

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR DIE ERMITTLUNG
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

Immobilienmarkt Jahresbericht 2010

Immobilienmarkt 2010 Jahresbericht

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

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

Vorbemerkung:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg hat die Daten der Kaufpreissammlung 2010 zur Veröffentlichung aufbereitet.

Das Ergebnis ist der vorliegende Bericht über den Immobilienmarkt 2010. Zielsetzung war auch dieses Mal, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand verwertbare Daten anzubieten, die sowohl dem Laien als auch dem Fachmann eine Hilfe sein können.

Der jährlich erscheinende Immobilienmarktbericht ist eine Serviceleistung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Bürger, Sachverständige, Wirtschaft und Verwaltungen. Mit den darin enthaltenen Daten soll allen Marktbeteiligten eine Grundlage zur Wertermittlung an die Hand gegeben werden.

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

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg.....	3
Bestellte Gutachter 2010 bis 2014 (Stand 04.03.2010)	4
I. Tätigkeitsbericht 2010 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
II. Immobilienmarkt 2010.....	7
Vertragseingang seit 1996	7
Grundstücksumsatz 2010	8
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2010	10
Unbebaute Grundstücke	11
Bauerwartungs- und Rohbauland	11
Baureife Grundstücke	11
Mischgebiet / Gewerbe.....	11
Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg.....	11
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2010 Tabelle	13
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2010 - Grafik -	14
Bodenpreisentwicklung 2009 bis 2010 - Grafik -	15
Bodenwerte 2010 - Grafik -	16
Bodenrichtwerte auf 31.12.2010 gültig ab 01.01.2011	17
Bodenrichtwerte Bauland (Wohnen, Geschäftslage, Gewerbe) gültig ab 01.01.2011	17
Bodenrichtwerte Einkaufsinnenstadt gültig ab 01.01.2011	20
Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2011	21
Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2011.....	23
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2010.....	24
Auswertungen Häuser.....	25
Daten zur Wertermittlung	28
1. Regionalfaktor	28
2. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren.....	28
3. GFZ Umrechnungskoeffizienten.....	30
4. Liegenschaftszinssätze	31
5. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	32
6. Gebäude- und Ertragsfaktoren.....	32
Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2010)	35
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m ²):	38
PKW-Stellplätze	39
Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2010 - Grafik -	41
Antrag für Verkehrswertgutachten.....	42
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten und Auskünfte	44
Erhebung von Gebühren für den Grundstücksmarktbericht, Bodenwertauskünfte und Bewertungen.....	48

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg

Grundlagen

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

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

Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

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

Geschäftsstelle

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

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

Daten der Kaufpreissammlung

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

Bestellte Gutachter 2010 bis 2014 (Stand 04.03.2010)

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):

Schmid, Hans
Dipl.-Ing.; Bürgermeister

2. stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter):

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

Pfizenmaier, Hans-Peter
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Wallmersperger, Helmut
freier Architekt

3. Ehrenamtliche Gutachter:

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

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

Burkhardt, Elga; Stadträtin
Hausfrau

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

Goll, Manfred
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Dr. Heer, Volker; Stadtrat
Diplomvolkswirt

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

Herold, Doris
Finanzamt Ludwigsburg

Hörrmann, Bernd
Immobilienkaufmann

Kirnbauer, Bernd; Stadtrat
Schreinermeister

Kopp, Christian; Stadtrat
Landwirtschaftsmeister

Liebchen, Andreas
Kreispflegermeister

Liepins, Margit; Stadträtin
Hausfrau

Noz, Reinhold; Stadtrat
Elektromeister

Reich, Volker
Finanzamt Ludwigsburg

Rienhardt, Tobias
Bankkaufmann; Dipl. Sachverständiger DIA

Schmidt, Andreas
Bankkaufmann

I. Tätigkeitsbericht 2010 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

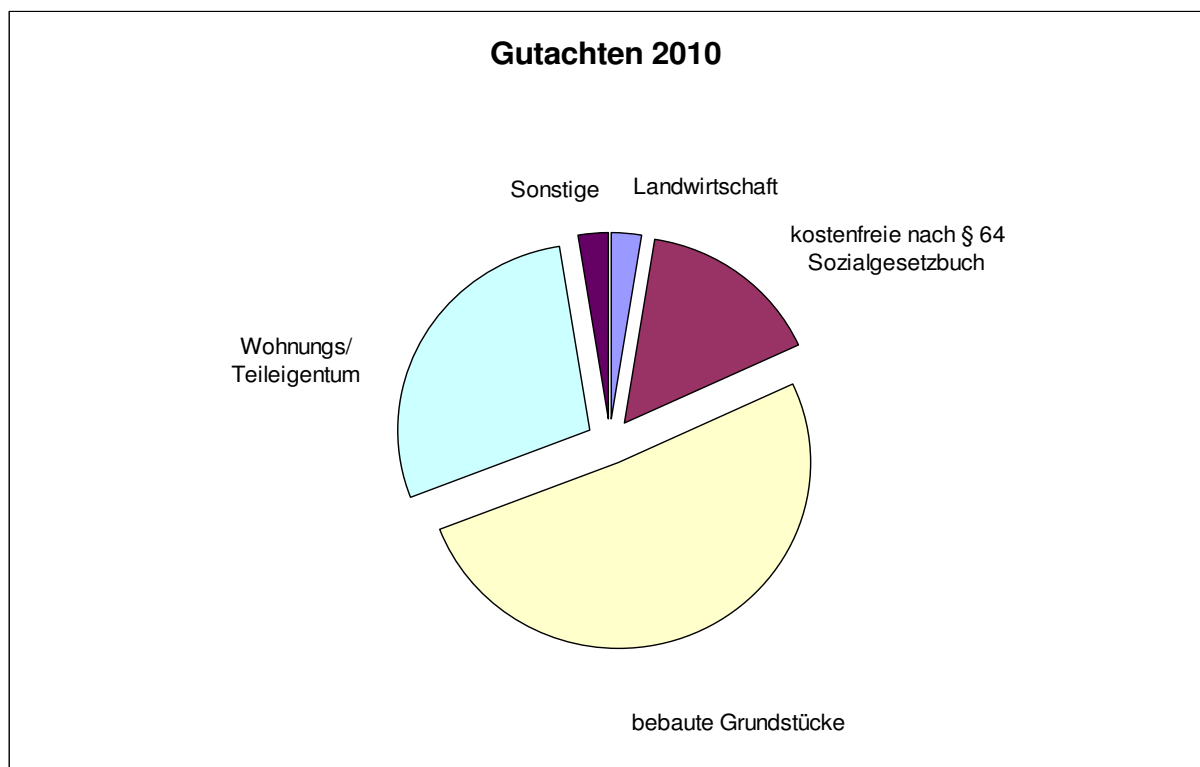
Der Gutachterausschuss hatte in 8 Sitzungen insgesamt 33 Gutachten mit einem Verkehrswert von rd. 9 Mio. € zu erstellen.

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

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich	1
Unbebaute Grundstücke /Bauland	0
Bebaute Grundstücke	20
Wohnungseigentum	11
<u>Sonstige</u>	<u>1</u>
Gesamt	33

+ Kostenfreie nach § 64 Sozialgesetzbuch 6



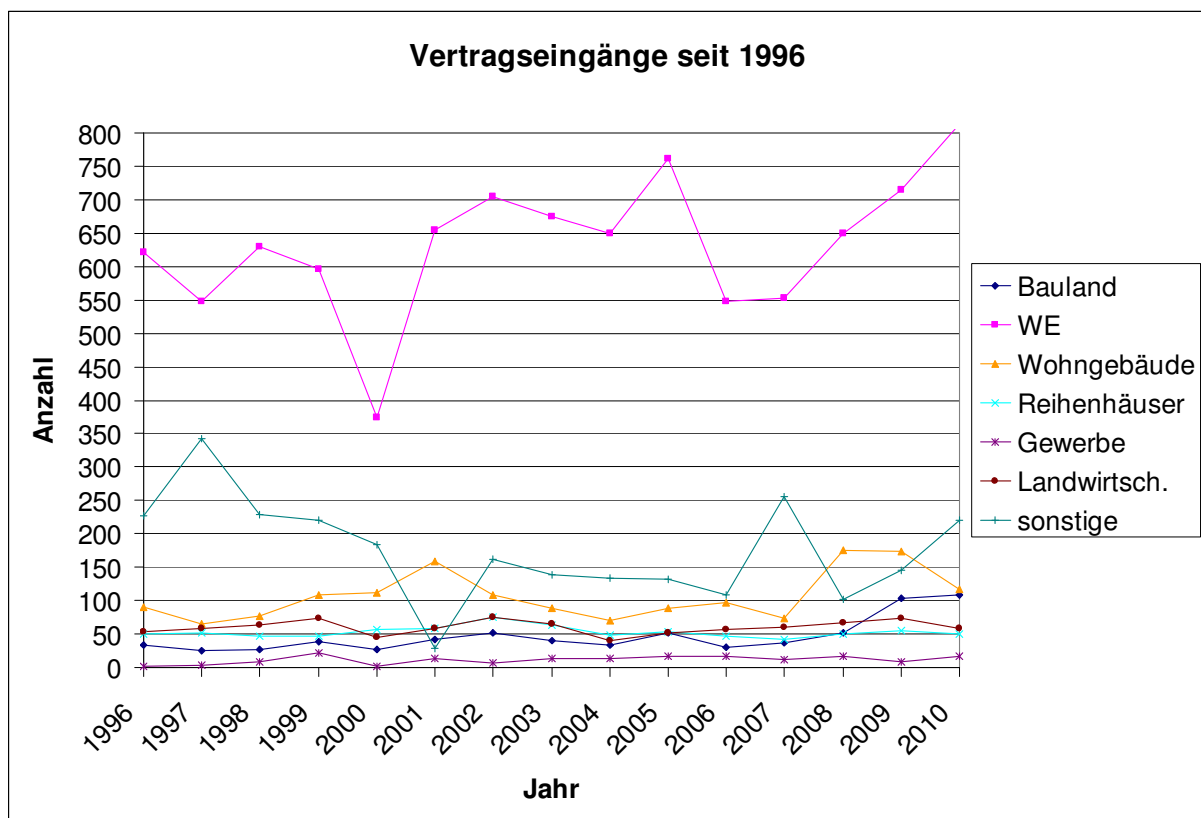
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 42 bis 47.

II. Immobilienmarkt 2010

Vertragseingang seit 1996

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



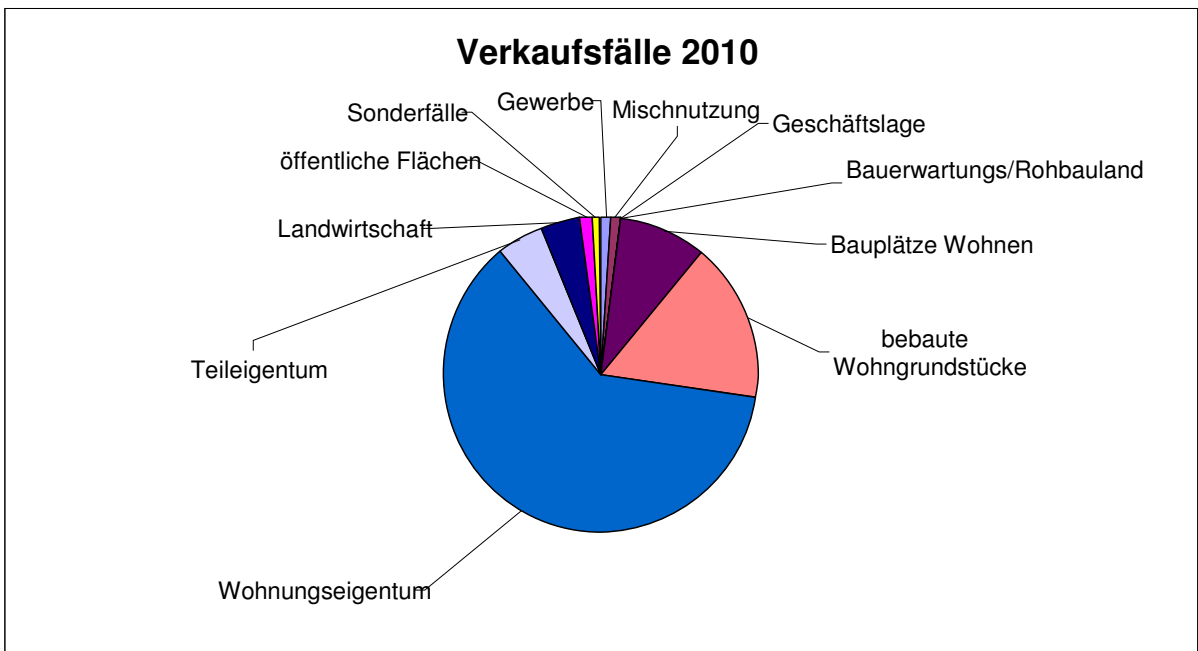
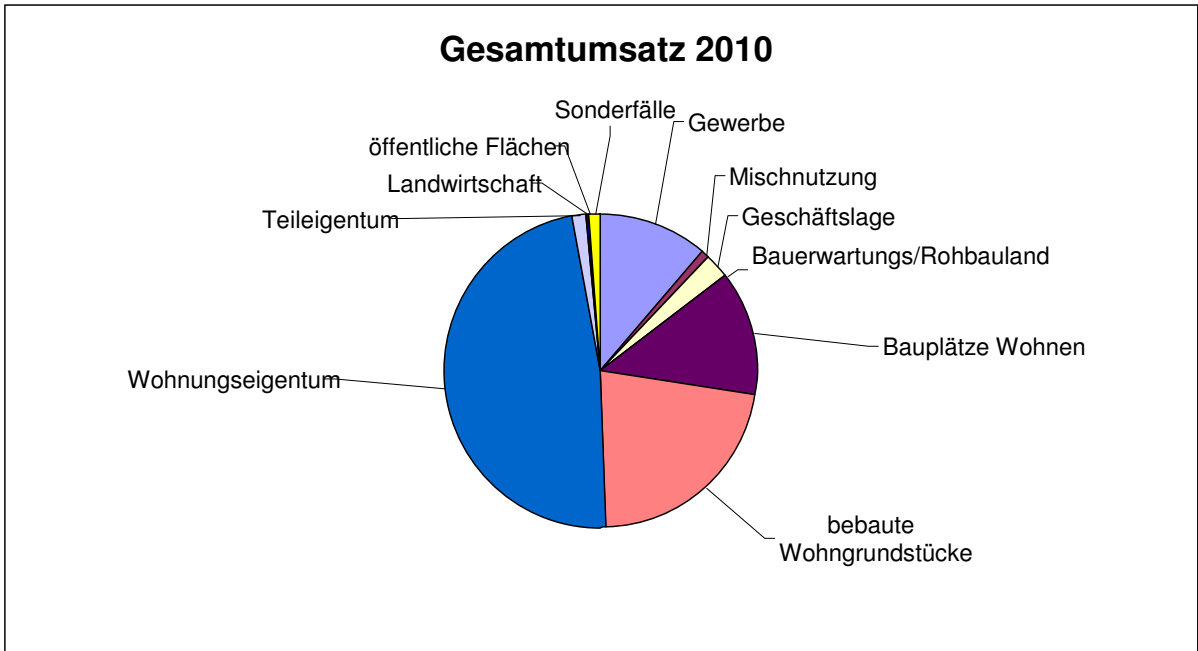
Grundstücksumsatz 2010

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m ²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Gewerbe/Mischnutzung					
Mischnutzung	9	2.923	3.280.500	0,65	1,09
Geschäftslage - bebaut	3	1.704	6.870.000	0,22	2,28
Gewerbe - unbebaut	4	58.095	10.314.650	0,29	3,43
Gewerbe/Industrie - bebaut	12	25.992	23.612.000	0,87	7,85
Wohnen					
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0
Rohbauland	3	1.824	382.240	0,22	0,13
bebaute Grundstücke - zum Abbruch	11	16.019	7.871.000	0,79	2,62
Baureife, unbebaute Grundstücke	108	61.361	30.087.225	7,80	10,00
Überbaute Grundstücke					
Wohnhäuser (WH)	117	56.167	38.054.470	8,45	12,65
Reihenhäuser (RHS)	50	11.360	14.392.400	3,61	4,78
Doppelhäuser (DHH)	47	15.959	13.427.845	3,40	4,46
Pick-Up/Kettenhäuser	2	457	574.500	0,14	0,19
Sonstiges bebaut (z.B.: Garagen)	9	2.215	288.500	0,65	0,10
Summe	225	86.158	66.737.715	16,25	22,19
Wohnungs-/Teileigentum (WE + TE)					
Wohnungen (WE)	814	-	133.403.256	58,82	44,33
RHS/DHH als WE	25	-	6.951.165	1,81	2,31
Pick-Up-Häuser als WE	9	-	2.857.000	0,65	0,95
Teileigentum (TE) Garagen, TG u.ä.	41	-	348.150	2,96	0,12
TE Gewerbe (Läden, Büro, u.ä.)	22	-	3.995.246	1,59	1,33
TE sonstige (Hobbyraum u.ä.)	4	-	25.100	0,29	0,01
Summe	916	-----	147.666.917	66,18	49,07

Art	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
landwirtschaftl. Grundstücke	58	118.980	453.478	4,19	0,15
Öffentliche Flächen	13	2.414	38.382	0,94	0,01
Sonderfälle					
Erbbaurecht nur Grundstück	6	9.207	754.500	0,43	0,25
Erbbaurecht nur Gebäude/WE	3	-	654.433	0,22	0,22
Sonstige Sonderfälle	13	18.540	2.306.666	0,94	0,74
Gesamt	1.384	-	300.942.706	100	100

Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2010



Unbebaute Grundstücke

Bauerwartungs- und Rohbauland

Wohnungsbau Bauerwartungsland: keine auswertbaren Verträge

Wohnungsbau Rohbauland: keine auswertbaren Verträge

Gewerbe Bauerwartungsland: keine auswertbaren Verträge

Gewerbe Rohbauland: keine auswertbaren Verträge

Baureife Grundstücke

Mischgebiet / Gewerbe

Mischgebiet Wohnen / Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 350 €/m²

Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 160 €/m²

Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg

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

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

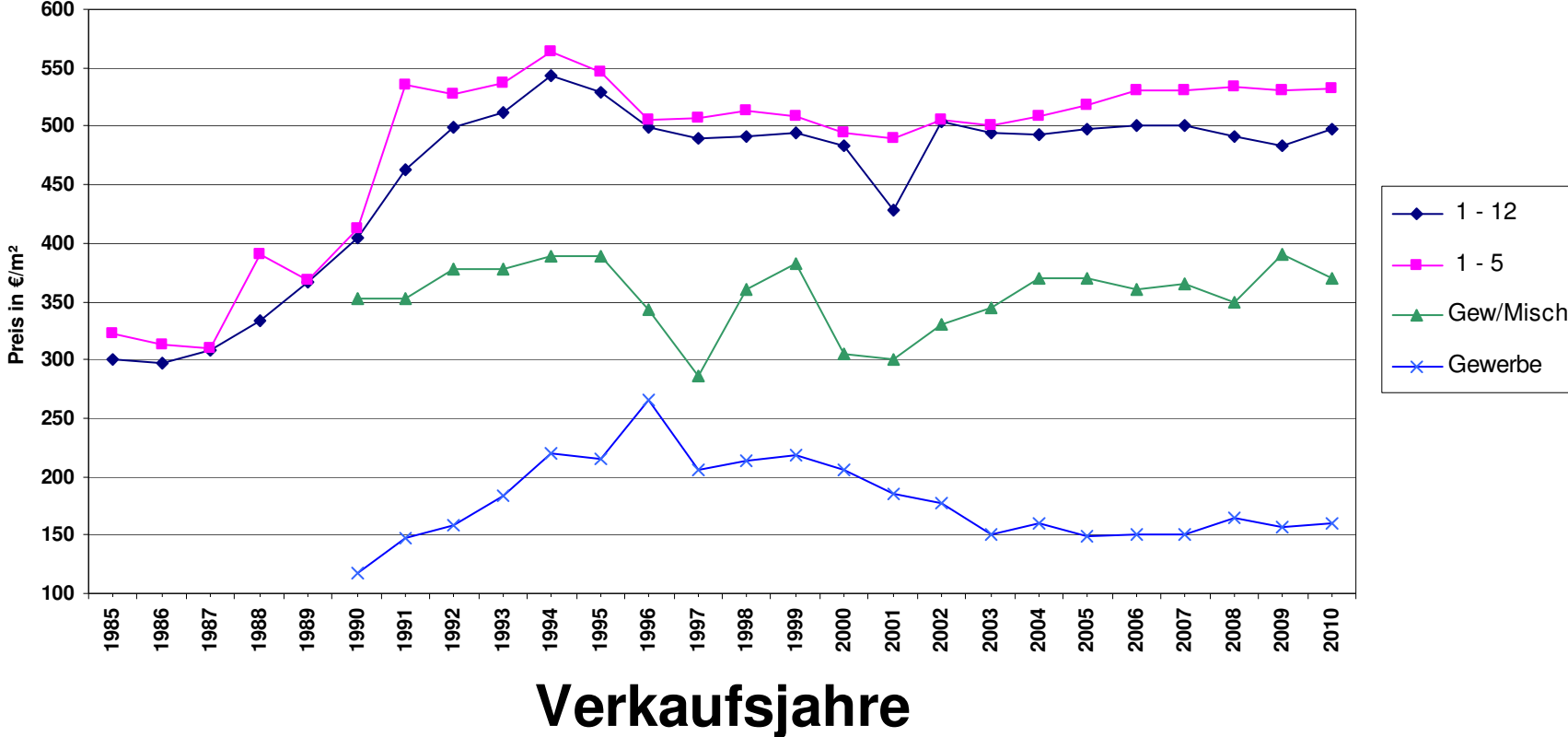
Die obigen Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.

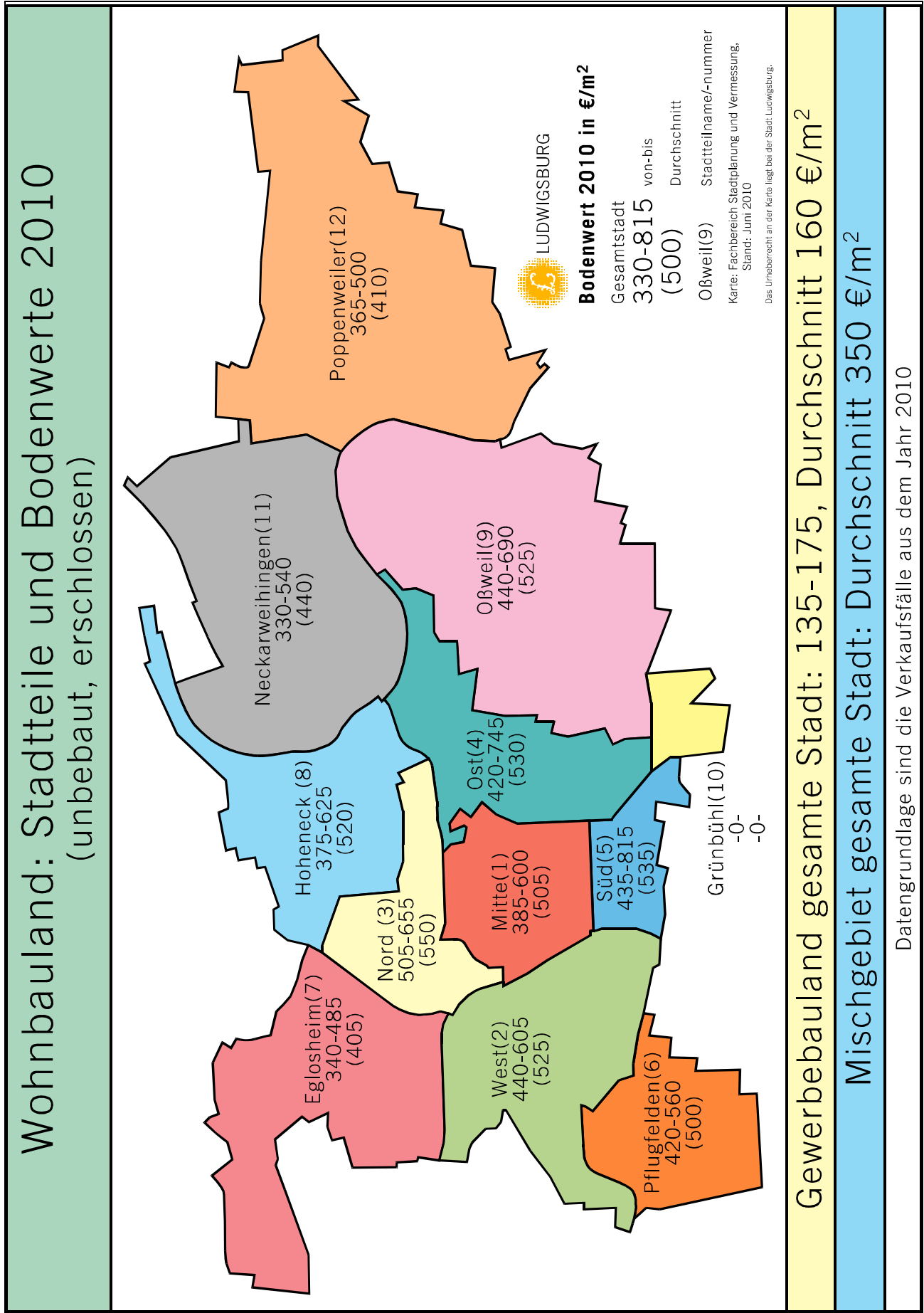
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2010 Tabelle

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
2006		500		531		516		475		405		520		510		455		400
2007		500		530		518		520		410		525		530		470		410
2008		491		532		511		496		409		532		531		487		414
2009		484		530		501		480		397		507		497		449		402
2010		497		532		514		495		400		517		508		444		406

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2010 - Grafik -

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2010





Bodenrichtwerte auf 31.12.2010 gültig ab 01.01.2011

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

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

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

(Am 09.06.2011 vom Gutachterausschuss auf 31.12.2010 beschlossen)

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2009 und 2010

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

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

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

Oststadt					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1041	590	550	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	520	400	ebf	Wohnen	Schlößlesfeld
1043	480	450	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	550	450	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	600	500	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	350	650	ebf	Misch	Oststadt
3040	140	1.350	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1051	550	450	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	550	300	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	580	450	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	550	700	ebf	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	350	650	ebf	Misch	Südstadt
3051	175	400	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1061	425	300	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	520	350	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	525	350	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	475	350	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	350	650	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	160	1.800	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1071	370	350	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	450	350	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	450	250	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	410	350	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	420	300	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	400	300	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	350	350	ebf	Wohnen	Reuteallee
3117	350	650	ebf	Misch	Eglosheim
3071	160	2.200	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3072	160	1.800	ebf	Gewerbe	Monreposstraße
3073	160	1.800	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	450	5.000	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m ² 2010	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1081	570	400	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	530	300	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	480	350	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	510	300	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	350	650	ebf	Misch	Hoheneck
3081	160	1.800	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	110	----	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

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

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

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

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

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

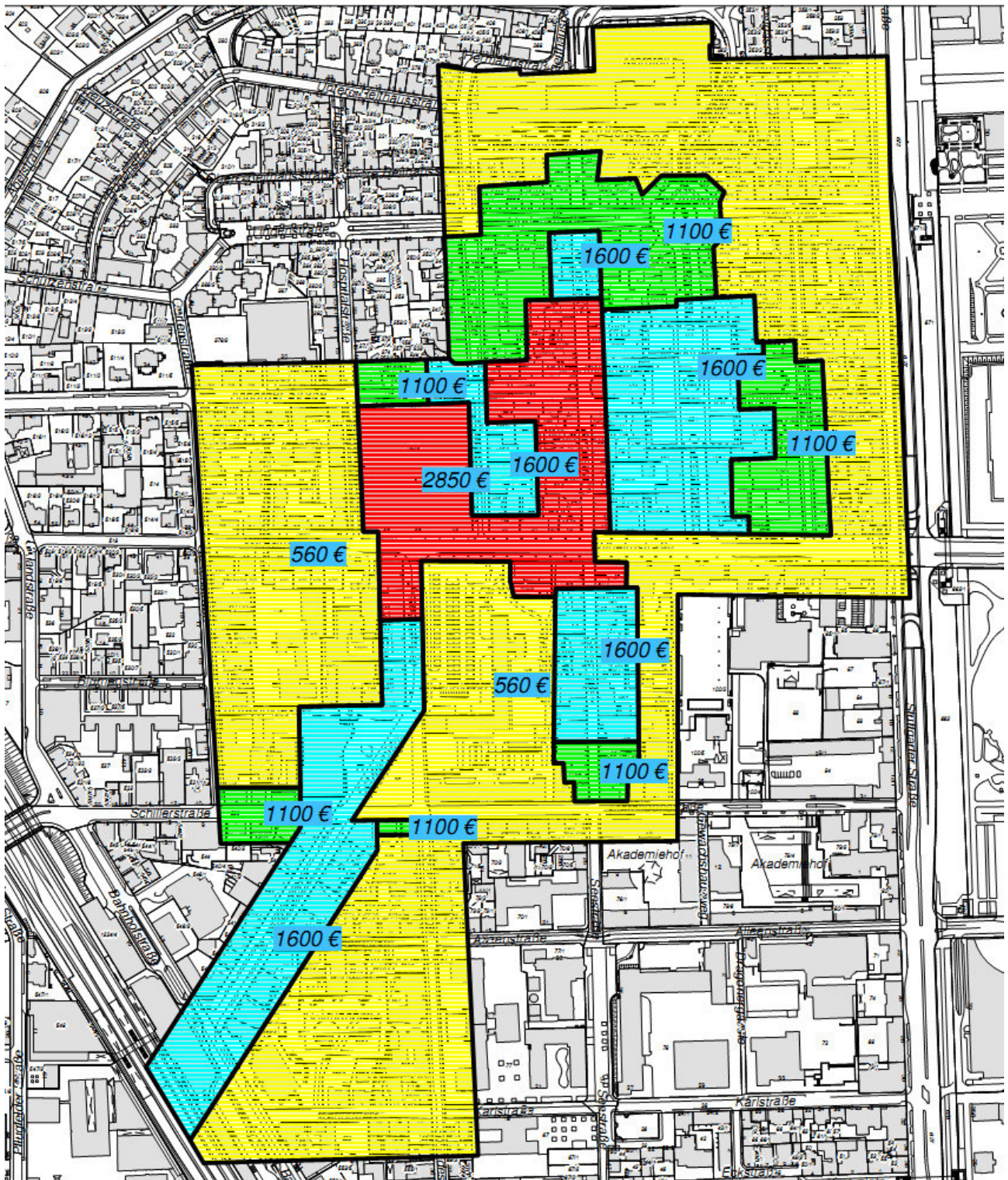
€/m² 2010 = Richtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche (Bauland)

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

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet



Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2011

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2009 und 2010

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

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

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

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

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

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

Eglosheim			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5107	5,00	4,90	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	13,50	12,50 – 14,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Hoheneck			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5108	4,00	2,90 – 5,00	Ackerland
	5,00	3,00 – 7,50	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	18,00	7,70 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Oßweil			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5109	5,00	3,90 – 5,70	Ackerland
	4,00	2,20 – 6,00	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	24,00	15,10 – 37,80	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,50	1,70 – 4,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Grünbühl			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5110	4,50	1,20 – 8,60	Ackerland
	4,50	1,70 – 4,40	Baumwiese
	6,00	2,40 – 10,40	Weinberge
	17,00	6,50 – 40,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit

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

Poppenweiler			
RiWeZone	€/m² 2010	von/bis €/m²	Nutzungsart
5112	4,00	2,00 – 8,40	Ackerland
	4,00	1,60 – 5,60	Baumwiese
	5,50	4,60 – 6,50	Weinberge
	11,00	7,90 – 16,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,00	1,70 – 2,00	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2011

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

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

Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2010

Nutzungsart	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €
Reihen- u. Doppelhäuser	97	27.319	27.820.245
Ein- u. Zweifamilienhäuser	90	40.886	27.881.470
Drei- u. Vierfamilienhäuser	25	11.619	7.984.000
Mehrfamilienhäuser	3	3.951	2.489.000
Gemischt genutzte Häuser	9	2.923	3.280.500
Gewerbe/Industrie	12	58.095	10.324.650
Geschäftslage	3	1.704	6.870.000
Gesamt	239	146.497	86.639.865

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

Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1, 2 u. 3-4 Fam. Häuser 2009/2010

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ²		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- u. Doppelhäuser	4	1900	1945	185	639	178.000	410.000	80 %
		1929		382		262.500		
	20	1946	1960	144	438	120.000	262.500	59 %
		1957		278		230.175		
	27	1961	1970	106	520	160.000	468.000	51 %
		1966		268		256.354		
	30	1971	1980	130	370	190.000	423.000	39 %
		1977		228		279.737		
	11	1981	1990	93	249	195.000	320.000	31
		1985		194		273.682		
	5	1991	2000	92	191	270.000	340.000	24 %
		1997		147		298.000		
	6	2001	2005	102	224	267.000	425.000	32 %
		2002		163		340.250		
	8	2006	2009	122	199	230.000	328.000	21 %
		2007		170		293.382		
	17	2010	2011	107	340	299.000	531.500	27 %
		2010		212		385.335		

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ²		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freist.- Einfam.- Häuser	14	1900	1945	249	883	95.000	445.000	82 %
		1933		436		256.214		
	36	1946	1960	107	1.212	89.000	865.000	67 %
		1954		427		327.539		
	5	1961	1970	250	681	275.400	466.500	57 %
		1966		401		353.880		
	14	1971	1980	127	514	155.000	440.000	49 %
		1977		367		333.607		
	2	1981	1990	327	506	500.000	815.000	32
		1989		417		657.500		
	3	1991	2000	300	435	412.000	590.000	41 %
		1995		389		479.000		
	2	2001	2005	281	341	290.000	540.000	35 %
		2002		311		415.000		
	0	2006	2009	0	0	0	0	0
		0		0		0		
10	2010	2012	220	817	399.900	760.000	33 %	
	2011		350		510.647			

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ²		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Fam.-Häuser	9	1900	1945	165	575	105.000	430.000	77 %
		1942		360		241.667		
	17	1946	1960	249	896	208.000	651.000	66 %
		1954		422		306.048		
	6	1961	1970	314	546	230.800	454.000	59 %
		1965		441		339.633		
	2	1971	1980	445	470	475.000	501.500	46 %
		1976		458		488.250		
2	1981	1990	330	351	230.800	242.000	35 %	
	1985		341		236.400			
3- u. 4-Fam.-Häuser	8	1900	1945	191	520	190.000	410.000	70 %
		1940		390		274.563		
	17	1946	1960	249	867	220.000	562.000	57 %
		1954		384		331.059		
	7	1961	1970	269	520	220.000	410.000	59 %
		1965		510		316.867		
	3	1971	1980	413	605	290.000	430.000	57 %
		1975		509		360.000		
	1	2000	2005	319	319	419.000	419.000	36 %
		2001		319		419.000		

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 24 sind dadurch bedingt, dass in der Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren 2009 und 2010 berücksichtigt wurden.

Daten zur Wertermittlung

1. Regionalfaktor

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

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

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

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

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten

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

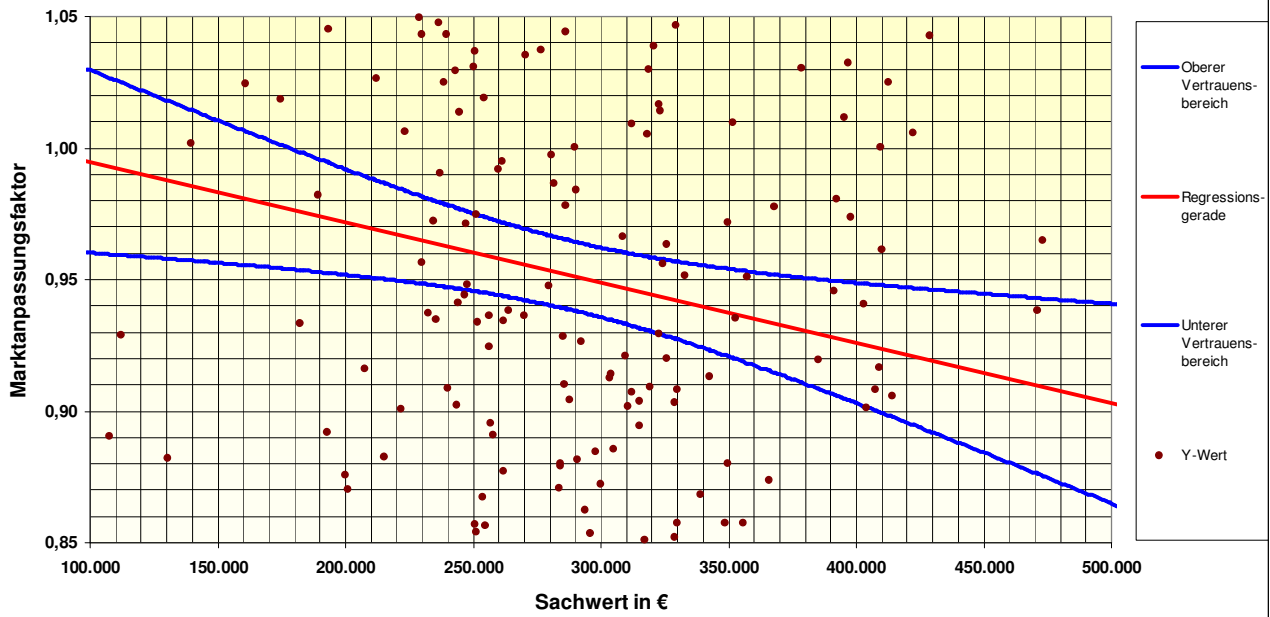
Grundlage der Auswertung sind 466 Kauffälle der Jahre 2007 bis 2010.

Achtung:

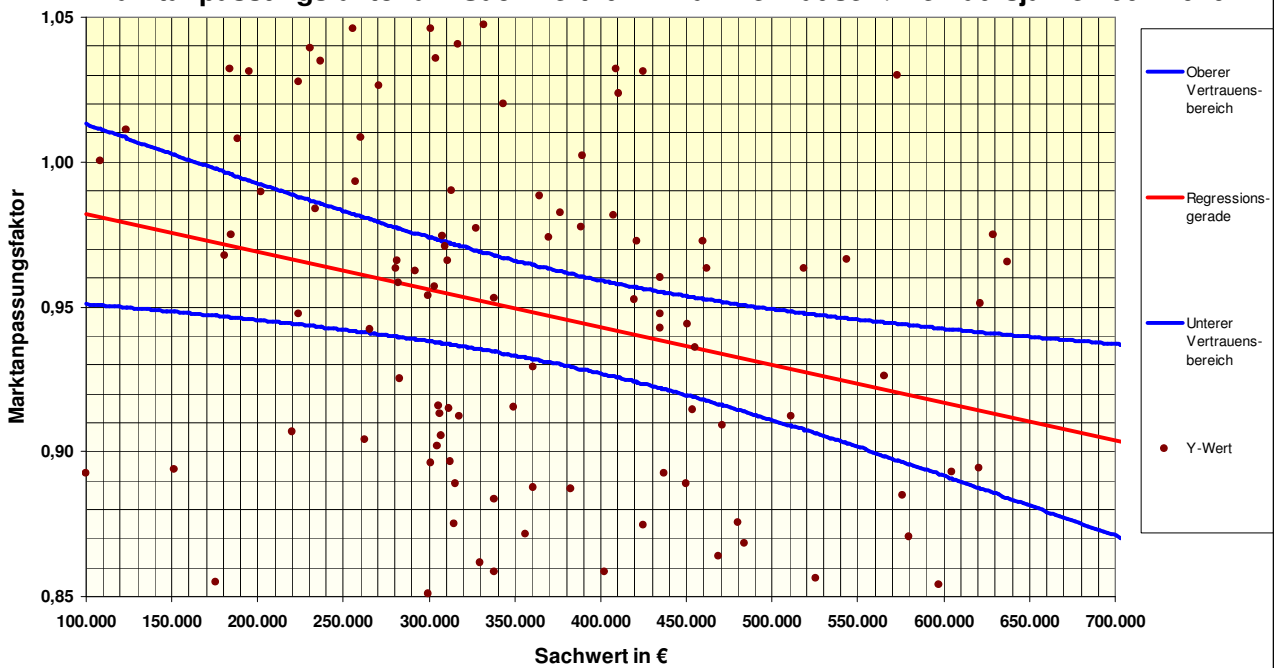
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

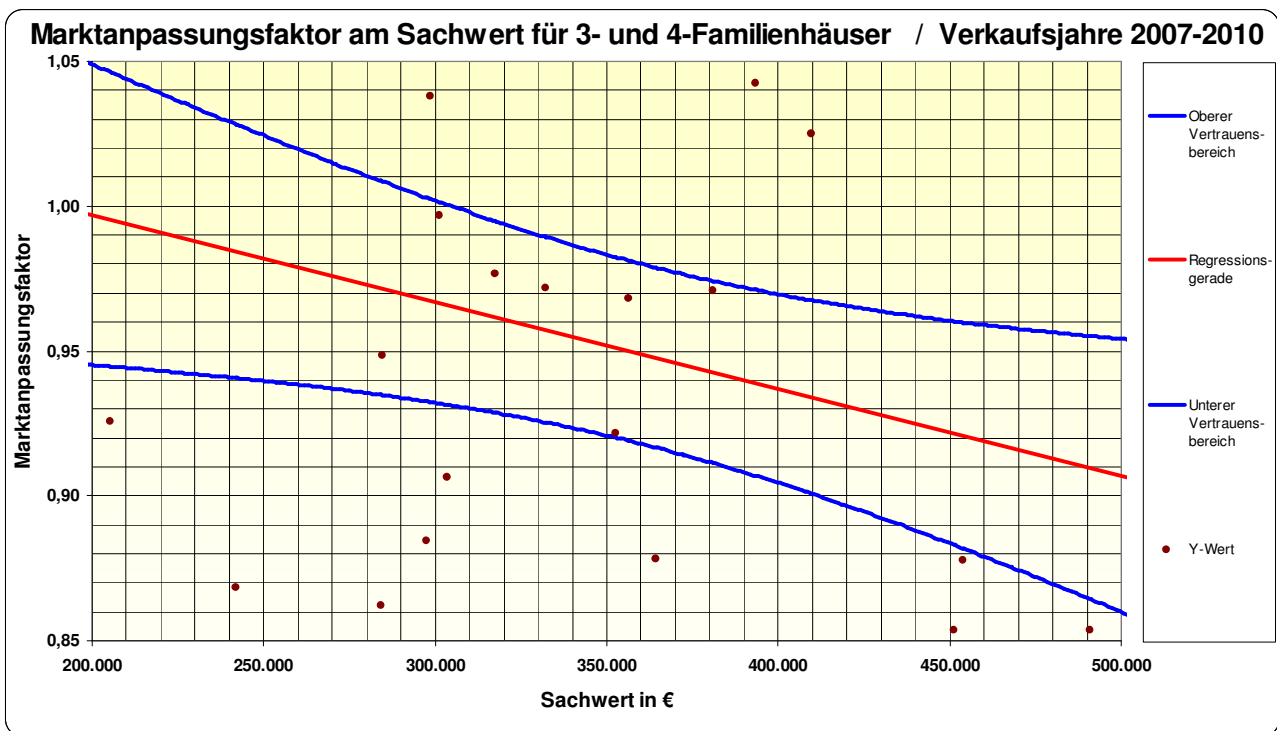
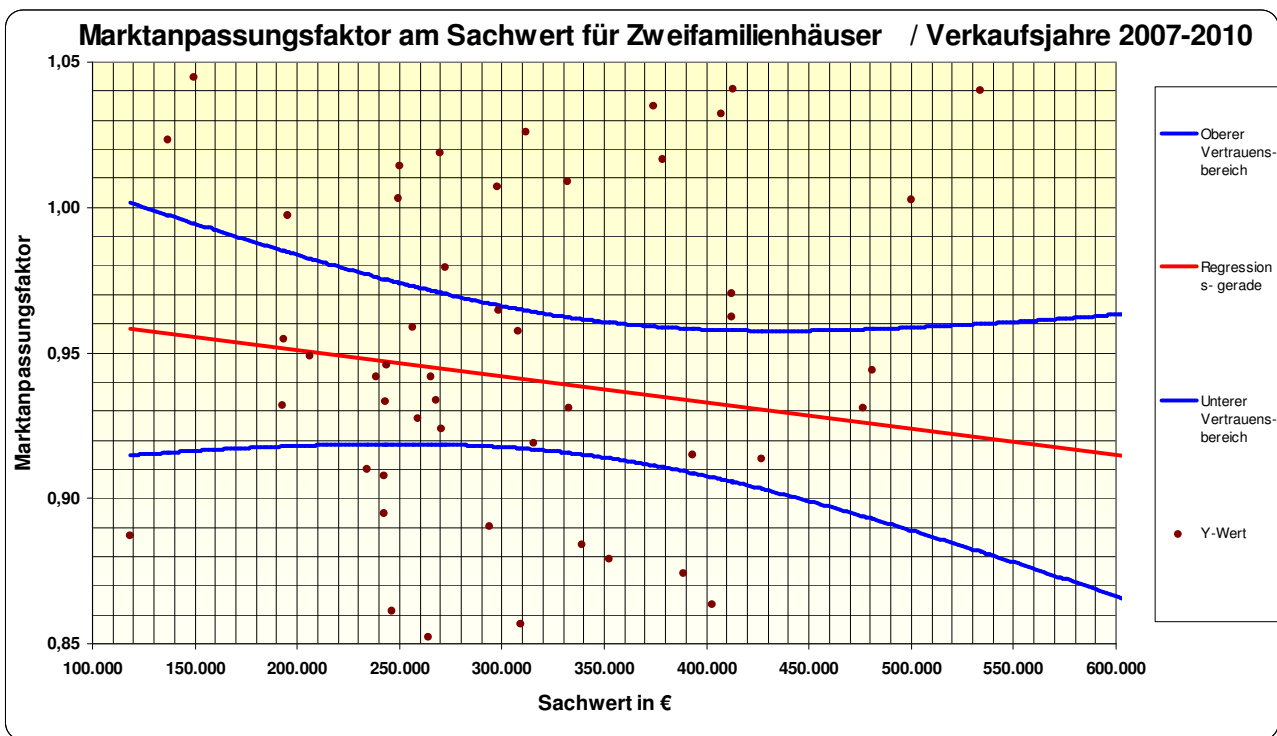
Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.

Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Reihen- und Doppelhäuser / Verkaufsjahre 2007-2010



Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Einfamilienhäuser / Verkaufsjahre 2007-2010





3. GFZ Umrechnungskoeffizienten

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

4. Liegenschaftszinssätze

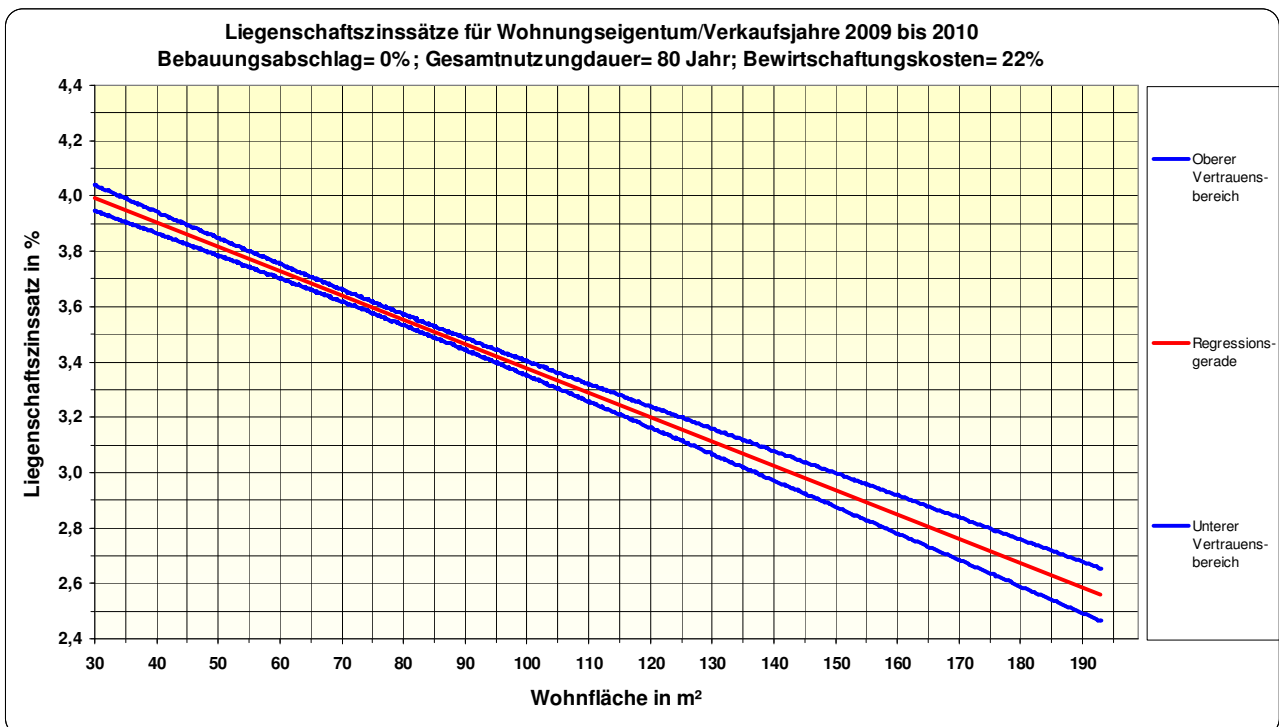
Nach § 11 der Wertermittlungsverordnung bzw. § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u.A. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.

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

Objektart	mittlere Spanne %	Vielfaches des Jahresrohertrags	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser	3,0 bis 5,0 $\bar{\varnothing}$ 4,5	15 bis 18 $\bar{\varnothing}$ 17	
Geschäftslage	4,5 bis 6,0 $\bar{\varnothing}$ 5,5	14	stark lage- und nutzungsabhängig
Gewerbe- und Industrieobjekte	6,5 bis 9,5 $\bar{\varnothing}$ 7,5	9 bis 13 $\bar{\varnothing}$ 11	stark lage- und nutzungsabhängig

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

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



5. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

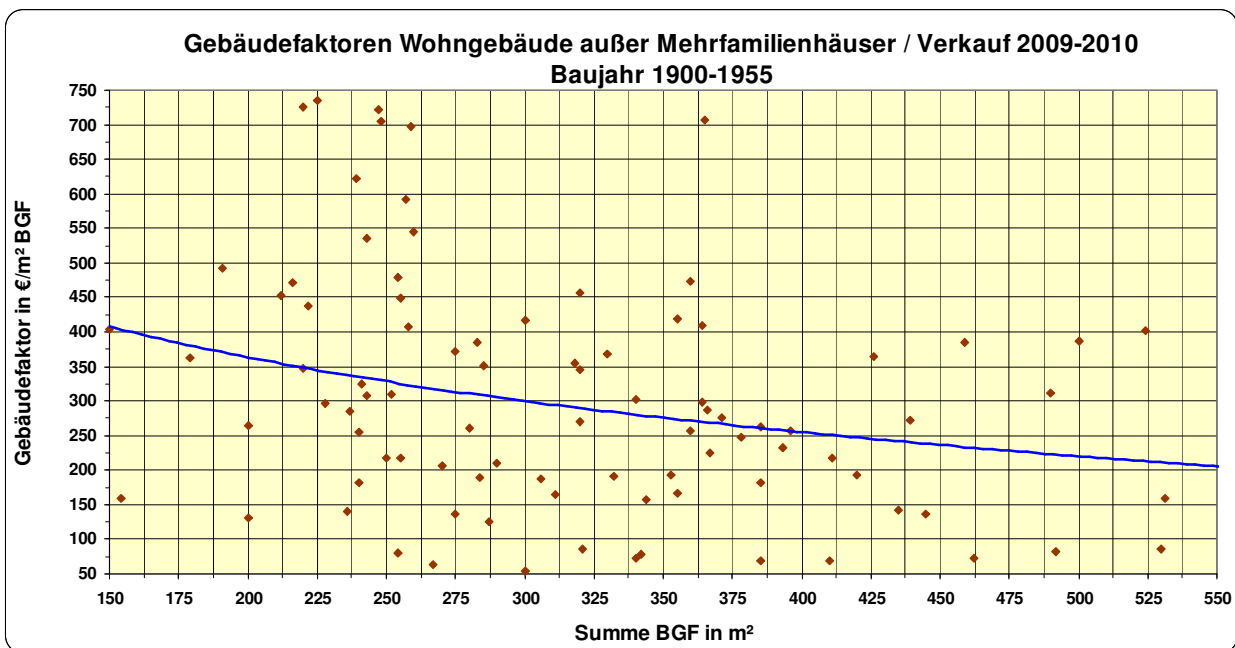
Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass beim Vorliegen eines Mietverhältnisses ein Abschlag auf den Vergleichspreis in Höhe von durchschnittlich 11% vorgenommen werden kann.

6. Gebäude- und Ertragsfaktoren

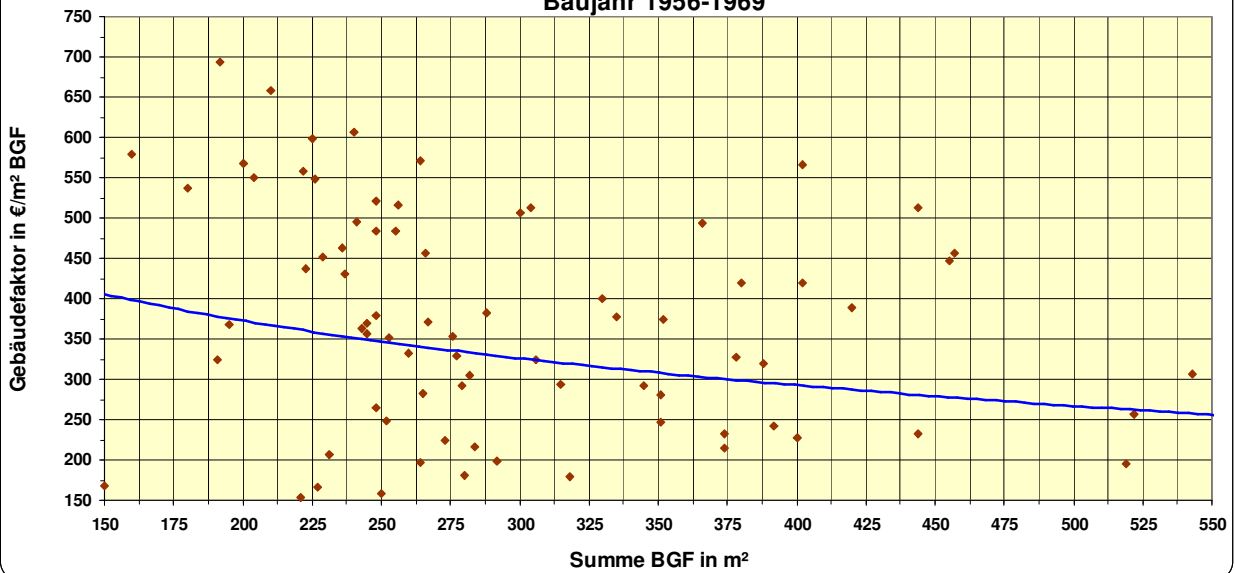
Im diesjährigen Immobilienmarktbericht werden erstmals sogenannte Gebäude- und Ertragsfaktoren dargestellt. Diese Vergleichsfaktoren sollen die Möglichkeit eröffnen, eine grobe Werteinschätzung vorzunehmen. Erfahrungen liegen der Geschäftsstelle noch nicht vor. Stichprobenartige Vergleiche mit Verkehrswertgutachten ergaben jedoch erhebliche Abweichungen.

- **Gebäudefaktoren**

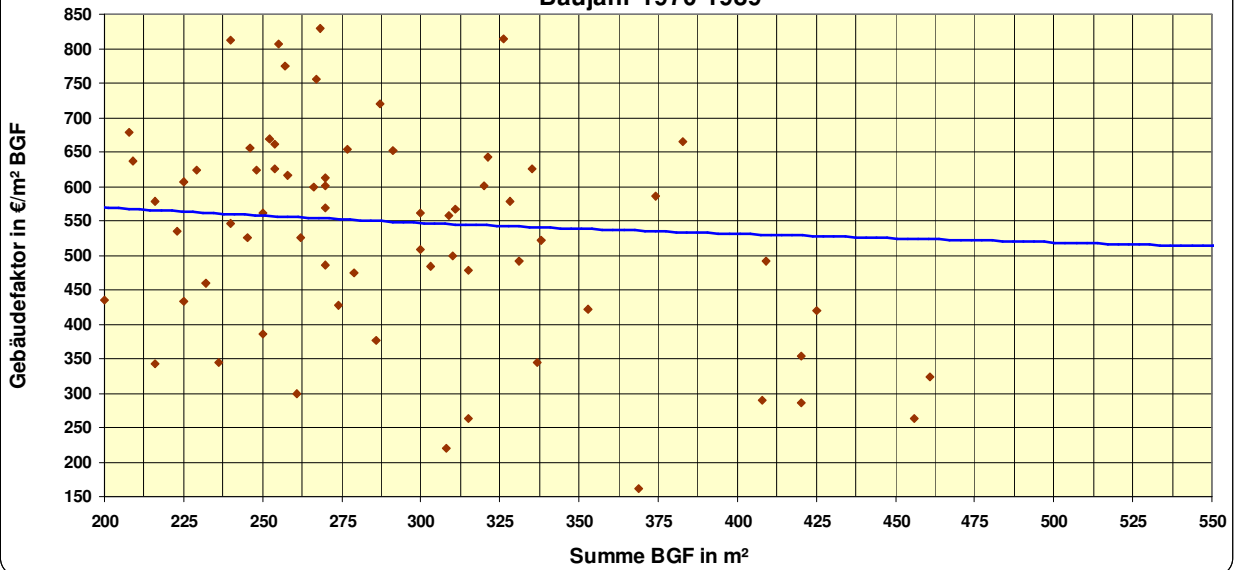
Die Gebäudewertfaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d.h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebäudefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials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



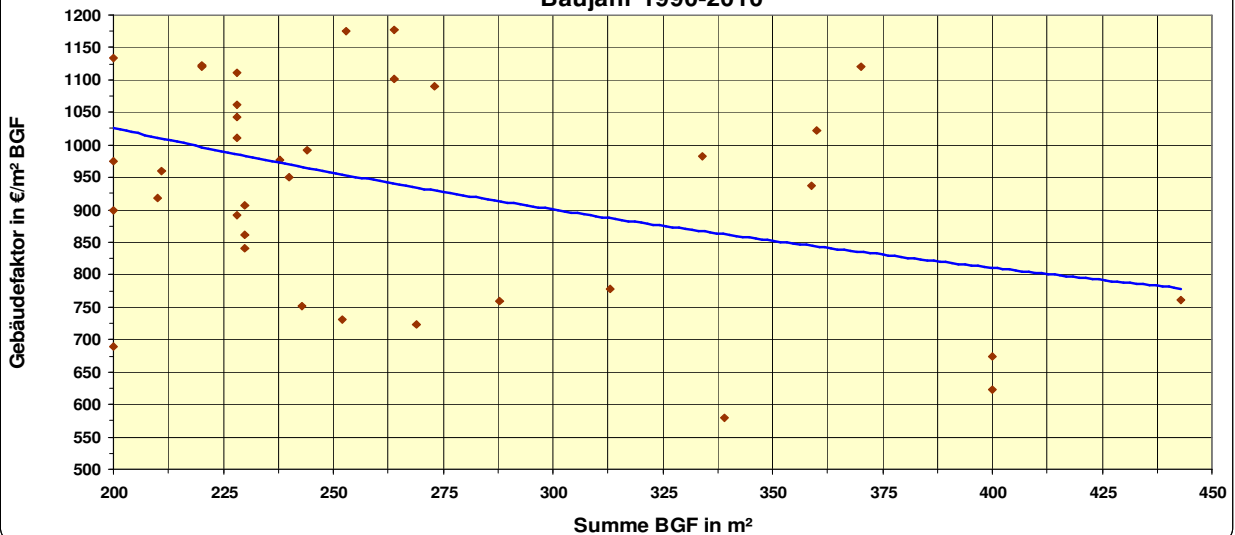
**Gebädefaktoren Wohngebäude außer Mehrfamilienhäuser / Verkauf 2009-2010
Baujahr 1956-1969**



**Gebädefaktoren Wohngebäude außer Mehrfamilienhäuser / Verkauf 2009-2010
Baujahr 1970-1989**

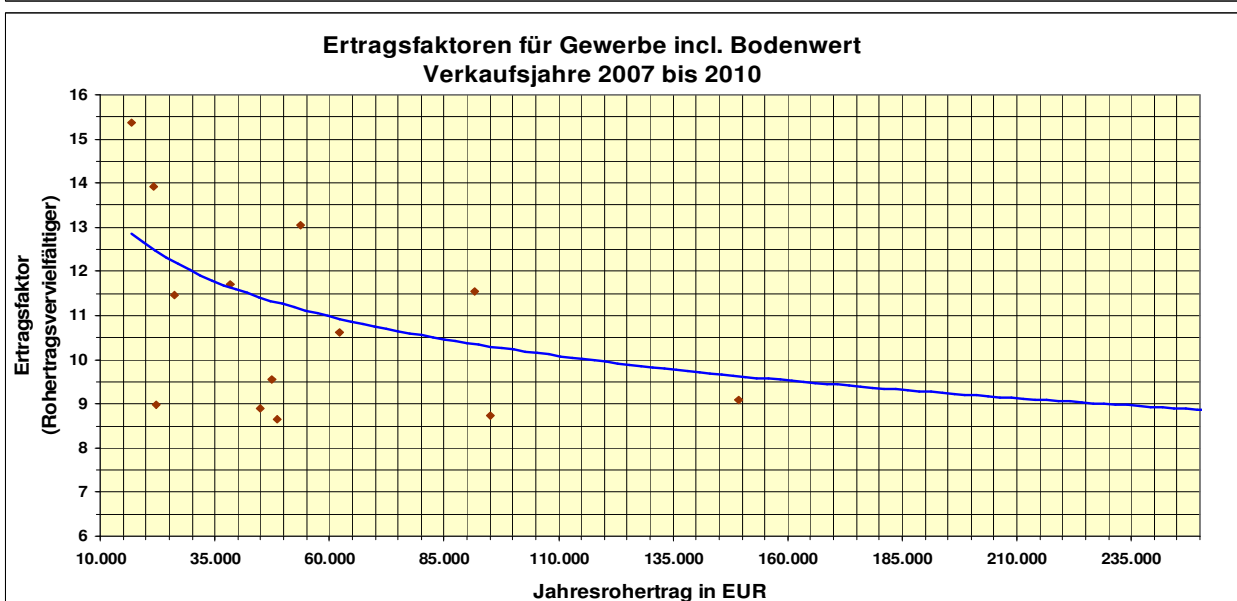
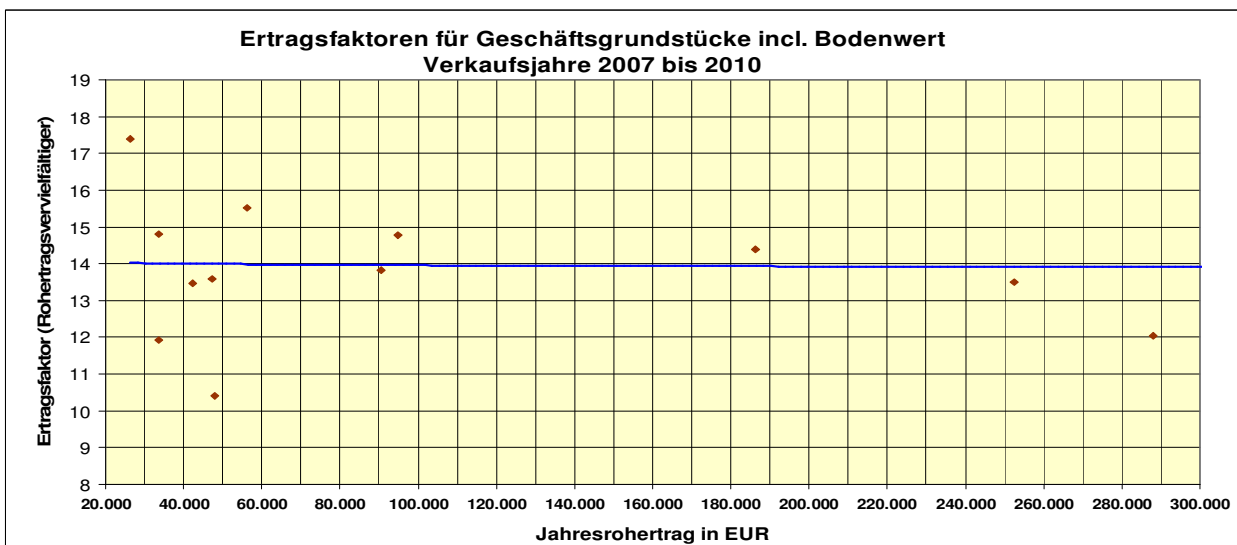
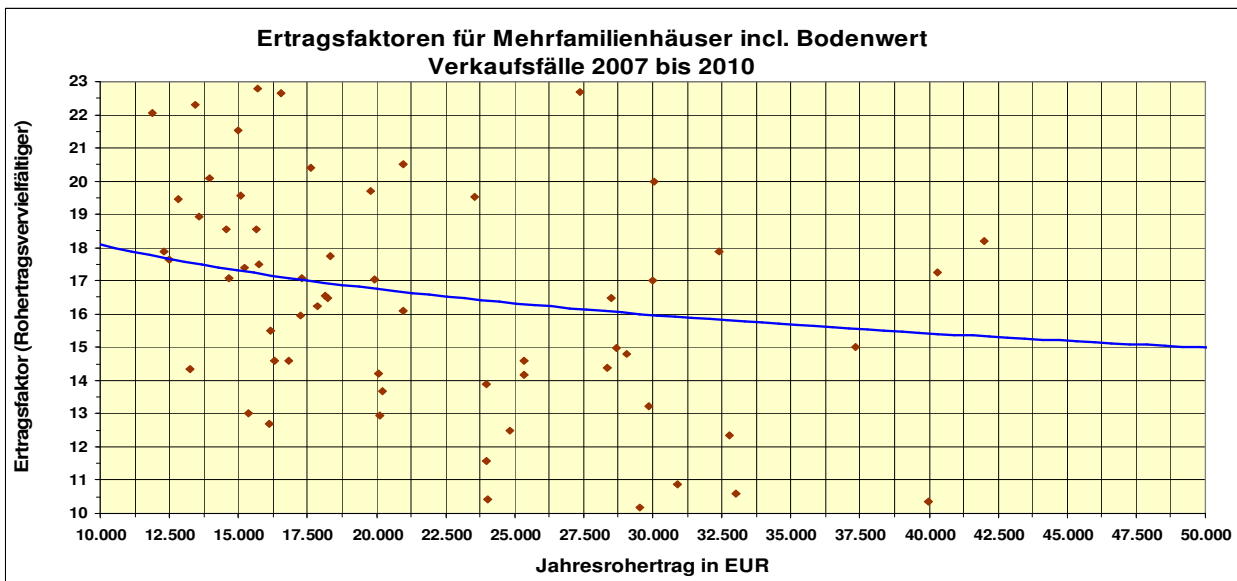


**Gebädefaktoren Wohngebäude außer Mehrfamilienhäuser / Verkauf 2009-2010
Baujahr 1990-2010**



- **Ertragsfaktoren**

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



Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2010)

Baujahr	Anz.	Ø €/m²	Ø Größe in m²	von €/m²	bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
Innenstadt							
NB 2010/2011/2012	41	3.065	104	2.131	4.066		
2007 /2008 /2009	5	2.481	96	2.206	2.779		
2000 bis 2006	3	2.295	121	2.260	2.338		
1991 bis 1999	17	1.846	66	1.508	2.254		
1980 bis 1990	8	1.797	64	1.327	2.348	3	1.373
1971 bis 1979	10	1.228	80	1.030	1.538	3	971
1960 bis 1970	1	964	56				
1945 bis 1959	1	1.011	113				
1900 bis 1944	2	1.053	96	865	1.053		

Weststadt							
NB 2010/2011/2012 WE	1	3.436	109				
NB 2010/2011 Pick-Up	8	2.553	123	2.100	2.972		
2007 /2008 /2009	0						
2000 bis 2006	3	2.077	64	1.858	2.367		
1991 bis 1999	4	1.862	70	1.539	2.256		
1980 bis 1990	9	1.795	66	1.320	2.196	1	1.015
1971 bis 1979	5	1.253	77	1.024	1.500		
1960 bis 1970	9	1.293	67	930	1.466		
1945 bis 1959	15	1.207	80	787	1.720		
1900 bis 1944	1	971	170				

Nordstadt							
NB 2010/2011/2012	0						
2007 /2008 /2009	0						
2000 bis 2006	0						
1991 bis 1999	2	1.748	72	1.563	2.004		
1980 bis 1990	0						
1971 bis 1979	1	1.262	42				
1960 bis 1970	3	1.426	84	870	1.763	1	1.231
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Oststadt							
NB 2010/2011/2012	23	2.661	97	2.105	3.145		
2007 /2008 /2009	8	2.726	102	2.306	3.540		
2000 bis 2006	3	2.104	75	2.009	2.229		
1991 bis 1999	9	1.859	69	1.600	2.093		
1980 bis 1990	6	1.921	85	1.728	2.125		
1971 bis 1979	5	1.684	73	1.150	2.152		
1960 bis 1970	33	1.307	76	917	1.737	3	920
1945 bis 1959	23	1.171	62	615	1.627	1	1.481
1900 bis 1944	1	1.143	63	-			

Baujahr	Anz.	Ø €/m²	Ø Größe in m²	von €/m²	bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
Südstadt							
NB 2010/2011/2012	8	2.639	115	2.331	2813		
NB 2010/2011/2012 RH	16	1.985	133	1.773	2.151		
2007 /2008 /2009	0						
2000 bis 2006	2	2.112	85	1.922	2.302		
1991 bis 1999	5	1.934	82	1.628	2.149		
1980 bis 1990	0						
1971 bis 1979	3	1.269	86	1.157	1.353		
1960 bis 1970	1	1.559	93				
1945 bis 1959	7	1.270	117	1.022	1.406		
1900 bis 1944	1	1.276	58				

Pflugfelden							
NB 2010/2011/2012	5	2.640	84	2.550	2.744		
2007 /2008 /2009	3	2.651	108	2.580	2.688		
2000 bis 2006	0						
1991 bis 1999	33	1.773	68	1.424	2.376		
1980 bis 1990	4	1.592	71	1.243	1.821	3	1.750
1971 bis 1979	0						
1960 bis 1970	3	1.338	76	1.163	1.525		
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Hoheneck							
NB 2010/2011/2012	14	3.171	72	2.562			
2007 /2008 /2009	0						
2000 bis 2006	1	2.129	112				
1991 bis 1999	3	2.054	77	1.889	2.202		
1980 bis 1990	8	1.905	82	1.344	2.282	1	1.177
1971 bis 1979	4	1.421	83	1.285	1.563	1	1.094
1960 bis 1970	4	1.438	89	1.238	1.549	1	1.067
1945 bis 1959	1	1.171	70				
1900 bis 1944	0						

Obweil							
NB 2010/2011/2012 WE	74	2.691	86	2.004	3.155		
NB 2010/2011/2012 RH	5	2.077	128	2.016	2.196		
2007 /2008 /2009	1	2.789	102				
2000 bis 2006	3	2.207	102	1.883	2.376		
1991 bis 1999	13	1.960	76	1.695	2.252		
1980 bis 1990	9	1.733	78	1.457	2.045		
1971 bis 1979	4	1.284	95	1.118	1.353		
1960 bis 1970	14	1.334	60	1.100	1.531		
1945 bis 1959	3	1.129	71	820	1.552		
1900 bis 1944	0						

Baujahr	Anz.	Ø €/m ²	Ø Größe in m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anz.	Appartement bis 40 m ² Ø €/m ²
Grünbühl							
1991 bis 1991						1	1.942
1980 bis 1990	4	1.257	61	1.057	1.408		
1971 bis 1979	0						
1960 bis 1970	2	1.070	57	979	1.160	2	1.172
1945 bis 1959	2	1.207	56	900	1.153		

Neckarweihingen							
NB 2010/2011/2012	0						
2007 /2008 /2009	0						
2000 bis 2006	0						
1991 bis 1999	2	1.513	59	1.336	1.689		
1980 bis 1990	2	1.780	69	1.779	1.781		
1971 bis 1979	9	1.277	69	852	1.506	1	843
1960 bis 1970	7	1.181	70	980	1.492		
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Poppenweiler							
NB 2010/2011/2012	14	2.372	82	2.098	2.527		
2007 /2008 /2009	0						
2000 bis 2006	0						
1991 bis 1999	6	1.595	75	1.232	2.107		
1980 bis 1990	2	1.521	53	1.327	1.714		
1971 bis 1979	1	1.616	99				
1960 bis 1970	1	1.267	60				
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Auswertung Wohnungseigentum 2010

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden.

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

In den Auswertungen 2010 mussten die Baujahrgruppen geändert werden.

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

Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen Baujahr 2010 ff lag bei ca. 2.780 €/m² (2.645 €/m²) Wohnfläche (ohne Garagen oder Stellplätze). Preisspanne von 1.898 €/m² bis 4.066 €/m² (2.014 €/m² – 3.299 €/m²).

Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 91 m² (101 m²). (Werte 2009)

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m²):

WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche

Baujahr Verkaufs- jahr	1900 - 1944	1945 - 1958	1959 - 1970	1971 - 1979	1980 - 1990	1991 - 1995	1996 - 1999	2000 - 2004	2005/ 2006	2007/ 2008	2009 2010/11
1983	1.067	1.146	1.477	1.624	1.828	-	-	-	-	-	-
1984	1.013	1.119	1.344	1.504	1.784	-	-	-	-	-	-
1985	1.027	1.148	1.206	1.457	1.731	-	-	-	-	-	-
1986	968	1.115	1.218	1.398	1.742	-	-	-	-	-	-
1987	985	1.136	1.283	1.440	1.779	-	-	-	-	-	-
1988	1.069	1.226	1.344	1.518	1.848	-	-	-	-	-	-
1989	1.116	1.408	1.510	1.687	1.812	-	-	-	-	-	-
1990	1.222	1.617	1.601	1.868	1.928	-	-	-	-	-	-
1991	1.117	1.708	1.642	1.823	2.091	2.390	-	-	-	-	-
1992	1.370	1.634	1.672	1.927	2.081	2.494	-	-	-	-	-
1993	1.665	1.694	1.755	1.720	2.137	2.635	-	-	-	-	-
1994	1.606	1.885	1.775	1.745	2.077	2.695	2.886	-	-	-	-
1995	1.377	1.627	1.678	1.693	2.010	2.506	2.666	-	-	-	-
1996	1.401	1.571	1.523	1.620	1.950	2.248	2.506	-	-	-	-
1997	1.453	1.511	1.491	1.477	1.832	2.334	2.529	-	-	-	-
1998	1.172	1.406	1.499	1.484	1.853	2.112	2.487	-	-	-	-
1999	1.333	1.376	1.441	1.406	1.843	1.952	2.376	2.265	-	-	-
2000	1.226	1.400	1.399	1.337	1.810	1.945	2.351	2.370	-	-	-
2001	1.369	1.406	1.415	1.392	1.842	1.997	2.307	2.377	-	-	-
2002	1.401	1.344	1.424	1.471	1.741	1.900	2.174	2.470	-	-	-
2003	1.391	1.344	1.335	1.334	1.815	1.913	2.166	2.517	-	-	-
2004	1.359	1.308	1.312	1.355	1.740	1.819	1.994	2.533	2.445	-	-
2005	1.382	1.292	1.351	1.372	1.798	1.789	2.014	2.445	2.380	2.494	-
2006	1.428	1.260	1.375	1.357	1.740	1.900	1.898	2.156	2.407	2.526	-
2007	1.352	1.291	1.350	1.357	1.669	1.716	2.044	2.122	2.304	2.542	-
2008	1.040	1.201	1.345	1.267	1.627	1.712	1.957	2.166	2.296	2.477	2.534
2009	958	1.197	1.260	1.366	1.668	1.698	1.984	2.045	2.356	2.512	2.648
2010	1.099	1.156	1.309	1.329	1.706	1.744	2.003	2.081	2.353	2.532	2.776

Ab 2010 wurden neue Baujahrenbereiche festgelegt. Zur besseren Übersicht haben wir die Verkaufsjahre 2009 und 2010 in beiden Tabellen dargestellt.

Baujahr Verkaufs- jahr	1900 - 1944	1945 - 1958	1959 - 1970	1971 - 1979	1980 - 1990	1991 - 1999	2000 - 2006	2007 - 2009	2010 - 2012		
2009	958	1.197	1.260	1.366	1.668	1.750	2.114	2.542	2.701		
2010	1.099	1.156	1.309	1.329	1.706	1.832	2.113	2.645	2.780		

Durchschnitte einzelne Baujahre:

2008:	2.532 €/m ²
2009:	2.706 €/m ²
2010:	2.688 €/m ²
2011/2012:	2.855 €/m ²

Betreutes Wohnen:

Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen:

BJ bis 1999	:	2.273 €/m ² (2009: 2.133 €/m ²)
BJ 2007 – 2009	:	2.453 €/m ² (2009: 2.483 €/m ²)
BJ 2010 – 2012	:	2.257 €/m ²

Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen:

BJ bis 1999	:	3.873 €/m ² (keine Verträge in 2009)
-------------	---	---

PKW-Stellplätze

Tiefgaragenstellplätze

Baujahr Verkaufs- jahr		1950 – 1974		1975 -2000		2000 – 2009		2010 2012
	Anz.	€		€				
2009	0		0		15	10.622	1	12.500
Spanne						4.500 – 15.000		
2010	4	7.450	8	7.450	11	11.664	4	14.275
Spanne		6.300 – 9.000		4.500 – 14.500		8.000 – 13.500		10.000 – 19.300

Doppel-/Viererparker in TG

Baujahr Verkaufs- jahr		1950 – 1974		1975 -2000		2000 – 2009		2010 2012
	Anz.	€		€		€		€
2009	0		0		0		0	
2010	0		0		0		2	7.500
Spanne								5.000 – 10.000

Stellplätze im Freien (kein Sondereigentum)

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

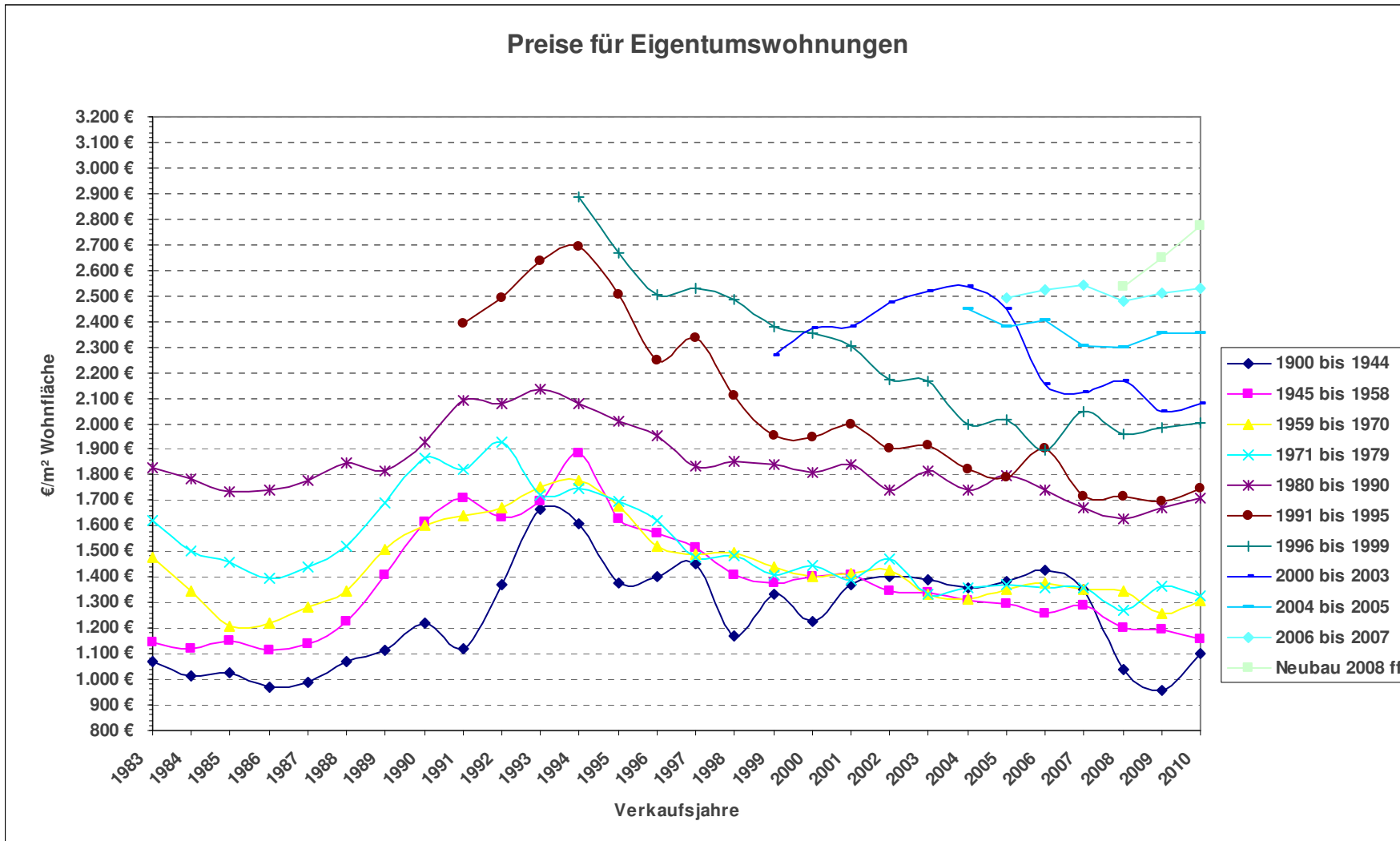
Garagen - Teileigentum

Baujahr: Verkaufs- jahr		Bis Baujahr 1999		2000 – 2009		2010 2012
	Anz.	€	Anz.	€	Anz.	€
2009	3	12.700	0		0	
Spanne		10.000 18.000				
2010	1	10.000	0		1	15.000

Garagen, freistehend oder Doppel-/Reihengaragen – kein Teileigentum

Verkaufs- jahr		Alle Baujahre
	Anz.	€
2010	2	11.250
Spanne		10.500-12.000

Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2010 - Grafik -



Antrag für Verkehrswertgutachten

Antragsteller (Name und Anschrift)

Tel.: _____

An den
Gutachterausschuss
bei der Stadt Ludwigsburg
Postfach 249

71602 Ludwigsburg

Antrag auf Verkehrswertermittlung

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

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

in Ludwigsburg

Flurstück Nr.:

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

(bei Nichteigentümer bitte entsprechende Vollmacht beifügen)

Zweck:

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

Wertermittlungs-Stichtag:

Anzahl der benötigten Gutachten:

(eine Fertigung ist in der Gebühr enthalten)

Auskünfte zum Objekt:

Bei bebauten Grundstücken:

a) monatliche Mieteinnahmen (bei Eigennutzung Mietwert)

Bitte auch Name und Telefonnummer von Mietern angeben!

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

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

b) Baujahr: _____

Renovierungsjahr: _____

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

Datum / Unterschrift des Antragstellers

Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten und Auskünfte

SATZUNG

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

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

3. Oktober 1983 in Verbindung mit den §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 15.

Februar 1982 / 28. Mai 1996 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am

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

§ 1

Gebührenpflicht

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

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

3. Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
4. Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
5. 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

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.
1. Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1.
 2. 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.

3. 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%.
4. Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 300 EUR.
5. 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.
6. 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

Erhebung von Gebühren für den Grundstücksmarktbericht, Bodenwertauskünfte und Bewertungen

Ab 01.01.2011 werden für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Bodenwertauskünfte, mit Ausnahme von reinen Richtwertangaben, folgende Gebühren erhoben:

1. Grundstücksmarktbericht

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

2. Richtwertkarte und Vergleichspreise Wohnungseigentum

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

3. Schriftliche Bodenwertauskünfte

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

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

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