

Wohnmarktanalyse

Wohnungskauf



Mathildenstraße 16, Ludwigsburg

WOHNMARKTANALYSE

Weitblick Immobilien e.K.

Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1910
Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg-Mitte

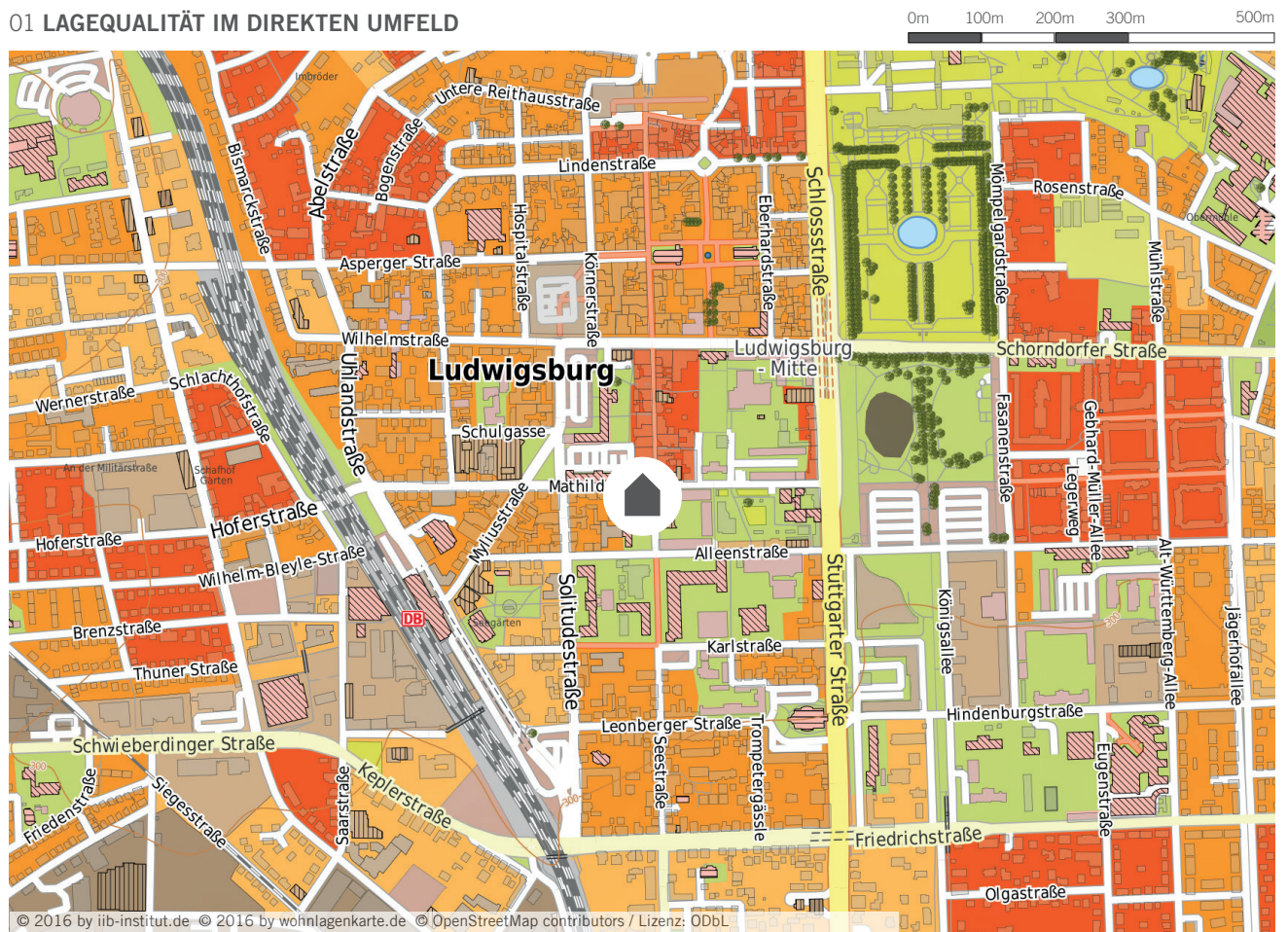
Woher kommen die Daten?

Im Folgenden finden Sie eine tagesgenaue Analyse des direkten Umfelds der von Ihnen angegebenen Immobilie. Die gesamten Datenaufstellungen und Prognosen ergeben sich auf der Basis aller der in gängigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebote der letzten 24 Monate bis heute.

Mit Hilfe dieses Marktmonitorings in Verbindung mit einem mathematisch berechneten Verkaufspreis ergeben sich die Werte in der Analyse.

Wohnmarktanalyse

01 LAGEQUALITÄT IM DIREKTEN UMFELD



einfache Wohnlage

mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

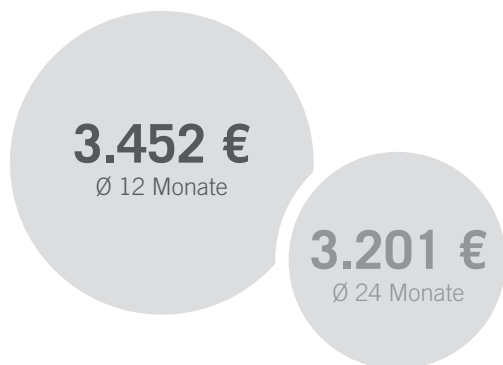
sehr gute Wohnlage

Top Wohnlage



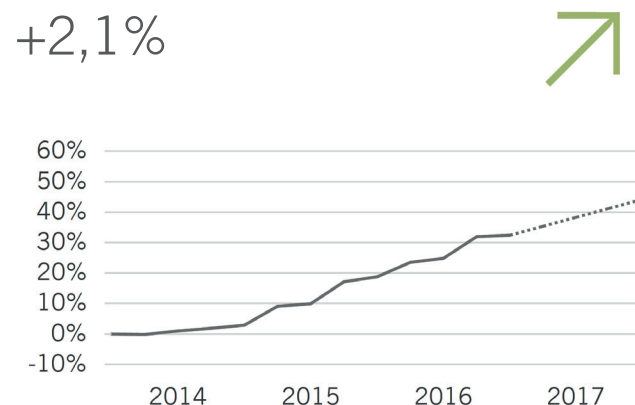
Kurzanalyse

02 ANGEBOTSPREIS /M² IN DER NACHBARSCHAFT



Der Angebotspreis in der Nachbarschaft liegt aktuell bei durchschnittlich 3.452 €. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 7,8% gestiegen.

03 PREISTREND IN LUDWIGSBURG (GESAMT)



Für den Wohnungswiederverkauf ist ein Aufwärtstrend von 2,1% bezogen auf das Vorjahr (Gesamtjahr vom 1.1. - 31.12.) zu erwarten.

04 ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE

 **3,0 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 3,0 Wochen (tendenziell fallend) .

05 VERKAUFSPREIS /M² (NORMALQUALITÄT)

2.912 €

mathematisch auf „Normalqualität“ standardisierter Verkaufspreis (Marktwert).

06 VERKAUFSPREIS /M² (QUALITÄT: EINFACH - LUXUS)

Differenziert nach Objektmerkmalen:
Nachbarschaft, Standort, Baujahr, Objekttyp, Objektgröße, Ausstattung und Zustand



Übersicht Vergleichsangebote

07 AUSGEWÄHLTE ANGBOTE

Vergleichsangebote sortiert nach max. Übereinstimmung der Objektmerkmale (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis /m ²
1 ⁺	★★★★★	90 m ²	3.544 €
2 ⁺	★★★★★	86 m ²	3.547 €
3	★★★★	55 m ²	2.344 €
4 ⁺	★★★★	75 m ²	3.667 €
5 ⁺	★★★★	75 m ²	3.133 €
6 ⁺	★★★★	85 m ²	2.824 €
7 ⁺	★★★★	100 m ²	2.990 €
8	★★★★	55 m ²	2.732 €

Vergleichsangebote sortiert nach Objektnähe (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis /m ²
1	★★	49 m ²	3.224 €
2	★★	31 m ²	2.742 €
3	★	53 m ²	3.189 €
4	★★★	54 m ²	3.333 €
5	★★★	81 m ²	2.704 €
6	★★★	81 m ²	3.701 €
7	★★	54 m ²	3.667 €
8	★★★	111 m ²	3.653 €

Die zu berücksichtigenden Objektmerkmale kommen aus der iib-Datenbank und den Eingaben des Auftraggebers.



© 2016 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

WOHNMARKTANALYSE

Weitblick Immobilien e.K.

Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1910
Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg-Mitte

5



71638 Ludwigsburg

Kaufpreis/pro m2:	235.000 € / 3.133 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	4,76 %
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	75,00 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1897 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	B / 53.7 kWh/(m ² *a)
★ Angebotsdauer/letztes Angebot:	17 Wochen / Januar 2017
Lagequalität:	Plz
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/90301070>

6



71638 Ludwigsburg

Kaufpreis/pro m2:	240.000 € / 2.824 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	85,00 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Baujahr/Modernisierungsjahr:	1989 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	Normal
Etage/Etagenanzahl/WE:	1 / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,5 / --- / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Gas Heizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	C / 84 kWh/(m ² *a)
★ Angebotsdauer/letztes Angebot:	2 Wochen / Dezember 2016
Lagequalität:	Plz
Wohnlage:	---
Anbieter:	Privat

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/91531426>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

WOHNMARKTANALYSE

Weitblick Immobilien e.K.

Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1910
Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg-Mitte

3



71638 Ludwigsburg (Mitte)

Leonbergerstrasse 30

Kaufpreis/pro m2:	169.000 € / 3.189 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	3,57%
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	53,00 m ² / 5,00 m ²
Wohnungstyp:	Dachgeschosswohnung
Baujahr/Modernisierungsjahr:	1997 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	3 / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / 1 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	C / 96 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	1 Woche / November 2015
★ Lagequalität:	0,37 km
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/85382181>

4



71638 Ludwigsburg (Mitte)

Leonbergerstrasse 13

Kaufpreis/pro m2:	180.000 € / 3.333 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	54,00 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Baujahr/Modernisierungsjahr:	1997 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	2 / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / 1 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	14 Wochen / Juni 2015
★ Lagequalität:	0,37 km
★ Wohnlage:	Gute Wohnlage
Anbieter:	Privat

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/80001190>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

WOHNMARKTANALYSE

Weitblick Immobilien e.K.

Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1910
Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg-Mitte

7



71638 Ludwigsburg (Mitte)
Leonberger Strasse 13

Kaufpreis/pro m2:	198.000 € / 3.667 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	---
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	54,00 m ² / ---
Wohnungstyp:	Apartment
Baujahr/Modernisierungsjahr:	1997 / ---
Aufzug:	Ja
Wohnungszustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	0.00 / --- / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	Ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / --- / ---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	4 Wochen / Februar 2015
★ Lagequalität:	0,37 km
★ Wohnlage:	Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immowelt.de/immobilien/immotetail.aspx?id=35849884	

8



71638 Ludwigsburg (Mitte)
Alt-Württemberg-Allee 2/1

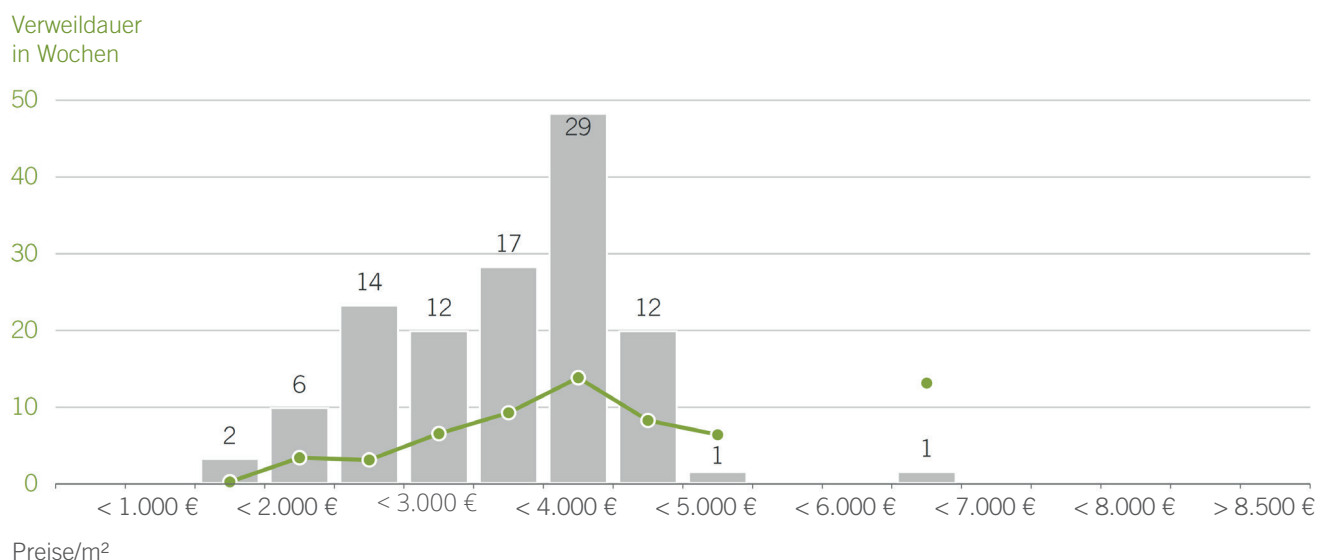
Kaufpreis/pro m2:	405.500 € / 3.653 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	111,00 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Baujahr/Modernisierungsjahr:	1992 / 2014
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	saniert
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	1 / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	30 Wochen / Dezember 2015
★ Lagequalität:	0,85 km
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/81647483	

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Detaillierte Analyse

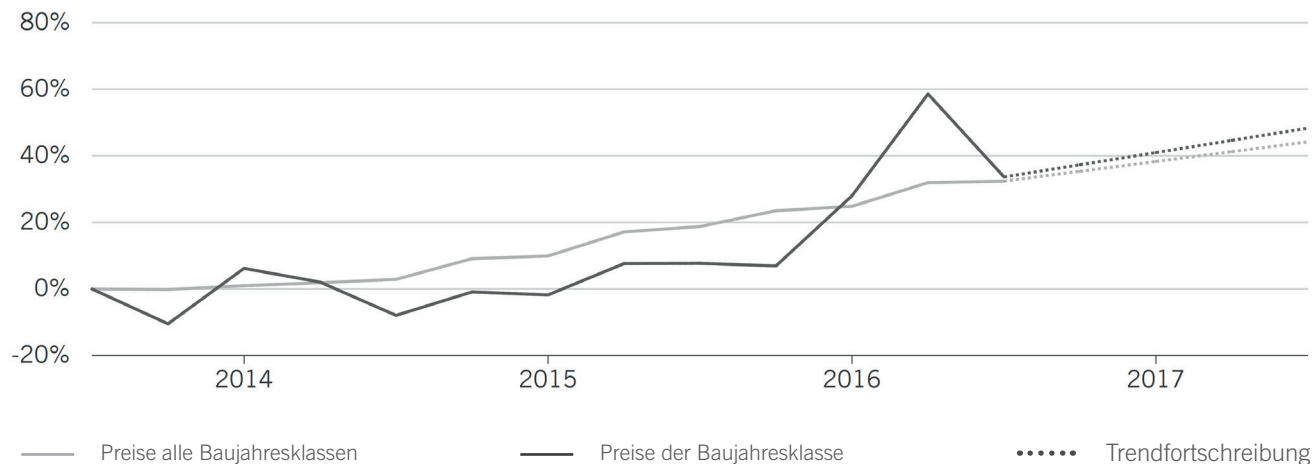
10 ANGEBOTSV ERWEILDAUER IM MARKTUMFELD (GESAMT)

Bezogen auf den Preis/m² (untere Achse) zeigt die Graphik die Menge aller Angebote (Zahl über den Säulen) sowie die durchschnittliche Verweildauer der Angebote in Wochen (grün). Basis sind alle Angebote der einschlägigen Immobilienportale in den vergangenen 24 Monaten.



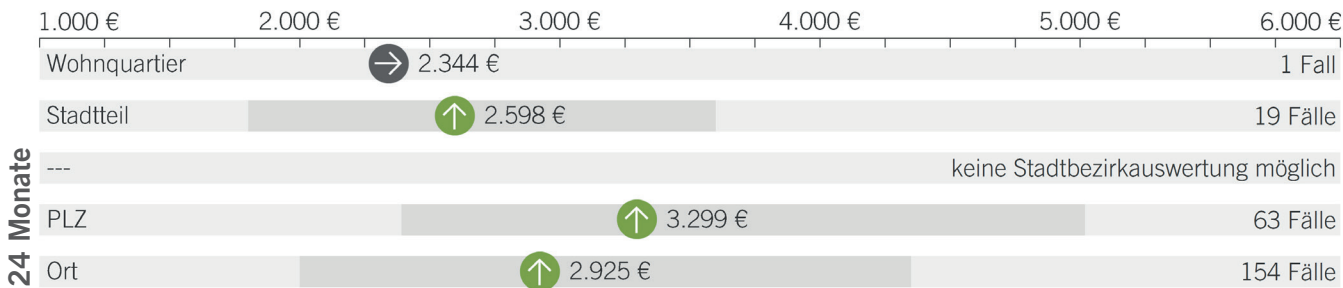
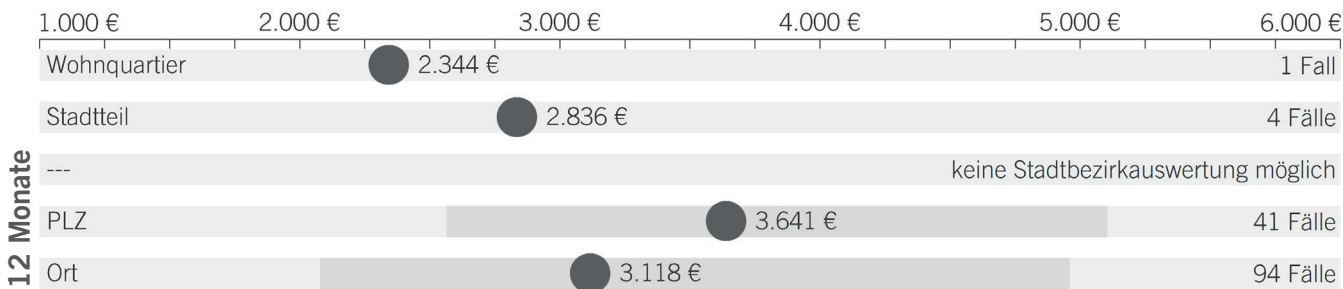
11 ANGEBOTSPREISENTWICKLUNG

Entwicklung der Angebotspreise der letzten drei Jahre incl. Trendvorschau. Sind keine Aussagekräftigen Langzeitdaten vorhanden, werden keine Kurven abgebildet.

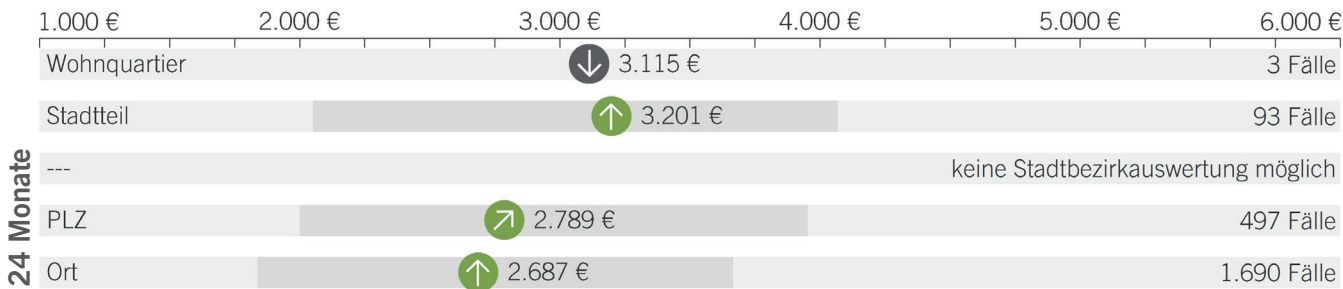
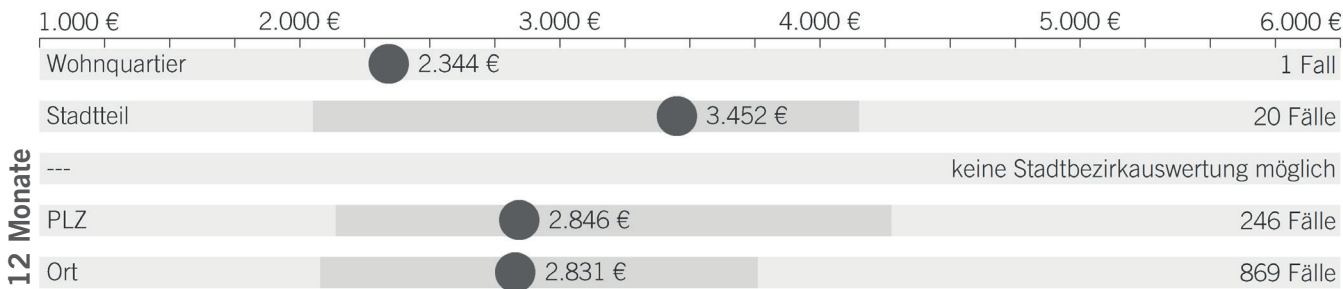


Detaillierte Analyse

12 ANGEBOTSPREISSPANNEN IN RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG | OBJEKTBAUJAHRESKLASSE



13 ANGEBOTSPREISSPANNEN IN RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG | ALLE BAUJAHRESKLASSEN (OHNE NEUBAU)



Durchschnittlicher Preis €/m²

- noch keine Tendenz
- ↑ stark steigend + 5%
- ↗ steigend +2 bis +5%
- gleichbleibend - 2% bis +2%
- ↓ fallend -2 bis -5%
- ↘ stark fallend > -5%

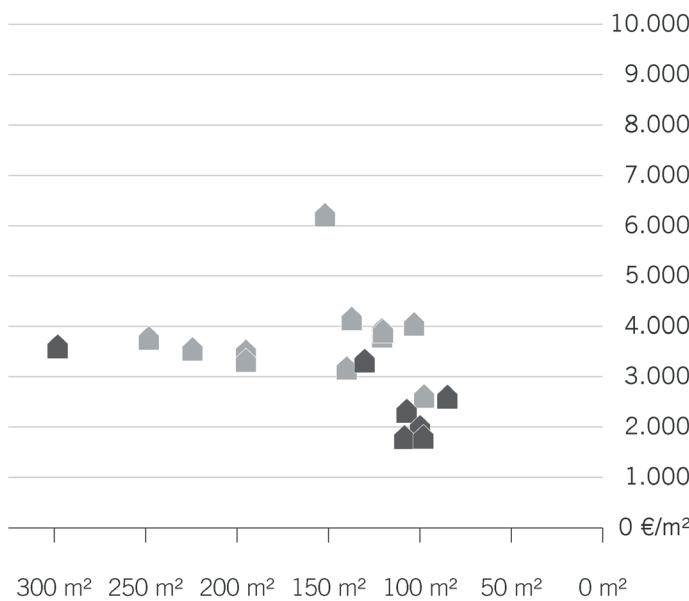
Zimmerklassen

14 ANGBOTE NACH ANZAHL DER ZIMMER

Die Grafik zeigt die Menge aller Angebote aufgeteilt nach Ihrer Zimmerzuteilung und Baujahresklasse. Basis sind alle Angebote der einschlägigen Immobilienportale in den vergangenen 24 Monaten.

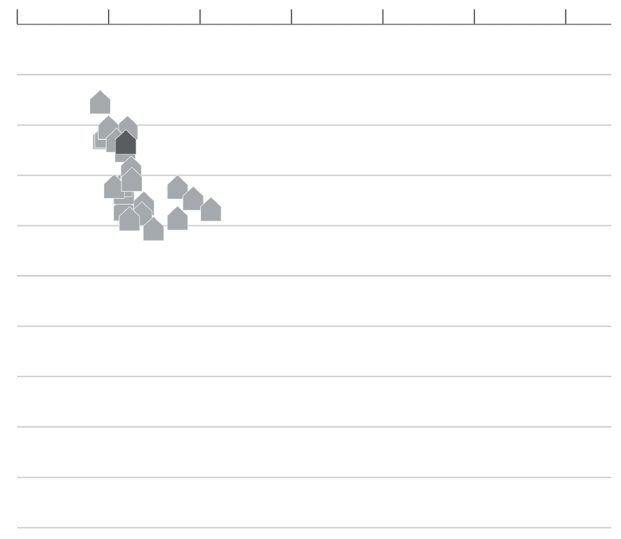
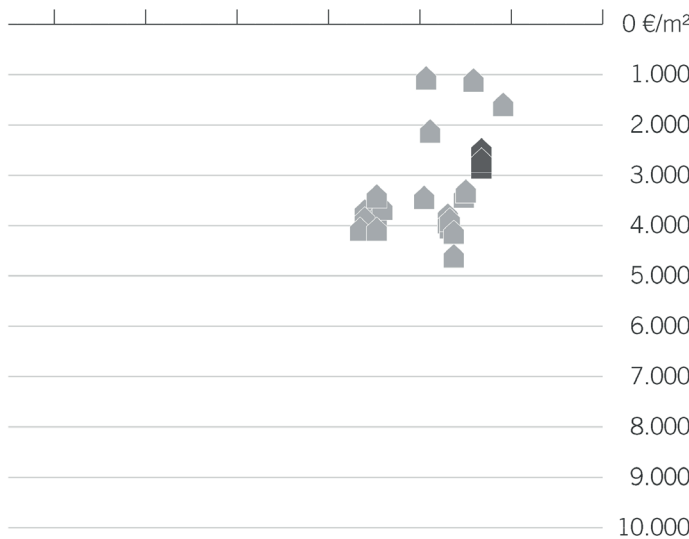
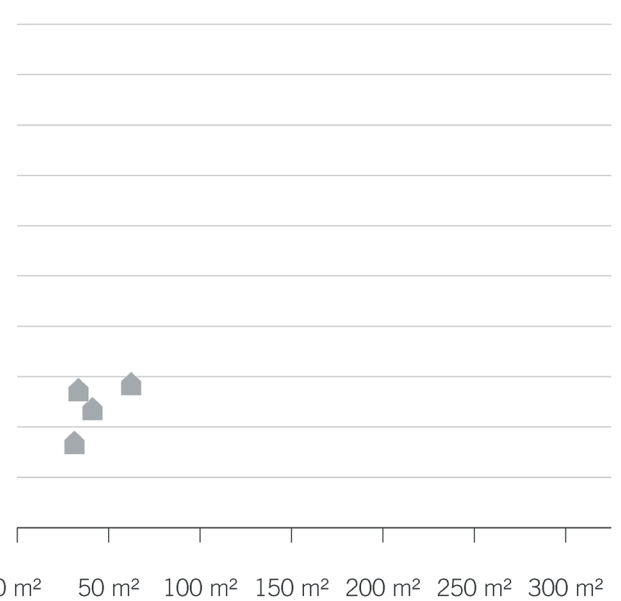
4 und mehr Zimmer Wohnungen

32 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 14 in der Baujahresklasse



1 - 1,5 Zimmer Wohnungen

4 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 0 in der Baujahresklasse



3 - 3,5 Zimmer Wohnungen

34 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 4 in der Baujahresklasse

2 - 2,5 Zimmer Wohnungen

24 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 1 in der Baujahresklasse

Angebote Baujahresklasse
 Angebote alle Baujahresklassen

Auswertung

15 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG

Stadt Ludwigsburg

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	3.118 €	1.098 €	5.163 €	2.078 € - 4.961 €	3.119 €	87 m ²	94
	1919 - 1948	3.267 €	2.528 €	4.035 €	---	3.088 €	60 m ²	6
	Altbau gesamt	2.831 €	1.098 €	6.214 €	2.078 € - 3.762 €	2.730 €	75 m ²	869

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	2.925 €	1.098 €	5.571 €	2.000 € - 4.350 €	2.742 €	85 m ²	154
	1919 - 1948	2.465 €	1.521 €	4.035 €	1.607 € - 4.035 €	2.126 €	87 m ²	17
	Altbau gesamt	2.687 €	518 €	10.674 €	1.837 € - 3.667 €	2.581 €	77 m ²	1.690

PLZ 71638

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	3.641 €	1.802 €	5.163 €	2.565 € - 5.105 €	3.176 €	79 m ²	41
	1919 - 1948	3.561 €	3.088 €	4.035 €	---	3.561 €	50 m ²	4
	Altbau gesamt	2.846 €	1.361 €	6.214 €	2.139 € - 4.275 €	2.578 €	73 m ²	246

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	3.299 €	1.799 €	5.163 €	2.391 € - 5.019 €	3.094 €	79 m ²	63
	1919 - 1948	2.931 €	2.020 €	4.035 €	---	3.088 €	67 m ²	7
	Altbau gesamt	2.789 €	1.338 €	6.214 €	2.000 € - 3.953 €	2.599 €	78 m ²	497

Wohnquartier

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	2.344 €	2.344 €	2.344 €	---	2.344 €	55 m ²	1
	1919 - 1948	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	2.344 €	2.344 €	2.344 €	---	2.344 €	55 m ²	1

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	2.344 €	2.344 €	2.344 €	---	2.344 €	55 m ²	1
	1919 - 1948	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	3.115 €	2.344 €	3.667 €	---	3.333 €	54 m ²	3

Min/Max:

ist der Minimal- bzw. Maximalpreis der Angebote in den letzten 12 bzw. 24 Monaten

Preisspanne von / bis:

Die beiden Werte stellen die Unter- bzw. Obergrenze einer Preisspanne dar, in der im Regelfall 80% aller Angebote der entsprechenden Baujahresklasse liegen. Dadurch werden überteuerte als auch unterteuerte Angebote eliminiert.

Median:

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten, ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Grösse sortiert. 50% der Messwerte liegen darüber und 50% liegen darunter.

WOHNMARKTANALYSE

Weitblick Immobilien e.K.

Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg**WOHNUNG-WIEDERVERKAUF**Baujahr 1910
Mathildenstraße 16
71638 Ludwigsburg-Mitte**ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN IN ENERGIEAUSWEISEN FÜR WOHNGEBÄUDE**

Energieeffizienzklasse	Energiebedarf oder Endenergieverbrauch*	Ungefähre jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche **
A+	unter 30 kWh/(m ² a)	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	7 Euro
D	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	9 Euro
E	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)	12 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	18 Euro
H	über 250 kWh/(m ² a)	20 Euro und mehr

Anmerkungen: * ist bei einem vor dem 1. Mai 2014 ausgestellten Energieausweis der Warmwasserverbrauch nicht enthalten, muss der auf dem Ausweis genannte Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20,00 kWh(m²a) erhöht werden. ** Die berechneten Energiekosten sind Durchschnittswerte, die je nach Lage der Wohnung und individuellem Verbrauch stark abweichen kann. Angenommene Kosten: 8 ct je Kilowattstunde Brennstoff, das entspricht circa 80 ct je Liter Heizöl.

Quelle: Verbraucherzentralewww.energieausweis48.de**HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH hat für dieses Produkt umfangreiche eigene Berechnungen vorgenommen, verschiedene Quellen ausgewertet und Daten aus unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Instituts Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

VERVIELFÄLTIGUNG

Die Wohnmarktanalyse ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Anbieters.
Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe gestattet.

IMPRESSUM

© 2016 by FLOWFACT GmbH
Holweider Straße 2a-D-51065 Köln
T +49 221 995 90-0-F +49 221 995 90-111
Geschäftsführer: Klaus Kappert-Lars Grosenick

© 2016 by iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3-D-68723 Schwetzingen
T +49 6202 95049-10-F +49 6202 923487
Geschäftsführer:Dr.-Ing. Peter Hettenbach

Bitte senden Sie uns bei inhaltlichen und technischen Fragen eine E-Mail mit der Objekt-ID Ihrer Wohnmarktanalyse (siehe Fußzeile) an: wma@iib-institut.de. Wir werden Ihre Anfrage schnellstmöglich bearbeiten.

FLOWFACT **iib** dr. hettenbach institut

Quelle: iib Immobilien Markt Datenbank, basierend auf der (aktuellen) Auswertung von Immobilienportalen und zusätzlichen Recherchen