

Grundstücksmarktbericht 2020

Immobilienmarkt 2019

Daten für die Wertermittlung 2019/2020

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Ludwigsburg ist eine attraktive, aktive und moderne Stadt, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft vereinen. Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands ist Ludwigsburg auch Sitz vieler namhafter und innovativer Firmen. Bildungseinrichtungen ziehen zudem junge Leute an. Es ist ein bunter und vielfältiger Mix, der Ludwigsburg prägt und auszeichnet. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, das innovative Klima, die hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und nicht zuletzt das barocke Stadtbild machen Ludwigsburg zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Großraum Stuttgart.

Mit 93.500 Einwohnern ist Ludwigsburg eine der größten Städte in der Region Stuttgart. Die Attraktivität und Verdichtung dieser Region geht mit einer Verknapp-

pung des Angebots an Grundstücken und Wohnungen einher. Die Folge sind steigende Preise, die sozusagen ihr Epizentrum in Stuttgart haben und sich konzentrisch nach außen in die Region fortsetzen. Dies bringt auch große Herausforderungen an den Wohnungsmarkt in Ludwigsburg mit sich. Die hohe Nachfrage, veränderte gesellschaftliche Anforderungen an das Wohnen sowie die Konditionen an den Finanzmärkten haben Auswirkungen auf den hiesigen Immobilienmarkt.

Auffallend ist, dass mittlerweile fast die Hälfte (44,7 %) der Haushalte in Ludwigsburg lediglich aus einer Person bestehen. Und in weiteren knapp 30 % der Ludwigsburger Haushalte leben zwei Personen. Das heißt: fast drei Viertel der Haushalte in Ludwigsburg bilden 1- und 2-Personenhaushalte (vergleiche Schaubilder auf Seite 12). Dies trägt insgesamt zu einer zusätzlichen Anspannung auf dem Immobilienmarkt bei. So sind Immobilien in Ludwigsburg nach wie vor sehr gefragt und die Preise auch 2019 gestiegen.

1.100 Immobilien haben 2019 den Eigentümer gewechselt. Das sind drei Immobilien pro Tag. Damit steigt die Zahl der Verträge seit 2018 nach Jahren sinkender Fallzahlen wieder an.

Im Bereich der Hausgrundstücke beobachtet der Gutachterausschuss insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Baulücken einen überdurchschnittlichen Anstieg der Preise. Im Gesamtdurchschnitt war die Steigerung der Bodenpreise mit 14 % der zweithöchste Sprung seit Dokumentation der Preisentwicklungen in Ludwigsburg (1985) gegenüber dem Vorjahr (vgl. Diagramme auf Seiten 19 und 20).

Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Preise um durchschnittlich 6,6 % gegenüber dem Vorjahr. Die Steigerungskurve ist damit zwar flacher, aber von einem Stopp kann keine Rede sein.

Eine Investition in Immobilien muss stets gut überlegt sein. Nicht selten geht es 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, Sachverständige, Banken, Makler und weitere Experten aus der Immobilien- und Bauwirtschaft.

Zur Datenerhebung und Auswertung 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', written in a cursive style.

BM a D. Dipl.-Ing. Hans Schmid

Zusammenschluss zum gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung

Zum 01.01.2020 haben sich die Gutachterausschüsse Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar zusammengeschlossen.

Ludwigsburg übernimmt künftig die Aufgaben der Gutachterausschüsse von Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar. Dies wurde in einem gemeinsamen öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart und von den Gemeinderäten der Städte beschlossen.

Sitz des gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle ist Ludwigsburg. Dort werden künftig die ca. 2.000 Kaufverträge, die in den drei Städten insgesamt jährlich geschlossen werden, von der Geschäftsstelle erfasst und ausgewertet. Hieraus wiederum ermittelt der gemeinsame Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte und sonstige Daten für alle drei Städte. Der gemeinsame Gutachterausschuss erstellt zudem die beim Gutachterausschuss beantragten Verkehrswertgutachten auf dem Gebiet der drei Mitgliedsstädte.

Die Anforderungen an die Gutachterausschüsse sind in den letzten Jahren enorm gestiegen und werden auch in Zukunft – Stichwort Grundsteuerreform – weiterhin steigen. Die Gutachterausschüsse stellen sich diesen Entwicklungen und schaffen durch den Zusammenschluss die notwendigen, leistungsstarken und zukunftsfähigen Strukturen. Belastbare und rechtssichere Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige wertrelevante Daten wie Marktanpassungsfaktoren sind unabdingbar. Gutachten oder Bankdarlehen sind heute ohne Daten, die nur durch leistungsfähige Gutachterausschüsse ermittelt werden können, nicht mehr möglich.

Von diesem Zusammenschluss profitieren alle drei Städte, deren Bewohner, dort ansässige Unternehmen und Banken sowie Behörden. So wird es ab 2021 einen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht geben, der auch für die Öffentlichkeit verfügbar ist. In die Verkehrswertgutachten fließen Sachverstand und Ortskenntnis aus allen drei Städten ein. Und nicht zuletzt stärkt der Zusammenschluss die Neutralität und Unabhängigkeit, die auch schon heute die Gutachterausschüsse auszeichnen, noch mehr.

Hinweis zu Corona

Dieser Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf den Immobilienmarkt im Jahr 2019. Das Corona-Virus war zu diesem Zeitpunkt in Europa noch nicht aufgetreten und hatte somit auch keinen Einfluss auf den Immobilienmarkt.

Ob und wann die Corona-Pandemie im Jahr 2020 oder später Auswirkungen auf den Immobilienmarkt zeigt, wird zurzeit überall diskutiert. Belastbare Zahlen oder Erfahrungen gibt es jedoch noch nicht. Wir halten uns daher mit Prognosen zurück, sind aber gespannt, ob es Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt geben wird.

Immobilienmarkt 2019

Jahresbericht

Herausgeber:	Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung Ludwigsburg • Remseck am Neckar • Freiberg am Neckar - Geschäftsstelle - Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg	
Leitung der Geschäftsstelle:	Olaf Dienelt	Telefon: 07141 910-2256
Stellvertretung:	Jutta Kittelmann	Telefon: 07141 910-4623
Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:	Termine nur nach Absprache	
- Wohnungseigentum Ludwigsburg:	Tanja Lehberg	Telefon: 07141 910-2608
- bebaute Grundstücke Ludwigsburg:	Veronica Essig	Telefon: 07141 910-4184
- unbebaute Grundstücke und landwirtschaftliche Grundstücke Ludwigsburg:	Marion Schwalbe	Telefon: 07141 910-2598
- Remseck a.N. und Freiberg a.N.:	Jutta Kittelmann	Telefon: 07141 910-4623
- E-Mail:	gutachterausschuss@ludwigsburg.de	
- Internet:	www.ludwigsburg.de Kostenlose Einsichtnahme in den Immobilienmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	
Preise:	Grundstücksmarktbericht einschließlich Bodenrichtwertkarte auf 31.12.2018 in gedruckter und gebundener Version oder als PDF-Datei 25,-- € Bodenrichtwertkarte inkl. Vergleichspreise für Wohnungseigentum 10,-- € bei Versand zzgl. 5,-- € Versandkostenpauschale	

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

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

Veröffentlichung: August 2020

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg	6
Bestellte Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung.....	7
I. Allgemeine Statistische Zahlen aus Ludwigsburg.....	10
II. Tätigkeitsbericht 2019 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	13
III. Immobilienmarkt 2019	14
1. Vertragseingang seit 2010.....	14
2. Grundstücksumsatz 2019.....	15
3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2019 für Mischgebiet und Gewerbe	17
4. Durchschnittspreise Wohnungsbaugrundstücke 2005 bis 2019.....	18
5. Prozentuale Preissteigerungen/-rückgänge bei Wohnbauland und Eigentumswohnungen	19
6. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2019.....	20
7. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise.....	21
8. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2017 bis 2019	22
9. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019.....	23
10. Bodenrichtwerte Stadtmitte (Kerngebiet) auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019.....	26
11. Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019.....	27
12. Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen	28
13. Auswertung Häuser.....	29
14. Weitere Daten zur Wertermittlung.....	32
14.1 Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren.....	32
14.2 Liegenschaftszinssätze.....	35
14.3 Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung.....	37
14.4 Gebäude- und Ertragsfaktoren.....	37
15. Eigentumswohnungen – Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2018/2019 *).....	42
16. Eigentumswohnungen – Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2019).....	43
17. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2000 bis 2019.....	47
18. Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2005.....	48
18.1 Neubau / Erstverkauf.....	48
18.1.1 Tabelle	48
18.1.2 Diagramme	48
18.2 Bestand / Weiterverkauf.....	50
18.2.1 Tabelle	50
18.2.2 Diagramme	50
19. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2018/2019.....	53
20. Mietspiegel	54
21. Antrag für Verkehrswertgutachten.....	55
22. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten.....	59
23. Gebühren	62

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 36 ehrenamtliche Gutachter/innen, davon 6 stellvertretende Vorsitzende, sowie 2 Vertreter der Finanzverwaltung, im Gutachterausschuss tätig. Für die Erstattung von Gutachten sind der Vorsitzende und zwei weitere Gutachter/innen erforderlich. Der Vorsitzende lädt die zu beteiligenden Gutachter/innen, 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 werden nach Maßgabe bundes- und landesrechtlicher Vorschriften erteilt (§ 195 (3) BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung).

Bestellte Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
vom 01.03.2020 bis 29.02.2024

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter)

Schmid, Hans
Diplom-Ingenieur, Bürgermeister a.D.

2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter)

Dienelt, Olaf
Diplom-Verwaltungswirt (FH), Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Kapfenstein, Richard
Landwirtschaftsmeister, Gärtnermeister, freier Sachverständiger, Gemeinderat

Pyter, Manuela
Diplom-Ingenieurin

Rienhardt, Tobias
Bankkaufmann, Diplom- Sachverständiger (DIA)

Waldbauer, Gerhard
Diplom-Ingenieur, Gemeinderat

Wallmersperger, Helmut
Freier Architekt

3. Weitere Gutachter

Bauer, Ulrich
Bankkaufmann, Gemeinderat

Baum, Phillipp
Diplom-Finanzwirt (FH), Staatliches Rechnungsprüfungsamt Stuttgart

Behrendt, Udo
Immobilienwirt

Dr. Bohn, Eckart
Diplom-Kaufmann, Vorsitzender Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.

Buhl, Martin
Diplom-Ingenieur, Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Dr. Caesperlein, Toni
Diplom-Geograph, Immobilienbewerter (IfS)

Eckstein, Wolfgang
Landwirtschaftsmeister

Escher, Werner
Landwirt

Gibbons, Diana
Ingenieurin Architektur B.A. (FH)

Goll, Manfred
Diplom-Bauingenieur (FH)

Gramespacher, Hanspeter
Diplom-Volkswirt

Herold, Doris
Diplom-Finanzwirtin i.R.

Hoffmann, Bruno
Bankkaufmann, Diplom-Sachverständiger (DIA)

Hörmann, Bernd
Immobilienkaufmann

Kopp, Christian
Landwirtschaftsmeister

Leutenecker, Thomas
Diplom-Immobilienwirt (VWA Freiburg), Gemeinderat

Liebchen, Andreas
Kreisgärtnermeister

Liepins, Margit
Angestellte, Gemeinderätin

Meyer, Thomas
Diplom-Ingenieur Vermessungswesen, Diplom-Betriebswirt (VWA)

Noz, Reinhold
Elektromeister

Pfizenmaier, Hans-Peter
Diplom-Verwaltungswirt

Remmele, Bernhard
Bäckermeister, Gemeinderat

Rendle, Karl
Betriebswirt des Handwerks, Gas-, Wasser- und Installateurmeister, Flaschnermeister

Saletzky, Jochen
Freier Architekt i.R.

Schmidt, Andreas
Bankkaufmann, Leiter Gewerbeimmobilien Kreissparkasse Ludwigsburg

Schneider, Rainer
Betriebswirt, Malermeister

Schneller, Helga

Bankkauffrau, Geschäftsführerin Verband Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V.

Stiller, Heinz

Freier Architekt, Diplom-Ingenieur (FH)

Wachtler, Bernd

Assessor, Diplom-Finanzwirt (FH) i.R.

Weinreuter, Bernd

Diplom-Ingenieur

4. Vertreter der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB

Reich, Volker

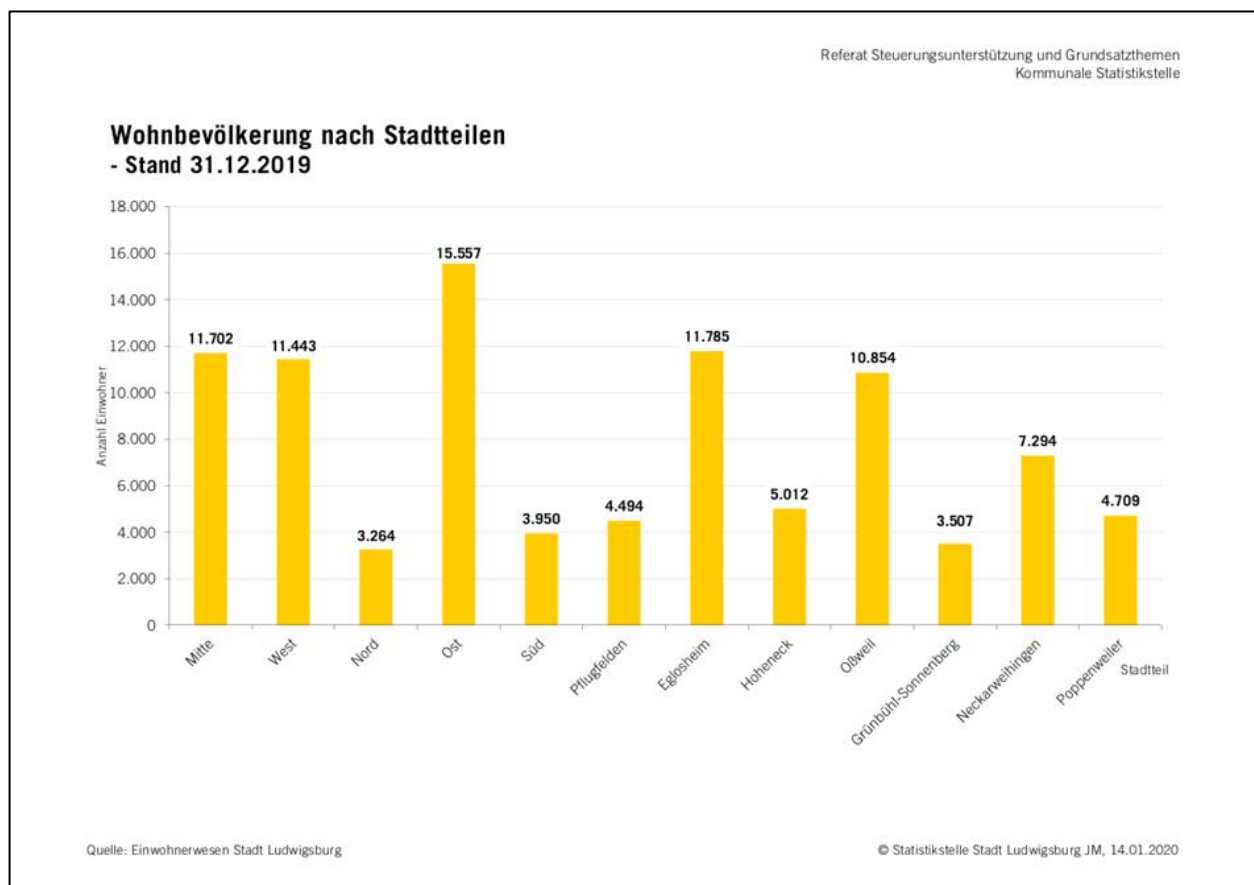
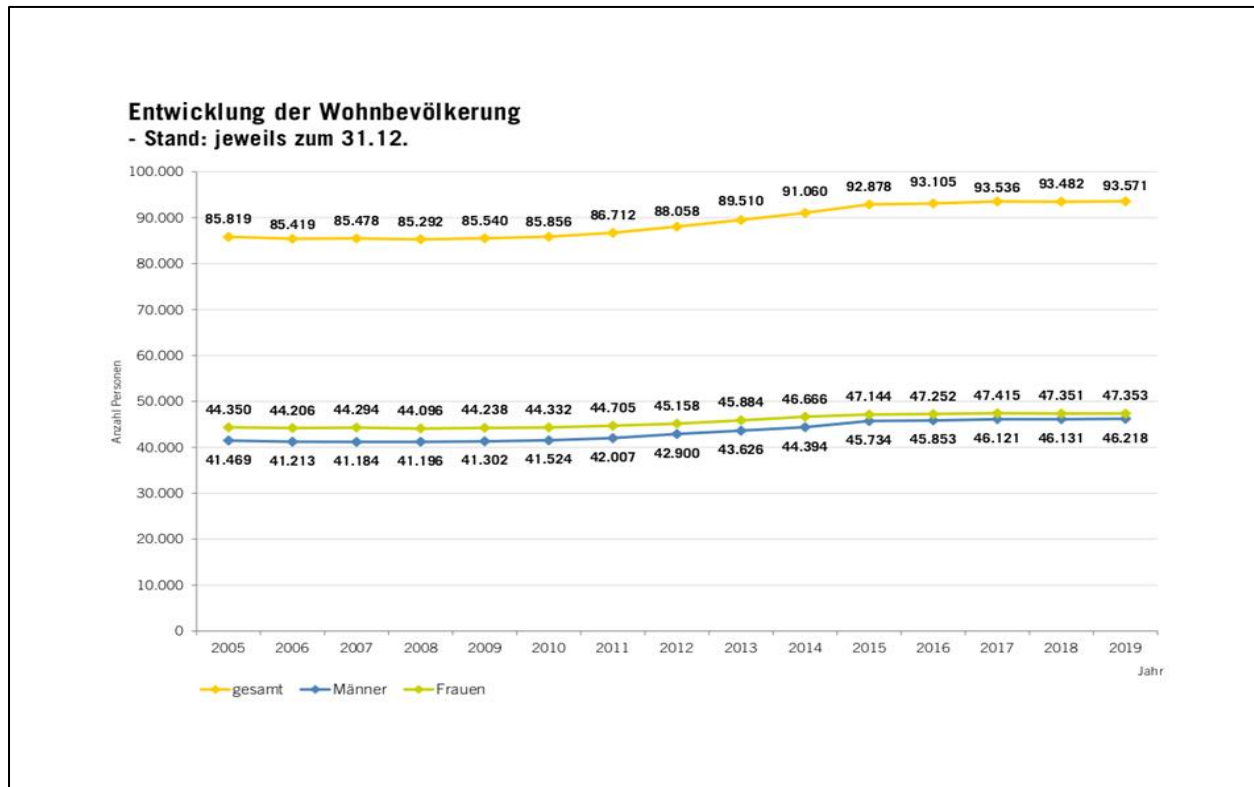
Finanzamt Ludwigsburg

Dieterich, Sabine

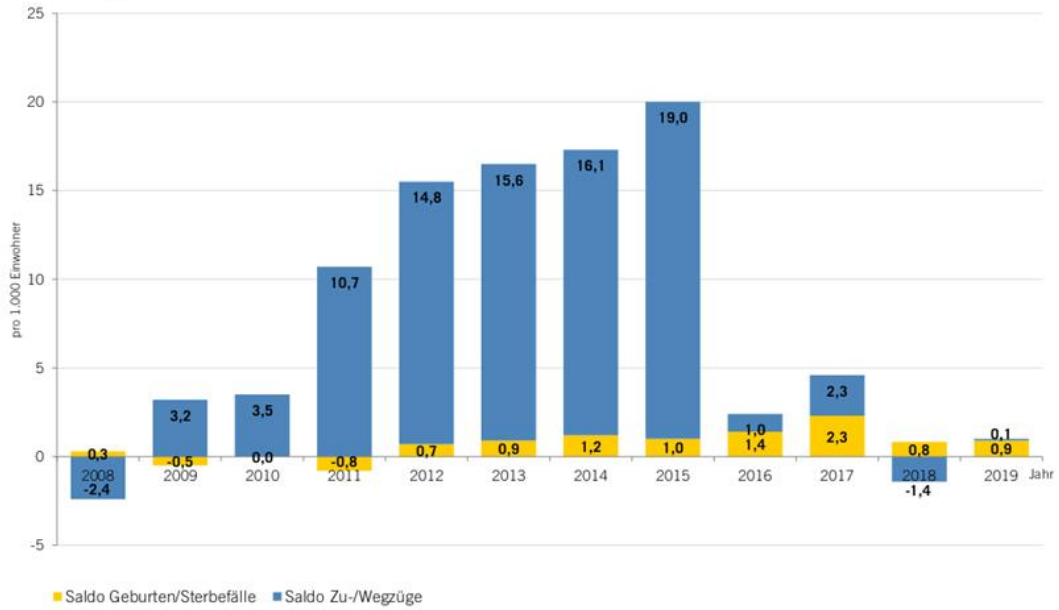
Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

I. Allgemeine Statistische Zahlen aus Ludwigsburg

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



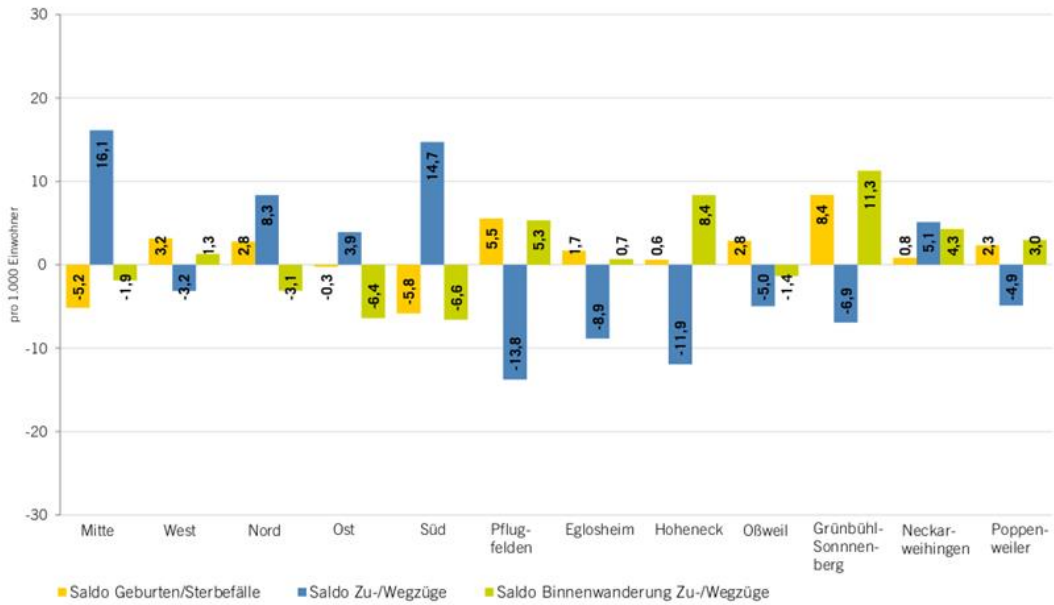
Bevölkerungsbilanz - Stand: jeweils innerhab des Jahres



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 14.01.2020

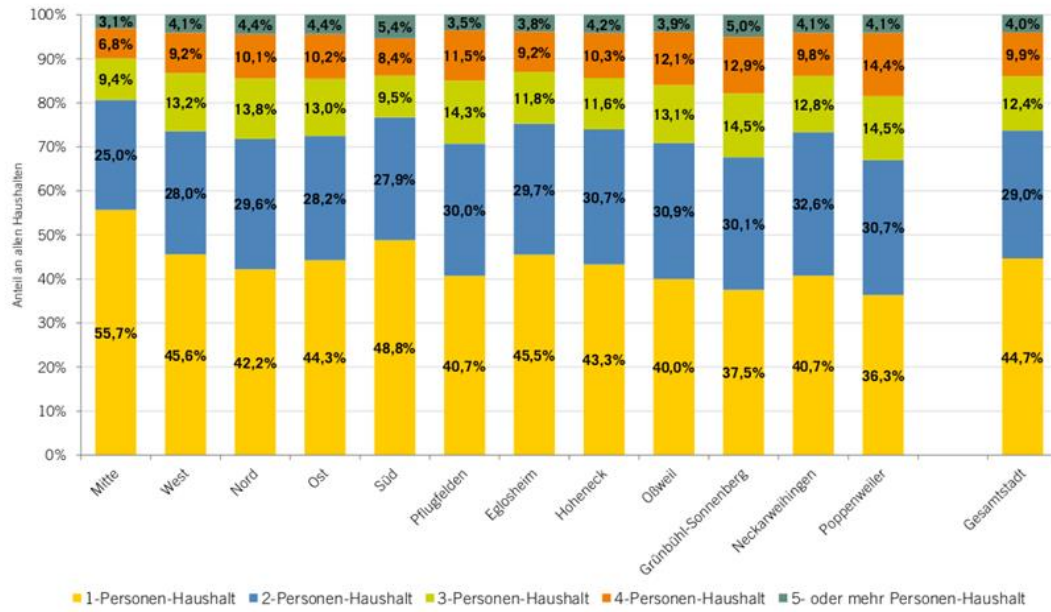
Bevölkerungsbilanz in den Stadtteilen - Stand: Jahr 2019



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 14.01.2020

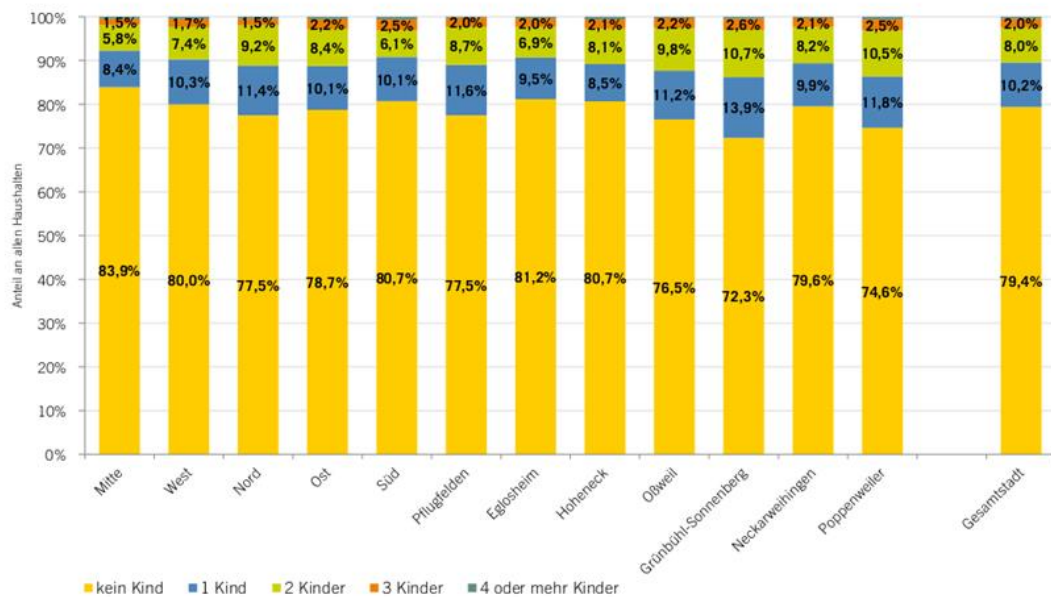
Haushaltsgrößen - Stand 31.12.2019



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 15.01.2020

Anzahl der Kinder* in den Haushalten - Stand 31.12.2019



*unter 18 J., ledig, kinderlos

Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 15.01.2020

II. Tätigkeitsbericht 2019 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

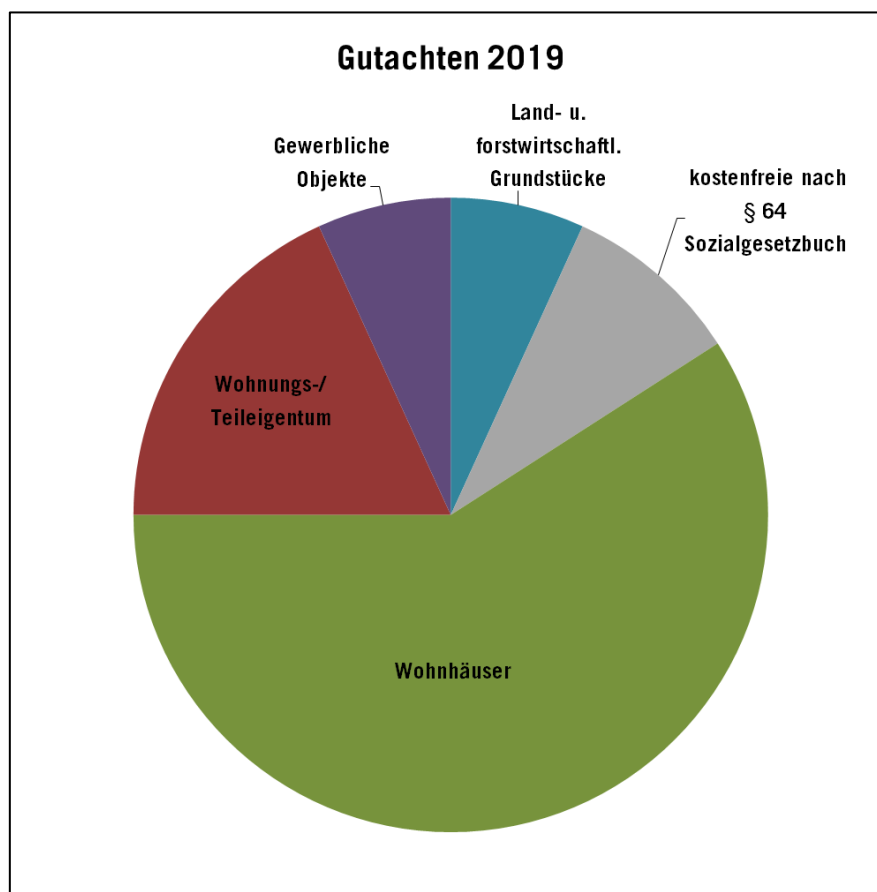
Der Gutachterausschuss hatte in 7 Sitzungen insgesamt 40 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 20 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 4 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

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

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	3
Bauland	0
Wohnhäuser	26
Gewerbliche Objekte	3
<u>Wohnungseigentum</u>	<u>8</u>
Gesamt	40

Zzgl. kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch 4



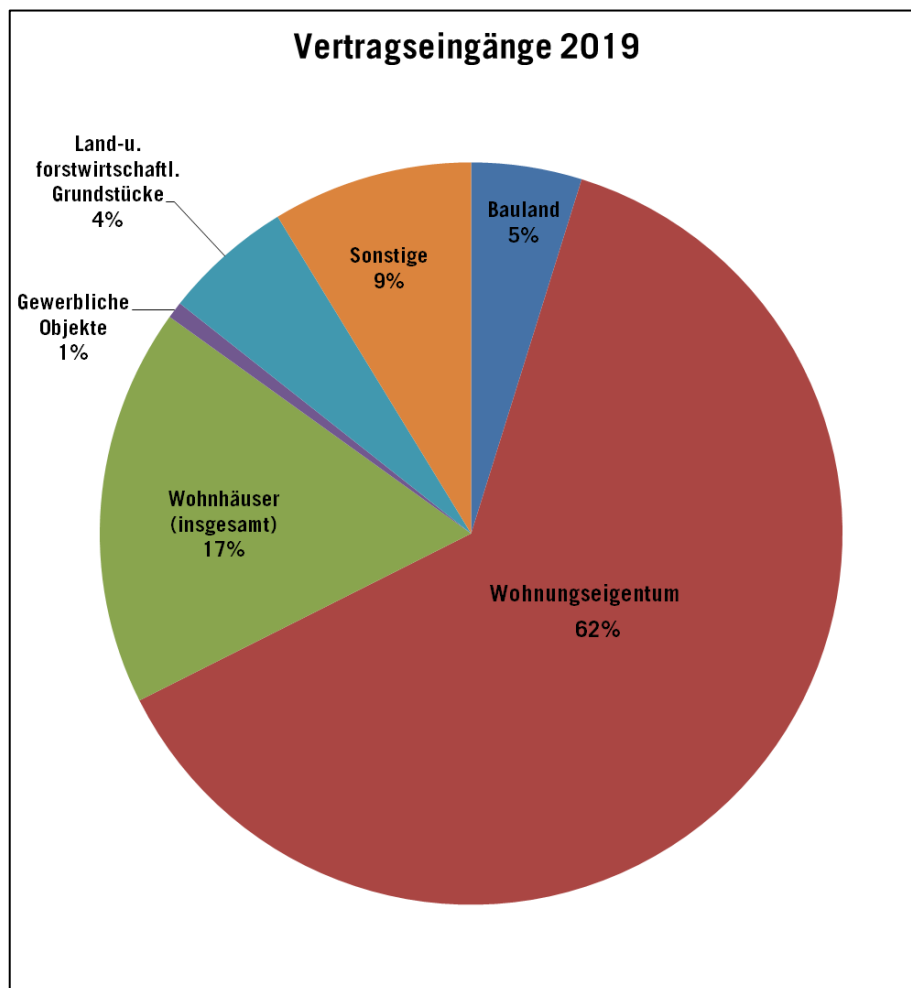
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 55 ff.

III. Immobilienmarkt 2019

1. Vertragseingang seit 2010

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungseigentum	Wohnhäuser	Gewerbliche Objekte	Land- u. forstwirtschaftl. Grundstücke	Sonstige
2010	1.384	108	814	167	16	58	221
2011	1.512	84	921	204	22	87	194
2012	1.462	76	922	174	20	97	175
2013	1.324	62	835	162	21	71	173
2014	1.413	56	820	233	18	99	187
2015	1.167	45	692	142	29	80	179
2016	1.039	30	589	174	10	64	172
2017	971	34	565	177	13	76	106
2018	1.015	74	626	170	15	46	84
2019	1.101	53	691	191	8	62	86



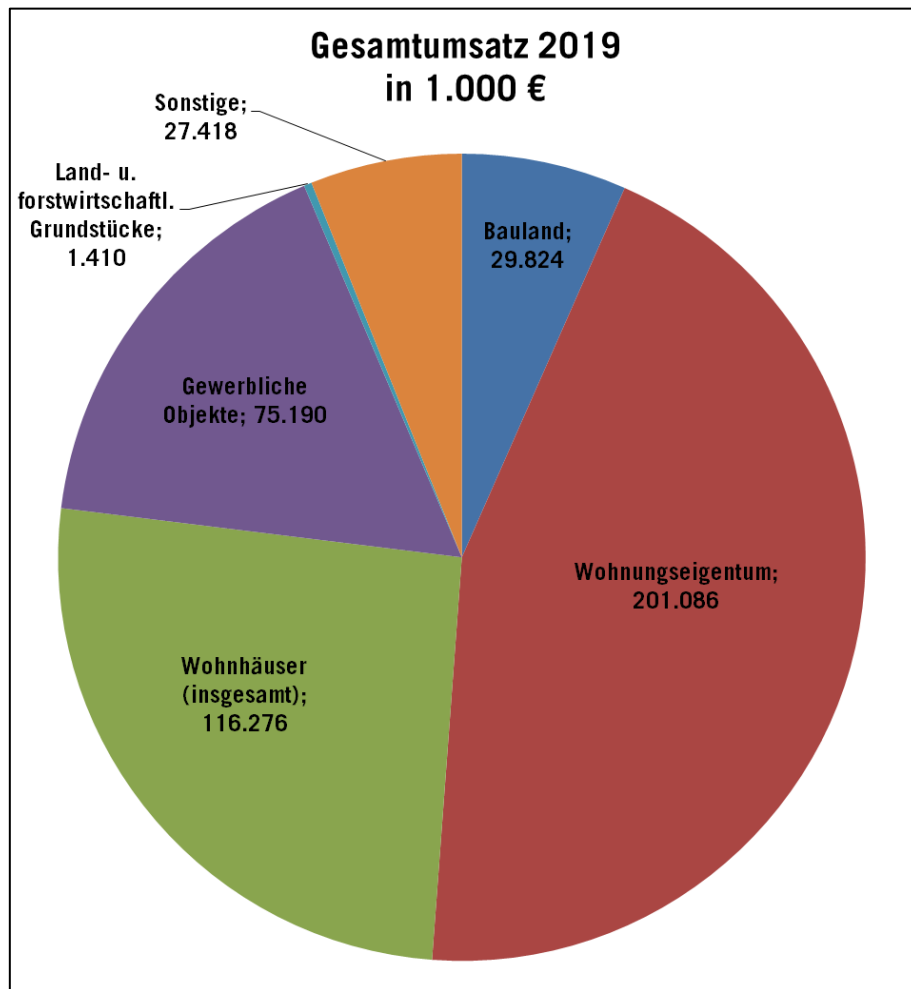
2. Grundstücksumsatz 2019

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

Die Grundstückverkäufe verteilen sich wie folgt:

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
1 Unbebaute Grundstücke			
1.1 Baureifes Wohnbauland	49	4,05	26.748
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	4	0,61	3.076
1.3 Sonstiges Bauland	0	0,00	0
(Zwischensumme Bauland)	<u>(53)</u>	<u>(4,66)</u>	<u>(29.824)</u>
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bauerwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	80	8,83	2.913
davon Landwirtschaft	(62)	(8,51)	(1.410)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	(2)	(0,31)	(785)
Summe unbebaute Grundstücke	<u>133</u>	<u>13,49</u>	<u>32.737</u>
	Anzahl	Fläche in ha	
Erbbaurechtsbestellungen	<u>0</u>	<u>0,00</u>	

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	140	70.276
davon: Neubau	(1)	(800)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(74)	(32.429)
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	51	46.000
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	4	72.012
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	4	3.178
2.5 Sonstige Objekte	1	1.785
Summe bebaute Grundstücke	<u>200</u>	<u>193.251</u>
3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum	<u>823</u>	<u>225.216</u>
davon: nur Eigentumswohnungen	(691)	(201.086)
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	140	69.267
Wiederverkäufe	476	123.796
Erstverkäufe aus Umwandlungen	11	2.347
Durchschnittspreise in EUR/m ² (ETW Neubau/Erstverkauf)		5.764
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²		85



3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2019 für Mischgebiet und Gewerbe

Mischgebiet:	Gesamtstadt ø 586 €/m ²
Gewerbe:	Gesamtstadt ø 247 €/m ²

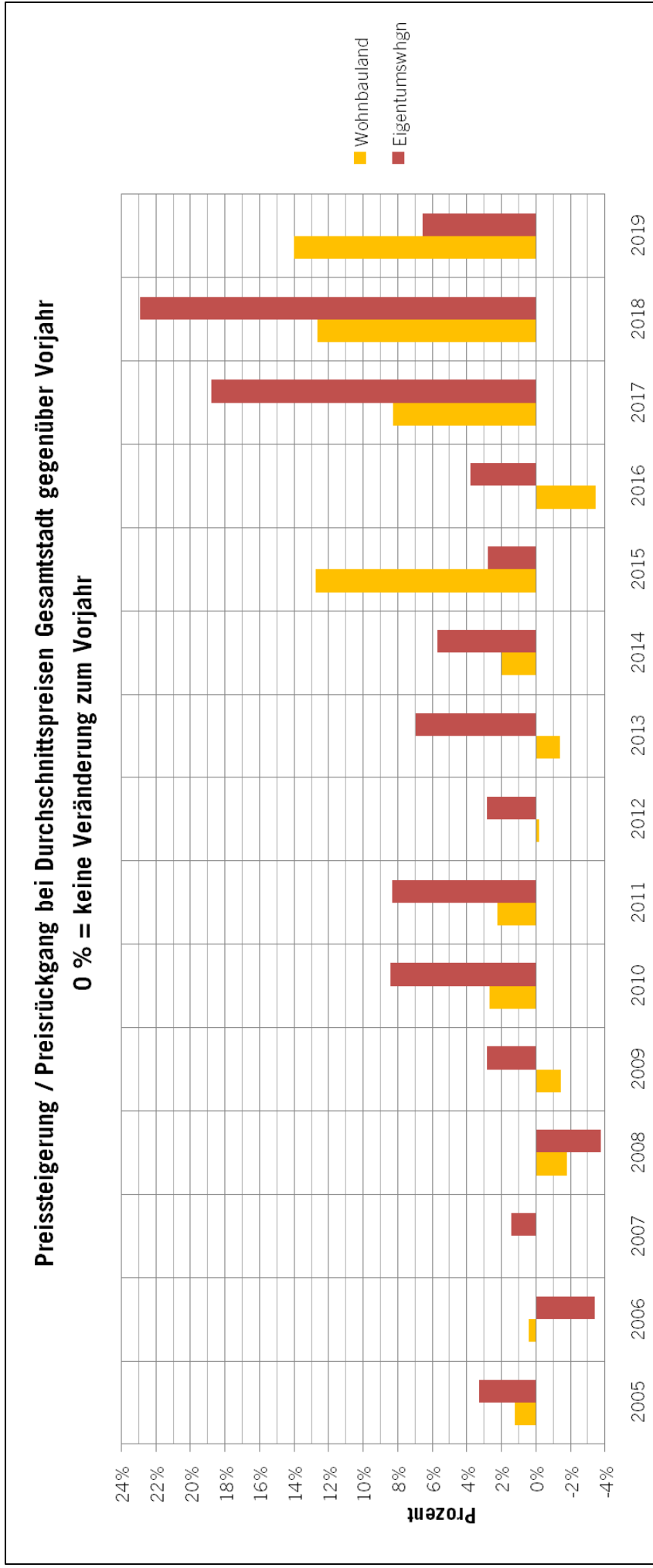
Die Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.

4. Durchschnittspreise Wohnungsbaugrundstücke 2005 bis 2019

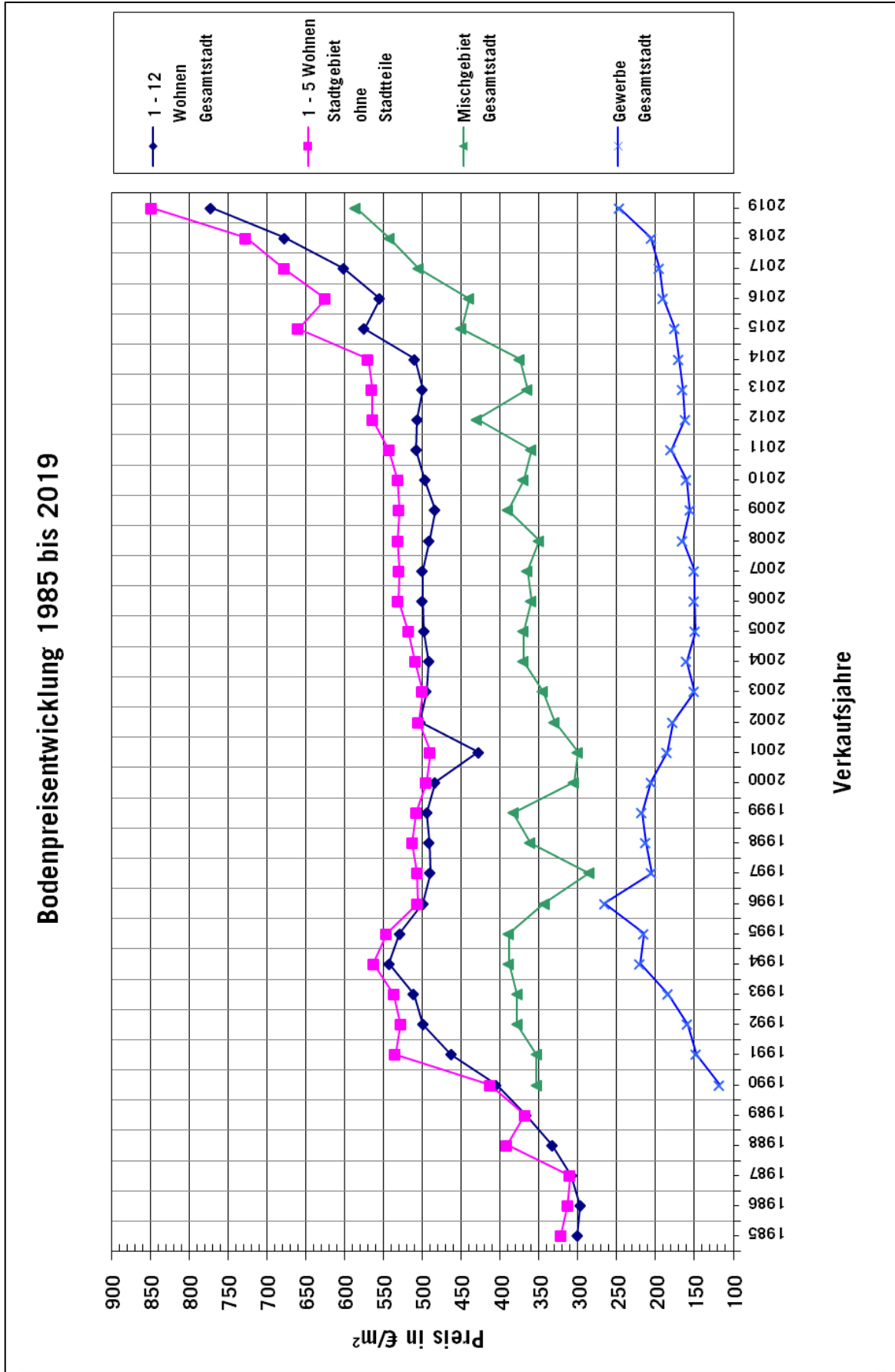
Stadtteilnummern	Gesamtstadt		Stadtgebiete ohne Stadtteile		Stadtgebiete ohne Neckarw. und Poppenw.		Pflugfelden		Eglosheim		Hoheneck		Oßweil		Grühhühls-Sonnenberg		Neckarweihingen		Poppenweiler	
	1 - 12	€	1 - 5	€	1 - 10	€	6	€	7	€	8	€	9	€	10	€	11	€	12	€
2005	498	€	518	€	509	€	468	€	414	€	532	€	505	€		€	453	€		€
2006	500	€	531	€	516	€	475	€	405	€	520	€	510	€		€	455	€		€
2007	500	€	530	€	518	€	520	€	410	€	525	€	530	€		€	470	€		€
2008	491	€	532	€	511	€	496	€	409	€	532	€	531	€		€	487	€		€
2009	484	€	530	€	501	€	480	€	397	€	507	€	497	€		€	449	€		€
2010	497	€	532	€	514	€	495	€	400	€	517	€	508	€		€	444	€		€
2011	508	€	543	€	525	€	543	€	406	€	522	€	540	€		€	474	€		€
2012	507	€	564	€	530	€	514	€	413	€	545	€	522	€		€	468	€		€
2013	500	€	565	€	515	€	495	€	390	€	520	€	535	€		€	430	€		€
2014	510	€	570	€	540	€	505	€	420	€	555	€	555	€	535	€	455	€		€
2015	575	€	660	€	620	€	520	€	505	€	605	€	615	€	---	€	490	€		€
2016	555	€	625	€	585	€	550	€	465	€	550	€	560	€	---	€	475	€		€
2017	601	€	678	€	635	€	604	€	513	€	602	€	598	€	680	€	519	€		€
2018	677	€	727	€	705	€	638	€	550	€	692	€	696	€	769	€	554	€		€
2019	772	€	849	€	808	€	718	€	602	€	804	€	850	€	---	€	651	€		€

*) Zu wenige Verkaufsfälle

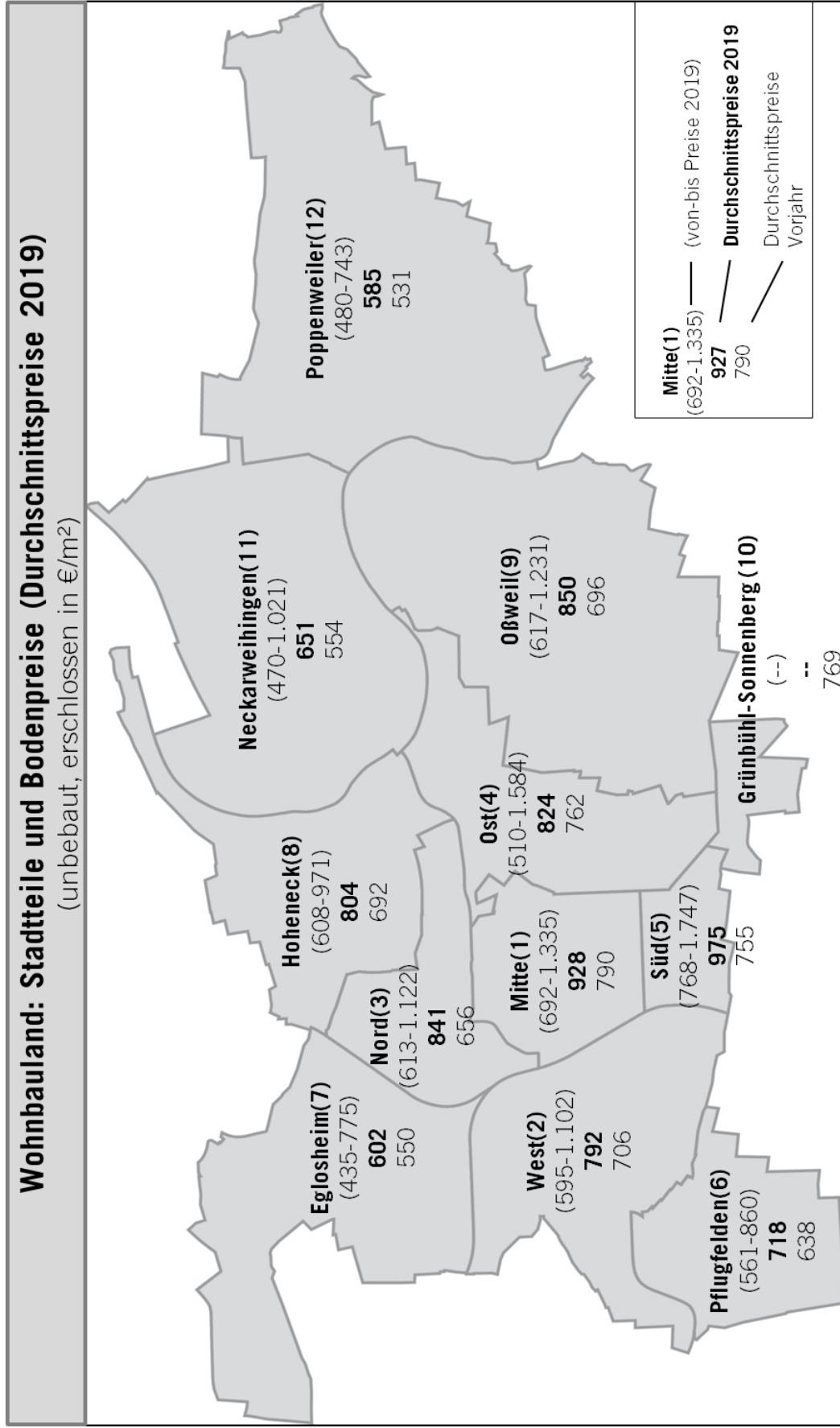
5. Prozentuale Preissteigerungen/-rückgänge bei Wohnbauland und Eigentumswohnungen



6. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2019



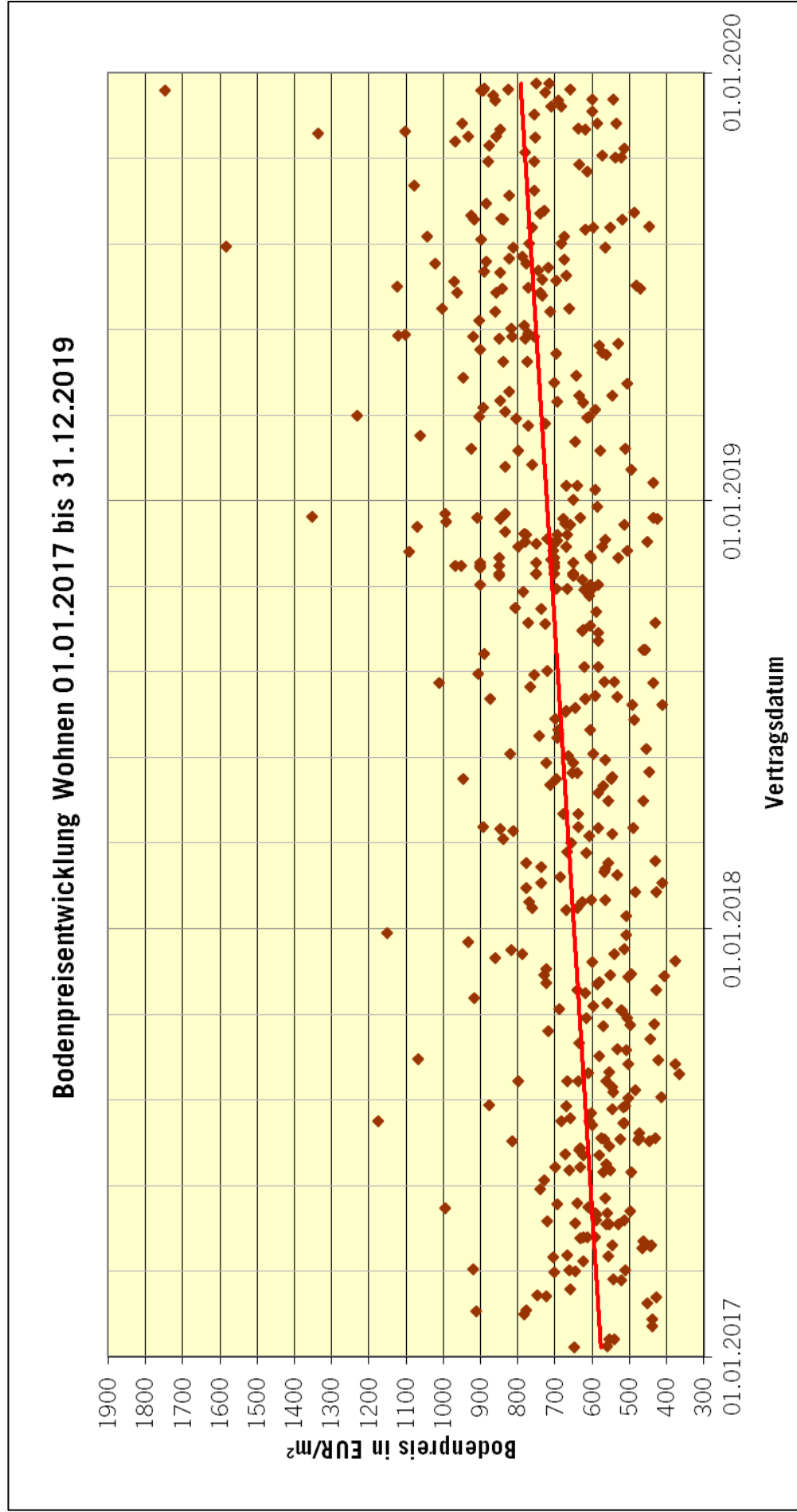
7. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise



Gewerbebauland gesamte Stadt: Durchschnitt 247 €/m² (Vorjahr: 206 €/m²); Mischgebiet gesamte Stadt: Durchschnitt 586 €/m² (Vorjahr: 543 €/m²)

Datengrundlage sind die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2019

8. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2017 bis 2019



9. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019

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 05.06.2019 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018)

Innenstadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1012	770	245	ebf	Wohnen	City Ost
1013	825	330	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	650	745	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	700	235	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	760	505	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	3350	145	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	2000	360	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1340	365	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	620	--	ebf	Misch	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1021	620	370	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	750	375	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	590	595	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	650	430	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	550	--	ebf	Misch	Weststadt
3021	220	--	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	220	--	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	220	--	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	180	--	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	220	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	180	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1031	735	520	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	665	785	ebf	Wohnen	Favoritengärten
1033	640	450	ebf	Wohnen	Reichertshalde
1034	500	--	ebf	Wohnen	Nord Reuteallee
3113	400	--	ebf	Misch	Nordstadt
3123	400	--	ebf	Misch	Reuteallee
3031	220	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1041	850	470	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	600	330	ebf	Wohnen	Schlösslesfeld
1043	780	510	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	680	350	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	875	785	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	475	--	ebf	Misch	Oststadt
3040	220	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1051	800	520	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	670	430	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	755	480	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
3115	450	--	ebf	Misch	Südstadt
3051	220	--	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1061	600	275	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	660	225	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	660	--	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	600	450	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	480	--	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	220	--	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1071	475	260	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	570	380	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	550	360	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	530	355	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	595	250	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	545	585	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
3117	400	--	ebf	Misch	Eglosheim
3071	220	--	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3072	220	--	ebf	Gewerbe	Monreposstraße
3073	220	--	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	475	--	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1081	750	370	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	630	440	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	620	250	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	690	415	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	475	--	ebf	Misch	Hoheneck
3081	220	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	120	--	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1091	650	265	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	650	415	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	620	295	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	615	485	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	870	320	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	475	--	ebf	Misch	Obweil
3091	220	--	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl/Sonnenberg					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1301	520	--	ebf	Wohnen	Gesamt
1302	770	300	ebf	Wohnen	Sonnenberg
3120	420	--	ebf	Misch	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1311	480	330	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	550	530	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	620	275	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	585	380	ebf	Wohnen	Neckarterrassen
1315	620	--	ebf	Wohnen	Schauinsland
3121	420	--	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	180	--	ebf	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1321	475	430	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	550	545	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	500	300	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	520	240	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3122	410	--	ebf	Misch	Poppenweiler
3321	180	--	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m² = 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

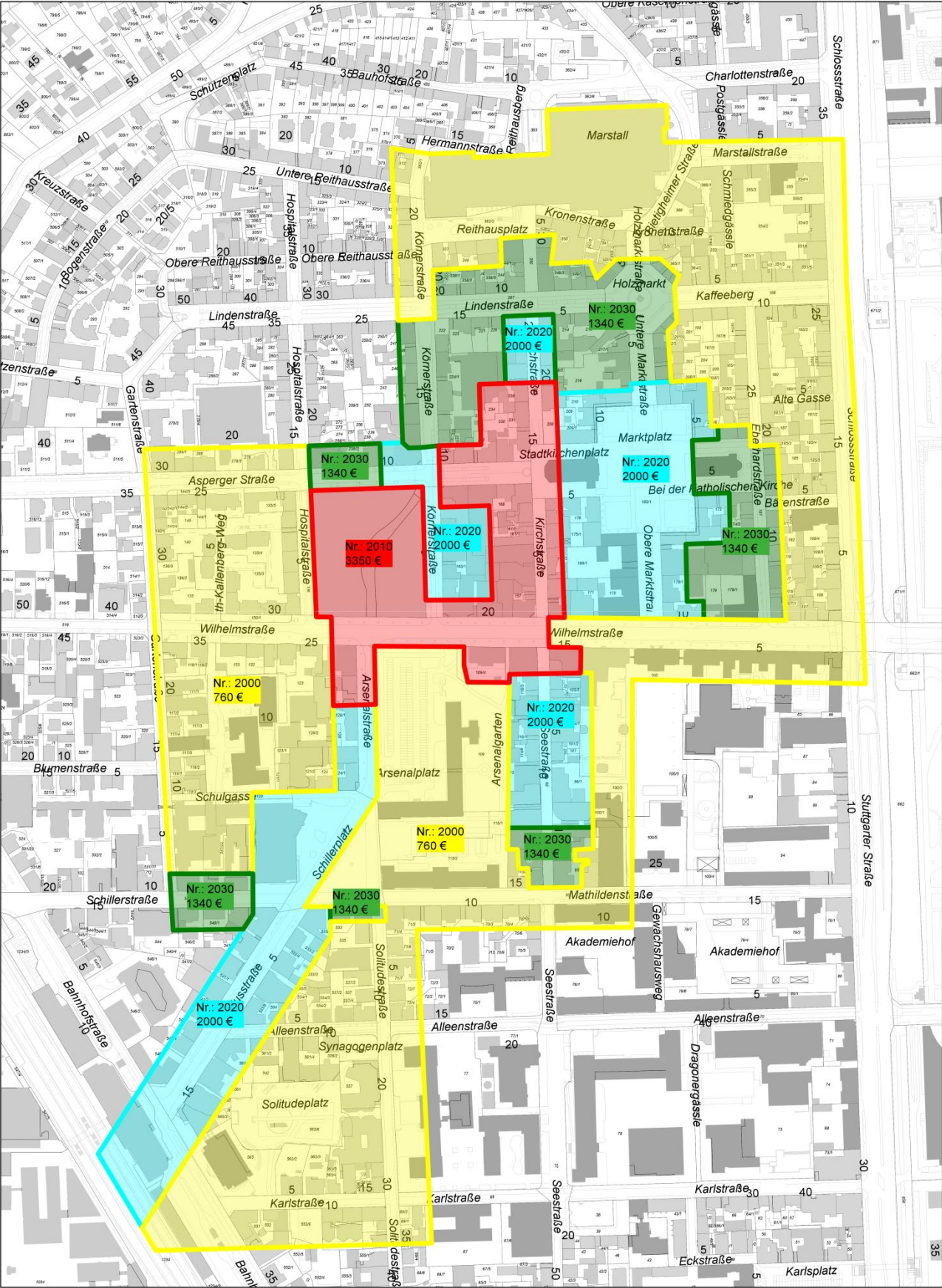
Die aktuellen Bodenrichtwerte auf den 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019 finden Sie auch im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg (www.ludwigsburg.de) unter „Stadtplan / Infokarte“ oder unter folgendem Link: <https://logis2.ludwigsburg.de/tbview2/index.php>.

Sie können das gewünschte Grundstück sowohl über den Straßennamen, als auch über die Flurstücksnummer suchen. Eine Selektion nach Bodenrichtwerten für Bauland und landwirtschaftliche Flächen ist ebenfalls möglich.

Für weitere Rückfragen und für Auskünfte zu älteren Bodenrichtwerten steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung gerne zur Verfügung.

Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten erhalten Sie kostenlos. Schriftliche Auskünfte sind kostenpflichtig.

10. Bodenrichtwerte Stadtmittle (Kerngebiet) auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019



11. Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018

Gesamtstadt *			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5101	4,75	1,50 – 11,00	Ackerland
	4,00	2,20 – 9,05	Baumwiese
	11,50	2,55 – 28,05	Weinberge
	20,25	6,80 – 43,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,35 – 4,50	Waldfläche

Pflugfelden			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5106	7,50	7,00	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese
	20,25	7,95 – 39,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Eglosheim			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5107	4,50	3,45 – 5,15	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese
	24,00	13,00 – 43,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Hoheneck			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5108	5,00	1,90 – 5,15	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese
	15,00	2,55 – 28,00	Weinberge
	21,00	6,80 -34,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	--	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Oßweil			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5109	7,50	5,20 – 11,00	Ackerland
	4,50	--	Baumwiese
	30,00	22,60 – 38,40	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,00 – 4,50	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Neckarweihingen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5111	5,50	3,00 – 7,95	Ackerland
	4,00	2,20 – 4,15	Baumwiese
	8,50	6,35 – 10,35	Weinberge
	18,00	9,35 – 26,35	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,35 – 1,90	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Poppenweiler			
RiWeZone	RIWE €/m ²	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5112	4,80	1,50 – 7,90	Ackerland
	3,00	2,50 – 2,60	Baumwiese
	8,50	9,00	Weinberge
	15,00	8,50 – 14,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,20 – 3,45	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

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

12. Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen

Art der Grundstücks	Wert €/m ²
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen (erschließungsbeitragsfrei)	45,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	15,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen (erschließungsbeitragsfrei)	23,00
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	13,00

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

Hinweis: Diese Werte stellen keine Bodenrichtwerte dar, da es für diese Flächen rechtlich keine Bodenrichtwerte gibt. Es sind nur Empfehlungen auf der Basis von Erfahrungswerten und der konjunkturellen Entwicklung.

13. Auswertung Häuser

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, Ein-, 2- und 3-4 Familien-Häuser 2018/2019

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- und Doppelhäuser	34	bis	1970	78	670	199.000	760.000	66%
		1969		281		448.635		
	37	1971	1980	119	473	222.253	805.000	55%
		1976		258		462.847		
	13	1981	1990	135	497	439.500	829.000	42%
		1985		247		523.000		
	3	1991	2000	100	274	550.000	715.500	35%
		1994		192		636.433		
	8	2001	2010	109	290	500.000	695.000	28%
		2006		177		619.125		
	6	2011	2019	284	123	495.000	1.045.000	23%
		2016		197		801.667		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freistehende Einfamilien- Häuser	36	bis	1970	67	1.335	148.269	1.660.000	74%
		1968		485		615.551		
	15	1971	1980	172	1.003	335.000	1.540.000	61%
		1974		452		623.233		
	3	1981	1990	140	529	260.500	774.500	54%
		1986		361		540.667		
	0	1991	2000	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		
	1	2001	2009	413	413	580.480	580.480	44%
		2007		413		580.480		
	3	2010	2019	247	460	620.000	1.400.000	31%
		2012		379		1.133.000		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Familien- Häuser	19	bis	1970	224	782	240.000	897.000	70%
		1969		450		578.733		
	11	1971	1980	143	526	239.000	850.000	55%
		1973		287		497.295		
	1	1981	1990	256	256	680.000	680.000	53%
		1985		256		680.000		
	1	1991	2000	373	373	1.210.000	1.210.000	44%
		1995		373		1.210.000		
	0	2001	2019	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
3- und 4- Familien- Häuser	36	bis	1970	174	800	376.000	1.000.000	57%
		1967		458		617.806		
	13	1971	1980	300	886	480.000	1.350.000	54%
		1974		527		749.846		
	2	1981	1990	360	479	775.000	1.220.000	31%
		1983		420		997.500		
	0	1991	2019	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		

14. Weitere Daten zur Wertermittlung

14.1 Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren

Der Sachwert wird nach einem bundeseinheitlichen Wertermittlungsverfahren berechnet. 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:

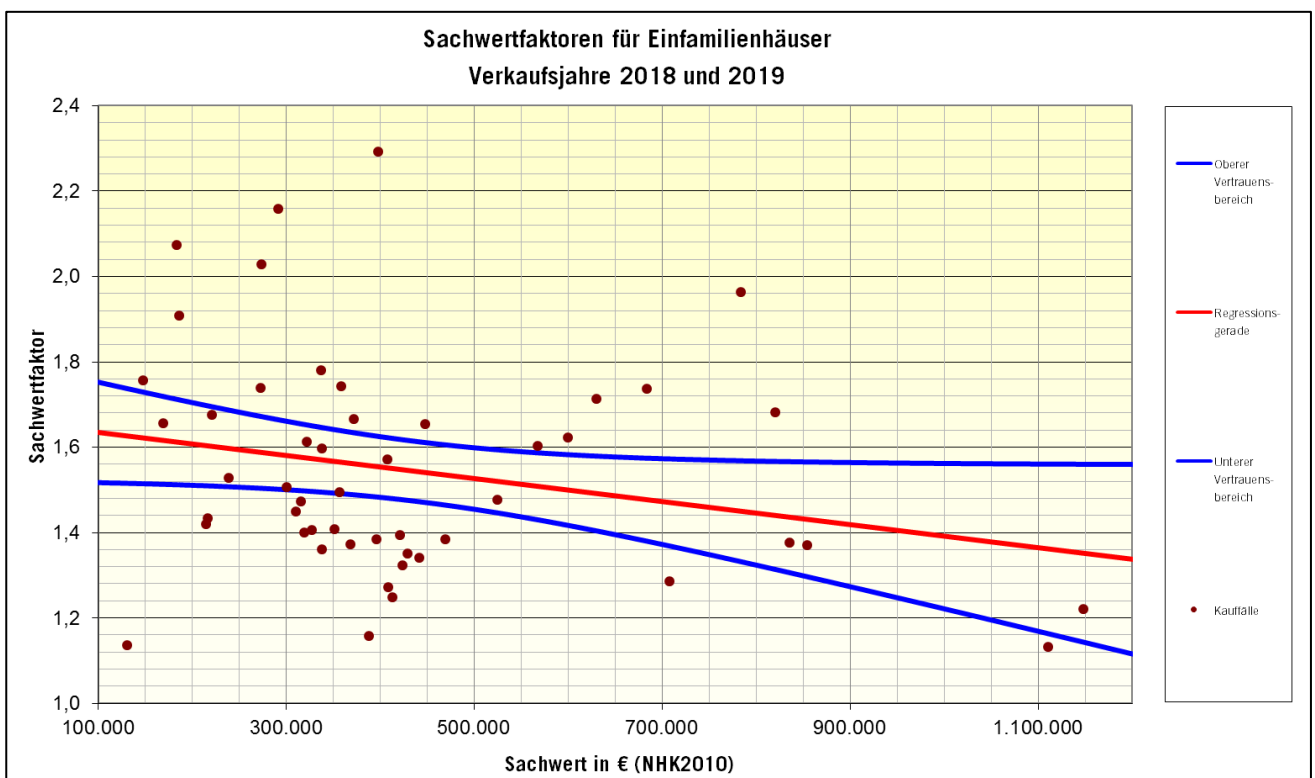
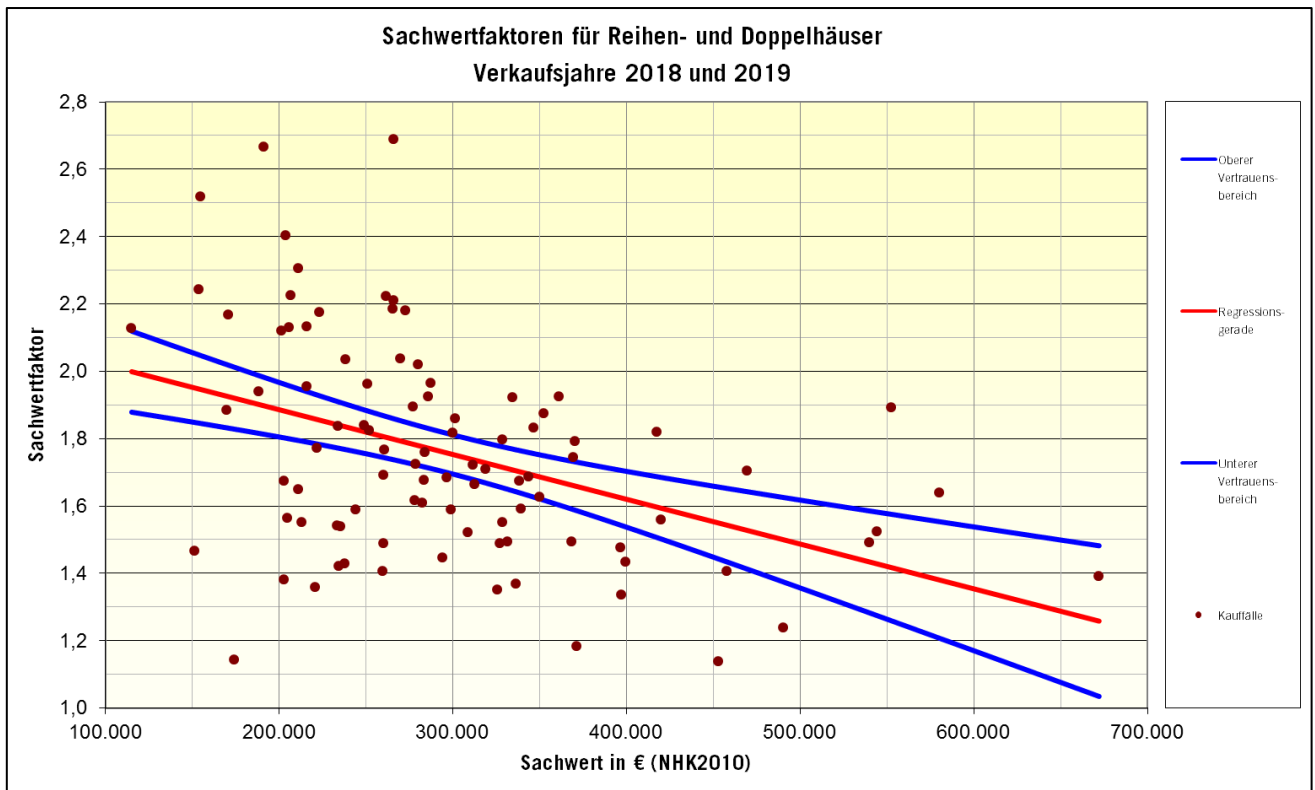
- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche sowie die Gesamtnutzungsdauer gemäß NHK 2010 angesetzt.
- Für die Wertanpassung wurde der Index des Statistischen Bundesamtes angewendet.
- Die Wertminderung wegen 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.

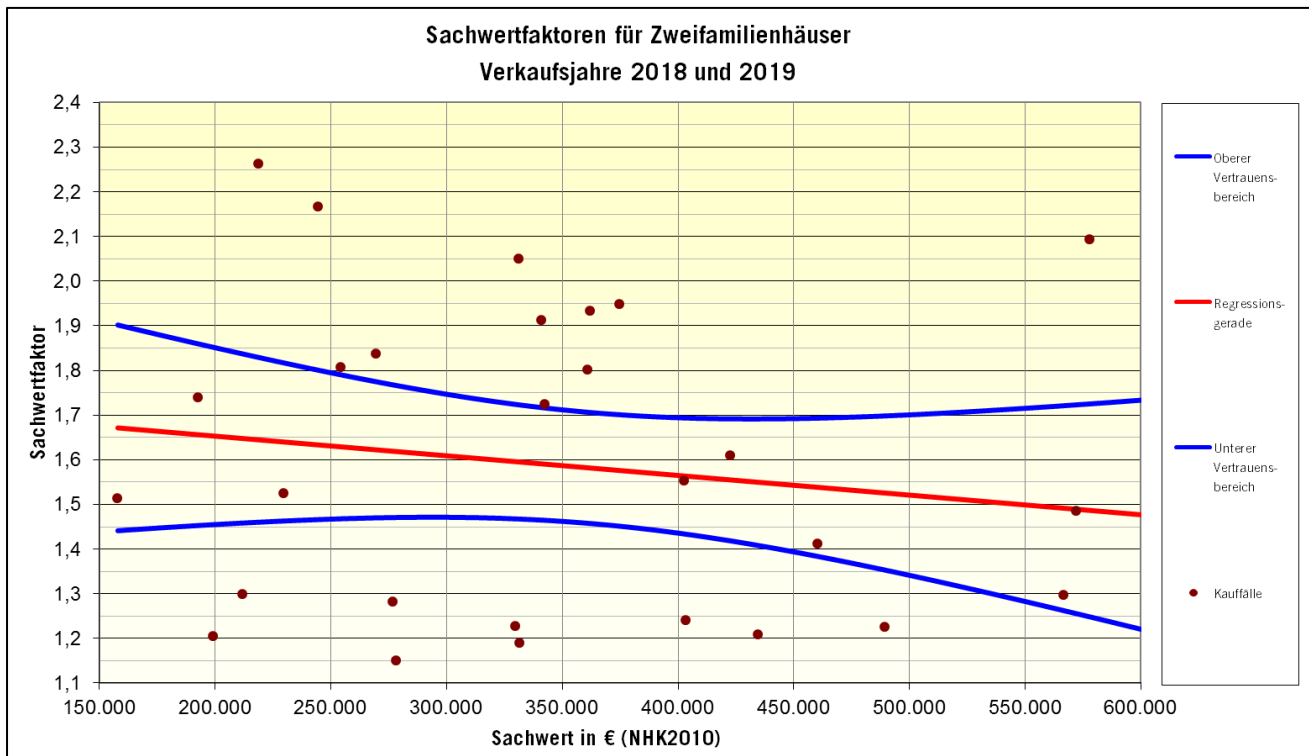
Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2018 und 2019.

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.





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.

14.2 Liegenschaftszinssätze

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

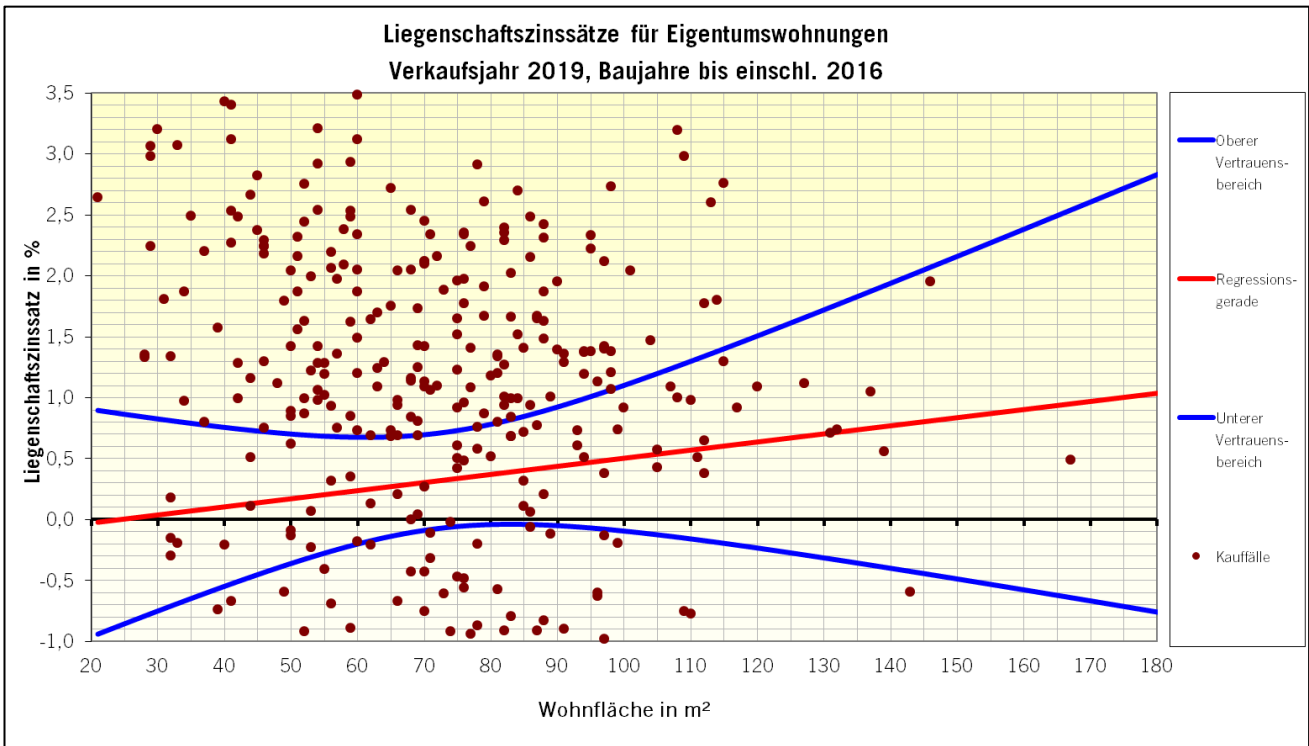
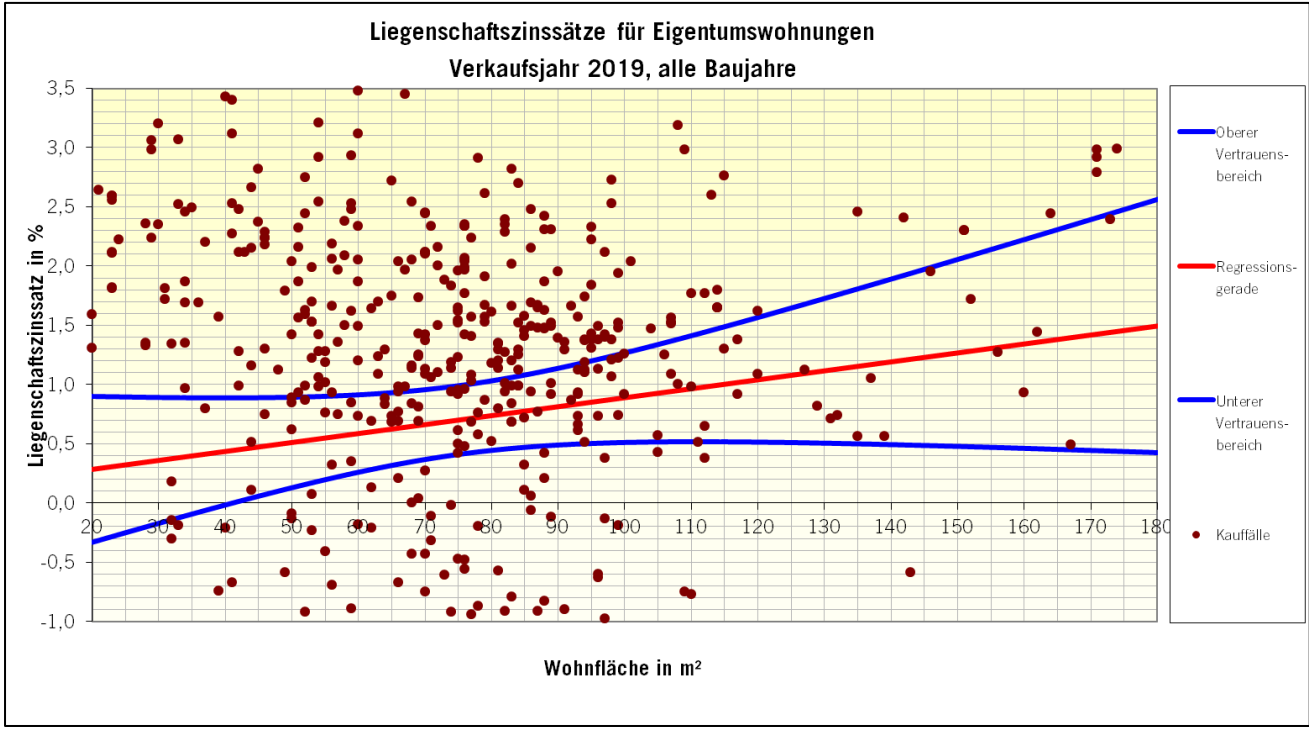
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene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

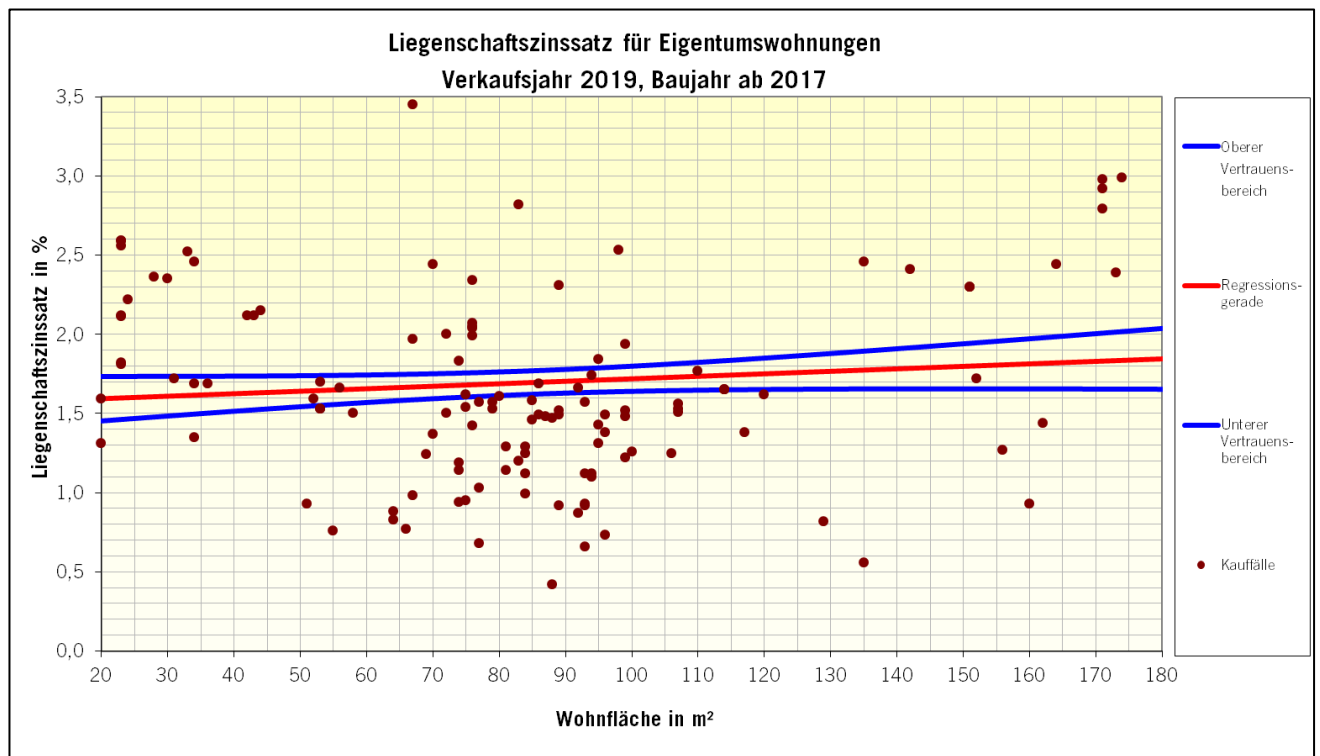
Nach den Erfahrungen und gestützt durch Auswertungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren in Ludwigsburg im Bereich der folgenden Spannen:

Objektart	mittlere Spanne %	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser (3 bis 6-Familienhäuser)	-0,6 bis 2,6 ø 1,25	stark lageabhängig
Wohn- und Geschäftshäuser	1,7 bis 3,0 ø 2,3	stark lage- und nutzungsabhängig
Geschäftslagen	2,0 bis 5,0 ø 3,0	stark lage- und nutzungsabhängig
Gewerbe- und Industrieobjekte	4,0 bis 5,5 ø 5,0	stark lage- und nutzungsabhängig

Bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäuser (siehe Tabelle oben) sowie bei Eigentumswohnungen (siehe Schaubilder unten) konnte durch die ausreichende Anzahl von Verkäufen eine direkte Ableitung erfolgen. Bei den Mehrfamilienhäusern lagen 3 bis 6-Familienhäuser zur Auswertung vor.

Bei Geschäftslagen und Gewerbe-/Industrieobjekte war mangels ausreichender Verträge eine ausschließliche direkte Ableitung aus Kauffällen nicht möglich.





14.3 Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

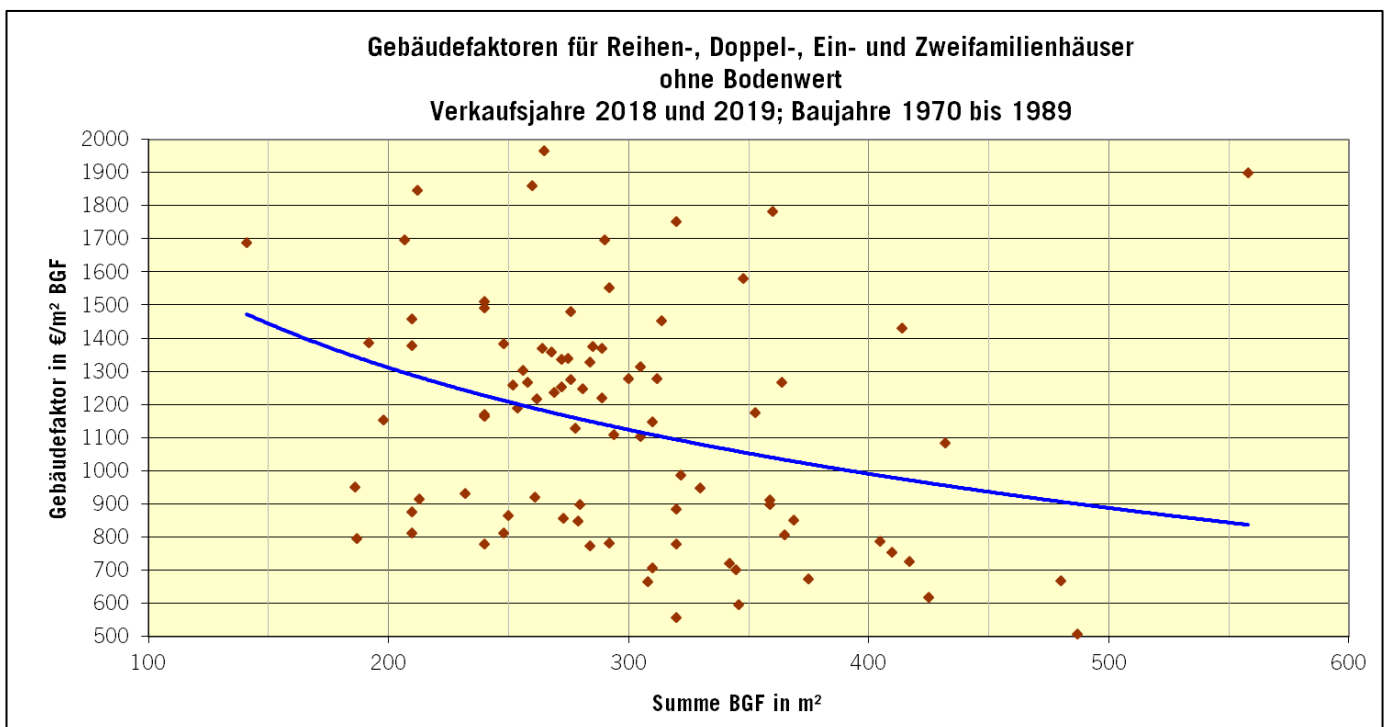
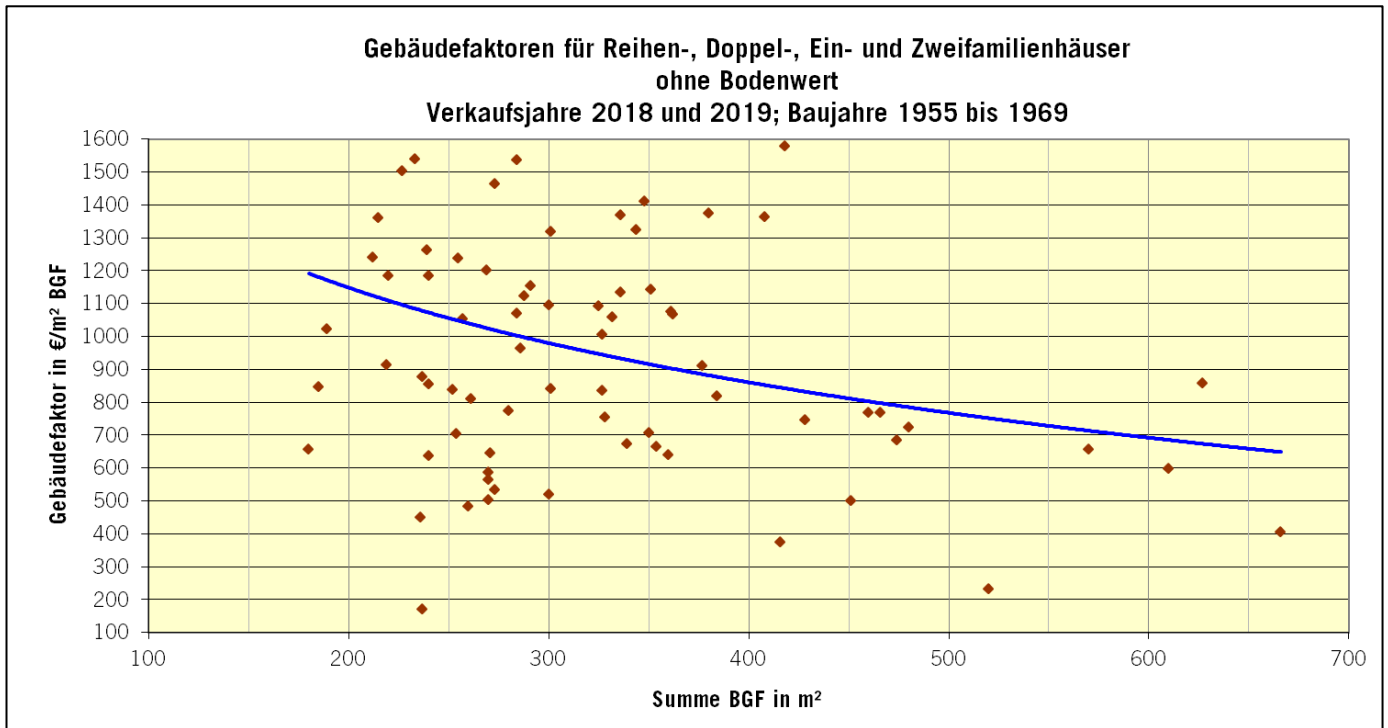
Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass das Vorliegen eines Mietverhältnisses sehr unterschiedliche bis keine Wirkungen auf den Vergleichspreis hat und somit nicht pauschal auf alle Objekte übertragen werden kann. Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, keinen pauschalen Abschlag auf die Vergleichspreise zu machen.

14.4 Gebäude- und Ertragsfaktoren

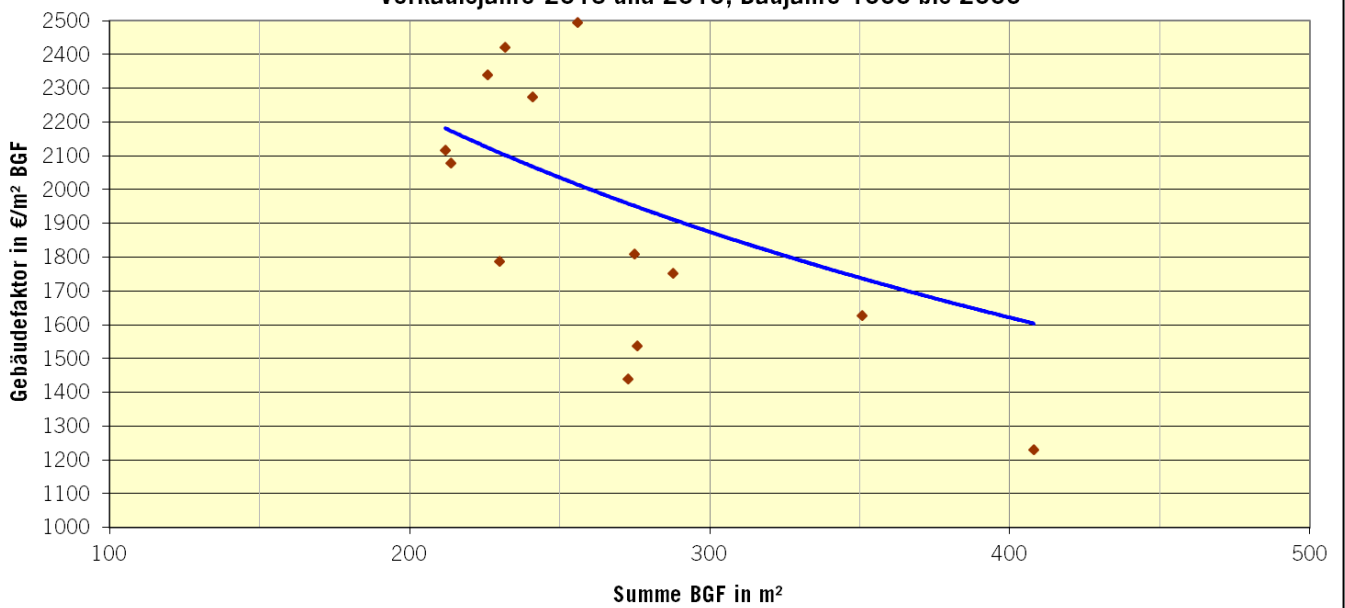
Wie bereits im Vorjahr wurden auch für diesen Marktbericht wieder sogenannte Gebäude- und Ertragsfaktoren ermittelt und dargestellt. Diese Vergleichsfaktoren sollen die Möglichkeit eröffnen, eine grobe Werteinschätzung vorzunehmen.

- Gebädefaktoren

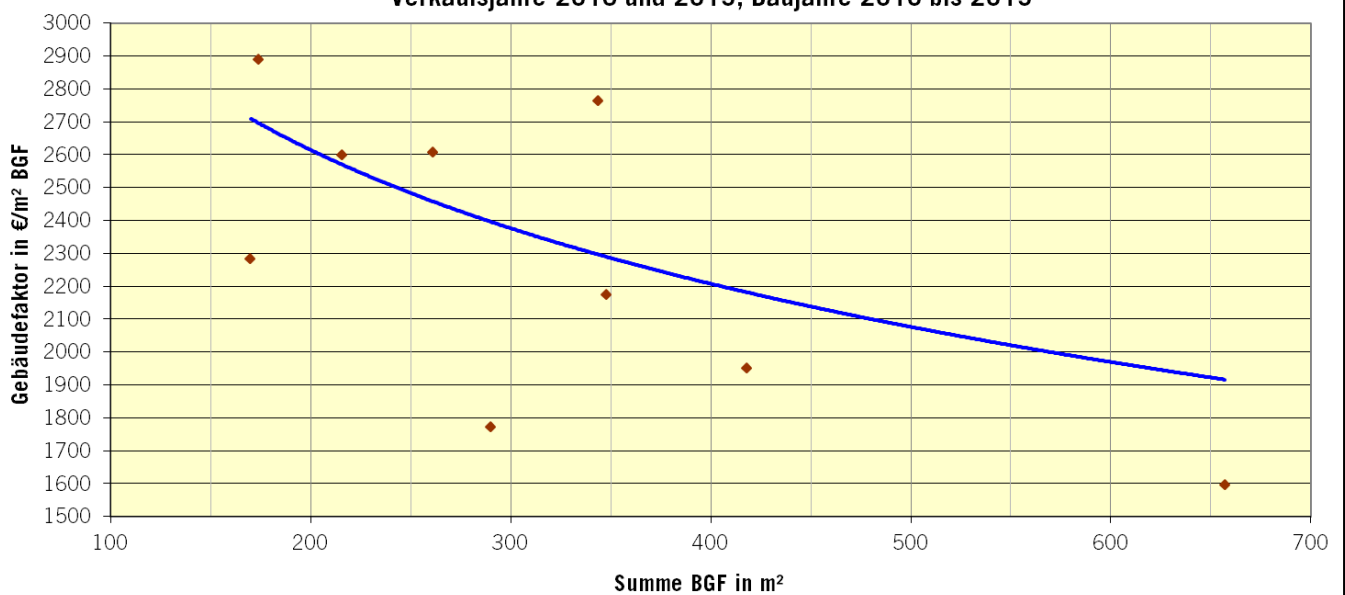
Die Gebädefaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d .h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebädefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials nicht auch noch nach Objektarten unterschieden werden. Basis sind die NHK 2010.



**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser
ohne Bodenwert
Verkaufsjahre 2018 und 2019; Baujahre 1990 bis 2009**



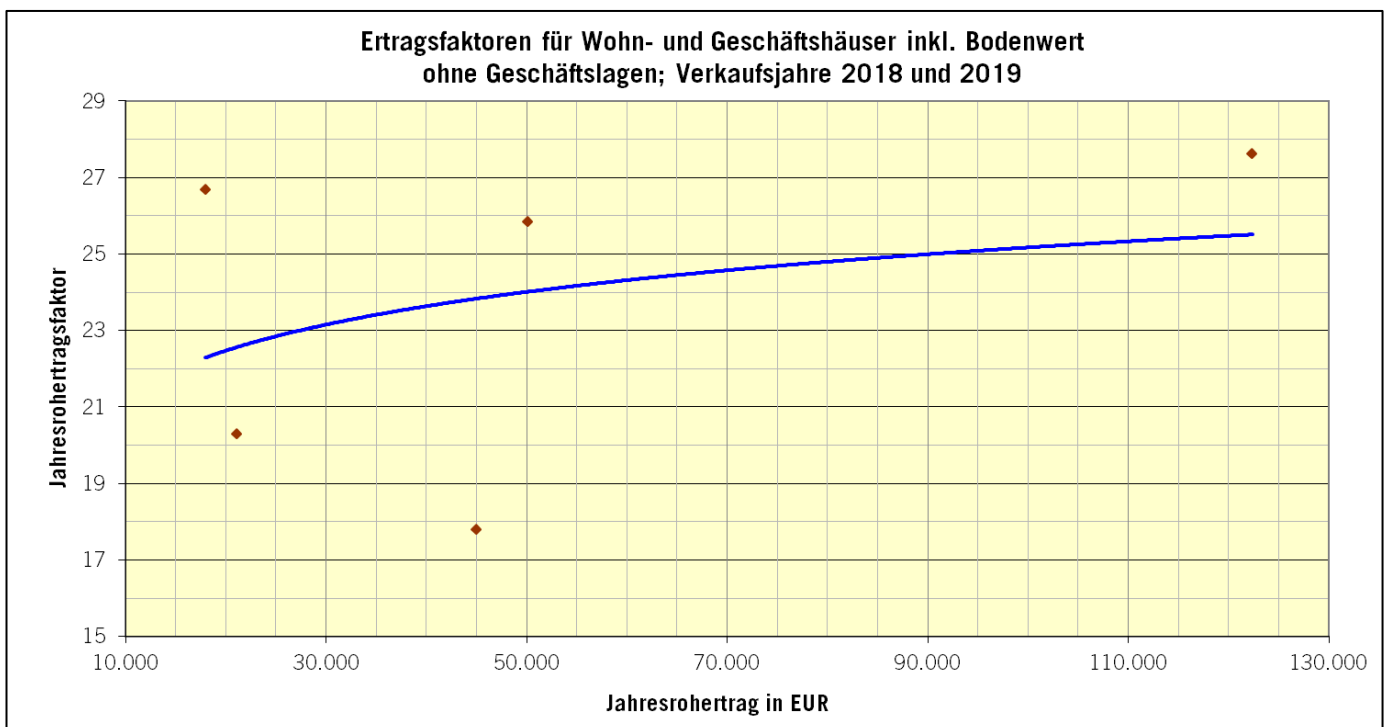
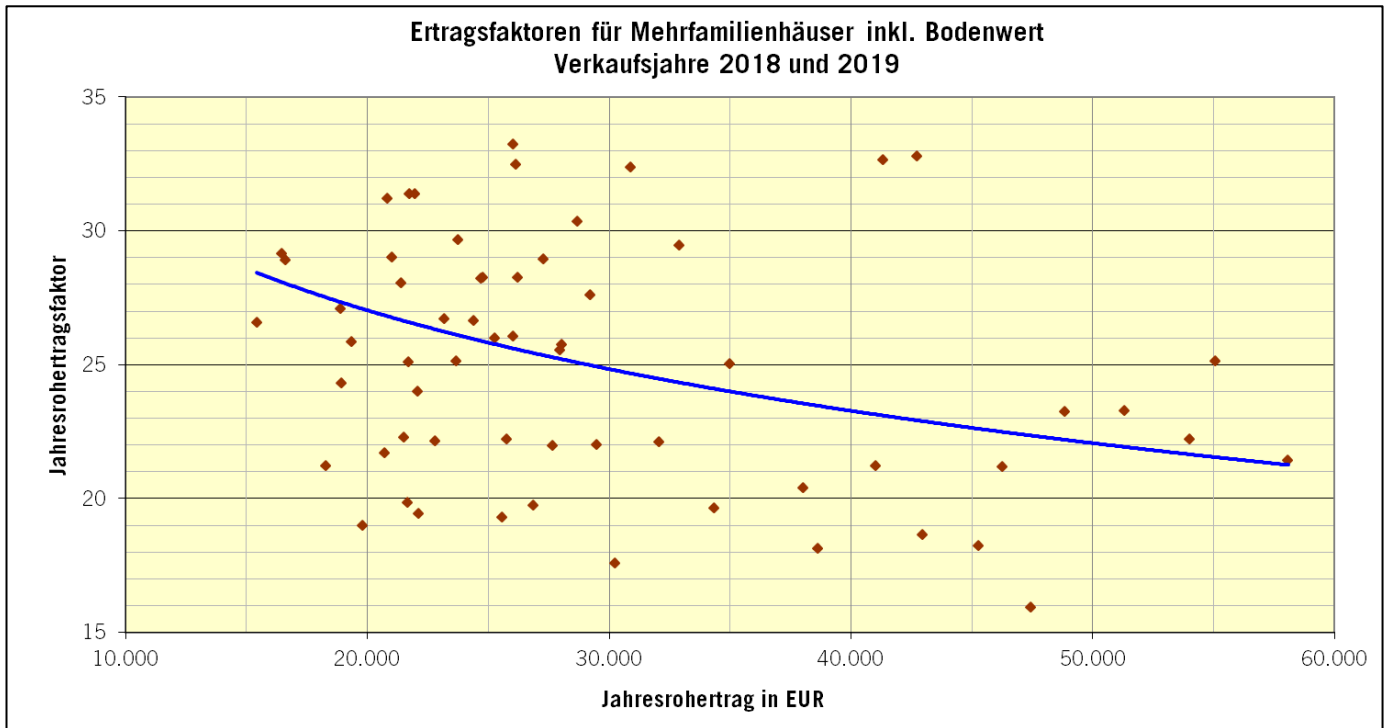
**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser
ohne Bodenwert
Verkaufsjahre 2018 und 2019; Baujahre 2010 bis 2019**



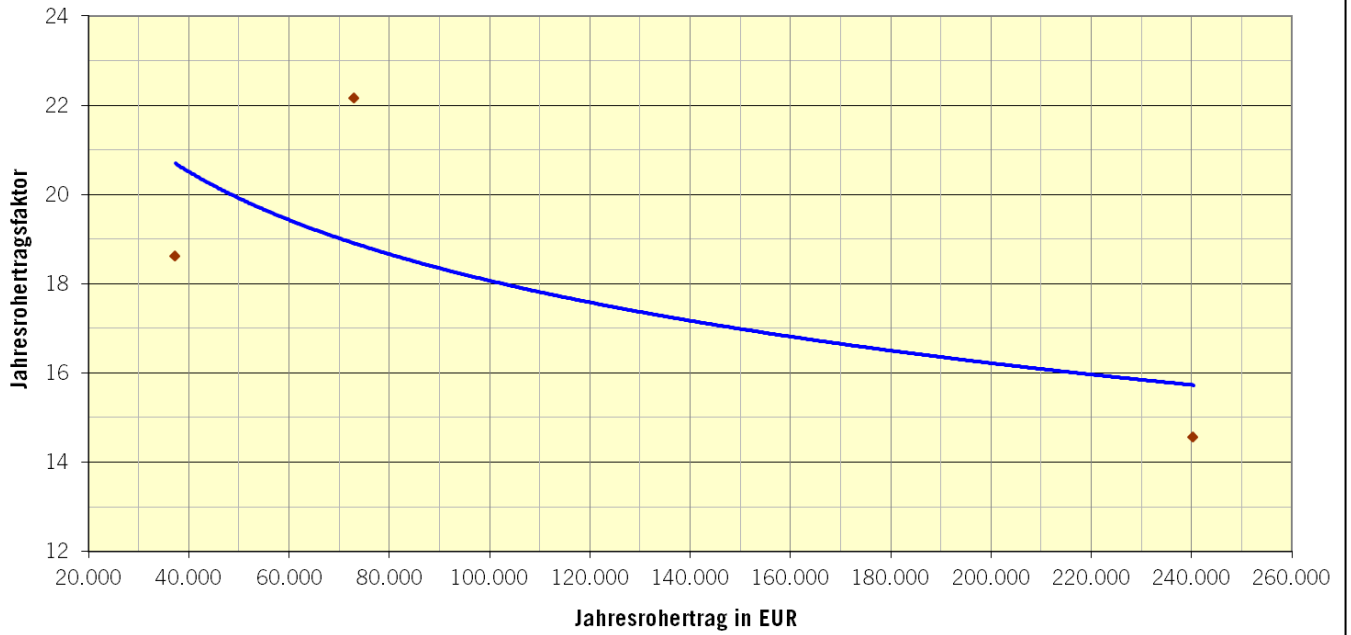
- Ertragsfaktoren

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

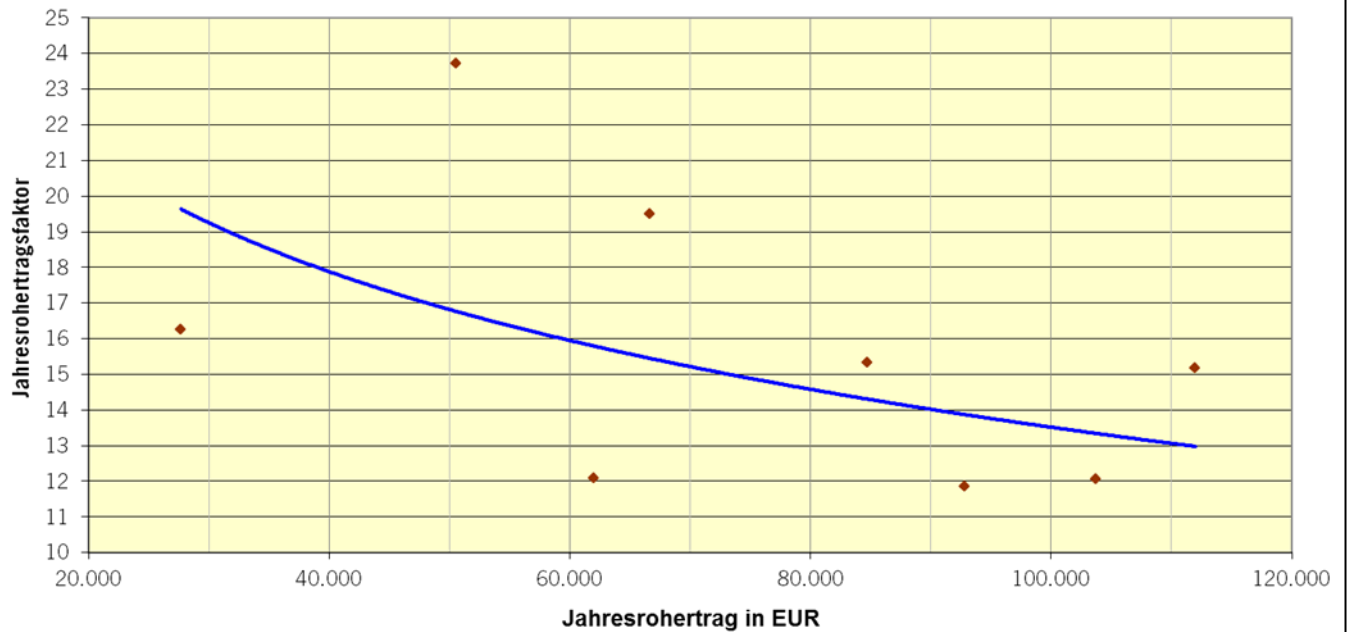
Je weniger Kauffälle vorhanden sind, desto weniger repräsentativ ist natürlich der Ertragsfaktor.



**Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser inkl. Bodenwert
in Geschäftslagen, Verkaufsjahre 2018 und 2019**



**Ertragsfaktoren für Gewerbe- und Industrieobjekte inkl. Bodenwert
Verkaufsjahre 2018 und 2019**



15. Eigentumswohnungen – Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2018/2019 *)

Eigentumswohnungen insgesamt

	Verkaufsjahr 2018		Verkaufsjahr 2019		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø		je m ² Wohnfl. Ø	
Objekte *)	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	
Neubau	148	5.440	131	5.757	5,83%
Bestand	378	3.032	415	3.383	11,58%
Erstverkäufe nach Sanierung	1	3.000	11	3.775	25,83%
Ø gesamt	527	3.709	557	3.953	6,58%

Wohnfläche ab 41 m²

	Verkaufsjahr 2018		Verkaufsjahr 2019		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø		je m ² Wohnfl. Ø	
Objekte *)	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	
Neubau	126	5.280	112	5.627	6,57%
Bestand	344	3.060	385	3.412	11,50%
Erstverkäufe nach Sanierung	1	3.000	9	3.844	28,13%
Ø gesamt	471	3.530	506	3.910	10,76%

Wohnfläche bis 40 m²

	Verkaufsjahr 2018		Verkaufsjahr 2019		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø		je m ² Wohnfl. Ø	
Objekte *)	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	
Neubau	22	6.352	19	6.522	2,68%
Bestand	34	2.750	30	3.016	9,67%
Erstverkäufe nach Sanierung	--	--	2	3.462	
Ø gesamt	56	4.165	51	4.339	4,18%

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle; ohne Reihen-/Doppelhäuser als Wohnungseigentum

16. Eigentumswohnungen – Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2019)

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

Stadtteile	Wohnflächen ab 41 m ²				Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl

Innenstadt							
Neubau / Erstverkauf	48	5.883	95	5.249	7.409	0	--
Bestand / Weiterverkauf	65	3.774	74	2.018	6.841	9	2.797
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Marshall	6	2.927	63	2.371	3.510	5	2.638
City-Ost	4	3.801	56	3.095	4.588	--	--

Weststadt							
Neubau / Erstverkauf	13	5.658	99	4.386	6.866	16	6.644
Bestand / Weiterverkauf	34	3.275	72	1.614	5.065	--	--

Nordstadt							
Neubau / Erstverkauf	3	5.597	48	5.462	5.853	3	5.870
Bestand / Weiterverkauf	10	3.217	75	1.967	3.862	3	3.278

Oststadt							
Neubau / Erstverkauf	13	7.079	98	6.137	7.996	--	--
Bestand / Weiterverkauf	79	3.188	74	1.806	5.773	5	3.488
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Schlösslesfeld	34	3.157	75	1.818	4.091	--	--
Rotbäumlesfeld	10	3.830	76	2.711	4.935	--	--

Südstadt							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	25	4.251	83	2.407	5.960	--	--

Stadtteile	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Pflugfelden							
Neubau / Erstverkauf	8	5.349	81	5.245	5.532	--	--
Bestand / Weiterverkauf	14	4.013	67	2.424	5.861	--	--

Eglosheim							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	42	3.138	76	1.538	4.247	4	3.377
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Pleidelsheimer Str.	6	2.826	82	2.277	3.104	--	--

Hoheneck							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	23	3.502	89	2.450	4.908	3	2.623
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Wilhem-Nagel-Str. (Hochhauskomplex)	3	2.998	82	2.663	3.233	--	--

Grünbühl-Sonnenberg							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	12	3.747	86	2.660	5.186	--	--
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Grünbühl	6	3.003	78	2.660	3.003	--	--
Grünbühl-Grauer Elefant	4	2.849	89	2.660	3.032	--	--
Sonnenberg	6	4.490	93	3.556	5.186	--	--

Obweil							
Neubau / Erstverkauf	6	5.169	85	3.867	5.943	--	--
Bestand / Weiterverkauf	39	3.343	72	1.659	5.235	3	2.684
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Hochhäuser Fellbacher Straße	6	2.713	79	2.360	2.950		

Stadtteile	Wohnflächen ab 41 m ²				Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl

Neckarweihingen							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	30	2.793	76	1.824	4.857	--	--
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Beuzlen (Hochhäuser)	7	2.310	86	1.829	2.667	--	--

Poppenweiler							
Neubau / Erstverkauf	11	4.350	75	2.672	5.432	--	--
Bestand / Weiterverkauf	12	3.246	65	2.500	3.969	--	--

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.

Eigentumswohnungen – Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2019 *)

	Betreutes Wohnen ohne Gemeinschaftseinrichtungen:	Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen:
	(..) = Anzahl der Verkäufe	(..) = Anzahl der Verkäufe
Innenstadt		
Neubau / Erstverkauf	(0)	(0)
Bestand / Weiterverkauf	(1) 3.700 €/m ²	(12) 5.646 €/m ²
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)
Stadtgebiet (ohne Innenstadt)		
Neubau / Erstverkauf	(0)	(0)
Bestand / Weiterverkauf	(2) 3.239 €/m ²	(0)
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)

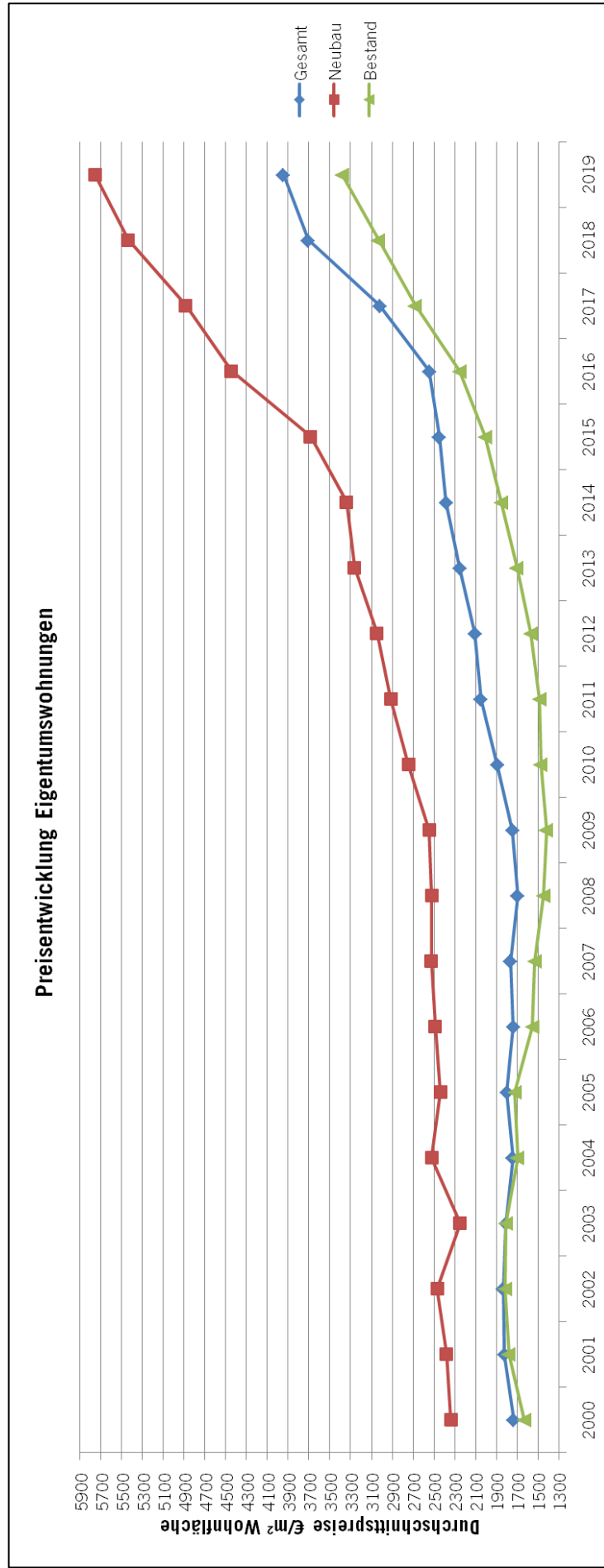
*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

Reihenhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2019 *)

	je m² Wohnfläche
	Ø
Anzahl	€/m²
16	4.466

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

17. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2000 bis 2019



18. Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2005

Durchschnittliche Verkaufspreise, geordnet nach Wohnflächenklassen und Anzahl der Kaufverträge je Wohnflächenklasse ohne Verkäufe nach Sanierung.

18.1 Neubau / Erstverkauf

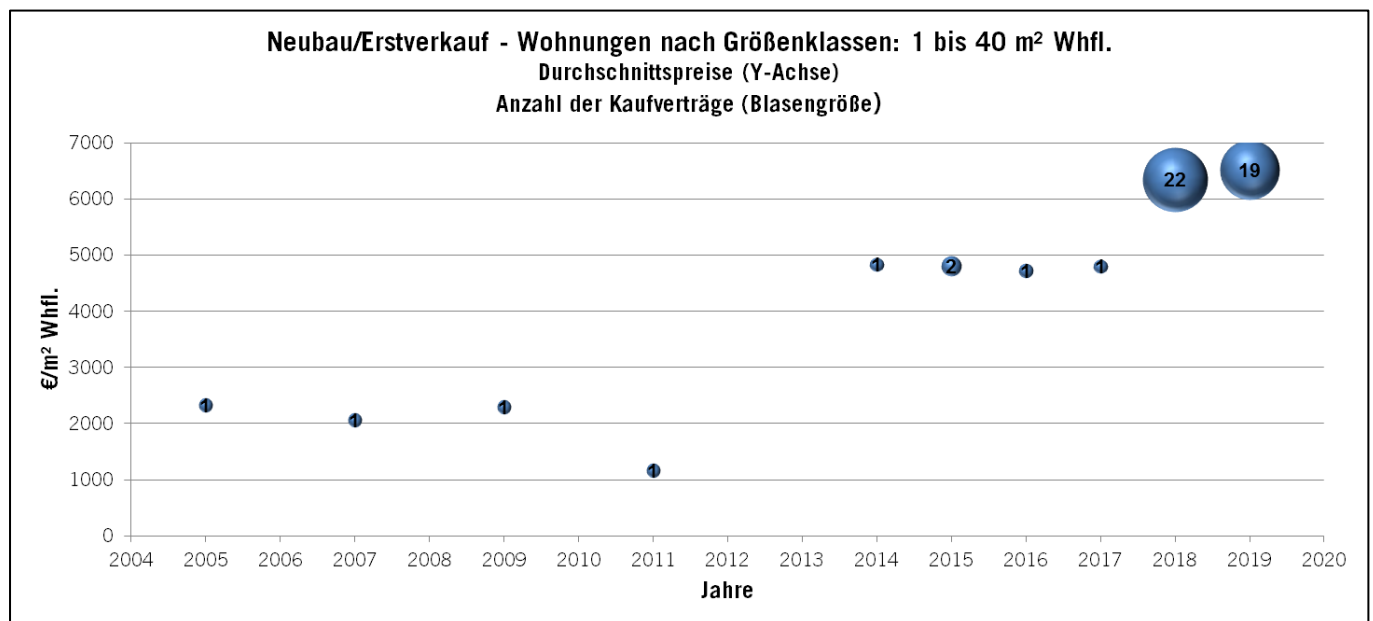
18.1.1 Tabelle

m ² Wohnfläche		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1 - 40	€/m ²	2330	0	2057	0	2289	0	1162	0	0	4833	4805	4727	4802	6352	6522
	Anzahl	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	2	1	1	22	19
41 - 75	€/m ²	2375	2453	2451	2479	2457	2753	2801	2935	3322	3420	3719	4744	4927	5308	5720
	Anzahl	17	25	30	27	39	65	65	75	47	58	42	15	29	35	30
76 - 90	€/m ²	2405	2483	2451	2532	2387	2655	3001	3122	3147	3330	3625	4290	4957	5235	5614
	Anzahl	17	20	17	35	35	45	53	49	83	69	30	14	15	46	31
91 - 150	€/m ²	2472	2501	2567	2555	2634	2722	2930	3073	3337	3271	3654	4325	4768	5309	5839
	Anzahl	36	44	50	48	75	92	120	120	88	84	53	23	20	43	38
> 150	€/m ²	2616	2624	2891	2315	3052	2927	3152	3444	3546	3356	3661	4771	4894	5213	4821
	Anzahl	3	4	5	3	5	4	12	5	2	2	4	1	5	2	13

18.1.2 Diagramme

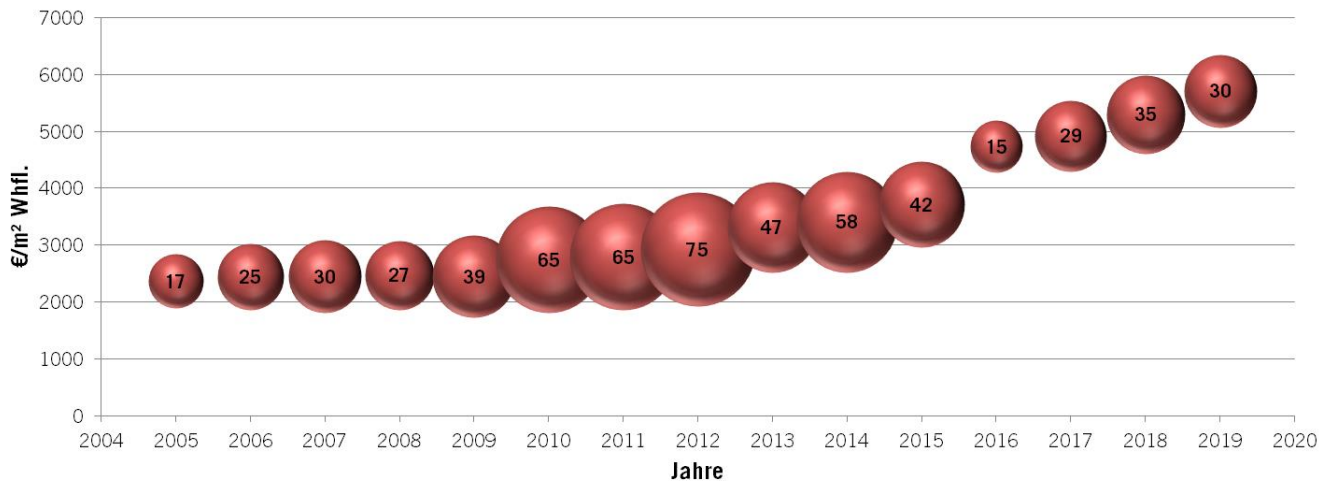
Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr verkauft worden sind. Je mehr verkauft worden sind, desto größer ist die Blase.

Die Blasengrößen sind innerhalb eines Diagrammes proportional zueinander. Zu den unterschiedlichen Diagrammen sind die jeweiligen Blasenreihen zugunsten einer anschaulicheren Darstellung nur annähernd proportional.



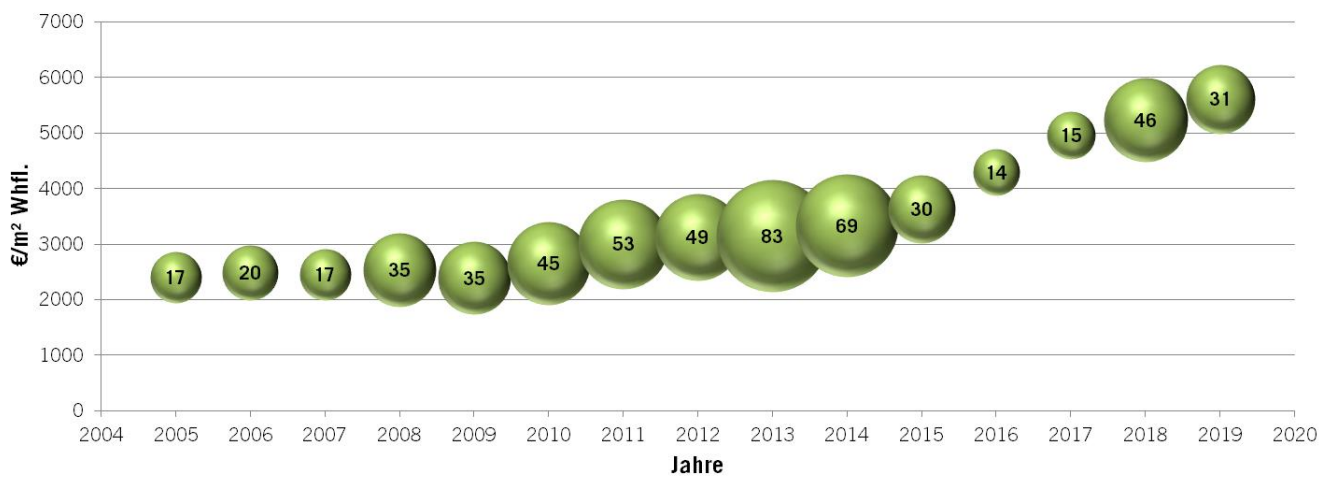
Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 41 bis 75 m² Whfl.

Durchschnittspreise (Y-Achse)
Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



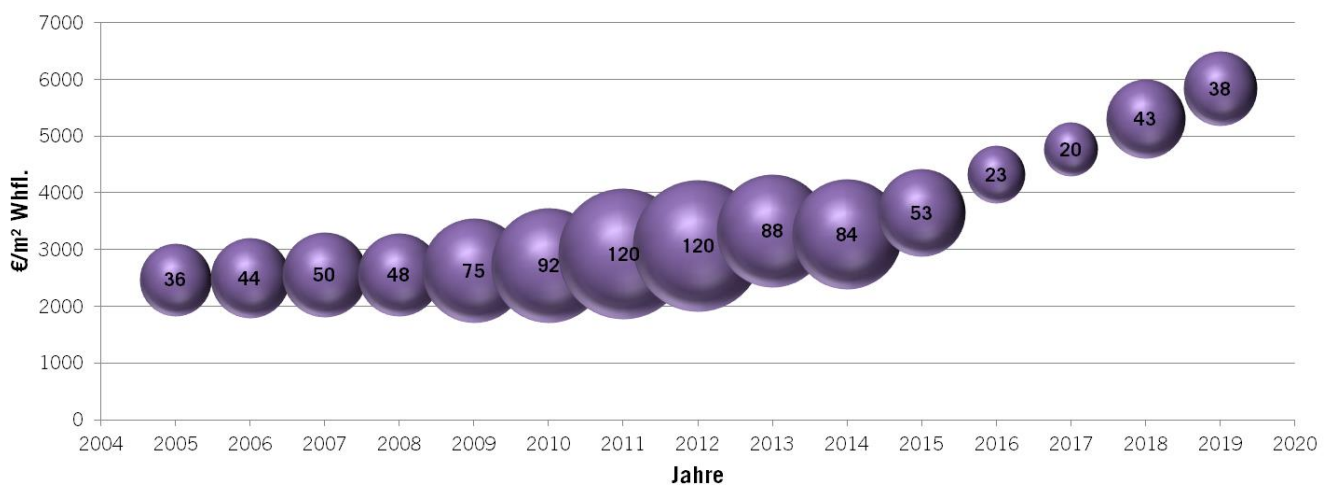
Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 76 bis 90 m² Whfl.

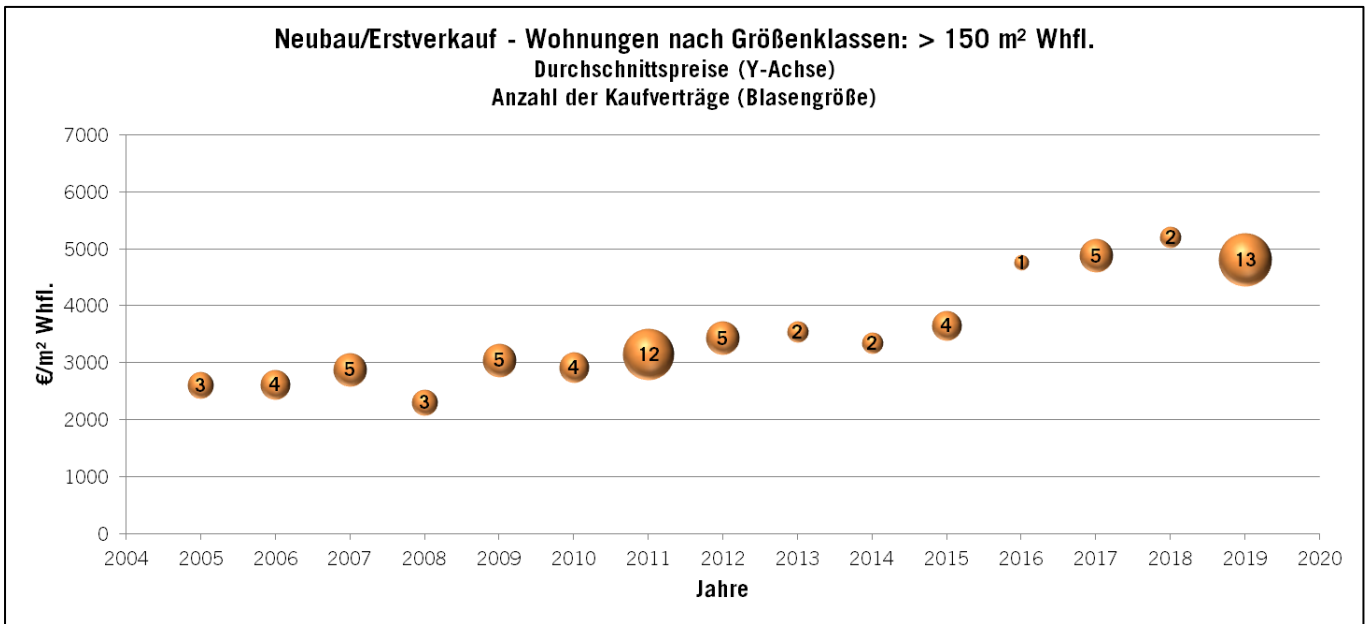
Durchschnittspreise (Y-Achse)
Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 91 bis 150 m² Whfl.

Durchschnittspreise (Y-Achse)
Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)





18.2 Bestand / Weiterverkauf

18.2.1 Tabelle

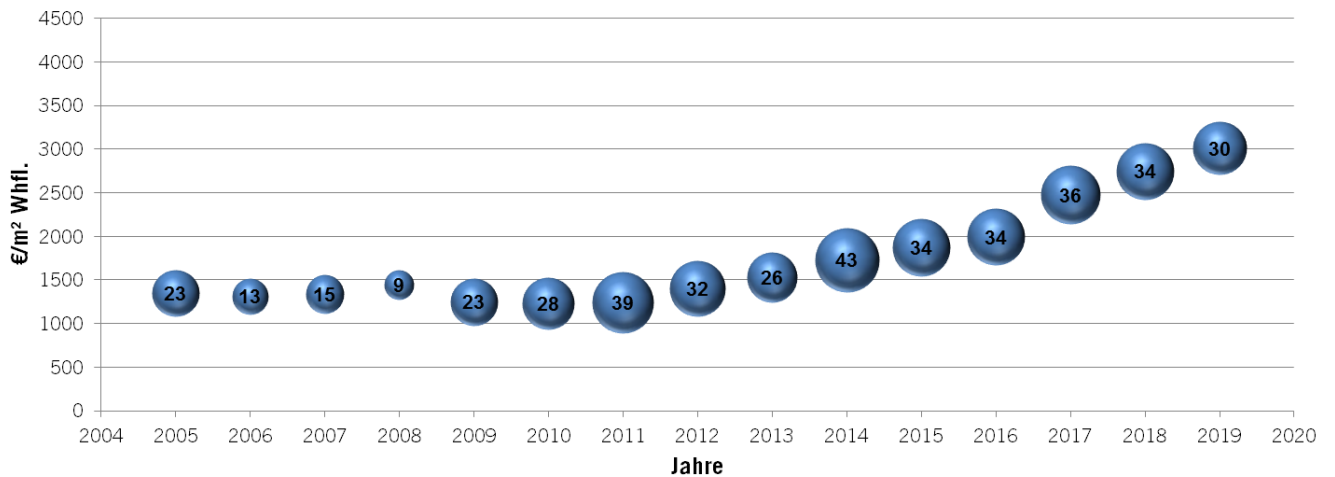
m ² Wohnfläche		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1 - 40	€/m ²	1352	1315	1341	1451	1251	1230	1249	1402	1529	1733	1875	1998	2478	2750	3016
	Anzahl	23	13	15	9	23	28	39	32	26	43	34	34	36	34	30
41 - 75	€/m ²	1636	1496	1490	1385	1333	1427	1428	1516	1653	1771	1922	2200	2551	2987	3273
	Anzahl	290	191	187	208	172	219	205	252	247	215	215	183	207	192	205
76 - 90	€/m ²	1793	1591	1601	1484	1435	1526	1513	1586	1758	1878	2036	2241	2668	3023	3358
	Anzahl	151	90	87	85	112	101	115	106	88	92	76	80	79	84	108
91 - 150	€/m ²	1871	1678	1594	1592	1632	1650	1710	1817	1937	2234	2327	2572	3249	3364	3886
	Anzahl	150	84	63	75	69	70	78	61	49	50	61	58	59	63	69
> 150	€/m ²	0	1819	1321	1222	2156	971	0	2065	1923	3122	2094	0	2922	2639	3957
	Anzahl	0	3	1	5	2	1	0	4	3	1	4	0	4	5	3

18.2.2 Diagramme

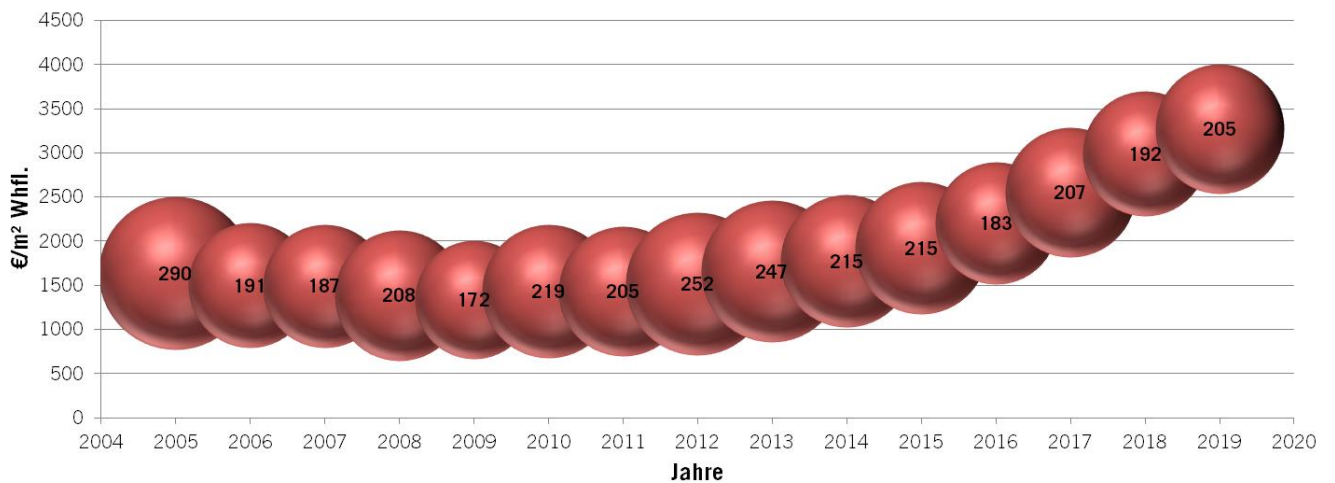
Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr verkauft wurden. Je mehr verkauft worden sind, desto größer die Blase.

Die Blasengrößen sind innerhalb eines Diagrammes proportional zueinander. Zu den unterschiedlichen Diagrammen sind die jeweiligen Blasenreihen zugunsten einer anschaulicheren Darstellung nur annähernd proportional.

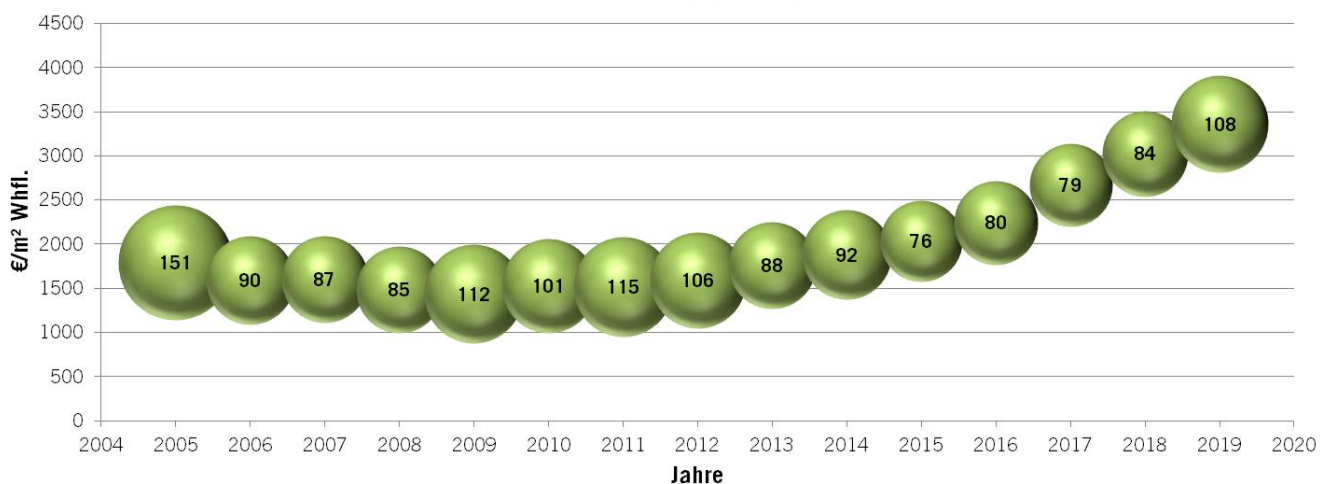
Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 1 bis 40 m² Whfl.
 Durchschnittspreise (Y-Achse)
 Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



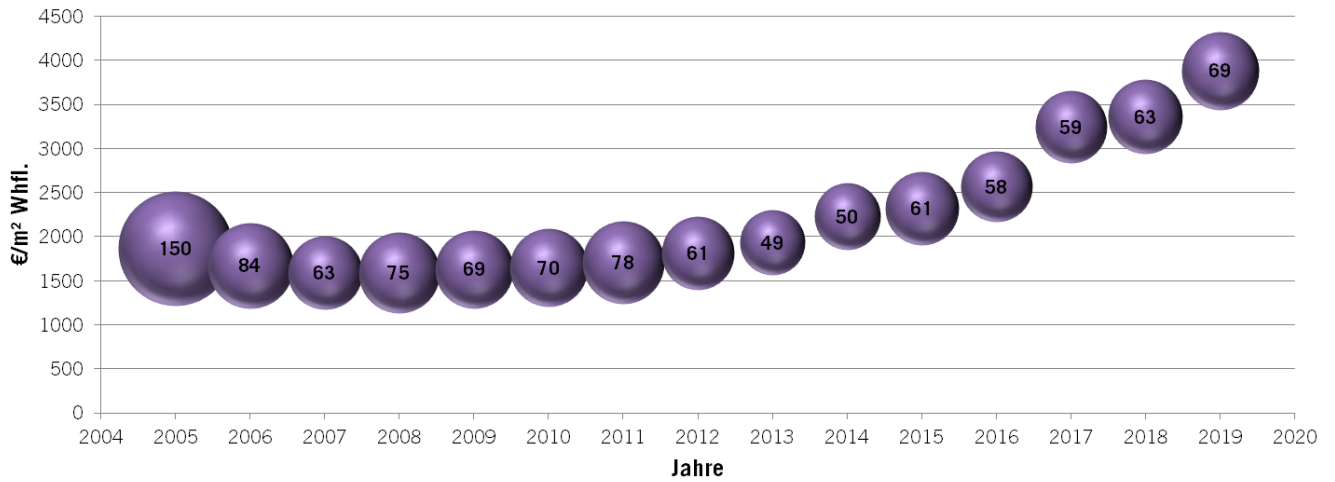
Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 41 bis 75 m² Whfl.
 Durchschnittspreise (Y-Achse)
 Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



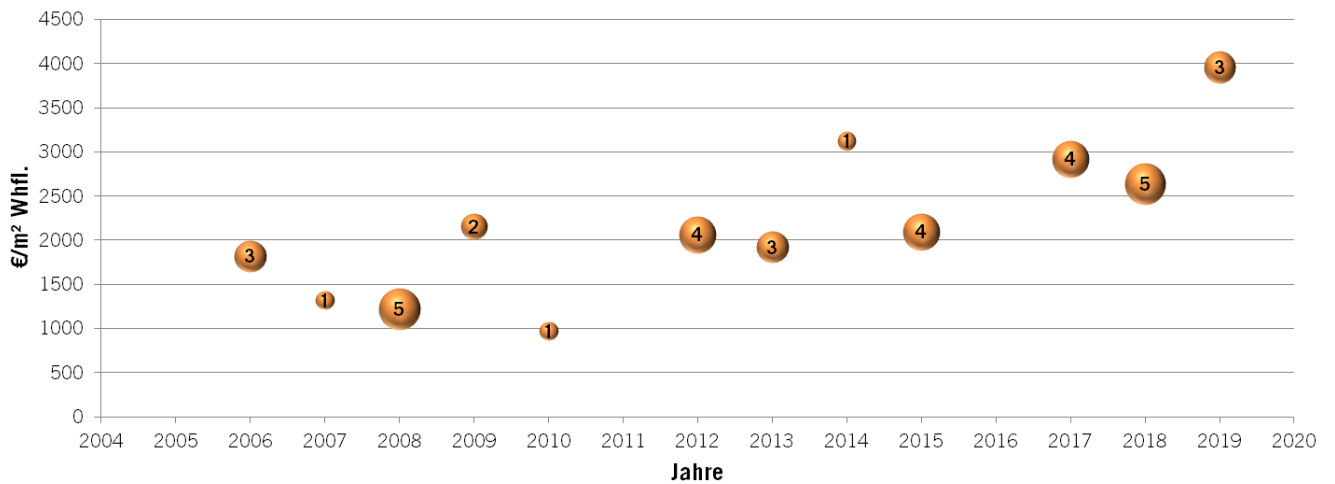
Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 76 bis 90 m² Whfl.
 Durchschnittspreise (Y-Achse)
 Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 91 bis 150 m² Whfl.
 Durchschnittspreise (Y-Achse)
 Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: > 150 m² Whfl.
 Durchschnittspreise (Y-Achse)
 Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



19. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2018/2019

Tiefgaragen – Stellplätze

Verkaufsjahr	2018			2019		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	1	--	15.000	24	10.000 – 35.000	22.152
Neubau/Erstverkauf	57	22.900 – 28.000	24.860	35	23.000 – 28.000	26.257
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	3	3.000 – 15.000	11.000	20	10.000 – 26.000	13.320
Neubau/Erstverkauf	70	15.000 – 26.800	22.100	71	10.000 – 28.800	24.838

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2018			2019		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	3	10.000 – 12.000	10.700	2	6.000 – 13.000	9.500
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	3	3.000 – 8.500	5.700	10	4.250 – 18.000	17.225
Neubau/Erstverkauf	1	--	10.000	3	10.000 – 20.800	17.200

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2018			2019		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt						
Bestand	0	--	--	1	--	15.000
Neubau/Erstverkauf	2	10.000 – 10.000	10.000	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	5	5.000 – 7.000	5.700	15	2.000 – 10.000	5.880
Neubau/Erstverkauf	10	6.900 – 10.000	7.690	11	3.500 – 15.000	9.000

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2018			2019		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	0	--	--	2	15.000 – 15.000	15.000
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	2	45.000 – 45.000	45.000
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	4	6.500 – 15.000	11.600	2	10.000 – 10.000	10.000
Neubau/Erstverkauf	5	18.000 – 20.000	18.400	3	28.000 – 28.000	28.000

20. Mietspiegel

Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m ² *)	Baujahr									
	vor 1919	1919- 1948	1949- 1974	1975- 1984	1985- 1994	1995- 2000	2001- 2005	2006- 2010	2011- 2015	ab 2016
	Euro/m ²									
25 - < 30	12,94	12,45	12,69	12,96	13,12	13,58	14,09	14,70	15,37	16,82
30 - < 35	11,79	11,35	11,57	11,81	11,96	12,38	12,84	13,40	14,00	15,33
35 - < 40	10,99	10,57	10,78	11,01	11,15	11,54	11,98	12,50	13,07	14,32
40 - < 45	10,47	10,07	10,27	10,49	10,62	10,99	11,41	11,90	12,45	13,64
45 - < 50	10,07	9,69	9,88	10,09	10,22	10,58	10,98	11,46	11,98	13,12
50 - < 55	9,67	9,30	9,49	9,69	9,81	10,16	10,55	11,01	11,52	12,63
55 - < 60	9,44	9,07	9,25	9,45	9,57	9,91	10,29	10,74	11,24	12,32
60 - < 70	9,21	8,85	9,03	9,22	9,34	9,68	10,05	10,50	10,99	12,05
70 - < 80	8,91	8,55	8,73	8,93	9,04	9,38	9,76	10,20	10,69	11,76
80 - < 90	8,93	8,58	8,75	8,95	9,07	9,41	9,78	10,23	10,72	11,79
90 - < 120	8,99	8,63	8,81	9,00	9,12	9,46	9,84	10,29	10,78	11,86
120 - < 150	9,01	8,65	8,83	9,03	9,15	9,49	9,87	10,32	10,82	11,90

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

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ludwigsburg zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,13 Euro/m²**.

21. Antrag für Verkehrswertgutachten

Name, Vorname Antragsteller/-in

Telefon Festnetz

Straße und Haus-Nr.

Telefon Mobil

PLZ und Ort

E-Mail

An den
Gemeinsamen Gutachterausschuss
Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5
71638 Ludwigsburg

Antrag auf Verkehrswertermittlung

LAGE DES ZU BEWERTENDES OBJEKT

Straße und Hausnummer, bzw.

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

Ludwigsburg Remseck a. N. Freiberg a. N.

ICH BIN/WIR SIND ANTRAGSBERECHTIGT ALS

<input type="checkbox"/>	(Mit) Eigentümer/-in	<input type="checkbox"/>	Bevollmächtigte/-r (Vollmacht liegt bei/wird nachgereicht) Testamentsvollstrecker	<input type="checkbox"/>	Betreuer/-in (Vollmacht liegt bei/wird nachgereicht)
<input type="checkbox"/>	Pflichtteilsberechtigte/-r	<input type="checkbox"/>	Inhaber/in anderer Rechte am Grundstück	<input type="checkbox"/>	

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

<input type="checkbox"/>	Grundstück (bebaut)	<input type="checkbox"/>	Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/>	Erbbaurecht
<input type="checkbox"/>	Grundstück (unbebaut)	<input type="checkbox"/>	Teileigentum (gewerbl. Einheit)	<input type="checkbox"/>	andere Rechte (bitte auf Seite 3 separat erläutern, *1)
<input type="checkbox"/>	Landwirtschaft	<input type="checkbox"/>	Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus		

ANLASS DES GUTACHTENS

<input type="checkbox"/>	Verkauf	<input type="checkbox"/>	Pflichtteilsanspruch	<input type="checkbox"/>	Nachlassregelung, Erbauseinandersetzung
<input type="checkbox"/>	Kauf	<input type="checkbox"/>	Zugewinnausgleich	<input type="checkbox"/>	sonstiges (bitte auf Seite 3 separat erläutern, *2)

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

<input type="checkbox"/>	aktueller Wert (Tag der Ortsbesichtigung)	<input type="checkbox"/>	zurückliegendes Datum _____.____._____
--------------------------	---	--------------------------	--

EIGENTÜMER

Name, Vorname		Telefon Festnetz
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil
PLZ und Ort		E-Mail

Name, Vorname		Telefon Festnetz
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil
PLZ und Ort		E-Mail

Name, Vorname		Telefon Festnetz
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil
PLZ und Ort		E-Mail

SONSTIGE BERECHTIGTE (z.B. als Pflichtteilsberechtigter, Erbe,...)

Name, Vorname		Telefon Festnetz
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil
PLZ und Ort		E-Mail

AUSKÜNFTE ZUM OBJEKT:

Etage oder Flurstück	Bezeichnung des Mietgegenstandes (Wohnung mit Zimmeranzahl, Büro, Laden, landwirtschaftliches Grundstück, etc.)	Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Netto-Kaltmiete oder Pacht (monatlich ohne Nebenkosten)	Name und Telefon-Nr. des/der Mieter

Erläuterungen:

*1:

*2:

Bitte legen Sie die Mietverträge in Kopie bei.

Sind Instandhaltungsrücklagen für das Objekt vorhanden? ja **in welcher Höhe?** _____

Liegt für das Objekt ein Energieausweis vor? ja **bitte Kopie beilegen**

Baujahr: _____

Um-/Anbauten:

(grundlegende) Modernisierungen (d.h. ohne Tapezieren, Streichen,...):

Die für die Wertermittlung entstehenden Gebühren, einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, werde ich übernehmen. Mir ist bekannt, dass der Eigentümer des Bewertungsobjekts Rechtsanspruch auf eine Ausfertigung des Gutachtens hat.

Das Gutachten wird in ____-facher Ausfertigung benötigt.

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.

Mir ist bekannt, dass für die Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss eine Auskunfts- und Vorlagepflicht gemäß § 197 BauGB besteht und der Gutachterausschuss zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Hierbei kann der Gutachterausschuss zur Erstellung der beantragten Wertermittlung gegebenenfalls Einblick in die Bauakten des Baurechtsamtes, die Unterlagen der Gebäudeversicherung, das Grundbuch und das Liegenschaftskataster nehmen und Auskünfte über grundstücksbezogene Abgaben bei Ämtern der Stadt Ludwigsburg einholen.

Sofern ich/wir nicht selbst Eigentümer/in bin/sind, werde/n ich/wir den/die Eigentümer/in darüber informieren.

Mit der Besichtigung des Grundstücks bin ich, bzw. ist der/sind die Eigentümer, einverstanden. Die Mieter oder Untermieter werden von mir veranlasst, den Zutritt zu ihren Räumlichkeiten zu ermöglichen.

Datum / Unterschrift des Antragstellers

Datenschutzhinweis

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung nimmt den Schutz persönlicher Daten, ebenso wie die Stadt Ludwigsburg, sehr ernst und hält sich streng an alle geltenden Gesetze und Vorschriften zum Datenschutz. Wir wenden daher analog dieselben Bestimmungen und Hinweise zum Datenschutz an wie die Stadt Ludwigsburg. Personenbezogene Daten werden von uns nur dann verarbeitet, wenn und dies gesetzlich gestattet ist, oder Sie uns Ihre Einwilligung erteilt haben. Wenn Sie mit uns in Kontakt treten, speichern wir Ihre Daten auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) DSGVO zum Zwecke der Bearbeitung Ihres Anliegens.

Ich habe die Datenschutzerklärung (<https://www.ludwigsburg.de/impressum>) zur Kenntnis genommen und stimme einer elektronischen Speicherung und Verarbeitung meiner eingegeben Daten zur Bearbeitung meines Anliegens zu.

Datum / Unterschrift des Antragstellers

Ablauf

1. Nach Eingang des ausgefüllten Antrags bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten Sie eine Eingangsbestätigung per Post oder E-Mail
2. Zustandserfassung (Ortstermin nach telefonischer Vereinbarung) durch einen Bausachverständigen – Mitglied des Gutachterausschusses.
3. Vorbereitung der Wertermittlung, sowie der Gutachterausschusssitzung durch die Geschäftsstelle
4. Einberufung mehrerer Gutachter unter Berücksichtigung der besonderen Sachkunde, Inaugenscheinnahme des Objektes durch die Gutachter (zweiter Ortstermin nach telefonischer Vereinbarung), Beratung und Beschluss des Verkehrswertes (Gutachterausschusssitzung)
5. Die Gutachtenausfertigung(-en) erhalten Sie mit der Rechnung in der Regel ca. 2-3 Wochen nach Beschluss

Bitte beachten Sie die übliche Erstellungszeit von ca. 3 Monaten nach Eingang des Antrages.

22. 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
 - bis 25.000 EUR 300 EUR
 - bis 100.000 EUR 300 EUR
zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 EUR
 - bis 250.000 EUR 600 EUR
zzgl. 0,35 % aus dem Betrag über 100.000 EUR
 - bis 500.000 EUR 1.125 EUR
zzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 250.000 EUR
 - bis 5 Mio. EUR 1.625 EUR
zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 500.000 EUR
 - 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 Gebührenfestsetzung. 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

23. 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) Häuser mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
f) 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.