



Ergänzende Hinweise zur Veröffentlichung „Informationen zum Stuttgart Grundstücksmarkt – 4. Quartal 2021“

Ende Februar 2022 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart den Bericht „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“ für das vierte Quartal 2021 herausgegeben. Begleitet wurde die Veröffentlichung von einer Pressekonferenz für interessierte Medienvertreterinnen und Medienvertreter.

Aufgrund eines Presseartikels, welcher auf die entsprechende Ausgabe der „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“ Bezug nimmt, möchte die Geschäftsstelle weitere, ergänzende Erläuterungen zu den „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“ geben (siehe hierzu Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 321 vom 08.03.2022).

Auf Seite 8 der „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“ für das vierte Quartal 2021 (nachfolgend Quartalsbericht) werden Kennzahlen zu den Umsätzen von Wohneigentum dargestellt. An dieser Stelle wird das gesamte Marktgeschehen anhand aller bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge und Zwangsversteigerungsbeschlüsse abgebildet. Die hier angegebenen Werte zu Geld- und Flächenumsatz stellen somit eine Aufsummierung der Daten aller registrierten Transaktionen dar. Für die Berechnung von Quadratmeterpreisen eignen sich die Daten auf Seite 8 jedoch nicht. Mittelwerte aus der Gesamtanzahl der gehandelten Eigentumswohnungen sind nicht aussagekräftig, da die im Gesamtumsatz enthaltenen Kaufpreise beispielsweise Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze enthalten können. Erst wenn alle wertrelevanten Informationen vorliegen, wozu zum Beispiel die Ausstattung oder die vorgenannten Stellplatzanteile zählen, lassen sich seriöse und belastbare Angaben machen.

Hierfür ist die Geschäftsstelle unter anderem auf Auskünfte der Erwerberinnen und Erwerber angewiesen. Diese lagen für den 4. Quartalsbericht noch nicht vollständig vor. Erfahrungsgemäß erhalten wir bis zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes weitere Rückmeldungen der Erwerberinnen und Erwerber. In den vorrausgegangenen Jahren lag der Anteil der Fälle, die voll ausgewertet werden konnten, bei mehr als 75%.

Die Geschäftsstelle verfolgt das Ziel, anhand der ihr zur Verfügung stehenden, reichhaltigen Datengrundlage, gesicherte und zuverlässige Erkenntnisse über den Stuttgarter Grundstücksmarkt zu veröffentlichen. Angaben zu den Quadratmeterpreisen im Stuttgarter Stadtgebiet sind daher erst im weiteren Verlauf des Quartalsberichts auf Seite 15 zu finden. Wie im Text in Kapitel 3.5 „Preisspannen der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken“ explizit erwähnt, fließen in die Berechnung der Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen aus den vorgenannten Gründen nur voll ausgewertete und nicht alle Kauffälle ein. Außerdem werden Transaktionen, denen ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr zu Grunde liegt, hier nicht berücksichtigt. Alle Kauffälle werden bei der Geschäftsstelle sorgfältig danach geprüft, ob der Verkaufspreis anhand der gängigen Marktprinzipien zu Stande kam. Wird ein preisbeeinflussender, ungewöhnlicher Geschäftsvorgang festgestellt, werden diese Verträge nicht für weitere Berechnungen herangezogen. Dies ist zum Beispiel unter Umständen bei Verkäufen zwischen Verwandten der Fall.

Die Geschäftsstelle möchte zudem darauf hinweisen, dass der Quartalsbericht „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt“ nicht mit dem von ihr im Juni veröffentlichten Grundstücksmarktbericht zu verwechseln ist. Es handelt sich um zwei verschiedene Publikationen.