



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR DIE ERMITTLUNG
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

Grundstücksmarktbericht 2017

Immobilienmarkt 2016

Daten für die Wertermittlung 2017/2018

Bodenrichtwerte auf 31.12.2016

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Ludwigsburg ist eine attraktive, aktive und moderne Stadt, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft vereinen. Für ihr großes Engagement erhielt die Stadt 2015 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis. Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands ist Ludwigsburg auch Sitz vieler namhafter und innovativer Firmen. In der Weststadt ist es gelungen, weitere namhafte Weltmarktführer mit erheblichem Innovationspotential anzusiedeln. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt, die hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und nicht zuletzt das barocke Stadtbild machen Ludwigsburg zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Großraum Stuttgart. Der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre bescheinigt dies eindrücklich.

Die Bevölkerung wuchs allein von 2010 bis 2016 um rund 7.000 Einwohner auf jetzt 93.000 an. Damit ist Ludwigsburg, nach der Landeshauptstadt Stuttgart, die nach Einwohnern zweitgrößte Stadt in der Region Stuttgart (2,6 Mio. EW). Die beigefügten Schaubilder der städtischen Statistikstelle zeigen dies – neben weiteren interessanten Informationen - nochmals deutlich.

Ludwigsburg bietet eine große Vielfalt an Wohnmöglichkeiten - vom klassischen Ein- oder Mehrfamilienhaus über attraktive innerstädtische oder eher geruhsam-dörflich geprägte Lagen bis hin zu modernen Wohnformen. Die aktuellen Zuzüge und veränderte gesellschaftliche Anforderungen an das Wohnen haben natürlich Auswirkungen auf den hiesigen Immobilienmarkt. Die Auswertungen haben eine durchschnittliche Steigerung der Bodenpreise von 2014 auf 2016 um rund 9 % ergeben. Während von 2014 auf 2015 die Bodenpreise im Schnitt um 13 % stark gestiegen sind, sind sie von 2015 auf 2016 wieder um 3 % gefallen. Ob sich hier schon eine erste Trendwende bei den Preissteigerungen andeutet ist noch nicht klar. Bauland wird auf alle Fälle ein knappes Gut bleiben.

Bei den Eigentumswohnungen steigen die Preise mit 8 % unverändert weiter. Vor allem die Neubauwohnungen schossen mit einer Steigerung um rund 21 % nach oben. Interessant ist hier die Korrelation mit der Zahl der verkauften Neubauwohnungen: 2014 waren es 215 Wohnungen, 2015 noch 130 Wohnungen, und im Jahr 2016 wurden nur noch 53 Neubauwohnungen verkauft. Dies ist ein Rückgang um 75 % in nur 2 Jahren!

Eine Investition in Immobilien muss daher gerade heutzutage stets gut überlegt sein. Nicht selten geht es – auch beim derzeitigen Niedrigzinsniveau - um eine einmalige und oft auch existenzielle Entscheidung von großer Tragweite und Dauer. Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses kann eine erste Indikation über Preise auf dem Ludwigsburger Immobilienmarkt liefern. An dem vorliegenden aktualisierten Zahlenwerk orientieren sich insbesondere auch Finanzamt, Banken, Makler und weitere Experten aus der Immobilien- und Bauwirtschaft.

Zur Datenerhebung haben viele Beteiligte beigetragen. Allen Mitwirkenden möchte ich deshalb meinen Dank aussprechen. Ich hoffe, dass dieser Bericht zu einer verbesserten Markttransparenz führt.

Den Leserinnen und Lesern wünsche ich eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Schmid'. The signature is stylized and cursive.

BM a D. Dipl.-Ing. Hans Schmid

Immobilienmarkt 2016

Jahresbericht

Herausgeber:

Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Ludwigsburg
- Geschäftsstelle -
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg

Leiter der Geschäftsstelle:

Olaf Dienelt Telefon: 07141 910-2256

Stellvertretung:

Manuela Pyter Telefon: 07141 910-2146

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 31.12.2016
in gedruckter und gebundener Version
oder als PDF-Datei 25,-- EUR

Bodenrichtwertkarte inkl. Vergleichspreise für Wohnungseigentum
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 2014 bis 2018 (Stand 01.07.2015)..... | 6 |
| I. Allgemeine statistische Zahlen aus Ludwigsburg | 8 |
| II. Tätigkeitsbericht 2016 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | 10 |
| III. Immobilienmarkt 2016 | 11 |
| 1. Vertragseingang seit 2005 | 11 |
| 2. Grundstücksumsatz 2016 | 12 |
| 3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2016 (ohne Wohnbaugrundstücke) | 15 |
| 4. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 1996 bis 2016..... | 16 |
| 5. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2016 – Grafik - | 17 |
| 6. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise - Übersichtskarte | 18 |
| 7. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2015 / 2016 – Grafik – | 19 |
| 8. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017 | 20 |
| 9. Bodenrichtwerte Stadtmitte (Kerngebiet) gültig ab 01.01.2017 – Karte -..... | 23 |
| 10. Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017 | 24 |
| 11. Bodenrichtwerte für Sonderflächen auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017 | 25 |
| 12. Auswertungen Häuser | 26 |
| 13. Weitere Daten zur Wertermittlung | 30 |
| a. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren - Sachwertfaktoren..... | 30 |
| b. Liegenschaftszinssätze | 33 |
| c. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung | 35 |
| d. Gebäude- und Ertragsfaktoren..... | 35 |
| 14. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2016)..... | 40 |
| 15. Wohnungseigentum Übersicht Verkäufe 2015/2016 | 45 |
| 16. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2016 – Grafik –..... | 46 |
| 17. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2015/2016 | 47 |
| 18. Auszug aus dem Mietspiegel 2017 | 48 |
| 19. Antrag für Verkehrswertgutachten..... | 49 |
| 20. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten..... | 51 |
| 21. Gebühren..... | 55 |

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, Mitgliedern des Gemeinderats und Vertretern der Finanzverwaltung. 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 vier Jahren, auf Vorschlag der Geschäftsstelle, vom Gemeinderat bestellt. Neben dem Vorsitzenden sind derzeit 25 ehrenamtliche Gutachter, davon 5 stellvertretende Vorsitzende und 2 Vertreter der Finanzverwaltung, im Gutachterausschuss tätig. Für die Erstattung von Gutachten sind der Vorsitzende und zwei weitere Gutachter erforderlich. Die Geschäftsstelle lädt die zu beteiligenden Gutachter, unter Berücksichtigung der Bewertungsobjekte, zur Wertermittlungssitzung ein.

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 ausschließlicher Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben, von denen nachfolgend einige beispielhaft 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 (z.B. Liegenschaftszinssätze)
- 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 2014 bis 2018 (Stand 01.07.2015)

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):

Schmid, Hans

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

2. stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter):

Bogner, Albrecht

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

Dienelt, Olaf

Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Pyter, Manuela

Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Pfizenmaier, Hans-Peter

Dipl. Verwaltungswirt

Wallmersperger, Helmut

freier Architekt

3. Ehrenamtliche Gutachter:

Baum, Philipp

Dipl.-Finanzwirt (FH), Staatliches Rechnungsprüfungsamt Stuttgart

Dr. Bohn, Eckart

Dipl.-Kaufmann; als Vertreter des Mieterbundes

Buhl, Martin

Dipl.-Ingenieur, Vermögen und Bau Baden Württemberg

Goll, Manfred

Dipl.-Bauingenieur (FH)

Haller, Jochen

Ltd. Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer, Bezirkskammer Ludwigsburg a. D.

Hörmann, Bernd

Immobilienkaufmann

Hoffmann, Bruno

Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Dr. Jordan, Hans, Stadtrat

Kaufmann

Kopp, Christian; Stadtrat
Landwirtschaftsmeister

Liebchen, Andreas
Kreisgärtnermeister

Liepins, Margit; Stadträtin
Angestellte

Noz, Reinhold; Stadtrat
Elektromeister

Remmele, Bernhard, Stadtrat
Bäckermeister

Rienhardt, Tobias
Bankkaufmann; Dipl.-Sachverständiger DIA

Schmidt, Andreas
Bankbetriebswirt

Schneller, Helga
Bankkauffrau, als Vertreterin des Haus- und Grundbesitzvereins

Prof. Dr. Vierling, Michael, Stadtrat
Professor für Wirtschaftswissenschaften

Weinreuter, Bernd
Dipl.-Ingenieur

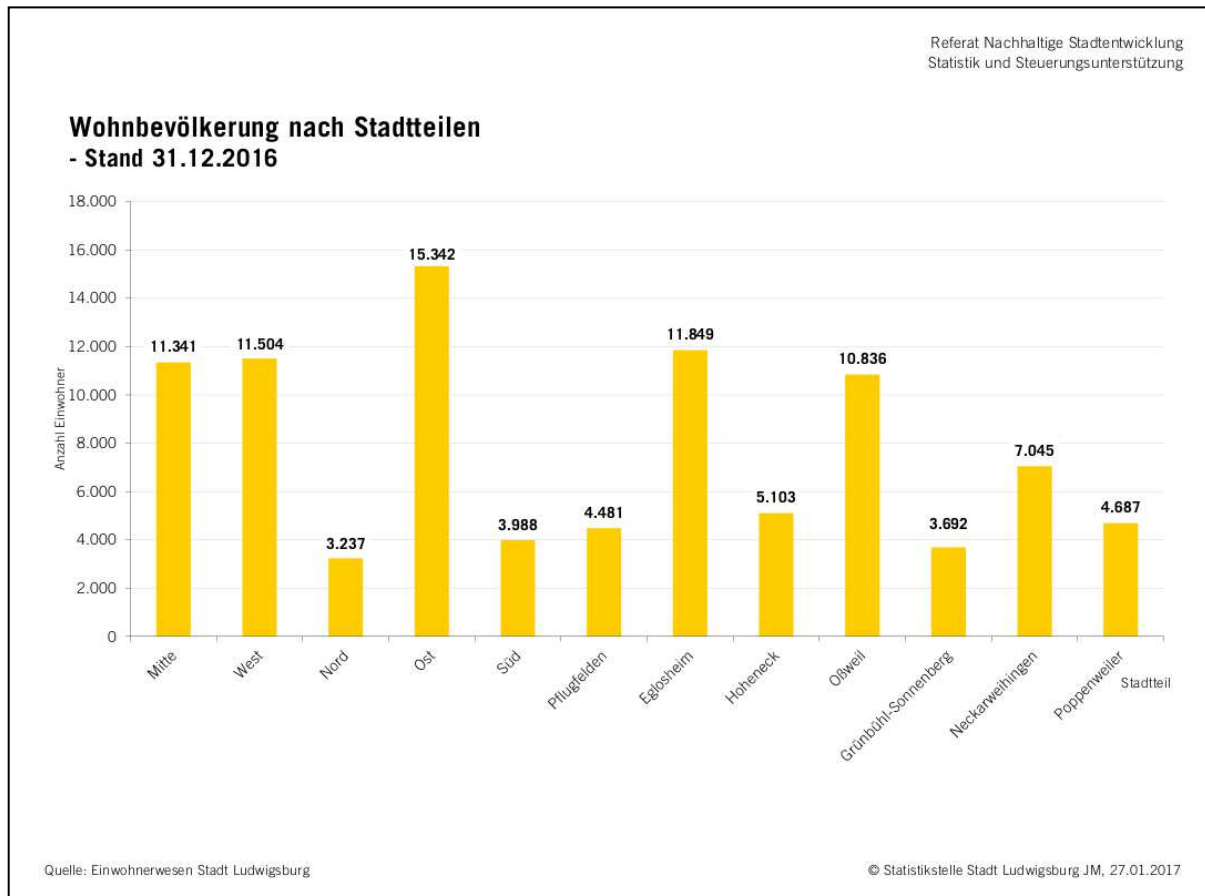
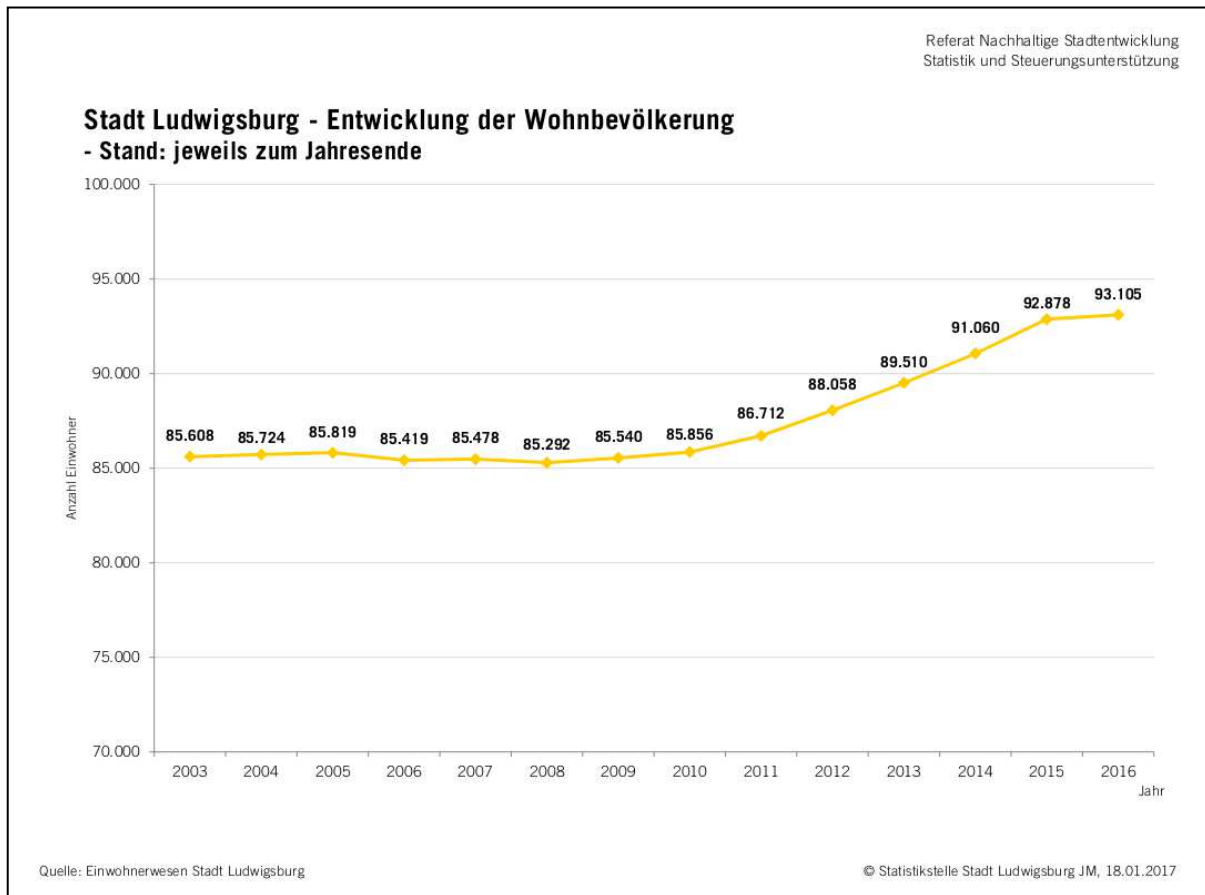
5. Vertreter der Finanzverwaltung

Reich, Volker
Finanzamt Ludwigsburg

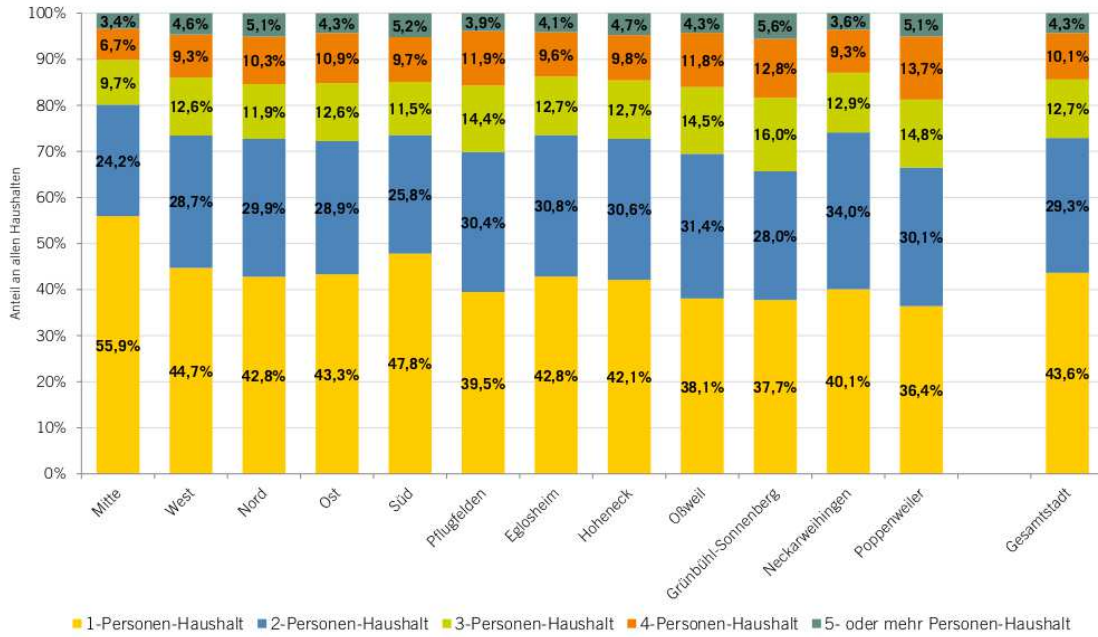
Dieterich, Sabine
Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

I. Allgemeine statistische Zahlen aus Ludwigsburg

- Auszüge aus den Daten der städtischen Statistikstelle beim Referat Nachhaltige Stadtentwicklung



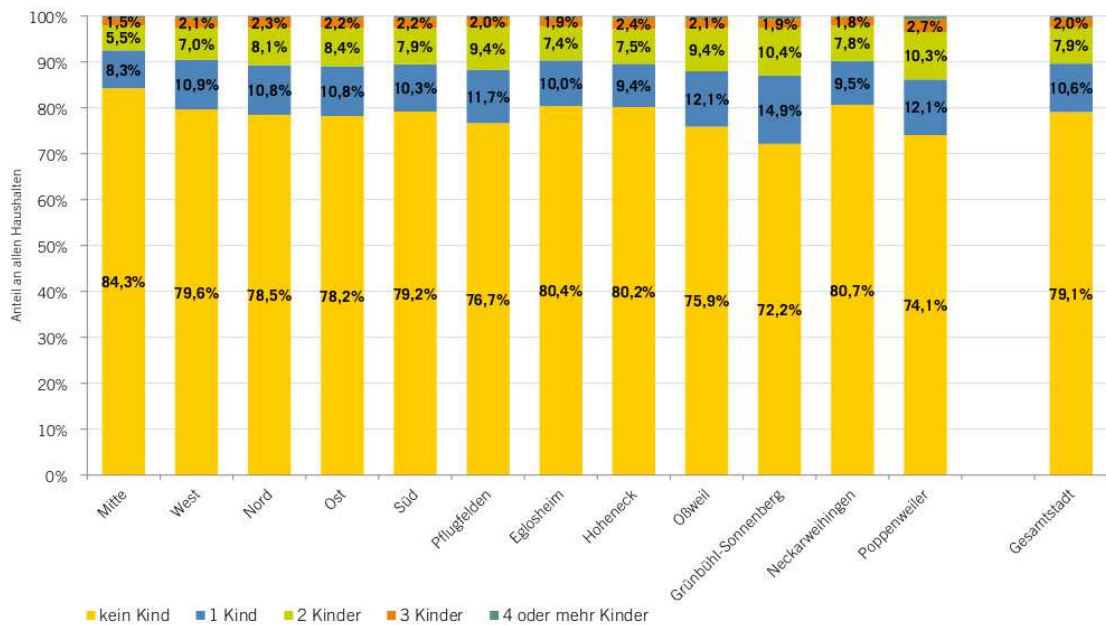
Haushaltsgrößen - Stand 31.12.2016



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 23.01.2017

Anzahl der Kinder* in den Haushalten - Stand 31.12.2016



* unter 18 J., ledig, kinderlos

Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 23.01.2017

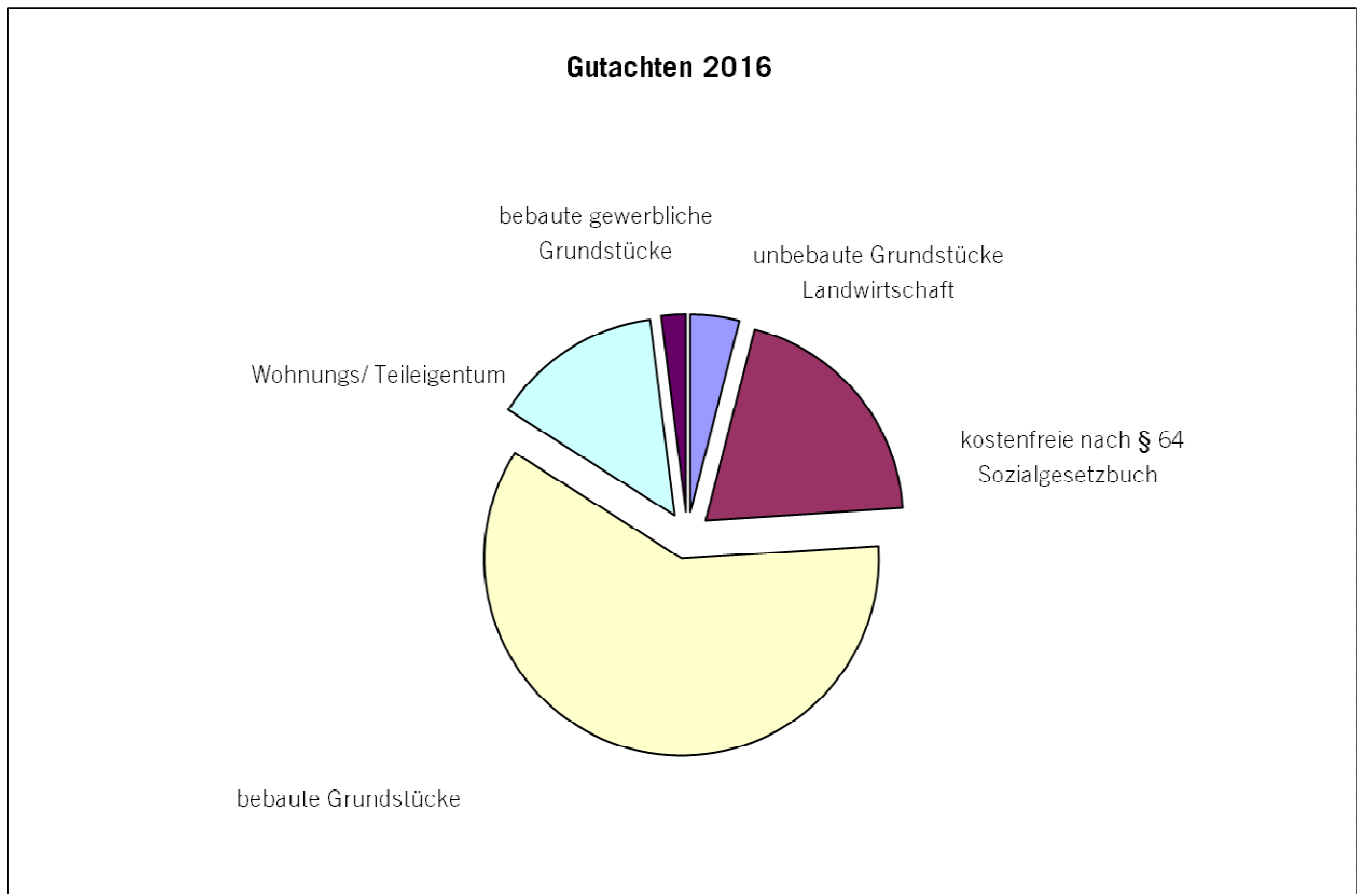
II. Tätigkeitsbericht 2016 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 11 Sitzungen insgesamt 40 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 20 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 10 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 | 30 |
| Bebaute gewerbliche Grundstücke | 1 |
| Wohnungseigentum | 7 |
| <u>Kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u> | <u>10</u> |
| Gesamt | 50 |



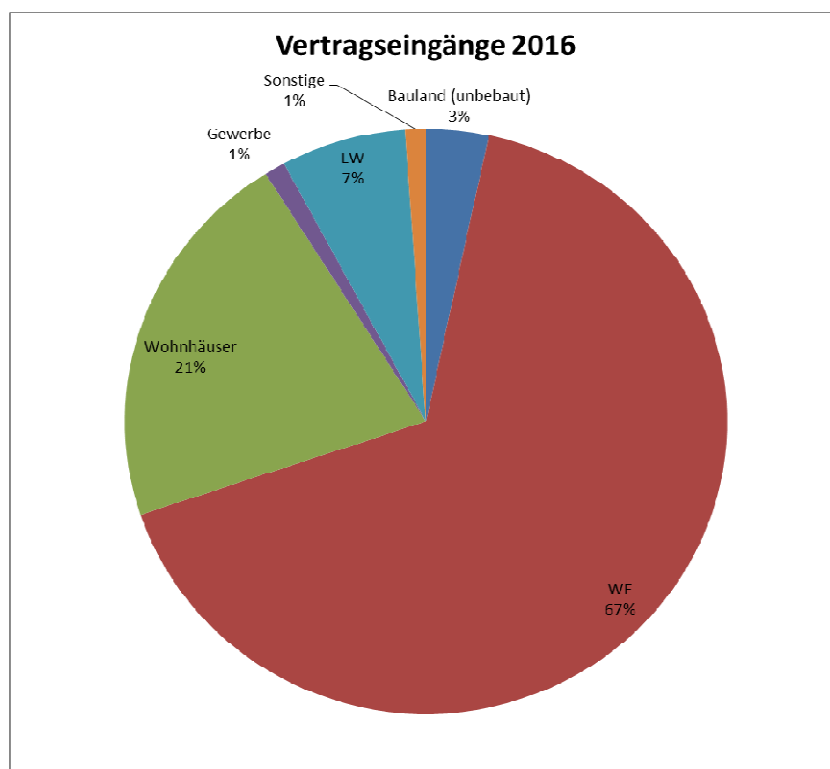
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 49 ff.

III. Immobilienmarkt 2016

1. Vertragseingang seit 2005

| Jahr | Insgesamt | Bauland (unbebaut) | WE | Wohnhäuser (insgesamt) | Gewerbe | Landwirtschaftl. Grundstücke | Sonstige |
|------|-----------|-----------------------|-----|---------------------------|---------|---------------------------------|----------|
| 2005 | 1264 | 52 | 762 | 143 | 17 | 52 | 132 |
| 2006 | 1005 | 30 | 548 | 144 | 17 | 56 | 109 |
| 2007 | 1038 | 36 | 553 | 115 | 11 | 60 | 255 |
| 2008 | 1103 | 52 | 650 | 226 | 17 | 66 | 102 |
| 2009 | 1246 | 104 | 715 | 229 | 9 | 73 | 145 |
| 2010 | 1384 | 108 | 814 | 167 | 16 | 58 | 221 |
| 2011 | 1512 | 84 | 921 | 204 | 22 | 87 | 194 |
| 2012 | 1462 | 76 | 922 | 174 | 20 | 97 | 175 |
| 2013 | 1324 | 62 | 835 | 162 | 21 | 71 | 173 |
| 2014 | 1413 | 56 | 820 | 233 | 18 | 99 | 187 |
| 2015 | 1167 | 45 | 692 | 142 | 29 | 80 | 179 |
| 2016 | 1039 | 30 | 589 | 174 | 10 | 64 | 172 |



2. Grundstücksumsatz 2016

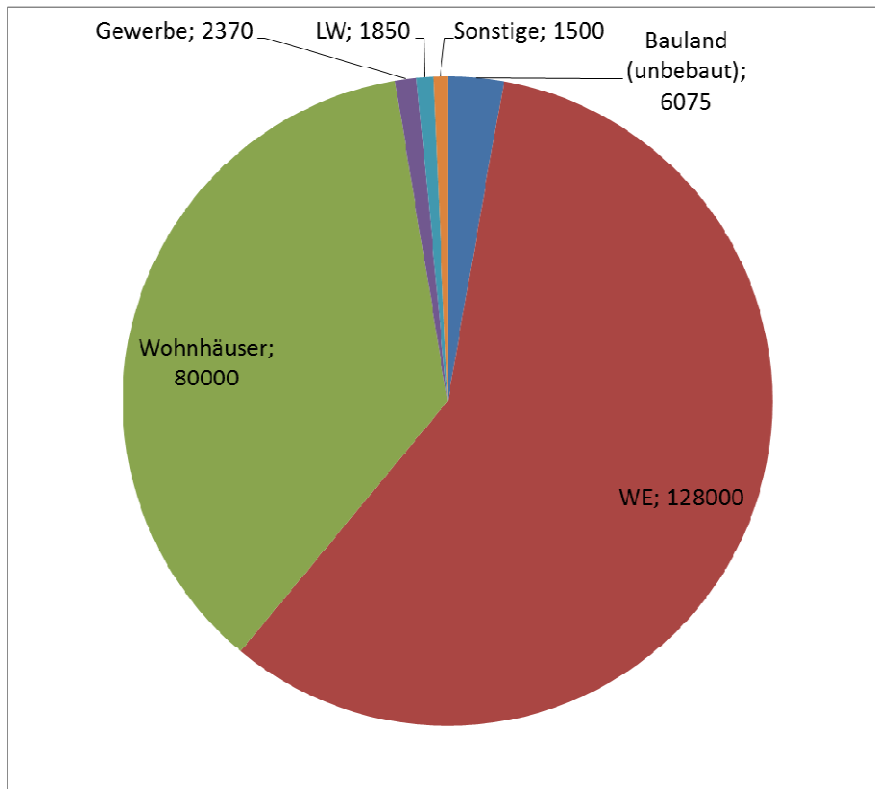
Die Grundlagen der Zahlen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

| | Kauffälle Anzahl | Flächen- umsatz in ha | Geldumsatz in 1000 € |
|---|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 Unbebaute Grundstücke | | | |
| 1.1 Baureifes Wohnbauland | 30 | 1,31 | 6.074 |
| 1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland | 10 | 1,25 | 2.368 |
| 1.3 Sonstiges Bauland | 0 | 0,00 | 0 |
| (Zwischensumme Bau- land) | <u>40</u> | <u>(2,56)</u> | <u>(8.442)</u> |
| 1.4 Übrige Flächen (z.B. Bauerwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrs- flächen) | 5 | 0,38 | 654 |
| davon Landwirtschaft | 64 | 12,78 | 1.266 |
| davon Bauerwartungs- u. Rohbauland | (3) | (1,48) | (2.153) |
| Summe unbebaute Grundstücke | <u>109</u> | <u>15,72</u> | <u>10.362</u> |
| | Anzahl | Fläche in ha | |
| Erbbaurechtsbestellungen | <u>7</u> | <u>8,54</u> | |

| | Kauffälle Anzahl | Geldumsatz in 1000 € |
|--|-----------------------------|---------------------------------|
| 2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum) | | |
| 2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser | 174 | 68.024 |
| davon: Neubau | (0) | (0) |
| davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften | (83) | (30.407) |
| 2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung | 17 | 10.498 |
| 2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 4 | 23.657 |
| 2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte | 6 | 18.324 |
| 2.5 Sonstige Objekte | 4 | 28.972 |
| Summe bebaute Grundstücke | <u>205</u> | <u>149.475</u> |
| | | |
| 3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum | 679 | 127.955 |
| davon: nur Eigentumswohnungen | (595) | (120.190) |
| von den Eigentumswohnungen waren | | |
| Erstverkäufe aus Neubauten | 50 | 21.844 |
| Wiederverkäufe | 0 | 0 |
| Erstverkäufe aus Umwandlungen | 0 | 0 |
| Durchschnittspreise in EUR/m ² (ETW Neubau/Erstverkauf) | | 4.448 |
| Durchschnittsgröße der WE in m ² | | 73 |

Gesamtumsatz Euro 2016



3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2016 (ohne Wohnbaugrundstücke)

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Wohnungsbau Bauerwartungsland: | Gesamtstadt ø 188 €/m ² * |
| Wohnungsbau Rohbauland: | keine auswertbaren Verträge |
| Gewerbe Bauerwartungsland: | Gesamtstadt: ø 64 €/m ² * |
| Gewerbe Rohbauland: | keine auswertbaren Verträge |
| Mischgebiet: | Gesamtstadt ø 440 €/m ² |
| Gewerbe: | Gesamtstadt ø 190 €/m ² |

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

* Werte Vorjahr, da zu wenig Verkaufsfälle

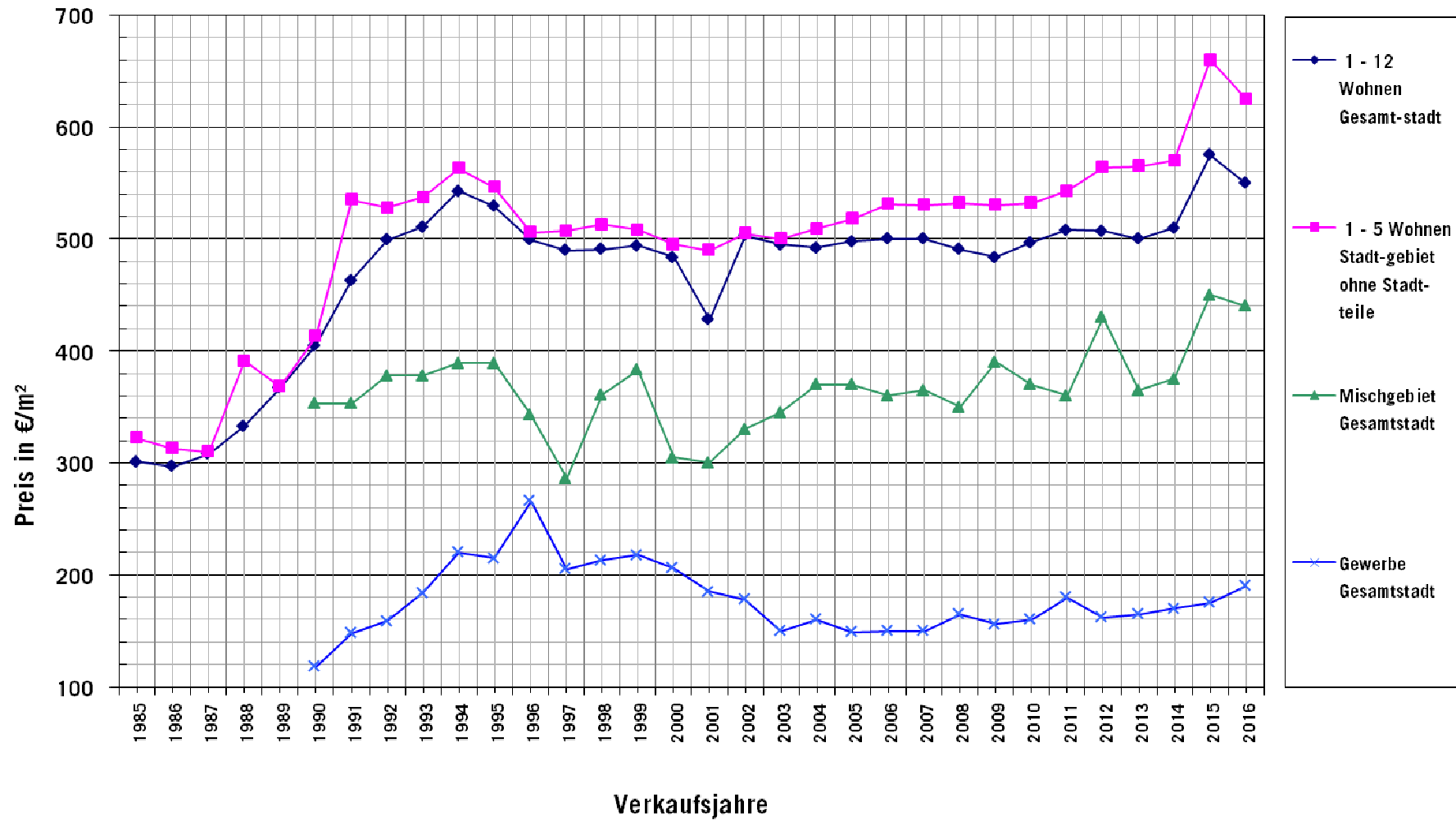
4. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 1996 bis 2016

| Jahr | Gesamt-Stadt | Stadtgebiete ohne Stadtteile | Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler | Pflugfelden | Eglosheim | Hoheneck | Obweil | Grünbühl-Sonnenberg | Neckarweihingen | Poppenweiler |
|-------------|---------------------|-------------------------------------|---|--------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
| | 1 – 12 | 1 – 5 | 1 - 10 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| | € | € | € | € | € | € | € | | € | € |
| 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 |
| 2012 | 507 | 564 | 530 | 514 | 413 | 545 | 522 | | 468 | 403 |
| 2013 | 500 | 565 | 515 | 495 | 390 | 520 | 535 | | 430 | 405 |
| 2014 | 510 | 570 | 540 | 505 | 420 | 555 | 555 | 535 | 455 | 420 |
| 2015 | 575 | 660 | 620 | 520 | 505 | 605 | 615 | --* | 490 | 465 |
| 2016 | 555 | 625 | 585 | 550 | 465 | 550 | 560 | --* | 475 | 435 |

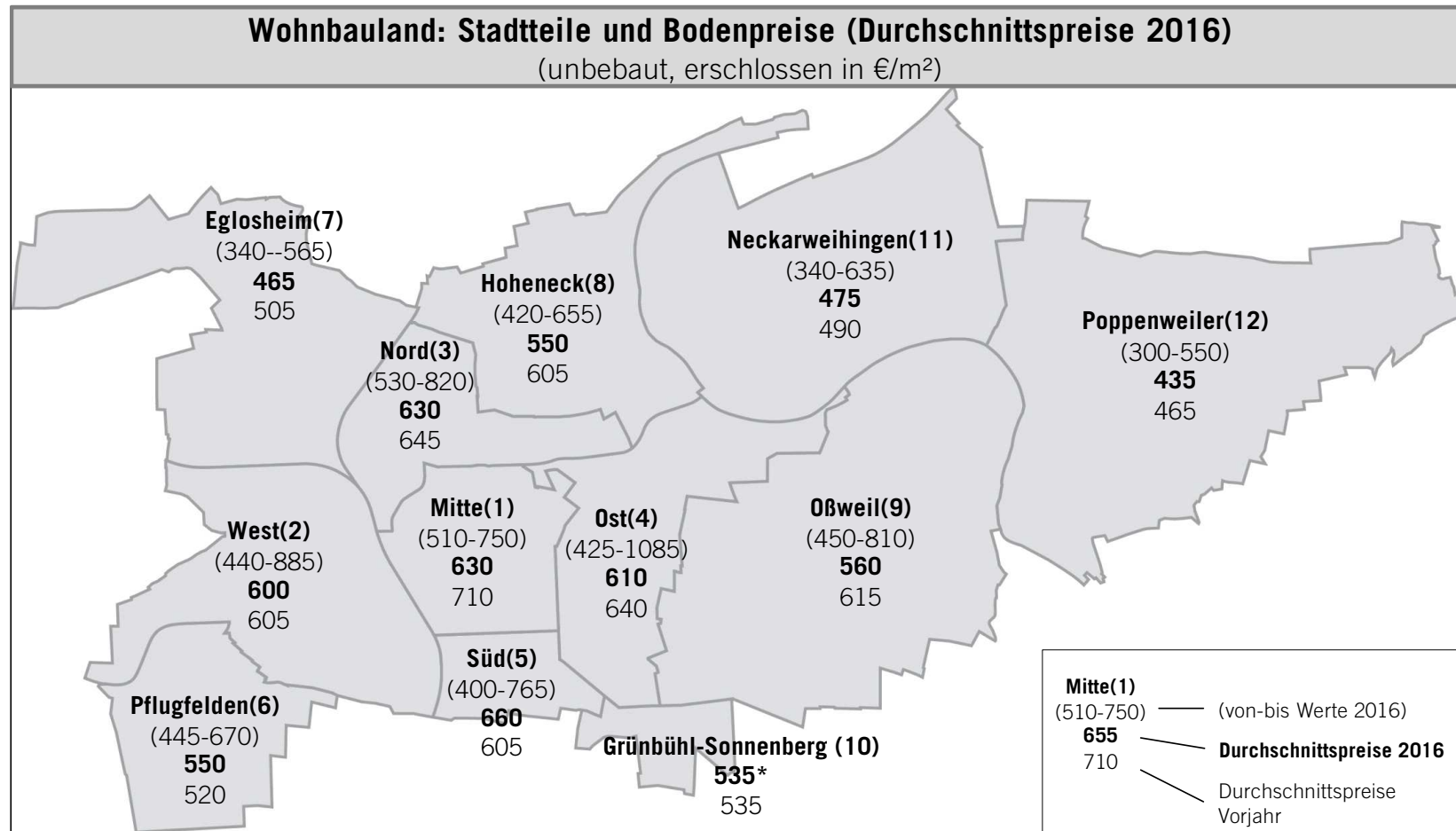
*) Zu wenig Verkaufsfälle

5. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2016 – Grafik -

Bodenpreisentwicklung Wohnbauland 1985 bis 2016



6. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise - Übersichtskarte

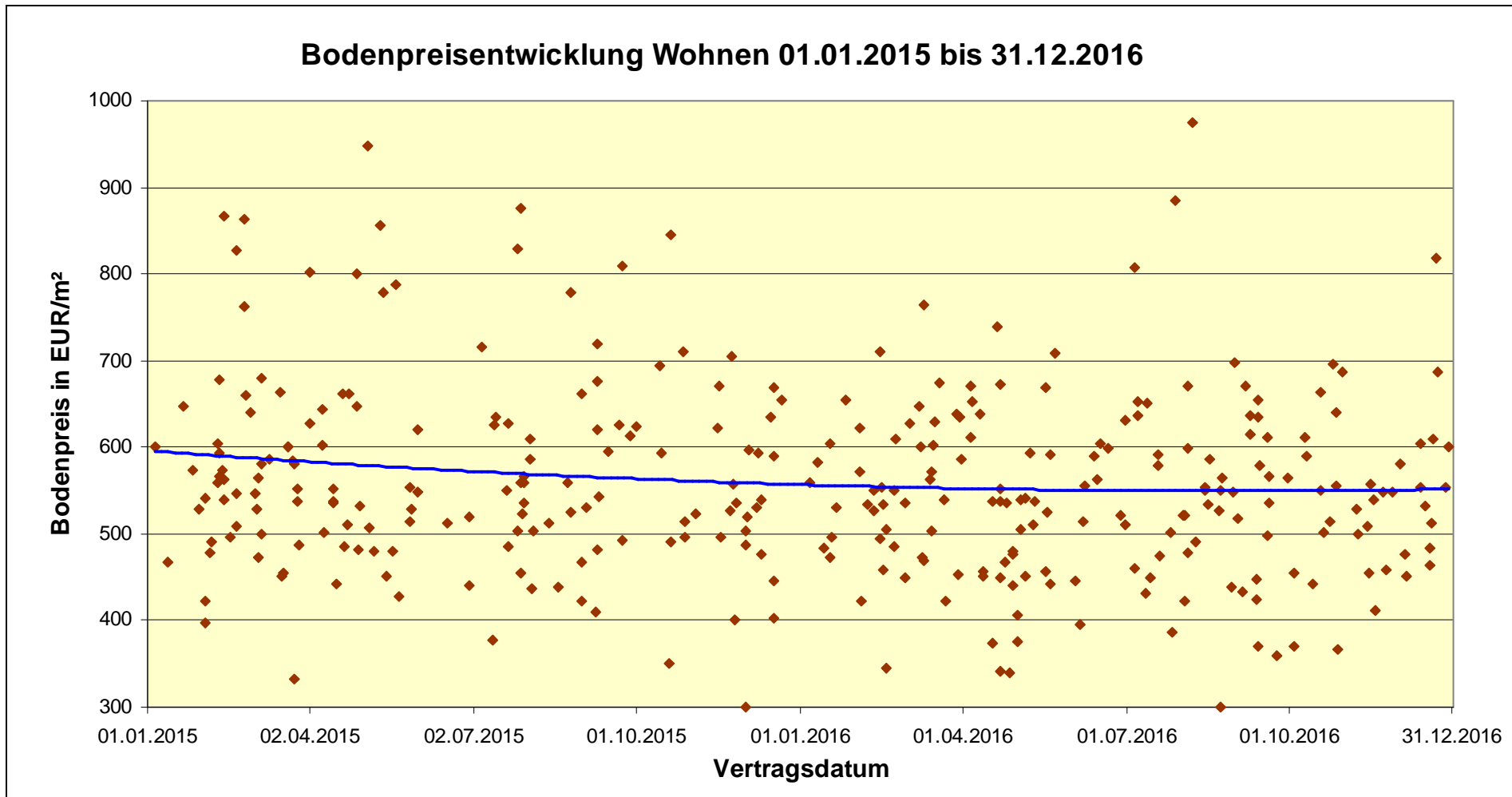


Gewerbebauland gesamte Stadt: Durchschnitt 190 €/m² (175*); Mischgebiet gesamte Stadt: Durchschnitt 440 €/m² (450*)

Datengrundlage sind die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2016

* Durchschnittspreise Vorjahr/e

7. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2015 / 2016 – Grafik –



8. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017

Nach § 196 BauGB i. V .m. § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat der Gutachterausschuss auf Ende jedes geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte festzulegen. Er hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 und 2016)

| Innenstadt | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | €/m² 2016 | Ø Größe in m² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1012 | 725 | 360 | ebf | Wohnen | City Ost |
| 1013 | 750 | 450 | ebf | Wohnen | Wilhelmstraße Nord |
| 1014 | 620 | 475 | ebf | Wohnen | Wilhelmstraße Süd |
| 1015 | 590 | 360 | ebf | Wohnen | Untere Stadt West |
| 2000 | 655 | 235 | ebf | MK | Einkaufsinnenstadt |
| 2010 | 3030 | 630 | ebf | MK | Innenstadt Kerngebiet 1a Lage |
| 2020 | 1825 | 570 | ebf | MK | Innenstadt Kerngebiet 1b Lage |
| 2030 | 1165 | 345 | ebf | MK | Innenstadt Kerngebiet 2a Lage |
| 3111 | 480 | -- | ebf | Misch | Innenstadt Misch |

| Weststadt | | | | | |
|------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| RiWeZone | €/m² 2016 | Ø Größe in m² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1021 | 560 | 515 | ebf | Wohnen | Osterholzallee Nord |
| 1022 | 630 | 505 | ebf | Wohnen | Osterholzallee Süd |
| 1023 | 565 | 340 | ebf | Wohnen | Friedenstraße |
| 1024 | 530 | 485 | ebf | Wohnen | Im Lerchenholz |
| 3112 | 480 | -- | ebf | Misch | Weststadt |
| 3021 | 155 | -- | ebf | Gewerbe | Grönerstraße |
| 3022 | 185 | -- | ebf | Gewerbe | Karl-Haußmann-Straße |
| 3023 | 190 | -- | ebf | Gewerbe | Bleyle/Nestlé |
| 3024 | 155 | -- | ebf | Gewerbe | Kammererstraße |
| 3025 | 200 | -- | ebf | Gewerbe | Frommannkaserne/Hintere Halden |
| 3026 | 180 | -- | ebf | Gewerbe | Osterholz |

| Nordstadt | | | | | |
|------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| RiWeZone | €/m² 2016 | Ø Größe in m² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1031 | 690 | 455 | ebf | Wohnen | Bismarckstraße |
| 1032 | 640 | 2.130 | ebf | Wohnen | Favoritegärten |
| 1033 | 590 | 575 | ebf | Wohnen | Reichertshalde |
| 3113 | 400 | -- | ebf | Misch | Nordstadt |
| 3031 | 180 | -- | ebf | Gewerbe | Marbacher Straße |

| Oststadt | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| RiWeZone | €/m² 2016 | Ø Größe in m² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1041 | 595 | 345 | ebf | Wohnen | Robert-Koch-Straße |
| 1042 | 565 | 475 | ebf | Wohnen | Schlösslesfeld |
| 1043 | 620 | 470 | ebf | Wohnen | Schorndorfer Straße Süd |
| 1044 | 615 | 440 | ebf | Wohnen | Rotbäumlesfeld |
| 1045 | 750 | 465 | ebf | Wohnen | Am Zuckerberg |
| 3114 | 420 | -- | ebf | Misch | Oststadt |
| 3040 | 200 | -- | ebf | Gewerbe | Oststadt/Gewerbe |

| Südstadt | | | | | |
|----------|-----------------------|---------------------------|--------------|-------------|---------------------------|
| RiWeZone | €/m ² 2016 | Ø Größe in m ² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1051 | 685 | 630 | ebf | Wohnen | Stuttgarter Straße Ost |
| 1052 | 605 | -- | ebf | Wohnen | Geschwister-Scholl-Straße |
| 1053 | 740 | 585 | ebf | Wohnen | Stuttgarter Straße West |
| 1054 | siehe 1302 | | ebf | Wohnen | Am Sonnenberg |
| 3115 | 420 | -- | ebf | Misch | Südstadt |
| 3051 | 200 | -- | ebf | Gewerbe | Ortsgüterbahnhof |

| Pflugfelden | | | | | |
|-------------|-----------------------|---------------------------|--------------|-------------|-------------------------|
| RiWeZone | €/m ² 2016 | Ø Größe in m ² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1061 | 575 | 255 | ebf | Wohnen | Möglinger Straße Nord |
| 1062 | 520 | 255 | ebf | Wohnen | Möglinger Straße Süd |
| 1063 | 605 | -- | ebf | Wohnen | Am Wasserfall |
| 1064 | 520 | -- | ebf | Wohnen | Hoffeldstraße |
| 3116 | 385 | -- | ebf | Misch | Pflugfelden |
| 3061 | 220 | -- | ebf | Gewerbe | Schultheiß-Köhle-Straße |

| Eglosheim | | | | | |
|-----------|-----------------------|---------------------------|--------------|-------------|-----------------------|
| RiWeZone | €/m ² 2016 | Ø Größe in m ² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1071 | 410 | 300 | ebf | Wohnen | Hirschbergstraße Nord |
| 1072 | 525 | 310 | ebf | Wohnen | Hirschbergstraße Süd |
| 1073 | 505 | 305 | ebf | Wohnen | Hahnenstraße |
| 1074 | 445 | 245 | ebf | Wohnen | Vaihinger Straße |
| 1075 | 540 | 250 | ebf | Wohnen | Lichtäcker |
| 1076 | 475 | 215 | ebf | Wohnen | Eglosheim Ost |
| 1077 | 445 | -- | ebf | Wohnen | Reuteallee |
| 3117 | 350 | -- | ebf | Misch | Eglosheim |
| 3071 | 180 | -- | ebf | Gewerbe | Hundshalde |
| 3072 | 180 | -- | ebf | Gewerbe | Monreposstraße |
| 3073 | 180 | -- | ebf | Gewerbe | Tammer Feld |
| 3074 | 475 | -- | ebf | SO-Gebiet | Breuningerland/IKEA |

| Hoheneck | | | | | |
|----------|-----------------------|---------------------------|--------------|---------------|-------------------|
| RiWeZone | €/m ² 2016 | Ø Größe in m ² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1081 | 645 | 300 | ebf | Wohnen | Hoheneck West |
| 1082 | 600 | 410 | ebf | Wohnen | Hoheneck Ost |
| 1083 | 515 | 170 | ebf | Wohnen | Uferstraße |
| 1084 | 550 | 545 | ebf | Wohnen | Lichtenbergstraße |
| 3118 | 420 | -- | ebf | Misch | Hoheneck |
| 3081 | 200 | -- | ebf | Gewerbe | Marbacher Straße |
| 4081 | 115 | -- | ebf | Industriegeb. | RWE/EnBW |

| Obweil | | | | | |
|----------|-----------------------|---------------------------|--------------|-------------|---------------------|
| RiWeZone | €/m ² 2016 | Ø Größe in m ² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1091 | 550 | 315 | ebf | Wohnen | Friesenstraße Nord |
| 1092 | 580 | 340 | ebf | Wohnen | Friesenstraße Süd |
| 1093 | 565 | 310 | ebf | Wohnen | Lange Straße |
| 1094 | 540 | 430 | ebf | Wohnen | Gegen Eich |
| 1095 | 765 | 285 | ebf | Wohnen | Hartenecker Höhe |
| 3119 | 420 | -- | ebf | Misch | Obweil |
| 3091 | 180 | -- | ebf | Gewerbe | Mauser-/Voithstraße |

| Grünbühl/Sonnenberg | | | | | |
|----------------------------|------------------|----------------------|---------------------|--------------------|------------|
| RiWeZone | €/m² 2016 | Ø Größe in m² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1301 | 450 | -- | ebf | Wohnen | Gesamt |
| 1302* | 600 | 180 | ebf | Wohnen | Sonnenberg |
| 3120 | 365 | -- | ebf | Misch | Gesamt |

| Neckarweihingen | | | | | |
|------------------------|------------------|----------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| RiWeZone | €/m² 2016 | Ø Größe in m² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1311 | 425 | 290 | ebf | Wohnen | Hauptstraße West |
| 1312 | 495 | 375 | ebf | Wohnen | Hauptstraße Ost |
| 1313 | 535 | 305 | ebf | Wohnen | Lechtstraße Ost |
| 1314 | 500 | 460 | ebf | Wohnen | Neckarterrassen |
| 3121 | 380 | -- | ebf | Misch | Neckarweihingen |
| 3311 | 160 | -- | ebf | Gewerbe | Austraße |

| Poppenweiler | | | | | |
|---------------------|------------------|----------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| RiWeZone | €/m² 2016 | Ø Größe in m² | Erschließung | Nutzungsart | |
| 1321 | 435 | 300 | ebf | Wohnen | Steinheimer Straße West |
| 1322 | 420 | 405 | ebf | Wohnen | Steinheimer Straße Ost |
| 1323 | 455 | 520 | ebf | Wohnen | Sommerhalde |
| 1324 | 455 | 180 | ebf | Wohnen | Jahnstraße |
| 3122 | 365 | -- | ebf | Misch | Poppenweiler |
| 3321 | 160 | -- | ebf | Gewerbe | Mühlackerstraße |

*ersetzt Richtwertzone 1054

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m² 2016 = Richtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche (Bauland)

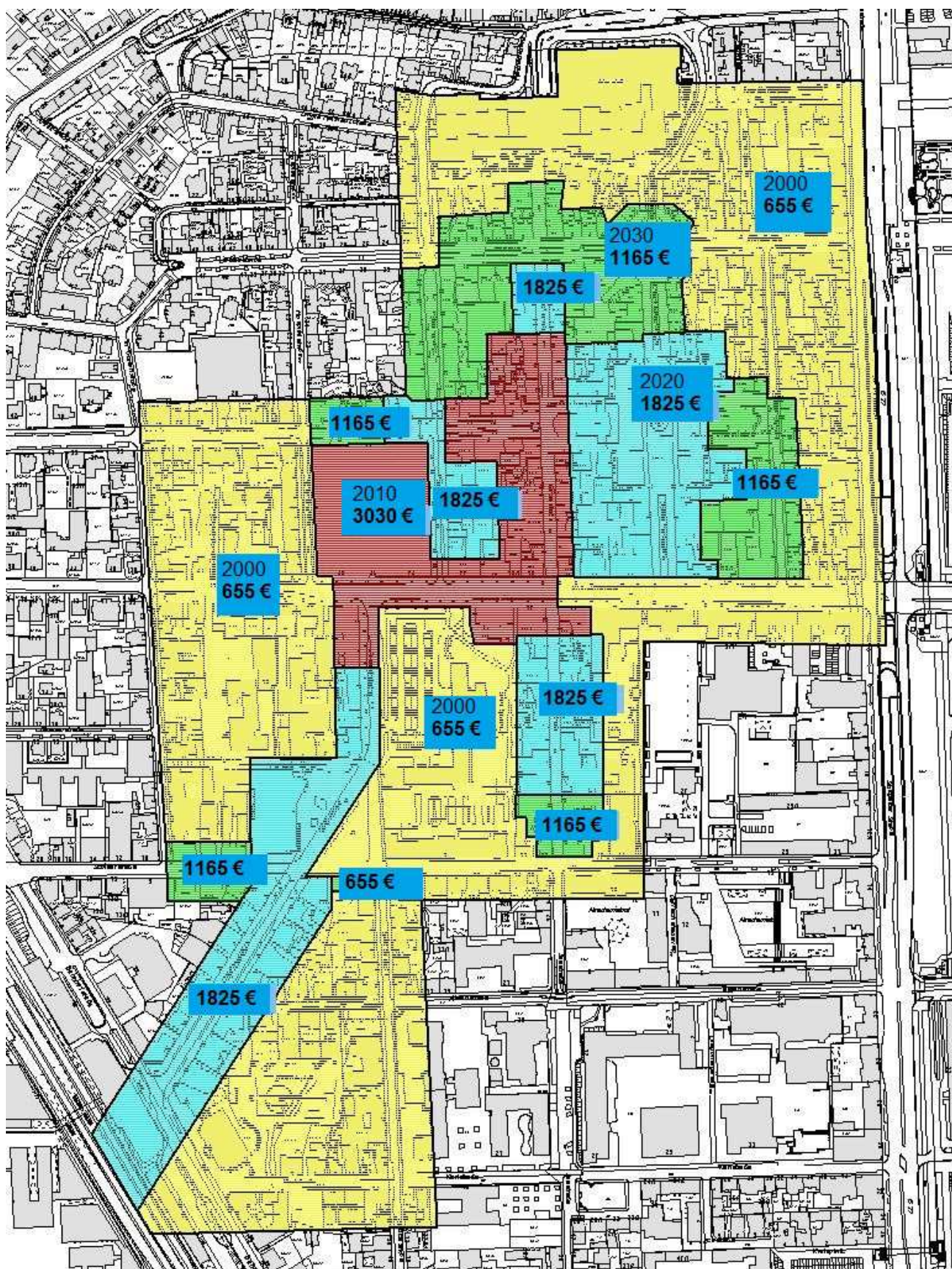
Ø Größe in m² = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m² bezogen auf das Richtwertgrundstück (nicht geeignet für Grundstücksgrößenrechnung)

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

9. Bodenrichtwerte Stadtmittle (Kerngebiet) gültig ab 01.01.2017 – Karte -



10. Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2016,
gültig ab 01.01.2017

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 und 2016

| Gesamtstadt * | | | |
|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | RIWE €/m² | von/bis €/m² | Nutzungsart |
| 5101 | 4,75 | 0,90 – 10,00 | Ackerland |
| | 3,60 | 1,90 – 6,30 | Baumwiese |
| | 8,00 | 2,30 – 11,35 | Weinberge |
| | 17,80 | 7,95 – 39,10 | Garten- u. Wochenend/Freizeit |

| Pflugfelden | | | |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | RIWE €/m² | von/bis €/m² | Nutzungsart |
| 5106 | 7,30 | 6,60 – 8,00 | Ackerland |
| | 3,90 | 1,00 – 7,70 | Baumwiese |
| | 17,80 | 8,50 – 41,60 | Garten- u. Wochenend/Freizeit |
| | 35,00 | 30,00 – 40,00 | Aussiedlerhöfe |

| Eglosheim | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | RIWE €/m² | von/bis €/m² | Nutzungsart |
| 5107 | 4,40 | 1,40 – 8,50 | Ackerland |
| | 3,90 | 1,00 – 7,70 | Baumwiese |
| | 18,00 | 9,45 – 24,20 | Garten- u. Wochenend/Freizeit |
| | 35,00 | 30,00 – 40,00 | Aussiedlerhöfe |

| Hoheneck | | | |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | RIWE €/m² | von/bis €/m² | Nutzungsart |
| 5108 | 5,10 | 0,90 – 7,25 | Ackerland |
| | 4,00 | 3,35 – 4,90 | Baumwiese |
| | 8,80 | 5,00 – 10,80 | Weinberge |
| | 20,90 | 7,95 – 39,10 | Garten- u. Wochenend/Freizeit |
| | 2,20 | 0,90 – 2,00 | Waldfläche |
| | 35,00 | 30,00 – 40,00 | Aussiedlerhöfe |

| OBweil | | | |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | RIWE €/m² | von/bis €/m² | Nutzungsart |
| 5109 | 5,40 | 2,50 – 10,00 | Ackerland |
| | 4,50 | 3,00 – 3,00 | Baumwiese |
| | 8,00 | 3,50 – 12,90 | Weinberge |
| | 20,00 | 10,30 – 31,45 | Garten- u. Wochenend/Freizeit |
| | 2,30 | 2,00 – 2,00 | Waldfläche |
| | 35,00 | 30,00 – 40,00 | Aussiedlerhöfe |

| Neckarweihingen | | | |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | RIWE €/m² | von/bis €/m² | Nutzungsart |
| 5111 | 4,50 | 1,50 – 7,00 | Ackerland |
| | 3,75 | 1,90 – 6,30 | Baumwiese |
| | 6,90 | 2,30 – 11,35 | Weinberge |
| | 15,20 | 8,15 – 17,50 | Garten- u. Wochenend/Freizeit |
| | 2,20 | 0,80 – 4,70 | Waldfläche |
| | 25,00 | 20,00 – 30,00 | Aussiedlerhöfe |

| Poppenweiler | | | |
|--------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|
| RiWeZone | RIWE €/m ² | von/bis €/m ² | Nutzungsart |
| 5112 | 4,80 | 2,00 – 9,45 | Ackerland |
| | 3,30 | 1,90 – 4,55 | Baumwiese |
| | 8,00 | 3,50 – 12,90 | Weinberge |
| | 11,30 | 10,85 – 10,85 | Garten- u. Wochenend/Freizeit |
| | 2,30 | 2,55 – 2,55 | Waldfläche |
| | 25,00 | 20,00 – 30,00 | Aussiedlerhöfe |

*In Innen-, West-, Nord-, Ost- und Südstadt lagen keine wertrelevanten Verkaufsfälle vor

11. Bodenrichtwerte für Sonderflächen auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017

| Art der Grundstücks | Wert €/m ² |
|---|-----------------------|
| Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen (erschließungsbeitragsfrei) | 40,00 |
| Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze | 13,00 |
| Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen (erschließungsbeitragsfrei) | 20,00 |
| Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen | 12,00 |

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

12. Auswertungen Häuser

| Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1-, 2- und 3-4 Fam. Häuser 2015/2016 | | | | | | | | |
|--|--------|--------------|------|--|-----|----------------|---------|--------------------------------------|
| Gebäude- Art | Anzahl | Baujahr | | Grundstück m ² (Baulandfläche) | | Kaufpreis € | | Bodenwert- anteil am Kaufpreis |
| | | von | bis | von | bis | von | bis | |
| | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | |
| Reihen- u Doppel- häuser | 9 | 1946 | 1960 | 103 | 535 | 157.000 | 475.248 | 70 % |
| | | 1956 | | 247 | | 275.028 | | |
| | 37 | 1961 | 1970 | 117 | 512 | 180.000 | 725.000 | 60 % |
| | | 1966 | | 269 | | 310.311 | | |
| | 32 | 1971 | 1980 | 95 | 463 | 105.000 | 640.000 | 49 % |
| | | 1976 | | 255 | | 365.465 | | |
| | 14 | 1981 | 1990 | 104 | 450 | 289.000 | 562.500 | 46 % |
| | | 1986 | | 245 | | 414.714 | | |
| | 3 | 1991 | 2000 | 92 | 324 | 431.000 | 470.000 | 34 % |
| | | 1995 | | 244 | | 448.667 | | |
| | 1 | 2001 | 2009 | 105 | 105 | 450.000 | 450.000 | 21 % |
| | | 2006 | | 105 | | 450.000 | | |
| | 2 | 2010 | 2016 | 164 | 220 | 420.000 | 699.800 | 22 % |
| | | 2013 | | 192 | | 559.900 | | |

| Gebäude- Art | Anzahl | Baujahr | | Grundstück m ² Baulandfläche | | Kaufpreis € | | Bodenwert- anteil am Kaufpreis |
|--------------------------------|--------|--------------------------------|------|--|-------|----------------|-----------|--------------------------------------|
| | | von | bis | von | bis | von | bis | |
| | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | |
| Freist.- Einfam.- Häuser | 14 | 1946 | 1960 | 100 | 430 | 95.000 | 630.000 | 69 % |
| | | 1956 | | 262 | | 280.357 | | |
| | 32 | 1961 | 1970 | 60 | 1.150 | 1579.000 | 1.490.000 | 70 % |
| | | 1965 | | 391 | | 441.797 | | |
| | 10 | 1971 | 1980 | 100 | 883 | 115.000 | 1.125.000 | 61 % |
| | | 1974 | | 458 | | 500.680 | | |
| | 4 | 1981 | 1990 | 200 | 450 | 500.000 | 610.000 | 44 % |
| | | 1986 | | 319 | | 537.375 | | |
| | 0 | 1991 | 2000 | 0 | | 0 | 0 | 0 % |
| | | Keine Verkäufe in 2014/2015 | | | | | | |
| | 0 | 2001 | 2009 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 % |
| | | Keine Verkäufe in 2015/2016 | | | | | | |
| | 0 | 2010 | 2016 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 % |
| | | Keine Verkäufe in 2015/2016 | | | | | | |

| Gebäude- Art | Anzahl | Baujahr | | Grundstück m ² Baulandfläche | | Kaufpreis € | | Bodenwert- anteil am Kaufpreis |
|-------------------|--------|---------------------|------|--|-----|---------------------|---------|--------------------------------------|
| | | von | bis | von | bis | von | bis | |
| | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | |
| 2-Fam.- Häuser | 3 | 1946 | 1960 | 200 | 589 | 271.000 | 450.000 | 75 % |
| | | 1956 | | 411 | | 400.666 | | |
| | 21 | 1961 | 1970 | 150 | 645 | 240.000 | 710.000 | 65 % |
| | | 1966 | | 373 | | 401.305 | | |
| | 13 | 1971 | 1980 | 238 | 618 | 274.000 | 958.000 | 55 % |
| | | 1974 | | 460 | | 531.500 | | |
| | 1 | 1981 | 1990 | 412 | 644 | 465.000 | 870.000 | 43 % |
| | | 1986 | | 528 | | 667.500 | | |

| Gebäude- Art | Anzahl | Baujahr | | Grundstück m ² Baulandfläche | | Kaufpreis € | | Bodenwert- anteil am Kaufpreis |
|-----------------------------|--------|---------------------|------|--|-------|---------------------|-----------|--------------------------------------|
| | | von | bis | von | bis | von | bis | |
| 3- u. 4- Fam.- Häuser | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | Durchschnitt | | |
| | 3 | 1946 | 1960 | 217 | 474 | 250.000 | 435.000 | 56 % |
| | | 1956 | | 328 | | 348.333 | | |
| | 11 | 1962 | 1970 | 259 | 2.376 | 297.999 | 1.900.000 | 74 % |
| | | 1966 | | 707 | | 636.273 | | |
| | 3 | 1971 | 1980 | 204 | 580 | 293.000 | 650.000 | 65 % |
| | | 1973 | | 439 | | 496.000 | | |
| | 1 | 1981 | 1990 | 518 | 518 | 578.200 | 578.200 | 56 % |
| | | 1983 | | 518 | | 578.200 | | |
| | 1 | 1991 | 2000 | 638 | 638 | 417.000 | 417.000 | 61 % |
| | | 1992 | | 638 | | 417.000 | | |

13. Weitere Daten zur Wertermittlung

a. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren - Sachwertfaktoren

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 (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche sowie die Gesamtnutzungsdauer gemäß NHK 2010 angesetzt.
- Für die Wertanpassung wurde der Index des Statistischen Bundesamtes angewendet.
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, wobei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten wurde.
- Modernisierungen wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie berücksichtigt.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Für die Außenanlagen wurde pauschal ein Betrag von 3 bis 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt.

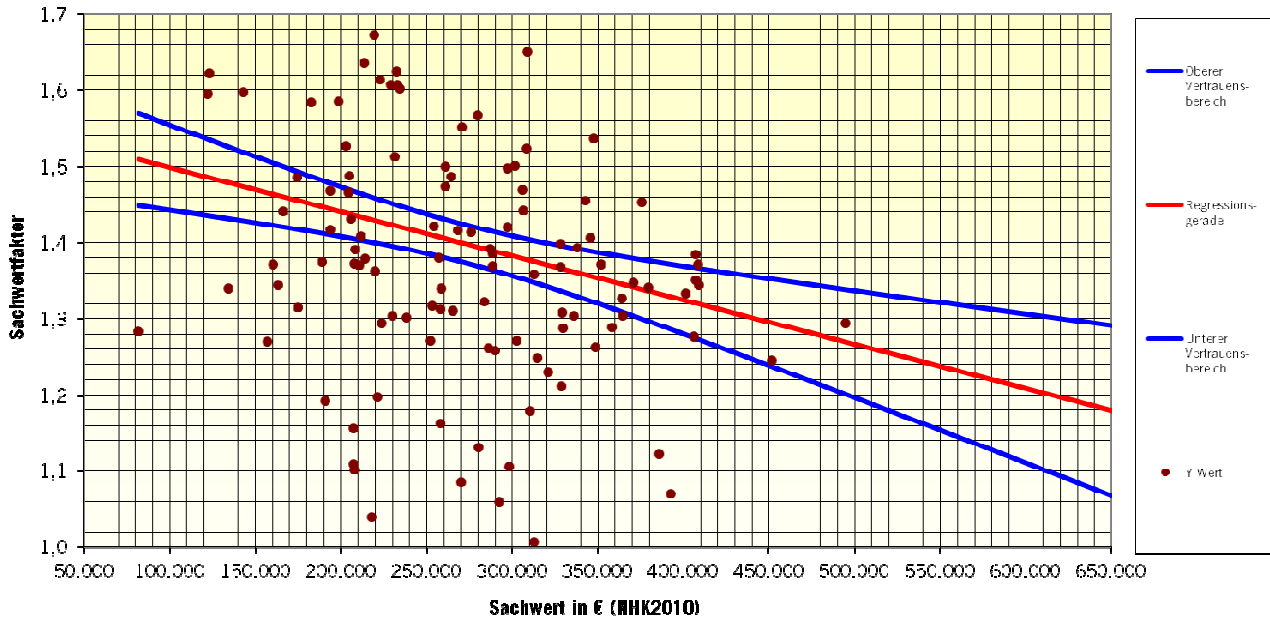
Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2015 und 2016.

Achtung:

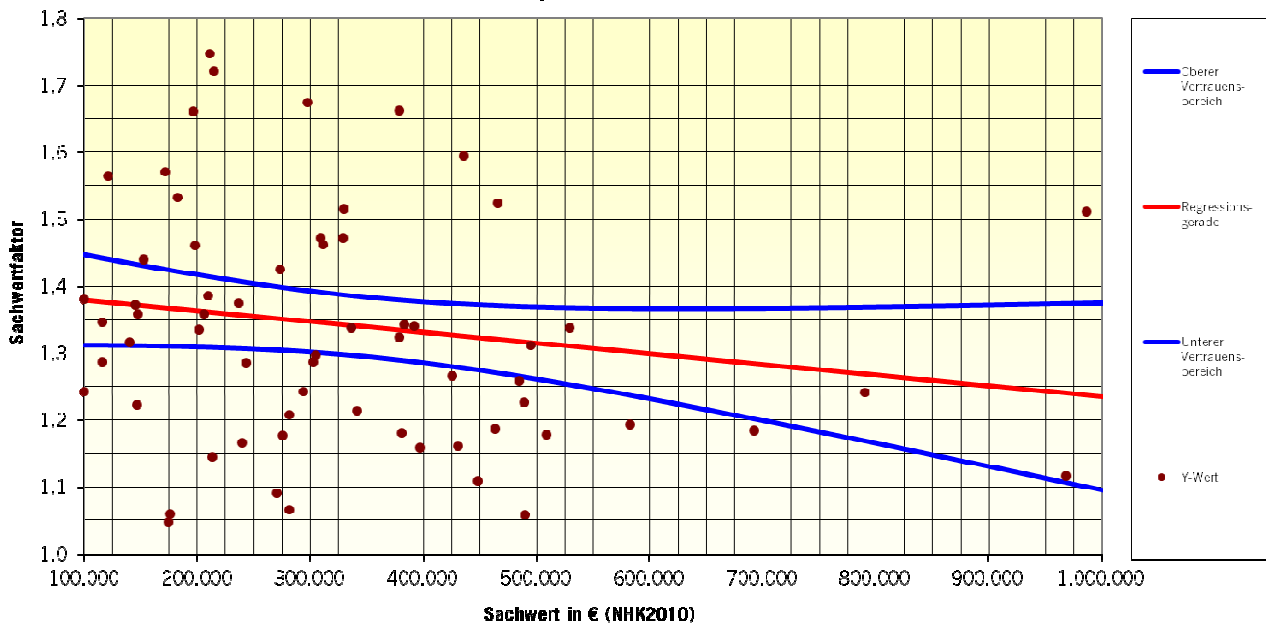
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

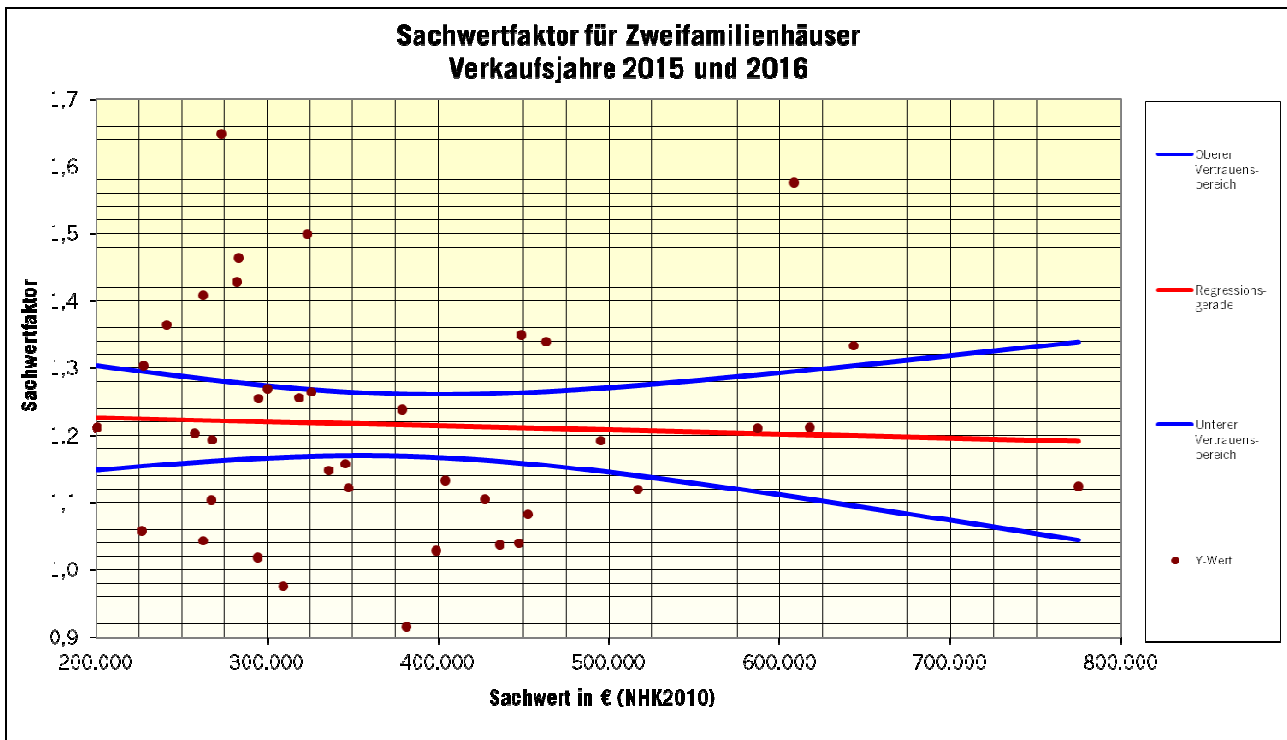
Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.

Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser Verkaufsjahre 2015 und 2016



Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser Verkaufsjahre 2015 und 2016





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.

b. Liegenschaftszinssätze

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

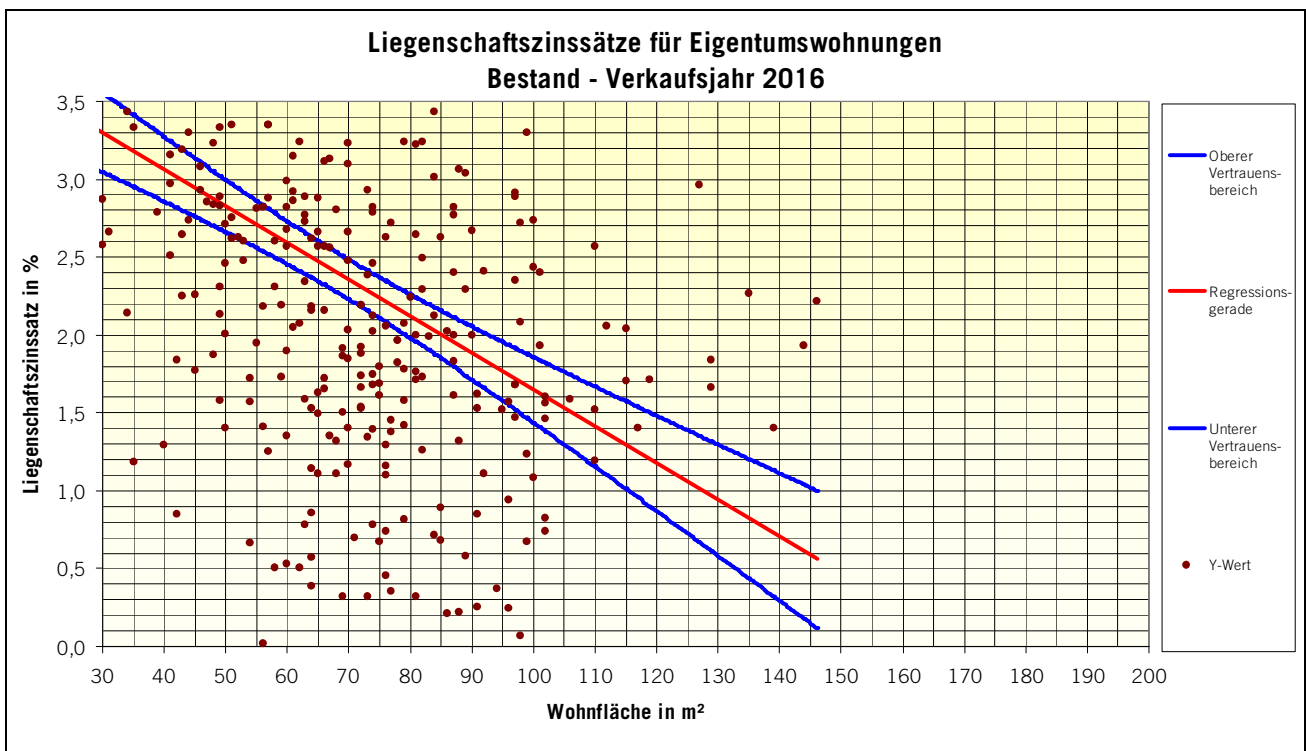
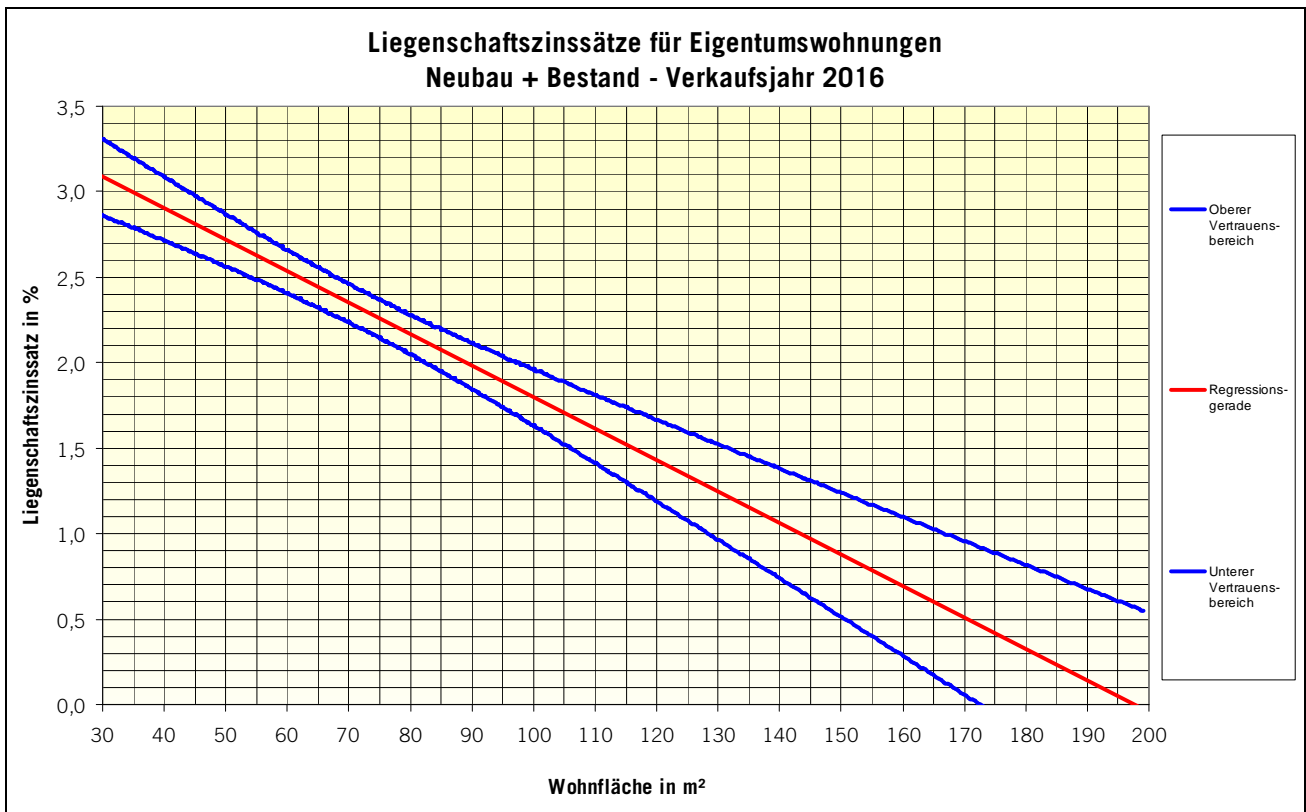
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene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

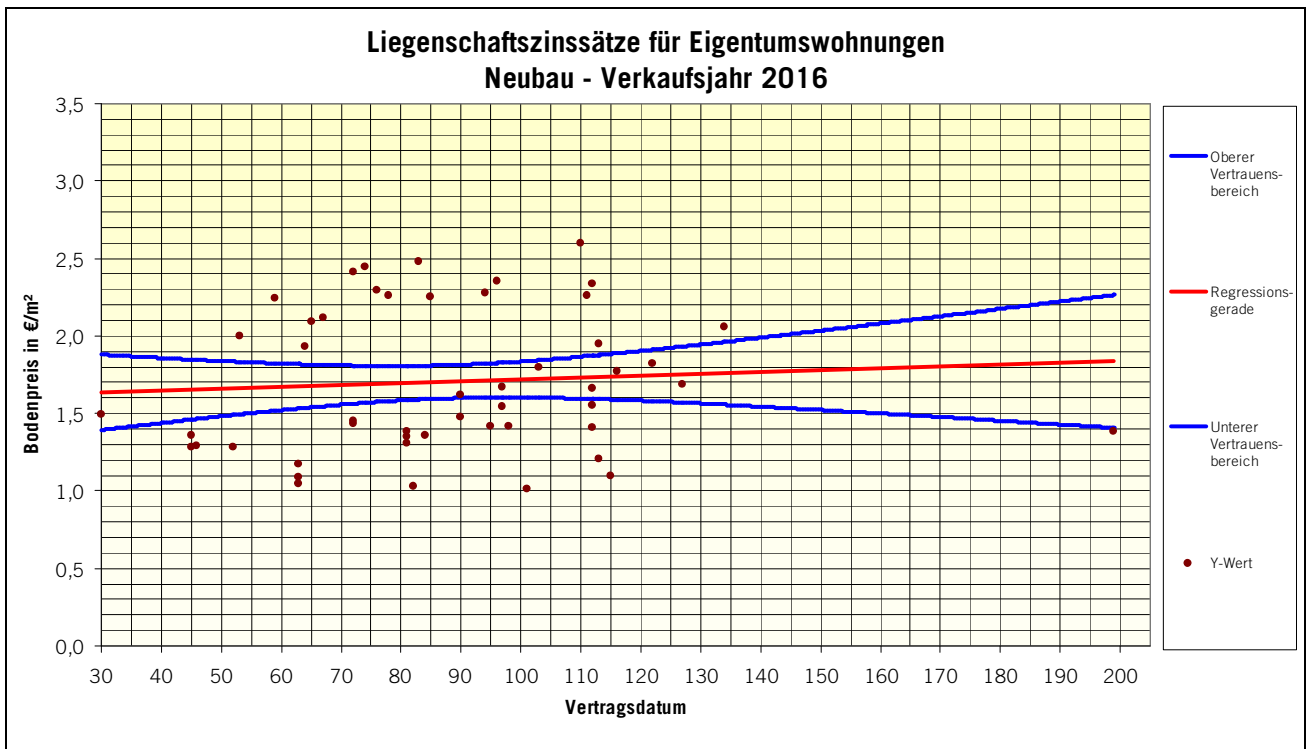
| Objektart | mittlere Spanne % | Vielfaches des Jahresroher- trags | Bemerkungen |
|--------------------------------------|------------------------------|--|---|
| Mehrfamilienhäuser | 2,5 bis 4,5 ø 3,5 | 17 bis 23 ø 20 | |
| Geschäftslage | 3,5 bis 5,5 ø 4,5 | 13 bis 20 ø 16 | stark lage- und nutzungs- abhängig |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | 5 bis 9 ø 7 | 11 bis 15 ø 14 | stark lage- und nutzungs- abhängig |

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

Bei Eigentumswohnungen konnte durch die ausreichende Anzahl von Verkäufen eine direkte Ableitung erfolgen:



Siehe auch Anlage: Einlegeblatt „Seite 34 a“



c. 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 das Vorliegen eines Mietverhältnisses sehr unterschiedliche bis keine Wirkungen auf den Vergleichspreis hat und somit nicht pauschal auf alle Objekte übertragen werden kann. Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, keinen pauschalen Abschlag auf die Vergleichspreise zu machen.

d. 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.

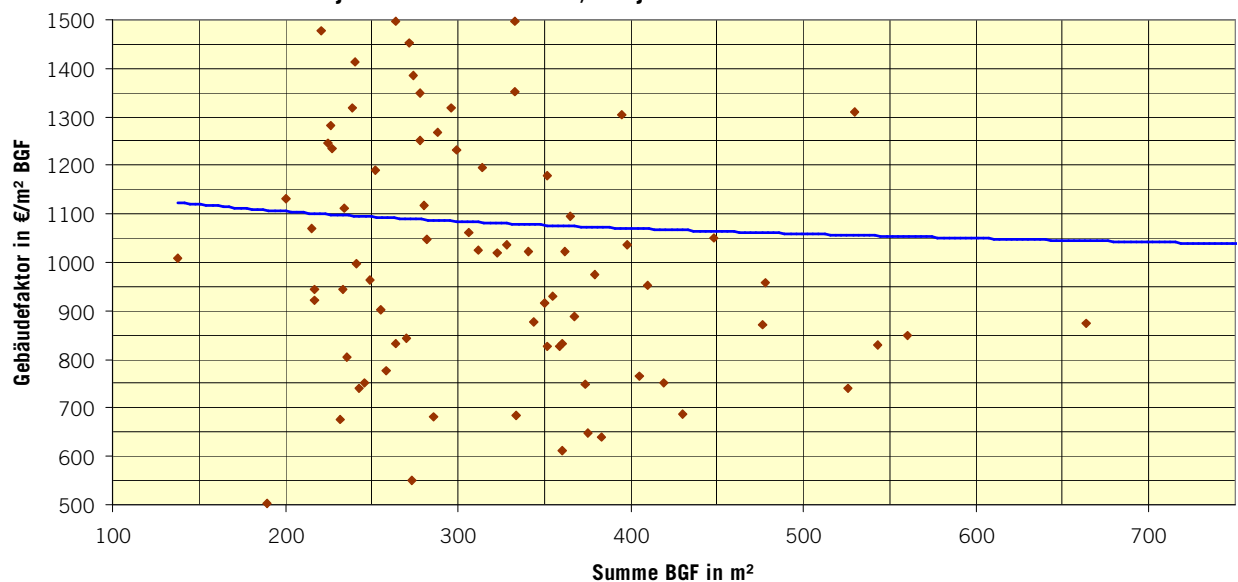
- **Gebäudefaktoren**

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. Basis sind die NHK 2010.

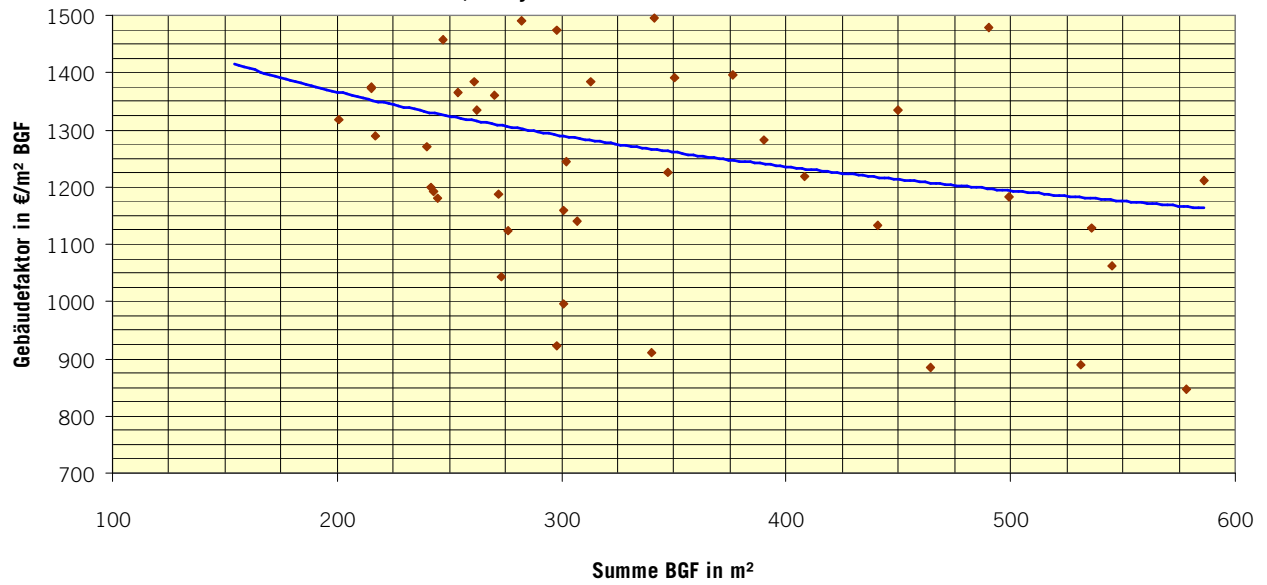
**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser,
Verkaufsjahre 2015 und 2016
Baujahrenbereich 1900 bis 1955:**

Zu wenig auswertbare Verkaufsfälle

**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser,
Verkaufsjahre 2015 und 2016, Baujahrenbereich 1956 bis 1969**



Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsjahre 2015 und 2016, Baujahrbereich 1970 bis 1989



**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser,
Verkaufsjahre 2015 und 2016
Baujahrbereich 1990 bis 2009:**

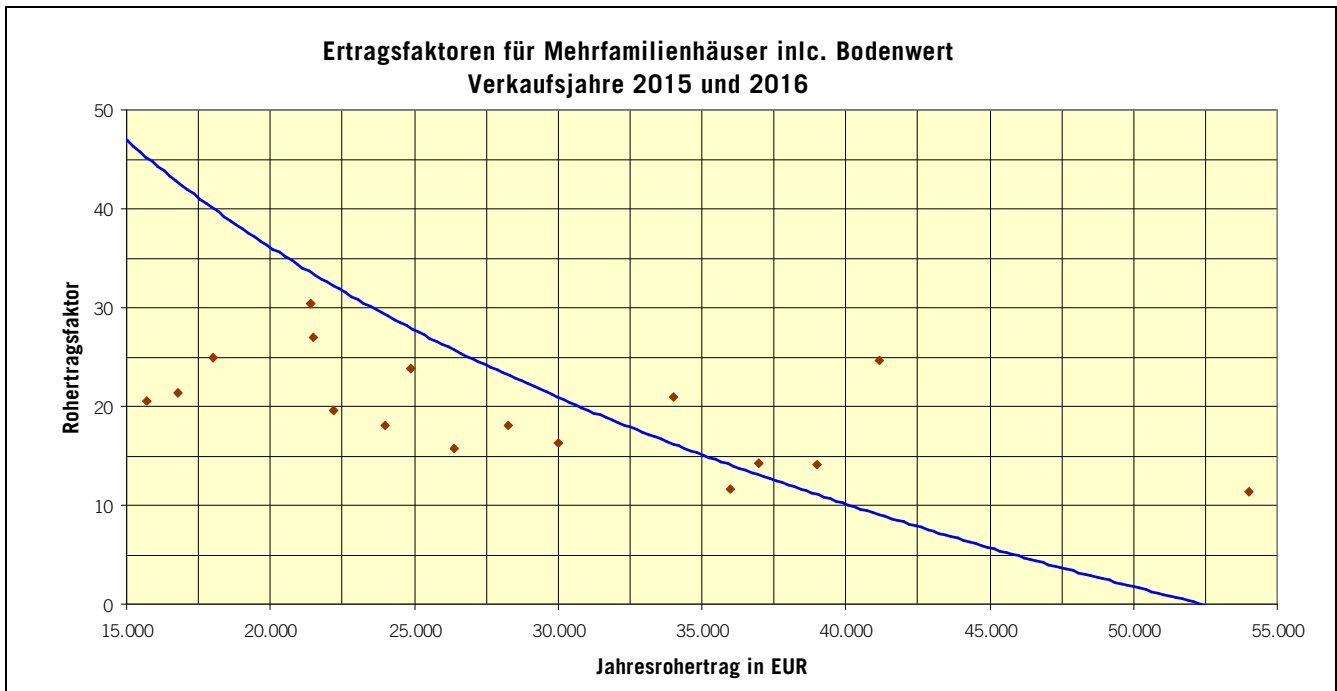
Zu wenig auswertbare Verkaufsfälle

**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser,
Verkaufsjahre 2015 und 2016
Baujahrbereich 2010 bis 2016:**

Zu wenig auswertbare Verkaufsfälle

- **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 Gebädefaktor ist der Bodenwert im Ergebnis bereits enthalten. Auf eine Berücksichtigung des Baujahres kann hier verzichtet werden.



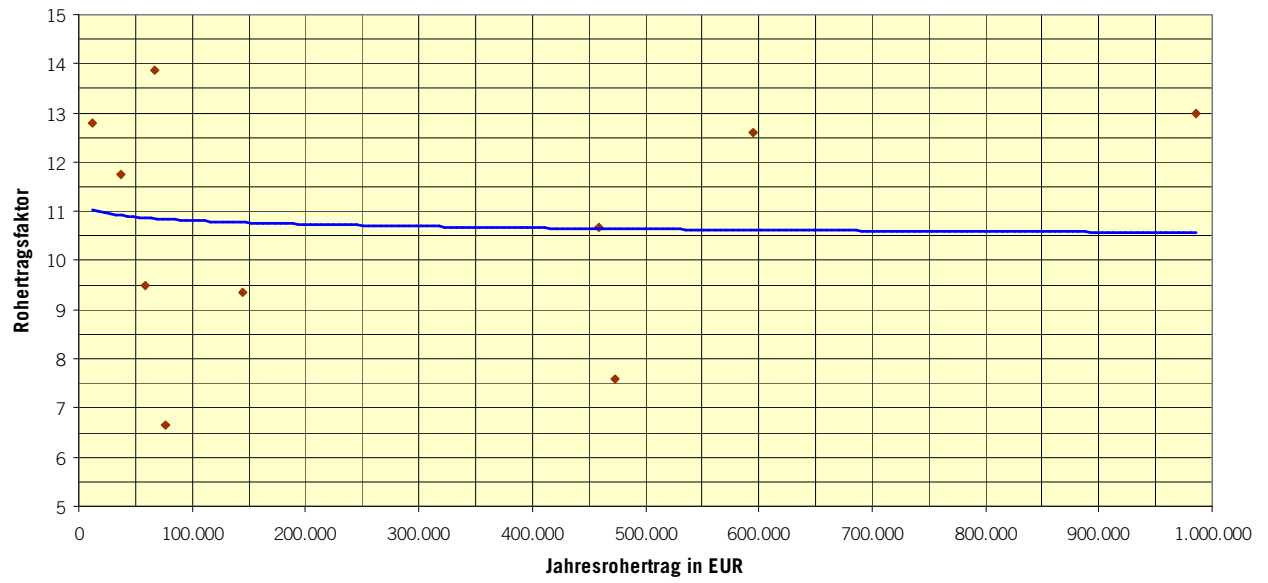
**Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Geschäftslagen) inkl. Bodenwert,
Verkaufsjahre 2015 und 2016:**

Zu wenig auswertbare Verkaufsfälle

**Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser (Geschäftslagen) inkl. Bodenwert,
Verkaufsjahre 2015 und 2016:**

Zu wenig auswertbare Verkaufsfälle

**Ertragsfaktoren für Gewerbe und Industrie inkl. Bodenwert
Verkaufsjahre 2015 und 2016**



14. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2016)
 (Wohnungen ab 41 m² Wohnfläche, normaler Geschäftsverkehr, keine Erstverkäufe nach umfassender Sanierung)

| Baujahr | Anz. | Ø Preis €/m ² | Ø Größe in m ² | von €/m ² | bis €/m ² | Anz. | Appartement bis 40 m ² Ø €/m ² |
|-------------------|------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|------|--|
| Innenstadt | | | | | | | |
| NB ab 2015 | 14 | 4.295 | 93 | 3.433 | 5.572 | 1 | 4.727 |
| 2010 bis 2014 | 1 | 3.651 | 106 | | | | |
| 2000 bis 2009 | 14 | 3.296 | 85 | 2.097 | 4.059 | | |
| 1991 bis 1999 | 19 | 2.779 | 71 | 2.104 | 3.377 | 3 | 2.491 |
| 1980 bis 1990 | 8 | 2.420 | 57 | 2.000 | 2.853 | 4 | 2.328 |
| 1971 bis 1979 | 3 | 2.713 | 91 | 2.013 | 3.167 | 2 | 1.668 |
| 1960 bis 1970 | 3 | 1.387 | 62 | 1.083 | 1.652 | 1 | 2.200 |
| 1945 bis 1959 | 2 | 1.962 | 78 | 1.855 | 2.068 | | |
| 1900 bis 1944 | 5 | 1.553 | 80 | 914 | 2.077 | 1 | 2.667 |

| | | | | | | | |
|-------------------|----|-------|----|-------|-------|---|-------|
| Weststadt | | | | | | | |
| NB ab 2015 | 13 | 5.266 | 77 | 5.000 | 5.659 | | |
| 2010 bis 2014 | - | | | | | | |
| 2000 bis 2009 | 4 | 3.134 | 95 | 2.778 | 3.569 | | |
| 1991 bis 1999 | 3 | 3.083 | 72 | 2.684 | 3.538 | | |
| 1980 bis 1990 | 8 | 2.185 | 80 | 1.790 | 2.714 | 1 | 2.074 |
| 1971 bis 1979 | 3 | 2.585 | 61 | 2.398 | 2.716 | | |
| 1960 bis 1970 | 10 | 1.974 | 73 | 810 | 2.713 | | |
| 1945 bis 1959 | 4 | 1.818 | 64 | 1.074 | 2.113 | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|---|-------|-----|-------|-------|--|--|
| Nordstadt | | | | | | | |
| NB ab 2015 | 3 | 5.575 | 83 | 5.288 | 5.793 | | |
| 2010 bis 2014 | 2 | 3.321 | 104 | 2.742 | 3.899 | | |
| 2000 bis 2009 | - | | | | | | |
| 1991 bis 1999 | 5 | 2.493 | 55 | 2.196 | 2.905 | | |
| 1980 bis 1990 | 4 | 2.074 | 73 | 905 | 3.050 | | |
| 1971 bis 1979 | 1 | 2.098 | 92 | | | | |
| 1960 bis 1970 | - | | | | | | |
| 1945 bis 1959 | - | | | | | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|----|-------|-----|-------|-------|---|-------|
| Oststadt | | | | | | | |
| NB ab 2015 | - | | | | | | |
| 2010 bis 2014 | 1 | 4.466 | 110 | | | | |
| 2000 bis 2009 | 3 | 2.834 | 70 | 2.452 | 3.253 | | |
| 1991 bis 1999 | 8 | 2.714 | 63 | 2.348 | 3.537 | 1 | 2.167 |
| 1980 bis 1990 | 2 | 2.993 | 62 | 2.905 | 3.080 | | |
| 1971 bis 1979 | 3 | 1.841 | 70 | 1.667 | 1.929 | 1 | 1.853 |
| 1960 bis 1970 | 25 | 1.939 | 73 | 964 | 2.609 | 1 | 1.389 |
| 1945 bis 1959 | 18 | 1.752 | 67 | 1.351 | 2.485 | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|---|-------|-----|-------|-------|---|-------|
| Südstadt | | | | | | | |
| NB ab 2015 | - | | | | | | |
| 2010 bis 2014 | - | | | | | | |
| 2000 bis 2009 | 2 | 3.478 | 94 | 3.223 | 3.733 | | |
| 1991 bis 1999 | 3 | 2.668 | 71 | 2.069 | 3.268 | 3 | 2.207 |
| 1980 bis 1990 | 2 | 2.085 | 117 | 2.049 | 2.120 | | |
| 1971 bis 1979 | 1 | 1.832 | 110 | | | | |
| 1960 bis 1970 | 1 | 2.095 | 84 | | | | |
| 1945 bis 1959 | 5 | 2.135 | 97 | 1.427 | 2.470 | 1 | 2.167 |
| 1900 bis 1944 | 1 | 2.268 | 112 | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------|----|--------|----|-------|-------|---|-------|
| Pflugfelden | | | | | | | |
| NB ab 2015 | - | | | | | | |
| 2010 bis 2014 | - | | | | | | |
| 2000 bis 2009 | - | | | | | | |
| 1991 bis 1999 | 14 | 2.568 | 69 | 2.018 | 3.056 | 1 | 2.034 |
| 1980 bis 1990 | 1 | 3.324 | 96 | | | 1 | 2.000 |
| 1971 bis 1979 | 1 | 2.6678 | 96 | | | | |
| 1960 bis 1970 | 4 | 1.784 | 71 | 1.651 | 1.940 | | |
| 1945 bis 1959 | - | | | | | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|----|-------|-----|-------|-------|---|-------|
| Eglosheim | | | | | | | |
| NB ab 2015 | - | | | | | | |
| 2010 bis 2014 | - | | | | | | |
| 2000 bis 2009 | 1 | 3.011 | 115 | | | | |
| 1991 bis 1999 | 3 | 2.302 | 80 | 1.654 | 3.305 | 2 | 1.972 |
| 1980 bis 1990 | 3 | 2.003 | 84 | 1.919 | 2.046 | 2 | 1.893 |
| 1971 bis 1979 | 9 | 2.110 | 71 | 1.647 | 2.727 | | |
| 1960 bis 1970 | 22 | 1.796 | 73 | 1.226 | 2.466 | | |
| 1945 bis 1959 | 8 | 1.518 | 70 | 1.306 | 1.729 | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | 1 | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|---|-------|----|-------|-------|---|-------|
| Hoheneck | | | | | | | |
| NB ab 2015 | - | | | | | | |
| 2010 bis 2014 | 1 | 4.485 | 68 | | | | |
| 2000 bis 2009 | - | | | | | | |
| 1991 bis 1999 | 3 | 2.848 | 65 | 2.556 | 3.000 | | |
| 1980 bis 1990 | 5 | 2.465 | 75 | 1.920 | 2.950 | 1 | 2.108 |
| 1971 bis 1979 | 4 | 1.673 | 78 | 1.486 | 1.896 | | |
| 1960 bis 1970 | 5 | 2.075 | 79 | 1.689 | 2.258 | 2 | 1.460 |
| 1945 bis 1959 | - | | | | | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|----|-------|-----|-------|-------|---|-------|
| Oßweil | | | | | | | |
| NB ab 2015 | 13 | 4.125 | 114 | 2.968 | 4.771 | | |
| 2010 bis 2014 | 2 | 3.334 | 58 | 3.140 | 3.528 | | |
| 2000 bis 2009 | 2 | 3.124 | 83 | 3.012 | 3.235 | | |
| 1991 bis 1999 | 5 | 2.670 | 81 | 2.143 | 2.949 | | |
| 1980 bis 1990 | 6 | 2.509 | 74 | 2.139 | 2.745 | | |
| 1971 bis 1979 | 11 | 1.952 | 80 | 1.153 | 2.647 | 1 | 1.950 |
| 1960 bis 1970 | 3 | 2.410 | 79 | 1.667 | 3.370 | 3 | 1.714 |
| 1945 bis 1959 | 4 | 1.631 | 75 | 1.622 | 1.636 | 1 | 2.031 |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|---|-------|-----|-------|-------|--|--|
| Grünbühl | | | | | | | |
| NB ab 2015 | - | | | | | | |
| 2010 bis 2014 | 4 | 3.485 | 95 | 2.906 | 4.021 | | |
| 2000 bis 2009 | 3 | 3.203 | 95 | 3.047 | 3.480 | | |
| 1991 bis 1995 | 1 | 1.618 | 68 | | | | |
| 1980 bis 1990 | 1 | 2.241 | 62 | | | | |
| 1971 bis 1979 | - | | | | | | |
| 1960 bis 1970 | 4 | 1.712 | 62 | 966 | 2.250 | | |
| 1945 bis 1959 | 1 | 1.431 | 102 | | | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------------|----|-------|----|-------|-------|---|-------|
| Neckarweihingen | | | | | | | |
| NB ab 2015 | 10 | 3.652 | 73 | 3.652 | 4.208 | | |
| 2010 bis 2014 | 1 | 3.286 | 70 | | | | |
| 2000 bis 2009 | - | | | | | | |
| 1991 bis 1999 | 2 | 2.903 | 52 | 2.745 | 3.061 | | |
| 1980 bis 1990 | 1 | 2.156 | 64 | | | | |
| 1971 bis 1979 | 12 | 1.890 | 65 | 1.364 | 2.435 | 1 | 1.578 |
| 1960 bis 1970 | 9 | 1.706 | 82 | 1.204 | 2.431 | | |
| 1945 bis 1959 | 2 | 1.488 | 75 | 1.120 | 1.855 | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---------------------|---|-------|-----|-------|-------|---|-------|
| Poppenweiler | | | | | | | |
| NB ab 2015 | - | | | | | | |
| 2010 bis 2014 | 1 | 3.222 | 97 | | | | |
| 2000 bis 2009 | 3 | 2.610 | 77 | 2.397 | 3.000 | | |
| 1991 bis 1999 | 5 | 2.440 | 64 | 2.098 | 2.690 | | |
| 1980 bis 1990 | 1 | 1.615 | 65 | | | | |
| 1971 bis 1979 | 1 | 1.881 | 101 | | | | |
| 1960 bis 1970 | 1 | 1.722 | 63 | | | 1 | 1.136 |
| 1945 bis 1959 | 1 | 1.803 | 61 | | | | |
| 1900 bis 1944 | - | | | | | | |

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH bzw. DHH) sind extra aufgeführt. Bei den zum Teil großen Spannen der m²-Preise, muss davon ausgegangen werden, dass die Miteigentumsanteile in verschiedenen Ausbaustufen verkauft wurden. Zudem wirkt sich ein Gartenanteil bei EG-Wohnungen meist preiserhöhend aus. 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 2015 ff. lag bei ca. 4.443 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 3.663 €/m² Wohnfläche), ohne Garagen oder Stellplätze. Preisspanne von 2.906 €/m² bis 5.793 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.787 €/m² – 5.161 €/m² Wohnfläche).

15. Wohnungseigentum Übersicht Verkäufe 2015/2016

WE-Preise nach Baujahrbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche (Wohnfläche ab 41m²)
keine Reihen-/Doppelhäuser als WE

| Verkaufsjahr | 2015 | | 2016 | | +/- in % |
|-----------------------------|--------|------------------|--------|------------------|----------|
| Baujahr | Anzahl | €/m ² | Anzahl | €/m ² | |
| Erstverkäufe NB | 130 | 3.663 | 53 | 4.443 | + 21,3 |
| 2010 - 2014 | 6 | 3.581 | 13 | 3.556 | - 0,7 |
| 2000 - 2009 | 29 | 2.819 | 32 | 3.151 | + 11,8 |
| 1991 - 1999 | 77 | 2.487 | 71 | 2.658 | + 6,9 |
| 1980 - 1990 | 48 | 2.056 | 42 | 2.333 | + 13,5 |
| 1971 - 1979 | 55 | 1.744 | 49 | 2.035 | + 16,7 |
| 1960 - 1970 | 84 | 1.687 | 87 | 1.869 | + 10,8 |
| 1945 - 1959 | 68 | 1.627 | 45 | 1.740 | + 6,9 |
| 1900 - 1944 | 10 | 1.760 | 6 | 1.457 | -17,3 |
| Erstverkäufe nach Sanierung | 13 | 3.240 | 2 | 3.292 | + 1,5 |

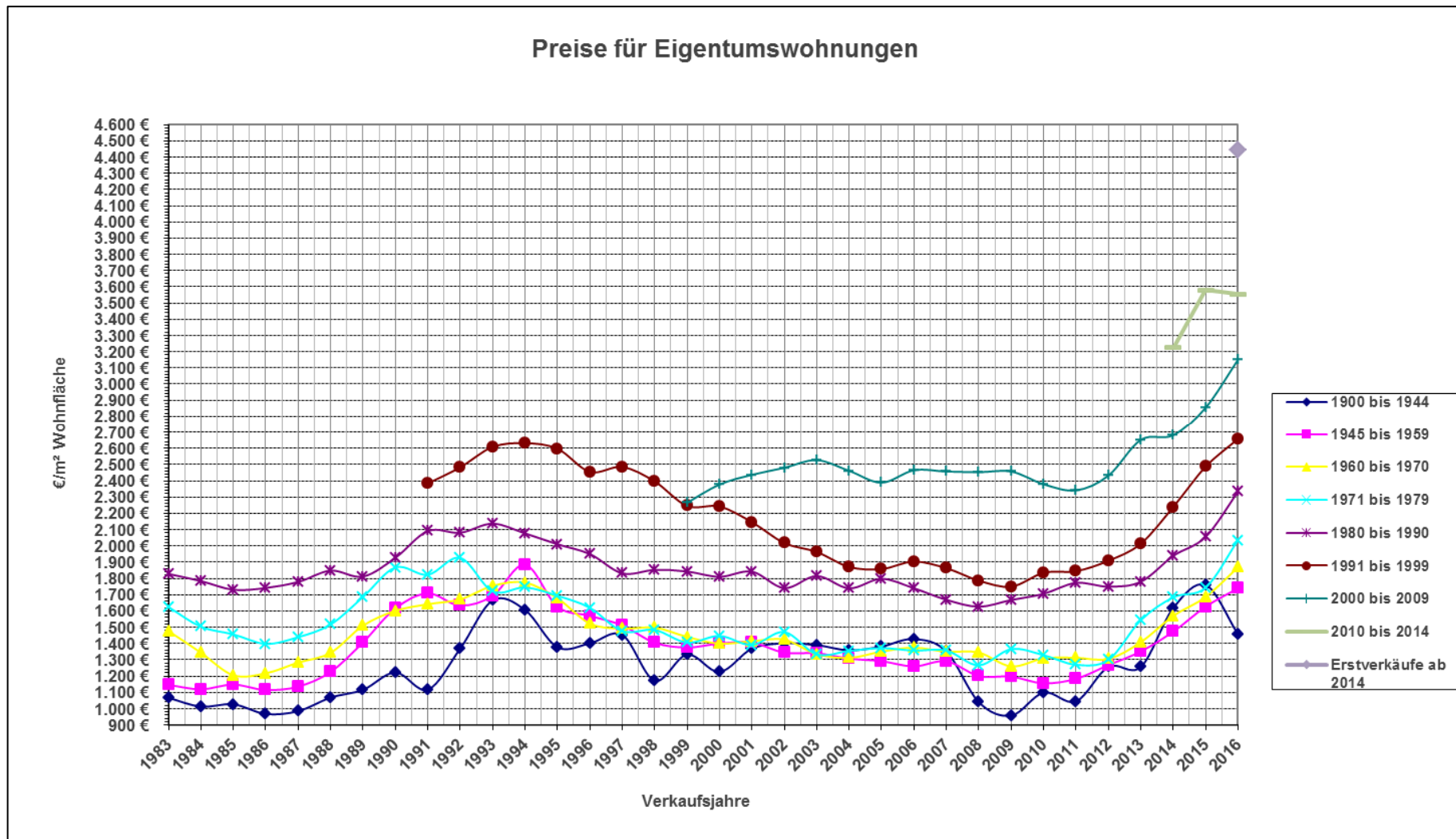
Durchschnitte einzelner Baujahre im Verkaufsjahr 2016:

| | |
|-----------|------------------------|
| 2014 | 3.528 €/m ² |
| 2015 | 4.690 €/m ² |
| 2016 | 3.669 €/m ² |
| 2017/2018 | 4.612 €/m ² |

Wohnung Sondernutzung – Verkäufe 2016

| | |
|---|--|
| Betreutes Wohnen ohne Gemeinschaftseinrichtungen: | Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen: |
| Stadtgebiet (Innenstadt) | Innenstadt Bestand: (1) 5.806 €/m ² |
| Neubau | |
| Erstverkäufe nach Sanierung: | |
| Bestand | |
| Stadtgebiet (ohne Innenstadt) | |
| Neubau | |
| Bestand | |

16. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2016 – Grafik –



17. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2015/2016

TG – Plätze, normale Stellplätze in Tiefgaragen

| Verkaufsjahr | 2015 | | | 2016 | | |
|-----------------------------|--------|-----------------|--------|--------|----------------|--------|
| | Anzahl | Spanne € | Ø € | Anzahl | Spanne € | Ø € |
| Innenstadt | | | | | | |
| Bestand | 4 | 9.500 – 19.000 | 15.400 | 11 | 6.850 – 18.500 | 12.165 |
| Neubau/Erstverkauf | 3 | 18.900 – 22.500 | 20.500 | 1 | - | 18.900 |
| Außerhalb Innenstadt | | | | | | |
| Bestand | 11 | 6.000 – 17.500 | 10.300 | 20 | 9.700 – 15.000 | 12.665 |
| Neubau/Erstverkauf | 12 | 12.000 – 17.800 | 14.000 | 19 | 9.000 – 23.000 | 18.263 |

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

| Verkaufsjahr | 2015 | | | 2016 | | |
|-----------------------------|--------|----------------|-------|--------|---------------|-------|
| | Anzahl | Spanne € | Ø € | Anzahl | Spanne € | Ø € |
| Innenstadt | | | | | | |
| Bestand | 1 | - | 7.750 | 0 | | |
| Neubau/Erstverkauf | 0 | - | - | 0 | - | - |
| Außerhalb Innenstadt | | | | | | |
| Bestand | 2 | 3.900 – 10.000 | 6.950 | 8 | 1.650 – 7.000 | 4.063 |
| Neubau/Erstverkauf | 0 | - | - | 0 | - | - |

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

| Verkaufsjahr | 2015 | | | 2016 | | |
|--------------------|--------|----------------|-------|--------|---------------|--------|
| | Anzahl | Spanne € | Ø € | Anzahl | Spanne € | Ø € |
| Gesamtstadt | | | | | | |
| Bestand | 0 | - | - | 2 | 2.000 – 5.000 | 3.500 |
| Neubau/Erstverkauf | 4 | 2.500 – 12.900 | 7.325 | 1 | - | 10.000 |

Stellplätze im Freien werden hauptsächlich zusammen mit Wohnungseigentum als Sondernutzung ohne eigene Anteile verkauft. Daher keine oder sehr wenige Vergleichspreise.

Teileigentum Garagen

| Verkaufsjahr | 2015 | | | 2016 | | |
|-----------------------------|--------|-----------------|--------|--------|----------------|--------|
| | Anzahl | Spanne € | Ø € | Anzahl | Spanne € | Ø € |
| Innenstadt | | | | | | |
| Bestand | 2 | 20.000 – 20.000 | 20.000 | 0 | - | - |
| Neubau/Erstverkauf | 0 | - | - | 0 | - | - |
| Außerhalb Innenstadt | | | | | | |
| Bestand | 5 | 5.000 – 8.500 | 6.100 | 4 | 8.000 – 15.000 | 10.750 |
| Neubau/Erstverkauf | 5 | 11.000 – 19.500 | 14.000 | 0 | - | - |

18. Auszug aus dem Mietspiegel 2017

Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

| Wohnfläche m ² *) | Baujahr | | | | | | | |
|---------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| | vor 1919 | 1919- 1974 | 1975- 1984 | 1985- 1994 | 1995- 2000 | 2001- 2005 | 2006- 2010 | ab 2011 |
| Euro/m ² | | | | | | | | |
| 25-<30 | 11,09 | 11,00 | 11,88 | 12,65 | 13,39 | 13,92 | 14,48 | 15,15 |
| 30-<35 | 10,16 | 10,07 | 10,89 | 11,61 | 12,30 | 12,78 | 13,31 | 13,94 |
| 35-<40 | 9,46 | 9,37 | 10,15 | 10,83 | 11,48 | 11,94 | 12,45 | 13,04 |
| 40-<45 | 8,91 | 8,82 | 9,57 | 10,22 | 10,85 | 11,29 | 11,77 | 12,34 |
| 45-<50 | 8,47 | 8,38 | 9,10 | 9,73 | 10,34 | 10,77 | 11,23 | 11,78 |
| 50-<55 | 8,17 | 8,09 | 8,79 | 9,41 | 10,00 | 10,41 | 10,87 | 11,40 |
| 55-<60 | 8,01 | 7,93 | 8,62 | 9,22 | 9,80 | 10,21 | 10,65 | 11,17 |
| 60-<70 | 7,83 | 7,75 | 8,42 | 9,01 | 9,57 | 9,97 | 10,41 | 10,92 |
| 70-<90 | 7,61 | 7,53 | 8,19 | 8,76 | 9,31 | 9,70 | 10,12 | 10,61 |
| 90-<120 | 7,49 | 7,41 | 8,06 | 8,62 | 9,16 | 9,54 | 9,96 | 10,45 |
| 120-<150 | 7,54 | 7,46 | 8,11 | 8,67 | 9,22 | 9,60 | 10,02 | 10,51 |

*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

19. Antrag für Verkehrswertgutachten

Antragsteller (Name und Anschrift)

Tel.: _____

E-Mail Adresse: _____

An den
Gutachterausschuss
Wilhelmstraße 5
71638 Ludwigsburg

Antrag auf Verkehrswertermittlung

- Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus
 Eigentumswohnung / Teileigentum
 unbebautes Grundstück
 Landwirtschaft

(bitte zutreffendes ankreuzen)

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

Adresse:

Gemarkung und Flurstücks-Nr., GB-Heft Nr. (wenn vorhanden)

Ich bin/Wir sind (z.B. Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Bevollmächtigter, Testamentsvollstrecker, Kaufbewerber, Nicht-Eigentümer: bitte Vollmacht beifügen):

Zweck:

(z.B. Nachlass- oder Erbauseinandersetzung, Scheidung, 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 Mietverträge beifügen!

Bitte auch Name und Telefonnummer von Mietern angeben!

| Stockwerk/Bezeichnung, Anzahl der Räume, Wohnfläche (z. B. 3 Zimmer, Küche, Bad WC, Büro, Werkstatt, Garage, TG usw.) - auch für eigengenutzte Räume | <u>monatl. Netto-Kaltmiete</u> (ohne Nebenkosten) | Bemerkungen (ins. über Verwandten- und Gefälligkeits- mieten Name/Tel.-Nr. Mieter |
|--|--|--|
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |

b) Baujahr: _____

Renovierungsjahr: _____

c) Beizufügende Unterlagen (soweit vorhanden): Energieausweis, Mietverträge

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

20. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten

S A T Z U N G

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 8 a 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 Eigentums-

wohnungen 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 Gartenhäusern; 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

21. Gebühren

Ab 01.07.2013 werden für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung folgende Gebühren erhoben:

1. Grundstücksmarktbericht

| | |
|---|---------|
| PDF-Datei | 25,00 € |
| gedruckte, gebundene Version bei Versand zzgl. 5 € | 25,00 € |

2. Bodenrichtwertkarte mit Vergleichspreisen Wohnungseigentum

| | |
|---|---------|
| PDF-Datei | 10,00 € |
| gedruckte, gebundene Version bei Versand zzgl. 5 € | 10,00 € |

3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

| | |
|---|----------|
| a) Bodenrichtwert Bauland | 30,00 € |
| b) Bodenrichtwert landwirtschaftliche Grundstücke | 30,00 € |
| c) Bodenrichtwert mit Vergleichspreisen | 50,00 € |
| d) Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik | 50,00 € |
| e) Vergleichswertverfahren Wohnungen (z. B. für steuerliche Zwecke) | 100,00 € |

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.