

## Immobilienmarkt 2005 Jahresbericht

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

**Leiter der Geschäftsstelle:** Herr Pfizenmaier

### **Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:**

- bebaute und unbebaute Grundstücke: Frau Fink      Telefon: 07141/910-2608
- Wohnungseigentum: Frau Förstner      Telefon: 07141/910-2598
- e-mail: [gutachterausschuss@stadt.ludwigsburg.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.ludwigsburg.de)
- Internet [www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de)

**Preis:** - bei Abholung: 15 EURO  
- bei Zusendung: 20 EURO

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

### **Vorbemerkung:**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg hat die Daten der Kaufpreissammlung 2005 zur Veröffentlichung aufbereitet.

Das Ergebnis ist der vorliegende Bericht über den Immobilienmarkt 2005. Zielsetzung war auch dieses Mal, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand verwertbare Daten anzubieten, die sowohl dem Laien als auch dem Fachmann Hilfe sein können.

Die errechneten Durchschnittswerte sind reine Rechenwerte und können somit nur Anhaltspunkte für eine grobe Wertschätzung sein.

Abweichungen in den wertbestimmenden Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt, Topographie, Lage bedeuten gleichzeitig auch eine Abweichung vom Durchschnittswert.

Wir hoffen mit dem Bericht einen Beitrag zur größeren Transparenz des Immobilienmarktes in Ludwigsburg zu leisten.

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg .....</b>	<b>3</b>
<b>Bestellte Gutachter 2002 bis 2006:.....</b>	<b>4</b>
<b>Bestellte Gutachter 2006 bis 2010:.....</b>	<b>5</b>
<b>Jahresbericht 2005 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: .....</b>	<b>7</b>
<b>Grundstücksumsatz 2005 .....</b>	<b>8</b>
<b>Unbebaute Grundstücke:.....</b>	<b>9</b>
<b>Bauerwartungs- und Rohbauland .....</b>	<b>9</b>
<b>Baureife Grundstücke .....</b>	<b>9</b>
<b>Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg.....</b>	<b>10</b>
<b>Bodenrichtwerte zum 31.12.2004 / 01.01.1996.....</b>	<b>11</b>
<b>Übersicht über die ermittelten Bodenwerte zum 31.12. 2005:.....</b>	<b>13</b>
<b>Bodenwerte 2005 Karte.....</b>	<b>15</b>
<b>Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2005 Tabelle.....</b>	<b>16</b>
<b>Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2005 –Grafik- .....</b>	<b>17</b>
<b>Landwirtschaftliche Grundstücke in 2005.....</b>	<b>18</b>
<b>Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke:* .....</b>	<b>19</b>
<b>Auswertungen Häuser .....</b>	<b>20</b>
<b>Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren.....</b>	<b>22</b>
<b>Wohnungseigentum .....</b>	<b>25</b>
<b>Auswertung 2005.....</b>	<b>25</b>
<b>WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche .....</b>	<b>28</b>
<b>Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2005 –Grafik- .....</b>	<b>29</b>
<b>Antrag für Verkehrswertgutachten: .....</b>	<b>30</b>
<b>Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:.....</b>	<b>32</b>

## **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. Auf den 04.03.2002 bzw. 05.03.2006 mussten die Gutachter neu bestellt werden. Es sind jetzt 23 bzw. 21 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. Dem Gutachterausschuss gehören Architekten, Bauunternehmer, Vermessungsingenieure, Wohnungswirtschaftler, Grundstücksmakler, Bankfachleute, Landwirte und Handwerker an. Eine Liste der Gutachter finden Sie auf den Seiten 4 bis 6.

### **Aufgaben:**

Der Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag der im Baugesetzbuch genannten Berechtigten
- Ermitteln von Bodenrichtwerten
- Erteilung von Weisungen an die Geschäftsstelle zur Auswertung der Kaufpreise und zur Ableitung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten

### **Geschäftsstelle:**

Die Geschäftsstelle, der sich der Gutachterausschuss zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient, ist Teil des Bürgerbüro Bauens. Diese bereitet u.a. die Wertermittlungen vor und arbeitet sie aus, leitet die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ab und erteilt Auskünfte über die Bodenrichtwerte und wesentlichen Daten des Immobilienmarktes.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese ist Grundlage für die Wertermittlung, für die Ableitung veränderlicher Daten und den Marktbericht. Für jeden zur Auswertung geeigneten Verkaufsfall werden, nach Grundstücksarten unterschiedlich, die wesentlichen Vertragsbedingungen, Grundstückseigenschaften und Ordnungsmerkmale erhoben und in Form einer automatisierten Kaufpreissammlung verarbeitet.

### **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).

Allgemeine Erkenntnisse vermittelt der Gutachterausschuss im Rahmen seiner Aufgaben durch den jährlich veröffentlichten Immobilienmarktbericht.

**Bestellte Gutachter 2002 bis 2006:**  
(Stand 04.03.2002)

**1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):**

**Bogner**, Albrecht  
(Dipl. Ing. Bürgermeister a.D.)

**2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter):**

**Pfizenmaier**, Hans-Peter  
(Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

**Rienhardt**, Hermann  
(Immobilienkaufmann)

**Wallmersperger**, Helmut  
(freier Architekt)

**3. Ehrenamtliche Gutachter:**

**Bronner**, Hartwig, Stadtrat  
(Kaufmann)

**Brosi**, Dieter  
(Gärtnermeister)

**Götter**, Alfred  
(Landwirt)

**Haller**, Jochen  
(Leitender Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer,  
Bezirkshammer Ludwigsburg)

**Dr. Heer**, Volker, Stadtrat  
(Dipl. Volkswirt)

**Hörmann**, Bernd  
(Immobilienkaufmann)

**Kassner**, Jürgen  
(freier Architekt; Dipl.Ing.)

**Klett**, Hartmut  
(freier Architekt)

**Köhle**, Fritz †  
(Agraring.)

**Liebchen**, Andreas  
Kreisgärtnermeister

**Liepins**, Margit, Stadträtin

**Noz**, Reinhold, Stadtrat  
(Elektromeister)

**Peschek, Thomas**  
(Finanzamt Ludwigsburg – Stv. Topolewski, Hans )

**Rettig, Wolfgang**  
(Vermessungsamtsrat)

**Röhling, Markus**  
(Staatl. Vermögens- und Hochbauamt Ludwigsburg)

**Schneller, Helga**  
(Bankkauffrau; als Vertreterin des Haus- und Grundbesitzervereins)

**Schüle, Uwe**  
(Bauingenieur)

**Siepmann, Sebastian**  
(Rechtsanwalt, Mietervertreter)

**Weissinger, Andreas**  
(Dipl.-Ing.;Bauingenieur)

**Bestellte Gutachter 2006 bis 2010:**  
(Stand 05.03.2006)

**1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):**

**Bogner, Albrecht**  
(Dipl. Ing. Bürgermeister a.D.)

**2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter):**

**Pfizenmaier, Hans-Peter**  
(Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

**Rienhardt, Hermann**  
(Immobilienkaufmann)

**Wallmersperger, Helmut**  
(freier Architekt)

**3. Ehrenamtliche Gutachter:**

**Baum, Philipp**  
Staatl. Vermögens- und Hochbauamt

**Brosi, Dieter**  
Gärtnermeister

**Dr. Bohn, Eckart, Stadtrat**  
Diplomkaufmann

**Deimel, Anngret**  
Dipl. Finanzwirtin (FH)

**Haas, Joachim**  
Stv. Finanzamt Ludwigsburg

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

**Dr. Heer, Volker, Stadtrat**  
Diplomvolkswirt

**Herold, Doris**  
Finanzamt Ludwigsburg

**Hoffmann, Klaus**  
Freier Architekt

**Hörrmann, Bernd**  
Immobilienkaufmann

**Kirnbauer, Bernd, Stadtrat**  
Schreinermeister

**Klett, Hartmut**  
Freier Architekt

**Köhle, Wolfgang, Stadtrat**  
Landwirt

**Liebchen, Andreas**  
Kreisländnermeister

**Liepins, Margit, Stadträtin**  
Hausfrau

**Noz, Reinhold, Stadtrat**  
Elektromeister

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

## Jahresbericht 2005 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Der Gutachterausschuss hatte in 8 Sitzungen insgesamt 29 Gutachten mit einem Verkehrswert von rd. 11,9 Mio. € zu erstellen.

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

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich	2
Bebaute Grundstücke	19
Wohnungseigentum	7
Sonstige	1

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 Mitarbeiter möglich war.

Zudem müssen immer mehr nach § 64 Sozialhilfegesetz kostenfreie Wertermittlungen für das Landratsamt oder ähnliche Behörden, mittlerweile auch für die Agentur für Arbeit (Arbeitslosengeld II), erstellt werden. Diese werden aus Kostengründen durch die Geschäftsstelle erarbeitet. Im Jahr 2005 waren es insgesamt 23 Fälle, mit einem geschätzten Wert von ins. ca. 2,1 Mio €.

Einen Antrags-Vordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 30 bis 35

### Vertragseingang seit 1991:

Jahr	Insg.	Bauland	WE	Wohnh.	Reihenh.	Gewerbe	landw.G.	sonst
1991	1405	80	865	151	25	41	67	176
1992	1555	57	986	102	35	5	69	216
1993	1875	42	996	89	57	6	38	617
1994	1040	37	584	76	30	6	50	173
1995	1174	32	648	74	36	9	58	266
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	195	54	17	52	132

## Grundstücksumsatz 2005

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
<b>Gewerbe/Mischnutzung</b>					
Mischnutzung	1	1.292	267.500	0,08	0,09
Geschäftlage - bebaut	4	2.591	9.861.058	0,32	3,46
Gewerbe / unbebaut	5	5.879	1.002.666	0,30	0,35
Gewerbe/Industrie – bebaut	5	70.154	24.743.800	0,40	8,68
<b>Wohnen –</b>					
Bauerwartungsland	2	3.066	523.910	0,17	,18
Rohbauland	7	7.298	1.577.670	0,55	0,55
bebaute Grundstücke - zum Abbruch	2	4.786	725.000	0,16	0,25
Baureife / unbebaute Grundstücke	42	19.849	9.431.792	3,35	3,31
<b>überbaute</b>					
<b>Grundstücke</b>	89	48.646	31.467.700	7,14	11,24
<b>Reihen-/Doppelhäuser</b>	<u>75</u>	<u>19.237</u>	<u>22.243.340</u>	<u>5,93</u>	<u>7,80</u>
<b>Gesamt</b>	<b>164</b>	<b>67.883</b>	<b>53.711.040</b>	<b>13,07</b>	<b>19,04</b>
<b>Wohnungs- und</b>					
<b>Teileigentum</b>	741	-----	109.653.544	58,79	38,65
<b>Gesamt</b>	<u>55</u>	-----	<u>2.115.144</u>	<u>4,71</u>	<u>0,75</u>
	<b>796</b>	-----	<b>111.768.688</b>	<b>63,50</b>	<b>39,40</b>
<b>landwirtschaftl.</b>					
<b>Grundstücke</b>	48	70.470	589.497	3,82	0,22
<b>öffentl. Flächen</b>					
	13	13.998	162.268	1,03	0,06
<b>Sonderfälle</b>					
	30	37.047	19.618.764	2,39	6,91
/Sonstige (nicht geeignet)*	145	213.430	51.166.920	10,86	17,50
<hr/>					
<b>Gesamt</b>	<b>1.264</b>	<b>517.743</b>	<b>285.150.573</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\*Hierunter fallen nicht auswertbare Kauffälle wie z.B. Verwandtenverkäufe usw.



**Unbebaute Grundstücke:****Bauerwartungs- und Rohbauland**Wohnungsbau Bauerwartungsland ca. 170 €/m<sup>2</sup>Wohnungsbau Rohbauland ca. 216 €/m<sup>2</sup>

Gewerbe –0 -

**Baureife Grundstücke****- Wohnungsbau / unbebaut**

Insgesamt wurden 42 Verträge ausgewertet. Für die einzelnen Gebiete ergeben sich folgende Zahlen:

<b>Art</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis in €</b>	<b>Ø* €/m<sup>2</sup></b>
<b>LB-Mitte 01</b>	2	2.785	1.288.370	456
<b>LB-West 02</b>	1	2.401	1.100.000	458
<b>LB-Nord 03</b>	3	1.556	804.540	513
<b>LB – Ost 04</b>	4	1.349	583.025	421
<b>LB – Süd 05</b>	2	656	387.040	590
<b>LB – Pflugfelden 06</b>	0	0	0	0
<b>LB – Eglosheim 07</b>	2	1.127	465.000	403
<b>LB – Hoheneck 08</b>	2	316	148.000	468
<b>LB - Oßweil 09</b>	20	6.667	3.477.232	517
<b>LB – Grünbühl 10</b>	0	0	0	0
<b>LB – Neckarweihingen 11</b>	2	1.322	549.000	444
<b>LB - Poppenweiler 12</b>	4	1.670	629.585	384
<b>Gesamt</b>	<b>42</b>	<b>19.849</b>	<b>9.431.792</b>	<b>475</b>

\* Die errechneten Durchschnittswerte sind ohne Berücksichtigung besonderer Umstände rein rechnerisch ermittelt.

**- Mischgebiet Wohnen / Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 370 €/m<sup>2</sup>**  
**- Gewerbe: Durchschnitt – Gesamtstadt 150 €/m<sup>2</sup>**

## Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg

Jahr	Stadtgebiet ohne Stadtteile		Gesamtstadt	
	DM	€	DM	€
1980	518 DM	264 €	434 DM	222 €
1981	585 DM	299 €	508 DM	260 €
1982	601 DM	307 €	576 DM	295 €
1983	658 DM	336 €	606 DM	310 €
1984	771 DM	394 €	602 DM	308 €
1985	630 DM	322 €	589 DM	301 €
1986	613 DM	313 €	581 DM	297 €
1987	606 DM	310 €	603 DM	308 €
1988	765 DM	391 €	652 DM	333 €
1989	720 DM	368 €	717 DM	367 €
1990	807 DM	413 €	793 DM	405 €
1991	1047 DM	535 €	905 DM	463 €
1992	1032 DM	528 €	975 DM	499 €
1993	1051 DM	537 €	1000 DM	511 €
1994	1102 DM	563 €	1062 DM	543 €
1995	1067 DM	546 €	1035 DM	529 €
1996	989 DM	506 €	975 DM	499 €
1997	991 DM	507 €	959 DM	490 €
1998	1003 DM	513 €	961 DM	491 €
1999	993 DM	508 €	967 DM	494 €
2000	968 DM	495 €	946 DM	484 €
2001	958 DM	490 €	837 DM	428 €
2002	988 DM	505 €	984 DM	503 €
2003		500 €		495 €
2004		509 €		492 €
2005		518 €		498 €

---

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. Die Bodenwerte für einzelne Gebiete können Sie der nachfolgenden Bodenwertkarte oder den Tabellen entnehmen.

## Bodenrichtwerte zum 31.12.2004 / 01.01.1996

Innenstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1012	570	520	allg.Wohnen	0,8	City Ost
1013	520	560	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	545	530	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Süd
1015	500	500	allg.Wohnen	0,8	Untere Stadt West
3011	0	0	Misch		Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1021	490	500	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	470	545	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	485	545	allg.Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	465	520	allg.Wohnen	0,8	Im Lechenholz
3012	410	0	Misch	1,6	Weststadt
3021	150	250	Gewerbe	1,6	Grönerstraße
3022	150	250	Gewerbe	1,6	Karl-Haußmann-Straße
3023	160	250	Gewerbe	1,6	Bleyle/Nestlé
3024	160	250	Gewerbe	1,6	Kammererstraße
3025	160	230	Gewerbe	1,6	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	130	250	Gewerbe	1,6	Osterholz
3920	55	0	Gew./Rohbau		Wöhlerstraße

Nordstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1031	480	560	allg.Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	445	630	allg.Wohnen	0,8	Favoritegärten
1033	475	555	allg.Wohnen	0,8	Reichertshalde
3031	160	250	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1041	510	500	allg.Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	540	515	allg.Wohnen	0,8	Schlößlesfeld
1043	510	515	allg.Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	530	515	allg.Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	550	530	allg.Wohnen	0,8	Am Zuckerberg

Südstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1051	475	545	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße Ost
1052	530	545	allg.Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	500	560	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	530	-	allg.Wohnen	1,0	Am Sonnenberg
3051	150	-	Gewerbe	6,0	Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1061	450	520	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	525	480	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1063	0	-	allg.Wohnen	-	Am Wasserfall
1064	500	480	allg.Wohnen	0,8	Hoffeldstraße
3061	160	230	Gewerbe	1,6	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1071	440	420	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	450	430	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	470	475	allg.Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	400	470	allg.Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	510	550	allg.Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	450	530	allg.Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	430	430	allg.Wohnen	1,1	Reuteallee
3071	190	230	Gewerbe	1,4	Hundshalde
3072	160	230	Gewerbe	1,4	Monreposstraße
3073	160	215	Gewerbe	2,0	Tammer Feld
3074	450	500	SO-gebiet	2,4	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1081	565	595	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	550	590	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	540	525	allg.Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	530	560	allg.Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße
3081	160	250	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße
4081	120	175	Industiegeb.	-	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1091	540	475	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	540	520	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	520	495	allg.Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	535	-	allg.Wohnen	0,8	Gegen Eich
3091	150	195	Gewerbe	1,6	Mausser-/Voithstraße

Grünbühl					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1301	410	430	allg.Wohnen	0,8	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1311	450	515	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	450	460	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	470	470	allg.Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	0	-	allg.Wohnen	-	Neckarterrassen
3311	160	230	Gewerbe	1,6	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2004	€/m <sup>2</sup> 1996	Nutzungsart	GFZ	
1321	400	525	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	400	465	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	390	490	allg.Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	0	-	allg.Wohnen	-	Jahnstraße
3321	160	165	Gewerbe	1,6	Mühlackerstraße

## Übersicht über die ermittelten Bodenwerte zum 31.12. 2005:

**1. Bauerwartungsland (nur Wohnen) Ø 170 €/m²**

**2. Rohbauland (nur Wohnen) Ø 216 €/m²**

**3. Baureife Grundstücke Durchschnitt Gesamtstadt: Ø 498 €/m²**

### 3.1 Übersicht Stadtteile / Richtwertzonen:

Innenstadt 395 - 740 Ø 600					
RiWeZone	€/m² 2005	von - bis	Nutzungsart	GFZ	
1010	635	635	allg. Wohnen	0,8	Innenstadt Wohnbau
1012	615	395 - 740	allg. Wohnen	0,8	City Ost
1013	540	540	allg. Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	520	520	allg. Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Süd
1015	0	0	allg. Wohnen	0,8	Untere Stadt West

Weststadt 385 - 585 Ø 485					
RiWeZone	€/m² 2005	von - bis	Nutzungsart	GFZ	
1021	445	385 - 535	allg. Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	545	470 - 588	allg. Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	485	420 - 555	allg. Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	480	480	allg. Wohnen	0,8	Im Lechenholz

Nordstadt 450 - 575 Ø 505					
RiWeZone	€/m² 2005	von - bis	Nutzungsart	GFZ	
1031	495	450 - 550	allg. Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	540	540	allg. Wohnen	0,8	Favoritengärten
1033	505	450 /575	allg. Wohnen	0,8	Reichertshalde

Oststadt 350 - 645 Ø 525					
RiWeZone	€/m² 2005	von - bis	Nutzungsart	GFZ	
1041	560	561	allg. Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	535	470 - 600	allg. Wohnen	0,8	Schlöblesfeld
1043	490	350 - 575	allg. Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	520	415 - 605	allg. Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	585	520 - 645	allg. Wohnen	0,8	Am Zuckerberg

Südstadt 430 - 590 Ø 540					
RiWeZone	€/m² 2005	von - bis	Nutzungsart	GFZ	
1051	525	430 - 575	allg. Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße Ost
1052	0	0	allg. Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	500	475 - 525	allg. Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	560	520 - 590	allg. Wohnen	1,0	Am Sonnenberg

Pflugfelden 410 - 530 Ø 470					
RiWeZone	€/m² 2005	von - bis	Nutzungsart	GFZ	
1061	445	410 - 520	allg. Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	530	530	allg. Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1063	0	0-	allg. Wohnen	-	Am Wasserfall
1064	0	0	allg. Wohnen	0,8	Hoffeldstraße

<b>Eglosheim 360 - 455 Ø 415</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2005</b>	<b>von - bis</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>GFZ</b>	
1071	360	360	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	455	455	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	0	0	allg.Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	365	360 - 370	allg.Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	0	0	allg.Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	435	400 - 450	allg.Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	0	0	allg.Wohnen	1,1	Reuteallee

<b>Hoheneck 430 – 655 Ø 530</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2005</b>	<b>von - bis</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>GFZ</b>	
1081	610	555 - 655	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	495	430 - 620	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	0	0	allg.Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	480	480	allg.Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße

<b>Oßweil 385 – 570 Ø 505</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2005</b>	<b>von - bis</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>GFZ</b>	
1091	485	385 – 540	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	515	440 – 570	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	480	430 – 560	allg.Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	510	420 - 560	allg.Wohnen	0,8	Gegen Eich

<b>Grünbühl 0 Ø</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2005</b>	<b>von - bis</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>GFZ</b>	
1301	0	0	allg.Wohnen	0,8	Gesamt

<b>Neckarweihingen 340 – 550 Ø 455</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2005</b>	<b>von - bis</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>GFZ</b>	
1311	435	340 – 495	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	475	410 - 550	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	480	480	allg.Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	0	0	allg.Wohnen	-	Neckarterrassen

<b>Poppenweiler 320 – 410 Ø 375</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2005</b>	<b>von - bis</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>GFZ</b>	
1321	385	370 – 400	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	375	320 – 410	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	0	0	allg.Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	0	0	allg.Wohnen	-	Jahnstraße

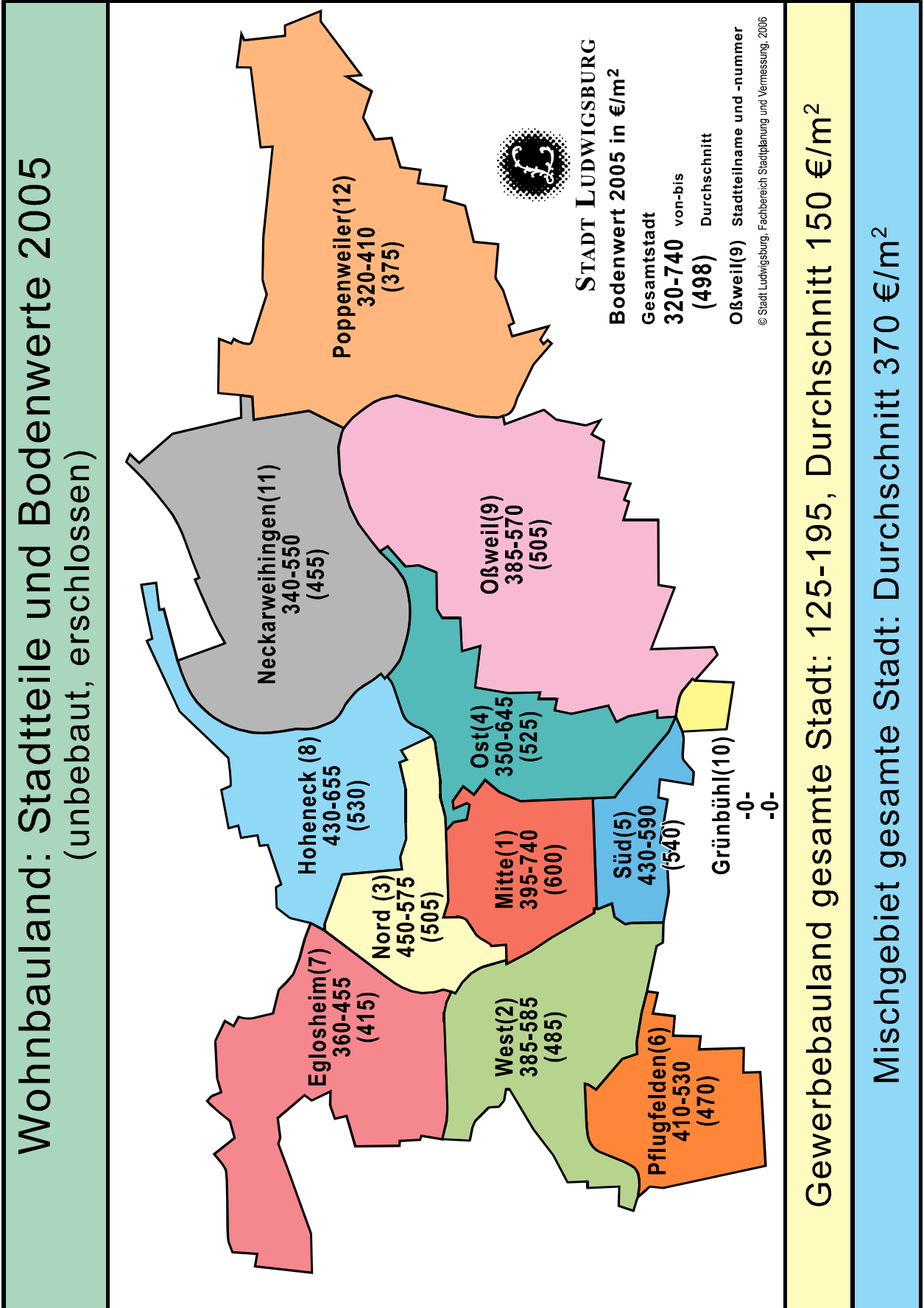
**3.2 Gewerbe**  
**Gesamtstadt**  
**Mischgebiet Wohnen/Gewerbe Gesamtstadt**

**125 - 195 €/m² Ø 150 €/m²**  
**Ø 370 €/m²**

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

**Nähere Auskünfte unter Tel. 07141/ 910-2598 od. -2608.**

Bodenwerte 2005 Karte

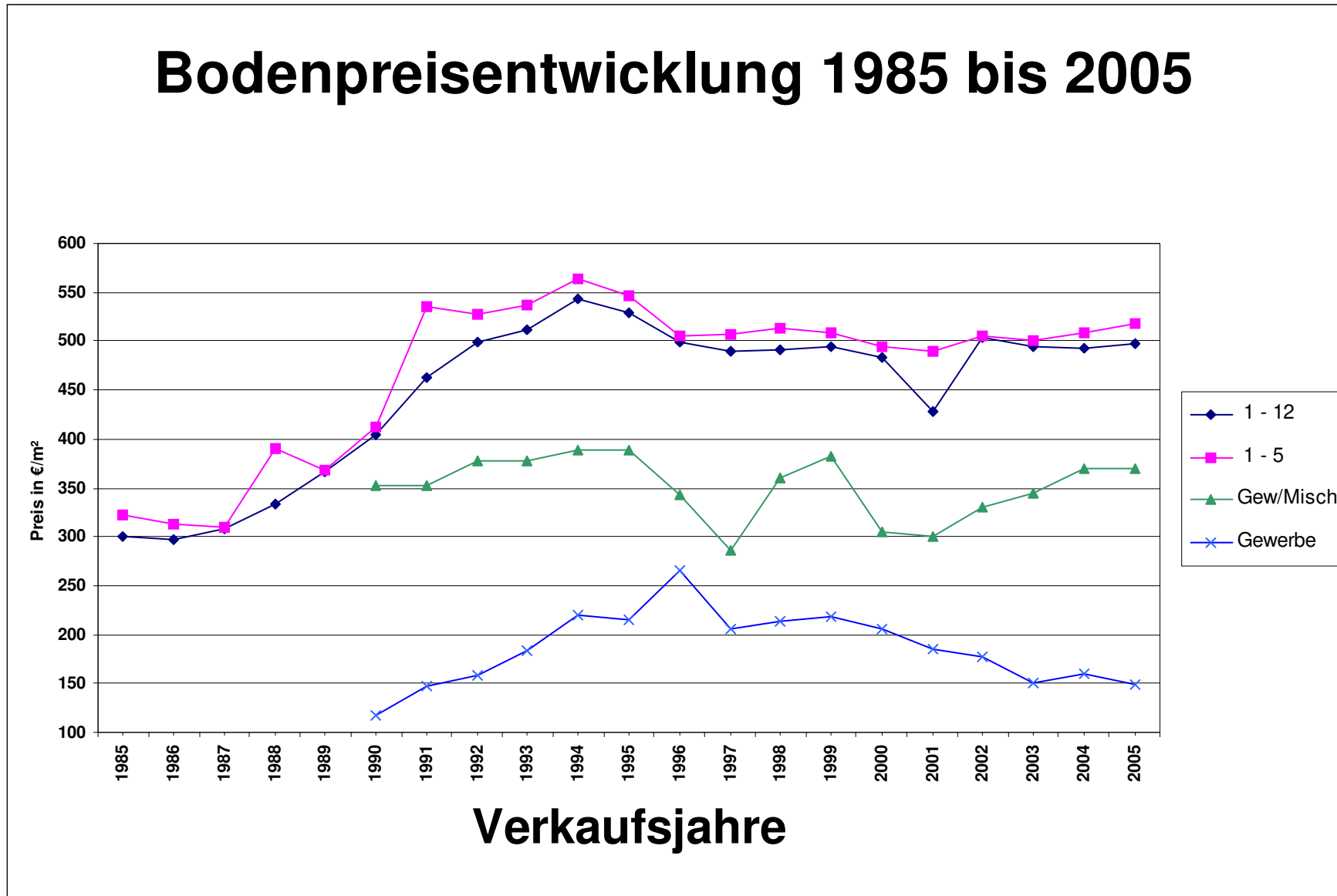


## Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2005 Tabelle

Jahr	Gesamt-Stadt 1 – 12		Stadt-gebiete ohne Stadtteile 1 - 5		Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler 1 – 10		Pflug- felden 6		Eglosheim 7		Hoheneck 8		Obweil 9		Neckarweihingen 11		Poppenweiler 12	
	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€
1985	589	301	630	322	614	314	630	322	0	0	609	311	602	308	580	297	450	230
1986	581	297	613	313	588	301	0	0	490	251	654	334	540	276	595	304	520	266
1987	603	308	606	310	615	314	530	271	528	270	688	352	535	274	578	296	533	273
1988	652	333	765	391	654	334	634	324	566	289	707	361	590	302	653	334	520	266
1989	717	367	720	368	715	366	711	364	0	0	745	381	700	358	754	386	611	312
1990	793	405	807	413	786	402	743	380	624	319	928	474	737	377	714	365	852	436
1991	905	463	1.047	535	897	459	836	427	758	388	783	400	974	498	969	495	961	491
1992	975	499	1.032	528	982	502	938	480	803	411	996	509	953	487	926	473	925	473
1993	1.000	511	1.051	537	1.013	518	895	458	912	466	1.011	517	974	498	966	494	946	484
1994	1.062	543	1.102	563	1.075	550	1.005	514	1.025	524	1.146	586	1.024	524	946	484	1.004	513
1995	1.035	529	1.067	546	1.040	532	963	492	961	491	1.104	564	1.000	511	1.064	544	976	499
1996	975	499	989	506	983	503	912	466	853	436	1.081	553	987	505	952	487	902	461
1997	959	490	991	507	972	497	909	465	857	438	1.043	533	960	491	948	485	883	451
1998	961	491	1.003	513	976	499	940	481	890	455	1.034	528	960	491	919	470	859	439
1999	967	494	993	508	973	497	904	462	921	471	1.034	528	962	492	922	471	829	424
2000	946	484	968	495	972	497	880	450	927	474	1.043	533	1.001	512	811	415	802	410
2001	837	428	958	490	902	461	0	0	688	352	1.295	662	845	432	0	0	651	333
2002	984	503	988	505	1.003	513	975	499	958	490	1.107	566	1.046	535	829	424	767	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



## Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2005 –Grafik-



## Landwirtschaftliche Grundstücke in 2005

Es gingen insgesamt 52 Kaufverträge im Jahr 2005 ein. Davon wurden 48 Verträge zur Auswertung herangezogen.

<b>Ackerland Stadtgebiet</b>	<b>1,80 - 6,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 4,10 €/m<sup>2</sup></b>
Oßweil	1,80 - 6,00 €/m <sup>2</sup>	Ø 3,80 €/m <sup>2</sup>
Neckarweihingen	2,70 - 5,50 €/m <sup>2</sup>	Ø 4,30 €/m <sup>2</sup>
Poppenweiler		Ø 0,00 €/m <sup>2</sup>
Eglosheim		Ø 0,00 €/m <sup>2</sup>
Hoheneck	4,80 - 5,00 €/m <sup>2</sup>	Ø 4,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Baumwiesen Stadtgebiet</b>	<b>3,00 - 6,70 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 4,50 €/m<sup>2</sup></b>
Neckarweihingen	3,00 - 6,70 €/m	Ø 4,80 €/m <sup>2</sup>
Poppenweiler	2,50 - 8,60 €/m <sup>2</sup>	Ø 6,10 €/m <sup>2</sup>
Oßweil		Ø 3,25 €/m <sup>2</sup>
Hoheneck	3,00 - 9,00 €/m <sup>2</sup>	Ø 5,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Weinberge Stadtgebiet</b>	<b>3,00 - 9,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 6,60 €/m<sup>2</sup></b>
Hoheneck	6,50 - 8,80 €/m <sup>2</sup>	Ø 7,50 €/m <sup>2</sup>
Neckarweihingen	3,00 - 9,00 €/m <sup>2</sup>	Ø 6,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Garten/Freizeit Stadtgebiet</b>	<b>8,00 - 30,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 16,50 €/m<sup>2</sup></b>
Hoheneck	8,00 - 30,00 €/m <sup>2</sup>	Ø 19,00 €/m <sup>2</sup>
Oßweil	10,00 - 22,00 €/m <sup>2</sup>	Ø 13,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Waldflächen Stadtgebiet</b>		<b>Ø 2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge haben wir in nachfolgenden Tabellen die Auswertung der Verträge aus den **Jahren 2004 und 2005** (88 Verträge) zusammengefasst.

2004/2005	Äcker			Baumwiesen		
Bereich	Anzahl	Ø €	Von/bis €	Anzahl	Ø €	Von/bis €
LB – West	1	5,00	5,00	0	0	0
Hoheneck	3	5,60	4,80 – 7,10	2	5,50	5,00 – 6,00
Oßweil	11	4,30	1,80 – 6,75	1	3,25	3,25
Neckarweihingen	11	4,50	2,70 – 6,00	2	5,00	3,00 – 6,70
Poppenweiler	22	3,80	1,60 – 6,50	3	5,60	5,00 – 7,40
<b>Summen/Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>4,60</b>	<b>1,60 – 7,10</b>	<b>8</b>	<b>4,80</b>	<b>3,00 – 7,40</b>
	Weinberge			Garten- u. Wochenend /Freizeit		
Bereich	Anzahl	Ø €	Von/bis €	Anzahl	Ø €	Von/bis €
Hoheneck	5	8,20	6,00 – 12,20	8	20,00	8,00 – 30,00
Oßweil	0	0	0	5	12,50	8,70 – 22,00
Neckarweihingen	10	6,30	3,00 – 11,30	0	0	0
Poppenweiler	2	8,40	8,00 – 8,70	2	22,00	16,50 – 28,00
<b>Summen/Gesamt</b>	<b>17</b>	<b>7,60</b>	<b>3,00 – 12,20</b>	<b>15</b>	<b>18,00</b>	<b>8,00 – 30,00</b>

**Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2005:\***

<b>Nutzungsart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche m²</b>	<b>Kaufpreis in €</b>
Reihen- u. Doppelhäuser	75	19.237	22.243.340
Ein- u. Zweifamilienhäuser	47	24.821	15.821.000
Drei- u. Vierfamilienhäuser	24	11.661	6.935.000
Mehrfamilienhäuser	2	841	372.200
Gemischt genutzte Häuser	5	3.086	1.760.000
Gewerbe/Industrie	7	72.305	25.261.300
Geschäftslage	4	2.591	9.861.058
<b>Gesamt</b>	<b>164</b>	<b>134.542</b>	<b>82.259.898</b>

Auf der folgenden Seite wurden Reihen/Doppelhäuser, 1-Fam. Häuser, 2-Fam. Häuser und 3 - 4 Fam. Häuser getrennt ausgewertet.

\* nur für die Statistik geeignete Kaufverträge

## Auswertungen Häuser

## Verkaufte Reihen/Doppelhäuser, 1, 2 u. 3-4 Fam. Häuser 2004/2005

Geb.-Art	Anzahl	Baujahr		Fläche m <sup>2</sup>		Kaufpreis €		Bodenwert anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- u. Doppel- Häuser	6	1900	1945	268	500	165.000	325.000	76%
		<b>1934</b>		<b>373</b>		<b>207.000</b>		
	12	1946	1960	127	435	100.000	270.000	59%
		<b>1955</b>		<b>293</b>		<b>189.000</b>		
	18	1961	1970	218	498	180.000	345.000	51%
		<b>1966</b>		<b>314</b>		<b>249.000</b>		
	19	1971	1980	157	400	185.000	350.000	40%
		<b>1975</b>		<b>286</b>		<b>272.000</b>		
	10	1981	1990	104	317	212.000	350.000	30%
		<b>1987</b>		<b>196</b>		<b>269.000</b>		
9	1991	2000	124	300	230.000	380.000	29 %	
	<b>1994</b>		<b>190</b>		<b>266.000</b>			
41	2001	2006	106	380	278.000	498.000	28%	
	<b>2005</b>		<b>196</b>		<b>330.000</b>			
Freist.- Einfam. Häuser	10	1900	1945	217	774	79.600	550.000	76%
		<b>1930</b>		<b>398</b>		<b>241.000</b>		
	17	1946	1960	248	1.231	125.000	655.000	68%
		<b>1952</b>		<b>590</b>		<b>367.000</b>		
	10	1961	1970	250	675	240.000	475.000	56%
		<b>1966</b>		<b>481</b>		<b>349.000</b>		
	9	1971	1980	336	773	290.000	800.000	41%
		<b>1976</b>		<b>500</b>		<b>465.000</b>		
	2	1991	2000	188	188	287.000	290.000	30%
		<b>1997</b>		<b>188</b>		<b>288.000</b>		
5	2001	2006	141	324	207.000	656.000	27%	
	<b>2004</b>		<b>201</b>		<b>365.000</b>			

<b>2-Fam. Häuser</b>	5	1900	1945	208	480	130.000	301.000	67%
		<b>1935</b>		<b>273</b>		<b>187.000</b>		
	13	1946	1960	241	846	187.000	510.000	65%
		<b>1953</b>		<b>496</b>		<b>298.000</b>		
	8	1961	1970	276	930	194.000	600.000	56%
		<b>1965</b>		<b>600</b>		<b>369.000</b>		
	2	1971	1980	306	744	365.000	600.000	42%
		<b>1979</b>		<b>525</b>		<b>483.000</b>		
	2	1991	2000	180	329	235.000	302.000	29%
		<b>1996</b>		<b>255</b>		<b>269.000</b>		
<b>3 u. 4 Fam.- Häuser</b>	12	1900	1945	242	512	150.000	350.000	62%
		<b>1935</b>		<b>382</b>		<b>248.000</b>		
	19	1946	1960	287	652	230.000	440.000	59%
		<b>1954</b>		<b>457</b>		<b>305.000</b>		
	8	1961	1970	420	718	300.000	530.000	52%
		<b>1966</b>		<b>514</b>		<b>370.000</b>		
	2	1981	1990	380	654	430.000	460.000	52%
		<b>1989</b>		<b>517</b>		<b>445.000</b>		

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 19 ist dadurch bedingt, dass in dieser Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren **2004 und 2005** berücksichtigt wurden.

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

Bei statistischen Untersuchungen wurden systematische Abweichungen zwischen den nachkalkulierten Sachwerten und den Kaufpreisen festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt.

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

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten

- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK2000 bzw. NHK1995) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche bzw. Bruttorauminhalt angesetzt.
- Die Baujahrgruppe wurde entsprechend dem Baujahr unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen gewählt.
- Die Wertminderung wegen Alters wird entsprechend Ross angesetzt, wobei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten wurde.
- Die bundesweiten Durchschnittssätze der NHK2000 bzw. NHK1995 wurden zur Berücksichtigung des Ludwigsburger Baukostenniveaus um 5 % (Regionalfaktor = 1,05) erhöht.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt. Ein früher üblicher Bebauungsabschlag wurde nicht mehr vorgenommen

Grundlage der Auswertung sind 388 Kauffälle der Jahre 2003 bis 2005.

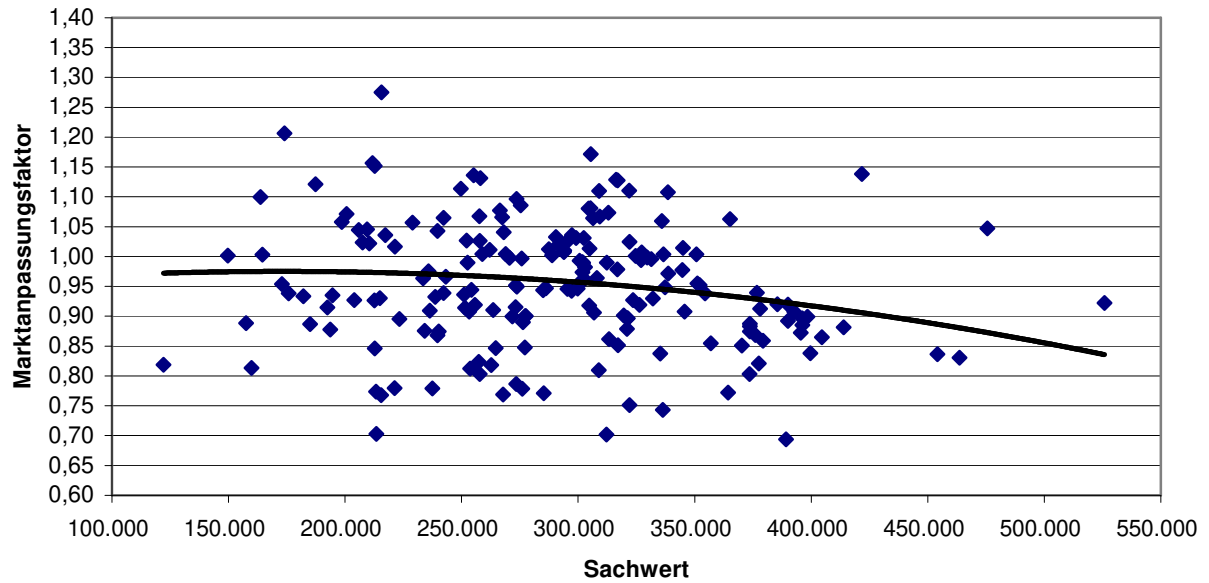
### Achtung:

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 noch oben oder unten variieren.

<b>Anwendungsbeispiele:</b>			
<b>Reihenhaus</b>		<b>Zweifamilienhaus</b>	
Sachwert:	250.000 €	Sachwert	400.000 €
Abschlag (4 %)	10.000 €	Abschlag (15 %)	60.000 €
	—————		—————
<b>Verkehrswert</b>	<b>240.000 €</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>380.000 €</b>

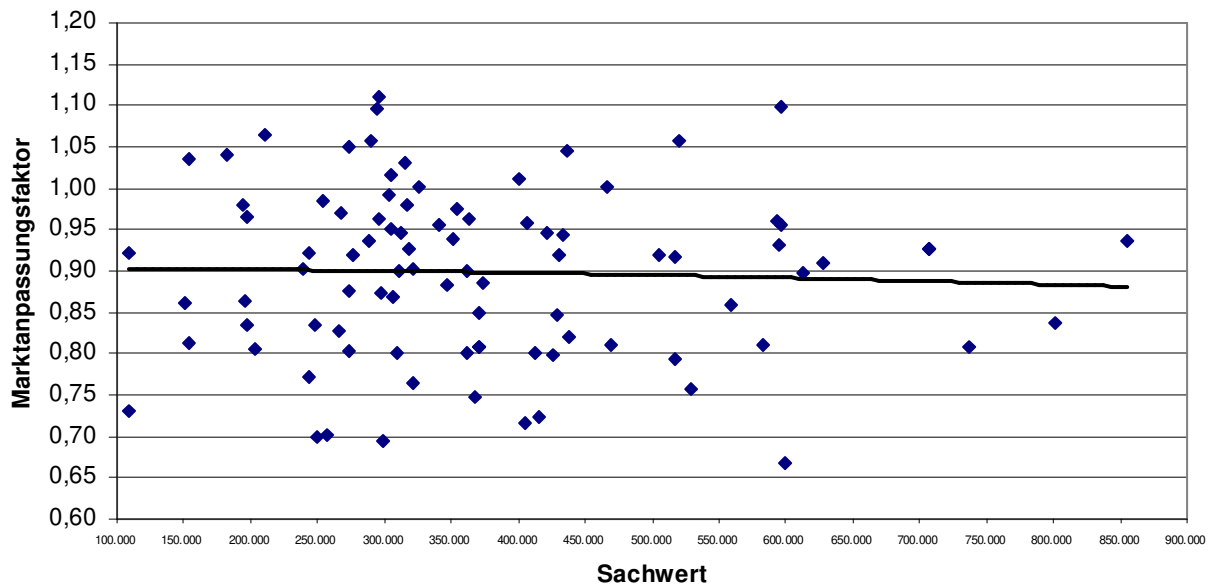
## Zu- und Abschläge Reihen- /Doppelhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2005  
ohne Bebauungsabschlag



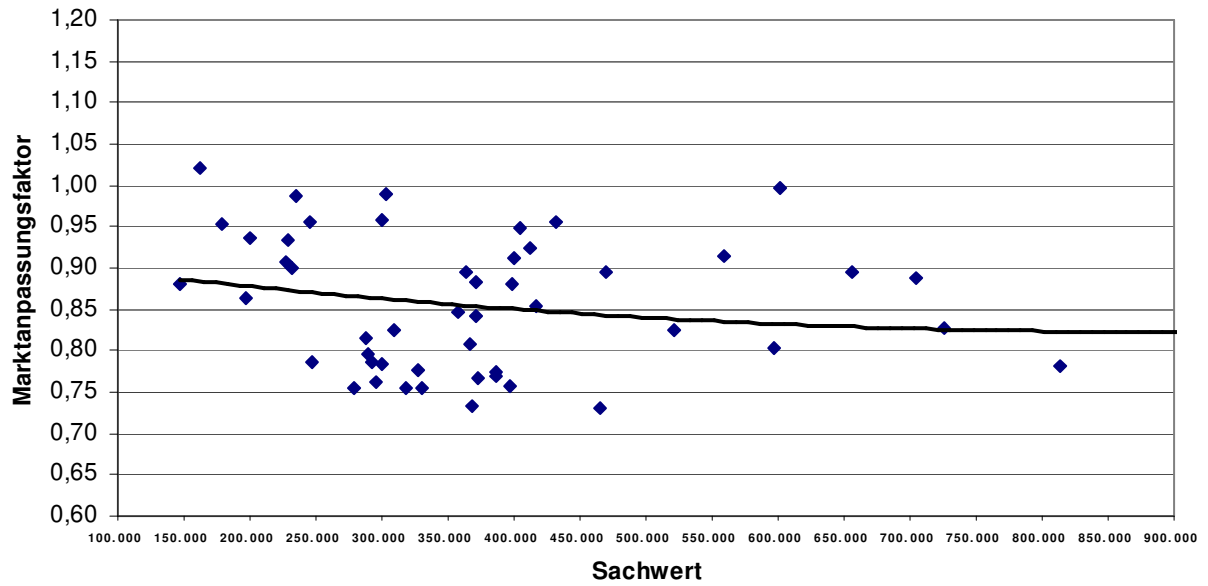
## Zu + Abschläge Einfamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2005  
ohne Bebauungsabschlag



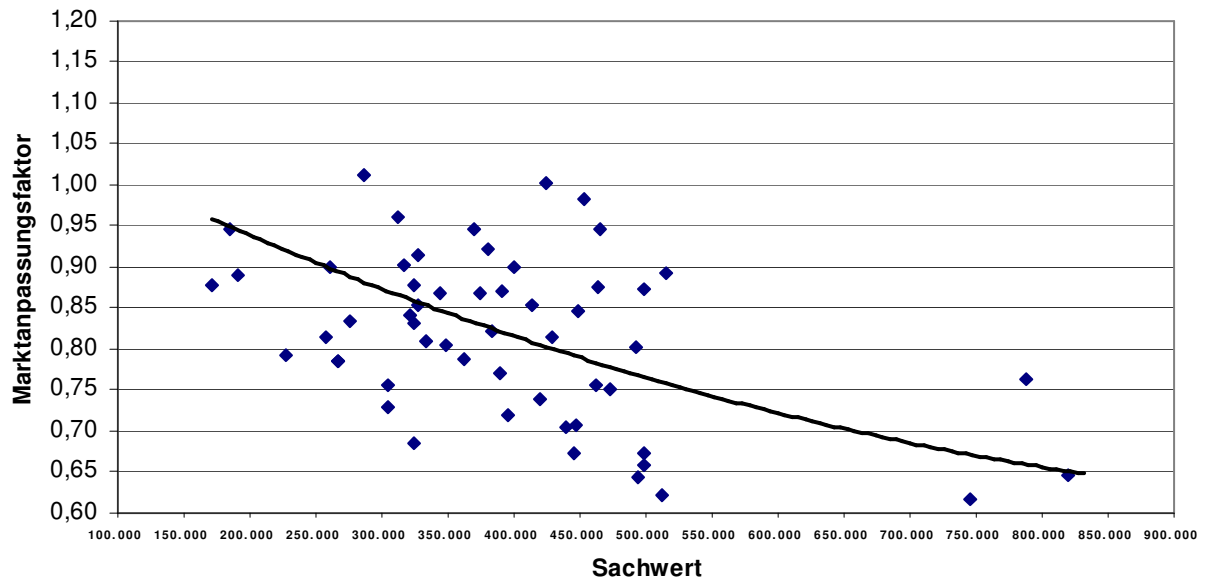
## Zu- und Abschläge Zweifamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2005  
ohne Bebauungsabschlag



## Zu- und Abschläge 3 + 4 Familienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2005  
ohne Bebauungsabschlag





## Wohnungseigentum

### Auswertung der Kaufverträge 2005

Bereich	Wohnfläche			
	bis 40 m <sup>2</sup> Ø €/m <sup>2</sup>	41 - 60 m <sup>2</sup> Ø €/m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup> Ø €/m <sup>2</sup>	über 91 m <sup>2</sup> Ø €/m <sup>2</sup>
<b>Innenstadt</b>				
--Neubau 2006 bis 2007	0	0	(2) 2.326	(7) 2.708
- 2004 bis 2005	(2) 2.795	(5) 2.681	(4) 2.523	(1) 3.582
- 2000 bis 2003	0	(1) 2.017	0	0
- 1996 bis 1999	(1) 1.667	(2) 1.851	(1) 2.812	(2) 2.013
- 1991 bis 1995	(1) 2.006	0	(1) 2.275	(1) 2.172
- 1980 bis 1990	0	(3) 1.733	(8) 1.891	(3) 1.966
- 1971 bis 1979	(3) 1.364	(1) 796	(5) 1.447	(2) 1.150
- 1959 bis 1970	0	0	(2) 1.476	0
- 1945 bis 1958	0	0	0	0
- 1900 bis 1944	0	(3) 1.299	(7) 1.350	(6) 1.503
<b>Weststadt</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	(2) 2.383	(19) 2.398	(19) 2.500
- 2004 bis 2005	0	(1) 2.098	(4) 2.155	(2) 2.124
- 2000 bis 2003	0	0	(1) 2.451	0
- 1996 bis 1999	0	0	0	(1) 1.367
- 1991 bis 1995	(1) 1.196	0	(1) 1.737	0
- 1980 bis 1990	0	(4) 1.782	(6) 1.745	(2) 1.679
- 1971 bis 1979	0	0	(2) 1.661	0
- 1959 bis 1970	0	(2) 1.411	(5) 1.445	0
- 1945 bis 1958	0	(2) 1.400	(5) 1.271	0
- 1900 bis 1944	0	0	(1) 1.080	(5) 1.418
<b>Nordstadt</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	0	0	0
- 2004 bis 2005	0	0	(1) 2.618	(2) 2.255
- 2000 bis 2003	0	0	0	0
- 1996 bis 1999	0	0	0	0
- 1991 bis 1995	0	0	(2) 2.060	0
- 1980 bis 1990	0	(2) 1.596	0	(1) 1.693
- 1971 bis 1979	0	0	(3) 1.377	0
- 1959 bis 1970	(1) 1.167	(1) 897	(1) 1.029	0
- 1945 bis 1958	0	0	0	0
- 1900 bis 1944	0	0	0	0
<b>Oststadt</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	0	(2) 2.301	0
- 2004 bis 2005	0	(1) 2.210	(4) 2.356	(8) 2.279
- 2000 bis 2003	0	0	0	0
- 1996 bis 1999	0	(1) 2.304	(5) 1.822	(1) 1.935
- 1991 bis 1995	0	0	(3) 1.941	0
- 1980 bis 1990	(1) 1.383	(2) 1.264	(5) 1.897	0
- 1971 bis 1979	(1) 1.471	(2) 1.652	(4) 1.384	0
- 1959 bis 1970	(1) 1.079	(8) 1.191	(23) 1.426	(6) 1.319
- 1945 bis 1958	0	(6) 1.182	(13) 1.469	(2) 1.385
- 1900 bis 1944	0	0	(2) 1.362	(1) 1.197

Zahlen in () bedeuten die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge.

Bereich	Wohnfläche			
	bis 40 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>	41 - 60 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>	über 91 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>
<b>Südstadt</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	(3) 2.769	0	0
- 2004 bis 2005	0	(11) 2.328	(35) 2.362	(31) 2.381
- 2000 bis 2003	0	0	(1) 2.041	(3) 2.006
- 1996 bis 1999	0	0	(1) 2.200	0
- 1991 bis 1995	(1) 1.452	(1) 1.745	0	0
- 1980 bis 1990	0	0	0	0
- 1971 bis 1979	0	0	0	(1) 1.070
- 1959 bis 1970	0	0	(1) 2.000	(1) 1.891
- 1945 bis 1958	(1) 1.459	0	(1) 1.356	(12) 1.263
- 1900 bis 1944	0	0	(3) 1.363	(1) 1.274
<b>Pflugfelden</b>				
Neubau 2006 bis 2007	(1) 2.330	0	0	(2) 2.414
- 2004 bis 2005	0	0	0	0
- 2000 bis 2003	0	0	0	0
- 1996 bis 1999	0	(1) 2.225	(1) 2.184	0
- 1991 bis 1995	0	(10) 1.684	(12) 1.875	(3) 1.476
- 1980 bis 1990	0	(1) 1.821	(1) 2.042	(1) 1.409
- 1971 bis 1979	0	0	0	0
- 1959 bis 1970	0	0	(1) 1.154	0
- 1945 bis 1958	0	0	0	0
- 1900 bis 1944	0	0	0	0
<b>Eglosheim</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	0	0	(1) 2.313
- 2004 bis 2005	0	0	(2) 1.970	(5) 1.630
- 2000 bis 2003	0	0	0	0
- 1996 bis 1999	0	0	0	0
- 1991 bis 1995	0	0	(3) 1.727	(1) 1.623
- 1980 bis 1990	0	(3) 1.539	0	0
- 1971 bis 1979	0	(2) 1.038	(7) 1.304	(2) 1.279
- 1959 bis 1970	0	(8) 1.328	(25) 1.232	(1) 1.899
- 1945 bis 1958	(1) 1.050	(8) 1.183	(14) 1.224	0
- 1900 bis 1944	0	0	0	0
<b>Hoheneck</b>				
..Neubau 2006 bis 2007	0	0	0	0
- 2004 bis 2005	0	0	0	0
- 2000 bis 2003	0	(1) 2.508	(2) 2.902	(4) 2.605
- 1996 bis 1999	0	0	(3) 2.093	0
- 1991 bis 1995	(1) 1.676	(1) 1.642	(2) 1.601	(2) 1.944
- 1980 bis 1990	0	0	(7) 2.022	(2) 2.189
- 1971 bis 1979	(1) 2.143	(4) 1.572	(1) 1.519	0
- 1959 bis 1970	0	0	(4) 1.517	(1) 1.017
- 1945 bis 1958	0	0	(1) 1.506	(1) 1.359
- 1900 bis 1944	0	0	0	(2) 1.364

Zahlen in () bedeuten die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge.

Bereich	Wohnfläche			
	bis 40 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>	41 - 60 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>	über 91 m <sup>2</sup> ø €/m <sup>2</sup>
<b>Oßweil</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	0	(2) 2.567	(3) 2.498
- 2004 bis 2005	0	(2) 2.307	(11) 2.545	(15) 2.345
- 2000 bis 2003	0	0	(7) 2.530	0
- 1996 bis 1999	0	(1) 2.036	(2) 2.179	(3) 2.072
- 1991 bis 1995	0	(1) 1.817	(3) 1.969	0
- 1980 bis 1990	0	(4) 1.885	(7) 1.773	(4) 1.680
- 1971 bis 1979	(2) 975	0	(2) 1.273	(1) 1.284
- 1959 bis 1970	0	(9) 1.473	(10) 1.301	(3) 1.456
- 1945 bis 1958	0	0	0	0
- 1900 bis 1944	0	0	0	0
<b>Grünbühl</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	0	0	0
- 2004 bis 2005	0	0	0	0
- 2000 bis 200	0	0	0	0
- 1996 bis 1999	0	0	0	0
- 1991 bis 1995	0	0	(1) 1.343	0
- 1980 bis 1990	0	0	0	0
- 1971 bis 1979	0	0	0	0
- 1959 bis 1970	(1) 1.086	0	(5) 1.134	0
- 1945 bis 1958	0	(1) 980	0	0
- 1900 bis 1944	0	0	0	0
<b>Neckarweihingen</b>				
Neubau 2006 bis 2007				
- 2004 bis 2005	0	0	(1) 2.292	0
- 2000 bis 2003	0	0	0	0
- 1996 bis 1999	0	(1) 1.702	0	0
- 1991 bis 1995	0	(1) 1.246	(2) 1.712	0
- 1980 bis 1990	0	0	(4) 1.653	(1) 1.762
- 1971 bis 1979	(5) 1.188	0	(5) 1.491	(3) 1.439
- 1959 bis 1970	0	(2) 1.194	(5) 1.355	(2) 1.548
- 1945 bis 1958	0	0	0	0
- 1900 bis 1944	0	0	0	0
<b>Poppenweiler</b>				
Neubau 2006 bis 2007	0	0	0	(1) 2.380
- 2004 bis 2005	0	(1) 2.345	(1) 2.200	(3) 2.259
- 2000 bis 2003	0	0	0	0
- 1996 bis 1999	0	0	(1) 2.006	0
- 1991 bis 1995	0	(2) 2.071	(4) 1.819	0
- 1980 bis 1990	0	0	(1) 2.019	0
- 1971 bis 1979	0	0	0	(1) 1.347
- 1959 bis 1970	0	0	(2) 1.332	0
- 1945 bis 1958	0	0	0	0
- 1900 bis 1944	0	0	0	0

Zahlen in () bedeuten die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge.

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 **2006/2007** lag bei **ca. 2.494 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ohne Garagen oder Stellplätze). Preisspanne von 2.152 €/m<sup>2</sup> bis 2.977 €/m<sup>2</sup>.

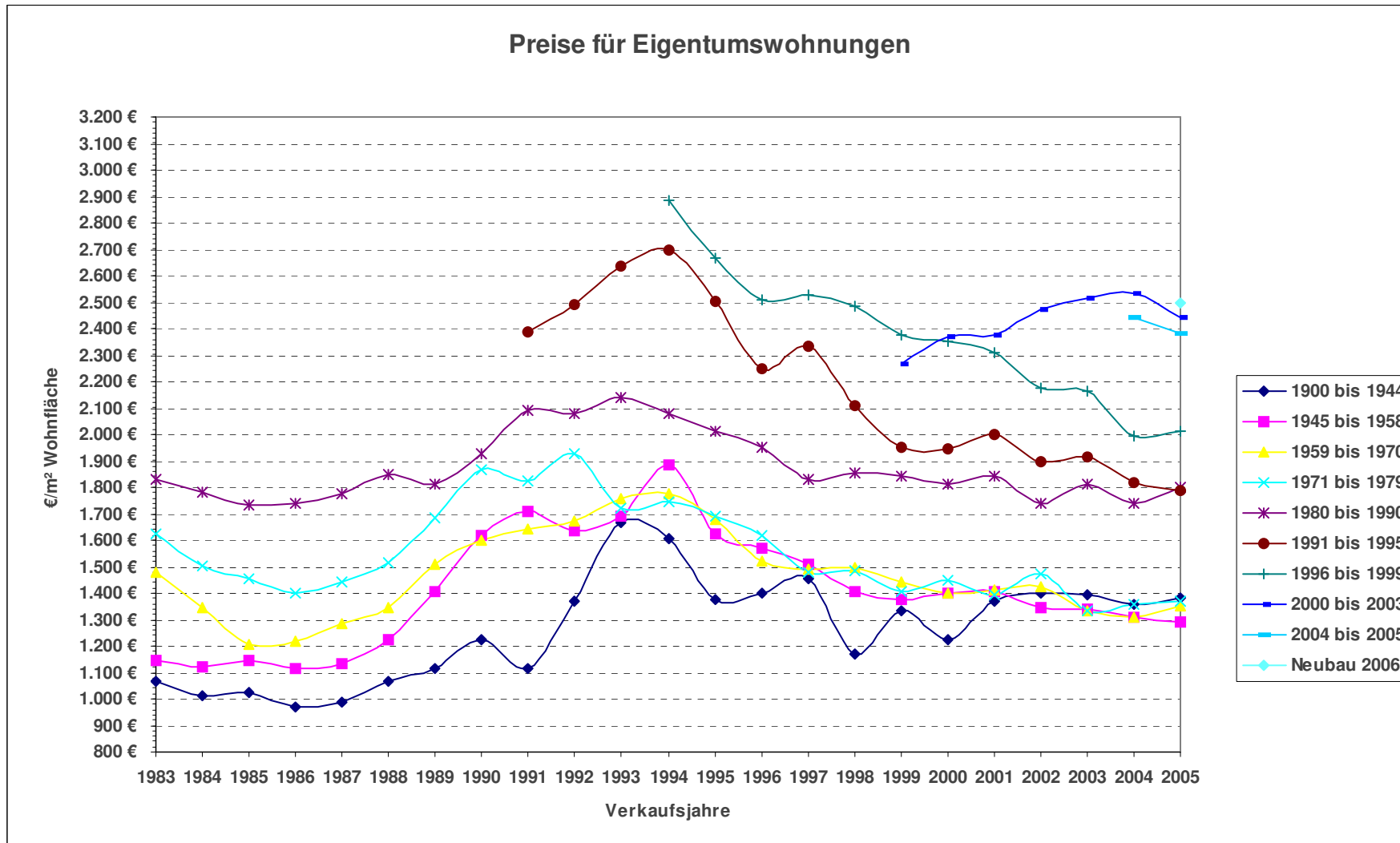
Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 94 m<sup>2</sup>.

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum:

**WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche**

<b>Baujahr</b>	<b>1900 – 1944</b>	<b>1945 - 1958</b>	<b>1959- 1970</b>	<b>1971 - 1979</b>	<b>1980- 1990</b>	<b>1991 - 1995</b>	<b>1996- 1999</b>	<b>...2000- 2003</b>	<b>2004/2005</b>	<b>Neubau 2006/2007</b>
<b>Verkaufsjahr</b>										
<b>1983</b>	1.067	1.146	1.477	1.624	1.828	-	-	-	-	-
<b>1984</b>	1.013	1.119	1.344	1.504	1.784	-	-	-	-	-
<b>1985</b>	1.027	1.148	1.206	1.457	1.731	-	-	-	-	-
<b>1986</b>	968	1.115	1.218	1.398	1.742	-	-	-	-	-
<b>1987</b>	985	1.136	1.283	1.440	1.779	-	-	-	-	-
<b>1988</b>	1.069	1.226	1.344	1.518	1.848	-	-	-	-	-
<b>1989</b>	1.116	1.408	1.510	1.687	1.812	-	-	-	-	-
<b>1990</b>	1.222	1.617	1.601	1.868	1.928	-	-	-	-	-
<b>1991</b>	1.117	1.708	1.642	1.823	2.091	2.390	-	-	-	-
<b>1992</b>	1.370	1.634	1.672	1.927	2.081	2.494	-	-	-	-
<b>1993</b>	1.665	1.694	1.755	1.720	2.137	2.635	-	-	-	-
<b>1994</b>	1.606	1.885	1.775	1.745	2.077	2.695	2.886	-	-	-
<b>1995</b>	1.377	1.627	1.678	1.693	2.010	2.506	2.666	-	-	-
<b>1996</b>	1.401	1.571	1.523	1.620	1.950	2.248	2.506	-	-	-
<b>1997</b>	1.453	1.511	1.491	1.477	1.832	2.334	2.529	-	-	-
<b>1998</b>	1.172	1.406	1.499	1.484	1.853	2.112	2.487	-	-	-
<b>1999</b>	1.333	1.376	1.441	1.406	1.843	1.952	2.376	2.265	-	-
<b>2000</b>	1.226	1.400	1.399	1.337	1.810	1.945	2.351	2.370	-	-
<b>2001</b>	1.369	1.406	1.415	1.392	1.842	1.997	2.307	2.377	-	-
<b>2002</b>	1.401	1.344	1.424	1.471	1.741	1.900	2.174	2.470	-	-
<b>2003</b>	1.391	1.344	1.335	1.334	1.815	1.913	2.166	2.517	-	-
<b>2004</b>	1.359	1.308	1.312	1.355	1.740	1.819	1.994	2.533	2.445	-
<b>2005</b>	1.382	1.292	1.351	1.372	1.798	1.789	2.014	2.445	2.380	2.494

## Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2005 –Grafik-



**Antrag für Verkehrswertgutachten:**


---

 Antragsteller (Name und Anschrift)
 

---

 Tel.: 

---

An den  
 Gutachterausschuss  
 bei der Stadt Ludwigsburg  
 Postfach 249

71602 Ludwigsburg

**Antrag auf Verkehrswertermittlung**

Beilage: Unbeglaubigter Grundbuchauszug **aktuell** (in jedem Fall beifügen)  
 - ohne Abt. III -  
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)

Bitte wenden

**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, <b>Wohnfläche</b> (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 <b>Name/Tel.-Nr.</b> <b>Mieter</b>
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

(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.

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 / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:****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 8a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 15. Februar 1982/28. Mai 1996 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 07. Oktober 1992/17. November 1998/21. November 2001 folgende Satzung bzw. Änderung beschlossen:

**§ 1****Gebührenpflicht**

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

**§ 2****Gebührensschuldner, Haftung**

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

**§ 3****Gebührenmaßstab**

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



- (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<br>zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 EUR     |
| bis 250.000 EUR | 600 EUR<br>zzgl. 0,35% aus dem Betrag über 100.000 EUR   |
| bis 500.000 EUR | 1.125 EUR<br>zzgl. 0,20% aus dem Betrag über 250.000 EUR |
| bis 5 Mio. EUR  | 1.625 EUR<br>zzgl. 0,10% aus dem Betrag über 500.000 EUR |
| über 5 Mio. EUR | 6.125 EUR<br>zzgl. 0,05% aus dem Betrag über 5 Mio. EUR. |
- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (4) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50%.
- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 300 EUR.

- (6) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ludwigsburg berechnet.
- (7) Zusätzlich zu der Gebühr nach den Absätzen 1 - 6 wird die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

## § 5

### Rücknahme eines Antrages

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

## § 6

### Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

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

## § 7

### Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der 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