

Gutachterausschuss für die  
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

# Grundstücks- marktbericht 2022

Immobilienmarkt 2021  
Daten für die Wertermittlung 2022/2023



STUTTGART



# Grundstücksmarktbericht 2022

Daten für die Wertermittlung 2022/2023

bearbeitet und veröffentlicht: Juli 2022

<b>Herausgeber</b>	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart
<b>Geschäftsstelle</b>	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart ☎ (0711) 216-59576 Fax (0711) 216-950190 E-Mail: wertermittlung@stuttgart.de
<b>Redaktionelle Bearbeitung</b>	Frau Heyde, Frau Springel, Herr Stoll
<b>Druck</b>	Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH + Co.KG
<b>Vertrieb Grundstücksmarktbericht Bodenrichtwertatlas</b>	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](http://www.stuttgart.de/gutachterausschuss)

<b>Auskünfte</b>	Bodenrichtwerte:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192
	Grundstücksmarktbericht:	Herr Stoll Frau Springel	☎ (0711) 216-59566 ☎ (0711) 216-59608 Fax (0711) 216-950190
<b>Anträge</b>	Wertermittlung:	Frau Klozenbücher Frau Siebart	☎ (0711) 216-59574 ☎ (0711) 216-59584 Fax (0711) 216-950190
	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige:	Herr Stoll 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

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Der Grundstücksmarkt im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Grundstücksverkehr</b>	<b>11</b>
4.1	Gesamtumsätze, allgemein	11
4.2	Unbebaute Grundstücke	16
4.3	Bebaute Grundstücke	21
4.4	Wohnungs- und Teileigentum	23
<b>5</b>	<b>Preise</b>	<b>26</b>
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
<b>6</b>	<b>Daten für die Wertermittlung</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Produkte und schriftliche Dienstleistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle</b>	<b>38</b>
7.1	Verkehrswertgutachten	38
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige	38
7.3	Immobilienwertauskunft	38
7.4	Bodenrichtwertauskunft	38
<b>8</b>	<b>Mietspiegel 2021/2022</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Gebühren</b>	<b>39</b>
9.1	Gebührensatzung	39
9.2	Berechnungsbeispiele	39
9.2.1	Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale	39
9.2.2	Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen	39
9.2.3	Verkehrswerte mehrerer Eigentumswohnungen in einem Gebäude	39
9.2.4	Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag	40
9.3	Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss	40

## Anhang

**Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Großraum Stuttgart**

# 1 Vorbemerkung

Als Serviceleistung für Bürger, Wirtschaft und Verwaltungen sowie zur Unterstützung des Rechtswesens und der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung veröffentlicht der Gutachterausschuss alljährlich Daten für die Wertermittlung und Marktinformationen. Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag richtet sich diese Veröffentlichung sowohl an Immobilienbesitzer oder Erwerbsinteressenten als auch an die Fachleute der Immobilienwirtschaft, die Wertermittlungssachverständigen und die politischen Entscheidungsträger mit den sie stützenden Verwaltungen.

Er legt dabei die Grundlagen des Gutachterausschusses bei seinen eigenen Wertermittlungen offen, die er auf Antrag nach bundes- und landesrechtlichen Berechtigungen zum Beispiel für Bürger, Verwaltungen und Gerichte erstellt. Diese Wertermittlungen dienen auch der ständigen Überprüfung der zu veröffentlichenden Daten für die Wertermittlung.

Der Grundstücksmarktbericht, die beschlossenen Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung sind Grundlagen für

- Verkehrswertermittlungen
- Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmer
- Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
- Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen
- Steuerliche Bewertungen, Steuerschätzungen und Steuerberatung

Sie sind ein Anhalt für die Gutachterausschüsse der Region, ermöglichen fundierte überregionale Vergleiche und dienen nicht zuletzt dem Erfahrungsaustausch der Sachverständigen und der Gutachterausschüsse.

Der Gutachterausschuss ist der Marktkennntnis 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.

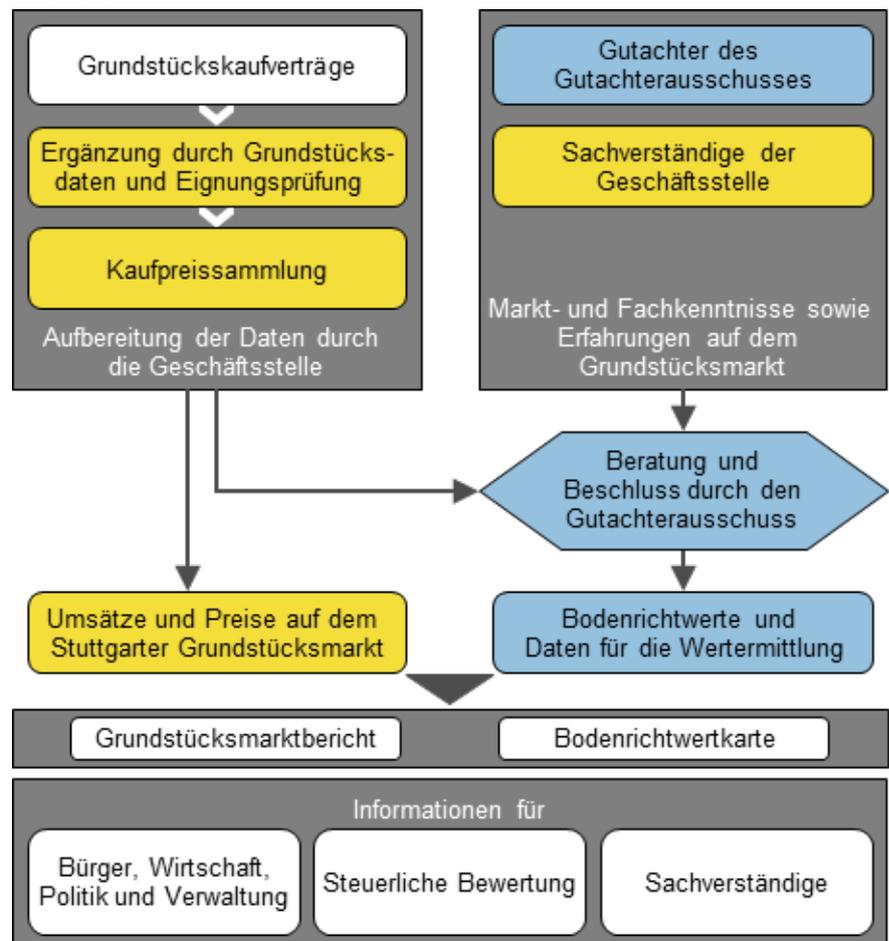
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2023, 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 2021 berichtet. Dieser Bericht war u. a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 26. und 28.04.2022 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. 604 000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km<sup>2</sup> 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 2022 in Stuttgart bei 4,5% und in der Region bei 4,0%.



## Allgemeine Entwicklungen

Auch das Jahr 2021 war von der COVID-19-Pandemie sowie der zur deren Eindämmung beschlossenen Maßnahmen geprägt. Die Auswirkungen sind dabei, je nach Teilmarkt, sehr unterschiedlich ausgefallen.

Insbesondere den Büroimmobilienmarkt hat die Pandemie und die damit verbundene Zunahme des Homeoffice verändert. Hinzu kommen gestiegene Anforderungen an Büroarbeitsplätze, die technische Ausstattung, die Flächenflexibilität sowie zunehmend das Thema Nachhaltigkeit. Der Mietflächenumsatz lag 2021 bei 157.200 Quadratmetern und damit um 11 Prozent höher gegenüber dem Vorjahresergebnis. Im Vergleich zum Zehnjahreschnitt in Höhe von 257.064 Quadratmeter fällt das positive Wachstum hingegen nüchtern aus. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich viele Unternehmen hinsichtlich der künftigen Arbeitsmodelle und des damit verbundenen Flächenbedarfs noch unsicher sind. Des Weiteren sind großvolumige Anmietungen über 5.000 Quadratmeter nahezu ausgeblieben. Aktuell in Planung befinden sich zwei Bürogebäude im Synergiepark mit über 30.000 Quadratmetern Mietfläche, deren Fertigstellung für das Jahr 2025 geplant ist. In der Innenstadt hingegen kommen mit den wenigen Fertigstellungen in der König-, der Eberhard- und der Calwer Straße mit gerade einmal 10.000 Quadratmetern in den nächsten Jahren keine nennenswerten Flächen auf den Markt. Die Leerstandsquote liegt derzeit lediglich bei 3,2 Prozent.

Besonders betroffen von den Infektionsschutzmaßnahmen war der Einzelhandel. Die Folgen sind eine gedämpfte Passantenfrequenz, ein geändertes Kaufverhalten der Konsumentinnen und Konsumenten sowie zu beobachtende Geschäftsaufgaben, wie zuletzt das Traditionsgeschäft Spielwaren Kurtz. Der bereits vor der Pandemie eingesetzte Strukturwandel der City wurde verschärft. Der klassische Einzelhandel ist auf dem Rückzug und eine neue Nutzungsvielfalt tritt in den Vordergrund. Zu dieser Entwicklung wird die Revitalisierung des Gebäudekomplexes auf dem ehemaligen Marstallgelände an der Königstraße voraussichtlich beitragen. Ebenso wird die sich in der Fertigstellung befindende Calwer Passage mit ihren individuellen Store- und Gastronomiekonzepten auf kleinen Flächen einen Gegenpol zu den großflächigen Einzelhandelsketten in der Innenstadt darstellen.

Unbeeinträchtigt von der Pandemie zeigt sich hingegen der Wohnimmobilienmarkt. Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum setzt den kräftigen Preisanstieg für Wohnimmobilien fort. Die verfügbaren Immobilienobjekte kommen der Nachfrageentwicklung nicht hinterher. Für Abhilfe könnten

auf lange Sicht diverse Neubauprojekte sorgen. Aktuell plant die städtische Wohnungsgesellschaft SWSG in Bad Cannstatt bestehende Wohnungen abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen, wodurch 300 neue Wohnungen bis 2025/2026 entstehen könnten.

Des Weiteren plant die SWSG, das derzeit brachliegende Güterbahnhofs-Areal in Obertürkheim zu einem urbanen Stadtquartier zu entwickeln. Weitere Wohnungen könnten perspektivisch auf einem bislang von der Allianz genutztem Areal zwischen der Archiv- und Charlottenstraße in Mitte hinzukommen. Auf dem ehemaligen IBM-Gelände in Vaihingen soll zudem ein neues Stadtquartier entstehen, in dem zukünftig etwa 4.000 Menschen leben sollen. Allerdings ist die Umsetzung des Projekts vor dem Hintergrund des in Schieflage geratenen Projektentwicklers zum jetzigen Zeitpunkt ungewiss. In Planung sind zudem bis zu 800 Wohnungen auf dem rund 4 Hektar großen EnBW-Areal im Stuttgarter Osten, von denen die ersten 2026 fertiggestellt werden sollen. Auch das 4.000 Quadratmeter große Grundstück im Nordbahnhofsviertel, das als Ufa-Palast bekannt ist, soll zu einem gemischten Quartier entwickelt werden. Außerdem sollen auf dem 17 Hektar großen Neubaugebiet Schafhaus in Mühlhausen bis zu 800 Wohneinheiten entstehen. Trotz der genannten Projektentwicklungen bleibt das Angebot weiterhin knapp, insbesondere in Anbetracht der langen Laufzeiten. Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt eine Potentialanalyse erstellen lassen sowie sich einer Neuausrichtung der Bodenpolitik verordnet. Diese beinhaltet den strategisch geleiteten An- und Verkauf von Flächen sowie die Stärkung des Erbbaurechts.

Der Stellenwert von Wohneigentum hat sich auf Grund der Einschränkungen zur Bekämpfung der Pandemie erhöht. Zudem dienen Immobilien der Altersvorsorge und der Vermögensbildung. Folglich ist das Interesse an Wohneigentum ungebrochen hoch. Doch die Rahmenbedingungen für die Bau- und Immobilienbranche verändern sich. Die deutliche Steigerung der Zinsen für Immobiliendarlehen sowie die stark zunehmenden Preise für Baumaterialien könnten dazu führen, dass viele Projekte nicht umgesetzt werden, sich verzögern oder erheblicher teurer als erwartet ausfallen. Hinzu kommen weitere Faktoren, wie eine konstant hohe Inflation, gestiegene energetische Anforderungen an Gebäude sowie die geopolitische Situation. Diese Entwicklungen könnten wiederum bedeutende Folgen für den gesamten Stuttgarter Grundstücksmarkt haben, die zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar sind.

## Immobilienmarkt

Insgesamt wurden im Jahr 2021 beim Gutachterausschuss mit 5.167 Verträgen nur geringfügig mehr Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (+1,4 Prozent). Auch im fünften Jahr in Folge verhart die Anzahl der Kauffälle auf niedrigem Niveau. Der Geldumsatz hingegen stieg gegenüber dem Vorjahr um 28,9 Prozent an und erreicht mit 4,54 Milliarden Euro ein neues Rekordniveau.

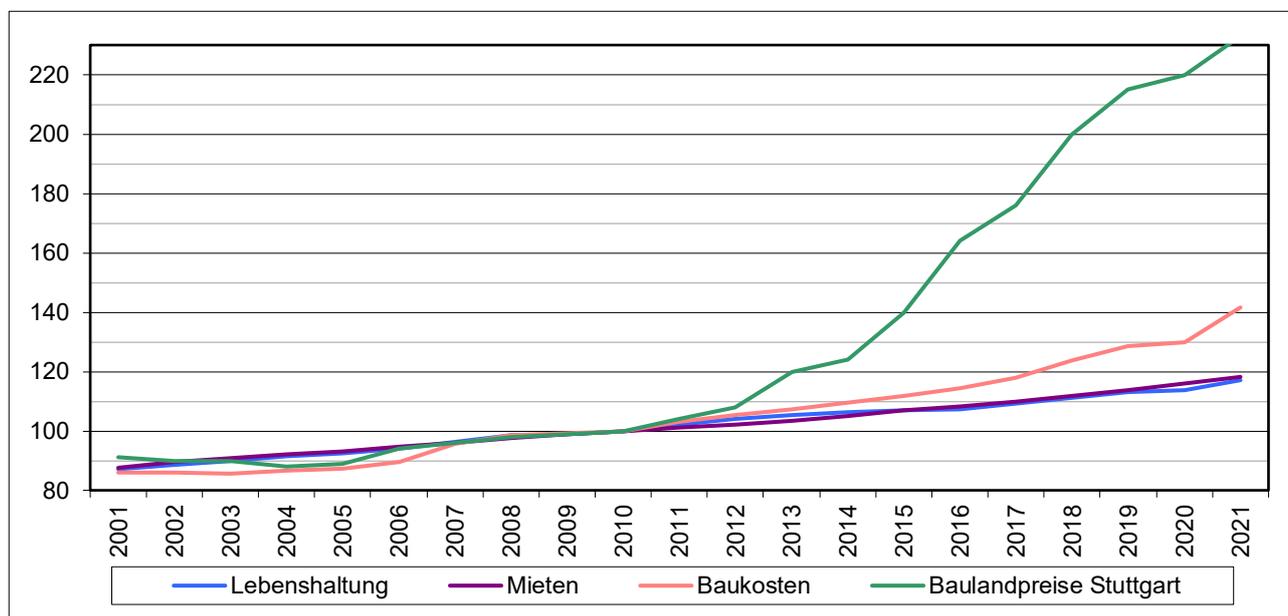
Die positive Umsatzentwicklung lässt sich über alle Teilmärkte hinweg beobachten. Den höchsten relativen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten mit rund 37 Prozent die bebauten Grundstücke. Mit rund 2,7 Milliarden Euro ist dies auch der Teilmarkt mit dem höchsten Geldumsatz. Die Umsatzsteigerung ist u. a. auf mehrere großvolumige Transaktionen im Bereich bebauter Gewerbegrundstücke zurückzuführen. So wurden gegenüber 2020 doppelt so viele Bürogebäude gehandelt. Dabei wurde mit ca. 1,16 Milliarden Euro ein um rund 114 Prozent höherer Geldumsatz als im Vorjahr generiert.

Der Verkaufsumsatz bei Einfamilienhäusern lag, trotz nahezu unveränderter Vertragszahlen, mit 230,6 Millionen Euro deutlich über dem Vorjahresniveau von 196,5 Millionen Euro (+17 Prozent).

Des Weiteren stieg der Geldumsatz von Zweifamilienhäusern um ca. 52 Prozent von 91,4 Millionen Euro auf 138,6 Millionen Euro. Auch der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum hat sich um 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr sichtlich erhöht. Für Eigentumswohnungen wurden 2021 deutlich höhere Preise bezahlt. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Baujahre nach 1945 beispielsweise stieg von 4.286 Euro auf 4.731 Euro. Bei Neubau-Eigentumswohnungen ist eine deutliche Steigerung erkennbar. Im Durchschnitt kostete 2020 eine Wohnung 7.008 Euro je Quadratmeter, im zurückliegenden Jahr hingegen 7.859 Euro je Quadratmeter. Insgesamt lässt sich ein Preisanstieg von 9-10 Prozent für Bestands- und 8 Prozent für Neubauwohnungen über das gesamte Stadtgebiet feststellen.

Für unbebaute Grundstücke ist die Anzahl der Verkäufe rückläufig. Während im Jahr 2020 noch 668 Verkäufe getätigt wurden waren es im vergangenen Jahr lediglich 587. Der Geldumsatz wiederum ist von 267 Millionen Euro auf 360 Millionen (+35 Prozent) gestiegen.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des Wohnungsbaus wurden mit 5 % fortgeschrieben.



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

## Vergleich mit anderen Städten, Ausblick

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über den Umsatz nach Kaufverträgen und die Preisentwicklung 2021 sowie die Erwartungen für 2022, wie sie bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Januar 2022 und beim Gutachterausschuss Stuttgart im zweiten Quartal 2022 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2021 und Prognose 2022																				
	unbebaute Grundstücke								bebaute Grundstücke											
	individuelle Bauweise				Geschosswohnbau				1- und 2-Familienhäuser				3- und Mehrfamilienhäuser				Wohnungseigentum			
	Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
<i>Deutschland – „Big Seven“</i>																				
Berlin	→	→	↑↑	↑	→	→	↗	↗	↗	→	↑	↗	→	→	↗	↗	↗	↗	↑	↗
Düsseldorf	↗	→	↑↑	↗	↗	→	↑↑	↗	↘	→	↑↑	↗	↗	→	↑↑	↗	↗	→	↑↑	↗
Frankfurt a.M.	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↑	↗	↗	→	↑	↗	↗	↗	↑	↗
Hamburg	↗	•	↑↑	•	↗	•	↗	•	→	•	↑↑	•	↗	•	↑	•	→	•	↑↑	•
Köln	↗	→	↑↑	↑	↘	→	↑↑	↑	↘	→	↑	↑	↗	→	↑↑	↑	→	↗	↑↑	↑
München	→	→	↑↑	↗	↘	→	↑↑	↗	→	→	↑	↗	→	→	↑	↗	↗	↘	↑↑	↗
Stuttgart	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↘	→	↗	↗	↘	→	→	↗	→	→	↗	↗
<i>Baden-Württemberg</i>																				
Freiburg	→	→	↑	↗	→	→	↑	↗	↗	→	↑	↗	↗	→	↑	↗	↘	→	↑↑	↑
Heidelberg	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	→	↑	↑
Heilbronn	↘	→	↑	↗	→	↗	•	↗	→	→	↑	↗	↗	→	↑	↗	→	→	↑	↗
Karlsruhe	→	→	↑↑	↗	↗	→	↗	↗	↘	→	↑	↗	→	→	↑	↗	→	↗	↑	↑
Mannheim	↘	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	→	→	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↑	↗
Ulm	↘	↗	→	→	↘	↗	→	→	↘	→	↑↑	↗	↗	→	↘	→	↘	→	↑	↑

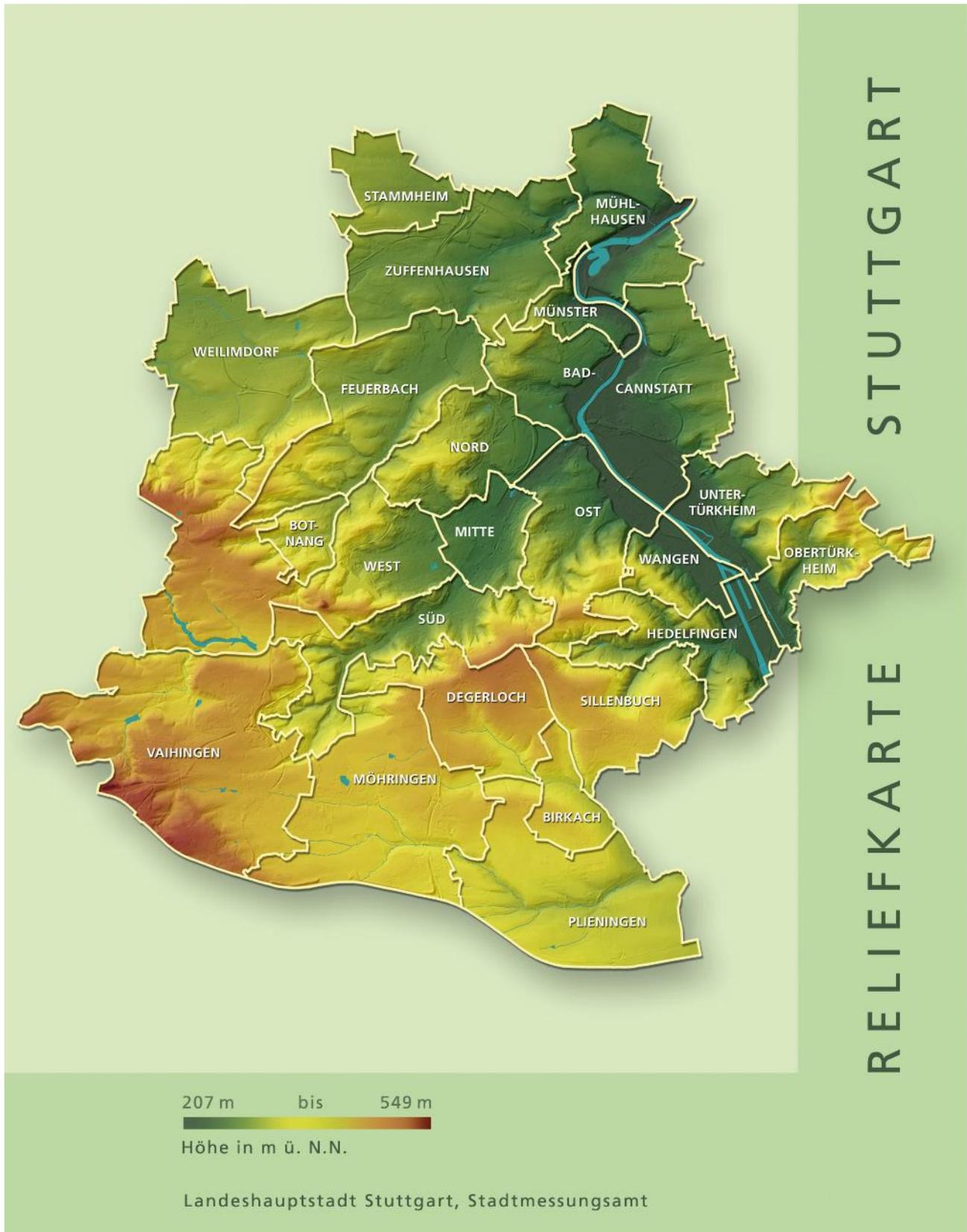
Quelle: Markt für Wohnimmobilien 2021 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2022 (Deutscher Städtetag, März 2022)

Stuttgarter Immobilienbarometer 2021/2022			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2021 gegenüber 2020	Preisentwicklung	
		2021 gegenüber 2020	Tendenz 2. Quartal 2022
Bauplätze – ind. Wohnungsbau	→	↗	↗
Bauplätze – Geschosswohnungsbau	↗	↗	→
Bebaute Grundstücke 1- und 2-Familienhäuser	↗	↗	↗
3- und Mehrfamilienhäuser	↘	→	→
Eigentumswohnungen	↗	↑	→

Umsatzentwicklung: → gleichbleibend   ↗ Zunahme   ↘ Rückgang   • keine Angabe  
 Preisentwicklung:   ↘↘ << -10%   ↘ um -10%   ↘ um -5%   → um +/- 0%   ↗ 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 Wertermittlungstags fortgeschrieben.

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

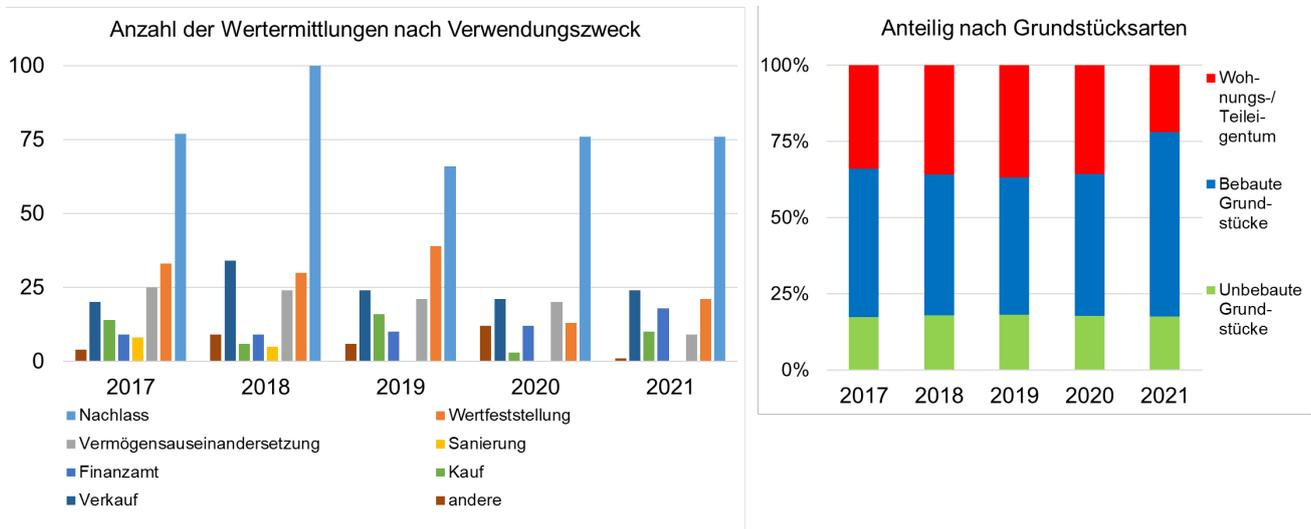
- **Bodenrichtwerten**
- **Vergleichsfaktoren**
- **Indexreihen**
- **Zeitreihenindizes**
- **Umrechnungskoeffizienten**
- **Marktanpassungsfaktoren**
- **Liegenschaftszinssätzen**

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

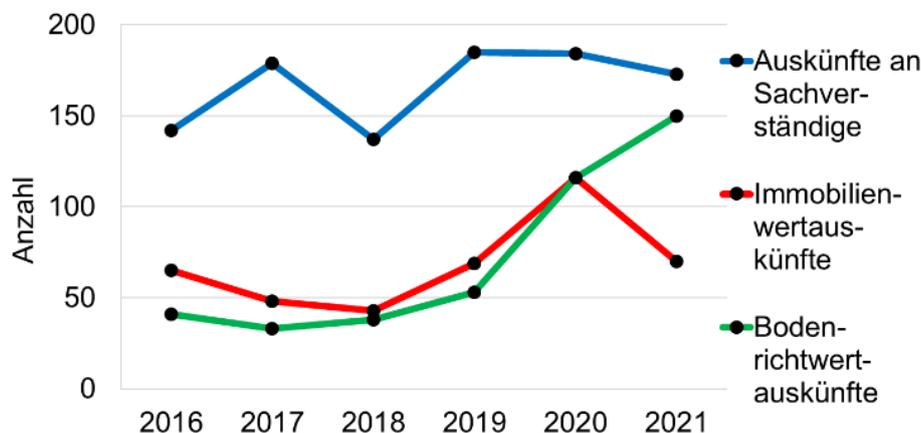
Einen Überblick über die Anzahl und die Art der bewerteten Grundstücke geben die Tabellen in diesem Kapitel.

## Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2017 – 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Anzahl der Gutachten</b>	<b>204</b>	<b>209</b>	<b>185</b>	<b>144</b>	<b>169</b>
<b>Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €</b>	112	201	97	108	151



## Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2016 – 2021



## Besetzung des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

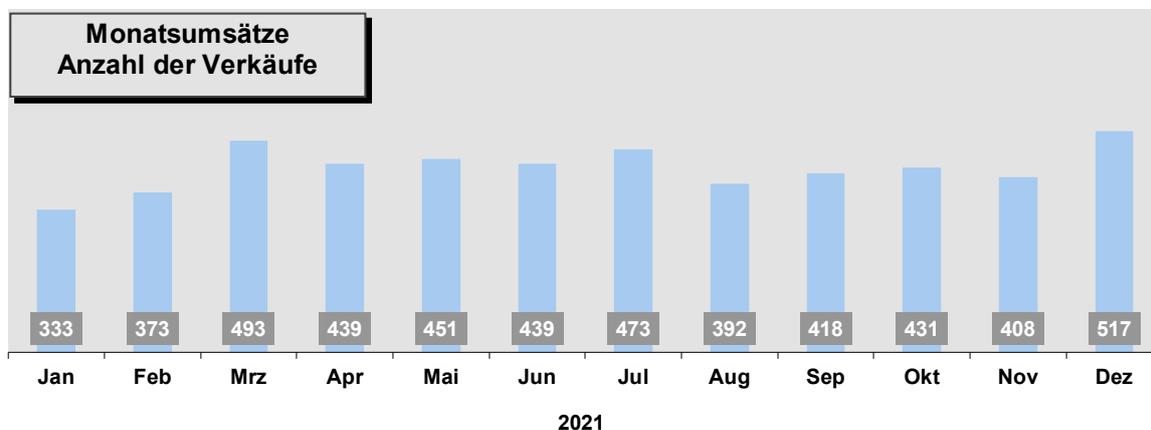
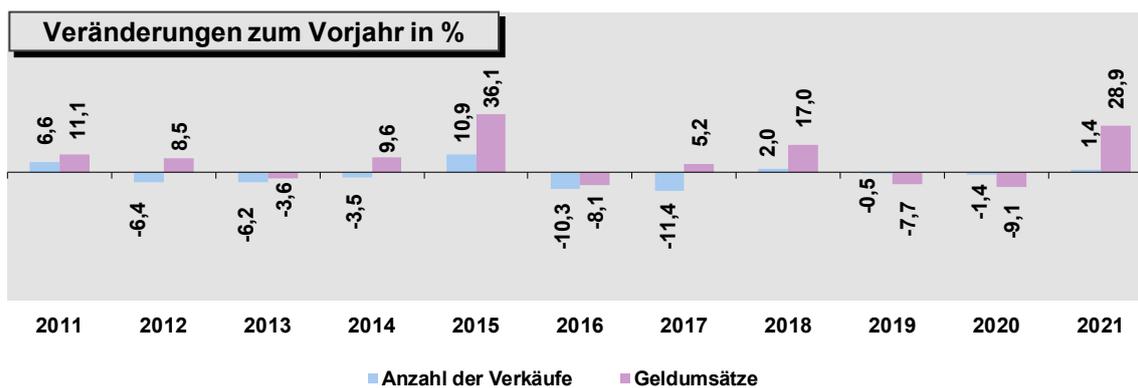
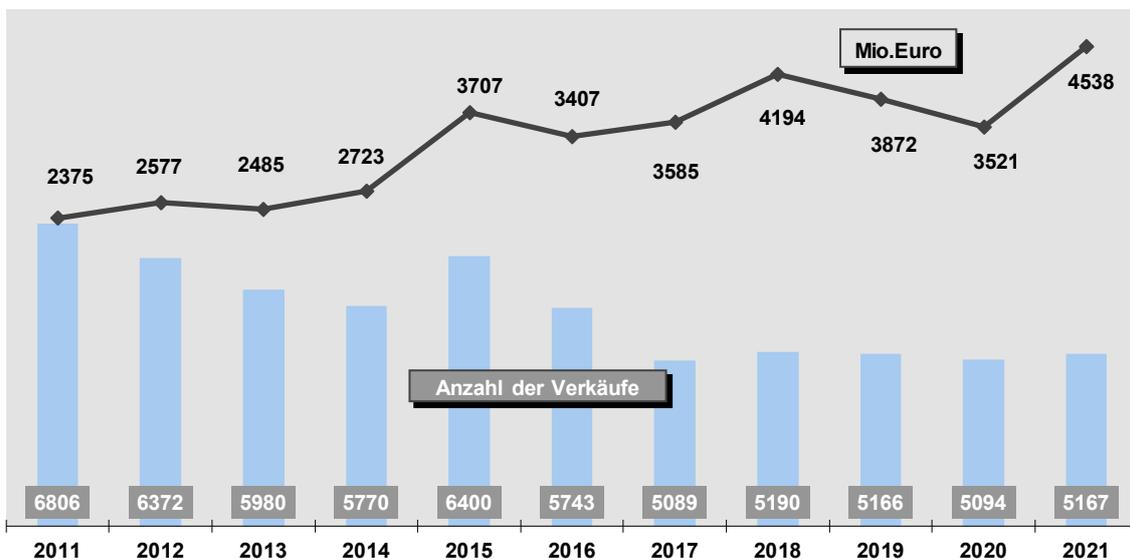
## Mitglieder im Gutachterausschuss (Bestellperiode 26.10.2021 bis 25.10.2025)

<b>Vorsitzender</b>	Dipl.-Ing. Günter <b>Siebers</b> , Stadtdirektor
<b>Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter / Gutachterinnen</b>	Dipl.-Ing. Steffen <b>Bolenz</b> , Abteilungsleiter Immobilienbewertung
	Prof. Jörn <b>Freise</b> , Ltd. Stadtvermessungsdirektor a. D.
	Dipl.-Ing. Dirk <b>Karge</b> , Immobilienmakler
	Dipl.-Ing. Beate <b>Klostermann</b> , Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige
	Dr.-Ing. Erich <b>Knauss</b> , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. MBA Thomas <b>Kraft</b> , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger, CIS HypZert (F)
	Dipl.-Ing. Markus <b>Laiblin</b> , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Thomas <b>Müller</b> , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Viktor-Hermann <b>Müller</b> , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Axel <b>Schmitt</b> , Ö.b.u.v. Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH) Günter <b>Wattig</b> , MRICS, Geschäftsführer a. D., CIShypZert (F/M)	
<b>Gutachter/ Gutachterinnen</b>	Julia <b>Aichinger</b> , MSc Vermessung
	Katja <b>Bürmann</b> , Freie Architektin
	Dipl.-Ing. (FH) Klaus <b>Brodbeck</b> , Agraringenieur, Landwirt
	Christian <b>Brokate</b> , Rechtsanwalt, Vorstand Baugenossenschaft Esslingen eG
	Dipl.-Wirtsch.-Ing. Georg <b>Charlier</b> , MRICS, Niederlassungsleiter
	Kai <b>Claus</b> , Immobilienfachwirt, Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Thomas <b>Ebner</b> , Reg.BauM., Freier Architekt BDA, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. (FH) Aino <b>Ellsäßer</b> , Immobiliensachverständige, Architektin
	Silvia <b>Fischer</b> , Berufsschullehrerin, Stadträtin
	Dipl.-oec. Robin <b>Frank</b> , Geschäftsführer Immobilienvermittlung
	Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Klaus <b>Grimmeissen</b> , Beratender Ingenieur
	Dipl.-Ing. Peter <b>Hihn</b> Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Fabienne <b>Hoelzel</b> , Professorin, Architektin, Städteplanerin
	Björn <b>Holzwarth</b> , Geschäftsführer
	Dany <b>Kallenberg</b> , Geschäftsführerin, Wirtschaftsfachwirtin (IHK)
	Christian <b>Köhler</b> Politologe (M.A.), Statistiker, Stadtrat
	Dipl.-Ing. Sigrun <b>Kiderlen</b> , Freie Architektin
	Dipl.-Ing. (FH) Gabriele <b>Koch</b> , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige
	Dipl.-Ing. Kai <b>Lanziner</b> Freier Architekt
	Dipl.-Ing. Nini <b>Lehwald</b> , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige
	Dipl.-Betw. Frank <b>Leukhardt</b> , Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Gabriele <b>Munk</b> , Stadtplanerin, Stadträtin
	Birgit <b>Niemeyer</b> , Architektin AKBW, CIS HypZert
	Joachim <b>Rudolf</b> , Geschäftsführer, Stadtrat
	Dipl.-Ing. Beate <b>Schiener</b> , Stadtplanerin, Stadträtin
	Dr. Carl-Christian <b>Vetter</b> , Geschäftsführer, Stadtrat
Ulrich <b>Wecker</b> , Jurist, Vereinsgeschäftsführer	
Dipl.-Ing. (FH) Rolf <b>Zimmermann</b> , Teamleiter, CIS HypZert (F/M)	
<b>Weitere Gutachter nach § 192(3) BauGB</b>	Dipl.-Ing. (FH) Andreas <b>Rommel</b> , FA Stuttgart-Körperschaften
	Dipl.-Ing. (FH) Markus <b>Schönberger</b> , 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.

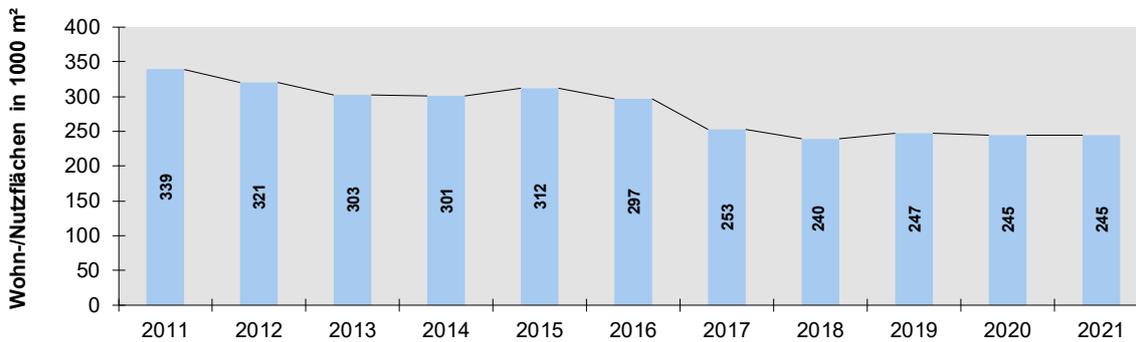
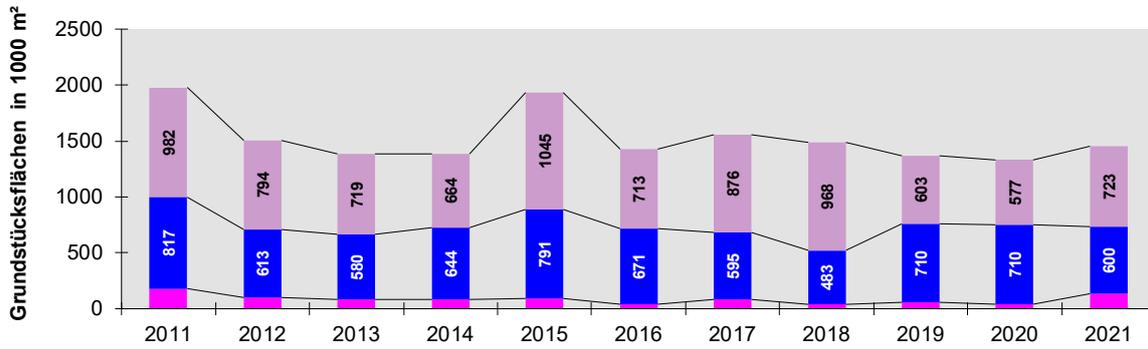
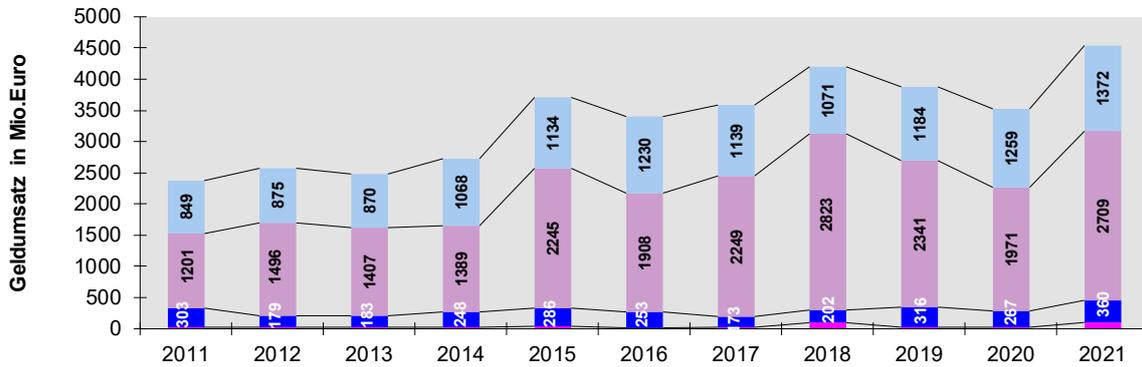
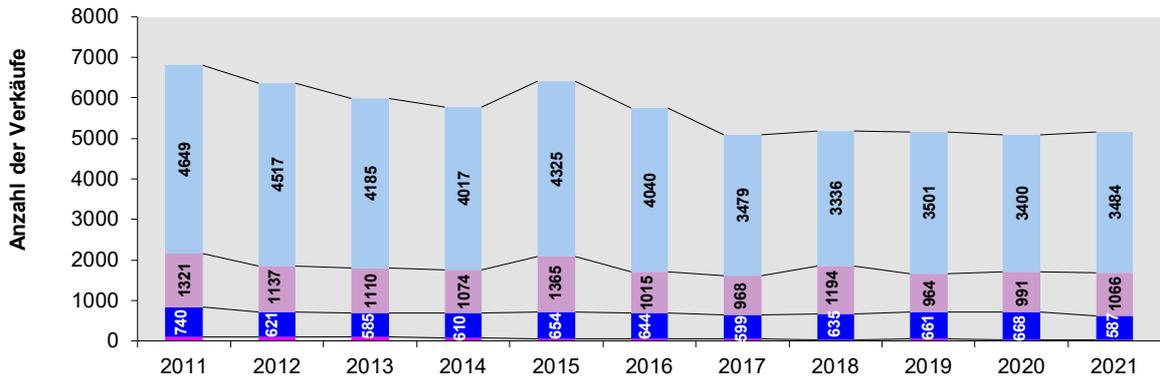
## 4 Grundstücksverkehr

### 4.1 Gesamtumsätze, allgemein



Umsätze nach Grundstücksarten

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

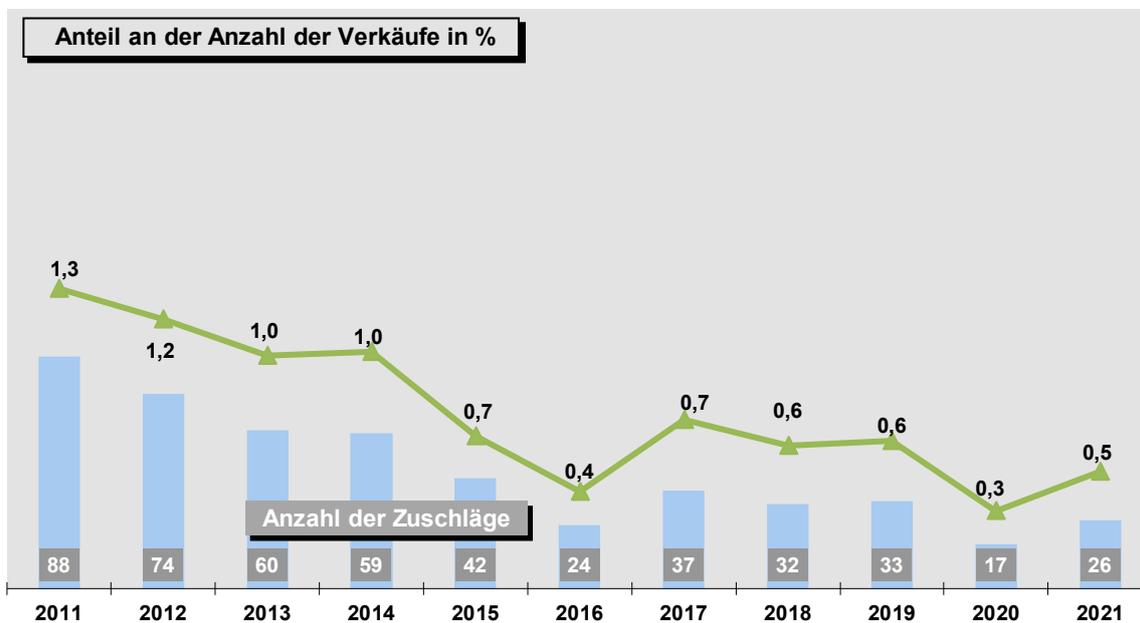


## Umsätze nach Rechtsvorgängen

Anzahl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauf	6580	6132	5710	5587	6187	5510	4866	5021	5040	4949	4995
Planungsbedingter Kauf *	26	40	23	18	16	37	25	24	15	15	8
Erbaueinandersetzung	34	60	83	51	75	101	105	72	37	53	45
Zugewinnausgleich	6	19	42	20	17	20	23	10	12	17	9
Konkurskauf	24	7	7	9	29	13	8	4	3	4	8
Zwangsversteigerung	88	74	60	59	42	24	37	32	33	17	26
Erbaurechtsbestellung	11	5	19	6	6	4	4	2	2	2	2
Sonstiges	37	35	36	20	28	34	21	25	24	37	74
<b>Gesamt</b>	<b>6806</b>	<b>6372</b>	<b>5980</b>	<b>5770</b>	<b>6400</b>	<b>5743</b>	<b>5089</b>	<b>5190</b>	<b>5166</b>	<b>5094</b>	<b>5167</b>

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

## Zwangsversteigerungen



## Umsätze in den Stadtbezirken

2021	Unbebaute Grundstücke					
	Landwirtschaftliche Grundstücke			Bauland **		
Gemarkung	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Tsd. €	Anzahl*	Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Tsd. €
Stuttgart-Mitte	0			4	18.811	119.589
-West	3	1.997	429	4	3.233	13.787
-Nord	0			6	7.385	15.556
-Ost	7	5.904	266	8	5.079	9.371
-Süd	3	1.535	171	4	300	395
Bad Cannstatt	18	20.821	641	10	3.274	4.471
Birkach	7	13.507	237	3	2.904	4.310
Botnang	2	2.512	122	5	6.416	6.321
Degerloch	8	6.400	304	6	4.727	10.157
Feuerbach	33	34.244	1.341	8	6.372	9.381
Hedelfingen	40	30.116	786	3	1.254	1.535
Heumaden	25	18.694	410	3	771	1.105
Hofen	6	6.199	83	4	1.978	2.041
Kaltental	9	11.857	431	2	556	800
Möhringen	11	16.172	502	15	7.395	10.676
Mühlhausen	10	14.968	305	11	13.785	5.722
Münster	4	5.139	128	1	391	
Obertürkheim	5	4.230	47	3	11.375	20.552
Plieningen	14	25.831	684	4	3.626	4.395
Riedenberg	0			2	1.761	2.900
Rohr	2	2.318	102	6	3.237	5.534
Rohracker	33	33.203	838	2	939	1.502
Rotenberg	16	14.392	415	0		
Sillenbuch	3	3.291	65	3	1.240	510
Stammheim	13	14.625	205	14	9.465	12.576
Uhlbach	34	19.794	639	2	1.588	1.950
Untertürkheim	24	19.933	525	8	1.667	1.171
Vaihingen	3	1.481	67	14	28.521	47.572
Wangen	45	38.819	1.016	4	4.382	2.200
Weilimdorf	17	21.100	407	11	14.393	8.788
Zazenhausen	10	16.186	191	1	151	
Zuffenhausen	8	13.452	253	6	16.534	25.408
<b>Umsatz 2021</b>	413	418.719	11.609	177	183.509	350.828
Umsatz 2020	460	447.605	10.407	220	272.774	267.044

\* davon 147 Bauplätze

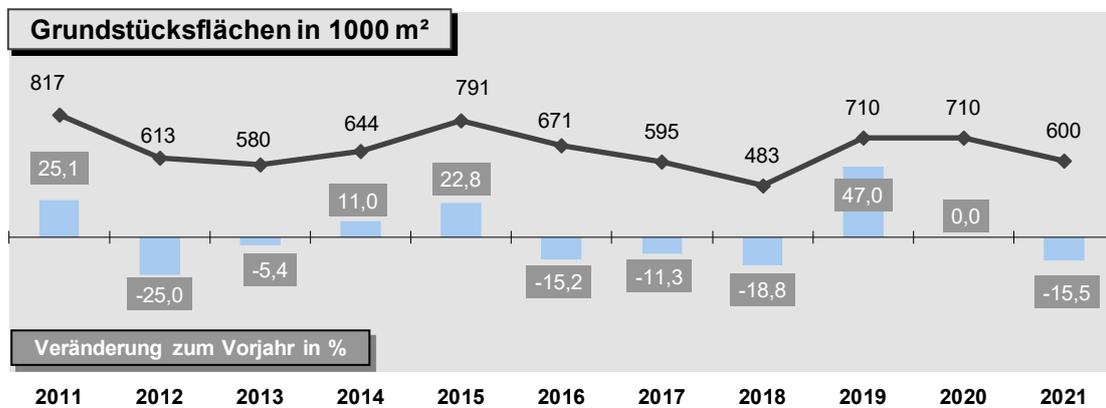
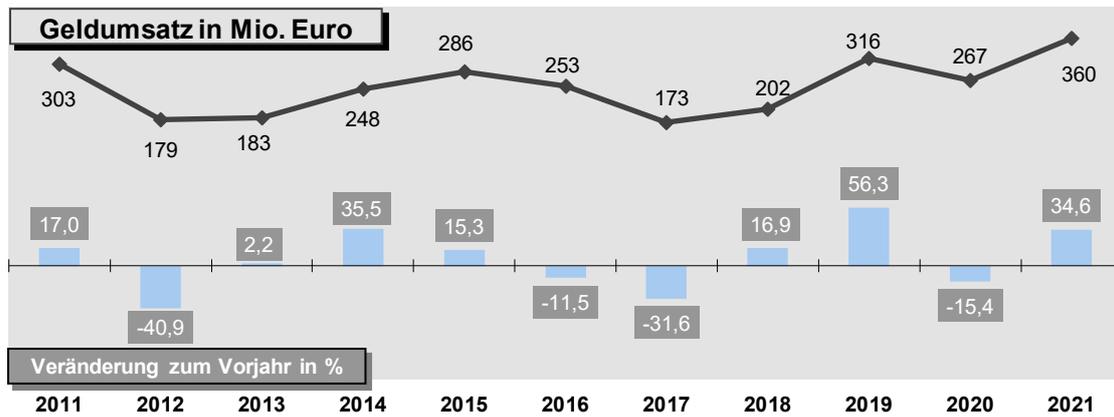
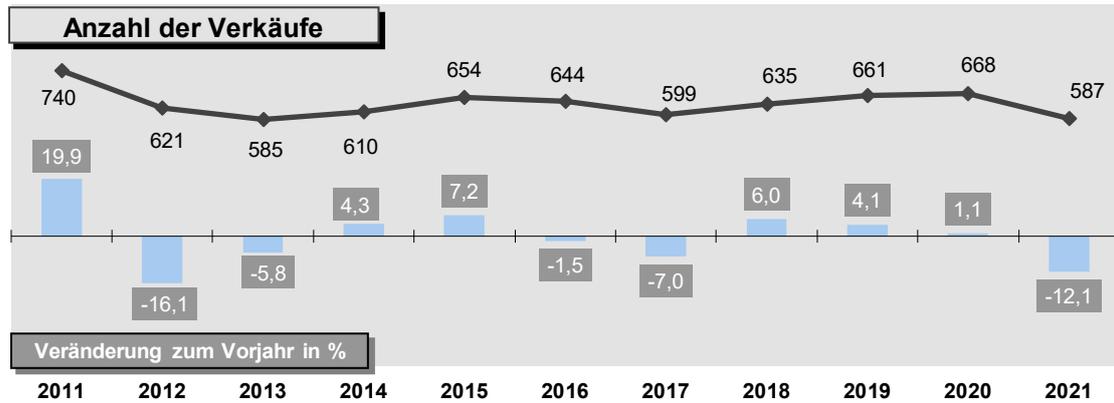
\*\* einschließlich Erbbaurechte

2021	Bebaute Grundstücke **			Sondereigentum	
	Gemarkung	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Tsd. €	Anzahl
Stuttgart-Mitte	26	15.272	231.311	145	70.115
-West	48	27.607	111.908	451	193.620
-Nord	49	25.045	78.302	119	74.558
-Ost	80	48.916	212.789	299	118.607
-Süd	52	32.975	89.000	248	100.925
Bad Cannstatt	93	99.613	547.455	323	96.661
Birkach	16	7.902	14.239	43	15.381
Botnang	28	13.340	29.819	74	26.990
Degerloch	47	41.843	190.996	126	58.269
Feuerbach	72	87.258	180.640	165	87.388
Hedelfingen	19	4.555	13.691	28	6.856
Heumaden	14	7.853	16.278	65	23.436
Hofen	10	4.439	5.882	52	13.711
Kaltental	20	8.117	14.485	44	12.580
Möhringen	72	81.222	495.996	198	66.851
Mühlhausen	15	6.937	9.234	77	22.502
Münster	9	2.924	10.345	27	7.265
Obertürkheim	10	5.289	11.107	50	13.356
Plieningen	32	14.407	46.276	132	50.108
Riedenberg	9	3.087	8.523	39	13.460
Rohr	29	24.425	20.387	77	37.128
Rohracker	11	4.180	7.736	21	6.840
Rotenberg	5	5.567	8.430	3	1.292
Sillenbuch	18	8.537	21.707	55	34.310
Stammheim	24	10.911	19.375	69	25.151
Uhlbach	8	2.353	4.146	18	6.502
Untertürkheim	27	9.064	19.097	63	22.216
Vaihingen	72	35.669	89.848	134	60.264
Wangen	21	85.217	95.277	54	14.160
Weilimdorf	62	71.882	68.590	131	49.095
Zazenhausen	8	4.707	5.199	7	2.414
Zuffenhausen	87	51.717	125.686	147	40.339
<b>Umsatz 2021</b>	<b>1.093</b>	<b>852.827</b>	<b>2.803.750</b>	<b>3.484</b>	<b>1.372.352</b>
Umsatz 2020	1.014	609.768	1.984.409	3.400	1.258.727

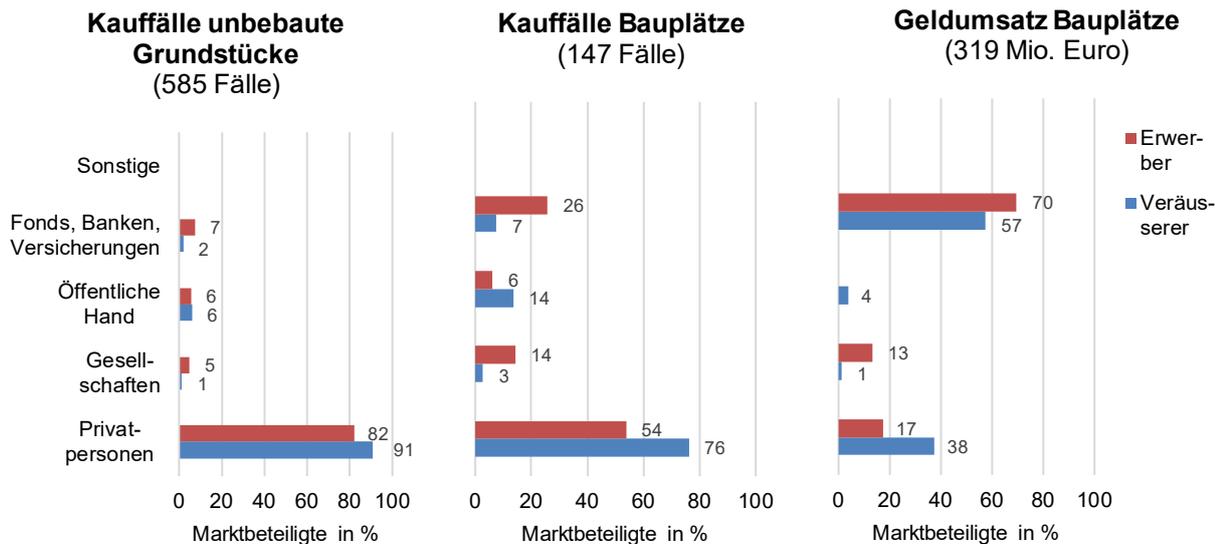
\*\* einschließlich Erbbaurechte

## 4.2 Unbebaute Grundstücke

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



## Marktbeteiligte 2021



## Umsätze nach Grundstücksarten (Erbaurechte sind hier nicht enthalten)

2021	Anzahl		Grundstücksflächen in 1000 m <sup>2</sup>		Preissummen in Mio. Euro	
Grundstücksart	- Vergleichszahlen 2020 -					
Bauplatz-Wohngebiet	104	17,8%	70,10	11,7%	105,45	29,3%
	107	16,1%	66,58	9,4%	81,45	30,5%
-Mischgebiet	31	5,3%	18,80	3,1%	45,43	12,6%
	43	6,5%	25,03	3,5%	36,49	13,7%
-Kerngebiet	3	0,5%	10,62	1,8%	112,56	31,3%
	3	0,5%	5,95	0,8%	21,91	8,2%
-Gewerbegebiet	9	1,5%	44,25	7,4%	55,20	15,3%
	17	2,6%	59,30	8,4%	74,28	27,8%
Rohbauland	7	1,2%	11,93	2,0%	3,78	1,1%
	15	2,3%	29,35	4,2%	8,75	3,3%
Bauerwartungsland	0	0%	0	0%	0	0%
	0	0%	0	0%	0	0%
Landwirtschaftliche Grundstücke	413	70,6%	418,72	70,0%	11,61	3,2%
	460	69,2%	447,61	63,4%	10,41	3,9%
Sonstige	18	3,1%	23,88	4,0%	26,03	7,2%
	20	3,0%	72,68	10,3%	34,02	12,7%
<b>Umsatz 2021</b>	<b>585</b>	<b>100,0%</b>	<b>598</b>	<b>100,0%</b>	<b>360</b>	<b>100,0%</b>
Umsatz 2020	665		706		267	

## Bauplätze nach Grundstückstyp

Anzahl der Verträge *)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr %
Landhausgebiet	6	7	7	8	5	5	7	7	6	6	0
1- bis 2- geschossig	62	66	55	79	66	53	70	69	43	43	0
Reihen-, Doppel- Atriumhausbebauung	17	28	6	8	14	4	25	14	30	29	-3
Mehrfamilienhäuser	30	21	22	22	18	18	11	14	33	36	9
Verdichtete Bebauung	18	22	26	34	32	33	34	33	28	19	-32
Nebenzentren	1	2	1	.	.	.	.	1	.	.	.
Innenstadt (Geschäftslage)	.	3	1	2	.	.	1	1	.	.	.
Gewerbegebiete	1	3	14	10	4	3	3	5	1	4	300
Lagerplatz	.	.	.	1	.	.	.	.	4	.	-100
Industriegebiet	4	3	4	1	1	4	1	2	8	.	-100
Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung	11	4	4	15	13	5	2	1	3	.	-100
Bürogebiet	1	3	4	2	4	3	1	1	4	7	75
<b>Gesamt</b>	<b>151</b>	<b>162</b>	<b>144</b>	<b>182</b>	<b>157</b>	<b>128</b>	<b>155</b>	<b>148</b>	<b>160</b>	<b>144</b>	<b>-10</b>

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

## Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Anzahl der Verträge 2021	Flächen in m <sup>2</sup>				
	bis 200	bis 400	bis 1000	bis 2000	> 2000
Acker	0	0	3	10	11
Wiese, Baumwiese	0	0	7	8	1
Gartenland- und Wochenendgrundstücke	3	29	169	68	9
Erwerbsgartenbau	0	1	0	1	0
Rebland	0	2	8	8	4
Wald	2	0	1	0	0
Sonstige	1	7	32	22	6
<b>Umsatz 2021</b>	<b>6</b>	<b>39</b>	<b>220</b>	<b>117</b>	<b>31</b>
Umsatz 2020	10	42	241	140	27

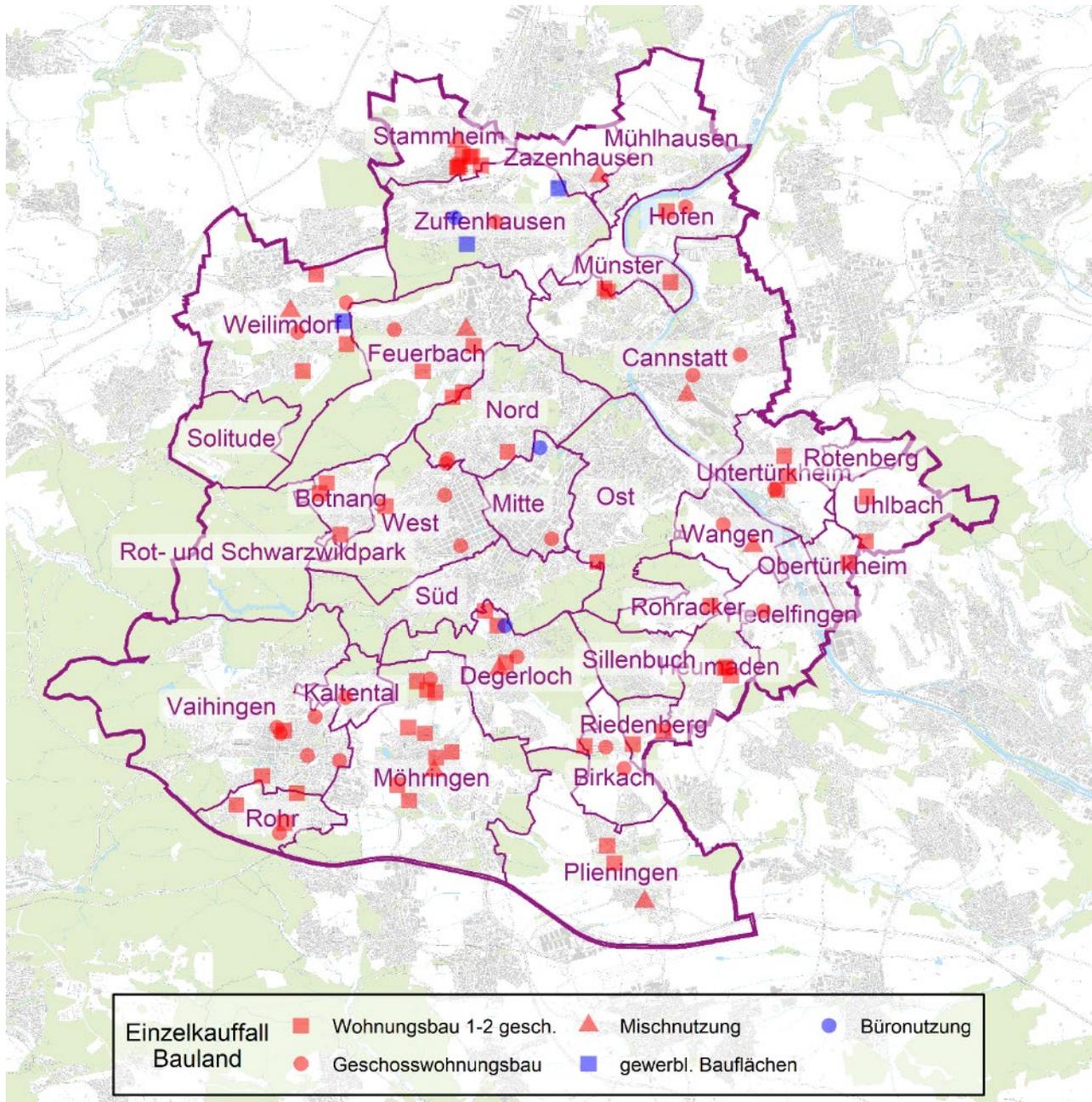
## Umsätze in den Stadtbezirken

2021	Bauplätze			Rohbau- land	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaftliche Grundstücke	Sonstige
	Gemarkung	Wohnen, Misch- gebiet	Kern- gebiet				
Stuttgart-Mitte	1	1	.	.	.	.	1
-West*	3	1	.	.	.	3	.
-Nord	5	.	.	.	.	.	1
-Ost	7	.	.	.	.	7	1
-Süd	3	.	.	1	.	3	.
Bad Cannstatt	8	.	1	.	.	18	.
Birkach	3	.	.	.	.	7	.
Botnang	3	.	1	.	.	2	1
Degerloch	6	.	.	.	.	8	.
Feuerbach	8	.	.	.	.	33	.
Hedelfingen	3	.	.	.	.	40	.
Heumaden	3	.	.	.	.	25	.
Hofen	3	.	.	.	.	6	1
Kaltental	2	.	.	.	.	9	.
Möhringen	11	.	.	.	.	11	3
Mühlhausen	4	.	.	5	.	10	2
Münster	1	.	.	.	.	4	.
Obertürkheim	1	.	.	.	.	5	2
Plieningen	3	.	.	.	.	14	1
Riedenberg	2	.	.	.	.	.	.
Rohr	5	.	.	.	.	2	1
Rohracker	2	.	.	.	.	33	.
Rotenberg	.	.	.	.	.	16	.
Sillenbuch	2	.	.	.	.	3	.
Stammheim	13	.	.	.	.	13	1
Uhlbach	2	.	.	.	.	34	.
Untertürkheim	8	.	.	.	.	24	.
Vaihingen	11	.	2	.	.	3	1
Wangen	3	.	.	1	.	45	.
Weilimdorf	7	1	2	.	.	17	1
Zazenhausen	1	.	.	.	.	10	.
Zuffenhausen	1	.	3	.	.	8	1
<b>Umsatz 2021</b>	<b>135</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>413</b>	<b>18</b>
Umsatz 2020	150	3	17	15	0	460	20

\* einschließlich Solitude, Rot- und Schwarzwildpark

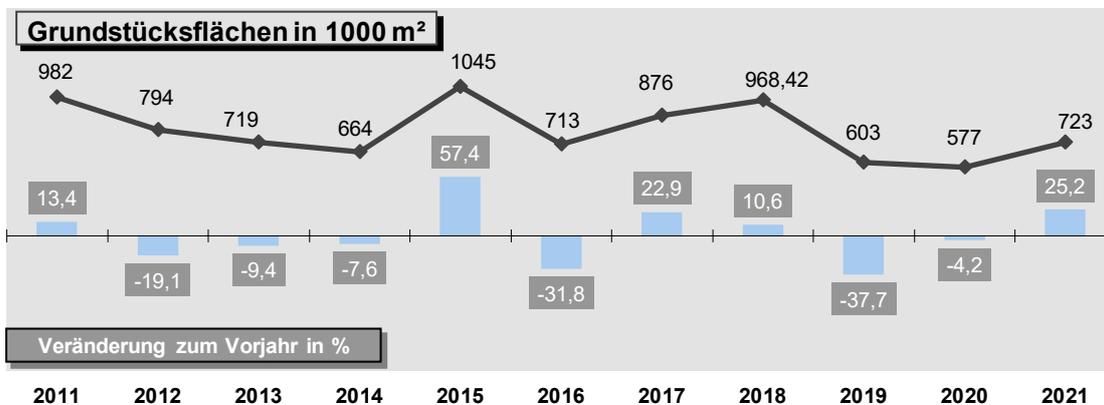
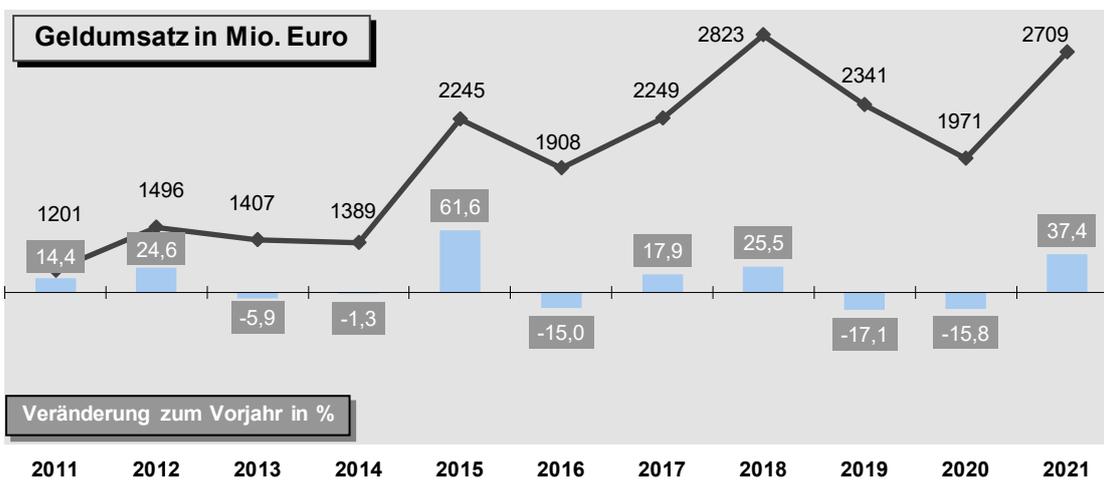
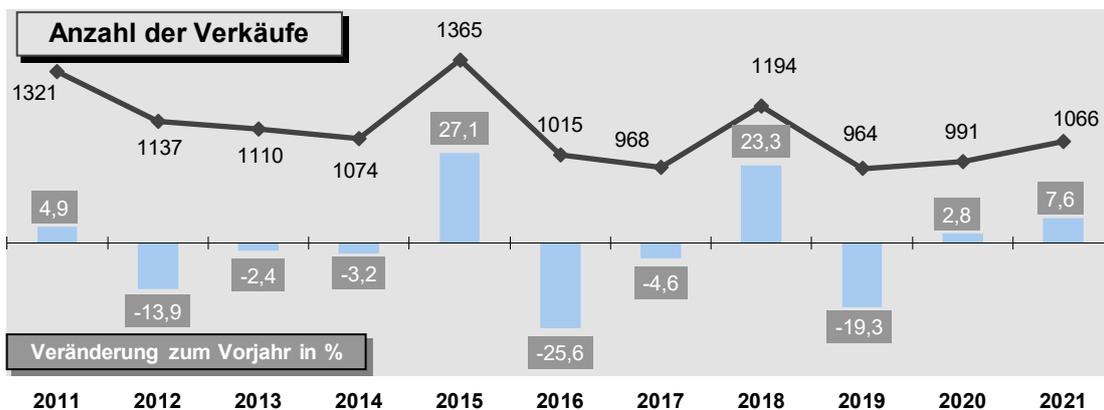
## Räumliche Verteilung der Kauffälle für Bauland

Die Grafik zeigt lagegetreu die Verteilung der für die Bewertung geeigneten und bedingt geeigneten Kauffälle von Bauland des Jahres 2021.

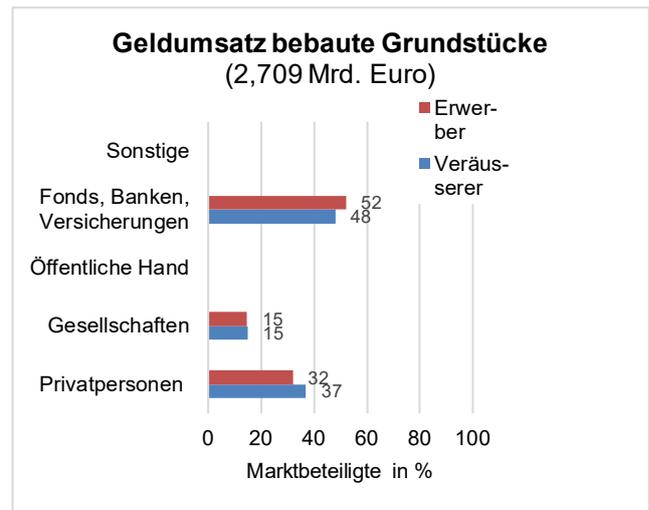
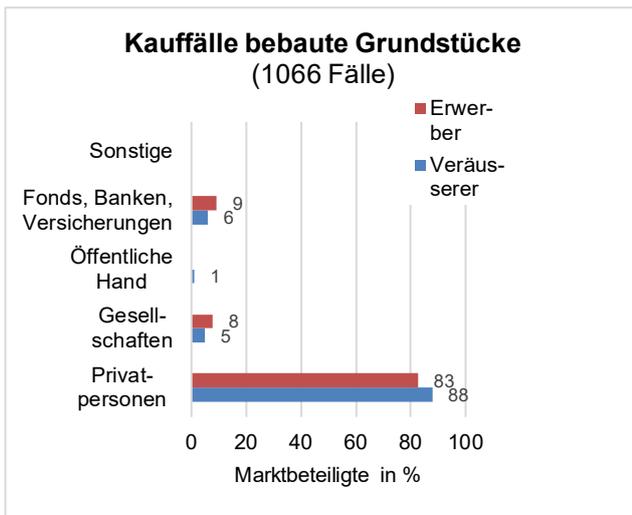


### 4.3 Bebaute Grundstücke

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



## Marktbeteiligte 2021

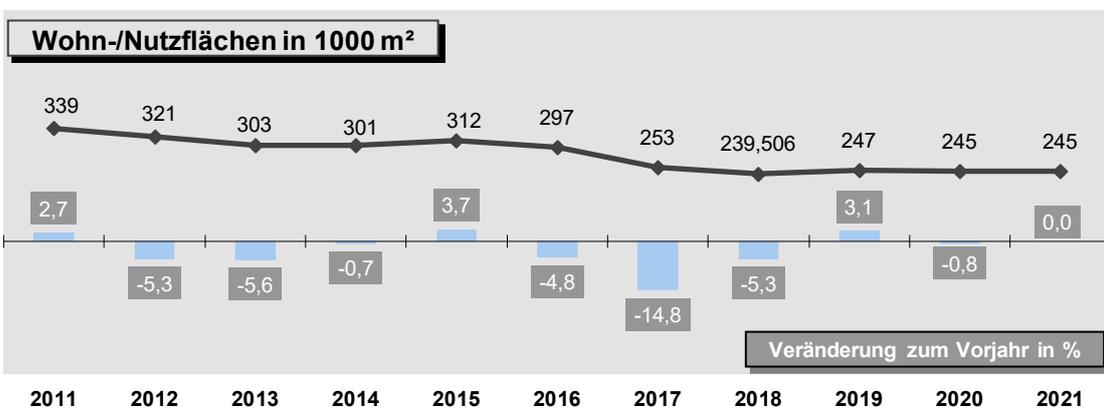
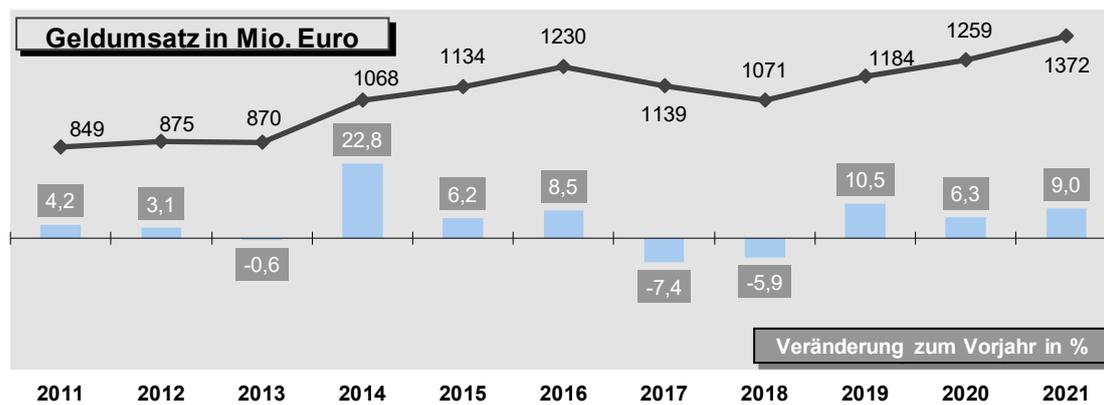
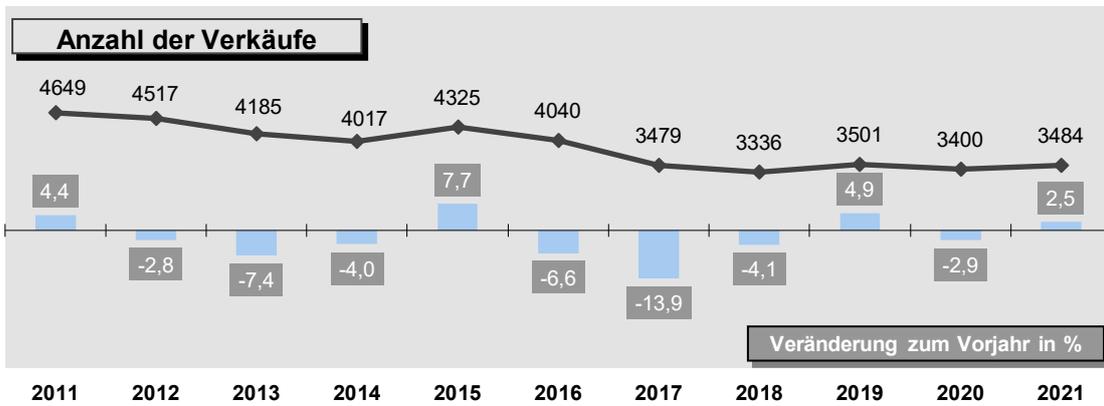


## Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung 2021

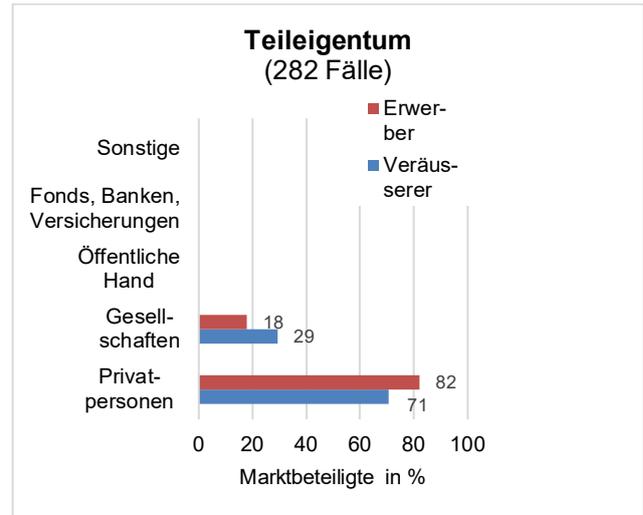
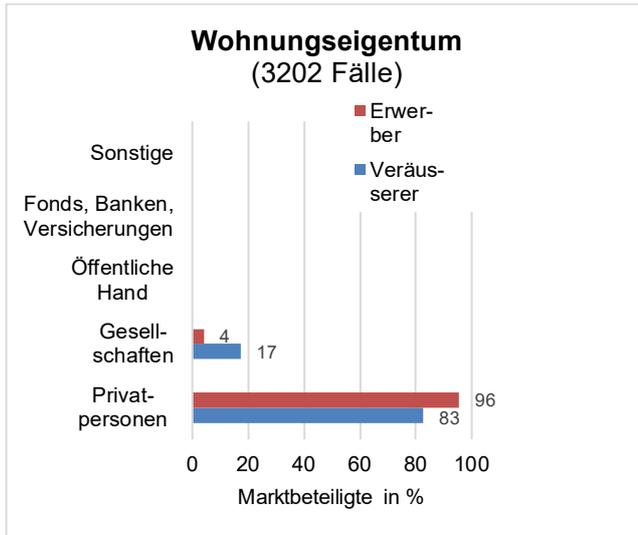
Anzahl der Fälle mit	vollständiger Auswertung					nicht auswertbaren Vereinbarungen, bzw. unvollständigen Unterlagen					Umsatz			
											Anzahl		Preissummen in Mio. Euro	
Baujahr	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2016	nach 2016	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2016	nach 2017	2021	2020	2021	2020
<b>Gebäudenutzung</b>														
Einfamilienwohnhaus	21	57	40	20	.	20	34	29	16	7	244	241	230,6	196,5
Reihenhaus	5	21	56	24	.	1	12	17	16	1	153	128	98,3	74,5
Einfamhs.m.Einl.whg.	4	13	13	2	1	2	7	11	9	.	62	48	74,6	64,5
Zweifamilienhaus	16	23	20	3	.	19	35	33	4	1	154	128	138,6	91,4
Dreifamilienhaus	11	21	19	.	.	25	22	38	1	.	137	140	128,5	124,6
Mehrfamilienhaus	19	10	18	1	.	33	22	21	1	3	128	155	324,8	366,0
Mehrfam.wenig Gew.	8	2	4	.	1	11	.	.	2	.	28	18	112,2	50,3
Mehrfam.teilw.Gewerbe	5	.	12	1	.	12	3	12	1	1	47	43	107,1	76,1
Gemischt genutzte Geb.	5	.	2	3	.	7	2	5	.	.	24	18	63,1	59,3
Geschäftshaus	.	.	1	.	.	.	.	1	2	.	4	7	37,7	24,5
Bürogebäude	.	.	4	5	1	2	.	6	10	2	30	16	1155,4	540,7
Fabrik	.	.	1	.	.	.	1	2	2	.	6	5	33,0	30,1
Warenlagerhaus	.	.	.	.	.	.	.	1	.	1	2	1	3,9	7,4
Hotel	.	.	.	.	.	2	.	1	2	1	6	6	147,6	53,0
Werkstatt (Hallen)	.	.	2	2	.	.	.	4	2	.	10	3	16,8	8,3
Landwirtschaftl. Geb.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	.
Sonstige Gebäude	.	1	.	1	.	4	6	16	3	.	31	33	37,8	203,9
<b>Umsatz 2021</b>											<b>1066</b>		<b>2710</b>	
Umsatz 2020											991		1971,4	

## 4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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



## Marktbeteiligte 2021

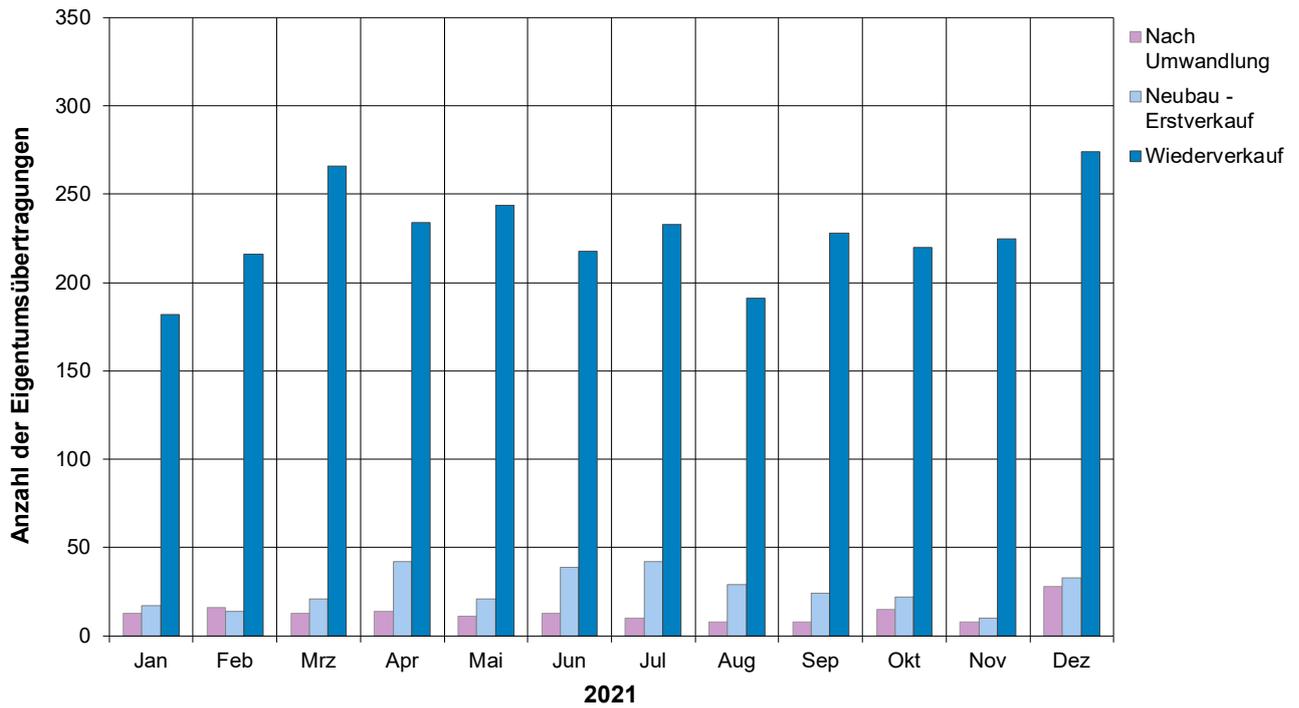


## Ausgewertete Objekte und Kaufpreismittel 2021

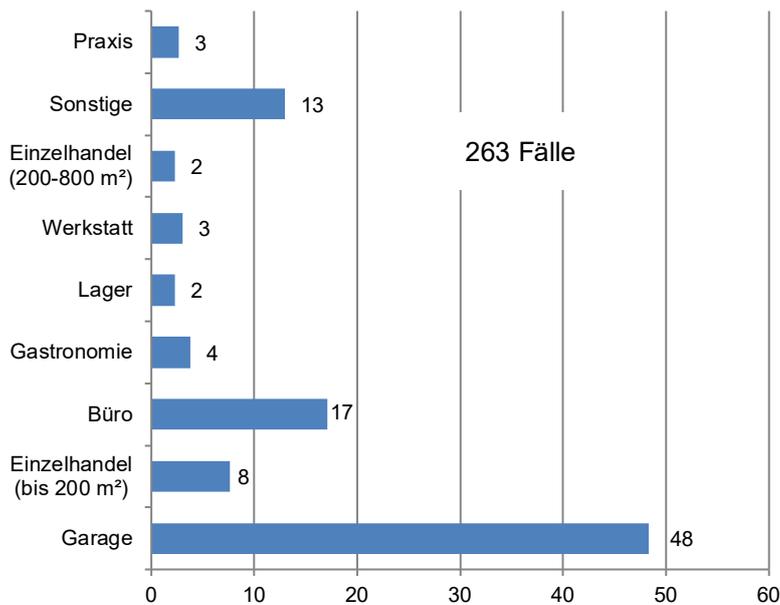
Sondereigentum	Anzahl		Wohn- und Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Preissummen in Mio. Euro	Kaufpreismittel in €/m <sup>2</sup> ohne Garagen- und Stellplatzanteile	
	2021	2020			2021	2020
(nur Fälle, für die alle relevanten Informationen vorliegen, z. B. zu Wohn- und Nutzflächen)						
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>2021</b>	2020			<b>2021</b>	2020
Baujahr bis 1945						
-Weiterverkauf	<b>543</b>	617	<b>40.458</b>	<b>187,7</b>	<b>4.720</b>	4.323
-Erstverkauf	<b>57</b>	86	<b>3.706</b>	<b>19,8</b>	<b>5.676</b>	4.969
Baujahr nach 1945						
-Weiterverkauf	<b>2.065</b>	1.912	<b>148.951</b>	<b>759,8</b>	<b>4.731</b>	4.286
Baujahr 1946-2018						
-Erstverkauf	<b>82</b>	98	<b>5.494</b>	<b>30,4</b>	<b>5.693</b>	4.917
Neubau (Baujahr ab 2019)						
-Erstverkauf	<b>311</b>	335	<b>28.558</b>	<b>238,3</b>	<b>7.859</b>	7.008
<b>Wohnungseigentum gesamt</b>	<b>3.058</b>	3.048	<b>227.167</b>	<b>1.236,0</b>	<b>5.314</b>	4.742
Wohnungserbaurecht	<b>50</b>	49	<b>2.969</b>	<b>10,2</b>	<b>3.580</b>	3.270
Teileigentum*)	<b>113</b>	94	<b>14.966</b>	<b>44,0</b>	<b>3.062</b>	3.031
Teilerbaurecht	.	1	.	.	.	.
<b>Auswertung 2021</b>	<b>3.221</b>		<b>245.102</b>	<b>1.290,2</b>	<b>5.227</b>	
Auswertung 2020		3.192	245.343	1.170,0		4.680

\*) Garagen werden nicht ausgewertet

## Monatsumsätze bei Wohnungseigentum



## Verteilung der erfassten Nutzungsarten bei Teileigentum 2021 in Prozent (ohne Wohnungseigentum)



## 5 Preise

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel und Preisentwicklungen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise.

**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. Die Anzahl der dargestellten Transaktionen kann daher von den Abbildungen in

Kapitel 4 geringfügig abweichen. Zu beachten ist außerdem, dass je nach Analysestufe unterschiedliche Informationen vorliegen müssen, z. B. zu Wohn- und Nutzflächen. Die Verfügbarkeit solcher Informationen schränkt die Anzahl der dargestellten Fälle u. U. geringfügig ein.

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 2021		Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche							
		bis 250 m <sup>2</sup>		bis 600 m <sup>2</sup>		bis 1000 m <sup>2</sup>		über 1000 m <sup>2</sup>	
Bauland, indiv. Wohnungsbau		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Typische Nutzbarkeit	Wohnlage*								
Ein-/Zweifamilienhaus	sehr gut			3.450					
	gut			1.600	2.360	1.240	2.350	1.210	2.610
	mittel			980	1.380				
Reiheneigenheim **	gut	1.510	1.610	1.270		1.900		1.470	1.520
	mittel			1.060	1.470	2.040			
Mehrfamilienhaus	sehr gut			2.920				2.930	2.930
	gut					1.940	2.630	1.080	2.400
	mittel			1.470	1.560	1.270	1.280		

\* Wohnlagendefinition siehe Kap. 6.7

\*\* Teilweise große Grundstücke zur späteren Bebauung mit Reiheneigenheimen

Geschosswohnungsbaugrundstücke WGFZ  $\geq$  1,0

#### Preisspiegel 2021

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

Mehrfamilienhäuser 1.077 bis 6.450 €/m<sup>2</sup>

Gemischt nutzbare Baugrundstücke  
Nebenzentren

### Preisspiegel 2021

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

Verdichtete Bebauung, einschließlich „Alter Ortsteile“ (teilw. mit Gewerbe)	1.090	bis	1.860 €/m <sup>2</sup>
Nebenzentren			kein Kauffall

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

### Preisspiegel 2021

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

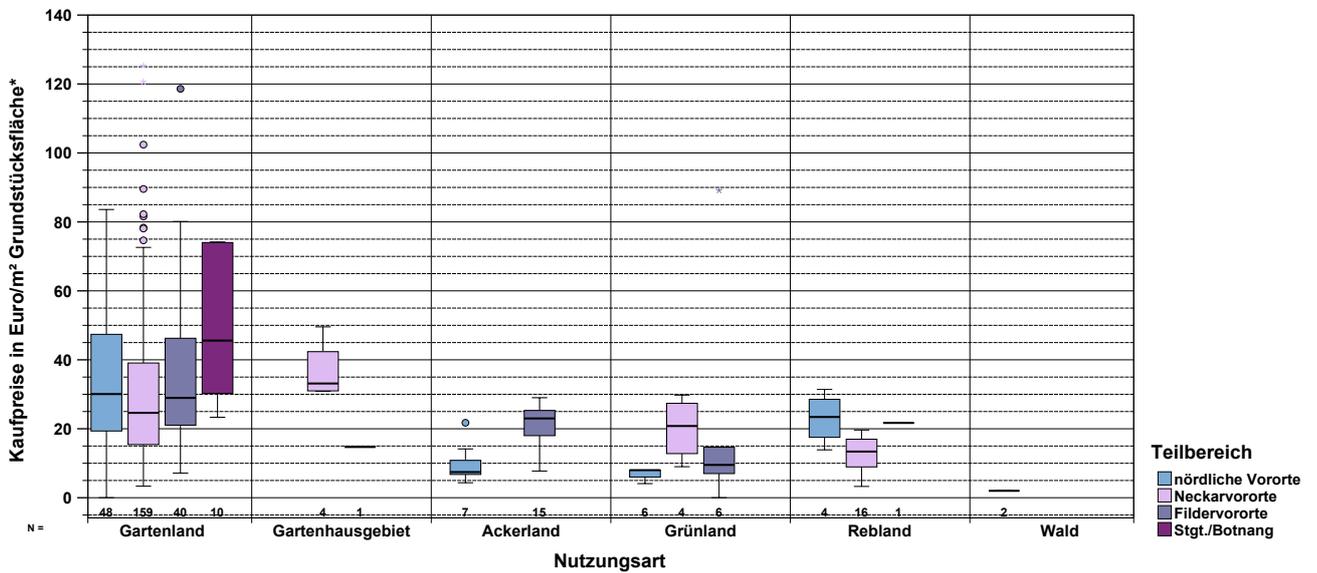
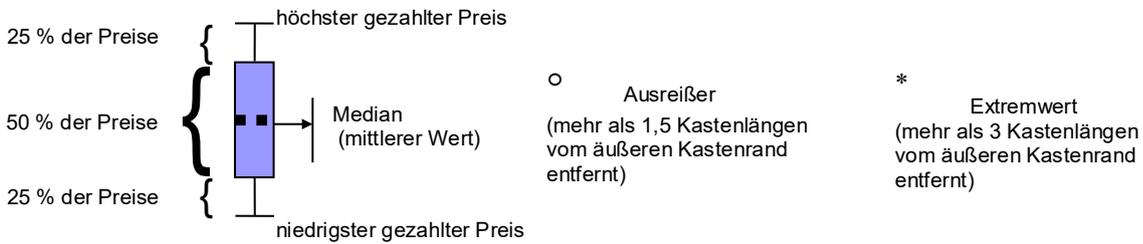
City (Typ 35)			kein Kauffall
Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)	200	bis	1.240 €/m <sup>2</sup>
Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung			kein Kauffall
Lagerplatz			kein Kauffall
Bürogebiet (Außenbezirke)	1.200	bis	2.230 €/m <sup>2</sup>
Bürogebiet (Innenstadtbezirke)			nur ein Kauffall

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

### 5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Preisspiegel 2021

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.

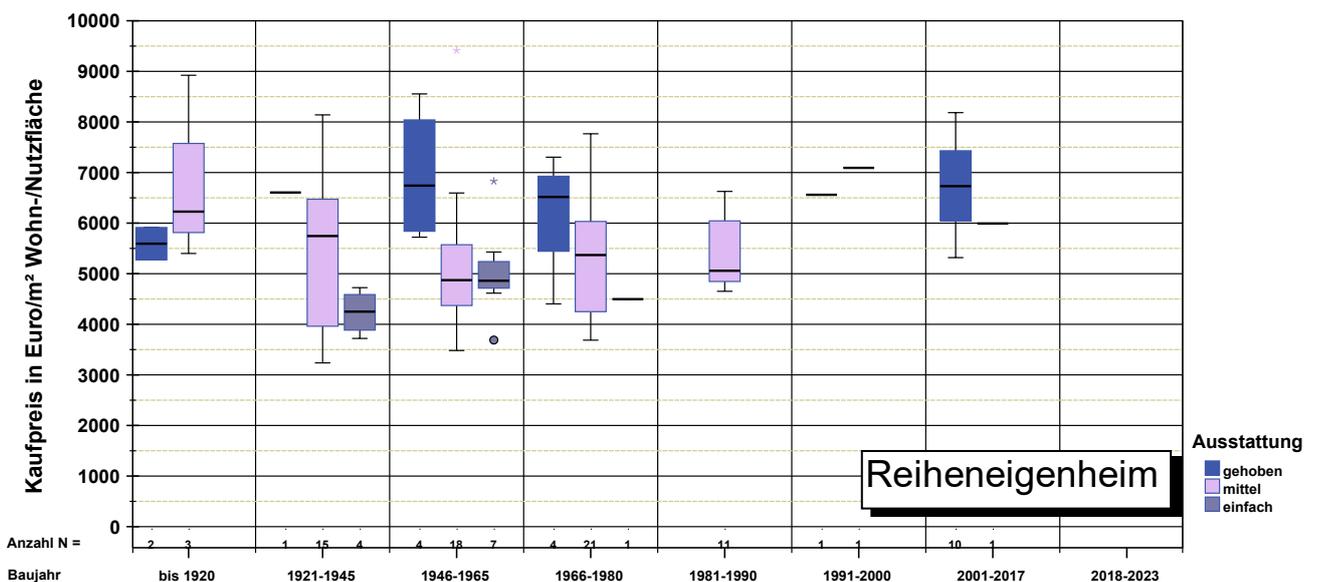
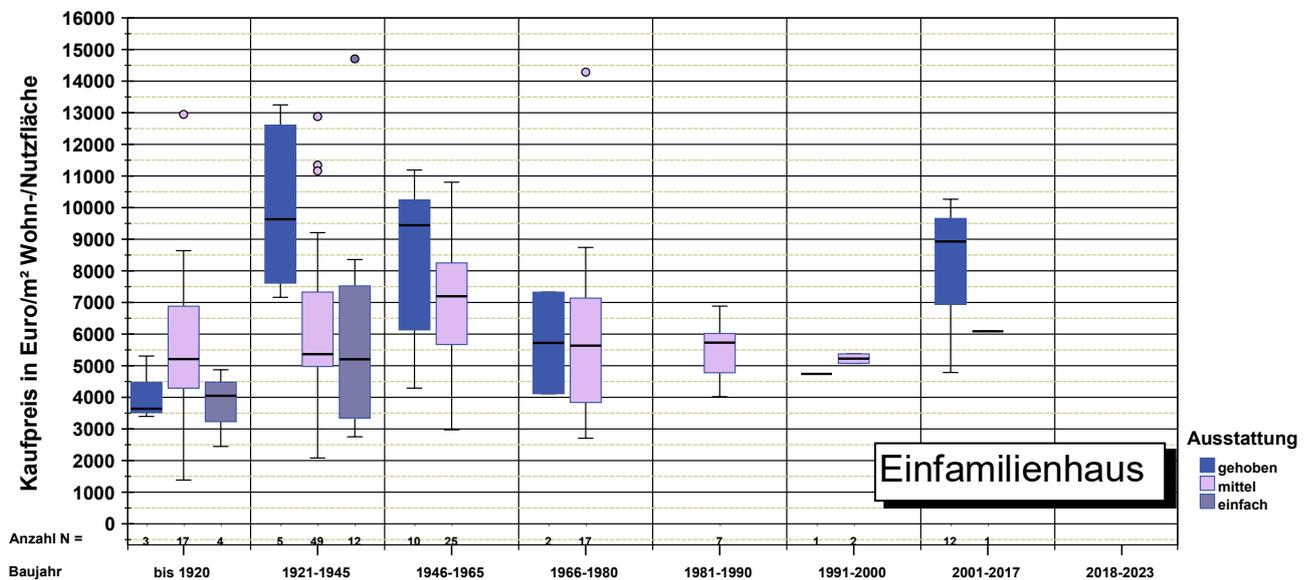
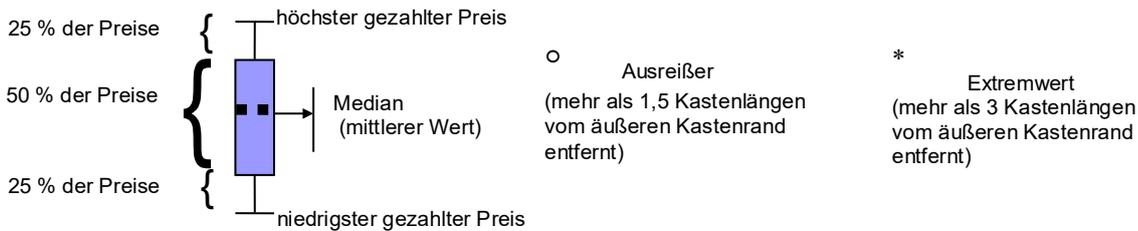
## 5.2 Bebaute Grundstücke

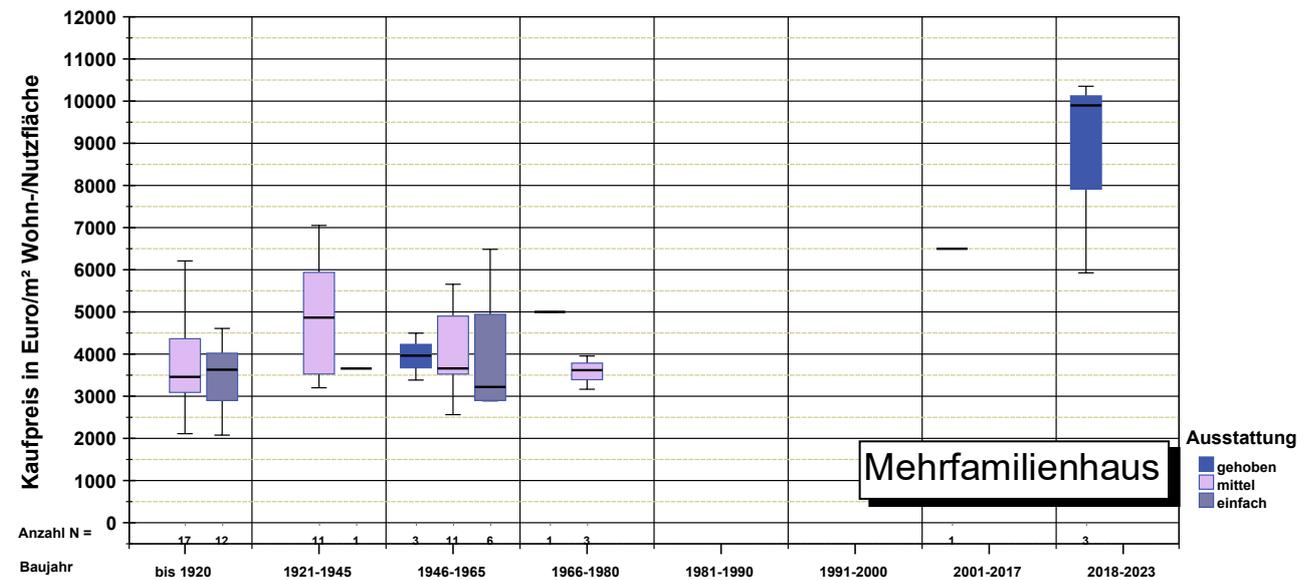
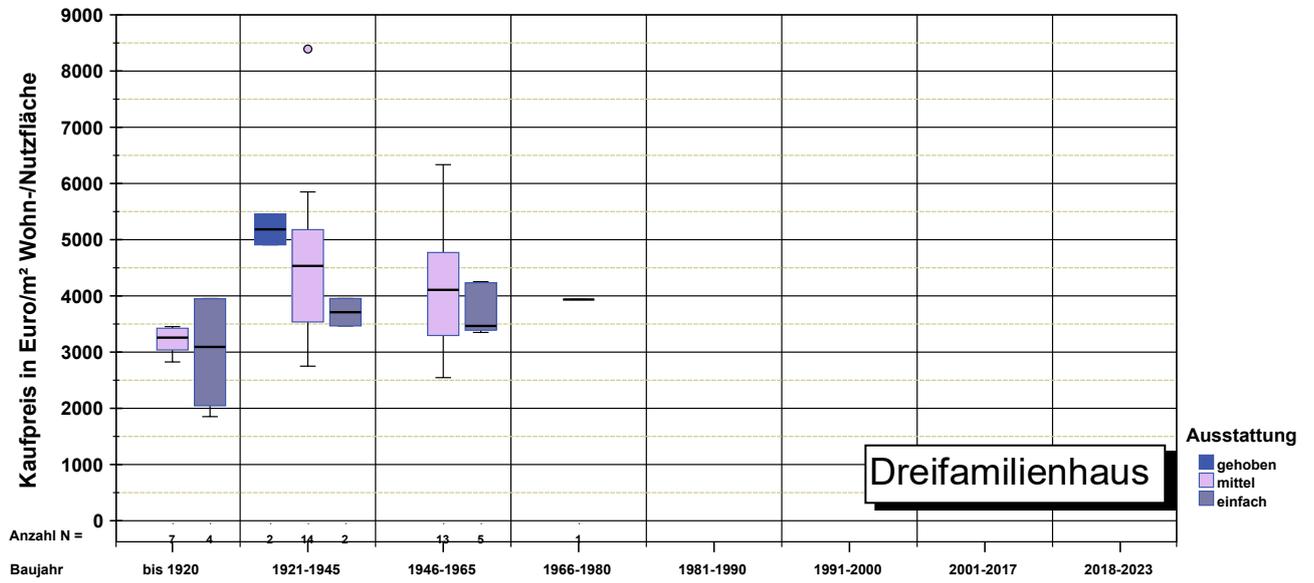
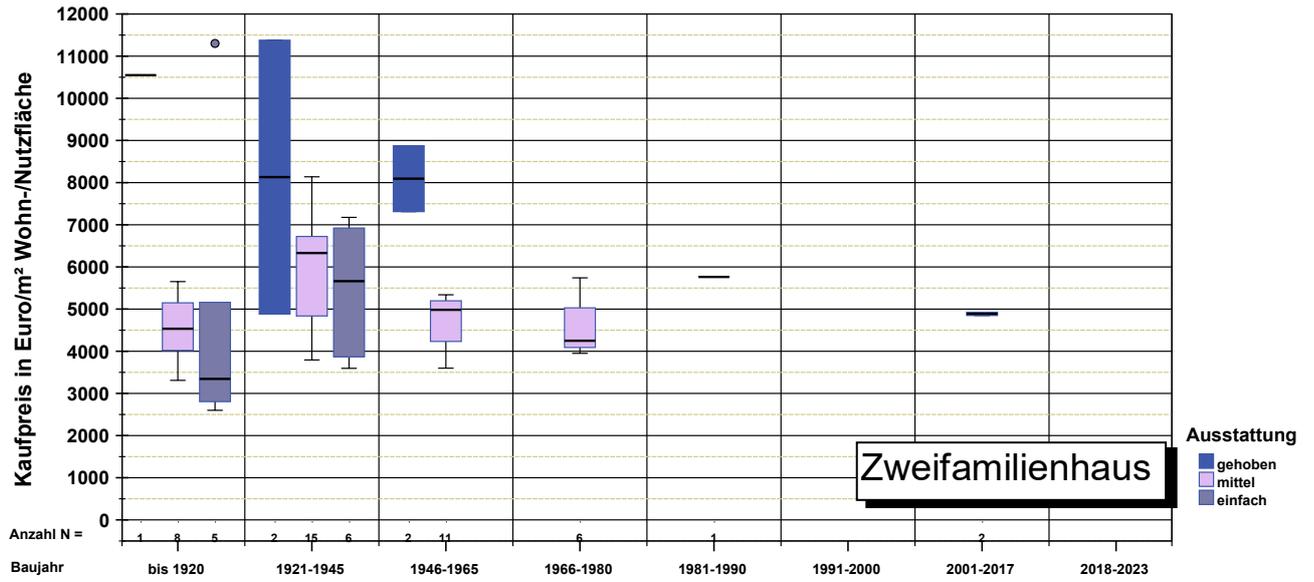
Der unter 5. erläuterte Vorbehalt zur Verwendung der Preisspiegel gilt auch hier. Die angegebenen Preisspannen sind *bezahlte* Preise und können die Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren und sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung nicht ersetzen. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Preisspannen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

### 5.2.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Preisspiegel 2021

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.

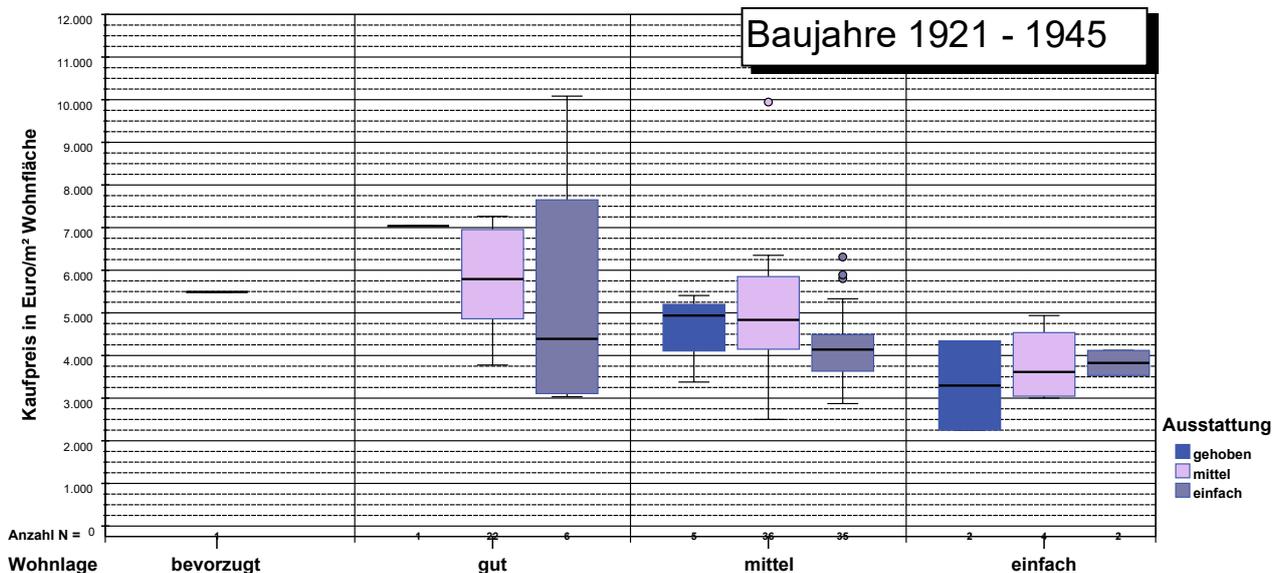
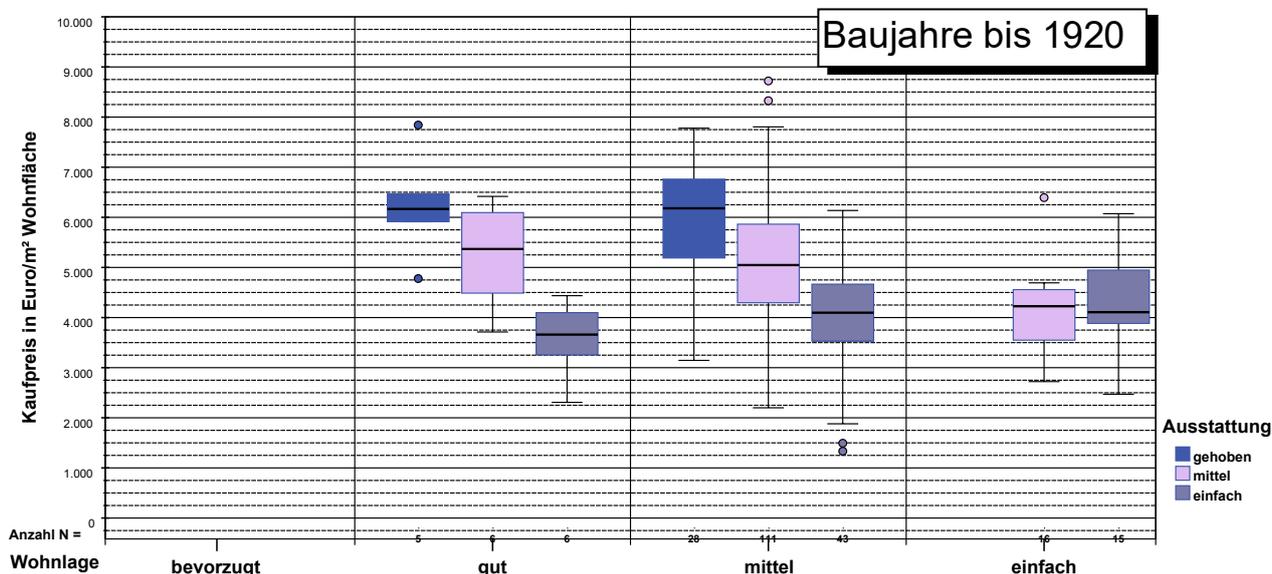
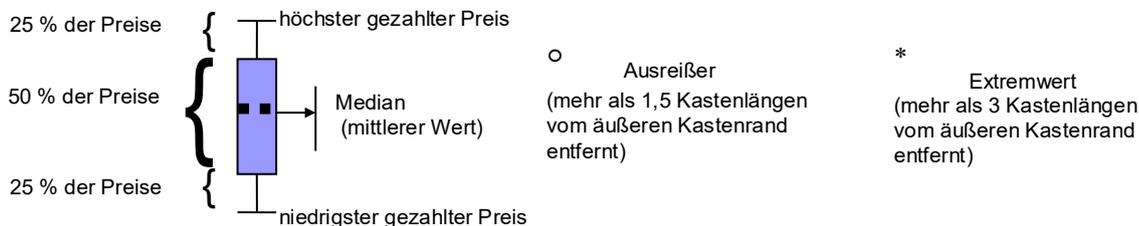


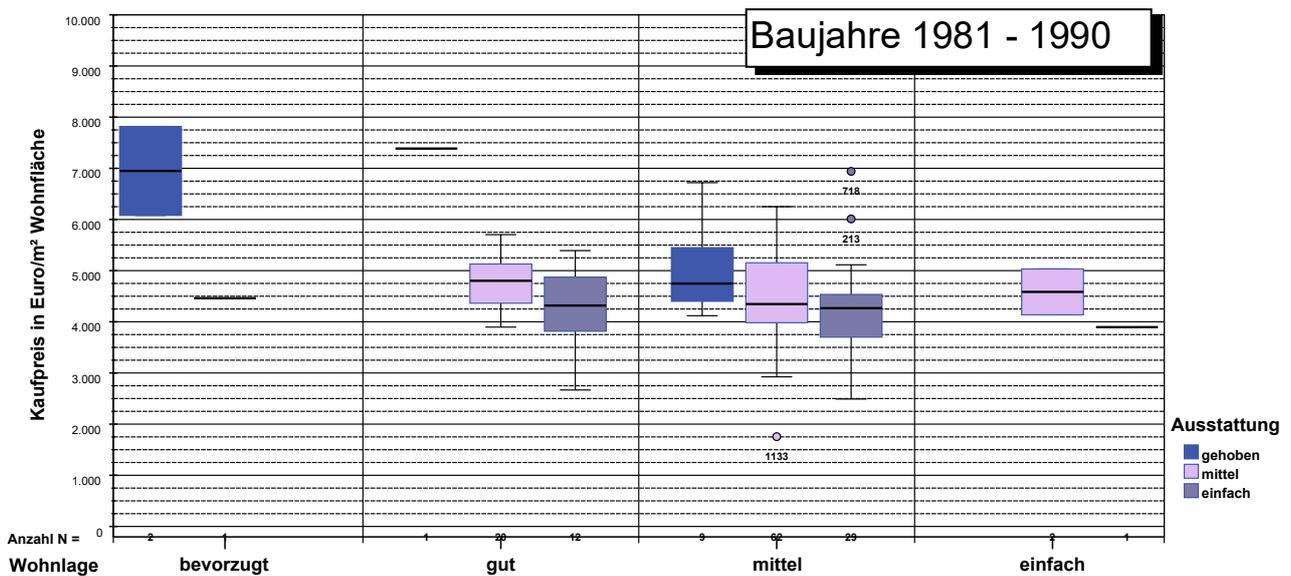
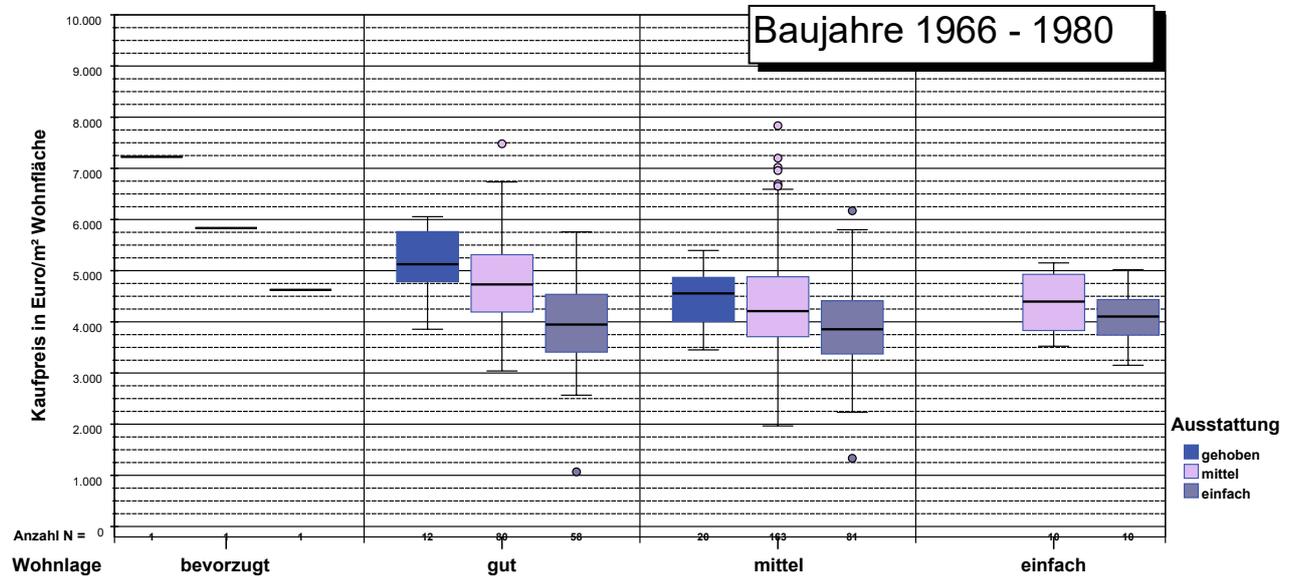
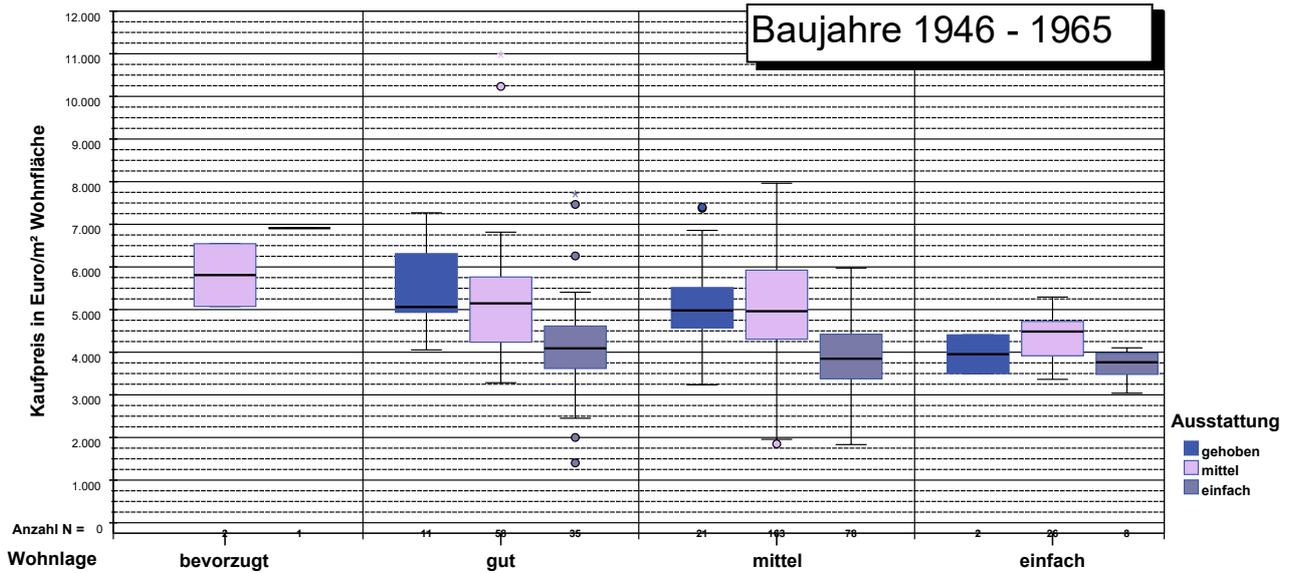


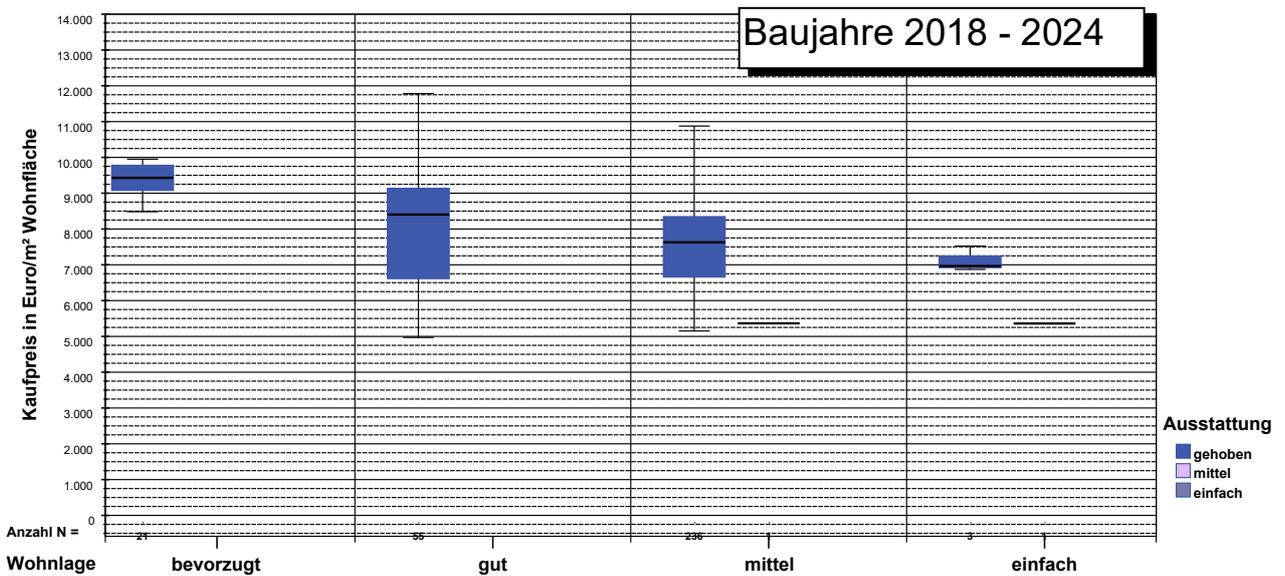
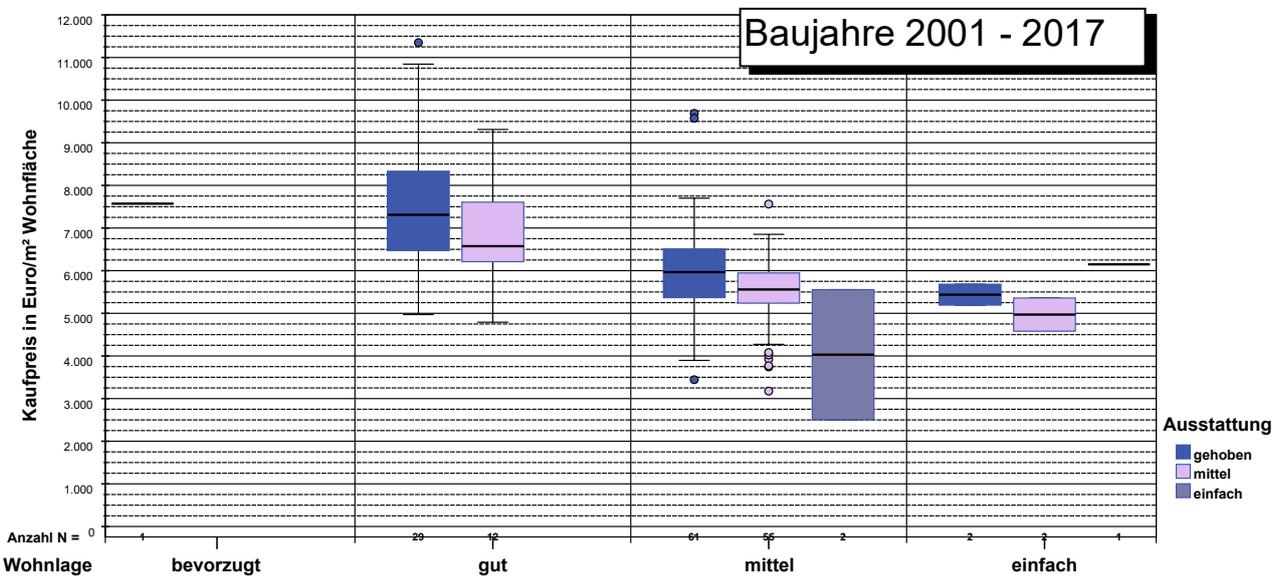
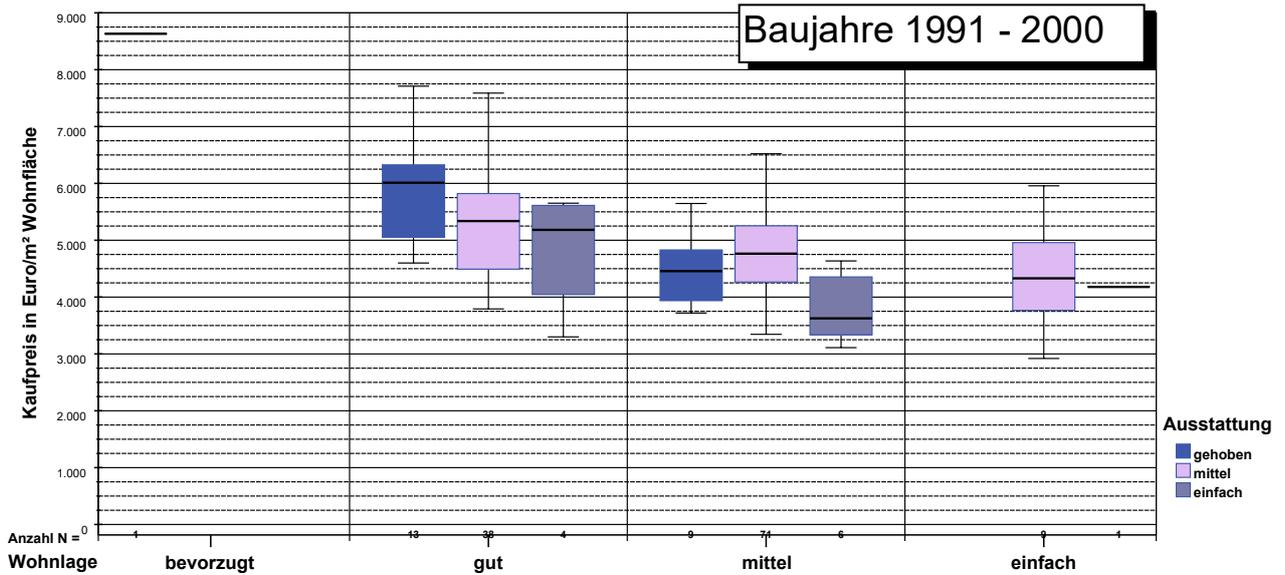
### 5.2.2 Wohnungseigentum

#### Preisspiegel 2021

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

2021	Baujahr bis 1945			Baujahr nach 1945			Neubau			
	Gemarkung	Anzahl*	Minimum €/m <sup>2</sup> Wfl	Maximum €/m <sup>2</sup> Wfl	Anzahl*	Minimum €/m <sup>2</sup> Wfl	Maximum €/m <sup>2</sup> Wfl	Anzahl*	Minimum €/m <sup>2</sup> Wfl	Maximum €/m <sup>2</sup> Wfl
Stuttgart-Mitte	21	2.200	8.326	39	2.500	24.162				
-West	76	3.000	7.804	115	3.239	9.575	83	7.059	10.382	
-Nord	4	4.358	6.469	53	4.081	11.348	5	7.457	22.068	
-Ost	44	2.469	10.084	78	2.000	9.619	15	8.483	10.877	
-Süd	62	1.333	9.944	52	2.451	10.979	4	9.100	9.951	
Bad Cannstatt	51	2.250	6.132	134	1.957	7.480	5	7.467	8.511	
Birkach	0	.	.	25	2.567	7.729	5	5.150	6.891	
Botnang	0	.	.	47	2.837	6.719	2	.	.	
Degerloch	10	3.975	7.264	53	1.068	7.710	16	7.706	10.558	
Feuerbach	9	3.481	4.507	64	2.563	9.283	31	6.022	9.943	
Hedelfingen	7	1.493	4.932	8	3.373	4.729	0	.	.	
Heumaden	0	.	.	35	2.684	6.147	0	.	.	
Hofen	0	.	.	34	2.504	5.297	0	.	.	
Kaltental	5	3.776	5.698	21	2.667	5.893	0	.	.	
Möhringen	0	.	.	89	2.105	7.268	10	5.978	10.299	
Mühlhausen	1	.	.	34	1.967	5.755	16	5.724	6.096	
Münster	7	2.700	5.185	11	2.353	6.275	0	.	.	
Obertürkheim	9	2.872	4.595	17	2.490	5.360	1	.	.	
Plieningen	0	.	.	46	2.754	5.365	31	5.810	7.624	
Riedenberg	0	.	.	23	3.300	5.800	4	7.617	7.778	
Rohr	1	.	.	35	1.755	7.826	9	5.521	7.747	
Rohracker	1	.	.	6	3.625	4.700	1	.	.	
Rotenberg	0	.	.	2	5.864	5.918	0	.	.	
Sillenbuch	0	.	.	26	1.404	10.844	11	8.523	11.783	
Stammheim	0	.	.	28	1.333	7.231	6	7.599	8.078	
Uhlbach	0	.	.	9	3.040	5.491	3	6.335	7.193	
Untertürkheim	11	2.500	7.038	30	3.158	6.188	4	6.403	7.957	
Vaihingen	4	3.800	5.843	56	2.317	8.864	20	6.961	8.953	
Wangen	2	.	.	22	2.581	6.630	1	.	.	
Weilimdorf	1	.	.	65	1.850	7.243	6	5.953	6.993	
Zazenhausen	0	.	.	3	3.111	4.303	0	.	.	
Zuffenhausen	18	2.500	4.721	39	1.833	6.510	17	6.146	7.774	

\* dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen

Preisspiegel 2021 für Neubaueigentumswohnungen  
(soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>										
<b>Baujahr*</b>												
2015	23	4.880	4	5.420	.	.	.	.	.	.	.	.
2016	328	5.270	59	6.680	13	7.450	.	.	.	.	.	.
2017	276	5.550	120	5.790	30	6.590	9	8.060	.	.	.	.
2018	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	9	6.790
2020	.	.	75	4.890	63	6.550	115	6.850	43	7.520	15	8.530
2021	.	.	.	.	25	6.020	136	6.370	100	6.740	35	7.700
2022	.	.	.	.	.	.	66	6.010	152	6.920	99	7.540
2023	.	.	.	.	.	.	15	8.510	14	8.610	134	8.110
2024**	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	14	8.180

\* Jahr der Fertigstellung

\*\* 2024 und zukünftige Baujahre

Dargestellt sind Preise für Neubaueigentumswohnungen, also keine Wiederverkaufszahlen von gebrauchten Eigentumswohnungen. Die Tabelle enthält Fallzahlen und Mittelwerte der beobachteten Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Garagen- oder Stellplatzanteile (hierzu siehe Kap. 6.6.2).

### 5.2.3 Teileigentum

Preisspiegel 2021		Anzahl	Nutzflächen in m <sup>2</sup>		Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche		
Teileigentum			von	bis	von	bis	Mittel
Nutzung	Baujahr	soweit auswertbar					
<b>Einzelhandel</b>	bis 1920	2	55	120	1.945	5.165	3.555
	1921 bis 1945	3	30	95	805	3.335	2.250
	1946 bis 1965	2	60	70	1.640	4.335	2.985
	1981 bis 1990	2	60	100	1.365	2.660	2.010
	1991 bis 2016	2	50	180	1.620	5.190	2.360
<b>Einzelhandel</b> (200 - 800 m <sup>2</sup> )	bis 1965	2	230	300	1.920	2.460	2.190
<b>Werkstatt</b>	bis 1920	7	50	110	1.000	3.605	2.175
<b>Gastronomie</b>	bis 1945	3	105	405	2.160	4.420	2.780
	1966 bis 1990	3	65	335	1.980	4.735	3.710
<b>Praxis</b>	bis 1920	2	40	100	2.420	4.360	3.390
	1946 bis 1980	2	35	70	1.765	5.560	3.660
<b>Lager</b>	bis 1965	3	10	35	780	1.935	1.975
<b>Büro</b>	bis 1920	7	30	360	2.975	2.155	3.750
	1946 bis 1965	7	40	100	1.630	4.120	2.870
	1966 bis 1990	2	100	180	1.915	2.135	2.055
	1991 bis 2020	2	35	215	4.540	7.535	7.100

## 5.2.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Preisspiegel 2021		Anzahl	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Viel- faches	Liegen- schafts- zins* %
Gewerbe/ Industrie						
Gebäudenutzung	Baujahr	soweit auswertbar				
<b>Bürogebäude</b>	1962 - 2019	12	670 – 46.500	1.630 – 10.280	16 - 43	-1,2 – 6,7
<b>Werkstattgebäude</b>	1997	1	276	4.275	18	1,3
<b>Fabrikgebäude</b>	1965	1	2.000	1.500	13	2,1
<b>Gebäude für Freizeitgewerbe</b>	1938	1	2.263	848	16	0,5

\*siehe Hinweis in Kap. 6

**STUTTGART** 

Landeshauptstadt  
Stuttgart

Stadtmessungsamt  
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/stadtmessungsamt](http://www.stuttgart.de/stadtmessungsamt)  
E-Mail: [stadtmessungsamt@stuttgart.de](mailto:stadtmessungsamt@stuttgart.de)



## 6 Daten für die Wertermittlung

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

### 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 01.01.2022
- 6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen
- 6.5.3 Marktanpassung - Sachwertfaktoren (NHK 2010)
- 6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 01.01.2022
- 6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser

### 6.6 Wohnungs- und Teileigentum

- 6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 01.01.2022
- 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 Stadtmessungsamtes 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 Frage-

bogen 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.

### 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](http://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 [www.stuttgart.de/gutachterausschuss](http://www.stuttgart.de/gutachterausschuss)

## 8 Mietspiegel 2021/2022

Der 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](mailto:poststelle.12@stuttgart.de) sowie im Internet unter [www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://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](mailto:mietpreis@stuttgart.de)

Ein Mietspiegelrechner zur Ermittlung der Miethöhe ist im Internet verfügbar unter [www.service-bw.de](http://www.service-bw.de) und [www.stuttgart.de/mietspiegel](http://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](mailto: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: [www.stuttgart.de/gutachterausschuss](http://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.

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

950.000 € + 150.000 € = 1.100.000 €

*Spalte 3:* Grundbetrag für 1.100.000 € = 2.570,00 €

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

*Gebühr:* Summe Gebühr netto: 3.470,00 €

zzgl. Umsatzsteuer von 19 % + 659,30 €

Gebühr brutto 4.129,30 €

#### 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 bebauten 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 €

#### 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 Erbschaftssteuer), erfolgt eine Anpassung der im Gutachten aufgeführten Werte auf das Datum der Rechnungsstellung. Die Anpassung erfolgt pauschal mittels eines bei der Geschäftsstelle vorliegenden Preisindexes.

*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 € ( $= 1.450.000 * 1,0833$ ).

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

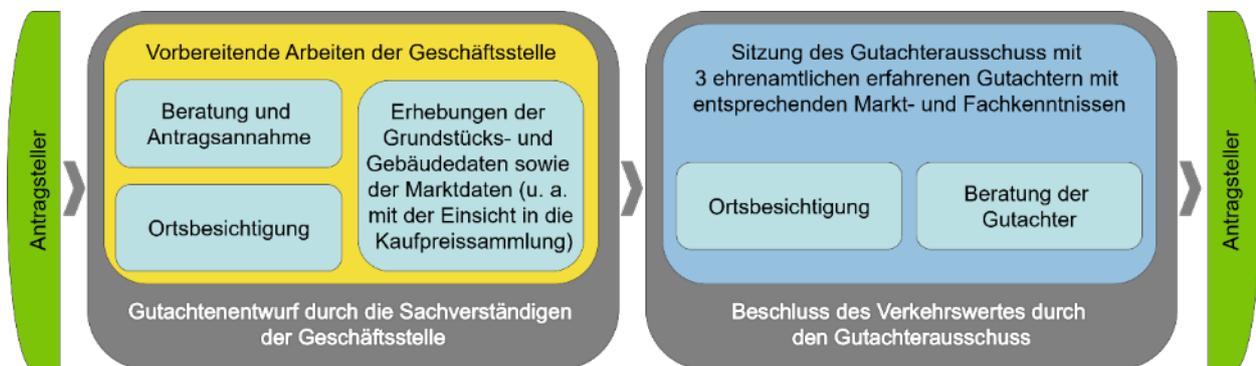
*Spalte 4 + 5:*  $(1.571.000 € - 500.000 €) * 0,0015 = + 1.606,50 €$

*Gebühr:* 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

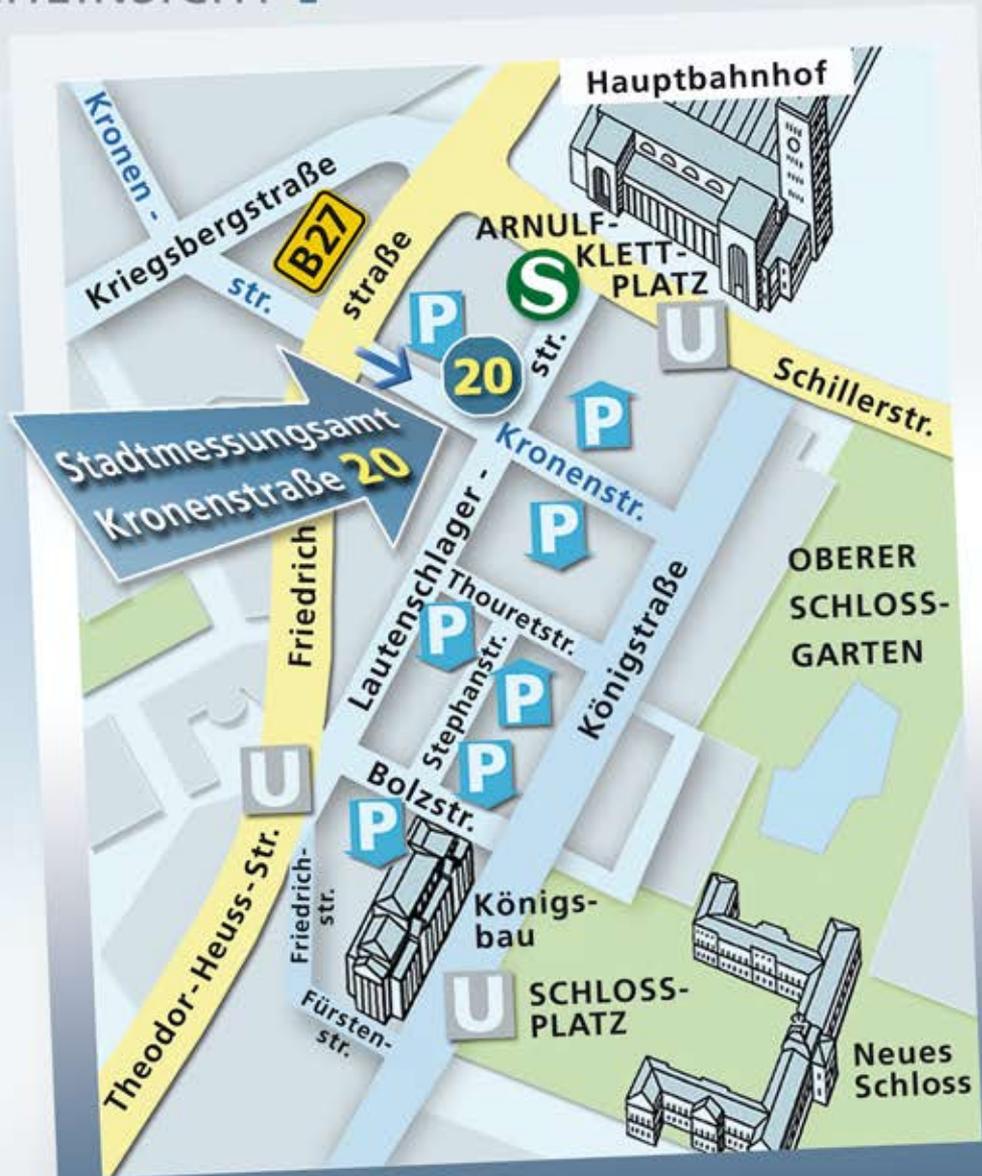
<b>Stuttgart</b>	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (0711) 216-59576 wertermittlung@stuttgart.de www.stuttgart.de/gutachterausschuss
<b>Böblingen</b>	Marktplatz 16 71032 Böblingen	☎ (07031) 669-3232 gutachterausschuss@boeblingen.de www.boeblingen.de
<b>Esslingen</b>	Ritterstraße 17 73728 Esslingen	☎ (0711) 3512-2557 gutachterausschuss@esslingen.de www.esslingen.de
<b>Fellbach</b>	Marktplatz 1 70734 Fellbach	☎ (0711) 5851-250 gutachterausschuss@fellbach.de www.fellbach.de
<b>Filderstadt</b>	Uhlbergstraße 33 70794 Filderstadt	☎ (0711) 7003-611 gutachterausschuss@filderstadt.de www.filderstadt.de
<b>Gerlingen</b>	Rathausplatz 1 70839 Gerlingen	☎ (0 7156) 205-7207 www.gerlingen.de
<b>Kornwestheim</b>	Jakob-Siegle-Platz 1 70806 Kornwestheim	☎ (07154) 202-0 gutachterausschuss@kornwestheim.de www.kornwestheim.de
<b>Leinfelden-Echterdingen</b>	Bernhäuser Straße 13 70771 Leinfelden- Echterdingen	☎ (0711) 1600-738 gutachterausschuss@le-mail.de www.leinfelden-echterdingen.de
<b>Leonberg</b>	Belforter Platz 1 71229 Leonberg	☎ (07152) 990-3119 gutachterausschuss@leonberg.de www.leonberg.de
<b>Ludwigsburg und Umge- bung</b>	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	☎ (07141) 910-2256 gutachterausschuss@ludwigsburg.de www.ludwigsburg.de
<b>Ostfildern</b>	Otto-Vatter-Straße 12 73760 Ostfildern	☎ (0711) 3404-414 gutachterausschuss@ostfildern.de www.ostfildern.de
<b>Sindelfingen</b>	Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	☎ (07031) 94-543 gutachterausschuss@sindelfingen.de www.sindelfingen.de
<b>Strohgäu</b>	Am Laien 1 71254 Ditzingen	☎ (07156) 164-361 gutachterausschuss@ditzingen.de www.ditzingen.de
<b>Waiblingen/Korb</b>	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](http://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](http://www.stuttgart.de/stadtmessungsamt)