

Immobilienmarkt 2007 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:

- Termine nur nach Absprache

- Wohnungseigentum: Frau Fink Telefon: 07141 910-2608

- bebaute und

unbebaute Grundstücke: Frau Schwalbe Telefon: 07141 910-2598

- E-Mail: gutachterausschuss@ludwigsburg.de

Internet www.ludwigsburg.de

Unter www.ludwigsburg.de steht der Immobilienmarktbericht zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Preis: Immobilienmarktbericht einschließlich
Richtwertkarte auf 31.12.2006
20 Euro – bei Versand zuzüglich 5 Euro
Versandgebühr.

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 2007 zur Veröffentlichung aufbereitet.

Das Ergebnis ist der vorliegende Bericht über den Immobilienmarkt 2007. 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 in der Regel die Mittelwerte zwischen höchstem und niedrigstem Kaufpreis 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.

Der jährlich erscheinende Immobilienmarktbericht ist eine Serviceleistung 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.

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg	3
Bestellte Gutachter 2006 bis 2010	4
I. Tätigkeitsbericht 2007 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
II. Immobilienmarkt 2007	7
Vertragseingang seit 1996	7
Grundstücksumsatz 2007	8
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2007	9
Unbebaute Grundstücke.....	10
Bauerwartungs- und Rohbauland	10
Baureife Grundstücke	10
Mischgebiet/Gewerbe	10
Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg.....	10
Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 27.06.2007 ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.2006.....	11
Übersicht der Bodenwerte zum 31.12.2007 (keine Richtwerte)	14
Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 16.06.2005 ermittelten Bodenrichtwerte zum 01.01.1996.....	17
Bodenwerte 2007 Karte.....	20
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2007 Tabelle	21
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2007 –Grafik-	22
Landwirtschaftliche Grundstücke in 2007.....	23
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2007	24
Auswertungen Häuser	25
Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren	27
Wohnungseigentum	30
WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m ² -Wohnfläche	33
Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2007 –Grafik-	34
Antrag für Verkehrswertgutachten.....	35
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	37

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. Für die Jahre 2006 bis 2010 mussten die Gutachter neu bestellt werden. Es sind jetzt 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 5.

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 Bauen. Sie 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 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
Kreisdgärtnermeister

Liepins, Margit, Stadträtin
Hausfrau

Noz, Reinhold, Stadtrat
Elektromeister

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

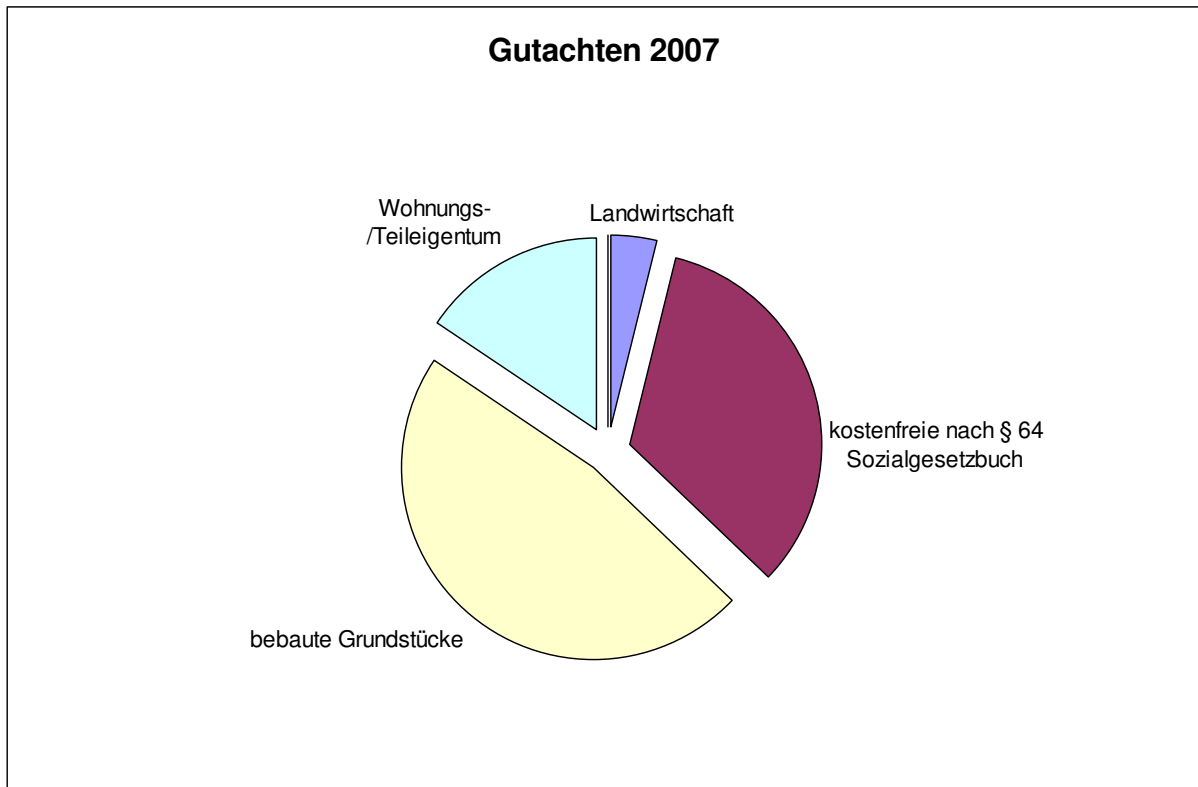
I. Tätigkeitsbericht 2007 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 9 Sitzungen insgesamt 34 Gutachten mit einem Verkehrswert von rd. 10 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
Unbebaute Grundstücke /Bauland	0
Bebaute Grundstücke	24
Wohnungseigentum	8
Sonstige (Erbbaurecht)	0
Kostenfreie nach § 64 Sozialgesetzbuch	17



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.

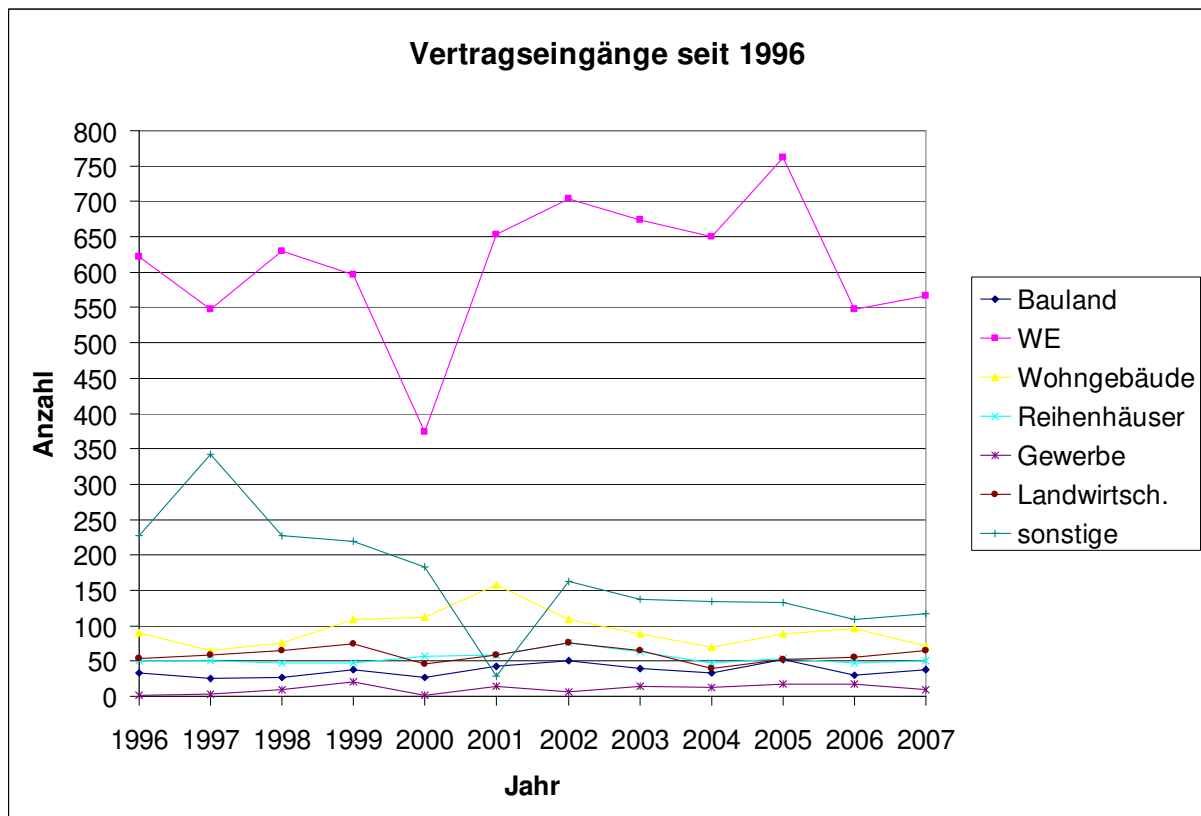
Zudem müssen immer mehr nach § 64 Sozialgesetzbuch kostenfreie Wertermittlungen für das Landratsamt oder ähnliche Behörden, mittlerweile auch für die Agentur für Arbeit (Arbeitslosengeld II), erstellt werden. Diese werden aus Kostengründen durch die Geschäftsstelle erarbeitet.

Einen Antrags-Vordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 32 bis 37

II. Immobilienmarkt 2007

Vertragseingänge 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

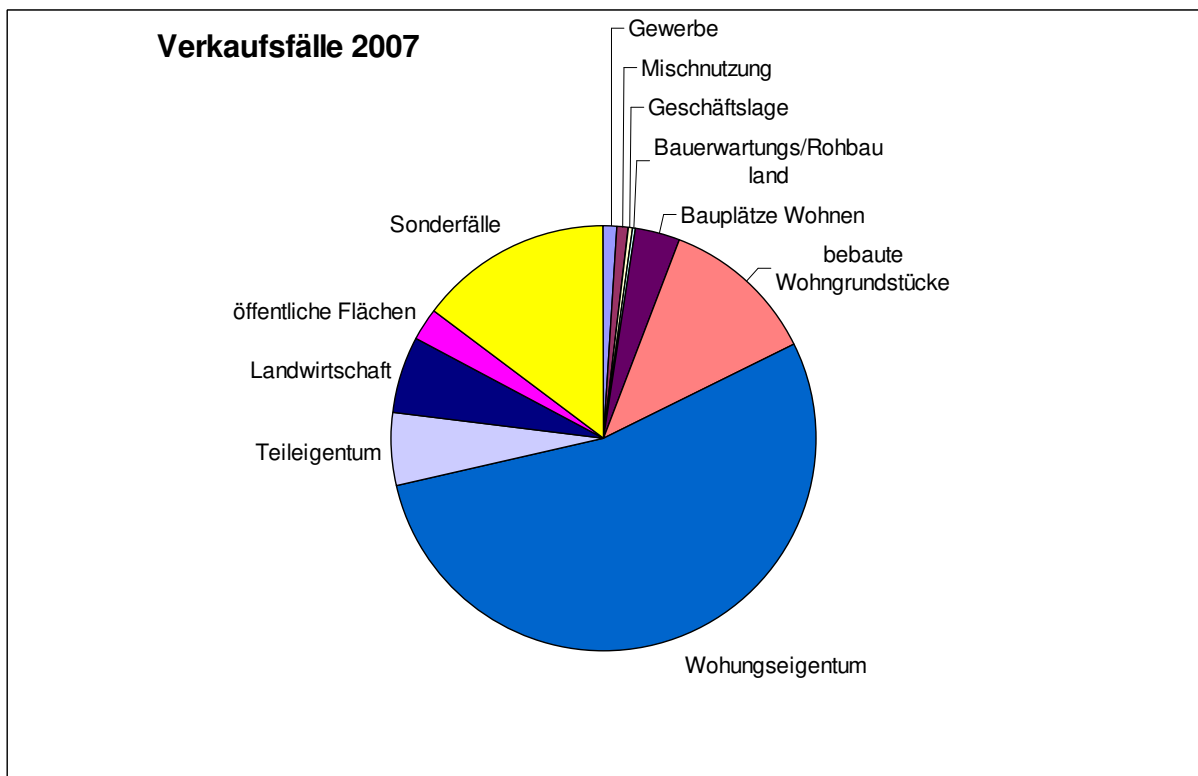


Grundstücksumsatz 2007

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m ²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Gewerbe/Mischnutzung					
Mischnutzung	8	7.795	4.907.380	0,77	2,11
Geschäftlage - bebaut	5	3.447	11.214.000	0,48	4,82
Gewerbe / un bebaut	5	14.483	2.257.579	0,48	0,77
Gewerbe/Industrie – bebaut	9	59.103	18.955.000	0,87	8,14
Wohnen –					
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0
Rohbauland	1	2.453	404.745	0,10	1,17
bebaute Grundstücke - zum Abbruch	4	1.821	1.010.000	0,39	0,43
Baureife / unbebaute Grundstücke	36	21.664	9.768.826	3,47	4,20
überbaute					
Grundstücke	74	46.263	24.791.090	7,13	10,65
Reihen-/Doppelhäuser	49	11.418	13.267.300	4,72	5,70
Gesamt	123	57.681	38.058.390	11,85	16,35
Wohnungs- und Teileigentum	553 <u>57</u>	----- -----	80.926.896 <u>1.788.987</u>	53,28 <u>5,49</u>	34,76 <u>0,77</u>
Gesamt	610	-----	82.715.883	58,77	35,53
landwirtschaftl. Grundstücke	60	156.081	866.070	5,78	0,37
öffentl. Flächen	24	39.512	401.893	2,31	0,17
Sonderfälle	12	--	10.412.461	1,16	4,47
Sonstige (nicht geeignet)*	141	--	51.813.961	13,57	21,47
Gesamt	1.038	-	232.786.188	100	100

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



Unbebaute Grundstücke:**Bauerwartungs- und Rohbauland**

Wohnungsbau Bauerwartungsland: keine Verträge

Wohnungsbau Rohbauland: ca. 165 €/m²

Gewerbe Bauerwartungsland: keine Verträge

Gewerbe Rohbauland: keine Verträge

Baureife Grundstücke**Mischgebiet/Gewerbe****Mischgebiet Wohnen / Gewerbe:****Durchschnitt - Gesamtstadt: 365 €/m²****Gewerbe:****Durchschnitt - Gesamtstadt 150 €/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 €
2003		500 €		495 €
2004		509 €		492 €
2005		518 €		498 €
2006		531 €		500 €
2007		530 €		500 €

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.

**Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 27.06.2007
ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.2006**

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2005 und 2006

Innenstadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1012	635	395/735	allg.Wohnen	0,7	City Ost
1013	530	515/545	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	505	475/520	allg.Wohnen	1,1	Wilhelmstraße Süd
1015	490	490	allg.Wohnen	0,8	Untere Stadt West
3111	340	340	Misch	0,8	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1021	455	385/535	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	545	470/585	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	490	420/555	allg.Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	465	445/480	allg.Wohnen	0,8	Im Lerchenholz
3112	365	300/434	Misch	1,2	Weststadt
3021	135	125/150	Gewerbe	1,4	Grönerstraße
3022	170	145/195	Gewerbe	1,3	Karl-Haußmann-Straße
3023	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Bleyle/Nestlé
3024	150	150/155	Gewerbe	1,6	Kammererstraße
3025	150*	125/195*	Gewerbe	1,0	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1031	490	450/550	allg.Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	510**	450/575**	allg.Wohnen	0,8	Favoritengärten
1033	530	450/575	allg.Wohnen	0,8	Reichertshalde
3113	360	festgesetzt	Misch	0,8	Nordstadt
3031	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1041	530**	350/645**	allg.Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	535	470/600	allg.Wohnen	0,8	Schlößlesfeld
1043	495	350/585	allg.Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	530	415/605	allg.Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	580	485/645	allg.Wohnen	0,8	Am Zuckerberg
3114	360	festgesetzt	Misch	0,8	Oststadt

Südstadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1051	535	430/630	allg.Wohnen	0,7	Stuttgarter Straße Ost
1052	545**	430/630**	allg.Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	525	475/580	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	560	521/590	allg.Wohnen	1,0	Am Sonnenberg
3115	360	festgesetzt	Misch	0,8	Südstadt
3051	150*	125/195*	Gewerbe	6,0	Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1061	445	410/520	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	520	510/530	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1063	200	0/0	Rohbau/WA	-	Am Wasserfall
1064	485	450/520	allg.Wohnen	0,8	Hoffeldstraße
3116	360	festgesetzt	Misch	0,8	Pflugfelden
3061	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1071	370	325/410	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	450	445/455	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	475	445/510	allg.Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	375	360/415	allg.Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	500	festgesetzt	allg.Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	435	400/450	allg.Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	405**	325/510**	allg.Wohnen	1,1	Reuteallee
3117	360	festgesetzt	Misch	0,8	Eglosheim
3071	145	145/145	Gewerbe	1,4	Hundshalde
3072	150*	125/195*	Gewerbe	1,4	Monreposstraße
3073	160	155/170	Gewerbe	2,0	Tammer Feld
3074	450	festgesetzt	SO-gebiet	2,4	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1081	610	555/655	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	490	420/620	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	520**	420/655**	allg.Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	465	420/550	allg.Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße
3118	360	festgesetzt	Misch	0,8	Hoheneck
3081	150*	125/195	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße
4081	110	Festgesetzt	Industriegeb.	-	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1091	485	385/540	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	520	440/585	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	490	430/595	allg.Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	515	420/585	allg.Wohnen	0,8	Gegen Eich
3119	360	festgesetzt	Misch	0,8	Obweil
3091	140	140/145	Gewerbe	1,6	Mausser-/Voithstraße

Grünbühl					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1301	400	festgesetzt	allg.Wohnen	0,8	Gesamt
3120	360	festgesetzt	Misch	0,8	Grünbühl

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1311	435	340/495	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	475	410/550	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	480	430/510	allg.Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	165	0/0	Rohbau/WA	0,8	Neckarterrassen
3121	360	festgesetzt	Misch	0,8	Neckarweihingen
3311	145	145/150	Gewerbe	1,6	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1321	410	370/465	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	380	320/430	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	430	430/430	allg.Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	410	360/465	allg.Wohnen	0,8	Jahnstraße
3122	360	festgesetzt	Misch	0,8	Poppenweiler
3321	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Mühlackerstraße

* = Durchschnittswert Stadtgebiet

** = Durchschnittswert Stadtteil

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 910-2608 od. -2598.

Übersicht der Bodenwerte zum 31.12.2007 (keine Richtwerte)

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2006 und 2007

Innenstadt					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1012	635	465/735	allg. Wohnen	0,7	City Ost
1013	530	515/545	allg. Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	510	475/550	allg. Wohnen	1,1	Wilhelmstraße Süd
1015	490	490	allg. Wohnen	0,8	Untere Stadt West
3111	365	festgesetzt	Misch	0,8	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1021	475	405/540	allg. Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	550	470/655	allg. Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	500	455/555	allg. Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	420	395/445	allg. Wohnen	0,8	Im Lerchenholz
3112	355	300/435	Misch	1,2	Weststadt
3021	150*	95/210*	Gewerbe	1,4	Grönerstraße
3022	160	155/160	Gewerbe	1,3	Karl-Haußmann-Straße
3023	150*	95/210*	Gewerbe	1,6	Bleyle/Nestlé
3024	150	150/155	Gewerbe	1,6	Kammererstraße
3025	150*	95/210*	Gewerbe	1,0	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	150*	95/210*	Gewerbe	1,6	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1031	505	440/590	allg. Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	500	465/525	allg. Wohnen	0,8	Favoritengärten
1033	555	495/625	allg. Wohnen	0,8	Reichertshalde
3113	365	festgesetzt	Misch	0,8	Nordstadt
3031	150*	95/210*	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1041	535**	425/630**	allg. Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	535	480/590	allg. Wohnen	0,8	Schlößlesfeld
1043	485	425/585	allg. Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	560	490/630	allg. Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	580	485/630	allg. Wohnen	0,8	Am Zuckerberg
3114	365	festgesetzt	Misch	0,8	Oststadt

Südstadt					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1051	545	470/630	allg. Wohnen	0,7	Stuttgarter Straße Ost
1052	550**	470/630**	allg. Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	545	490/595	allg. Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	570	550/590	allg. Wohnen	1,0	Am Sonnenberg
3115	365	festgesetzt	Misch	0,8	Südstadt
3051	150*	95/210*	Gewerbe	6,0	Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1061	435	435	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	555	510/625	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1063	200	0/0	Rohbau/WA	-	Am Wasserfall
1064	475	450/520	allg.Wohnen	0,8	Hoffeldstraße
3116	365	festgesetzt	Misch	0,8	Pflugfelden
3061	150*	95/210*	Gewerbe	1,6	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1071	360	325/390	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	455	400/545	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	480	445/510	allg.Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	400	360/450	allg.Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	445	445	allg.Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	395	360/425	allg.Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	410	325/525	allg.Wohnen	1,1	Reuteallee
3117	365	festgesetzt	Misch	0,8	Eglosheim
3071	165	145/210	Gewerbe	1,4	Hundshalde
3072	150*	95/210*	Gewerbe	1,4	Monreposstraße
3073	150*	95/210*	Gewerbe	2,0	Tammer Feld
3074	450	festgesetzt	SO-gebiet	2,4	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1081	605	560/640	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	505	420/550	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	505	470/545	allg.Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	485	400/600	allg.Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße
3118	365	festgesetzt	Misch	0,8	Hoheneck
3081	150*	95/210*	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße
4081	110	festgesetzt	Industiegeb.	-	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1091	510	450/580	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	535	435/680	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	525	485/595	allg.Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	530	450/585	allg.Wohnen	0,8	Gegen Eich
3119	365	festgesetzt	Misch	0,8	Obweil
3091	150	95/210*	Gewerbe	1,6	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1301	420	festgesetzt	allg.Wohnen	0,8	Gesamt
3120	365	festgesetzt	Misch	0,8	Grünbühl

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1311	445	400/480	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	475	455/520	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	480	430/540	allg.Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	165	0/0	Rohbau/WA	0,8	Neckarterrassen
3121	365	festgesetzt	Misch	0,8	Neckarweihingen
3311	150	95/210*	Gewerbe	1,6	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m² 2007	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1321	470	420/525	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	415	365/445	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	435	430/440	allg.Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	410	360/480	allg.Wohnen	0,8	Jahnstraße
3122	365	festgesetzt	Misch	0,8	Poppenweiler
3321	150*	95/210**	Gewerbe	1,6	Mühlackerstraße

* = Durchschnittswert Stadtgebiet

** = Durchschnittswert Stadtteil

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 910-2608 od. -2598.

Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 16.06.2005
ermittelten Bodenrichtwerte zum 01.01.1996

Innenstadt				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1012	520	allg.Wohnen	0,8	City Ost
1013	560	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	530	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Süd
1015	500	allg.Wohnen	0,8	Untere Stadt West
3011	0	Misch		Innenstadt Misch

Weststadt				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1021	500	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	545	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	545	allg.Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	520	allg.Wohnen	0,8	Im Lerchenholz
3012	0	Misch	1,6	Weststadt
3021	250	Gewerbe	1,6	Grönerstraße
3022	250	Gewerbe	1,6	Karl-Haußmann-Straße
3023	250	Gewerbe	1,6	Bleyle/Nestlé
3024	250	Gewerbe	1,6	Kammererstraße
3025	230	Gewerbe	1,6	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	250	Gewerbe	1,6	Osterholz
3920	0	Gew./Rohbau		Wöhlerstraße

Nordstadt				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1031	560	allg.Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	630	allg.Wohnen	0,8	Favoritengärten
1033	555	allg.Wohnen	0,8	Reichertshalde
3031	250	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße

Oststadt				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1041	500	allg.Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	515	allg.Wohnen	0,8	Schlöblesfeld
1043	515	allg.Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	515	allg.Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	530	allg.Wohnen	0,8	Am Zuckerberg

Südstadt				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1051	545	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße Ost
1052	545	allg.Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	560	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	-	allg.Wohnen	1,0	Am Sonnenberg
3051	-	Gewerbe	6,0	Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1061	520	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	480	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1063	-	allg.Wohnen	-	Am Wasserfall
1064	480	allg.Wohnen	0,8	Hoffeldstraße
3061	230	Gewerbe	1,6	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1071	420	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	430	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	475	allg.Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	470	allg.Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	550	allg.Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	530	allg.Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	430	allg.Wohnen	1,1	Reuteallee
3071	230	Gewerbe	1,4	Hundshalde
3072	230	Gewerbe	1,4	Monreposstraße
3073	215	Gewerbe	2,0	Tammer Feld
3074	500	SO-gebiet	2,4	Breuningerland/IKEA

Hoheneck				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1081	595	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	590	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	525	allg.Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	560	allg.Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße
3081	250	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße
4081	175	Industiegeb.	-	RWE/EnBW

Obweil				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1091	475	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	520	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	495	allg.Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	-	allg.Wohnen	0,8	Gegen Eich
3091	195	Gewerbe	1,6	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1301	430	allg.Wohnen	0,8	Gesamt

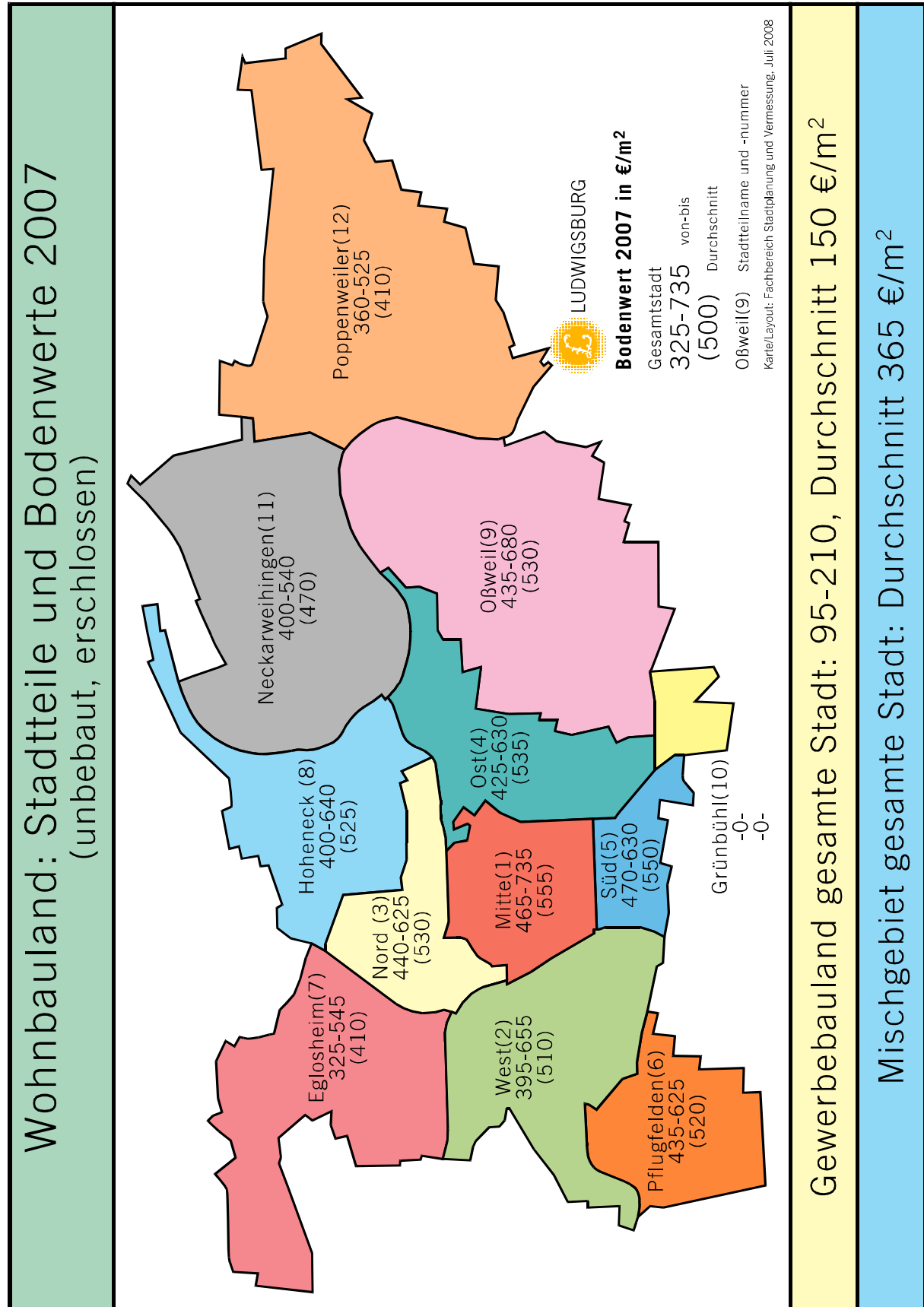
Neckarweihingen				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1311	515	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	460	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	470	allg.Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	-	allg.Wohnen	-	Neckarterrassen
3311	230	Gewerbe	1,6	Austraße

Poppenweiler				
RiWeZone	€/m² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1321	525	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	465	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	490	allg.Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	-	allg.Wohnen	-	Jahnstraße
3321	165	Gewerbe	1,6	Mühläckerstraße

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 910-2608 od. -2598.

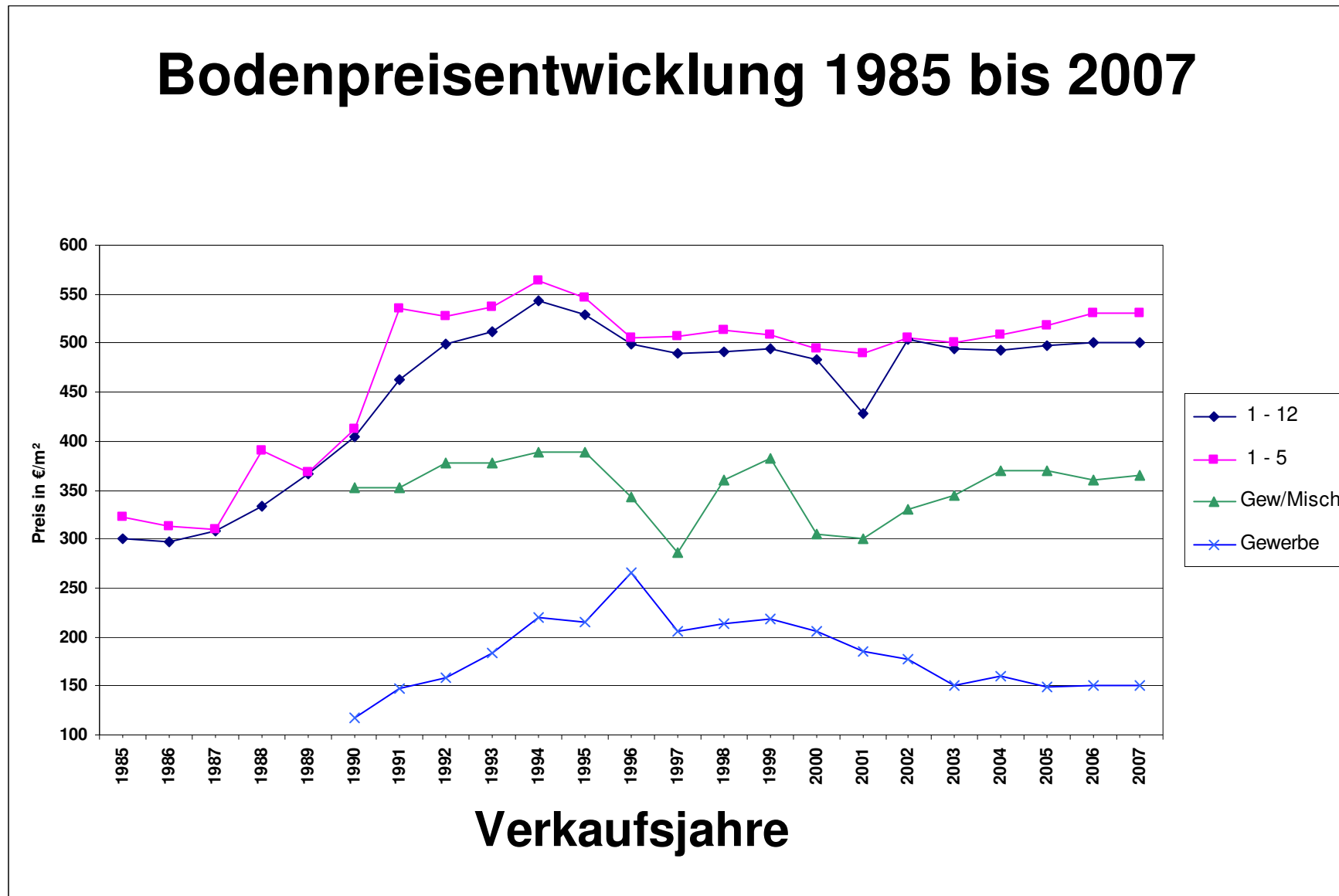
Bodenwerte 2007 Karte



Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2007 Tabelle

Jahr	Gesamt-Stadt		Stadt-gebiete ohne Stadtteile		Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler		Pflug-felden		Eglosheim		Hoheneck		Obweil		Neckarweihingen		Poppenweiler	
	1 - 12		1 - 5		1 - 10		6		7		8		9		11		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

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2007 –Grafik-



Landwirtschaftliche Grundstücke in 2007

<u>Ackerland Stadtgebiet</u>	1,35 - 12,00 €/m ²	Ø 4,50 €/m ²
Pflugfelden	5,30 - 6,00 €/m ²	Ø 5,65 €/m ²
Hoheneck	3,50 - 7,80 €/m ²	Ø 5,55 €/m ²
Oßweil	1,35 - 12,00 €/m ²	Ø 4,65 €/m ²
Neckarweihingen	2,25 - 5,80 €/m ²	Ø 3,55 €/m ²
Poppenweiler	1,35 - 5,00 €/m ²	Ø 3,00 €/m ²

Baumwiesen Stadtgebiet es lagen keine auswertbaren Verträge vor

<u>Weinberge Stadtgebiet</u>	3,40 - 12,75 €/m ²	Ø 7,40 €/m ²
Hoheneck	6,80 - 12,75 €/m ²	Ø 9,30 €/m ²
Neckarweihingen	3,40 - 8,00 €/m ²	Ø 5,90 €/m ²

<u>Garten/Freizeit Stadtgebiet</u>	4,00 - 35,00 €/m ²	Ø 19,50 €/m ²
Hoheneck	8,00 - 35,00 €/m ²	Ø 18,50 €/m ²
Oßweil	4,00 - 20,00 €/m ²	Ø 14,00 €/m ²
Poppenweiler	13,00 - 20,00 €/m ²	Ø 17,00 €/m ²

Waldflächen Stadtgebiet es lagen keine auswertbaren Verträge vor

Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge haben wir in nachfolgenden Tabellen die Auswertung der Verträge aus den Jahren 2006 und 2007 (102 Verträge) zusammengefasst.

2006/2007	Äcker			Baumwiesen		
Bereich	Anzahl	Ø €	Von/bis €	Anzahl	Ø €	Von/bis €
Pflugfelden	2	5,65	5,30 – 6,00	0	0	0
Hoheneck	8	5,55	3,50 – 7,80	0	0	0
Oßweil	28	4,65	1,35 – 12,00	0	0	0
Neckarweihingen	14	3,55	2,25 – 5,80	0	0	0
Poppenweiler	13	3,00	1,35 – 5,00	0	0	0
Summen/Gesamt	65	4,50	1,35 – 12,00	0	0	0
	Weinberge			Garten- u. Wochenend /Freizeit		
Bereich	Anzahl	Ø €	Von/bis €	Anzahl	Ø €	Von/bis €
Hoheneck	3	9,30	6,80 – 12,75	16	18,50	8,00 – 35,00
Oßweil	0	0	0	9	14,00	4,00 – 20,00
Neckarweihingen	4	5,90	3,40 – 8,00	1	10,00	10,00
Poppenweiler	1	11,50	11,50	3	17,00	13,00 – 20,00
Summen/Gesamt	8	5,90	3,05 – 8,80	29	17,00	8,00 – 35,00

Waldflächen Stadtgebiet durchschnittlich

2,00 €/m²

Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2007*

Nutzungsart	Anzahl	Fläche m ²	Kaufpreis in €
Reihen- u. Doppelhäuser	49	11.418	13.267.300
Ein- u. Zweifamilienhäuser	40	27.763	15.171.010
Drei- u. Vierfamilienhäuser	15	6.811	4.162.000
Mehrfamilienhäuser	10	10.600	3.349.780
Gemischt genutzte Häuser	8	7.795	4.907.380
Gewerbe/Industrie	9	59.103	18.955.000
Geschäftslage	5	3.447	11.214.000
Gesamt	136	126.937	71.028.470

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 2006/2007								
Geb.-Art	Anzahl	Baujahr		Fläche m ²		Kaufpreis €		Bodenwert anteil am Kaufpreis
		von Durchschnitt	bis	von Durchschnitt	bis	von Durchschnitt	bis	
Reihen- u. Doppel- Häuser	7	1900	1945	167	383	92.000	295.000	81%
		1932		292		172.000		
	9	1946	1960	120	434	96.000	280.000	62%
		1953		274		197.000		
	16	1961	1970	124	435	165.000	298.000	53%
		1965		237		235.000		
	12	1971	1980	145	340	211.000	345.000	40%
		1977		217		264.000		
	12	1981	1990	111	317	200.000	385.000	37%
		1986		211		270.000		
	4	1991	2000	124	219	240.000	350.000	25 %
		1997		163		290.000		
	4	2001	2004	150	203	250.000	315.000	28%
		2003		172		275.000		
21	2005	2007	105	392	275.000	528.000	29%	
	2006		208		347.000			
Freist.- Einfam. Häuser	5	1900	1945	347	603	190.000	360.000	89%
		1930		460		268.000		
	13	1946	1960	340	1.005	255.000	510.000	72%
		1956		503		348.000		
	24	1961	1970	121	1.100	142.000	1.133.000	58%
		1964		445		380.000		
	4	1971	1980	250	529	220.000	600.000	46%
		1975		384		363.000		
	7	1991	2000	188	600	260.000	770.000	35%
		1997		340		454.000		
	4	2001	2004	156	1.014	250.000	800.000	44%
		2001		388		420.000		

Freist.- Einfam. Häuser	3	2005	2007	324	690	560.000	675.000	36%	
		2006		478		632.000			
2-Fam. Häuser	8	1900	1945	318	501	151.000	350.000	81%	
		1936		417		261.000			
	16	1946	1960	208	476	190.000	365.000	67%	
		1955		360		273.000			
	4	1961	1970	403	732	325.000	655.000	66%	
		1966		522		481.000			
	3	1971	1980	162	453	180.000	450.000	52%	
		1973		336		315.000			
	3 u. 4 Fam.- Häuser	7	1900	1945	256	640	180.000	360.000	65%
			1942		399		271.000		
8		1946	1960	234	565	210.000	538.000	53%	
		1955		371		318.000			
9		1961	1970	316	785	265.000	564.000	58%	
		1965		517		404.000			

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 20 ist dadurch bedingt, dass in dieser Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren **2006 und 2007** 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. Bruttonauminhalt angesetzt.
- Die Baujahrgruppe wurde entsprechend dem Baujahr unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen gewählt.
- Die Wertminderung wegen Alters wird berücksichtigt, 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 610 Kauffälle der Jahre 2003 bis 2007.

Achtung:

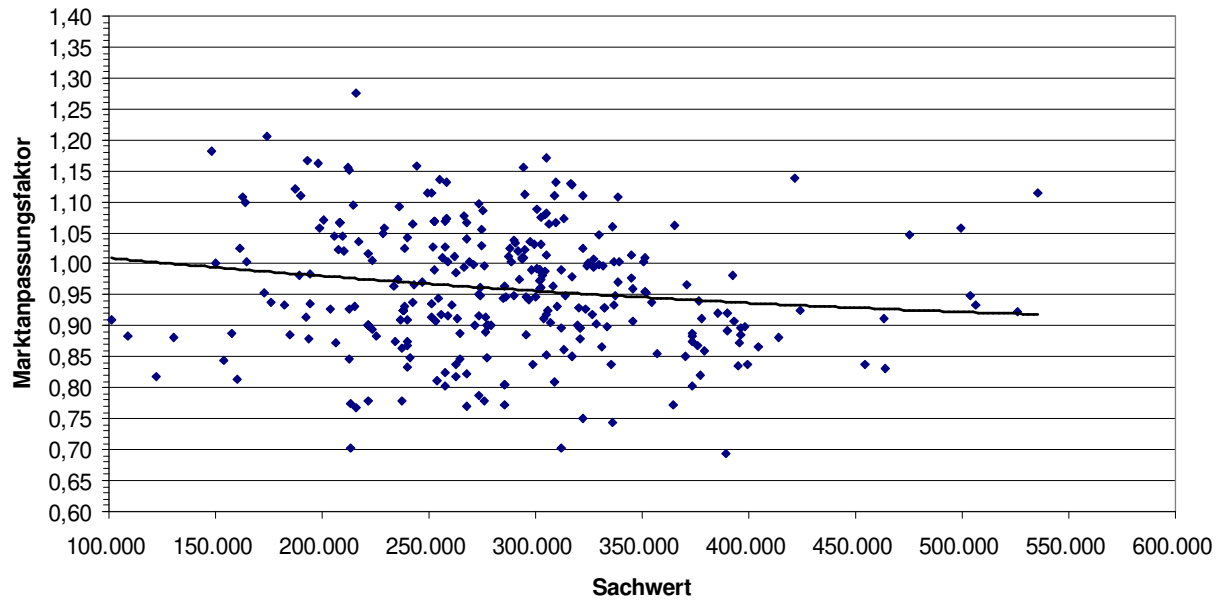
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

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

Anwendungsbeispiele:			
Reihenhaus		Zweifamilienhaus	
Sachwert:	250.000 €	Sachwert	400.000 €
Abschlag (3 %)	7.500 €	Abschlag (13 %)	52.000 €
	—————		—————
Verkehrswert	242.500 €	Verkehrswert	348.000 €

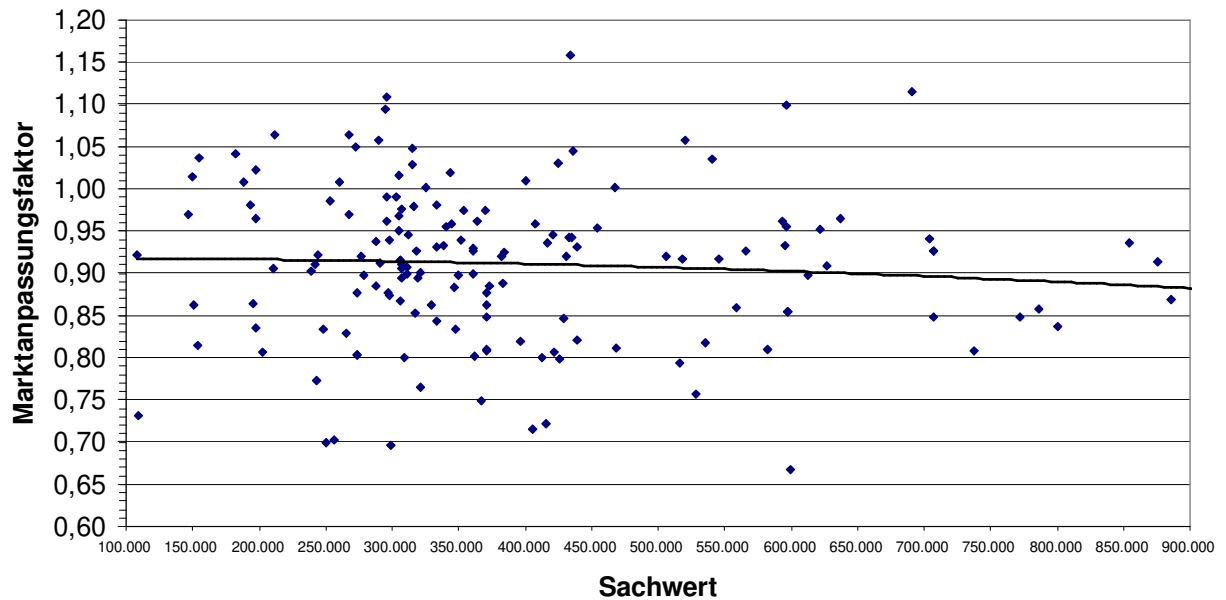
Zu + Abschläge Reihen- /Doppelhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2007
ohne Bebauungsabschlag



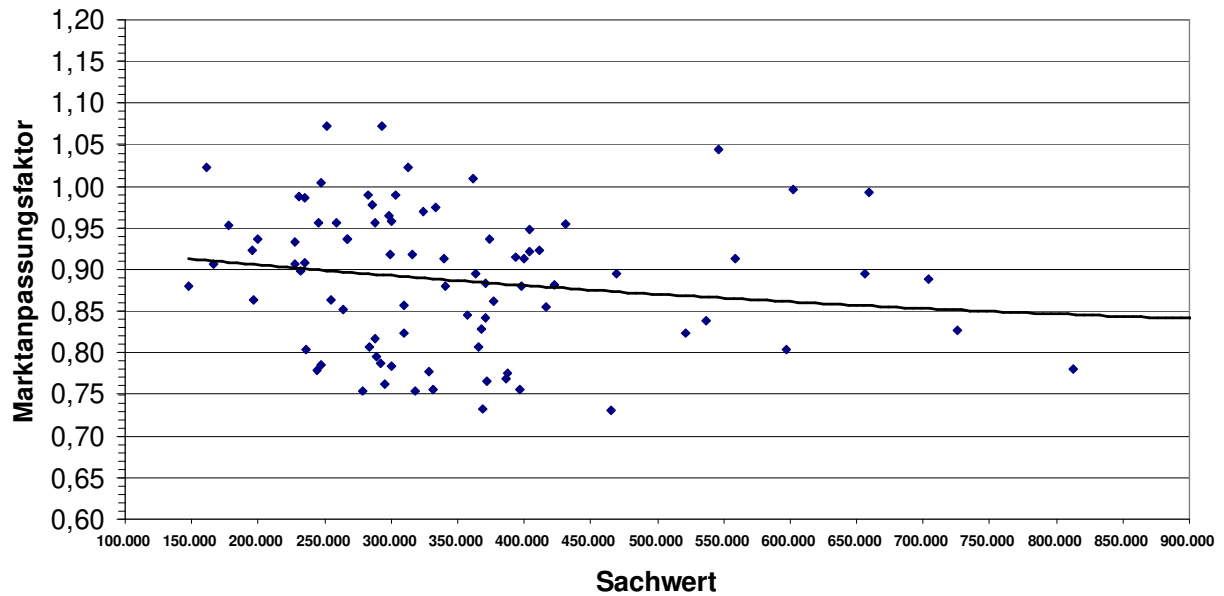
Zu + Abschläge Einfamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2007
ohne Bebauungsabschlag



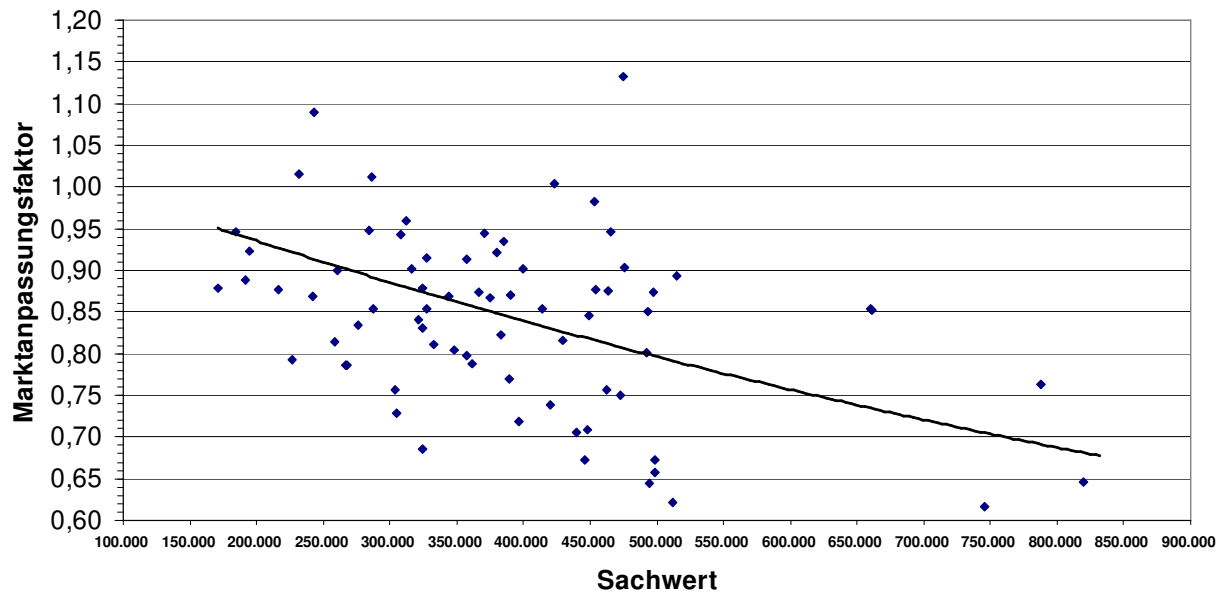
Zu- und Abschläge Zweifamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2007
ohne Bebauungsabschlag



Zu- und Abschläge 3 + 4 Familienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2007
ohne Bebauungsabschlag



Wohnungseigentum

Auswertung der Kaufverträge 2007

Bereich	Anzahl/Wohnfläche							
	Anz.	bis 40 m ² Ø €/m ²	Anz.	41 – 60 m ² Ø €/m ²	Anz.	61 – 90 m ² Ø €/m ²	Anz.	über 91 m ² Ø €/m ²
Innenstadt								
Neubau 2007 ff	0	0	3	2.163	12	2.708	17	2.930
2005 bis 2006	1	2.057	0	0	1	2.714	4	2.392
2000 bis 2004	0	0	0	0	1	1.907	0	0
1996 bis 1999	1	1.698	4	2.217	3	2.122	1	2.011
1991 bis 1995	1	1.662	1	1.415	8	1.928	0	0
1980 bis 1990	0	0	4	1.736	3	1.821	0	0
1971 bis 1979	1	1.656	0	0	2	1.196	4	1.203
1959 bis 1970	0	0	0	0	0	0	0	0
1945 bis 1958	0	0	0	0	0	0	0	0
1900 bis 1944	0	0	2	1.251	1	1.170	1	1.500
Weststadt								
Neubau 2007 ff	0	0	2	2.435	5	2.321	21	2.506
2005 bis 2006	0	0	0	0	2	2.307	7	2.412
2000 bis 2004	0	0	0	0	1	2.256	0	0
1996 bis 1999	0	0	0	0	1	2.025	0	0
1991 bis 1995	0	0	0	0	0	0	0	0
1980 bis 1990	0	0	4	1.731	3	1.762	1	1.322
1971 bis 1979	0	0	1	1.321	2	1.692	0	0
1959 bis 1970	0	0	2	1.210	3	1.327	3	1.839
1945 bis 1958	0	0	0	0	6	1.393	0	0
1900 bis 1944	0	0	0	0	0	0	0	0
Nordstadt								
Neubau 2007 ff	0	0	0	0	0	0	0	0
2005 bis 2006	0	0	0	0	0	0	0	0
2000 bis 2004	0	0	0	0	0	0	0	0
1996 bis 1999	0	0	0	0	0	0	0	0
1991 bis 1995	1	1.893	0	0	0	0	0	0
1980 bis 1990	0	0	0	0	1	1.156	0	0
1971 bis 1979	0	0	0	0	4	1.523	2	1.523
1959 bis 1970	0	0	0	0	0	0	1	1.359
1945 bis 1958	0	0	0	0	1	1.094	0	0
1900 bis 1944	0	0	0	0	0	0	0	0
Oststadt								
Neubau 2007 ff	0	0	0	0	0	0	0	0
2005 bis 2006	0	0	0	0	0	0	1	2.333
2000 bis 2004	0	0	1	2.225	1	1.873	2	2.001
1996 bis 1999	0	0	2	1.760	2	1.857	3	1.829
1991 bis 1995	0	0	3	1.767	2	1.875	0	0
1980 bis 1990	0	0	2	1.723	2	1.588	0	0
1971 bis 1979	1	1.471	1	1.139	1	1.194	0	0
1959 bis 1970	2	1.208	7	1.450	14	1.382	6	1.217
1945 bis 1958	1	1.025	11	1.400	9	1.484	1	1.063
1900 bis 1944	0	0	0	0	0	0	1	1.082

Wohnungseigentum

Auswertung der Kaufverträge 2007

Bereich	Anzahl/Wohnfläche								
	Baujahr	Anz.	bis 40 m ² Ø €/m ²	Anz.	41 – 60 m ² Ø €/m ²	Anz.	61 – 90 m ² Ø €/m ²	Anz.	über 91 m ² Ø €/m ²
Südstadt									
Neubau 2007 ff	0	0	0	0	11	2.562	9	2.562	
2005 bis 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	
2000 bis 2004	0	0	1	2.138	8	2.158	1	2.459	
1996 bis 1999	0	0	1	2.288	0	0	0	0	
1991 bis 1995	0	0	0	0	0	0	0	0	
1980 bis 1990	0	0	1	1.346	0	0	0	0	
1971 bis 1979	0	0	1	1.115	1	1.338	0	0	
1959 bis 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	
1945 bis 1958	0	0	0	0	0	0	4	1.411	
1900 bis 1944	0	0	0	0	0	0	1	1.356	
Pflugfelden									
Neubau 2007 ff	0	0	0	0	0	0	0	0	
2005 bis 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	
2000 bis 2004	0	0	0	0	0	0	0	0	
1996 bis 1999	0	0	0	0	1	2.263	1	2.009	
1991 bis 1995	0	0	4	1.740	10	1.662	1	1.829	
1980 bis 1990	0	0	2	1.690	2	1.907	0	0	
1971 bis 1979	0	0	0	0	0	0	0	0	
1959 bis 1970	0	0	1	1.469	1	1.580	0	0	
1945 bis 1958	0	0	0	0	0	0	0	0	
1900 bis 1944	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eglosheim									
Neubau 2007 ff	0	0	0	0	0	0	0	0	
2005 bis 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	
2000 bis 2004	0	0	0	0	0	0	0	0	
1996 bis 1999	0	0	0	0	1	2.114	1	1.864	
1991 bis 1995	0	0	1	1.305	3	1.500	0	0	
1980 bis 1990	0	0	1	1.714	1	1.500	1	1.703	
1971 bis 1979	0	0	1	1.263	7	1.420	4	1.449	
1959 bis 1970	0	0	3	1.416	15	1.198	0	0	
1945 bis 1958	0	0	9	1.123	4	1.174	1	1.660	
1900 bis 1944	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hoheneck									
Neubau 2007 ff	0	0	0	0	0	0	1	2.347	
2005 bis 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	
2000 bis 2004	0	0	0	0	1	1.851	0	0	
1996 bis 1999	0	0	0	0	0	0	2	2.460	
1991 bis 1995	0	0	0	0	2	1.775	0	0	
1980 bis 1990	0	0	0	0	0	0	2	2.034	
1971 bis 1979	0	0	0	0	4	1.426	1	1.396	
1959 bis 1970	0	0	0	0	4	1.459	1	1.600	
1945 bis 1958	0	0	0	0	1	1.086	0	0	
1900 bis 1944	0	0	0	0	1	1.584	0	0	

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 2007 ff** lag bei **ca. 2.542 €/m²** Wohnfläche (ohne Garagen oder Stellplätze). Preisspanne von 2.000 €/m² bis 3.541 €/m².

Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 99 m².

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum:

WE-Preise nach Baujahrbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche

Baujahr Verkaufsjahr	1900 – 1944	1945 - 1958	1959- 1970	1971 - 1979	1980- 1990	1991 - 1995	1996- 1999	2000- 2004	2005/2006	Neubau 2007/2008
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

* Bei dem für den Baujahrbereich 1900 bis 1944 ermittelten Durchschnittswert muss davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Gebäude bzw. Wohnungen umfassend saniert und modernisiert wurde. Die Kaufpreisspanne betrug 1.170 bis 1.584 €/m² Wohnfläche.

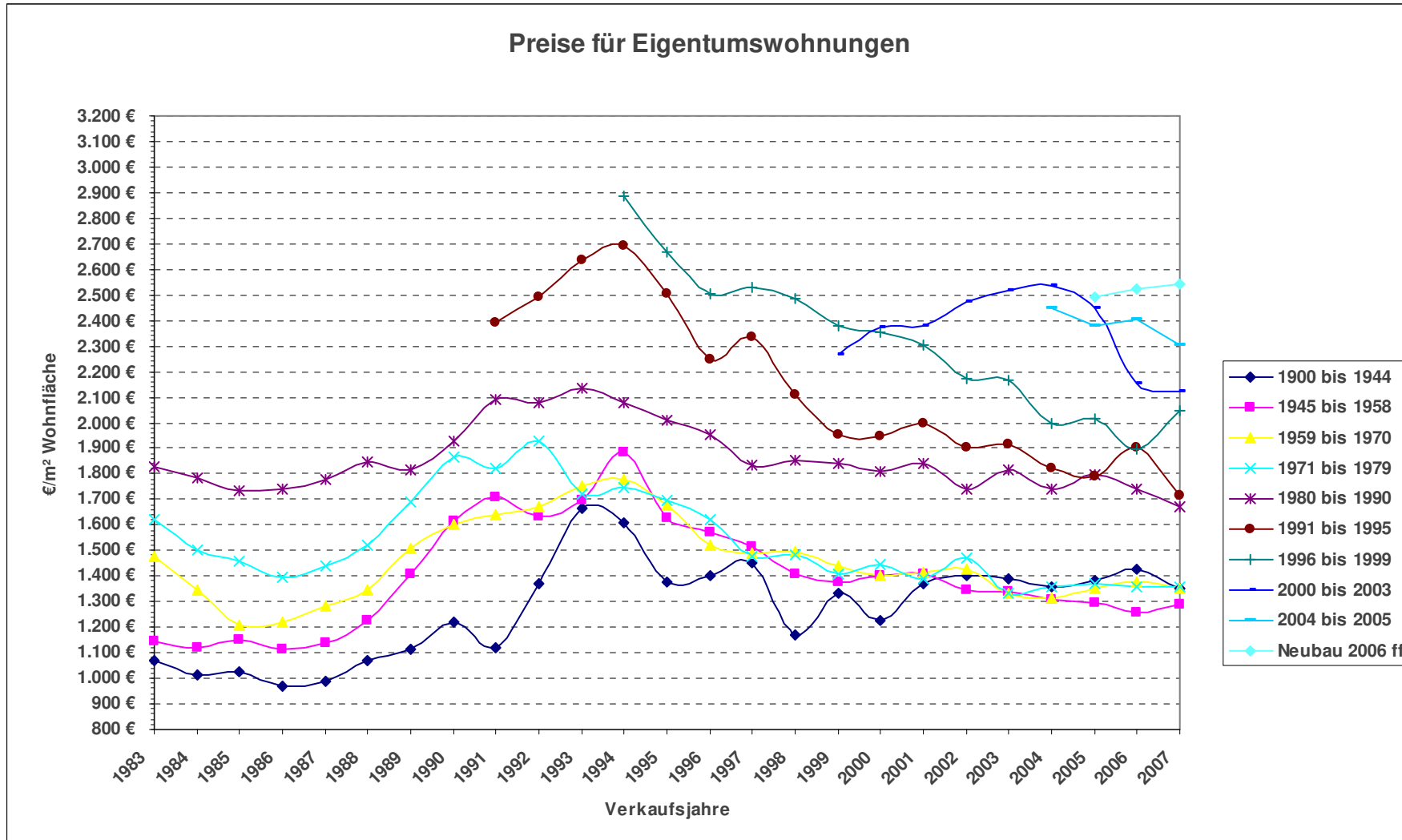
betreutes Wohnen:

Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen: **2.559 €/m² Wohnfläche**

Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen: **4.631 €/m² Wohnfläche**

PKW-Stellplätze						
	Baujahr bis 2000			ab Baujahr 2001		
	Anz.	Ø	Spanne	Anz.	Ø	Spanne
TG Stellplätze	23	7.650	3.000 – 12.800	14	9.150	3.000 – 15.000
	Gesamt					
Stellplätze im Freien	0	Ø 2006: 4.500 €				

Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2007 – 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 Erbaueinandersetzung; 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, 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.

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 m².

- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zulegen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zu Grunde zulegen.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4

Gebührenhöhe

- | | |
|--|--|
| (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert bis 25.000 EUR | 300 EUR |
| bis 100.000 EUR | 300 EUR
zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 EUR |
| bis 250.000 EUR | 600 EUR
zzgl. 0,35% aus dem Betrag über 100.000 EUR |
| bis 500.000 EUR | 1.125 EUR
zzgl. 0,20% aus dem Betrag über 250.000 EUR |
| bis 5 Mio. EUR | 1.625 EUR
zzgl. 0,10% aus dem Betrag über 500.000 EUR |
| über 5 Mio. EUR | 6.125 EUR
zzgl. 0,05% aus dem Betrag über 5 Mio. EUR. |
- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder 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

Erhebung von Gebühren für den Grundstücksmarktbericht, Bodenwertauskünfte und Bewertungen

Ab **01.01.2008** werden für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Bodenwertauskünfte, mit Ausnahme von reinen Richtwertangaben, folgende Gebühren erhoben:

1. Grundstücksmarktbericht	bei Abholung	20,-- €
	bei Zusendung	25,-- €
2. Schriftliche Bodenwertauskünfte		
a) Bodenrichtwert/Wohnungspreise nach Statistik		
	pro Wert	30,-- € zzgl. MwSt.
b) Bodenwert/Wohnungspreis mit Vergleichspreisen		
	pro Wert	50,-- € zzgl. MwSt.
c) Bodenwert für steuerliche Zwecke mit Lageplan		
	pro Wert	100,-- € zzgl. MwSt.
d) unverbindliche Wertauskunft einschl. Gebäude – ohne Besichtigung – nach Angabe des Antragstellers –		
	pro Objekt	¼ der Gebühr nach Satzung mind. 100 € zzgl. MwSt.
e) gutachterliche Stellungnahme einschl. Gebäude – mit Ortsbesichtigung – nach Angabe des Antragstellers sowie Bauakten		
	pro Stellungnahme	½ der Gebühr nach Satzung mind. 150 € zzgl. MwSt.
f) landwirtschaftliche Grundstücke		
	pro Wert	15,-- € zzgl. MwSt.

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.

Die Zusendung der alle 2 Jahre erscheinenden Bodenrichtwertübersicht (Richtwertübersicht DIN A4) erfolgt kostenlos.