

Grundstücksmarktbericht

Stuttgart 2025



Heid Immobilienbewertung

Die **Heid Immobilienbewertung** ist einer der führenden Anbieter für qualifizierte Wertermittlungen von Immobilien in Deutschland. Mit über 180 Sachverständigen – zertifiziert oder öffentlich bestellt und vereidigt – sind wir bundesweit im Einsatz und bieten Eigentümern, Investoren, Gerichten, Anwälten, Steuerberatern und Behörden fundierte Bewertungen auf höchstem fachlichem Niveau.

Unsere Gutachten folgen den geltenden Bewertungsstandards der ImmoWertV, der BelWertV und den einschlägigen Richtlinien. Sie sind **gerichtsfest, nachvollziehbar** und werden regelmäßig von **Finanzämtern und Kreditinstituten** anerkannt. Dabei legen wir großen Wert auf **Objektivität, fachliche Tiefe und persönliche Beratung** – von der Erstbewertung bis zur Nachbetreuung.

Unser Leistungsspektrum umfasst unter anderem:

- **Verkehrswertgutachten**
Vollständige, rechtssichere Bewertung nach § 194 BauGB für Verkauf, Erbschaft, Scheidung oder gerichtliche Auseinandersetzungen
- **Kurzgutachten**
Kompakte Marktwerteinschätzung zur internen Orientierung – ideal bei Kauf oder Verkauf

- **Restnutzungsdauergutachten**
Grundlage für steuerliche Abschreibungen und Investitionsentscheidungen
- **Mietwertgutachten**
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohn- und Gewerbeobjekte
- **Beleihungswertgutachten**
Bewertung nach BelWertV zur Vorlage bei Banken und zur Kreditabsicherung
- **Plausibilisierung von Gutachten**
Fachliche Prüfung bestehender Gutachten auf Nachvollziehbarkeit, Methodik und Marktangemessenheit

Unser Anspruch: Jede Bewertung ist so individuell wie das Objekt selbst. Deshalb berücksichtigen wir nicht nur Zahlen und Normen, sondern auch Nutzungsperspektiven, bauliche Besonderheiten und Ihre konkreten Fragestellungen.

Mit unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Qualitätsversprechen stehen wir Ihnen bundesweit als **unabhängiger Partner für Immobilienbewertung** zur Seite.



Heid Immobilien GmbH

Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienbewertung.de
Tel.: +49 800 9090 282
www.heid-immobilienbewertung.de



Inhaltsverzeichnis

1 Marktentwicklung und Strukturdaten im Überblick	2
2 Grundstücksverkehr	5
2.1 Umsatzvolumen und Verkaufszahlen im Überblick	5
2.2 Unbebaute Grundstücke	10
2.3 Bebaute Grundstücke	14
2.4 Wohnungs- und Teileigentum	17
3 Preise	20
3.1 Unbebaute Grundstücke	20
3.1.1 Baugrundstücke	20
3.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke	21
3.2 Bebaute Grundstücke	22
3.3 Wohnungseigentum	24
3.4 Teileigentum	30
3.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke	31
4 Leistungen der Heid Immobilienbewertung	32

1 Marktentwicklung und Strukturdaten im Überblick

Demografische und wirtschaftliche Ausgangslage

Stuttgart ist mit rund 609.000 Einwohnern und einer Fläche von 207 Quadratkilometern das wirtschaftliche und administrative Zentrum der Metropolregion Stuttgart, in der insgesamt etwa 5,5 Millionen Menschen leben. Die Stadt bildet somit das Herzstück eines bedeutenden Ballungsraums mit hoher wirtschaftlicher Dynamik.

Insgesamt waren in Stuttgart rund 445.540 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, darunter etwa 276.250 Pendler. Die Arbeitslosenquote lag im April 2025 in der Stadt bei 6,5 %, in der umliegenden Region bei 4,6 %.

Abbildung 1.1: Region Stuttgart



Immobilienmarkt

Im Jahr 2024 wurden in Stuttgart insgesamt 4.881 Immobilienverkäufe verzeichnet – ein Anstieg von 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Damit zeigt sich erstmals seit zwei Jahren wieder eine deutliche Belebung des Marktgeschehens. Auch das Transaktionsvolumen entwickelte sich positiv: Der Geldumsatz stieg um 23 Prozent auf rund 2,8 Milliarden Euro.

Diese Entwicklung betrifft allerdings nicht alle Teilmärkte gleichermaßen. Besonders dynamisch zeigte sich der Markt für bebaute Grundstücke: Hier erhöhte sich der Geldumsatz um rund 32 Prozent auf 1,53 Milliarden Euro. Gleichzeitig stieg die Zahl der Verkäufe in diesem Segment um etwa 20 Prozent. Maßgeblich dazu beigetragen hat unter anderem ein gestiegenes Investitionsvolumen im Bereich Büroimmobilien. Während der Geldumsatz in diesem Segment 2023 noch bei 97 Millionen Euro lag, wurde im Jahr 2024 ein Umsatz von 207 Millionen Euro erzielt.

Demgegenüber verzeichnete der Markt für unbebaute Grundstücke einen Rückgang sowohl bei der Anzahl der Transaktionen als auch beim Geldumsatz. Mit rund 91 Millionen Euro lag das Umsatzvolumen deutlich unter dem Vorjahreswert von rund 161 Millionen Euro.

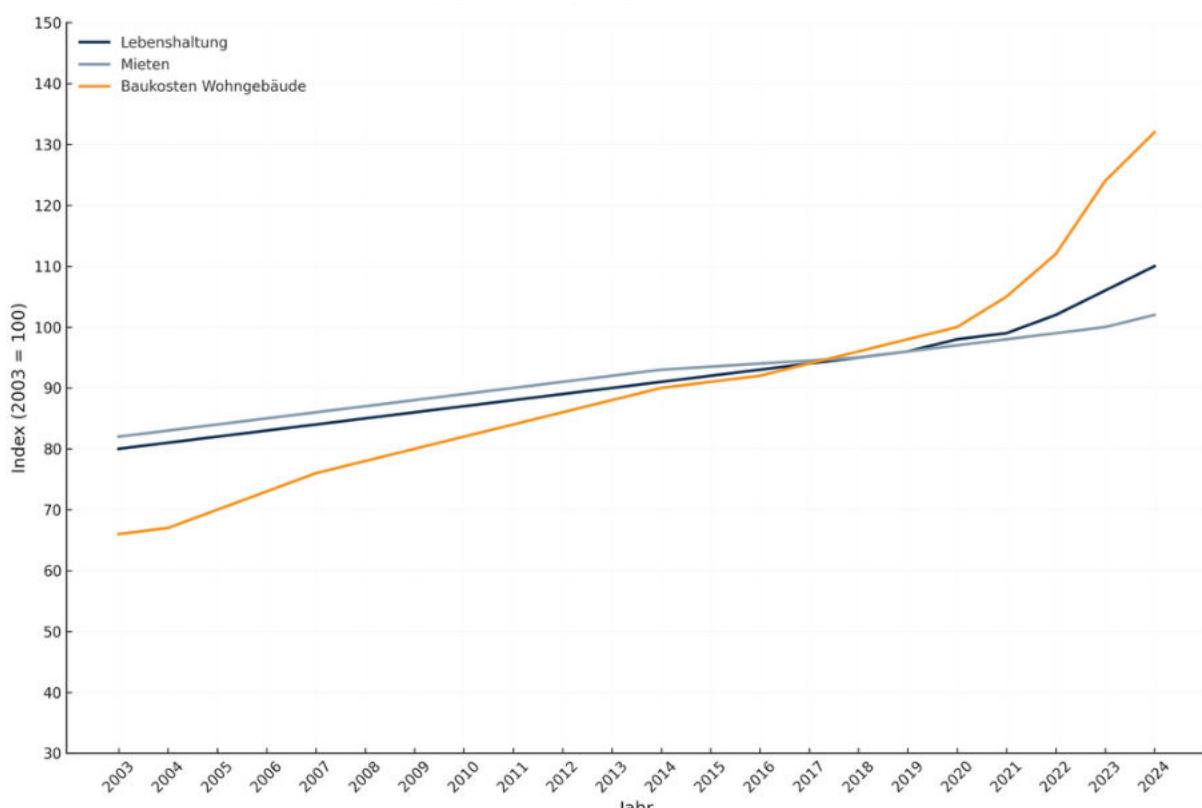
Der Bereich Wohnungs- und Teileigentum entwickelte sich hingegen spürbar positiv.

Hier stieg die Zahl der Verkäufe um rund 21 Prozent, das Transaktionsvolumen legte um etwa 20 Prozent zu. Besonders bemerkenswert ist die leichte Erholung im Segment der Neubauwohnungen: Nach einem deutlichen Einbruch im Jahr 2023 mit lediglich 91 gehandelten Einheiten, wurden 2024 wieder 122 Transaktionen registriert.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise entwickelten sich differenziert: Im Bereich der Bestandswohnungen sank der durchschnittliche Kaufpreis von rund 4.300 Euro auf etwa 4.135 Euro pro Quadratmeter. Neubauwohnungen verteuerten sich hingegen leicht – von durchschnittlich 8.255 Euro im Jahr 2023 auf rund 8.360 Euro im Jahr 2024. In der zweiten Jahreshälfte zeichneten sich insgesamt stabile bis leicht steigende Preise sowohl für Bestands- als auch für Neubauwohnungen ab.

Die Bodenrichtwerte wurden je nach Nutzungsart unterschiedlich angepasst: Für Ein- und Zweifamilienhausgebiete erfolgte eine Fortschreibung mit einem Rückgang von etwa 3 Prozent. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus und dichter Bebauung wurden die Werte um rund 10 Prozent reduziert. Im gewerblichen Segment wurden die Bodenrichtwerte je nach Nutzungsart entweder unverändert beibehalten oder mit negativen Korrekturen fortgeschrieben.

Abbildung 1.2: Indexwerte zu Lebenshaltungskosten, Nettokaltmieten und Baukosten



Quelle (eigene Darstellung): Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Vergleichswerte und Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgenden Tabellen und Abbildungen zeigen die Umsatzentwicklung auf Basis der Kaufverträge im Jahr 2024 sowie die Preisentwicklung in den relevanten Marktsegmenten. Zudem werden Erwartungen zur Marktentwicklung im Jahr 2025 dargestellt, wie sie im Januar 2025 auf Grundlage aktueller Daten und Beobachtungen zusammengetragen wurden.

Tabelle 1.1: Tendenzen der Grundstücksmärkte ausgewählter Großstädte 2024 und Prognose 2025

	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		
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
Deutschland – „Big Seven“																					
Berlin	↘	→	↘	→	↘	→	↓	→	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
Düsseldorf	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↘	→	↗	→	→	→	
Frankfurt a.M.	↘	→	→	→	↘	→	↓	→	→	↗	↗	↗	→	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	
Hamburg	↗	•	→	•	↗	•	→	•	↗	•	→	•	↗	•	↗	•	↗	•	↗	•	
Köln	↘	→	↘	↘	→	→	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	
München	↗	•	↓	•	↗	•	•	•	↗	•	↘	•	↗	•	↗	•	↓	•	↗	•	
Stuttgart	→	→	↘	→	↘	→	↓↓	→	→	→	↘	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	
Baden-Württemberg																					
Freiburg	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→	↘	→	↗	→	→	→	
Heidelberg	→	→	→	→	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	↘	↗	→	→	↗	↗	↗	→	
Heilbronn	↗	•	↗	•	↘	•	•	•	↘	•	→	•	→	•	→	•	↗	•	↗	•	
Karlsruhe	↗	→	↘	↘	→	→	•	•	↗	→	↘	↘	→	→	→	→	↗	→	→	→	
Mannheim	↗	→	↑↑	→	↘	→	•	•	↘	→	↘	→	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	→	
Tübingen	↘	→	→	→	↘	→	→	→	↗	↗	↓	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	

Quelle (eigene Darstellung): Deutscher Städtetag, Blitzumfrage „Markt für Wohnimmobilien 2024“ mit Prognose für 2025 (Befragung im Januar 2025, Veröffentlichung April 2025).

Tabelle 1.2: Stuttgarter Immobilienbarometer 2024/2025

Grundstücksteilmärkte	Anzahl der Kaufverträge und sonstigen Urkunden				Preisentwicklung			
	2024 gegenüber 2023				2024 gegenüber 2023		Tendenz 2. Quartal 2025*	
Bauplätze – <u>ind.</u> Wohnungsbau	→				↘		→	
Bauplätze - Geschosswohnungsbau	→				↓↓		→	
Bebaute Grundstücke 1- und 2-Familienhäuser	→				→		→	
3- und Mehrfamilienhäuser	↗				→		→	
Eigentumswohnungen	↗				→		↗	

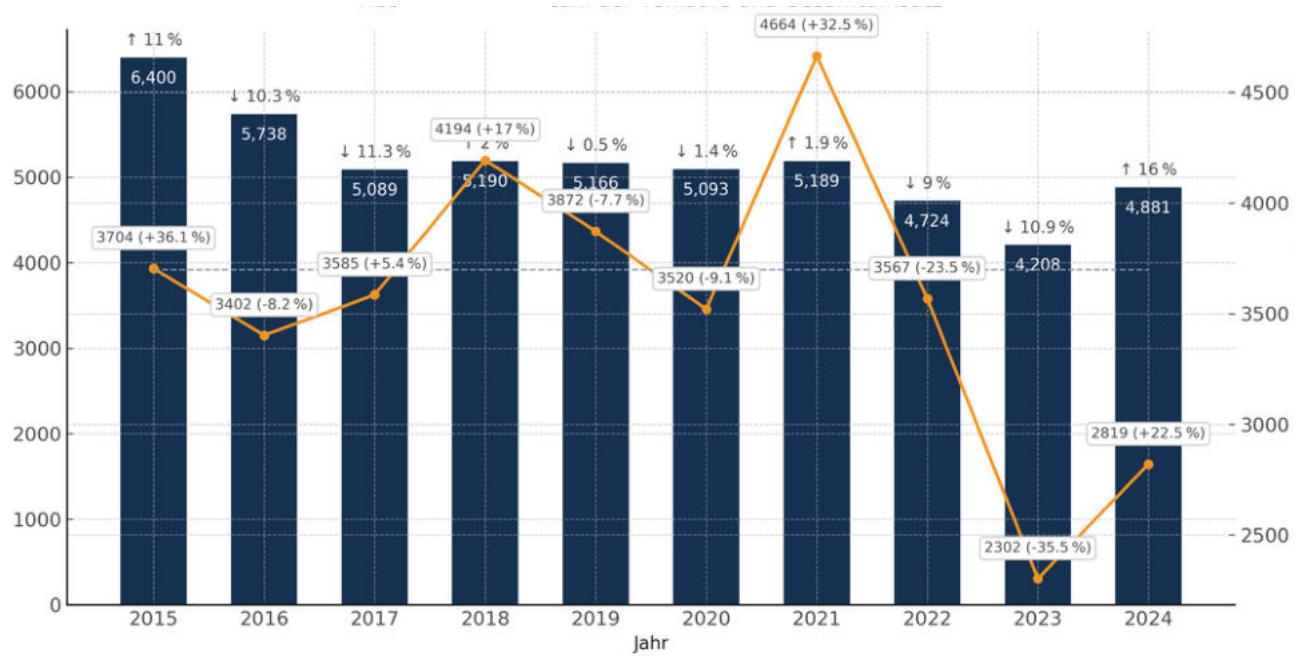
*Bei Objekten ohne energetische Sanierung können Preisabschläge in größerem Umfang auftreten.

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

2 Grundstücksverkehr

2.1 Umsatzvolumen und Verkaufszahlen im Überblick

Abbildung 2.1: Anzahl der Immobilientransaktionen und Gesamtumsatz im Jahresverlauf



Die Balken veranschaulichen die Anzahl der registrierten Verkäufe (untere Achse), während die durchgehende Linie den Gesamtumsatz in Millionen Euro abbildet. Zusätzlich sind die prozentuale Veränderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr sowie der gleitende Durchschnitt der letzten zehn Jahre (grau gestrichelte Linie) dargestellt.

Abbildung 2.2: Monatliche Entwicklung der Verkaufszahlen im Jahr 2024

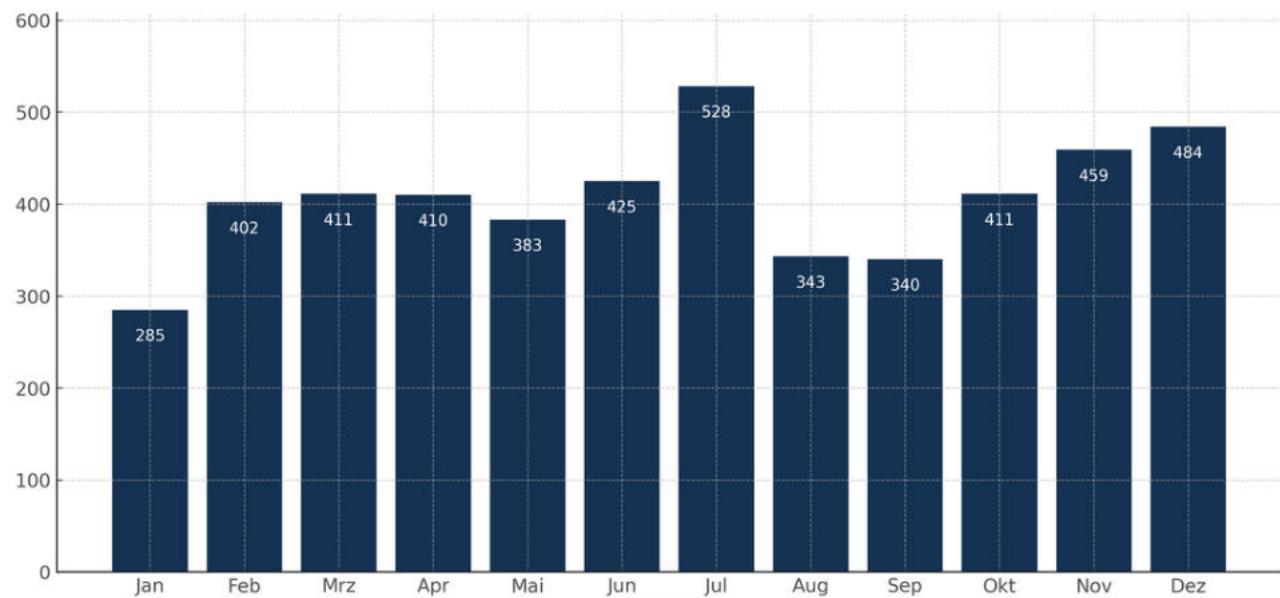


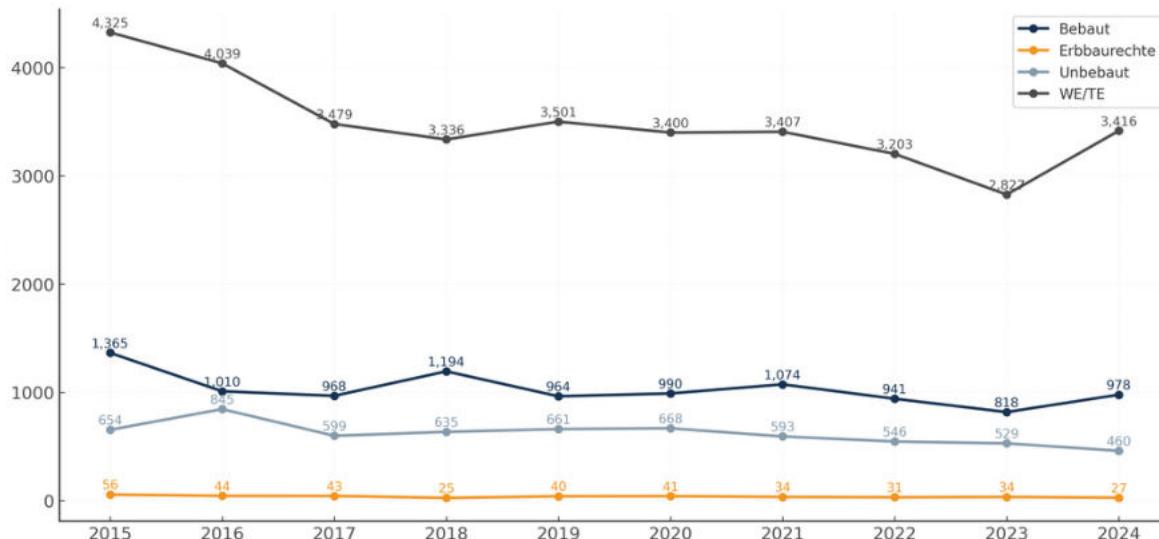
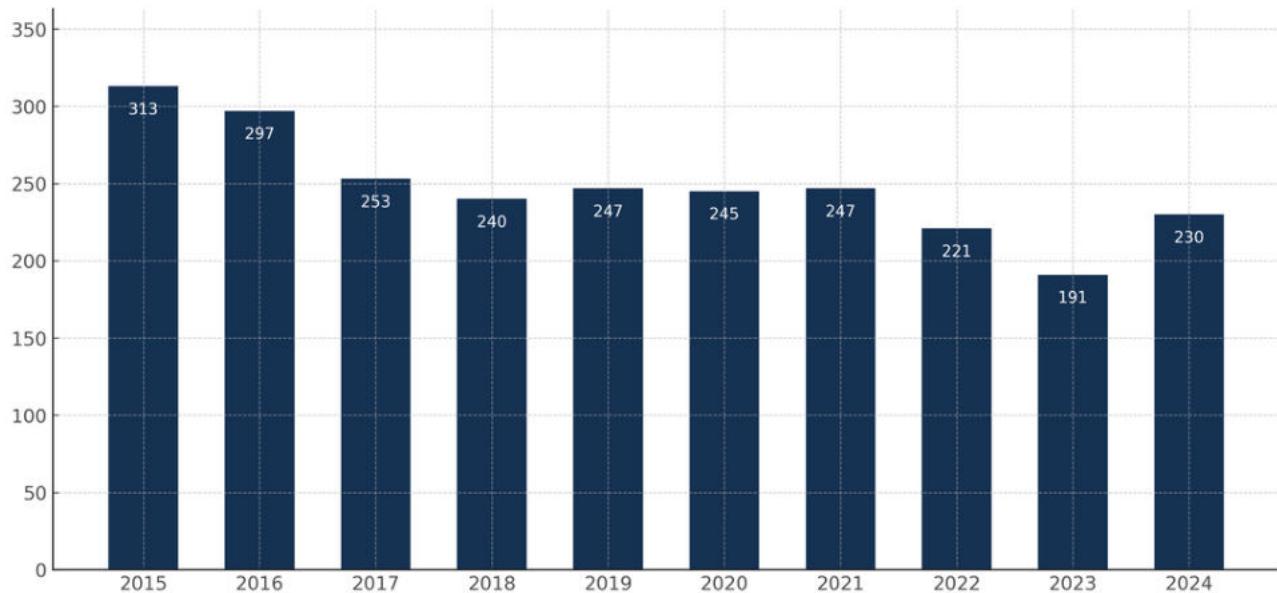
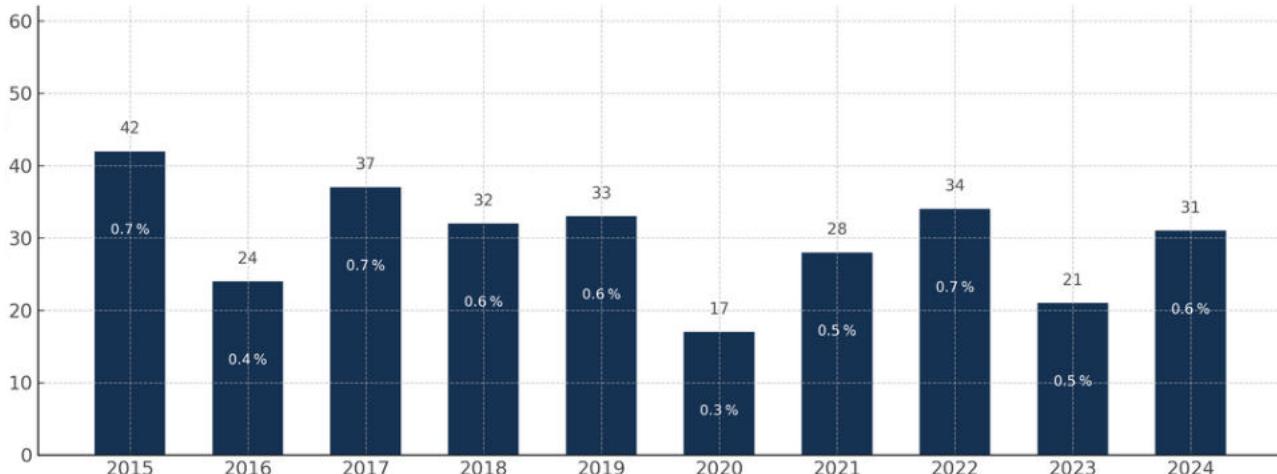
Abbildung 2.3: Anzahl der Transaktionen nach Grundstücksart**Abbildung 2.4:** Gesamtumsatz (in Mio. Euro), aufgeschlüsselt nach Grundstücksart**Abbildung 2.5:** Veräußerte Grundstücksflächen (in 1.000 m²), differenziert nach Grundstücksart

Abbildung 2.6: Wohn- und Nutzflächen bei Wohnungs- und Teileigentum (in 1.000 m²)**Tabelle 2.1:** Umsatzverteilung nach Art des Rechtsvorgangs

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

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

Abbildung 2.7: Anzahl der Zwangsversteigerungen und ihr Anteil am Gesamtmarkt

Hinweis: Die Balken stellen die absolute Anzahl der Zwangsversteigerungen dar. Die im Balken angegebenen Werte zeigen den prozentualen Anteil dieser Verfahren am gesamten Transaktionsgeschehen.

Tabelle 2.2: Umsatzentwicklung bei unbebauten Grundstücken nach Stadtbezirk

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

Tabelle 2.3: Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken und Sondereigentum nach Stadtbezirk

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

2.2 Unbebaute Grundstücke

Die folgenden Abbildungen und Tabellen zeigen die Marktaktivitäten im Bereich unbebauter Grundstücke, differenziert nach Grundstücksart. Transaktionen mit Erbbaurechten sind in diesem Abschnitt nicht berücksichtigt.

Abbildung 2.8: Anzahl der Verkäufe

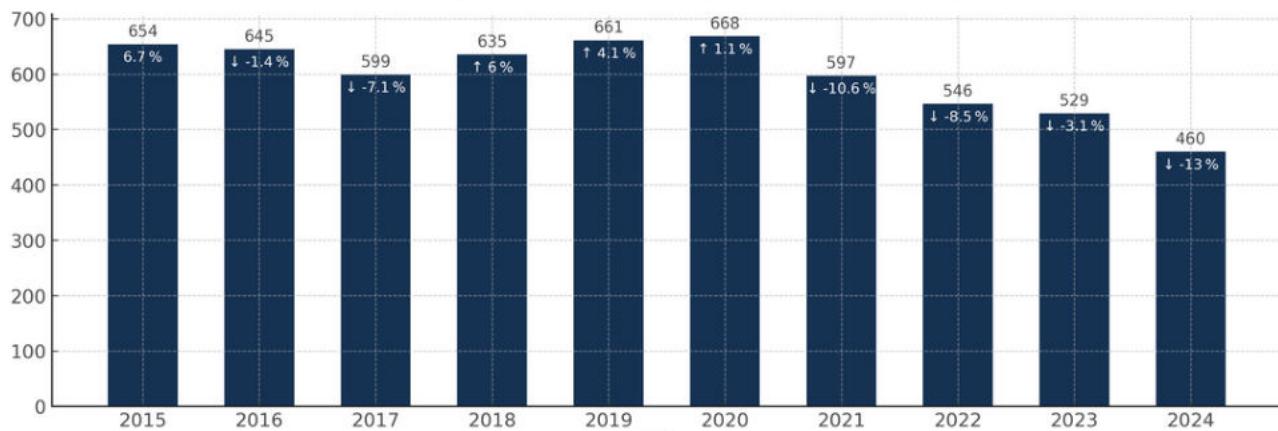


Abbildung 2.9: Geldumsatz (in Mio. Euro)

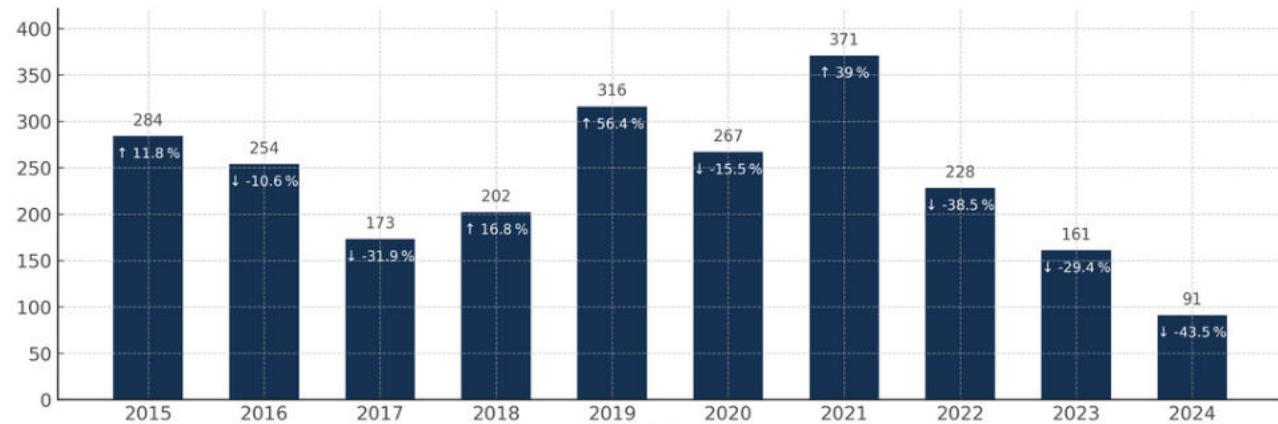


Abbildung 2.10: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)

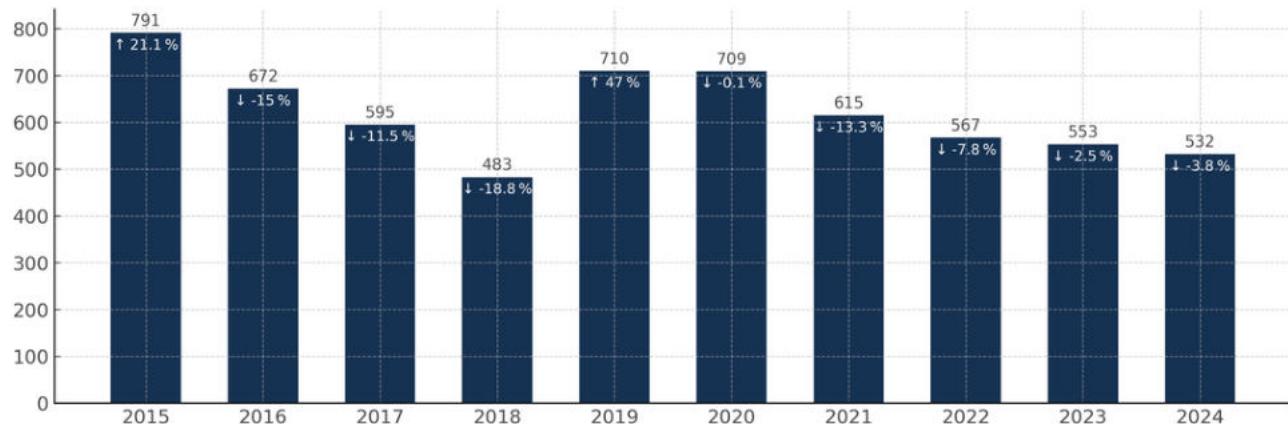
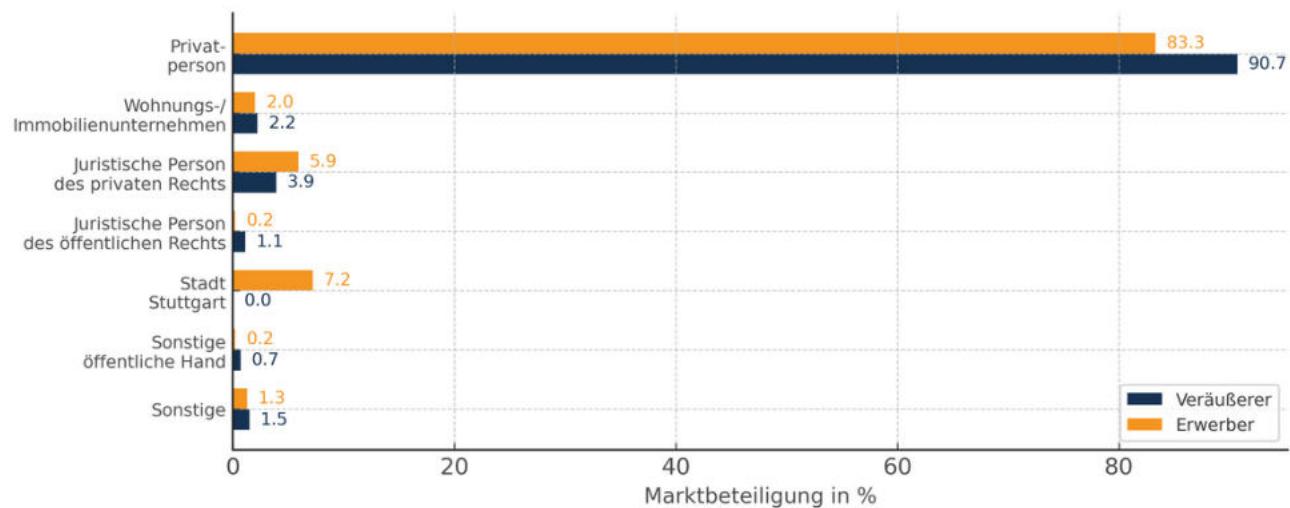
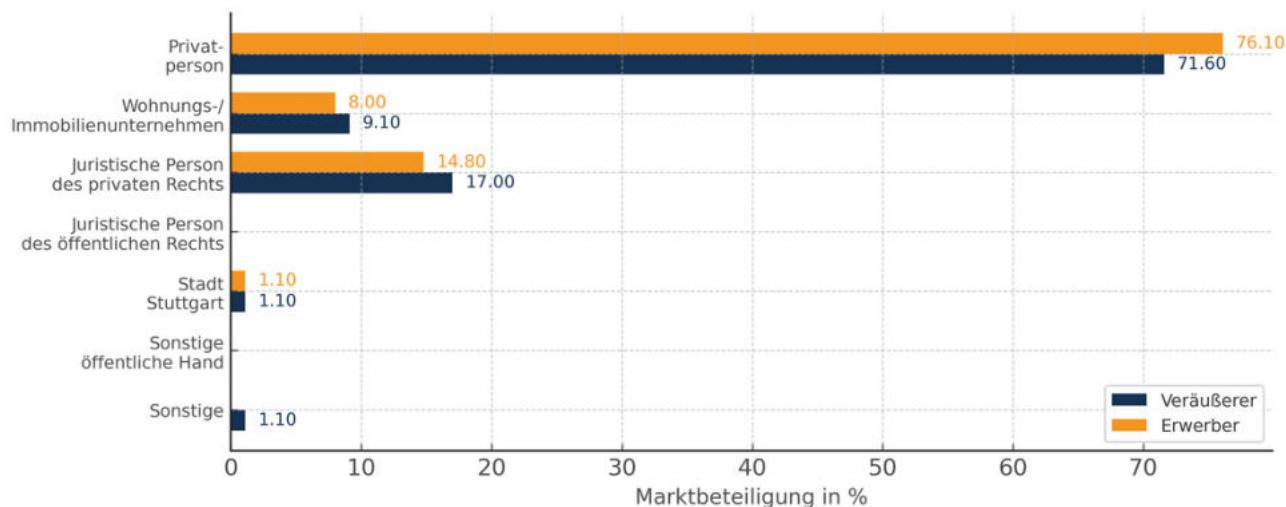
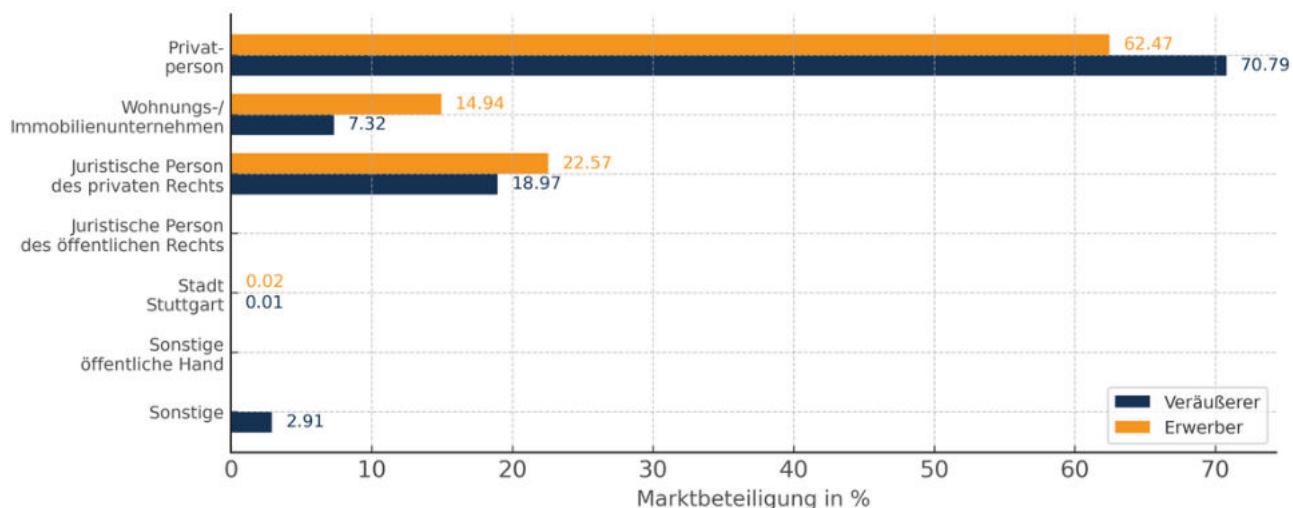


Abbildung 2.11: Marktteilnehmer – Anzahl der Transaktionen unbebauter Grundstücke***Abbildung 2.12:** Marktteilnehmer – Anzahl der Verkäufe von Bauplätzen***Abbildung 2.13:** Marktteilnehmer – Geldumsatz bei Bauplätzen*

*Hinweis: Aufgrund von Rundungen kann die Summe der Prozentangaben von 100% abweichen.

Tabelle 2.4: Umsatzverteilung nach Art des Grundstücks

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

Tabelle 2.5: Bauplätze nach Grundstückstyp

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

*Es wurden nur Kaufvorgänge berücksichtigt, die eindeutig einem Grundstückstyp zugeordnet werden konnten.

Tabelle 2.6: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Aufteilung nach Fläche und Nutzungsart

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

Tabelle 2.7: Umsätze mit unbebauten Grundstücken nach Stadtbezirk

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

*Die Auswertung umfasst auch die Bereiche Solitude, Rot- und Schwarzwildpark.

2.3 Bebaute Grundstücke

Die folgenden Seiten enthalten Auswertungen zu den verschiedenen Arten bebauter Immobilien. Erfasst sind dabei ausschließlich Kaufverträge über Eigentum, das nicht auf Erbbaurechten basiert – entsprechende Fälle sind in diesem Kapitel nicht berücksichtigt.

Abbildung 2.14: Anzahl der Verkäufe

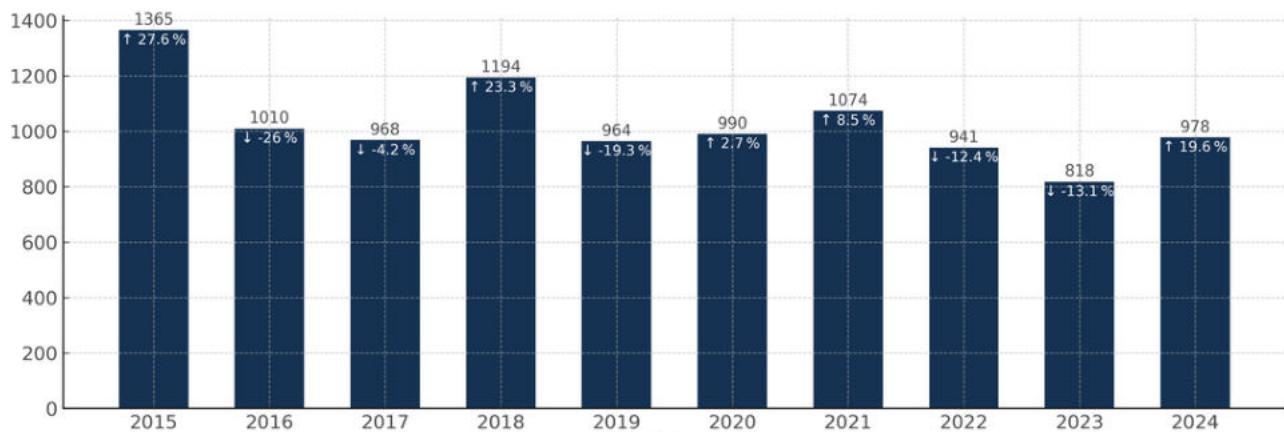


Abbildung 2.15: Geldumsatz (in Mio. Euro)

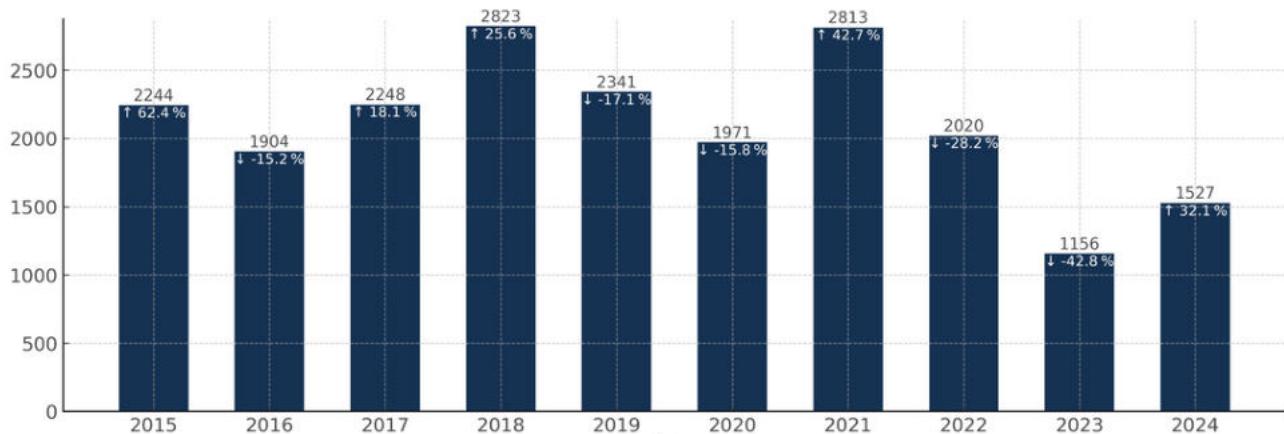


Abbildung 2.16: Grundstücksflächen (in 1.000 m²)

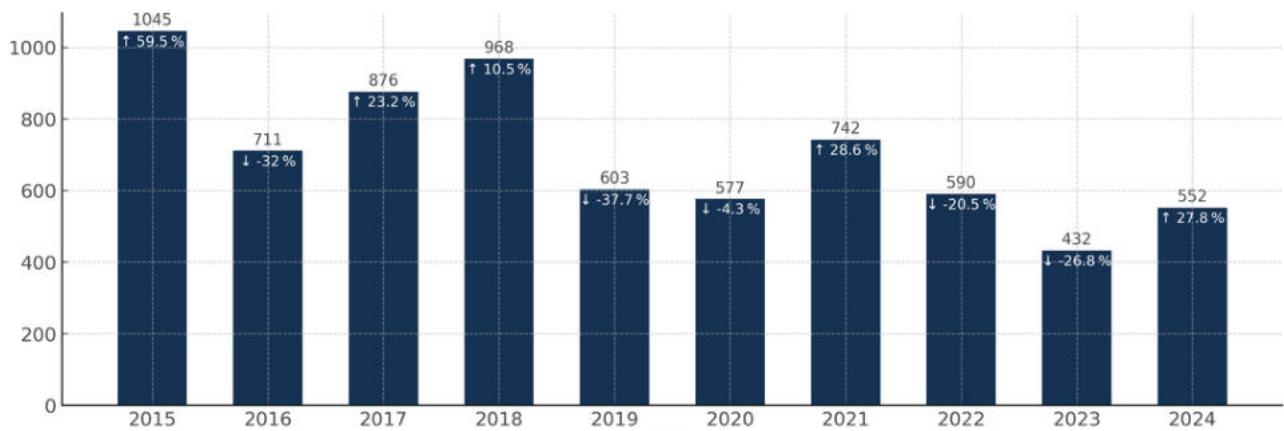
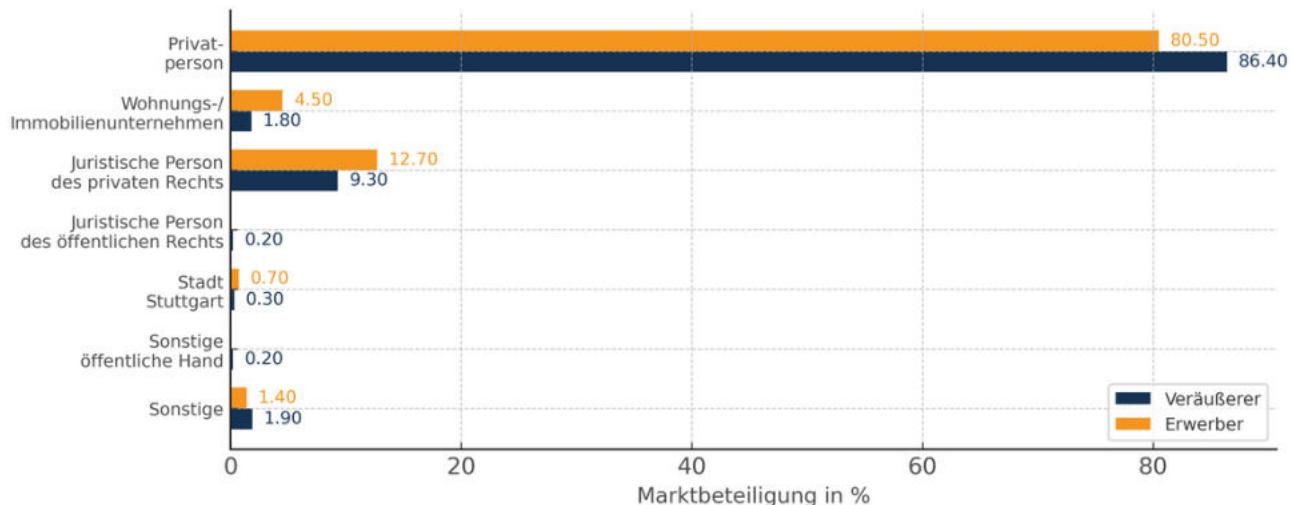
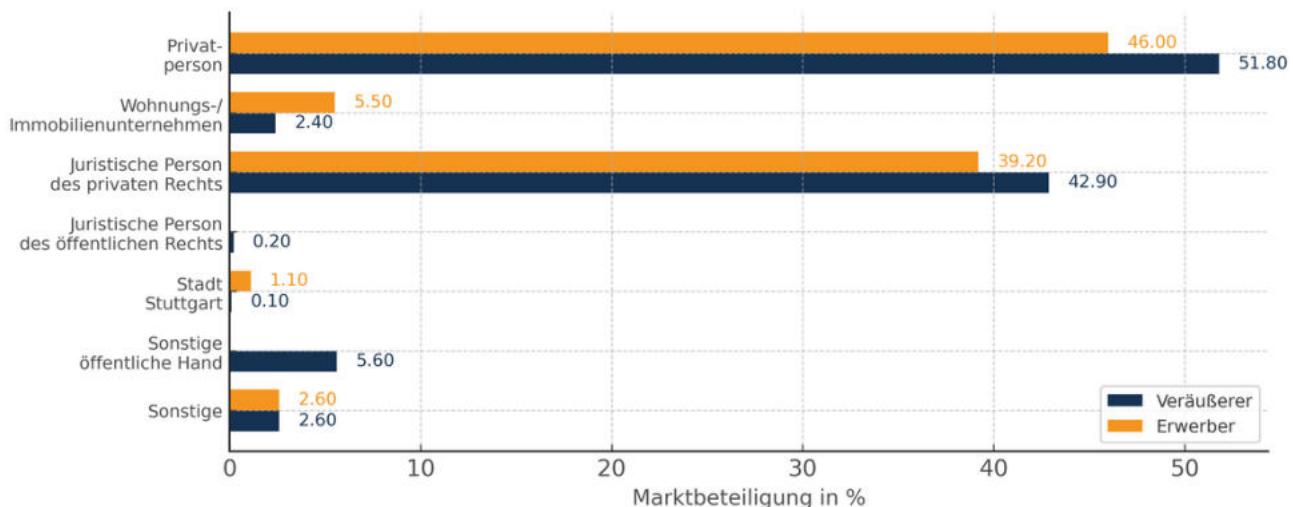


Abbildung 2.17: Marktteilnehmer – Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke***Abbildung 2.18:** Marktteilnehmer – Geldumsatz bebaute Grundstücke*

*Hinweis: Aufgrund von Rundungen kann die Summe der Prozentangaben von 100% abweichen.

Tabelle 2.8: Umsatzverteilung nach Baujahr und Art der Gebäudenutzung

Gebäude-nutzung	Anzahl der Transaktionen nach Baujahrsgruppen										Gesamtumsätze			
	vollständig auswertbar					nicht auswertbar*					Anzahl		Preissummen in Mio. Euro	
	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2021	ab 2022	bis 1920	bis 1945	bis 1980	bis 2021	ab 2022	2023	2024	2023	2024
Einfamilienhaus	16	56	37	12	1	11	30	15	7	1	193	186	164,0	164,1
Reihenhaus	9	18	46	33	0	1	2	15	11	4	132	139	78,1	74,8
Einfamilienhaus mit ELW	6	24	27	8	0	1	5	3	0	0	54	74	61,7	83,4
Zweifamilienhaus	19	24	25	5	0	14	17	13	1	1	125	119	93,5	89,9
Dreifamilienhaus	12	19	20	0	0	14	19	24	0	0	76	108	77,4	89,6
Mehrfamilienhaus	28	14	36	2	0	22	15	32	0	2	84	151	129,0	287,9
MFH gewerbl. Mietanteil ≤ 20 %	9	3	9	0	0	3	1	6	0	0	27	31	75,9	60,9
MFH gewerbl. Mietanteil 21–50 %	11	5	10	2	0	14	2	13	7	0	40	64	57,7	108,5
Gemischt genutztes Gebäude > 50 % gewerb.	5	0	6	1	0	5	2	6	3	0	20	28	43,0	77,7
Geschäfts-haus	0	0	2	3	1	0	0	1	0	0	10	7	194,5	179,8
Bürogebäude	1	1	3	6	0	1	0	4	2	0	14	18	96,5	206,7
Fabrik-gebäude	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	6	3	33,0	2,3
Logistik-/Lager-gebäude	0	0	3	2	0	1	0	0	0	0	5	6	4,6	4,9
Hotel	0	0	1	0	1	4	0	1	1	0	4	8	13,9	78,4
Werkstatt-gebäude	0	0	2	0	0	1	0	1	0	0	5	4	2,8	7,8
Landwirt-schaftliches Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1,1	
Sonstige Gebäude	0	1	2	0	0	3	1	18	7	0	21	32	29,5	10,4
Gesamt-umsatz											818	978	1.156,2	1.527,1

*Abweichungen können auftreten, etwa durch fehlende Angaben seitens der Käuferinnen und Käufer.

2.4 Wohnungs- und Teileigentum

Die folgenden Auswertungen zeigen die Marktentwicklung im Bereich Wohnungs- und Teileigentum. Die Daten werden differenziert nach Immobilienart in Tabellen und Abbildungen aufbereitet dargestellt.

Abbildung 2.19: Anzahl der Verkäufe

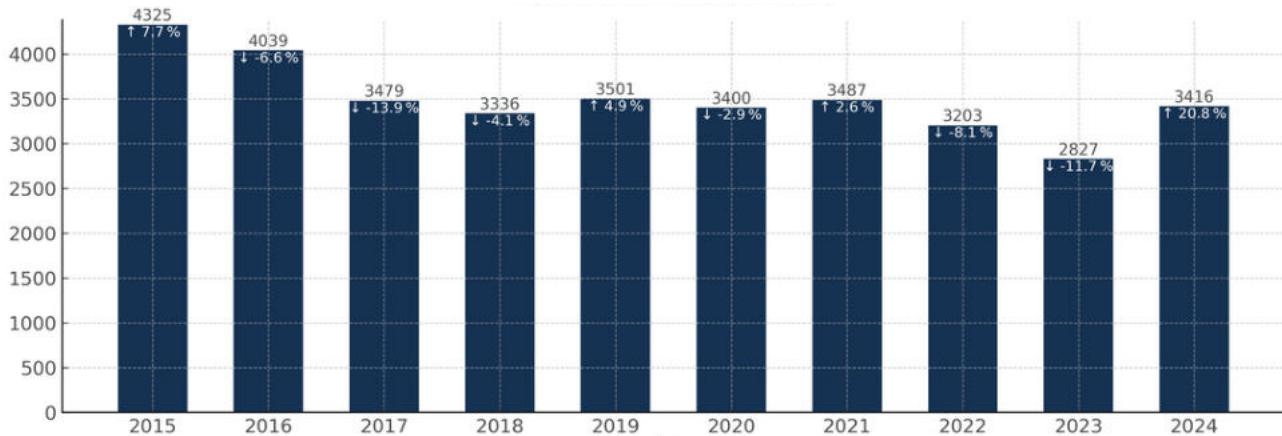


Abbildung 2.20: Geldumsatz (in Mio. Euro)

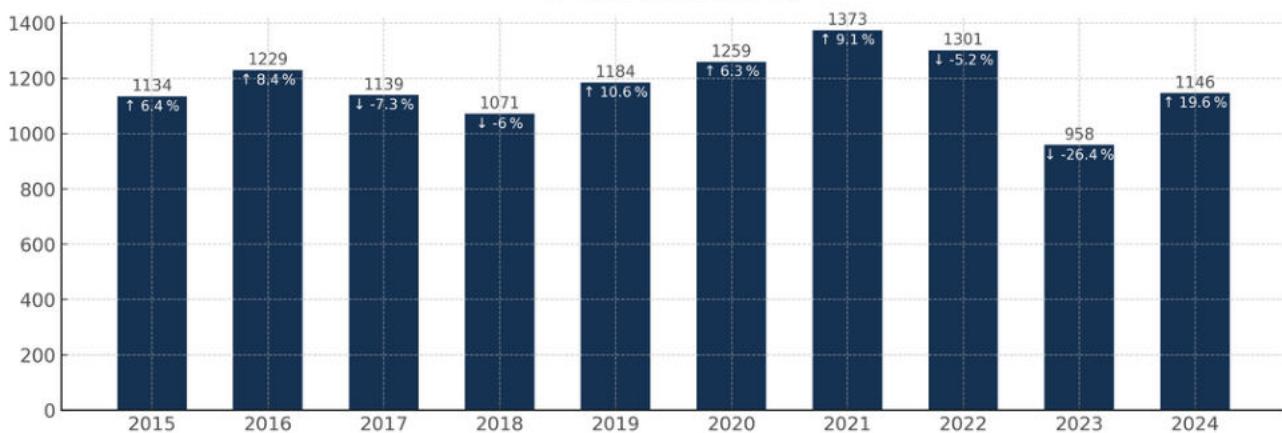


Abbildung 2.21: Wohn-/ Nutzflächen (in 1.000 m²)

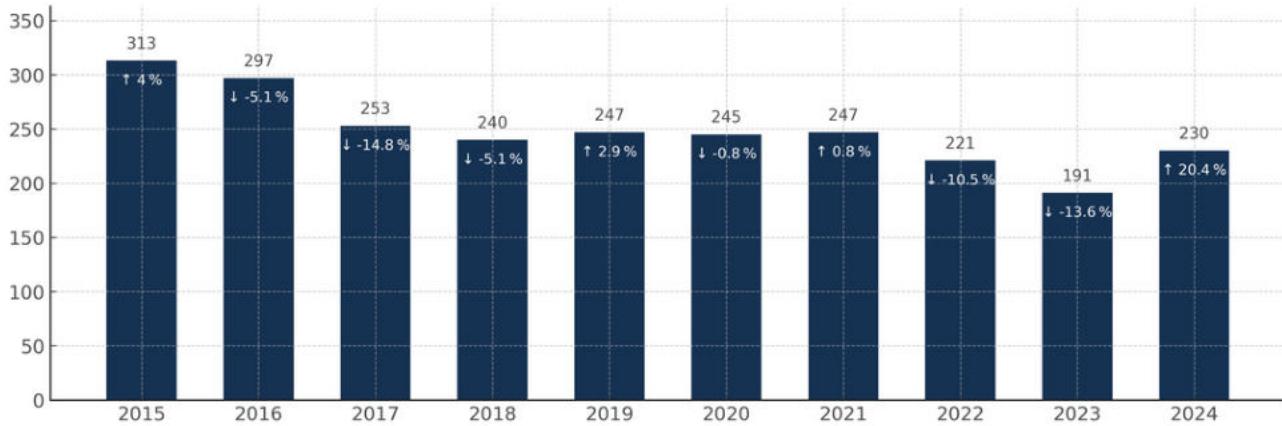
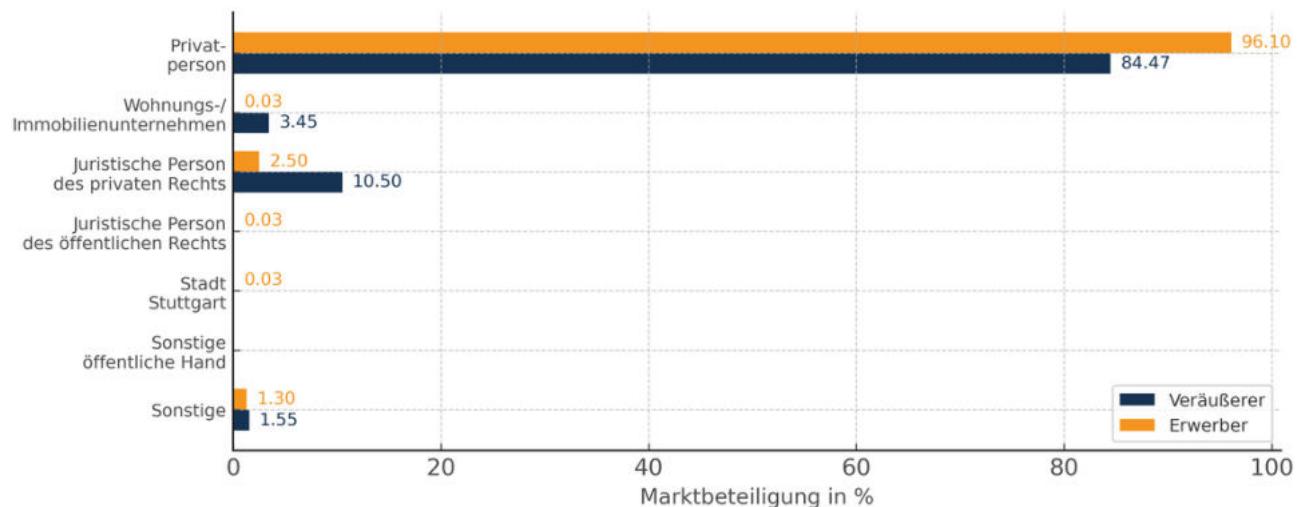
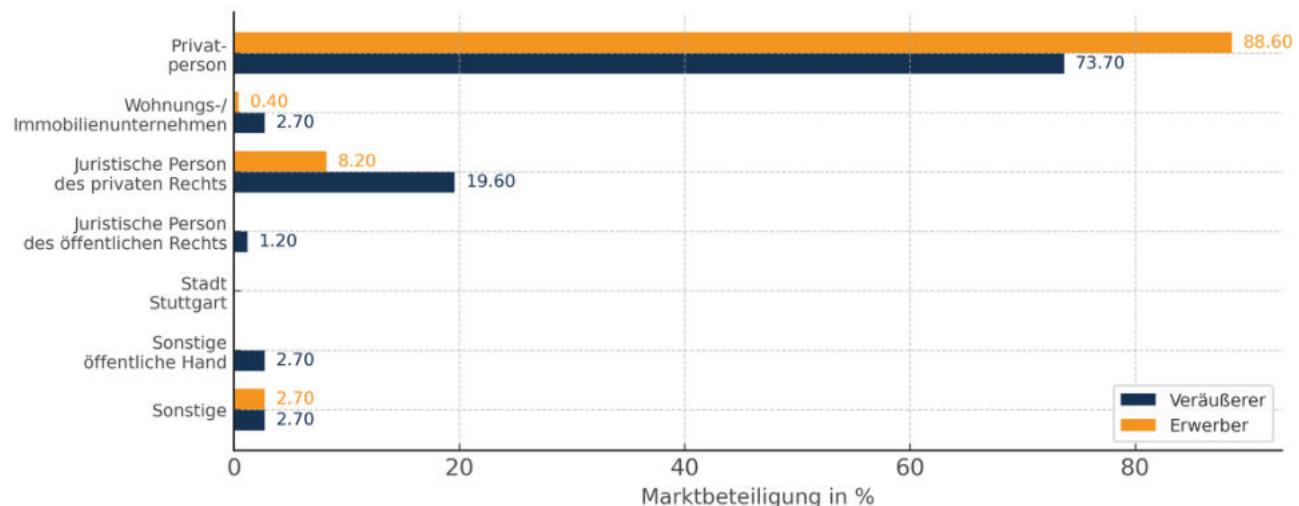
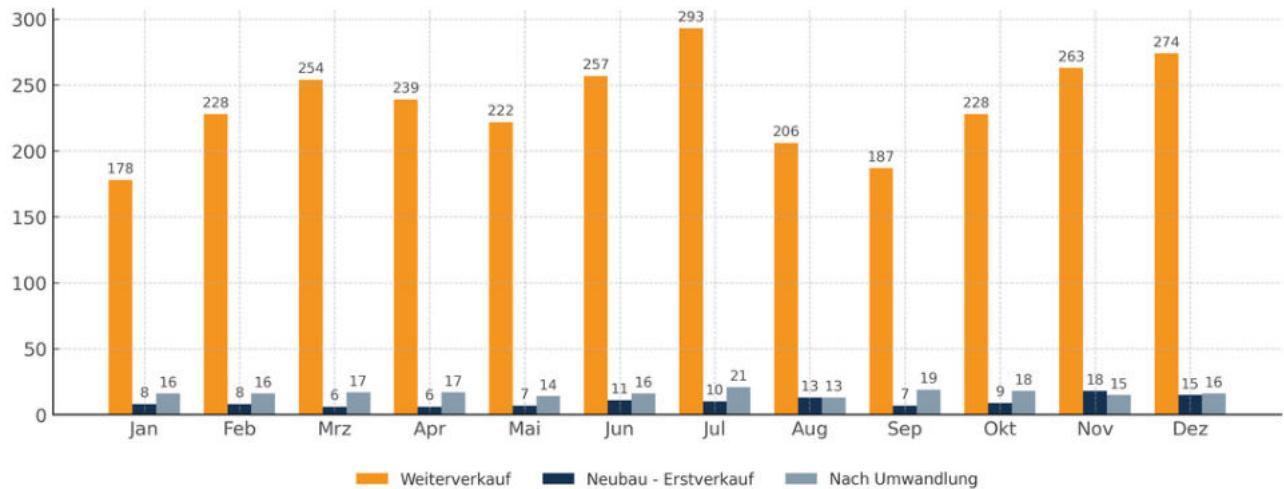
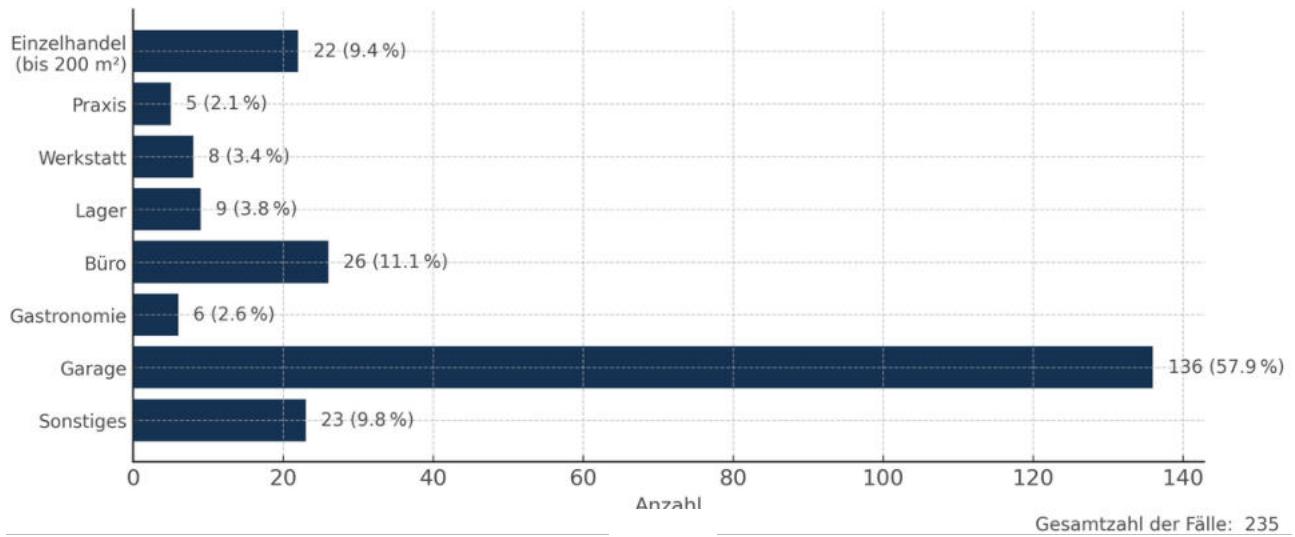


Abbildung 2.22: Marktteilnehmer – Wohnungseigentum***Abbildung 2.23:** Marktteilnehmer – Teileigentum*

*Hinweis: Aufgrund von Rundungen kann die Summe der Prozentangaben von 100% abweichen.

Abbildung 2.24: Monatliche Umsatzentwicklung im Bereich Wohnungseigentum**Abbildung 2.25:** Teileigentum – erfasste Nutzungsarten im Überblick

3 Preise

Die folgenden Preisübersichten basieren auf tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträgen aus dem Jahr 2024 und geben einen Überblick über das Marktverhalten im Berichtszeitraum. Dabei ist zu beachten, dass die Tabellen nicht zur Ableitung konkreter Verkehrswerte geeignet sind: Die zugrunde liegenden Immobilien weisen jeweils unterschiedliche Merkmale und Zustände auf. Die aufgeführten Preisbereiche beziehen sich auf marktgängige Objektgruppen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und stellen keine Wertermittlungsgrundlage dar. Für die Bewertung von Immobilien sind insbesondere die Bodenrichtwerte sowie die spezifischen Daten für die Wertermittlung maßgeblich.

3.1 Unbebaute Grundstücke

3.1.1 Baugrundstücke

In diesem Abschnitt sind typische Kaufpreise für Baugrundstücke aufgeführt, die zum Zeitpunkt der Erhebung einer konkreten Nutzung zugeordnet werden konnten.

Tabelle 3.1: Preisspannen für Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau

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

In Tabelle 3.1 sind überwiegend Grundstücke für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) unter 1,0 dargestellt

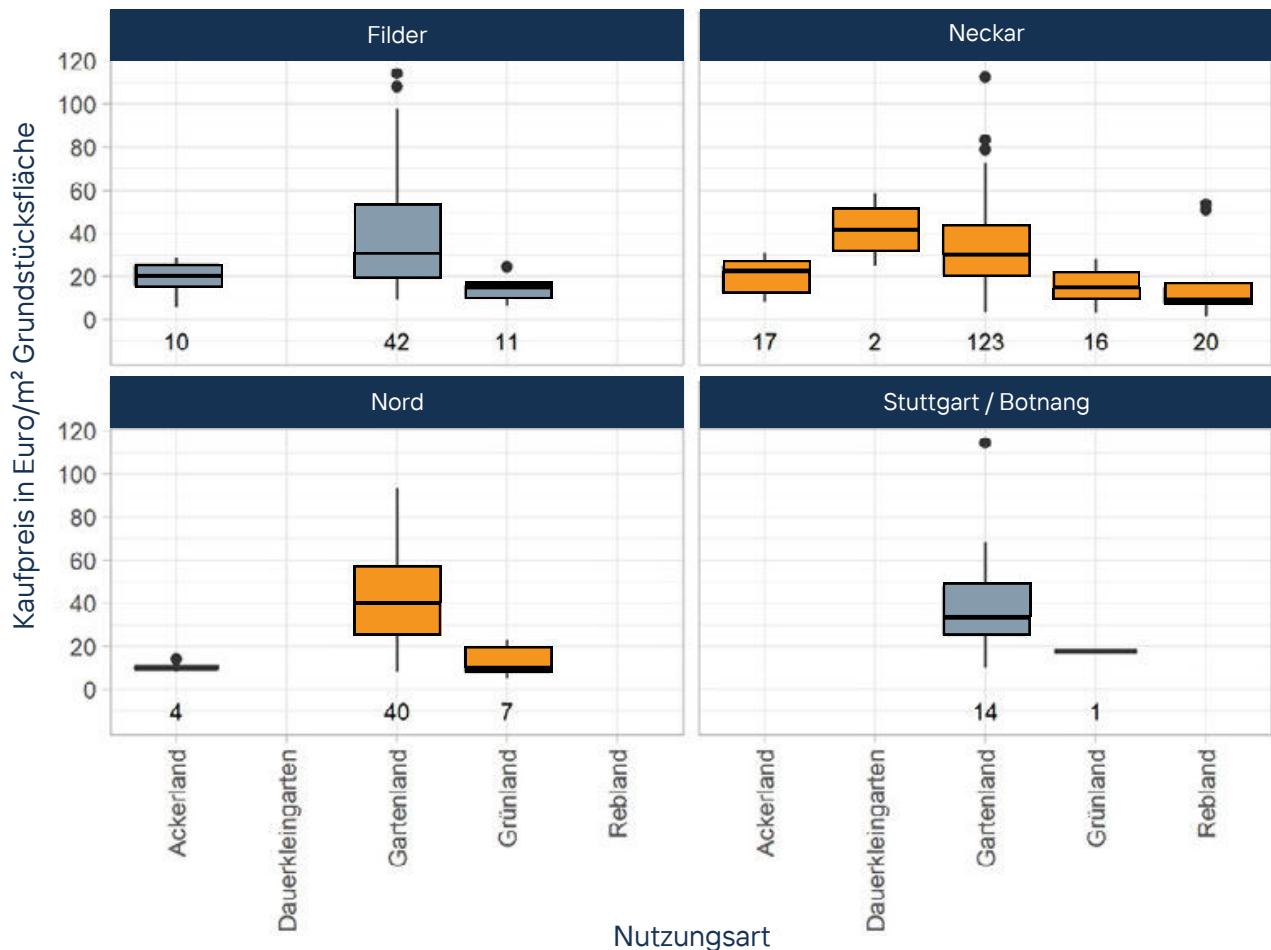
Tabelle 3.2: Preisspannen für Grundstücke im Geschosswohnungsbau, in Nebenzentren sowie für gemischt oder gewerblich nutzbare Bauflächen

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

3.1.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Die dargestellten Kaufpreisspannen beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Stadtgebiet. Die Daten sind nach Nutzungsart und geografischem Teilbereich gegliedert. Zur Bewertung der Aussagekraft einzelner Werte ist die jeweilige Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle – dargestellt an der horizontalen Achse – zu beachten. In den angegebenen Kaufpreisen sind teilweise auch Wertanteile für Aufwuchs oder vorhandene bauliche Anlagen enthalten. Transaktionen im Rahmen gemeinbedarfsorientierter Flächenerwerbe wurden nicht berücksichtigt.

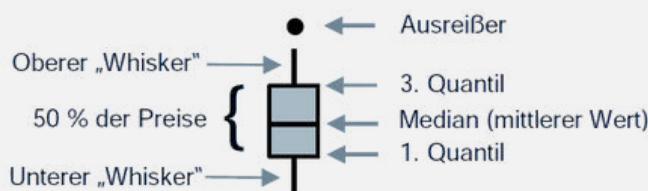
Abbildung 3.1: Preisspiegel - Landwirtschaftliche Grundstücke



Hinweis zur Darstellung in Boxplots

In den Abschnitten 3.1.2, 3.2 und 3.3 erfolgt die grafische Aufbereitung der Preisdaten mithilfe von Boxplot-Diagrammen. Diese zeigen die statistische Verteilung der Kaufpreise wie folgt:

- Der obere „Whisker“ reicht vom dritten Quartil (Q3) bis zum höchsten erfassten Wert, maximal jedoch bis zum 1,5-fachen Interquartilsabstand (IQR) oberhalb von Q3.
- Der untere „Whisker“ erstreckt sich vom ersten Quartil (Q1) bis zum niedrigsten Wert, begrenzt auf das 1,5-Fache des IQR unterhalb von Q1.
- Datenpunkte außerhalb dieses Bereichs gelten als Ausreißer und werden als einzelne Punkte dargestellt.



3.2 Bebaute Grundstücke

Der in Kapitel 3 genannte Vorbehalt zur Verwendung der Preisspiegel gilt auch für die nachfolgenden Darstellungen. Die aufgeführten Preisspannen basieren auf tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und sind nicht als Ersatz für Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren oder andere relevante Wertermittlungsdaten zu verstehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Preise sowohl den Boden- als auch den Gebäudeanteil umfassen. Die Auswertungen zeigen Kaufpreise gegliedert nach Baujahr und Ausstattungsmerkmalen. Die Aussagekraft der einzelnen Preisangaben hängt maßgeblich von der Zahl der ausgewerteten Kauffälle ab, die jeweils an der horizontalen Achse angegeben ist.

Abbildung 3.2: Preisspiegel - Einfamilienhäuser (inkl. Villen)

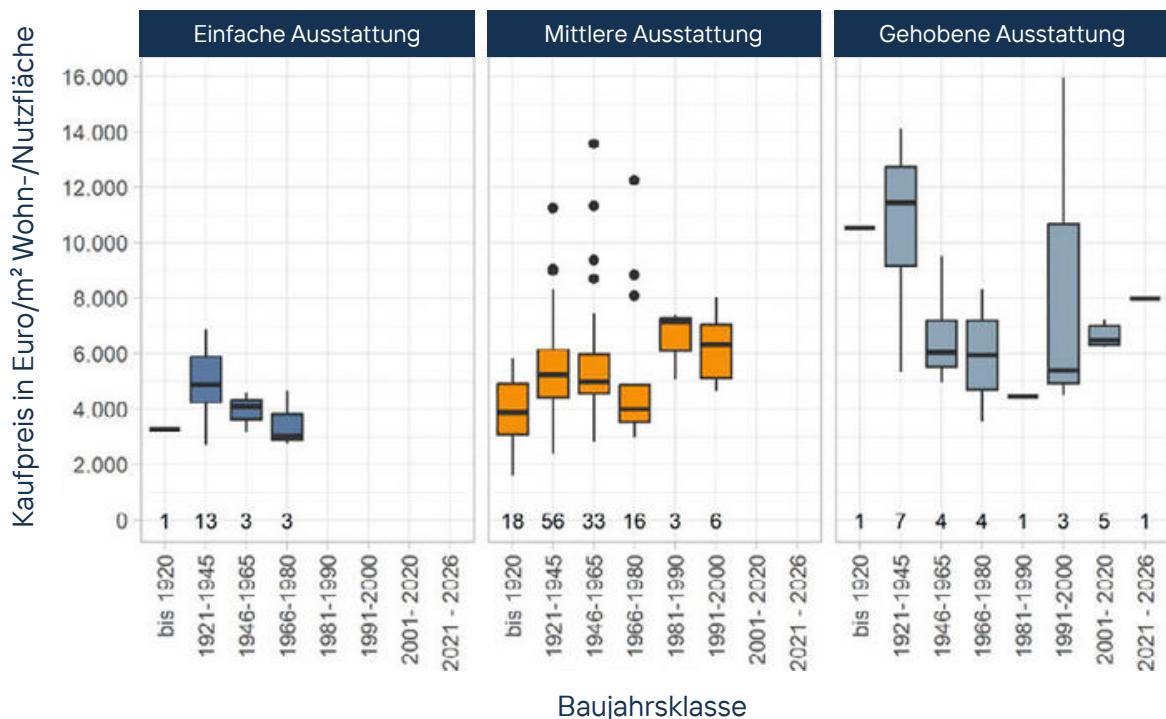


Abbildung 3.3: Preisspiegel – Reiheneigenheime

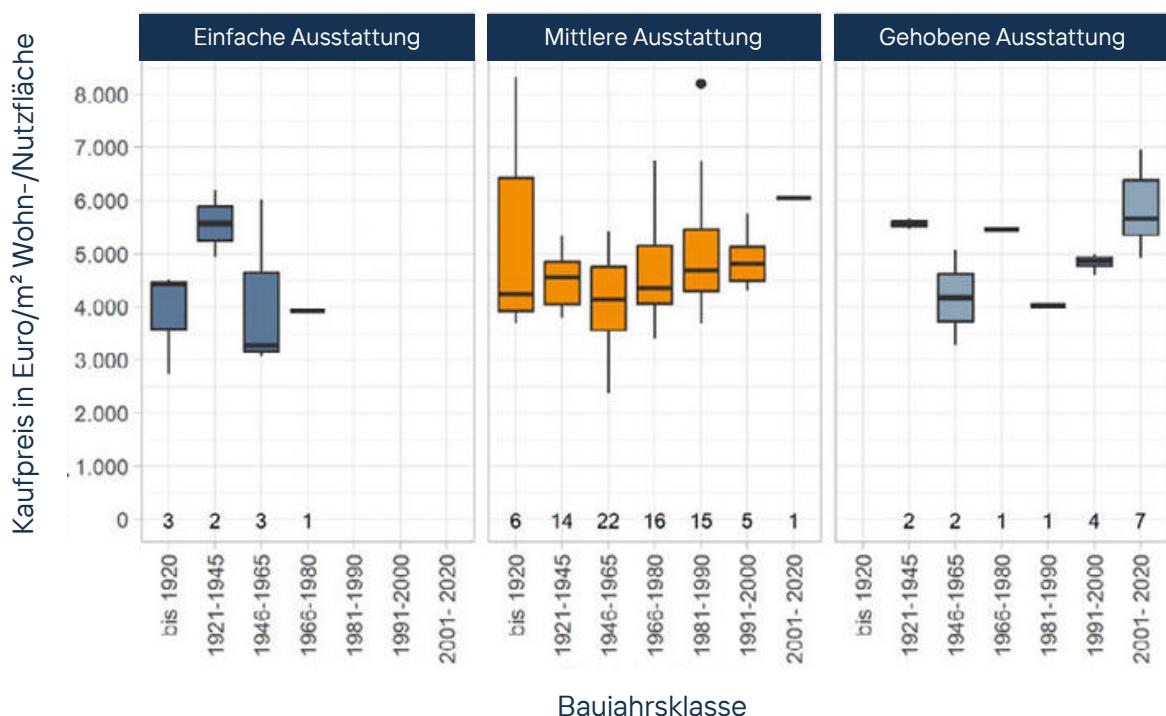


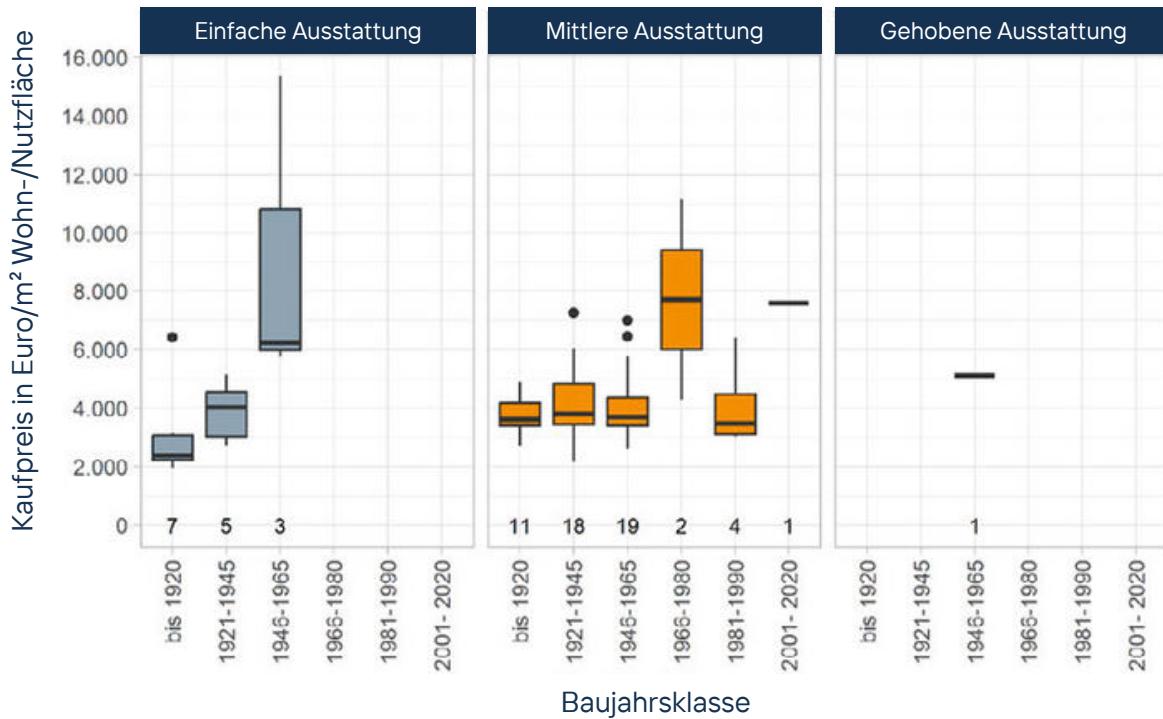
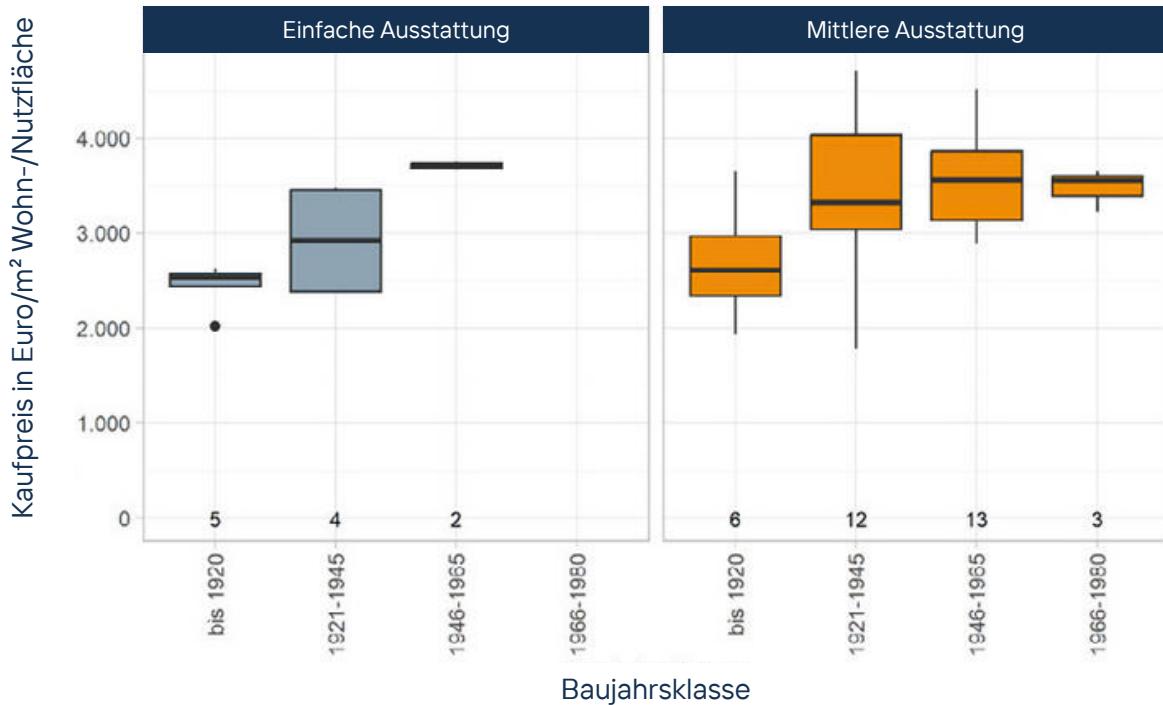
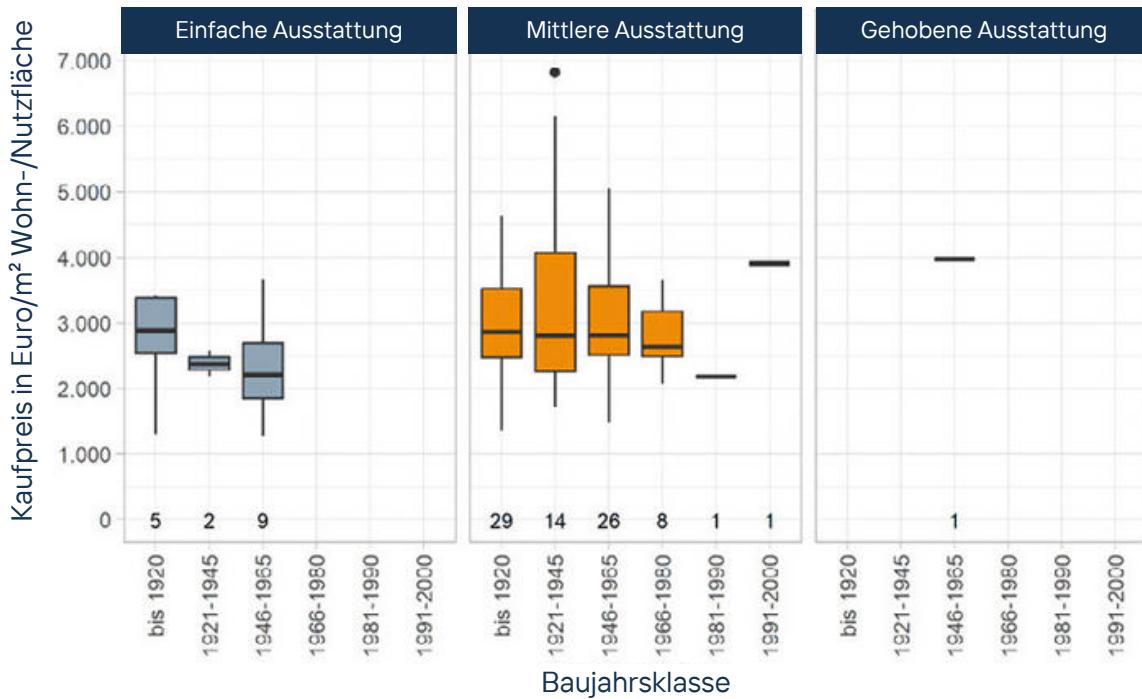
Abbildung 3.4: Preisspiegel – Zweifamilienhäuser**Abbildung 3.5:** Preisspiegel – Dreifamilienhäuser

Abbildung 3.6: Preisspiegel – Mehrfamilienhäuser

3.3 Wohnungseigentum

Die folgenden Auswertungen zeigen Kaufpreise für Wohnungseigentum, differenziert nach Wohnlage und Ausstattungsstandard. Die Aussagekraft der jeweiligen Werte hängt von der Zahl der zugrunde liegenden Kauffälle ab, die an der horizontalen Achse ausgewiesen ist.

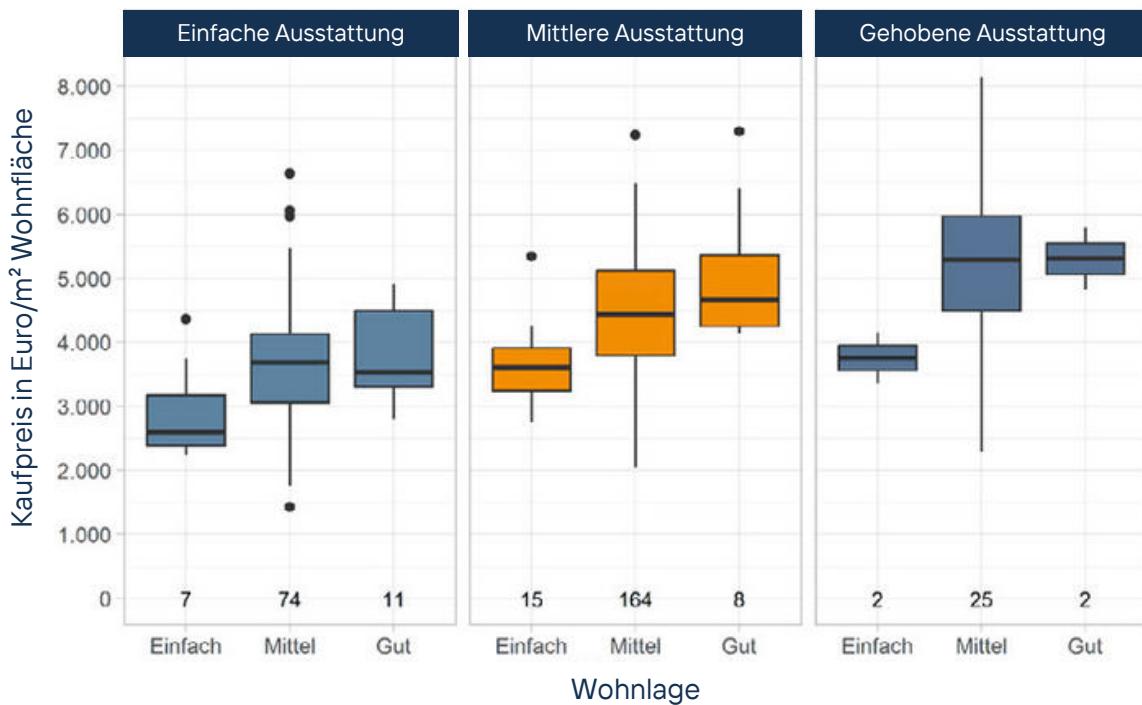
Abbildung 3.7: Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre bis 1920

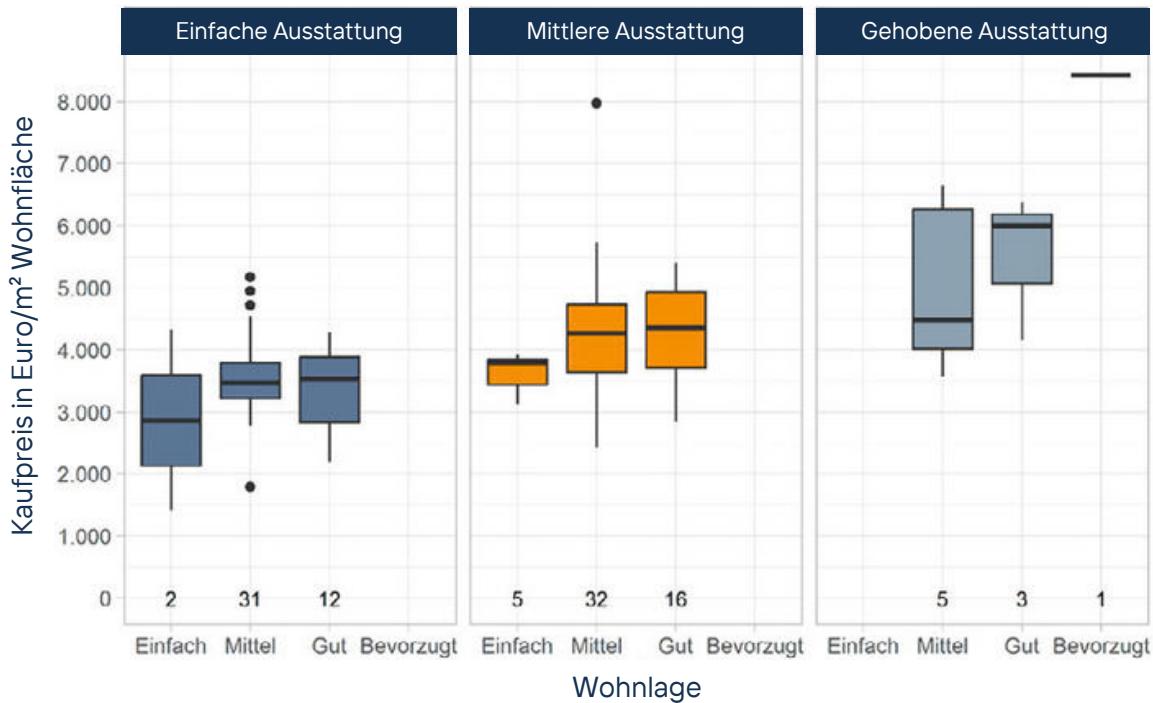
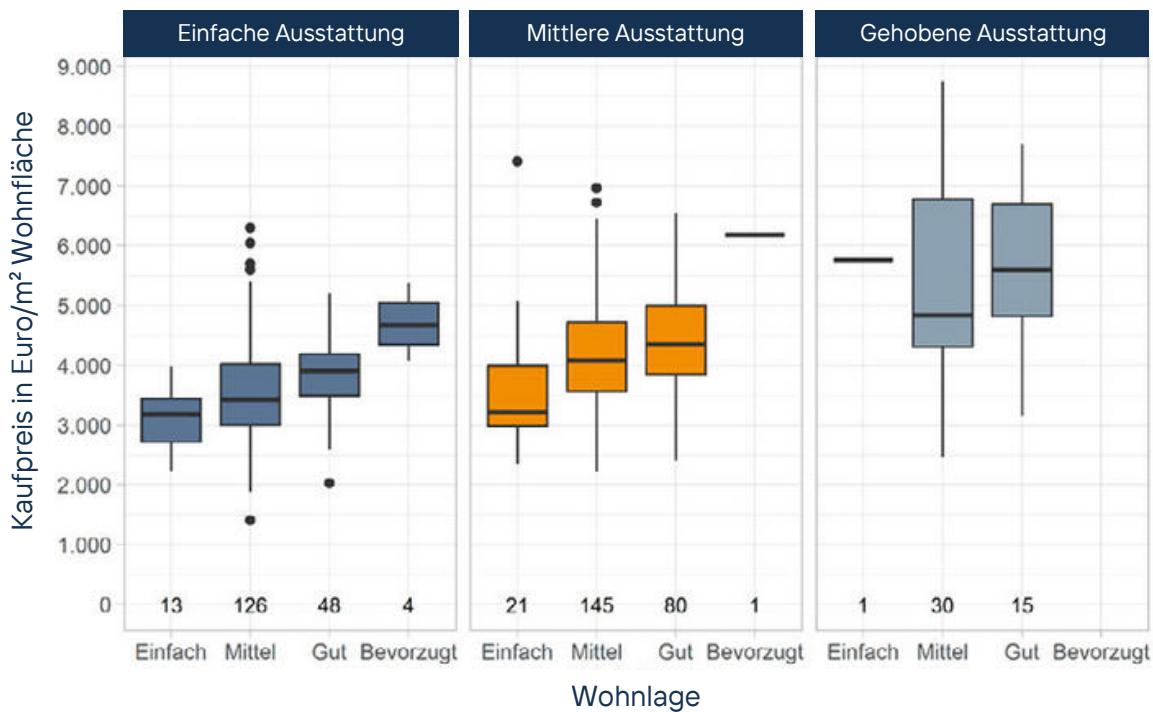
Abbildung 3.8: Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 1921 – 1945**Abbildung 3.9:** Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 1946 – 1965

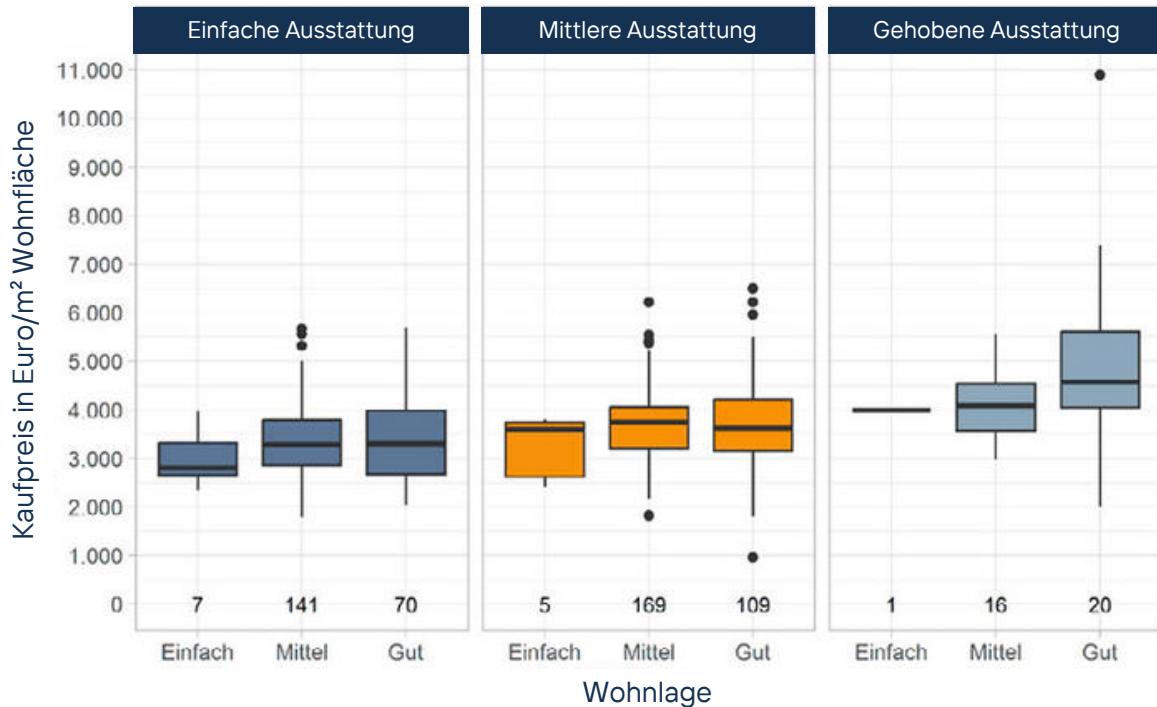
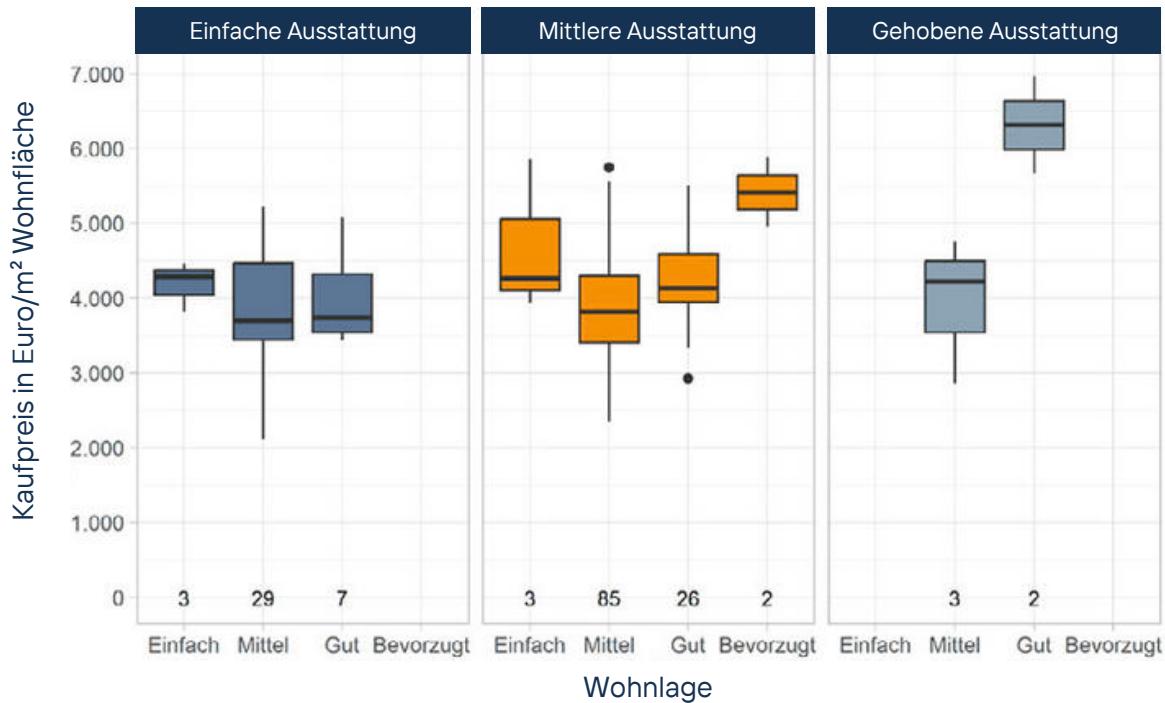
Abbildung 3.10: Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 1966 – 1980**Abbildung 3.11:** Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 1981 – 1990

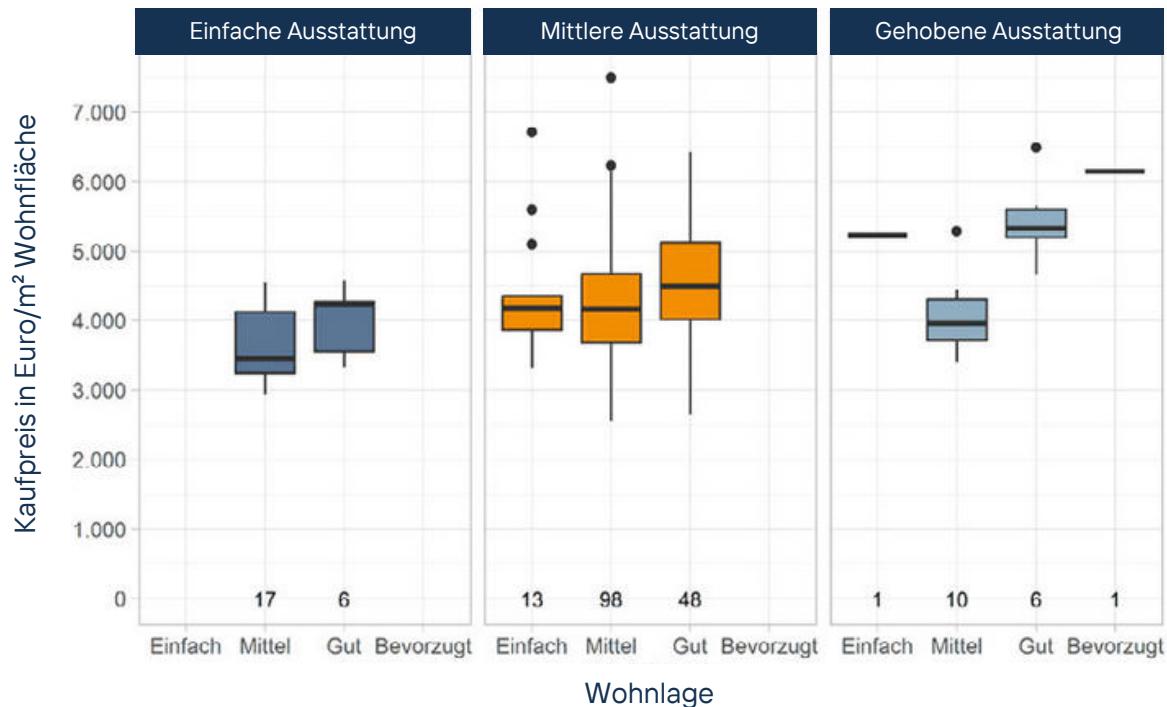
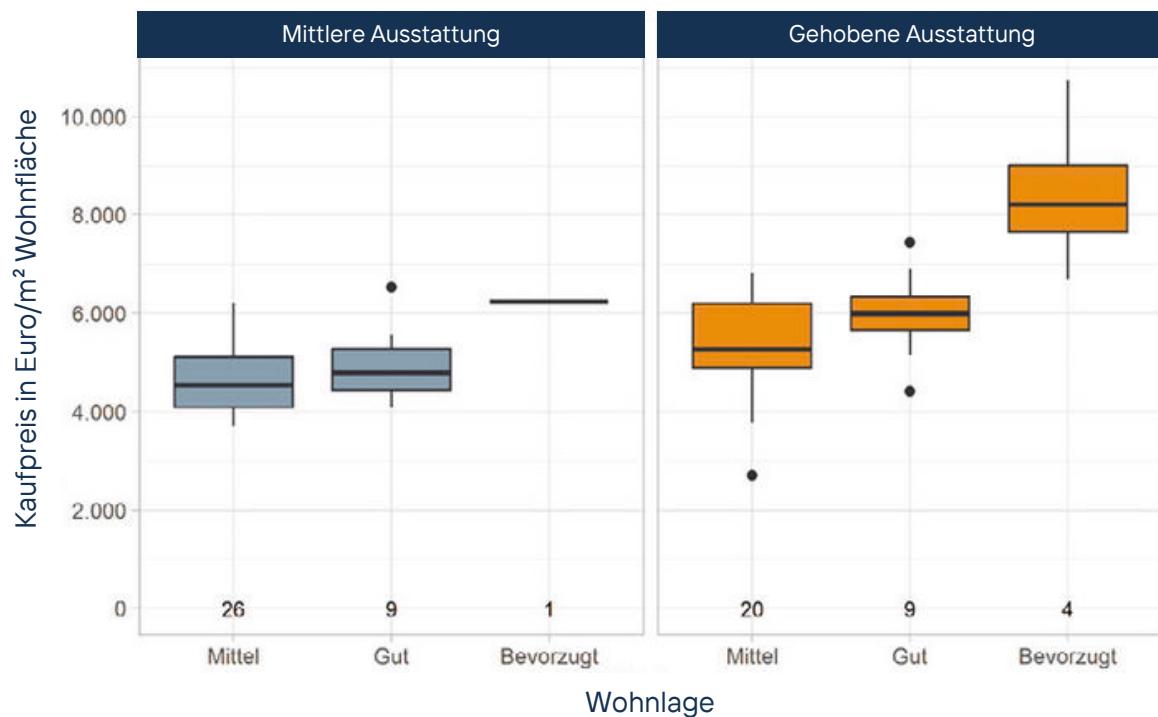
Abbildung 3.12: Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 1991 – 2000**Abbildung 3.13:** Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 2001 – 2010

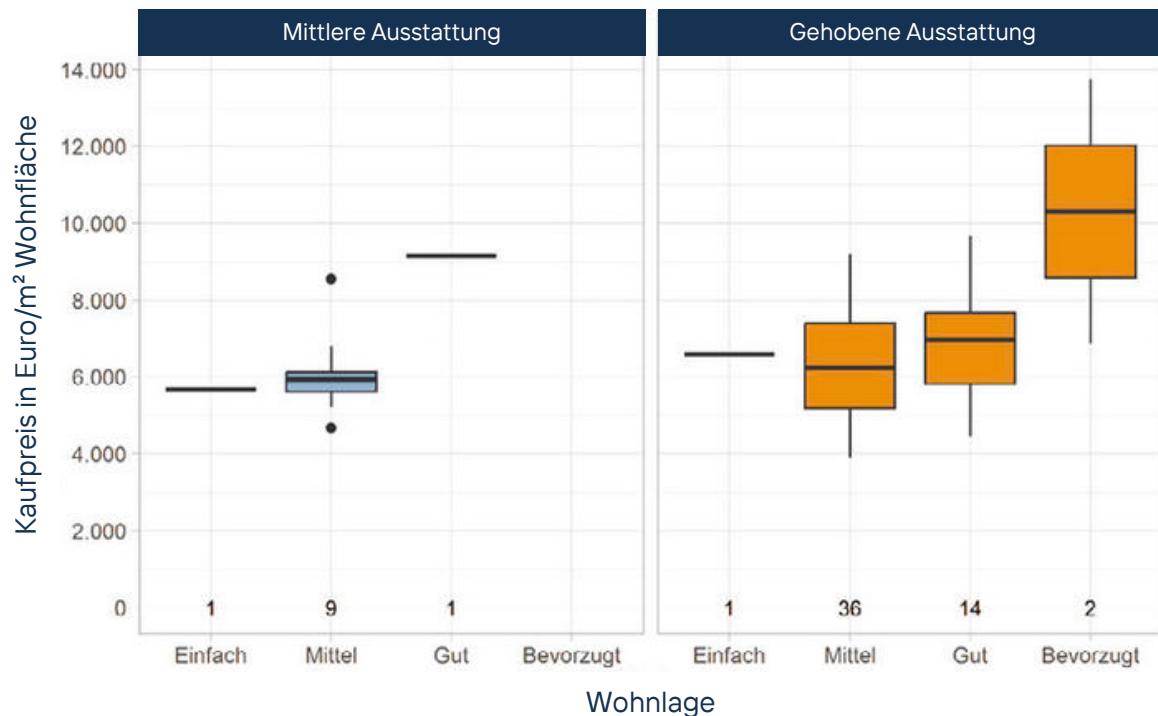
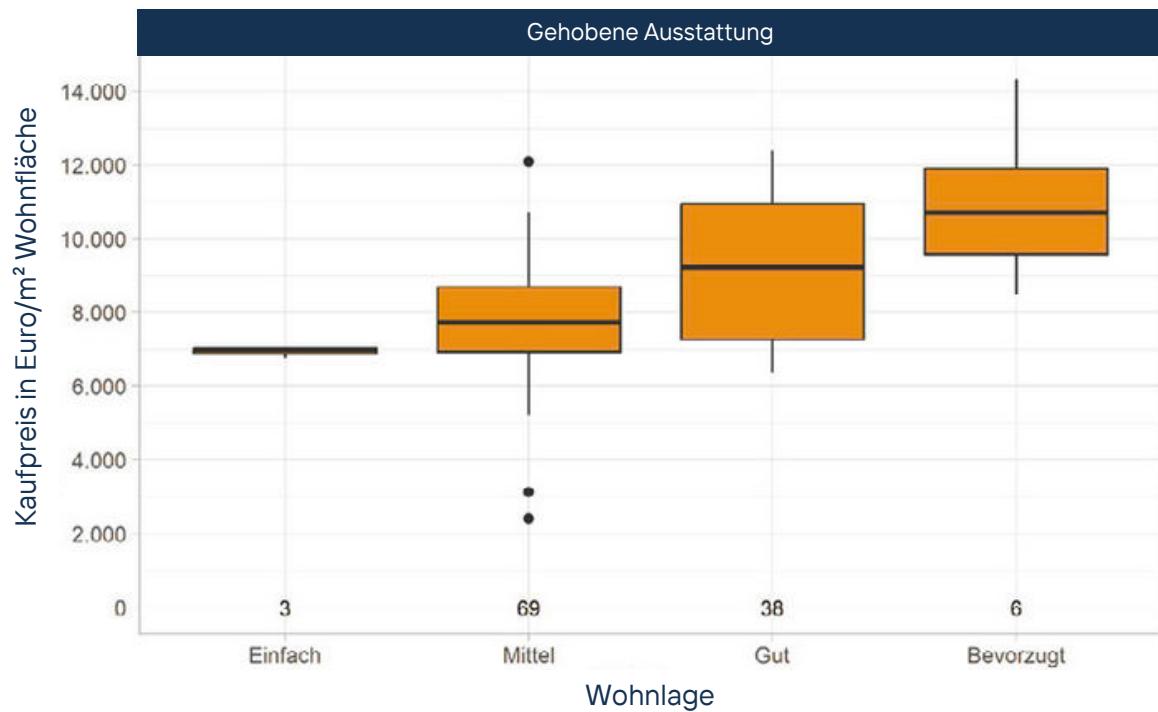
Abbildung 3.14: Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 2011 – 2020**Abbildung 3.15:** Preisspiegel – Wohnungseigentum Baujahre 2021 – 2027

Tabelle 3.3: Umsatzvolumen und Kaufpreisspannen (in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentum nach Stadtbezirk

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

*Dargestellt sind die Umsätze ab 3 Verkaufsfällen.

Tabelle 3.4: Preisspiegel für Neubauwohnungen (soweit auswertbar)

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

*Jahr der Fertigstellung

**inklusive aller zukünftiger Baujahre

Die Tabelle zeigt ausschließlich Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen. Wiederverkäufe von Bestandsobjekten sind nicht enthalten. Dargestellt sind die Fallzahlen sowie die durchschnittlichen, auswertbaren Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – ohne Berücksichtigung von Garagen- oder Stellplatzanteilen.

3.4 Teileigentum

Tabelle 3.5: Preisspiegel Teileigentum

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

3.5 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Tabelle 3.6: Preisspiegel Gewerbe- und Industriegrundstücke

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	1958	2023	5	360	14.880	4.550	18.850	18	26	2,2	4,7
Büro- gebäude	1912	2012	10	420	19.220	1.430	7.200	11	21	2,2	7,0
Hotel	2023	2023	1	4.910	4.910	4.950	4.950	20	20	3,5	3,5
Logistik/ Lager	1978	2003	3	490	820	1.220	1.920	15	17	1,0	2,7
Werkstatt- gebäude	1973	1973	1	1.700	1.700	1.640	1.640	10	10	3,9	3,9

4 Leistungen der Heid Immobilienbewertung

Als bundesweit tätiges Sachverständigenbüro erstellt Heid Immobilienbewertung fundierte Gutachten für unterschiedliche Bewertungsanlässe – von gerichtlichen Verfahren über steuerliche Fragestellungen bis hin zu Verkaufsentscheidungen. Die Gutachten basieren auf den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Bewertungsstandards.

4.1 Verkehrswertgutachten

Die für die Ermittlung von Verkehrswerten (nach § 194 BauGB) nach den Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erforderlichen Daten werden auf Basis der Kaufpreissammlung abgeleitet – unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktsituation (§ 12 ImmoWertV). Dabei wird zwischen verschiedenen Datentypen unterschieden:

4.2 Kurzgutachten

Das Kurzgutachten bietet eine kompakte, aber fachlich fundierte Einschätzung des Marktwerts einer Immobilie. Es konzentriert sich auf die wesentlichen Bewertungsaspekte und verzichtet auf umfassende Anlagen und Berechnungsnachweise, wie sie beim Verkehrswertgutachten erforderlich sind. Es eignet sich insbesondere zur internen Orientierung, für Käufer und Verkäufer in der Entscheidungsfindung oder zur Vermögensübersicht. Kurzgutachten sind eine kostengünstige Alternative, wenn keine formelle oder gerichtliche Verwertbarkeit erforderlich ist.

4.3 Restnutzungsdauergutachten

Dieses Gutachten ermittelt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes – ein zentraler Faktor bei der steuerlichen Abschreibung (AfA) oder der Planung von Sanierungen. Es berücksichtigt Alter, baulichen Zustand, Modernisierungen sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Besonders gefragt ist diese Bewertung bei Eigentümern, die steuerliche Vorteile durch eine verkürzte Abschreibungsdauer geltend machen möchten. Auch bei Investitionen in ältere Immobilien liefert sie wichtige Entscheidungsgrundlagen.

4.4 Mietwertgutachten

Das Mietwertgutachten ermittelt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Es wird unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung, Größe, Nutzung und vergleichbarer Objekte erstellt. Die Bewertung dient u. a. als Grundlage bei Mieterhöhungen, familiengerichtlichen Verfahren, Betriebsprüfungen oder zur Absicherung bei Neuvermietungen. Auch bei Unstimmigkeiten zwischen Mietparteien kann ein Mietwertgutachten zur objektiven Klärung beitragen.

4.5 Beleihungswertgutachten

Dieses Gutachten wird nach den Vorgaben der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) erstellt und dient der Absicherung von Immobiliendarlehen. Es richtet sich nach dem langfristig erzielbaren Wert unter vorsichtiger Einschätzung, unabhängig von kurzfristigen Marktschwankungen. Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister nutzen das Beleihungswertgutachten zur Festlegung der Kreditgrenzen. Es ist insbesondere bei der Finanzierung von Wohn- oder Gewerbeimmobilien im Bestand oder bei Neubauvorhaben relevant.

4.5 Plausibilisierung von Gutachten

Bei der Plausibilisierung prüfen wir vorhandene Gutachten auf methodische Richtigkeit, Nachvollziehbarkeit und Marktkonformität. Sie eignet sich besonders für gerichtliche Auseinandersetzungen oder wenn ein eigenes Gutachten nicht möglich ist.



Sie möchten mehr über unsere Leistungen erfahren oder einen konkreten Fall besprechen? Kontaktieren Sie uns!

+49 800 9090 282



Heid Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienbewertung.de
www.heid-immobilienbewertung.de