
0180	Wilh.-Raabe-Weg	690 €/m ²	780 €/m ²	780 €/m ²	B	W
0190	Erich-Kästner-Str.	800 €/m ²	830 €/m ²	830 €/m ²	B	W
0200	Hohe Str.	760 €/m ²	770 €/m ²	770 €/m ²	B	W
0210	Am Kornfeld	780 €/m ²	860 €/m ²	860 €/m ²	B	W
0600	GE Max-Eyth-Str.	220 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	B	G
0601	GE Netto	220 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	B	S
0700	Entw. Fläche Steinhaldenstr.	115 €/m ²	220 €/m ²	220 €/m ²	E	W
0701	Erw. Gerlinger Weg östl. Teil	235 €/m ²	235 €/m ²	235 €/m ²	E	W
0800	Gartenhausgebiet Ränkle-Schellweg	25 €/m ²	25 €/m ²	25 €/m ²	SF	KGA
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m ²	SF	FH
0840	Gemeinbedarf (Schule, kath. Kirche)		60 €/m ²	60 €/m ²	B	GB
0850	Gemeinbedarf (Sportfläche)		60 €/m ²	60 €/m ²	B	GB
0870	Steinbruch		25 €/m ²	25 €/m ²	SF	AB
0890	Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kirche)		60 €/m ²	60 €/m ²	B	GB
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m ²	B	W
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m ²	B	G
0950	Acker		6,5 €/m ²	6,5 €/m ²	LF	A
0960	Grünland		2,5 €/m ²	2,5 €/m ²	LF	GR
0970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m ²	LF	F
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m ²	SF	FGA

Schöckingen (Gemarkungsnummer 1158)

Zonennr.	Bezeichnung	BRW	BRW	BRW	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
		31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023		
0100	Kerngebiet Schöckingen	580 €/m ²	650 €/m ²	650 €/m ²	B	M
0110	Schlossgartenstraße	650 €/m ²	690 €/m ²	690 €/m ²	B	W
0120	Obstwiesenweg	740 €/m ²	680 €/m ²	680 €/m ²	B	W
0130	Lehrenweg	650 €/m ²	650 €/m ²	650 €/m ²	B	W
0140	Schillerstraße	630 €/m ²	670 €/m ²	670 €/m ²	B	W
0150	August-Lämmle-Weg	650 €/m ²	640 €/m ²	640 €/m ²	B	W
0160	Hebelstraße Ost	640 €/m ²	680 €/m ²	680 €/m ²	B	W
0170	Im Brechloch/Hebelstraße	630 €/m ²	640 €/m ²	640 €/m ²	B	W
0180	Private Grünfläche (größere Fläche, B-Plan)		60 €/m ²	60 €/m ²	SF	PG
0600	GE Daimlerstraße	180 €/m ²	180 €/m ²	180 €/m ²	B	G
0700	Erweiterung Südost	210 €/m ²	210 €/m ²	210 €/m ²	E	W
0800	Kleingartenanlage Hemminger Weg		25 €/m ²	25 €/m ²	SF	KGA
0801	Kleingartenanlage Stäble		25 €/m ²	25 €/m ²	SF	KGA
0830	Friedhof		60 €/m ²	60 €/m ²	SF	FH
0850	Sondergebiet Spielanlage, tatsächlich Private Grünfläche (größere Fläche, B-Plan)		60 €/m ²	60 €/m ²	B	GB
0860	Private Grünfläche (größere Fläche, B-Plan)		30 €/m ²	30 €/m ²	SF	PG
0900	Wohnen im Außenbereich		300 €/m ²	300 €/m ²	B	W
0910	Gewerbe im Außenbereich		130 €/m ²	130 €/m ²	B	G
0950	Acker		6,5 €/m ²	6,5 €/m ²	LF	A
0960	Grünland		3,0 €/m ²	3,0 €/m ²	LF	GR
0970	Wald		1,5 €/m ²	1,5 €/m ²	LF	F
0990	Garten im Außenbereich		15 €/m ²	15 €/m ²	SF	FGA

Daten zur Wertermittlung – Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren dienen ebenso wie Liegenschaftszinssätze (s. unten) der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Der Sachwertfaktor, auch Marktanpassungsfaktor genannt, spiegelt das Käuferverhalten bei bebauten Grundstücken und bei verschiedenen Gebäudetypen wider. Bei einem Faktor $> 1,0$ zahlen die Käuferinnen und Käufer einen Kaufpreis, der über dem im Zuge der Vertragsauswertung berechneten Sachwert liegt.

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Der Sachwert eines Objektes wird dabei anhand durchschnittlicher Herstellungskosten berechnet.

Die Modellparameter für die Auswertung der Kaufverträge sind unten aufgeführt.

Es wurden für die Anzeige der Sachwertfaktoren die zur Auswertung geeigneten Verträge über Erstkauf und Wiederverkauf im Jahr 2022 herangezogen. Es wird nach den Gebäudetypen freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus und Reihen- bzw. Doppelhaus unterschieden.

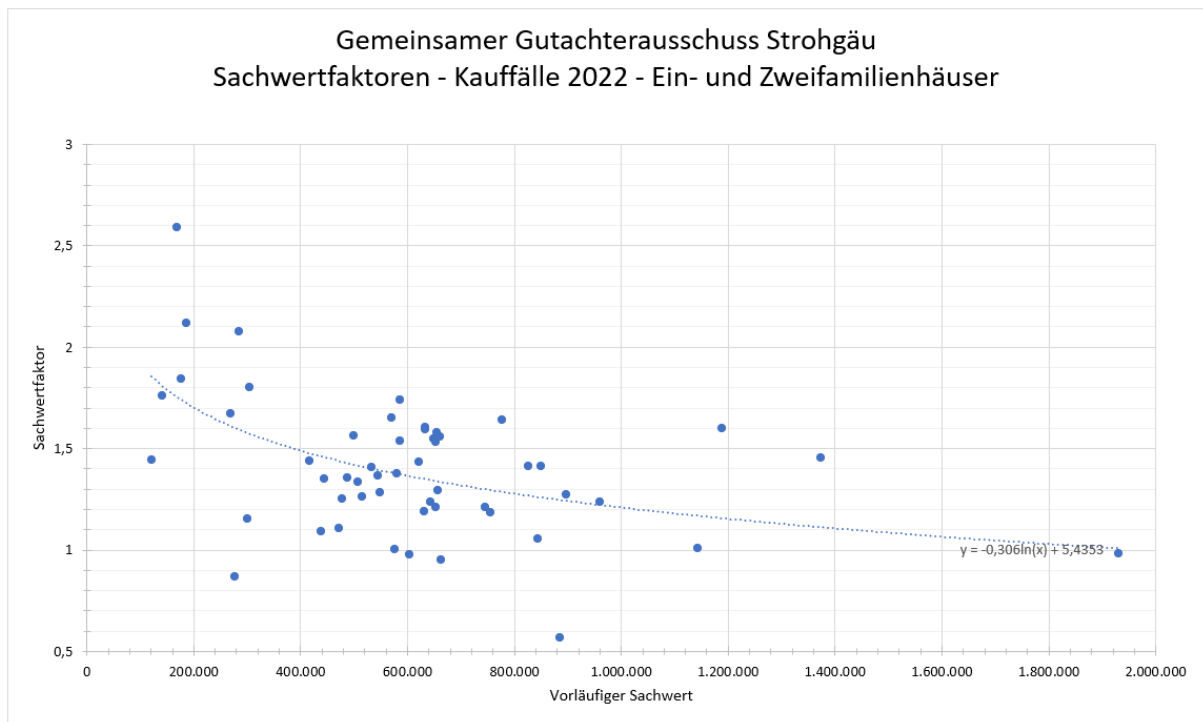
Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden. Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder nach unten abweichen.

Modellparameter für die Auswertung der Kaufverträge bebauter Grundstücke im Jahr 2022 (gemäß ImmoWertV 2021):

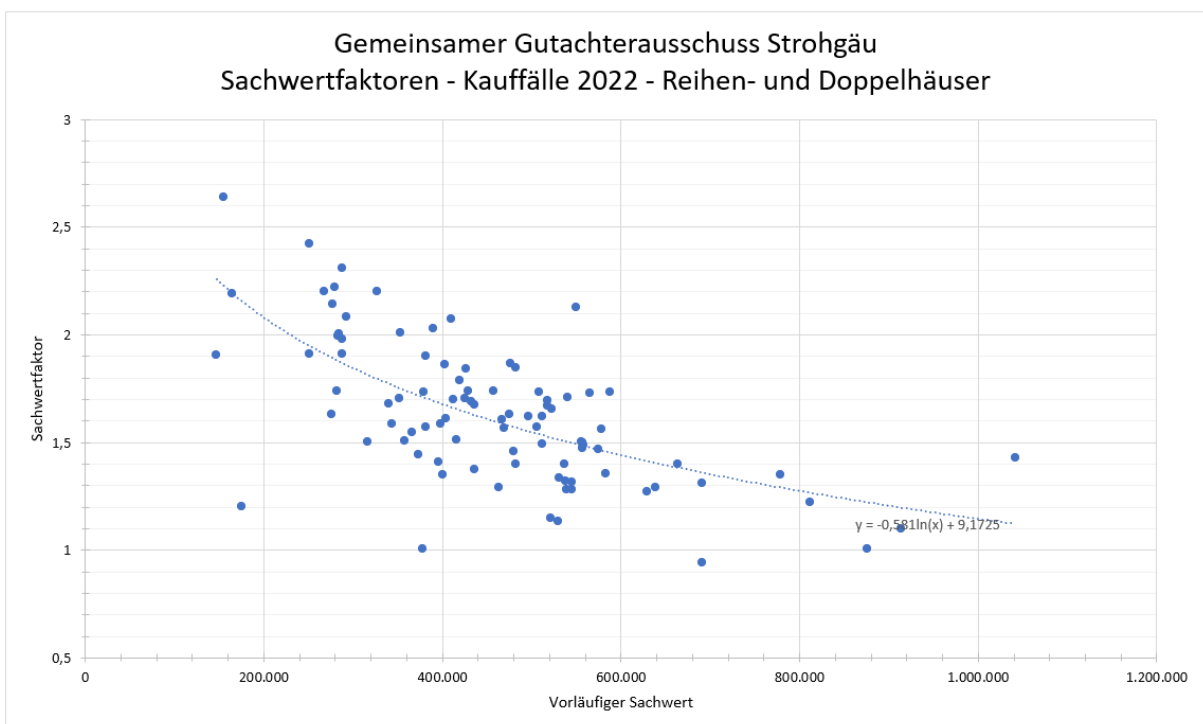
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 4 ImmoWertV; erhoben durch Fragebogen und teilweise Abgleich mit Bauakte
- Normalherstellungskosten NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV; Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten; Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie Gauben, Balkone, Vordächer, Treppen entsprechend der Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW (www.boris.nrw.de)
- Baupreisindex für die Wertanpassung: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts; keine Umrechnung auf den Kaufzeitpunkt; verwendet wird der jeweils letzte veröffentlichte Vierteljahresindex vor dem Kaufzeitpunkt
- Wertansatz für Außenanlagen: pauschal 5 % des Gebäudesachwerts
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre gemäß Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer minus Alter zum Kaufzeitpunkt; für modernisierte Gebäude ggf. modifizierte Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV
- Alterswertminderung linear
- Bodenwert: Grundlage ist der jeweils gültige Bodenrichtwert

Durch den Vergleich der im Zuge der Kaufvertrag-Auswertung ermittelten Sachwerte mit dem Kaufpreis konnten die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet werden:

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser gesamtes Strohgäu
Verkaufsjahr 2022 (53 Werte)**



**Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser gesamtes Strohgäu
Verkaufsjahr 2022 (94 Werte)**



Daten zur Wertermittlung – Liegenschaftszinssätze

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt.

Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden. Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Je nach Art und Lage oder aufgrund besonderer Merkmale des Objekts sind Zu- oder Abschläge zu den dargestellten Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen.

Es wurden alle geeigneten Auswertungen von Kaufverträgen des Jahres 2022 über Erstkäufe und Wiederverkäufe von Wohnungen in allen Gebäudearten herangezogen.

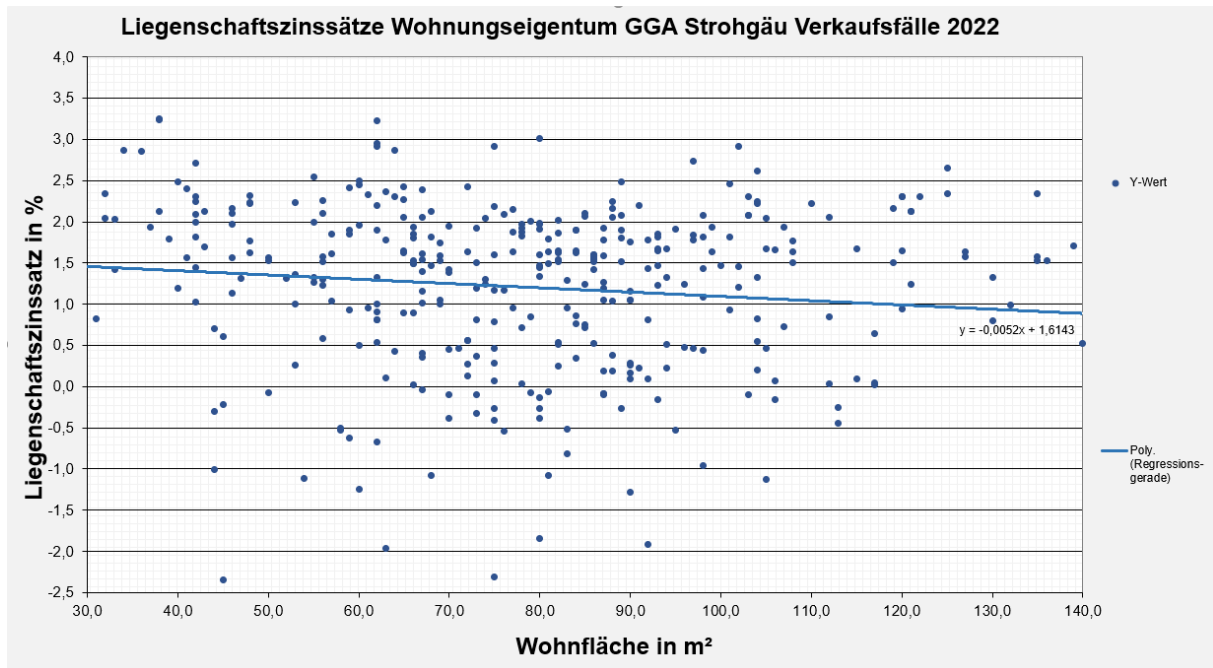
Nachfolgend werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Schaubild bezogen auf die Wohnflächengröße und in der Tabelle bezogen auf die Restnutzungsdauer (RND) abgebildet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte nicht dargestellt.

Modellbeschreibung für die Auswertung der Kaufverträge im Jahr 2022

- Die Gesamtnutzungsdauer richtet sich nach der Anlage 1 ImmoWertV. Für modernisierte Gebäude wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) analog Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.
- Alterswertminderung linear
- Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 3 ImmoWertV ermittelt
- Mietansatz für Wohnflächen: oberer Wert des örtlichen Mietspiegels,
- Mietansatz für Garagen 60€, für Stellplätze 40€
- Kaufpreis: tatsächlicher Kaufpreis ohne Zu- und Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert: Grundlage ist der jeweils gültige Bodenrichtwert

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (alle Gebäudearten) gesamtes Strohgäu Verkaufsjahr 2022

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (380 Werte)

RND (Klasse)	Anzahl Kauffälle	Wohnungsmiete Spanne in €/qm		Wohnungsmiete Durchschnitt in €/qm	Vielfaches Kaufpreis/Jahresrohertrag	Vielfaches Durchschnitt	Liegenschaftszinssatz Spanne		Mittelwert Liegenschaftszinssatz in %	Liegenschaftszinssatz
		von	bis				von	bis		
bis 20 Jahre	(6)									1,3%
21-30 Jahre	51	8,8	12,5	9,7	32	35	-1,84	2,57	0,3	
31-40 Jahre	79	8,6	14,9	9,9	33		-1,92	3,25	0,7	
41-50 Jahre	45	8,6	12,9	10,2	34		-0,1	4,22	1,4	
51-79 Jahre	95	8,6	15,4	11,3	35		0,5	3,01	1,8	
80 J. (Erstkauf)	104	13	17,7	15,1	40		-0,62	3,23	1,8	

Auswertung Wohnungseigentum

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge für Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2022 (Erstkauf und Wiederverkauf) ist die Übersicht über die Werte von Eigentumswohnungen in den einzelnen Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu entsprechend der Baujahresgruppen erstellt worden.

Abweichungen der spezifischen Merkmale einer Wohnung, z.B. in Geschosslage, Ausstattung oder Gebäudetyp können zu deutlichen Zu- oder Abschlägen führen.

Ein Wert für eine Baujahresgruppe ist ausgewiesen, wenn in dieser Gruppe mehr als fünf geeignete Kauffälle im Auswertungszeitraum vorliegen. Diese Anzahl wird in der dritten Spalte angezeigt. Bei der Angabe des Baujahres handelt es sich jeweils um das bereinigte Baujahr der Wohnung, bei dem Modernisierungen, welche Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben, berücksichtigt werden.

Die zu Grunde gelegten Kaufpreise sind bereinigte Kaufpreise, bei denen Wertanteile für mitverkaufte Garagen und Stellplätze vom Vollpreis abgezogen wurden. Folgende Wertansätze werden dazu bei der Auswertung berücksichtigt:

- Wertansatz für Garagen/Stellplätze bei Bestandsgebäuden (bis Baujahr 2019):
 - Garagen, auch in TG: 20.000 €
 - Stellplatz in TG (offen): 17.500 €
 - Doppelparker, je Stellplatz: 10.000 €
 - Stellplatz/Carport im Freien: 8.500 €
- Wertansatz für Garagen/Stellplätze bei Neubauobjekten (ab Baujahr 2020):
 - Garagen, auch in TG: 30.000 €
 - Stellplatz in TG (offen): 25.000 €
 - Doppelparker, je Stellplatz: 25.000 €
 - Stellplatz/Carport im Freien: 10.500 €

Gemeinde	Baujahresgruppe	Anzahl	Wert in €/qm Wohnfläche		
			von	bis	Mittelwert
Ditzingen und Teilorte	1946 - 1965				
	1966 - 1980	36	2.681	4.942	3.569
	1981 - 1990	16	3.056	5.148	4.052
	1991 - 2000	16	3.237	5.294	4.014
	2001 - 2019	9	3.705	5.335	4.644
	ab 2020	17	5.422	6.529	5.995

Gemeinde	Baujahresgruppe	Anzahl	Wert in €/qm Wohnfläche		
			von	bis	Mittelwert
Korntal-Münchingen mit Kallenberg	1946 - 1965	8	3.020	4.773	4.085
	1966 - 1980	25	2.725	5.264	4.012
	1981 - 1990	9	2.763	5.600	4.418
	1991 - 2000	14	3.224	6.115	4.636
	2001 - 2019	11	4.153	7.606	5.705
	ab 2020	80	5.278	8.913	7.176

Gemeinde	Baujahresgruppe	Anzahl	Wert in €/qm Wohnfläche		
			von	bis	Mittelwert
Markgröningen mit Unterriexingen	1946 - 1965	5	2.144	3.460	2.718
	1966 - 1980	11	2.015	5.841	3.469
	1981 - 1990	8	2.900	4.966	4.034
	1991 - 2000	10	3.375	5.011	4.184
	2001 - 2019				
	ab 2020				

Gemeinde	Baujahresgruppe	Anzahl	Wert in €/qm Wohnfläche		
			von	bis	Mittelwert
Schwieberdingen	1946 - 1965				
	1966 - 1980	14	2.418	4.889	3.456
	1981 - 1990	7	2.707	4.863	4.030
	1991 - 2000	5	4.266	5.045	4.672
	2001 - 2019	10	4.091	5.290	4.863
	ab 2020				

Gemeinde	Baujahresgruppe	Anzahl	Wert in €/qm Wohnfläche		
			von	bis	Mittelwert
Hemmingen	1946 - 1965				
	1966 - 1980	24	2.766	4.548	3.531
	1981 - 1990	8	1.981	4.957	3.440
	1991 - 2000	9	2.903	4.110	3.640
	2001 - 2019	8	4.750	6.556	5.712
	ab 2020	7	5.743	6.445	6.068