

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Grundstücks- marktbericht 2026

Immobilienmarkt 2025
Daten für die Wertermittlung 2026/2027



STUTTGART



Grundstücksmarktbericht 2026

Daten für die Wertermittlung 2026/2027

Veröffentlichungsdatum: 23. Juni 2026

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	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
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:	Antragsannahme	☎ (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

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Angaben wurden mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Irrtümer, Abweichungen aufgrund nachträglich bekannt gewordener Umstände sowie Änderungen infolge neuer Auswertungen oder fortgeschriebener Marktentwicklungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. ©

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

Kartenausschnitte: Stadtmessungsamt Stuttgart

Titelbild: SMG Stuttgart Marketing GmbH - Sarah Schmid

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	Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für bebaute Grundstücke)	40
6.5.2	Werte für exemplarische bebaute Grundstücke	40
6.5.3	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	40
6.5.4	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	40
6.5.5	Entwicklung der Datenstruktur und Auswerteergebnisse reiner Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)	40
6.6	Wohnungs- und Teileigentum	40
6.6.1	Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen	40
6.6.2	Wertanteile für Garagen und Stellplätze bei Wohnungs- und Teileigentum	40
6.6.3	Wertverhältnis Eigentumswohnungen zu Mehrfamilienhäusern	40
6.6.4	Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum zu Wohnungserbbaurecht	40
6.6.5	Umrechnungskoeffizienten Baujahr und Wohnfläche	40
6.7	Definition der Wohn- und Geschäftslagen	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 mehr als 1 Jahr zurückliegenden Stichtag	43
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 Marktkenntnis und Objektivität verpflichtet. Er wird dabei wesentlich durch die ihm vorbehaltenen Kenntnisse aller Kaufverträge unterstützt (s. Abb.

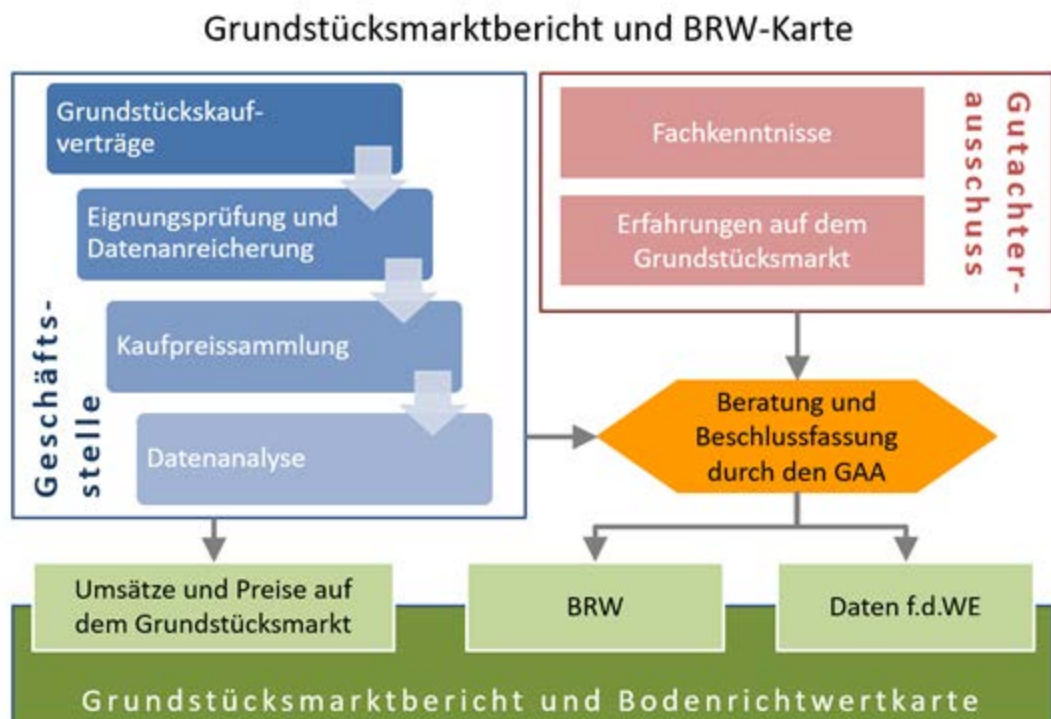
unten). Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht.

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, 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 2025 berichtet. Dieser Bericht war u. a. Grundlage der Beratungen und Beschlüsse des Gutachterausschusses vom 03.03., 05.03 und 16.04.2026 über die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte und die Daten für die Wertermittlung. Er gestattet zwar einen allgemeinen Einblick in den Grundstücksmarkt, ist aber zur konkreten Wertermittlung nicht geeignet.

Hilfen zur Wertermittlung bietet dagegen das Kapitel 6 dieses Heftes mit den dort veröffentlichten Daten wie Vergleichsfaktoren, Zeitreihen und Umrechnungsfaktoren sowie weiteren Hinweisen zur Anwendung dieser Daten und auf weitere Veröffentlichungen wie z. B. Bodenrichtwerte.



2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit rd. 605.000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km² das Zentrum der Metropolregion Stuttgart mit ca. 5,5 Millionen Einwohnern. Der Zuständigkeitsbereich und die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beziehen sich damit auf den Kern eines wesentlich größeren Wirtschaftsraums.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stuttgart beträgt rd. 443.000, wovon rd. 276.580 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag im April 2026 in Stuttgart bei 7,2 Prozent und in der Region im April 2026 zwischen 4,5 Prozent und 5,7 Prozent.



Immobilienmarkt

Mit insgesamt 5.412 Verkäufen wurden im Jahr 2025 beim Gutachterausschuss wieder mehr Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (+10,9 Prozent). Die Transaktionen lagen damit erstmals seit 2021 wieder über dem Zehnjahresdurchschnitt von 5.069. Der Geldumsatz hingegen stieg nur moderat an. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich dieser um 3,1 Prozent auf rund 2,89 Milliarden Euro und lag damit weiterhin unter dem langfristigen Mittel von 3,48 Milliarden Euro.

Die positive Entwicklung bei den Kauffallzahlen lässt sich nicht in allen Teilmärkten gleichermaßen beobachten. Bei den unbebauten Grundstücken nahm die Zahl der Verkäufe zwar um 3,9 Prozent zu, lag mit 478 Kauffällen jedoch weiterhin unter dem Zehnjahresmittel von 582. Der Geldumsatz stieg in diesem Teilmarkt um 8,8 Prozent auf rund 99 Millionen Euro, blieb jedoch ebenfalls deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 216 Millionen Euro.

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke wurden 1.093 Kauffälle registriert, was einem Anstieg von 11,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Geldumsatz ging hier jedoch leicht um 0,4 Prozent zurück und betrug rund 1,52 Milliarden Euro. Innerhalb dieses Segments zeigt sich insbesondere bei Geschäfts- und Bürogebäuden eine erhöhte Marktdynamik: Hier wurden 36 Objekte gehandelt, was einer Steigerung um 44 Prozent entspricht. Der Geldumsatz belief sich in diesem Bereich auf

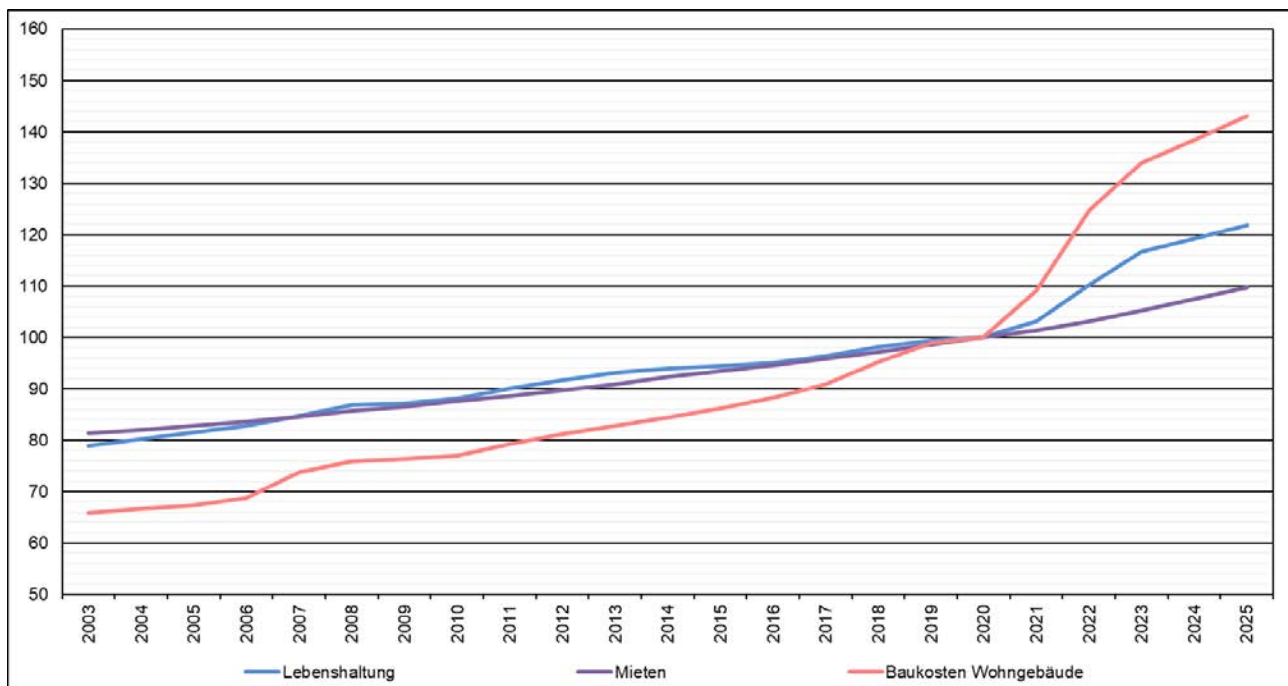
337 Millionen Euro, blieb jedoch gegenüber dem Vorjahr zurück (-12,8 Prozent).

Deutlich gestiegen sind sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch der Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum. Die Kauffallzahlen erhöhten sich auf 3.759 Transaktionen (+11,3 Prozent, ohne Erbbaurechte). Parallel dazu stieg der Geldumsatz ebenfalls um 11,7 Prozent auf rund 1,25 Milliarden Euro und lag damit über dem Zehnjahresdurchschnitt von 1,18 Milliarden Euro (jeweils ohne Erbbaurechte).

Insbesondere im Neubausegment der Eigentumswohnungen zeigte sich eine Belebung. Im Jahr 2025 wurden 162 Neubauwohnungen verkauft, was einem Anstieg von 32,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Wiederverkauf wurden 3.122 Eigentumswohnungen gehandelt (+10,4 Prozent).

Bei den Kaufpreisen zeigt sich insgesamt eine weitgehend seitwärts gerichtete Entwicklung. Über das gesamte Stadtgebiet lag der durchschnittliche Preis einer Neubauwohnung bei 8.236 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, während Eigentumswohnungen im Wiederverkauf durchschnittlich 4.226 Euro je Quadratmeter erzielten.

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 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 2025 sowie die Erwartungen für 2026, wie sie bei den Gutachterausschüssen im Januar 2026 erhoben wurden.

Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2025 und Prognose 2026																				
	unbebaute Grundstücke								bebaute Grundstücke											
	individuelle Bauweise		Geschosswohnbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum											
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
Deutschland – „Big 8“																				
Berlin	→	→	→	→	→	→	↘	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗	↗	→	↗
Düsseldorf	→	→	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→
Frankfurt a.M.	↗	↗	→	↗	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Hamburg	↗	•	→	•	→	•	•	•	↗	•	→	•	↗	•	→	•	↗	•	→	•
Köln	↘	→	→	→	↘	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Leipzig	↘	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→
München	↗	•	→	•	→	•	→	•	↗	•	→	•	↗	•	↑	•	↗	•	→	•
Stuttgart	→	→	↘	→	→	→	↘	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→
Baden-Württemberg																				
Freiburg	↗	→	↗	→	→	→	↘	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→
Heidelberg	→	→	↘	→	→	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↘	→
Heilbronn	↘	•	→	•	•	•	•	•	↗	•	↘	•	↘	•	→	•	→	•	↘	•
Karlsruhe	↗	→	↗	→	→	→	•	•	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→
Mannheim	↗	→	↓↓	→	↗	→	↓↓	→	↘	↗	↗	→	↘	→	↓	→	↘	→	→	→
Tübingen	↗	→	↑	↗	→	→	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→

Quelle: Markt für Wohnimmobilien 2025 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2026 (Deutscher Städtetag, Mai 2026, Zeitpunkt der Umfrage: Januar 2026)

Stuttgarter Immobilienbarometer 2025/2026			
Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden 2025 gegenüber 2024	Preisentwicklung p.a.	
		2025 gegenüber 2024	Tendenz 2. Quartal 2026*
Bauplätze – ind. Wohnungsbau	→	↓	↘
Bauplätze - Geschosswohnungsbau	↗	↘	↘
Bebaute Grundstücke 1- und 2-Familienhäuser	↑	→	→
3- und Mehrfamilienhäuser	↗	↗	→
Eigentumswohnungen	↑	→	→

* Für energetisch nicht sanierte Objekte können höhere Abschläge anfallen, Angaben beziehen sich auf die Entwicklung für das gesamte Jahr

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 Immobilienmarktanalyse und Wertermittlung des Stadtmessungsamts eingerichtet. Nach § 8 GuAVO obliegt der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden u. a. die Einrich-

tung 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

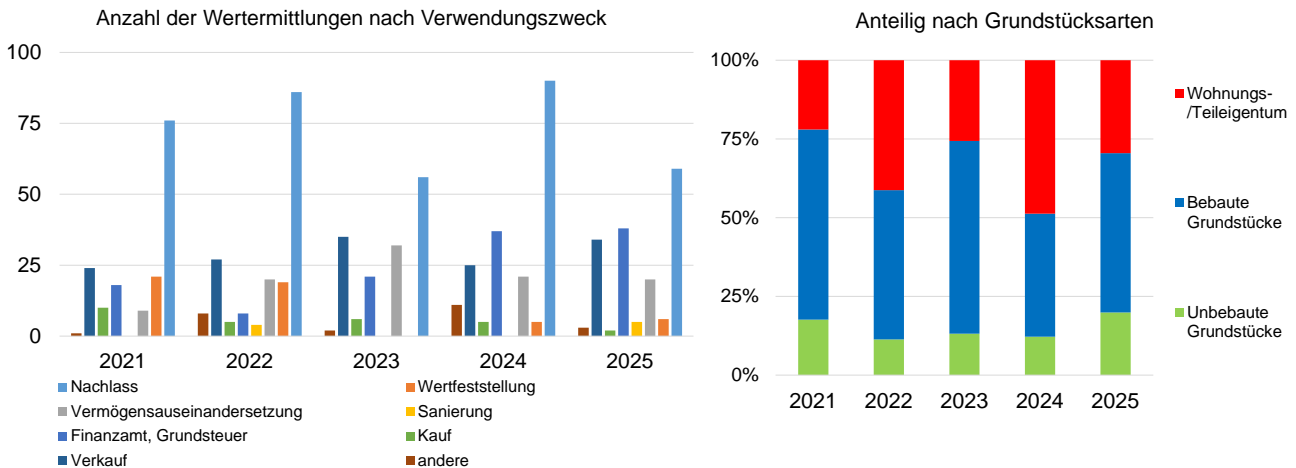
- **Bodenrichtwerten**
- **Vergleichsfaktoren**
- **Indexreihen**
- **Umrechnungskoeffizienten**
- **Sachwertfaktoren**
- **Liegenschaftszinssätzen**

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

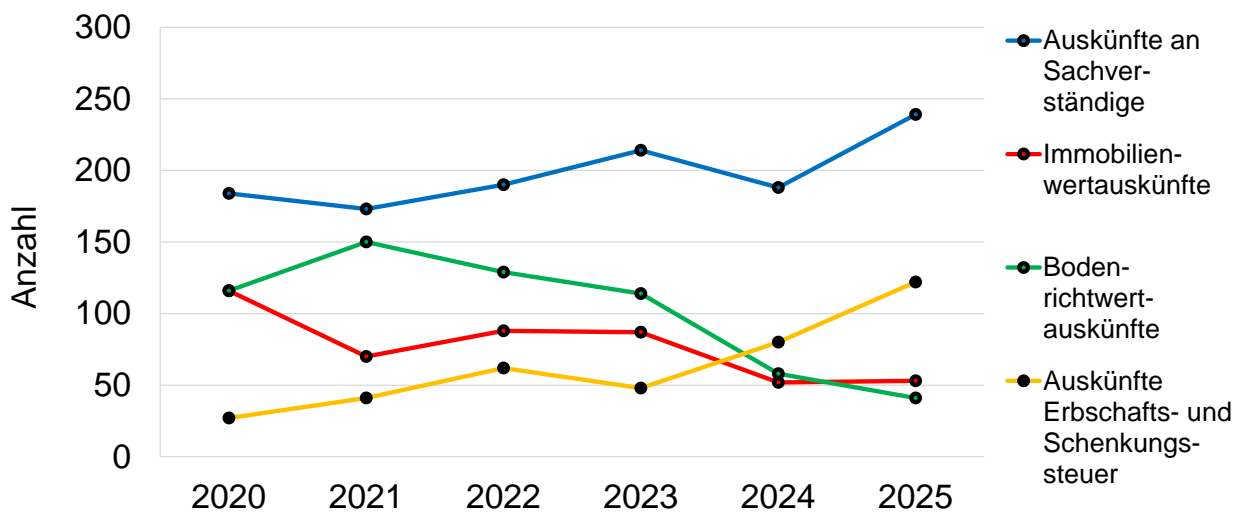
Einen Überblick über die Anzahl und die Art der bewerteten Grundstücke geben die Tabellen in diesem Kapitel.

Wertermittlungen des Gutachterausschusses 2020 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Gutachten	169	172	156	168	169
Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €	151	176	137	107	129



Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2020 – 2025



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 26.10.2025 bis 25.10.2029)

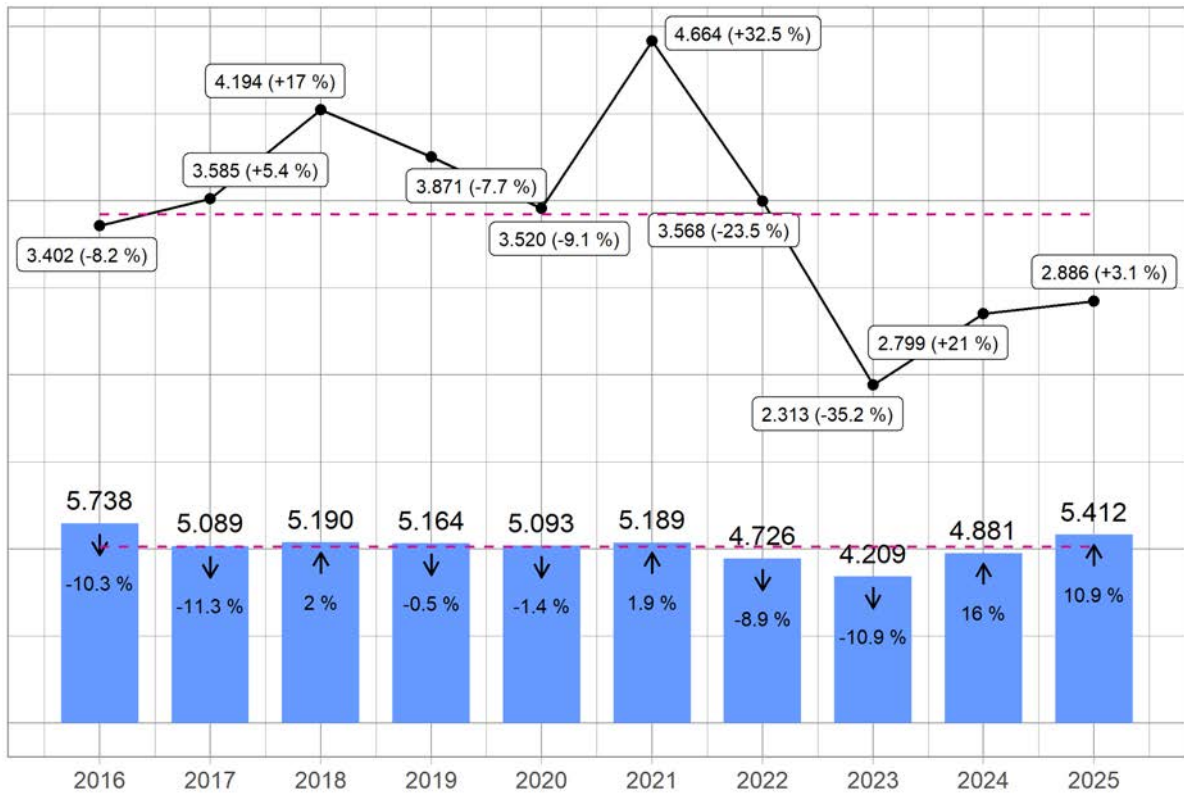
Vorsitzender	Dipl.-Ing. Günter Siebers , Stadtdirektor
Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter	Dipl.-Ing. Steffen Bolenz , Abteilungsleiter Immobilienbewertung
	Prof. Jörn Freise , Ltd. Stadtvermessungsdirektor a. D.
	Dipl.-Ing. Dirk Karge , Immobilienmakler
	Dipl.-Ing. Beate Klostermann , Architektin, 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. (FH) Günter Wattig , MRICS, Geschäftsführer a. D., CIS HypZert
Dipl.-Ing. (FH) Rolf Zimmermann , Bereichsleiter, HypZert (F/M)	
Gutachter/ Gutachterin	Julia Aichinger , Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
	Christian Brokate , Rechtsanwalt, Vorstand einer Baugenossenschaft
	Dr. Jochen Brust , Landwirt, Kreisvorsitzender Bauernverband Stuttgart
	Dr. Toni Caesperlein , Zertifizierter Immobiliengutachter, Geschäftsführer
	Dipl.-Wirtsch.-Ing. Georg Charlier , FRICS, Niederlassungsleiter
	Kai Claus , Immobilienfachwirt, Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Thomas Ebner , Reg.BauM., Freier Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. (FH) Aino Ellsäcker , Immobiliensachverständige, Architektin
	Sandy Förster , Prokuristin Immobilienvermittlung
	Dipl.-oec. Robin Frank , Geschäftsführer Immobilienvermittlung a. D.
	Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Klaus Grimmeissen , Beratender Ing., Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Peter Hihn , Ö.b.u.v. Sachverständiger
	Björn Holzwarth , Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Sigrun Kiderlen , Freie Architektin
	Dipl.-Ing. (FH) Gabriele Koch , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige, Stadtplanerin
	Dipl.-Ing., M.Sc. Levin Koch , Architekt
	Dipl.-Ing. Nini Lehwald , Freie Architektin, Ö.b.u.v. Sachverständige
	Dipl.-Betw. Frank Leukhardt , Geschäftsführer
	Dipl.-Ing. Gabriele Munk , Architektin, Stadtplanerin, Stadträtin
	Birgit Niemeyer , Architektin AKBW, CIS HypZert, Abteilungsleiterin Immobilienbewertung
	Dipl.-Ing. Franz Ondra , Freier Architekt, Geschäftsführer
	Jürgen Sauer , Leitender Angestellter, Stadtrat
	Dipl.-Ing. Beate Schiener , Stadtplanerin, Stadträtin
	Philipp Schwarz , Leiter des Planungsamtes
	Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp , Architektin, Stadtplanerin
	Dr. Carl-Christian Vetter , Geschäftsführer, Stadtrat
Ulrich Wecker , Jurist, Vereinsgeschäftsführer	
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

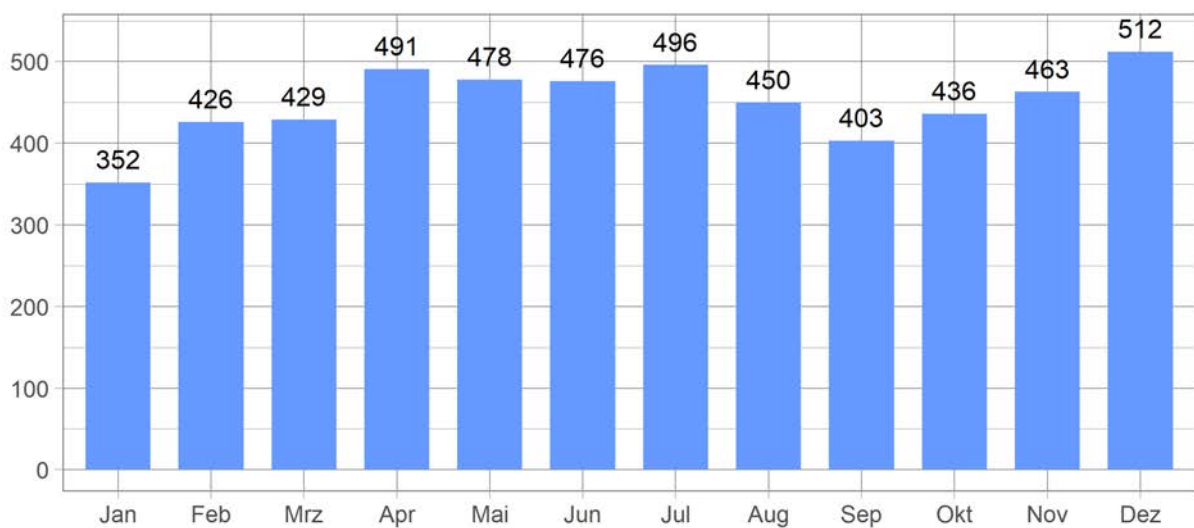


Abbildung 4.3: Anzahl der Verkäufe nach Grundstücksarten

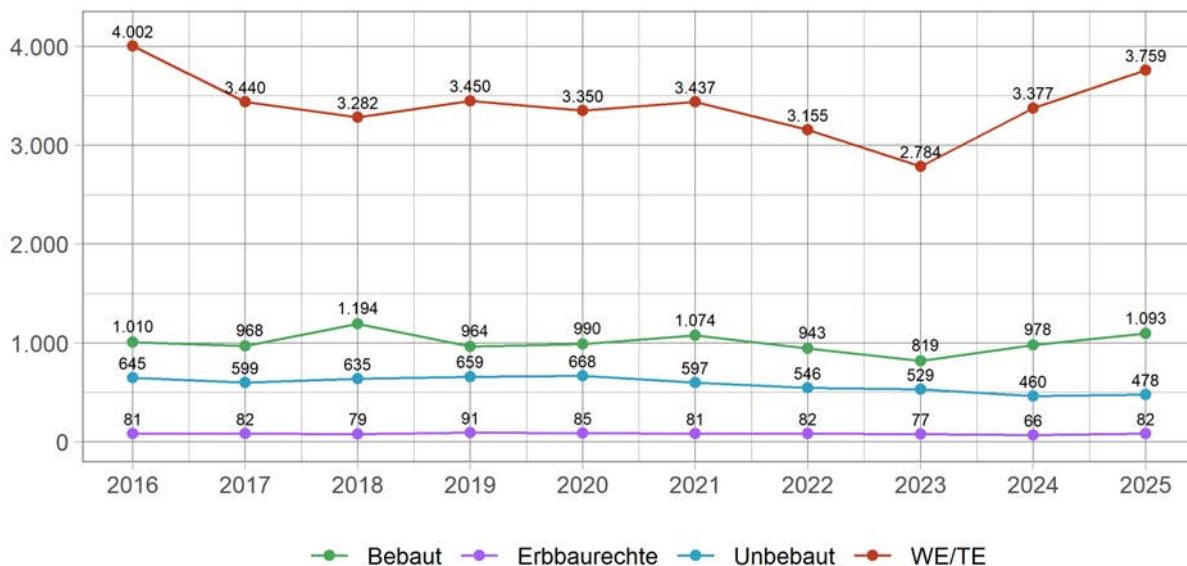


Abbildung 4.4: Geldumsatz (in Mio. Euro) nach Grundstücksarten

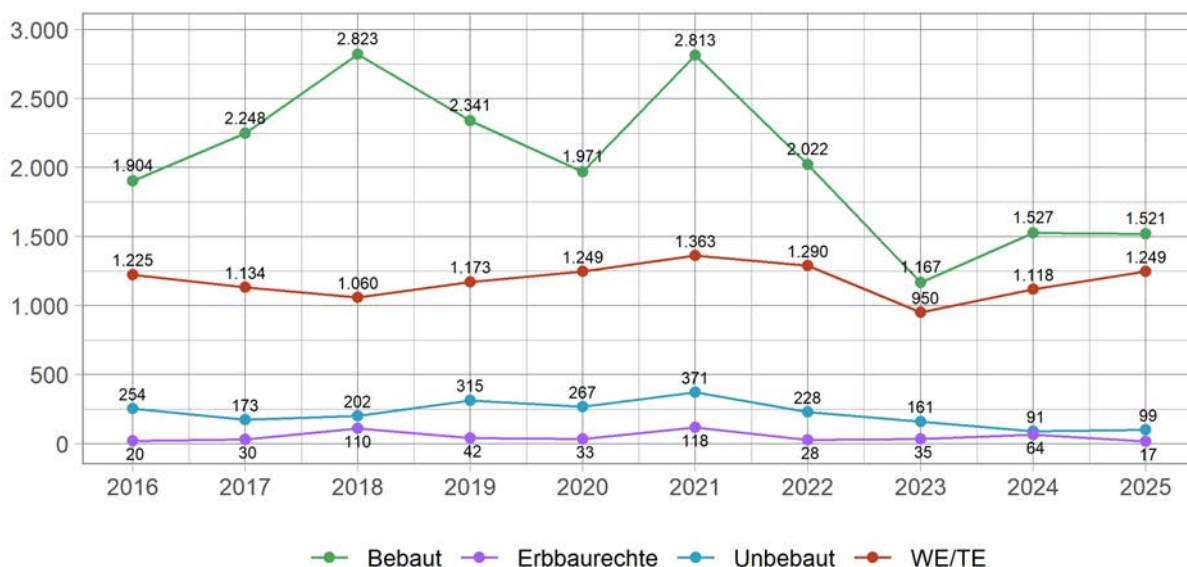


Abbildung 4.5: Grundstücksflächen (in 1.000 m²) nach Grundstücksarten ohne Wohnungs-/Teileigentum

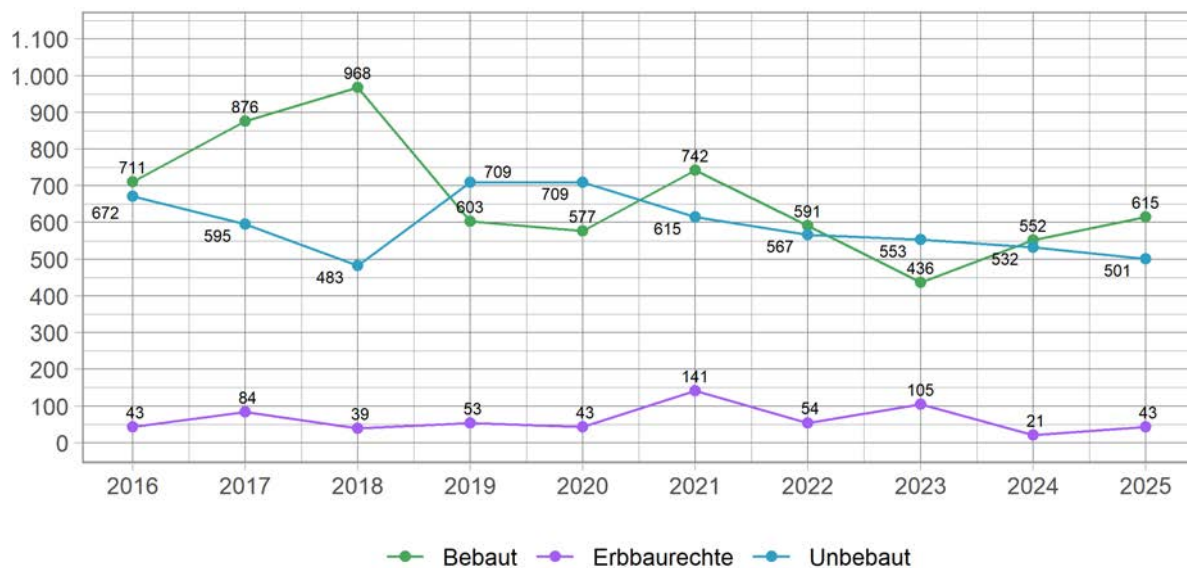
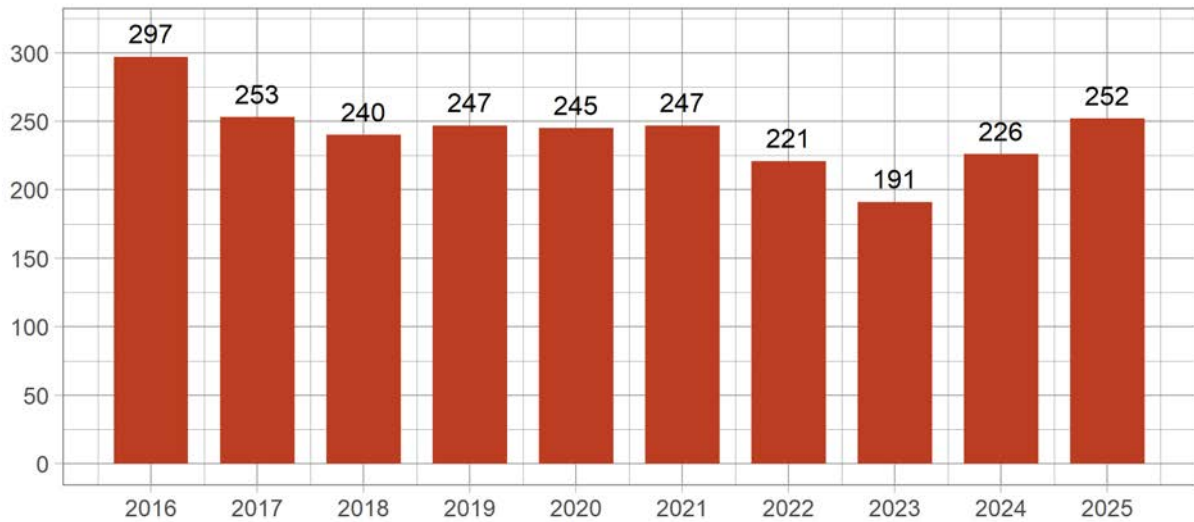


Abbildung 4.6: Wohnungs- und Teileigentum: Wohn- und Nutzflächen (in 1.000 m², einschließl. Erbbaurechte)**Tabelle 4.1:** Umsätze nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauf	5.505	4.867	5.021	5.038	4.948	5.011	4.545	4.091	4.787	5.309
Planungsbedingter Kauf*	37	25	24	15	16	8	3	7	6	1
Erbaueinandersetzung	101	104	72	37	53	47	61	45	23	24
Zugewinnausgleich	20	23	10	12	17	9		6	1	2
Konkurskauf	13	8	4	3	4	8	8	7	12	10
Zwangsversteigerung	24	37	32	33	17	28	34	21	31	31
Erbbaurechtsbestellung	4	4	2	2	2	2	2	4	2	
Sonstiges	34	21	25	24	36	76	73	28	19	35
Gesamt	5.738	5.089	5.190	5.164	5.093	5.189	4.726	4.209	4.881	5.412

* 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

Gemarkung	Bauland *			Landwirtschaftliche Grundstücke		
	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte	3	894	1.764			
Stg.-West				1	1.516	
Stg.-Nord	3	2.016	4.896	1	497	
Stg.-Ost	7	6.417	5.410	16	10.834	507
Stg.-Süd	3	2.668	5.135	6	4.508	418
Bad Cannstatt	6	15.662	9.520	20	18.746	561
Birkach				1	1.080	
Botnang	1	1.005		1	737	
Degerloch	7	4.018	5.062	11	20.262	379
Feuerbach	7	2.300	1.360	18	14.431	621
Hedelfingen	2	651	399	47	30.378	873
Heumaden	5	1.930	2.302	13	8.429	239
Hofen	1	598		5	4.167	138
Kaltental				5	11.943	185
Möhringen	10	24.541	15.902	9	9.601	368
Mühlhausen	1	1.110		7	16.069	224
Münster	1	1.500		7	13.257	314
Obertürkheim	1	53		2	1.643	56
Plieningen	2	1.181	1.872	18	61.508	3.857
Riedenberg				1	1.907	
Rohr	2	408	551	2	893	43
Rohracker				27	32.107	779
Rotenberg				17	16.754	375
Sillenbuch	2	1.974	2.830	9	7.610	195
Stammheim	17	3.556	4.527	20	21.524	554
Uhlbach	2	1.419	1.208	28	25.763	640
Untertürkheim	1	519		17	16.990	486
Vaihingen	10	5.038	8.050	4	3.464	118
Wangen				21	16.382	471
Weilimdorf	7	4.809	5.963	22	28.264	578
Zazenhausen	1	1.227		5	3.835	112
Zuffenhausen	5	2.808	3.660	10	7.664	305
Umsatz 2025	107	88.302	85.475	371	412.763	13.746
Umsatz 2024	119	176.094	127.117	345	359.040	9.943

* Einschließlich Erbbaugrundstücke

Tabelle 4.3: Bebaute Grundstücke und Wohnungs-/Teileigentum - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Bebaute Grundstücke *			Wohnungs-/Teileigentum *	
	Anzahl	Fläche in m ²	Umsatz in Tsd. Euro	Anzahl	Umsatz in Tsd. Euro
Stg.-Mitte	25	15.266	181.328	204	80.593
Stg.-West	67	33.795	204.453	420	145.542
Stg.-Nord	57	35.664	106.961	187	90.643
Stg.-Ost	82	40.230	127.677	317	103.215
Stg.-Süd	70	28.886	95.738	272	90.221
Bad Cannstatt	101	46.224	123.908	422	129.044
Birkach	9	5.827	9.836	51	20.043
Botnang	23	17.580	31.304	96	33.129
Degerloch	36	23.994	38.671	114	51.161
Feuerbach	62	24.289	45.397	182	56.199
Hedelfingen	13	5.239	7.471	32	7.731
Heumaden	20	9.198	16.151	76	23.131
Hofen	12	4.251	8.306	70	17.046
Kaltental	23	10.476	22.687	42	11.148
Möhringen	63	60.322	99.739	229	67.243
Mühlhausen	20	9.700	12.433	50	15.451
Münster	13	10.290	11.745	38	8.820
Obertürkheim	9	27.889	5.560	33	8.753
Plieningen	28	15.287	19.908	104	24.060
Riedenberg	12	8.574	12.990	49	15.110
Rohr	28	15.166	26.470	62	19.601
Rohracker	7	2.174	3.337	25	7.147
Rotenberg	4	2.016	5.743	3	780
Sillenbuch	21	10.251	22.156	61	25.684
Stammheim	34	13.160	26.699	67	19.078
Uhlbach	8	4.256	5.842	6	2.200
Untertürkheim	37	27.344	44.868	76	22.661
Vaihingen	81	41.335	79.750	183	68.747
Wangen	23	8.608	14.960	55	14.278
Weilimdorf	55	70.868	40.597	139	43.584
Zazenhausen	11	2.912	7.193	12	4.926
Zuffenhausen	63	26.794	66.067	140	34.279
Umsatz 2025	1.117	657.865	1.525.945	3.817	1.261.248
Umsatz 2024	1.001	569.815	1.536.725	3.416	1.125.572

* 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

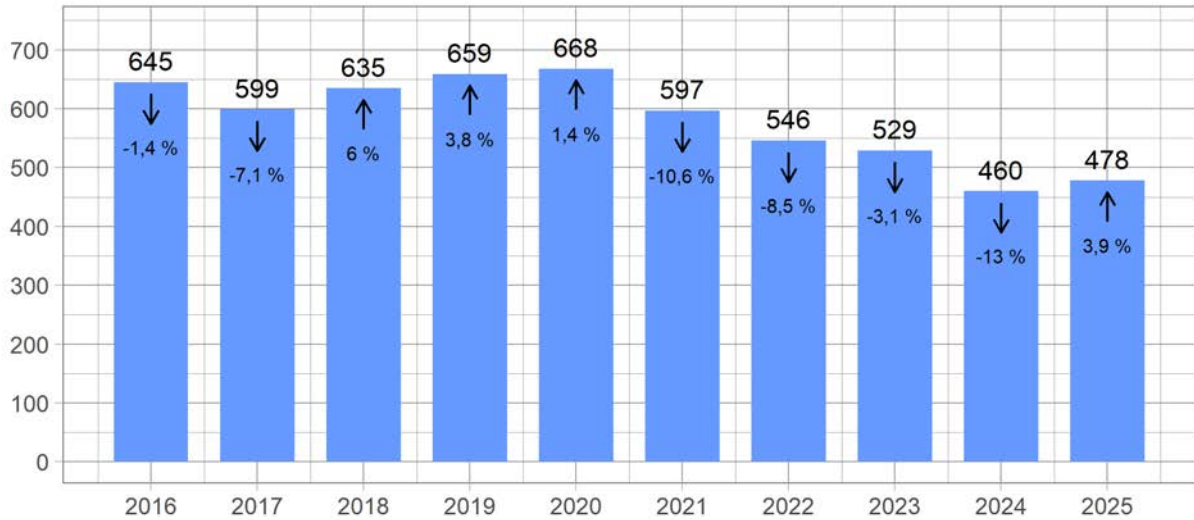
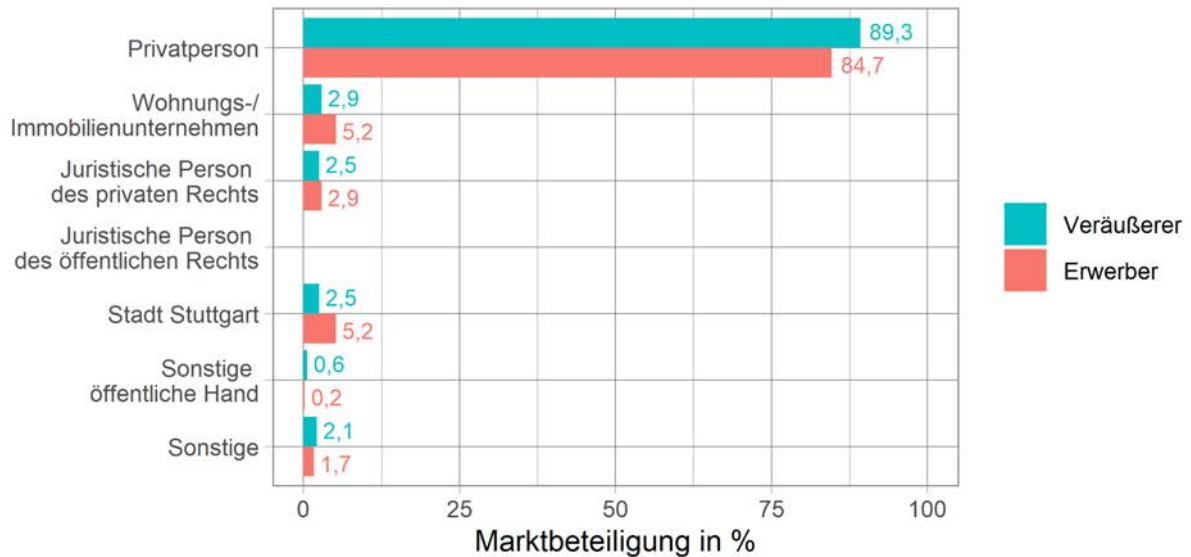


Abbildung 4.9: Geldumsatz (in Mio. Euro)

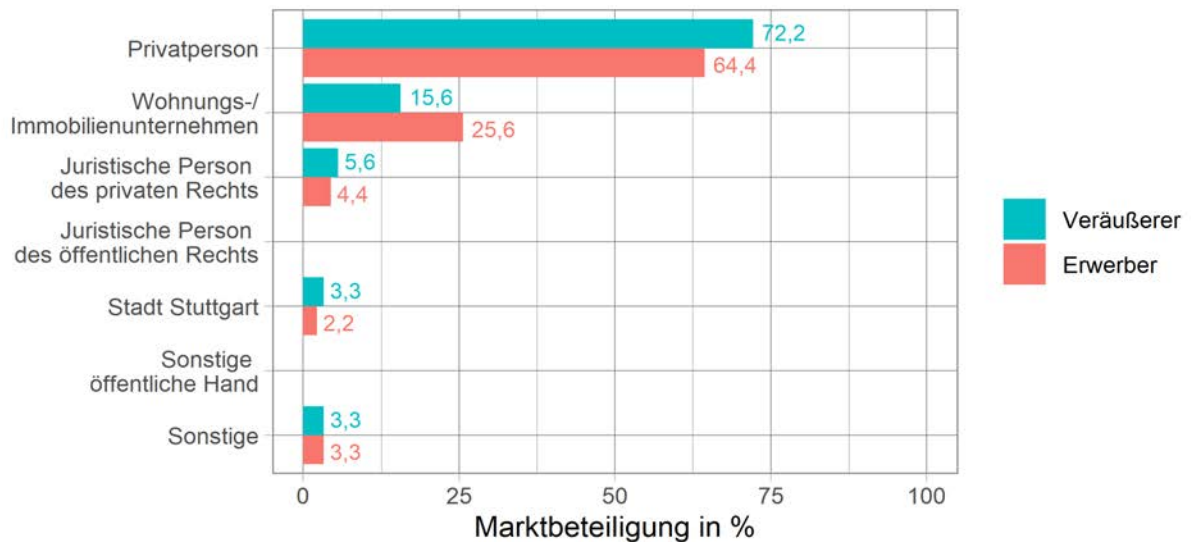


Abbildung 4.10: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)

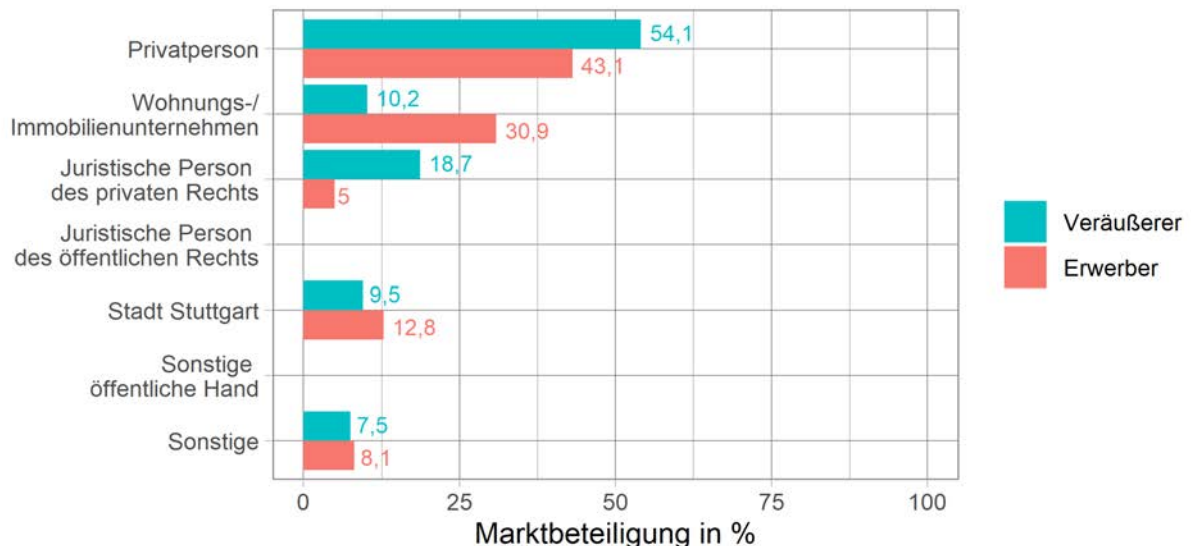


Abbildung 4.11: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe unbebaute Grundstücke

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 m ²	in %	in Mio. Euro	in %
2025	Bauplatz-Wohngebiet	67	14	34,92	7	50,97	51,4
2024	Bauplatz-Wohngebiet	69	15	39,96	7,5	50,99	56,3
2025	Bauplatz-Mischgebiet	20	4,2	25,76	5,1	28,47	28,7
2024	Bauplatz-Mischgebiet	17	3,7	5,60	1,1	7,13	7,9
2025	Bauplatz Kerngebiet	0	0	0,00	0	0,00	0
2024	Bauplatz Kerngebiet	2	0,4	0,31	0,1	4,81	5,3
2025	Bauplatz Gewerbegebiet	3	0,6	2,93	0,6	2,40	2,4
2024	Bauplatz Gewerbegebiet	0	0	0,00	0	0,00	0
2025	Rohbauland	1	0,2	1,11	0,2		
2024	Rohbauland	6	1,3	21,16	4	5,95	6,6
2025	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2024	Bauerwartungsland	0	0	0,00	0	0,00	0
2025	Landwirtschaftliche Grundstücke	371	77,6	412,76	82,4	13,75	13,9
2024	Landwirtschaftliche Grundstücke	345	75	359,04	67,5	9,94	11
2025	Sonstige	16	3,3	23,59	4,7	3,35	3,4
2024	Sonstige	21	4,6	106,13	19,9	11,79	13
2025	Umsatz 2025	478		501,07		99,23	
2024	Umsatz 2024	460		532,20		90,61	

Tabelle 4.5: Bauplätze nach Grundstückstyp

Grundstückstyp *	Jahr									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1- bis 2- geschossig	71	58	77	76	50	47	50	54	50	43
Reihen-, Doppel- Atriumhausbebauung	14	4	25	14	30	30	15	7	20	27
Mehrfamilienhäuser (ggf. mit geringfügigem Gewerbeanteil)	50	51	45	45	58	52	52	15	12	16
Nebenzentren	0	0	0	1	0	1	6	6	0	0
Innenstadt (Geschäftslage)	0	0	1	1	0	0	3	1	2	0
Gewerbegebiete	4	3	3	5	1	5	3	4	0	3
Lagerplatz	0	0	0	0	3	0	0	1	0	0
Industriegebiet	1	4	1	2	5	2	2	4	0	0
Bürogebiet	17	8	3	2	7	7	6	7	0	1
Gesamt	157	128	155	146	154	144	137	99	84	90

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

Tabelle 4.6: Landwirtschaftliche Grundstücke nach Fläche und Nutzungsart

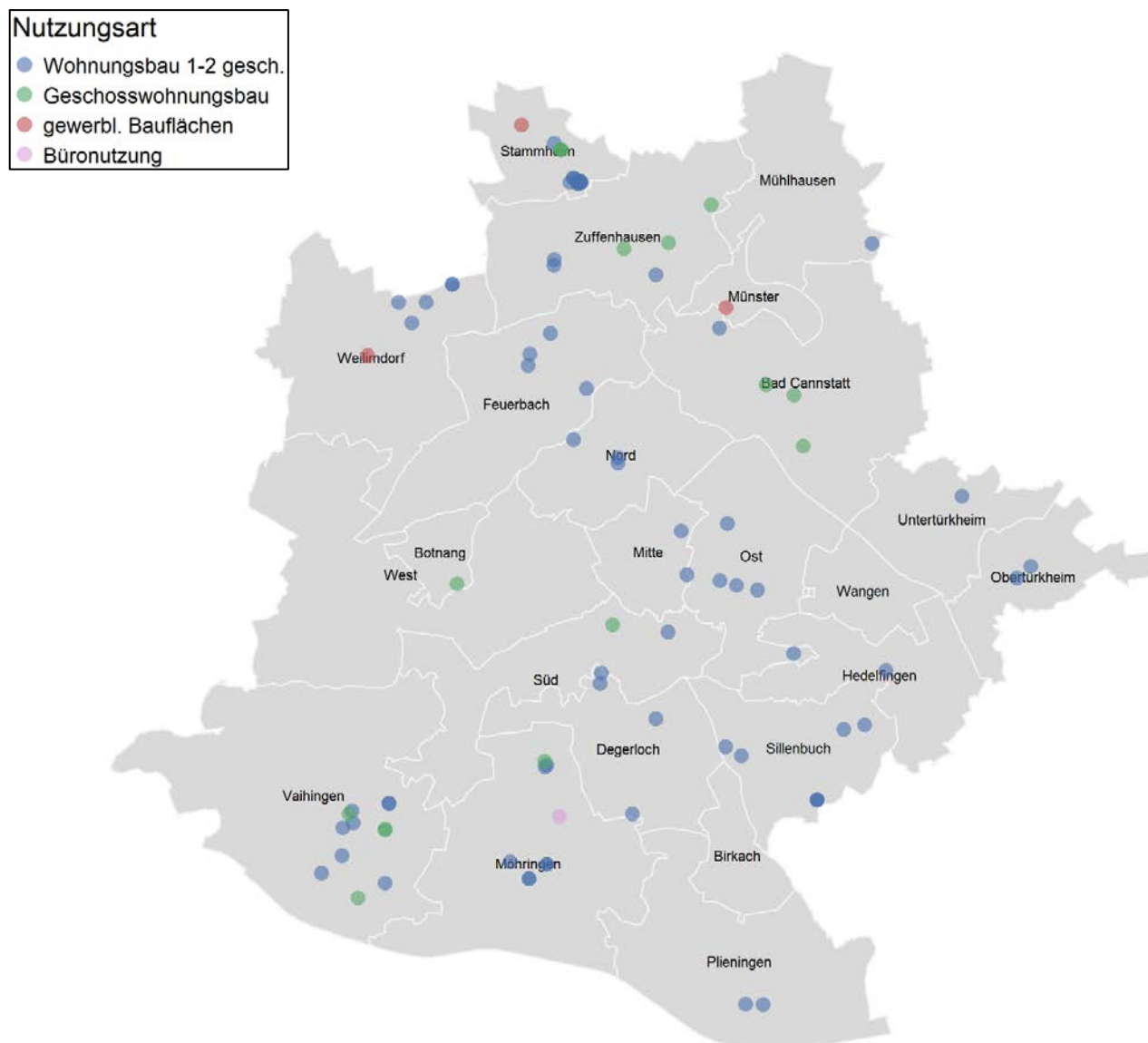
Nutzungsart	Flächen in m ²				
	bis 200	bis 400	bis 1.000	bis 2.000	über 2.000
Acker	1	0	11	12	10
Grünland	3	3	13	9	4
Gartenland	9	25	174	62	6
Dauerkleingärten	1	1	1	0	0
Erwerbsgartenbau	0	0	0	0	0
Rebland	0	0	9	3	6
Wald	1	0	1	1	2
Sonstige	0	0	0	1	2
Gesamtumsatz 2025	15	29	209	88	30
Gesamtumsatz 2024	14	41	169	96	25

Tabelle 4.7: Unbebaute Grundstücke - Umsätze in den Stadtbezirken

Gemarkung	Bauplätze			Rohbau-land	Bauerwartungs-land	Landwirt-schaftliche Grundstücke	Sonstige
	Wohn- & Mischgebiet	Kern-gebiet	Gewerbe-gebiet				
Stg.-Mitte	2	0	0	0	0	0	1
Stg.-West*	0	0	0	0	0	1	0
Stg.-Nord	3	0	0	0	0	1	0
Stg.-Ost	5	0	0	0	0	16	2
Stg.-Süd	2	0	0	0	0	6	1
Bad Cannstatt	4	0	0	0	0	20	2
Birkach	0	0	0	0	0	1	0
Botnang	1	0	0	0	0	1	0
Degerloch	4	0	0	0	0	11	3
Feuerbach	4	0	0	0	0	18	3
Hedelfingen	1	0	0	0	0	47	1
Heumaden	5	0	0	0	0	13	0
Hofen	1	0	0	0	0	5	0
Kaltental	0	0	0	0	0	5	0
Möhringen	9	0	0	0	0	9	1
Mühlhausen	0	0	0	1	0	7	0
Münster	0	0	1	0	0	7	0
Obertürkheim	0	0	0	0	0	2	1
Plieningen	2	0	0	0	0	18	0
Riedenberg	0	0	0	0	0	1	0
Rohr	2	0	0	0	0	2	0
Rohracker	0	0	0	0	0	27	0
Rotenberg	0	0	0	0	0	17	0
Sillenbuch	2	0	0	0	0	9	0
Stammheim	16	0	1	0	0	20	0
Uhlbach	2	0	0	0	0	28	0
Untertürkheim	1	0	0	0	0	17	0
Vaihingen	10	0	0	0	0	4	0
Wangen	0	0	0	0	0	21	0
Weilimdorf	5	0	1	0	0	22	1
Zazenhausen	1	0	0	0	0	5	0
Zuffenhausen	5	0	0	0	0	10	0
Umsatz 2025	87	0	3	1	0	371	16
Umsatz 2024	86	2	0	6	0	345	21

* 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

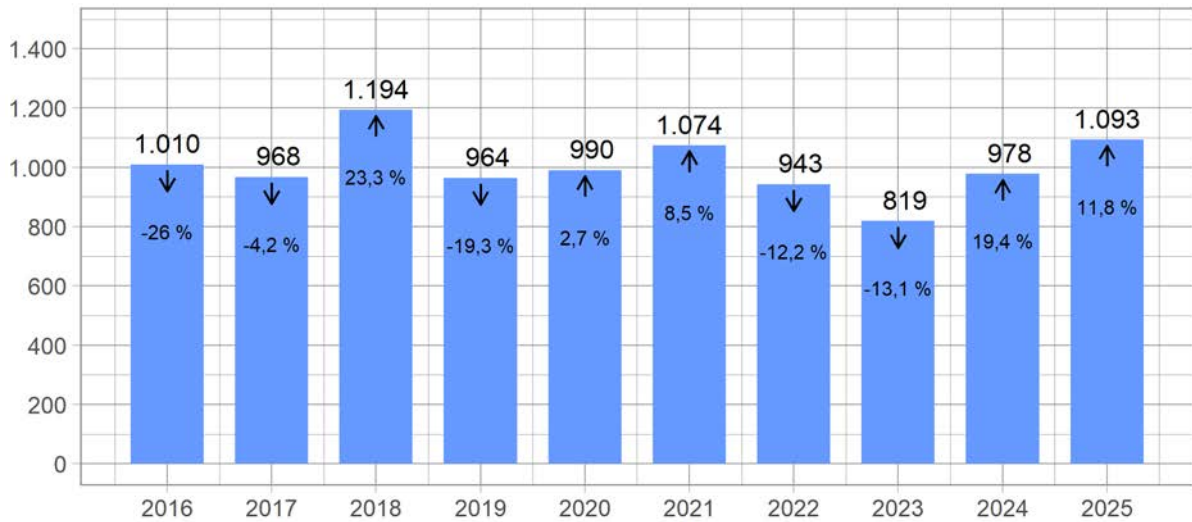


Abbildung 4.16: Geldumsatz (in Mio. Euro)

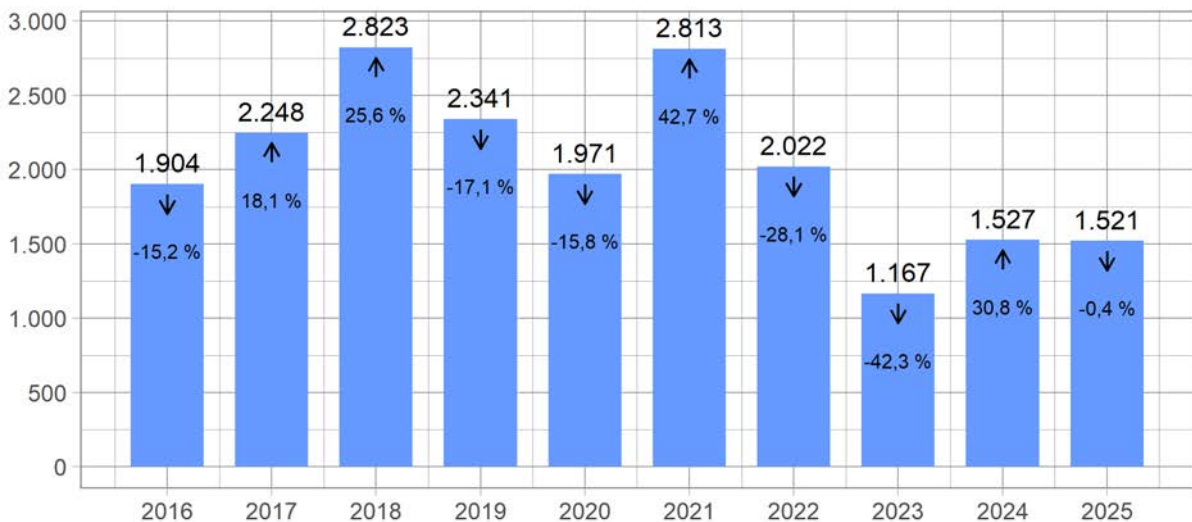
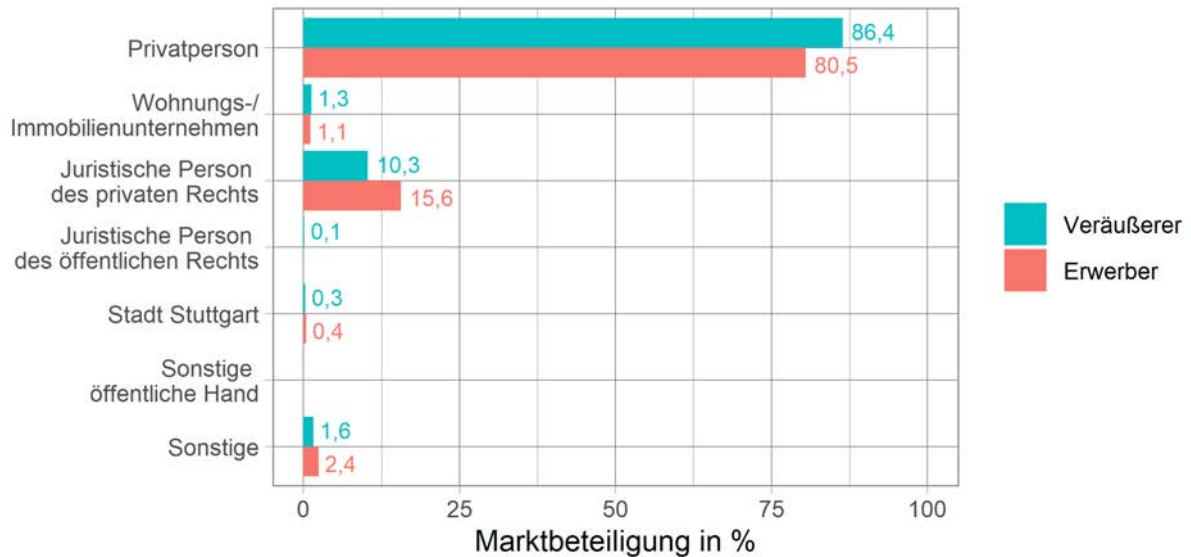
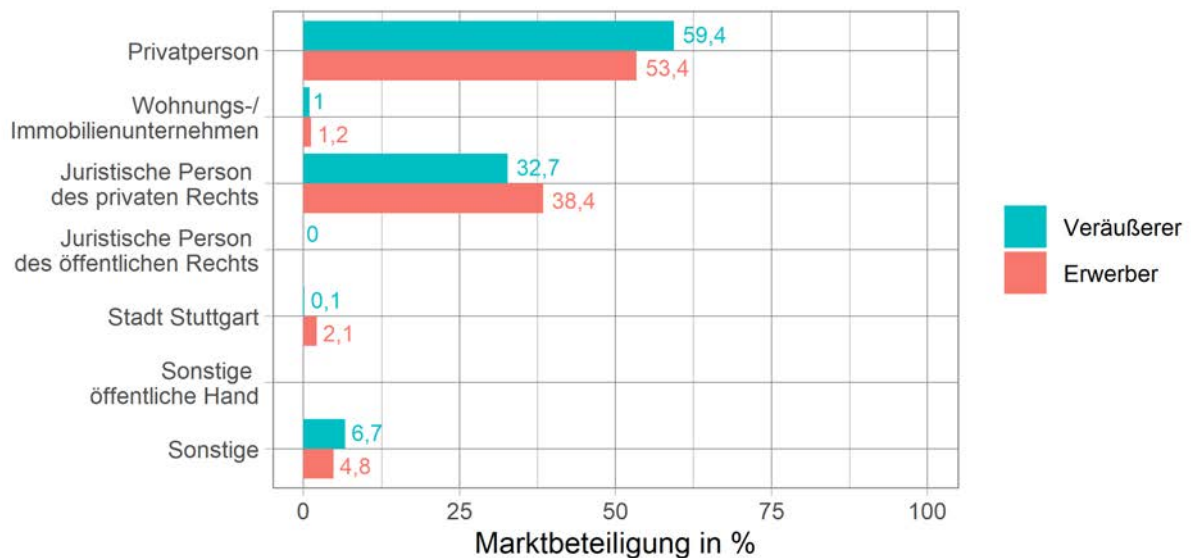


Abbildung 4.17: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)



Abbildung 4.18: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe

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

Abbildung 4.19: Marktbeteiligte - Geldumsatz

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

Tabelle 4.8: Umsätze nach Baujahr und Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl der Transaktionen nach Baujahrsgruppen										Gesamtumsätze			
	vollständig auswertbar					nicht auswertbar *					Anzahl		Preissummen in Mio. Euro	
	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2022	ab 2023	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2022	ab 2023	2024	2025	2024	2025
Einfamilienhaus	25	63	47	31	0	13	23	25	4	10	185	241	162,7	234,7
Reihenhaus	2	21	49	30	1	1	4	12	8	2	130	130	69,1	73,7
Einfamhs. mit ELW	4	23	31	21	0	0	0	1	1	0	84	81	91,4	78,6
Zweifamilienhaus	14	26	28	5	0	15	17	19	1	0	117	125	88,0	92,1
Dreifamilienhaus	11	30	33	0	0	18	24	17	0	0	109	133	90,1	98,1
Mehrfamilienhaus	31	10	34	2	0	50	13	36	5	1	151	182	287,9	264,4
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil <= 20%	15	3	7	0	0	10	1	4	1	0	31	41	60,9	89,2
Mehrfam.hs. gew. Mietanteil 21-50%	15	3	10	1	0	16	2	14	1	0	65	62	109,1	121,4
gemischt genutztes Geb. gew. Mietanteil > 50%	4	1	5	0	0	5	2	7	2	0	28	26	77,7	65,0
Geschäftshaus	1	1	3	4	0	0	0	2	0	0	7	11	179,8	124,3
Bürogebäude	4	1	6	7	0	1	0	2	4	0	18	25	206,7	212,6
Fabrikgebäude	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	2,3	
Logistik-/Lagergebäude	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	6	3	4,9	7,3
Hotel	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	8	2	78,4	32,1
Werkstattgebäude	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	4	3	7,8	10,8
Landwirtschaftl. Gebäude	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1		
Sonstige Gebäude	0	0	0	1	0	3	3	13	6	0	32	26	10,4	14,3
Gesamtumsatz											978	1.093	1.527,2	1.520,9

* 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. Erbbaurechte sind in diesem Kapitel enthalten.

Abbildung 4.20: Anzahl der Verkäufe

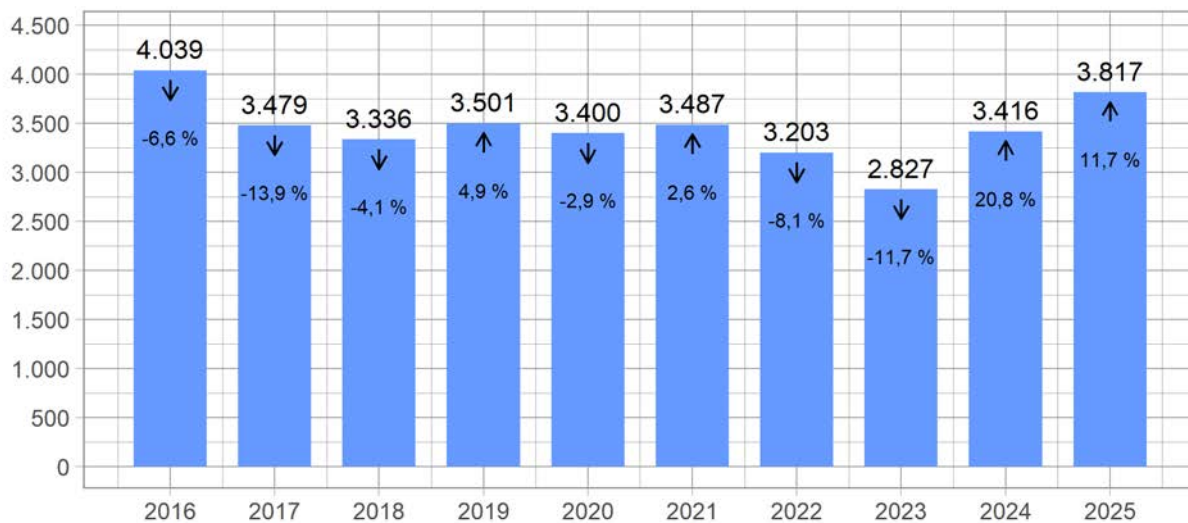


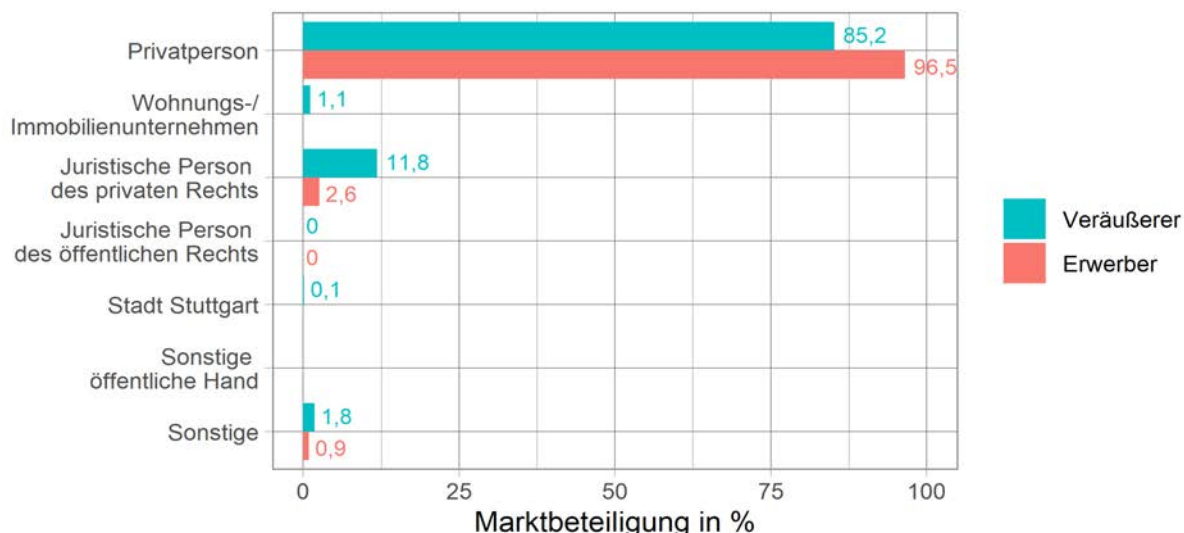
Abbildung 4.21: Geldumsatz (in Mio. Euro)



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

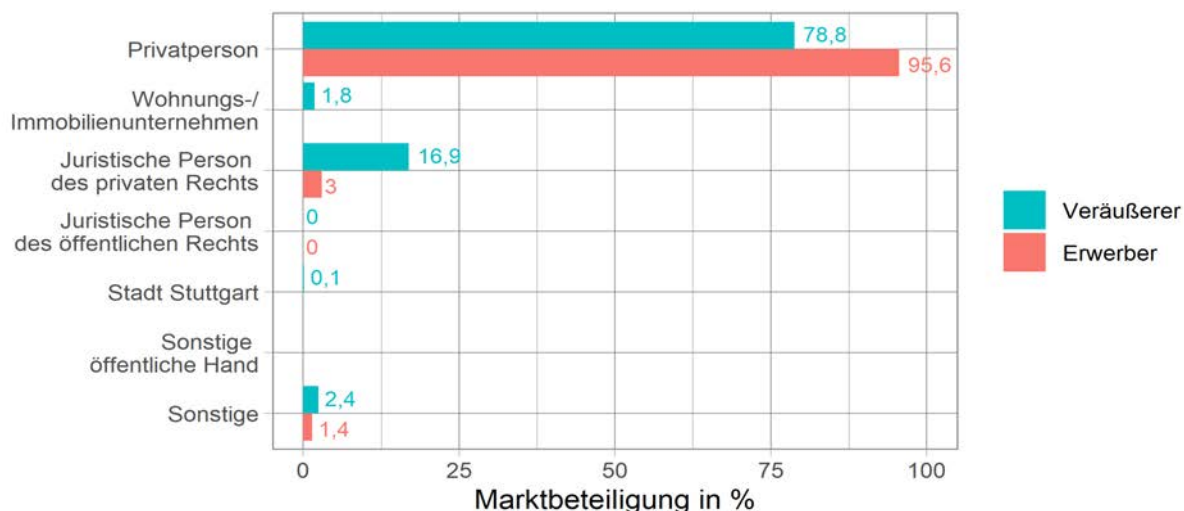


Abbildung 4.23: Marktbeteiligte - Anzahl der Verkäufe Wohnungseigentum



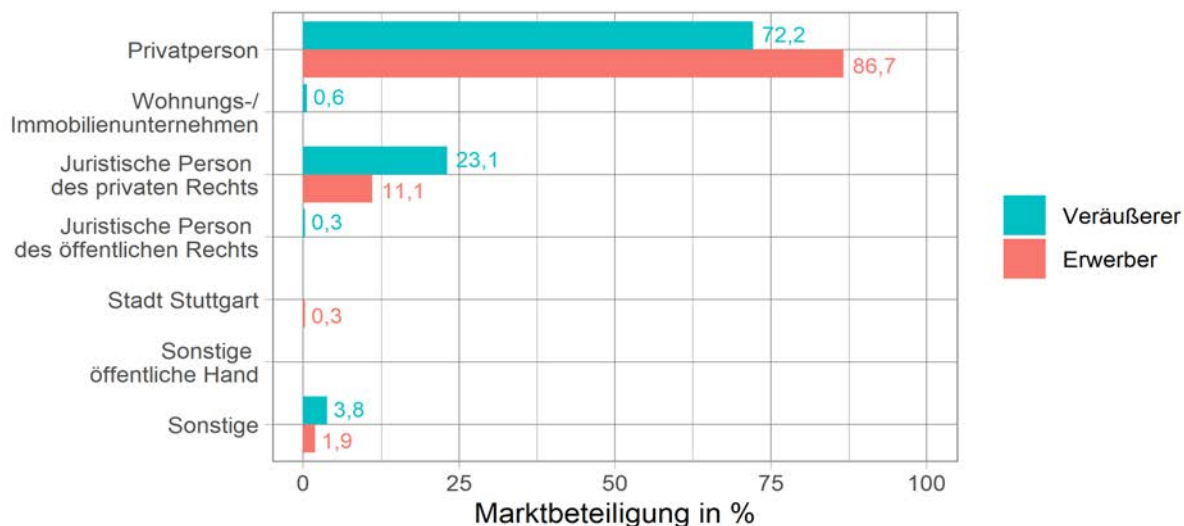
Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.24: Marktbeteiligte - Geldumsatz Wohnungseigentum



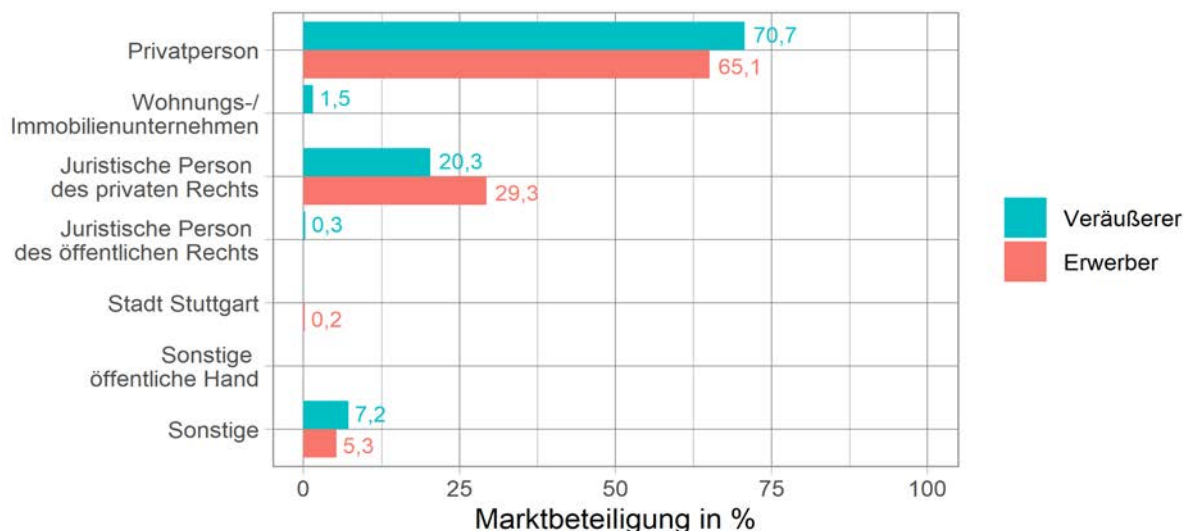
Hinweis: Durch die Rundung der Prozentzahlen ergeben deren Summe nicht immer exakt 100 Prozent.

Abbildung 4.25: Marktbeteiligte - Anzahl Verkäufe Teileigentum



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

Abbildung 4.26: Marktbeteiligte - Geldumsatz Teileigentum



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

Abbildung 4.27: Wohnungseigentum - Monatsumsätze

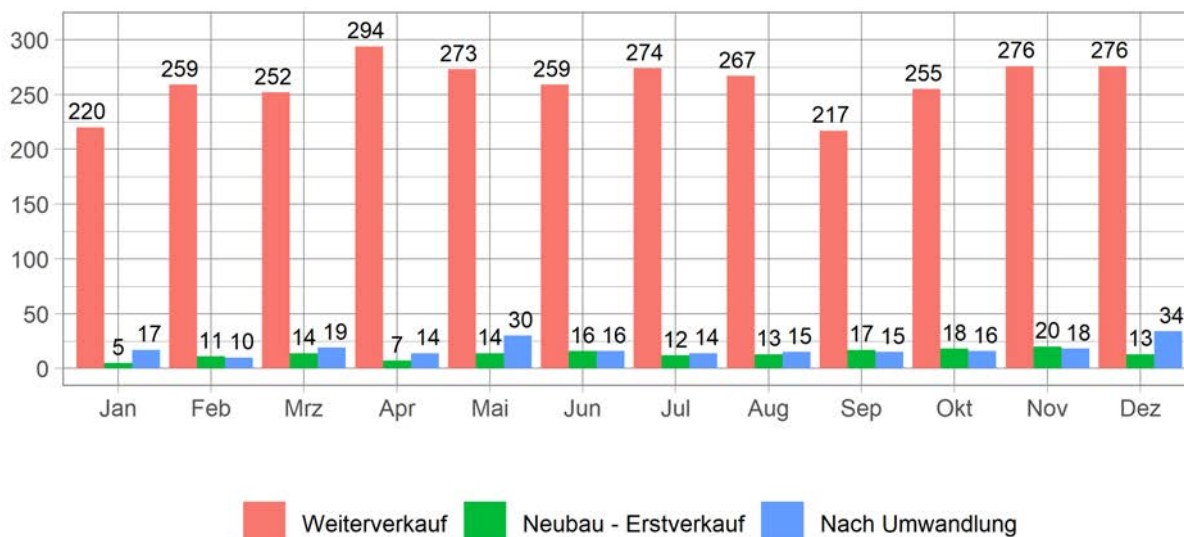
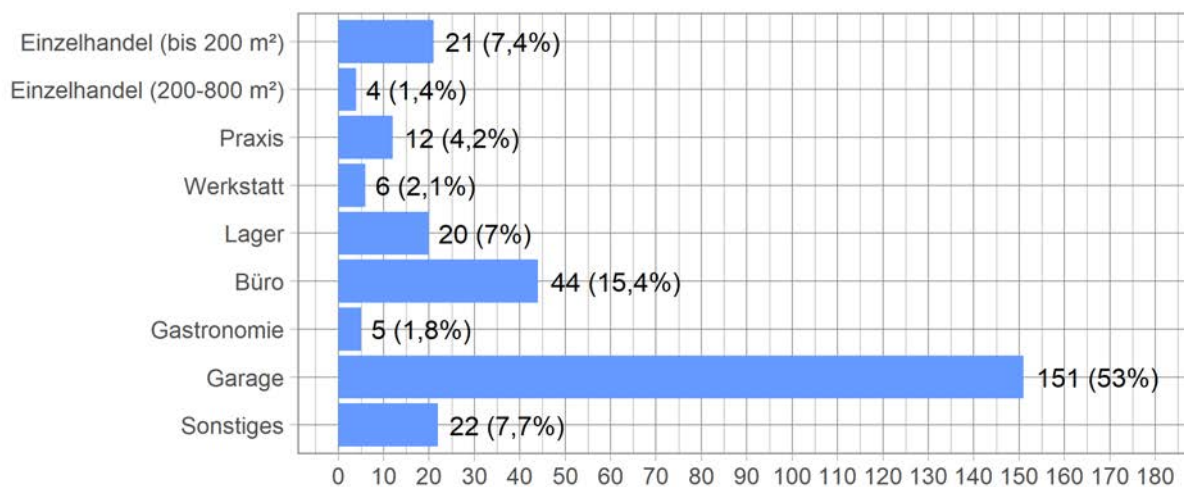


Abbildung 4.28: Teileigentum - erfasste Nutzungsarten



Gesamtzahl der Fälle: 285

5 Preise

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum (Kauffälle aus dem Jahr 2025). 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 und geben einen Überblick über durchschnittliche 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 5.9: 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			860	2.320	650	2.030	1.180	2.820
	Mittel			890	1.830	1.230	1.470		
Reiheneigenheim	Gut			1.100	1.930				
	Mittel	1.200	1.390	1.200	1.370				
	Einfach			1.250	1.290				
Mehrfamilienhaus**									

* Wohnlagendefinition siehe Kapitel 6
 ** Unzureichende Anzahl an Kauffällen

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

Tabelle 5.10: Preisspiegel Baugrundstücke (Geschosswohnungsbau, Nebenzentren, gemischt und gewerblich nutzbare Baugrundstücke)

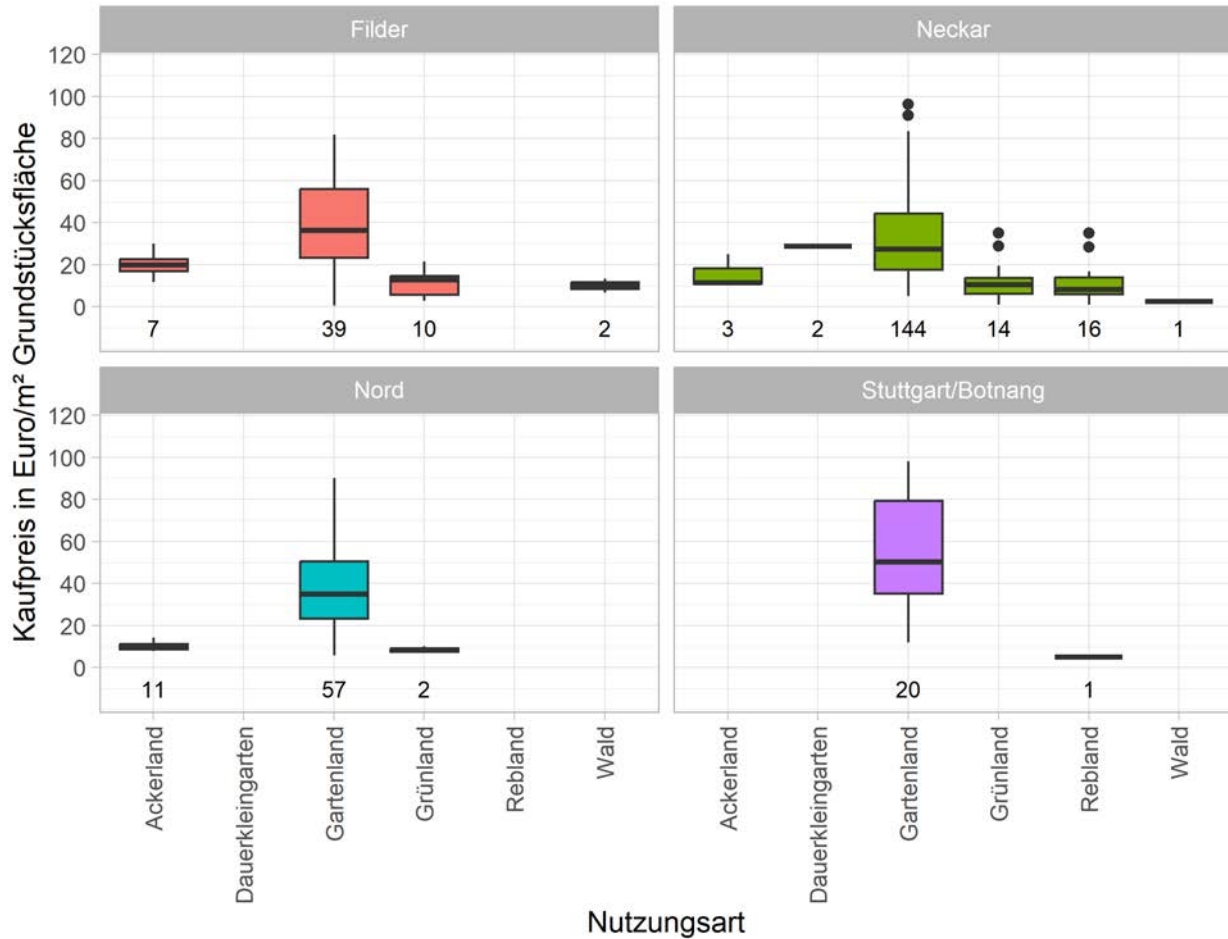
Baugrundstück Typ	Minimum Kaufpreis in €/m ²	Maximum Kaufpreis in €/m ²
Mehrfamilienhäuser *	Nur ein Kauffall	Nur ein Kauffall
Verdichtete Bebauung, einschließlich alter Ortsteile	870	2240
Nebenzentren	Kein Kauffall	Kein Kauffall
City	Kein Kauffall	Kein Kauffall
Gewerbegebiet (einschl. Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)	250	550
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.

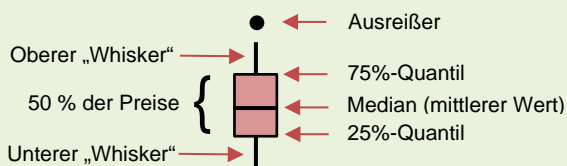
Abbildung 5.27: Preisspiegel - Landwirtschaftliche Grundstücke



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 vom 75%-Quantil bis zum höchsten Wert, jedoch maximal bis zu einem Wert des 1,5-Fachen des Interquartilsabstandes (Distanz zwischen dem 25%- und dem 75%-Quartil). Der untere „Whisker“ reicht vom 25%-Quantil 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 durchschnittlichen Preisspannen wurden aus gezahlten Preisen abgeleitet 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 Preisspiegel nach Baujahr und Ausstattung. Zur Beurteilung der Aussagekraft der einzelnen Darstellungen ist die an der horizontalen Achse angegebene Anzahl der Kauffälle zu beachten.

Abbildung 5.28: Preisspiegel - Einfamilienhäuser (inkl. Villen)

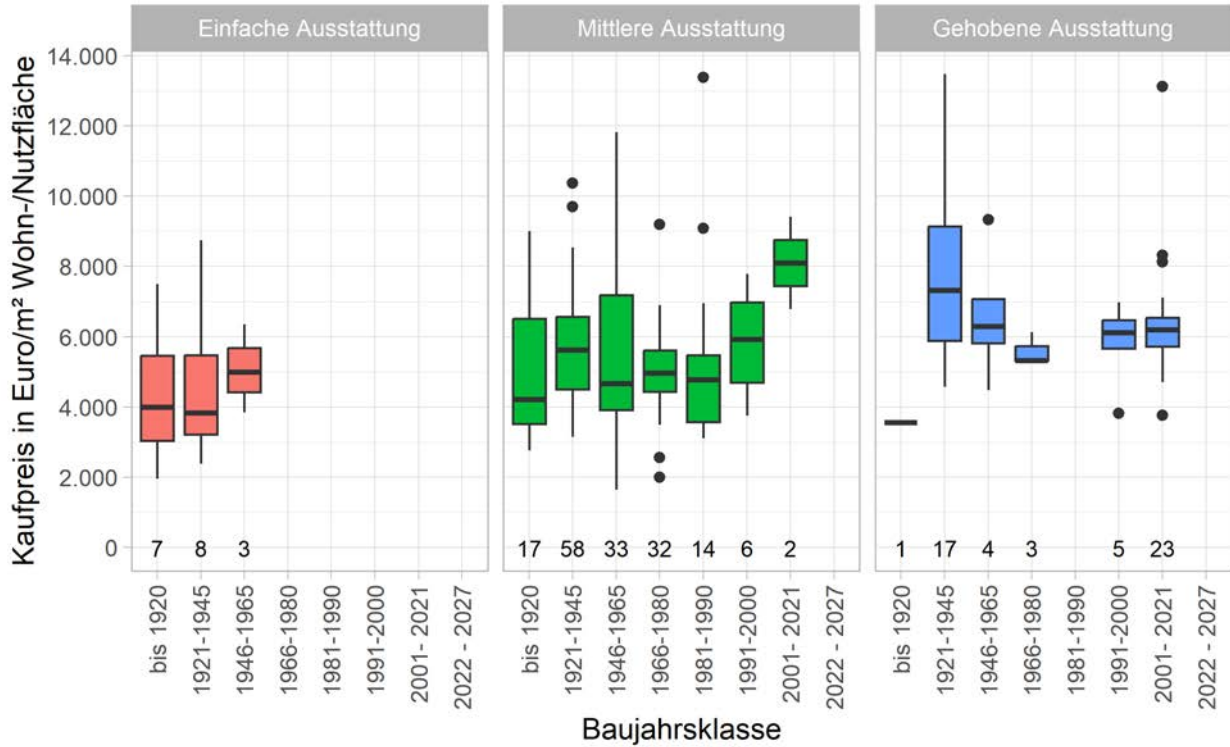


Abbildung 5.29: Preisspiegel - Reiheneigenheime

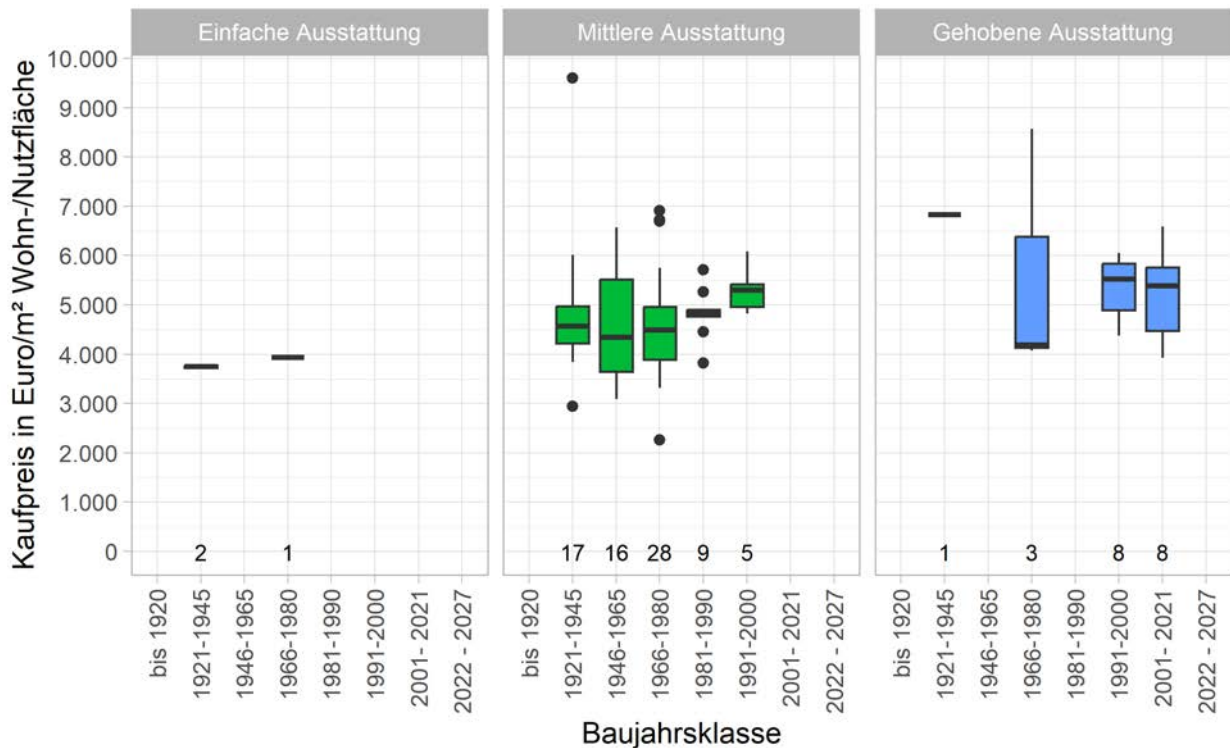


Abbildung 5.30: Preisspiegel - Zweifamilienhäuser

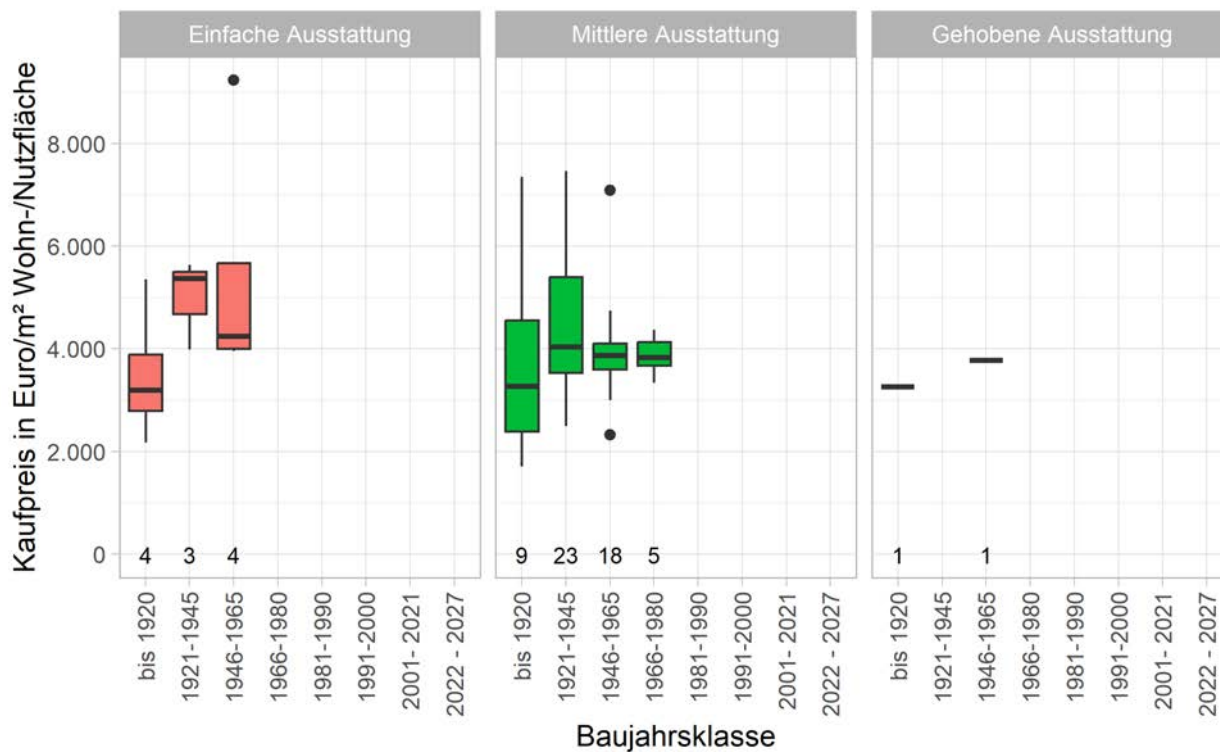


Abbildung 5.31: Preisspiegel - Dreifamilienhäuser

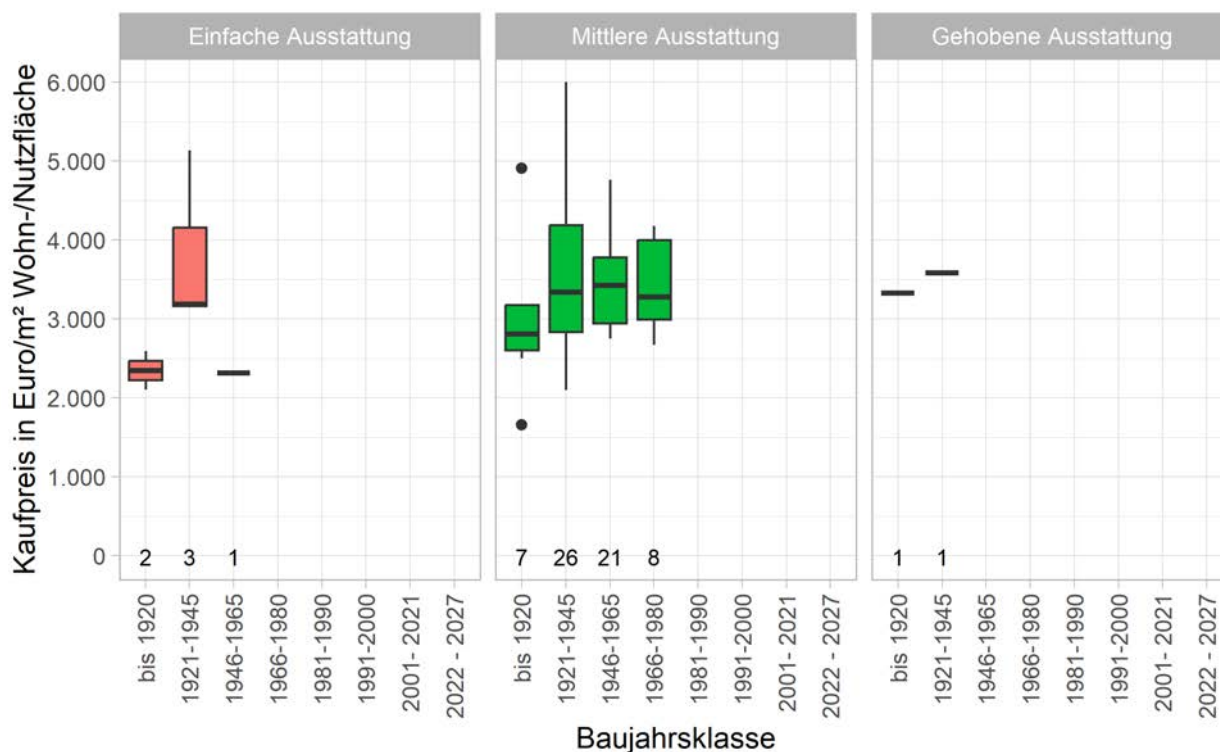
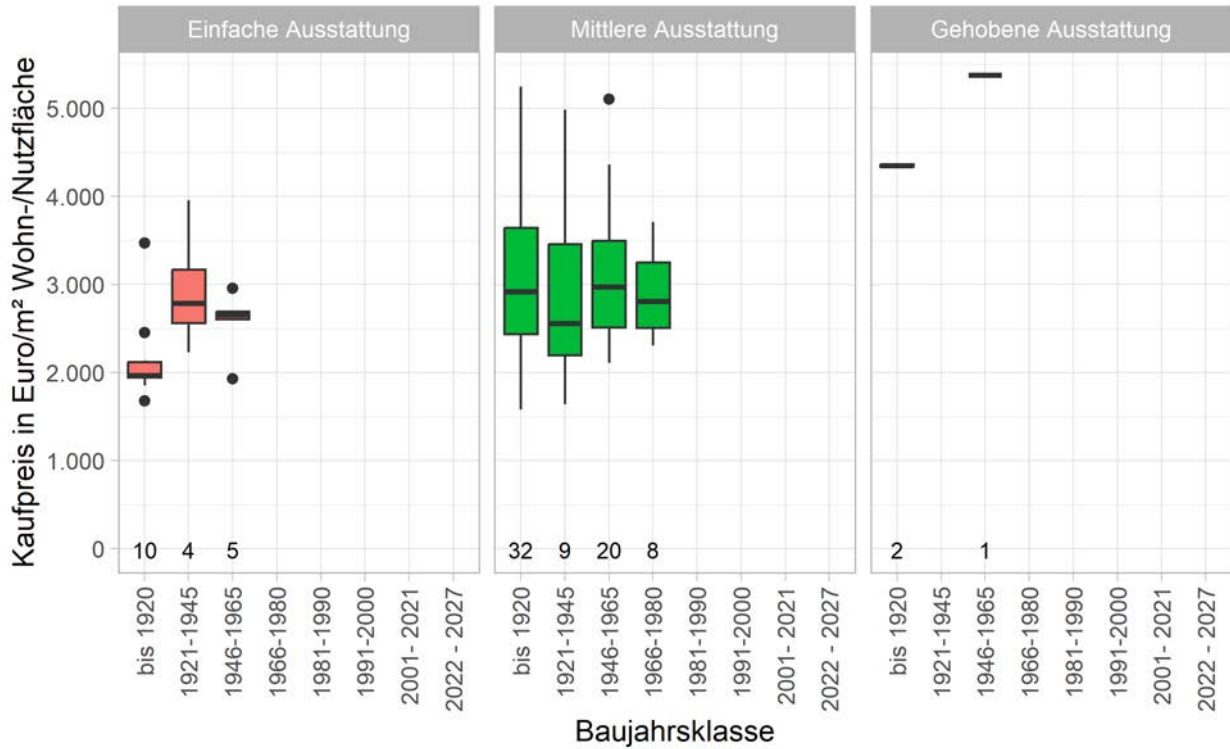


Abbildung 5.32: Preisspiegel - Mehrfamilienhäuser



5.3 Wohnungseigentum

Dargestellt sind die Preisspiegel 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 5.33: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre bis 1920

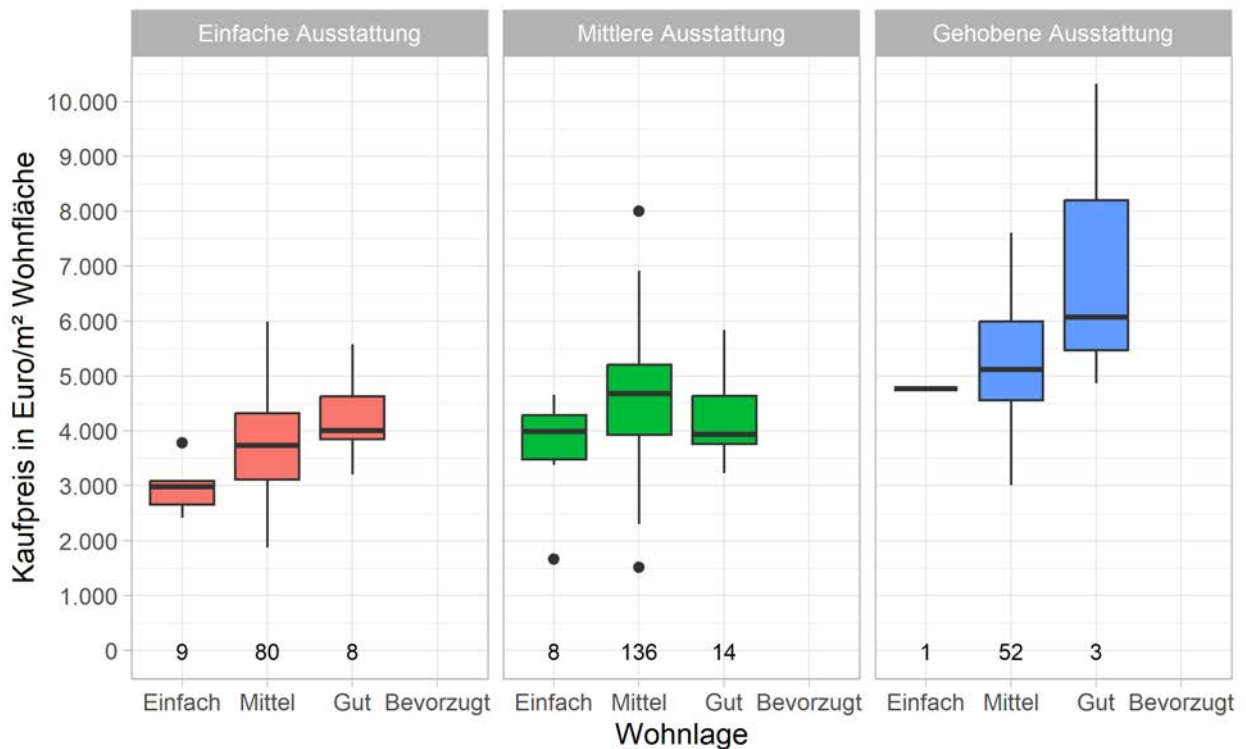


Abbildung 5.34: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1921 - 1945

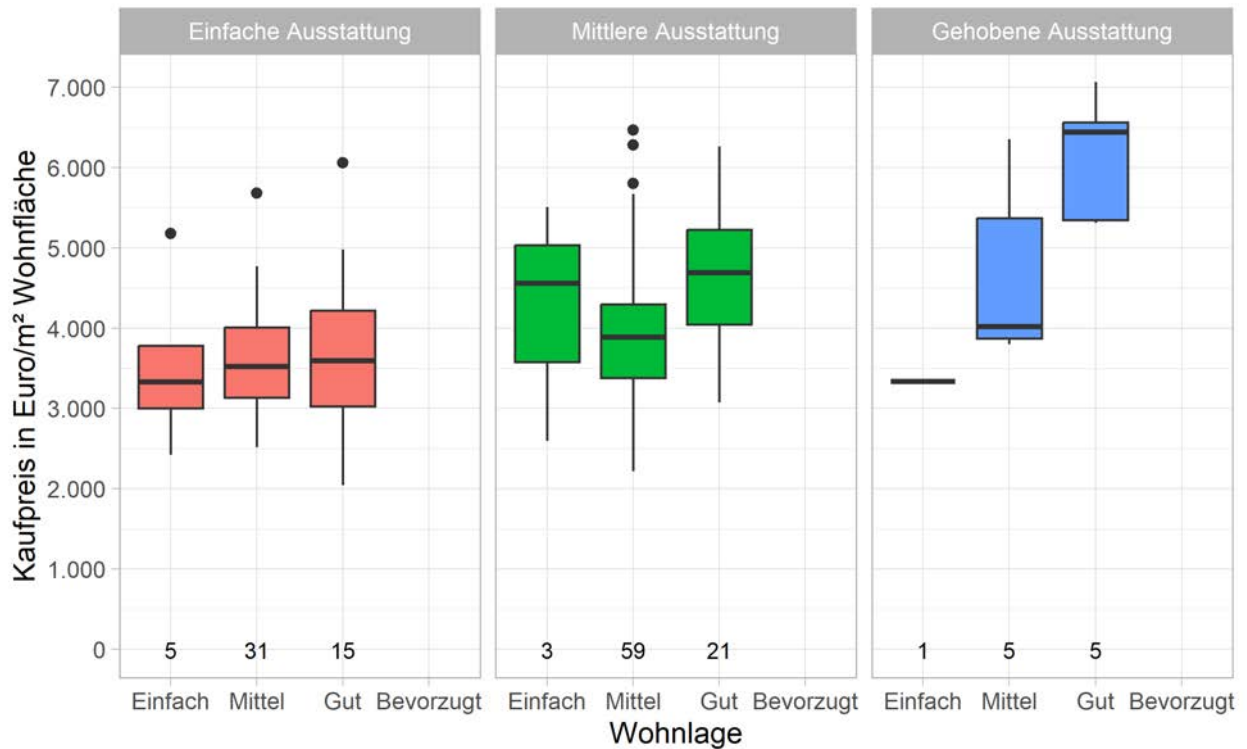


Abbildung 5.35: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1946 - 1965

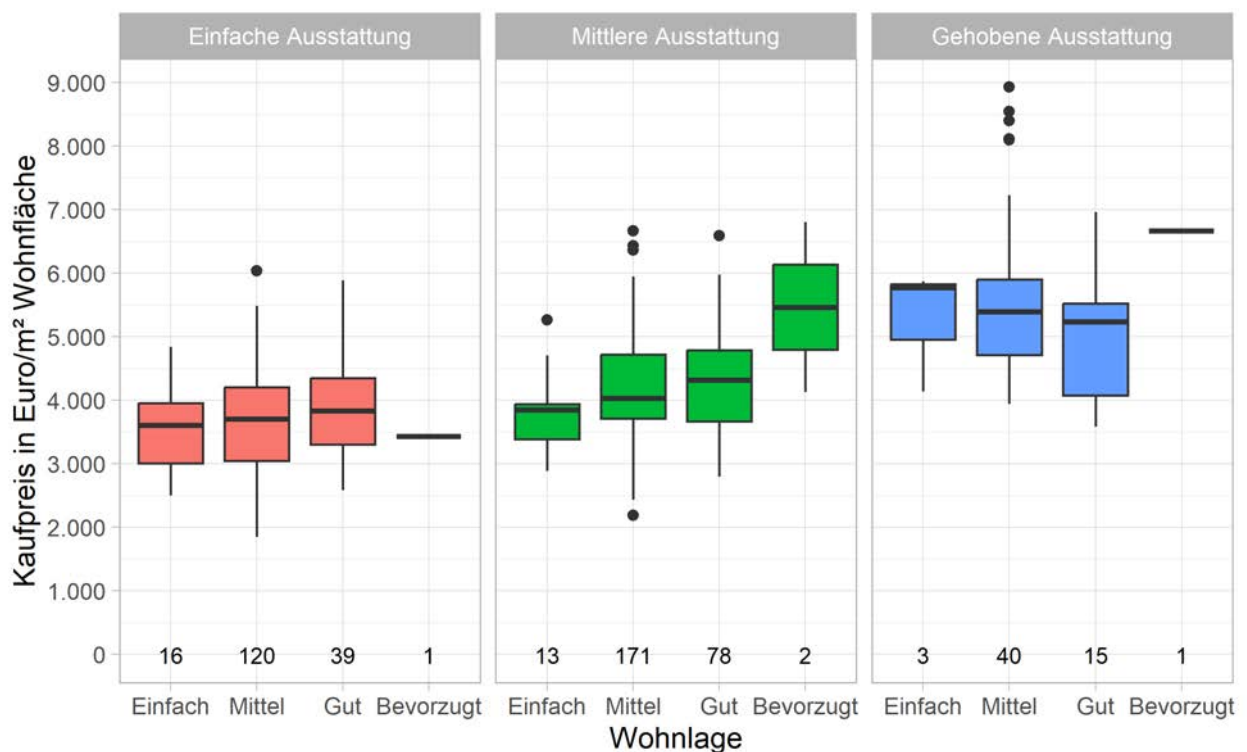


Abbildung 5.36: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1966 - 1980

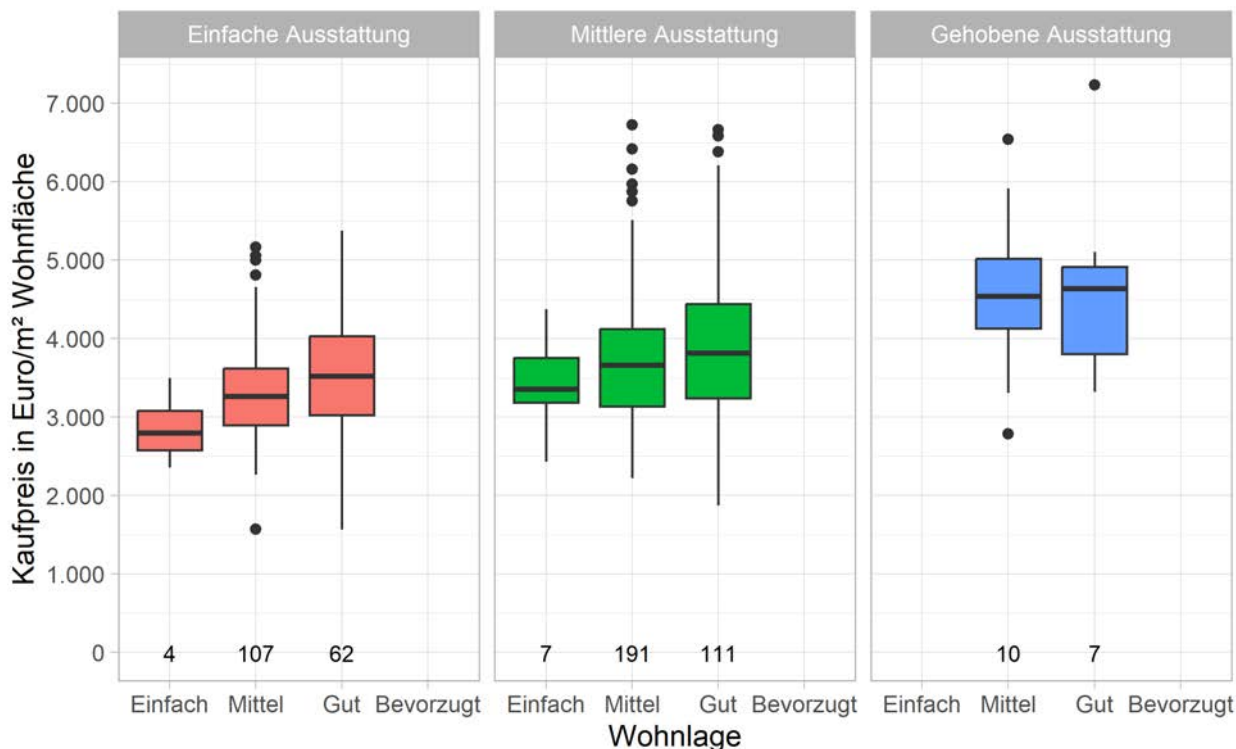


Abbildung 5.37: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1981 - 1990

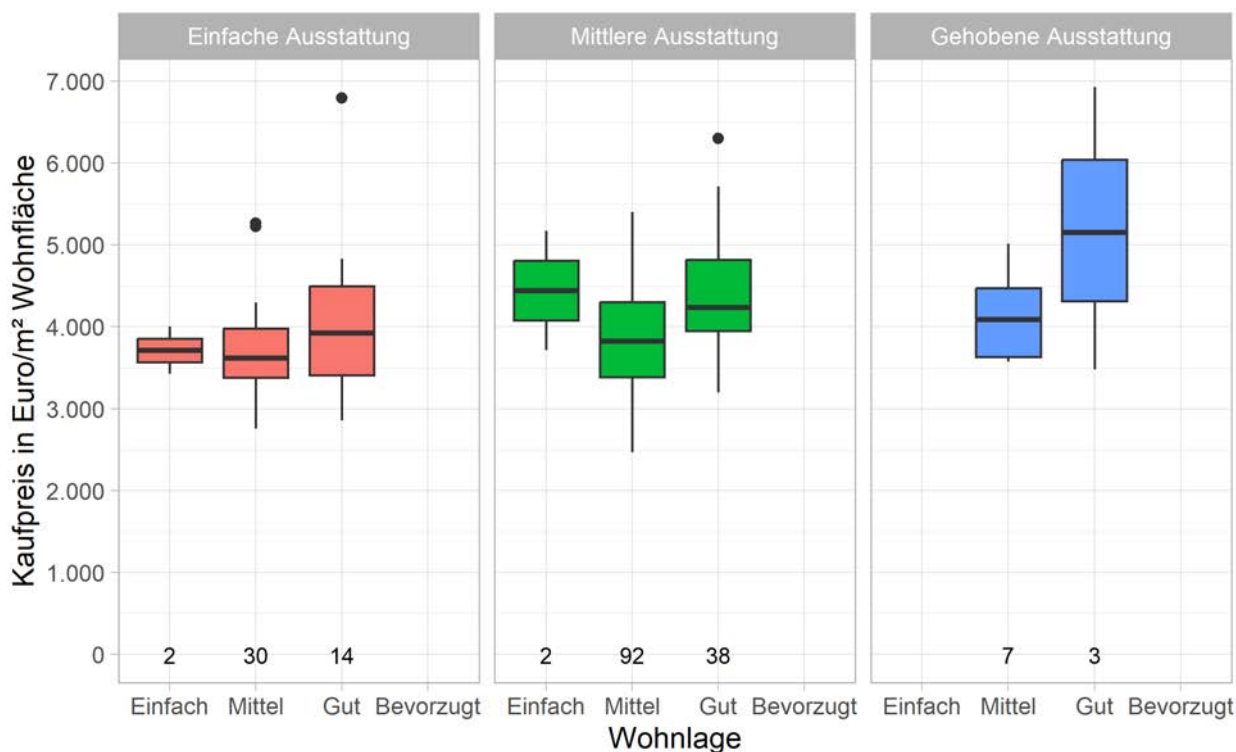


Abbildung 5.38: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 1991 - 2000

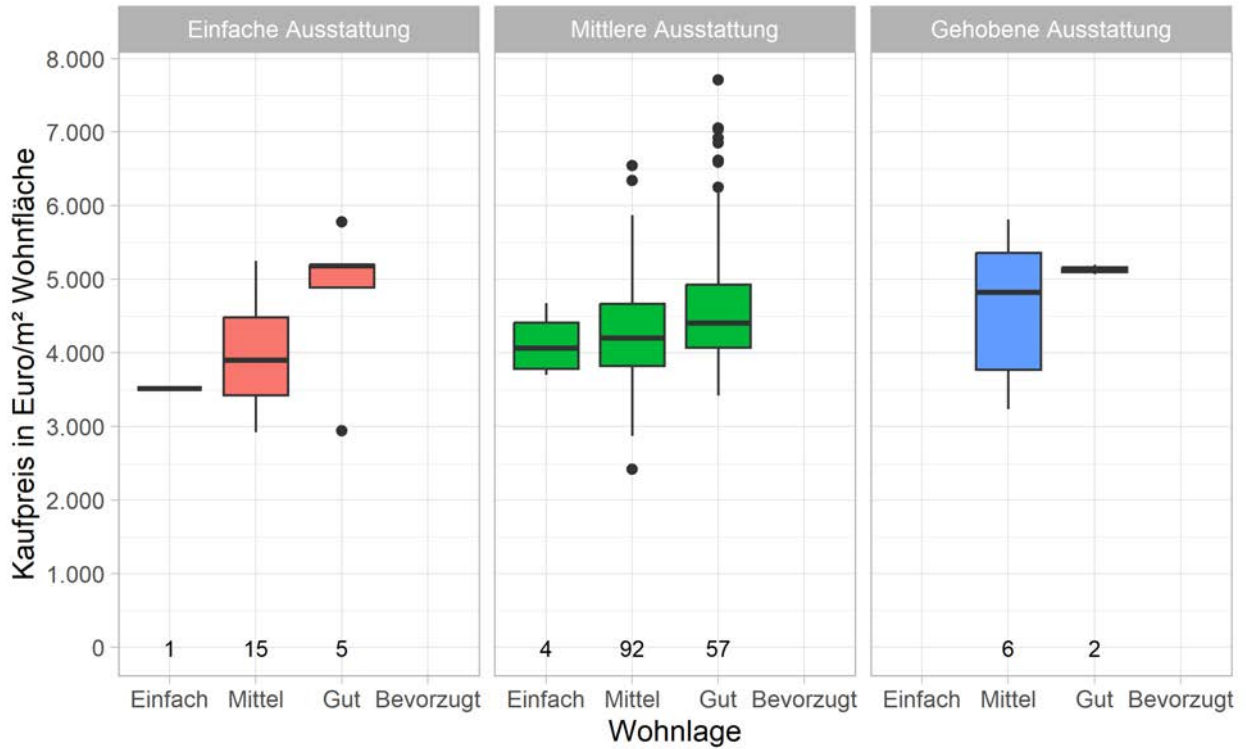


Abbildung 5.39: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2001 - 2010

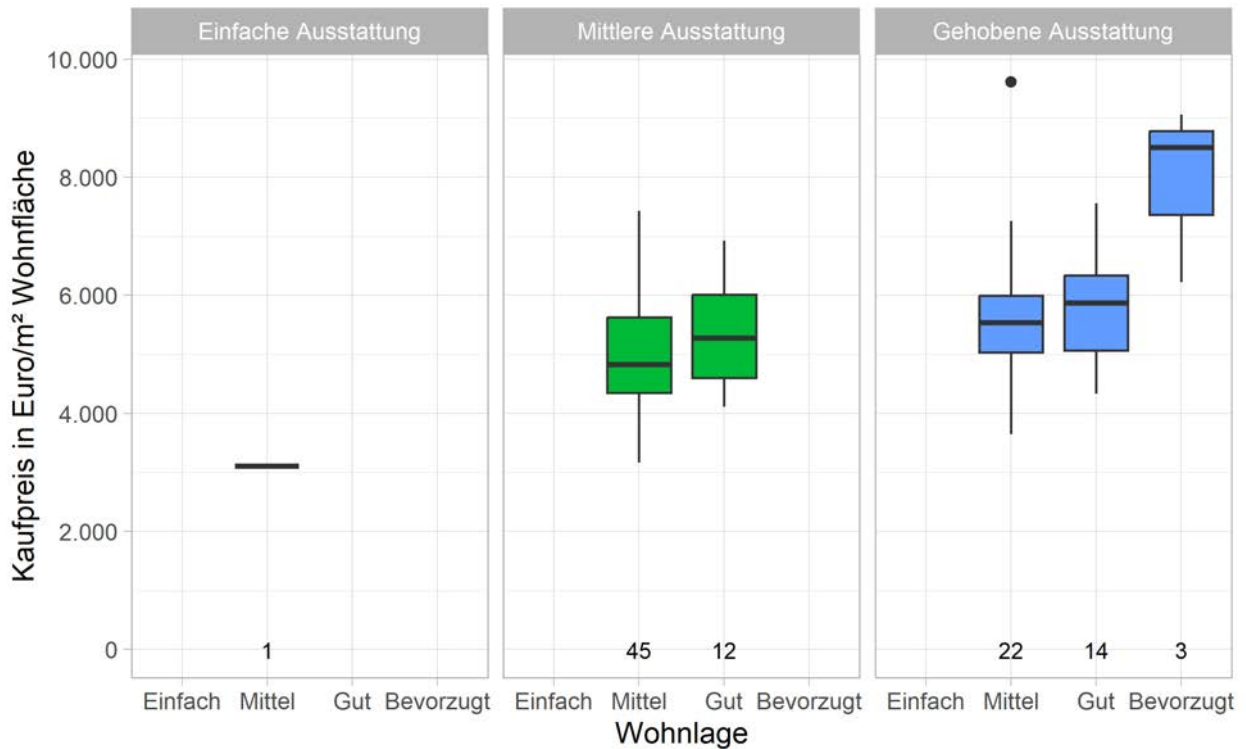


Abbildung 5.40: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2011 - 2021

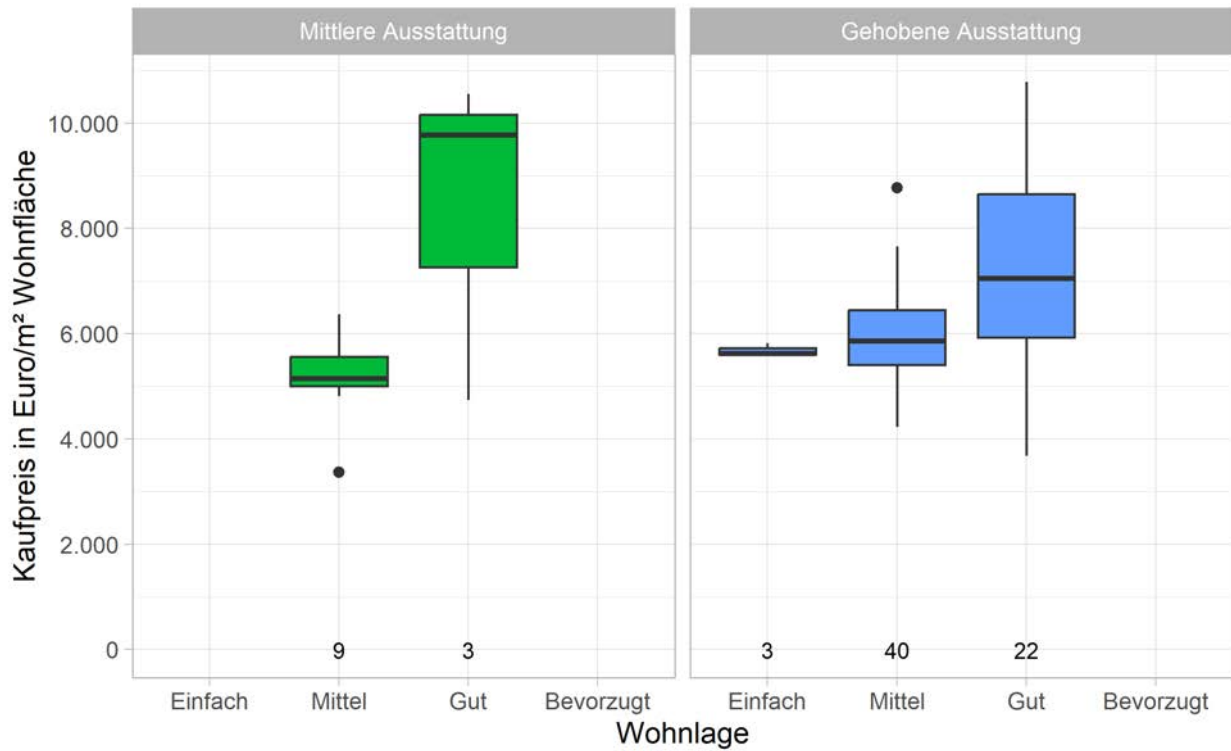


Abbildung 5.41: Preisspiegel - Wohnungseigentum Baujahre 2022 - 2028

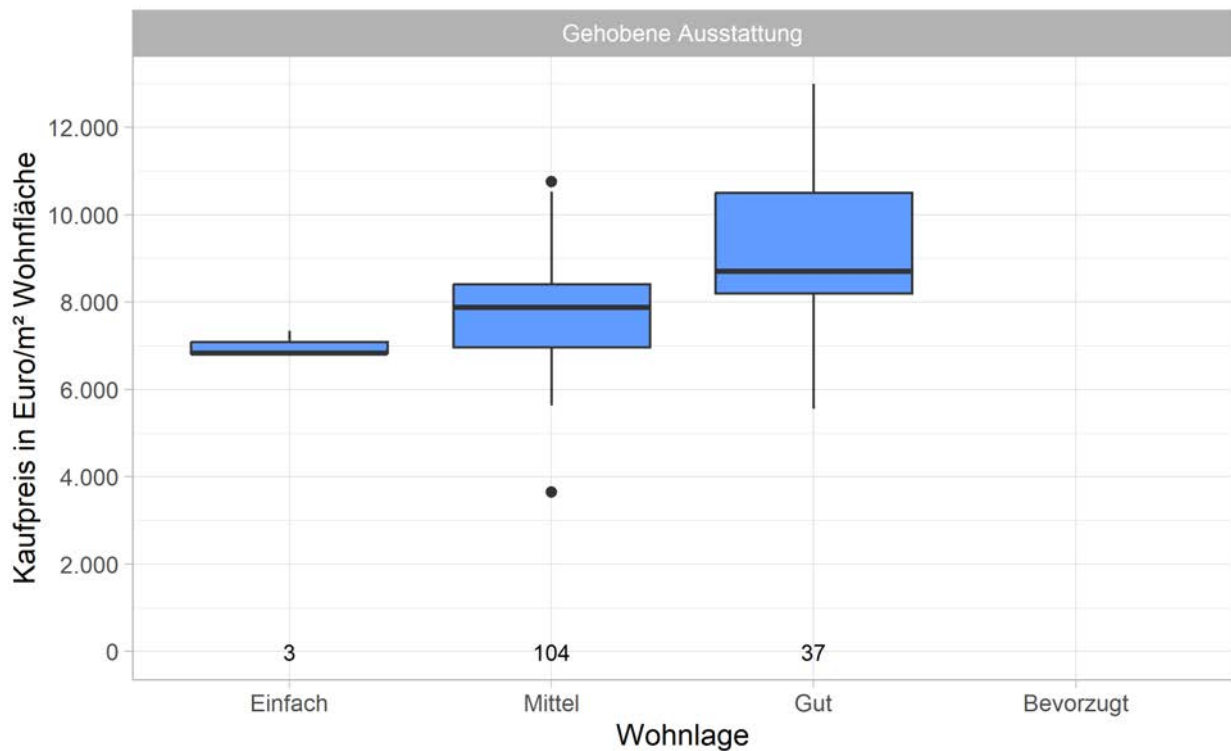


Tabelle 5.11: Umsätze und Preisspannen (in €/m² Wohnfläche) von Wohnungseigentum in den Stadtbezirken

Gemarkung	Baujahr bis 1945			Baujahr nach 1945			Neubau (Baujahr nach 2023)		
	Anzahl*	Minimum	Maximum	Anzahl*	Minimum	Maximum	Anzahl*	Minimum	Maximum
Stg.-Mitte	23	3.662	6.467	68	2.833	9.774			
Stg.-West	94	2.253	10.323	123	2.188	8.768	6	8.718	12.206
Stg.-Nord	12	2.727	5.989	63	3.429	10.785	36	7.215	14.392
Stg.-Ost	81	1.515	8.000	87	2.872	7.370			
Stg.-Süd	76	2.273	7.604	65	2.857	9.062			
Bad Cannstatt	71	1.667	6.000	154	2.284	8.932	24	6.986	10.752
Birkach				25	2.795	7.429	1		
Botnang	2			50	2.610	5.957	1		
Degerloch	9	3.207	7.143	42	3.048	7.712	8	7.839	12.995
Feuerbach	18	2.088	4.655	67	2.597	7.504	10	3.650	9.686
Hedelfingen	1			18	2.431	6.797			
Heumaden				51	1.871	7.083			
Hofen				48	2.543	4.695			
Kaltental	1			28	3.000	5.743			
Möhringen	2			121	1.846	6.812	8	6.733	11.227
Mühlhausen				23	1.964	4.554	4	5.728	5.865
Münster	2			23	2.488	5.561			
Obertürkheim	10	2.473	4.211	12	2.600	4.129			
Plieningen				61	1.562	6.174	1		
Riedenberg				33	2.860	6.199			
Rohr				34	3.073	5.911	1		
Rohracker	1			12	2.264	4.218	3	6.326	6.773
Rotenberg				3	2.258	3.585			
Sillenbuch				38	2.786	7.076	5	8.404	11.443
Stammheim	4	3.636	5.733	33	2.225	5.810			
Uhlbach	1			5	3.627	6.235			
Untertürkheim	12	2.306	5.508	30	1.961	5.846			
Vaihingen	17	2.812	6.444	81	2.333	9.618	18	6.768	9.352
Wangen	7	2.747	3.646	22	2.700	5.404	1		
Weilimdorf	1			77	2.138	5.870	12	5.639	7.696
Zazenhausen	2			3	3.676	4.155	1		
Zuffenhausen	11	2.500	6.216	47	2.222	6.564	5	5.864	9.122

* Dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen.

Tabelle 5.12: Preisspiegel für Neubauwohnungen (soweit auswertbar)

Jahr des Verkaufs	2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
2019	13	6.348	9	6.789								
2020	43	7.518	15	8.531	5	8.102						
2021	98	6.745	26	7.335	13	8.247						
2022	137	6.800	96	7.605	46	8.488	5	9.555	8	8.235		
2023	20	7.938	137	8.054	37	7.569	5	7.086	7	8.322	13	8.583
2024	11	8.619	24	8.391	109	8.446	43	8.169	43	7.628	38	7.194
2025							28	7.714	19	8.236	29	8.391
2026							7	10.692	16	10.152	27	9.015
2027									19	8.726	33	8.470
2028**											3	8.788

* 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 5.13: Preisspiegel Teileigentum (soweit auswertbar)

Nutzung	Baujahr	Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in €/m ² Nutzfläche		
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Mittelwert
Einzelhandel (bis 200 m ²)	Bis 1945	7	16	149	1.141	16.562	5.004
	1946-2021	8	27	155	1.304	4.310	2.448
Einzelhandel (200-800 m ²)	Bis 1945	1	292	292			
	1946-2021	2	247	413			1.535
Praxis	Bis 1945	1	115	115			
	1946-2021	7	60	347	1.096	3.228	2.159
Werkstatt	Bis 1945	2	25	80			3.147
	1946-2021	1	330	330			
Lager	Bis 1945	4	81	95	444	3.368	1.764
	1946-2021	5	24	220	681	3.479	1.701
Büro	Bis 1945	8	23	198	1.273	6.125	3.935
	1946-2021	18	24	312	1.250	7.792	3.149
Gastronomie	Bis 1945	2	108	130			3.121
	1946-2021	2	81	97			1.983
Sonstiges	Bis 1945	3	30	142	2.233	7.383	4.268

5.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Tabelle 5.14: Preisspiegel Gewerbe- und Industriegrundstücke (soweit auswertbar)

Nutzung	Baujahr		Anzahl	Nutzflächen in m ²		Kaufpreise in €/m ² Nutzfläche		Vielfaches		Liegenschaftszins in % [*]	
	von	bis		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Geschäfts- haus	1907	1997	7	1.400	9.500	1.510	11.930	13	24	1,8	5,1
Büroge- bäude	1916	2005	12	250	10.760	2.110	13.880	14	38	1,6	5,6
Hotel	2025	2025	1	6.110	6.110						
Logistik/La- ger	1979	1984	2	1.700	3.000						
Werkstatt- gebäude	1977	1977	1	1.060	1.060						

^{*} Siehe Hinweise in Kapitel 6.

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.

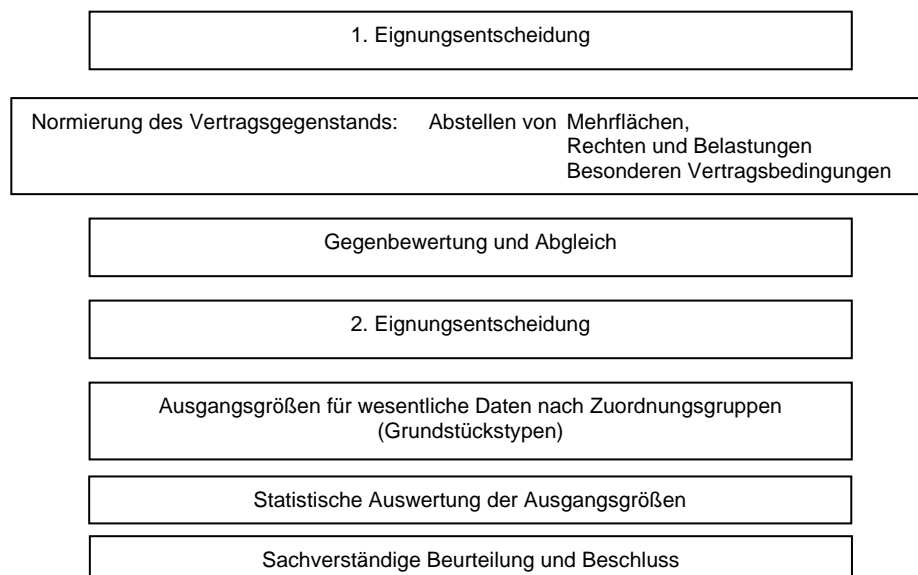
Vergleichspreise stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben und Sachverständigen unter bestimmten Voraussetzungen als Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Diese datenschutzrechtlichen Einschränkungen werden durch die Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen 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	Sonstige Unterlagen	Fragebogen Verkaufsunterlagen
<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksbezeichnung • Vertragsdatum • Kaufpreis • Zahlungsbedingungen • Besondere Vertragsverhältnisse • evtl. Hinweis auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Kartenwerke, Luftbilder • Liegenschaftskataster • Bauleitplanung • Grundstücks- und Gebäudedaten, Bauakten • Wertermittlungen • Daten für die Wertermittlung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 zum Stichtag 01.01.2026 abgeleitet wurden. Für Sachwertfaktoren 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 beachten.

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 Vergleichsverfahren und für die Ableitung von Bodenrichtwerten

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 Vergleichsverfahren werden bis zu 30 am besten

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.

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.

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.

geeignete 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:

Vergleichsverfahren	220,- Euro
Auszugsverfahren (bis zu 15 Fälle)	270,- Euro
Sonderauswertungen	nach Zeitaufwand

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

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 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen (für bebaute Grundstücke)

6.5.2 Werte für exemplarische bebaute Grundstücke

6.5.3 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

6.5.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

6.5.5 Entwicklung der Datenstruktur und Auswerteergebnisse reiner Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)

6.6 Wohnungs- und Teileigentum

6.6.1 Vergleichsfaktoren - Eigentumswohnungen

6.6.2 Wertanteile für Garagen und Stellplätze bei Wohnungs- und Teileigentum

6.6.3 Wertverhältnis Eigentumswohnungen zu Mehrfamilienhäusern

6.6.4 Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum zu Wohnungserbbaurecht

6.6.5 Umrechnungskoeffizienten Baujahr und Wohnfläche

6.7 Definition der Wohn- und Geschäftslagen

Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann beim Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes erworben werden.

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

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)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bietet für Steuerberater*innen sowie für Privatpersonen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für steuerliche Zwecke (Erbschafts-/Schenkungssteuer) an. Es stehen zwei Verfahren für bebaute Grundstücke sowie für Wohneigentum zur Wahl:

Beim Auszugsverfahren werden bis zu fünfzehn passende Kauffälle entsprechend der im Antrag genannten Kriterien ausgewählt und anonymisiert bereitgestellt. Beim Vergleichswertverfahren werden circa 30 Kauffälle ausgewählt. Mit statistischen Verfahren werden die Kaufpreise dieser Objekte auf das zu bewertende Objekt umgerechnet.

Die Anerkennung des Ergebnisses für die Steuererklärung liegt jedoch im Ermessen des Finanzamtes. Eine Auskunft ist daher nicht mit einem Verkehrswertgutachten gleichzusetzen.

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.

Die Immobilienwertauskunft wird für 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 des Stadtmessungsamts bzw. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten sind auf der ersten Umschlaginnenseite bzw. auf Seite 2 des pdf-Dokuments angegeben).

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/gutachter-ausschuss

9.2 Berechnungsbeispiele

9.2.1 Verkehrswert eines Grundstücks ohne besondere Merkmale

Beispiel: Eigentumswohnung mit Verkehrswert 450.000 €

§ 3 Absatz 4, Spalte 1 + 2: Sind bei der Bewertung keine Besonderheiten festgestellt worden (z.B. Wohnungsrecht, Instandhaltungsstau) entspricht der Verkehrswert dem vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert, hier vorläufiger Vergleichswert, der für die Bestimmung der Gebühr herangezogen wird (§ 3 Absatz 1).

Spalte 3: Der Grundbetrag der Gebühr für den ermittelten Wert von 450.000 € beträgt 2.420 €.

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 (3,16%) multipliziert (= 632 €).

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

$$(2.420 € + 632 €) \times 1,19 = 3.631,88 €$$

9.2.2 Verkehrswert eines Grundstücks mit besonderen Merkmalen

Beispiel: mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück, das mit einem Wohnungsrecht belastet ist; Aufgrund der Berücksichtigung des Werteinflusses durch das Wohnungsrecht wird nach § 3 Absatz 6 Nr. 3 die Gebühr um 30 % erhöht.

Wert des Grundstücks ohne die Belastung (vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert): 950.000 €

Spalte 1 + 2: Maßgeblichen Werte für die Gebührenberechnung: 950.000 €

<i>Spalte 3:</i>	Grundbetrag für 950.000 € =	3.210 €
<i>Spalte 4 + 5:</i>	(950.000 € - 500.000 €) x 0,00188 =	+ 846 €
<i>Gebühr:</i>	Summe:	4.056 €
	Zuschlag Wohnungsrecht +30%	+1.217 €
	Gebühr netto	5.273 €
	zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 1.001,87 €
	Gebühr brutto	6.274,87 €

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 Werteinfluss eines Wasserschadens berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 1:	450.000 €
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 2:	200.000 €
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 3:	380.000 €

Gemäß § 3 Absatz 5 Nr. 3 wird für die Wohnung mit dem höchsten Wert (hier 450.000 €), die volle Gebühr berechnet. Für jede weitere Wertermittlung wird die Gebühr um 20 % reduziert. Aufgrund der Berücksichtigung des Werteinflusses durch den Wasserschaden wird nach § 3 Absatz 6 Nr. 3 die Gebühr der Wohnung Nr. 2 um 5 % erhöht.

	Gebühr Nr. ohne Ermäßigung	Ermäßigung 20%	Erhöhung 5%	Umsatzsteuer 19 %	Gebühr
1	3.052 €			+579,88 €	3.631,88 €
2	2.138 €	-428 €	+107 €	+345,23 €	2.162,23 €
3	2.831 €	-566 €		+430,35 €	2.695,35 €

9.2.4 Verkehrswert zu einem mehr als 1 Jahr zurückliegenden Stichtag

Der Wert nach § 3 Absatz 4 (Spalte 1 + 2) soll sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung beziehen. Ist die Ermittlung eines Verkehrswertes zu einem bei Antragsstellung um mehr als 1 Jahr 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

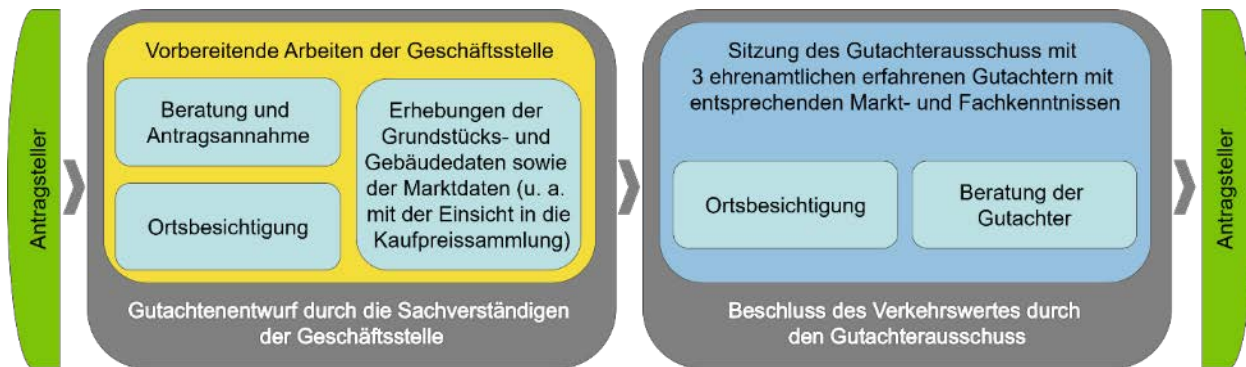
Verkehrswert:	1.450.000 €
Wertermittlungsstichtag:	06.07.2020

Datum der Rechnungsstellung:	10.01.2026
Indexwert für Dreifamilienhäuser (Juli 2020):	100
Indexwert für Dreifamilienhäuser (Januar 2026):	90

Spalte 1 + 2: Auf Basis des Indexes ergibt sich eine allgemeine Preissenkung von -10,0% ($=90/100 \times 100 - 100$) und ein Wert nach § 3 Absatz 4 von rund 1.305.000 € ($= 1.450.000 \times 0,9$).

<i>Spalte 3:</i>	Grundbetrag für 1.305.000 € =	4.150 €
<i>Spalte 4 + 5:</i>	$(1.305.000 \text{ €} - 1.000.000 \text{ €}) \times 0,00172 =$	+ 525 €
<i>Gebühr:</i>	Summe Gebühr netto:	4.675 €
	zzgl. Umsatzsteuer von 19 %	+ 888,25 €
	Gebühr brutto	<u>5.563,25 €</u>

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 Schön- buchgemeinden	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) 7003-6325 gutachterausschuss@filderstadt.de www.filderstadt.de
Gerlingen	Rathausplatz 1 70839 Gerlingen	☎ (07156) 205-7207 gutachterausschuss@gerlingen.de 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 Umge- bung	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	☎ (07141) 910-4620 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,
GRUNDBUCHEINSCHTSSTELLE,
KARTEN, GEODATEN UND
VERMESSUNGEN



Landeshauptstadt Stuttgart
Kundenzentrum Stadtmessungsamt

Kronenstraße 20, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711 / 216 - 5 96 01

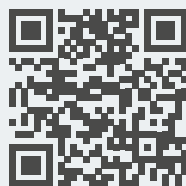
Telefax: 0711 / 216 - 95 01 92

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)