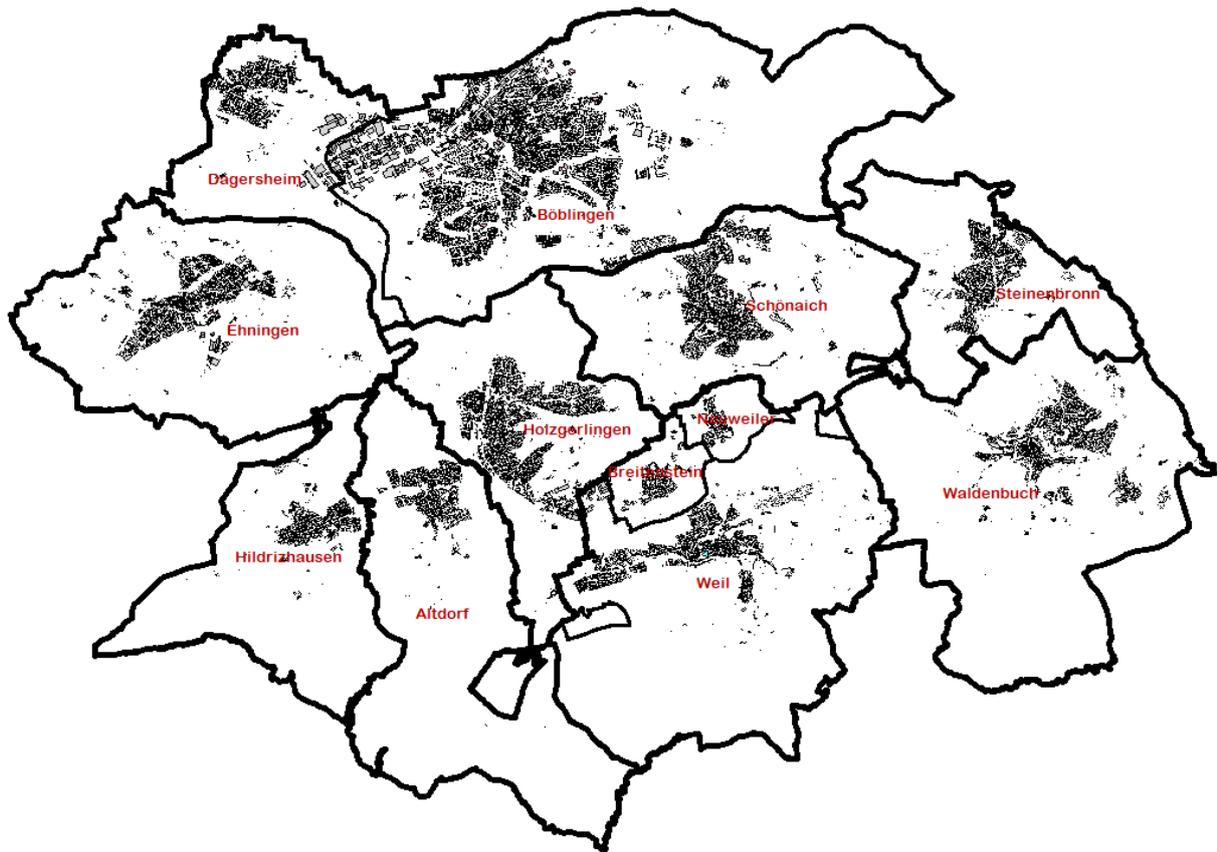


## Grundstücksmarktbericht 2025



**Vorwahl: 07031-**

Vorsitzende und Leitung der Geschäftsstelle	Petra Killenberger	Tel. 669-3229
stellvertretende Vorsitzende und stellvertretende Leitung der Geschäftsstelle	Gabriele Dangel	Tel. 669-3232
Gutachter	Dustin Jester	Tel. 669-3222
Sachbearbeitung	Susanne Black	Tel. 669-3223
Gutachterin	Renata Maglica	Tel. 669-3224
Sachbearbeitung	Julia Bauer	Tel. 669-3225
Assistenz/Sekretariat	Celine Müller	Tel. 669-3236

**Auskünfte  
und Anträge:**

- Bodenrichtwerte
- Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Herausgeber: Geschäftsstelle Gutachterausschuss BB & SBG  
Baurechts- und Bauverwaltungsamt  
Abteilung Gutachterausschuss  
Marktplatz 16  
71032 Böblingen

Stand: 01.01.2025

Internet: [www.boeblingen.de/Gutachterausschuss](http://www.boeblingen.de/Gutachterausschuss)

Bodenrichtwerte und  
Bodenrichtwertkarten  
BORIS-BW: [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)  
[www.zgg-bw.de/BORIS-BW/](http://www.zgg-bw.de/BORIS-BW/)  
[„Bodenrichtwerte Grundsteuer B“](#)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Gutachterausschuss</b> .....	<b>4</b>
1.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	4
1.2	Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden .....	6
1.3	Gemeindedaten im Überblick .....	8
1.4	Mitglieder GAA BB & SBG .....	9
<b>2</b>	<b>Tätigkeitsbericht GAA BB &amp; SBG und der Geschäftsstelle</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagen für die Bodenwertermittlung und Statistik</b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Grundstücksverkehr 2023 und 2024 – Jahresumsatz und Fallzahlen</b> .....	<b>14</b>
4.1	Jahresumsätze und Fallzahlen.....	14
4.2	Monatsumsätze und Fallzahlen 2023.....	15
4.3	Monatsumsätze und Fallzahlen 2024.....	15
4.4	Aufteilung in Teilmärkte (alle eingegangenen Verträge) 2023 .....	16
4.5	Aufteilung in Teilmärkte (alle eingegangenen Verträge) 2024 .....	18
4.6	Statistische Angaben zu Teilmärkten .....	20
<b>5</b>	<b>Preisentwicklung und Bodenwertentwicklung</b> .....	<b>22</b>
5.1	Diagramme Preisentwicklung gemäß Statistischem Bundesamt.....	22
5.2	Bodenwertentwicklung im Gebiet GAA BB & SBG unbebaute Grundstücke .....	23
5.3	Übersicht zur Preisentwicklung von Bauland (unbebaute Grundstücke) .....	26
5.4	Lage der verkauften unbebauten Grundstücke.....	27
5.5	Bodenwertentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke .....	28
<b>6</b>	<b>Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025</b> .....	<b>30</b>
6.1	Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 .....	30
6.2	Lageklassen .....	33
6.3	Umrechnungskoeffizienten WGFZ und Fläche .....	34
6.4	Umrechnungsbeispiel zur WGFZ- und Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes .....	36
6.5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland zum 01.01.2025 .....	37
<b>7</b>	<b>Bodenrichtwertlisten zum Stichtag 01.01.2025</b> .....	<b>38</b>
7.1	Bodenrichtwerte Altdorf zum Stichtag 01.01.2025 .....	38
7.2	Bodenrichtwerte Böblingen zum Stichtag 01.01.2025 .....	40
7.3	Bodenrichtwerte Dagersheim zum Stichtag 01.01.2025 .....	44
7.4	Bodenrichtwerte Ehningen zum Stichtag 01.01.2025 .....	46
7.5	Bodenrichtwerte Hildrizhausen zum Stichtag 01.01.2025 .....	48
7.6	Bodenrichtwerte Holzgerlingen zum Stichtag 01.01.2025 .....	50
7.7	Bodenrichtwerte Schönaich zum Stichtag 01.01.2025 .....	52
7.8	Bodenrichtwerte Steinenbronn zum Stichtag 01.01.2025 .....	54
7.9	Bodenrichtwerte Waldenbuch zum Stichtag 01.01.2025 .....	56

7.10	Bodenrichtwerte Weil im Schönbuch zum Stichtag 01.01.2025 .....	59
8	Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025.....	62
8.1	Sachwertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich City.....	63
8.2	Sachwertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land.....	64
8.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City.....	65
8.4	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land.....	66
8.5	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich City.....	67
8.6	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich Land.....	68
8.7	Sachwertfaktoren für gewerbliche Objekte Gebietsbereich City.....	69
8.8	Sachwertfaktoren für gewerbliche Objekte Gebietsbereich Land.....	70
9	Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025.....	71
9.1	Liegenschaftszinssätze für freistehende 1- bis 2- Familienwohnhäuser Gebietsbereich City .....	72
9.2	Liegenschaftszinssätze für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land.....	73
9.3	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City .....	74
9.4	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land.....	75
9.5	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser/ Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich City .....	76
9.6	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser/ Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich Land .....	77
9.7	Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte Gebietsbereich City .....	78
9.8	Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte Gebietsbereich Land.....	79
9.9	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen Gebietsbereich City .....	80
	(Wiederverkauf und Erstkauf).....	80
9.10	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen Gebietsbereich Land (Wiederverkauf und Erstkauf).....	82
10	Wohnungseigentum Preisspiegel zum Stichtag 01.01.2025 .....	84
10.1	Gebietsbereich City .....	84
10.2	Gebietsbereich Land .....	85
11	Preisindex .....	86
11.1	Preisindex Bauland für Wohnbauflächen Gebietsbereich City zum Stichtag 01.01.2025.....	87
11.2	Preisindex Bauland für Wohnbauflächen Gebietsbereich Land zum Stichtag 01.01.2025 .....	87
11.3	Preisindex Bauland für gemischte Bauflächen Gebietsbereich City zum Stichtag 01.01.2025 .....	88
11.4	Preisindex Bauland für gemischte Bauflächen Gebietsbereich Land zum Stichtag 01.01.2025.....	88
11.5	Preisindex Bauland für gewerbliche Objekte Gebietsbereich Land zum Stichtag 01.01.2025 .....	89
11.6	Preisindex für Einfamilienwohnhäuser zum Stichtag 01.01.2025.....	90
11.7	Preisindex für Wohnungen (City); Wiederverkäufe und Erstkauf aus Neubau zum Stichtag 01.01.2025 .....	91

11.8	Preisindex für Wohnungen (Land); Wiederverkäufe und Erstkauf aus Neubau zum Stichtag 01.01.2025 .....	92
12	Gebäundefaktoren zum Stichtag 01.01.2025 .....	93
12.1	Gebäundefaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich City .....	93
12.2	Gebäundefaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land .....	93
12.3	Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City .....	94
12.4	Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land .....	94
12.5	Gebäundefaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich City .....	95
12.6	Gebäundefaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich Land .....	95
13	Ertragswertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025 .....	96
13.1	Ertragswertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich City .....	96
13.2	Ertragswertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land .....	96
13.3	Ertragswertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City .....	97
13.4	Ertragswertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land .....	97
13.5	Ertragswertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich City .....	98
13.6	Ertragswertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich Land .....	98
14	Ermittlung der Pauschalen bei Teileigentum für den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 .....	99
15	Festlegung der Pauschalen für den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 .....	99

## 1 Der Gutachterausschuss

### 1.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Seit 1960 ist der Gutachterausschuss das bundesrechtlich eingerichtete unabhängige Sachverständigengremium zur Ermittlung von Grundstückswerten und zur Erfüllung sonstiger gesetzlicher Aufgaben. Die Gutachterausschüsse bedienen sich nach § 192 Abs. 4 *BauGB* (Baugesetzbuch) einer Geschäftsstelle, deren Einrichtung und Aufgaben durch die Rechtsverordnungen der Landesregierungen nach § 199 Abs. 2 *BauGB* bestimmt werden.

Ende 2017 wurde die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg (ZGG) beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung eingerichtet. Die ZGG hat insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Zudem wird nach § 198 Abs. 2 *BauGB*, u.a. im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern zum Immobilienmarktbericht Deutschland, zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beigetragen. Weiterhin führt die ZGG ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg.

Gesetzliche Grundlage des Gutachterausschusses sind die §§ 192 ff. *BauGB* und die auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen des Bundes Immobilienwertermittlungsverordnung (*ImmoWertV*) und des Landes (Gutachterausschussverordnung -*GAVO*-). Grundlage der Kaufpreissammlung ist § 195 *BauGB*. Danach ist u.a. jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. So ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über alle Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt detailliert und umfassend informiert ist. Die vom Gutachterausschuss ausgewertete Kaufpreissammlung ist sowohl für die Erstattung von Verkehrswertgutachten als auch für die Ableitung der Bodenrichtwerte und der sonstigen Wertermittlungsdaten unverzichtbar. Sie bildet damit die Grundlage für die Aufgabenerledigung der Gutachterausschüsse.

Der Gutachterausschuss ist der Marktkenntnis und Objektivität verpflichtet. Dabei wird er wesentlich durch die ihm vorbehaltenen Kenntnis aller Kaufverträge unterstützt. Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht. Die Führung der Kaufpreissammlung und die Art der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind bundes- und landesrechtlich geregelt. Die Kaufpreissammlung bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht und die in ihm veröffentlichten Grundlagen für Wertermittlungen.

Die Ableitung wertrelevanter Daten stützt sich im Wesentlichen auf die *ImmoWertV* (Immobilienwertermittlungsverordnung). Aufgrund der Kaufpreissammlung sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt und darüber hinaus der Verkehrswertermittlung sowie der steuerlichen Bewertung. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Sie sind Orientierungswerte für die am Grundstücksmarkt Beteiligten. Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus einer/m Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachter\*innen zusammen.

Die Mitglieder sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Außerdem ist mindestens ein\*e Bedienstete\*r der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung im Gutachterausschuss vertreten.

Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- **Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage**
- **Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen Wertermittlungsdaten**
- **Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken**

Da die grundstücksbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz unterliegen, hat die sachgerechte Auswertung der Kaufpreissammlung und Veröffentlichung von

- Bodenrichtwerten
- Sachwertfaktoren
- Liegenschaftszinssätzen
- Vergleichsfaktoren
- Zeitreihenindizes
- Umrechnungsfaktoren

eine erhebliche praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Der Grundstücksmarktbericht mit den beschlossenen Bodenrichtwerten und den sonstigen Daten dient als Grundlage für

- Verkehrswertermittlungen
- steuerliche Bewertungen, Steuerschätzungen und Steuerberatungen
- Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
- Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmenden
- Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen
- Orientierungshilfe für Sachverständige und Gutachterausschüsse der Region
- Unterstützung des Rechtswesens

Zur Erstellung von Verkehrswertgutachten wird der Gutachterausschuss nur auf Antrag tätig. Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Bei der Erstellung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB wird der Gutachterausschuss in Besetzung mit der/dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachter\*innen tätig. Besondere Sachverständige kann die/der Vorsitzende nach Zustimmung des Antragstellers hinzuziehen. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte setzt sich der Gutachterausschuss aus der/dem Vorsitzenden, der Leitung der Geschäftsstelle und mindestens drei weiteren Gutachter\*innen zusammen; hierbei muss eine\*r der Gutachter\*innen ein\*e Vertreter\*in der örtlich zuständigen Finanzverwaltung sein.

## 1.2 Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden



Seit dem 01.04.2023 hat der gemeinsame Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden GAA BB & SBG offiziell seine Tätigkeit für die 9 Kommunen im Zuständigkeitsgebiet aufgenommen. Grundlage für den gemeinsamen Gutachterausschuss war, die vom Regierungspräsidium genehmigte öffentlich-rechtliche Vereinbarung



### Hintergrund zu gemeinsamen Gutachterausschüssen

Zusammenarbeit bzw. Zusammenschlüsse werden beim Thema Gutachterausschuss immer wichtiger. Seit 2017 gilt in Baden-Württemberg eine geänderte Gutachterausschussverordnung. So strebt das Land verstärkt interkommunale Zusammenschlüsse an – damit die Ausschüsse ihre Aufgaben rechtssicher erfüllen und fachlichen Herausforderungen angemessen begegnen können. Außerdem verbessern größere Ausschüsse die Datengrundlage.

### Der Weg zum gemeinsamen Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden

Zusammen mit acht Kommunen im Schönbuch wurde in der ersten Jahreshälfte 2019 der Grundsatzbeschluss gefasst, einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu gründen. Um die künftige interkommunale Zusammenarbeit zu besiegeln, wurde ein Regelwerk erarbeitet, das den Gemeinderäten aller beteiligten Kommunen zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Im Februar 2021 erfolgte dann die Genehmigung dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Dieser Meilenstein stellte einen wichtigen formalen Schritt für das Projekt dar und signalisierte gleichzeitig den Beginn der nächsten Phase: die Einrichtung und Planung der neuen Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses. In den letzten drei Jahren wurde besonders intensiv daran gearbeitet, die technischen, räumlichen und personellen Voraussetzungen für den Betrieb des GAA BB & SBG zu gestalten.

Nach rd. 3 Jahren Aufbauarbeit und Koordination war es am 01. April 2023 so weit: Der gemeinsame Gutachterausschuss hat seine Arbeit aufgenommen.



Der Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden (GAA BB & SBG) ist für die folgenden neun Städte/Kommunen tätig: Altdorf, Böblingen, Ehningen, Hildrizhausen, Holzgerlingen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch und Weil im Schönbuch. Die gemeinsame Geschäftsstelle hat ihren Sitz bei der Stadtverwaltung Böblingen im Baurechts- und Bauverwaltungsamt.

### 1.3 Gemeindedaten im Überblick

	<b>Einwohner</b> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg zum Stand 30.06.2024	<b>Markungsfläche</b>	<b>Höhenlage über Normalnull</b> (im Durchschnitt)
<b>Altdorf</b>	4.541	1.745 ha	483 m
<b>Böblingen</b>	51.616	3.904 ha	464 m
<b>Ehningen</b>	9.271	1.781 ha	448 m
<b>Hildrizhausen</b>	3.567	1.216 ha	481 m
<b>Holzgerlingen</b>	14.147	1.339 ha	476 m
<b>Schönaich</b>	10.900	1.415 ha	435 m
<b>Steinenbronn</b>	6.456	972 ha	431 m
<b>Waldenbuch</b>	8.700	2.270 ha	362 m
<b>Weil im Schönbuch</b>	10.012	2.612 ha	482 m
<b>Gesamtes Gebiet:</b>	<b>rd. 119.000</b>	<b>rd. 17.250 ha</b>	

## 1.4 Mitglieder GAA BB & SBG

<b>Mitglieder des Gutachterausschusses BB &amp; SBG</b>	
Bestellung von 01.04.2023 bis zum 31.03.2027	
<b>Killenberger, Petra</b>	für die Geschäftsstelle bestellte Gutachterin Dipl. Ing (FH) Leitung der Geschäftsstelle <b>Vorsitzende des Gutachterausschusses</b>
<b>Dangel, Gabriele</b>	für die Geschäftsstelle bestellte Gutachterin stv. Leitung der Geschäftsstelle <b>stv. Vorsitzende des Gutachterausschusses</b>
<b>Maglica, Renata</b>	für die Geschäftsstelle bestellte Gutachterin <b>stv. Vorsitzende des Gutachterausschusses</b>
<b>Fritz, Roland</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Architekt <b>stv. Vorsitzender des Gutachterausschusses</b>
<b>Beetz, Alf-Dieter</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Geschäftsführer, Energieberater
<b>Brennenstuhl, Wolfgang</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Vermessungstechniker
<b>Denzle, Markus</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Dipl.-Immobilienökonom
<b>Eck, Richard</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Bauingenieur
<b>Ehrmann, Wolfgang</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Wachleiter der Werksfeuerwehr i. R.
<b>Elsäßer, Otto</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Landwirt
<b>Feuersänger, Klaus</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Polizeibeamter
<b>Feyler, Fritz</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Mitarbeiter Finanzamt a. D. Grundstücksbewertung Landwirtschaft
<b>Firdich, Tilman</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Freier Architekt
<b>Henne, Bernhard</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Staatlich geprüfter Techniker, Fachrichtung Agrartechnik
<b>Henne, Theodor</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Dipl.- Bauingenieur (FH)
<b>Henne, Wolfgang</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Dipl.-Ing. (FH)
<b>Himmelein, Christine</b>	Ehrenamtliche Gutachterin Dipl.-Biologin
<b>Holder, Wilfried</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Industriemeister i.R.
<b>Keck, Walter</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Rentner
<b>Kohle, Johannes</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Ingenieur für Bauwesen
<b>Nageler, Uwe</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Immobilienmakler
<b>Homolka, Claudius</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Freier Architekt
<b>Rapp, Gerhard</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Dipl.-Sachverständiger (DIA) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

<b>Rebmann, Markus</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Sanitär- und Heizungsbaumeister
<b>Reddehase, Dr. Rainer</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Immobilienmakler
<b>Ruoff, Friedrich</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Freier Architekt; Friedrich Ruoff Architekten BDA
<b>Schühle, Hans-Dieter</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Geschäftsleitung Wohnideen Schühle
<b>Sklarski, Ralf</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Geschäftsleitung Sklarski Bauunternehmen
<b>Venezia, Gaetano</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Karosserie- und Fahrzeugmeister
<b>Finanzamt Böblingen Mannert, Christoph</b>	Ehrenamtlicher Gutachter Dipl.-Ing (FH), Bauverständiger
<b>Finanzamt Stuttgart Kemper, Brigitte</b>	Ehrenamtlicher Gutachterin Sachgebietsleiterin

<b>Sabrina Scaglione</b>	Stellvertretende Ehrenamtliche Gutachterin für das Finanzamt Böblingen
<b>Brennenstuhl, Jürgen</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Elektromeister
<b>Brösamle, Klaus</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Landwirt/Bauhofleiter
<b>Eitel, Jonathan</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Architekt
<b>Haas, Alfred</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Garten-, Forst- und Landschaftsgestalter
<b>Hauser, Stefan</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Diplom-Informatiker
<b>Mandaglio, Domenico</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Immobilienmakler
<b>Mack, Ina</b>	Stellvertretende Ehrenamtliche Gutachterin für das Finanzamt Stuttgart
<b>Noller, Marco</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Staatlich geprüfter Bautechniker
<b>Rebmann, Uwe</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Straßenbaumeister
<b>Schmidt, Ludger</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Dipl.-Ing. Freier Architekt
<b>Schwab, Jürgen</b>	Stellvertretender Ehrenamtlicher Gutachter Sparkassenfachwirt

## 2 Tätigkeitsbericht GAA BB & SBG und der Geschäftsstelle

Der gemeinsame Gutachterausschuss BB & SBG und seine Geschäftsstelle erstellten in den Jahren 2023 und 2024:

### Verkehrswertgutachten:

Grundstücksart	2023/2024	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	7	106.500
Bauerwartungsland Rohbauland	-	-
Bodenwertgutachten	3	1.226.100
Reihen- und Doppelhäuser	1	492.000
freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser	2	1.193.000
Mehrfamilienwohnhäuser	2	1.507.000
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-
Geschäftshäuser	-	-
Gewerbeobjekte	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-
Sonderflächen	-	-
Wohnungseigentum/Teileigentum	2	471.000

Im Amtshilfeverfahren:

Grundstücksart	2023/2024	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	5	66.900
Bauerwartungsland Rohbauland	-	-
Baugrundstücke	2	330.000
Reihen- und Doppelhäuser	-	-
freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser	-	-
Mehrfamilienwohnhäuser	1	453.000
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-
Geschäftshäuser	-	-
Gewerbeobjekte	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-
Sonderflächen	-	-
Wohnungseigentum/Teileigentum	5	1.467.000

- **17 Gutachten** mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 5 (4,996) Mio. Euro.
- **13 Wertbescheinigungen in Amtshilfe** mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 2,317 Mio. Euro
- **73 schriftliche Auskünfte zu Vergleichspreisen** aus der Kaufpreissammlung; davon 11 im Amtshilfeverfahren
- **343 Bodenwertuntersuchungen und Bodenrichtwertauskünfte**

## Auskünfte und Beratungen

Der gemeinsame Gutachterausschuss leistete zahlreiche Auskünfte rund um das Thema Grundsteuerreform. Viele Anfragen betrafen die Bodenrichtwerte im Portal BORIS-BW und die Bodenrichtwerte für die Grundsteuer-B. Zu den häufigsten Beratungen der Geschäftsstelle gehörten überschlägige Berechnungen zur Überprüfung des tatsächlichen Werts von Grund und Boden im Vergleich zum Grundsteuerwert. Anfragende und Ratsuchende waren hauptsächlich Finanzbehörden, Gutachter\*innen, Steuerberater\*innen, Banken, Notar\*innen, Baugesellschaften, Architekt\*innen und Privatpersonen. Die Geschäftsstelle erbrachte zusätzlich Beratungs- und Serviceleistungen für städtische Liegenschaften, Job-Center und Sozialbehörden.

## 3 Grundlagen für die Bodenwertermittlung und Statistik

Die Bodenrichtwerte werden gemäß der ImmoWertV 2021 auf Grundlage der unbebauten Grundstücke ermittelt und mittels statistischer Auswertungen weiterverarbeitet.

Der Gutachterausschuss GAA BB & SBG teilt für die gesamten Auswertungen das Zuständigkeitsgebiet in 2 Bereiche ein. Diese Einteilung hat sich bei den Auswertungen der Kaufverträge als sinnvoll erwiesen, da die jeweiligen Bereiche ein ähnliches Preisgefüge bzw. Bodenpreisniveau aufweisen. Weitere Unterteilungen wurden zu Gunsten ausreichender Daten für statistische Auswertungen nicht vorgenommen.

### City:

#### Böblingen, Ehningen, Holzgerlingen

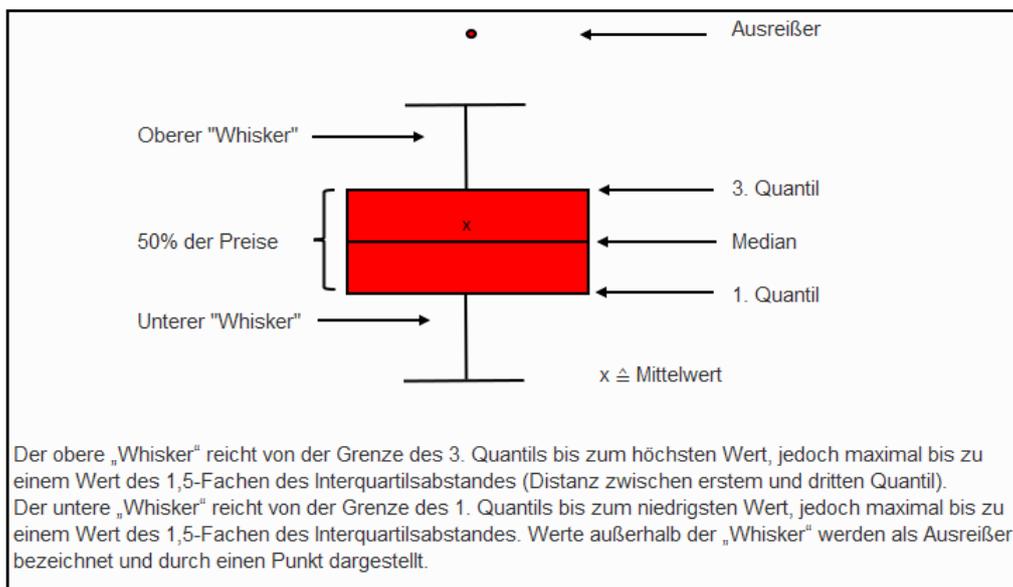
Diese Kommunen werden auf Grund der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere in Bezug auf die verkehrlichen Anbindungen dem städtischen Bereich zugeordnet. Alle drei Kommunen verfügen über einen Bahn- bzw. S-Bahn Anschluss.

### Land:

#### Altdorf, Dagersheim, Hildrizhausen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch, Weil im Schönbuch

Diese Kommunen werden dem ländlichen Bereich zugeordnet.

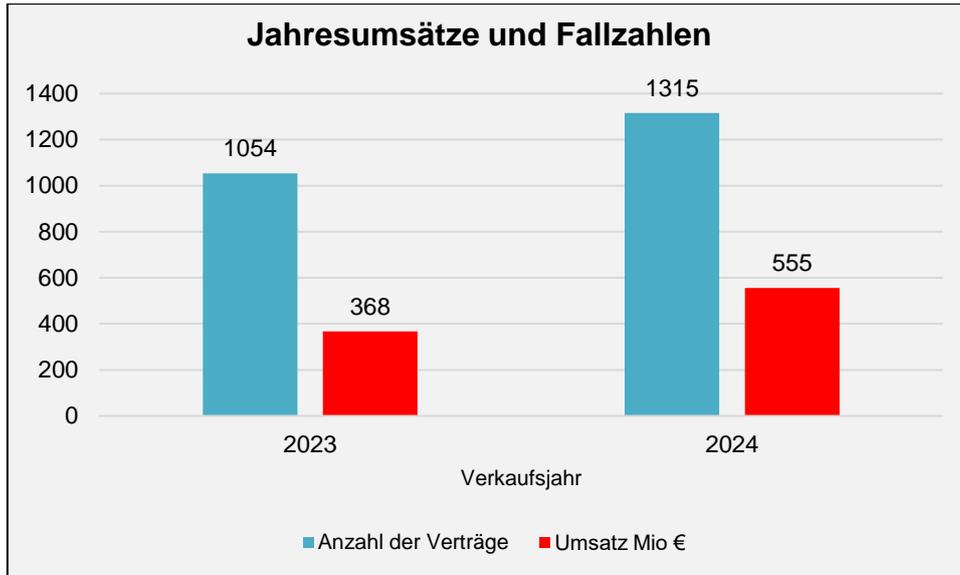
### Hinweise zu der Boxplot-Abbildung



## 4 Grundstücksverkehr 2023 und 2024 – Jahresumsatz und Fallzahlen

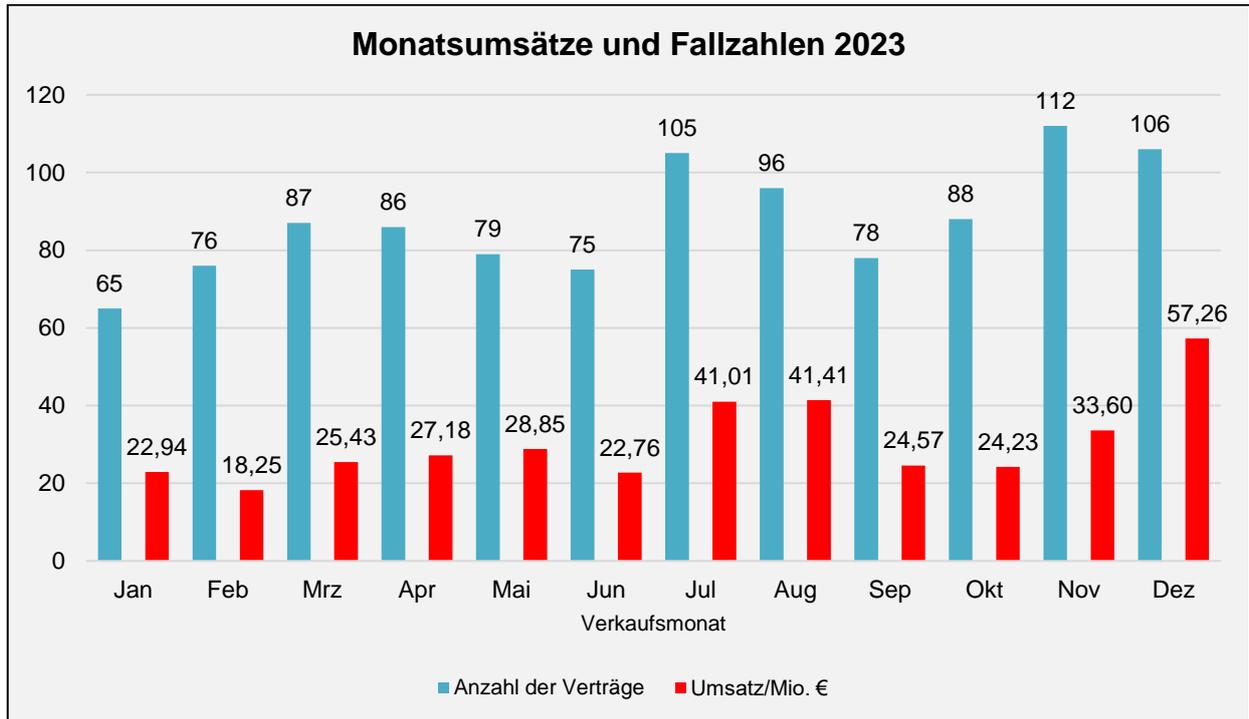
### 4.1 Jahresumsätze und Fallzahlen

Nach zwei Jahren kontinuierlicher Rückgänge im Immobilienmarkt in den Jahren 2022 und 2023 zeichnet sich für 2024 eine erste Erholung ab. Diese positive Entwicklung zeigt sich sowohl in der Zunahme der Transaktionszahlen als auch in einem Anstieg des Umsatzes. Ob diese Entwicklung jedoch von Dauer sein wird, bleibt abzuwarten.

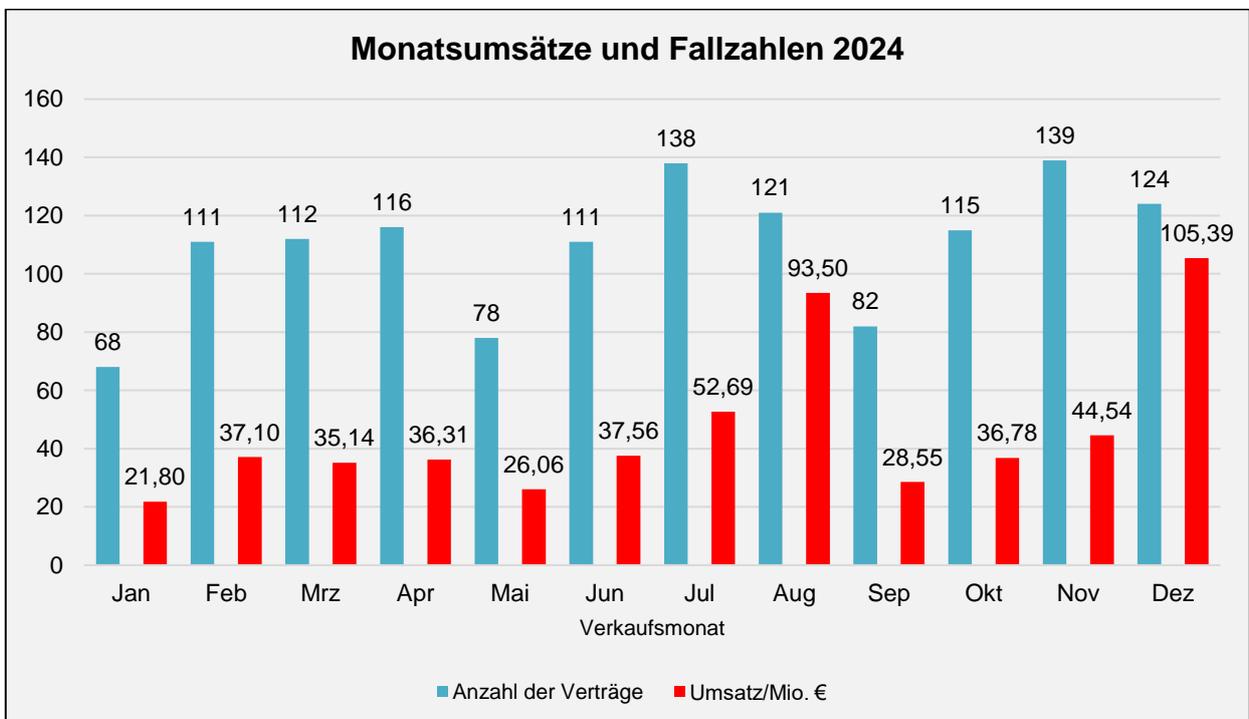


	Fallzahlen	Tendenz	% ≈	Umsatz in Mio. €	Tendenz	% ≈
<b>2023</b>	1.054			367,71		
<b>2024</b>	1.315	↑	+ 24,7	555,42	↑	+ 51,0

## 4.2 Monatsumsätze und Fallzahlen 2023



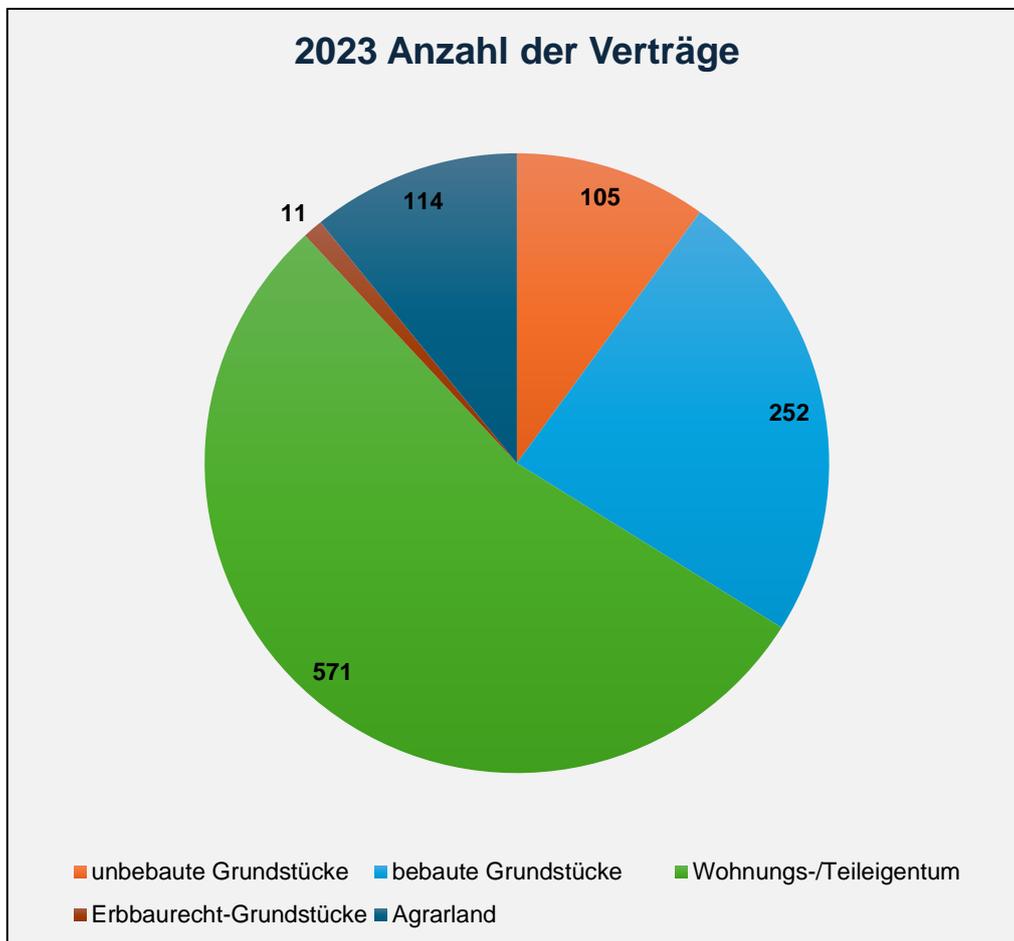
## 4.3 Monatsumsätze und Fallzahlen 2024

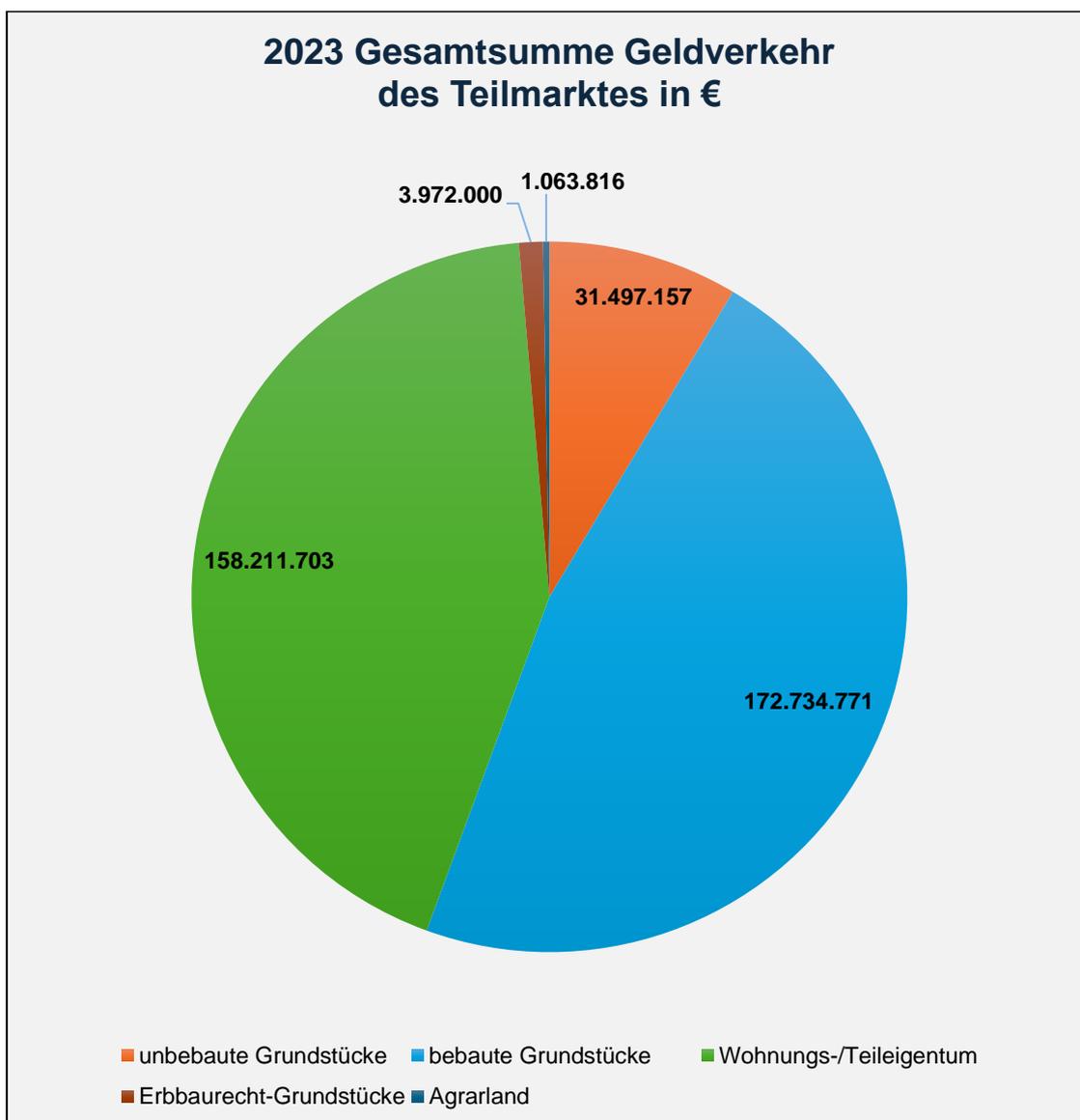


#### 4.4 Aufteilung in Teilmärkte (alle eingegangenen Verträge) 2023

2023 Teilmärkte	Verträge	Gesamtsumme Geldverkehr des Teilmarktes (€)	Gesamtsumme der Grundstücksflächen des Teilmarktes (m <sup>2</sup> )
unbebaute Grundstücke	105	31.497.157	89.341
bebaute Grundstücke	252	172.734.771	161.098
Wohnungs-/Teileigentum	571	158.211.703	2.068.215*
Erbbaurecht-Grundstücke	11	3.972.000	16.783
Agrarland	114	1.063.816	285.826

\* Angabe nachrichtlich; Grundstücksfläche der gesamten Wohnanlage

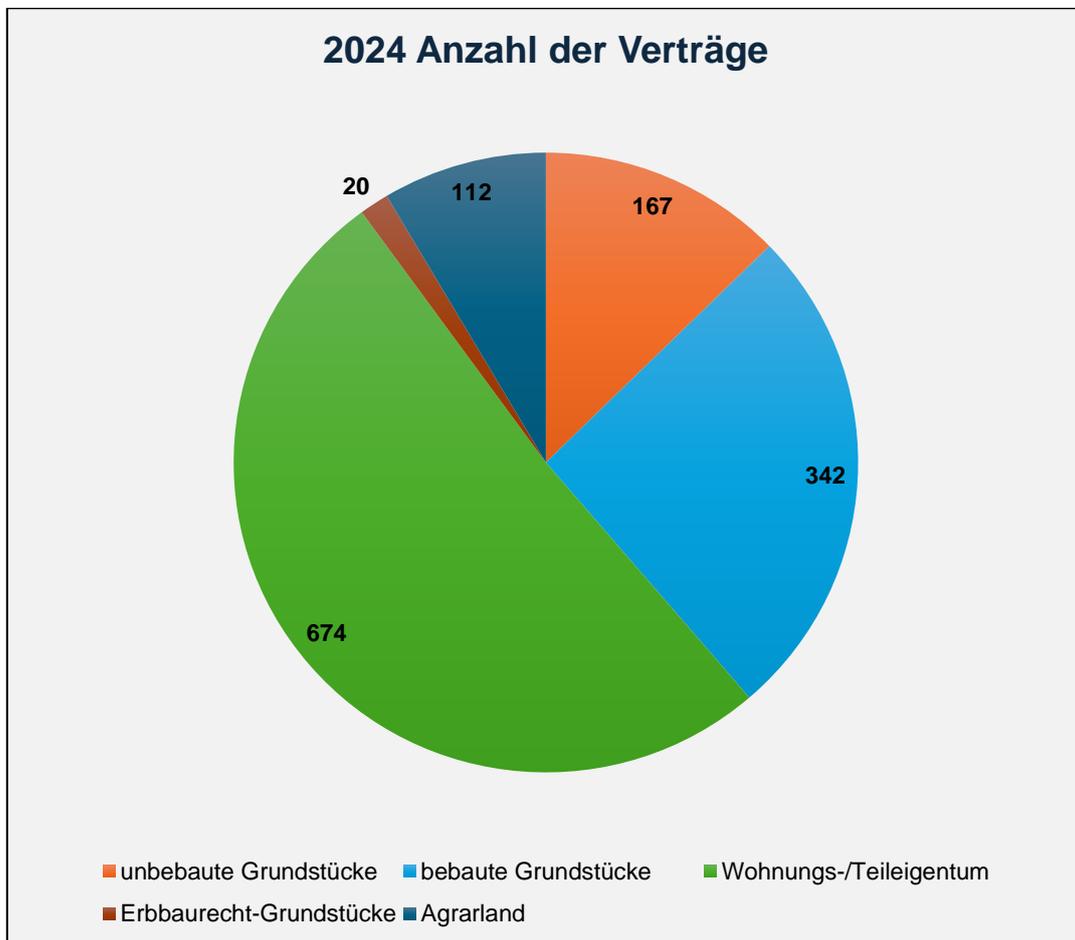


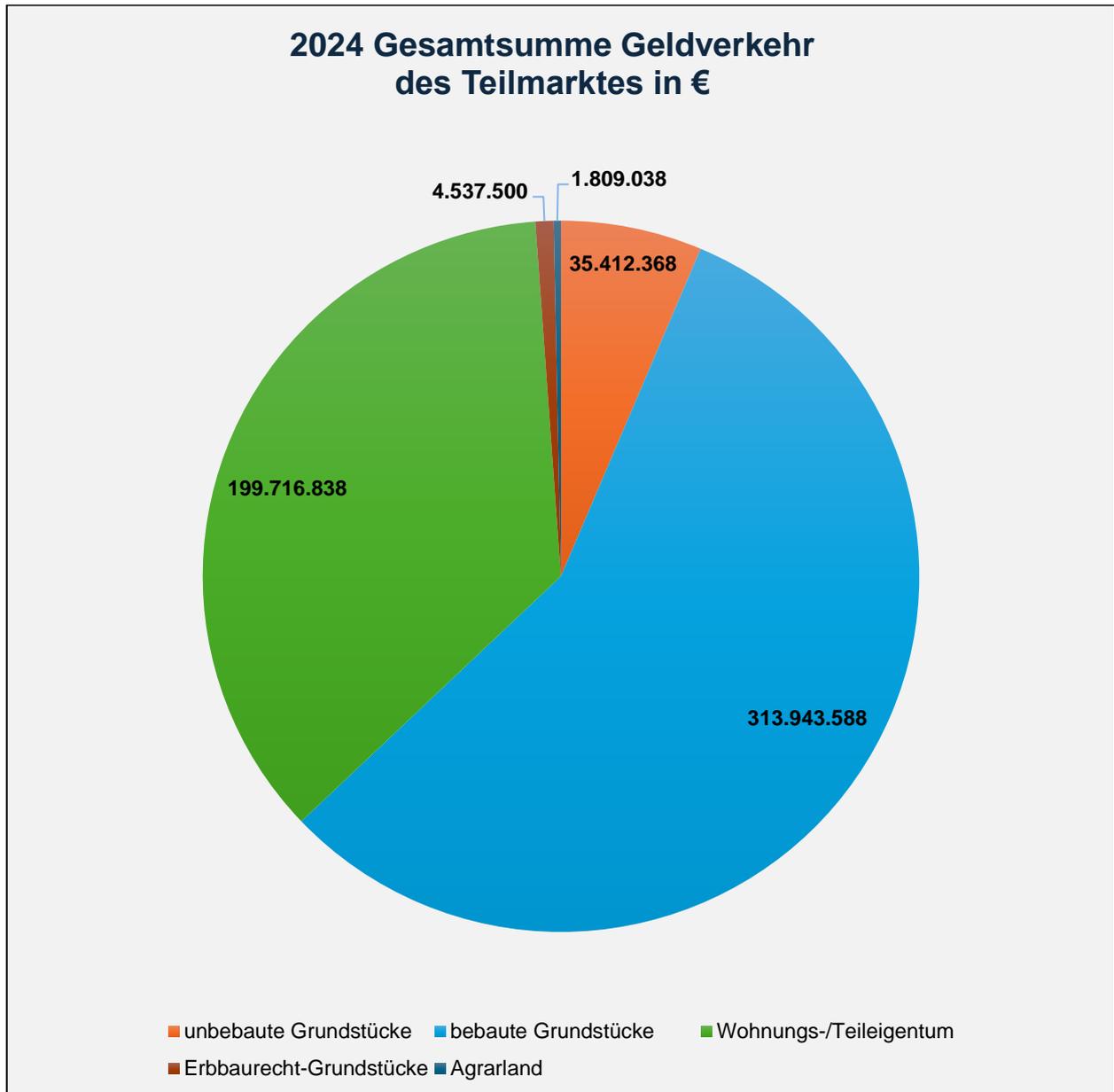


#### 4.5 Aufteilung in Teilmärkte (alle eingegangenen Verträge) 2024

2024 Teilmärkte	Verträge	Gesamtsumme Geldverkehr des Teilmarktes (€)	Gesamtsumme der Grundstücksflächen des Teilmarktes (m <sup>2</sup> )
unbebaute Grundstücke	167	35.412.368	359.551
bebaute Grundstücke	342	313.943.588	304.488
Wohnungs-/Teileigentum	674	199.716.838	2.392.727*
Erbbaurecht-Grundstücke	20	4.537.500	40.752
Agrarland	112	1.809.038	290.446

\* Angabe nachrichtlich; Grundstücksfläche der gesamten Wohnanlage





#### 4.6 Statistische Angaben zu Teilmärkten

Beurkundete Kaufverträge, dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr zuzuordnen, aufgegliedert in einige ausgewählte Teilmärkte.

Teilmarkt 2023	Grundstücks- flächen gesamt	mittlere Grundstücksfläche	Geldumsatz gesamt	mittlerer Kaufpreis	Anzahl der Kaufverträge
<b>Agrarland</b>	197.954 m <sup>2</sup>	2.152 m <sup>2</sup>	713.354 €	7.754 €	92
<b>unbebaute baureife Grundstücke</b>	26.749 m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	18.298.690 €	494.559 €	37
<b>Bauerwartungsland</b>	6.076 m <sup>2</sup>	1.519 m <sup>2</sup>	977.920 €	244.480 €	4
<b>freistehende 1- bis 2 Familien Wohnhäuser</b>	41.131 m <sup>2</sup>	571 m <sup>2</sup>	52.590.888 €	730.429 €	72
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>	32.560 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>	64.269.432 €	600.649 €	107
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>	5.833 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	7.009.000 €	637.182 €	11
<b>Wohnungseigentum</b>	1.660.545 m <sup>2</sup> *	3.658 m <sup>2</sup> *	140.411.243 €	309.276 €	454

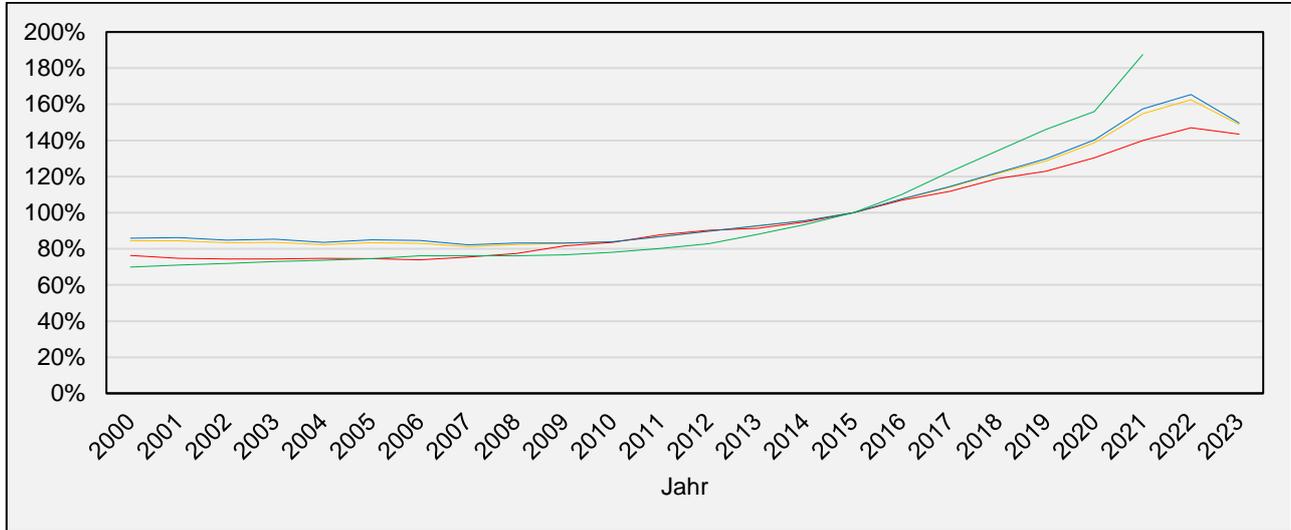
\* Angabe nachrichtlich; Grundstücksfläche der gesamten Wohnanlage

Teilmarkt 2024	Grundstücksflächen gesamt	mittlere Grundstücksfläche	Geldumsatz gesamt	mittlerer Kaufpreis	Anzahl der Kaufverträge
<b>Agrarland</b>	159.454 m <sup>2</sup>	2.184 m <sup>2</sup>	680.761 €	9.325 €	73
<b>unbebaute baureife Grundstücke</b>	39.711 m <sup>2</sup>	641 m <sup>2</sup>	24.911.392 €	401.797 €	62
<b>Bauerwartungsland</b>	11.867 m <sup>2</sup>	1.187 m <sup>2</sup>	1.689.680 €	168.968 €	10
<b>freistehende 1- bis 2 Familien Wohnhäuser</b>	50.499 m <sup>2</sup>	537 m <sup>2</sup>	57.760.500 €	614.473 €	94
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>	35.436 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	68.145.499 €	528.260 €	129
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>	13.867 m <sup>2</sup>	578 m <sup>2</sup>	19.387.101 €	807.796 €	24
<b>Wohnungseigentum</b>	1.777.681 m <sup>2</sup> *	3.828 m <sup>2</sup> *	146.453.660 €	333.901 €	533

\* Angabe nachrichtlich; Grundstücksfläche der gesamten Wohnanlage

## 5 Preisentwicklung und Bodenwertentwicklung

### 5.1 Diagramme Preisentwicklung gemäß Statistischem Bundesamt



- Häuserpreisindex (2015=100)
- Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien (2015=100)
- Preisindex für bestehende Wohnimmobilien (2015=100)
- Preisindex für Bauland (2015=100)

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | Stand: 29.01.2025 / 14:32:28

Preisindex für Bauland:  
Bis einschließlich 2. Quartal 2005 ohne Hamburg,  
4. Quartal 2011 ohne Bayern.

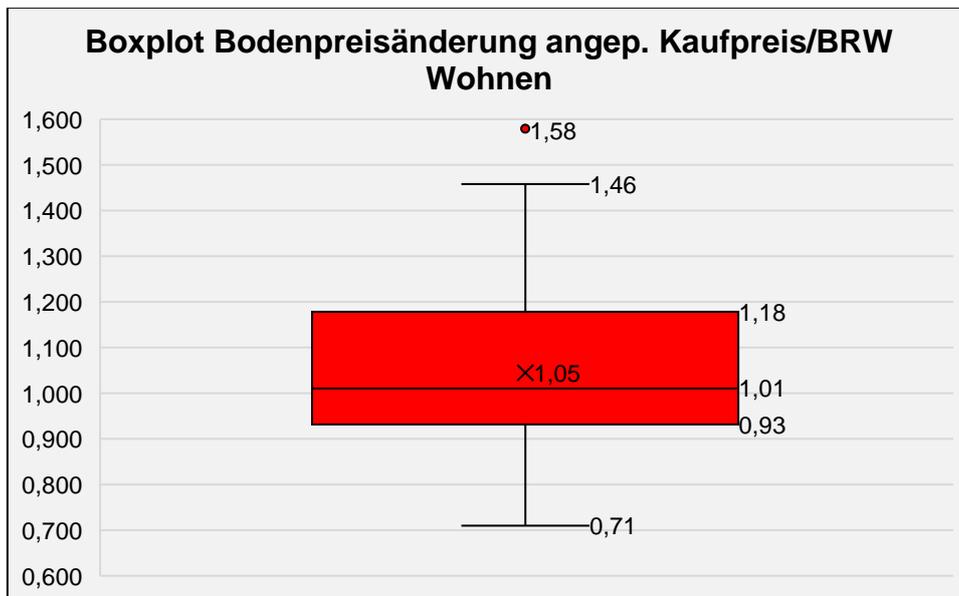
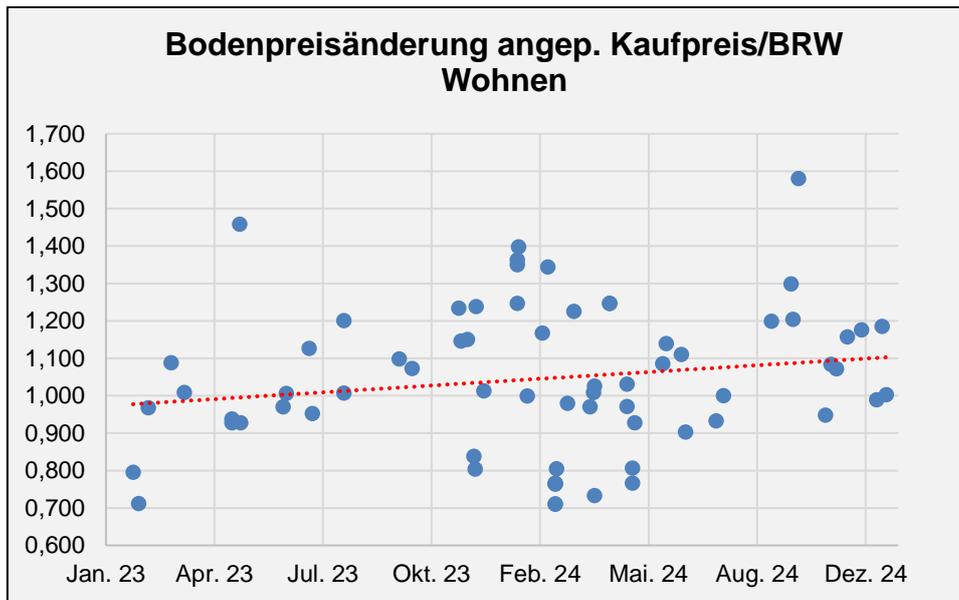
Seit den Jahren 2015/2016 bis zum Jahr 2022 ist ein kontinuierlicher Preisanstieg feststellbar, wobei im Jahr 2021 auf 2022 nochmals ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen war. Diese Erhöhung wurde auch mit dem Beschluss der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 berücksichtigt und gemäß den Auswertungen umgesetzt. Ab dem Jahr 2022 bis Ende 2023 ist in allen Kurven erstmals eine stagnierende bis leicht rückläufige Tendenz festzustellen; dies entspricht auch den Auswertungen 2023/ 2024.

## 5.2 Bodenwertentwicklung im Gebiet GAA BB & SBG unbebaute Grundstücke

### Wohnen:

Aus den Kauffällen der Jahre 2023/2024 standen nach Bereinigung der Ausreißer 68 nachbewertete Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken im Bereich Wohnen zur Verfügung.

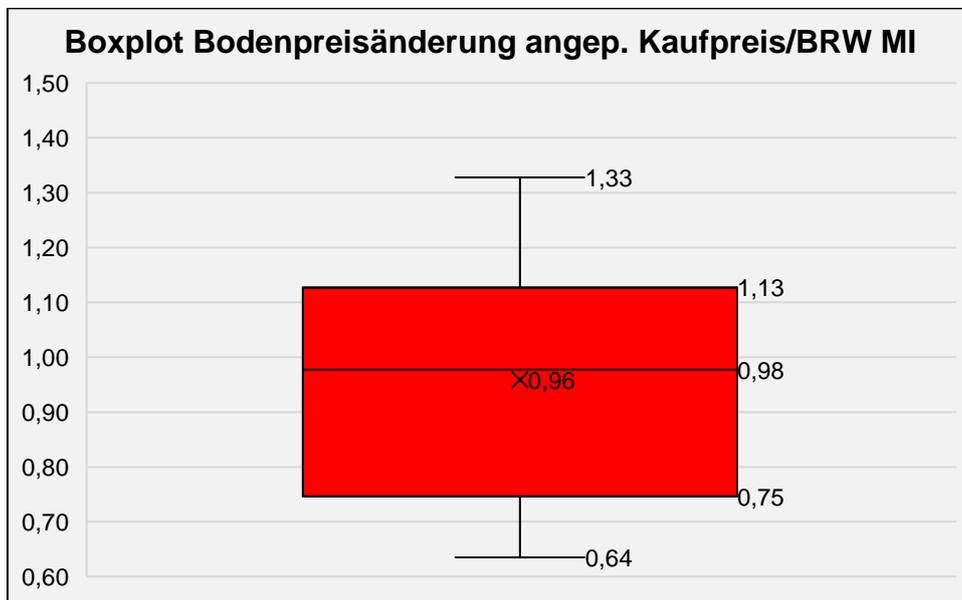
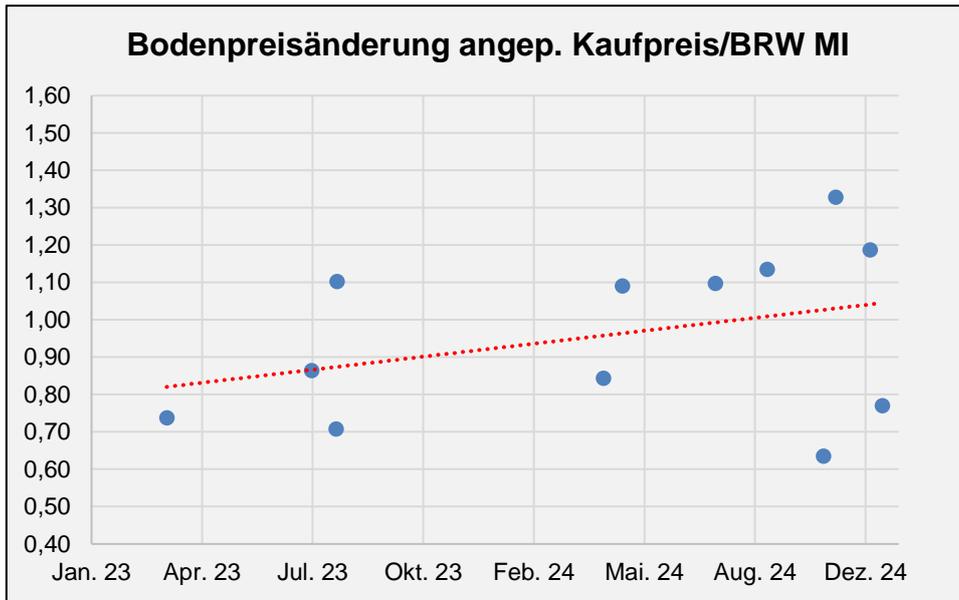
Wohnen	Min.	Max.	Mittelwert	Median
Bodenpreisänderung angep. Kaufpreis/BRW	0,71	1,58	1,05	1,01
angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	530	1.050	807	790



**Mischgebiete:**

Aus den Kauffällen der Jahre 2023/2024 standen nach Bereinigung der Ausreißer 12 nachbewertete Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken im Bereich Mischgebiete zur Verfügung.

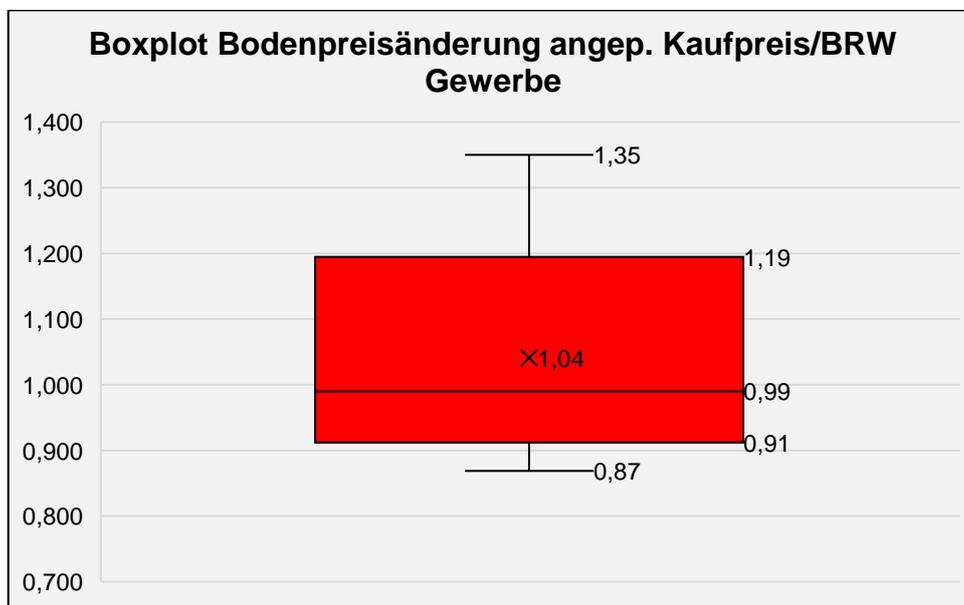
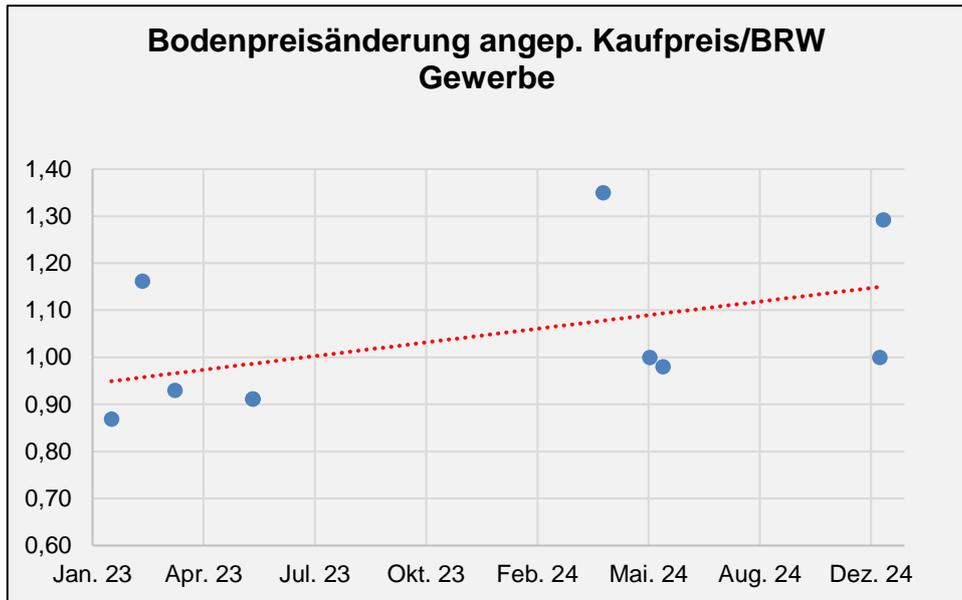
Mischgebiete	Min.	Max.	Mittelwert	Median
Bodenpreisänderung angep. Kaufpreis/BRW	0,64	1,33	0,96	0,98
angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	422	1.261	640	554



**Gewerbe:**

Aus den Kauffällen der Jahre 2023/2024 standen nach Bereinigung der Ausreißer 10 nachbewertete Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken im Bereich Gewerbe zur Verfügung.

Gewerbe	Min.	Max.	Mittelwert	Median
Bodenpreisänderung angep. Kaufpreis/BRW	0,87	1,35	1,04	0,99
angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	120	270	201	184



### 5.3 Übersicht zur Preisentwicklung von Bauland (unbebaute Grundstücke)

	Zeitraum	Entwicklung	Veränderungsfaktor
Preisänderung unbebaute Grundstücke Wohnbauflächen	2023/2024 Verträge (68)	790 € Median	1,01
Preisänderung unbebaute Grundstücke Gemischte Bauflächen	2023/2024 Verträge (12)	554 € Median	0,98
Preisänderung unbebaute Grundstücke Gewerbliche Bauflächen	2023/2024 Verträge (10)	184 € Median	0,99
Entwicklung Anzahl der Kaufverträge	2023 2024	1.054 1.315	1,28
Entwicklung des Umsatzes	2023 2024	368 Mio. € 555 Mio. €	1,51

#### Begründung zur Bodenrichtwertfestsetzung zum Stichtag 01.01.2025

Sieht man die Entwicklung im gesamten Auswertungszeitraum 2023/2024, spricht dies für ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau. Im Bereich Wohnen lagen ausreichend Fallzahlen (80 Verträge) vor. Hier können laut den Diagrammen folgende Beobachtungen festgestellt werden:

- Minimaler Aufwärtsbewegung bei unbebauten Grundstücken. Veränderungsfaktor: 1,01
- 50% der Fälle liegen zwischen 0,93 und 1,18 (Boxplot Veränderungsfaktor)
- Sinkende Sachwertfaktoren bei bebauten Grundstücken

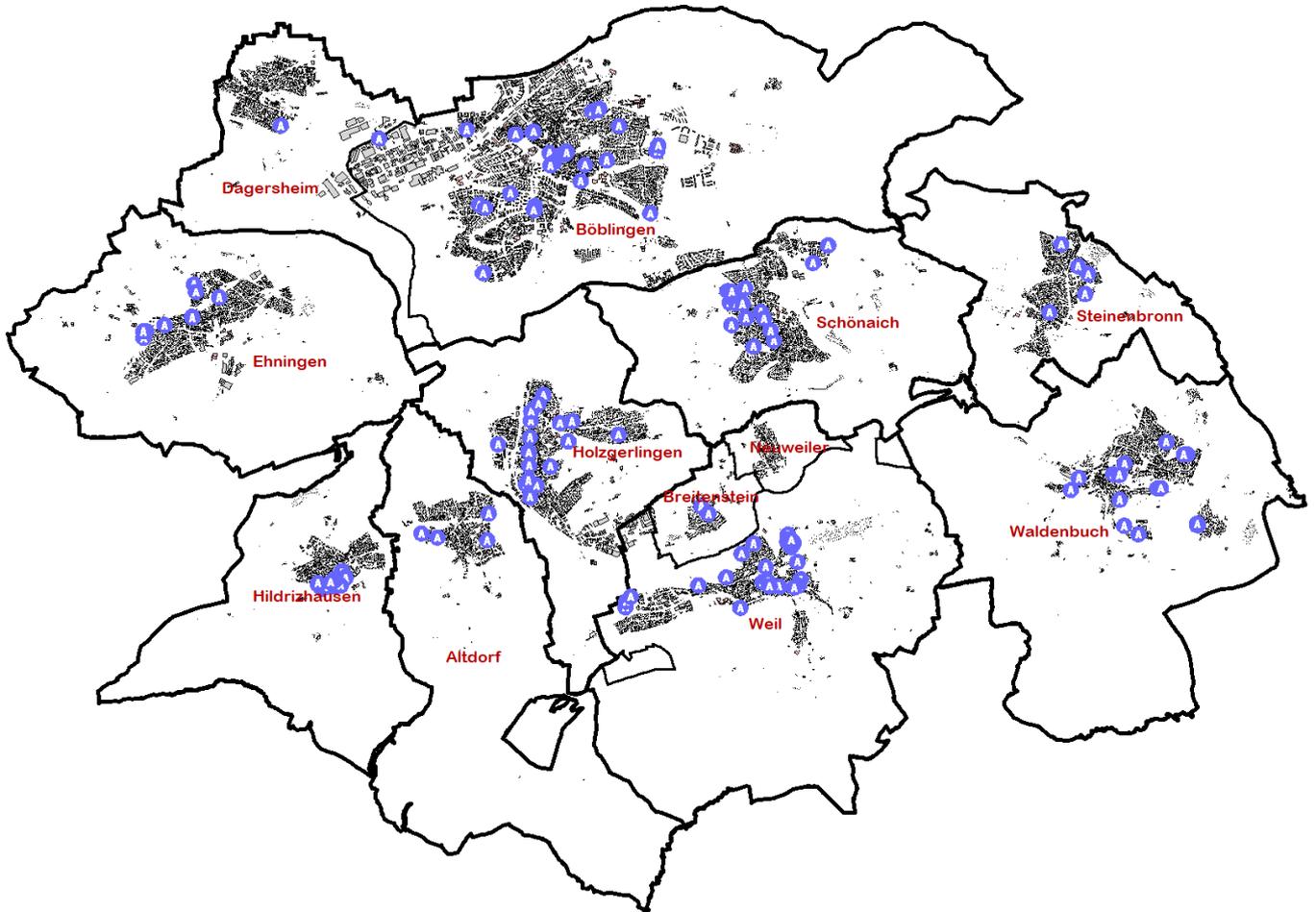
Im Bereich Mischgebieten und Gewerbe lagen wenige Kaufverträge vor, jedoch sind auch hier die Veränderungsfaktoren unverändert bzw. leicht rückläufig. Bei Mischgebieten beträgt dieser Faktor 0,98 und bei Gewerbe 0,99.

Es ist insgesamt ein Gesamtanstieg bei Fallzahlen und Umsatz festzustellen, jedoch bleibt die weitere Entwicklung und das gesamte Marktgeschehen ab 2025 weiterhin abzuwarten. Zusammenfassend war auch der Auswertungszeitraum 2023/2024 durch folgende Faktoren geprägt und beeinflusst:

- Gesamtpolitische und wirtschaftliche Lage (schwankende Zinssituation, Inflationsrate usw.)
- Allgemein gebremste Konjunktur mit gebremsten Investitionsverhalten
- Konjunkturrückgang und weiteres Rezessionsjahr in Folge insbesondere im Baugewerbe (kaum Wohnungsbauprojekte, abnehmende Fallzahlen bei Baugenehmigungen)

**Der Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden beschließt auf Grund der vorangehenden Darlegung, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 unverändert zu belassen (Ausnahme; Acker und Grünflächen, siehe 5.5, Seite 32 und 33)**

## 5.4 Lage der verkauften unbebauten Grundstücke



## 5.5 Bodenwertentwicklung der landwirtschaftlichen Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke werden in Ackerland und Grünland unterteilt. Die in diesem Zusammenhang betrachteten Flächen befinden sich im Gebiet der Stadt Böblingen sowie in den umliegenden Schönbuchgemeinden.

Im Jahr 2023 wurde anhand von 89 geeigneten Kauffällen ca. 191.000m<sup>2</sup> an landwirtschaftlichen Flächen veräußert. Der Geldumsatz betrug ca. 700.000 €

Im Jahr 2024 wurde anhand von 70 geeigneten Kauffällen ca. 144.000m<sup>2</sup> an landwirtschaftlichen Flächen veräußert. Der Geldumsatz betrug ca. 627.000 €

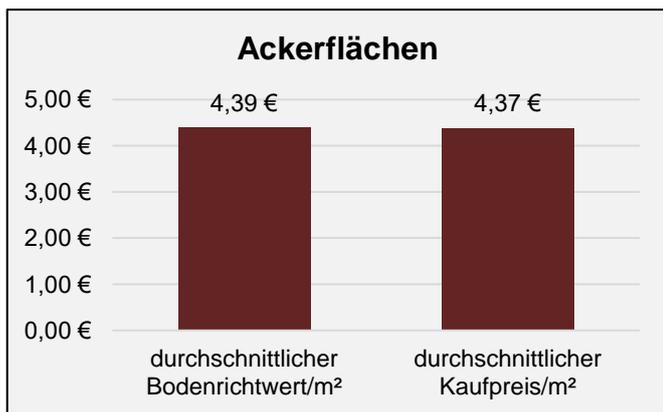
### Auswertung der Kaufpreise/m<sup>2</sup> von landwirtschaftlichen Grundstücken in Böblingen und Schönbuchgemeinden 2023 und 2024

Aufteilung Kaufpreis/m<sup>2</sup> in Grünland und Acker

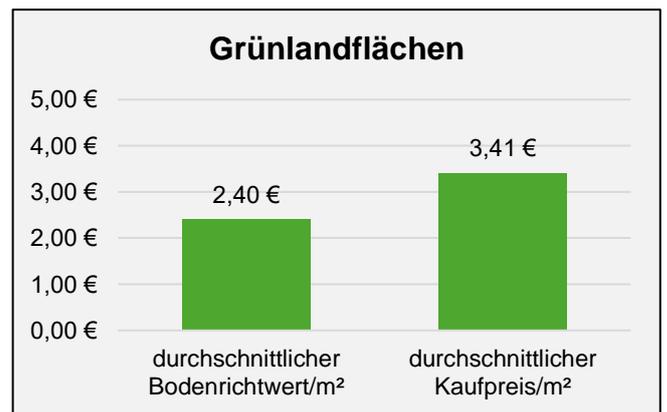
	Anzahl	Mittelwert	Min.	Max.	Median
<b>Grünland</b>	71	3,41	1,25	10,00	3,00
<b>Acker</b>	88	4,37	2,00	7,84	4,04

### Vereinheitlichung der Bodenrichtwerte für Acker und Grünland in Böblingen und den umliegenden Schönbuchgemeinden

Die herkömmliche Unterscheidung zwischen Ackerland und Grünland erweist sich für statistische Auswertungen als nicht mehr zeitgemäß. Während für Ackerflächen im Durchschnitt der entsprechende Bodenrichtwert gezahlt wird, liegt der tatsächliche Kaufpreis für Grünland im Mittel etwa **42%** über dem Bodenrichtwert. Hier wurden Freizeitflächen deren Preise teils erheblich abweichen, nicht in die Analyse mit einbezogen.



Ø prozentuale Abweichung: ca. 0,5%



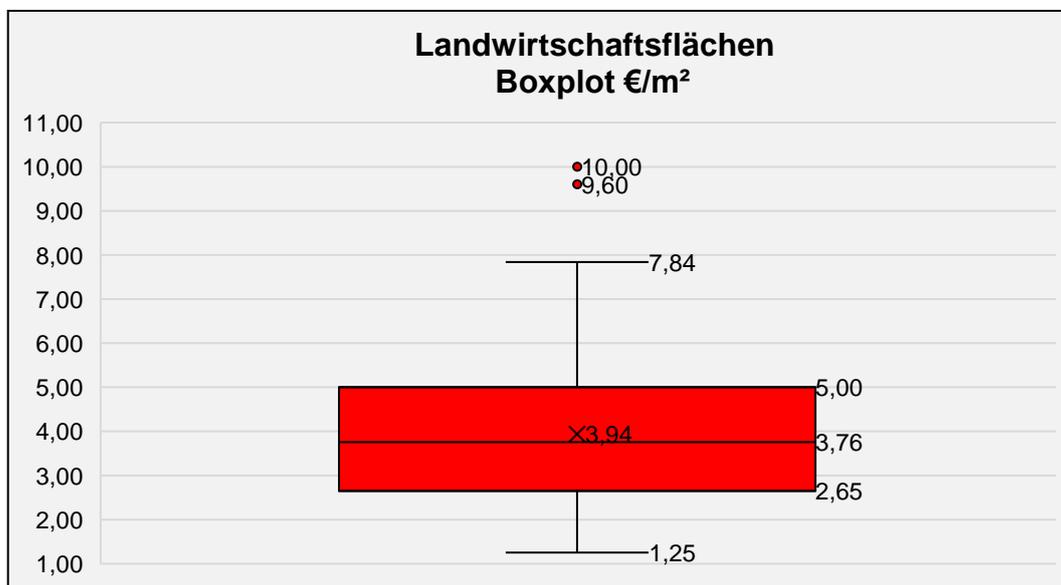
Ø prozentuale Abweichung: ca. 42%

Die Grünlandpreise nähern sich immer weiter an die Ackerpreise an. Diese Marktentwicklung spiegelt eine Veränderung in der Nutzung und den Ertragsmöglichkeiten wider, die eine differenzierte Betrachtung der beiden Flächenarten zunehmend erschwert.

Zudem sind Kaufverträge, die unterschiedliche Bodenrichtwerte von Acker- und Grünlandflächen aufweisen, für die Auswertung nicht geeignet. Häufig werden diese Flächen zusammen erworben, doch der Gutachterausschuss ist aufgrund der fehlenden Möglichkeit zur Aufteilung des Kaufpreises auf die unterschiedlichen Bodenrichtwerte nicht in der Lage, eine differenzierte Auswertung im Hinblick auf Acker- und Grünflächen vorzunehmen. Dies beeinträchtigt die Markttransparenz und die Vergleichbarkeit von Kaufpreisen. In diesem Zusammenhang haben bereits andere Gutachterausschüsse die Notwendigkeit einer verbesserten Markttransparenz erkannt und daher eine Vereinheitlichung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen beschlossen. Dies ermöglicht eine präzisere Analyse und eine konsistentere Bewertung der Kaufpreise.

Ziel der Untersuchung von Kaufpreisen ist es, eine belastbare statistische Grundlage zu schaffen, die eine präzise Analyse und Darstellung von Preisbewegungen im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr ermöglicht. Dadurch sollen fundierte Erkenntnisse über Markttrends gewonnen und eine differenzierte Bewertung der Preisentwicklung im Agrarsektor gewährleistet werden. Eine Vereinheitlichung der Bodenrichtwerte wird diese Entwicklungen widerspiegeln und die Vergleichbarkeit von Kaufverträgen verbessern.

Daher ist die Vereinheitlichung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen in Böblingen sowie den umliegenden Schönbuchgemeinden notwendig.



Der Gutachterausschuss hat sich entschieden den Bodenrichtwert für Acker- und Grünland auf 4 €/m<sup>2</sup> zu vereinheitlichen, da dieser Wert durch die statistischen Auswertungen belegt wird.

Das **Referenzgrundstück, auf dem der Bodenrichtwert von 4 €/m<sup>2</sup> basiert**, weist spezifische standardisierte Merkmale auf, die eine objektive Bewertung ermöglichen. Dazu zählen

- **eine ebene Topografie**
- **ein regelmäßiger Grundstückszuschnitt**
- **die Lage an einem Erschließungsweg**
- **mittlere Qualität des Bodens.**

Abweichungen von diesen Eigenschaften können eine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich machen. So können beispielsweise qualitätsmindernde Faktoren wie eine unregelmäßige Form, Hanglage oder eingeschränkte Erschließung Abschläge begründen, während wertsteigernde Merkmale, wie eine besonders günstige Lage oder überdurchschnittliche Bodenqualität Zuschläge rechtfertigen.

## 6 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

### 6.1 Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025

#### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.

#### Erläuterungen:

- Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertes sind dargestellt. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen sowie baulich nicht nutzbare Grundstücke (z.B. Grünflächen), auf die der Bodenrichtwert für Bauflächen nicht angewendet werden darf. Zum Teil wurde ein separater Bodenrichtwert für solche Fälle eingeführt. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.
- Für einzelne Flurstücke (erheblich von der Mehrheit der Flurstücke abweichende Sonderfälle) kann keine separate Zonenabgrenzung gebildet werden, auch wenn deren Bodenwert augenscheinlich ganz erheblich abweicht.
- Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würden, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.
- Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (wie z. B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse usw.) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
- Für Grundstücke, über die eine Hochspannungsfreileitung verläuft, wird ein LK-Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 % vorgenommen.
- Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.
- Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden usw. können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

- Einige Bodenrichtwertzonen sind mehrfach belegt, z.B. mit einem Wert für Flurstücke mit Baurecht und einem Wert für Flurstücke ohne Baurecht (nicht überbaubare Grünflächen).
- Im Außenbereich sind häufig Mehrfachbelegungen für Landwirtschaftliche Flächen (Acker od. Grünland) und Flächen für die Forstwirtschaft, bebaute Grundstücke im Außenbereich. Dabei gilt der BRW für bebaute Flächen im Außenbereich für die 5-fache Fläche des Gebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilfläche nicht möglich ist. Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Flächen bezieht sich auf ein Referenzgrundstück mit ebener Topografie, regelmäßigem Grundstückszuschnitt, Lage an einem Erschließungsweg und mittlerer Qualität des Bodens.

**Kartenlegende:**

**Entwicklungszustand:**

B	=	baureifes Land
R	=	Rohbauland
E	=	Bauerwartungsland
GB	=	Bauflächen für den Gemeinbedarf
SF	=	Sonstige Flächen
LF	=	Land- und forstwirtschaftliche Flächen

**Art der Nutzung:**

W	=	Wohnbaufläche
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WR	=	reines Wohngebiet
WB	=	besonderes Wohngebiet
M	=	gemischte Baufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
MU	=	Urbanes Gebiet
G	=	gewerbliche Baufläche
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
S	=	Sonderbauflächen
SO	=	sonstige Sondergebiete
A	=	Acker
GR	=	Grünland

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

EFH	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
ASB	=	bebaute Flächen im Außenbereich
KGA	=	Kleingartenfläche
FGA	=	Freizeitgartenfläche
SPO	=	Sportfläche
WF	=	Wasserfläche
FH	=	Friedhof
PG	=	private Grünfläche
SN	=	Sondernutzungsfläche

**Sanierungszusatz**

<b>SU</b>	=	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
<b>SB</b>	=	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

**beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

-	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf.	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebp.	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Anbauart:**

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossenen Bauweise
a	=	abweichende Bauweise

**Maß der baulichen Nutzung:**

GFZ	=	Geschossflächenzahl
WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl

## 6.2 Lageklassen

Die „Lage“ besteht aus der kleinräumigen – (Mikrobereich) und der großräumigen Lage – (Makrobereich). Sie wird wertmäßig bereits pauschal mit dem Ansatz für den Bodenrichtwert (i. d. R. großräumigen Lage) und differenzierter über die kleinräumige Lage (innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone) berücksichtigt.

Wertrelevante Einflüsse bei den einzelnen Lagekategorien sind:

Wohnlage: ruhig gelegen, Höhen- oder Tallage, Umwelteinflüsse (Immissionen), Nähe zu Freizeiteinrichtungen, Infrastruktur, Begrünung, soziale Lage, Verkehrslage (öffentliche Nahverkehrsmittel, Parkmöglichkeit, Entfernung zum Zentrum, Bebauungsdichte, Umgebungsbild).

Geschäftslage: Ertragsverhältnisse: z. B. abhängig von der Wirtschaftsstruktur bzw. vom Kundenstrom

Entfernung zum Zentrum, Parkmöglichkeit, Verkehrslage (öffentliche Nahverkehrsmittel), Gestaltung des öffentlichen Raumes, optische Präsentation, Erschließbarkeit.

Gewerbe-/Industrielage: Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (Anschlussmöglichkeit an das Eisenbahn-, Autobahn- und Bundesfernstraßennetz).

**LK 1:** bis zu +15 %

**LK 2:** ohne Zu- bzw. Abschläge

**LK 3:** bis zu -15 %

Die Lageklassen werden als Grundlage für Ab- bzw. Zuschläge innerhalb der Bodenrichtwertzonen verwendet. Als Basis – LK 2 – gilt die überwiegende Lage der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

Lageklassenfaktoren sind für die Begründung von besonderen Ab- bzw. Zuschlägen von den Bodenrichtwerten als Grundlage erforderlich. In besonderen Fällen können die Ab- bzw. Zuschläge auch höher bzw. niedriger angesetzt werden.

### **Abschlag für Grundstücke mit Hochspannungsleitungen:**

Für Grundstücke, über die eine Hochspannungsfreileitung verläuft, wird ein LK-Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von **20%** vorgenommen (merkantiler Minderwert).

Die Reihenfolge der Bereinigungen wird wie folgt vorgenommen:

- Lageklassenbereinigung des Bodenrichtwertes (Abschläge zur Lageklasse werden addiert)
- Danach erfolgt die WGFZ-Bereinigung
- Anwendung des FF (Flächenfaktors) bei 1- u. 2. Familienhausgrundstücken)

### 6.3 Umrechnungskoeffizienten WGFZ und Fläche

Die Umrechnung der WGFZ erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**UK WGFZ zulässig auf Bewertungsgrundstück  UK WGFZ festgelegt beim Bodenrichtwert**   
**Bodenrichtwert = WGFZ bereinigter Bodenrichtwert**

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,1	0,71	2,1	1,25	4,1	1,62
0,2	0,75	2,2	1,27	4,2	1,64
0,3	0,79	2,3	1,29	4,3	1,65
0,4	0,83	2,4	1,31	4,4	1,67
0,5	0,86	2,5	1,32	4,5	1,69
0,6	0,89	2,6	1,34	4,6	1,70
0,7	0,92	2,7	1,36	4,7	1,72
0,8	0,95	2,8	1,38	4,8	1,74
0,9	0,98	2,9	1,40	4,9	1,75
1,0	1,00	3,0	1,42	5,0	1,77
1,1	1,03	3,1	1,44	5,1	1,79
1,2	1,05	3,2	1,46	5,2	1,80
1,3	1,07	3,3	1,48	5,3	1,82
1,4	1,10	3,4	1,49	5,4	1,84
1,5	1,12	3,5	1,51	5,5	1,85
1,6	1,14	3,6	1,53	5,6	1,87
1,7	1,16	3,7	1,55	5,7	1,89
1,8	1,18	3,8	1,57	5,8	1,90
1,9	1,20	3,9	1,58	5,9	1,92
2,0	1,22	4,0	1,60	6,0	1,94

**Flächenfaktor zusätzlich, jedoch nur bei 1- bis 2- Familienhausgrundstücken anzuwenden:**

Die Umrechnung auf die Grundstücksfläche erfolgt nach Sprengnetter (Veröffentlichung 1/2012)

**(Flächenfaktor Bewertungsgrundstück  : Flächenfaktor Richtwertgrundstück)  WGFZ bereinigter Bodenrichtwert = WGFZ und flächenbereinigter Bodenrichtwert**

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Flächenfaktor
150	1,030
200	1,020
300	1,010
400	1,000
500	0,990
600	0,980
700	0,970
800	0,960
900	0,950
1000	0,940
1100	0,930
1200	0,920
1300	0,910
1400	0,900
1500	0,890

Bei Wertermittlungen eines übergroßen Grundstücks ist eine Aufteilung in qualifizierte Wertzonen (Vorder-/Hinterland) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist.

## 6.4 Umrechnungsbeispiel zur WGFZ- und Flächenbereinigung des Bodenrichtwertes

Das zu bewertende 1- bis 2-Familienhausgrundstück liegt in der BRW-Zone 15402600

Hier gilt ein Bodenrichtwert von 950 €/m<sup>2</sup> bezogen auf eine WGFZ von 0,9 und eine Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde für das Bewertungsgrundstück eine zulässige WGFZ mit 1,2 ermittelt.  
Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 200 m<sup>2</sup>

WGFZ-Bereinigung:

$$1,05 \cdot 0,98 = 1,071 \quad \times \quad 950 \text{ € (Bodenrichtwert)} = \text{WGFZ- bereinigter BRW } 1.017 \text{ €}$$

Nach der WGFZ-Bereinigung muss hier zusätzlich noch eine Flächenbereinigung durchgeführt werden:

$$1,020 \cdot 1,010 = 1,0099 \quad \times \quad 1.017 \text{ € (WGFZ-bereinigter BRW)} = 1.027 \text{ € WGFZ- u. flächenbereinigter BRW}$$

Tabellenausschnitte:

WGFZ	UK
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,95
0,9	0,98
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,05
1,3	1,07

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Flächenfaktor
150	1,030
175	1,025
200	1,020
250	1,015
300	1,010
350	1,005
400	1,000
450	0,995
500	0,990

## 6.5 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland zum 01.01.2025

### § 196 Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung sind **flächendeckend** durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Verkäufe in den Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland und Rohbauland finden nur sehr selten statt.

Da die Festsetzungen rein spekulativ sind, hat der Gutachterausschuss in der Vergangenheit keine Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

Bei Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland, denen **lediglich eine entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan zugrunde liegt** und bei denen **keine Planungen absehbar** sind, besteht lediglich die „Chance“, dass die Flächen in absehbarer Zeit (ca. 8 bis 10 Jahre) einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Diese Chance kann sich aber auch zerschlagen. Der Entwicklungszustand Bauerwartungsland stellt für den Eigentümer des Grundstücks keine geschützte Rechtsposition dar. Eine **konkrete Wertbestimmung** ist daher **ausgeschlossen**.

Der Gutachterausschuss beschloss im Jahr 2022 nach Rücksprache mit der Nachbarstadt Sindelfingen – auch unter Hinzuziehung der Überlegung, dass bei Verkäufen von Bauerwartungsland der Preis zumindest über dem Acker-/Grünlandwert liegt - folgenden künftigen Umgang:

Der Vorteil der Ausweisung im Flächennutzungsplan vom Bauerwartungsfall wird

- bei Erwartungsland Wohnen mit dem 3-fachen Wert von LF-Flächen
- und bei Erwartungsland Gewerbe mit dem 2-fachen Wert der LF-Flächen

im Bodenrichtwert berücksichtigt.

## 7 Bodenrichtwertlisten zum Stichtag 01.01.2025

### 7.1 Bodenrichtwerte Altdorf zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nutzungs-art	Ergän-zung Nutzungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1615	1001	B	1	WR	EFH	0,7	400	o/a	900,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1002	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	880,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1003	B	1	WA		1,2	400	o	860,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1004	B	1	WA		1,0	400	o	800,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1005	B	1	WA		0,7	400		840,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1006	B	1	WA		0,8	400	o	830,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1007	B	1	WA		0,7	400	o	840,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1008	B	1	WA		0,9	400	o	840,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1009	B	1	WA		0,6	400	o/a	870,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1010	B	1	WA	MFH	1,0	400	o	850,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1011	B	1	WA		1,0	400	o	830,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1012	B	1	WA	EFH	0,7	400	o	750,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1013	B	1	WR		0,7	400	o/a	770,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1030	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1031	E		W					280 €/m <sup>2</sup>
1615	1032	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1615	1033	R		W					280,00 €/m <sup>2</sup>
1615	2001	B	1	MI		1,0	400	o/g	680,00 €/m <sup>2</sup>
1615	2002	B	1	MI		1,0	400	o	730,00 €/m <sup>2</sup>
1615	2003	B	1	MI		1,0	400	o	780,00 €/m <sup>2</sup>
1615	2010	E		M			400		12,00 €/m <sup>2</sup>
1615	3001	B	1	GE		2,0	400		180,00 €/m <sup>2</sup>
1615	3010	E		G					8,00 €/m <sup>2</sup>
1615	4001	B	1	SO					180,00 €/m <sup>2</sup>
1615	4002	B	1	GB					140,00 €/m <sup>2</sup>
1615	4003	B	1	GB	BI				140,00 €/m <sup>2</sup>
1615	8001	B		S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1615	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1615	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1615	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1615	8120	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1615	9001			SO	SE				15,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9002	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9003	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9004	SF		LG					10,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9005	SF		FGA					45,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9006	SF		PG					90,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9007	SF		PG					88,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9008	SF		PG					86,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9009	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9010	SF		PG					84,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9011	SF		PG					83,00 €/m <sup>2</sup>

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1615	9012	SF		PG					84,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9013	SF		PG					84,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9014	SF		PG					87,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9015	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9016	SF		PG					83,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9017	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9018	SF		PG					77,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9019	SF		PG					68,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9020	SF		PG					73,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9021	SF		PG					78,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9022	SF		PG					18,00 €/m <sup>2</sup>
1615	9023	SF		PG					84,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.2 Bodenrichtwerte Böblingen zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1540	1000	B	1	WR		0,5	1.000	o	550,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1009	SF		PG					138,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1010	R	3	M					330,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1019	SF		PG					82,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1020	B	1	GI		0,6		a	230,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1029	SF		PG					58,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1100	B	1	WA		0,7	500	o	750,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1109	SF		PG					188,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1110	B	1	WA		0,8	200	a	730,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1119	SF		PG					183,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1130	B	1	WA		1,1	300	g	730,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1139	SF		PG					183,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1140	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1200	B	1	W		0,6	450	o	960,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1201	SF		PG					240,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1209	SF		PG					240,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1300	B	1	WA		0,4	500	o	690,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1309	SF		PG					173,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1400	B	1	WA		0,6	600	o	800,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1409	SF		PG					200,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1500	B	1	W		0,6	600	o	1.050,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1509	SF		PG					263,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1600	B	1	WA		0,7	500	o	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1609	SF		PG					250,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1700	B	1	WA		0,8	450	o	900,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1708	SF		PG					225,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1701	B	1	WA		0,8	450	o	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1702	SF		PG					250,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1709	SF		PG					250,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1720	B	1	WB		1,6	400	a	900,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1729	SF		PG					225,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1800	B	1	GE		1,2		a	300,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1809	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1900	B	1	MI		0,8	550	o	850,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1909	SF		PG					213,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1910	B	1	WB		1,6	400	g	900,00 €/m <sup>2</sup>
1540	1919	SF		PG					225,00 €/m <sup>2</sup>
1540	2000	B	1	WA		0,8	400	o	930,00 €/m <sup>2</sup>
1540	2009	SF		PG					233,00 €/m <sup>2</sup>
1540	2120	B	1	WB		1,6	400	a	900,00 €/m <sup>2</sup>
1540	2129	SF		PG					225,00 €/m <sup>2</sup>
1540	2130	B	1	WB		1,6	400	a	900,00 €/m <sup>2</sup>
1540	2139	SF		PG					225,00 €/m <sup>2</sup>

Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden  
Grundstücksmarktbericht 2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1540	2200	B	1	MI		1,8	400	a	980,00 €/m²
1540	2209	SF		PG					245,00 €/m²
1540	2210	B	1	WB		1,6	400	g	900,00 €/m²
1540	2219	SF		PG					225,00 €/m²
1540	2300	B	1	MI		3,0	400	g	950,00 €/m²
1540	2305	B	1	MI		3,0	400	g	950,00 €/m²
1540	2306	B	1	MI		3,0	400	g	950,00 €/m²
1540	2309	SF		PG					204,00 €/m²
1540	2301	B	1	MI	EFH	1,0	200	a	680,00 €/m²
1540	2320	B	1	WA		1,4	400	a	790,00 €/m²
1540	2329	SF		PG					198,00 €/m²
1540	2330	B	1	WB		1,6	400	g	900,00 €/m²
1540	2339	SF		PG					225,00 €/m²
1540	2400	B	1	WA		1,0	400	o	730,00 €/m²
1540	2409	SF		PG					183,00 €/m²
1540	2500	B	1	G		2,0		a	400,00 €/m²
1540	2509	SF		PG					100,00 €/m²
1540	2510	B	1	MI		1,5	400	a	670,00 €/m²
1540	2519	SF		PG					168,00 €/m²
1540	2600	B	1	WA		0,9	300	o	950,00 €/m²
1540	2609	SF		PG					238,00 €/m²
1540	2700	B	1	WA		2,3	400		915,00 €/m²
1540	2709	SF		PG					225,00 €/m²
1540	2750	B	1	MU		1,6	400		700,00 €/m²
1540	2759	SF		PG					175,00 €/m²
1540	2800	B	1	WA		0,7	450	o	890,00 €/m²
1540	2809	SF		PG					223,00 €/m²
1540	2900	B	1	WA		0,8	1.000	o	750,00 €/m²
1540	2901	B	1	WA	EFH	0,8	250	a	800,00 €/m²
1540	2909	SF		PG					194,00 €/m²
1540	3000	B	1	WA	EFH	0,6	450	o	860,00 €/m²
1540	3001	B	1	WA		0,6	1.000	o	810,00 €/m²
1540	3009	SF		PG					209,00 €/m²
1540	3200	B	1	G		1,6		a	310,00 €/m²
1540	3209	SF		PG					78,00 €/m²
1540	3300	B	1	GE		1,2		a	320,00 €/m²
1540	3309	SF		PG					80,00 €/m²
1540	3400	B	1	GE		2,2		a	400,00 €/m²
1540	3409	SF		PG					100,00 €/m²
1540	7000	B	1	SO		2,4			380,00 €/m²
1540	7010	B	1	MU		2,6		a	780,00 €/m²
1540	7019	B		PG					195,00 €/m²
1540	7020	B	1	GE		3,3		a	400,00 €/m²
1540	7029	SF		PG					100,00 €/m²
1540	7030	B	1	SO		3,5		a	650,00 €/m²
1540	7040	E		SO					130,00 €/m²
1540	7100	B	1	MI		3,0	400	a	920,00 €/m²
1540	7109	SF		PG					230,00 €/m²

Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden  
Grundstücksmarktbericht 2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1540	7110	B	1	MI		2,2	400	a	750,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7119	SF		PG					188,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7120	B	1	MI		2,0	200	a	710,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7129	SF		PG					178,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7130	B	1	MI		1,6	150	a	700,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7139	SF		PG					175,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7140	B	1	GE		3,0		a	310,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7149	SF		PG					78,00 €/m <sup>2</sup>
1540	7200	B	1	GB					330,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1540	8050	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8001	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8002	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8003	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8004	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8005	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8006	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8007	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	8008	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9002	B	1	GB		1,2			300,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9003	SF		SN					150,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9004	SF		SN					500,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9005	SF		SN					490,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9006	SF		SN					490,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9007	SF		SN					150,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9008	SF		SN					500,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9009	SF		SN					530,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9010	SF		SN					530,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9011	SF		SN					100,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9012	SF		SN					140,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9013	SF		SN					120,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9015	SF		SN					130,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9017	SF		SN					380,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9019	SF		SN					480,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9021	SF		SN					480,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9026	SF		SN					130,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9028	SF		SN					140,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9030	B	1	GB					690,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9031	B	1	GB					620,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9033	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9037	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9038	SF		SN					160,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9039	SF		SN					110,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9040	SF		SN					20,00 €/m <sup>2</sup>

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1540	9051	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9052	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9053	SF		FGA					30,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9054	SF		FGA					20,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9055	SF		FGA					30,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9056	SF		FGA					30,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9057	SF		FGA					20,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9058	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9059	SF		SN					30,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9060	SF		SN					0,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9064	B	1	M		1,0	400		550,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9065	B	1	M		1,0	400		470,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9067	SF		WF					0,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9068	SF		WF					0,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9069	SF		WF					0,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9071	SF		PG					138,00 €/m <sup>2</sup>
1540	9072	SF		PG					118,00 €/m <sup>2</sup>

### 7.3 Bodenrichtwerte Dagersheim zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1541	5000	B	1	GE		1,8		o	310 €/m <sup>2</sup>
1541	5009	SF		PG					78,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5100	B	1	GI		3,0		a	310,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5109	SF		PG					78,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5200	B	1	GE		1,2		o	400,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5209	SF		PG					100,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5300	E		G					8,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5400	B	1	MI		1,2	400	o	430,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5409	SF		PG					108,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5600	B	1	WA		0,7	300	o	830,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5609	SF		PG					208,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5610	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5700	B	1	W		0,7	350	a	780,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5701	B	1	W		0,7	350	a	780,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5709	SF		PG					195,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5710	B	1	MI		0,8	400	o	700,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5711	SF		PG					195,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5719	SF		PG					175,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5720	B	1	SO	EKZ	1,4		a	330,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5798	SF		AB	STN				0,25 €/m <sup>2</sup>
1541	5800	B	1	W		0,7	450	o	780,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5809	SF		PG					195,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5820	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5830	B	1	G		1,2		o	275,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5839	SF		PG					69,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5840	B	1	MI		1,2	400	o	450,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5849	SF		PG					113,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5850	B	1	WA		0,8	350	a	850,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5859	SF		PG					213,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5900	B	1	MI		1,0	500	a	740,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5901	SF		PG					185,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5905	B	1	MI		1,0	500	a	740,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5906	SF		PG					185,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5909	SF		PG					185,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5920	B	1	MD		1,0	200	o	800,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5929	SF		PG					200,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5950	B	1	WB		1,6	400	a	830,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5959	SF		PG					208,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5960	B	1	WB		1,6	400	a	830,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5969	SF		PG					208,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5970	B	1	WB		1,6	400	a	830,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5975	B	1	WB		1,6	400	a	830,00 €/m <sup>2</sup>
1541	5979	SF		PG					208,00 €/m <sup>2</sup>
1541	6000	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1541	6100	B	1	WA		0,8	350	a	780,00 €/m <sup>2</sup>

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1541	6105	B	1	WA		0,8	350	a	780,00 €/m <sup>2</sup>
1541	6109	SF		PG					195,00 €/m <sup>2</sup>
1541	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1541	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1541	8050	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1541	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1541	8009	SF		KGA					25,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9036	SF		SN					50,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9041	SF		SPO					20,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9042	SF		SN					190,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9044	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9045	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9061	SF		FGA					20,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9065	SF		FGA					20,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9062	SF		PG					150,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9063	B		M		0,6	1.000		440,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9070	SF		PG					110,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9080	B	1	GB		1,0	400		350,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9081	SF		PG					87,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9082	SF		PG					82,00 €/m <sup>2</sup>
1541	9083	SF		LG					80,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.4 Bodenrichtwerte Ehningen zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1570	1001	B	1	WA	EFH	1,0	400		900,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1002	B	1	WA	EFH	0,8	400		850,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1003	B	1	WA	MFH	1,1	400		850,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1004	B	1	WA	EFH	0,8	400		850,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1005	B	1	WA		1,0	400		760,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1006	B	1	WA	EFH	0,8	400		720,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1007	B	1	WA	EFH	0,7	400		810,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1008	B	1	WA		1,1	400		770,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1009	B	1	WA	EFH	0,7	400		860,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1010	B	1	WA		1,0	400		790,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1011	B	1	WA	RH	1,0	400		780,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1012	B	1	WA	MFH	0,9	400		820,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1013	B	1	WA	EFH	0,7	400		830,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2001	B	1	MI		1,2	400		680,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2002	B	1	MI		0,7	400		750,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2003	B	1	MI		0,8	400		800,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2004	B	1	MI		1,0	400		800,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2005	B	1	MI		0,9	400		740,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2006	B	1	MI		0,7	400		790,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2007	B	1	MD		1,0	400		660,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3001	B	1	GE		1,8			200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3002	B	1	GE		0,6			180,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3003	B	1	GE		1,6			200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3004	B	1	GE		0,8			180,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3005	B	1	GE		2,0			200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3006	B	1	GE					180,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3050	E		GE					12,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3051	B	1	GE		2,4			340,00 €/m <sup>2</sup>
1570	4001	B	1	GB					200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	4002	B	1	GB	BI				140,00 €/m <sup>2</sup>
1570	4003	B	1	SO	EKZ	0,6			350,00 €/m <sup>2</sup>
1570	8001	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1570	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1570	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1570	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9001	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9002	SF		KGA					10,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9003	SF		AB					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9004	SF		LAG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9005	SF		SPO					25,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9006	SF		SPO					25,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9007	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9008	SF		PG					66,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9009	SF		SN					25,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9010	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>

Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden  
Grundstücksmarktbericht 2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1570	9011	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9012	B	1	SO	FGA				20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9013	B	1	SO	FGA				20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9014	B	1	SO	FGA				40,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9016	SF		PG					90,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9017	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9018	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9019	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9020	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9021	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9022	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9023	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9024	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9025	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9026	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9027	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9028	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9029	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9030	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9031	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9032	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9033	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9034	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9035	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9036	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9037	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9038	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9039	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9040	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9041	SF		PG					66,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9042	SF		PG					66,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9044	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.5 Bodenrichtwerte Hildrizhausen zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1620	1001	B	1	WA	EFH	0,9	400	o/a	860,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1002	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	640,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1003	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	670,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1503	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	670,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1004	B	1	WA	EFH	0,8	400	o	700,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1005	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	620,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1505	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	620,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1006	B	1	WA	EFH	0,8	400	o	700,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1007	B	1	WA	EFH	0,8	400	o	650,00 €/m <sup>2</sup>
1620	1008	B	1	WA	EFH	1,0	400	o/a	790,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2001	B	1	MD		1,4	400		520,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2501	B	1	MD		1,4	400		520,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2002	B	1	MI		0,8	400		530,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2502	B	1	MI		0,8	400		530,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2003	B	1	MI		1,4	400		560,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2503	B	1	MI		1,4	400		560,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2004	B	1	MI		1,2	400		500,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2005	B	1	MI		1,2	400		560,00 €/m <sup>2</sup>
1620	2006	B	1	SO		2,2	400		150,00 €/m <sup>2</sup>
1620	3001	B	1	GE		1,8	400	o/a	180,00 €/m <sup>2</sup>
1620	3501	B	1	GE		1,8	400	o/a	180,00 €/m <sup>2</sup>
1620	3050	E		G					70,00 €/m <sup>2</sup>
1620	3051	E		G					70,00 €/m <sup>2</sup>
1620	4001	B	1	SO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1620	4002	B	1	GB					30,00 €/m <sup>2</sup>
1620	4003	B	1	GB					120,00 €/m <sup>2</sup>
1620	4004	B	1	SO					30,00 €/m <sup>2</sup>
1620	4006	B	1	SO					100,00 €/m <sup>2</sup>
1620	4007	B		S	WO				50,00 €/m <sup>2</sup>
1620	8001	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1620	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1620	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1620	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9001	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9501	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9002	SF		KGA					20,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9003	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9004	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9005	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9006	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9007	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9008	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9009	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9010	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9011	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9012	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1620	9013	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9014	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9015	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9016	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9017	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9018	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1620	9019	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.6 Bodenrichtwerte Holzgerlingen zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1610	1001	B	1	WA	EFH	0,8	400	o/a	930,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1002	B	1	WA		1,0	400	o/a	860,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1003	B	1	W	EFH	0,8	400	o/a	960,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1004	B	1	W	MFH	1,2	400	o/a	930,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1005	B	1	W	EFH	0,9	400	o	900,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1006	B	1	WA		1,0	400	o/a	870,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1007	B	1	W		1,0	400	o	840,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1008	B	1	WR	EFH	0,9	500	o	840,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1009	B	1	WR	EFH	0,6	600	o	830,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1010	B	1	WA	EFH	0,8	600	o/a	900,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1011	B	1	WR	EFH/MFH	1,0	400	o/a	720,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1012	B	1	W	EFH	0,9	500	o	930,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1013	B	1	W		1,0	400	o/a	830,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1014	B	1	W	EFH/MFH	1,0	600	o	930,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1015	B	1	W		1,0	400	o/a	800,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1515	B	1	WA		1,0	400	o/a	800,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1016	B	1	WA	EFH/MFH	1,0	300	o	770,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1017	B	1	W	EFH	0,8	600	o	850,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1018	B	1	W		1,2	400	o/a	810,00 €/m <sup>2</sup>
1610	1050	E		W					250,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2001	B	1	M		1,2	400	o/a	800,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2501	B	1	M		1,2	400	o/a	800,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2511	B	1	M		1,2	400	o/a	800,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2512	B	1	M		1,2	400	o/a	800,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2513	B	1	M		1,2	400	o/a	800,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2002	B	1	M		1,0	400	o/a	720,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2502	B	1	M		1,0	400	o/a	720,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2003	B	1	MI		1,5	400	g	720,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2004	B	1	MI	MFH	2,4	400	o/a	720,00 €/m <sup>2</sup>
1610	2005	B	1	MD		1,0	400	o/a	720,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3001	B	1	GE		1,6		a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3002	B	1	GE		1,6		a	250,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3003	B	1	GE		1,6		a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3004	B	1	GE		1,2		a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3005	B	1	GE		1,2		a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3006	B	1	GE		1,2		a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3007	B	1	GE		1,6		o/a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1610	3051	E		GE		1,6			80,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4002	B	1	GB					15,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4003	B	1	GB	BI	1,2		o	140,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4004	B	1	GB	BI	0,6		o	170,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4005	B	1	GB				o	15,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4006	B	1	GB	BI	1,8		o	140,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4007	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4008	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4010	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4011	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4012	B	1	SO		1,2		o	170,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4013	B	1	SO		0,4		o	50,00 €/m <sup>2</sup>

Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden  
Grundstücksmarktbericht 2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1610	4014	B	1	SO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1610	4015	B	1	SO					125,00 €/m <sup>2</sup>
1610	8001	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1610	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1610	8100	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1610	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1610	8220	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1610	8090	SF		SG	ASB				30,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9001	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9002	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9003	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9004	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9006	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9007	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9008	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9009	SF		KGA					40,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9010	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9011	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9012	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9013	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9014	SF		GF					50,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9015	SF		PG					95,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9016	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9017	SF		PG					95,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9018	SF		PG					95,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9019	SF		PG					90,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9020	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9021	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9022	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9023	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9024	SF		PG					90,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9025	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9026	SF		PG					95,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9027	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9028	SF		PG					95,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9029	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9030	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9031	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9032	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9033	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9034	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9035	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9036	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9037	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9038	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9039	SF		PG					25,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9040	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9041	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9042	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9043	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9044	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1610	9045	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.7 Bodenrichtwerte Schönaich zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1585	1001	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	500,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1002	B	1	WA		1,0	400	o	720,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1003	B	1	WA	EFH	0,7	400	o	700,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1004	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	800,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1005	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	800,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1006	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	650,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1007	B	1	WA	EFH	0,8	400	o	690,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1008	B	1	WA	EFH	1,0	400	o/a	720,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1009	B	1	WA	EFH	0,8	400	o	720,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1010	B	1	WB	EFH	0,6	400	o	660,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1011	B	1	WA	EFH	1,0	400	o	440,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1012	B	1	WA					70,00 €/m <sup>2</sup>
1585	1051	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1585	2001	B	1	MI		1,2	400		640,00 €/m <sup>2</sup>
1585	2002	B	1	MI		1,2	400		590,00 €/m <sup>2</sup>
1585	2003	B	1	MI		1,0	400	o	590,00 €/m <sup>2</sup>
1585	3001	B	1	GE		2,0		o/a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1585	3002	B	1	GE		2,2			170,00 €/m <sup>2</sup>
1585	3003	B	1	GE		1,2			170,00 €/m <sup>2</sup>
1585	3051	E		G					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4001	B	1	GB	BI				150,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4002	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4003	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4004	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4005	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4006	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4007	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4008	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4009	B	1	SO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4010	B	1	SO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4011	B	1	SO					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	4051	E		SO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1585	8001	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1585	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1585	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1585	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9001	SF		SPO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9002	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9003	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9004	SF		SPO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9005	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1585	9006	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9007	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9008	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9009	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9010	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9011	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9012	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9013	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9014	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9015	SF		PG					45,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9016	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9017	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9018	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9019	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9020	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1585	9021	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.8 Bodenrichtwerte Steinenbronn zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1590	1001	B	1	WR	EFH	0,9	400	o	550,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1002	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	540,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1003	B	1	WA	EFH	0,9	400	o/a	520,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1004	B	1	WA	MFH	1,3	400	o/a	500,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1005	B	1	WA		0,9	400	o	570,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1006	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	570,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1007	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	600,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1507	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	600,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1008	B	1	WA	EFH	0,8	400	o	580,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1009	B	1	WA		1,0	400	o	590,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1509	B	1	WA		1,0	400	o	590,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1010	B	1	WA	EFH	0,8	400	o	540,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1011	B	1	WA		0,9	400	o	560,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1012	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	700,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1013	B	1	WA	EFH	0,7	400	o	670,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1014	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	670,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1015	B	1	WA	EFH	0,9	400	o	580,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1050	E		W					260,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1051	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1590	1052	E		W					210,00 €/m <sup>2</sup>
1590	2001	B	1	MI		1,0	400	o	520,00 €/m <sup>2</sup>
1590	2002	B	1	MI		1,2	400	o/g	500,00 €/m <sup>2</sup>
1590	2502	B	1	MI		1,2	400	o/g	500,00 €/m <sup>2</sup>
1590	2003	B	1	MI		1,0	400	o	520,00 €/m <sup>2</sup>
1590	2050	E		MI					170,00 €/m <sup>2</sup>
1590	3001	B	1	GE		2,0		o/a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1590	3002	B	1	GE		1,2		o/a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1590	3003	B	1	GE		1,6		o/a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1590	3050	E		G					80,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4001	B		GB	BI				170,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4501	B		GB	BI				170,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4002	B		GB					170,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4004	B		SO					25,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4005	B		SO	WO				50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4006	B		SO					25,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4007	B		GB					170,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4008	B		SO	WO				50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4009	B		GB					170,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4050	E		GB					60,00 €/m <sup>2</sup>
1590	4051	E		GB					12,00 €/m <sup>2</sup>
1590	8001	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1590	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1590	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1590	8021	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1590	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9001	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9002	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9003	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9005	SF		SPO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9006	SF		SPO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9007	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9008	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9009	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9010	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9011	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9012	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9013	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9014	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9015	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9016	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9017	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9018	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9019	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9020	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9021	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9022	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9023	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9024	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9025	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9026	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1590	9027	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.9 Bodenrichtwerte Waldenbuch zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1595	1001	B	1	WA	EFH	0,7	500	o	550,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1002	B	1	WA	EFH	0,6	600	o	650,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1003	B	1	W	EFH	0,7	600	o/a	730,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1004	B	1	W	EFH	0,7	600	o	720,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1005	B	1	W	EFH	0,8	600	o/a	660,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1006	B	1	WA	EFH	1,0	500	o/a	640,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1007	B	1	WR	EFH	0,7	600	o	720,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1008	B	1	WA	EFH/MFH	1,0	400	o	790,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1009	B	1	W	MHF	1,1	500	g	690,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1010	B	1	W	EFH/MFH	1,0	500	o/a	690,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1011	B	1	WA	EFH	0,7	600	o	740,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1012	B	1	W	EFH	0,8	600	o	640,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1013	B	1	W	EFH	0,8	500	o/a	730,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1014	B	1	WR	EFH	0,7	600	o/a	690,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1015	B	1	WA	EFH	0,8	600	o/a	610,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1016	B	1	WA	EFH	1,0	600	o	590,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1017	B	1	W	EFH	0,6	600	o	420,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1018	B	1	W	EFH	0,8	500	o	540,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1019	B	1	W	EFH	0,8	500	o	600,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1020	B	1	WA	EFH	0,7	500	o	450,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1021	B	1	W	EFH	0,7	500	o	400,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1050	E		W					310,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1051	E		W					300,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1052	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2001	B	1	MK		1,8	400	o/g	460,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2501	B	1	MK		1,8	400	o/g	460,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2002	B	1	M		1,0	400	o	530,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2502	B	1	MI		1,0	400	o	530,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2003	B	1	M		0,8	400	o/a	450,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2503	B	1	M		0,8	400	o/a	450,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2004	B	1	M		0,8	400	o/a	370,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2005	B	1	M		0,8	400	o	390,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2006	B	1	MI		1,0	400	o/a	470,00 €/m <sup>2</sup>
1595	3001	B	1	GE		2,0		o/a	180,00 €/m <sup>2</sup>
1595	3002	B	1	GE		2,0		o/a	160,00 €/m <sup>2</sup>
1595	3003	B	1	GE		2,0		o/a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1595	3004	B	1	GE		2,0		o/a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1595	3005	B	1	SO	EE				8,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4001	B	1	SO		2,0			210,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4002	B	1	GB					40,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4003	B	1	GB					150,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4004	B	1	GB	BI	1,0			130,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4005	B	1	GB	BI				170,00 €/m <sup>2</sup>

Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden  
Grundstücksmarktbericht 2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1595	4006	B	1	SO					35,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4007	B	1	SO					35,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4008	B	1	SO					35,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4009	B	1	SO					35,00 €/m <sup>2</sup>
1595	8003	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1595	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1595	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1595	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9001	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9002	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9003	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9005	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9006	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9007	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9008	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9009	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9010	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9011	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9012	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9013	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9014	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9015	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9016	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9017	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9018	SF		PG					65,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9019	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9020	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9021	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9022	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9023	SF		PG					40,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9024	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9025	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9026	SF		PG					45,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9030	SF		PG					45,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9031	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9032	SF		PG					45,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9033	SF		PG					35,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9034	SF		PG					40,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9035	SF		PG					45,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9038	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9039	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9040	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9041	SF		PG					35,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9042	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9043	SF		PG					40,00 €/m <sup>2</sup>

### Waldenbuch Ortsteil Glashütte

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1595	1101	B	1	WR	EFH	0,8	500	o	450,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1102	B	1	WA	EFH	0,8	600	o	580,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1103	B	1	WA	EFH	0,8	500	o	540,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1150	E		W					250,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2101	B	1	M		1,0		o	430,00 €/m <sup>2</sup>
1595	4101	B	1	SO					35,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9027	SF		PG					45,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9028	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9029	SF		PG					55,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9036	SF		PG					45,00 €/m <sup>2</sup>

### Waldenbuch Ortsteil Hasenhof

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1595	1250	B	1	WA		0,8	400	a	600,00 €/m <sup>2</sup>
1595	1042	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1595	2201	B	1	M		0,7	400	o	510,00 €/m <sup>2</sup>
1595	9037	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>

## 7.10 Bodenrichtwerte Weil im Schönbuch zum Stichtag 01.01.2025

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1600	1001	B	1	WA		0,9	400	o/a	620,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1002	B	1	WA		1,0	400	a	710,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1003	B	1	W	EFH	0,8	400	o/a	670,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1004	B	1	W	EFH	0,8	600	o	690,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1005	B	1	W	EFH	0,7	600	o/a	740,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1006	B	1	WA	EFH	0,8	600	o	620,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1007	B	1	WA		1,0	400	o/a	440,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1008	B	1	WA		0,7	400	a	360,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1009	B	1	WA		1,0	400	a	700,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1010	B	1	WA		1,0	400	o/a	680,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1011	B	1	WA		0,9	400	o/a	510,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1012	B	1	WA	EFH	0,8	600	o	580,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1013	B	1	WA	EFH	0,8	700	o	490,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1014	B	1	WS		0,6	400	o	350,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1015	B	1	WS		0,6	400	o	50,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1050	B	1	MU		1,6	400	a	260,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1051	E		W					12,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1052	E		W					200,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1053	B	1	WA	EFH	1,1	400	o	800,00 €/m <sup>2</sup>
1600	1054	E		W					200,00 €/m <sup>2</sup>
1600	2001	B	1	M		1,4	400	o/a	620,00 €/m <sup>2</sup>
1600	2002	B	1	M		1,2	400	o/a	590,00 €/m <sup>2</sup>
1600	3001	B	1	GE				a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1600	3002	B	1	GE				a	180,00 €/m <sup>2</sup>
1600	3003	B	1	GE				a	125,00 €/m <sup>2</sup>
1600	3004	B	1	GE				a	100,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4001	B	1	SO		0,7		a	100,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4002	B	1	GB		0,8		a	50,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4003	B	1	SO	WO			a	80,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4004	B	1	SO		0,7		a	50,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4005	B	1	GB					100,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4006	B	1	GB	BI			o	100,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4007	B	1	GB		0,15		o	15,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4008	B	1	SO					15,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4009	B	1	SO					80,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4010	B	1	SO					30,00 €/m <sup>2</sup>
1600	4011	B	1	SO					30,00 €/m <sup>2</sup>
1600	8001	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1600	8002	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1600	8003	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1600	8000	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1600	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1600	8021	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1600	8090	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1600	8091	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9001	SF		KGA					20,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9002	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9005	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9006	SF		LG					10,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9007	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9008	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9009	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9010	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9011	SF		PG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9012	SF		PG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9013	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9014	SF		SPO					10,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9015	SF		PG					62,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9016	SF		PG					71,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9017	SF		PG					67,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9018	SF		PG					69,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9019	SF		PG					74,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9020	SF		PG					62,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9021	SF		PG					44,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9022	SF		PG					36,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9023	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9024	SF		PG					68,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9025	SF		PG					51,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9026	SF		PG					58,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9027	SF		PG					49,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9028	SF		PG					35,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9029	SF		PG					5,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9030	SF		PG					62,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9031	SF		PG					59,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9032	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9033	SF		PG					18,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9034	SF		PG					12,50 €/m <sup>2</sup>
1600	9035	SF		PG					10,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9036	SF		PG					26,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9037	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1600	9038	SF		PG					62,00 €/m <sup>2</sup>

**Weil im Schönbuch Ortsteil Breitenstein**

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1601	1101	B	1	WA	EFH	0,8	600	a	640,00 €/m <sup>2</sup>
1601	1102	B	1	WA	EFH	0,9	600	o/a	630,00 €/m <sup>2</sup>
1601	1103	B	1	W	EFH	0,9	600	a	640,00 €/m <sup>2</sup>
1601	2101	B	1	MI		1,2		o/a	530,00 €/m <sup>2</sup>
1601	2102	B	1	M		0,8		o/a	490,00 €/m <sup>2</sup>
1601	2103	B	1	MD		0,8		a	620,00 €/m <sup>2</sup>
1601	3101	B	1	GE				a	200,00 €/m <sup>2</sup>
1601	4101	B	1	SO				o	10,00 €/m <sup>2</sup>
1601	4102	B	1	SO	WO			a	50,00 €/m <sup>2</sup>
1601	4103	B	1	SO					80,00 €/m <sup>2</sup>
1601	4104	B	1	SO					30,00 €/m <sup>2</sup>
1601	8101	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1601	8100	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1601	8120	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1601	8121	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1601	8190	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9102	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9103	SF		PG					64,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9104	SF		PG					63,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9105	SF		PG					64,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9106	SF		PG					53,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9107	SF		PG					49,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9108	SF		PG					62,00 €/m <sup>2</sup>
1601	9109	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>

**Weil im Schönbuch Ortsteil Neuweiler**

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1602	1201	B	1	WR	EFH	0,8	600	o/a	590,00 €/m <sup>2</sup>
1602	1202	B	1	WA	EFH	0,8	600	o	600,00 €/m <sup>2</sup>
1602	1203	B	1	WA	EFH	1,0	500	o/a	660,00 €/m <sup>2</sup>
1602	1204	B	1	WA	EFH	0,9	600	o/a	590,00 €/m <sup>2</sup>
1602	2201	B	1	MI		1,0		o/a	520,00 €/m <sup>2</sup>
1602	4201	B	1	GB	BI	0,8		o	100,00 €/m <sup>2</sup>
1602	8201	B	1	S	ASB				190,00 €/m <sup>2</sup>
1602	8200	LF		L					4,00 €/m <sup>2</sup>
1602	8220	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1602	8221	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1602	8290	SF		SG					30,00 €/m <sup>2</sup>
1602	9201	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1602	9202	SF		PG					50,00 €/m <sup>2</sup>
1602	9203	SF		PG					59,00 €/m <sup>2</sup>
1602	9204	SF		PG					60,00 €/m <sup>2</sup>
1602	9205	SF		PG					66,00 €/m <sup>2</sup>
1602	9206	SF		PG					59,00 €/m <sup>2</sup>
1602	9207	SF		PG					52,00 €/m <sup>2</sup>

## 8 Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Sachwertfaktoren werden durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) ermittelt. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren sind Basis- bzw. Ausgangswerte. **Der Gutachterausschuss empfiehlt eine kritische sachverständige Würdigung bei Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren unter Einbeziehung der Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle, des Bestimmtheitsmaßes und der jeweiligen objektspezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Objekts.** Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordert eine besondere sachverständige Würdigung. Die Werte sind statistisch nicht gesichert, sondern stellen über eine Funktion gerechnete Werte dar.

### Bewertungsmodell:

- Bodenrichtwert; WGFZ- und Flächenbereinigt
- NHK 2010
- Die Daten werden i. d. R. über Fragebogen beim Käufer erhoben und mit den Bauakten abgeglichen
- Gebäudestandard angelehnt an Anlage 4 ImmoWertV 2024
- Außenanlagen i. d. R. pauschal 4 % vom Gebäudewert
- Gebäudewert einschl. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- Regionalfaktor 1,0
- Baukostenindex Statistisches Bundesamt (Basisjahr 2010)
- Altersminderung linear
- Baunebenkosten in Kostenkennwerten enthalten

### Gesamtnutzungsdauer:

- |  |          |
|--|----------|
| • Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH                      | 80 Jahre |
| • Mehrfamilienwohnhäuser                           | 80 Jahre |
| • Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) | 80 Jahre |
| • Gewerbliche Objekte                              | 60 Jahre |

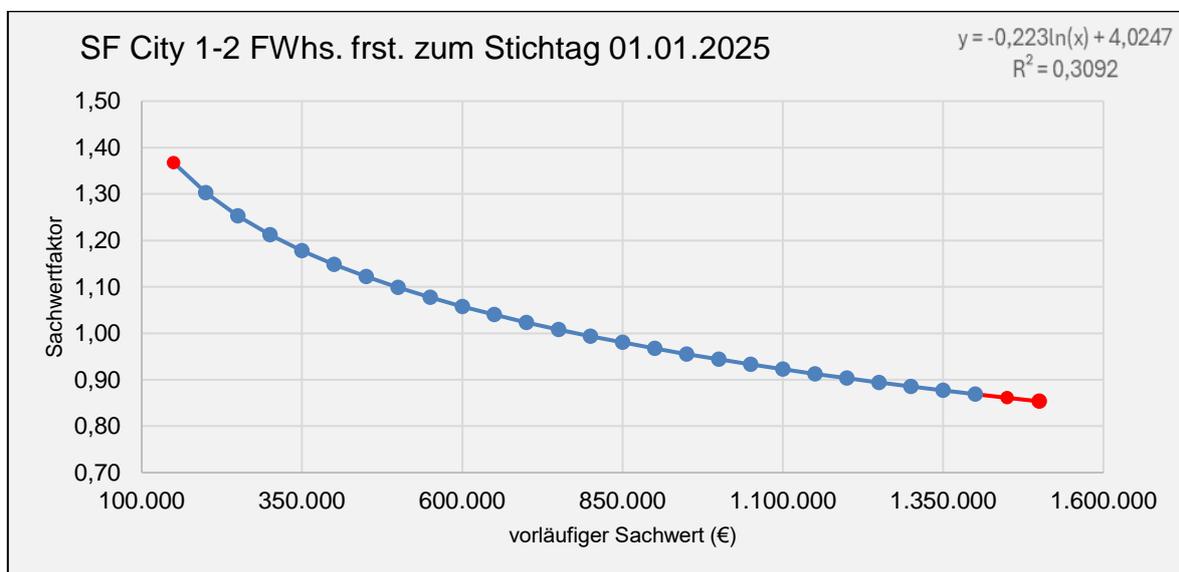
### Sachwertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt für:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen)
- Gewerbliche Objekte (keine Aussagekraft wegen zu geringer Anzahl, lediglich nachrichtlich dargestellt)

## 8.1 Sachwertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren für freistehende 1- u. 2-Familienwohnhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 62 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	124	1.450	564	544
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	130	600	338	347
Baujahr	1912	2011	1962	1962
Restnutzungsdauer	6	67	27	25
Vorläufiger Sachwert (€)	163.981	1.421.433	662.109	616.356

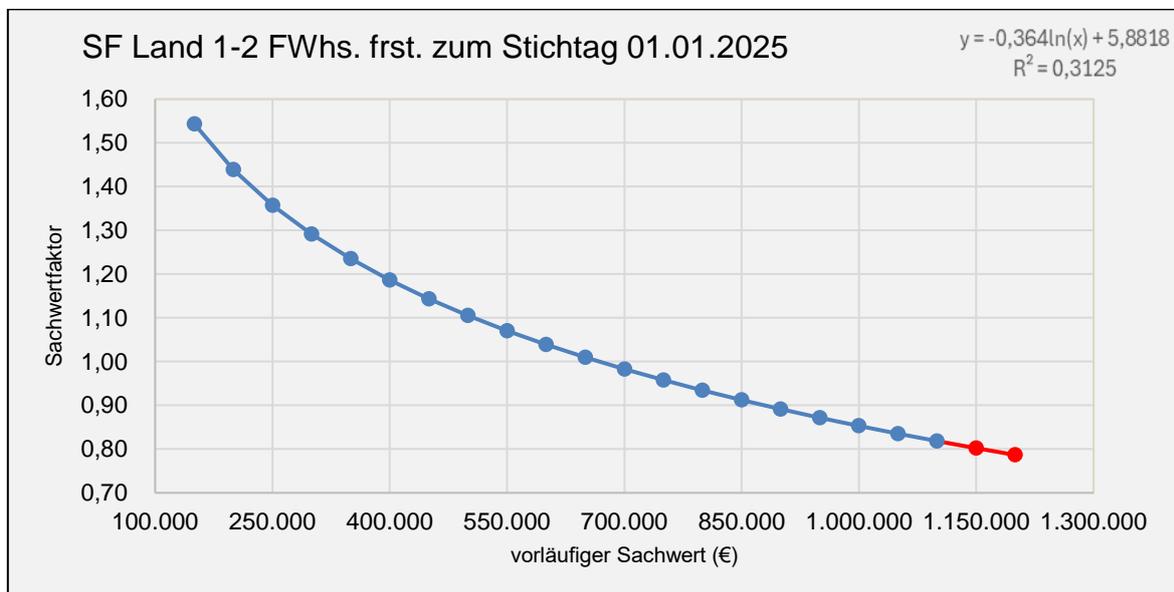


Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor
150.000	1,37	850.000	0,98
200.000	1,30	900.000	0,97
250.000	1,25	950.000	0,96
300.000	1,21	1.000.000	0,94
350.000	1,18	1.050.000	0,93
400.000	1,15	1.100.000	0,92
450.000	1,12	1.150.000	0,91
500.000	1,10	1.200.000	0,90
550.000	1,08	1.250.000	0,89
600.000	1,06	1.300.000	0,89
650.000	1,04	1.350.000	0,88
700.000	1,02	1.400.000	0,87
750.000	1,01	1.450.000	0,86
800.000	0,99	1.500.000	0,85

## 8.2 Sachwertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren für freistehende 1- u. 2-Familienwohnhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 100 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m²)	71	1.990	523	507
Bruttogrundfläche (m²)	158	590	326	322
Baujahr	1900	2023	1966	1967
Restnutzungsdauer	8	79	31	27
Vorläufiger Sachwert (€)	145.354	1.123.853	501.497	482.172

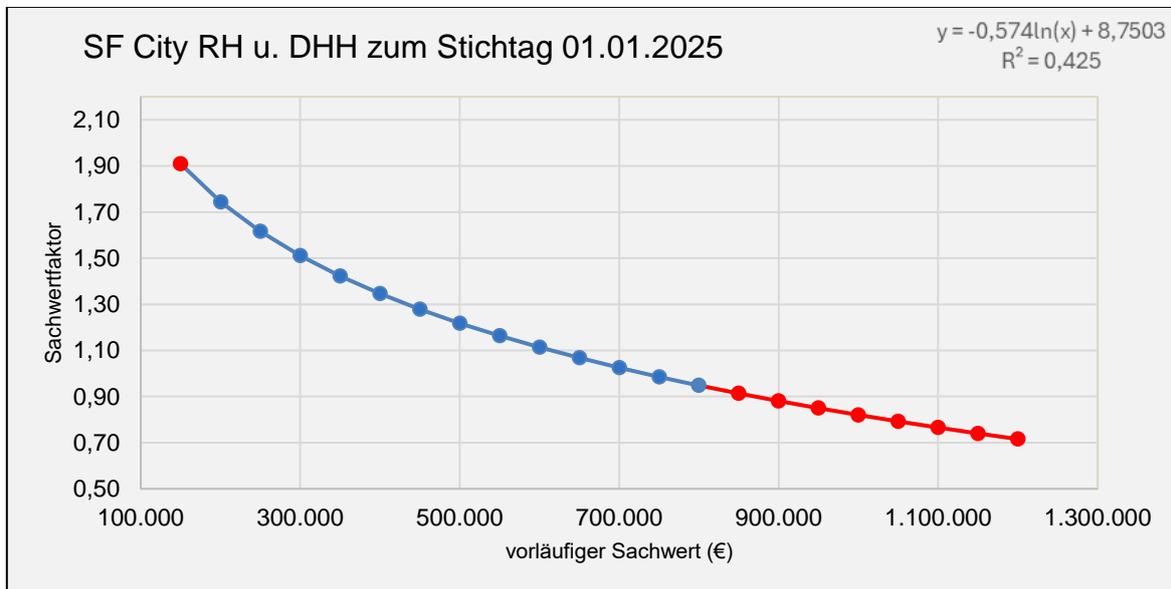


Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor
150.000	1,50	650.000	0,98
200.000	1,39	700.000	0,96
250.000	1,32	750.000	0,93
300.000	1,25	800.000	0,91
350.000	1,20	850.000	0,89
400.000	1,15	900.000	0,87
450.000	1,11	950.000	0,85
500.000	1,08	1.000.000	0,83
550.000	1,04	1.050.000	0,82
600.000	1,01	1.100.000	0,80

### 8.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 105 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	99	590	285	246
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	150	530	261	258
Baujahr	1939	2015	1979	1977
Restnutzungsdauer	15	71	39	36
Vorläufiger Sachwert (€)	208.867	818.888	442.649	443.801

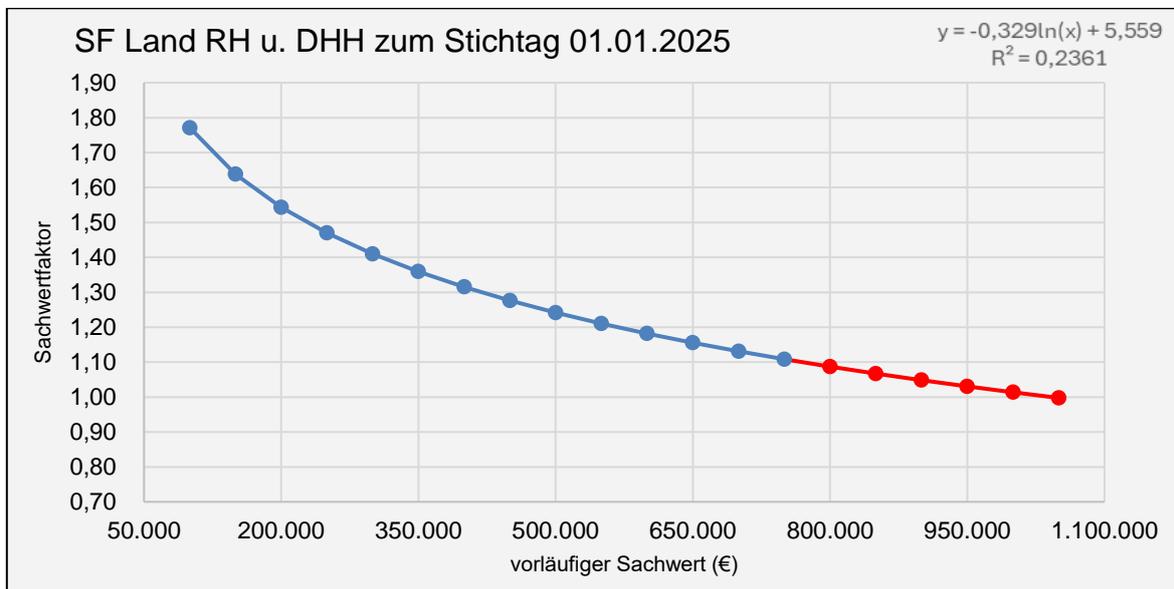


Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor
150.000	1,91	700.000	1,02
200.000	1,74	750.000	0,99
250.000	1,62	800.000	0,95
300.000	1,51	850.000	0,91
350.000	1,42	900.000	0,88
400.000	1,35	950.000	0,85
450.000	1,28	1.000.000	0,82
500.000	1,22	1.050.000	0,79
550.000	1,16	1.100.000	0,77
600.000	1,11	1.150.000	0,74
650.000	1,07	1.200.000	0,72

## 8.4 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 110 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	122	727	287	263
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	144	485	264	260
Baujahr	1905	2024	1986	1983
Restnutzungsdauer	11	80	46	42
Vorläufiger Sachwert (€)	153.486	724.065	423.303	405.420

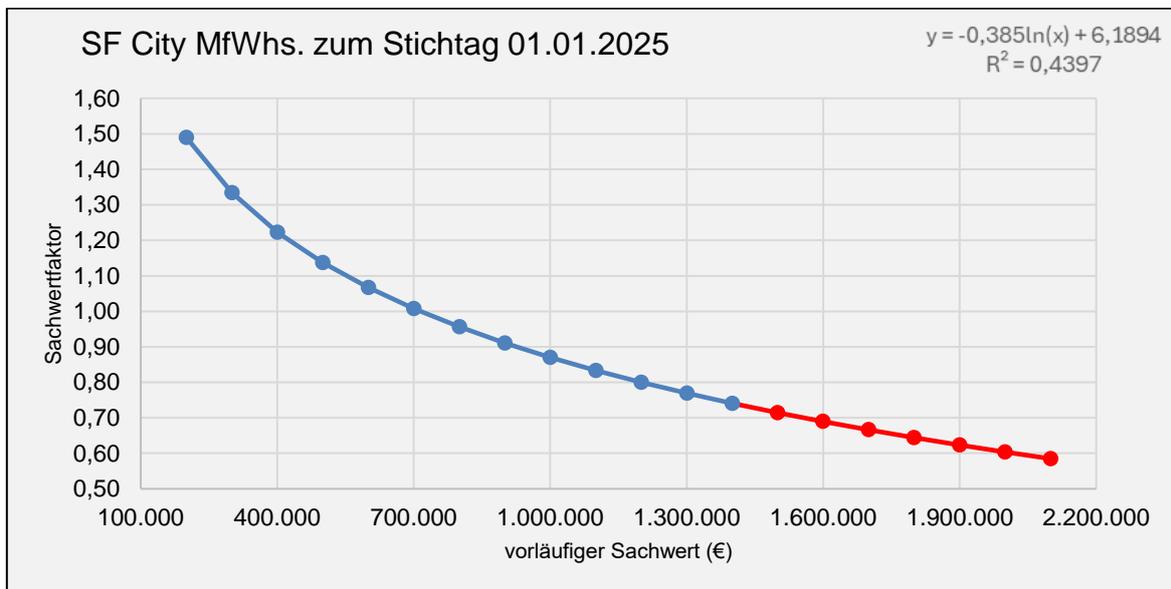


Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor
100.000	1,77	600.000	1,18
150.000	1,64	650.000	1,16
200.000	1,54	700.000	1,13
250.000	1,47	750.000	1,11
300.000	1,41	800.000	1,09
350.000	1,36	850.000	1,07
400.000	1,32	900.000	1,05
450.000	1,28	950.000	1,03
500.000	1,24	1.000.000	1,01
550.000	1,21	1.050.000	1,00

## 8.5 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 22 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	143	974	522	489
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	240	930	570	544
Baujahr	1908	1997	1963	1963
Restnutzungsdauer	12	53	27	23
Vorläufiger Sachwert (€)	213.505	1.363.985	760.791	767.279

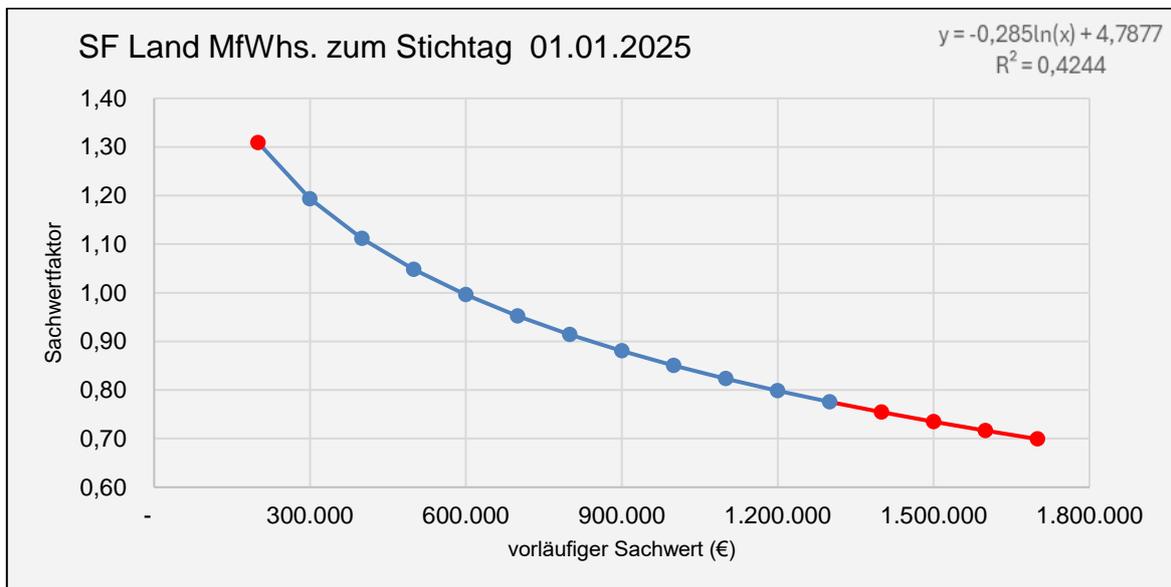


Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor
200.000	1,49	1.200.000	0,80
300.000	1,33	1.300.000	0,77
400.000	1,22	1.400.000	0,74
500.000	1,14	1.500.000	0,71
600.000	1,07	1.600.000	0,69
700.000	1,01	1.700.000	0,67
800.000	0,96	1.800.000	0,64
900.000	0,91	1.900.000	0,62
1.000.000	0,87	2.000.000	0,60
1.100.000	0,83	2.100.000	0,58

## 8.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 18 Verträge zur Verfügung.

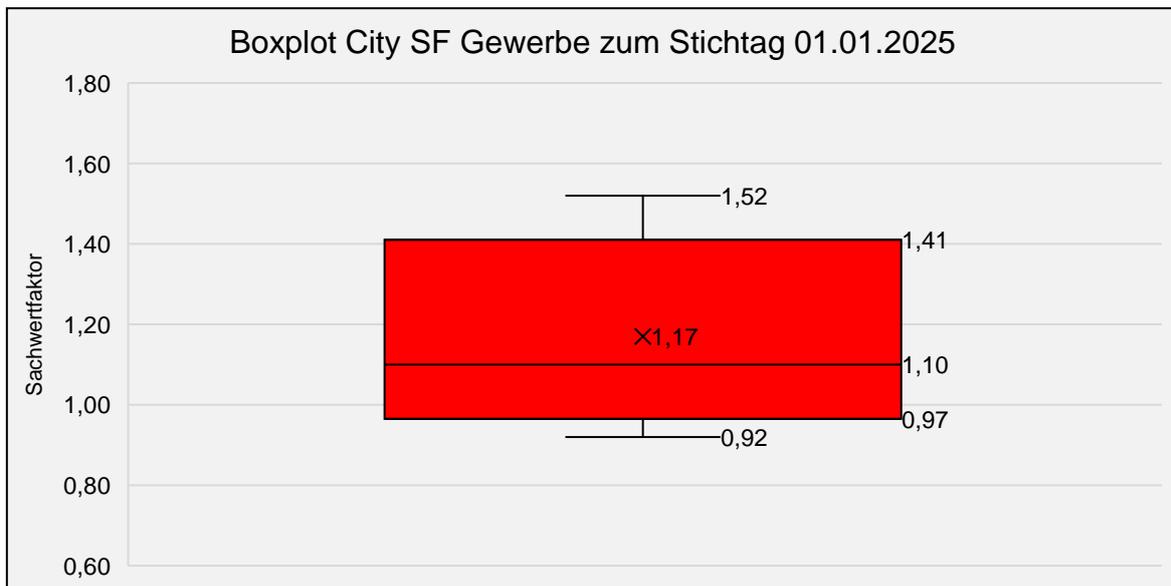
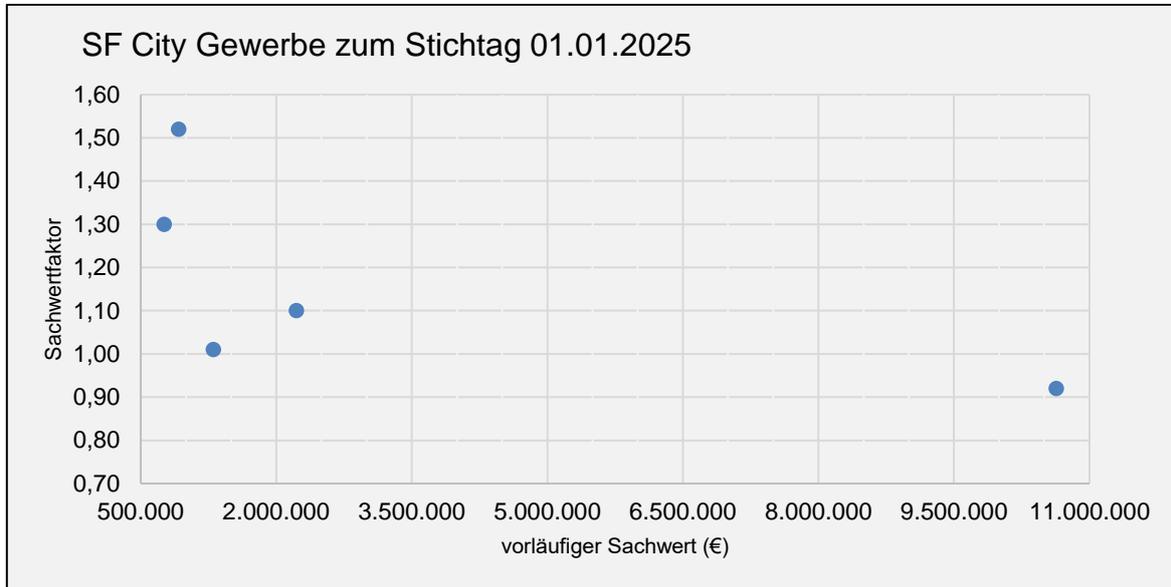
	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	219	943	645	660
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	240	1.026	589	550
Baujahr	1903	2003	1966	1968
Restnutzungsdauer	16	61	31	30
Vorläufiger Sachwert (€)	324.484	1.253.263	787.822	702.689



Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert	Sachwertfaktor
200.000	1,31	1.000.000	0,85
300.000	1,19	1.100.000	0,82
400.000	1,11	1.200.000	0,80
500.000	1,05	1.300.000	0,78
600.000	1,00	1.400.000	0,75
700.000	0,95	1.500.000	0,73
800.000	0,91	1.600.000	0,72
900.000	0,88	1.700.000	0,70

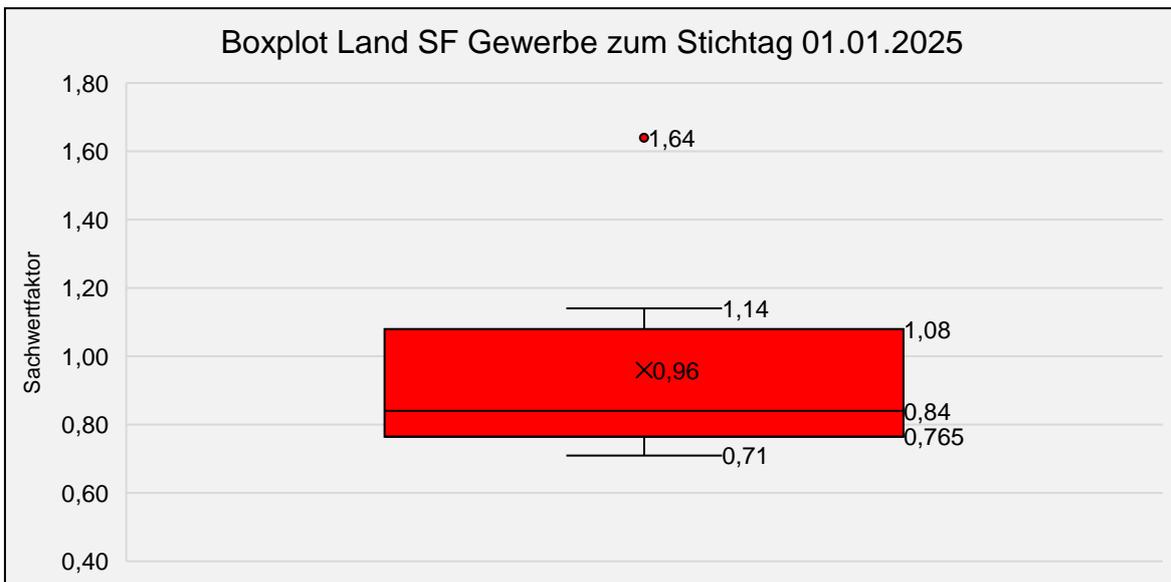
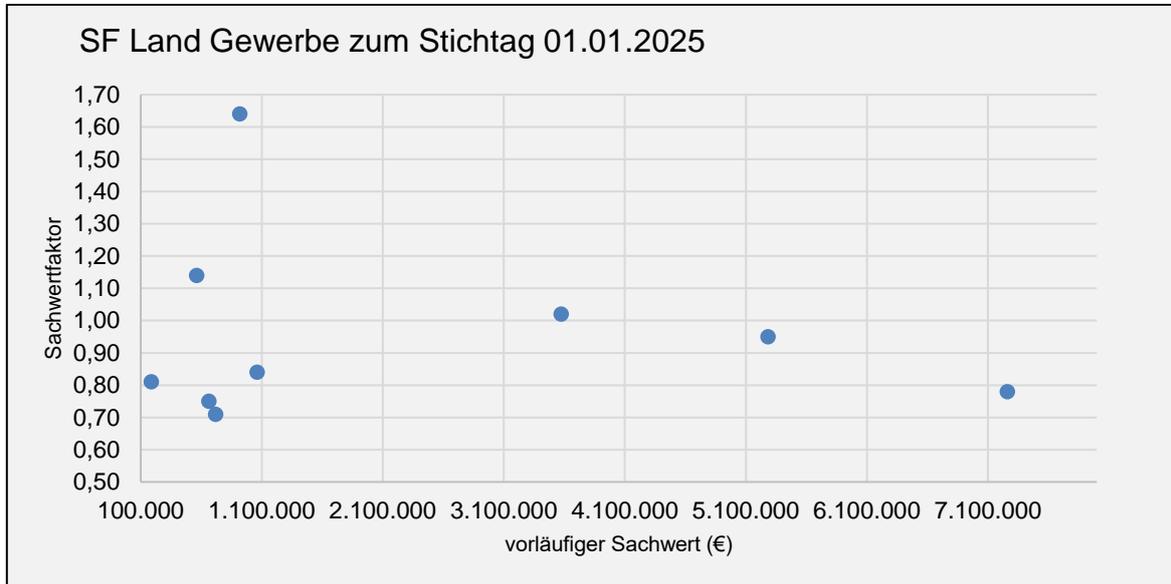
## 8.7 Sachwertfaktoren für gewerbliche Objekte Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren gewerbliche Objekte abgeleitet. Hierfür standen für den Gebietsbereich City 5 Verträge zur Verfügung. Eine Aussagekraft ist durch die geringe Anzahl nicht gegeben.



## 8.8 Sachwertfaktoren für gewerbliche Objekte Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden regionale Sachwertfaktoren gewerbliche Objekte abgeleitet. Hierfür standen für den Gebietsbereich Land 9 Verträge zur Verfügung. Eine Aussagekraft ist durch die geringe Anzahl nicht gegeben.



## 9 Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Roherträge, für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind Basis- bzw. Ausgangswerte. **Der Gutachterausschuss empfiehlt eine kritische sachverständige Würdigung bei Anwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze unter Einbeziehung des Bestimmtheitsmaßes und der jeweiligen objektspezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Objekts.** Die Anwendung der rot gekennzeichneten Daten erfordert eine besondere sachverständige Würdigung. Die Werte sind statistisch nicht gesichert, sondern stellen über eine Funktion gerechnete Werte dar.

### Bewertungsmodell:

- Bodenrichtwert; WGFZ- und Flächenbereinigt
- NHK 2010
- Die Daten werden i. d. R über Fragebogen beim Käufer erhoben und mit den Bauakten abgeglichen
- Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten
- Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021
- Ermittlung der marktüblichen Nettokaltmiete gemäß Vergleichsmiete aus dem Sprengnetter Marktdatenshop (Berücksichtigt wird dabei; das Baujahr, das Bodenwertniveau, das Ausstattungsniveau und die Etage) mit Plausibilitätsprüfung mit dem qualifizierten Mietspiegel Böblingen und Sindelfingen

### Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer:

- |  |          |
|--|----------|
| • Freistehende EFH/ZFH/DHH/RH                      | 80 Jahre |
| • Mehrfamilienwohnhäuser                           | 80 Jahre |
| • Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) | 80 Jahre |
| • Gewerbliche Objekte                              | 60 Jahre |

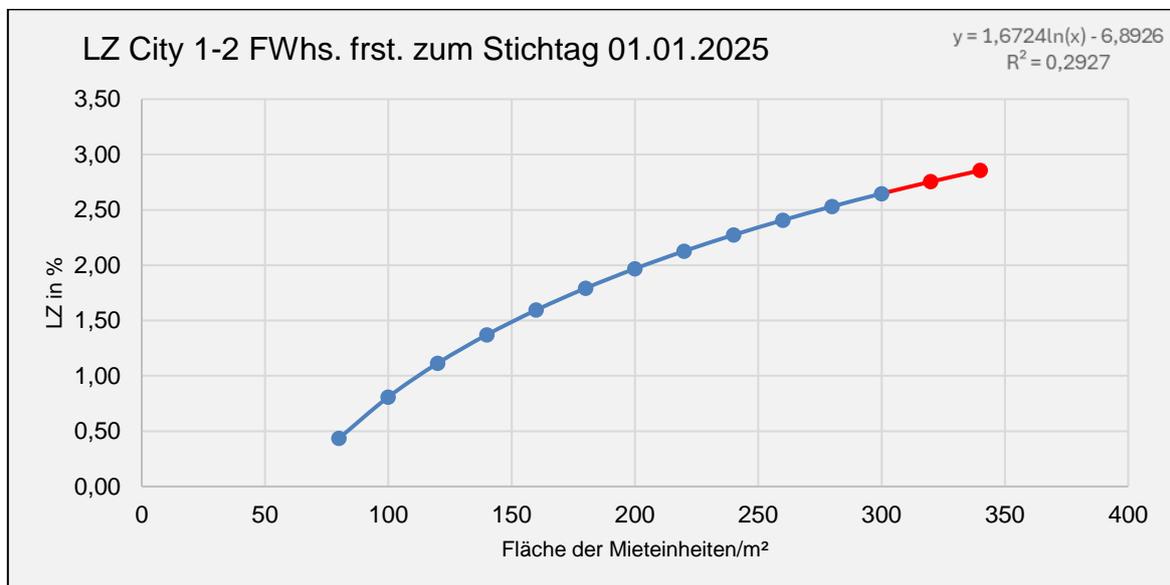
### Liegenschaftszinssätze wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt für:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)
- Gewerbliche Objekte (keine Aussagekraft wegen zu geringer Anzahl, lediglich nachrichtlich dargestellt)

## 9.1 Liegenschaftszinssätze für freistehende 1- bis 2- Familienwohnhäuser Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für freistehende 1- u. 2-Familienwohnhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 60 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	124	1.450	531	500
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	84	326	185	183
Bodenwert (€)	116.203	978.692	442.472	417.226
Rohertrag €/Monat	855	3.347	1.833	1.772
Baujahr	1904	2016	1964	1962
Angesetzte Restnutzungsdauer	6	72	31	26

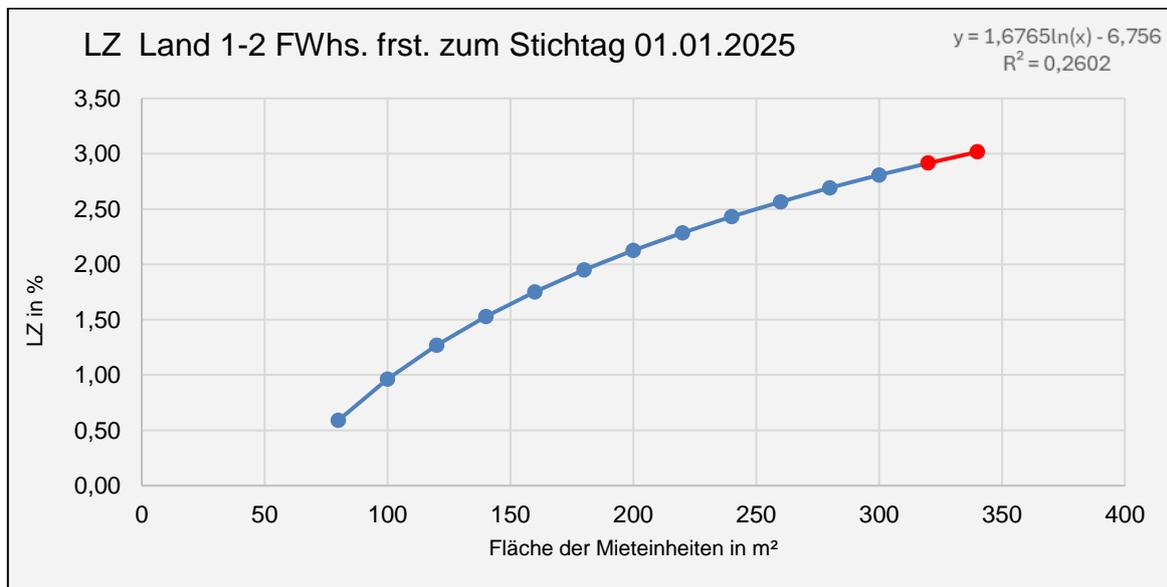


Fläche der Mieteinheiten m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz %
80	0,44
100	0,81
120	1,11
140	1,37
160	1,60
180	1,79
200	1,97
220	2,13
240	2,27
260	2,41
280	2,53
300	2,65
320	2,75
340	2,86

## 9.2 Liegenschaftszinssätze für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für freistehende 1- u. 2-Familienwohnhäuser abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 99 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	149	1.990	527	507
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	80	632	185	178
Bodenwert (€)	78.287	835.886	311.455	293.079
Rohertrag €/Monat	720	6329	1745	1602
Baujahr	1900	2024	1976	1968
Angesetzte Restnutzungsdauer	10	80	33	28

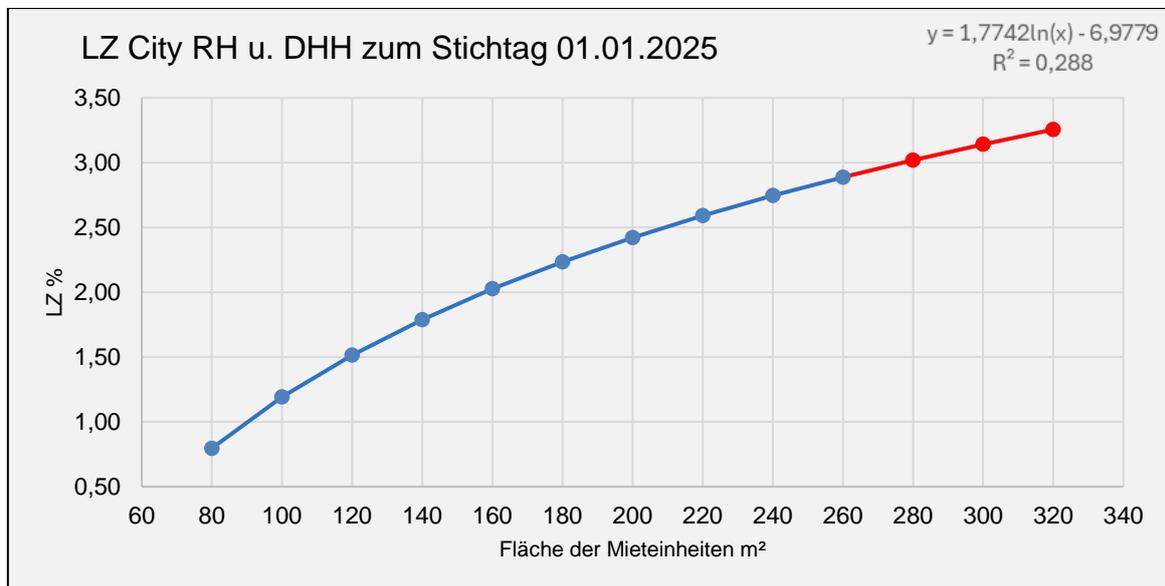


Fläche aller Mieteinheiten m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz %
80	0,84
100	1,18
120	1,46
140	1,69
160	1,90
180	2,08
200	2,24
220	2,39
240	2,52
260	2,65
280	2,76
300	2,87
320	2,96
340	3,06

### 9.3 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 100 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	99	495	274	235
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	73	266	152	147
Bodenwert (€)	80.492	524.948	248.587	222.004
Rohertrag €/Monat	800	2.720	1.586	1.540
Baujahr	1900	2015	1978	1977
Angesetzte Restnutzungsdauer	15	73	39	37

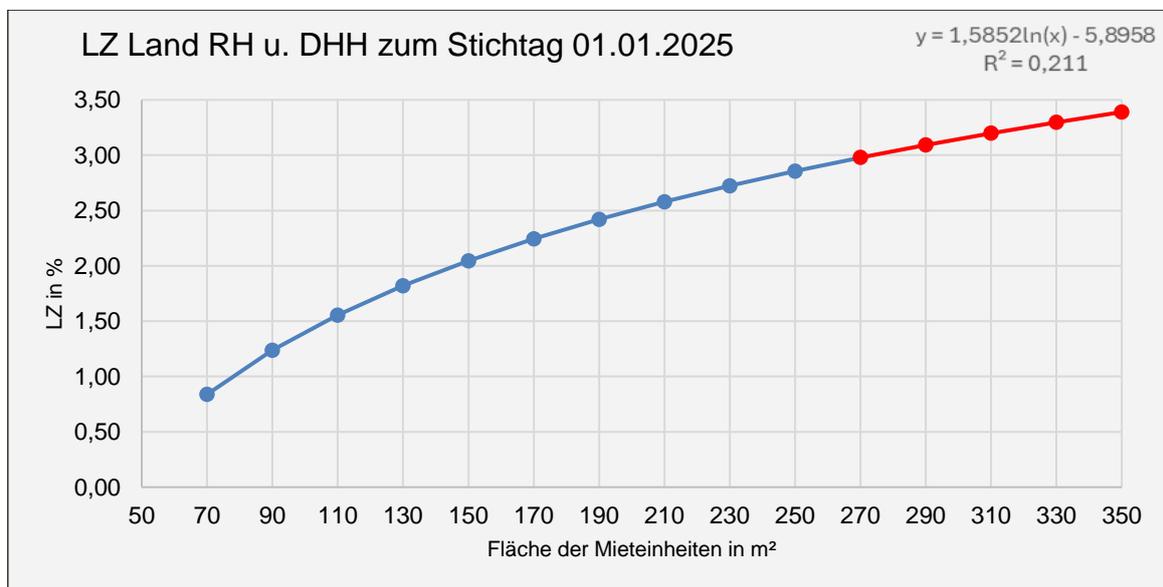


Fläche der Mieteinheiten m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz %
80	0,87
100	1,23
120	1,53
140	1,79
160	2,01
180	2,20
200	2,37
220	2,53
240	2,67
260	2,80
280	2,93
300	3,04
320	3,14

## 9.4 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 107 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	122	727	289	265
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	74	242	154	144
Bodenwert (€)	86.950	424.405	195.788	187.879
Rohertrag €/Monat	807	2.412	1.586	1.601
Baujahr	1900	2024	1987	1984
Angesetzte Restnutzungsdauer	13	80	47	44

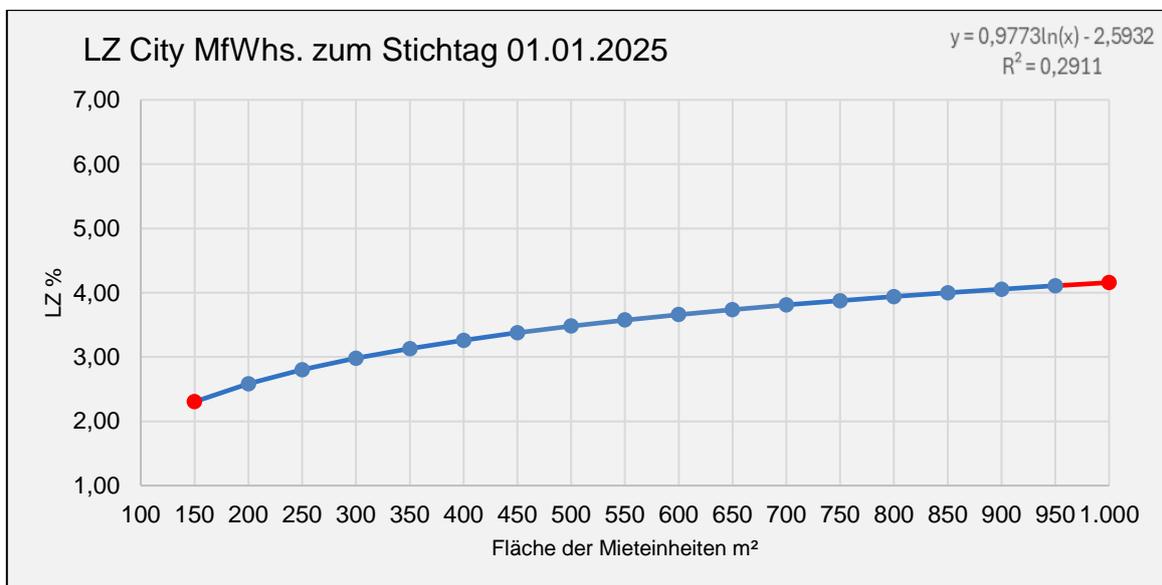


Fläche aller Mieteinheiten m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz %
70	0,84
90	1,24
110	1,56
130	1,82
150	2,05
170	2,25
190	2,42
210	2,58
230	2,72
250	2,86
270	2,98
290	3,09
310	3,20
330	3,30

## 9.5 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser/ Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 16 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	151	974	600	658
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	179	937	363	320
Bodenwert (€)	150.940	905.820	515.620	525.380
Rohertrag €/Monat	1.820	9.904	3.711	3.337
Baujahr	1908	1991	1964	1965
Angesetzte Restnutzungsdauer	12	56	29	23

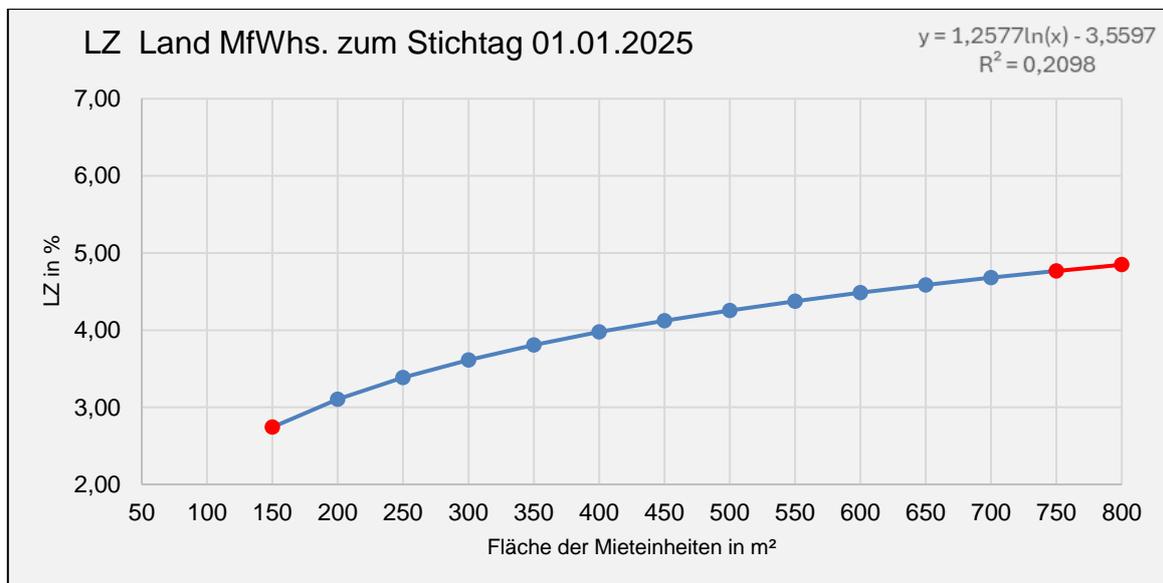


Fläche der Mieteinheiten m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz %
150	2,30
200	2,58
250	2,80
300	2,98
350	3,13
400	3,26
450	3,38
500	3,48
550	3,57
600	3,66
650	3,74
700	3,81
750	3,88
800	3,94
850	4,00
900	4,05
950	4,11
1.000	4,16

## 9.6 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser/ Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung (überwiegend Wohnen) abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 11 Verträge zur Verfügung.

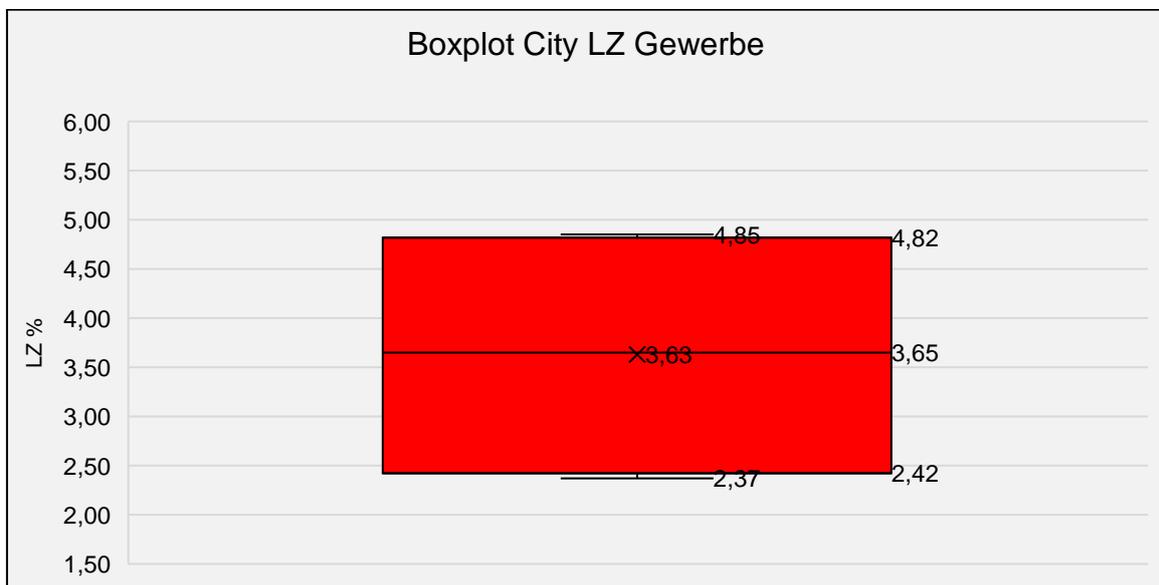
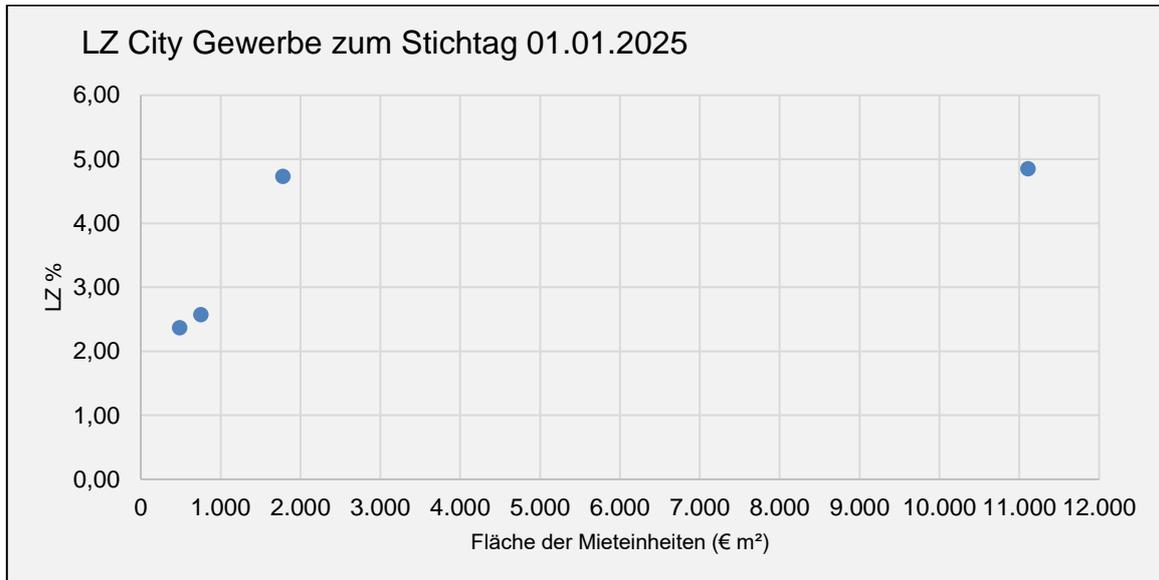
	Min.	Max.	Mittelwert	Median
bereinigte Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	466	911	676	671
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	192	699	344	303
Bodenwert (€)	325.764	643.998	447.711	443.372
Rohertrag €/Monat	2.060	5.175	2.918	2.754
Baujahr	1950	2003	1969	1969
Angesetzte Restnutzungsdauer	16	59	29	26



Fläche der Mieteinheiten m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz %
150	2,74
200	3,10
250	3,38
300	3,61
350	3,81
400	3,98
450	4,12
500	4,26
550	4,38
600	4,49
650	4,59
700	4,68
750	4,77
800	4,85

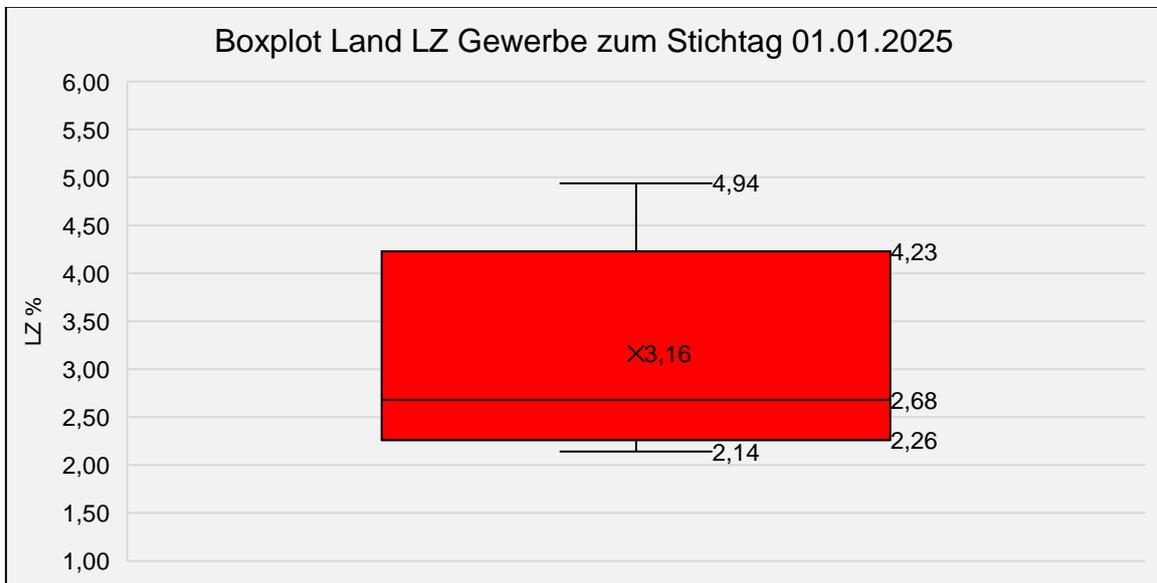
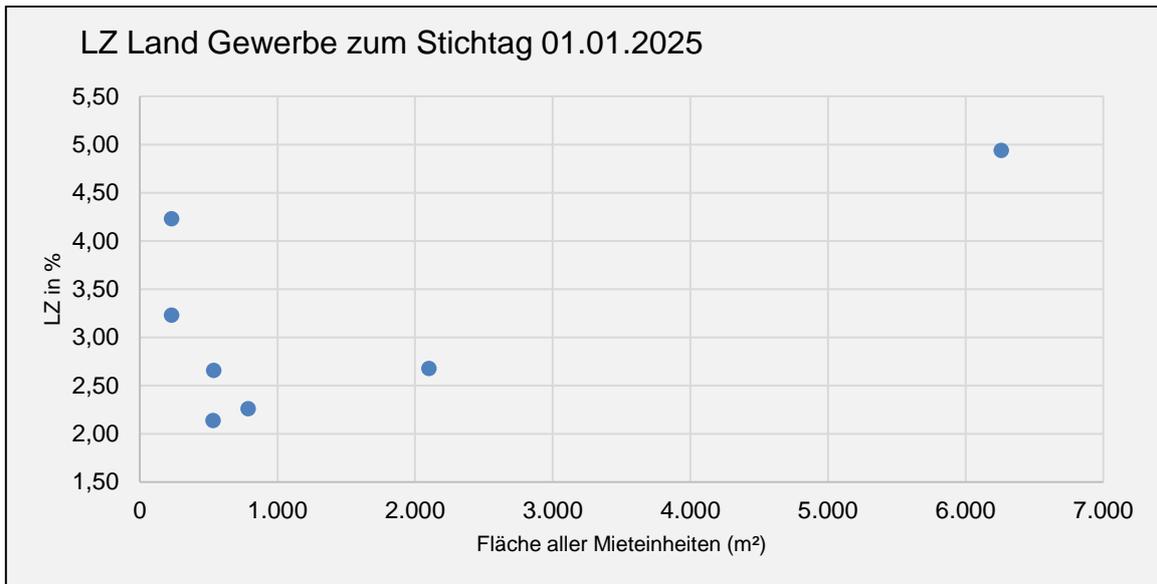
## 9.7 Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte Gebietsbereich City

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte abgeleitet. Hierfür standen für den Gebietsbereich City 4 Verträge zur Verfügung. Eine Aussagekraft ist durch die geringe Anzahl nicht gegeben.



## 9.8 Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte Gebietsbereich Land

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte abgeleitet. Hierfür standen für den Gebietsbereich Land 7 Verträge zur Verfügung. Eine Aussagekraft ist durch die geringe Anzahl nicht gegeben.

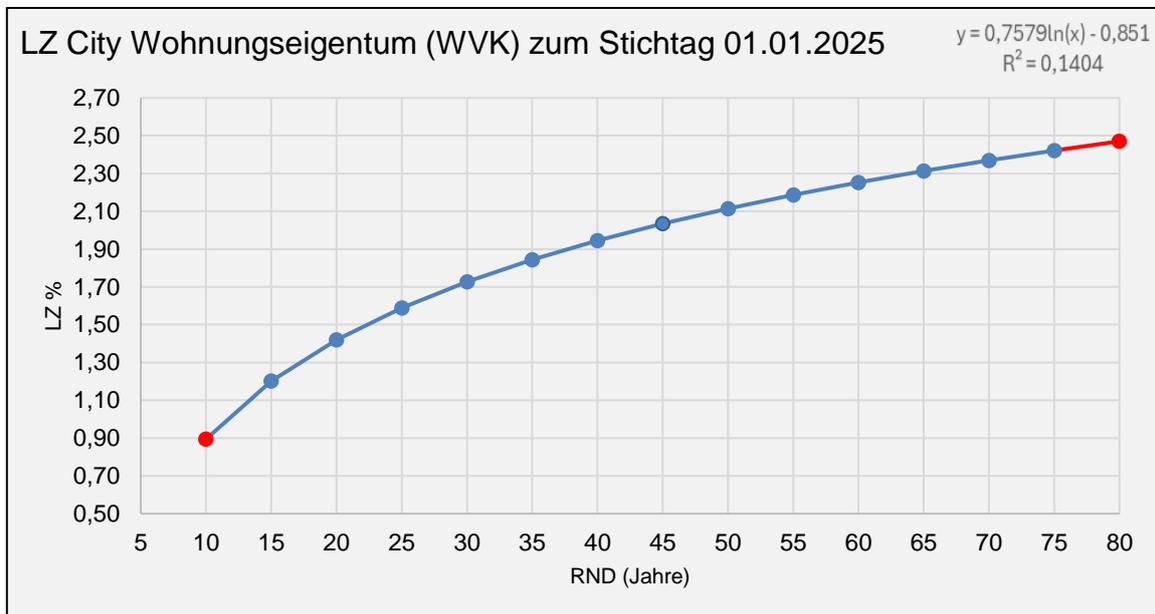


## 9.9 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen Gebietsbereich City (Wiederverkauf und Erstkauf)

### Wiederverkauf City:

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 572 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	19	154	73	72
Bodenwert (€)	10.023	239.774	74.235	67.922
Rohertrag €/Monat	238	1.694	818	781
Baujahr	1957	2019	1985	1986
Angesetzte Restnutzungsdauer	15	75	44	42

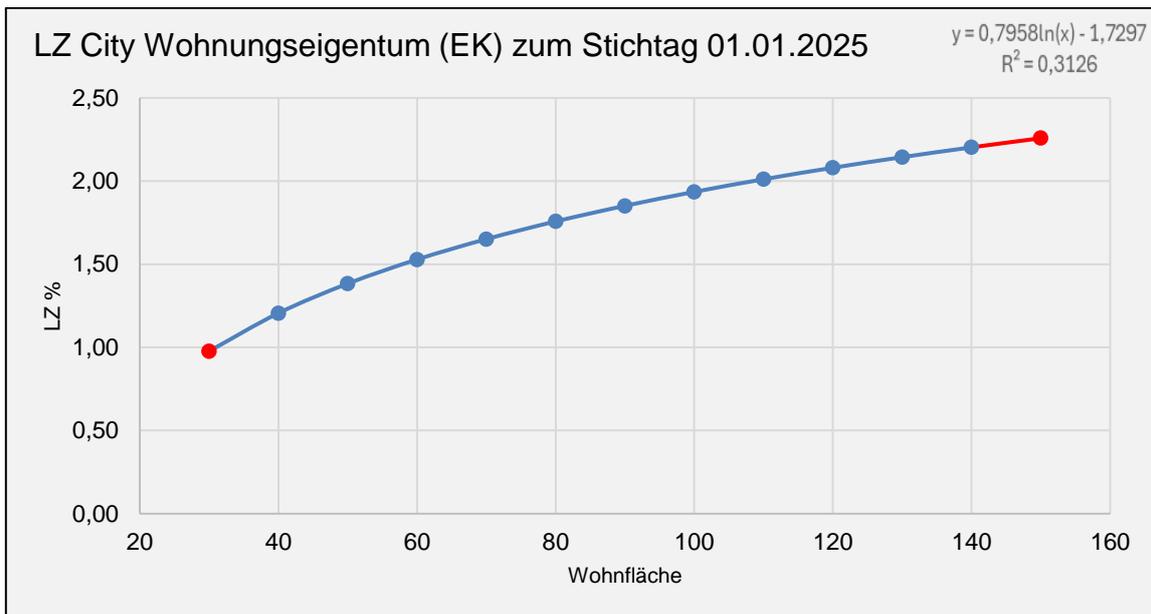


Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz %
10	0,89
15	1,20
20	1,42
25	1,59
30	1,73
35	1,84
40	1,94
45	2,03
50	2,11
55	2,19
60	2,25
65	2,31
70	2,37
75	2,42
80	2,47

**Erstkauf City:**

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich City 40 Verträge zur Verfügung.

Wohnflächenbereich	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 75 m <sup>2</sup>	<b>1,61</b>	0,35	0,83	1,26	1,96	2,00	13
75m <sup>2</sup> -100m <sup>2</sup>	<b>1,76</b>	0,33	0,95	1,43	2,09	2,61	16
>100m <sup>2</sup>	<b>2,05</b>	0,31	1,57	1,74	2,36	2,51	11



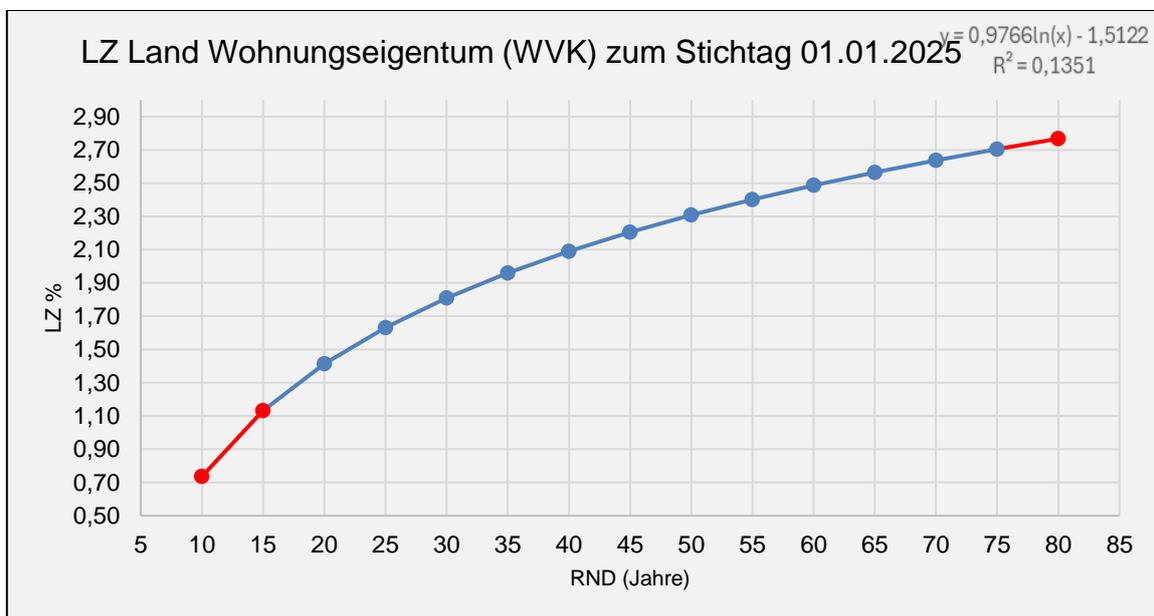
Wohnfläche	Liegenschaftszinssatz %
30	0,98
40	1,21
50	1,38
60	1,53
70	1,65
80	1,76
90	1,85
100	1,94
110	2,01
120	2,08
130	2,14
140	2,20
150	2,26

## 9.10 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen Gebietsbereich Land (Wiederverkauf und Erstkauf)

### Wiederverkauf Land:

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 203 Verträge zur Verfügung.

	Min.	Max.	Mittelwert	Median
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	29	145	78	79
Bodenwert (€)	8.256	252.172	66.012	60.293
Rohertrag €/Monat	354	2.002	840	823
Baujahr	1955	2019	1989	1992
Angesetzte Restnutzungsdauer	21	75	46	48

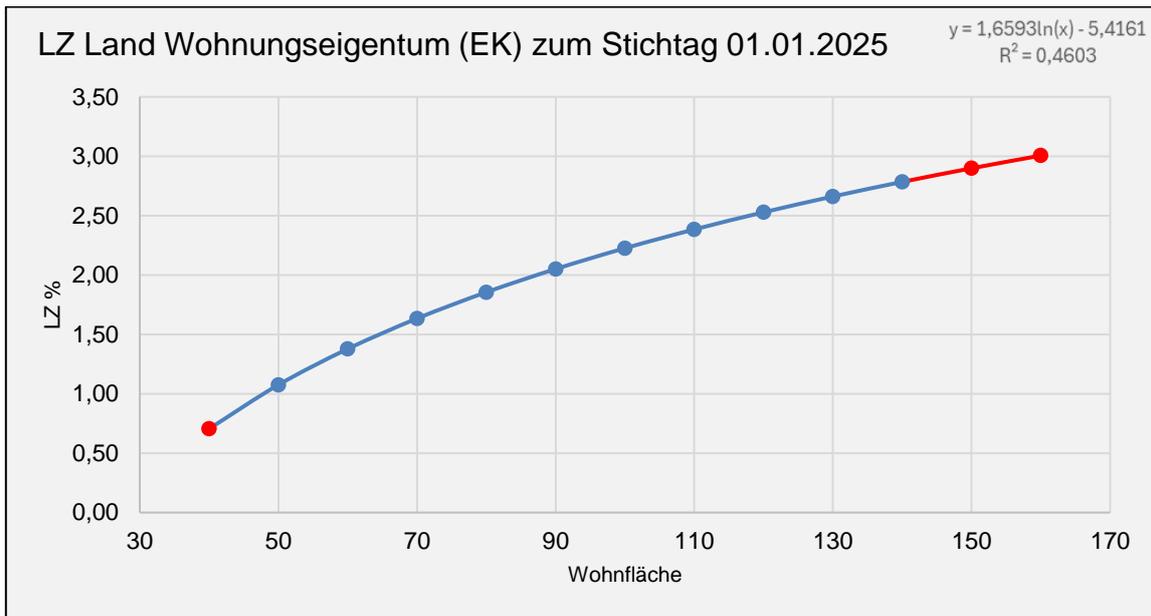


Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz %
10	0,74
15	1,13
20	1,41
25	1,63
30	1,81
35	1,96
40	2,09
45	2,21
50	2,31
55	2,40
60	2,49
65	2,56
70	2,64
75	2,70
80	2,77

**Erstkauf Land:**

Aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet. Hierfür standen nach der Bereinigung der Ausreißer für den Gebietsbereich Land 71 Verträge zur Verfügung.

Wohnflächenbereich	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 75 m <sup>2</sup>	<b>1,71</b>	0,34	1,12	1,37	2,05	2,35	31
75m <sup>2</sup> -100m <sup>2</sup>	<b>1,76</b>	0,33	0,95	1,43	2,09	2,68	29
>100m <sup>2</sup>	<b>2,89</b>	0,78	1,42	2,11	3,67	3,56	11



Wohnfläche	Liegenschaftszinssatz %
40	0,70
50	1,08
60	1,38
70	1,63
80	1,85
90	2,05
100	2,23
110	2,38
120	2,53
130	2,66
140	2,78
150	2,90
160	3,01

## 10 Wohnungseigentum Preisspiegel zum Stichtag 01.01.2025

### 10.1 Gebietsbereich City

Preisspiegel für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2025 Verkäufe 2023/2024 Gebietsbereich City (Böblingen, Holzgerlingen, Ehningen)				
Baujahresbereich	Auswertung	Wohnflächenbereich		
		bis 50 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	>100 m <sup>2</sup>
Bis 1969	Anzahl Verträge	8	145	13
	Preis Mittel	3.435 €/m <sup>2</sup>	3.160 €/m <sup>2</sup>	3.376 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	3.597 €/m <sup>2</sup>	3.114 €/m <sup>2</sup>	3.295 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	2.306 € - 4.190 €	2.291 € - 4.564 €	2.414 € - 4.257 €
	Wohnfläche Mittel	44 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	1965	1961	1973
1970-1990	Anzahl Verträge	34	146	19
	Preis Mittel	3.320 €/m <sup>2</sup>	3.335 €/m <sup>2</sup>	3.377 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	3.249 €/m <sup>2</sup>	3.341 €/m <sup>2</sup>	3.246 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	2.045 € - 4.640 €	2.243 € - 4.918 €	2.337 € - 4.562 €
	Wohnfläche Mittel	39 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	1982	1980	1978
1991-2020	Anzahl Verträge	36	148	46
	Preis Mittel	4.285 €/m <sup>2</sup>	4.047 €/m <sup>2</sup>	4.608 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	3.834 €/m <sup>2</sup>	4.207 €/m <sup>2</sup>	4.575 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	2.323 € - 7.024 €	2.269 € - 5.906 €	2.875 € - 6.690 €
	Wohnfläche Mittel	41 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	1999	2003	2010
Ab 2021	Anzahl Verträge	-	31	13
	Preis Mittel	-	6.315 €/m <sup>2</sup>	6.102 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	-	6.308 €/m <sup>2</sup>	6.304 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	-	4.713 € - 7.906 €	4.862 € - 6.847 €
	Wohnfläche Mittel	-	78 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	-	2024	2023

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind. Die Tabelle dient der **Orientierungshilfe**.

	Garage Tiefgaragen-Stp.	Carport Mehrfachparker	Stellplatz im Freien
Neubau	27.000 €	14.000 €	12.000 €
Wiederverkäufe	20.000 €	13.000 €	10.000 €

## 10.2 Gebietsbereich Land

Preisspiegel für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2025 Verkäufe 2023/2024 Gebietsbereich Land (Altdorf, Dagersheim, Hildrizhausen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch, Weil im Schönbuch)				
Baujahresbereich	Auswertung	Wohnflächenbereich		
		bis 50 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	>100 m <sup>2</sup>
Bis 1969	Anzahl Verträge	-	10	6
	Preis Mittel	-	3.322 €/m <sup>2</sup>	2.863 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	-	3.021 €/m <sup>2</sup>	2.844 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	-	2.222 € - 4.743 €	1.858 € - 4.051 €
	Wohnfläche Mittel	-	78 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	-	1963	1960
1970-1990	Anzahl Verträge	13	56	15
	Preis Mittel	3.054 €/m <sup>2</sup>	3.021 €/m <sup>2</sup>	3.042 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	3.064 €/m <sup>2</sup>	3.014 €/m <sup>2</sup>	3.074 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	2.463 € - 4.189 €	2.197 € - 4.211 €	2.279 € - 4.089 €
	Wohnfläche Mittel	35 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	1978	1979	1977
1991-2020	Anzahl Verträge	17	86	26
	Preis Mittel	3.341 €/m <sup>2</sup>	3.576 €/m <sup>2</sup>	4.087 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	3.198 €/m <sup>2</sup>	3.622 €/m <sup>2</sup>	3.946 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	2.703 € - 5.116 €	2.326 € - 5.505 €	2.619 € - 5.508 €
	Wohnfläche Mittel	40 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	1996	1998	2002
Ab 2021	Anzahl Verträge	-	59	15
	Preis Mittel	-	6.056 €/m <sup>2</sup>	5.341 €/m <sup>2</sup>
	Preis Median	-	5.992 €/m <sup>2</sup>	4.156 €/m <sup>2</sup>
	Preisspanne	-	4.675 € - 7.852 €	3.803 € - 7.840 €
	Wohnfläche Mittel	-	78 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
	Baujahr Mittel	-	2024	2025

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind. Die Tabelle dient der **Orientierungshilfe**.

	Garage Tiefgaragen-Stp. Mehrfachparker	Carport	Stellplatz im Freien
Neubau	27.000 €	14.000 €	12.000 €
Wiederverkäufe	20.000 €	13.000 €	10.000 €

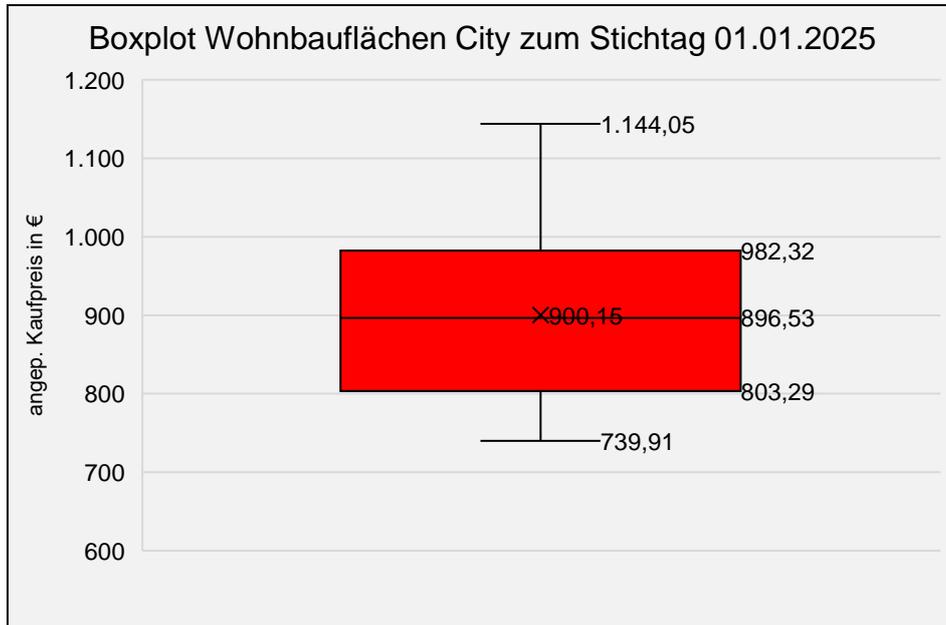
## 11 Preisindex

Die Entwicklung der Preisindizes für Bauland, Einfamilienwohnhäuser und Wohnungen in der Region Böblingen und den Schönbuchgemeinden befindet sich aktuell im Aufbau. Der gemeinsame Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden besteht seit dem 1. April 2023. Daher liegen für die Schönbuchgemeinden keine zurückliegenden Daten vor, die in eine längerfristige Analyse einfließen können.

Zusätzlich wurde eine neue Systematik der Preisermittlung eingeführt, die eine Unterscheidung zwischen den Kategorien „City“ und „Land“ beinhaltet. Dies führt dazu, dass bereits existierende, zurückliegende Daten von Böblingen aufgrund fehlender Vergleichbarkeit nicht in die neuen Berechnungen integriert werden können. Ziel ist es die neuen Indizes auf einer konsistenten und methodisch einheitlichen Basis zu erstellen.

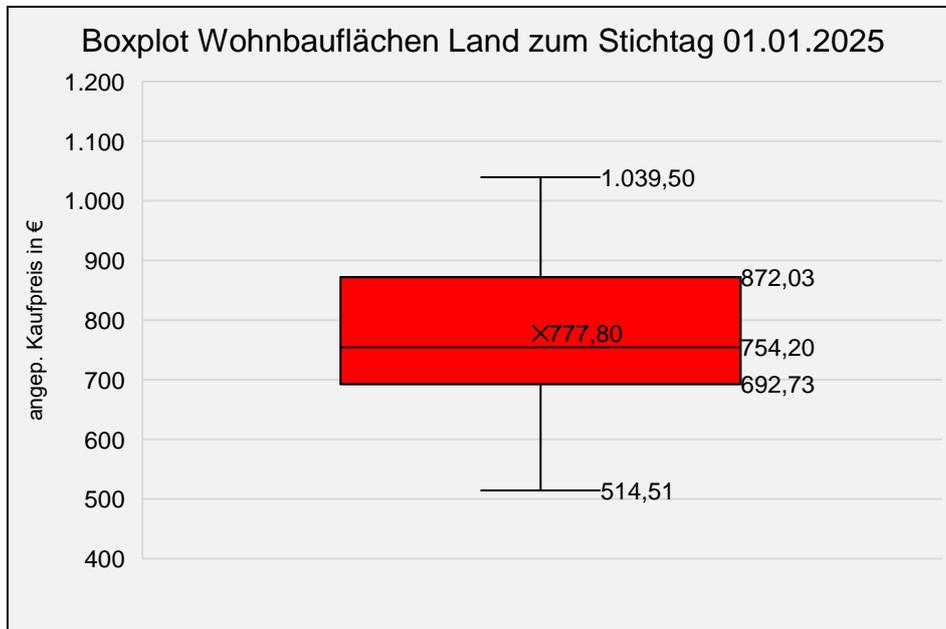
Ein weiteres methodisches Vorgehen betrifft die Aggregation der Daten. Aufgrund der niedrigen Anzahl an Kauffällen wird zukünftig für das Bauland jeweils ein Zweijahreszeitraum zusammengefasst, um eine hinreichende Datenbasis für eine aussagekräftige Analyse zu schaffen. Die erste Datenerhebung für Bauland umfasst somit den Zeitraum 2023/2024 und bildet den Ausgangspunkt für die künftige Entwicklung der Preisindizes. Im Gegensatz dazu werden die Preisindizes für Einfamilienwohnhäuser und Wohnungen wie gewohnt jährlich ermittelt, um eine kontinuierliche und differenzierte Analyse der Marktentwicklung zu gewährleisten.

### 11.1 Preisindex Bauland für Wohnbauflächen Gebietsbereich City zum Stichtag 01.01.2025



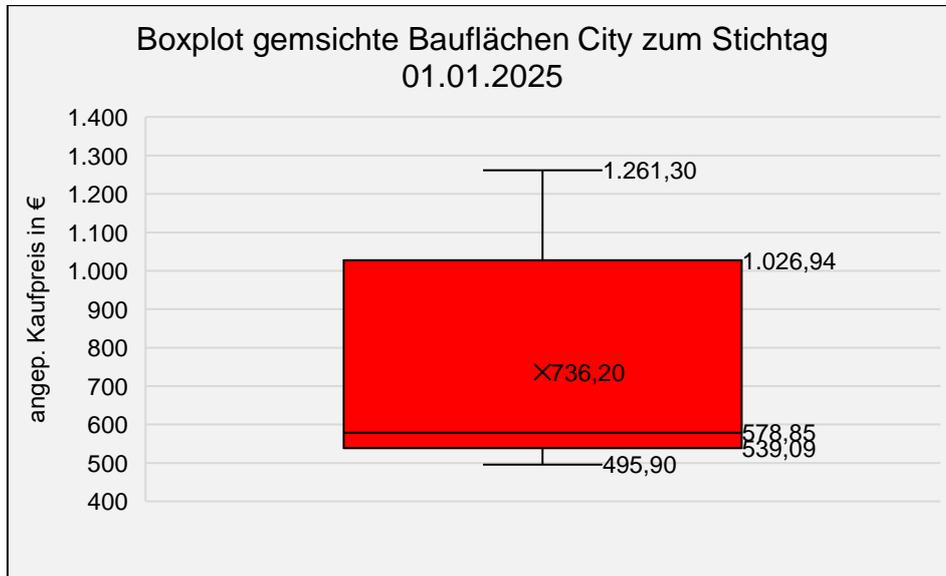
Jahrgang	Indexzahl	Anzahl Kauffälle
2023/2024	100	14

### 11.2 Preisindex Bauland für Wohnbauflächen Gebietsbereich Land zum Stichtag 01.01.2025



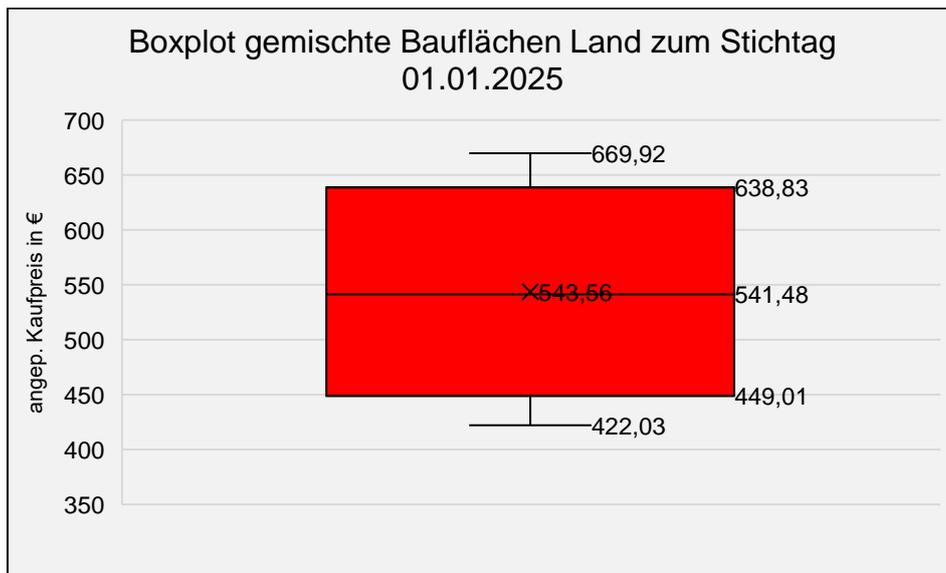
Jahrgang	Indexzahl	Anzahl Kauffälle
2023/2024	100	54

### 11.3 Preisindex Bauland für gemischte Bauflächen Gebietsbereich City zum Stichtag 01.01.2025



Jahrgang	Indexzahl	Anzahl Kauffälle
2023/2024	100	6

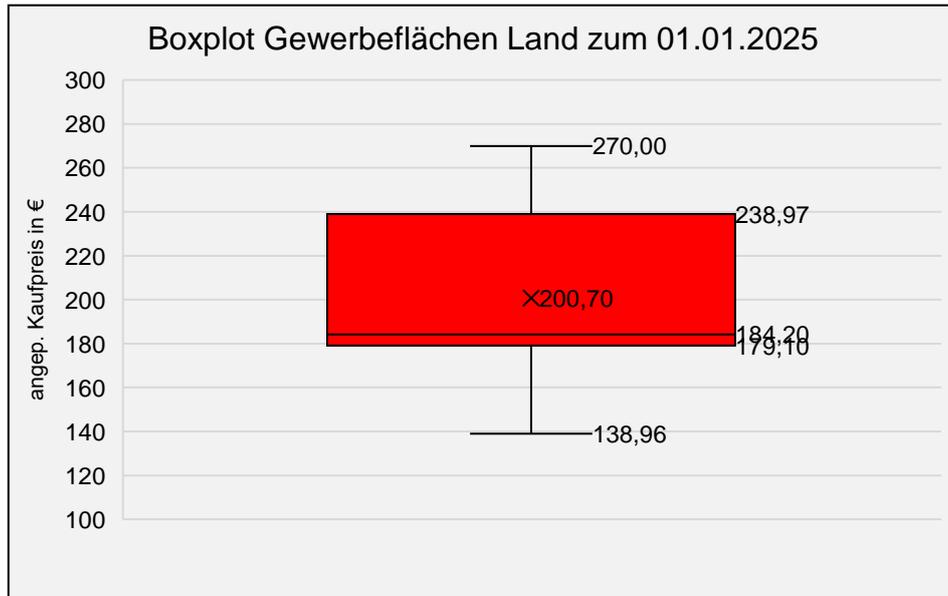
### 11.4 Preisindex Bauland für gemischte Bauflächen Gebietsbereich Land zum Stichtag 01.01.2025



Jahrgang	Indexzahl	Anzahl Kauffälle
2023/2024	100	6

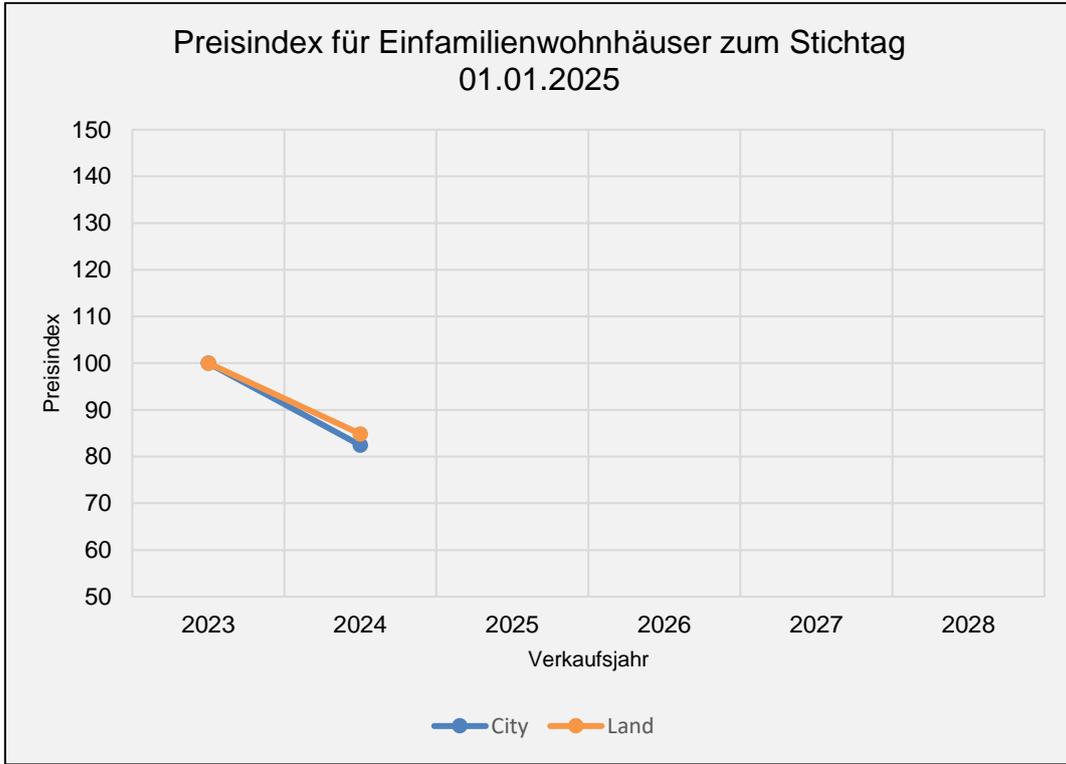
Für den Gebietsbereich City lagen im Auswertungszeitraum 2023/2024 keine Daten für Bauland Gewerbe- und Industrieflächen vor.

### 11.5 Preisindex Bauland für gewerbliche Objekte Gebietsbereich Land zum Stichtag 01.01.2025



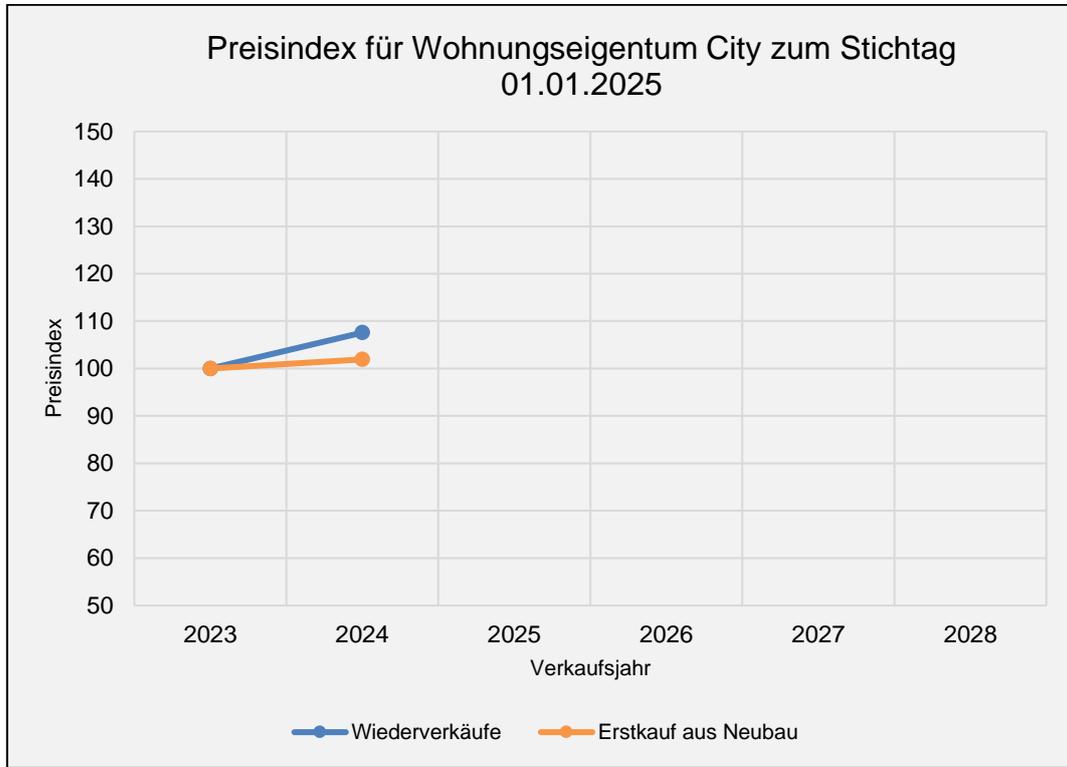
Jahrgang	Indexzahl	Anzahl Kauffälle
2023/2024	100	10

### 11.6 Preisindex für Einfamilienwohnhäuser zum Stichtag 01.01.2025



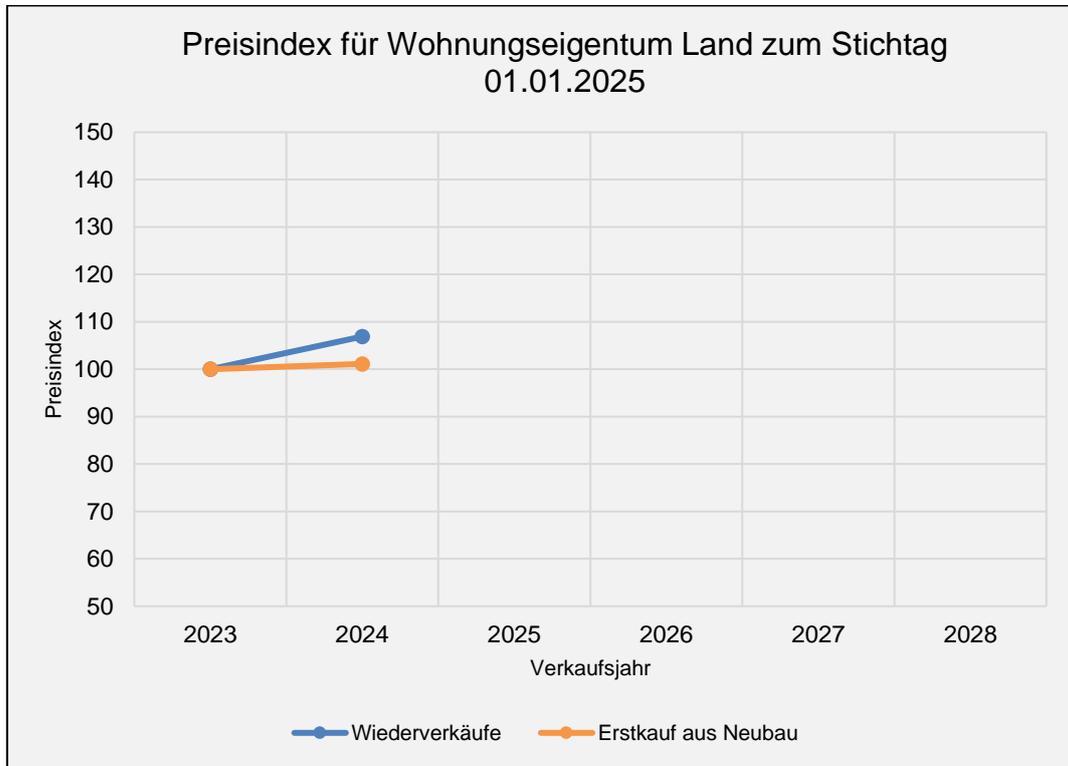
Jahrgang	Gebietsbereich City			Gebietsbereich Land		
	Anzahl Kauffälle	Indexzahl	Entwicklung Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Indexzahl	Entwicklung Vorjahr
2023	82	100		81	100	
2024	93	82,4	-17,6%	128	84,8	-15,2%

### 11.7 Preisindex für Wohnungen (City); Wiederverkäufe und Erstkauf aus Neubau zum Stichtag 01.01.2025



Jahrgang	City Wiederverkäufe			City Erstkauf aus Neubau		
	Anzahl Kauffälle	Indexzahl	Entwicklung Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Indexzahl	Entwicklung Vorjahr
2023	265	100		19	100	
2024	307	107,8	<b>+7,8%</b>	21	101,9	<b>+1,9%</b>

### 11.8 Preisindex für Wohnungen (Land); Wiederverkäufe und Erstkauf aus Neubau zum Stichtag 01.01.2025



Jahrgang	Land Wiederverkäufe			Land Erstkauf aus Neubau		
	Anzahl Kauffälle	Indexzahl	Entwicklung Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Indexzahl	Entwicklung Vorjahr
2023	91	100		23	100	
2024	112	106,9	+6,9%	48	101,1	+1,1%

## 12 Gebäudefaktoren zum Stichtag 01.01.2025

Die Gebäudefaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und der Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes. Diese werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Die veröffentlichten Gebäudefaktoren sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Gebäudefaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser

Die Darstellung erfolgt jeweils für die Gebietsbereiche City und Land als gesamter Datensatz mit Bezug auf die Wohnfläche, das fiktive Baujahr, den bereinigten Kaufpreis und einer Darstellung nach einzelnen Baujahresgruppen.

### 12.1 Gebäudefaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich City

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	78	292	158
fiktives Baujahr	1943	2016	1974
bereinigter Kaufpreis €	240.000	1.387.000	703.075

fiktives Baujahr	Mittelwert in €	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	3.964	1.003	2.182	2.961	4.967	6.051	33
1970-1990	4.579	961	2.410	3.618	5.540	6.685	23
1991-2020	5.354	698	4.382	4.656	6.052	7.147	13
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

### 12.2 Gebäudefaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	75	326	152
fiktives Baujahr	1952	2024	1976
bereinigter Kaufpreis €	195.000	2.099.891	581.175

fiktives Baujahr	Mittelwert in €	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	3.598	866	1.850	2.732	4.464	5.288	47
1970-1990	3.637	997	1.945	2.640	4.634	6.308	37
1991-2020	4.930	1.210	3.093	3.720	6.140	7.219	15
ab 2021	4.697	795	3.992	3.902	5.492	5.808	3

### 12.3 Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	73	240	134
fiktives Baujahr	1952	2015	1981
bereinigter Kaufpreis €	170.000	935.000	550.187

fiktives Baujahr	Mittelwert in €	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	3.751	1.032	2.125	2.719	4.783	5.777	22
1970-1990	4.089	709	2.774	3.380	4.798	5.779	64
1991-2020	4.652	676	3.526	3.976	5.328	6.242	24
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

### 12.4 Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	68	291	137
fiktives Baujahr	1955	2024	1985
bereinigter Kaufpreis €	125.000	1.000.000	547.117

fiktives Baujahr	Mittelwert in €	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	3.093	837	1.654	2.256	3.930	4.659	21
1970-1990	3.875	748	2.385	3.127	4.623	5.760	46
1991-2020	4.293	633	3.058	3.660	4.926	5.956	36
ab 2021	5.223	338	4.534	4.885	5.561	5.698	15

## 12.5 Gebädefaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich City

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	100	917	302
fiktives Baujahr	1956	2000	1972
bereinigter Kaufpreis €	295.000	2.200.000	828.550

fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>2.575</b>	316	1.960	2.259	2.891	3.024	13
1970-1990	<b>2.852</b>	477	1.971	2.375	3.329	3.560	6
1991-2020	<b>3.245</b>	703	2.399	2.542	3.948	4.120	3
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

## 12.6 Gebädefaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich Land

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	184	457	275
fiktives Baujahr	1960	2003	1973
bereinigter Kaufpreis €	384.000	1.285.000	727.838

fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>2.698</b>	550	2.008	2.148	3.248	3.533	7
1970-1990	<b>2.524</b>	531	1.803	1.993	3.055	3.631	8
1991-2020	<b>3.828</b>	-	3.828	3.828	3.828	3.828	1
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

### 13 Ertragswertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025

Die Ertragswertfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem Rohertrag des jeweiligen Gebäudes. Diese werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Die veröffentlichten Ertragswertfaktoren sind Basis- bzw. Ausgangswerte. Bei der Anwendung müssen objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Ertragswertfaktoren wurden für nachfolgende Gebäudearten ermittelt:

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser

Die Darstellung erfolgt jeweils für die Gebietsbereiche City und Land als gesamter Datensatz mit Bezug auf die Wohnfläche, das fiktive Baujahr, den bereinigten Kaufpreis und einer Darstellung nach einzelnen Baujahresgruppen.

#### 13.1 Ertragswertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich City

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	84	472	186
fiktives Baujahr	1943	2016	1975
bereinigter Kaufpreis €	260.000	2.865.000	685.000

Fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>30,99</b>	6,71	19,60	24,28	37,70	45,32	31
1970-1990	<b>32,99</b>	5,74	22,73	27,25	38,73	44,20	23
1991-2020	<b>34,36</b>	5,00	25,56	29,36	39,36	43,36	14
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

#### 13.2 Ertragswertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser Gebietsbereich Land

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	85	390	181
fiktives Baujahr	1952	2023	1976
bereinigter Kaufpreis €	226.500	1.877.000	572.454

Fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Maximum	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>28,27</b>	6,09	17,32	22,18	34,36	42,30	45
1970-1990	<b>27,27</b>	6,70	18,28	20,57	33,97	45,06	38
1991-2020	<b>34,31</b>	7,46	23,82	26,85	41,77	46,07	15
ab 2021	<b>30,22</b>	4,24	25,98	25,98	34,46	30,22	2

### 13.3 Ertragswertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich City

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	73	283	164
fiktives Baujahr	1952	2015	1981
bereinigter Kaufpreis €	170.000	935.000	544.856

fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>27,22</b>	6,38	17,46	20,84	33,60	39,52	24
1970-1990	<b>29,18</b>	4,90	18,62	24,28	34,08	41,24	64
1991-2020	<b>31,71</b>	3,95	24,76	27,76	35,66	41,36	24
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

### 13.4 Ertragswertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gebietsbereich Land

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	74	289	157
fiktives Baujahr	1955	2024	1990
bereinigter Kaufpreis €	250.000	1.000.000	550.694

fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>24,02</b>	4,31	17,71	19,71	28,33	32,43	19
1970-1990	<b>29,04</b>	5,63	17,49	23,41	34,67	41,16	48
1991-2020	<b>30,25</b>	3,78	23,16	26,47	34,03	39,99	33
ab 2021	<b>31,37</b>	2,43	26,53	28,94	33,80	35,51	15

### 13.5 Ertragswertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich City

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	179	937	355
fiktives Baujahr	1956	2000	1973
bereinigter Kaufpreis €	450.000	2.200.000	868.655

fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>19,15</b>	3,00	12,48	16,15	22,15	22,50	11
1970-1990	<b>20,13</b>	3,14	14,62	16,99	23,27	24,36	6
1991-2020	<b>22,63</b>	3,01	18,51	19,62	25,64	25,63	3
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

### 13.6 Ertragswertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser Gebietsbereich Land

	Min.	Max.	Mittelwert
Wohnfläche m <sup>2</sup>	192	785	387
fiktives Baujahr	1960	2003	1973
bereinigter Kaufpreis €	384.000	1.285.000	727.838

fiktives Baujahr	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Mittelwert-Std.-Abw.	Mittelwert+Std.-Abw.	Max.	Anzahl Verträge
bis 1969	<b>17,74</b>	3,52	13,04	14,22	21,26	23,87	7
1970-1990	<b>19,54</b>	2,64	14,55	16,90	22,18	24,42	8
1991-2020	<b>21,56</b>	-	21,56	-	-	21,56	1
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-

## 14 Ermittlung der Pauschalen bei Teileigentum für den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025

Erstkauf aus Neubau	Mittelwert	Min.	Max.	Median
Garagen Tiefgaragen-Stp. 1 Stp. MP	26.643	22.000	30.000	27.000
Carport	14.248	10.000	19.000	13.995
Stellplatz im Freien	12.667	11.000	15.000	12.000

Wiederverkäufe	Mittelwert	Min.	Max.	Median
Garagen Tiefgaragen-Stp. 1 Stp. MP	19.857	14.000	35.000	20.000
Carport	13.000	12.000	14.000	13.000
Stellplatz im Freien	10.214	6.250	15.000	10.000

## 15 Festlegung der Pauschalen für den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025

### Pauschalen bei Teileigentum (mit Grundstücksanteil)

	Garage Tiefgaragen-Stp. Stp. Mehrfachparker	Carport	Stellplatz im Freien
Neubau	27.000 €	14.000 €	12.000 €
Wiederverkäufe	20.000 €	13.000 €	10.000 €

<b>Gartenfläche/Verkehrsflächen</b>	1/3 bis 1/4 des Bodenrichtwertes
<b>Unland</b>	0,25 – 0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Außenanlagen</b>	+ 3% bis + 6%
<b>Balkon/Terrasse</b> bei Wohnungseigentum Anrechnung auf die Wohnfläche:	½ der Fläche
<b>Abzug bei Grundstücken mit Hochspannungsleitungen</b>	-20%