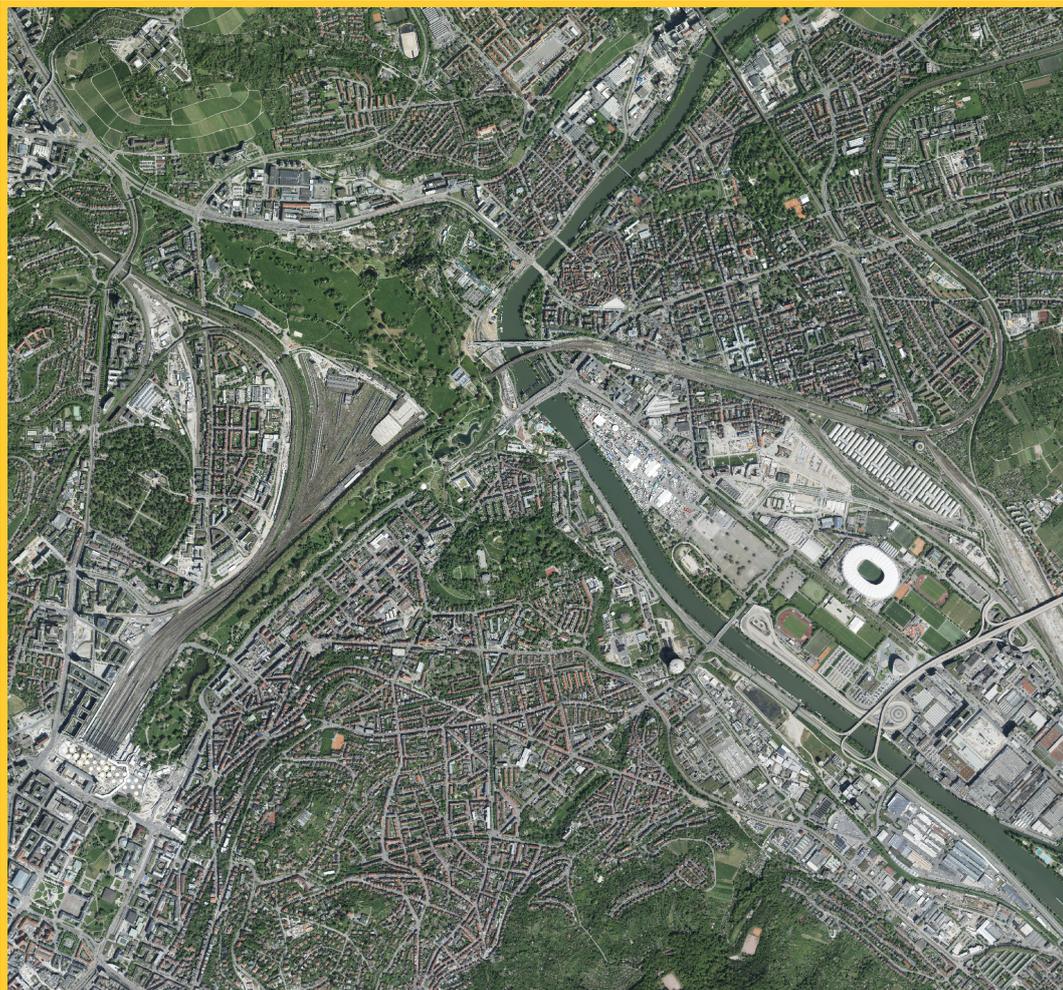


# Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt

2. Quartal 2024



GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES  
FÜR DIE ERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKSWERTEN IN STUTT GART

Landeshauptstadt Stuttgart  
Stadtmessungsamt

Kronenstraße 20  
70173 Stuttgart



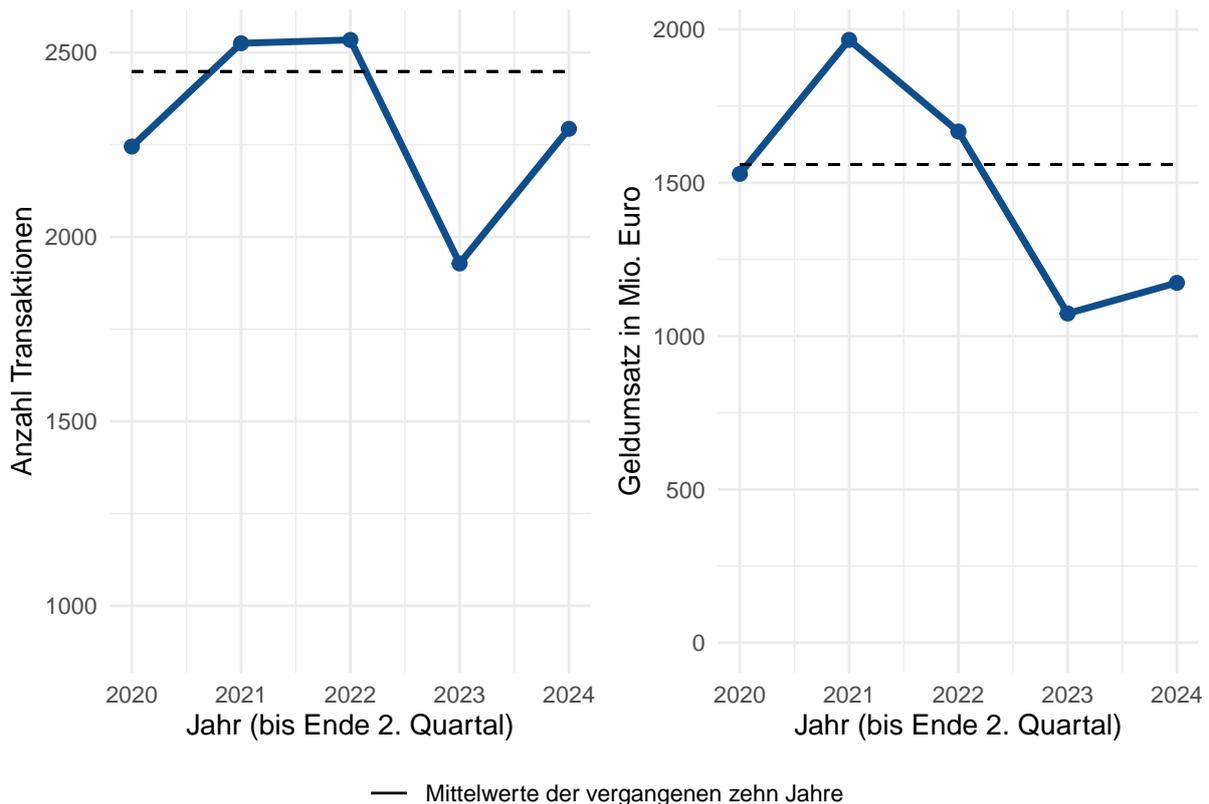
## 1 Allgemeine Entwicklungen auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt

Ähnlich wie im 1. Quartal diesen Jahres zeigt das 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahreszeitraum Transaktions- und Umsatzzuwächse. Bei den Preisen für Bauland für den individuellen Wohnungsbau wird ein Rückgang beobachtet. Die Preise im Bereich Eigentumswohnungen stagnieren im Neubau, im Bestand schwächt sich die negative Entwicklung ab und zeigt zwischen 1. und 2. Quartal nahezu eine Seitwärtsbewegung. Die Transaktionszahlen für Neubauwohnungen bewegen sich auf niedrigem Niveau, daher sind die Ergebnisse mit Unsicherheit behaftet. Da die Auswertung der bebauten Grundstücke hinsichtlich der Preisentwicklung für das 2. Quartal noch nicht abgeschlossen ist, kann für die Entwicklung in diesem Zeitraum noch keine Aussage getroffen werden.

Die folgenden Seiten beschreiben die Entwicklungen von Umsatzzahlen und Kaufpreisen im Detail. Die vorläufigen Auswertungen basieren auf den beim Gutachterausschuss bis Ende Juni 2024 registrierten Kaufverträgen.

## 2 Umsätze auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt

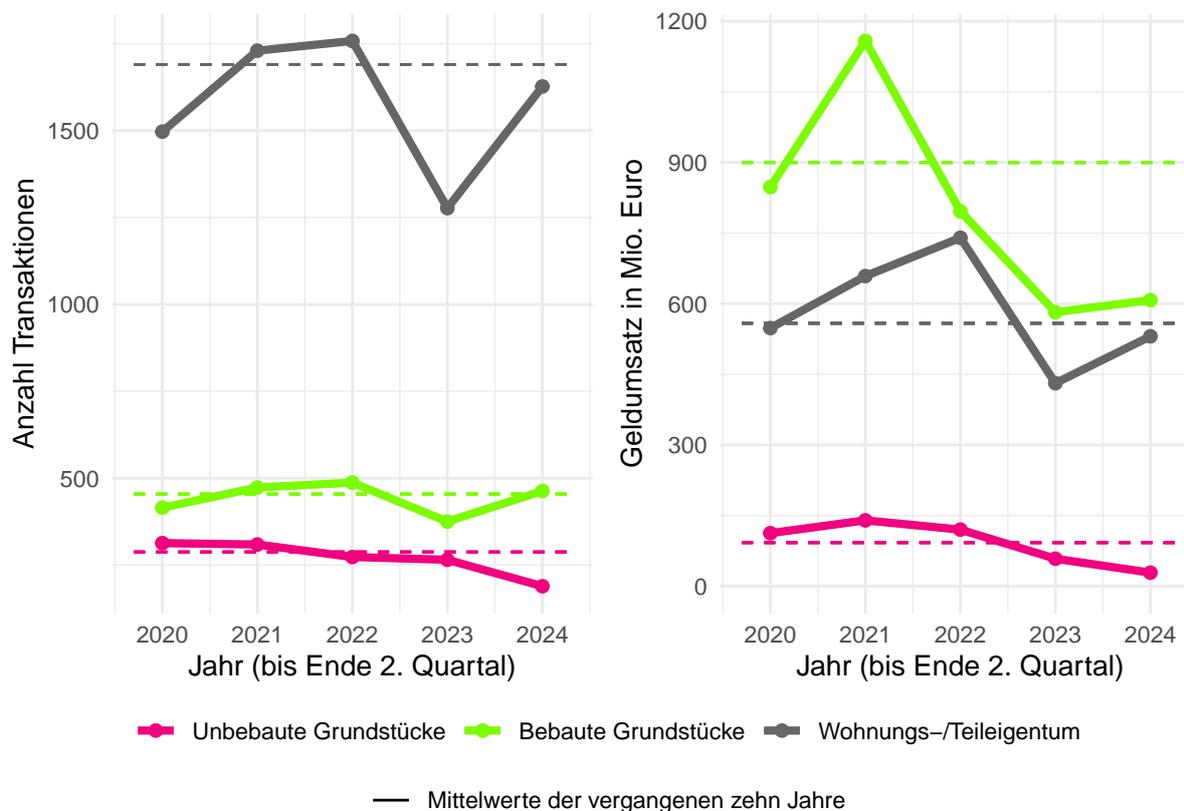
### 2.1 Gesamtumsatz



Die Grafiken zeigen die Verkaufszahlen (links) und Geldumsätze (rechts) jeweils bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben die Eigentumsüberschreibungen um 18,9 Prozent zugenommen. Mit 2.293 liegt die Zahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 2.448. Die Geldumsätze sind 2024 bis zum Ende des 2. Quartals um 9,3 Prozent gestiegen. Sie lagen mit 1.173 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 1.559 Millionen Euro.



## 2.2 Umsätze nach Grundstücksarten



Die Grafiken zeigen jeweils bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres die Verkaufszahlen (links) und Geldumsätze (rechts) für Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (pink), bebaute Grundstücke (grün) und Wohnungs-/Teileigentum (grau).

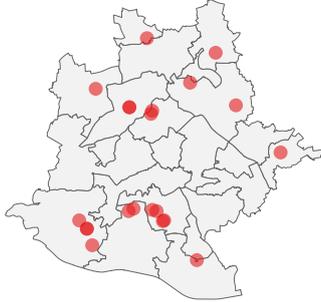
Eigentumsüberschreibungen von *unbebauten Grundstücken* (inkl. Bauplätze für Wohnen und Gewerbe sowie landwirtschaftliche Grundstücke) haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 28,7 Prozent abgenommen. Mit 189 liegt die Zahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 288. Die Geldumsätze bei *unbebauten Grundstücken* sind 2024 bis zum Ende des 2. Quartals um 50,7 Prozent gesunken. Sie lagen mit 29 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 93 Millionen Euro für diesen Zeitraum.

Eigentumsüberschreibungen von *bebauten Grundstücken* haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 23,5 Prozent zugenommen. Mit 463 liegt die Zahl der Kauffälle über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 454. Die Geldumsätze bei *bebauten Grundstücken* sind 2024 bis zum Ende des 2. Quartals um 4,4 Prozent gestiegen. Sie lagen mit 608 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 900 Millionen Euro für diesen Zeitraum.

Eigentumsüberschreibungen von *Wohnungs-/Teileigentum* haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 27,4 Prozent zugenommen. Mit 1.627 liegt die Zahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 1.690. Die Geldumsätze bei *Wohnungs-/Teileigentum* sind 2024 bis zum Ende des 2. Quartals um 23,1 Prozent gestiegen. Sie lagen mit 531 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 558 Millionen Euro für diesen Zeitraum.

## 2.3 Verteilung der Kauffälle im Stuttgarter Stadtgebiet

Unbebaute Bauplätze  
Wohnen



Unbebaute Bauplätze  
Gewerbe



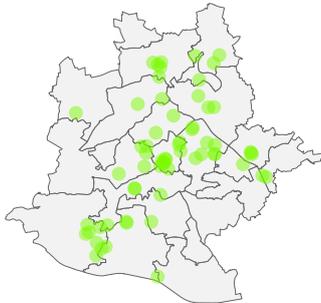
Landwirtschaftliche  
Grundstücke



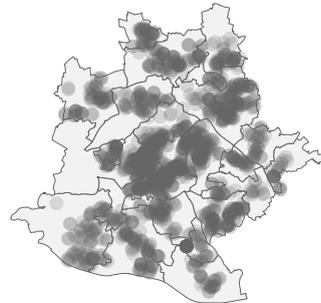
Bebaute  
Wohngrundstücke



Bebaute  
Gewerbegrundstücke



Wohnungs- und  
Teileigentum

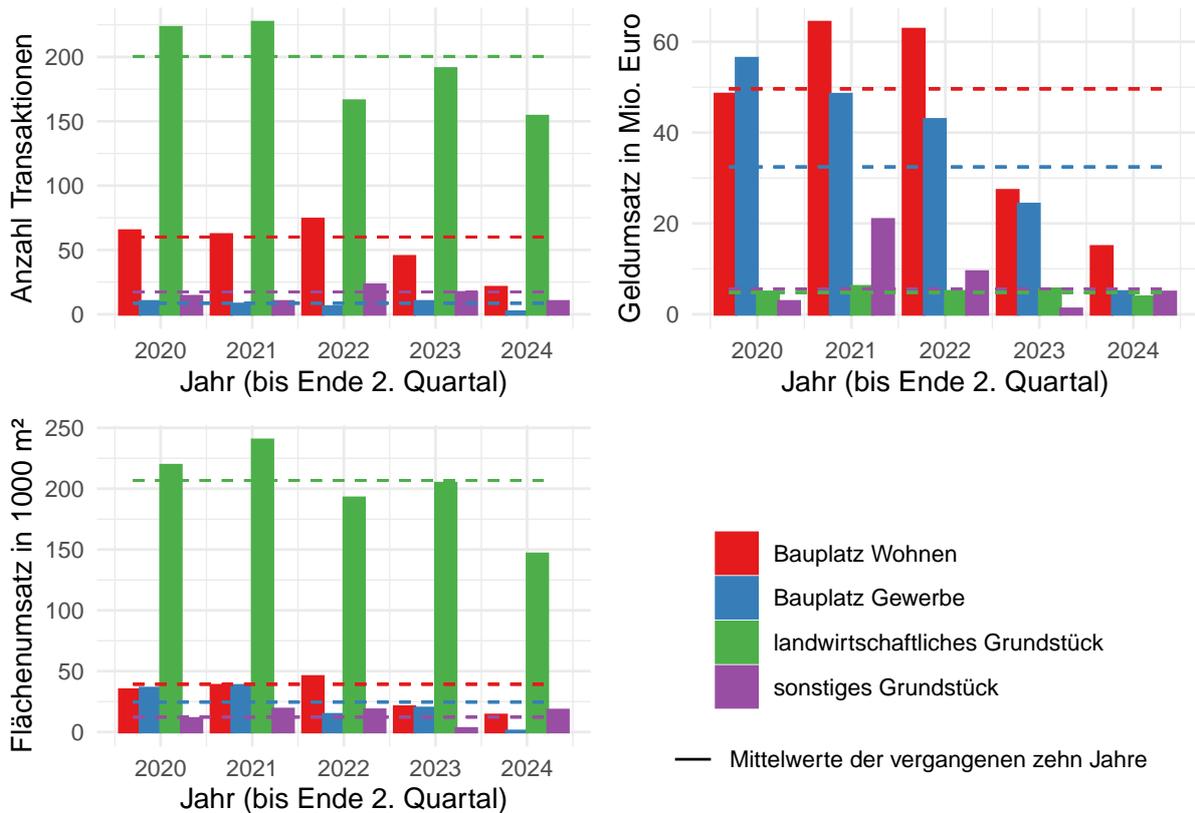


Die Grafiken zeigen die bis zum Ende des 2. Quartals 2024 registrierten Kauffälle über Wohnbauplätze (links oben), Gewerbebauplätze (rechts oben), landwirtschaftliche Grundstücke (mittlere Reihe links), mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke (mittlere Reihe rechts), mit Gewerbegebäuden bebaute Grundstücke (links unten) und über Wohnungs- und Teileigentum (recht unten).

Jeder Kauffall ist als Punkt in der Karte der Stuttgarter Stadtbezirke abgebildet. Die einzelnen Punkte sind semi-transparent dargestellt, sodass sich überschneidende Bereiche dunkler eingefärbt sind und auf eine Häufung von Kauffällen hinweisen.



## 2.4 Umsätze von unbebauten Grundstücken



Die Grafiken zeigen, getrennt nach Nutzungsarten, die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Flächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über unbebaute Grundstücke jeweils bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres.

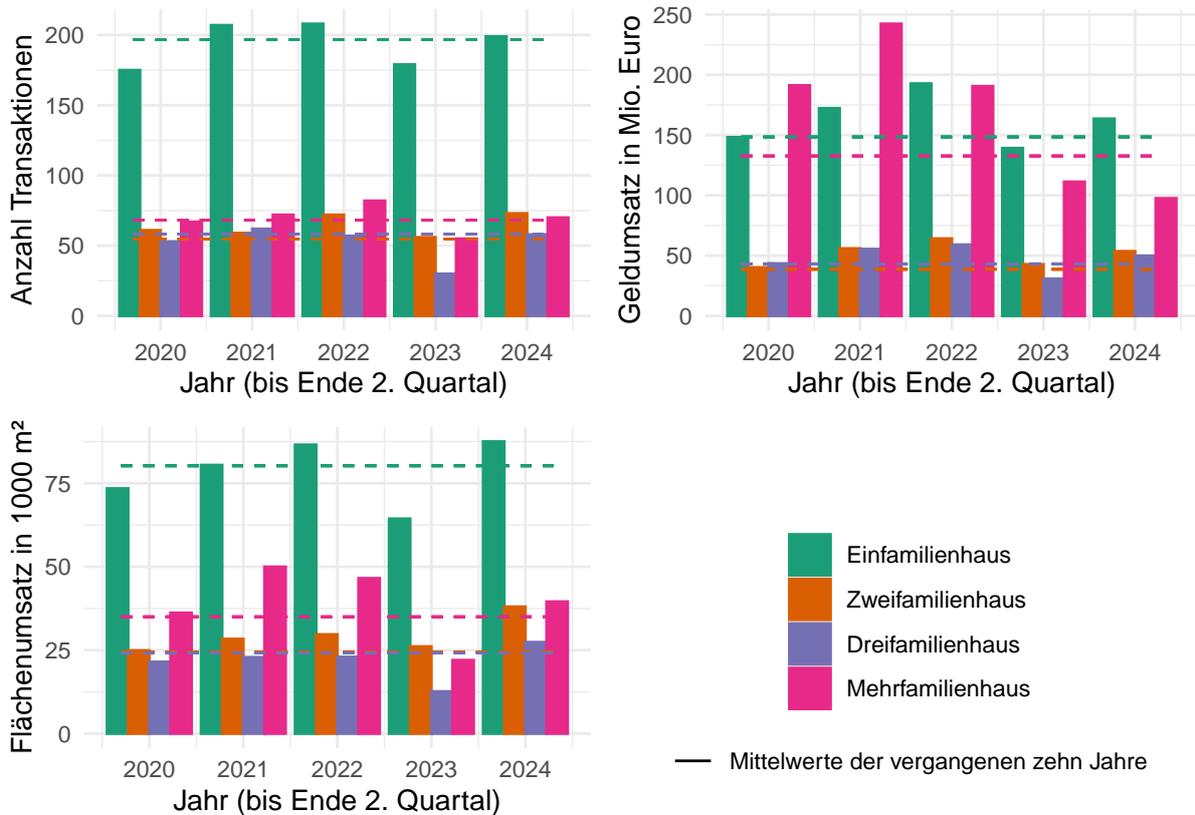
*Bauplätze für Wohnnutzung* wurden bisher 21 gehandelt und damit 53,3 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 14,94 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 13.970 Quadratmeter umgesetzt.

*Bauplätze für Gewerbenutzung* wurden bisher 2 gehandelt und damit 80 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 5,01 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 854 Quadratmeter umgesetzt.

*Landwirtschaftliche Grundstücke* wurden bisher 154 gehandelt und damit 19,4 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 3,88 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 146.411 Quadratmeter umgesetzt.



## 2.5 Umsätze von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken



Die Grafiken zeigen, getrennt nach Nutzungsarten, die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Flächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke jeweils bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres.

Mit *Einfamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 199 gehandelt und damit 11,2 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 163,6 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 87.526 Quadratmeter umgesetzt.

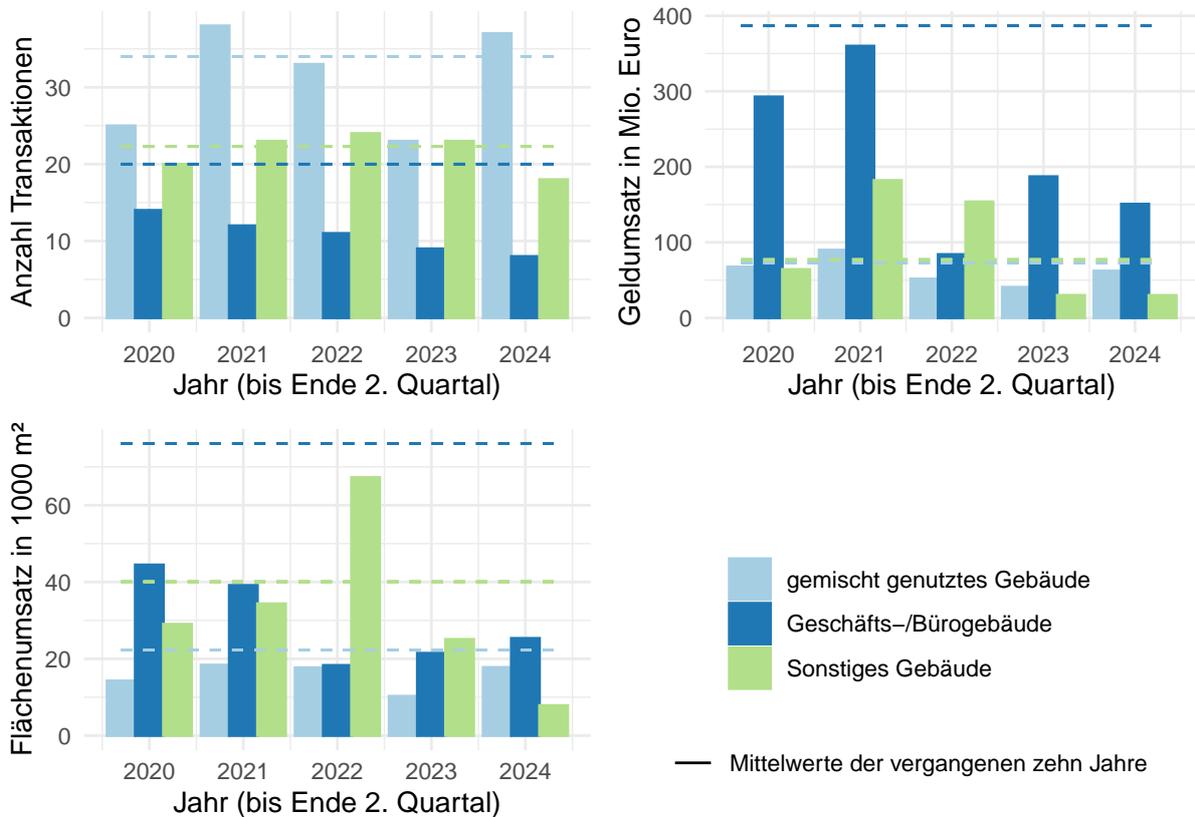
Mit *Zweifamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 73 gehandelt und damit 30,4 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 53,65 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 38.039 Quadratmeter umgesetzt.

Mit *Dreifamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 58 gehandelt und damit 93,3 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 49,94 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 27.408 Quadratmeter umgesetzt.

Mit *Mehrfamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 70 gehandelt und damit 27,3 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 97,59 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 39.563 Quadratmeter umgesetzt.



## 2.6 Umsätze von mit Gewerbegebäuden bebauten Grundstücken



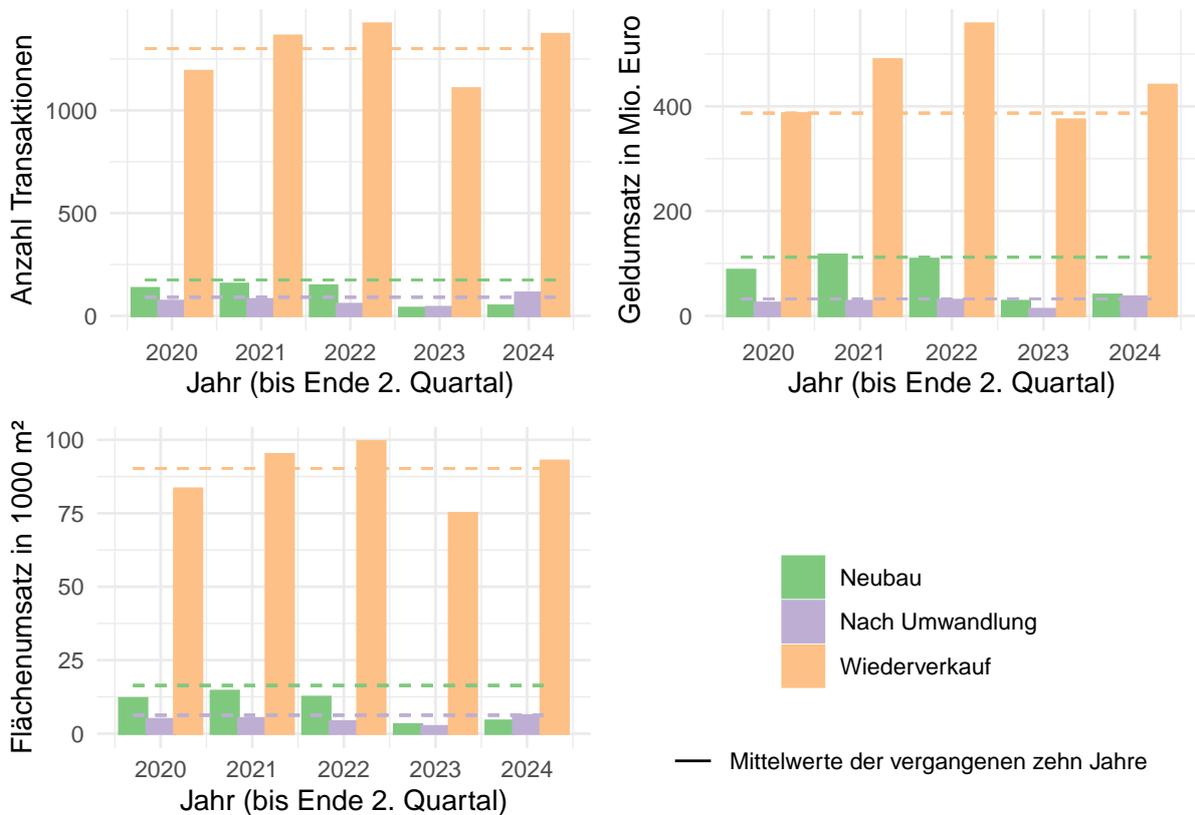
Die Grafiken zeigen, getrennt nach Nutzungsarten, die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Flächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über mit Gewerbegebäuden bebauten Grundstücke jeweils bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres.

Mit *gemischt genutzten Gebäuden* bebaute Grundstücke wurden bisher 37 gehandelt und damit 60,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 62,16 Millionen Euro und eine Bauplatzfläche von 17.781 Quadratmeter umgesetzt.

Mit *Geschäfts- und Bürogebäuden* bebaute Grundstücke wurden bisher 8 gehandelt und damit 11,1 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 150,74 Millionen Euro und eine Bauplatzfläche von 25.347 Quadratmeter umgesetzt.



## 2.7 Umsätze von Wohneigentum



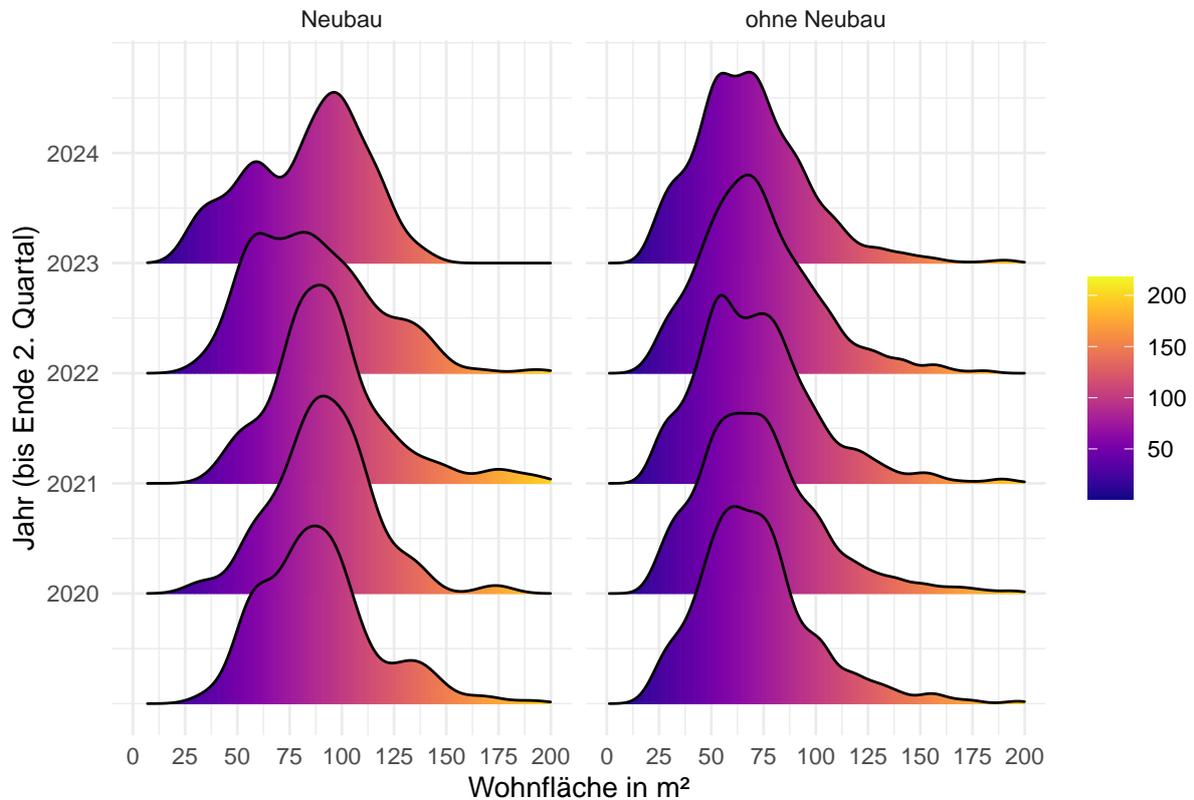
Die Grafiken zeigen die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Wohnflächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über Wohneigentum im Neubau, nach Umwandlung und im Wiederverkauf jeweils bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres.

Im *Neubau* wurden bisher 49 Eigentumswohnungen gehandelt und damit 28,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 39,95 Millionen Euro und eine Wohnfläche von insgesamt 4.335 Quadratmeter umgesetzt.

*Nach Umwandlung* wurden bisher 112 Eigentumswohnungen gehandelt und damit 166,7 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 36,58 Millionen Euro und eine Wohnfläche von insgesamt 6.143 Quadratmeter umgesetzt.

Im *Wiederverkauf* wurden bisher 1.370 Eigentumswohnungen gehandelt und damit 23,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 440,6 Millionen Euro und eine Wohnfläche von insgesamt 92.824 Quadratmeter umgesetzt.

## 2.8 Umsätze von Eigentumswohnungen nach Flächengrößen



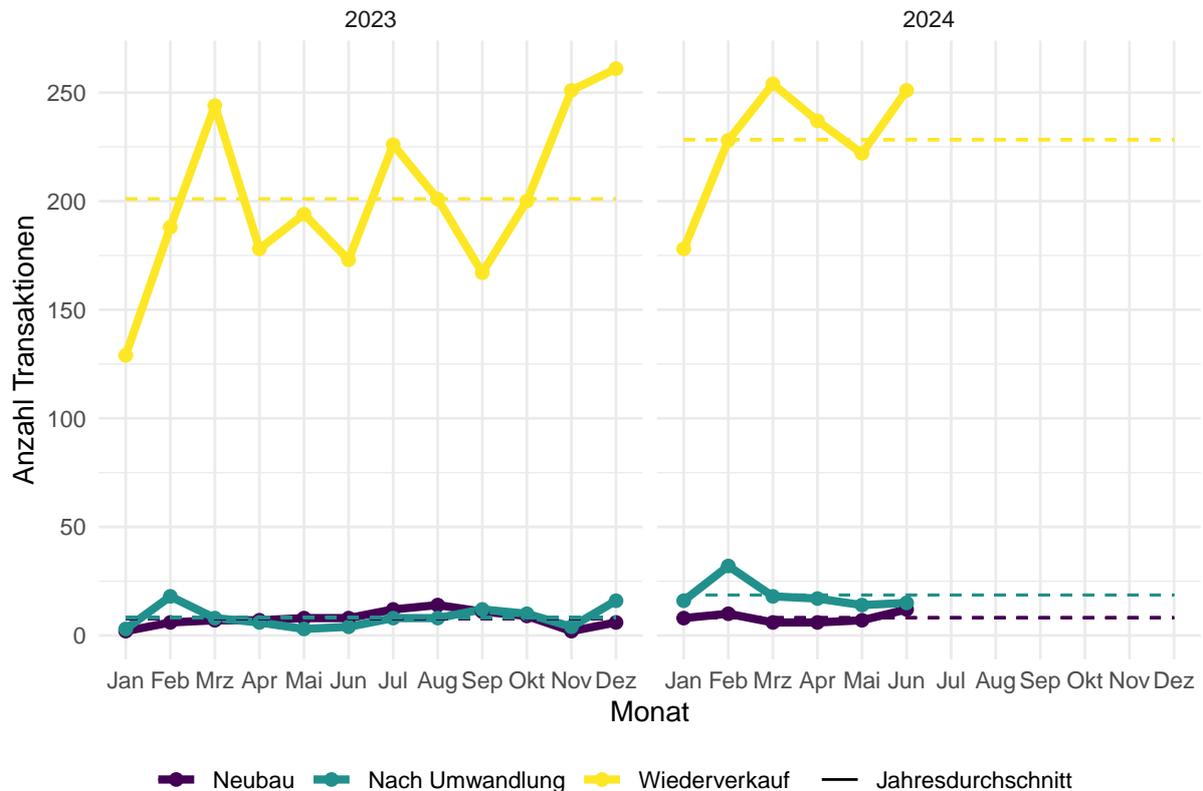
Die Grafiken veranschaulichen die Verteilungen der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Neubau (links) bzw. ohne Neubau (rechts) in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in Quadratmeter Wohnfläche. Die einzelnen Verteilungskurven beziehen sich jeweils auf den Zeitraum bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres.

Heller eingefärbte Regionen weisen den Anteil von Verkäufen großflächiger Wohnungen, dunkler eingefärbte Regionen den Anteil von Verkäufen kleinflächiger Wohnungen in einem Jahr aus. Je höher die Kurve verläuft, desto größer ist der Anteil dieses Segments.

Aus dem Vergleich der unterschiedlichen Kurvenverläufe in den Zeilen lässt sich ablesen, wie sich der Markt in den vergangenen fünf Jahren verändert hat.



## 2.9 Monatsumsätze von Eigentumswohnungen



Die Grafiken zeigen die Anzahl der registrierten Kaufverträge über Eigentumswohnungen im Neubau, nach Umwandlung und im Wiederverkauf pro Monat über das Jahr 2023 (links) und über das Jahr 2024 (rechts).

Im *Neubau* wurden 2024 bisher maximal 12 und wenigstens 6 Eigentumswohnungen pro Monat gehandelt.

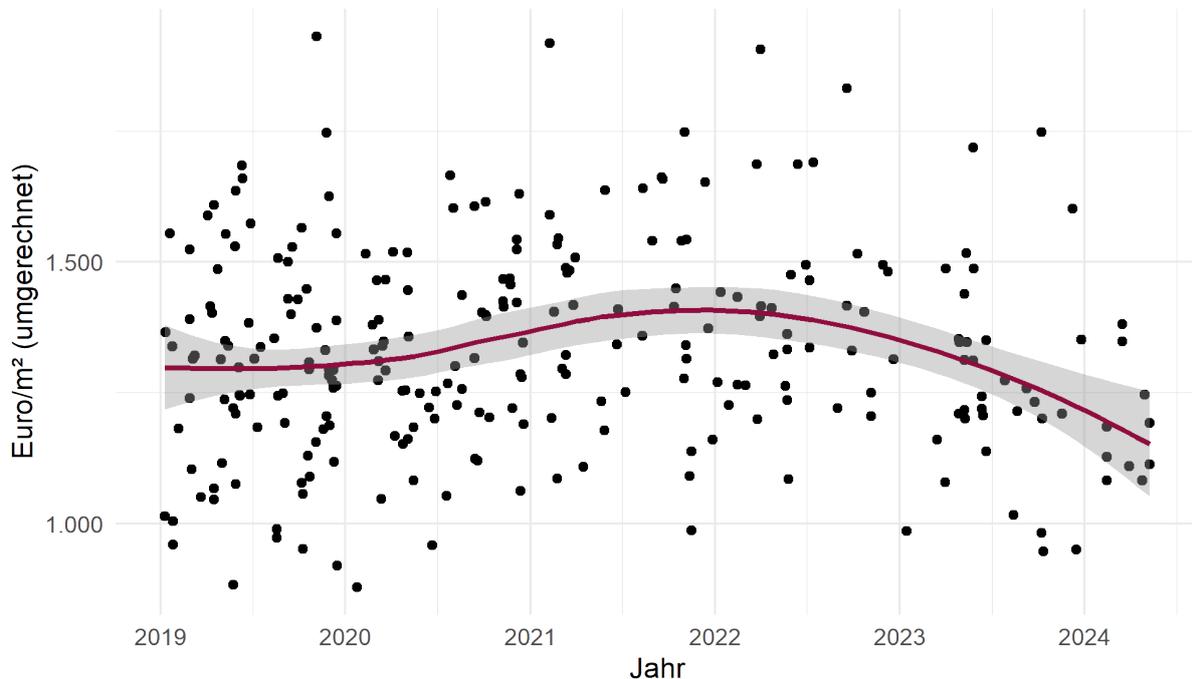
*Nach Umwandlung* wurden 2024 bisher maximal 32 und wenigstens 14 Eigentumswohnungen pro Monat gehandelt.

Im *Wiederverkauf* wurden 2024 bisher maximal 254 und wenigstens 178 Eigentumswohnungen pro Monat gehandelt.



### 3 Kaufpreise auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt

#### 3.1 Preisentwicklung von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau

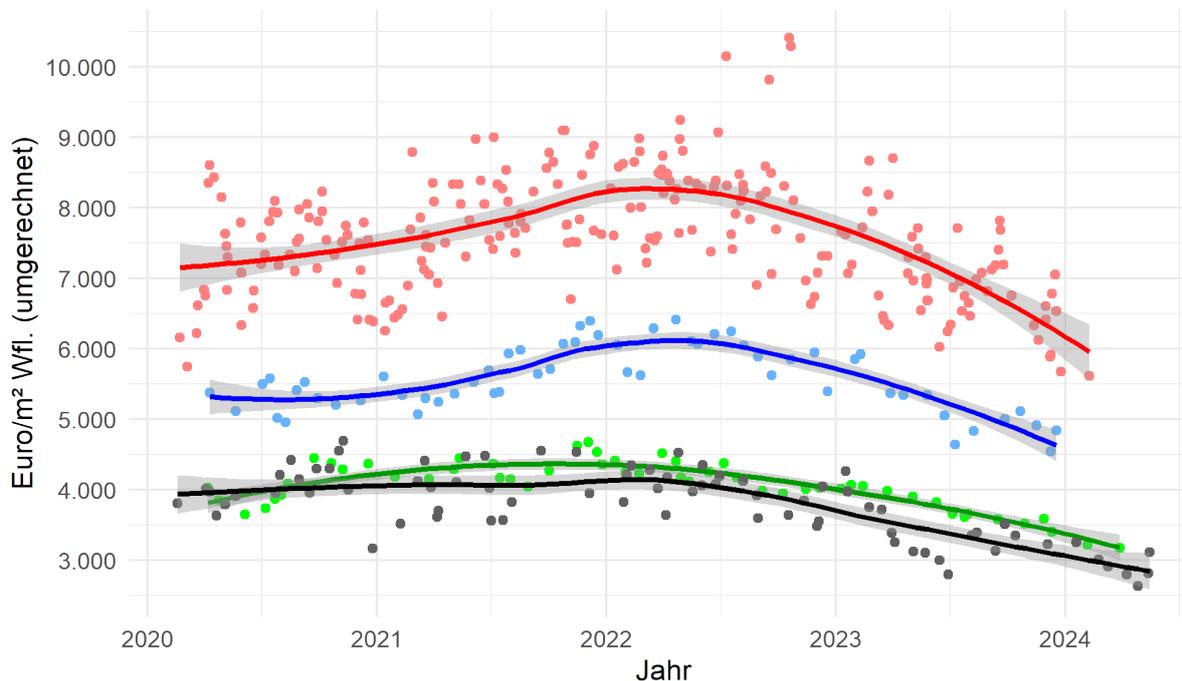


Die Grafik zeigt umgerechnete Einzelkaufpreise in Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und die Kurve, die sich aus partiellen nichtlinearen Regressionen über die Kaufpreise ergibt. Das Konfidenzintervall (95%) wird durch das hellgraue Band um die Kurve herum dargestellt.

Die beobachteten Kaufpreise von Bauplätzen wurden auf ein Vergleichsbaugrundstück umgerechnet, das folgende Merkmale aufweist:

- erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksfläche ca. 500 m<sup>2</sup>
- Wohnlage mittel bis gut
- GFZ 0,6

### 3.2 Preisentwicklung von bebauten Grundstücken

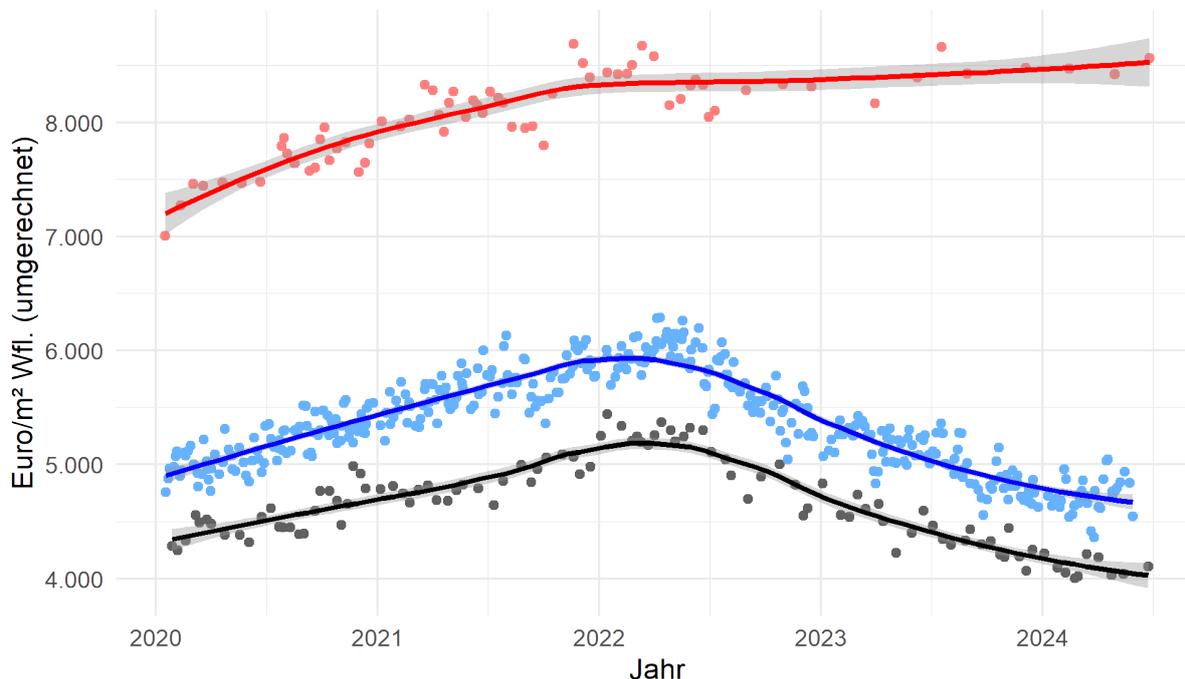


Die Grafik zeigt gleitende Mittelwerte aus Kaufpreisen in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die dargestellten Kurven ergeben sich aus partiellen nichtlinearen Regressionen über diese Mittelwerte. Die Konfidenzintervalle (95%) werden durch das jeweilige hellgraue Band um die Kurven herum dargestellt.

Die beobachteten Kaufpreise von bebauten Grundstücken wurden auf die verschiedenen, nachfolgend beschriebenen Vergleichsobjekte umgerechnet.

<span style="color: red;">—</span>	<b>Einfamilienhaus</b>	Wohnlage gut, Baujahr 1960, Bauplatzfläche 600 m <sup>2</sup> , Wohnfläche 200 m <sup>2</sup> , Brutto- Grundfläche 360 m <sup>2</sup> , gehobene - mittlere Ausstattung, mittlerer Modernisierungsgrad (NHK 2010)
<span style="color: blue;">—</span>	<b>Reiheneigenheim</b>	Wohnlage gut bis mittel, Baujahr 1990, Bauplatzfläche 130 m <sup>2</sup> , Wohnfläche 120 m <sup>2</sup> , Brutto- Grundfläche 250 m <sup>2</sup> , gehobene - mittlere Ausstattung, nicht modernisiert (NHK 2010)
<span style="color: green;">—</span>	<b>Dreifamilienhaus</b>	Wohnlage mittel, Baujahr 1970, Bauplatzfläche 520 m <sup>2</sup> , Wohnfläche 270 m <sup>2</sup> , Brutto- Grundfläche 440 m <sup>2</sup> , mittlere Ausstattung, kleine Modernisierungen (NHK 2010)
<span style="color: black;">—</span>	<b>Mehrfamilienhaus</b>	Wohnlage mittel, Baujahr 1910, Bauplatzfläche 340 m <sup>2</sup> , Wohnfläche 450 m <sup>2</sup> , Brutto- Grundfläche 760 m <sup>2</sup> , mittlere Ausstattung

### 3.3 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

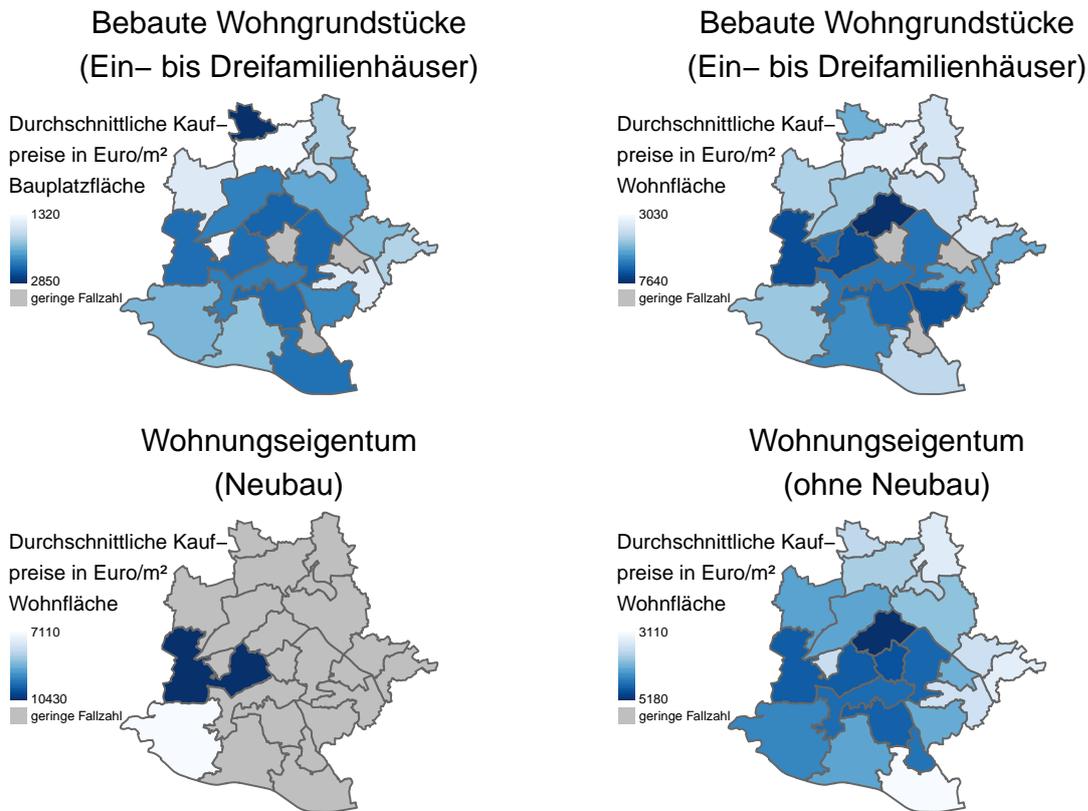


Die Grafik zeigt gleitende Mittelwerte aus je 20 Kaufpreisen in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die dargestellten Kurven ergeben sich aus partiellen nichtlinearen Regressionen über diese Mittelwerte. Die Konfidenzintervalle (95%) werden durch das jeweilige hellgraue Band um die Kurven herum dargestellt.

Die beobachteten Kaufpreise von Eigentumswohnungen wurden auf die verschiedenen, nachfolgend beschriebenen Vergleichsobjekte umgerechnet. Etwaige Garagen- oder Stellplatzanteile blieben unberücksichtigt.

<span style="color: red;">—</span>	Neubau- Eigentumswohnung	75 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 2.OG, gute bis mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujährrübliche Ausstattung
<span style="color: blue;">—</span>	Eigentumswohnung Baujahr 1990	75 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 2. OG, noch gute bis mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujährrübliche Ausstattung
<span style="color: black;">—</span>	Eigentumswohnung Baujahr 1910	75 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 2. OG, mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujährrübliche Ausstattung

### 3.4 Durchschnittliche Kaufpreise in den Stuttgarter Stadtbezirken



Die Grafik veranschaulicht die Mittelwerte über die Stadtbezirke der bis zum Ende des 2. Quartals dieses Jahres registrierten Kaufpreise. Die Kaufpreise beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Heller eingefärbte Regionen weisen den Anteil von niedrigpreisigen Verkäufen, dunkler eingefärbte Regionen den Anteil von höherpreisigen Verkäufen in einem Jahr aus.



Stadtbezirk	Neubau				ohne Neubau			
	Anzahl	Minimum	Mittelwert	Maximum	Anzahl	Minimum	Mittelwert	Maximum
Bad Cannstatt	1				88	2260	3700	6212
Birkach					10	3032	4749	6702
Botnang	5	5743	7349	8063	17	2329	3706	6093
Degerloch	3	10925	11810	12404	32	2892	4683	8757
Feuerbach	5	7077	7290	7600	21	2923	3850	5388
Hedelfingen					11	2598	3214	4678
Mitte					31	2637	4810	8088
Möhringen	2		6875		39	1882	3875	6958
Mühlhausen					30	2071	3365	4826
Münster					8	2338	3513	5353
Nord	5	6933	7804	9498	26	3664	5545	13745
Obertürkheim					17	1985	3298	4269
Ost	1				55	2349	4540	9755
Plieningen	3	5593	6991	7757	31	1798	3037	4777
Sillenbuch	5	8642	9367	10448	47	2390	3869	6711
Stammheim					12	2837	4070	5658
Süd					66	1400	4571	7397
Untertürkheim					13	2459	3644	5132
Vaihingen	7	5302	7117	8876	43	2543	4357	6964
Wangen					12	2598	3738	4900
Weilimdorf					31	2526	3719	5260
West	7	9033	10428	12359	75	3125	4952	8551
Zuffenhausen	2		7040		32	2192	3652	5236

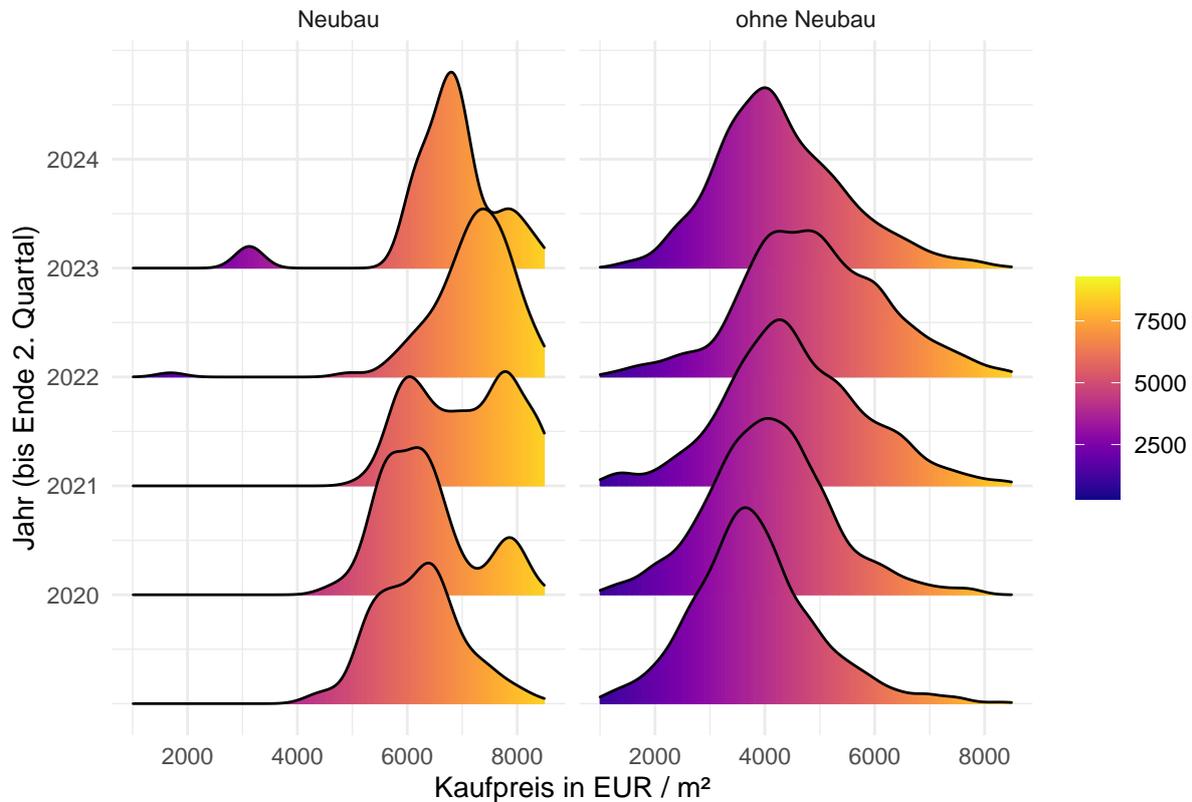
### 3.5 Preisspannen der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken

Die Tabelle weist für jeden Stadtbezirk die Spannen und Mittelwerte der Kaufpreise aus, die bis zum Ende des 2. Quartals registriert wurden. Die Kaufpreise beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Nur Kauffälle, für die alle notwendigen Daten vorliegen, werden in die Kaufpreisanalyse aufgenommen. Hierfür ist die Geschäftsstelle unter anderem auf Auskünfte der Erwerber\*innen angewiesen. Erst wenn diese Auskünfte vorliegen, wozu zum Beispiel die Ausstattung oder Stellplatzanteile zählen, wird ein Kauffall bei den oben genannten Berechnungen berücksichtigt. Die dargestellten Kaufpreise beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche und enthalten keine Anteile für Stellplätze oder Inventar. Alle Kauffälle werden sorgfältig danach geprüft, ob der Verkaufspreis anhand der gängigen Marktprinzipien zu Stande kam. Wird ein preisbeeinflussender, ungewöhnlicher Geschäftsvorgang festgestellt, werden diese Verträge bei der Ermittlung der Quadratmeterpreise nicht berücksichtigt. Dies kann zum Beispiel bei Verkäufen zwischen Verwandten der Fall sein. Wurden in einem Stadtbezirk nur wenige Käufe getätigt, muss aus Datenschutzgründen auf die Angabe der Preise verzichtet werden.

Die *teuerste Wohnung*, die bis zum Ende des 2. Quartals 2024 den Besitz wechselte, erzielte 13.745 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für die *günstigste Wohnung* wurden dagegen 1.400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Über das gesamte Stadtgebiet lag der *durchschnittliche Preis* einer Neubau-Wohnung bei 8.371 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf kostete im Durchschnitt 4.138 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

### 3.6 Kaufpreisklassen von Eigentumswohnungen



Die Grafiken veranschaulichen die Verteilungen der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Neubau (links) bzw. ohne Neubau (rechts) in Abhängigkeit der Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die einzelnen Verteilungskurven beziehen sich auf jeweils auf den Zeitraum bis zum Ende des 2. Quartals eines Jahres.

Heller eingefärbte Regionen weisen den Anteil von Verkäufen hochpreisiger Wohnungen, dunkler eingefärbte Regionen den Anteil von Verkäufen niedrigpreisiger Wohnungen in einem Jahr aus. Je höher die Kurve verläuft und je größer entsprechend die Region ist, desto größer ist der Anteil dieses Segments.

Aus dem Vergleich der unterschiedlichen Kurvenverläufe in den Zeilen lässt sich ablesen, wie sich der Markt in den vergangenen fünf Jahren verändert hat.



## 4 Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

### 4.1 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 Bewertungsobjekts und kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf [www.stuttgart.de/gutachterausschuss](http://www.stuttgart.de/gutachterausschuss) oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

### 4.2 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.

Die Vergleichspreise werden in anonymisierter Form abgegeben und dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt nach einem standardisierten statistischen Auswerteverfahren auf der Grundlage von Regressionsberechnungen Vergleichspreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Auswertegruppen sowie für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Zwei-/Dreifamilienhäuser. Bei diesem Vergleichswertverfahren werden bis zu 30 am besten geeigneten Vergleichsfälle ausgewählt und die Kaufpreise dieser Vergleichsobjekte auf das zu bewertende Objekt umgerechnet. Für andere Objekte wird die Auswahl nach vereinbarten Kriterien getroffen.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf [www.stuttgart.de/gutachterausschuss](http://www.stuttgart.de/gutachterausschuss) oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

### 4.3 Immobilienwertauskunft

Die Immobilienwertauskunft basiert auf Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung. Aufgrund der Angaben des Antragstellers, die über einen Fragebogen ermittelt werden, und der allgemeinen Lageeinschätzung der Geschäftsstelle wird über ein statistisches Verfahren ein durchschnittlicher Vergleichswert ermittelt. Dieser Wert entspricht einer groben Einschätzung des Marktwerts, 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. Die Gebühr beträgt einschließlich eines Lageplans für Ein- bis Dreifamilienhäuser 230 Euro und Wohnungseigentum 190 Euro.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf [www.stuttgart.de/gutachterausschuss](http://www.stuttgart.de/gutachterausschuss) oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.



#### 4.4 Auskünfte für steuerliche Zwecke

Für Steuerberater\*innen bietet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erbschafts-/Schenkungssteuer) an. Dabei wird eine Auswahl von bis zu zehn Kauffällen 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 nicht mit einem Verkehrswertgutachten gleichzusetzen. Auskünfte für steuerliche Zwecke stehen für bebaute Grundstücke sowie für Wohneigentum zur Verfügung. Die Gebühr für Auskünfte für steuerliche Zwecke beträgt 180,00 €.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf [www.stuttgart.de/gutachterausschuss](http://www.stuttgart.de/gutachterausschuss) oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

#### 4.5 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. Die Gebühr für eine Bodenrichtwertauskunft ohne Lageplan beträgt 30 Euro.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf [www.stuttgart.de/bodenrichtwerte](http://www.stuttgart.de/bodenrichtwerte) oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

#### 4.6 Portal der Stuttgarter Bodenrichtwertkarten

Dieses Portal ermöglicht Ihnen den lizenzierten Zugriff mit erweiterten Nutzungsbedingungen auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart. Im Portal können Sie neben den aktuellen Bodenrichtwerten und dem Zugriff auf die generalisierten Wohnlagen auch auf die historischen Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.2012 zugreifen.

Der Zugriff auf die aktuellen Bodenrichtwerte erfolgt in der Anwendung GEOLiNE.flex über verschiedene Auswahlmöglichkeiten (Gebäudeadresse, Flurstücksnummer oder POIs der näheren Umgebung). Damit können Sie die Bodenrichtwerte Ihrer Wunschadresse anzeigen oder ausdrucken lassen. Neben der Anzeige der Werte in einer Karte können Sie sich diese auch im aktuellen Luftbild anzeigen lassen oder diese mit der Wohnlage der Umgebung vergleichen. Mess- und Zeichenfunktionen runden die Zugriffsmöglichkeiten ab.

Das Portal ist im Internet unter <https://gis7.stuttgart.de> zugänglich.



## 5 So erreichen Sie uns

### **Kundenzentrum Stadtmessungsamt**

Kronenstraße 20  
70173 Stuttgart

Telefon: +49 711 216-59601

Fax: +49 711 216-9510151

E-Mail: [stadtmessungsamt@stuttgart.de](mailto:stadtmessungsamt@stuttgart.de)

Internet: <https://www.stuttgart.de/item/show/305802/1/dept/5252>

### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Telefon: +49 711 216-59576

Fax: +49 711 216-9510151

E-Mail: [wertermittlung@stuttgart.de](mailto:wertermittlung@stuttgart.de)

Internet: <https://www.stuttgart.de/gutachterausschuss>