

Grundstücksmarktbericht 2021

Immobilienmarkt 2020

Daten für die Wertermittlung 2021/2022

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

Homepage: <https://www.fellbach.de/Gutachterausschuss>

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 31.12.2020	8
2.3 Wohnen und Bauen	9
2.4 Arbeit und Wirtschaft.....	11
2.5 Verkehr und Mobilität	11
2.6 Bildung und Kultur	12
3. Der Gutachterausschuss	14
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	14
3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	15
3.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	16
3.4 Wertermittlungen des Gutachterausschusses	17
4. Bodenrichtwerte	19
4.1 Grundlagen	19
4.2 Allgemeines	20
4.3 Bodenrichtwerttabelle zum 31.12.2020	21
4.4 Bodenrichtwerttabelle für den Außenbereich mit Gartenhausgebieten zum 31.12.2020	25
5. Allgemeine Marktentwicklung/Allgemeiner Grundstücksverkehr	30
5.1 Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze	30
5.2 Anzahl der Verkäufe nach Eigentums-/Grundstücksart.....	31
5.3 Flächen- und Geldumsätze nach Eigentums-/Grundstücksart.....	32
6. Unbebaute Grundstücke	34
7. Bebaute Grundstücke	36
7.1 Allgemeine Erläuterungen	36
7.2 Reihenhäuser	37
7.3 Doppelhaushälften	38
7.4 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
7.5 Drei- und Vierfamilienhäuser	40
8. Sondereigentum.....	41
8.1 Wohnungseigentum – Allgemeine Entwicklungen	41
8.2 Wohnungseigentum – Neubau	45
8.3 Seniorenwohnungen (gebraucht)	46

8.4 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze.....	46
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	47
9.1 Liegenschaftszinssatz	47
10. Mieten.....	47
11. Quellen	48

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.

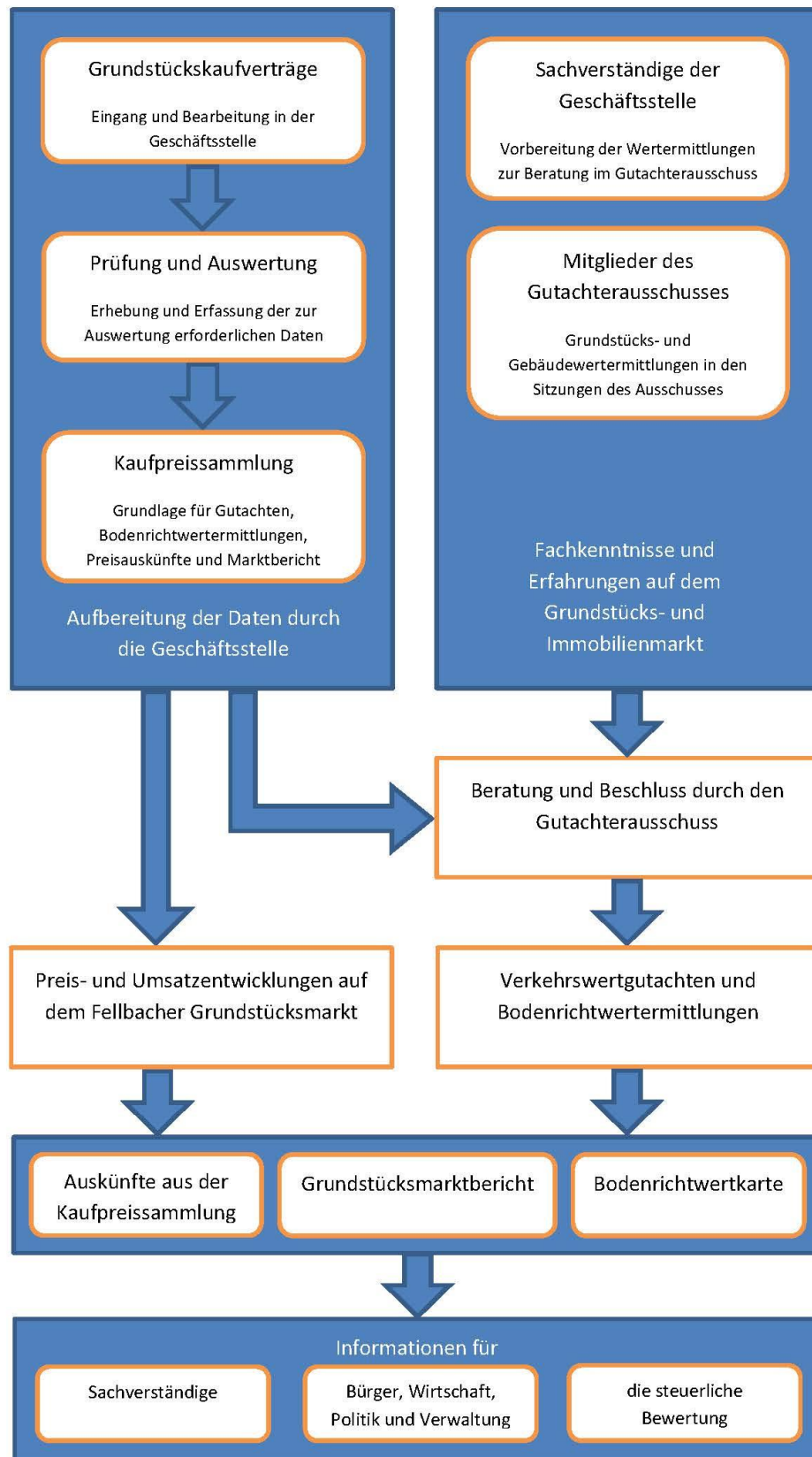
Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, in der alle Verträge, mit denen Grundstücke gegen Entgelt in Fellbach, Schmiden und Oeffingen übertragen werden, erfasst sind.

Der Grundstücksmarktbericht 2021 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

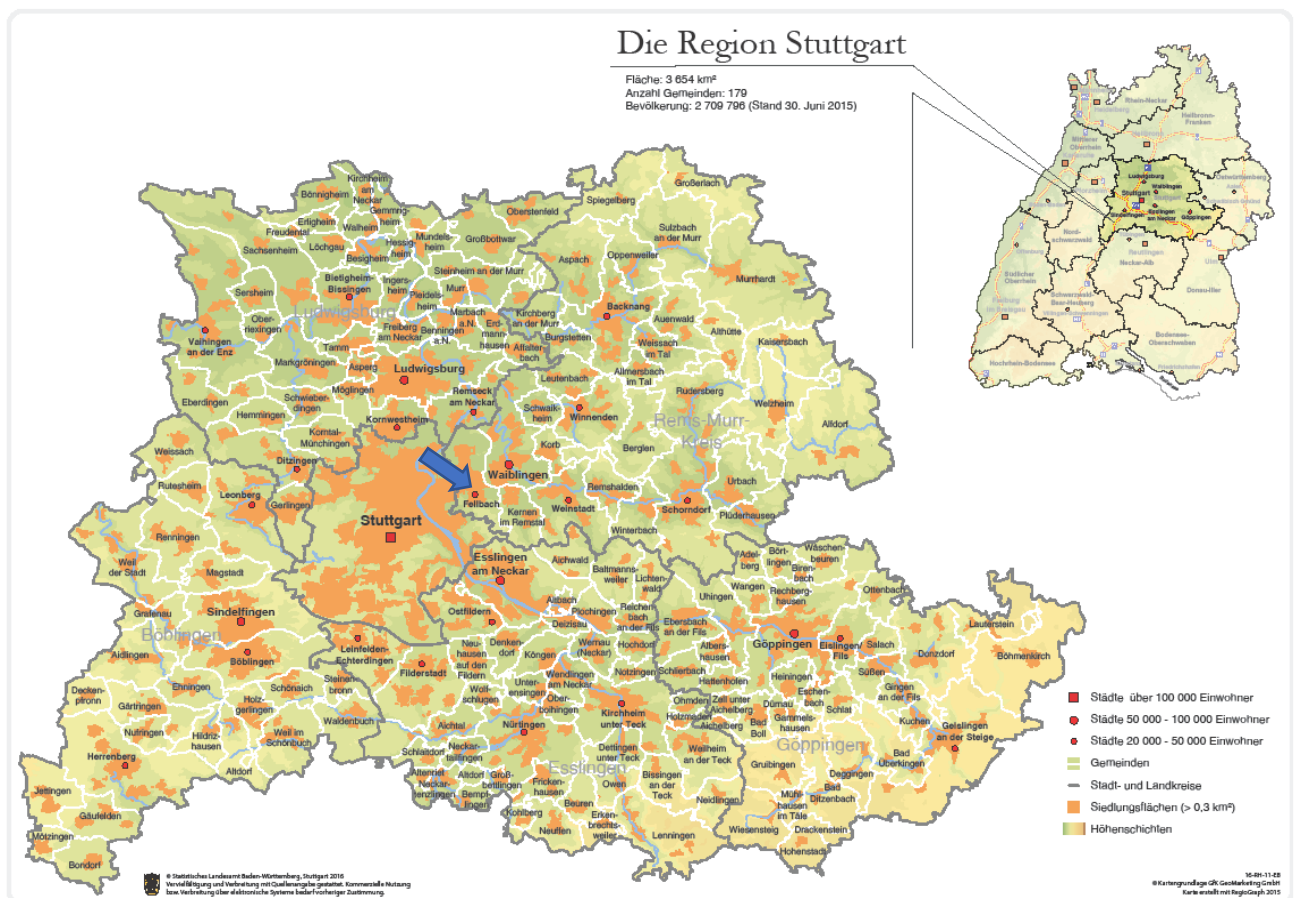
Zum 01.01.2021 hat der Gutachterausschuss Unteres Remstal im Wege der Interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Fellbach, Kernen und Weinstadt seine Arbeit aufgenommen. Ein gemeinsamer Grundstücksmarktbericht kann frühestens nach Zusammenführung und Aufbereitung aller zur Auswertung benötigter Daten erstellt werden. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht bezieht sich daher ausschließlich auf das Fellbacher Markungsgebiet.



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.



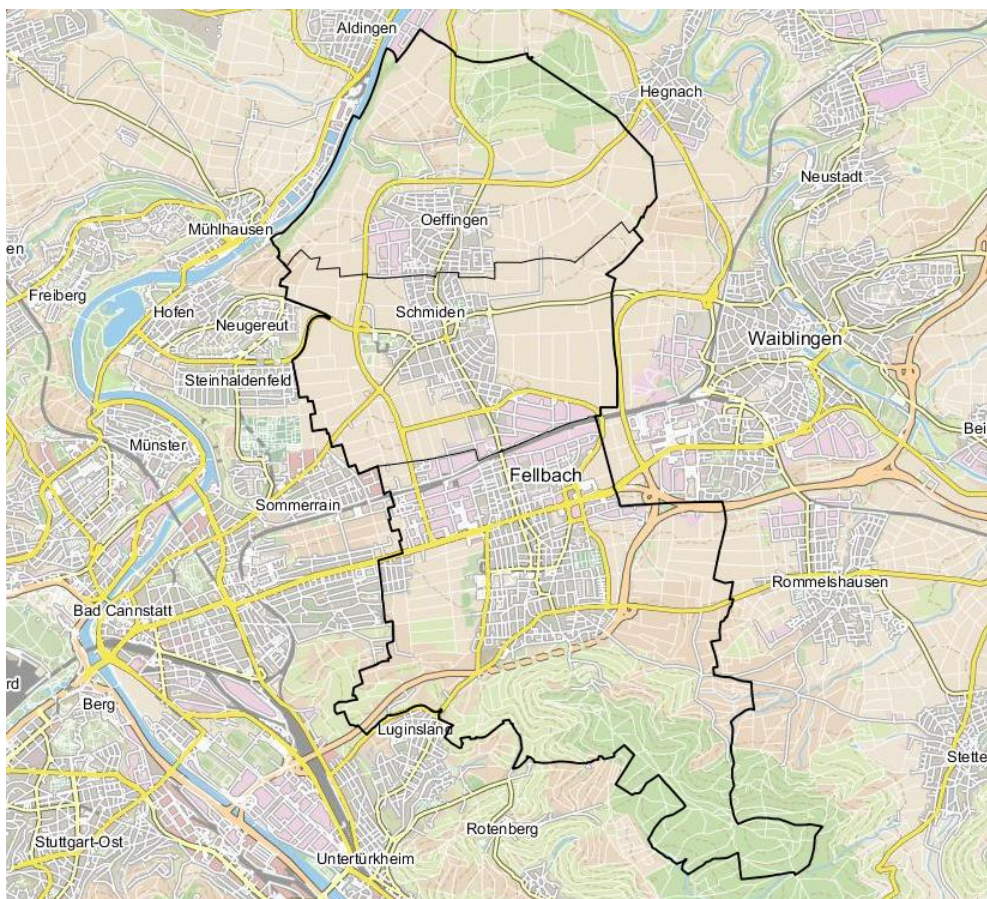
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2016

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 984 ha Siedlungsfläche und 1.448 ha Landwirtschaftsfläche. Mit ca. 180 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 31.12.2020

	Stadtteil Fellbach	Stadtteil Schmiden	Stadtteil Oeffingen	Gesamt Fellbach
Einwohnerstand zum 31.12.2020	26.063	12.847	7.045	45.955

2.3 Wohnen und Bauen

Gebäude- und Wohnungsbestand

	25.05.1987 ⁽¹⁾	2005	2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohngebäude	5.839	6.824	7.116	7.217	7.261	7.285	7.302	7.302	7.359
Wohnungen	17.509	21.695	22.303	22.456	22.713	22.733	22.754	22.832	22.899
Einwohner je Wohnung ⁽²⁾	2,25	1,99	2,02	2,03	2,03	2,02	2,03	2,03	2,01

⁽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	2020
genehmigte Neubauvorhaben	34	31	27	22	29	17	43	23	31
Wohnungen	134	234 ⁽¹⁾	73	73	154	48	163	144	127
Fertigstellungen	48	29	41	27	30	22	22	15	20
Wohnungen	182	112	83	75	251 ⁽²⁾	29	65	77	66

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. 240 neu entstehenden Wohneinheiten. Fertiggestellt wurden bereits ca. 225 Wohnungen, ca. 15 Wohnungen befinden sich derzeit in Planung.

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

Weitere Informationen hierzu sind bei der Sanierungsstelle beim Stadtplanungsamt der Stadt Fellbach, Tel. 0711/5851-6755 (Frau Steireif) o. 0711/5851-101 (Frau Stellmach) erhältlich.

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, fertiggestellt 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; fertiggestellt in 2020.
Esslinger Weg I	Baugebiet südlich der Zeppelinstraße, 25 Wohnungen auf städtischen Grundstücken, davon 17 geförderte Mietwohnungen und 8 Eigentumswohnungen. Wohnungsmix von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Fertigstellung voraussichtlich in 2022. Weitere Wohnungen auf privaten Grundstücken.
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, Baufertigstellung in 2022/23 möglich.
Fellbacher Straße, Schönnemann-Areal, Schmiden	Errichtung von 131 Wohneinheiten, 18 Wohnungen als Mietwohnungen nach LWoFG, 113 Eigentumswohnungen; Fertigstellung voraussichtlich in 2022/23.
Ringstraße 8	Errichtung von 60 Wohneinheiten, 1-4-Zimmer-Wohnungen geplant, davon 30 Serviced Appartements, 18 freie Eigentumswohnungen und 12 förderfähige Wohnungen für privates Eigentum mit vergünstigtem Verkaufspreis. Nutzungsmischung mit Büro und Gewerbe, Fertigstellung voraussichtlich in 2022/23.
Eppingerstraße, Fellbach	IBA 27 Projekt - Errichtung von ca. 24 Wohneinheiten; Grundstücksverkauf an Bauträger oder Investor voraussichtlich in 2022, mind. 30% Mietwohnungen nach LWoFG; Baufertigstellung voraussichtlich in 2026.
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 2022/23, Erschließung und Bebauung sukzessive ab 2023/24 möglich.
Areal Kühegärten-Apfelweg	Planung von ca. 84 Wohneinheiten als verdichtete Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und Stadthäuser mit 3-4 Geschossen, städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen, derzeit Umlegungsverfahren und Bebau-

	ungsplanverfahren in Vorbereitung, Erschließung ab 2022/2023, Realisierung Hochbau frühestens ab 2024 möglich.
Kleinfeld III	Errichtung von ca. 80 Wohneinheiten davon ca. 40 Wohneinheiten für die WDF; Grundstücksverkauf an Bau-träger oder Investor bis Sommer 2022, Baufertigstellung voraussichtlich in 2025/2026.
Hasenwaldstraße	Errichtung von 21 Wohneinheiten, Baufertigstellung vo-raussichtlich in 2022.

2.4 Arbeit und Wirtschaft

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die in Fellbach arbeiten

	30.06.15	30.06.16	30.06.17	30.06.18	30.06.19	30.06.20
Gesamtzahl	21.538	22.311	23.443	23.990	24.180	24.316

Gewerbebetriebe in Fellbach

	31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20
Gesamtzahl	3.869	3.924	4.061	4.047	4.028	4.258 ⁽¹⁾

⁽¹⁾davon Fellbach 2.719, Schmiden 974, Oeffingen 565 (31.12.2020)

2.5 Verkehr und Mobilität

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.

Die Stadt liegt an wichtigen landesweiten und regionalen Radverbindungen. Die geplanten Radschnellverbindungen Schorndorf – Stuttgart (RS 5) und das Landes-Radfernwegenetz verlaufen durch Fellbach, ebenso beliebte Freizeitstrecken.

Am Fellbacher Bahnhof gibt es zwei Fahrradparkhäuser. Ein personenbetriebenes mit ca. 110 Stellplätzen („Radstation Fellbach“, Tel.: 0711/30 54 67 85, Email: radstation-fellbach@neuearbeit.de) sowie ein automatisiertes Fahrradpark-

haus (Fellbach.go! radbox) mit digitalem Zugangssystem und 76 Stellplätzen, das nach einer Testphase ab 01.12.2021 in Betrieb gehen wird. Auskunft über die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH, Tel.: 0711 57543 7721, E-Mail: radbox@wd-fellbach.de

Elektroauto-Fahrer/-innen haben die Möglichkeit, an folgenden Standorten öffentliche Ladesäulen zu nutzen:

- Rathaus Fellbach: Kirchhofstraße 1
- Bahnhof Fellbach: Eisenbahnstraße 21
- Fellbach-Schmidlen: Bühnerstraße 2
- Fellbach-Schmidlen: Butterstraße 8
- Fellbach-Oeffingen: Hauptstraße 1

Weitere Informationen sind bei den Stadtwerken erhältlich, Tel. 0711/57 543 25, <https://www.stadtwerke-fellbach.de>

2.6 Bildung und Kultur

Bildung

Ein breitgefächertes Bildungsangebot mit allen Arten von allgemeinbildenden Schulen, einem Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderungsschwerpunkt 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 Programmkino 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

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 (Immobilienerwertermittlungsverordnung -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 endete vorzeitig zum 31.12.2020.

Zum 01.01.2021 wurde im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Fellbach, Kernen und Weinstadt ein neues Gremium als gemeinsamer Gutachterausschuss „Unteres Remstal“ bestellt.

Bis zum 31.12.2020 bestand der Gutachterausschuss der Stadt Fellbach 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	Bakkaufmann, 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.

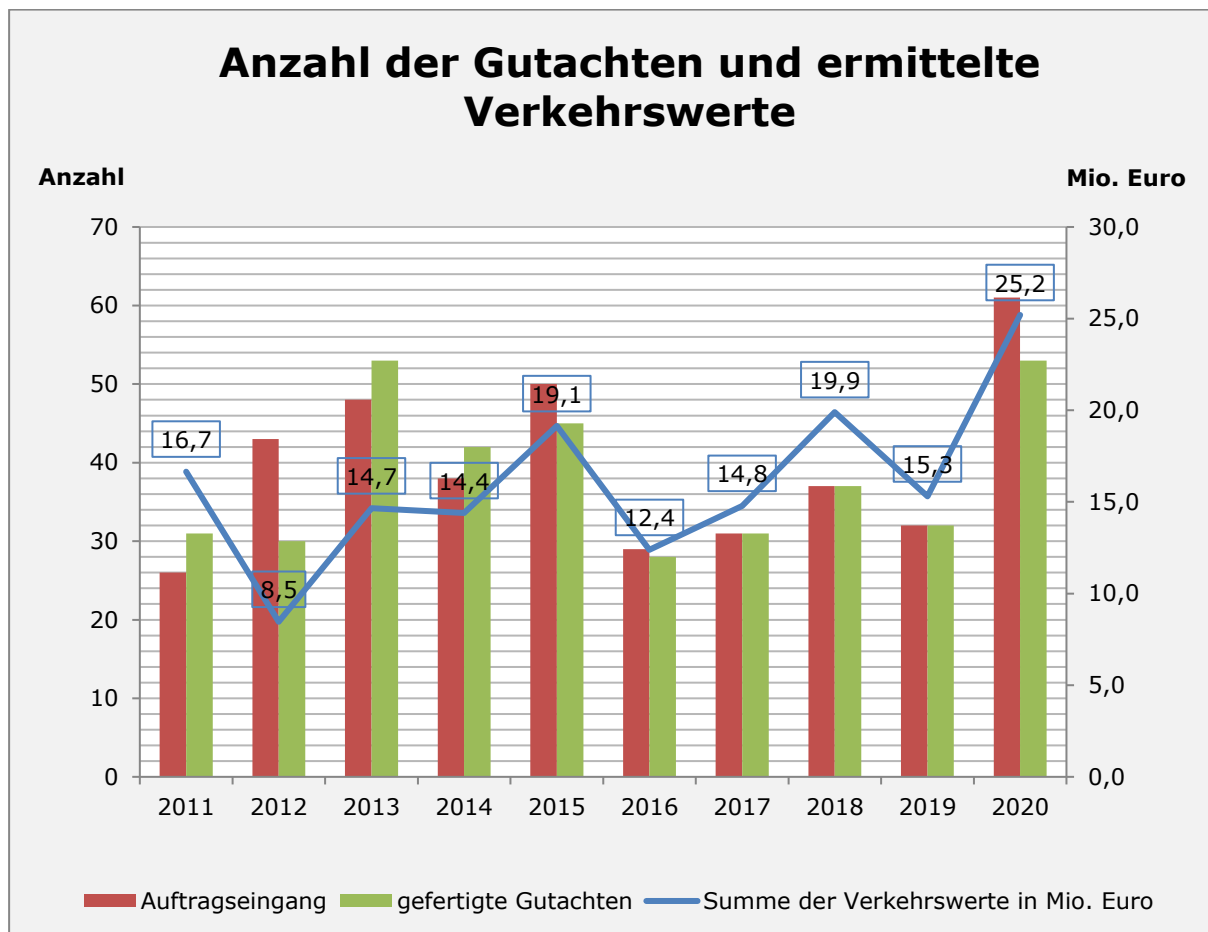
3.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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 Bau-recht und Grundstücksverkehr angesiedelt ist.

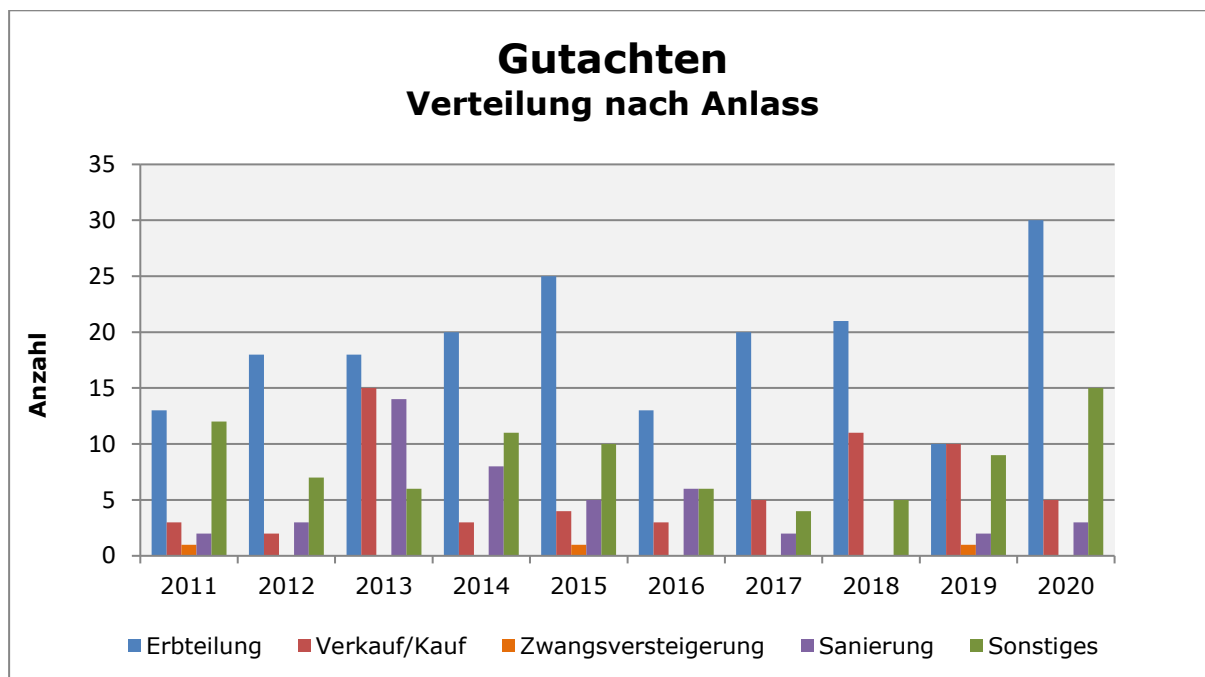
Hauptaufgaben der Geschäftsstelle sind die Führung der Kaufpreissammlung, die Vorbereitung und Ausarbeitung der Verkehrswertgutachten sowie die Erstellung der erforderlichen Auswertungen für die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte.

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

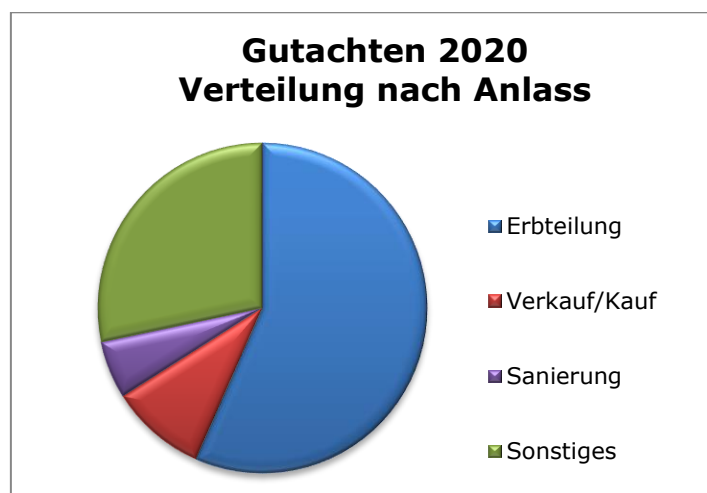


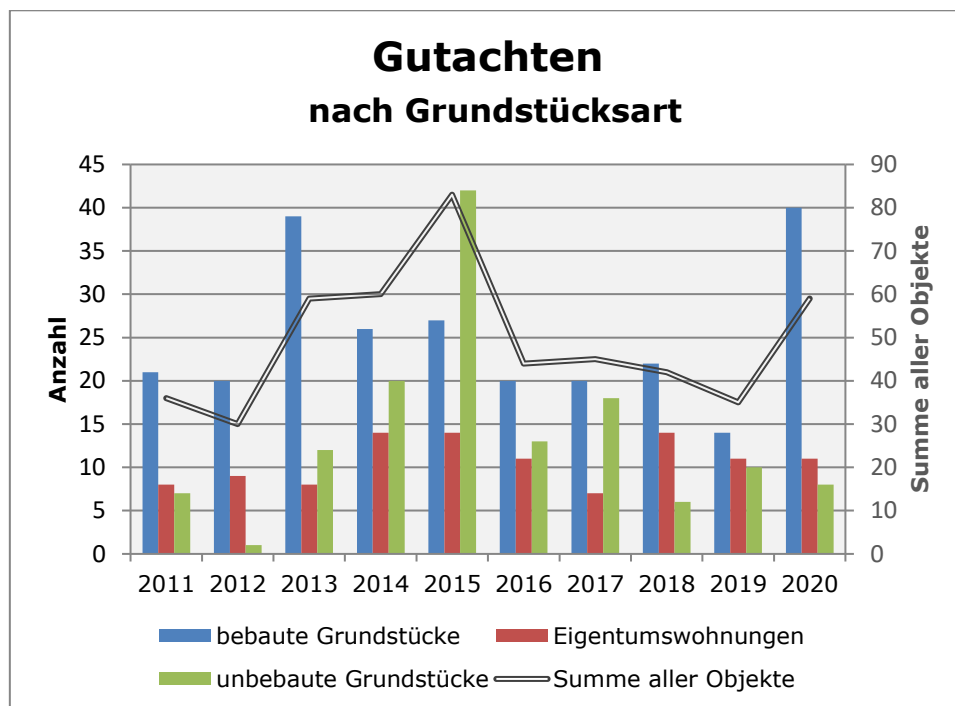
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gefertigte Gutachten	31	30	53	42	45	28	31	37	32	53
Verkehrswerte unbebauter Grundstücke in Mio. €	0,2	0,02	0,52	0,5	0,8	0,7	0,3	0,09	2,3	0,3
Verkehrswerte bebauter Grundstücke in Mio. €	16,5	8,44	14,13	13,9	18,3	11,7	14,48	19,8	13,0	24,9
Summe der Verkehrswerte in Mio. €	16,7	8,5	14,7	14,4	19,1	12,4	14,8	19,9	15,3	25,2



Anlass	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erbteilung	13	18	18	20	25	13	20	21	10	30
Verkauf/Kauf	3	2	15	3	4	3	5	11	10	5
Zwangsversteigerung	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-
Sanierung *	2	3	14	8	5	6	2	-	2	3
Sonstiges	12	7	6	11	10	6	4	5	9	15
Gesamtzahl der Gutachten	31	30	53	42	45	28	31	37	32	53

* Bewertungen innerhalb der Sanierungsgebiete





	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
bebaute Grundstücke	21	20	39	26	27	20	20	22	14	40
Eigentumswohnungen	8	9	8	14	14	11	7	14	11	11
unbebaute Grundstücke	7	1	12	20	42	13	18	6	10	8
Summe aller begutachteten Objekte	36	30	59	60	83	44	45	42	35	59

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 Bau-erwartungsland 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).

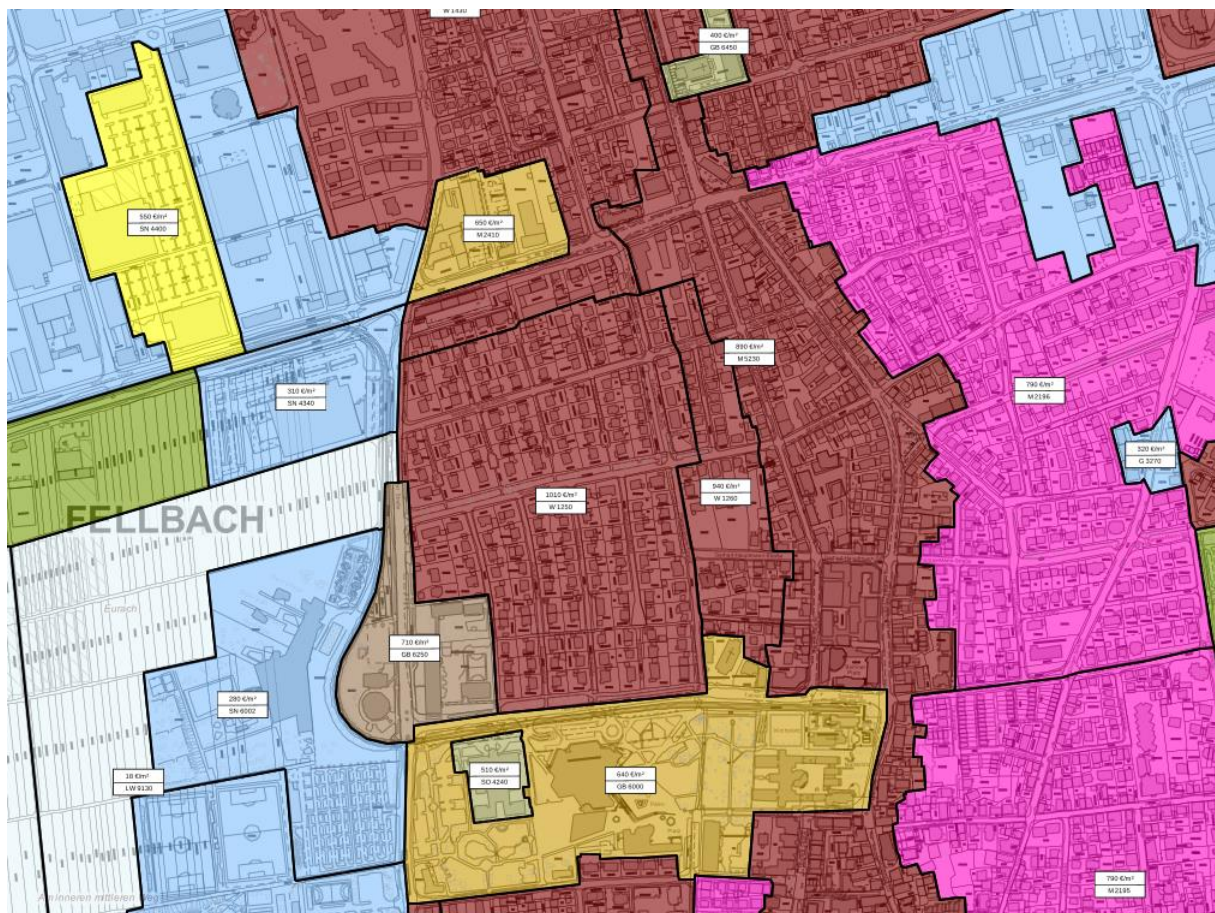
4.2 Allgemeines

Der Gutachterausschuss Unteres Remstal hat in den Sitzungen vom 11.10.2021 und 18.10.2021 nach Auswertung der Kaufpreissammlung der Jahre 2019 und 2020 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 beschlossen.

Die Bodenrichtwertkarte kann auf der städtischen Homepage unter

<https://www.fellbach.de/de/Leben-in-Fellbach/Bauen-und-Wohnen/Gutachterausschuss>

abgerufen werden.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2020

4.3 Bodenrichtwerttabelle zum 31.12.2020

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14501100	Kelterweg	Wohnbaufläche - W	1.110
14501105	An der alten Kelter	Wohnbaufläche - W	1.010
14501110	Keiferle	Wohnbaufläche - W	1.110
14501120	Bubengärten/Im Hetzen	Wohnbaufläche - W	860
14501160	Apfelweg	Wohnbaufläche - W	1.010
14501165	Kühegärten (BEL Wohnen)	Wohnbaufläche - W	150
14501170	Südl. Esslinger Straße	Wohnbaufläche - W	860
14501180	Rohrland	Wohnbaufläche - W	940
14501185	Steigstraße	Wohnbaufläche - W	940
14501200	Kleinfeld	Wohnbaufläche - W	940
14501210	Südl. Bühlstraße	Wohnbaufläche - W	860
14501250	Lussäcker	Wohnbaufläche - W	1.010
14501260	Innere Bahnhofstraße	Wohnbaufläche - W	940
14501280	Kleinfeld II	Wohnbaufläche - W	970
14501285	Bühl (BEL Wohnen)	Wohnbaufläche - W	130
14501290	Lindle Rand (Wohnen)	Wohnbaufläche - W	950
14501300	Lindle Kern (Wohnen)	Wohnbaufläche - W	900
14501430	Theodor-Heuss-/Esslinger Straße	Wohnbaufläche - W	940
14501450	Nord-Ost	Wohnbaufläche - W	940
14502140	Hasentanz (Mischgebiet)	gemischte Baufläche - M	680
14502190	Schwab-/Burgstraße	gemischte Baufläche - M	790
14502195	Karlstraße	gemischte Baufläche - M	790
14502196	Bruckäcker	gemischte Baufläche - M	790
14502310	Lindle (Mischgebiet)	gemischte Baufläche - M	700
14502311	Lindle Nord-Ost	Wohnbaufläche - W	850
14502370	Gäuäcker (Mischgebiet)	gemischte Baufläche - M	860
14502410	Nördl. Stuttgarter Straße (Mischgebiet)	gemischte Baufläche - M	650
14503270	Waiblinger Straße (Gewerbe)	Gewerbliche Baufläche - G	320
14503350	Bruck-/Wiesenäcker-/Schorndorfer Straße	Gewerbliche Baufläche - G	310

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14503390	Nordwest	Gewerbliche Baufläche - G	310
14503460	Ringstraße	Gewerbliche Baufläche - G	310
14503470	Schaflandstraße	Gewerbliche Baufläche - G	310
14504240	Kongresshotel	Sonstige Sondergebiete - SO	510
14504330	An der Landstraße	Erwerbsgartenanbaufläche - EGA	150
14504340	Kölle	Sonstige Sondergebiete - SO	310
14504360	Gäu-/Wiesenäcker	Sondernutzungsfläche - SN	550
14504380	Fertighausausstellung	Sondernutzungsfläche - SN	280
14504400	Nordwest (SO Einzelhandel)	Sondernutzungsfläche - SN	550
14504465	Auf der Höhe (SO)	Sondernutzungsfläche - SN	170
14505230	Stadtmitte Fellbach	gemischte Baufläche - M	890
14501181	beim Freibad, wie Zone 110180	Wohnbaufläche - W	940
14501302	Lindle Gemeindehaus	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	450
14506000	Rathaus, Kirche, Schule	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	640
14506001	Friedhof	Friedhof - FH	150
14506002	Schwimmbad Fellbach F3	Sondernutzungsfläche - SN	280
14506100	GBD alte Kelter	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	710
14506120	neue Kelter	Sonstige Sondergebiete - SO	690
14506196	Zeppelin Sporthalle, Schule	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	620
14506250	Silcherschule	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	710
14506350	GBD Bauhof	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	280
14506370	Gäuäcker Sporthalle	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	310

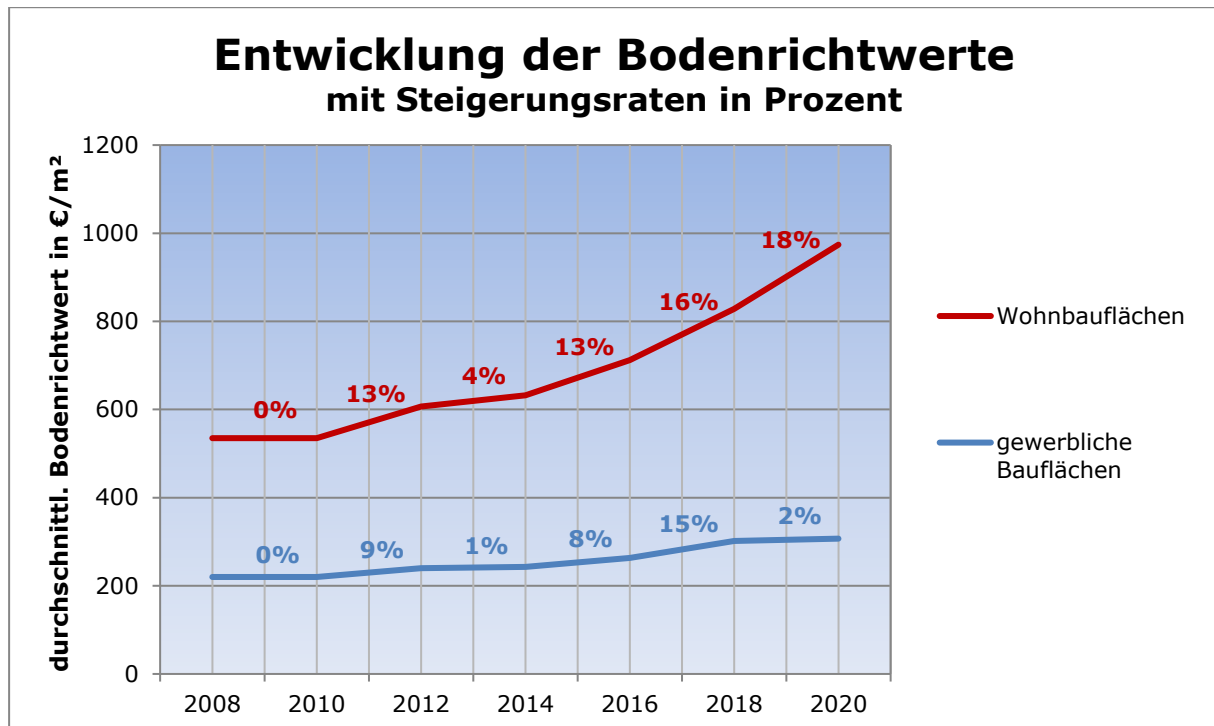
Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14506450	Pauluskirche und Park	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	400
14506451	Schulzentrum	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	660
14521500	Westlich der Fellbacher Straße	Wohnbaufläche - W	1.100
14521510	Östlich der Fellbacher Straße	Wohnbaufläche - W	860
14521540	Schmiden Süd	Wohnbaufläche - W	970
14521541	Esslinger Weg	Wohnbaufläche - W	1.250
14521545	Esslinger Weg (BEL Wohnen)	Wohnbaufläche - W	130
14521546	Esslinger Weg (BEL Wohnen)	Wohnbaufläche - W	60
14521550	Postweg	Wohnbaufläche - W	860
14521570	Halden II	Wohnbaufläche - W	1.010
14521580	Pecser Straße	Wohnbaufläche - W	1.010
14521585	Mittlere Gartenäcker	Wohnbaufläche - W	1.010
14521590	Garten-/Wiesenäcker	Wohnbaufläche - W	970
14521591	Garten-/Wiesenäcker - Süd	Wohnbaufläche - W	900
14521610	Waiblinger Weg	Wohnbaufläche - W	1.010
14521620	Lindenbühl	Wohnbaufläche - W	890
14521630	Oeffinger Rain	Wohnbaufläche - W	1.010
14523475	Lise-Meitner-Straße	Gewerbliche Baufläche - G	310
14523480	Esslinger Weg III (BEL Gewerbe)	Gewerbliche Baufläche - G	130
14523520	Schmiden Ost	Gewerbliche Baufläche - G	310
14526521	Mischgebiet Schnaiter Weg	gemischte Baufläche - M	560
14523560	Gotthilf-Bayh-Str/Postweg	gemischte Baufläche - M	320
14522550	Schmiden West	Gewerbliche Baufläche - G	300
14524490	Büropark	Gewerbliche Baufläche - G	470
14524515	Schulcampus Bauknecht	Sonstige Sondergebiete - SO	470
14524530	Handelshof	Sondernutzungsfläche - SN	560
14525600	Ortsmitte Schmiden	gemischte Bauflächen - M	820
14526000	Kirche Schmiden	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	570

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14526520	Fröbelschule	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	450
14526540	Anne-Frank-Schule	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	700
14526541	Dreifaltigkeitskirche	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	500
14526542	Friedensschulzentrum	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	700
14526543	Schachpavillon	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	700
14526550	Feuerwehr Tour-nonstr	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	150
14526630	Friedhof Schmiden	Friedhof - FH	150
14511660	Schmidener Wiesen	Wohnbaufläche - W	970
14511670	Oeffingen Mitte	Wohnbaufläche - W	930
14511671	Oeffingen Mitte	Wohnbaufläche - W	930
14511675	Oeffingen Nord	Wohnbaufläche - W	930
14511680	Grund I	Wohnbaufläche - W	1.060
14511690	Grund II	Wohnbaufläche - W	1.120
14511720	Neckartalstraße	Wohnbaufläche - W	940
14511740	Reiterwegle (W)	Wohnbaufläche - W	390
14511750	Hartweg	Wohnbaufläche - W	1.010
14511760	Tennhofer Wegle	Wohnbaufläche - W	1.010
14511780	Langes Tal (Bau-land)	Wohnbaufläche - W	1.060
14513640	Gewerbegebiet Oeffingen	Gewerbliche Baufläche - G	300
14513655	Grund VI (GBEL)	Gewerbliche Baufläche - G	130
14513645	REWE	Sonstige Sondergebiete - SO	560
14516670	Schillerschule, Christuskirche	Baufläche für Gemeinbedarf - GB	730
14516671	Friedhof Oeffingen	Friedhof - FH	150

Die Zonenkennziffern setzen sich wie folgt zusammen:

1. – 4. Ziffer: Gemeindekennziffer (1450 = Fellbach, 1451 = Oeffingen, 1452 = Schmiden)

5. – 8. Ziffer: Bodenrichtwertzone



4.4 Bodenrichtwerttabelle für den Außenbereich mit Gartenhausgebieten zum 31.12.2020

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14509151	bebauter Außenbereich, Hasentanz (Ldw.)	Sonderbaufläche - S	280,00
14509130	Mittlerer Weg (BPlan)	Landwirtschaftliche Fläche - LW	18,00
14509140	Cannstatter Weg / Sonnenbühl	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,50
14509160	Oberer Bühl	Landwirtschaftliche Fläche - LW	18,00
14509170	Erbach/Schüttelgrabenäcker	Landwirtschaftliche Fläche - LW	10,00
14509180	Käppelesäcker/Holzwegäcker	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509190	Auf der Höhe	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,50
14509191	Auf der Höhe	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,50

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14509100	Wiesen Goldberg/Dietbach	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509101	Wiesen Goldberg/Dietbach	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509102	Wiesen Goldberg/Dietbach	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509103	Wiesen Goldberg/Dietbach	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509104	Wiesen Goldberg/Dietbach	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509120	Wiesen Vogler/Cannstatter Weg	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,50
14509010	Weinbau Kappelberg	Weingarten - WG	19,00
14509011	Weinbau Kappelberg	Weingarten - WG	19,00
14509012	Weinbau Kappelberg	Weingarten - WG	19,00
14509105	Weinbau Goldberg/Dietbach	Weingarten - WG	15,00
14509106	Weinbau Goldberg/Dietbach	Weingarten - WG	15,00
14509107	Weinbau Goldberg/Dietbach	Weingarten - WG	15,00
14509121	Weinbau Vogler/Cannstatter Weg	Weingarten - WG	15,00
14509020	Röhrach (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	15,00
14509040	Haldenbach I (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	30,00
14509050	Haldenbach II (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	28,00
14509060	Brühl (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	35,00
14509070	Lerchen (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	28,00
14509090	Reute/Goldberg (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509091	Reute/Goldberg (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509110	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509111	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14509112	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509113	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509114	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509115	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509116	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509117	Dietbach, Gaffer, Brügel (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509150	Schmidjäckle (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	25,00
14509030	Haldenbach (Wiesen)	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509080	Freudenberg, Geifitzen, Brühl (Wiesen)	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509108	Reute (Gärten)	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509109	Gärten hinter Kelterweg	Landwirtschaftliche Fläche - LW	40,00
14509095	bebauter Außenbereich, Untertürkheimer Str.	Sonderbaufläche - S	280,00
14509118	bebauter Außenbereich Dietbach	Sonderbaufläche - S	280,00
14509119	Grünland zwischen GHG Dietbach	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509125	LW im Dietbach	Landwirtschaftliche Fläche - LW	15,00
14509171	Außenbereich_B14	Landwirtschaftliche Fläche - LW	10,00
14509172	Kleingartenanlage	Kleingartenfläche - KGA	20,00
14509173	Sportplatz Lindle	Sportfläche - SPO	280,00
14509181	altes Freibad	Sondernutzungsfläche - SN	280,00
14509900	Wald südl. Fellbach	Forstwirtschaftliche Fläche - F	1,50
14509901	bebauter Außenbereich Kappelberg Waldheim	Sondernutzungsfläche - SN	280,00
14509902	Sportgelände am Kappelberg Schützenhaus	Sportfläche - SPO	280,00
14509903	Sportgelände Dietbach KVU	Sportfläche - SPO	280,00
14509096	bebauter Außenbereich, bei Steig	Sonderbaufläche - S	280,00

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14529200	Östlich Umgehungsstraße Schmiden	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,00
14529201	Östlich Umgehungsstraße Schmiden	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,00
14529202	Östlich Umgehungsstraße Schmiden	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,00
14529205	Westlich Umgehungsstraße Schmiden (BPlan)	Landwirtschaftliche Fläche - LW	9,00
14529210	Westlich Umgehungsstraße Schmiden	Landwirtschaftliche Fläche - LW	10,00
14529211	Westlich Umgehungsstraße Schmiden	Landwirtschaftliche Fläche - LW	10,00
14529212	Westlich Umgehungsstraße Schmiden	Landwirtschaftliche Fläche - LW	10,00
14529220	Halden/Hofäcker	Landwirtschaftliche Fläche - LW	14,00
14529230	2. u. 3. Gewinn östl. Schmiden/Oeffingen	Landwirtschaftliche Fläche - LW	11,00
14529240	Östlich Schmiden - Waiblin- ger Markung	Landwirtschaftliche Fläche - LW	9,00
14529250	Wiesenäcker/Bückele	Landwirtschaftliche Fläche - LW	17,00
14529270	Lindenbühl	Landwirtschaftliche Fläche - LW	14,00
14529275	Grund/Lindenbühl	Landwirtschaftliche Fläche - LW	17,00
14529260	Jungen (SO)	Sondergebiet für Er- holung - SE	23,00
14529203	Kleingartenanlage Gotthilf- Bayh-Str	Kleingartenfläche - KGA	20,00
14529251	Parkanlage Tournonstr	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland) - GF	110,00
14529252	Sportplatz Tournonstr	Sportfläche - SPO	280,00
14529540	Betrieb im Außenbereich, Matzka	Sonderbaufläche - S	280,00
14519210	Westlich Umgehungsstraße Schmiden/Oeffingen	Landwirtschaftliche Fläche - LW	10,00
14519230	2. u. 3. Gewinn östl. Schmiden/Oeffingen	Landwirtschaftliche Fläche - LW	11,00
14519240	Östl. Schmiden - Waiblinger Markung	Landwirtschaftliche Fläche - LW	9,00
14519270	Lindenbühl	Landwirtschaftliche Fläche - LW	14,00
14519271	Lindenbühl	Landwirtschaftliche Fläche - LW	14,00

Zone	Bezeichnung	Nutzungsart	BRW Beschluss €/m²
14519275	Grund/Lindenbühl	Landwirtschaftliche Fläche - LW	17,00
14519280	Westl. Oeffingen bis Neckar	Landwirtschaftliche Fläche - LW	9,00
14519290	Ortsrand Oeffingen nördlich/östlich	Landwirtschaftliche Fläche - LW	12,00
14519300	Östlich Oeffingen - Waibl. Markung	Landwirtschaftliche Fläche - LW	9,00
14519301	Östlich Oeffingen - Waibl. Markung	Landwirtschaftliche Fläche - LW	9,00
14519310	Nördlich Oeffingen (Neckar bis Hartwald)	Landwirtschaftliche Fläche - LW	7,00
14519260	Hofener Weinberge (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	23,00
14519320	Aldinger Weg (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	23,00
14519330	Hinterofen (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	23,00
14519340	Keltersportplatz (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	23,00
14519350	Holderbrunnen (SO)	Sondergebiet für Erholung - SE	23,00
14519291	Kleingartenanlage "Langes Tal"	Kleingartenfläche - KGA	20,00
14519900	Hartwald Oeffingen	Forstwirtschaftliche Fläche - F	1,50
14519901	Wald westl. Oeffingen bis Neckar	Forstwirtschaftliche Fläche - F	1,50
14519990	Neckar	Wasserfläche - WF	0,00

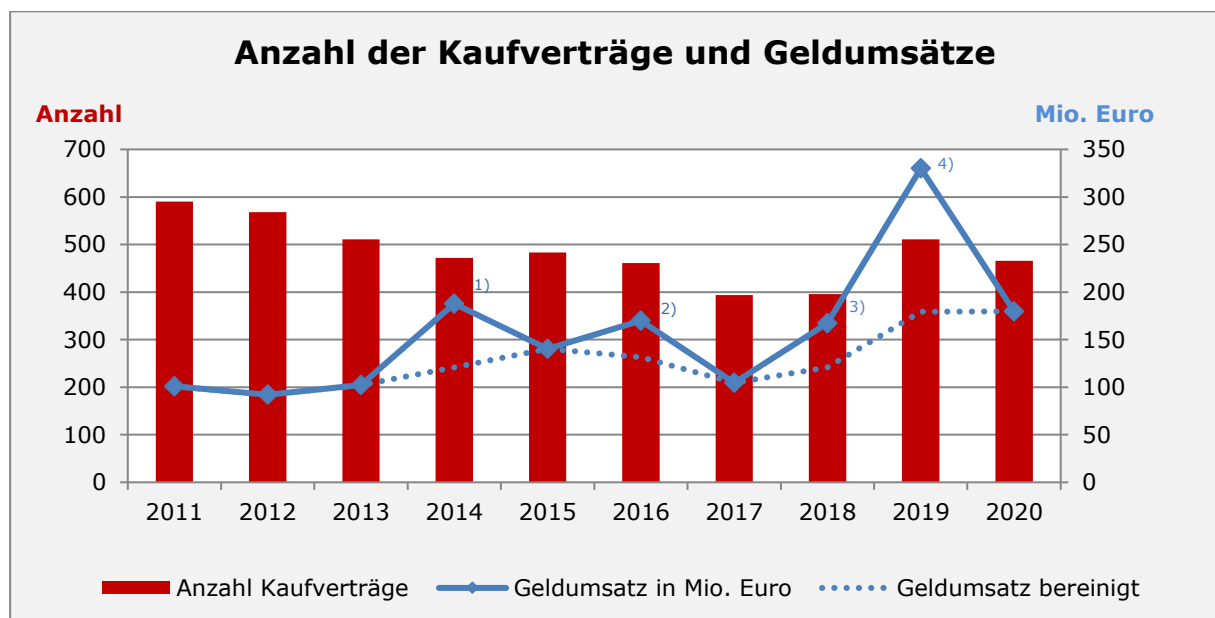
Die Zonenkennziffern setzen sich wie folgt zusammen:

1. – 4. Ziffer: Gemeindekennziffer (1450 = Fellbach, 1451 = Oeffingen, 1452 = Schmiden)
5. – 8. Ziffer: Bodenrichtwertzone

5. Allgemeine Marktentwicklung/Allgemeiner Grundstücksverkehr

Die Zahl der Kaufverträge, die der Geschäftsstelle im Jahr 2020 zugegangen sind, war im Vergleich zum Vorjahr – bei im bereinigten Durchschnitt nahezu gleichbleibendem Geldumsatz – leicht rückläufig. Preissteigerungen sind weiterhin deutlich im Segment Wohnimmobilien zu verzeichnen. Dies trifft gleichermaßen auf gebrauchte und Neubauobjekte zu.

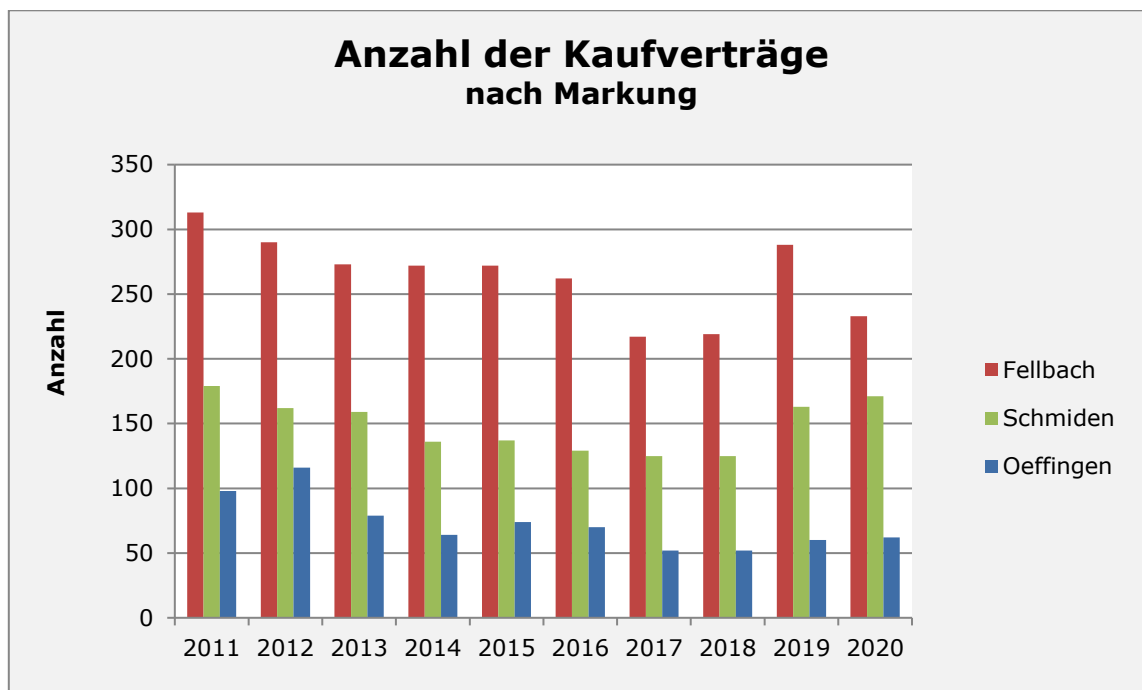
5.1 Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze



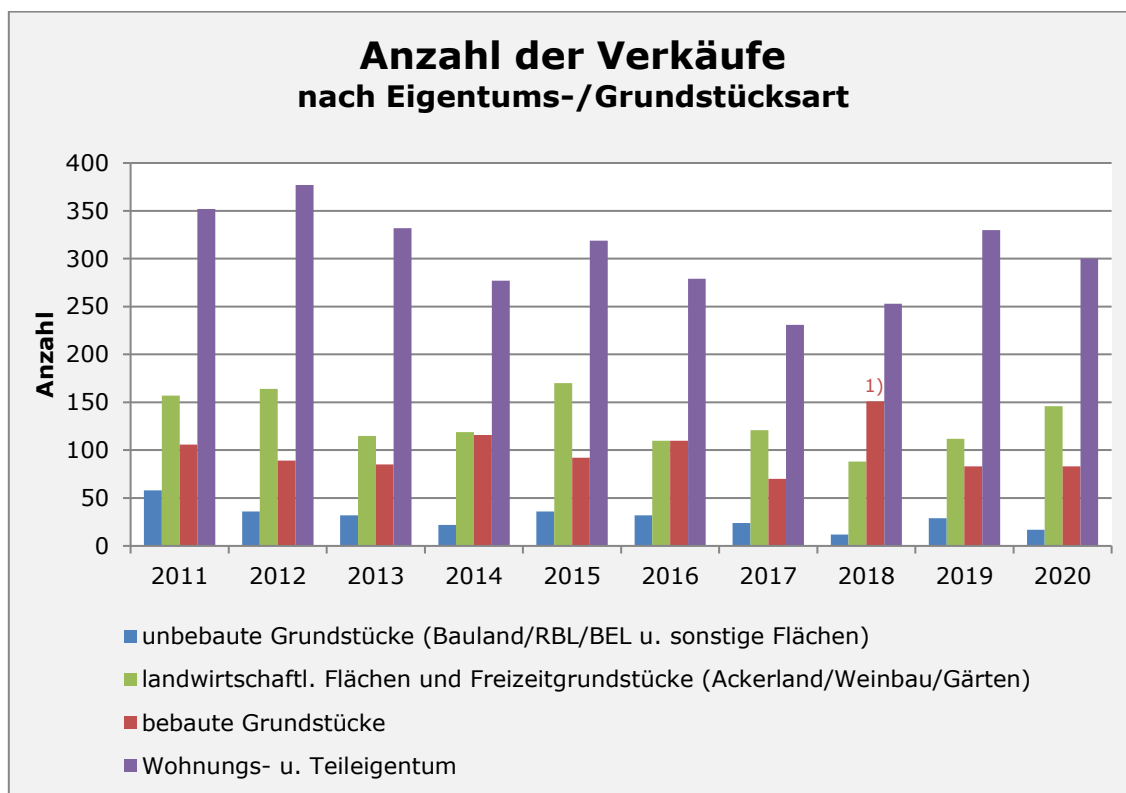
- 1) 2014: 2 Verkäufe mit insg. 67 Mio. € überdurchschnittlich hoch
2) 2016: 5 Verkäufe mit insg. 38,2 Mio. € überdurchschnittlich hoch
3) 2018: 6 Verkäufe mit insg. 46,2 Mio. € überdurchschnittlich hoch
4) 2019: 5 Verkäufe mit insg. 149,4 Mio. € überdurchschnittlich hoch

Anzahl der Kaufverträge in den Jahren 2011 – 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fellbach	313	290	273	272	272	262	217	219	288	233
Schmidlen	179	162	159	136	137	129	125	125	163	171
Oeffingen	98	116	79	64	74	70	52	52	60	62
Anzahl gesamt	590	568	511	472	483	461	394	396	511	466
Geldumsatz in Mio. Euro	101,0	92,0	102,4	187,7	140,3	169,9	104,5	167,1	330,1	179,7

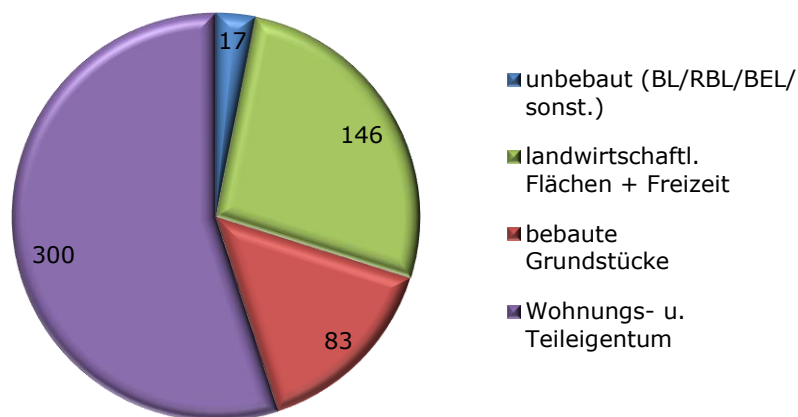


5.2 Anzahl der Verkäufe nach Eigentums-/Grundstücksart



¹⁾: davon 53 bebaute Grundstücke innerhalb 1 Kaufvertrages

Anzahl der Verkäufe nach Eigentums-/Grundstücksart 2020

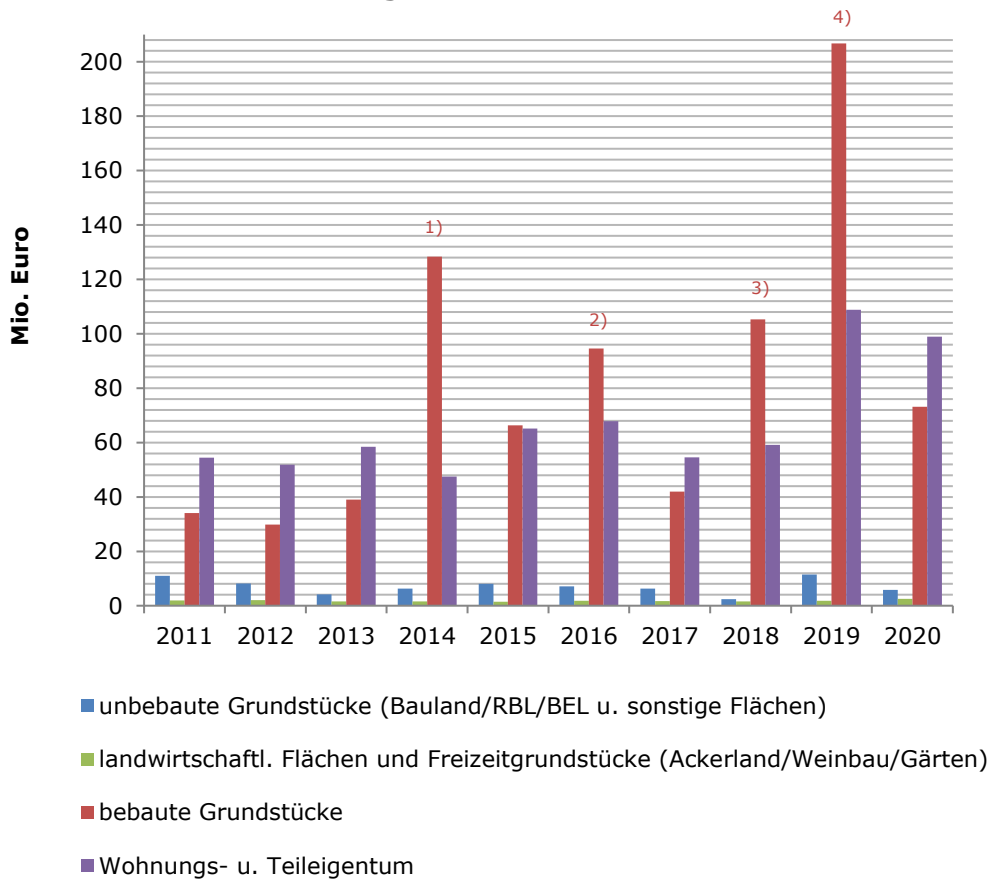


5.3 Flächen- und Geldumsätze nach Eigentums-/Grundstücksart

Anzahl der Kauffälle und Umsätze im Jahr 2020:

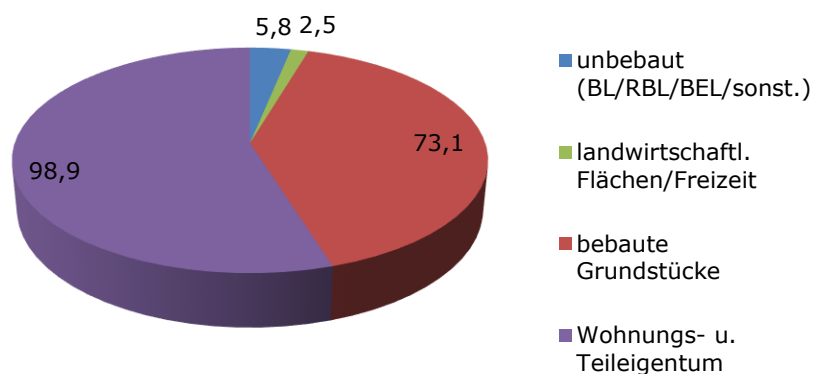
Eigentums-/Grundstücksart	Anzahl der verkauften Grundstücke	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
ungebaut (Bauland/Rohbauland/Bauerwartungsland/sonstige Flächen)	17	1,24	5,78
landwirtschaftl. Flächen u. Freizeitgrundstücke (Ackerland/Weinbau/Gärten)	146	13,41	2,49
bebaute Grundstücke	83	7,69	73,1
Wohnungs- u. Teileigentum	300	---	98,86

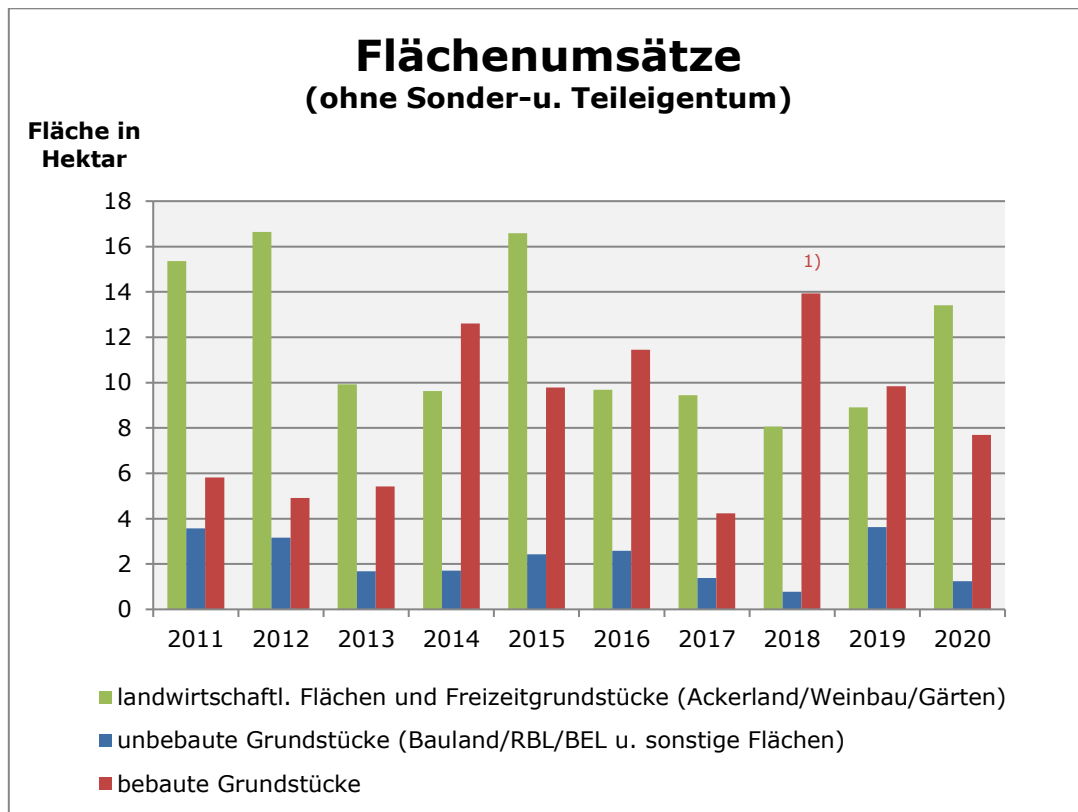
Umsätze in Mio. Euro nach Eigentums-/Grundstücksart



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

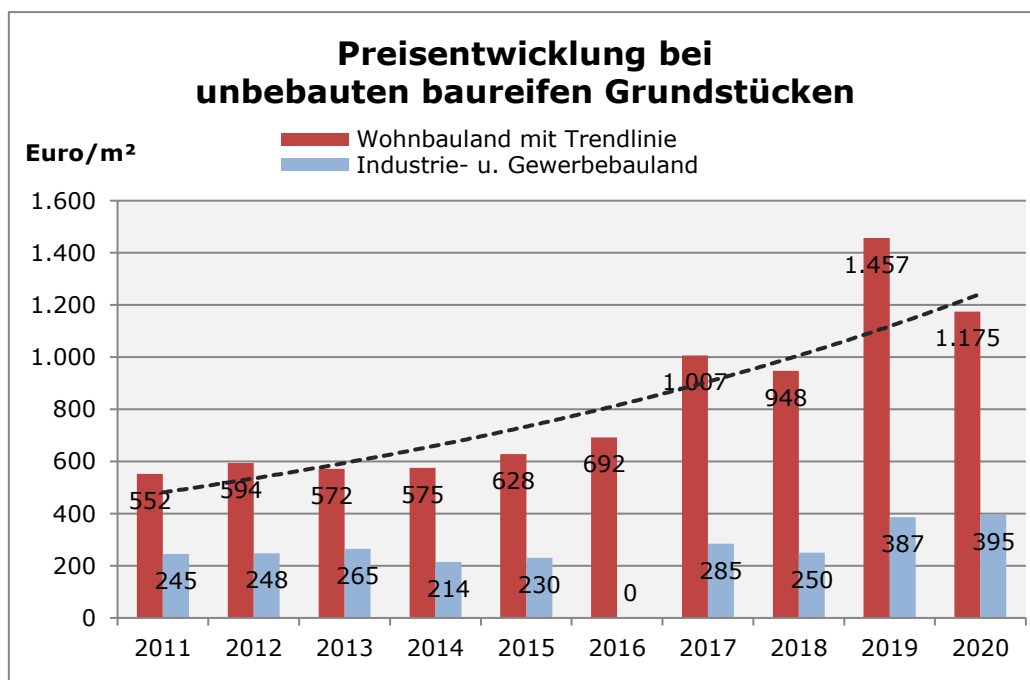
Umsätze in Mio. Euro nach Eigentums-/Grundstücksart 2020





¹⁾: davon 53 bebaute Grundstücke mit insgesamt ca. 5 Hektar 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnbauland davon auswertbar:	37 29	17 13	18 12	6 6	16 16	11 10	11 7	6 4	17 8	17 9
Gewerbliches Bauland davon auswertbar:	10 8	4 4	3 3	4 3	4 2	1 0	2 2	1 1	2 2	2 1
Bauerwartungs- /Rohbauland Wohnen	1	2	2	1	7	2	6	0	10	3
Bauerwartungs- /Rohbauland Gewerbe	1	4	5	0	2	6	0	0	1	0
Landwirtschaftli- che und Freizeit- grundstücke*	133	164	79 36	71 48	107 63	57 51	67 54	49 39	56 56	85 61
Sonstige (Ver- kehrsflächen)	6	2	3	5	10	12	5	5	2	3
Gesamt:	190	193	146	138	211	140	145	100	144	171

* 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.

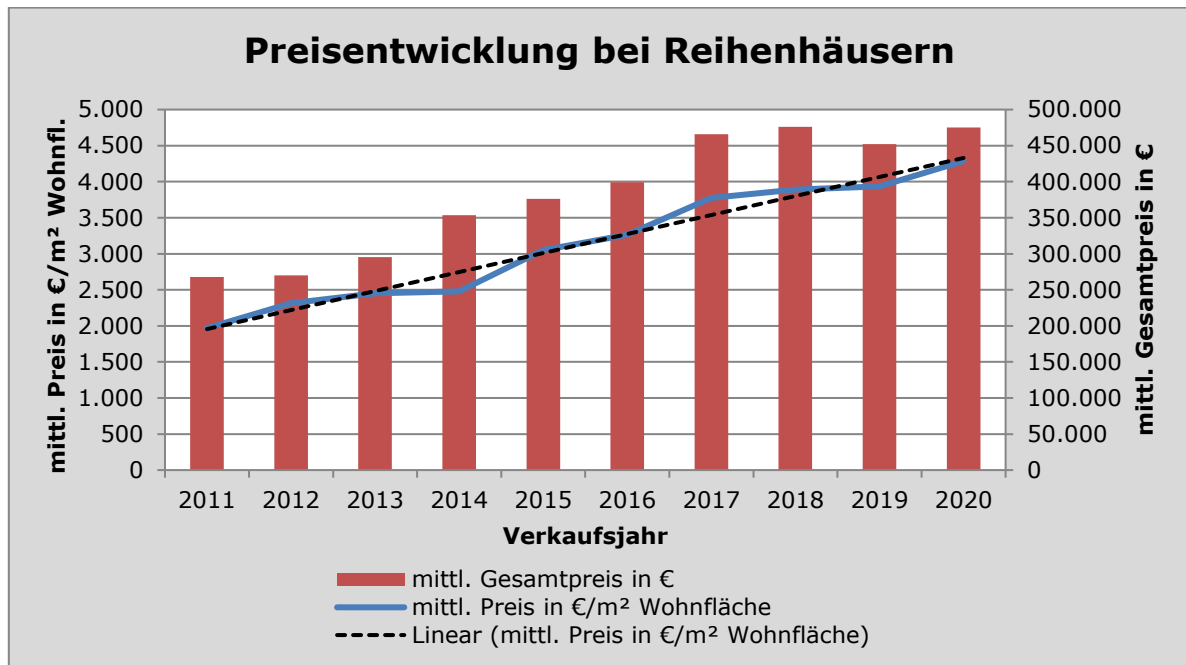
Anmerkung: Durch die (teilweise) geringe Anzahl an auswertbaren Kauffällen kommt es trotz der Bereinigung von extremen Preisen zu einzelnen nicht nachvollziehbaren Preissprüngen.

Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken (ohne Sondereigentum)

Gebäudeart	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Reihenhaus	17	15	8	12	10	8	5	9	8	11
Doppelhaus	5	7	6	10	10	8	2	9	8	3
Freistehendes EFH	12	5	6	5	9	9	9	7	9	7
2-FH	10	10	14	9	9	9	15	11	9	10
3-4-FH	21	18	18	22	21	24	12	36 ¹⁾	12	22
5-10-FH	2	2	4	3	6	2	3	54 ¹⁾	6	3
Geschäftshaus	4	0	0	2	1	1	1	0	3	2
Wohn- u. Geschäftshaus	13	12	4	15	8	13	7	23 ¹⁾	9	8
Bürogebäude	0	0	0	3	1	8	2	1	5	0
Betriebsgebäude (Fabrik-, Lager-, Werkstatt- u. Fertigungsgebäude)	7	8	9	13	10	12	9	9	8	6

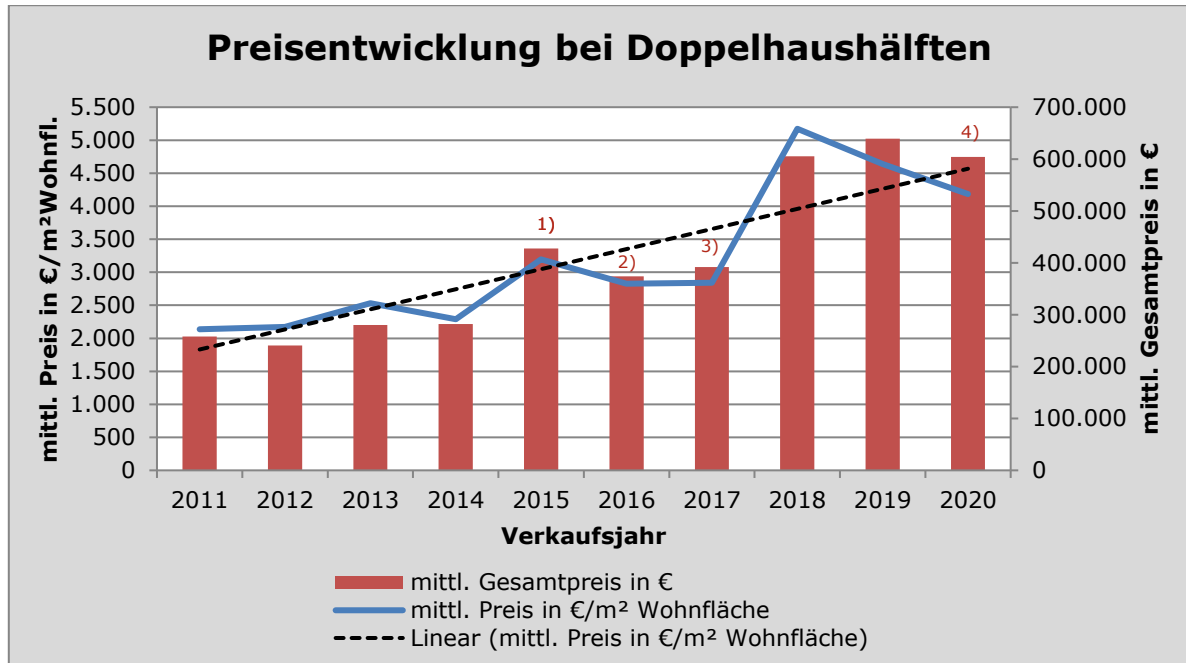
¹⁾: Fallzahlen bei 3-4-FH, 5-10-FH und Wohn- und Geschäftsgebäuden bedingt durch 1 Kaufvertrag mit insg. 53 bebauten Grundstücken

7.2 Reihenhäuser



Verkaufsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	8	17	7	12	9	6	5	8	8	8
mittlerer Preis in €	267.750	269.920	295.286	353.500	376.222	399.417	465.942	476.125	452.313	475.250
mittlere Grundstücksgröße in m²	235	161	213	247	239	193	173	187	170	203
mittlere Wohnfläche in m²	136	117	120	143	123	122	123	122	115	111
mittlerer Preis in €/m² Wohnfläche	1.969	2.314	2.452	2.479	3.053	3.265	3.776	3.891	3.937	4.286

7.3 Doppelhaushälften

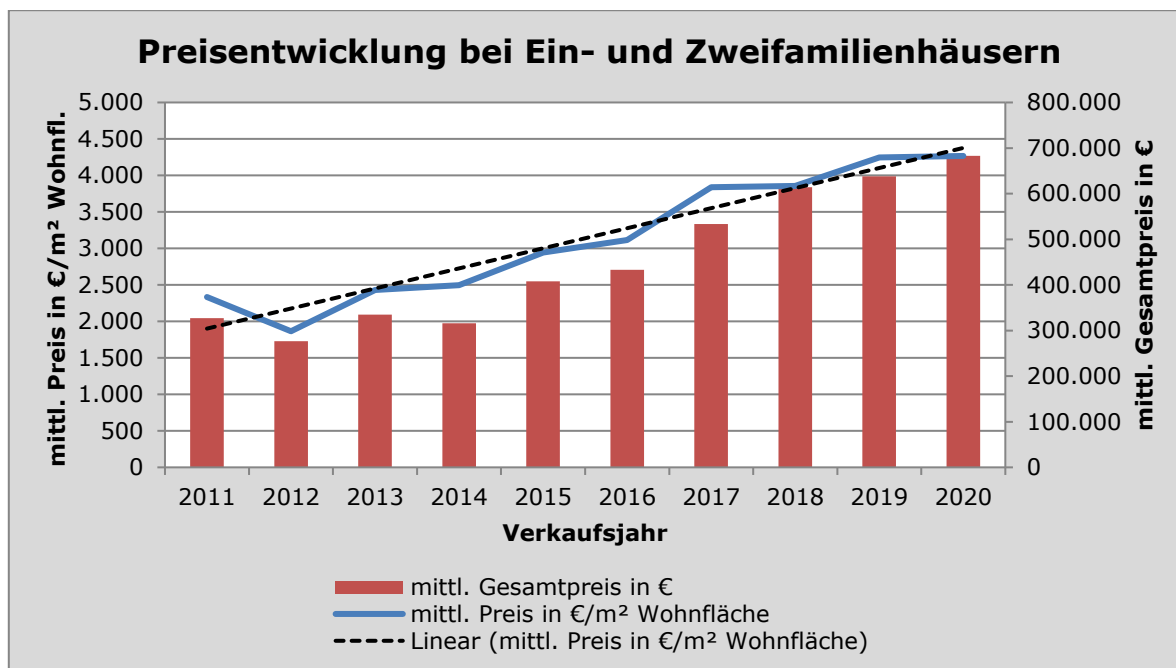


1) mehrere VK-Fälle mit neuerem Baujahr, guter Lage und dementsprechend höherpreisig

2) 3) 4) lediglich 2 bis 3 zur Auswertung geeignete VK-Fälle, Ergebnis daher nicht repräsentativ

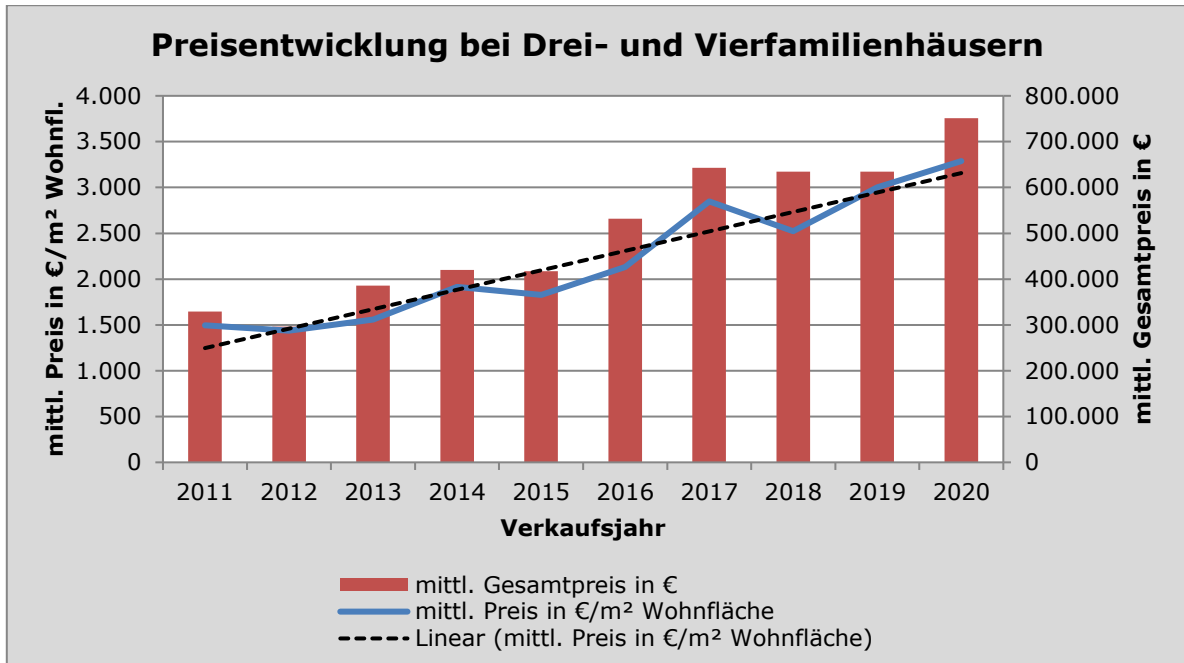
Verkaufsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	7	7	5	10	9	2	2	4	6	3
mittlerer Preis in €	257.976	240.587	280.200	282.300	427.647	374.000	392.000	605.250	639.050	604.000
mittlere Grundstücksgröße in m²	214	218	195	222	246	260	232	239	189	299
mittlere Wohnfläche in m²	121	111	111	123	134	136	138	117	138	144
mittlerer Preis in € / m² Wohnfläche	2.137	2.173	2.533	2.288	3.197	2.825	2.841	5.173	4.639	4.185

7.4 Ein- und Zweifamilienhäuser



Verkaufsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	17	14	17	9	15	17	19	13	15	13
mittlerer Preis in €	327.347	276.357	334.853	316.050	407.667	433.331	533.483	613.914	637.770	683.023
mittlere Grundstücksgröße in m²	354	325	289	255	370	372	391	400	372	370
mittlere Wohnfläche in m²	139	150	135	128	142	137	140	162	151	160
mittlerer Preis in € / m² Wohnfläche	2.333	1.865	2.432	2.496	2.944	3.116	3.837	3.857	4.246	4.267

7.5 Drei- und Vierfamilienhäuser



Verkaufsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	22	18	18	22	16	21	10	19	10	18
mittlerer Preis in €	329.045	296.000	385.533	419.789	416.969	531.595	642.900	634.553	634.400	751.339
mittlere Grundstücksgröße in m ²	356	294	411	388	367	425	393	437	383	338
mittlere Wohnfläche in m ²	220	206	248	219	228	249	226	252	211	229
mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	1.494	1.437	1.557	1.915	1.828	2.133	2.847	2.522	3.001	3.288

8. Sondereigentum

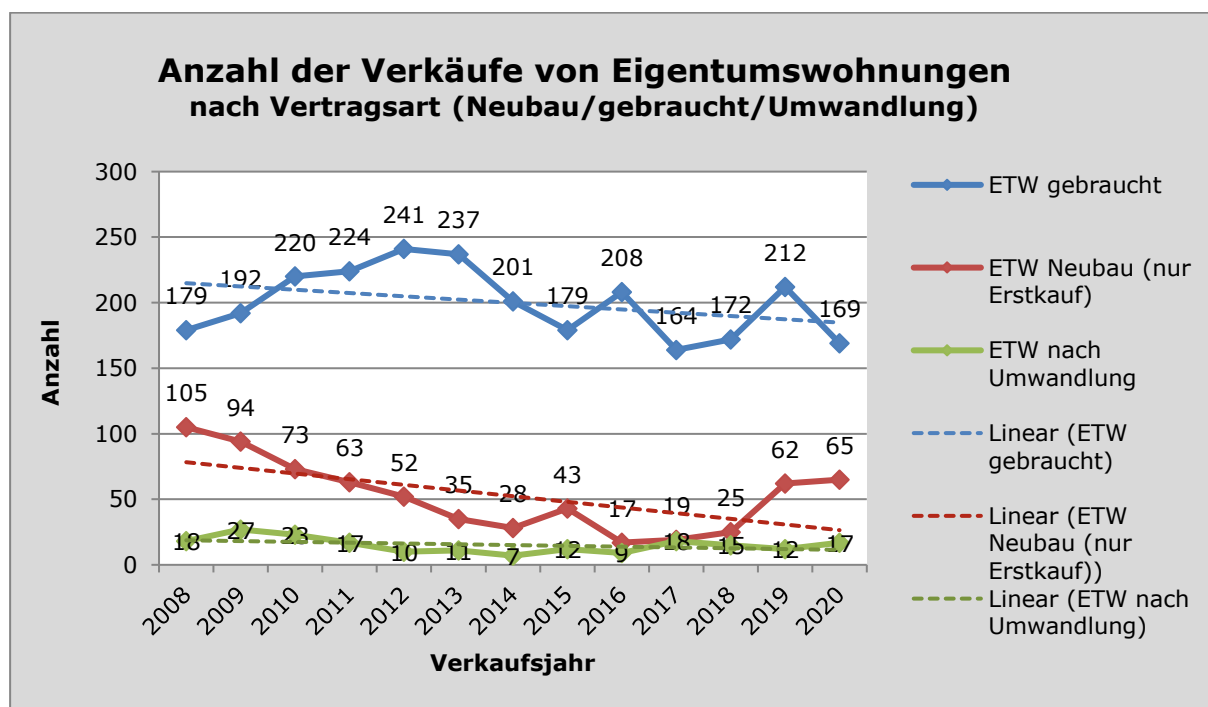
8.1 Wohnungseigentum – Allgemeine Entwicklungen

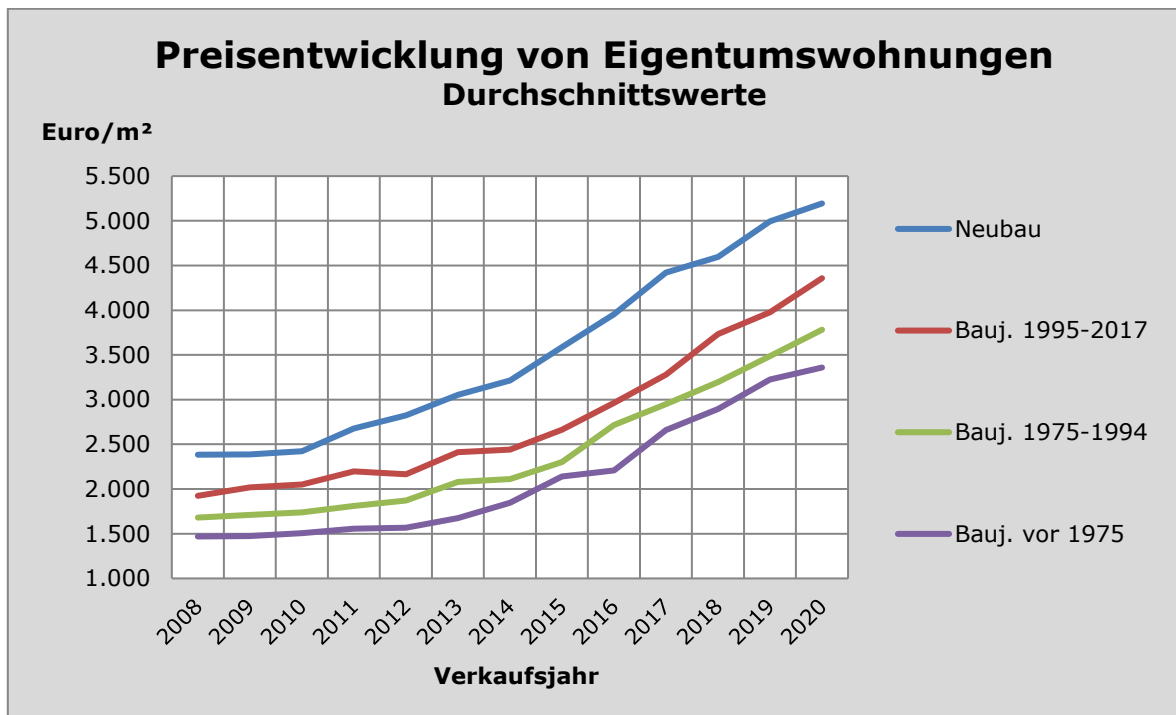
Seit dem Jahr 2010 ist ein kontinuierlicher Preisanstieg bei Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Dies gilt nicht nur für Neubauprojekte, sondern auch für gebrauchte Wohnungen. Die Verknappung des Angebots auf dem Grundstücksmarkt, günstige Finanzierungsmöglichkeiten sowie stark angestiegene Baukosten u.a. durch höhere Standards und neuer Energieeinsparungsgesetze, beförderten diese Entwicklung. Bei anhaltend hoher Nachfrage sank die Anzahl verkaufter Wohnungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr leicht, jedoch ist weiterhin eine starke Preisentwicklung zu verzeichnen. Eine Trendwende ist nicht festzustellen.

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

Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen insgesamt

Verkaufs-jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle insgesamt	302	313	316	304	303	283	236	234	234	201	212	286	251

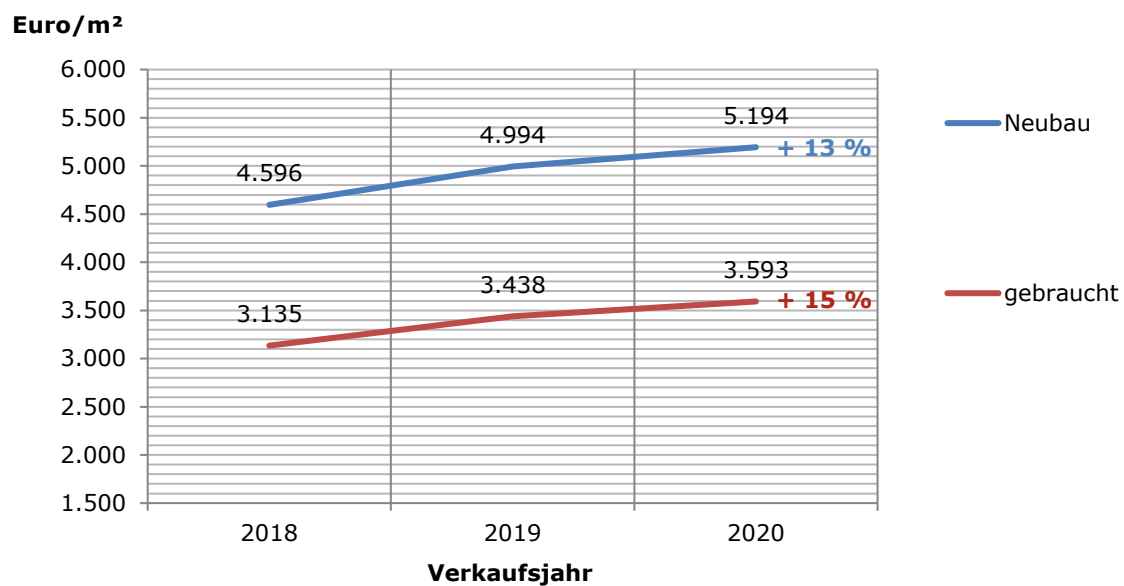




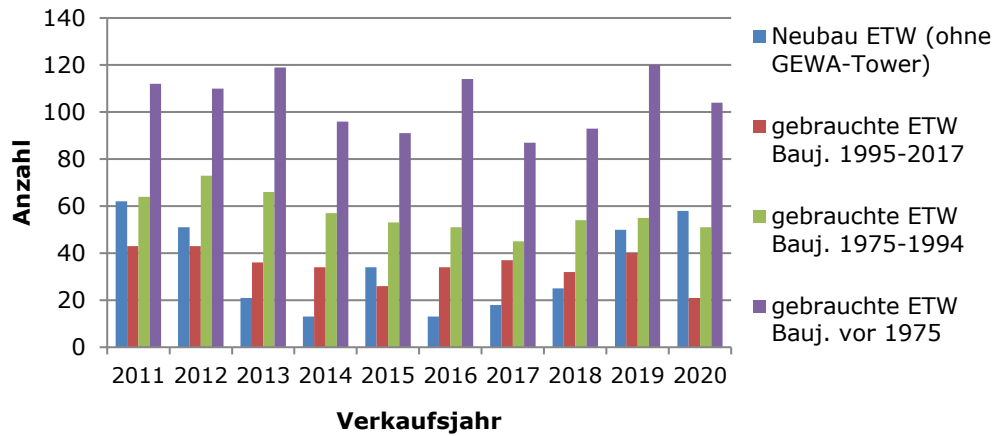
Verkaufsjahr	Bauj. vor 1975		Bauj. 1975-1994		Bauj. 1995-2017		Neubau	
	niedrigster Preis in Euro/m ²	höchster Preis in Euro/m ²	niedrigster Preis in Euro/m ²	höchster Preis in Euro/m ²	niedrigster Preis in Euro/m ²	höchster Preis in Euro/m ²	niedrigster Preis in Euro/m ²	höchster Preis in Euro/m ²
2008	1.094	2.065	1.315	2.158	1.572	2.490	1.837	2.955
2009	1.086	2.029	1.145	2.316	1.279	2.698	1.789	3.038
2010	1.026	2.445	1.379	2.244	1.381	3.060	1.901	2.853
2011	1.065	2.253	1.461	2.244	1.615	2.851	2.138	3.163
2012	1.121	2.352	1.327	2.464	1.665	3.014	2.472	3.350
2013	1.009	2.806	1.555	2.750	1.753	3.043	2.483	3.462
2014	1.255	2.872	1.466	2.719	1.863	3.041	2.851	3.710
2015	1.286	3.149	1.703	3.032	1.974	3.505	2.987	4.293
2016	1.361	3.349	1.818	3.517	2.336	3.821	3.597	4.358
2017	1.406	3.586	2.284	3.745	2.466	4.218	4.030	4.558
2018	1.938	3.900	2.447	4.223	2.713	4.809	4.289	4.870
2019	2.053	4.325	2.536	4.649	3.035	5.219	4.636	5.367
2020	2.205	4.640	2.688	4.602	3.236	5.004	4.686	5.862

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.

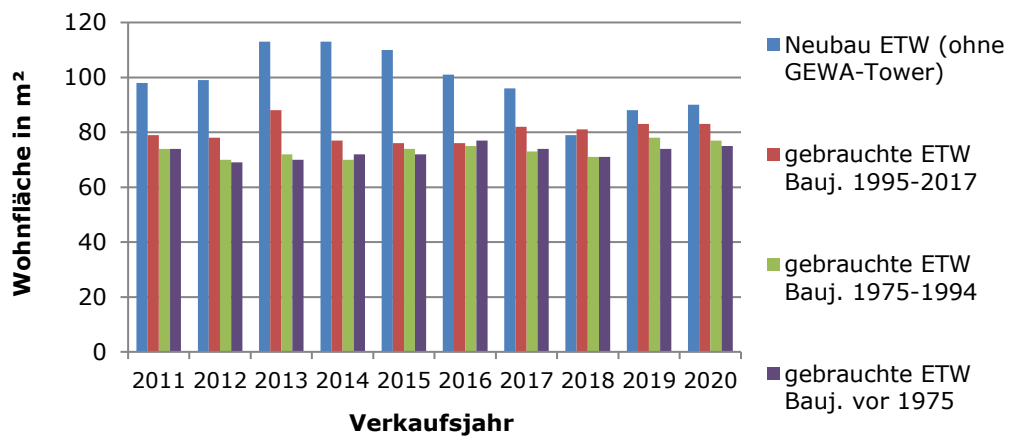
Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2018 - 2020



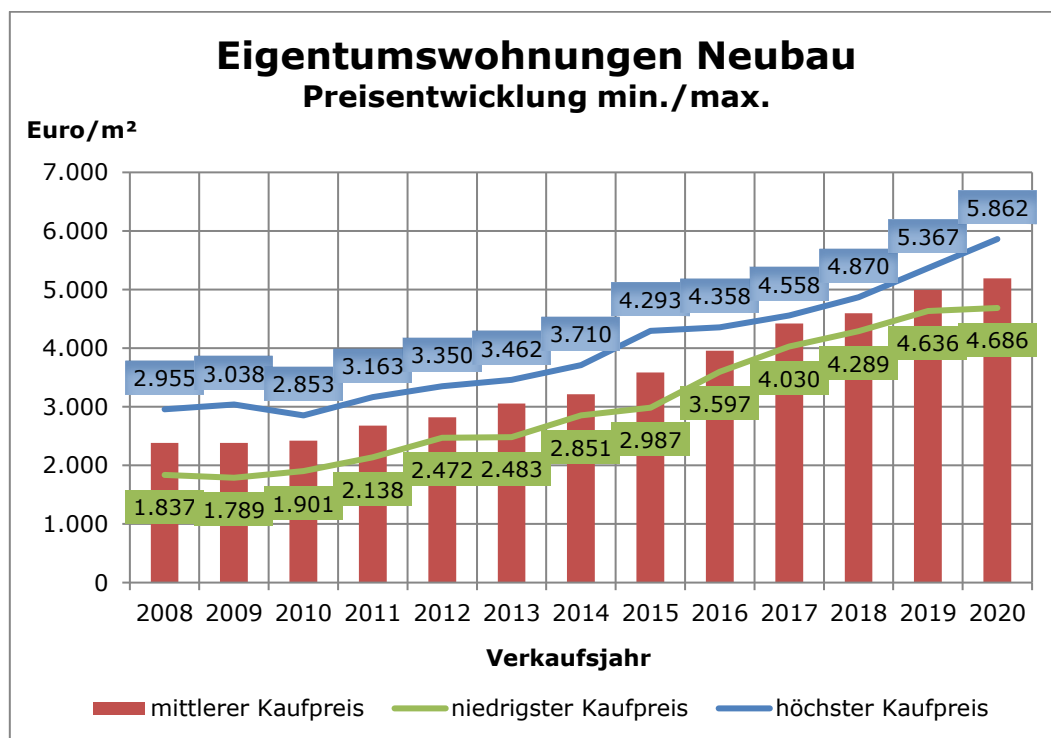
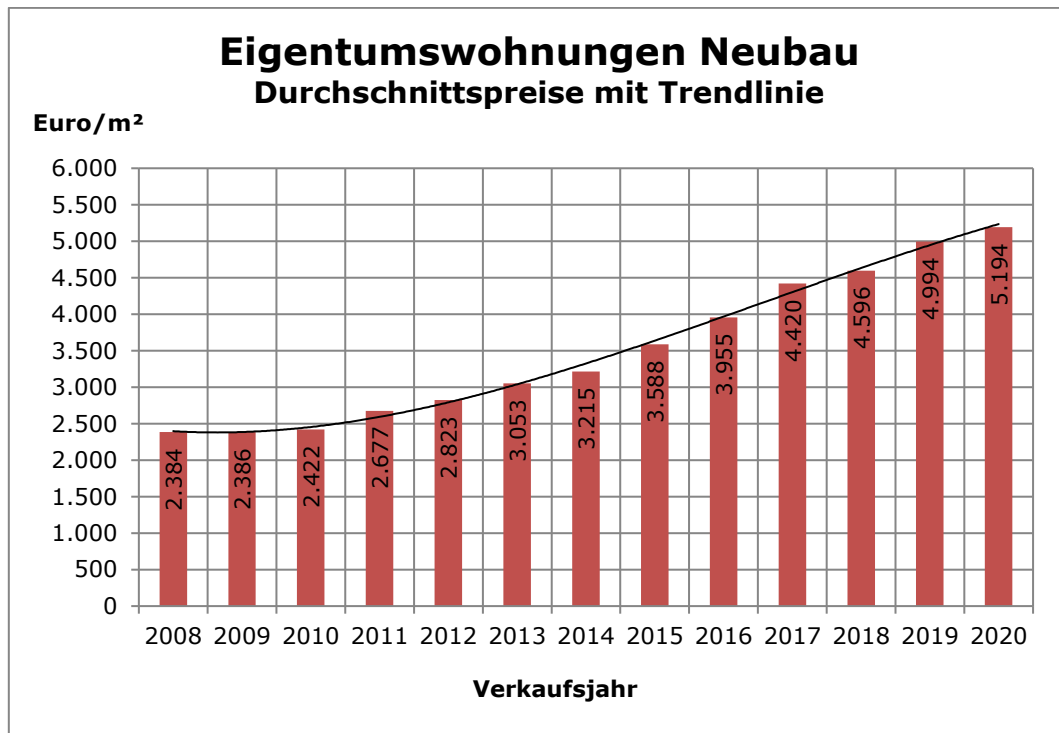
Verkäufe von Eigentumswohnungen Verteilung nach Baujahren



Durchschnittliche Wohnfläche verkaufter Eigentumswohnungen

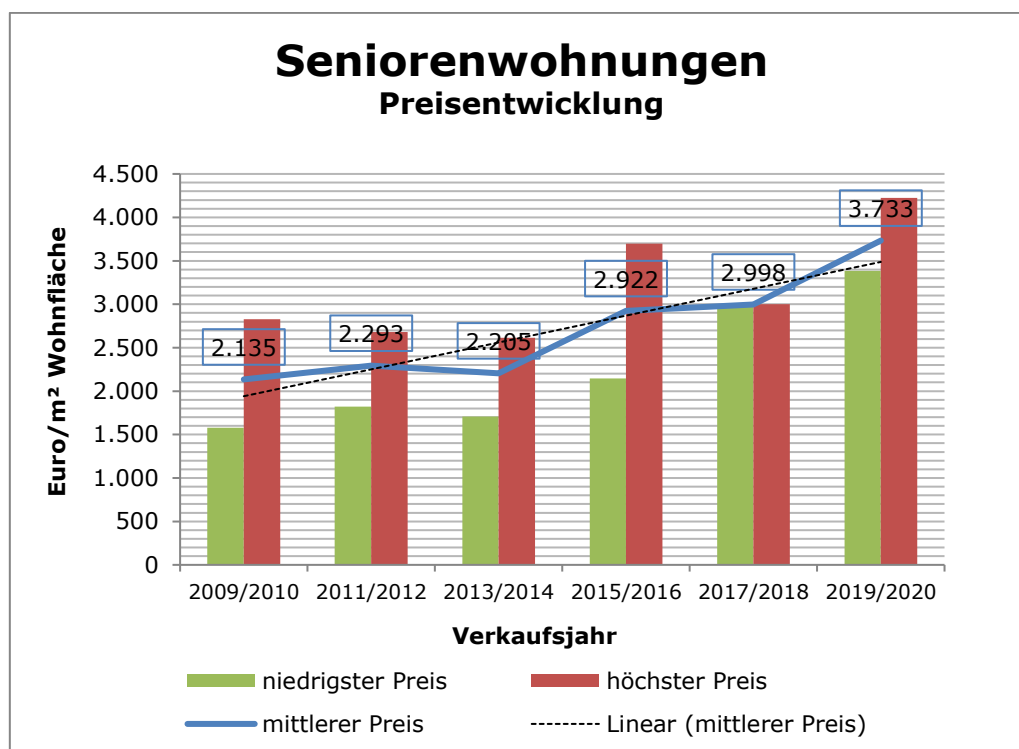


8.2 Wohnungseigentum – Neubau



Hinweis: Die Kaufpreise betreffenden Auswertungen im Bereich Wohnungseigentum Neubau wurden ohne Berücksichtigung der Verkäufe des ehemaligen GEWA-Towers (Verkaufsjahre 2013-2016) erstellt.

8.3 Seniorenwohnungen (gebraucht)



8.4 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze

Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze im Jahr 2020:

	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

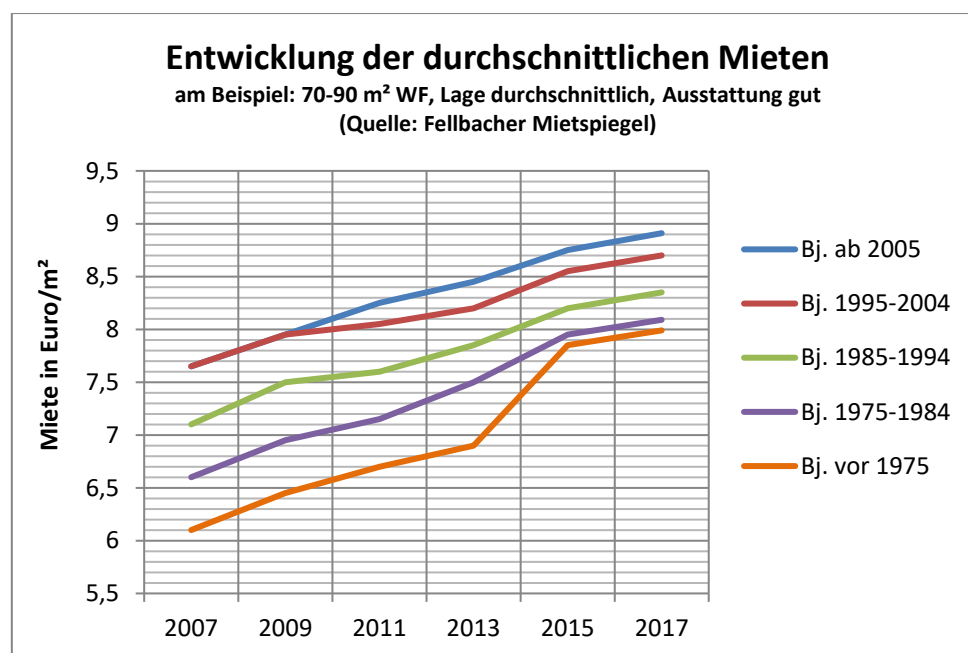
Der Gutachterausschuss der Stadt Fellbach konnte bisher noch keine nach § 193 Abs. 5 BauGB abgeleiteten, sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten ermitteln und veröffentlichen, da hierfür die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreicht, um belastbare Werte zu erhalten. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Unteres Remstal wird die erforderlichen Daten zukünftig ermitteln und veröffentlichen. Über den Zeitpunkt, bis wann diese vorliegen, kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

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 derzeit noch die vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart ermittelten Liegenschaftszinssätze herangezogen. Eine sachverständige Anpassung erfolgt im Einzelfall.

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 47) 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

E-Mail gebaeudemanagement@fellbach.de

Sprechzeiten: Mo. – Mi. und Fr. 8:00 – 13:00 Uhr (nur mit Termin), Do 13:00 – 18:00 Uhr (ohne Termin, Terminvereinbarung wird empfohlen)

Eine Rechtsberatung 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. statistisches Landesamt <https://www.statistik-bw.de>
3. Fellbacher Mietspiegel
4. <https://de.wikipedia.org/wiki/Fellbach>