



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR DIE ERMITTLUNG
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

Immobilienmarkt Jahresbericht 2011

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses
Herrn Bürgermeister Hans Schmid



- Wie haben sich die Preise bei den Bauplätzen entwickelt?
- Wie hoch sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungs- und Teileigentum?
- Ist Ludwigsburg ein attraktiver Standort, um in eine Immobilie zu investieren?

Antworten auf diese und ähnliche Fragen finden Sie im vorliegenden Immobilienmarktbericht 2011. Dieser jährlich erscheinende Bericht ist eine Serviceleistung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Ein stabiler und transparenter Immobilienmarkt ist Grundvoraussetzung für eine funktionierende und gesunde Stadtentwicklung. Für Bürgerschaft, Banken, Makler, Immobilien- und Bauwirtschaft und nicht zuletzt die Finanzverwaltung, stellt dieser Bericht eine wichtige Arbeitsgrundlage dar. Auch im politischen Bereich liefern die Produkte des Gutachterausschusses wichtige Entscheidungshilfen, zum Beispiel beim Verkauf von Grundstücken, der Gewährung von Entschädigungen, der Kalkulation neuer Baugebiete und städtebaulicher Planungen.

Mein Dank gilt allen Personen und Institutionen, die durch ihre Unterstützung zum Gelingen dieses Immobilienmarktberichts beigetragen haben. Den Leserinnen und Lesern wünsche ich eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Schmid', written in a cursive style.

Hans Schmid
Der Vorsitzende

Immobilienmarkt 2011 Jahresbericht

- Herausgeber:** Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Ludwigsburg
- Geschäftsstelle -
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
- Leiter der Geschäftsstelle:** Hans-Peter Pfizenmaier
Stellvertretung: Manfred Goll
- Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:** Termine nur nach Absprache
- Wohnungseigentum: Karin Fink Telefon: 07141 910-2608
- bebaute und
 unbebaute Grundstücke: Marion Schwalbe Telefon: 07141 910-2598
- E-Mail: gutachterausschuss@ludwigsburg.de
- Internet: www.ludwigsburg.de
Kostenlose Einsichtnahme in den Immobilienmarktbericht
und die Bodenrichtwertkarte
- Preis:** Immobilienmarktbericht einschließlich
Bodenrichtwertkarte auf 31.12.2010
in gedruckter und gebundener Version
oder als PDF-Datei 25,-- EUR
- Bodenrichtwertkarte inkl. Vergleichspreise für Wohnungseigen-
tum 10,-- EUR
- bei Versand zzgl. 5,-- EUR Versandkostenpauschale.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle gestattet.

Bei allen im Immobilienmarktbericht angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes, je nach Lage und Objektart, unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, kann daher nicht verzichtet werden.

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg.....	5
Bestellte Gutachter 2010 bis 2014 (Stand 04.03.2010)	6
I. Tätigkeitsbericht 2011 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
II. Immobilienmarkt 2011	9
Vertragseingang seit 1996	9
Grundstücksumsatz 2011	10
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2011	12
Bauerwartungs- und Rohbauland	13
Baureife Grundstücke	13
Mischgebiet / Gewerbe.....	13
Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg.....	13
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2011 –Tabelle-.....	15
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2011 - Grafik –	16
Bodenpreisentwicklung 2010 bis 2011 - Grafik –	17
Bodenrichtwerte auf 31.12.2010 gültig ab 01.01.2011	18
Bodenrichtwerte Bauland (Wohnen, Geschäftslage, Gewerbe) gültig ab 01.01.2011	18
Bodenrichtwerte Einkaufsinnenstadt gültig ab 01.01.2011	21
Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2011	22
Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2011.....	24
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2011	25
Auswertungen Häuser	26
Daten zur Wertermittlung	29
1. Regionalfaktor	29
2. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren.....	29
3. GFZ Umrechnungskoeffizienten.....	31
4. Liegenschaftszinssätze	32
5. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	33
6. Gebäude- und Ertragsfaktoren	33
Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2011)	38
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m ²):	42
PKW-Stellplätze	43
Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2011 - Grafik.....	45
Auszug aus dem Mietspiegel 2011	46
Antrag für Verkehrswertgutachten.....	47
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten und Auskünfte	49
Gebühren für den Grundstücksmarktbericht, Bodenwertauskünfte und Bewertungen	53

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg

Grundlagen

Der Gutachterausschuss wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung gebildet. Er besteht aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen ehrenamtlichen Gutachtern. Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch, die Organisation und die Durchführung durch die Gutachterausschussverordnung des Landes geregelt.

Der Gutachterausschuss wird auf die Dauer von 4 Jahren vom Gemeinderat bestellt. Es sind 22 Gutachter, die als Kenner spezifischer Teile des Immobilienmarktes gelten und im Einzelfall in geeigneter Zusammensetzung gutachterlich tätig werden. Wertermittlungen erstellt der Gutachterausschuss i.d.R. in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern.

Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle unterstützt die Arbeit des Gutachterausschusses. Die Geschäftsstelle, die in Ludwigsburg beim Fachbereich Bürgerbüro Bauen eingerichtet ist, erledigt nach Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben, von denen nachfolgend einige aufgezählt sind:

- Vorbereitung und Ausarbeitung von Wertermittlungen und Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und den Bodenrichtwerten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Marktberichts
- Wertermittlungen und Fachberatungen für kommunale Zwecke

Daten der Kaufpreissammlung

Die mit erheblichem Aufwand gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung - jedoch anonymisiert - werden bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe bundes- und landesrechtlicher Vorschriften erteilt (§ 195 (3) BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung).

Bestellte Gutachter 2010 bis 2014 (Stand 04.03.2010)

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):

Schmid, Hans
Dipl.-Ing.; Bürgermeister

2. stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter):

Bogner, Albrecht
Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

Pfizenmaier, Hans-Peter
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Schneller, Helga, Stadträtin
Bankkauffrau; als Vertreterin des Haus- und Grundbesitzervereins

Wallmersperger, Helmut
freier Architekt

3. Ehrenamtliche Gutachter:

Baum, Philipp
Dipl. Finanzwirt (FH); Rechnungshof Baden-Württemberg

Dr. Bohn, Eckart; Stadtrat
Diplomkaufmann; als Vertreter des Mieterbundes

Burkhardt, Elga; Stadträtin
Hausfrau

Fug, Marina
Dipl. Finanzwirtin (FH); Vermögen und Bau Baden Württemberg, Amt Ludwigsburg

Goll, Manfred
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Dr. Heer, Volker; Stadtrat
Diplomvolkswirt

Haller, Jochen
Ltd. Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer, Bezirkskammer Ludwigsburg

Herold, Doris
Finanzamt Ludwigsburg

Hörrmann, Bernd
Immobilienkaufmann

Kirnbauer, Bernd; Stadtrat
Schreinermeister

Kopp, Christian; Stadtrat
Landwirtschaftsmeister

Liebchen, Andreas
Kreislärtnermeister

Liepins, Margit; Stadträtin
Hausfrau

Noz, Reinhold; Stadtrat
Elektromeister

Reich, Volker
Finanzamt Ludwigsburg

Rienhardt, Tobias
Bankkaufmann; Dipl. Sachverständiger DIA

Schmidt, Andreas
Bankkaufmann

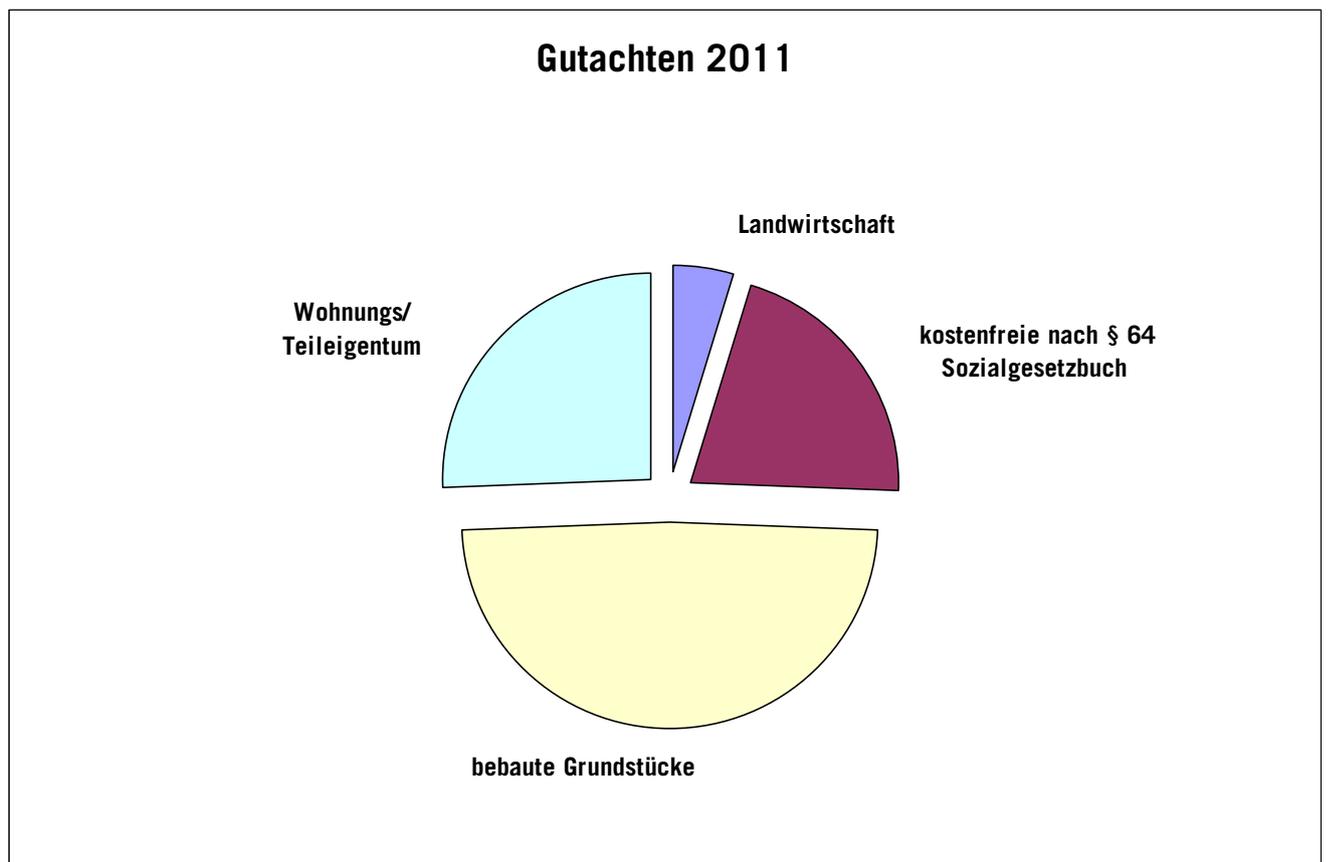
I. Tätigkeitsbericht 2011 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 7 Sitzungen insgesamt 34 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 12 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 9 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

Die Vorbereitungen zu jedem Gutachten werden ausschließlich von der Geschäftsstelle durchgeführt.

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich	2
Bebaute Grundstücke	21
Wohnungseigentum	11
<u>kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u>	<u>9</u>
Gesamt	43



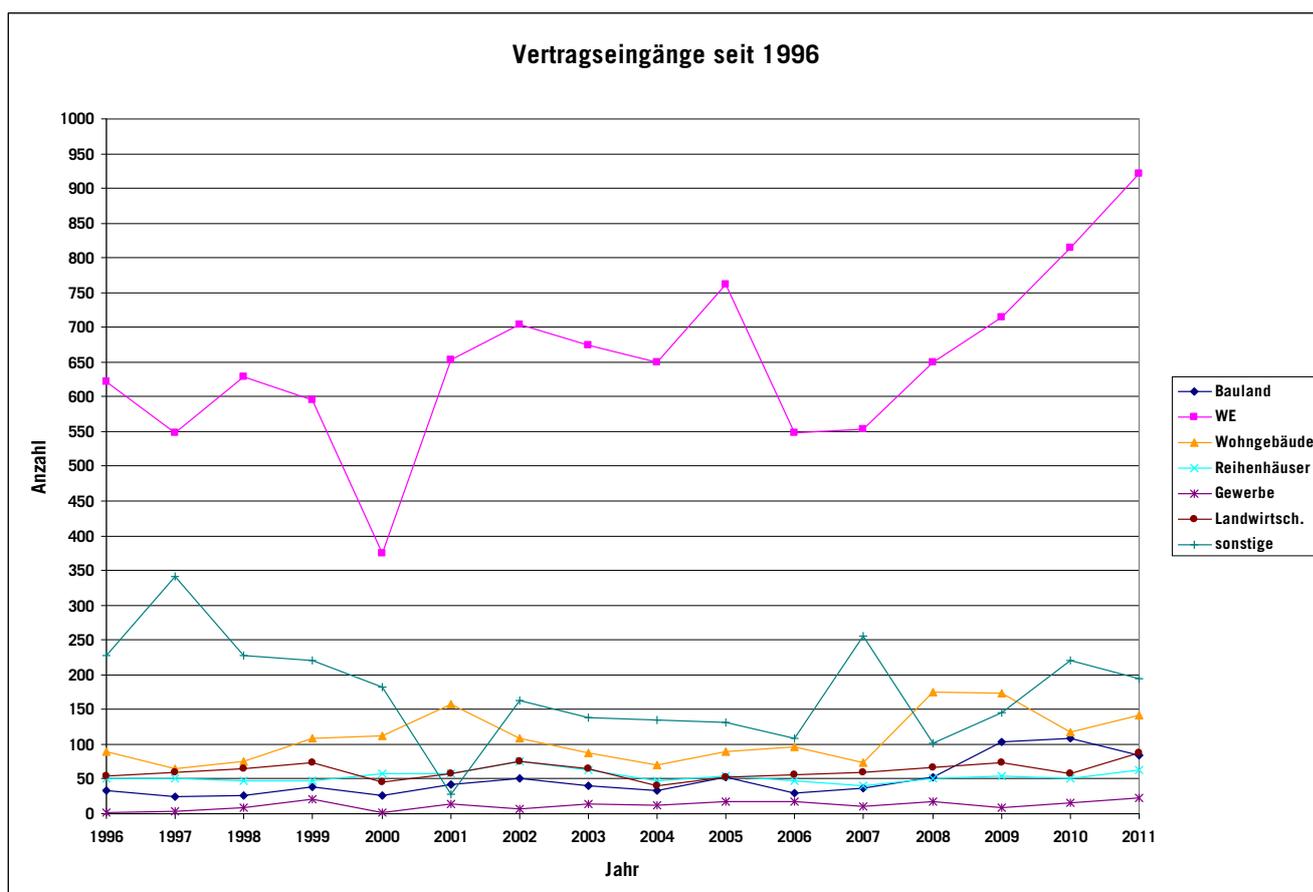
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 47 ff.

II. Immobilienmarkt 2011

Vertragseingang seit 1996

Jahr	Insg.	Bauland	WE	Wohnh.	Reihenh.	Gewerbe	landw.G.	sonst
1996	1133	33	622	90	50	2	54	227
1997	1155	25	548	65	51	3	59	342
1998	1126	27	629	76	47	9	64	228
1999	1104	38	596	109	47	21	74	220
2000	804	27	374	112	57	2	45	183
2001	1013	42	654	158	58	14	58	28
2002	1214	51	704	109	75	7	75	162
2003	1135	40	674	88	63	14	65	138
2004	1065	33	650	70	48	13	40	134
2005	1264	52	762	89	54	17	52	132
2006	1005	30	548	97	47	17	56	109
2007	1038	36	553	74	41	11	60	255
2008	1103	52	650	176	50	17	66	102
2009	1246	104	715	174	55	9	73	145
2010	1384	108	814	117	50	16	58	221
2011	1512	84	921	141	63	22	87	194

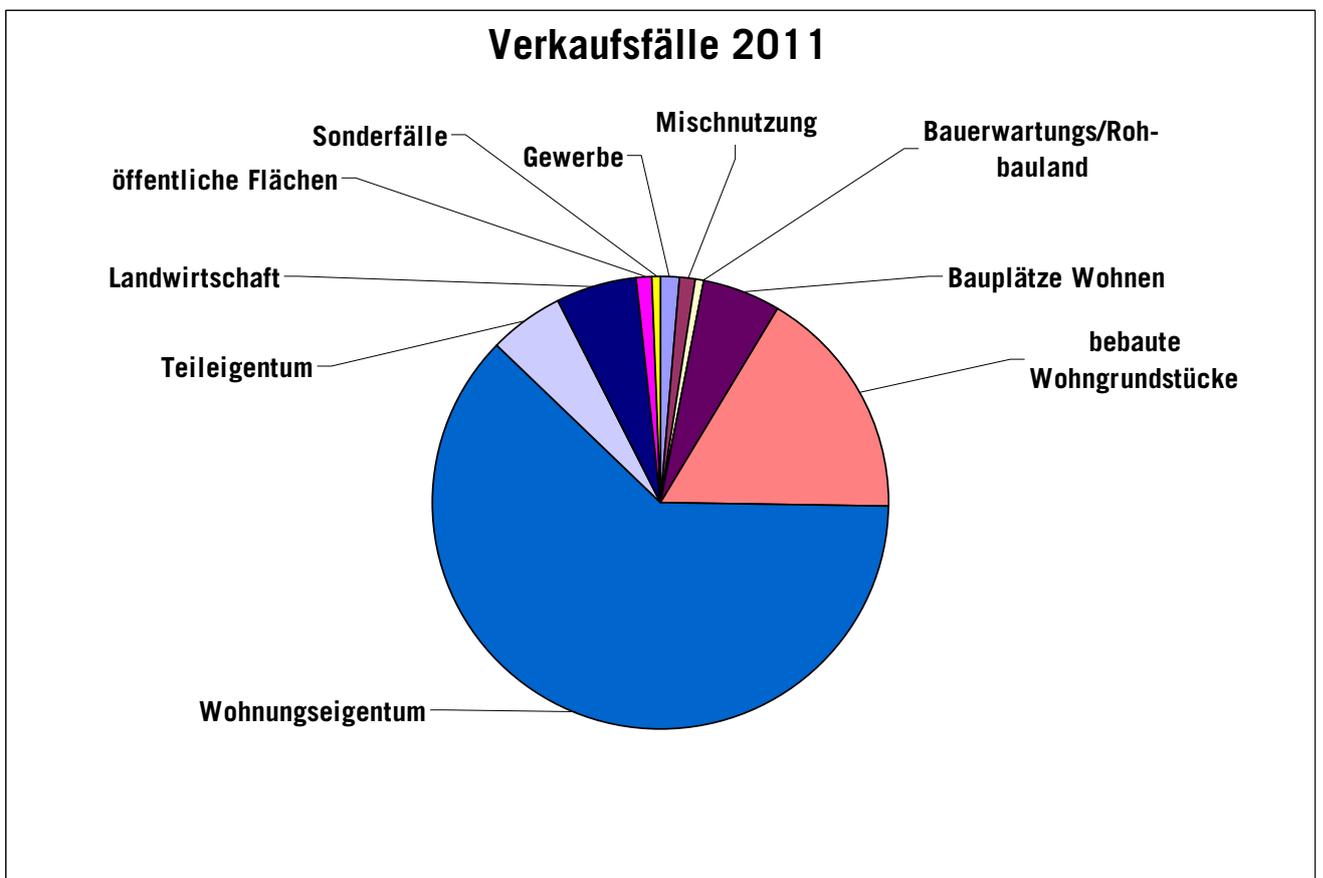
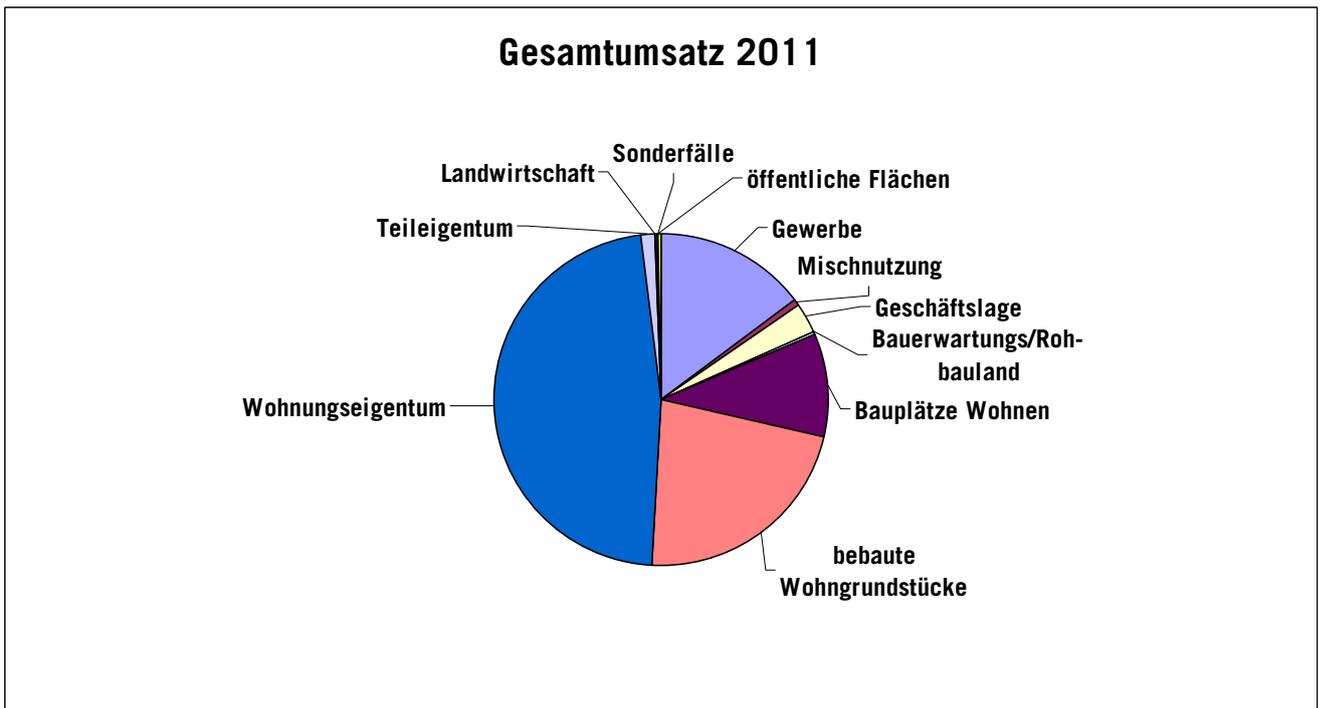


Grundstücksumsatz 2011

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m ²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Gewerbe/Mischnutzung					
Bauerwartungsland Gewerbe	1	1.936	123.900	0,07	0,03
Rohbauland Gewerbe	1	1.099	101.600	0,07	0,03
Mischnutzung	14	12.105	2.981.000	0,93	0,81
Geschäftslage - bebaut	7	6.843	9.225.000	0,46	2,51
Geschäftslage - un bebaut – zum Abbruch	1	3.095	2.311.500	0,07	0,63
Gewerbe/Industrie - bebaut	16	173.190	50.916.000	1,06	13,86
Gewerbe/Industrie - un bebaut – zum Abbruch	6	17.329	4.187.850	0,40	1,14
Wohnen					
Bauerwartungsland Wohnen	0	0	0	0	0
Rohbauland Wohnen	0	0	0	0	0
Baureife, unbebaute Grundstücke – zum Abbruch	84	73.126	37.663.178	5,56	10,24
Überbaute Grundstücke					
Wohnhäuser (WH)	141	82.430	52.181.730	9,33	14,21
Reihenhäuser (RHS)	63	13.666	19.683.740	4,17	5,36
Doppelhäuser (DHH)	41	14.150	11.626.000	2,71	3,16
Pick-Up/Kettenhäuser	2	187	571.400	0,13	0,16
Sonstiges bebaut (z.B.: Garagen)	5	106	33.000	0,33	0,01

Art	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Wohnungs-/Teileigentum (WE + TE)					
Wohnungen (WE)	921	-	166.018.910	60,91	45,21
RHS/DHH als WE	2	-	6.604	0,13	0,15
Pick-Up-Häuser als WE	5	-	5.920	0,33	0,49
Teileigentum (TE) Garagen, TG u.ä.	63	-	1.896.690	4,17	0,54
TE Gewerbe (Läden, Büro, u.ä.)	11	-	3.032.480	0,73	0,75
TE sonstige (Hobbyraum u.ä.)	7	-	80.800	0,46	0,04
landwirtschaftl. Grundstücke	87	146.578	1.152.555	5,75	0,31
Öffentliche Flächen	19	3.902	51.644	1,26	0,01
Sonderfälle					
Erbbaurecht	7	4.599	794.113	0,46	0,23
Erbbaurecht WE	1	291	228.748	0,07	0,07
Sonstige Sonderfälle	7	2.469	194.755	0,44	0,05
Gesamt	1.512	-	377.580.593	100	100



Unbebaute Grundstücke

Bauerwartungs- und Rohbauland

Wohnungsbau Bauerwartungsland: keine auswertbaren Verträge

Wohnungsbau Rohbauland: keine auswertbaren Verträge

Gewerbe Bauerwartungsland: keine auswertbaren Verträge

Gewerbe Rohbauland: keine auswertbaren Verträge

Baureife Grundstücke

Mischgebiet / Gewerbe

Mischgebiet Wohnen / Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 360 €/m²

Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 180 €/m²

Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg

Jahr	Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	ohne Stadtteile			
1980	518 DM	264 €	434 DM	222 €
1981	585 DM	299 €	508 DM	260 €
1982	601 DM	307 €	576 DM	295 €
1983	658 DM	336 €	606 DM	310 €
1984	771 DM	394 €	602 DM	308 €
1985	630 DM	322 €	589 DM	301 €
1986	613 DM	313 €	581 DM	297 €
1987	606 DM	310 €	603 DM	308 €
1988	765 DM	391 €	652 DM	333 €
1989	720 DM	368 €	717 DM	367 €
1990	807 DM	413 €	793 DM	405 €
1991	1047 DM	535 €	905 DM	463 €
1992	1032 DM	528 €	975 DM	499 €
1993	1051 DM	537 €	1000 DM	511 €
1994	1102 DM	563 €	1062 DM	543 €
1995	1067 DM	546 €	1035 DM	529 €
1996	989 DM	506 €	975 DM	499 €
1997	991 DM	507 €	959 DM	490 €
1998	1003 DM	513 €	961 DM	491 €
1999	993 DM	508 €	967 DM	494 €
2000	968 DM	495 €	946 DM	484 €
2001	958 DM	490 €	837 DM	428 €
2002	988 DM	505 €	984 DM	503 €

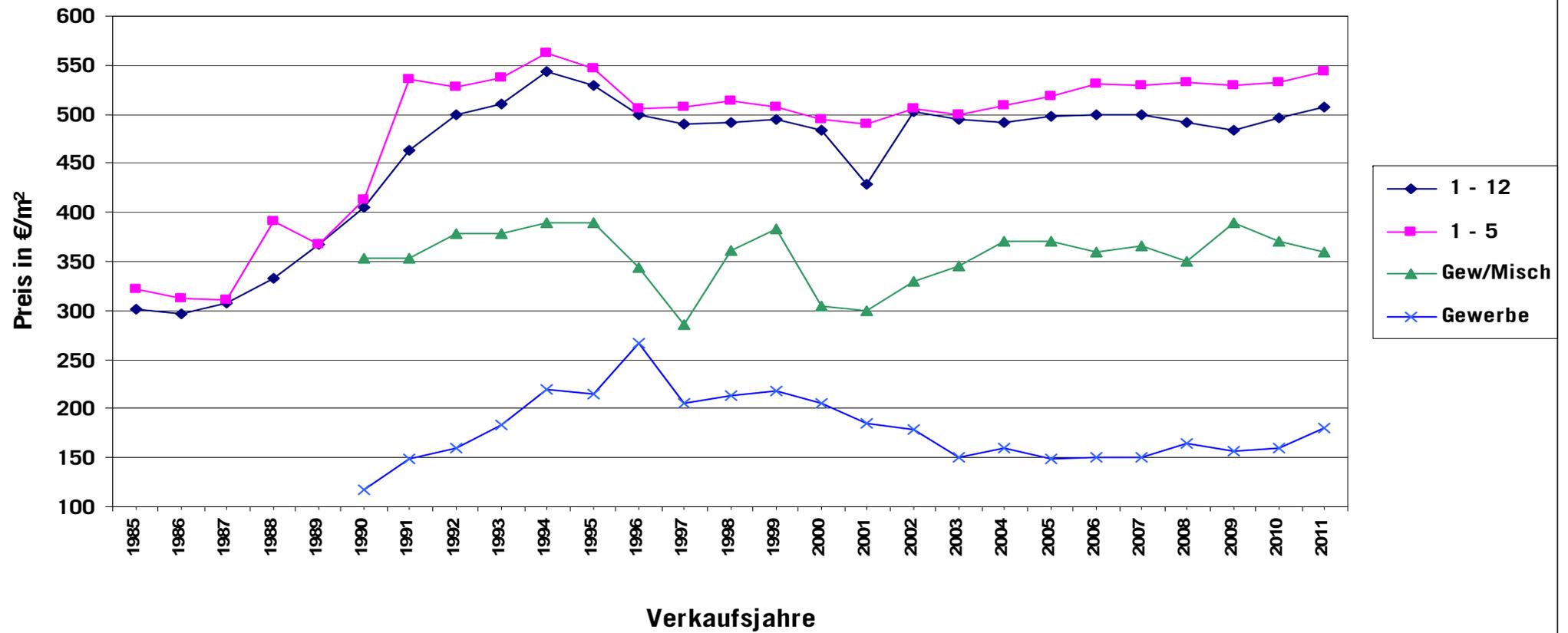
Jahr	Stadtgebiet ohne Stadtteile	Gesamtstadt
2003	500 €	495 €
2004	509 €	492 €
2005	518 €	498 €
2006	531 €	500 €
2007	530 €	500 €
2008	533 €	491 €
2009	530 €	484 €
2010	532 €	497 €
2011	543 €	508 €

Die obigen Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.

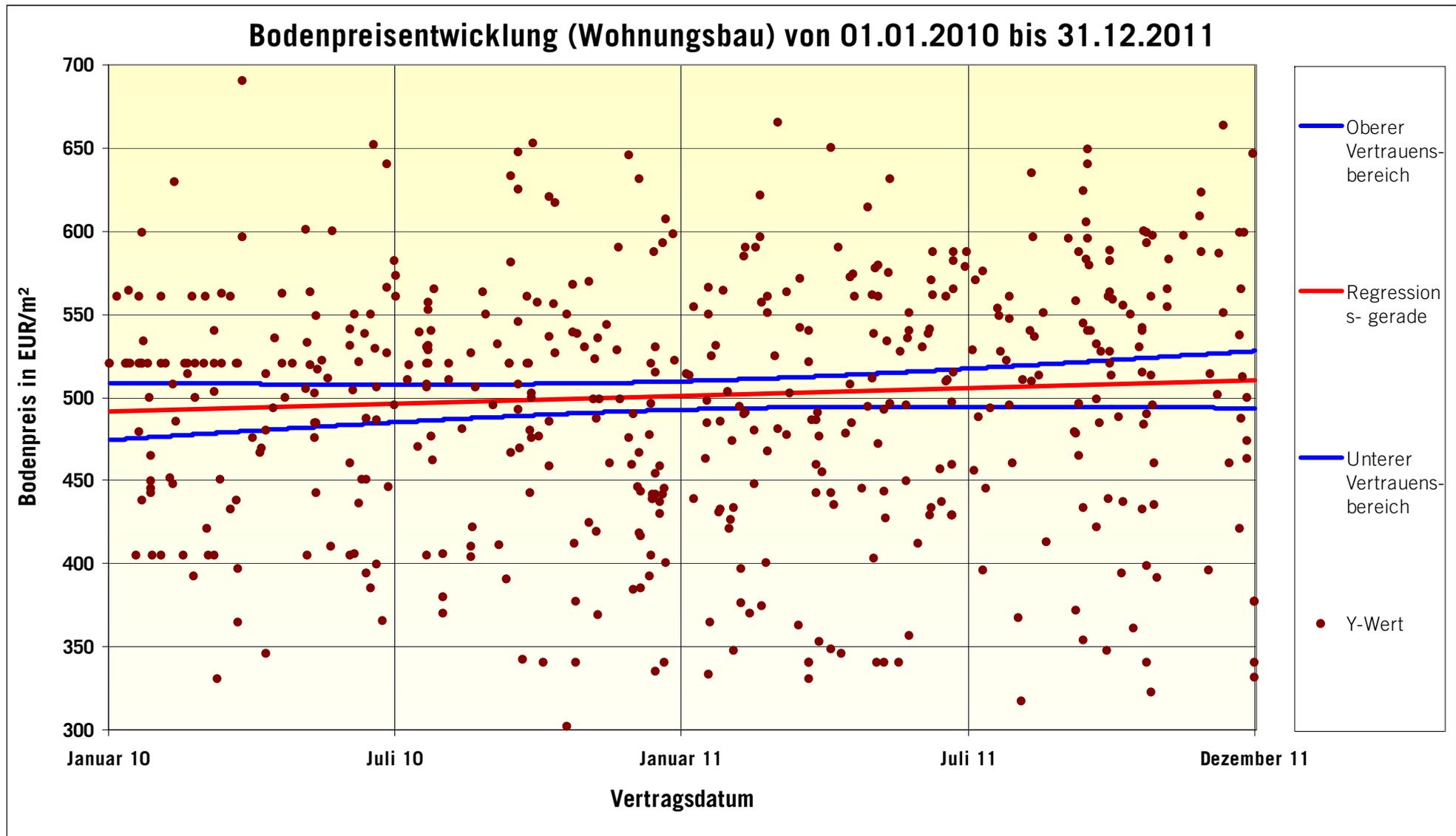
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2011 –Tabelle-

Jahr	Gesamt-Stadt	Stadtgebiete ohne Stadtteile	Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler	Pflug-felden	Eglosheim	Hoheneck	Oßweil	Neckarweihingen	Poppenweiler
	1 - 12	1 - 5	1 - 10	6	7	8	9	11	12
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1985	301	322	314	322	0	311	308	297	230
1986	297	313	301	0	251	334	276	304	266
1987	308	310	314	271	270	352	274	296	273
1988	333	391	334	324	289	361	302	334	266
1989	367	368	366	364	0	381	358	386	312
1990	405	413	402	380	319	474	377	365	436
1991	463	535	459	427	388	400	498	495	491
1992	499	528	502	480	411	509	487	473	473
1993	511	537	518	458	466	517	498	494	484
1994	543	563	550	514	524	586	524	484	513
1995	529	546	532	492	491	564	511	544	499
1996	499	506	503	466	436	553	505	487	461
1997	490	507	497	465	438	533	491	485	451
1998	491	513	499	481	455	528	491	470	439
1999	494	508	497	462	471	528	492	471	424
2000	484	495	497	450	474	533	512	415	410
2001	428	490	461	0	352	662	432	0	333
2002	503	505	513	499	490	566	535	424	392
2003	495	500	511	503	470	455	550	440	410
2004	492	509	507	491	451	554	511	473	377
2005	498	518	509	468	414	532	505	453	375
2006	500	531	516	475	405	520	510	455	400
2007	500	530	518	520	410	525	530	470	410
2008	491	532	511	496	409	532	531	487	414
2009	484	530	501	480	397	507	497	449	402
2010	497	532	514	495	400	517	508	444	406
2011	508	543	525	543	406	522	540	474	392

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2011



Bodenpreisentwicklung 2010 bis 2011 - Grafik -



Bodenrichtwerte auf 31.12.2010 gültig ab 01.01.2011

Nach § 196 BauGB i.V.m. § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat der Gutachterausschuss auf Ende jedes geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte festzulegen.

In diesem Jahr wurden hauptsächlich die Richtwerte im Bereich der Innenstadt überprüft. Dazu wurden im 4. Quartal 2011 Passantenfrequenzen und Ladenmieten erhoben. Aus diesen Daten hat die Geschäftsstelle eine neue Richtwerteinteilung, entsprechend der Lageklassen vorgenommen. Aus bisher ca. 30 Zonen wurden letztlich vier. Einmal ist dies die Einkaufsinnenstadt (Richtwertzone 2000), sowie darin die 3 Geschäftslagenklassen 1a (Richtwertzone 2010), 1b (Richtwertzone 2020) und 2a (Richtwertzonen 2030). In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Richtwertzonen mit den entsprechenden Bodenrichtwerten eingetragen. Für die Innenstadt wurde dies auch noch grafisch (Seite 20) dargestellt.

Bodenrichtwerte Bauland (Wohnen, Geschäftslage, Gewerbe) gültig ab 01.01.2011

(Am 09.06.2011 vom Gutachterausschuss auf 31.12.2020 beschlossen)

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2009 und 2010

Innenstadt					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1012	540	700	ebf	Wohnen	City Ost
1013	560	300	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	530	300	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	400	160	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	560	---	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	2.850	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	1.600	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1.100	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	350	650	ebf	Misch	Innenstadt Misch
3010	160	1.800	ebf	Gewerbe	Innenstadt Gewerbe

Weststadt					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1021	500	300	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	560	400	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	490	600	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	395	450	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	370	600	ebf	Misch	Weststadt
3021	145	800	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	160	2.500	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	160	1.800	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	160	1.800	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	160	1.800	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	160	1.800	ebf	Gewerbe	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1031	540	350	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	550	800	ebf	Wohnen	Favoritengärten
1033	550	400	ebf	Wohnen	Reichertshalde
3113	345	500	ebf	Misch	Nordstadt
3031	160	1.800	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m² 2010	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1041	590	550	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	520	400	ebf	Wohnen	Schlößlesfeld
1043	480	450	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	550	450	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	600	500	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	350	650	ebf	Misch	Oststadt
3040	140	1.350	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m² 2010	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1051	550	450	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	550	300	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	580	450	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	550	700	ebf	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	350	650	ebf	Misch	Südstadt
3051	175	400	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m² 2010	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1061	425	300	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	520	350	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	525	350	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	475	350	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	350	650	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	160	1.800	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m² 2010	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1071	370	350	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	450	350	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	450	250	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	410	350	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	420	300	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	400	300	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	350	350	ebf	Wohnen	Reuteallee
3117	350	650	ebf	Misch	Eglosheim
3071	160	2.200	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3072	160	1.800	ebf	Gewerbe	Monreposstraße
3073	160	1.800	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	450	5.000	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m² 2010	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1081	570	400	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	530	300	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	480	350	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	510	300	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	350	650	ebf	Misch	Hoheneck
3081	160	1.800	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	110	-----	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

Oßweil					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1091	510	400	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	530	300	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	500	350	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	500	300	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	530	650	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	350	650	ebf	Misch	Oßweil
3091	160	1.050	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1301	420	200	ebf	Wohnen	Gesamt
3120	350	650	ebf	Misch	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1311	450	350	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	480	300	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	470	300	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
3121	300	1.600	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	135	1.600	ebf	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1321	430	400	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	400	350	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	420	350	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	410	300	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3122	300	650	ebf	Misch	Poppenweiler
3321	135	1.800	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m² 2010 = Richtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche (Bauland)

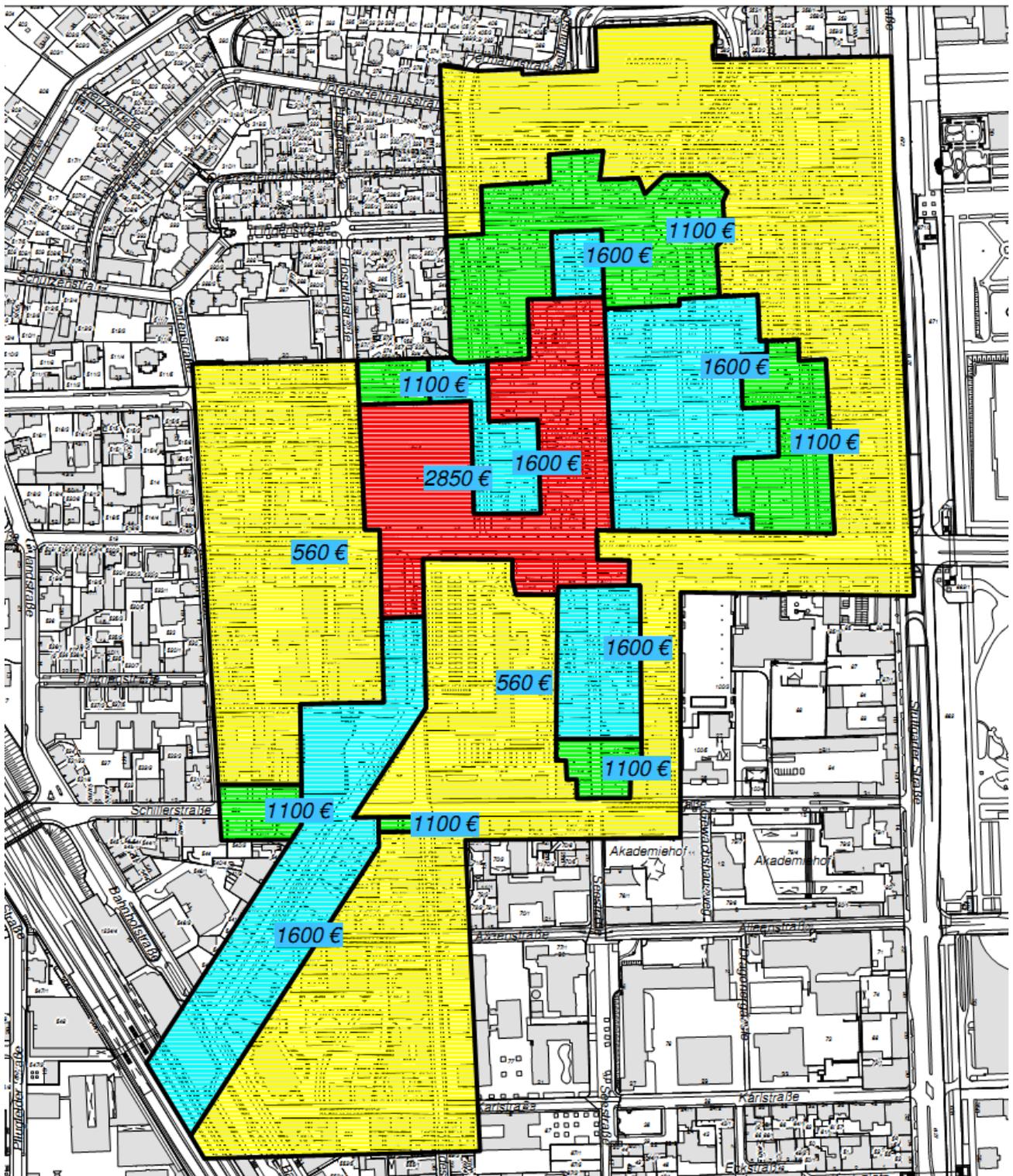
Ø Größe in m² = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m² bezogen auf das Richtwertgrundstück

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

Bodenrichtwerte Einkaufsinnenstadt gültig ab 01.01.2011



Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2011

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2009 und 2010

Innenstadt			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5101	4,50	1,20 – 8,60	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Weststadt			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5102	4,50	1,20 – 8,60	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche

Nordstadt			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5103	4,50	1,20 – 8,60	Ackerland
	4,50	6,00	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche

Oststadt			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5104	4,50	1,20 – 8,60	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche

Südstadt			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5105	4,50	1,20 – 8,60	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche

Pflugfelden			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5106	8,00	7,50 – 8,60	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Eglosheim			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5107	5,00	4,90	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	13,50	12,50 – 14,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Hoheneck			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5108	4,00	2,90 – 5,00	Ackerland
	5,00	3,00 – 7,50	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	18,00	7,70 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

OBweil			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5109	5,00	3,90 – 5,70	Ackerland
	4,00	2,20 – 6,00	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	24,00	15,10 – 37,80	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Grünbühl			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5110	4,50	1,20 – 8,60	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Neckarweihingen			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5111	3,50	1,20 – 6,30	Ackerland
	4,50	3,30 – 5,90	Baumwiese
	6,50	2,40 – 10,40	Weinberge
	7,50	6,50 – 9,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Poppenweiler			
RiWeZone	€/m ² 2010	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5112	4,00	2,00 – 8,40	Ackerland
	4,00	1,60 – 5,60	Baumwiese
	5,50	4,60 – 6,50	Weinberge
	11,00	7,90 – 16,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,00	1,70 – 2,00	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2011

Art der Grundstücks	Wert €/m²
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen	40,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	13,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen	20,00

Abweichungen des Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Entwicklung, Art der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße und Zuschnitte bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2011

Nutzungsart	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €
Reihen- u. Doppelhäuser	104	27.816	31.309.738
Ein- u. Zweifamilienhäuser	101	54.703	33.008.327
Drei- u. Vierfamilienhäuser	23	10.951	8.326.900
Mehrfamilienhäuser	5	4.704	5.830.000
Gemischt genutzte Häuser	11	8.552	3.083.628
Gewerbe/Industrie	16	173.190	50.916.000
Geschäftslage	7	6.843	9.225.000
Gesamt	267	286.759	141.699.593

Auf den folgenden Seiten wurden Reihen/Doppelhäuser, 1-Fam.-Häuser, 2-Fam.-Häuser sowie 3- und 4-Fam.-Häuser getrennt ausgewertet.

Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1, 2 u. 3-4 Fam. Häuser 2010/2011

Gebäude- art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- u. Doppel- häuser	4	1900	1945	185	639	178.000	410.000	80 %
		1929		382		262.500		
	28	1946	1960	144	438	155.000	400.000	58 %
		1956		267		231.250		
	27	1961	1970	106	390	160.000	340.000	50 %
		1966		242		246.752		
	37	1971	1980	120	370	190.000	423.000	38 %
		1977		234		301.241		
	14	1981	1990	76	270	168.000	385.000	32 %
		1986		184		295.814		
	4	1991	2000	92	269	290.000	405.000	25 %
		1996		175		336.250		
	12	2001	2009	141	279	278.000	402.042	24 %
		2005		176		344.003		
	28	2010	2012	131	340	293.500	531.500	25%
		2011		199		405.334		

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freist.- Einfam.- Häuser	7	1900	1945	249	592	110.000	420.000	84 %
		1933		437		270.000		
	55	1946	1960	107	1.500	125.000	1.250.000	68 %
		1954		422		320.542		
	10	1961	1970	156	681	240.000	495.000	56 %
		1966		354		357.200		
	9	1971	1980	127	453	155.000	535.800	47 %
		1974		322		322.644		
	0	1981	1990	-	-	-	-	-
				-		-		
	1	1991	2000	435	435	425.000	425.000	43 %
		1999		435		425.000		
	1	2001	2009	281	281	290.000	290.000	47 %
		2001		281		290.000		
	1	2010	2012	281	281	290.000	290.000	47 %
		2011		281		290.000		

Gebäude- art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Fam.- Häuser	4	1900	1945	268	564	185.000	430.000	77 %
		1943		404		277.750		
	18	1946	1960	261	1.068	208.000	651.000	65 %
		1954		546		331.663		
	5	1961	1970	314	883	230.800	454.000	56 %
		1966		533		380.960		
	2	1971	1980	445	745	475.000	501.500	47 %
		1976		595		488.250		
	3- u. 4- Fam.- Häuser	2	1900	1945	467	506	273.500	345.000
1941			487		309.250			
21		1946	1960	462	867	210.000	470.000	58 %
		1954		462		355.441		
7		1961	1970	70	562	220.000	430.000	45 %
		1966		411		329.929		
3		1971	1980	451	605	325.000	430.000	55 %
		1974		528		377.500		
0		1981	1990	-	-	-	-	-
1		1991	2000	1.051	1.051	1.130.000	1.130.000	35 %
		1995		1.051		1.130.000		
1		2001	2009	319	319	419.000	419.000	36 %
		2001		319		419.000		
0	2010	2012	-	-	-	-	-	

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 25 sind dadurch bedingt, dass in der Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren 2010 und 2011 berücksichtigt wurden.

Daten zur Wertermittlung

1. Regionalfaktor

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens und bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren werden die NHK 2000 (Normalherstellungskosten 2000) zugrunde gelegt. Die bundesweiten Durchschnittswerte werden mit dem **Regionalfaktor 1,05** auf das Ludwigsburger Baukostenniveau umgerechnet.

2. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren

Der Marktanpassungsfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wieder. Bei einem Faktor $> 1,0$ zahlt der Käufer einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt.

Durch den Vergleich der Sachwerte mit den Kaufpreisen konnten die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten

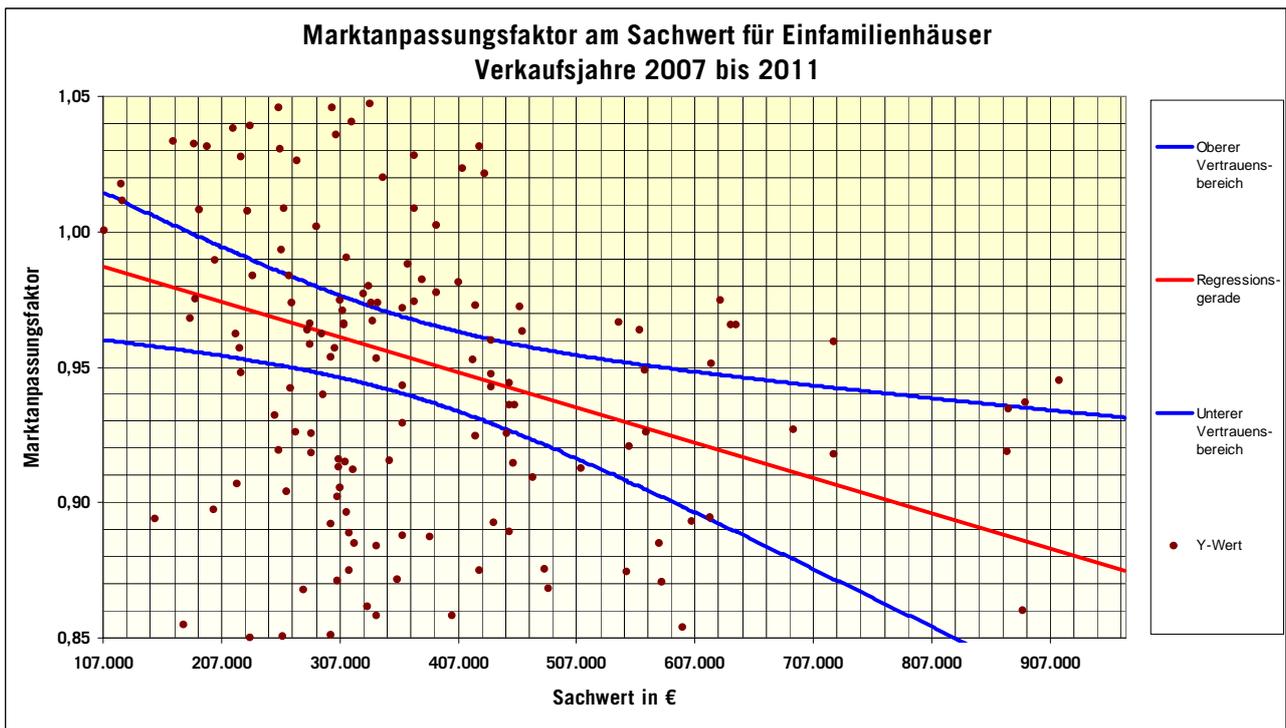
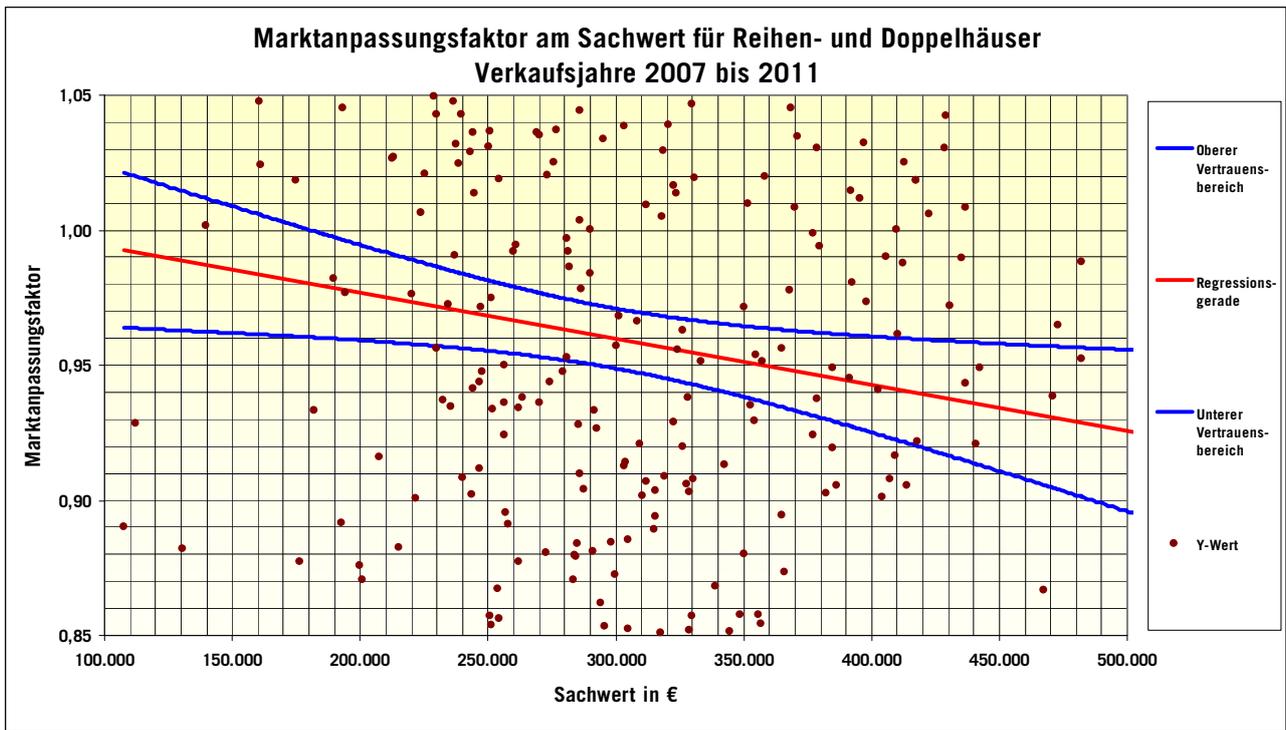
- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK2000) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche angesetzt.
- Für die Wertanpassung wurde der Index des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg angewendet.
- Die Baujahrgruppe wurde entsprechend dem Baujahr unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen gewählt.
- Die Wertminderung wegen Alters (nach Ross) wurde berücksichtigt, wobei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten wurde.
- Die bundesweiten Durchschnittssätze der NHK2000 wurden zur Berücksichtigung des Ludwigsburger Baukostenniveaus um 5 % (Regionalfaktor = 1,05) erhöht.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt. Ein früher üblicher Bebauungsabschlag wurde nicht mehr vorgenommen.
- Für die Außenanlagen wurde pauschal ein Betrag von 3 bis 5% des Gebäudesachwerts angesetzt.

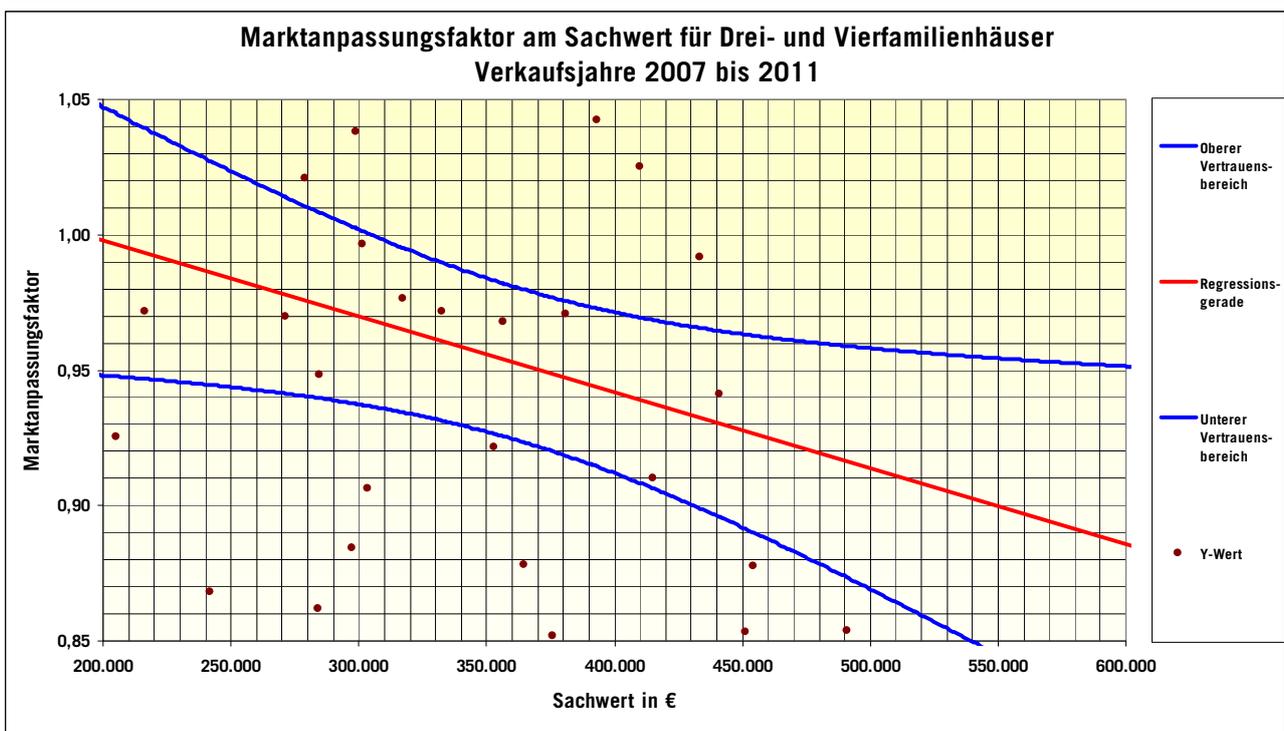
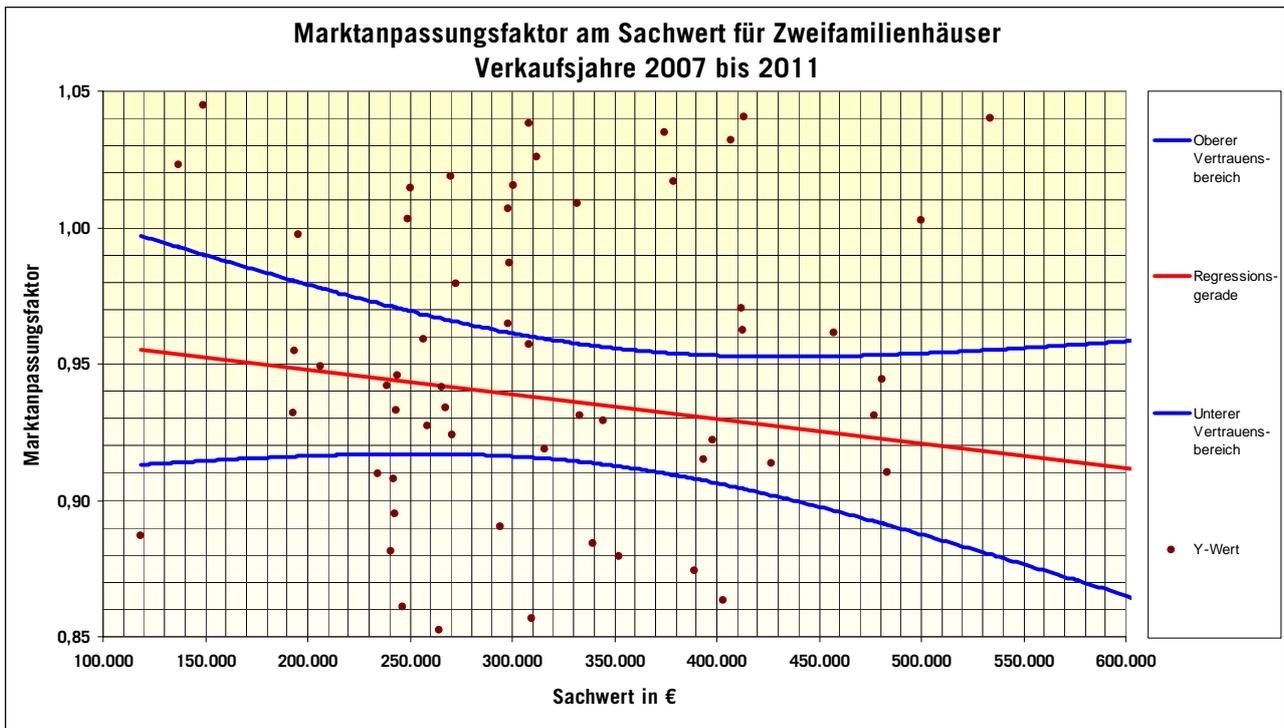
Grundlage der Auswertung sind 624 Kauffälle der Jahre 2007 bis 2011.

Achtung:

Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.





3. GFZ Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen einer Diplomarbeit im Jahre 2007 wurde untersucht, ob das Maß der baulichen Nutzung Einfluss auf die Bodenpreise in Ludwigsburg hat. Hierzu wurden 146 vergleichbare Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2006 ausgewertet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) dargestellten Umrechnungskoeffizienten auf den Ludwigsburger Grundstücksmarkt nicht übertragen werden können. Die Untersuchung ergab vielmehr, dass eine Auswirkung des Maßes der baulichen Nutzung **nicht** sicher und wissenschaftlich fundiert nachgewiesen werden kann. Der Gutachterausschuss empfiehlt daher keine „theoretische“ Umrechnung nach der Anlage 11 der WertR vorzunehmen.

4. Liegenschaftszinssätze

Nach § 11 der Wertermittlungsverordnung bzw. § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

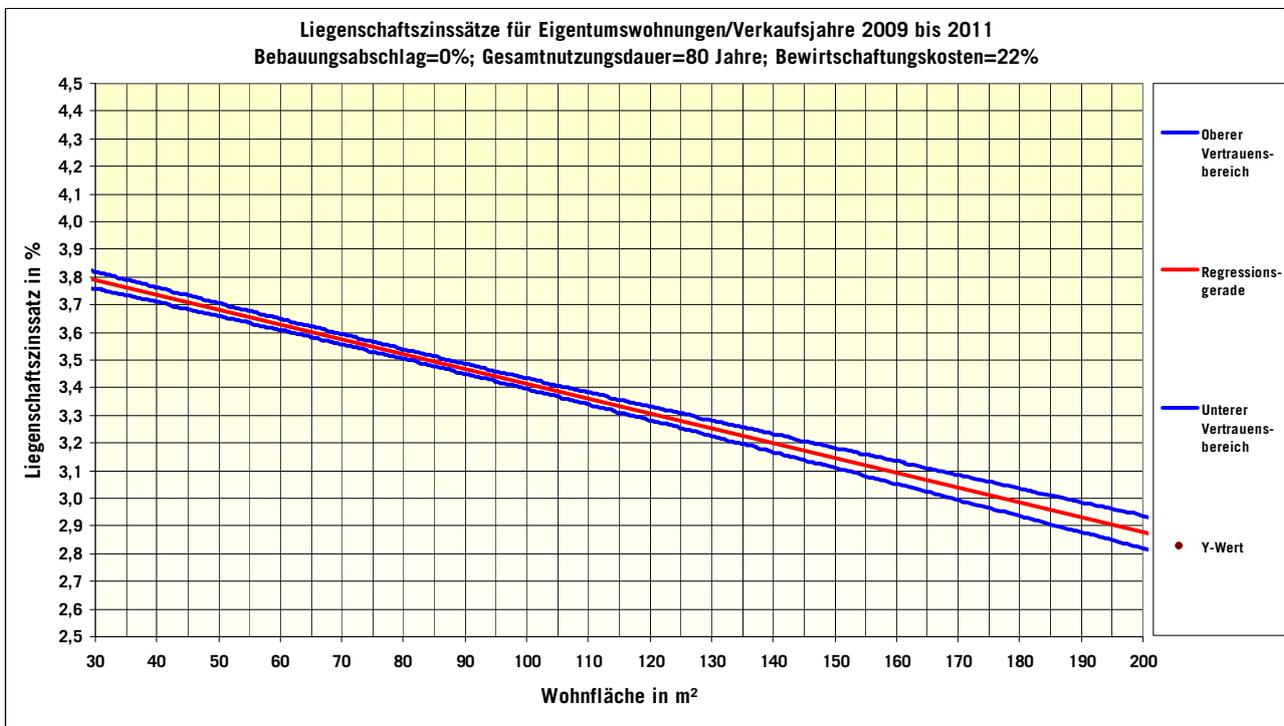
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u.A. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren in Ludwigsburg im Bereich der folgenden Spannen:

Objektart	mittlere Spanne %	Vielfaches des Jahresrohertrags	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser	3,5 bis 5,5 ø 4,5	14 bis 20 ø 17	
Geschäftslage	5,0 bis 6,0 ø 5,5	12 bis 16 ø 14	stark lage- und nutzungsabhängig
Gewerbe- und Industrieobjekte	6,5 bis 9,5 ø 7,5	9 bis 14 ø 11	stark lage- und nutzungsabhängig

Diese Spannen werden auch durch die Auswertungen der Kaufpreissammlung gestützt. Eine detaillierte Auswertung unter der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer war mangels geeigneter Verträge nicht möglich.

Bei Eigentumswohnungen konnte durch die hohe Anzahl von Verkäufen eine direkte Ableitung erfolgen.



5. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

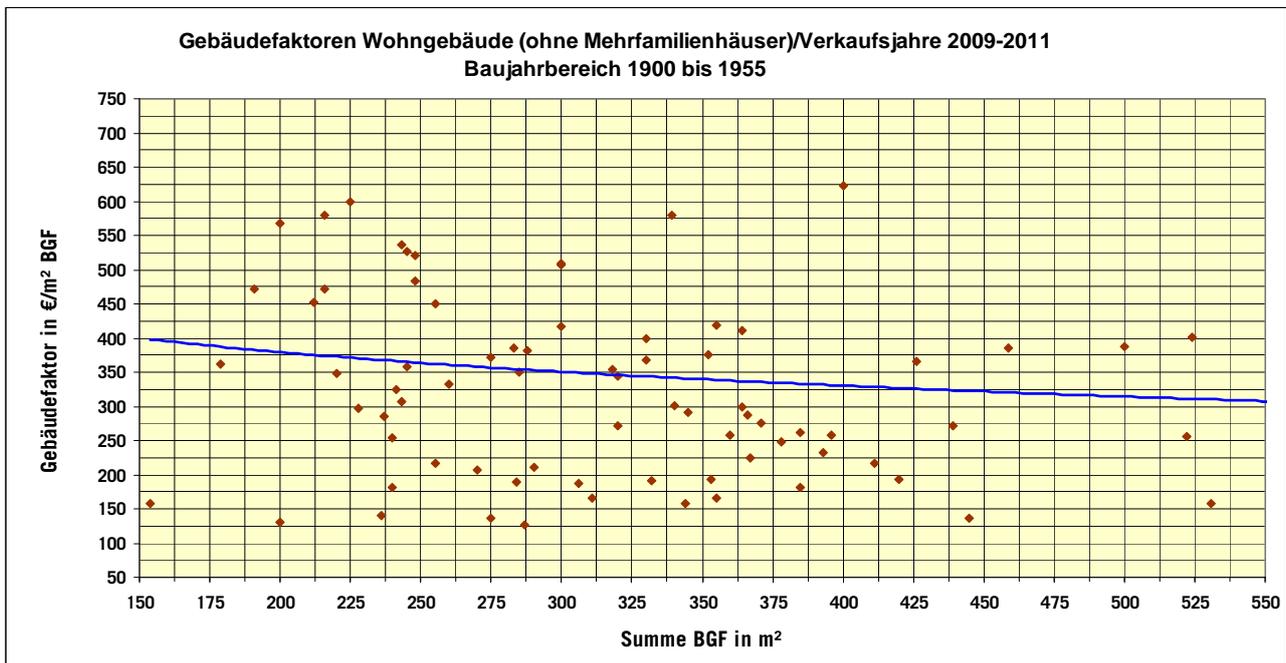
Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass beim Vorliegen eines Mietverhältnisses ein Abschlag auf den Vergleichspreis in Höhe von durchschnittlich 11% vorgenommen werden kann.

6. Gebäude- und Ertragsfaktoren

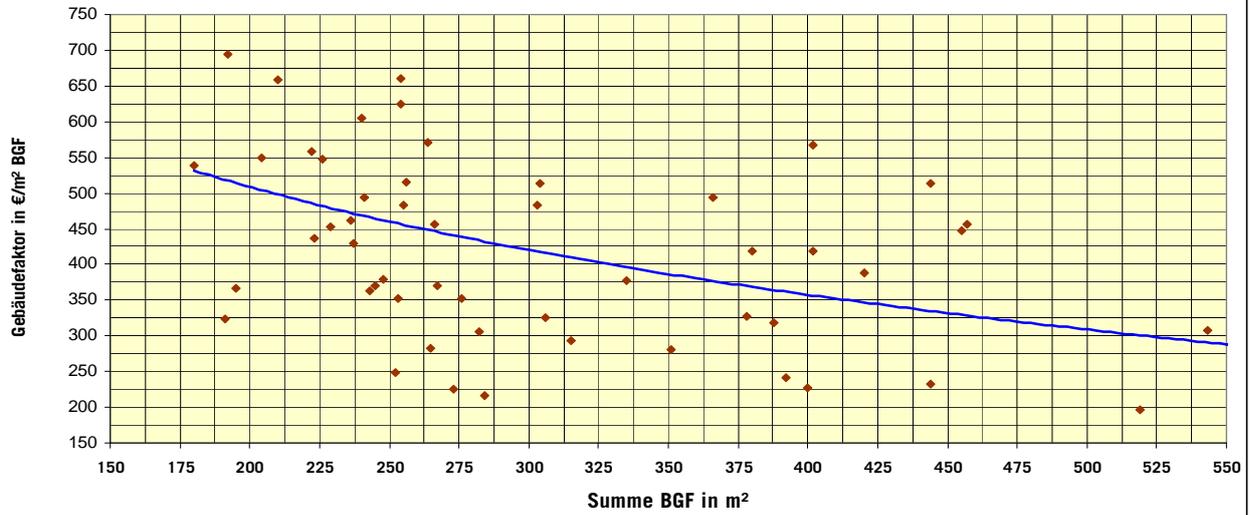
Wie bereits im Vorjahr wurden auch für diesen Marktbericht wieder sogenannte Gebäude- und Ertragsfaktoren ermittelt und dargestellt. Diese Vergleichsfaktoren sollen die Möglichkeit eröffnen, eine grobe Werteinschätzung vorzunehmen. Erfahrungen liegen der Geschäftsstelle noch nicht vor. Stichprobenartige Vergleiche mit Verkehrswertgutachten ergaben jedoch z. T. erhebliche Abweichungen.

- **Gebäudefaktoren**

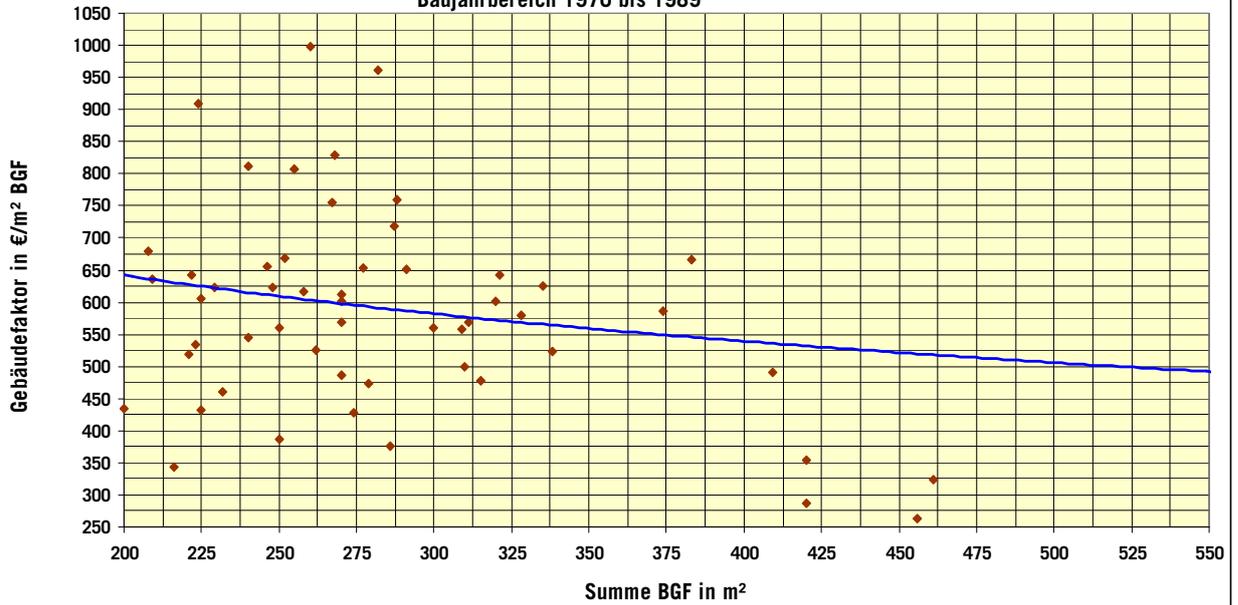
Die Gebäudewertfaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d.h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebäudefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrenbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials nicht auch noch nach Objektarten unterschieden werden.

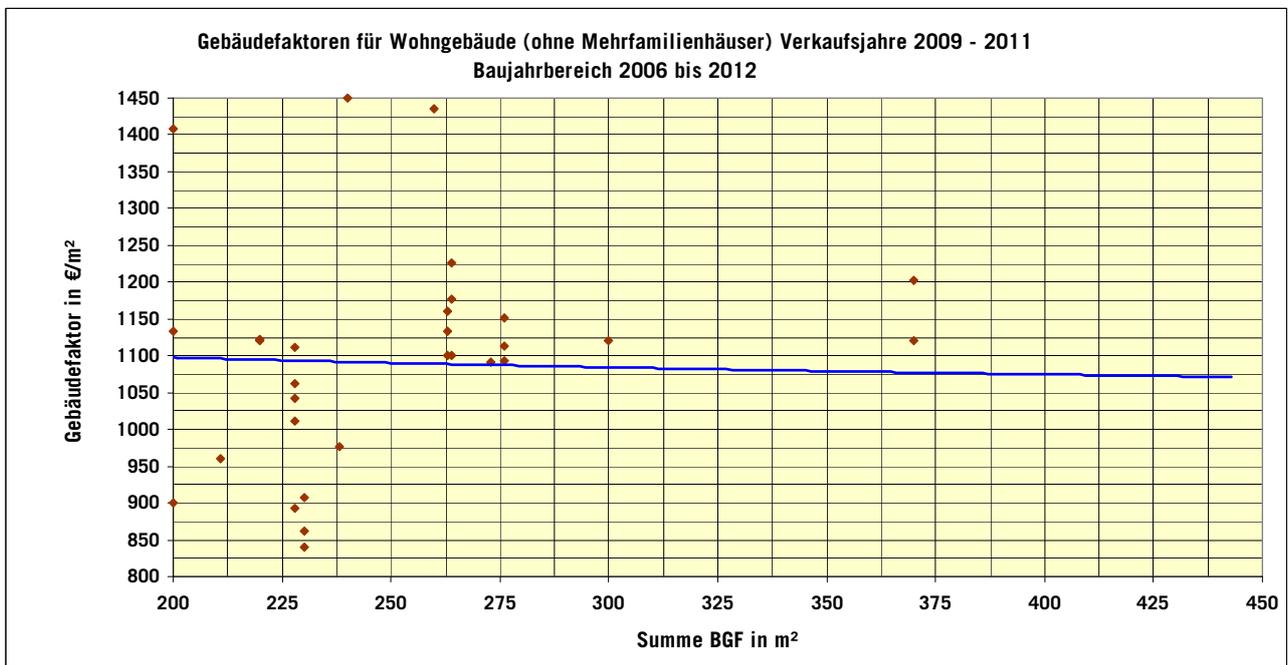
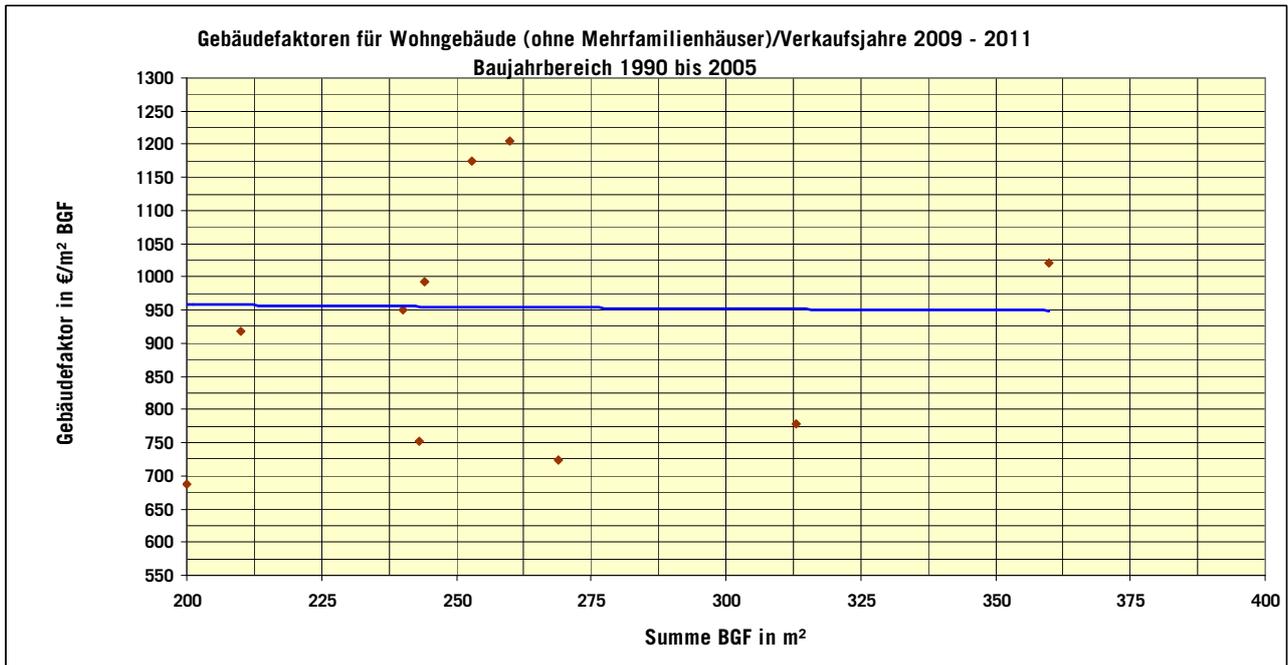


Gebäudefaktoren Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser)/Verkaufsjahre 2009 - 2011
Baujahrbereich 1956 bis 1969



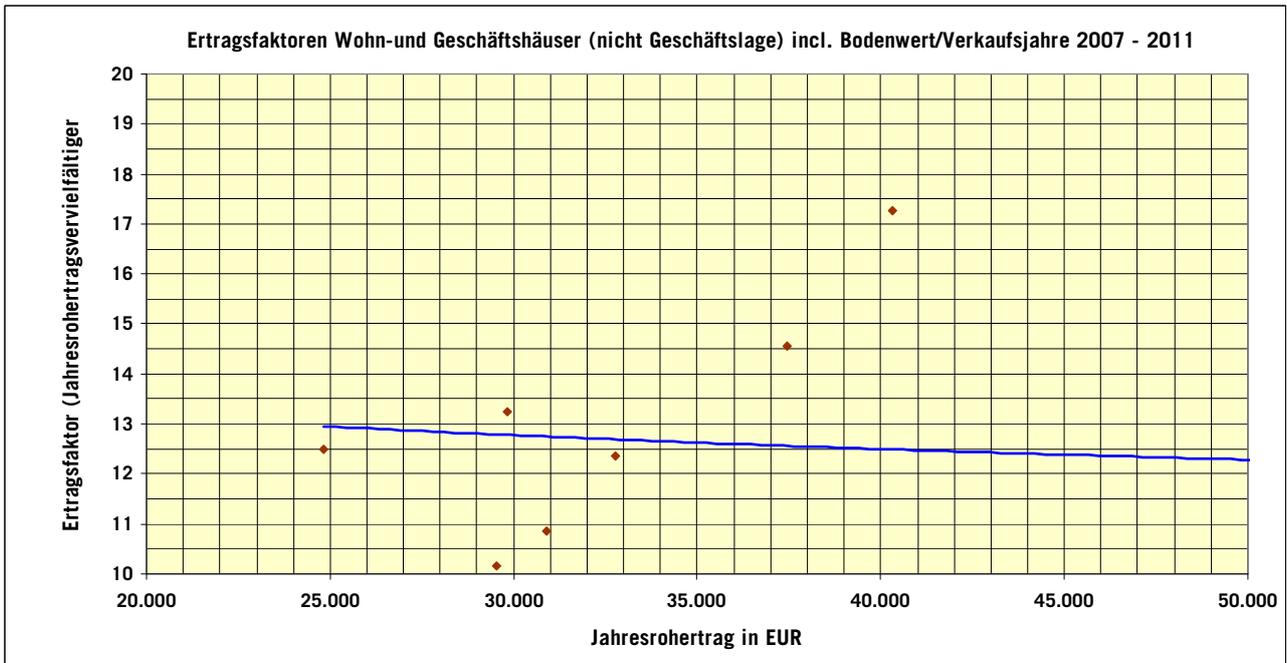
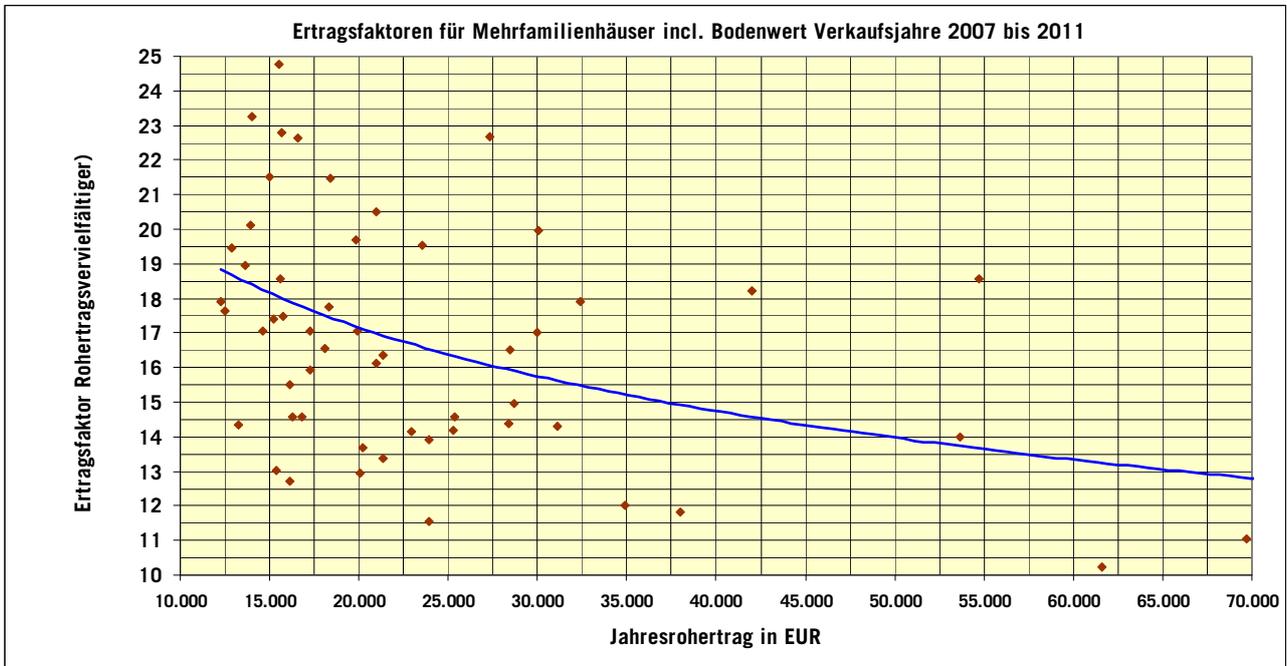
Gebäudefaktoren Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser)/Verkaufsjahre 2009 - 2011
Baujahrbereich 1970 bis 1989

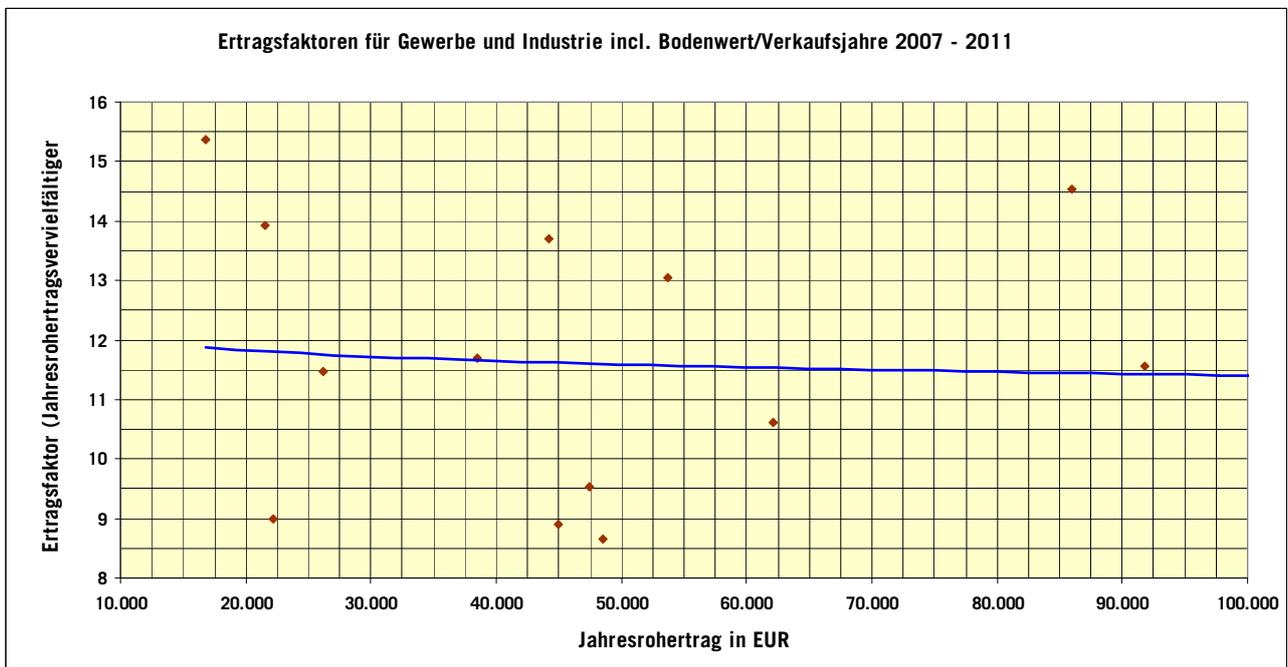
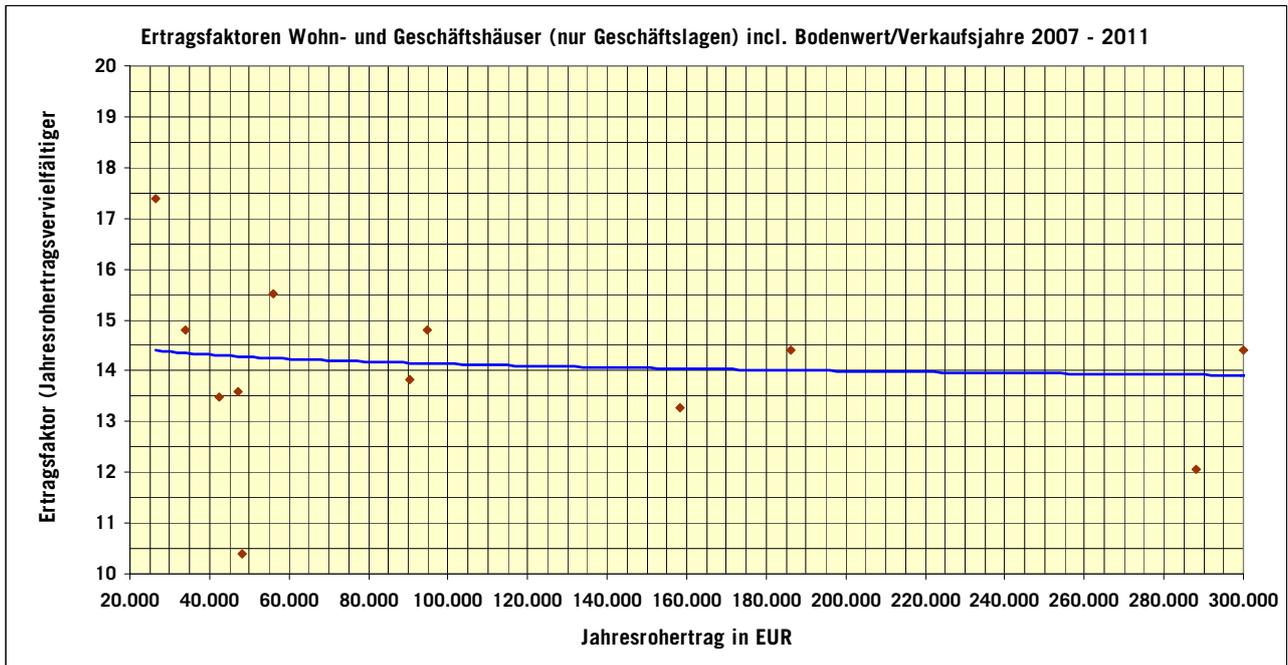




- **Ertragsfaktoren**

Die Ertragsfaktoren wurden aus den Auswertungen von Ertragswertobjekten abgeleitet. Sie geben den Wert an, mit dem der Jahresrohertrag zu vervielfältigen ist, um einen Näherungswert eines Objekts zu erhalten. Abweichend vom Gebäudefaktor ist der Bodenwert im Ergebnis bereits enthalten. Auf eine Berücksichtigung des Baujahres kann hier verzichtet werden.





Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2011)

Baujahr	Anz.	€/m ²	Ø Größe in m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anz.	Appartement bis 40 m ² Ø €/m ²
Innenstadt							
NB 2010/2013	57	3.170	104	2.377	4.409	1	3.528
2007 bis 2009	2	2.613	109	2.425	2.801		
2000 bis 2006	6	2.419	78	2.050	2.743		
1991 bis 1999	17	1.976	67	1.642	2.720		
1980 bis 1990	19	1.768	66	1.239	2.353		
1971 bis 1979	6	1.126	80	827	1.391		
1960 bis 1970	3	1.249	64	1.064	1.465		
1945 bis 1959	0	-	-				
1900 bis 1944	5	1.093	75	896	1.298		

Weststadt							
NB 2010/2013 WE	5	3.406	126	3.246	3.648		
NB 2010/2013 Pick-Up	3	2.575	132	2.527	2.656		
2007 bis 2009	2	2.626	126	2.555	2.696		
2000 bis 2006	6	2.111	88	1.851	2.235		
1991 bis 1999	1	1.327	59		-		
1980 bis 1990	3	1.669	79	1.590	1.720		
1971 bis 1979	6	1.433	86	919	1.772		
1960 bis 1970	12	1.463	79	1.107	1.914		
1945 bis 1959	12	1.248	75	945	1.448		
1900 bis 1944	3	1.024	83	625	1.667		

Nordstadt							
NB 2010/2013	0						
2007 bis 2009	0						
2000 bis 2006	1	2.455	145	-			
1991 bis 1999	3	1.081	49	924	1.263		
1980 bis 1990	0	-	-		-		
1971 bis 1979	1	897	63	-	-		
1960 bis 1970	0	-	-	-			
1945 bis 1959	2	1.250	67	1.130	1.369		
1900 bis 1944	0	-	-				

Oststadt							
NB 2010 / 2013	20	2.914	90	2.326	3.889		
2007 bis 2009	22	2.848	116	2.596	3.099		
2000 bis 2006	1	2.194	52	-	-		
1991 bis 1999	9	1.958	76	1.637	2.584		
1980 bis 1990	4	1.695	92	1.579	1.777		
1971 bis 1979	5	1.518	78	1.046	1.741		
1960 bis 1970	32	1.382	76	882	1.953		
1945 bis 1959	36	1.253	70	833	1.691		
1900 bis 1944	1	1.500	102	-	-		

Südstadt							
NB 2010/2013	57	2.733	98	2.193	3.348		
2007 bis 2009	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	3	2.331	74	2.292	2.405		
1991 bis 1999	2	1.713	72	1.568	1.858		
1980 bis 1990	0	-	-	-	-		
1971 bis 1979	1	1.514	84	-	-		
1960 bis 1970	0	-	-	-	-		
1945 bis 1959	4	1.214	83	1.045	1.444		
1900 bis 1944	2	1.268	97	1.235	1.301		

Pflugfelden							
NB 2010/2013	15	2.895	68	2.567	3.129		
2007 bis 2009	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	0	-	-	-	-		
1991 bis 1999	17	1.774	79	1.492	2.031		
1980 bis 1990	5	1.700	102	1.464	1.860		
1971 bis 1979	0	-	-	-	-		
1960 bis 1970	5	1.284	79	1.179	1.438		
1945 bis 1959	0	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

Eglosheim							
NB 2010/2013	0	-	-				
2007 bis 2009	0	-	-				
2000 bis 2006	2	1.906	108	1.887	1.925		
1991 bis 1999	2	2.054	68	1.814	2.293		
1980 bis 1990	5	1.780	86	1.507	2.122		
1971 bis 1979	17	1.205	78	867	1.629		
1960 bis 1970	18	1.179	72	898	1.469		
1945 bis 1959	19	1.097	62	926	1.224		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

Hoheneck							
NB 2010/2013	12	3.083	91	2.639	3.373		
2007 bis 2009	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	0	-	-	-	-		
1991 bis 1999	1	1.601	99	-	-		
1980 bis 1990	8	1.934	75	1.535	2.390		
1971 bis 1979	3	1.349	71	1.274	1.470		
1960 bis 1970	5	1.268	83	1.005	1.485		
1945 bis 1959	0	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

Oßweil							
NB 2010/2013	99	3.044	88	2.221	3.779		
2007 bis 2009	1	2.455	88	-	-		
2000 bis 2006	5	2.330	102	2.049	2.529		
1991 bis 1999	11	2.047	78	1.852	2.333		
1980 bis 1990	6	1.825	68	1.444	2.160		
1971 bis 1979	11	1.285	85	996	1.538		
1960 bis 1970	15	1.401	67	1.035	1.891		
1945 bis 1959	0	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

Grünbühl							
1991 bis 1995	1	1.357	42	-	-		
1980 bis 1990	0	-		-	-		
1971 bis 1979	0	-		-	-		
1960 bis 1970	4	1.113	68	929	1.277		
1945 bis 1959	2	1.202	62	1.202	1.202		

Neckarweihingen							
NB 2010/2013	0	-	-	-	-		
2007 bis 2009	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	0	-	-	-	-		
1991 bis 1999	7	1.626	65	1.305	1.937		
1980 bis 1990	3	1.680	82	1.572	1.845		
1971 bis 1979	0	-	-	-	-		
1960 bis 1970	18	1.205	74	939	1.548		
1945 bis 1959	0	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

Poppenweiler							
NB 2010/2013	5	2.394	93	2.287	2.505		
2007 bis 2009	2	2.354	48	2.354	2.354		
2000 bis 2006	0	-	-	-	-		
1991 bis 1999	6	1.533	77	1.353	1.799		
1980 bis 1990	1	1.472	126	-	-		
1971 bis 1979	0	-	-	-	-		
1960 bis 1970	1	1.000	88	-	-		
1945 bis 1959	0	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

Auswertung Wohnungseigentum 2011

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH) oder sog. Pick-Up-Häusern sind extra aufgeführt. Bei den zum Teil großen Spannen der m²-Preise, muss davon ausgegangen werden, dass die Miteigentumsanteile in verschiedenen Ausbaustufen verkauft wurden. Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Bei der vorstehenden Tabelle für die einzelnen Bereiche wurden die Durchschnittswerte aus bereinigten Kaufpreisen ermittelt, d.h. Anteile für Garagen, Stellplätze usw. wurden vom Kaufpreis abgezogen.

Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen Baujahr 2010 ff lag bei ca. 2.983 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.780 €/m² Wohnfläche) -ohne Garagen oder Stellplätze-. Preisspanne von 2.193 €/m² bis 4.409 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.898 €/m² – 4.066 €/m² Wohnfläche).

Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 93 m² (Vorjahr 91 m²).

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m²):

WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche

Baujahr Verkaufs-jahr	1900 - 1944	1945 - 1958	1959 - 1970	1971 - 1979	1980 - 1990	1991 - 1999	2000 - 2009	Neubau 2010
1983	1.067	1.146	1.477	1.624	1.828	-	-	-
1984	1.013	1.119	1.344	1.504	1.784	-	-	-
1985	1.027	1.148	1.206	1.457	1.731	-	-	-
1986	968	1.115	1.218	1.398	1.742	-	-	-
1987	985	1.136	1.283	1.440	1.779	-	-	-
1988	1.069	1.226	1.344	1.518	1.848	-	-	-
1989	1.116	1.408	1.510	1.687	1.812	-	-	-
1990	1.222	1.617	1.601	1.868	1.928	-	-	-
1991	1.117	1.708	1.642	1.823	2.091	2.384	-	-
1992	1.370	1.634	1.672	1.927	2.081	2.483	-	-
1993	1.665	1.694	1.755	1.720	2.137	2.608	-	-
1994	1.606	1.885	1.775	1.745	2.077	2.631	-	-
1995	1.377	1.627	1.678	1.693	2.010	2.597	-	-
1996	1.401	1.571	1.523	1.620	1.950	2.455	-	-
1997	1.453	1.511	1.491	1.477	1.832	2.485	-	-
1998	1.172	1.406	1.499	1.484	1.853	2.396	-	-
1999	1.333	1.376	1.441	1.406	1.843	2.246	2.265	-
2000	1.226	1.400	1.399	1.337	1.810	2.242	2.377	-
2001	1.369	1.406	1.415	1.392	1.842	2.146	2.437	-
2002	1.401	1.344	1.424	1.471	1.741	2.018	2.480	-
2003	1.391	1.344	1.335	1.334	1.815	1.963	2.527	-
2004	1.359	1.308	1.312	1.355	1.740	1.871	2.461	-
2005	1.382	1.292	1.351	1.372	1.798	1.858	2.389	-
2006	1.428	1.260	1.375	1.357	1.740	1.904	2.465	-
2007	1.352	1.291	1.350	1.357	1.669	1.863	2.457	-
2008	1.040	1.201	1.345	1.267	1.627	1.787	2.453	-
2009	958	1.197	1.260	1.366	1.668	1.750	2.457	2.701
2010	1.099	1.156	1.309	1.329	1.706	1.835	2.379	2.770
2011	1.045	1.184	1.313	1.270	1.773	1.845	2.341	2.983

Durchschnitte einzelne Baujahre:

2008: 2.526 €/m²
 2009: 2.717 €/m²
 2010: 2.818 €/m²
 2011: 2.838 €/m²
 2012/2013: 3.060 €/m²

Betreutes Wohnen:

Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen:

Neubau: 3.200 €/m²

Stadtteile ohne Gemeinschaftseinrichtungen

Neubau Eglosheim: 2.480 €/m²

Neubau Poppenweiler: 2.330 €/m²

Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen:

BJ bis 1999: 3.643 €/m² (3.878 €/m² in 2010)

PKW-Stellplätze

Tiefgaragenstellplätze

Baujahr Verkaufs- jahr		1950 – 1974		1975 -2000		2000 – 2009		2010 - 2012
	Anz.	€		€				€
2010	4	7.450	8	7.450	11	11.664	4	14.275
Spanne		6.300 – 9.000		4.500 – 14.500		8.000 – 13.500		10.000 – 19.300
2011	0		11	9.000	5	9.300		Innenstadt
				7.000 – 11-000		6.500 – 10.900	26	24.500
								15.000 – 26.500
								außerhalb Innenstadt
							24	17.000
								13.700 – 17.500

Doppel-/Viererparker in TG

Baujahr Verkaufs- jahr				1990 -2000		2000 – 2009		2010 - 2012
	Anz.	€		€		€		€
2009	0		0		0		0	
2010	0		0		0		2	7.500
2011	9		3	2.600	2	12.750	1	12.500
Spanne				1.500 – 3.500		10.000 – 15.000		

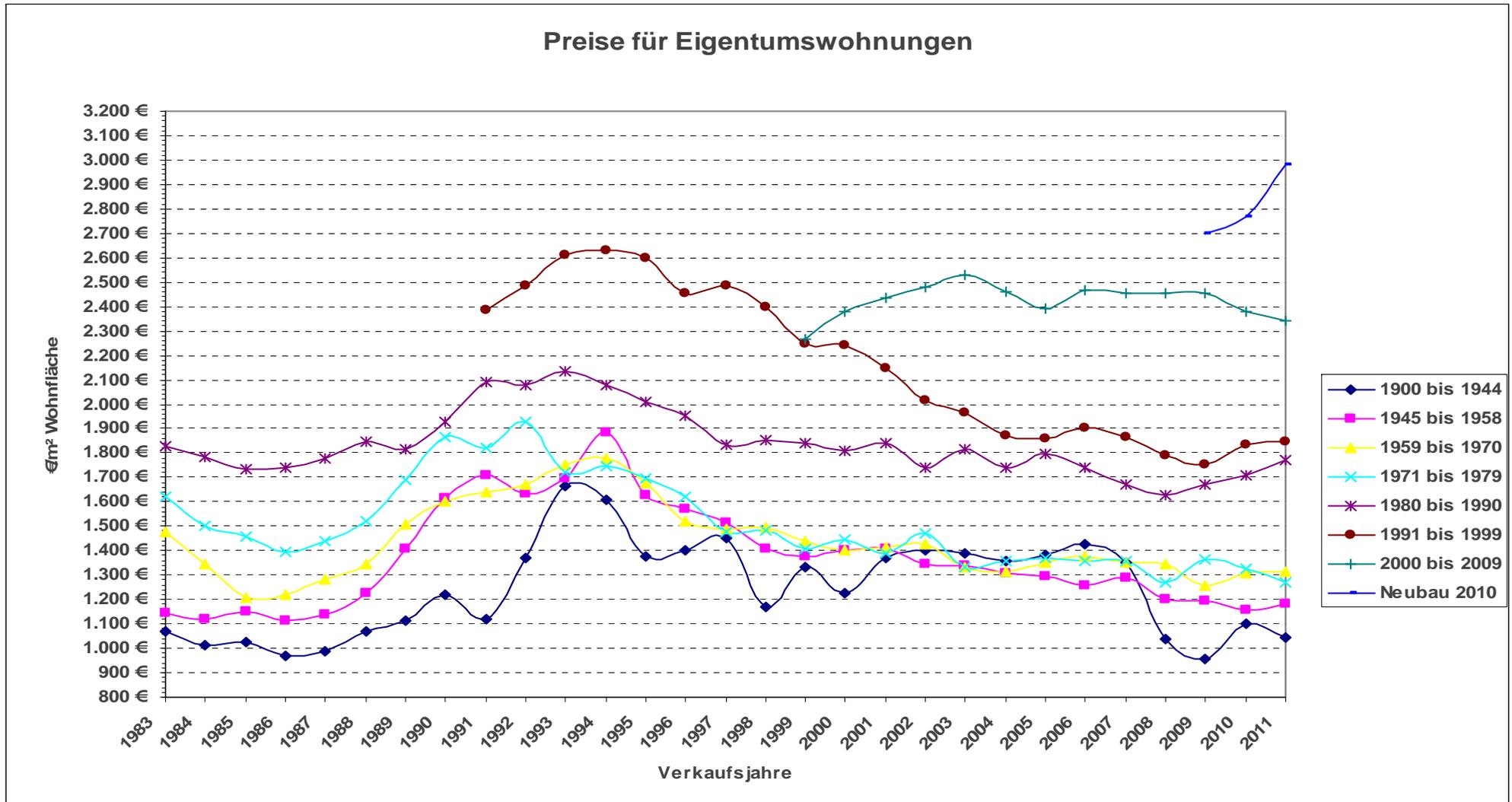
Stellplätze im Freien

Baujahr Verkaufs- jahr		Kein Baujahr
	Anz.	€
2009	3	8.333
Spanne		8.000 - 8500
2010	4	4.000
Spanne		3.000 – 5.000
2011	2	3.000 (keine Spanne)

Garagen - Teileigentum

Baujahr Verkaufs- jahr		bis Baujahr 1999		2000 – 2009		2010 - 2012
	Anz.	€	Anz.	€	Anz.	€
2009	3	12.700	0		0	
Spanne		10.000 18.000				
2010	1	10.000	0		1	15.000
2011	5	7.000	1	9.900	0	
Spanne		5.000 – 8.000				

Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2011 - Grafik



Auszug aus dem Mietspiegel 2011

Wohnfläche	Baujahr						
	vor 1919	1919 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010
m ²	Euro/m ²						
20- < 25	11,00	10,65	10,99	11,30	11,61	11,83	12,07
25- < 30	9,85	9,54	9,85	10,13	10,40	10,60	10,81
30- < 35	9,14	8,85	9,13	9,39	9,65	9,83	10,03
35- < 40	8,68	8,41	8,68	8,93	9,17	9,34	9,53
40- < 45	8,29	8,02	8,28	8,52	8,75	8,91	9,09
45- < 50	7,92	7,67	7,92	8,14	8,37	8,52	8,69
50- < 55	7,67	7,43	7,67	7,88	8,10	8,25	8,42
55- < 60	7,50	7,26	7,49	7,71	7,92	8,07	8,23
60- < 70	7,35	7,12	7,34	7,55	7,76	7,90	8,06
70- < 90	7,28	7,07	7,30	7,50	7,70	7,84	8,00
90- < 120	7,18	6,94	7,17	7,39	7,61	7,76	7,92
120- < 150	7,17	6,92	7,16	7,39	7,61	7,77	7,94

Antrag für Verkehrswertgutachten

Antragsteller (Name und Anschrift)

Tel.: _____

An den
Gutachterausschuss
bei der Stadt Ludwigsburg
Postfach 249

71602 Ludwigsburg

Antrag auf Verkehrswertermittlung

Beilage:
Energieausweis, falls vorhanden
Mietverträge bei ganz oder teilweise vermieteten Objekten

Ich/Wir beantrage(n) die Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück:

in Ludwigsburg

Flurstück Nr.:

Ich bin/Wir sind (z.B. Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Bevollmächtigter, Testamentsvollstrecker, Kaufbewerber):

(bei Nichteigentümer bitte entsprechende Vollmacht beifügen)

Zweck:

(z.B. Nachlass- oder Erbauseinandersetzung; Verkauf, Kauf; Beleihung oder dergleichen)

Wertermittlungs-Stichtag:

Anzahl der benötigten Gutachten:

(eine Fertigung ist in der Gebühr enthalten)

Auskünfte zum Objekt:

Bei bebauten Grundstücken:

a) monatliche Mieteinnahmen (bei Eigennutzung Mietwert)

Bitte auch Name und Telefonnummer von Mietern angeben!

Stockwerk/Bezeichnung, Anzahl der Räume, Wohnfläche (z.B. 3 Zimmer, Küche, Bad WC, Büro, Werkstatt, usw.) - auch für eigengenutzte Räume	<u>monatl. Gesamtmiete</u> (einschl. Nebenab- gaben)	Bemerkungen (ins. über Verwandten- und Gefälligkeits- mieten Name/Tel.-Nr. Mieter
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

(wenn Zeilen nicht ausreichend, bitte gesondertes Blatt beifügen)
Mietverträge beilegen!

b) Baujahr: _____

Renovierungsjahr: _____

Die für die Wertermittlung entstehenden Gebühren einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer werde ich übernehmen. (Bei mehreren Antragstellern bitte angeben, wer den Gebührenbescheid erhalten soll)
Mit der Besichtigung des Grundstücks bin ich bzw. ist der Eigentümer einverstanden. Die Mieter oder Untermieter werden von mir veranlasst, den Zutritt zu ihren Räumlichkeiten zu ermöglichen.
Ich bitte, mich bezüglich des Zeitpunkts der Besichtigung über die umseitig genannte Telefonnummer oder über Tel.....zu verständigen.

Datum / Unterschrift des Antragstellers

Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten und Auskünfte

SATZUNG

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss in der Fassung vom 01.01.2002 (Gutachterausschussgebührensatzung).

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom

3. Oktober 1983 in Verbindung mit den §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 15. Februar 1982 / 28. Mai 1996 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am

07. Oktober 1992 / 17. November 1998 / 21. November 2001 folgende Satzung bzw. Änderung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

1. Die Stadt Ludwigsburg erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.
2. Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ludwigsburg erhoben.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

1. Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
2. Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
3. Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensschuld eines Anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3

Gebührenmaßstab

1. Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
2. Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zu Grunde zulegen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

3. Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke, gelten hier als eine Wertermittlung.
4. Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zulegen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zu Grunde zulegen.
5. Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4 Gebührenhöhe

1. Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert
 - o bis 25.000 EUR 300 EUR
 - o bis 100.000 EUR 300 EUR
zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 EUR
 - o bis 250.000 EUR 600 EUR
zzgl. 0,35% aus dem Betrag über 100.000 EUR
 - o bis 500.000 EUR 1.125 EUR
zzgl. 0,20% aus dem Betrag über 250.000 EUR
 - o bis 5 Mio. EUR 1.625 EUR
zzgl. 0,10% aus dem Betrag über 500.000 EUR
 - o über 5 Mio. EUR 6.125 EUR
zzgl. 0,05% aus dem Betrag über 5 Mio. EUR.
2. Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1.
3. Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.

4. Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50%.
5. Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 300 EUR.
6. In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ludwigsburg berechnet.
7. Zusätzlich zu der Gebühr nach den Absätzen 1 - 6 wird die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluß über den Wert des Gegenstandes gefaßt hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90% der vollen Gebühr erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

1. Werden mit Zustimmung des Antragsstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen, neben den Gebühren nach dieser Satzung, zu entrichten.
2. Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
3. Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührensatzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung. Für die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer ist abweichend von Satz 1 der Tag der Wertermittlung maßgebend.

§ 9
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.1993 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 29. November 1978 außer Kraft.

Die Änderungssatzung tritt am 01.01.1999 in Kraft.

Die Änderungssatzung § 4 Gebührenhöhe tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Ausgefertigt

Ludwigsburg, den 08.10.1992/18.11.1998/21.11.2001

gez.

Hans Jochen Henke

Oberbürgermeister

Gebühren für den Grundstücksmarktbericht, Bodenwertauskünfte und Bewertungen

Ab 01.01.2012 werden für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Bodenwertauskünfte, mit Ausnahme von reinen Richtwertangaben, folgende Gebühren erhoben:

1. Grundstücksmarktbericht

bei Abholung	25,00 €
bei Zusendung	30,00 €

2. Richtwertkarte und Vergleichspreise Wohnungseigentum

bei Abholung	10,00 €
bei Zusendung	15,00 €

3. Schriftliche Bodenwertauskünfte

a) Bodenrichtwert/Wohnungspreise nach Statistik	
pro Wert	30,00 €
b) Bodenwert/Wohnungspreis mit Vergleichspreisen	
pro Wert	50,00 €
c) Bodenwert für steuerliche Zwecke mit Lageplan	
pro Wert	100,00 €
d) landwirtschaftliche Grundstücke	
pro Wert	15,00 €

Mehrere Bodenwerte für gleichwertige Grundstücke in gleicher (räumlicher) Lage werden bei der Gebührenberechnung als ein Wert behandelt.

In Einzelfällen kann abweichend eine andere Gebühr angesetzt werden. Die Abweichung ist kurz zu begründen und dem Antragsteller vorab mitzuteilen.