

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2019

Immobilienmarkt 2018
Daten für die Wertermittlung 2019/2020



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2019

Daten für die Wertermittlung 2019/2020

bearbeitet und veröffentlicht: Frühjahr 2019

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	Offizin Scheufele Druck und Medien 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 Online-Shop: 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 Bolenz/ Frau Stein	☎ (0711) 216-59573 ☎ (0711) 216-59566 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 Heyde	☎ (0711) 216-59566 ☎ (0711) 216-59612 Fax (0711) 216-950190
	Immobilienwertauskunft:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192

Irrtum vorbehalten

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. ©
Eine nicht kommerzielle auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.
Kartenausschnitte: Stadtmessungsamt Stuttgart
Titelbild: Foto Stadtmessungsamt

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	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.

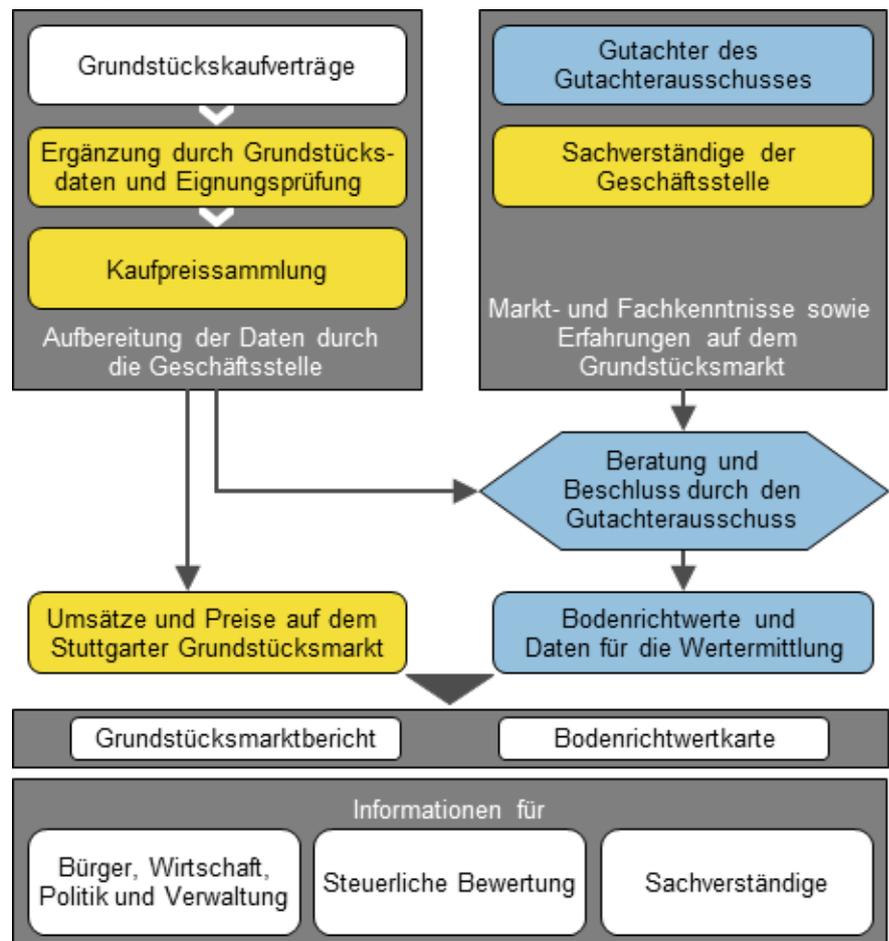
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2020, 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 2018 berichtet. Dieser Bericht war u.a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 09.05.2019 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. 614 000 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. 420 000, wovon ca. 250 000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2019 in Stuttgart bei 4,0% und in der Region bei 3,2%.



Allgemeine Entwicklung

Die Entwicklungen auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt sind von einem beträchtlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet: Das begrenzte Angebot kann die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen nicht decken. Denn trotz Anzeichen einer abflauenden Konjunktur und ökonomischer Risiken floriert das wirtschaftliche Umfeld in der Region aktuell. Hinzu kommt die ungebrochene Attraktivität als Wohnstandort und touristisches Ziel.

Im Büromarkt zeigt sich der Angebotsmangel besonders deutlich. Mit einem Minus von 20% bzw. 29% nahmen Flächen- und Vermietungsumsatz wie schon im vergangenen Jahr deutlich ab. Während aufgrund fehlender Neubauflächen die Spitzenmiete um 5% auf 23,00 Euro/m² sank, bedingte die starke Nachfrage eine um 5% höhere Durchschnittsmiete von 14,00 Euro/m². Entsprechend verharret die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau von 2,3%. Diese Marktconstellation brachte im vergangenen Jahr insbesondere drei Entwicklungen mit sich.

Erstens sorgte die rege, ungedeckte Nachfrage für einen Rekord beim Transaktionsvolumen. Dieser Höchstwert kam insbesondere durch großvolumige Investments wie die Veräußerungen von Uhland-Carré und Karlshöhe in der Innenstadt sowie des Altplatzforums in Degerloch und des Office One-Gebäudes in Vaihingen zustande.

Zweitens ließ sich verstärkt Eigennutzung beobachten. So waren Eigennutzer für 31% des Flächenumsatzes 2018 verantwortlich – allen voran Bosch in Feuerbach und das Land Baden-Württemberg im Ledererbau in der Kriegsbergstraße. Daher und aufgrund hoher Vorvermietungsquoten wird kurzfristig auch die absehbare Fertigstellung weiterer Büroflächen die Nachfrage nicht stillen können. Beispielsweise haben sich für das Neubauprojekt der DIBAG im Bereich Löwentor ebenso schon Mieter gefunden wie für die gesamten Büroflächen in den Eberhardhöfen, der Calwer Passage und im Lautenschlager-Areal.

Drittens führte das gerade in Stuttgart-Mitte knappe Angebot zu mehr Aktivität in peripheren Lagen. Zumindest langfristig verspricht die fortschreitende Entwicklung des Neckarparks auf dem alten Güterbahnhof-Areal in Bad Cannstatt Entlastung der angespannten Situation. Am Pragsattel plant Porsche, ein fast 90 Meter hohes Hochhaus zu errichten. In Vaihingen wird mit dem Allianz-Neubau voraussichtlich 2020 begonnen. An der Landhauskreuzung in Möhringen soll neben dem Daimler-Standort ein offener Büro-Campus entstehen. Vertagt hat Daimler dagegen den Neubau an der Heilbronner Straße auf dem ehemaligen Firmengelände von Hahn & Kolb. Mahle hat ebenfalls das Projekt eines „Future Campus“ an der Pragstraße vorerst auf Eis gelegt.

Der Markt von Handelsimmobilien entwickelte sich 2018 eher zurückhaltend. Trotz nach wie vor wachsender Umsätze war die Spitzenmiete in Stuttgarts Toplagen, wie in anderen Einzelhandelsmetropolen auch, leicht rückläufig und lag zuletzt bei 260 Euro/m². Im Unterschied zu anderen Teilmärkten scheint hier nicht allein der Mangel an angebotener Fläche ursächlich. Mit großen Filialisten aus dem Textilbereich sind die solventesten Nachfrager bereits vertreten. Zudem werden die Bauprojekte in der König-, Stift- und Eberhardstraße das Angebot an Einzelhandelsflächen vergrößern. Daher ist eine kritische Prognose zu Entwicklungen der Mietpreise und Flächennachfrage durchaus berechtigt. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist wiederum von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Die Einwohnerzahl stieg im vergangenen Jahr um 2.700 Personen, in den letzten zehn Jahren um 53.000. Bei den Engpässen an Freiflächen konnte auch die verhältnismäßig rege Bautätigkeit der letzten Jahre nicht für Entspannung sorgen. Das Preisniveau des Mietspiegels von 9,60 Euro/m² wird nur noch in München und Frankfurt a. M. übertroffen. Als wohnungsbaupolitische Maßnahme reagierte der Gemeinderat zum einen mit dem Beschluss des Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), dessen Fortschreibung im Mai 2019 beschlossen wurde. Zum anderen ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft bei diversen Projekten involviert, um preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Bautätigkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum lässt sich aktuell an verschiedenen Orten der Stadt beobachten: Beispielsweise entstehen in Stuttgart-Nord im ehemaligen Bürgerhospital derzeit 600 Wohnungen. Der Umzug des Olga-Krankenhauses hat im Stuttgarter Westen die Gestaltung eines neuen Quartiers mit 223 Wohnungen ermöglicht. Im Neckarpark sind die Flächen des ersten Bauabschnitts weitestgehend vergeben und werden in den nächsten Jahren aufgesiedelt. Weitere ca. 530 Wohnungen sollen im zweiten Bauabschnitt folgen. Die Keltersiedlung in Zuffenhausen wird durch einen Neubau mit 180 Wohnungen ersetzt. Ebenso sind im Rahmen der Aufwertung des Hallschlags allein an der Düsseldorfer Straße 128 Wohnungen im Bau. Im Stammheimer Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert sind die Wohngrundstücke veräußert worden und die Bauarbeiten für die rund 330 Wohneinheiten sollen im August 2019 beginnen.

Ungeachtet der Bauaktivität bleibt jedoch die Herausforderung bestehen, dass nicht genügend Flächen vorhanden sind, die entwickelt und in den Markt gebracht werden könnten, um die Nachfrage nachhaltig zu befriedigen.

Immobilienmarkt

Im Jahr 2018 wurden beim Gutachterausschuss mit 5.181 Verträgen 2% mehr Verträge als im Vorjahr registriert. Trotz dieser nach wie vor geringen Zahl an Kauffällen gab es beim Geldumsatz einen erneuten – und im Vergleich zum Vorjahr deutlich größeren – Zuwachs von 606 Millionen (+17%) auf den Rekordwert von 4,19 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 drei 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 6% bei Einfamilienhäusern und 12% bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern weiter steigend. Die Anzahl der Verträge von Wohnbaugrundstücken ging weiter um 29 (-4%) auf 715 zurück. Der Geldumsatz in diesem Bereich lag mit 600 Millionen Euro leicht über dem Vorjahreswert von 597 Millionen Euro (+0,4%). Betrachtet man die einzelnen Gebäudearten, sanken die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr bei Reihenhäusern um -21%, bei Zweifamilienhäusern um -4% und bei Dreifamilienhäusern um -15%. Dagegen stieg die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser um 8% und die der Mehrfamilienhäuser um 5%.

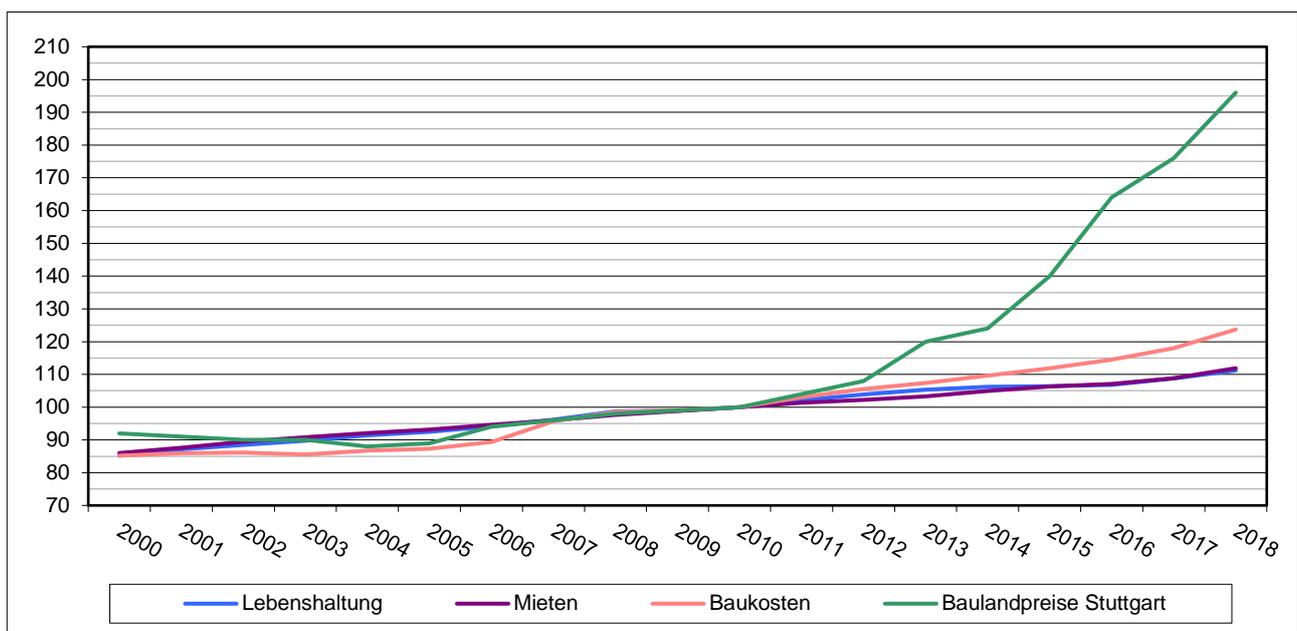
Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Jahr 2017 im Wiederverkauf um durchschnittlich 8% und bei Neubauwohnungen um

rund 6%. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei 4.146 Euro/m² Wohnfläche. Für Neubaueigentumswohnungen wurden im Mittel 6.412 Euro/m² Wohnfläche und für Wohnungen im Wiederverkauf 3.662 Euro/m² Wohnfläche bezahlt. Der Spitzenpreis von 16.890 Euro/m² Wohnfläche wurde 2018 für eine Wohnung in Stuttgart-Nord gezahlt. Insgesamt wurden im Segment Wohnungs- und Teileigentum 3.330 Verkäufe registriert. Dies entspricht einem Rückgang von 4% gegenüber 2017. Gemessen an Vertragszahlen bildet dieses Segment stets den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes.

Bei den Büro- und Geschäftshäusern lag der Umsatz (ohne Share Deals) mit 1,38 Milliarden Euro um 373 Millionen Euro (+37%) deutlich über dem Vorjahresniveau, obwohl die Vertragszahlen um 4% auf 52 zurückgingen.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden je Gemarkung mit Steigerungen von bis zu 10% und in einem Stadtteil von 20% fortgeschrieben. Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage beträgt 3.350 Euro/m². Die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden mit Steigerungen von 10% bis 20% und in einem Stadtteil von 25% fortgeschrieben.

Im gewerblichen Bereich blieben die Bodenrichtwerte mit Ausnahme der durch Büronutzung geprägten Zonen unverändert. Dort wurden die Richtwerte mit Steigerungen von 5% und 10% fortgeschrieben.



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

Vergleich mit anderen Städten, Ausblick

Die folgenden Darstellungen und Tabellen geben einen Überblick über den Umsatz nach Kaufverträgen und die Preisentwicklung 2018 sowie die Erwartungen für 2019, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2019 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2018 und Prognose 2019																				
	unbebaute Grundstücke								bebaute Grundstücke											
	individuelle Bauweise				Geschosswohnungsbau				1- und 2- Familienhäuser				3- und Mehrfamilienhäuser				Wohnungseigentum			
	Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
<i>Deutschland – „Big Seven“</i>																				
Berlin	→	↘	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Düsseldorf	↘	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Frankfurt a.M.	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗
Hamburg	↘	•	↗	•	→	•	↗	•	↗	•	↗	•	↗	•	↗	•	↗	•	↗	•
Köln	↘	↘	↗	↗	→	↘	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	↘	↗	↗
München	→	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Stuttgart	↗	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	→	↗	↗
<i>Baden-Württemberg</i>																				
Freiburg	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Heidelberg	→	→	↗	↗	→	↗	→	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Heilbronn	↗	↘	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗
Karlsruhe	↗	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Mannheim	→	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↘	→	↗	→	↗	→	↘	→	↗	→	↗	↗
Pforzheim	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	→	→	↗	↗

Quelle: Deutscher Städtetag, Erhebung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Januar 2019

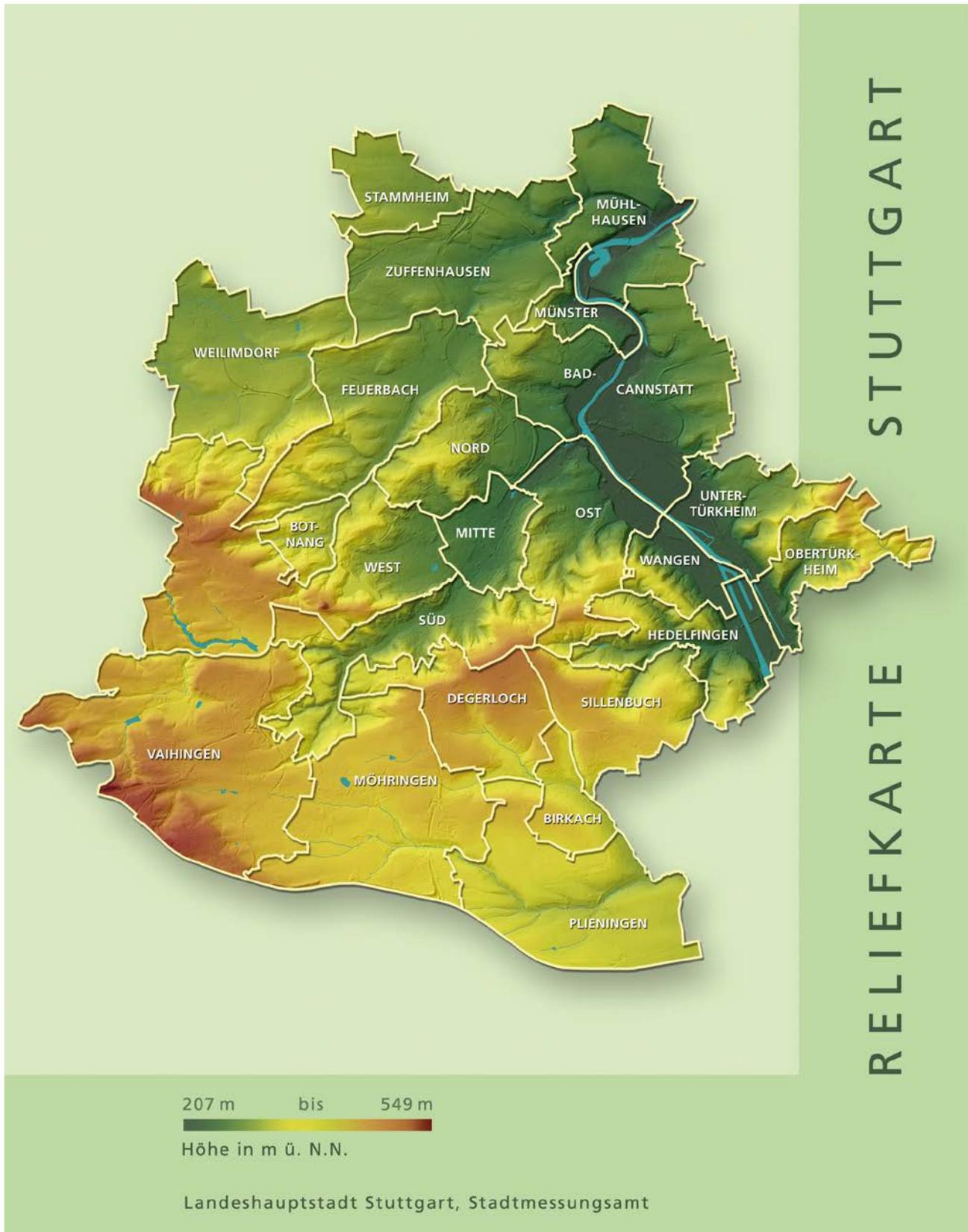
Stuttgarter Immobilienbarometer 2018/2019			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2018 gegenüber 2017	Preisentwicklung	
		2018 gegenüber 2017	Tendenz 01.05.2019
Bauplätze	↗	↗	↗
Bebaute Grundstücke (Wohnen)	→	↗	↗
Eigentumswohnungen	↘	↗	↗

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**
- **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 2013 – 2018

Auftraggeber	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Private Personen	213	178	203	180	174	192
Behörden	16	10	17	41	29	15
Gerichte	0	1	0	1	1	1

Anzahl der Gutachten	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Unbebaute Grundstücke						
Wohnbebauung	5	.	8	4	10	.
Gemischt genutzte Bebauung	3	1	4	.	4	.
Gewerblich genutzte Bebauung	.	.	5	4	.	1
Sonstige Bebauung	2	1	2	5	3	5
Rohbauland	.	.	.	.	.	.
Bauerwartungsland	.	1	.	.	.	.
Landwirtschaftliche Grundstücke	9	11	19	10	18	8
Sonstige Grundstücke	9	15	1	2	14	1
Summe unbebaute Grundstücke	28	29	39	25	49	15
Bebaute Grundstücke						
Wohngebäude	92	86	97	107	79	78
Gemischt genutzte Gebäude	12	5	7	6	11	11
Geschäfts-/Bürohäuser	3	2	.	3	1	5
Fabriken, Lager, Hotels	.	.	2	.	.	.
Sonstige	8	8	4	2	1	5
Summe bebaute Grundstücke	115	101	110	118	92	99
Wohnungseigentum	66	45	56	64	51	71
Teileigentum	3	7	7	7	7	15
Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	17	7	8	8	5	8
Summe Sondereigentum und Erbbaurechte	86	59	71	79	63	94
Anzahl der Gutachten insgesamt	229	189	220	222	204	208
Ermittelte Verkehrswerte in Mio.€	99	76	101	143	112	201

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.

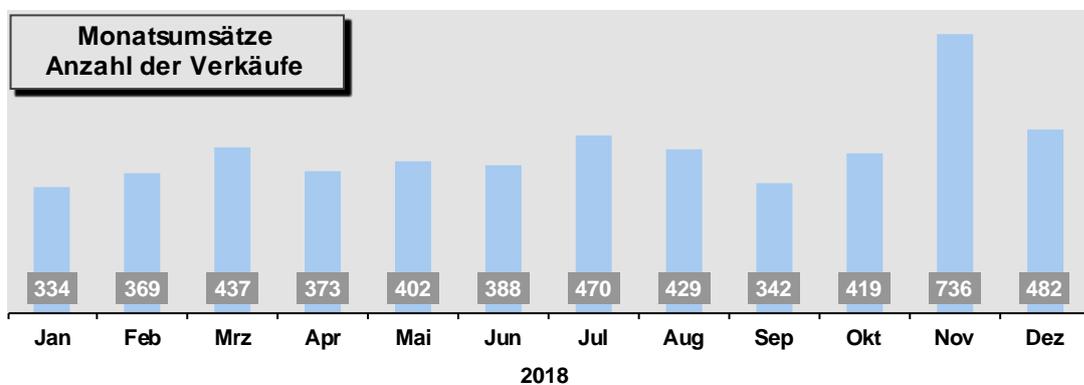
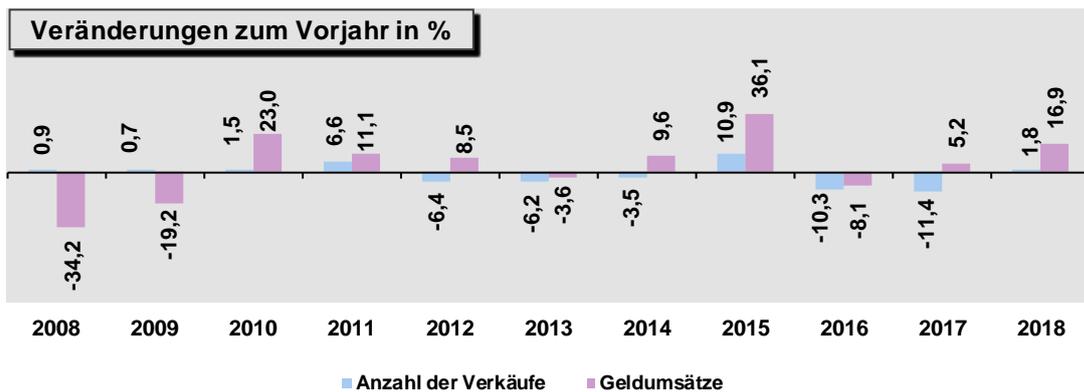
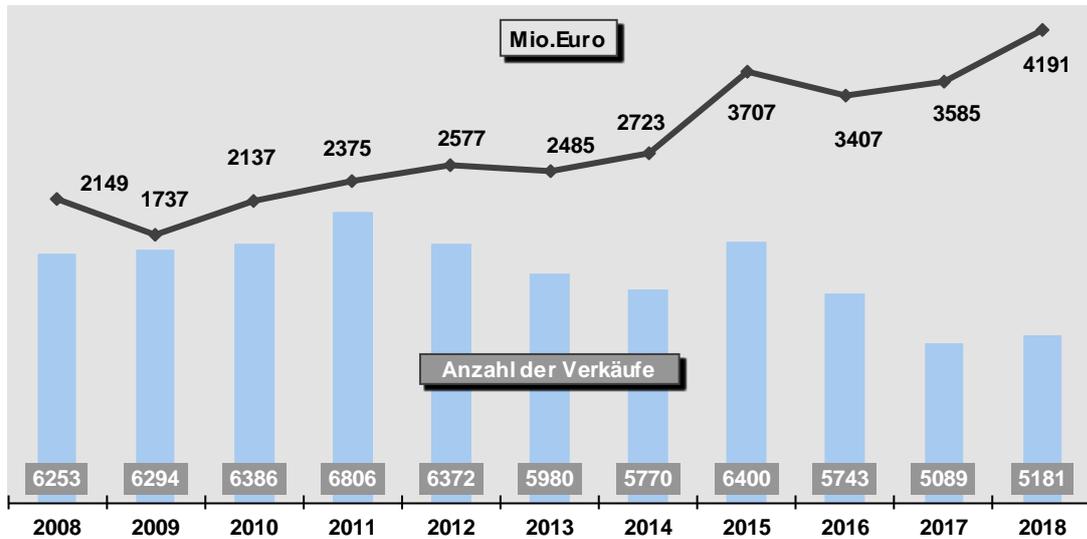
Mitglieder im Gutachterausschuss (Bestellperiode 26.10.2017 bis 25.10.2021)

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 , Stadtvermessungsoberrat	
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
	Dipl.-Ing. Sigrun Kiderlen , Freie Architektin
	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. (FH) Hans-Christian Wieder , Architekt	
Dipl.-Ing. (FH) Rolf Zimmermann , Teamleiter, CIS HypZert (F/M)	
Weitere Gutachter nach § 192(3) BauGB	Dipl.-Ing. (FH) Andreas Rommel , FA Stuttgart-Körperschaften
	Dipl.-Ing. (FH) Markus Schönberger , FA Stuttgart-Körperschaften (Stellvertreter)

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

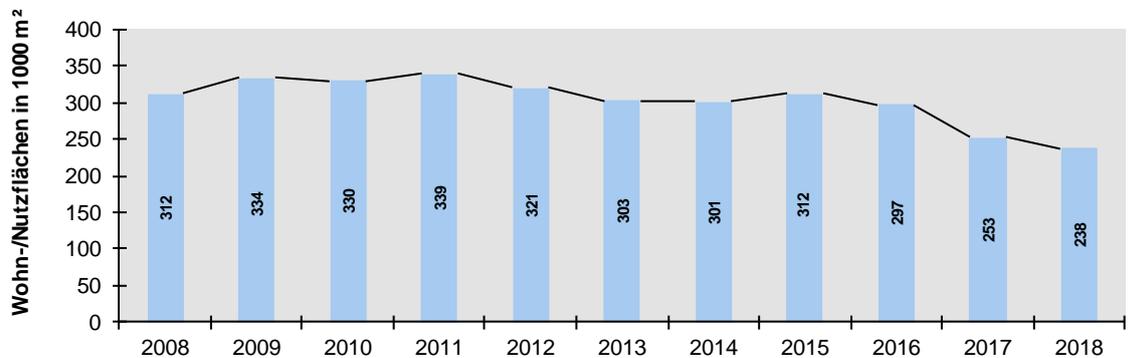
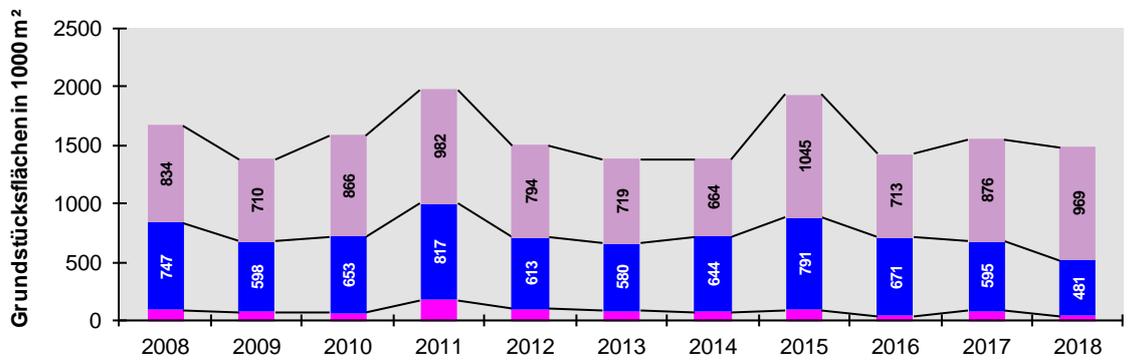
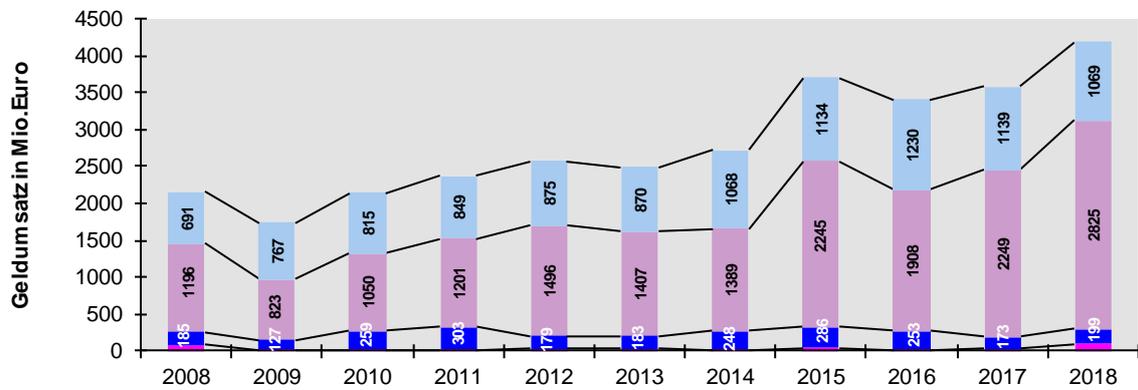
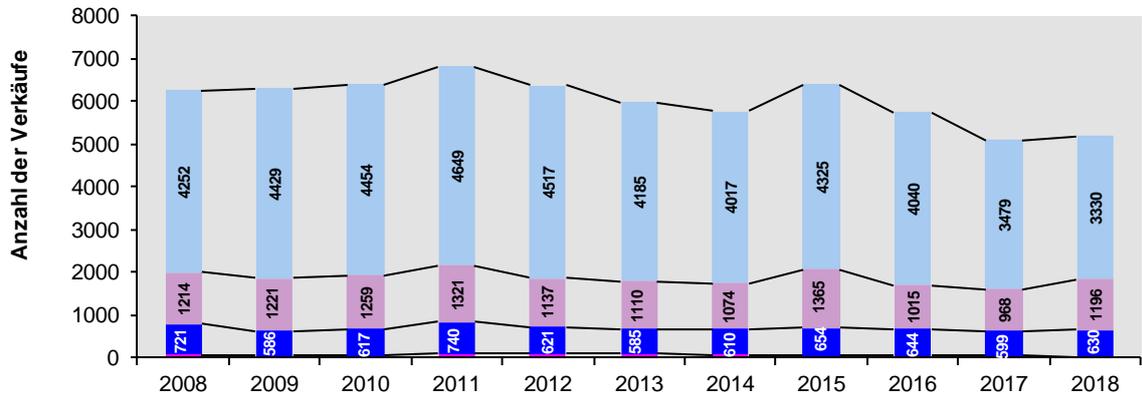
4 Grundstücksverkehr

4.1 Gesamtumsätze, allgemein



Umsätze nach Grundstücksarten

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

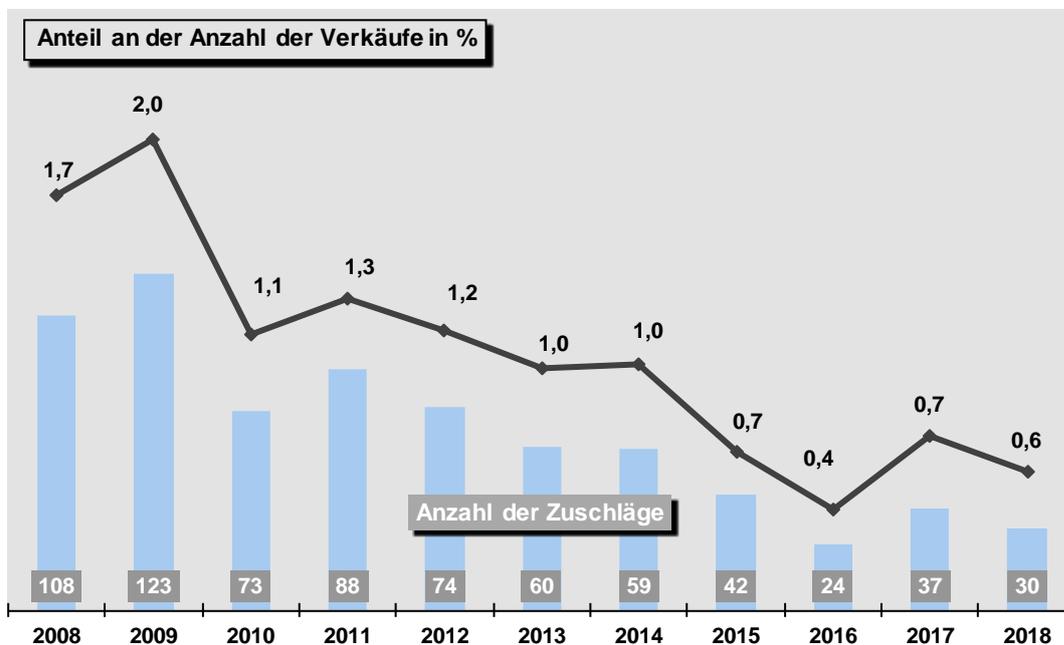


Umsätze nach Rechtsvorgängen

Anzahl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kauf	6046	6074	6190	6580	6132	5710	5587	6187	5510	4866	5014
Planungsbedingter Kauf*	21	15	8	26	40	23	18	16	37	25	24
Erbauseinandersetzung	15	12	24	34	60	83	51	75	101	105	72
Zugewinnausgleich	10	13	3	6	19	42	20	17	20	23	10
Konkurskauf	0	4	11	24	7	7	9	29	13	8	4
Zwangsversteigerung	108	123	73	88	74	60	59	42	24	37	30
Erbaurechtsbestellung	.	.	6	11	5	19	6	6	4	4	2
Sonstiges	53	53	71	37	35	36	20	28	34	21	25
Gesamt	6253	6294	6386	6806	6372	5980	5770	6400	5743	5089	5181

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

Zwangsversteigerungen



Umsätze in den Stadtbezirken

2018	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			3	1.182	16.155
-West	1	250		4	3.347	3.947
-Nord	1	33		7	12.514	41.754
-Ost	8	4.826	126	10	3.470	6.127
-Süd	7	5.286	251	4	1.179	2.390
Bad Cannstatt	9	8.503	271	5	16.219	4.882
Birkach	2	4.014	76	3	3.260	3.099
Botnang	4	1.175	68	5	2.635	2.782
Degerloch	7	16.095	445	14	7.746	11.145
Feuerbach	31	24.084	793	17	10.516	15.374
Hedelfingen	52	28.794	542	1	307	
Heumaden	20	12.618	315	3	51	12
Hofen	8	5.681	149	1	797	
Kaltental	18	19.228	455	15	5.513	3.283
Möhringen	9	15.579	313	13	7.703	12.069
Mühlhausen	8	8.805	162	2	2.863	1.145
Münster	10	10.129	246	0		
Obertürkheim	7	5.792	81	3	4.181	2.401
Plieningen	12	22.822	349	11	6.476	7.061
Riedenberg	0			2	569	934
Rohr	3	2.195	48	6	3.642	3.897
Rohracker	33	30.567	563	0		
Rotenberg	13	10.405	241	1	29	
Sillenbuch	3	3.140	40	6	2.080	5.397
Stammheim	7	7.014	175	33	10.610	11.808
Uhlbach	36	29.968	588	2	1.580	1.505
Untertürkheim	15	9.326	280	6	2.110	1.563
Vaihingen	10	9.346	316	18	10.862	18.829
Wangen	40	30.781	644	6	3.957	1.241
Weilimdorf	14	14.533	421	14	10.970	9.797
Zazenhausen	6	7.575	145	0		
Zuffenhausen	9	5.826	228	17	5.783	6.386
Umsatz 2018	403	354.388	8.829	232	142.151	195.392
Umsatz 2017	408	411.359	8.799	206	223.607	183.330

* davon 181 Bauplätze

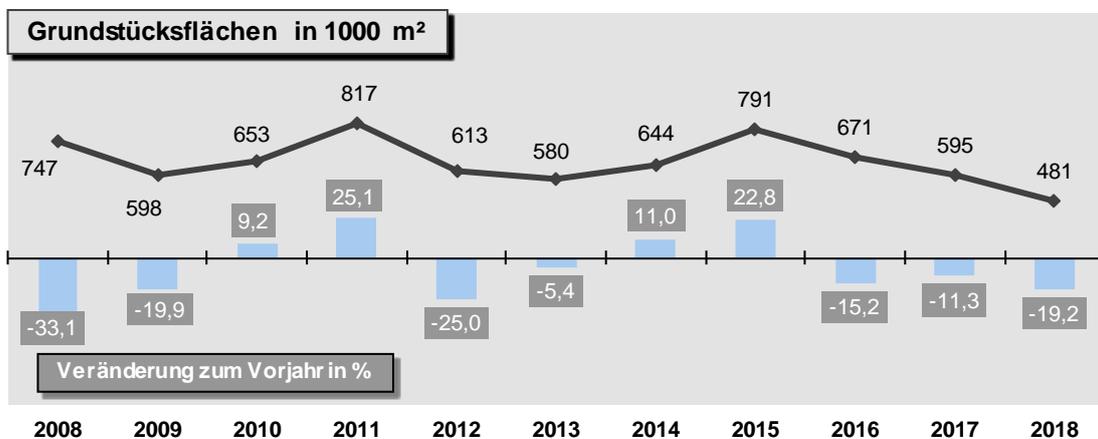
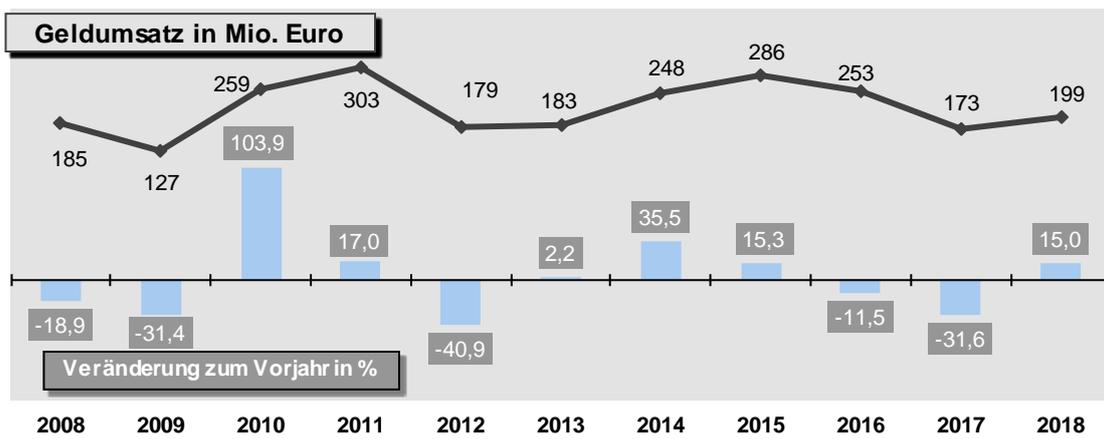
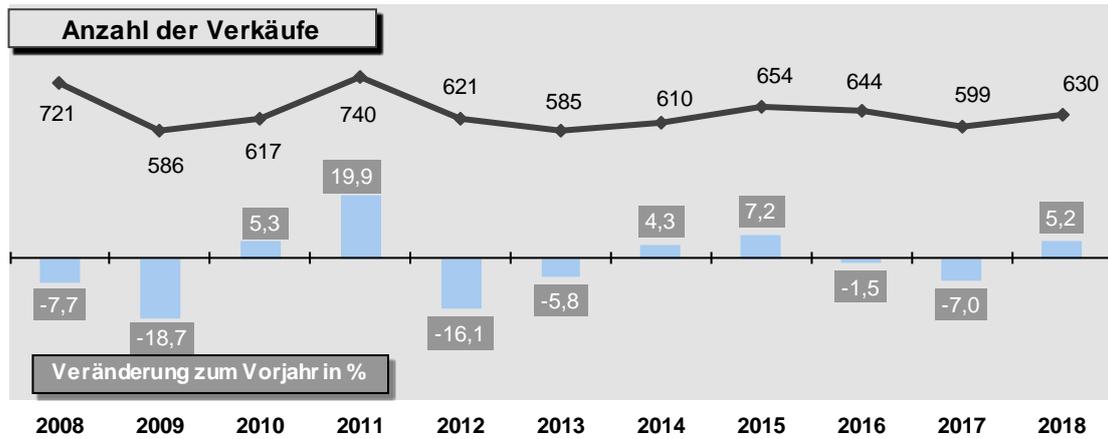
** einschließlich Erbbaurechte

2018	Bebaute Grundstücke**			Sondereigentum	
	Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €	Anzahl	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	41	46.025	660.818	168	69.251
-West	67	79.817	493.186	339	119.883
-Nord	46	88.673	216.715	185	93.470
-Ost	75	41.573	197.323	301	90.092
-Süd	55	25.981	68.176	241	78.155
Bad Cannstatt	106	70.324	121.584	302	74.842
Birkach	20	8.216	8.546	28	11.689
Botnang	30	10.791	15.471	128	40.042
Degerloch	39	32.683	146.344	95	37.530
Feuerbach	63	82.543	146.937	194	62.206
Hedelfingen	24	7.041	10.270	22	5.234
Heumaden	24	7.710	11.632	58	15.952
Hofen	21	5.121	6.254	59	12.871
Kaltental	23	12.949	11.590	35	9.328
Möhringen	68	46.515	92.335	200	55.285
Mühlhausen	17	4.202	4.550	57	12.277
Münster	15	4.135	6.714	23	4.525
Obertürkheim	19	5.155	7.460	37	7.223
Plieningen	26	6.008	10.679	88	25.100
Riedenberg	15	4.954	8.272	23	36.898
Rohr	30	15.906	18.325	71	22.301
Rohracker	7	1.855	3.314	20	5.626
Rotenberg	2	962	2.980	0	
Sillenbuch	16	4.898	8.933	39	17.472
Stammheim	48	81.376	17.058	64	16.004
Uhlbach	9	5.065	7.665	6	1.323
Untertürkheim	43	18.422	32.560	62	14.545
Vaihingen	82	99.534	250.864	123	43.429
Wangen	30	15.046	19.850	54	13.938
Weilimdorf	78	84.407	157.507	142	34.805
Zazenhausen	7	1.306	2.992	7	1.827
Zuffenhausen	70	73.076	151.083	159	36.083
Umsatz 2018	1.216	992.266	2.917.985	3.330	1.069.209
Umsatz 2017	996	920.458	2.253.093	3.479	1.139.382

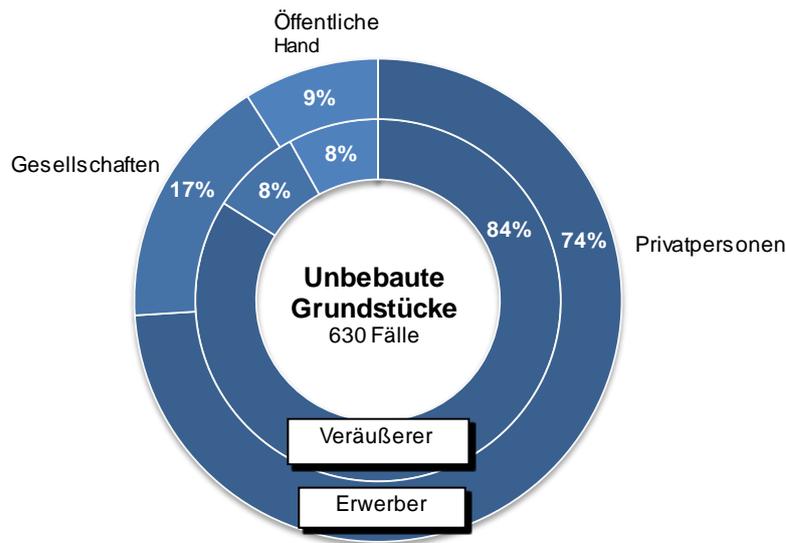
** einschließlich Erbbaurechte

4.2 Unbebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2018



Umsätze nach Grundstücksarten (Erbaurechte sind hier nicht enthalten)

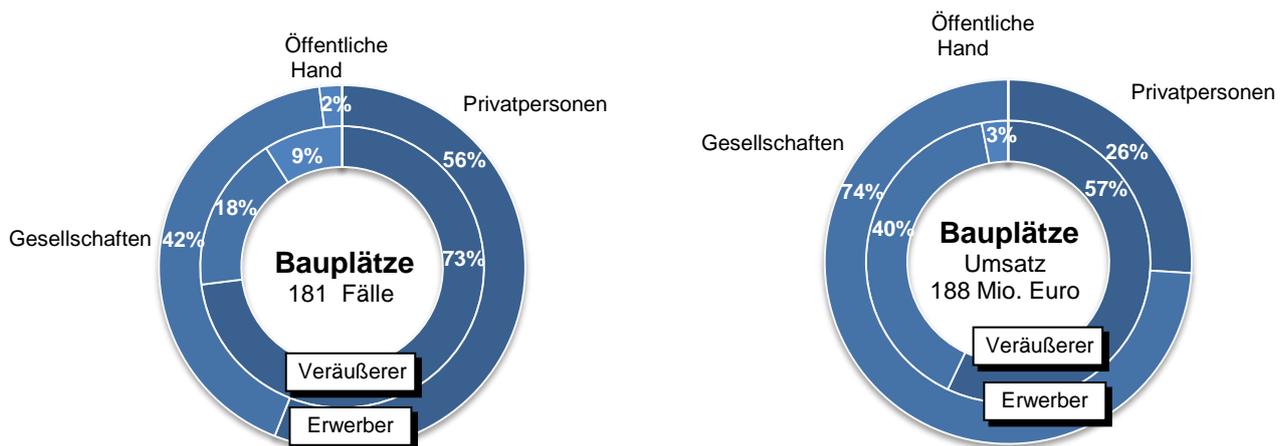
2018	Anzahl		Grundstücksflächen in 1000 m ²		Preissummen in Mio. Euro	
Grundstücksart	- Vergleichszahlen 2017 -					
Bauplatz-Wohngebiet	120	19,0%	67,23	14,0%	93,70	47,0%
	94	15,7%	57,50	9,7%	67,34	39,0%
-Mischgebiet	40	6,3%	28,90	6,0%	59,22	29,7%
	53	8,8%	44,21	7,4%	54,36	31,5%
-Kerngebiet	5	0,8%	3,56	0,7%	17,16	8,6%
	2	0,3%	3,28	0,6%	3,82	2,2%
-Gewerbegebiet	16	2,5%	14,80	3,1%	17,83	8,9%
	18	3,0%	59,66	10,0%	24,97	14,5%
Rohbauland	3	0,5%	3,66	0,8%	1,44	0,7%
	1	0,2%	0,79	0,1%	0,40	0,2%
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	403	64,0%	354,39	73,7%	8,83	4,4%
	408	68,1%	411,36	69,1%	8,80	5,1%
Sonstige	43	6,8%	7,99	1,7%	1,29	0,6%
	23	3,8%	18,53	3,1%	12,79	7,4%
Umsatz 2018	630	100,0%	480,53	100,0%	199,46	100,0%
Umsatz 2017	599		595,33		172,48	

Bauplätze nach künftiger Gebäudeart

Anzahl der Verträge*	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung zum Vorjahr %
Einfamilienhäuser	66	79	113	52	60	56	59	52	41	57	39,0
Reihenhäuser	51	45	52	13	23	2	8	10	14	18	28,6
Zwei-/Dreifamilienhäuser	.	.	3	5	3	7	10	10	7	5	-28,6
Mehrfamilienhäuser	40	61	69	50	55	51	59	45	51	52	2,0
Sonstige Wohngebäude	8	6	0	4	4	3	1	1	2	5	150,0
Gemischt genutzte Gebäude	2	11	14	7	14	16	14	9	10	13	30,0
Gewerblich genutzte Gebäude	12	23	25	14	15	24	29	32	20	12	-40,0
Garagen	.	0	1	1	0	2	3	1	0	1	
Gesamt	179	225	277	146	174	161	183	160	145	163	12,4

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

Marktbeteiligte 2018



Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Anzahl der Verträge 2018	Flächen in m ²				
	bis 200	bis 400	bis 1000	bis 2000	> 2000
Acker	2	.	5	10	6
Wiese, Baumwiese	3	9	24	11	6
Gartenland- und Wochenendgrundstücke	10	31	184	69	5
Erwerbsgartenbau	.	.	.	1	.
Rebland	2	.	5	4	2
Wald	1	3	1	1	.
Sonstige	3	.	3	1	1
Umsatz 2018	21	43	222	97	20
Umsatz 2017	18	43	199	107	41

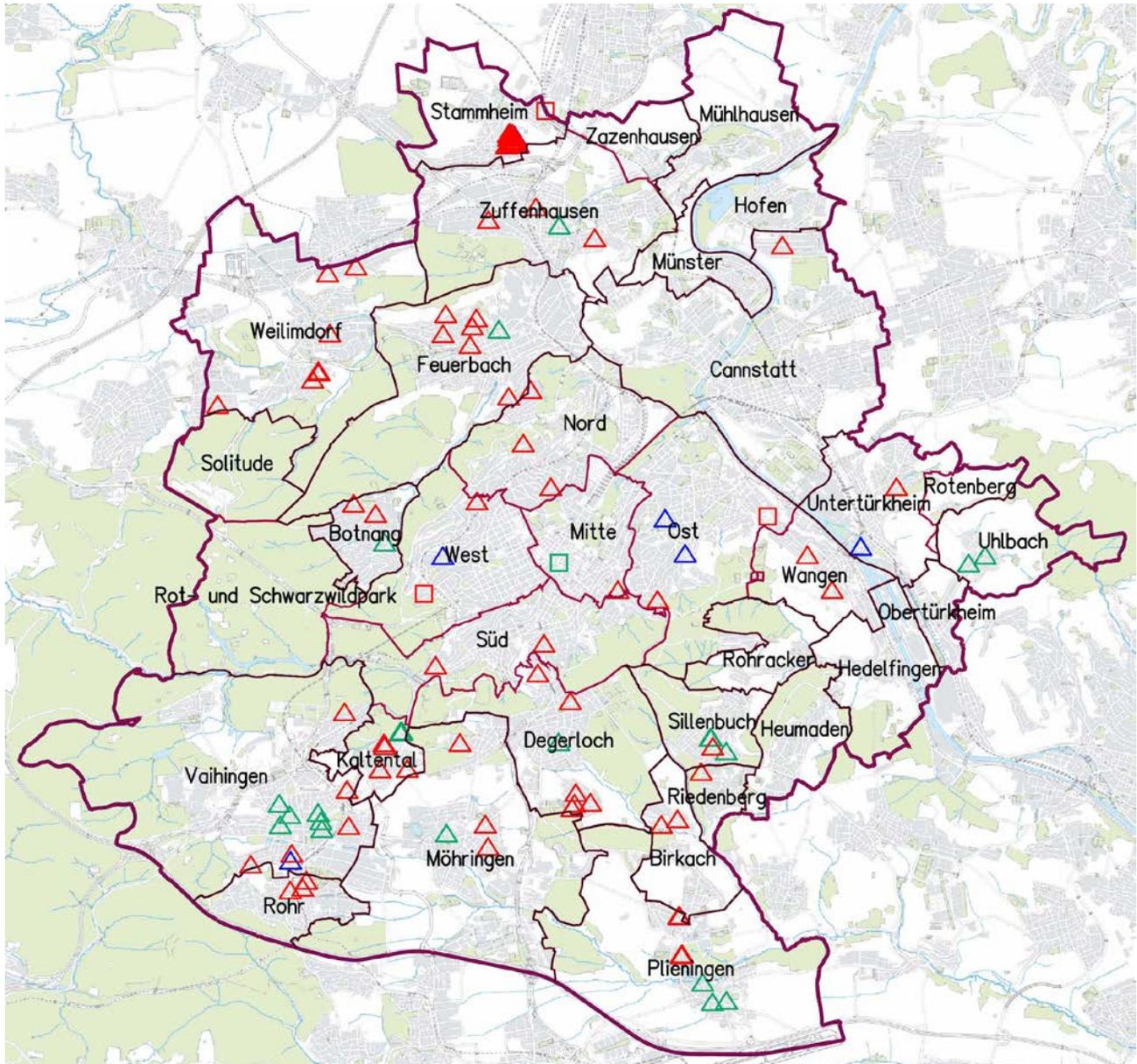
Umsätze in den Stadtbezirken

2018	Bauplätze			Rohbau- land	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaftliche Grundstücke	Sonstige
	Wohnen, Misch- gebiet	Kern- gebiet	Gewerbe				
Gemarkung							
Stuttgart-Mitte	2	1	.	.	.	.	.
-West*	3	.	1	.	.	1	.
-Nord	6	1	.	.	.	1	.
-Ost	5	1	1	.	.	8	3
-Süd	3	.	.	.	.	7	1
Bad Cannstatt	1	.	2	.	.	9	.
Birkach	2	.	.	.	.	2	1
Botnang	5	.	.	.	.	4	.
Degerloch	12	.	1	.	.	7	1
Feuerbach	10	2	4	.	.	31	1
Hedelfingen	1	.	.	.	.	52	.
Heumaden	.	.	.	.	.	20	3
Hofen	.	.	.	1	.	8	.
Kaltental	9	.	.	.	.	18	6
Möhringen	6	.	2	.	.	9	5
Mühlhausen	.	.	.	2	.	8	.
Münster	.	.	.	.	.	10	.
Obertürkheim	2	.	.	.	.	7	1
Plieningen	11	.	.	.	.	12	.
Riedenberg	1	.	.	.	.	.	1
Rohr	4	.	.	.	.	3	2
Rohracker	.	.	.	.	.	33	.
Rotenberg	.	.	.	.	.	13	1
Sillenbuch	4	.	.	.	.	3	2
Stammheim	32	.	1	.	.	7	.
Uhlbach	2	.	.	.	.	36	.
Untertürkheim	4	.	1	.	.	15	1
Vaihingen	15	.	.	.	.	10	3
Wangen	4	.	1	.	.	40	1
Weilimdorf	9	.	1	.	.	14	4
Zazenhausen	.	.	.	.	.	6	.
Zuffenhausen	7	.	1	.	.	9	6
Umsatz 2018	160	5	16	3	0	403	43
Umsatz 2017	147	2	18	1	0	408	23

* 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 2018.

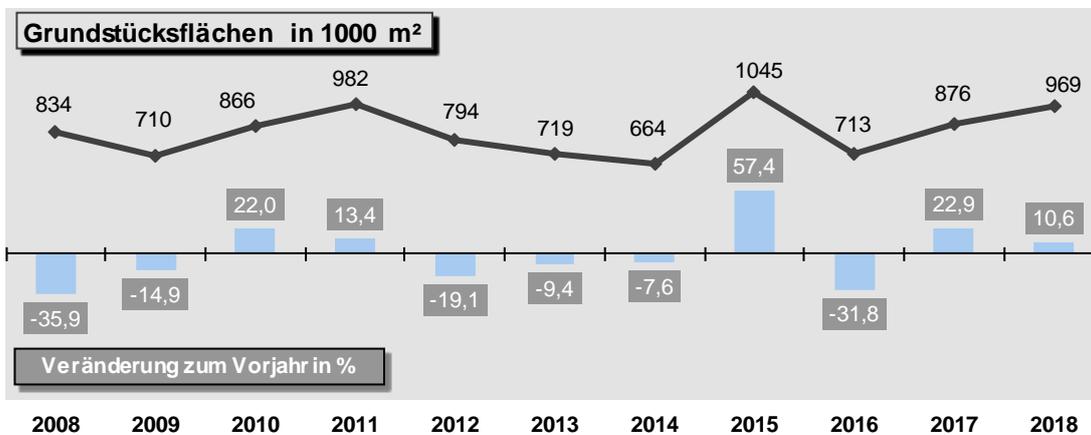
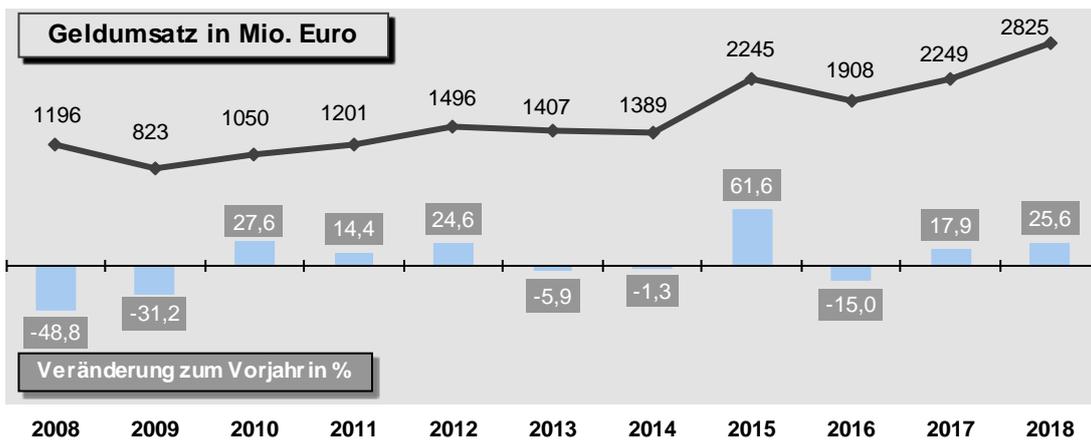
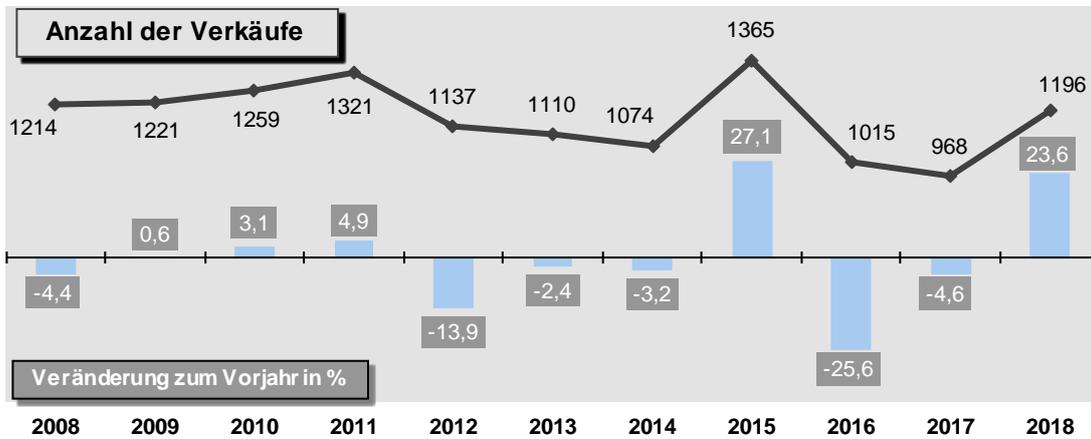


Einzelkauffall Bauland

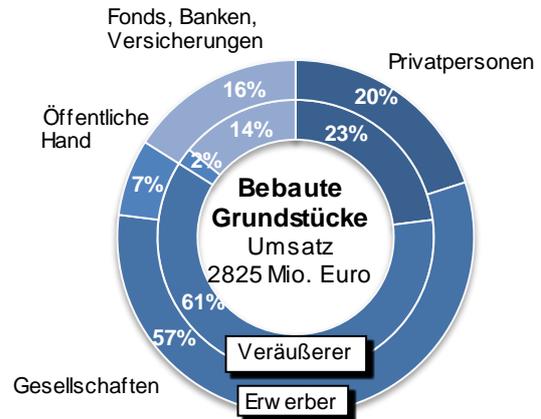
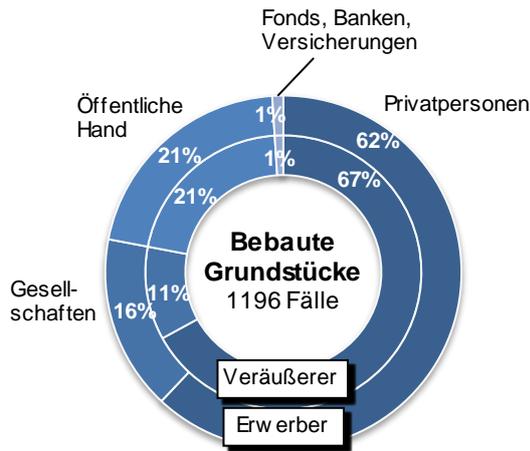
- ▲ Ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau
- ▲ Geschosswohnungsbau
- ▲ Mischnutzungen
- Gewerbliche Bauflächen
- Büronutzungen
- Innenstadtnutzung

4.3 Bebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2018

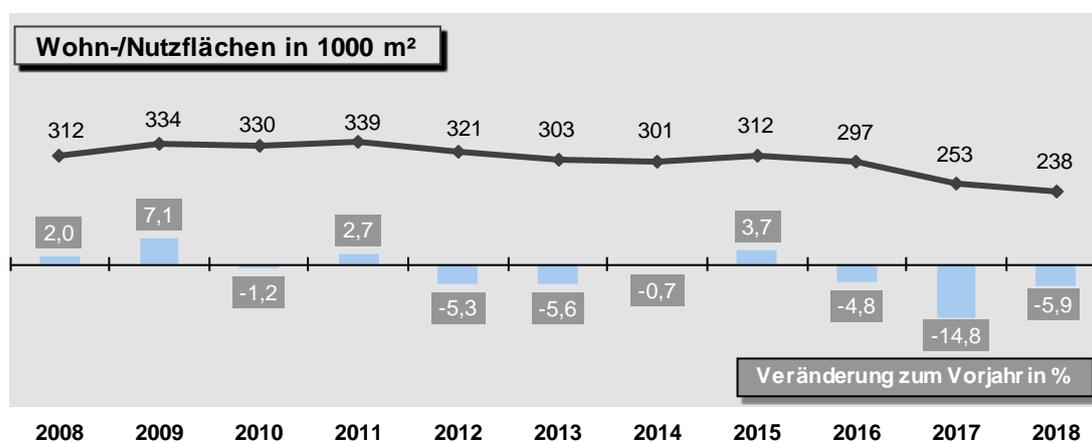
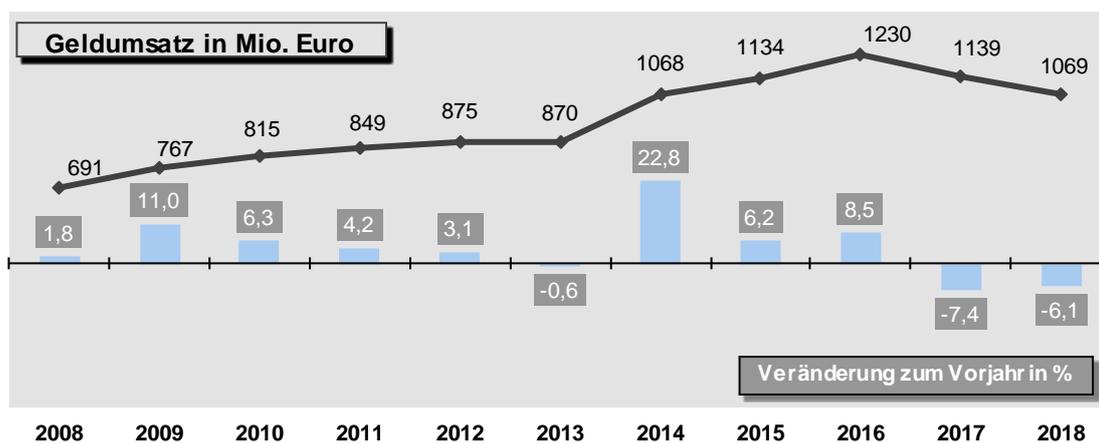
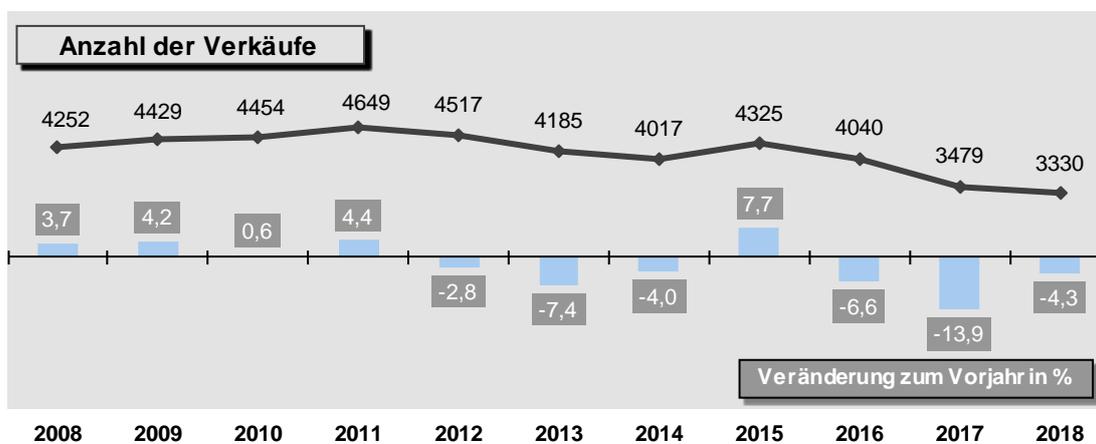


Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung 2018

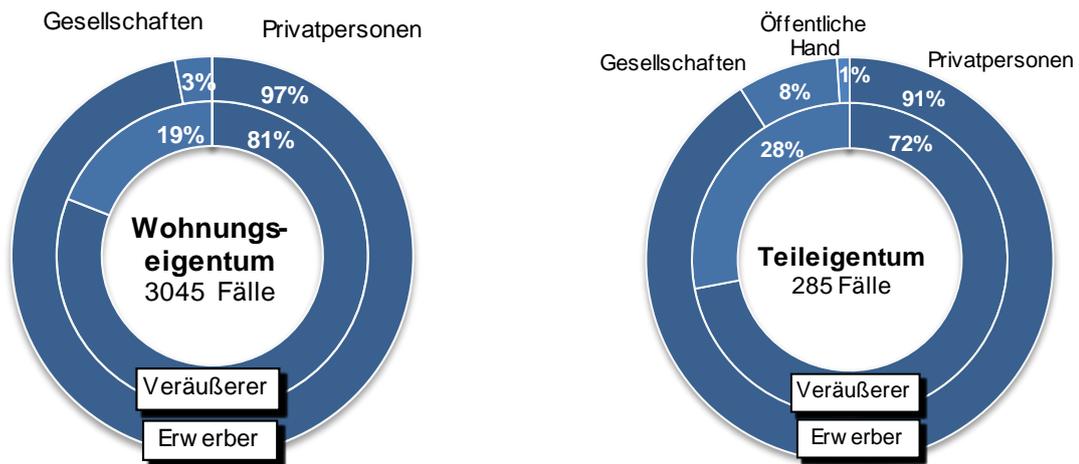
Anzahl der Fälle mit Baujahr	vollständiger Auswertung					nicht auswertbaren Vereinbarungen, bzw. unvollständigen Unterlagen					Umsatz			
	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2015	nach 2015	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2015	nach 2015	Anzahl	2017	2018	2017
Gebäudenutzung											2018	2017	2018	2017
Einfamilienwohnhaus	21	67	45	26	1	24	31	28	10	1	254	233	177,9	153,6
Reihenhaus	1	10	33	27	1	2	6	14	5	.	99	126	53,8	65,3
Einfamhs.m.Einl.whg.	2	4	9	6	.	1	3	6	1	.	32	31	33,4	29,1
Villa, Landhaus	1	2	.	.	.	.	2	.	.	.	5	10	14,1	28,3
Zweifamilienhaus	6	15	12	2	.	13	16	14	1	.	79	82	50,8	53,3
Dreifamilienhaus	21	22	29	1	.	10	20	20	1	3	127	149	92,1	89,0
Mehrfamilienhaus	23	6	27	2	.	22	10	24	2	3	119	113	177,5	178,4
Mehrfam.wenig Gewerbe	13	.	3	1	.	7	4	2	2	2	34	31	273,4	103,5
Mehrfam.teilw.Gewerbe	9	2	7	3	1	21	3	14	1	.	61	65	94,5	138,1
Gemischt genutzte Geb.	5	2	5	.	.	7	5	7	6	.	37	29	101,4	169,7
Geschäftshaus	2	.	4	3	.	1	.	5	5	.	20	18	366,9	241,3
Bürogebäude	2	1	3	11	2	2	2	4	5	.	32	36	1012,5	765,6
Fabrik	.	.	.	1	.	.	.	1	.	.	2	1	13,6	9,5
Warenlagerhaus	.	.	1	1	.	.	.	1	1	.	4	3	8,7	20,1
Hotel	.	.	.	1	2	1	.	2	1	.	7	9	196,3	49,9
Werkstatt (Hallen)	.	1	.	.	.	1	.	2	.	.	4	3	1,5	3,4
Landwirtschaftl. Gebäude	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0	0	.	.
Sonstige Gebäude	.	.	1	2	.	9	15	204	49	.	280	29	156,4	150,6
Umsatz 2018	106	132	179	87	7	121	117	348	90	9	1196		2824,6	
Umsatz 2017	98	126	177	94	4	133	99	175	57	5		968		2248,5

4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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



Marktbeteiligte 2018

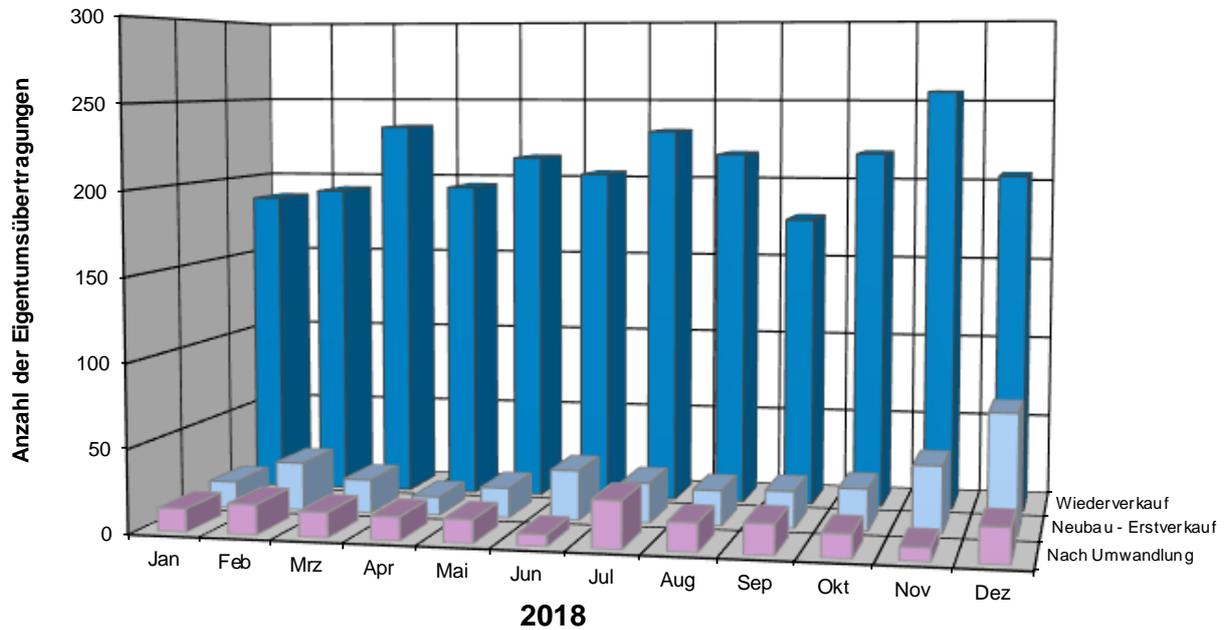


Ausgewertete Objekte und Kaufpreismittel 2018

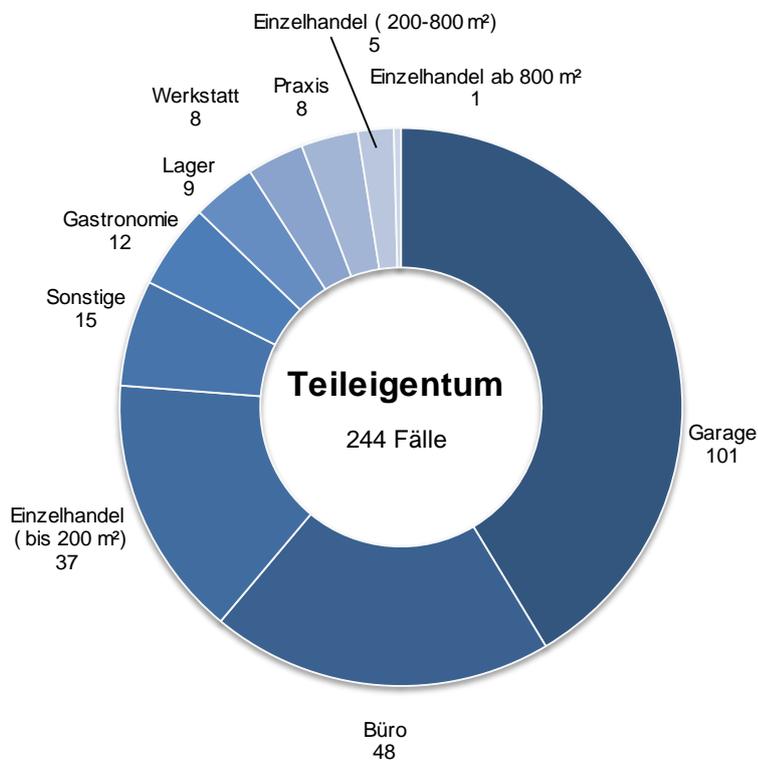
Sondereigentum	Anzahl		Wohn- und Nutzflächen in m ²	Preissummen in Mio. Euro	Kaufpreismittel in Euro/m ² ohne Garagen- und Stellplatzanteile	
	2018	2017			2018	2017
(nur vollständig ausgewertete Fälle)						
Wohnungseigentum	2018	2017			2018	2017
Baujahr bis 1945						
-Weiterverkauf	635	625	47.212	176	3.666	3.412
-Erstverkauf	69	75	5.511	25	4.138	4.457
Baujahr nach 1945						
-Weiterverkauf	1.775	1.757	123.696	472	3.660	3.396
Baujahr 1946-2015						
-Erstverkauf	99	118	8.027	38	4.954	3.568
Neubau (Baujahr ab 2016)						
-Erstverkauf	325	502	29.541	201	6.412	5.911
Wohnungseigentum gesamt	2.903	3.077	213.987	912	4.146	3.949
Wohnungserbbaurecht	53	39	3.562	10	2.779	2.510
Teileigentum*	136	127	19.909	46	2.633	2.321
Teilerbbaurecht	3	1	999	2	.	.
Auswertung 2018	3.095		238.456	970	4.072	
Auswertung 2017		3.244	252.865	1.009		3.883

* Garagen werden nicht ausgewertet

Monatsumsätze bei Wohnungseigentum



Verteilung der erfassten Nutzungsarten bei Teileigentum 2018 (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 2018		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									
Bauliche Nutzbarkeit	Wohnlage*	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Ein-/Zweifamilienhaus	sehr gut	.	.	.	.	1.920	2.610	.	.
	gut	.	.	810	1.960	730	2.190	690	1.410
	mittel	850	1.450	780	1.460	1.030	1.120	.	.
Reiheneigenheim**	mittel	1.200	1.250	720	960	.	.	.	.
Mehrfamilienhaus	sehr gut	.	.	.	.	.	.	2.440	.
	gut	.	.	910	2.680	660	2.300	1.280	2.460
	mittel	.	.	550	1.330	620	1.360	1.600	.

* Wohnlagendefinition siehe Kapitel 6.7

** Teilweise große Grundstücke zur späteren Bebauung mit Reiheneigenheimen

Geschosswohnungsbaugrundstücke WGFZ \geq 1,0

Preisspiegel 2018

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

- Mehrfamilienhäuser: 950,- bis 2.370,- Euro/m²

Gemischt nutzbare Baugrundstücke
Nebenzentren

Preisspiegel 2018

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

- Verdichtete Bebauung, einschließlich „Alter Ortsteile“ (teilw. mit Gewerbe):	620,-	bis	3.030,- Euro/m ²
- Nebenzentren:			keine Verkäufe

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

Preisspiegel 2018

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

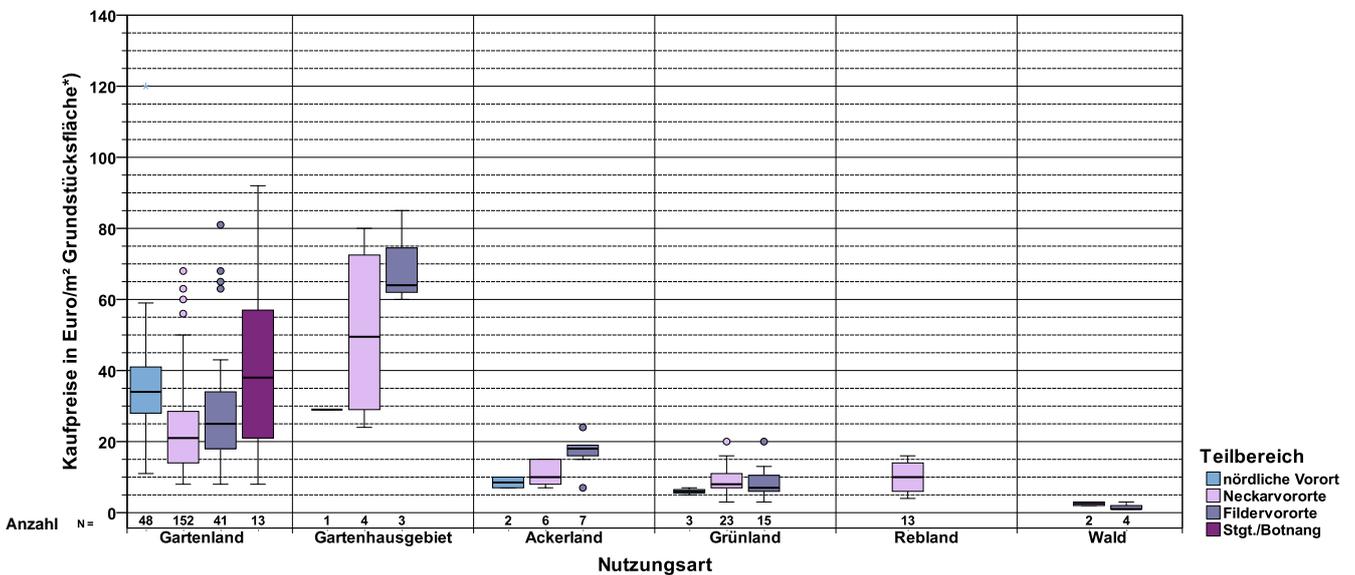
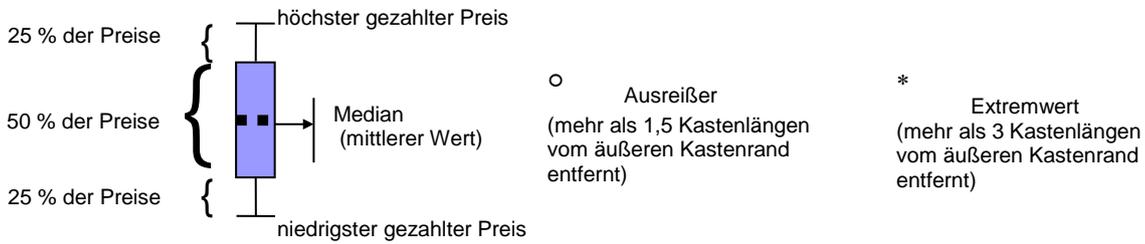
- City (Typ 35):			nur ein Kauffall
- Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerks- betriebe):	250,-	bis	320,- Euro/m ²
- Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung:			nur ein Kauffall
- Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung:			keine Verkäufe
- Bürogebiet (Außenbezirke):			keine Verkäufe
- Bürogebiet (Innenstadtbezirke):			keine Verkäufe

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

5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Preisspiegel 2018

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 inkl. Wertanteilen für Aufwuchs und bauliche Anlagen; nur zum Preisvergleich geeignete Fälle und ohne Grunderwerb für Gemeinbedarfszwecke.

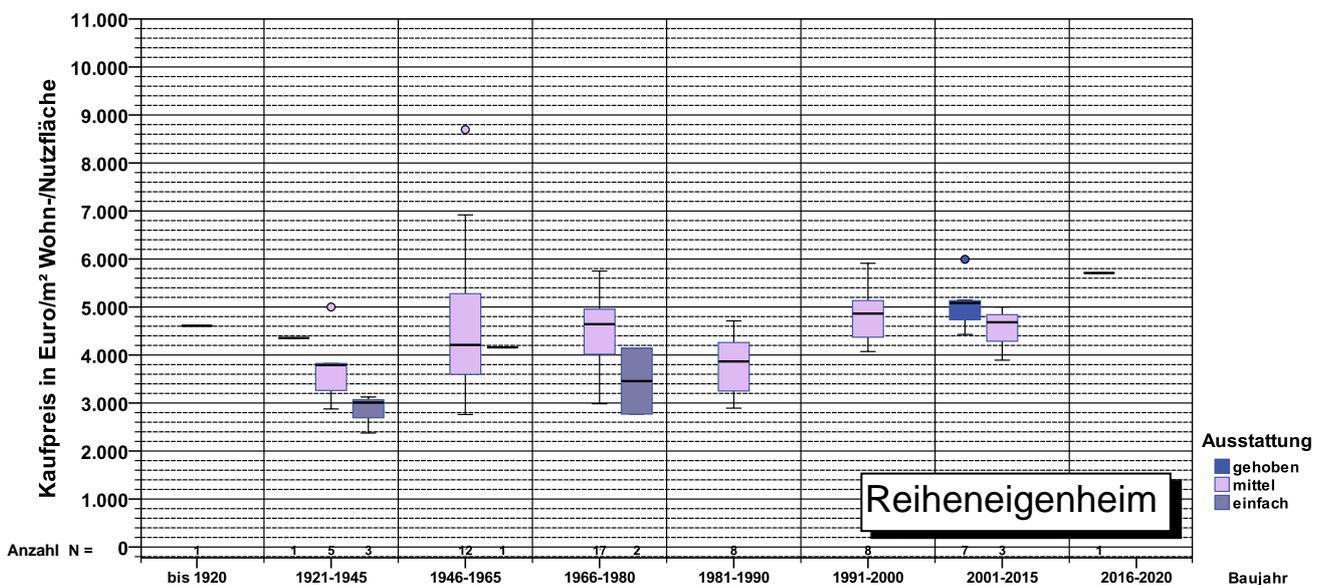
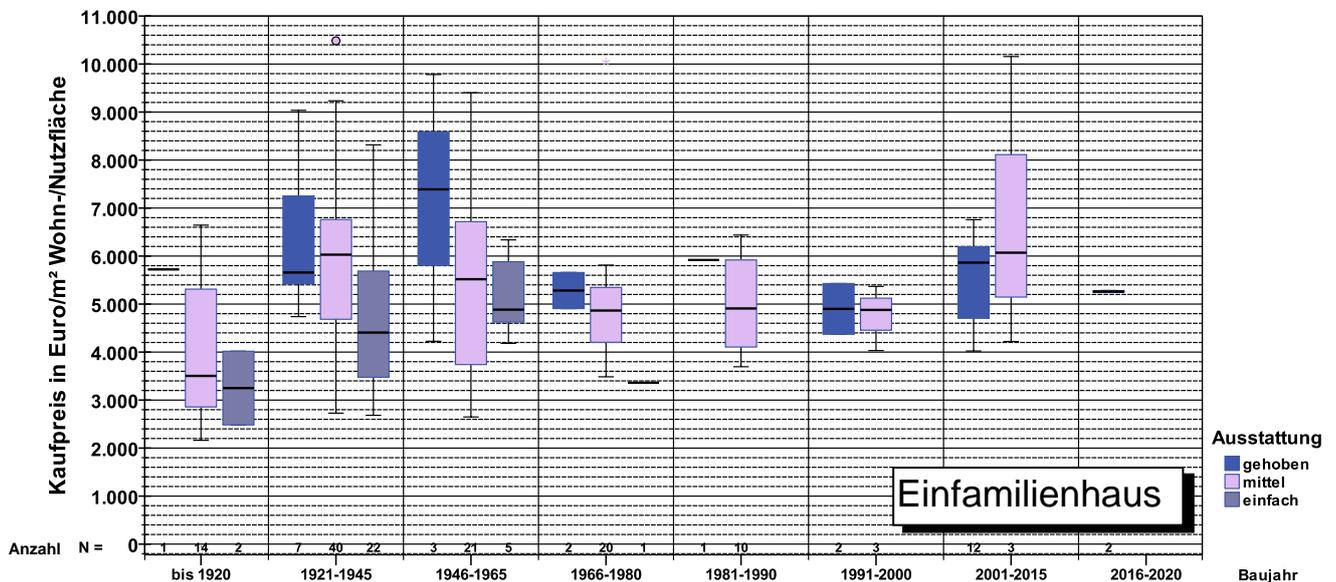
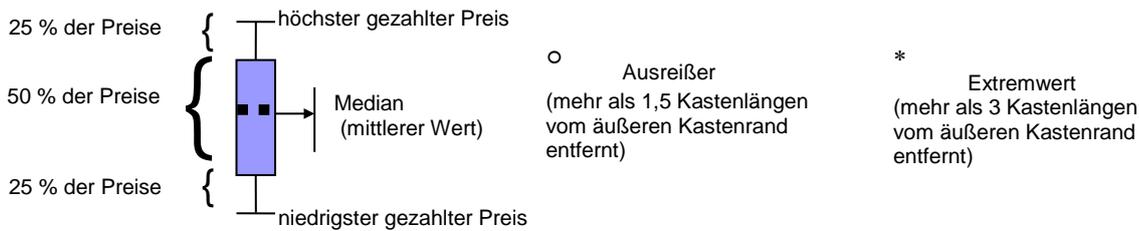
5.2 Bebaute Grundstücke

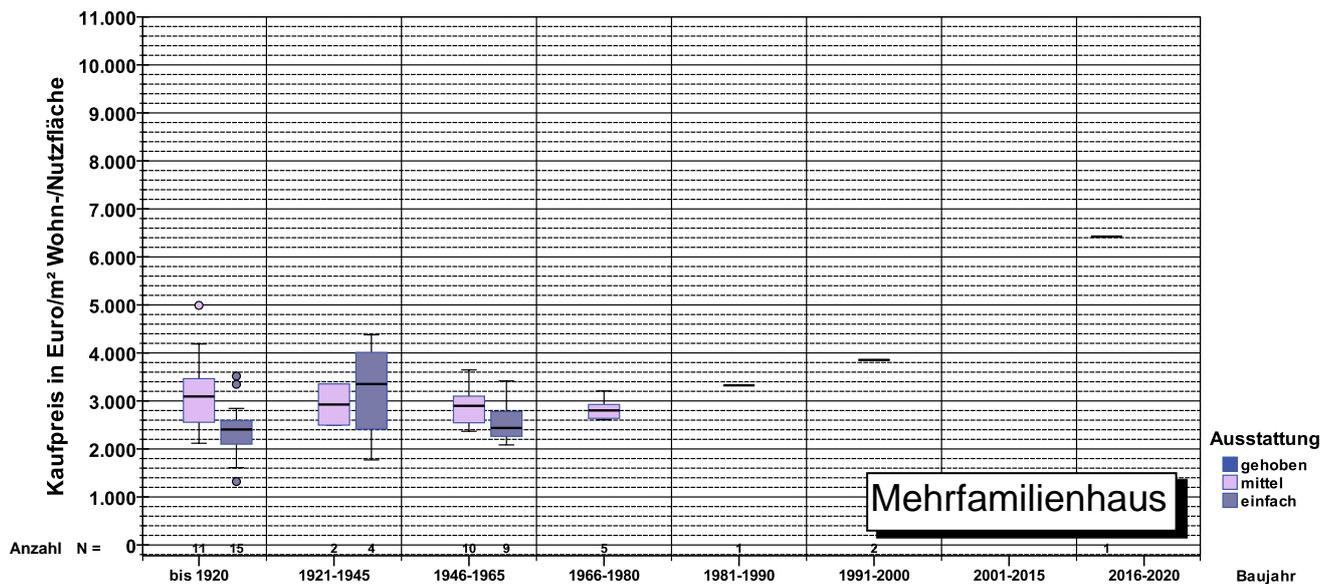
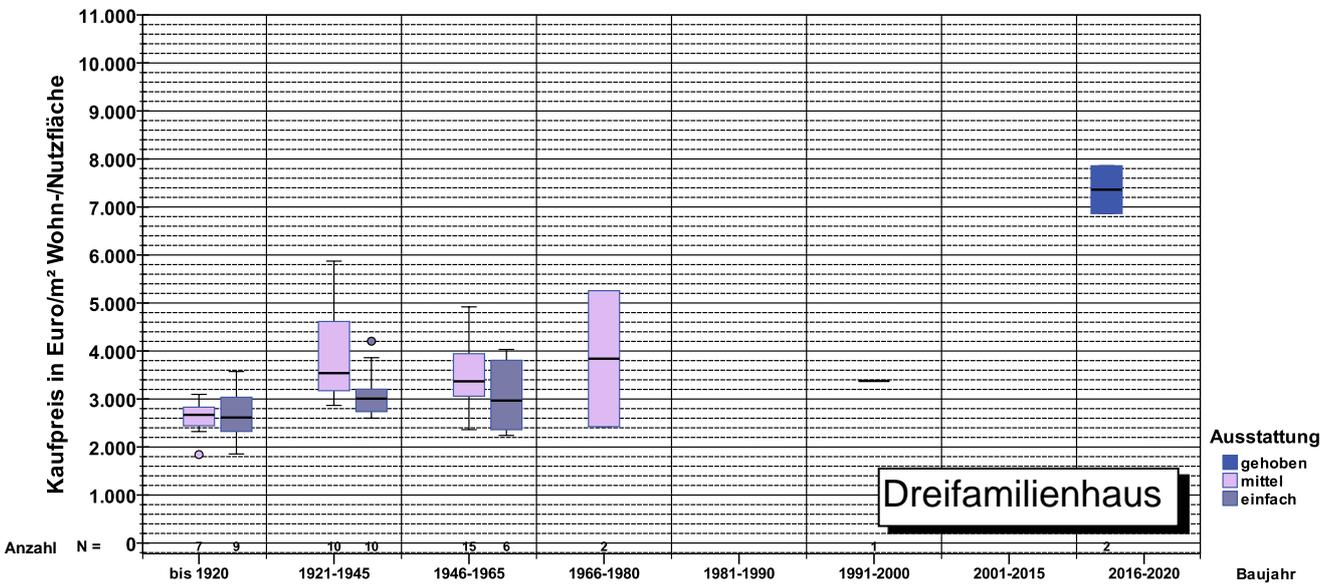
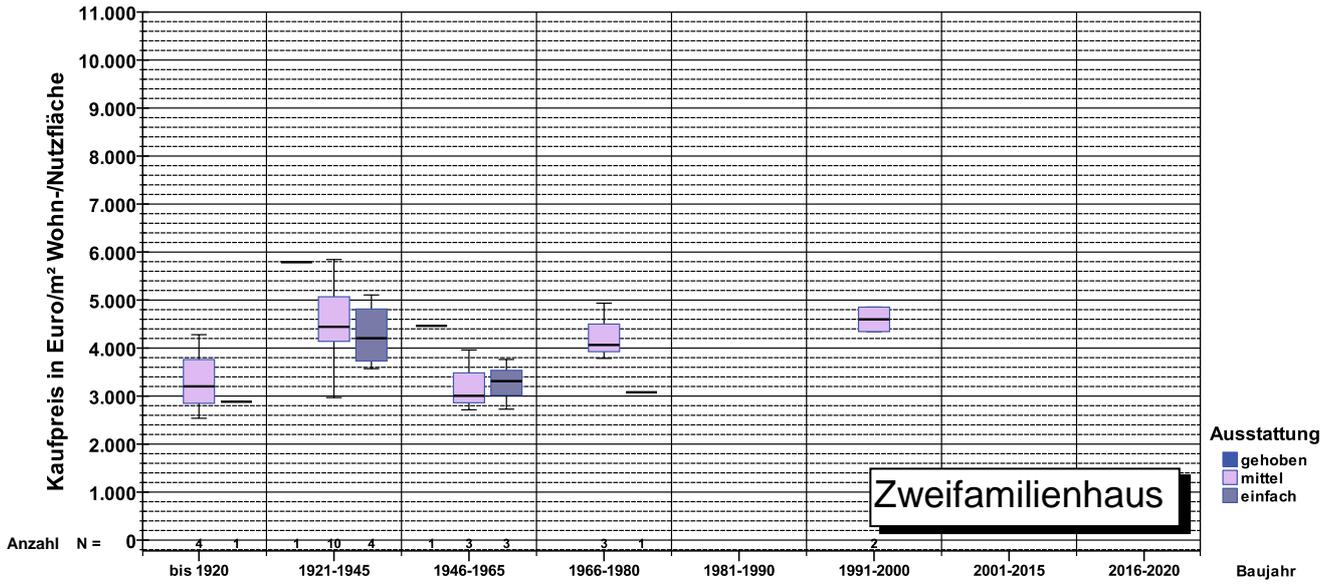
Der unter 5. gemachte Vorbehalt bzgl. der Preisspiegel gilt auch hier. Die angegebenen Preisspannen sind *bezahlte* Preise und können die Richtwerte, Vergleichsfaktoren und sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung nicht ersetzen. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Preisspannen sich nicht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

5.2.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Preisspiegel 2018

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.

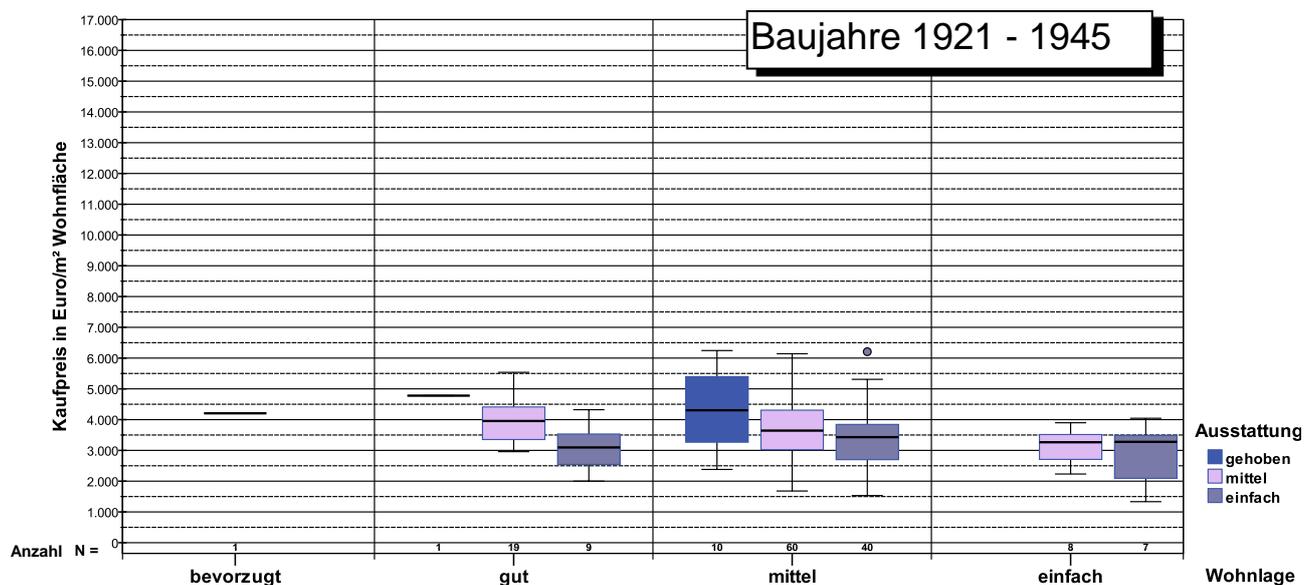
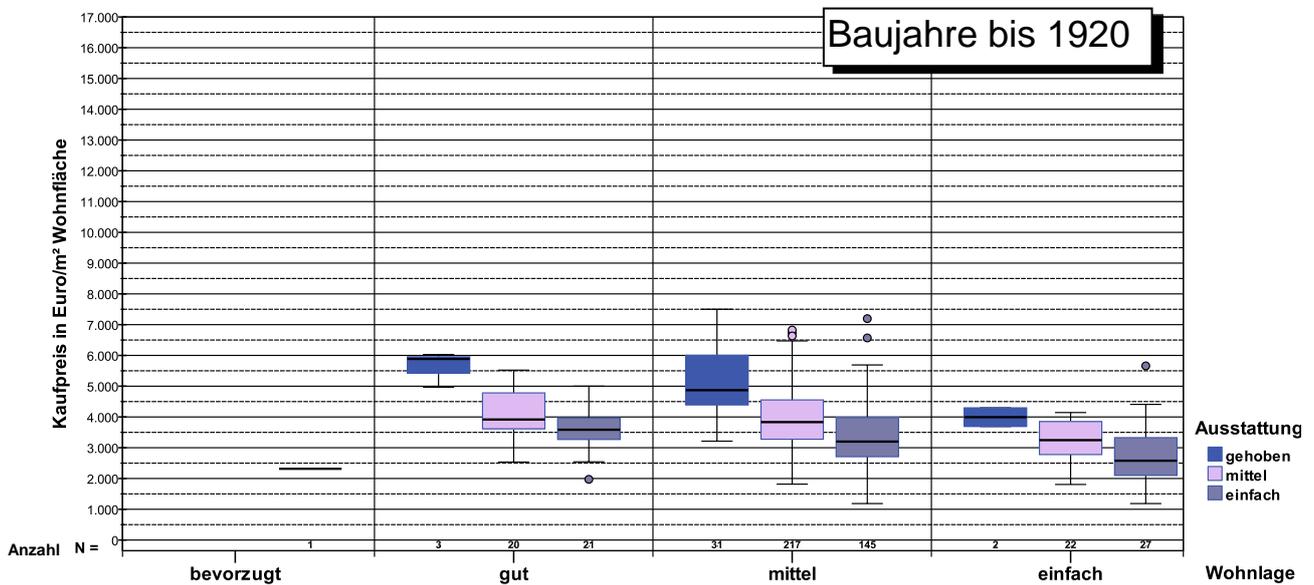
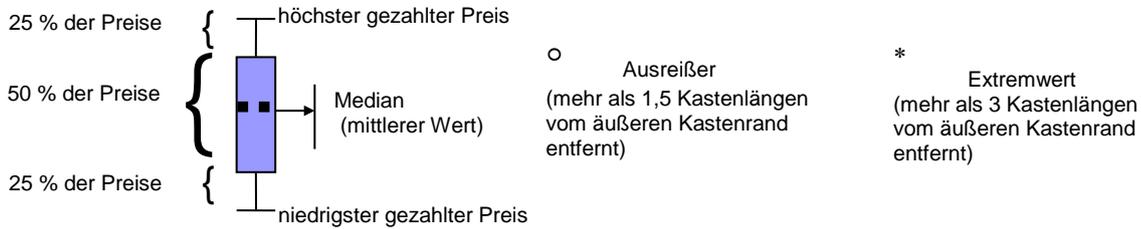


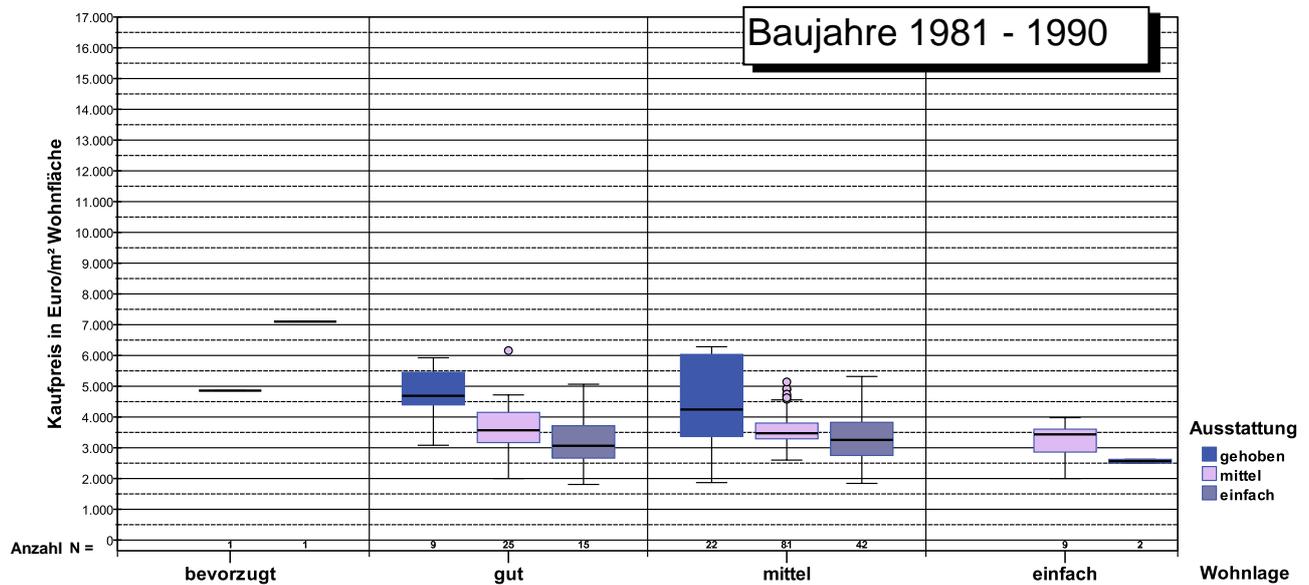
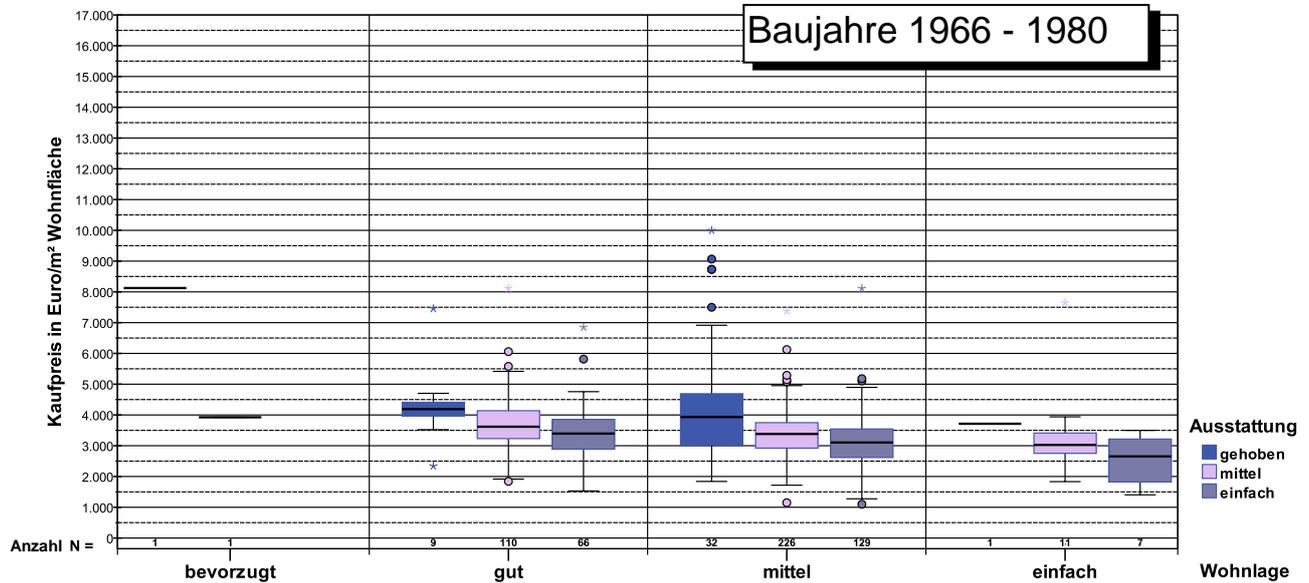
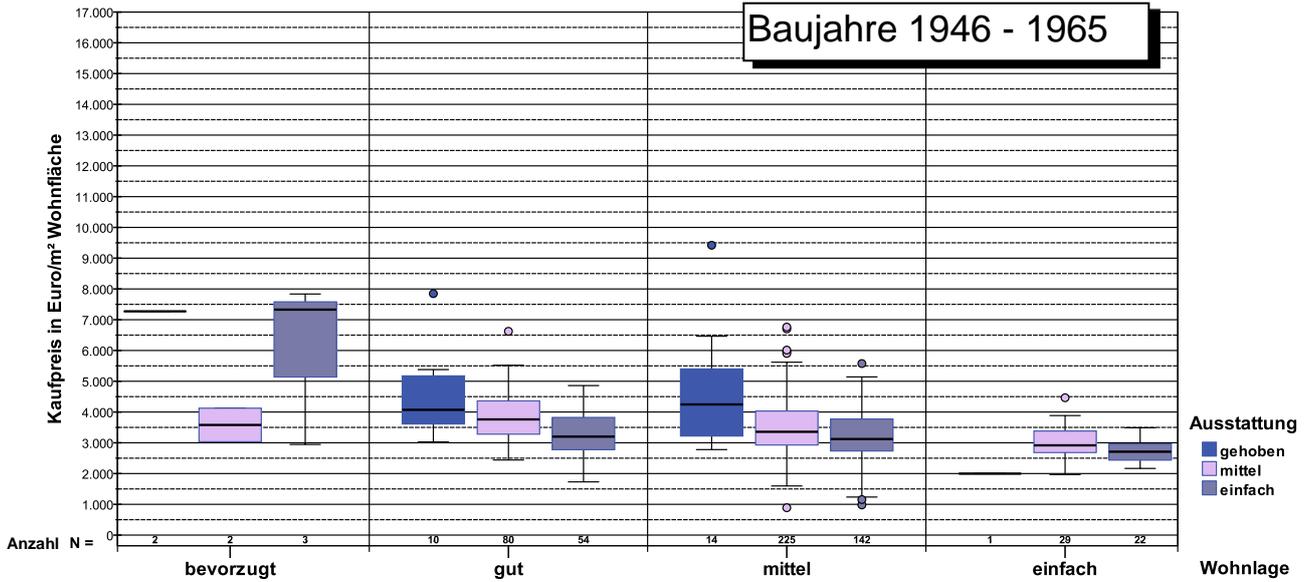


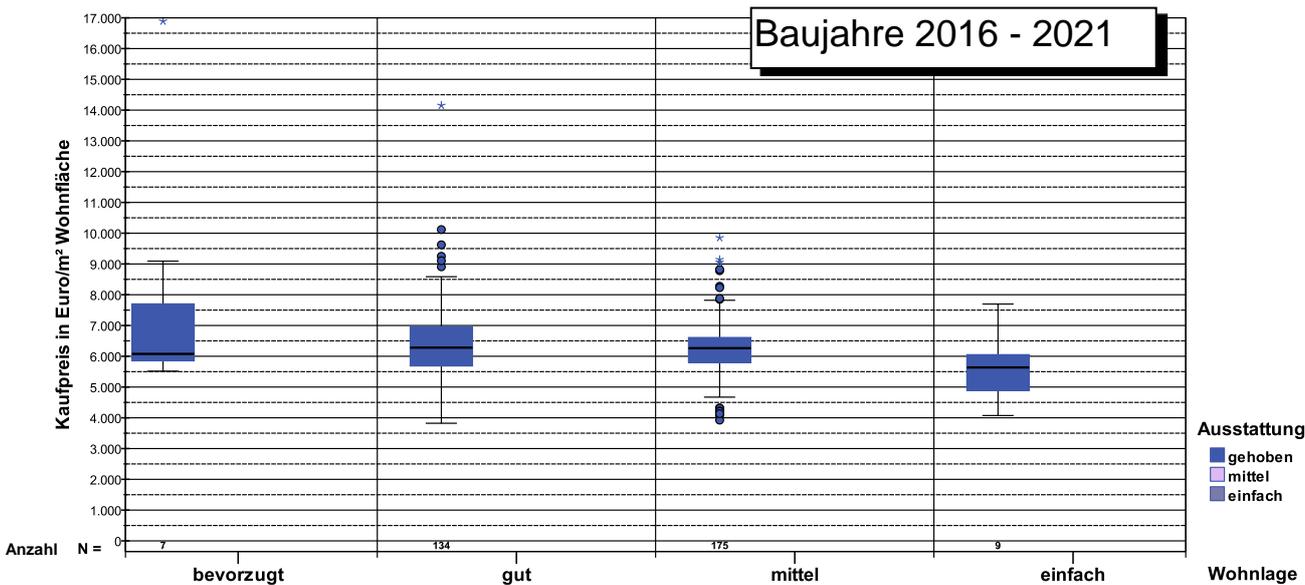
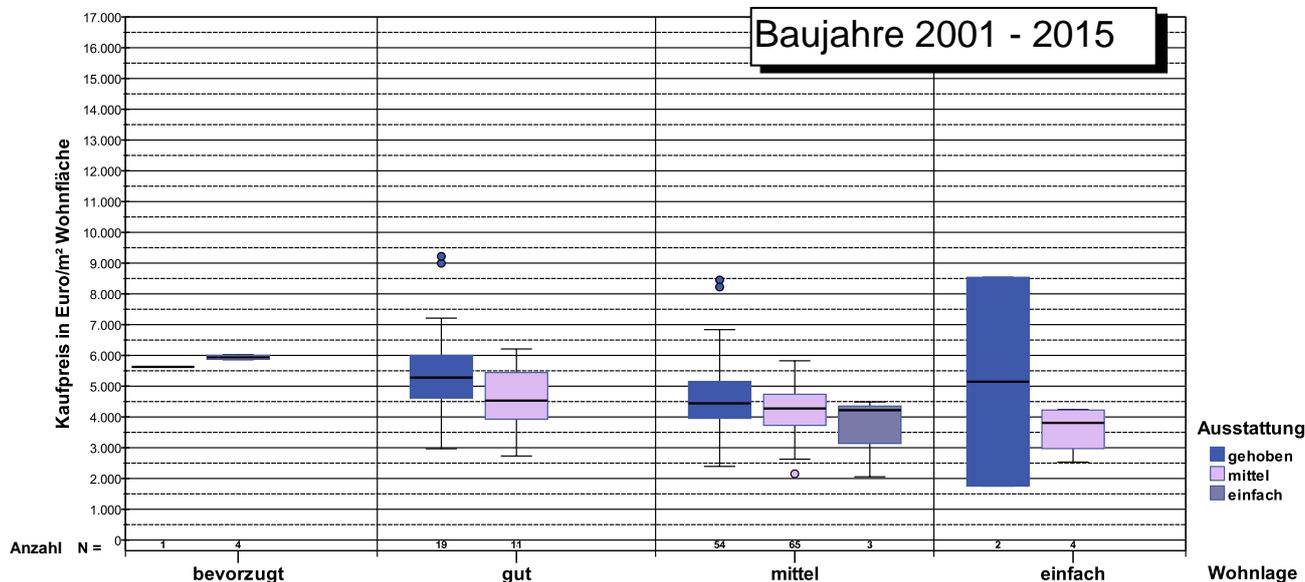
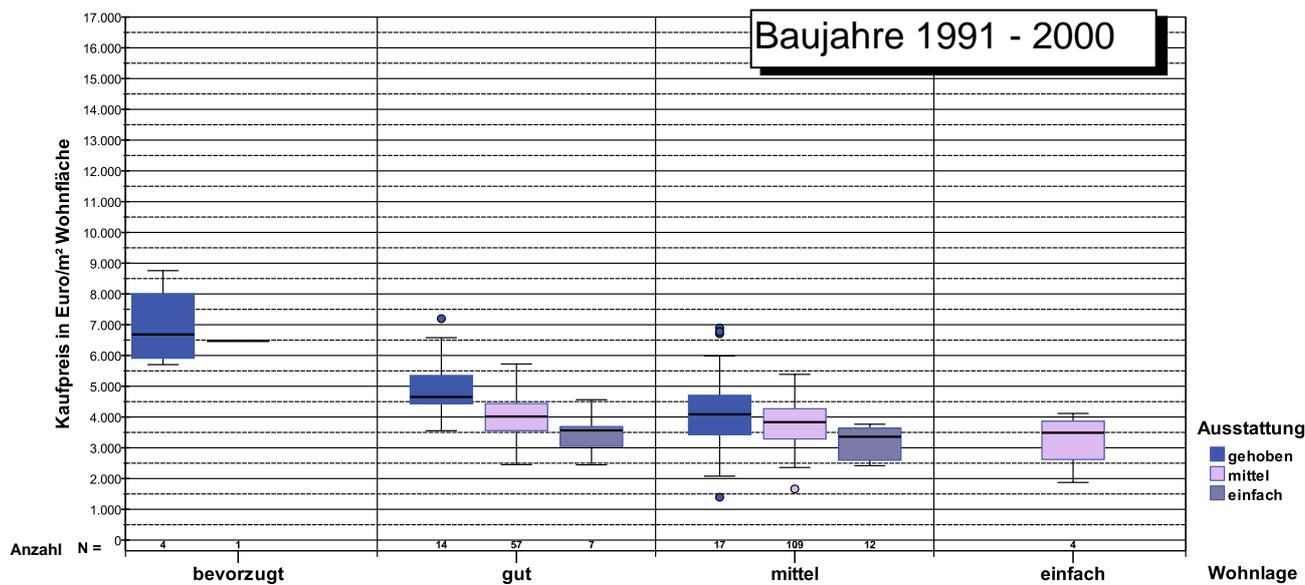
5.2.2 Wohnungseigentum

Preisspiegel 2018

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

2018	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	39	1.845	7.500	74	2.085	9.999	14	3.824	9.852
-West	109	1.950	7.353	137	889	9.420	21	4.072	8.822
-Nord	11	2.778	5.922	66	2.232	8.757	80	4.455	16.890
-Ost	121	1.989	6.207	112	1.808	8.995	15	6.209	9.250
-Süd	112	1.680	7.195	82	1.810	8.539	8	6.345	9.093
Bad Cannstatt	93	1.186	6.041	155	1.275	5.594	11	4.074	7.698
Birkach	0	.	.	18	3.012	5.448	4	5.641	6.807
Botnang	7	1.772	4.145	82	1.841	5.287	6	5.457	6.190
Degerloch	12	3.060	6.245	74	1.648	9.219	0	.	.
Feuerbach	21	1.941	5.254	102	1.729	6.473	41	5.500	8.396
Hedelfingen	2	3.096	3.333	15	2.153	5.010	0	.	.
Heumaden	1	.	.	42	1.531	4.531	7	5.053	6.601
Hofen	3	2.971	3.476	45	1.275	4.269	3	4.671	5.756
Kaltental	4	2.853	3.861	21	2.340	4.896	5	5.815	6.225
Möhringen	3	1.806	4.391	143	1.444	6.125	21	5.195	7.096
Mühlhausen	1	.	.	51	1.608	4.159	0	.	.
Münster	5	2.078	4.068	12	2.048	4.087	0	.	.
Obertürkheim	11	1.333	3.228	24	1.806	4.883	0	.	.
Plieningen	0	.	.	64	1.842	5.127	15	4.772	6.817
Riedenberg	0	.	.	21	1.797	7.848	0	.	.
Rohr	0	.	.	38	1.662	4.397	22	5.762	6.590
Rohracker	5	2.177	3.858	13	1.100	4.437	0	.	.
Rotenberg	0	.	.	0	.	.	0	.	.
Sillenbuch	1	.	.	21	2.733	5.021	10	6.000	7.380
Stammheim	9	1.600	4.483	47	980	5.625	0	.	.
Uhlbach	0	.	.	4	2.976	3.391	0	.	.
Untertürkheim	24	2.214	4.088	27	1.873	6.804	1	.	.
Vaihingen	7	3.134	4.598	77	1.833	6.089	26	4.853	6.651
Wangen	8	1.990	4.463	30	1.818	6.284	3	3.924	4.314
Weilimdorf	4	2.508	3.417	97	1.394	5.828	0	.	.
Zazenhausen	1	.	.	4	2.574	5.318	0	.	.
Zuffenhausen	30	1.287	4.425	74	1.148	7.647	12	4.403	6.646

* dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen

Preisspiegel 2018 für Neubaueigentumswohnungen
(soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	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*												
2012	8	2.670	5	7.470	.	.	.	.	.	.	.	.
2013	137	3.630	23	4.520	7	4.630	.	.	.	.	.	.
2014	292	3.870	163	3.620	17	4.660	4	6.880	.	.	.	.
2015	39	4.030	141	4.500	143	4.320	23	4.880	4	5.420	.	.
2016	23	3.510	130	4.730	312	5.430	329	5.290	59	6.680	13	7.450
2017	.	.	47	4.470	209	5.030	276	5.550	120	5.790	30	6.590
2018	.	.	1	.	1	.	60	5.920	135	6.180	36	6.710
2019	.	.	.	.	.	.	30	5.820	96	5.750	156	6.080
2020	.	.	.	.	.	.	.	.	75	4.890	63	6.550
2021	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	25	6.020

* 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 2018	Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in Euro/m ²			
		von	bis	Nutzfläche		Mittel	
Teileigentum				von	bis		
Nutzung	Baujahr	soweit auswertbar					
Einzelhandel (bis 200 m ²)	bis 1920	10	30	150	1.930	4.120	2.790
	1921 - 1945	2	30	80	2.270	2.610	2.440
	1946 - 1965	8	40	130	1.490	4.160	2.410
	1966 - 1980	2	50	130	1.240	2.960	2.100
	1981 - 1990	2	100	120	1.700	3.400	2.550
	1991 - 2015	2	50	130	2.410	2.460	2.430
	2016 - 2020	2	120	120	4.270	4.530	4.400
Einzelhandel (200 - 800 m ²)	1946 - 1980	3	260	680	660	1.450	1.140
	1981 - 1990	2	390	600	650	1.100	880
Werkstatt	bis 1945	3	20	150	820	3.630	2.660
	1946 - 1965	2	70	130	1.430	4.800	3.120
Gastronomie	bis 1945	3	110	450	970	2.660	1.950
	1946 - 1990	4	60	160	1.160	5.130	3.110
Praxis	bis 1965	2	30	180	2.580	3.710	3.140
	1981 - 1990	2	110	130	1.700	6.100	3.900
	1991 - 2000	3	60	90	3.000	4.510	3.720
Lager	bis 1920	4	40	90	1.330	4.050	2.360
Büro	bis 1920	10	60	590	2.430	4.630	3.420
	1921 - 1945	3	60	180	3.410	3.970	3.610
	1946 - 1965	9	20	300	1.670	3.710	2.560
	1981 - 1990	7	80	350	1.410	3.430	2.160
	1991 - 2000	5	30	120	2.650	4.490	3.540

5.2.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Preisspiegel 2018		Anzahl	Nutzfläche m ²	Kaufpreise in Euro/m ² Nutzfläche	Viel-faches	Liegen-schafts-zins* %
Gewerbe/ Industrie						
Gebäudenutzung	Baujahr	soweit auswertbar				
Geschäftshaus	1907-1986	8	670-51.540	2.570-15.640	15,2-31,9	0,6-3,9
Bürogebäude	1937-2018	13	310-39.980	1.300-5.410	16,7-27,4	2,3-4,1
Hotel	2011-2021	3	4.800-10.350	6.090-9.090	17,2-26,2	2,0-4,1
Sonstige Gebäude	1965-2009	5	270-11.970	1.050-7.060	12,9-23,6	2,7-5,1

* 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 6.2.2 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 wesentlichen 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	Grund- betrag bis	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.

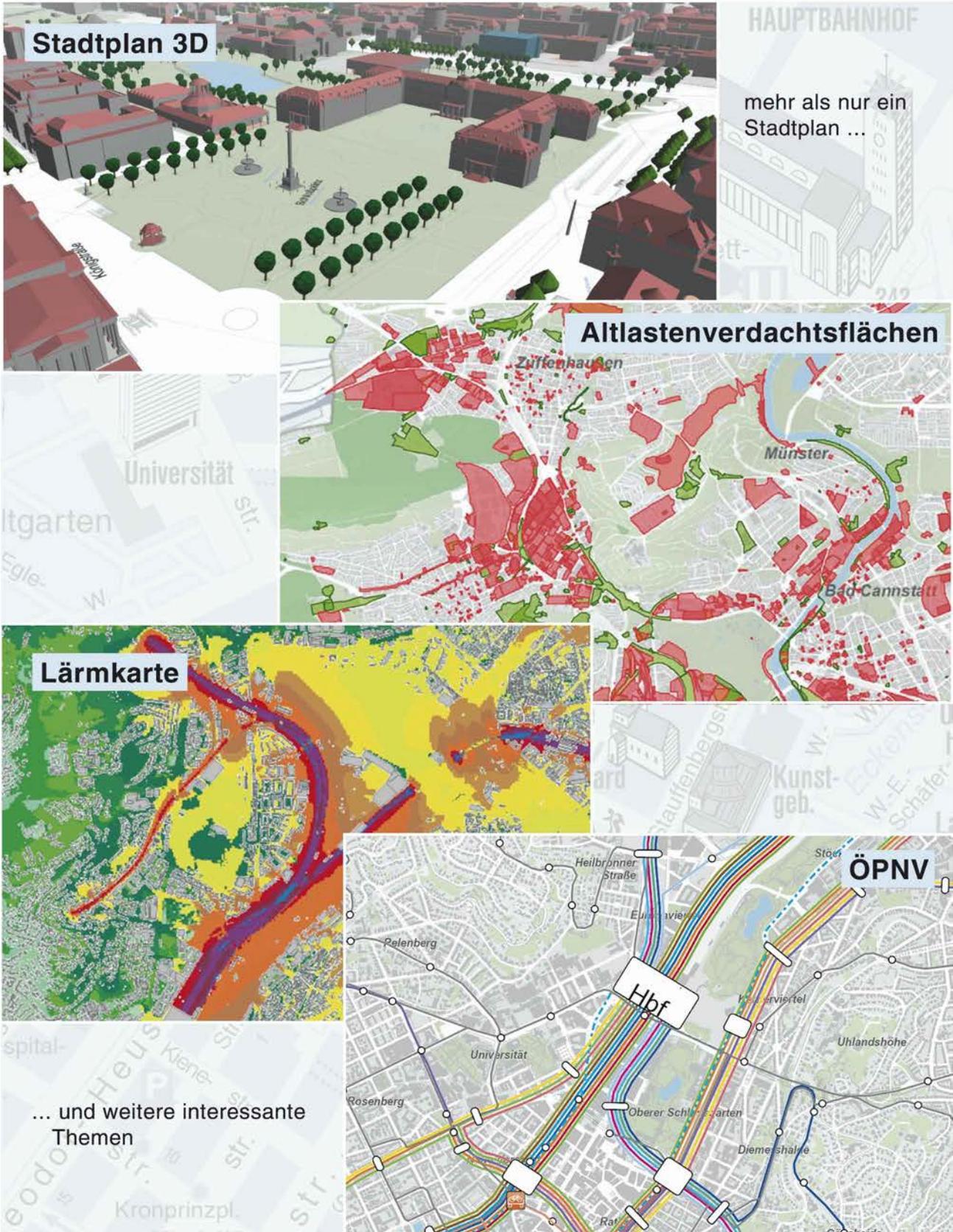
§ 9

Inkrafttreten

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

Besuchen Sie uns im Internet

www.stuttgart.de/stadtplan



Anschriften der Gutachterausschüsse in Stuttgart und Umgebung

Stuttgart	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (0711) 216-59576 wertermittlung@stuttgart.de www.stuttgart.de/gutachterausschuss.de
Böblingen	Marktplatz 16 71032 Böblingen	☎ (07031) 669-3232 gutachterausschuss@boeblingen.de www.boeblingen.de
Ditzingen	Am Laien 1 71254 Ditzingen	☎ (07156) 164-0 www.ditzingen.de
Esslingen	Ritterstraße 17 73728 Esslingen	☎ (0711) 3512-2557 gutachterausschuss@esslingen.de www.esslingen.de
Fellbach	Marktplatz 1 70734 Fellbach	☎ (0711) 5851-250 gutachterausschuss@fellbach.de www.fellbach.de
Filderstadt	Uhlbergstraße 33 70794 Filderstadt	☎ (0711) 7003-611 gutachterausschuss@filderstadt.de www.filderstadt.de
Gerlingen	Rathausplatz 1 70839 Gerlingen	☎ (0 7156) 205-7301 www.gerlingen.de
Korntal-Münchingen	Görlitzstraße 3 70825 Korntal- Münchingen	☎ (0711) 8367-3422 gutachterausschuss@korntal-muenchingen.de www.korntal-muenchingen.de
Kornwestheim	Jakob-Siegle-Platz 1 70806 Kornwestheim	☎ (07154) 202-0 www.kornwestheim.de
Leinfelden-Echterdingen	Bernhäuser Straße 13 70771 Leinfelden- Echterdingen	☎ (0711) 1600-738 gutachterausschuss@le-mail.de www.leinfelden-echterdingen.de
Leonberg	Belforter Platz 1 71229 Leonberg	☎ (07152) 990-3119 gutachterausschuss@leonberg.de www.leonberg.de
Ludwigsburg	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	☎ (07141) 910-2256 gutachterausschuss@ludwigsburg.de www.ludwigsburg.de
Ostfildern	Otto-Vatter-Straße 12 73760 Ostfildern	☎ (0711) 3404-414 gutachterausschuss@ostfildern.de www.ostfildern.de
Remseck	Fellbacher Straße 2 71686 Remseck	☎ (07146) 289-0 www.stadt-remseck.de
Sindelfingen	Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	☎ (07031) 94-543 gutachterausschuss@sindelfingen.de www.sindelfingen.de
Waiblingen	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	☎ (07151) 5001-1203 gutachterausschuss@waiblingen.de www.waiblingen.de

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