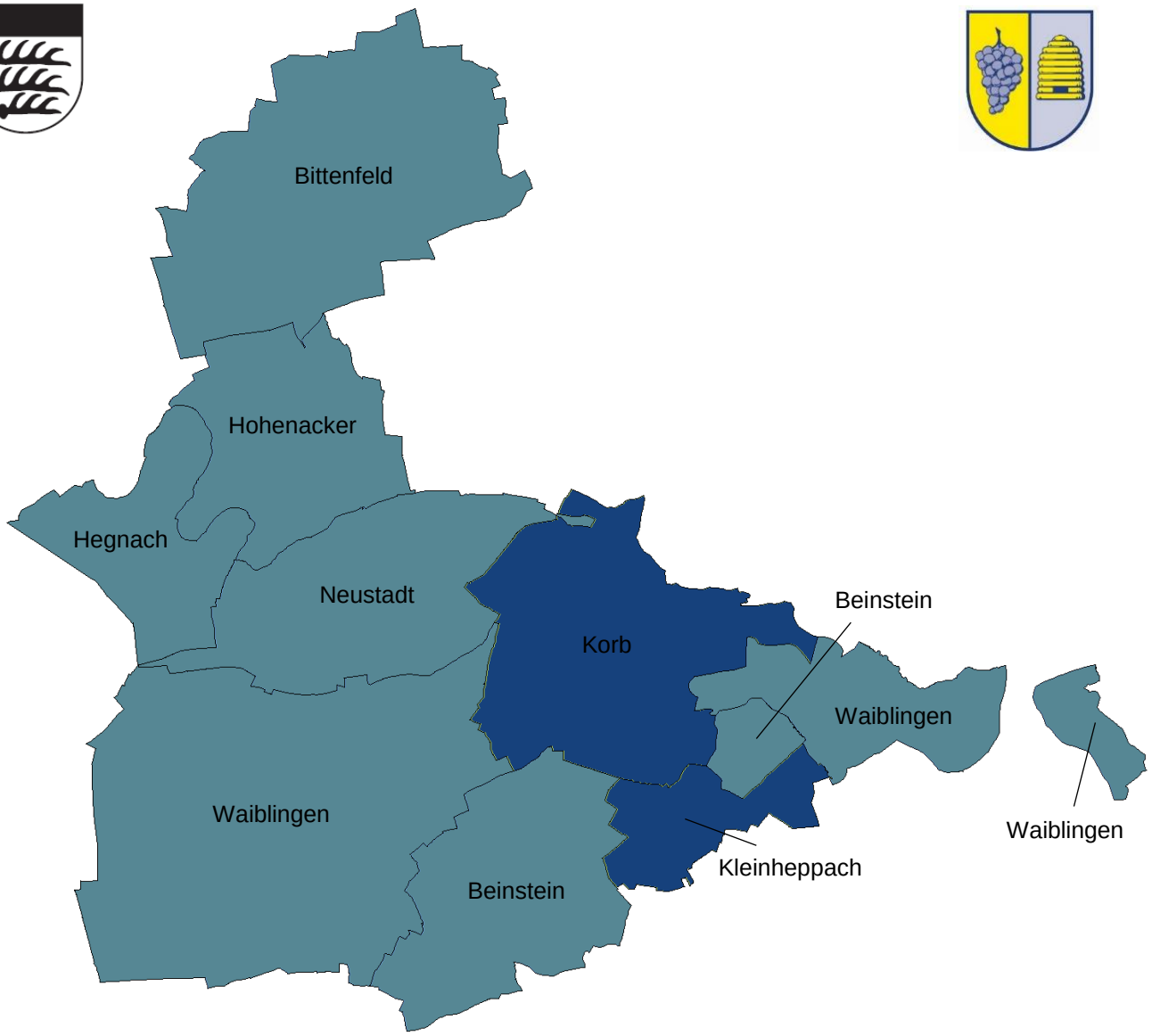
Grundstücksmarktbericht 2024

Immobilienmarkt 2023

Stadt Waiblingen

Gemeinde Korb



Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Daten für die Wertermittlung 2024/2025

Inhaltsverzeichnis

1. Die Geschäftsstelle im Überblick 3
2. Der Gutachterausschuss 4
3. Die Mitglieder des Gutachterausschusses 5
4. Kaufpreissammlung 6
5. Standortinformationen 7
    5.1 Waiblingen 7
        5.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Waiblingen 9
    5.2 Korb 10
        5.2.2 Bevölkerungsentwicklung in Korb 10
6. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle 11
    6.1 Vertragseingang 11
        6.1.1 Waiblingen 11
        6.1.2 Korb 11
    6.2 Ausgewertete Kaufverträge 12
        6.2.1 Wohnungseigentum in Waiblingen 12
        6.2.2 Wohnungseigentum in Korb 12
        6.2.3 Wohnhäuser in Waiblingen 12
        6.2.4 Wohnhäuser in Korb 12
    6.3 Gutachten 13
        6.3.1 Anzahl der erstellten Gutachten 13
        6.3.2 Bewertete Objekte 14
7. Grundstücksumsatz 15
    7.1 Waiblingen 15
        7.1.1 Unbebaute Grundstücke 15
        7.1.2 Bebaute Grundstücke 16
        7.1.3 Wohnungseigentum 16
    7.2 Korb 17
        7.2.1 Unbebaute Grundstücke 17
        7.2.2 Bebaute Grundstücke 18
        7.2.3 Wohnungseigentum 18
8. Bodenrichtwerte 19
    8.1 Bodenrichtwerte für Waiblingen 20
        8.1.1 Waiblingen 20
        8.1.2 Beinstein 23
        8.1.3 Bittenfeld 24
        8.1.4 Hegnach 25
        8.1.5 Hohenacker 26
        8.1.6 Neustadt 27
    8.2 Bodenrichtwerte für Korb 28
        8.2.1 Korb 28
        8.2.2 Kleinheppach 30

9. Daten für die Wertermittlung 31
9.1 Sachwertfaktoren 32
9.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 32
9.1.1.1 Modellbeschreibung 32
9.1.1.2 Schaubild 37
9.1.2 Reihen- und Doppelhäuser 38
9.1.2.1 Modellbeschreibung 38
9.1.2.2 Schaubild 43
9.2 Liegenschaftszinssätze 44
9.2.1 Eigentumswohnungen 44
9.2.1.1 Modellbeschreibung 44
9.2.1.2 Schaubild 48
9.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser 49
9.2.2.1 Modellbeschreibung 49
9.2.2.2 Schaubild 54
9.2.3 Reihen- und Doppelhäuser 55
9.2.3.1 Modellbeschreibung 55
9.2.3.2 Schaubild 60
9.2.4 Mehrfamilienhäuser 61
9.2.4.1 Modellbeschreibung 61
9.2.4.2 Schaubild 66
10. Preisspiegel für Wohnungseigentum 67
10.1 Preisspiegel für Wohnungseigentum 67
10.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 68
11. Mietspiegel 69
11.1 Mietspiegel für die Stadt Waiblingen 69
11.2 Mietspiegel für die Gemeinde Korb 69
12. Antrag auf Verkehrswertgutachten 70
13. Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung 70
14. Gebühren 71
14.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten 71
14.2 Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung 71
14.3 Gebühren für schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten 71
14.4 Gebühren für den Grundstücksmarktbericht 71

1. Die Geschäftsstelle im Überblick

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb ist bei der Stadt Waiblingen dem Fachbereich Büro Oberbürgermeister zugeordnet.

Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle:

Sabine Franjic	Telefon: 07151 5001-1201 E-Mail: Sabine.Franjic@waiblingen.de
Linda Magunia	Telefon: 07151 5001-1204 E-Mail: Linda.Magunia@waiblingen.de
Andrea Schwarz-Klöpfer	Telefon: 07151 5001-1203 E-Mail: Andrea.Schwarz-Kloepfer@waiblingen.de

Anschrift der Geschäftsstelle:

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb
Rathaus Waiblingen
Kurze Straße 33
71332 Waiblingen

E-Mail: gutachterausschuss@waiblingen.de

Homepage: Gemeinsamer Gutachterausschuss Waiblingen/Korb | Stadt Waiblingen - Junge Stadt in alten Mauern

2. Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Sachverständigengremium, dessen Mitglieder in der Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten sachkundig und erfahren sind. Er wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschuss-verordnung (GuAVO) gebildet.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlung für Gutachten und Bodenrichtwerte
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten
- Anfertigung der Bodenrichtwertkarten und deren Veröffentlichung
- Kundenberatung im Zusammenhang mit Anträgen für die Wertermittlung von Immobilien

Zum 1. Januar 2020 haben sich die Gutachterausschüsse der Stadt Waiblingen und der Gemeinde Korb zum "Gemeinsamen Gutachterausschuss Waiblingen/Korb" zusammengeschlossen.

Die Anzahl der Mitglieder wurde auf einen Sitz pro 5 000 angefangene Einwohner festgelegt. Von der Gemeinde Korb (ca. 11 000 Einwohner) werden drei Personen und von der Stadt Waiblingen (ca. 57 000 Einwohner) zwölf Personen entsandt. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass eine Person aus Korb zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellt wird.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Waiblingen/Korb setzt sich aus einem Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden und zwölf weiteren ehrenamtlichen Gutachtern sowie zwei Vertretern der Finanzbehörde zusammen. Die Mitglieder werden auf die Dauer von vier Jahren von den Gemeinderäten der Stadt Waiblingen und der Gemeinde Korb gewählt und vom Oberbürgermeister der Stadt Waiblingen bestellt.

3. Die Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Peter Wörner	Diplom-Ingenieur, Freier Architekt

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter:

Roland Schäfer	Diplom-Ingenieur (FH), Freier Architekt
Hans Schänzel	Freier Architekt und Stadtplaner

Ehrenamtliche Gutachter/innen:

Andrea Dorin	Diplom-Ingenieurin, Architektin
Volker Escher	Landwirtschaftsmeister
Jürgen Fischer	Freier Architekt
Simon Knöner	Diplom-Ingenieur, Architekt
Markus Kolb	Wirtschaftsjurist, Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.
Friedrich Kuhnle	Diplom-Ingenieur (FH)
Eberhard Negele	Diplom-Ingenieur (FH), Freier Innenarchitekt
Stefan Schleußinger	Diplom-Immobilienwirt (DIA) und Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH
Hermann Schöllkopf	Bäckermeister
Michael Stumpp	Fachanwalt für Immobilienrecht
Herbert Zäpf	Bankkaufmann, Kreissparkasse Waiblingen
Martin Zerrer	Weinbautechniker, Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e. V.

Vertreter/innen der Finanzbehörde:

Sören Papst	Finanzamt Waiblingen
Selina Kreisz	Finanzamt Waiblingen

4. Kaufpreissammlung

Grundlage und Führung der Kaufpreissammlung sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) geregelt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält die Urkunden über die Verträge der Eigentumsübertragung von den beurkundenden Stellen. Die Verträge werden erfasst und ausgewertet.

Personenbezogene Daten werden nicht erfasst. Die gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung.

Die Kaufpreissammlung bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Grundstücksmarktbericht.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Bei berechtigtem Interesse kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt werden. Die Auskunft erfolgt in Form von anonymisierten Vergleichsobjekten, die für eine konkrete Bewertungsfrage geeignet sind.

Voraussetzungen für eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung sind:

- Ein berechtigtes Interesse muss glaubhaft gemacht werden. Von einem berechtigten Interesse wird auch ausgegangen, wenn Behörden oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige mit einer Wertermittlung im Rahmen ihrer Aufgabenerledigung befasst sind.
- Die schutzwürdigen Interessen von betroffenen Personen bleiben gewahrt.
- Die Daten dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Verfahrensablauf

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung muss mittels eines Antrags bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb beantragt werden.

Die Geschäftsstelle erteilt die Auskunft ohne Angabe von Namen und Anschrift der Eigentümer oder sonstiger berechtigter Personen in Form einer allgemeinen Preisauskunft.

5. Standortinformationen

5.1 Waiblingen

©Manuel Schönfeld – stock.adobe.com

Waiblingen, die junge Stadt in alten Mauern. Die Stauferstadt ist die größte Kreisstadt im Rems-Murr-Kreis und zählt zu den schönsten Fachwerkstädten in Süddeutschland. In der Stadt an der Rems treffen sich Tradition und Moderne. Eine leistungsfähige Wirtschaft, eine vielfältige Gastronomie, ein attraktives Einkaufsangebot, zahlreiche Feste und kulturelle Veranstaltungen sowie die landschaftliche Vielfalt sind Ausdruck der Lebendigkeit und Offenheit von Waiblingen.

Waiblingen besteht aus der Kernstadt und fünf Ortschaften (Beinstein, Bittenfeld, Hegnach, Hohenacker und Neustadt), die sich in einem Umkreis von ca. 8 km befinden.

Waiblingen besticht durch seine Nähe zu Stuttgart. Es gibt Anschluss an die jeweils vierspurigen Bundesstraßen B14 (Stuttgart-Nürnberg) und B29 (Waiblingen-Aalen). Ferner verfügt Waiblingen über zwei S-Bahn-Anschlüsse (S2 und S3) nach Stuttgart sowie Regionalbahnanschluss nach Schwäbisch Hall und Aalen. Zudem gibt es mehrere Buslinien innerhalb des VVS, die die Ortschaften mit der Kernstadt verbinden.

In Waiblingen gibt es sechs Grundschulen, drei Gemeinschaftsschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien, ein Berufsschulzentrum und eine Förderschule. Eine Vielzahl an Kindergärten, das Familienzentrum KARO, die VHS, die Kunst- und Musikschule sowie die Stadtbücherei ergänzen das Bildungsangebot.

Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot und ein breitgefächertes Vereinsleben mit vielen Sportvereinen, zahlreichen Sportanlagen, dem Waiblinger Hallenbad und Freibad runden das Stadtbild ab.

Das Gewerbegebiet „Eisental“ befindet sich am südlichen Stadtrand von Waiblingen, in guter gewerblicher Lage. Die B14 und B29 sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 1 km entfernt. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Das Gewerbegebiet „Ameisenbühl“ liegt in guter Lage am westlichen Stadtrand von Waiblingen. Über die Umgehungsstraße sind die Landstraßen nach Ludwigsburg und nach Fellbach sowie die Anschlussstelle zur B14/B29 gut erreichbar. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Die Ortschaft **Beinstein**, ca. 2 km von Waiblingen entfernt, hat einen hohen Wohnwert, den sie der landschaftlichen Lage inmitten von Wiesen, Bäumen und Reben verdankt. Beinstein verfügt über eine gute Busverbindung nach Waiblingen und eine Anschlussstelle zur B29. Ein S-Bahn-Anschluss befindet sich in Waiblingen. Im Ort gibt es drei Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in Waiblingen zu finden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Ortsmitte. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet.

Die Ortschaft **Bittenfeld** ist ca. 7 km von Waiblingen entfernt. Sie liegt inmitten einer reizvollen Landschaft, die durch Landwirtschaft und ausgedehnte Wälder geprägt ist und einen hohen Freizeitwert besitzt. Bittenfeld verfügt über einen intakten Ortskern mit historischen Gebäuden. Es besteht eine Busverbindung nach Waiblingen. Ein S-Bahn-Anschluss befindet sich entweder in Waiblingen oder in Neustadt-Hohenacker. Es gibt Vereine, Spiel- und Sportanlagen, fünf Kindergärten und eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte. Weiterführende Schulen befinden sich in Waiblingen. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet. Im Sommer lädt das Waldfreibad Bittenfeld zur Abkühlung ein.

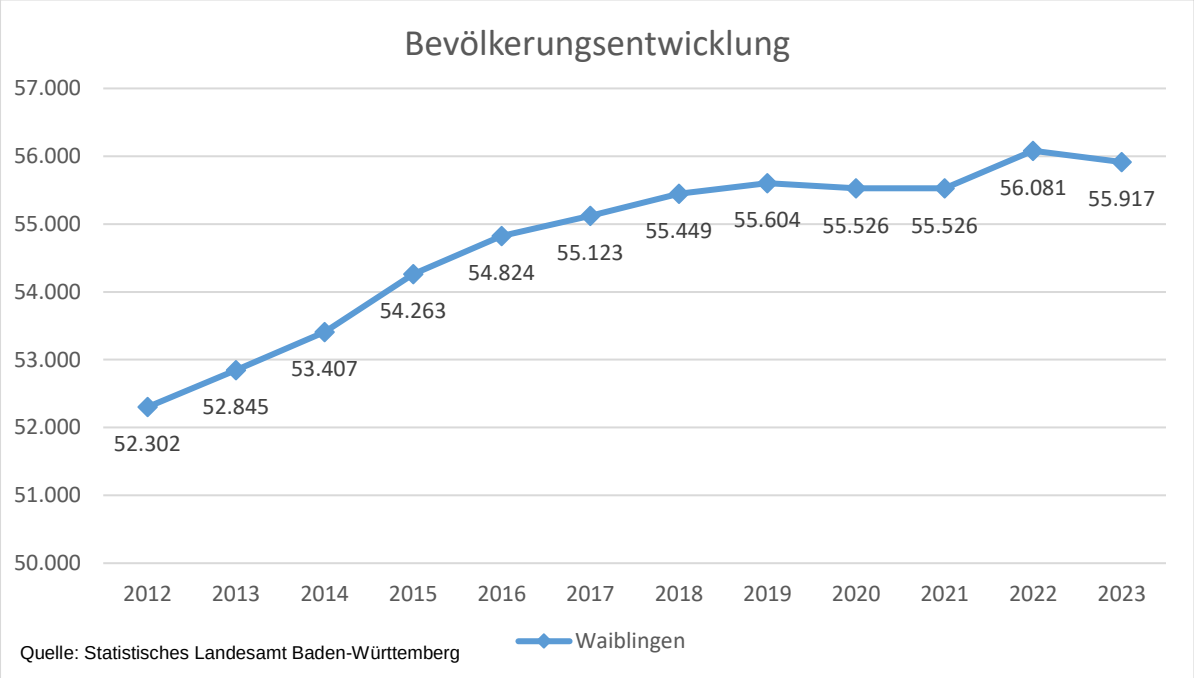
Hoch über dem Remstal gelegen und ca. 2 km von Waiblingen entfernt, ist **Hegnach** von der außergewöhnlichen topographischen Lage geprägt. Der Rand des Schmidener Felds sowie das tief eingeschnittene Remstal mit seinen naturbelassenen Flusswindungen und der Hegnacher Mühle bestimmen das Bild der Ortschaft. Es besteht eine Busverbindung nach Waiblingen. Ein S-Bahn-Anschluss befindet sich entweder in Waiblingen oder in Neustadt-Hohenacker. Es gibt drei Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Waiblingen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte und einen Lebensmittelladen am westlichen Ortsende, Gastronomie sowie Vereine und Sportanlagen sind vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet.

Etwa 3 km nördlich von Waiblingen befindet sich die Ortschaft **Hohenacker**. Es besteht ein S-Bahn-Anschluss sowie eine Busverbindung nach Waiblingen. Es gibt Vereine, Spiel- und Sportanlagen, vier Kindergärten und eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte. Weiterführende Schulen befinden sich in Waiblingen. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet.

Neustadt ist die größte Ortschaft und liegt ca. 2 km nördlich von Waiblingen. Mit der am Ortsrand von Neustadt liegenden S-Bahn-Station sowie den verkehrenden Buslinien ist Neustadt gut an den ÖPNV angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Neustadt verfügt über vier Kindergärten, einen Waldorfkindergarten sowie eine Gesamtschule mit Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Waiblingen vorhanden. Spiel- und Sportanlagen sowie ein reges Vereinsleben werden geboten. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet.

Die Stauferstadt mit ihren rund 56.000 Einwohnern in der Kernstadt und den Ortschaften bietet ein ideales ökonomisches Umfeld, mitten in einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Neben starken Mittelständern haben dies auch einige Global Player wie die Fa. STIHL, KYOCERA und Robert Bosch erkannt und machen sich die zentrale geografische Lage in der Region Stuttgart zunutze.

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Waiblingen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5.2 Korb

©Gemeinde Korb

„Korb – wo Köpfe wichtig sind“ lautet der Slogan, der das Leben in der Gemeinde wiederspiegelt. Er spielt auf die mit Weinreben bewachsenen „drei Köpfe“ Korber Kopf, Hörnleskopf und Kleinheppacher Kopf an, die das idyllische Landschaftsbild prägen.

Korb mit dem Teilort Kleinheppach liegt nordöstlich von Waiblingen an der Buocher Höhe am Rand des Remstals. Neben Streuobstwiesen und Obstanbau beherrscht der Weinbau die Landschaft. Die Gemeinde kann einen lebendigen Ortskern mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und ein reges Vereinsleben vorweisen. Wer das kühle Nass bevorzugt, findet im Hallenbad oder im Sommer im Korber Freibad Erfrischung.

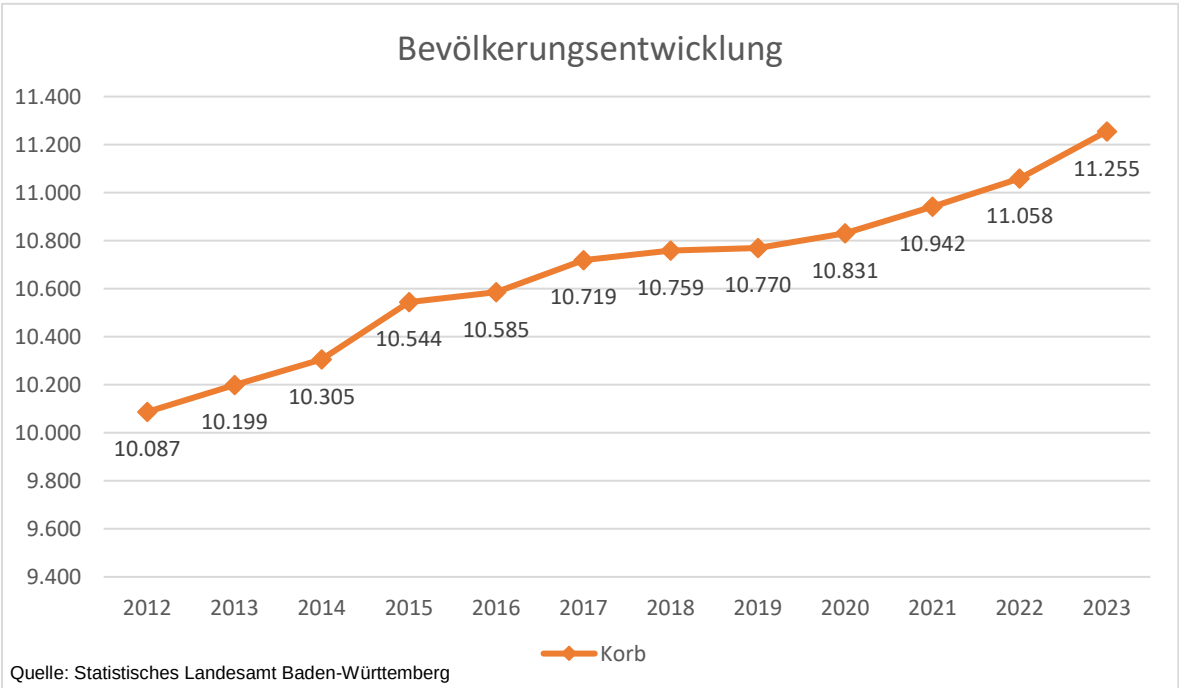
Korb verfügt über zwölf Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Gemeinschaftsschule mit drei Schulstandorten. Darüber hinaus befinden sich auch weiterführende Schulen in Waiblingen und Weinstadt.

Von Korb aus bestehen Busverbindungen nach Waiblingen, Schwaikheim, Winnenden und Weinstadt, wo es auch Regional- und Fernverkehranschlüsse gibt. Die Verkehrsanbindung an die B14 und die B29 ist ebenfalls gut.

Ein breitgefächertes Vereinsangebot, zahleiche Feste und Kulturveranstaltungen prägen den Ort.

Die reizvolle Landschaft und die gute Infrastruktur machen Korb zu einer beliebten Wohngemeinde mit hohem Wohnwert.

5.2.2 Bevölkerungsentwicklung in Korb



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

6. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle unterstützt die Arbeit des Gutachterausschusses. Sie erledigt eine Vielzahl von Aufgaben, wie z. B.:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Auswertung der Kaufverträge
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze)
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Vorbereitung der Wertermittlung für Gutachten und Bodenrichtwerte
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten
- Anfertigung der Bodenrichtwertkarten und deren Veröffentlichung
- Kundenberatung im Zusammenhang mit Anträgen für die Wertermittlung von Immobilien

6.1 Vertragseingang

6.1.1 Waiblingen

Jahr	Insgesamt	Wohnungs-eigentum	EFH/ZFH, DH, RH	MFH	Gewerbliche Objekte	Agrar	Sonstiges
2022	555	273	88	17	11	76	90
2023	582	308	81	21	6	97	69

6.1.2 Korb

Jahr	Insgesamt	Wohnungs-eigentum	EFH/ZFH, DH, RH	MFH	Gewerbliche Objekte	Agrar	Sonstiges
2022	155	60	20	2	1	40	32
2023	115	49	16	2	0	30	18

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 697 Kauffälle verzeichnet. Dies ist ein Rückgang von ca. 1,83 % gegenüber dem Vorjahr.

6.2 Ausgewertete Kaufverträge

Um die eingegangen Kaufverträge auswerten und daraus die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableiten zu können, werden an die Verkäufer Fragebögen verschickt. Verkäufe im Verwandtschaftsverhältnis werden nicht angefragt und nicht ausgewertet.

6.2.1 Wohnungseigentum in Waiblingen

Jahr	Fragebogen versandt	Rücklauf Fragebogen	ausgewertet
2022	240	187	184
2023	280	229	217

6.2.2 Wohnungseigentum in Korb

Jahr	Fragebogen versandt	Rücklauf Fragebogen	ausgewertet
2022	49	38	38
2023	42	32	30

6.2.3 Wohnhäuser in Waiblingen

Jahr	Fragebogen versandt	Rücklauf Fragebogen	ausgewertet
2022	85	67	51
2023	87	70	78

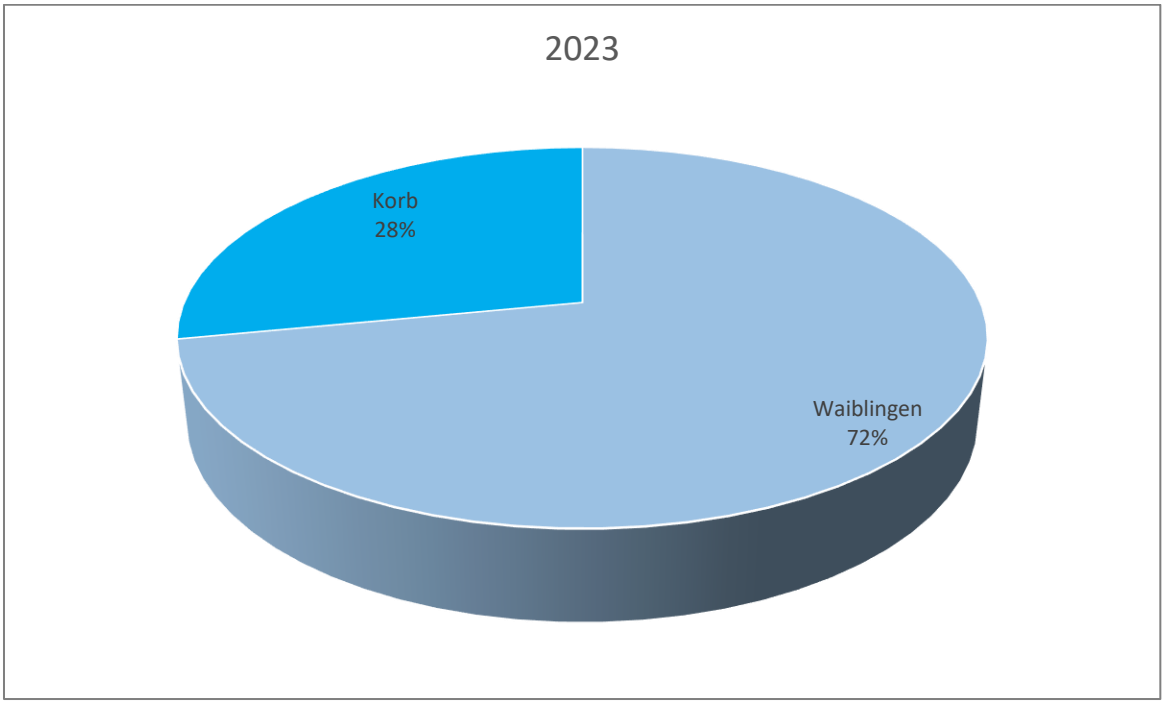
6.2.4 Wohnhäuser in Korb

Jahr	Fragebogen versandt	Rücklauf Fragebogen	ausgewertet
2022	14	12	8
2023	17	13	15

6.3 Gutachten

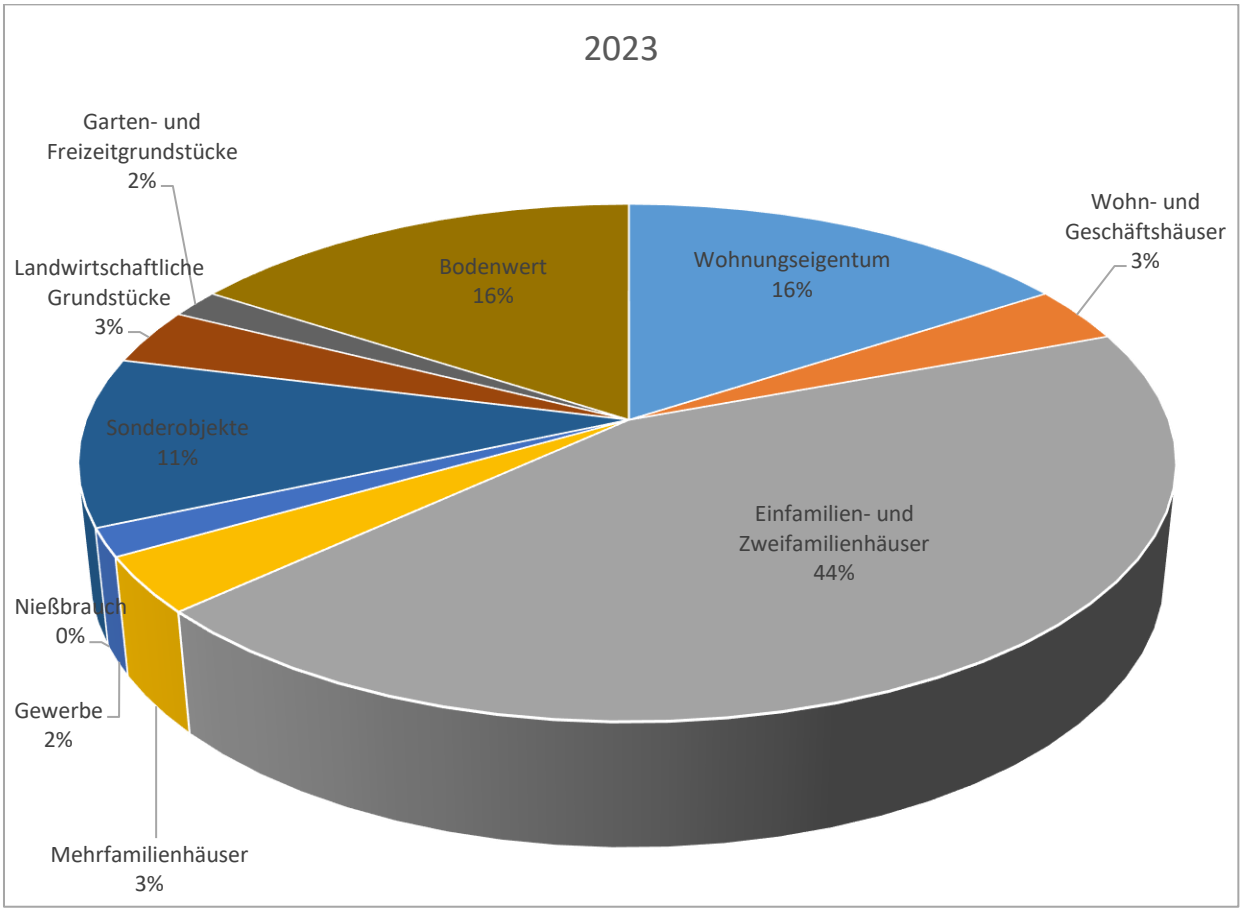
6.3.1 Anzahl der erstellten Gutachten

Gemeinde	2022	2023
Waiblingen	26	41
Korb	24	16
Gesamt	50	57



6.3.2 Bewertete Objekte

Objekt	2022	2023
Wohnungseigentum	16	9
Wohn- und Geschäftshäuser	4	2
Ein- und Zweifamilienhäuser	14	25
Mehrfamilienhäuser	4	2
Gewerbe	7	1
Nießbrauch	1	0
Sonderobjekte	1	6
Landwirtschaftliche Grundstücke	3	2
Garten- und Freizeitgrundstücke	0	1
Bodenwert	2	9



7. Grundstücksumsatz

Die Grundlagen sind unabhängig davon, ob die Kaufverträge zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind möglich.

7.1 Waiblingen

7.1.1 Unbebaute Grundstücke

	2022			2023		
Grundstücksart	**Anzahl Kauffälle**	**Fläche in ha**	**Umsatz in T€**	**Anzahl Kauffälle**	**Fläche in ha**	**Umsatz in T€**
Baureifes Wohnland	18	1,73	16.081	3	0,11	741
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	2	1,08	2.996	1	0,42	1.399
Sonstiges Bauland	1	0,11	204	8	0,12	400
Übrige Flächen (z. B. Gemein-bedarfsflächen, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Flächen, Rohbauland)	76	10,80	3.535	97	19,79	3.961
Summe der unbebauten Grundstücke	97	13,72	22.816	109	20,44	6.501

7.1.2 Bebaute Grundstücke

	2022		2023	
Grundstücksart	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**
Ein- und Zweifamilienhaus	88	52.393	81	47.269
davon Doppelhaushälften und Reihenhäuser	49	27.769	35	17.537
Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	17	14.240	21	12.897
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	5	7.181	2	27.110
Industrie- und Gewerbeobjekte	6	58.832	4	24.560
Sonstige Objekte	18	2.302	13	174
Summe der bebauten Grundstücke	134	134.948	121	112.010

7.1.3 Wohnungseigentum

	2022		2023	
Grundstücksart	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**
Eigentumswohnungen	273	87.078	308	86.908
Von diesen Eigentumswohnungen waren:				
Erstverkäufe	10	4.119	8	4.485
Wiederverkäufe	262	82.784	298	82.013

7.2 Korb

7.2.1 Unbebaute Grundstücke

	2022			2023		
Grundstücksart	**Anzahl Kauffälle**	**Fläche in ha**	**Umsatz in T€**	**Anzahl Kauffälle**	**Fläche in ha**	**Umsatz in T€**
Baureifes Wohnland	7	0,29	3.254	1	0,03	20
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	0,16	363	-	-	-
Sonstiges Bauland	3	0,01	22	3	0,00	1
Übrige Flächen (z. B. Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Flächen, Rohbauland)	40	3,47	165	30	2,72	192
Summe der unbebauten Grundstücke	51	3,93	3.804	34	2,75	213

7.2.2 Bebaute Grundstücke

	2022		2023	
Grundstücksart	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**
Ein- und Zweifamilienhaus	20	11.518	16	10.956
davon Doppelhaushälften und Reihenhäuser	6	2.578	7	4.259
Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	2	2.001	2	950
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	-	-	-
Industrie- und Gewerbeobjekte	1	650	-	-
Sonstige Objekte	4	122	7	108
Summe der bebauten Grundstücke	27	14.291	25	12.014

7.2.3 Wohnungseigentum

	2022		2023	
Grundstücksart	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**	**Anzahl Kauffälle**	**Umsatz in T€**
Eigentumswohnungen	60	22.339	49	16.329
Von diesen Eigentumswohnungen waren:				
Erstverkäufe	17	8.266	5	1.960
Wiederverkäufe	43	14.072	44	14.369

8. Bodenrichtwerte

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Waiblingen/Korb hat in seiner Sitzung am 25.11.2024 die Bodenrichtwerte (BRW) 2024 zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt.

Basis waren die Kaufverträge aus dem Jahr 2023. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Sie enthalten keine Werte für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Erschließungsbeiträge sind enthalten.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen. Es können einzelne Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone abweichen.

Bodenrichtwerte erleichtern zwar Wertaussagen zu einzelnen Grundstücken, sie ersetzen aber eine Einzelfallbewertung (z. B. über ein Verkehrswertgutachten) nicht.

Die Bodenrichtwerte können digital über das Geoportal auf der städtischen Homepage oder über das zentrale Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (BORIS-BW) abgerufen werden.

Link zum Geoportal der Stadt Waiblingen
https://geoportal.waiblingen.de/portal/home/

Link zu BORIS-BW
https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw

Ältere Bodenrichtwertkarten finden Sie im Internet auf der Homepage der Stadt Waiblingen unter folgendem Link
Bodenrichtwerte | Stadt Waiblingen - Junge Stadt in alten Mauern

Für weitere Rückfragen und für Auskünfte zu älteren Bodenrichtwerten steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb gerne zur Verfügung.

8.1 Bodenrichtwerte für Waiblingen

8.1.1 Waiblingen (Gemarkung Nr. 1340)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1001	1.130,00	B	WR	EFH	0,4	0,7	400
1002	1.180,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1003	900,00	B	WA		0,4	1,0	
1004	750,00	B	WA	EFH	0,3	0,6	500
1005	1.030,00	B	WA	EFH	0,3	0,6	400
1006	960,00	B	WA	MFH	0,4	1,2	
1007	1.080,00	B	WA	EFH	0,3	0,6	250
1008	1.120,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	400
1009	860,00	B	WA		0,4	1,0	
1010	1.090,00	B	WA		0,4	0,8	
1011	1.130,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	400
1012	970,00	B	W		0,4	0,8	
1013	1.000,00	B	WA		0,4	0,8	
1014	880,00	B	WA	MFH	0,4	0,9	
1015	860,00	B	W		0,4	0,4	
1016	1.050,00	B	WA		0,4	0,8	
1017	1.140,00	B	WA		0,4	1,0	
1018	1.100,00	B	WA	MFH	0,4	1,0	
1019	1.100,00	B	WA		0,4	0,8	
1020	1.000,00	B	WA		0,3	0,9	
1021	1.000,00	B	WR	EFH	0,4	0,8	400
1022	1.000,00	B	WR	EFH	0,4	0,8	400
1023	1.280,00	B	WR	EFH	0,3	0,5	600
1024	1.300,00	B	WA		0,4	0,8	
1025	1.420,00	B	WA		0,4	0,7	
1026	920,00	B	WA		0,4	0,8	
1027	1.200,00	B	WA	MFH	0,4	1,0	
1028	1.240,00	B	WR	EFH	0,4	0,7	700
1029	1.010,00	B	WR	MFH	0,4	1,2	
1030	1.010,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	250
1031	920,00	B	WR	MFH	0,4	1,0	
1032	1.000,00	B	WA	MFH	0,4	0,9	
1033	1.050,00	B	WR		0,6	0,6	
1034	1.020,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	300
1035	1.050,00	B	WA		0,4	0,8	
1036	990,00	B	WA		0,4	0,8	
1037	1.050,00	B	WA	MFH	0,4	0,8	
2001	1.250,00	B	MK	WGH	1,0	3,2	
2002	960,00	B	MI		1,0	2,4	
2003	1.120,00	B	MI		0,6	1,8	
2004	1.160,00	B	MK	WGH	1,0	2,0	
2005	1.600,00	B	MK	BGH	1,0	3,2	

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
2006	1.200,00	B	MK	WGH	0,6	1,8	
2007	1.060,00	B	MI		0,4	1,2	
2008	880,00	B	MI		0,4	1,0	
2009	870,00	B	MI	MFH	0,4	1,2	
2010	940,00	B	MI		0,3	0,9	
2011	920,00	B	MI		0,4	1,2	
2012	900,00	B	MI		0,4	0,8	
2013	810,00	B	MI		0,4	1,0	
2014	1.120,00	B	MI		0,4	1,0	
2015	1.010,00	B	MI		0,4	0,8	
3001	300,00	B	GE		0,8	2,4	
3002	300,00	B	GE		0,6	1,6	
3003	300,00	B	GE		0,8	2,2	
3004	300,00	B	GE		0,6	1,6	
3005	300,00	B	GE		0,8	2,4	
3006	300,00	B	GE		0,4	1,6	
3051	20,00	E	G				
3052	20,00	E	G				
3053	150,00	R	G		0,6	1,6	
4001	20,00	B	SO			0,7	
4002	200,00	B	SO		0,3	0,6	
4003	300,00	B	GB	BI	0,2	0,5	
4004	300,00	B	GB				
4005	300,00	B	GB	BI			
4006	300,00	B	GB	BI			
4007	250,00	B	GB	BI	0,4	1,2	
4008	300,00	B	GB			1,1	
4009	250,00	B	GB	BI			
4010	300,00	B	GB	BI	0,4	0,7	
4011	450,00	B	SO				
4012	450,00	B	SO	EKZ	0,8	1,6	
4013	450,00	B	SO	EKZ	0,6	1,6	
4014	250,00	B	GB	BI	0,4	1,2	
4015	300,00	B	GB		0,5	1,5	
4016	15,00	B	SO				
4017	300,00	B	SO	SO	0,4	1,2	
4051	20,00	E	SO				
5001	9,00	LF	A				
5002	6,00	LF	A				
5003	6,00	LF	A				
5004	6,00	LF	A				
5005	6,00	LF	A				
5051	6,00	LF	WG				
5052	6,00	LF	WG				
5053	6,00	LF	WG				

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
5054	6,00	LF	WG				
5055	6,00	LF	WG				
5056	6,00	LF	WG				
5057	6,00	LF	WG				
6001	5,00	LF	GR				
6002	5,00	LF	GR				
6003	5,00	LF	GR				
6004	5,00	LF	GR				
6005	5,00	LF	GR				
7001	1,50	LF	F				
7002	1,50	LF	F				
7051	1,00	LF	UN				
7052	1,00	LF	UN				
7053	1,00	LF	UN				
7054	1,00	LF	UN				
7055	1,00	LF	UN				
8001	300,00	B	W	ASB			
8002	300,00	B	W	ASB			
8051	150,00	B	G	ASB			
8052	150,00	B	G	ASB			
9001	15,00	SF	KGA				
9002	15,00	SF	KGA				
9003	30,00	SF	PG				
9004	-	SF	FH				
9005	85,00	SF	SPO				
9006	15,00	SF	KGA				
9015	100,00	SF	SPO				
9016	150,00	SF	PG				
9017	5,00	SF	PG				
9018	5,00	SF	PG				
9019	5,00	SF	PG				
9020	15,00	SF	PG				
9021	10,00	SF	PG				
9022	20,00	SF	GF				
9023	150,00	SF	PG				
9024	320,00	SF	PP				
9025	5,00	SF	PG				

8.1.2 Beinstein (Gemarkung Nr. 1341)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1101	780,00	B	W		0,4	0,8	600
1102	1.100,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1103	1.080,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1104	870,00	B	WR	EFH	0,4	0,8	500
1105	1.040,00	B	WA		0,4	0,8	
1106	960,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1151	30,00	E	W				
2101	770,00	B	MI		0,4	0,8	
2102	820,00	B	MI		0,4	0,8	
2103	820,00	B	MI		0,4	0,8	
3101	260,00	B	GE		0,8	1,6	
3102	260,00	B	GE		0,4	0,8	
4101	200,00	B	GB	BI	0,4	0,8	
4102	10,00	B	SO				
4103	10,00	B	SO				
5101	5,00	LF	A				
5102	5,00	LF	A				
5151	4,00	LF	WG				
5152	4,00	LF	WG				
5153	4,00	LF	WG				
5154	4,00	LF	WG				
5155	4,00	LF	WG				
5156	4,00	LF	WG				
5157	4,00	LF	WG				
5158	4,00	LF	WG				
6101	3,50	LF	GR				
6102	3,50	LF	GR				
7101	1,50	LF	F				
7151	1,00	LF	UN				
7152	1,00	LF	UN				
8101	250,00	B	W	ASB			
8151	125,00	B	G	ASB			
9101	10,00	SF	KGA				
9102	-	SF	FH				
9103	10,00	SF	GF				
9104	85,00	SF	SPO				

8.1.3 Bittenfeld (Gemarkung Nr. 1342)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1201	870,00	B	WR	EFH	0,4	0,7	500
1202	810,00	B	WA	EFH	0,7	0,7	500
1203	880,00	B	WA		0,4	0,8	400
1204	800,00	B	W	EFH	0,4	0,6	500
1205	890,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	400
1251	30,00	E	W				
2201	750,00	B	MI		0,6	1,2	
2202	790,00	B	MI		0,4	0,8	
2251	25,00	E	M				
3201	250,00	B	GE		0,8	1,2	
3202	250,00	B	GE		0,8	1,6	
3203	250,00	B	GE		0,8	1,6	
3251	120,00	R	G		0,6	1,2	
4201	200,00	B	GB				
4202	12,50	B	SO				
5201	5,00	LF	A				
6201	3,50	LF	GR				
7201	2,00	LF	F				
7202	2,00	LF	F				
7203	2,00	LF	F				
7204	2,00	LF	F				
7205	2,00	LF	F				
7206	2,00	LF	F				
7251	1,00	LF	UN				
8201	250,00	B	W	ASB			
8251	125,00	B	G	ASB			
9201	60,00	SF	SPO				
9202	-	SF	FH				
9203	10,00	SF	GF				

8.1.4 Hegnach (Gemarkung Nr. 1343)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1301	800,00	B	W	EFH	0,4	0,8	400
1302	650,00	B	W		0,2	0,4	
1303	800,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	
1304	830,00	B	WA	EFH	0,4	0,7	400
1305	830,00	B	W		0,4	0,8	500
1306	870,00	B	WA	EFH	0,4	0,7	400
1351	30,00	ENTW	W				
2301	790,00	B	MI		0,4	0,8	
2302	750,00	B	MI		0,4	0,8	
3301	260,00	B	GE		0,8	1,8	
3302	260,00	B	GE		0,0	1,6	
4301	200,00	B	SO			0,6	
4302	200,00	B	GB	BI			
5301	5,00	LF	A				
5302	5,00	LF	A				
6301	3,50	LF	GR				
6302	3,50	LF	GR				
7301	1,00	LF	F				
7302	1,00	LF	F				
7303	1,00	LF	F				
7304	1,00	LF	F				
7305	1,00	LF	F				
7351	1,00	LF	UN				
7352	1,00	LF	UN				
8301	250,00	B	W	ASB			
8302	250,00	B	W	ASB			
8351	125,00	B	G	ASB			
8352	125,00	B	G	ASB			
9301	-	SF	FH				
9302	85,00	SF	SPO				
9303	-	SF	FH				
9304	15,00	SF	PG				

8.1.5 Hohenacker (Gemarkung Nr. 1344)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1401	900,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1402	860,00	B	WA	EFH	0,4	0,7	500
1403	850,00	B	WA	EFH	0,4	0,7	500
1404	870,00	B	WA	MFH	0,4	0,8	
1405	850,00	B	W	EFH	0,4	0,6	500
1406	890,00	B	WA		0,4	0,7	
1407	850,00	B	W		0,4	1,0	
1451	30,00	E	W				
1452	30,00	E	W				
1453	30,00	E	W				
2401	800,00	B	MI		0,4	0,8	
3401	260,00	B	GE		0,8	1,6	
3451	20,00	E	G				
4401	12,50	B	SO				
4402	200,00	B	GB	BI	0,3	0,7	
4403	200,00	B	GB		0,4	0,8	
4451	20,00	E	GB				
5401	4,50	LF	A				
5402	4,50	LF	A				
5403	4,50	LF	A				
5404	4,50	LF	A				
6401	3,00	LF	GR				
6402	3,00	LF	GR				
6403	3,00	LF	GR				
6404	3,00	LF	GR				
7401	1,50	LF	F				
7402	1,50	LF	F				
7403	1,50	LF	F				
7404	1,50	LF	F				
7405	1,50	LF	F				
7406	1,50	LF	F				
7407	1,50	LF	F				
7451	1,00	LF	UN				
7452	1,00	LF	UN				
7453	1,00	LF	UN				
7454	1,00	LF	UN				
8401	250,00	B	W	ASB			
8451	125,00	B	G	ASB			
9401	-	SF	FH				
9402	200,00	SF	PG				
9403	200,00	SF	PG				
9404	60,00	SF	SPO				
9405	10,00	SF	GF				

8.1.6 Neustadt (Gemarkung Nr. 1345)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1501	860,00	B	W		0,4	0,8	400
1502	940,00	B	WA	MFH	0,4	0,8	
1503	970,00	B	WR	EFH	0,3	0,5	500
1504	870,00	B	W	EFH	0,3	0,5	500
1505	850,00	B	W	EFH	0,4	0,5	500
1506	910,00	B	W		0,4	0,7	
1507	920,00	B	W	EFH	0,4	0,7	400
1508	890,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	400
1509	910,00	B	W		0,4	0,8	400
1551	200,00	E	W				
2501	780,00	B	M		0,6	1,0	
2502	820,00	B	MI		0,4	0,8	
3501	260,00	B	GE		0,8	2,2	
3502	260,00	B	GE		0,6	1,2	
3551	20,00	E	G				
4501	200,00	B	GB		0,4	0,8	
4502	200,00	B	GB		0,3	0,8	
4503	12,50	B	SO				
5501	4,00	LF	A				
5502	4,00	LF	A				
5551	6,00	LF	WG				
5552	1,00	LF	WG				
6501	3,00	LF	GR				
6502	3,00	LF	GR				
7501	1,50	LF	F				
7502	1,50	LF	F				
7503	1,50	LF	F				
7504	1,50	LF	F				
7505	1,50	LF	F				
7551	1,00	LF	UN				
7552	1,00	LF	UN				
8501	250,00	B	W	ASB			
8551	125,00	B	G	ASB			
9501	10,00	SF	GF				
9502	100,00	SF	PG				
9503	60,00	SF	SPO				
9504	-	SF	FH				
9505	-	SF	FH				

8.2 Bodenrichtwerte für Korb

8.2.1 Korb (Gemarkung Nr. 1350)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1601	930,00	B	WR	EFH	0,4	0,8	400
1602	950,00	B	WR	EFH	0,4	0,8	500
1603	860,00	B	WR	EFH	0,4	0,8	400
1604	800,00	B	W	EFH	0,4	0,8	400
1605	910,00	B	W	EFH	0,4	0,8	500
1606	720,00	B	WA		0,4	0,8	
1607	870,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1608	1.100,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1610	830,00	B	WA		0,4	0,8	
1611	770,00	B	WA		0,4	0,8	
1612	1.080,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	400
1613	1.200,00	B	WA	EFH	0,4	0,7	400
1614	1.070,00	B	WR	EFH	0,4	0,6	800
1615	990,00	B	W	EFH	0,4	0,6	600
1616	980,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	500
1617	950,00	B	WA	EFH	0,4	0,9	500
1618	950,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	400
1651	30,00	E	W				
1652	30,00	E	W				
2601	790,00	B	MK		0,8	2,4	
2602	780,00	B	MI		0,6	1,2	
2603	770,00	B	MI		0,6	1,2	
2604	790,00	B	MI		0,4	1,0	
2605	730,00	B	MI		0,4	1,0	
2606	770,00	B	MI		0,6	1,2	
2607	770,00						
3601	235,00	B	GE		0,8	2,4	
3602	260,00	B	GE		0,8	2,0	
3603	185,00	B	GI		0,3	2,0	
3651	20,00	E	G				
4601	150,00	B	GB	BI			
4602	250,00	B	GB	BI			
4603	200,00	B	GB	BI			
4604	20,00	B	SO				
4605	30,00	B	SO				
4651	20,00	E	GB				
5601	3,50	LF	A				
5602	3,50	LF	A				
5603	3,50	LF	A				
5604	3,50	LF	A				
5605	3,50	LF	A				
5606	3,50	LF	A				

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
5607	3,50	LF	A				
5608	3,50	LF	A				
5609	3,50	LF	A				
5671	6,00	LF	WG				
5672	6,00	LF	WG				
5673	6,00	LF	WG				
5674	6,00	LF	WG				
5675	6,00	LF	WG				
5676	6,00	LF	WG				
5677	6,00	LF	WG				
5678	6,00	LF	WG				
5679	6,00	LF	WG				
6601	3,50	LF	GR				
6602	3,50	LF	GR				
6603	3,50	LF	GR				
6604	3,50	LF	GR				
6605	3,50	LF	GR				
6606	3,50	LF	GR				
6607	3,50	LF	GR				
6608	3,50	LF	GR				
6609	3,50	LF	GR				
7601	1,50	LF	F				
7602	1,50	LF	F				
7651	1,00	LF	UN				
7652	1,00	LF	UN				
7653	1,00	LF	UN				
7654	1,00	LF	UN				
7655	1,00	LF	UN				
7656	1,00	LF	UN				
7657	1,00	LF	UN				
7658	1,00	LF	UN				
7659	1,00	LF	UN				
8601	275,00	B	W	ASB			
8602	275,00	B	W	ASB			
8651	125,00	B	G	ASB			
8652	125,00	B	G	ASB			
8653	125,00	B	G	ASB			
9601	80,00	SF	SPO				
9602	-	SF	FH				
9603	-	SF	FH				
9604	150,00	SF	PG				
9605	50,00	SF	PG				
9606	80,00	SF	SPO				
9607	150,00	SF	PG				
9608	150,00	SF	PG				

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
9609	150,00	SF	PG				
9610	150,00	SF	PG				
9611	150,00	SF	PG				
9612	150,00	SF	PG				
9613	150,00	SF	PG				

8.2.2 Kleinheppach (Gemarkung Nr. 1351)

RWZ	€/qm	Entwicklungs-zustand	Nutzungsart	Ergänzung zur Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Fläche
1701	1.020,00	B	WA	EFH	0,4	0,7	400
1702	790,00	B	WA	EFH	0,8	0,8	600
1703	800,00	B	WR	MFH	0,4	0,9	
1704	890,00	B	W	EFH	0,4	0,7	500
1705	950,00	B	WA	EFH	0,4	0,8	400
1751	30,00	E	W				
1752	30,00	E	W				
2701	750,00	B	MI		0,4	1,0	
2702	830,00	B	MD		0,4	0,8	
3701	260,00	B	GE		0,8	1,6	
4701	200,00	B	GB	BI	0,4	0,8	
5701	4,50	LF	A				
5702	4,50	LF	A				
5703	4,50	LF	A				
5704	4,50	LF	A				
5751	5,00	LF	WG				
6701	3,50	LF	GR				
6702	3,50	LF	GR				
6703	3,50	LF	GR				
6704	3,50	LF	GR				
7701	1,50	LF	F				
7702	1,50	LF	F				
7751	1,00	LF	UN				
7752	1,00	LF	UN				
7753	1,00	LF	UN				
7754	1,00	LF	UN				
8701	275,00	B	W	ASB			
8751	125,00	B	G	ASB			
9701	-	SF	FH				
9702	150,00	SF	PG				
9703	15,00	SF	SN				
9704	15,00	SF	SO				

9. Daten für die Wertermittlung

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt.

Bei der Ermittlung der Daten wurden folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gutachterausschussverordnung (GuAVO)

Ergänzend wurden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Die Daten für die Wertermittlung stehen in dieser Version nicht zur Verfügung

9. Daten für die Wertermittlung
    9.1 Sachwertfaktoren
        9.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser
            9.1.1.1 Modellbeschreibung
            9.1.1.2 Schaubild
        9.1.2 Reihen- und Doppelhäuser
            9.1.2.1 Modellbeschreibung
            9.1.2.2 Schaubild
    9.2 Liegenschaftszinssätze
        9.2.1 Eigentumswohnungen
            9.2.1.1 Modellbeschreibung
            9.2.1.2 Schaubild
        9.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser
            9.2.2.1 Modellbeschreibung
            9.2.2.2 Schaubild
        9.2.3 Reihen- und Doppelhäuser
            9.2.3.1 Modellbeschreibung
            9.2.3.2 Schaubild
        9.2.4 Mehrfamilienhäuser
            9.2.4.1 Modellbeschreibung
            9.2.4.2 Schaubild

Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb erworben werden.

10. Preisspiegel für Wohnungseigentum

Die Vergleichspreise wurden aus den Kaufverträgen aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Die Kaufpreise wurden um die Preisanteile für Zubehör (nach Angaben im Kaufvertrag) sowie um Garagen und Stellplätze bereinigt. Bei den angegebenen Vergleichspreisen handelt es sich um durchschnittliche Preise in €/m² Wohnfläche.

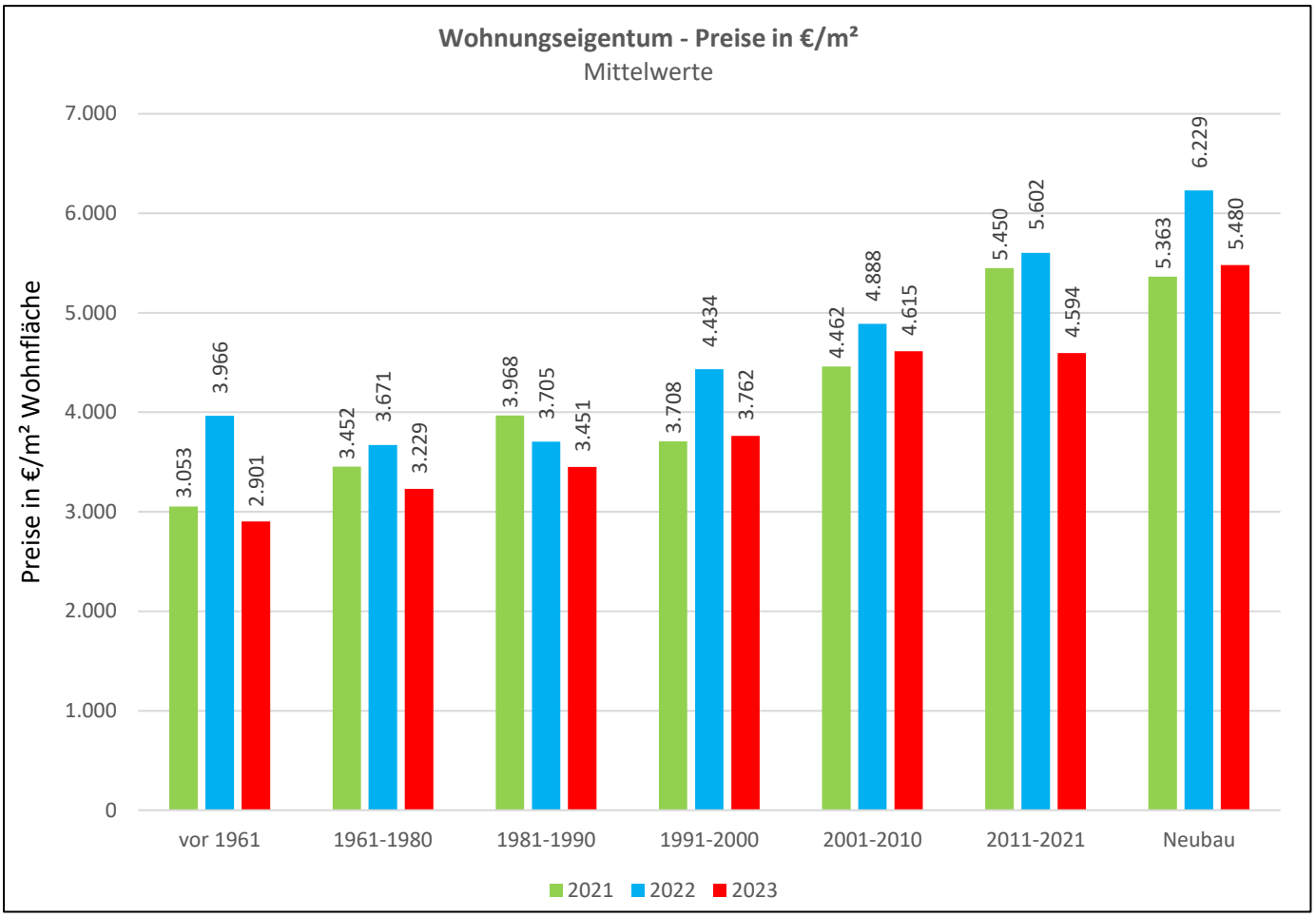
10.1 Preisspiegel für Wohnungseigentum

			Wohnfläche				
Baujahr		Gesamt	0-40 m²	41-64 m²	65-89 m²	90-110 m²	über 111 m²
vor 1961	Mittelwert	2.901	k.A.	3.295	2.402	3.007	k.A.
	Minimum	1.042	k.A.	2.619	1.042	2.600	k.A.
	Maximum	4.042	k.A.	3.889	4.042	3.474	k.A.
1961-1980	Mittelwert	3.229	3.351	3.224	3.018	3.152	3.402
	Minimum	1.087	1.974	2.059	1.087	1.771	1.976
	Maximum	5.558	4.625	5.558	4.144	4.775	4.662
1981-1990	Mittelwert	3.451	3.582	3.387	3.384	k.A.	k.A.
	Minimum	2.682	2.806	2.690	2.682	k.A.	k.A.
	Maximum	4.386	4.125	4.362	4.386	k.A.	k.A.
1991-2000	Mittelwert	3.762	k.A.	3.841	3.443	4.001	k.A.
	Minimum	2.119	k.A.	2.887	2.119	3.255	k.A.
	Maximum	5.625	k.A.	5.625	4.272	4.667	k.A.
2001-2010	Mittelwert	4.615	k.A.	k.A.	k.A.	4.903	4.326
	Minimum	2.969	k.A.	k.A.	k.A.	4.433	2.969
	Maximum	5.250	k.A.	k.A.	k.A.	5.208	5.250
2011-2021	Mittelwert	4.594	k.A.	4.135	4.002	4.937	5.303
	Minimum	2.993	k.A.	4.057	2.993	3.459	4.583
	Maximum	6.552	k.A.	4.266	4.888	6.552	6.120
Neubau	Mittelwert	5.480	k.A.	6.341	4.618	k.A.	k.A.
	Minimum	4.076	k.A.	5.937	4.076	k.A.	k.A.
	Maximum	6.516	k.A.	6.516	5.337	k.A.	k.A.

Werte in €/m²
k.A. = keine Angabe, da weniger als 3 Kaufverträge

10.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche unterteilt in verschiedene Baujahrsbereiche



11. Mietspiegel

Den aktuellen Mietspiegel finden Sie auf der Homepage der Stadt Waiblingen und der Gemeinde Korb.

11.1 Mietspiegel für die Stadt Waiblingen

Mietspiegel | Stadt Waiblingen - Junge Stadt in alten Mauern

11.2 Mietspiegel für die Gemeinde Korb

Gemeinde Korb | Mietspiegel |

12. Antrag auf Verkehrswertgutachten

Den Antrag für ein Verkehrswertgutachten finden Sie auf der Homepage der Stadt Waiblingen.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Waiblingen/Korb | Stadt Waiblingen - Junge Stadt in alten Mauern

13. Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Den Antrag auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung finden Sie auf unserer Homepage

Kaufpreissammlung | Stadt Waiblingen - Junge Stadt in alten Mauern

Sollten Sie die Anträge in Papierform benötigen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb.

14. Gebühren

14.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten werden Gebühren gemäß der Gutachterausschussgebührensatzung erhoben. Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss finden Sie auf unsere Homepage

Satzungen | Stadt Waiblingen - Junge Stadt in alten Mauern

14.2 Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung fallen Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Waiblingen an.
Für eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beträgt die Gebühr 50 Euro.

14.3 Gebühren für schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten

Eine einfache schriftliche Bodenrichtwertauskunft kann bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb schriftlich oder per E-Mail beantragt werden. Hierfür fällt eine Gebühr von 20 Euro an. Für jeden weiteren Bodenrichtwert werden zusätzlich 5 Euro pro Wert berechnet.

Zur Vorlage beim Finanzamt kann eine erweiterte Bodenrichtwertauskunft beantragt werden. Dabei werden die Gegebenheiten vor Ort sowie bauplanerische Aspekte bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die Gebühr für eine erweiterte Bodenrichtwertauskunft beträgt 100 Euro.

14.4 Gebühren für den Grundstücksmarktbericht

Für den Grundstücksmarktbericht werden 30 Euro für die Ausfertigung als PDF und 50 Euro für die gedruckte und gebundene Version erhoben.