

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2018

Immobilienmarkt 2017
Daten für die Wertermittlung 2018/2019



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2018

Daten für die Wertermittlung 2018/2019

bearbeitet und veröffentlicht: Frühjahr 2018

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: Foto Stadtmessungsamt

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

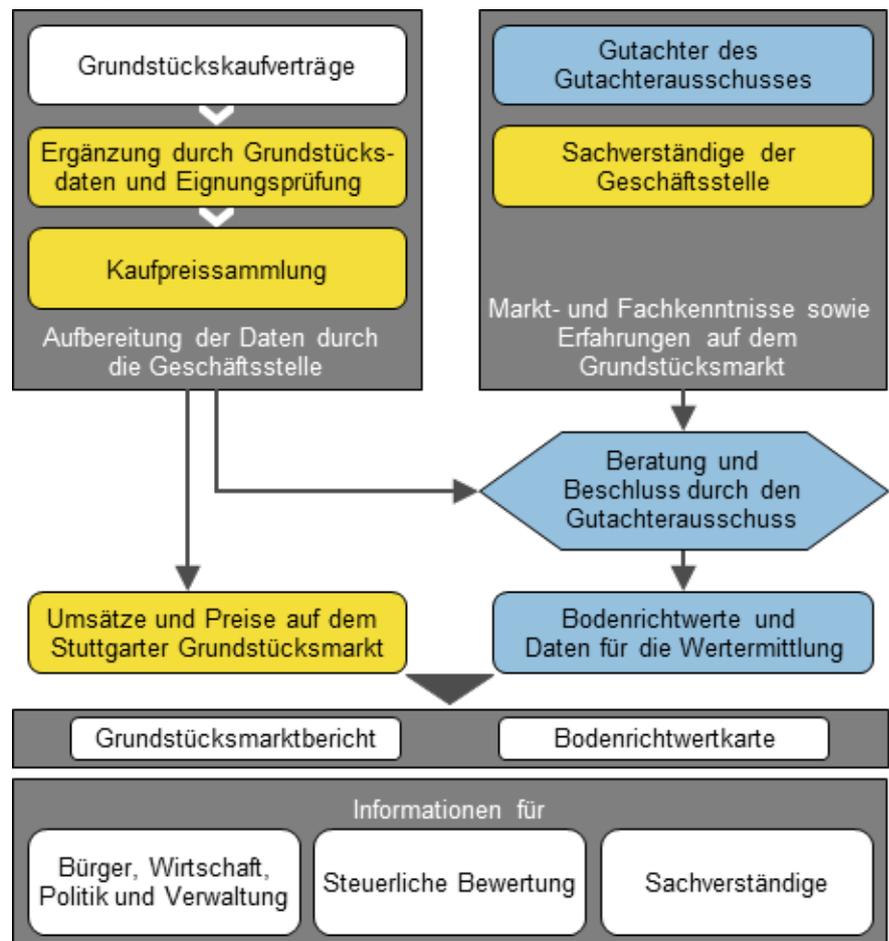
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2019 -, 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 2017 berichtet. Dieser Bericht war u.a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 19.04.2018 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. 612 000 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. 410 000, wovon ca. 245 000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2018 in Stuttgart bei 4,3% und in der Region bei 3,6%.



Allgemeine Entwicklung

Wesentliche Grundlage der positiven Entwicklung auf dem Immobilienmarkt Stuttgarts ist zum einen die hohe Wirtschaftskraft des Standorts, die sich deutschlandweit in einem Spitzenplatz beim Bruttoinlandsprodukt und der Beschäftigungs- und Einkommenslage widerspiegelt. Zum anderen bietet Stuttgart mit seinen hervorragenden kulturellen und sportlichen Angeboten sowie attraktiven Naherholungsmöglichkeiten auch als Wohnstandort ein hohes Maß an Lebensqualität.

Der Büromarkt präsentierte sich nach dem Spitzenjahr 2016 weiterhin mit einem guten Vermietungsergebnis. Der Flächenumsatz lag nach einem Rückgang um 38% weiterhin über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die Bürospitzenmiete in der City stieg um 1,30 Euro auf 24,30 Euro je Quadratmeter. Die Büroleerstandsquote erreicht mit 2,1% einen der niedrigsten Werte aller Zeiten. Stuttgart weist hier den niedrigsten Wert unter den wichtigsten Bürostandorten, den Big Seven (B, D, F, HH, K, M, S), aus.

Die Königstraße, die Haupteinkaufsmeile Stuttgarts, zählt zu den meistfrequentierten Fußgängerzonen Deutschlands. Nach der Revitalisierung der ehemaligen Karstadtfiliale hat Primark hier seine zweite Filiale in der Stadt eröffnet. Mit Uniqlo und Saks Off 5th haben sich zwei weitere namhafte Filialisten angesiedelt.

Mit der Eröffnung des Dorotheen Quartiers entstand ein neues und attraktives Angebot im Herzen der Stuttgarter City. Das Areal zwischen Karls- und Marktplatz bietet den Besuchern Geschäfte der Luxus- und Premiumklasse und ein vielseitiges gastronomisches Angebot.

In der Innenstadt hinter dem Rathaus entstehen auf dem Grundstück der ehemaligen Rathausgarage rund 15.000 m² Geschossfläche für Einzelhandel, Büros der Stadtverwaltung und eine Kindertagesstätte. In unmittelbarer Nähe an der Nadlerstraße wird ein ehemaliges Büro- und Geschäftshaus zu einem Designhotel mit rund 90 Zimmern umgebaut. Unter dem Projektnamen Eberhardhöfe wird neben dem Tagblatturm, unter Wiederverwendung der historischen Fassade des abgebrochenen Gebäudes, ein Büro- und Geschäftshaus mit 5.500 m² Fläche errichtet. Zusätzlich entstehen im rückwärtigen Gebäudeteil auf 2.400 m² Wohnungen.

Mit der Inbetriebnahme der Stadtbahnhaltestelle Budapest Platz ist das Europaviertel am Hauptbahnhof nun direkt durch die Stadtbahnlinie U12 erschlossen. Zum Jahresbeginn 2018 eröffnete im Wohn- und Hotelurm Cloud No.7 die Steigenberger-Gruppe ihr Hotelkonzept Jaz in the City. Auf dem Baufeld 5, dem letzten Hochhausgrundstück, konkretisieren sich die Planungen für rund 18.500 m² Hotel- und Bürofläche.

An der Automeile, der Heilbronner Straße in Feuerbach, ist der Bau des neuen Firmensitzes des Renault- und Daciahändlers von der Weppen weit

fortgeschritten. Hier entstehen neben einem großzügigen Werkstattbereich 6.000 m² Ausstellungsfläche.

Auf den Stuttgarter Bürostandorten zeichnen sich im Synergiepark zwischen Vaihingen und Möhringen die größten Veränderungen ab. Hier errichtet die Daimler AG derzeit einen Bürocampus mit 75.000 m² für rund 4.500 Arbeitsplätze. Die Planungen der Allianz Lebensversicherungs-AG für die Verlegung von rund 4.000 Arbeitsplätzen auf ein Gelände an der Heßbrühlstraße gehen weiter voran. Als weiteres Projekt ist an der Ruppmanstraße ein Büro- und Geschäftshaus unter dem Namen Neo mit rund 17.800 m² Fläche in Planung. In Bad Cannstatt hat der Bau des leo-Business-Campus begonnen. Hier entstehen an der Ecke Löwentor-/Pragstraße in drei Gebäudeteilen auf einer Bruttogrundfläche von 28.500 m² Büros und eine Tiefgarage.

In Stammheim haben in dem 8,8 Hektar großen Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert die Arbeiten für die Erschließung der Baugrundstücke begonnen. Durch eine Umlegung sind hier im früheren Außenbereich Baugrundstücke für rund 320 neue Wohnungen entstanden.

Im Bereich des Wohnungsbaus arbeitet die SWSG seit rund einem Jahrzehnt an der Revitalisierung des Hallschlags. Nun entstehen hier in einem der größten Projekte im Gebiet Lübecker / Dessauer Straße in zwei Bauabschnitten 161 Wohnungen. In einem weiteren Bauvorhaben erstellt die SWSG im Projekt Wohnen am Höhenpark auf dem ehemaligen Parkplatz der Messe Killesberg derzeit 59 Eigentumswohnungen. Die an der Ecke Maybach-/Alarichstraße im ersten Bauabschnitt dieses Projektes durch das Siedlungswerk errichteten 75 Wohnungen sind bereits fertiggestellt. Für das Projekt Wohnen im Rosenstein des Siedlungswerks auf dem ehemaligen Auto-Staiger-Areal an der Nordbahnhofstraße wurde die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Auf dem insgesamt 3,6 Hektar großen Plangebiet ist entsprechend einem städtebaulichen Wettbewerb ein neues urbanes Wohngebiet geplant. Auf dem ehemaligen Schochareal in Feuerbach wird zurzeit das Quartier am Wiener Platz entwickelt. In einem neuen urbanen Mischgebiet sind hier neben Geschäften, Büros und Kreativbetrieben 150 Wohneinheiten geplant. Davon sind 100 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Geplant sind außerdem eine Kindertagesstätte und ein Beratungszentrum des Jugendamts. Die Entwicklung des Neckarparks in Bad Cannstatt schreitet weiter voran. Nach der Fertigstellung des Quartierparks Grüne Mitte im westlichen Teil des Areals haben hier die Arbeiten für die Erschließung mit Straßen und Wegen begonnen. Nach neuesten Planungen sollen auf dem insgesamt 25 Hektar großen Wohn- und Gewerbegebiet bis zu 1.000 neue Wohnungen entstehen.

Immobilienmarkt

Im Jahr 2017 wurden beim Gutachterausschuss mit 5.085 Verträgen 11% weniger Verträge als im Vorjahr registriert. Damit wurde der niedrigste Wert seit Beginn der vollständigen Erfassung im Jahre 1985 erreicht. Trotz der niedrigen Anzahl von Kaufverträgen gab es beim Geldumsatz einen Zuwachs von 178 Millionen (+5%) auf 3,58 Milliarden Euro. In dieser Umsatzsteigerung spiegelt sich neben der Preissteigerung auch die gestiegene Anzahl von großvolumigen Kaufverträgen wider. So wurden drei Kaufpreise mit mehr als 100 Millionen Euro, acht Verkäufe mit einem Volumen zwischen 50 und 100 Millionen Euro und vier 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 11% bei Einfamilienhäusern, 9% bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern und 7% bei Mehrfamilienhäusern weiter steigend. Die Anzahl der Verträge von Wohnbaugrundstücken ging weiter um 44 (-6%) auf 746 zurück. Der Geldumsatz in diesem Bereich lag mit 600 Millionen Euro leicht über dem Vorjahreswert von 590 Millionen Euro (+2%). Betrachtet man die einzelnen Gebäudearten, sanken die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr bei Einfamilienhäusern um -14% und bei Zweifamilienhäusern um -22%. Dagegen stieg die Zahl der verkauften Reihenhäuser um 13%, der Dreifamilienhäuser um 2% und der Mehrfamilienhäuser um 6%.

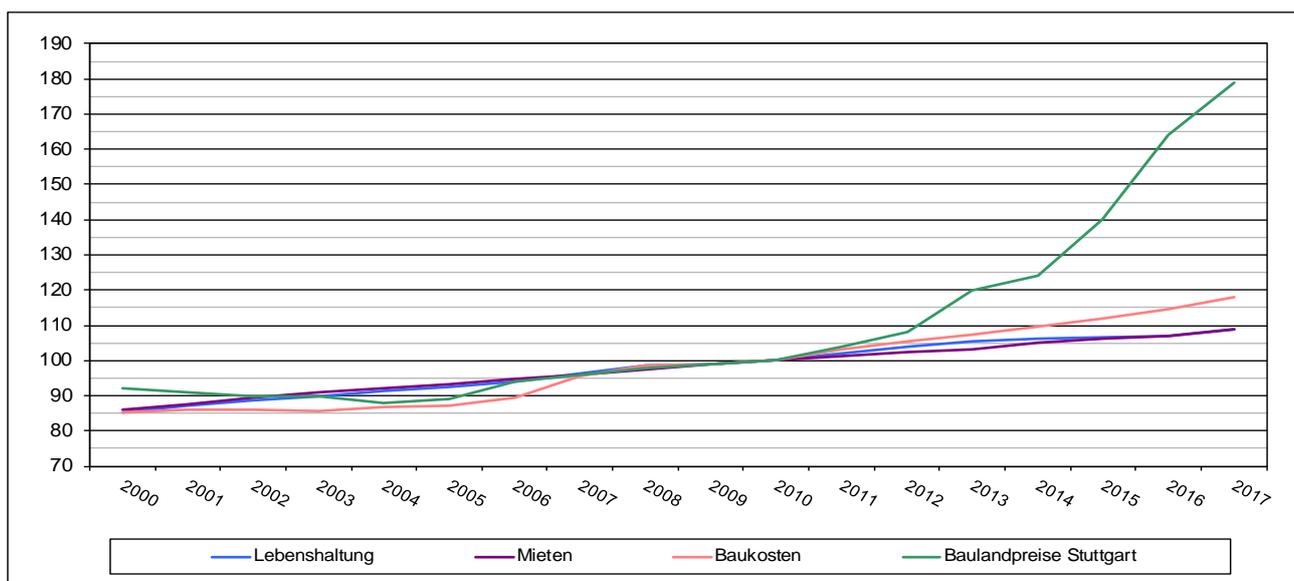
Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Jahr 2016 im Wiederverkauf um durchschnittlich 11% und bei Neubauwohnungen

um rund 8%. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei 3.949 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für Neubaeigentumswohnungen wurden im Mittel 5.899 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für Wohnungen im Wiederverkauf 3.386 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Der Spitzenpreis von 16.941 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wurde 2017 für eine Wohnung in Stuttgart-Nord gezahlt. Insgesamt wurden im Segment Wohnungs- und Teileigentum 3.474 Verkäufe registriert, dies entspricht einem Rückgang von 14% gegenüber 2016. Gemessen an Vertragszahlen bildet dieses Segment den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes.

Bei den Büro- und Geschäftshäusern lag der Umsatz mit 1,01 Milliarden Euro um 51 Millionen Euro (-5%) leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Vertragszahlen gingen um 27% auf 54 zurück.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von bis zu 15% und in einem Stadtteil mit 20% fortgeschrieben. Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage beträgt 2.800 €/m². Die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden mit 10 bis 15% fortgeschrieben.

Im gewerblichen Bereich - Bürogebiete, Gewerbegebiete, Verarbeitende Industrie - mit nur leicht gestiegenen Gewerbemieten blieben die Bodenrichtwerte unverändert. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte der Citygeschäftslagen bei einer konstanten Spitzenmiete.



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 2017 sowie die Erwartungen für 2018, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2018 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2017 und 2018																				
Stadt	unbebaute baureife Grundstücke								bebaute Grundstücke											
	individuelle Bauweise				Geschosswohnungsbau				1- und 2-geschossig				mehrgeschossig				Wohnungseigentum			
	Anzahl		Preise		Anzahl		Preise		Anzahl		Preise		Anzahl		Preise		Anzahl		Preise	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
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 2018

Stuttgarter Immobilienbarometer 2017/2018			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2017 gegenüber 2016	Preisentwicklung	
		2017 gegenüber 2016	Tendenz 01.05.2018
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 Sachverständigengremium mit bestimmten gesetzlichen Aufgaben. Insbesondere soll er auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

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

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

Sachverständigen und Interessierten Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung zu stellen.

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

Grundlage der Kaufpreissammlung ist § 195 BauGB. Danach ist u. a. jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Führung der Kaufpreissammlung ist landesrechtlich geregelt.

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

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

Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2012 – 2017

Auftraggeber	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Private Personen	204	213	178	203	180	174
Behörden	23	16	10	17	41	29
Gerichte	3	0	1	0	1	1

Anzahl der Gutachten	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Grundstücke						
Wohnbebauung	8	5	.	8	4	10
Gemischt genutzte Bebauung	1	3	1	4	.	4
Gewerblich genutzte Bebauung	1	.	.	5	4	.
Sonstige Bebauung	4	2	1	2	5	3
Rohbauland	.	.	.	.	.	.
Bauerwartungsland	.	.	1	.	.	.
Landwirtschaftliche Grundstücke	27	9	11	19	10	18
Sonstige Grundstücke	6	9	15	1	2	14
Summe unbebaute Grundstücke	47	28	29	39	25	49
Bebaute Grundstücke						
Wohngebäude	77	92	86	97	107	79
Gemischt genutzte Gebäude	9	12	5	7	6	11
Geschäfts-/Bürohäuser	2	3	2	.	3	1
Fabriken, Lager, Hotels	1	.	.	2	.	.
Sonstige	15	8	8	4	2	1
Summe bebaute Grundstücke	104	115	101	110	118	92
Wohnungseigentum	52	66	45	56	64	51
Teileigentum	4	3	7	7	7	7
Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	23	17	7	8	8	5
Summe Sondereigentum und Erbbaurechte	79	86	59	71	79	63
Anzahl der Gutachten insgesamt	230	229	189	220	222	204
Ermittelte Verkehrswerte in Mio.€	92	99	76	101	143	112

Besetzung des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

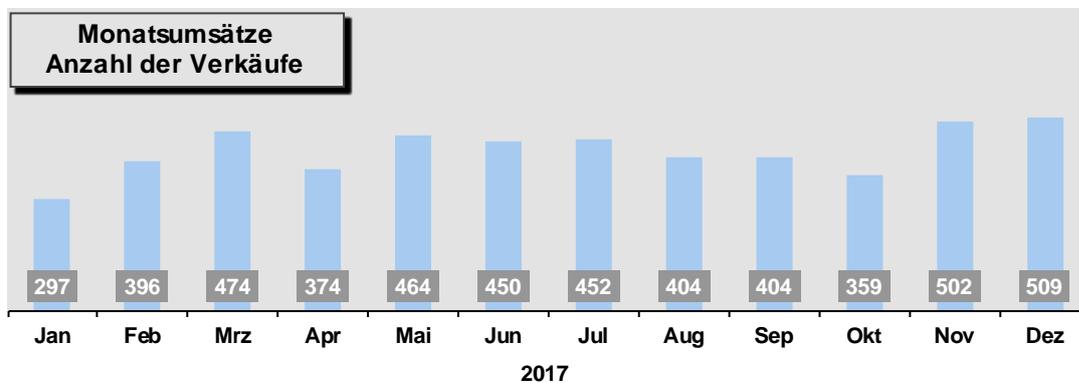
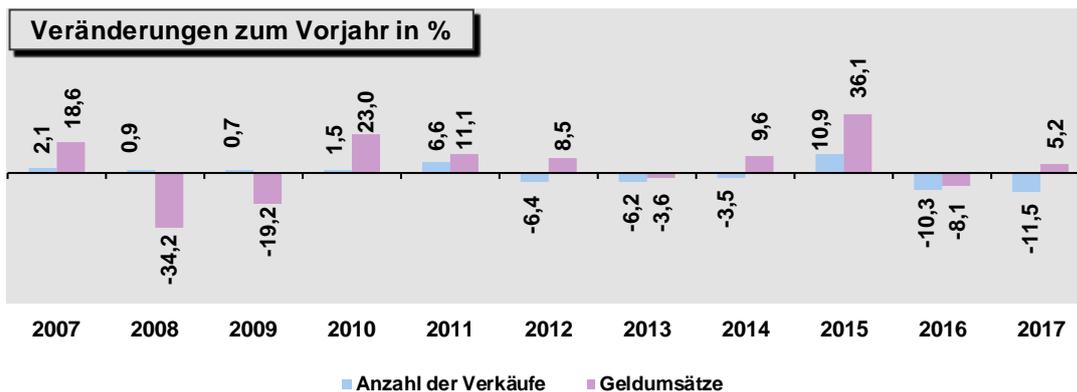
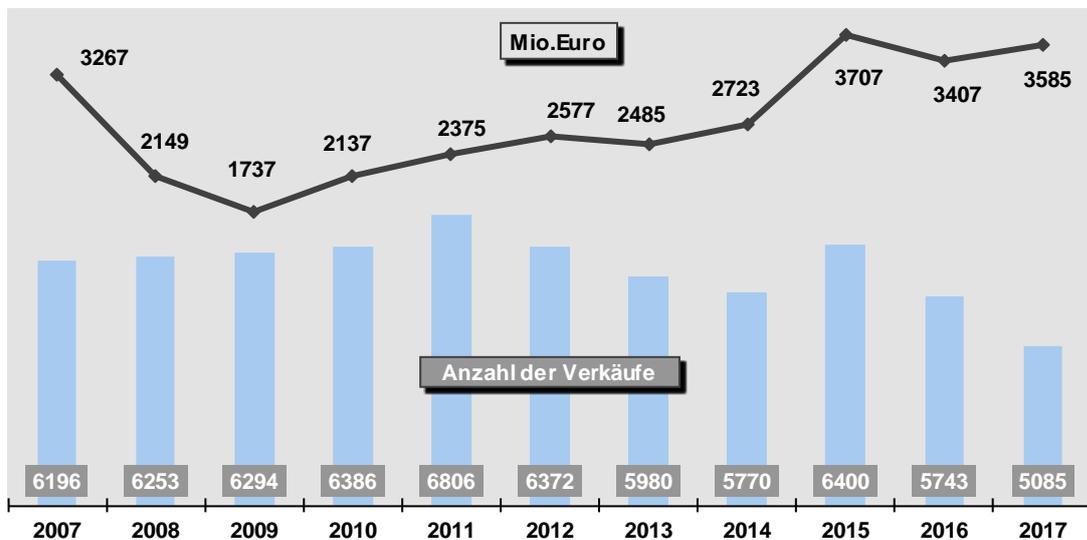
Mitglieder im Gutachterausschuss (Bestellperiode 26.10.2017 bis 25.10.2021)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Günter Siebers , Stadtdirektor
Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter	Dipl.-Ing. Steffen Bolenz , Abteilungsleiter Immobilienbewertung
	Prof. Jörn Freise , Ltd. Stadtvermessungsdirektor a. D.
	Dipl.-Ing. Karlheinz Jäger , Stadtdirektor a. D.
	Dipl.-Ing. Dirk Karge , Immobilienmakler
	Dipl.-Ing. Beate Klostermann , Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige
	Dr.-Ing. Erich Knauss , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Markus Laiblin , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Viktor-Hermann Müller , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Axel Schmitt , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. (FH) Günter Wattig , MRICS, Geschäftsführer, CISHypZert
	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
	Silvia Fischer , Berufsschullehrerin, Stadträtin
	Dipl.-oec. Robin Frank , Geschäftsführer Immobilienvermittlung
	Dipl.-Ing. Peter Hihn , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Guido Hils , Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Claudia Klapproth , Geschäftsführerin, Immobilienfachwirtin (IHK)
	Dipl.-Ing. Susanne Kletzin , Architektin, Stadträtin
	Dipl.-Ing. (FH) Gabriele Koch , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige
	Dipl.-Ing. MBA Thomas Kraft , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Reinhard Kühn , Freier Architekt
	Dipl.-Ing. Nini Lehwald , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige
	Dipl.-Betw. Frank Leukhardt , Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Thomas Müller , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Gabriele Munk , Architektin, 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
	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, CIS HypZert (F/M)
	Weitere Gutachter nach § 192(3) BauGB
Dipl.-Ing. (FH) Markus Schönberger , FA Stuttgart-Körperschaften (Stellvertreter)	

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

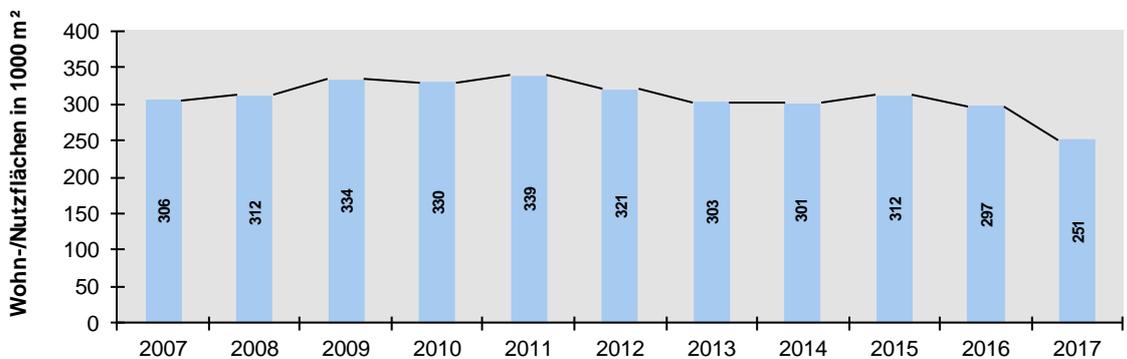
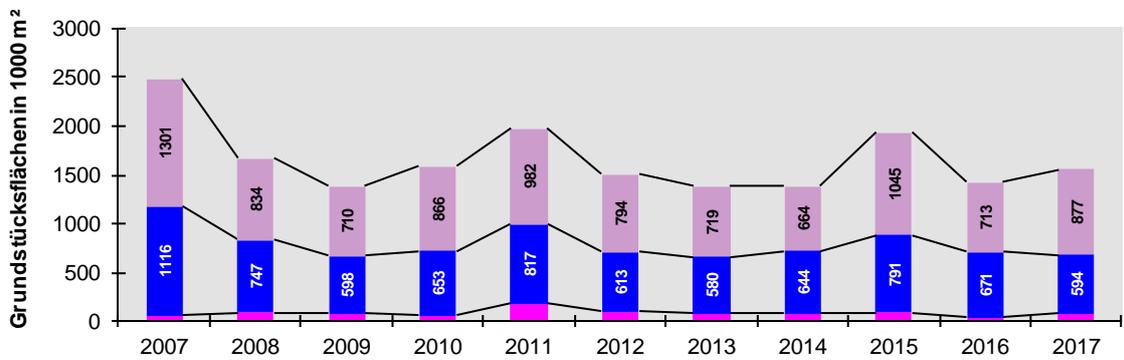
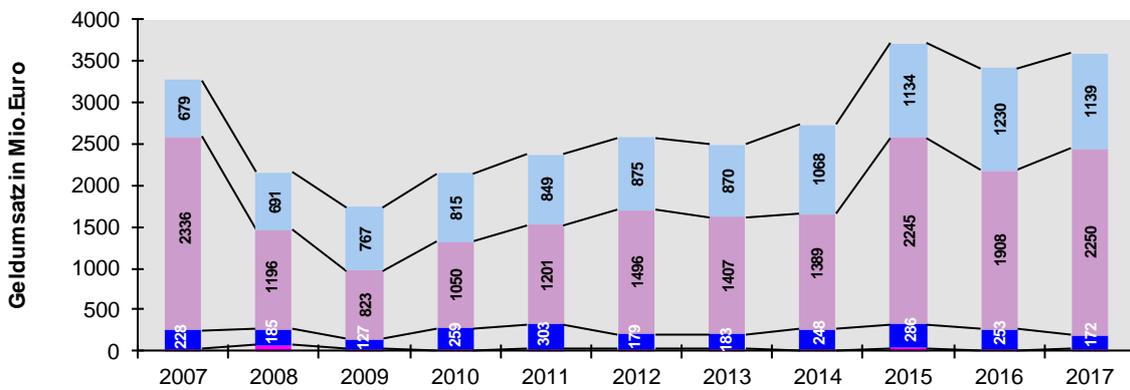
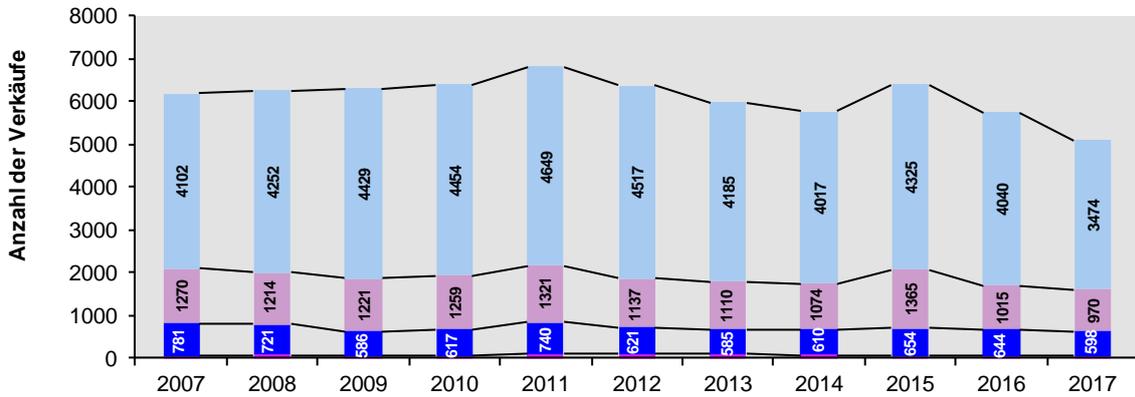
4 Grundstücksverkehr

4.1 Gesamtumsätze, allgemein



Umsätze nach Grundstücksarten

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

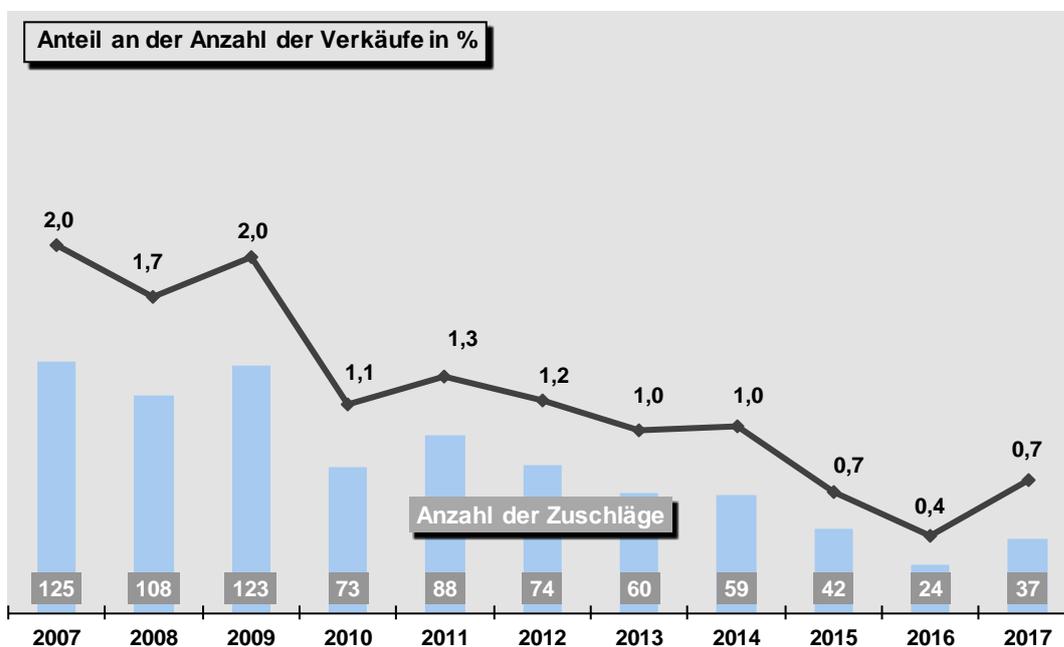


Umsätze nach Rechtsvorgängen

Anzahl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauf	5955	6046	6074	6190	6580	6132	5710	5587	6187	5510	4863
Planungsbedingter Kauf *)	44	21	15	8	26	40	23	18	16	37	25
Erbaueinandersetzung	22	15	12	24	34	60	83	51	75	101	104
Zugewinnausgleich	2	10	13	3	6	19	42	20	17	20	23
Konkurskauf	4	0	4	11	24	7	7	9	29	13	8
Zwangsversteigerung	125	108	123	73	88	74	60	59	42	24	37
Erbaurechtsbestellung	.	.	.	6	11	5	19	6	6	4	4
Sonstiges	44	53	53	71	37	35	36	20	28	34	21
Gesamt	6196	6253	6294	6386	6806	6372	5980	5770	6400	5743	5085

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

Zwangsversteigerungen



Umsätze in den Stadtbezirken

2017	Unbebaute Grundstücke					
	Landwirtschaftliche Grundstücke			Bauland **)		
Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €	Anzahl *)	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	1	579		3	882	5.443
-West	2	1.136	65	12	10.761	18.803
-Nord	0			10	10.415	9.675
-Ost	18	11.321	377	13	30.323	17.329
-Süd	6	5.338	280	5	5.057	5.386
Bad Cannstatt	17	31.849	638	12	27.195	30.455
Birkach	2	7.856	156	2	3.175	3.326
Botnang	1	337		10	5.193	5.057
Degerloch	11	9.544	272	5	4.272	4.500
Feuerbach	29	27.639	983	11	11.216	11.747
Hedelfingen	31	23.422	447	9	8.016	5.555
Heumaden	18	8.483	109	1	86	
Hofen	10	5.057	184	6	1.417	966
Kaltental	3	3.322	79	6	516	276
Möhringen	24	35.707	640	19	11.556	10.724
Mühlhausen	5	4.048	43	1	151	
Münster	10	7.515	202	1	275	
Obertürkheim	6	3.204	65	3	3.222	1.069
Plieningen	24	39.907	717	5	3.542	3.637
Riedenberg	0			1	746	
Rohr	3	5.020	148	0		
Rohracker	30	31.383	502	2	897	649
Rotenberg	8	6.556	143	0		
Sillenbuch	5	3.570	39	4	3.345	6.735
Stammheim	16	9.448	154	6	2.315	2.512
Uhlbach	40	36.845	532	2	983	630
Untertürkheim	4	3.514	103	7	3.064	3.256
Vaihingen	7	4.495	219	8	6.784	4.646
Wangen	34	29.808	525	3	2.761	1.278
Weilimdorf	16	18.710	506	11	42.294	12.311
Zazenhausen	13	22.438	280	0		
Zuffenhausen	14	13.311	354	27	22.154	15.978
Umsatz 2017	408	411.359	8.799	205	222.613	183.053
Umsatz 2016	409	408.087	8.851	252	271.937	255.079

*) davon 166 Bauplätze

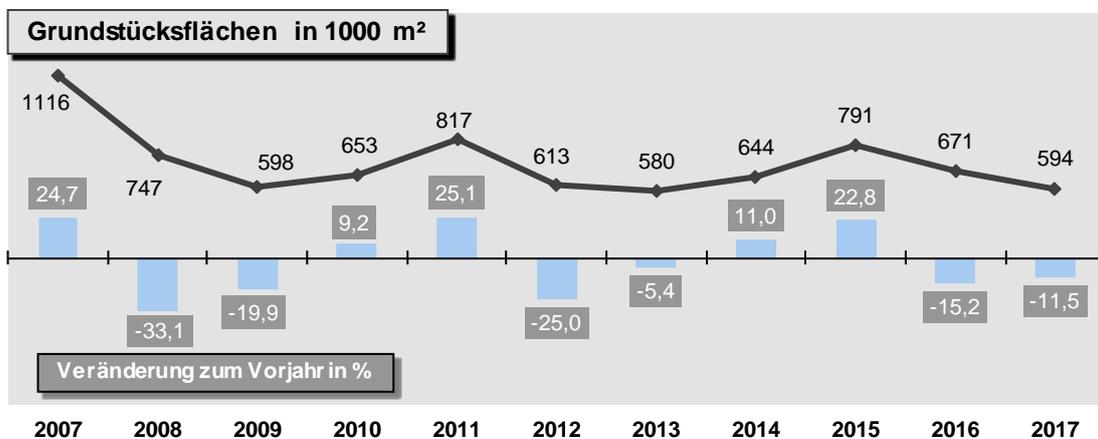
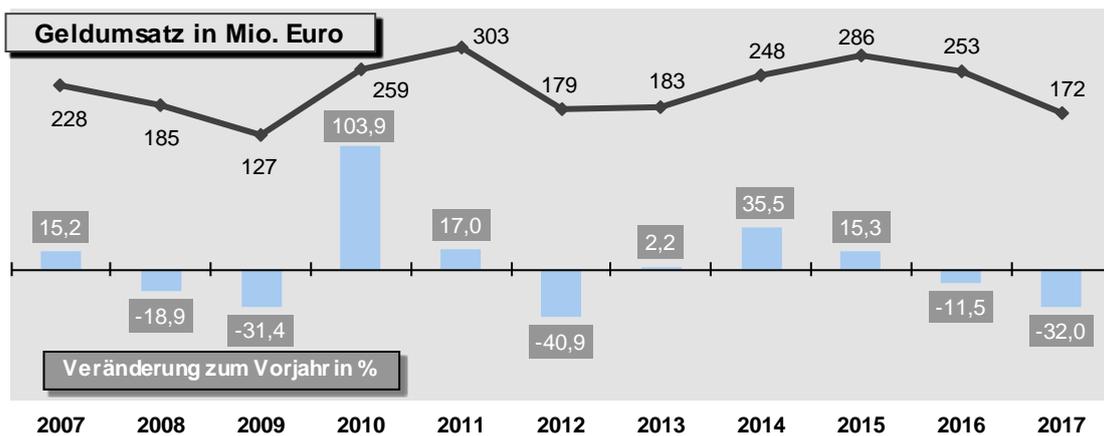
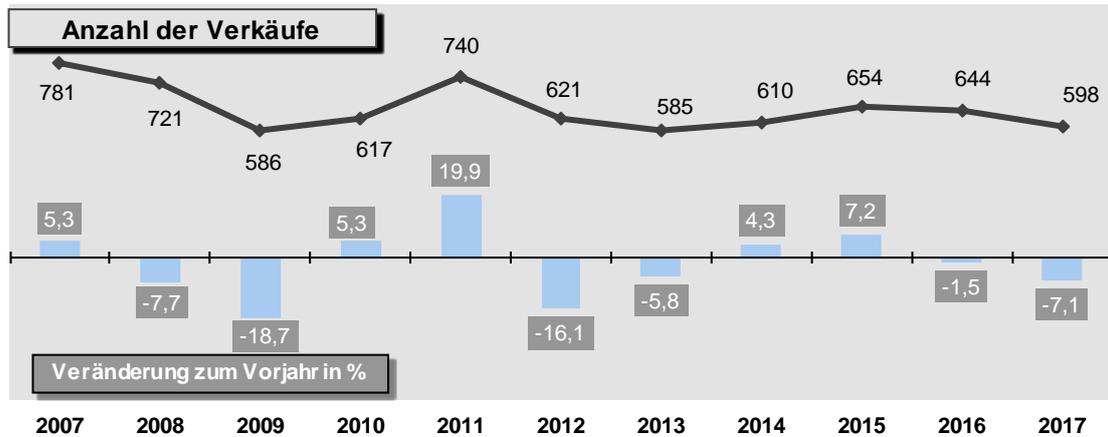
**) einschließlich Erbbaurechte

2017	Bebaute Grundstücke **)			Sondereigentum	
	Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €	Anzahl	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	33	40.893	489.238	197	115.879
-West	55	27.672	189.175	340	122.332
-Nord	51	37.630	99.722	184	102.511
-Ost	72	33.789	95.507	256	78.457
-Süd	64	49.669	97.082	271	77.093
Bad Cannstatt	74	80.466	66.497	302	67.914
Birkach	13	6.795	9.427	48	12.222
Botnang	18	8.633	12.628	122	33.778
Degerloch	41	24.599	35.935	85	31.846
Feuerbach	49	46.946	295.166	205	75.218
Hedelfingen	16	5.113	6.660	17	3.618
Heumaden	17	9.909	8.992	79	20.214
Hofen	16	7.545	9.271	56	13.632
Kaltental	19	8.657	8.672	25	5.233
Möhringen	62	156.018	258.327	227	79.885
Mühlhausen	12	7.364	6.118	45	8.735
Münster	7	3.314	5.647	27	3.947
Obertürkheim	10	20.199	19.657	30	5.778
Plieningen	20	5.368	10.480	98	25.932
Riedenberg	9	32.992	75.597	41	11.643
Rohr	21	12.058	16.519	56	14.989
Rohracker	10	2.843	4.916	15	3.412
Rotenberg	3	594	1.173	3	890
Sillenbuch	20	7.928	14.671	62	26.201
Stammheim	25	9.332	14.818	84	25.380
Uhlbach	7	3.444	5.059	16	4.540
Untertürkheim	35	38.222	34.630	81	23.939
Vaihingen	59	32.332	48.303	185	72.700
Wangen	16	18.900	14.188	73	17.302
Weilimdorf	59	132.444	234.916	108	24.216
Zazenhausen	14	3.869	4.874	3	684
Zuffenhausen	71	45.808	60.877	133	28.423
Umsatz 2017	998	921.344	2.254.739	3.474	1.138.543
Umsatz 2016	1.042	746.644	1.913.673	4.040	1.229.620

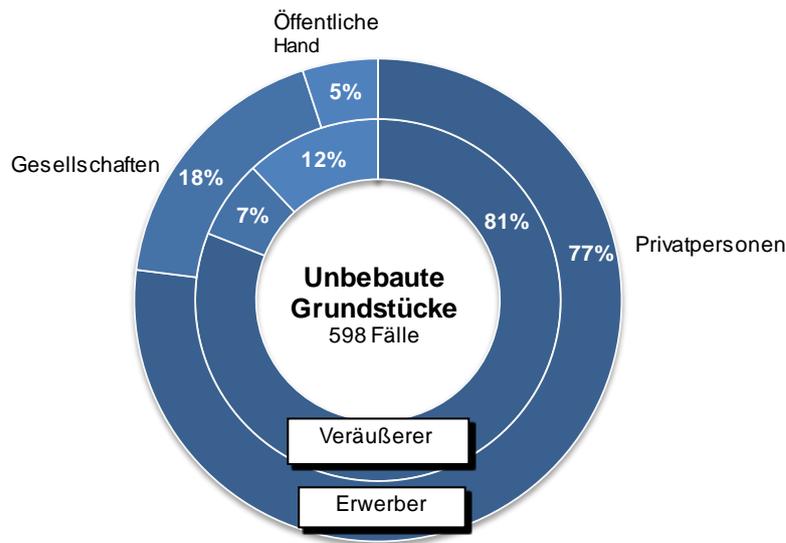
**)) einschließlich Erbbaurechte

4.2 Unbebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2017



Umsätze nach Grundstücksarten (Erbaurechte sind hier nicht enthalten)

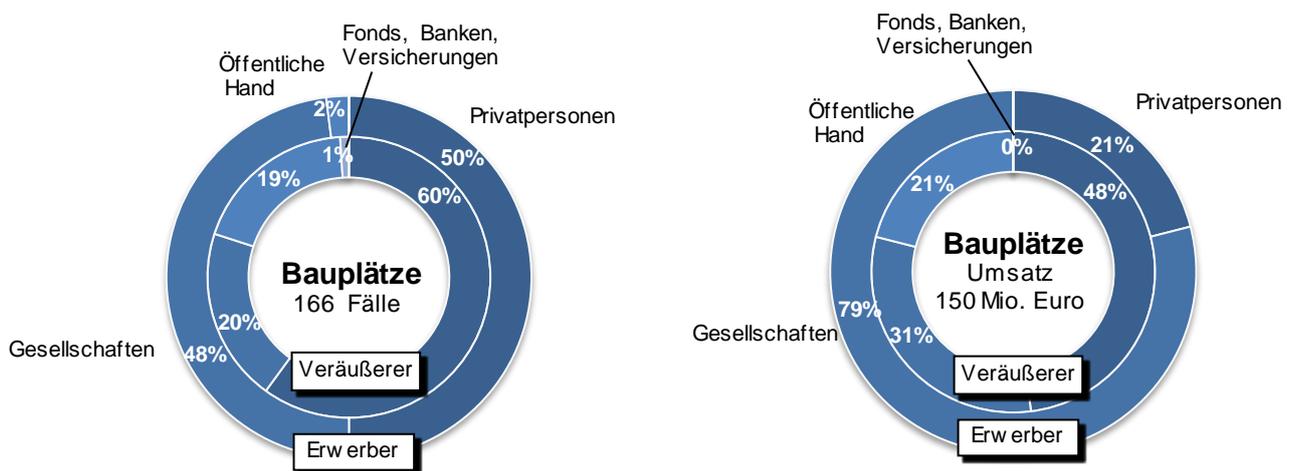
2017	Anzahl		Grundstücksflächen in 1000 m ²		Preissummen in Mio. Euro	
Grundstücksart	- Vergleichszahlen 2016 -					
Bauplatz-Wohngebiet	93	15,6%	56,84	9,6%	66,47	38,7%
	101	15,7%	82,85	12,3%	85,36	33,7%
-Mischgebiet	53	8,9%	43,91	7,4%	54,98	32,0%
	46	7,1%	54,08	8,1%	60,92	24,1%
-Kerngebiet	2	0,3%	3,28	0,6%	3,82	2,2%
	10	1,6%	14,46	2,2%	40,71	16,1%
-Gewerbegebiet	18	3,0%	59,62	10,0%	24,94	14,5%
	22	3,4%	68,46	10,2%	43,61	17,2%
Rohbauland	1	0,2%	0,79	0,1%	.	.
	0	0,0%	0	0,0%	0,00	0,0%
Bauerwartungsland	0	0,0%	0	0,0%	0,00	0,0%
	0	0,0%	0	0,0%	0,00	0,0%
Landwirtschaftliche Grundstücke	408	68,2%	411,36	69,2%	8,80	5,1%
	409	63,5%	408,09	60,8%	8,85	3,5%
Sonstige	23	3,8%	18,53	3,1%	12,79	7,4%
	56	8,7%	43,01	6,4%	13,57	5,4%
Umsatz 2017	598	100,0%	594,33	100,0%	171,80	100,0%
Umsatz 2016	644		670,95		253,02	

Bauplätze nach künftiger Gebäudeart

Anzahl der Verträge *)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zum Vorjahr %
Einfamilienhäuser	54	66	79	113	52	60	56	59	52	39	-25,0
Reihenhäuser	54	51	45	52	13	23	2	8	10	14	40,0
Zwei-/Dreifamilienhäuser	.	.	.	3	5	3	7	10	10	6	-40,0
Mehrfamilienhäuser	66	40	61	69	50	55	51	59	45	53	17,8
Sonstige Wohngebäude	3	8	6	0	4	4	3	1	1	2	100,0
Gemischt genutzte Gebäude	7	2	11	14	7	14	16	14	9	10	11,1
Gewerblich genutzte Gebäude	26	12	23	25	14	15	24	29	32	20	-37,5
Garagen	.	.	0	1	1	0	2	3	1	0	
Gesamt	210	179	225	277	146	174	161	183	160	144	-10,0

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

Marktbeteiligte 2017



Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Anzahl der Verträge 2017	Flächen in m ²				
	bis 200	bis 400	bis 1000	bis 2000	> 2000
Acker	.	2	14	19	16
Wiese, Baumwiese	4	5	21	19	8
Gartenland- und Wochenendgrundstücke	7	36	160	61	13
Erwerbsgartenbau	.	.	.	.	.
Rebland	2	.	3	4	3
Wald	2	.	1	2	1
Sonstige	3	.	.	2	.
Umsatz 2017	18	43	199	107	41
Umsatz 2016	15	56	182	121	35

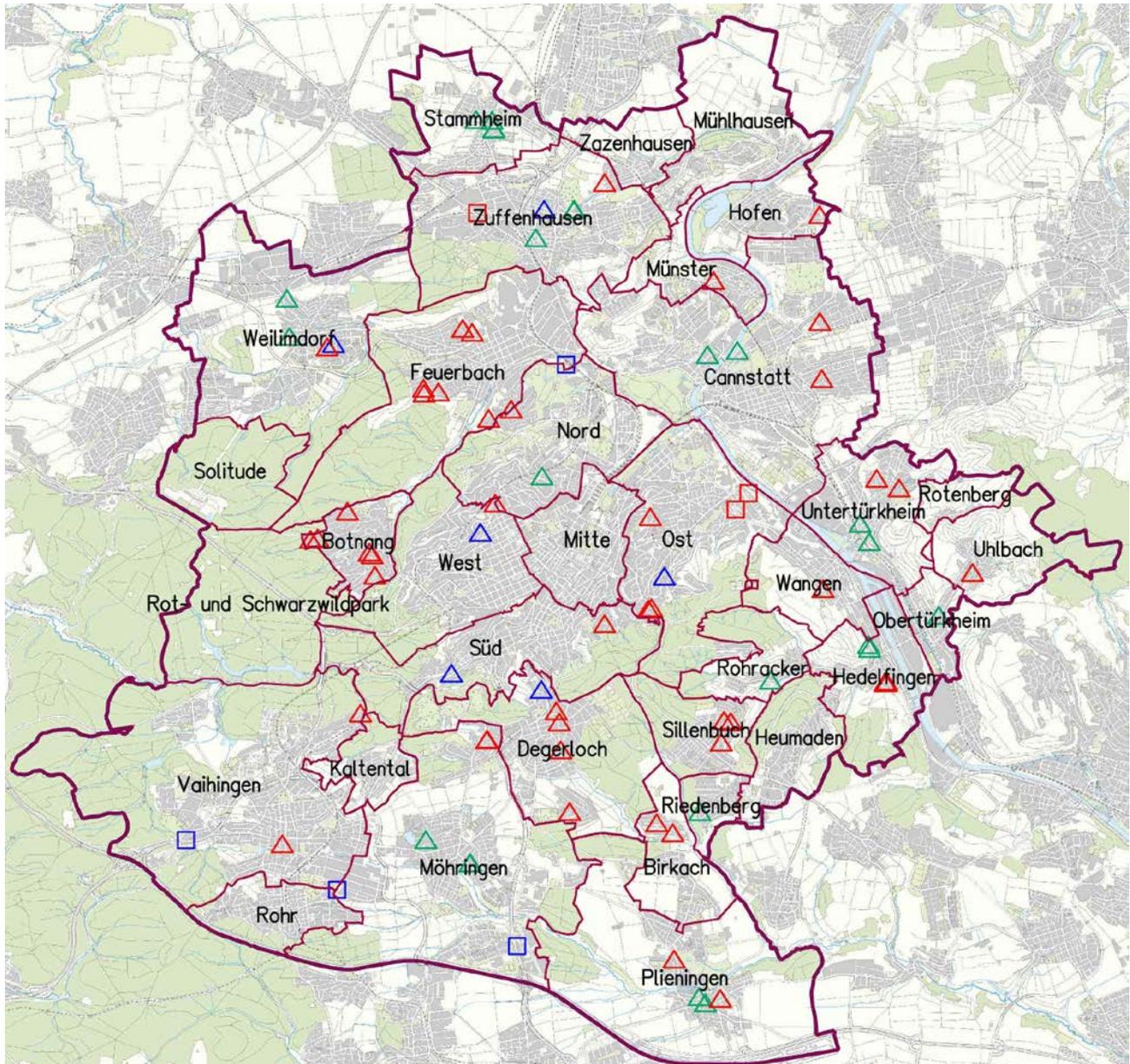
Umsätze in den Stadtbezirken

2017	Bauplätze			Rohbau- land	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaftliche Grundstücke	Sonstige
	Wohnen, Misch- gebiet	Kern- gebiet	Gewerbe				
Gemarkung							
Stuttgart-Mitte	1	.	.	.	.	1	1
-West*)	12	.	.	.	.	2	.
-Nord	6	.	1	.	.	.	3
-Ost	7	.	2	.	.	18	2
-Süd	4	.	.	.	.	6	.
Bad Cannstatt	9	.	1	.	.	17	1
Birkach	2	.	.	.	.	2	.
Botnang	9	.	.	.	.	1	1
Degerloch	5	.	.	.	.	11	.
Feuerbach	9	1	.	.	.	29	1
Hedelfingen	9	.	.	.	.	31	.
Heumaden	1	.	.	.	.	18	.
Hofen	4	.	.	1	.	10	1
Kaltental	5	.	.	.	.	3	.
Möhringen	14	.	3	.	.	24	2
Mühlhausen	.	.	.	.	.	5	.
Münster	1	.	.	.	.	10	.
Obertürkheim	1	.	1	.	.	6	1
Plieningen	5	.	.	.	.	24	.
Riedenberg	1	.	.	.	.	.	.
Rohr	.	.	.	.	.	3	.
Rohracker	2	.	.	.	.	30	.
Rotenberg	.	.	.	.	.	8	.
Sillenbuch	4	.	.	.	.	5	.
Stammheim	6	.	.	.	.	16	.
Uhlbach	2	.	.	.	.	40	.
Untertürkheim	5	.	2	.	.	4	.
Vaihingen	3	1	1	.	.	7	2
Wangen	1	.	.	.	.	34	1
Weilimdorf	5	.	3	.	.	16	2
Zazenhausen	.	.	.	.	.	13	.
Zuffenhausen	13	.	4	.	.	14	5
Umsatz 2017	146	2	18	1	0	408	23
Umsatz 2016	147	10	22	0	0	409	56

*) 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 2017.

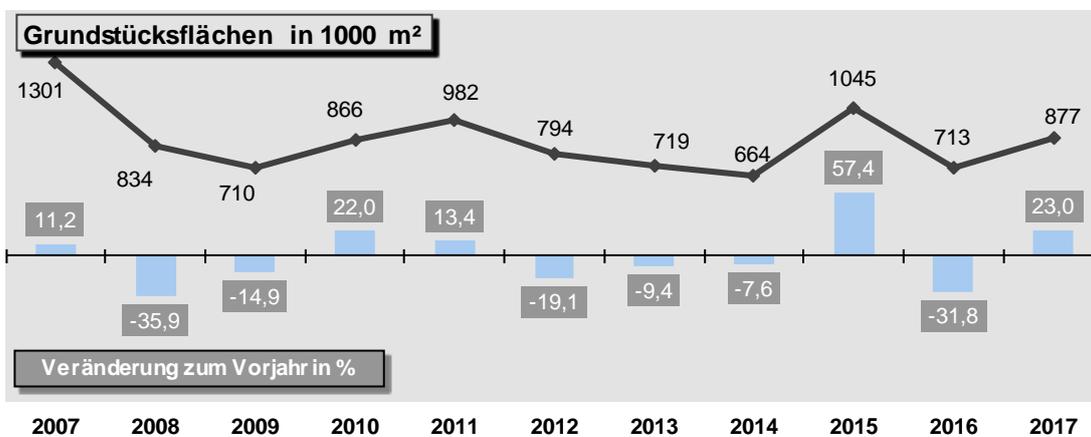
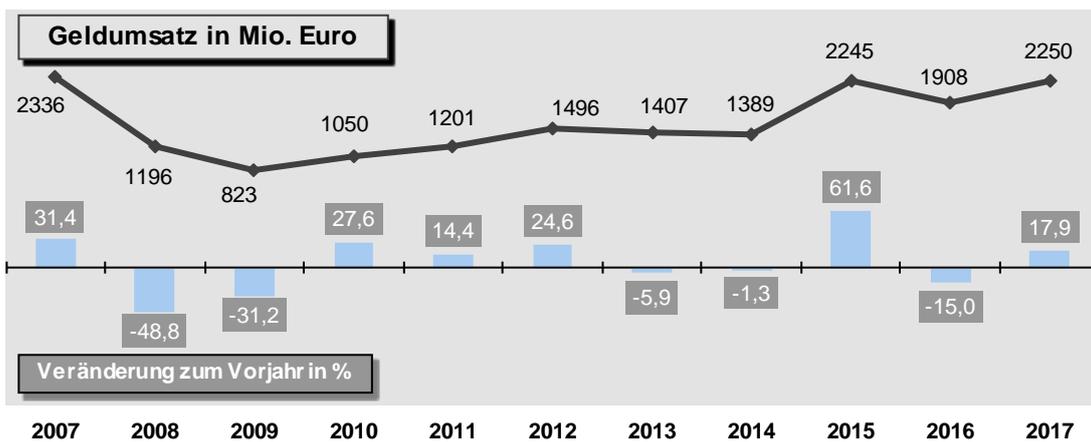
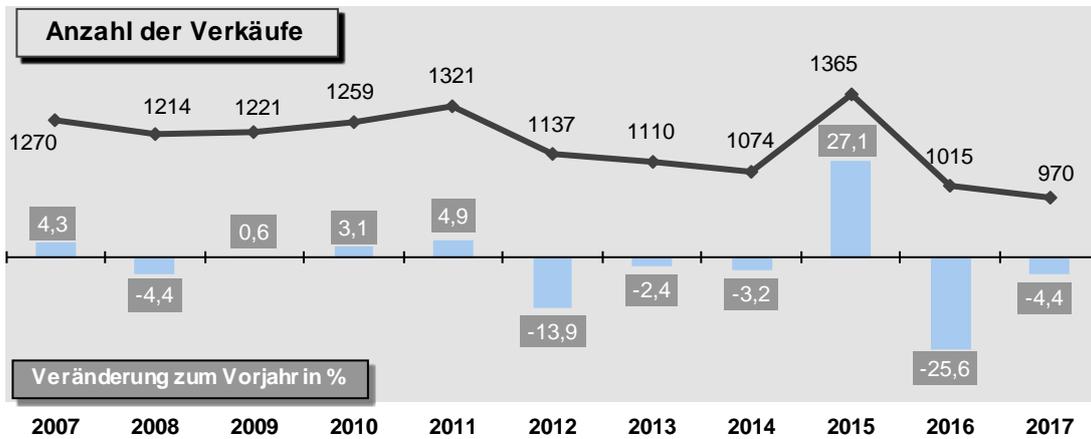


Einzelkauffall Bauland

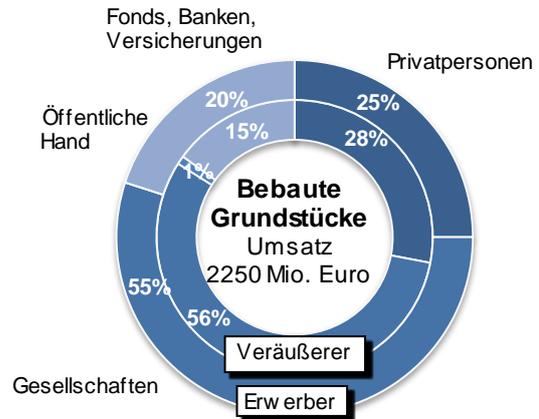
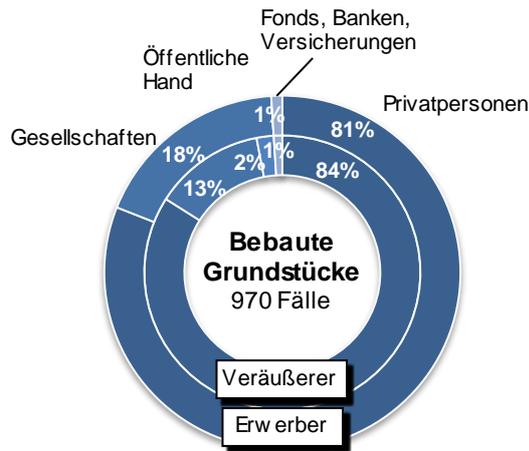
- ▲ Ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau
- ▲ Geschosswohnungsbau
- ▲ Mischnutzungen
- Gewerbliche Bauflächen
- Büronutzungen
- Innenstadtnutzung

4.3 Bebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2017

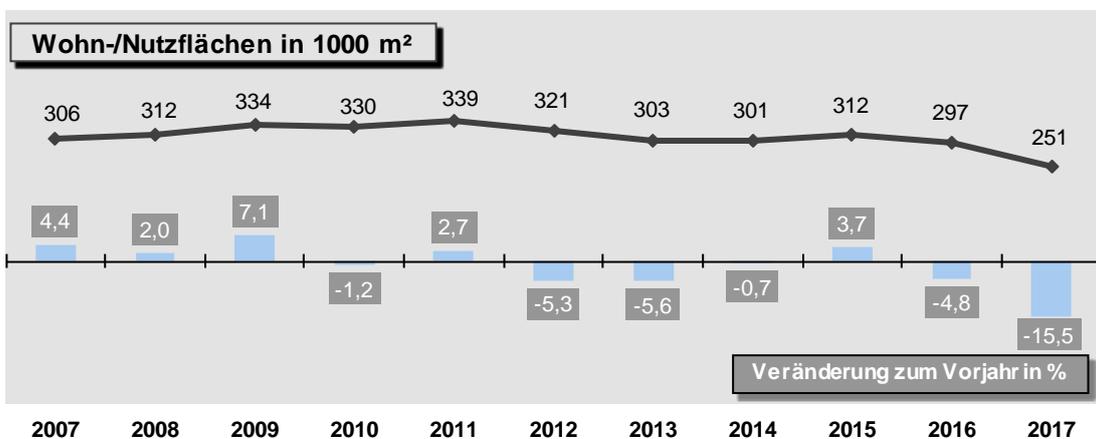
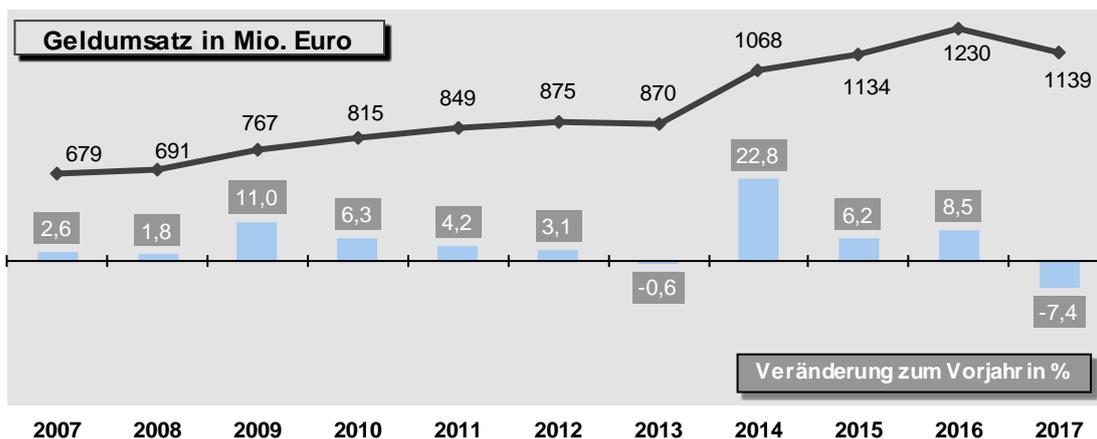
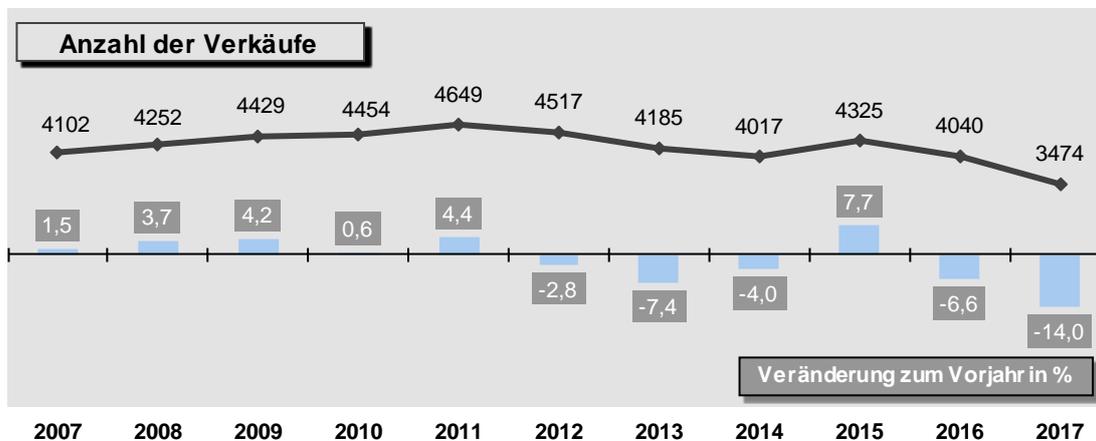


Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung 2017

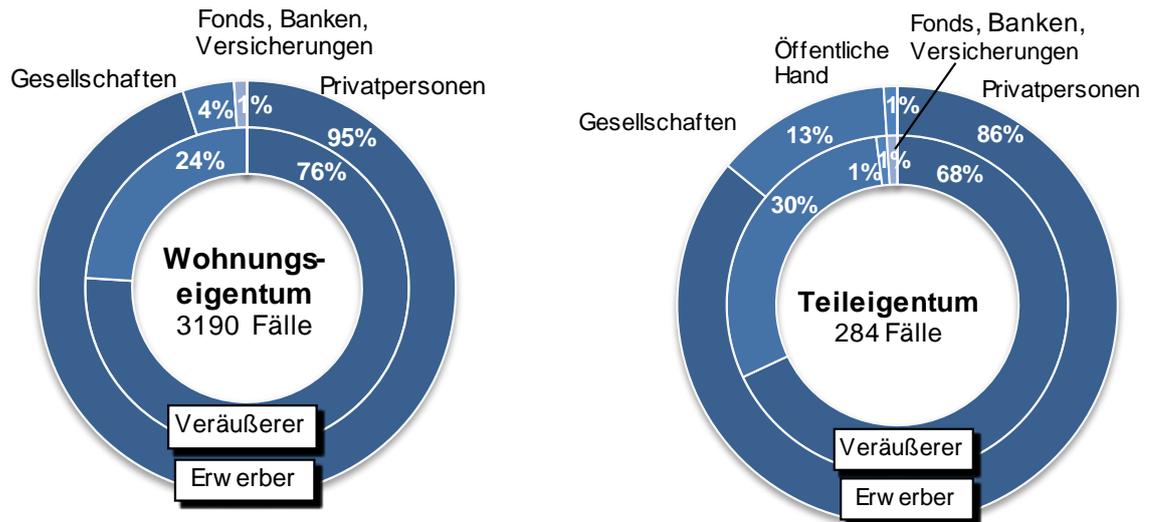
Anzahl der Fälle mit Baujahr	vollständiger Auswertung					nicht auswertbaren Vereinbarungen, bzw. unvollständigen Unterlagen					Umsatz			
	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2014	nach 2014	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2014	nach 2014	Anzahl	2016	Preissummen in Mio. Euro	2016
Gebäudenutzung											2017	2016	2017	2016
Einfamilienwohnhaus	15	63	35	21	2	18	40	22	15	2	233	258	154,1	156,4
Reihenhaus	4	10	36	36	.	1	4	23	11	1	126	112	65,3	49,6
Einfamhs.m.Einl.whg.	1	3	8	6	1	2	2	5	3	.	31	48	29,1	40,9
Villa, Landhaus	.	2	2	.	.	2	2	1	1	.	10	12	28,3	45,5
Zweifamilienhaus	11	8	10	2	.	11	16	22	3	.	83	106	53,9	51,2
Dreifamilienhaus	18	24	31	2	.	26	19	29	.	.	149	146	89,0	78,5
Mehrfamilienhaus	22	13	25	3	.	20	5	21	4	1	114	108	180,7	168,3
Mehrfam.wenig Gewerbe	7	.	3	.	1	9	1	8	1	.	30	25	101,5	32,9
Mehrfam.teilw.Gewerbe	12	1	9	.	.	25	5	11	1	1	65	46	138,1	71,6
Gemischt genutzte Geb.	3	1	4	4	1	8	1	6	1	.	29	31	169,7	43,1
Geschäftshaus	1	.	5	6	.	2	.	3	1	.	18	29	241,3	456,1
Bürogebäude	.	2	5	9	.	4	1	6	8	1	36	45	765,6	601,9
Fabrik	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	1	.	.
Warenlagerhaus	.	.	.	.	.	.	.	1	2	.	3	1	20,1	.
Hotel	.	.	.	1	1	3	.	4	.	.	9	9	49,9	28,5
Werkstatt (Hallen)	.	.	.	.	.	.	.	2	1	.	3	7	3,4	11,2
Landwirtschaftl. Gebäude	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0	0	.	.
Sonstige Gebäude	1	.	2	.	.	6	2	13	6	.	30	31	150,8	68,4
Umsatz 2017	96	127	175	90	6	137	98	177	58	6	970		2250,2	
Umsatz 2016	107	147	209	98	6	146	90	145	43	24		1015		1908,5

4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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



Marktbeteiligte 2017

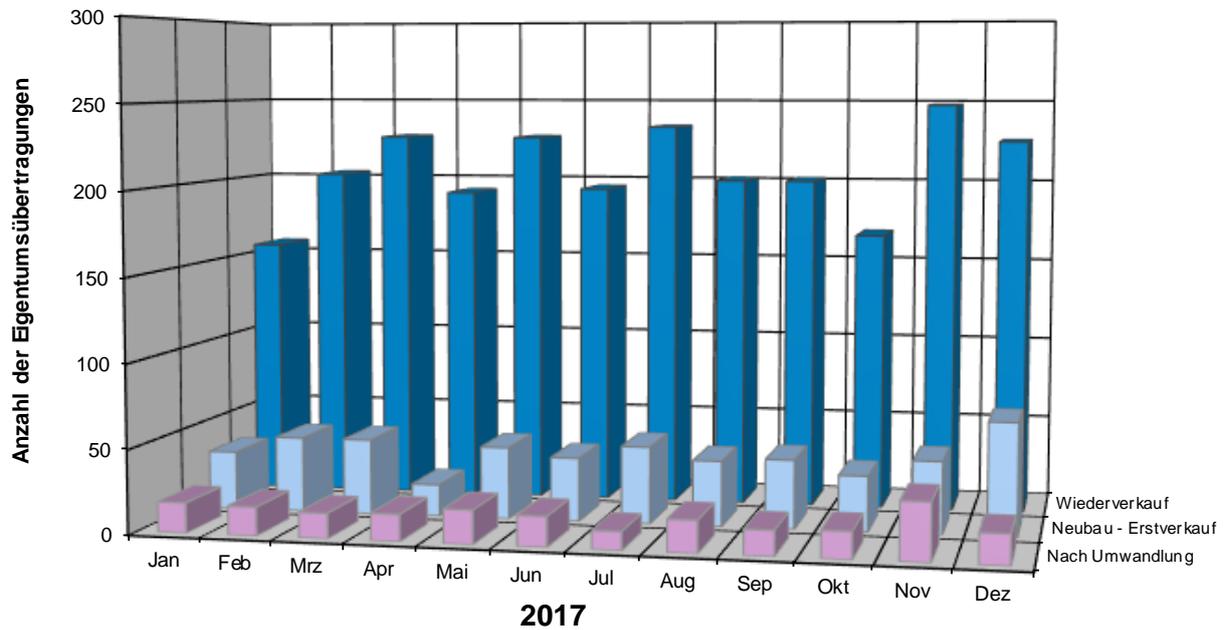


Ausgewertete Objekte und Kaufpreismittel 2017

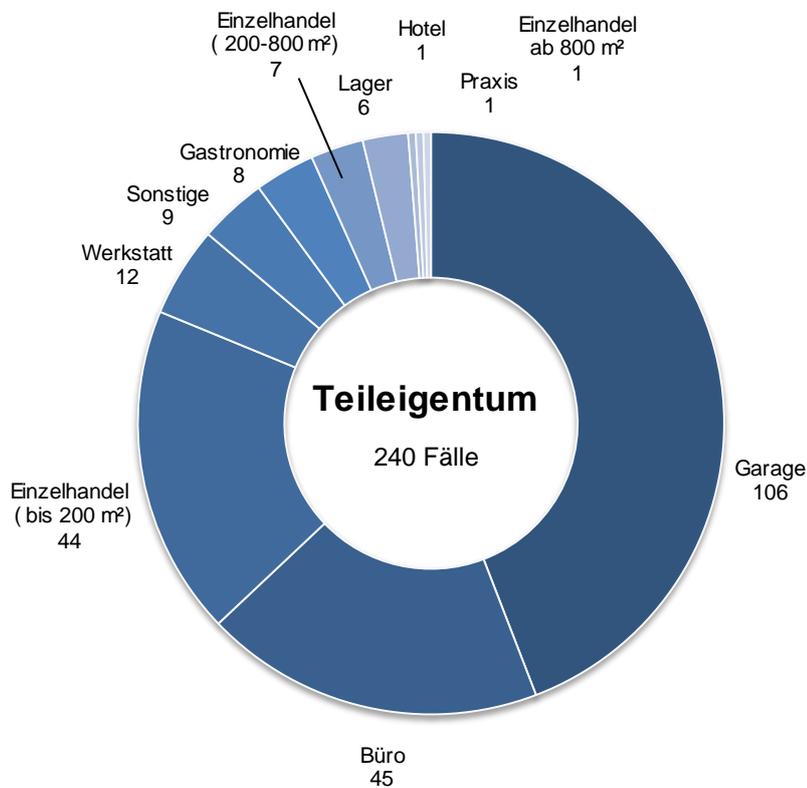
Sondereigentum	Anzahl		Wohn- und Nutzflächen in m ²	Preissummen in Mio. Euro	Kaufpreismittel in Euro/m ² ohne Garagen- und Stellplatzanteile	
	2017	2016			2017	2016
(nur vollständig ausgewertete Fälle)						
Wohnungseigentum	2017	2016			2017	2016
Baujahr bis 1945						
-Weiterverkauf	627	662	46.361	160	3.396	3.032
-Erstverkauf	75	114	6.347	29	4.527	3.976
Baujahr nach 1945						
-Weiterverkauf	1.750	1.916	120.798	442	3.382	3.059
Baujahr 1946-2014						
-Erstverkauf	118	196	8.330	30	3.552	3.847
Neubau (Baujahr ab 2015)						
-Erstverkauf	494	725	48.141	299	5.899	5.473
Wohnungseigentum gesamt	3.064	3.613	229.977	960	3.949	3.694
Wohnungserbbaurecht	39	36	2.300	6	2.510	2.032
Teileigentum*)	124	135	18.622	36	2.352	2.340
Teilerbbaurecht	1	3	505	0	.	.
Auswertung 2017	3.228		251.404	1.002	3.881	
Auswertung 2016		3.787	297.068	1.119		3.657

*) Garagen werden nicht ausgewertet

Monatsumsätze bei Wohnungseigentum



Verteilung der erfassten Nutzungsarten bei Teileigentum 2017 (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 Geschäftsverkehr 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, WGFZ bis 1,0

Preisspiegel 2017		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								
Ein-/Zweifamilienhaus	gut	.		770	1.530	740	2.100	470	1.910
	mittel	870		640	1.300	.		.	
Reiheneigenheim *)	gut	1.310	1.370	870		.		.	
	mittel	600	870	460	470	.		.	
Mehrfamilienhaus	sehr gut	.		.		2.260	3.000	.	
	gut	.		730	2.140	1.230	1.700	1.180	2.280
	mittel	.		620	1.410	750	1.490	690	2.020
	ungünstig	.		.		.		1.540	

Wohnlagendefinition siehe Kap. 6.7

*) Teilweise große Grundstücke zur späteren Bebauung mit Reiheneigenheimen

Geschosswohnungsbaugrundstücke WGFZ \geq 1,0

Preisspiegel 2017

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

- Mehrfamilienhäuser: 900,- bis 3.090,- Euro/m²

Gemischt nutzbare Baugrundstücke
Nebenzentren

Preisspiegel 2017

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

- Verdichtete Bebauung, einschließlich „Alter Ortsteile“ (teilw. mit Gewerbe):	620,-	bis	2.430,- Euro/m ²
- Nebenzentren:			keine Verkäufe

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

Preisspiegel 2017

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

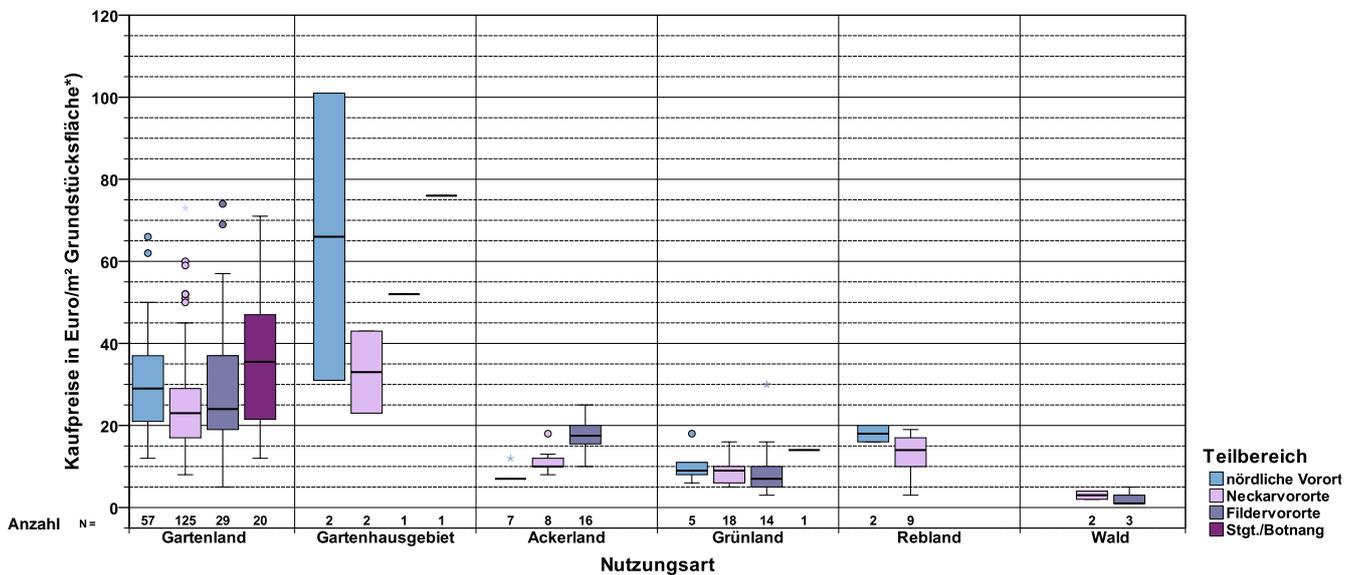
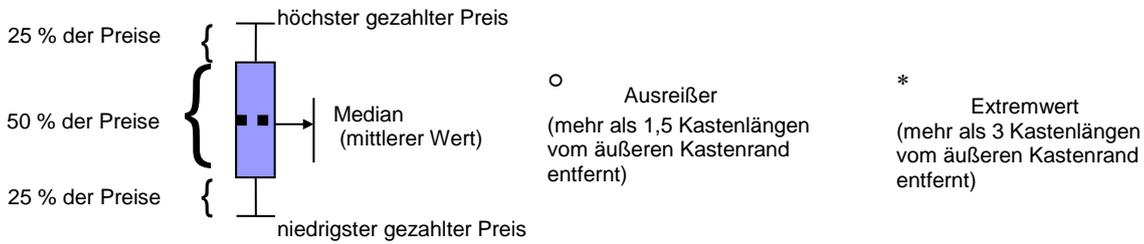
- City (Typ 35):			keine Verkäufe
- Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerks- betriebe):	220,-	bis	330,- Euro/m ²
- Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung:			240,- Euro/m ²
- Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung:	470,-	bis	1.210,- Euro/m ²
- Bürogebiet (Außenbezirke):			1.800,- Euro/m ²
- Bürogebiet (Innenstadtbezirke):			keine Verkäufe

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

5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Preisspiegel 2017

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.

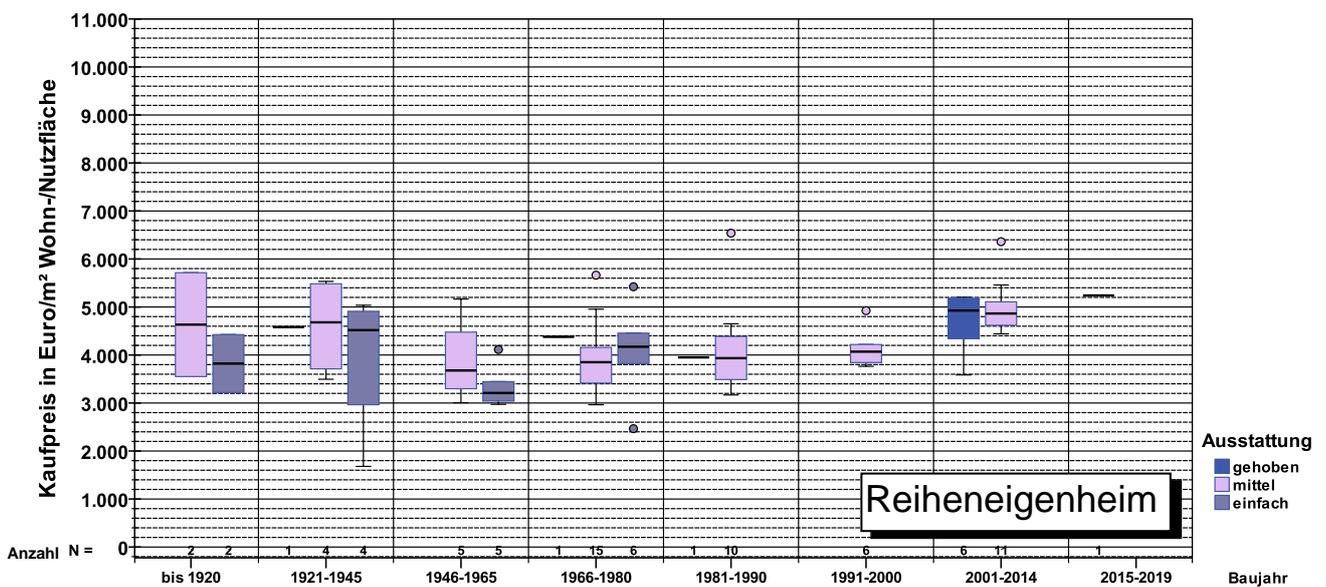
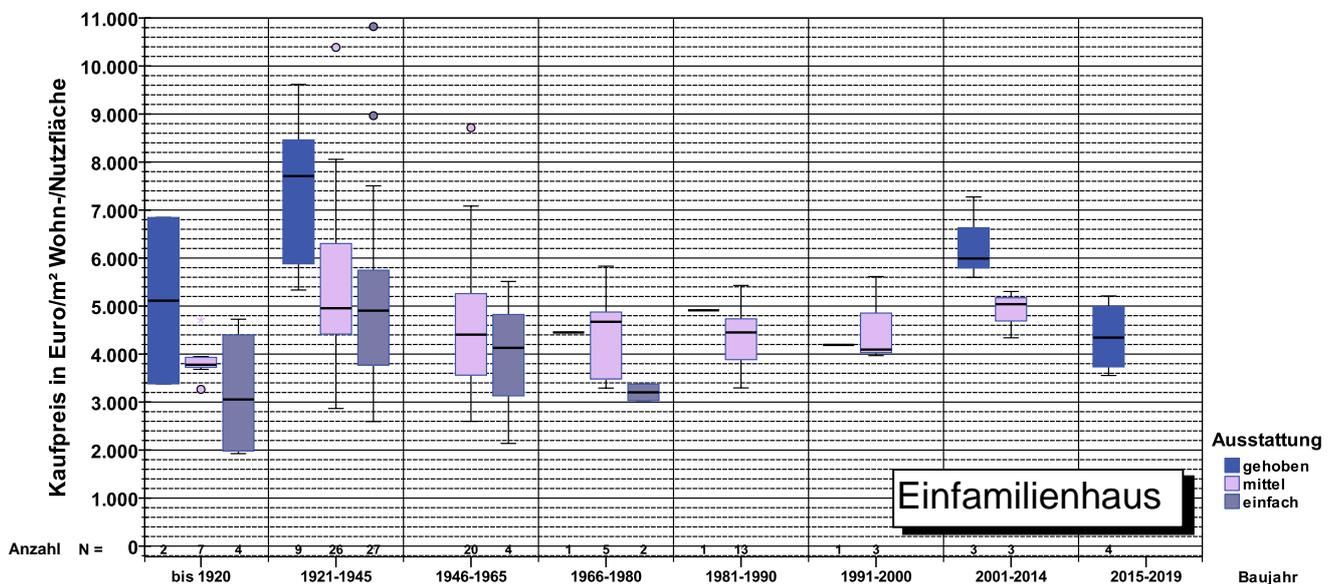
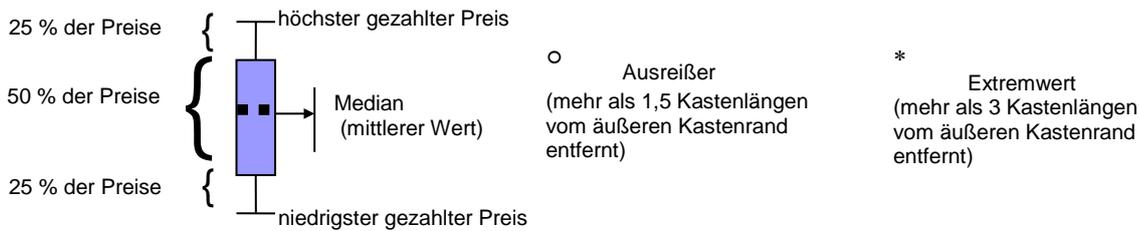
5.2 Bebaute Grundstücke

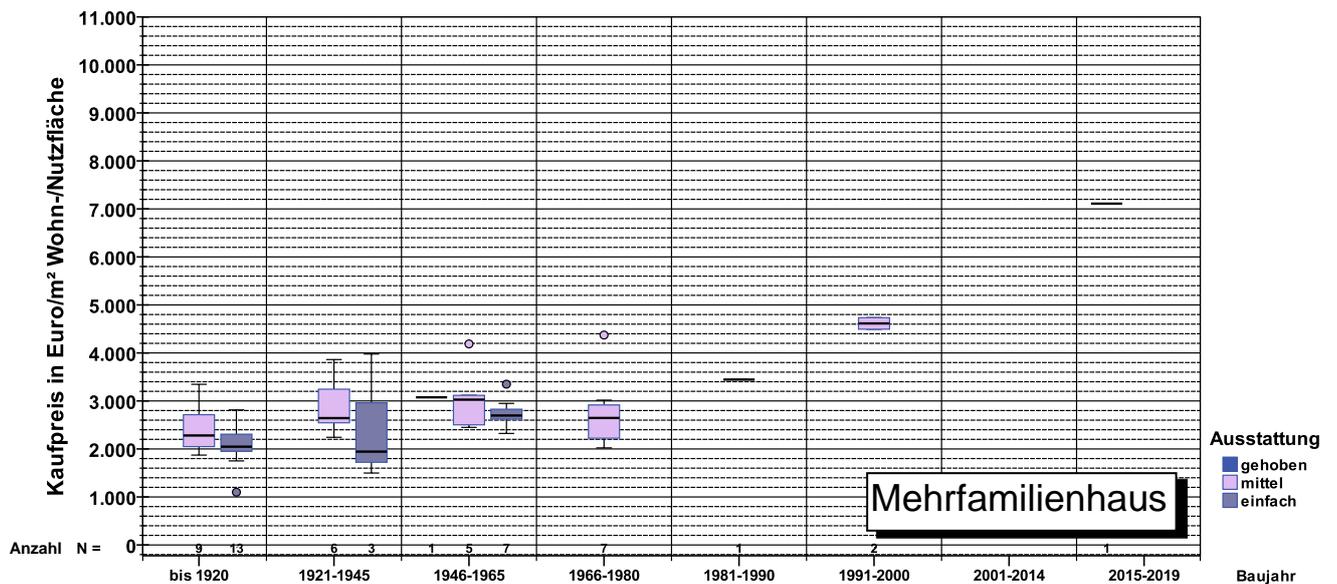
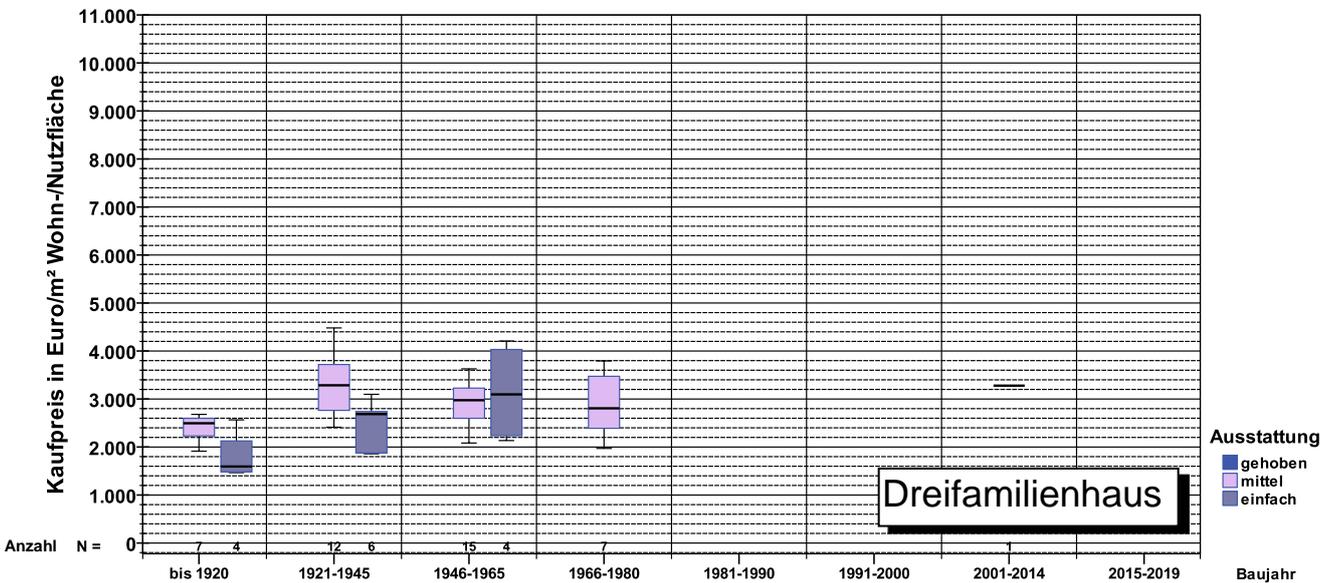
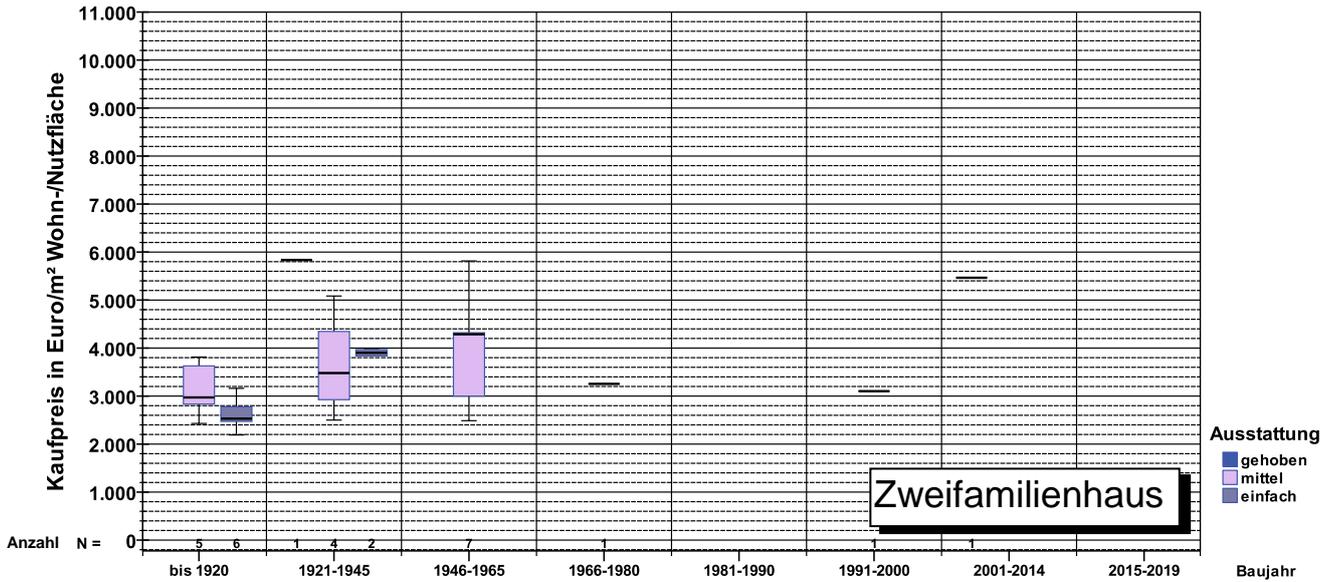
Der unter 5. gemachte Vorbehalt bzgl. der Preisspiegel gilt auch hier. Die angegebenen Preisspannen sind *bezahlte* Preise und können die Richtwerte, Vergleichsfaktoren und sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung nicht ersetzen. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Preisspannen sich nicht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

5.2.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Preisspiegel 2017

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.

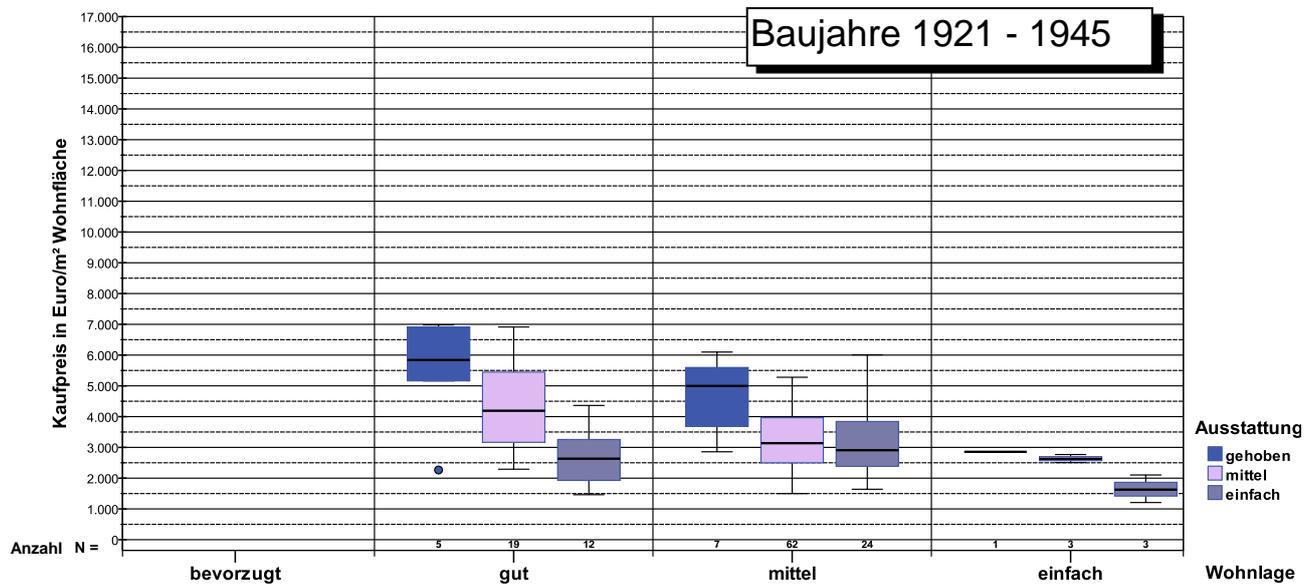
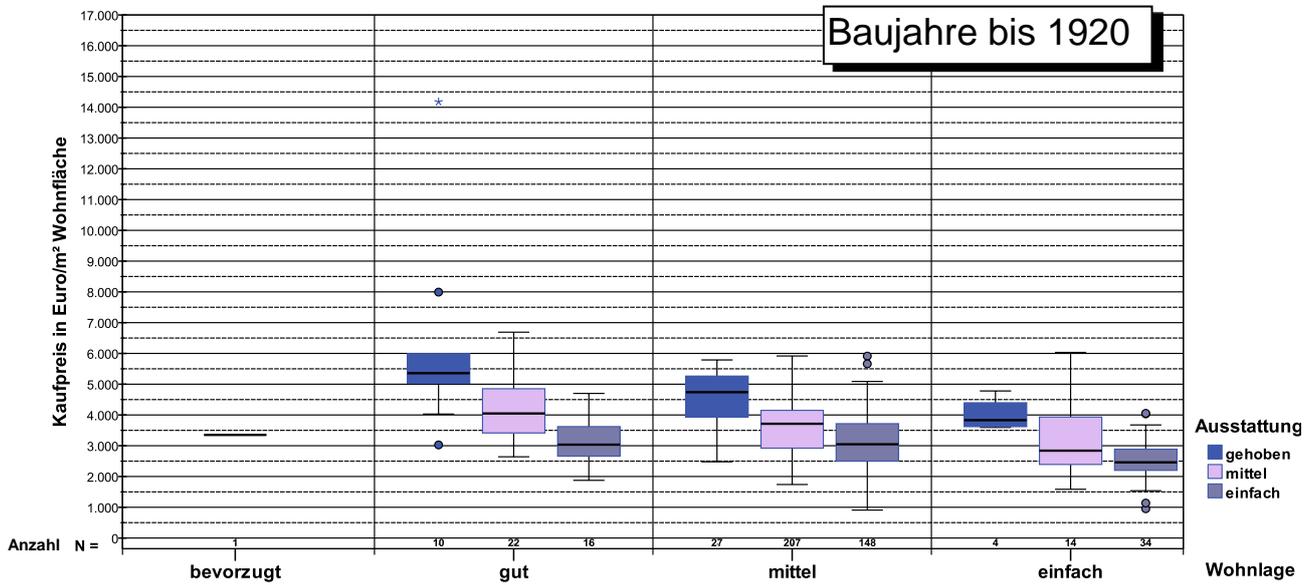
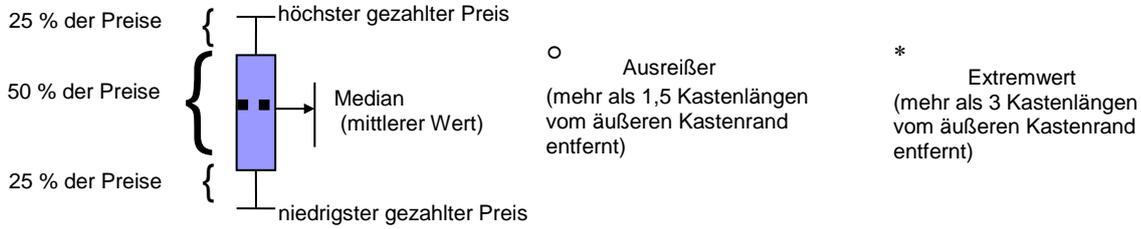


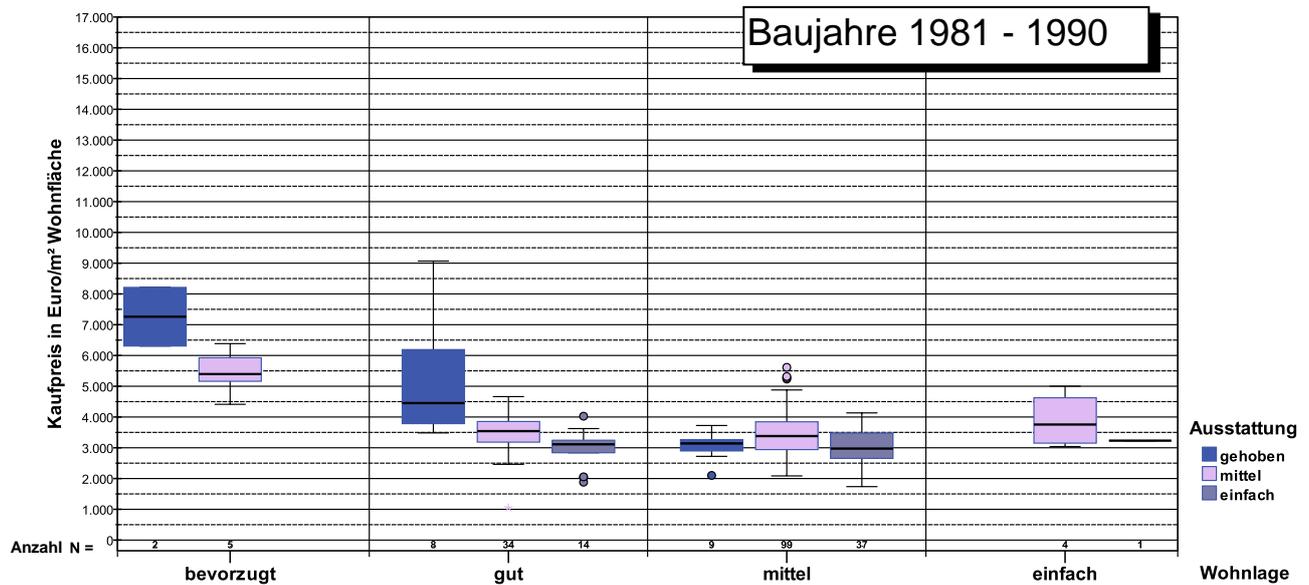
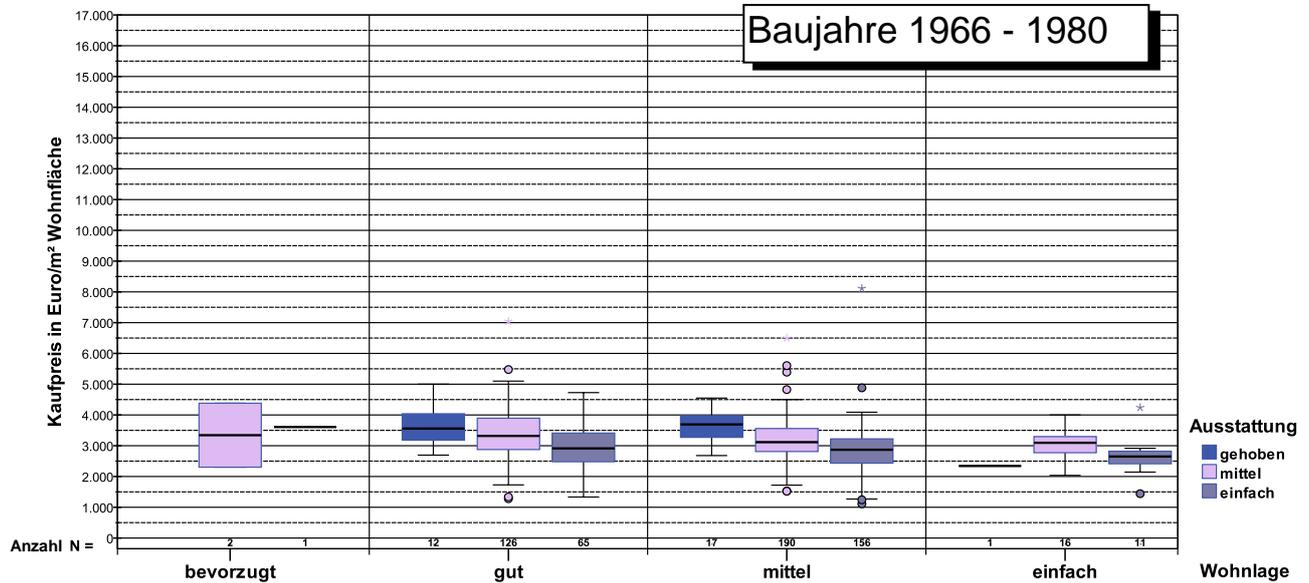
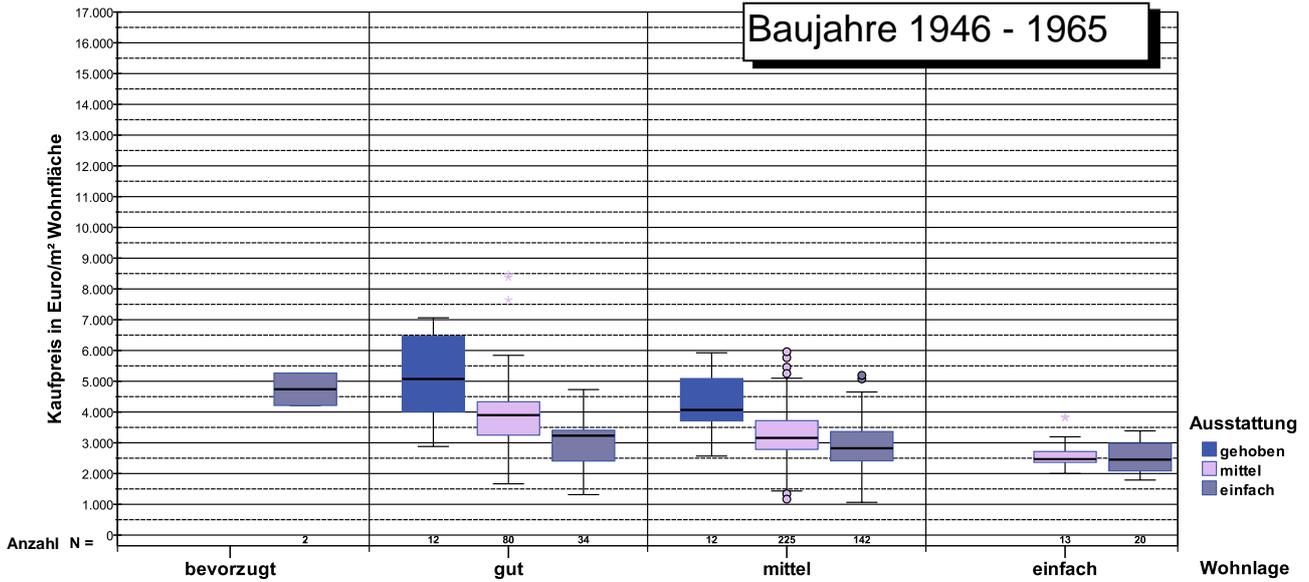


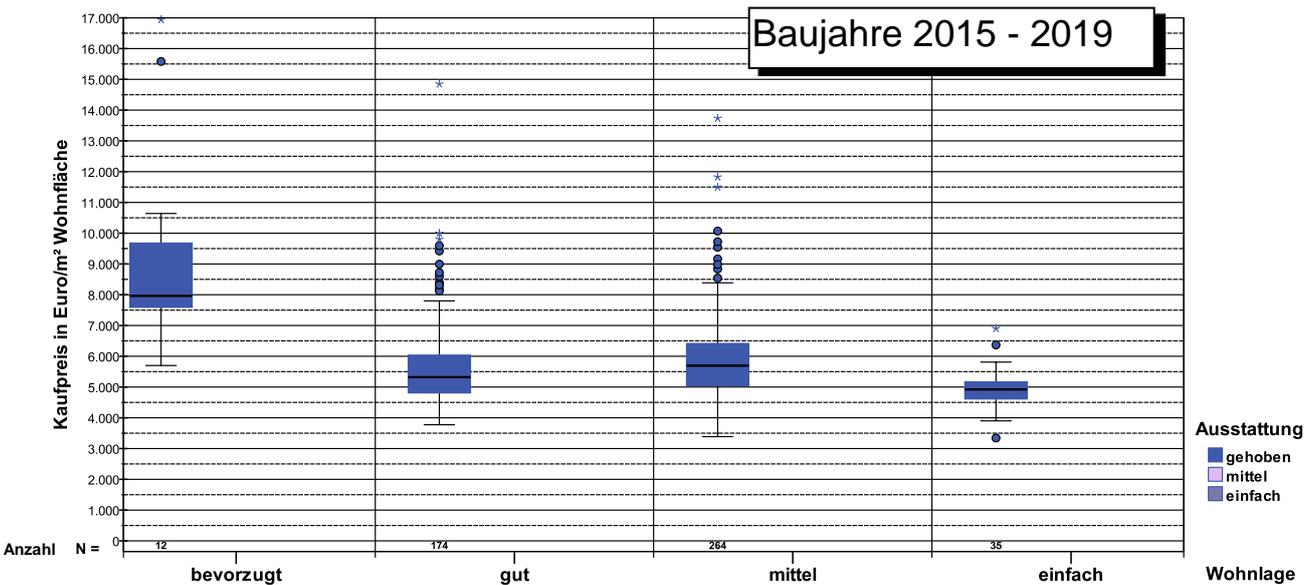
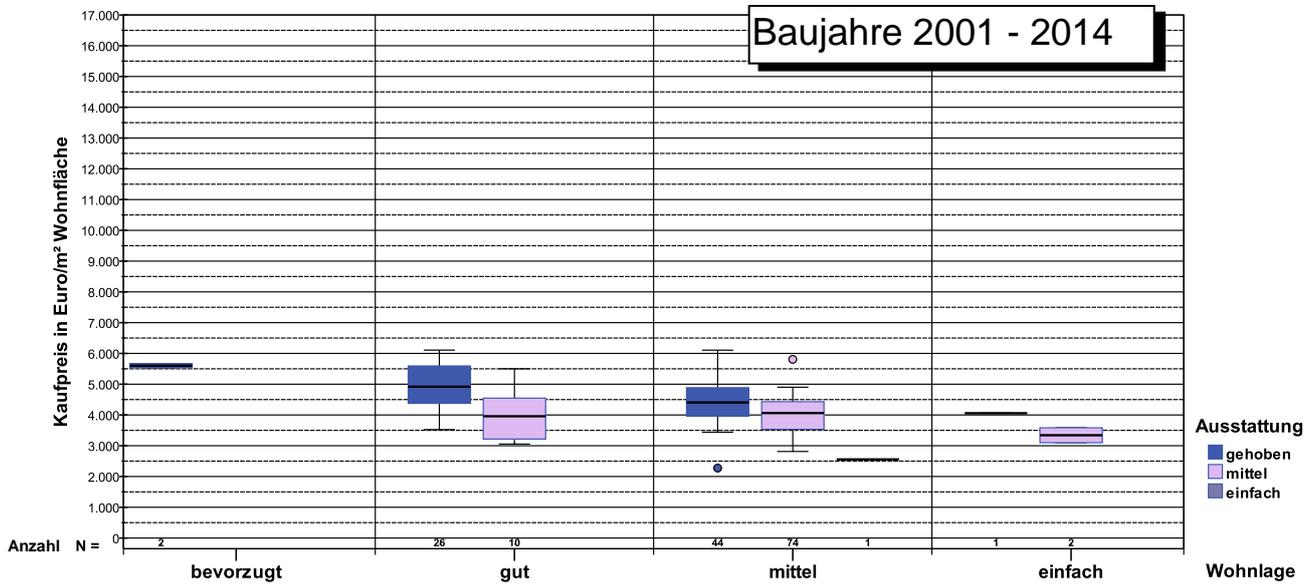
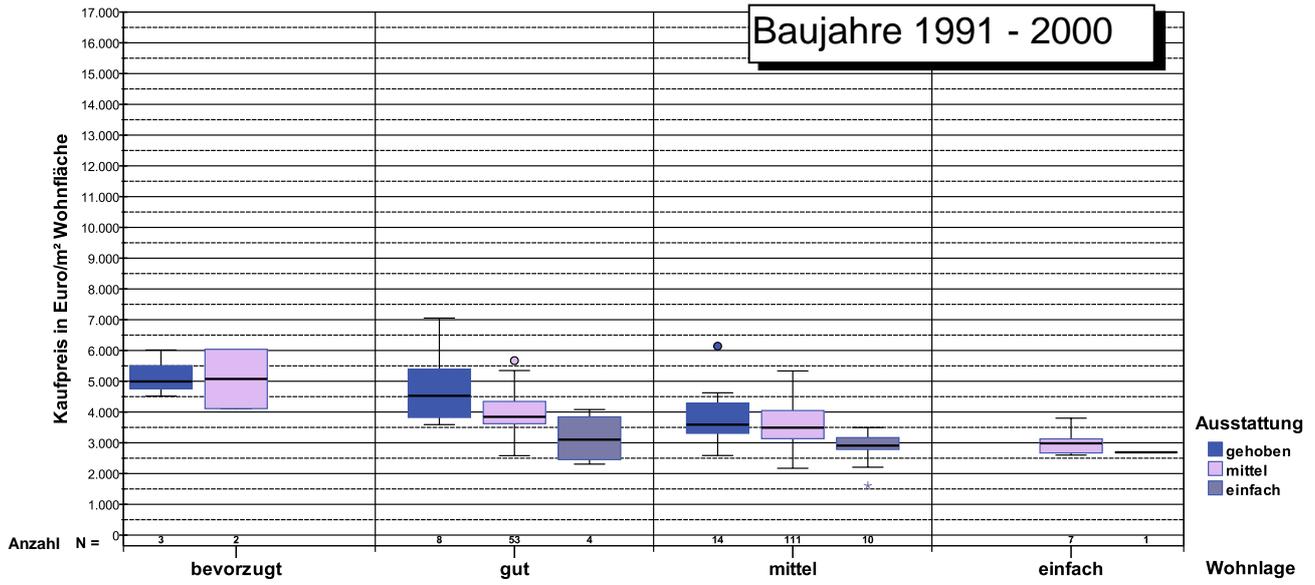
5.2.2 Wohnungseigentum

Preisspiegel 2017

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

2017	Baujahr bis 1945			Baujahr nach 1945			Neubau		
	Gemarkung	Anzahl ^{*)}	Minimum €/m ² Wfl	Maximum €/m ² Wfl	Anzahl ^{*)}	Minimum €/m ² Wfl	Maximum €/m ² Wfl	Anzahl ^{*)}	Minimum €/m ² Wfl
Stuttgart-Mitte	43	2.455	14.177	64	2.226	8.111	42	5.736	13.735
-West	109	1.714	6.337	137	1.667	8.379	15	6.265	9.806
-Nord	21	2.857	6.981	61	2.174	8.471	75	4.971	16.941
-Ost	76	1.897	6.690	121	1.768	9.067	14	4.430	9.593
-Süd	146	1.186	6.098	68	2.085	5.765	7	5.275	6.978
Bad Cannstatt	92	952	5.531	153	1.293	5.725	11	3.969	6.368
Birkach	0	.	.	32	1.915	4.808	2	.	.
Botnang	4	2.412	3.793	99	2.101	6.294	6	5.635	6.717
Degerloch	14	2.421	7.992	51	1.333	7.043	0	.	.
Feuerbach	10	2.279	4.167	91	1.949	5.593	77	4.488	8.080
Hedelfingen	2	.	.	12	2.044	3.911	0	.	.
Heumaden	3	2.917	3.932	56	1.051	4.423	11	4.111	5.946
Hofen	0	.	.	40	1.469	3.892	11	4.937	5.362
Kaltental	1	.	.	22	2.340	4.328	0	.	.
Möhringen	6	1.585	4.706	138	1.169	6.500	47	3.388	6.504
Mühlhausen	1	.	.	33	2.100	3.649	0	.	.
Münster	4	1.500	2.738	16	1.767	3.414	0	.	.
Obertürkheim	4	2.104	3.554	17	1.690	4.394	0	.	.
Plieningen	1	.	.	62	1.528	4.432	21	4.404	5.261
Riedenberg	0	.	.	35	1.855	5.377	0	.	.
Rohr	0	.	.	37	1.336	5.250	1	.	.
Rohracker	6	2.129	2.760	8	2.095	3.335	0	.	.
Rotenberg	0	.	.	1	.	.	0	.	.
Sillenbuch	1	.	.	34	1.278	6.108	14	5.619	7.800
Stammheim	5	1.725	3.008	37	2.185	4.066	26	4.536	5.071
Uhlbach	0	.	.	11	1.315	4.300	3	4.274	5.156
Untertürkheim	25	909	3.885	32	1.111	4.603	11	3.774	6.096
Vaihingen	5	2.308	3.500	102	1.243	5.919	48	3.944	6.504
Wangen	17	1.415	3.389	21	2.120	4.549	22	3.824	5.754
Weilimdorf	4	1.462	2.944	79	1.395	4.385	0	.	.
Zazenhausen	1	.	.	1	.	.	0	.	.
Zuffenhausen	18	1.820	4.011	52	1.268	3.732	21	3.343	5.910

*) dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen

Preisspiegel 2017 für Neubaueigentumswohnungen
(soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m^{2}	Anzahl	Euro/m ²
Baujahr*)												
2011	30	3.070	1	3.660	.	.	.	.	.	.	.	.
2012	128	3.640	8	5.670	5	7.470	.	.	.	.	.	.
2013	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	141	4.500	146	4.310	32	4.760	5	5.490
2016	.	.	23	3.510	131	4.740	309	5.440	320	5.310	58	6.700
2017	.	.	.	.	47	4.470	209	5.030	276	5.550	119	5.800
2018	.	.	.	.	1	2.770	1	5.750	60	5.920	134	6.220
2019	.	.	.	.	.	.	.	.	30	5.820	90	5.600
2020	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	75	4.890

*) 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 2017		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	13	10	130	1.270	5.330	2.310
	1946 - 1965	6	10	170	1.650	3.190	2.410
	1966 - 1980	4	60	160	790	3.020	2.190
	1981 - 2000	10	30	140	510	5.120	3.090
Einzelhandel (200 - 800 m ²)	1966 - 2000	5	280	590	560	1.660	1.010
Werkstatt	bis 1920	3	20	90	1.750	3.030	2.360
	1921 - 1965	4	120	950	540	1.670	1.020
Gastronomie	bis 1945	3	100	600	1.170	1.910	1.560
	1981 - 1990	3	110	140	1.000	2.030	1.350
Lager	bis 1920	2	90	100	650	1.720	1.190
Büro	bis 1920	16	20	180	1.580	4.670	2.580
	1921 - 1965	4	30	150	1.820	3.380	2.750
	1981 - 1990	9	40	1.950	1.290	4.020	2.500
	1991 - 2000	4	30	280	960	3.960	2.680
	2001 - 2014	2	50	230	2.200	3.620	2.910
	2015 - 2019	3	70	120	2.550	3.470	2.880

5.2.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Preisspiegel 2017		Anzahl	Nutzfläche m ²	Kaufpreise in Euro/m ² Nutzfläche	Viel- faches	Liegen- schafts- zins* %
Gewerbe/ Industrie						
Gebäudenutzung	Baujahr	soweit auswertbar				
Geschäftshaus	1957-2008	8	360-16.580	1.020-5.830	11,1-22,2	2,0-7,0
Bürogebäude	1926-2003	12	880-28.450	1.400-4.920	13,8-22,3	2,6-4,7
Sonstige Gebäude	1900-2019	4	840-12.310	830-3.120	12,5-19,4	2,2-4,2

*siehe Hinweis zu Kap. 5

STUTTGART

Landeshauptstadt
Stuttgart

Stadmessungsamt
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/stadmessungsamt
E-Mail: stadmessungsamt@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 Bodenrichtwertniveaus

6.4.4 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

6.4.5 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen

6.5 Bebaute Grundstücke

6.5.1 Werte für typische bebaute Grundstücke 31.12.2017

6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen

6.5.3 Marktanpassung - Sachwertfaktoren (NHK 2010)

6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 31.12.2017

6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser

6.6 Wohnungs- und Teileigentum

6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 31.12.2017

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

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,- €

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 2010 ¹

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 wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.

(3) Neben dem Gebührenschildner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld 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	Grund- betrag	Zu- schlag %	auf Aus- gangswert 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

(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 zurückgenommen, 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.

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 ■



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

So finden Sie uns.
How to find us.