

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2017

Immobilienmarkt 2016
Daten für die Wertermittlung 2017/2018



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2017

Daten für die Wertermittlung 2017/2018

bearbeitet und veröffentlicht: Frühjahr 2017

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	Herr Weller Frau Hasel-Lempp, Frau Stein	
Druck	W. Kohlhammer Druckerei 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 OnlineShop: www.stuttgart.de/shops Öffnungszeiten: Mo–Do 9:00-16:00 Uhr Fr 9:00-12:00 Uhr	
Preis	Grundstücksmarktbericht: 35,-- Euro Bodenrichtwertatlas: 55,-- Euro bei Versand: zuzüglich Versandkosten	
Internet	Informationen im Internet unter:	www.stuttgart.de/gutachterausschuss

Auskünfte	Bodenrichtwerte:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192
	Grundstücksmarktbericht:	Herr Weller	☎ (0711) 216-59608 Fax (0711) 216-950190
Anträge	Wertermittlung:	Frau Klozenbücher/ Frau Siebart	☎ (0711) 216-59574 ☎ (0711) 216-59584 Fax (0711) 216-950190
	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige:	Frau Stein / Frau Hasel-Lempp	☎ (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: Schrägluftbild Stadtmessungsamt, Gerberviertel

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
2	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3
3	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten	8
4	Grundstücksverkehr	11
4.1	Gesamtumsätze, allgemein	11
4.2	Unbebaute Grundstücke	16
4.3	Bebaute Grundstücke	21
4.4	Wohnungs- und Teileigentum	23
5	Preise	26
5.1	Unbebaute Grundstücke	26
5.1.1	Baugrundstücke	26
5.1.2	Landwirtschaftliche Grundstücke	28
5.2	Bebaute Grundstücke	29
5.2.1	Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau	29
5.2.2	Wohnungseigentum	31
5.2.3	Teileigentum	35
5.2.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	36
6	Daten für die Wertermittlung	37
7	Produkte und schriftliche Dienstleistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	39
7.1	Verkehrswertgutachten	39
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige	39
7.3	Immobilienwertauskunft	39
7.4	Bodenrichtwertauskunft	39
7.4.1	Schriftliche einfache Bodenrichtwertauskunft	39
8	Gebührensatzung	40

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 vorbehaltene Kenntnis aller Kaufverträge unterstützt (s. Abb. rechts). Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht.

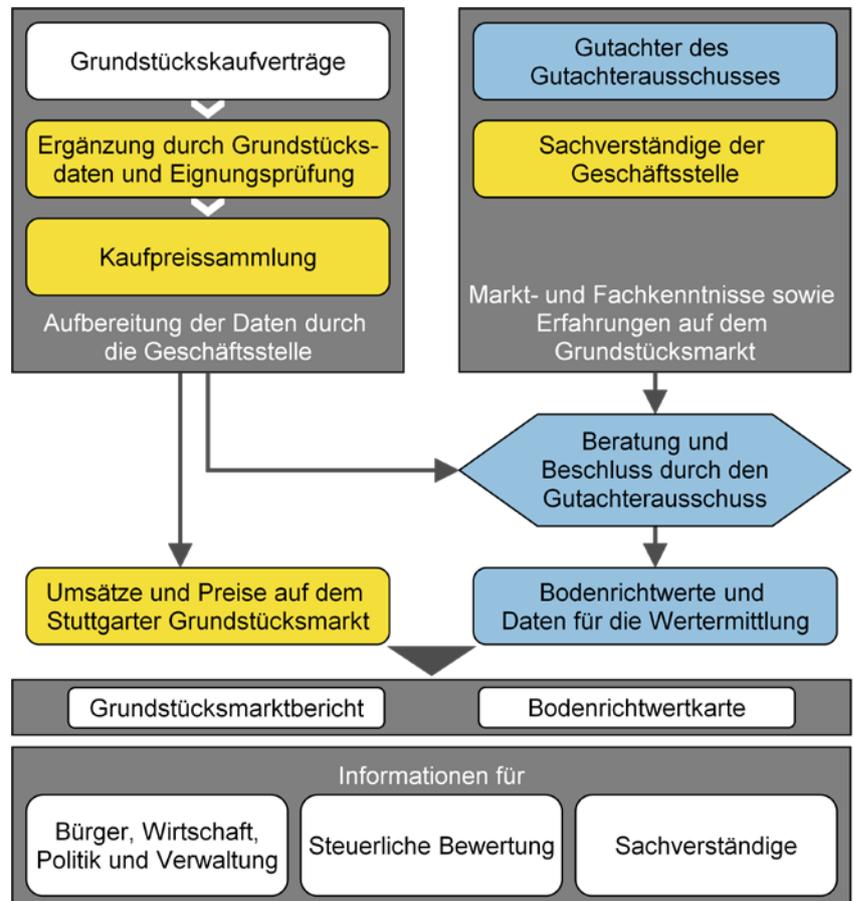
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen

unter dem Vorbehalt von Änderungen bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2017 -, 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 2016 berichtet. Dieser Bericht war u.a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 27.04.2017 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. 609 000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km² das Zentrum der Metropolregion Stuttgart mit ca. 5,4 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. 400 000, wovon ca. 240 000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2017 in Stuttgart bei 5,0% und in der Region bei 3,8%.



Städtebauliche Entwicklung

Im Herzen Europas gelegen ist Stuttgart das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen und innovativsten High-Tech Standorte in Europa. Grundlage für diese wirtschaftliche Stärke ist die Vielfalt aus Weltkonzernen und erfolgreichen mittelständischen Unternehmen. Der bedeutendste Bereich ist hier die Automobilbranche, jedoch nehmen auch der Dienstleistungssektor und die Kreativwirtschaft an Bedeutung zu. Unterstützt wird dies durch eine vielfältige Forschungs- und Entwicklungstätigkeit an den Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Zugleich ist die Landeshauptstadt Baden-Württembergs eine lebenswerte Stadt mit hohem Freizeitwert, bekannt für ihr spannendes Kulturleben, ihre vielfältigen Sportveranstaltungen und ihrer attraktiven Lage.

Beim Büroflächenumsatz konnte Stuttgart nach einem äußerst erfolgreichen Jahr 2015 mit einem weiteren Plus von 49 % die höchste Steigerungsrate unter den Big Seven (B, D, F, HH, K, M, S) erzielen. Die Spitzenmiete für Büroflächen in der City konnte nochmals leicht auf 23,00 Euro gesteigert werden. Die Leerstandsquote erreicht mit 2,8% einen historischen Tiefstand. Hier behauptet Stuttgart weiterhin den Spitzenplatz unter den Top-7 Bürostandorten.

Die Königstraße konnte ihren führenden Platz als Hauptlaufpunkt gegenüber den beiden Shoppingcentern Milaneo und Gerber gut behaupten und erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit bei den Shoppinginteressierten. Ende des Jahres wird hier in der derzeit im Umbau und Modernisierung befindlichen ehemaligen Karstadtfiliale ein weiteres Geschäft des Filialisten Primark eröffnen.

Als neuer Anziehungspunkt eröffnet Ende Mai das Dorotheen-Quartier. Zwischen Karls- und Marktplatz sind hier circa 28.000 m² Bürofläche, 3.000 m² Wohnfläche und 11.000 m² für hochwertigen Einzelhandel und Gastronomie entstanden. Eine weitere Baustelle in der Innenstadt findet man auf einem Areal an der oberen Lautenschlagerstraße, wo in einer Mischung aus Neubau und Revitalisierung von denkmalgeschützten Gebäuden 11.300 m² für Einzelhandel, Büro und Wohnen entstehen. Daneben entstehen auf dem Grundstück der ehemaligen Rathausgarage 15.000 m² Geschossfläche für Einzelhandel, Büros der Stadtverwaltung und eine Kindertagesstätte.

Im Europaviertel beim Hauptbahnhof stehen der 18-geschossige Wohn- und Hotelurm Cloud 7 mit seinen Luxuswohnungen und dem Hotel Jaz in the City sowie der Büroneubau Europe Plaza kurz vor der Fertigstellung. Auf dem Baufeld 5, dem letzten Hochhausgrundstück, laufen die Planungen für rund 15.000 m² Büro- bzw. Hotelflächen. Mit der Fertigstellung der Stadtbahnhaltestelle Budapester Platz gegen Ende des Jahres wird das Gebiet direkt durch die Stadtbahnlinie U12 erschlossen.

Auf der Automeile an der Heilbronner Straße in Feuerbach ist das Ende der Bauvorhaben der Automarken VW und Seat auf dem Gelände der ehemaligen Firma Kiefer absehbar. Der Renault- und Daciahändler von der Weppen hat mit dem Bau eines neuen Autohauses auf dem Nachbargrundstück von Mr. Wash begonnen. Noch in der Planungsphase befindet sich der Bau eines Flagship Stores der Mercedesniederlassung auf dem ehemaligen Gelände von Hahn und Kolb an der Ecke Heilbronner / Borsigstraße.

An seinem Stammsitz in Zuffenhausen investiert Porsche derzeit in ein neues Karosseriewerk und in ein Lackierwerk. Hier ist u.a. die Produktion des Elektrosporthagens Mission E geplant.

Große Veränderungen stehen auch im Synergiepark zwischen Vaihingen und Möhringen an, der mit der U12 eine Anbindung an die Stadtbahn erhalten hat. Auf dem ehemaligen Gelände von Koch, Neff & Volkmar hat die Daimler AG mit dem Neubau eines 75.000 m² Bürocampus begonnen. Die Allianz Lebensversicherungs-AG ist derzeit in der Planung ihre beiden Innenstadtstandorte mit 4.000 Beschäftigten auf ein eigenes Gelände an der Heißbrühlstraße, das derzeit als Sportfläche genutzt wird, zu verlegen.

Im Bereich des Wohnungsbaus wird es nach der Rechtskraft der Umliegung Langenäcker-Wiesert in Stammheim mit einer Gesamtfläche von 8,8 Hektar neu erschlossene Bauplätze im früheren Außenbereich geben. Baubeginn wird nach der Herstellung der Erschließung voraussichtlich im Jahr 2018 sein. Die überwiegende Entwicklung des Wohnungsbaus wie auch des gewerblichen Bereichs findet jedoch in Stuttgart weiterhin nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ statt.

Mit der Grundsteinlegung im April 2017 startete als eines der größten Projekte die Bebauung des ehemaligen Olga-Areals im Westen der Stuttgarter Innenstadt. Hier erstellen Bauträger und private Baugemeinschaften ca. 225 Wohnungen, von denen rund 50% öffentlich gefördert werden. Mit dem Projekt Wohnen am Höhenpark sind auf dem ehemaligen Parkplatz der Messe Killesberg insgesamt 200 neue Wohnungen geplant. In einem ersten Bauabschnitt hat das Siedlungswerk mit dem Bau von 78 Wohnungen begonnen. Die SWSG folgt in einem zweiten Bauabschnitt mit 59 Wohnungen. Am Schwanenplatz in Stuttgart-Ost erstellt die GWG 23 Eigentums- und 72 Mietwohnungen, von denen 35 öffentlich gefördert werden.

Am Neckarpark ist die Realisierung eines neuen Stadtteils mit rund 600 Wohnungen nach langer Planung gestartet. Im Oktober 2016 fand der Spatenstich für den Quartierspark Grüne Mitte statt. Nachdem bereits einige Gewerbebauplätze veräußert wurden, startet nun die Verlegung der Benzstraße.

Für das Projekt Garden Campus auf dem ehemaligen IBM Gelände mit den denkmalgeschützten Eiermanngebäuden gehen nach einem städtebaulichen Wettbewerb die Planungen für einen neuen Stadtteil mit einer Mischung aus Gewerbe und

Wohnen weiter. Da mit einer Realisierung nicht vor 2020 zu rechnen ist, sind Zwischennutzungen der Räume für Start-Ups und Künstler sowie zur Belegung des Grundstücks die Etablierung eines Club- und Gastrobereichs im Gespräch.

Immobilienmarkt

Im Jahr 2016 wurden beim Gutachterausschuss mit 5.741 Verträgen 10% weniger Verträge als im Vorjahr registriert. Damit wurde das Niveau von 2014 erreicht. Bei einem Geldumsatz von 3,41 Milliarden Euro wurde trotz einem Rückgang von 298 Millionen Euro (-8%) der zweithöchste Wert nach 2015 verzeichnet. An großvolumigen Verträgen wurden ein Kaufpreis mit mehr als 100 Millionen Euro, fünf Verkäufe mit einem Volumen zwischen 50 und 100 Millionen Euro und fünf weitere Verkäufe mit Preisen von über 30 Millionen Euro registriert.

In den Marktsegmenten bebauter Wohnbaugrundstücke war die Preisentwicklung im vergangenen Jahr mit einem Plus von 10% bei Einfamilienhäusern, 12% bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern und 16% bei Mehrfamilienhäusern weiter steigend. Diese Steigerung ist ein Grund dafür, dass trotz eines Rückgangs der Verträge um 46 auf 793 der Geldumsatz um 14% auf 592 Millionen Euro gestiegen ist. Betrachtet man die einzelnen Gebäudearten, sanken die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr bei Einfamilienhäusern um -4%, bei Reihenhäusern um -26%, bei Dreifamilienhäusern um -6% und bei Mehrfamilienhäusern um -2%. Lediglich die Zahl der verkauften Zweifamilienhäuser stieg entgegen dieser Entwicklung um 15%.

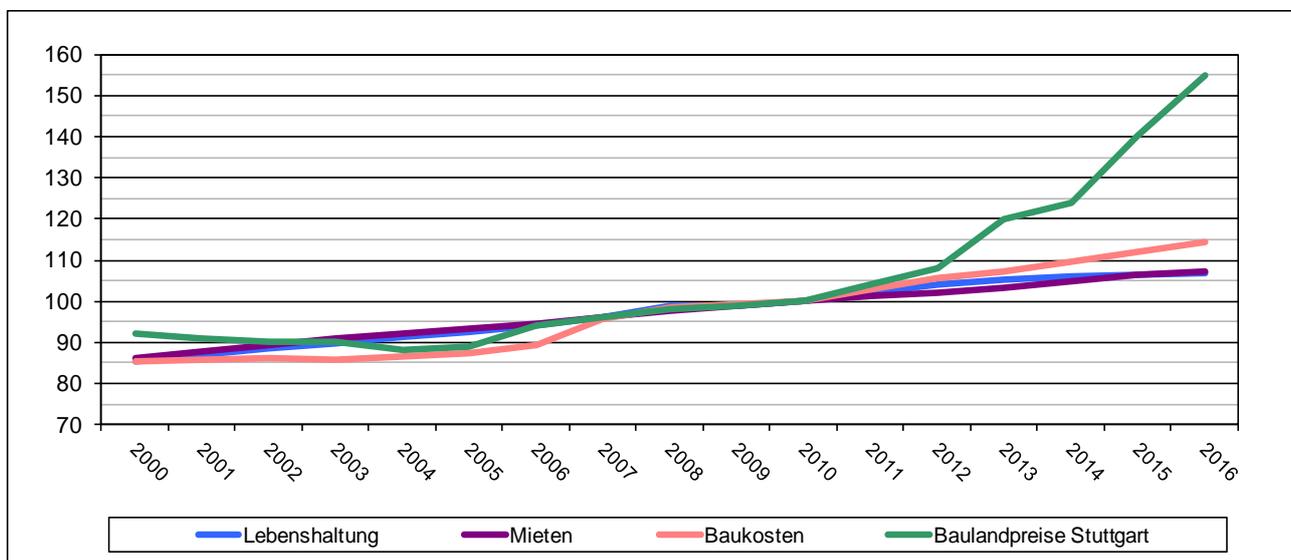
Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Jahr 2015 im Wiederverkauf um durchschnittlich 15% und bei Neubauwohnungen um rund 8%. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei 3.677 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für Neubaueigen-

tumswohnungen wurden im Mittel 5.451 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für Wohnungen im Wiederverkauf 3.037 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Der Spitzenpreis von 15.506 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wurde 2016 für eine Wohnung in Stuttgart-Mitte gezahlt. Insgesamt wurden im Segment Wohnungs- und Teileigentum 4.035 Verkäufe registriert, dies entspricht einem Rückgang von 7% gegenüber 2015. Gemessen an Vertragszahlen bildet dieses Segment den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes.

Bei den Büro- und Geschäftshäusern lag der Umsatz mit 1,06 Milliarden Euro um 371 Millionen Euro (-26%) unter dem Vorjahresniveau. Die Vertragszahlen fielen um 19% auf 74.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von 15 bis 35% fortgeschrieben. Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage beträgt 2.550 €/m². Die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden mit 15% fortgeschrieben.

Im gewerblichen Bereich wurden die Bodenrichtwerte für Bürogebiete auf Grund der deutlich gestiegen Kaufpreise im Bereich Synergiepark Vaihingen/Möhringen mit durchschnittlich 15% und in den übrigen Bürogebieten mit durchschnittlich 10% fortgeschrieben. Die Bodenrichtwerte der Geschäftslagen in der City wurden auf der Basis einer Passantenzählung und einer Mieterhebung überprüft und fortgeschrieben. Der Spitzenwert für die Königstraße beträgt nun 29.000 Euro/m².



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 2016 sowie die Erwartungen für 2017, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2017 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2016 und 2017																				
Stadt	unbebaute baureife Grundstücke								bebaute Grundstücke											
	individuelle Bauweise				Geschosswohnbau				1- und 2-geschossig				mehrgeschossig				Wohnungseigentum			
	Anzahl		Preise		Anzahl		Preise		Anzahl		Preise		Anzahl		Preise		Anzahl		Preise	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Bonn	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Darmstadt	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Dresden	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	→	↗	→
Düsseldorf	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗
Essen	↗	→	→	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	→	→
Frankfurt (Main)	→	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Hannover	↘	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	→	→	↗	↗
Heilbronn	↘	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗
Leipzig	↘	→	↗	↗	↘	↘	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	↘	↗	↗	→	→	↗	↗
Ludwigshafen	↘	↘	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	↗	↗	→	↘	→	→	↗
München	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	→	↘	↗	↗
Nürnberg	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	→	↗	↗
Rostock	↘	→	↘	→	↗	↗	↗	↗	↘	→	↘	→	↗	→	↘	↘	→	→	↘	↘
Schwerin	↘	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↗	→	→	↗	→	↗	↗
Stuttgart	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗
Wiesbaden	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗

Quelle: Deutscher Städtetag, Erhebung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Januar 2017

Stuttgarter Immobilienbarometer 2016/2017			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2016 gegenüber 2015	Preisentwicklung	
		2016 gegenüber 2015	Tendenz 01.05.2017
Bauplätze	↘	↗	↗
Bebaute Grundstücke (Wohnen)	↘	↗	↗
Eigentumswohnungen	↘	↗	↗

Umsatzentwicklung: → gleichbleibend ↗ Zunahme ↘ Rückgang ● keine Angabe

Preisentwicklung: ↘↘ <-10% ↘ um -10% ↘ um -5% → <+/- 5% ↗ um +5% ↗ um +10% ↗↗ >> +10%

Topografie Stuttgarts

mit Stadtbezirken



3 Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Der Gutachterausschuss ist das seit 1960 bundesrechtlich eingerichtete unabhängige Sachverständigen-gremium 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 -GAVO-). 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 GAVO auf die Dauer von 4 Jahren bestellt sind. Seine Geschäftsstelle, die u.a. diesen Jahresbericht vorbereitet und ausgearbeitet hat, ist bei der Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge des Stadtmessungsamts eingerichtet. Nach § 8 GAVO obliegt der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden u. a. die Einrichtung 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 Wertermittlungstichtags fortgeschrieben.

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

- **Bodenrichtwerten**
- **Vergleichsfaktoren**
- **Indexreihen**
- **Zeitreihenindizes**
- **Umrechnungskoeffizienten**
- **Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen**

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

Einen Überblick über die Anzahl und die Art der bewerteten Grundstücke sowie das Ergebnis des Vergleichs zwischen Kaufpreisen und vorangegangenen Wertermittlungen geben die Tabellen in diesem Kapitel.

Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2011 – 2016

Auftraggeber	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Private Personen	219	204	213	178	203	180
Behörden	8	23	16	10	17	41
Gerichte	6	3	0	1	0	1

Anzahl der Gutachten	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unbebaute Grundstücke						
Wohnbebauung	25	8	5	.	8	4
Gemischt genutzte Bebauung	6	1	3	1	4	.
Gewerblich genutzte Bebauung	.	1	.	.	5	4
Sonstige Bebauung	4	4	2	1	2	5
Rohbauland	.	.	.	.	.	.
Bauerwartungsland	.	.	.	1	.	.
Landwirtschaftliche Grundstücke	30	27	9	11	19	10
Sonstige Grundstücke	20	6	9	15	1	2
Summe unbebaute Grundstücke	85	47	28	29	39	25
Bebaute Grundstücke						
Wohngebäude	64	77	92	86	97	107
Gemischt genutzte Gebäude	4	9	12	5	7	6
Geschäfts-/Bürohäuser	2	2	3	2	.	3
Fabriken, Lager, Hotels	1	1	.	.	2	.
Sonstige	5	15	8	8	4	2
Summe bebaute Grundstücke	76	104	115	101	110	118
Wohnungseigentum	52	52	66	45	56	64
Teileigentum	2	4	3	7	7	7
Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	18	23	17	7	8	8
Summe Sondereigentum und Erbbaurechte	72	79	86	59	71	79
Anzahl der Gutachten insgesamt	233	230	229	189	220	222
Ermittelte Verkehrswerte in Mio.€	71	92	99	76	101	143

Mitglieder im Gutachterausschuss (Bestellperiode 26.Oktober 2013 bis 25.Oktober 2017)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Karlheinz Jäger , Stadtdirektor a. D.
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
	Dr.-Ing. Jürgen E. Koch , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH) Viktor-Hermann Müller , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. (FH) Günter Wattig , MRICS, Geschäftsführer, CIS HypZert
Dipl.-Ing. Martin Weller , Leiter Kaufpreissammlung	
Gutachter/ Gutachterin	Dipl.-Ing. Peter Aichinger , Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. (FH) Klaus Brodbeck , Agraringenieur, Landwirt
	Kai Claus , Immobilienfachwirt, Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Thomas Ebner , Reg.BauM., Freier Architekt BDA, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Wolfgang Eitel , Jurist, Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. (FH) Aino Ellsäßer , Immobiliensachverständige, Architektin
	Dipl.-oec. Robin Frank , Geschäftsführer Immobilienvermittlung
	Dipl.-Ing. Peter Hihn , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Guido Hils , Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Susanne Kletzin , Architektin, Sadträtin
	Dipl.-Ing. MBA Thomas Kraft , Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Reinhard Kühn , Freier Architekt
	Dipl.-Ing. Markus Laiblin , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Betw. Frank Leukhardt , Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Thomas Müller , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Gabriele Munk , Stadtplanerin, Stadträtin
	Birgit Niemeyer , Architektin AKBW, CIS HypZert
	Dipl.-Kfm. Johannes Rauschenberger , Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
	Karlheinz Riegger , Bereichsleiter Immobilien i. R.
	Joachim Rudolf , Geschäftsführer, Stadtrat
	Dipl.-Ing. Beate Schiener , Stadtplanerin, Stadträtin
	Dipl.-Ing. Axel Schmitt , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Volkswirt Otto Siegel
	Dr. Carl-Christian Vetter , Geschäftsführer, Stadtrat
	Ulrich Wecker , Jurist, Vereinsgeschäftsführer
	Dipl.-Ing. Sigrun Weiß-Kiderlen , Freie Architektin
	Dipl.-Ing.(FH) Hans-Christian Wieder , Architekt
Dipl.-Ing. (FH) Rolf Zimmermann , Teamleiter, Immobiliensachv. CIS HypZert	
Weitere Gutachter nach § 192(3) BauGB	Dipl.-Ing. (FH) Markus Schönberger , Bauingenieur, FA Stuttgart-Körperschaften
	Dipl.-Ing. (FH) Andreas Rommel , Architekt, FA Stuttgart-Körperschaften (Stellvertreter)

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.

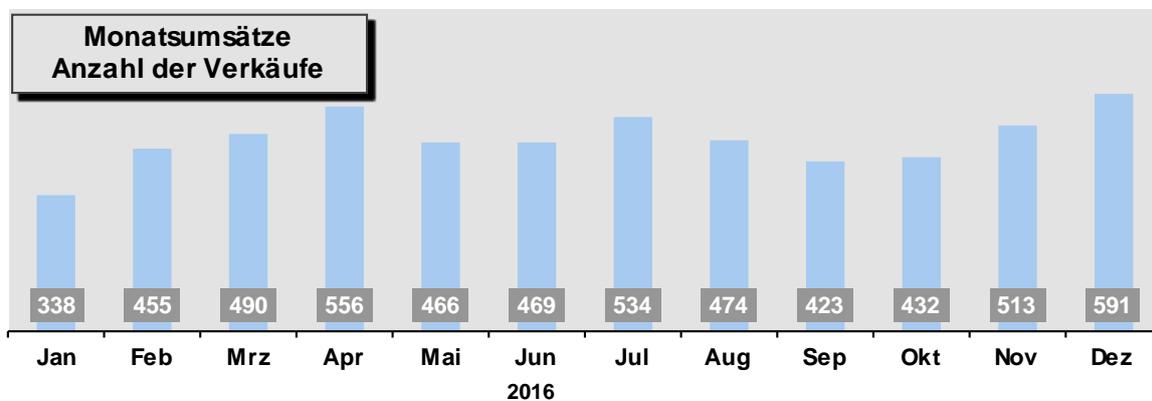
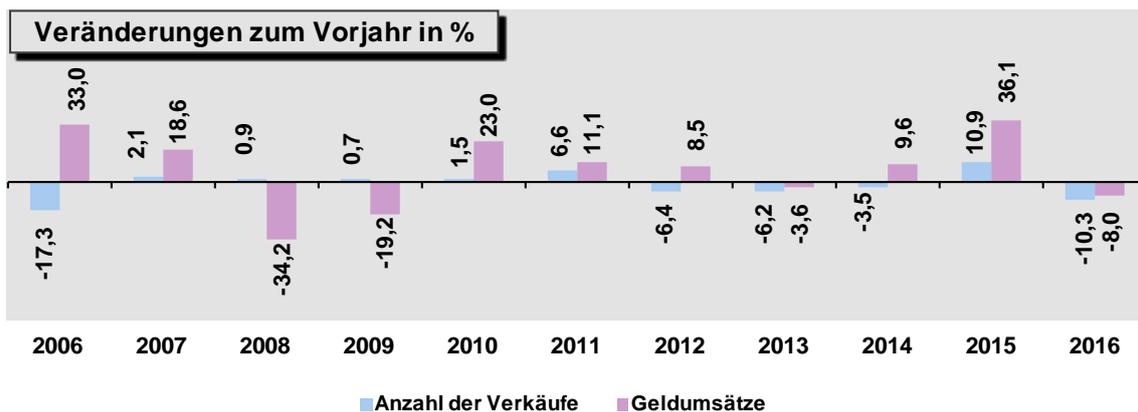
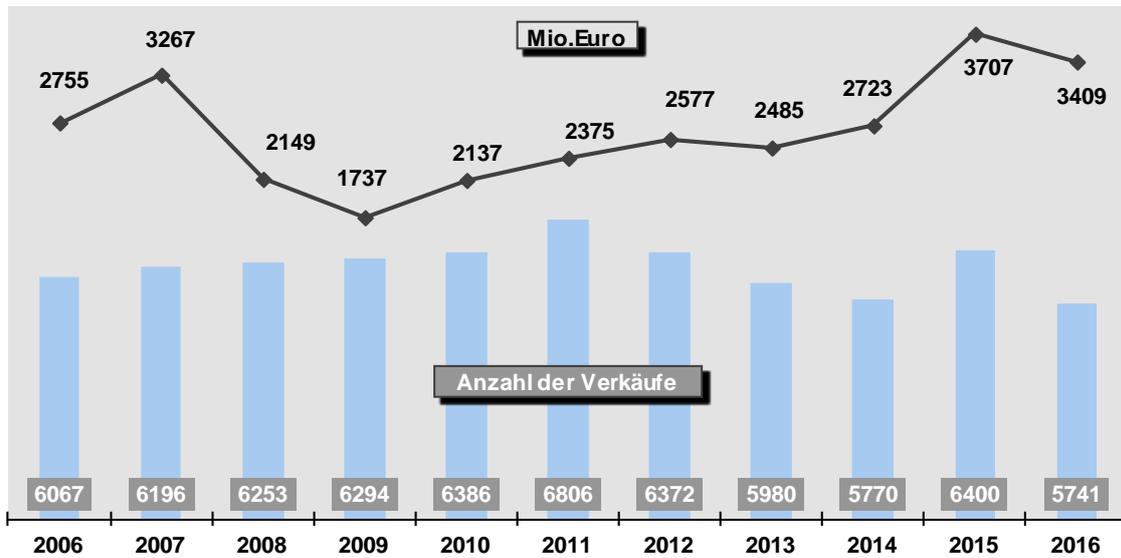
Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 (5) BauGB wird der Gutachterausschuss in erweiterter Besetzung tätig. Hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken sein.

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

Der Gutachterausschuss wird vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart nach Anhörung einschlägiger Verbände auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

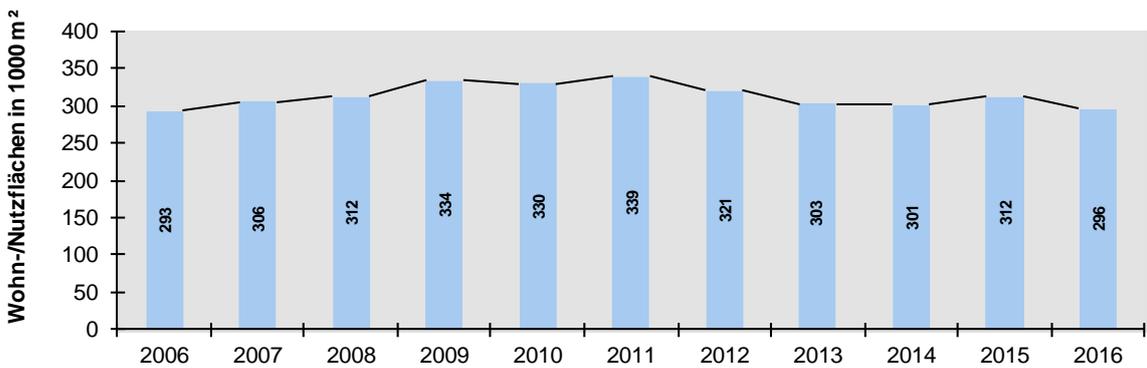
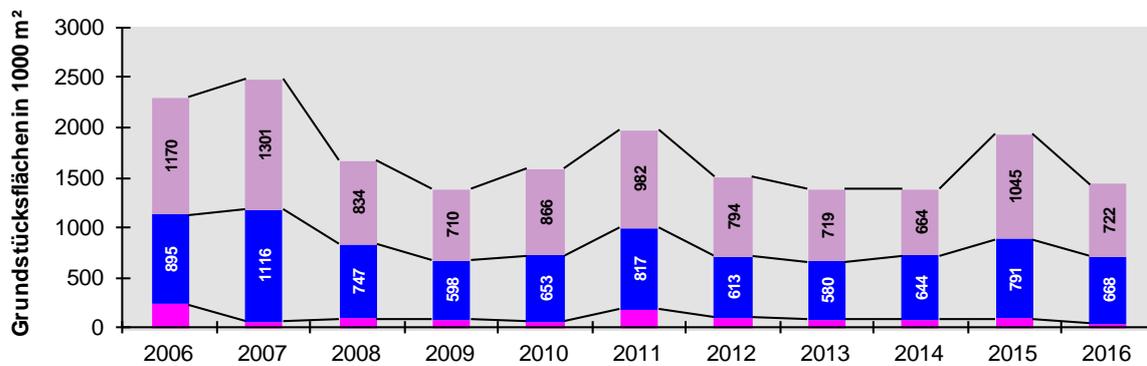
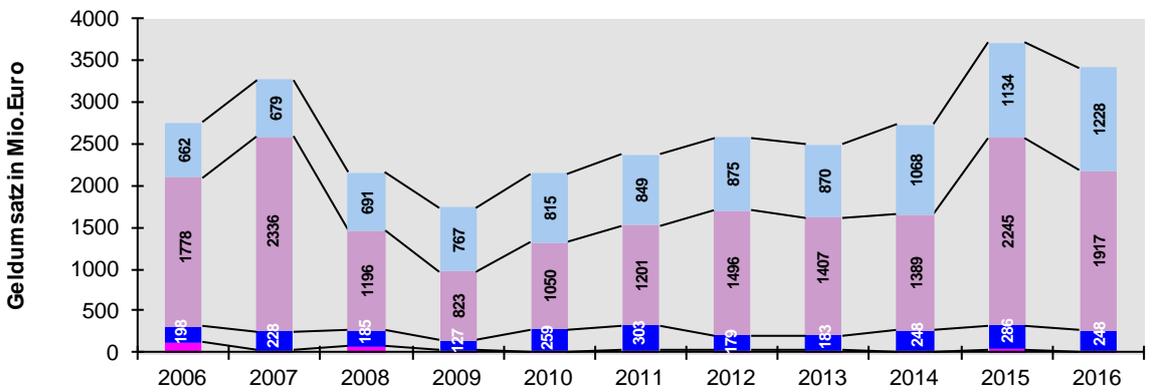
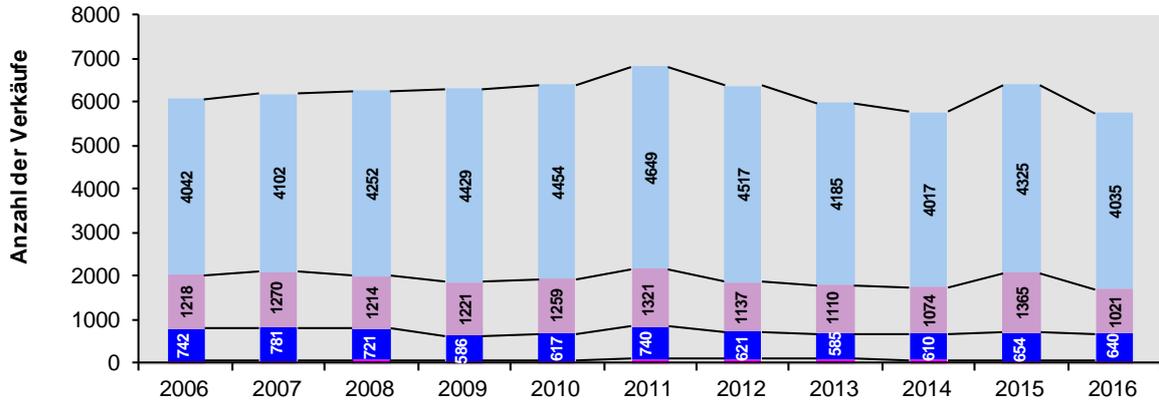
4 Grundstücksverkehr

4.1 Gesamtumsätze, allgemein



Umsätze nach Grundstücksarten

■ Erbbaurechte
 ■ Unbebaute Grundstücke
 ■ Bebaute Grundstücke
 ■ Wohnungs-/Teileigentum

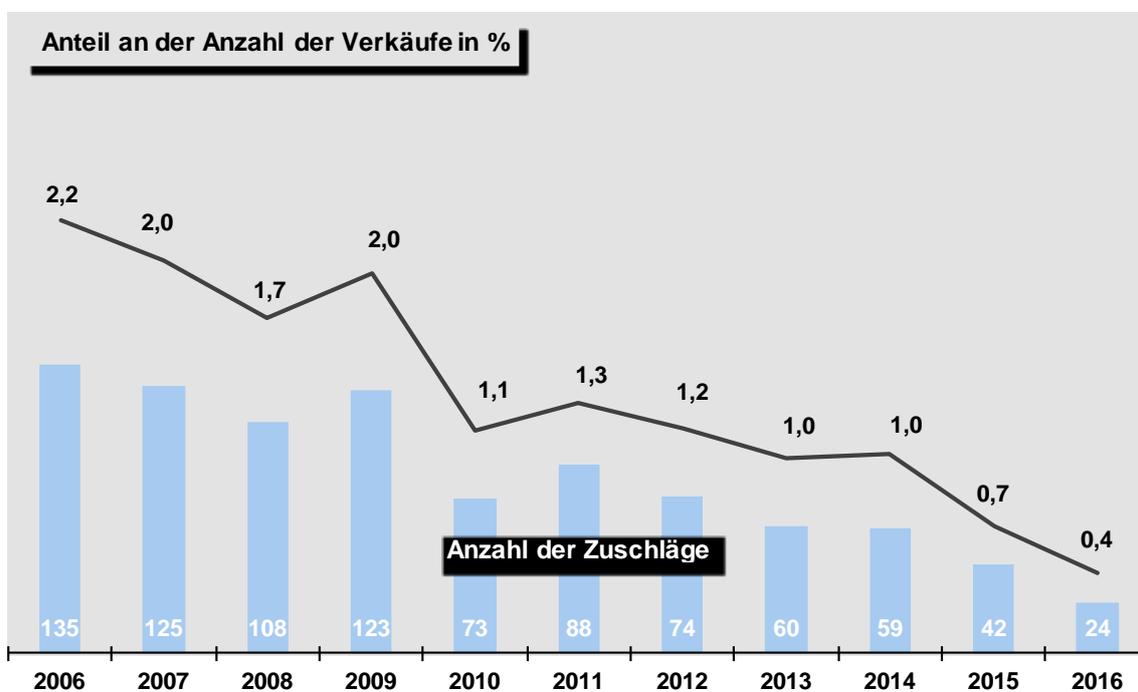


Umsätze nach Rechtsvorgängen

Anzahl	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kauf	5765	5955	6046	6074	6190	6580	6132	5710	5587	6187	5507
Planungsbedingter Kauf *)	47	44	21	15	8	26	40	23	18	16	37
Erbaueinandersetzung	28	22	15	12	24	34	60	83	51	75	101
Zugewinnausgleich	14	2	10	13	3	6	19	42	20	17	20
Konkurskauf	10	4	0	4	11	24	7	7	9	29	13
Zwangsversteigerung	135	125	108	123	73	88	74	60	59	42	24
Erbaurechtsbestellung	.	.	.	.	6	11	5	19	6	6	5
Sonstiges	68	44	53	53	71	37	35	36	20	28	34
Gesamt	6067	6196	6253	6294	6386	6806	6372	5980	5770	6400	5741

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

Zwangsversteigerungen



Umsätze in den Stadtbezirken

2016	Unbebaute Grundstücke					
	Landwirtschaftliche Grundstücke			Bauland **)		
Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €	Anzahl *)	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	0			5	5.627	27.677
-West	8	9.297	553	3	5.429	10.415
-Nord	0			14	30.319	41.130
-Ost	10	5.642	153	11	8.964	6.243
-Süd	6	3.660	225	8	2.923	3.727
Bad Cannstatt	15	20.998	487	14	28.382	24.072
Birkach	2	1.760	55	4	6.460	4.590
Botnang	4	3.374	97	5	1.514	1.410
Degerloch	3	2.152	95	8	5.334	4.121
Feuerbach	18	15.728	461	14	10.717	12.974
Hedelfingen	35	18.421	362	4	486	153
Heumaden	23	12.676	154	6	4.235	3.682
Hofen	6	2.668	59	7	1.523	1.378
Kaltental	8	6.450	238	3	809	900
Möhringen	21	31.078	576	34	48.694	36.923
Mühlhausen	7	13.816	98	1	27	
Münster	10	10.389	171	0		
Obertürkheim	3	1.901	15	0		
Plieningen	37	75.672	1.537	13	9.238	6.831
Riedenberg	1	155		1	515	
Rohr	2	1.938	22	5	13.409	8.771
Rohracker	34	30.394	513	2	469	459
Rotenberg	17	17.553	245	0		
Sillenbuch	6	3.544	60	3	1.125	2.063
Stammheim	9	8.753	252	3	2.086	1.542
Uhlbach	29	22.306	458	5	2.228	1.714
Untertürkheim	12	12.578	249	11	7.533	2.094
Vaihingen	7	6.546	215	25	27.405	25.461
Wangen	34	27.006	598	4	7.323	2.545
Weilimdorf	15	14.781	345	9	6.051	4.651
Zazenhausen	10	6.570	174	2	444	270
Zuffenhausen	17	20.284	364	25	30.074	13.918
Umsatz 2016	409	408.087	8.851	249	269.343	250.490
Umsatz 2015	412	434.691	8.784	264	377.338	287.458

*) davon 175 Bauplätze

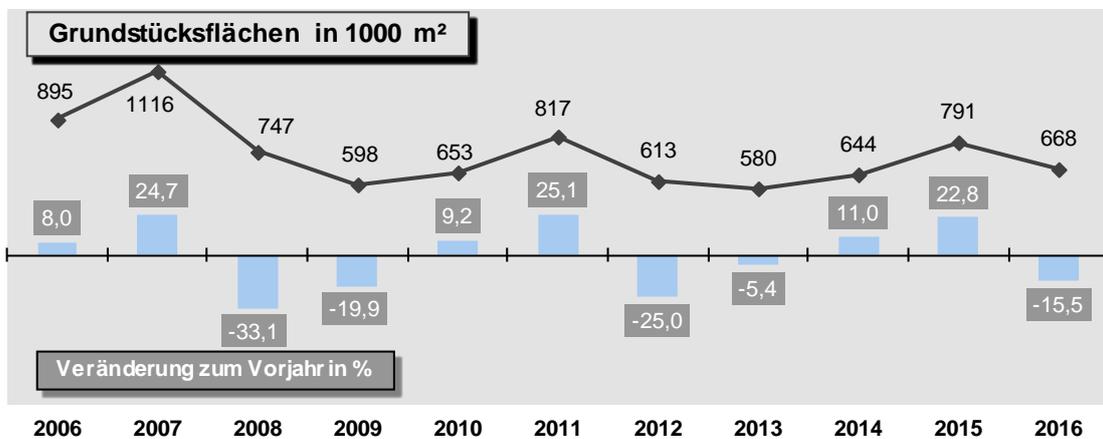
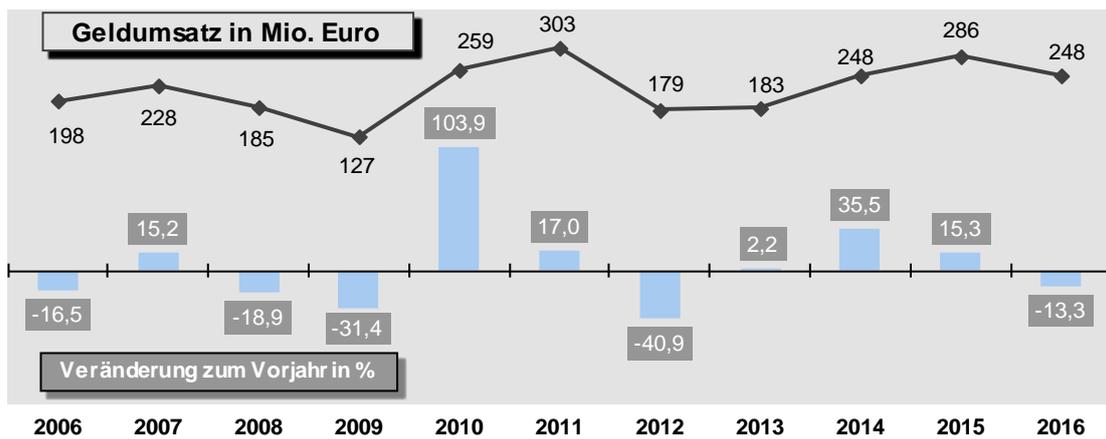
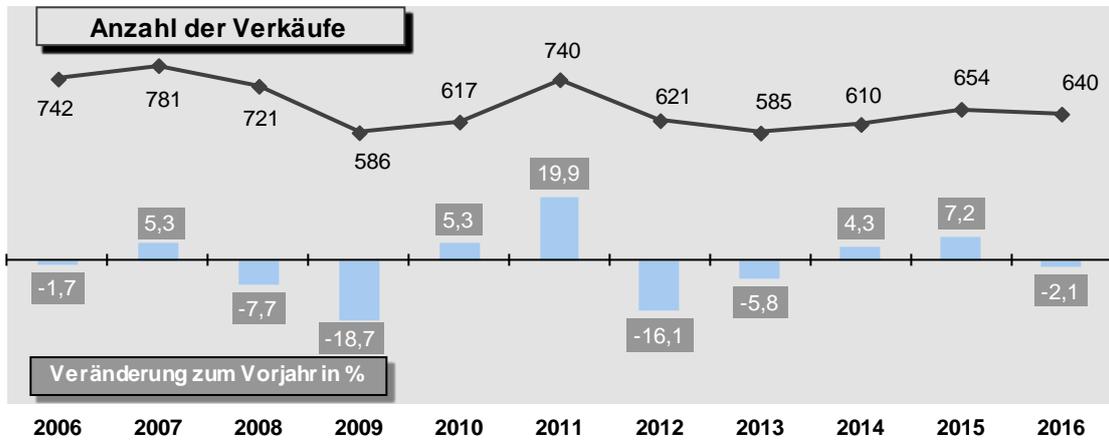
**) einschließlich Erbbaurechte

2016	Bebaute Grundstücke **)			Sondereigentum	
	Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €	Anzahl	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	46	42.170	407.540	264	155.964
-West	53	26.820	86.804	476	159.536
-Nord	49	48.145	190.483	248	105.431
-Ost	82	48.798	82.890	301	87.676
-Süd	58	27.411	65.898	382	100.960
Bad Cannstatt	71	55.591	146.266	315	80.051
Birkach	18	18.277	24.569	39	10.907
Botnang	39	25.558	39.302	91	21.765
Degerloch	39	34.689	82.102	84	26.094
Feuerbach	61	38.644	119.204	260	81.188
Hedelfingen	16	9.068	9.662	26	3.907
Heumaden	14	4.774	7.746	65	17.949
Hofen	13	4.749	5.238	51	10.697
Kaltental	15	4.138	8.291	23	4.458
Möhringen	69	52.389	139.028	270	74.645
Mühlhausen	12	10.025	6.966	67	15.603
Münster	12	7.648	7.021	28	4.861
Obertürkheim	3	2.104	2.937	36	6.501
Plieningen	23	9.151	11.123	114	24.599
Riedenberg	8	5.478	8.164	48	10.096
Rohr	20	22.476	8.798	62	14.629
Rohracker	8	2.823	4.033	15	3.791
Rotenberg	6	1.589	1.769	1	
Sillenbuch	26	11.331	17.085	49	17.082
Stammheim	23	8.188	9.647	76	16.679
Uhlbach	7	949	1.749	13	3.749
Untertürkheim	38	16.667	22.937	84	20.612
Vaihingen	62	55.140	187.742	155	53.809
Wangen	27	18.156	15.314	65	13.945
Weilimdorf	46	50.901	68.404	137	27.557
Zazenhausen	7	1.524	2.846	5	1.081
Zuffenhausen	77	90.475	130.563	185	51.905
Umsatz 2016	1.048	755.844	1.922.118	4.035	1.228.136
Umsatz 2015	1.399	1.119.217	2.276.647	4.325	1.133.781

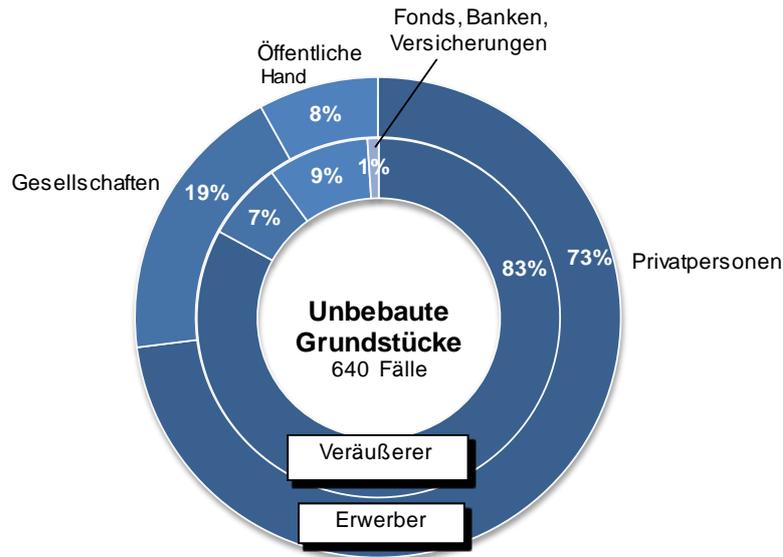
**) einschließlich Erbbaurechte

4.2 Unbebaute Grundstücke

Auswertungen zu den unterschiedlichen Grundstücksarten sind in den Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt (ohne Erbbaurechte).



Marktbeteiligte 2016



Umsätze nach Grundstücksarten (Erbaurechte sind hier nicht enthalten)

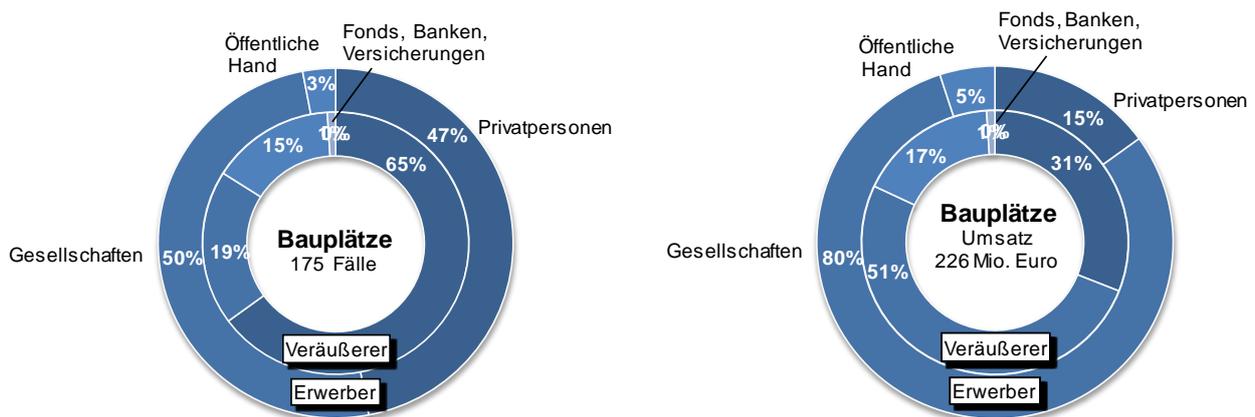
2016	Anzahl		Grundstücksflächen in 1000 m ²		Preissummen in Mio. Euro	
Grundstücksart	- Vergleichszahlen 2015 -					
Bauplatz-Wohngebiet	98	15,3%	80,21	12,0%	81,62	32,9%
	122	18,7%	106,52	13,5%	98,04	34,2%
-Mischgebiet	46	7,2%	53,74	8,0%	60,33	24,3%
	40	6,1%	27,23	3,4%	31,87	11,1%
-Kerngebiet	10	1,6%	14,46	2,2%	40,71	16,4%
	10	1,5%	28,61	3,6%	52,86	18,4%
-Gewerbegebiet	21	3,3%	68,20	10,2%	43,21	17,4%
	28	4,3%	182,68	23,1%	91,75	32,0%
Rohbauland	0	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	0	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Bauerwartungsland	0	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	0	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Landwirtschaftliche Grundstücke	409	63,9%	408,09	61,1%	8,85	3,6%
	412	63,0%	434,69	55,0%	8,79	3,1%
Sonstige	56	8,8%	43,01	6,4%	13,57	5,5%
	42	6,4%	11,21	1,4%	3,21	1,1%
Umsatz 2016	640	100,0%	667,71	100,0%	248,29	100,0%
Umsatz 2015	654		790,94		286,52	

Bauplätze nach künftiger Gebäudeart

Anzahl der Verträge *)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung zum Vorjahr %
Einfamilienhäuser	58	54	66	79	113	52	60	56	59	50	-15,3
Reihenhäuser	79	54	51	45	52	13	23	2	8	13	62,5
Zwei-/Dreifamilienhäuser	.	.	.	.	3	5	3	7	10	7	-30,0
Mehrfamilienhäuser	66	66	40	61	69	50	55	51	59	46	-22,0
Sonstige Wohngebäude	4	3	8	6	0	4	4	3	1	1	0,0
Gemischt genutzte Gebäude	6	7	2	11	14	7	14	16	14	9	-35,7
Gewerblich genutzte Gebäude	33	26	12	23	25	14	15	24	29	28	-3,4
Garagen	.	.	.	0	1	1	0	2	3	1	-66,7
Gesamt	246	210	179	225	277	146	174	161	183	155	-15,3

*) Es sind nur solche Kauffälle aufgeführt, die eindeutig den entsprechenden künftigen Gebäudearten zugeordnet werden konnten.

Marktbeteiligte 2016



Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Anzahl der Verträge 2016	Flächen in m ²				
	bis 200	bis 400	bis 1000	bis 2000	> 2000
Acker	.	2	9	21	20
Wiese, Baumwiese	.	7	18	16	3
Gartenland- und Wochenendgrundstücke	11	44	144	69	5
Erwerbsgartenbau	1	.	.	1	2
Rebland	.	1	4	11	5
Wald	1	2	6	2	.
Sonstige	2	.	1	1	.
Umsatz 2016	15	56	182	121	35
Umsatz 2015	9	50	222	96	35

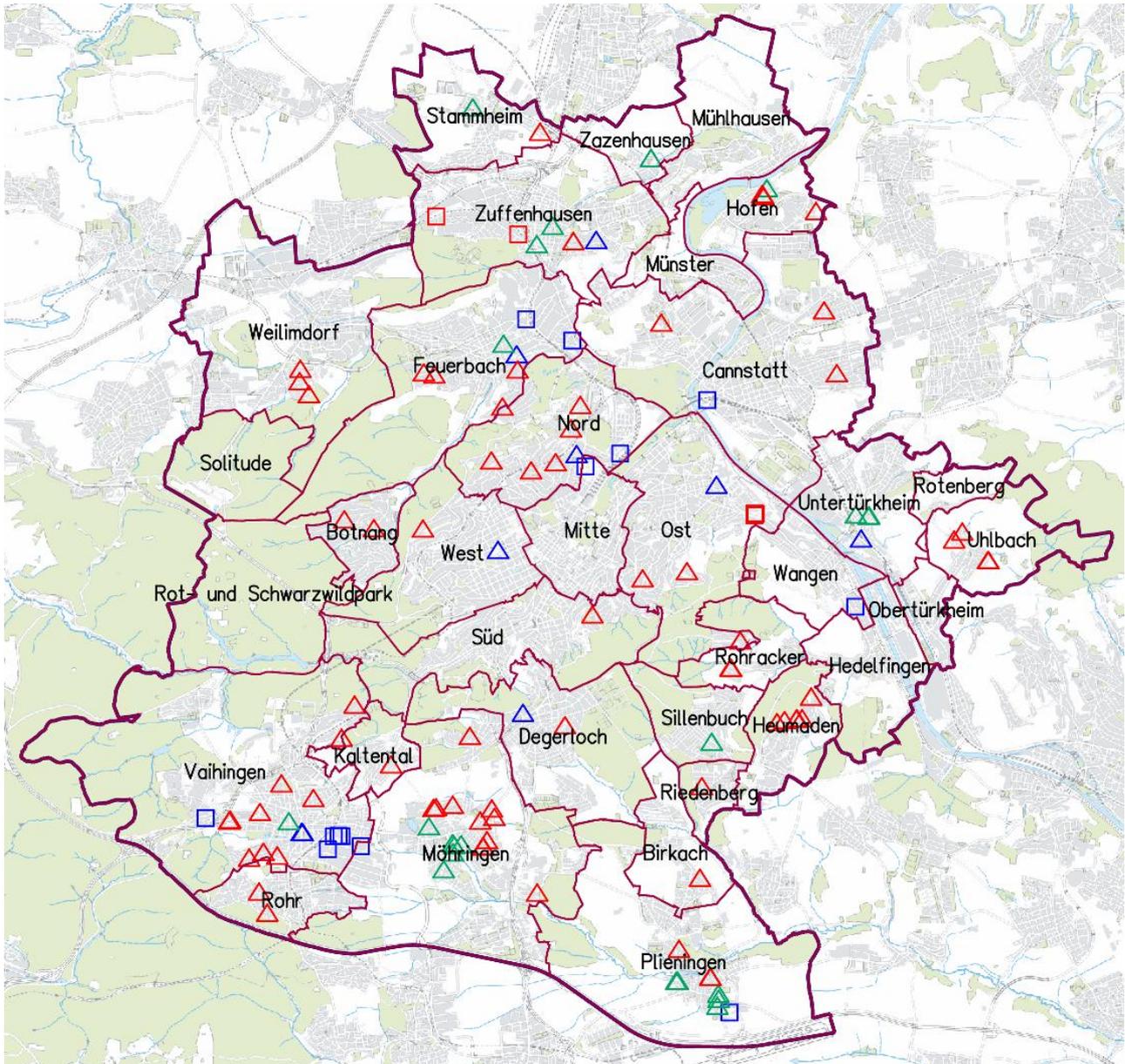
Umsätze in den Stadtbezirken

2016	Bauplätze			Rohbau- land	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaftliche Grundstücke	Sonstige
	Wohnen, Misch- gebiet	Kern- gebiet	Gewerbe				
Gemarkung							
Stuttgart-Mitte	.	2	.	.	.	.	2
-West*)	3	.	.	.	.	8	.
-Nord	10	1	.	.	.	.	3
-Ost	5	.	4	.	.	10	2
-Süd	2	1	.	.	.	6	2
Bad Cannstatt	7	1	2	.	.	15	1
Birkach	2	.	.	.	.	2	1
Botnang	3	.	.	.	.	4	2
Degerloch	5	.	.	.	.	3	.
Feuerbach	6	5	1	.	.	18	2
Hedelfingen	2	.	.	.	.	35	2
Heumaden	6	.	.	.	.	23	.
Hofen	7	.	.	.	.	6	.
Kaltental	2	.	.	.	.	8	1
Möhringen	19	.	2	.	.	21	13
Mühlhausen	.	.	.	.	.	7	1
Münster	.	.	.	.	.	10	.
Obertürkheim	.	.	.	.	.	3	.
Plieningen	8	.	1	.	.	37	4
Riedenberg	1	.	.	.	.	1	.
Rohr	5	.	.	.	.	2	.
Rohracker	2	.	.	.	.	34	.
Rotenberg	.	.	.	.	.	17	.
Sillenbuch	2	.	.	.	.	6	1
Stammheim	2	.	.	.	.	9	1
Uhlbach	5	.	.	.	.	29	.
Untertürkheim	5	.	1	.	.	12	5
Vaihingen	16	.	5	.	.	7	4
Wangen	1	.	1	.	.	34	1
Weilimdorf	5	.	.	.	.	15	2
Zazenhausen	2	.	.	.	.	10	.
Zuffenhausen	11	.	4	.	.	17	6
Umsatz 2016	144	10	21	0	0	409	56
Umsatz 2015	162	10	28	0	0	412	42

*) einschließlich Solitude, Rot- und Schwarzwildpark

Räumliche Verteilung der Kauffälle für Bauland

Die Grafik zeigt lagetreu die Verteilung der für die Bewertung geeigneten und bedingt geeigneten Kauffälle von Bauland des Jahres 2016.

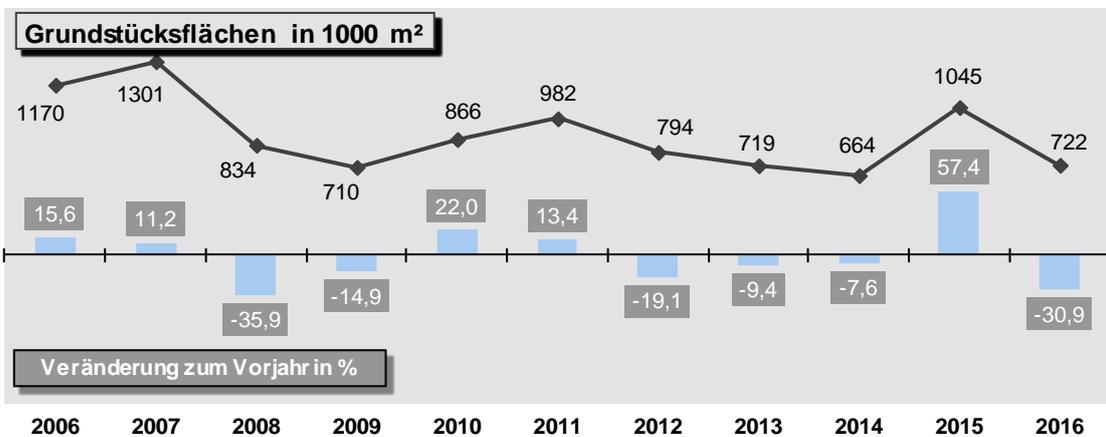
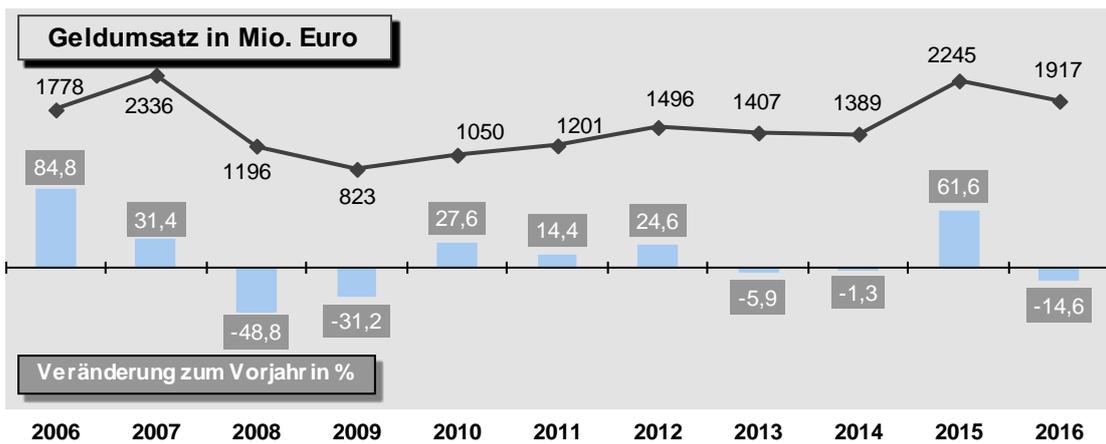
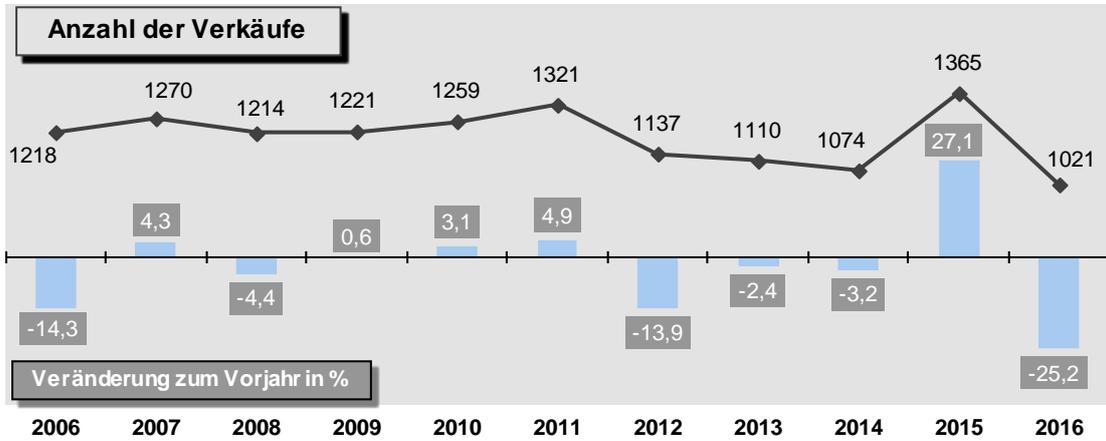


Einzelkauffall Bauland

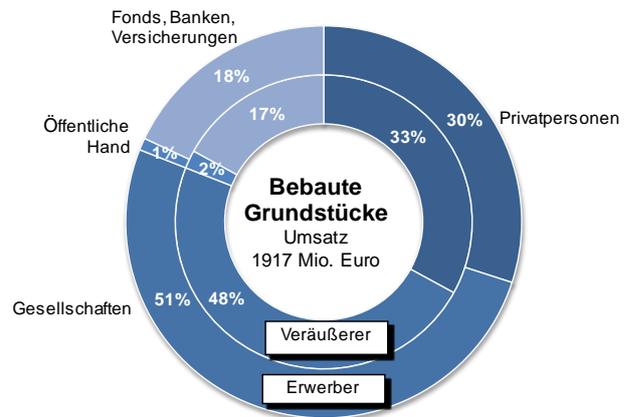
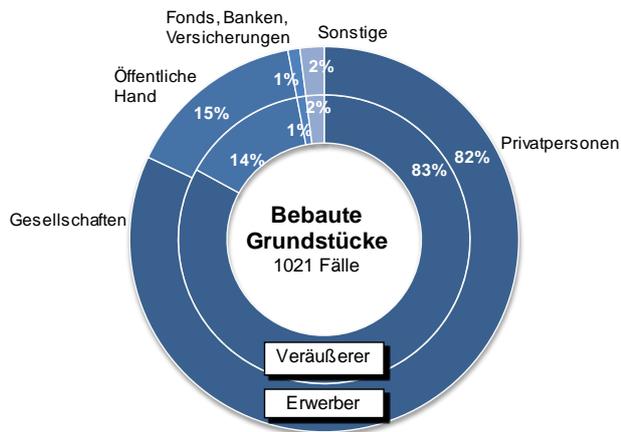
- ▲ Ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau
- ▲ Geschosswohnungsbau
- ▲ Mischnutzungen
- Gewerbliche Bauflächen
- Büronutzungen
- Innenstadtnutzung

4.3 Bebaute Grundstücke

Auswertungen zu den unterschiedlichen Immobilienarten sind in den Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt (ohne Erbbaurechte).



Marktbeteiligte 2016

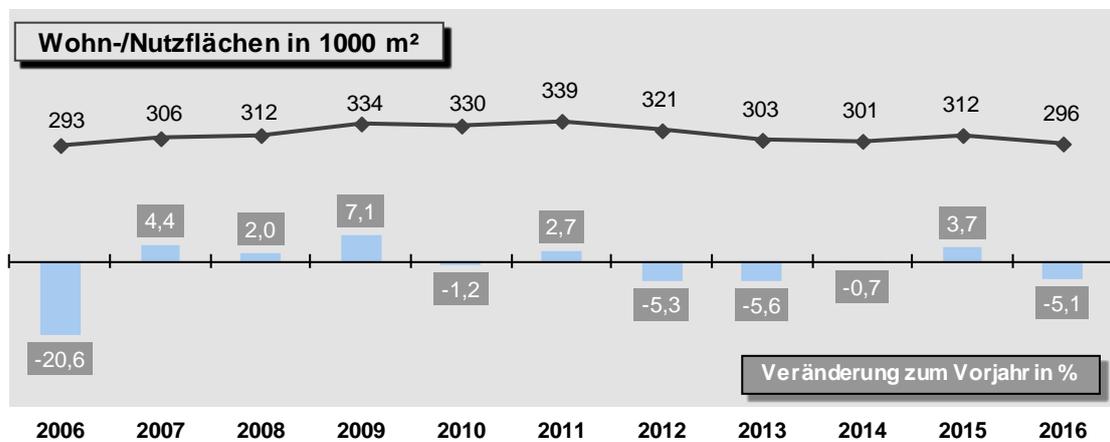
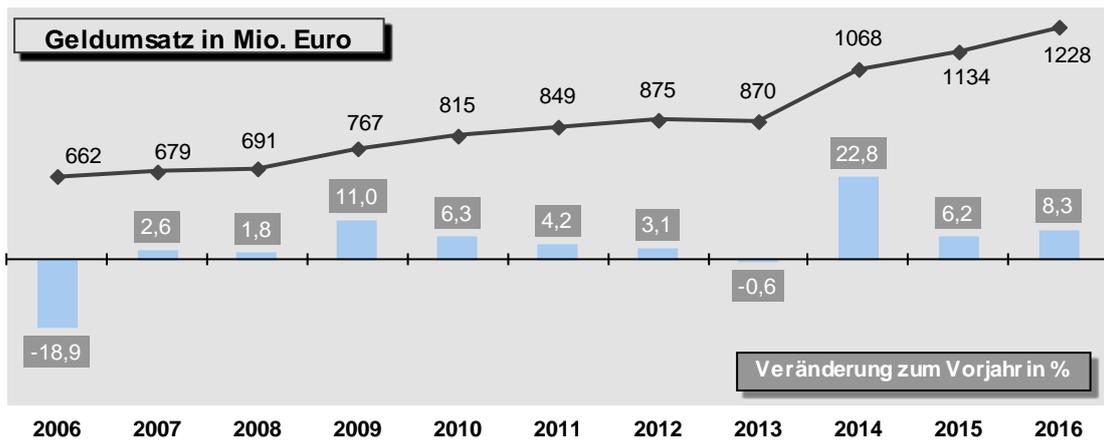
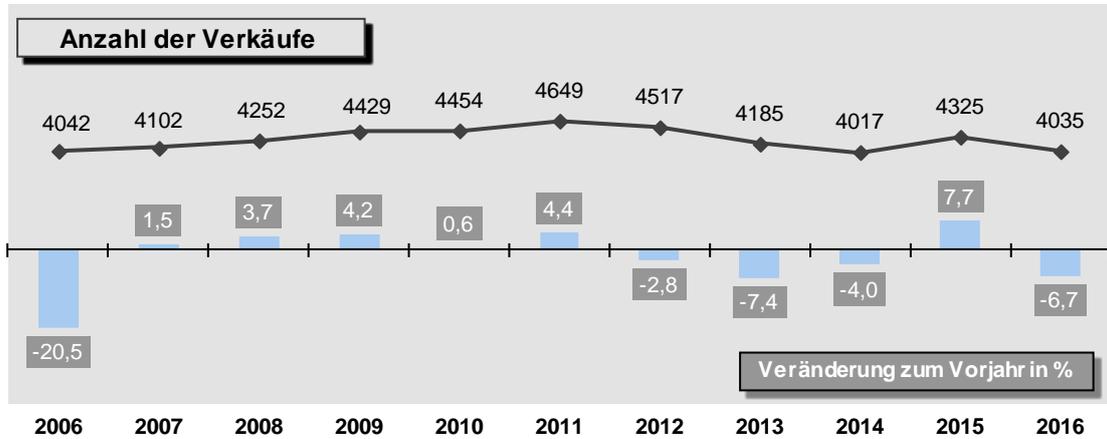


Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung 2016

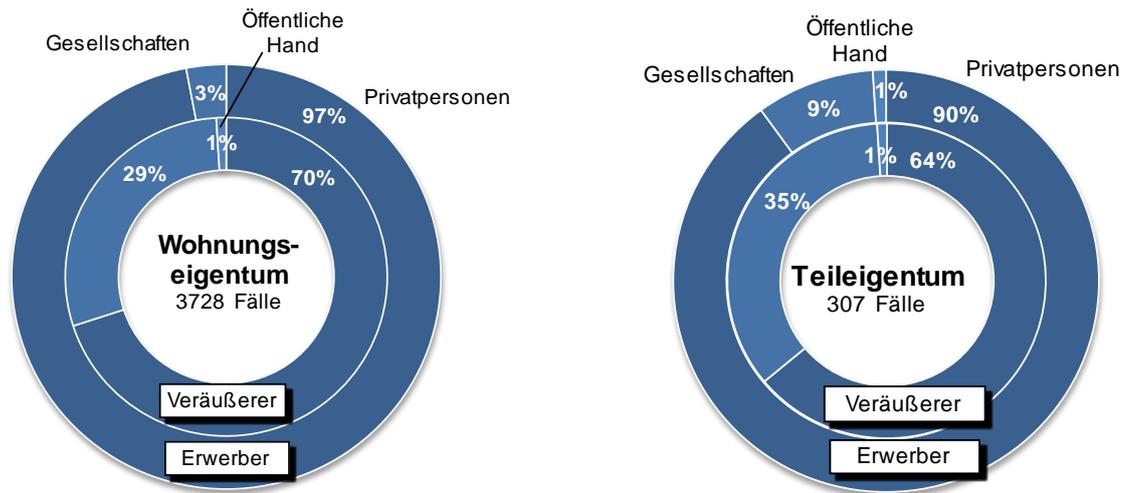
Anzahl der Fälle mit Baujahr	vollständiger Auswertung					nicht auswertbaren Vereinbarungen, bzw. unvollständigen Unterlagen					Umsatz			
	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2013	nach 2013	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2013	nach 2013	Anzahl	Preissummen in Mio. Euro	2016	2015
Gebäudenutzung											2016	2015	2016	2015
Einfamilienwohnhaus	18	67	46	14	.	22	35	30	11	16	259	274	158,2	156,9
Reihenhaus	5	15	40	33	.	1	2	9	4	5	114	153	50,4	60,6
Einfamhs.m.Einl.whg.	2	5	10	10	.	3	4	8	6	.	48	46	40,3	36,5
Villa, Landhaus	1	4	2	1	1	.	1	2	.	.	12	9	45,5	27,3
Zweifamilienhaus	11	12	18	2	.	25	17	19	3	.	107	93	52,7	42,3
Dreifamilienhaus	11	30	30	1	.	27	23	20	1	.	143	152	76,5	83,1
Mehrfamilienhaus	24	7	24	4	1	26	5	18	1	.	110	112	168,7	111,9
Mehrfam.wenig Gewerbe	8	.	5	.	.	10	1	1	.	.	25	32	32,9	68,9
Mehrfam.teilw.Gewerbe	18	3	7	.	1	13	1	3	1	.	47	55	74,6	43,7
Gemischt genutzte Geb.	2	.	5	2	.	11	1	6	4	1	32	41	44,4	80,3
Geschäftshaus	3	.	7	8	.	2	.	8	1	.	29	39	456,1	923,2
Bürogebäude	1	.	7	15	2	4	.	8	6	2	45	52	601,9	505,8
Fabrik	.	.	.	.	.	.	.	1	.	.	1	0	.	.
Warenlagerhaus	.	.	1	.	.	.	.	.	.	.	1	8	.	3,3
Hotel	.	.	.	2	.	2	1	1	1	2	9	9	28,5	17,7
Werkstatt (Hallen)	1	1	1	3	.	.	.	1	.	.	7	9	11,2	9,7
Landwirtschaftl. Gebäude	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0	4	.	1,1
Sonstige Gebäude	.	.	3	2	.	3	2	17	5	.	32	277	70,7	72,2
Umsatz 2016	105	144	206	97	5	149	93	152	44	26	1021		1917,0	
Umsatz 2015	123	178	279	97	3	125	105	317	103	35		1365		2244,5

4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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



Marktbeteiligte 2016

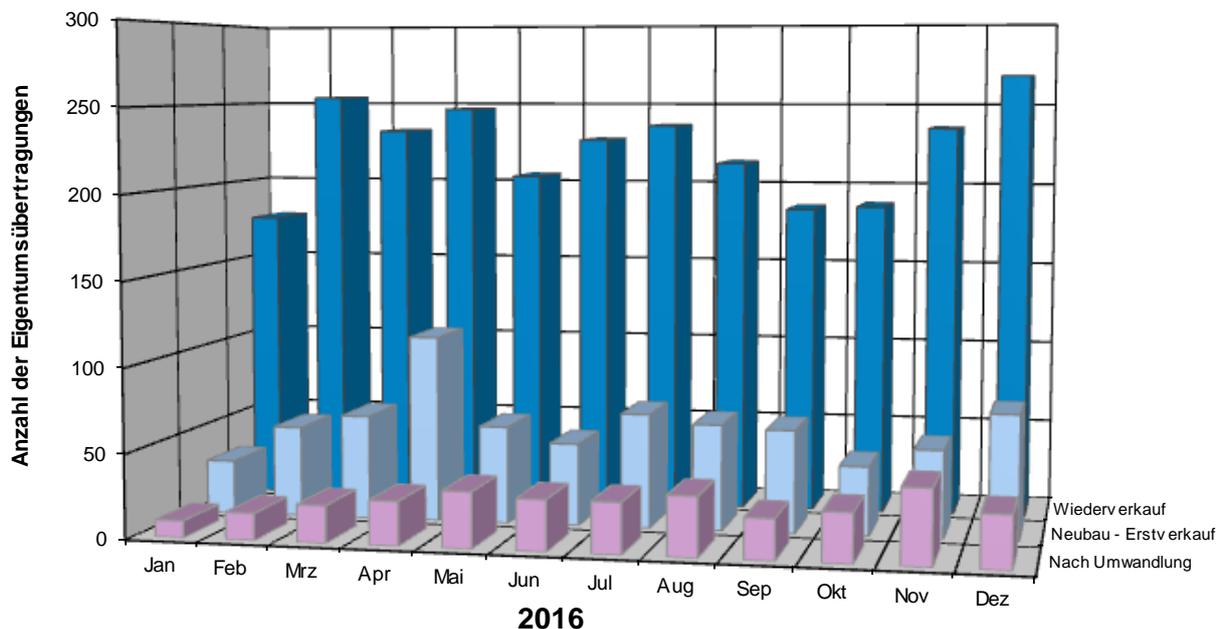


Ausgewertete Objekte und Kaufpreismittel 2016

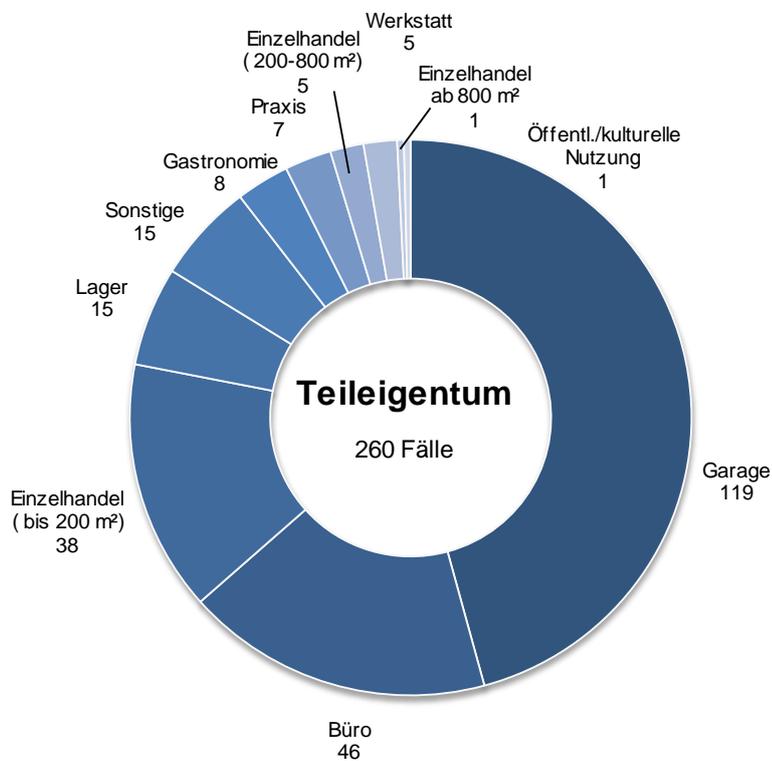
Sondereigentum	Anzahl		Wohn- und Nutzflächen in m ²	Preissummen in Mio. Euro	Kaufpreismittel in Euro/m ² ohne Garagen- und Stellplatzanteile	
	2016	2015			2016	2015
(nur vollständig ausgewertete Fälle)						
Wohnungseigentum	2016	2015			2016	2015
Baujahr bis 1945						
-Weiterverkauf	660	753	50.088	156	3.000	2.619
-Erstverkauf	110	104	9.284	37	3.992	3.141
Baujahr nach 1945						
-Weiterverkauf	1.914	2.038	136.012	440	3.050	2.687
Baujahr 1946-2013						
-Erstverkauf	195	145	14.089	53	3.856	3.548
Neubau (Baujahr ab 2014)						
-Erstverkauf	725	688	65.961	379	5.451	5.057
Wohnungseigentum gesamt	3.604	3.728	275.434	1.065	3.677	3.252
Wohnungserbbaurecht	36	63	2.088	4	2.032	1.811
Teileigentum*)	132	159	18.013	44	2.334	1.876
Teilerbbaurecht	3	7	381	1	.	.
Auswertung 2016	3.775		295.916	1.114	3.639	
Auswertung 2015		3.957	312.421	1.040		3.201

*) Garagen werden nicht ausgewertet

Monatsumsätze bei Wohnungseigentum



Verteilung der erfassten Nutzungsarten bei Teileigentum 2016 (ohne Wohnungseigentum)



5 Preise

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel und Preisentwicklungen 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 Geschäfts-

verkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der 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

Überwiegend zweigeschossiger Wohnungsbau, GFZ bis 1,0

Preisspiegel 2016		Kaufpreise in Euro/m ² Grundstücksfläche							
		bis 250 m ²		bis 600 m ²		bis 1000 m ²		über 1000 m ²	
Bauland, indiv. Wohnungsbau		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Bauliche Nutzbarkeit	Wohnlage	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Ein-/Zweifamilienhaus	sehr gut	.	.	.	.	2.700	.	.
		gut	1.110	1.690	1.050	1.820	1.180	1.460	980
	mittel	650	1.520	770	1.550	890	1.290	.	.
Reiheneigenheim *)	gut	1.060	.	920	1.260	.	.	.	.
	mittel	820	1.040	830	940	990	.	.	.
Mehrfamilienhaus	sehr gut	.	.	.	.	.	.	1.370	2.970
	gut	.	.	860	.	780	1.630	1.060	1.340
	mittel	.	.	540	890	760	1.290	810	930

Wohnlagendefinition siehe Kap. 6.7

*) Teilweise große Grundstücke zur späteren Bebauung mit Reiheneigenheimen

Geschosswohnungsbaugrundstücke GFZ \geq 1,0

Preisspiegel 2016

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

- Mehrfamilienhäuser: 540,- bis 2.680,- Euro/m²

Gemischt nutzbare Baugrundstücke
Nebenzentren

Preisspiegel 2016

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

- Verdichtete Bebauung, einschließlich „Alter Ortsteile“ (teilw. mit Gewerbe):	650,-	bis	1.950,- Euro/m ²
- Nebenzentren:			keine Verkäufe

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

Preisspiegel 2016

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

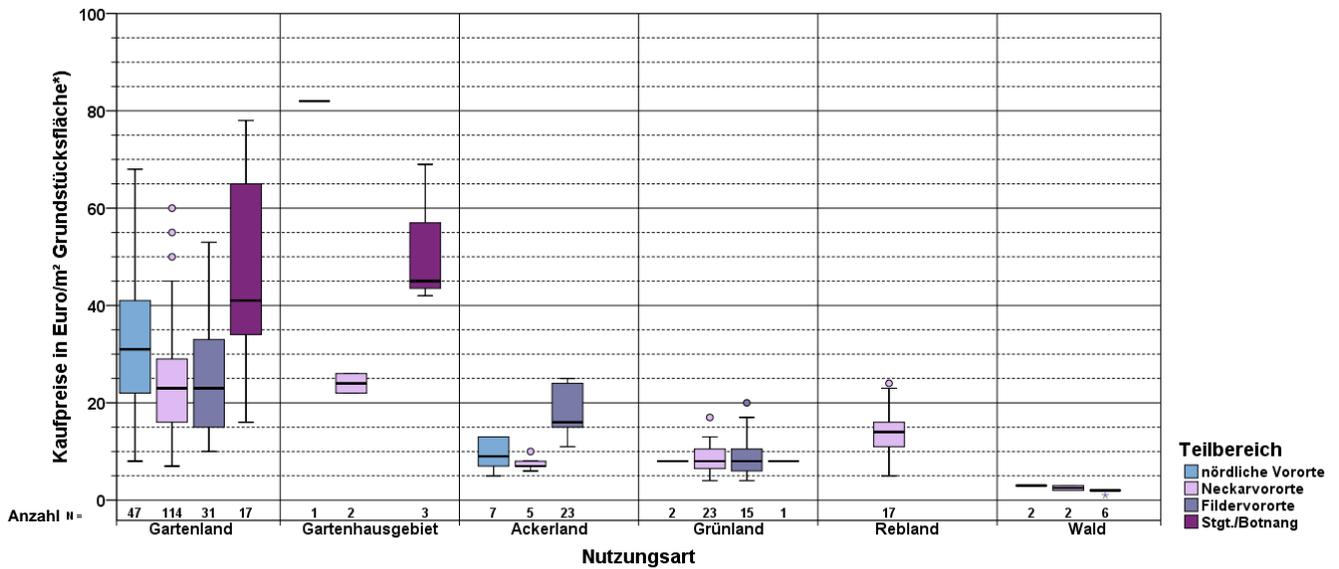
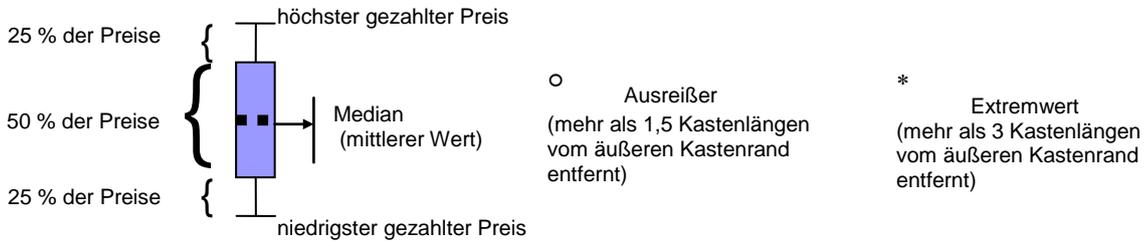
- City (Typ 35):			keine Verkäufe
- Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerks- betriebe):	230,-	bis	310,- Euro/m ²
- Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung:			220,- Euro/m ²
- Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung:	300,-	bis	1.960,- Euro/m ²
- Bürogebiet (Außenbezirke):	820,-	bis	890,- Euro/m ²
- Bürogebiet (Innenstadtbezirke):	1.190,-	bis	13.430,- Euro/m ²

Aufgeführt sind nur Preise, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung den Nutzungen zugeordnet werden können

5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Preisspiegel 2016

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Nutzungsart und örtlichem Teilbereich im Stadtgebiet. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen sind die an der waagerechten Achse angegebene Zahl der Kauffälle (N) zu beachten.



*) teilweise incl. Wertanteilen für Aufwuchs und bauliche Anlagen; nur zum Preisvergleich geeignete Fälle und ohne Grunderwerb für Gemeinbedarfszwecke.

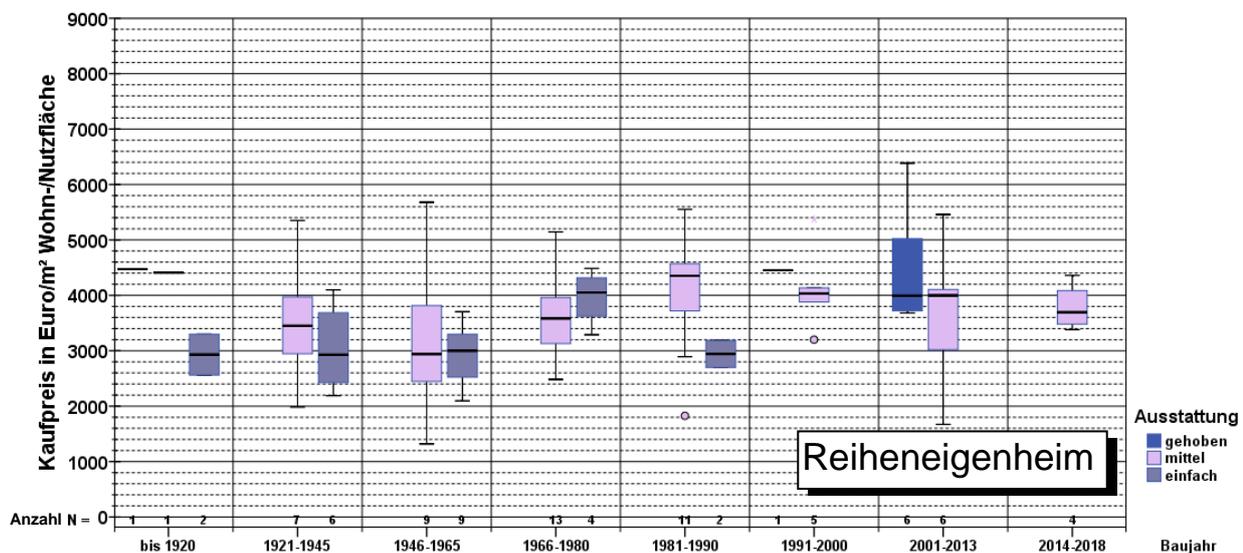
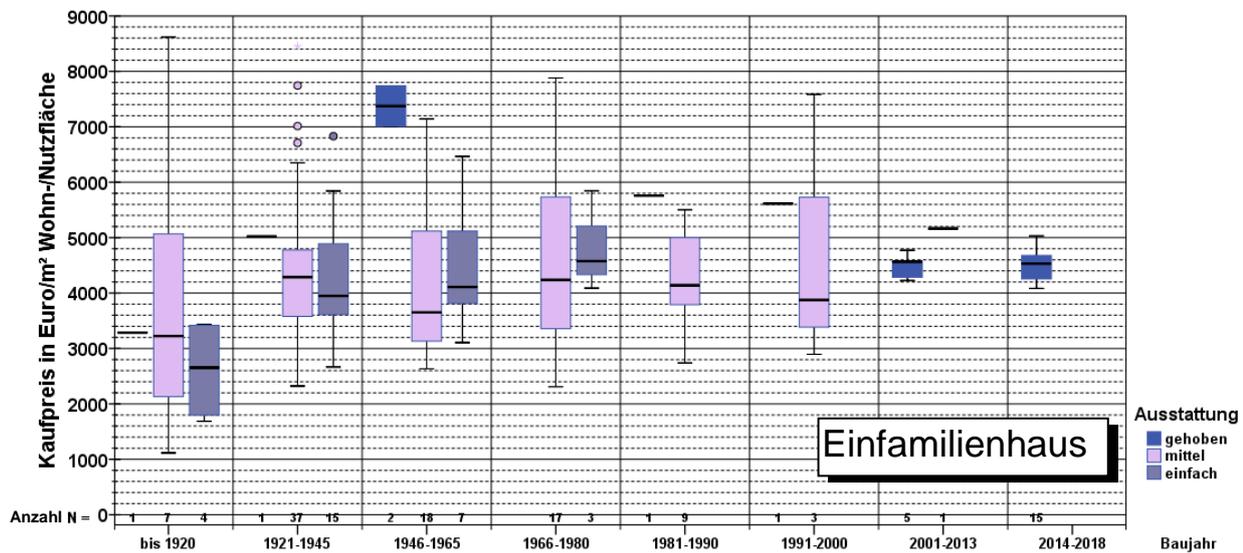
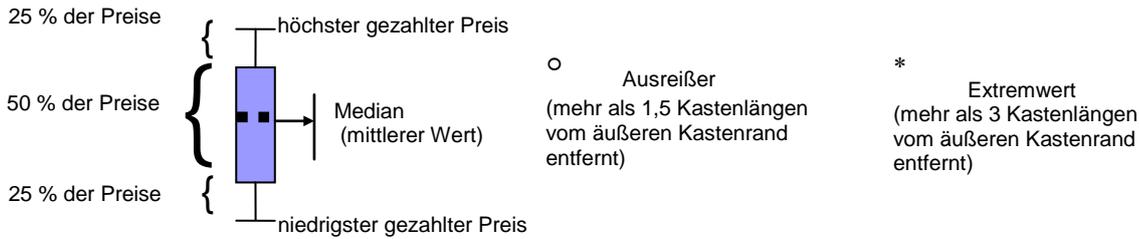
5.2 Bebaute Grundstücke

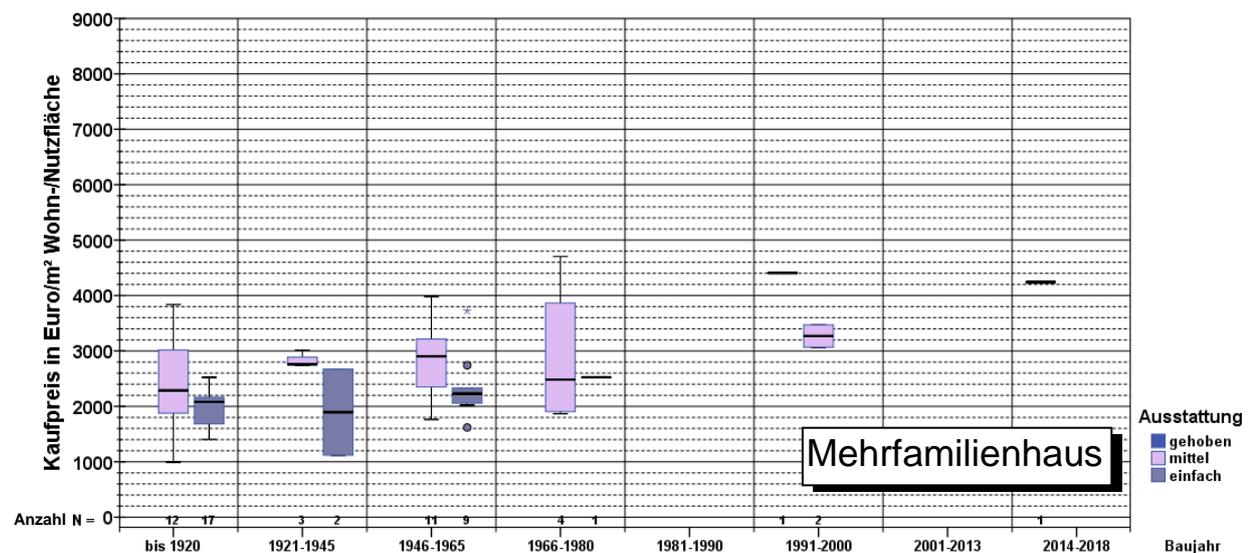
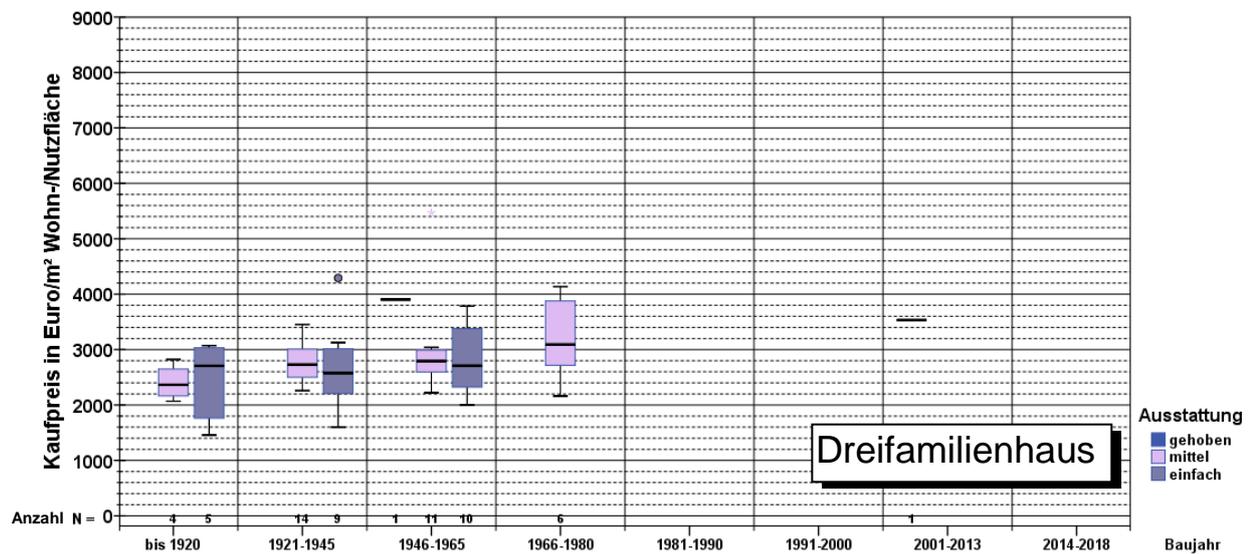
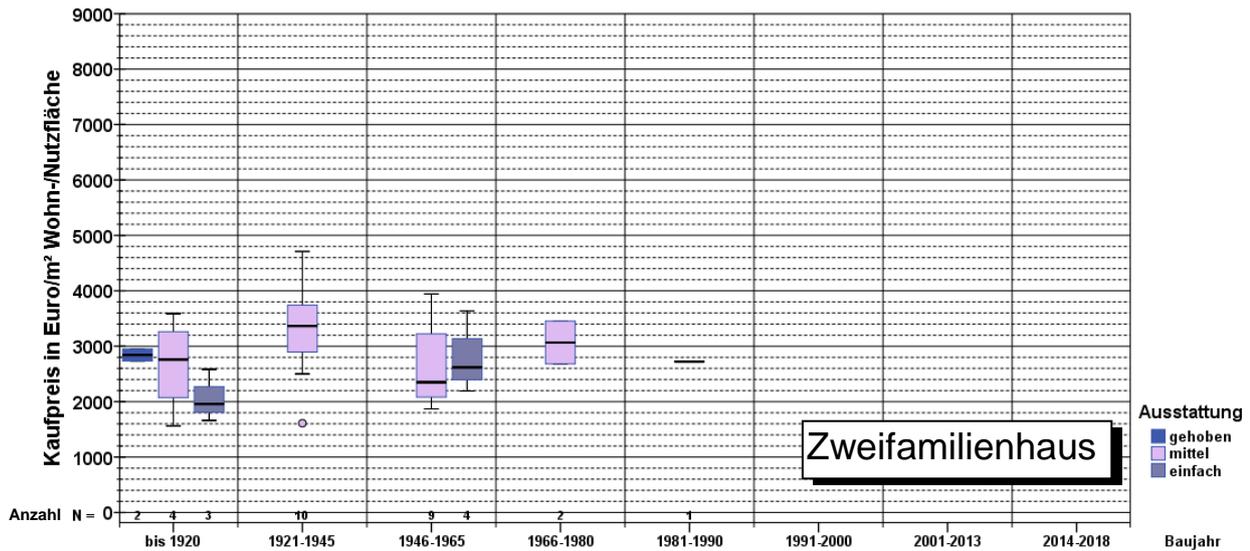
Der unter 5. gemachte Vorbehalt bzgl. der Preisspiegel gilt auch hier. Die angegebenen Preisspannen sind *bezahlte* Preise und können die Richtwerte, Vergleichsfaktoren und sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung nicht ersetzen. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Preisspannen sich nicht nur auf den Gebäudeanteil beziehen, sondern auch den Bodenanteil enthalten.

5.2.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Preisspiegel 2016

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

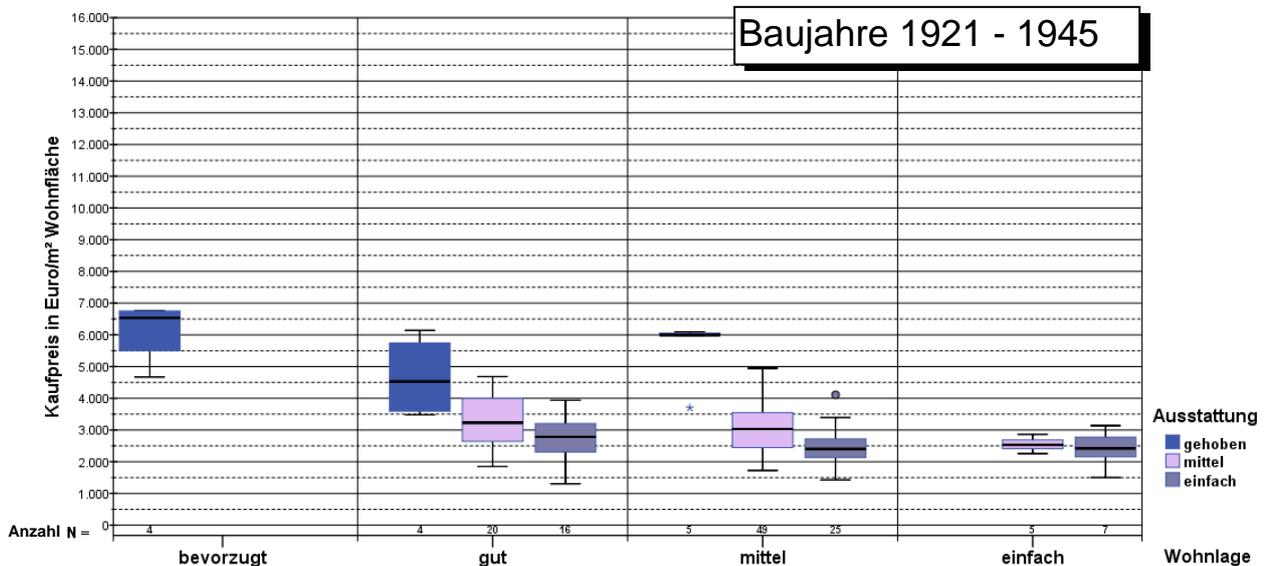
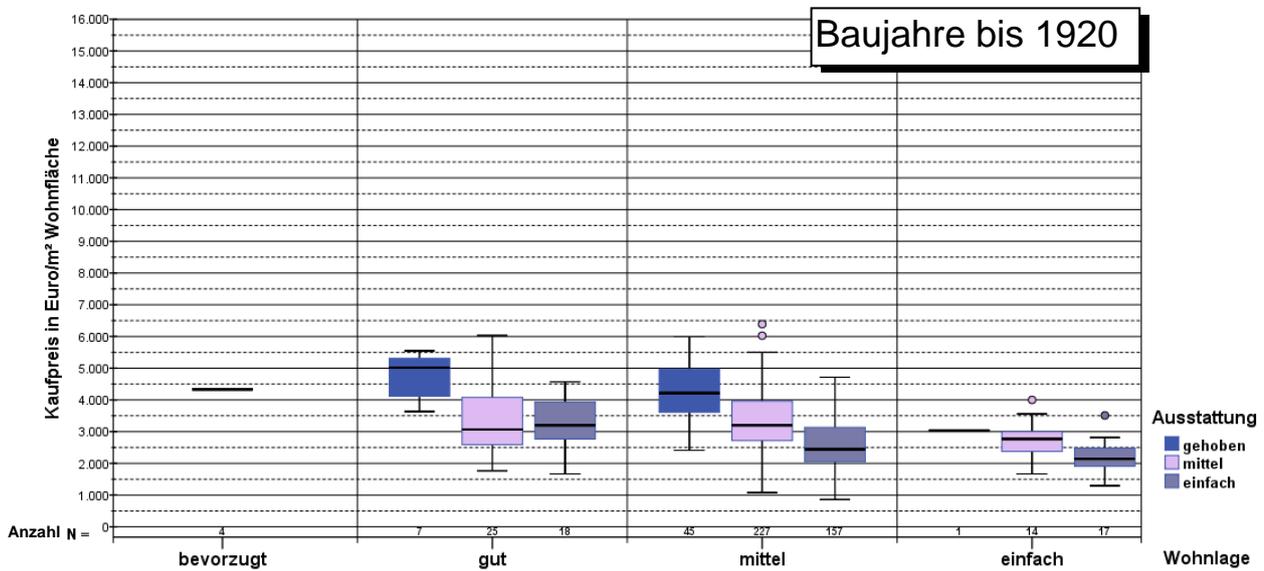
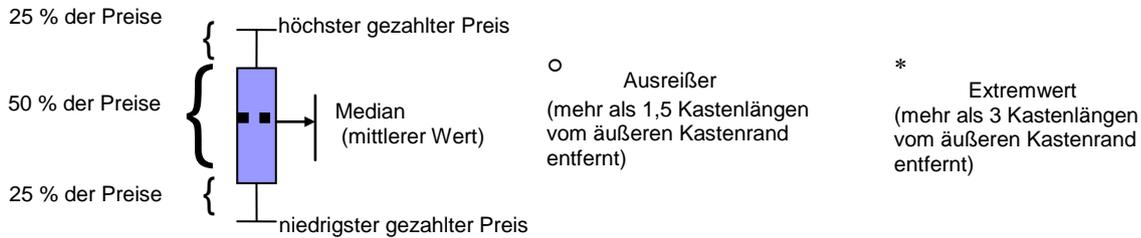


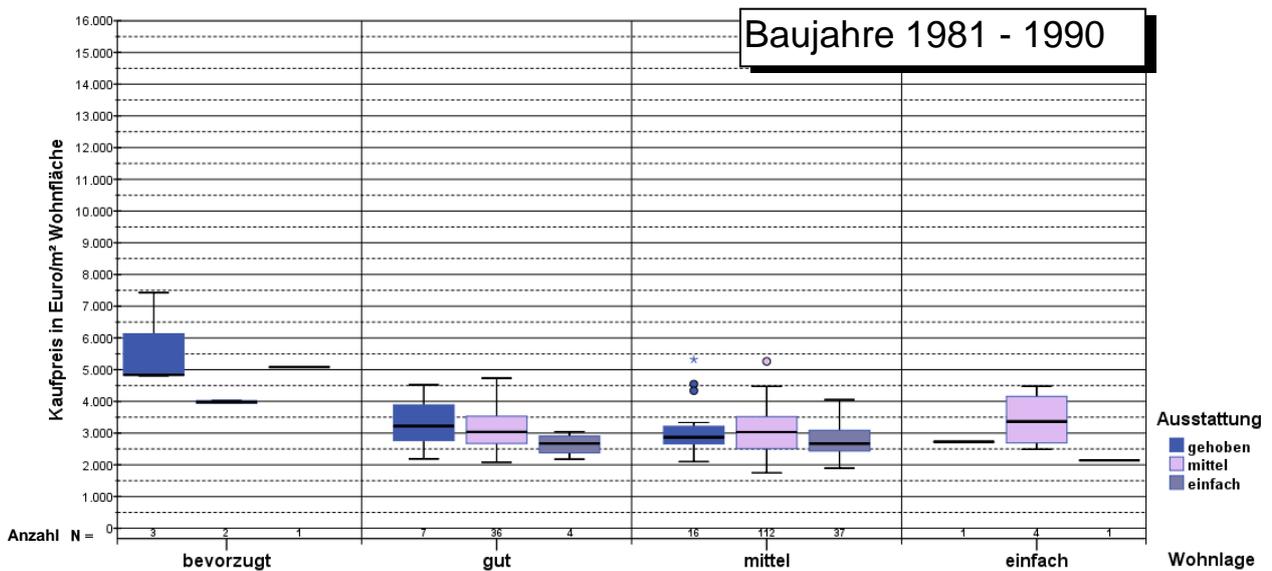
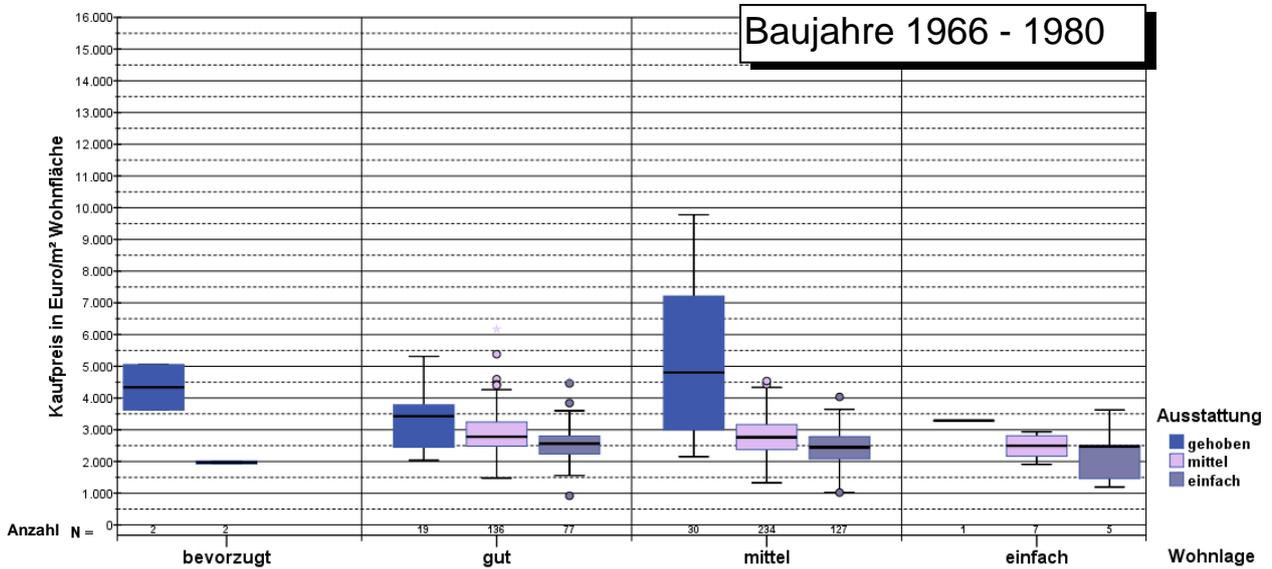
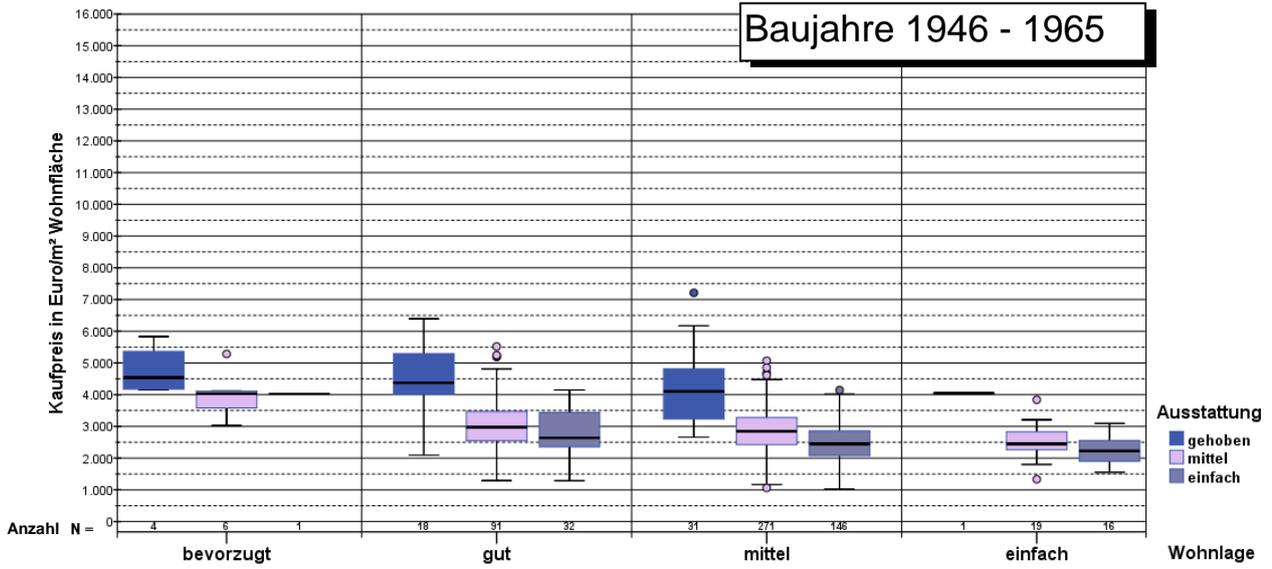


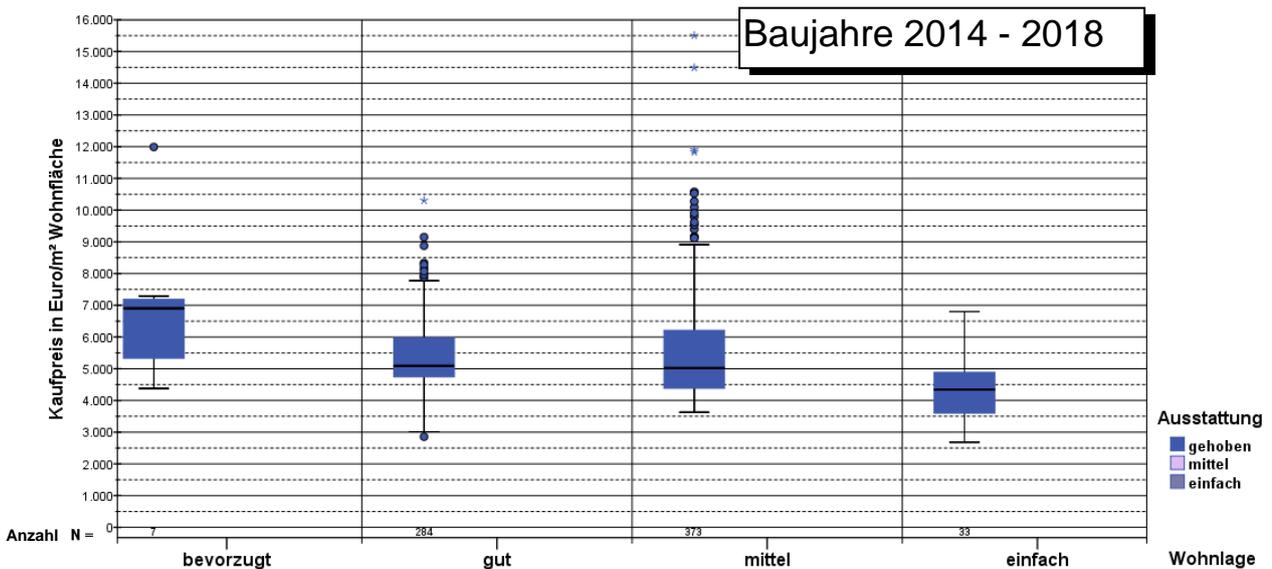
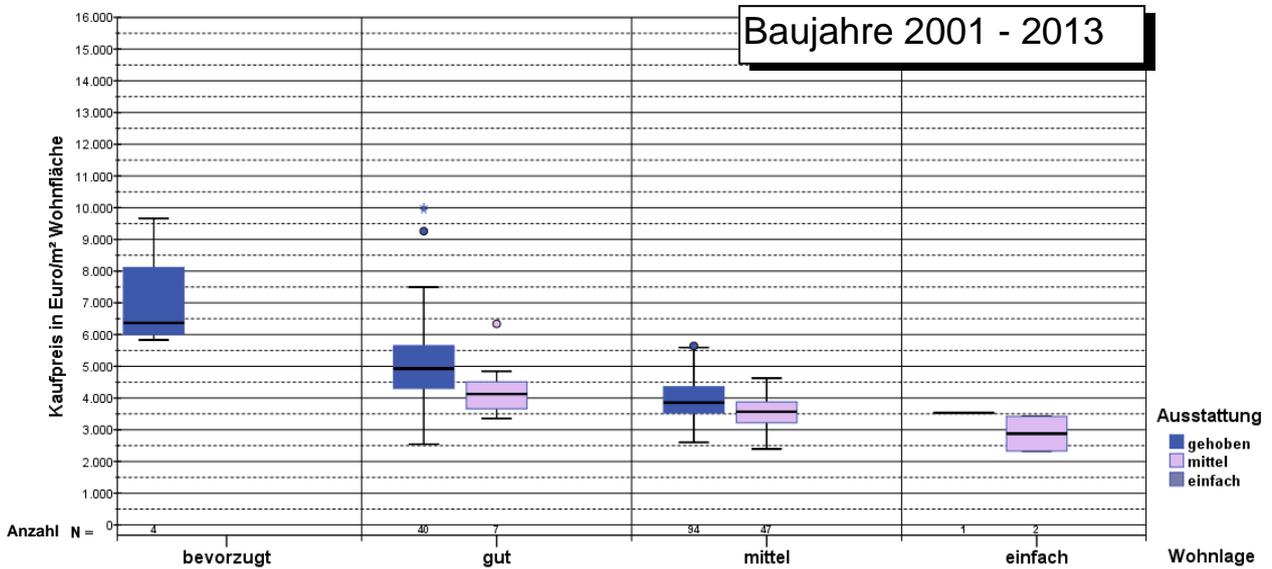
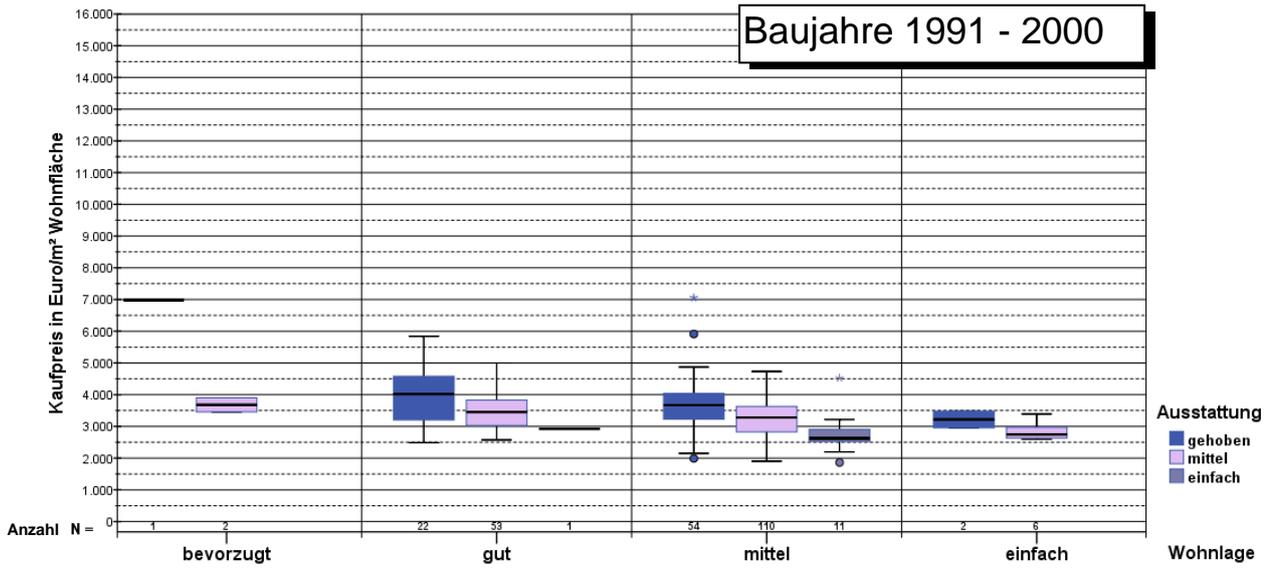
5.2.2 Wohnungseigentum

Preisspiegel 2016

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Wohnlage und Ausstattung. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Kästen ist die an der waagerechten Achse angegebene Anzahl der Kauffälle (N) zu beachten. Zur Wertermittlung siehe jedoch Vergleichsfaktoren Kapitel 6.6.1.







Umsätze und Preisspannen von Wohnungseigentum in den Stadtbezirken

2016	Baujahr bis 1945			Baujahr nach 1945			Neubau		
	Anzahl)	Mini- mum €/m ² Wfl	Maxi- mum €/m ² Wfl	Anzahl)	Mini- mum €/m ² Wfl	Maxi- mum €/m ² Wfl	Anzahl)	Mini- mum €/m ² Wfl	Maxi- mum €/m ² Wfl
Gemarkung									
Stuttgart-Mitte	56	1.776	5.267	92	1.712	9.776	60	4.272	15.506
-West	137	1.660	6.772	160	1.537	5.630	76	3.789	9.536
-Nord	18	1.837	5.547	101	1.886	10.018	79	4.008	11.990
-Ost	72	1.488	5.849	130	1.552	5.841	43	3.649	10.305
-Süd	144	1.519	6.037	124	1.796	6.395	29	4.667	7.098
Bad Cannstatt	91	941	4.972	147	1.094	4.735	13	3.801	6.532
Birkach	0	.	.	31	1.479	5.517	2	.	.
Botnang	4	2.451	4.083	78	1.029	4.502	1	.	.
Degerloch	8	1.765	5.906	58	1.286	5.592	4	6.457	9.149
Feuerbach	21	1.458	3.475	113	1.295	5.314	87	2.856	6.108
Hedelfingen	2	.	.	18	1.765	2.850	0	.	.
Heumaden	2	.	.	49	1.558	5.009	5	4.775	5.536
Hofen	2	.	.	34	1.325	3.310	5	4.735	5.289
Kaltental	3	1.936	3.750	16	2.190	4.647	0	.	.
Möhringen	1	.	.	150	1.193	7.132	87	3.904	6.037
Mühlhausen	2	.	.	57	1.032	3.479	1	.	.
Münster	5	860	3.143	19	2.033	3.947	0	.	.
Obertürkheim	12	1.520	3.061	19	1.551	3.099	0	.	.
Plieningen	0	.	.	99	1.018	4.494	7	3.675	5.175
Riedenberg	0	.	.	38	1.613	4.738	0	.	.
Rohr	0	.	.	46	1.267	4.520	6	4.789	5.049
Rohracker	3	2.077	2.826	7	1.938	3.798	0	.	.
Rotenberg	0	.	.	1	.	.	0	.	.
Sillenbuch	0	.	.	26	2.481	5.085	14	4.780	7.670
Stammheim	4	2.333	3.600	47	1.480	3.795	10	4.604	5.268
Uhlbach	0	.	.	7	917	2.885	3	5.000	5.053
Untertürkheim	22	1.172	3.365	29	1.711	4.732	25	4.368	5.175
Vaihingen	7	1.967	3.625	92	1.288	5.676	36	4.000	6.144
Wangen	9	1.149	4.618	20	1.803	4.167	24	3.697	5.554
Weilimdorf	1	.	.	97	1.061	4.767	4	3.842	5.303
Zazenhausen	1	.	.	3	1.034	2.605	0	.	.
Zuffenhausen	24	1.077	4.567	49	1.425	4.875	76	2.680	5.583

*) dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen

Preisspiegel 2016 für Neubaueigentumswohnungen
(soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs Baujahr*)	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m ²
2010	59	3.440	15	3.310	.	.	.	.	.	.	.	.
2011	151	3.540	30	3.070	1	3.660	.	.	.	.	.	.
2012	240	3.420	128	3.640	8	5.670	5	7.470	.	.	.	.
2013	126	3.080	450	3.370	137	3.630	23	4.520	7	4.630	.	.
2014	.	.	79	4.040	292	3.870	163	3.620	17	4.660	4	6.880
2015	.	.	6	4.710	39	4.030	142	4.490	146	4.310	33	4.770
2016	.	.	.	.	23	3.510	131	4.740	310	5.440	322	5.320
2017	.	.	.	.	.	.	47	4.470	209	5.030	276	5.550
2018	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	57	5.830
2019	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	6.190

*) Jahr der Fertigstellung

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

5.2.3 Teileigentum

Preisspiegel 2016		Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in Euro/m ² Nutzfläche		
Teileigentum			von	bis	von	bis	Mittel
Nutzung	Baujahr	soweit auswertbar					
Einzelhandel (bis 200 m ²)	bis 1920	6	50	130	1.230	3.020	1.900
	1946 - 1965	9	50	160	1.000	3.220	1.720
	1966 - 1980	3	80	180	420	4.440	1.830
	1981 - 1990	8	40	150	580	4.740	2.110
	1991 - 2013	2	40	80	1.570	2.830	2.200
	2014 - 2018	2	40	70	2.370	4.050	3.210
Einzelhandel (200 - 800 m ²)	bis 2000	2	250	780	1.240	2.640	1.940
Praxis	1946 - 1980	3	40	130	1.540	2.120	1.820
	1981 - 2013	2	100	240	2.880	4.340	3.610
Gastronomie	bis 1965	2	70	200	1.020	1.520	1.270
	1981 - 2018	2	90	260	1.160	4.480	2.820
Werkstatt	bis 1965	3	50	160	890	1.360	1.180
Lager	bis 1920	5	30	210	990	1.830	1.400
	1946 - 1965	2	70	260	530	670	600
Büro	bis 1920	11	40	260	1.190	5.340	2.820
	1946 - 1965	6	40	390	1.140	4.670	2.340
	1981 - 1990	7	50	280	1.030	3.450	2.370
	1991 - 2000	2	50	150	2.280	3.920	3.100
	2014 - 2018	2	120	130	2.550	3.630	3.090

5.2.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Preisspiegel 2016		Anzahl	Nutzfläche m ²	Kaufpreise in Euro/m ² Nutzfläche	Viel- faches	Liegen- schafts- zins* %
Gewerbe/ Industrie						
Gebäudenutzung	Baujahr	soweit auswertbar				
Geschäftshaus	1898-2008	16	310-41.910	1.020-16.100	12,9-27,7	1,8-5,4
Bürogebäude	1858-2017	18	1.340-20.170	880-5.210	12,5-22,3	3,0-5,8
Werkstatt	1977-2008	3	310-580	720-1.650	12,0-20,8	3,4-6,4
Sonstige Gebäude	1954-2005	4	370-11.660	1.230-2.590	11,9-13,5	3,4-6,9

*siehe Hinweis zu Kap. 5

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
(und nach Vereinbarung)

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.
Die Kontaktdaten für den Bezug finden Sie auf der folgenden Seite**

6.1 Gesetzliche und methodische Grundlagen Fehler! Textmarke nicht definiert.

- 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 Bodenwertniveaus
- 6.4.4 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ)
- 6.4.5 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen

6.5 Bebaute Grundstücke

- 6.5.1 Werte für typische bebaute Grundstücke 31.12.2016
- 6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen
- 6.5.3 Marktanpassung - Sachwertfaktoren (NHK 2010)
- 6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 31.12.2016
- 6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser

6.6 Wohnungs- und Teileigentum

- 6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 31.12.2016
- 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 Stadtmessungsamts zum Preis von 35,- Euro (bei Versand: zuzüglich Versandkosten) 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

Im Internet unter **www.stuttgart.de/shops**

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.

Anträge und Informationen erhalten Sie über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

Antragsformulare finden Sie im Internet unter www.stuttgart.de/gutachterausschuss.

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 6.2.3 erläutert.

7.3 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 Marktwertes, ist jedoch nicht mit einem Gutachten gleichzusetzen.

Die Immobilienwertauskunft wird für Ein- bis Dreifamilienhäuser und Wohnungseigentum angeboten. Die Gebühr beträgt einschließlich eines Lageplans für Ein- bis Dreifamilienhäuser 230,- € und Wohnungseigentum 190,- €

Anträge und Informationen erhalten Sie über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

7.4 Bodenrichtwertauskunft

7.4.1 Schriftliche einfache Bodenrichtwertauskunft

Die einfache 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,- €

Anträge und Informationen erhalten Sie über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

Auskünfte zu den Produkten und Dienstleistungen

Kundenzentrum Stadtmessungsamt
Tel.: (0711) 216 - 59601

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

8 Gebührensatzung

Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschussgebührensatzung) -Auszug-

Vom 21. Januar 1988 in der Fassung vom 28. Juli 2010¹

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 21. Januar 1988 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

(1) Die Landeshauptstadt Stuttgart erhebt für Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren.

(2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

(3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird.

§ 2

Gebührenschildner, Haftung

(1) Gebührenschildner ist, wer die Leistung veranlasst oder in dessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.

(3) Neben dem Gebührenschildner haftet, wer die Gebührenschildner durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschildner eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3

Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden vorbehaltlich der Absätze 5, 6 und 7 nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.

(2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen, Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln oder mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen, die sich nach § 4 Abs. 2 berechnen.

(3) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Absatz 1 zu Grunde gelegt. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Absatz 1 zu Grunde zu legen.

(4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(5) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 8.4.1994 werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(6) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(7) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 4

Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten wird die Gebühr wie folgt bestimmt:

Wert nach § 3 über	bis	Grundbetrag	Zuschlag %	auf Ausgangswert abzüglich
0 €	25.000 €	920 €		
25.000 €	100.000 €	920 €	0,45	25.000 €
100.000 €	250.000 €	1.260 €	0,45	100.000 €
250.000 €	500.000 €	1.940 €	0,25	250.000 €
500.000 €	2.000.000 €	2.570 €	0,15	500.000 €
2.000.000 €	5.000.000 €	4.880 €	0,10	2.000.000 €
5.000.000 €		7.850 €	0,10	5.000.000 €

zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

(2) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 30%.

Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr um 20%.

(3) Für Eilaufträge kann auf die Gebühr, in Abstimmung mit dem Antragsteller, ein Zuschlag von bis zu 50 % erhoben werden.

(4) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren in Höhe von 0,50 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Seite berechnet.

(5) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

- Einfache schriftliche Bodenrichtwertauskunft (ohne Lageplan): 30,- €
- Lageplan (Maßstab 1:500)
 - DIN A4 25,- €
 - DIN A3 30,- €
- Erweiterte schriftliche Bodenrichtwertauskunft (mit Lageplan und Auszug aus dem Bebauungsplan): 310,- €

¹ Veröffentlichung der Änderungssatzung im Amtsblatt vom 5. August 2010
Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart - Grundstücksmarktbericht 2017

(6) Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| - Vergleichswertverfahren: | 130,- € |
| - Auswahlverfahren | 180,- € |
| | bis zu 10 Vergleichsfälle; |
| | ab 11. Fall: + 10 €/pro Fall |

Für Sonderauswertungen werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben, mindestens jedoch 180,- €

(7) Gebühr für Immobilienwertauskünfte (inkl. Lageplan)

- | | |
|-----------------------------------------------------|---------|
| - Für Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhäusern: | 230,- € |
| - Für Wohnungseigentum | 190,- € |

(8) Gebühr für

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| - Bodenrichtwertatlas | |
| Aktuelle Ausgabe: | 55,- € |
| Frühere Ausgabe: | 25,- € |
| - Bodenrichtwertkarte bzw. Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte bis Stichtag 31.12.2005: | 30,- € |

bei Versand zzgl. Versandkosten

(9) Gebühr für Grundstücksmarktbericht

- | | |
|-------------------|--------|
| Aktuelle Ausgabe: | 35,- € |
| Frühere Ausgabe: | 20,- € |

bei Versand zzgl. Versandkosten

(10) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 5

Rücknahme, Ablehnung eines Antrags

(1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

(2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurück-

genommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

(3) Bei einer Ablehnung wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand erhoben.

(4) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.

§ 6

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.

(2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

(3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung. In den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Ablehnung des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8

Übergangsbestimmung

Für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

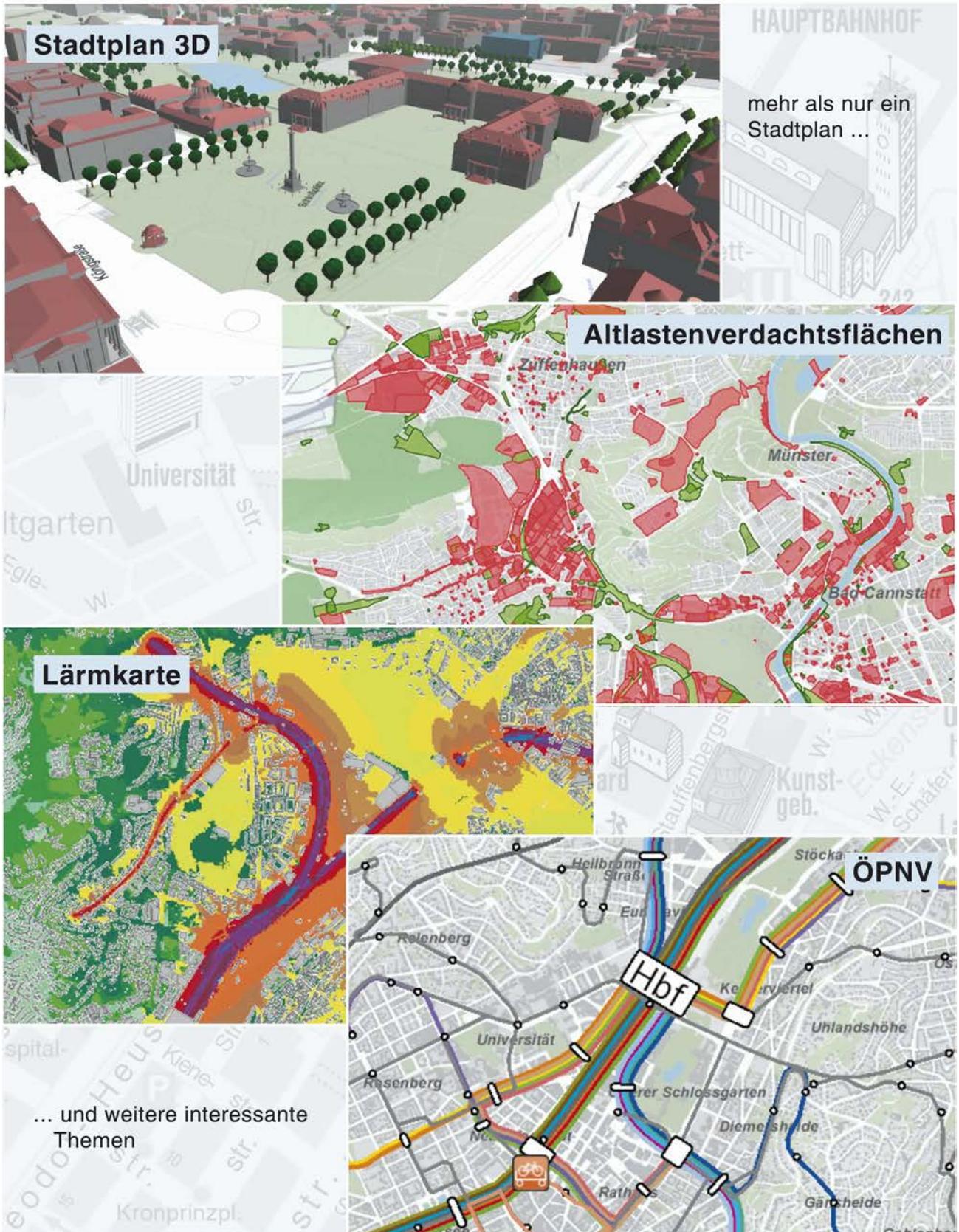
§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 18. Januar 1979 außer Kraft.

Besuchen sie uns im Internet

www.stuttgart.de/stadtplan



... und weitere interessante Themen

Anschriften der Gutachterausschüsse in Stuttgart und Umgebung

Stuttgart	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (07 11) 216-59576 Fax (07 11) 216-950190
Böblingen	Rathaus Marktstraße 15 71032 Böblingen	☎ (0 70 31) 6 69-5 14 Fax (0 70 31) 6 69-5 04
Ditzingen	Rathaus Am Laien 1 71254 Ditzingen	☎ (0 71 56) 1 64-2 35 Fax (0 71 56) 1 64-2 32
Esslingen	Ritterstraße 17 73728 Esslingen	☎ (07 11) 35 12-25 57 Fax (07 11) 35 12-32 83
Fellbach	Rathaus Marktplatz 1 70734 Fellbach	☎ (07 11) 58 51-2 50 Fax (07 11) 58 51-4 88
Filderstadt	Rathaus Plattenhardt Uhlbergstraße 33 70794 Filderstadt	☎ (07 11) 70 03-6 18 ☎ (07 11) 70 03-6 09 Fax (07 11) 70 03-6 57
Gerlingen	Rathaus Rathausplatz 1 70839 Gerlingen	☎ (0 71 56) 2 05-2 78 Fax (0 71 56) 2 05-3 90
Korntal-Münchingen	Rathaus Korntal Saalplatz 4 70825 Korntal-Münchingen	☎ (07 11) 83 67-14 14 Fax (07 11) 83 67-4 00
Kornwestheim	Rathaus Jacob-Siegle-Platz 1 70806 Kornwestheim	☎ (0 71 54) 2 02-2 25 Fax (0 71 54) 2 02-2 90
Leinfelden-Echterdingen	Rathaus Leinfelden Marktplatz 1 70771 Leinfelden-Echterdingen	☎ (07 11) 16 00-736 Fax (07 11) 16 00-686
Leonberg	Belforter Platz 1 71229 Leonberg	☎ (0 71 52) 9 90-31 04 Fax (0 71 52) 9 90-31 90
Ludwigsburg	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	☎ (0 71 41) 9 10-22 56 Fax (0 71 41) 9 10-21 13
Ostfildern	Rathaus Ruit Otto-Vatter-Straße 12 73760 Ostfildern	☎ (07 11) 34 04-4 14 Fax (07 11) 34 04-4 98
Remseck	Hochberg Neckaraue 9 71686 Remseck	☎ (0 71 46) 2 89-6 14 Fax (0 71 46) 2 89-6 99
Sindelfingen	Rathaus Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	☎ (0 70 31) 94-4 43 Fax (0 70 31) 94-5 99
Waiblingen	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	☎ (0 71 51) 50 01-2 84 Fax (0 71 51) 50 01-4 20

Stadtmessungsamt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

GRUNDSTÜCKSWERTE ...

GEODATEN ■■■ VERMESSUNGEN ■■■ KARTEN ■■■
GRUNDBUCHEINSICHT ■



So finden Sie uns.
How to find us.

Landeshauptstadt Stuttgart
Kundenzentrum Stadtmessungsamt

Customer Service Centre of the Stadtmessungsamt

Kronenstraße 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
(und nach Vereinbarung)

„Klicken Sie uns“
www.stuttgart.de/stadtmessungsamt