



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR DIE ERMITTLUNG
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

Immobilienmarkt

Jahresbericht 2012

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses
Herrn Bürgermeister Hans Schmid



Ludwigsburg ist eine reizvolle, moderne Stadt, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft zu einer Symbiose verbinden.

Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Region Deutschlands ist Ludwigsburg Sitz vieler namhafter Firmen.

Die wirtschaftlichen Rahmenfaktoren, die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart, die hervorragende Infrastruktur und nicht zuletzt das barocke Stadtbild macht Ludwigsburg zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Großraum Stuttgart.

Leider wirkt sich dies auch auf die Grundstücks- und Wohnungspreise aus.

Trotz aller Attraktivität muss die Investition in Immobilien stets gut überlegt sein. Antworten auf die Frage mit welchem finanziellen Einsatz gerechnet werden muss gibt der jährlich erscheinende Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Dieser gibt Ihnen einen Überblick über die durchschnittlichen Preise für ein Doppelhaus, Einfamilienhaus, Wohnung oder Gewerbeobjekt.

Auch das Finanzamt, Banken, Makler, Immobilien- und Bauwirtschaft orientieren sich an diesem Bericht.

Zur Datenerhebung tragen viele Beteiligte bei. Allen, die dabei mitgewirkt haben, möchte ich meinen Dank aussprechen. Ich hoffe, dass dieses Bemühen 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, with a prominent initial 'H'.

Dipl.-Ing. Hans Schmid
Der Vorsitzende

Immobilienmarkt 2012

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 31.12.2012 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 2012 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
II. Immobilienmarkt 2012	9
Vertragseingang seit 1996	9
Grundstücksumsatz 2012.....	10
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2012	12
Grundstückspreise 2012	13
Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg	13
Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2012 –Tabelle-	14
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2012 - Grafik –	15
Bodenpreisentwicklung 2011 bis 2012 - Grafik –	16
Bodenrichtwerte auf 31.12.2012 gültig ab 01.01.2013	17
Bodenrichtwerte Einkaufsinnenstadt gültig ab 01.01.2013	20
Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2013	21
Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2013	23
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2012	24
Auswertungen Häuser	25
Daten zur Wertermittlung.....	28
1. Regionalfaktor	28
2. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren	28
3. GFZ Umrechnungskoeffizienten.....	30
4. Liegenschaftszinssätze	31
5. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	32
6. Gebäude- und Ertragsfaktoren	32
Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2012).....	37
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m ²):	41
PKW-Stellplätze	43
Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2012 - Grafik	45
Auszug aus dem Mietspiegel 2013.....	46
Antrag für Verkehrswertgutachten	47
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten	49
Gebühren.....	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

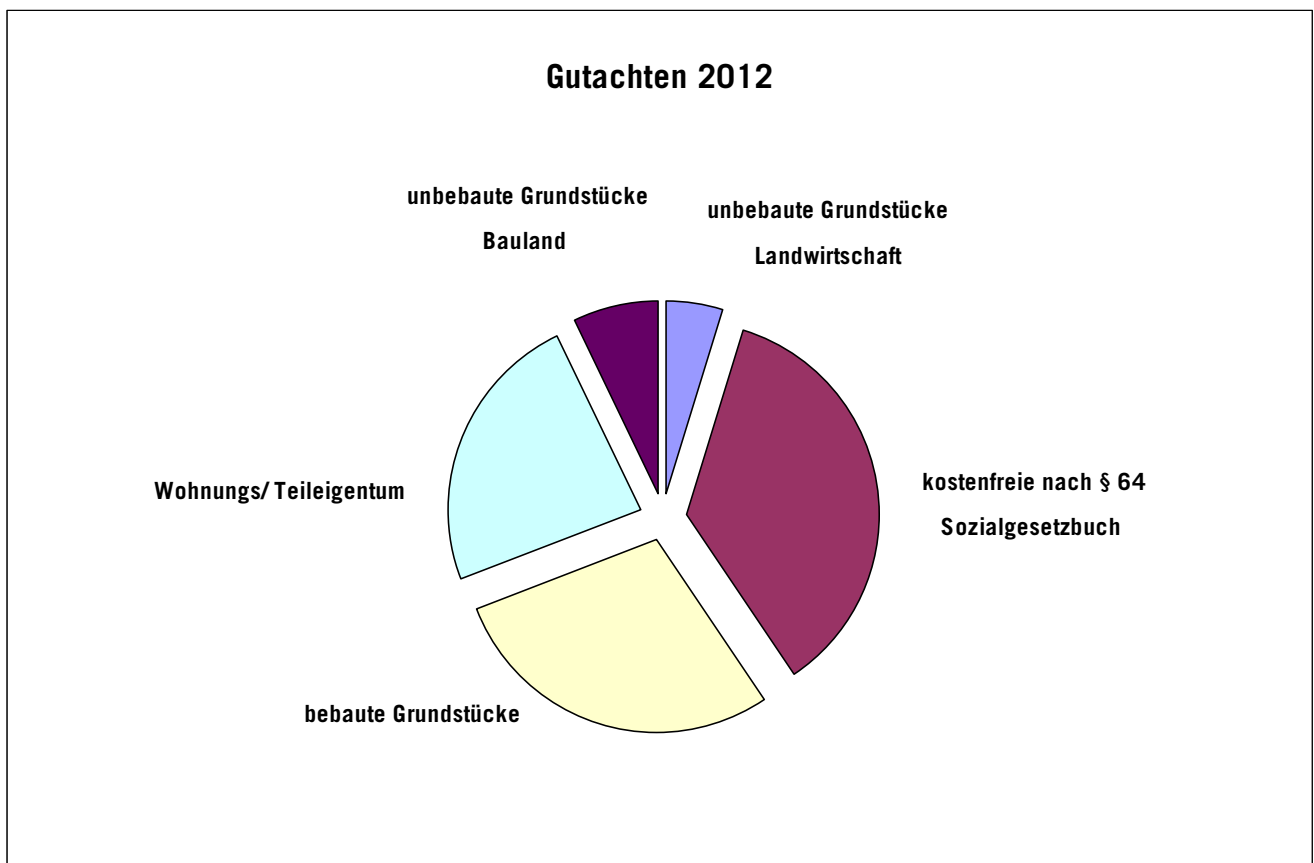
I. Tätigkeitsbericht 2012 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 8 Sitzungen insgesamt 27 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 9 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 15 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
Unbebaute Grundstücke Bauland	3
Bebaute Grundstücke	12
Wohnungseigentum	10
<u>Kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u>	<u>15</u>
Gesamt	42



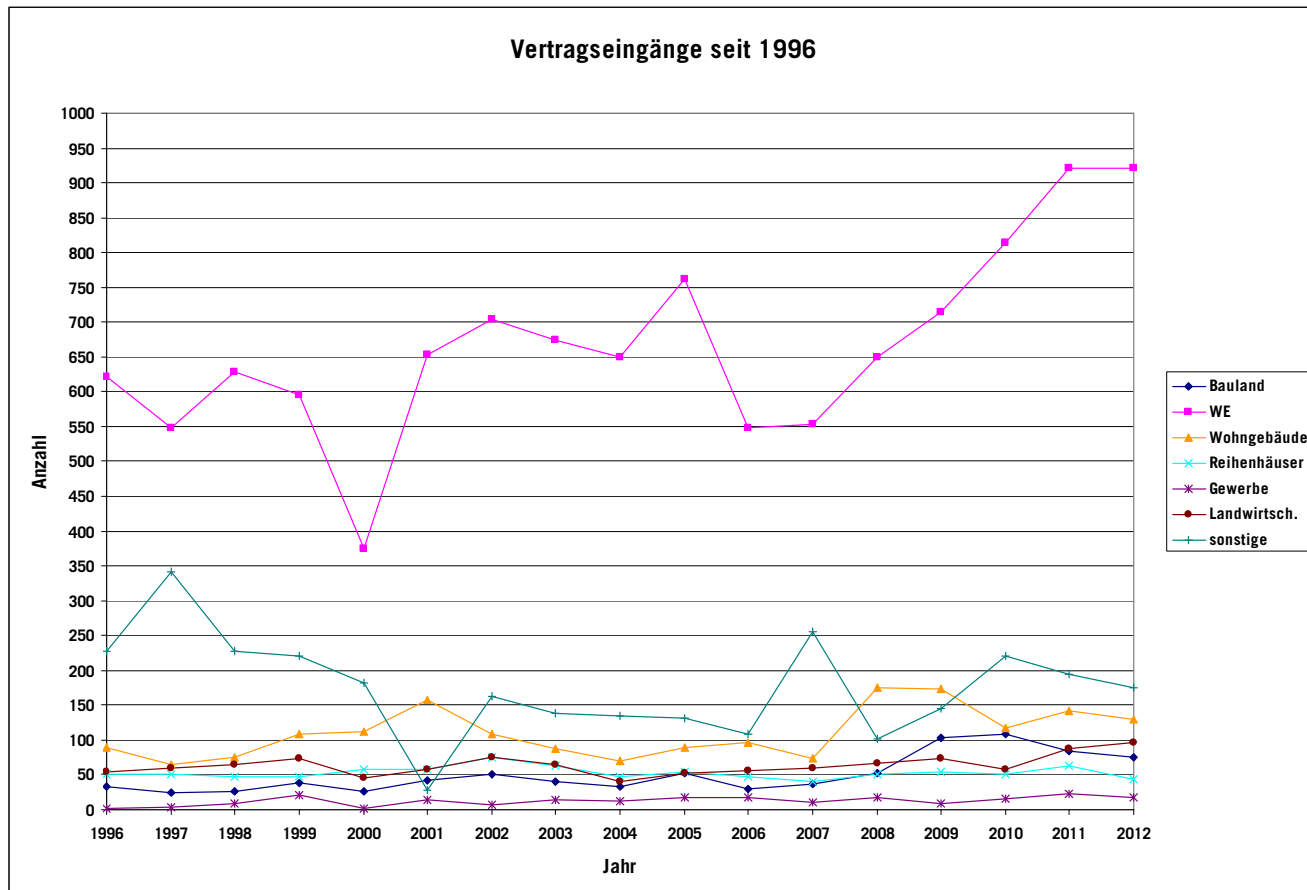
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

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

II. Immobilienmarkt 2012

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
2012	1462	76	922	130	44	20	97	175



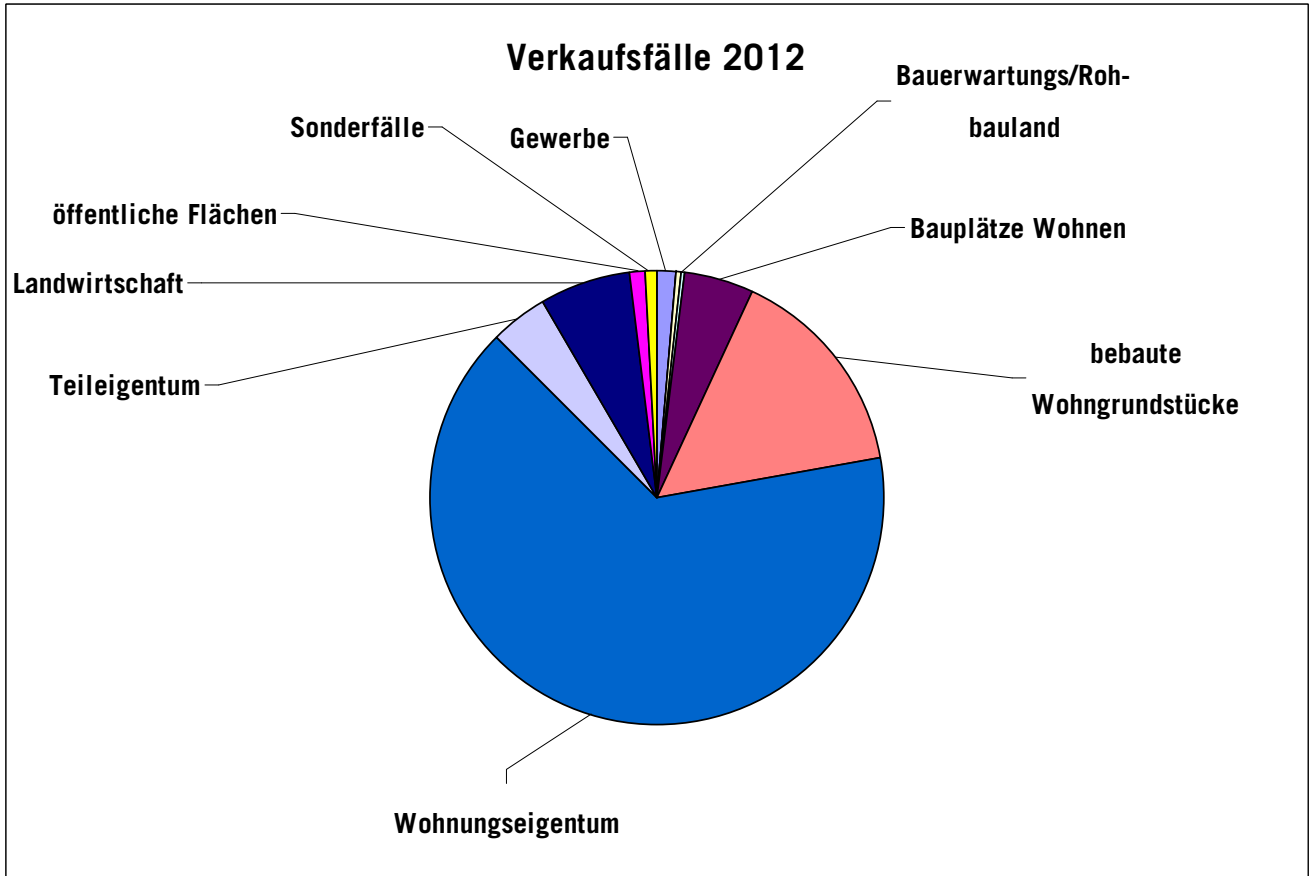
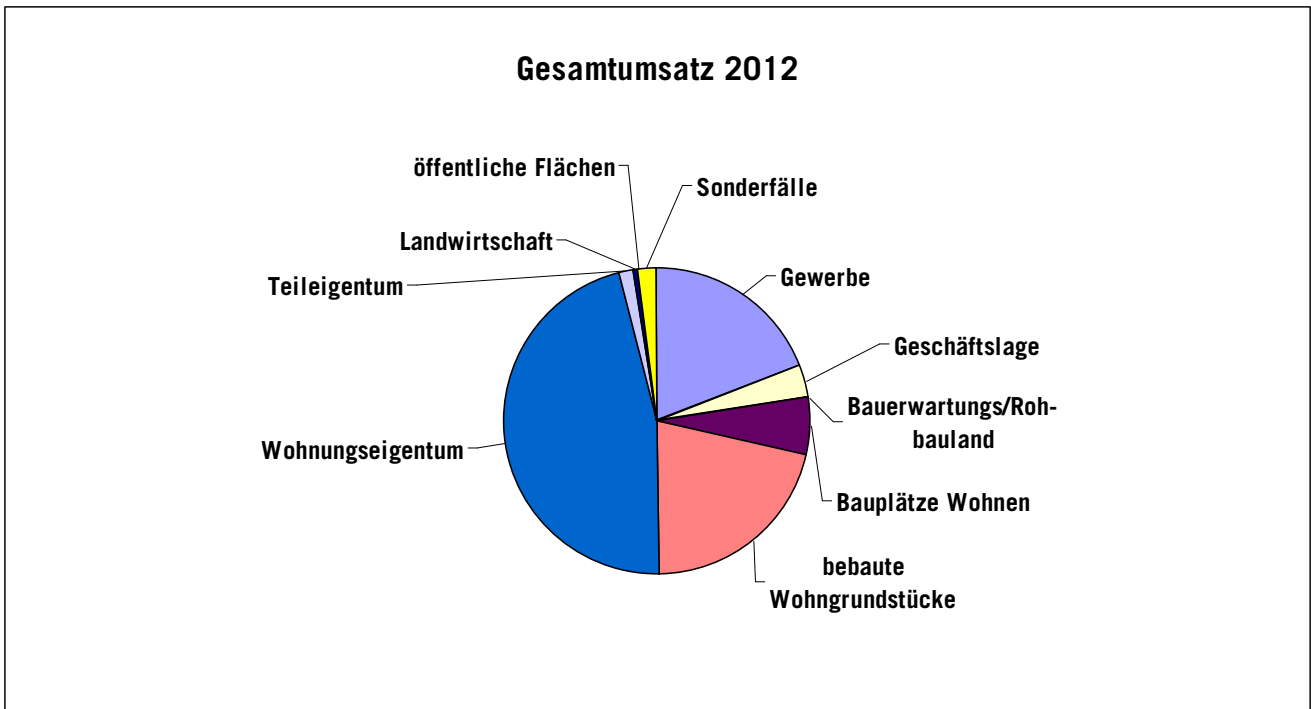
Grundstücksumsatz 2012

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m ²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Gewerbe/Mischnutzung					
Bauerwartungsland Gewerbe	2	4.291	274.624	0,14	0,08
Rohbauland Gewerbe	0	0	0	0	0
Geschäftslage - bebaut	6	5.241	12.180.000	0,41	3,39
Geschäftslage - unbebaut – zum Abbruch	0	0	0	0	0
Gewerbe/Industrie - bebaut	14	52.439	59.911.726	0,96	16,65
Gewerbe/Industrie - unbebaut – zum Abbruch	4	55.325	8.566.105	0,27	2,38
Wohnen					
Bauerwartungsland Wohnen	0	0	0	0	0
Rohbauland Wohnen	0	0	0	0	0
Baureife, unbebaute Grundstücke – zum Abbruch	76	44.224	21.873.159	5,20	6,08
Überbaute Grundstücke					
Wohnhäuser (WH)	130	61.198	51.233.712	8,89	14,24
Reihenhäuser (RHS)	44	9.808	13.081.089	3,01	3,64
Doppelhäuser (DHH)	41	11.865	11.118.890	2,80	3,09
Pick-Up/Kettenhäuser	2	411	726.500	0,14	0,20
Sonstiges bebaut (z.B.: Garagen)	12	3.448	195.500	0,82	0,05

Art	Anzahl	Fläche m ²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Wohnungs-/Teileigentum (WE + TE)					
Wohnungen (WE)	922	-	160.178.782	63,06	44,52
RHS/DHH als WE	20	-	6.755.065	1,37	1,88
Pick-Up-Häuser als WE	0	-	0	0	0
Teileigentum (TE) Garagen, TG u. Ä.	34	-	1.703.202	2,33	0,47
TE Gewerbe (Läden, Büro, u. Ä.)	19	-	3.056.250	1,30	0,85
TE sonstige (Hobbyraum u. Ä..)	7	-	92.600	0,48	0,03
landwirtschaftl. Grundstücke	97	140.750	2.036.421	6,63	0,57
Öffentliche Flächen	15	5.066	86.911	1,03	0,02
Sonderfälle					
Erbbaurecht	1	400	85.000	0,07	0,02
Erbbaurecht WE	2	-	429.335	0,14	0,12
Sonstige Sonderfälle	14	62.076	6.190.955	0,95	1,72
Gesamt	1462	-	359.775.826	100	100

Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2012



Grundstückspreise 2012

Wohnungsbau Bauerwartungsland:	keine auswertbaren Verträge
Wohnungsbau Rohbauland:	keine auswertbaren Verträge
Gewerbe Bauerwartungsland:	Durchschnitt – Gesamtstadt: 64 €/m ²
Gewerbe Rohbauland:	keine auswertbaren Verträge
Mischgebiet Wohnen/Gewerbe:	Durchschnitt - Gesamtstadt: 400 €/m ²
Gewerbe:	Durchschnitt - Gesamtstadt: 170 €/m ²

Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg

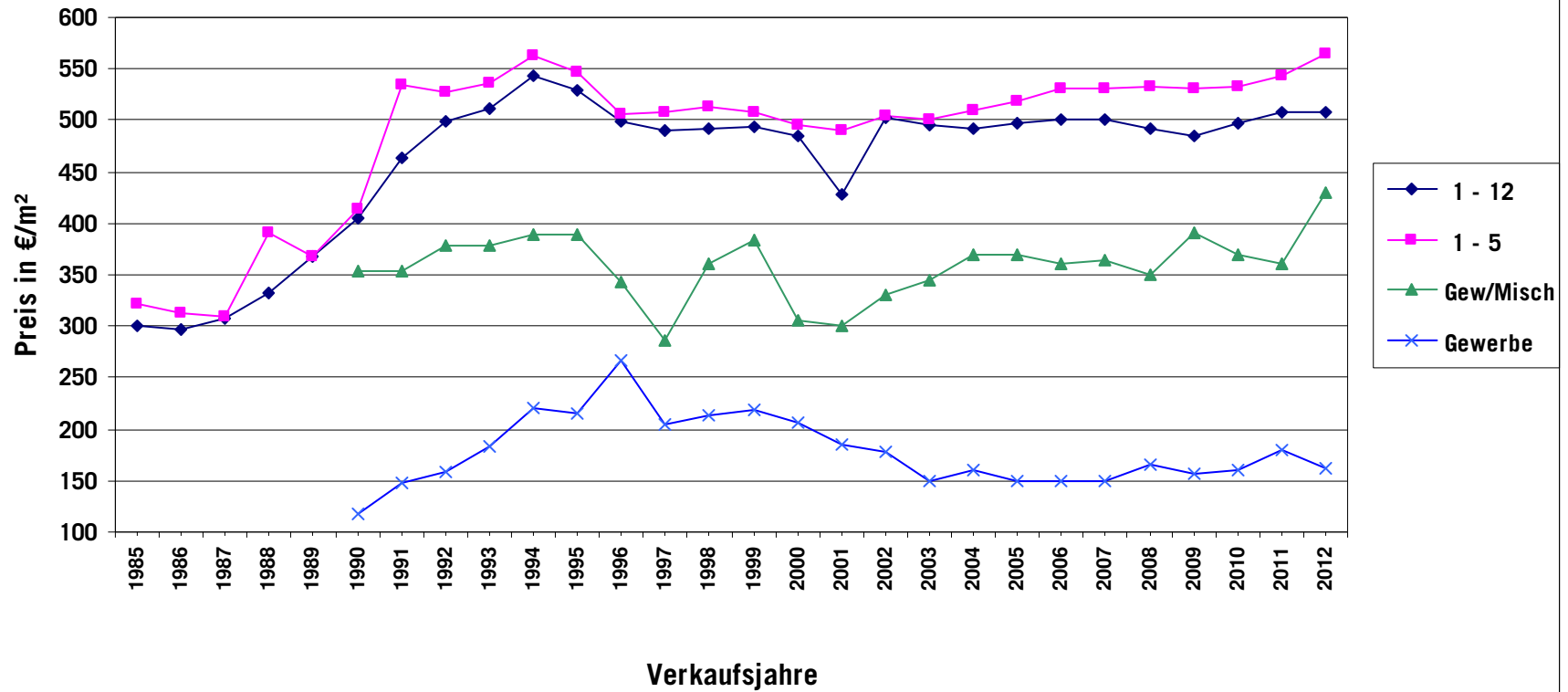
Jahr	Stadtgebiet ohne Stadtteile		Gesamtstadt	
	DM	€	DM	€
1990	807 DM	413 €	793 DM	405 €
1991	1047 DM	535 €	905 DM	463 €
1992	1032 DM	528 €	975 DM	499 €
1993	1051 DM	537 €	1000 DM	511 €
1994	1102 DM	563 €	1062 DM	543 €
1995	1067 DM	546 €	1035 DM	529 €
1996	989 DM	506 €	975 DM	499 €
1997	991 DM	507 €	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 €
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 €
2012		564 €		507 €

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.

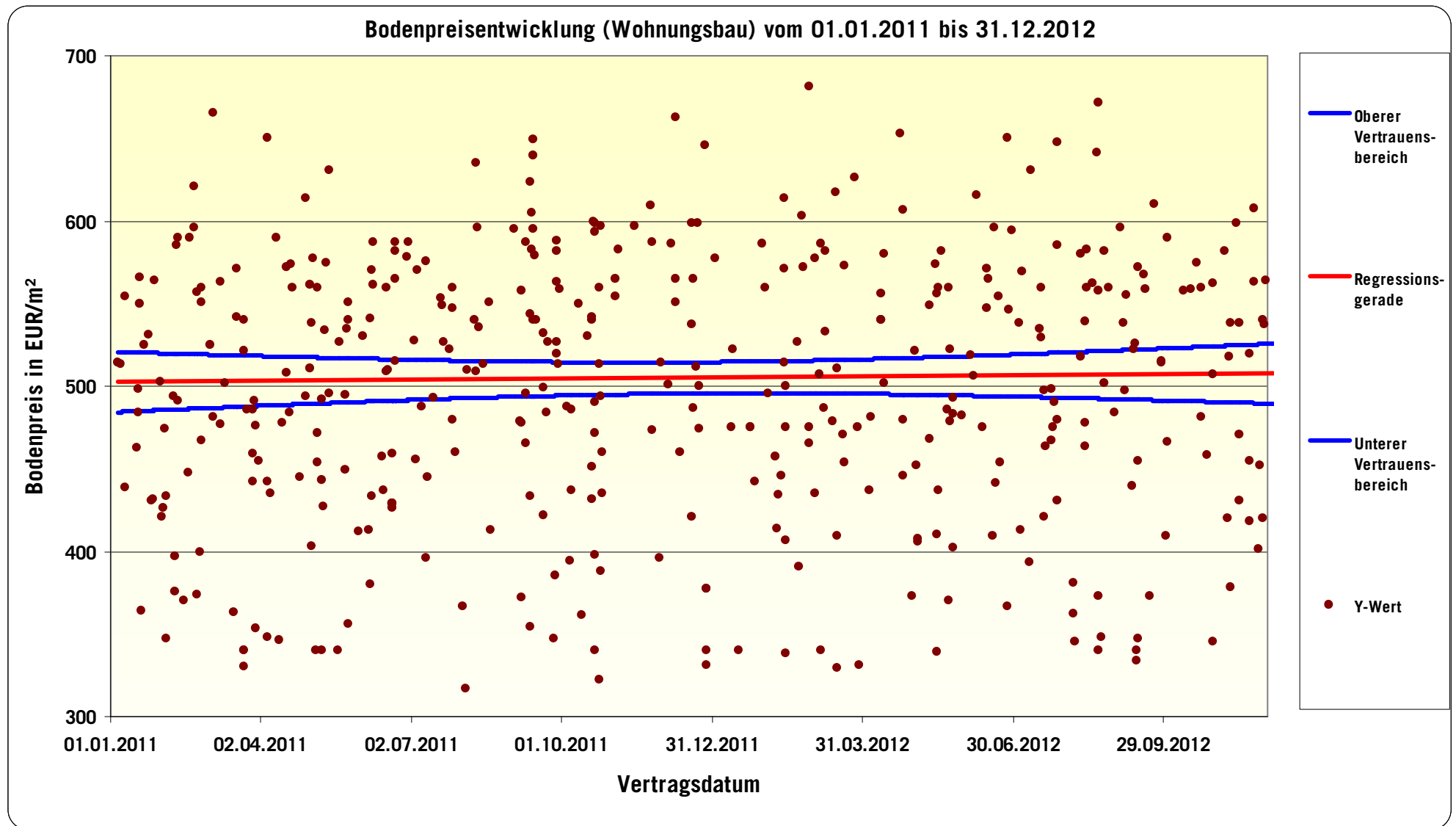
Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2012 –Tabelle-

Jahr	Gesamt-Stadt	Stadt-gebiete 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
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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
2012	507	564	530	514	413	545	522	468	403

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2012



Bodenpreisentwicklung 2011 bis 2012 - Grafik -



Bodenrichtwerte auf 31.12.2012 gültig ab 01.01.2013

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 26.06.2013 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2011 und 2012)

Innenstadt					
RiWeZone	€/m² 2012	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1012	600	--	ebf	Wohnen	City Ost
1013	620	570	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	590	610	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	520	560	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	620	---	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	2.950	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	1.645	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1.100	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	400	410	ebf	Misch	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m² 2012	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1021	500	330	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	560	360	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	510	310	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	395	530	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	400	570	ebf	Misch	Weststadt
3021	150	--	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	180	--	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	190	--	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	150	--	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	215	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	190	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m² 2012	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1031	560	420	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	550	--	ebf	Wohnen	Favoritengärten
1033	550	320	ebf	Wohnen	Reichertshalde
3113	400	--	ebf	Misch	Nordstadt
3031	170	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m ² 2012	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1041	590	--	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	530	390	ebf	Wohnen	Schlößlesfeld
1043	480	410	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	550	550	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	600	580	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	400	--	ebf	Misch	Oststadt
3040	190	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m ² 2012	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1051	600	700	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	560	--	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	585	450	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	550	220	ebf	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	400	--	ebf	Misch	Südstadt
3051	190	--	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m ² 2012	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1061	450	180	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	520	570	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	570	180	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	500	230	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	350	370	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	190	--	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m ² 2012	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1071	370	380	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	450	470	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	450	420	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	410	390	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	460	290	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	400	520	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	400	--	ebf	Wohnen	Reuteallee
3117	350	1.780	ebf	Misch	Eglosheim
3071	170	--	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3072	170	--	ebf	Gewerbe	Monreposstraße
3073	170	--	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	450	--	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m ² 2012	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1081	595	330	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	550	400	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	480	260	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	530	440	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	400	--	ebf	Misch	Hoheneck
3081	190	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	110	--	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

Oßweil					
RiWeZone	€/m² 2012	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1091	550	270	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	540	360	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	515	330	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	520	340	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	560	1.810	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	400	240	ebf	Misch	Oßweil
3091	190	--	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl					
RiWeZone	€/m² 2012	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1301	420	--	ebf	Wohnen	Gesamt
3120	350	--	ebf	Misch	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m² 2012	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1311	470	320	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	490	370	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	470	400	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	460	640	ebf	Wohnen	Neckarterrassen
3121	350	600	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	135	460	ebf	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m² 2012	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1321	430	290	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	400	560	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	420	290	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	410	240	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3122	350	--	ebf	Misch	Poppenweiler
3321	135	2.300	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m² 2012 = Richtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche (Bauland)

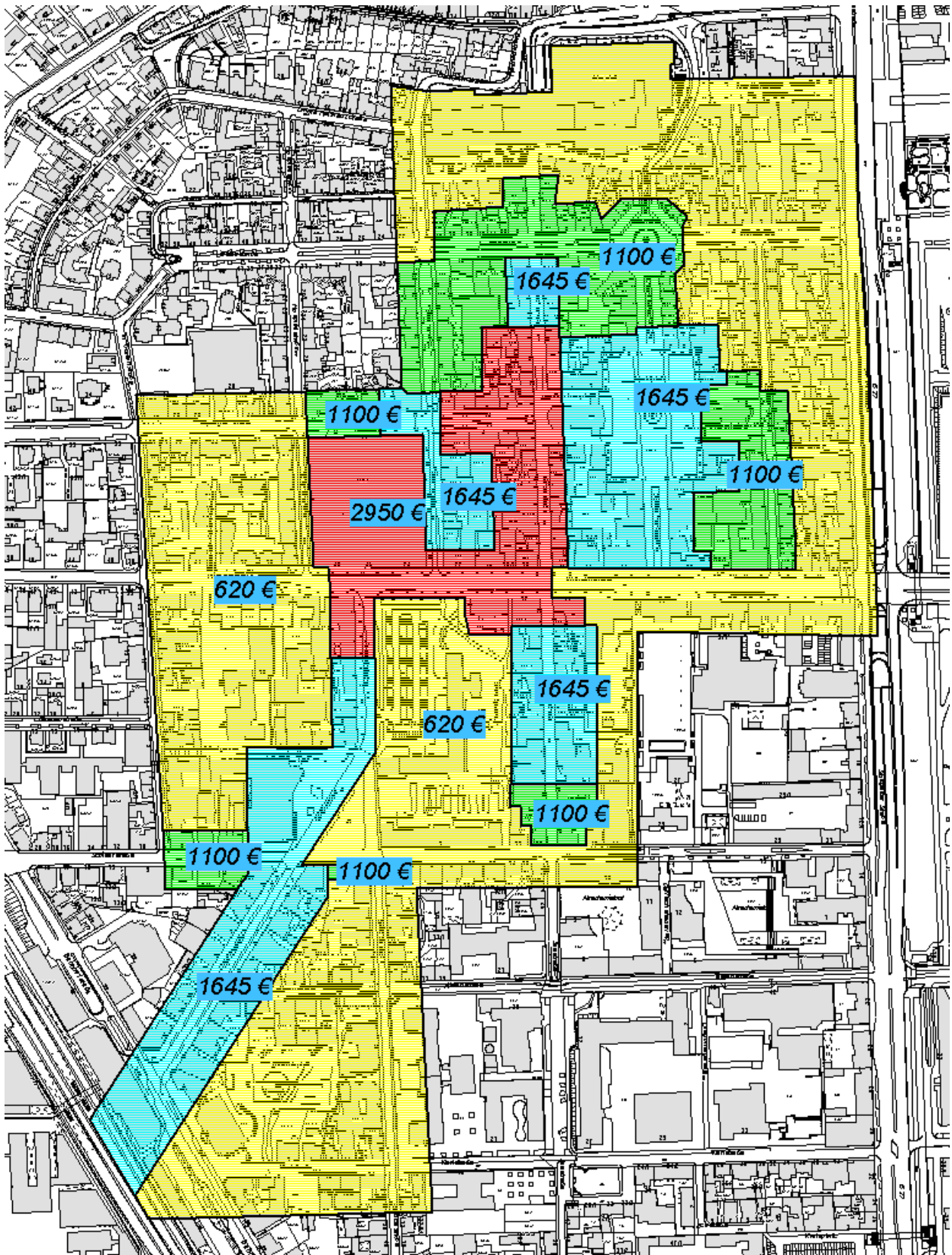
Ø Größe in m² = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m² bezogen auf das Richtwertgrundstück

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

Bodenrichtwerte Einkaufsinnenstadt gültig ab 01.01.2013



Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2013

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2011 und 2012

Innenstadt			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5101	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Weststadt			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5102	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

Nordstadt			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5103	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

Oststadt			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5104	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

Südstadt			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5105	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

Pflugfelden			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5106	5,80	2,80 – 7,60	Ackerland
	3,00	3,00 – 3,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Eglosheim			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5107	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	16,00	8,00 – 25,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Hoheneck			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5108	3,70	1,70 – 7,10	Ackerland
	5,00	2,30 – 7,00	Baumwiese
	5,70	3,90 – 9,10	Weinberge
	14,50	7,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,00	2,00 – 2,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Oßweil			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5109	4,80	2,70 – 6,00	Ackerland
	4,50	2,50 – 6,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	15,50	10,00 – 21,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Grünbühl			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5110	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Neckarweihingen			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5111	3,80	1,70 – 7,60	Ackerland
	4,50	3,00 – 6,80	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	12,50	6,50 – 22,50	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Poppenweiler			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5112	3,50	1,50 – 7,70	Ackerland
	2,90	2,00 – 3,80	Baumwiese
	5,00	3,60 – 7,10	Weinberge
	12,00	8,00 – 18,50	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2013

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
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.

Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2012

Nutzungsart	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €
Reihen- u. Doppelhäuser	85	21.673	24.199.979
Ein- u. Zweifamilienhäuser	80	35.957	26.617.601
Drei- u. Vierfamilienhäuser	20	9.489	8.199.460
Mehrfamilienhäuser	12	7.653	10.081.000
Gewerbe/Industrie	4	55.325	8.566.105
Geschäftslage	6	5.241	12.180.000
Gesamt	207	135.338	89.844.145

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- und 3-4 Fam. Häuser 2011/2012

Gebäude- art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- u Doppelhäu- ser	35	1946	1960	144	1.101	75.000	725.000	62 %
		1956		307		248.771		
	27	1961	1970	106	581	180.000	370.000	50 %
		1966		277		246.752		
	31	1971	1980	110	351	190.000	423.000	54 %
		1977		234		262.109		
	16	1981	1990	76	444	168.000	560.000	33 %
		1986		202		310.613		
	3	1991	2000	171	281	307.650	517.200	28 %
		1996		240		409.950		
	21	2001	2009	130	279	278.000	444.100	25 %
		2006		184		349.131		
	32	2010	2012	131	295	293.500	476.600	25%
		2011		190		379.100		

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freist.- Einfam.- Häuser	2	1900	1945	656	1.681	388.200	672.400	89 %
		1939		1.169		530.300		
	50	1946	1960	122	1.500	120.000	1.250.000	69 %
		1954		433		307.870		
	17	1961	1970	110	567	198.000	495.000	56 %
		1965		351		324.865		
	5	1971	1980	314	465	267.000	480.000	47 %
		1976		394		387.400		
	1	1991	2000	188	188	309.000	309.000	33 %
		1999		188		309.000		
	2	2001	2009	324	434	670.000	700.000	25 %
		2004		379		685.000		
	7	2010	2012	162	424	415.000	640.000	29 %
		2011		308		518.243		

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Fam.- Häuser	20	1946	1960	248	584	212.000	512.000	65 %
		1955		446		325.095		
	4	1961	1970	334	468	300.000	440.000	54 %
		1967		375		382.500		
	2	1971	1980	435	710	340.000	740.000	26 %
		1976		573		540.000		
	1	1991	2000	251	251	540.000	540.000	26 %
		1994		251		540.000		

3- u. 4- Fam.-Häuser	21	1946	1960	133	750	210.000	538.000	58 %
		1954		442		385.381		
	5	1961	1970	70	510	285.000	430.000	47 %
		1966		340		341.400		
	2	1971	1980	415	451	325.000	560.000	46 %
		1978		433		442.500		
	1	1991	2000	1.051	1.051	1.130.000	1.130.000	35 %
		1995		1.051		1.130.000		
	1	2001	2009	468	468	704.400	704.400	33 %
		2001		468		704.400		

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 24 sind dadurch bedingt, dass in der Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren 2011 und 2012 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.

Die neue Sachwertrichtlinie vom September 2012 wird erst in künftigen Marktberichten angewendet werden.

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 (NHK 2000) 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 NHK 2000 wurden zur Berücksichtigung des Ludwigsburger Baukostenniveaus um 5 % (Regionalfaktor = 1,05) erhöht.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Für die Außenanlagen wurde pauschal ein Betrag von 3 bis 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt.

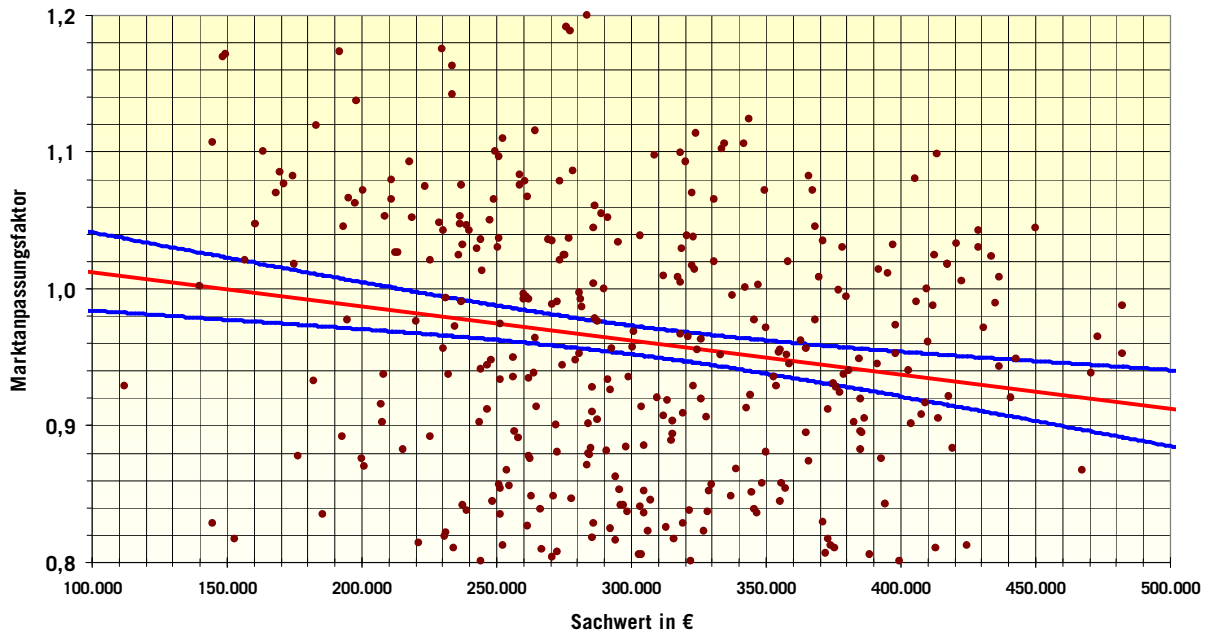
Grundlage der Auswertung sind 724 Kauffälle der Jahre 2008 bis 2012.

Achtung:

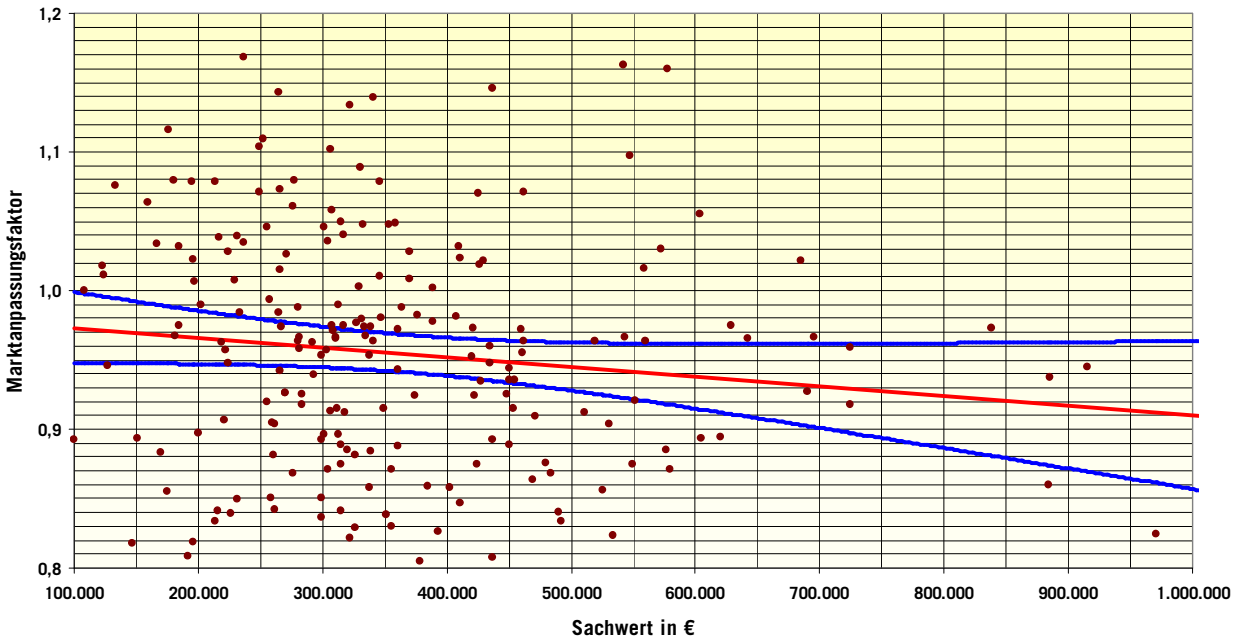
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

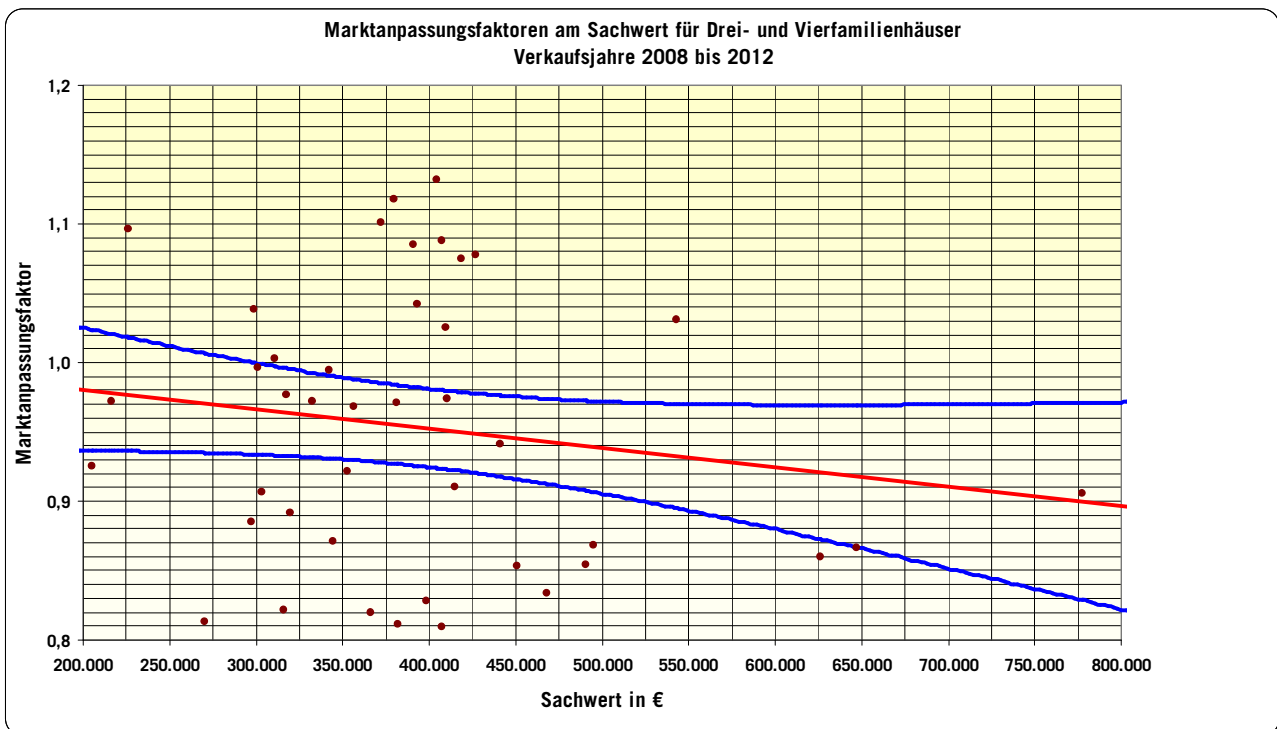
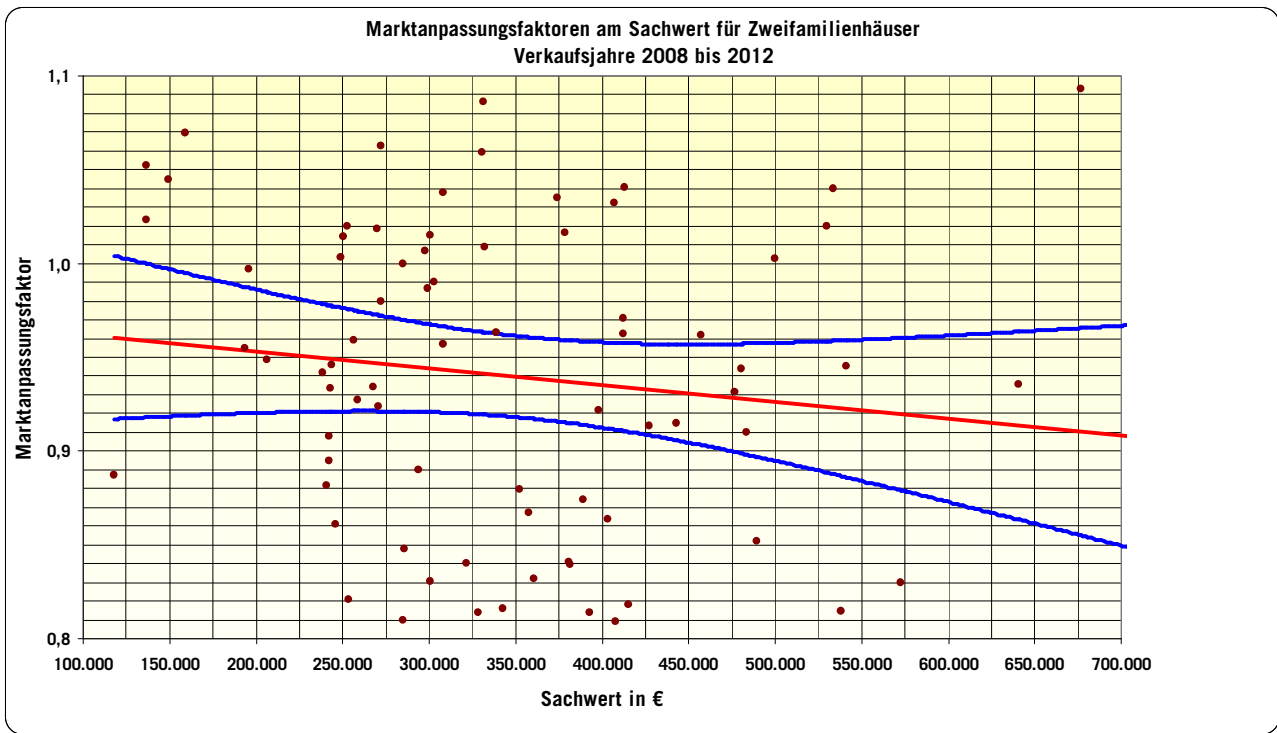
Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.

Marktanpassungsfaktoren am Sachwert für Reihen- und Doppelhäuser
Verkaufsjahre 2008 bis 2012



Marktanpassungsfaktoren am Sachwert für Einfamilienhäuser
Verkaufsjahre 2008 bis 2012





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.

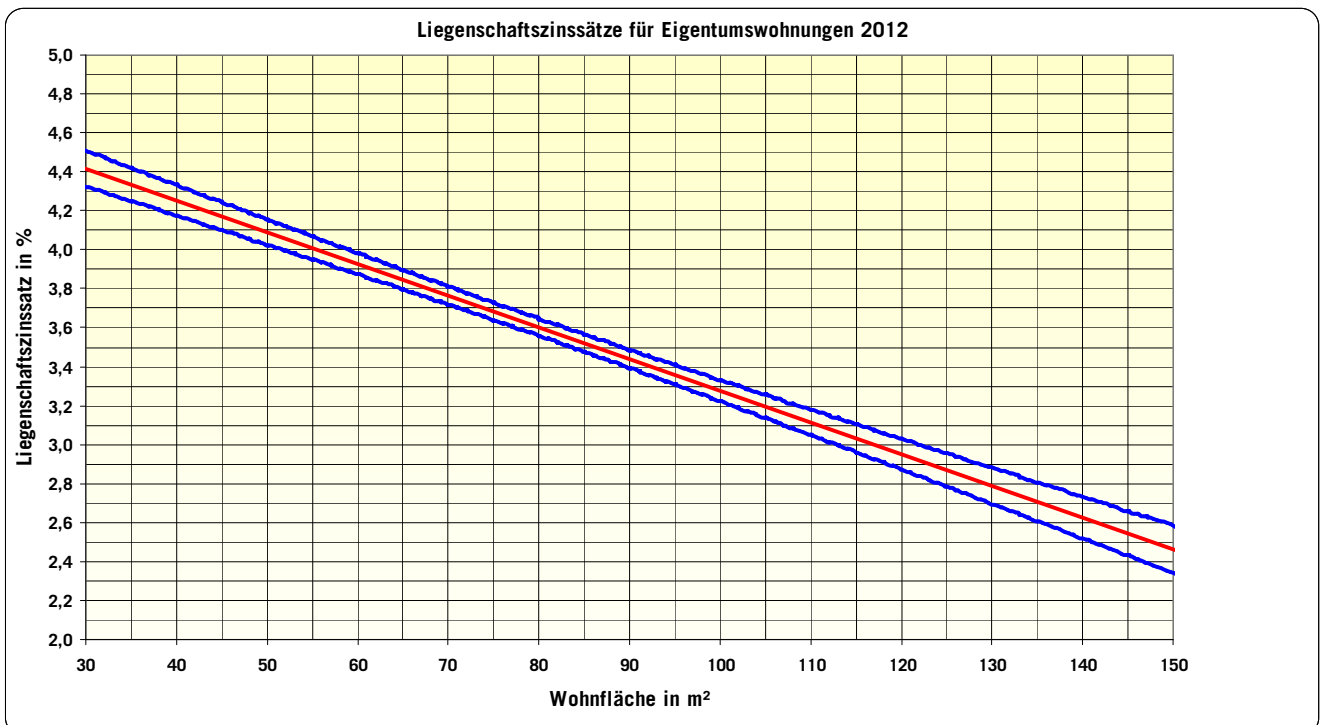
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene 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 19 ø 16,5	
Geschäftslage	4,5 bis 6,0 ø 5,5	13 bis 15 ø 14	stark lage- und nutzungsabhängig
Gewerbe- und Industrieobjekte	5,5 bis 9,5 ø 7,5	9 bis 15 ø 12	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

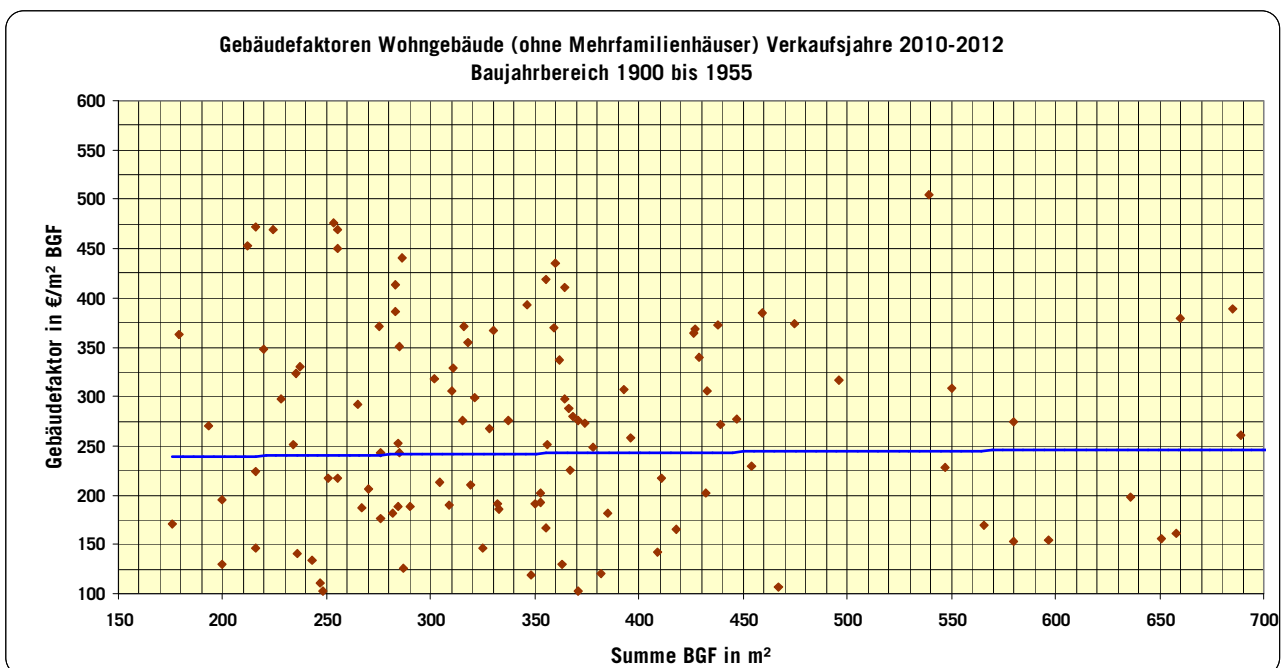
Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass beim Vorliegen eines Mietverhältnisses ein Abschlag auf den Vergleichspreis in Höhe von durchschnittlich 10% vorgenommen werden kann.

6. Gebäude- und Ertragsfaktoren

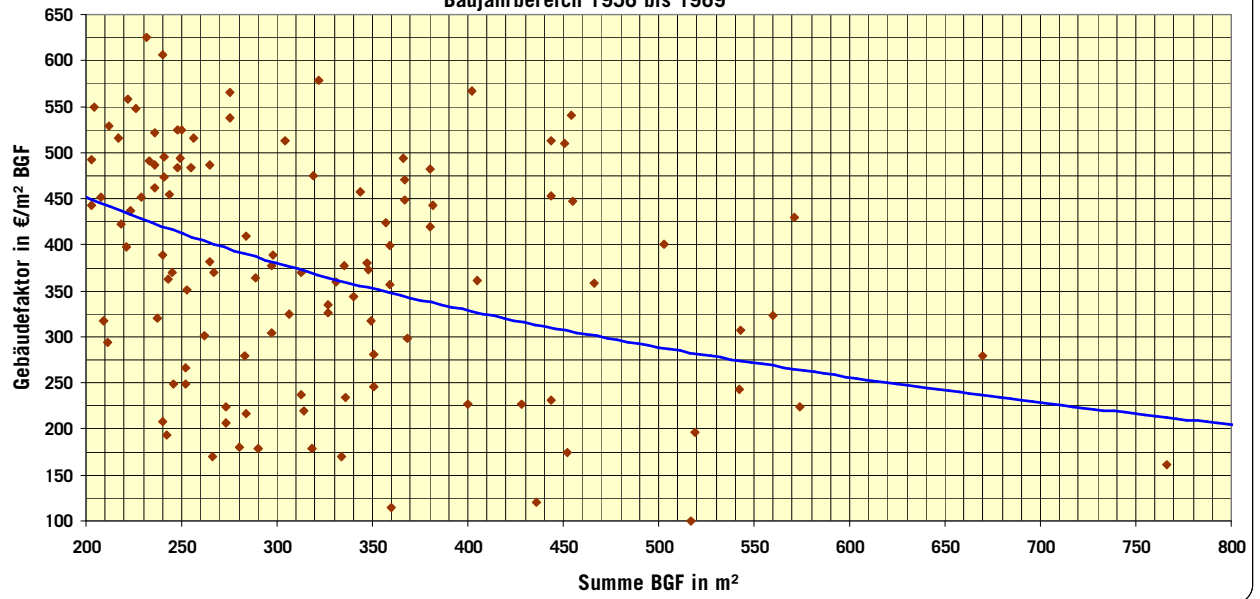
Wie bereits im Vorjahr wurden auch für diesen Marktbericht wieder sogenannte Gebäude- und Ertragsfaktoren ermittelt und dargestellt. Diese Vergleichsfaktoren sollen die Möglichkeit eröffnen, eine grobe Werteinschätzung vorzunehmen. Erfahrungen liegen der Geschäftsstelle noch nicht vor. Stichprobenartige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

- **Gebäundefaktoren**

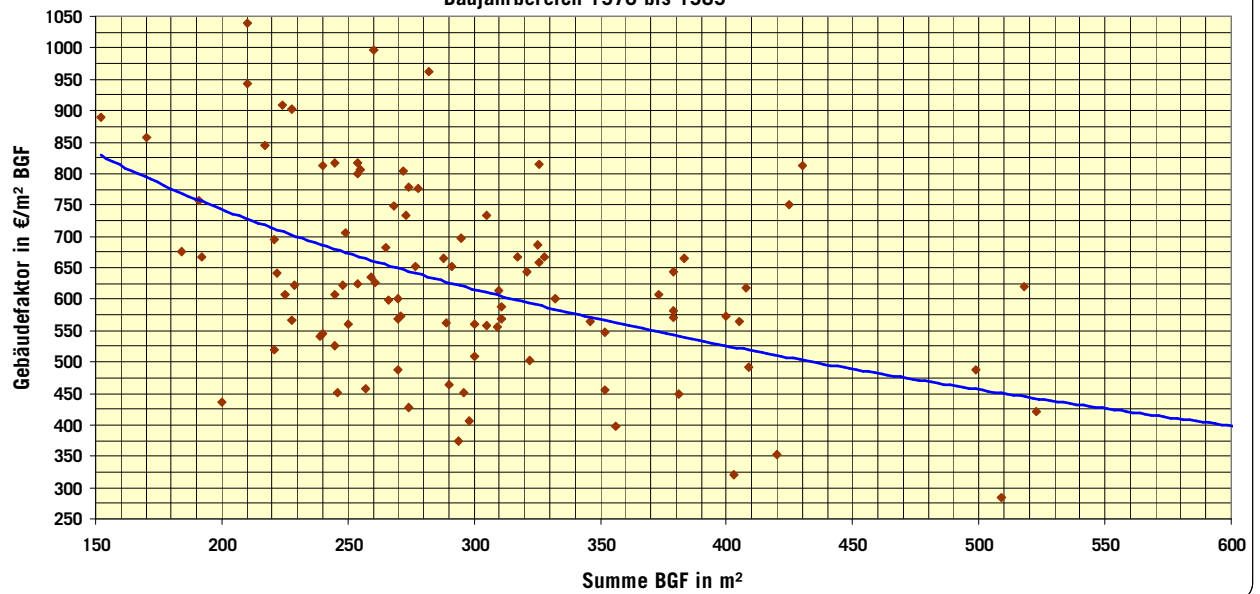
Die Gebäudewertfaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d .h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebäudefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials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



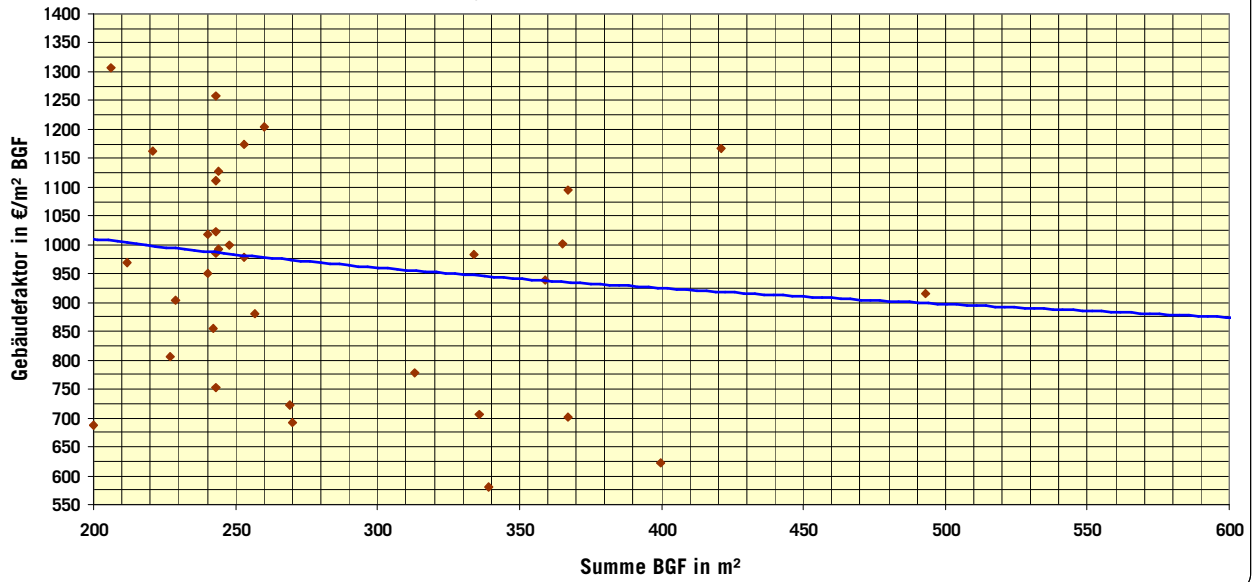
Gebäudedefaktoren Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser) Verkaufsjahre 2010 - 2012
Baujahrbereich 1956 bis 1969



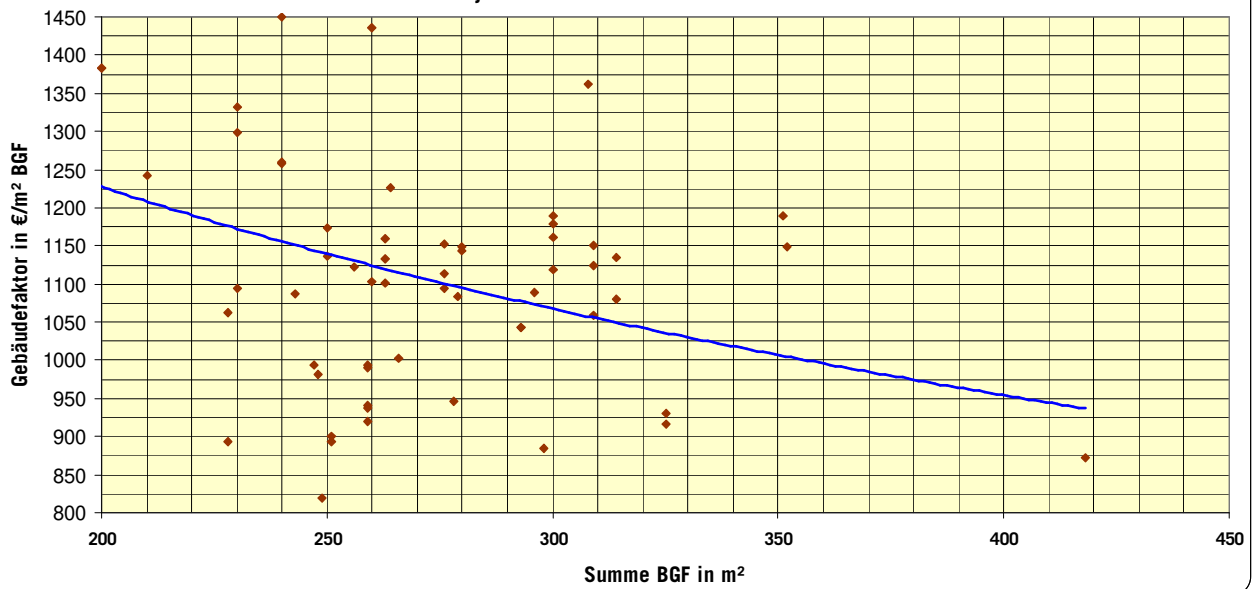
Gebäudedefaktoren Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser) Verkaufsjahre 2010 - 2012
Baujahrbereich 1970 bis 1989



Gebäudefaktoren für Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser) Verkaufsjahre 2010 - 2012
 Baujahrbereich 1990 bis 2006

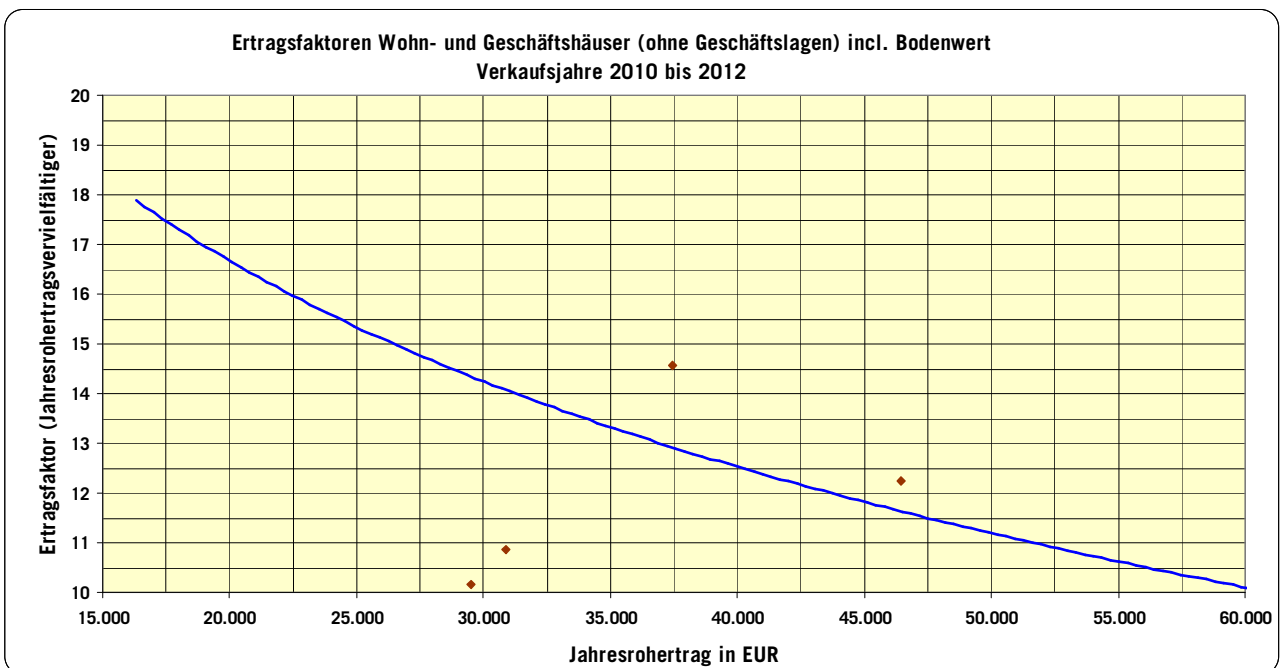
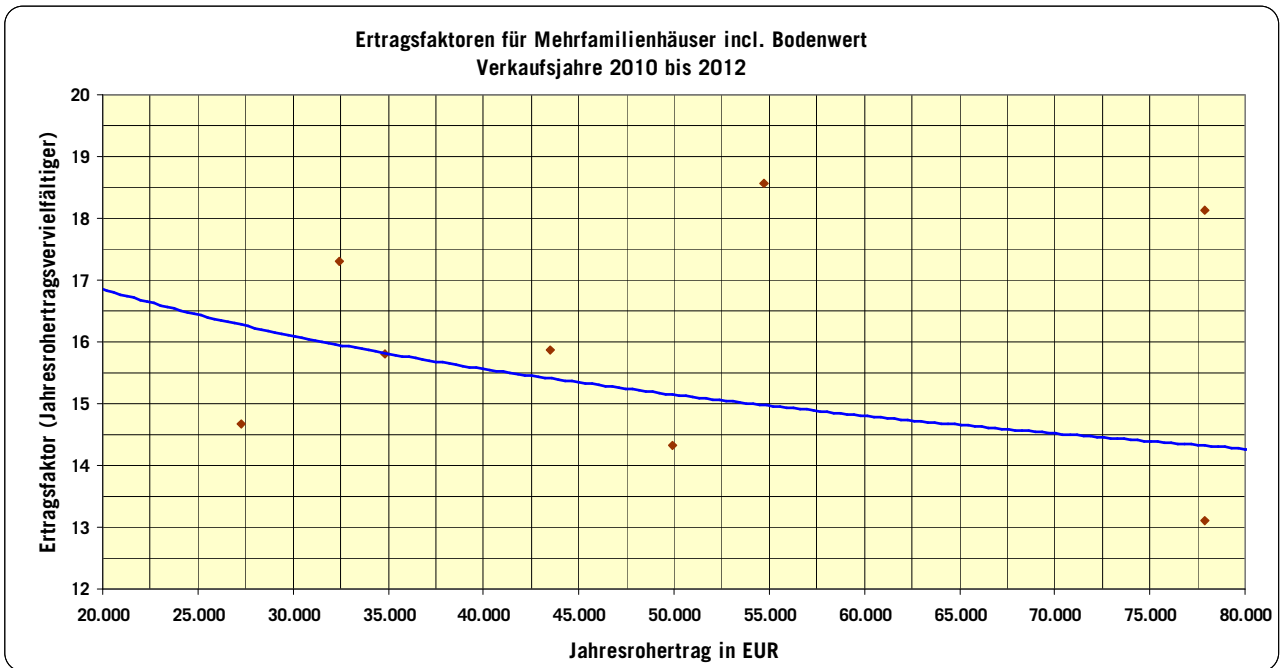


Gebäudefaktoren für Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser) Verkaufsjahre 2010 - 2012
 Baujahrbereich 2007 bis 2012

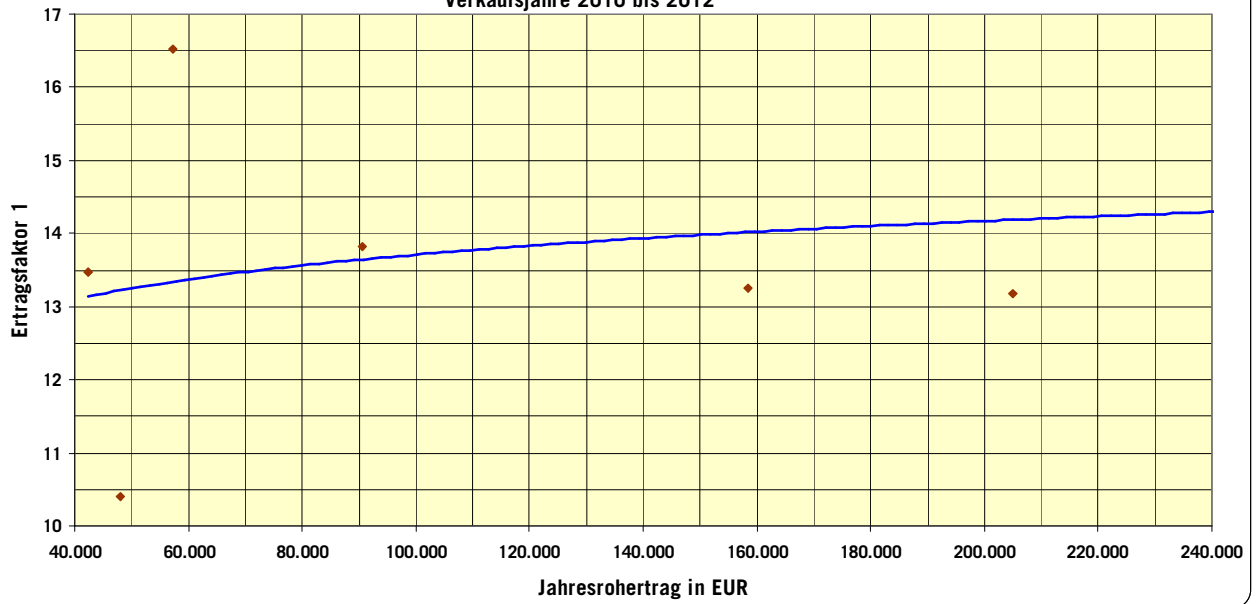


- **Ertragsfaktoren**

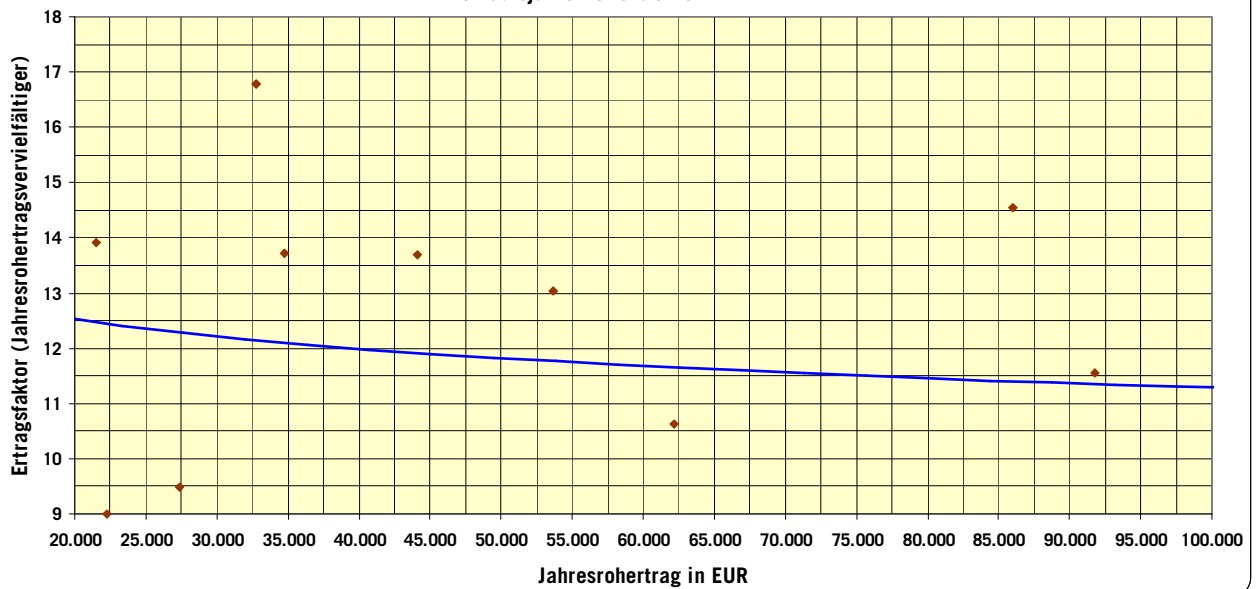
Die Ertragsfaktoren wurden aus den Auswertungen von Ertragswertobjekten abgeleitet. Sie geben den Wert an, mit dem der Jahresrohertrag zu vervielfältigen ist, um einen Näherungswert eines Objekts zu erhalten. Abweichend vom Gebädefaktor ist der Bodenwert im Ergebnis bereits enthalten. Auf eine Berücksichtigung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



**Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser (nur Geschäftslage) incl. Bodenwert
Verkaufsjahre 2010 bis 2012**



**Ertragsfaktoren für Gewerbe und Industrie incl. Bodenwert
Verkaufsjahre 2010 bis 2012**



Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2012)
(Wohnungen ab 41 m² Wohnfläche)

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 2011/2014	41	3.052	101	2.236	3.717		
2007 bis 2010	5	3.091	114	2.390	3.948		
2000 bis 2006	8	2.237	84	1.224	2.667		
1991 bis 1999	16	2.134	70	1.533	3.143	2	2.136
1980 bis 1990	11	1.711	71	1.221	2.360	3	1.418
1971 bis 1979	7	1.185	70	1.040	1.598	4	1.237
1960 bis 1970	2	1.158	63	1.087	1.228		
1945 bis 1959	3	1.455	63	1.378	1.549		
1900 bis 1944	4	1.121	86	692	1.412		

Weststadt							
NB 2011/2014	11	3.003	105	2.754	3.222		
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	1	2.593	86	2.593	2.593		
1991 bis 1999	1	1.876	90	1.876	1.876	1	1.804
1980 bis 1990	4	1.906	65	1.701	2.300	1	1.818
1971 bis 1979	2	1.699	78	1.605	1.793		
1960 bis 1970	12	1.347	66	944	1.690		
1945 bis 1959	7	1.252	76	735	1.667		
1900 bis 1944	1	1.257	72	1.257	1.257		

Nordstadt							
NB 2011/2014	33	2.634	65	2.394	2.976		
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	0						
1991 bis 1999	2	1.433	70	1.414	1.452		
1980 bis 1990	5	1.519	80	1.253	1.796		
1971 bis 1979	2	1.300	67	781	1.818		
1960 bis 1970	2	1.505	66	1.318	1.692		
1945 bis 1959	3	1.294	68	1.108	1.588	1	1.000
1900 bis 1944	0						

Oststadt							
NB 2011 / 2014	20	3.735	89	2.963	4.456		
2007 bis 2010	3	2.555	82	2.315	2.762		
2000 bis 2006	9	2.290	80	2.118	2.568		
1991 bis 1999	13	1.996	73	1.048	2.438		
1980 bis 1990	2	1.828	66	1.522	2.133		
1971 bis 1979	8	1.436	73	1.038	1.754		
1960 bis 1970	38	1.369	71	833	1.810		
1945 bis 1959	22	1.254	67	1.020	1.421		
1900 bis 1944	1	1.617	98	1.617	1.617		

Südstadt							
NB 2011/2014	38	2.792	103	2.464	3.076		
2007 bis 2010	3	2.653	108	2.261	3.087		
2000 bis 2006	6	2.395	78	2.203	2.707		
1991 bis 1999	7	1.825	70	1.162	2.148	4	1.214
1980 bis 1990	0						
1971 bis 1979	1	1.421	57	1.421	1.421		
1960 bis 1970	4	1.220	105	1.045	1.470		
1945 bis 1959	6	1.291	117	1.179	1.493		
1900 bis 1944	2	1.403	92	1.264	1.541		

Pflugfelden							
NB 2011/2014	0						
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	1	2.529	102	2.529	2.529		
1991 bis 1999	20	1.820	70	1.352	2.206		
1980 bis 1990	6	1.844	79	1.151	2.178		
1971 bis 1979	1	1.458	48	1.458	1.468		
1960 bis 1970	0						
1945 bis 1959	1	1.207	82	1.207	1.207		
1900 bis 1944	0						

Eglosheim							
NB 2011/2014	0						
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	2	1.819	101	1.707	1.903		
1991 bis 1999	3	1.865	65	1.683	2.081	2	1.574
1980 bis 1990	2	2.061	105	1.753	2.369	1	1.526
1971 bis 1979	17	1.178	80	759	1.536		
1960 bis 1970	28	1.219	72	765	1.678		
1945 bis 1959	20	1.220	60	1.034	1.595	1	1.526
1900 bis 1944	0						

Hoheneck							
NB 2011/2014	7	3.130	98	2.753	3.535		
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	3	2.187	128	2.003	2.397		
1991 bis 1999	1	1.914	64	1.914	1.914		
1980 bis 1990	7	1.885	75	1.540	2.172		
1971 bis 1979	5	1.377	98	985	2.019		
1960 bis 1970	5	1.509	80	1.098	2.020		
1945 bis 1959	1	1.567	90	1.567	1.567		
1900 bis 1944	1	1.233	43	1.233	1.233		

Oßweil							
NB 2011/2014 WE	87	3.213	92	2.531	4.052		
NB 2011/2014 RH	2	3.192	147	3.091	3.292		
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	3	2.569	81	2.283	2.795		
1991 bis 1999	9	2.045	61	1.588	2.366		
1980 bis 1990	8	1.606	68	1.043	2.303	1	1.317
1971 bis 1979	11	1.340	81	980	1.707	2	1.179
1960 bis 1970	6	1.371	69	1.063	1.870		
1945 bis 1959	2	1.608	64	1.324	1.892		
1900 bis 1944	0						

Grünbühl							
1991 bis 1995	0						
1980 bis 1990	1	1.222	54	1.222	1.222		
1971 bis 1979	1	1.598	97	1.598	1.598		
1960 bis 1970	5	1.160	61	871	1.342	1	1.333
1945 bis 1959	1	1.078	51	1.078	1.078		

Neckarweihingen							
NB 2011/2014 WE	21	2.853	80	2.700	3.368		
NB 2011/2014 RH	17	2.379	132	2.123	2.745		
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	0						
1991 bis 1999	5	1.992	75	1.766	2.072		
1980 bis 1990	5	1.798	79	1.597	2.007	1	1.222
1971 bis 1979	10	1.260	77	962	1.548		
1960 bis 1970	14	1.192	68	921	1.579		
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Poppenweiler							
NB 2011/2014	4	2.398	75	2.311	2.480		
2007 bis 2010	0						
2000 bis 2006	0						
1991 bis 1999	12	1.710	64	1.477	2.281		
1980 bis 1990	1	1.853	58	1.853	1.853		
1971 bis 1979	0						
1960 bis 1970	2	1.646	76	1.424	1.867	2	1.572
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	3	1.228	64	1.161	1.332		

Auswertung Wohnungseigentum 2012

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 2011 ff. lag bei ca. 3.041 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.983 €/m² Wohnfläche), ohne Garagen oder Stellplätze. Preisspanne von 2.236 €/m² bis 4.456 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.193 €/m² – 4.409 €/m² Wohnfläche).

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

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m²):

WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche

Baujahr Verkaufsjahr	1900 - 1944	1945 - 1958	1959 - 1970	1971 - 1979	1980 - 1990	1991 - 1999	2000 - 2009	Neubau ab 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
2012	1.257	1.268	1.306	1.300	1.750	1.909	2.432	3.024

Durchschnitte einzelner Baujahre:

2010:	2.793 €/m ²
2011:	3.004 €/m ²
2012	3.078 €/m ²
2013/2014	3.024 €/m ²

Wohnung Sondernutzung

Betreutes Wohnen:

Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen:

Neubau:	3.216 €/m ²
Altbau	1.918 €/m ²

Stadtteile ohne Gemeinschaftseinrichtungen

Eglosheim:	2.571 €/m ²
Poppenweiler:	2.375 €/m ²

Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen:

BJ bis 1999: 3.643 €/m² in 2011 (3.878 €/m² in 2010)

Keine Verkäufe in 2012

PKW-Stellplätze

Tiefgaragenstellplätze

Baujahr		1950 – 1974		1975 -2000		2000 – 2009		2010 - 2014
Verkaufs-								
jahr	Anz.		Anz.		Anz.		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
Spanne				7.000 – 11.000		6.500 – 10.900	26	24.500 €
Spanne								15.000 – 26.500 €
								Außerhalb Innen-
							24	17.000 €
Spanne								13.700 – 17.500 €
2012	4	7.925 €	4	7.250 €	6	11.400 €		Innenstadt
Spanne		6.400 – 9.000 €		5.000 – 8.500 €		9.500 . 15.500 €	9	25.500 €
Spanne								19.000 - 26.500 €
								Außerhalb Innen-
							9	15.600 €
Spanne								13.000 – 19.000 €

Doppel-/Viererparker in TG

Baujahr		1990 - 2000		2000 – 2009		2010 - 2014
Verkaufs-						
jahr	Anz.		Anz.		Anz.	
2009	0		0		0	
2010	0		0		2	7.500 €
2011	3	2.600 €	2	12.750 €	1	12.500 €
Spanne		1.500 – 3.500 €		10.000 – 15.000 €		
2012	2	3.500 €	0		0	

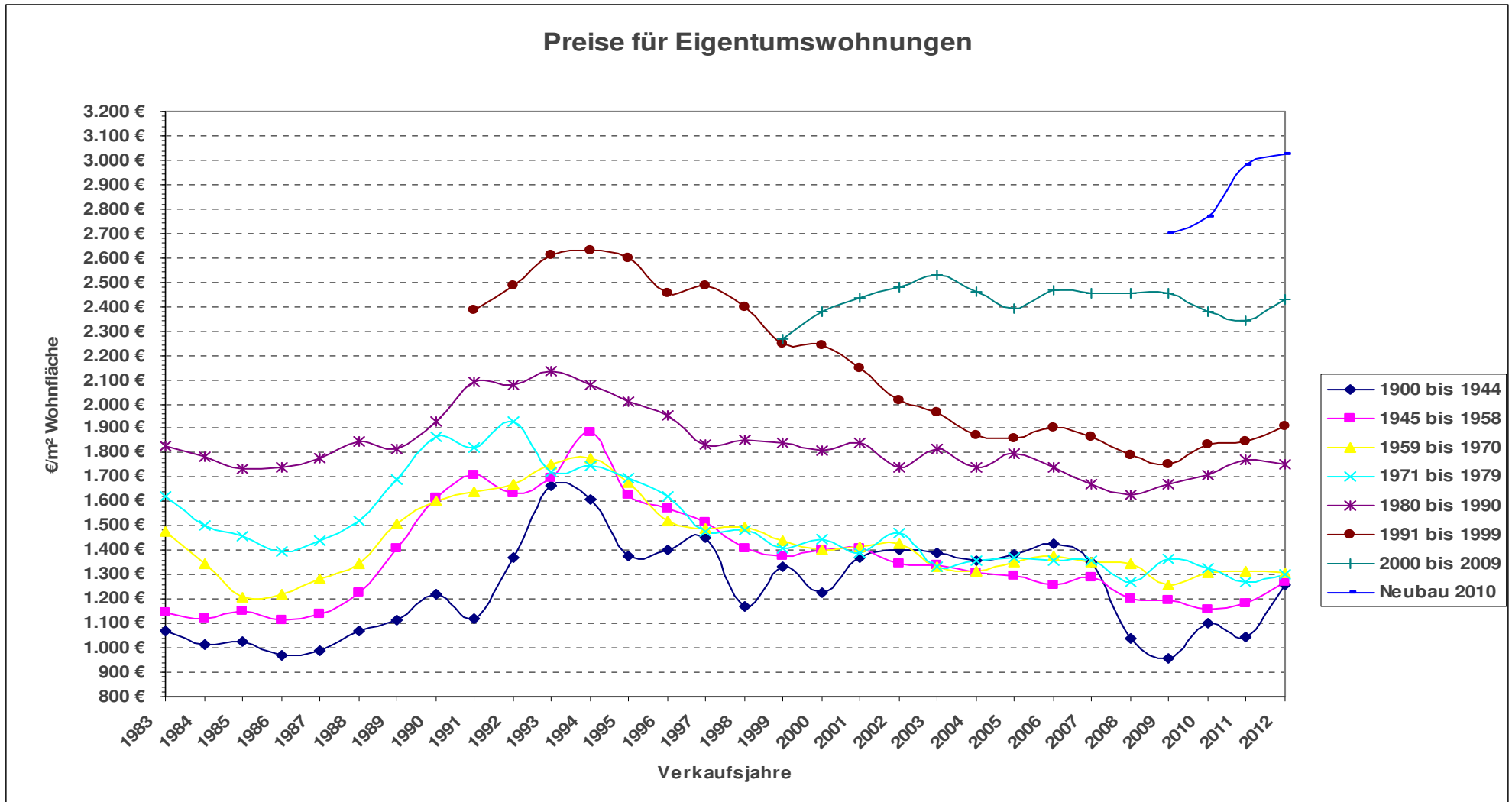
Stellplätze im Freien

Baujahr Verkaufs- jahr		Kein Baujahr
	Anz.	
2009	3	8.333 €
Spanne		8.000 – 8.500 €
2010	4	4.000 €
Spanne		3.000 – 5.000 €
2011	2	3.000 € (keine Spanne)
2012	10	5.400 €
Spanne		2.500 – 6.750 €

Garagen - Teileigentum

Baujahr Verkaufs- jahr		bis Baujahr 1999		2000 – 2009		2010 - 2014
	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 €				
2012	0		1	13.500 €	0	

Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2012 - Grafik



Auszug aus dem Mietspiegel 2013

Wohnfläche	Baujahr						
	vor 1919	1919 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2012
m ²	Euro/m ²						
20- < 25	11,15	10,80	11,14	11,46	11,77	11,99	12,36
25- < 30	9,99	9,67	9,98	10,27	10,55	10,75	11,07
30- < 35	9,27	8,98	9,26	9,53	9,79	9,97	10,27
35- < 40	8,76	8,48	8,75	9,00	9,25	9,42	9,71
40- < 45	8,30	8,04	8,29	8,53	8,76	8,93	9,20
45- < 50	7,98	7,73	7,98	8,20	8,43	8,59	8,85
50- < 55	7,76	7,52	7,76	7,98	8,20	8,35	8,60
55- < 60	7,61	7,37	7,61	7,82	8,04	8,19	8,44
60- < 70	7,47	7,24	7,47	7,68	7,89	8,04	8,28
70- < 90	7,36	7,15	7,38	7,58	7,79	7,93	8,17
90- < 120	7,34	7,10	7,34	7,55	7,77	7,92	8,17
120- < 150	7,27	7,02	7,27	7,49	7,72	7,88	8,13

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

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 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 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

Gebühren

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

1. Grundstücksmarktbericht		
	bei Abholung	25,00 €
	bei Zusendung	30,00 €
2. Bodenrichtwertkarte und Vergleichspreise Wohnungseigentum		
	bei Abholung	10,00 €
	bei Zusendung	15,00 €
3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		
a) Bodenwert mit Vergleichspreisen		50,00 €
b) Bodenwert für steuerliche Zwecke mit Lageplan		200,00 €
d) Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik		50,00 €
d) Vergleichswertverfahren Wohnungen für steuerliche Zwecke		100,00 €
e) Landwirtschaftliche Grundstücke		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.