

Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt

4. Quartal 2023



GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES
FÜR DIE ERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKSWERTEN IN STUTT GART

Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtmessungsamt

Kronenstraße 20
70173 Stuttgart



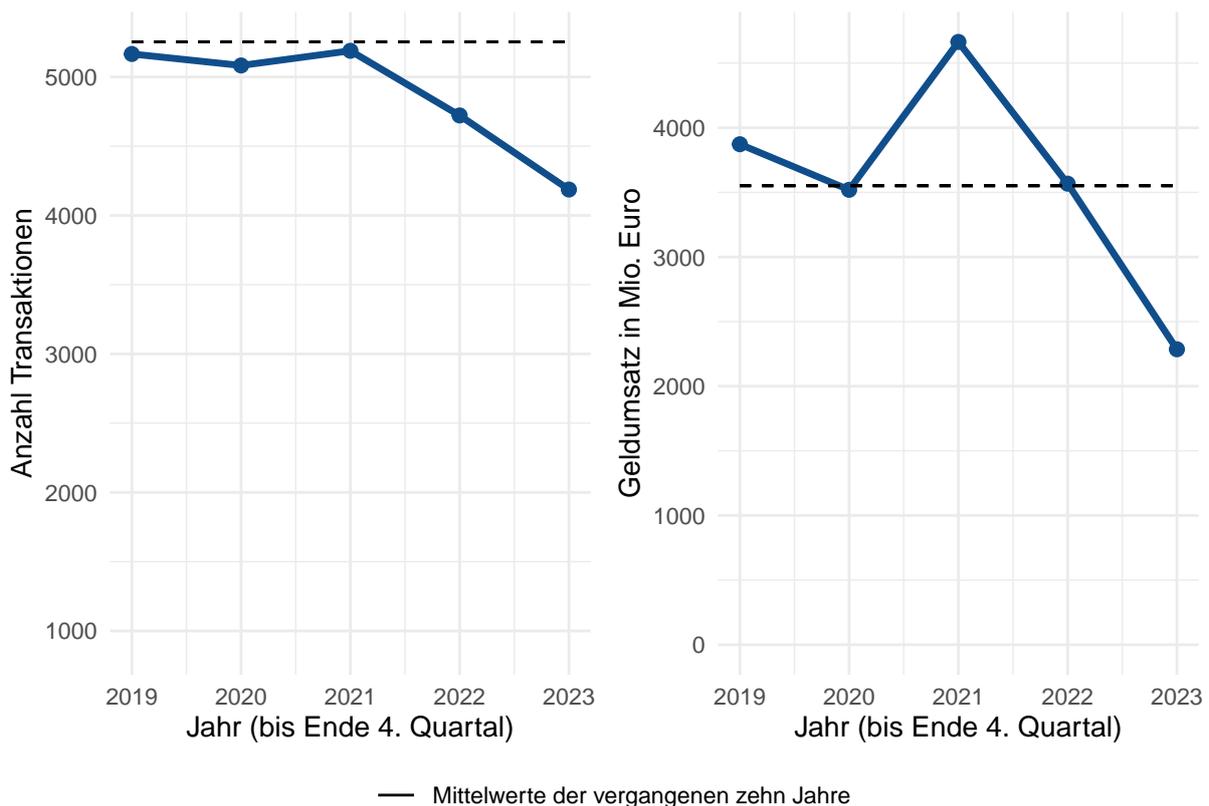
1 Allgemeine Entwicklungen auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt

Das Jahr 2023 geht, wie bereits das Vorjahr, mit einem historischen Tiefstand an registrierten Transaktionen auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt zu Ende. Die Umsatzzahlen sind ebenfalls stark rückläufig. Transaktions- und Umsatzrückgänge zeigen sich über alle Teilmärkte, sprich bebaute und unbebaute Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum hinweg. Bei den Preisen lässt sich insbesondere bei den Teilmärkten Bauland für den individuellen Wohnungsbau, bebaute Wohngrundstücke und Eigentumswohnungen im Bestand ein Rückgang beobachten. Einzig die Preise für Neubauwohnungen stabilisieren sich. Da sich die Anzahl der Transaktionen in diesem Segment aber weiterhin auf sehr niedrigem Niveau bewegt, sind die Ergebnisse mit großer Unsicherheit behaftet.

Die folgenden Seiten beschreiben die Entwicklungen von Umsatzzahlen und Kaufpreisen im Detail. Die vorläufigen Auswertungen basieren auf den beim Gutachterausschuss bis Ende Dezember 2023 registrierten Kaufverträgen.

2 Umsätze auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt

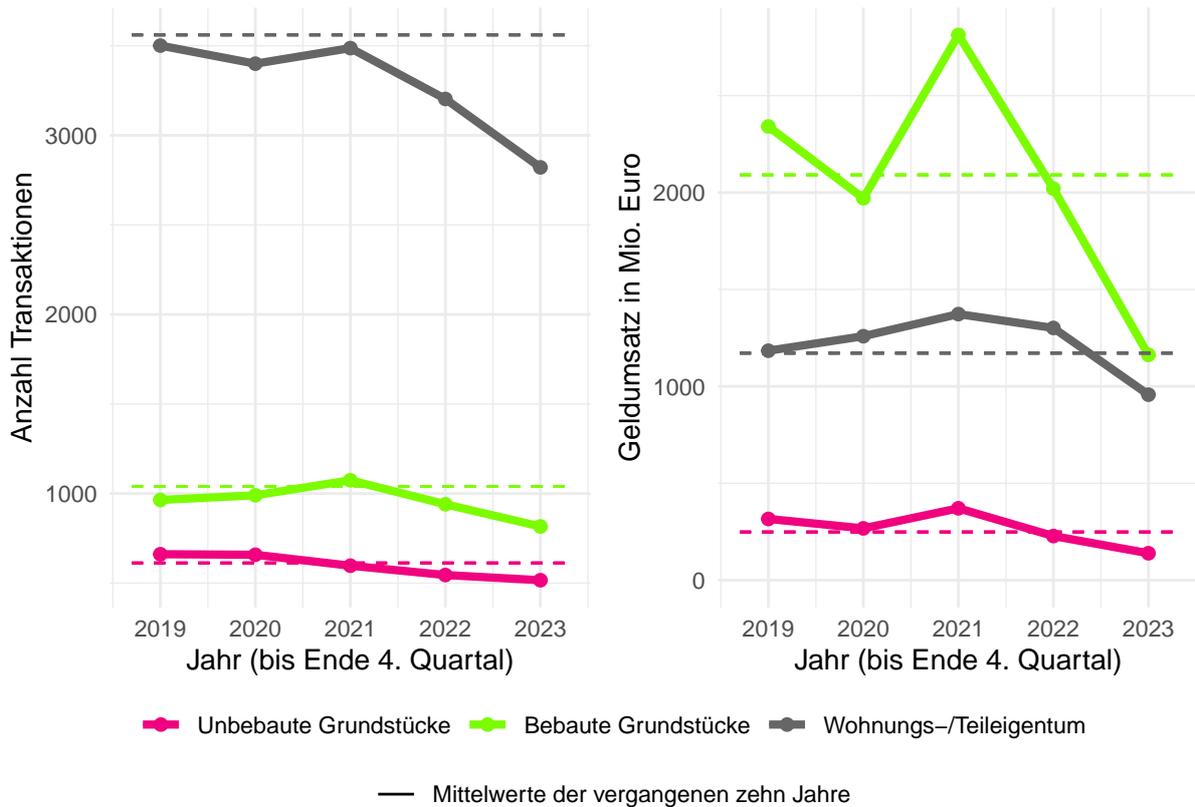
2.1 Gesamtumsatz



Die Grafiken zeigen die Verkaufszahlen (links) und Geldumsätze (rechts) jeweils bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben die Eigentumsüberschreibungen um 11,3 Prozent abgenommen. Mit 4.187 liegt die Zahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 5.253. Die Geldumsätze sind 2023 bis zum Ende des 4. Quartals um 35,9 Prozent gesunken. Sie lagen mit 2.286 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 3.552 Millionen Euro.



2.2 Umsätze nach Grundstücksarten



Die Grafiken zeigen jeweils bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres die Verkaufszahlen (links) und Geldumsätze (rechts) für Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (pink), bebaute Grundstücke (grün) und Wohnungs-/Teileigentum (grau).

Eigentumsüberschreibungen von *unbebauten Grundstücken* (inkl. Bauplätze für Wohnen und Gewerbe sowie landwirtschaftliche Grundstücke) haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,3 Prozent abgenommen. Mit 516 liegt die Zahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 612. Die Geldumsätze bei *unbebauten Grundstücken* sind 2023 bis zum Ende des 4. Quartals um 39 Prozent gesunken. Sie lagen mit 139 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 249 Millionen Euro für diesen Zeitraum.

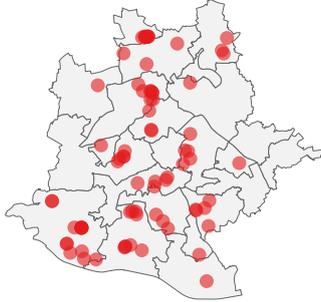
Eigentumsüberschreibungen von *bebauten Grundstücken* haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13,2 Prozent abgenommen. Mit 816 liegt die Zahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 1.039. Die Geldumsätze bei *bebauten Grundstücken* sind 2023 bis zum Ende des 4. Quartals um 42,5 Prozent gesunken. Sie lagen mit 1.162 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 2.091 Millionen Euro für diesen Zeitraum.

Eigentumsüberschreibungen von *Wohnungs-/Teileigentum* haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 11,9 Prozent abgenommen. Mit 2.821 liegt die Zahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 3.560. Die Geldumsätze bei *Wohnungs-/Teileigentum* sind 2023 bis zum Ende des 4. Quartals um 26,4 Prozent gesunken. Sie lagen mit 957 Millionen Euro unter dem zehnjährigen Mittel von 1.171 Millionen Euro für diesen Zeitraum.

2.3 Verteilung der Kauffälle im Stuttgarter Stadtgebiet

Unbebaute Bauplätze

Wohnen



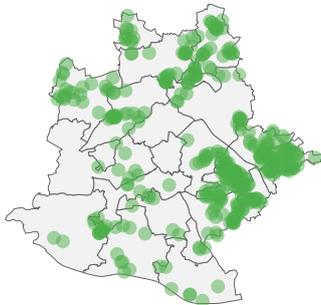
Unbebaute Bauplätze

Gewerbe



Landwirtschaftliche

Grundstücke



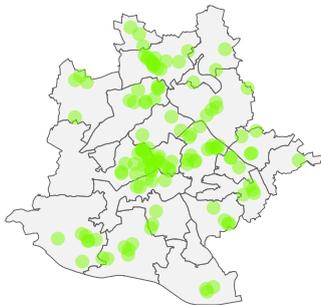
Bebaute

Wohngrundstücke



Bebaute

Gewerbegrundstücke



Wohnungs- und

Teileigentum

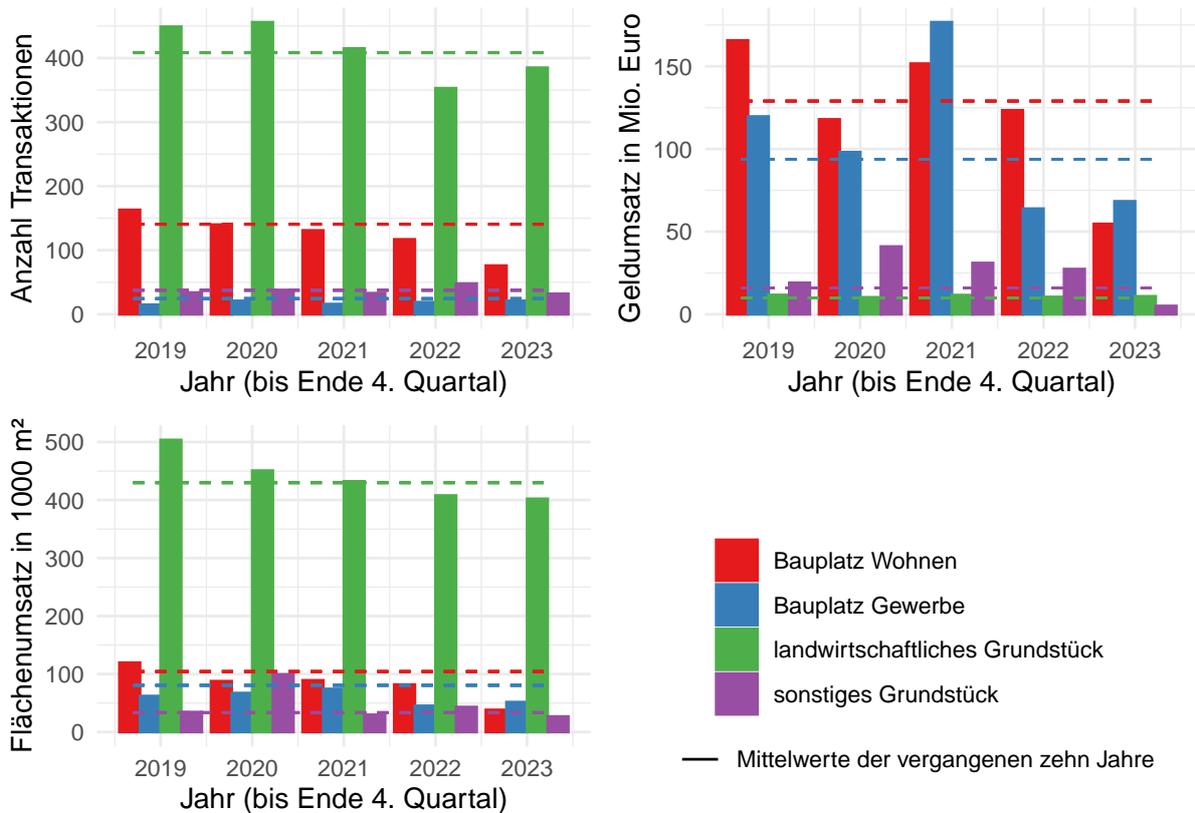


Die Grafiken zeigen die bis zum Ende des 4. Quartals 2023 registrierten Kauffälle über Wohnbauplätze (links oben), Gewerbebauplätze (rechts oben), landwirtschaftliche Grundstücke (mittlere Reihe links), mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke (mittlere Reihe rechts), mit Gewerbegebäuden bebaute Grundstücke (links unten) und über Wohnungs- und Teileigentum (recht unten).

Jeder Kauffall ist als Punkt in der Karte der Stuttgarter Stadtbezirke abgebildet. Die einzelnen Punkte sind semi-transparent dargestellt, sodass sich überschneidende Bereiche dunkler eingefärbt sind und auf eine Häufung von Kauffällen hinweisen.



2.4 Umsätze von unbebauten Grundstücken



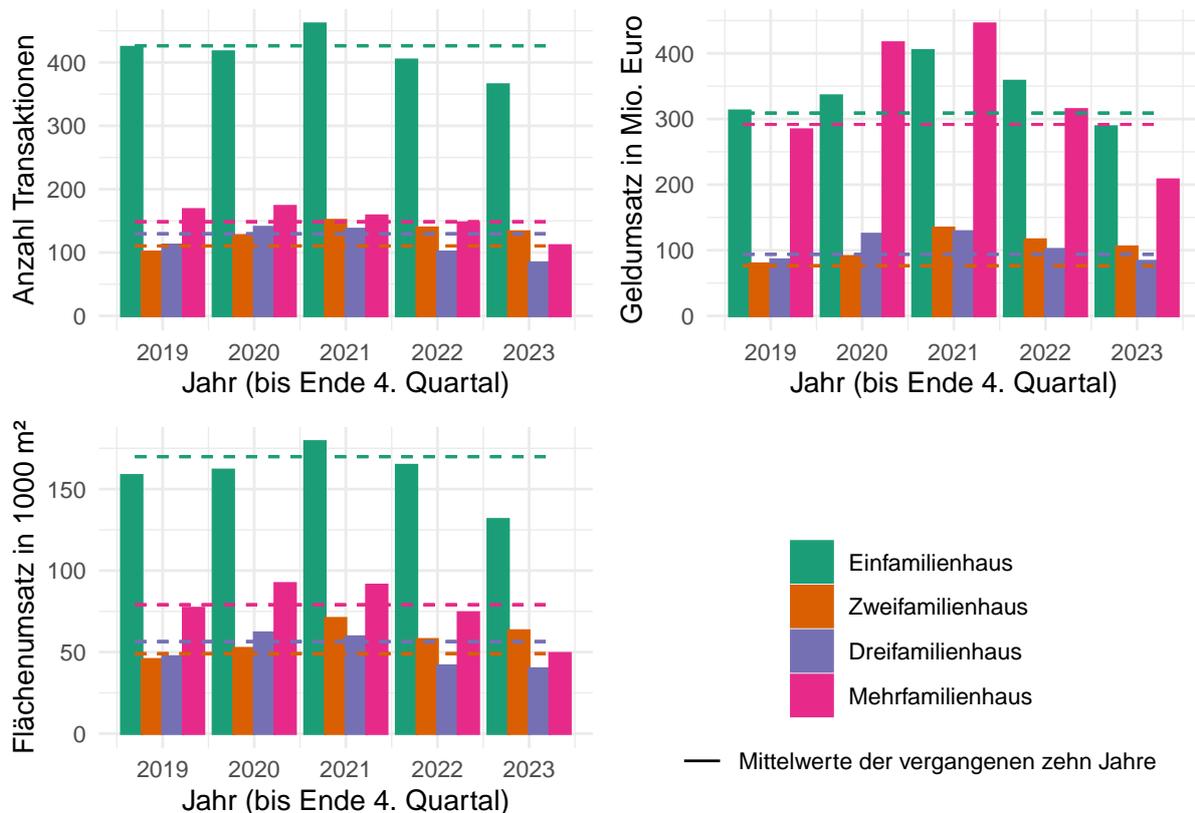
Die Grafiken zeigen, getrennt nach Nutzungsarten, die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Flächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über unbebaute Grundstücke jeweils bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres.

Bauplätze für Wohnnutzung wurden bisher 76 gehandelt und damit 35 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 54,66 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 38.146 Quadratmeter umgesetzt.

Bauplätze für Gewerbenutzung wurden bisher 21 gehandelt und damit 10,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 68,35 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 51.642 Quadratmeter umgesetzt.

Landwirtschaftliche Grundstücke wurden bisher 385 gehandelt und damit 9,1 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 10,88 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 402.205 Quadratmeter umgesetzt.

2.5 Umsätze von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken



Die Grafiken zeigen, getrennt nach Nutzungsarten, die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Flächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke jeweils bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres.

Mit *Einfamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 365 gehandelt und damit 9,7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 288,4 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 131.435 Quadratmeter umgesetzt.

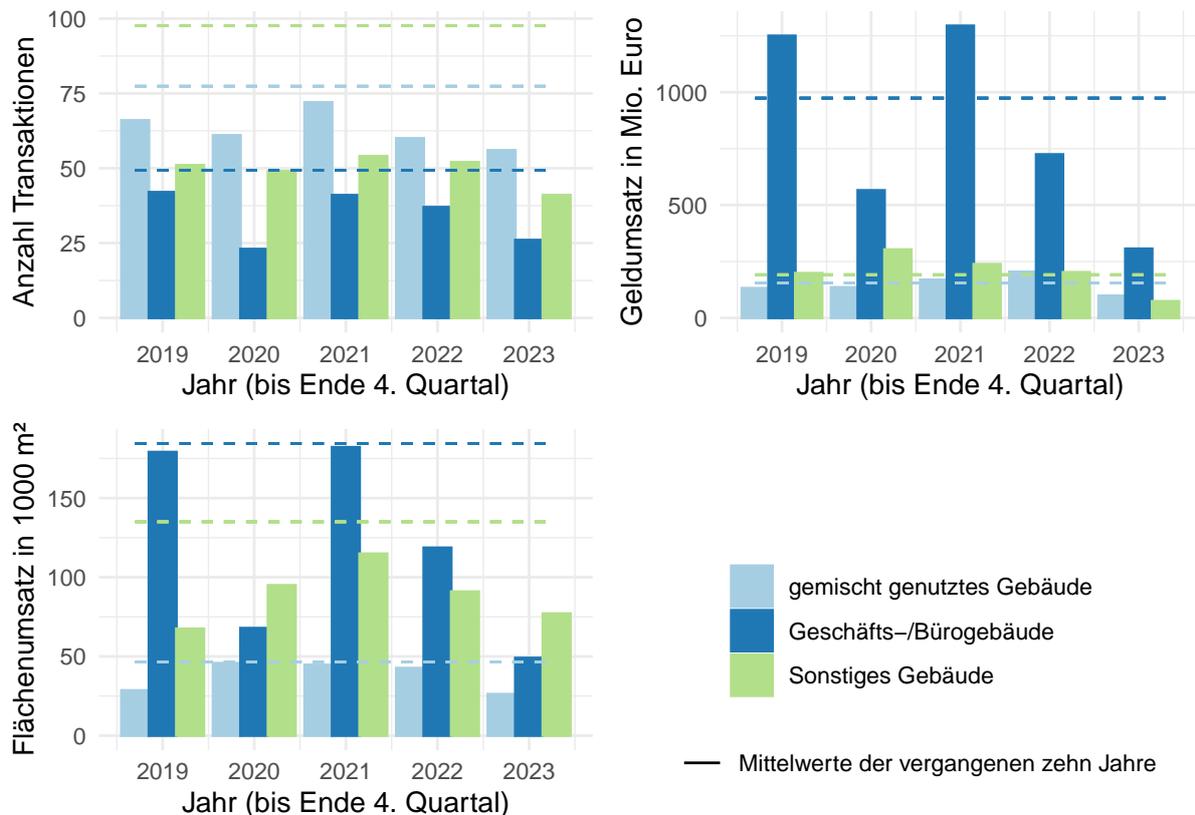
Mit *Zweifamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 133 gehandelt und damit 4,3 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 105,3 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 63.153 Quadratmeter umgesetzt.

Mit *Dreifamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 84 gehandelt und damit 16,8 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 83,32 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 39.843 Quadratmeter umgesetzt.

Mit *Mehrfamilienhäusern* bebaute Grundstücke wurden bisher 111 gehandelt und damit 24,5 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 207,48 Millionen Euro und eine Grundstücksfläche von 49.225 Quadratmeter umgesetzt.



2.6 Umsätze von mit Gewerbegebäuden bebauten Grundstücken



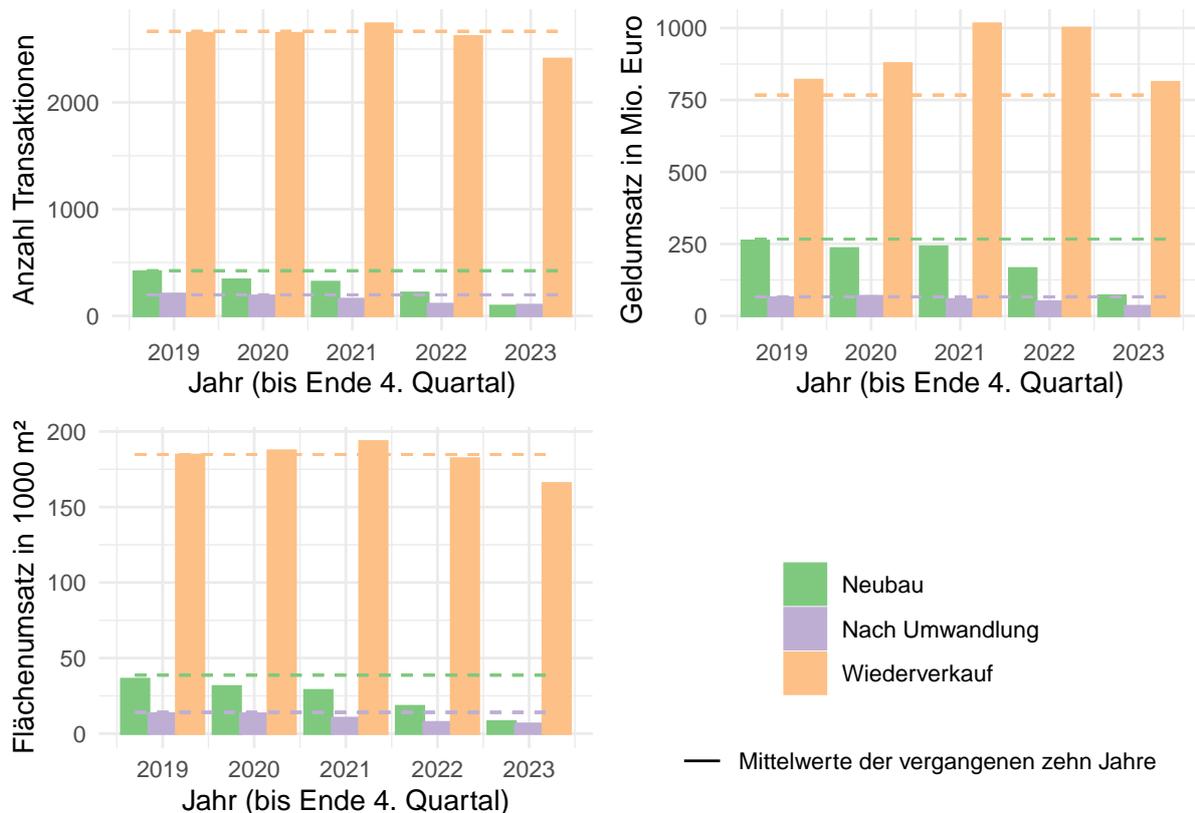
Die Grafiken zeigen, getrennt nach Nutzungsarten, die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Flächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über mit Gewerbegebäuden bebauten Grundstücke jeweils bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres.

Mit *gemischt genutzten Gebäuden* bebaute Grundstücke wurden bisher 56 gehandelt und damit 6,7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 97,92 Millionen Euro und eine Bauplatzfläche von 26.169 Quadratmeter umgesetzt.

Mit *Geschäfts- und Bürogebäuden* bebaute Grundstücke wurden bisher 26 gehandelt und damit 29,7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 306,39 Millionen Euro und eine Bauplatzfläche von 49.021 Quadratmeter umgesetzt.



2.7 Umsätze von Wohneigentum



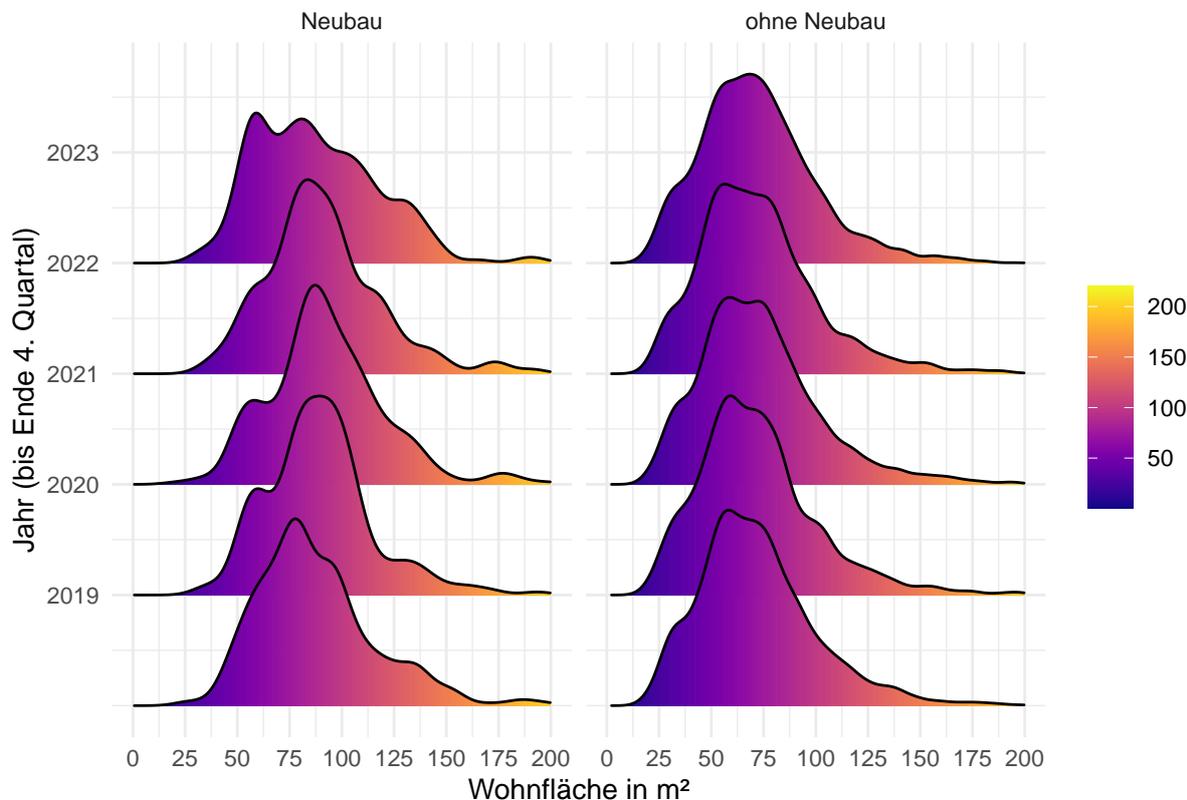
Die Grafiken zeigen die Verkaufszahlen (links oben), Geldumsätze (rechts oben) und Wohnflächenumsätze (links unten) für Kaufverträge über Wohneigentum im Neubau, nach Umwandlung und im Wiederverkauf jeweils bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres.

Im *Neubau* wurden bisher 92 Eigentumswohnungen gehandelt und damit 57,2 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 70,05 Millionen Euro und eine Wohnfläche von insgesamt 7.916 Quadratmeter umgesetzt.

Nach Umwandlung wurden bisher 101 Eigentumswohnungen gehandelt und damit 8,2 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 33,52 Millionen Euro und eine Wohnfläche von insgesamt 6.434 Quadratmeter umgesetzt.

Im *Wiederverkauf* wurden bisher 2.407 Eigentumswohnungen gehandelt und damit 8,1 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde eine Summe von 811,63 Millionen Euro und eine Wohnfläche von insgesamt 165.628 Quadratmeter umgesetzt.

2.8 Umsätze von Eigentumswohnungen nach Flächengrößen



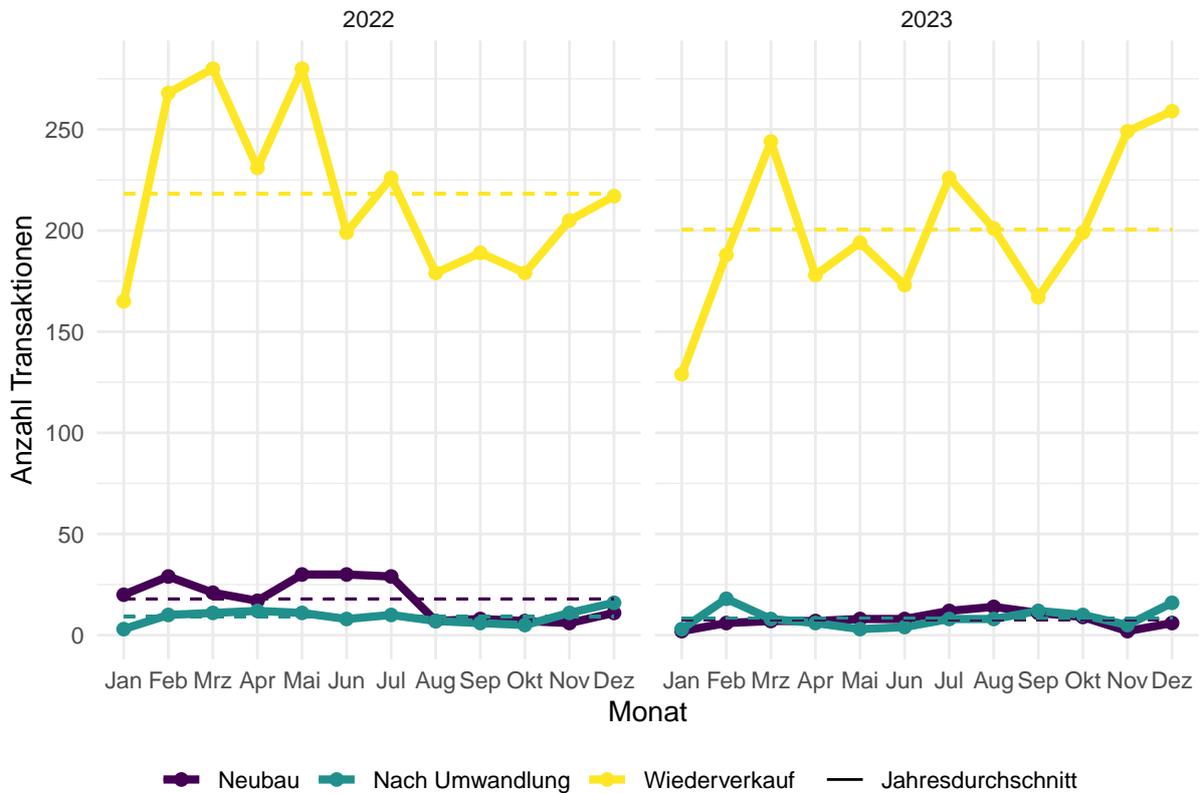
Die Grafiken veranschaulichen die Verteilungen der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Neubau (links) bzw. ohne Neubau (rechts) in Abhängigkeit der Wohnungsgröße in Quadratmeter Wohnfläche. Die einzelnen Verteilungskurven beziehen sich jeweils auf den Zeitraum bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres.

Heller eingefärbte Regionen weisen den Anteil von Verkäufen großflächiger Wohnungen, dunkler eingefärbte Regionen den Anteil von Verkäufen kleinflächiger Wohnungen in einem Jahr aus. Je höher die Kurve verläuft, desto größer ist der Anteil dieses Segments.

Aus dem Vergleich der unterschiedlichen Kurvenverläufe in den Zeilen lässt sich ablesen, wie sich der Markt in den vergangenen fünf Jahren verändert hat.



2.9 Monatsumsätze von Eigentumswohnungen



Die Grafiken zeigen die Anzahl der registrierten Kaufverträge über Eigentumswohnungen im Neubau, nach Umwandlung und im Wiederverkauf pro Monat über das Jahr 2022 (links) und über das Jahr 2023 (rechts).

Im *Neubau* wurden 2023 bisher maximal 14 und wenigstens 2 Eigentumswohnungen pro Monat gehandelt.

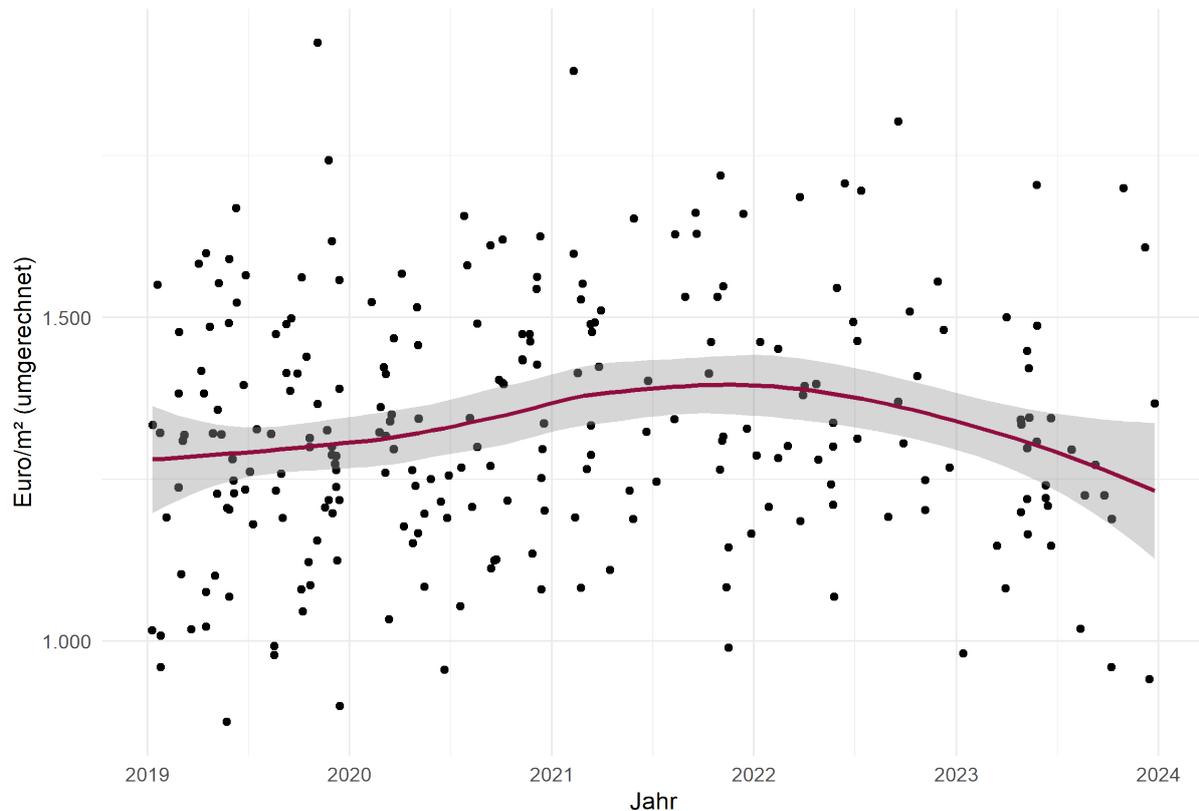
Nach Umwandlung wurden 2023 bisher maximal 18 und wenigstens 3 Eigentumswohnungen pro Monat gehandelt.

Im *Wiederverkauf* wurden 2023 bisher maximal 259 und wenigstens 129 Eigentumswohnungen pro Monat gehandelt.



3 Kaufpreise auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt

3.1 Preisentwicklung von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau

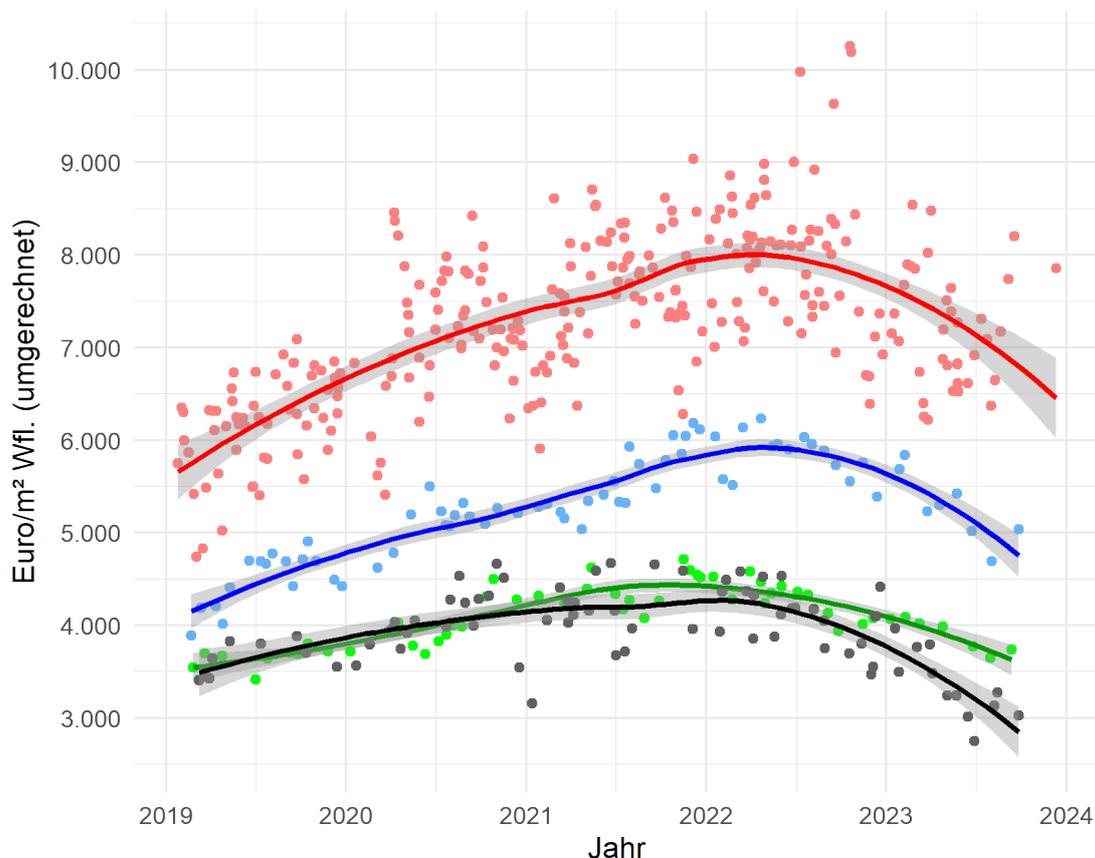


Die Grafik zeigt umgerechnete Einzelkaufpreise in Euro/m² Grundstücksfläche und die Kurve, die sich aus partiellen nichtlinearen Regressionen über die Kaufpreise ergibt. Das Konfidenzintervall (95%) wird durch das hellgraue Band um die Kurve herum dargestellt.

Die beobachteten Kaufpreise von Bauplätzen wurden auf ein Vergleichsbaugrundstück umgerechnet, das folgende Merkmale aufweist:

- erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksfläche ca. 500 m²
- Wohnlage mittel bis gut
- GFZ 0,6

3.2 Preisentwicklung von bebauten Grundstücken



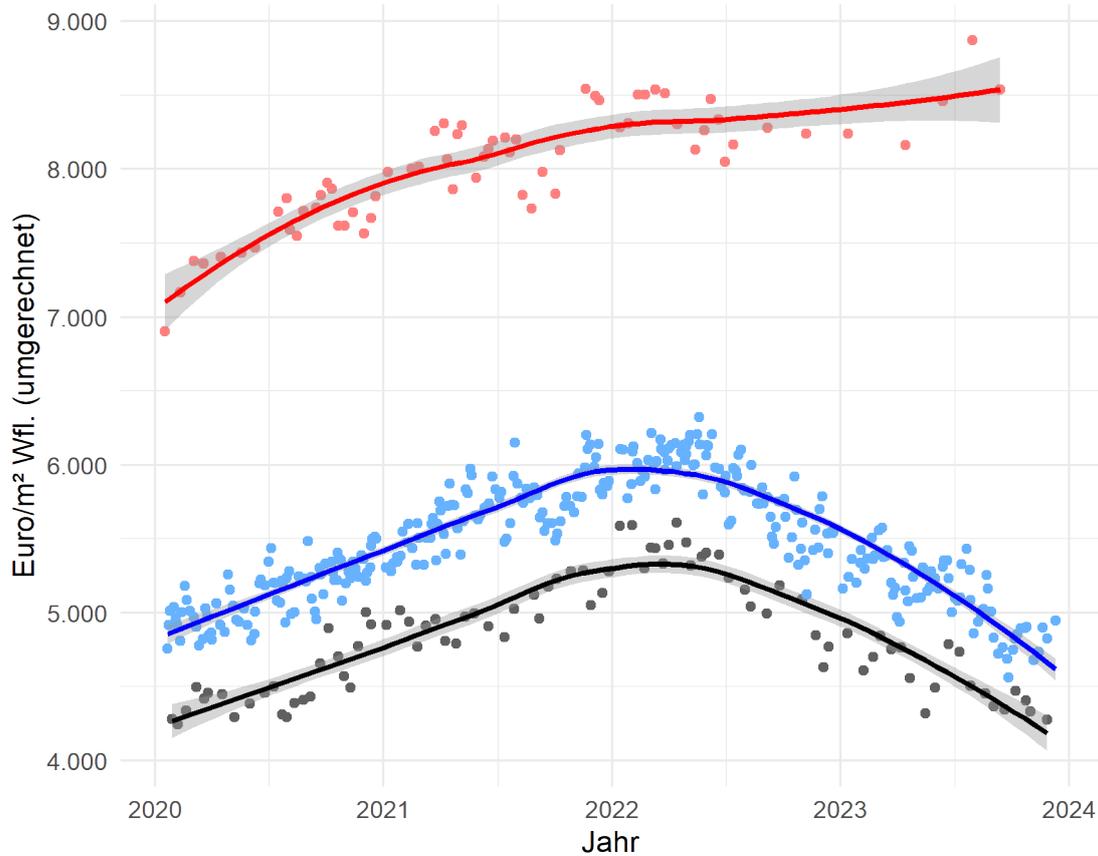
Die Grafik zeigt gleitende Mittelwerte aus Kaufpreisen in Euro/m² Wohnfläche. Die dargestellten Kurven ergeben sich aus partiellen nichtlinearen Regressionen über diese Mittelwerte. Die Konfidenzintervalle (95%) werden durch das jeweilige hellgraue Band um die Kurven herum dargestellt.

Die beobachteten Kaufpreise von bebauten Grundstücken wurden auf die verschiedenen, nachfolgend beschriebenen Vergleichsobjekte umgerechnet.

—	Einfamilienhaus	Wohnlage gut, Baujahr 1960, Bauplatzfläche 600 m ² , Wohnfläche 200 m ² , Brutto- Grundfläche 360 m ² , gehobene - mittlere Ausstattung, mittlerer Modernisierungsgrad (NHK 2010)
—	Reiheneigenheim	Wohnlage gut bis mittel, Baujahr 1990, Bauplatzfläche 130 m ² , Wohnfläche 120 m ² , Brutto- Grundfläche 250 m ² , gehobene - mittlere Ausstattung, nicht modernisiert (NHK 2010)
—	Dreifamilienhaus	Wohnlage mittel, Baujahr 1970, Bauplatzfläche 520 m ² , Wohnfläche 270 m ² , Brutto- Grundfläche 440 m ² , mittlere Ausstattung, kleine Modernisierungen (NHK 2010)
—	Mehrfamilienhaus	Wohnlage mittel, Baujahr 1910, Bauplatzfläche 340 m ² , Wohnfläche 450 m ² , Brutto- Grundfläche 760 m ² , mittlere Ausstattung



3.3 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

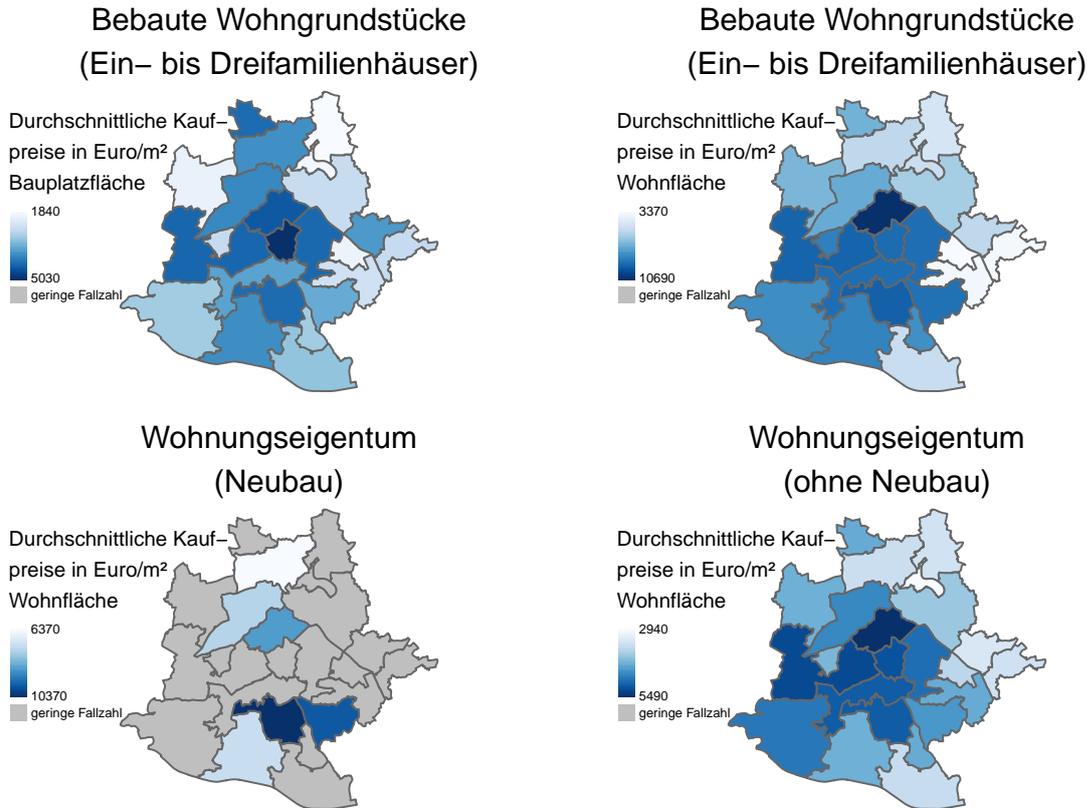


Die Grafik zeigt gleitende Mittelwerte aus je 20 Kaufpreisen in Euro/m² Wohnfläche. Die dargestellten Kurven ergeben sich aus partiellen nichtlinearen Regressionen über diese Mittelwerte. Die Konfidenzintervalle (95%) werden durch das jeweilige hellgraue Band um die Kurven herum dargestellt.

Die beobachteten Kaufpreise von Eigentumswohnungen wurden auf die verschiedenen, nachfolgend beschriebenen Vergleichsobjekte umgerechnet. Etwaige Garagen- oder Stellplatzanteile blieben unberücksichtigt.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Neubau-
Eigentumswohnung — Eigentumswohnung
Baujahr 1990 — Eigentumswohnung
Baujahr 1910 | <ul style="list-style-type: none"> 75 m² Wohnfläche, 2.OG, gute bis mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujahrübliche Ausstattung 75 m² Wohnfläche, 2. OG, noch gute bis mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujahrübliche Ausstattung 75 m² Wohnfläche, 2. OG, mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujahrübliche Ausstattung |
|---|--|

3.4 Durchschnittliche Kaufpreise in den Stuttgarter Stadtbezirken



Die Grafik veranschaulicht die Mittelwerte über die Stadtbezirke der bis zum Ende des 4. Quartals dieses Jahres registrierten Kaufpreise. Die Kaufpreise beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Heller eingefärbte Regionen weisen den Anteil von niedrigpreisigen Verkäufen, dunkler eingefärbte Regionen den Anteil von höherpreisigen Verkäufen in einem Jahr aus.



Stadtbezirk	Neubau				ohne Neubau			
	Anzahl	Minimum	Mittelwert	Maximum	Anzahl	Minimum	Mittelwert	Maximum
Bad Cannstatt	2		7918		158	1344	3862	5950
Birkach					27	2818	4051	5845
Botnang	1				45	2491	3959	5654
Degerloch	10	7890	10324	13086	65	1857	4700	8074
Feuerbach	16	4300	7309	11612	76	2167	4064	7681
Hedelfingen	1				25	2185	4016	5556
Mitte					66	3235	4818	8986
Möhringen	8	6644	7124	8951	66	2405	3934	6374
Mühlhausen	2		6159		48	2321	3661	5882
Münster					18	2259	3078	4419
Nord	13	6612	8200	16144	56	2500	5856	12424
Obertürkheim					20	1267	3526	5490
Ost	1				117	2273	4525	8752
Plieningen	4	6524	6796	7060	42	2518	3753	6200
Sillenbuch	14	8415	9683	12062	73	1844	4059	8607
Stammheim					27	2341	3935	5460
Süd	1				139	1964	4722	8013
Untertürkheim					25	2500	3629	5223
Vaihingen	5	8805	9354	9677	95	2659	4531	8656
Wangen					23	1729	3702	6000
Weilimdorf	1				59	2206	3962	5728
West	1				187	2327	5123	11117
Zuffenhausen	8	6041	6783	7554	72	1490	3718	6979

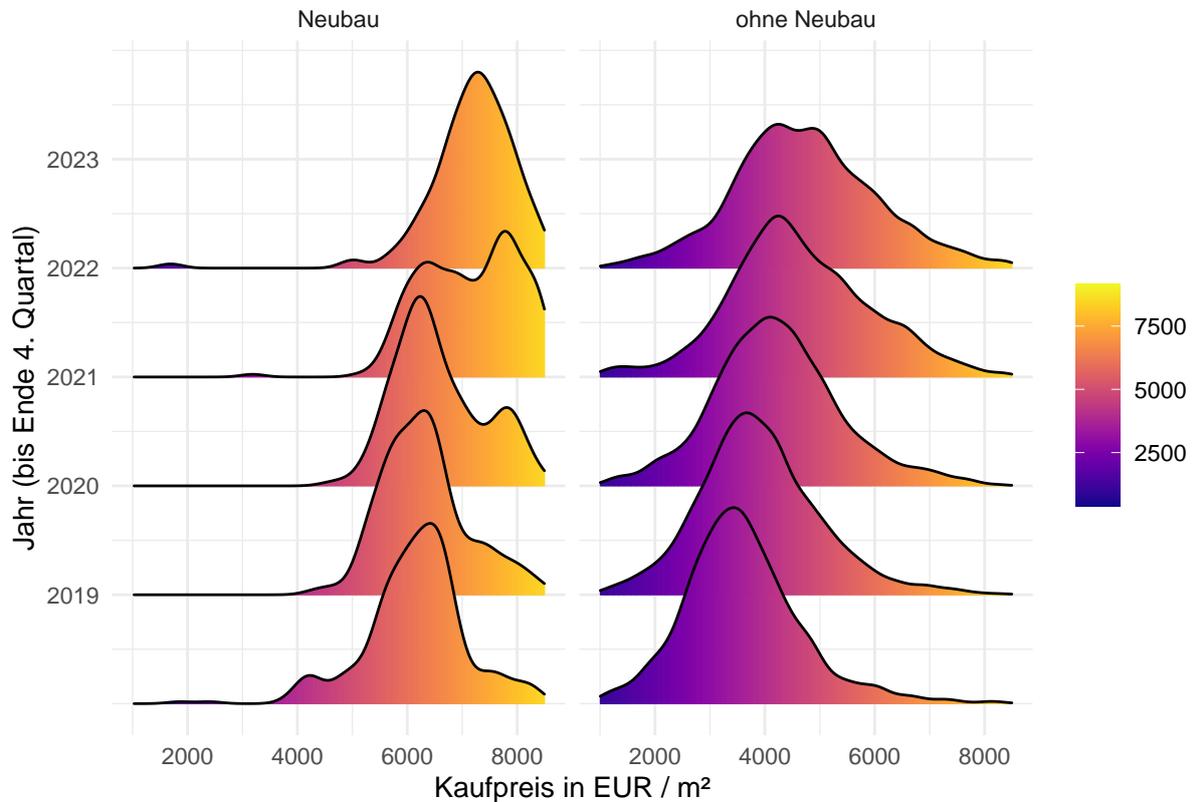
3.5 Preisspannen der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken

Die Tabelle weist für jeden Stadtbezirk die Spannen und Mittelwerte der Kaufpreise aus, die bis zum Ende des 4. Quartals registriert wurden. Die Kaufpreise beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Nur Kauffälle, für die alle notwendigen Daten vorliegen, werden in die Kaufpreisanalyse aufgenommen. Hierfür ist die Geschäftsstelle unter anderem auf Auskünfte der Erwerber*innen angewiesen. Erst wenn diese Auskünfte vorliegen, wozu zum Beispiel die Ausstattung oder Stellplatzanteile zählen, wird ein Kauffall bei den oben genannten Berechnungen berücksichtigt. Die dargestellten Kaufpreise beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche und enthalten keine Anteile für Stellplätze oder Inventar. Alle Kauffälle werden sorgfältig danach geprüft, ob der Verkaufspreis anhand der gängigen Marktprinzipien zu Stande kam. Wird ein preisbeeinflussender, ungewöhnlicher Geschäftsvorgang festgestellt, werden diese Verträge bei der Ermittlung der Quadratmeterpreise nicht berücksichtigt. Dies kann zum Beispiel bei Verkäufen zwischen Verwandten der Fall sein. Wurden in einem Stadtbezirk nur wenige Käufe getätigt, muss aus Datenschutzgründen auf die Angabe der Preise verzichtet werden.

Die *teuerste Wohnung*, die bis zum Ende des 4. Quartals 2023 den Besitz wechselte, erzielte 16.144 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für die *günstigste Wohnung* wurden dagegen 1.267 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Über das gesamte Stadtgebiet lag der *durchschnittliche Preis* einer Neubau-Wohnung bei 8.239 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf kostete im Durchschnitt 4.337 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

3.6 Kaufpreisklassen von Eigentumswohnungen



Die Grafiken veranschaulichen die Verteilungen der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Neubau (links) bzw. ohne Neubau (rechts) in Abhängigkeit der Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die einzelnen Verteilungskurven beziehen sich auf jeweils auf den Zeitraum bis zum Ende des 4. Quartals eines Jahres.

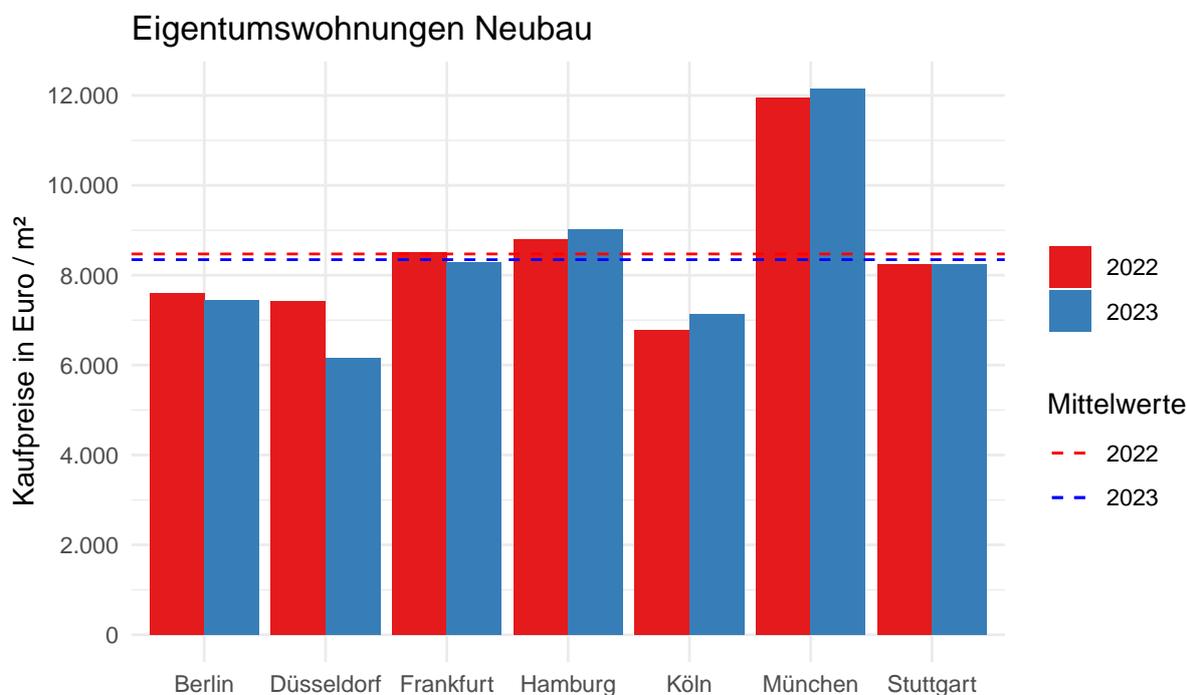
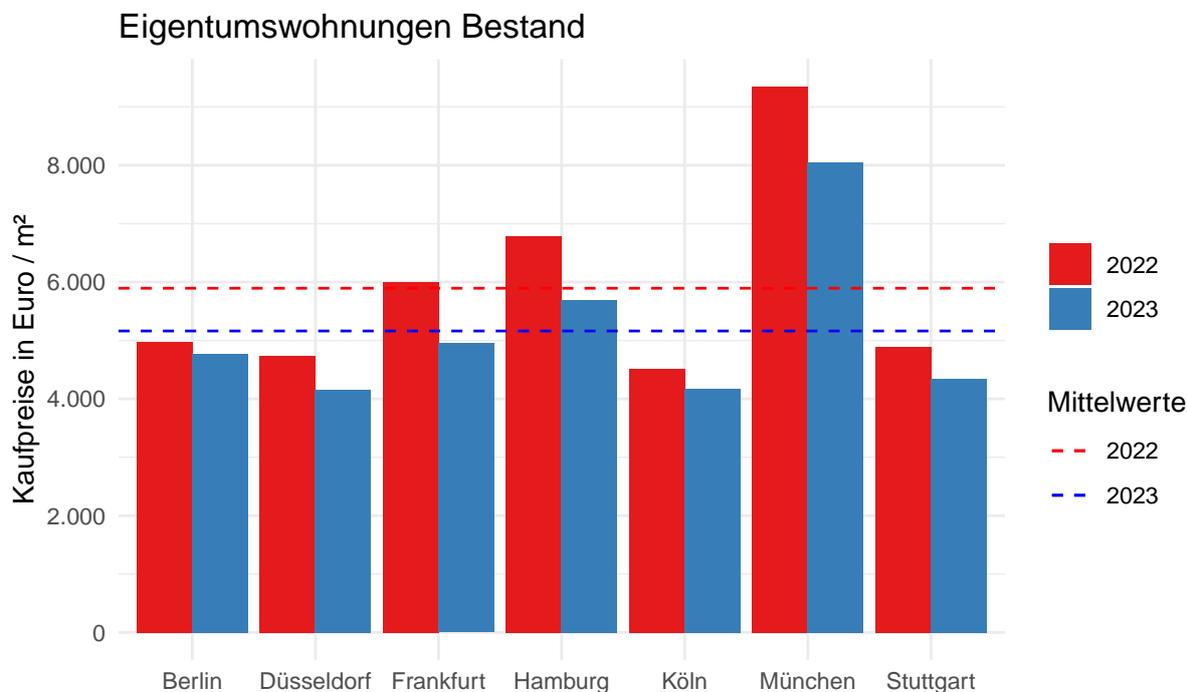
Heller eingefärbte Regionen weisen den Anteil von Verkäufen hochpreisiger Wohnungen, dunkler eingefärbte Regionen den Anteil von Verkäufen niedrigpreisiger Wohnungen in einem Jahr aus. Je höher die Kurve verläuft und je größer entsprechend die Region ist, desto größer ist der Anteil dieses Segments.

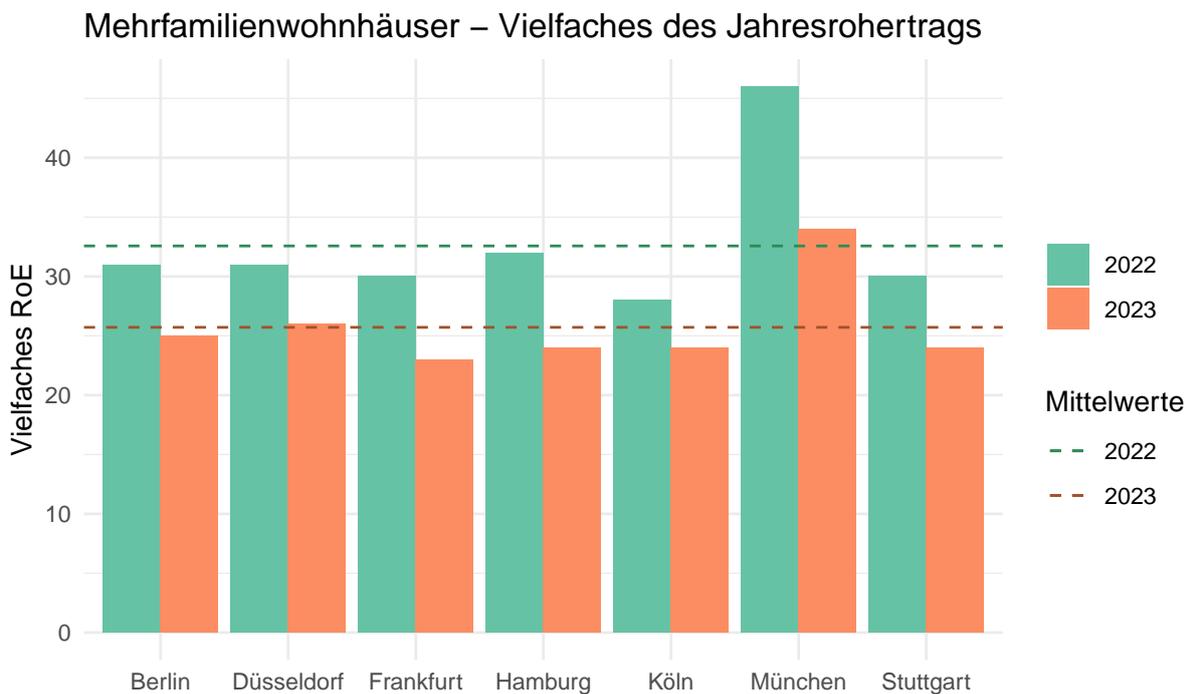
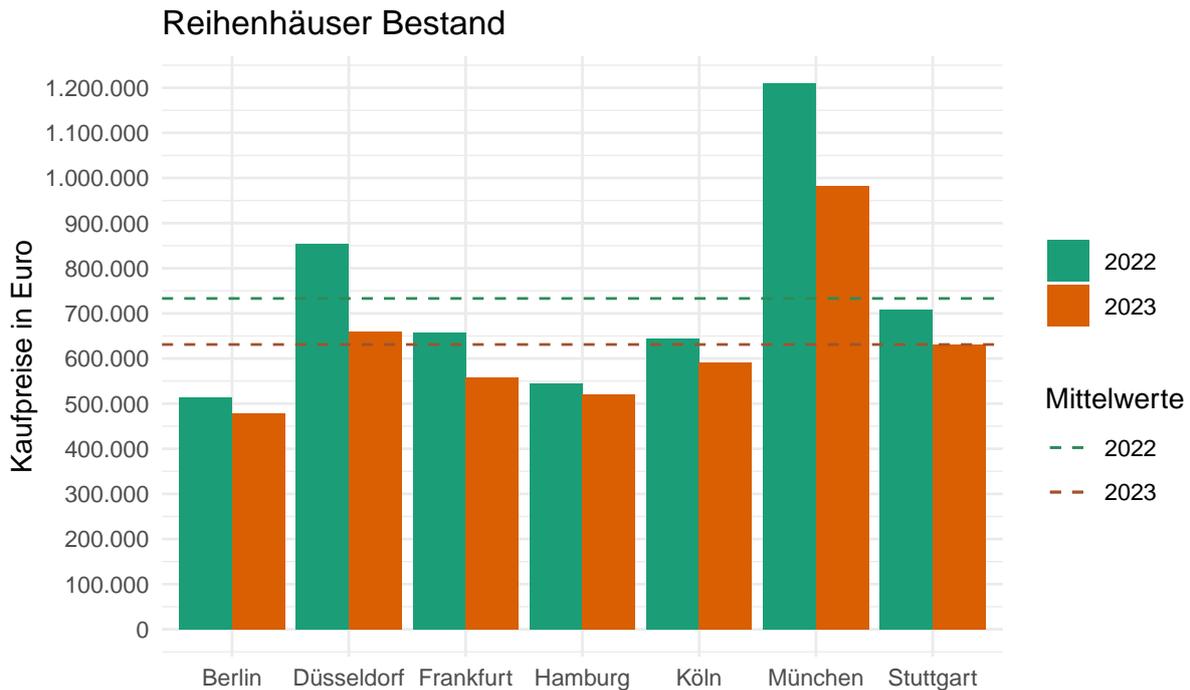
Aus dem Vergleich der unterschiedlichen Kurvenverläufe in den Zeilen lässt sich ablesen, wie sich der Markt in den vergangenen fünf Jahren verändert hat.



3.7 Vergleich der Kauffalldaten der Big-7-Städte (2022 vs. 2023)

Die folgenden Graphiken zeigen Auswertungen der Big-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die Daten basieren auf einer Umfrage des Deutschen Städtetages im Januar 2023 bei den jeweiligen Gutachterausschüssen der genannten Städte und vergleichen das Jahr 2022 mit dem Jahr 2023.





Mit den Ertragsfaktoren, d. h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete), erhält man durch Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem entsprechenden Faktor einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.



4 Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

4.1 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 Bewertungsobjekts und kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf www.stuttgart.de/gutachterausschuss oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

4.2 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.

Die Vergleichspreise werden 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 Auswerteverfahren 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.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf www.stuttgart.de/gutachterausschuss oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

4.3 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 Marktwerts, ist jedoch nicht mit einem Gutachten gleichzusetzen. Für steuerliche Zwecke liegt die Anerkennung des Ergebnisses im Ermessen des Finanzamts.

Die Immobilienwertauskunft wird für Ein- bis Dreifamilienhäuser und Wohnungseigentum angeboten. Die Gebühr beträgt einschließlich eines Lageplans für Ein- bis Dreifamilienhäuser 230 Euro und Wohnungseigentum 190 Euro.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf www.stuttgart.de/gutachterausschuss oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.



4.4 Auskünfte für steuerliche Zwecke

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 nicht mit einem Verkehrswertgutachten gleichzusetzen. Auskünfte für steuerliche Zwecke stehen für bebaute Grundstücke sowie für Wohneigentum zur Verfügung. Die Gebühr für Auskünfte für steuerliche Zwecke beträgt 180,00 €.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf www.stuttgart.de/gutachterausschuss oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

4.5 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. Die Gebühr für eine Bodenrichtwertauskunft ohne Lageplan beträgt 30 Euro.

Anträge und Informationen erhalten Sie auf www.stuttgart.de/bodenrichtwerte oder über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamts.

4.6 Portal der Stuttgarter Bodenrichtwertkarten

Dieses Portal ermöglicht Ihnen den lizenzierten Zugriff mit erweiterten Nutzungsbedingungen auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart. Im Portal können Sie neben den aktuellen Bodenrichtwerten und dem Zugriff auf die generalisierten Wohnlagen auch auf die historischen Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.2012 zugreifen.

Der Zugriff auf die aktuellen Bodenrichtwerte erfolgt in der Anwendung GEOLiNE.flex über verschiedene Auswahlmöglichkeiten (Gebäudeadresse, Flurstücksnummer oder POIs der näheren Umgebung). Damit können Sie die Bodenrichtwerte Ihrer Wunschadresse anzeigen oder ausdrucken lassen. Neben der Anzeige der Werte in einer Karte können Sie sich diese auch im aktuellen Luftbild anzeigen lassen oder diese mit der Wohnlage der Umgebung vergleichen. Mess- und Zeichenfunktionen runden die Zugriffsmöglichkeiten ab.

Das Portal ist im Internet unter <https://gis7.stuttgart.de> zugänglich.



5 So erreichen Sie uns

Kundenzentrum Stadtmessungsamt

Kronenstraße 20
70173 Stuttgart

Telefon: +49 711 216-59601

Fax: +49 711 216-9510151

E-Mail: stadtmessungsamt@stuttgart.de

Internet: <https://www.stuttgart.de/item/show/305802/1/dept/5252>

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: +49 711 216-59576

Fax: +49 711 216-9510151

E-Mail: wertermittlung@stuttgart.de

Internet: <https://www.stuttgart.de/gutachterausschuss>