

Grundstücksmarktbericht 2020

Immobilienmarkt 2019

Daten für die Wertermittlung 2020/2021

Gutachterausschuss für die Ermittlung von
Grundstückswerten in Fellbach



Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten

Stefanie Tempes, Sonja Krug

Marktplatz 1

70734 Fellbach

Telefon: 0711/5851-250

Telefax: 0711/5851-488

E-Mail: gutachterausschuss@fellbach.de

Preis: Grundstücksmarktbericht: 25,00 Euro

Bodenrichtwertkarte: 25,00 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers!

Inhalt

1. Vorbemerkung	5
2. Stadt Fellbach – Allgemeine Daten.....	7
2.1 Lage und Flächen	7
2.2 Einwohnerstand 31.12.2019	8
2.3 Wohnen und Bauen	9
2.4 Arbeit und Wirtschaft.....	11
2.5 Verkehrsanbindung.....	11
2.6 Bildung und Kultur.....	11
3. Der Gutachterausschuss	13
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	13
3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	14
3.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	15
3.4 Wertermittlungen des Gutachterausschusses	15
4. Bodenrichtwerte	18
4.1 Grundlagen.....	18
4.2 Allgemeines	18
4.3 Bodenrichtwerttabelle zum 31.12.2018	19
4.4 Bodenrichtwerttabelle für den Außenbereich mit Gartenhausgebieten zum 31.12.2018	22
5. Allgemeine Marktentwicklung/Allgemeiner Grundstücksverkehr.....	24
5.1 Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze.....	24
5.2 Anzahl der Verkäufe nach Eigentums-/Grundstücksart	25
5.3 Flächen- und Geldumsätze nach Eigentums-/Grundstücksart.....	26
6. Unbebaute Grundstücke.....	28
7. Bebaute Grundstücke.....	30
7.1 Allgemeine Erläuterungen.....	30
7.2 Reihenhäuser	31
7.3 Doppelhaushälften	32
7.4 Ein- und Zweifamilienhäuser	33
7.5 Drei- und Vierfamilienhäuser	34
8. Sondereigentum.....	35
8.1 Wohnungseigentum – Allgemeine Entwicklungen	35
8.2 Wohnungseigentum – Neubau.....	39
8.3 Seniorenwohnungen (gebraucht)	40

8.4 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze.....	40
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	41
9.1 Liegenschaftszinssatz	41
10. Mieten	41
11. Quellen	42

1. Vorbemerkung

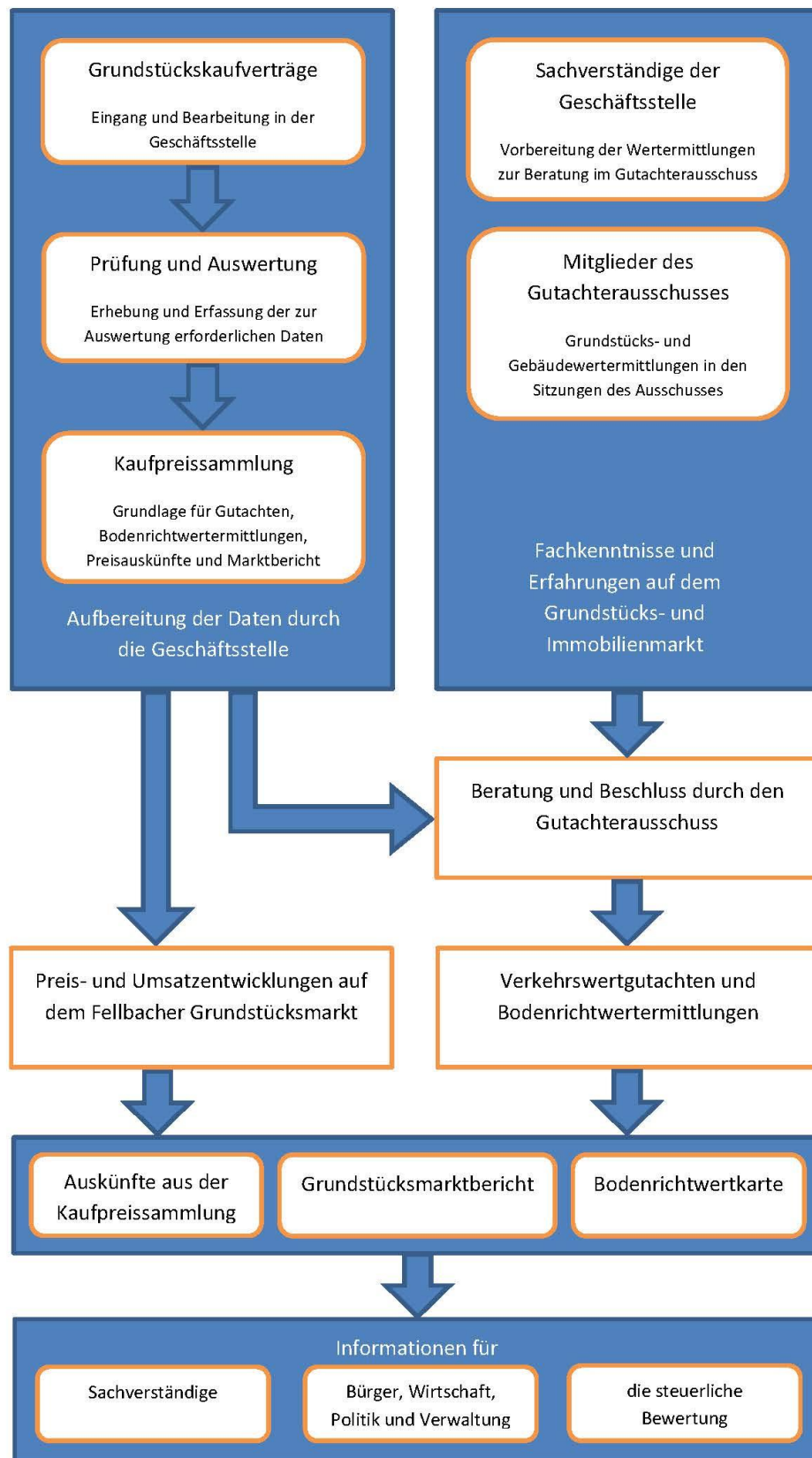
Der Grundstücksmarktbericht wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Fellbach veröffentlicht. Er soll einen Einblick in das Geschehen am örtlichen Grundstücksmarkt geben und richtet sich an Immobilienbesitzer, Erwerbsinteressenten, Fachleute der Immobilienwirtschaft, Wertermittlungssachverständige sowie alle am Grundstücksmarktgeschehen Interessierte.

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, in der alle Verträge, mit denen Grundstücke gegen Entgelt in Fellbach, Schmiden und Oeffingen übertragen werden, erfasst sind.

Der Grundstücksmarktbericht 2020 informiert über Immobilienumsätze, Preisentwicklungen und Preisniveaus in einzelnen Teilmärkten sowie über sonstige Daten für die Wertermittlung.

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte sind Grundlage für

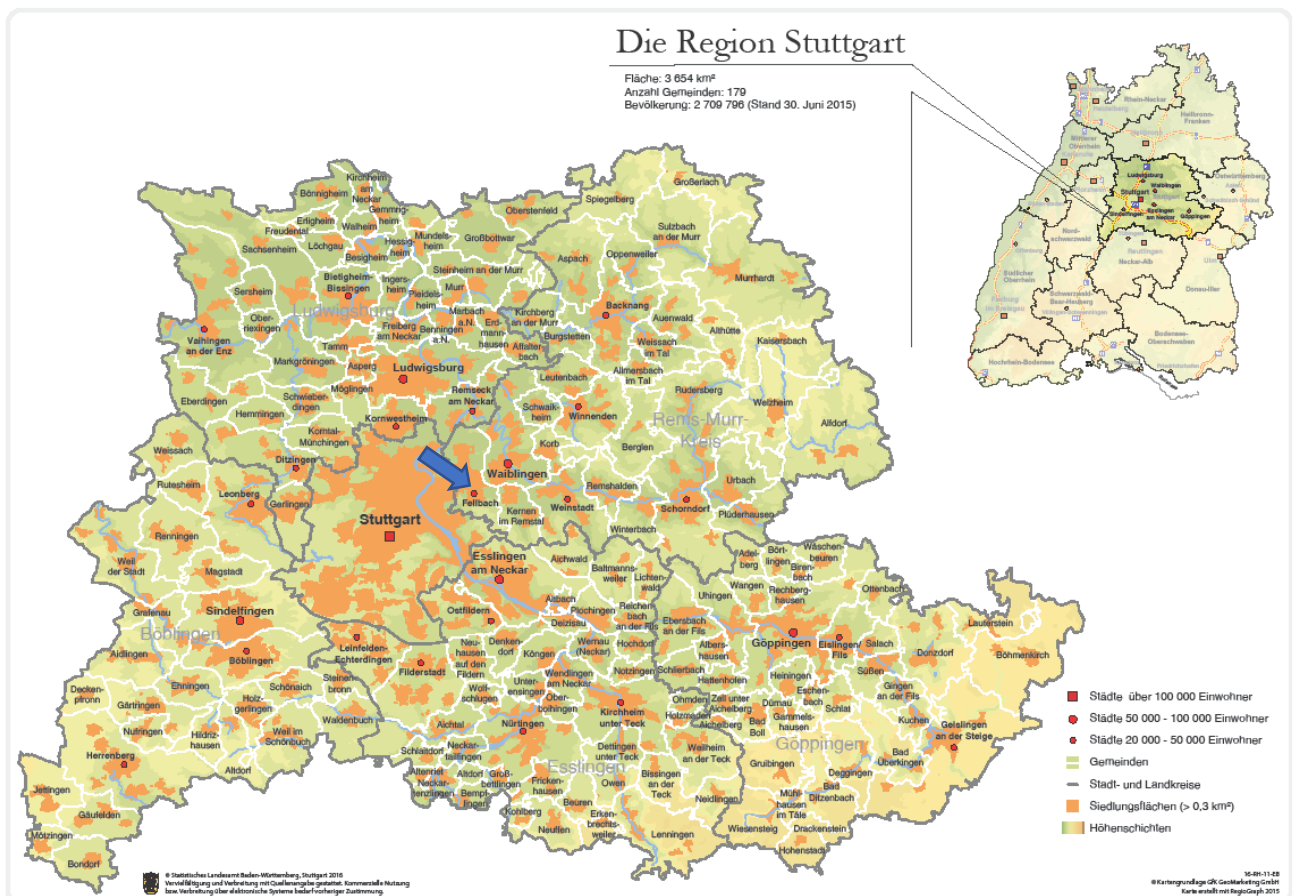
- Verkehrswertermittlungen
- Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmer
- Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
- Steuerliche Bewertungen, Steuerschätzungen und Steuerberatung
- Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen



2. Stadt Fellbach – Allgemeine Daten

2.1 Lage und Flächen

Die Stadt Fellbach mit ihren beiden Ortsteilen Schmiden und Oeffingen liegt im Zentrum Baden-Württembergs an der nordöstlichen Stadtgrenze Stuttgarts.

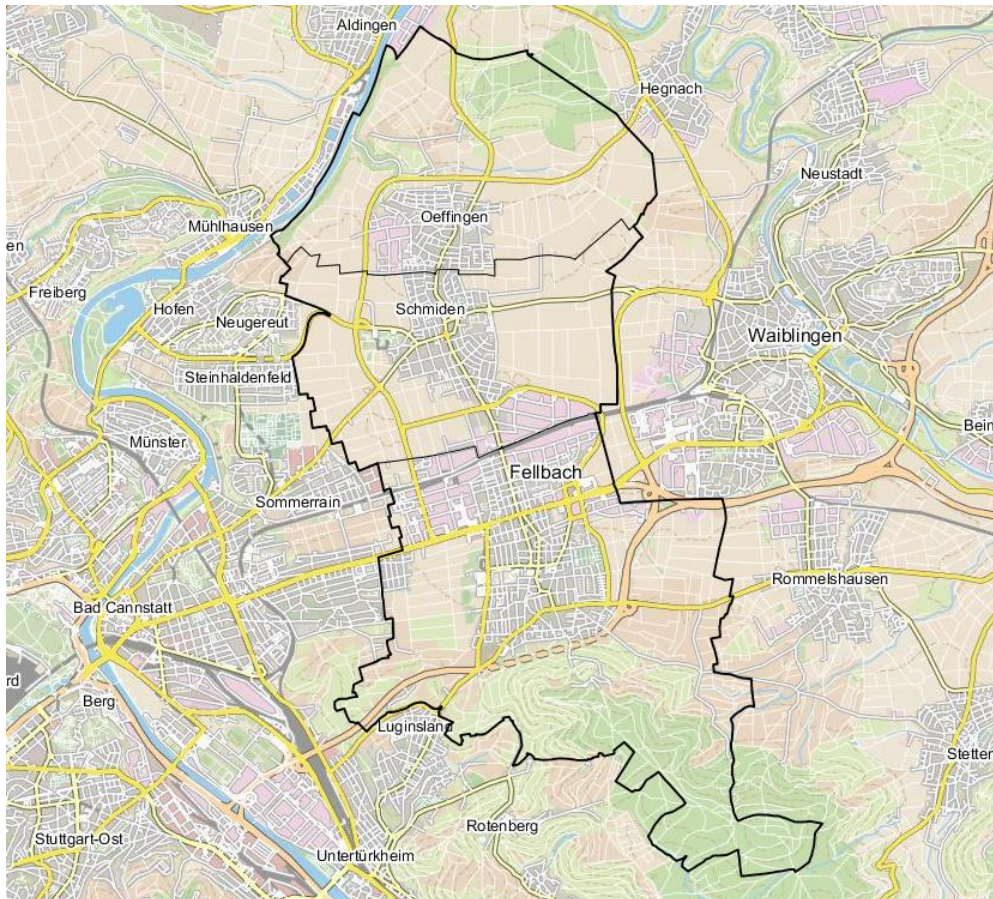


© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2016
Kartengrundlage GfK GeoMarketing GmbH, Karte erstellt mit RegioGraph, 2015

Fellbach ist nach der Kreisstadt Waiblingen die zweitgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und bildet zusammen mit Waiblingen ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

Markungsfläche: 2.770 ha Gesamtfläche, davon 966 ha Siedlungsfläche und 1.289 ha Landwirtschaftsfläche. Mit ca. 163 Hektar Rebflächen rund um den Kappelberg ist Fellbach eine der größten Weinbaugemeinden in Baden-Württemberg.

Stadtkarte Fellbach



Basisdaten: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stadtkarte (RK10), Topogr. Karten (Stand 30.01.2017) © [Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW](#)

2.2 Einwohnerstand 31.12.2019

	Stadtteil Fellbach	Stadtteil Schmiden	Stadtteil Oeffingen	Gesamt Fellbach
Einwohnerstand zum 31.12.2019	26.348	12.698	7.188	46.234

2.3 Wohnen und Bauen

Gebäude- und Wohnungsbestand

	25.05.1987 ⁽¹⁾	2005	2015	2016	2017	2018	2019
Wohngebäude	5.839	6.824	7.217	7.261	7.285	7.302	7.302
Wohnungen	17.509	21.695	22.456	22.713	22.733	22.754	22.832
Einwohner je Wohnung ⁽²⁾	2,25	1,99	2,03	2,03	2,02	2,03	2,03

⁽¹⁾ Daten der Volkszählung

⁽²⁾ Berechnung mit Einwohnerdaten jeweils zum 31.12. (gerundet)

Baugenehmigungen, Baufertigstellungen im Wohnbau

	2005	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
genehmigte Neubauvorhaben	34	31	27	22	29	17	43	23
Wohnungen	134	234 ⁽¹⁾	73	73	154	48	163	144
Fertigstellungen	48	29	41	27	30	22	22	15
Wohnungen	182	112	83	75	251 ⁽²⁾	29	65	77

Stand: 31.12. des Jahres

⁽¹⁾ 200 Wohnungen genehmigt für GEWA-Tower mit Wohnrandbebauung

⁽²⁾ 152 Wohnungen Wohnrandbebauung fertiggestellt

Sanierungsgebiete

In der Stadt Fellbach gibt es derzeit fünf laufende Sanierungsverfahren mit einem Gesamtförderrahmen von rund 20 Mio. Euro und ca. 230 neu entstehenden Wohneinheiten. Fertiggestellt wurden bereits ca. 190 Wohnungen, ca. 10 Wohnungen befinden sich derzeit in Realisierung, ca. 35 Wohnungen sind noch in Planung.

- Eisenbahnstraße
- Ortszentrum Schmiden
- Schmerstraße / Weimerstraße
- Altes Pfarrhaus
- Vordere Straße

Weitere Informationen hierzu sind im Internet abrufbar:

https://www.fellbach.de/start/stadtentwicklung_+bauen+_umwelt/sanierungsgebiete.html

Städtebauliche Entwicklung

Der Gemeinderat hat 2017 einen Grundsatzbeschluss zur Wohnbauoffensive 2020 gefasst.

Ziel der Wohnbauoffensive ist die Entlastung des momentan stark angespannten Wohnungsmarkts durch die zügige Erweiterung des quantitativen Wohnungsangebots und das Schaffen eines bedarfs- und zielgruppenorientierten Angebots.

Die Wohnbauoffensive umfasst folgende Standorte:

Neue Mitte, Schmiden	Errichtung von 29 freien Mietwohnungen durch die städtische Projektgesellschaft, Fertigstellung in 2020.
Siemensstraße/Fellbacher Straße, Schmiden	„Wohnen für alle“, 70 Wohneinheiten, davon 52 Mietwohnungen und 18 Eigentumswohnungen; 34 Mietwohnungen nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG), 18 Wohnungen zusätzlich mit weiterer Mietreduktion je Kind; Fertigstellung voraussichtlich in Quartal 3/2020.
Esslinger Weg I	Baugebiet südlich der Zeppelinstraße, 25 Wohnungen, davon 17 geförderte Mietwohnungen und 8 Eigentumswohnungen. Wohnungsmix von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Fertigstellung voraussichtlich in 2022.
Urbanes Wohnen im Zentrum	Baugebiet auf dem alten Hallenbad-Areal, 58 Wohnungen, davon 10 Eigentumswohnungen, 24 geförderte und 24 freie Mietwohnungen, Wohnungsmix von 2-5-Zimmer-Wohnungen. Fertigstellung voraussichtlich Ende 2022.
Gartenstraße	Errichtung von 80 Wohneinheiten als 2-4-Zimmer-Wohnungen, Abriss der Bestandsbebauung und Baubeginn im Mai 2020, Baufertigstellung in 2022/23 möglich.
Fellbacher Straße, Schönemann-Areal, Schmiden	Errichtung von 131 Wohneinheiten, 18 Wohnungen als Mietwohnungen nach LWoFG, 113 Eigentumswohnungen; Baubeginn in 2020, Fertigstellung voraussichtlich in 2022/23.
Ringstraße 8	Errichtung von 66 Wohneinheiten, 1-4-Zimmer-Wohnungen geplant, davon 32 Services Appartements, 23 freie Eigentumswohnungen und 11 förderfähige Wohnungen für privates Eigentum mit vergünstigtem Verkaufspreis. Nutzungsmischung mit Büro und Gewerbe, Baubeginn voraussichtlich in 2020, Fertigstellung voraussichtlich in 2022/23.
Eppingerstraße, Fellbach	Errichtung von ca. 24 Wohneinheiten; Grundstücksverkauf an Bauträger oder Investor voraussichtlich in 2021, mind. 30% Mietwohnungen nach LWoFG; Baufertigstellung voraussichtlich in 2024.
Freibad-Areal	Errichtung von ca. 270 Wohneinheiten und einem Kindergarten, Wohnungsmix von 2-5-Zimmer-Wohnungen als Eigentums-, freie und geförderte Mietwohnungen, Vergabe der Grundstücke voraussichtlich in 2021, Erschließung und Bebauung sukzessive ab 2022 möglich.
Areal Kühgärten-Apfelweg	Planung von 84 Wohneinheiten als verdichtete Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und Stadthäuser mit 3-4 Geschossen, städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen, derzeit Umlegungsverfahren und Bebauungsplanverfahren in Vorbereitung, Erschließung ab 2022/2023, Realisierung Hochbau voraussichtlich ab 2024 möglich.

Kleinfeld III	Errichtung von ca. 60 Wohneinheiten; Grundstücksverkauf an Bauträger oder Investor voraussichtlich in 2020, mind. 30% Mietwohnungen nach LWoFG; Baufertigstellung voraussichtlich in 2023/24.
Hasenwaldstraße	Errichtung von 21 Wohneinheiten, Baubeginn 2020

2.4 Arbeit und Wirtschaft

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die in Fellbach arbeiten

	30.06.10	30.06.15	30.06.16	30.06.17	30.06.18	30.06.19
Gesamtzahl	18.818	21.538	22.311	23.443	23.990	24.180

Gewerbebetriebe in Fellbach

	31.12.10	31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19
Gesamtzahl	3.742	3.869	3.924	4.061	4.047 ⁽¹⁾	4.028

⁽¹⁾davon Fellbach 2.438, Schmiden 1.006, Oeffingen 584 (31.12.2019)

2.5 Verkehrsanbindung

Fellbach ist mit der B14, die durch den 1992 eröffneten Kappelbergtunnel führt, direkt an Stuttgart angebunden. Ein weiterer Tunnel, der 1997 eröffnete Fellbacher Stadttunnel, leitet den Verkehr der alten B14 in Richtung Stuttgart-Bad Cannstatt bzw. Waiblingen.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist Fellbach in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart eingebunden und verfügt damit über gute Anschlüsse. Diese sind die Haltepunkte zweier S-Bahn-Linien (S2 Schorndorf - Stuttgart-Flughafen/Messe - Filderstadt und S3 Backnang - Stuttgart-Flughafen/Messe) sowie die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U1 (Fellbach Lutherkirche - Stuttgart Hauptbahnhof - Vaihingen Bahnhof). Das Stadtgebiet selbst wird von fünf Buslinien erschlossen.

2.6 Bildung und Kultur

Bildung

Ein breitgefächertes Bildungsangebot mit allen Arten von allgemeinbildenden Schulen, einem Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt Lernen sowie Schulen in freier und privater Trägerschaft ist in Fellbach vorhanden.

Weitere städtische Bildungseinrichtungen sind die Musikschule, die Kunstschule und die Jugendtechnische Schule.

Kultur

Triennale Kleinplastik, Europäischer Kultursommer, Mörikepreis - drei wiederkehrende Großereignisse begründen Fellbachs Renommee als Kulturstadt. Auch viele weitere Kulturveranstaltungen wie z. B. der traditionsreiche Fellbacher Herbst oder die Fiesta International tragen dazu bei. Mit dem Kongresszentrum Schwabenlandhalle, der Alten Kelter, dem Stadtmuseum, dem Stadtarchiv, der Stadtbücherei, einer städtischen Galerie und dem Programm kino Orfeo verfügt Fellbach über ein breit gefächertes kulturelles Angebot. Neben zahlreichen Vereinen und Sporteinrichtungen hat Fellbach seit 2013 mit dem „F3“ zusätzlich ein attraktives Familien- und Freizeitbad.



Partnerstädte

Tain-l'Hermitage (Frankreich); Partnerschaft seit 20. Juni 1964

Tournon-sur-Rhône (Frankreich); Partnerschaft seit 27. April 1973

Erba (Italien); Partnerschaft seit 28. Mai 1978

Pécs (Ungarn); Partnerschaft seit 15. Okt. 1986

Meißen (Sachsen); Partnerschaft seit 28. Mai 1987

Freundschaftsvertrag

Suharekë (Kosovo) seit 07. Oktober 2011

Weitere statistische Angaben zur Stadt Fellbach sind im Internet auf der städtischen Homepage www.fellbach.de abrufbar.

3. Der Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Sachverständigen-gremium mit bestimmten gesetzlichen Aufgaben. Insbesondere soll er auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

- Wertgutachten
- Bodenrichtwertermittlungen

zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen sowie durch

- Ableitung von Daten für die Wertermittlung
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung 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-).

Gesetzliche Grundlage der Kaufpreissammlung ist § 195 BauGB. Danach sind alle beurkundenden Stellen verpflichtet, Verträge, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht. In ihr sind die für die Wertermittlung wesentlichen Vertragsinhalte mit den werterheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Sondereigentum im Stadtgebiet Fellbach gespeichert.



3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Am 18.07.2017 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Fellbach aufgrund § 192 BauGB und § 2 GuAVO für den Zeitraum von 4 Jahren ein neuer Gutachterausschuss bestellt. Die Amtszeit endet jedoch vorzeitig zum 31.12.2020. Zum 01.01.2021 nimmt der Gutachterausschuss Unteres Remstal im Wege der Interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Fellbach, Kernen und Weinstadt seine Arbeit auf.

Der Gutachterausschuss besteht derzeit aus folgenden Mitgliedern:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser	Dipl.-Ing. Vermessung (FH)
-------------------------------------	----------------------------

Stellvertretende Vorsitzende und Gutachter:

Götz Blum	Diplom-Stadtplaner
Cornelia Wolf	Dipl.-Ing., Freie Architektin

Gutachter/Gutachterin:

Wolfgang Bürkle	Landwirtschaftsmeister
Gerhard Ebinger	Weingärtner
Robert Ebner	Dipl.-Ing., Architekt
Evelyn Ekhardt	Dipl.-Ing. (FH), Freie Architektin
Peter Häfele	Bankkaufmann, Leiter der Immobilienabteilung
Joachim Hess	Winzermeister
Peter Hoffmeister	Dipl.-Ing., Architekt
Sabine Hoffmeister	Dipl.-Ing. (FH), Freie Architektin
Bernd Köhler	Bankkaufmann, Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
Andreas Möhlmann	Dipl.-Ing., Freier Architekt
Harald Rienth	Vermessungstechniker
Thomas Seibold	Winzermeister
Peter Treiber	Landwirt
Joachim Volmer	Betriebswirt
Uwe Weber	Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Petra Huber	Finanzbeamtin (Finanzamt Waiblingen)
Alexandra Eisele	Finanzbeamtin (Finanzamt Waiblingen)

Die Gutachter sind in Immobilienfragen sachkundig, erfahren und nach § 3 GuAVO verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen und die ihnen durch die Tätigkeit zur Kenntnis gelangten personenbezogenen Daten der Verfahrensbeteiligten auch über den Beststellungszeitraum hinaus geheim zu halten.

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

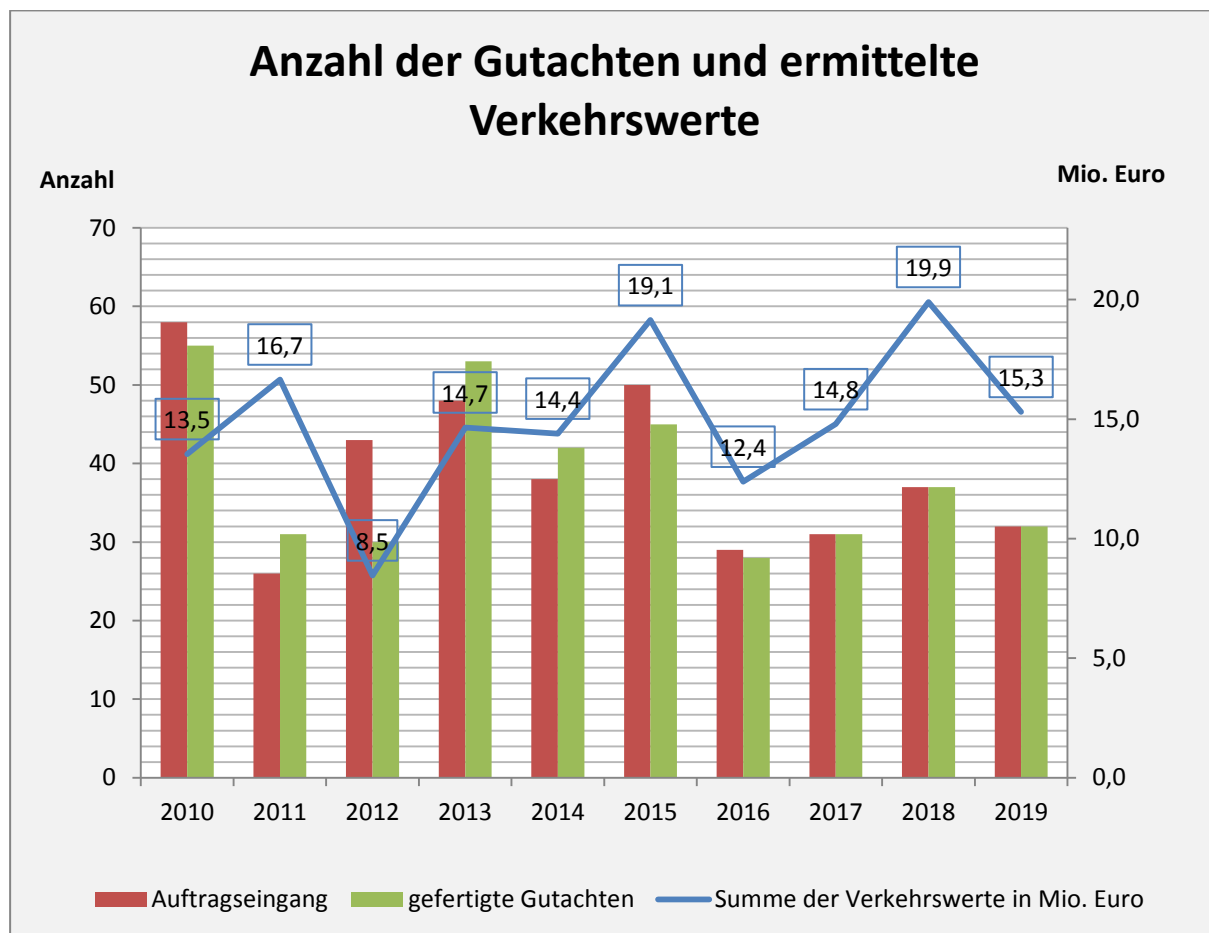
3.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Durch Ermächtigung des § 199 BauGB i.V. mit § 8 GuAVO BW bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Stadt Fellbach beim Amt für Baurecht und Grundstücksverkehr angesiedelt ist.

Hauptaufgaben der Geschäftsstelle sind die Führung der Kaufpreissammlung, die Vorbereitung und Ausarbeitung der Verkehrswertgutachten sowie die Erstellung der erforderlichen Auswertungen für die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte.

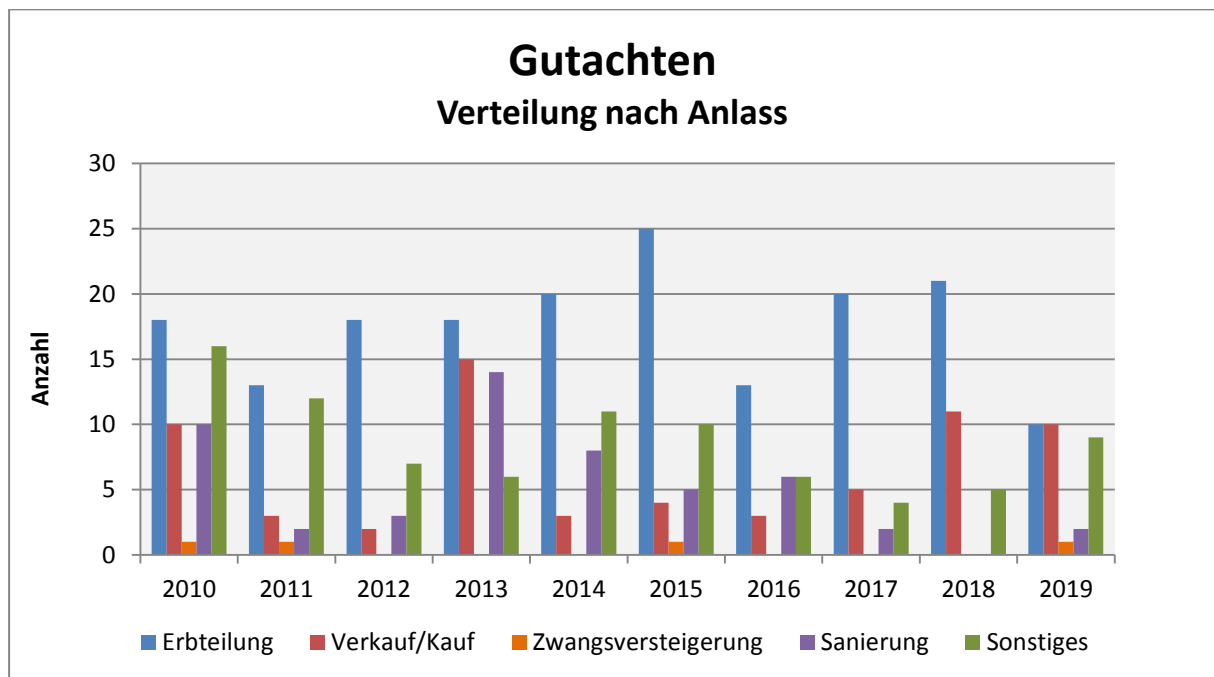
Des Weiteren werden schriftliche und mündliche Auskünfte an Privatpersonen, Sachverständige und Behörden erteilt sowie gutachterliche Stellungnahmen für Sozialbehörden und die Stadt Fellbach erstellt.

3.4 Wertermittlungen des Gutachterausschusses



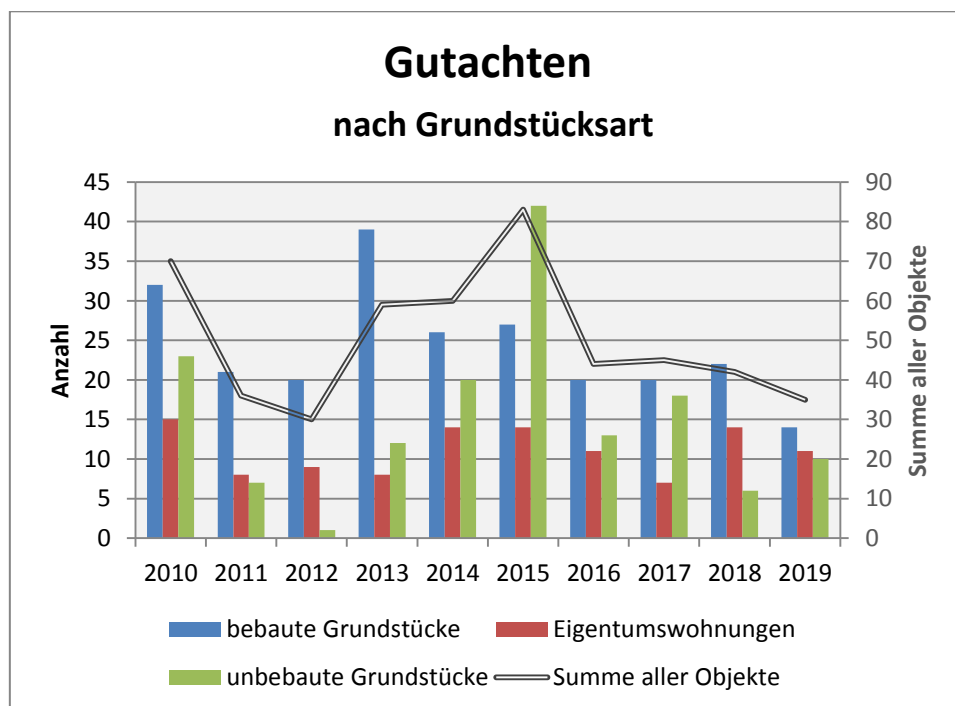
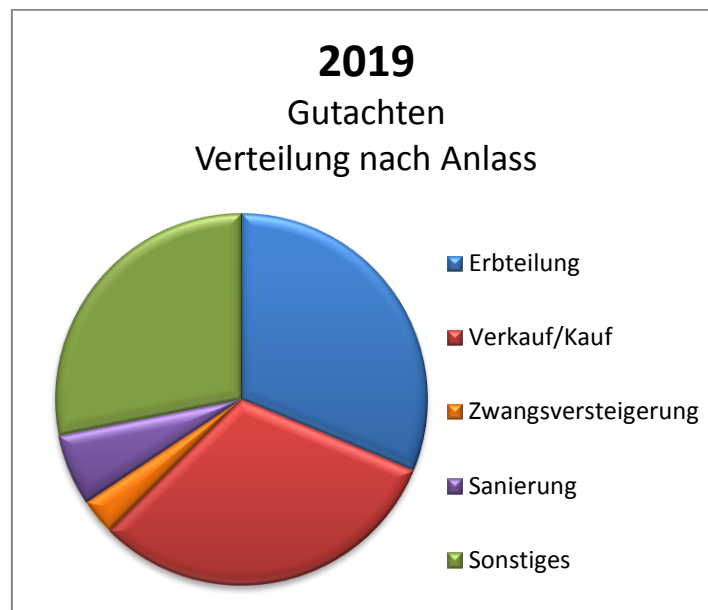
zugehörige Datentabelle Seite 16

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
gefertigte Gutachten	55	31	30	53	42	45	28	31	37	32
Verkehrswerte unbebauter Grundstücke in Mio. €	0,4	0,2	0,02	0,52	0,5	0,8	0,7	0,3	0,09	2,3
Verkehrswerte bebauter Grundstücke in Mio. €	13,1	16,5	8,44	14,13	13,9	18,3	11,7	14,48	19,8	13,0
Summe der Verkehrswerte in Mio. €	13,5	16,7	8,5	14,7	14,4	19,1	12,4	14,8	19,9	15,3



Anlass	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erbteilung	18	13	18	18	20	25	13	20	21	10
Verkauf/Kauf	10	3	2	15	3	4	3	5	11	10
Zwangsversteigerung	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1
Sanierung *	10	2	3	14	8	5	6	2	-	2
Sonstiges	16	12	7	6	11	10	6	4	5	9
Gesamtzahl der Gutachten	55	31	30	53	42	45	28	31	37	32

* Bewertungen innerhalb der Sanierungsgebiete



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
bebaute Grundstücke	32	21	20	39	26	27	20	20	22	14
Eigentumswohnungen	15	8	9	8	14	14	11	7	14	11
unbebaute Grundstücke	23	7	1	12	20	42	13	18	6	10
Summe aller begutachteten Objekte	70	36	30	59	60	83	44	45	42	35

4. Bodenrichtwerte

4.1 Grundlagen

Rechtsgrundlage sind § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV und § 12 GuAVO. Danach beschließt und veröffentlicht der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in €/m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen.

Die Bodenrichtwerte werden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und ggf. bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, sowie nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

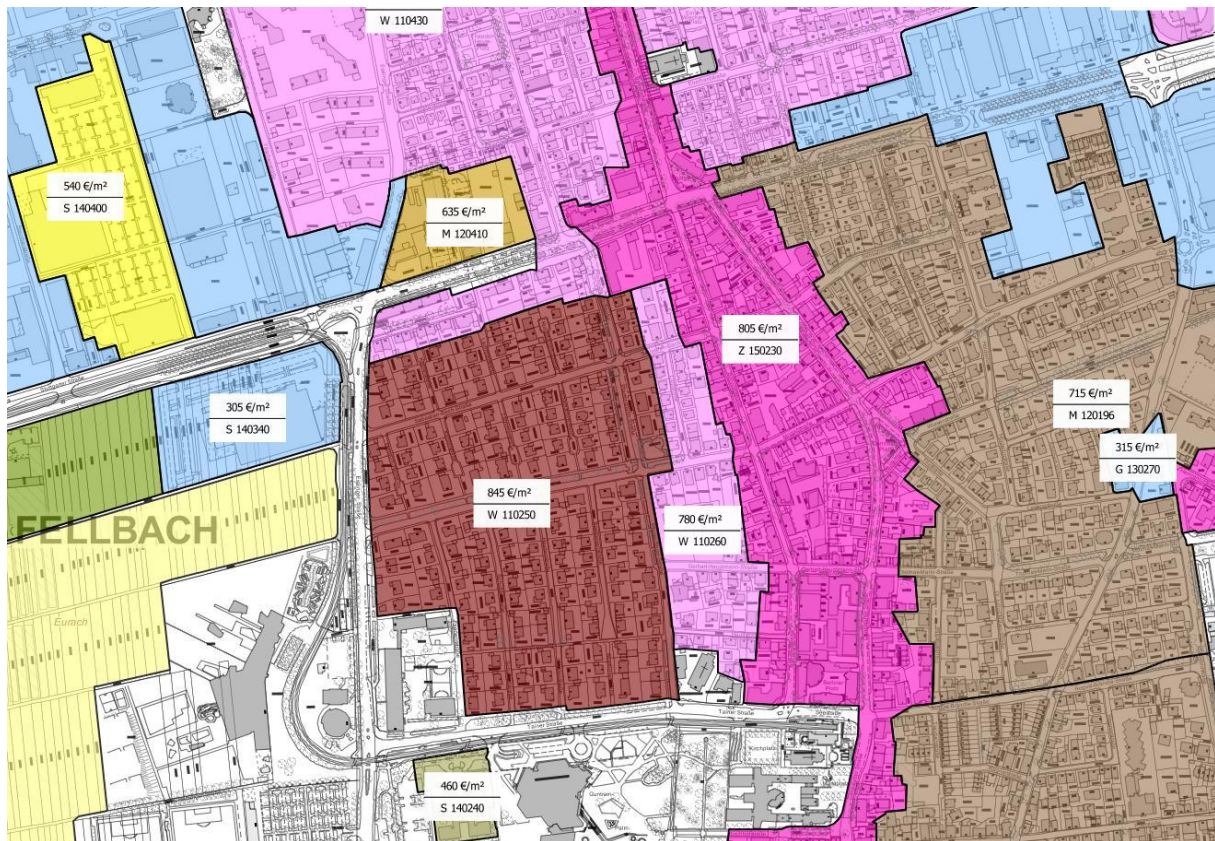
Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke und auf abgabenfreie Grundstücke (Ausnahme: Bauerwartungs- und Rohbauland).

4.2 Allgemeines

Der Gutachterausschuss der Stadt Fellbach hat in der Sitzung am 13.05.2019 nach Auswertung der Kaufpreissammlung der Jahre 2017 und 2018 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 beschlossen. Die nächste Aktualisierung der Bodenrichtwerte wird voraussichtlich bis zum 30.06.2021 erfolgen.

Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder über das Geoinformationssystem der Stadt Fellbach kostenlos eingesehen werden.

Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten sind gebührenpflichtig, die Bodenrichtwertkarte ist gegen eine Gebühr in Höhe von 25 € erhältlich.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2018

4.3 Bodenrichtwerttabelle zum 31.12.2018

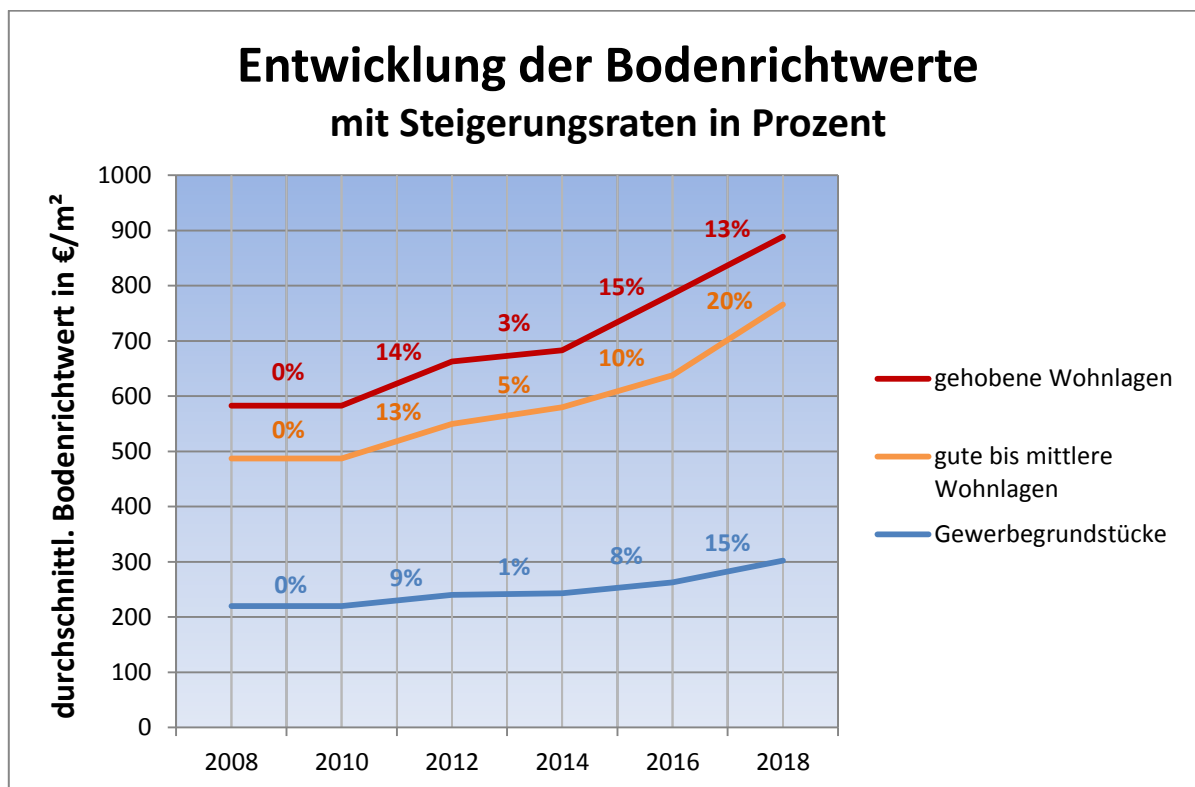
Zone	Nutzung	Bezeichnung	Richtwert in €/m ²
110100	W	Kelterweg	925
110105	W	An der alten Kelter	845
110110	W	Keiferle	925
110120	W	Bubengärten/Im Hetzen	715
120140	M	Hasentanz (Mischgebiet)	620
140150	S	Hasentanz (Ldw.)	165
110160	W	Apfelweg	845
110165	W	Kühegärten (BEL)	130
110170	W	Südl. Esslinger Straße	715
130175	G	Esslinger Straße 136	305
110180	W	Rohrland	780
110185	W	Steigstraße	780
120190	M	Schwab-/Burgstraße	715
120195	M	Karlstraße	715

Zone	Nutzung	Bezeichnung	Richtwert in €/m ²
120196	M	Bruckäcker	715
110200	W	Kleinfeld	780
110210	W	Südl. Bühlstraße	715
150230	Z	Stadtmitte Fellbach	805
140240	S	Kongresshotel	460
110250	W	Lussäcker	845
110260	W	Innere Bahnhofstraße	780
130270	G	Waiblinger Straße (Gewerbe)	315
110280	W	Kleinfeld II	805
110285	W	Bühl (BEL)	80
110290	W	Lindle Rand (Wohnen)	805
110300	W	Lindle Kern (Wohnen)	740
120310	M	Lindle (Mischgebiet)	620
140330	S	An der Landstraße	150
140340	S	Kölle	305
130350	G	Bruck-/Wiesenäcker/Schorndorfer Str.	305
140360	S	Gäu-/Wiesenäcker	540
120370	M	Gäuäcker (Mischgebiet)	780
140380	S	Fertighausausstellung	165
130390	G	Nordwest	305
140400	S	Nordwest (SO Einzelhandel)	540
120410	M	Nördl. Stuttgarter Str. (Mischgeb.)	635
110430	W	Theodor-Heuss-/Esslinger Straße	780
110450	W	Nord-Ost	780
130460	G	Ringstraße	305
140465	S	Auf der Höhe (SO)	165
130470	G	Schaflandstraße	305
230475	G	Lise-Meitner-Straße	305
230480	G	Esslinger Weg a (GBEL)	130
240490	S	Büropark	460
210500	W	Westlich der Fellbacher Straße	845
210510	W	Östlich der Fellbacher Straße	715
240515	G	Schulcampus Bauknecht	460
230520	G	Schmiden Ost	305
240530	S	Handelshof	540
210540	W	Schmiden Süd	805
210541	W	Esslinger Weg (BL)	900

Zone	Nutzung	Bezeichnung	Richtwert in €/m ²
210545	W	Esslinger Weg/Kleines Feld a (BEL)	130
210546	W	Esslinger Weg/Kleines Feld b (BEL)	60
210550	W	Postweg	715
230560	G	Schmiden West	290
210570	W	Halden II	845
210580	W	Pecser Straße	845
210585	W	Mittlere Gartenäcker	845
210590	W	Garten-/Wiesenäcker	805
250600	Z	Ortsmitte Schmiden	715
210610	W	Waiblinger Weg	845
210620	W	Lindenbühl	715
210630	W	Oeffinger Rain	845
330640	G	Gewerbegebiet Oeffingen	290
340645	S	REWE	515
330650	G	Grund I (Gewerbe)	440
330655	G	Grund VI (GBEL)	130
310660	W	Schmidener Wiesen	805
310670	W	Oeffingen Mitte	715
310675	W	Oeffingen Nord	715
310680	W	Grund I	845
310690	W	Grund II	895
310720	W	Neckartalstraße	780
310740	W	Reiterwegle (RBL)	385
310745	W	Reiterwegle (BEL)	80
310750	W	Hartweg	845
310760	W	Tennhofer Wegle	845
310780	W	Langes Tal	845

Die Zonenkennziffer setzt sich wie folgt zusammen:

1. Ziffer **Markung**: 1 = Fellbach, 2 = Schmiden, 3 = Oeffingen
2. Ziffer **Nutzung** (überwiegend): 1 = Wohnbauflächen (W), 2 = Gemischte Bauflächen (M), 3 = Gewerbl. Bauflächen (G), 4 = Sonderbauflächen (S), 5 = Stadt-/Ortsmitte (Z),
- 3.-6. Ziffer **Laufende Nummer** (4-stellig)



4.4 Bodenrichtwerttabelle für den Außenbereich mit Gartenhausgebieten zum 31.12.2018

Zone	Bezeichnung	Durchschnittl. BRW in €/m ²
195010	Weinbau Kappelberg	19
197020	Röhrach (SO)	15
198030	Haldenbach (Wiesen)	15
197040	Haldenbach I (SO)	28
197050	Haldenbach II (SO)	28
197060	Brühl (SO)	35
197070	Lerchen (SO)	28
198080	Freudenberg, Geifitzen, Brühl (Wiesen)	15
197090	Reute/Goldberg (SO)	25
195100	Weinbau Goldberg/Dietbach	19
193100	Wiesen Goldberg/Dietbach	15
198102	Reute (Gärten)	15
198105	Gärten hinter Kelterweg	40

Zone	Bezeichnung	Durchschnittl. BRW in €/m ²
197110	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	25
195120	Weinbau Vogler/Cannstatter Weg	15
193120	Wiesen Vogler/Cannstatter Weg	12,50
191130	Mittlerer Weg (BPlan)	18
191140	Cannstatter Weg/Sonnenbühl	12,50
197150	Schmidjäckle (SO)	25
191160	Oberer Bühl	18
191170	Erbach/Schüttelgrabenacker	10
191180	Käppelesäcker/Holzwegäcker	15
191190	Auf der Höhe	12,50
291200	Östlich Umgehungsstraße Schmiden	12
291205	Westl. Umgehungsstr. Schmiden (BPlan)	9
291210	Westlich Umgehungsstraße Schmiden	10
291220	Halden/Hofäcker	14
291230	2./3. Gewinn östl. Schmiden/Oeffingen	11
291240	Östl. Schmiden – Waiblinger Markung	9
291250	Wiesenäcker/Bückeke	17
297260	Jungen/Hofener Weinberge (SO)	23
291270	Lindenbühl	14
291275	Grund/Lindenbühl	17
391280	Westl. Oeffingen bis Neckar	9
391290	Ortsrand Oeffingen nördlich/östlich	12
391300	Östlich Oeffingen – Waibl. Markung	9
391310	Nördl. Oeffingen (Neckar bis Hartwald)	7
397320	Aldinger Weg (SO)	23
397330	Hinterofen (SO)	23
397340	Keltersportplatz (SO)	23
397350	Holderbrunnen (SO)	23

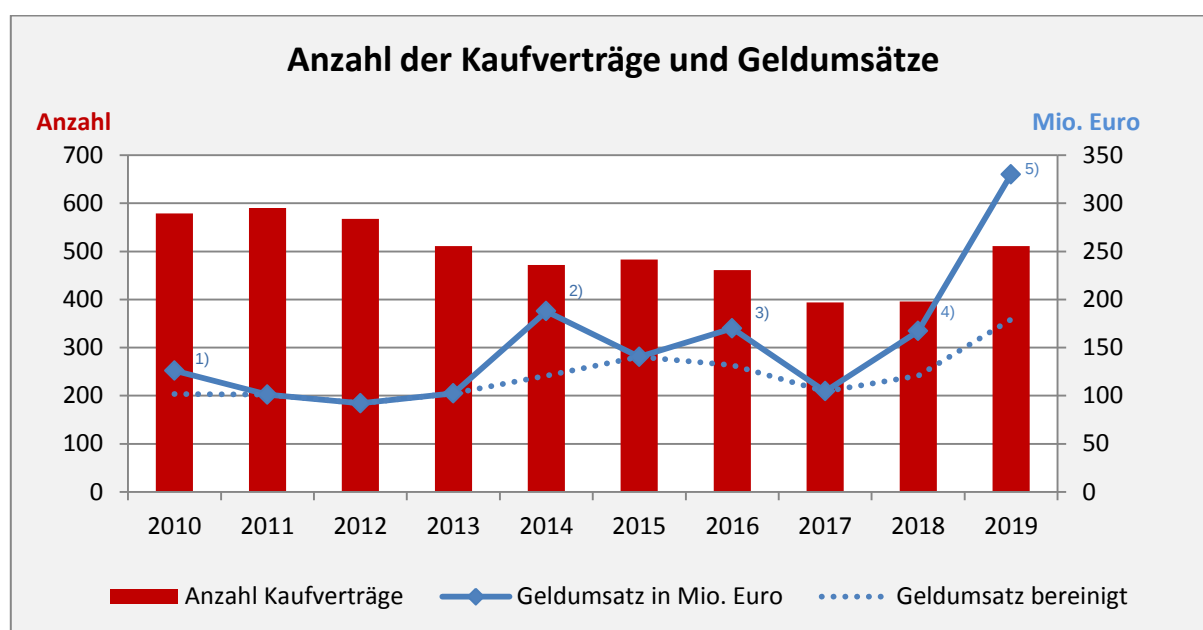
Die Zonenkennziffer setzt sich wie folgt zusammen:

1. Ziffer **Markung**: 1 = Fellbach, 2 = Schmiden, 3 = Oeffingen
2. Ziffer 9 = **Außenbereich**
3. Ziffer **Nutzung**: 1 = Acker, 3 = Wiese, 5 = Weinbau, 7 = Gartenhausgebiet, 8 = Garten
4. Ziffer **Laufende Nummer** (3-stellig)

5. Allgemeine Marktentwicklung/Allgemeiner Grundstücksverkehr

Die Zahl der Kaufverträge, die der Geschäftsstelle im Jahr 2019 zugegangen sind, ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich angestiegen, insbesondere aufgrund vermehrter Kauffälle im Segment Wohnungs-/Teileigentum, hier sowohl bei gebrauchten als auch bei Neubauobjekten.

5.1 Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze



¹⁾ 2010: 3 Verkäufe mit insg. 24,3 Mio. € überdurchschnittlich hoch

²⁾ 2014: 2 Verkäufe mit insg. 67 Mio. € überdurchschnittlich hoch

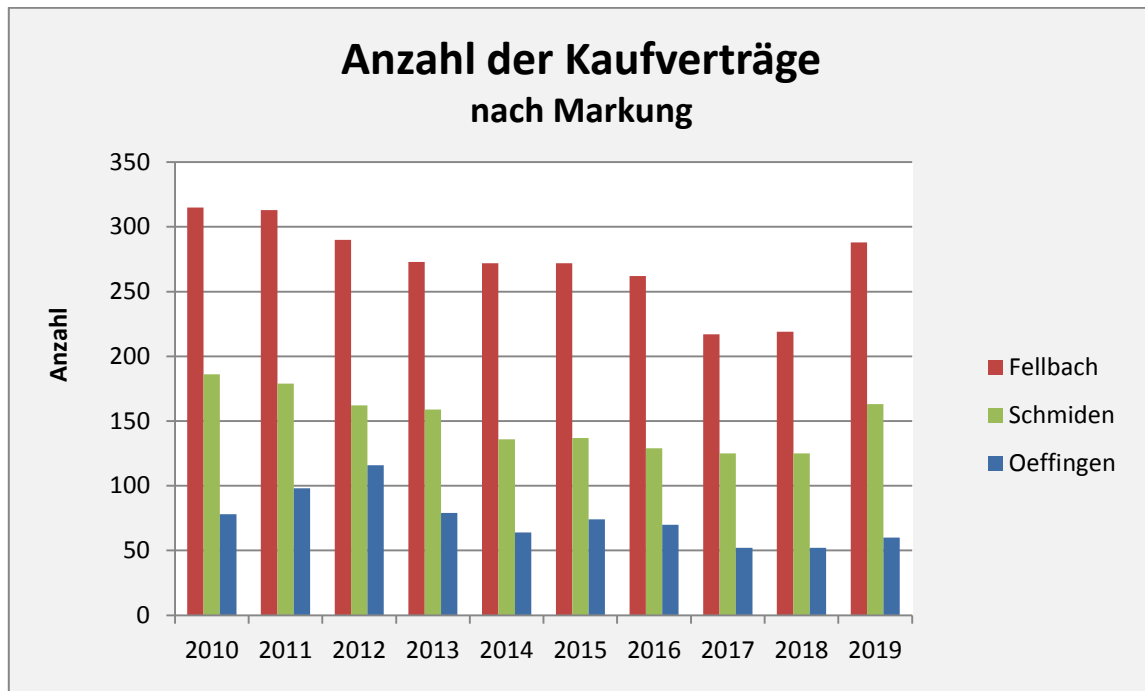
³⁾ 2016: 5 Verkäufe mit insg. 38,2 Mio. € überdurchschnittlich hoch

⁴⁾ 2018: 6 Verkäufe mit insg. 46,2 Mio. € überdurchschnittlich hoch

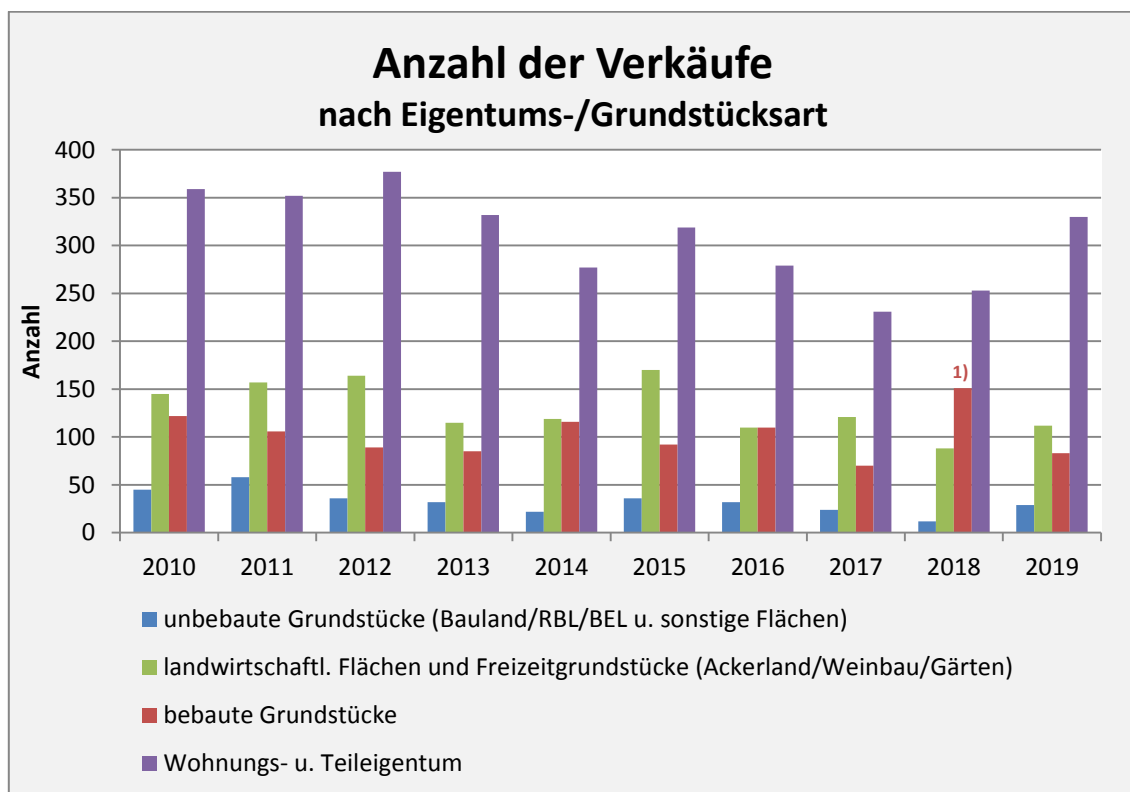
⁵⁾ 2019: 5 Verkäufe mit insg. 149,4 Mio. € überdurchschnittlich hoch

Anzahl der Kaufverträge in den Jahren 2010 – 2019

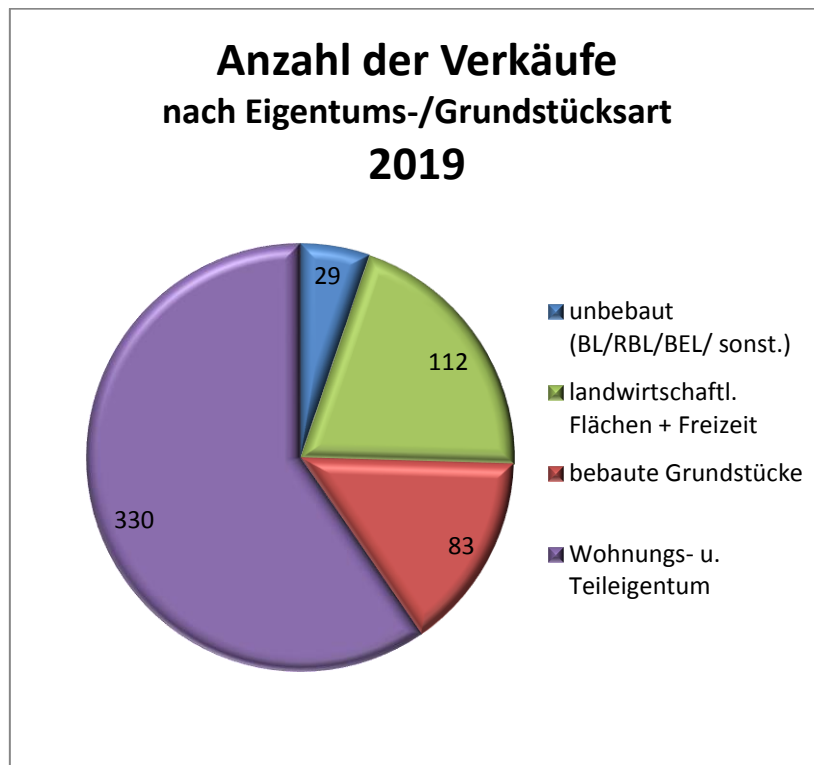
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fellbach	315	313	290	273	272	272	262	217	219	288
Schmidlen	186	179	162	159	136	137	129	125	125	163
Oeffingen	78	98	116	79	64	74	70	52	52	60
Anzahl gesamt	579	590	568	511	472	483	461	394	396	511
Geldumsatz in Mio. Euro	126,1	101,0	92,0	102,4	187,7	140,3	169,9	104,5	167,1	330,1



5.2 Anzahl der Verkäufe nach Eigentums-/Grundstücksart



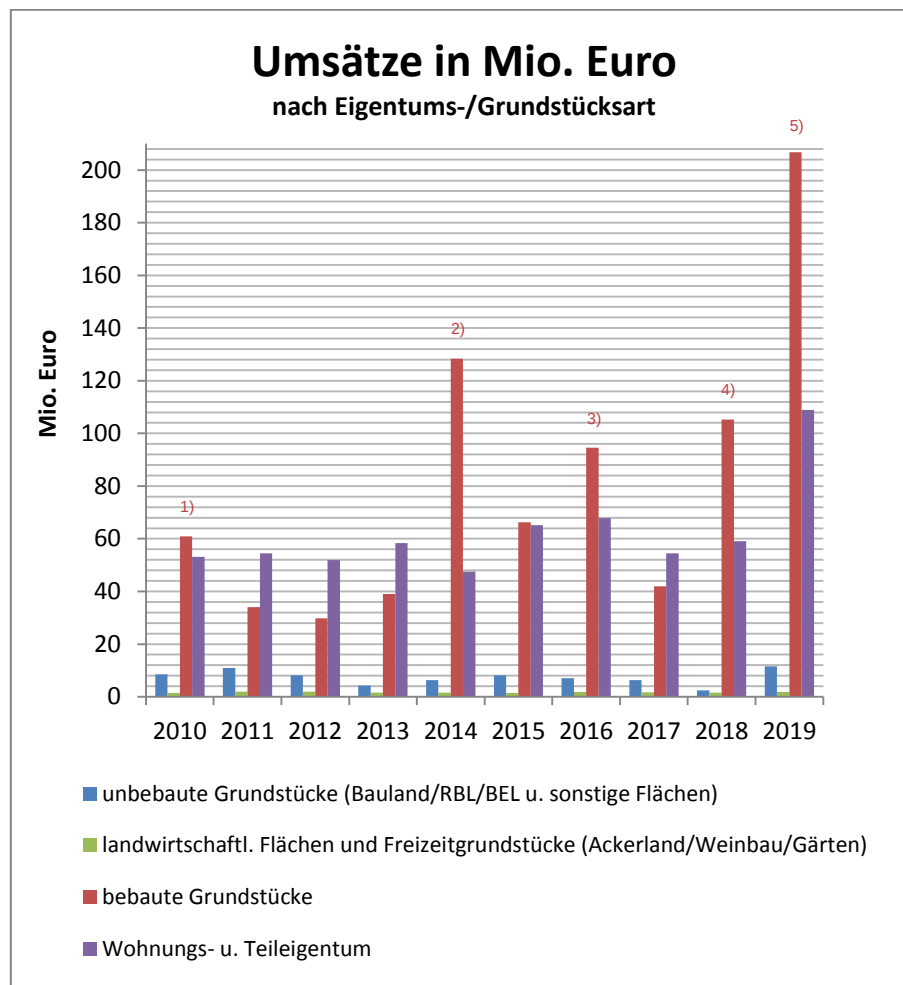
¹⁾: davon 53 bebaute Grundstücke innerhalb 1 Kaufvertrages



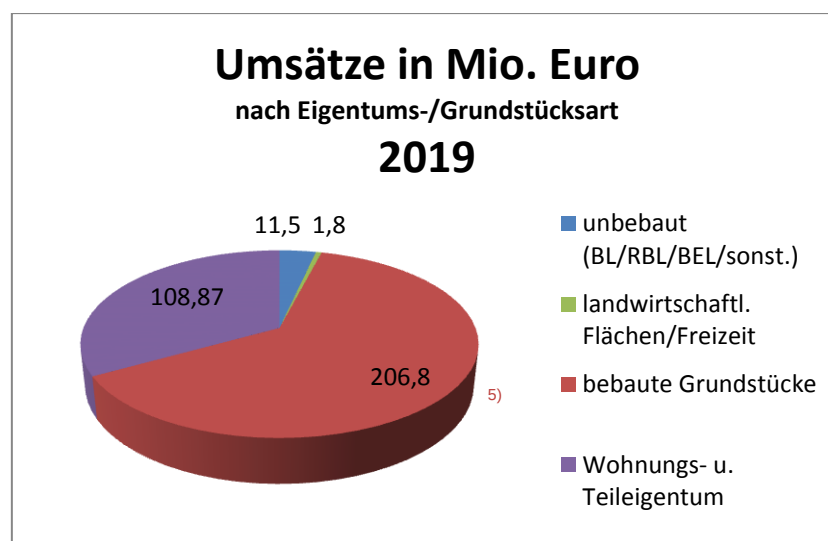
5.3 Flächen- und Geldumsätze nach Eigentums-/Grundstücksart

Anzahl der Kauffälle und Umsätze im Jahr 2019:

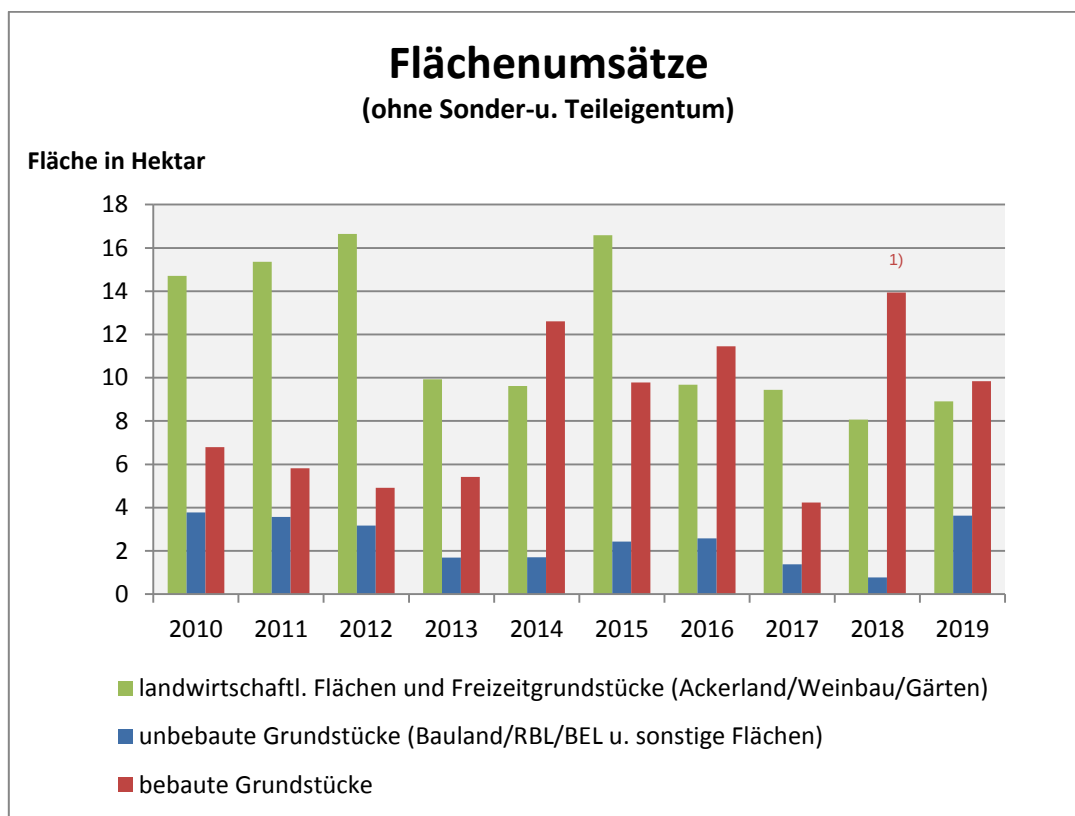
Eigentums-/Grundstücksart	Anzahl der verkauften Grundstücke	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
unbebaut (Bauland/Rohbauland/Bauerwartungsland/sonstige Flächen)	29	3,62	11,49
landwirtschaftl. Flächen u. Freizeitgrundstücke (Ackerland/Weinbau/Gärten)	112	8,90	1,80
bebaute Grundstücke	83	9,84	206,81
Wohnungs- u. Teileigentum	330	---	108,87



- ¹⁾: 3 Verkäufe mit insg. 24,3 Mio. Euro überdurchschnittlich hoch
²⁾: 2 Verkäufe mit insg. 67 Mio. Euro überdurchschnittlich hoch
³⁾: 5 Verkäufe mit insg. 38,2 Mio. Euro überdurchschnittlich hoch
⁴⁾: 6 Verkäufe mit insg. 46,2 Mio. Euro überdurchschnittlich hoch
⁵⁾: 5 Verkäufe mit insg. 149,4 Mio. Euro überdurchschnittlich hoch

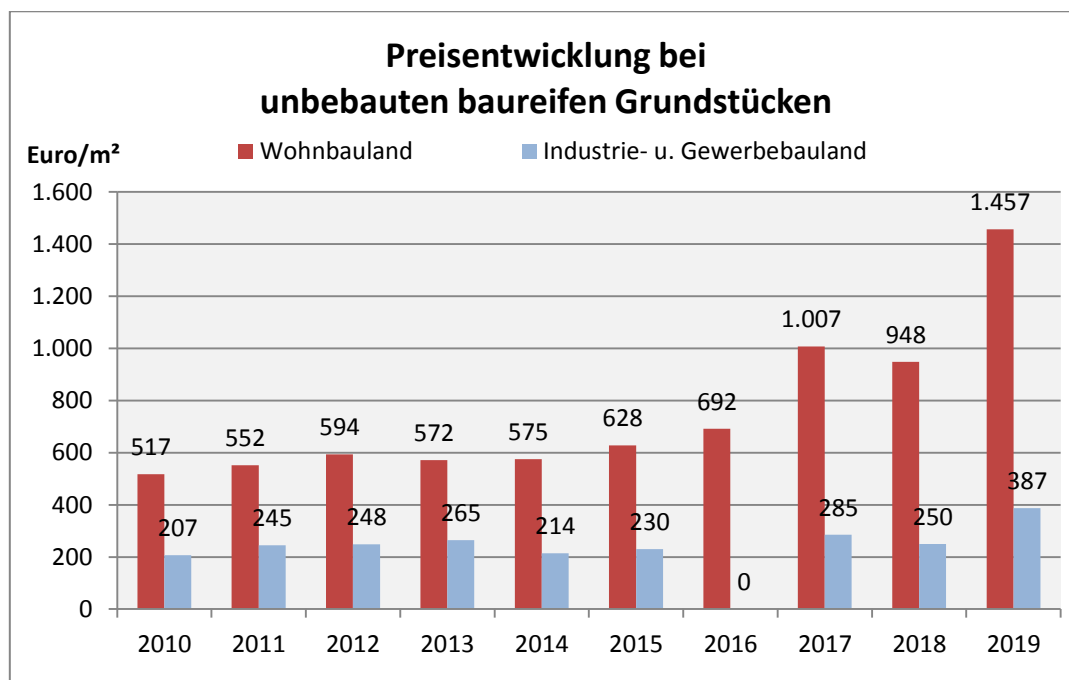


- ⁵⁾: 5 Verkäufe mit insg. 149,4 Mio. Euro überdurchschnittlich hoch



¹⁾: davon 53 bebaute Grundstücke innerhalb 1 Kaufvertrages

6. Unbebaute Grundstücke



Die durchschnittlichen Grundstückswerte sind insbesondere beim gewerblichen Bauland aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen nur bedingt aussagefähig.

Anzahl aller veräußerten, unbebauten Grundstücke

Grundstücksart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnbauland davon auswertbar:	29 22	37 29	17 13	18 12	6 6	16 16	11 10	11 7	6 4	17 8
Gewerbl. Bauland davon auswertbar:	5 2	10 8	4 4	3 3	4 3	4 2	1 0	2 2	1 1	2 2
Bauerwartungs- /Rohbauland Wohnen	5	1	2	2	1	7	2	6	0	10
Bauerwartungs- /Rohbauland Gewerbe	1	1	4	5	0	2	6	0	0	1
Landwirtschaftliche und Freizeitgrundstücke*	125	133	164	79 36	71 48	107 63	57 51	67 54	49 39	56 56
Sonstige (Verkehrsflächen)	6	6	2	3	5	10	12	5	5	2
Gesamt:	166	190	193	146	138	211	140	145	100	144

* seit 2013 getrennte Erfassung erfolgt



7. Bebaute Grundstücke

7.1 Allgemeine Erläuterungen

Die in diesem Kapitel dargestellten Zahlen stellen die Entwicklung in den letzten 10 Jahren dar. Sie können lediglich einen Überblick über Durchschnittswerte von Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Drei- und Vierfamilienhäusern geben und sind für eine Wertermittlung nur sehr eingeschränkt verwendbar.

Die Auswertungen beziehen sich nur auf gebrauchte Gebäude, da keine ausreichende Anzahl an Neubauobjekten für aussagekräftige Statistiken vorhanden ist.

Die Werte wurden auf Plausibilität geprüft. Kauffälle, die durch ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Preise enthalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil sowie separate Garagenflächen und gemeinschaftliche Zufahrtsflächen.

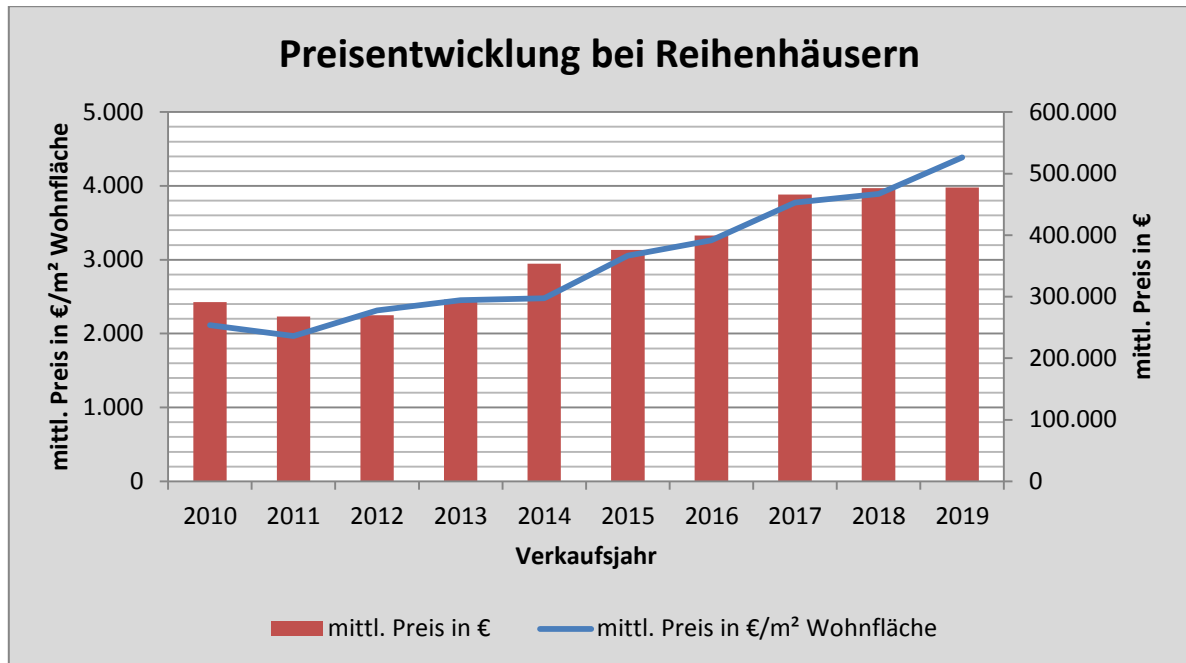
Anmerkung: Durch die (teilweise) geringe Anzahl an auswertbaren Kauffällen kommt es trotz der Bereinigung von extremen Preisen zu einzelnen nicht nachvollziehbaren Preissprüngen.

Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken (ohne Sondereigentum)

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reihenhaus	3	17	15	8	12	10	8	5	9	8
Doppelhaus	3	5	7	6	10	10	8	2	9	8
Freistehendes EFH	1	12	5	6	5	9	9	9	7	9
Zweifamilienhaus	4	10	10	14	9	9	9	15	11	9
3-4-Familienhaus	7	21	18	18	22	21	24	12	36 ¹⁾	12
5-10-Familienhaus	4	2	2	4	3	6	2	3	54 ¹⁾	6
Geschäftshaus	0	4	0	0	2	1	1	1	0	3
Wohn- u. Geschäftshaus	1	13	12	4	15	8	13	7	23 ¹⁾	9
Bürogebäude	0	0	0	0	3	1	8	2	1	5
Betriebsgebäude (Fabrik-, Lager-, Werkstatt- u. Fertigungsgebäude)	3	7	8	9	13	10	12	9	9	8

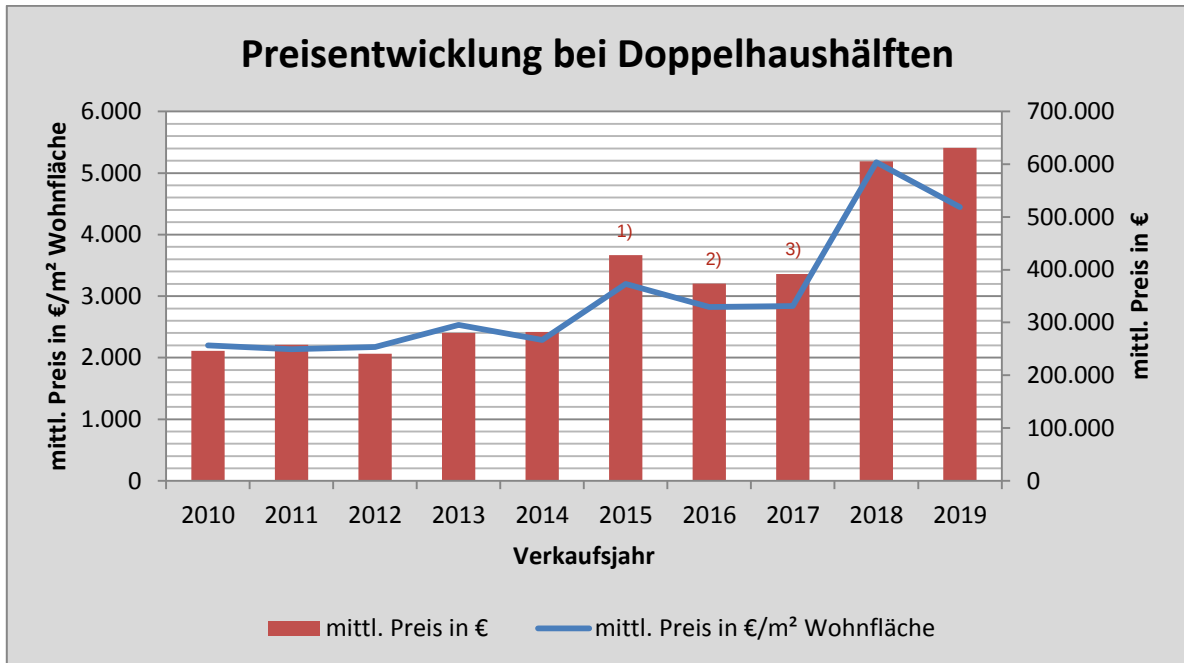
¹⁾: Fallzahlen bei 3-4-FH, 5-10-FH und Wohn- und Geschäftsgebäuden bedingt durch 1 Kaufvertrag mit insg. 53 bebauten Grundstücken

7.2 Reihenhäuser



Verkaufsjahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	14	8	17	7	12	9	6	5	8	9
mittlerer Preis in €	291.250	267.750	269.920	295.286	353.500	376.222	399.417	465.942	476.125	477.611
mittlere Grundstücksgröße in m²	237	235	161	213	247	239	193	173	187	172
mittlere Wohnfläche in m²	138	136	117	120	143	123	122	123	122	109
mittlerer Preis in €/m² Wohnfläche	2.116	1.969	2.314	2.452	2.479	3.053	3.265	3.776	3.891	4.386

7.3 Doppelhaushälften

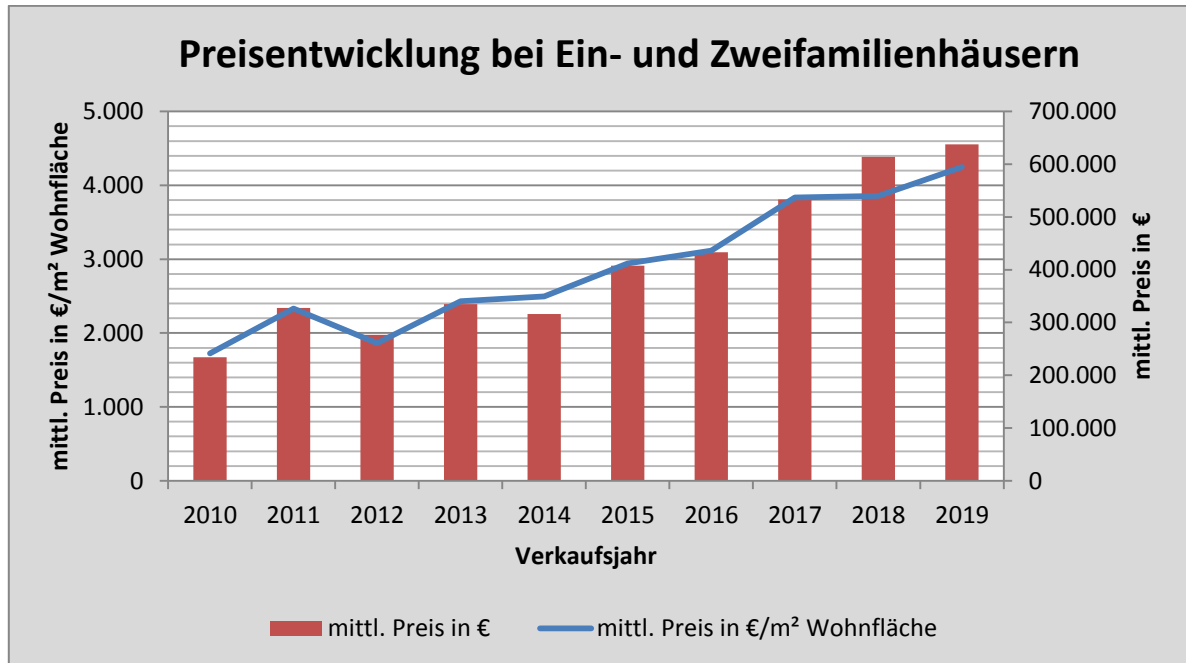


¹⁾ mehrere VK-Fälle mit neuerem Baujahr, guter Lage und dementsprechend höherpreisig

^{2), 3)} lediglich 2 zur Auswertung geeignete VK-Fälle, Ergebnis daher nicht repräsentativ

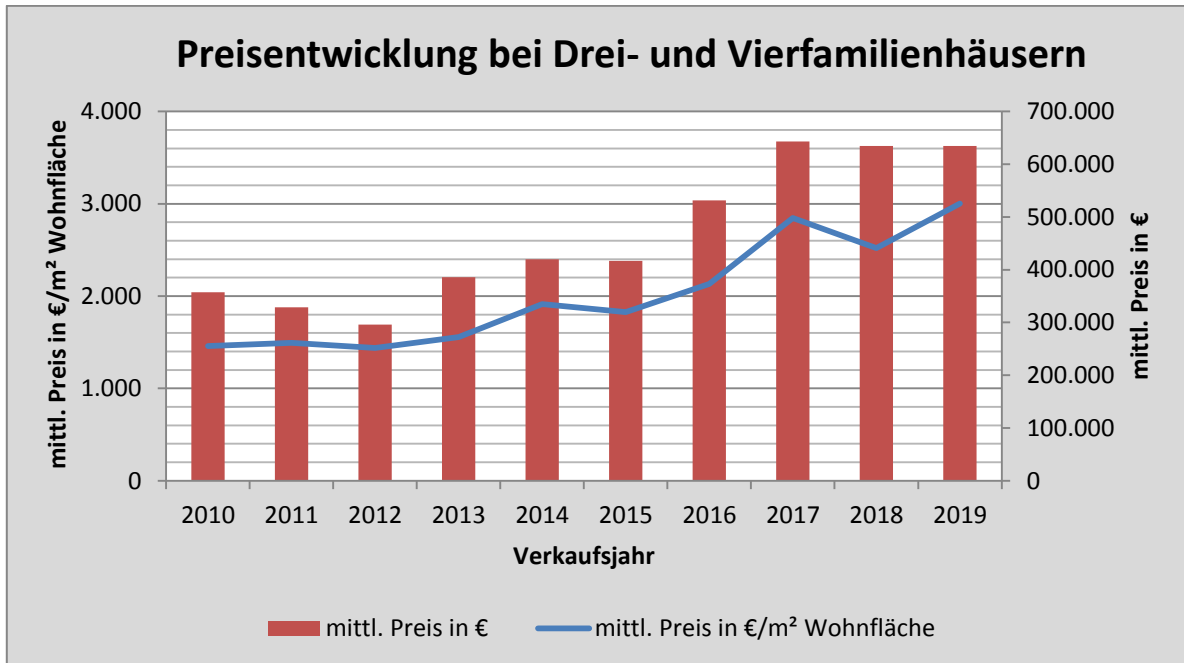
Verkaufsjahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	11	7	7	5	10	9	2	2	4	5
mittlerer Preis in €	246.273	257.976	240.587	280.200	282.300	427.647	374.000	392.000	605.250	630.860
mittlere Grundstücksgröße in m²	239	214	218	195	222	246	260	232	239	189
mittlere Wohnfläche in m²	112	121	111	111	123	134	136	138	117	142
mittlerer Preis in €/m² Wohnfläche	2.199	2.137	2.173	2.533	2.288	3.197	2.825	2.841	5.173	4.446

7.4 Ein- und Zweifamilienhäuser



Verkaufsjahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	8	17	14	17	9	15	17	19	13	15
mittlerer Preis in €	234.375	327.347	276.357	334.853	316.050	407.667	433.331	533.483	613.914	637.770
mittlere Grundstücksgröße in m²	273	354	325	289	255	370	372	391	400	372
mittlere Wohnfläche in m²	130	139	150	135	128	142	137	140	162	151
mittlerer Preis in €/m² Wohnfläche	1.726	2.333	1.865	2.432	2.496	2.944	3.116	3.837	3.857	4.246

7.5 Drei- und Vierfamilienhäuser



Verkaufsjahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	24	22	18	18	22	16	21	10	19	10
mittlerer Preis in €	357.447	329.045	296.000	385.533	419.789	416.969	531.595	642.900	634.553	634.400
mittlere Grundstücksgröße in m²	448	356	294	411	388	367	425	393	437	383
mittlere Wohnfläche in m²	245	220	206	248	219	228	249	226	252	211
mittlerer Preis in €/m² Wohnfläche	1.458	1.494	1.437	1.557	1.915	1.828	2.133	2.847	2.522	3.001

8. Sondereigentum

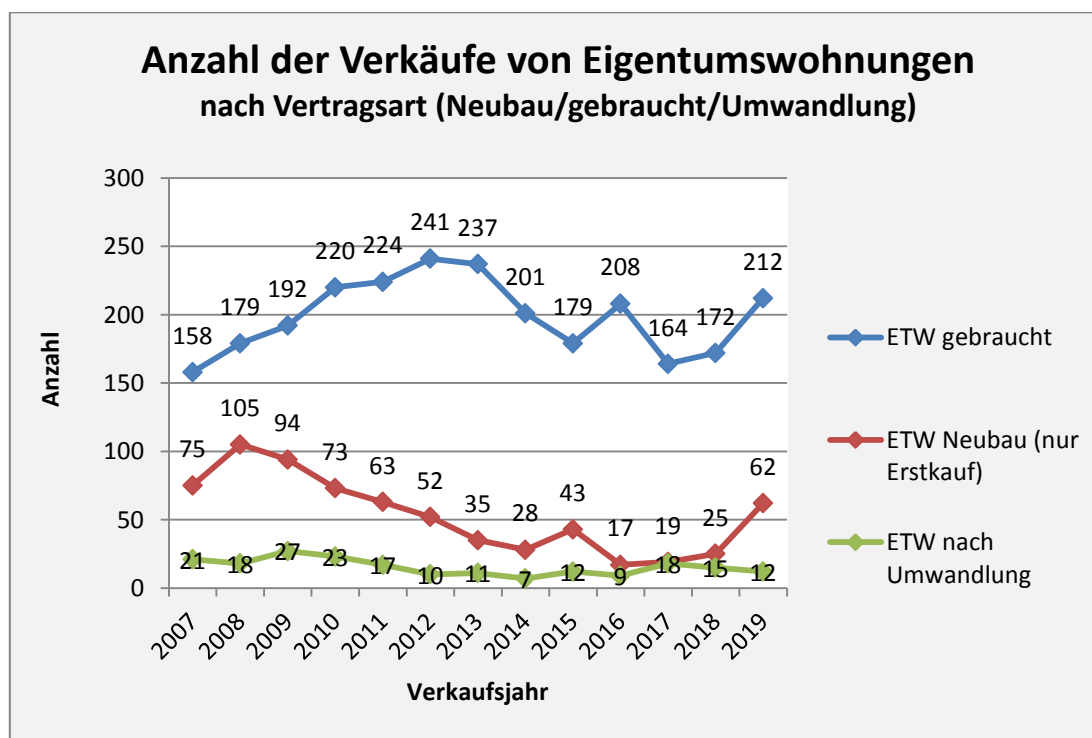
8.1 Wohnungseigentum – Allgemeine Entwicklungen

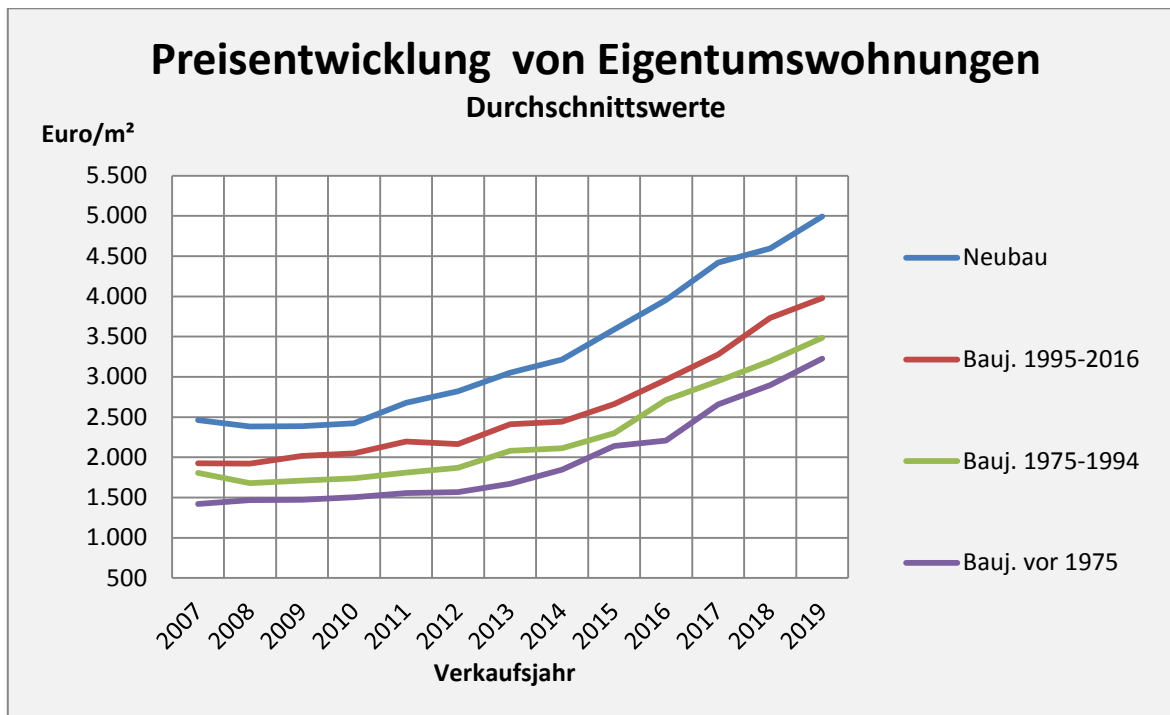
Seit dem Jahr 2010 ist ein erheblicher Preisanstieg bei Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Dies gilt nicht nur für Neubauprojekte, sondern auch für gebrauchte Wohnungen. Die Verknappung des Angebots auf dem Grundstücksmarkt, günstige Finanzierungsmöglichkeiten sowie gestiegene Baukosten u.a. durch höhere Standards und neuer Energieeinsparungsgesetze, beförderten diese Entwicklung. So sind bei anhaltend hoher Nachfrage die bisher stetig sinkenden Verkaufszahlen im Jahr 2019 erstmals wieder deutlich gestiegen. Es sind weiterhin hohe Umsätze zu verzeichnen. Eine Trendwende ist nicht zu erkennen.

Die dargestellten Werte beziehen sich auf die Wohnfläche und wurden um preisbeeinflussende Faktoren wie Garagen, Stellplätze, Zubehör bereinigt. Weitere wertbeeinflussende Merkmale wie Wohnlage, Wohnungsgröße, etc. sind nicht berücksichtigt.

Verkaufszahlen Eigentumswohnungen insgesamt

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle insgesamt	254	302	313	316	304	303	283	236	234	234	201	212	286

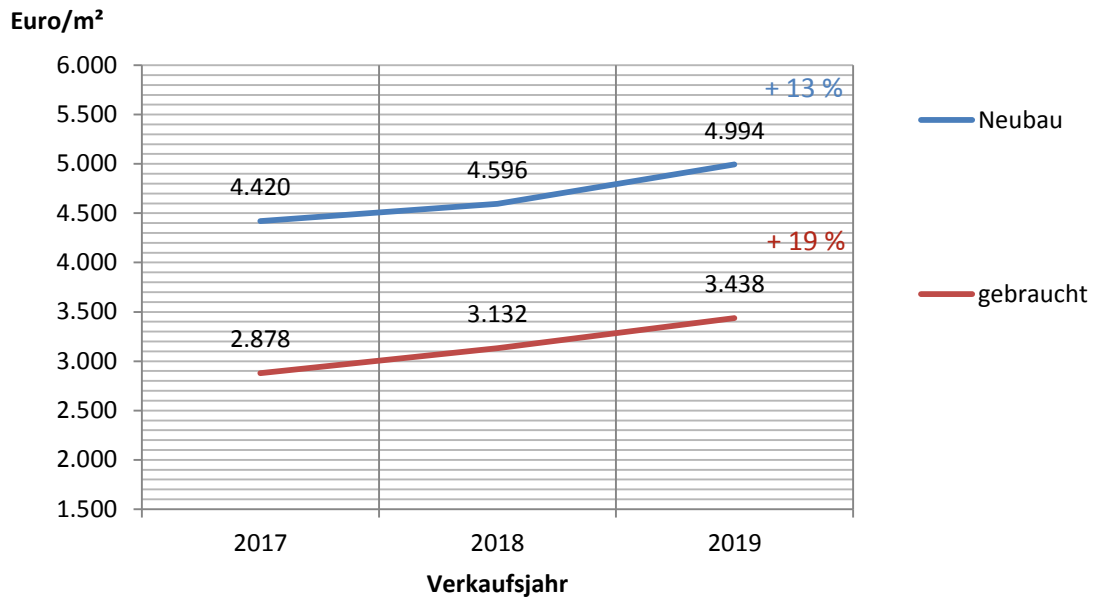




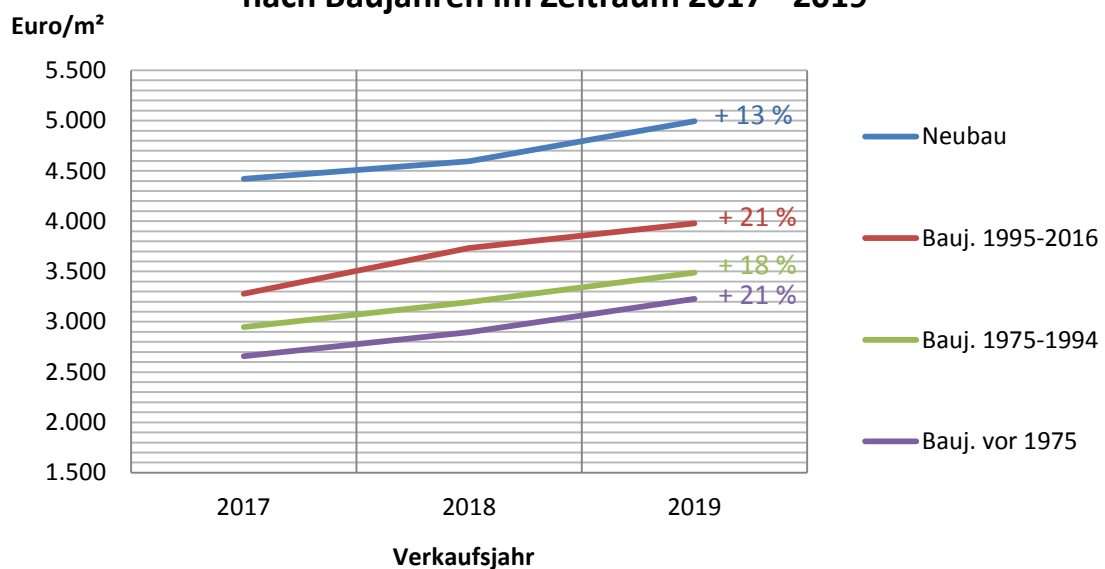
Verkaufsjahr	Neubau		Bauj. 1995-2016		Bauj. 1975-1994		Bauj. vor 1975	
	niedrigster Preis in Euro/m²	höchster Preis in Euro/m²	niedrigster Preis in Euro/m²	höchster Preis in Euro/m²	niedrigster Preis in Euro/m²	höchster Preis in Euro/m²	niedrigster Preis in Euro/m²	höchster Preis in Euro/m²
2007	1.980	2.985	1.490	2.395	1.368	2.620	1.045	1.935
2008	1.837	2.955	1.572	2.490	1.315	2.158	1.094	2.065
2009	1.789	3.038	1.279	2.698	1.145	2.316	1.086	2.029
2010	1.901	2.853	1.381	3.060	1.379	2.244	1.026	2.445
2011	2.138	3.163	1.615	2.851	1.461	2.244	1.065	2.253
2012	2.472	3.350	1.665	3.014	1.327	2.464	1.121	2.352
2013	2.483	3.462	1.753	3.043	1.555	2.750	1.009	2.806
2014	2.851	3.710	1.863	3.041	1.466	2.719	1.255	2.872
2015	2.987	4.293	1.974	3.505	1.703	3.032	1.286	3.149
2016	3.597	4.358	2.336	3.821	1.818	3.517	1.361	3.349
2017	4.030	4.558	2.466	4.218	2.284	3.745	1.406	3.586
2018	4.289	4.870	2.713	4.809	2.447	4.223	1.938	3.900
2019	4.636	5.367	3.035	5.219	2.536	4.649	2.053	4.325

Verkäufe, die eine erhebliche, nicht nachvollziehbare Abweichung vom durchschnittlichen Marktwert im jeweiligen Verkaufsjahr und Baujahresbereich aufweisen, wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, da diese zu einer Verzerrung der am Markt üblichen Preise führen würden.

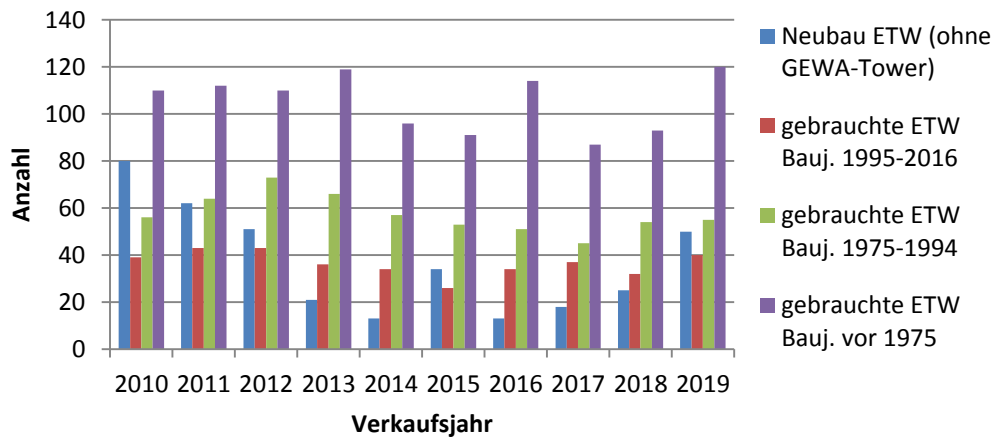
Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2017 - 2019



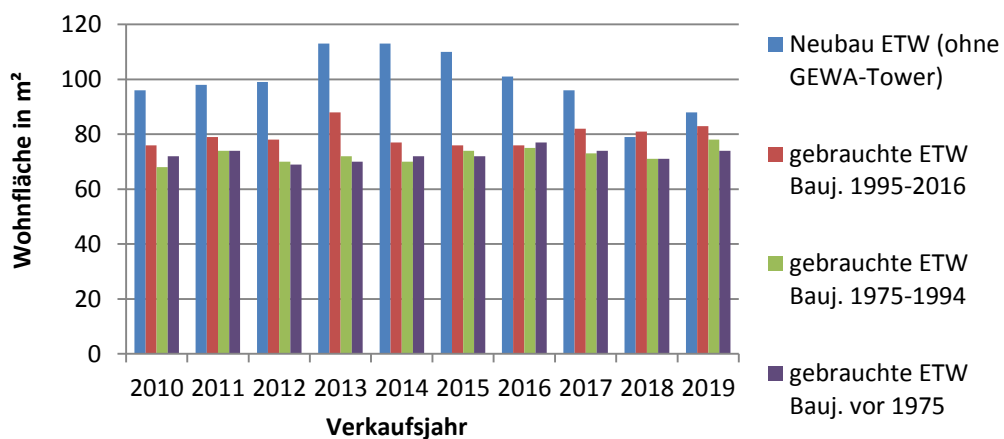
Preisentwicklung von Eigentumswohnungen nach Baujahren im Zeitraum 2017 - 2019



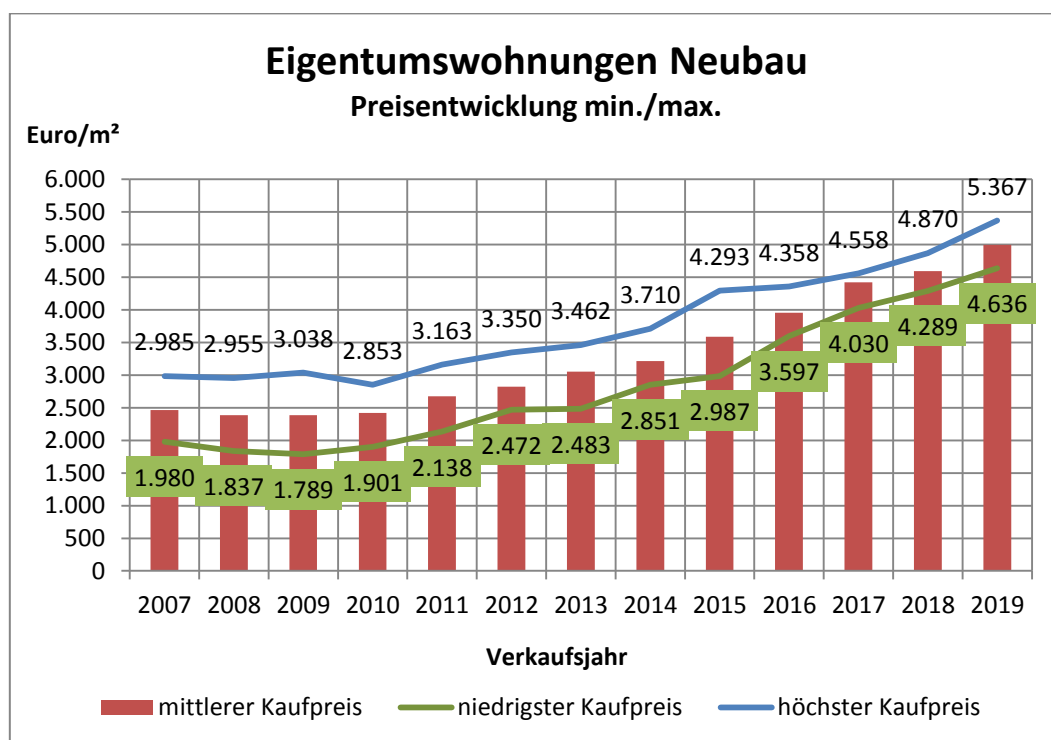
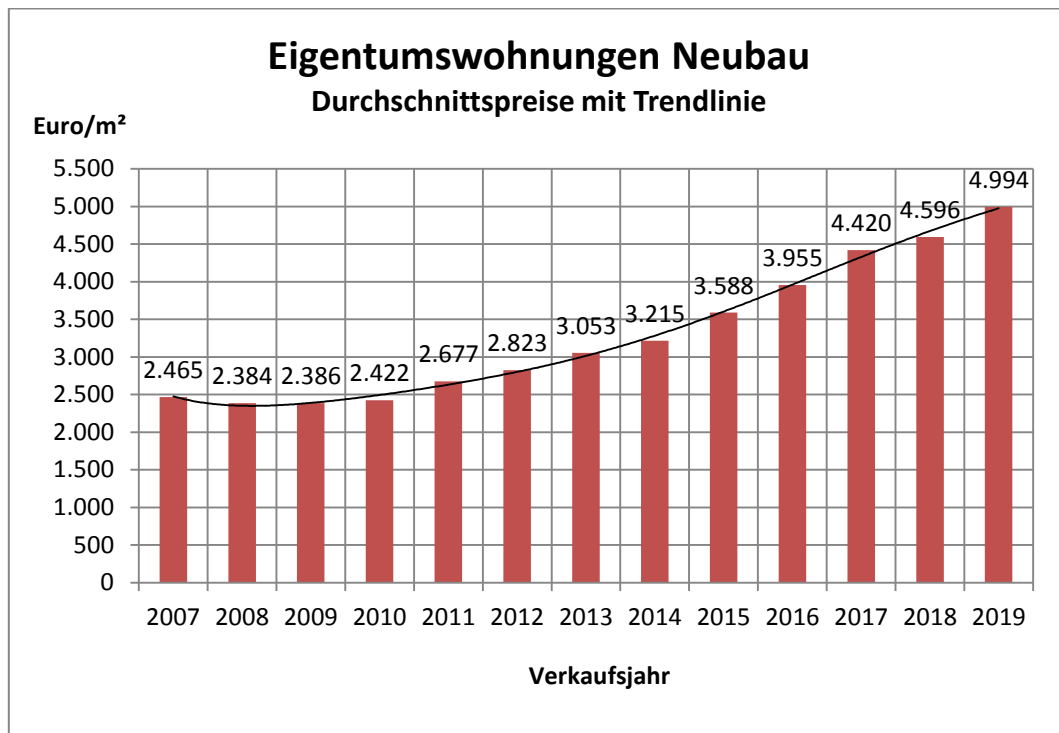
Verkäufe von Eigentumswohnungen Verteilung nach Baujahren



Durchschnittliche Wohnfläche verkaufter Eigentumswohnungen

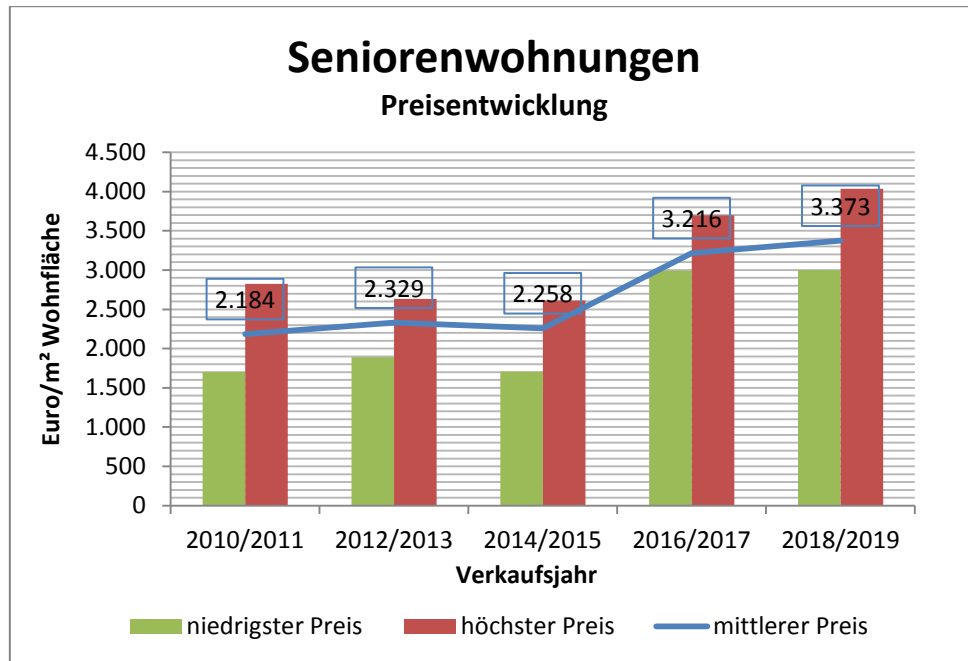


8.2 Wohnungseigentum – Neubau



Hinweis: Die Kaufpreise betreffenden Auswertungen im Bereich Wohnungseigentum Neubau wurden ohne Berücksichtigung der Verkäufe des ehemaligen GEWA-Towers erstellt.

8.3 Seniorenwohnungen (gebraucht)



8.4 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze

Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze im Jahr 2019:

	Mittlerer Kaufpreis in Euro	Kaufpreisspanne in Euro
TG-Stellplätze Neubau	22.744,00	19.500,00 – 23.000,00
TG-Stellplätze gebraucht	15.439,00	5.000,00 – 25.000,00
Außenstellplätze (SNR)	5.500,00	4.000,00 – 7.000,00
Stellplätze mit Grundstück	---	---

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

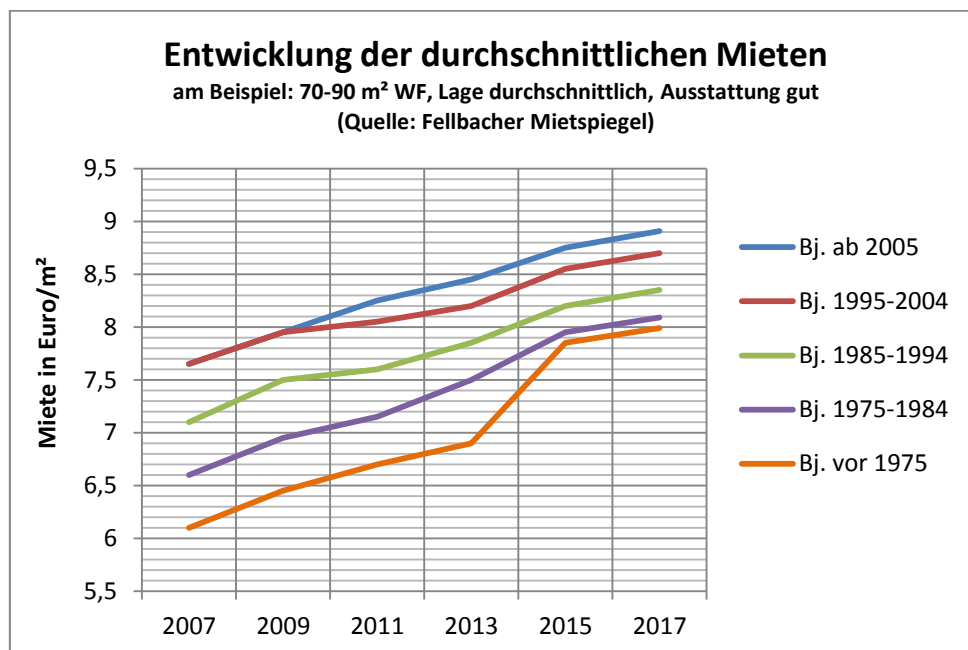
Der Gutachterausschuss der Stadt Fellbach konnte bisher noch keine nach § 193 Abs. 5 BauGB abgeleiteten, sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten ermitteln und veröffentlichen, da hierfür die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreicht, um belastbare Werte zu erhalten.

9.1 Liegenschaftszinssatz

Nach § 14 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Aufgrund der räumlichen Nähe und wirtschaftlichen Anbindung an Stuttgart werden die vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart ermittelten Liegenschaftszinssätze herangezogen.

10. Mieten



Durch das Inkrafttreten eines neuen qualifizierten Mietspiegels für Fellbach (gültig ab 01.08.2019) kann die Darstellung über die Entwicklung der Mieten (**siehe Seite 41**) nicht mehr in dieser Form fortgeführt werden. Ein Vergleich zwischen dem neuen qualifizierten Mietspiegel mit den früheren einfachen Mietspiegeln ist aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis nicht möglich. Die weitere Entwicklung der Mietpreise kann deshalb erst in den nachfolgenden Jahren aufgezeigt werden. Auch wenn die Daten des früheren einfachen Mietspiegels und des heutigen qualifizierten Mietspiegels nicht vergleichbar sind, ist die Tendenz zu steigenden Mieten in der Region ablesbar.

Informationen und Beratung zum aktuellen qualifizierten Mietspiegel erhalten Sie über:

Stadtverwaltung Fellbach, Amt für Hochbau und Gebäudemanagement, Marktplatz 1 in Fellbach, Tel. 0711/5851-290, Fax 0711/5851-80290, E-Mail hochbauamt@fellbach.de
Sprechzeiten: Mo. – Mi. 8:00 – 14:00 Uhr, Do: 8:00 – 18:30 Uhr, Fr. 8:00 – 12:00 Uhr.
Hinweis: Die aktuell gültigen Sprechzeiten finden Sie auf der Homepage der Stadt Fellbach

Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Stadt Fellbach nicht gewährt werden.

Den aktuellen Mietspiegel und kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter:
<https://www.fellbach.de/mietspiegel>

11. Quellen

1. <https://www.fellbach.de/start.html>
2. Fellbach in Zahlen 2019 „Sta(d)tistik“
3. Fellbacher Mietspiegel
4. <https://de.wikipedia.org/wiki/Fellbach>