

Bodenrichtwertkarte 2020

Waiblingen und Korb



Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb

Rathaus Waiblingen

Kurze Straße 33

71332 Waiblingen

Telefon: 07151 5001-1201, -1202, -1203

Telefax: 07151 5001-1219

E-Mail: gutachterausschuss@waiblingen.de

Inhaltsverzeichnis

Bodenrichtwerte Waiblingen	Seite 2 und 3
Karte Waiblingen	Seite 4 und 5
Karte Waiblingen-Beinstein	Seite 6
Karte Waiblingen-Bittenfeld	Seite 7
Karte Waiblingen-Hegnach	Seite 8
Karte Waiblingen-Hohenacker und Neustadt	Seite 9
Bodenrichtwerte Korb und Kleinheppach	Seite 10
Karte Kleinheppach	Seite 11
Karte Korb	Seite 12 und 13
Karte Korb, Weinberge Korber Kopf und Gartenhausgebiet Winterhalde	Seite 14 und 15
Karte Korb-Kleinheppach, Weinberge Greiner	Seite 16 und 17
Karte Korb, Gartenhausgebiet Wallenklinge	Seite 18
Karte Korb, Weinberge Hörnle	Seite 19

Der Gutachterausschuss hat auf der Basis der Wertverhältnisse der Jahre 2019 und 2020 am 26. August 2021 die Bodenrichtwerte (BRW) 2020 – Stand 31.12.2020 – festgelegt.

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

Erschließungsbeiträge sind enthalten.

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

Die Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke stehen in Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung, was durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt wird. Die für Wohnbaugrundstücke ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine mittlere GFZ von 0,8.

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

Bodenrichtwerte Waiblingen

RWZ-Nummer	Bezeichnung der Richtwertzone	BRW 31.12.2020 €/m²	BRW 31.12.2018 €/m²	Entwicklungs-zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	RWZ-Nummer	Bezeichnung der Richtwertzone	BRW €/m² 31.12.2020	BRW €/m² 31.12.2018	Entwicklungs-zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
Kernstadt													
1100	Galgenberg	1.100,00 €	1.050,00 €	B	W		7100	Ortskern	750,00 €	610,00 €	B	W	
1200	Neustädter Straße	800,00 €	700,00 €	B	M		7500	Wohngebiete	850,00 €	650,00 €	B	WA	
1210	Krankenhausareal	1.000,00 €	–	B	WA		7810	Kleinhegnach	280,00 €	230,00 €	B	M	ASB
1250	Galgenberg II	1.000,00 €	900,00 €	B	WA		7820	Erbachhof	320,00 €	270,00 €	B	M	ASB
1260	Galgenberg II -neu	1.250,00 €	1.000,00 €	B	WA		7900	Gewerbegebiete	250,00 €	220,00 €	B	G	
1300	Korber Höhe (Mitte)	1.000,00 €	740,00 €	B	W		Kernstadt-Außenbereiche						
1310	Korber Höhe (Süd)	980,00 €	740,00 €	B	WA		9100	Ackerflächen	6,00 €	6,00 €	LF	A	
1320	Korber Höhe (Nord)	1.000,00 €	720,00 €	B	W		9110	Schmidener Feld, Umgebung	10,00 €	10,00 €	LF	A	
1400	Beinsteiner Straße	900,00 €	660,00 €	B	W		9120	Wiesen mit Obstbaumbestand	4,50 €	4,50 €	LF	EGA	OG
1410	Rechts der Korber Straße	850,00 €	660,00 €	B	W		9150	Garten-, Freizeitnutzung	15,00 €	15,00 €	B	SE	FZT
1500	Wasserstube	850,00 €	680,00 €	B	W		9160	Weinberg	10,00 €	–	LF	WG	HL
1600	Waldmühleweg (Nord)	580,00 €	480,00 €	B	W		9170	Unland	1,00 €	1,00 €	LF	UN	
1610	Waldmühleweg (Süd)	720,00 €	600,00 €	B	W		Beinstein-Außenbereiche						
1620	Gerbergärten	900,00 €	750,00 €	B	WA		9300	Ackerflächen	6,00 €	6,00 €	LF	A	
1700	Innenstadt (West)	950,00 €	800,00 €	B	W		9320	Wiesen mit Obstbaumbestand	3,00 €	3,00 €	LF	EGA	OG
1720	Innenstadt (Südwest)	950,00 €	810,00 €	B	W		9350	Garten-, Freizeitnutzung	11,00 €	11,00 €	B	SE	FZT
1800	Altstadt	900,00 €	730,00 €	B	W		9360	Weinberg	6,00 €	7,00 €	LF	WG	FL
1810	Altstadt- Geschäftslage City	1.250,00 €	1.200,00 €	B	MK		(6,00 – 8,00 €)						
1900	Fronacker-, Untere Bahnhofstr., Postplatz, Geschäftslage City	1.300,00 €	1.250,00 €	B	MK		9370	Unland	1,00 €	1,00 €	LF	UN	
1910	Innenstadt (Wohnen)	900,00 €	730,00 €	B	W		Bittenfeld-Außenbereiche						
2000	Ameisenbühl (Wohnen)	640,00 €	500,00 €	B	M		9400	Ackerflächen	4,50 €	4,00 €	LF	A	
2100	Innenstadt Süd	900,00 €	730,00 €	B	W		9420	Wiesen mit Obstbaumbestand	4,00 €	3,50 €	LF	EGA	OG
2200	Hoher Rain	800,00 €	600,00 €	B	W		9450	Garten-, Freizeitnutzung	11,00 €	11,00 €	B	SE	FZT
2300	Wasserturm/Innerer Weidach	800,00 €	620,00 €	B	WA		9470	Unland	1,00 €	1,00 €	LF	UN	
2350	Blütenacker	950,00 €	700,00 €	B	WA		9480	Wald, forstwirtschaftliche Flächen	2,00 €	2,00 €	LF	F	
2370	Am Rötspark	950,00 €	700,00 €	B	WA		Hegnach-Außenbereiche						
2400	Rinnenacker	920,00 €	700,00 €	B	W		9500	Ackerflächen	5,00 €	5,00 €	LF	A	
2910	Eisental	275,00 €	250,00 €	B	G		9520	Wiesen mit Obstbaumbestand	3,50 €	3,50 €	LF	EGA	OG
2920	Ameisenbühl (Gewerbe)	275,00 €	250,00 €	B	G		9550	Garten-, Freizeitnutzung	10,00 €	10,00 €	B	SE	FZT
2930	Düsseldorfer Straße	275,00 €	250,00 €	B	G		9570	Unland	1,00 €	1,00 €	LF	UN	
2940	Bereich Bahnhof/Westumfahrung	275,00 €	250,00 €	B	G		9580	Wald, forstwirtschaftliche Flächen	2,00 €	–	LF	F	
Beinstein													
3100	Ortskern	700,00 €	540,00 €	B	W		Hohenacker-Außenbereiche						
3500	Wohngebiete	950,00 €	740,00 €	B	W		9600	Ackerflächen	4,50 €	4,50 €	LF	A	
3600	Wohngebiet Remstalquellen	880,00 €	640,00 €	B	WA		9620	Wiesen mit Obstbaumbestand	3,50 €	3,00 €	LF	EGA	OG
3900	Gewerbegebiete	250,00 €	210,00 €	B	G		9650	Garten-, Freizeitnutzung	11,00 €	11,00 €	B	SE	FZT
Bittenfeld													
4100	Ortskern	600,00 €	510,00 €	B	W		9670	Unland	1,00 €	1,00 €	LF	UN	
4500	Wohngebiete	690,00 €	570,00 €	B	W		9680	Wald, forstwirtschaftliche Flächen	2,00 €	–	LF	F	
4600	Wohngebiet Berg-Bürg II	690,00 €	550,00 €	B	WA		9690	Wochenend-Wohnnutzung	100,00 €	100,00 €	B	S	WO
4900	Gewerbegebiete	240,00 €	200,00 €	B	G		Neustadt-Außenbereiche						
4910	Gewerbe Rohbauland*	–	–	R	G		9700	Ackerflächen	4,50 €	4,50 €	LF	A	
Hegnach													
5100	Ortskern	710,00 €	610,00 €	B	W		9720	Wiesen mit Obstbaumbestand	3,00 €	3,00 €	LF	EGA	OG
5500	Wohngebiete	750,00 €	630,00 €	B	WA		9750	Garten-, Freizeitnutzung	11,00 €	11,00 €	B	SE	FZT
5900	Gewerbegebiete	250,00 €	220,00 €	B	G		9760	Weinberg	11,00 €	11,00 €	LF	WG	HL
Hohenacker													
6100	Ortskern	780,00 €	610,00 €	B	W		(9,00 – 12,00 €)						
6500	Wohngebiete	800,00 €	650,00 €	B	WA		9770	Unland	1,00 €	1,00 €	LF	UN	
6900	Gewerbegebiete	250,00 €	220,00 €	B	G		9780	Wald, forstwirtschaftliche Flächen	2,00 €	–	LF	F	
Abkürzungsverzeichnis gemäß § 6 Abs. 3 BRW-RL													
Entwicklungszustand				Art der Nutzung						Ergänzung zur Art der Nutzung			
B	Baureifes Land	W	Wohnbaufläche	SE	Sondergebiet für Erholung	ASB	Außenbereich						
R	Rohbauland	G	Gewerbliche Baufläche	F	Forstwirtschaftliche Fläche	FZT	Freizeit und Touristik						
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	A	Acker	M	Gemischte Baufläche	OG	Obstanbaufläche						
		WR	Reines Wohngebiet	WG	Weingarten	WO	Wochenendhäuser						
		S	Sonderbaufläche	MK	Kerngebiet	FL	Flachlage						
		EGA	Erwerbsgartenfläche	UN	Unland, Geringstland	HL	Hanglage						
		WA	Allgemeines Wohngebiet										

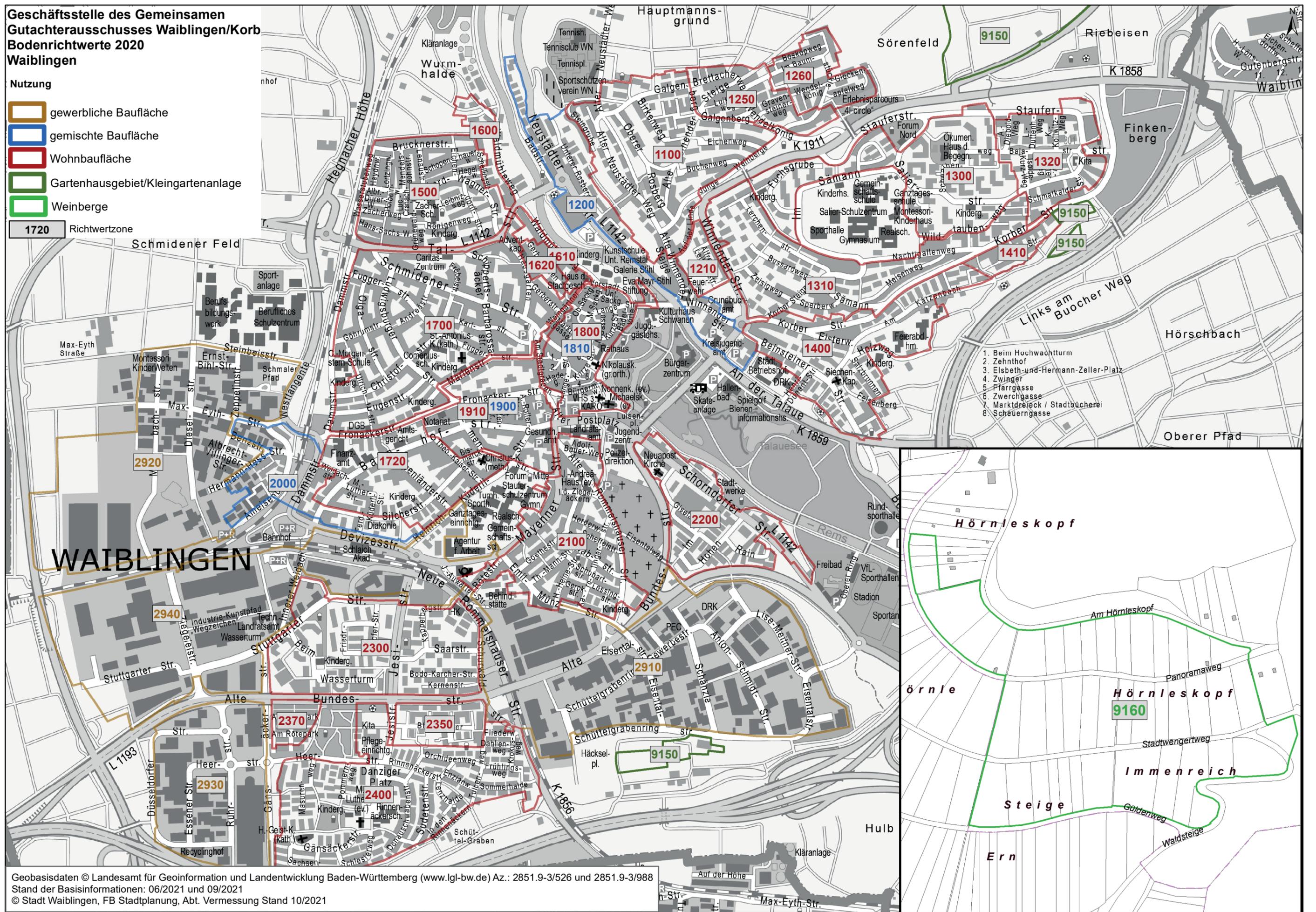
*Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Bodenrichtwerte 2020
Waiblingen

Nutzung

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage
- Weinberge

1720 Richtwertzone



1. Beim Hochwachturm
2. Zehnthof
3. Elisabeth- und Hermann-Zeller-Platz
4. Zwinger
5. Pfarrgasse
6. Zwerchgasse
7. Marktdreieck / Stadtbücherei
8. Scheuergasse

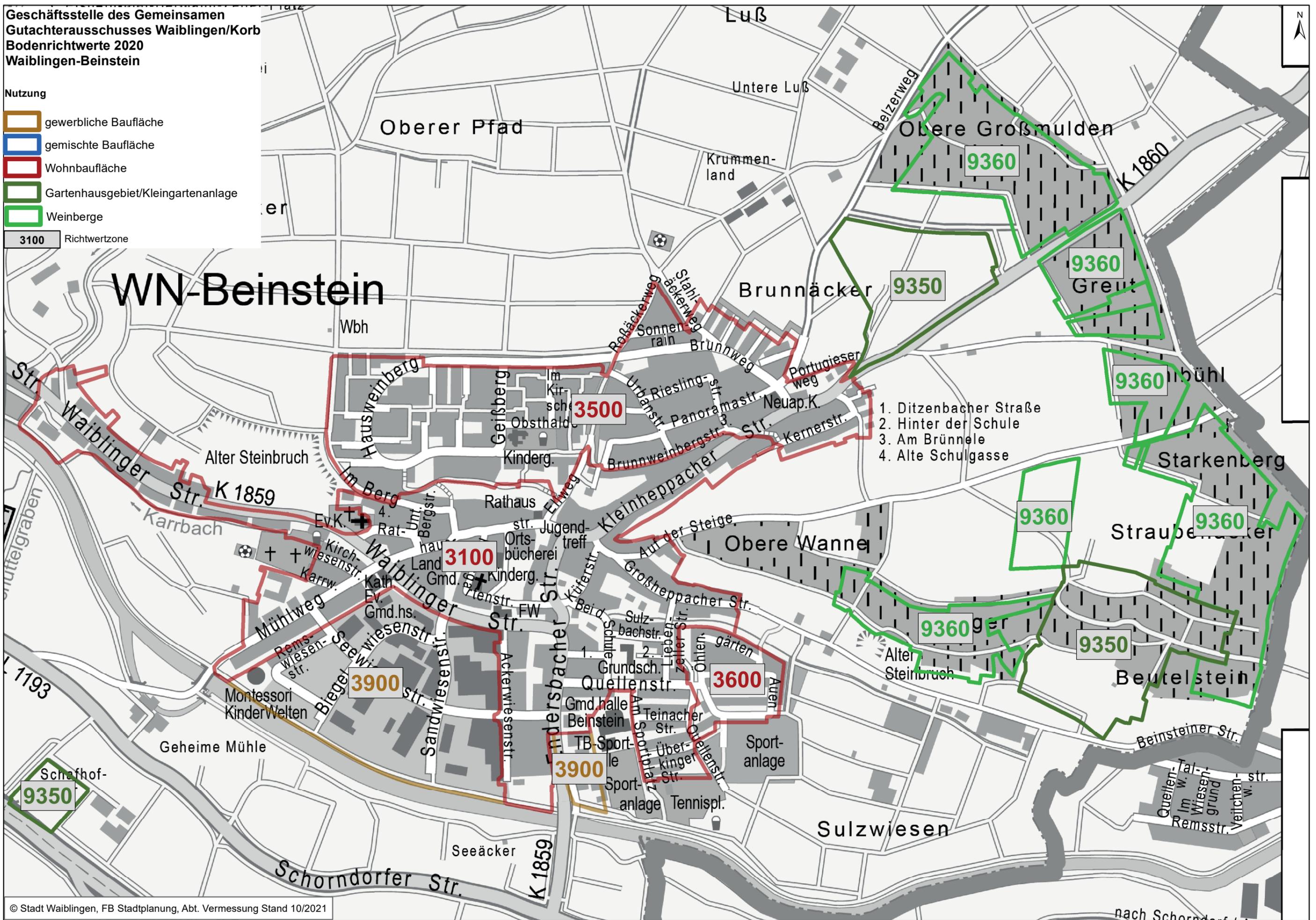
**Geschäftsstelle des Gemeinsamen
Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Bodenrichtwerte 2020
Waiblingen-Beinstein**

Nutzung

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage
- Weinberge

3100 Richtwertzone

WN-Beinstein

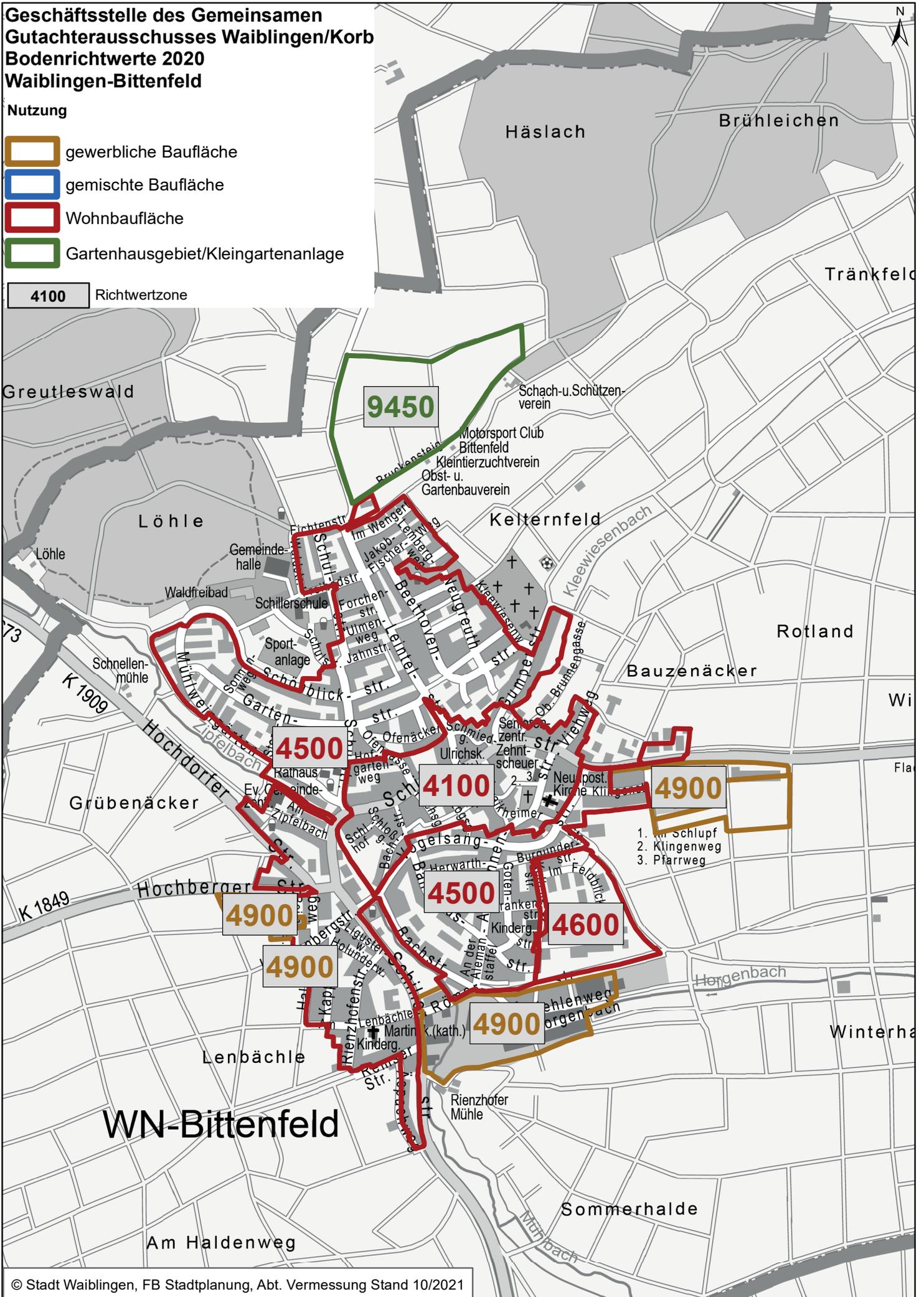


Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Bodenrichtwerte 2020
Waiblingen-Bittenfeld

Nutzung

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage

4100 Richtwertzone



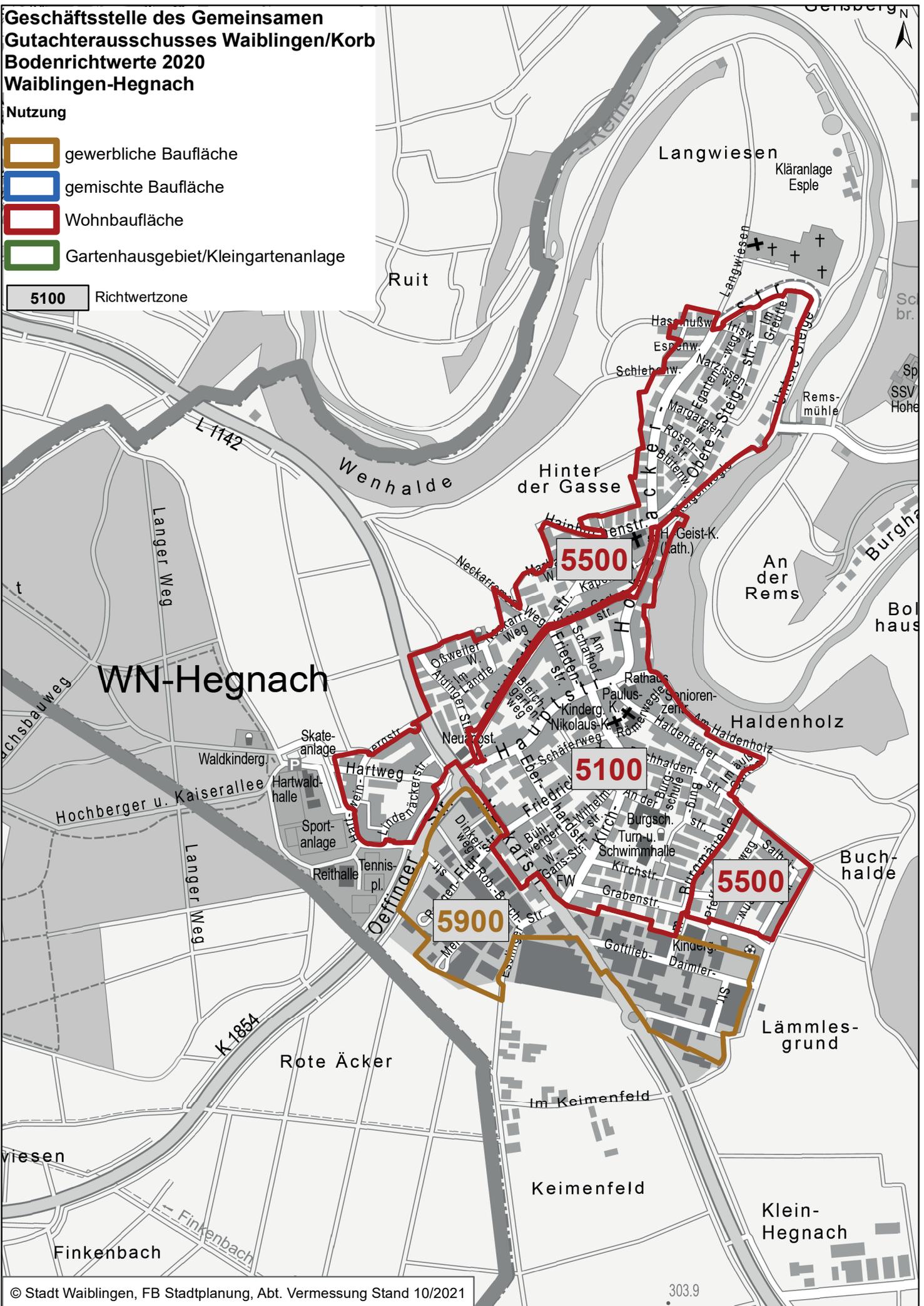
1. Im Schlupf
2. Klingenberg
3. Pfarrweg

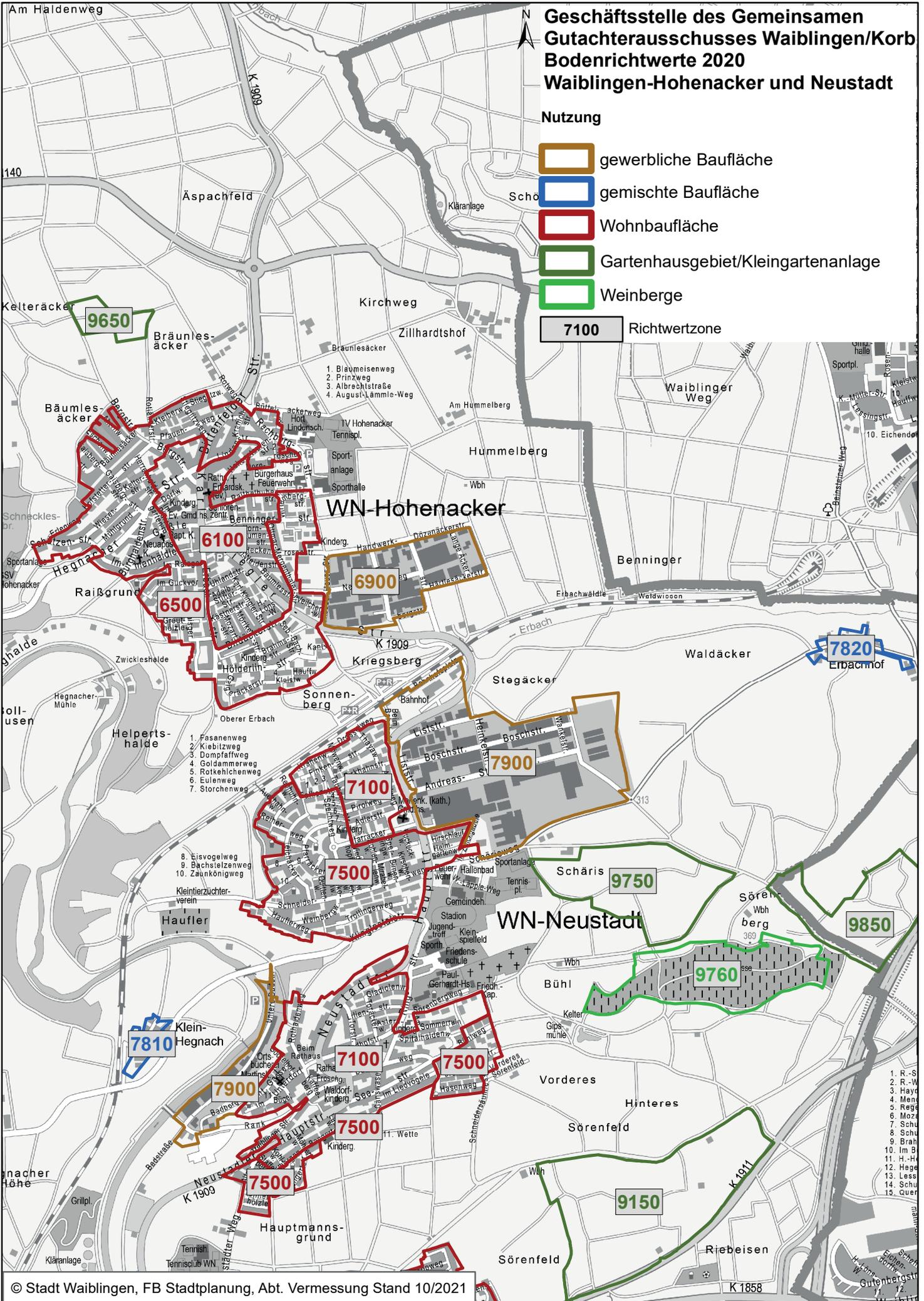
**Geschäftsstelle des Gemeinsamen
Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Bodenrichtwerte 2020
Waiblingen-Hegnach**

Nutzung

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage

5100 Richtwertzone





Bodenrichtwerte Korb und Kleinheppach

RWZ-Nummer	Bezeichnung der Richtwertzone	BRW 31.12.2020 €/m ²	BRW 31.12.2018 €/m ²	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
Korb						
8001	Beste Wohnlage	860,00 €	720,00 €	B	W	
8002	Sehr gute Wohnlage	800,00 €	660,00 €	B	W	
8003	Gute Wohnlage	730,00 €	610,00 €	B	W	
8004	Gute Wohnlage mit Einschränkungen	700,00 €	550,00 €	B	W	
8005	Mittlere Wohnlage	600,00 €	440,00 €	B	W	
8006	Kerngebiet	720,00 €	570,00 €	B	MK	
8901	Mischgebiet Buocher Weg	450,00 €	360,00 €	B	MI	
8902	Gewerbegebiet Buocher Weg/ Unteres Gewässer	250,00 €	210,00 €	B	GE	
8903	Gewerbegebiet Riebeisen	225,00 €	185,00 €	B	GE	
8904	Industriegebiet	175,00 €	125,00 €	B	GI	
8905	Aussiedlergebiet Sommerhalde (erschlossen)	35,00 €	–	B	M	ASB
Kleinheppach						
8101	Beste Wohnlage KH	780,00 €	670,00 €	B	WA	
8102	Sehr gute Wohnlage KH	730,00 €	570,00 €	B	W	
8103	Gute Wohnlage KH	640,00 €	510,00 €	B	W	
8104	Gute Wohnlage mit Einschränkungen KH	560,00 €	430,00 €	B	W	
8105	Mittlere Wohnlage KH	480,00 €	360,00 €	B	W	
Außenbereiche*						
9800	Ackerflächen	3,50 €	3,50 €	LF	A	
9820	Wiesen mit Obstbaumbestand	3,50 €	3,00 €	LF	EGA	OG
9850	Garten- und Freizeitnutzung	13,00 €	13,00 €	B	SE	FZT
9860	Weinberg Lageklasse 1 ^{alt}		12,00 €	LF	WG	HL
9861	Weinberg Lageklasse 1 ^{neu}	11,00 €	10,00 €	LF	WG	HL
9861	Weinberg Lageklasse 2 ^{alt}		10,00 €	LF	WG	HL
9862	Weinberg Lageklasse 2 ^{neu}	8,00 €	8,00 €	LF	WG	HL
9862	Weinberg Lageklasse 3 ^{alt}		8,00 €	LF	WG	HL
9863	Weinberg Lageklasse 4 ^{alt}		6,00 €	LF	WG	HL
9864	Weinberg Lageklasse 5 und 6 ^{alt}		3,00 €	LF	WG	HL
9870	Unland	1,00 €	–	LF	UN	
9880	Wald	–	2,00 €	LF	F	

*Die Weinberglageklassen im Außenbereich von Korb wurden im Zuge der Ermittlungen der BRW 2020 neu aufgeteilt. Die vormals sechs Lageklassen wurden zu zwei Lageklassen zusammengefasst. Es wird nun in Weinberg Lageklasse 1 in der RWZ 9861 und in die Weinberg Lageklasse 2 in der RWZ 9862 unterschieden.

Abkürzungsverzeichnis gemäß § 6 Abs. 3 BRW-RL

Entwicklungszustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
B Baureifes Land	W Wohnbaufläche	ASB Außenbereich
R Rohbauland	G Gewerbliche Baufläche	FZT Freizeit und Touristik
LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	A Acker	OG Obstanbaufläche
	WR Reines Wohngebiet	WO Wochenendhäuser
	S Sonderbaufläche	FL Flachlage
	EGA Erwerbsgartenfläche	HL Hanglage
	WA Allgemeines Wohngebiet	
	SE Sondergebiet für Erholung	
	F Forstwirtschaftliche Fläche	
	M Gemischte Baufläche	
	WG Weingarten	
	MK Kerngebiet	
	UN Unland, Geringstland	

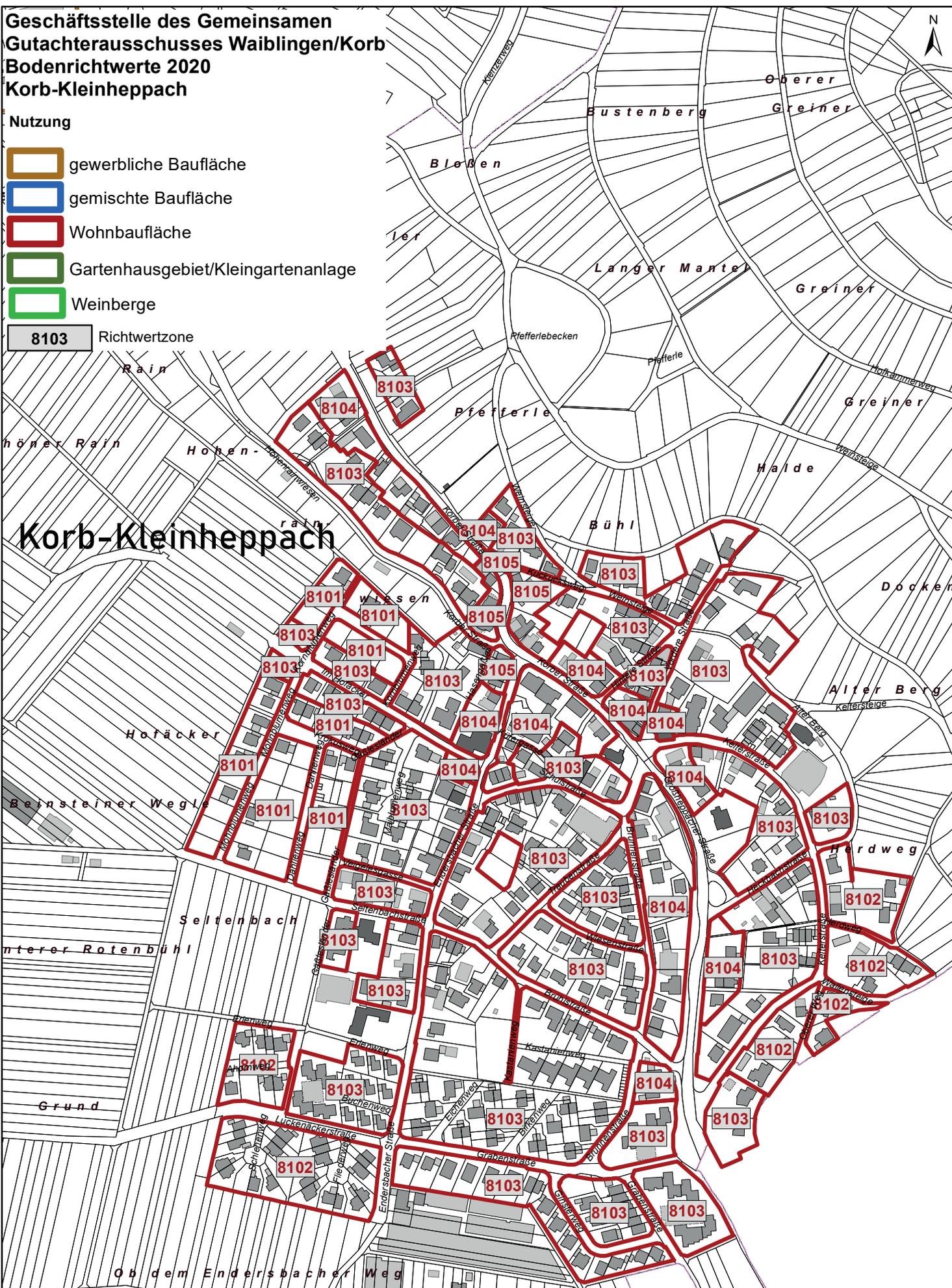
**Geschäftsstelle des Gemeinsamen
Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Bodenrichtwerte 2020
Korb-Kleinheppach**

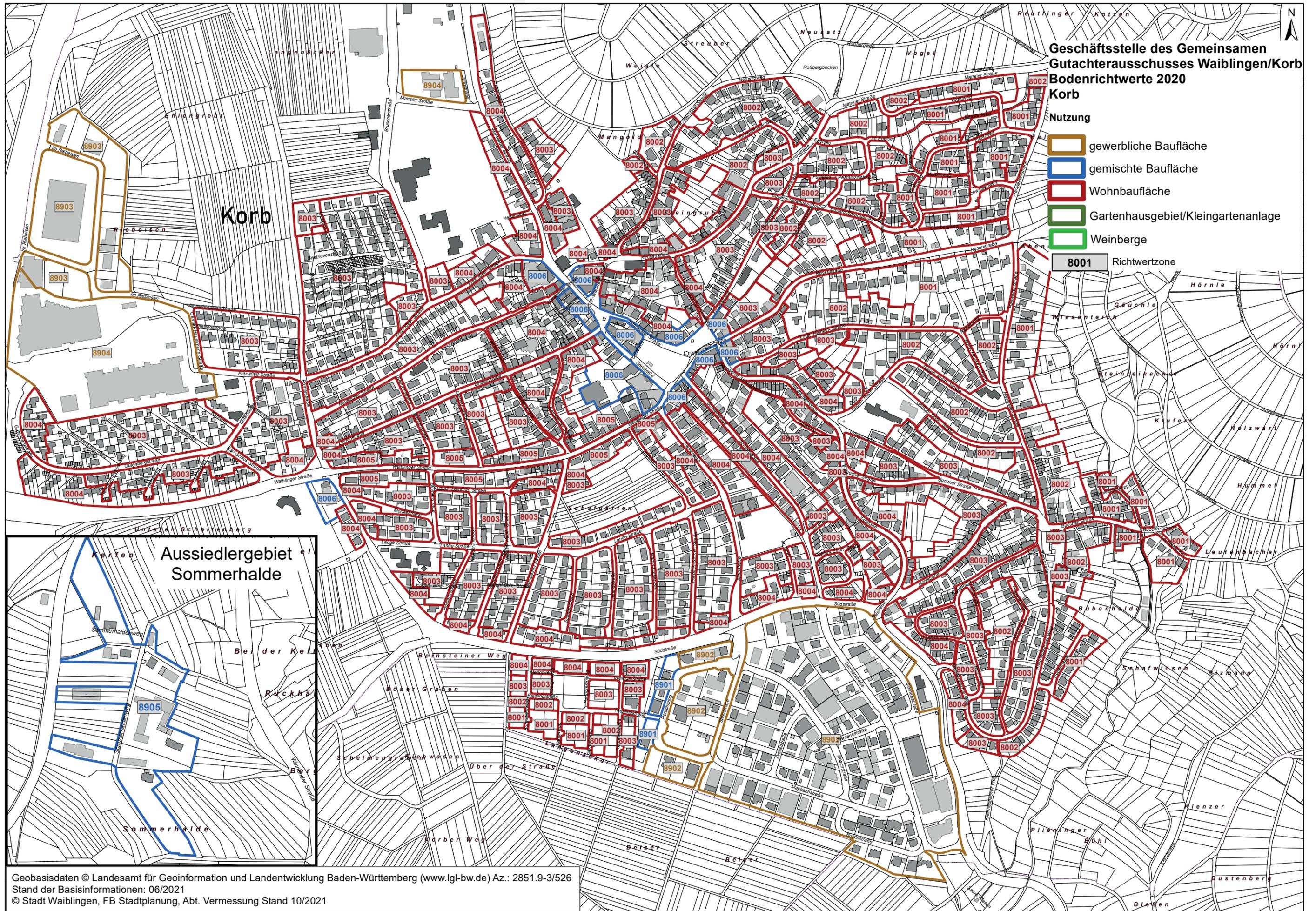
Nutzung

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage
- Weinberge

8103 Richtwertzone

Korb-Kleinheppach



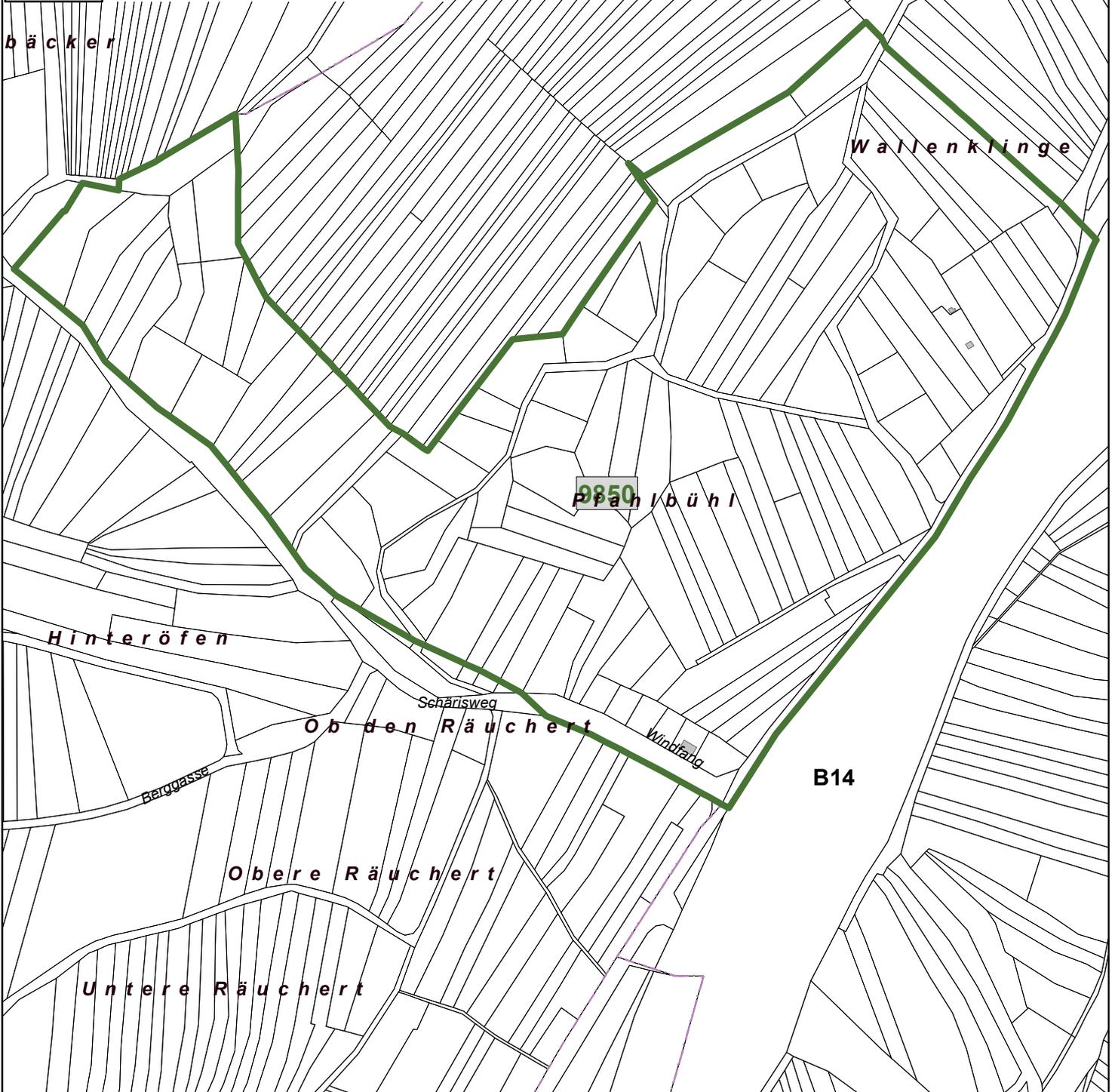


**Geschäftsstelle des Gemeinsamen
Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Bodenrichtwerte 2020
Korb, Gartenhausgebiet Wallenklinge**

Nutzung

-  gewerbliche Baufläche
-  gemischte Baufläche
-  Wohnbaufläche
-  Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage
-  Weinberge

9850 Richtwertzone



Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Bodenrichtwerte 2020
Korb, Weinberge Hörnle

Nutzung

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage
- Weinberge
- 9861 Richtwertzone

