

Stadt Waiblingen

Gutachterausschuss zur Ermittlung
von Grundstückswerten

Jahresbericht 2004

Bodenrichtwerte
und weitere Immobiliendaten



Herausgeber:

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Waiblingen

Geschäftsstelle:

Stadt Waiblingen, Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen

Telefon 07151/5001-284 (Herr Glock) oder -429 (Herr Schwaab)

Telefax 07151/5001-189

Internet: <http://www.waiblingen.de>

Email: rathaus@waiblingen.de

Inhaltsverzeichnis

I. VORBEMERKUNG.....	2
A. ALLGEMEINES.....	2
B. DIE STADT WAIBLINGEN MIT IHREN 6 ORTSTEILEN.....	2
II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	3
A. GUTACHTERAUSSCHUSS UND RECHTLICHES.....	3
B. AUFGABEN (AUSWERTUNGEN UND GUTACHTEN).....	3
C. BODENRICHTWERTE UND VERKEHRSWERTGUTACHTEN.....	3
D. GEBÜHREN.....	3
III. GUTACHTEN 2000 BIS 2004.....	4
A. VERKEHRSWERTE UND GEBÜHREN DER ERSTELLTEN GUTACHTEN 2000 BIS 2004.....	4
B. GEBÜHREN DER ERSTELLTEN GUTACHTEN 2000 BIS 2004 (GRAFIK).....	4
C. VERKEHRSWERTE DER ERSTELLTEN GUTACHTEN NACH NUTZUNGSART 2000 BIS 2004 (GRAFIK).....	4
IV. KAUFPREISSAMMLUNG 2004 (MIT VORJAHRESVERGLEICHEN).....	5
A. EDV - EINGANGSBUCH.....	5
1. <i>Vertragseingänge nach Ortsteilen und nach Nutzungen</i>	5
2. <i>Umsätze nach Nutzungsarten (in €) mit %-Vergleich zum Vorjahr</i>	6
3. <i>Umsätze der letzten 3 Jahre in der Kernstadt und den Ortschaften (in Mio. €)</i>	6
V. DER IMMOBILIENMARKT IM JAHR 2004.....	7
A. WOHNBAULAND.....	7
B. WOHNUNGSEIGENTUM.....	7
C. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN.....	7
D. WOHNUNGSEIGENTUM MIT VORJAHRESVERGLEICHEN (PREISE UND INDEXZAHLEN).....	8
1. <i>Vertragseingang nach dem Eingangsbuch</i>	8
2. <i>Preisspiegel der ausgewerteten Wohnungen</i>	9
E. ALLGEMEINES UND INDEXZAHLEN FÜR WOHNBAUFLÄCHEN.....	10
1. <i>Allgemeines zu den Wohnbau- und Gewerbeauswertungen (Richtwerte s. Anlage)</i>	10
2. <i>Mittlerer Grundstückspreis aller ausgewerteten Wohnbauflächen (unbebauter Zustand)</i>	10
3. <i>Richtwertbezogener Index der ausgewerteten Wohnbauflächen (unbebauter Zustand)</i>	10
F. MITTLERER GRUNDSTÜCKSPREIS ALLER AUSGEWERTETEN GEWERBEFLÄCHEN (UNBEBAUTER ZUSTAND).....	11
VI. ANLAGEN.....	12
A. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES WAIBLINGEN.....	12
B. GUTACHTERAUSSCHÜSSE VON NACHBARSTÄDTEN UND GEMEINDEN.....	13
C. BODENRICHTWERTENTWICKLUNG 1975 - 2004: MINIMAL- UND MAXIMALWERTE ALLER RICHTWERTZONEN (WERTE IN EURO/M ²).....	14
D. BODENRICHTWERTKARTE.....	15

I. Vorbemerkung

A. Allgemeines

In diesem Bericht wird über den Immobilien- und Wohnungsmarkt des Jahres 2004 informiert. Er gilt für die **Gemarkungen** Waiblingen, Beinstein, Bittenfeld, Hegnach, Hohenacker und Neustadt und soll einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes in Waiblingen leisten. Unter www.waiblingen.de stehen diese Informationen ebenfalls zur Verfügung.

Datengrundlage für den Marktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Darin werden alle bei einem Eigentumswechsel vorgelegten Verträge über Grundstücke, Gebäude und Wohnungen in Waiblingen und den Ortschaften aufgenommen (Eingangsbuch) und teilweise ausgewertet.

Soweit zur Auswertung erforderlich, sind neben den in den Verträgen enthaltenen Daten die für die Wertermittlung wesentlichen Vertragsinhalte mit wertbeeinflussenden Grundstücks- und Gebäudemerkmalen verknüpft und für den jeweiligen Verwendungszweck aufgearbeitet. Mit vertretbarem Aufwand werden die Daten in diesem Bericht für Interessierte aufbereitet.

Die Kaufpreissammlung ist auch Grundlage für die **Bodenrichtwerte** und für weitere Auswertungen. Für den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung die Basis, sich mit den jeweiligen Marktverhältnissen vergleichend auseinanderzusetzen, Kaufpreisanalysen durchzuführen und Erfahrungen anhand von konkreten Wertermittlungen zu sammeln.

Für die **Finanzverwaltung** bilden die Bodenrichtwerte und die weiteren Wertermittlungen eine verlässliche Grundlage sowohl für die Einheitsbewertung als auch für weitere steuerliche Berechnungen.

Die Kaufpreissammlung ist unter Berücksichtigung des **Datenschutzes** aufgearbeitet. Mit der **Euroumstellung** 2001 wurden DM-Angaben mit dem amtlichen Umrechnungskurs in Euro (€) umgerechnet.

Die Richtwerte und die weiteren abgeleiteten Daten beziehen sich auf allgemeine lagetypische Grundstücke. Die Werte können eine sachverständige Beurteilung im **Einzelfall nicht** ersetzen. Die hier dargestellten Bodenrichtwerte und Auswertungsdaten sind somit keine gutachterlichen Einzelwerte.

B. Die Stadt Waiblingen mit ihren 6 Ortsteilen...

hat zum 31.12.2004 ca. **52.500 Einwohner**:

<u>Gemarkung</u>	<u>Einwohnerzahl</u>	<u>Markungsfläche</u>
Kernstadt Waiblingen	29.000 Einwohner	1.589 ha
Ortschaft Beinstein	3.800 Einwohner	563 ha
Ortschaft Bittenfeld	4.300 Einwohner	856 ha
Ortschaft Hegnach	4.500 Einwohner	318 ha
Ortschaft Hohenacker	5.200 Einwohner	425 ha
Ortschaft Neustadt	5.700 Einwohner	527 ha

Die wirtschaftlich aktive Kreisstadt liegt östlich von Stuttgart und ist bis in ihre Stadtmitte hinein von der naturnahen Landschaft des bekannten Remstals geprägt. Sie ist als attraktiver Wohnort mit nahe gelegenen Arbeitsplätzen in der Region gefragt. In der Stadt sind etwa 20.000 Arbeitsplätze, davon knapp die Hälfte in der Produktion, die andere Hälfte in privaten und öffentlichen Dienstleistungsbetrieben. Dank des günstigen Standorts als Zentrum am Rand des Verdichtungsraums Stuttgart, sind Handel, Gewerbe, Handwerk und Industrie in guter Mischung von kleineren, mittleren und großen Betrieben anzutreffen.

II. Allgemeine Informationen

A. Gutachterausschuss und Rechtliches

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen sind bei den Gemeinden und Städten selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse gebildet (§§ 192 ff. Baugesetzbuch - BauGB). Nach § 2 der Gutachterausschuss-Verordnung werden der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter auf die Dauer von 4 Jahren vom Gemeinderat bestellt. Die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtliche Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Werten sachkundig und erfahren sein.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und kollegiales Gremium. Der Vorsitzende ist für den Geschäftsbetrieb verantwortlich; bei der Stadt Waiblingen ist eine Geschäftsstelle eingerichtet, die das Tagesgeschäft erledigt.

B. Aufgaben (Auswertungen und Gutachten)

Über die Geschäftsstelle werden u.a. folgende Aufgaben rund um Kaufvorgänge bei Immobilien erledigt:

1. Führen einer Kaufpreissammlung (Grunddaten aller Immobilienkaufverträge des Stadtgebietes),
2. Ableitung und Fortschreibung von Daten für Wertermittlungen (Datenreihen, Bodenrichtwerte),
3. Erstellen von Verkehrswertgutachten (auf Antrag) und Erteilen von Auskünften.

C. Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten

Auswertungen aus der Kaufpreissammlung bilden die Grundlage für die **Bodenrichtwerte** (s. Seite 15 ff). Sie stellen keine individuelle Wertaussage für einzelne Grundstücke dar, sondern sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute baureife Flächen und gelten jeweils zum Ende des Kalenderjahres.

Eine weitere Hauptaufgabe ist die Erstellung von **Verkehrswertgutachten** vorwiegend auf der Basis von Normalherstellungskosten, Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertberechnungen. Der Gutachterausschuss tritt bei diesen Bewertungen in Konkurrenz zu freien Sachverständigen. Verkehrswertgutachten für Grundstücke, Gebäude, Wohnungen, Miteigentumsanteile oder sonstige Rechte an Grundstücken werden auf Antrag einer berechtigten Person erstellt (üblicherweise die Grundstückseigentümer). Die Ergebnisse der Bewertungen haben keine rechtliche Wirkung auf Dritte.

Die zur Bewertung anstehenden bebauten Objekte werden, bevor der Gutachterausschuss als Gremium zusammentritt, besichtigt, um die örtlichen und baulichen Besonderheiten des Gebäudezustands in die Bewertung einfließen zu lassen.

In den Gutachten wird der nachhaltige Verkehrswert ermittelt, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften des Grundstücks und nach der Marktlage zu erzielen wäre. Allerdings kann der erzielte „Marktpreis“ vom „Verkehrswert“ abweichen, da letztlich Angebot und Nachfrage den Marktpreis bestimmen.

D. Gebühren

Für das Erstellen der Gutachten und für schriftliche oder umfangreichere Auskünfte werden von der Geschäftsstelle die folgenden Gebühren erhoben:

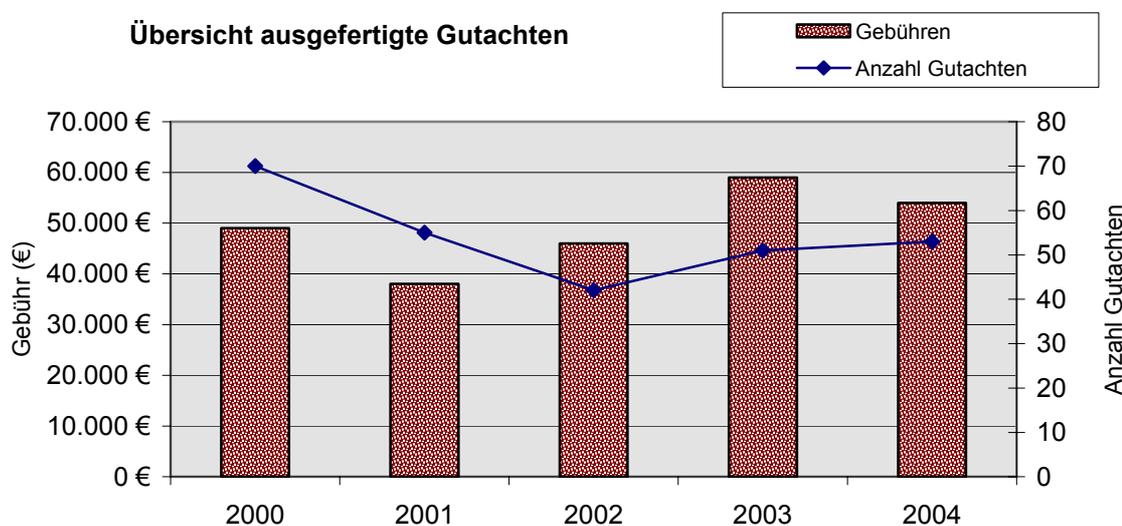
Kurzauszug!			
Gebühren bei bebauten Grundstücken laut Satzung der Stadt Waiblingen vom 01.01.2001:			
Verkehrswert	Gebühr		
bis 100.000 €	300 €	zzgl. 5,0 v. T.	aus dem Betrag über 25.000 €
bis 250.000 €	675 €	zzgl. 3,5 v. T.	aus dem Betrag über 100.000 €
bis 500.000 €	1.200 €	zzgl. 1,8 v. T.	aus dem Betrag über 250.000 €
bis 5 Mio. €	1.650 €	zzgl. 0,8 v. T.	aus dem Betrag über 500.000 €
bis 25 Mio. €	5.250 €	zzgl. 0,6 v. T.	aus dem Betrag über 5 Mio. €
über 25 Mio. €	17.250 €	zzgl. 0,4 v. T.	aus dem Betrag über 25 Mio. €

III. Gutachten 2000 bis 2004

A. Verkehrswerte und Gebühren der erstellten Gutachten 2000 bis 2004

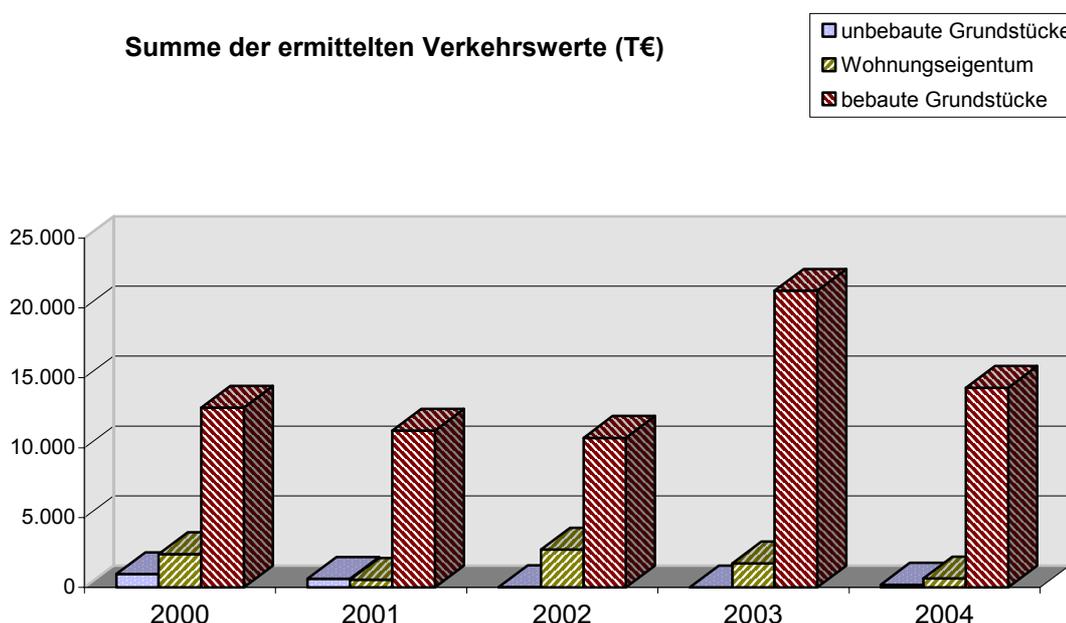
Jahr	Verkehrswerte (in T€)			Gebühren	
	unbebaute Grundstücke	Eigentumswohnungen	bebaute Grundstücke	Gebühren (in €)	Gutachten / schriftl. Auskünfte
2000	959	2.382	12.866	49.000 €	70
2001	622	538	11.228	38.000 €	55
2002	22	2.708	10.710	46.000 €	42
2003	2	1.721	21.242	59.000 €	51
2004	191	635	14.292	54.000 €	53

B. Gebühren der erstellten Gutachten 2000 bis 2004 (Grafik)



Die linke Werteachse stellt in den Säulen die Gebühreneinnahmen dar; die Anzahl der Gutachten wird durch die Linie gezeigt (rechte Werteachse).

C. Verkehrswerte der erstellten Gutachten nach Nutzungsart 2000 bis 2004 (Grafik)



IV. Kaufpreissammlung 2004 (mit Vorjahresvergleichen)

A. EDV - Eingangsbuch

Im Eingangsbuch werden die Grunddaten aller Kaufverträge der Kernstadt und der Ortschaften (Vertragsdatum, Kaufpreis, Nutzung, Messgehalt, Gebäude-, Grundstücksart und Lage) elektronisch erfasst.

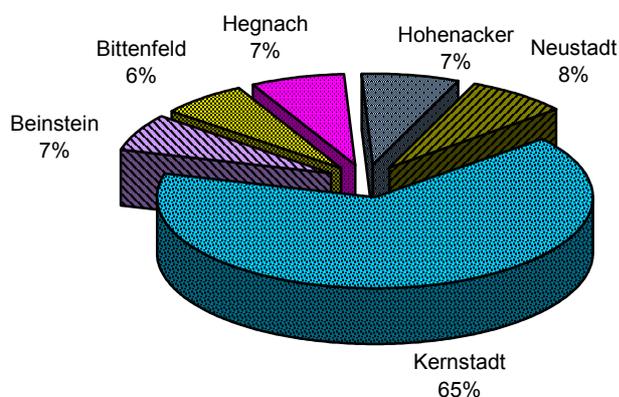
1. Vertragseingänge nach Ortsteilen und nach Nutzungen

Eine Übersicht der Vertragseingänge der letzten Jahre finden Sie bei C.1..

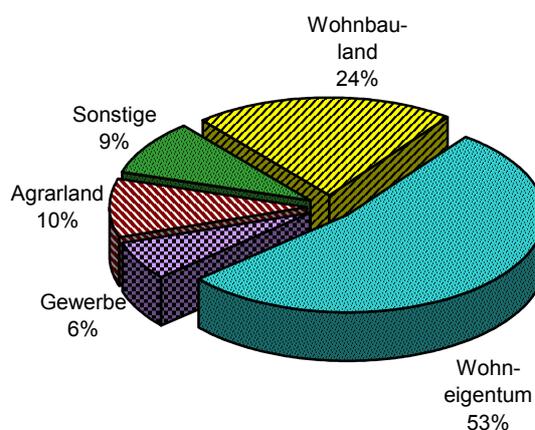
Übersicht über die eingegangenen Verträge nach Ortsteilen und Nutzung (s.a. Grafik unten):

Verträge	Kernstadt 0100	Beinstein 0201	Bittenfeld 0302	Hegnach 0403	Hohenacker 0504	Neustadt 0605	Summe
Wohnbauland	80	13	23	13	11	16	156
Wohneigentum	277	17	12	26	30	23	385
Gewerbe	37	3	1	3	1	2	47
Industrie	0	0	0	0	0	0	0
Agrarland	23	14	9	6	6	13	71
Sonstige	56	2	1	3	3	1	66
Summe Verträge	473	49	46	51	51	55	725
Kaufpreise							
Wohnbauland	23.858.116	1.256.451	4.277.254	2.924.200	3.253.900	3.671.184	39.241.105
Wohneigentum	40.165.379	3.327.500	1.478.696	3.988.950	5.495.438	3.381.500	57.837.463
Teileigentum	525.550	7.700	5.000	33.200	30.000	10.000	611.450
Gewerbe	13.389.354	152.362	400.000	511.530	28.000	630.000	15.111.246
Industrie	0	0	0	0	0	0	0
Agrarland	227.209	101.010	54.175	52.411	51.875	67.049	553.729
Sonstige	102.012	0	0	0	320	0	102.332
Summe Kaufpreise	78.267.620	4.845.023	6.215.125	7.510.291	8.859.533	7.759.733	113.457.325

Vertragseingänge nach Ortsteilen



Vertragseingänge nach Nutzungen



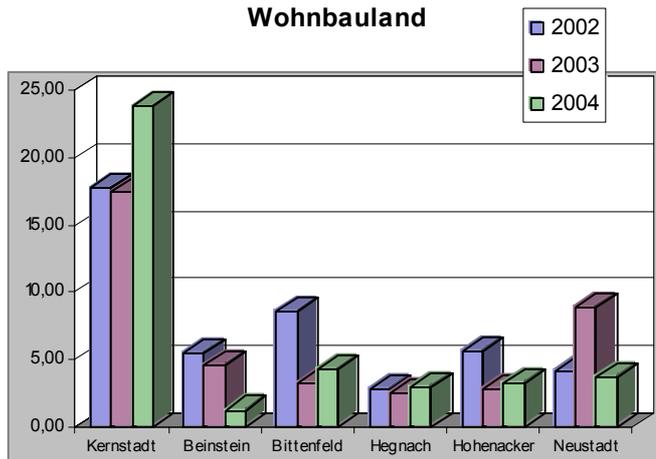
2. Kaufpreismsätze nach Nutzungsarten (in €) mit %-Vergleich zum Vorjahr

(Leerzellen, wenn keine Daten vorhanden waren)

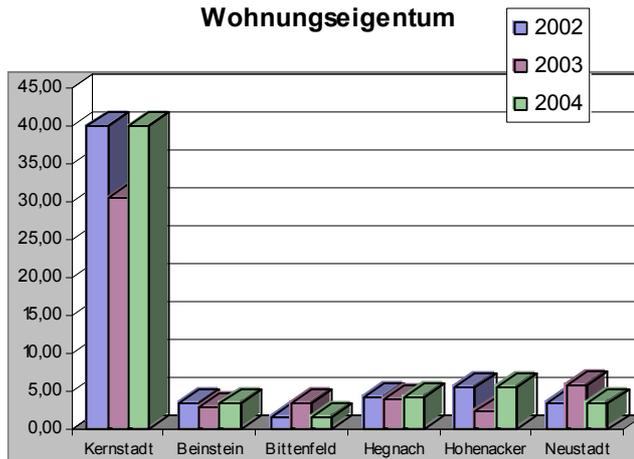
Kaufpreismsätze	Kernstadt	Beinstein	Bittenfeld	Hegnach	Hohenacker	Neustadt	Gesamt
Wohnbauland	23.858.116	1.256.451	4.277.254	2.924.200	3.253.900	3.671.184	39.241.105
% Anteil lfd. Jahr	60,8%	3,2%	10,9%	7,5%	8,3%	9,4%	34,6%
Veränderung zum Vorjahr	36,9%	-72,9%	29,3%	18,2%	14,2%	-58,8%	-0,9%
Wohnungseigentum	40.165.379	3.327.500	1.478.696	3.988.950	5.495.438	3.381.500	57.837.463
% Anteil lfd. Jahr	69,4%	5,8%	2,6%	6,9%	9,5%	5,8%	51,0%
Veränderung zum Vorjahr	31,3%	23,7%	-54,7%	2,2%	138,0%	-40,8%	19,3%
Teileigentum	525.550	7.700	5.000	33.200	30.000	10.000	611.450
% Anteil lfd. Jahr	86,0%	1,3%	0,8%	5,4%	4,9%	1,6%	0,5%
Veränderung zum Vorjahr	-26,4%	-96,5%	-87,4%		62,2%	-74,0%	-40,7%
Gewerbe	13.389.354	152.362	400.000	511.530	28.000	630.000	15.111.246
% Anteil lfd. Jahr	88,6%	1,0%	2,6%	3,4%	0,2%	4,2%	13,3%
Veränderung zum Vorjahr	295,9%	-69,5%	20,3%		-99,3%	262,5%	77,2%
Agrarland	227.209	101.010	54.175	52.411	51.875	67.049	553.729
% Anteil lfd. Jahr	41,0%	18,2%	9,8%	9,5%	9,4%	12,1%	0,5%
Veränderung zum Vorjahr	-66,2%	-33,6%	-21,6%	240,0%	-33,1%	38,2%	-46,5%
Sonstige	102.012	0	0	0	320	0	102.332
% Anteil lfd. Jahr	99,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,1%
Veränderung zum Vorjahr	-97,9%	-100,0%	-100,0%				-97,9%
Gesamt	78.267.620	4.845.023	6.215.125	7.510.291	8.859.533	7.759.733	113.457.325
% Anteil lfd. Jahr	69,0%	4,3%	5,5%	6,6%	7,8%	6,8%	100,0%
Veränderung zum Vorjahr	35,9%	-40,9%	-11,6%	15,0%	-5,7%	-47,9%	9,5%

3. Kaufpreismsätze der letzten 3 Jahre in der Kernstadt und den Ortschaften (in Mio. €)

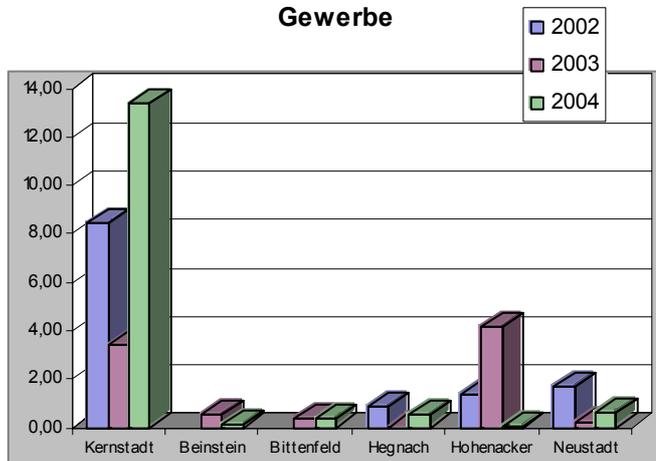
Wohnbauland



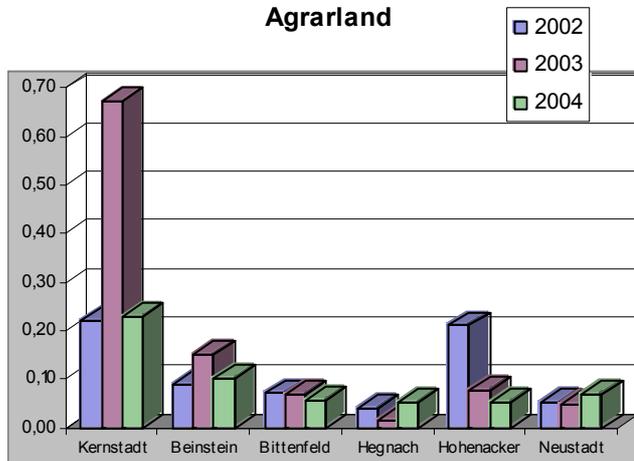
Wohnungseigentum



Gewerbe



Agrarland



V. Der Immobilienmarkt im Jahr 2004

In der Stadt Waiblingen wird derzeit intensiv unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit der Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP) erarbeitet. Nach derzeitigem Beratungsstand strebt die Stadt Waiblingen bis zum Jahre 2020 eine moderate Bevölkerungsentwicklung an. Damit soll die erforderliche Eigenentwicklung aber auch der Erhalt der Frei- und Landschaftsräume ermöglicht werden. Ein weitergehendes Bevölkerungswachstum soll möglich sein, sofern weitere Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden können. Es gilt also den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in die Tat umzusetzen. Die Vorgaben des STEP werden den Immobilienmarkt in der Zukunft ganz maßgeblich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund lässt die geringfügig steigende Zahl von eingegangenen Grundstücksverträgen gegenüber dem Tiefstand des Jahres 2003 erkennen, dass ein aktiver und attraktiver Wohnungsmarkt vorhanden ist, der ein breites Angebot von einfacheren Wohnungen bis hin zu hochwertigen Objekten beinhaltet. Besonders erfreulich ist, dass Verträge über Wohnungseigentum in den letzten 4 Jahren mehr als die Hälfte der registrierten Vorgänge darstellen.

City-Lage: Die nicht vorhandene positive Grundeinstellung gegenüber der Wirtschaft und des Handels, zurückgehende Hoffnungen auf kurzfristige Besserung und insgesamt weniger Geld der Verbraucher insbesondere im konsumtiven Bereich haben sich im Jahr 2004 auch in Waiblingen ganz deutlich auf den Markt ausgewirkt.

Vereinzelte Leerstände von Geschäfts- und Büroflächen sind ein Indiz dafür, dass sich auch in diesem Preissegment sowohl der Wert der Immobilie als auch Mieten und Pachten nicht auf dem bisherigen Niveau halten lassen. Deshalb werden hohe Erwartungen in das Sanierungsobjekt „Alter Postplatz“ gesetzt, das flankierend dazu den City-Bereich in der historischen Altstadt aber auch in der Fronackerstrasse und der Bahnhofstrasse positiv beeinflussen könnte.

Es ist zu hoffen, dass mit dem Dienstleistungszentrum am Alten Postplatz ein weiteres Abbröckeln der Grundstückspreise in City-Lagen unterbleibt.

A. Wohnbauland

In der Kernstadt aber auch in den Ortschaften sind keine nennenswerten neuen Wohnbauquartiere erschlossen worden. Der Markt hat sich somit einerseits auf die wenigen vorhandenen Baugrundstücke beschränkt, die in den Neubaugebieten aus den verschiedensten Gründen heraus noch unüberbaut waren, andererseits wurden Baulücken in den bebauten Ortsteilen dazu genutzt oder auch geschaffen, um moderne und attraktive Wohnungen in einer gewachsenen Umgebung anzubieten. Dies entspricht den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

Objekte in guten und bevorzugten Lagen sind nach wie vor sehr gefragt, was sich dann deutlich im Preis niederschlägt – nicht zuletzt auch wegen des geringen Angebots. Demgegenüber finden auch ältere einfachere Wohngebäude Käufer, die vor allem deshalb zugreifen, weil diese Immobilien auf verhältnismäßig großen Grundstücken stehen, die in Neubaugebieten für breite Bevölkerungsschichten nicht mehr zu bezahlen sind. In diesen Fällen wird ein höherer Renovierungs- und Modernisierungsaufwand gerne in Kauf genommen.

B. Wohnungseigentum

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen ging vor allem bei älteren Objekten leicht zurück, während sich der Preis bei neueren und gut modernisierten Wohnungen leicht nach oben bewegte. Der Preis wird deutlich erkennbar von der Ausstattung der Wohnung und dem Modernisierungsgrad beeinflusst. Eine attraktive Lage trägt ebenfalls deutlich zu einer Wertsteigerung bei. Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass sich das Preisniveau für Eigentumswohnungen konstant dargestellt hat.

Sehr schlecht ausgestattete Wohnungen in ungünstigen Lagen sind nur mit erheblichen Preiszugeständnissen am Markt zu platzieren. Letzteres trifft vor allem in den Fällen zu, wenn für Wohnungen mit einfachem Standard Mietverhältnisse mit langen Laufzeiten bestehen.

C. Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau für baureife Flächen hat sich in den letzten Jahren in Waiblingen wie auch in vergleichbaren Lagen der Region kaum verändert. Auch in diesem Segment wird auf weitere Flächenangebote gewartet. Besonders das Quartier zwischen Stuttgarter Straße und der Remstalbahn kann attraktiv werden, der weitere Abschnitt des Gewerbegebiets Eisental hat im Berichtsjahr zur Festlegung eines Bodenrichtwertes für Bauerwartungsland geführt. Aber auch in den Ortschaften stehen Flächen für gewerbliche Nutzung zur Verfügung, die vor allem für Eigenentwicklung der Ortschaften gedacht sind.

D. Wohnungseigentum mit Vorjahresvergleichen (Preise und Indexzahlen)

1. Vertragseingang nach dem Eingangsbuch

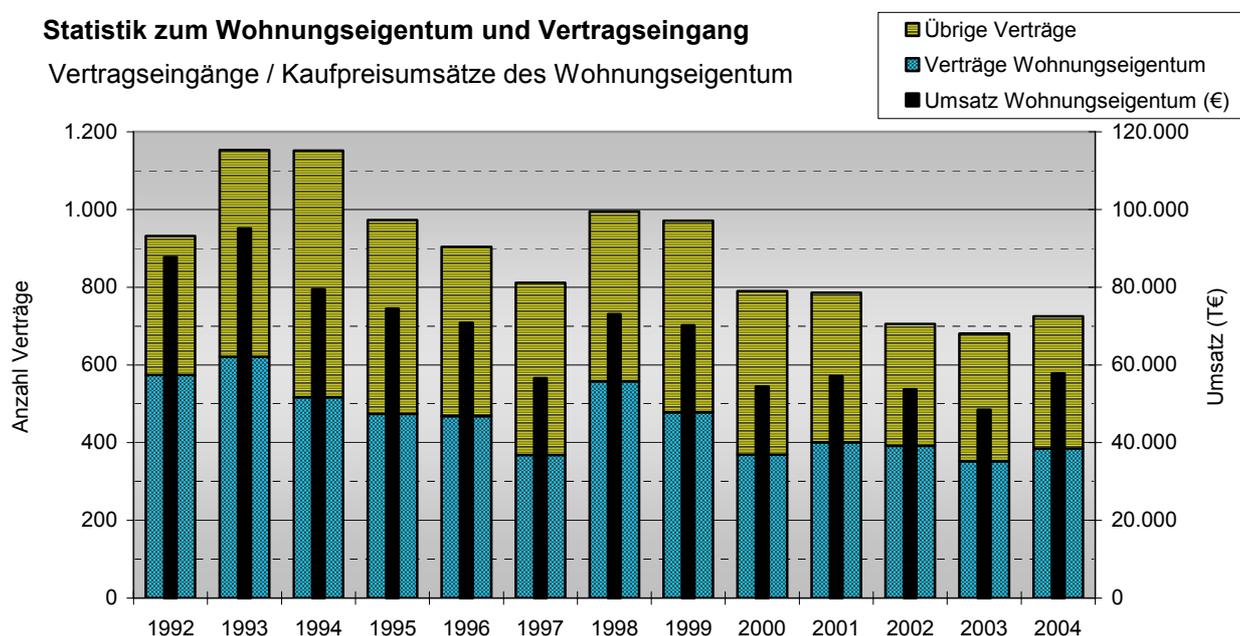
In der Übersicht sind die Vertragseingänge dargestellt. Für das Wohnungseigentum ist der Anteil am Vertragseingang und am Kaufpreismsatz gesondert ausgewiesen.

(Basis beim Umsatz 1995 = 100; 1995 = 74 Mio. €)

Verkaufsjahr	Verträge Wohnungseigentum	Übrige Verträge	Gesamt-eingang	Anteil Wo.eigentum / Gesamt	Umsatz Wohnungseigentum (€)	Basis 1995 = 100
1992	574	358	932	61,6%	87.798.708	117,9
1993	621	532	1.153	53,9%	95.170.820	127,8
1994	517	635	1.152	44,9%	79.442.906	106,6
1995	474	499	973	48,7%	74.496.014	100,0
1996	468	436	904	51,8%	70.872.864	95,1
1997	368	443	811	45,4%	56.627.434	76,0
1998	558	437	995	56,1%	73.075.049	98,1
1999	478	493	971	49,2%	70.217.059	94,3
2000	369	421	790	46,7%	54.432.437	73,1
2001	401	385	786	51,0%	57.127.055	76,7
2002	392	313	705	55,6%	53.734.143	72,1
2003	352	329	681	51,7%	48.481.294	65,1
2004	385	340	725	53,1%	57.837.463	77,6

Statistik zum Wohnungseigentum und Vertragseingang

Vertragseingänge / Kaufpreismsätze des Wohnungseigentum



In der Werteachse links stellen die breiten Säulen die Vertragseingänge dar (Gesamt / Wohnungseigentum); die rechte Werteachse zeigt die Umsätze des Wohnungseigentums (innen liegende Säulen)
 Der Umsatz im Jahr 1998/1999 wurde durch die Verkäufe der gebrauchten Eigentumswohnungen in der Silberstraße und in der Stauferstraße beeinflusst.

2. Preisspiegel der ausgewerteten Wohnungen

Von ausgewählten Wohnungsobjekten werden seit 1992 Kaufverträge ausgewertet (ca. 180 Wohnungsobjekte). 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.

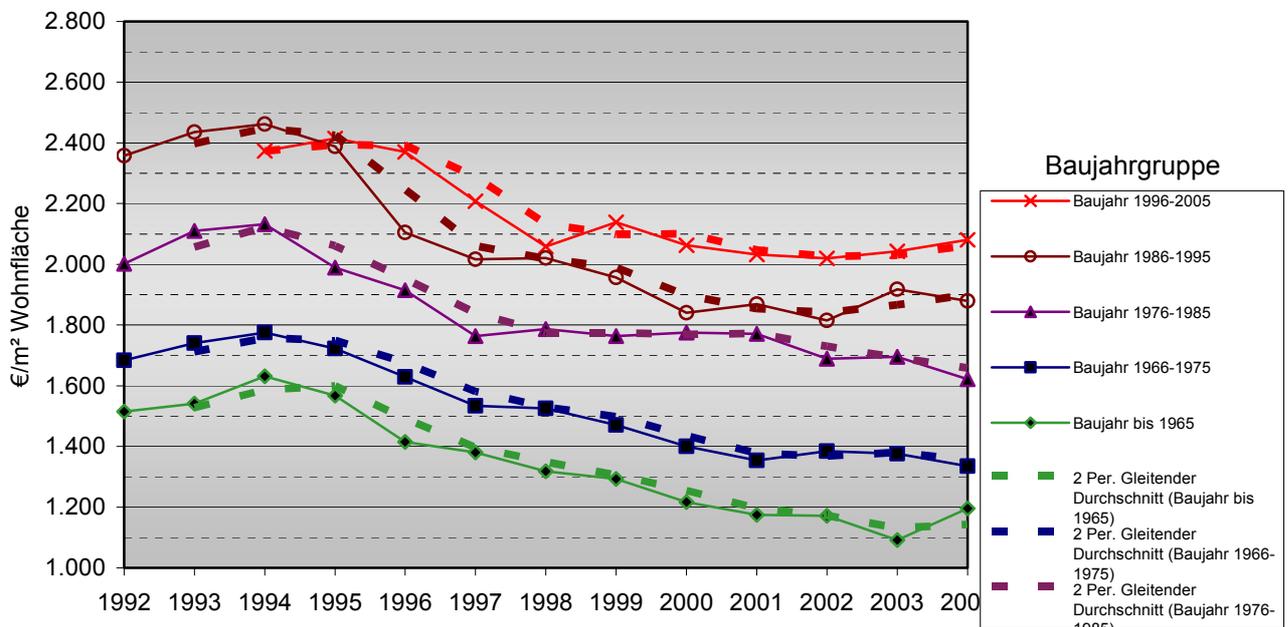
Verkaufsjahr	Baujahr bis 1965	Basis 1995	Baujahr 1966-1975	Basis 1995	Baujahr 1976-1985	Basis 1995	Baujahr 1986-1995	Basis 1995	Baujahr 1996-2005	Basis 1995
1992	1.514	96,6	1.684	97,8	2.002	100,6	2.358	98,7		
1993	1.541	98,3	1.740	101,0	2.111	106,1	2.436	102,0		
1994	1.631	104,1	1.775	103,0	2.132	107,1	2.461	103,1	2.374	98,3
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 Baujahrsgruppe dargestellt.

In der Baujahrsgruppe 1996-2004 wurden Verkäufe bereits Ende 2004 getätigt; daher die Preisangaben in 1994 und 1995.

Preisstatistik für Eigentumswohnungen in Waiblingen

Preisentwicklung der ausgewerteten Wohnungsobjekte



E. Allgemeines und Indexzahlen für Wohnbauflächen

1. Allgemeines zu den Wohnbau- und Gewerbeauswertungen (Richtwerte s. Anlage)

Aus dem Eingangsbuch ausgewählte ausgewertete Kaufverträge für Wohnbau- und Gewerbeflächen bilden die Grundlage für die Mittelwerte und Indexzahlen. Wurden bebaute Grundstücke ausgewertet, sind diese auf einen unbebauten Zustand zurück gerechnet; die Erschließungskosten sind enthalten. Um den Wert eines bebauten Grundstücks zu ermitteln, wird der Richtwert (unbebaut) mit einem Bebauungsabschlag versehen, der sich u.a. an den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks aber auch am Zustand und dem Alter der vorhandenen Baulichkeiten orientiert.

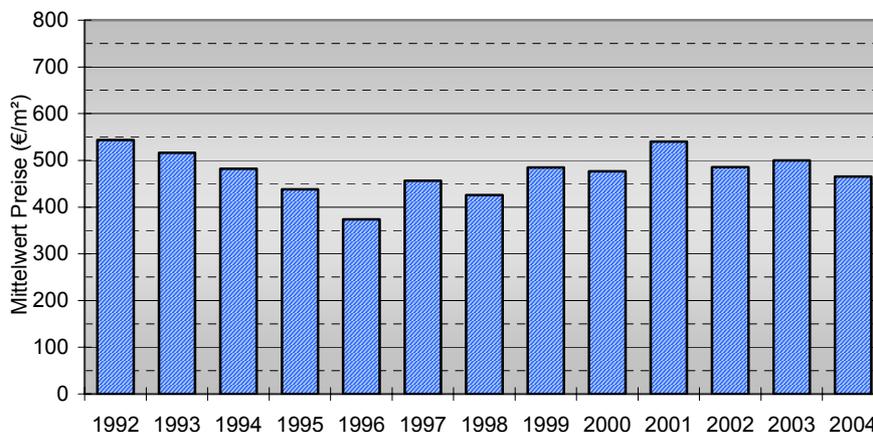
2. Mittlerer Grundstückspreis aller ausgewerteten Wohnbauflächen (unbebauter Zustand)

Der mittlere Grundstückspreis ergibt sich aus dem Mittelwert aller ausgewerteten Grundstücke bezogen auf das Verkaufsjahr. Da es sich **nicht** um einen bereinigten Wert handelt, wird er von den in die Auswertung eingeflossenen Grundstücken beeinflusst und

Verkaufs-jahr	Mittelwert Grundstückspreis (€/m ²)
1992	543
1993	516
1994	482
1995	438
1996	374
1997	456
1998	426
1999	485
2000	477
2001	540
2002	486
2003	500
2004	465
Mittelwert	476

Ausgewertete Wohnbauflächen

Jahresbezogene Entwicklung der Preise im Mittel (€/m²)



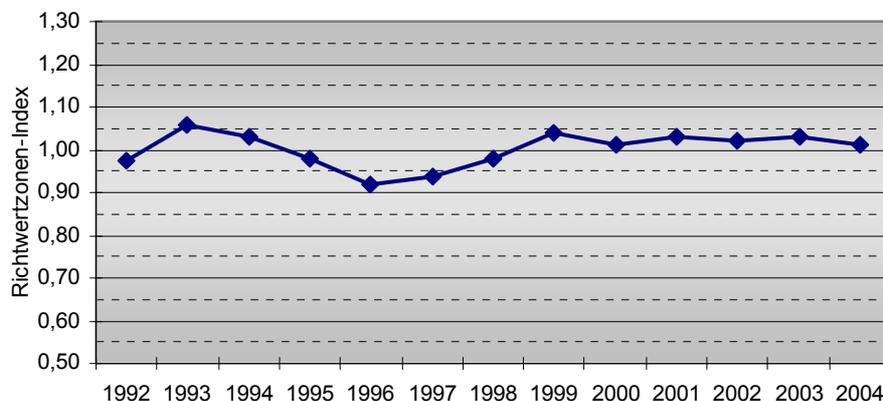
3. Richtwertbezogener Index der ausgewerteten Wohnbauflächen (unbebauter Zustand)

Beim Richtwertzonen-Index wurden die Jahreswerte einer Richtwertzone ins Verhältnis zum Gesamtmitelwert der Zone gesetzt. Die Mittelwerte aller Richtwertzonen bilden diesen Index.

Verkaufs-jahr	Zonenbezogener Jahresindex
1992	0,97
1993	1,06
1994	1,03
1995	0,98
1996	0,92
1997	0,94
1998	0,98
1999	1,04
2000	1,01
2001	1,03
2002	1,02
2003	1,03
2004	1,01

Ausgewertete Wohnbauflächen

Index der Preiseentwicklung auf der Basis der Richtwertzonen



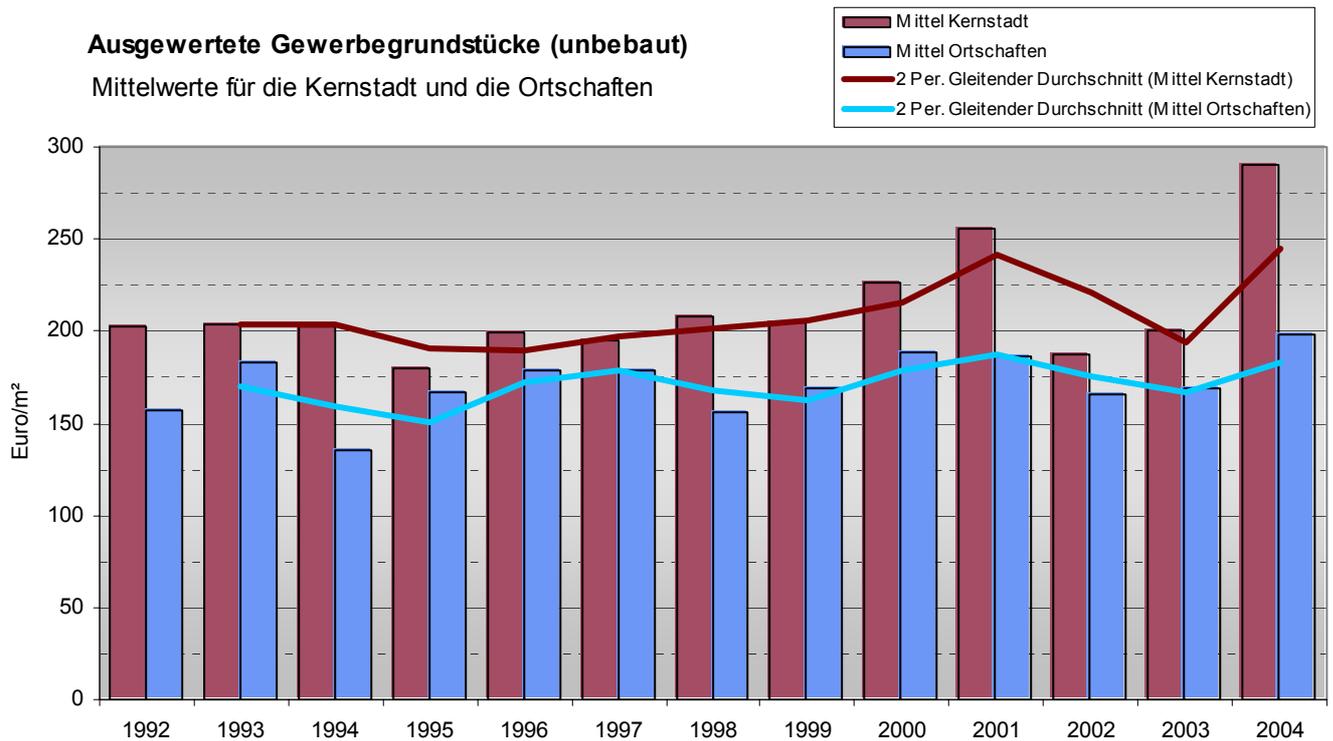
F. Mittlerer Grundstückspreis aller ausgewerteten Gewerbeflächen (unbebauter Zustand)

Die Mittelwerte wurden aus den Kaufvorgängen der Richtwertzonen gebildet. Die Mittelwert wurden getrennt für die Kernstadt und die Ortschaften ausgewiesen. Die Linien (Gleitender Durchschnitt) fassen lediglich zwei Perioden zusammen und stellen für diesen Zeitraum keinen Trend dar. (Richtwerte s. Anlage)

Verkaufsjahr	Mittel Kernstadt	Mittel Ortschaften
1992	203	157
1993	204	183
1994	202	135
1995	180	166
1996	199	178
1997	195	179
1998	208	156
1999	205	169
2000	226	189
2001	256	187
2002	187	165
2003	200	169
2004	290	198
Mittel	212	172

Ausgewertete Gewerbegrundstücke (unbebaut)

Mittelwerte für die Kernstadt und die Ortschaften



VI. Anlagen

A. Mitglieder des Gutachterausschusses Waiblingen

Vorsitzender

Maier-Küderli	Dieter
----------------------	---------------

Stellvertretende Vorsitzende

Glock	Günther
--------------	----------------

Heissler	Reinhard
-----------------	-----------------

Weitere ehrenamtliche Gutachter

Bubeck	Günter
---------------	---------------

Dorin-Schumacher	Andrea
-------------------------	---------------

Frey	Walter
-------------	---------------

Geiger	Helmut
---------------	---------------

Heil	Wolfgang
-------------	-----------------

Herdle	Manfred
---------------	----------------

Jenne	Karl
--------------	-------------

Kuhnle	Friedrich
---------------	------------------

Kurz	Martin
-------------	---------------

Lober	Markus
--------------	---------------

Luithardt	Manfred
------------------	----------------

Plesz	Beate
--------------	--------------

Schänzel	Hans
-----------------	-------------

Dr. Thomae	Hansjörg
-------------------	-----------------

Wörner	Peter
---------------	--------------

Zäpf	Herbert
-------------	----------------

B. Gutachterausschüsse von Nachbarstädten und Gemeinden

(Stand 05/2005. Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben)

Gutachterausschuss	Anschrift	Telefon/Fax	Internet / E-Mail
Althütte	Bürgermeisteramt	07183/95959-16 Fax: 95959-22	Reinhold.sczuka@althuette.de
Auenwald	Rathaus Bauamt 71549 Auenwald	07191/500-533 Fax: 500-550	Schif@auenwald.de
Backnang	Rathaus Bauamt 71522 Backnang	07191/894-309	Matthias.dirschka@backnang.de
Berglen	Beethovenstr.14-20 73663 Berglen	07195/9757-34 Fax: 9757-37	Gutrun.boschatzke@berglen.de
Esslingen	Pulverwiesen 15 73728 Esslingen	07111/3512-2557	Stadtmessungsamt@esslingen.de
Fellbach	Marktplatz 1 70734 Fellbach	07111/5851-250 Fax: 5851-488	stefanie.tempes@fellbach.de
Kernen i. R.	Stettener Str. 12 71394 Kernen i. R.	07151/4014-169 Fax: 4014-125	Marcus.kessler@kernen.de
Korb	J.-F.-Weishaar-Str. 7-9, 71404 Korb	07151/9334-12	gemeinde@korb.de
Leutenbach	Rathausplatz 1 71397Leutenbach	07195/189-62	m.schuenzel@leutenbach.de
Ludwigsburg	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	07141/910-2608 oder 2713	gutachterausschuss@stadt.ludwigsburg.de
Murrhardt	71540 Murrhardt	07192/501838	a.nerrn@rems-murr-kreis.de
Plüderhausen	Rathaus Hauptamt 73655 Plüderhausen	07181/8009-41 Fax: 8009-55	d.merkes@pluederhausen.de
Remseck a. N.	Neckaraue 9 71686 Remseck a. N.	07146/289-612	muehl@remseck-am-neckar.de
Remshalden	Schillerstr. 30 (Bürgerhaus) 73630 Remshalden	07151/9731-239 oder – 240	r.hackspache@remshalden.de
Rudersberg	Backnanger Str. 26 73635 Rudersberg	07183/3005-52 Fax: 3005-55	d.schaaf@rudersberg.kdrs.de
Schorndorf	Johann-Philipp-Palm-Str. 10 73614 Schorndorf	07181/602-603 Fax: 602-189	jochen.schaefer@schorndorf.de
Schwäbisch Gmünd	Marktplatz 37 73525 Schw. Gmünd	07171/603-6215	vla@schwaebisch-gmuend.de
Schwaikheim	Marktplatz 2-4 71409 Schwaikheim	07195/582-41 Fax: 582-49	maria.frank@schwaikheim.de
Sulzbach a.d. Murr	Rathaus Hauptamt 71560 Sulzbach a.d. Murr	07193/5134 Fax: 5129	m.heinrich@sulzbach-murr.kdrs.de
Spiegelberg	Rathaus 71579 Spiegelberg	07194/950-10 Fax: 950-125	Alexander.fleig@gemeinde-spiegelberg.de
Stuttgart	Landeshauptstadt Stuttgart 70161 Stuttgart	(0711) 216-2725	bew.stmessa@stuttgart.de
Urbach	Rathaus 73660 Urbach	07181/8007-65 Fax: 8007-55	Koch@urbach.de
Waiblingen	Kurze Str. 33 71332 Waiblingen	07151/5001-284 Fax: 5001-420	www.waiblingen.de guenther.glock@waiblingen.de
Waiblingen	Kurze Str.33 71332 Waiblingen	07151/5001-429 Fax: 5001-420	norbert.schwaab@waiblingen.de
Weinstadt	Marktplatz 1, 71384 Weinstadt	07151/693-271	info@weinstadt.de
Weissach im Tal	Rathaus 71554 Weissach i.T.	07191/3531-17 Fax: 3531-39	Markus.stadelmann@weissach-murr.kdrs.de
Welzheim	Kirchplatz 3 73642 Welzheim	07182/8008-38 Fax: 2223	sh.stadt@welzheim.de
Winnenden	Torstr.10 71364 Winnenden	07195/13-160 Fax: 13-328	g.altpeter@winnenden.de
Winterbach	Marktlatz 2 73650 Winterbach	07181/70060	r.blesing@winterbach.de

C. Bodenrichtwertentwicklung 1975 - 2004: Minimal- und Maximalwerte aller Richtwertzonen (Werte in Euro/m²)

Jahr	Kernstadt				Beinstein			Bittenfeld		Hegnach		Hohenacker		Neustadt	
	Wohnen unbebaut	Citylage unbebaut	Rohbauland unbebaut	Gewerbe unbebaut	Wohnen unbebaut	Rohbauland	Gewerbe unbebaut	Wohnen unbebaut	Rohbauland unbebaut	Wohnen unbebaut	Gewerbe unbebaut	Wohnen unbebaut	Gewerbe unbebaut	Wohnen unbebaut	Gewerbe unbebaut
1975	50 - 120														
1976	120 - 155				70 - 120										
1977	60 - 160			25 - 50											
1978	100 - 205				150 - 155			75 - 90				70 - 85		80 - 115	
1979	195 - 295							95 - 140					85		
1980	235 - 320														
1981	350							220		250		180			
1982	300 - 350														
1983	255 - 405														
1984	280 - 385		185 - 190		205 - 305			245 - 285				205 - 255			
1985	255 - 360				180 - 280			180 - 255		205 - 305		205 - 270		205 - 280	
1986	255 - 330				180 - 255			180 - 240		205 - 305		155 - 255			
1987	205 - 385				180 - 280			180 - 240		230 - 305		205 - 280			
1988	280 - 385														
1989	385 - 460				280 - 360									255 - 330	
1990	360 - 510	765 - 1125			305 - 460			280 - 330		305 - 385		305 - 360		305 - 360	
1991	410 - 560	920 - 1280	205 - 230	185 - 230	305 - 460			295 - 350		305 - 385		305 - 360		330 - 360	
1992	375 - 495			185 - 205	330 - 435										
1993	435 - 665											420 - 430			
1994	400 - 665														
1995	465 - 555			185 - 195	360 - 430			345 - 395		360 - 380		360 - 400		360 - 410	130 - 180
1996	410 - 520			185 - 205	330 - 410			345 - 385		360 - 380		360 - 400		360 - 415	140 - 180
1997	305 - 560	765 - 1025		185 - 205	330 - 410			345 - 400		360 - 390		350 - 375		360 - 435	
1998	305 - 615	765 - 1025		185 - 205	385 - 485			385 - 435		385 - 420	170	350 - 375	170	385 - 460	170 - 180
1999	305 - 590	765 - 1025		205	330 - 485			360 - 460		360 - 485	170	350 - 435	170	360 - 485	170 - 180
2000	310 - 590	765 - 1025		205	330 - 485			360 - 460		360 - 485	170	350 - 460	170	360 - 485	170 - 180
2002	310 - 740	1100-1290		210 - 220	330 - 500		170	360 - 450		360 - 500	170	350 - 460	170	360 - 485	170
2003	310 - 640	800-1000		210 - 220	310 - 520		170	360 - 450		360 - 460	170	350 - 460	170	360 - 485	170
2004	310 - 640	800-1000		210 - 220	310 - 520		170	360 - 460		360 - 460	170	350 - 470	170	360 - 490	170

(1993 sind die Erschließungsbeiträge erstmals in den Bodenrichtwerten enthalten)

D. Bodenrichtwertkarte

<p>STADT WAIBLINGEN Bodenrichtwertkarte 2004</p>	<p>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</p>
---	--

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.

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

Zo- ne	Beschreibung	2003 (€/m²)	2004 (€/m²)
K e r n s t a d t			
Waiblingen-Kernstadt			
Wohnbauflächen unbebaut			
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- 500	400-470
140	Beinsteiner Straße	380-410	380-410
150	Wasserstube	360-430	360-430
160	Waldmühleweg Nord	310	310- 350
161	Waldmühleweg Süd	360	360
170	Innenstadt (Mischgebiet)	560- 640	560-640
171	Innenstadt (Wohnen N)	440-530	450-520
172	Innenstadt (Wohnen S)	500-590	500-590
180	Altstadt (Wohnen)	400-560	400-560
181	Geschäftslage	--	--
190	City (Wohnbau)	800-1000	800-1000
200	Ameisenbühl	360	360
210	Röte	420-500	420-500
220	Hoher Rain	360- 440	360-440
230	Beim Wasserturm	360-435	360-435
240	Rinnenäcker	360-470	360-470
Gewerbeflächen unbebaut			
291	Eisental	220	220
292	Ameisenbühl	210	210
293	Düsseldorfer Straße	210	210
294	Bahnhof	--	--
295	Citylage	--	--
290	Rohbauland Gewerbe	--	50

Zo- ne	Beschreibung	2003 (€/m²)	2004 (€/m²)
O r t s c h a f t e n			
Waiblingen-Beinstein			
Wohnbauflächen unbebaut			
310	Ortskern	310-380	310-380
350	Wohngebiete	440-520	440-520
Gewerbeflächen unbebaut			
390	Gewerbeflächen	170	170
Waiblingen-Bittenfeld			
Wohnbauflächen unbebaut			
410	Ortskern	360-410	360-410
450	Wohngebiete	380-450	400-460
Waiblingen-Hegnach			
Wohnbauflächen unbebaut			
510	Ortskern	360-410	360-410
550	Wohngebiete	425-460	425-460
Gewerbeflächen unbebaut			
590	Gewerbeflächen	170	170
Waiblingen-Hohenacker			
Wohnbauflächen unbebaut			
610	Ortskern	350-375	350-375
650	Wohngebiete	410-460	420-470
Gewerbeflächen unbebaut			
690	Gewerbeflächen	170	170
Waiblingen-Neustadt			
Wohnbauflächen unbebaut			
710	Ortskern	360-415	360- 430
750	Wohngebiete	410-485	420-490
Gewerbeflächen unbebaut			
790	Gewerbeflächen	170	170

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

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

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

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

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

