

Gutachterausschuss für die  
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

# Grundstücks- marktbericht 2023

Immobilienmarkt 2022  
Daten für die Wertermittlung 2023/2024



STUTTGART



# Grundstücksmarktbericht 2023

Daten für die Wertermittlung 2023/2024

bearbeitet und veröffentlicht: Frühjahr 2023

**Herausgeber** Gutachterausschuss für die Ermittlung  
von Grundstückswerten in Stuttgart

**Geschäftsstelle** Kronenstraße 20  
70173 Stuttgart  
☎ (0711) 216-59576  
Fax (0711) 216-950190  
E-Mail: wertermittlung@stuttgart.de

**Redaktionelle  
Bearbeitung** Frau Heyde, Frau Springel, Herr Stoll

**Druck** Druckerei C. Maurer GmbH & Co. KG

**Vertrieb** Landeshauptstadt Stuttgart  
**Grundstücksmarktbericht** Stadtmessungsamt  
**Bodenrichtwertatlas** 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:	Herr Fischer Frau Siebart	☎ (0711) 216-59574 ☎ (0711) 216-59584 Fax (0711) 216-950190
	Auskünfte aus der Kaufpreissamm- lung 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>7</b>
<b>4</b>	<b>Grundstücksverkehr</b>	<b>10</b>
4.1	Umsätze des gesamten Grundstücksmarktes	10
4.2	Unbebaute Grundstücke	15
4.3	Bebaute Grundstücke	20
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	Auskunft aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erbschafts-/Schenkungssteuer)	38
7.4	Immobilienwertauskunft	38
7.5	Bodenrichtwertauskunft	38
7.6	Quartalsbericht „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“	38
<b>8</b>	<b>Mietspiegel 2023/2024</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 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.

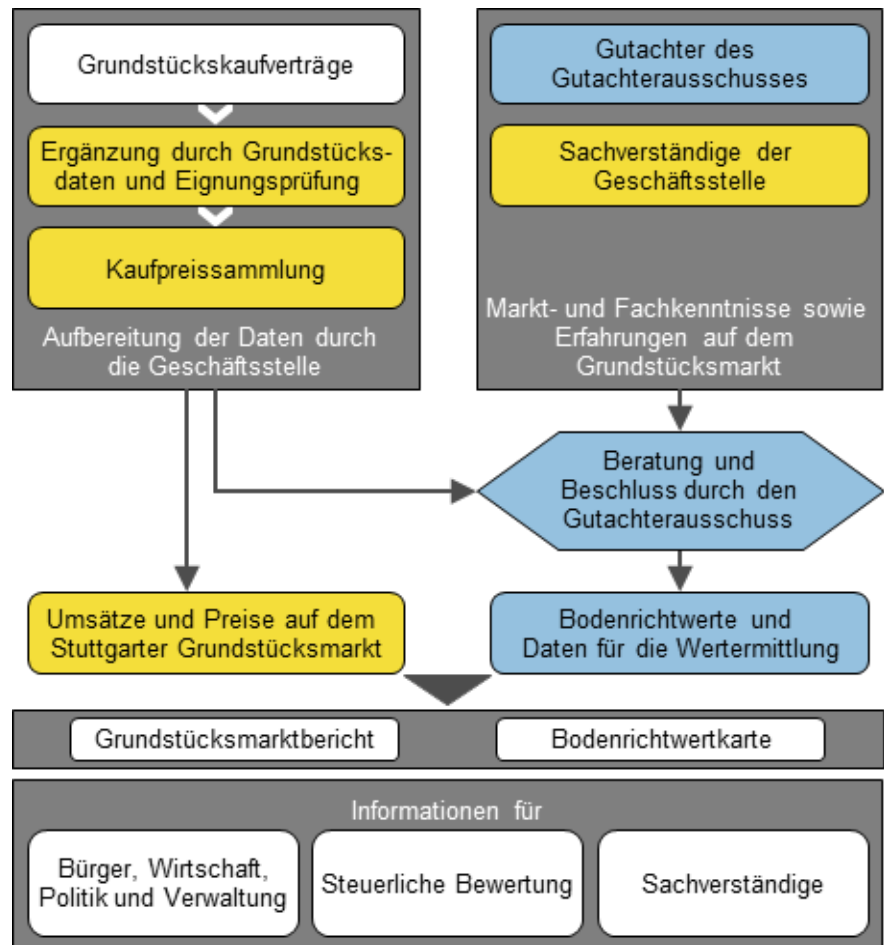
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2024, 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 2022 berichtet. Dieser Bericht war u. a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 18. und 19.04.2023 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. 610.000 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. 435.000, wovon rd. 270.000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag im April 2023 in Stuttgart bei 4,8% und in der Region im Januar 2023 bei 3,7%.





## Allgemeine Entwicklung

Das Jahr 2022 war von zahlreichen Ereignissen geprägt, die u. a. auf den Immobilienmarkt Einfluss genommen haben. Der Angriff Russlands auf die Ukraine und die daraufhin verhängten Sanktionen hatten zur Folge, dass die Preise für Energie deutlich gestiegen sind. Dies hat wiederum zu einer anhaltend hohen Inflation geführt. Die Europäische Zentralbank, deren Aufgabe in der Inflationsbekämpfung liegt, hat daraufhin ab dem Sommer die Leitzinsen kontinuierlich angehoben. Da sich die Zinsen für Baufinanzierungen an den Leitzinsen orientieren, haben sich diese ebenfalls entsprechend erhöht. Die Finanzierungskonditionen haben sich folglich verschlechtert. Hinzu kommt neben Lieferengpässen, Materialknappheit und Personal-mangel, dass sich die gestiegenen Energiepreise auf die Baukosten preistreibend ausgewirkt haben. Die Folge sind verunsicherte und zurückhaltende Marktteilnehmende.

Im Wohnungsbau führen höhere Bau- und Finanzierungskosten dazu, dass die Nachfrage nach eigenem Wohnraum abflacht und Bau-träger Schwierigkeiten haben Abnehmer zu finden. Für viele Immobilienentwickler und Bau-träger sind Neubauprojekte wirtschaftlich nicht mehr tragfähig. Vor diesem Hintergrund hat beispielsweise die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) ihr Wohnbauprojekt im Stuttgarter Osten „Der neue Stöckach“, bei dem auf dem bisherigen Betriebsgelände bis zu 800 Wohnungen geplant sind, vorerst gestoppt. Dass dem Beispiel der EnBW weitere Investoren folgen und Neubauprojekte verschieben oder nicht umsetzen, ist nicht auszuschließen. Folglich ist anzunehmen, dass das Wohnraumangebot weiterhin knapp bleiben wird. Die städtische Wohnungsgesellschaft SWSG plant trotz der Marktwidrigkeiten, unterstützt durch finanzielle Mittel der Stadt, bis Ende 2027 rund 1.900 Neubauwohnungen zu erstellen und nahezu 2.000 Bestandswohnungen zu modernisieren.

Die Kaufzurückhaltung zeigt sich auch anhand der Zunahme an Immobilienangeboten sowie sinkenden Angebotspreisen. Bei älteren sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien beeinflussen die hohen Energiepreise sowie womöglich steigende gesetzliche Anforderungen, insbesondere an die Heizungstechnik, zusätzlich die Kaufentscheidung. Des Weiteren spielt die Ungewissheit, welche Kosten mit einer Modernisierung verbunden sind, bei potentiellen Kaufinteressenten eine Rolle. Die Bildung von Wohneigentum wird für viele Bürgerinnen und Bürger erschwert bis unmöglich. Eine Verlagerung der Nachfrage auf den Mietwohnungsmarkt könnte die Folge sein und dort zu einem wiederholten Anstieg der Mietpreise führen. Nicht abzusehen ist zudem wie sich die kriegsbedingte Zuwanderung auf den Wohnungsmarkt auswirken wird.

Gemessen am Vermietungsumsatz von Büroflächen hat sich das zuvor beschriebene wirtschaftlich

schwierige Umfeld auf dem Stuttgarter Büroimmobilienmarkt nicht negativ ausgewirkt. Der Flächenumsatz hat sich mit 300.000 m<sup>2</sup> gegenüber 2021 fast verdoppelt und liegt nun auf Vor-Corona-Niveau. Wesentlich zu diesem Ergebnis beigetragen haben jedoch Eigennutzerabschlüsse in den Außenbezirken und eine signifikante Zunahme der Vermietung in der Innenstadt. Gleichzeitig ist die Leerstandsquote auf 4,3 % gestiegen und hat um mehr als einen Prozentpunkt zugenommen. Bei der Flächenverfügbarkeit und Nachfrage hat sich eine zunehmende Aufteilung zwischen den Außenbezirken und der Innenstadt gezeigt, die sich zum Jahresbeginn 2023 fortgesetzt hat. Um im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeitende Schritt halten zu können, spielt der Standort eine wesentliche Rolle. Infolgedessen ist zu beobachten, dass viele Unternehmen sich verstärkt in Richtung Innenstadt bewegen um ihren Mitarbeitenden ein attraktives und gut zu erreichendes Umfeld anzubieten. Neben dem Standort spielt auch die Energieeffizienz der Gebäude, die technische Gebäudeausstattung sowie der Klima- und Umweltschutz eine tragende Rolle bei der Anmietung. Diese Anforderungen führen zu höheren Baukosten, die sich wiederum in der auf 33 €/m<sup>2</sup> gestiegenen Spitzenmiete widerspiegeln.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien steht neben den hohen Energiekosten vor weiteren Herausforderungen. Hierzu zählen neben sinkenden Besucherzahlen und wachsenden Leerständen, die Schließung von Traditionsgeschäften, wie zuletzt das Wäsche-geschäft Maute Benger in der Königsstraße. Des Weiteren lässt sich eine verstärkte Umnutzung und Nutzungsvielfalt beobachten. Beispielsweise mietet der Lebensmitteldiscounter Aldi in der Königstraße ca. 2.500 m<sup>2</sup> an. Mitte 2025 zieht mit Edeka Südwest voraussichtlich ein weiterer Lebensmittelhändler in die City.

Am Immobilienmarkt herrscht eine große Unsicherheit, die durch die veränderten Marktbedingungen, die Zinswende, Baukostensteigerung, Materialengpässe und Energiepreiserhöhungen hervorgerufen wurde. Zum Redaktionsschluss (Mai 2023) wurde die siebte Erhöhung des Leitzinses in Folge verkündet. Die Inflationsrate ist zwar leicht rückläufig, verharrt jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Inwieweit sich diese Entwicklungen weiterhin auf den Grundstücksmarkt auswirken werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt kaum absehbar.

## Immobilienmarkt

Mit insgesamt 4.707 Verkäufen wurden im Jahr 2022 beim Gutachterausschuss deutlich weniger Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (-9,3 Prozent), wobei ein Großteil der Eigentumsüberschreibungen im ersten Halbjahr getätigt wurden. Das ohnehin niedrige Kauffallniveau erreicht damit einen neuen Tiefstand. Ebenfalls stark zurückgegangen ist der Geldumsatz. Im Vergleich zum umsatzstarken Vorjahr ist dieser um 26 Prozent auf 3,45 Milliarden Euro gesunken.

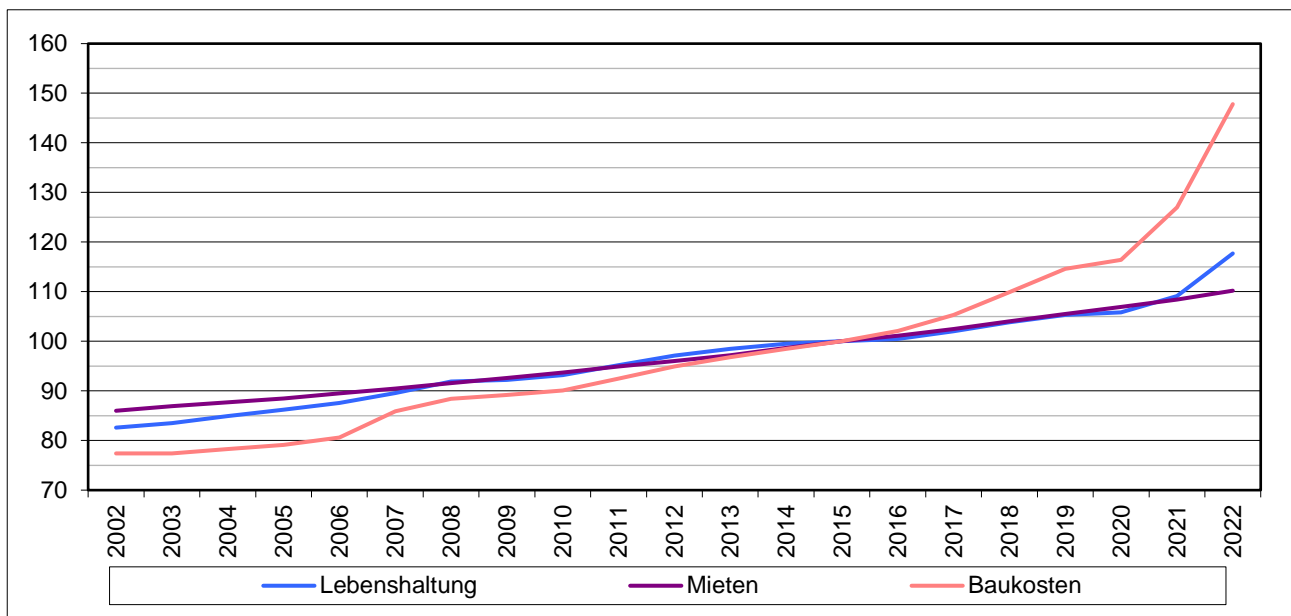
Die negative Fallzahl- und Umsatzentwicklung lässt sich über alle Teilmärkte hinweg beobachten. Besonders stark gefallen im Vergleich zu 2021 ist der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken. Dieser sank um mehr als 40 Prozent auf 217 Millionen Euro. Parallel hierzu ist im selben Teilmarkt die Anzahl der Verkäufe um circa 10 Prozent gesunken.

Ebenfalls stark zurückgegangen ist der Geldumsatz von bebauten Grundstücken. Mit etwas mehr als 1,9 Milliarden Euro liegt der Umsatz deutlich unter dem Niveau des Jahres 2021 mit ca. 2,8 Milliarden Euro. Beigetragen hierzu hat u. a. ein geringeres Investitionsimmobilien in Bürohäuser. Im Vorjahr erzielten 37 solcher Gebäude einen Umsatz in Höhe von 1,26 Milliarden Euro. 2022 hingegen sank die Anzahl der Verkäufe auf 19 und der Geldumsatz auf 352 Millionen Euro.

Rückläufig sind zudem die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum. Diese lagen mit Rückgängen um ca. 8 Prozent bzw. 5 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Auffällig ist, bei näherer Betrachtung, der starke Rückgang bei Neubauwohnungen. Während 2021 noch 312 Wohnungen gehandelt wurden, waren es im vergangenen Jahr 205.

Im Gesamtjahresvergleich ist der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen gestiegen. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf stieg gegenüber dem Vorjahr von rund 4.840 Euro je Quadratmeter auf ungefähr 4.925 Euro an. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung liegt der Durchschnittspreis bei rund 8.200 Euro je Quadratmeter. Ab der Jahresmitte lässt sich ein leichter Rückgang der Preise von älteren Eigentumswohnungen beobachten, für Neubauwohnungen stagnieren die Preise.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus sowie im Geschosswohnungsbau und verdichteter Bebauung wurden mit minus 5 Prozent fortgeschrieben. Im gewerblichen Bereich wurden die Bodenrichtwerte in einzelnen Zonen unter Berücksichtigung des Marktumfelds fortgeschrieben.



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

## Vergleich mit anderen Städten, Ausblick

Die folgenden Darstellungen und Tabellen geben einen Überblick über den Umsatz nach Kaufverträgen und die Preisentwicklung 2022 sowie die Erwartungen für 2023, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2023 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2022 und Prognose 2023																					
	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		
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
<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 2022 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2023 (Deutscher Städtetag, April 2023, Zeitpunkt der Umfrage: Januar 2023)

Stuttgarter Immobilienbarometer 2022/2023			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2022 gegenüber 2021	Preisentwicklung	
		2022 gegenüber 2021	Tendenz 2. Quartal 2023*
Bauplätze – ind. Wohnungsbau	→	→	↘
Bauplätze - Geschosswohnungsbau	→	→	↘
Bebaute Grundstücke 1- und 2-Familienhäuser	↘	→	↘
3- und Mehrfamilienhäuser	↘	↘	↘
Eigentumswohnungen	↘	→	↘

\* Für energetisch nicht sanierte Objekte können höhere Abschläge anfallen.

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



### 3 Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Der Gutachterausschuss ist das seit 1960 bundesrechtlich eingerichtete unabhängige Sachverständigengremium mit bestimmten gesetzlichen Aufgaben. Insbesondere soll er auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

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

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

Sachverständigen und Interessierten Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

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

und Führung der Kaufpreissammlung, die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, einschließlich der Bodenrichtwerte, die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht und die in ihm veröffentlichten Grundlagen für Wertermittlungen. In ihr sind die für Wertermittlungen wesentlichen Vertragsinhalte mit den werterheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Sondereigentum und Erbbaurechten im Stadtgebiet Stuttgart gespeichert und für den jeweiligen Verwendungszweck selektierbar.

Für den Gutachterausschuss ist jeder einzelne Kauffall und Bewertungsfall Anlass, sich mit den jeweiligen Marktverhältnissen konkret auseinanderzusetzen, Kaufpreisanalysen durchzuführen und Erfahrungen anhand der Kaufpreissammlung zu überprüfen. Von besonderem Interesse sind dabei auch die Kaufpreise für zuvor bewertete Grundstücke.

Die abgeleiteten Daten für die Wertermittlung werden anhand von konkreten Wertermittlungen und im Vergleich zu gezahlten Kaufpreisen sachverständig auf ihre Plausibilität überprüft und bei Wertermittlungen nach den Gegebenheiten des Wertermittlungsstichtags fortgeschrieben.

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

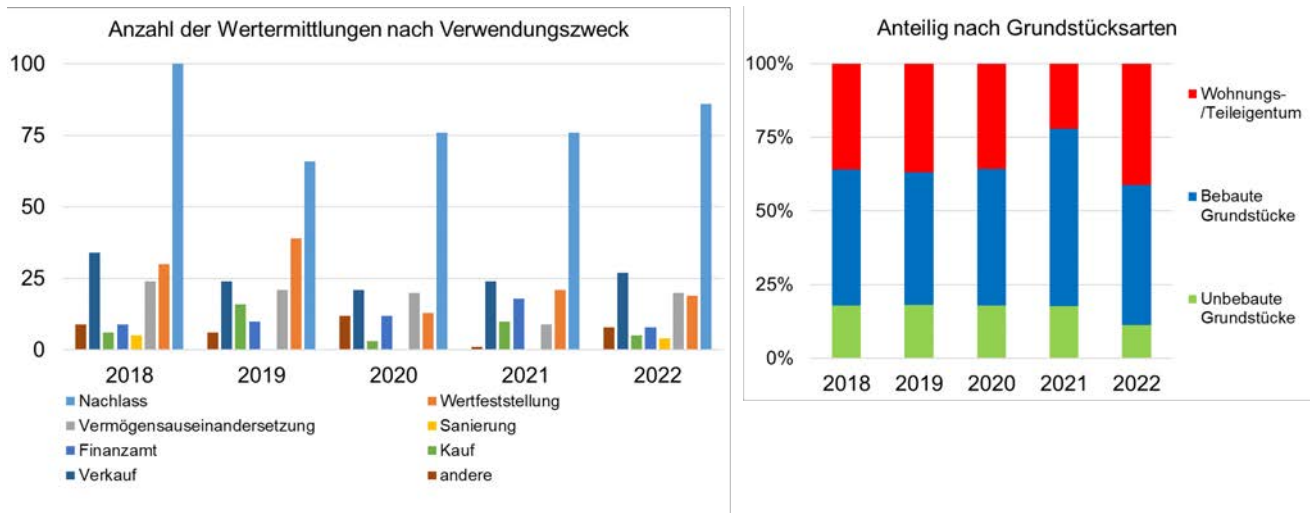
- **Bodenrichtwerten**
- **Vergleichsfaktoren**
- **Indexreihen**
- **Zeitreihenindizes**
- **Umrechnungskoeffizienten**
- **Marktanpassungsfaktoren**
- **Liegenschaftszinssätzen**

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

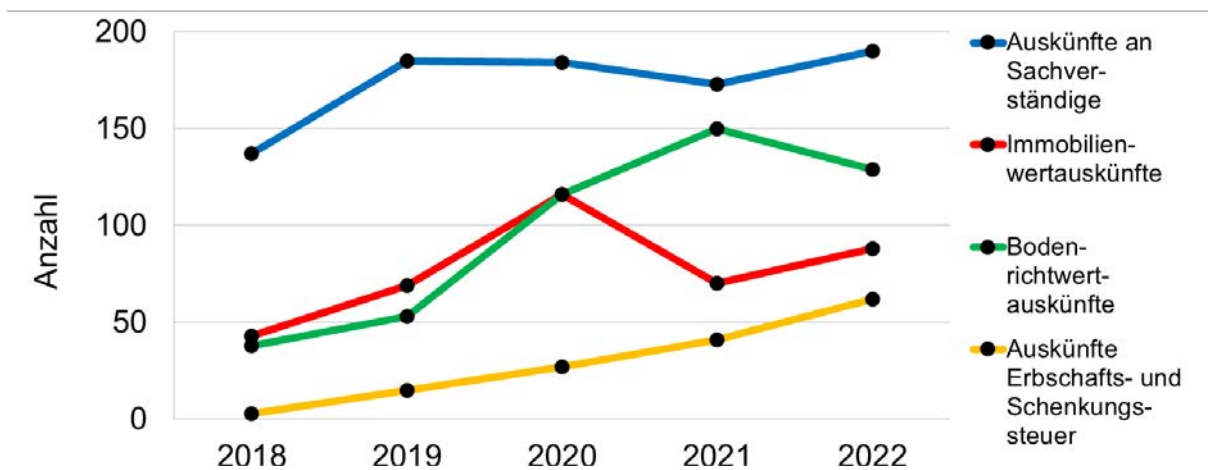
Einen Überblick über die Anzahl und die Art der bewerteten Grundstücke geben die Tabellen in diesem Kapitel.

## Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2018 – 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Gutachten</b>	<b>209</b>	<b>185</b>	<b>144</b>	<b>169</b>	<b>172</b>
<b>Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €</b>	201	97	108	151	176



## Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2018 – 2022



## Besetzung des Gutachterausschusses

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

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</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 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> , Sachverständiger Dipl.-Ing. (FH) Günter <b>Wattig</b> , MRICS, Geschäftsführer a. D., CISHypZert (F/M) Dipl.-Ing. Martin <b>Weller</b> , Stadtvermessungsoberrat a. D.
<b>Gutachter/ Gutachterin</b>	Julia <b>Aichinger</b> , MSc Vermessung Dipl.-Ing. Katja <b>Bürmann</b> , Freie Architektin, immobilienwirtschaftlicher Master 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> , FRICS, 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)

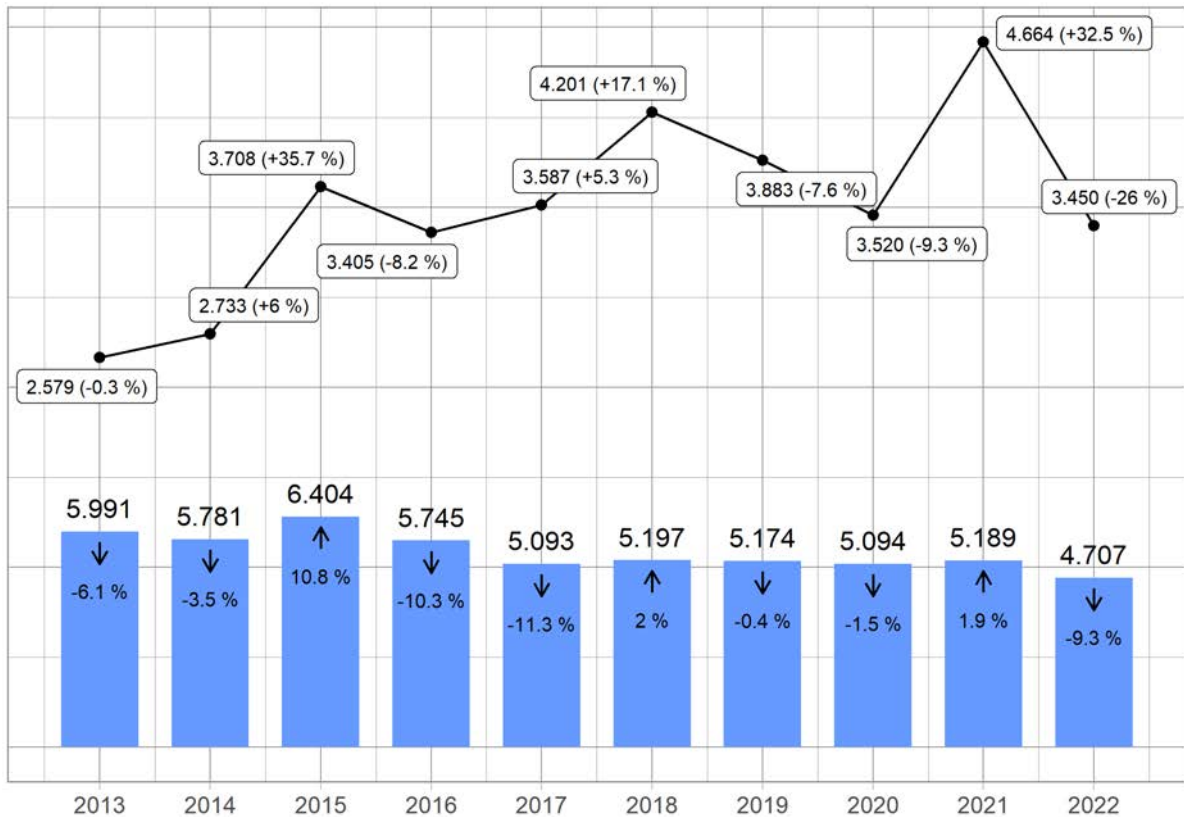
Der Gutachterausschuss wird vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berücksichtigung von Vorschlägen einschlägiger Verbände auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.



## 4 Grundstücksverkehr

### 4.1 Umsätze des gesamten Grundstücksmarktes

Abbildung 4.1: Anzahl der Verkäufe und Gesamtumsatz



Anmerkungen: Die Balken zeigen die Anzahl der Verkäufe (unten).  
Die Linie stellt den Gesamtumsatz in Mio. Euro dar (oben).  
Ausgewiesen ist außerdem die prozentuale Veränderung zum jeweiligen Vorjahr.

Abbildung 4.2: Anzahl der Verkäufe je Monat

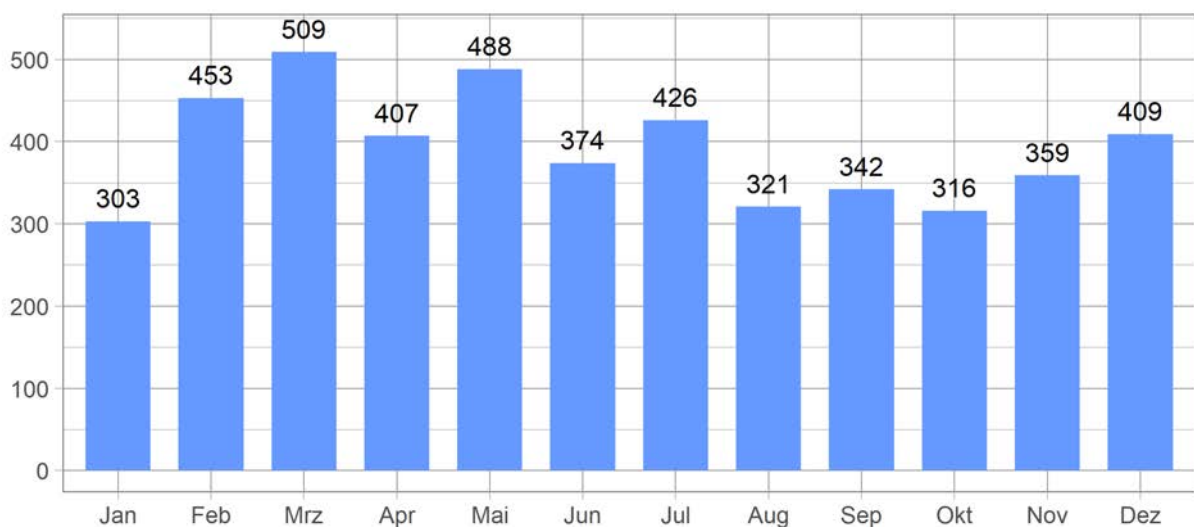


Abbildung 4.3: Anzahl der Verkäufe nach Grundstücksarten

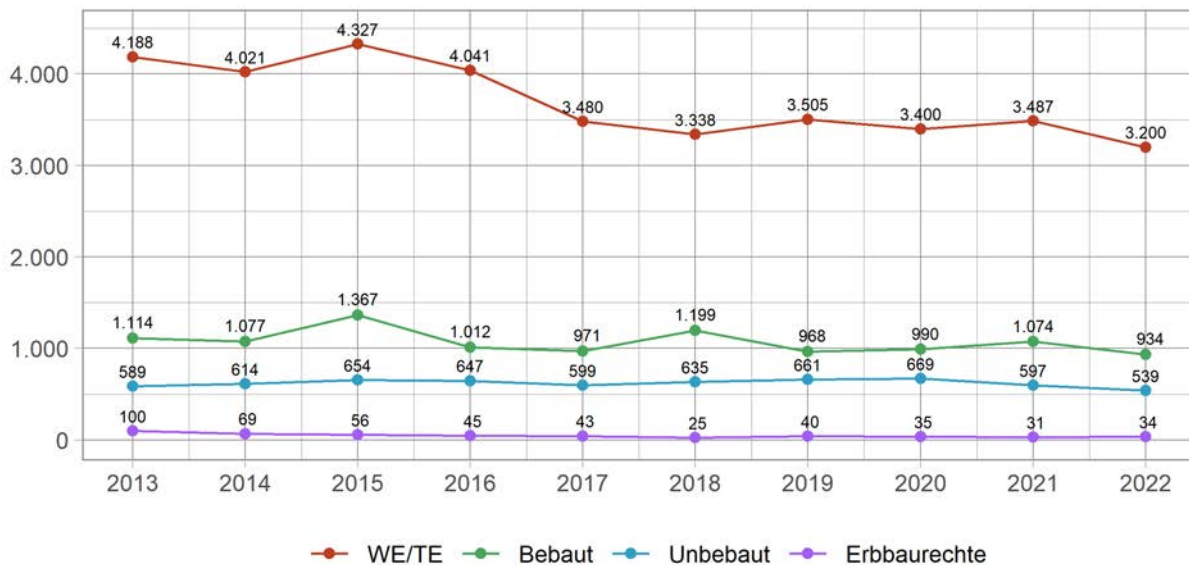


Abbildung 4.4: Geldumsatz (in Mio. Euro) nach Grundstücksarten

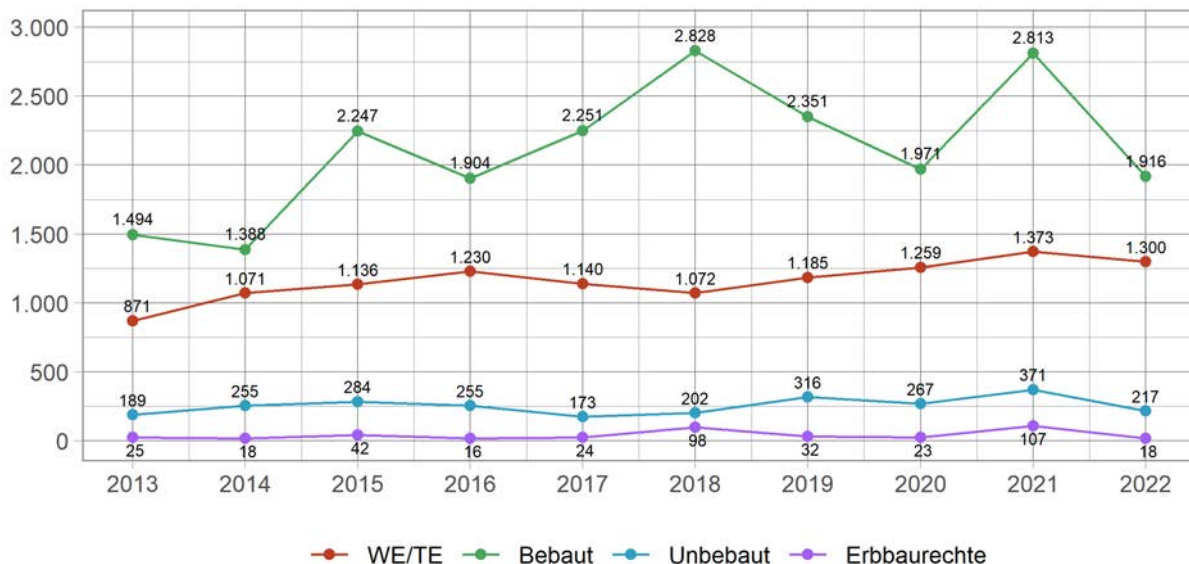
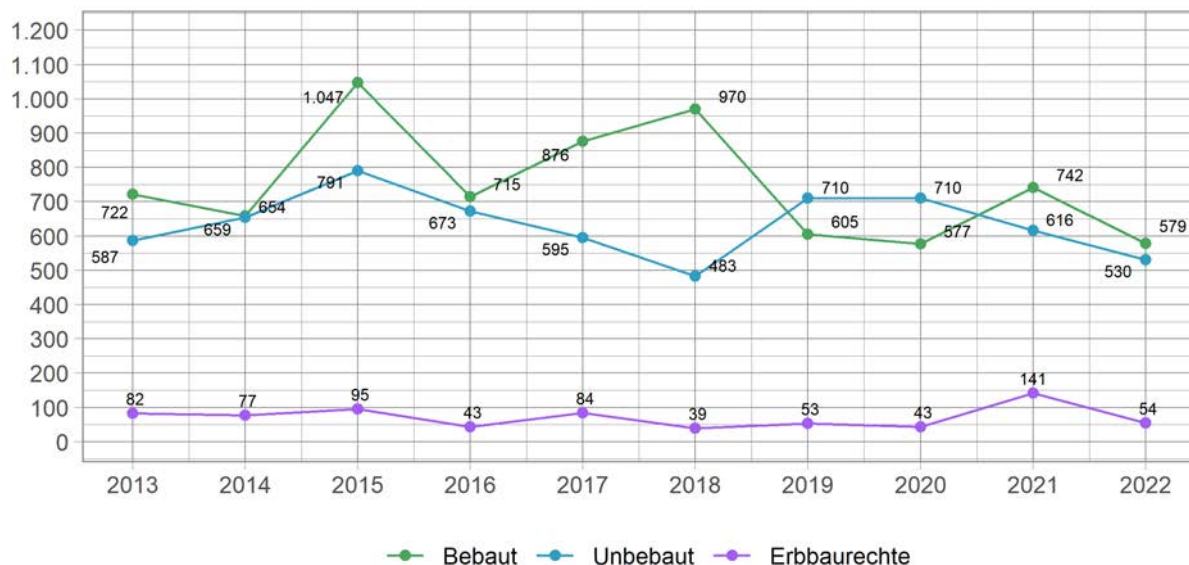
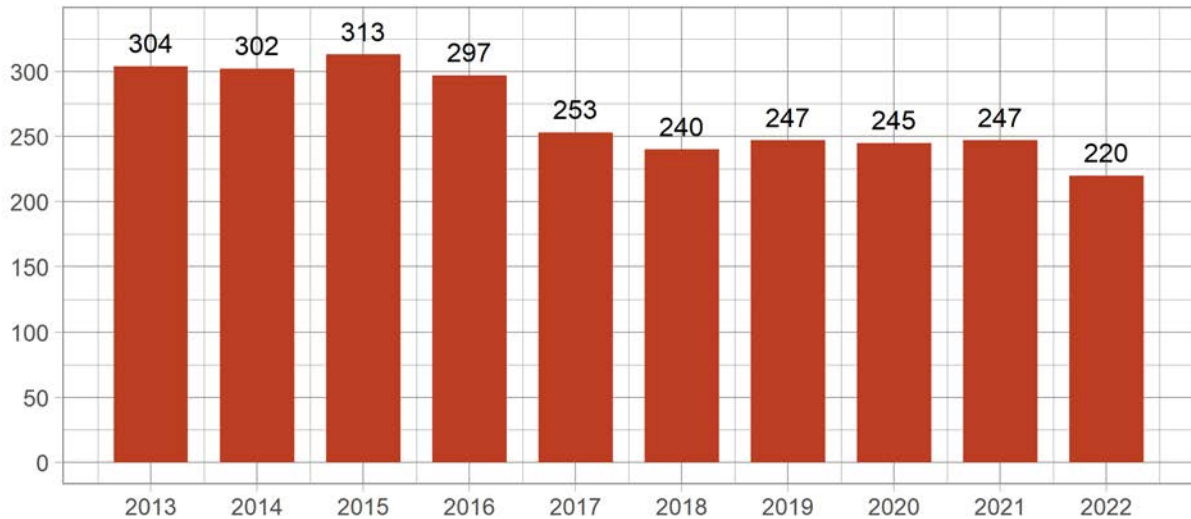


Abbildung 4.5: Grundstücksflächen (in 1.000 m²) nach Grundstücksarten



**Abbildung 4.6:** Wohnungs- und Teileigentum: Wohn- und Nutzflächen (in 1.000 m<sup>2</sup>)**Tabelle 4.1:** Umsätze nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauf	5.721	5.598	6.191	5.510	4.871	5.028	5.048	4.949	5.011	4.525
Planungsbedingter Kauf*	23	18	16	37	25	24	15	15	8	3
Erbauseinandersetzung	83	51	76	101	104	72	37	53	47	61
Zugewinnausgleich	42	20	17	20	23	10	12	17	9	-
Konkurskauf	7	9	29	13	8	4	3	4	8	8
Zwangsversteigerung	60	59	42	24	37	32	33	17	28	34
Erbbaurechtsbestellung	19	6	5	4	4	2	2	2	2	2
Sonstiges	36	20	28	36	21	25	24	37	76	74
<b>Gesamt</b>	<b>5.991</b>	<b>5.781</b>	<b>6.404</b>	<b>5.745</b>	<b>5.093</b>	<b>5.197</b>	<b>5.174</b>	<b>5.094</b>	<b>5.189</b>	<b>4.707</b>

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

**Abbildung 4.7:** Zwangsversteigerungen - Anzahl und Anteil an allen Transaktionen

Anmerkungen: Die Balken zeigen die Anzahl der Zwangsversteigerungen.  
Der Text im Balken stellt den Anteil der Zwangsversteigerungen an allen Transaktionen in Prozent dar.



**Tabelle 4.2:** Unbebaute Grundstücke: Landwirtschaft und Bauland - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Landwirtschaftliche Grundstücke			Bauland *		
	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte	-	-	-	3	3.591	20.084
Stg.-West	3	2.186	158	3	4.288	15.146
Stg.-Nord	-	-	-	7	4.701	13.508
Stg.-Ost	8	6.565	583	8	4.002	2.158
Stg.-Süd	4	2.886	120	5	2.610	5.059
Bad Cannstatt	27	33.176	844	14	11.602	8.435
Birkach	1	5.542	-	10	4.335	4.615
Botnang	3	1.233	62	1	156	-
Degerloch	11	12.108	172	10	5.737	5.970
Feuerbach	13	9.347	350	19	20.819	48.167
Hedelfingen	44	29.598	820	5	1.058	1.302
Heumaden	11	8.282	244	-	-	-
Hofen	8	6.317	185	1	32	-
Kaltental	4	3.447	256	3	406	36
Möhringen	12	15.046	394	16	17.602	17.325
Mühlhausen	9	12.766	130	11	14.997	4.103
Münster	10	12.784	320	1	1.933	-
Obertürkheim	4	2.285	77	-	-	-
Plieningen	14	30.035	514	8	12.693	1.954
Riedenberg	-	-	-	4	1.233	2.855
Rohr	-	-	-	1	579	-
Rohracker	20	18.856	602	3	497	233
Rotenberg	7	9.803	145	2	1.645	10
Sillenbuch	4	2.838	80	1	1.444	-
Stammheim	5	7.130	170	9	3.467	4.999
Uhlbach	28	19.942	552	1	18	-
Untertürkheim	12	8.534	299	3	6.457	8.373
Vaihingen	10	8.234	448	15	7.680	13.691
Wangen	37	32.794	1.043	4	3.635	4.487
Weilimdorf	20	36.469	784	10	17.084	6.016
Zazenhausen	6	7.942	399	1	2.359	-
Zuffenhausen	15	13.462	396	8	7.926	8.833
<b>Umsatz 2022</b>	<b>350</b>	<b>359.607</b>	<b>10.250</b>	<b>187</b>	<b>164.586</b>	<b>203.966</b>
Umsatz 2021	415	421.462	11.639	186	205.260	372.130

\* Einschließlich Erbbaugrundstücke

**Tabelle 4.3:** Bebaute Grundstücke und Sondereigentum - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Bebaute Grundstücke *			Sondereigentum	
	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte	35	25.088	193.993	130	64.623
Stg.-West	60	45.368	328.081	394	171.218
Stg.-Nord	38	29.944	148.154	189	124.890
Stg.-Ost	63	31.233	94.428	277	106.641
Stg.-Süd	52	24.817	109.358	243	106.137
Bad Cannstatt	86	52.484	87.924	298	101.919
Birkach	16	17.818	31.726	37	16.422
Botnang	29	14.258	27.375	73	25.520
Degerloch	33	15.255	36.116	79	41.265
Feuerbach	70	52.912	251.074	144	69.890
Hedelfingen	11	3.249	7.785	32	9.449
Heumaden	8	4.320	5.647	67	21.731
Hofen	10	3.508	6.494	48	13.312
Kaltental	11	3.837	7.449	42	10.902
Möhringen	53	46.242	97.441	173	68.944
Mühlhausen	17	12.258	13.221	57	17.656
Münster	11	4.027	6.280	27	6.416
Obertürkheim	9	5.295	9.344	36	11.039
Plieningen	24	10.762	18.094	106	39.441
Riedenberg	6	2.852	9.238	38	15.235
Rohr	20	7.741	16.872	65	29.099
Rohracker	16	5.769	12.954	11	3.779
Rotenberg	1	103	-	1	-
Sillenbuch	17	6.208	16.253	21	10.672
Stammheim	39	17.692	27.671	69	22.779
Uhlbach	2	485	1.210	10	3.237
Untertürkheim	25	9.820	34.939	59	14.747
Vaihingen	54	49.294	125.856	146	71.143
Wangen	27	17.491	30.432	60	20.265
Weilimdorf	55	32.638	51.499	118	35.233
Zazenhausen	6	1.836	2.792	8	1.835
Zuffenhausen	62	77.619	123.138	142	44.198
<b>Umsatz 2022</b>	<b>966</b>	<b>632.223</b>	<b>1.933.293</b>	<b>3.200</b>	<b>1.299.957</b>
Umsatz 2021	1.101	871.890	2.907.869	3.487	1.372.729

\* Einschließlich Erbbaurechte

## 4.2 Unbebaute Grundstücke

Auswertungen zu den unterschiedlichen Grundstücksarten sind in den Abbildungen und Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt. Erbbaurechte sind in diesem Kapitel nicht enthalten.

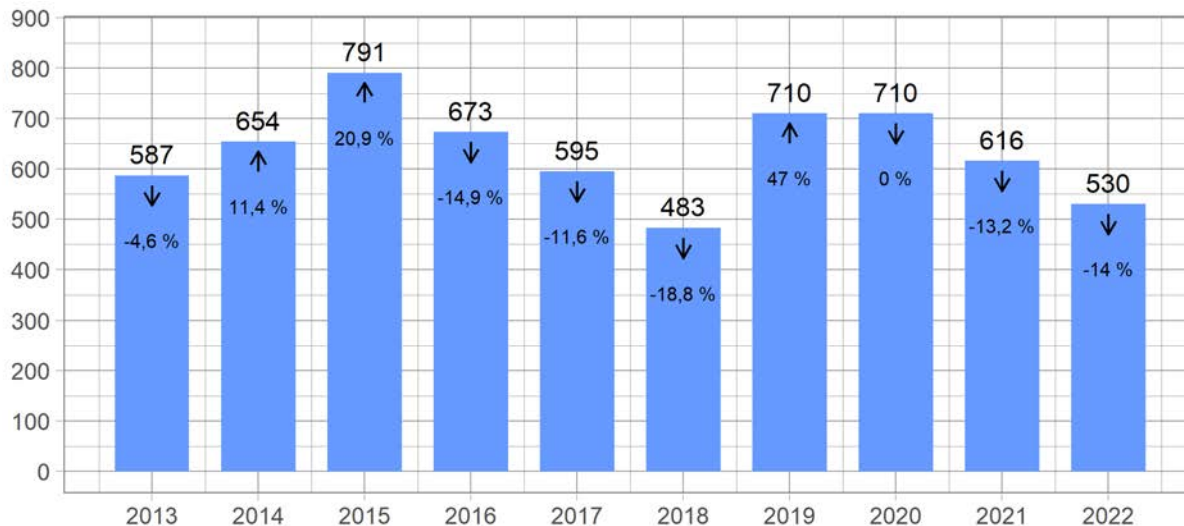
**Abbildung 4.8:** Anzahl der Verkäufe



**Abbildung 4.9:** Geldumsatz (in Mio. Euro)

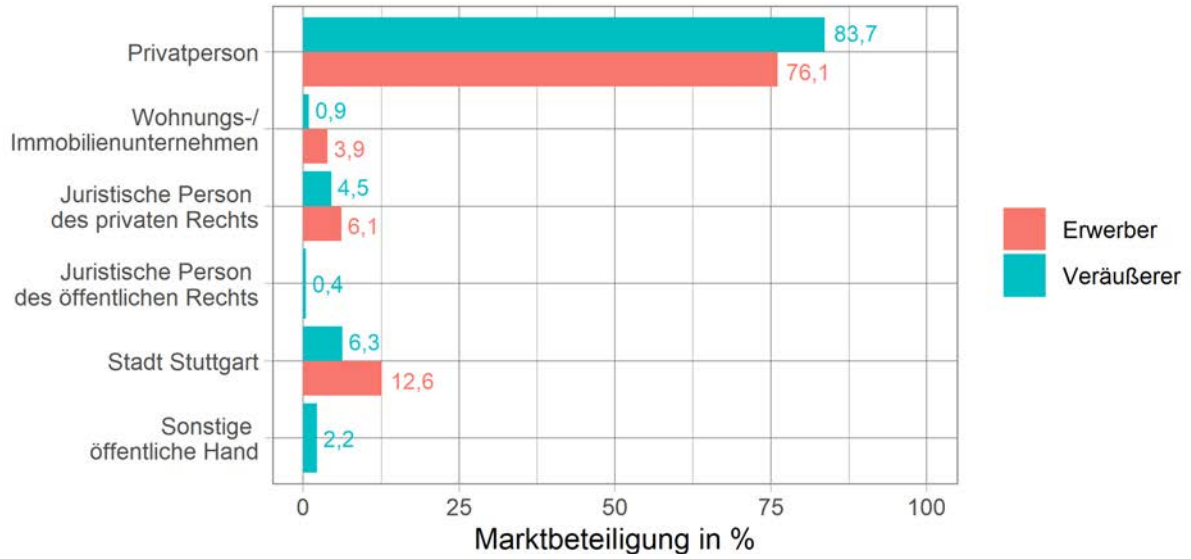


**Abbildung 4.10:** Grundstücksflächen (in 1.000 m<sup>2</sup>)

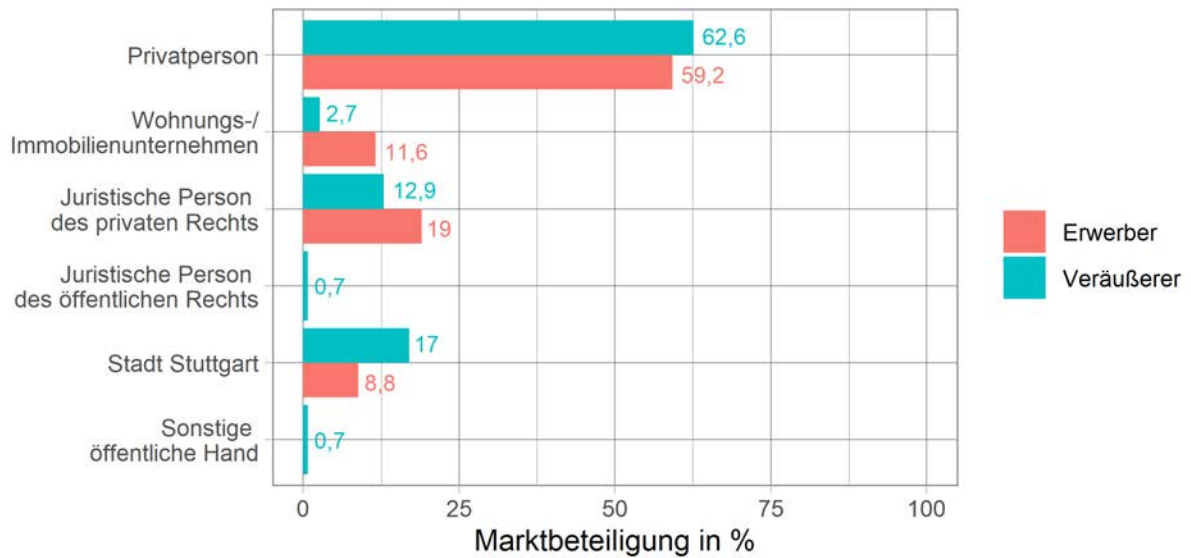




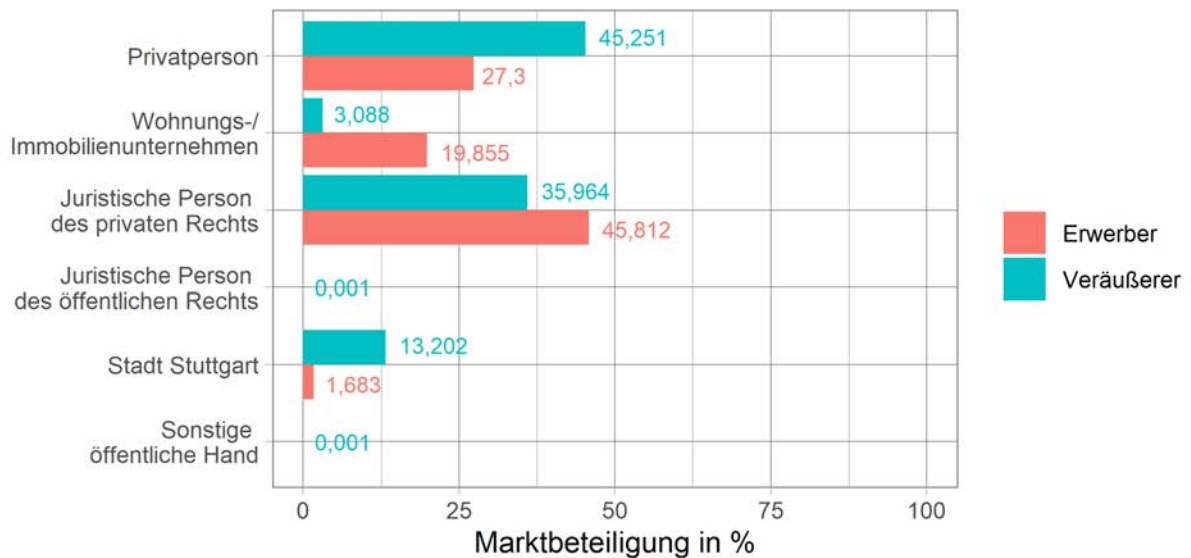
**Abbildung 4.11:** Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe unbebaute Grundstücke (inkl. Bauplätze)  
 Hinweis: Marktbeteiligte, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, sind nicht gelistet.



**Abbildung 4.12:** Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe Bauplätze  
 Hinweis: Marktbeteiligte, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, sind nicht gelistet.



**Abbildung 4.13:** Marktbeteiligte - Geldumsatz Bauplätze  
 Hinweis: Marktbeteiligte, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, sind nicht gelistet.



**Tabelle 4.4:** Umsätze nach Grundstücksarten

Jahr	Grundstücksart	Anzahl		Grundstücksfläche		Preissummen	
		Anzahl	in %	in 1.000 m <sup>2</sup>	in %	in Mio. Euro	in %
2022	Bauplatz-Wohngebiet	90	16,7	45,53	8,6	60,90	28,1
2021	Bauplatz-Wohngebiet	105	17,6	70,30	11,4	106,12	28,6
2022	Bauplatz-Mischgebiet	37	6,9	32,86	6,2	63,68	29,4
2021	Bauplatz-Mischgebiet	32	5,4	18,90	3,1	45,53	12,3
2022	Bauplatz Kerngebiet	4	0,7	0,82	0,2	16,35	7,5
2021	Bauplatz Kerngebiet	5	0,8	11,33	1,8	113,87	30,7
2022	Bauplatz Gewerbegebiet	16	3	40,83	7,7	47,56	22
2021	Bauplatz Gewerbegebiet	12	2	55,50	9	62,10	16,7
2022	Rohbauland	10	1,9	14,74	2,8	3,90	1,8
2021	Rohbauland	7	1,2	11,93	1,9	3,78	1
2022	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2021	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2022	Landwirtschaftliche Grundstücke	350	64,9	359,61	67,9	10,25	4,7
2021	Landwirtschaftliche Grundstücke	415	69,5	421,46	68,4	11,64	3,1
2022	Sonstige	32	5,9	35,44	6,7	14,02	6,5
2021	Sonstige	21	3,5	26,53	4,3	27,95	7,5
<b>2022</b>	<b>Umsatz 2022</b>	<b>539</b>		<b>529,83</b>		<b>216,66</b>	
<b>2021</b>	<b>Umsatz 2021</b>	<b>597</b>		<b>615,95</b>		<b>370,99</b>	

**Tabelle 4.5:** Bauplätze nach Grundstückstyp

Grundstückstyp *	Jahr									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1- bis 2- geschossig	73	62	87	71	58	77	76	50	49	57
Reihen-, Doppel- Atriumhausbebauung	28	6	8	14	4	25	14	30	30	14
Mehrfamilienhäuser (ggf. mit geringfügigem Gewerbeanteil)	43	48	56	50	51	45	47	61	57	56
Nebenzentren	2	1	0	0	0	0	1	0	1	6
Innenstadt (Geschäftslage)	3	1	2	0	0	1	1	0	0	2
Gewerbegebiete	3	14	10	4	3	3	5	1	5	4
Lagerplatz	0	0	1	0	0	0	0	4	0	0
Industriegebiet	3	4	1	1	4	1	2	8	2	2
Bürogebiet	7	8	17	17	8	3	2	7	7	6
<b>Gesamt</b>	<b>162</b>	<b>144</b>	<b>182</b>	<b>157</b>	<b>128</b>	<b>155</b>	<b>148</b>	<b>161</b>	<b>151</b>	<b>147</b>

\* Nur solche Kauffälle, die eindeutig dem entsprechenden Grundstückstyp zugeordnet werden konnten.

**Tabelle 4.6:** Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Nutzungsart	Flächen in m <sup>2</sup>				
	bis 200	bis 400	bis 1.000	bis 2.000	Über 2.000
Acker	0	0	7	8	7
Grünland	0	0	4	4	6
Gartenland	4	29	153	59	10
Dauerkleingärten	0	7	4	1	0
Erwerbsgartenbau	0	0	1	1	2
Rebland	0	0	4	11	5
Wald	0	1	1	2	1
Sonstige	4	0	7	4	3
<b>Gesamtumsatz 2022</b>	<b>8</b>	<b>37</b>	<b>181</b>	<b>90</b>	<b>34</b>
Gesamtumsatz 2021	7	38	220	119	31

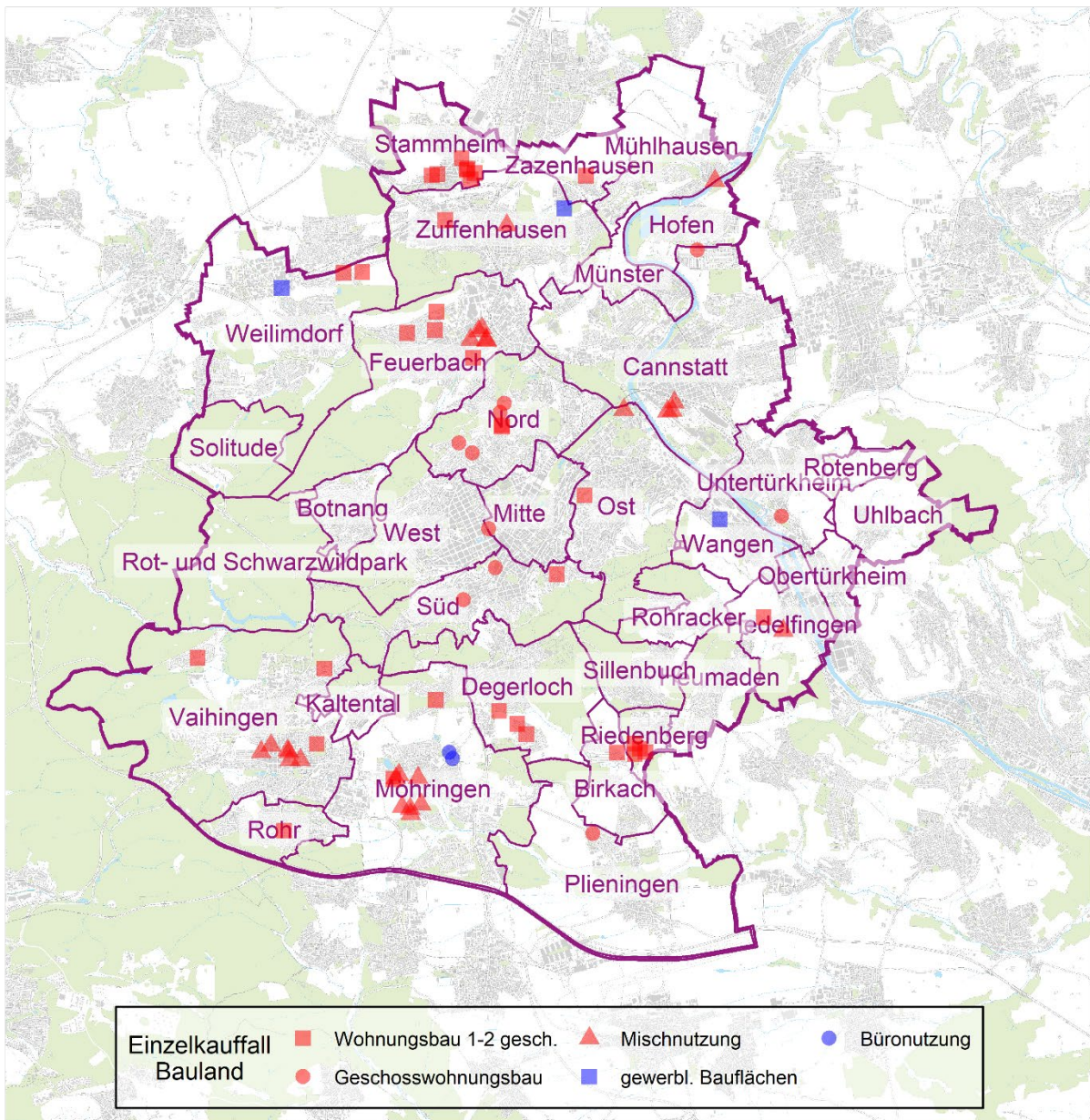
**Tabelle 4.7:** Unbebaute Grundstücke - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Bauplätze			Rohbau- land	Bau- erwartungs- land	Landwirtschaftliche Grundstücke	Sonstige
	Wohn- & Misch- gebiet	Kern- gebiet	Gewerbe- gebiet				
Stg.-Mitte	0	2	0	0	0	0	1
Stg.-West*	2	0	1	0	0	3	0
Stg.-Nord	6	0	0	0	0	0	1
Stg.-Ost	8	0	0	0	0	8	0
Stg.-Süd	4	0	0	0	0	4	1
Bad Cannstatt	9	1	2	0	0	27	2
Birkach	9	0	0	0	0	1	1
Botnang	1	0	0	0	0	3	0
Degerloch	6	0	0	0	0	11	2
Feuerbach	16	0	1	0	0	13	2
Hedelfingen	5	0	0	0	0	44	0
Heumaden	0	0	0	0	0	11	0
Hofen	0	0	0	0	0	8	1
Kaltental	2	0	0	0	0	4	1
Möhringen	12	0	2	0	0	12	2
Mühlhausen	1	0	0	10	0	9	0
Münster	0	0	1	0	0	10	0
Obertürkheim	0	0	0	0	0	4	0
Plieningen	1	0	0	0	0	14	8
Riedenberg	4	0	0	0	0	0	0
Rohr	1	0	0	0	0	0	0
Rohracker	3	0	0	0	0	20	0
Rotenberg	1	0	0	0	0	7	1
Sillenbuch	1	0	0	0	0	4	0
Stammheim	8	0	0	0	0	5	1
Uhlbach	1	0	0	0	0	28	0
Untertürkheim	3	0	0	0	0	12	0
Vaihingen	12	1	0	0	0	10	3
Wangen	1	0	1	0	0	37	2
Weilimdorf	6	0	3	0	0	20	1
Zazenhausen	1	0	0	0	0	6	0
Zuffenhausen	3	0	5	0	0	15	2
<b>Umsatz 2022</b>	<b>127</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>350</b>	<b>32</b>
Umsatz 2021	137	5	12	7	0	415	21

\* Einschließlich Solitude, Rot- und Schwarzwildpark.

### Karte 4.1: 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 2022.





### 4.3 Bebaute Grundstücke

Auswertungen zu den unterschiedlichen Immobilienarten sind in den Abbildungen und Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt. Erbbaurechte sind in diesem Kapitel nicht enthalten.

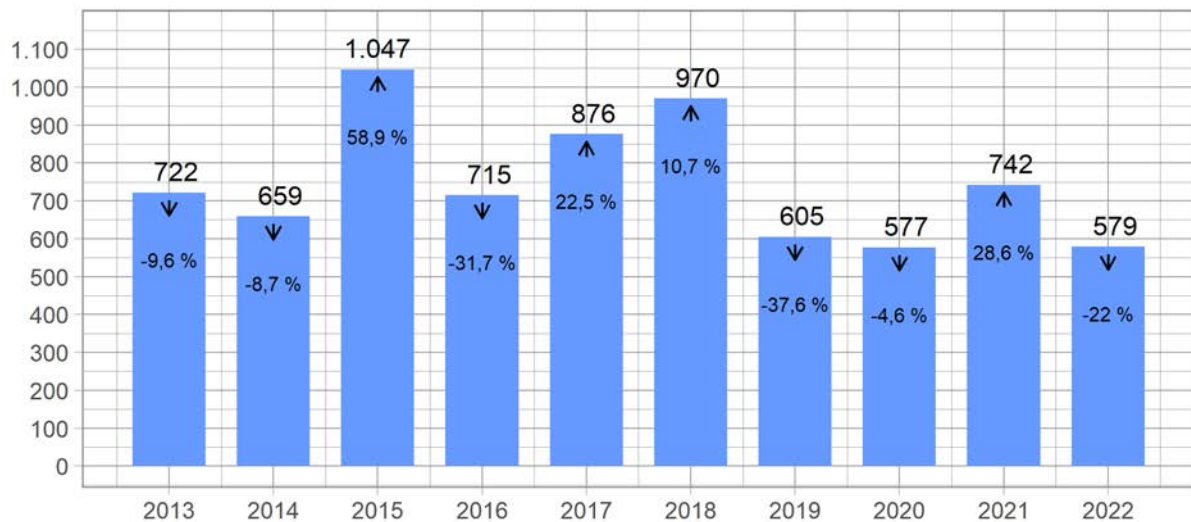
**Abbildung 4.14:** Anzahl der Verkäufe



**Abbildung 4.15:** Geldumsatz (in Mio. Euro)

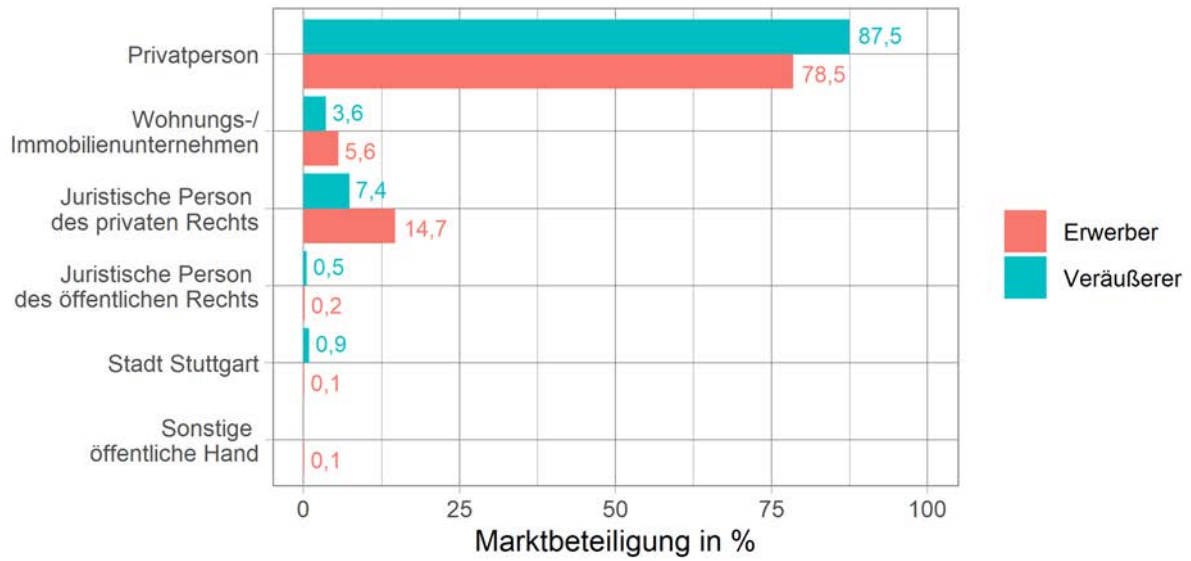


**Abbildung 4.16:** Grundstücksflächen (in 1.000 m<sup>2</sup>)

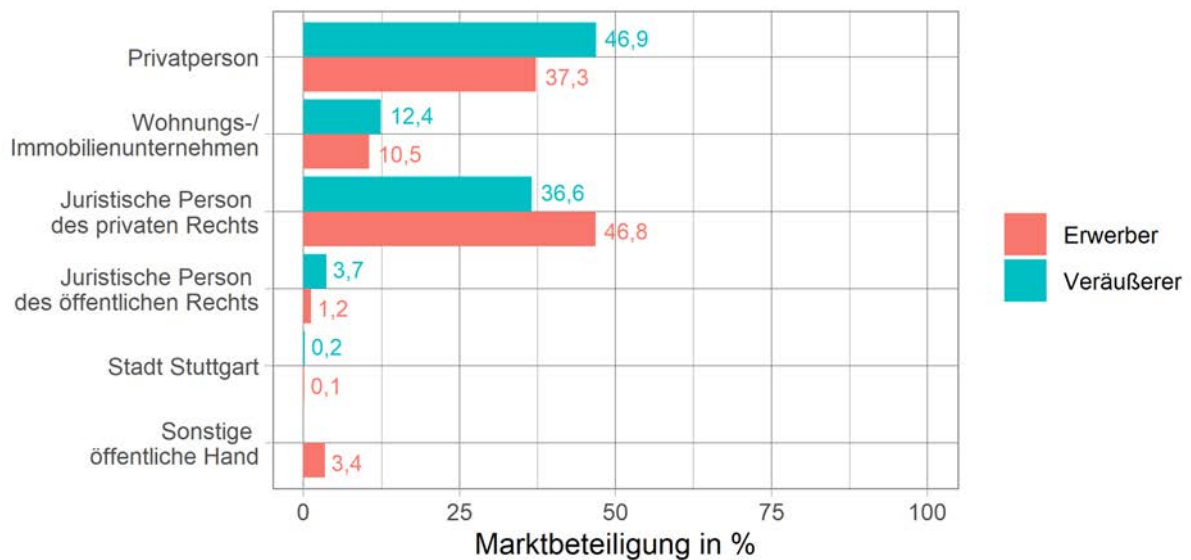


**Abbildung 4.17:** Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe bebaute Grundstücke

Hinweis: Marktbeteiligte, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, sind nicht gelistet.

**Abbildung 4.18:** Marktbeteiligte - Geldumsatz bebaute Grundstücke

Hinweis: Marktbeteiligte, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, sind nicht gelistet.



**Tabelle 4.8:** Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl der Transaktionen nach Baujahrsgruppen *										Gesamtumsätze			
	vollständig auswertbar					nicht auswertbar **					Anzahl		Preis-summen in Mio. Euro	
	Bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2019	ab 2020	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2019	ab 2020	2021	2022	2021	2022
Einfamilienhaus	17	42	35	22	1	24	41	32	9	0	244	223	228,5	206,4
Reihenhaus	5	9	30	35	1	2	7	14	15	3	154	121	99,0	80,9
Einfamhs. mit ELW	5	12	10	11	0	5	5	7	5	0	62	60	76,9	66,3
Zweifamilienhaus	19	20	21	3	0	23	27	24	6	0	151	143	134,1	124,9
Dreifamilienhaus	8	17	16	2	0	17	15	19	1	0	137	95	128,5	97,3
Mehrfamilienhaus	16	6	20	0	0	36	12	24	3	1	130	118	332,9	238,1
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil <= 20%	14	0	7	1	0	4	0	2	0	0	28	28	112,2	73,9
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil 21-50%	4	1	7	1	0	14	1	7	1	1	46	37	105,3	87,9
gemischt genutztes Geb. gew. Mietanteil > 50%	3	0	4	3	0	4	4	6	1	0	26	25	63,3	180,6
Geschäftshaus	0	0	3	1	0	2	1	3	5	0	4	15	37,7	178,1
Bürogebäude	0	0	7	4	1	0	1	3	2	1	37	19	1.256,8	352,4
Fabrikgebäude	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	6	3	33,0	27,1
Logistik-/Lagergebäude	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	2	2	3,9	27,4
Hotel	0	0	0	1	2	2	0	2	2	0	7	9	148,8	104,5
Werkstattgebäude	0	0	2	0	0	0	0	3	0	0	9	5	15,7	9,2
Landwirtschaftl. Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Gebäude	0	1	0	0	0	2	2	18	8	0	30	31	36,6	60,9
<b>Gesamtumsatz</b>											<b>1.073</b>	<b>934</b>	<b>2.813</b>	<b>1.916</b>

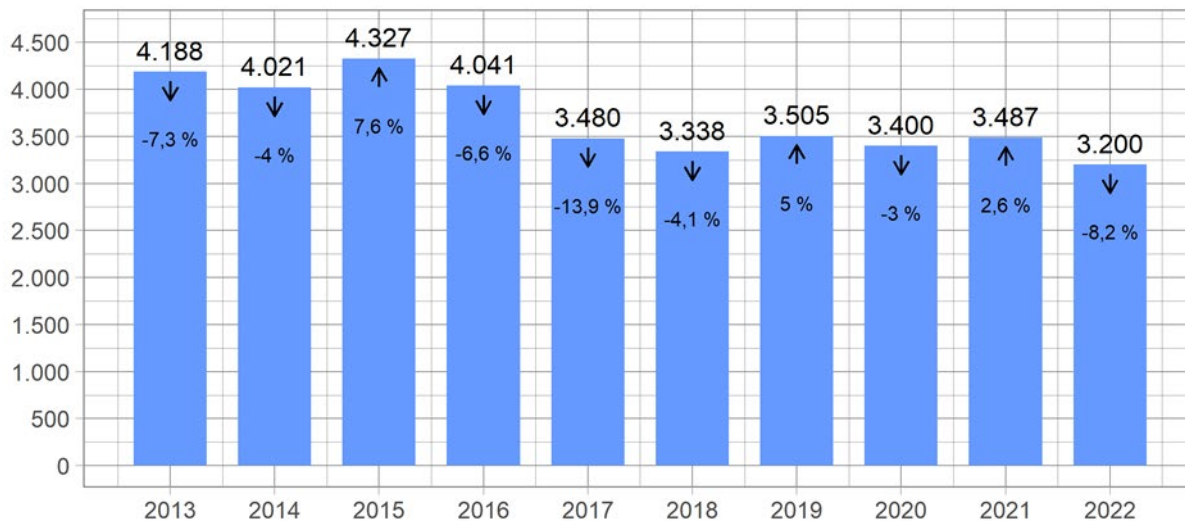
\* Ist das Baujahr nicht bekannt, wird ein Fall in dieser Übersicht nicht aufgeführt.

\*\* Zum Beispiel aufgrund nicht erhaltener Angaben von Erwerberinnen und Erwerbern.

## 4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

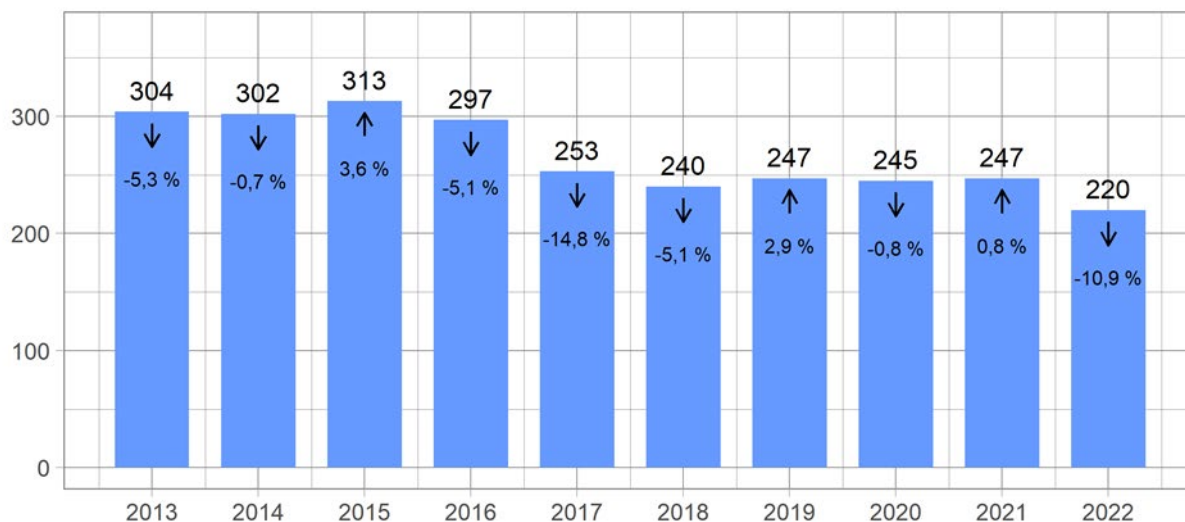
**Abbildung 4.19:** Anzahl der Verkäufe



**Abbildung 4.20:** Geldumsatz (in Mio. Euro)



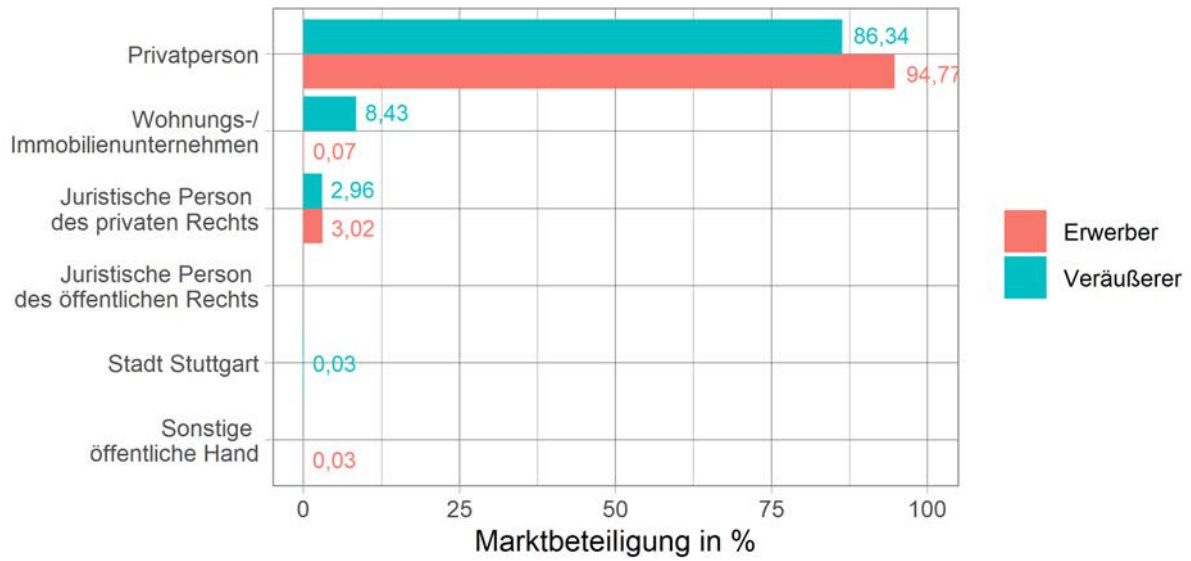
**Abbildung 4.21:** Wohn-/ Nutzflächen (in 1.000 m<sup>2</sup>)





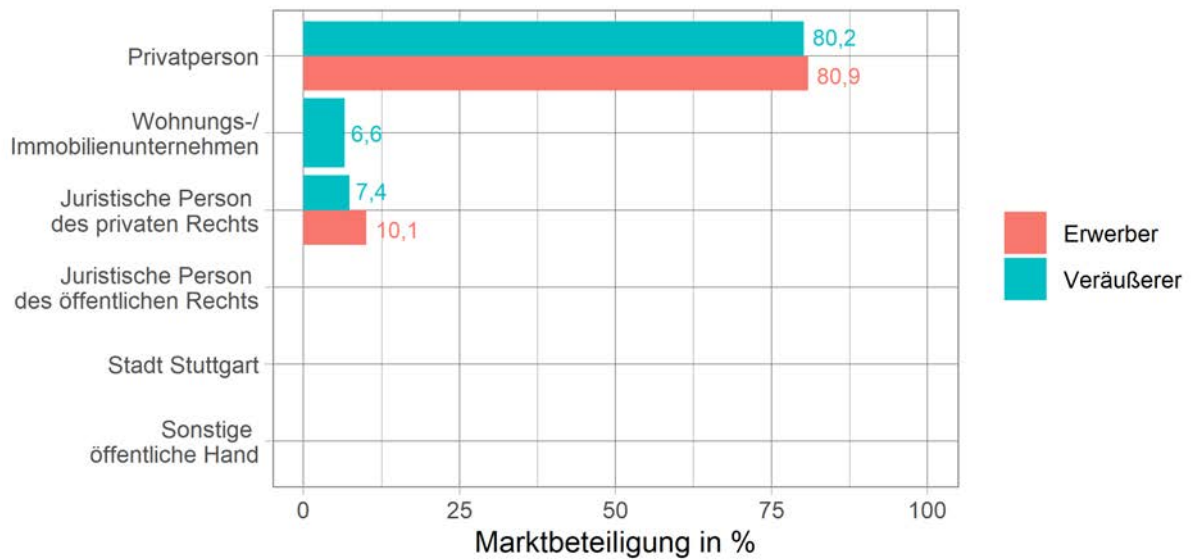
**Abbildung 4.22:** Marktbeteiligte – Wohnungseigentum

Hinweis: Marktbeteiligte, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, sind nicht gelistet.

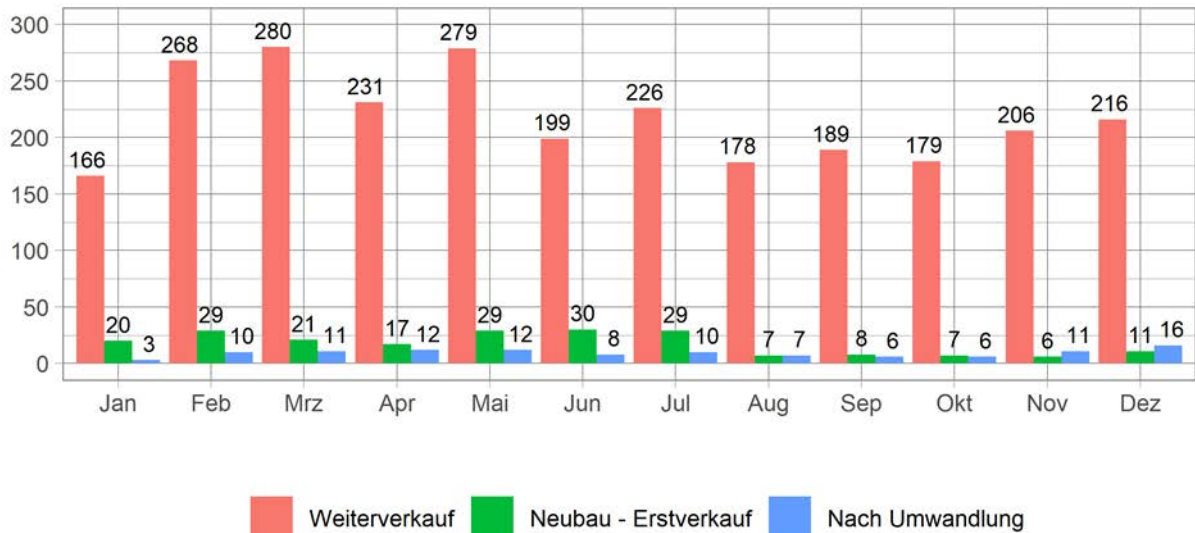
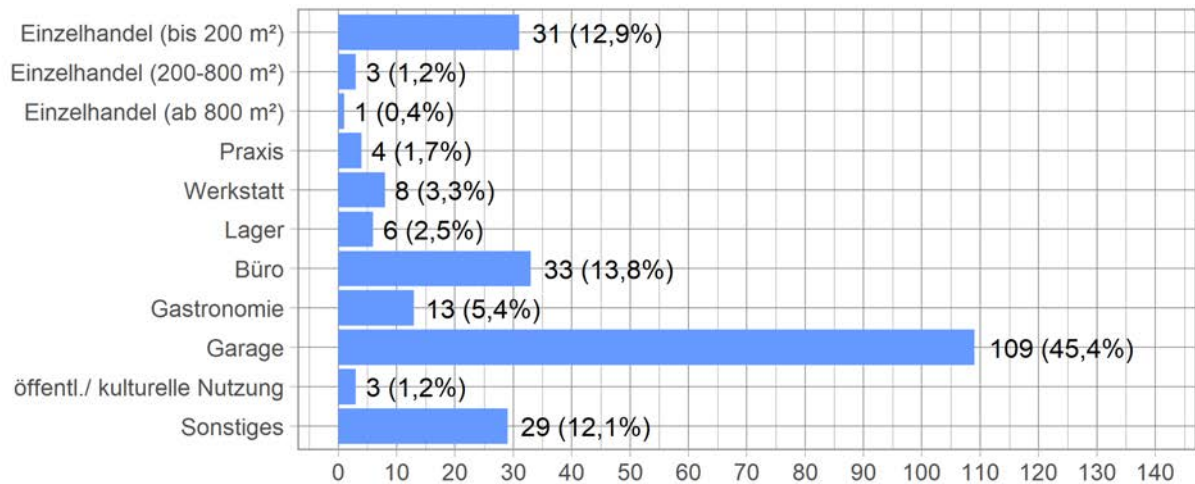


**Abbildung 4.23:** Marktbeteiligte – Teileigentum

Hinweis: Marktbeteiligte, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, sind nicht gelistet.





**Abbildung 4.24:** Wohnungseigentum – Monatsumsätze**Abbildung 4.25:** Teileigentum - erfasste Nutzungsarten

Gesamtzahl der Fälle: 240

## 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

**Tabelle 5.1:** Preisspiegel Baugrundstücke – individueller Wohnungsbau

Überwiegend zweigeschossiger Wohnungsbau, WGFZ bis 1,0

Preisspiegel 2022		Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche							
		bis 250 m <sup>2</sup>		bis 600 m <sup>2</sup>		bis 1.000 m <sup>2</sup>		über 1.000 m <sup>2</sup>	
Bauland, indiv. Wohnungsbau		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Typische Nutzbarkeit	Wohnlage*								
Ein-/Zweifamilienhaus	gut	1.780		1.380	2.420	1.370	1.620	1.560	1.760
	mittel	1.080		1.220	1.420	1.170		980	1.150
Reiheneigenheim	gut			1.530	2.530				
	mittel				2.290				
Mehrfamilienhaus	mittel			1.790		1.450	1.570		1.660

\* Wohnlagendefinition siehe Kap. 6.7

**Tabelle 5.2:** Preisspiegel Baugrundstücke - Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbaugrundstücke WGFZ  $\geq$  1,0

Preisspiegel 2022			
Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:			
Mehrfamilienhäuser	1.380	bis	4.220 €/m <sup>2</sup>



**Tabelle 5.3:** Preisspiegel Baugrundstücke - Gemischt nutzbare Baugrundstücke und Nebenzentren**Preisspiegel 2022**

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

Verdichtete Bebauung, einschließlich „Alter Ortsteile“ (teilw. mit Gewerbe)	790	bis	3.160 €/m <sup>2</sup>
Nebenzentren	1.510	bis	2.030 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 5.4:** Preisspiegel Baugrundstücke - Gewerblich nutzbare Baugrundstücke**Preisspiegel 2022**

Folgende Kaufpreisspannen wurden beobachtet:

City			nur ein Kauffall
Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)	860	bis	1.810 €/m <sup>2</sup>
Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung			nur ein Kauffall
Lagerplatz			kein Kauffall
Bürogebiet (Außenbezirke)	700	bis	710 €/m <sup>2</sup>
Bürogebiet (Innenstadtbezirke)			kein Kauffall

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

### 5.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Nutzungsart und örtlichem Teilbereich im Stadtgebiet. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen ist die an der waagerechten Achse angegebene Anzahl der Kauffälle zu beachten.

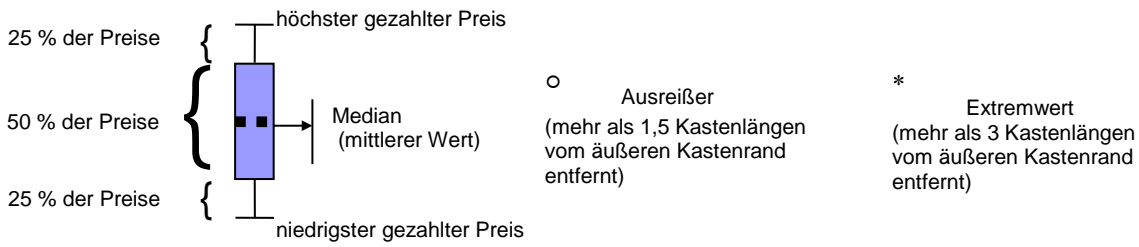
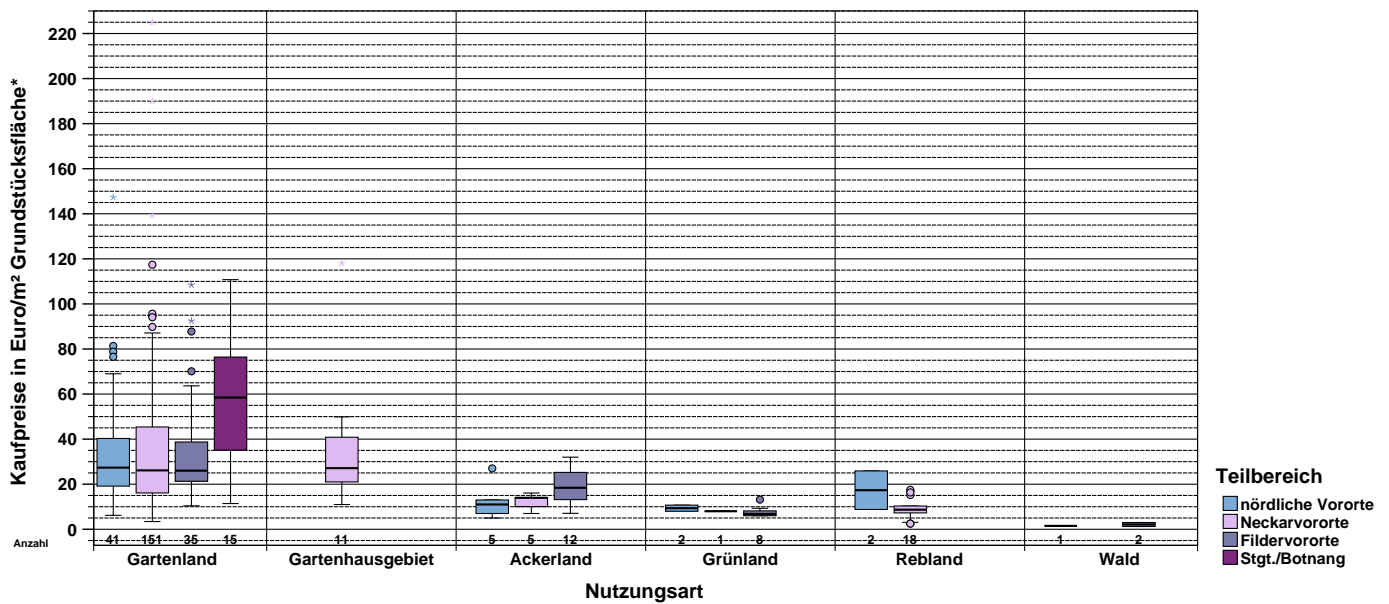


Abbildung 5.1: Preisspiegel 2022 – landwirtschaftliche Grundstücke



\* 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

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.

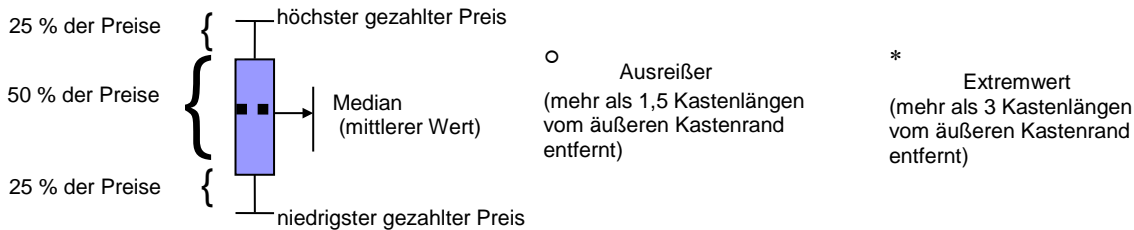


Abbildung 5.2: Preisspiegel 2022 – Einfamilienhäuser

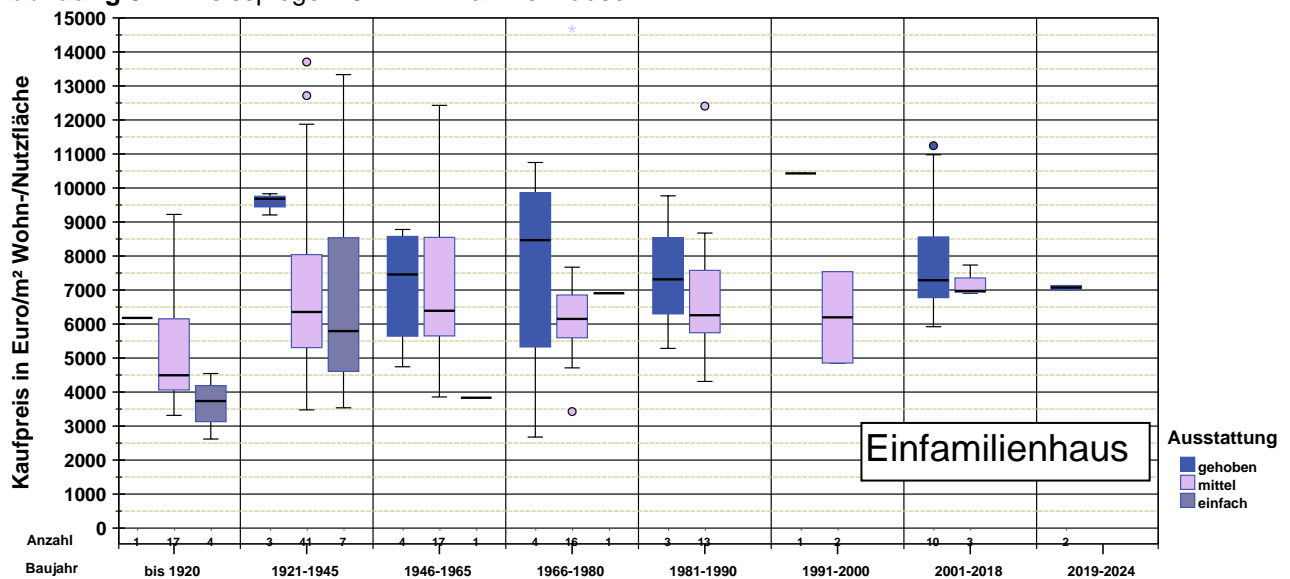


Abbildung 5.3: Preisspiegel 2022 – Reiheneigenheime

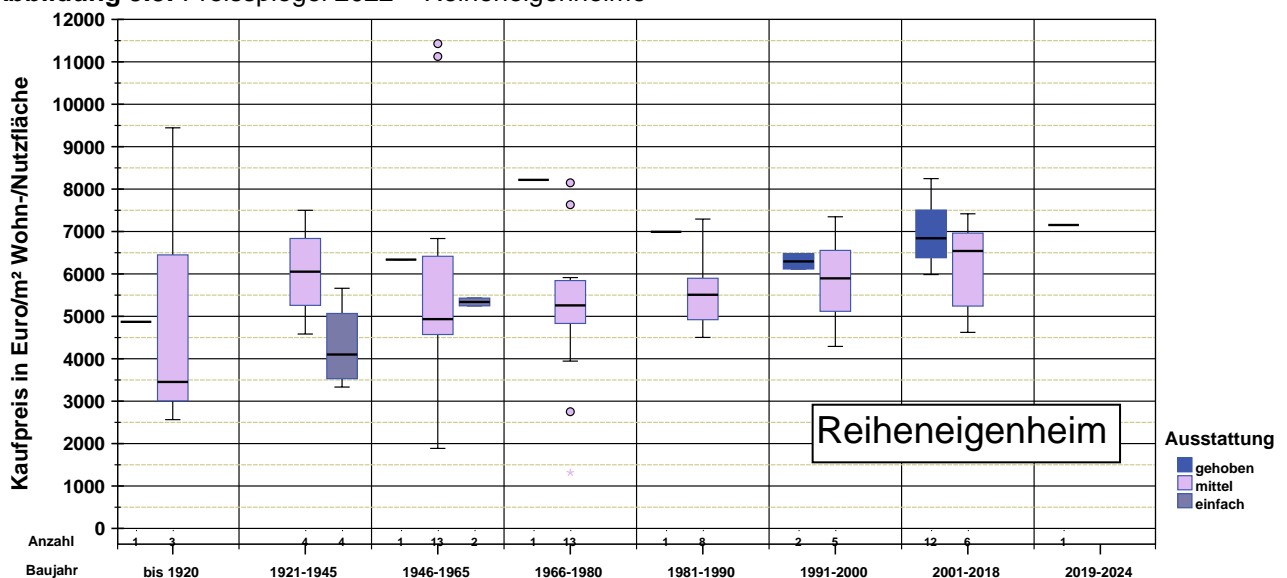


Abbildung 5.4: Preisspiegel 2022 – Zweifamilienhäuser

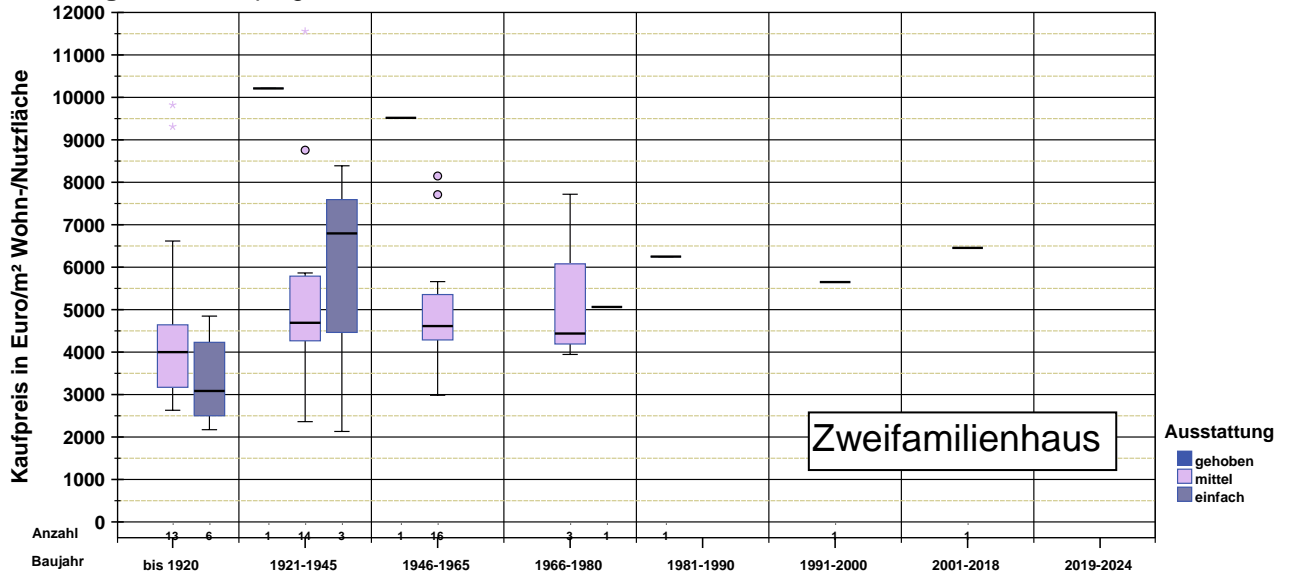


Abbildung 5.5: Preisspiegel 2022 – Dreifamilienhäuser

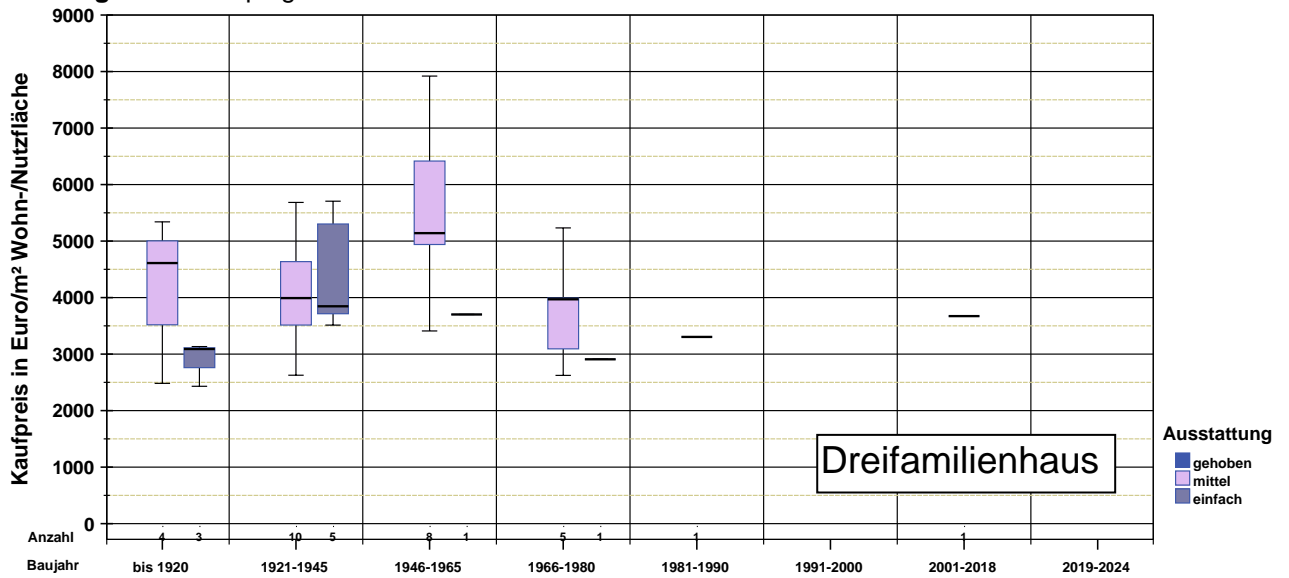
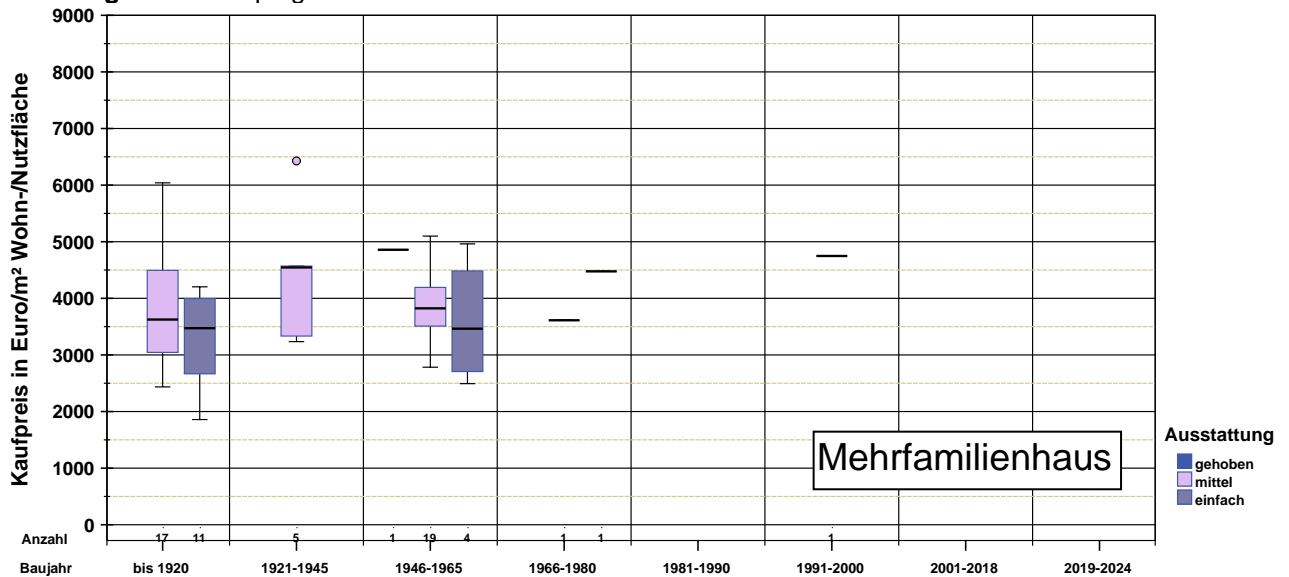


Abbildung 5.6: Preisspiegel 2022 – Mehrfamilienhäuser





## 5.2.2 Wohnungseigentum

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 zu beachten. Zur Wertermittlung siehe jedoch Vergleichsfaktoren Kapitel 6.6.1.

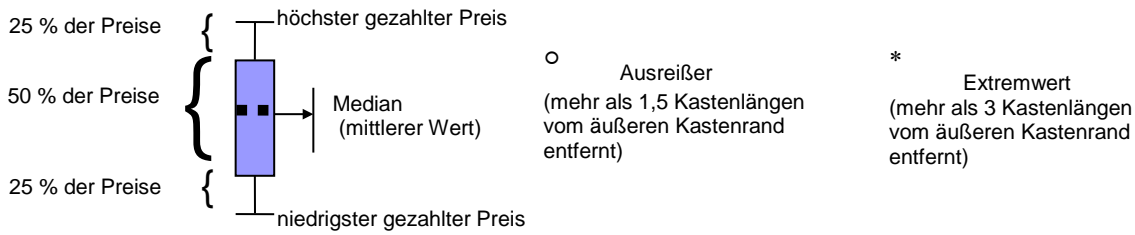


Abbildung 5.7: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre bis 1920

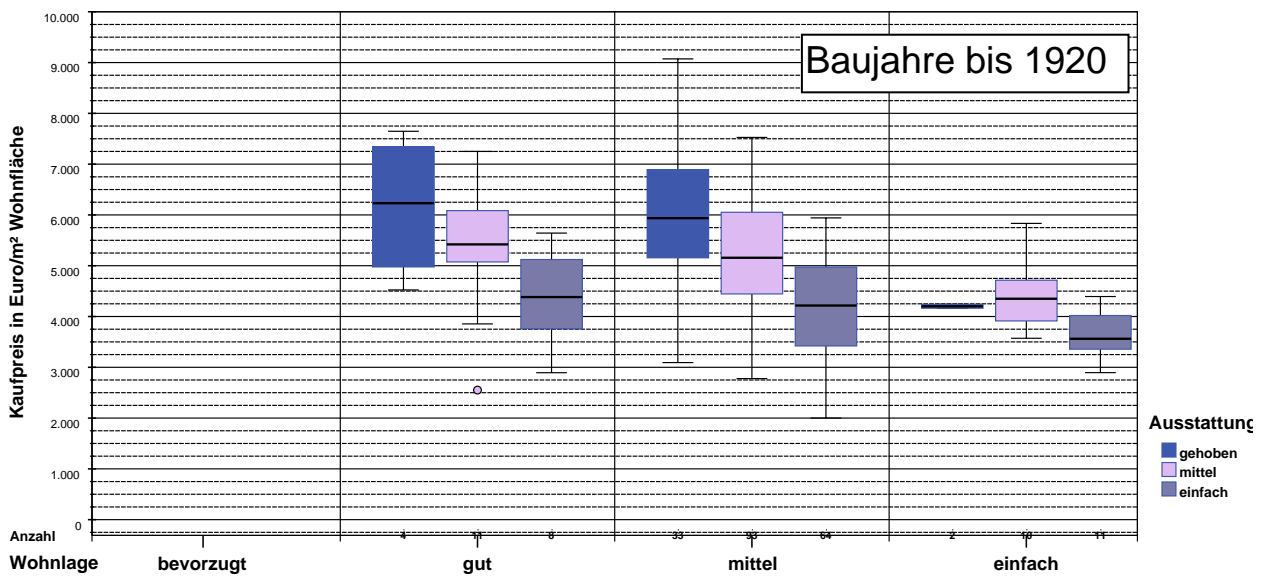


Abbildung 5.8: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre 1921 - 1945

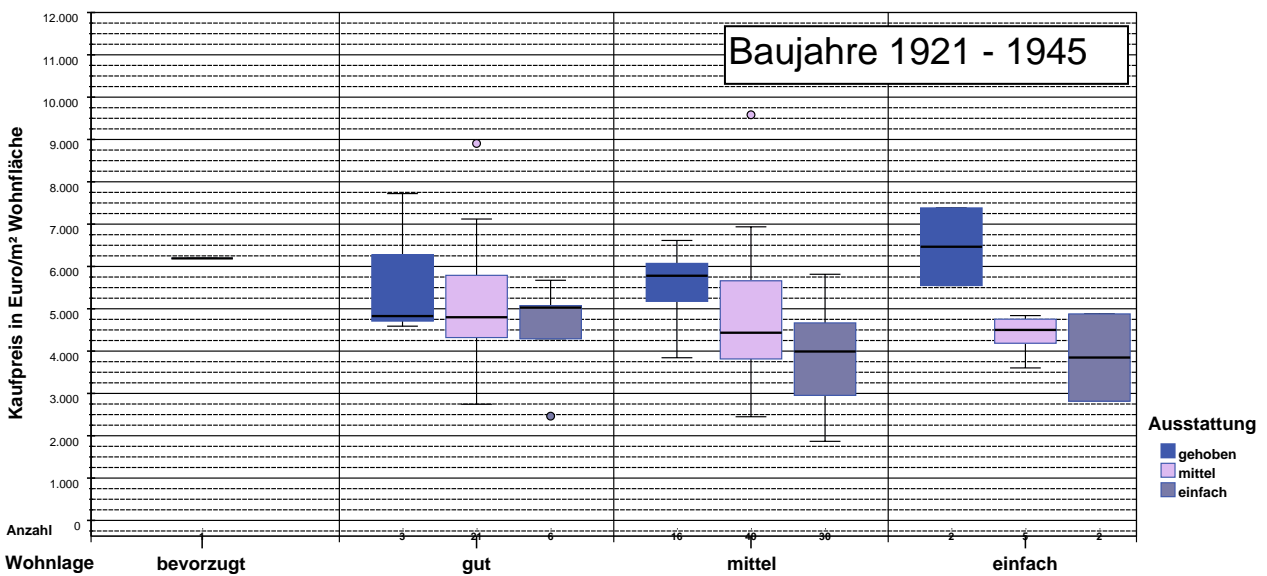


Abbildung 5.9: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre 1946 - 1965

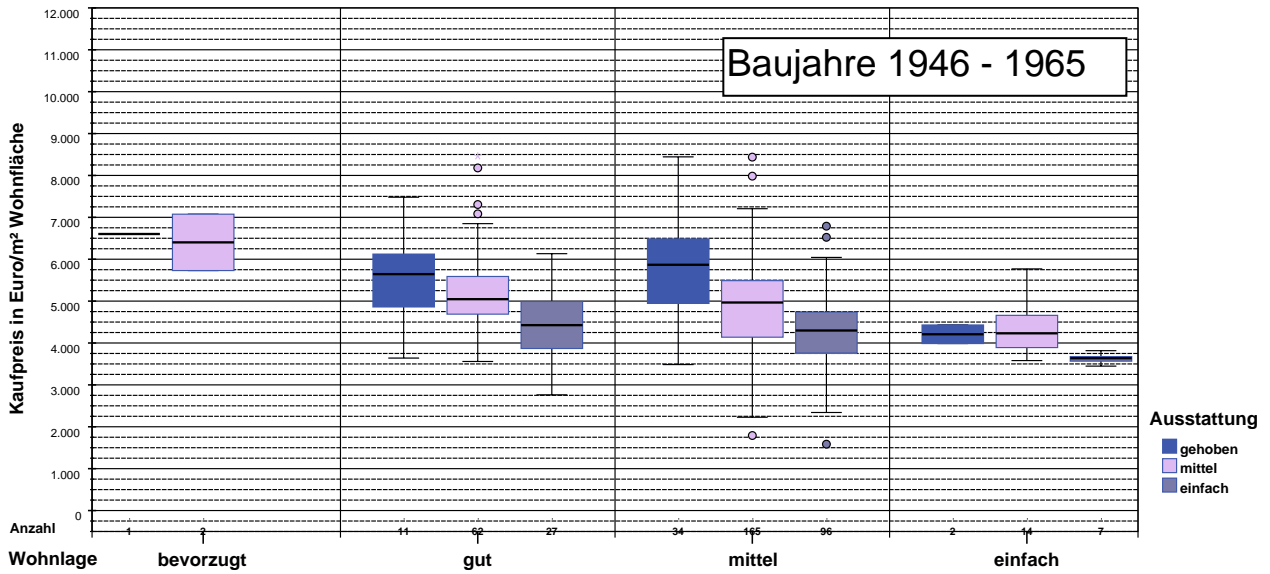


Abbildung 5.10: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre 1966 - 1980

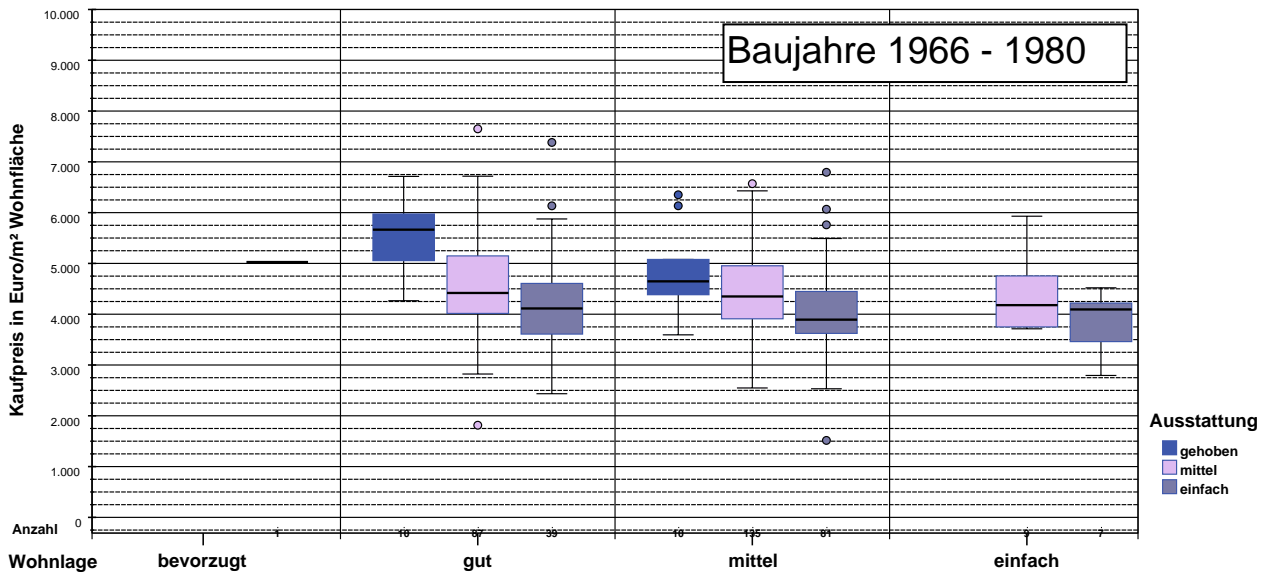


Abbildung 5.11: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre 1981 - 1990

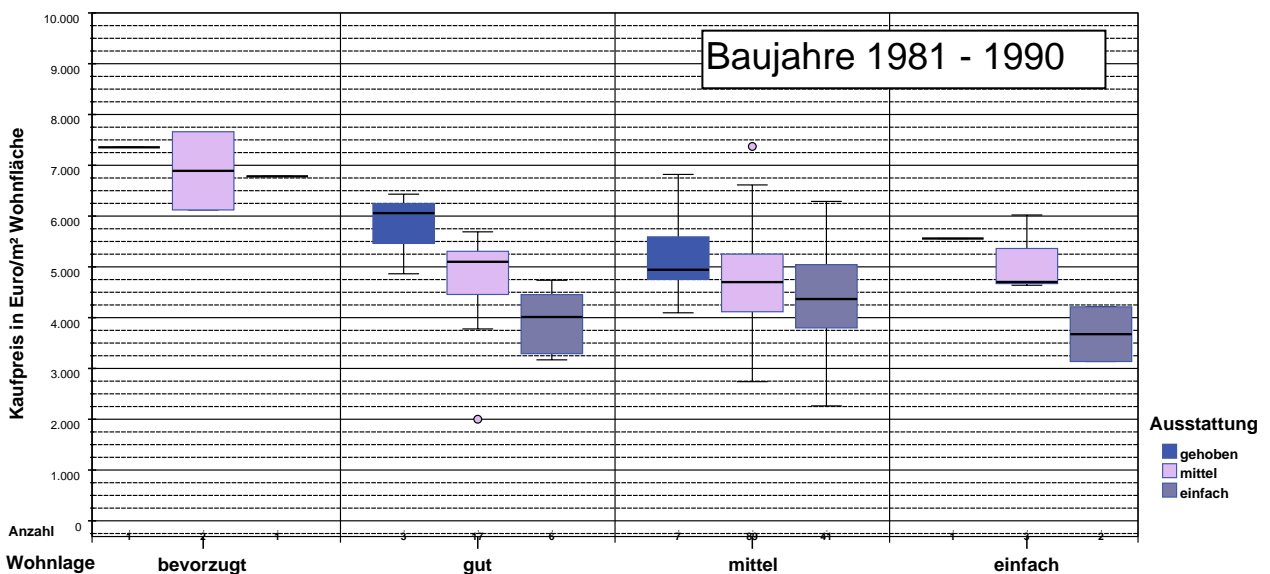


Abbildung 5.12: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre 1991 - 2000

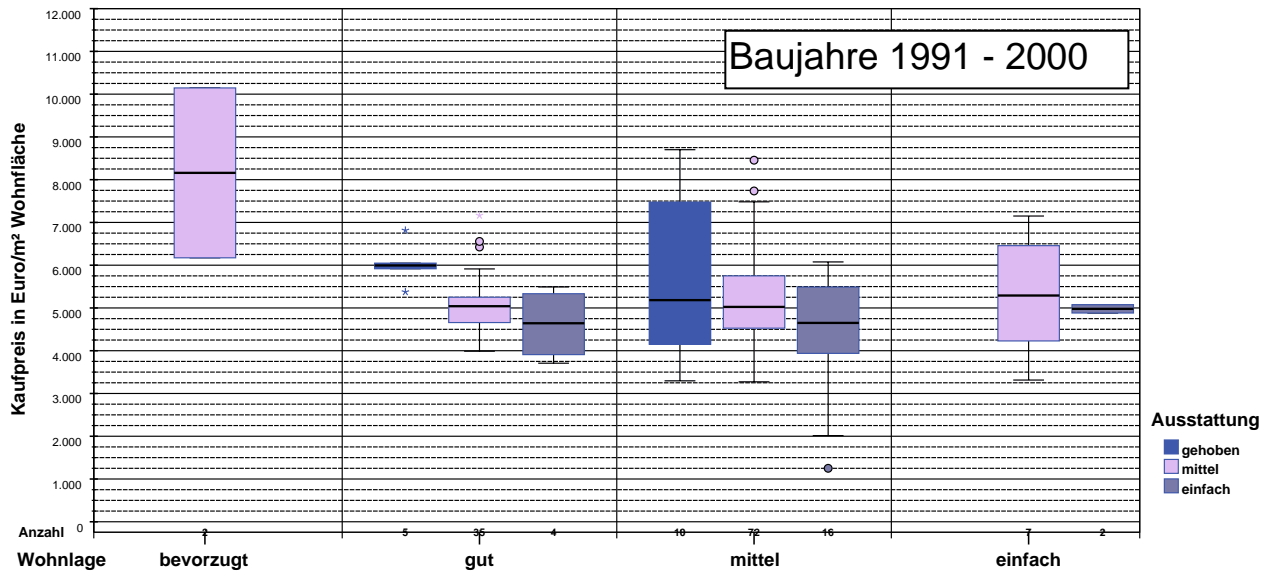


Abbildung 5.13: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre 2001 - 2018

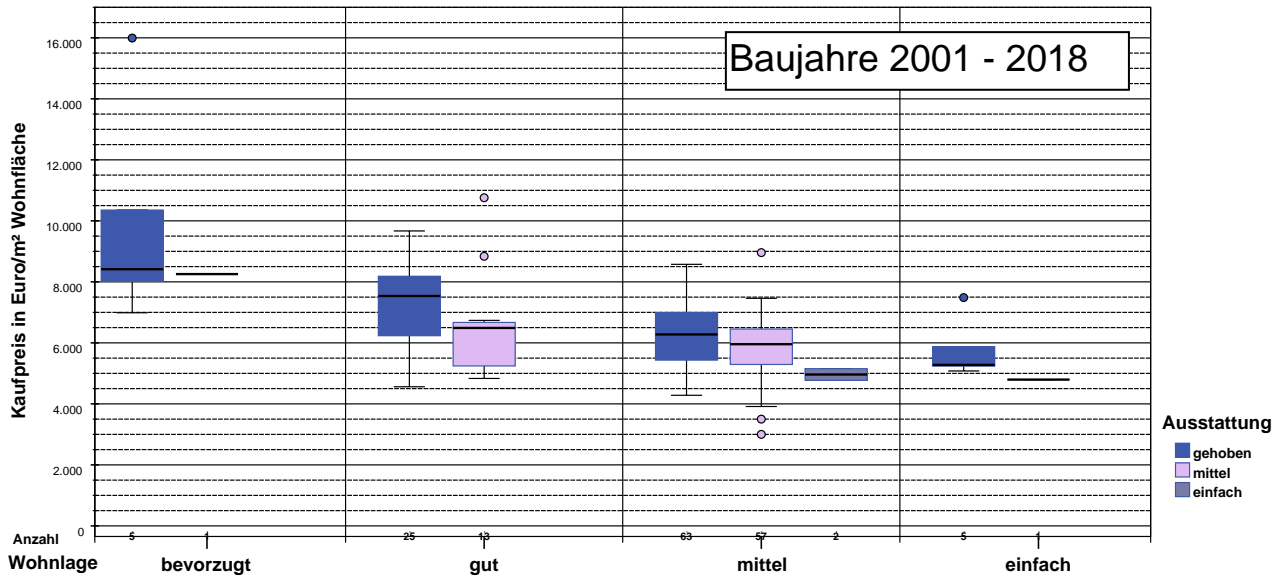
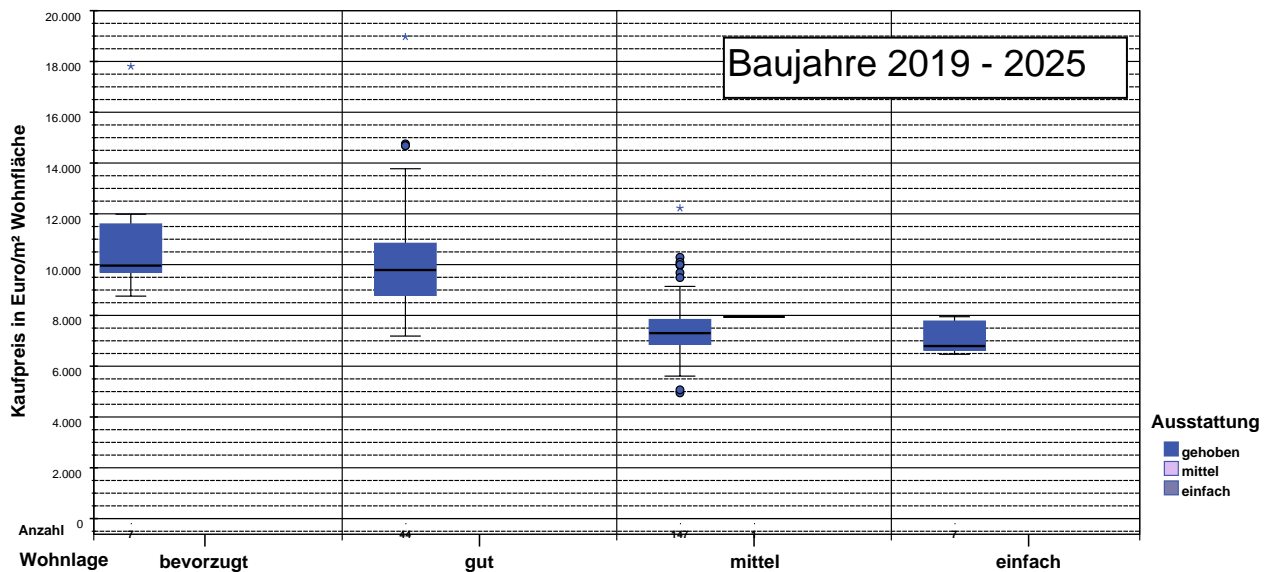


Abbildung 5.14: Preisspiegel 2022 – Wohnungseigentum Baujahre 2019 - 2025



**Tabelle 5.5:** Umsätze und Preisspannen von Wohnungseigentum in den Stadtbezirken

2022	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
Stuttgart-Mitte	19	2.222	9.583	37	3.939	7.481	0	.	.
-West	63	2.083	8.081	145	2.895	10.354	10	7.000	12.225
-Nord	6	3.854	7.250	65	3.467	15.993	61	6.347	18.970
-Ost	55	2.551	8.438	75	2.823	8.838	11	6.328	10.504
-Süd	61	2.000	9.072	70	2.944	8.793	1	.	.
Bad Cannstatt	56	2.500	7.383	121	2.015	8.959	6	7.731	8.761
Birkach	0	.	.	20	2.434	7.736	5	9.682	11.628
Botnang	1	.	.	40	2.262	5.819	1	.	.
Degerloch	9	3.514	7.121	35	3.397	8.527	6	8.237	10.096
Feuerbach	20	2.895	5.602	56	3.436	8.415	4	9.622	11.217
Hedelfingen	2	.	.	18	2.794	6.169	0	.	.
Heumaden	0	.	.	43	2.514	7.106	0	.	.
Hofen	0	.	.	28	3.083	5.049	0	.	.
Kaltental	5	2.449	4.769	16	3.891	6.925	0	.	.
Möhringen	3	4.125	6.313	84	3.247	7.511	8	6.470	11.293
Mühlhausen	5	1.868	3.843	24	2.618	5.939	5	6.822	8.417
Münster	3	4.000	6.145	15	1.515	5.000	0	.	.
Obertürkheim	6	2.694	4.877	6	3.267	5.471	6	5.070	6.613
Plieningen	0	.	.	56	2.740	6.121	22	6.000	7.535
Riedenberg	0	.	.	21	3.352	6.713	3	6.593	7.255
Rohr	1	.	.	28	3.125	6.875	5	4.949	8.132
Rohracker	1	.	.	6	3.494	5.051	1	.	.
Rotenberg	0	.	.	1	.	.	0	.	.
Sillenbuch	0	.	.	13	1.814	7.306	2	.	.
Stammheim	2	.	.	48	1.250	6.024	1	.	.
Uhlbach	0	.	.	9	3.770	4.833	0	.	.
Untertürkheim	10	2.582	4.922	22	2.000	6.956	1	.	.
Vaihingen	6	4.800	6.182	67	2.532	8.630	25	7.243	10.309
Wangen	12	2.463	5.794	20	2.857	6.234	0	.	.
Weilimdorf	0	.	.	58	2.299	7.200	2	.	.
Zazenhausen	1	.	.	4	1.585	4.167	0	.	.
Zuffenhausen	14	2.320	5.797	50	1.791	6.870	16	6.765	7.948

\* Dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen.

**Tabelle 5.6:** Preisspiegel 2022 für Neubaueigentumswohnungen (soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr*</b>												
2016	59	6.679	13	7.451	.	.	.	.	.	.	.	.
2017	120	5.787	30	6.591	9	8.059	.	.	.	.	.	.
2018	135	6.178	36	6.711	9	7.787	3	8.651	.	.	.	.
2019	96	5.750	159	6.071	44	6.607	13	6.348	9	6.789	1	6.200
2020	75	4.894	63	6.551	115	6.849	43	7.518	15	8.531	5	8.102
2021	.	.	25	6.016	136	6.368	98	6.745	33	7.729	13	8.247
2022	.	.	.	.	66	6.005	152	6.923	99	7.537	39	8.171
2023	.	.	.	.	15	8.512	16	8.349	136	8.093	42	7.971
2024**	.	.	.	.	.	.	.	.	14	8.177	105	8.383

\* 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

**Tabelle 5.7:** Preisspiegel 2022 – Teileigentum

Preisspiegel 2022		Anzahl	Nutzflächen in m <sup>2</sup>		Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		
Teileigentum			von	bis	von	bis	Mittel
Nutzung	Baujahr	soweit auswertbar					
<b>Einzelhandel</b> (bis 200 m <sup>2</sup> )	bis 1920	5	32	214	2.823	5.484	4.220
	1946 bis 1965	10	29	104	1.481	5.978	3.338
	1966 bis 1990	3	36	147	1.259	2.778	1.937
	1991 bis 2000	2	32	50	3.719	4.200	3.959
<b>Einzelhandel</b> (200 - 800 m <sup>2</sup> )	bis 1965	3	200	248	1.338	2.480	1.756
<b>Gastronomie</b>	bis 1920	3	68	287	2.962	5.029	4.033
	1921 bis 1980	3	58	159	1.422	7.414	3.616
	1981 bis 1990	2	81	117	1.407	2.821	2.114
<b>Werkstatt</b>	bis 1920	3	36	67	889	4.957	3.238
	1921 bis 1965	3	29	95	1.765	3.828	2.777
<b>Lager</b>	bis 1990	3	22	78	455	2.903	1.675
<b>Büro</b>	bis 1965	8	24	175	2.853	7.278	5.893
	1981 bis 2020	7	30	218	1.456	6.333	3.072



## 5.2.4 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Tabelle 5.8: Preisspiegel 2022 – Gewerbe- und Industriegrundstücke

Preisspiegel 2022		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>Geschäftshaus</b>	1949 - 2007	5	385 – 14.267	1.627 – 10.476	17 – 33	0,5 – 4,6
<b>Bürogebäude</b>	1953 - 2023	9	745 – 8.292	1.476 – 5.791	11 – 29	1,2 – 5,3
<b>Werkstattgebäude</b>	1954	1	667	1.889	21	1,1
<b>Fabrikgebäude</b>	1990	1	1.335	1.170	12	2,6
<b>Hotel</b>	1998 - 2021	2	645 – 2.265	1.766 – 5.426	18 – 33	0,8 – 2,0

\*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 (für unbebaute Grundstücke)

### 6.5 Bebaute Grundstücke

- 6.5.1 Werte für typische bebaute Grundstücke 01.01.2023
- 6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für bebaute Grundstücke)
- 6.5.3 Marktanpassung - Sachwertfaktoren (NHK 2010)
- 6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 01.01.2023
- 6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)

### 6.6 Wohnungs- und Teileigentum

- 6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 01.01.2023
- 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 Auskunft aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erb-schafts-/Schenkungssteuer)

Für Steuerberater\*innen bietet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erb-schafts-/Schenkungssteuer) an.

Dabei wird eine Auswahl von bis zu zehn Kauf-fällen entsprechend der im Antrag genannten Kriterien getroffen und als anonymisierter Auszug aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt. Die Anerkennung des Ergebnisses für die Steuererklärung liegt jedoch im Ermessen des Finanzamtes. Eine Auskunft ist daher nicht mit einem Verkehrswertgutachten gleichzusetzen.

Auskünfte für steuerliche Zwecke stehen für bebaute Grundstücke sowie für Wohneigentum zur Verfügung.

### 7.4 Immobilienwertauskunft

Die Immobilienwertauskunft basiert auf Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung. Aufgrund der Angaben des Antragstellers, die über einen Fragebogen ermittelt werden, und der allgemeinen Lage-einschätzung 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. Für steuerliche Zwecke liegt die Anerkennung des Ergebnisses im Ermessen des Finanzamtes.

Die Immobilienwertauskunft wird für Ein- bis Dreifamilienhäuser und Wohnungseigentum angeboten.

### 7.5 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.

### 7.6 Quartalsbericht „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“

Der Quartalsbericht basiert auf Auswertungen der Kaufpreissammlung und gibt detaillierte Einblicke in die aktuellen Entwicklungen von Umsatzzahlen und Kaufpreisen. Der Bericht steht kostenfrei zum Download zur Verfügung.

**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 2023/2024

Der Mietspiegel 2023/2024 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 Stadtmessungsamt, Kundenzentrum, Kronenstr. 20, 70173 Stuttgart, Telefon 0711/216-59601, per E-Mail an stadtmessungsamt@stuttgart.de
- Beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart, Telefon 0711/216-98587, per E-Mail an poststelle.12@stuttgart.de sowie im Internet unter [www.stuttgart.de/mietspiegel](http://www.stuttgart.de/mietspiegel)
- 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: $(1.100.000 € - 500.000 €) \cdot 0,0015 =$	+ 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%:

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

#### 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 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

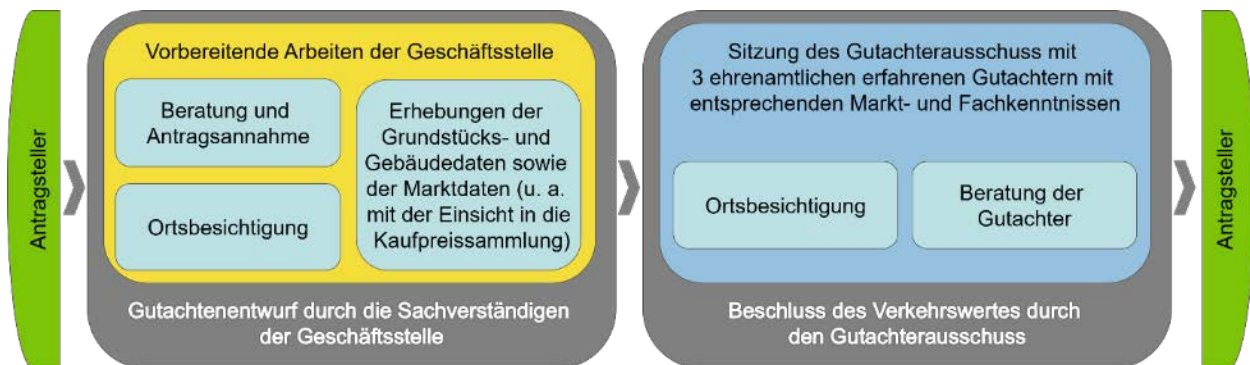
Verkehrswert:	1.450.000 €
Wertermittlungstichtag:	06.07.2018
Datum der Rechnungsstellung:	10.01.2020

Indexwert für Dreifamilienhäuser (Juli 2018):	192
Indexwert für Dreifamilienhäuser (Januar 2020):	210

*Spalte 1 + 2:* Auf Basis des Indexes ergibt sich eine allgemeine Preissteigerung von ca. 9,4% ( $=210/192 * 100 - 100$ ) und ein Wert nach § 3 GAGS von rund 1.586.000 € ( $= 1.450.000 * 1,09375$ ).

<i>Spalte 3:</i>	Grundbetrag für 1.586.000 € =	2.570,00 €
<i>Spalte 4 + 5:</i>	(1.586.000 € - 500.000 €) * 0,0015 =	+ 1.629€
<i>Gebühr:</i>	Summe Gebühr netto:	4.199 €
	zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 797,81 €
	Gebühr brutto	4.996,81 €

### 9.3 Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss





## Anschriften der Gutachterausschüsse in Stuttgart und Umgebung

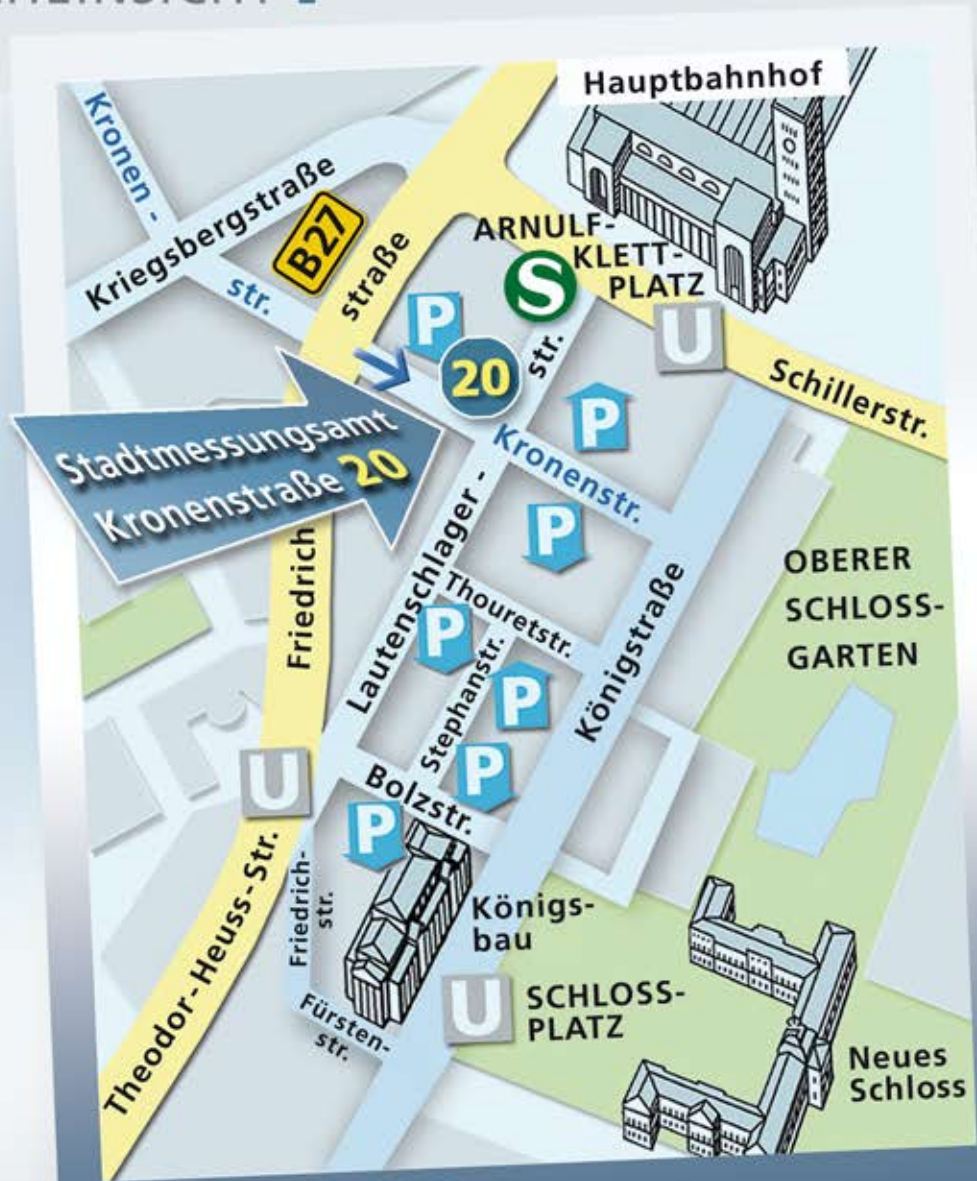
<b>Stuttgart</b>	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (0711) 216-59576 wertermittlung@stuttgart.de www.stuttgart.de/gutachterausschuss
<b>Böblingen und Schönbuchgemeinden</b>	Marktplatz 16 71032 Böblingen	☎ (07031) 669-3236 gutachterausschuss@boeblingen.de www.boeblingen.de
<b>Esslingen</b>	Ritterstraße 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	☎ (07156) 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 Umgebung</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)