

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2025

Immobilienmarkt 2024
Daten für die Wertermittlung 2025/2026



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2025

Daten für die Wertermittlung 2025/2026

Veröffentlichungsdatum: 24. Juni 2025

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 Springel

Druck Druckerei C. Maurer GmbH & Co. KG

**Vertrieb
Grundstücksmarktbericht
Bodenrichtwertatlas** Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtmessungsamt
Kundenzentrum
Kronenstraße 20
70173 Stuttgart
☎ (0711) 216-59601
Fax (0711) 216-950192
E-Mail: stadtmessungsamt@stuttgart.de

Öffnungszeiten: Mo–Do 9:00-12:00 Uhr und 13:30-16:00 Uhr
Fr 9:00-12:00 Uhr
Termin nach Vereinbarung

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

Auskünfte	Bodenrichtwerte:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192
	Grundstücksmarktbericht:	Geschäftsstelle	☎ (0711) 216-59566 ☎ (0711) 216-59608 Fax (0711) 216-950190
Anträge	Wertermittlung:	Herr Fischer Frau Siebart	☎ (0711) 216-59574 ☎ (0711) 216-59584 Fax (0711) 216-950190
	Auskünfte aus der Kaufpreis- sammlung für Sachverständige:	Geschäftsstelle	☎ (0711) 216-59612 ☎ (0711) 216-59566 Fax (0711) 216-950190
	Immobilienwertauskunft:	Kundenzentrum	☎ (0711) 216-59601 Fax (0711) 216-950192

Irrtum vorbehalten

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. ©

Eine nicht kommerzielle auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Kartenausschnitte: Stadtmessungsamt Stuttgart

Titelbild: Foto Stadtmessungsamt

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Der Grundstücksmarkt im Überblick	4
3	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten	7
4	Grundstücksverkehr	10
4.1	Umsätze des gesamten Grundstücksmarktes	10
4.2	Unbebaute Grundstücke	15
4.3	Bebaute Grundstücke	20
4.4	Wohnungs- und Teileigentum	23
5	Preise	26
5.1	Unbebaute Grundstücke	26
5.1.1	Baugrundstücke	26
5.1.2	Landwirtschaftliche Grundstücke	27
5.2	Bebaute Grundstücke	28
5.3	Wohnungseigentum	30
5.4	Teileigentum	36
5.5	Gewerbe- und Industriegrundstücke	37
6	Daten für die Wertermittlung	38
6.1	Gesetzliche und methodische Grundlagen	38
6.1.1	Allgemeines	38
6.1.2	Vom Kaufvertrag zur Kaufpreissammlung - Ableitung wesentlicher Daten	38
6.1.3	Datengrundlage und Modellbezug	39
6.1.4	Anwendungshinweise	39
6.2	Vergleichspreise	39
6.2.1	Allgemeines	39
6.2.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	39
6.3	Preisindizes und Preisentwicklungen	40
6.4	Bodenrichtwerte	40
6.4.1	Grundlagen	40
6.4.2	Veröffentlichung, Anwendung, Aussagefähigkeit	40
6.4.3	Bodenrichtwertniveaus	40
6.4.4	Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	40
6.4.5	Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für unbebaute Grundstücke)	40

6.5 Bebaute Grundstücke	40
6.5.1 Werte für exemplarische bebaute Grundstücke 01.01.2025	40
6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für bebaute Grundstücke)	40
6.5.3 Sachwertfaktoren (NHK 2010)	40
6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 01.01.2025	40
6.5.5 Entwicklung der Datenstruktur und Auswertergebnisse reiner Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)	40
6.6 Wohnungs- und Teileigentum	40
6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 01.01.2025	40
6.6.2 Wertanteile für Garagen und Stellplätze bei Wohnungs- und Teileigentum	40
6.6.3 Wertverhältnis Eigentumswohnungen zu Mehrfamilienhäuser	40
6.6.4 Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum zu Wohnungserbbaurecht	40
6.6.5 Umrechnungskoeffizienten Baujahr und Wohnfläche	40
6.7 Definition der Wohnlagen	40
7 Produkte und schriftliche Dienstleistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	41
7.1 Verkehrswertgutachten	41
7.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige	41
7.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erbschafts-/Schenkungssteuer)	41
7.4 Immobilienwertauskunft	41
7.5 Bodenrichtwertauskunft	41
7.6 Quartalsbericht „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“	41
8 Mietspiegel 2025/2026	42
9 Gebühren	42
9.1 Gebührensatzung	42
9.2 Berechnungsbeispiele	42
9.2.1 Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale	42
9.2.2 Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen	42
9.2.3 Verkehrswerte mehrerer Eigentumswohnungen in einem Gebäude	42
9.2.4 Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag	42
9.3 Ablauf einer Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss	43

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 vorbehaltene Kenntnis aller Kaufverträge unterstützt (s. Abb. rechts). Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht.

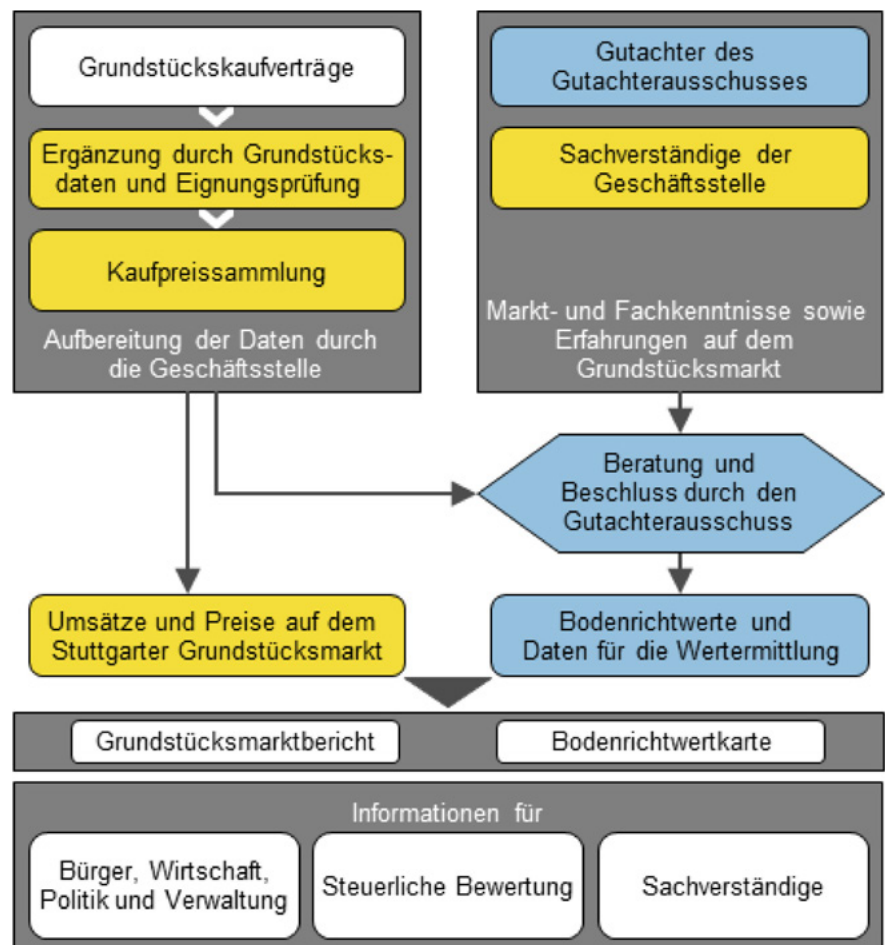
Die vom Gutachterausschuss sachverständig nach Marktlage und Erfahrungen beschlossenen Daten für die Wertermittlung werden mit ihren Grundlagen und Anwendungshinweisen veröffentlicht. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Änderungen

bis zur nächsten Veröffentlichung - Ausgabe 2026, 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 2024 berichtet. Dieser Bericht war u. a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 25.02., 27.02, 03.04. und 29.04.2025 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. 609.000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km² das Zentrum der Metropolregion Stuttgart mit ca. 5,5 Millionen Einwohnern. Der Zuständigkeitsbereich und die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beziehen sich damit auf den Kern eines wesentlich größeren Wirtschaftsraums.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stuttgart beträgt rd. 445.540, wovon rd. 276.250 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag im April 2025 in Stuttgart bei 6,5% und in der Region im April 2025 bei 4,6%.



Immobilienmarkt

Mit insgesamt 4.881 Verkäufen wurden im Jahr 2024 beim Gutachterausschuss wieder mehr Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (+16 Prozent). Die Talfahrt der letzten beiden vergangenen Jahre scheint 2024 ein Ende gefunden zu haben. Ebenfalls angestiegen ist der Geldumsatz. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser um 23 Prozent auf rund 2,8 Milliarden Euro gestiegen.

Die positive Fallzahl- und Umsatzentwicklung lässt sich nicht über alle Teilmärkte hinweg beobachten. Besonders stark gestiegen im Vergleich zu 2023 ist der Geldumsatz von bebauten Grundstücken. Dieser legte um circa 32 Prozent auf 1,53 Milliarden Euro zu. Parallel hierzu ist im selben Teilmarkt die Anzahl der Verkäufe um circa 20 Prozent gestiegen. Beigetragen hierzu hat u. a. ein höheres Investitionsvolumen in Bürohäuser. Im Vorjahr erzielten solche Gebäude einen Umsatz in Höhe von 97 Millionen Euro. 2024 hingegen betrug der Geldumsatz 207 Millionen Euro.

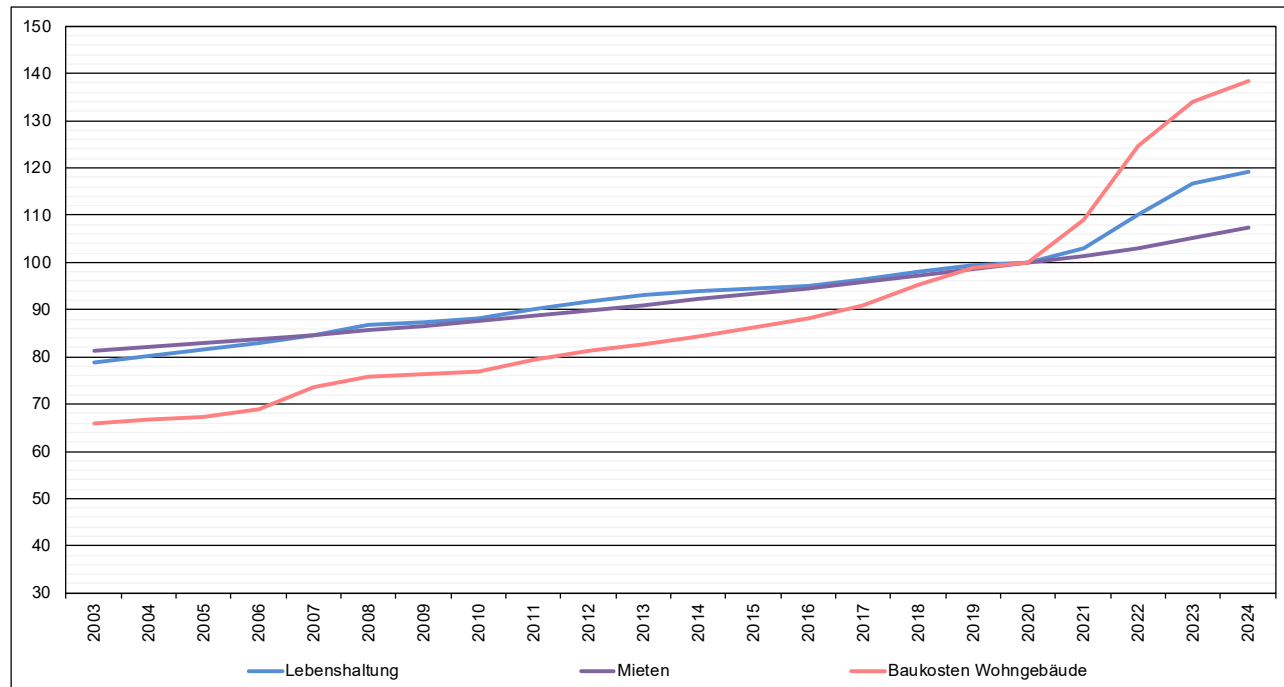
Bei unbebauten Grundstücken sind sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch der Geldumsatz rückläufig. Mit rund 91 Millionen Euro liegt der Umsatz deutlich unter dem Niveau des Jahres 2023 mit ca. 161 Millionen Euro.

Zunehmend sind die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum.

Diese lagen mit Steigerungsraten um ca. 21 Prozent bzw. 20 Prozent über dem Vorjahresniveau. Nach einem besonders starken Rückgang des Handels von Neubauwohnungen im Vorjahr, wurden 2024 wieder etwas mehr Transaktionen registriert. Während 2023 noch 91 Wohnungen gehandelt wurden, waren es im vergangenen Jahr 122.

Im Jahresvergleich verhält sich die Veränderung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau unterschiedlich. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf sank gegenüber dem Vorjahr von rund 4.300 Euro je Quadratmeter auf ungefähr 4.135 Euro. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung liegt der Durchschnittspreis bei rund 8.360 Euro je Quadratmeter, im Vorjahr bei 8.255 Euro. In der zweiten Jahreshälfte lässt sich eine Stagnation bis leichte Steigerung der Preise von älteren und neuen Eigentumswohnungen beobachten.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit minus 3 Prozent sowie im Geschosswohnungsbau und verdichteter Bebauung mit minus 10 Prozent fortgeschrieben. Im gewerblichen Bereich wurden die Bodenrichtwerte je nach Nutzungsart unverändert oder mit einer negativen Entwicklung 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 2024 sowie die Erwartungen für 2025, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2025 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2024 und Prognose 2025																				
	unbebaute Grundstücke																			
	individuelle Bauweise				Geschosswohnbau				1- und 2-Familienhäuser				3- und Mehrfamilienhäuser				Wohnungseigentum			
	Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise		Umsatz		Preise	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Deutschland – „Big Seven“																				
Berlin	↘	→	↘	→	↘	→	↓	→	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→	→	→
Düsseldorf	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↘	→	↗	→	→	→
Frankfurt a.M.	↘	→	→	→	↘	→	↓	→	→	↗	↗	→	→	↗	→	→	↗	↗	↗	→
Hamburg	↗	●	→	●	↗	●	→	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	●	↗	●	↗	●
Köln	↘	→	↘	↘	→	→	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	→	↗	↗	→	→
München	↗	●	↓	●	↗	●	●	●	↗	●	↘	●	↗	●	↓	●	↗	●	↘	●
Stuttgart	→	→	↘	→	↘	→	↓↓	→	→	→	↘	→	↗	→	↘	→	↗	→	→	→
Baden-Württemberg																				
Freiburg	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→	↘	→	↗	→	→	→
Heidelberg	→	→	→	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	↘	↗	→	→	→	↗	↗	→	→
Heilbronn	↗	●	↗	●	↘	●	●	●	↘	●	→	●	→	●	→	●	↗	●	↗	●
Karlsruhe	↗	→	↘	↘	→	→	●	●	↗	→	↘	↘	→	→	→	→	↗	→	→	→
Mannheim	↗	→	↗	→	↘	→	●	●	↘	→	↘	→	↘	↘	↗	→	↗	→	↗	→
Tübingen	↘	→	→	→	↘	→	→	→	↗	↗	↓	↗	→	↗	↗	↗	↗	→	↘	↗

Quelle: Markt für Wohnimmobilien 2024 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2025
(Deutscher Städtetag, April 2025, Zeitpunkt der Umfrage: Januar 2025)

Stuttgarter Immobilienbarometer 2024/2025			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2024 gegenüber 2023	Preisentwicklung	
		2024 gegenüber 2023	Tendenz 2. Quartal 2025*
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

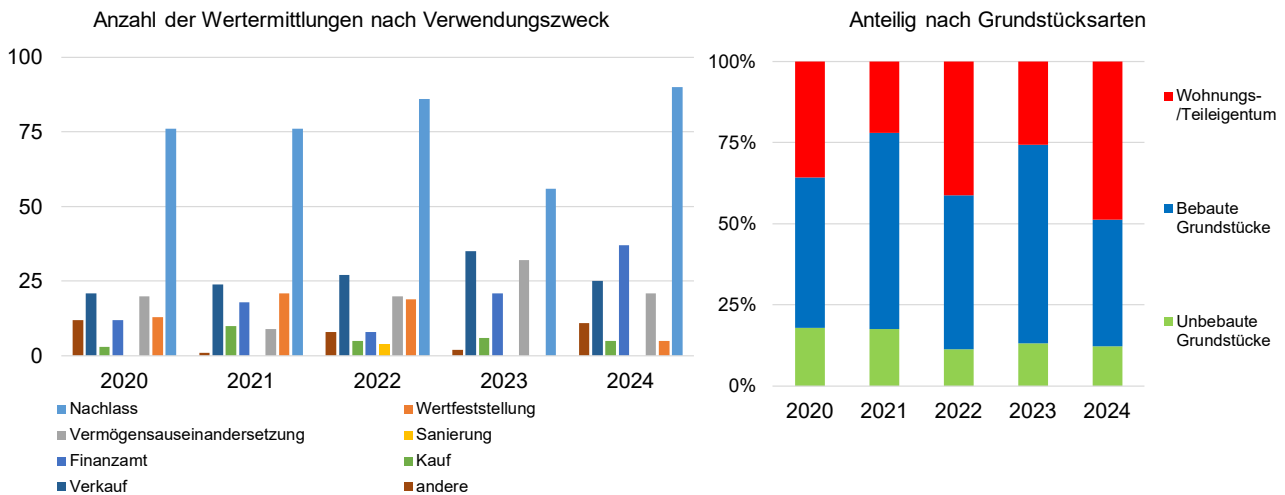
- **Bodenrichtwerten**
- **Vergleichsfaktoren**
- **Indexreihen**
- **Zeitreihenindizes**
- **Umrechnungskoeffizienten**
- **Marktanpassungsfaktoren**
- **Liegenschaftszinssätzen**

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

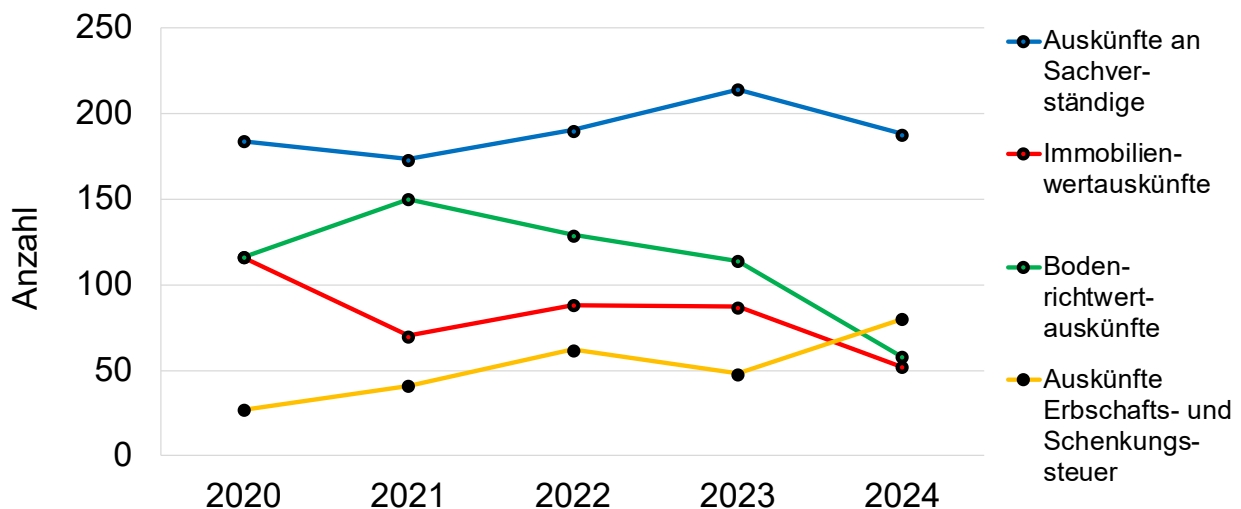
Einen Überblick über die Anzahl und die Art der bewerteten Grundstücke geben die Tabellen in diesem Kapitel.

Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2020 – 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Gutachten	144	169	172	156	168
Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €	108	151	176	137	107



Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2020 – 2024



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)

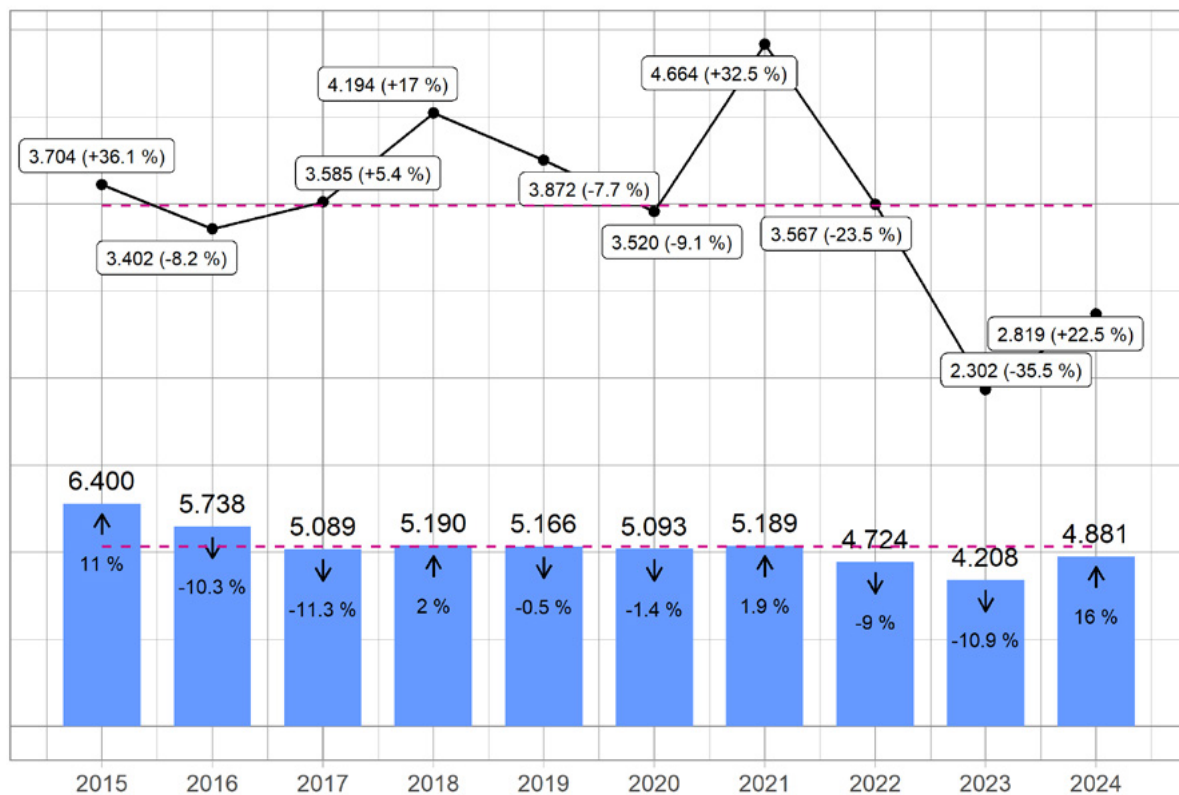
Vorsitzender	Dipl.-Ing. Günter Siebers , Stadtdirektor
Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter	Dipl.-Ing. Steffen Bolenz , Abteilungsleiter Immobilienbewertung Prof. Jörn Freise , Ltd. Stadtvermessungsdirektor a. D. Dipl.-Ing. Dirk Karge , Immobilienmakler Dipl.-Ing. Beate Klostermann , Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige Dr.-Ing. Erich Knauss , Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. MBA Thomas Kraft , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Markus Laiblin , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Thomas Müller , Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Viktor-Hermann Müller , Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Axel Schmitt , Bauingenieur, Immobiliensachverständiger Dipl.-Ing. (FH) Günter Wattig , MRICS, Geschäftsführer a. D., HypZert (F/M) Dipl.-Ing. Martin Weller , Stadtvermessungsoberrat a. D.
Gutachter/ Gutachterin	Julia Aichinger , MSc Vermessung Dipl.-Ing. Katja Bürmann , Freie Architektin, immobilienwirtschaftlicher Master Dipl.-Ing. (FH) Klaus Brodbeck , Agraringenieur, Landwirt Christian Brokate , Rechtsanwalt, Vorstand Baugenossenschaft Esslingen eG Dipl.-Wirtsch.-Ing. Georg Charlier , FRICS, Niederlassungsleiter Kai Claus , Immobilienfachwirt, Geschäftsführer Dipl.-Ing. Thomas Ebner , Reg.BauM., Freier Architekt BDA, Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. (FH) Aino Ellsäßer , Immobiliensachverständige, Architektin Silvia Fischer , Berufsschullehrerin Dipl.-oec. Robin Frank , Geschäftsführer Immobilienvermittlung a. D. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Klaus Grimmeissen , Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Peter Hihn Ö.b.u.v. Sachverständiger Fabienne Hoelzel , Professorin, Architektin, Städteplanerin Björn Holzwarth , Geschäftsführer Dany Kallenberg , Geschäftsführerin, Wirtschaftsfachwirtin (IHK) Christian Köhler Politologe (M.A.), Statistiker Dipl.-Ing. Sigrun Kiderlen , Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH) Gabriele Koch , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige Dipl.-Ing. Kai Lanziner Freier Architekt Dipl.-Ing. Nini Lehwald , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige Dipl.-Betrw. Frank Leukhardt , Geschäftsführer Dipl.-Ing. Gabriele Munk , Stadtplanerin, Stadträtin Birgit Niemeyer , Architektin AKBW, HypZert Joachim Rudolf , Geschäftsführer Dipl.-Ing. Beate Schiener , Stadtplanerin, Stadträtin Dr. Carl-Christian Vetter , Geschäftsführer, Stadtrat Ulrich Wecker , Jurist, Vereinsgeschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Rolf Zimmermann , Regionleiter, HypZert (F/M)
Weitere Gutachter nach § 192(3) BauGB	Dipl.-Ing. (FH) Markus Schönberger , Finanzverwaltung Baden-Württemberg Dipl.-Ing. (FH) Andreas Rommel , Finanzverwaltung Baden-Württemberg (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 und der jeweilige Mittelwert über 10 Jahre (rot gestrichelte Linie).

Abbildung 4.2: Anzahl der Verkäufe je Monat

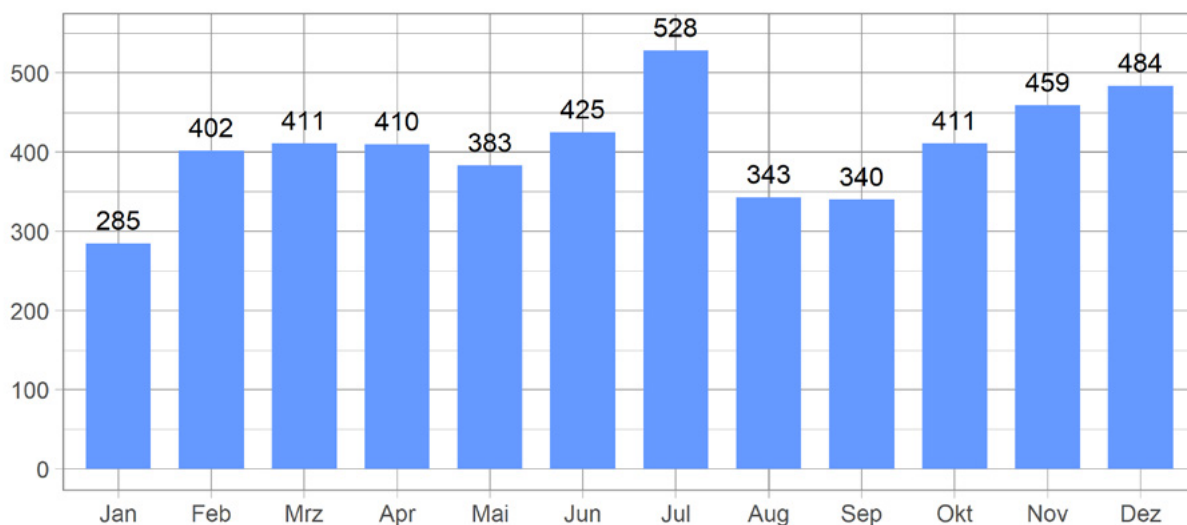


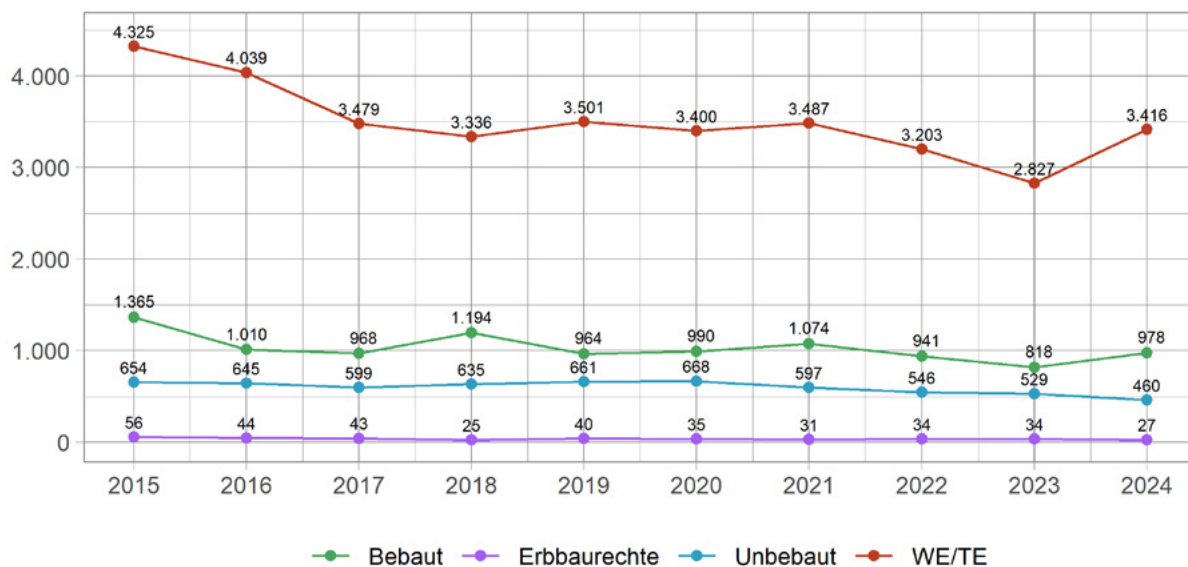
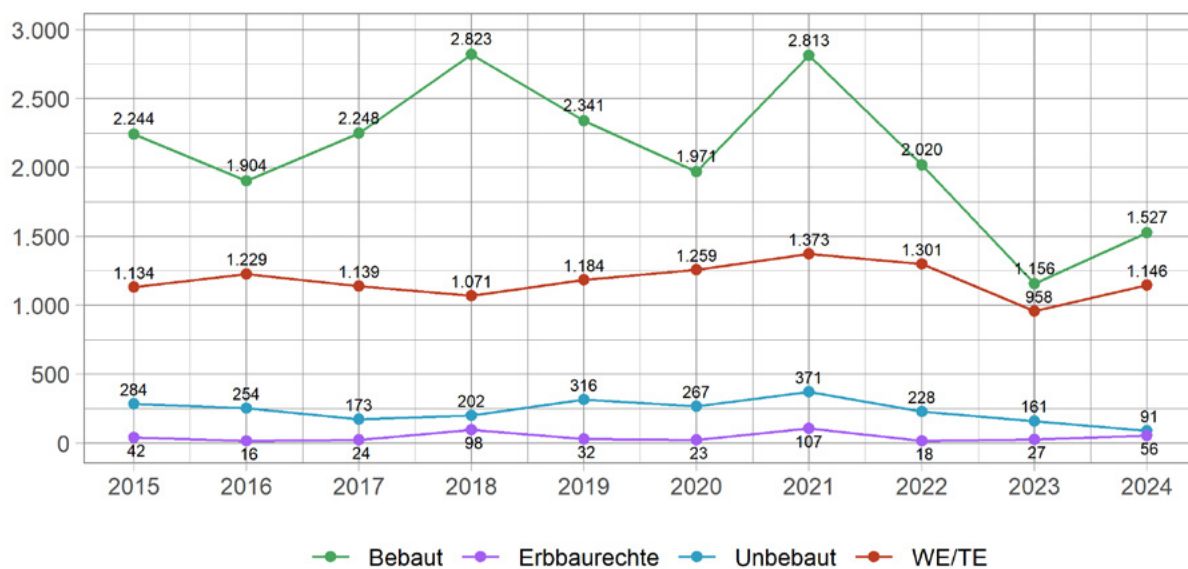
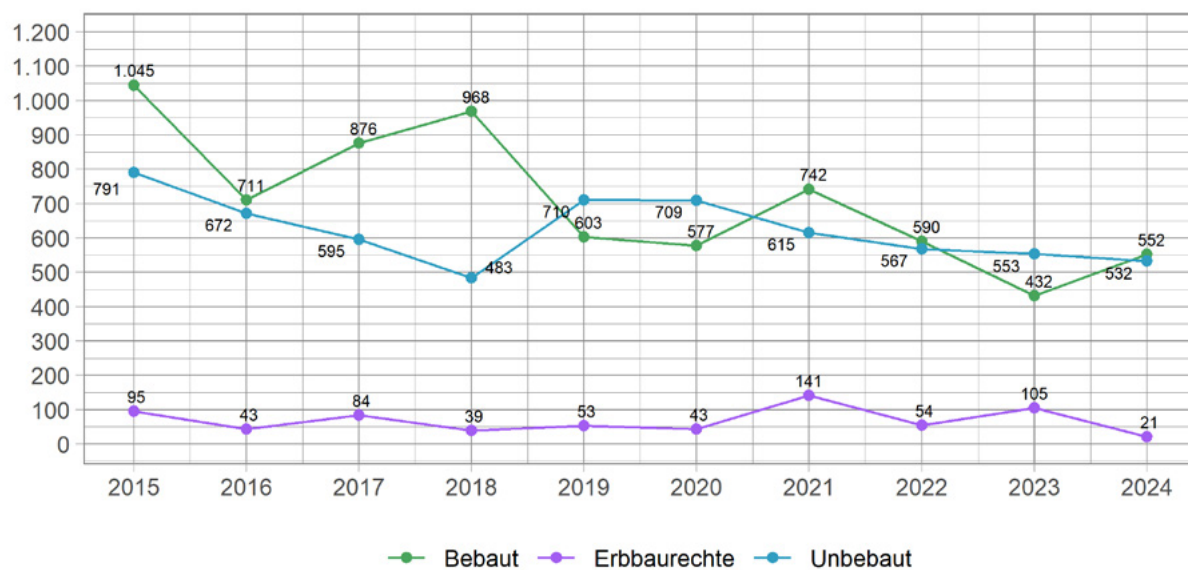
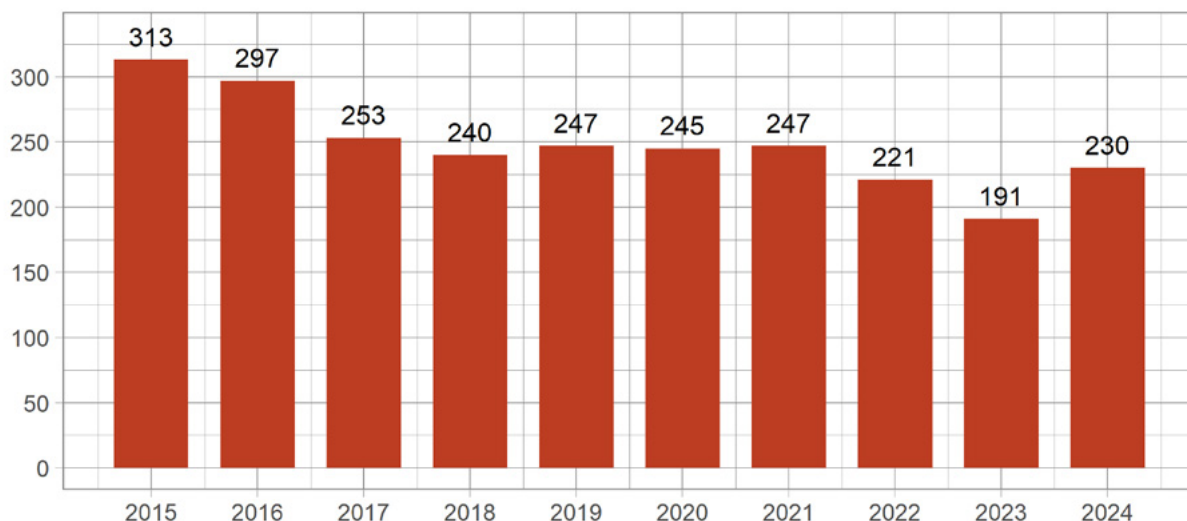
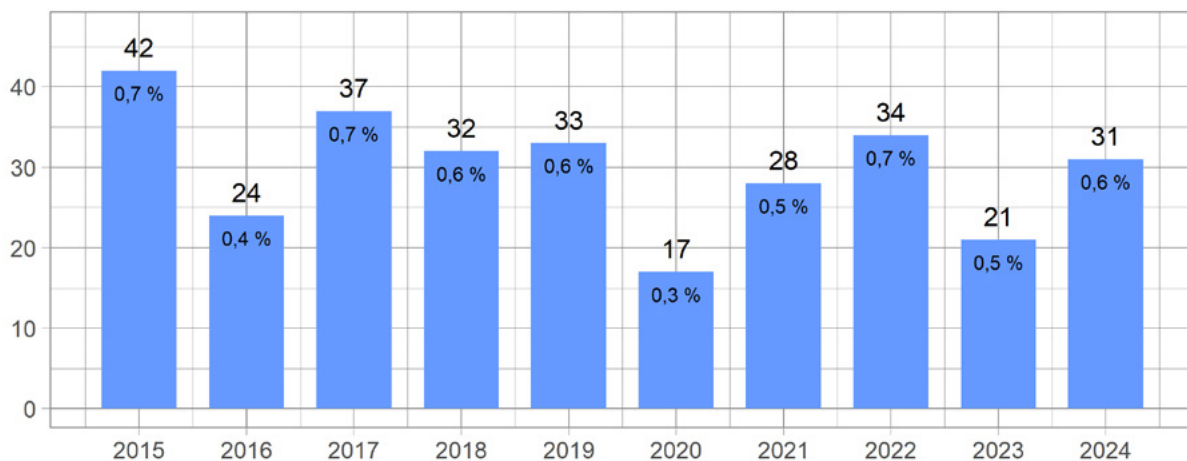
Abbildung 4.3: Anzahl der Verkäufe nach Grundstücksarten**Abbildung 4.4:** Geldumsatz (in Mio. Euro) nach Grundstücksarten**Abbildung 4.5:** Grundstücksflächen (in 1.000 m²) nach Grundstücksarten

Abbildung 4.6: Wohnungs- und Teileigentum: Wohn- und Nutzflächen (in 1.000 m²)**Tabelle 4.1:** Umsätze nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kauf	6.187	5.505	4.867	5.021	5.040	4.948	5.011	4.543	4.091	4.787
Planungsbedingter Kauf*	16	37	25	24	15	16	8	3	7	6
Erbauseinandersetzung	76	101	104	72	37	53	47	61	45	23
Zugewinnausgleich	17	20	23	10	12	17	9		6	1
Konkurskauf	29	13	8	4	3	4	8	8	7	12
Zwangsversteigerung	42	24	37	32	33	17	28	34	21	31
Erbbaurechtsbestellung	5	4	4	2	2	2	2	2	4	2
Sonstiges	28	34	21	25	24	36	76	73	27	19
Gesamt	6.400	5.738	5.089	5.190	5.166	5.093	5.189	4.724	4.208	4.881

* 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 - Umsätze in den Stadtbezirken

	Landwirtschaftliche Grundstücke			Bauland *		
Gemarkung	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte				5	2.148	49.981
Stg.-West	2	1.871	125			
Stg.-Nord				8	12.304	16.006
Stg.-Ost	13	11.739	393	7	4.791	5.621
Stg.-Süd	1	457		4	2.142	370
Bad Cannstatt	15	20.165	540	5	2.218	1.914
Birkach	1	2.534		2	2.018	1.751
Botnang	2	1.791	54	1	517	
Degerloch	10	15.113	427	6	2.199	3.069
Feuerbach	14	12.572	475	7	3.721	3.569
Hedelfingen	32	16.758	504	1	6	
Heumaden	16	9.064	261	2	497	12
Hofen	5	3.869	154	2	635	1.278
Kaltental	3	2.204	94	1	139	
Möhringen	19	20.342	472	12	6.615	5.748
Mühlhausen	19	43.743	840	7	21.825	6.605
Münster	11	12.731	266			
Obertürkheim	6	5.388	128			
Plieningen	9	15.403	438	3	2.086	1.822
Riedenberg				3	1.186	2.654
Rohr	4	9.480	271	5	4.054	3.657
Rohracker	24	22.810	530	1	1	
Rotenberg	10	7.734	254			
Sillenbuch	2	890	20	2	1.584	2.788
Stammheim	12	11.752	343	5	3.572	3.563
Uhlbach	28	43.852	1.006	2	1.373	1.615
Untertürkheim	10	7.613	217	1	62	
Vaihingen	8	8.341	315	16	97.116	10.103
Wangen	42	28.034	747	1	17	
Weilimdorf	16	14.984	552	4	2.385	3.019
Zazenhausen	5	3.922	100	5	868	1.115
Zuffenhausen	6	3.884	139	1	15	
Umsatz 2024	345	359.040	9.943	119	176.094	127.117
Umsatz 2023	384	389.249	10.895	148	183.039	167.544
* Einschließlich Erbbaugrundstücke						

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

	Bebaute Grundstücke *			Sondereigentum	
Gemarkung	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte	35	24.333	304.754	176	63.158
Stg.-West	68	48.402	166.240	379	137.630
Stg.-Nord	39	35.205	175.442	160	85.420
Stg.-Ost	74	34.258	82.486	285	85.514
Stg.-Süd	65	25.070	89.650	288	105.260
Bad Cannstatt	81	52.354	104.321	329	86.456
Birkach	7	13.854	5.432	34	12.843
Botnang	24	16.310	21.901	88	46.827
Degerloch	37	25.022	34.831	120	61.976
Feuerbach	56	21.410	43.259	159	51.488
Hedelfingen	21	14.030	14.162	26	5.555
Heumaden	18	7.978	11.942	85	25.743
Hofen	15	4.572	7.902	84	20.879
Kaltental	24	9.698	12.581	27	9.130
Möhringen	49	39.037	99.269	172	51.709
Mühlhausen	20	6.911	10.367	42	10.656
Münster	13	4.300	5.828	30	7.922
Obertürkheim	11	6.934	11.009	32	7.015
Plieningen	28	13.746	21.682	118	35.346
Riedenberg	9	4.692	10.758	34	10.236
Rohr	20	11.731	12.656	68	22.921
Rohracker	6	3.198	4.470	22	7.071
Rotenberg	2	625	586	1	
Sillenbuch	12	4.320	12.173	56	26.753
Stammheim	32	8.512	18.298	82	19.889
Uhlbach	7	3.626	4.786	13	4.633
Untertürkheim	30	8.244	16.890	70	15.408
Vaihingen	67	52.158	144.301	120	44.335
Wangen	19	9.217	14.216	62	16.396
Weilimdorf	61	40.748	42.211	110	32.923
Zazenhausen	3	1.299	1.618	5	947
Zuffenhausen	48	18.023	30.706	139	33.239
Umsatz 2024	1.001	569.817	1.536.727	3.416	1.145.633
Umsatz 2023	848	517.655	1.165.351	2.827	958.336
* 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

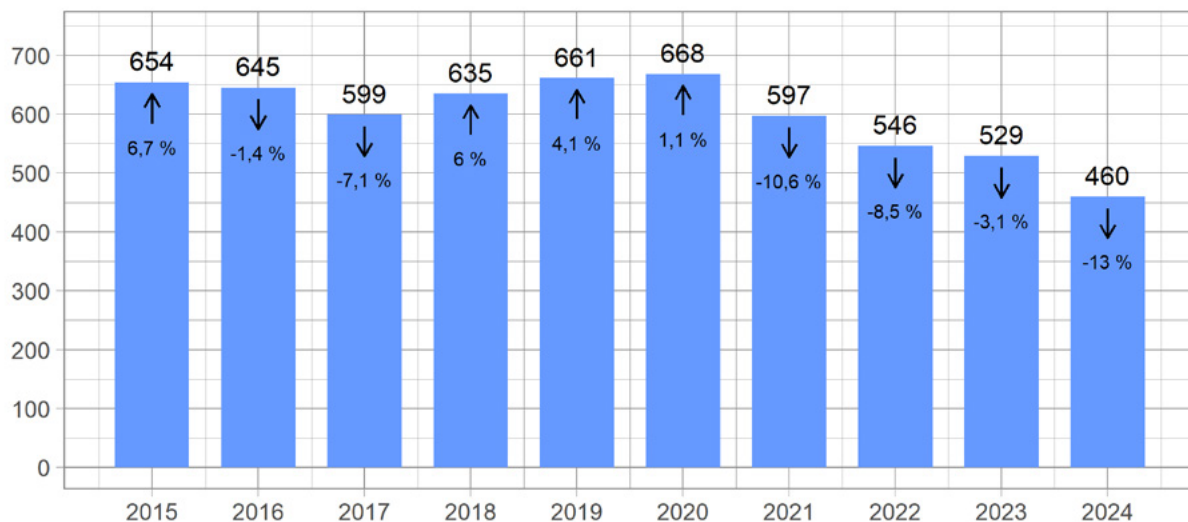


Abbildung 4.9: Geldumsatz (in Mio. Euro)

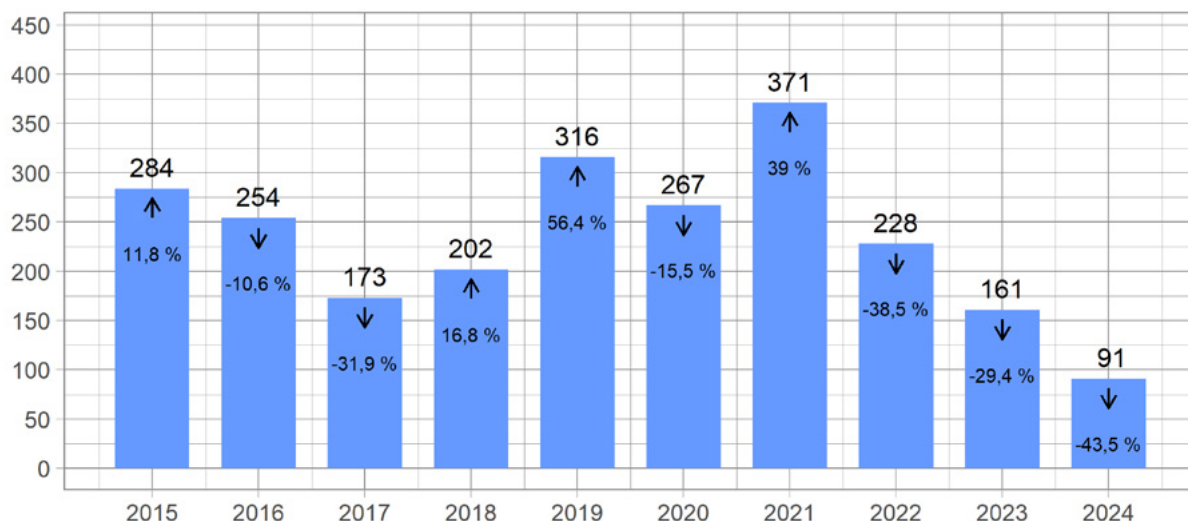


Abbildung 4.10: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)

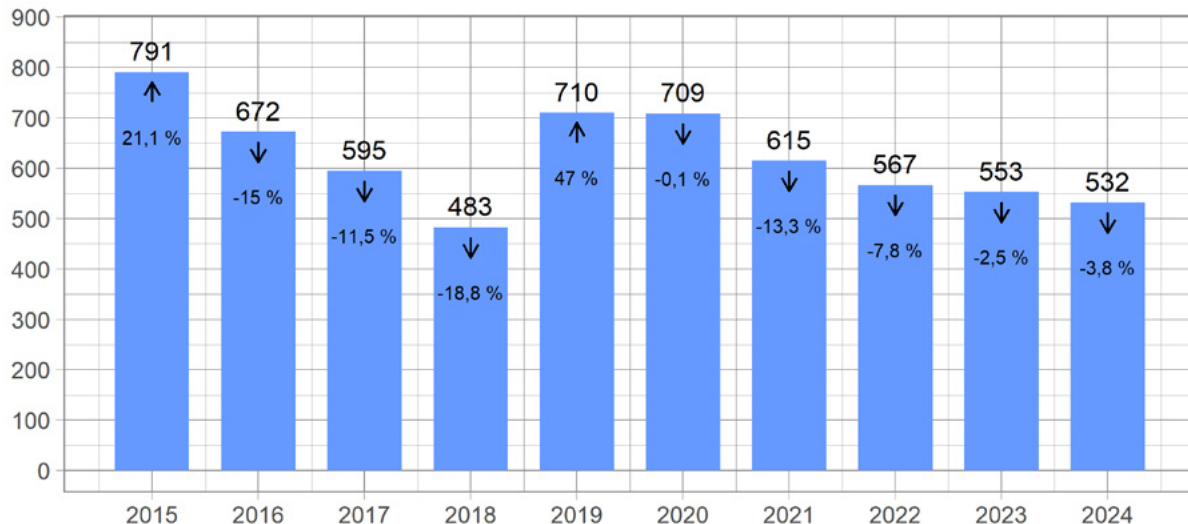
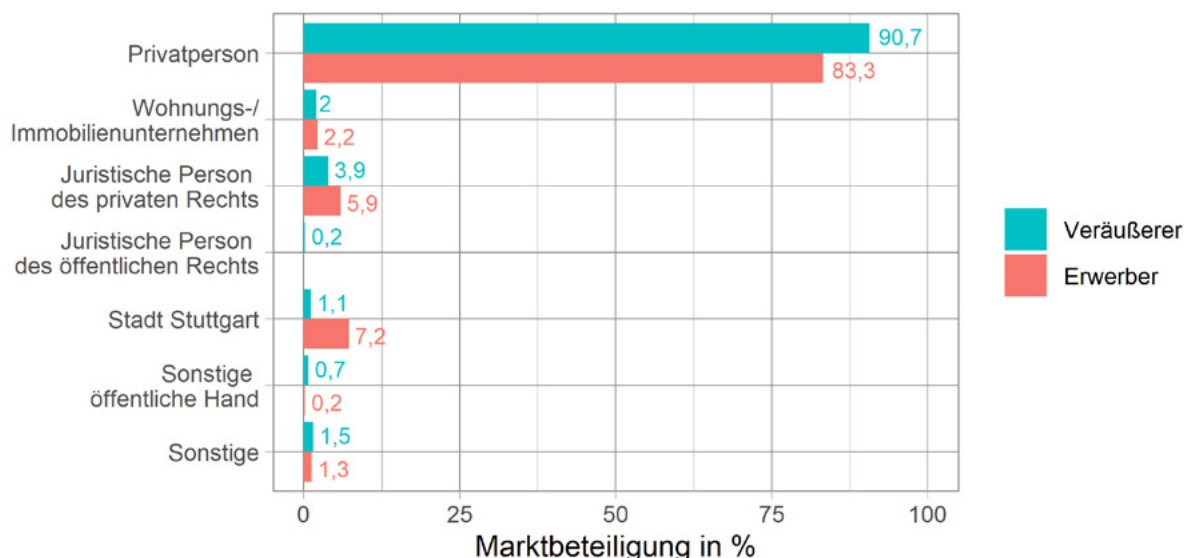
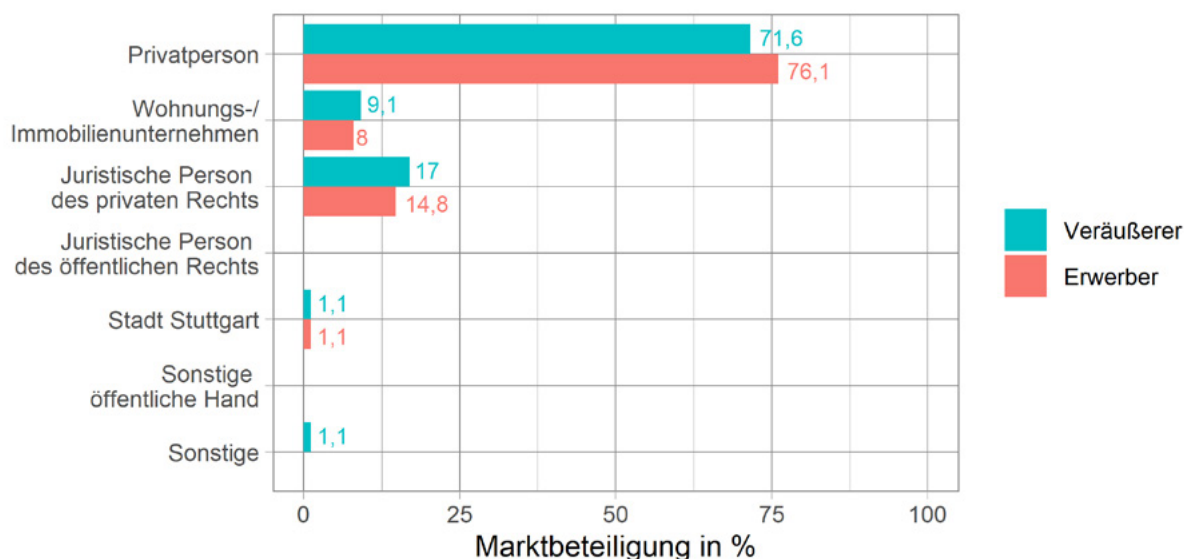
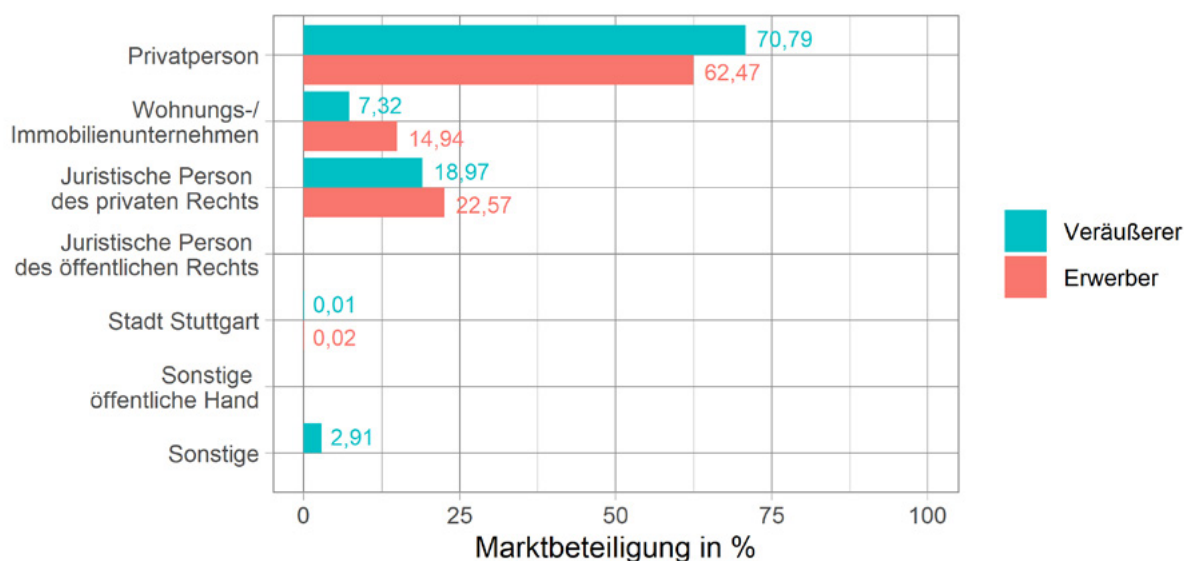


Abbildung 4.11: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe Unbebaute Grundstücke

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.12: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe Bauplätze

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.13: Marktbeteiligte - Geldumsatz Bauplätze

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Tabelle 4.4: Umsätze nach Grundstücksarten

		Anzahl		Grundstücksfläche		Preissummen	
Jahr	Grundstücksart	Anzahl	in %	in 1.000 m²	in %	in Mio. Euro	in %
2024	Bauplatz-Wohngebiet	69	15	39,96	7,5	50,99	56,3
2023	Bauplatz-Wohngebiet	68	12,9	34,55	6,2	56,08	34,9
2024	Bauplatz-Mischgebiet	17	3,7	5,60	1,1	7,13	7,9
2023	Bauplatz-Mischgebiet	21	4	12,99	2,3	19,93	12,4
2024	Bauplatz Kerngebiet	2	0,4	0,31	0,1	4,81	5,3
2023	Bauplatz Kerngebiet	4	0,8	4,09	0,7	12,23	7,6
2024	Bauplatz Gewerbegebiet	0	0	0,00	0	0,00	0
2023	Bauplatz Gewerbegebiet	17	3,2	47,32	8,6	56,12	35
2024	Rohbauland	6	1,3	21,16	4	5,95	6,6
2023	Rohbauland	6	1,1	14,02	2,5	3,64	2,3
2024	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2023	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2024	Landwirtschaftliche Grundstücke	345	75	359,04	67,5	9,94	11
2023	Landwirtschaftliche Grundstücke	384	72,6	389,25	70,4	10,90	6,8
2024	Sonstige	21	4,6	106,13	19,9	11,79	13
2023	Sonstige	29	5,5	51,03	9,2	1,61	1
2024	Umsatz 2024	460		532,20		90,61	
2023	Umsatz 2023	529		553,25		160,51	

Tabelle 4.5: Bauplätze nach Grundstückstyp

Grundstückstyp *	Jahr									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1- bis 2- geschossig	87	71	58	77	76	50	47	50	55	51
Reihen-, Doppel- Atriumhausbebauung	8	14	4	25	14	30	30	15	7	19
Mehrfamilienhäuser (ggf. mit geringfügigem Gewerbeanteil)	56	50	51	45	47	58	52	52	14	12
Nebenzentren	0	0	0	0	1	0	1	6	6	0
Innenstadt (Geschäftslage)	2	0	0	1	1	0	0	3	1	2
Gewerbegebiete	10	4	3	3	5	1	5	3	4	0
Lagerplatz	1	0	0	0	0	3	0	0	1	0
Industriegebiet	1	1	4	1	2	5	2	2	4	0
Bürogebiet	17	17	8	3	2	7	7	6	7	0
Gesamt	182	157	128	155	148	154	144	137	99	84

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

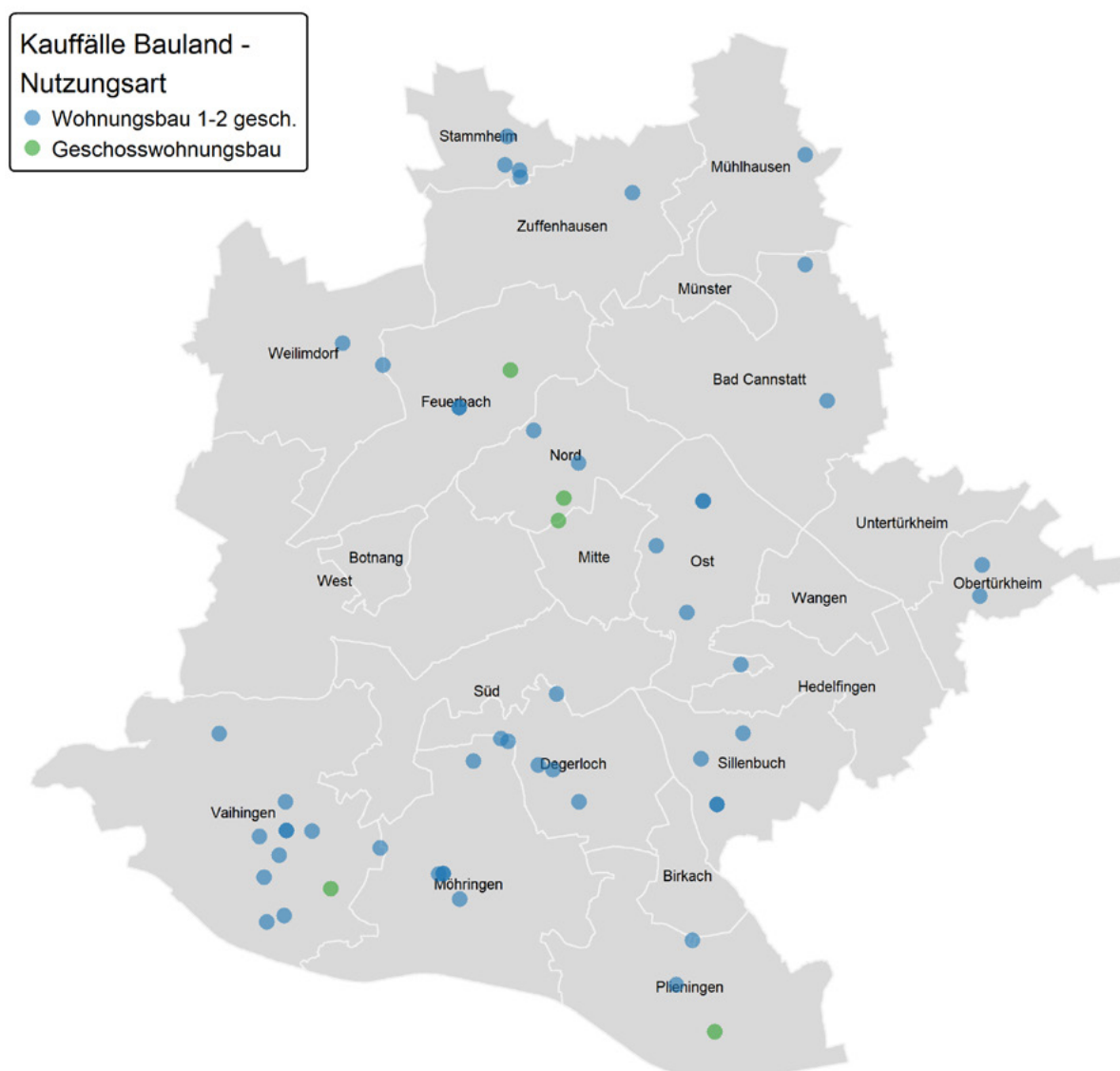
Tabelle 4.6: Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

Nutzungsart	Flächen in m²				
	bis 200	bis 400	bis 1.000	bis 2.000	Über2.000
Acker	0	1	5	16	12
Grünland	6	4	18	9	2
Gartenland	6	31	141	59	6
Dauerkleingärten	0	2	0	0	0
Erwerbsgartenbau	0	0	0	0	0
Rebland	1	1	4	10	4
Wald	0	0	0	0	0
Sonstige	1	2	1	2	1
Gesamtumsatz 2024	14	41	169	96	25
Gesamtumsatz 2023	9	39	198	108	30

Tabelle 4.7: Unbebaute Grundstücke - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Bauplätze			Roh- bau- land	Bauerwartungs- land	Landwirtschaftliche Grundstücke	Sonstige
	Wohn- & Mischgebiet	Kern- gebiet	Gewerbe- gebiet				
Stg.-Mitte	1	2	0	0	0	0	0
Stg.-West *	0	0	0	0	0	2	0
Stg.-Nord	5	0	0	0	0	0	3
Stg.-Ost	5	0	0	0	0	13	1
Stg.-Süd	2	0	0	0	0	1	2
Bad Cannstatt	5	0	0	0	0	15	0
Birkach	1	0	0	0	0	1	1
Botnang	0	0	0	0	0	2	0
Degerloch	6	0	0	0	0	10	0
Feuerbach	7	0	0	0	0	14	0
Hedelfingen	0	0	0	0	0	32	1
Heumaden	1	0	0	0	0	16	1
Hofen	2	0	0	0	0	5	0
Kaltental	0	0	0	0	0	3	1
Möhringen	9	0	0	0	0	19	3
Mühlhausen	1	0	0	6	0	19	0
Münster	0	0	0	0	0	11	0
Obertürkheim	0	0	0	0	0	6	0
Plieningen	2	0	0	0	0	9	1
Riedenberg	3	0	0	0	0	0	0
Rohr	4	0	0	0	0	4	1
Rohracker	0	0	0	0	0	24	1
Rotenberg	0	0	0	0	0	10	0
Sillenbuch	2	0	0	0	0	2	0
Stammheim	5	0	0	0	0	12	0
Uhlbach	2	0	0	0	0	28	0
Untertürkheim	1	0	0	0	0	10	0
Vaihingen	14	0	0	0	0	8	2
Wangen	0	0	0	0	0	42	1
Weilimdorf	3	0	0	0	0	16	1
Zazenhausen	5	0	0	0	0	5	0
Zuffenhausen	0	0	0	0	0	6	1
Umsatz 2024	86	2	0	6	0	345	21
Umsatz 2023	89	4	17	6	0	384	29

* Einschließlich Solitude, Rot- und Schwarzwildpark.

Abbildung 4.14: Räumliche Verteilung der Kauffälle für Bauland

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 4.15: Anzahl der Verkäufe

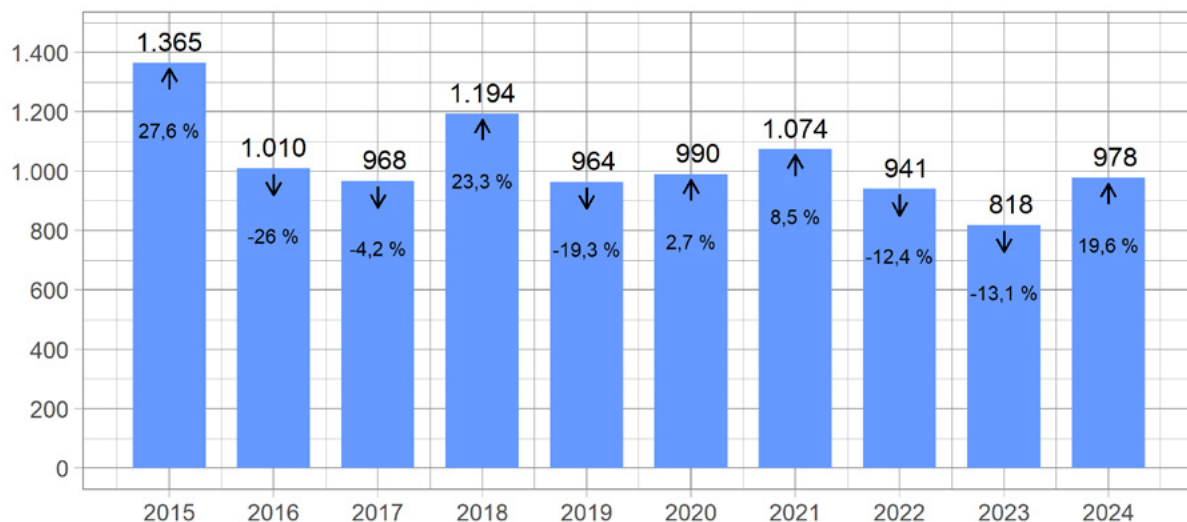


Abbildung 4.16: Geldumsatz (in Mio. Euro)

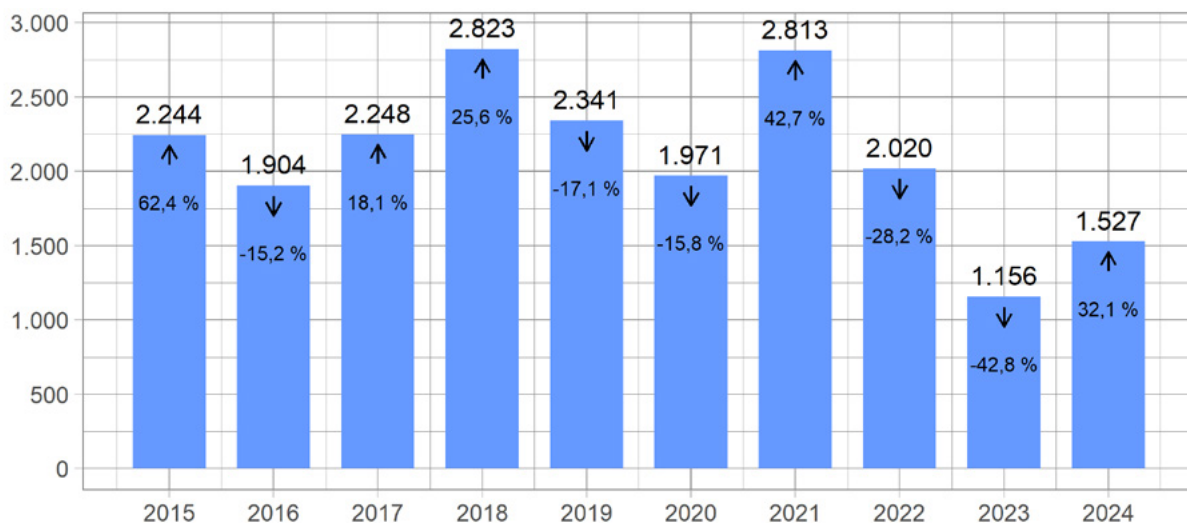


Abbildung 4.17: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)

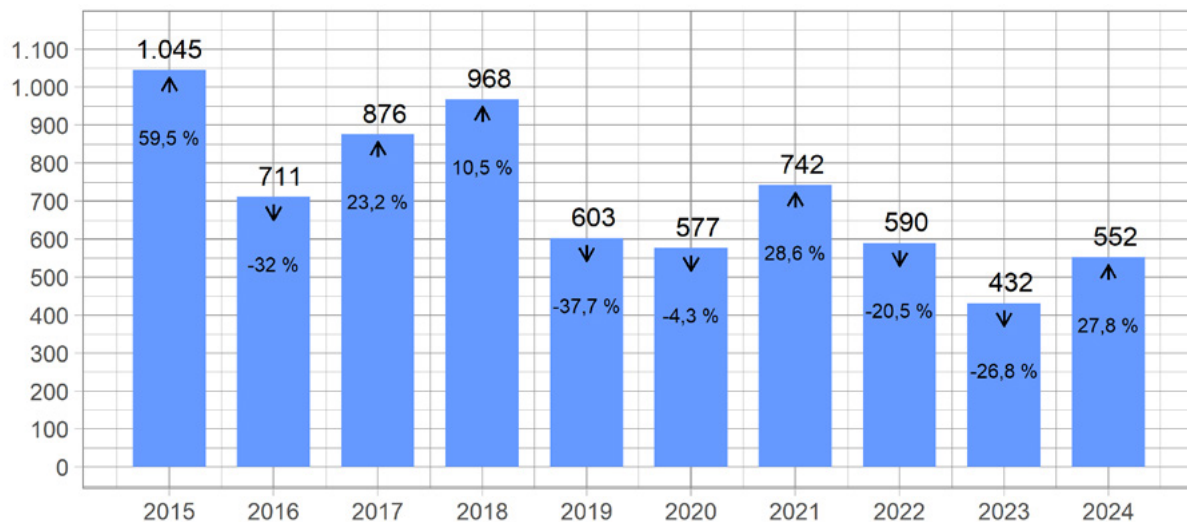
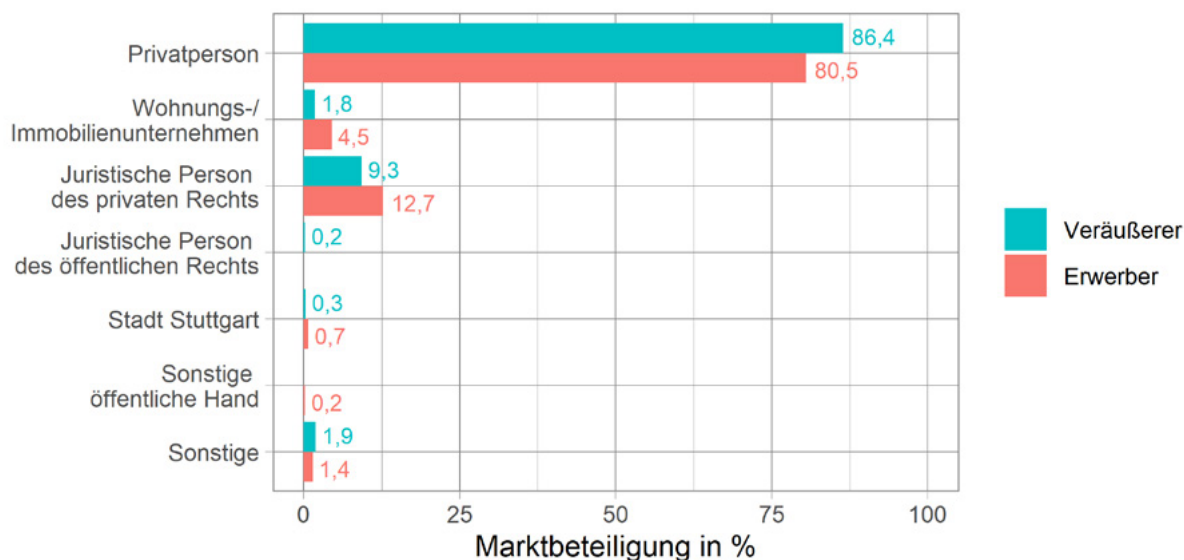
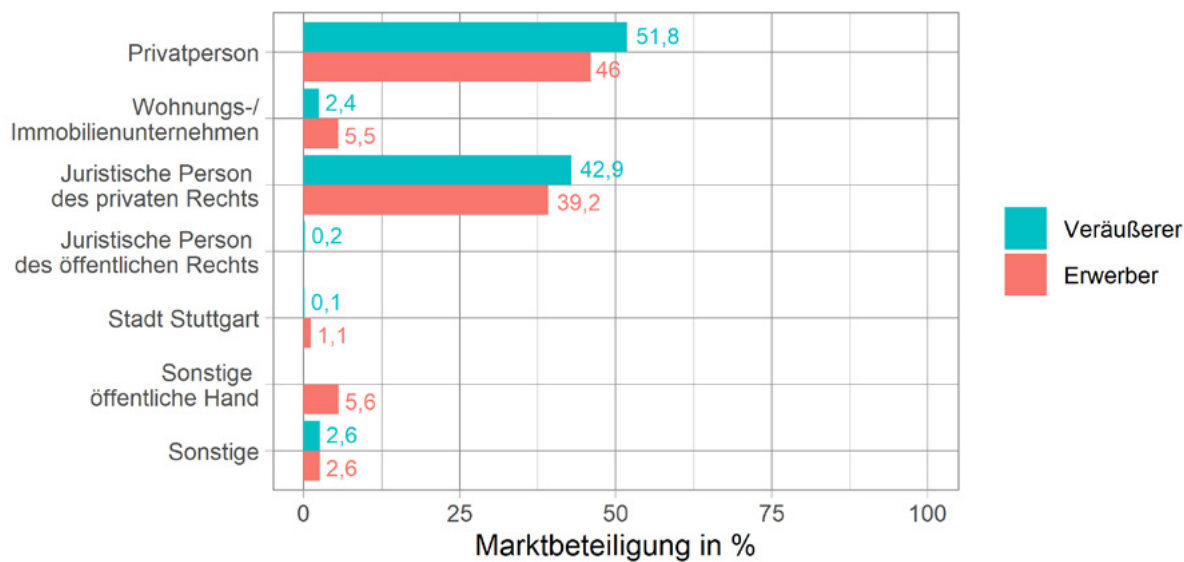


Abbildung 4.18: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe bebaute Grundstücke

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.19: Marktbeteiligte - Geldumsatz bebaute Grundstücke

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Tabelle 4.8: Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung

	Anzahl der Transaktionen nach Baujahrsgruppen										Gesamtumsätze			
	vollständig auswertbar					nicht auswertbar *					Anzahl		Preissummen in Mio. Euro	
Gebäudenutzung	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2021	ab 2022	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2021	ab 2022	2023	2024	2023	2024
Einfamilienhaus	16	56	37	12	1	11	30	15	7	1	193	186	164,0	164,1
Reihenhaus	9	18	46	33	0	1	2	15	11	4	132	139	78,1	74,8
Einfamhs. mit ELW	6	24	27	8	0	1	5	3	0	0	54	74	61,7	83,4
Zweifamilienhaus	19	24	25	5	0	14	17	13	1	1	125	119	93,5	89,9
Dreifamilienhaus	12	19	20	0	0	14	19	24	0	0	76	108	77,4	89,6
Mehrfamilienhaus	28	14	36	2	0	22	15	32	0	2	84	151	129,0	287,9
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil <= 20%	9	3	9	0	0	3	1	6	0	0	27	31	75,9	60,9
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil 21-50%	11	5	10	2	0	14	2	13	7	0	40	64	57,7	108,5
gemischt genutztes Geb. gew. Mietanteil > 50%	5	0	6	1	0	5	2	6	3	0	20	28	43,0	77,7
Geschäftshaus	0	0	2	3	1	0	0	1	0	0	10	7	194,5	179,8
Bürogebäude	1	1	3	6	0	1	0	4	2	0	14	18	96,5	206,7
Fabrikgebäude	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	6	3	33,0	2,3
Logistik-/Lagergebäude	0	0	3	2	0	1	0	0	0	0	5	6	4,6	4,9
Hotel	0	0	1	0	1	4	0	1	1	0	4	8	13,9	78,4
Werkstattgebäude	0	0	2	0	0	1	0	1	0	0	5	4	2,8	7,8
Landwirtschaftl. Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1,1	
Sonstige Gebäude	0	1	2	0	0	3	1	18	7	0	21	32	29,5	10,4
Gesamtumsatz											818	978	1.156,2	1.527,1

* 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 4.20: Anzahl der Verkäufe

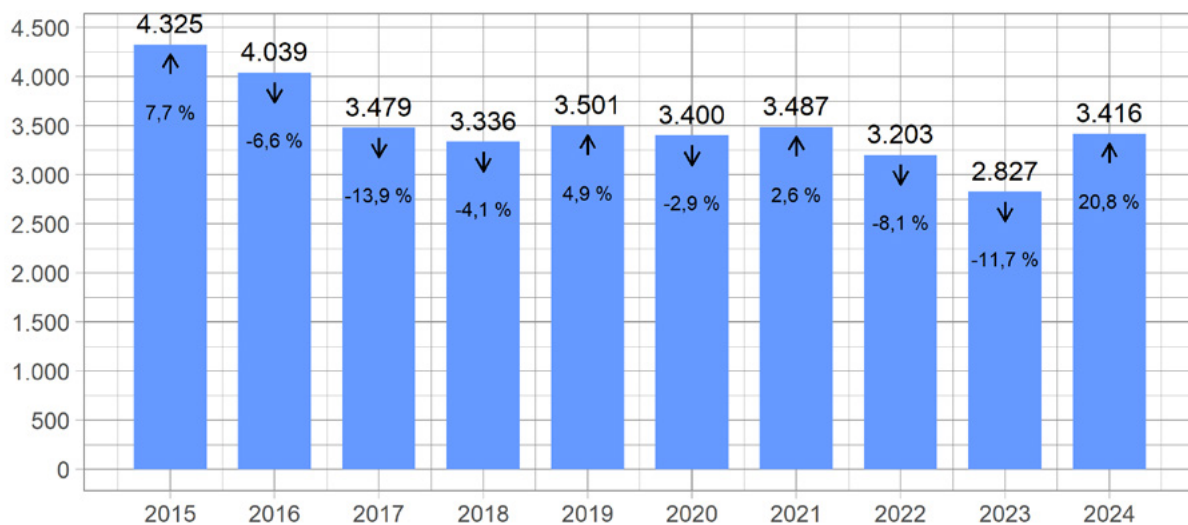


Abbildung 4.21: Geldumsatz (in Mio. Euro)

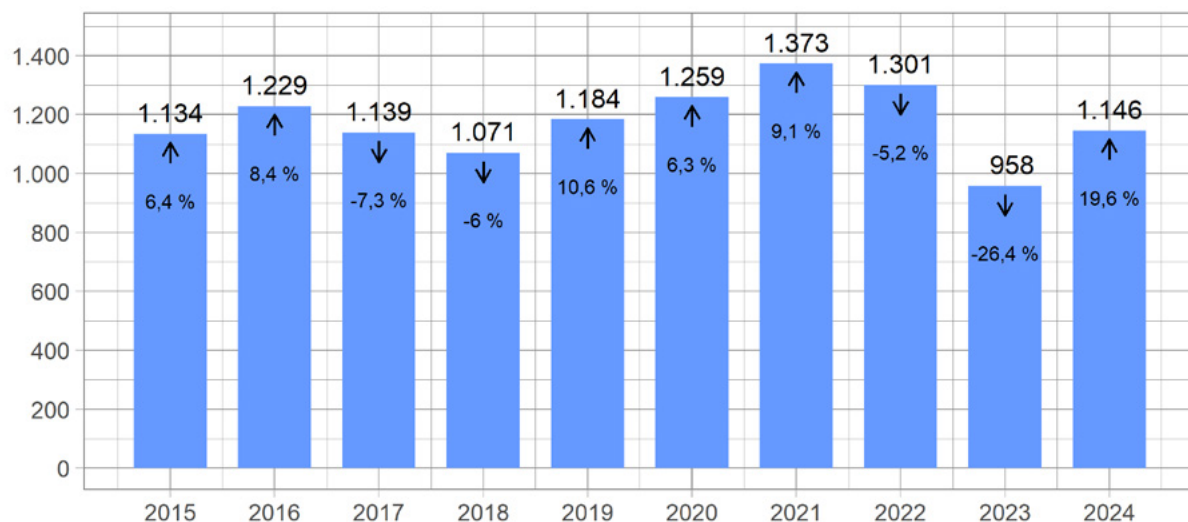


Abbildung 4.22: Wohn-/ Nutzflächen (in 1.000 m²)

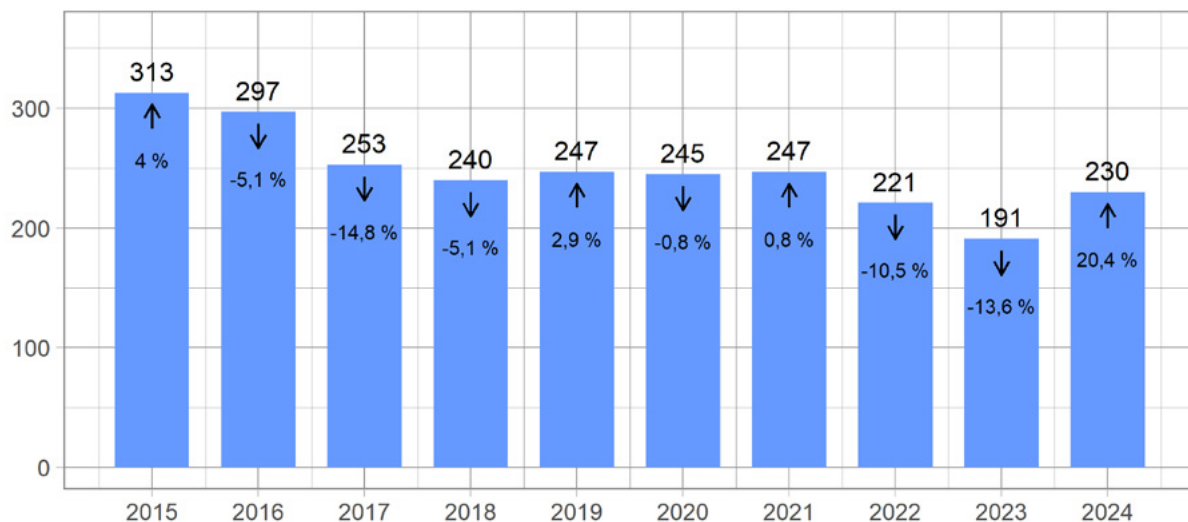
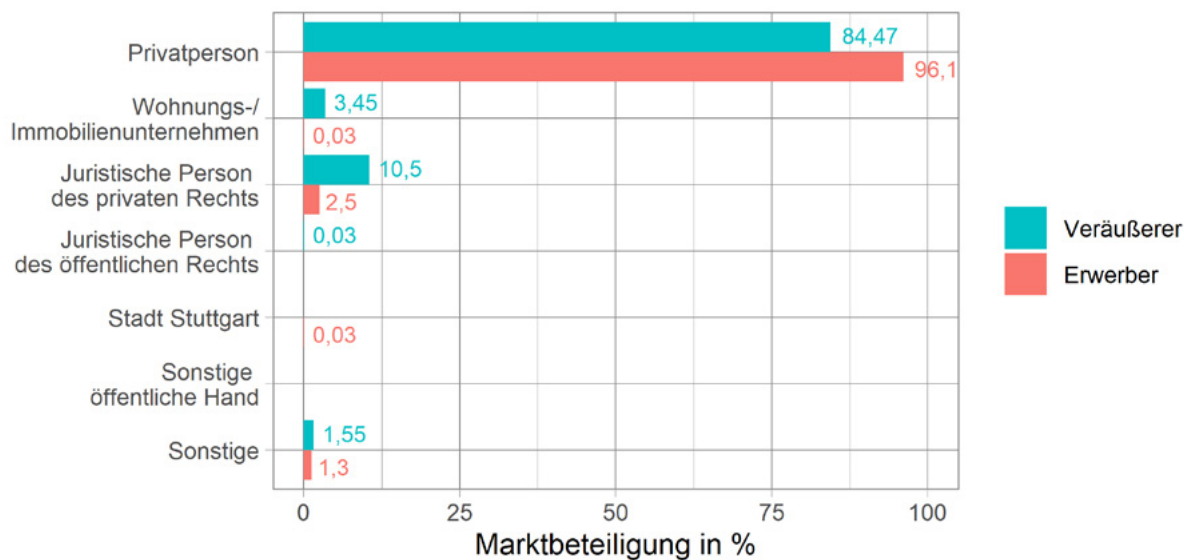
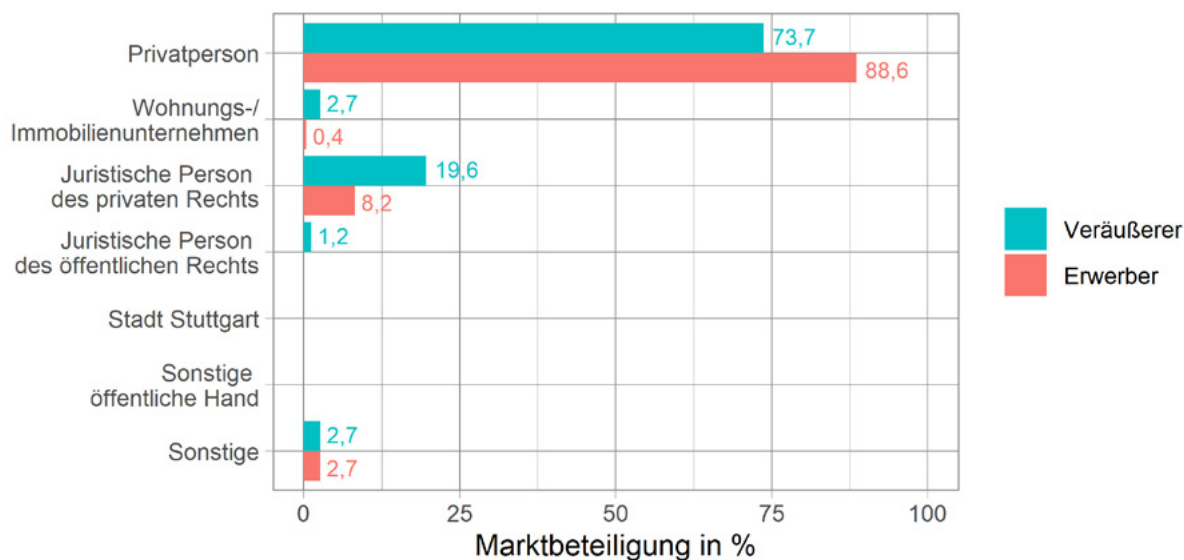
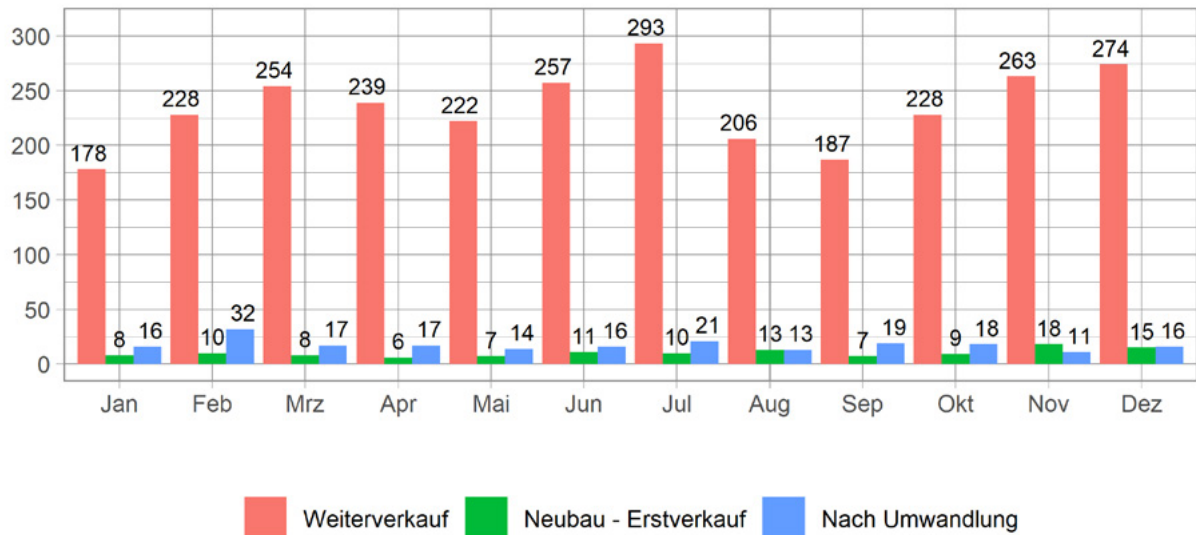
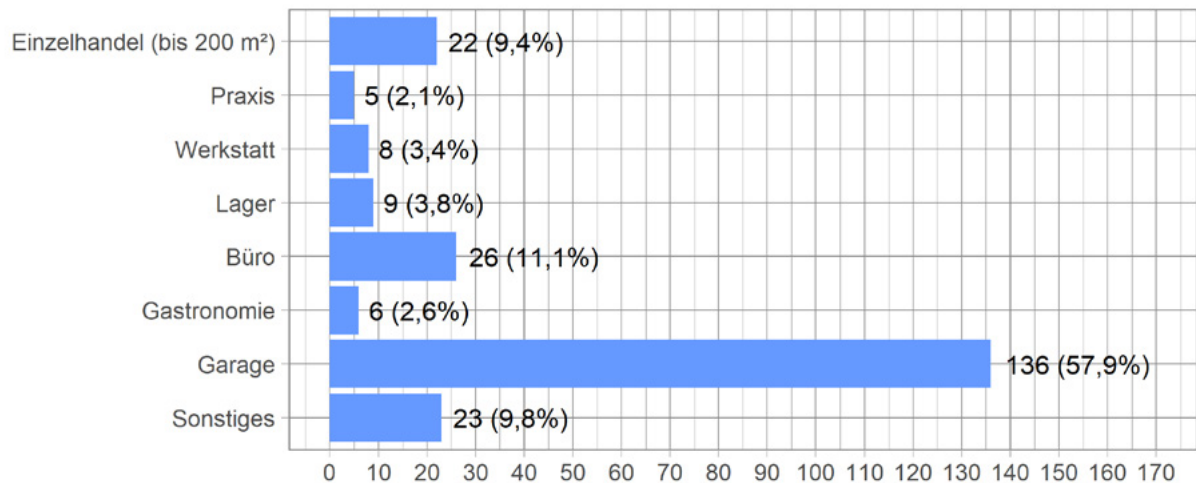


Abbildung 4.23: Marktbeteiligte – Wohnungseigentum

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.24: Marktbeteiligte – Teileigentum

Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.25: Wohnungseigentum – Monatsumsätze**Abbildung 4.26:** Teileigentum - erfasste Nutzungsarten

Gesamtzahl der Fälle: 235

5 Preise

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum (Kauffälle aus dem Jahr 2024). 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 über 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

Dieses Unterkapitel zeigt Kaufpreise, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung den Nutzungen zugeordnet werden können.

Tabelle 5.1: Preisspiegel Baugrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

Bauliche Nutzbarkeit	Wohnlage *	Kaufpreise in €/m ² Grundstücksfläche nach Größe der Grundstücksfläche							
		Bis 250 m ²		Bis 600 m ²		Bis 1.000 m ²		Über 1.000 m ²	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Ein-/Zweifamilienhaus									
	Gut			1.240	1.900	950	2.710	1.280	1.910
	Mittel			1.310	1.650	970	1.340	1.080	1.080
Reiheneigenheim									
	Gut	1.660	1.660	1.580	1.940	1.550	1.550		
	Mittel			1.080	1.540			880	880
Mehrfamilienhaus									
	Mittel					1.440	1.440		

* Wohnlagendefinition siehe Kapitel 6

Dargestellt werden in Tabelle 5.1 überwiegend Baugrundstücke des ein- zweigeschossigen Wohnungsbaus (WGFZ < 1,0).

Tabelle 5.2: Preisspiegel Baugrundstücke

(Geschosswohnungsbau, Nebenzentren, gemischt und gewerblich nutzbare Baugrundstücke)

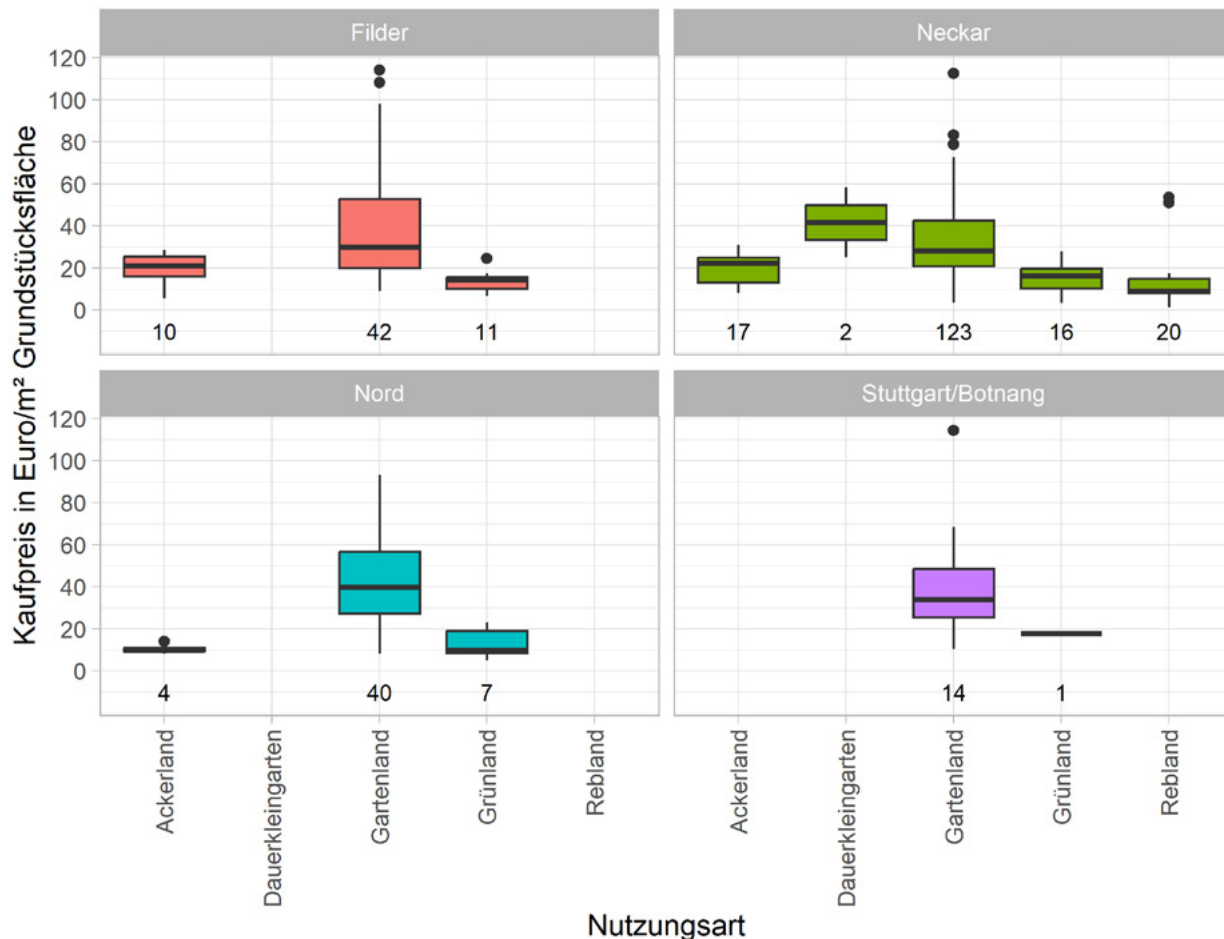
Baugrundstück Typ	Minimum Kaufpreis in €/m ²	Maximum Kaufpreis in €/m ²
Mehrfamilienhäuser *	1.040	2.450
Verdichtete Bebauung, einschließlich alter Ortsteile	Nur ein Kauffall	Nur ein Kauffall
Nebenzentren	Kein Kauffall	Kein Kauffall
City	Kein Kauffall	Kein Kauffall
Gewerbegebiet (einschl. Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)	Kein Kauffall	Kein Kauffall
Verarbeitende Industrie, Spedition, Hafennutzung	Kein Kauffall	Kein Kauffall
Bürogebiet (Außenbezirke)	Kein Kauffall	Kein Kauffall
Bürogebiet (Innenbezirke)	Kein Kauffall	Kein Kauffall

* Geschosswohnungsbaugrundstücke mit WGFZ >= 1,0

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 horizontalen Achse angegebene Anzahl an Kauffällen zu beachten. Die dargestellten Kaufpreise enthalten teilweise Wertanteile für den Aufwuchs und für bauliche Anlagen. Grunderwerb für Gemeinbedarfszwecke ist nicht dargestellt.

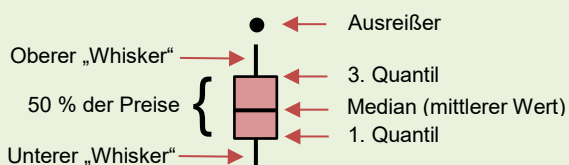
Abbildung 5.1: Preisspiegel - Landwirtschaftliche Grundstücke



Hinweise zu den Boxplot-Abbildungen:

In den Kapiteln 5.1.2, 5.2 und 5.3 sind die Kaufpreisdaten in sogenannten Boxplots dargestellt.

Dargestellt ist die Fallverteilung dabei wie folgt:



Der obere „Whisker“ reicht von der Grenze des 3. Quantils bis zum höchsten Wert, jedoch maximal bis zu einem Wert des 1,5-Fachen des Interquartilsabstandes (Distanz zwischen erstem und dritten Quantil). Der untere „Whisker“ reicht von der Grenze des 1. Quantils bis zum niedrigsten Wert, jedoch maximal bis zu einem Wert des 1,5-Fachen des Interquartilsabstandes. Werte außerhalb der „Whisker“ werden als Ausreißer bezeichnet und durch einen Punkt dargestellt.

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 sonstige wesentliche 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.

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Baujahr und Ausstattung. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen ist die an der horizontalen Achse angegebene Anzahl der Kauffälle zu beachten.

Abbildung 5.2: Preisspiegel - Einfamilienhäuser (inkl. Villen)

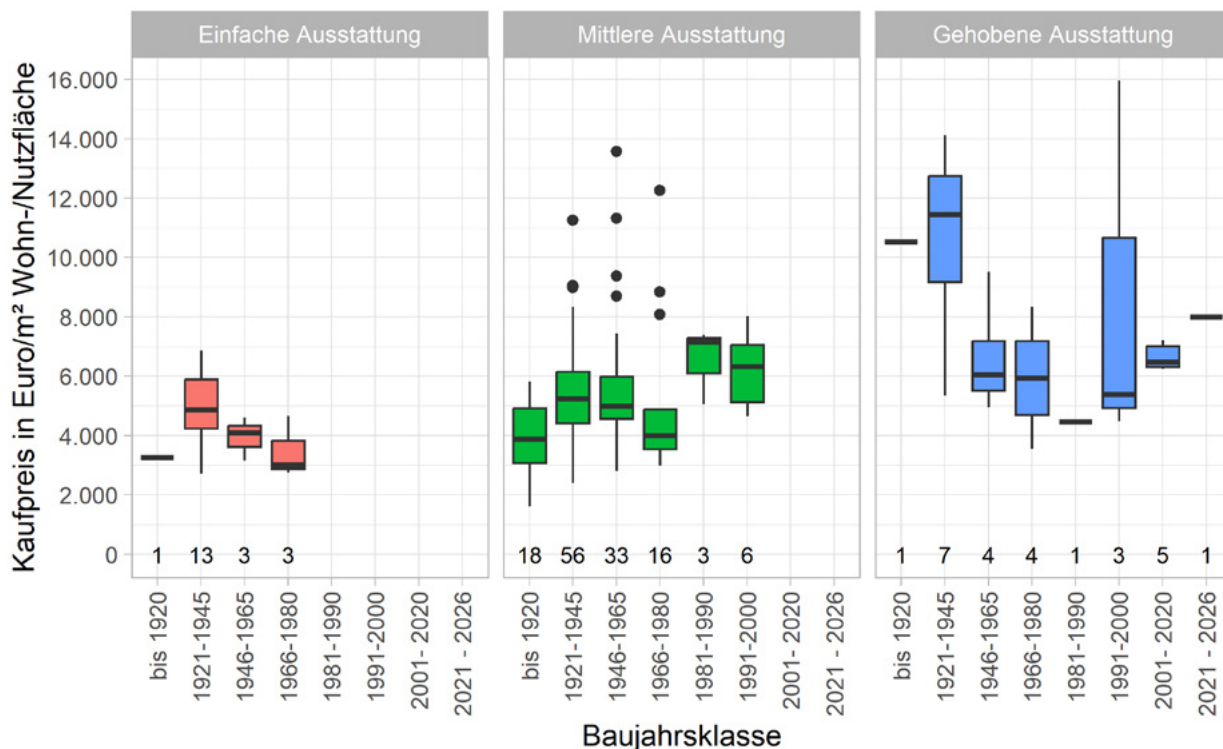


Abbildung 5.3: Preisspiegel – Reiheneigenheime

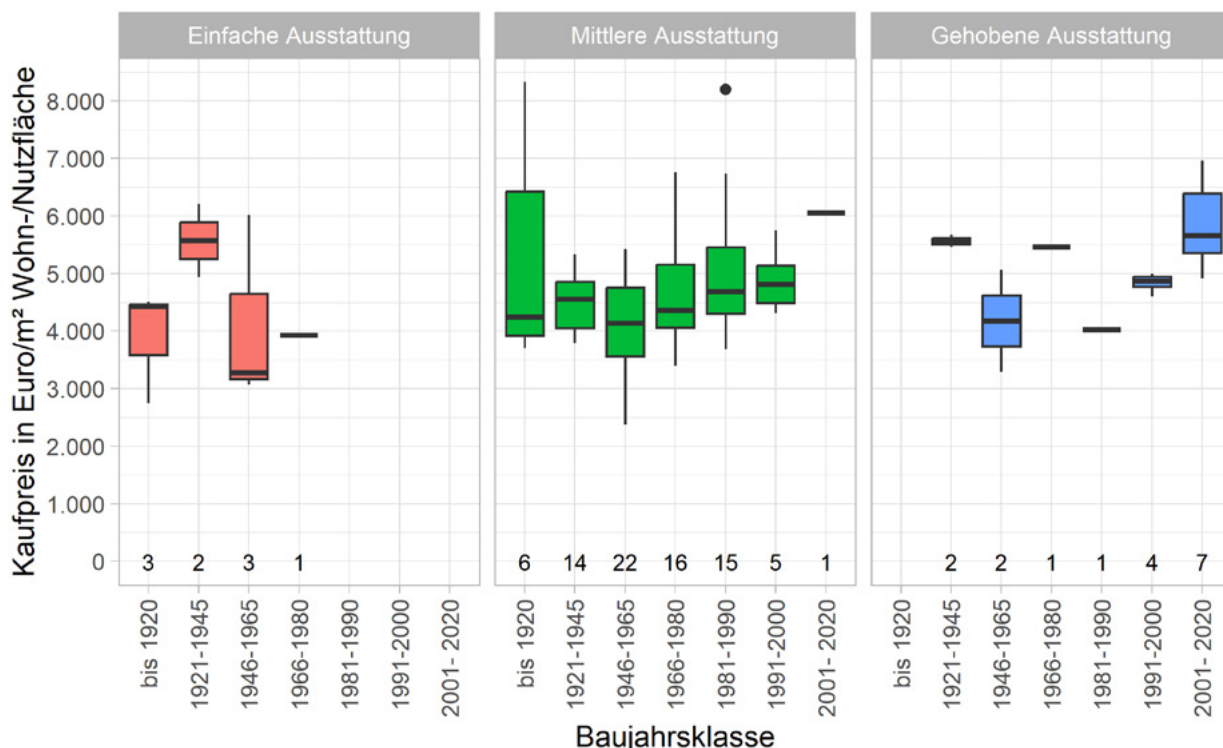


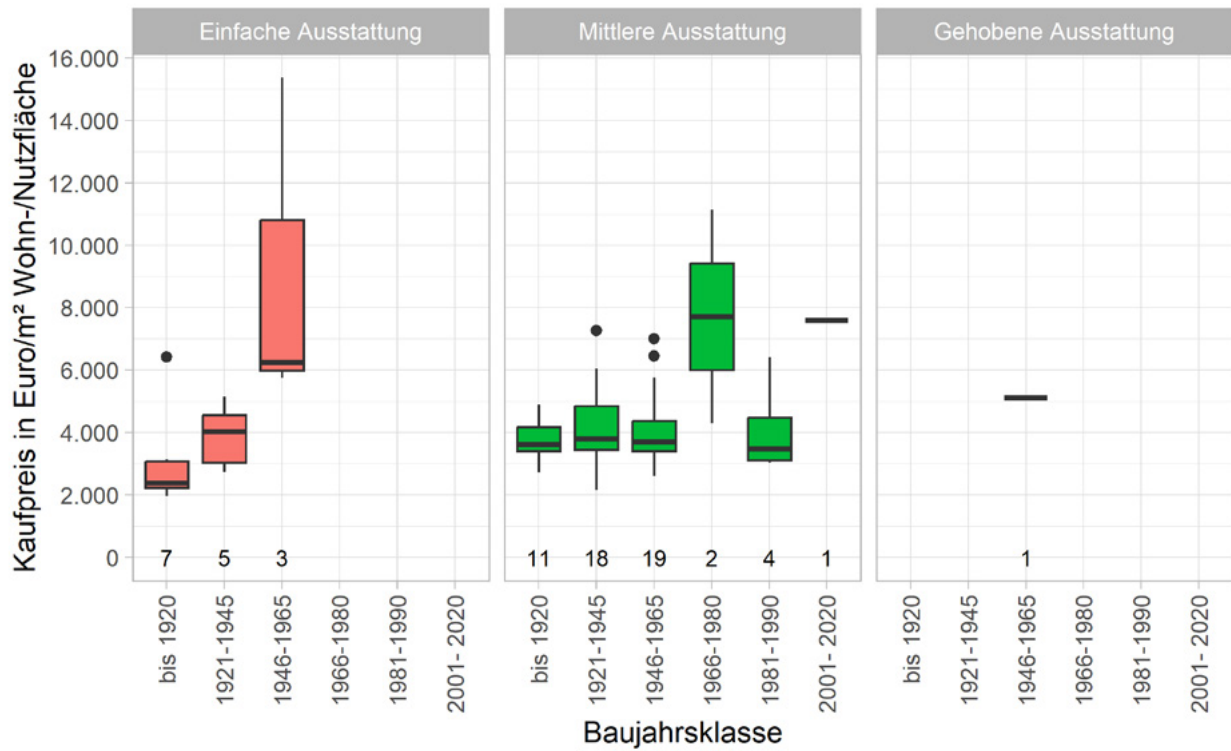
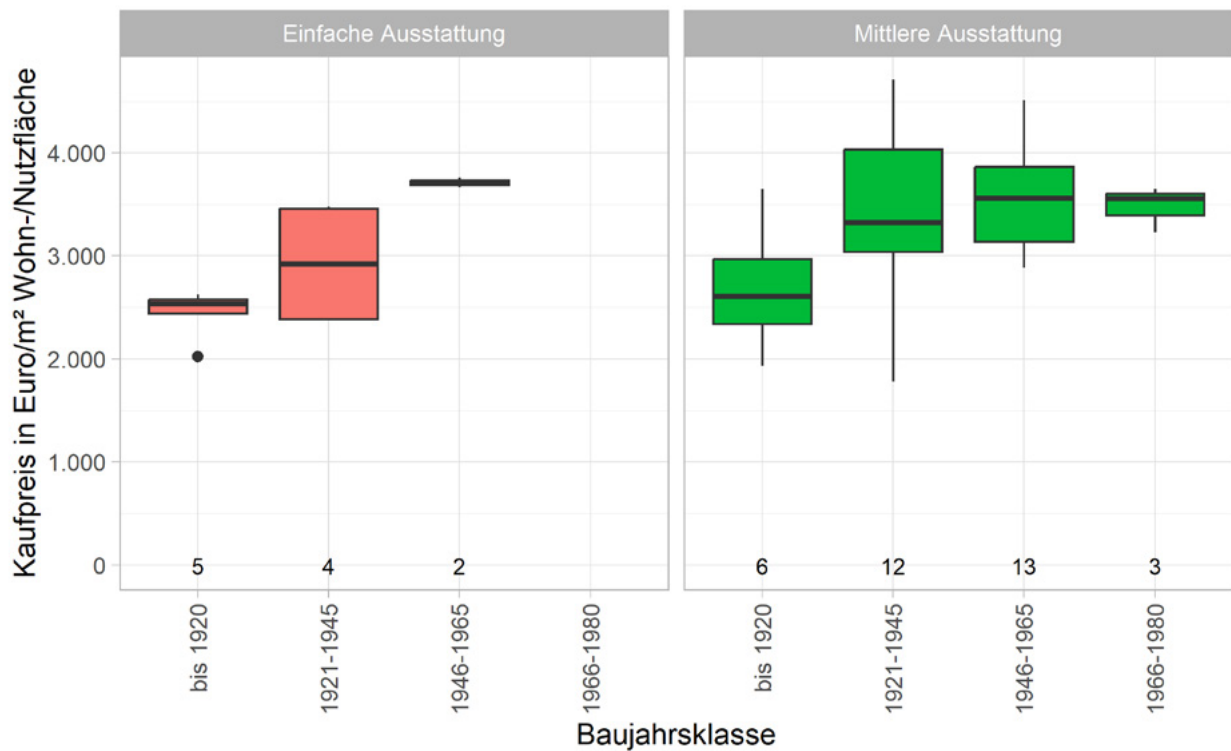
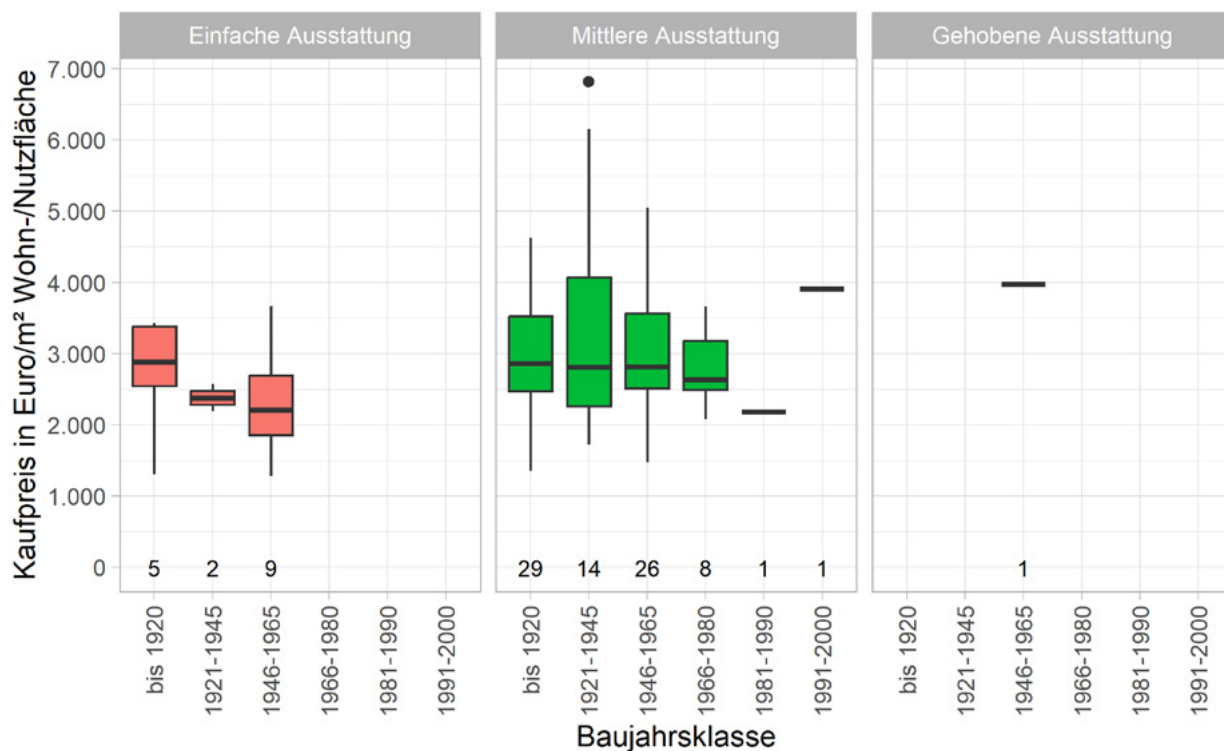
Abbildung 5.4: Preisspiegel – Zweifamilienhäuser**Abbildung 5.5:** Preisspiegel – Dreifamilienhäuser

Abbildung 5.6: Preisspiegel – Mehrfamilienhäuser

5.3 Wohnungseigentum

Dargestellt sind die gezahlten Kaufpreise nach Wohnlage und Ausstattung. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen ist die an der horizontalen Achse angegebene Anzahl der Kauffälle zu beachten. Zur Wertermittlung siehe Vergleichsfaktoren in Kapitel 6.6.1.

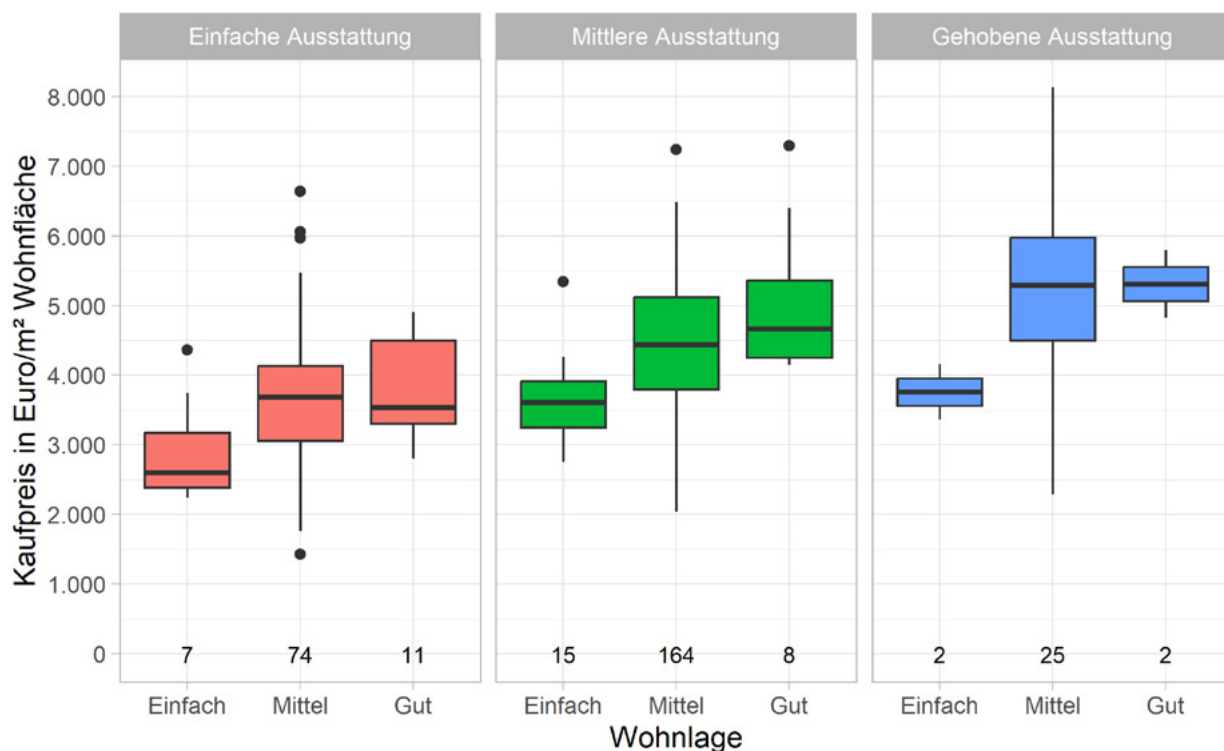
Abbildung 5.7: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre bis 1920

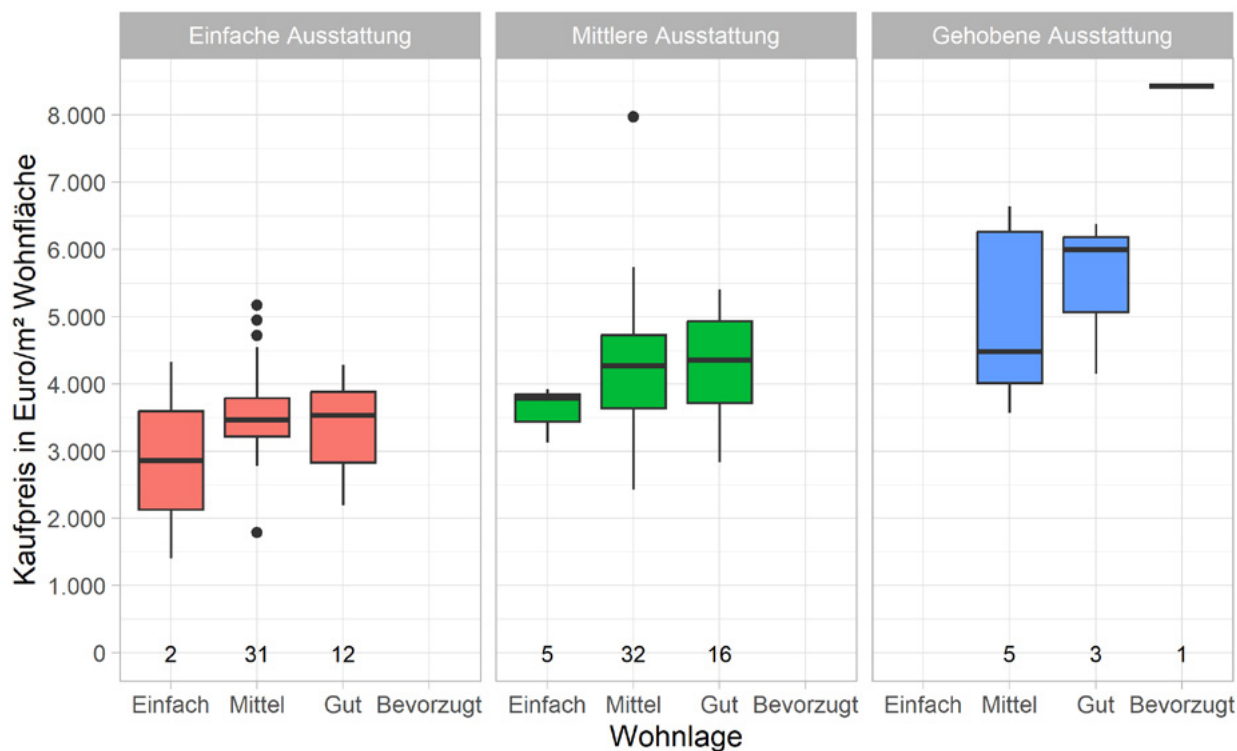
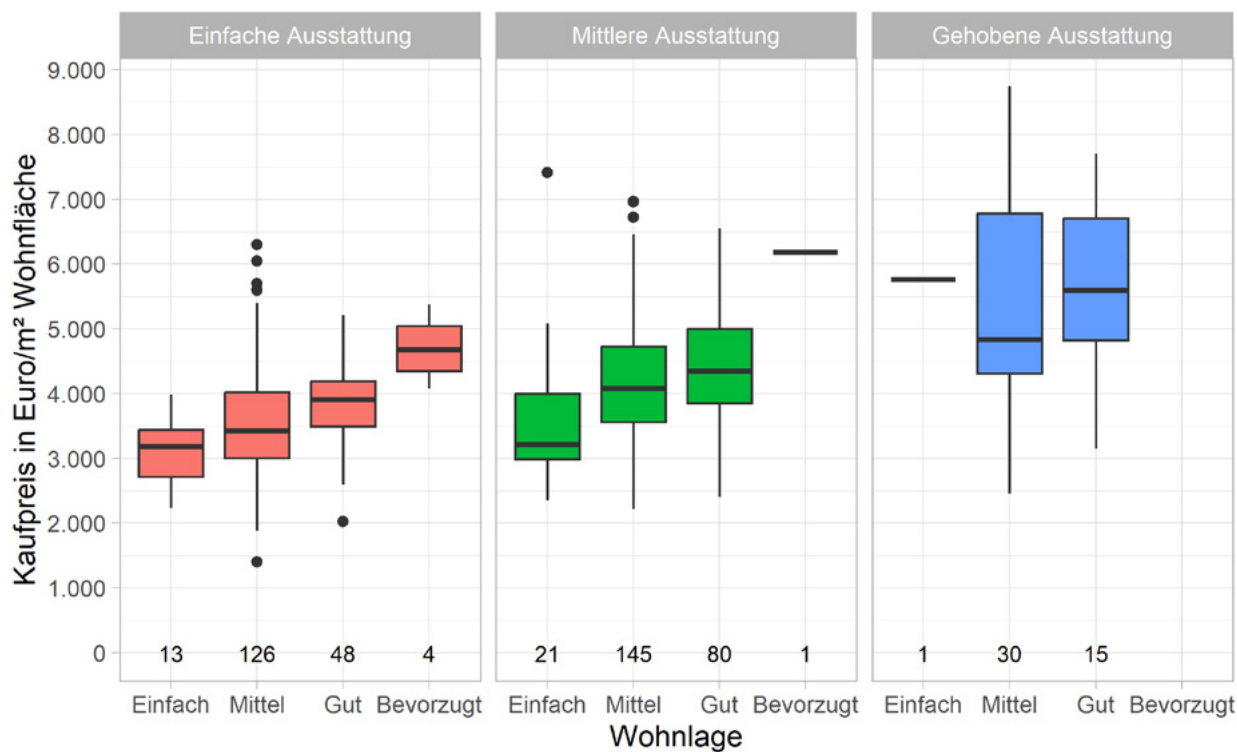
Abbildung 5.8: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1921 – 1945**Abbildung 5.9:** Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1946 – 1965

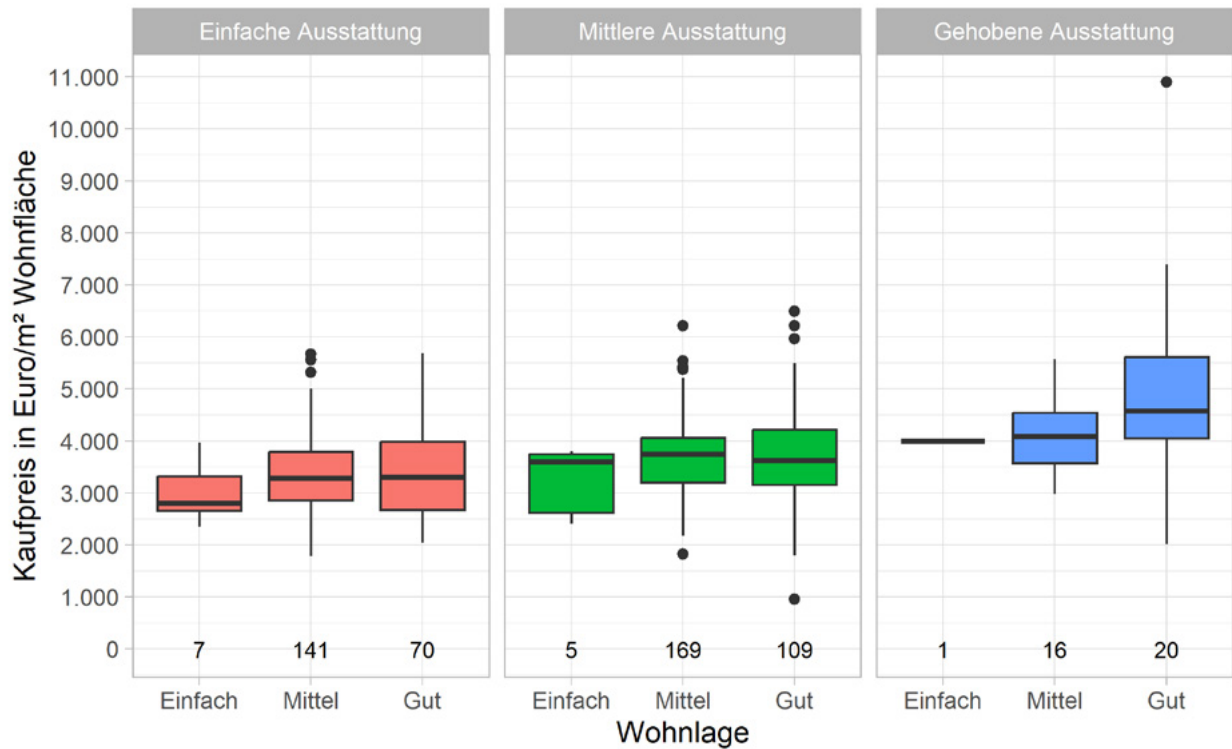
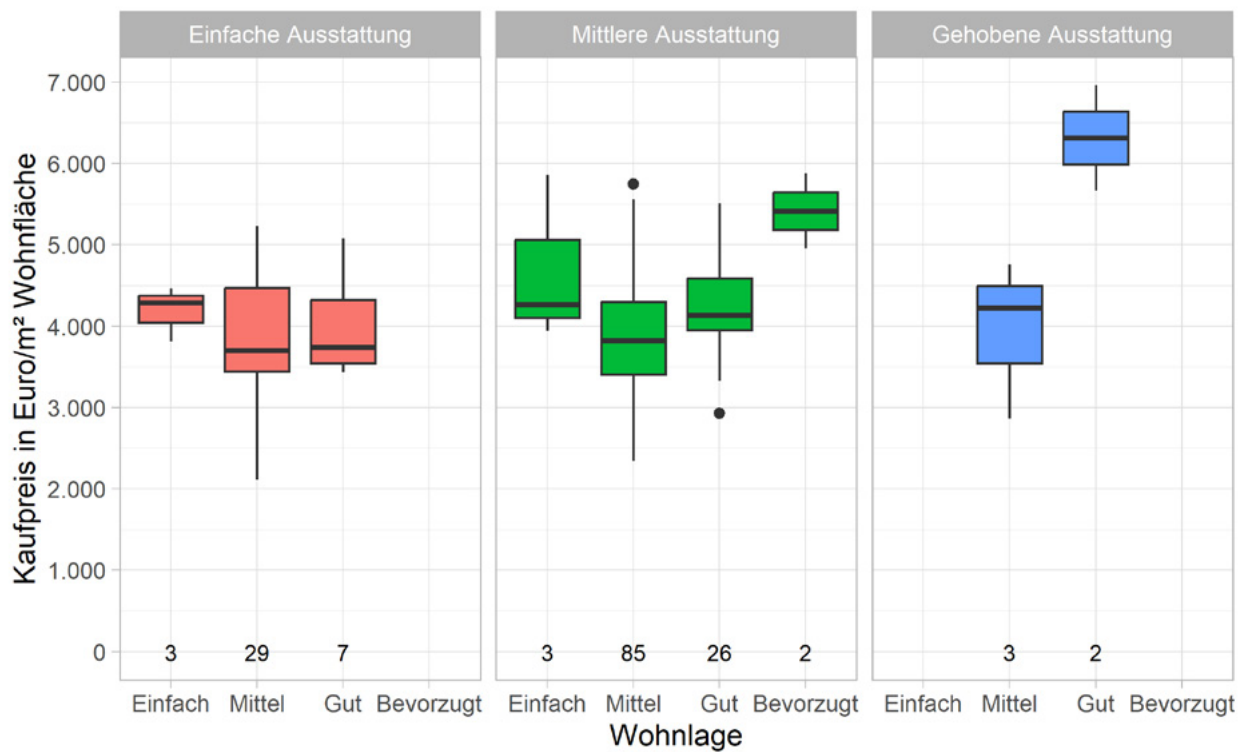
Abbildung 5.10: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1966 – 1980**Abbildung 5.11:** Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1981 – 1990

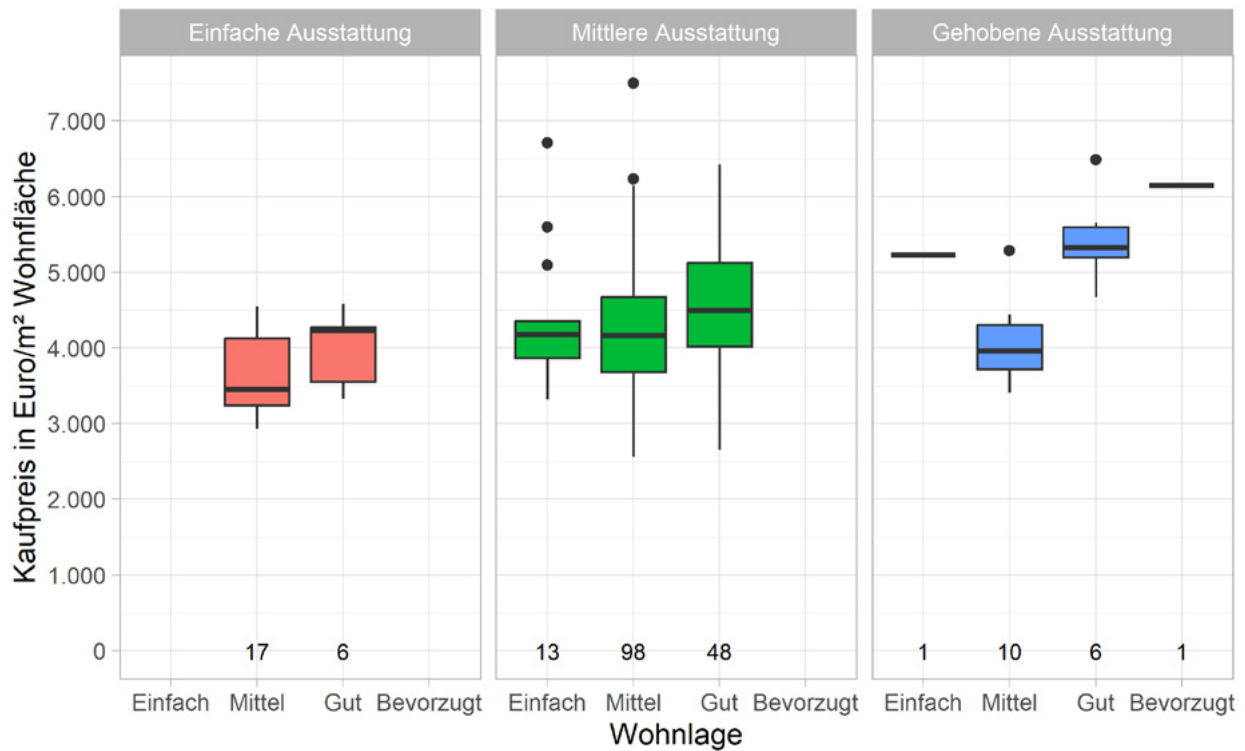
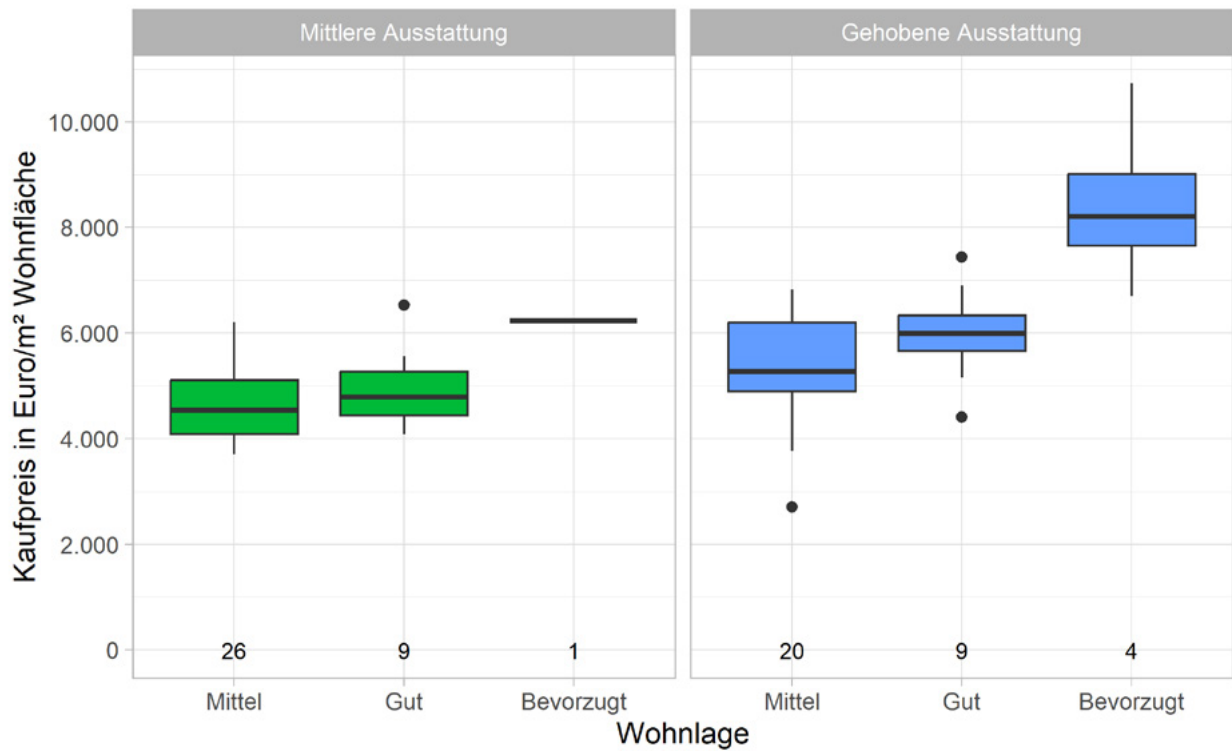
Abbildung 5.12: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1991 – 2000**Abbildung 5.13:** Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2001 – 2010

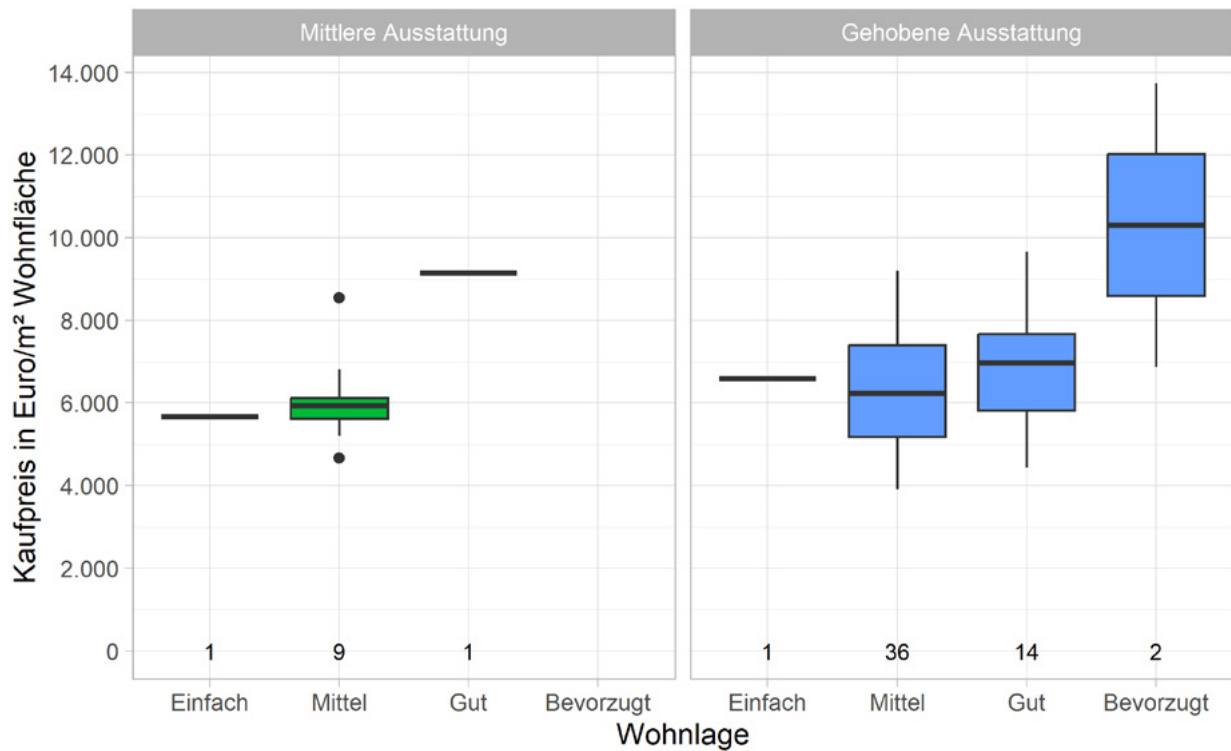
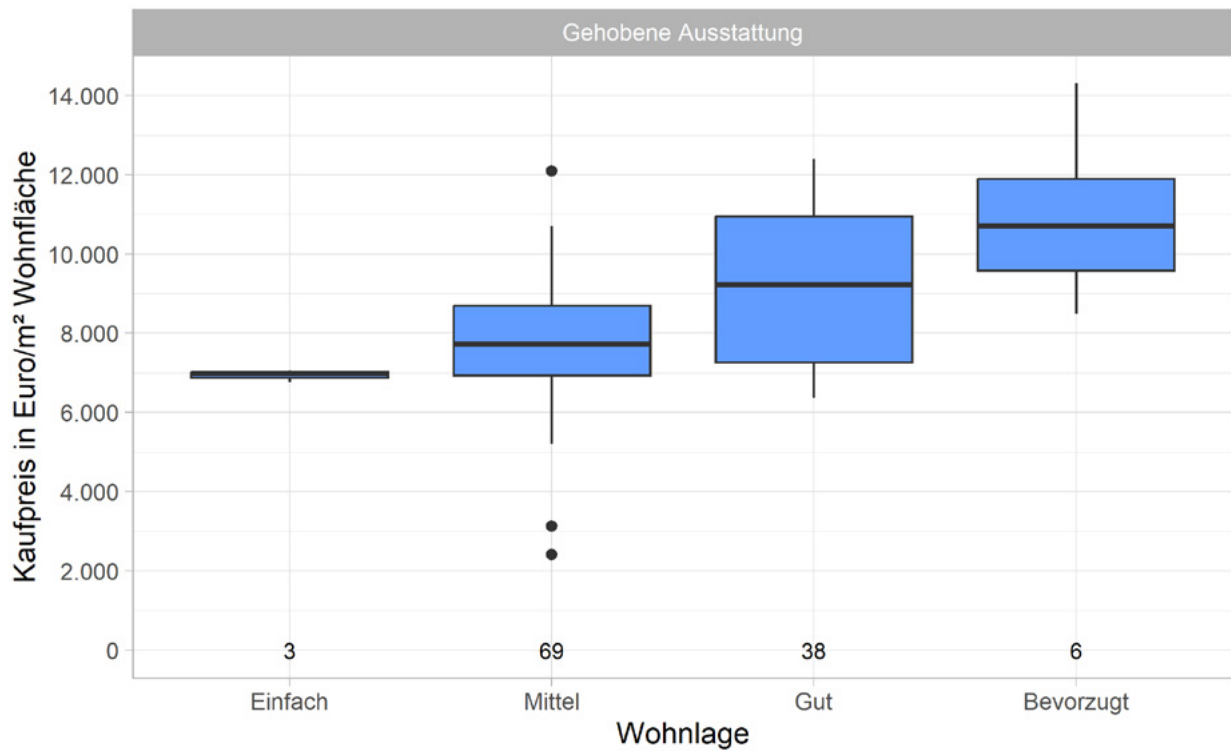
Abbildung 5.14: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2011 – 2020**Abbildung 5.15:** Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2021 – 2027

Tabelle 5.3: Umsätze und Preisspannen (in €/m² Wohnfl.) von Wohnungseigentum in den Stadtbezirken

Gemarkung	Baujahr bis 1945			Baujahr nach 1945			Neubau		
	Anzahl *	Minimum	Maximum	Anzahl *	Minimum	Maximum	Anzahl *	Minimum	Maximum
Stg.-Mitte	25	2.637	6.316	61	2.760	8.750			
Stg.-West	85	2.356	6.485	103	2.404	8.551	10	8.862	12.287
Stg.-Nord	6	3.907	8.434	62	3.548	13.745	25	6.930	14.322
Stg.-Ost	54	2.128	7.235	98	2.026	9.662	3	8.488	9.755
Stg.-Süd	73	1.431	8.139	63	1.400	8.116			
Bad Cannstatt	63	1.400	5.404	131	2.260	6.299	6	7.590	9.965
Birkach				24	2.471	6.702			
Botnang	2			54	1.824	6.093	5	5.743	8.063
Degerloch	16	3.542	7.975	57	2.892	8.757	8	8.026	12.404
Feuerbach	17	2.740	4.842	58	2.381	6.843	10	2.410	8.948
Hedelfingen	1			10	2.719	4.325			
Heumaden	2			64	2.273	6.711			
Hofen	1			62	2.000	4.612			
Kaltental	4	1.791	3.438	15	3.086	4.954			
Möhringen	3	3.473	4.370	114	1.882	7.440	3	6.766	7.957
Mühlhausen				24	2.219	4.826	2		
Münster	3	2.879	3.917	14	1.885	5.353			
Obertürkheim	5	2.239	3.397	22	1.789	5.833			
Plieningen				73	952	5.525	8	5.200	7.757
Riedenberg				23	2.803	5.661			
Rohr	1			43	2.543	5.538	7	5.302	7.235
Rohracker	1			10	2.598	4.678			
Rotenberg				1					
Sillenbuch				37	2.220	7.745	9	8.642	10.967
Stammheim	2			38	2.500	5.658			
Uhlbach	1			10	2.319	4.553			
Untertürkheim	13	1.758	4.913	26	2.538	5.132			
Vaihingen	3	3.906	4.286	71	2.863	7.699	10	7.435	10.053
Wangen	10	2.598	4.545	31	2.237	6.184			
Weilimdorf	4	3.406	4.396	64	2.114	6.549	1		
Zazenhausen				2					
Zuffenhausen	20	2.829	5.983	51	2.192	5.764	8	6.290	7.612

* Dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen.

Tabelle 5.4: Preisspiegel für Neubauwohnungen (soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
Baujahr *	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²
2018	9	7.787	3	8.651								
2019	44	6.606	13	6.348	9	6.789						
2020	115	6.849	43	7.518	15	8.531	5	8.102	1	9.341		
2021	136	6.368	98	6.745	26	7.335	13	8.247				
2022	66	6.005	137	6.800	96	7.605	46	8.488	5	9.555	8	8.235
2023	15	8.512	20	7.938	137	8.054	37	7.569	7	7.318	9	8.061
2024			11	8.619	25	8.470	111	8.477	44	8.202	43	7.617
2025									27	7.666	21	8.361
2026									5	11.700	12	10.755
2027 **											19	8.726

* Jahr der Fertigstellung

** inklusive aller zukünftiger Baujahre

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

5.4 Teileigentum

Tabelle 5.5: Preisspiegel Teileigentum

Nutzung	Baujahr	Anzahl	Nutzflächen in m²		Kaufpreise in €/m² Nutzfläche		
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Mittelwert
Einzelhandel (bis 200 m²)							
	Bis 1945	10	23	125	2.000	10.465	4.088
	1946-2020	8	36	160	2.192	4.069	3.192
Praxis							
	1946-2020	3	85	150	1.412	3.471	2.294
Werkstatt							
	Bis 1945	4	80	140	625	3.312	2.097
	1946-2020	2	68	70	735	2.857	1.796
Lager							
	Bis 1945	3	58	118	949	2.069	1.474
	1946-2020	1	31	31			
Büro							
	Bis 1945	4	58	133	2.195	4.324	3.174
	1946-2020	9	35	259	827	4.408	2.457
Gastronomie							
	Bis 1945	2	73	160	1.194	3.219	2.206
	1946-2020	2	74	119	946	2.731	1.839
Sonstiges							
	1946-2020	4	16	74	1.250	3.041	1.795

5.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Tabelle 5.6: Preisspiegel Gewerbe- und Industriegrundstücke

Nutzung	Baujahr		Anzahl	Nutzflächen in m²		Kaufpreise in €/m² Nutzfläche		Vielfaches		Liegenschafts-zins in % *	
	von	bis		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Geschäfts- haus	1958	2023	5	360	14.880	4.550	18.850	18	26	2,2	4,7
Bürogebäude	1912	2012	10	420	19.220	1.430	7.200	11	21	2,2	7,0
Hotel	2023	2023	1	4.910	4.910	4.950	4.950	20	20	3,5	3,5
Logistik/ Lager	1978	2003	3	490	820	1.220	1.920	15	17	1,0	2,7
Werkstatt- gebäude	1973	1973	1	1.700	1.700	1.640	1.640	10	10	3,9	3,9

* Siehe Hinweise in Kapitel 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 - 12:00 Uhr
und 13:30 - 16:00 Uhr
Fr 9:00 - 12:00 Uhr

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

6 Daten für die Wertermittlung

6.1 Gesetzliche und methodische Grundlagen

6.1.1 Allgemeines

Die zur Verkehrswertermittlung nach den Verfahren der ImmoWertV erforderlichen Daten werden durch Auswertung der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet (§ 12 ImmoWertV). Unterschieden wird zwischen

- Vergleichspreisen (§ 25 ImmoWertV) als Grundlagedaten
- Daten für die Wertermittlung (§ 193 Abs. 5 BauGB)
 - Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB, §§ 13 ff. ImmoWertV)
 - Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 20 ImmoWertV)
 - Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)
 - Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)
 - Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)
 - Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Die Ermittlung und Darstellung dieser Daten ist gesetzliche Aufgabe des Gutachterausschusses. Die nachfolgende Veröffentlichung basiert auf § 196 Abs. 3 BauGB bzw. § 8 Abs. 2 GuAVO BaWü.

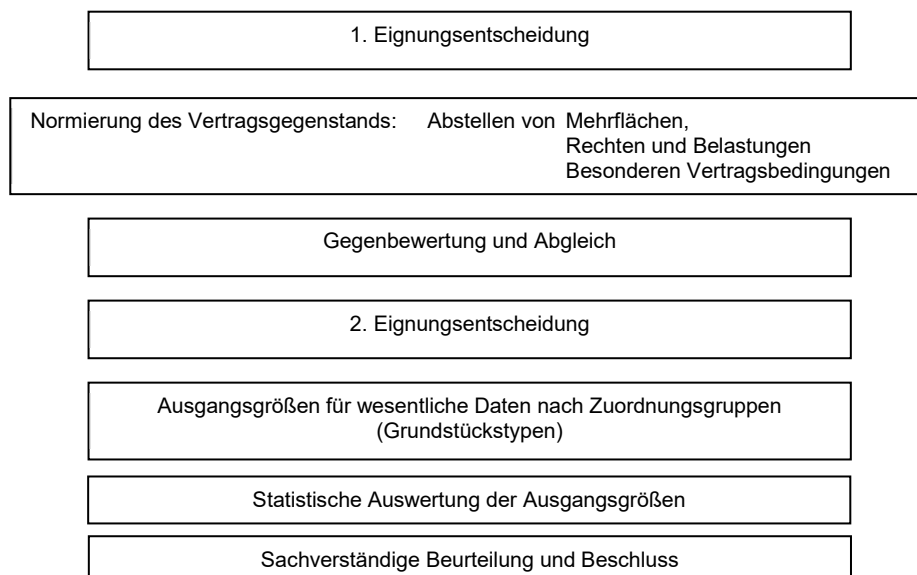
Vergleichspreise stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben und Sachverständigen unter bestimmten Voraussetzungen als Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Diese datenschutzrechtlichen Einschränkungen werden durch die Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten mehr als ausgeglichen.

Die ermittelten Daten binden im Rahmen ihrer Aussagefähigkeit nicht nur den Gutachterausschuss, sondern jeden Sachverständigen im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsvorschriften. Sie entsprechen dem aktuellen Verfahrensstand bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien.

Jeder Sachverständige muss sich bei Verkehrswertermittlungen mit diesen Daten auseinandersetzen, da sie zwar sach- und marktkundig gutachterlich ermittelt, unmittelbar oder mittelbar an die Gegebenheiten des Grundstücksmarkts anknüpfen, bei der Verkehrswertermittlung aber noch der Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstands bedürfen.

6.1.2 Vom Kaufvertrag zur Kaufpreissammlung - Ableitung wesentlicher Daten

Kaufvertrag • Grundstücksbezeichnung • Vertragsdatum • Kaufpreis • Zahlungsbedingungen • Besondere Vertragsverhältnisse • evtl. Hinweis auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	Sonstige Unterlagen • Kartenwerke, Luftbilder • Liegenschaftskataster • Bauleitplanung • Grundstücks- und Gebäudedaten, Bauakten • Wertermittlungen • Daten für die Wertermittlung	Fragebogen Verkaufsunterlagen • Größen- /Flächenangaben • Ausstattungsmerkmale • Unterhaltungszustand • Besonderheiten
---	--	--



6.1.3 Datengrundlage und Modellbezug

Bei den Vergleichspreisen beschränkt sich die Erhebung der Grundstücksmerkmale auf die für statistische Auswertungen zur Ableitung von Verkehrswerten und wesentlichen Daten erforderliche Genauigkeit. So beruht zum Beispiel die Erhebung der Zustandsmerkmale bebauter Grundstücke in der Regel auf vorhandenen Unterlagen und auf Befragungen sowie Eignungsprüfungen.

6.1.4 Anwendungshinweise

Die veröffentlichten Daten gelten jeweils nur für die Wertermittlungsmodelle, nach denen sie abgeleitet wurden. Für die Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren sind zum Beispiel die zugrunde gelegten Kostenkennwerte, das Wertminderungsmodell und der Ansatz der Bodenwerte zu beachten. Bei den Liegenschaftszinsen sind die im Rahmen der Kaufpreisauswertung vorgenommenen Ansätze insbesondere der Mieten, der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauern zu

Für die abgeleiteten Daten für die Wertermittlung nach den Verfahren der ImmoWertV sind die Ableitungsmodelle in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Kenntnis dieser Zusammenhänge ist Voraussetzung für die richtige Anwendung der Daten.

beachten. **Abweichende Wertermittlungsverfahren, aktuelle Marktentwicklungen oder Besonderheiten des einzelnen Grundstücks führen in der Regel zu Modifizierungen der veröffentlichten Daten**, sofern die besonderen Grundstücksmerkmale nicht nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV berücksichtigt werden.

Auf die Hinweise in den nachfolgenden Kapiteln wird verwiesen.

6.2 Vergleichspreise

6.2.1 Allgemeines

Vergleichspreise sind Preise für Grundstücke (unbebaut, bebaut, Wohnungseigentum), die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (§ 25 ImmoWertV).

Sie sind Grundlage für das Vergleichswertverfahren und für die Ableitung von Bodenrichtwerten

und der weiteren Daten für die Wertermittlung. Vergleichspreise dienen auch einer Plausibilitätskontrolle von nach anderen Wertermittlungsverfahren ermittelten Ergebnissen.

Ob und inwieweit Vergleichspreise vorhanden sind, ergibt sich aus dem Inhalt der beim Gutachterausschuss nach § 195 BauGB geführten Kaufpreissammlung.

6.2.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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.

Die Vergleichspreise werden teilweise in anonymisierter Form abgegeben und dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt nach einem standardisierten statistischen Auswertungsverfahren auf der Grundlage von Regressionsberechnungen Vergleichspreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Auswertegruppen sowie für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Zwei-/Dreifamilienhäuser. Bei diesem Vergleichswertverfahren werden bis zu 30 am besten

geeigneten Vergleichsfälle ausgewählt und die Kaufpreise dieser Vergleichsobjekte auf das zu bewertende Objekt umgerechnet. Für andere Objekte wird die Auswahl nach vereinbarten Kriterien getroffen. Sonderauswertungen werden nach besonderen Anforderungen vorgenommen.

Antragsformulare und weitere Informationen zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige sind im Internet erhältlich unter www.stuttgart.de/gutachterausschuss oder über das Sachgebiet WertInformationsSystem des Stadtmessungsamts:

☎ (0711) 216-59566 Fax (0711) 216-950190

Die Auskunft ist gebührenpflichtig:

Vergleichswertverfahren	130,- Euro
Auszugsverfahren	180,- Euro
Sonderauswertungen	nach Zeitaufwand

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 01.01.2025
- 6.5.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für bebaute Grundstücke)
- 6.5.3 Sachwertfaktoren (NHK 2010)
- 6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren 01.01.2025
- 6.5.5 Entwicklung wesentlicher Daten zur Bewertung reiner Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)

6.6 Wohnungs- und Teileigentum

- 6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen 01.01.2025
- 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 09:00 - 12:00 Uhr
und 13:30 - 16:00 Uhr
Fr 09:00 - 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 (Erbschafts-/Schenkungssteuer)

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

Dabei wird eine Auswahl von bis zu zehn Kauffällen 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 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. 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

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

8 Mietspiegel 2025/2026

Der Mietspiegel 2025/2026 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
- Beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Dienststelle Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart, Telefon 0711/216-91381 sowie per E-Mail mietpreis@stuttgart.de

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

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

9 Gebühren

9.1 Gebührensatzung

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

aktuell geltenden Fassung im Internet abrufbar unter: 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 €
<i>Spalte 3:</i> Grundbetrag für 1.100.000 € =	2.570,00 €
<i>Spalte 4 + 5:</i> (1.100.000 € - 500.000 €) * 0,0015 =	+ 900,00 €
<i>Gebühr:</i> Summe Gebühr netto:	3.470,00 €
zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 659,30 €
Gebühr brutto	4.129,30 €

9.2.1 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, Instandhaltungstau) entspricht der Verkehrswert dem Wert für die Gebührentabelle (= 450.000 €).

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

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

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

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

9.2.2 Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen

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

Wert des Grundstücks ohne die Belastung: 950.000 €

Abschlag wegen der Belastung durch das Wohnrecht: - 150.000 €

Verkehrswert: 800.000 €

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 Dreifamilien-Häuser (Juli 2018): 192

Indexwert für Dreifamilien-häuser (Januar 2020): 210

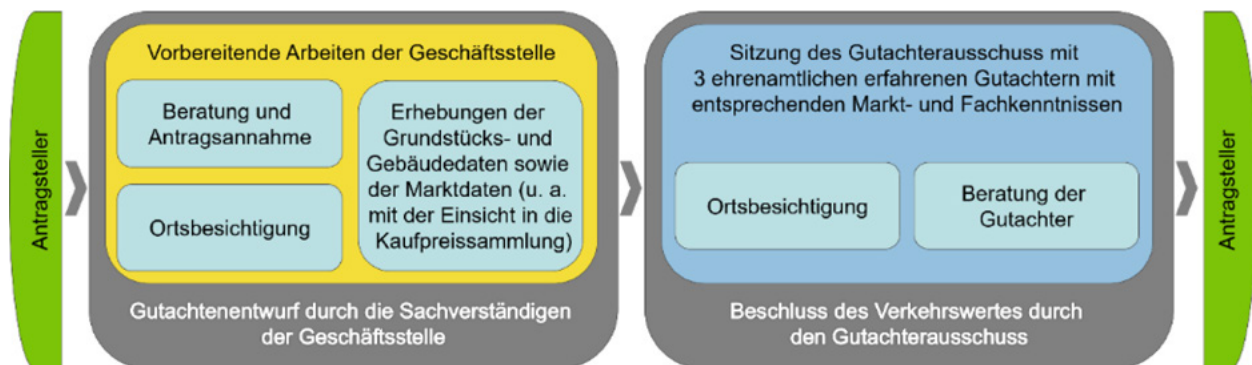
Spalte 1 + 2: Auf Basis des Indexes ergibt sich eine allgemeine Preissteigerung von ca. 9,4% ($= 210/192 * 100 - 100$) und ein Wert nach § 3 GAGS von rund 1.586.000 € ($= 1.450.000 * 1,09375$).

Spalte 3: Grundbetrag für 1.586.000 € = 2.570,00 €

Spalte 4 + 5: $(1.586.000 € - 500.000 €) * 0,0015 = + 1.629€$

<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

Stuttgart	Kronenstraße 20 70173 Stuttgart	☎ (0711) 216-59576 wertermittlung@stuttgart.de www.stuttgart.de/gutachterausschuss
Böblingen und Schönbuchgemeinden	Marktplatz 16 71032 Böblingen	☎ (07031) 669-3236 gutachterausschuss@boeblingen.de www.boeblingen.de
Stadt Esslingen am Neckar	Ritterstraße 17 73728 Esslingen	☎ (0711) 3512-2557 gutachterausschuss@esslingen.de www.esslingen.de
Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen	Uhlbergstraße 33 70794 Filderstadt	☎ (0711) 7003-611 gutachterausschuss@filderstadt.de www.filderstadt.de
Gerlingen	Rathausplatz 1 70839 Gerlingen	☎ (07156) 205-7207 www.gerlingen.de
Kornwestheim	Jakob-Sigle-Platz 1 70806 Kornwestheim	☎ (07154) 202-0 gutachterausschuss@kornwestheim.de www.kornwestheim.de
Leonberg	Belforter Platz 1 71229 Leonberg	☎ (07152) 990-3119 gutachterausschuss@leonberg.de www.leonberg.de
Ludwigsburg und Umgebung	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	☎ (07141) 910-2256 gutachterausschuss@ludwigsburg.de www.ludwigsburg.de
Ostfildern	Otto-Vatter-Straße 12 73760 Ostfildern	☎ (0711) 3404-414 gutachterausschuss@ostfildern.de www.ostfildern.de
Sindelfingen und Magstadt	Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	☎ (07031) 94-543 gutachterausschuss@sindelfingen.de www.sindelfingen.de
Strohgäu	Am Laien 1 71254 Ditzingen	☎ (07156) 164-361 gutachterausschuss@ditzingen.de www.ditzingen.de
Unteres Remstal	Marktplatz 1 70734 Fellbach	☎ (0711) 5851-250 gutachterausschuss@fellbach.de www.fellbach.de
Waiblingen/Korb	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	☎ (07151) 5001-1203 gutachterausschuss@waiblingen.de www.waiblingen.de

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

Stadtmessungsamt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

GRUNDSTÜCKSWERTE,
GRUNDBUCHEINSICHTSSTELLE,
KARTEN, GEODATEN UND
VERMESSUNGEN



Landeshauptstadt Stuttgart
Kundenzentrum Stadtmessungsamt

Kronenstraße 20, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711 / 216 - 5 96 01

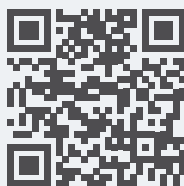
Telefax: 0711 / 216 - 95 01 92

E-Mail: stadtmessungsamt@stuttgart.de

Öffnungszeiten: Mo - Do 9:00 - 12:00 Uhr
und 13:30 - 16:00 Uhr

Fr 9:00 - 12:00 Uhr

(und nach Vereinbarung)



[stuttgart.de/
stadtmessungsamt](http://stuttgart.de/stadtmessungsamt)