

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2020

Immobilienmarkt 2019
Daten für die Wertermittlung 2020/2021



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2020

Daten für die Wertermittlung 2020/2021

bearbeitet und veröffentlicht: Frühjahr 2020

Herausgeber	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart
Geschäftsstelle	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart ☎ (0711) 216-59576 Fax (0711) 216-950190 E-Mail: wertermittlung@stuttgart.de
Redaktionelle Bearbeitung	Frau Heyde, Frau Stein, Herr Fatke
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

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 Fatke Frau Stein	☎ (0711) 216-59608 ☎ (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	Gebühren	40
8.1	Gebührensatzung	40
8.2	Berechnungsbeispiele	41
8.2.1	Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale	41
8.2.2	Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen	41
8.2.3	Verkehrswerte mehrerer Eigentumswohnungen in einem Gebäude	42
8.2.4	Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag	42
8.3	Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss	42
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.

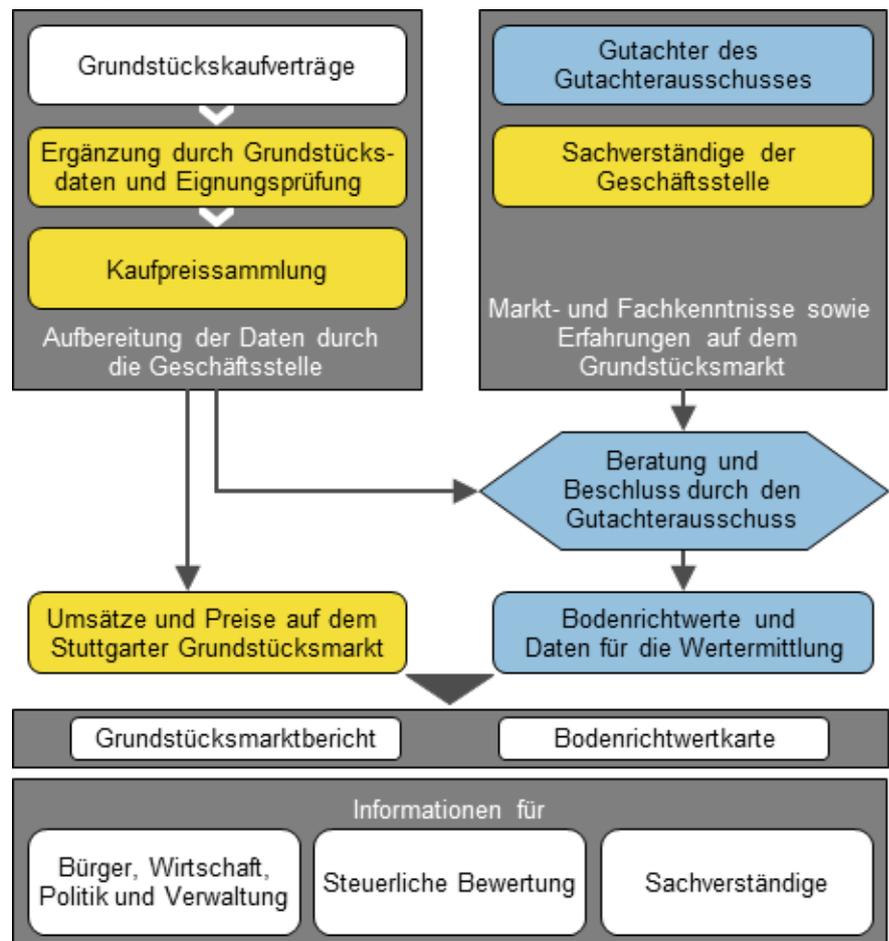
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung (Ausgabe 2021), 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 2019 berichtet. Dieser Bericht war u.a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 23.04.2020 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. 430 000, wovon rd. 260 000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2020 in Stuttgart bei 4,4% und in der Region bei 3,5%.



Allgemeine Entwicklung

Die COVID-19-Pandemie und die zur deren Eindämmung beschlossenen Maßnahmen, die im Frühjahr 2020 das öffentliche Leben bestimmen, werden aller Voraussicht nach auch substantielle Auswirkungen auf den Stuttgarter Immobilienmarkt haben. Die Entwicklungen im Jahr 2019 waren hingegen noch weitgehend von den aus den Vorjahren bekannten Faktoren geprägt: zwar moderates, aber anhaltendes Wirtschaftswachstum, vorteilhafte Standortfaktoren sowie hohe Attraktivität als Wohnort und touristisches Ziel führten insgesamt zu einem Nachfrageüberhang auf dem Immobilienmarkt. Entsprechend konnte in kaum einem Teilmarkt das durchweg geringe Angebot an Flächen die Nachfrage stillen.

Besonders deutlich trat diese Konstellation wieder auf dem Büromarkt zutage. Nach dem extrem niedrigen Ergebnis im Vorjahr wurden mit 319.000 m² immerhin beträchtliche 48% mehr Flächen umgesetzt. Dass selbst damit die Nachfrage nicht gedeckt werden konnte, zeigen das weitere Absinken der Leerstandsquote auf etwa 2,0% und das Ansteigen sowohl der Durchschnittsmiete auf etwa 16,60 Euro/m² als auch der Spitzenmiete auf etwa 24,50 Euro/m².

Charakteristisch für den Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2019 waren erstens einzelne großvolumige Transaktionen, wie die Verkäufe des LEO Business Campus oder des Bürokomplexes Bollwerk, die für einen überdurchschnittlichen Geldumsatz in diesem Teilmarkt sorgten. Zweitens trat die öffentliche Hand verstärkt als Abnehmer von Büroflächen auf. So investierte das Land in ein Gebäude in Feuerbach mit über 27.000 m² Bürofläche, die Stadt Stuttgart erwarb ein Bürogebäude mit über 6.000 m² in der Torstraße.

Drittens lässt sich auf dem Stuttgarter Büromarkt – bedingt durch Topografie und fehlende Flächen in der Innenstadt – eine hohe Aktivität in peripheren Lagen beobachten. Davon zeugt der im Vergleich höchste Flächenumsatz in den nördlichen Stadtteilen und die dort im Bau befindlichen oder geplanten Projekte MAYOFFICE, City Prag, LEO, Urbanic und Porsche Design Tower, der im Januar schließlich bewilligt wurde. Eine ähnlich große Nachfrage – und infolgedessen ein ähnlich beachtliches Mietpreisniveau – weisen die Stadtteile im Stuttgarter Süden auf. Dort reichen mancherorts die Spitzenmieten beinahe an das Niveau der Innenstadt heran. Mit den Bauprojekten der Allianz AG und der Daimler AG im Synergiepark sowie dem VAI Campus auf dem ehemaligen IBM-Gelände entstehen auch in den südlichen Randlagen aktuell weitere Büroflächen. Doch auch wenn mit einer Zunahme an Baufertigstellungen in den kommenden Jahren zu rechnen ist, wird sich allein dadurch der Nachfrageüberhang nicht wesentlich mindern, sofern die Vorvermietungsquoten trotz der Folgen der COVID-19-Pandemie Bestand haben werden.

Bereits vor Auftreten der Pandemie zeigte sich der Markt von Handelsimmobilien 2019 eher verhalten. Abgesehen von den großvolumigen Verkäufen der Königsbaupassagen und des Stadtteilzentrums Killesberghöhe fielen Transaktionen von Einzelhandelsobjekten nicht besonders ins Gewicht. Angesichts einer bei etwa 260 Euro/m² stagnierenden Spitzenmiete in Stuttgarts Toplagen und demnächst verfügbarer, zusätzlicher Einzelhandelsflächen in der Lautenschlager-, Königs- und Eberhardstraße schien hier das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage bereits vor der Ausbreitung von COVID-19 weniger stark ausgeprägt.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist wiederum nach wie vor von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Während manche Analysen darauf hindeuten, dass in einigen deutschen Großstädten die Neuvertragsmieten stagnieren oder gar sinken, lässt sich eine solche Tendenz für Stuttgart noch nicht erkennen. Noch stärker als das Mietpreisniveau stiegen zuletzt allerdings die Kaufpreise für Wohnbauland und Wohngebäude. Als Reaktion auf die das Angebot übersteigende Nachfrage wird an verschiedenen Orten versucht, neuen Wohnraum zu schaffen: Am Vogelsang im Stuttgarter Westen entstehen derzeit 152 Wohnungen, im Park der Villa Berg im Osten drei Mehrfamilienhäuser, auf dem ehemaligen Hansa-Areal in Möhringen rund 175 Wohnungen. In Planung sind Neubauwohnungen beispielsweise in der Innenstadt in der Eberhardstraße, am Wiener Platz in Feuerbach und in Zuffenhausen an der Böckinger Straße. Und nachdem im Neubaugebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim die Bauarbeiten begonnen haben, plant die Stadt im Bereich Schafhaus in Mühlhausen auf rund 16 Hektar Fläche ein weiteres Neubaugebiet. Dennoch scheint es mehr als fraglich, ob die Bauvorhaben reichen werden, um zu einer merklichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu führen.

Neben der aktuell laufenden Entwicklung des Neckarparks in Cannstatt birgt das Rosenstein-Quartier, das nach Inbetriebnahme von Stuttgart 21 auf dem Gleisvorfeld entstehen soll, städtebaulich das größte Potenzial. Das Konzept des inzwischen gekürten Siegerentwurfs sieht auf der Fläche von 85 Hektar unter anderem bis zu 7.500 Wohnungen vor. Damit stellt die Entwicklungsfläche Rosenstein das größte Bauprojekt in naher Zukunft dar. Als solches ist es auch Teil des IBA'27-Netz, das im Rahmen der internationalen Bauausstellung 2027 unterschiedliche Ideen zur Zukunft des Bauens, Wohnens und Arbeitens in der Region zusammenbringt und begleitet.

2020 werden freilich auch sämtliche Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt von der COVID-19-Pandemie betroffen sein. Diese werden vermutlich je nach Teilmarkt unterschiedlich ausfallen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind dazu jedoch noch keine hinreichend gesicherten Erkenntnisse vorhanden.

Immobilienmarkt

Im Jahr 2019 wurden beim Gutachterausschuss mit 5.162 Verträgen beinahe so viele Verträge wie im Vorjahr (-0,5 %) registriert. Während die Anzahl der Kauffälle damit auf niedrigem Niveau stagniert, gab der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 321 Millionen Euro (-7,7%) nach. Mit 3,87 Milliarden Euro rangiert 2019 nach dem Rekord im Vorjahr allerdings immer noch an zweiter Stelle.

Der Umsatzrückgang ist in erster Linie auf eine geringere Zahl großvolumiger Kaufverträge im Bereich bebauter Gewerbegrundstücke zurückzuführen. So wurden nur noch zwei Kaufpreise mit mehr als 100 Millionen Euro, fünf Verkäufe mit einem Volumen zwischen 50 und 100 Millionen Euro und sieben weitere Verkäufe mit Preisen von über 30 Millionen Euro registriert. Insgesamt gingen die Vertragszahlen bei Büro- und Geschäftshäusern um 13% auf 45 zurück und so fiel der Umsatz (ohne Share Deals) mit 1,26 Milliarden Euro um 123 Millionen Euro (-9%) deutlich niedriger aus als 2018.

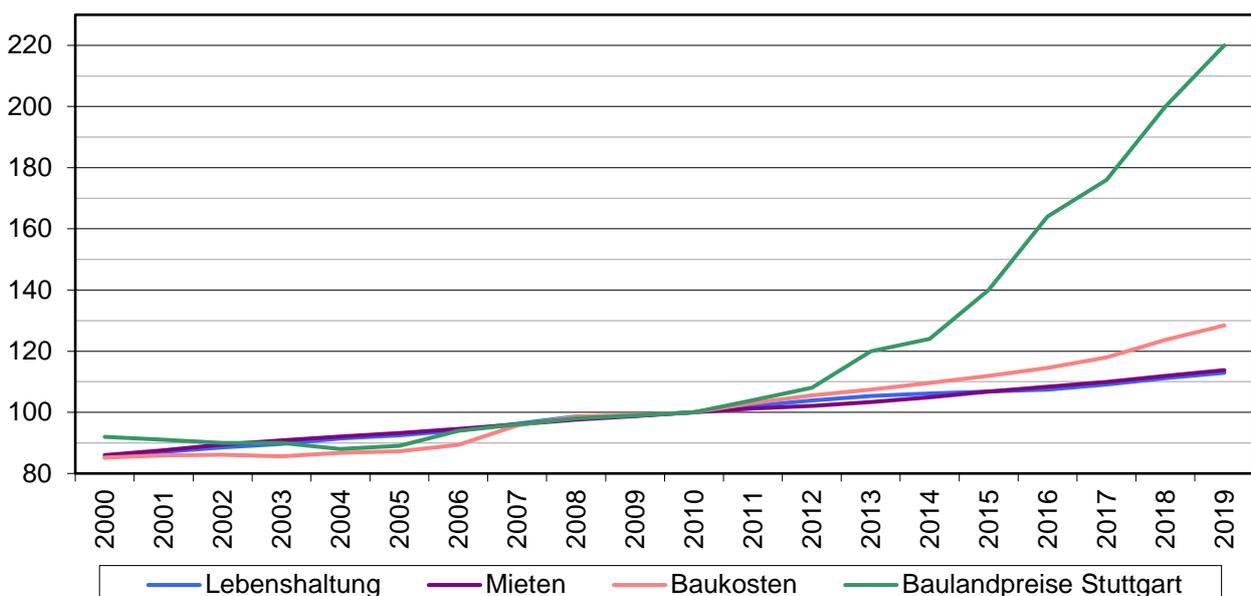
Im Marktsegment bebauter Wohnbaugrundstücke setzte die Preisentwicklung 2019 mit einem Plus von 11% bei Einfamilienhäusern und von 6% bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern den Anstieg der letzten Jahre fort. Die Anzahl der Verträge von Wohnbaugrundstücken stieg um 60 (+8%) auf 774. Der Geldumsatz in diesem Bereich lag mit 703 Millionen Euro deutlich über dem Vorjahreswert von 598 Millionen Euro (+18%). Betrachtet man die einzelnen Gebäudearten, nahmen die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr bei Einfamilienhäusern um 8%, bei Reihenhäusern um 42%, bei Zweifamilienhäusern um 33% und bei Mehrfamilienhäusern um 14% zu.

Einzig die Zahl der Vertragsabschlüsse über Dreifamilienhäuser sank um 10%.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Jahr 2018 etwas weniger stark mit Zuwächsen im Wiederverkauf von durchschnittlich 7% und bei Neubauwohnungen von nur noch rund 4%. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei 4.320 Euro/m² Wohnfläche. Für Neubaueigentumswohnungen wurden im Mittel 6.615 Euro/m² Wohnfläche und für Wohnungen im Wiederverkauf 3.970 Euro/m² Wohnfläche bezahlt. Der Spitzenpreis von 14.735 Euro/m² Wohnfläche wurde 2019 für eine Wohnung in Stuttgart-Nord gezahlt. Insgesamt wurden im Segment Wohnungs- und Teileigentum 3.497 Verkäufe registriert. Das entspricht einer Steigerung von 5% gegenüber 2018. Gemessen an Vertragszahlen bildet dieses Segment stets den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden je nach Gemarkung entweder beibehalten oder mit Steigerungen von bis zu 15% fortgeschrieben. Der Spitzenwert liegt wie im Vorjahr in der Stuttgarter Halbhöhenlage und beträgt 3.350 Euro/m². Die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbaubereich und bei verdichteter Bebauung wurden mit Steigerungen von 10% bis 15% und in den Innenstadtbezirken mit einer Steigerung von 25% fortgeschrieben.

Im gewerblichen Bereich verzeichneten die Bodenrichtwerte je nach Nutzungsarten deutliche Steigerungen und wurden um bis zu 50% in von Büronutzungs geprägten Zonen 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 2019 sowie die Erwartungen für 2020, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2020 erhoben wurden, als die Auswirkungen der Corona-Epidemie noch nicht absehbar waren.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2019 und Prognose 2020																				
	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	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<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: Markt für Wohnimmobilien 2019 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2020 (Deutscher Städtetag, März 2020)

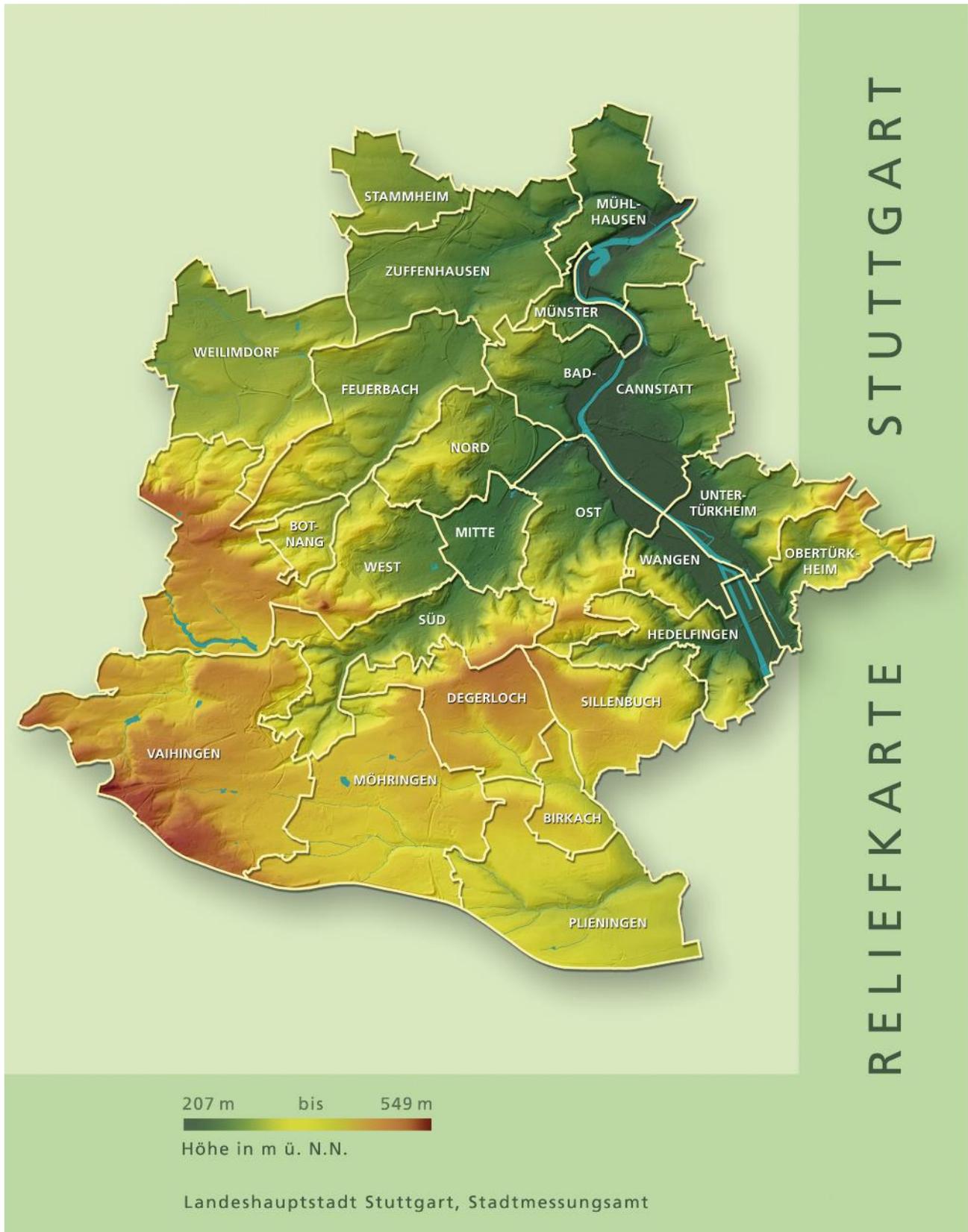
Stuttgarter Immobilienbarometer 2019/2020			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2019 gegenüber 2018	Preisentwicklung	
		2019 gegenüber 2018	Tendenz 01.04.2020 *
Bauplätze	→	↑	↗
Bebaute Grundstücke (Wohnen)	→	↑	→
Eigentumswohnungen	→	↗	→

* Einschätzungen zur Tendenz können aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie höchst dynamischen Entwicklung nur mit erheblicher Unsicherheit abgegeben werden und beziehen sich explizit auf den zu diesem Zeitpunkt herrschenden Sachstand.

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) oder die Lieferung von Daten für die steuerliche Bewertung und für die amtliche Statistik.

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 Wertermittlungsstichtags 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 sowohl für die sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung als auch für die steuerliche Bewertung von Grundstücken.

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

Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2014 – 2019

Auftraggeber	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Private Personen	178	203	180	174	193	153
Behörden	10	17	41	29	15	32
Gerichte	1	0	1	1	1	0

Anzahl der Gutachten	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke						
Wohnbebauung	.	8	4	10	.	1
Gemischt genutzte Bebauung	1	4	.	4	.	.
Gewerblich genutzte Bebauung	.	5	4	.	1	.
Sonstige Bebauung	1	2	5	3	5	5
Rohbauland	.	.	.	.	.	.
Bauerwartungsland	1	.	.	.	.	1
Landwirtschaftliche Grundstücke	11	19	10	18	8	9
Sonstige Grundstücke	15	1	2	14	1	18
Summe unbebaute Grundstücke	29	39	25	49	15	34
Bebaute Grundstücke						
Wohngebäude	86	97	107	79	78	61
Gemischt genutzte Gebäude	5	7	6	11	11	7
Geschäfts-/Bürohäuser	2	.	3	1	5	2
Fabriken, Lager, Hotels	.	2	.	.	.	.
Sonstige	8	4	2	1	5	9
Summe bebaute Grundstücke	101	110	118	92	99	79
Wohnungseigentum	45	56	64	51	72	58
Teileigentum	7	7	7	7	15	5
Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	7	8	8	5	8	9
Summe Sondereigentum und Erbbaurechte	59	71	79	63	95	72
Anzahl der Gutachten insgesamt	189	220	222	204	209	185
Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €	76	101	143	112	201	97

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 hinzuziehen.

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.

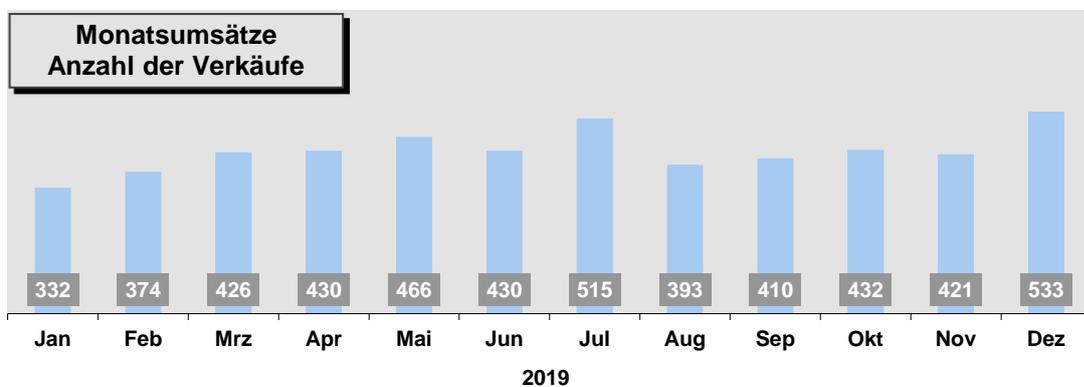
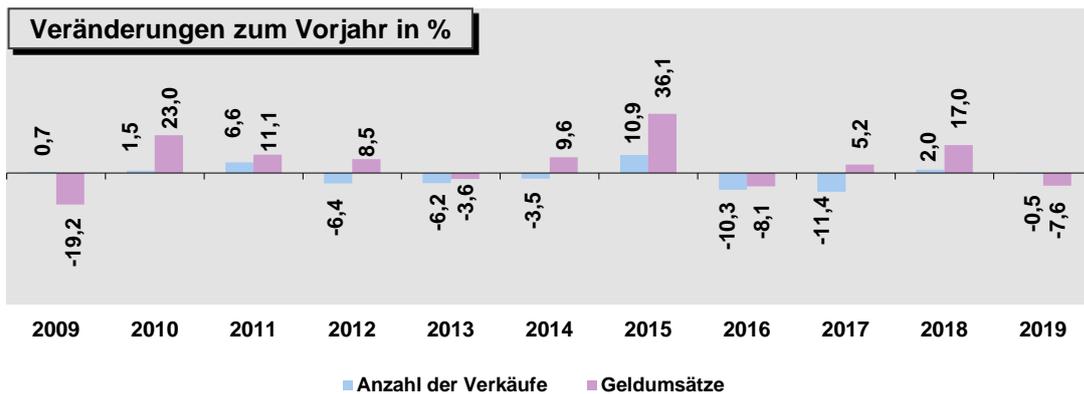
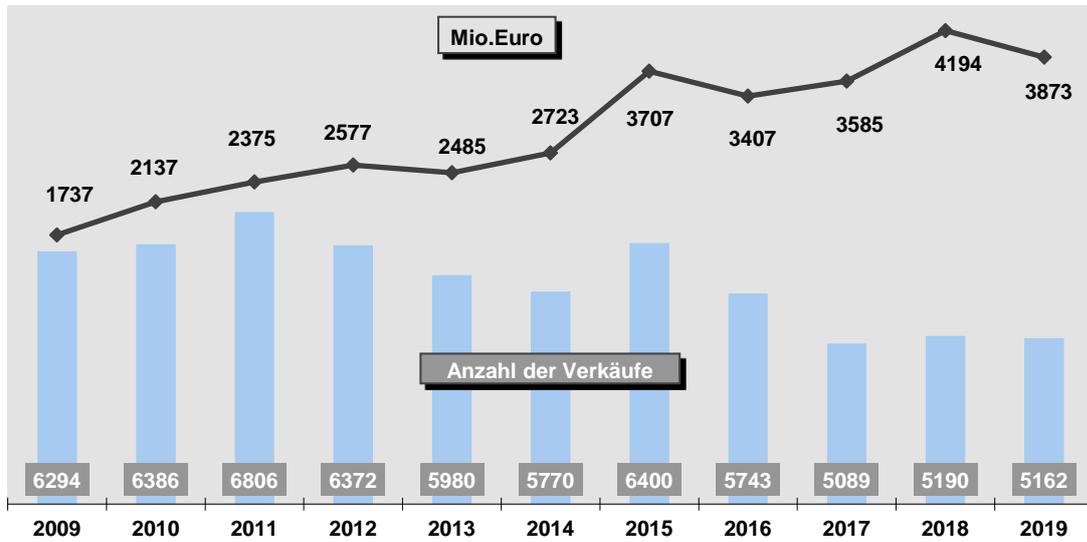
Mitglieder im Gutachterausschuss (Bestellperiode 26.10.2017 bis 25.10.2021)

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 a. D., CIS HypZert
Dipl.-Ing. Martin Weller , Stadtvermessungsobererrat a. D.	
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
	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.

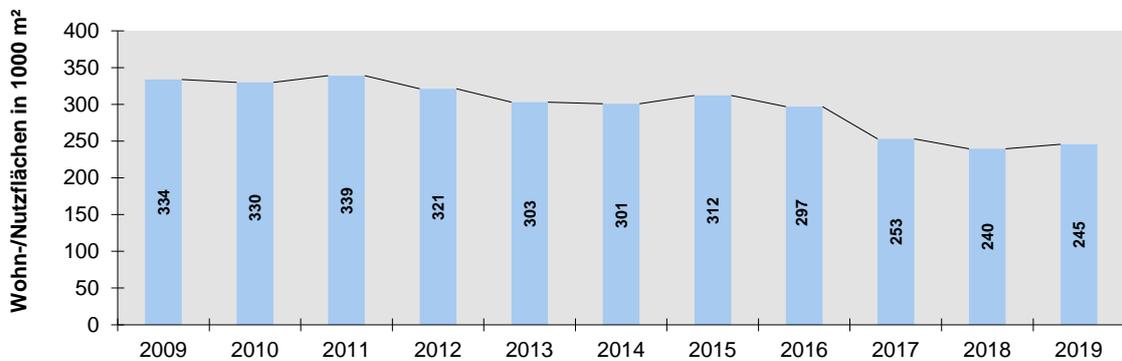
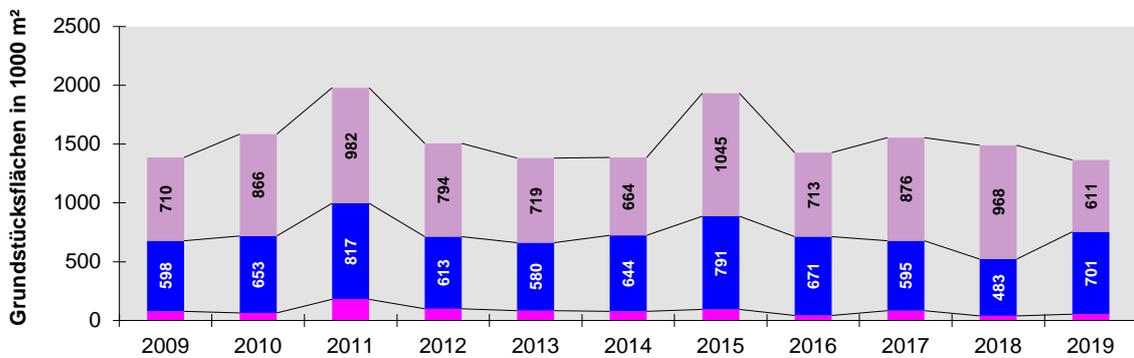
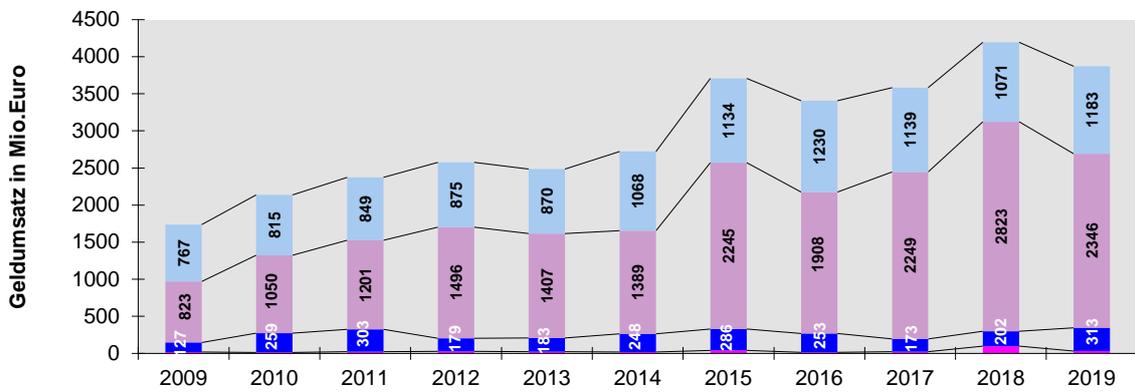
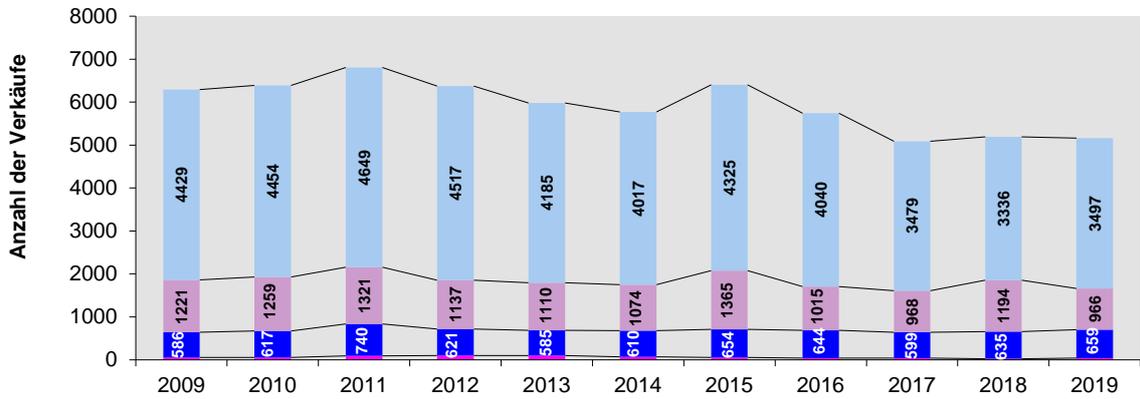
4 Grundstücksverkehr

4.1 Gesamtumsätze, allgemein



Umsätze nach Grundstücksarten

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

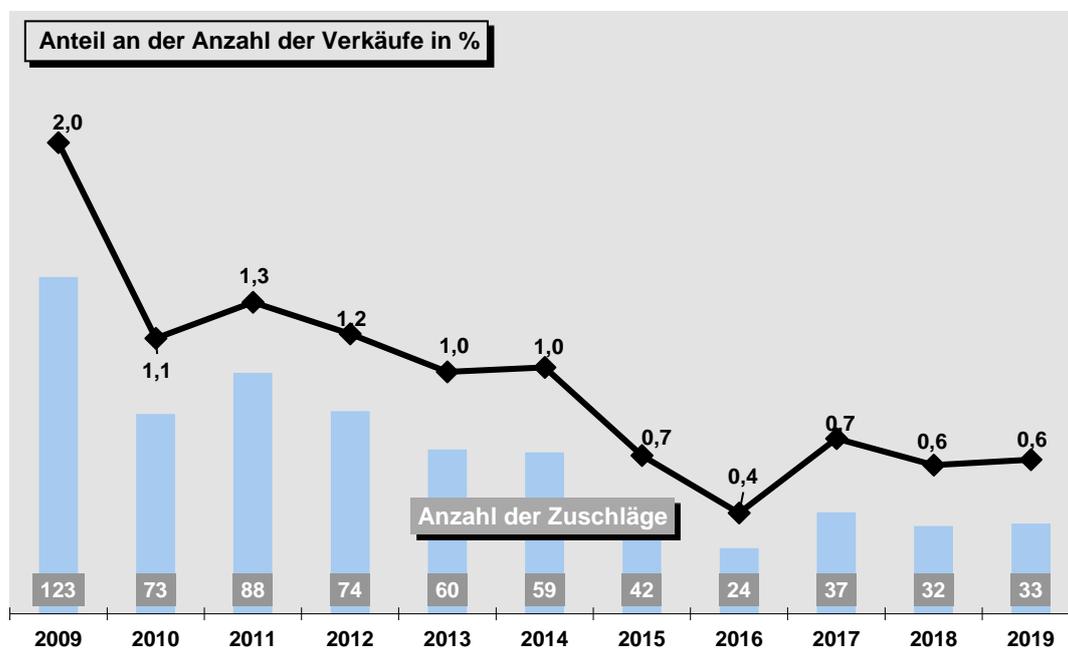


Umsätze nach Rechtsvorgängen

Anzahl	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauf	6074	6190	6580	6132	5710	5587	6187	5510	4866	5021	5039
Planungsbedingter Kauf *)	15	8	26	40	23	18	16	37	25	24	15
Erbauseinandersetzung	12	24	34	60	83	51	75	101	105	72	34
Zugewinnausgleich	13	3	6	19	42	20	17	20	23	10	12
Konkurskauf	4	11	24	7	7	9	29	13	8	4	3
Zwangsversteigerung	123	73	88	74	60	59	42	24	37	32	33
Erbaurechtsbestellung	0	6	11	5	19	6	6	4	4	2	2
Sonstiges	53	71	37	35	36	20	28	34	21	25	24
Gesamt	6294	6386	6806	6372	5980	5770	6400	5743	5089	5190	5162

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

Zwangsversteigerungen



Umsätze in den Stadtbezirken

2019	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			9	7.367	41.056
-West	2	33.901	405	7	4.247	9.662
-Nord	0			5	3.618	4.300
-Ost	18	14.912	917	13	15.036	24.266
-Süd	8	5.711	291	7	3.960	10.275
Bad Cannstatt	13	12.894	461	10	28.852	33.500
Birkach	4	11.857	130	6	3.217	5.105
Botnang	1	739		2	1.284	2.322
Degerloch	5	8.228	210	8	4.652	7.205
Feuerbach	28	20.934	815	20	18.658	36.126
Hedelfingen	50	34.200	663	3	663	465
Heumaden	14	8.620	239	6	3.059	4.336
Hofen	3	2.169	76	1	559	
Kaltental	4	7.242	164	4	3.757	3.300
Möhringen	9	9.652	289	25	54.083	71.987
Mühlhausen	13	26.298	291	12	14.843	10.502
Münster	10	10.291	179	0		
Obertürkheim	7	5.310	124	2	15	6
Plieningen	51	62.042	1.252	9	5.577	5.083
Riedenberg	1	613		0		
Rohr	2	2.861	82	6	2.451	3.312
Rohracker	30	29.640	538	1	681	
Rotenberg	16	11.474	243	0		
Sillenbuch	1	392		5	3.929	6.228
Stammheim	16	10.674	309	18	8.672	10.572
Uhlbach	46	40.603	671	0		
Untertürkheim	13	15.815	530	2	2.127	2.459
Vaihingen	5	3.418	90	16	9.593	13.389
Wangen	36	31.759	601	2	1.619	1.310
Weilimdorf	15	29.803	1.497	13	18.596	14.162
Zazenhausen	17	35.339	477	1	417	
Zuffenhausen	11	7.383	157	15	5.918	5.679
Umsatz 2019	449	494.772	11.727	228	227.449	328.157
Umsatz 2018	404	355.104	8.844	236	143.904	198.147

* davon 175 Bauplätze

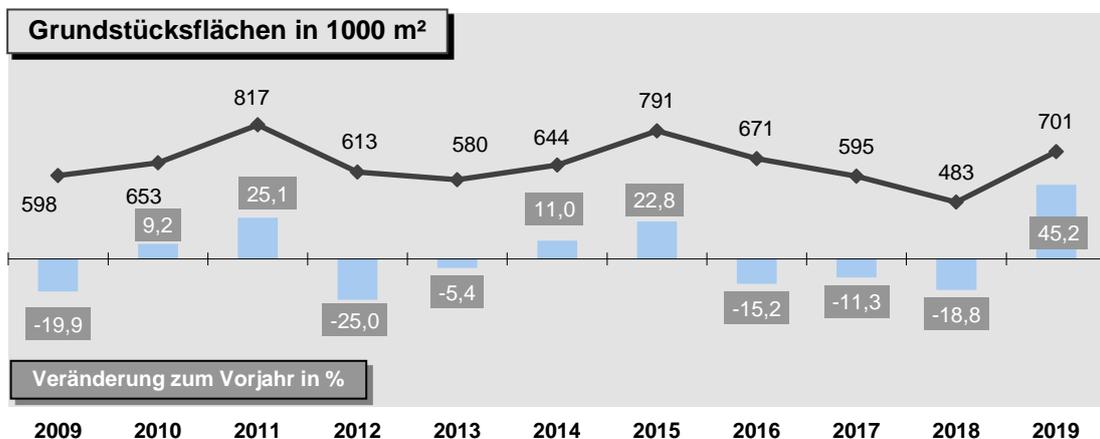
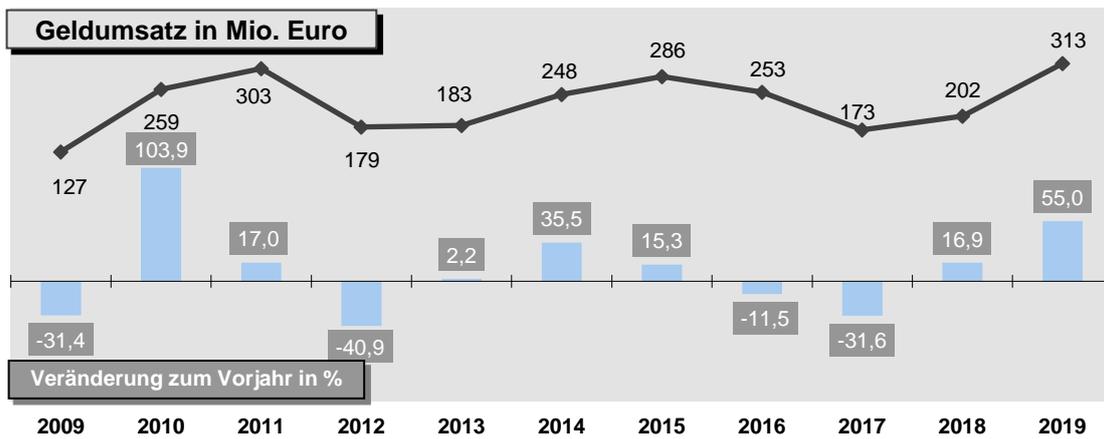
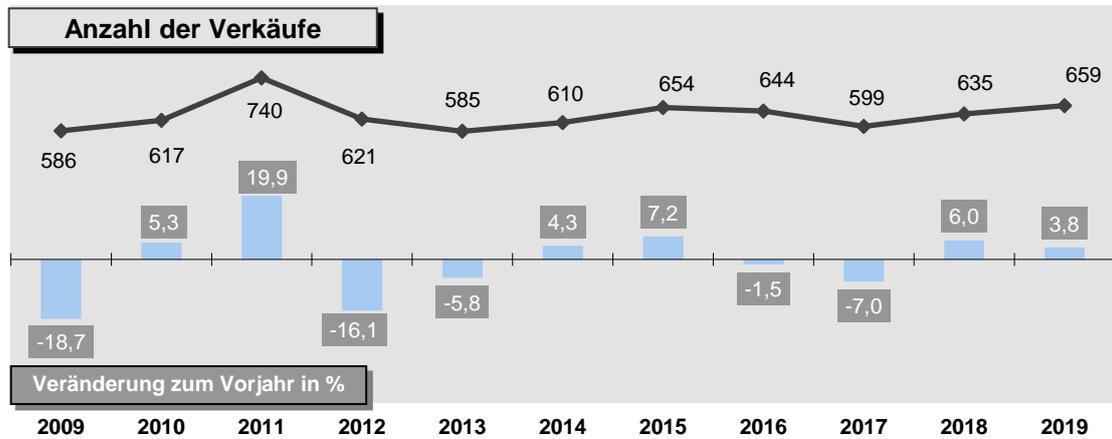
** einschließlich Erbbaurechte

2019	Bebaute Grundstücke **			Sondereigentum	
	Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €	Anzahl	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	23	29.693	504.790	155	61.189
-West	58	29.071	164.609	346	142.183
-Nord	45	40.214	186.450	169	95.020
-Ost	70	33.388	94.119	344	111.610
-Süd	51	22.310	81.827	260	97.518
Bad Cannstatt	104	116.404	365.067	340	88.484
Birkach	6	4.751	6.739	74	29.978
Botnang	21	9.004	16.075	104	30.623
Degerloch	40	21.366	54.109	93	38.765
Feuerbach	55	31.420	130.496	155	53.601
Hedelfingen	15	4.567	9.728	42	9.843
Heumaden	17	6.330	10.192	54	17.319
Hofen	17	9.777	18.482	48	10.131
Kaltental	18	5.423	10.429	30	7.686
Möhringen	49	22.383	50.955	258	96.583
Mühlhausen	22	9.178	12.536	81	21.849
Münster	11	2.807	6.116	30	6.583
Obertürkheim	13	12.169	11.062	35	7.683
Plieningen	30	13.455	37.654	83	24.965
Riedenberg	10	3.529	7.757	37	12.386
Rohr	16	7.107	15.158	67	22.564
Rohracker	9	3.746	4.908	24	8.373
Rotenberg	0			1	
Sillenbuch	17	7.480	14.165	47	24.942
Stammheim	35	14.070	29.300	60	16.076
Uhlbach	8	5.798	4.615	20	6.212
Untertürkheim	24	8.881	16.214	67	12.881
Vaihingen	73	67.323	274.546	114	38.506
Wangen	13	13.940	12.886	41	9.603
Weilimdorf	50	62.513	160.585	144	39.547
Zazenhausen	8	1.643	4.153	5	894
Zuffenhausen	60	23.222	34.989	169	38.734
Umsatz 2019	988	642.960	2.350.713	3.497	1.182.829
Umsatz 2018	1.214	991.461	2.915.911	3.336	1.071.338

** einschließlich Erbbaurechte

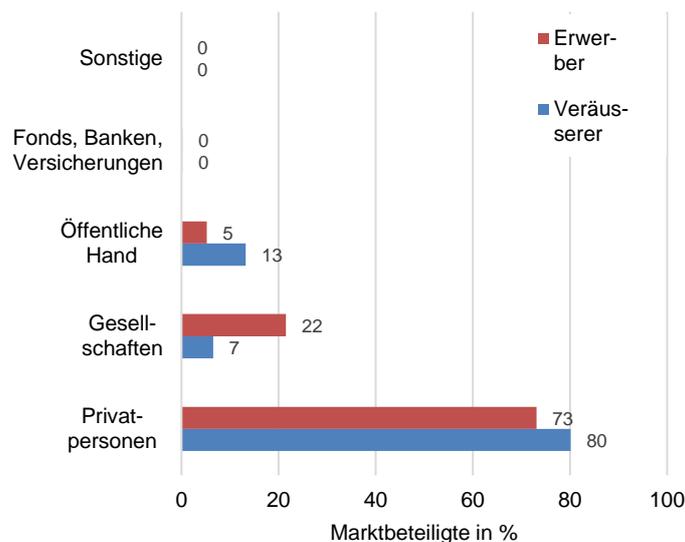
4.2 Unbebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2019

Kauffälle unbebaute Grundstücke (659 Fälle)



Umsätze nach Grundstücksarten (Erbaurechte sind hier nicht enthalten)

2019	Anzahl		Grundstücksflächen in 1000 m ²		Preissummen in Mio. Euro	
Grundstücksart	- Vergleichszahlen 2018 -					
Bauplatz-Wohngebiet	119	18,1%	80,25	11,4%	106,77	34,1%
	123	19,4%	68,82	14,2%	96,31	47,6%
-Mischgebiet	42	6,4%	29,81	4,3%	56,26	17,9%
	41	6,5%	29,06	6,0%	59,37	29,4%
-Kerngebiet	4	0,6%	3,72	0,5%	42,04	13,4%
	5	0,8%	3,56	0,7%	17,16	8,5%
-Gewerbegebiet	10	1,5%	54,32	7,7%	74,65	23,8%
	16	2,5%	14,80	3,1%	17,83	8,8%
Rohbauland	8	1,2%	18,20	2,6%	6,92	2,2%
	3	0,5%	3,66	0,8%	1,44	0,7%
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	449	68,1%	494,77	70,6%	11,73	3,7%
	404	63,6%	355,10	73,5%	8,84	4,4%
Sonstige	27	4,1%	20,07	2,9%	15,10	4,8%
	43	6,8%	7,99	1,7%	1,29	0,6%
Umsatz 2019	659	100,0%	701,14	100,0%	313,47	100,0%
Umsatz 2018	635		482,99		202,24	

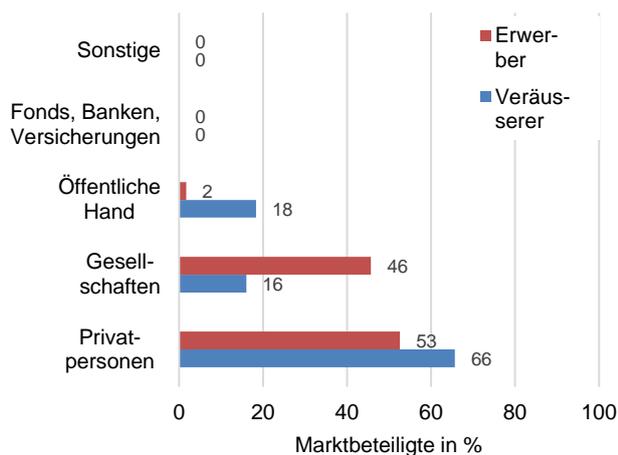
Bauplätze nach künftiger Gebäudeart

Anzahl der Verträge *	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung zum Vorjahr %
Einfamilienhäuser	79	113	52	60	56	59	52	41	59	66	11,9
Reihenhäuser	45	52	13	23	2	8	10	14	18	2	-88,9
Zwei-/Dreifamilienhäuser	0	3	5	3	7	10	10	7	7	7	0,0
Mehrfamilienhäuser	61	69	50	55	51	59	45	51	52	61	17,3
Sonstige Wohngebäude	6	0	4	4	3	1	1	2	5	5	0,0
Gemischt genutzte Gebäude	11	14	7	14	16	14	9	10	13	11	-15,4
Gewerblich genutzte Gebäude	23	25	14	15	24	29	32	20	12	10	-16,7
Garagen	0	1	1	0	2	3	1	0	1	2	
Gesamt	225	277	146	174	161	183	160	145	167	164	-1,8

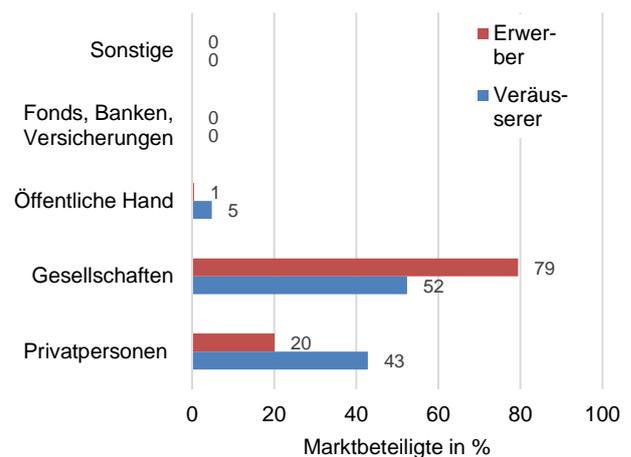
* Es sind nur solche Kauffälle aufgeführt, die eindeutig den entsprechenden künftigen Gebäudearten zugeordnet werden konnten.

Marktbeteiligte 2019

Kauffälle Bauplätze (175 Fälle)



Geldumsatz Bauplätze (280 Mio. Euro)



Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Anzahl der Verträge 2019	Flächen in m ²				
	bis 200	bis 400	bis 1000	bis 2000	> 2000
Acker	8	6	21	14	15
Wiese, Baumwiese	1	10	19	14	4
Gartenland- und Wochenendgrundstücke	8	33	192	67	6
Erwerbsgartenbau	0	0	0	0	2
Rebland	0	0	9	11	3
Wald	1	0	0	1	1
Sonstige	1	1	1	0	0
Umsatz 2019	19	50	242	107	31
Umsatz 2018	21	43	223	97	20

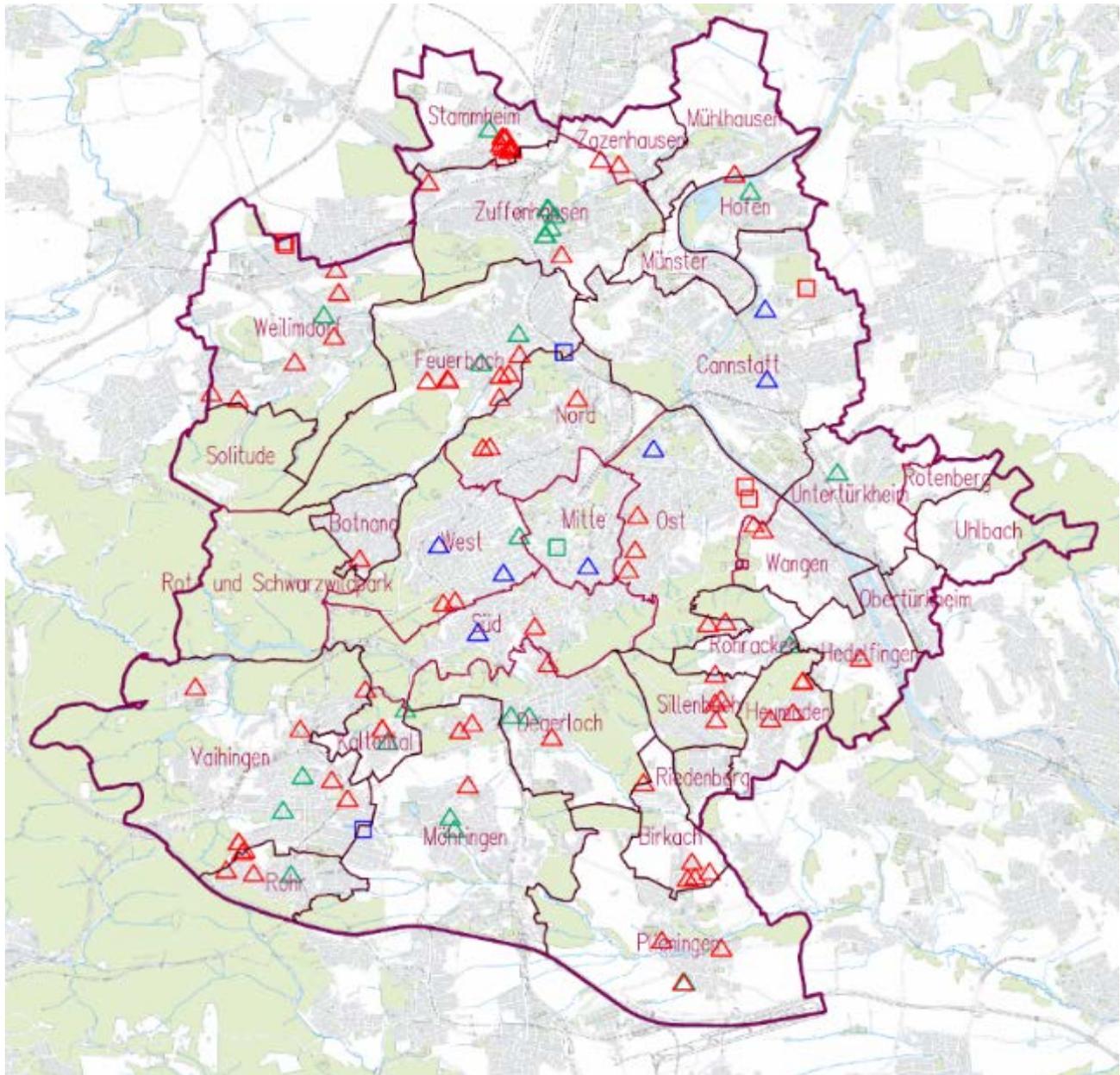
Umsätze in den Stadtbezirken

2019	Bauplätze			Rohbau- land	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaftliche Grundstücke	Sonstige
	Gemarkung	Wohnen, Misch- gebiet	Kern- gebiet					Gewerbe
Stuttgart-Mitte	3	1	.	.	.	.	.
-West*	5	1	.	.	.	2	1
-Nord	5	.	.	.	.	.	.
-Ost	7	.	2	.	.	18	2
-Süd	7	.	.	.	.	8	.
Bad Cannstatt	4	.	2	.	.	13	3
Birkach	5	.	.	.	.	4	1
Botnang	2	.	.	.	.	1	.
Degerloch	7	.	.	.	.	5	1
Feuerbach	13	2	2	.	.	28	3
Hedelfingen	3	.	.	.	.	50	.
Heumaden	5	.	.	.	.	14	1
Hofen	1	.	.	.	.	3	.
Kaltental	4	.	.	.	.	4	.
Möhringen	9	.	1	8	.	9	6
Mühlhausen	7	.	.	.	.	13	1
Münster		.	.	.	.	10	.
Obertürkheim		.	.	.	.	7	2
Plieningen	8	.	.	.	.	51	1
Riedenberg		.	.	.	.	1	.
Rohr	5	.	.	.	.	2	1
Rohracker	1	.	.	.	.	30	.
Rotenberg		.	.	.	.	16	.
Sillenbuch	5	.	.	.	.	1	.
Stammheim	18	.	.	.	.	16	.
Uhlbach		.	.	.	.	46	.
Untertürkheim	2	.	.	.	.	13	.
Vaihingen	12	.	1	.	.	5	2
Wangen	2	.	.	.	.	36	.
Weilimdorf	9	.	2	.	.	15	.
Zazenhausen	1	.	.	.	.	17	.
Zuffenhausen	11	.	.	.	.	11	2
Umsatz 2019	161	4	10	8	0	449	27
Umsatz 2018	164	5	16	3	0	404	43

* einschließlich Solitude, Rot- und Schwarzwildpark

Räumliche Verteilung der Kauffälle für Bauland

Die Grafik zeigt lagegetreu die Verteilung der für die Bewertung geeigneten und bedingt geeigneten Kauffälle von Bauland des Jahres 2019.

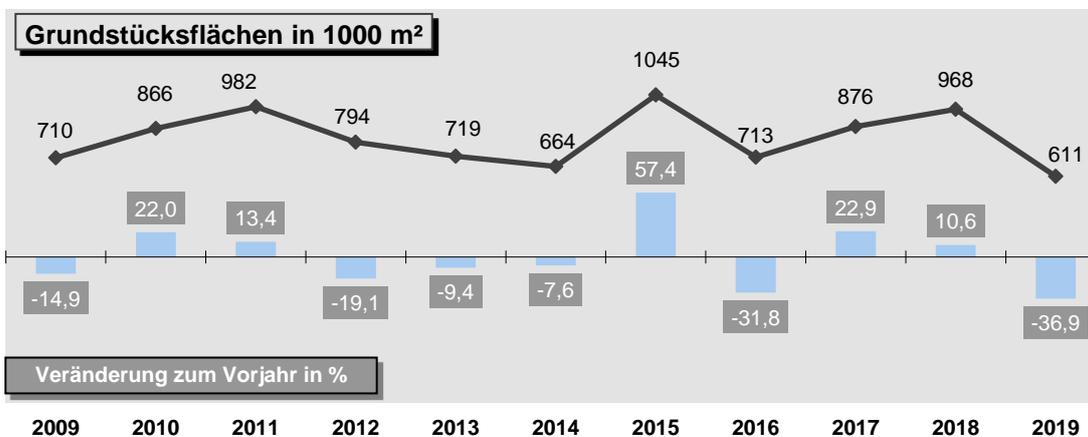
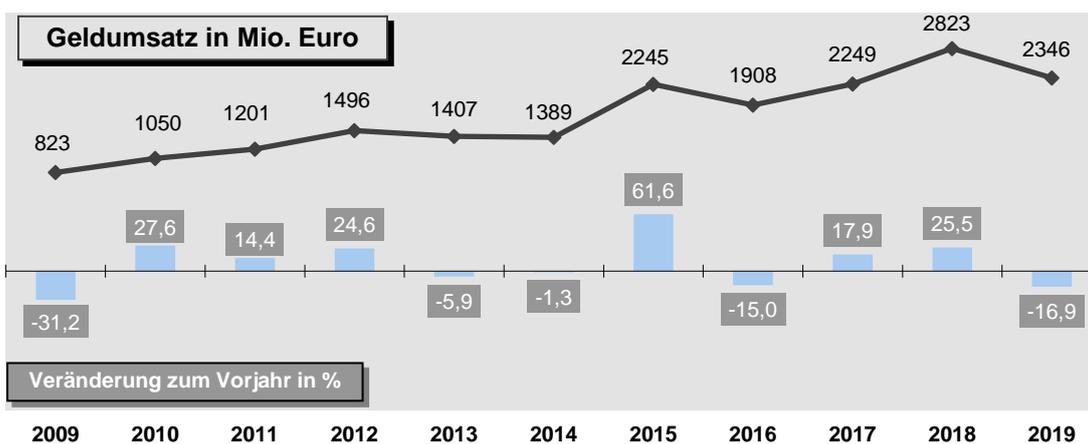
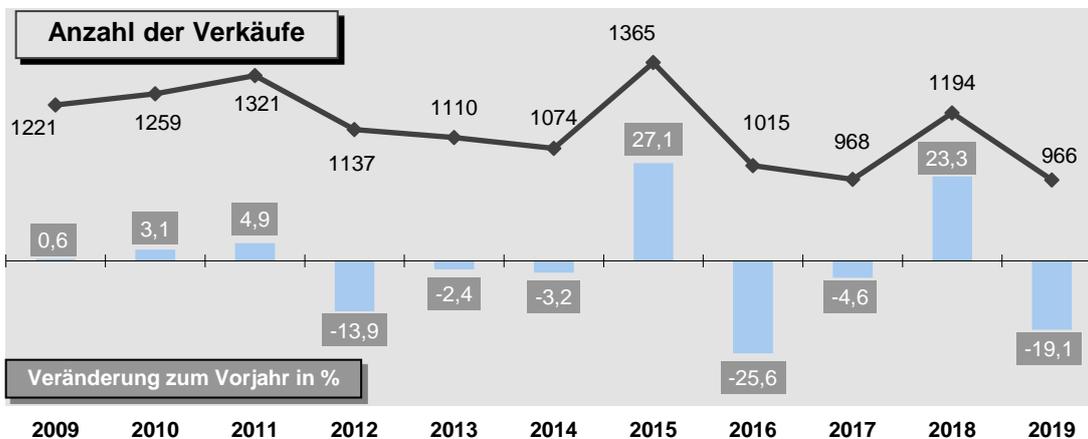


Einzelkauffall Bauland

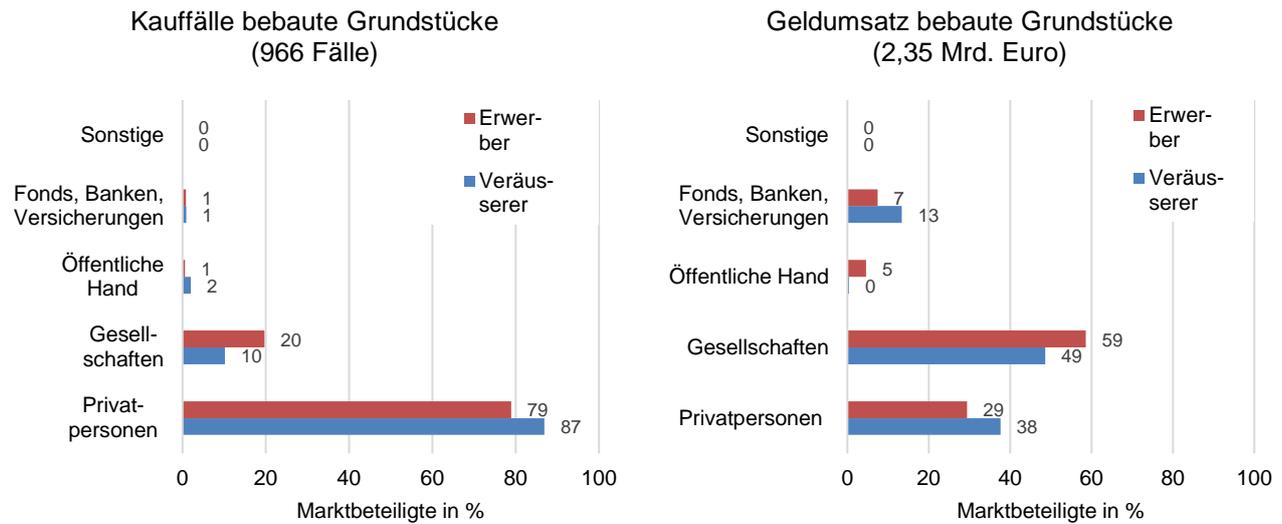
- ▲ Ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau
- ▲ Geschosswohnungsbau
- ▲ Mischnutzungen
- Gewerbliche Bauflächen
- Büronutzungen
- Innenstadtnutzung

4.3 Bebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2019

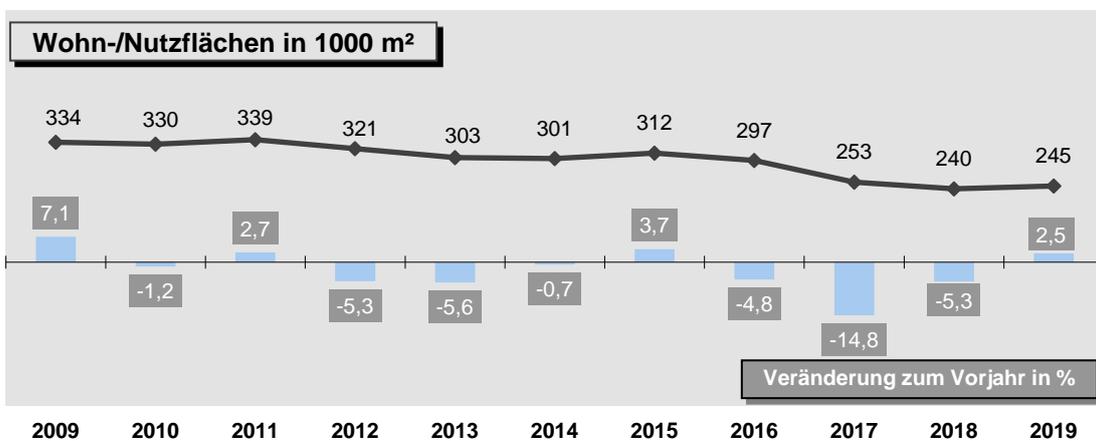
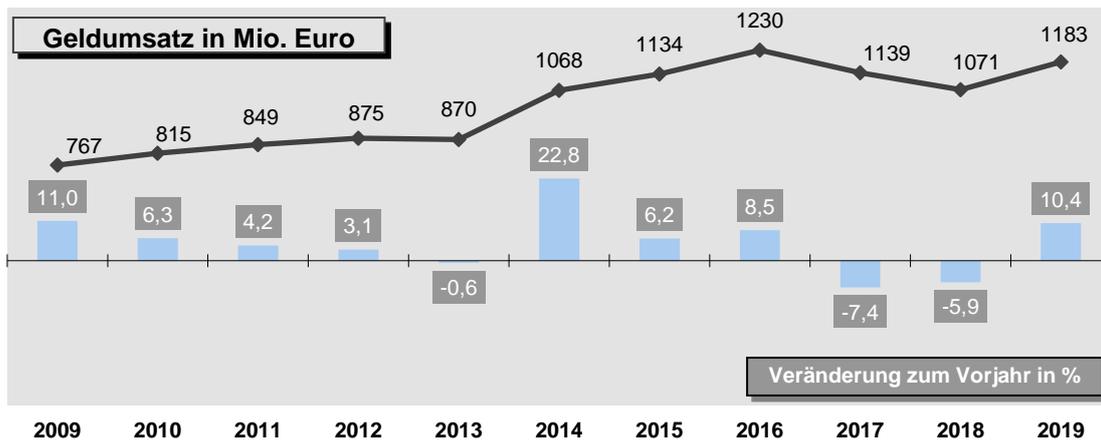
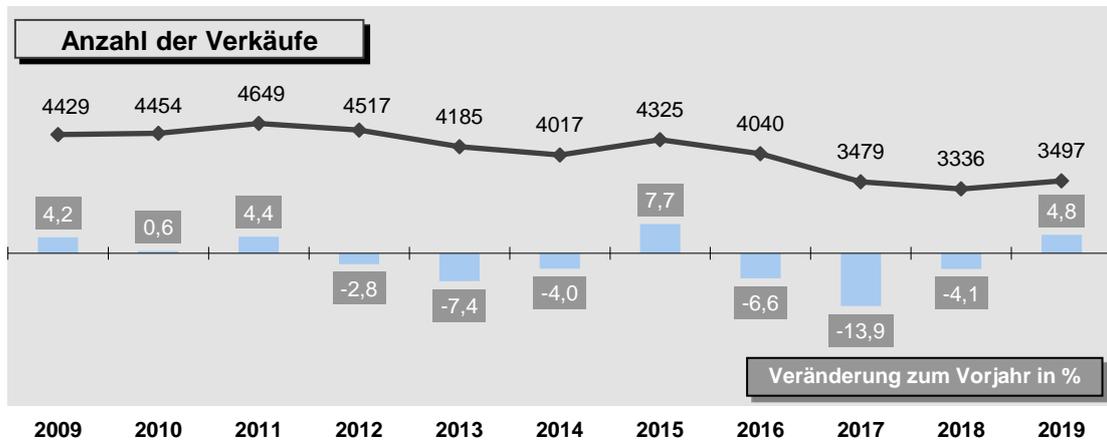


Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung 2019

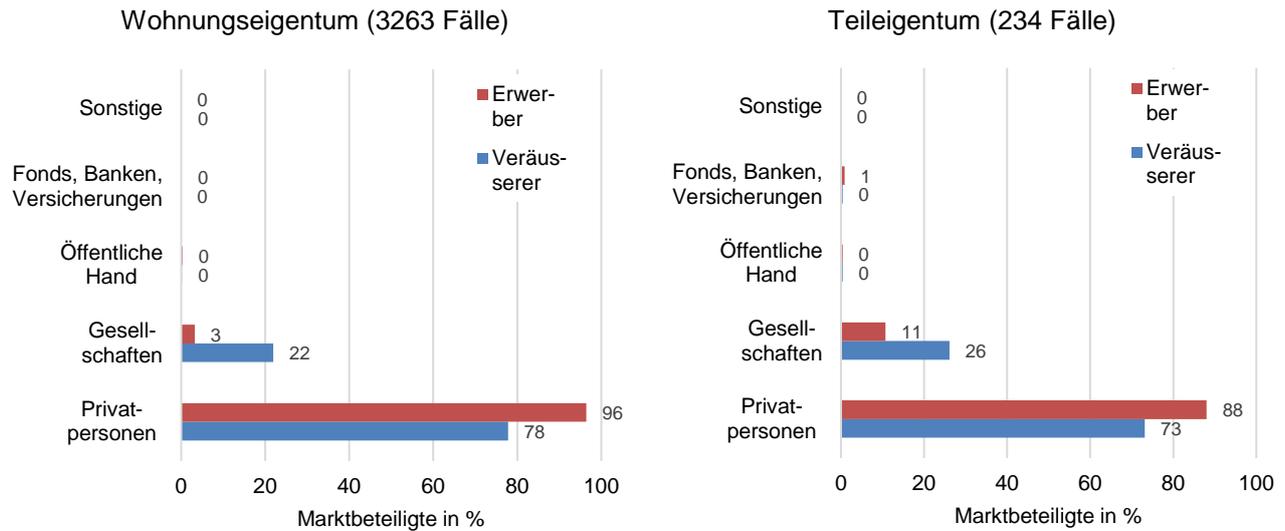
Anzahl der Fälle mit	vollständiger Auswertung					nicht auswertbaren Vereinbarungen, bzw. unvollständigen Unterlagen					Umsatz			
											Anzahl		Preissummen in Mio. Euro	
Baujahr	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2016	nach 2016	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2016	nach 2017	2019	2018	2019	2018
Gebäudenutzung														
Einfamilienwohnhaus	24	46	24	31	1	22	47	33	9	1	238	254	180,5	178,4
Reihenhaus	3	12	44	29	.	2	6	21	24	.	141	99	75,2	53,8
Einfamhs.m.Einl.whg.	1	8	5	3	.	2	3	14	2	.	38	32	41,0	34,3
Villa, Landhaus	2	.	.	.	.	2	.	.	.	.	4	5	10,0	14,1
Zweifamilienhaus	7	21	14	.	.	20	20	16	2	1	101	76	83,5	46,0
Dreifamilienhaus	12	16	26	.	.	19	17	24	2	.	116	129	88,4	93,8
Mehrfamilienhaus	28	6	23	2	.	39	7	28	.	3	136	119	224,4	178,0
Mehrfam.wenig Gewerbe	6	1	8	.	.	9	1	5	.	1	31	34	58,5	272,7
Mehrfam.teilw.Gewerbe	11	.	5	2	.	13	.	10	2	.	43	61	72,9	94,5
Gemischt genutzte Geb.	2	.	4	1	.	5	1	9	1	.	23	37	58,7	101,4
Geschäftshaus	2	.	.	4	.	.	.	5	3	.	14	20	601,3	366,9
Bürogebäude	5	.	3	7	.	.	.	7	6	3	31	32	655,3	1012,5
Fabrik	.	.	.	2	.	.	2	.	3	.	7	2	20,5	13,6
Warenlagerhaus	.	.	.	.	.	.	.	1	.	.	1	4	0,9	8,7
Hotel	.	.	1	2	1	2	.	1	2	1	10	7	115,9	196,3
Werkstatt (Hallen)	.	.	1	.	.	.	.	2	1	.	4	3	8,5	1,3
Landwirtschaftl. Gebäude	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0	0	.	.
Sonstige Gebäude	.	.	2	1	.	5	5	12	3	.	28	280	50,3	156,4
Umsatz 2019	103	110	160	84	2	140	109	188	60	10	966		2345,6	
Umsatz 2018	108	135	185	95	5	117	112	343	85	9		1194		2822,5

4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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



Marktbeteiligte 2019

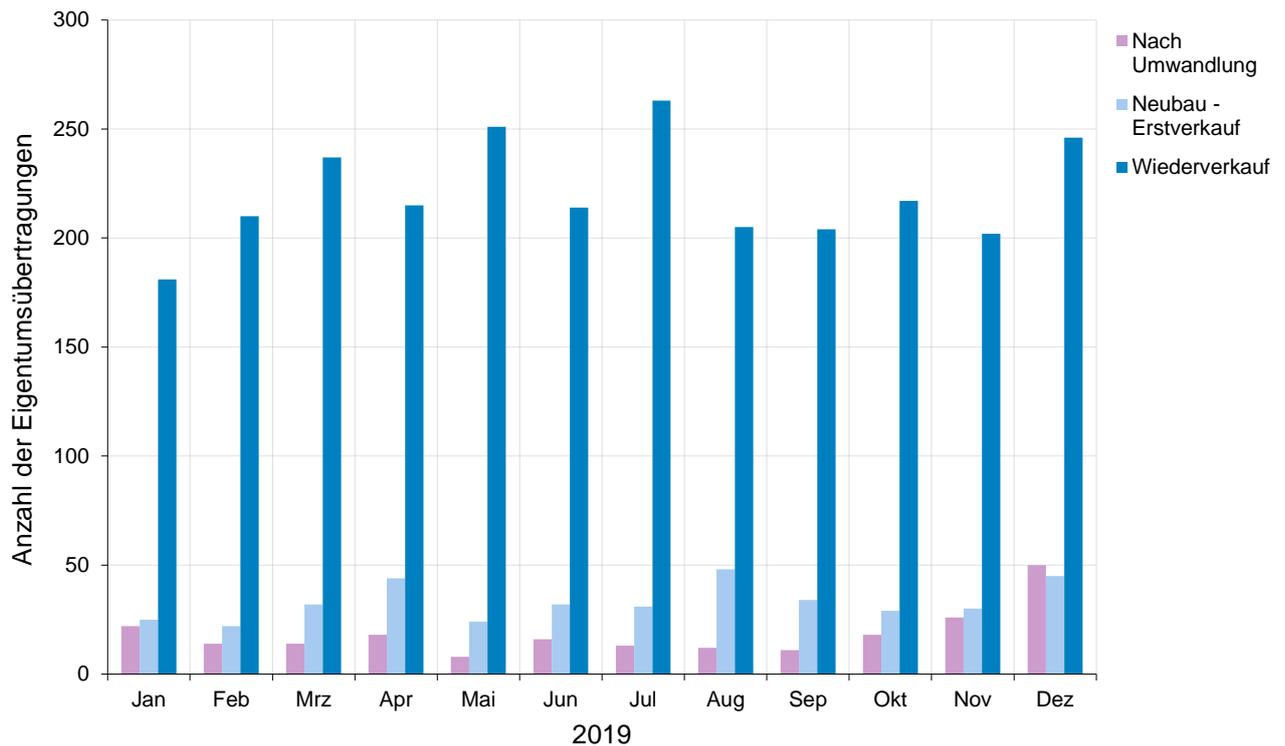


Ausgewertete Objekte und Kaufpreismittel 2019

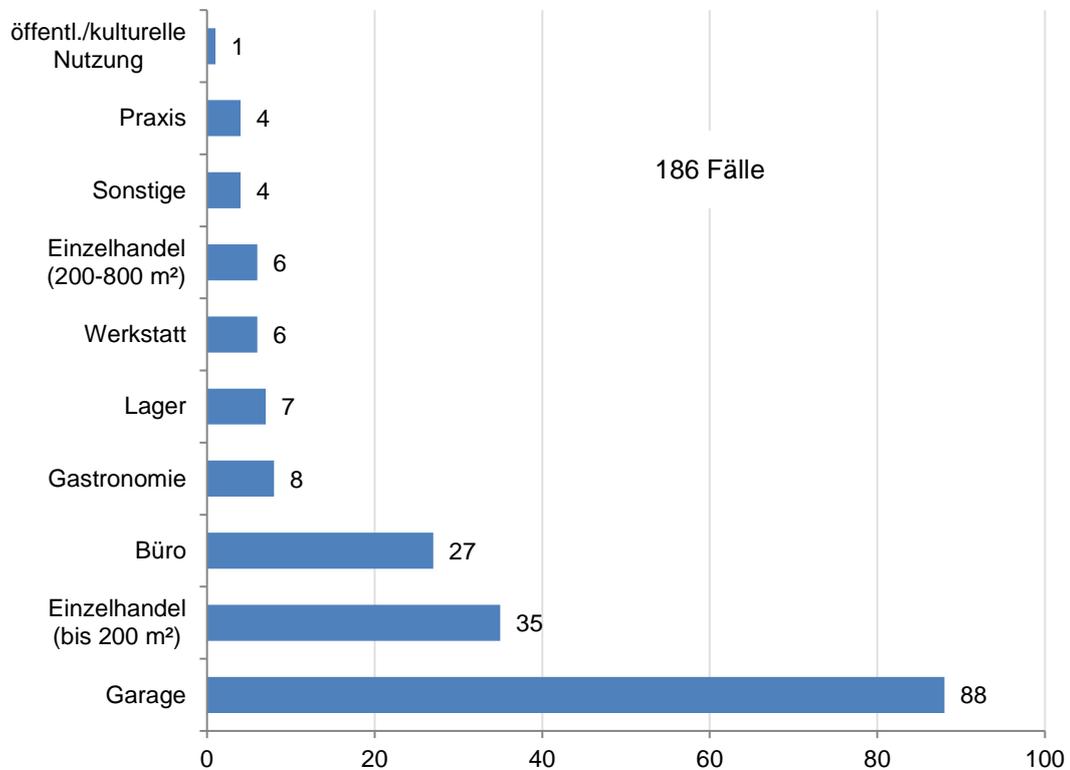
Sondereigentum	Anzahl		Wohn- und Nutzflächen in m ²	Preissummen in Mio. Euro	Kaufpreismittel in €/m ² ohne Garagen- und Stellplatzanteile	
	2019	2018			2019	2018
(nur vollständig ausgewertete Fälle)						
Wohnungseigentum	2019	2018			2019	2018
Baujahr bis 1945						
-Weiterverkauf	656	634	50.689	205,3	3.957	3.674
-Erstverkauf	94	73	6.831	32,8	4.639	4.164
Baujahr nach 1945						
-Weiterverkauf	1.852	1.776	129.866	545,0	3.922	3.654
Baujahr 1946-2016						
-Erstverkauf	102	103	6.258	28,4	4.338	4.800
Neubau (Baujahr ab 2017)						
-Erstverkauf	403	328	36.029	252,3	6.616	6.403
Wohnungseigentum gesamt	3.107	2.914	229.673	1.063,8	4.516	4.126
Wohnungserbbaurecht	48	53	2.957	9,2	3.455	2.779
Teileigentum *	98	138	12.804	30,7	2.913	2.683
Teilerbbaurecht	1	3	38	0,0	.	
Auswertung 2019	3.254		245.471	1.103,7	4.451	
Auswertung 2018		3.108				4.059

* Garagen werden nicht ausgewertet

Monatsumsätze bei Wohnungseigentum



Verteilung der erfassten Nutzungsarten bei Teileigentum 2019 in Prozent (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 2019		Kaufpreise in €/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*								
	sehr gut			1.180		3.140			
	gut	2.160		1.250	2.540	1.500	2.570		1.470
	mittel	1.030	1.480	750	1.860	1.580			1.520
Reiheneigenheim **	gut			530		2110			
Mehrfamilienhaus	sehr gut							2.410	
	gut			1.770		1.360	2.940	910	2.050
	mittel			710	2.050	970	2.020	1.250	1.330
	ungünstig					1.160			

* Wohnlagendefinition siehe Kap. 6.7

** Teilweise große Grundstücke zur späteren Bebauung mit Reiheneigenheimen

Geschosswohnungsbaugrundstücke WGFZ \geq 1,0

Preisspiegel 2019			
Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:			
Mehrfamilienhäuser	1.520	bis	6.980 €/m ²

Gemischt nutzbare Baugrundstücke
Nebenzentren

Preisspiegel 2019

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

Verdichtete Bebauung, einschließlich „Alter Ortsteile“ (teilw. mit Gewerbe)	710	bis	7.230 €/m ²
Nebenzentren			nur ein Kauffall

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

Preisspiegel 2019

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

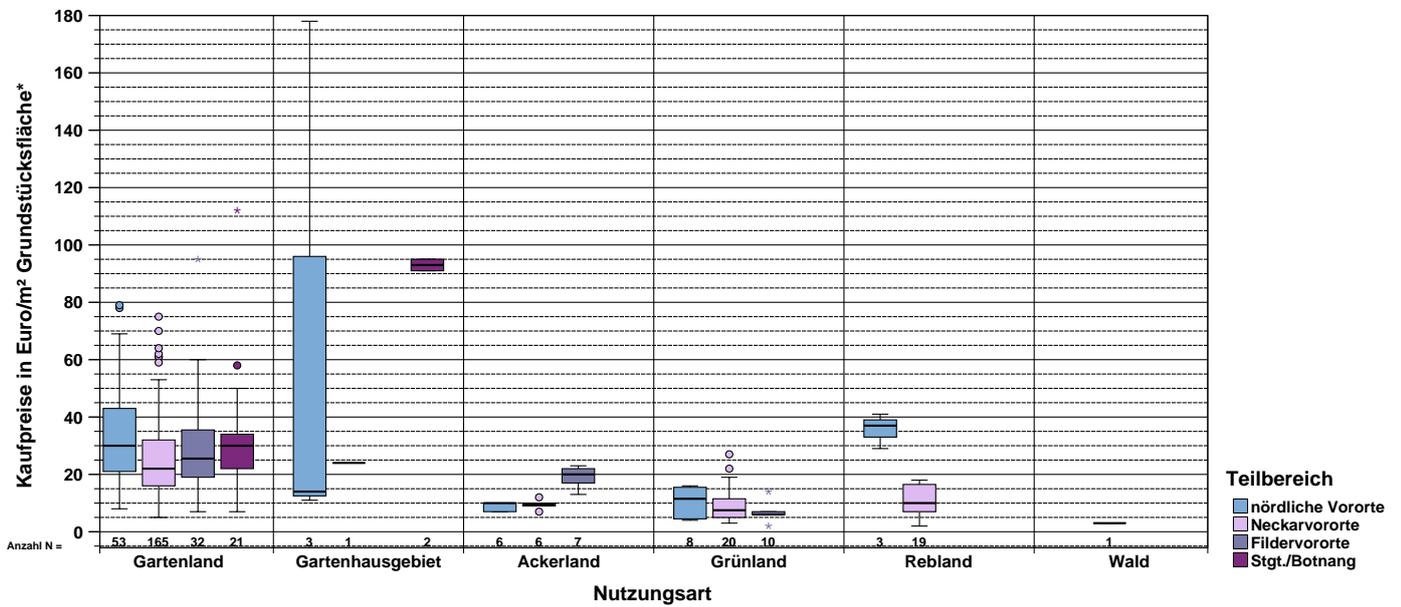
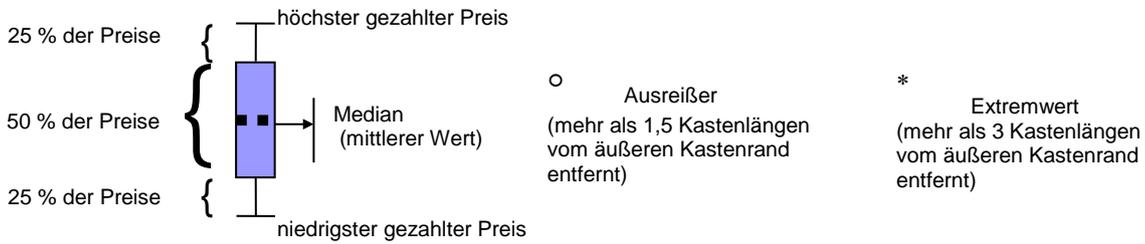
City (Typ 35)			nur ein Kauffall
Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)	230	bis	410 €/m ²
Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung			nur ein Kauffall
Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung			nur ein Kauffall
Bürogebiet (Außenbezirke)			nur ein Kauffall
Bürogebiet (Innenstadtbezirke)			keine Verkäufe

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

5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Preisspiegel 2019

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.

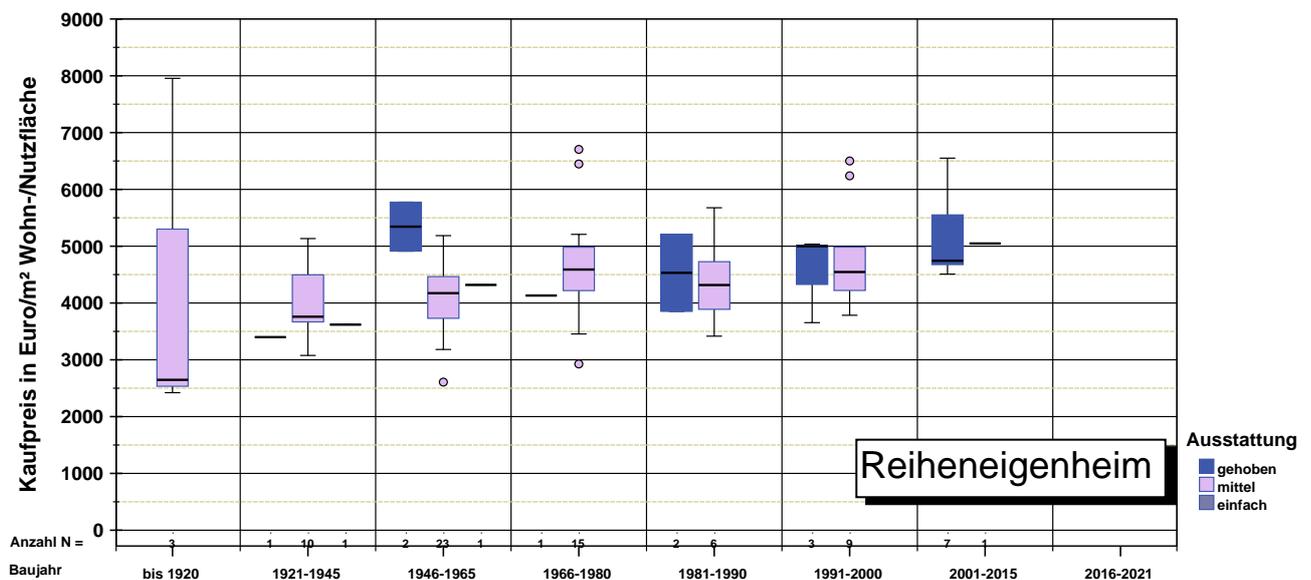
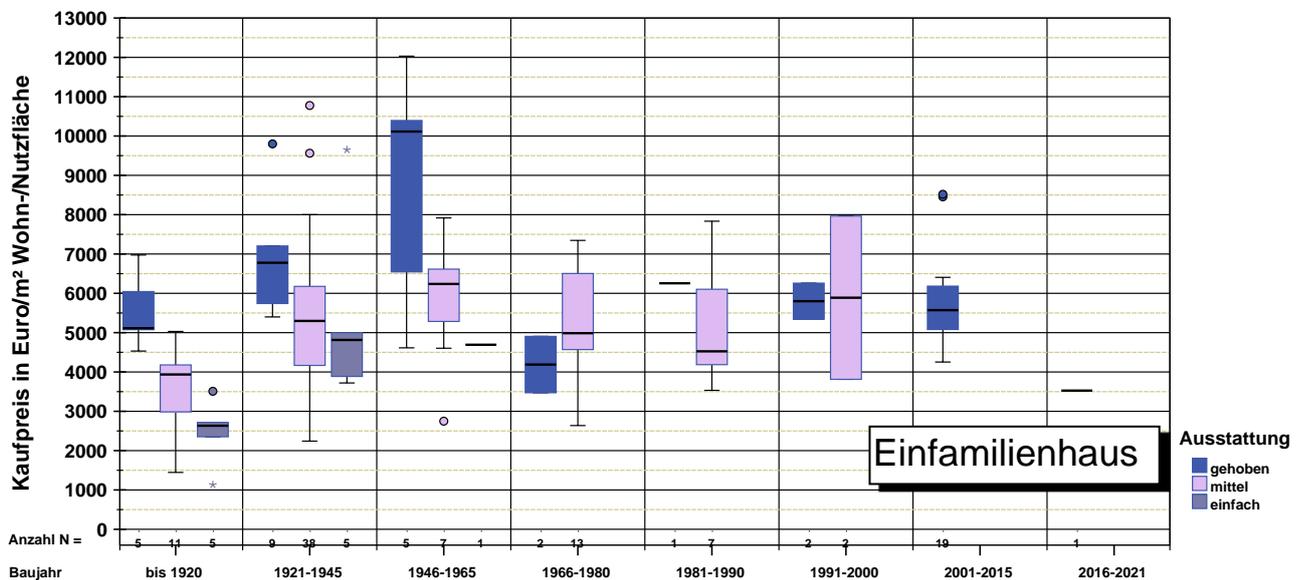
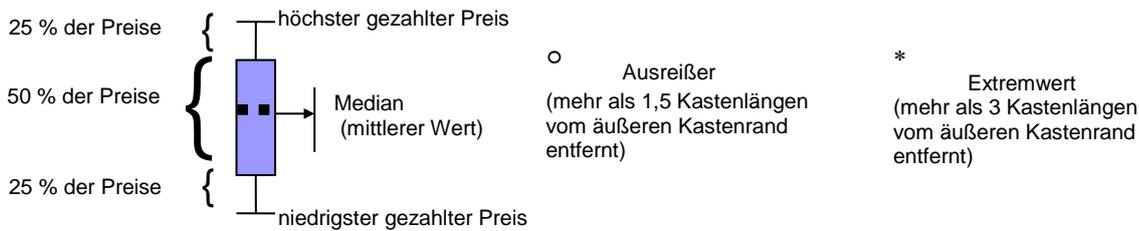
5.2 Bebaute Grundstücke

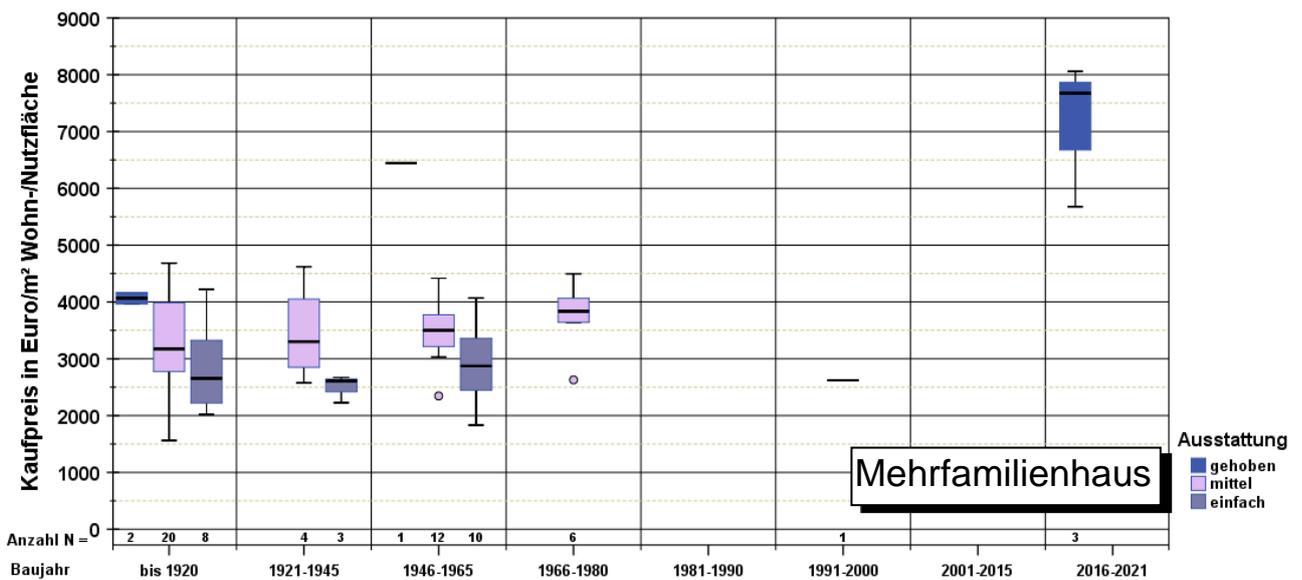
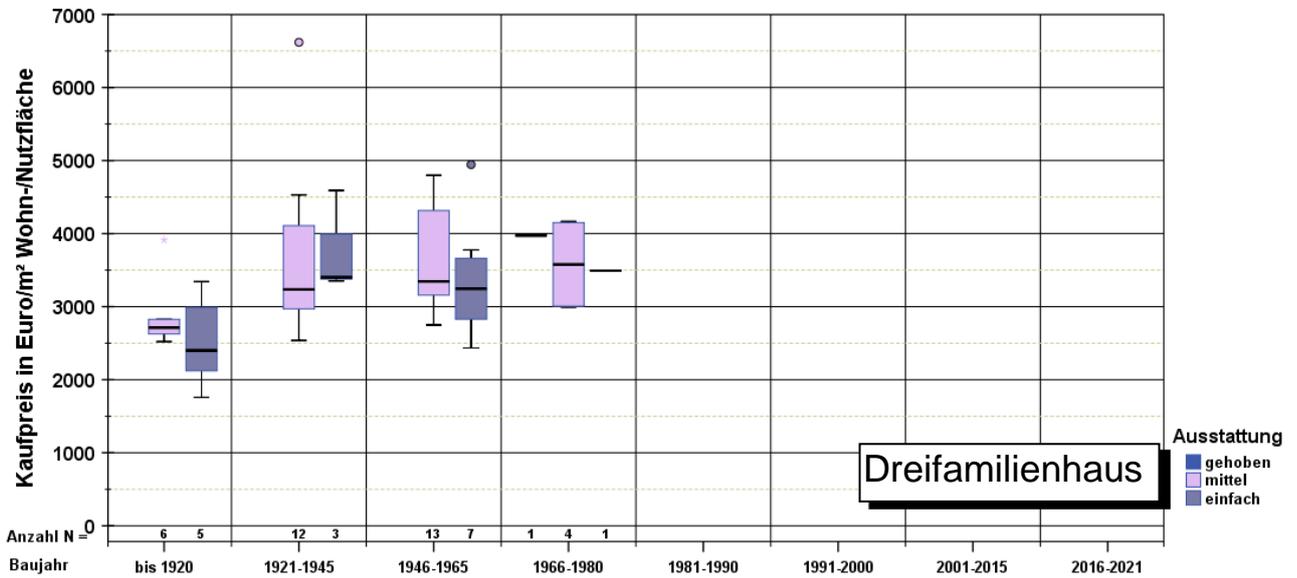
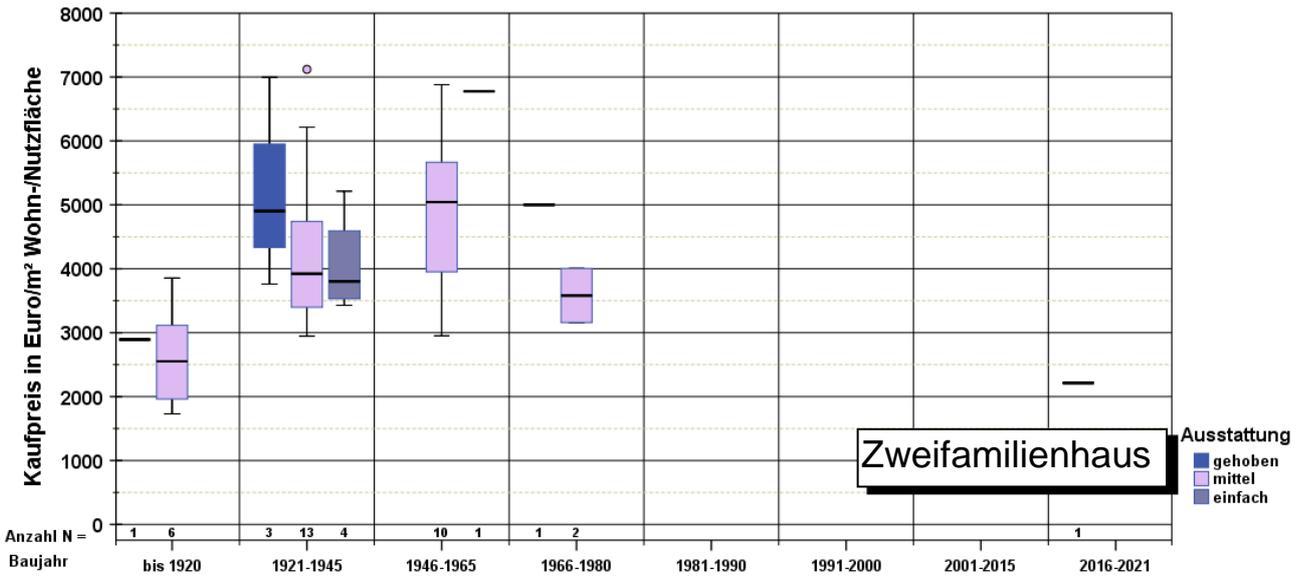
Der unter 5. gemachte Vorbehalt bzgl. der Preisspiegel gilt auch hier. Die angegebenen Preisspannen sind *bezahlte* Preise und können die Richtwerte, Vergleichsfaktoren und sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung nicht ersetzen. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Preisspannen sich nicht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

5.2.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Preisspiegel 2019

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.

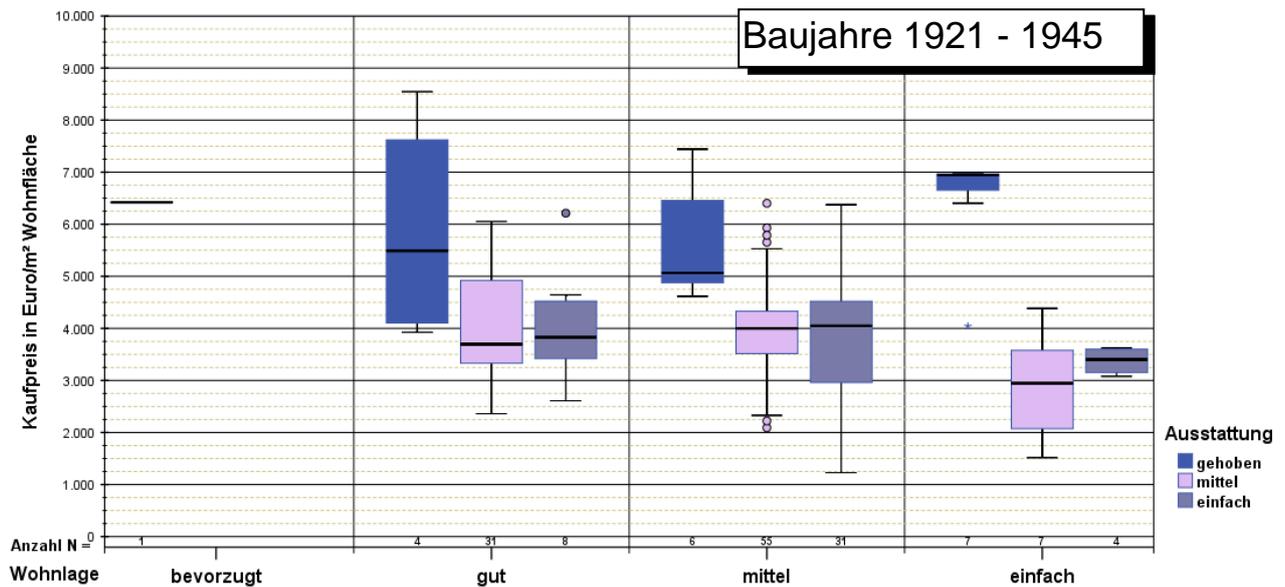
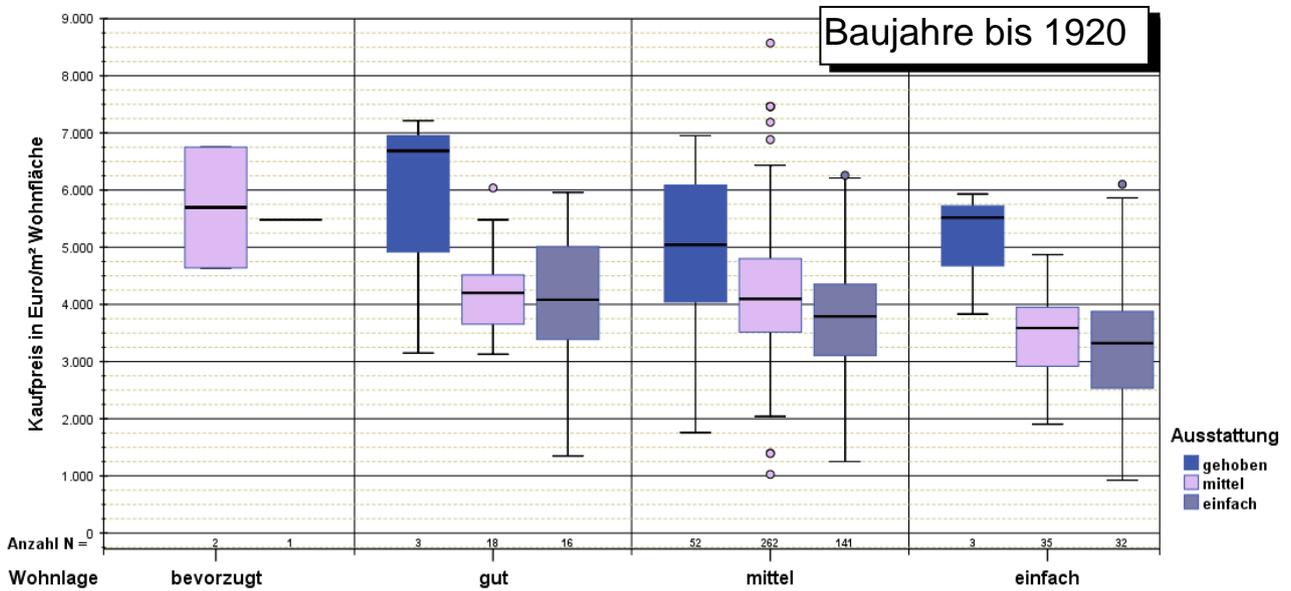
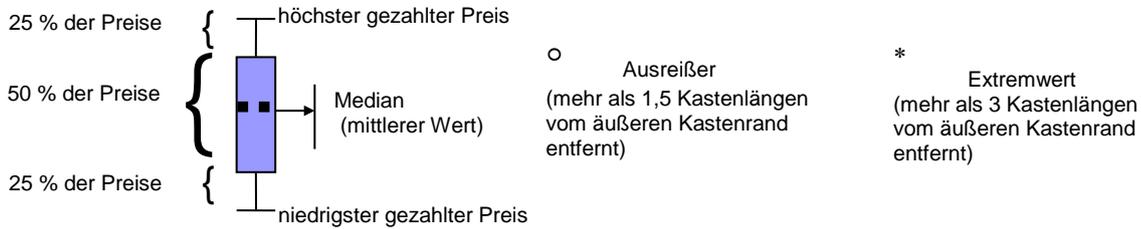


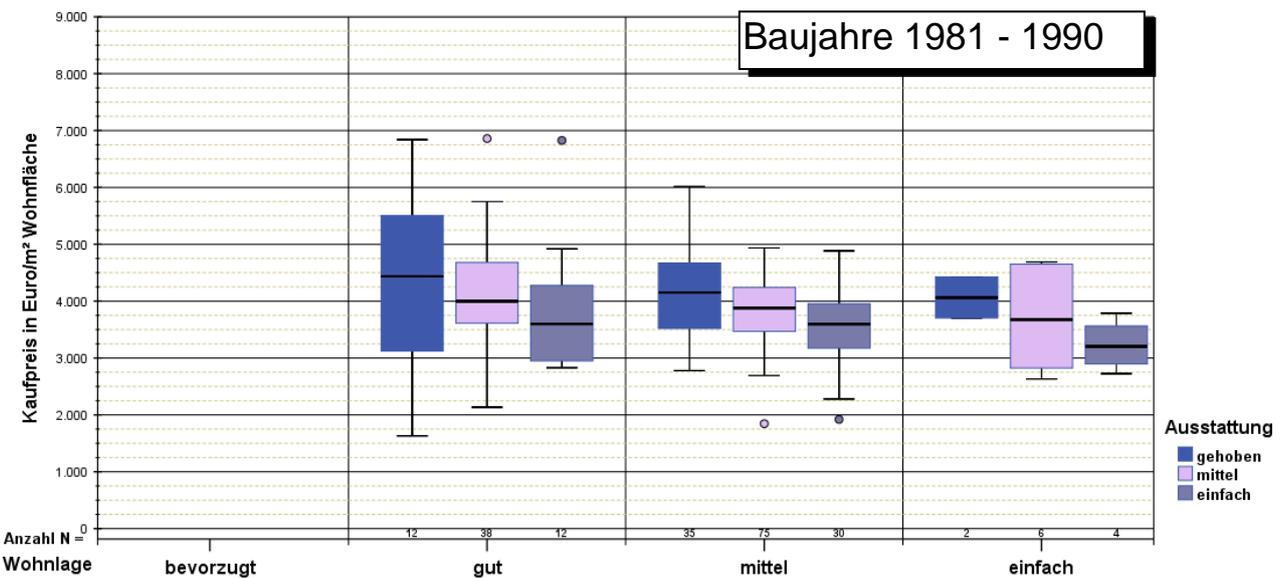
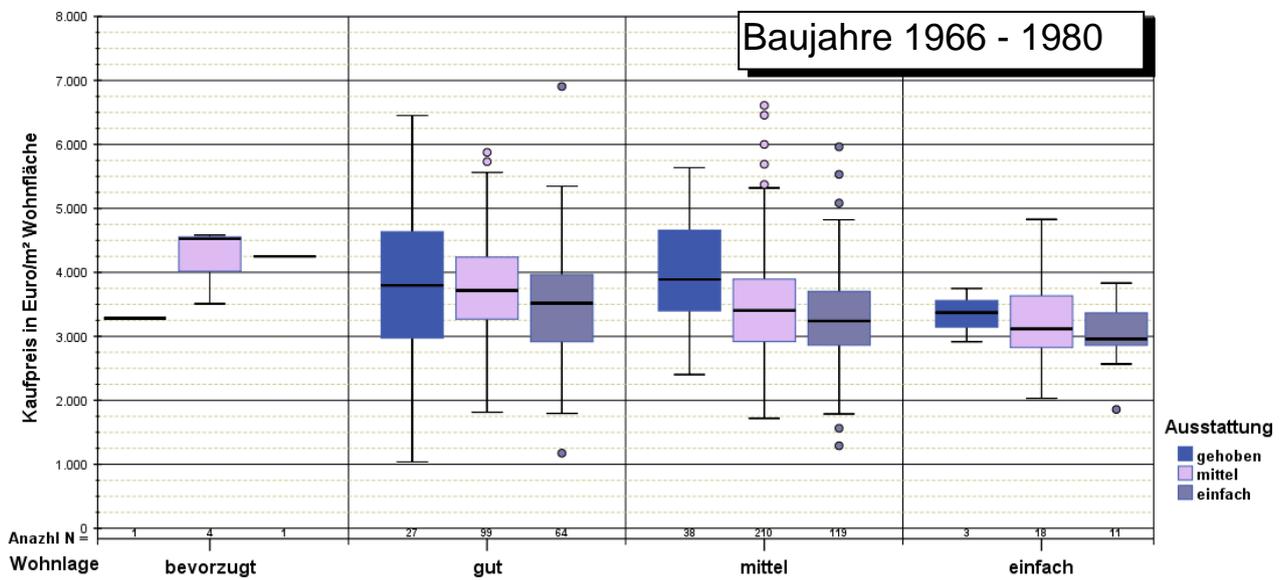
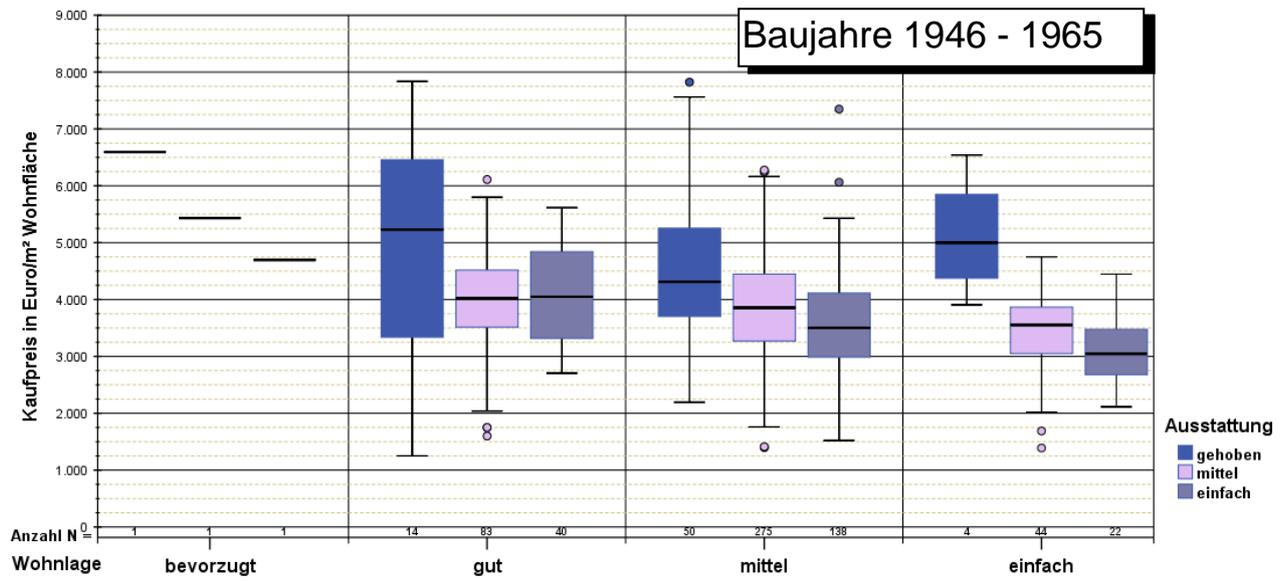


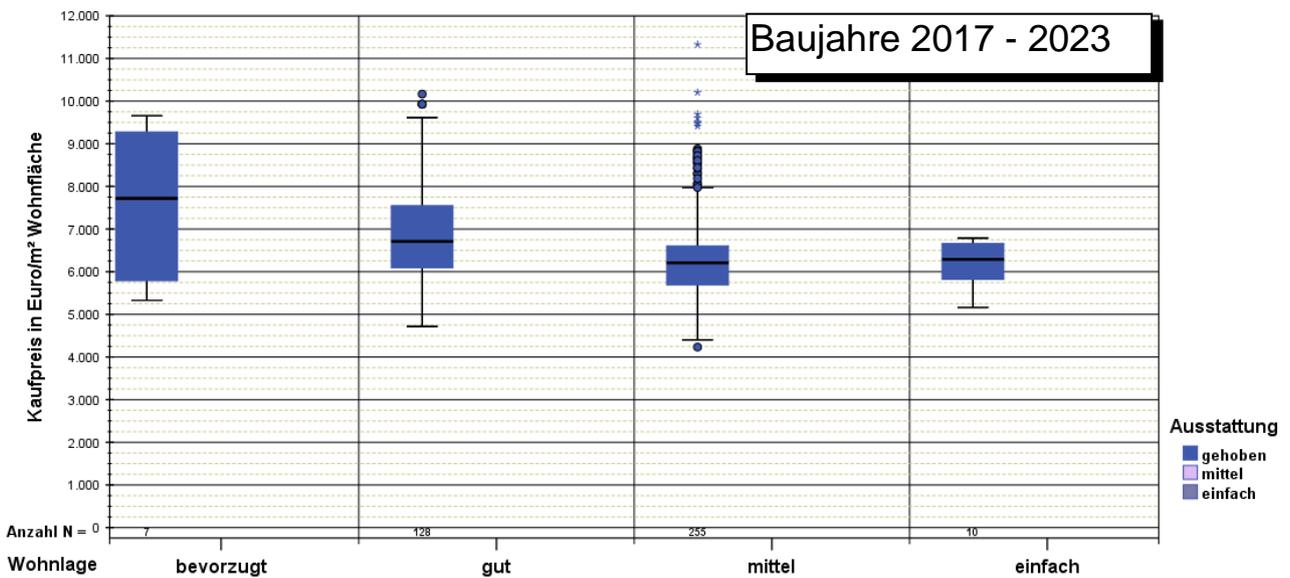
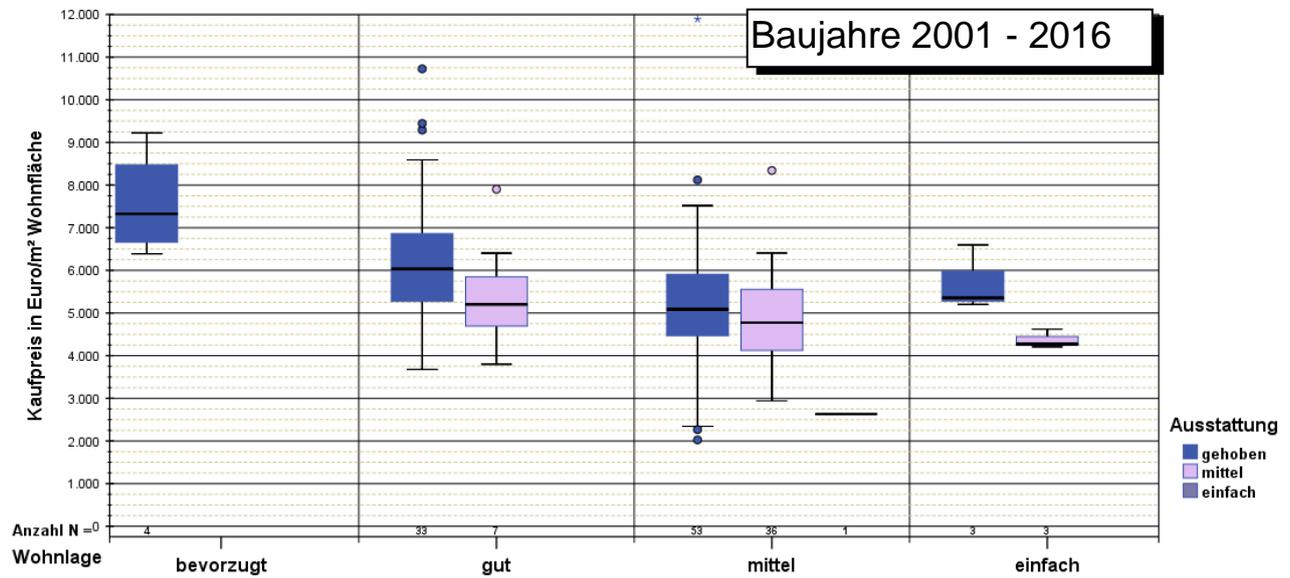
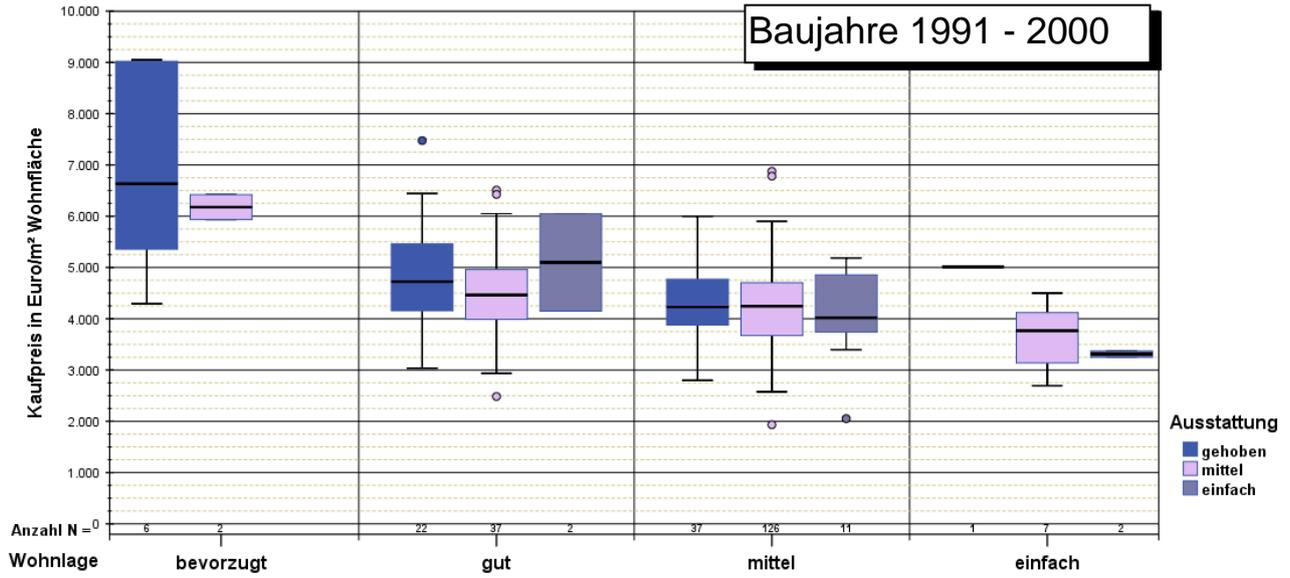
5.2.2 Wohnungseigentum

Preisspiegel 2019

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

2019	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	33	1.311	7.463	89	2.459	11.891	9	4.716	11.328
-West	127	1.759	8.571	135	1.396	8.120	25	4.402	10.202
-Nord	15	2.733	6.688	77	1.848	10.724	63	4.845	14.735
-Ost	118	1.618	6.457	143	1.857	7.074	36	5.923	10.164
-Süd	142	1.818	8.545	71	2.250	9.224	12	6.378	9.467
Bad Cannstatt	115	1.228	6.600	168	1.250	6.840	2	.	.
Birkach	0	.	.	31	2.076	5.679	36	4.440	7.791
Botnang	14	2.873	5.521	81	1.718	8.342	2	.	.
Degerloch	19	1.348	6.984	48	1.038	7.475	10	7.054	9.603
Feuerbach	18	2.292	5.863	86	1.174	7.717	25	6.346	7.863
Hedelfingen	7	3.226	4.586	33	1.688	4.365	0	.	.
Heumaden	2	.	.	46	1.630	5.000	3	6.183	6.538
Hofen	2	.	.	38	2.352	4.652	0	.	.
Kaltental	4	3.439	3.772	22	2.175	4.798	2	.	.
Möhringen	1	.	.	132	1.413	6.609	98	5.160	7.437
Mühlhausen	2	.	.	69	1.290	5.164	0	.	.
Münster	6	1.569	3.571	19	1.563	4.688	0	.	.
Obertürkheim	8	1.800	4.111	22	1.846	4.455	0	.	.
Plieningen	1	.	.	53	1.875	5.327	19	4.233	7.405
Riedenberg	0	.	.	35	2.073	6.859	1	.	.
Rohr	0	.	.	56	1.813	5.969	6	5.700	7.027
Rohracker	0	.	.	21	2.032	4.840	2	.	.
Rotenberg	1	.	.	0	.	.	0	.	.
Sillenbuch	1	.	.	25	1.833	7.693	14	7.528	9.928
Stammheim	5	2.328	3.884	50	2.192	5.070	0	.	.
Uhlbach	3	3.468	3.795	7	2.679	4.275	5	5.154	7.885
Untertürkheim	23	923	5.278	32	1.600	4.762	0	.	.
Vaihingen	5	2.911	4.879	75	2.134	6.425	9	6.262	9.134
Wangen	7	2.333	3.929	24	1.813	4.368	2	.	.
Weilimdorf	3	2.609	5.048	104	1.747	5.533	10	6.321	7.124
Zazenhausen	1	.	.	3	2.440	2.966	0	.	.
Zuffenhausen	36	1.026	4.870	80	2.017	7.348	9	5.209	6.667

* dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen

Preisspiegel 2019 für Neubaueigentumswohnungen
(soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m ²
Baujahr*												
2013	23	4.520	7	4.630	.	.	.	.	.	.	.	.
2014	163	3.620	17	4.660	4	6.880	.	.	.	.	.	.
2015	141	4.500	143	4.320	23	4.880	4	5.420	.	.	.	.
2016	130	4.740	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	10	7.840
2018	1	.	1	.	60	5.920	135	6.180	36	6.710	9	7.790
2019	.	.	.	.	30	5.820	96	5.750	159	6.070	44	6.610
2020	.	.	.	.	.	.	75	4.900	63	6.550	115	6.850
2021	.	.	.	.	.	.	.	.	25	6.020	136	6.370
2022	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	66	6.000
2023	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	15	8.510

* Jahr der Fertigstellung

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

5.2.3 Teileigentum

Preisspiegel 2019		Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in €/m ²		
Teileigentum			von	bis	Nutzfläche		Mittel
Nutzung	Baujahr	soweit auswertbar					
Einzelhandel (bis 200 m ²)	bis 1920	17	20	150	1.353	4.270	2.670
	1946 - 1965	4	80	90	1.550	4.440	2.620
	1966 - 1980	3	50	140	3.260	4.240	3.690
	1981 - 1990	6	30	90	1.340	4.940	3.480
	1991 - 2016	2	150	200	2.410	2.690	2.550
Einzelhandel (200 - 800 m ²)	1946 - 1990	4	260	500	1.740	3.560	2.260
Werkstatt	bis 1945	2	70	770	1.180	3.990	2.580
	1946 - 1965	2	70	230	2.170	2.660	2.420
Gastronomie	bis 1920	2	80	80	3.300	4.430	3.860
	1946 - 1965	2	80	220	1.770	2.270	2.020
Praxis	bis 1965	2	120	220	3.230	4.820	4.020
	1966 - 2000	2	120	170	2.130	2.880	2.500
Lager	bis 1920	3	60	70	603	2.710	1.522
Büro	bis 1945	9	20	360	1.920	3.360	3.210
	1946 - 1965	5	20	120	3.360	5.700	4.220
	1966 - 1980	2	70	100	1.990	2.140	2.060
	1981 - 1990	3	80	120	2.110	3.320	2.820
	1991 - 2016	4	60	230	1.500	5.030	3.670

5.2.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Preisspiegel 2019		Anzahl	Nutzfläche m ²	Kaufpreise in €/m ² Nutzfläche	Viel- faches	Liegen- schafts- zins* %
Gewerbe/ Industrie						
Gebäudenutzung	Baujahr			soweit auswertbar		
Geschäftshaus	1860 - 2008	6	450 - 60.440	1.440 - 6.440	15,9 - 24,6	1,3 - 4,9
Bürogebäude	1886 - 2000	13	750 - 27.160	1.710 - 6.040	14,4 - 30,0	1,6 - 4,8
Hotel	1955 - 2018	4	1.720 - 4.840	2.590 - 8.200	19,0 - 21,2	1,4 - 3,2
Sonstige Gebäude	1969 - 1998	5	340 - 7.060	1.190 - 3.530	13,7 - 30,6	1,7 - 3,4

* 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 31.12.2019

6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen

6.5.3 Marktanpassung - Sachwertfaktoren (NHK 2010)

6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 31.12.2019

6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser

6.6 Wohnungs- und Teileigentum

6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 31.12.2019

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

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.

Antragsformulare und Auskünfte zu den Produkten und Dienstleistungen

www.stuttgart.de/gutachterausschuss

Kundenzentrum Stadtmessungsamt
Tel.: (0711) 216 - 59601

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

8 Gebühren

8.1 Gebührensatzung

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

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

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

§ 1 Gebührenpflicht

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

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

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

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

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

(2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührensschuldner 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- bis betrag	Zuschlag %	auf Ausgangswert abzüglich
0 €	25.000 €	920 €	
25.000 €	100.000 €	920 €	0,45 25.000 €
100.000 €	250.000 €	1.260 €	0,45 100.000 €
250.000 €	500.000 €	1.940 €	0,25 250.000 €
500.000 €	2.000.000 €	2.570 €	0,15 500.000 €
2.000.000 €	5.000.000 €	4.880 €	0,10 2.000.000 €
5.000.000 €		7.850 €	0,10 5.000.000 €

zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

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

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

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

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

(5) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

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

¹ Veröffentlichung der Änderungssatzung im Amtsblatt vom 5. August 2010

(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.

8.2 Berechnungsbeispiele

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

8.2.1 Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale

Beispiel: Eigentumswohnung mit Verkehrswert 450.000 €

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

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

Spalte 4 + 5: Für die Ermittlung des Zuschlages wird zunächst der Differenzbetrag zwischen dem ermittelten Wert (450.000 €) und dem Betrag aus Spalte 3 (250.000 €) gebildet (= 200.000 €). Dieser Differenzbetrag wird mit dem Zuschlag aus Spalte 4 (0,25%) multipliziert (= 500 €).

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

$$(1.940 \text{ €} + 500 \text{ €}) * 1,19 = 2.903,60 \text{ €}$$

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart - Grundstücksmarktbericht 2020

(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.

8.2.2 Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen

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

Wert des Grundstücks ohne die Belastung:	950.000 €
Abschlag wegen der Belastung durch das Wohnrecht:	- 150.000 €
Verkehrswert:	800.000 €

Spalte 1 + 2: Summe der maßgeblichen Werte für die Gebührenberechnung:

$$950.000 \text{ €} + 150.000 \text{ €} = 1.100.000 \text{ €}$$

$$\text{Spalte 3: Grundbetrag für } 1.100.000 \text{ €} = 2.570,00 \text{ €}$$

$$\text{Spalte 4 + 5: } (1.100.000 \text{ €} - 500.000 \text{ €}) * 0,0015 = + 900,00 \text{ €}$$

$$\text{Gebühr: Summe Gebühr netto: } 3.470,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Umsatzsteuer von 19 \% } + 659,30 \text{ €}$$

$$\text{Gebühr brutto } 4.129,30 \text{ €}$$

8.2.3 Verkehrswerte mehrerer Eigentumswohnungen in einem Gebäude

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

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

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

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

8.2.4 Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag

Der Wert nach § 3 GAGS (Spalte 1 + 2) soll sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung beziehen. Ist die Er-

mittlung eines Verkehrswertes zu einem zurückliegenden Stichtag beantragt (z.B. Werte für die Erbschaftsteuer), erfolgt eine Anpassung der im Gutachten aufgeführten Werte auf das Datum der Rechnungsstellung. Die Anpassung erfolgt pauschal mittels eines bei der Geschäftsstelle vorliegenden Preisindex.

Beispiel: mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück ohne besondere Merkmale

Verkehrswert:	1.450.000 €
Wertermittlungsstichtag:	06.07.2018
Datum der Rechnungsstellung:	10.01.2020
Indexwert für Dreifamilienhäuser (Juli 2018):	192
Indexwert für Dreifamilienhäuser (Januar 2020):	208

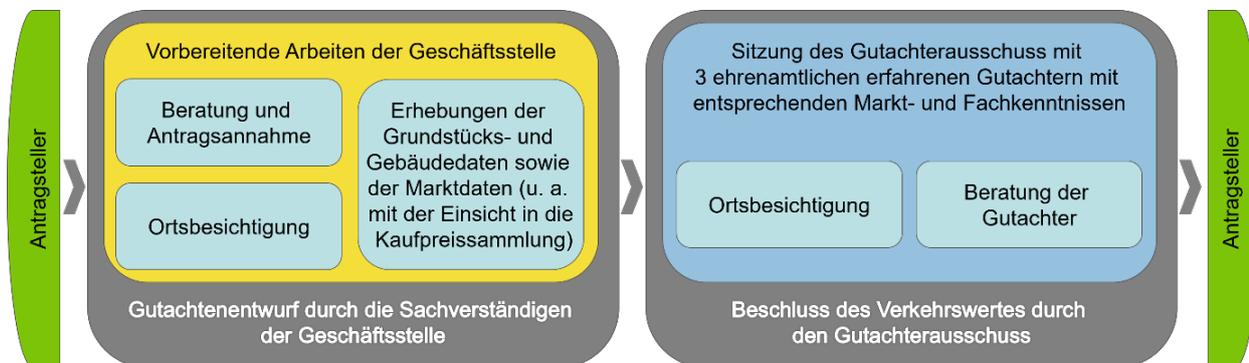
Spalte 1 + 2: Auf Basis des Indexes ergibt sich eine allgemeine Preissteigerung von 8,3% (=208/192 * 100 - 100) und ein Wert nach § 3 GAGS von rund 1.571.000 € (= 1.450.000 * 1,0833).

Spalte 3: Grundbetrag für 1.571.000 € = 2.570,00 €

Spalte 4 + 5: (1.571.000 € - 500.000 €) * 0,0015 = + 1.606,50 €

<i>Gebühr:</i> Summe Gebühr netto:	4.176,50 €
zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 793,54 €
Gebühr brutto	4.970,04 €

8.3 Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss



Anschriften der Gutachterausschüsse in Stuttgart und Umgebung

Stuttgart	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (0711) 216-59576 wertermittlung@stuttgart.de www.stuttgart.de/gutachterausschuss
Böblingen	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 und Umge- bung	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	☎ (07141) 910-2256 gutachterausschuss@ludwigsburg.de www.ludwigsburg.de
Ostfildern	Otto-Vatter-Straße 12 73760 Ostfildern	☎ (0711) 3404-414 gutachterausschuss@ostfildern.de www.ostfildern.de
Sindelfingen	Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	☎ (07031) 94-543 gutachterausschuss@sindelfingen.de www.sindelfingen.de
Waiblingen/Korb	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	☎ (07151) 5001-1203 gutachterausschuss@waiblingen.de www.waiblingen.de

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