

Gutachterausschuss
Sindelfingen und Magstadt

Informationen zum Grundstücksmarkt 2025 in Sindelfingen und Magstadt



Der Grundstücksmarkt in Sindelfingen und Magstadt 2025

Immobilienmarkt 2024
Daten für die Wertermittlung 2025

Herausgeber: Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt

Anschrift: Stadt Sindelfingen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 180
71043 Sindelfingen

Kontakt: E-Mail gutachterausschuss@sindelfingen.de
Telefon (07031) 94 543

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





Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung der aktuellen Entwicklung	4
Angaben zu Umsätzen und Fallzahlen	5
Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken in Sindelfingen und Magstadt.....	6
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren	8
Liegenschaftszinssatz	12
Wohnungseigentum	15
Preisspiegel für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum.....	18

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
Boris-BW	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg: siehe BORIS-BW (gutachterausschuesse-bw.de)
BRW	Bodenrichtwert
Flst	Flurstück
GuAVO	Gutachterausschussverordnung
DHH	Doppelhaushälfte
EFH / ZFH	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
RMH	Reihenmittelhaus
REH	Reihenendhaus
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010



Zusammenfassung der aktuellen Entwicklung

Der Immobilienmarkt in Sindelfingen und Magstadt ist wieder in Schwung gekommen, die Zahl der Kauffälle ist im Jahr 2024 gegenüber 2023 um 24 % angestiegen.

Eine signifikante Weiterentwicklung der Bodenwerte kann statistisch nicht nachgewiesen werden. Ein Vergleich der Mittelwerte von Kauffällen 2024 mit jenen aus 2023 ergab nur geringfügige Abweichungen: während in einigen Richtwertzonen die Mittelwerte aktuell etwas höher als 2023 liegen, sind in anderen Richtwertzonen identische oder leicht nach unten abweichende Werte zu verzeichnen. Deshalb wurde darauf verzichtet, zum 01.01.2025 neue Bodenrichtwerte zu beschließen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Wohnungseigentum, der Mittelwert aus sämtlichen Kaufverträgen 2024 ist nahezu identisch mit dem Mittelwert aus 2023. Allerdings haben sich die Preise in einigen Baujahresbereichen bzw. Wohnungsgrößenbereichen etwas geändert, deshalb wird ein aktueller Preisspiegel veröffentlicht (s. Seite 17).

Im gewerblichen Bereich liegen auch 2024 nur sehr wenige auswertbare Transaktionen vor. Die daraus abgeleiteten Bodenpreise sind in Sindelfingen teils etwas niedriger, teils etwas höher als der bestehende Bodenrichtwert, eine Weiterentwicklung kann auch hier nicht nachgewiesen werden.

Auch die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke sind 2024 gegenüber 2023 größtenteils auf nahezu identischem Niveau geblieben.

Zur Berechnung der Grundsteuer werden die Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2022 herangezogen. Im Bereich dieser Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke wurden an einigen Stellen Änderungen vorgenommen, rückwirkend zum Stichtag 01.01.2022. Bei der Nutzung des Portals Boris-BW ist darauf zu achten, je nach Zweck das passende Produkt auszuwählen: Boris-BW für die städtebaulichen, aktuellen Bodenrichtwerte oder Bodenrichtwerte Grundsteuer B für Bodenrichtwerte zur Berechnung der Grundsteuer.

Hinweis auf das Internet-Angebot der Stadt Sindelfingen:

Grundstücksmarktbericht, Bodenrichtwertkarten, Antragsformular für Verkehrswertgutachten sowie eine Gebührenübersicht sind im Internet unter <http://www.sindelfingen.de> veröffentlicht. Im Geoportal der Stadt Sindelfingen können die Bodenrichtwerte mit Hilfe der Suchfunktion (Straße und Hausnummer) komfortabel und zielgenau eingesehen werden. Darüber hinaus können Bodenrichtwerte landesweit unter dem Portal BORIS-BW (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>) eingesehen werden.

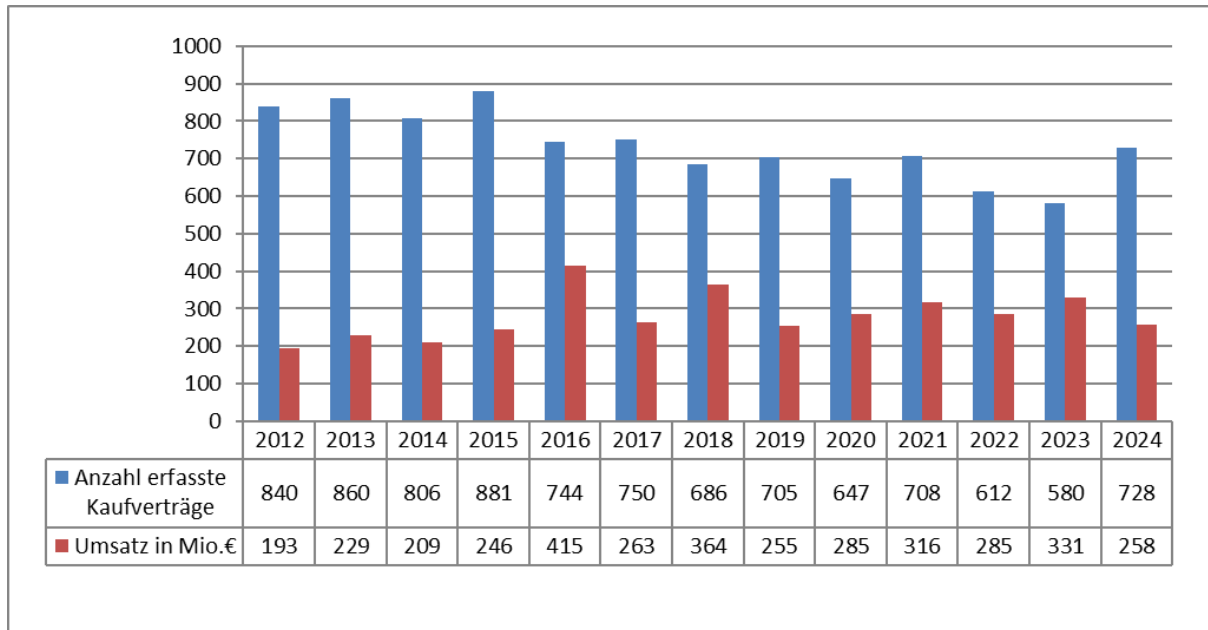
Die notwendigen Daten für die neue Grundsteuer B sind ausschließlich dem Portal BORIS-BW zu entnehmen.



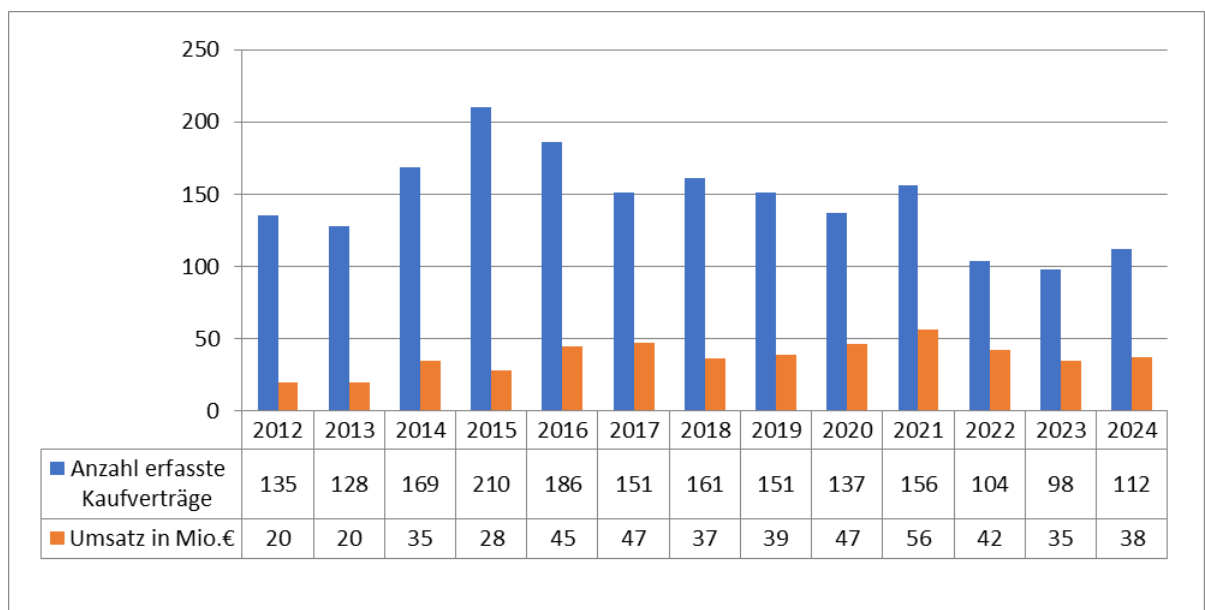
Angaben zu Umsätzen und Fallzahlen

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss im Jahr 2024 insgesamt 728 Kaufverträge in Sindelfingen und 112 Kaufverträge in Magstadt von Notaren und anderen Stellen zugeleitet. Die beurkundeten Kaufpreise führten zu Gesamtumsätzen von rd. 258 Mio € in Sindelfingen und rd. 38 Mio € in Magstadt.

Umsätze und Fallzahlen seit 2012 in Sindelfingen

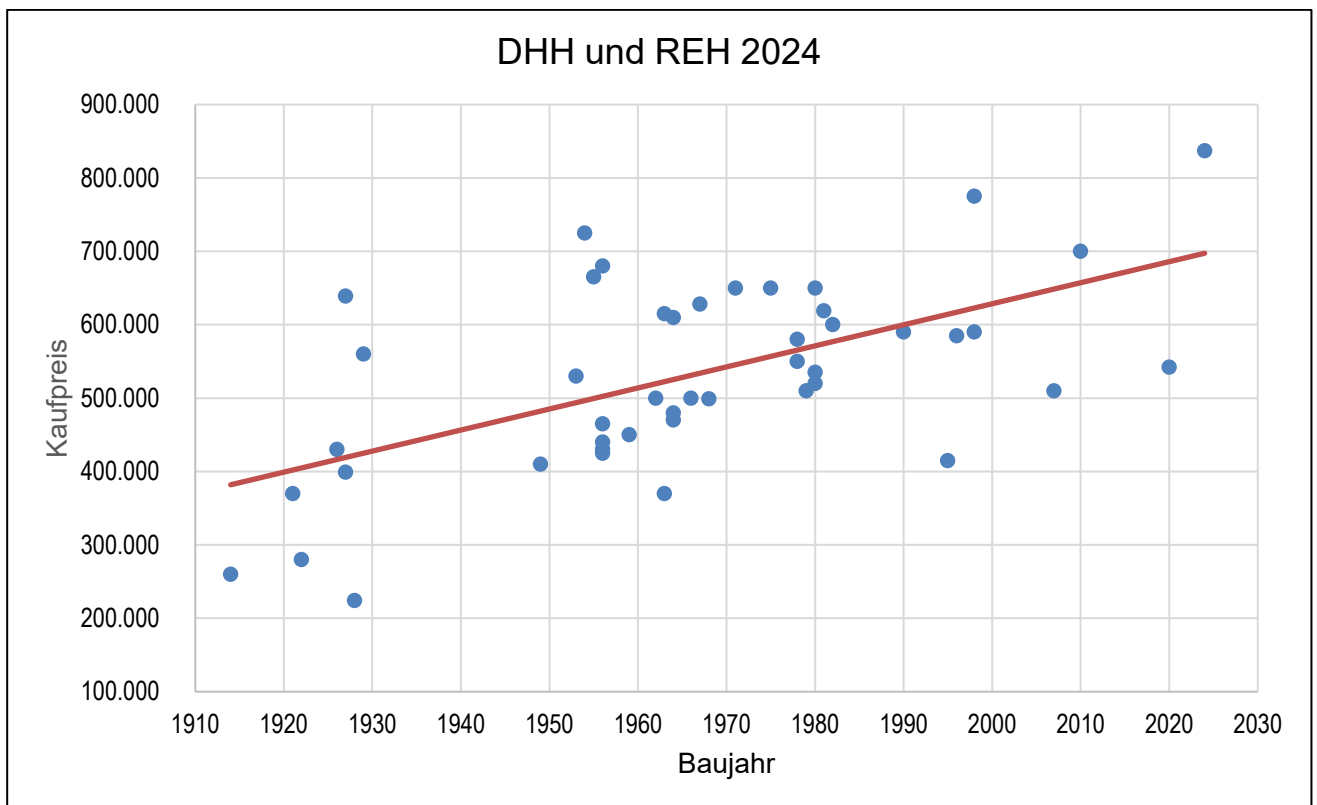
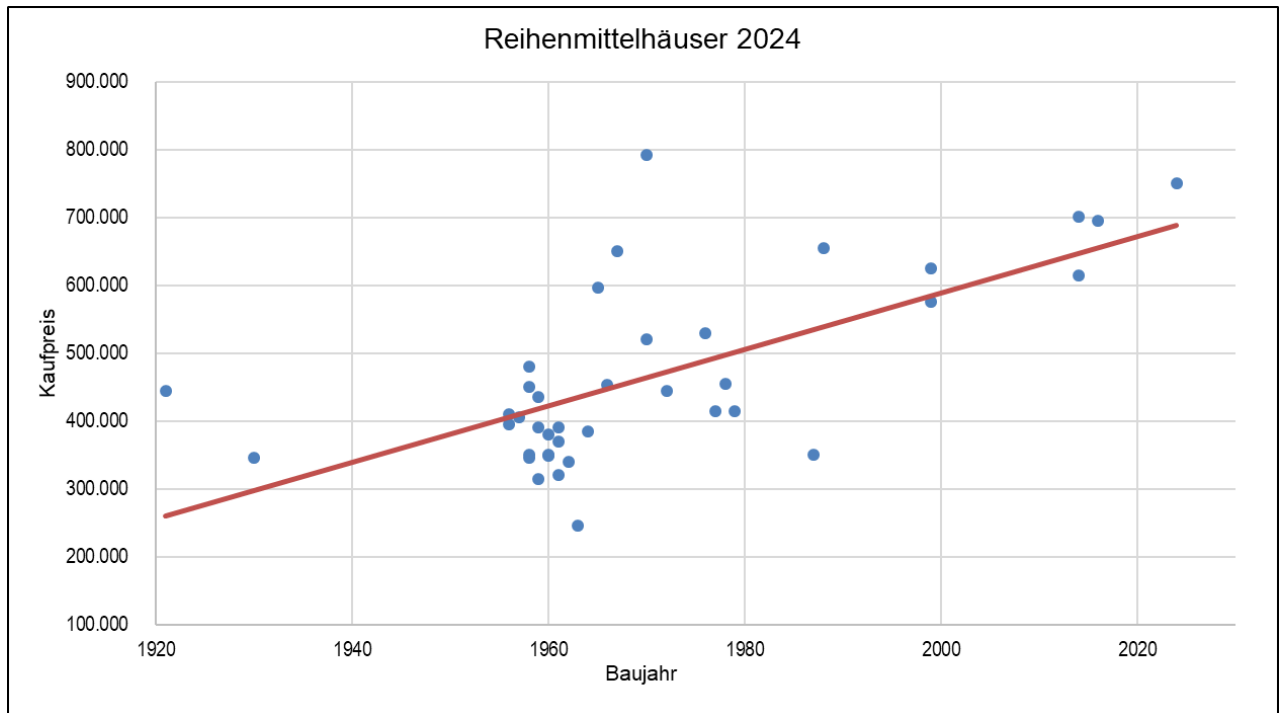


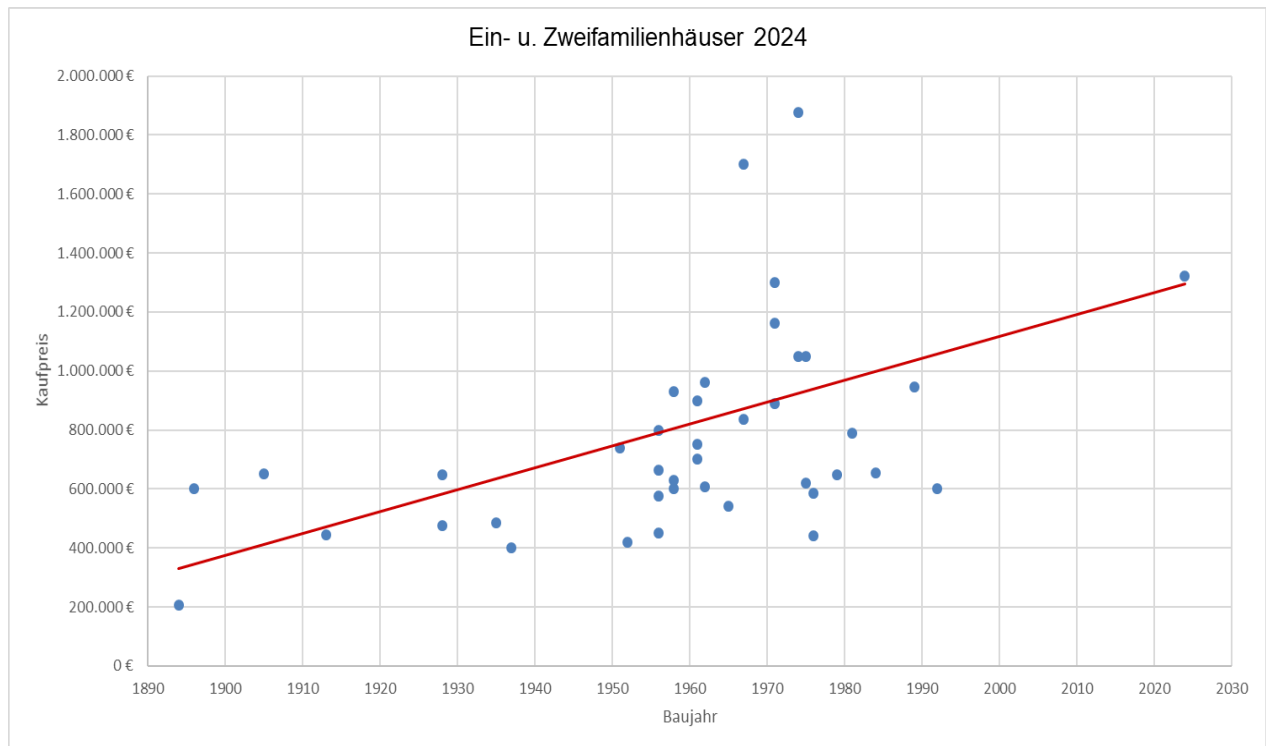
Umsätze und Fallzahlen seit 2012 in Magstadt





Verkäufe von bebauten Wohngrundstücken in Sindelfingen und Magstadt







Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert, es ist mittels Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu korrigieren.

Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Vergleich des Kaufpreises mit dem nachkalkulierten Sachwert abgeleitet. Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt nach der ImmoWertV 2021.

Der Auswertung der Kaufverträge liegen folgende Bewertungsgrundsätze zugrunde:

- Ansatz des Bodenrichtwerts, ggf. angepasst an Objektmerkmale
- Wiederverkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- Daten werden i.d.R. über Fragebogen beim Käufer erhoben
- und mit den Bauakten abgeglichen
- Gebäudestandard angelehnt an Anlage 4 ImmoWertV 2021
- für Außenanlagen wird i. d. R. 4 % vom Gebäudezeitwert angesetzt
- Wohngebäude mit RND kleiner 20 Jahre werden nicht berücksichtigt
- besondere objektspezifische Merkmale werden i. d. R. nicht berücksichtigt
- Gebäudewert einschl. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)

Faktor	NHK 2010
Regionalfaktor	-
Baukostenindex	Stat. Bundesamt, Basis 2021, umbasiert auf 2010 = 100
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Wohngebäude); 60 Jahre (Garagen)
Baunebenkosten	in Kostenkennwerten enthalten

Anwendungshinweise:

Die ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und im Einzelfall sachverständig anzupassen. Die untere Achse in den nachfolgenden Grafiken (Sachwert in €) entspricht dem in der Auswertung unter Zugrundelegung der NHK 2010 errechneten Wert. Der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis war um den jeweiligen Faktor höher oder niedriger.

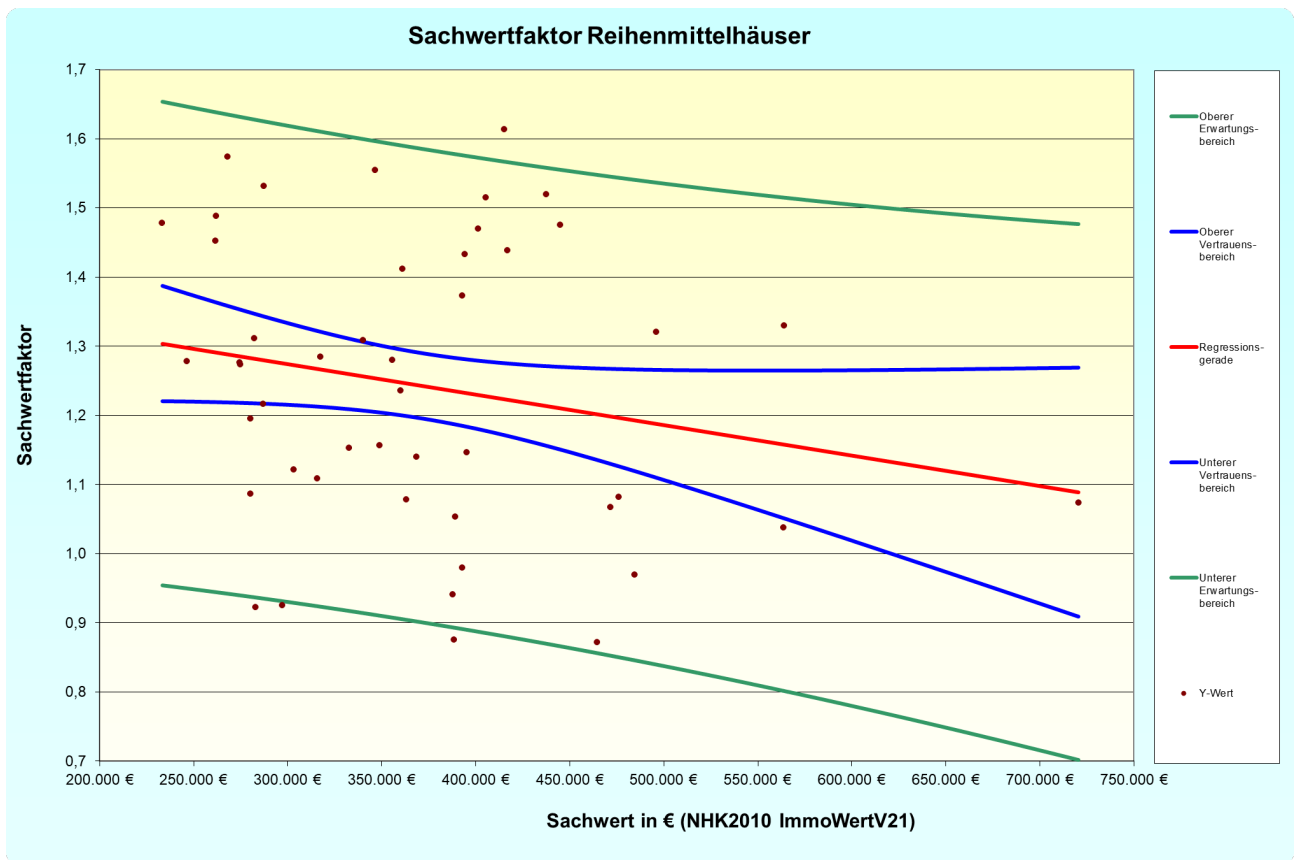
Das Niveau der Sachwertfaktoren ist in 2024 gegenüber den Mittelwerten aus 2023 nochmals abgesunken.

Hier tritt der erhebliche Wertrückgang älterer und in energetischer Hinsicht zumeist unsanierter Wohnhäuser deutlich zutage.

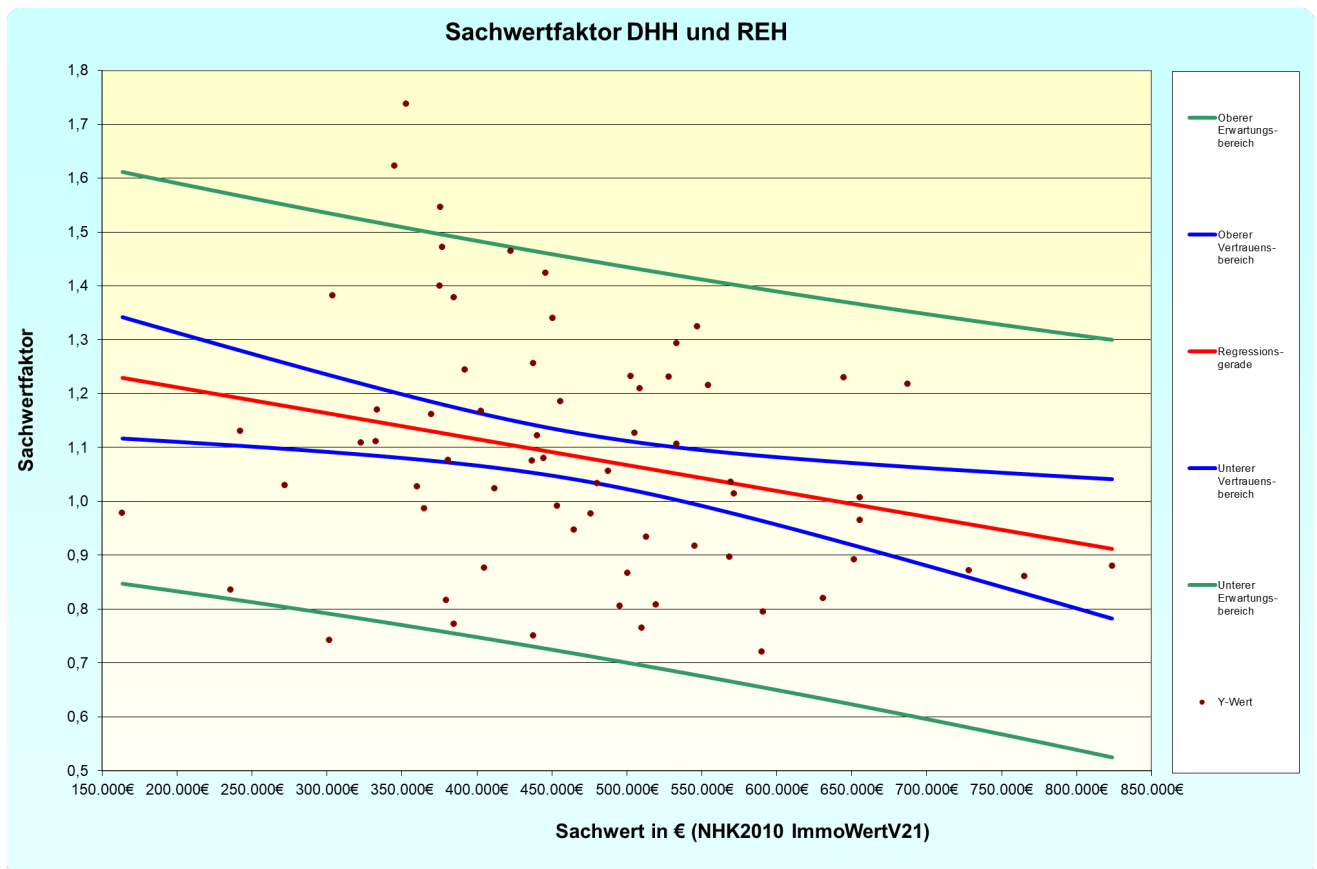


Anwendungsbeispiel

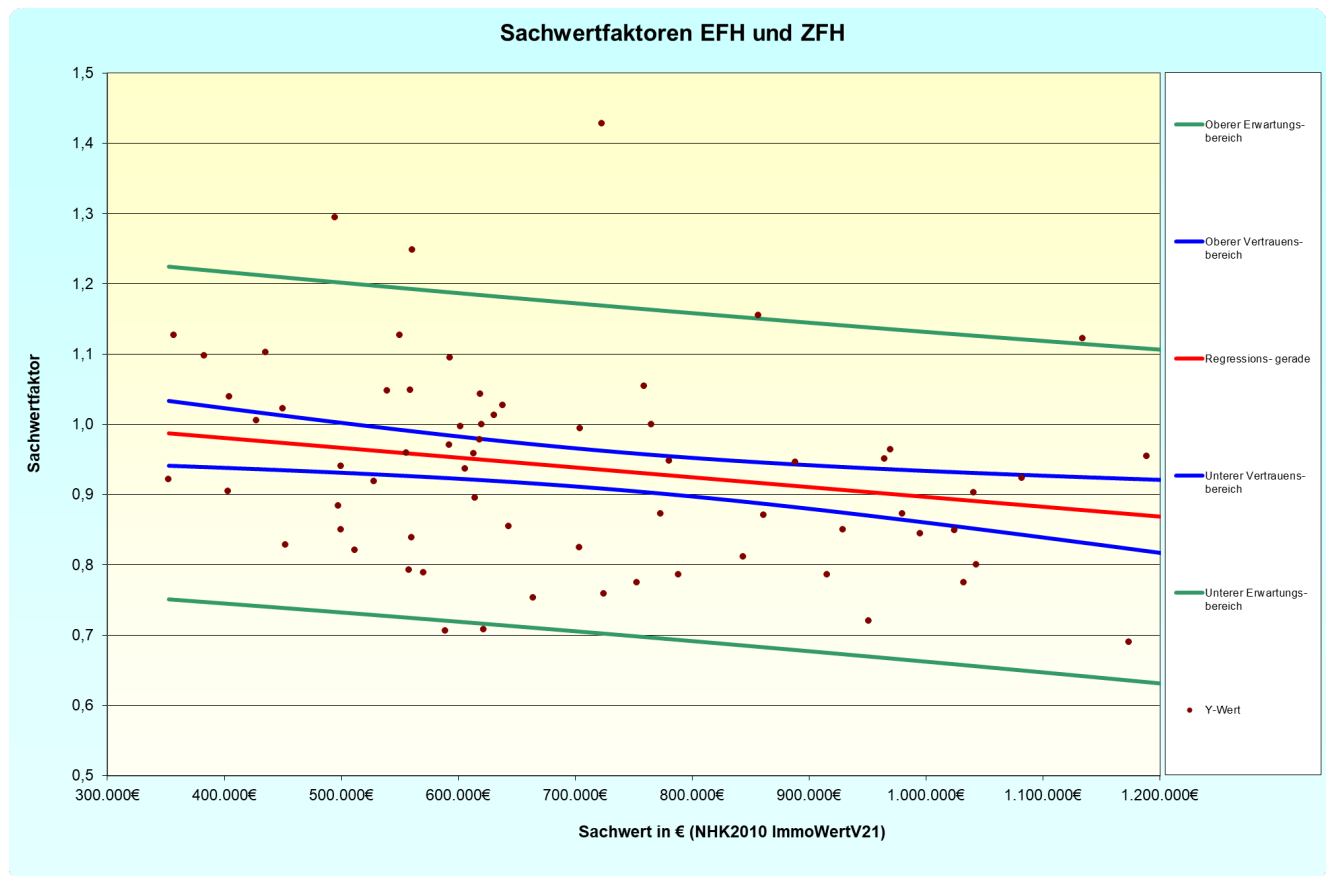
Bewertung eines Reihenmittelhauses	
vorläufiger Sachwert (NHK 2010)	450.000 €
Marktanpassung x 1,2	
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	540.000 €



Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 ImmoWertV21 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher.



Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 ImmoWertV21 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher.



Sachwert in € entspricht dem in der Auswertung mit Hilfe der NHK 2010 ImmoWertV21 errechneten Wert. Die jeweiligen Kaufpreise waren um den entsprechenden Faktor höher.

Für Objekte in bevorzugten Lagen mit Sachwerten ab ca. 1,2 Millionen Euro lagen nicht genügend auswertbare Kauffälle vor, um separate Sachwertfaktoren zu ermitteln.



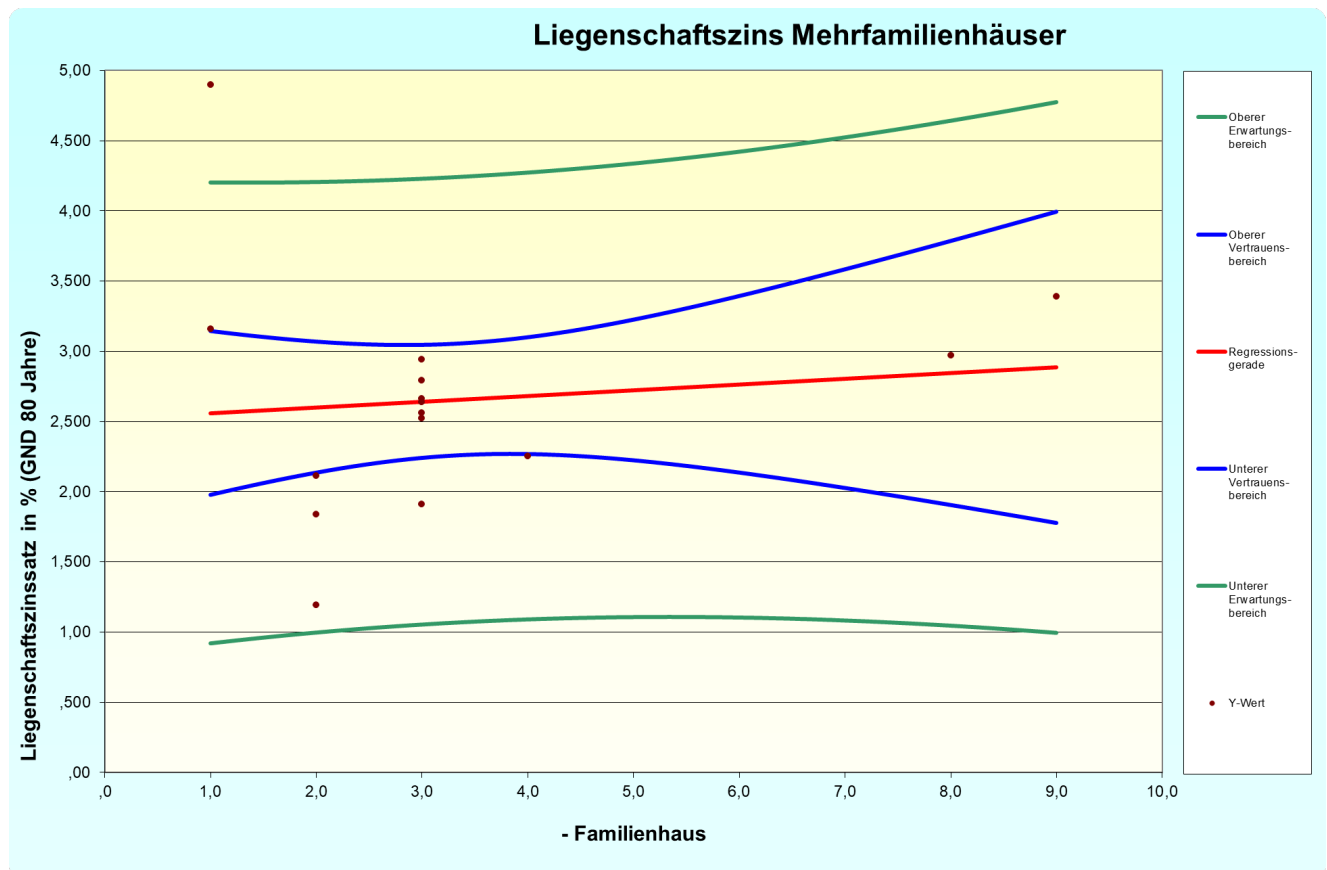
Liegenschaftszinssatz

Die ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als Zinssatz, mit dem Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise durch Auswertung nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Maßgebend sind entsprechende Reinerträge (ohne MwSt.) für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude.

Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Auswertungen der Kaufpreissammlung dargestellt. Eine weitere Detaillierung war mangels Masse (zu geringe Anzahl geeigneter Kauffälle) nicht möglich. Weitere Angaben zum Bewertungsmodell wie z. B. Gesamtnutzungsdauer oder pauschalisierte Bewirtschaftungskosten siehe nachfolgende Grafiken.

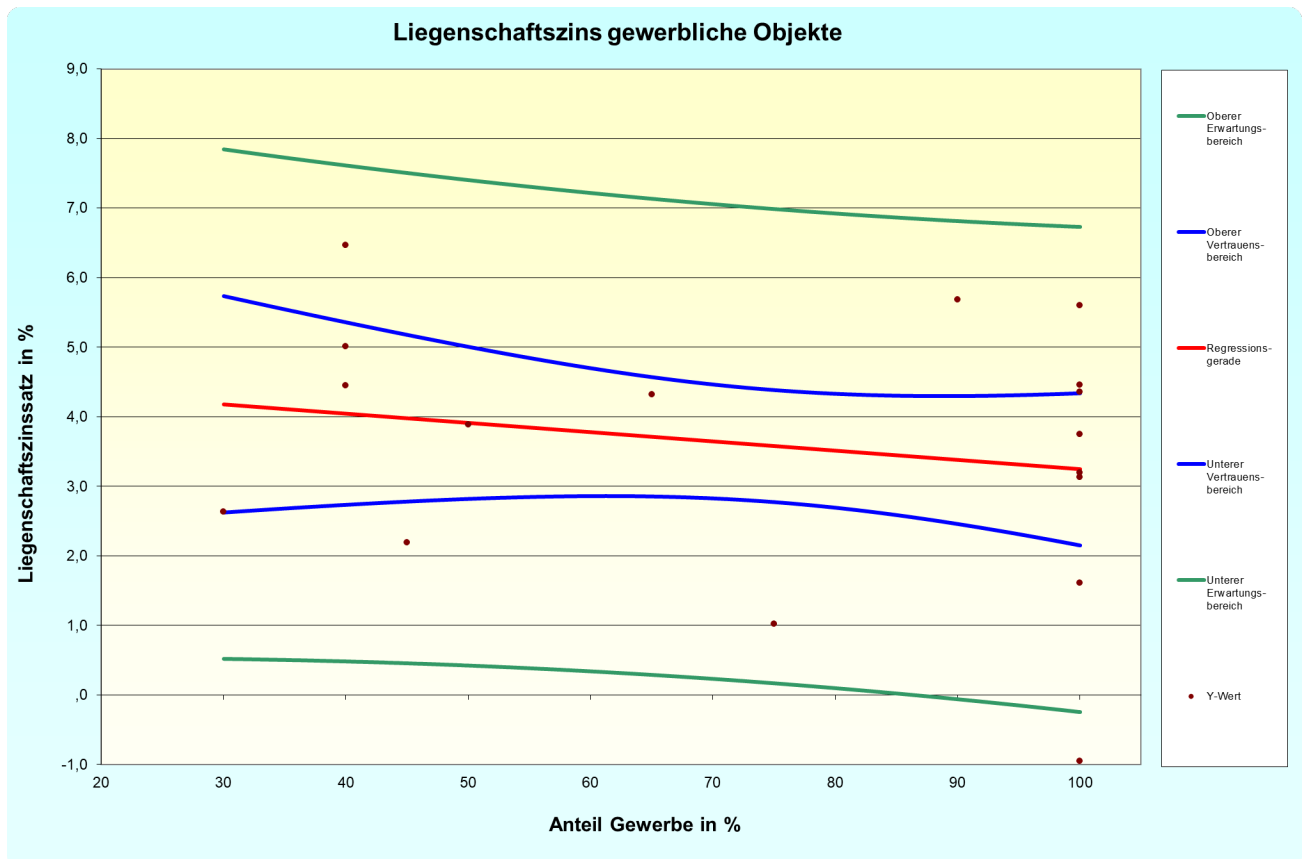


Zeitraum der Untersuchung: 08/2023 bis 04/2025,
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Bewirtschaftungskosten: 20 %

Die Zahl der Verkaufsfälle ab 4 – n-Familienhäuser ist viel zu gering, um daraus gesicherte Daten ableiten zu können. Deshalb sind zur Wertermittlung weitere Quellen heranzuziehen.



Falls aus Fragebögen vorliegend und plausibel, wurden der Auswertung die tatsächlichen Mieten zugrunde gelegt. Falls diese nicht bekannt waren, wurden die Mieten bei Wohnimmobilien dem aktuellen Mietspiegel entnommen.

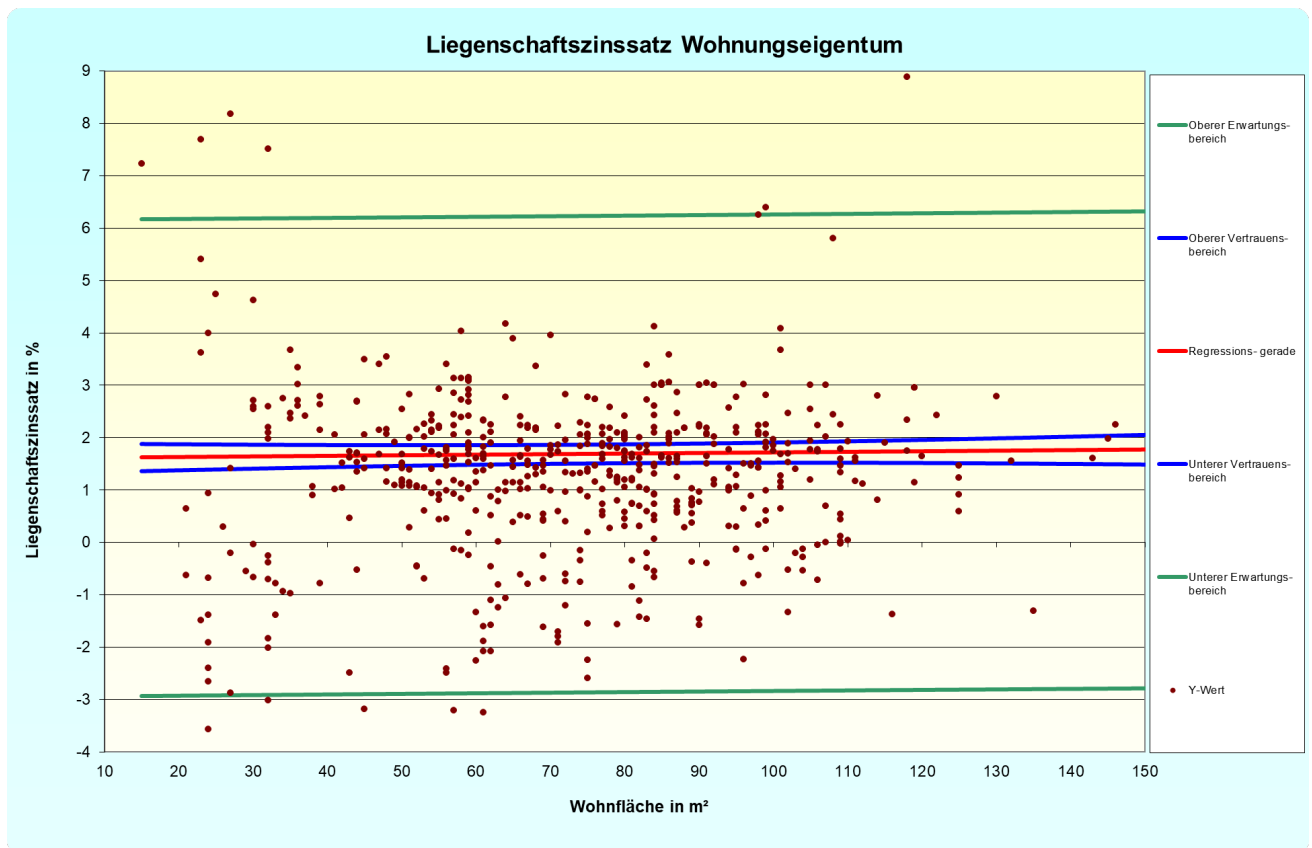


Zeitraum der Untersuchung: 01/2023 bis 04/2025

Gesamtnutzungsdauer: i. d. R. ca. 50 Jahre,

Bewirtschaftungskosten: 15 % bei 100 % gewerblicher Nutzung,
17,5 % bei 50 % gewerblicher Nutzung

Die Zahl der auswertbaren Verkaufsfälle im gewerblichen Bereich ist leider zu gering und die jeweilige Nutzung zu unterschiedlich, um daraus gesicherte Daten ableiten zu können. Deshalb sind weitere Quellen heranzuziehen.



Zeitraum der Untersuchung: 01/2024 bis 03/2025,
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,
Bewirtschaftungskosten: 20 %

Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör und Instandhaltungsrücklagen bereinigt. Die Mieten wurden, so vorliegend aus Fragebögen, den Angaben der Eigentümer entnommen. Bei fehlenden Angaben Annahme der Miete anhand eigener Datensammlung bzw. Mietspiegel Böblingen / Sindelfingen 2024.

Da in Sindelfingen jedes Jahr ca. 400 – 550 Kauffälle für Wohnungseigentum vorliegen, wird empfohlen, Wohnungseigentum primär im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

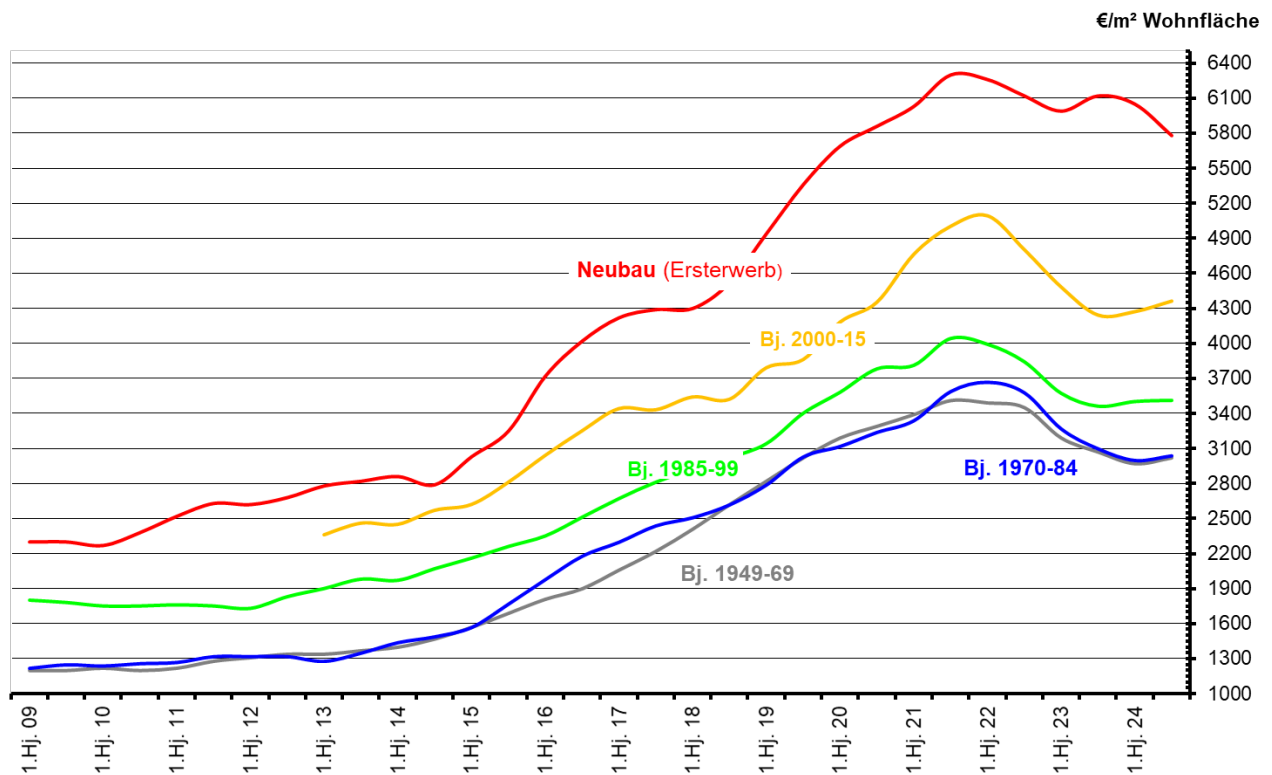


Wohnungseigentum

Die nachfolgend dargestellte Preisentwicklung von Wohnungseigentum kann nicht zur Wertermittlung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern herangezogen werden.

Es werden Mittelwerte aus Verkäufen von Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern dargestellt. Die Preise beinhalten den Grundstücksanteil, jedoch nicht evtl. vorhandene (Tief)Garagenstellplätze bzw. Instandhaltungsrücklagen.

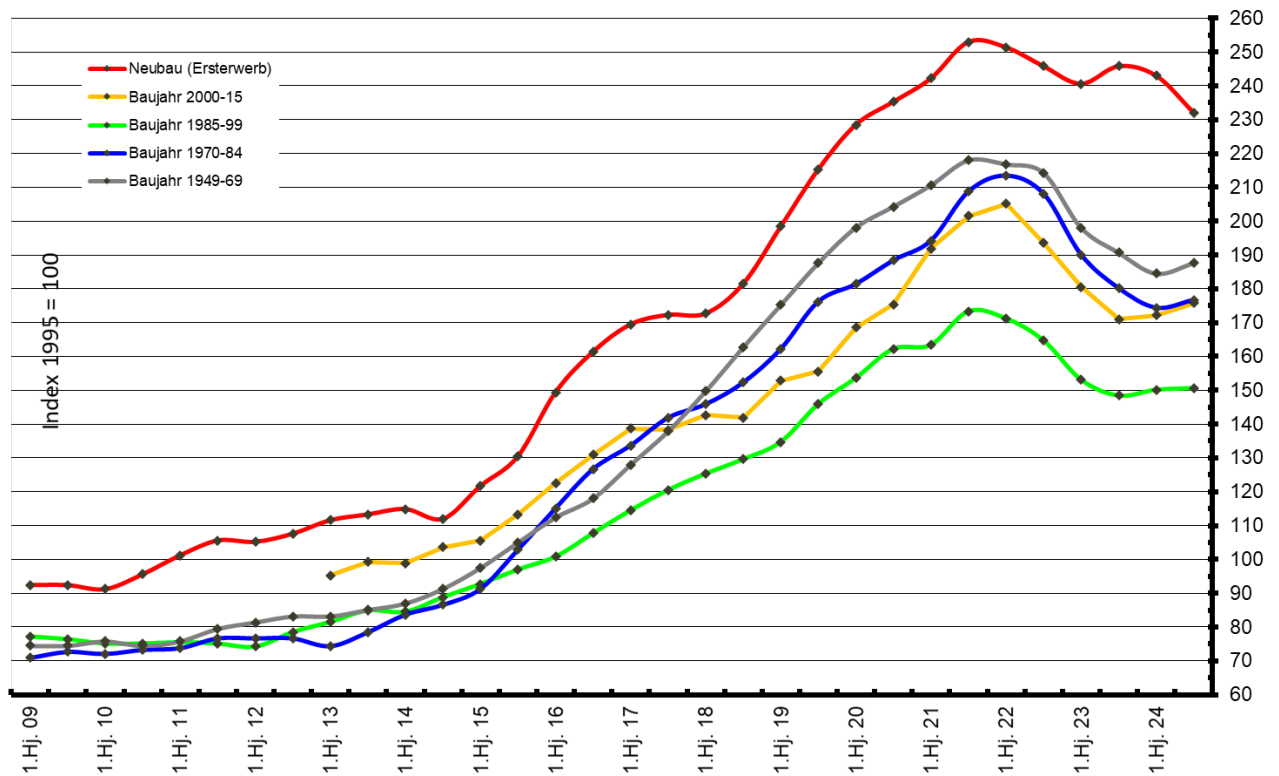
Preisentwicklung von Wohnungseigentum:





Preisindex für Wohnungseigentum:

Eigentumswohnungen werden üblicherweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet. Vergleichsmaßstab ist hierbei der Quadratmeterpreis (€/m² Wohnfläche). Mit Hilfe der Indizes können Vergleichspreise auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet (normiert) werden.





Preisspiegel für Wohnungseigentum:

Baujahrbereich		Wohnflächenbereich					
		bis 45 m²	46 - 65 m²	66 - 85 m²	86 - 110 m²	über 110 m²	
Neubau	Mittlerer Quadratmeter-Preis	(6400)**	5750	6050	5600	5400	EUR/m²
ab Bj 2020	Niedrigster bezahlter Preis	4300	4600	4700	4600	4700	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	7300	7100	7200	6700	6150	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	40	57	77	95	125	m²
	Durchschnittl. Baujahr	2022	2022	2022	2022	2022	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	35	41	77	95	92	m²
	Umfang der Stichprobe	5	27	32	32	8	
2000 - 2015	Mittlerer Quadratmeter-Preis	k.A.	4430	4200	4400	(4600)**	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis		3450	2700	3350	4000	EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis		5200	5200	5500	5600	EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche		55	77	97	120	m²
	Durchschnittl. Baujahr		2006	2008	2007	2007	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil		52	70	83	154	m²
	Umfang der Stichprobe	0	9	17	8	5	
1985 - 1999	Mittlerer Quadratmeter-Preis	3360	3470	3600	3580	k.A.	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis	2000	2100	2500	2900		EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	4500	4500	5200	4300		EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	36	55	74	95		m²
	Durchschnittl. Baujahr	1992	1992	1991	1993		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	32	57	72	77		m²
	Umfang der Stichprobe	20	49	28	14	0	
1970 - 1984	Mittlerer Quadratmeter-Preis	2950	3350	3080	3000	(2900)**	EUR/m²
ohne	Niedrigster bezahlter Preis	2200	2000	2100	2000	2300	EUR/m²
Hochhäuser	Höchster bezahlter Preis	3700	4700	4200	3900	3400	EUR/m²
Friedr.-Ebert-Str.	Durchschnittl. Wohnfläche	36	58	78	99	118	m²
	Durchschnittl. Baujahr	1975	1975	1976	1975	1975	
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	29	59	79	102	104	m²
	Umfang der Stichprobe	12	18	30	30	4	
1949 - 1969	Mittlerer Quadratmeter-Preis	3160	3230	3030	2940	k.A.	EUR/m²
	Niedrigster bezahlter Preis	1750	2800	2000	2000		EUR/m²
	Höchster bezahlter Preis	4800	3750	3900	3850		EUR/m²
	Durchschnittl. Wohnfläche	31	59	75	95		m²
	Durchschnittl. Baujahr	1963	1962	1963	1965		
	Durchschnittl. Grundstücksanteil	29	85	115	131		m²
	Umfang der Stichprobe	29	23	39	31	1	

**) Mittelwert eingeschränkt aussagefähig, zu geringe Anzahl der Kauffälle

Die Tabelle soll eine Orientierungshilfe sein. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die statistischen Angaben (durchschnittliche Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksanteil) ergeben sich aus der jeweiligen Stichprobe. Mittlere m²-Preise, die aus weniger als 7 Kaufverträgen ermittelt wurden, sind nur eingeschränkt aussagefähig.



Vergleichswerte für Wohneinheiten in Hochhäusern (primär in den sehr großen Einheiten in der Friedrich-Ebert-Straße) sind dieser Tabelle nicht zu entnehmen, sie können bei Bedarf separat bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss angefragt werden.

Eine Unterscheidung nach Wohnlage, Objektart, Ausrichtung, Ausstattung etc. erfolgt nicht. Die Kaufpreise wurden um Anteile von Garagen, Stellplätzen usw. bereinigt. Soweit im Kaufvertrag ein Preis hierfür genannt ist, wird dieser verwendet, ansonsten erfolgt ein pauschaler Abschlag in marktüblicher Höhe (siehe Tabelle unten). Vergleichspreise, die um mehr als den 2-fachen Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen, bleiben bei der Auswertung unberücksichtigt.

Die Vergleichspreise stammen aus den Verkäufen in dem Zeitraum Januar 2024 bis März 2025. Es wurden keine Umrechnungen bzw. Korrekturen (Alter, Index) vorgenommen; die Kaufpreise entsprechen den Preisen, wie sie dem Kaufvertrag zu entnehmen waren.

Preisspiegel für Garagen und Stellplätze beim Wohnungseigentum

Aus der Kaufpreissammlung sind folgende Verkäufe von entsprechenden Objekten aus dem Zeitraum Januar 2024 bis März 2025 bekannt:

	Wiederverkauf	Anzahl	Erstverkauf	Anzahl
Einzel-/Reihengaragen (Mittelwert)	22.500 €	15	--	
niedrigster bezahlter Preis	12.000 €		--	
höchster bezahlter Preis	35.000 €		--	
Tiefgaragenstellplätze (Mittelwert)	18.000 €	34	27.000 €	38
niedrigster bezahlter Preis	10.000 €		20.000 €	
höchster bezahlter Preis	28.500 €		30.000 €	
Stellplätze im Freien (Mittelwert)	12.000 €	8	--	

**Mittelwert eingeschränkt aussagefähig

pauschale Wertansätze für Pkw-Stellplätze

Die in obenstehender Tabelle genannten Mittelwerte werden als Grundlage zur Führung der Kaufpreissammlung bei der Auswertung von Kauffällen über Wohnungseigentum verwendet, es sei denn, der Kaufvertrag nennt einen gesonderten Betrag hierfür.