

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2021

Immobilienmarkt 2020
Daten für die Wertermittlung 2021/2022



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2021

Daten für die Wertermittlung 2021/2022

bearbeitet und veröffentlicht: Frühjahr 2021

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, Herr Fatke
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
	Öffnungszeiten: Mo–Do 9:00-16:00 Uhr Fr 9:00-12:00 Uhr

Internet Informationen im Internet unter: www.stuttgart.de/gutachterausschuss

Auskünfte	Bodenrichtwerte:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192
	Grundstücksmarktbericht:	Geschäftsstelle Herr Fatke	☎ (0711) 216-59566 ☎ (0711) 216-59608 Fax (0711) 216-950190
Anträge	Wertermittlung:	Frau Klozenbücher Frau Siebart	☎ (0711) 216-59574 ☎ (0711) 216-59584 Fax (0711) 216-950190
	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige:	Geschäftsstelle 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	9
4	Grundstücksverkehr	12
4.1	Gesamtumsätze, allgemein	12
4.2	Unbebaute Grundstücke	17
4.3	Bebaute Grundstücke	22
4.4	Wohnungs- und Teileigentum	24
5	Preise	27
5.1	Unbebaute Grundstücke	27
5.1.1	Baugrundstücke	27
5.1.2	Landwirtschaftliche Grundstücke	29
5.2	Bebaute Grundstücke	30
5.2.1	Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau	30
5.2.2	Wohnungseigentum	32
5.2.3	Teileigentum	36
5.2.4	Gewerbe- und Industriegrundstücke	37
6	Daten für die Wertermittlung	38
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	Mietspiegel 2021/2022	39
9	Gebühren	40
9.1	Gebührensatzung	40
9.2	Berechnungsbeispiele	40
9.2.1	Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale	40
9.2.2	Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen	40
9.2.3	Verkehrswerte mehrerer Eigentumswohnungen in einem Gebäude	40
9.2.4	Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag	40
9.3	Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss	41

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.

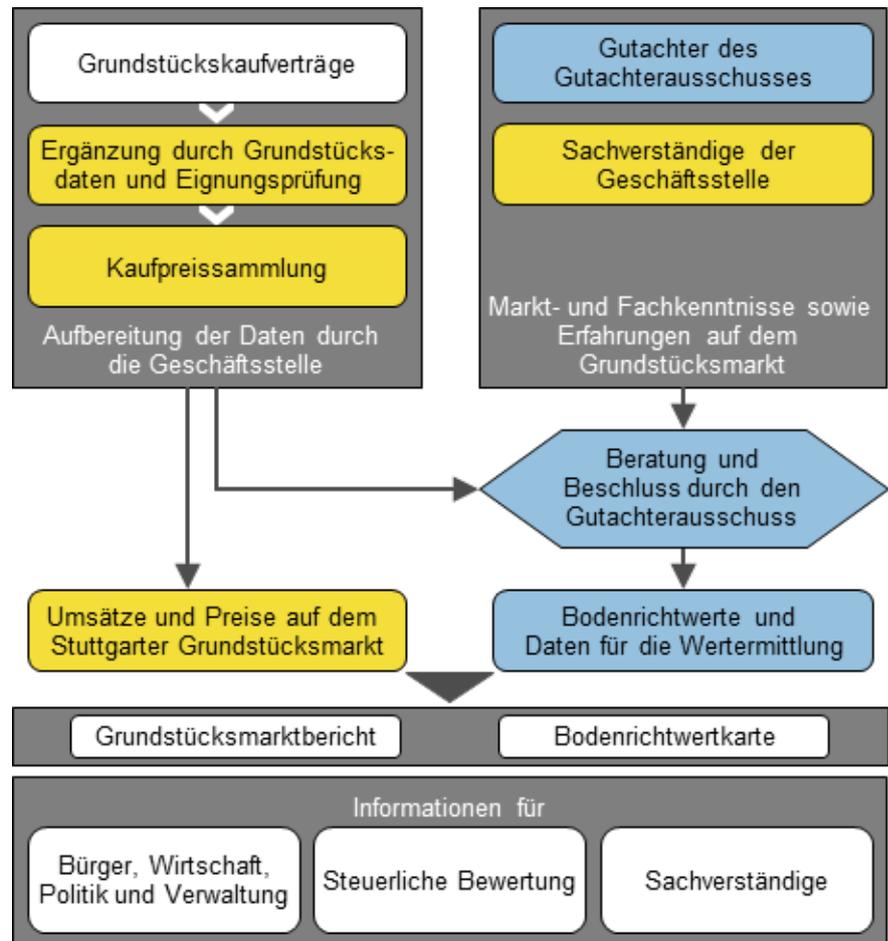
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2022, 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 2020 berichtet. Dieser Bericht war u.a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 22.04.2021 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. 605 000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km² das Zentrum der Metropolregion Stuttgart mit ca. 5,5 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. 428 000, wovon rd. 257 000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2021 in Stuttgart bei 5,4 % und in der Region bei 4,5%.



Allgemeine Entwicklung

Wie in beinahe allen Lebensbereichen standen im Jahr 2020 auch die Entwicklungen auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Vor allem zu Jahresbeginn herrschte noch weitgehend Unsicherheit, denn die Folgen für den Immobilienverkehr waren kaum abzusehen. Damals ging der Gutachterausschuss davon aus, dass die Auswirkungen je nach Teilmarkt unterschiedlich ausfallen werden, es jedoch nicht zu einem vollkommenen Einbruch kommen sollte. Schließlich hatte sich in den vergangenen Jahren ein gewichtiger Nachfrageüberhang auf dem Immobilienmarkt aufgebaut und viele attraktive Standortfaktoren hatten nach wie vor Bestand. Beide Einschätzungen sollten sich im Verlauf des Jahres bewahrheiten.

Die markantesten Einschnitte musste der Gewerbeimmobilienmarkt hinnehmen. Nachdem der Mietumsatz mit Büroflächen im Vorjahr wieder zugenommen hatte, ging er 2020 um ganze 55 % auf 140.000 m² zurück. Einerseits legt das Ansteigen der Leerstandsquote auf etwa 3,0% nahe, dass dies nicht allein auf ein unzureichendes Angebot zurückzuführen ist. Andererseits spricht die Mietentwicklung aber auch nicht dafür, dass die Nachfrage ausgeblieben wäre: Sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete sind leicht gestiegen auf etwa 16,50 Euro/m² respektive 25,50 Euro/m². Zudem zeigen auch großvolumige Verkäufe (z.B. W9 in Weilimdorf, Look 21 und am Pragsattel), dass hochwertige Büroimmobilien nach wie vor sehr gefragt sind.

Daher ist zu vermuten, dass sich der Büroumsatz schnell erholen wird, wenn entsprechende Flächen auf den Markt kommen. Allerdings wird das zumindest innerhalb des City-Rings nicht so bald der Fall sein. Die Gebäude, die voraussichtlich dieses Jahr fertig gestellt werden, wie das K32 im Europaviertel oder in der König- und Lautenschlager Straße, sind bereits vermietet. Größeres Potenzial versprechen einmal mehr die Aktivitäten in den Außenbezirken. Während die Flächen im MAYOFFICE und im LEO in Feuerbach, im Urbanic in Zuffenhausen und im V in Vaihingen im Laufe des Jahres bezogen werden können, schreitet der Bau weiterer Projekte voran, wie bspw. im Q20 im Neckarpark, der Lichthof im Fasanenhof, die Revitalisierungen von Albplatz Forum und in der Löffelstraße in Degerloch sowie der Allianz-Campus in Vaihingen und der Porsche Design Tower in Feuerbach.

Bislang ist also noch nicht absehbar, dass sich die Pandemie bedingten Veränderungen der Arbeitswelt dauerhaft auf den Büromarkt niederschlagen. Zeigte sich dort das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage weitgehend unverändert, so sah sich der Einzelhandel 2020 zweifelsohne vor weitaus größeren Herausforderungen gestellt. Angesichts der Maßnahmen zum Infektionsschutz überrascht es nicht, dass teilweise drastische Rückgänge der Mieten in Top-A-, A- und B-Lagen berichtet wurden.

Auch die Prognosen für das aktuelle Jahr fallen zurückhaltend bis pessimistisch aus. Doch wohlgemerkt erfuhr der stationäre Einzelhandel bereits vor der Coronavirus-Krise einen strukturellen Wandel des Nachfrageverhaltens hin zu mehr Online-Shopping. Exemplarisch für die schwierige Lage waren zahlreiche Schließungen prominenter Geschäfte wie der Kaufhof-Filiale in Bad Cannstatt, Karstadt Sports in der Königstraße und am Marktplatz Breiting und J. Bletzinger. Hingegen versprechen Neueröffnungen von Lebensmittelhändlern, Gastronomiebetrieben und Flagship-Stores eher eine Umgestaltung des Angebots als einen generellen Rückgang des Einzelhandels. Relevant für die Attraktivität der Innenstadt werden insbesondere drei weitere Entwicklungen sein: Erstens die Neueröffnungen der Calwer Passage und in der Eberhardstraße, zweitens die begonnene Umgestaltung des Marktplatzes inklusive neuer Tourismuszentrale und drittens die Verhandlungen zwischen Stadt und Galeria Kaufhof Karstadt um das Areal in der Eberhardstraße. So hat im vergangenen Jahr Stuttgart an vielen Orten begonnen, sein Gesicht zu verändern.

Das gilt für den Wohnungsmarkt nur bedingt. Zwar kündigen sich mit der fortschreitenden Aufsiedlung von Neckarpark und City Prag sowie diversen Neubauprojekten auf den Arealen Bürgerhospital und AWS-Betriebshof, im Logauweg in Möhringen und in der Mercedesstraße und an der ehemaligen Bettfedernfabrik in Bad Cannstatt neue Angebote an zusätzlichem Wohnraum an. Doch für Ernüchterung sorgte die Ankündigung, dass die durch S 21 freiwerdenden Gleisflächen frühestens ab dem Jahr 2035 zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Ebenso waren Überlegungen, Kasernen des US-amerikanischen Militärs umnutzen zu können, bereits wieder hinfällig, als die Pläne einer Truppenverlegung rückgängig gemacht wurden.

So scheint dieser Teilmarkt am geringsten von der Pandemie betroffen zu sein. Über langfristige Folgen für den Industriestandort und damit mittelbar für den Wohnungsmarkt lässt sich zu diesem Zeitpunkt bestenfalls mutmaßen. Die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig begrenztem Angebot führen jedenfalls bislang unweigerlich dazu, dass sowohl die Preise (vor allem für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) als auch die Wohnungsmieten steigen.

Am Interesse, ein Eigenheim zu besitzen, wird vermutlich auch die reformierte Grundsteuer nichts ändern, die ab 2025 als Bemessungsgrundlage die Bodenrichtwerte heranziehen wird. Große Bedeutung hat diese Gesetzesänderung freilich für die Arbeit der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg, die zum ersten Hauptfeststellungszeitpunkt am 01.01.2022 Bodenrichtwerte beschließen und bereitstellen müssen, die eine flächendeckende Bewertung durch die Finanzbehörden erlauben.

Immobilienmarkt

Angesichts der weitreichenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zeigt sich der Stuttgarter Immobilienmarkt vergleichsweise stabil. Zwar brachen während des erstens Lockdowns im Frühjahr 2020 die Vertragszahlen kurzfristig tatsächlich ein, doch dieser Rückgang wurde auch durch ein überdurchschnittliches viertes Quartal kompensiert.

Insgesamt wurden im Jahr 2020 beim Gutachterausschuss mit 5.083 Verträgen nur geringfügig weniger Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (-1,6 %). Folglich verharrt die Anzahl der Kauffälle seit nunmehr vier Jahren auf äußerst niedrigem Niveau. Der Geldumsatz dagegen sinkt im zweiten Jahr in Folge deutlich: Mit 3,51 Milliarden Euro wurden etwa 9,3 % weniger investiert als 2019. Weniger wurde zuletzt 2016 umgesetzt. Allerdings liegt der Wert nach wie vor über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (3,24 Milliarden Euro).

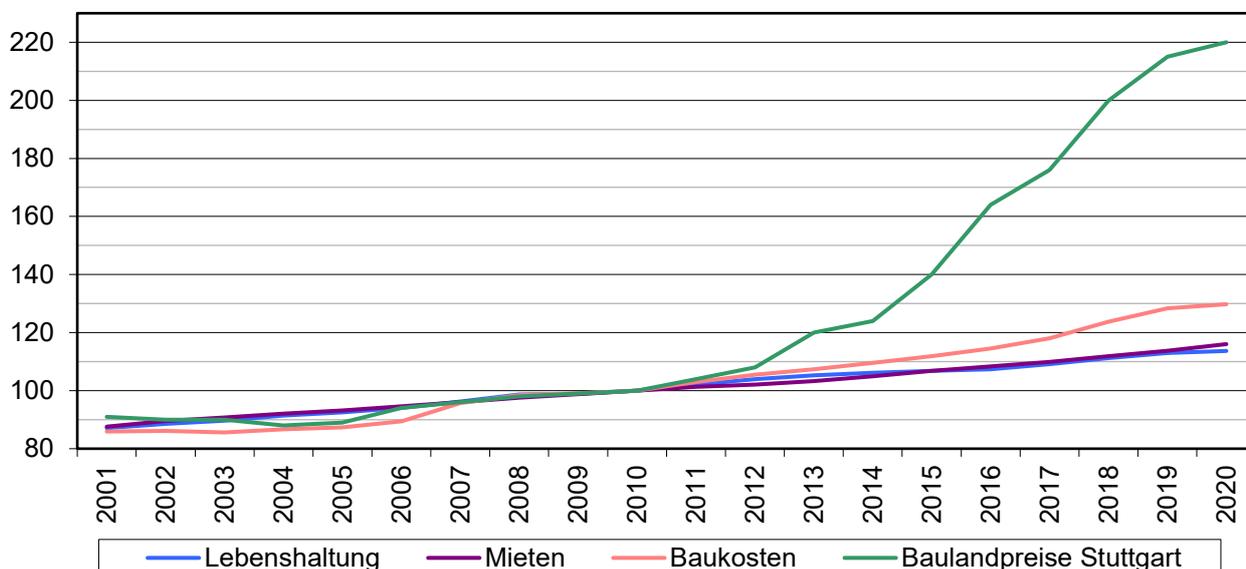
Ursache für den Umsatzrückgang ist in erster Linie ein geringeres Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien: 2019 erzielten 42 veräußerte Büro- und Geschäftsgebäude noch einen Umsatz von insgesamt 1,25 Milliarden Euro. Dieses Jahr wurden 23 solche Gebäude für insgesamt 0,56 Milliarden Euro verkauft. Davon lagen deutlich weniger im zwei- und dreistelligen Millionenbereich. Die teuerste Transaktion fiel ebenfalls nur etwa halb so hoch aus wie im Vorjahr. Erstmals seit 2017 gab es keine Einzeltransaktion über 150 Millionen Euro. Diese Einbußen konnten selbst die leichten Zuwächse beim Umsatz von Wohnimmobilien nicht wettmachen.

Dort nahm der Geldumsatz von Ein- bis Dreifamilienhäusern um 14 % auf 0,54 Milliarden Euro zu. Auch die Zahl der Vertragsabschlüsse lag mit 676 um 6,1 % über dem Vorjahreswert. Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum gingen hingegen um 2,8 % leicht zurück, der Geldumsatz stieg aber um 6,4 % auf 1,26 Milliarden Euro.

In Segment der Wohnimmobilien zeigten sich auch die Preise unbeeindruckt von den Folgen der Pandemie. Im Gegenteil: die Preisentwicklung fiel 2020 mit einem Plus von 14 % bei Einfamilienhäusern und von 10 % bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern sogar noch höher aus als im Jahr zuvor. Auch die Preise für Eigentumswohnungen zogen mit Zuwächsen im Wiederverkauf von etwa 8 % und bei Neubauwohnungen von 10 % nochmals stärker an. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei 4.700 Euro/m² Wohnfläche. Für Neubaueigentumswohnungen wurden im Mittel 7.000 Euro/m² Wohnfläche und für Wohnungen im Wiederverkauf 4.320 Euro/m² Wohnfläche bezahlt. Zudem wurde ein neuer Rekord aufgestellt: 20.240 Euro/m² Wohnfläche sind ein neuer Spitzenwert für eine Eigentumswohnung in Stuttgart.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden größtenteils beibehalten. Lediglich in einzelnen Zonen der Nutzungsart Reihen- oder Doppelhaus wurden Fortschreibungen von bis zu 15 % vorgenommen. Der Spitzenwert liegt wie im Vorjahr in der Stuttgarter Halbhöhenlage und beträgt 3.350 Euro/m². Die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden ebenfalls weitgehend beibehalten und nur in den nördlichen Bezirken und im Neckarbereich mit Steigerungen von 10 % fortgeschrieben.

Im gewerblichen Bereich wurden die Bodenrichtwerte mithilfe umfangreicher Verfahren neu ermittelt. Daraus ergeben sich zum Teil deutliche Änderungen hinsichtlich der Nutzungsart und der typischen WGFZ der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke. In einzelnen, städtebaulich aufgewerteten und inzwischen von Büronutzung geprägten Zonen betragen die Erhöhungen bis zu 150 %.



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 2020 sowie die Erwartungen für 2021, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2021 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2020 und Prognose 2021																					
	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		
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
<i>Deutschland – „Big Seven“</i>																					
Berlin	→	→	↑	↗	↘	↘	→	→	→	↘	↗	↗	↘	↘	→	→	↗	→	↗	↗	
Düsseldorf	↘	→	↑	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↑	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	
Frankfurt a.M.	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↑	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↑	↗	
Hamburg	→	•	↑	•	↘	•	↗	•	↘	•	↑	•	↘	•	↗	•	↘	•	↗	•	
Köln	↗	→	↗	↑	↗	→	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↘	→	→	↗	↗	↗	↑	↑	
München	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↑	↗	↘	→	→	↗	↘	→	↑	↗	
Stuttgart	↘	→	→	→	→	→	→	→	↘	→	↑	↗	↘	→	↑	↗	↘	→	↗	↗	
<i>Baden-Württemberg</i>																					
Freiburg	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→	↑	↑	
Heidelberg	→	↗	↑	↗	→	↗	↑	↗	↘	↗	↑	↗	→	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	
Heilbronn	↗	•	↗	•	→	•	•	•	↗	•	↑	•	→	•	↑	•	↘	•	↑	•	
Karlsruhe	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	→	↑	↑	
Mannheim	↘	→	↗	↗	↘	↗	→	→	→	→	↑	↗	→	→	→	↗	↘	→	↑	↗	
Pforzheim	↘	→	↗	↗	↘	→	↑	↑	↘	→	↑	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↑	↗	

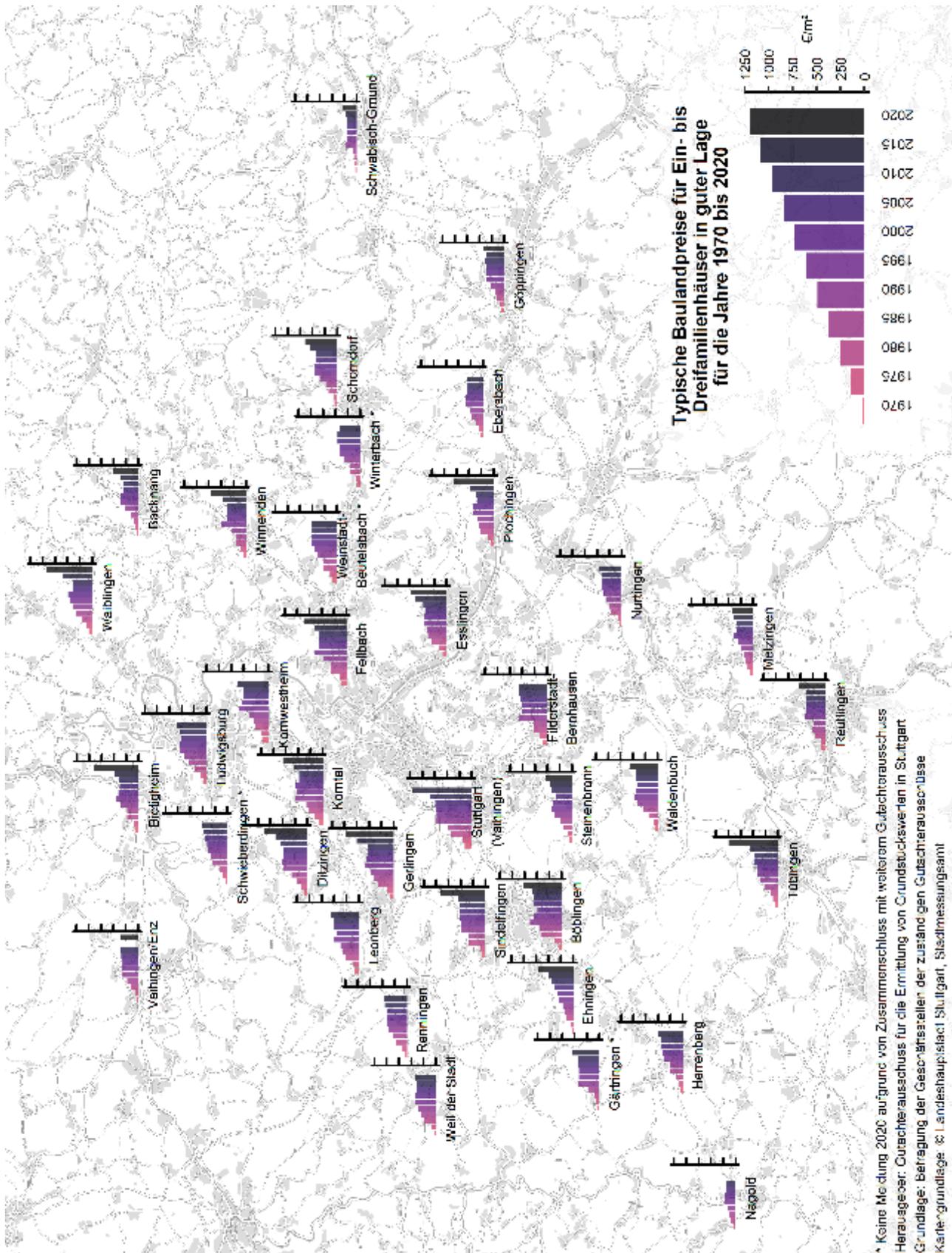
Quelle: Markt für Wohnimmobilien 2020 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2021 (Deutscher Städtetag, März 2021)

Stuttgarter Immobilienbarometer 2020/2021			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2020 gegenüber 2019	Preisentwicklung	
		2020 gegenüber 2019	Tendenz April 2021 *
Bauplätze	↘	→	↗
Bebaute Grundstücke (Wohnen)	→	↑	↗
Eigentumswohnungen	→	↑	↗

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

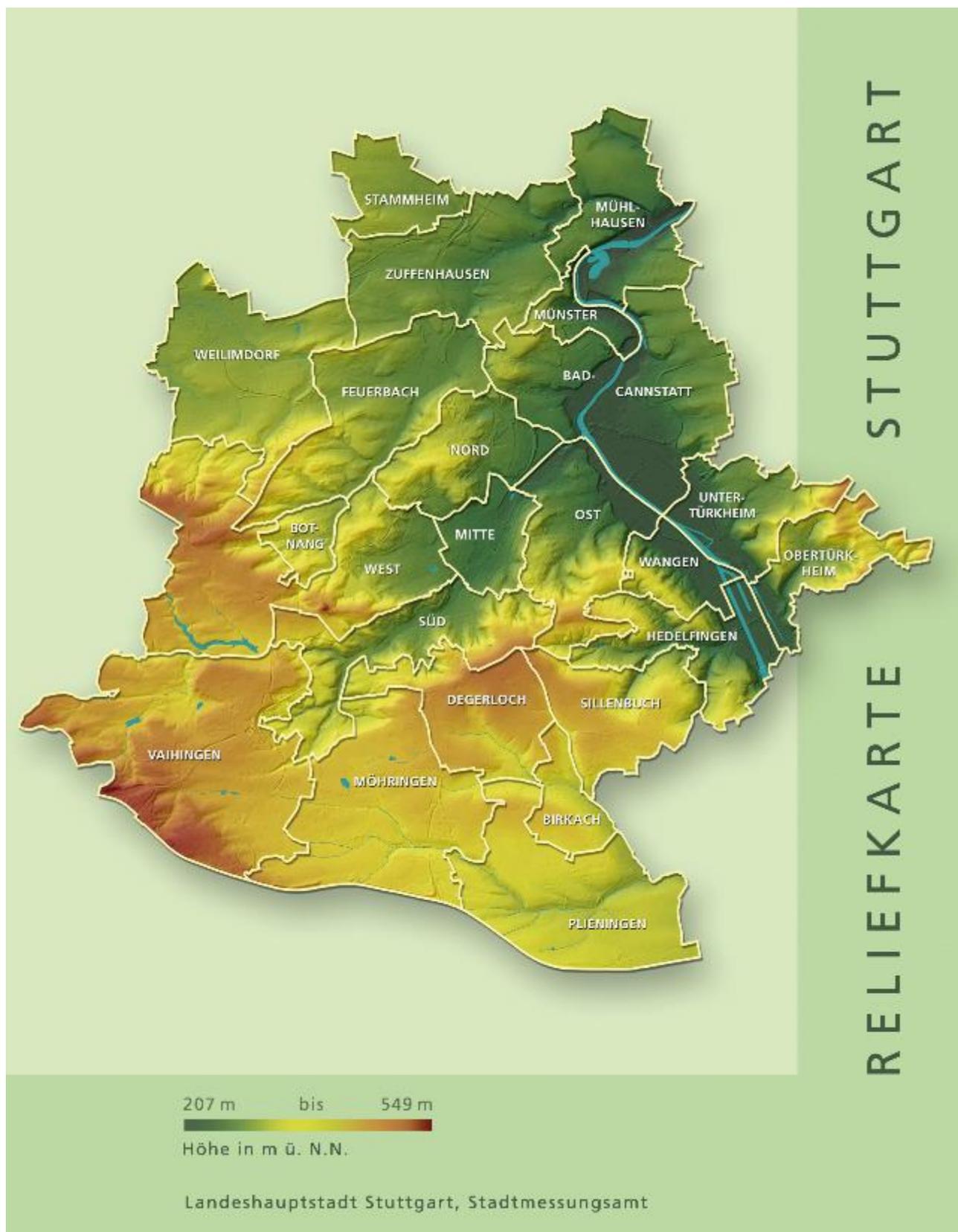
Umsatzentwicklung: → gleichbleibend ↗ Zunahme ↘ Rückgang • keine Angabe
Preisentwicklung: ↘↘ << -10% ↘ um -10% ↘ um -5% → < +/- 5% ↗ um +5% ↑ um +10% ↗↗ >> +10%

Baulandpreise in der Region



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

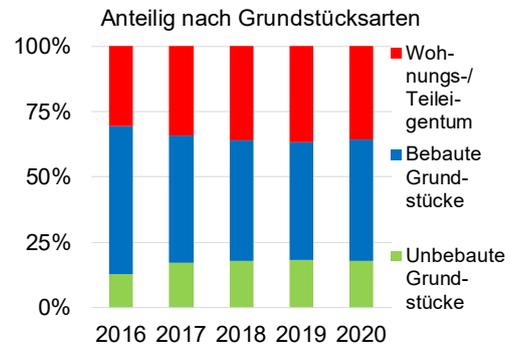
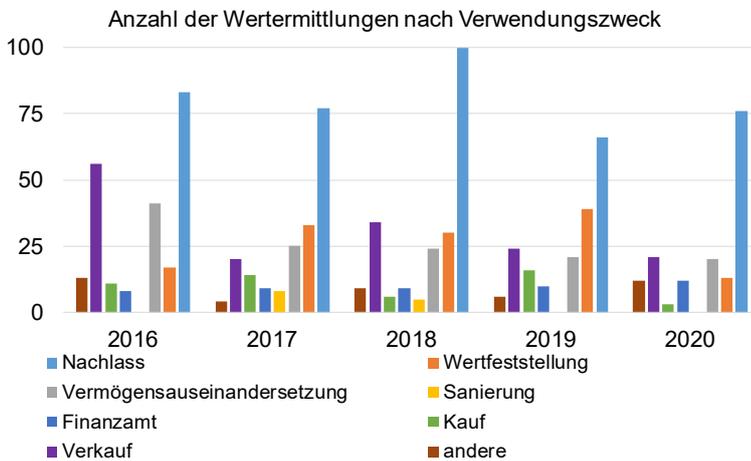
- **Bodenrichtwerten**
- **Vergleichsfaktoren**
- **Indexreihen**
- **Zeitreihenindizes**
- **Umrechnungskoeffizienten**
- **Marktanpassungsfaktoren**
- **Liegenschaftszinssätzen**

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

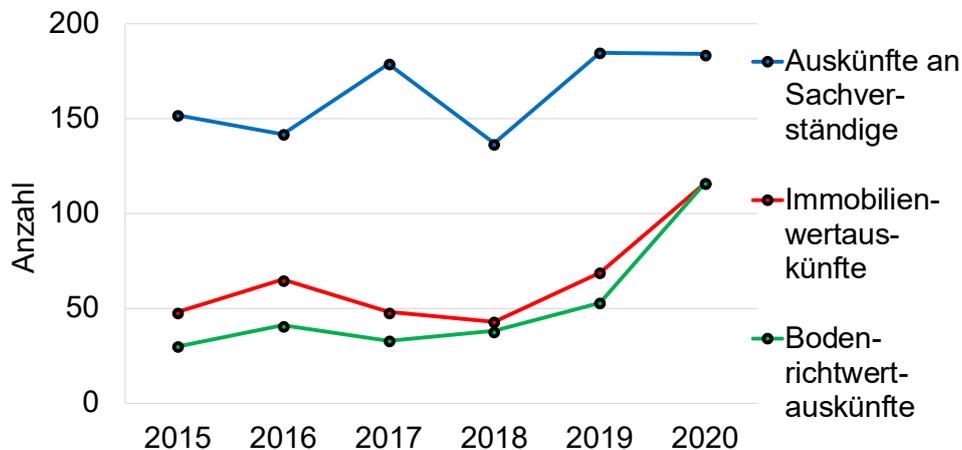
Einen Überblick über die Anzahl und die Art der bewerteten Grundstücke geben die Tabellen in diesem Kapitel.

Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Gutachten	222	204	209	185	144
Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €	143	112	201	97	108



Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2015 – 2020



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.

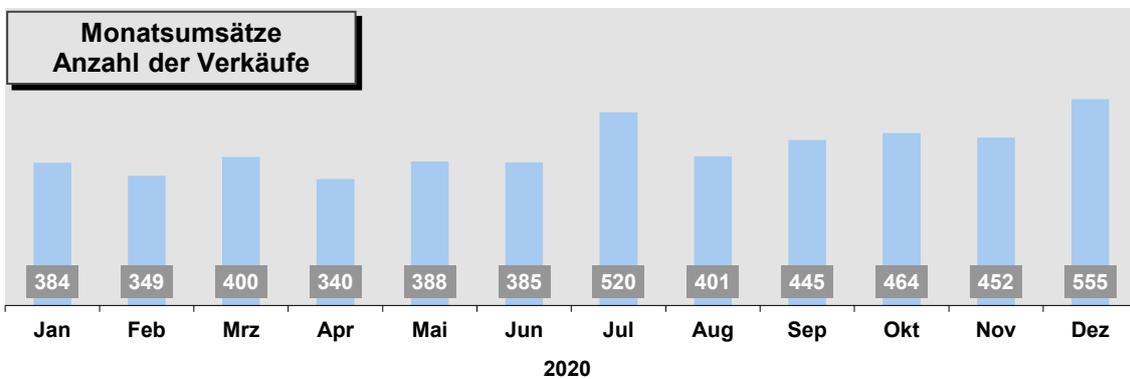
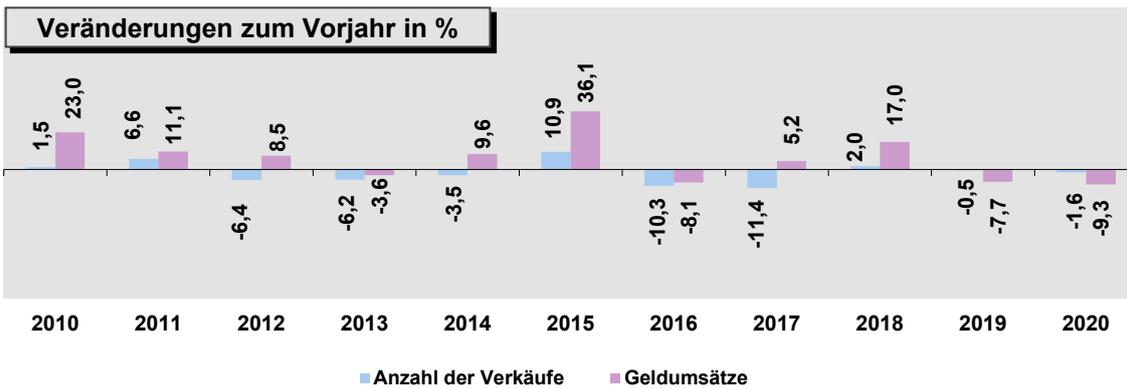
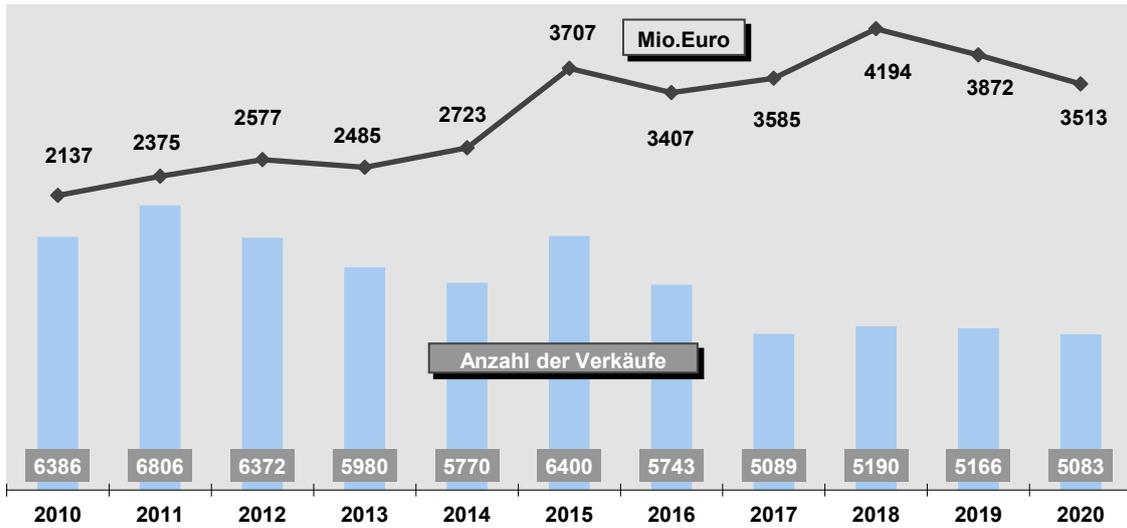
Mitglieder im Gutachterausschuss (Bestellperiode 26.10.2017 bis 25.10.2021)

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 Ellsäcker , 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
	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)

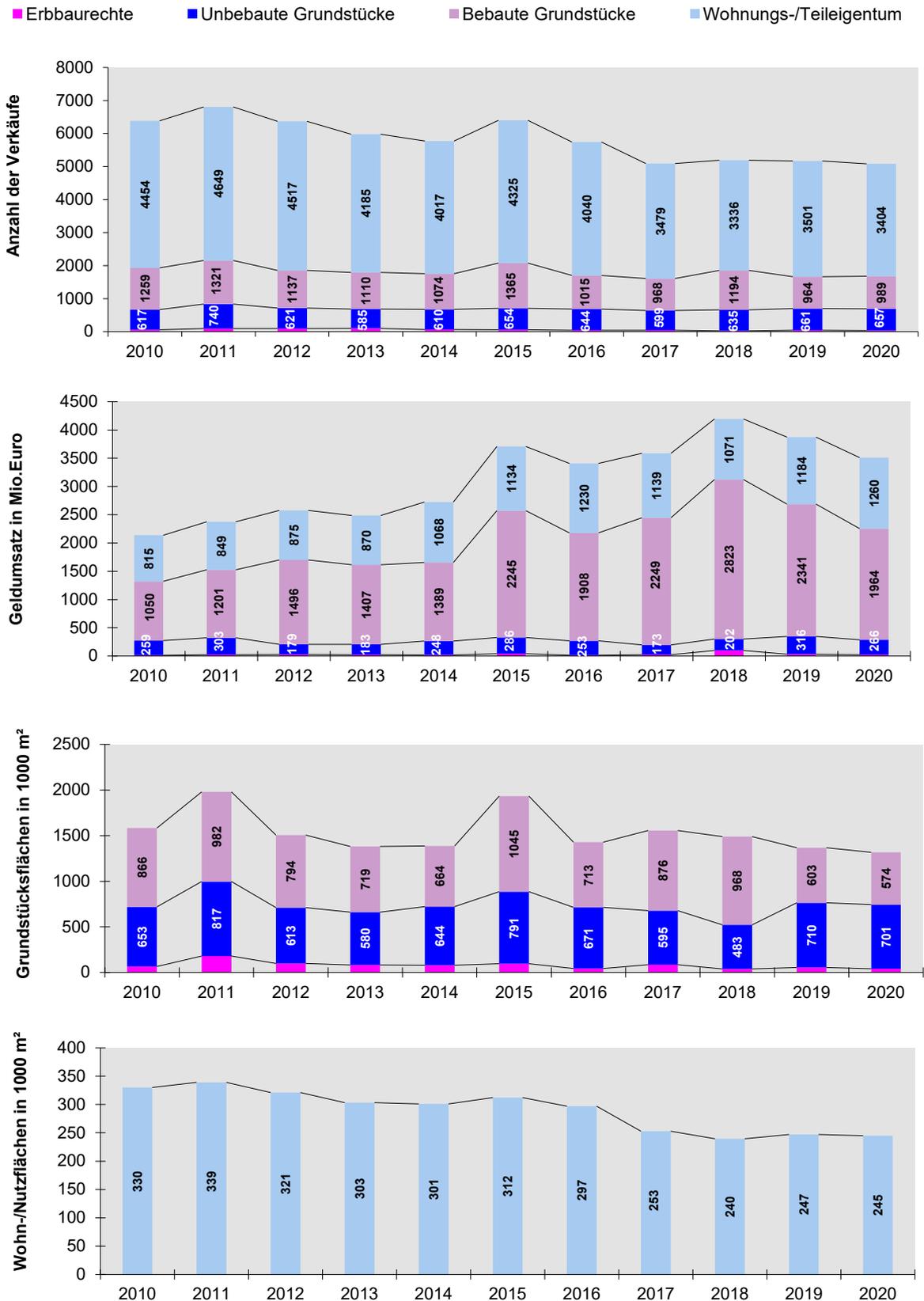
Der Gutachterausschuss wird vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berücksichtigung von Vorschlägen einschlägiger Verbände auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

4 Grundstücksverkehr

4.1 Gesamtumsätze, allgemein



Umsätze nach Grundstücksarten

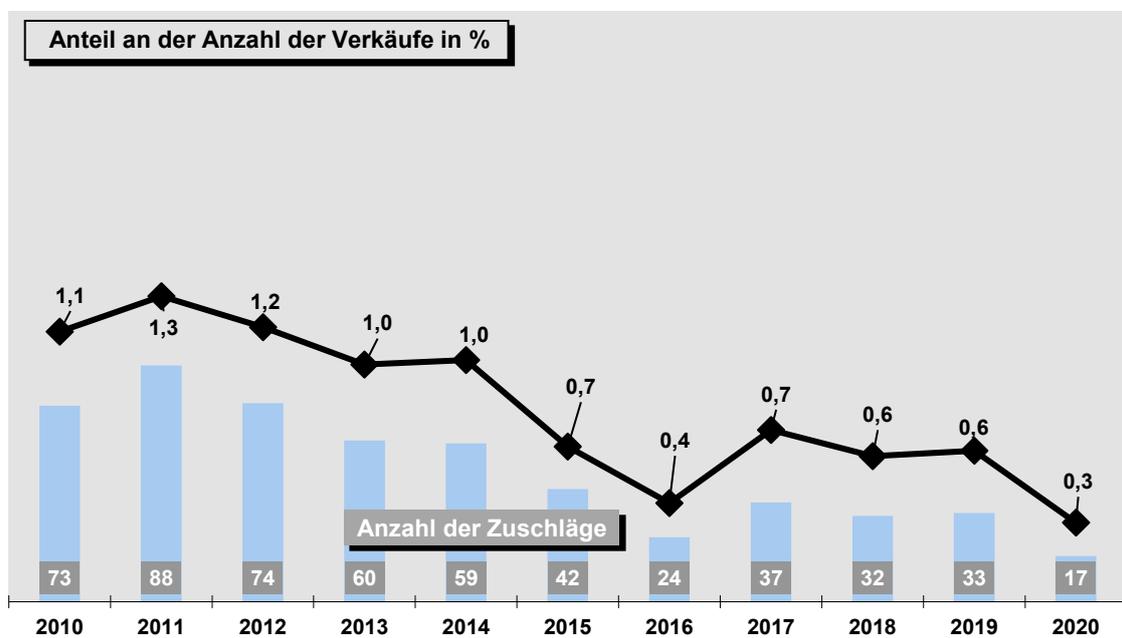


Umsätze nach Rechtsvorgängen

Anzahl	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauf	6190	6580	6132	5710	5587	6187	5510	4866	5021	5040	4940
Planungsbedingter Kauf *	8	26	40	23	18	16	37	25	24	15	15
Erbaueinandersetzung	24	34	60	83	51	75	101	105	72	37	53
Zugewinnausgleich	3	6	19	42	20	17	20	23	10	12	16
Konkurskauf	11	24	7	7	9	29	13	8	4	3	4
Zwangsversteigerung	73	88	74	60	59	42	24	37	32	33	17
Erbaurechtsbestellung	6	11	5	19	6	6	4	4	2	2	2
Sonstiges	71	37	35	36	20	28	34	21	25	24	36
Gesamt	6386	6806	6372	5980	5770	6400	5743	5089	5190	5166	5083

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

Zwangsversteigerungen



Umsätze in den Stadtbezirken

2020	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			1	3.416	
-West	2	872	108	0		
-Nord	1	538		7	8.428	16.615
-Ost	18	15.396	522	14	4.393	6.563
-Süd	8	6.801	269	7	3.702	8.297
Bad Cannstatt	18	15.890	619	15	11.394	15.252
Birkach	4	5.868	105	4	50.111	25.328
Botnang	2	1.587	60	5	5.174	6.223
Degerloch	7	5.703	174	6	4.451	7.654
Feuerbach	26	22.850	770	23	60.485	87.116
Hedelfingen	57	43.029	1014	0		
Heumaden	21	13.512	337	6	2.444	3.901
Hofen	10	9.002	172	1	11	
Kaltental	6	9.700	181	9	7.497	3.278
Möhringen	16	19.457	457	15	12.435	12.989
Mühlhausen	9	27.921	319	15	29.352	8.752
Münster	16	19.661	375	1	25	
Obertürkheim	11	10.668	213	0		
Plieningen	20	28.428	305	6	6.542	7.397
Riedenberg	0			0		
Rohr	1	292		6	2.090	3.026
Rohracker	45	41.704	931	1	433	
Rotenberg	15	13.409	330	0		
Sillenbuch	4	3.768	103	2	527	992
Stammheim	14	17.150	321	20	8.661	9.022
Uhlbach	36	28.192	587	1	1.347	
Untertürkheim	15	21.374	525	2	730	315
Vaihingen	7	4.626	214	9	8.529	11.208
Wangen	41	31.608	701	1	355	
Weilimdorf	7	5.181	153	14	13.080	7.724
Zazenhausen	11	8.345	254	2	660	1020
Zuffenhausen	11	14.128	252	9	15.126	7.089
Umsatz 2020	459	446.659	10.402	202	261.396	265.715
Umsatz 2019	449	494.772	11.727	230	236.026	330.747

* davon 160 Bauplätze

** einschließlich Erbbaurechte

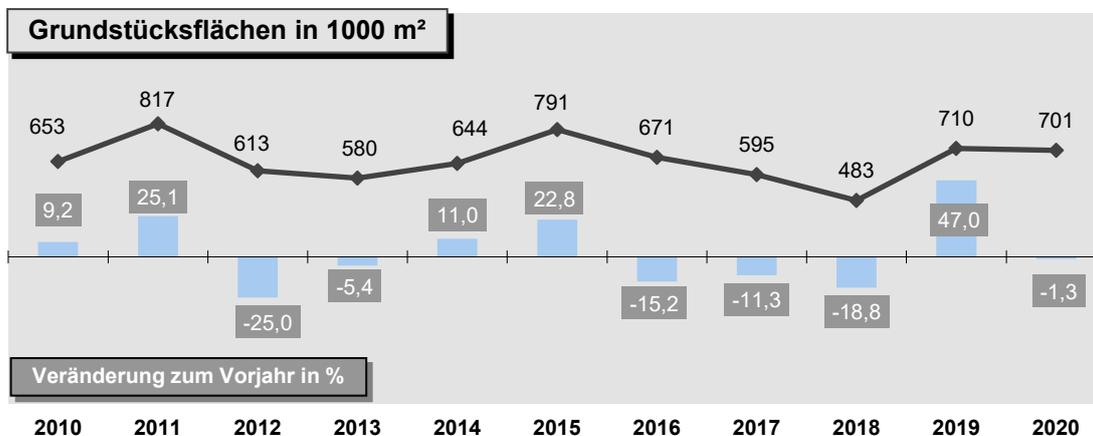
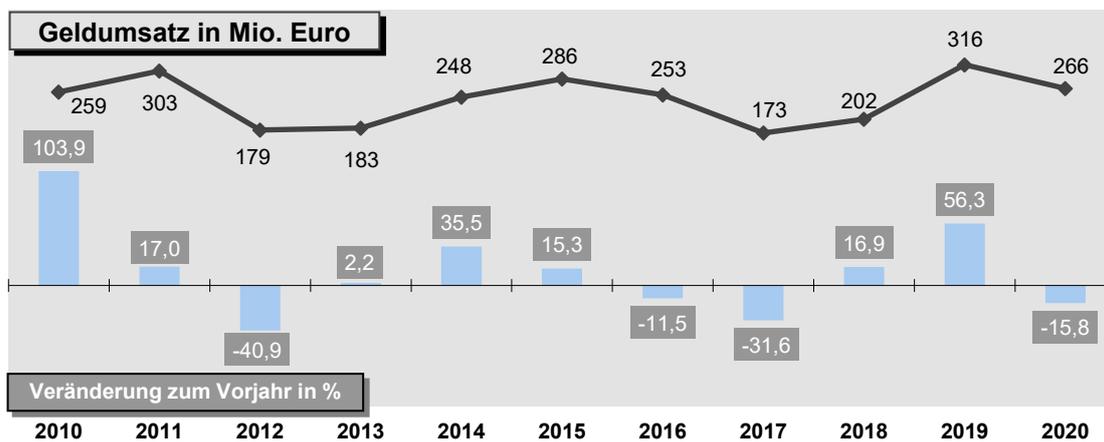
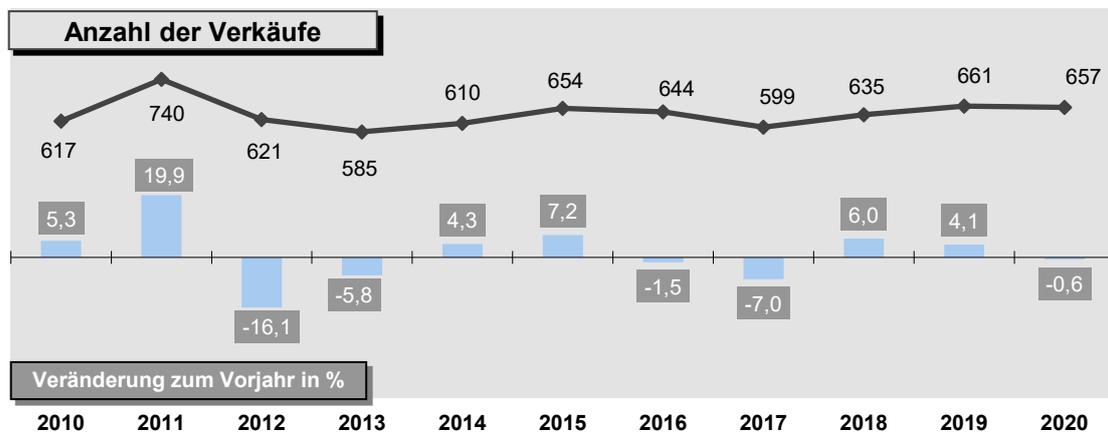
2020	Bebaute Grundstücke *			Sondereigentum	
	Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. €	Anzahl	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	27	17.853	182.380	157	56.904
-West	73	44.743	316.605	382	161.463
-Nord	32	24.113	172.463	105	62.654
-Ost	82	42.529	120.729	261	95.248
-Süd	47	21.029	82.096	262	97.136
Bad Cannstatt	81	50.194	115.440	310	93.876
Birkach	23	13.574	19.689	59	22.178
Botnang	18	10.337	14.635	95	31.602
Degerloch	32	13.791	37.066	99	39.768
Feuerbach	71	64.295	260.042	157	52.538
Hedelfingen	19	6.414	11.430	40	9.083
Heumaden	18	6.234	12.953	66	19.675
Hofen	16	6.683	11.979	51	16.680
Kaltental	19	8.573	13.079	39	10.753
Möhringen	61	60.580	98.442	253	99.707
Mühlhausen	15	6.089	8.095	51	16.419
Münster	17	5.435	7.057	44	10.318
Obertürkheim	11	7.434	10.091	30	7.129
Plieningen	26	14.434	21.202	102	26.155
Riedenberg	6	2.197	3.373	33	10.781
Rohr	20	6.767	12.667	51	17.300
Rohracker	12	3.407	7.362	18	4.805
Rotenberg	4	676	3865	2	310
Sillenbuch **	17	10.136	18.478	53	59.050
Stammheim	29	10.856	24.853	76	25.182
Uhlbach	9	3.144	4.543	17	6.021
Untertürkheim	28	13.461	29.063	68	15.487
Vaihingen	65	32.633	56.521	158	72.129
Wangen	8	7.544	7.450	54	17.618
Weilimdorf	53	49.522	186.978	164	60.563
Zazenhausen	10	2.449	6.320	4	1.200
Zuffenhausen	63	39.679	99.883	143	40.552
Umsatz 2020	1012	606.800	1.976.826	3.404	1.260.284
Umsatz 2019	986	635.454	2.345.995	3.501	1.183.948

* einschließlich Erbbaurechte

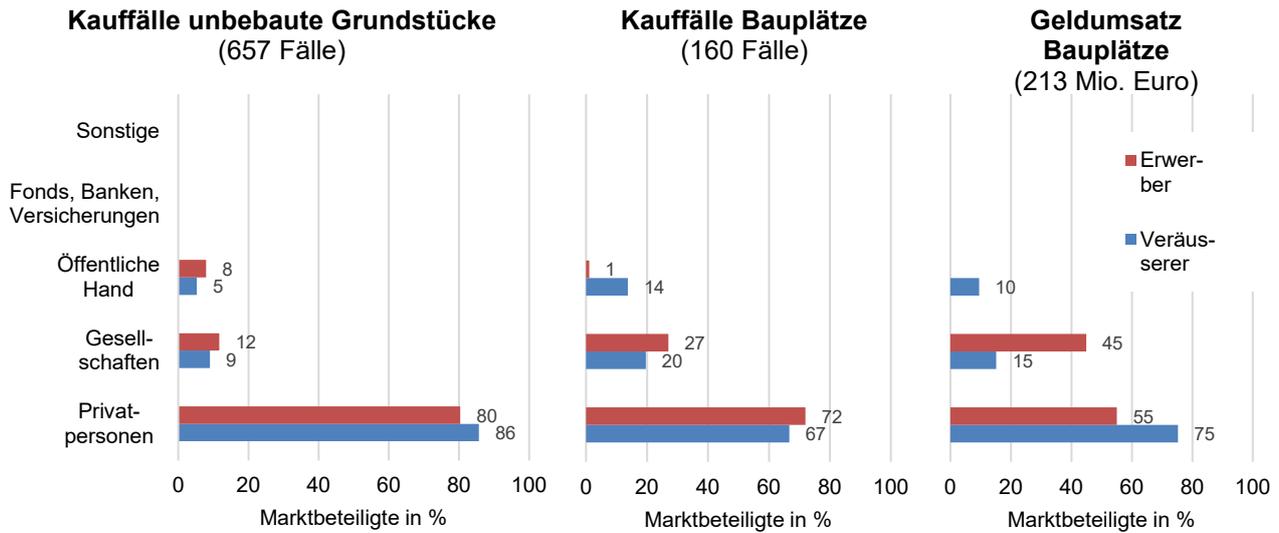
** einschließlich eines hochpreisigen Paketverkaufs von Sondereigentum im zweistelligen Millionenbereich

4.2 Unbebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2020



Umsätze nach Grundstücksarten (Erbaurechte sind hier nicht enthalten)

2020	Anzahl		Grundstücksflächen in 1000 m ²		Preissummen in Mio. Euro	
Grundstücksart	- Vergleichszahlen 2019 -					
Bauplatz-Wohngebiet	102	15,7%	61,88	8,9%	81,45	30,6%
	119	18,0%	82,28	11,6%	106,77	33,8%
-Mischgebiet	38	5,9%	22,04	3,2%	35,49	13,3%
	44	6,7%	36,35	5,1%	58,85	18,6%
-Kerngebiet	3	0,5%	5,95	0,9%	21,91	8,2%
	4	0,6%	3,72	0,5%	42,04	13,3%
-Gewerbegebiet	17	2,6%	59,30	8,5%	74,28	27,9%
	10	1,5%	54,32	7,7%	74,65	23,6%
Rohbauland	15	2,3%	29,35	4,2%	8,75	3,3%
	8	1,2%	18,20	2,6%	6,92	2,2%
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	459	70,7%	446,66	64,0%	10,40	3,9%
	449	67,9%	494,77	69,7%	11,73	3,7%
Sonstige	15	2,3%	72,28	10,4%	34,00	12,8%
	27	4,1%	20,07	2,8%	15,10	4,8%
Umsatz 2020	649	100,0%	697	100,0%	266	100,0%
Umsatz 2019	661		710,00		316,06	

Bauplätze nach Grundstückstyp (vgl. Bodenrichtwertkarte)

Anzahl der Verträge *	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr %
Landhausgebiet	5	6	7	7	8	5	5	7	7	6	-14
1- bis 2- geschossig	97	62	66	55	79	66	53	70	69	43	-38
Reihen-, Doppel- Atriumhausbebauung	76	17	28	6	8	14	4	25	14	27	93
Mehrfamilienhäuser	56	30	21	22	22	18	18	11	14	30	114
Verdichtete Bebauung	9	18	22	26	34	32	33	34	33	24	-27
Nebenzentren	4	1	2	1					1	0	
Innenstadt (Geschäftslage)	5		3	1	2			1	1	0	
Gewerbegebiete	9	1	3	14	10	4	3	3	5	1	-80
Lagerplatz					1					4	
Industriegebiet	6	4	3	4	1	1	4	1	2	8	300
Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung	9	11	4	4	15	13	5	2	1	3	200
Bürogebiet	2	1	3	4	2	4	3	1	1	4	300
Gesamt	278	151	162	144	182	157	128	155	148	150	1,4

* Es sind nur solche Kauffälle aufgeführt, die eindeutig dem entsprechenden Grundstückstyp zugeordnet werden konnten

Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Anzahl der Verträge 2020	Flächen in m ²				
	bis 200	bis 400	bis 1000	bis 2000	> 2000
Acker	0	1	4	15	2
Wiese, Baumwiese	0	10	37	29	7
Gartenland- und Wochenendgrundstücke	8	30	195	86	9
Erwerbsgartenbau	0	0	0	1	0
Rebland	2	0	2	8	6
Wald	0	0	1	1	2
Sonstige	0	1	1	0	1
Umsatz 2020	10	42	240	140	27
Umsatz 2019	19	50	242	107	31

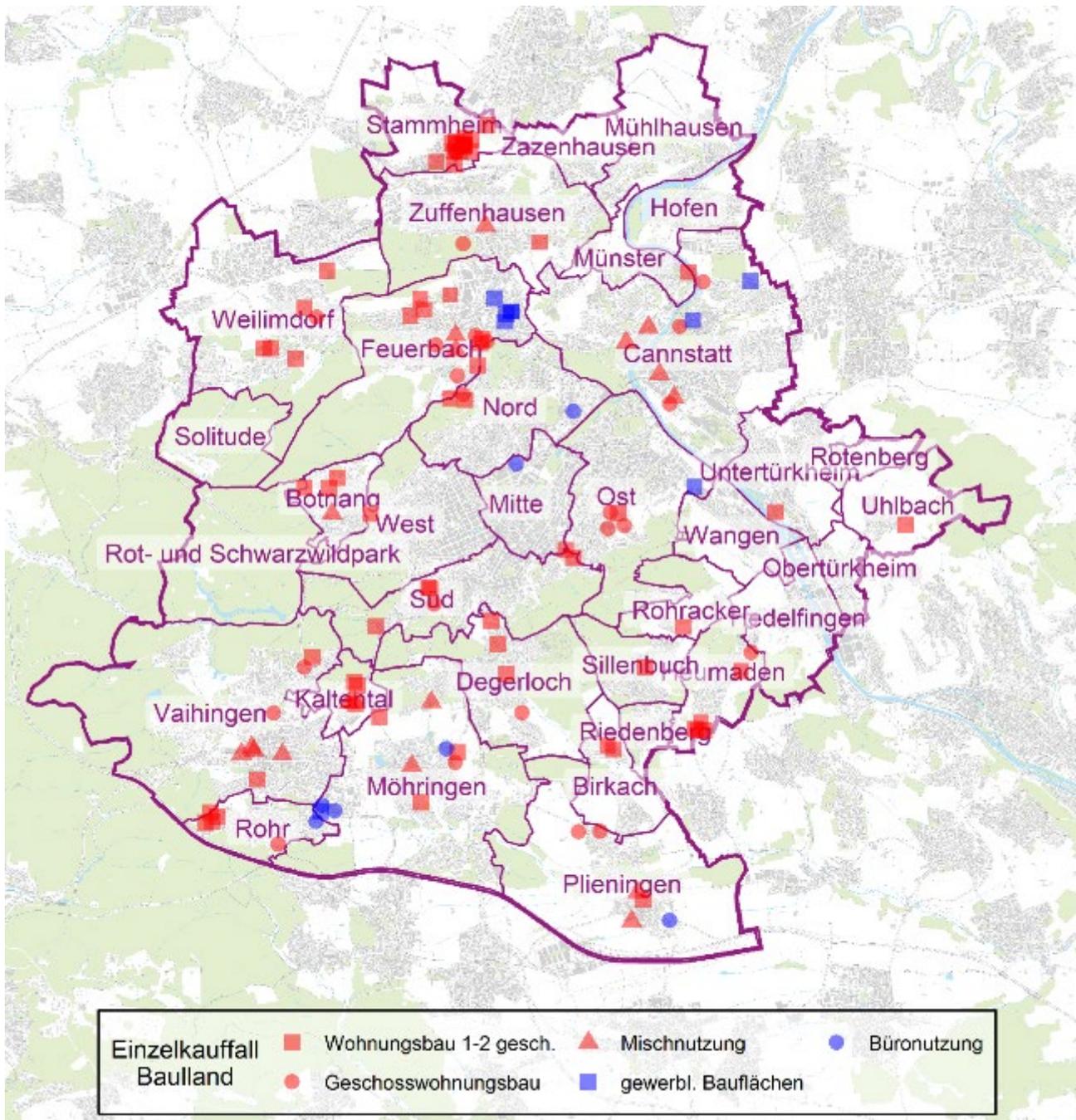
Umsätze in den Stadtbezirken

2020	Bauplätze			Rohbau- land	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaftliche Grundstücke	Sonstige
	Gemarkung	Wohnen, Misch- gebiet	Kern- gebiet					Gewerbe
Stuttgart-Mitte	.	1	.	.	.	.	.
-West*	.	.	.	.	.	2	.
-Nord	3	1	.	.	.	1	.
-Ost	11	.	1	.	.	18	1
-Süd	6	.	.	.	.	8	1
Bad Cannstatt	8	.	2	.	.	18	.
Birkach	3	.	.	.	.	4	1
Botnang	3	.	.	.	.	2	2
Degerloch	4	.	.	.	.	7	.
Feuerbach	17	.	5	.	.	26	1
Hedelfingen	.	.	.	.	.	57	.
Heumaden	6	.	.	.	.	21	.
Hofen	1	.	.	.	.	10	.
Kaltental	7	.	.	.	.	6	1
Möhringen	8	.	4	.	.	16	3
Mühlhausen	.	.	.	15	.	9	.
Münster	1	.	.	.	.	16	.
Obertürkheim	.	.	.	.	.	11	.
Plieningen	5	.	1	.	.	20	.
Riedenberg	.	.	.	.	.	.	.
Rohr	6	.	.	.	.	1	.
Rohracker	1	.	.	.	.	45	.
Rotenberg	.	.	.	.	.	15	.
Sillenbuch	2	.	.	.	.	4	.
Stammheim	20	.	.	.	.	14	.
Uhlbach	.	.	.	.	.	36	1
Untertürkheim	2	.	.	.	.	15	.
Vaihingen	8	.	1	.	.	7	.
Wangen	1	.	.	.	.	41	.
Weilimdorf	10	.	3	.	.	7	1
Zazenhausen	2	.	.	.	.	11	.
Zuffenhausen	5	1	.	.	.	11	3
Umsatz 2020	140	3	17	15	0	459	15
Umsatz 2019	163	4	10	8	0	449	27

* einschließlich Solitude, Rot- und Schwarzwildpark

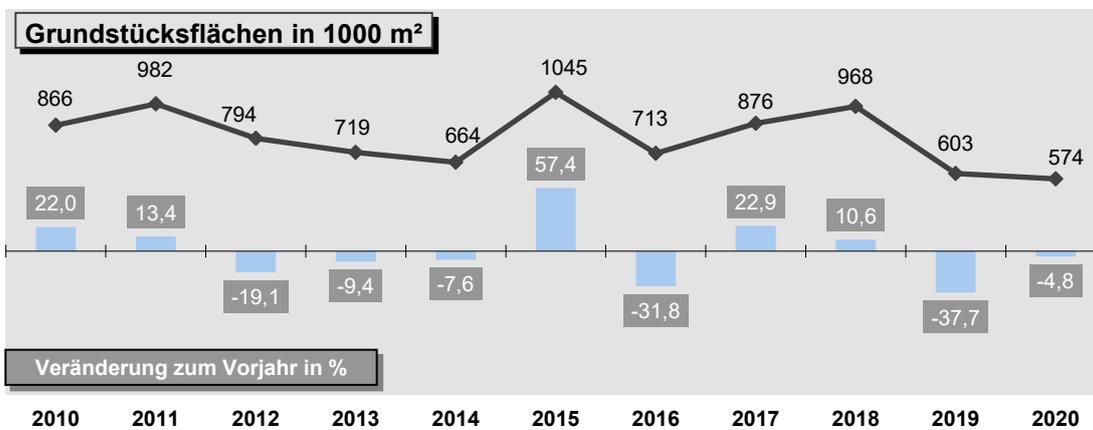
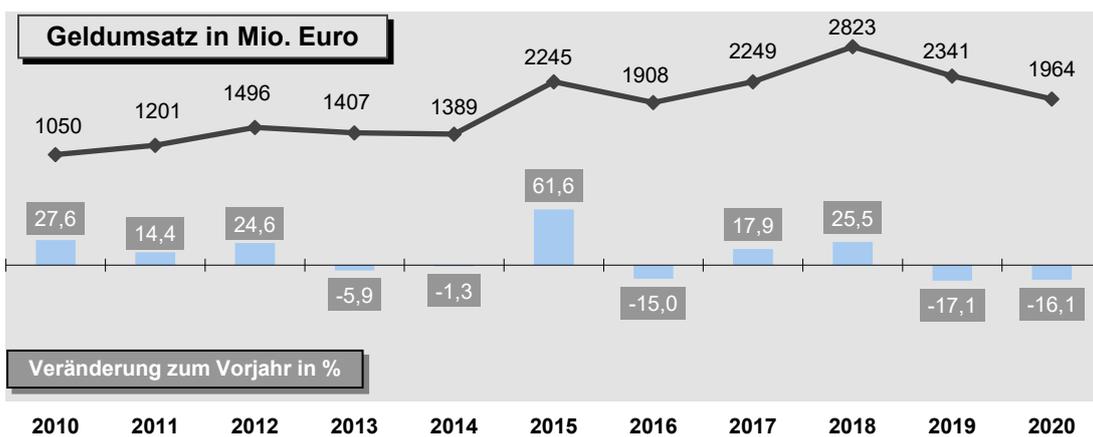
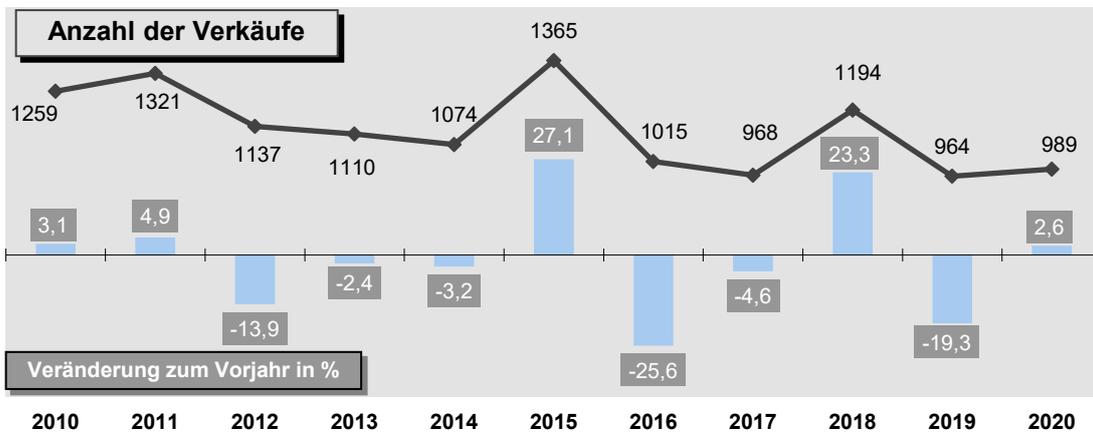
Räumliche Verteilung der Kauffälle für Bauland

Die Grafik zeigt lagegetreu (mit geringfügiger zufälliger Fluktuation, um Überdeckungen zu vermeiden) die Verteilung der für die Bewertung geeigneten und bedingt geeigneten Kauffälle von Bauland im Jahr 2020.

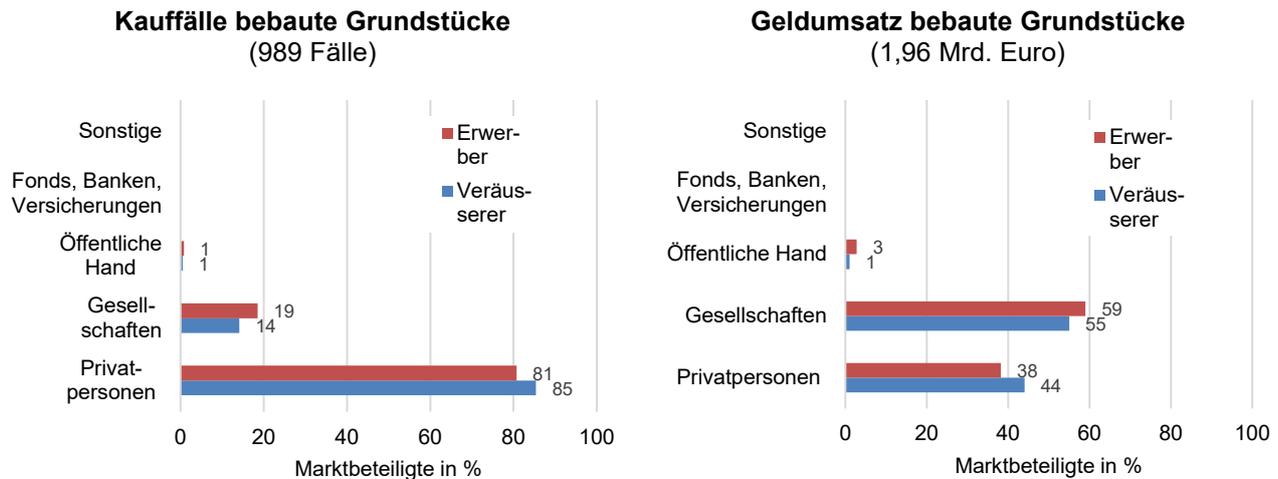


4.3 Bebaute Grundstücke

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



Marktbeteiligte 2020

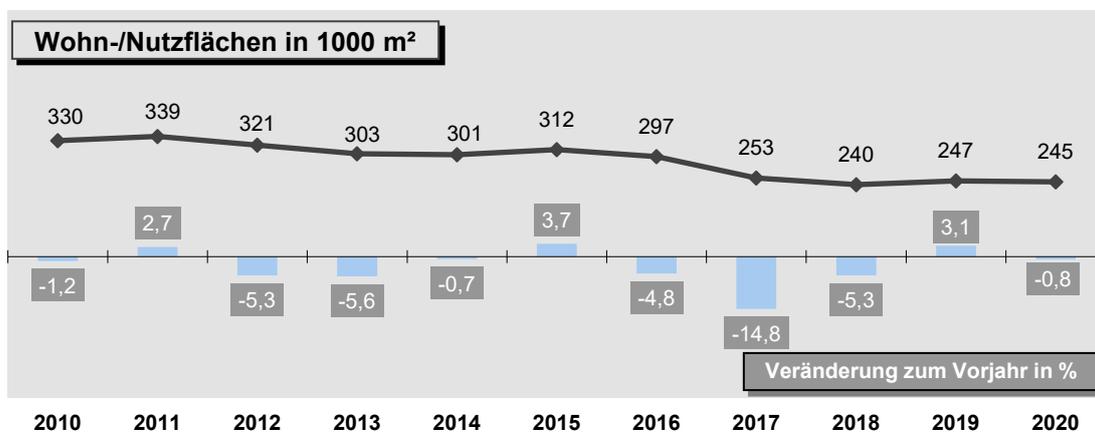
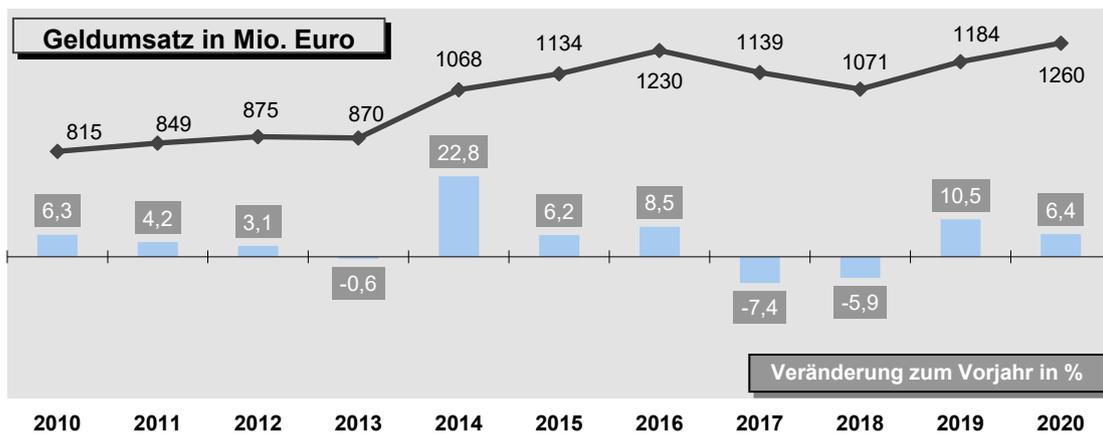
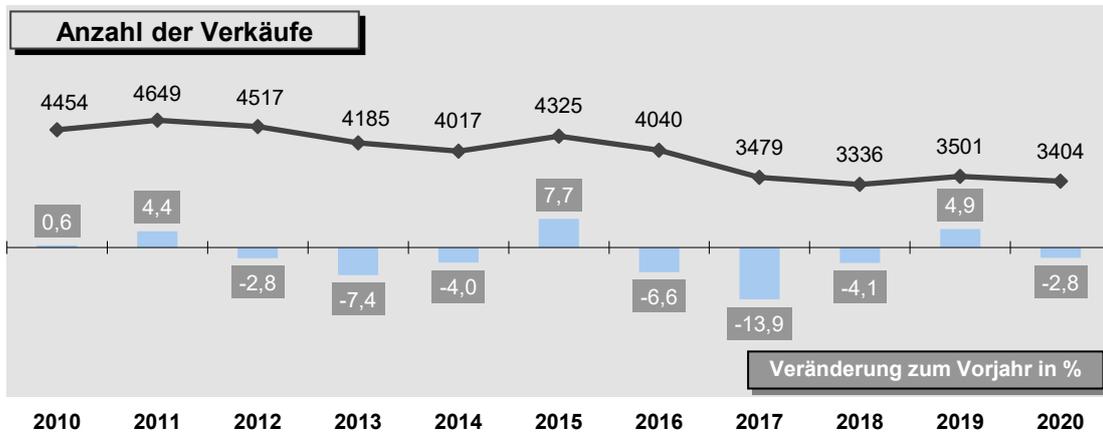


Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung 2020

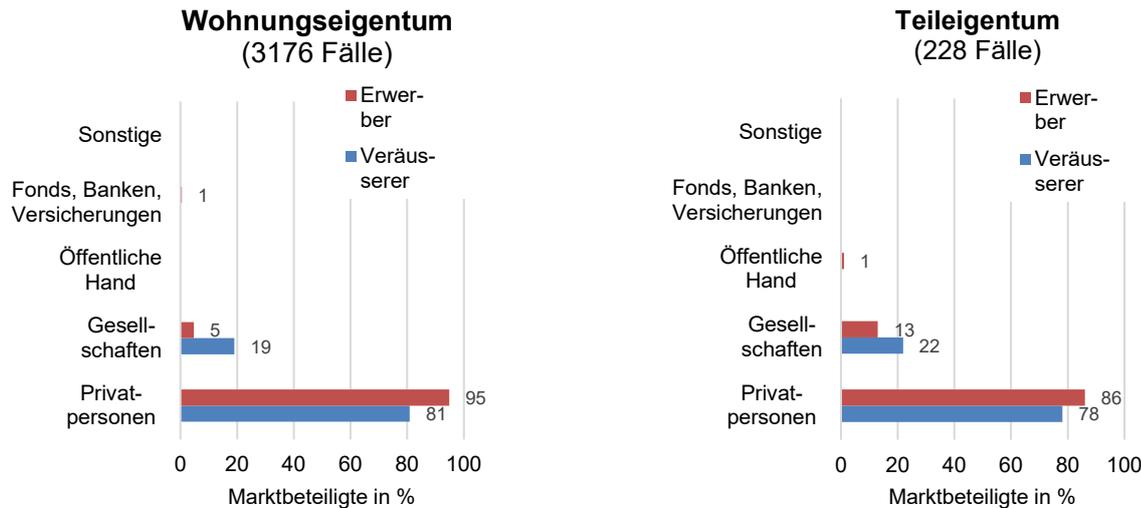
Anzahl der Fälle mit	vollständiger Auswertung					nicht auswertbaren Vereinbarungen, bzw. unvollständigen Unterlagen					Umsatz			
											Anzahl		Preissummen in Mio. Euro	
Baujahr	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2016	nach 2016	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2016	nach 2017	2020	2019	2020	2019
Gebäudenutzung														
Einfamilienwohnhaus	10	44	27	22	1	22	52	40	17	3	238	244	191,4	195,7
Reihenhaus	6	15	27	31	.	2	11	20	20	2	134	141	78,3	74,9
Einfamhs.m.Einl.whg.	.	10	4	.	.	4	6	12	1	.	37	39	48,8	41,9
Zweifamilienhaus	6	12	28	2	.	23	21	35	5	.	132	101	105,7	79,5
Dreifamilienhaus	10	25	21	1	.	23	24	29	2	.	135	112	119,5	85,6
Mehrfamilienhaus	23	9	16	7	.	45	15	37	4	5	161	136	372,8	222,6
Mehrfam.wenig Gew.	3	2	5	.	.	6	1	3	.	.	20	32	47,8	61,1
Mehrfam.teilw.Gewerbe	11	.	7	.	.	11	4	10	.	.	43	43	76,1	72,9
Gemischt genutzte Geb.	.	.	1	.	.	7	.	7	3	.	18	23	59,3	58,7
Geschäftshaus	1	.	3	2	.	1	.	.	.	.	7	14	24,5	601,3
Bürogebäude	1	.	4	2	.	.	.	3	2	4	16	28	540,7	648,7
Fabrik	.	.	3	.	.	.	.	.	2	.	5	7	30,1	20,5
Warenlagerhaus	.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	1	1	7,4	0,9
Hotel	.	.	.	.	1	2	1	.	1	.	5	10	49	115,9
Werkstatt (Hallen)	.	.	.	1	.	.	.	1	1	.	3	4	8,3	8,5
Landwirtschaftl. Geb.	.	.	.	.	.	.	1	.	.	.	1	0	.	0,0
Sonstige Gebäude	.	1	3	.	.	2	3	22	2	.	33	29	203,9	52,4
Umsatz 2020	71	118	149	68	2	148	139	219	61	14	989		1963,8	
Umsatz 2019	119	127	187	96	1	123	91	161	49	10		964		2340,8

4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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



Marktbeteiligte 2020

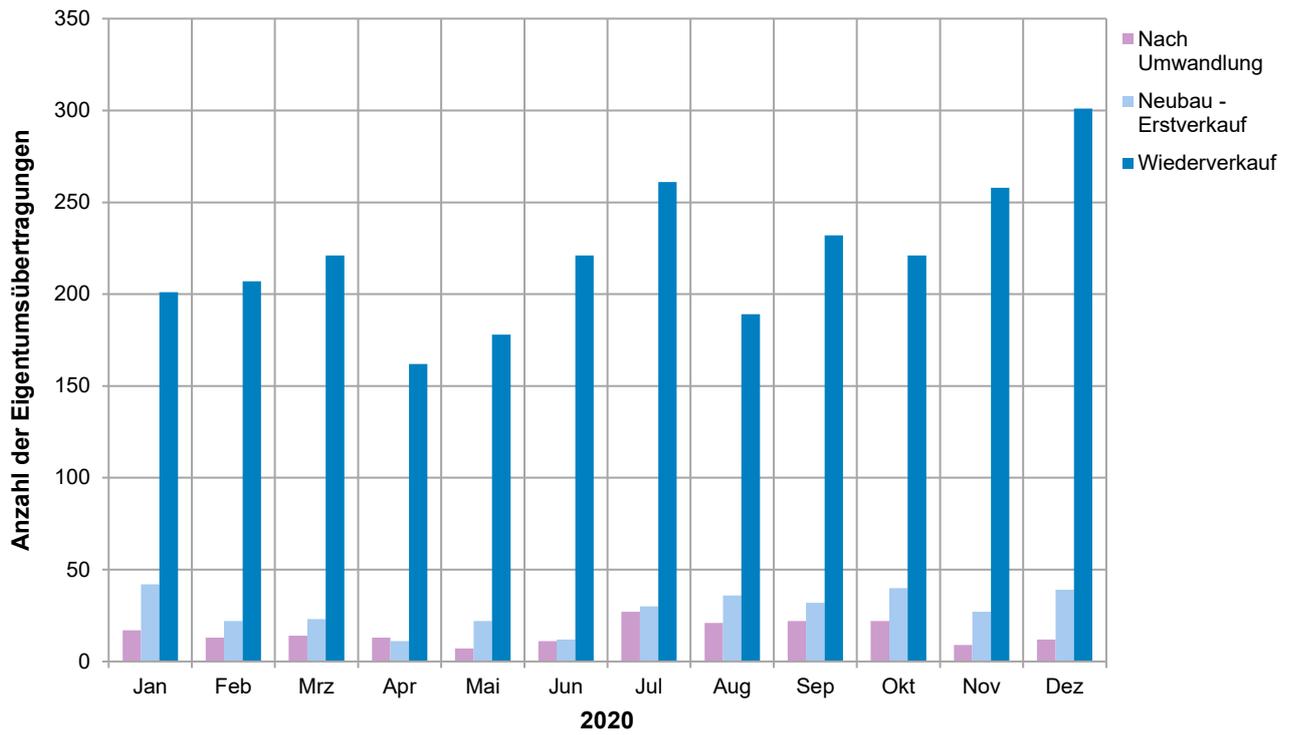


Ausgewertete Objekte und Kaufpreismittel 2020

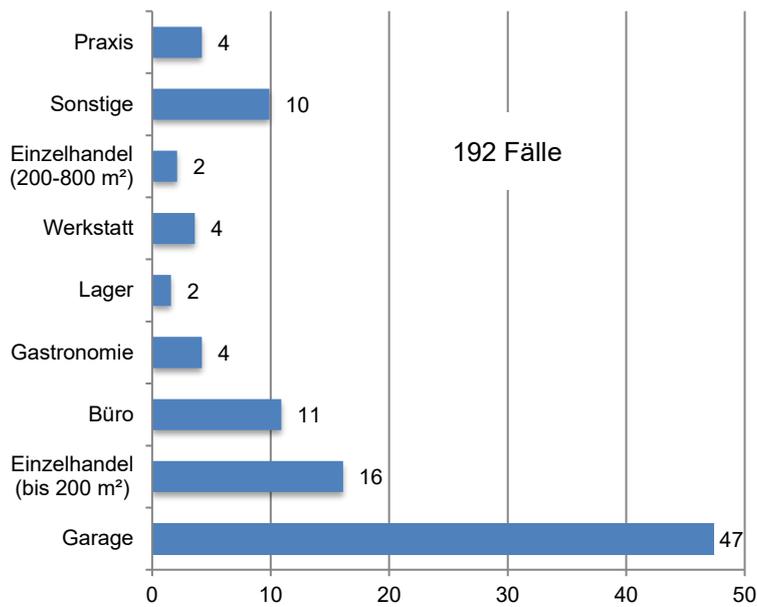
Sondereigentum	Anzahl		Wohn- und Nutzflächen in m ²	Preissummen in Mio. Euro	Kaufpreismittel in €/m ² ohne Garagen- und Stellplatzanteile	
	2020	2019			2020	2019
(nur vollständig ausgewertete Fälle)						
Wohnungseigentum	2020	2019			2020	2019
Baujahr bis 1945						
-Weiterverkauf	620	659	47.599	210,1	4.299	3.988
-Erstverkauf	84	95	6.138	30,6	4.831	4.656
Baujahr nach 1945						
-Weiterverkauf	1.913	1.855	136.993	618,2	4.289	3.946
Baujahr 1946-2017						
-Erstverkauf	97	102	6.738	35,1	4.885	4.413
Neubau (Baujahr ab 2018)						
-Erstverkauf	336	403	31.293	232,6	6.998	6.620
Wohnungseigentum gesamt	3.050	3.114	228.760	1.126,5	4.785	4.484
Wohnungserbbaurecht	49	48	2.929	9,7	3.270	3.455
Teileigentum *	94	98	13.611	34,9	3.005	2.930
Teilerbbaurecht	1	1	69	0,3	.	.
Auswertung 2020	3.194		245.369	1.171,3	4.714	
Auswertung 2019		3.261	246.542	1.106,2		4.427

* Garagen werden nicht ausgewertet

Monatsumsätze bei Wohnungseigentum



Verteilung der erfassten Nutzungsarten bei Teileigentum 2020 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 2020		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
Typische Nutzbarkeit	Wohnlage*								
Ein-/Zweifamilienhaus	sehr gut					3.140			
	gut	1.780	1.810	1.420	2.860	1.170	2.950	1.040	2.370
	mittel	1.360		970	1.410	840		1.700	
Reiheneigenheim **	gut	1.740	1.830	947	1.640				
	mittel	1.360	1.670	950	1.510	1.100		1.110	
Mehrfamilienhaus	gut					1.280	2.310	1.490	2.540
	mittel			1.500	1.900	1.210	2.010	960	1.740

* Wohnlagendefinition siehe Kap. 6.7

** Teilweise große Grundstücke zur späteren Bebauung mit Reiheneigenheimen

Geschosswohnungsbaugrundstücke WGFZ \geq 1,0

Preisspiegel 2020

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

Mehrfamilienhäuser 1.120 bis 5.070 €/m²

Gemischt nutzbare Baugrundstücke
Nebenzentren

Preisspiegel 2020

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

Verdichtete Bebauung, einschließlich „Alter Ortsteile“ (teilw. mit Gewerbe)	770	bis	4.710 €/m ²
Nebenzentren			kein Kauffall

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

Preisspiegel 2020

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

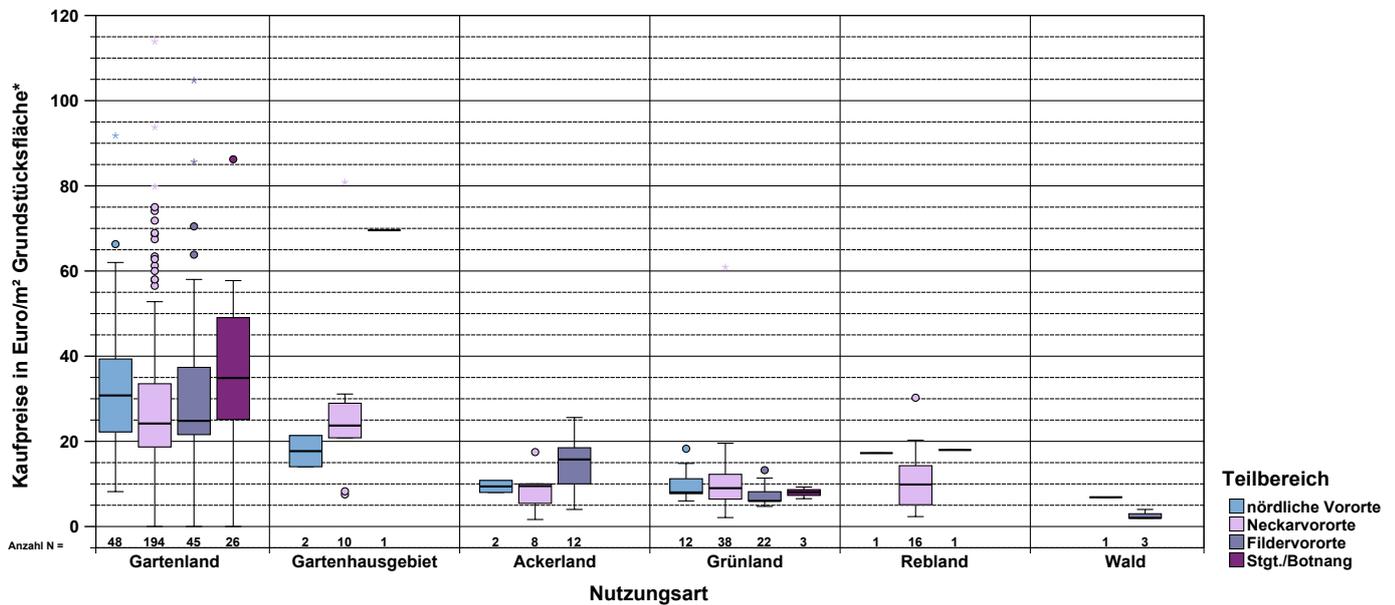
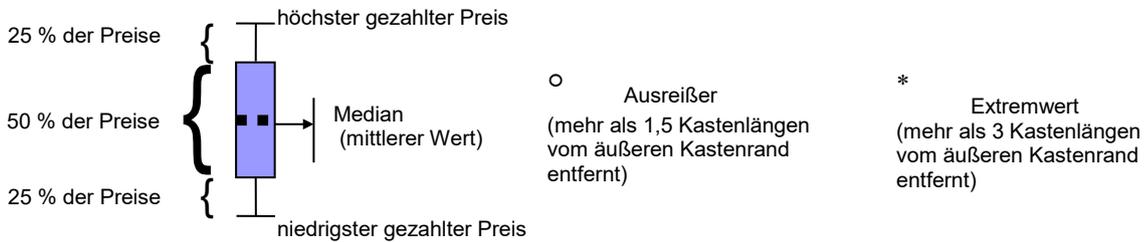
City (Typ 35)			kein Kauffall
Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)			nur ein Kauffall
Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung	660	bis	3.550 €/m
Lagerplatz			nur ein Kauffall
Bürogebiet (Außenbezirke)	830	bis	4.020 €/m ²
Bürogebiet (Innenstadtbezirke)	3.780	bis	4.100 €/m ²

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

5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Preisspiegel 2020

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.

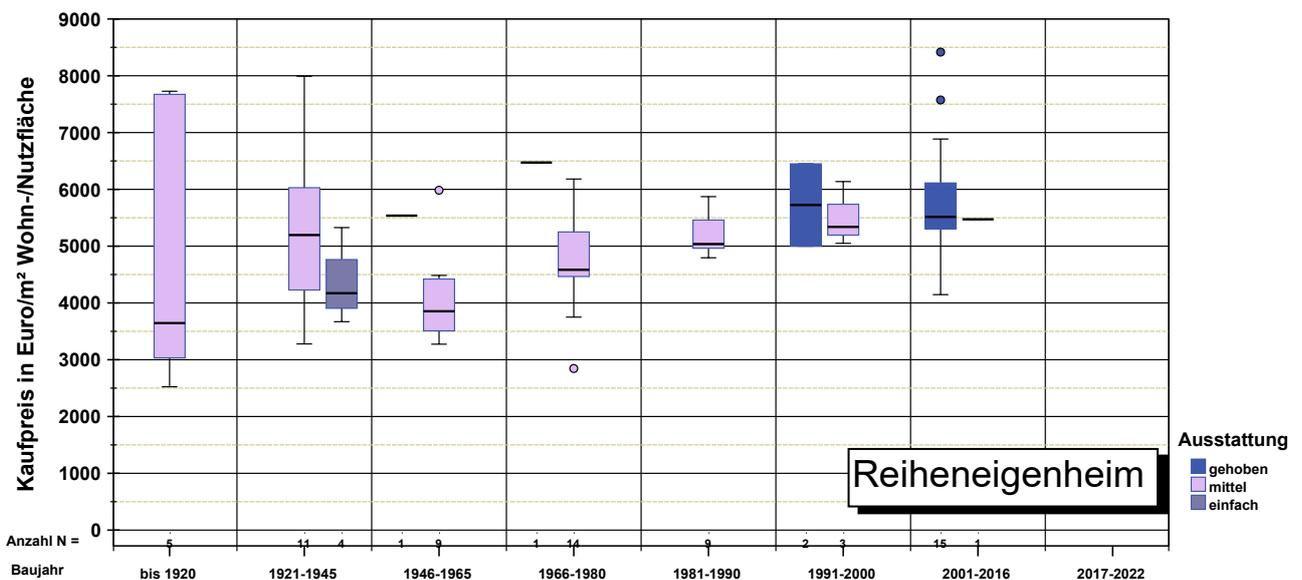
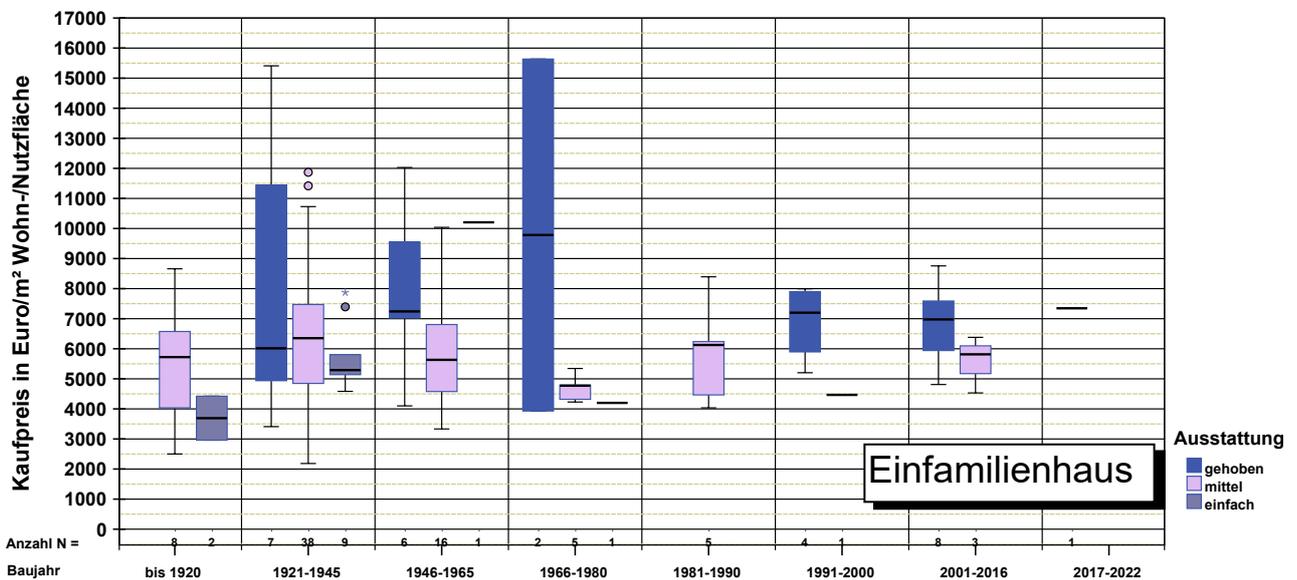
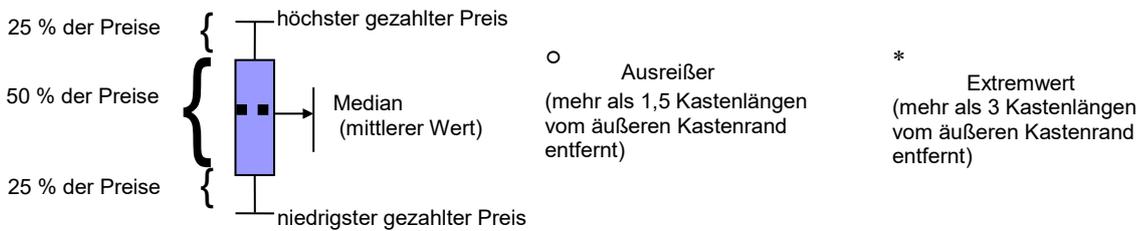
5.2 Bebaute Grundstücke

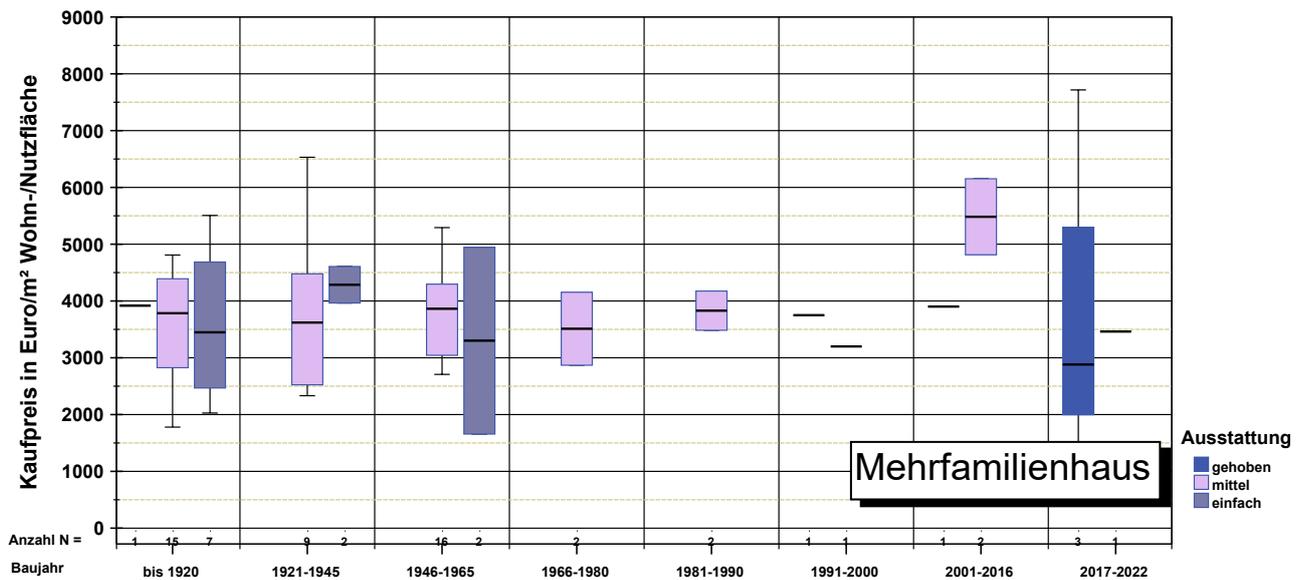
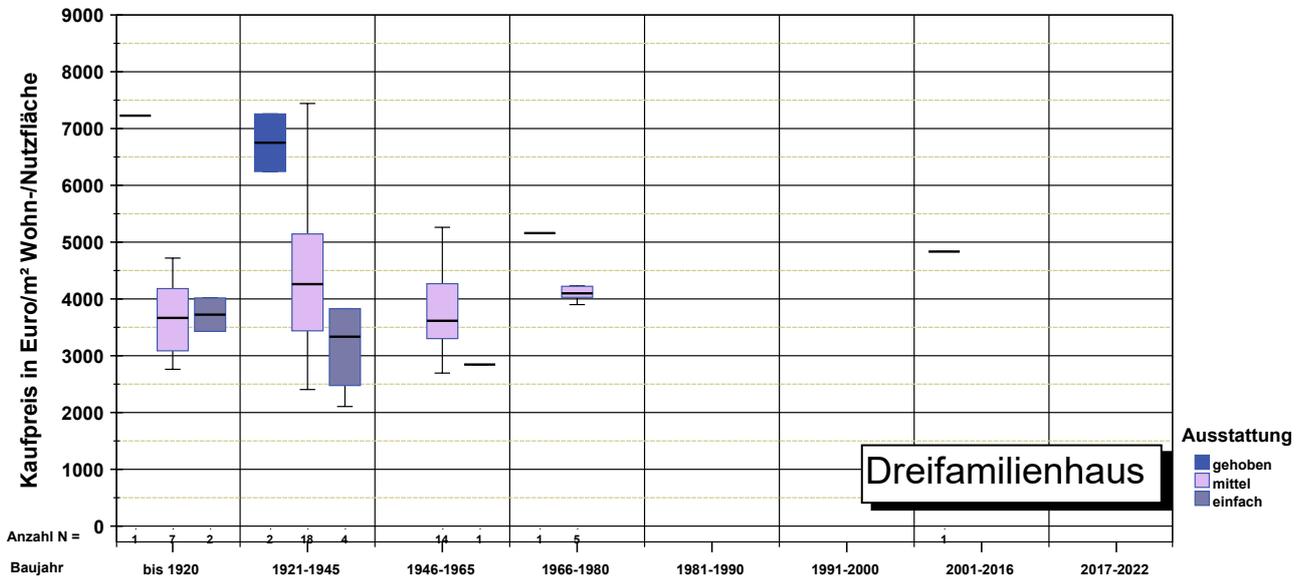
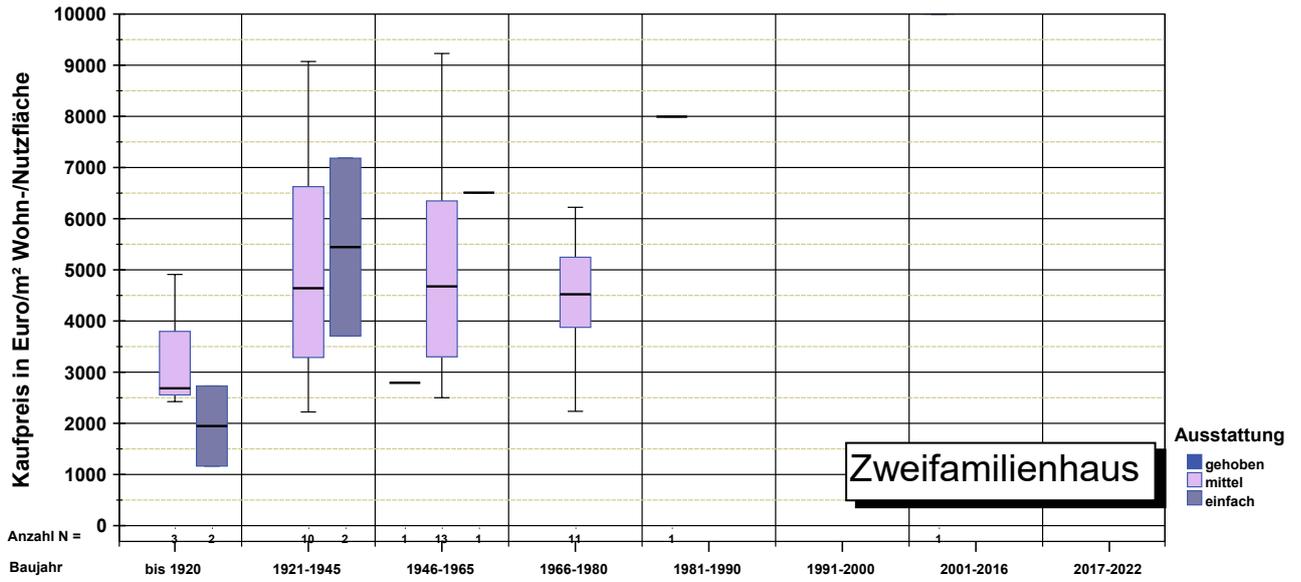
Der unter 5. gemachte Vorbehalt bzgl. der Preisspiegel gilt auch hier. Die angegebenen Preisspannen sind *bezahlte* Preise und können die Richtwerte, Vergleichsfaktoren und sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung nicht ersetzen. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Preisspannen sich nicht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

5.2.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Preisspiegel 2020

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.

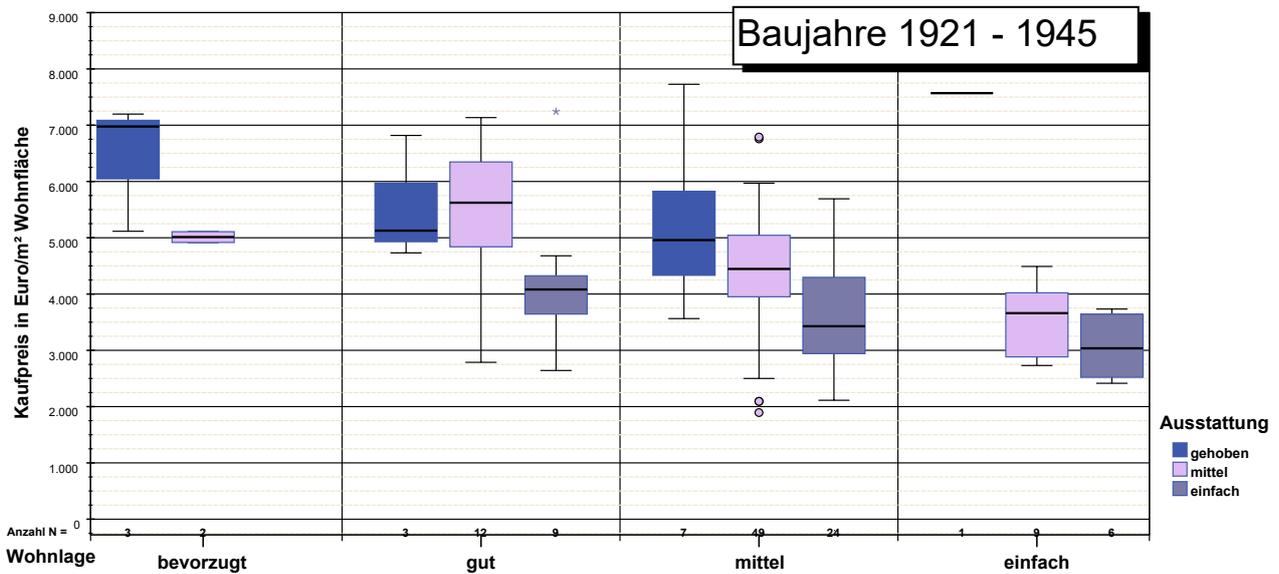
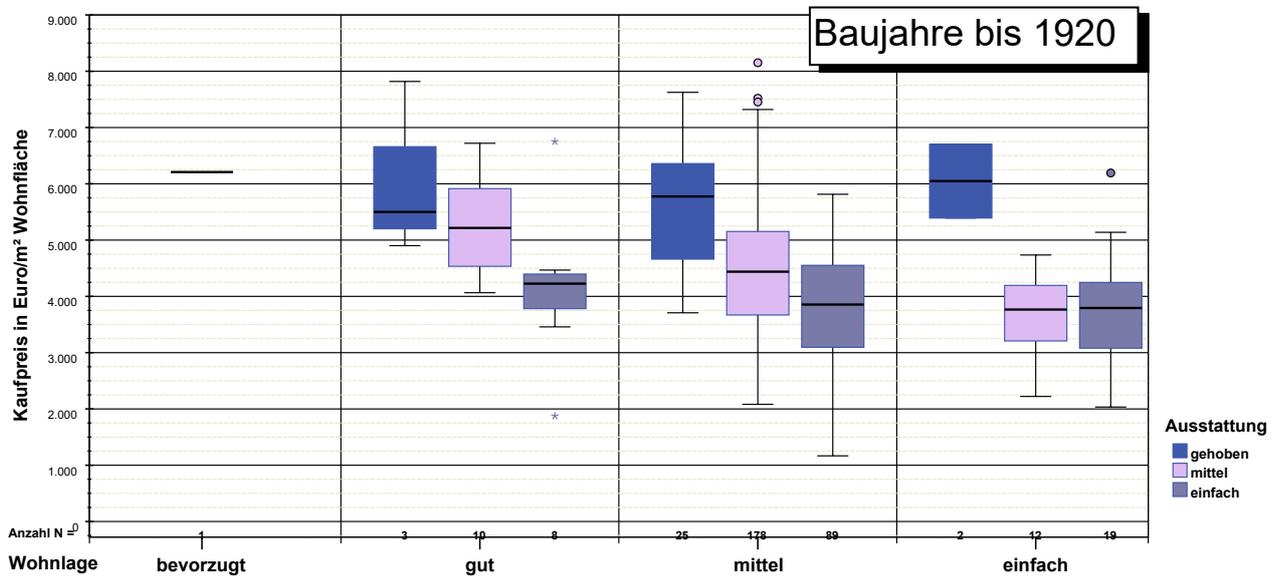
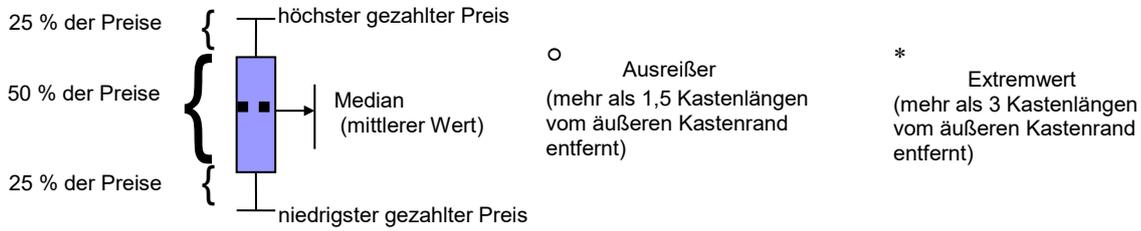


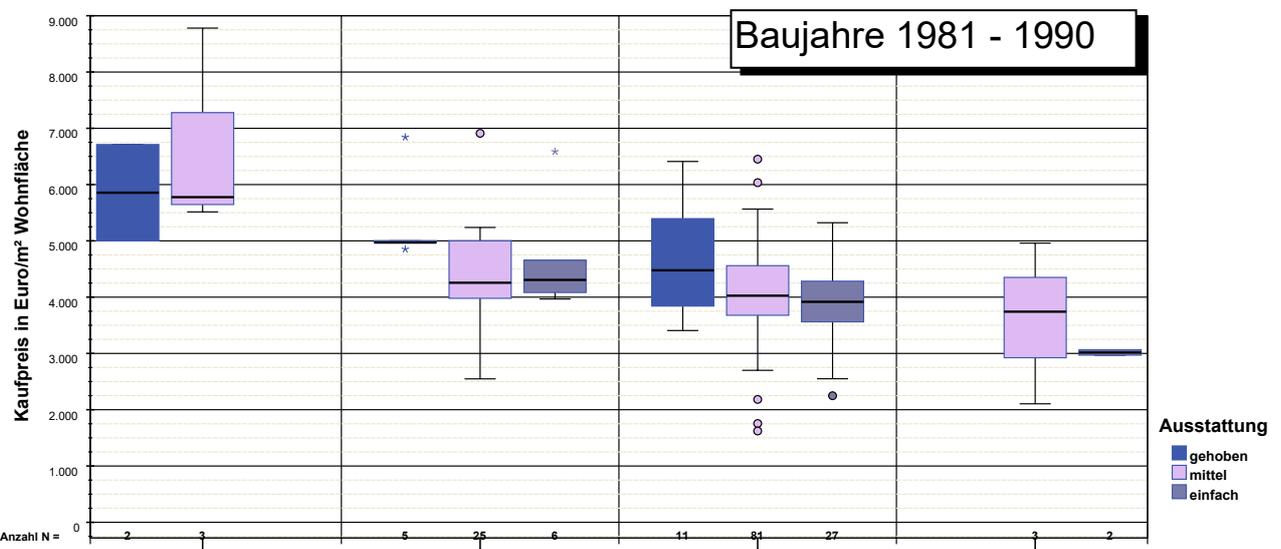
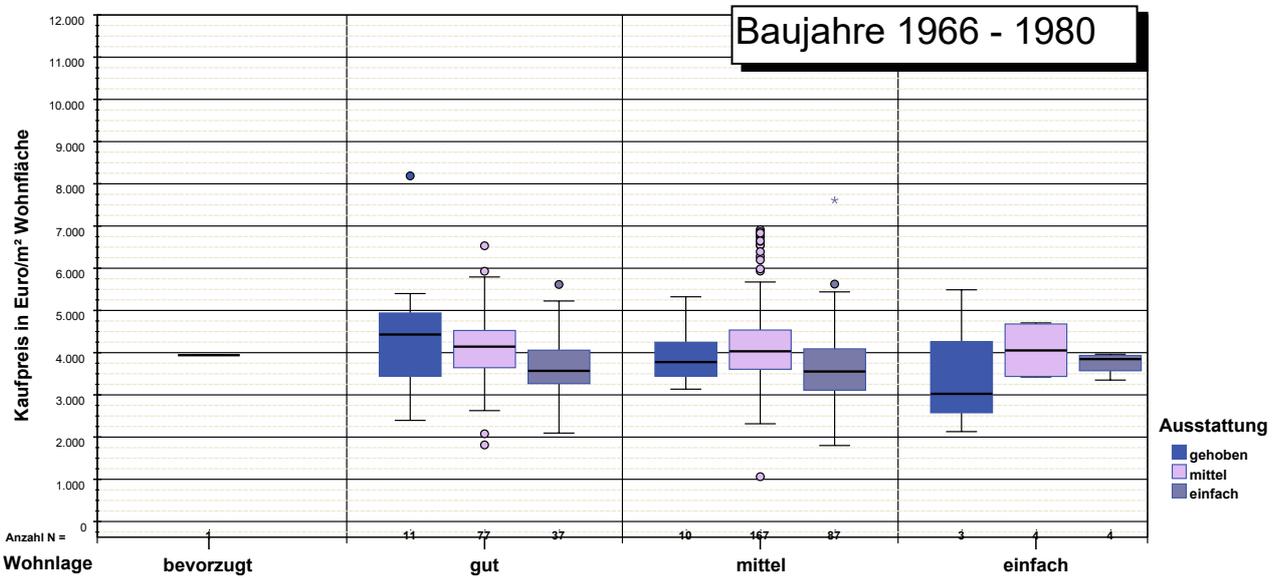
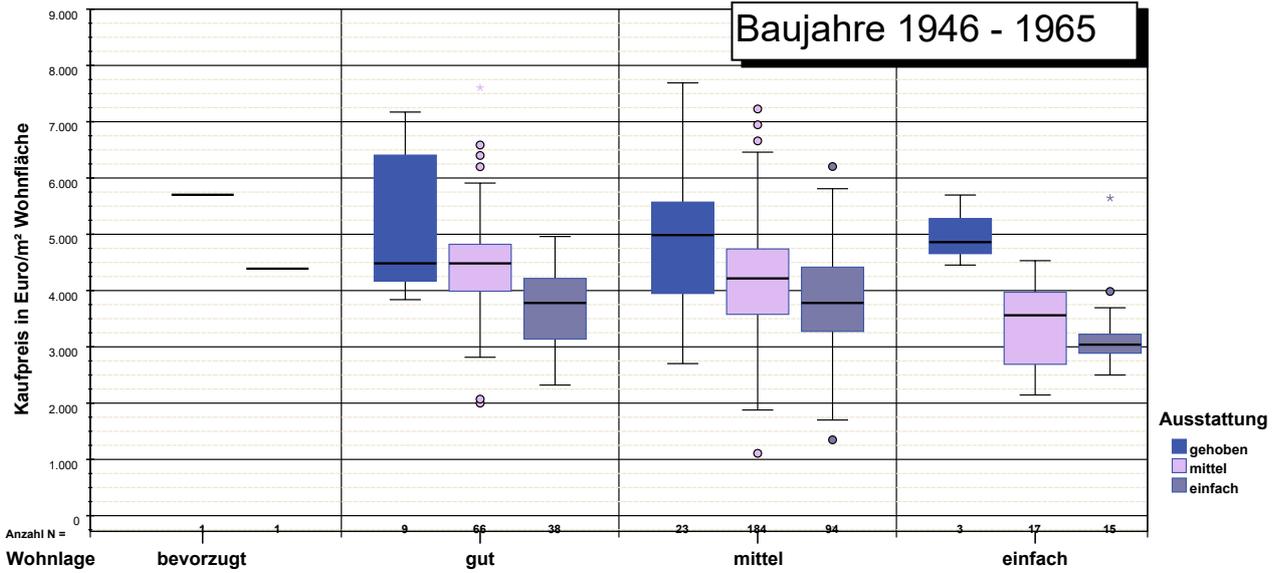


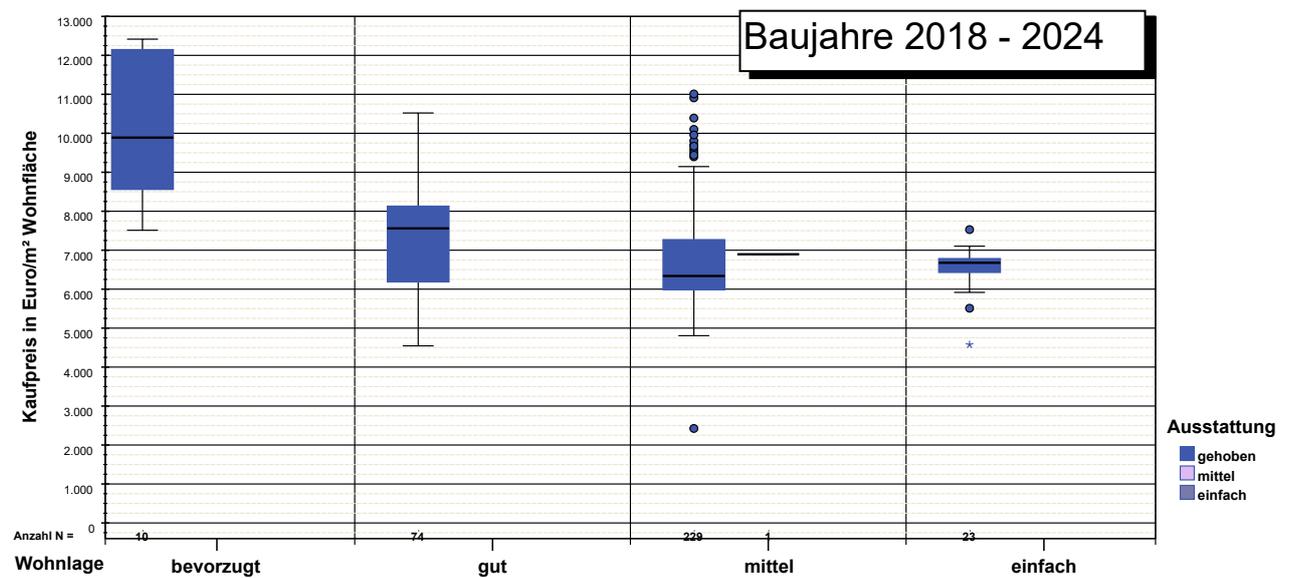
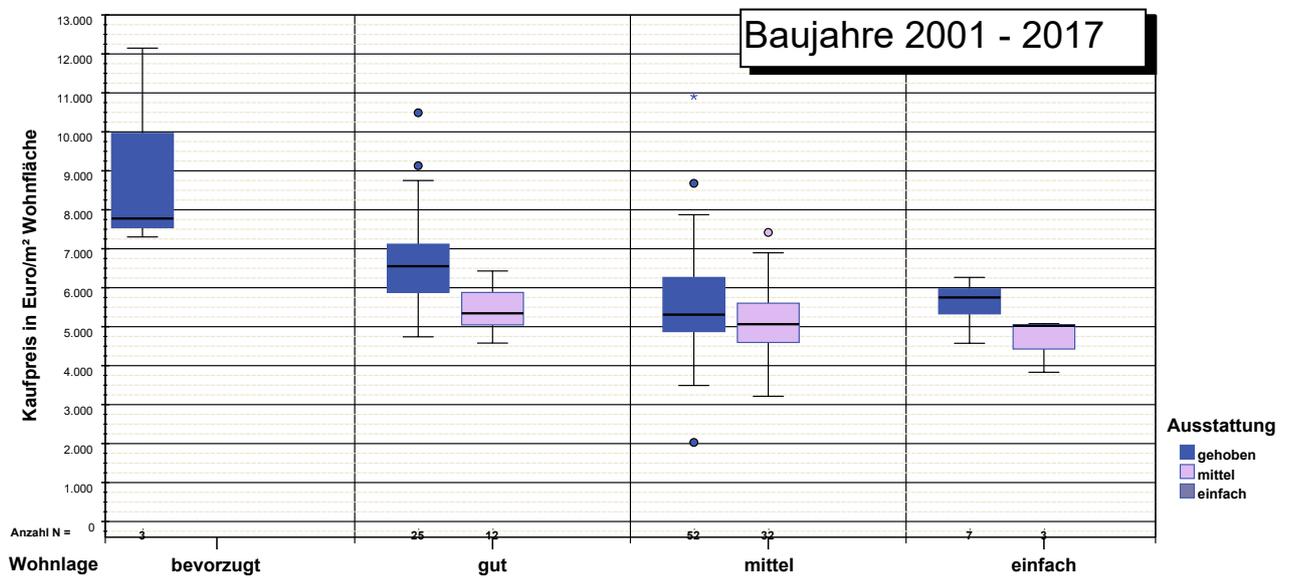
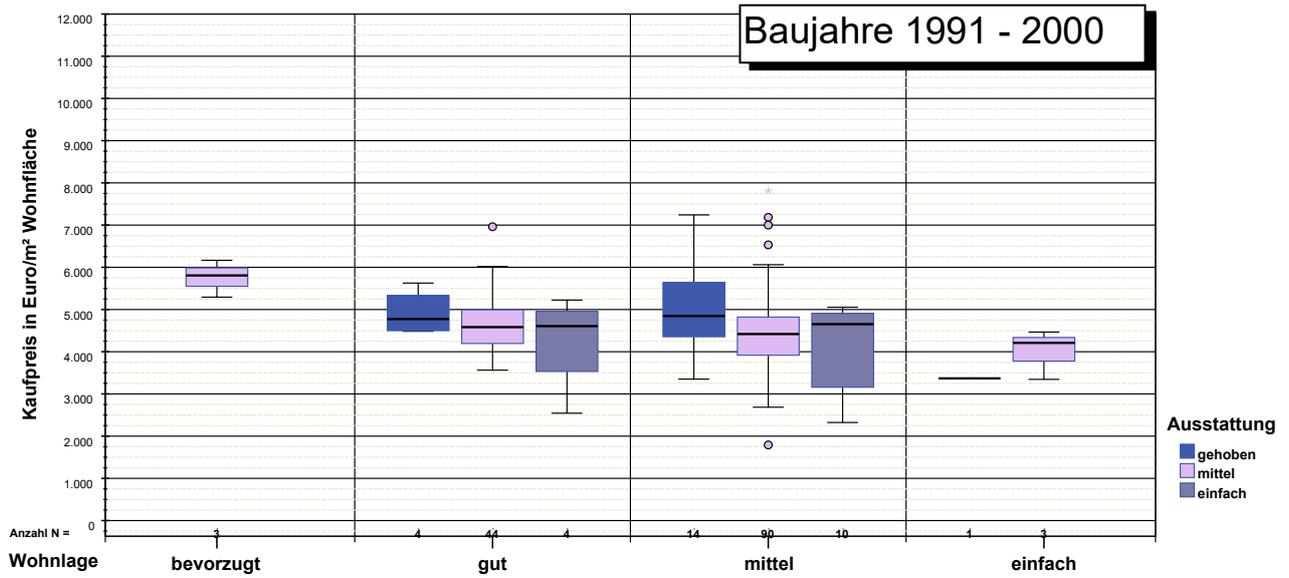
5.2.2 Wohnungseigentum

Preisspiegel 2020

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

2020	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	31	1.167	6.386	59	1.894	7.857	0	.	.
-West	79	1.894	8.151	121	2.235	7.874	29	7.614	9.807
-Nord	10	3.000	7.243	44	2.609	12.149	9	2.425	20.239
-Ost	68	1.917	7.135	97	2.000	7.606	20	5.314	12.417
-Süd	93	1.549	7.818	64	2.248	8.679	0	.	.
Bad Cannstatt	41	2.034	5.598	97	2.183	7.241	4	6.806	8.468
Birkach	0	.	.	21	1.878	6.226	14	4.806	7.130
Botnang	10	3.348	5.556	50	2.466	5.238	2	8.881	9.020
Degerloch	8	3.400	7.569	47	1.872	5.929	15	5.194	11.010
Feuerbach	21	1.910	5.342	58	1.062	7.171	13	4.545	10.593
Hedelfingen	11	2.455	4.485	14	2.500	4.577	0	.	.
Heumaden	1	.	.	40	2.098	7.077	4	4.857	6.185
Hofen	1	.	.	26	1.622	4.907	1	6.025	6.025
Kaltental	6	3.136	5.216	16	2.145	5.179	1	6.649	6.649
Möhringen	0	.	.	108	1.108	8.314	82	5.303	7.103
Mühlhausen	1	.	.	29	2.029	5.129	7	5.706	6.030
Münster	15	2.093	4.384	22	2.686	4.922	0	.	.
Obertürkheim	7	2.983	4.583	6	2.692	3.962	0	.	.
Plieningen	0	.	.	58	2.324	5.183	0	.	.
Riedenberg	0	.	.	19	3.000	5.452	0	.	.
Rohr	1	.	.	30	2.690	5.582	4	5.953	6.125
Rohracker	8	1.327	6.000	4	3.630	4.926	2	5.424	5.808
Rotenberg	0	.	.	1	.	.	0	.	.
Sillenbuch	1	.	.	20	3.635	8.752	9	7.286	10.522
Stammheim	2	.	.	35	1.700	5.462	22	5.648	7.938
Uhlbach	0	.	.	7	3.383	5.174	4	5.900	6.455
Untertürkheim	13	2.500	5.866	26	2.481	5.059	0	.	.
Vaihingen	5	2.787	5.632	70	1.814	7.228	36	6.296	9.248
Wangen	4	2.885	3.881	17	1.800	4.600	10	5.630	7.872
Weilimdorf	4	2.653	4.638	77	2.078	5.800	24	6.139	7.138
Zazenhausen	0	.	.	2	.	.	0	.	.
Zuffenhausen	31	2.605	4.892	39	1.792	6.154	12	6.126	6.885

* dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen

Preisspiegel 2020 für Neubaueigentumswohnungen
(soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs Baujahr*	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m^{2}	Anzahl	€/m ²
2014	17	4.660	4	6.880	.	.	.	.	.	.	.	.
2015	143	4.320	23	4.880	4	5.420	.	.	.	.	.	.
2016	312	5.430	328	5.270	59	6.680	13	7.450	.	.	.	.
2017	209	5.030	276	5.550	120	5.790	30	6.590	9	8.060	.	.
2018	1	5.750	60	5.920	135	6.180	36	6.710	9	7.790	3	8.650
2019	.	.	30	5.820	96	5.750	159	6.070	44	6.610	13	6.350
2020	.	.	.	.	75	4.890	63	6.550	115	6.850	42	7.510
2021	.	.	.	.	.	.	25	6.020	136	6.370	101	6.700
2022	.	.	.	.	.	.	.	.	66	6.000	152	6.920
2023**	.	.	.	.	.	.	.	.	15	8.510	14	8.610

* Jahr der Fertigstellung

** 2023 und zukünftige Baujahre

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 2020 Teileigentum	Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in €/m ² Nutzfläche			
		von	bis	von	bis	Mittel	
Nutzung	Baujahr	soweit auswertbar					
Einzelhandel (bis 200 m ²)	bis 1965	4	40	110	2.010	3.450	2.880
	1966 bis 1990	3	40	150	990	5.560	2.550
	1991 bis 2017	4	70	100	1.770	4.680	3.080
Einzelhandel (200 - 800 m ²)	1966 bis 2020	3	210	470	810	6.040	2.840
Werkstatt	bis 1965	2	40	70	2.020	3.710	2.870
Gastronomie	1981 bis 1990	1					
Praxis	bis 1920	1					
Lager	1946 bis 1965	1					
Büro	bis 1965	2	60	110	3.400	5.000	4.200
	1981 bis 2000	3	50	90	2.830	5.630	4.040

5.2.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Preisspiegel 2020		Anzahl	Nutzfläche m ²	Kaufpreise in €/m ² Nutzfläche	Viel- faches	Liegen- schafts- zins* %
Gewerbe/ Industrie						
Gebäudenutzung	Baujahr			soweit auswertbar		
Geschäftshaus	1909 - 1985	5	260 - 1.890	1.260 - 15.540	12 - 31	-0,3 - 5,8
Bürogebäude	1886 - 1991	5	1.000-13.820	1.500 - 7.330	18 - 36	0,8 - 3,2
Hotel	2022	1	4.590		23	3,3
Sonstige Gebäude	1966 - 2000	6	190 - 5.820	680 - 4.420	11 - 29	1,8 - 3,8

* siehe Hinweis zu Kap. 5

STUTTGART

Landeshauptstadt
Stuttgart

Stadmessungsamt
KundenZentrum

Kronenstraße 20, (3. Stock)
70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216 59601
Telefax: 0711 216 950192

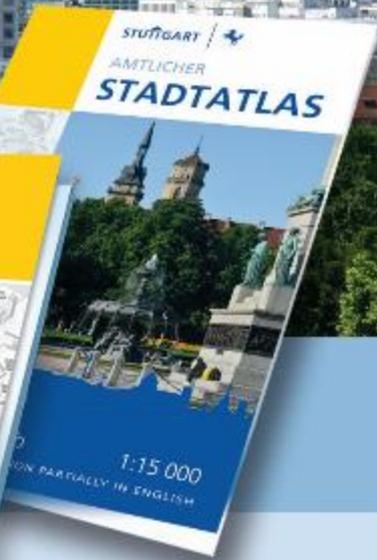
Öffnungszeiten: Mo-Do ... 9:00 - 16:00 Uhr
Fr 9:00 - 12:00 Uhr
(und nach Vereinbarung)

www.stuttgart.de/stadmessungsamt
E-Mail: stadmessungsamt@stuttgart.de





Stadtplan
Landeshauptstadt Stuttgart



**AMTLICHER
STADATLAS**
1:15 000
PARTIALLY IN ENGLISH

6 Daten für die Wertermittlung

Abschnitt 6 "Daten für die Wertermittlung" mit den nachfolgend aufgeführten Kapiteln steht im Internet nicht zur Verfügung.

6.1 Gesetzliche und methodische Grundlagen

- 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 31.12.2020
- 6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen
- 6.5.3 Marktanpassung - Sachwertfaktoren (NHK 2010)
- 6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 31.12.2020
- 6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser

6.6 Wohnungs- und Teileigentum

- 6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 31.12.2020
- 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 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.

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 sta-

tistisches 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.

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.

Antragsformulare und Auskünfte zu den Produkten und Dienstleistungen finden Sie im Internet unter: www.stuttgart.de/gutachterausschuss

Weitere Informationen erhalten Sie beim

Kundenzentrum Stadtmessungsamt
Tel.: (0711) 216 - 59601

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

Auskünfte sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Gutachterausschussgebührensatzung. Die aktuell geltende Fassung ist im Internet abrufbar unter <https://www.stuttgart.de/gutachterausschuss>

8 Mietspiegel 2021/2022

Der neue Mietspiegel 2021/2022 enthält neben den Wohnwertmerkmalen, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben, auch eine Karte zur Zuordnung einer Wohnung zu der entsprechenden Lagekategorie. Der Mietspiegel ist als PDF-Version kostenfrei sowie gegen eine Schutzgebühr von 7,- Euro gedruckt erhältlich:

- Beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart, Telefon 0711/216-98587, Fax 0711/216-98570, per E-Mail an poststelle.12@stuttgart.de sowie im Internet unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem
- Beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Dienststelle Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart, Telefon 0711/216-91381 sowie per E-Mail mietpreis@stuttgart.de

Ein Mietspiegelrechner zur Ermittlung der Miethöhe ist im Internet verfügbar unter <https://www.service-bw.de> und <https://www.stuttgart.de/mietspiegel>

Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels gibt das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Telefon 0711/216-91381 sowie per E-Mail mietpreis@stuttgart.de

9 Gebühren

9.1 Gebührensatzung

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschussgebührensatzung) ist in der

aktuell geltenden Fassung im Internet abrufbar unter:
<https://www.stuttgart.de/gutachterausschuss>

9.2 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.

Die den Berechnungsbeispielen zugrunde liegenden Werte beziehen sich auf die GAGS in der Fassung vom 28. Juli 2010.

9.2.1 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 5 (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%:

$$(1.940 € + 500 €) * 1,19 = 2.903,60 €$$

9.2.2 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:

$$950.000 € + 150.000 € = 1.100.000 €$$

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

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

<i>Gebühr:</i> Summe Gebühr netto:	3.470,00 €
zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 659,30 €
Gebühr brutto	4.129,30 €

9.2.3 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 Wert einfluss 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 €

9.2.4 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 Ermittlung 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 bebautes 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

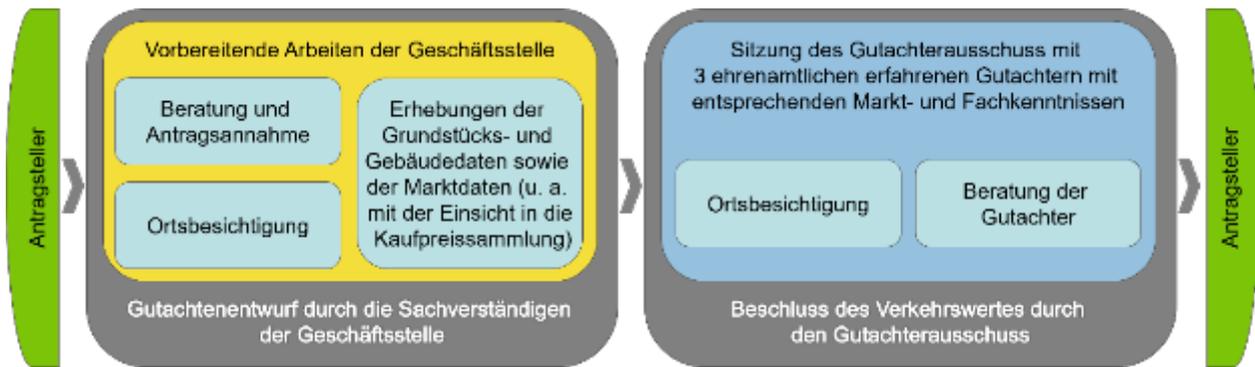
Spalte 1 + 2: Auf Basis des Indexes ergibt sich eine allgemeine Preissteigerung von 8,3% (=208/192 * 100 - 100) und ein Wert nach § 3 GAGS von rund 1.571.000 € (= 1.450.000 * 1,0833).

$$\text{Spalte 3: Grundbetrag für 1.571.000 €} = 2.570,00 €$$

$$\text{Spalte 4 + 5: } (1.571.000 € - 500.000 €) * 0,0015 = + 1.606,50 €$$

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

9.3 Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss



Anschriften der Gutachterausschüsse in Stuttgart und Umgebung

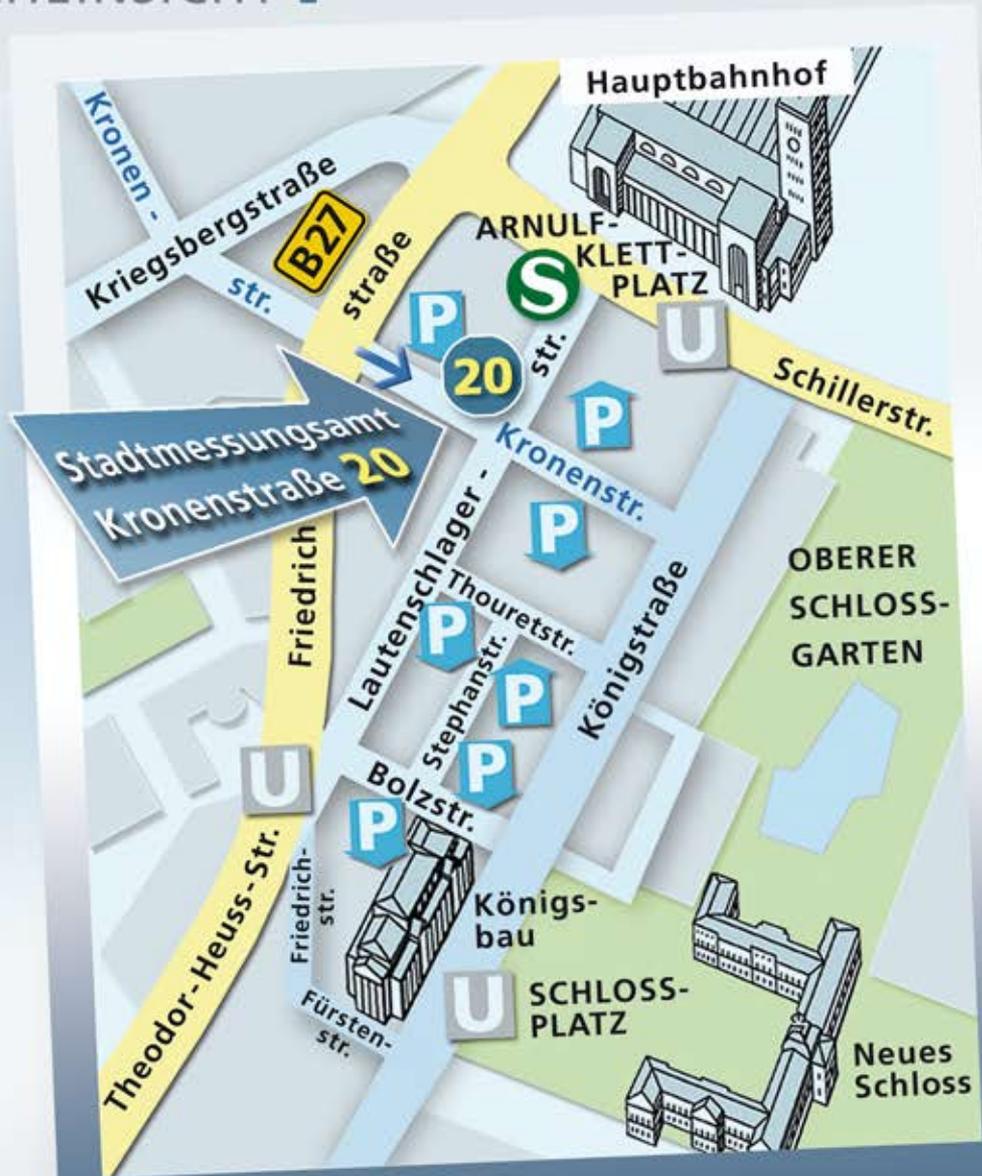
Stuttgart	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (0711) 216-59576 wertermittlung@stuttgart.de www.stuttgart.de/gutachterausschuss
Böblingen	Konrad-Zuse-Straße 90 71034 Böblingen	☎ (07031) 669-3232 gutachterausschuss@boeblingen.de www.boeblingen.de
Esslingen	Ritterstraße 17 73728 Esslingen	☎ (0711) 3512-2557 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
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
Strohgäu	Am Laien 1 71254 Ditzingen	☎ (07156) 164-361 gutachterausschuss@ditzingen.de www.ditzingen.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