

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2024

Immobilienmarkt 2023
Daten für die Wertermittlung 2024/2025



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2024

Daten für die Wertermittlung 2024/2025

Veröffentlicht am: 25. Juni 2024

Herausgeber	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart
Geschäftsstelle	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart ☎ (0711) 216-59576 Fax (0711) 216-950190 E-Mail: wertermittlung@stuttgart.de
Redaktionelle Bearbeitung	Frau Springel, Frau Grözinger, Frau Heyde
Druck	Druckerei C. Maurer GmbH & Co. KG
Vertrieb Grundstücksmarktbericht Bodenrichtwertatlas	Landeshauptstadt Stuttgart Stadtmessungsamt Kundenzentrum Kronenstraße 20 70173 Stuttgart ☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192 E-Mail: stadtmessungsamt@stuttgart.de

Öffnungszeiten: Mo–Do 9:00-16:00 Uhr
Fr 9:00-12:00 Uhr

Internet Informationen im Internet unter: www.stuttgart.de/gutachterausschuss

Auskünfte	Bodenrichtwerte:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192
	Grundstücksmarktbericht:	Frau Grözinger Frau Springel	☎ (0711) 216-59566 ☎ (0711) 216-59608 Fax (0711) 216-950190
Anträge	Wertermittlung:	Herr Fischer Frau Siebart	☎ (0711) 216-59574 ☎ (0711) 216-59584 Fax (0711) 216-950190
	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige:	Frau Grözinger Frau Heyde	☎ (0711) 216-59566 ☎ (0711) 216-59612 Fax (0711) 216-950190
	Immobilienwertauskunft:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192

Irrtum vorbehalten

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. ©

Eine nicht kommerzielle auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Kartenausschnitte: Stadtmessungsamt Stuttgart

Titelbild: Foto Stadtmessungsamt

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Der Grundstücksmarkt im Überblick	4
3	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten	8
4	Grundstücksverkehr	11
4.1	Umsätze des gesamten Grundstücksmarktes	11
4.2	Unbebaute Grundstücke	16
4.3	Bebaute Grundstücke	21
4.4	Wohnungs- und Teileigentum	24
5	Preise	27
5.1	Unbebaute Grundstücke	27
5.1.1	Baugrundstücke	27
5.1.2	Landwirtschaftliche Grundstücke	28
5.2	Bebaute Grundstücke	29
5.3	Wohnungseigentum	32
5.4	Teileigentum	38
5.5	Gewerbe- und Industriegrundstücke	39
6	Daten für die Wertermittlung	40
7	Produkte und schriftliche Dienstleistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	41
7.1	Verkehrswertgutachten	41
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige	41
7.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erbchafts-/Schenkungssteuer)	41
7.4	Immobilienwertauskunft	41
7.5	Bodenrichtwertauskunft	41
7.6	Quartalsbericht „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“	41
8	Mietspiegel 2023/2024	42
9	Gebühren	42
9.1	Gebührensatzung	42
9.2	Berechnungsbeispiele	42
9.2.1	Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale	42
9.2.2	Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen	42
9.2.3	Verkehrswerte mehrerer Eigentumswohnungen in einem Gebäude	42
9.2.4	Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag	43
9.3	Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss	43

Anhang

Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Großraum Stuttgart

1 Vorbemerkung

Als Serviceleistung für Bürger, Wirtschaft und Verwaltungen sowie zur Unterstützung des Rechtswesens und der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung veröffentlicht der Gutachterausschuss alljährlich Daten für die Wertermittlung und Marktinformationen. Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag richtet sich diese Veröffentlichung sowohl an Immobilienbesitzer oder Erwerbsinteressenten als auch an die Fachleute der Immobilienwirtschaft, die Wertermittlungssachverständigen und die politischen Entscheidungsträger mit den sie stützenden Verwaltungen.

Er legt dabei die Grundlagen des Gutachterausschusses bei seinen eigenen Wertermittlungen offen, die er auf Antrag nach bundes- und landesrechtlichen Berechtigungen zum Beispiel für Bürger, Verwaltungen und Gerichte erstellt. Diese Wertermittlungen dienen auch der ständigen Überprüfung der zu veröffentlichenden Daten für die Wertermittlung.

Der Grundstücksmarktbericht, die beschlossenen Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung sind Grundlagen für

- Verkehrswertermittlungen
- Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmer
- Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
- Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen
- Steuerliche Bewertungen, Steuerschätzungen und Steuerberatung

Sie sind ein Anhalt für die Gutachterausschüsse der Region, ermöglichen fundierte überregionale Vergleiche und dienen nicht zuletzt dem Erfahrungsaustausch der Sachverständigen und der Gutachterausschüsse.

Der Gutachterausschuss ist der Marktkenntnis und Objektivität verpflichtet. Er wird dabei wesentlich durch die ihm vorbehaltenen Kenntnisse aller Kaufverträge unterstützt (s. Abb. rechts). Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht.

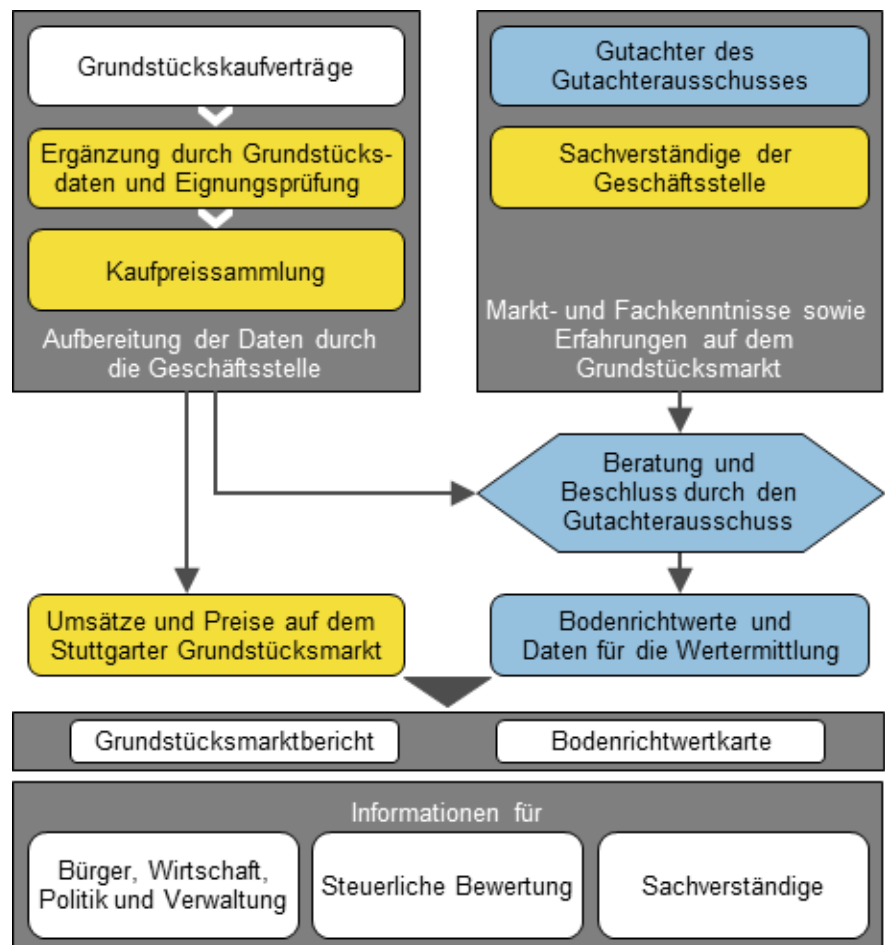
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2025, die sich auf Grund geänderter Marktverhältnisse oder neuerer Auswertungen und Beurteilungen ergeben können.

Gliederung

Nach einem Überblick über die Besonderheiten des Immobilienmarkts und die Preisentwicklung im Untersuchungszeitraum sowie der Vorstellung des Gutachterausschusses wird über den Grundstücksverkehr und das Preisverhalten auf dem Immobilienmarkt des Jahres 2023 berichtet. Dieser Bericht war u. a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 17. und 18.04.2024 über die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte und Daten für die Wertermittlung. Er gestattet zwar einen allgemeinen Einblick in den Grundstücksmarkt, ist aber zur konkreten Wertermittlung nicht geeignet.

Hilfen zur Wertermittlung bietet dagegen das Kapitel 6 dieses Heftes mit den dort veröffentlichten Daten wie Vergleichsfaktoren, Zeitreihen und Umrechnungsfaktoren sowie weiteren Hinweisen zur Anwendung dieser Daten und auf weitere Veröffentlichungen wie z. B. Bodenrichtwerte.



2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit rd. 610.000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km² das Zentrum der Metropolregion Stuttgart mit ca. 5,5 Millionen Einwohnern. Der Zuständigkeitsbereich und die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beziehen sich damit auf den Kern eines wesentlich größeren Wirtschaftsraums.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stuttgart beträgt rd. 444.200, wovon rd. 312.000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag im April 2024 in Stuttgart bei 5,5% und in der Region im April 2024 bei 4,4%.



Allgemeine Entwicklung

Das Jahr 2023 war für den deutschen Immobilienmarkt kein leichtes. Wie schon das Vorjahr war 2023 geprägt von dauerhaft hohen Kreditzinsen. Angesichts derer litt z. B. die Bauindustrie unter einem massiven Rückgang der Investitionen und der Kreditvergabe. Verschärfte Kreditbedingungen, marktbedingt sinkende Immobilienbewertungen und Insolvenzen unter Projektentwicklern haben die Stimmung im Bereich der Immobilienfinanzierung auf einen neuen Tiefpunkt sinken lassen. Die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank zur Straffung ihrer Geldpolitik bzw. zur Eindämmung der Inflation blieben nicht ohne Spuren auf dem Immobilienmarkt.

Ein Alarmsignal für den deutschen Immobilienmarkt lieferte das Statistische Bundesamt. Im Jahresvergleich brach die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau um rund 30% ein. Der von der Bundesregierung angestrebte jährliche Zuwachs von 400.000 Wohnungen gerät damit immer weiter in die Ferne.

Die vorgenannten Rahmenbedingungen bewirken auch in Stuttgart einen Rückgang des Wohnungsneubaus bzw. ein Aussetzen von Projektentwicklungen. Prominentes Beispiel hierfür ist das Projekt „Der neue Stöckach“ der EnBW.

Trotz dieser Lage verfolgt die Landeshauptstadt das Ziel, zwischen 2023 und 2033 den Baubeginn von insgesamt 20.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen. Die Stadt sieht den Wohnungsneubau weiterhin als wichtiges Mittel gegen den Wohnungsmangel und möchte die Planungen für neue Wohnquartiere vorantreiben. Dabei soll der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beibehalten und weiter gestärkt werden. Geplant oder bereits in Umsetzung befinden sich u. a. die von der SWSG verantworteten Projekte auf dem Areal des ehemaligen Bürgerhospitals in Stuttgart-Nord oder das Areal an der Böckinger Straße in Zuffenhausen.

Der Eiermann-Campus gilt neben dem Rosenstein-Quartier als eines der größtmöglichen Potentiale für den Wohnungsbau in Stuttgart. Wie es mit dem ehemaligen IBM Standort weitergehen wird, ist u. a.

aufgrund der Diskussion als möglicher Standort für eine Landeserstaufnahmeeinrichtung derzeit nicht absehbar.

2023 wurde der gewerbliche Immobilienmarkt durch mehrere entwicklungshemmende globale und gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren geprägt: Das Zinsniveau war weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau, zum Krieg in der Ukraine kam Ende 2023 der bewaffnete Konflikt im Gaza-Streifen hinzu und das Ifo-Institut prognostizierte nach einem wirtschaftlichen Abschwung in 2023 eine verzögerte Konjunkturerholung.

Hinzu kamen die, die Büroflächennachfrage beeinflussende, etablierte hybride Arbeitsweise, die gewachsenen Anforderungen an ein modernes und attraktives Arbeitsumfeld und die für die Beurteilung der Nachhaltigkeit gestiegenen ESG-Anforderungen.

Entsprechend setzte sich die Polarisierung bei der Flächenverfügbarkeit und Nachfrage zwischen den Standorten innerhalb Stuttgarts fort. Unternehmen suchen nach modernen, gut ausgestatteten Bürogebäuden in attraktiven Lagen, während veraltete Immobilien an Nachfrage verlieren. Leerstände nehmen insbesondere in den Randlagen zu.

Ein den Einzelhandel in vielen Städten prägendes Ereignis ist die Insolvenz der Signa-Gruppe, einem der größten Immobilienentwickler in Deutschland und Europa. Mit zahlreichen Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien hat Signa das Stadtbild vieler deutscher Innenstädte beeinflusst. Für Stuttgart bleibt abzuwarten, wie sich der Baustopp des Signa-Projektes „Zwei hoch Fünf“ an der Ecke König-/ Schulstraße und die weitere Entwicklung der hauptbahnhofsnahen Filiale von Galeria Karstadt Kaufhof an der Königstraße auf den Einzelhandel auswirken werden.

Am Immobilienmarkt herrscht weiterhin eine große Unsicherheit. Inwieweit sich die beschriebenen Entwicklungen weiter verschärfen oder wieder entspannen, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum absehen.

Immobilienmarkt

Mit insgesamt 4.202 Verkäufen wurden im Jahr 2023 beim Gutachterausschuss deutlich weniger Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (-11 Prozent). Das ohnehin niedrige Kauffallniveau erreicht damit einen neuen Tiefstand. Ebenfalls stark zurückgegangen ist der Geldumsatz. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser um 36 Prozent auf rund 2,3 Milliarden Euro gesunken.

Die negative Fallzahl- und Umsatzentwicklung lässt sich über alle Teilmärkte, ausgenommen Erbbaurechte, hinweg beobachten. Besonders stark gefallen im Vergleich zu 2022 ist der Geldumsatz von bebauten Grundstücken. Dieser sank um circa 43 Prozent auf 1,16 Milliarden Euro. Parallel hierzu ist im selben Teilmarkt die Anzahl der Verkäufe um circa 13 Prozent gesunken. Beigetragen hierzu hat u. a. ein geringeres Investitionsvolumen in Bürohäuser. Im Vorjahr erzielten solche Gebäude einen Umsatz in Höhe von 489 Millionen Euro. 2023 hingegen sank der Geldumsatz auf 93 Millionen Euro.

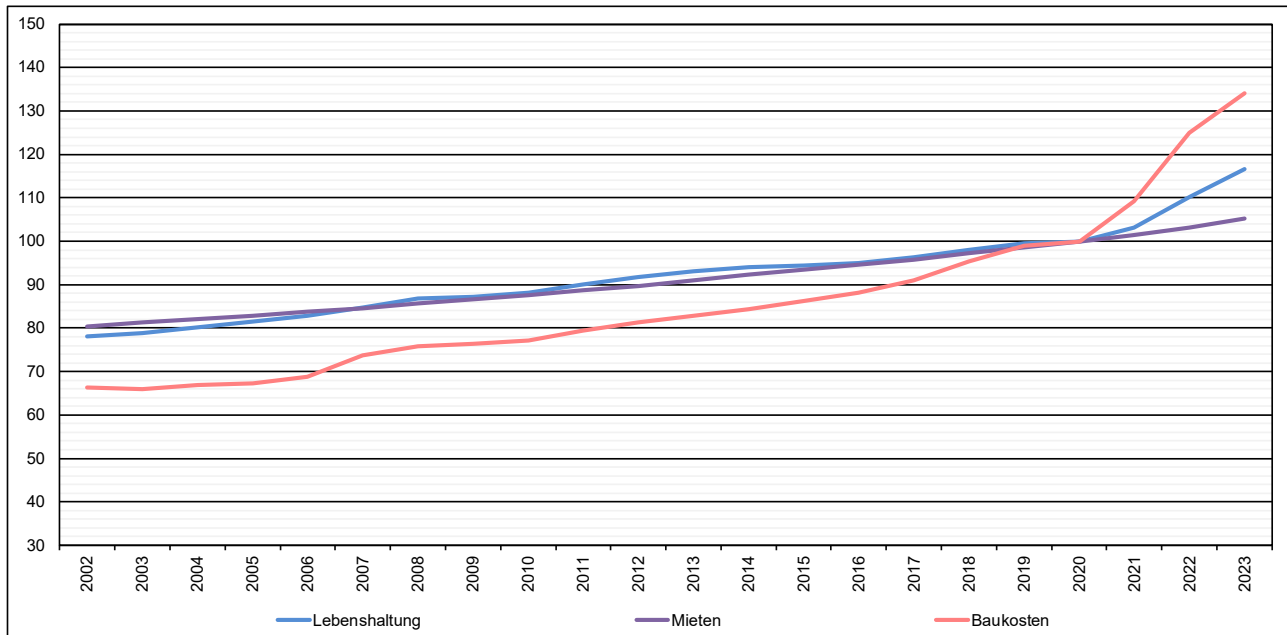
Ebenfalls stark zurückgegangen ist der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken. Mit rund 149 Millionen Euro liegt der Umsatz deutlich unter dem Niveau des Jahres 2022 mit ca. 228 Millionen Euro.

Rückläufig sind zudem die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum. Diese lagen mit Rückgängen um ca. 12 Prozent bzw. 26 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Auf-

fällig ist bei näherer Betrachtung der starke Rückgang bei Neubauwohnungen. Während 2022 noch 214 Wohnungen gehandelt wurden, waren es im vergangenen Jahr nur 92.

Im Jahresvergleich verhält sich die Veränderung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau unterschiedlich. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf sank gegenüber dem Vorjahr von rund 4.910 Euro je Quadratmeter auf ungefähr 4.300 Euro. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung liegt der Durchschnittspreis bei rund 8.240 Euro je Quadratmeter, im Vorjahr bei 8.220 Euro. Im Jahresverlauf lässt sich ein starker Rückgang der Preise von älteren Eigentumswohnungen beobachten, für Neubauwohnungen stagnieren die Preise. Da sich die Anzahl der Transaktionen in diesem Segment aber auf sehr niedrigem Niveau bewegt, sind die Ergebnisse mit Unsicherheit behaftet.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit minus 10 Prozent sowie im Geschosswohnungsbau und verdichteter Bebauung mit minus 20 Prozent fortgeschrieben. Im gewerblichen Bereich wurden die Bodenrichtwerte je nach Nutzungsart unverändert oder mit einer negativen Entwicklung fortgeschrieben.



Quelle für Lebenshaltung, Mieten, Baukosten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Vergleich mit anderen Städten, Ausblick

Die folgenden Darstellungen und Tabellen geben einen Überblick über den Umsatz nach Kaufverträgen und die Preisentwicklung 2023 sowie die Erwartungen für 2024, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2024 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2023 und Prognose 2024																				
	unbebaute Grundstücke										bebaute Grundstücke									
	individuelle Bauweise				Geschosswohnungsbau				1- und 2-Familienhäuser				3- und Mehrfamilienhäuser				Wohnungseigentum			
	Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Deutschland – „Big Seven“																				
Berlin	↘	→	↓	↓	↘	↘	↓↓	↓	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↓↓	↓	↘	↘	↘
Düsseldorf	↘	→	↓	→	↘	→	↓↓	→	↘	→	↓	→	↘	→	↓↓	→	↘	→	↓	→
Frankfurt a.M.	↘	↘	→	→	↘	→	↓↓	→	↘	→	↓	→	↘	→	↓	→	↘	→	↓	→
Hamburg	↘		↓↓		↘		↓↓		↘		↓↓		↘		↓↓		↘		↘	
Köln	↘	↘	↓	↘	↘	↘	↓↓	↓↓	↘	→	↓↓	↘	↘	→	↓↓	↘	↘	→	↓↓	→
München	↘		↓↓		↘		↓		↘		↓↓		↘		↓↓		↘		↓	
Stuttgart	↘	→	↓	→	↘	→	↓↓	↘	↘	→	↓↓	↘	↘	→	↓↓	↘	↘	→	↓↓	↘
Baden-Württemberg																				
Freiburg	→	→	↑	↗	→	→	→	→	↘	→	↓	↘	↗	→	→	↘	↘	→	↓	↘
Heidelberg	→		↗		→		→		→		→		→		↘		→		↘	
Heilbronn	↘				↘				↗		↓		↘		↘		↘		↓	
Karlsruhe	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	→	→	↘	↘	→	→	↘	→	↘	↘	↘	↘
Mannheim	↗	→	↓↓	→	↗	→	·	·	↘	→	↓	→	↘	→	↓↓	→	↘	→	↓↓	→
Ulm	↗	↘	↗	↗	↘	↘	→	↗	↗	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↓↓	→

Quelle: Markt für Wohnimmobilien 2023 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2024 (Deutscher Städtetag, April 2024, Zeitpunkt der Umfrage: Januar 2024)

Stuttgarter Immobilienbarometer 2023/2024			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2023 gegenüber 2022	Preisentwicklung	
		2023 gegenüber 2022	Tendenz 2. Quartal 2024*
Bauplätze – ind. Wohnungsbau	↘	↘	↘
Bauplätze - Geschosswohnungsbau	↘	↓↓	↘
Bebaute Grundstücke 1- und 2-Familienhäuser	↘	↓↓	↘
3- und Mehrfamilienhäuser	↘	↓↓	↘
Eigentumswohnungen	↘	↓↓	↘

* Für energetisch nicht sanierte Objekte können höhere Abschläge anfallen.

Umsatzentwicklung: → gleichbleibend ↗ Zunahme ↘ Rückgang ● keine Angabe
Preisentwicklung: ↓↓ << -10% ↓ um -10% ↘ um -5% → um +/- 0% ↗ um +5% ↑ um +10% ↗↑ >> +10%

3 Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Der Gutachterausschuss ist das seit 1960 bundesrechtlich eingerichtete unabhängige Sachverständigengremium mit bestimmten gesetzlichen Aufgaben. Insbesondere soll er auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

- **Wertgutachten**
 - **Bodenrichtwerte und Informationen**
- zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen sowie durch

- **Ableitung von Daten für die Wertermittlung**
- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Sachverständigen und Interessierten Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung zu stellen.

Gesetzliche Grundlage des Gutachterausschusses sind §§ 192 ff. Baugesetzbuch -BauGB- und die auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen des Bundes (Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV-) und des Landes (Gutachterausschussverordnung -GuAVO-). Weitere Aufgaben sind ihm durch Bundes- oder Landesgesetze übertragen, so zum Beispiel seit 1975 die Erstellung von amtlichen Gutachten über den Wert von Grundstücken nach §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit - die frühere Gemeinderätliche Schätzung -.

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. Die Führung der Kaufpreissammlung ist landesrechtlich geregelt.

Die Verkehrswertermittlung und die Ableitung der Bodenrichtwerte und der sonstigen Daten für die Wertermittlung sind durch die gesetzlichen Vorschriften und die ImmoWertV bestimmt.

Organisatorisch besteht der Gutachterausschuss aus ehrenamtlichen Sachverständigen und einem Vorsitzenden, die nach § 199 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 GuAVO auf die Dauer von 4 Jahren bestellt sind. Seine Geschäftsstelle, die u.a. diesen Jahresbericht vorbereitet und ausgearbeitet hat, ist bei der Abteilung Immobilienmarktanalyse und Wertermittlung des Stadtmessungsamts eingerichtet. Nach § 8 GuAVO obliegt der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden u. a. die Einrich-

tung und Führung der Kaufpreissammlung, die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, einschließlich der Bodenrichtwerte, die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht und die in ihm veröffentlichten Grundlagen für Wertermittlungen. In ihr sind die für Wertermittlungen wesentlichen Vertragsinhalte mit den werterheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Sondereigentum und Erbbaurechten im Stadtgebiet Stuttgart gespeichert und für den jeweiligen Verwendungszweck selektierbar.

Für den Gutachterausschuss ist jeder einzelne Kauffall und Bewertungsfall Anlass, sich mit den jeweiligen Marktverhältnissen konkret auseinanderzusetzen, Kaufpreisanalysen durchzuführen und Erfahrungen anhand der Kaufpreissammlung zu überprüfen. Von besonderem Interesse sind dabei auch die Kaufpreise für zuvor bewertete Grundstücke.

Die abgeleiteten Daten für die Wertermittlung werden anhand von konkreten Wertermittlungen und im Vergleich zu gezahlten Kaufpreisen sachverständig auf ihre Plausibilität überprüft und bei Wertermittlungen nach den Gegebenheiten des Wertermittlungsstichtags fortgeschrieben.

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

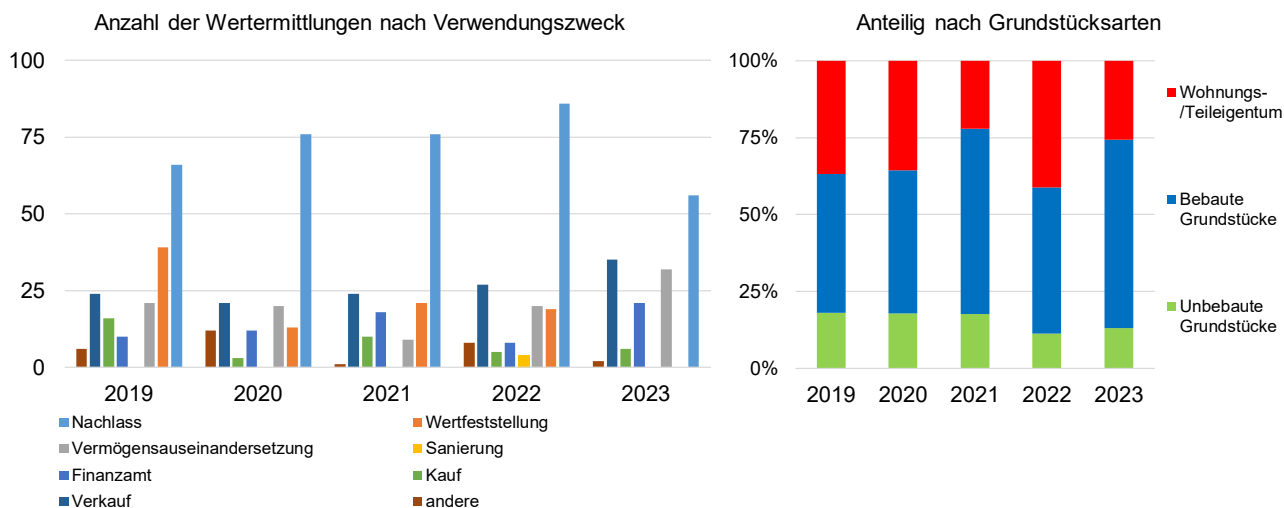
- **Bodenrichtwerten**
- **Vergleichsfaktoren**
- **Indexreihen**
- **Umrechnungskoeffizienten**
- **Sachwertfaktoren**
- **Liegenschaftszinssätzen**

eine erhebliche praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

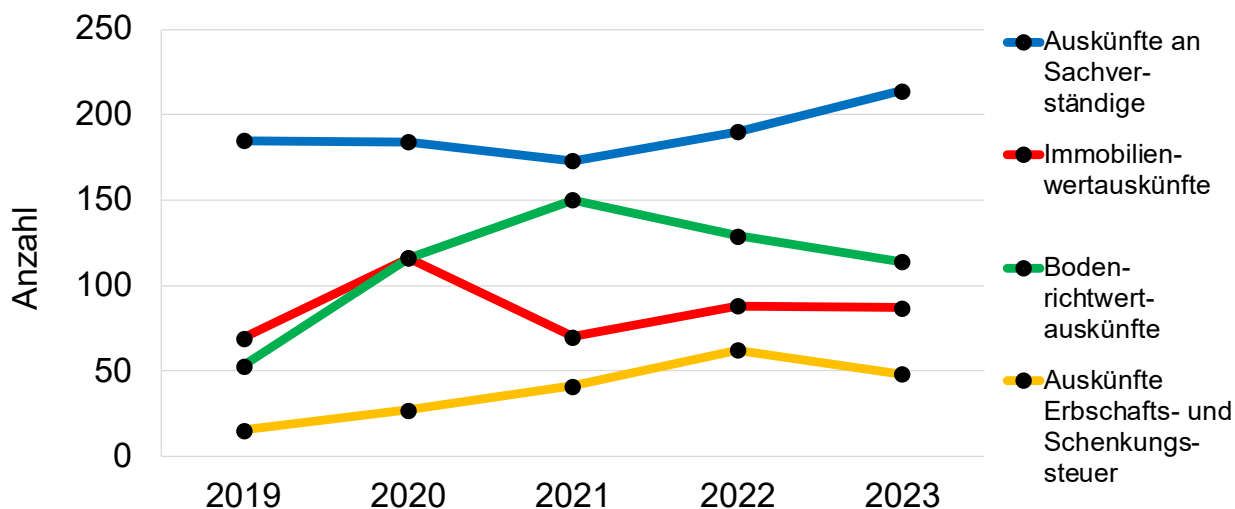
Einen Überblick über die Anzahl und die Art der bewerteten Grundstücke geben die Tabellen in diesem Kapitel.

Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2019 – 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Gutachten	185	144	169	172	156
Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €	97	108	151	176	137



Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2019 – 2023



Besetzung des Gutachterausschusses

Die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall regelt sich nach § 192 BauGB in Verbindung mit § 5 GutachterausschussVO:

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

nach § 193 (5) BauGB wird der Gutachterausschuss in erweiterter Besetzung tätig. Hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sachkunde der Gutachter zu berücksichtigen.

Mitglieder im Gutachterausschuss (Bestellperiode 26.10.2021 bis 25.10.2025)

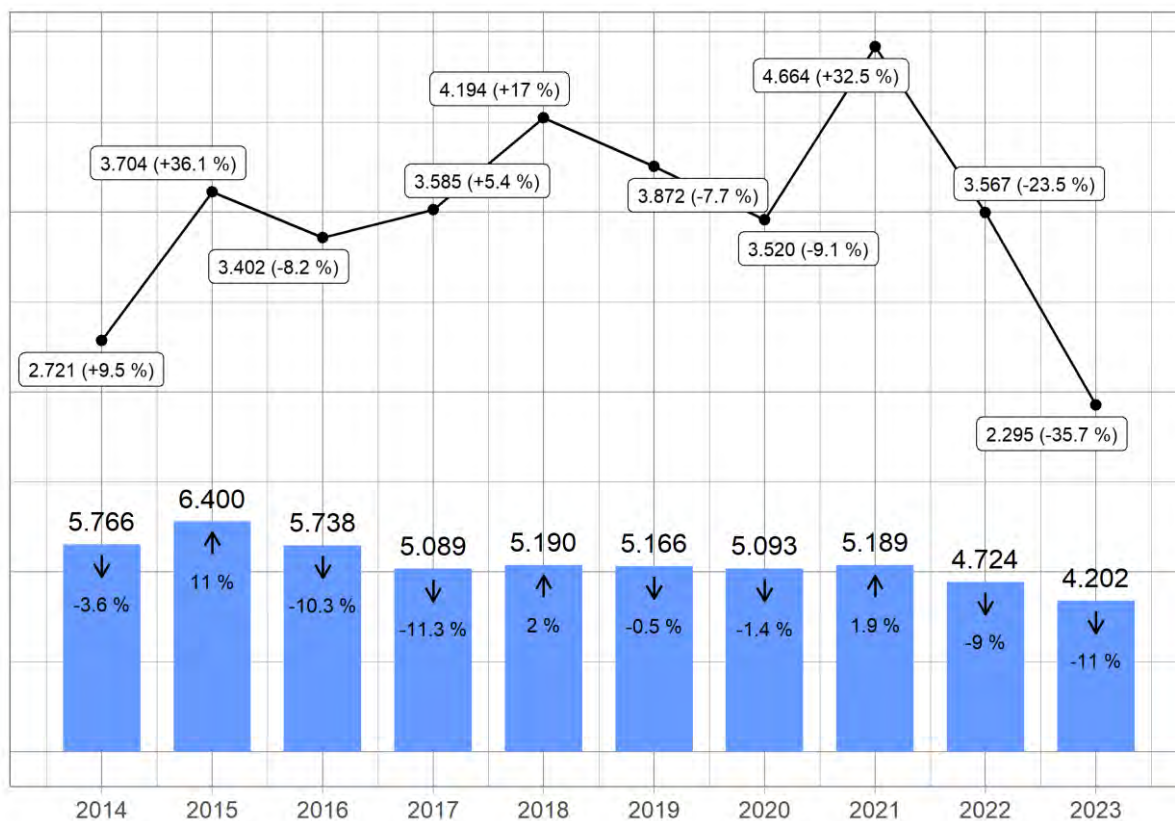
Vorsitzender	Dipl.-Ing. Günter Siebers , Stadtdirektor
Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter	Dipl.-Ing. Steffen Bolenz , Abteilungsleiter Immobilienbewertung Prof. Jörn Freise , Ltd. Stadtvermessungsdirektor a. D. Dipl.-Ing. Dirk Karge , Immobilienmakler Dipl.-Ing. Beate Klostermann , Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige Dr.-Ing. Erich Knauss , Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. MBA Thomas Kraft , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Markus Laiblin , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Thomas Müller , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Viktor-Hermann Müller , Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Axel Schmitt , Sachverständiger Dipl.-Ing. (FH) Günter Wattig , MRICS, Geschäftsführer a. D., CISHypZert (F/M) Dipl.-Ing. Martin Weller , Stadtvermessungsoberrat a. D.
Gutachter/ Gutachterin	Julia Aichinger , MSc Vermessung Dipl.-Ing. Katja Bürmann , Freie Architektin, immobilienwirtschaftlicher Master Dipl.-Ing. (FH) Klaus Brodbeck , Agraringenieur, Landwirt Christian Brokate , Rechtsanwalt, Vorstand Baugenossenschaft Esslingen eG Dipl.-Wirtsch.-Ing. Georg Charlier , FRICS, Niederlassungsleiter Kai Claus , Immobilienfachwirt, Geschäftsführer Dipl.-Ing. Thomas Ebner , Reg.BauM., Freier Architekt BDA, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. (FH) Aino Ellsäßer , Immobiliensachverständige, Architektin Silvia Fischer , Berufsschullehrerin, Stadträtin Dipl.-oec. Robin Frank , Geschäftsführer Immobilienvermittlung Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Klaus Grimmeissen , Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Peter Hihn Ö.b.u.v. Sachverständiger Fabienne Hoelzel , Professorin, Architektin, Städteplanerin Björn Holzwarth , Geschäftsführer Dany Kallenberg , Geschäftsführerin, Wirtschaftsfachwirtin (IHK) Christian Köhler Politologe (M.A.), Statistiker, Stadtrat Dipl.-Ing. Sigrun Kiderlen , Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH) Gabriele Koch , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige Dipl.-Ing. Kai Lanziner Freier Architekt Dipl.-Ing. Nini Lehwald , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige Dipl.-Betw. Frank Leukhardt , Geschäftsführer Dipl.-Ing. Gabriele Munk , Stadtplanerin, Stadträtin Birgit Niemeyer , Architektin AKBW, CIS HypZert Joachim Rudolf , Geschäftsführer, Stadtrat Dipl.-Ing. Beate Schiener , Stadtplanerin, Stadträtin Dr. Carl-Christian Vetter , Geschäftsführer, Stadtrat Ulrich Wecker , Jurist, Vereinsgeschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Rolf Zimmermann , Teamleiter, CIS HypZert (F/M)
Weitere Gutachter nach § 192(3) BauGB	Dipl.-Ing. (FH) Andreas Rommel , FA Stuttgart-Körperschaften Dipl.-Ing. (FH) Markus Schönberger , FA Stuttgart-Körperschaften (Stellvertreter)

Der Gutachterausschuss wird vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berücksichtigung von Vorschlägen einschlägiger Verbände auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

4 Grundstücksverkehr

4.1 Umsätze des gesamten Grundstücksmarktes

Abbildung 4.1: Anzahl der Verkäufe und Gesamtumsatz



Anmerkungen: Die Balken zeigen die Anzahl der Verkäufe (unten). Die Linie stellt den Gesamtumsatz in Mio. Euro dar (oben). Ausgewiesen ist außerdem die prozentuale Veränderung zum jeweiligen Vorjahr.

Abbildung 4.2: Anzahl der Verkäufe je Monat

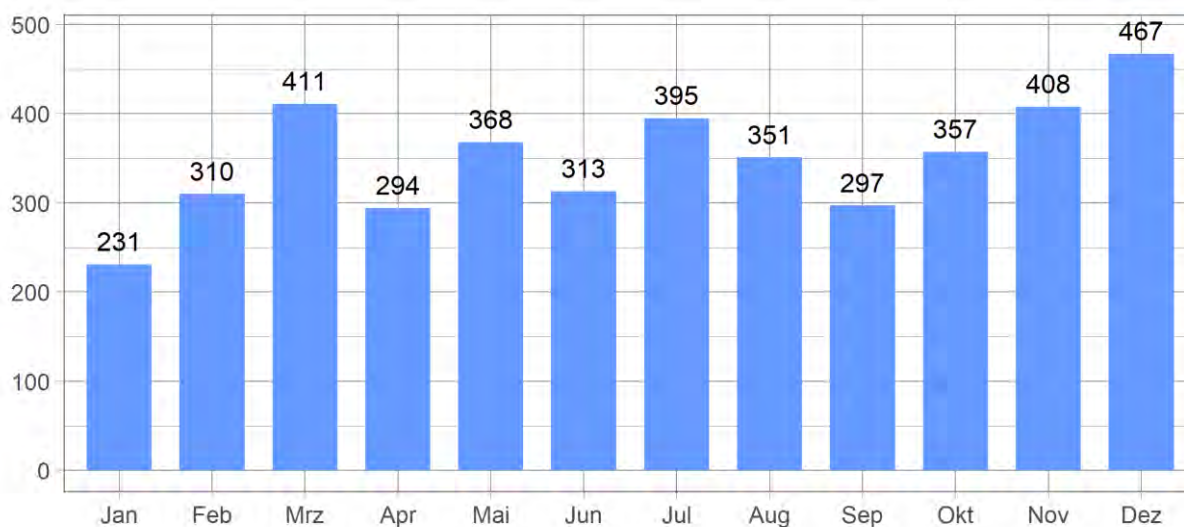


Abbildung 4.3: Anzahl der Verkäufe nach Grundstücksarten

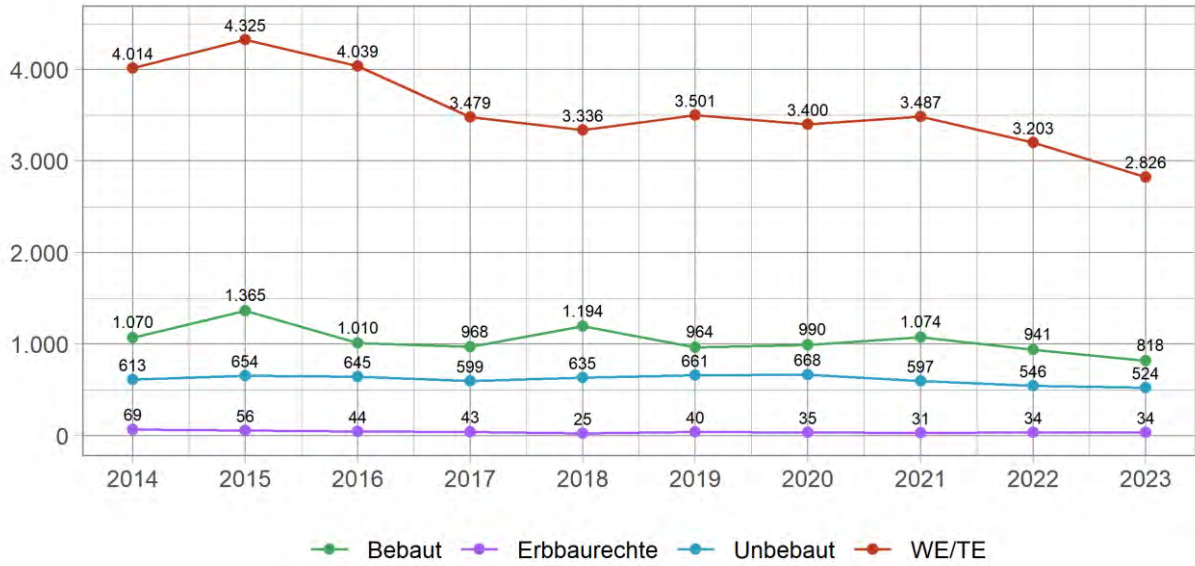


Abbildung 4.4: Geldumsatz (in Mio. Euro) nach Grundstücksarten

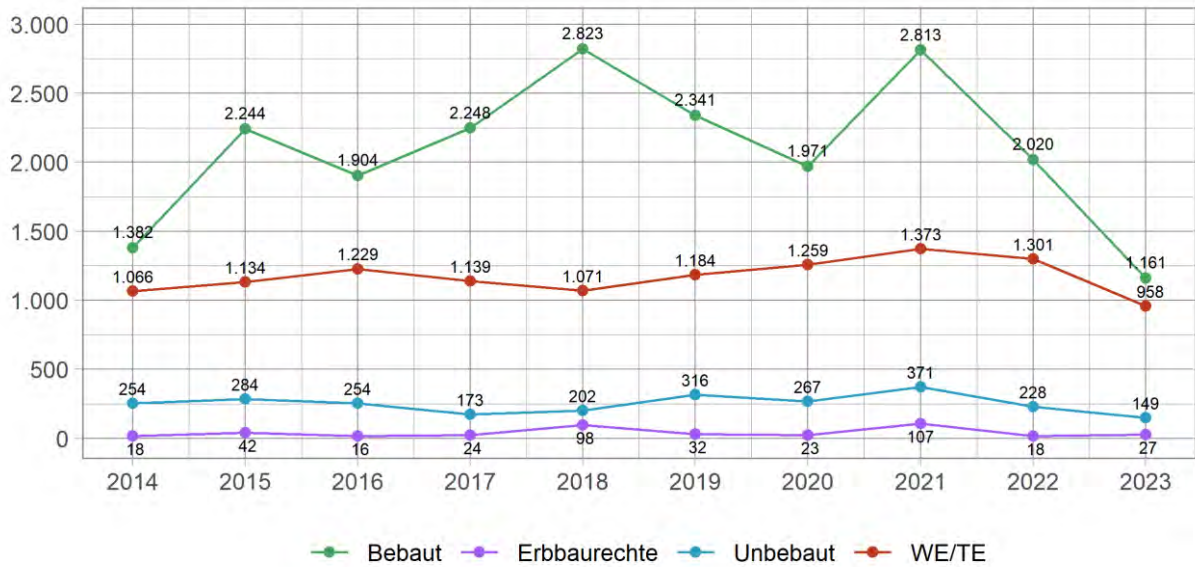
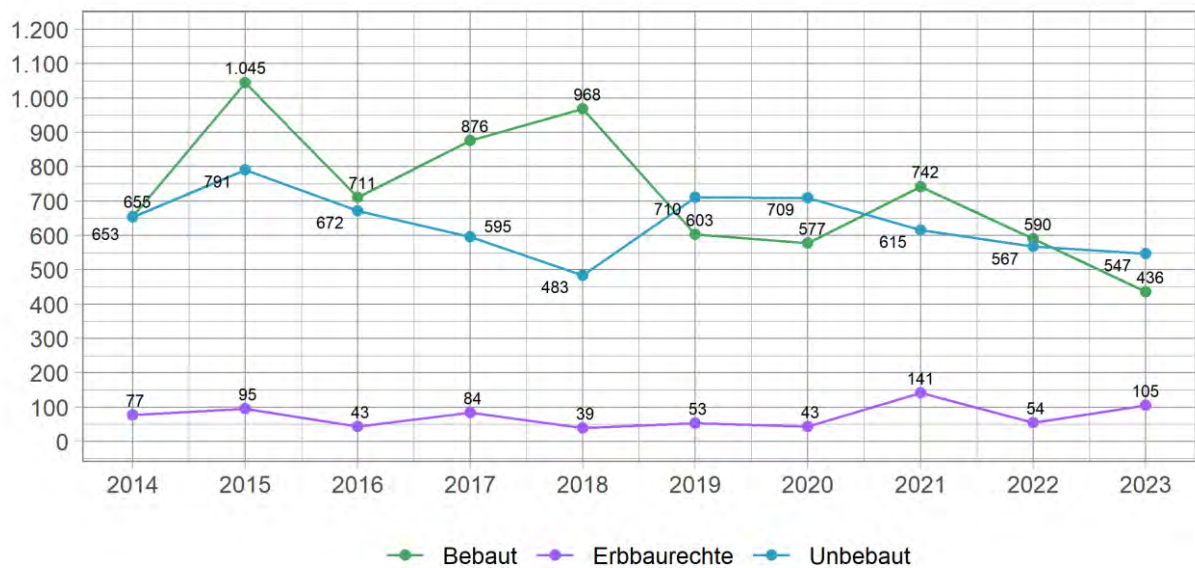
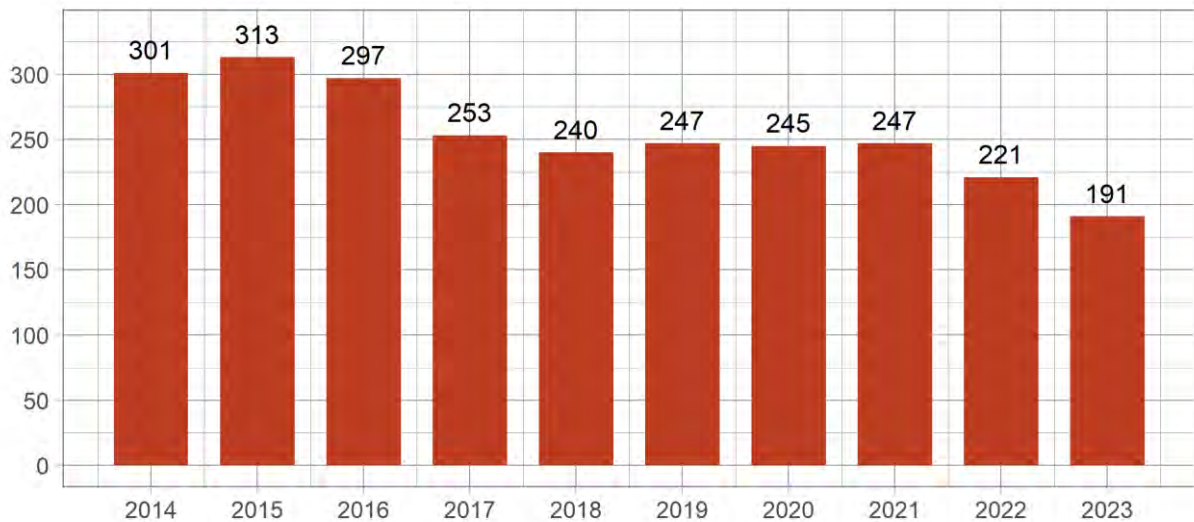
Abbildung 4.5: Grundstücksflächen (in 1.000 m²) nach Grundstücksarten

Abbildung 4.6: Wohnungs- und Teileigentum: Wohn- und Nutzflächen (in 1.000 m²)**Tabelle 4.1:** Umsätze nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kauf	5.583	6.187	5.505	4.867	5.021	5.040	4.948	5.011	4.543	4.087
Planungsbedingter Kauf*	18	16	37	25	24	15	16	8	3	7
Erbaueinandersetzung	51	76	101	104	72	37	53	47	61	43
Zugewinnausgleich	20	17	20	23	10	12	17	9		6
Konkurskauf	9	29	13	8	4	3	4	8	8	7
Zwangsversteigerung	59	42	24	37	32	33	17	28	34	21
Erbbaurechtsbestellung	6	5	4	4	2	2	2	2	2	4
Sonstiges	20	28	34	21	25	24	36	76	73	27
Gesamt	5.766	6.400	5.738	5.089	5.190	5.166	5.093	5.189	4.724	4.202

* Soweit nicht bei Kauf enthalten (i. d. R. Flächen für Gemeinbedarf)

Abbildung 4.7: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Anteil an allen Transaktionen

Anmerkungen: Die Balken zeigen die Anzahl der Zwangsversteigerungen. Der Text im Balken stellt den Anteil der Zwangsversteigerungen an allen Transaktionen in Prozent dar.

Tabelle 4.2: Unbebaute Grundstücke - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Landwirtschaftliche Grundstücke			Bauland *		
	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte				2	820	6.132
Stg.-West	6	6.596	273	8	41.665	2.135
Stg.-Nord				3	2.473	8.621
Stg.-Ost	10	9.583	306	9	5.448	5.715
Stg.-Süd	5	5.735	153	5	1.457	1.598
Bad Cannstatt	16	17.695	540	13	37.363	33.673
Birkach	3	3.582	31	1	573	
Botnang	1	1.602		3	705	1.203
Degerloch	5	6.700	132	8	5.833	10.834
Feuerbach	22	18.716	726	14	8.034	9.082
Hedelfingen	31	19.704	585	1	151	
Heumaden	20	17.464	373	2	391	211
Hofen	9	7.346	290	3	736	865
Kaltental	12	13.831	402			
Möhringen	9	12.121	348	14	21.988	37.434
Mühlhausen	15	18.251	258	7	14.192	3.704
Münster	14	15.850	346			
Obertürkheim	11	19.344	252			
Plieningen	7	11.649	210	5	8.994	1.058
Riedenberg	1	621		1	485	
Rohr				6	1.863	2.040
Rohracker	19	17.040	511			
Rotenberg	9	7.761	203			
Sillenbuch	6	6.049	167	5	3.229	7.450
Stammheim	10	13.549	271	7	2.301	3.146
Uhlbach	40	32.954	872			
Untertürkheim	18	16.481	665	1	31	
Vaihingen	5	2.518	161	12	4.329	4.244
Wangen	35	28.490	1.006	3	6.060	5.066
Weilimdorf	21	21.611	590	5	3.445	1.729
Zazenhausen	4	3.747	123			
Zuffenhausen	20	32.659	1.062	5	4.307	8.663
Umsatz 2023	384	389.249	10.895	143	176.873	156.346
Umsatz 2022	354	391.164	10.517	190	170.238	215.010

* Einschließlich Erbbaugrundstücke

Tabelle 4.3: Bebaute Grundstücke und Sondereigentum - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Bebaute Grundstücke *			Sondereigentum	
	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte	27	17.531	272.318	159	81.410
Stg.-West	50	20.663	113.946	329	123.138
Stg.-Nord	30	25.992	106.442	110	60.496
Stg.-Ost	58	35.401	89.757	214	76.581
Stg.-Süd	39	18.788	60.539	210	77.284
Bad Cannstatt	55	25.446	55.205	272	75.629
Birkach	11	4.849	9.966	39	10.978
Botnang	15	5.499	11.258	79	23.714
Degerloch	22	9.529	26.475	109	41.300
Feuerbach	66	61.044	78.223	149	52.514
Hedelfingen	24	9.683	13.697	25	7.950
Heumaden	19	7.355	15.041	47	12.538
Hofen	11	3.654	7.120	38	9.485
Kaltental	15	5.102	9.275	33	8.940
Möhringen	53	28.502	47.964	140	43.183
Mühlhausen	17	14.103	12.494	47	12.703
Münster	10	8.218	5.145	27	4.761
Obertürkheim	3	1.841	3.591	29	7.494
Plieningen	19	7.987	9.071	83	23.199
Riedenberg	7	2.189	5.352	37	10.872
Rohr	20	9.283	14.456	53	12.866
Rohracker	8	2.176	3.457	20	6.545
Rotenberg	1	182		1	
Sillenbuch	16	8.142	14.427	54	24.943
Stammheim	32	10.264	22.255	52	14.592
Uhlbach	10	8.183	5.410	6	1.361
Untertürkheim	28	9.214	24.766	53	13.122
Vaihingen	47	79.406	39.084	114	39.250
Wangen	12	11.146	11.346	56	14.549
Weilimdorf	46	31.447	35.587	105	30.387
Zazenhausen	7	3.468	3.000	3	1.242
Zuffenhausen	70	35.644	42.921	133	34.706
Umsatz 2023	848	521.931	1.170.058	2.826	957.991
Umsatz 2022	973	643.509	2.037.893	3.203	1.301.295
* Einschließlich Erbbaurechte					

4.2 Unbebaute Grundstücke

Auswertungen zu den unterschiedlichen Grundstücksarten sind in den Abbildungen und Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt. Erbbaurechte sind in diesem Kapitel nicht enthalten.

Abbildung 4.8: Anzahl der Verkäufe

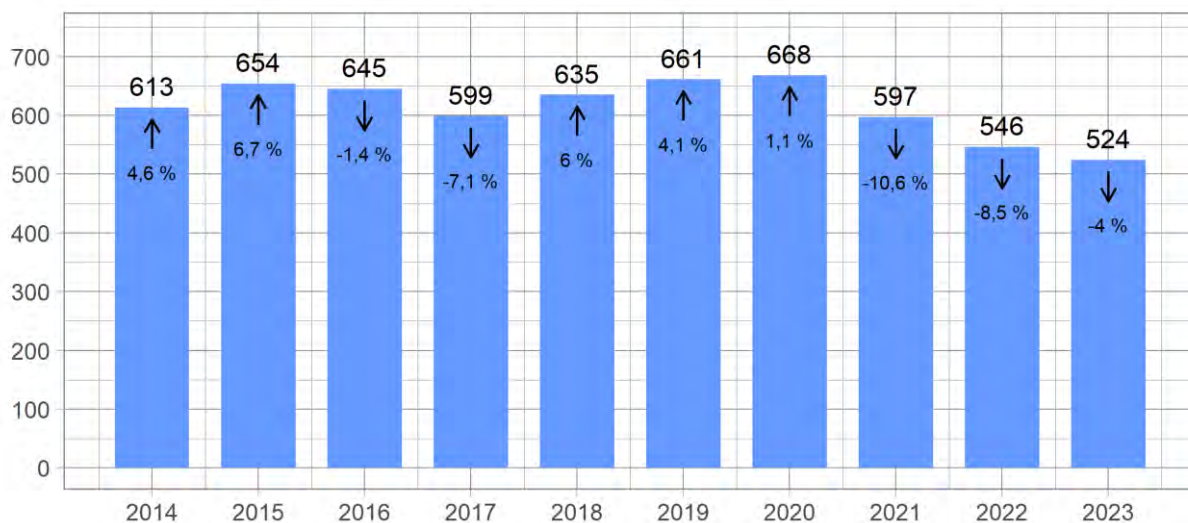


Abbildung 4.9: Geldumsatz (in Mio. Euro)

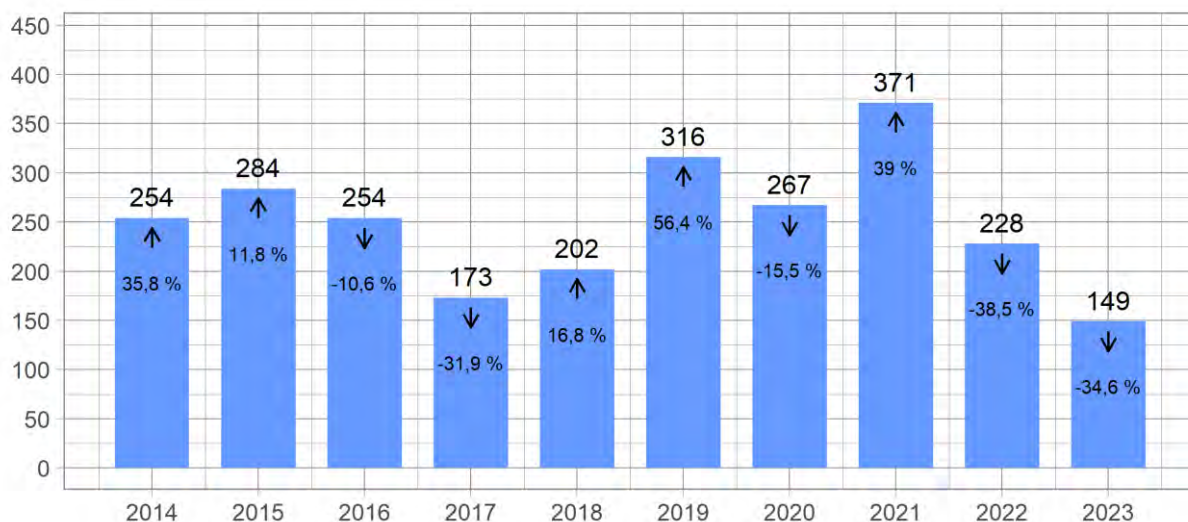


Abbildung 4.10: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)

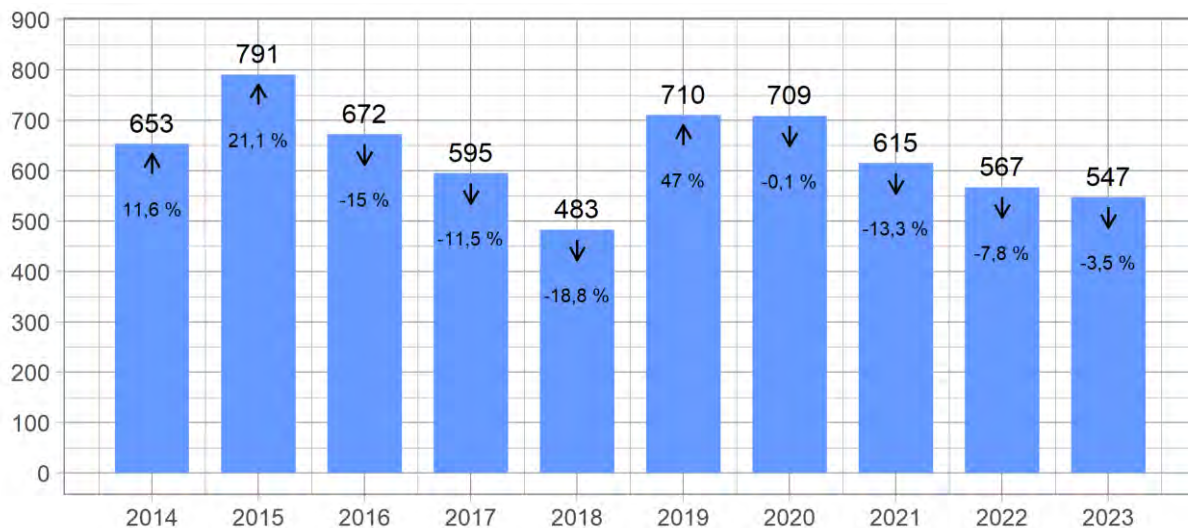
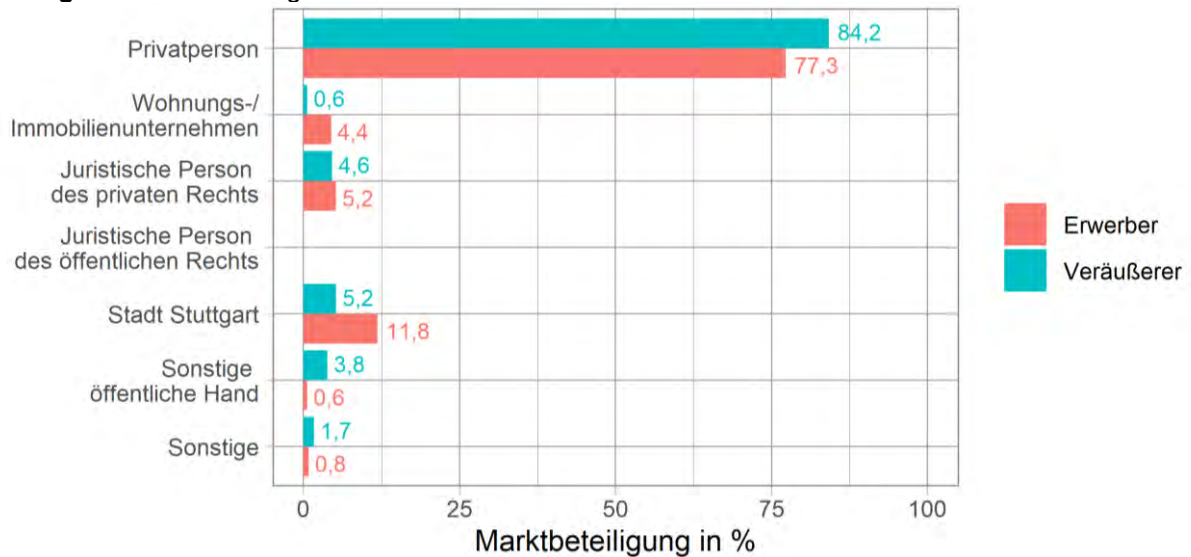
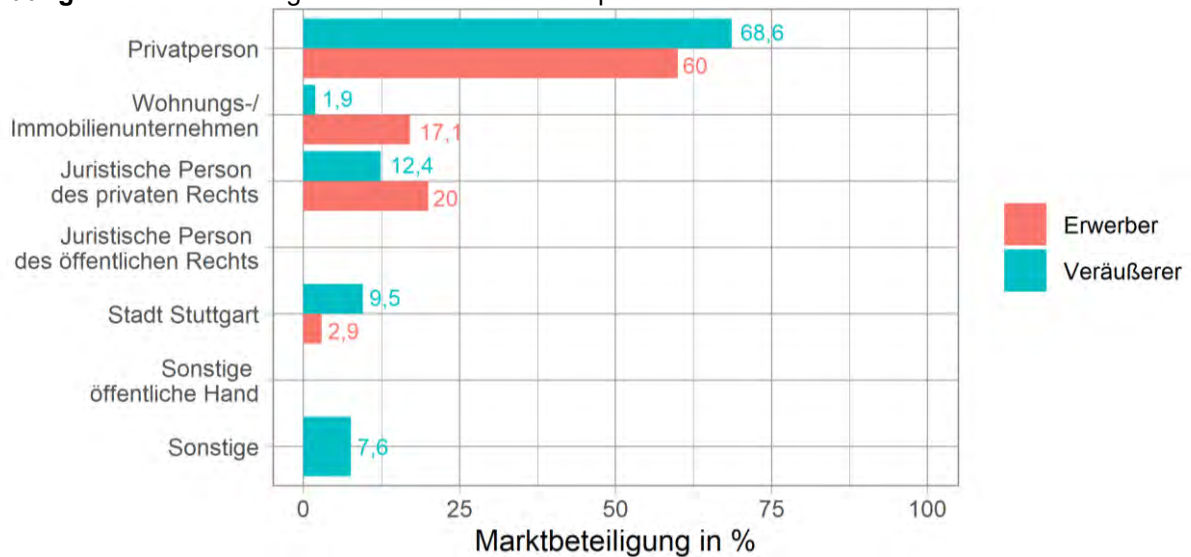
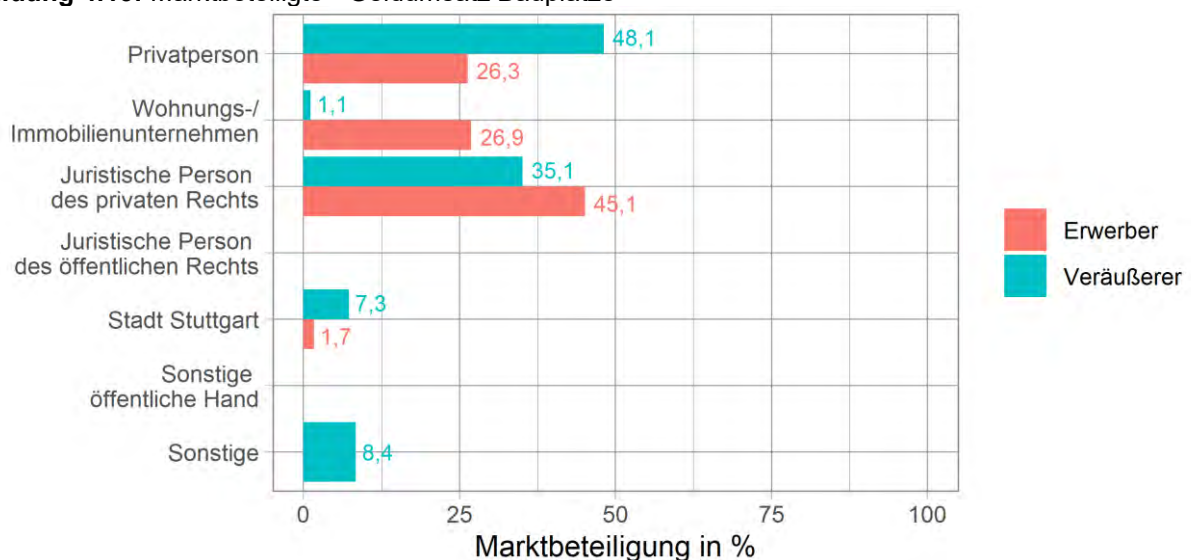


Abbildung 4.11: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe Unbebaute Grundstücke

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergibt deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.12: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe Bauplätze

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergibt deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.13: Marktbeteiligte - Geldumsatz Bauplätze

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergibt deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Tabelle 4.4: Umsätze nach Grundstücksarten

Jahr	Grundstücksart	Anzahl		Grundstücksfläche		Preissummen	
		Anzahl	in %	in 1.000 m ²	in %	in Mio. Euro	in %
2023	Bauplatz-Wohngebiet	65	12,4	32,37	5,9	53,09	35,6
2022	Bauplatz-Wohngebiet	84	15,4	44,13	7,8	58,90	25,8
2023	Bauplatz-Mischgebiet	19	3,6	9,01	1,6	11,72	7,8
2022	Bauplatz-Mischgebiet	33	6	33,33	5,9	64,50	28,3
2023	Bauplatz Kerngebiet	4	0,8	4,09	0,7	12,23	8,2
2022	Bauplatz Kerngebiet	3	0,5	0,78	0,1	16,29	7,1
2023	Bauplatz Gewerbegebiet	17	3,2	47,32	8,6	56,12	37,6
2022	Bauplatz Gewerbegebiet	15	2,7	40,82	7,2	47,55	20,9
2023	Rohbauland	6	1,1	14,02	2,6	3,64	2,4
2022	Rohbauland	10	1,8	14,74	2,6	3,90	1,7
2023	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2022	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2023	Landwirtschaftliche Grundstücke	384	73,3	389,25	71,1	10,90	7,3
2022	Landwirtschaftliche Grundstücke	354	64,8	391,16	69	10,52	4,6
2023	Sonstige	29	5,5	51,03	9,3	1,61	1,1
2022	Sonstige	47	8,6	42,07	7,4	26,32	11,5
2023	Umsatz 2023	524		547,09		149,31	
2022	Umsatz 2022	546		567,03		227,98	

Tabelle 4.5: Bauplätze nach Grundstückstyp

Grundstückstyp *	Jahr									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1- bis 2- geschossig	62	87	71	58	77	76	50	47	50	50
Reihen-, Doppel- Atriumhausbebauung	6	8	14	4	25	14	30	30	14	7
Mehrfamilienhäuser (ggf. mit geringfügigem Gewerbeanteil)	48	56	50	51	45	47	58	52	53	14
Nebenzentren	1	0	0	0	0	1	0	1	6	6
Innenstadt (Geschäftslage)	1	2	0	0	1	1	0	0	3	1
Gewerbegebiete	14	10	4	3	3	5	1	5	3	4
Lagerplatz	0	1	0	0	0	0	3	0	0	1
Industriegebiet	4	1	1	4	1	2	5	2	2	4
Bürogebiet	8	17	17	8	3	2	7	7	6	7
Gesamt	144	182	157	128	155	148	154	144	137	94

* Nur solche Kauffälle, die eindeutig dem entsprechenden Grundstückstyp zugeordnet werden konnten.

Tabelle 4.6: Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Nutzungsart	Flächen in m ²				
	bis 200	bis 400	bis 1.000	bis 2.000	Über 2.000
Acker	0	3	8	11	10
Grünland	0	1	8	8	4
Gartenland	6	27	157	76	8
Dauerkleingärten	0	2	2	0	1
Erwerbsgartenbau	0	0	1	1	1
Rebland	3	3	16	9	6
Wald	0	1	3	1	0
Sonstige	0	2	3	2	0
Gesamtumsatz 2023	9	39	198	108	30
Gesamtumsatz 2022	8	38	183	91	34

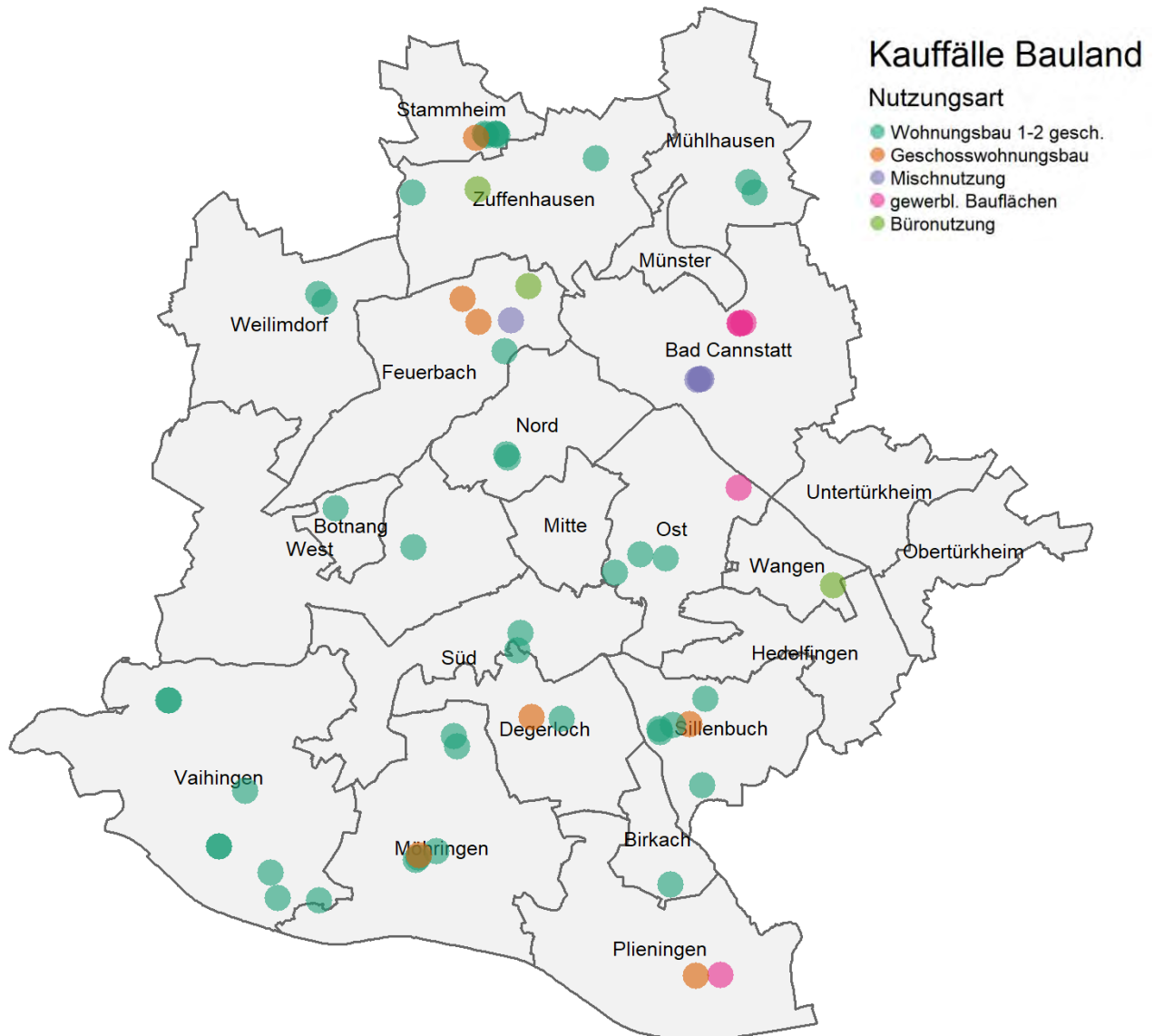
Tabelle 4.7: Unbebaute Grundstücke - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Bauplätze			Rohbau- land	Bau- erwartungs- land	Landwirtschaftliche Grundstücke	Sonstige
	Wohn- & Misch- gebiet	Kern- gebiet	Gewerbe- gebiet				
Stg.-Mitte	0	1	0	0	0	0	0
Stg.-West*	5	0	0	0	0	6	3
Stg.-Nord	2	0	0	0	0	0	1
Stg.-Ost	7	0	1	0	0	10	1
Stg.-Süd	4	0	0	0	0	5	1
Bad Cannstatt	1	3	5	0	0	16	2
Birkach	1	0	0	0	0	3	0
Botnang	1	0	0	0	0	1	2
Degerloch	6	0	1	0	0	5	1
Feuerbach	10	0	1	0	0	22	3
Hedelfingen	0	0	0	0	0	31	0
Heumaden	1	0	0	0	0	20	1
Hofen	2	0	0	0	0	9	1
Kaltental	0	0	0	0	0	12	0
Möhringen	9	0	5	0	0	9	0
Mühlhausen	1	0	0	6	0	15	1
Münster	0	0	0	0	0	14	0
Obertürkheim	0	0	0	0	0	11	0
Plieningen	1	0	1	0	0	7	3
Riedenberg	1	0	0	0	0	1	0
Rohr	4	0	0	0	0	0	2
Rohracker	0	0	0	0	0	19	0
Rotenberg	0	0	0	0	0	9	0
Sillenbuch	5	0	0	0	0	6	0
Stammheim	7	0	0	0	0	10	0
Uhlbach	0	0	0	0	0	40	0
Untertürkheim	0	0	0	0	0	18	1
Vaihingen	10	0	0	0	0	5	2
Wangen	1	0	1	0	0	35	1
Weilimdorf	2	0	1	0	0	21	2
Zazenhausen	0	0	0	0	0	4	0
Zuffenhausen	3	0	1	0	0	20	1
Umsatz 2023	84	4	17	6	0	384	29
Umsatz 2022	117	3	15	10	0	354	47

* Einschließlich Solitude, Rot- und Schwarzwildpark.

Karte 4.1: Räumliche Verteilung der Kauffälle für Bauland

Die Grafik zeigt lagegetreu die Verteilung der für die Bewertung geeigneten und bedingt geeigneten Kauffälle von Bauland des Jahres 2023.



4.3 Bebaute Grundstücke

Auswertungen zu den unterschiedlichen Immobilienarten sind in den Abbildungen und Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt. Erbbaurechte sind in diesem Kapitel nicht enthalten.

Abbildung 4.14: Anzahl der Verkäufe



Abbildung 4.15: Geldumsatz (in Mio. Euro)



Abbildung 4.16: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)

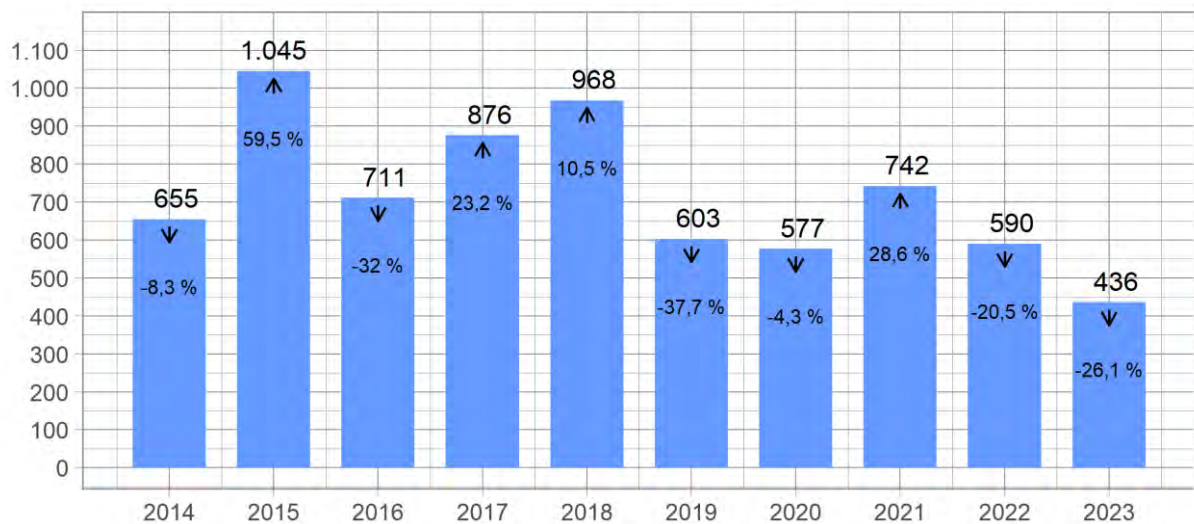
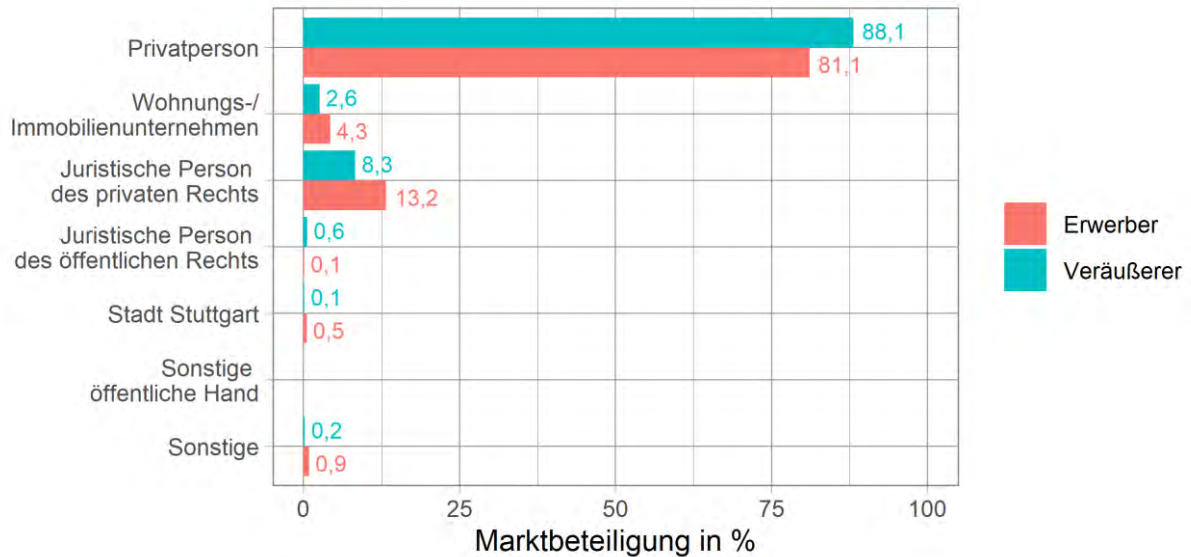
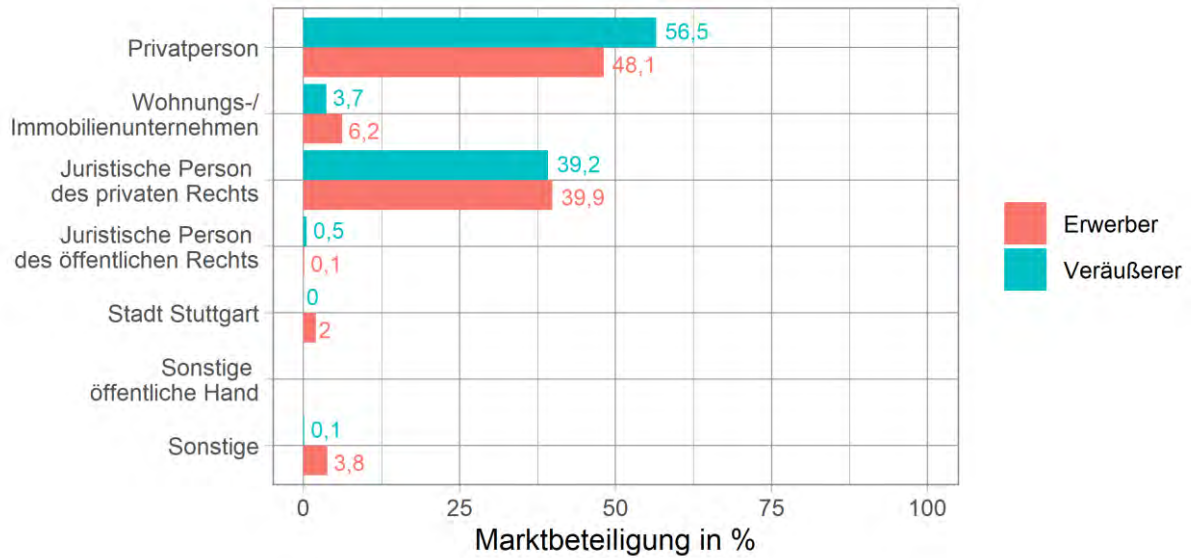


Abbildung 4.17: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe bebaute Grundstücke

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergibt deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.18: Marktbeteiligte - Geldumsatz bebaute Grundstücke

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergibt deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Tabelle 4.8: Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl der Transaktionen nach Baujahrsgruppen										Gesamtumsätze			
	vollständig auswertbar					nicht auswertbar *					Anzahl		Preissummen in Mio. Euro	
	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2020	ab 2021	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2020	ab 2021	2022	2023	2022	2023
Einfamilienhaus	20	47	32	14	0	17	27	26	7	5	222	195	206,1	164,3
Reihenhaus	5	17	39	26	0	2	4	18	11	10	120	132	80,2	78,1
Einfamhs. mit ELW	2	19	17	4	0	0	6	4	0	0	62	52	71,6	59,2
Zweifamilienhaus	16	26	28	2	0	11	22	22	1	0	139	128	116,1	99,2
Dreifamilienhaus	13	11	21	1	0	11	6	12	2	0	101	77	101,4	77,7
Mehrfamilienhaus	22	4	15	3	0	17	8	12	2	1	117	84	237,4	130,2
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil <= 20%	9	2	6	0	0	8	0	1	0	0	30	26	77,1	74,3
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil 21-50%	12	1	5	0	0	8	0	7	0	0	36	33	85,3	47,5
gemischt genutztes Geb. gew. Mietanteil > 50%	4	1	6	1	0	1	3	5	3	0	25	24	118,8	50,3
Geschäftshaus	1	0	2	2	1	0	0	3	2	0	14	11	235,4	202,0
Bürogebäude	1	0	3	1	0	2	0	2	4	0	23	13	489,0	93,2
Fabrikgebäude	0	0	2	1	0	2	0	1	0	0	4	6	30,1	33,0
Logistik-/Lagergebäude	0	0	0	2	0	2	0	1	0	0	2	5	27,4	4,6
Hotel	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	9	4	104,5	13,9
Werkstattgebäude	0	0	0	2	0	1	0	2	0	0	5	5	9,2	2,8
Landwirtschaftl. Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2	2	0,6	1,1
Sonstige Gebäude	0	1	0	1	0	3	4	10	1	1	30	21	30,2	29,5
Gesamtumsatz											941	818	2.020,4	1.160,9

* Zum Beispiel aufgrund nicht erhaltener Angaben von Erwerberinnen und Erwerbern.

4.4 Wohnungs- und Teileigentum

Auswertungen zu den unterschiedlichen Immobilienarten sind in den Abbildungen und Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt.

Abbildung 4.19: Anzahl der Verkäufe



Abbildung 4.20: Geldumsatz (in Mio. Euro)



Abbildung 4.21: Wohn-/ Nutzflächen (in 1.000 m²)

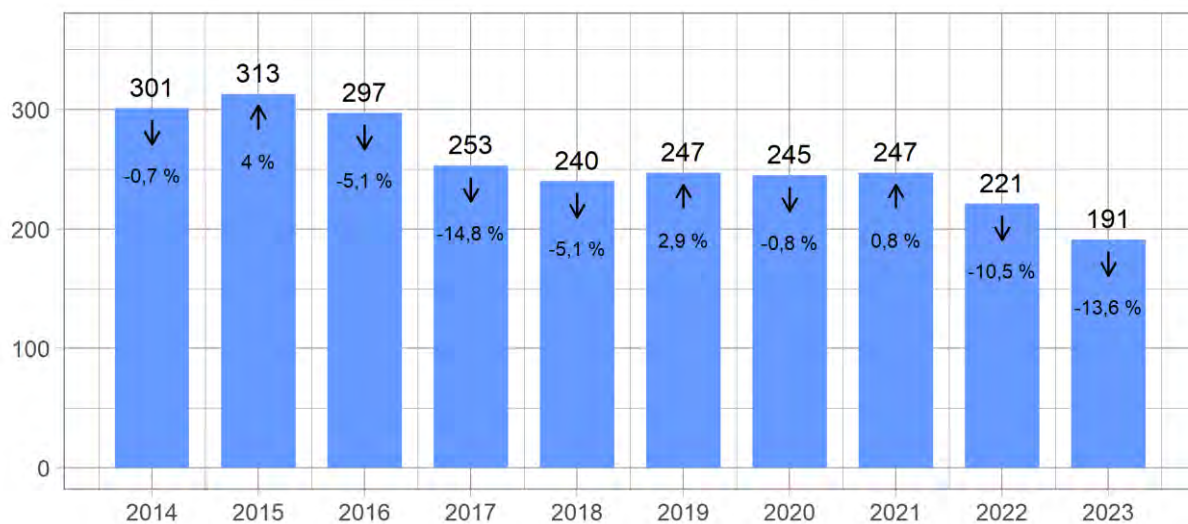
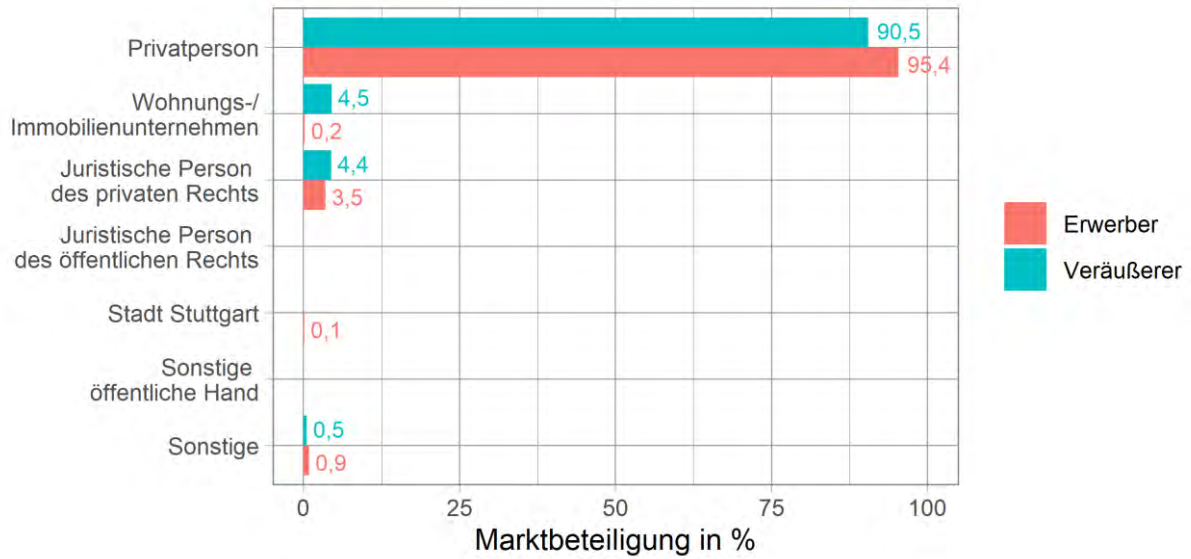
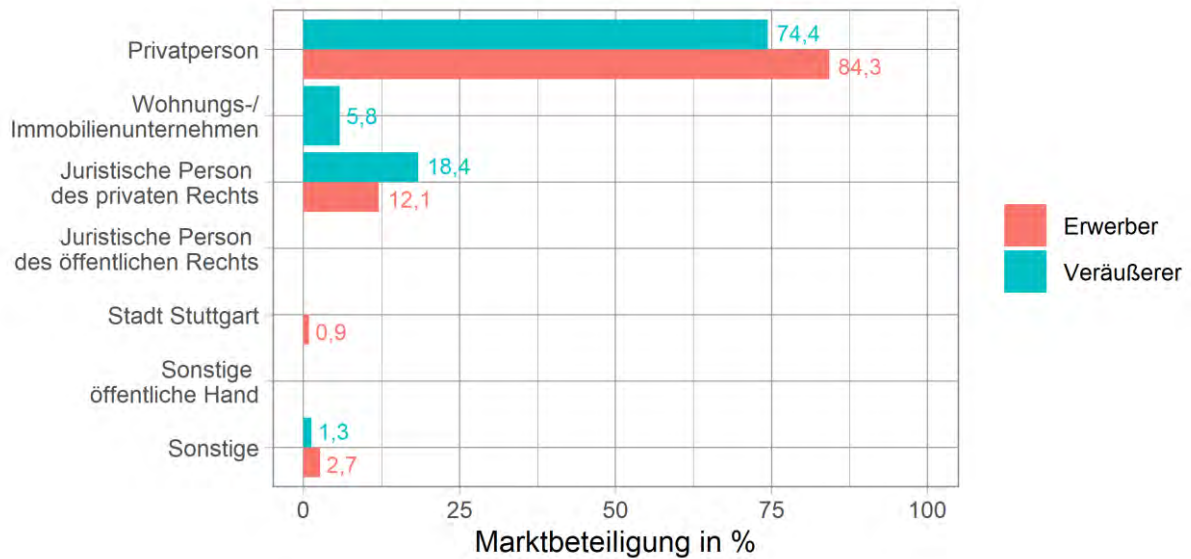


Abbildung 4.22: Marktbeteiligte – Wohnungseigentum

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergibt deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.23: Marktbeteiligte – Teileigentum

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergibt deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.24: Wohnungseigentum – Monatsumsätze

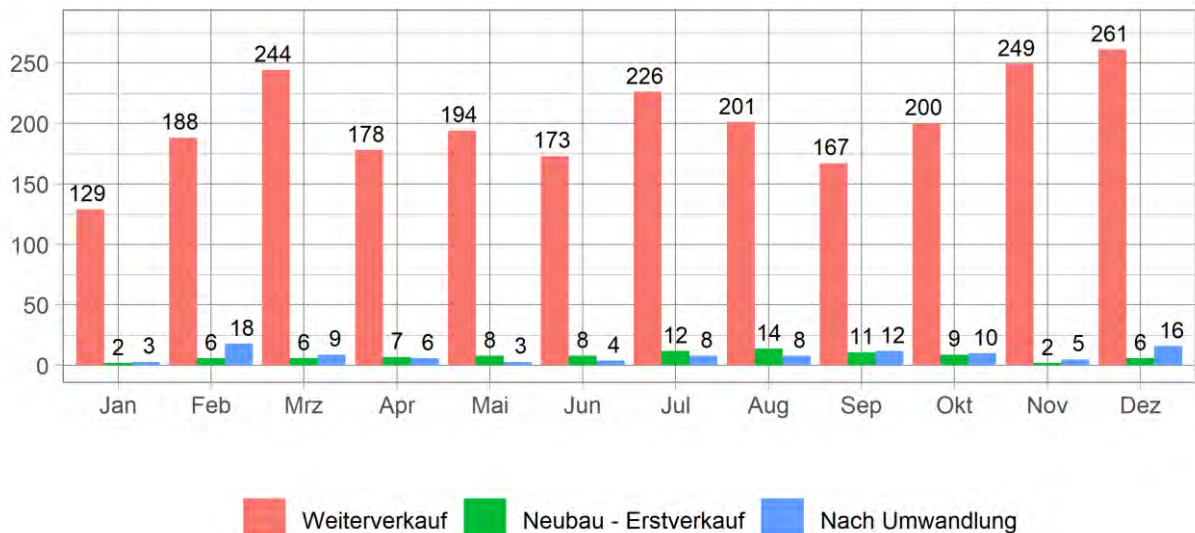
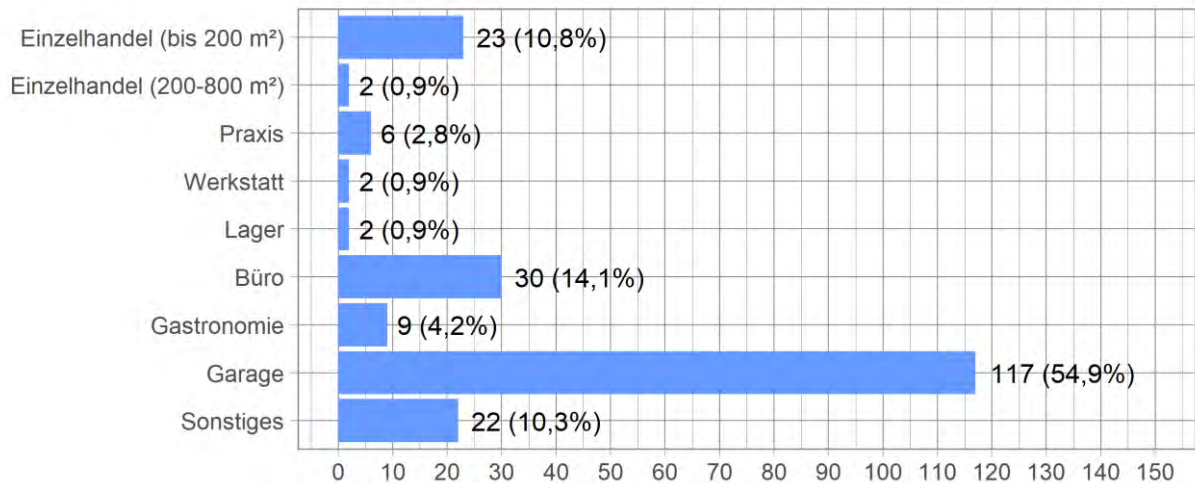


Abbildung 4.25: Teileigentum - erfasste Nutzungsarten



Gesamtzahl der Fälle: 213

5 Preise

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum.

Die Preisspiegel sind zur Wertermittlung nicht geeignet, da sie sich auf Grundstücke mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen beziehen.

Sie stellen lediglich die Gruppen marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick über Spannen der gezahlten Preise.

Zur Wertermittlung dienen insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sowie die Daten für die Wertermittlung (Kapitel 6).

5.1 Unbebaute Grundstücke

5.1.1 Baugrundstücke

Dieses Unterkapitel zeigt Kaufpreise, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung den Nutzungen zugeordnet werden können.

Tabelle 5.1: Preisspiegel Baugrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

Bauliche Nutzbarkeit	Wohnlage *	Kaufpreise in €/m ² Grundstücksfläche nach Größe der Grundstücksfläche							
		Bis 250 m ²		Bis 600 m ²		Bis 1.000 m ²		Über 1.000 m ²	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Ein-/Zweifamilienhaus	Sehr gut					3.700	3.700	3.450	3.450
	Gut	1.750	2.580	1.790	2.430	1.330	2.580		
	Mittel			1.190	1.370				
Reiheneigenheim	Gut							2.580	2.580
	Mittel			1.170	1.240				
Mehrfamilienhaus	Gut			1.730	1.730				

* Wohnlagendefinition siehe Kapitel 6

Dargestellt werden in Tabelle 5.1 überwiegend Baugrundstücke des ein- zweigeschossigen Wohnungsbaus (WGFZ < 1,0).

Tabelle 5.2: Preisspiegel Baugrundstücke

(Geschosswohnungsbau, Nebenzentren, gemischt und gewerblich nutzbare Baugrundstücke)

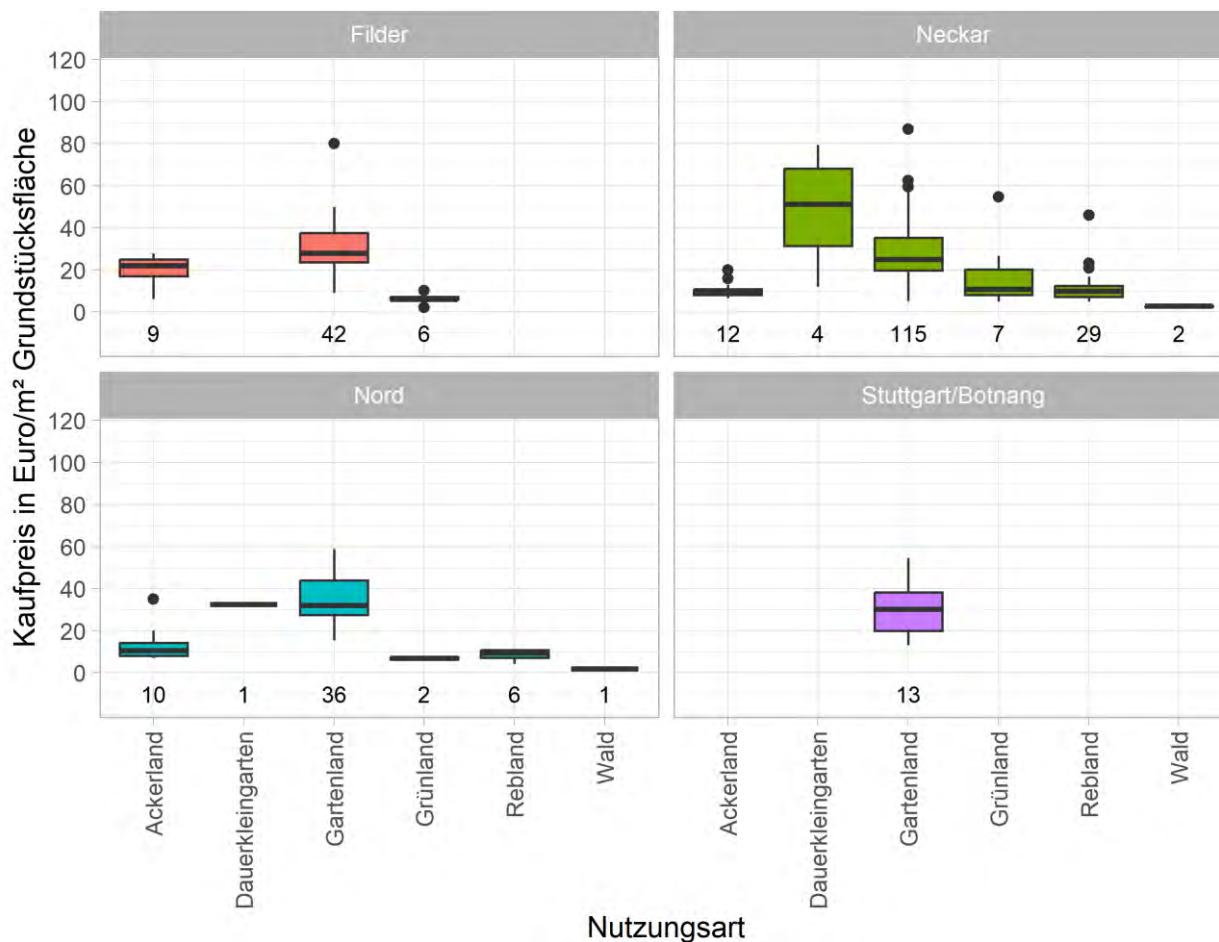
Baugrundstück Typ	Minimum Kaufpreis in €/m ²	Maximum Kaufpreis in €/m ²
Mehrfamilienhäuser *	Kein Kauffall	Kein Kauffall
Verdichtete Bebauung, einschließlich alter Ortsteile	950	2.510
Nebenzentren	1.470	2.890
City	Kein Kauffall	Kein Kauffall
Gewerbegebiet (einschl. Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)	300	340
Verarbeitende Industrie, Spedition, Hafennutzung	Nur ein Kauffall	Nur ein Kauffall
Bürogebiet (Außenbezirke)	720	2.390
Bürogebiet (Innenbezirke)	Kein Kauffall	Kein Kauffall

* Geschosswohnungsbaugrundstücke mit WGFZ >= 1,0

5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Nutzungsart und örtlichem Teilbereich im Stadtgebiet. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen ist die an der horizontalen Achse angegebene Anzahl an Kauffällen zu beachten. Die dargestellten Kaufpreise enthalten teilweise Wertanteile für den Aufwuchs. Grunderwerb für Gemeinbedarfszwecke ist nicht dargestellt.

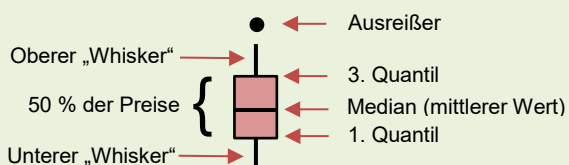
Abbildung 5.1: Preisspiegel - Landwirtschaftliche Grundstücke



Hinweise zu den Boxplot-Abbildungen:

In den Kapiteln 5.1.2, 5.2 und 5.3 sind die Kaufpreisdaten in sogenannten Boxplots dargestellt.

Dargestellt ist die Fallverteilung dabei wie folgt:



Der obere „Whisker“ reicht von der Grenze des 3. Quartils bis zum höchsten Wert, jedoch maximal bis zu einem Wert des 1,5-Fachen des Interquartilsabstandes (Distanz zwischen erstem und drittem Quartil). Der untere „Whisker“ reicht von der Grenze des 1. Quartils bis zum niedrigsten Wert, jedoch maximal bis zu einem Wert des 1,5-Fachen des Interquartilsabstandes. Werte außerhalb der „Whisker“ werden als Ausreißer bezeichnet und durch einen Punkt dargestellt.

5.2 Bebaute Grundstücke

Der unter 5. erläuterte Vorbehalt zur Verwendung der Preisspiegel gilt auch hier. Die angegebenen Preisspannen sind bezahlte Preise und können die Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren und sonstige wesentliche Daten für die Wertermittlung nicht ersetzen. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Preisspannen sich nicht nur auf den Gebäudeanteil beziehen, sondern auch den Bodenanteil enthalten.

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Baujahr und Ausstattung. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen ist die an der horizontalen Achse angegebene Anzahl der Kauffälle zu beachten.

Abbildung 5.2: Preisspiegel - Einfamilienhäuser (inkl. Villen)

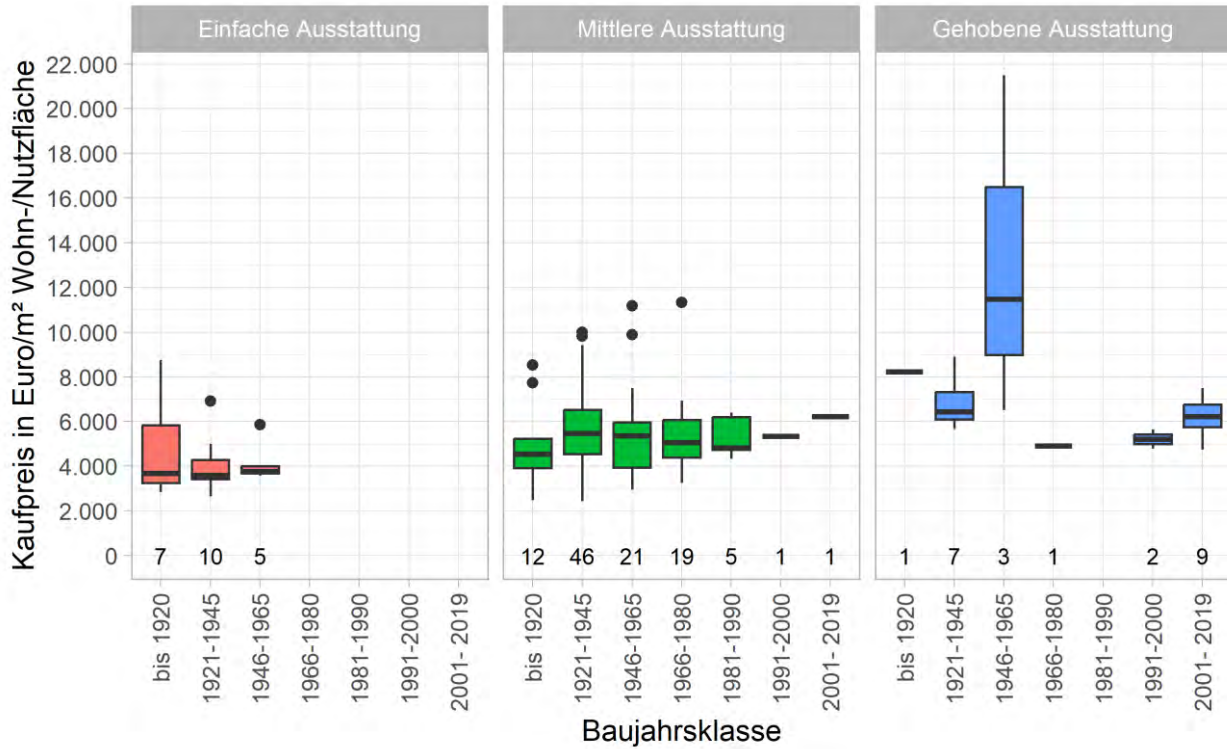


Abbildung 5.3: Preisspiegel – Reiheneigenheime

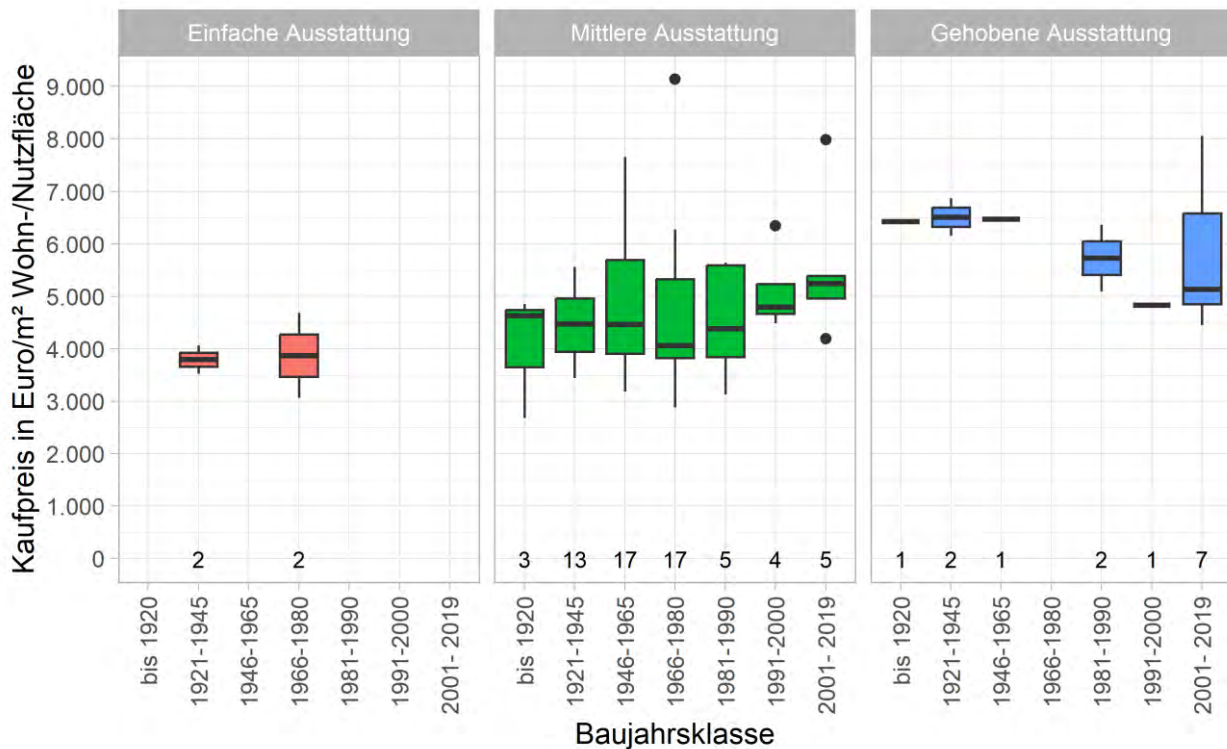


Abbildung 5.4: Preisspiegel – Zweifamilienhäuser

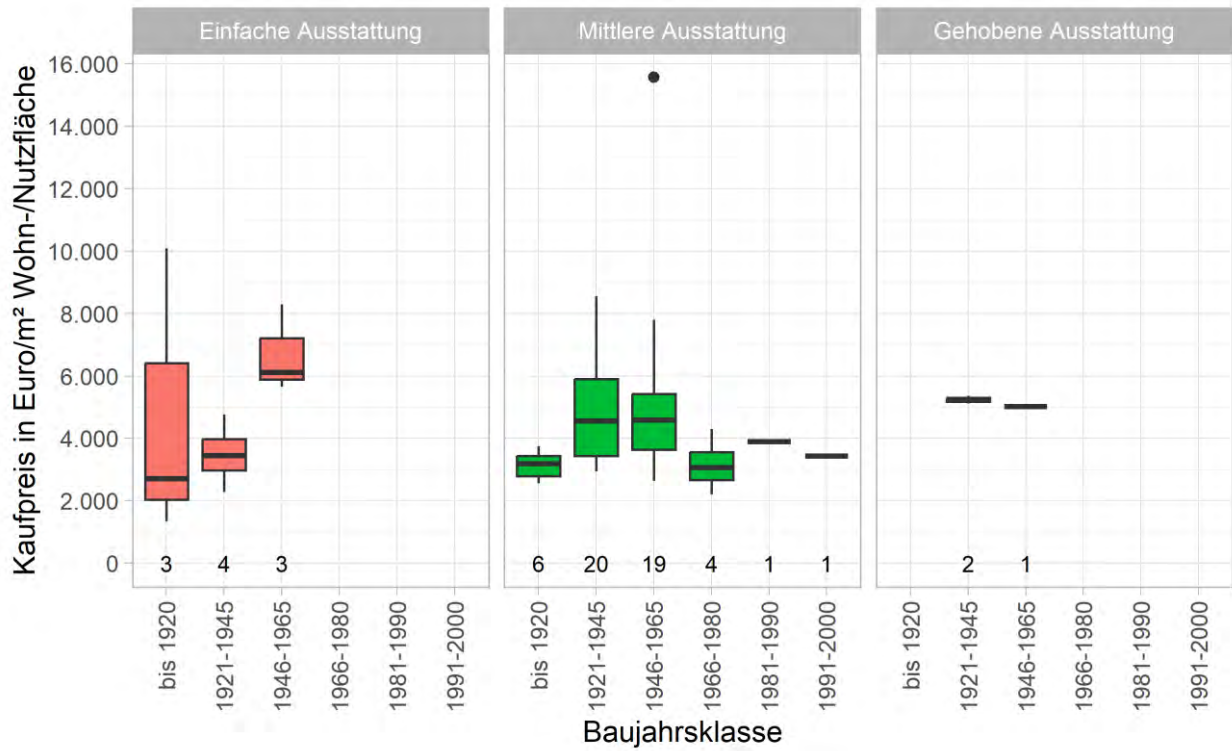


Abbildung 5.5: Preisspiegel – Dreifamilienhäuser

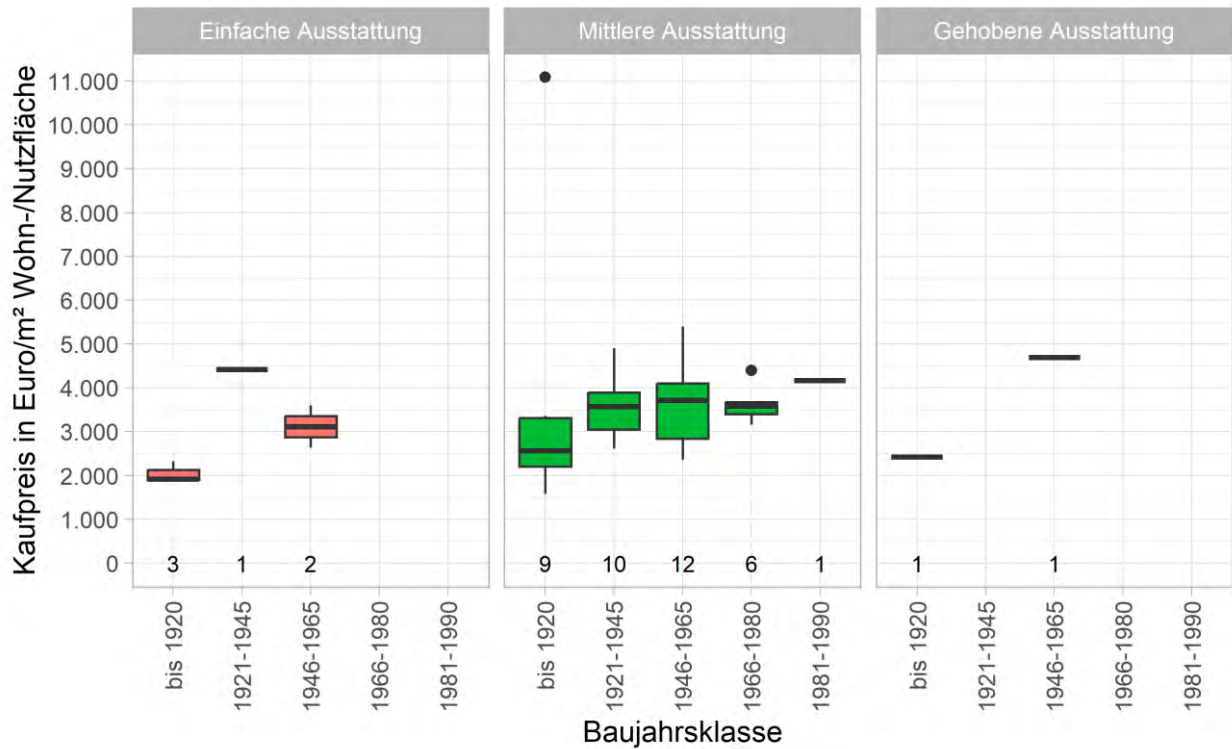
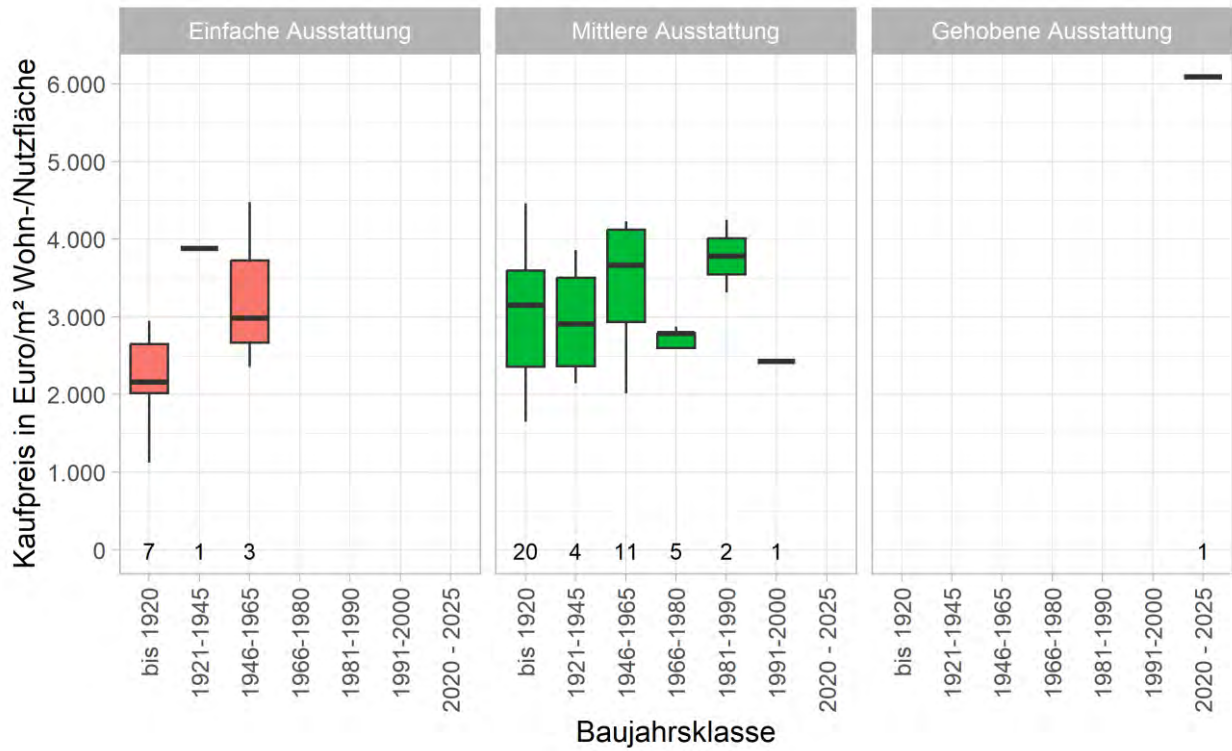


Abbildung 5.6: Preisspiegel – Mehrfamilienhäuser



5.3 Wohnungseigentum

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Wohnlage und Ausstattung. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen ist die an der horizontalen Achse angegebene Anzahl der Kauffälle zu beachten. Zur Wertermittlung siehe Vergleichsfaktoren in Kapitel 6.6.1.

Abbildung 5.7: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre bis 1920

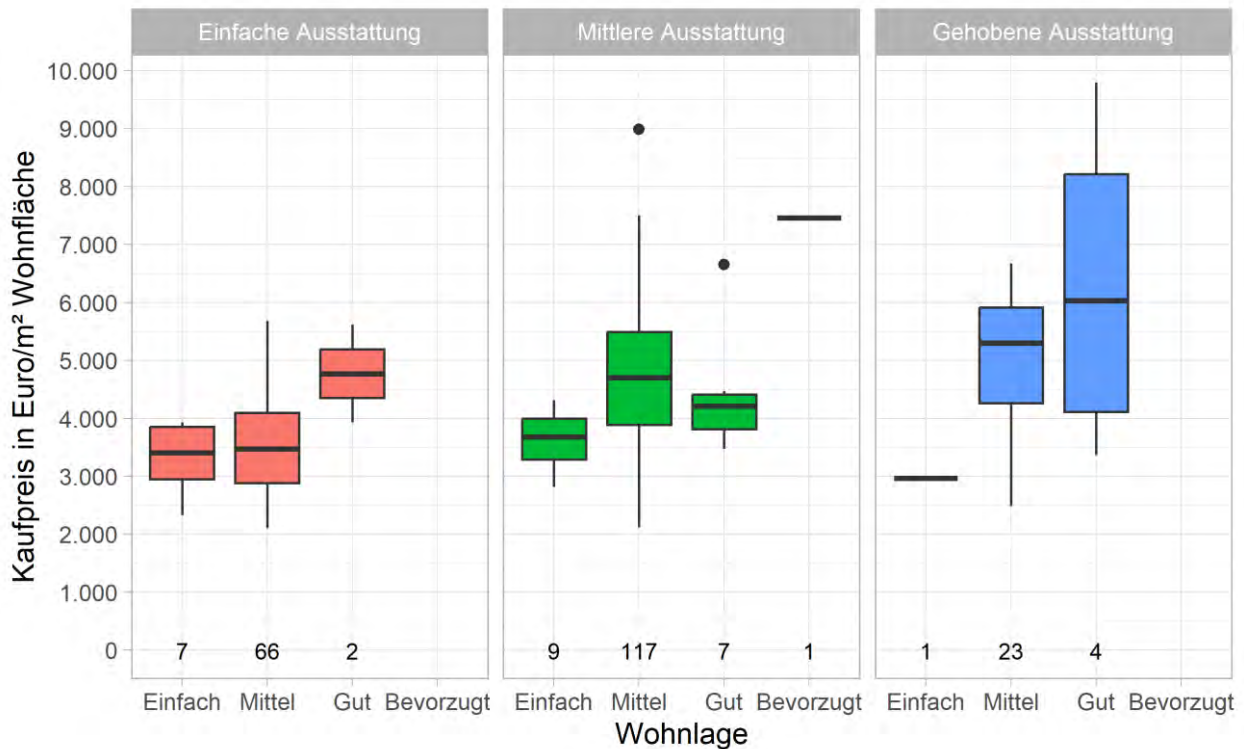


Abbildung 5.8: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1921 – 1945

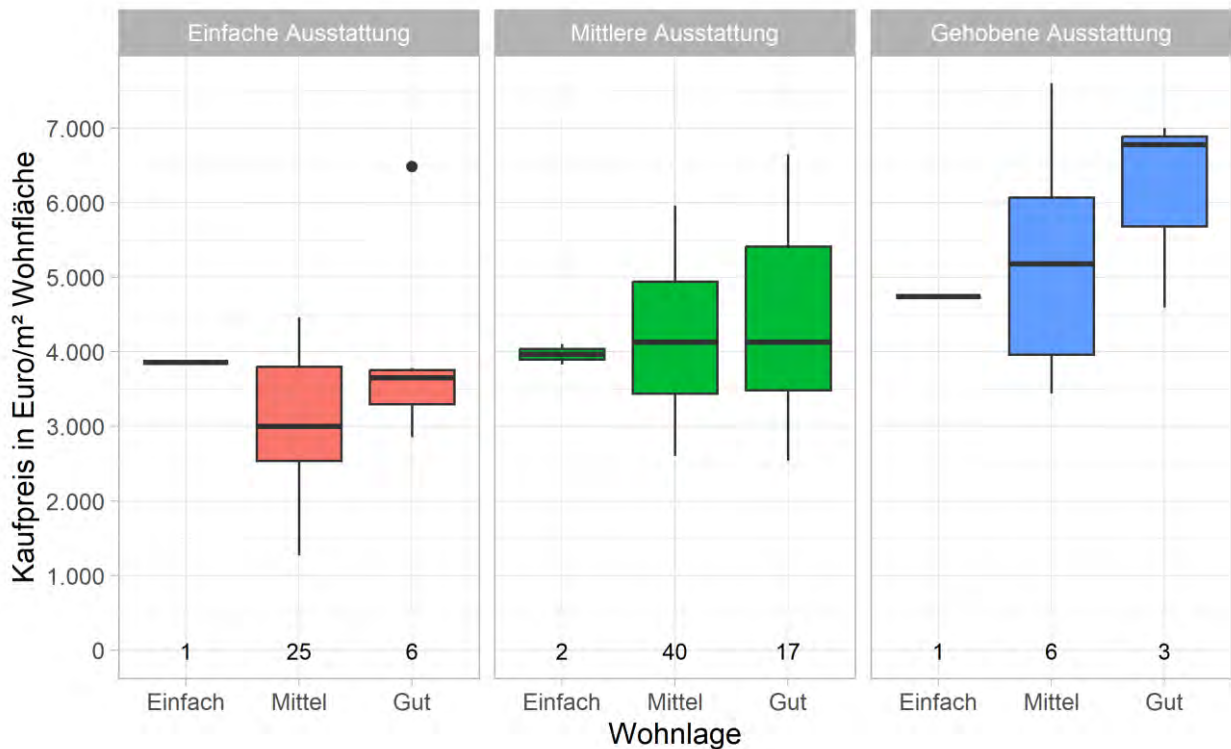


Abbildung 5.9: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1946 – 1965

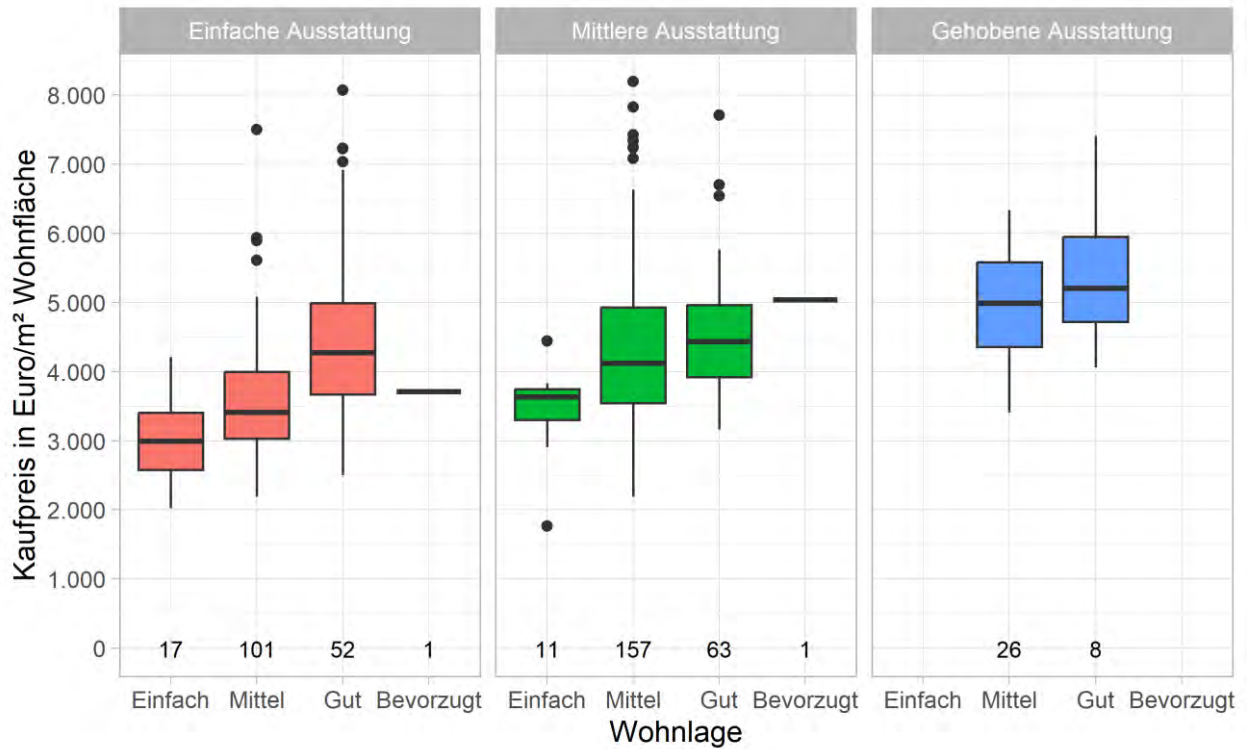


Abbildung 5.10: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1966 – 1980

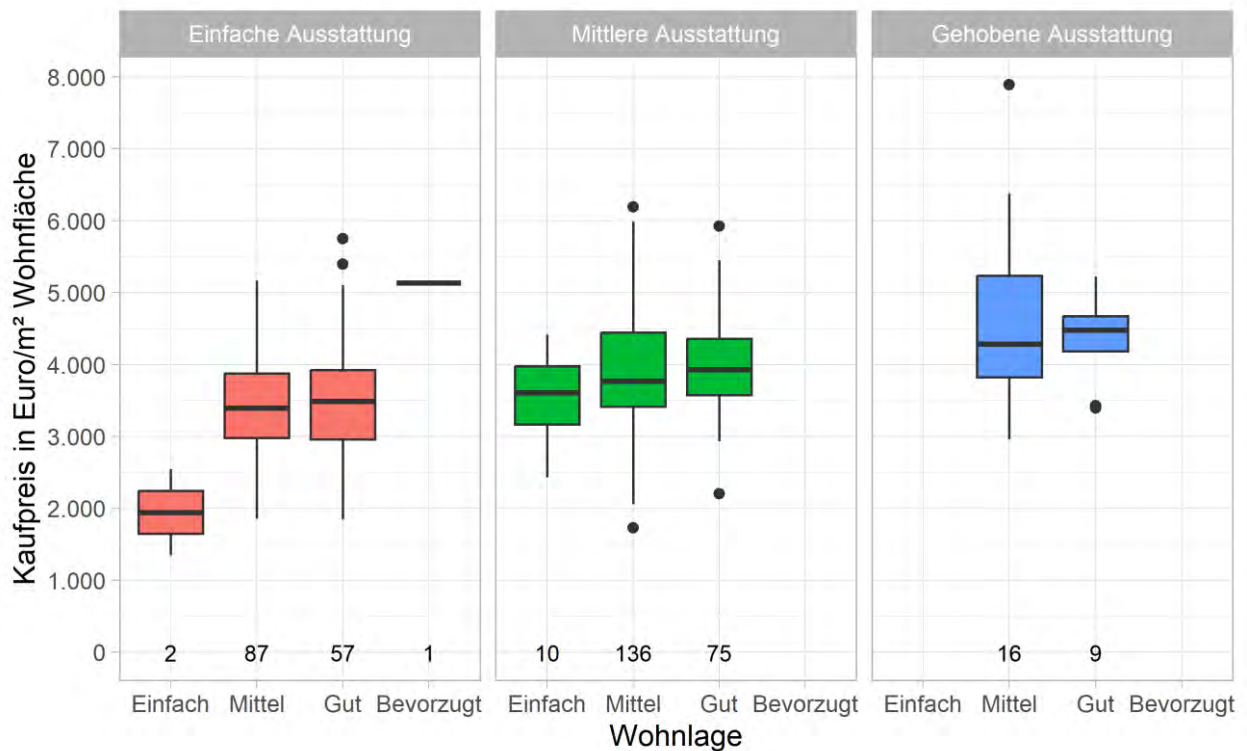


Abbildung 5.11: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1981 – 1990

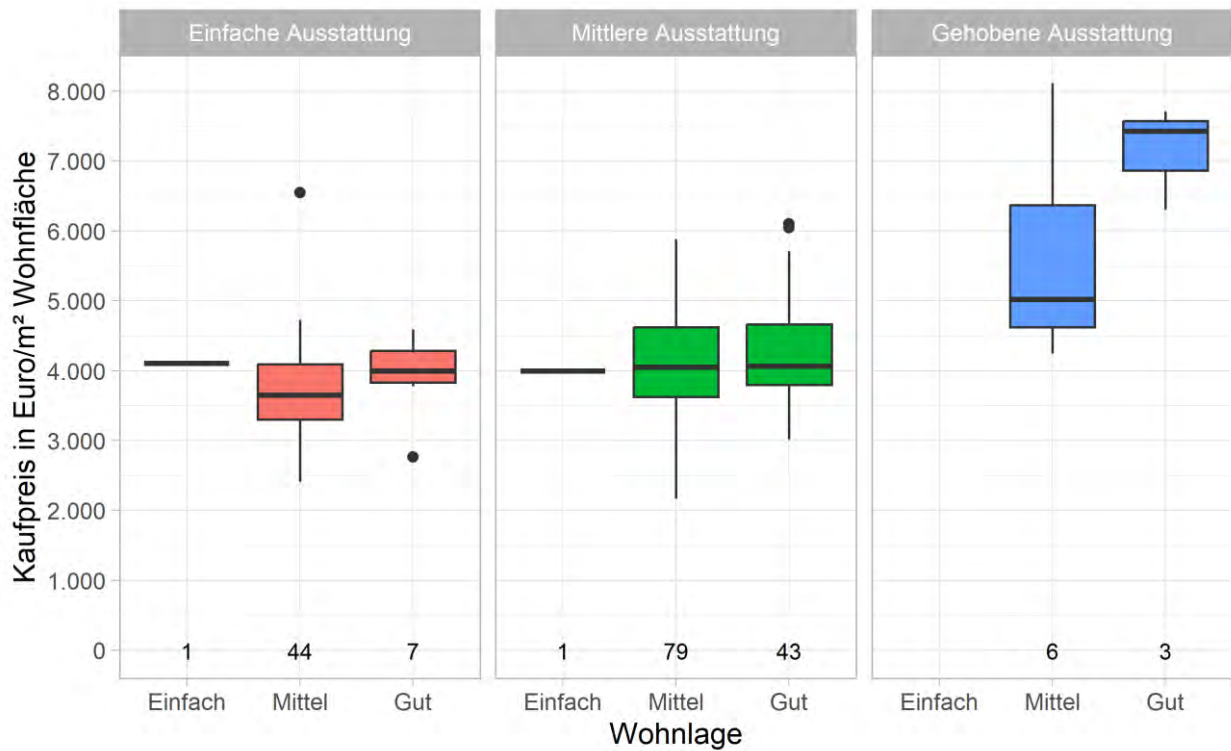


Abbildung 5.12: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1991 – 2000

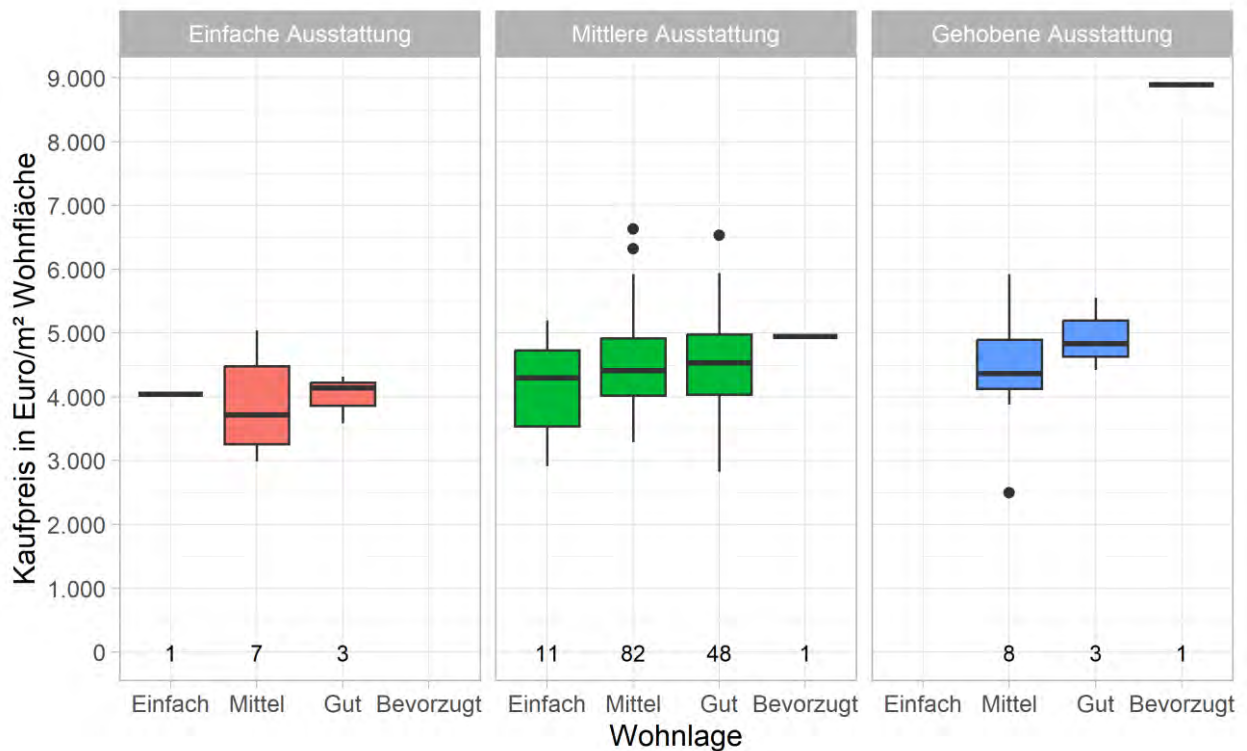


Abbildung 5.13: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2001 – 2010

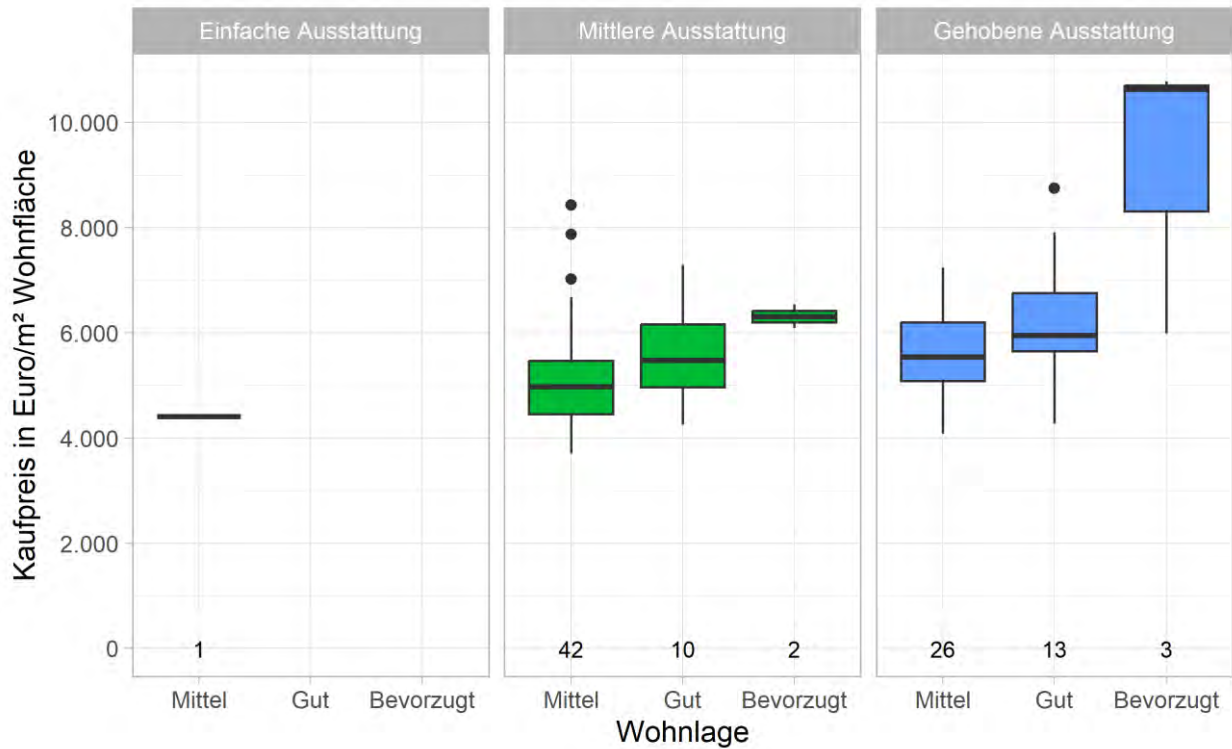


Abbildung 5.14: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2011 – 2019

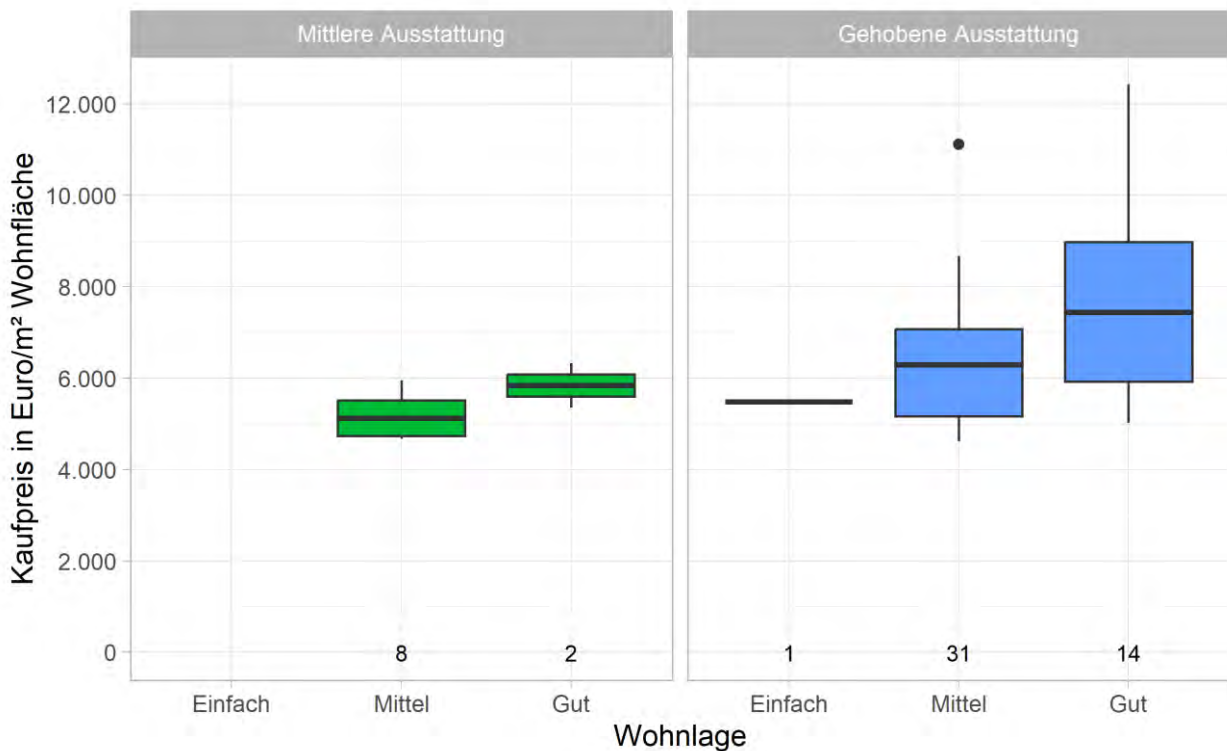


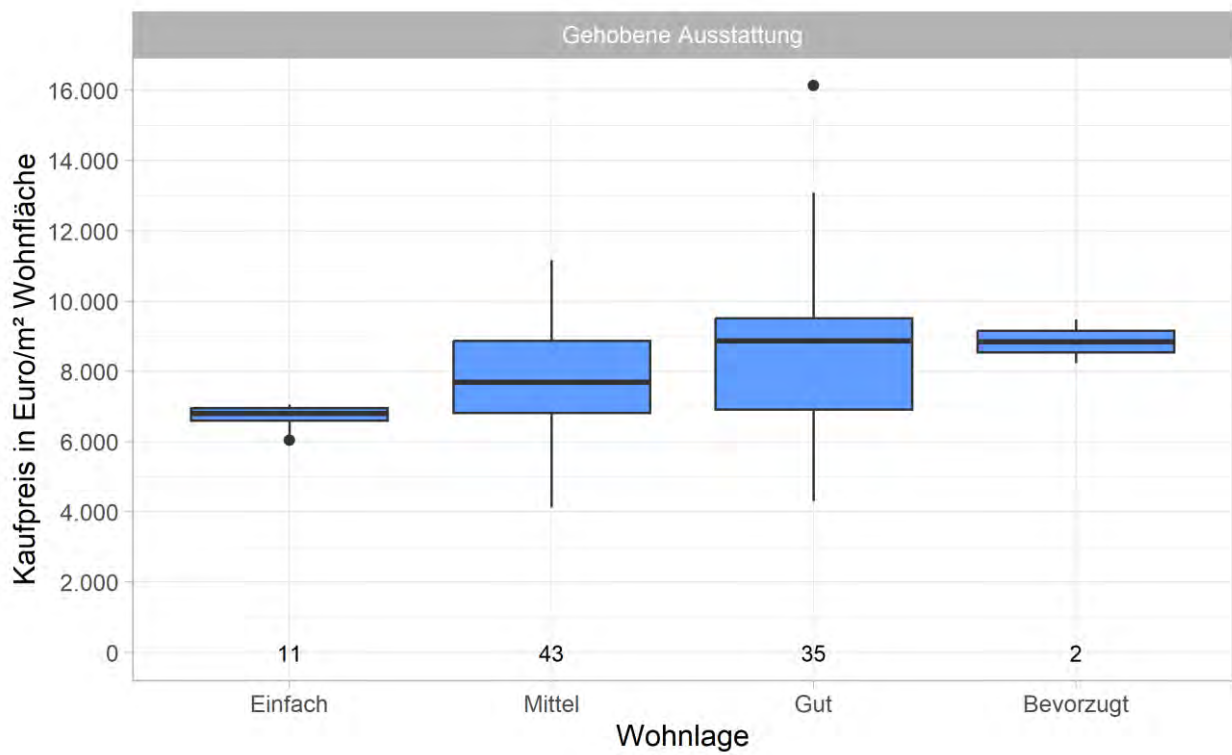
Abbildung 5.15: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2020 – 2026

Tabelle 5.3: Umsätze und Preisspannen (in €/m² Wohnfläche) von Wohnungseigentum in den Stadtbezirken

Gemarkung	Baujahr bis 1945			Baujahr nach 1945			Neubau		
	Anzahl *	Minimum	Maximum	Anzahl *	Minimum	Maximum	Anzahl *	Minimum	Maximum
Stg.-Mitte	19	3.235	8.986	51	3.243	7.500			
Stg.-West	68	3.047	9.795	126	2.327	11.117	2		
Stg.-Nord	7	2.873	7.692	52	2.500	12.424	13	6.612	16.144
Stg.-Ost	37	2.273	7.143	88	2.688	9.341			
Stg.-Süd	69	1.964	7.500	53	2.190	8.013	1		
Bad Cannstatt	57	2.122	5.873	119	1.344	5.950	2		
Birkach				27	2.818	5.845			
Botnang	4	3.258	5.395	47	2.491	5.654	1		
Degerloch	4	3.627	5.776	64	1.857	8.074	10	7.890	13.086
Feuerbach	13	2.486	4.848	71	2.167	7.681	16	4.300	11.612
Hedelfingen	3	2.500	5.454	14	2.766	5.556			
Heumaden				32	2.203	6.373			
Hofen	1			23	2.361	4.635			
Kaltental	9	2.195	4.744	16	2.727	5.333			
Möhringen				74	2.405	7.411	9	6.322	8.951
Mühlhausen				29	2.321	5.882	2		
Münster	3	2.381	2.585	16	2.259	4.419			
Obertürkheim	6	1.267	3.947	12	2.467	5.490			
Plieningen				49	2.466	6.200	4	6.524	7.060
Riedenberg				24	2.167	5.540			
Rohr	1			28	2.659	5.290			
Rohracker				13	2.185	5.151	1		
Sillenbuch	1			23	1.844	8.607	14	8.415	12.062
Stammheim	1			29	2.341	5.460			
Uhlbach				5	2.467	4.257			
Untertürkheim	13	2.269	4.592	18	2.700	5.223			
Vaihingen	3	2.855	4.819	75	2.915	8.656	5	8.805	9.677
Wangen	4	2.767	3.636	23	1.729	6.000			
Weilimdorf	3	2.899	4.254	62	2.206	5.728	1		
Zazenhausen				3	2.959	4.828			
Zuffenhausen	12	1.490	4.275	67	1.767	6.979	8	6.041	7.554

* Dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen.

Tabelle 5.4: Preisspiegel für Neubauwohnungen (soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2018		2019		2020		2021		2022		2023		
	Baujahr*	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
2017	30	6.591	9	8.059									
2018	36	6.711	9	7.787	3	8.651							
2019	159	6.071	44	6.606	13	6.348	9	6.789					
2020	63	6.551	115	6.849	43	7.518	15	8.531	5	8.102	1	9.341	
2021	25	6.016	136	6.368	98	6.745	33	7.729	13	8.247			
2022			66	6.005	146	6.921	96	7.584	39	8.171	5	9.555	
2023			15	8.512	20	7.938	131	8.005	41	7.873	7	7.318	
2024					2	8.360	22	8.389	107	8.428	45	8.277	
2025											27	7.574	
2026**											4	12.552	

* Jahr der Fertigstellung

** inklusive aller zukünftiger Baujahre

Dargestellt sind die Preise für Neubaueigentumswohnungen, keine Wiederverkaufszahlen von gebrauchten Eigentumswohnungen. Die Tabelle enthält Fallzahlen und Mittelwerte der beobachteten, auswertbaren Kaufpreise in €/m² Wohnfläche ohne Garagen- oder Stellplatzanteile (siehe hierzu Kap. 6.6.2).

5.4 Teileigentum

Tabelle 5.5: Preisspiegel Teileigentum

Nutzung	Baujahr	Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in €/m ² Nutzfläche		
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Mittelwert
Einzelhandel (bis 200 m ²)	Bis 1945	8	44	160	2.188	4.569	3.289
	1946-2019	13	43	187	917	5.843	2.796
Einzelhandel (200-800 m ²)	1946-2019	1	733	733			
	Praxis						
Praxis	Bis 1945	2	120	174	3.200	3.868	3.534
	1946-2019	4	65	245	2.053	3.398	2.905
Werkstatt	Bis 1945	1	73	73			
	Lager						
Lager	1946-2019	1	56	56			
	Büro						
Büro	Bis 1945	6	36	80	2.639	5.982	4.193
	1946-2019	17	36	460	1.172	7.500	3.104
	Ab 2020	1	91	91			
Gastronomie	Bis 1945	5	85	267	1.386	5.294	3.598
	1946-2019	3	78	278	2.417	8.278	4.775
Sonstiges	1946-2019	1	25	25			

5.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Tabelle 5.6: Preisspiegel Gewerbe- und Industriegrundstücke

Nutzung	Baujahr		Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in €/m ² Nutzfläche		Vielfaches		Liegenschaftszins in %*	
	von	bis		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Geschäfts- haus	1893	2022	4	420	17.290	3.300	8.210	15	24	2,9	4,6
Büro- gebäude	1954	1991	4	330	7.880	2.220	4.290	18	22	2,9	4,6
Logistik/ Lager	1999	1999	1	860	860	2.100	2.100	21	21	1,7	1,7
Werkstatt- gebäude	1985	1985	2	320	540	1.280	3.540	10	35	1,2	2,0
Fabrik- gebäude	1986	1986	1	2.150	2.150	1.490	1.490	12	12	4,0	4,0

* Siehe Hinweise in Kapitel 6.

STUTTGART

Landeshauptstadt
Stuttgart

Stadtmessungsamt
KundenZentrum

Kronenstraße 20, (3. Stock)
70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216 59601
Telefax: 0711 216 950192

Öffnungszeiten: Mo-Do9:00 - 16:00 Uhr
Fr9:00 - 12:00 Uhr

www.stuttgart.de/stadtmessungsamt
E-Mail: stadtmessungsamt@stuttgart.de

6 Daten für die Wertermittlung

Abschnitt 6 "Daten für die Wertermittlung" mit den nachfolgend aufgeführten Kapiteln steht im Internet nicht zur Verfügung.

6.1 Gesetzliche und methodische Grundlagen

- 6.1.1 Allgemeines
- 6.1.2 Vom Kaufvertrag zur Kaufpreissammlung - Ableitung wesentlicher Daten
- 6.1.3 Datengrundlage und Modellbezug
- 6.1.4 Anwendungshinweise

6.2 Vergleichspreise

- 6.2.1 Allgemeines
- 6.2.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

6.3 Preisindizes und Preisentwicklungen

6.4 Bodenrichtwerte

- 6.4.1 Grundlagen
- 6.4.2 Veröffentlichung, Anwendung, Aussagefähigkeit
- 6.4.3 Bodenrichtwertniveaus
- 6.4.4 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)
- 6.4.5 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für unbebaute Grundstücke)

6.5 Bebaute Grundstücke

- 6.5.1 Werte für typische bebaute Grundstücke 01.01.2024
- 6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für bebaute Grundstücke)
- 6.5.3 Sachwertfaktoren (NHK 2010)
- 6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 01.01.2024
- 6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)

6.6 Wohnungs- und Teileigentum

- 6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 01.01.2024
- 6.6.2 Wertanteile für Garagen und Stellplätze bei Wohnungs- und Teileigentum
- 6.6.3 Wertverhältnis Eigentumswohnungen zu Mehrfamilienhäuser
- 6.6.4 Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum zu Wohnungserbbaurecht
- 6.6.5 Umrechnungskoeffizienten Baujahr und Wohnfläche

6.7 Definition der Wohnlagen

Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann beim Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes erworben werden.

Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtmessungsamt
Kundenzentrum
Kronenstraße 20
70173 Stuttgart

☎ (07 11) 2 16-59601
Fax (07 11) 2 16-950192
E-Mail: stadtmessungsamt@stuttgart.de

Öffnungszeiten: Mo–Do 9.00-16.00 Uhr
Fr 9.00-12.00 Uhr

7 Produkte und schriftliche Dienstleistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

7.1 Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Antragsberechtigt sind Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder Gerichte und Justizbehörden.

Die Gebühr richtet sich nach dem Wert des Bewertungsobjektes und kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

7.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung auf schriftlichen Antrag erteilt, soweit:

- der Empfänger ein berechtigtes Interesse an den Daten glaubhaft macht,
- überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und
- eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Nähere Einzelheiten sind unter Kapitel 6.2.2 erläutert.

7.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erb-schafts-/Schenkungssteuer)

Für Steuerberater*innen bietet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erb-schafts-/Schenkungssteuer) an.

Dabei wird eine Auswahl von bis zu zehn Kauf-fällen entsprechend der im Antrag genannten Kriterien getroffen und als anonymisierter Auszug aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt. Die Anerkennung des Ergebnisses für die Steuererklärung liegt jedoch im Ermessen des Finanzamtes. Eine Auskunft ist daher nicht mit einem Verkehrswertgutachten gleichzusetzen.

Auskünfte für steuerliche Zwecke stehen für bebaute Grundstücke sowie für Wohneigentum zur Verfügung.

7.4 Immobilienwertauskunft

Die Immobilienwertauskunft basiert auf Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung. Aufgrund der Angaben des Antragstellers, die über einen Fragebogen ermittelt werden, und der allgemeinen Lage-schätzung der Geschäftsstelle wird über ein statistisches Verfahren ein durchschnittlicher Vergleichswert ermittelt. Dieser Wert entspricht einer groben Einschätzung des Marktwertes, ist jedoch nicht mit einem Gutachten gleichzusetzen. Für steuerliche Zwecke liegt die Anerkennung des Ergebnisses im Ermessen des Finanzamtes.

Die Immobilienwertauskunft wird für Ein- bis Dreifamilienhäuser und Wohnungseigentum angeboten.

7.5 Bodenrichtwertauskunft

Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft beinhaltet die Zuordnung des Grundstücks zu dem nach der zulässigen oder vorhandenen Nutzung vermutlich geeignetsten Bodenrichtwertes und Beschreibung des Richtwertgrundstücks.

Eine Abstellung des Bodenrichtwerts auf abweichende Eigenschaften des Grundstücks erfolgt nicht.

7.6 Quartalsbericht „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“

Der Quartalsbericht basiert auf Auswertungen der Kaufpreissammlung und gibt detaillierte Einblicke in die aktuellen Entwicklungen von Umsatzzahlen und Kaufpreisen. Der Bericht steht kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Antragsformulare und Auskünfte zu den Produkten und Dienstleistungen finden Sie im Internet unter: www.stuttgart.de/gutachterausschuss

Weitere Informationen erhalten Sie beim

Kundenzentrum Stadtmessungsamt
Tel.: (0711) 216 - 59601

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Tel.: (0711) 216 - 59574 oder
(0711) 216 - 59584

Auskünfte sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Gutachterausschussgebührensatzung. Die aktuell geltende Fassung ist im Internet abrufbar unter www.stuttgart.de/gutachterausschuss

8 Mietspiegel 2023/2024

Der Mietspiegel 2023/2024 enthält neben den Wohnwertmerkmalen, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben, auch eine Karte zur Zuordnung einer Wohnung zu der entsprechenden Lagekategorie. Der Mietspiegel ist als PDF-Version kostenfrei sowie gegen eine Schutzgebühr von 7,- Euro gedruckt erhältlich:

- Beim Stadtmessungsamt, Kundenzentrum, Kronenstr. 20, 70173 Stuttgart, Telefon 0711/216-59601, per E-Mail an stadtmessungsamt@stuttgart.de
- Beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart, Telefon 0711/216-98587, per E-Mail an poststelle.12@stuttgart.de sowie im Internet unter www.stuttgart.de/mietspiegel
- Beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Dienststelle Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart, Telefon 0711/216-91381 sowie per E-Mail mietpreis@stuttgart.de

Ein Mietspiegelrechner zur Ermittlung der Miethöhe ist im Internet verfügbar unter www.service-bw.de und www.stuttgart.de/mietspiegel

Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels gibt das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Telefon 0711/216-91381 sowie per E-Mail mietpreis@stuttgart.de

9 Gebühren

9.1 Gebührensatzung

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschussgebührensatzung) ist in der aktuell geltenden Fassung im Internet abrufbar unter: www.stuttgart.de/gutachterausschuss.

Die aufgeführten Beispiele beziehen sich auf die Gutachterausschussgebührensatzung vom 21. Januar 1988 in der Fassung vom 28. Juli 2020, die zum Redaktionsschluss Ende Mai 2024 geltende Fassung.

9.2 Berechnungsbeispiele

Bei der Berechnung der Gebühr ist zu beachten, dass sich die Beträge in den Spalten 1 und 2 der unter § 4 der Gutachterausschussgebührensatzung (GAGS) aufgeführten Tabelle auf die in einem Gutachten ermittelte Summe aller maßgeblichen Werte beziehen. Ist bei einer Wertermittlung beispielsweise ein Wohnungsrecht berücksichtigt worden, kann der Wert für die Gebührenberechnung nach § 3 GAGS (Spalte 1 + 2 der Tabelle) über dem ermittelten Verkehrswert liegen.

Verkehrswert:	800.000 €
<i>Spalte 1 + 2:</i> Summe der maßgeblichen Werte für die Gebührenberechnung:	
950.000 € + 150.000 € =	1.100.000 €
<i>Spalte 3:</i> Grundbetrag für 1.100.000 € =	2.570,00 €
<i>Spalte 4 + 5:</i> (1.100.000 € - 500.000 €) * 0,0015 =	+ 900,00 €
<i>Gebühr:</i> Summe Gebühr netto:	3.470,00 €
zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 659,30 €
Gebühr brutto	4.129,30 €

9.2.1 Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale

Beispiel: Eigentumswohnung mit Verkehrswert 450.000 €

Spalte 1 + 2: Sind bei der Bewertung keine Besonderheiten festgestellt worden (z.B. Wohnungsrecht, Instandhaltungsstau) entspricht der Verkehrswert dem Wert für die Gebührentabelle (= 450.000 €).

Spalte 3: Der Grundbetrag der Gebühr für den ermittelten Wert von 450.000 € beträgt 1.940 €.

Spalte 4 + 5: Für die Ermittlung des Zuschlages wird zunächst der Differenzbetrag zwischen dem ermittelten Wert (450.000 €) und dem Betrag aus Spalte 5 (250.000 €) gebildet (= 200.000 €). Dieser Differenzbetrag wird mit dem Zuschlag aus Spalte 4 (0,25%) multipliziert (= 500 €).

Gebühr: Die Gebühr ergibt sich aus der Summe des Grundbetrages und des Zuschlages zuzüglich der Umsatzsteuer von 19%:

$$(1.940 € + 500 €) * 1,19 = 2.903,60 €$$

9.2.2 Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen

Beispiel: mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück, das mit einem Wohnrecht belastet ist

Wert des Grundstücks ohne die Belastung: 950.000 €

Abschlag wegen der Belastung durch das Wohnrecht: - 150.000 €

9.2.3 Verkehrswerte mehrerer Eigentumswohnungen in einem Gebäude

Beispiel: wie Beispiel 9.2.1, zusätzlich sind zwei weitere Eigentumswohnungen im selben Gebäude zu bewerten. In Wohnung 2 wurde der Wert einfluss eines Wasserschadens mit einem Abschlag von 10.000 € berücksichtigt.

Verkehrswert Wohnung 1:	450.000 €
Verkehrswert Wohnung 2:	200.000 €
Verkehrswert Wohnung 3:	380.000 €

Gemäß § 4 Absatz 2 GAGS wird für die Wohnung mit dem höchsten Verkehrswert (hier 450.000 €), die volle Gebühr berechnet. Für jede weitere Wertermittlung wird die Gebühr um 20 % reduziert.

Wohnung	Wert nach § 3	Gebühr ohne Ermäßigung	Ermäßigung 20%	Gebühr
1	450.000 €	2.903,60 €	0,00 €	2.903,60 €
2	220.000 €	2.142,00 €	-428,40 €	1.713,60 €
3	380.000 €	2.695,35 €	-539,07 €	2.156,28 €

9.2.4 Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag

Der Wert nach § 3 GAGS (Spalte 1 + 2) soll sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung beziehen. Ist die Ermittlung eines Verkehrswertes zu einem zurückliegenden Stichtag beantragt (z.B. Werte für die Erbschaftssteuer), erfolgt eine Anpassung der im Gutachten aufgeführten Werte auf das Datum der Rechnungsstellung. Die Anpassung erfolgt pauschal mittels eines bei der Geschäftsstelle vorliegenden Preisindexes.

Beispiel: mit einem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück ohne besondere Merkmale

Verkehrswert:	1.450.000 €
Wertermittlungsstichtag:	06.07.2018
Datum der Rechnungsstellung:	10.01.2020

Indexwert für Dreifamilienhäuser (Juli 2018):	192
Indexwert für Dreifamilienhäuser (Januar 2020):	210

Spalte 1 + 2: Auf Basis des Indexes ergibt sich eine allgemeine Preissteigerung von ca. 9,4% ($=210/192 * 100 - 100$) und ein Wert nach § 3 GAGS von rund 1.586.000 € ($= 1.450.000 * 1,09375$).

Spalte 3:	Grundbetrag für 1.586.000 € =	2.570,00 €
Spalte 4 + 5:	$(1.586.000 € - 500.000 €) * 0,0015 =$	+ 1.629€
Gebühr:	Summe Gebühr netto:	4.199 €
	zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 797,81 €
	Gebühr brutto	4.996,81 €

9.3 Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss



Anschriften der Gutachterausschüsse in Stuttgart und Umgebung

Stuttgart	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (0711) 216-59576 wertermittlung@stuttgart.de www.stuttgart.de/gutachterausschuss
Böblingen und Schönbuchgemeinden	Marktplatz 16 71032 Böblingen	☎ (07031) 669-3236 gutachterausschuss@boeblingen.de www.boeblingen.de
Stadt Esslingen am Neckar	Ritterstraße 17 73728 Esslingen	☎ (0711) 3512-2557 gutachterausschuss@esslingen.de www.esslingen.de
Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen	Uhlbergstraße 33 70794 Filderstadt	☎ (0711) 7003-611 gutachterausschuss@filderstadt.de www.filderstadt.de
Gerlingen	Rathausplatz 1 70839 Gerlingen	☎ (07156) 205-7207 www.gerlingen.de
Kornwestheim	Jakob-Siegle-Platz 1 70806 Kornwestheim	☎ (07154) 202-0 gutachterausschuss@kornwestheim.de www.kornwestheim.de
Leonberg	Belforter Platz 1 71229 Leonberg	☎ (07152) 990-3119 gutachterausschuss@leonberg.de www.leonberg.de
Ludwigsburg und Umgebung	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	☎ (07141) 910-2256 gutachterausschuss@ludwigsburg.de www.ludwigsburg.de
Ostfildern	Otto-Vatter-Straße 12 73760 Ostfildern	☎ (0711) 3404-414 gutachterausschuss@ostfildern.de www.ostfildern.de
Sindelfingen und Magstadt	Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	☎ (07031) 94-543 gutachterausschuss@sindelfingen.de www.sindelfingen.de
Strohgäu	Am Laien 1 71254 Ditzingen	☎ (07156) 164-361 gutachterausschuss@ditzingen.de www.ditzingen.de
Unteres Remstal	Marktplatz 1 70734 Fellbach	☎ (0711) 5851-250 gutachterausschuss@fellbach.de www.fellbach.de
Waiblingen/Korb	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	☎ (07151) 5001-1203 gutachterausschuss@waiblingen.de www.waiblingen.de

Aktuelle Kontaktdaten der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg finden Sie auch unter:
www.gutachterausschuesse-bw.de

Stadtmessungsamt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

GRUNDSTÜCKSWERTE ...

GEODATEN ... VERMESSUNGEN ... KARTEN ...
GRUNDBUCHEINSICHT .



Landeshauptstadt Stuttgart
Kundenzentrum Stadtmessungsamt

Customer Service Centre of the Stadtmessungsamt
Kronenstr. 20, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711 / 216 - 59601
Telefax: 0711 / 216 - 950192
E-Mail: stadtmessungsamt@stuttgart.de

Öffnungszeiten: Mo-Do 9:00 - 16:00 Uhr
Fr 9:00 - 12:00 Uhr

"Klicken Sie uns"
www.stuttgart.de/stadtmessungsamt

So finden Sie uns.
How to find us.