



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR DIE ERMITTLUNG  
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

# Immobilienmarkt Jahresbericht 2008

## Immobilienmarkt 2008 Jahresbericht

<b>Herausgeber:</b>	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg - Geschäftsstelle - Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg	
<b>Leiter der Geschäftsstelle: Stellvertretung</b>	Herr Pfizenmaier Herr Goll	
<b>Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:</b>	Termine nur nach Absprache	
- Wohnungseigentum:	Frau Fink	Telefon: 07141 910-2608
- bebaute und unbebaute Grundstücke:	Frau Schwalbe	Telefon: 07141 910-2598
- E-Mail:	<a href="mailto:gutachterausschuss@ludwigsburg.de">gutachterausschuss@ludwigsburg.de</a>	
Internet	<a href="http://www.ludwigsburg.de">www.ludwigsburg.de</a>	
	Unter <a href="http://www.ludwigsburg.de">www.ludwigsburg.de</a> steht	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Immobilienmarktbericht zum kostenlosen Download und</li> <li>• die Bodenrichtwertkarte</li> </ul> zur Verfügung.	
<b>Preis:</b>	Immobilienmarktbericht einschließlich Richtwertkarte auf 31.12.2008 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 2008 zur Veröffentlichung aufbereitet.

Das Ergebnis ist der vorliegende Bericht über den Immobilienmarkt 2008. 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 2008 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	6
II. Immobilienmarkt 2008 .....	7
Vertragseingang seit 1996: .....	7
Grundstücksumsatz 2008 .....	8
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2008 .....	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 17.06.2009 ermittelten	
Bodenrichtwerte auf 31.12.2008 .....	11
GFZ Umrechnungskoeffizienten .....	15
Bodenrichtwerte Innenstadt auf 31.12.2008 .....	16
Bodenwerte 2008 Karte .....	17
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2008 Tabelle .....	18
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2008 –Grafik- .....	19
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2008* .....	20
Auswertungen Häuser .....	21
Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren .....	23
Wohnungseigentum .....	26
WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche .....	29
Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2008 – Grafik - .....	31
Antrag für Verkehrswertgutachten .....	32
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten und Auskünfte .....	34

## 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 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**  
Kreisländnermeister

**Liepins, Margit, Stadträtin**  
Hausfrau

**Noz, Reinhold, Stadtrat**  
Elektromeister

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

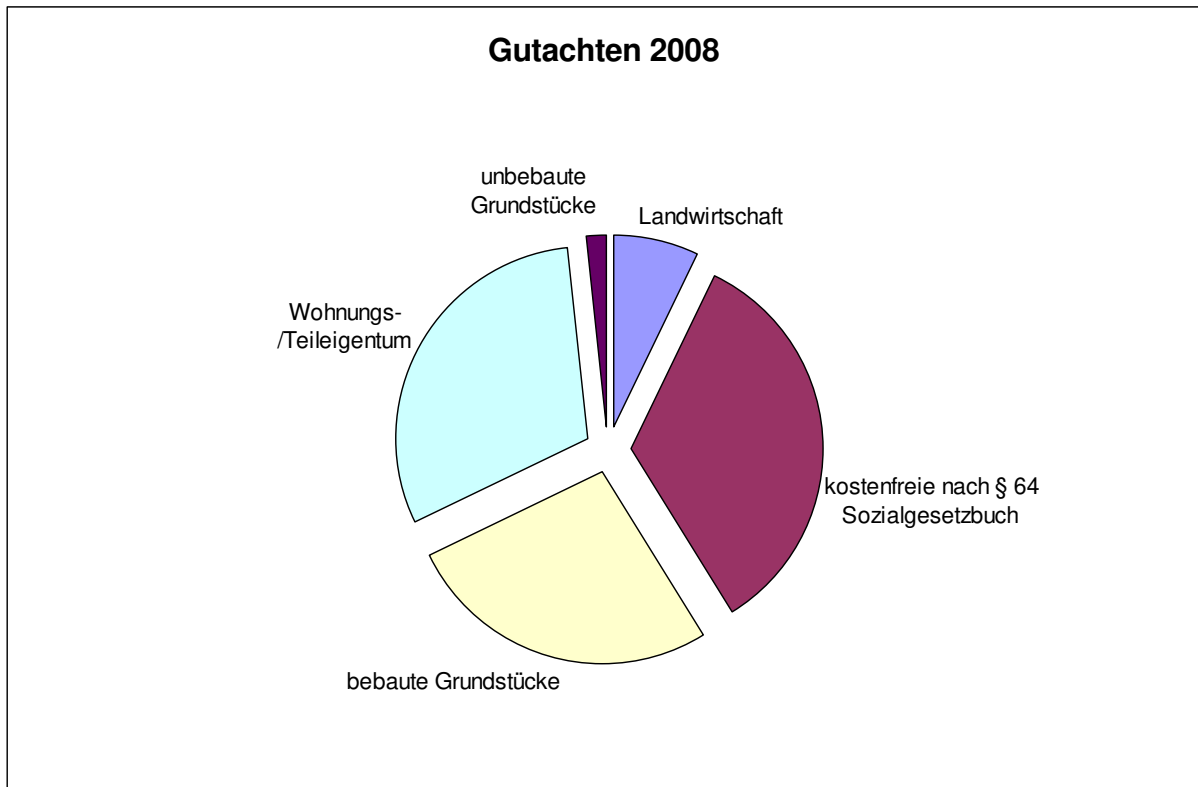
## I. Tätigkeitsbericht 2008 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 9 Sitzungen insgesamt 37 Gutachten mit einem Verkehrswert von rd. 17 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	4
Unbebaute Grundstücke /Bauland	1
Bebaute Grundstücke	15
Wohnungseigentum	17
Sonstige (Erbbaurecht)	0
Kostenfreie nach § 64 Sozialgesetzbuch	19



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.

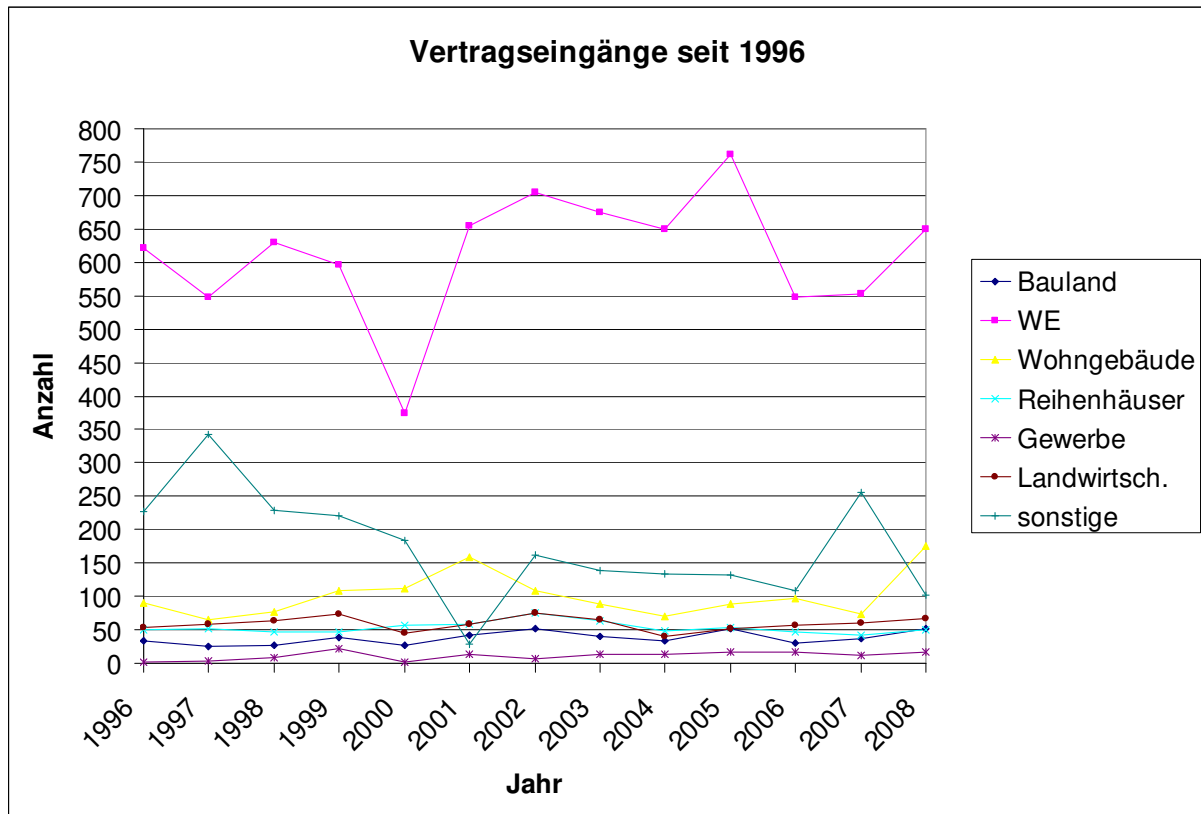
Zudem müssen immer mehr nach § 64 Sozialgesetzbuch kostenfreie Wertermittlungen für das Landratsamt oder ähnliche Behörden, mittlerweile auch für die Agentur für Arbeit (Arbeitslosengeld II), erstellt werden. Diese werden aus Kostengründen durch die Geschäftsstelle erarbeitet.

Einen Antrags-Vordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 31 bis 36.

## II. Immobilienmarkt 2008

## 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



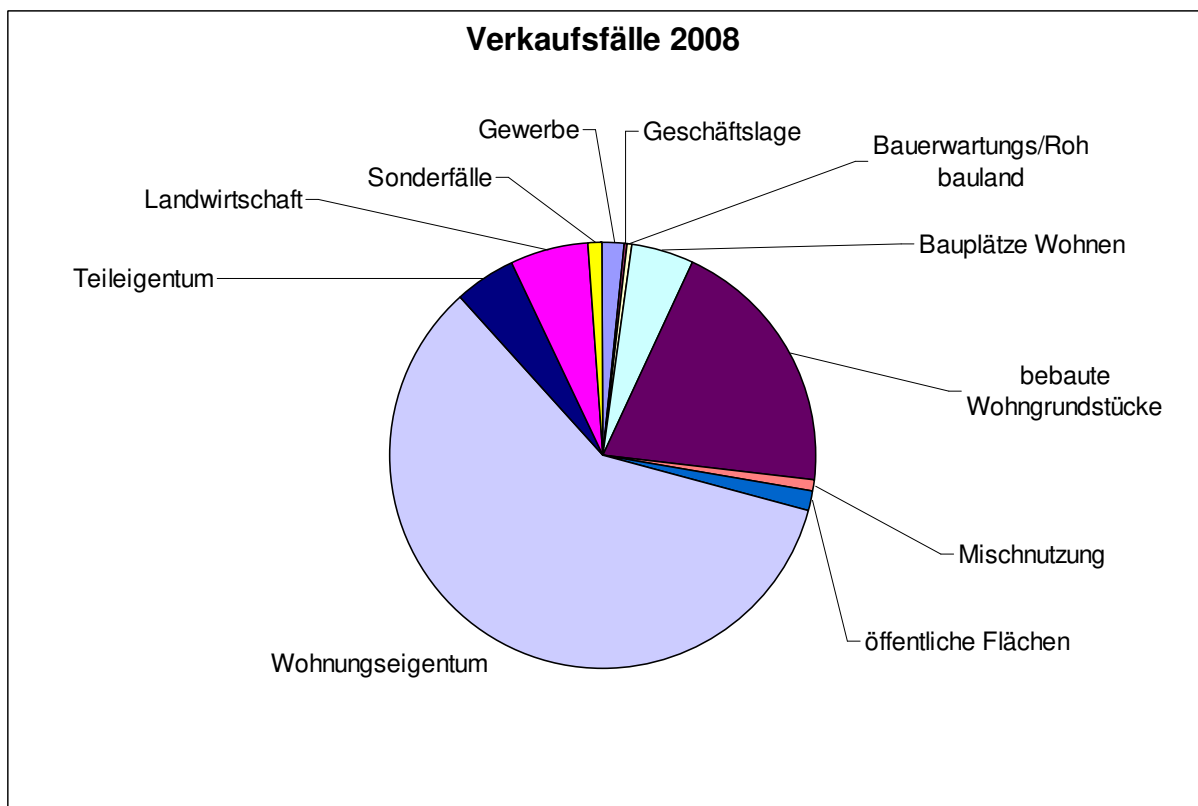
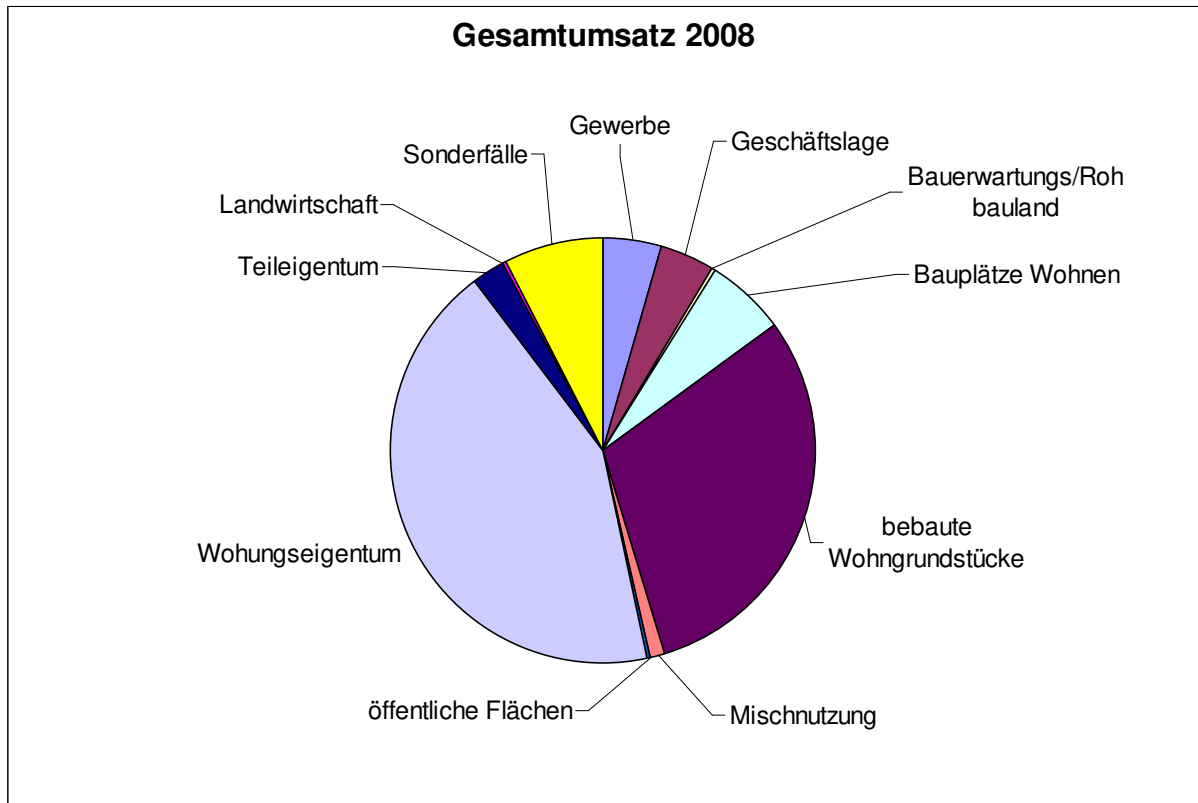


Grundstücksumsatz 2008

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
<b>Gewerbe/Mischnutzung</b>					
Mischnutzung	10	5.111	2.538.000	0,91	1,22
Geschäftlage - bebaut	5	4.030	8.657.000	0,45	4,17
Gewerbe / unbebaut	7	15.007	2.679.760	0,63	1,29
Gewerbe/Industrie – bebaut	3	14.614	6.750.000	0,27	3,25
<b>Wohnen –</b>					
Bauerwartungsland	2	1.259	158.600	0,18	0,08
Rohbauland	0	0	0	0	0
bebaute Grundstücke - zum Abbruch	3	3.688	1.520.000	0,27	0,73
Baureife / unbebaute Grundstücke	52	28.875	11.646.078	4,71	5,60
<b>überbaute Grundstücke</b>	146	73.832	44.765.645	13,24	21,54
<b>Reihen-/Doppelhäuser</b>	72	18.580	17.825.174	6,53	8,58
<b>Gesamt</b>	<b>218</b>	<b>92.412</b>	<b>62.590.819</b>	<b>19,77</b>	<b>30,12</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	650	-----	89.647.074	58,93	43,13
	50	-----	4.841.850	4,53	2,33
<b>Gesamt</b>	<b>700</b>	-----	<b>94.488.924</b>	<b>63,46</b>	<b>45,46</b>
landwirtschaftl. Grundstücke	66	112.151	688.664	5,98	0,33
öffentl. Flächen	15	24.197	454.349	1,36	0,22
Sonderfälle Erbbaurecht	11	16.877	3.475.917	1,00	1,67
Sonderfälle	11	37.953	12.196.452	1,00	5,86
<b>Gesamt</b>	<b>1.103</b>	<b>-</b>	<b>207.844.563</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2008



**Unbebaute Grundstücke:****Bauerwartungs- und Rohbauland**Wohnungsbau Bauerwartungsland: ca. 215 €/m<sup>2</sup>

Wohnungsbau Rohbauland: keine Verträge

Gewerbe Bauerwartungsland: keine Verträge

Gewerbe Rohbauland: keine Verträge

**Baureife Grundstücke****Mischgebiet/Gewerbe****Mischgebiet Wohnen / Gewerbe:****Durchschnitt - Gesamtstadt: 350 €/m<sup>2</sup>****Gewerbe:****Durchschnitt - Gesamtstadt: 165 €/m<sup>2</sup>****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 €
2008		533 €		491 €

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 17.06.2009  
ermittelten Bodenrichtwerte auf 31.12.2008  
I. Bauland (Wohnen, Gewerbe)**

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2007 und 2008

Innenstadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1012	465	465	622	1	Wohnen	0,7	City Ost
1013	635	474-746	414	3	Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	535	476-600	556	5	Wohnen	1,1	Wilhelmstraße Süd
1015	430	431	286	1	Wohnen	0,8	Untere Stadt West
3111	355	355	220	1	Misch	0,8	Innenstadt Misch
3010	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,0*	Innenstadt Gewerbe

**Übersicht der Bodenrichtwerte Innenstadt – Geschäftslage siehe Seite 16**

Weststadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1021	500	424-572	300	16	Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	550	442-572	482	17	Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	490	447-541	376	6	Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	395	395	220	1	Wohnen	0,8	Im Lerchenholz
3112	350	294/393	681	7	Misch	1,2	Weststadt
3021	145	145	8.396	1	Gewerbe	1,4	Grönerstraße
3022	235	143/255	2.590	3	Gewerbe	1,3	Karl-Haußmann-Straße
3023	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,6	Bleyle/Nestlé
3024	150	150	31.927	1	Gewerbe	1,6	Kammererstraße
3025	150	150	45	1	Gewerbe	1,0	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,6	Osterholz

Nordstadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1031	530	440-590	777	5	Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	525	459-637	708	6	Wohnen	0,8	Favoritgärten
1033	575	497-626	460	6	Wohnen	0,8	Reichertshalde
3113	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Nordstadt
3031	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße

Oststadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1041	570	570	600	1	Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	525	467-618	552	18	Wohnen	0,8	Schlößlesfeld
1043	470	434-500	461	7	Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	540	468-670	433	12	Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	600	552-678	408	4	Wohnen	0,8	Am Zuckerberg
3114	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Oststadt
3040	160	160	3.981	1	Gewerbe	1,2	Oststadt/Gewerbe

Südstadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1051	525	465-673	685	4	Wohnen	0,7	Stuttgarter Straße Ost
1052	565**	465/673	461	15	Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	585	520-673	389	8	Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	570	531-590	357	3	Wohnen	1,0	Am Sonnenberg
3115	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Südstadt
3051	151	151	5.740	2	Gewerbe	6,0	Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden							
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1061	420	383-446	390	4	Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	560	516-623	273	8	Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1064	465	428-498	461	7	Wohnen	0,8	Hoffeldstraße
1630	215	200/229	630	2	Bauerwartungsland	0,8	Am Wasserfall
3116	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Pflugfelden
3061	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,6	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim							
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1071	370	344-410	437	4	Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	460	404-543	232	4	Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	470	461-487	208	4	Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	390	345-411	284	8	Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	410**	343/543	281	0	Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	385	343-424	256	7	Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	410**	343/543	281	0	Wohnen	1,1	Reuteallee
3117	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Eglosheim
3071	175	160/230	1.759	5	Gewerbe	1,4	Hundshalde
3072	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,4	Monreposstraße
3073	165*	143/255	0	0	Gewerbe	2,0	Tammer Feld
3074	450	festgesetzt	0	0	SO-gebiet	2,4	Breuningerland/IKEA

Hoheneck							
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1081	595	560-641	425	7	Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	515	420-556	270	8	Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	485	472-502	120	2	Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	505	399-602	420	7	Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße
3118	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Hoheneck
3081	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße
4081	110	festgesetzt	0	0	Industiegeb.	-	RWE/EnBW

Obweil							
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1091	535	452-587	293	10	Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	535	434-681	316	11	Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	525	443-586	343	8	Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	525	493-560	308	5	Wohnen	0,8	Gegen Eich
3119	365	363	224	1	Misch	0,8	Obweil
3091	255	254	965	1	Gewerbe	1,6	Mausser-/Voithstraße

Grünbühl							
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1301	420	418	165	1	Wohnen	0,8	Gesamt
3120	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Grünbühl

Neckarweihingen							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1311	480	479	117	1	Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	480	461-504	258	3	Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	490	429-542	359	6	Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	165	0/0	0	0	Rohbau/WA	0,8	Neckarterrassen
3121	345	338/355	854	2	Misch	0,8	Neckarweihingen
3311	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,6	Austraße

Poppenweiler							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	GFZ	
1321	435	384-530	363	8	Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	411	350-469	365	8	Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	440	440	412	1	Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	410	354-573	428	48	Wohnen	0,8	Jahnstraße
3122	350*	295/393	0	0	Misch	0,8	Poppenweiler
3321	165*	143/255	0	0	Gewerbe	1,6	Mühlackerstraße

## II. Landwirtschaftliche Grundstücke

Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge haben wir in nachfolgenden Tabellen die Auswertung der Verträge aus den **Jahren 2007 und 2008** (125 Verträge) zusammengefasst.

Stadtgebiet gesamt Durchschnitt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5100	3,80	1,70 – 6,70		58	Ackerland
	4,70	1,50 – 7,80		28	Baumwiese
	7,30	3,80 – 14,20		6	Weinberge
	17,10	5,00 – 33,50		33	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Innenstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5101	3,80*	1,70 – 6,70*		0	Ackerland
	4,70*	1,50 – 7,80*		0	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	17,10*	5,00 – 33,50*		0	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Weststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5102	3,80*	1,70 – 6,70*		0	Ackerland
	4,70*	1,50 – 7,80*		0	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	17,10*	5,00 – 33,50*		0	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Nordstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5103	5,00	5,00	4.303	1	Ackerland
	6,70	6,00 – 7,80	1.855	2	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	17,10*	5,00 – 33,50*		0	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Oststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5104	3,80*	1,70 – 6,70*		0	Ackerland
	7,50	7,50	1.730	1	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	15,00	15,00	590	1	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Südstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5105	3,80*	1,70 – 6,70*		0	Ackerland
	4,70*	1,50 – 7,80*		0	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	17,10*	5,00 – 33,50*		0	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5106	3,80*	1,70 – 6,70*		0	Ackerland
	4,70*	1,50 – 7,80*		0	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	17,10*	5,00 – 33,50*		0	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Eglosheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5107	4,30	3,50 – 5,10	3.221	4	Ackerland
	6,10	6,10	1.022	6,10	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	14,00	5,80 – 26,20	455	3	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Hoheneck					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5108	5,00	2,00 – 6,70	1.043	3	Ackerland
	5,10	3,90 – 6,60	1.765	3	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	19,00	8,00 – 32,00	875	18	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

OBweil					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5109	4,40	2,60 – 5,50	7.043	23	Ackerland
	4,30	3,40 – 6,00	2.215	7	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	16,00	11,90 – 21,00	897	5	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Grünbühl					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5110	3,80*	1,70 – 6,70*		0	Ackerland
	4,70*	1,50 – 7,80*		0	Baumwiese
	7,30*	3,80 – 14,20*		0	Weinberge
	17,10*	5,00 – 33,50*		0	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5111	3,40	2,60 – 4,30	1.775	11	Ackerland
	4,20	2,80 – 6,10	1.246	7	Baumwiese
	7,25	3,80 – 14,20	732	4	Weinberge
	16,40	9,10 – 33,50	1.269	5	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5112	2,90	1,70 – 6,70	3.375	16	Ackerland
	4,30	1,50 – 7,00	1.495	7	Baumwiese
	7,40	6,20 – 8,60	480	2	Weinberge
	5,00	5,00	885	1	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

\* = 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.

Sonderflächen	
Art der Grundstücks	Wert €/m <sup>2</sup>
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- Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen	20,00

### GFZ Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen einer Diplomarbeit im Jahre 2007 wurde untersucht, ob das Maß der baulichen Nutzung Einfluss auf die Bodenpreise in Ludwigsburg hat.

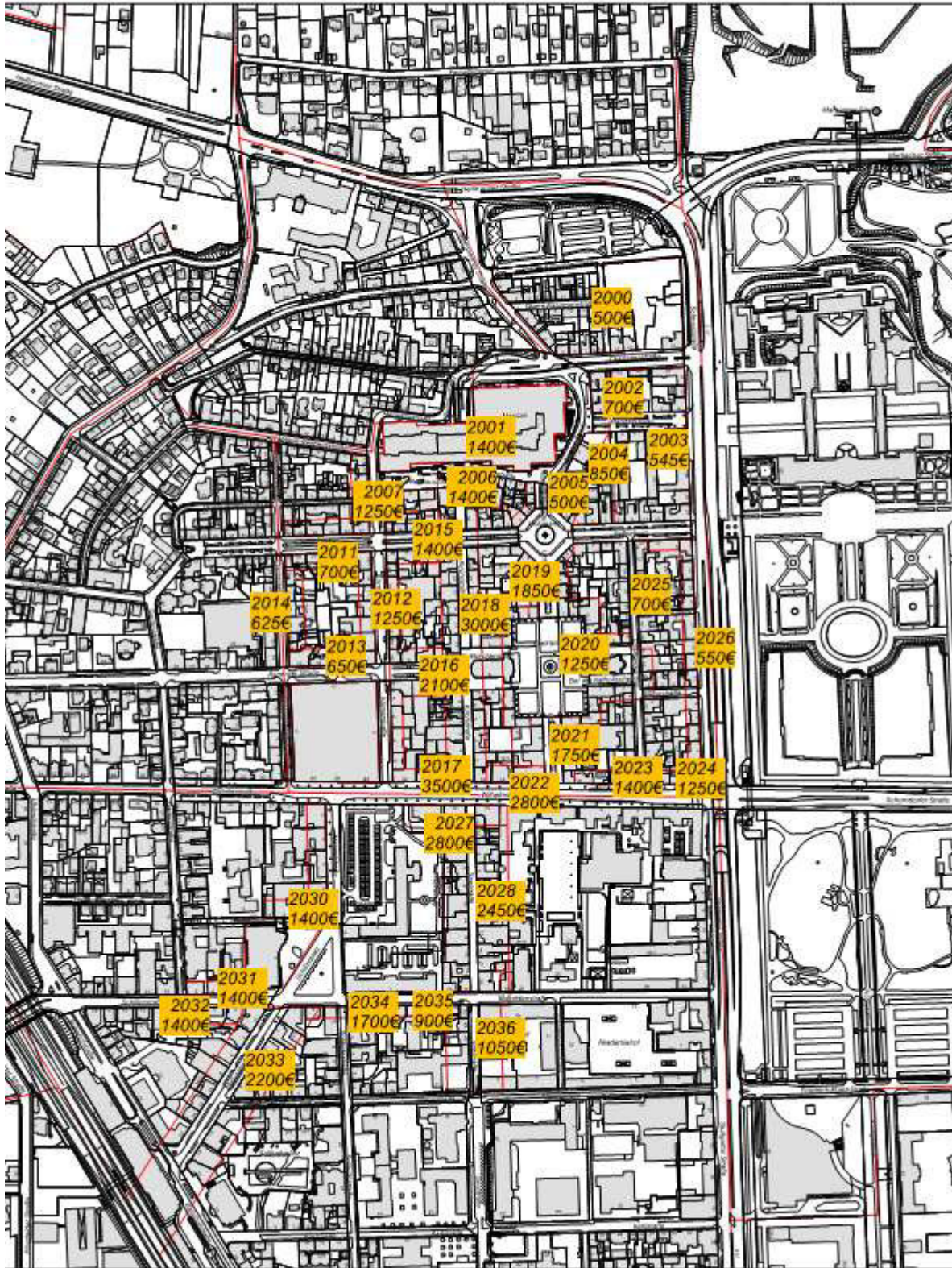
Hierzu wurden 146 vergleichbare Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2006 ausgewertet.

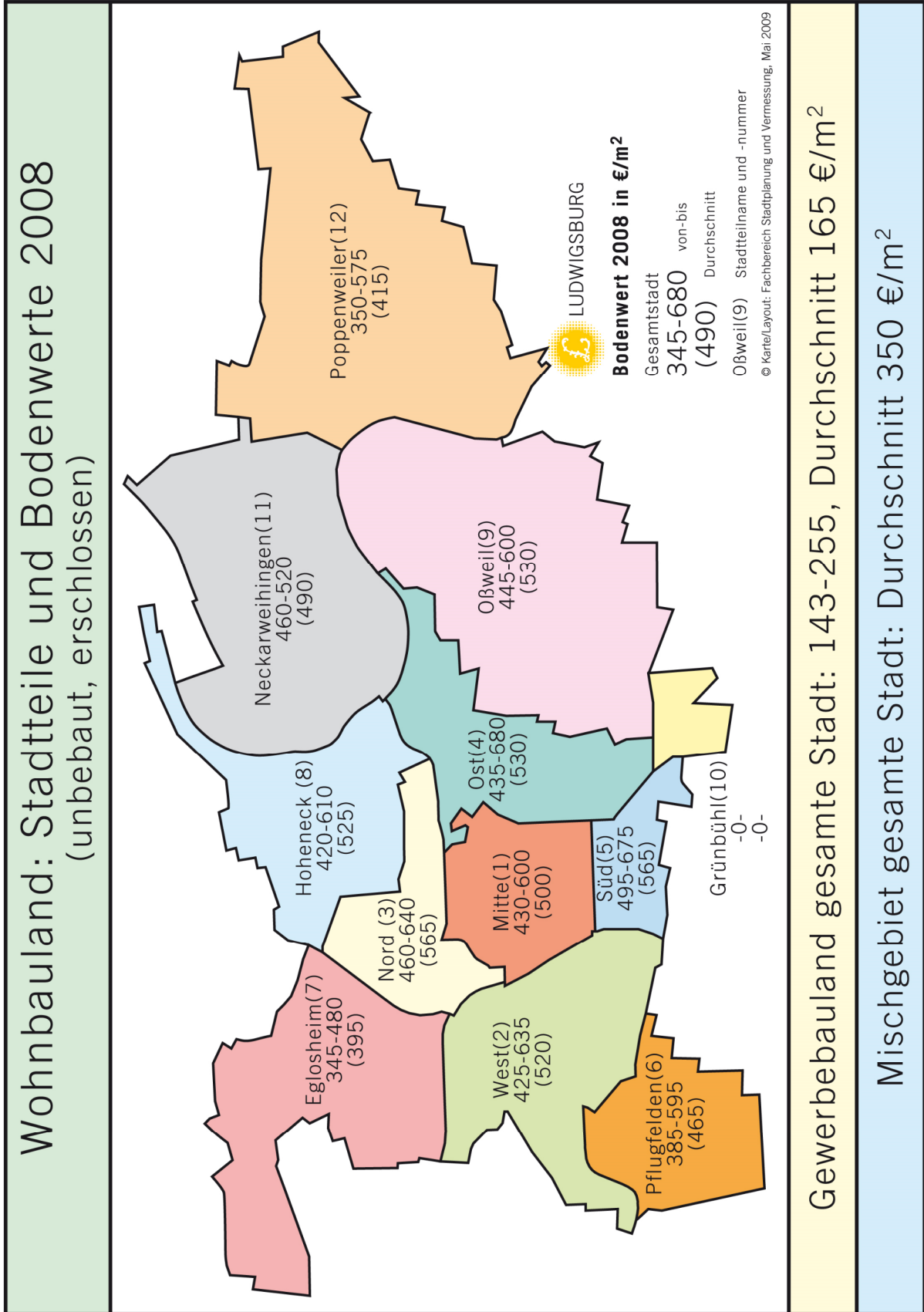
Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) dargestellten Umrechnungskoeffizienten auf den Ludwigsburger Grundstücksmarkt nicht übertragen werden können. Die Untersuchung ergab vielmehr, dass eine Auswirkung des Maßes der baulichen Nutzung **nicht** sicher und wissenschaftlich fundiert nachgewiesen werden kann. Der Gutachterausschuss empfiehlt daher keine „theoretische“ Umrechnung nach der Anlage 11 der WertR vorzunehmen.



Bodenrichtwerte Innenstadt auf 31.12.2008

# Bodenrichtwerte Innenstadt

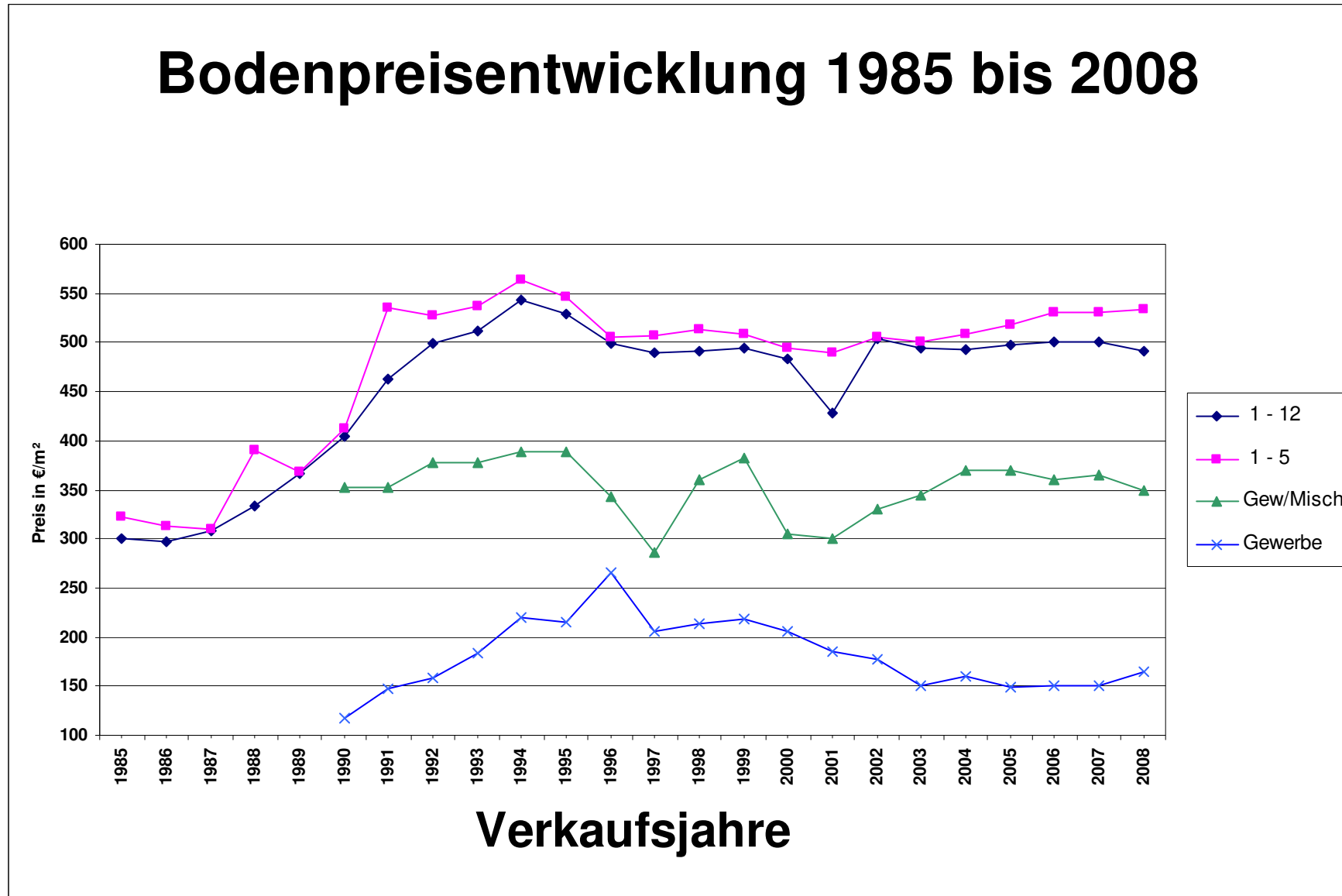




Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2008 Tabelle

Jahr	Gesamt-Stadt		Stadtgebiete 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
2008		491		532		511		496		409		532		531		487		414

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2008 –Grafik-



## Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2008\*

Nutzungsart	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
Reihen- u. Doppelhäuser	54	14.207	14.165.689
Ein- u. Zweifamilienhäuser	58	29.567	19.032.516
Drei- u. Vierfamilienhäuser	19	8.493	5.615.000
Mehrfamilienhäuser	4	2.851	3.242.415
Gemischt genutzte Häuser	4	2.654	1.940.000
Gewerbe/Industrie	3	13.169	7.100.000
Geschäftslage	4	3.055	7.657.000
<b>Gesamt</b>	<b>146</b>	<b>73.996</b>	<b>58.752.620</b>

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



## Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen/Doppelhäuser, 1, 2 u. 3-4 Fam. Häuser 2007/2008								
Geb.-Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert anteil am Kaufpreis
		von Durchschnitt	bis	von Durchschnitt	bis	Von Durchschnitt	bis	
Reihen- u. Doppel- Häuser	3	1900	1945	168	294	104.000	140.000	86%
		<b>1929</b>		<b>234</b>		<b>124.667</b>		
	15	1946	1960	120	434	90.000	280.000	63%
		<b>1954</b>		<b>281</b>		<b>203.223</b>		
	22	1961	1970	124	435	165.000	375.000	52%
		<b>1966</b>		<b>257</b>		<b>240.773</b>		
	14	1971	1980	112	360	172.000	375.000	40%
		<b>1977</b>		<b>229</b>		<b>270.250</b>		
	13	1981	1990	117	317	200.000	385.000	37%
		<b>1986</b>		<b>210</b>		<b>272.685</b>		
	5	1991	2000	124	365	240.000	460.000	28 %
		<b>1997</b>		<b>232</b>		<b>332.400</b>		
	1	2001	2004	203	203	253.000	253.000	28%
		<b>2002</b>		<b>203</b>		<b>253.000</b>		
16	2005	2008	122	438	261.500	597.000	26%	
	<b>2007</b>		<b>205</b>		<b>333.000</b>			
Freist.- Einfam. Häuser	15	1900	1945	203	809	108.000	390.000	81%
		<b>1932</b>		<b>385</b>		<b>245.933</b>		
	19	1946	1960	233	1.105	200.000	800.000	71%
		<b>1954</b>		<b>558</b>		<b>375.067</b>		
	8	1961	1970	192	1.100	201.500	880.000	62%
		<b>1964</b>		<b>541</b>		<b>453.538</b>		
	3	1971	1980	350	408	280.000	400.000	54%
		<b>1974</b>		<b>388</b>		<b>343.480</b>		
	2	1991	2000	123	573	348.000	591.000	34%
		<b>1997</b>		<b>348</b>		<b>469.600</b>		
	3	2001	2004	141	1.014	277.000	800.000	44%
		<b>2003</b>		<b>437</b>		<b>459.000</b>		

2-Fam. Häuser	8	1900	1945	192	525	170.000	300.000	77%
		<b>1942</b>		<b>377</b>		<b>245.850</b>		
	21	1946	1960	141	896	156.000	600.000	68%
		<b>1954</b>		<b>451</b>		<b>324.310</b>		
	4	1961	1970	220	460	262.000	655.000	56%
		<b>1965</b>		<b>351</b>		<b>386.000</b>		
	3	1971	1980	162	453	180.000	450.000	44%
		<b>1973</b>		<b>285</b>		<b>313.333</b>		
3 u. 4 Fam.- Häuser	11	1900	1945	192	842	200.000	370.000	69%
		<b>1940</b>		<b>420</b>		<b>267.909</b>		
	9	1946	1960	229	565	190.000	537.500	56%
		<b>1954</b>		<b>358</b>		<b>308.556</b>		
	5	1961	1970	397	785	280.000	564.000	66%
		<b>1963</b>		<b>592</b>		<b>421.100</b>		

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 20 ist dadurch bedingt, dass in dieser Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren **2007 und 2008** 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 718 Kauffälle der Jahre 2003 bis 2008.

#### 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.

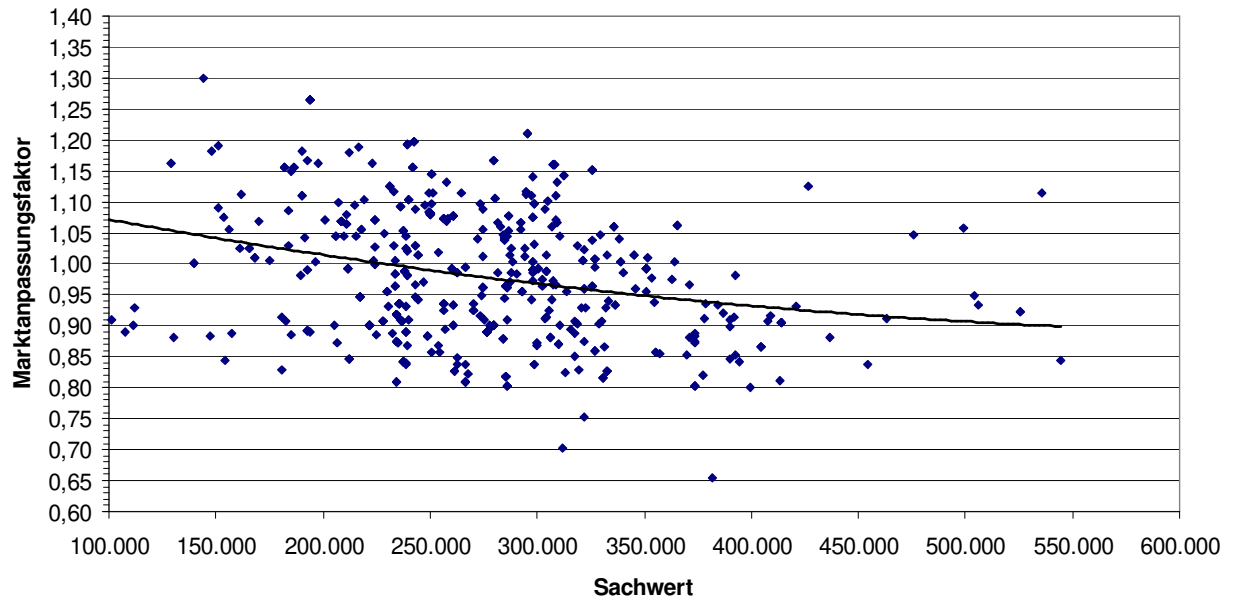
#### Anwendungsbeispiele:

Reihenhaus		Zweifamilienhaus	
Sachwert:	250.000 €	Sachwert	400.000 €
Abschlag (1 %)	2.500 €	Abschlag (7 %)	28.000 €
	—————		—————
<b>Verkehrswert</b>	<b>247.500 €</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>372.000 €</b>



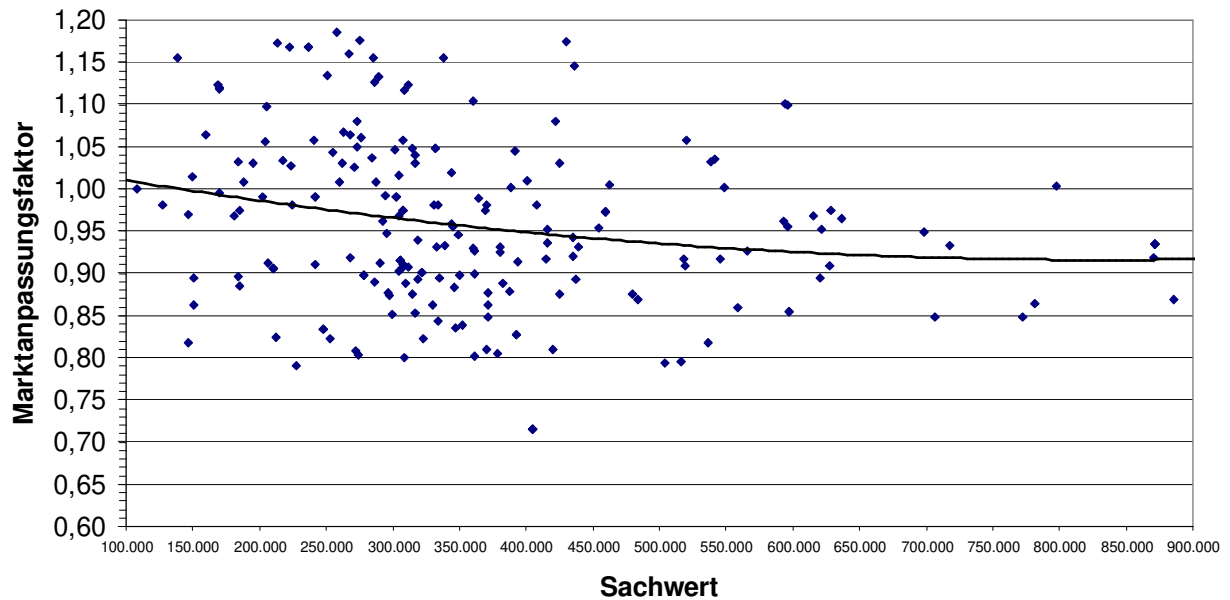
## Zu + Abschläge Reihen- /Doppelhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2008  
ohne Bebauungsabschlag



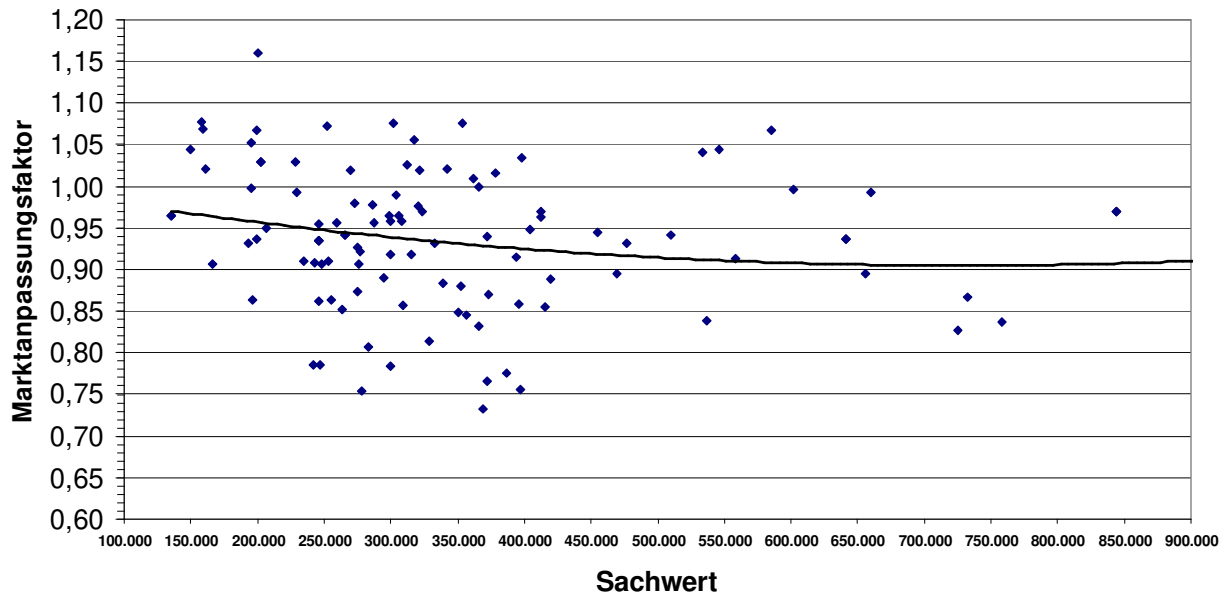
## Zu + Abschläge Einfamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2008  
ohne Bebauungsabschlag



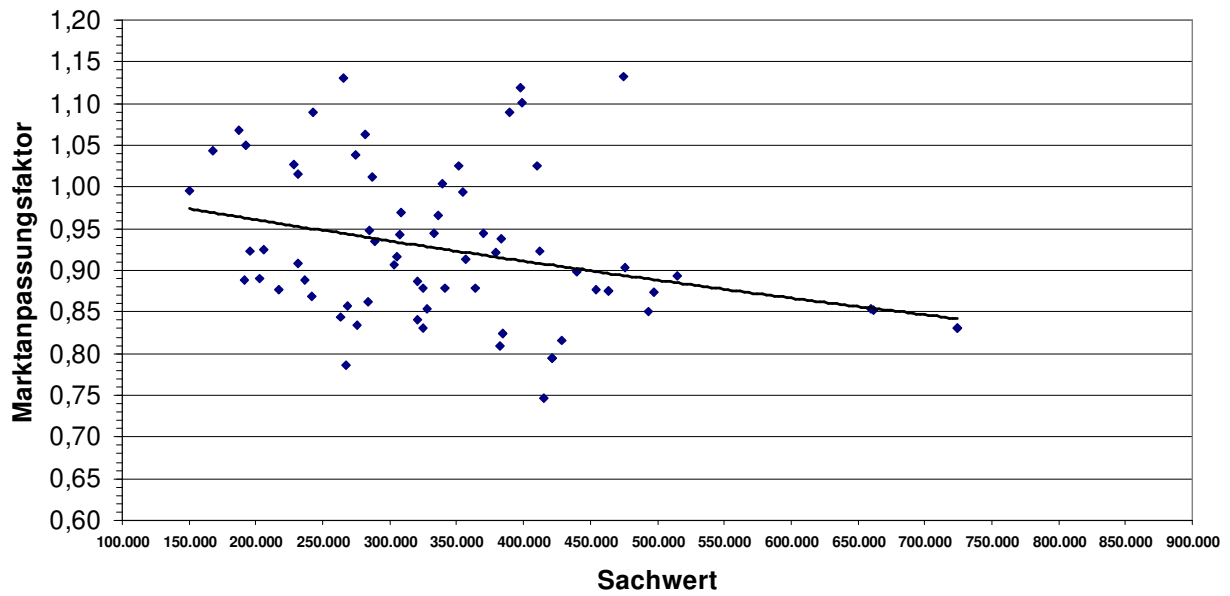
## Zu- und Abschläge Zweifamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2008  
ohne Bebauungsabschlag



## Zu- und Abschläge 3 + 4 Familienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2008  
ohne Bebauungsabschlag



Wohnungseigentum

## Auswertung der Kaufverträge 2008

Bereich								
Baujahr	Anz.	Ø €/m²	Ø Größe in m²	Von €/m²	.	Bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
<b>Innenstadt</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	23	2.580	89	2.130		3.084		
2007	8	2.498	95	2.329		2.638		
2005 bis 2006	4	2.285	84	1.977		2.477		
2000 bis 2004	6	2.181	82	1.752		2.428		
1996 bis 1999	1	2.263	97	0		0		
1991 bis 1995	13	1.930	68	1.394		2.513	1	1.855
1980 bis 1990	9	1.772	57	1.183		2.013	2	1.592
1971 bis 1979	8	1.083	68	870		1.329	2	1.072
1959 bis 1970	1	1.000	80	0		0		
1945 bis 1958	1	1.513	193	0		0		
1900 bis 1944	2	1.029	75	938		1.119		
<b>Weststadt</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	3	2.525	114	2.339		2.525	0	
2007	3	2.351	88	2.132		2.488		
2005 bis 2006	3	2.513	101	2.451		2.582		
2000 bis 2004	2	2.039	79	1.972		2.105		
1996 bis 1999	1	2.055	91	0		0		
1991 bis 1995	2	1.591	77	1.574		1.608		
1980 bis 1990	2	2.130	73	2.032		2.228		
1971 bis 1979	3	1.585	86	1.084		2.041		
1959 bis 1970	14	1.338	71	1.000		1.851		
1945 bis 1958	12	1.289	96	865		1.706		
1900 bis 1944	3	920	85	767		1.108		
<b>Nordstadt</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>								
2007	0	0	0	0	0	0		
2005 bis 2006	0	0	0	0	0	0		
2000 bis 2004	1	2.485	101	0	0	0		
1996 - 1999	0	0	0	0	0	0		
1991 bis 1995	1	1.262	65	0	0	0		
1980 bis 1990	4	1.616	93	1.404	0	1.821		
1971 bis 1979	2	1.337	83	1.235	0	1.438		
1959 bis 1970	3	1.226	58	955	0	1.692		
1945 bis 1958	0	0	0	0	0	0		
1900 bis 1944	0	0	0	0	0	0		
<b>Oststadt</b>								
<b>Neubau*2008/2009</b>	13	2.657	110	2.240		3.299		
<b>Neubau RHS/ Pick-Up-Haus</b>	13	2.362	134	1.503		2.802		
2007	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	6	2.378	82	2.144		2.518		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	6	1.634	72	1.178		2.392		
1991 bis 1995	3	1.343	53	980		1.865		
1980 bis 1990	4	1.709	75	1.514		2.104		
1971 bis 1979	7	1.345	73	1.147		1.704		
1959 bis 1970	31	1.375	79	974		1.741		
1945 bis 1958	28	1.192	66	778		1.757	1	1.250
1900 bis 1944	4	874	139	789		1.009		

Wohnungseigentum

## Auswertung der Kaufverträge 2008

Bereich								
Baujahr	Anz.	Ø €/m²	Ø Größe in m²	Von €/m²	.	Bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
<b>Südstadt</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	23	2.545	88	2.310		2.750		
2007	2	2.229	70	2.173		2.284		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	3	2.153	65	1.885		2.325		
1996 bis 1999	1	2.260	76	0		0		
1991 bis 1995	0	0	0	0		0		
1980 bis 1990	2	1.664	107	1.307		2.020		
1971 bis 1979	2	1.101	62	814		1.388		
1959 bis 1970	4	1.618	97	1.359		1.825		
1945 bis 1958	5	1.255	119	1.188		1.343		
1900 bis 1944	2	1.564	106	1.475		1.652		
<b>Pflugfelden</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	3	2.785	94	2.715		2.903		
2007	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	1	1.967	55	0		0		
1991 bis 1995	16	1.732	79	1.333		2.348		
1980 bis 1990	6	1.567	82	1.296		1.798		
1971 bis 1979	1	1.772	68	0		0		
1959 bis 1970	4	1.171	63	1.029		1.292		
1945 bis 1958	0	0	0	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Eglosheim</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	1	2.213	80	0		0		
2007	1	2.227	88	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	1	1.357	70	0		0	1	1.613
1980 bis 1990	5	1.412	70	1.100		1.736		
1971 bis 1979	12	1.255	76	792		1.645		
1959 bis 1970	17	1.255	75	1.065		1.831		
1945 bis 1958	12	1.104	64	975		1.222		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Hoheneck</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	3	2.411	129	2.144		2.795		
2007	1	2.186	114	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	1	1.927	96	0		0		
1996 bis 1999	3	2.110	96	1.874		2.241		
1991 bis 1995	1	1.987	76	0		0		
1980 bis 1990	5	1.656	91	1.493		2.091		
1971 bis 1979	4	1.298	59	1.220		1.394		
1959 bis 1970	4	1.518	86	1.331		1.746		
1945 bis 1958	1	854	65	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		

Wohnungseigentum

## Auswertung der Kaufverträge 2008

Bereich								
Baujahr	Anz.	Ø €/m²	Ø Größe in m²	Von €/m²	.	Bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
<b>Oßweil</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	13	2.680	80	2.529		3.282		
2007	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	2	2.232	97	1.904		2.559		
1996 bis 1999	3	2.214	109	2.097		2.408		
1991 bis 1995	3	1.894	88	1.794		1.947		
1980 bis 1990	13	1.559	75	1.102		1.903	1	1.135
1971 bis 1979	11	1.309	78	1.025		1.754		
1959 bis 1970	9	1.360	59	1.100		1.865		
1945 bis 1958	0	0	0	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0	0	0
<b>Grünbühl</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	0	0	0			0		
2007	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	2	1.473	68	1.449		1.496	1	882
1980 bis 1990	2	1.665	70	1.556		1.774		
1971 bis 1979	0	0	0	0		0		
1959 bis 1970	5	1.169	64	1.024		1.298		
1945 bis 1958	2	1.154	51	1.088		1.220		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Neckarweihingen</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	0	0	0	0		0		
2007	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	2	1.746	99	1.737		1.754		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	7	1.446	64	1.114		1.909		
1980 bis 1990	2	1.484	81	1.403		1.565		
1971 bis 1979	12	1.203	71	716		1.778		
1959 bis 1970	10	1.249	72	768		1.640		
1945 bis 1958	1	1.436	67	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Poppenweiler</b>								
<b>Neubau 2008/2009</b>	17	2.248	78	2.014		2.447		
2007	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	1	2.259	81	0		0		
1980 bis 1990	3	1.524	71	1.382		1.743		
1971 bis 1979	0	0	0	0		0		
1959 bis 1970	5	1.744	58	918		1.950	1	1.875
1945 bis 1958	0	0	0	0		0	0	0
1900 bis 1944	0	0	0	0		0	0	0

Bei Neubau in Poppenweiler wurden Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

\*Bei Neubau 2008/2009 sind bei der Auswertung nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden.

Miteigentumsanteile in Reihenhäuser oder sog. Pick-Up-Häuser sind extra aufgeführt. Hier muss aber davon ausgegangen werden, dass die Miteigentumsanteile in verschiedenen Ausbaustufen verkauft wurden.

**Auswertung WE 2008 (Werte 2007)**

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 2008 ff** lag bei **ca. 2.534 €/m<sup>2</sup> (2.542 €/m<sup>2</sup>)** Wohnfläche (ohne Garagen oder Stellplätze). Preisspanne von 2.014 €/m<sup>2</sup> bis. 3.299 €/m<sup>2</sup> (2.000 €/m<sup>2</sup> – 3.541 €/m<sup>2</sup>).

Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 90 m<sup>2</sup> (99 m<sup>2</sup>).

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m<sup>2</sup>):

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

Baujahr Verkaufsjahr	1900 – 1944	1945 - 1958	1959- 1970	1971 - 1979	1980- 1990	1991 - 1995	1996- 1999	2000- 2004	2005/ 2006	2007/ 2008	2008/ 2009
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

- Baujahr: 2005 – 2007: 2.345 €/m<sup>2</sup>
- Durchschnitte einzelne Baujahre:
  - 2005: 2.305 €/m<sup>2</sup>
  - 2006: 2.295 €/m<sup>2</sup>
  - 2007: 2.394 €/m<sup>2</sup>
  - 2008: 2.595 €/m<sup>2</sup>
  - 2009: 2.626 €/m<sup>2</sup>

**betreutes Wohnen:**

Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen:

BJ bis 1999 : 2.003 €/m<sup>2</sup>; BJ 2000 – 2009 : 2.565 €/m<sup>2</sup>

(gesamt 2.559 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche

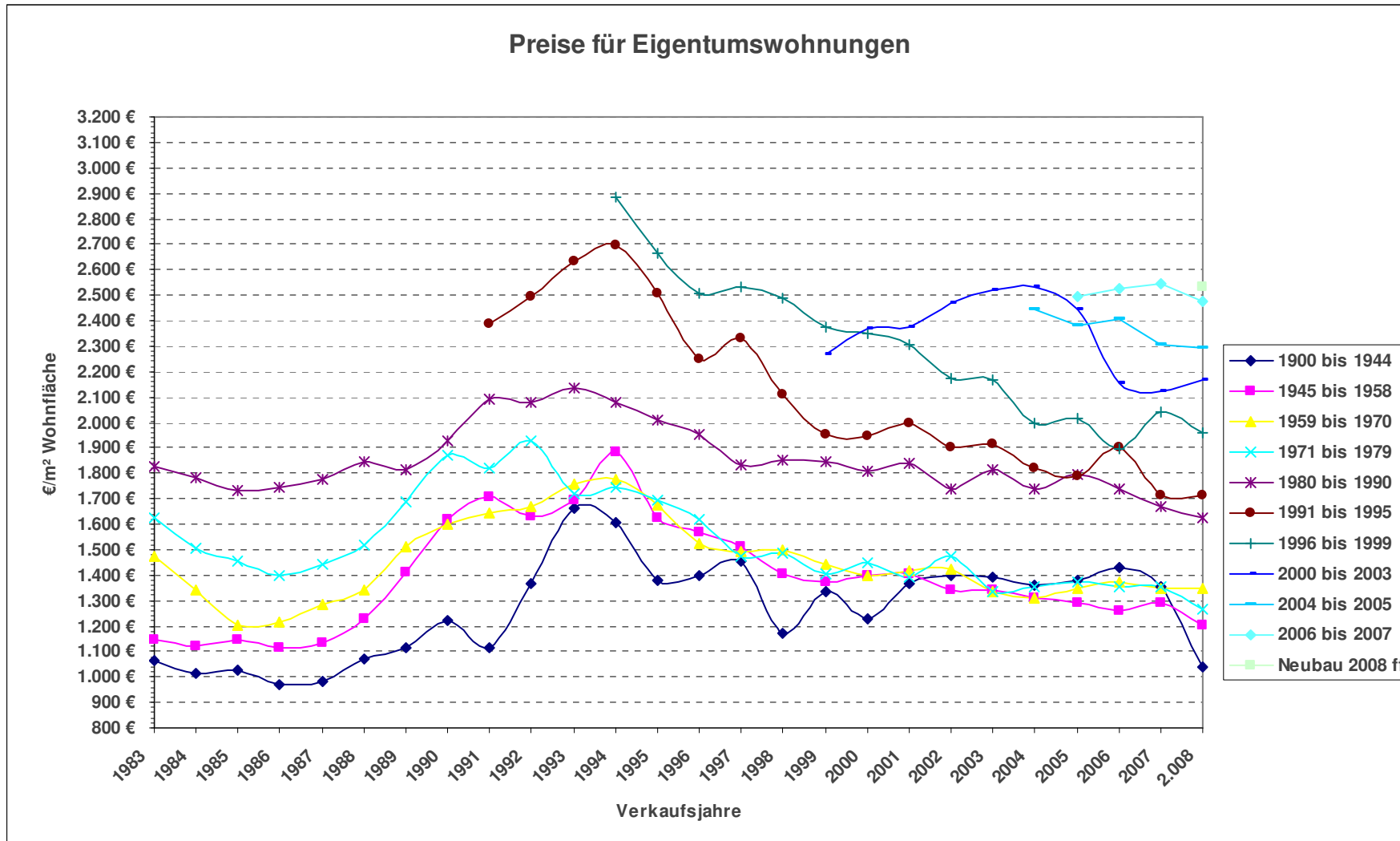
Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen:

- keine Verträge in 2008

(4.631 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche in 2007)

PKW-Stellplätze						
	Baujahr bis 2000			ab Baujahr 2001-2007		
	Anz.	Ø	Spanne	Anz.	Ø	Spanne
TG Stellplätze 2007	23	7.650	3.000 – 12.800	14	9.150	3.000 – 15.000
TG Stellplätze 2008	12	8.292	5.000 – 10.500	7	10.071	9.000 – 12.000
Neubau 08/09 TG	4	12.625	10.000 – 13.500			
Stellpl. im Freien 2007	0	Ø 2006: 4.500 €				
2008	1	3.000				
Do-/4er-Parker	2	5.280	4.800 – 5.760			
		<b>Alle Baujahre</b>				
TED Garage 2008	5	9.600	6.500 – 18.000			

Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2008 – 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)

Bitte wenden

**Auskünfte zum Objekt:**Bei bebauten Grundstücken:

a) monatliche Mieteinnahmen (bei Eigennutzung Mietwert)

**Bitte auch Name und Telefonnummer von Mietern angeben!**

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

(wenn Zeilen nicht ausreichend, bitte gesondertes Blatt beifügen)

**Mietverträge beilegen !**

b) Baujahr: \_\_\_\_\_

Renovierungsjahr: \_\_\_\_\_

Die für die Wertermittlung entstehenden Gebühren einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer werde ich übernehmen.

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

Ich bitte, mich bezüglich des Zeitpunkts der Besichtigung über die umseitig genannte Telefonnummer oder über Tel.: .....zu verständigen.

---

 Datum / Unterschrift des Antragstellers

## Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten 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

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

#### § 3

##### Gebührenmaßstab

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

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

#### § 4

##### Gebührenhöhe

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

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

## § 5

### Rücknahme eines Antrages

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

## § 6

### Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

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

## § 7

### Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

## § 8

### Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung. Für die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer ist abweichend von Satz 1 der Tag der Wertermittlung maßgebend.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.1993 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 29. November 1978 außer Kraft.

Die Änderungssatzung tritt am 01.01.1999 in Kraft.

Die Änderungssatzung § 4 Gebührenhöhe tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Ausgefertigt

Ludwigsburg, den 08.10.1992/18.11.1998/21.11.2001

gez.

Hans Jochen Henke

Oberbürgermeister

## 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.