

**STADT WAIBLINGEN**  
**Bodenrichtwertkarte**  
**2006**

**Herausgeber:**  
 Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten in Waiblingen  
**Geschäftsstelle:**  
 Stadt Waiblingen, Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen  
 Telefon: 07151/5001-284 oder -551, Telefax: 07151/5001-414  
 Internet: <http://www.waiblingen.de>, Email: [rathaus@waiblingen.de](mailto:rathaus@waiblingen.de)

Der Gutachterausschuss hat auf der Basis der Wertverhältnisse 2005 und 2006 am 30. Juli 2007 die Bodenrichtwerte (BRW) 2006 - **Stand 31.12.2006** - festgelegt.

Die Bodenrichtwerte wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und bei bebauten Grundstücken auf der Basis von Berechnungen nach den Wertermittlungsrichtlinien und nach den Erfahrungen aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet und beziehen sich auf **unbebaute Grundstücke** mit **gebietstypischen** Eigenschaften. **Erschließungsbeiträge** sind enthalten.

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

In Waiblingen und den Ortschaften wurden zur Richtwertermittlung Richtwertzonen (RWZ) gebildet. Diese zonalen Richtwerte stellen **keine festen Wertgrenzen** dar. Die Richtwertzonen fassen Quartiere mit ähnlicher Bebauung bzw. gebietstypischen Eigenschaften zusammen, sie sind zunächst mit Wertspannen angegeben um auf die Breite des Grundstücksmarktes hinzuweisen. Diese Spannen und die sich daraus ergebenden Bodenrichtwerte beziehen sich auf die angegebenen Nutzungsmerkmale. Die Richtwerte erleichtern zwar Wertaussagen zu einzelnen Grundstücken, sie ersetzen aber eine Einzelfallbewertung (z.B. über ein Gutachten) nicht.

Die Wertdarstellungen für unbebaute Flächen im Außenbereich basieren auf einer Vielzahl von Kaufverträgen, bei denen deutlich erkennbare „Ausreißer“ ausgefiltert wurden. Diese Preisspannen haben nicht die Qualität von „Bodenrichtwerten“.

**Tabelle der Bodenrichtwerte für die Kernstadt und Ortschaften**

RWZ	Richtwertzonen (RWZ)	2004 BRW €/qm	2006 Wertspannen €/qm	2006 BRW €/qm	Nutzung
<b>KERNSTADT</b>					
110	Galgenberg	480-560	400-600	500	W
114	Galgenberg Rohbauland	-	190	190	W
120	Neustädter Straße	360-410	385-450	400	W
125	Galgenberg II	-	-	-	W
130	Korber Höhe (Mitte)	450-490	420-520	470	W
131	Korber Höhe (Süd)	490-590	540	540	W
132	Korber Höhe (Nord)	400-470	420-520	470	W
140	Beinsteiner Straße	380-410	360-480	395	W
150	Wasserstube	360-430	395-550	420	W
160	Waldmühleweg Nord	310-350	350	350	W
161	Waldmühleweg Süd	360	-	-	W
170	Innenstadt	560-640	440-600	530	W
171	Innenstadt (Wohnen N)	450-520	480-570	520	W
172	Innenstadt (Wohnen S)	500-590	500-560	560	W
180	Altstadt (Wohnen)	400-560	550	550	W
181	Altstadt-Geschäftslage	--	-	1.100	M-City
190	Fronacker-, Untere Bahnhofstr.	800-1000	-	950	M-City
200	Ameisenbühl	360	-	400	W
210	Röte	420-500	460-540	500	W
220	Hoher Rain	360-440	-	-	W
230	Wasserturm / Innerer Weidach	360-435	-	400	W
235	Blütenacker	-	345-485	440	W
240	Rinnenacker	360-470	-	430	W
290	Eisental (Rohbauland)	50	-	50	G
291	Eisental	220	-	200	G
292	Ameisenbühl	210	-	190	G
293	Düsseldorfer Straße	210	-	200	G
294	Bahnhofsbereich	-	-	200	G
<b>BEINSTEIN</b>					
310	Ortskern	310-380	285-400	350	W
350	Wohngebiete	440-520	520-550	540	W
390	Gewerbegebiete	170	-	170	G
<b>BITTENFELD</b>					
410	Ortskern	360-410	360-450	390	W
450	Wohngebiete	400-460	410-450	430	W
<b>HEGNACH</b>					
510	Ortskern	360-410	280-550	400	W
550	Wohngebiete	425-460	375-500	450	W
590	Gewerbegebiete	170	-	170	G

RWZ	Richtwertzonen (RWZ)	2004 BRW €/qm	2006 Wertspannen €/qm	2006 BRW €/qm	Nutzung
<b>HOHENACKER</b>					
610	Ortskern	350-375	380-500	410	W
611	Ortsmitte	-	310-420	350	M
630	Wohngebiete Rohbauland	-	-	150	W
650	Wohngebiete	420-470	450-500	460	W
690	Gewerbegebiete	170	-	170	G
<b>NEUSTADT</b>					
710	Ortskern	360-430	340-430	400	W
750	Wohngebiete	420-490	420-490	460	W
790	Gewerbegebiete	170	-	170	G

**Grundstücke im Außenbereich (Flächen unbebaut)**

Wertdarstellungen (**keine** Bodenrichtwerte)

WZ	Bezeichnung der Wertzonen (WZ)	2004 Werte €/qm	2006 Werte €/qm	Nutzung
<b>KERNSTADT</b>				
910	Agrarflächen	2,65 - 5,60	4,00 - 8,00	A
910	Schmidener Feld	3,50 - 10,00	9,00 - 10,00	A
910	Grünland	2,50	1,50 - 5,00	W
910	Garten-, Freizeitnutzung	7,50 - 17,75	11,00-27,00	Fr
<b>BEINSTEIN</b>				
930	Agrarflächen	3,60 - 4,50	3,00 - 6,00	A
930	Grünland	2,00	1,50 - 4,00	W
930	Garten-, Freizeitnutzung	9,80 - 15,85	8,00 - 12,00	Fr
<b>BITTENFELD</b>				
940	Agrarflächen	3,00 - 3,70	2,00 - 4,00	A
940	Grünland	1,60 - 4,20	1,50 - 3,00	W
940	Garten-, Freizeitnutzung	12,30	9,00 - 19,00	Fr
940	Waldgrundstücke	1,50 - 2,50	1,50 - 2,50	Wa
<b>HEGNACH</b>				
950	Agrarflächen	3,50 - 6,75	4,00 - 8,00	A
950	Grünland	1,70	1,50 - 3,00	W
950	Garten-, Freizeitnutzung	7,60	-	Fr
950	Waldgrundstücke	1,10 - 2,40	-	Wa
<b>HOHENACKER</b>				
960	Agrarflächen	2,40 - 5,40	4,00 - 8,00	A
960	Grünland	1,70	1,50 - 3,00	W
960	Garten-, Freizeitnutzung	19,75-25,10	8,00 - 12,00	Fr
<b>NEUSTADT</b>				
970	Agrarflächen	2,30 - 4,50	4,00 - 5,50	A
970	Grünland	1,00 - 3,50	1,50 - 3,00	W
970	Garten-, Freizeitnutzung	7,70 - 15,05	16,00-19,00	Fr

**Erläuterung der Nutzungsabkürzungen:**

<b>W</b>	Wohnen
<b>M</b>	Mischnutzungen
<b>G</b>	Gewerbe- und Industrienutzung
<b>C</b>	Citynutzung (Handelsflächen, Praxen, Kanzleien, Büros u. a. Wohnnutzung weniger als 50 %)

<b>A</b>	Ackerflächen
<b>W</b>	Überwiegend Nutzwiesen einschl. Streuobstwiesen
<b>Wa</b>	Waldnutzung
<b>Fr</b>	Garten- und Freizeitnutzung

**Kartendarstellung der Bodenrichtwerte für die Kernstadt und Ortschaften**





