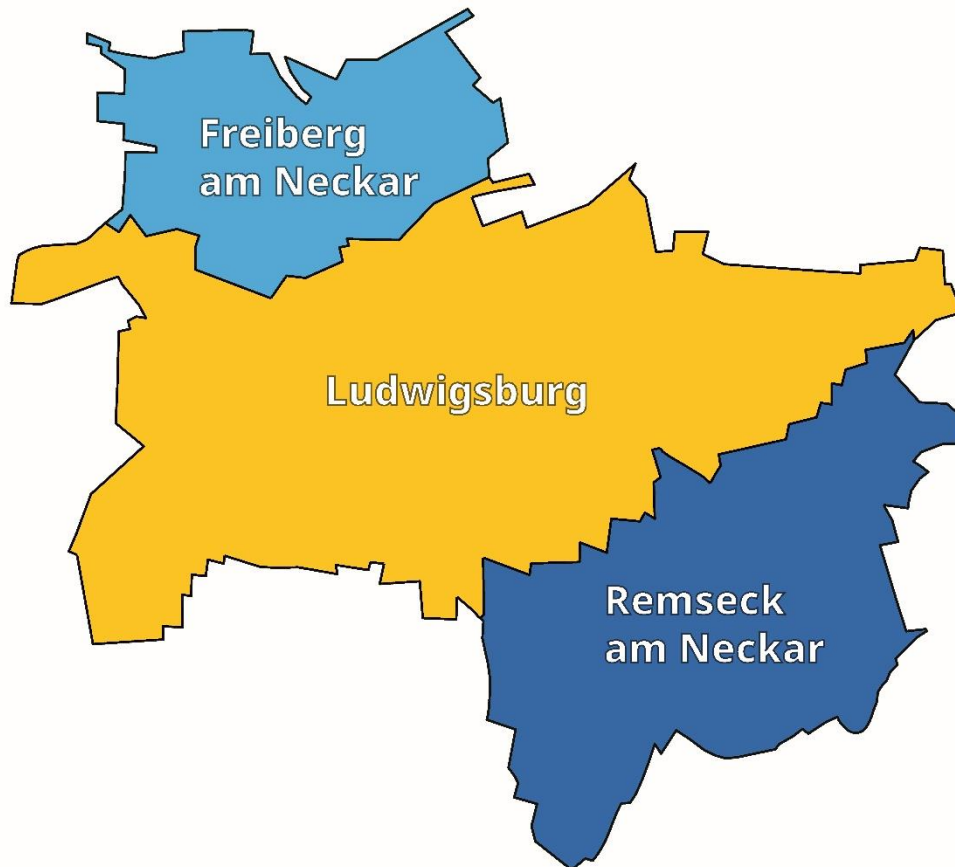


Grundstücksmarktbericht 2023

Immobilienmarkt 2022



Bodenrichtwerte auf 01.01.2023
Daten für die Wertermittlung 2021/2022



Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses

Zu den wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse zählt die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung, sowie die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Erstellung von Verkehrswertgutachten bebauter und unbebauter Grundstücke. Sitz des gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle ist Ludwigsburg. Dort werden alle Kaufverträge, die in den Städten Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar geschlossen werden, erfasst und ausgewertet. Hier werden zudem zentral alle beantragten Verkehrswertgutachten erstellt.

Die Bodenrichtwerte werden dabei neutral und unabhängig auf der Basis der Kaufpreissammlung ermittelt. Sie basieren also auf realen Kaufvorgängen. Gesetzlich definiert stellen sie den durchschnittlichen Lagewert für den Grund und Boden in einem flächendeckenden Gebiet dar.

Der Grundstücksmarkt ist 2022 von Unsicherheit und Abwarten durch Umbrüche bei Konjunktur, Zinspolitik, Energiemarkt und globalen Ereignissen geprägt gewesen. Die Zahl der Kaufverträge ist um rund 20 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die Kaufpreise sind im Jahr 2022 noch weitestgehend unverändert geblieben. Das ist ein typisches „Verhalten“ bei Veränderungen. Auf den Immobilienmärkten kommen solche Umbrüche erst mit Verzögerung an.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte finden Sie auch in diesem Exemplar oder im Internet unter dem Link:

<https://bodenrichtwerte.ludwigsburg.de>

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

Die Anforderungen an die Gutachterausschüsse sind in den letzten Jahren enorm gestiegen und werden auch in Zukunft weiterhin steigen. Die Geschäftsstelle und die vielen ehrenamtlichen Gutachter*innen stellen sich diesen Entwicklungen. Sie schaffen durch ihr großes Engagement, ihre besondere Sach- und Fachkenntnis, leistungsstarken und zukunftsfähigen Strukturen, die notwendigen Voraussetzungen. Gutachten oder Bankdarlehen sind heute ohne die Daten und Faktoren, die nur durch leistungsfähige Gutachterausschüsse ermittelt werden können, nicht mehr möglich. So wurden allein im Jahr 2022 wieder ca. 1.340 Kaufverträge ausgewertet und ca. 70 Verkehrswertgutachten erstellt.

Eine Investition in Immobilien muss weiterhin stets gut überlegt sein. Nicht selten geht es um eine einmalige und oft auch existenzielle Entscheidung von großer Tragweite und Dauer.

Allen an der Erarbeitung dieses Berichts Beteiligten möchte ich meinen besonderen Dank aussprechen. Den Leser*innen wünsche ich eine informative Lektüre.

BM a. D. Dipl.-Ing. Hans Schmid

Immobilienmarkt 2022 Jahresbericht

Herausgeber:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Ludwigsburg • Remseck am Neckar • Freiberg am Neckar

- Geschäftsstelle –
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg

Geschäftsstelle:

Telefonische Auskünfte zu den **aktuellen oder zurückliegenden Bodenrichtwerten** können Sie bei allen Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss kostenfrei erfragen.

Auskünfte aus der **Kaufpreissammlung** (Vergleichswertverfahren, Vergleichspreise nach Statistik) sowie **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** sind per Mail oder über Service-BW zu beantragen. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Olaf Dienelt

Leitung der Geschäftsstelle
Telefon: 07141 910-2256

Jutta Kittelmann

Stellvertretende Geschäftsstellenleitung
Telefon: 07141 910-4623

Bouchra Kaplan

Assistenz
Telefon: 07141 910-4620

Veronica Essig

Sachbearbeitung
Telefon: 07141 910-4184

Tanja Lehberg

Sachbearbeitung
Telefon: 07141 910-2608

Marion Schwalbe

Sachbearbeitung
Telefon: 07141 910-2598

E-Mail: gutachterausschuss@ludwigsburg.de

Homepage: www.ludwigsburg.de



Kostenlose Einsichtnahme in den Grundstücksmarktbericht

(ludwigsburg.de -> LEBEN IN LUDWIGSBURG -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung)



Kostenlose Einsichtnahme in die Bodenrichtwerte

(ludwigsburg.de -> RATHAUS UND SERVICE -> INFOKARTE -> Bodenrichtwerte)



Grundstücksmarktbericht

gedruckte und gebundene Version **30,00 €**

oder als PDF-Datei **25,00 €**

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

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

Veröffentlichung: September 2023

Inhaltsverzeichnis:

1.	Der gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung	4
2.	Bestellte Gutachter*innen des Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung (bis Februar 2024)	6
3.	Allgemeine Statistische Zahlen	7
3.1	Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar	7
4.	Tätigkeitsbericht 2022 der Geschäftsstelle	8
5.	Immobilienmarkt 2022	12
5.1	Vertragseingang Ludwigsburg	12
5.2	Vertragseingang Remseck am Neckar	12
5.3	Vertragseingang Freiberg am Neckar	12
6.	Grundstücksumsätze 2022	14
6.1	Grundstücksumsatz für Ludwigsburg	14
6.2	Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar	16
6.3	Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar	18
7.	Entwicklung Bodenrichtwerte Wohnen	21
8.	Städte und Ihre Stadtteile	22
8.1	Ludwigsburg.....	22
8.2	Remseck am Neckar.....	23
8.3	Freiberg am Neckar	24
9.	Daten für die Wertermittlung	25
9.1	Grundlagen	25
9.2	Bodenrichtwerte	26
9.3	Ludwigsburg.....	27
9.3.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023	27
9.3.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023.....	32
9.3.3	Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen	33
9.4	Remseck am Neckar.....	34
9.4.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023	34
9.4.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023.....	36
9.5	Freiberg am Neckar	38
9.5.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023	38
9.5.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023.....	40
9.6	Erläuterungen zu den Tabellen/Bodenrichtwerten	41
10.	Weitere Daten zur Wertermittlung.....	42
10.1	Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren	42
10.2	Liegenschaftszinssätze.....	46
10.3	GFZ Umrechnungskoeffizienten	48
10.4	Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	48
11.	Auswertungen Häuser	49
11.1	Ludwigsburg.....	49

11.2	Remseck am Neckar.....	51
11.3	Freiberg am Neckar	53
12.	Auswertungen Eigentumswohnungen	56
12.1	Ludwigsburg.....	56
12.1.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2022	56
12.1.2	Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2022.....	58
12.2	Remseck am Neckar.....	62
12.2.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2022	62
12.2.2	Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2022	63
12.3	Freiberg am Neckar	65
12.3.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2022	65
12.3.2	Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2022	66
13.	Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2020 bis 2022.....	68
14.	Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise.....	69
	und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2020.....	69
14.1	Neubau/Erstverkauf	69
14.1.1	Tabelle.....	69
14.1.2	Diagramme	70
14.2	Bestand/Weiterverkauf	73
14.2.1	Tabelle.....	73
14.2.2	Diagramme	74
15.	PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2021/2022	77
16.	Mietspiegel.....	79
17.	Antrag für Verkehrswertgutachten	79
18.	Gebühren	80

1. Der gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung

Grundlagen

Der Gutachterausschuss wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung gebildet. Er ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium, welches aus den Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter*innen, marktkundigen und sachverständigen Gutachter*innen und Vertreter*innen der Finanzverwaltung bestehen. Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im BauGB, die Organisation und die Durchführung durch die Gutachterausschussverordnung des Landes (GuAVO) geregelt.

Die Gutachterausschüsse von **Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar** haben sich zum 01.01.2020 zum **Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung** zusammengeschlossen. Die Mitglieder werden auf die Dauer von vier Jahren, auf Vorschlag der Geschäftsstelle, vom Gemeinderat bestellt. Die laufenden Geschäfte werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss erledigt.

Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

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

Besetzung des Gutachterausschuss

Beim Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung sind aktuell 38 Gutachter*innen bestellt. Die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall regelt sich nach § 192 BauGB in Verbindung mit § 2 und 5 GuAVO.

Bei der Erstattung von Gutachten sind der/die Vorsitzende und mindestens zwei weitere Gutachter*innen erforderlich. Der/die Vorsitzende lädt die zu beteiligenden Gutachter*innen, unter Berücksichtigung der Bewertungsobjekte, zur Wertermittlungssitzung ein.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss in erweiterter Besetzung tätig.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss ist in Ludwigsburg beim Fachbereich Bürgerbüro Bauen eingerichtet. Sie erledigt nach ausschließlicher Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben. Nähere Informationen zur Geschäftsstelle sind im Tätigkeitsbericht zu finden.

Kaufpreissammlung

Grundlage und Führung der Kaufpreissammlung sind in § 195 BauGB sowie § 10 ff GuAVO geregelt.

Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, ist von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss ausgewertet. Dies bedeutet, dass die für Wertermittlungen wesentliche Vertragsinhalte mit den relevanten Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen (Kauf, Tausch, Zwangsvollstreckung) von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie von Sondereigentum und Erbbaurechten in der Kaufpreissammlung erfasst und gespeichert werden. Personenbezogene Daten werden nicht erfasst.

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

Die Kaufpreissammlung bildet auch die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht.

2. Bestellte Gutachter*innen des Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung (bis Februar 2024)

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter)

Schmid, Hans

2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter*innen)

Dienelt, Olaf

Rienhardt, Tobias

Kapfenstein, Richard

Waldbauer, Gerhard

Kittelmann, Jutta

Wallmersperger, Helmut

Pyter, Manuela

3. Weitere Gutachter*innen

Bauer, Ulrich

Kopp, Christian

Baum, Philipp

Leutenecker, Thomas

Behrendt, Udo

Liebchen, Andreas

Dr. Bohn, Eckart

Liepins, Margit

Buhl, Martin

Noz, Reinhold

Dr. Caesperlein, Toni

Remmele, Bernhard

Eckstein, Wolfgang

Rendle, Karl

Escher, Werner

Saletzky, Jochen

Gibbons, Diana

Schmidt, Andreas

Goll, Manfred

Schneider, Rainer

Gramespacher, Hanspeter

Schneller, Helga

Herold, Doris

Stiller, Heinz

Hoffmann, Bruno

Wachtler, Bernd

Hörrmann, Bernd

Weinreuter, Bernd

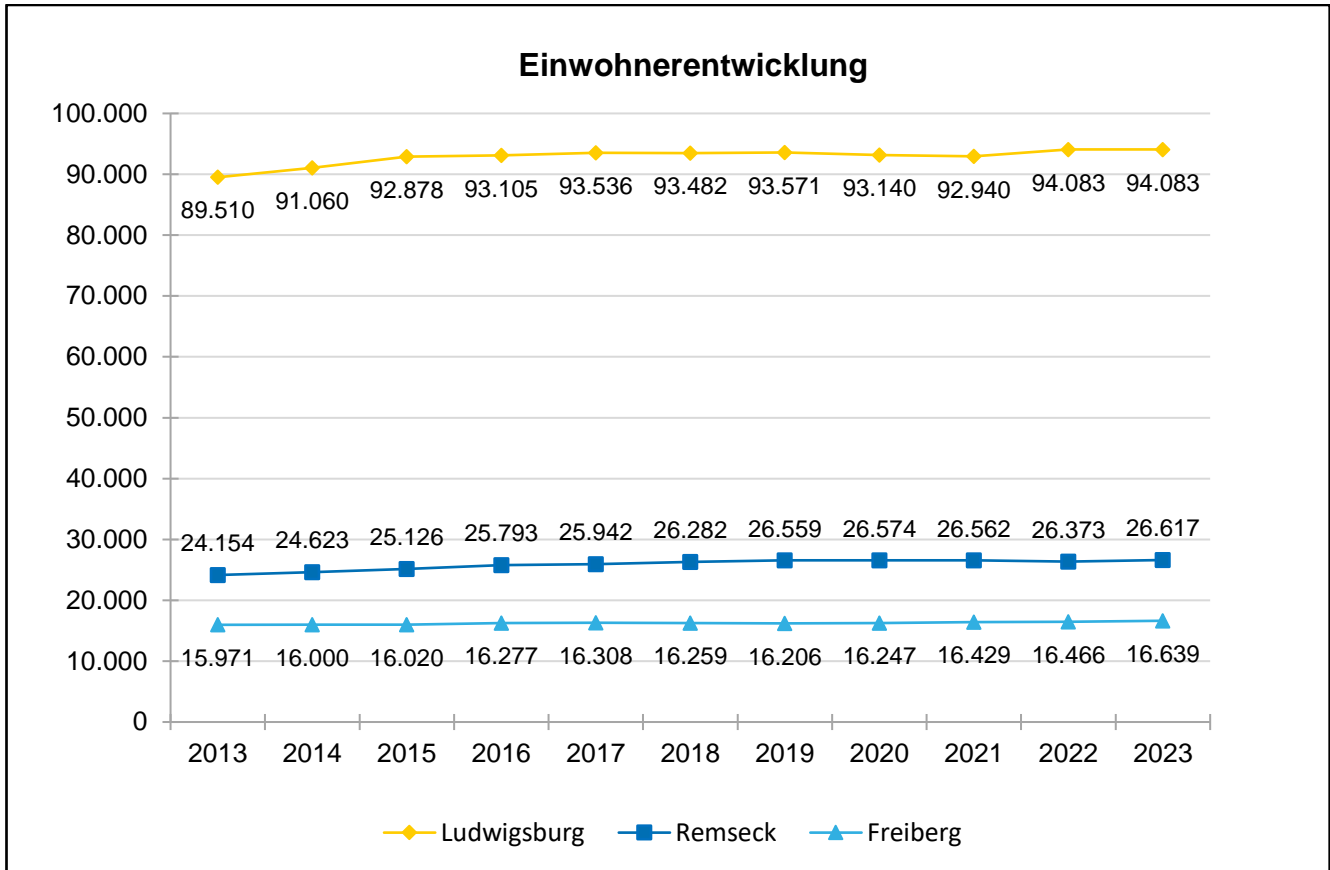
4. Vertreter*innen der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB

Fröhlich, Albrecht

Reich, Volker

3. Allgemeine Statistische Zahlen

3.1 Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar



4. Tätigkeitsbericht 2022 der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle unterstützt durch kompetente Sachbearbeiter*innen die Arbeit des Gutachterausschuss. Sie erledigt eine Vielzahl von Aufgaben, wie z.B.:

- Vorbereitung und Ausarbeitung von Wertermittlungen und Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und zu den Bodenrichtwerten
- Vorbereitung der Sitzungen des Gutachterausschuss
- Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze)
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts

Verwaltungsaufgaben

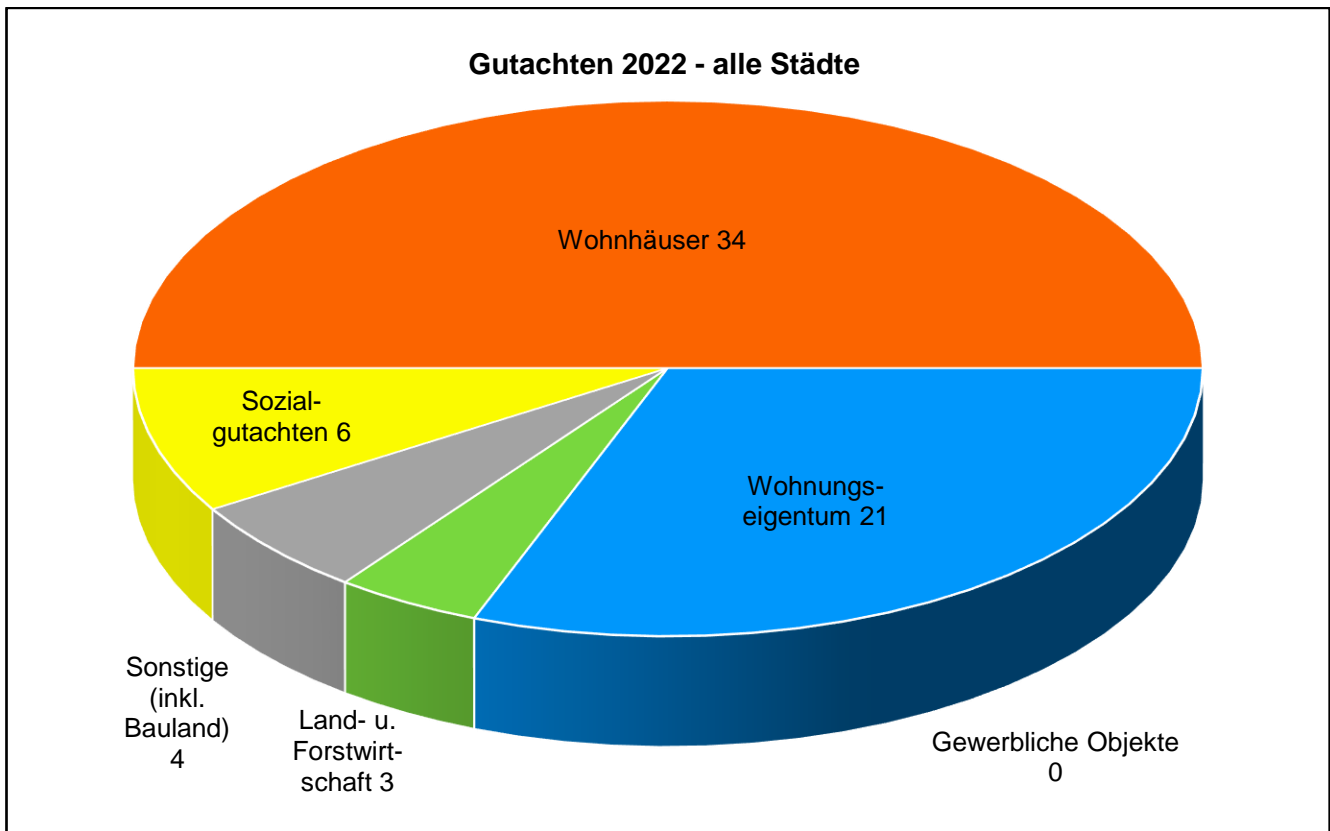
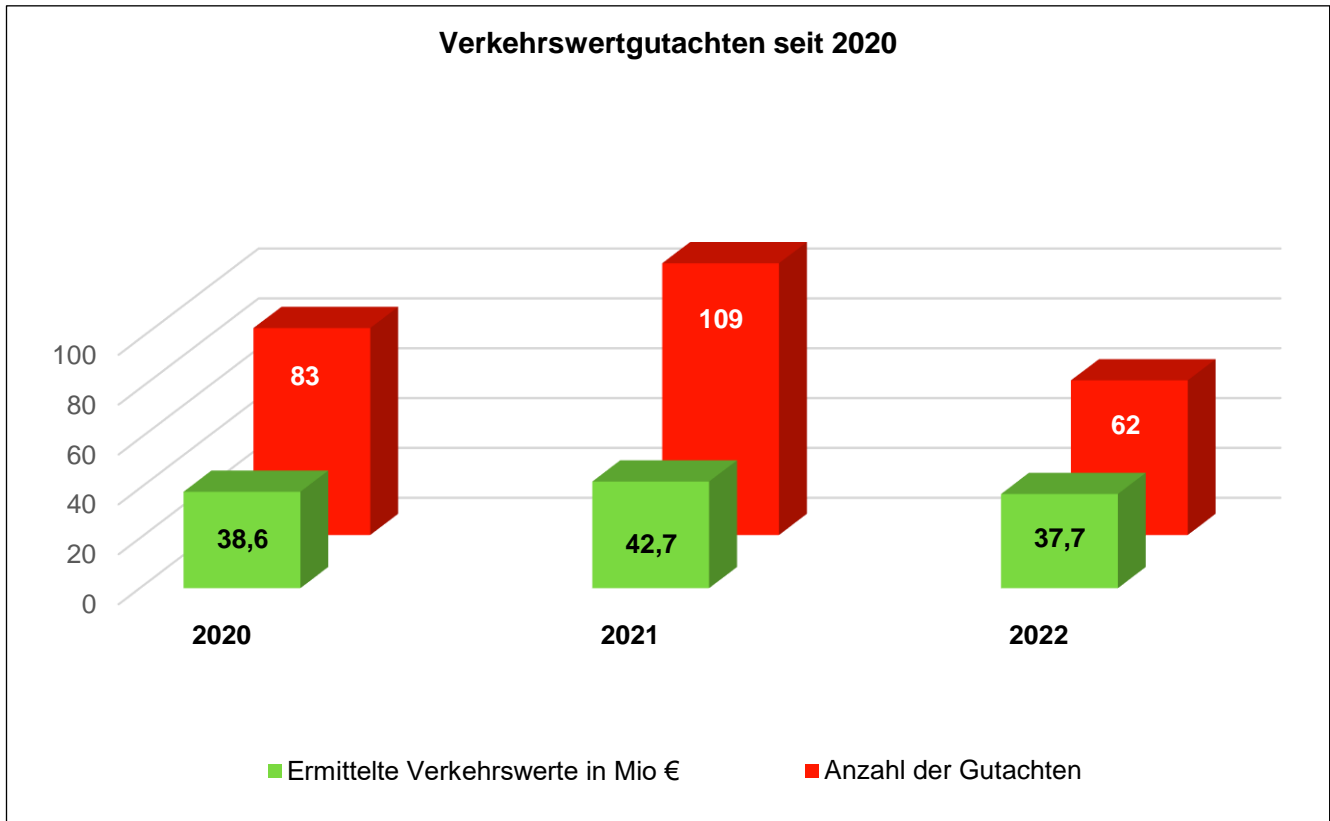
Die Geschäftsstelle hatte auch im Jahr 2022 zahlreiche telefonische Anfragen zu Verkehrswertermittlungen, Bodenrichtwerten, Statistiken aus der Kaufpreissammlung und dem Grundstücksmarktbericht. Aufgrund der Grundsteuerreform waren ab dem 01.07.2022 deutlich vermehrt Auskünfte zu den Bodenrichtwerten und deren Erläuterungen gefragt.

Zur Vorbereitung für die Ermittlung der neuen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 wurden durch die Geschäftsstelle alle Bodenrichtwertzonen betrachtet und Änderungen dem Gutachterausschuss zum Beschluss vorgeschlagen. Insgesamt gingen bei der Geschäftsstelle 1.341 Kaufverträge ein. Bei ca. 70 % der Kaufverträge verschickte die Geschäftsstelle Fragebögen an die Käufer und Verkäufer. Durch die zurückgesendeten Fragebögen und der Erfahrung der Sachbearbeiter*innen der Geschäftsstelle konnten dann die Kaufverträge erfasst, ausgewertet und die Bodenrichtwerte, sowie sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Diese wurden ebenfalls dem Gutachterausschuss zum Beschluss vorgelegt.

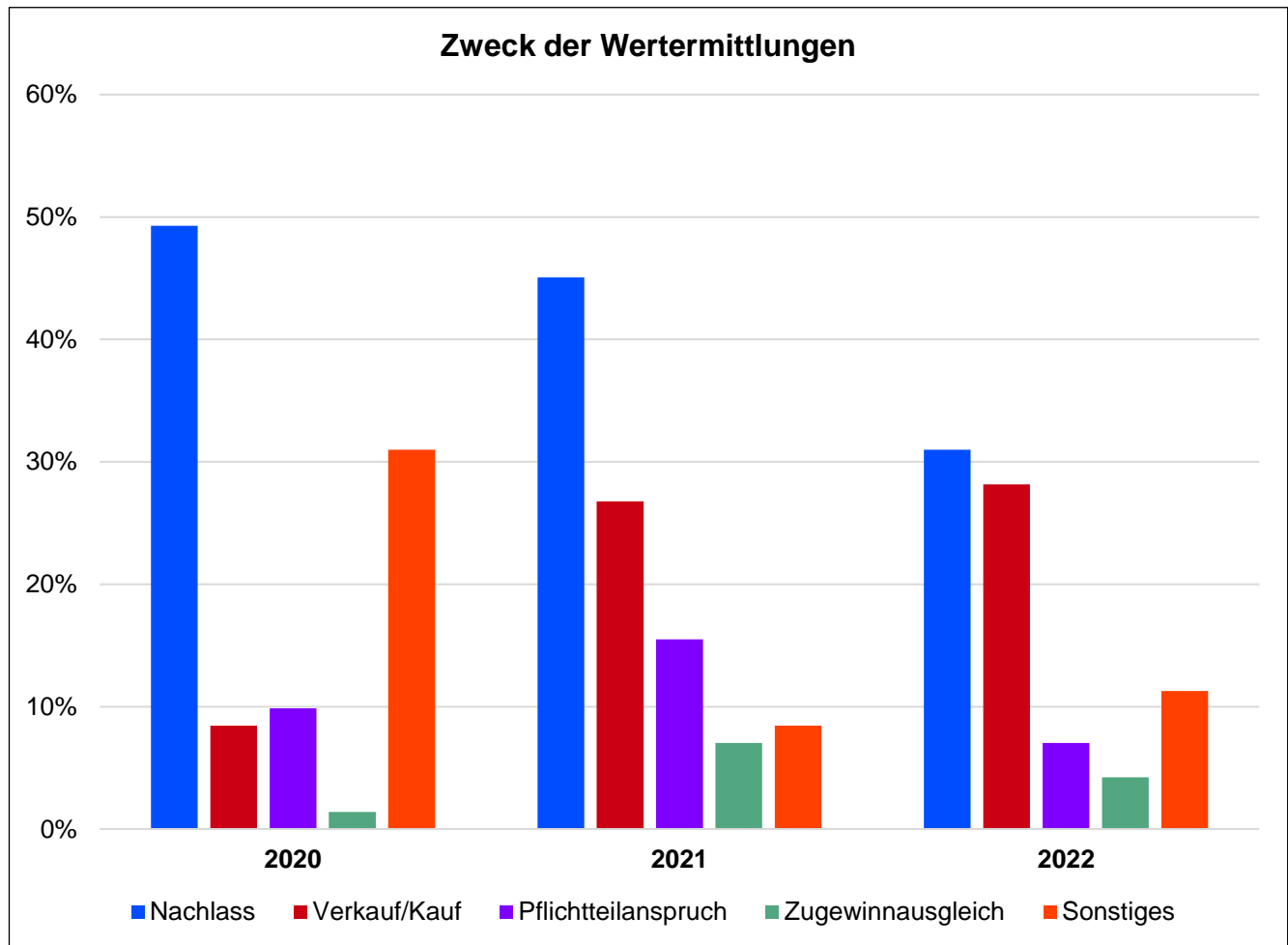
Wertermittlung

Der Gutachterausschuss erhält jährlich zahlreiche Anträge zur Wertermittlung. Die Vorbereitungen für die Gutachten sowie die Endausfertigung werden durch die Geschäftsstelle durchgeführt – dies sind z.B. die Prüfung der Antragsberechtigung, Erhebung von relevanten Daten und Unterlagen (Grundbuch, Bebauungsplan, Lagepläne, Dienstbarkeiten), Vorbesichtigungen, Organisation der Sitzung.

Wertermittlungen des Gutachterausschuss



Die meisten Wertermittlungen werden zum Zwecke Nachlassregelung beantragt. In der folgenden Grafik sind die prozentualen Anteile des Antragszwecks im Verhältnis zu allen Gutachten ersichtlich:

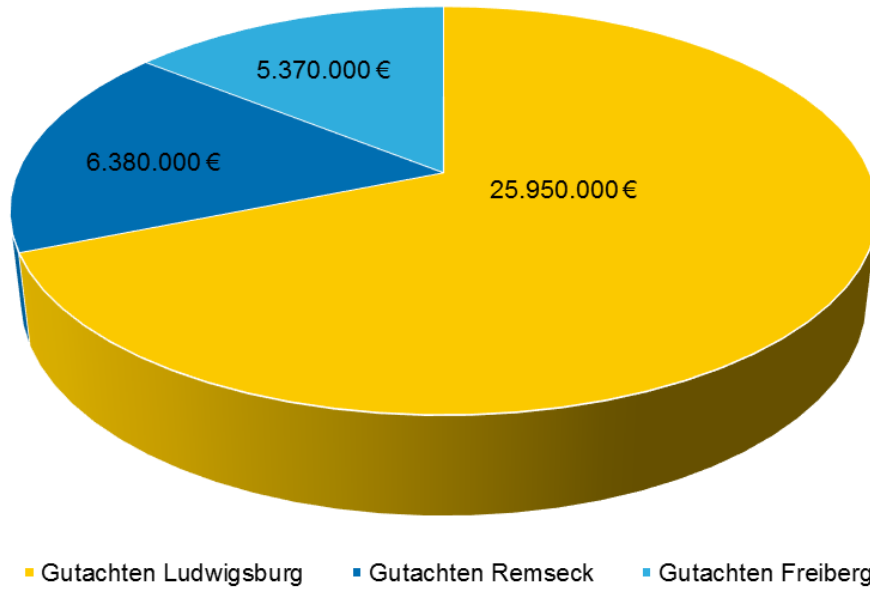


Im laufenden Jahr gibt es bereits zahlreiche Anträge für Bodenwertgutachten (zu Grundsteuerzwecken).

Die im Jahr 2022 erstellten 62 Gutachten wurden in 13 Sitzungen durchgeführt und hatten einen Gesamtwert von rd. 38 Mio. €.

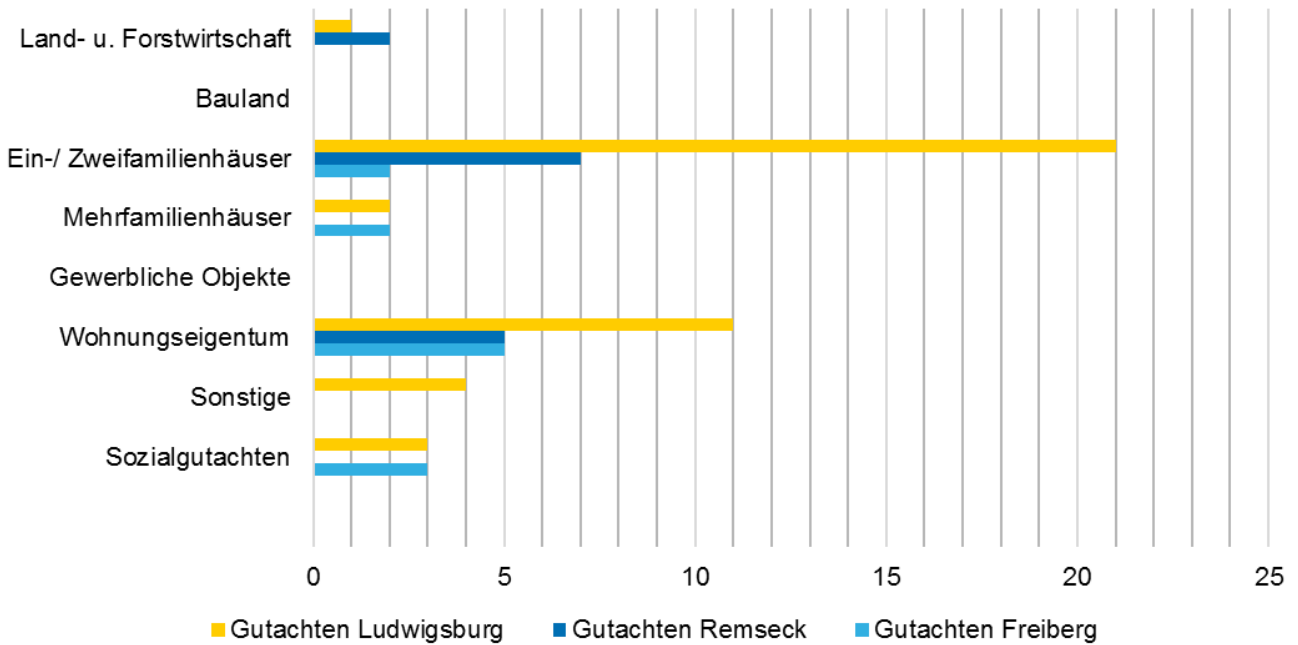
Hinzu kamen noch 6 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

**Gesamtwert Verkehrswertgutachten nach Städten
(gerundet)**



Die Gutachten 2022 verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Gutachten 2022



5. Immobilienmarkt 2022

5.1 Vertragseingang Ludwigsburg

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs- eigentum	Wohn- häuser	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2010	1.384	108	814	167	16	58	221
2011	1.512	84	921	204	22	87	194
2012	1.462	76	922	174	20	97	175
2013	1.324	62	835	162	21	71	173
2014	1.413	56	820	233	18	99	187
2015	1.167	45	692	142	29	80	179
2016	1.039	30	589	174	10	64	172
2017	971	34	565	177	13	76	106
2018	1.015	74	626	170	15	46	84
2019	1.101	53	691	191	8	62	86
2020	967	31	588	202	11	73	62
2021	1.111	43	687	194	11	87	89
2022	985	20	650	150	10	75	80

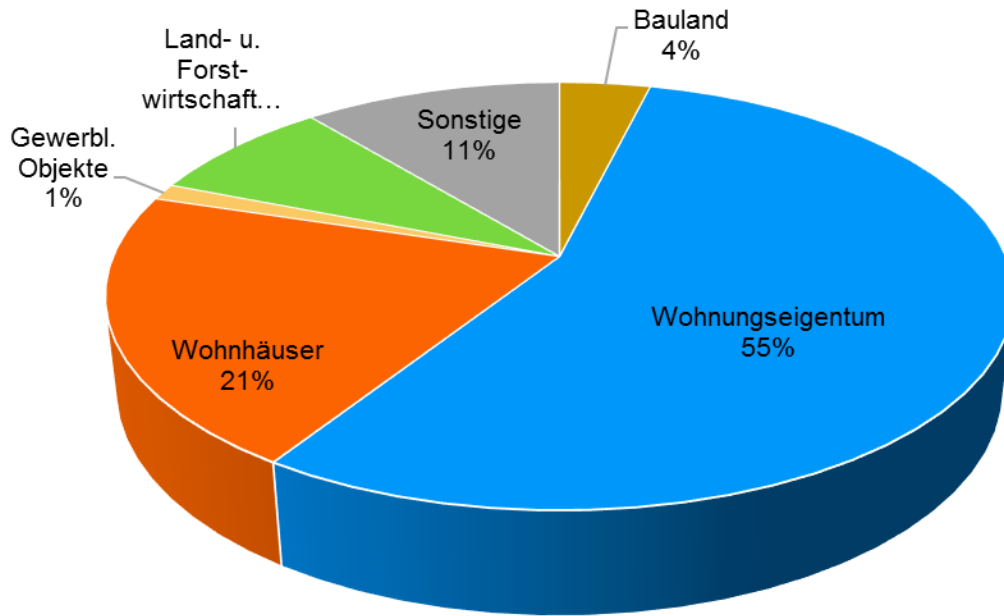
5.2 Vertragseingang Remseck am Neckar

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs- eigentum	Wohn- häuser	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2020	347	19	170	91	7	35	25
2021	302	28	135	86	4	45	4
2022	280	20	125	80	5	40	10

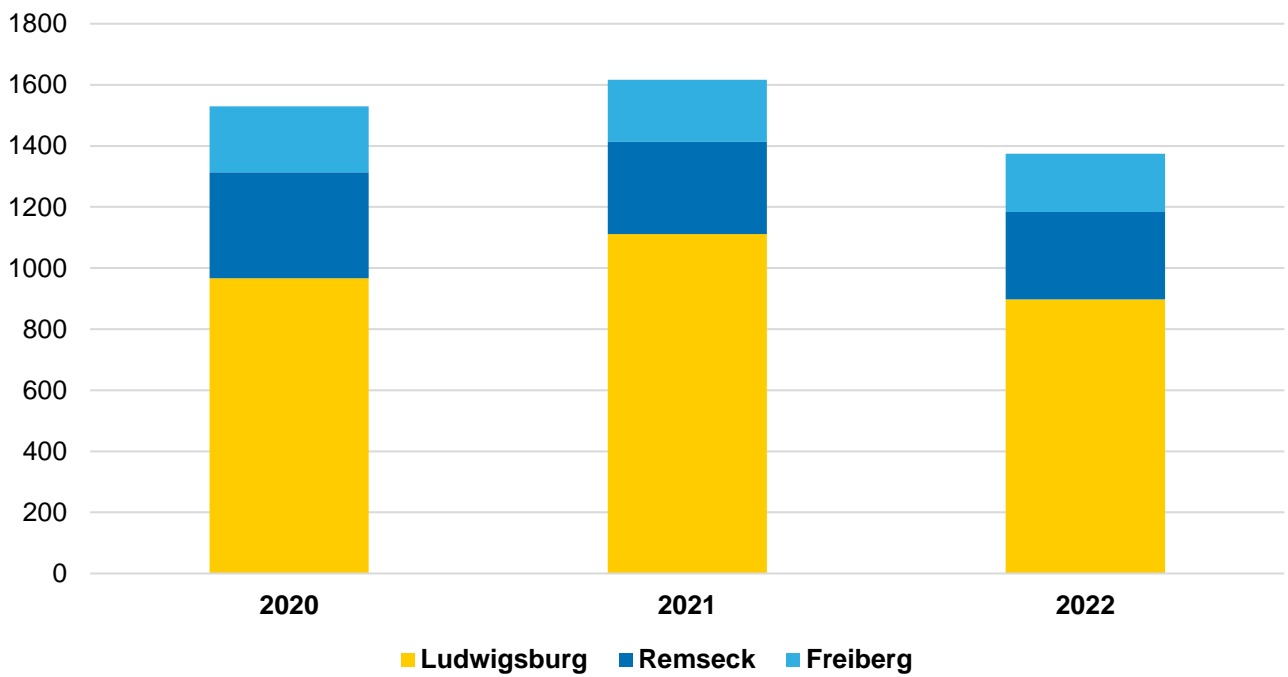
5.3 Vertragseingang Freiberg am Neckar

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs- eigentum	Wohn- häuser	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2020	216	5	84	56	1	39	31
2021	204	14	91	58	2	26	13
2022	190	10	80	55	5	20	20

Vertragseingänge 2022 - alle Städte



Vertragseingänge insgesamt - nach Städten



6. Grundstücksumsätze 2022

Die Grundlagen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich. Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

6.1 Grundstücksumsatz für Ludwigsburg

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Unbebaute Grundstücke			
Baureifes Land	21	1,97	15.593
davon: Individueller Wohnungsbau	(21)	(1,97)	(15.593)
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	6	4,38	11.511
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Zwischensumme Bauland	(27)	(6,35)	(27.104)
Übrige Flächen (z.B. Bauland, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	70	15,96	10.900
(davon Landwirtschaft)	(50)	(10,16)	(1.000)
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	(0)	(0)	(0)
Summe unbebaute Grundstücke	97	22,31	38.004

	Anzahl	Flächen in ha
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	1	0,04

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Bebaute Grundstücke		
(ohne Sondereigentum)		
Ein- / Zweifamilienhäuser	113	76.269
davon: Neubau	(0)	(0)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(57)	(36.720)
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	36	38.030
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	3	9.500
Industrie- und Gewerbeobjekte	4	6.420
Sonstige Objekte	15	572
Summe bebaute Grundstücke	171	133.791

Eigentumswohnungen/ Teileigentum	643	202.931
davon: nur Eigentumswohnungen	(554)	(190.693)
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	44	24.847
Wiederverkäufe	442	143.844
Erstverkäufe aus Umwandlungen	7	5.398

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau / Erstverkauf	6.950	84
	Ø Bodenwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	980	224

6.2 Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Unbebaute Grundstücke			
Baureifes Land	13	0,45	5.190
davon: Individueller Wohnungsbau	(13)	(0,45)	(5.190)
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	3	0,97	6.691
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Zwischensumme Bauland	(16)	(1,42)	(11.881)
Übrige Flächen (z.B. Bauland, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	30	6,94	13.576
davon Landwirtschaft	(21)	(3,06)	(431)
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	(0)	(0)	(0)
Summe unbebaute Grundstücke	40	8,36	25.457

	Anzahl	Flächen in ha
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	0	0,00

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Bebaute Grundstücke		
(ohne Sondereigentum)		
Ein- / Zweifamilienhäuser	57	35.088
davon: Neubau	(1)	(745)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(27)	(15.945)
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	7	4.520
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
Industrie- und Gewerbeobjekte	3	6.950
Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	67	46.558

Eigentumswohnungen/ Teileigentum	169	66.121
davon: nur Eigentumswohnungen	(151)	(63.817)
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	50	27.355
Wiederverkäufe	90	33.919
Erstverkäufe aus Umwandlungen	6	3.317

Preisniveau	Ø-Preis (€/m ²)	Ø-Größe der WE (m ²)
Eigentumswohnungen Neubau / Erstverkauf	6.104	85
	Ø Bodenwert (€/m ²)	Ø Grundstücksgröße (m ²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	1.001	263

6.3 Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Unbebaute Grundstücke			
Baureifes Land	8	0,49	4.589
davon: Individueller Wohnungsbau	(8)	(0,49)	(4.589)
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	0,09	140
Sonstiges Bauland	1	0,12	281
Zwischensumme Bauland	(10)	(0,70)	(5.010)
Übrige Flächen (z.B. Bauland, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	29	5,14	2.608
(davon Landwirtschaft)	(14)	(4,63)	(2.390)
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	(0)	(0)	(0)
Summe unbebaute Grundstücke	39	5,84	7.618

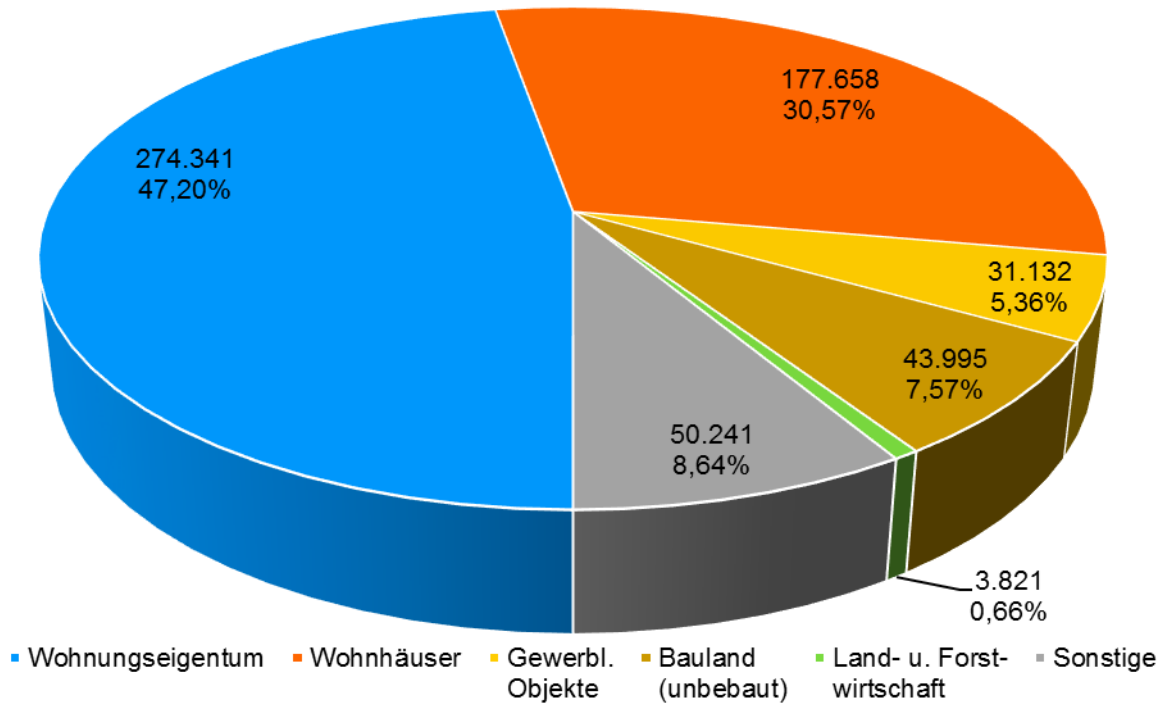
	Anzahl	Flächen in ha
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	0	0,00

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Bebaute Grundstücke		
(ohne Sondereigentum)		
Ein- / Zweifamilienhäuser	43	22.137
davon: Neubau	(3)	(2.354)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(21)	(11.286)
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	9	5.614
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	280
Industrie- und Gewerbeobjekte	5	7.982
Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	58	36.013

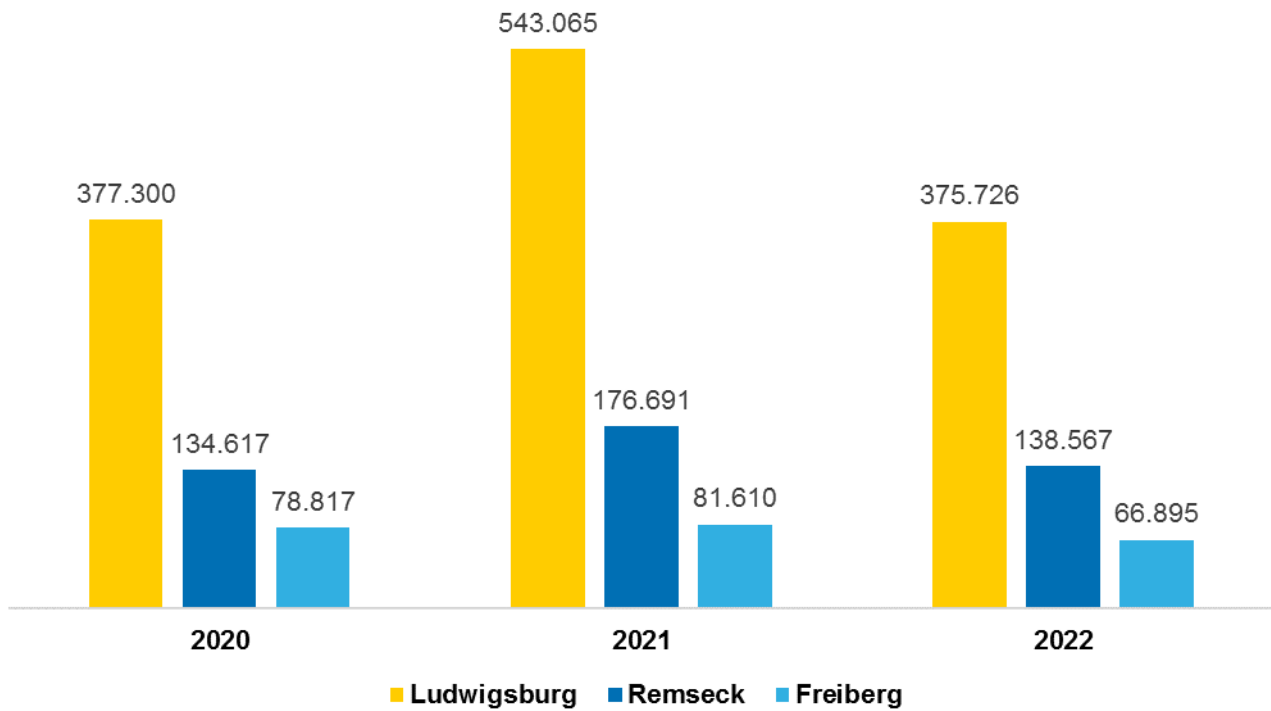
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	67	20.874
davon: nur Eigentumswohnungen	(61)	(19.831)
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	1	759
Wiederverkäufe	55	17.687
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau / Erstverkauf	6.072	125
	Ø Bodenwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	625	298

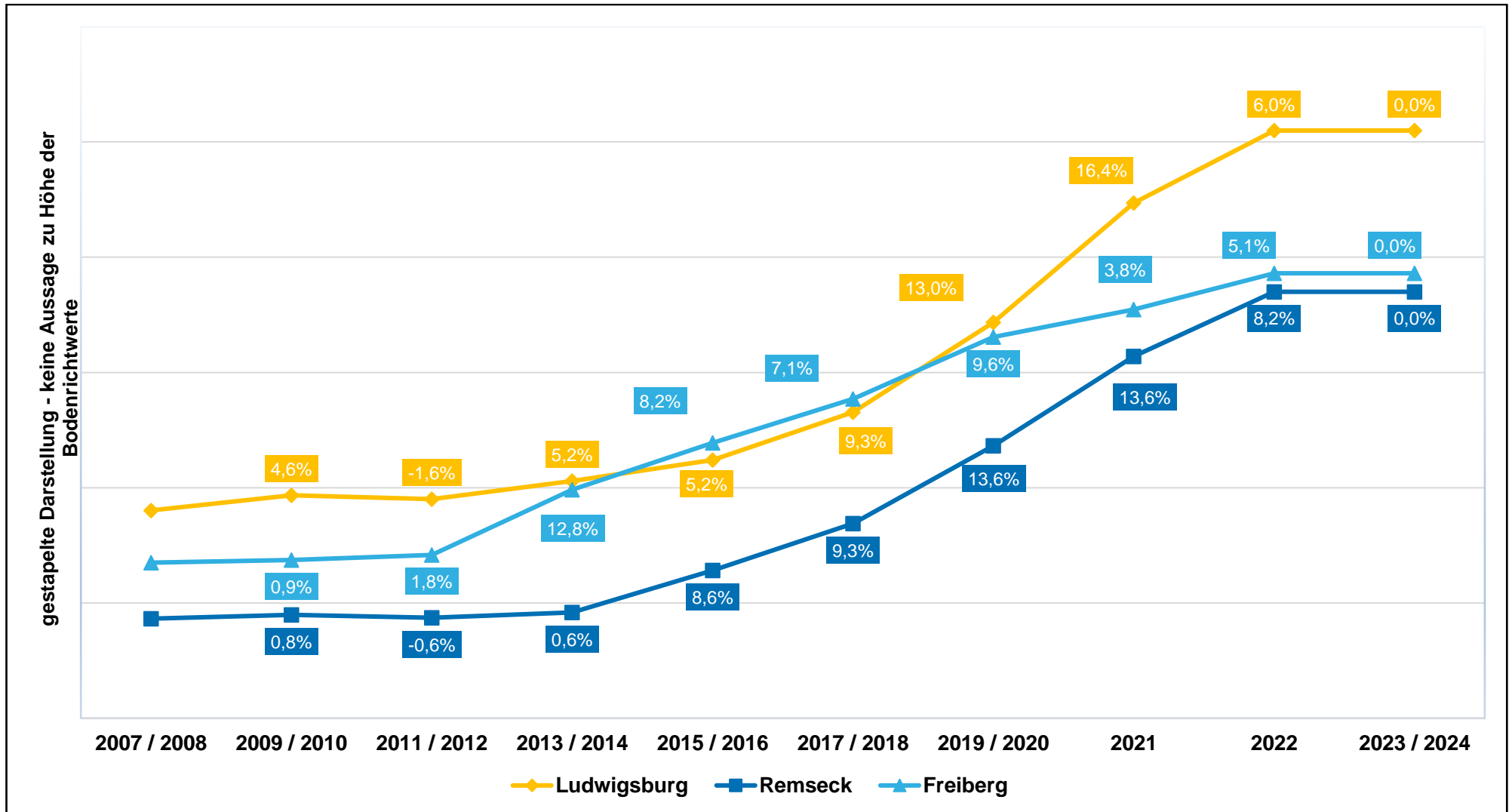
Gesamtumsatz 2022 - alle Städte in 1.000 €



Gesamtumsatz 2022 - einzelne Städte in 1.000 €

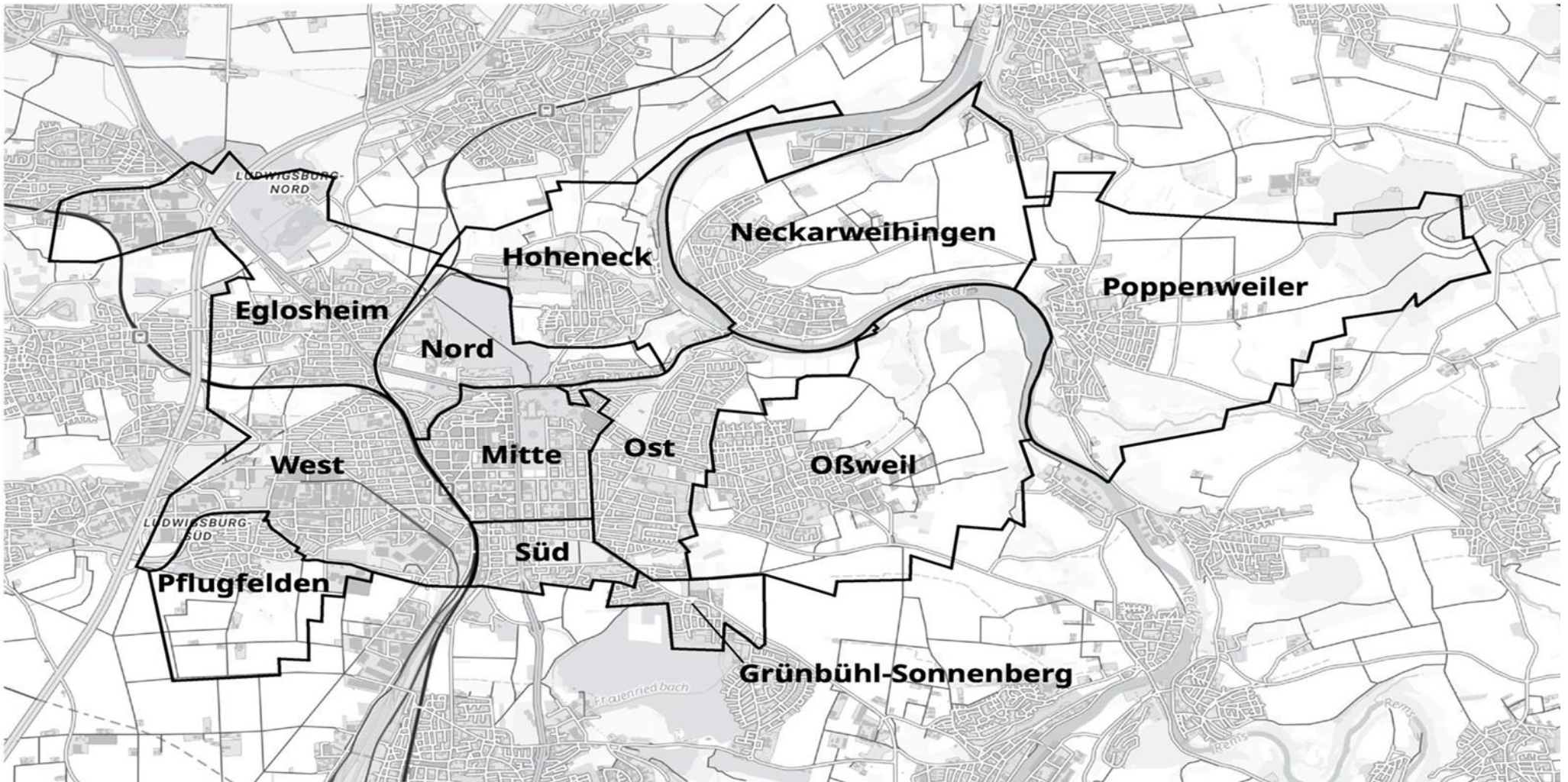


7. Entwicklung Bodenrichtwerte Wohnen



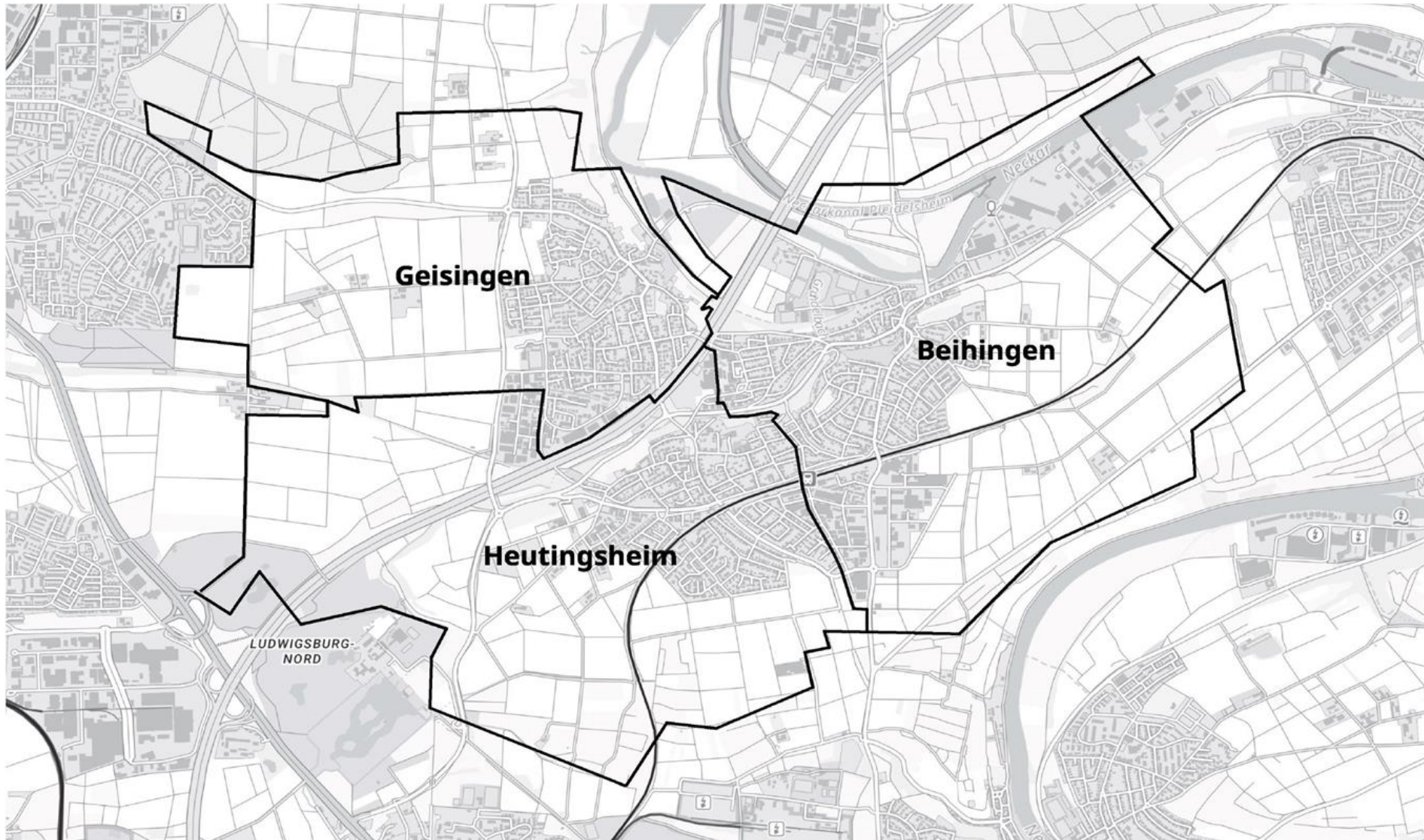
8. Städte und Ihre Stadtteile

8.1 Ludwigsburg





8.3 Freiberg am Neckar



9. Daten für die Wertermittlung

9.1 Grundlagen

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z.B. Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren, werden auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Der Gutachterausschuss führt hierzu eine Kaufpreissammlung (gesetzliche Aufgabe). Die Notare übersenden eine Abschrift von beurkundeten Grundstückskaufverträgen dem Gutachterausschuss. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Bei der Ermittlung der Daten wurden im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften beachtet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Gutachterausschussverordnung (GuAVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Artikel 146 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006**) vom 1. März 2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006) (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798).
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts.

Die in der Kaufpreissammlung gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach Maßgabe der o.g. Vorschriften erteilt.

Mit Wirkung zum 01.01.2022 ist eine überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Damit einhergehende Änderungen in den Wertermittlungsverfahren wurden berücksichtigt, soweit die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf den seit 01.01.2022 geltenden Grundlagen und Verfahren beruhen bzw. abgeleitet worden sind.

Hinweise bzgl. des Modells zur Ableitung der Bodenrichtwerte, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind bei den jeweiligen Auswertungen im Grundstücksmarktbericht dargestellt.

9.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung hat in seiner Bodenrichtwertsitzung am 10.05.2023 die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen.

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle der letzten Jahre)

Der Bodenrichtwert ist ein **durchschnittlicher Lagewert** des Bodens für eine **Mehrheit von Grundstücken** innerhalb eines **abgegrenzten** Gebiets (**Bodenrichtwertzone**), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit **weitgehend übereinstimmen**. Es können einzelne Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone vom Bodenrichtwert abweichen. Ebenfalls dürfen auch einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile, wie z.B. Straßen, Bauverbotsflächen, Mehrflächen und Grünflächen Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein, der Bodenrichtwert gilt nicht für diese Flächen. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die aktuellen Bodenrichtwerte finden Sie auch im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg (www.ludwigsburg.de) unter „Infokarte“ und unter

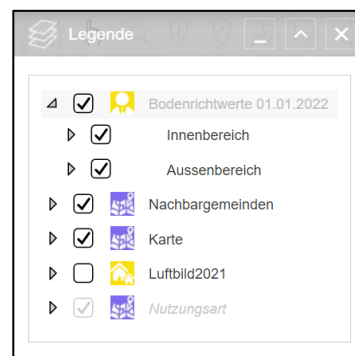
<https://bodenrichtwerte.ludwigsburg.de>.



Sie können das gewünschte Grundstück sowohl über den Straßennamen (Adresse suchen), als auch über die Flurstücksnummer (Flurstück suchen) suchen.

Eine Selektion nach Bodenrichtwerten für Bauland (Innenbereich) und landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich) ist ebenfalls möglich.

Adresse suchen
Adresse Freiberg
Adresse Remseck
Flurstück suchen
Sehenswürdigkeit
Museum suchen
öffentliche Einrichtungen
Hist. Straßennamen
Flurstücke in
Freiberg/Remseck



oder unter -



<https://gutachterausschuesse-bw.de>.



Ältere Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte finden Sie im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg unter

www.ludwigsburg.de -> LEBEN IN LUDWIGBURG -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung -> Jährlicher Grundstücksmarktbericht / Bodenrichtwerte / Bodenrichtkarten

Für weitere Rückfragen und für Auskünfte zu älteren Bodenrichtwerten steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung gerne zur Verfügung.

Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten erhalten Sie kostenlos. **Schriftliche Auskünfte sind kostenpflichtig.**

9.3 Ludwigsburg

9.3.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus 2022

Mitte				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1012	1200	ebf	B	WA
1013	875	ebf	B	WA
1014	1000	ebf	B	WA
1015	975	ebf	B	WA
1016	1200	ebf	B	WA
1017	1000	ebf	B	WA
2000	950	ebf	B	MK
2001	950	ebf	B	MK
2010	3700	ebf	B	MK
2020	2300	ebf	B	MK
2021	2300	ebf	B	MK
2022	2300	ebf	B	MK
2023	2300	ebf	B	MK
2024	2300	ebf	B	MK
2030	1550	ebf	B	MK
2031	1550	ebf	B	MK
2032	1550	ebf	B	MK
2033	1550	ebf	B	MK
2034	1550	ebf	B	MK
2035	1550	ebf	B	MK
3109	850	ebf	B	MI
3110	850	ebf	B	MI
3111	850	ebf	B	MI
6012	850	ebf	B	SO

Weststadt				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1021	765	ebf	B	WA
1022	950	ebf	B	WA
1023	850	ebf	B	WA
1024	800	ebf	B	WA
3112	630	ebf	B	MI
3124	630	ebf	B	MI
3125	630	ebf	B	MI
3127	630	ebf	B	MI
3021	300	ebf	B	GE
3022	230	ebf	B	GE
3023	300	ebf	B	GE
3024	190	ebf	B	GE
3025	230	ebf	B	GE
3026	190	ebf	B	GE

Nordstadt				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1031	1000	ebf	B	WA
1032	800	ebf	B	WA
1033	825	ebf	B	WA
3113	460	ebf	B	MI
3123	460	ebf	B	MI
3031	230	ebf	B	GE

Oststadt				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0100	230	ebp	E	W
1041	1000	ebf	B	WA
1042	725	ebf	B	WA
1043	925	ebf	B	WA
1044	825	ebf	B	WA
1045	1000	ebf	B	WA
1046	650	ebf	B	WA
3040	230	ebf	B	GE

Südstadt				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1051	1200	ebf	B	WA
1052	850	ebf	B	WA
1053	875	ebf	B	WA
3115	800	ebf	B	MI
3051	230	ebf	B	GE
3052	300	ebf	B	GE

Pflugfelden				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1061	800	ebf	B	WA
1062	900	ebf	B	WA
1064	750	ebf	B	WA
3116	575	ebf	B	MI
3061	230	ebf	B	GE

Eglosheim				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1071	550	ebf	B	WA
1072	600	ebf	B	WA
1073	600	ebf	B	WA
1074	650	ebf	B	WA
1075	725	ebf	B	WA
3117	500	ebf	B	MI
3071	230	ebf	B	GE
3073	230	ebf	B	GE
6010	500	ebf	B	SO
6011	460	ebf	B	SO

Hoheneck				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1081	875	ebf	B	WA
1082	750	ebf	B	WA
1083	825	ebf	B	WA
1084	825	ebf	B	WA
3118	575	ebf	B	MI
3114	575	ebf	B	MI
3126	575	ebf	B	MI
3081	230	ebf	B	GE
3082	230	ebf	B	GE
4081	125	ebf	B	GI

Grünbühl-Sonnenberg				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1301	625	ebf	B	WA
1302	925	ebf	B	WA
3120	500	ebf	B	MI

Neckarweihingen				
RiWeZone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1311	650	ebf	B	WA
1312	675	ebf	B	WA
1313	725	ebf	B	WA
1314	725	ebf	B	WA
3121	500	ebf	B	MI
3122	500	ebf	B	MI
3090	190	ebf	B	GE

Oßweil				
RiWeZone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0350	115	ebp	R	GE
0650	115	ebp	R	SO
1091	900	ebf	B	WA
1092	900	ebf	B	WA
1093	800	ebf	B	WA
1095	1050	ebf	B	WA
3119	575	ebf	B	MI
3091	230	ebf	B	GE

Poppenweiler				
RiWeZone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1321	625	ebf	B	WA
1322	675	ebf	B	WA
1323	550	ebf	B	WA
3092	190	ebf	B	GE

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

9.3.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus 2022

Gemarkung Ludwigsburg (1110)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5010 - 5026	6,50	LF	A	--	--
5110 - 5126	5,00	LF	GR	--	--
5210 - 5226	7,00	LF	WG	--	--
5310 - 5326	2,20	LF	F	--	--
7010 - 7026	50	SF	FGA	--	--
7110 - 7126	25	SF	PG	--	--
1910 - 1926	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3926	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Neckarweihingen (1111)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5020	5,50	LF	A	--	--
5120	4,00	LF	GR	--	--
5220	7,00	LF	WG	--	--
5320	2,20	LF	F	--	--
7020	50	SF	FGA	--	--
7120	25	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Oßweil (1112)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	8,00	LF	A	--	--
5130	5,50	LF	GR	--	--
5430	2,30	LF	F	--	--
7030	50	SF	FGA	--	--
7130	25	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Poppenweiler (1113)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5040	4,00	LF	A	--	--
5140	4,00	LF	GR	--	--
5240	7,00	LF	WG	--	--
5340	2,30	LF	F	--	--
7040	40	SF	FGA	--	--
7140	20	SF	PG	--	--
1940	140	B	W	ASB	ebf
3940	70	B	GE	ASB	ebf

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

9.3.3 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen

Art des Grundstücks	Wert €/m²
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen (erschließungsbeitragsfrei)	45,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	15,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen (erschließungsbeitragsfrei)	23,00
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	13,00

Hinweis:

Diese Werte stellen keine Bodenrichtwerte dar, da es für diese Flächen rechtlich keine Bodenrichtwerte gibt. Es sind nur Empfehlungen auf der Basis von Erfahrungswerten und der konjunkturellen Entwicklung.

9.4 Remseck am Neckar

9.4.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus 2022

Aldingen				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0301	50	ebp	E	GE
1011	780	ebf	B	WA
1012	845	ebf	B	WA
3011	145	ebf	B	GE
3012	145	ebf	B	GE
3013	145	ebf	B	GE

Hochberg				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1021	650	ebf	B	WA
1022	650	ebf	B	WA
1023	650	ebf	B	WA
1024	700	ebf	B	WA
3121	250	ebf	B	MI
3021	155	ebf	B	GE
3022	155	ebf	B	GE

Hochdorf				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1031	540	ebf	B	WA
1032	540	ebf	B	WA
1033	540	ebf	B	WA
1034	540	ebf	B	WA
3131	390	ebf	B	MI
3031	155	ebf	B	GE

Neckargröningen				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1041	720	ebf	B	WA
3041	165	ebf	B	GE
3042	200	ebf	B	GE

Neckarrems				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0101	170	ebp	E	WA
1051	680	ebf	B	WA
1052	700	ebf	B	WA
3151	290	ebf	B	MI
3051	155	ebf	B	GE

Pattonville				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1015	845	ebf	B	WA

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

9.4.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus 2022

Gemarkung Aldingen (1120)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5010 - 5012	6,50	LF	A	--	--
5110 - 5112	4,00	LF	GR	--	--
5310 - 5312	1,50	LF	F	--	--
7010 - 7012	40	SF	FGA	--	--
7110 - 7112	25	SF	PG	--	--
1910 - 1912	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3912	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Hochberg (1121)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5020	4,50	LF	A	--	--
5120	4,00	LF	GR	--	--
5320	1,50	LF	F	--	--
7020	40	SF	FGA	--	--
7120	25	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Hochdorf (1122)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	4,00	LF	A	--	--
5130	4,00	LF	GR	--	--
5430	1,50	LF	F	--	--
7030	40	SF	FGA	--	--
7130	25	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Neckargröningen (1123)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5040	5,50	LF	A	--	--
5140	4,00	LF	GR	--	--
5340	1,50	LF	F	--	--
7040	40	SF	FGA	--	--
7140	25	SF	PG	--	--
1940	140	B	W	ASB	ebf
3940	70	B	GE	ASB	ebf

Neckarrems (1124)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5050	5,00	LF	A	--	--
5150	4,00	LF	GR	--	--
5350	1,50	LF	F	--	--
7050	40	SF	FGA	--	--
7150	25	SF	PG	--	--
1950	140	B	W	ASB	ebf
3950	70	B	GE	ASB	ebf
6901	25	B	WA	WO	ebf

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

9.5 Freiberg am Neckar

9.5.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus 2022

Beihingen				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1011	675	ebf	B	WA
1013	675	ebf	B	WA
1014	660	ebf	B	WA
1015	720	ebf	B	WA
3111	750	ebf	B	MI
3112	500	ebf	B	MI
3113	500	ebf	B	MI
3114	500	ebf	B	MI
3011	200	ebf	B	GE
3012	180	ebf	B	GE
3013	200	ebf	B	GI

Geisingen				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1021	715	ebf	B	WA
1022	750	ebf	B	WA
1023	800	ebf	B	WA
1024	750	ebf	B	WA
1025	500	ebf	B	WA
1026	620	ebf	B	WA
3121	600	ebf	B	MI
3021	180	ebf	B	GE

Heutingsheim				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0130	180	ebp	E	WA
1031	600	ebf	B	WA
1032	720	ebf	B	WA
1033	720	ebf	B	WA
1034	700	ebf	B	WA
3131	600	ebf	B	MI
3132	500	ebf	B	MI
3031	180	ebf	B	GE

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

9.5.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus 2022

Gemarkung Beihingen (1050)					
RiWeZone	€/m ²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5010 - 5014	5,50	LF	A	--	--
5110 - 5114	3,50	LF	GR	--	--
7010 - 7014	40	SF	FGA	--	--
7110 - 7114	35	SF	PG	--	--
1910 - 1914	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3914	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Geisingen (1051)					
RiWeZone	€/m ²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5020	5,50	LF	A	--	--
5120	3,50	LF	GR	--	--
7020	40	SF	FGA	--	--
7120	35	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Heutingsheim (1052)					
RiWeZone	€/m ²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	5,50	LF	A	--	--
5130	3,50	LF	GR	--	--
7030	40	SF	FGA	--	--
7130	35	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

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

9.6 Erläuterungen zu den Tabellen/Bodenrichtwerten

RiWeZone = Richtwertzone

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

Erschließung **ebf** = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

Nutzungsart Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

MK	Kerngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sonstiges Sondergebiet
ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
WO	Wochenendhäuser
B	Bauland

A	Acker
GR	Grünland
WG	Weingarten
F	Forstwirtschaftliche Flächen
FGA	Freizeitgartenfläche
PG	Private Grünfläche
LF	Landwirtschaftliche Fläche
SF	Sonderfläche

10. Weitere Daten zur Wertermittlung

10.1 Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren

Der Sachwert wird nach einem bundeseinheitlichen Wertermittlungsverfahren berechnet. Der Marktanpassungsfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wider. Bei einem Faktor > 1,0 zahlen die Käufer*innen einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt. Durch den Vergleich der Sachwerte mit den Kaufpreisen konnten die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten:

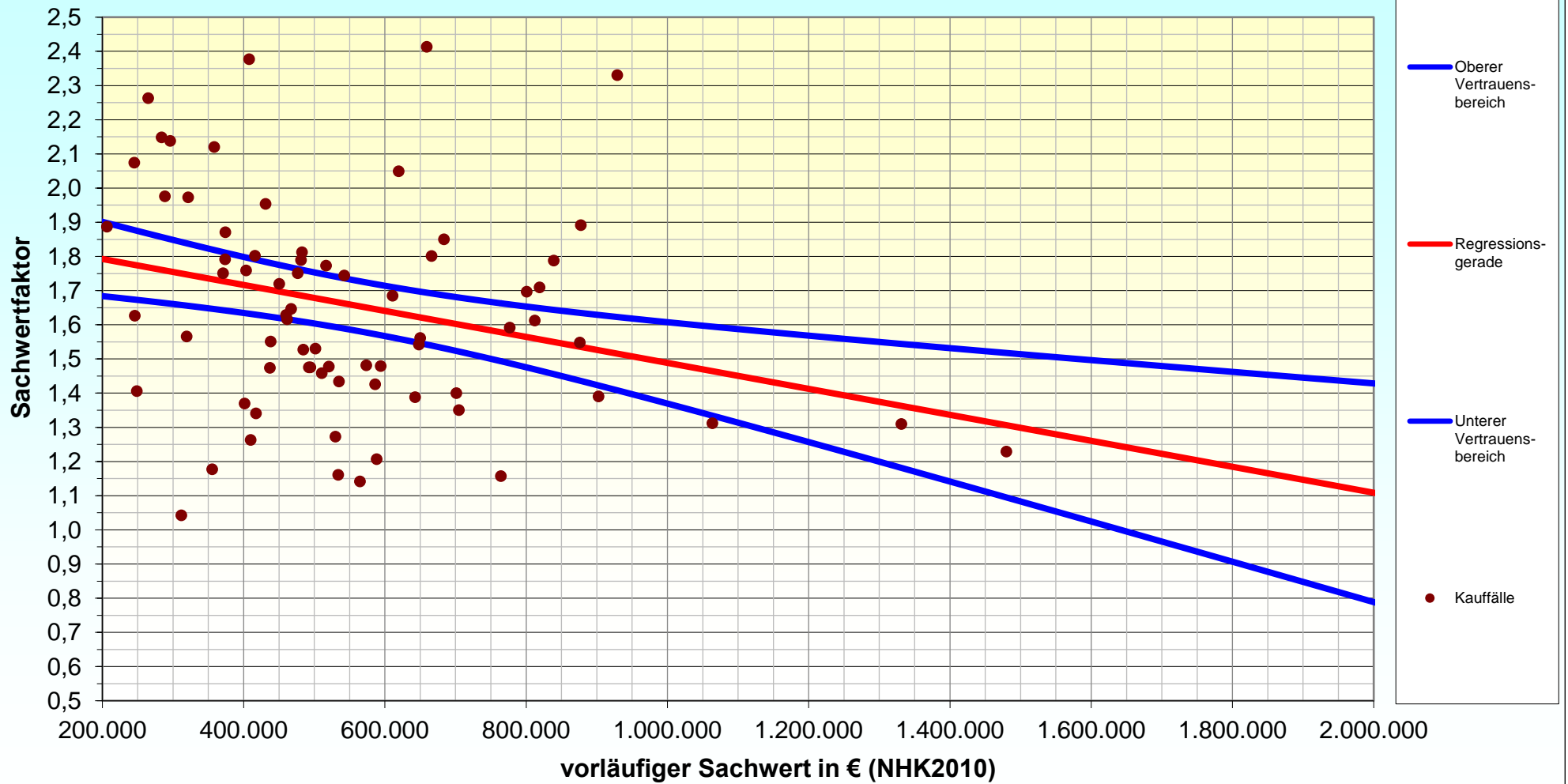
- Die Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer wurde gem. § 53 Abs. 2 ImmoWertV abweichend von der ImmoWertV nach der Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL) festgelegt.
- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche sowie die Gesamtnutzungsdauer gemäß SW-RL angesetzt.
- Für die Wertanpassung wurde der Index des Statistischen Bundesamtes angewendet.
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, wobei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten wurde.
- Es wurden die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Für die Außenanlagen wurde pauschal ein Betrag von 3 bis 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt.
- Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2021 und 2022.

Achtung:

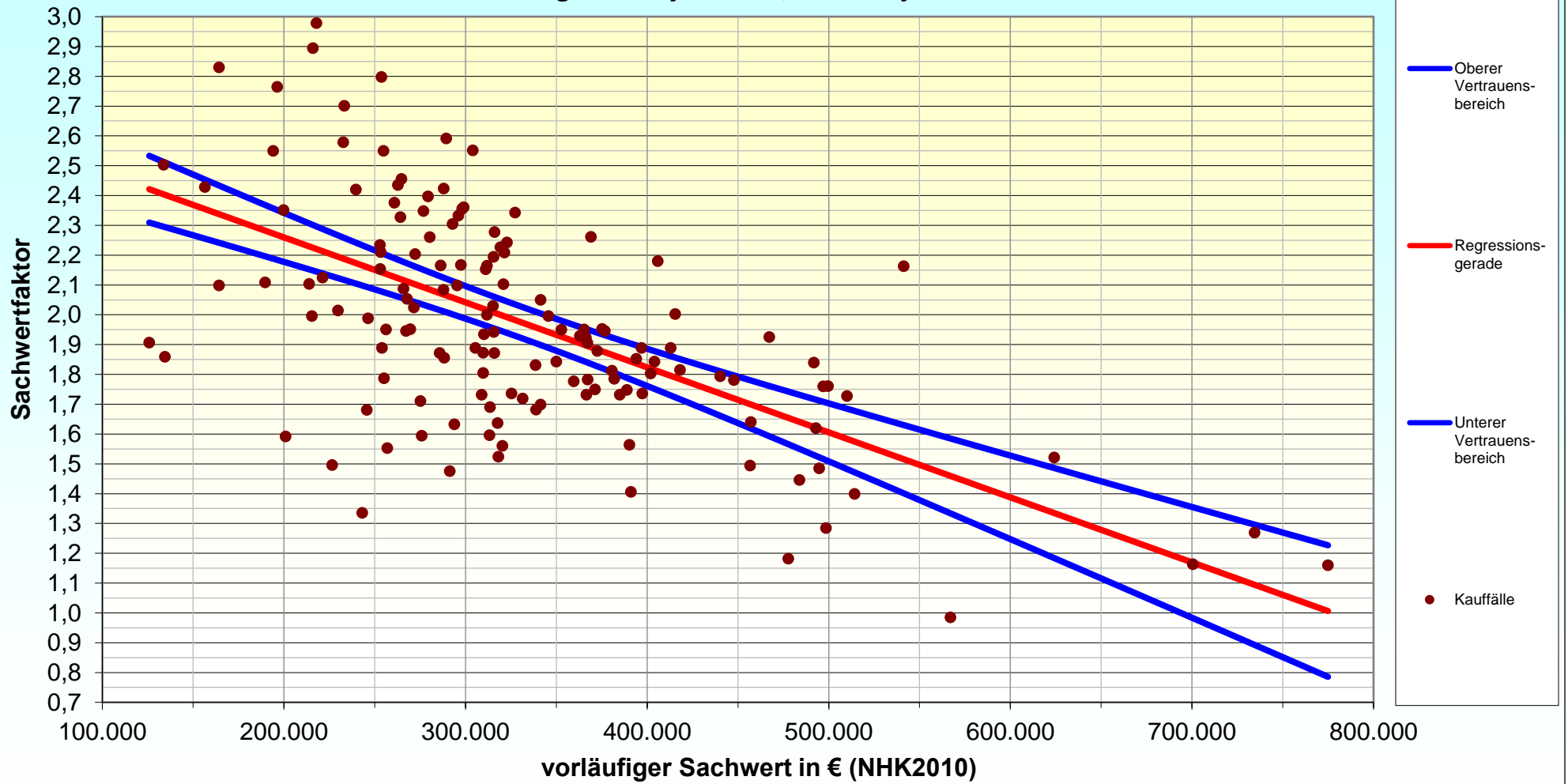
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

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

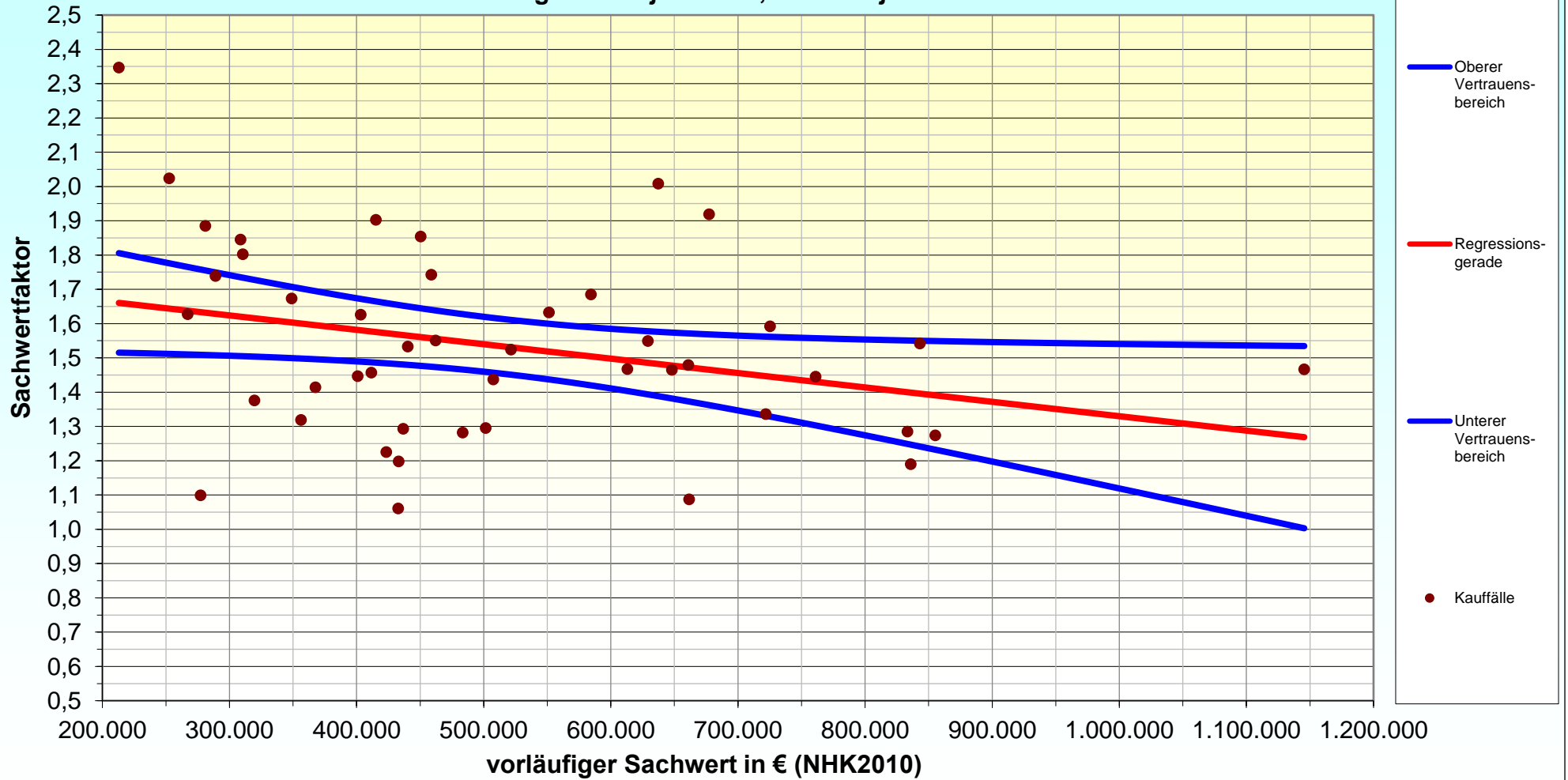
Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser alle 3 Städte ab bereinigtem Baujahr 1972, Verkaufsjahre 2021 und 2022



Sachwertfaktoren für Reihen-/Doppelhäuser alle 3 Städte ab bereinigtem Baujahr 1972; Verkaufsjahre 2021 und 2022



Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser alle 3 Städte
 ab bereinigtem Baujahr 1972, Verkaufsjahre 2021 und 2022



10.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.

Bei der Anwendung der dargestellten Liegenschaftszinssätze sind folgende Vorgaben zu beachten:

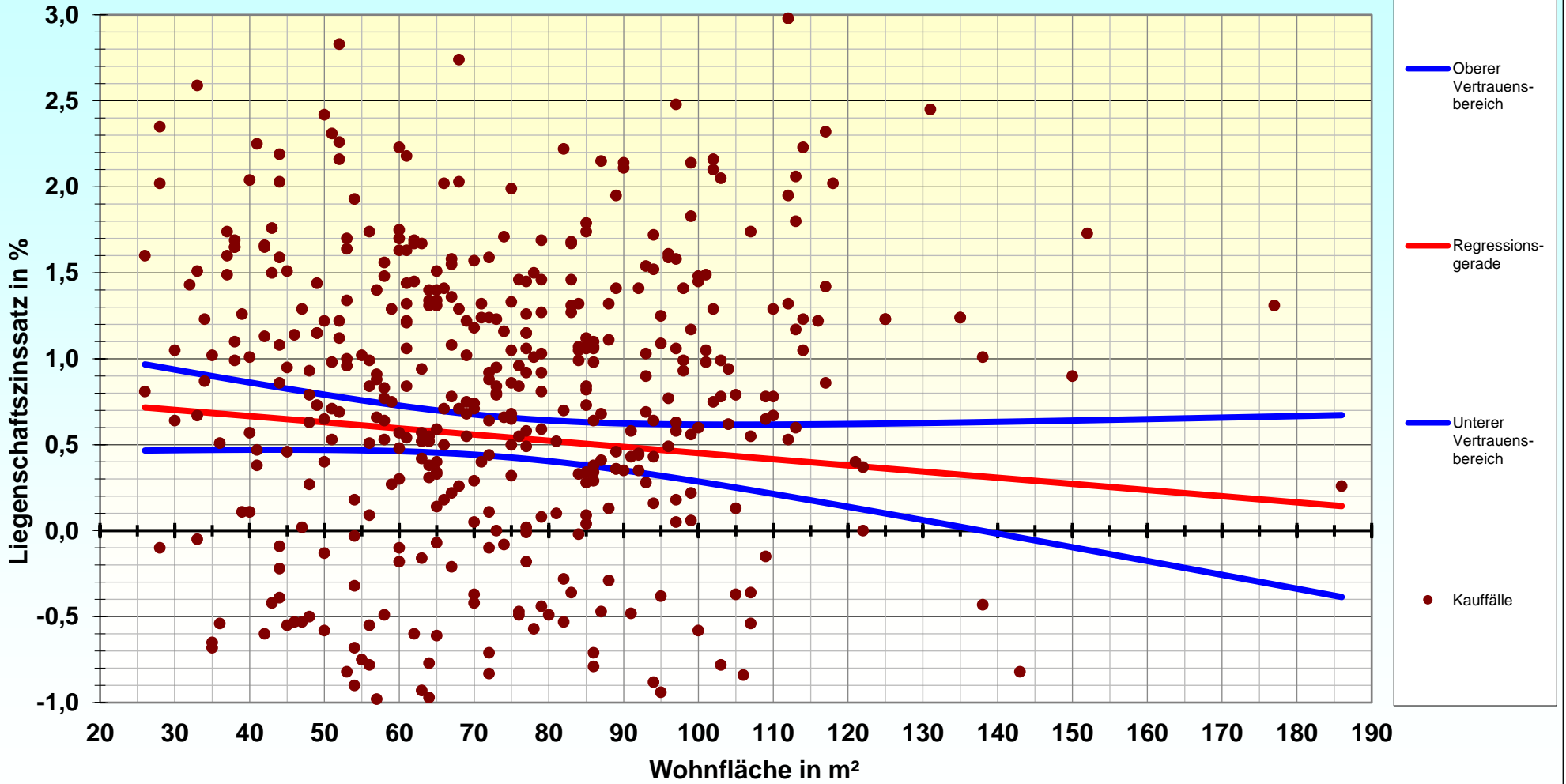
- Die Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer wurde gem. § 53 Abs. 2 ImmoWertV abweichend von der ImmoWertV nach der Sachwertrichtlinie 2012(SW-RL) festgelegt.
- Eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren wurde nicht unterschritten.
- Es wurden die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Es wurden die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach den Modellansätzen berechnet.
- Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2022.

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

Objekte alle 3 Städte	Fallzahlen	Spanne	Mittelwert 2022 (%)	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser 3-4-Fam.	23	-1,88 bis 4,60	Ø 1,1	stark lageabhängig
Mehrfamilienhäuser 5-10-Fam.	zu wenige und unrepräsentative Daten			
Mehrfamilienhäuser 11+-Fam.	zu wenige und unrepräsentative Daten			
Wohn- und Geschäftshäuser	zu wenige und unrepräsentative Daten			
Geschäftslagen	zu wenige und unrepräsentative Daten			
Gewerbeobjekte	zu wenige und unrepräsentative Daten			

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind auf der nächsten Seite abgebildet. Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte sowie Geschäftslagen werden nicht dargestellt. Es gab keine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in
allen 3 Städten, ab bereinigtem BJ 1972, GND 70 Jahre, Verkaufsjahr 2022



10.3 GFZ Umrechnungskoeffizienten

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

10.4 Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass das Vorliegen eines Mietverhältnisses sehr unterschiedliche bis keine Wirkungen auf den Vergleichspreis hat und somit nicht pauschal auf alle Objekte übertragen werden kann. Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, keinen pauschalen Abschlag auf die Vergleichspreise zu machen.

11. Auswertungen Häuser

Es wurden zur Auswertung geeignete Verkäufe von Reihen- und Doppelhäusern, sowie von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäuser aus den Jahren 2021/2022 berücksichtigt. Bei den zum Teil großen Spannen der Kaufpreise ist davon auszugehen, dass Grundstücksgröße, Ausstattung und Lage sich auf den Kaufpreis auswirken.

11.1 Ludwigsburg

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	48	1972	1980	76	535	250.000	885.000	66%
		1975		281		574.254		
	20	1981	1990	91	744	463.000	815.000	55%
		1985		227		649.370		
	4	1991	2000	92	516	675.000	932.700	44%
		1994		270		782.175		
	-	2001	2022	-	-	-	-	-
		-		-		-		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilienhäuser	27	1972	1980	153	844	285.000	1.744.000	74%
		1975		445		815.889		
	6	1981	1990	233	672	500.000	1.270.000	64%
		1984		464		958.383		
	6	1991	2000	187	896	560.000	1.820.000	29%
		1994		519		1.155.500		
	4	2001	2010	98	570	560.000	1.396.000	0%
		2007		356		825.125		
	--	2011	2022	1.990	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien-Häuser	23	1972	1980	125	768	305.000	1.300.000	69%
		1974		428		723.035		
	5	1981	1990	249	599	800.000	1.680.000	54%
		1982		489		1.226.200		
	--	1991	2022	--	--	--	--	--
--		--		--				

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4-Familien-Häuser	17	1972	1980	207	588	399.000	1.250.000	47%
		1975		466		818.342		
	5	1981	1990	316	701	740.000	1.490.000	38%
		1984		561		1.003.000		
	0	1991	2021	--	--	--	--	--
--		--		--				

11.2 Remseck am Neckar

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	10	1972	1980	117	610	240.000	730.000	64%
		1976		315		516.650		
	7	1981	1990	182	510	456.000	1.171.000	56%
		1984		278		683.871		
	16	1991	2000	120	360	550.000	900.000	41%
		1997		204		679.719		
	9	2001	2010	126	275	535.000	905.000	37%
		2006		206		695.333		
	3	2011	2022	146	276	600.000	950.000	28%
		2013		200		756.667		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilien-Häuser	11	1972	1980	169	1.110	350.000	1.359.000	69%
		1976		565		809.077		
	--	1981	1990	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	3	1991	2000	417	2.381	835.000	2.405.660	49%
		1996		1.091		1.397.553		
	3	2001	2010	230	678	946.400	1.356.500	49%
		2006		399		1.090.967		
	--	2011	2021	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien-Häuser	8	1972	1980	277	785	560.000	995.000	66%
		1974		505		784.438		
	--	1981	2022	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4-Familien-Häuser	--	1972	2022	--	--	--	--	--
		--		--		--		

11.3 Freiberg am Neckar

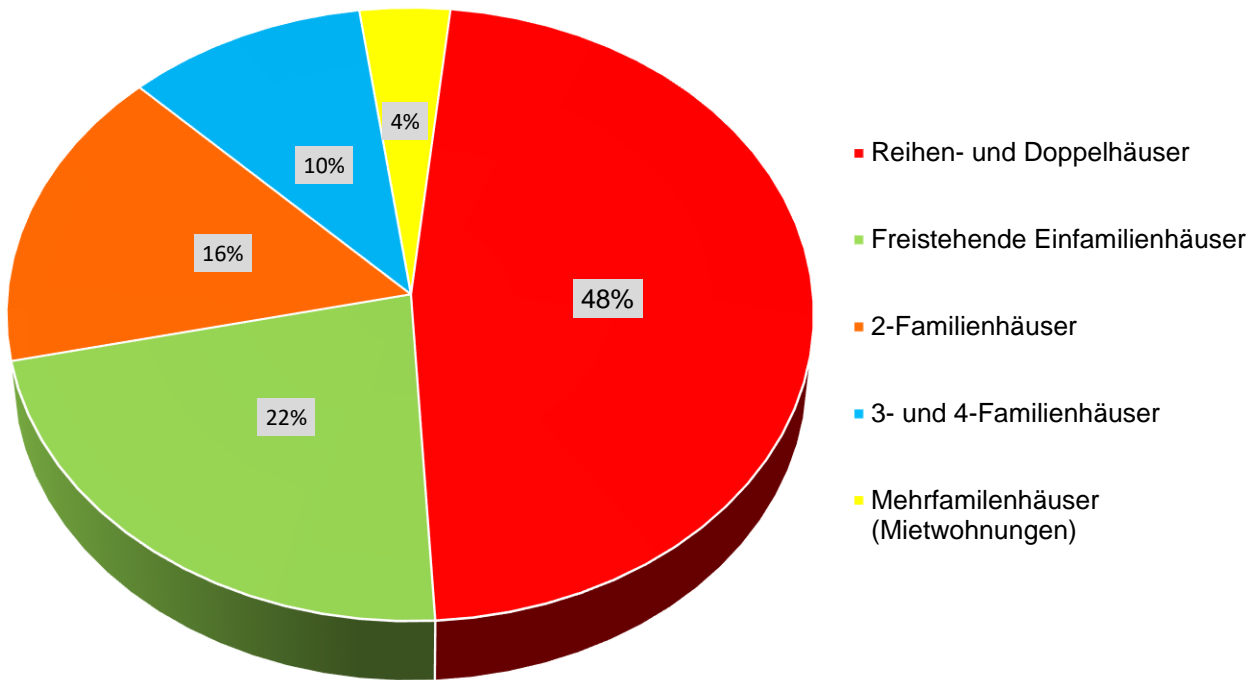
Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	15	1972	1980	110	397	320.000	665.000	63%
		1974		216		506.233		
	3	1981	1990	165	277	430.000	835.000	50%
		1982		226		621.667		
	6	1991	2000	126	246	580.000	767.000	37%
		1997		179		668.167		
	--	2001	2022	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilienhäuser	5	1972	1980	80	380	325.000	622.425	65%
		1973		267		458.485		
	3	1981	1990	349	657	710.000	892.500	61%
		1985		457		775.833		
	--	1991	2022	--	--	--	--	--
--		--		--				

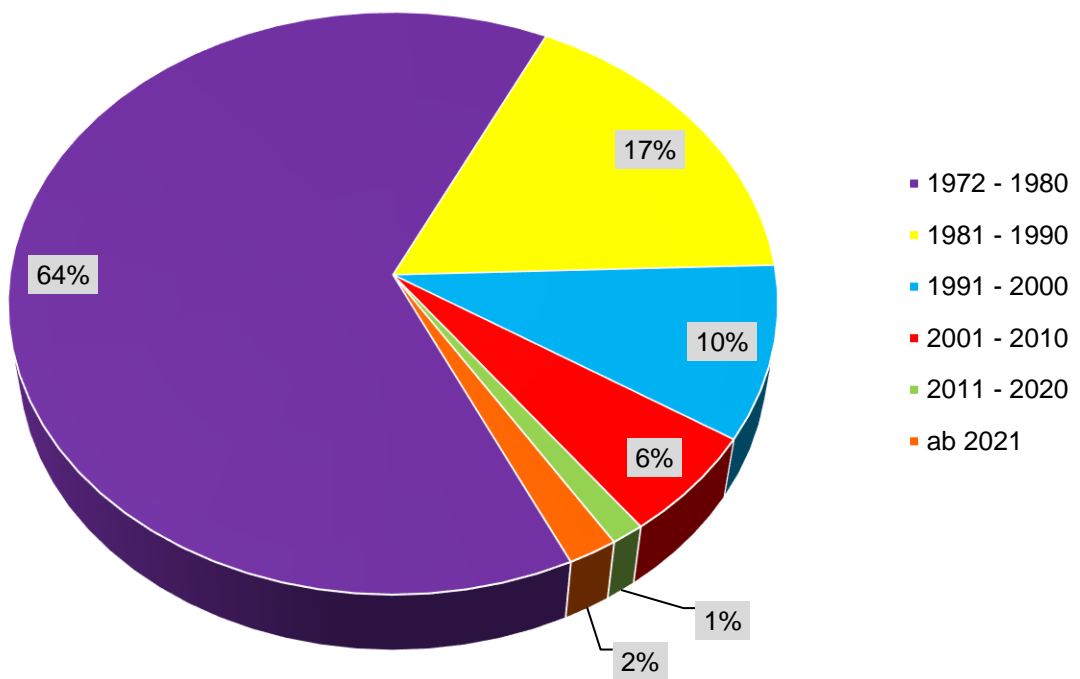
Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien-Häuser	7	1972	1980	280	755	470.000	720.000	66%
		1974		466		568.143		
	--	1981	2022	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4-Familien-Häuser	--	1972	2022	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Häuser - Marktanteile 2022
Gebäudetyp
- alle 3 Städte -



Häuser - Marktanteile 2022
Altersklassen (bereinigtes Baujahr)
- alle 3 Städte -



12. Auswertungen Eigentumswohnungen

Es wurden zur Auswertung geeignete Verkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt. Die Durchschnittswerte sind aus bereinigten Kaufpreisen ermittelt, d. h. Anteile für Garagen, Stellplätze usw. wurden vom Kaufpreis abgezogen. Bei den zum Teil großen Spannen der m²-Preise, muss davon ausgegangen werden, dass die Miteigentumsanteile in verschiedenen Ausbaustufen verkauft wurden. Zudem wirkt sich ein Gartenanteil bei EG-Wohnungen meist preiserhöhend aus.

In den folgenden Tabellen sind die Verkäufe unterteilt in Neubau, Bestand und Erstverkäufe nach Sanierung. Bei der Auswertung nach Stadtteilen werden Verkäufe nach Sanierung nicht dargestellt.

Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

12.1 Ludwigsburg

12.1.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2022

Eigentumswohnungen insgesamt

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	28	6.860	6.042	7.912
1972 - 2020	281	4.479	2.122	7.821
Erstverkäufe nach Sanierung	7	7.629	7.054	8.392
gesamt	316	4.760	2.122	8.392

Wohnfläche ab 41 m

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	27	6.821	6.042	7.829
2011 - 2020	27	5.807	3.285	7.036
2001 - 2010	30	5.409	3.892	7.069
1991 - 2000	60	4.514	2.296	6.329
1981 - 1990	58	4.240	2.298	5.773
1972 - 1980	79	3.900	2.122	6.510
Erstverkäufe nach Sanierung	7	7.629	7.054	8.392
gesamt	288	4.797	2.122	8.392

Wohnfläche bis 40 m²

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	1	--	--	--
1972 - 2020	27	4.244	2.438	7.821
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
gesamt	28	4.244	2.438	7.821

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle; ohne Reihen-/Doppelhäuser als Wohnungseigentum

12.1.2 Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2022

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

Baujahre	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Mitte							
ab 2021	2	7.503	109	--	--	0	--
2011 bis 2020	6	5.679	84	3.285	7.036	0	--
2001 bis 2010	5	5.569	87	5.129	6.881	0	--
1991 bis 2000	17	4.651	67	2.997	6.329	1	--
1981 bis 1990	9	4.836	63	3.739	5.434	0	--
1972 bis 1980	10	3.996	73	2.572	5.162	5	3.917

Weststadt							
ab 2021	7	6.777	88	6.042	7.373	1	--
2011 bis 2020	3	6.153	111	5.496	6.673	1	--
2001 bis 2010	2	5.884	96	--	--	0	--
1991 bis 2000	2	4.946	69	--	--	1	--
1981 bis 1990	3	4.311	71	3.019	5.000	1	--
1972 bis 1980	8	4.302	75	3.034	6.466	1	--

Nordstadt							
ab 2021	1	--	--	--	--	0	--
2011 bis 2020	1	--	--	--	--	0	--
2001 bis 2010	3	5.835	87	5.209	7.069	0	--
1991 bis 2000	1	--	--	--	--	1	--
1981 bis 1990	0	--	--	--	--	0	--
1972 bis 1980	3	4.337	76	4.007	4.743	0	--

Baujahre	Wohnflächen ab 41 m ²				Wohnfläche bis 40 m ²		
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Oststadt							
ab 2021	1	--	--	--	--	0	--
2011 bis 2020	0	--	--	--	--	0	--
2001 bis 2010	5	5.244	77	4.501	5.947	0	--
1991 bis 2000	4	4.738	64	3.934	5.434	0	--
1981 bis 1990	5	4.614	78	3.337	5.100	0	--
1972 bis 1980	11	3.825	82	2.647	4.842	0	--

Südstadt							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 bis 2020	0	--	--	--	--	0	--
2001 bis 2010	2	5.276	93	--	--	0	--
1991 bis 2000	0	--	--	--	--	2	3.785
1981 bis 1990	1	--	--	--	--	1	--
1972 bis 1980	5	4.302	72	2.830	6.337	0	--

Pflugfelden							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 bis 2020	4	5.961	93	5.301	6.849	0	--
2001 bis 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 2000	9	4.103	71	2.296	4.827	0	--
1981 bis 1990	3	3.811	74	3.445	4.253	1	--
1972 bis 1980	1	--	--	--	--	0	--

Baujahre	Wohnflächen ab 41 m ²				Wohnfläche bis 40 m ²		
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Eglosheim							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 bis 2020	0	--	--	--	--	0	--
2001 bis 2010	1	--	--	--	--	0	--
1991 bis 2000	4	4.811	72	4.437	5.468	4	5.056
1981 bis 1990	9	4.065	70	3.551	4.692	1	--
1972 bis 1980	11	4.099	83	2.122	6.510	0	--

Hoheneck							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 bis 2020	0	--	--	--	--	0	--
2001 bis 2010	2	5.549	66	--	--	0	--
1991 bis 2000	3	5.200	67	4.533	5.803	0	--
1981 bis 1990	9	3.820	73	2.298	4.910	1	--
1972 bis 1980	4	3.937	77	3.568	4.456	0	--

Oßweil							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 bis 2020	5	5.732	88	5.200	6.200	0	--
2001 bis 2010	4	5.582	103	4.201	6.647	0	--
1991 bis 2000	8	4.851	65	3.992	5.963	1	--
1981 bis 1990	8	4.484	85	3.333	5.354	0	--
1972 bis 1980	12	3.700	75	2.581	4.758	2	4.079

Baujahre	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Grünbühl-Sonnenberg							
ab 2021	6	6.577	85	6.452	6.755	0	--
2011 bis 2020	3	5.800	97	5.024	6.548	0	--
2001 bis 2010	3	5.250	87	3.907	6.055	0	--
1991 bis 2000	2	3.702	64	--	--	0	--
1981 bis 1990	4	4.496	96	4.203	4.802	0	--
1972 bis 1980	2	3.634	79	--	--	0	--

Neckarweihingen							
ab 2021	8	6.985	76	6.246	7.829	0	--
2011 bis 2020	5	5.691	77	5.004	6.648	0	--
2001 bis 2010	1	--	--	--	--	0	--
1991 bis 2000	2	3.945	66	--	--	0	--
1981 bis 1990	6	3.481	74	3.116	4.000	1	--
1972 bis 1980	10	3.378	63	2.627	4.419	2	3.290

Poppenweiler							
ab 2021	2	6.128	51	--	--	0	--
2011 bis 2020	0	--	--	--	--	0	--
2001 bis 2010	2	4.543	86	--	--	0	--
1991 bis 2000	8	4.021	72	3.181	4.611	0	--
1981 bis 1990	1	--	--	--	--	0	--
1972 bis 1980	2	3.732	74	--	--	0	--

12.2 Remseck am Neckar

12.2.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2022

Eigentumswohnungen insgesamt

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	40	6.543	5.585	8.169
1972 - 2020	69	4.664	2.000	7.847
Erstverkäufe nach Sanierung	4	5.287	4.720	5.967
gesamt	113	5.351	2.000	8.169

Wohnfläche ab 41 m²

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	35	6.556	5.585	8.169
2011 - 2020	20	5.402	4.563	6.327
2001 - 2010	5	4.373	3.545	5.110
1991 - 2000	28	4.735	3.070	7.847
1981 - 1990	4	4.150	3.582	4.540
1972 - 1980	11	3.432	2.000	5.365
Erstverkäufe nach Sanierung	3	5.060	--	--
gesamt	106	5.300	2.000	8.169

Wohnfläche bis 40 m²

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	5	6.446	6.305	6.588
1972 - 2020	1	--	--	--
Erstverkäufe nach Sanierung	1	--	--	--
gesamt	7	6.446	6.305	6.588

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle; ohne Reihen-/Doppelhäuser als Wohnungseigentum

12.2.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2022

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

Objekte / Baujahre*)	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Aldingen							
ab 2021	22	6.588	76	6.135	7.309	5	6.446
2011 - 2020	2	5.342	77	--	--	0	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	11	5.256	71	3.633	7.847	0	--
1981 - 1990	2	4.239	64	--	--	0	--
1972 - 1980	4	3.277	89	2.000	4.068	0	--

Hochberg							
ab 2021	5	5.950	105	5.585	6.281	0	--
2011 - 2020	0	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	1	--	--	--	--	0	--
1981 - 1990	0	--	--	--	--	0	--
1972 - 1980	1	--	--	--	--	0	--

Hochdorf							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 - 2020	0	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	3	3.910	78	3.070	4.486	0	--
1981 - 1990	0	--	--	--	--	0	--
1972 - 1980	2	4.415	109	--	--	0	--

Neckargröningen							
ab 2021	3	7.941	81	7.708	8.169	0	--
2011 - 2020	2	5.084	72	--	--	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	0	--	--	--	--	0	--
1981 - 1990	1	--	--	--	--	0	--
1972 - 1980	1	--	--	--	--	0	--

Neckarrems							
ab 2021	5	6.192	85	5.657	6.576	0	--
2011 - 2020	2	5.372	81	--	--	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	11	4.499	58	3.966	5.463	1	--
1981 - 1990	1	--	--	--	--	0	--
1972 - 1980	3	3.211	79	2.786	3.805	0	--

Pattonville*							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 - 2020	14	5.460	88	4.563	6.327	0	--
2001 - 2010	3	4.186	107	3.545	5.110	0	--
1991 - 2000	2	4.213	92	--	--	0	--

*Auswertung von Wohnungsverkäufen in Pattonville erst ab Beginn 1991

12.3 Freiberg am Neckar

12.3.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2022

Eigentumswohnungen insgesamt

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	1	--	--	--
1972 - 2020	43	4.384	2.328	6.185
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
gesamt	44	4.384	2.328	6.185

Wohnfläche ab 41 m²

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	1	--	--	--
2011 - 2020	5	5.472	4.772	6.185
2001 - 2010	8	4.577	3.650	5.602
1991 - 2000	13	4.363	3.448	5.864
1981 - 1990	7	4.186	3.453	5.213
1972 - 1980	7	3.731	2.328	4.957
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
gesamt	41	4.444	2.328	6.185

Wohnfläche bis 40 m²

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2021	0	--	--	--
1972 - 2020	3	4.137	2.869	4.823
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
gesamt	3	4.137	2.869	4.823

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle; ohne Reihen-/ Doppelhäuser als Wohnungseigentum

12.3.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2022

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

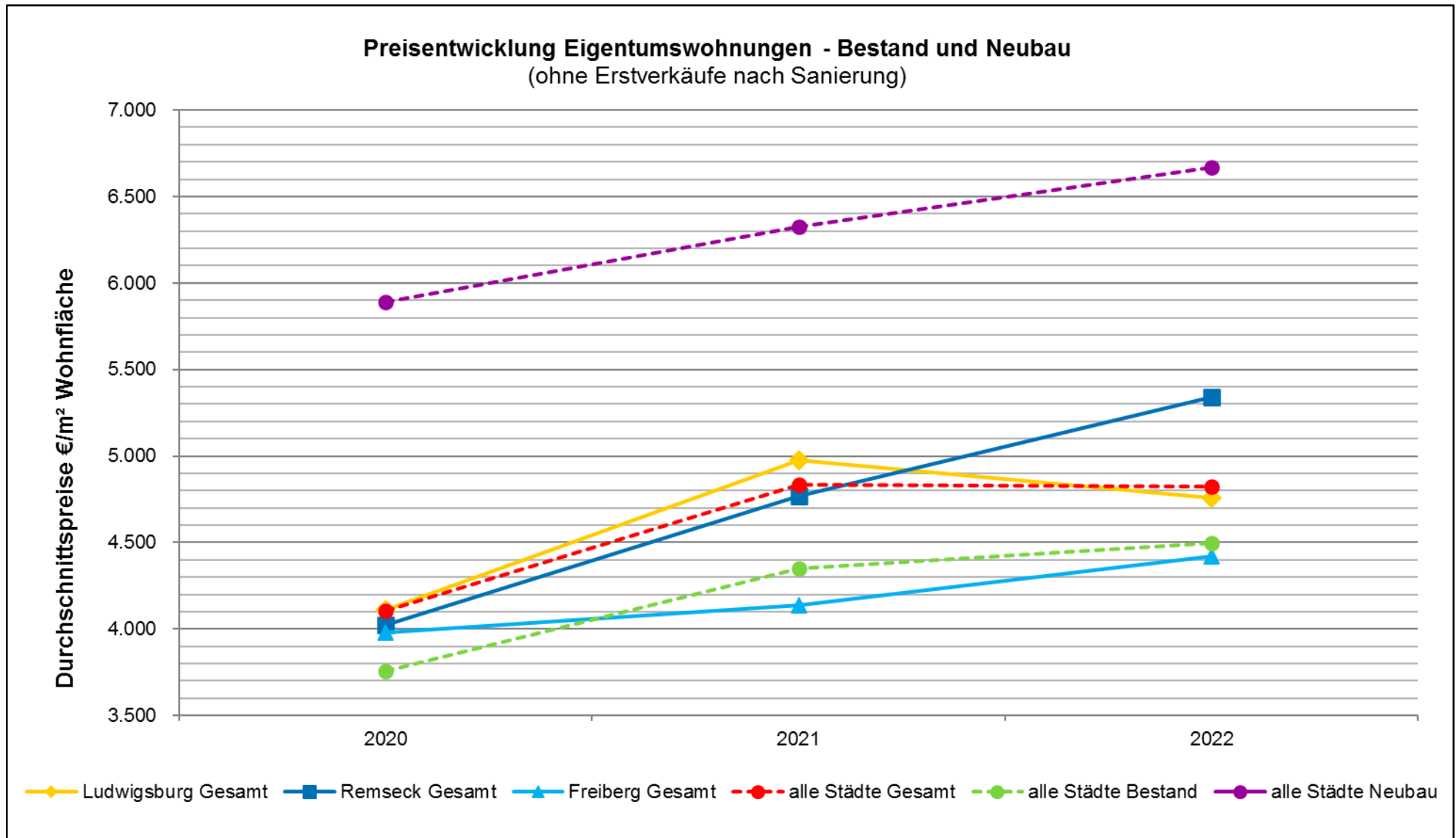
Objekte / Baujahre*)	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Beihingen							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 - 2020	1	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	3	4.504	61	3.663	5.864	0	--
1981 - 1990	1	--	--	--	--	0	--
1972 - 1980	3	4.146	83	3.336	4.957	0	--

Geisingen							
ab 2021	1	--	--	--	--	0	--
2011 - 2020	2	5.729	61	--	--	0	--
2001 - 2010	6	4.629	71	3.650	5.602	0	--
1991 - 2000	6	4.342	81	3.448	4.910	1	--
1981 - 1990	4	4.322	60	3.805	5.213	0	--
1972 - 1980	2	3.115	70	--	--	0	--

Heutingsheim							
ab 2021	0	--	--	--	--	0	--
2011 - 2020	2	5.566	97	--	--	0	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	4	4.290	66	3.602	5.411	1	--
1981 - 1990	2	3.624	53	--	--	1	--
1972 - 1980	2	3.724	73	--	--	0	--

13. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2020 bis 2022



14. Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2020

Durchschnittliche Verkaufspreise, geordnet nach Wohnflächenklassen und Anzahl der Kaufverträge je Wohnflächenklasse ohne Verkäufe nach Sanierung.

14.1 Neubau/Erstverkauf

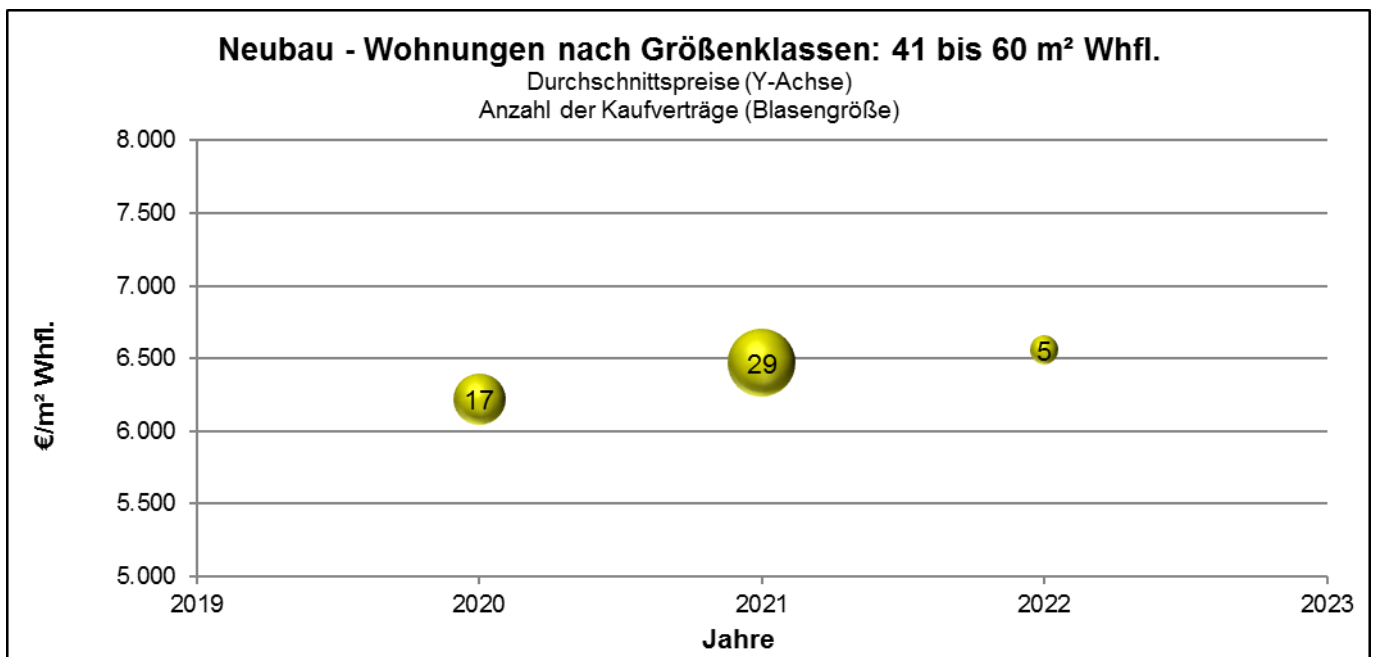
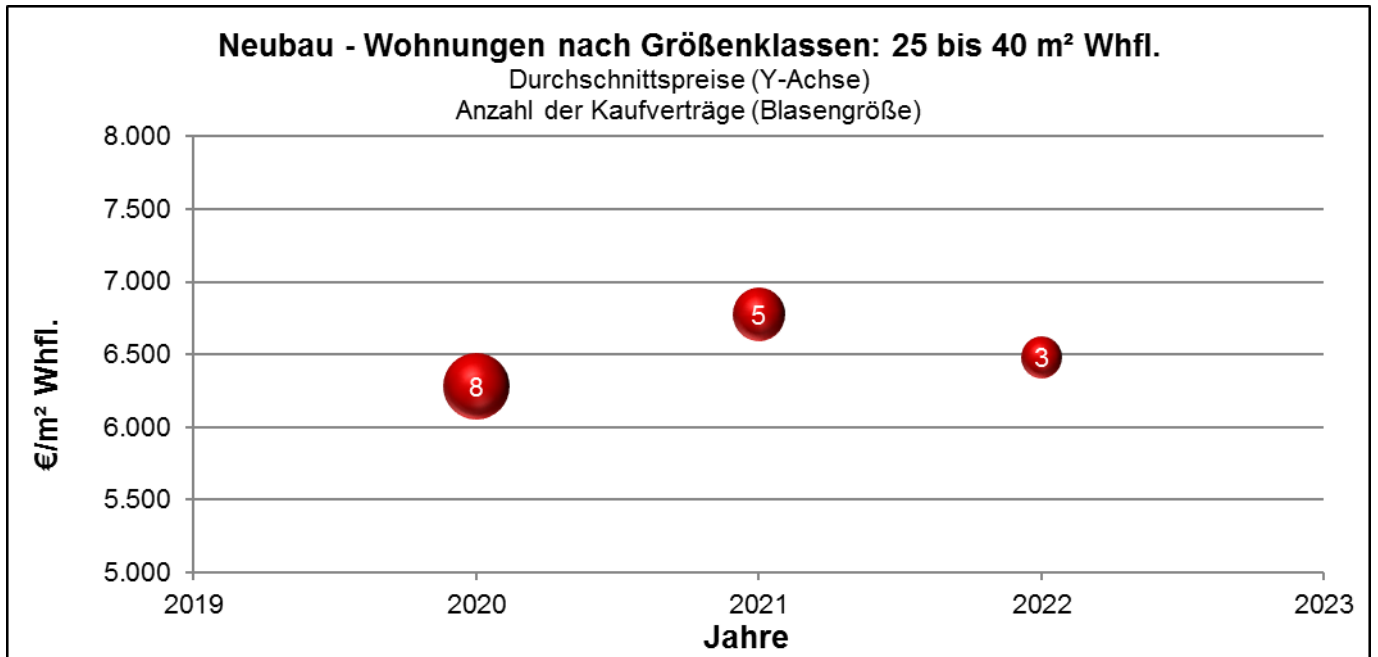
14.1.1 Tabelle

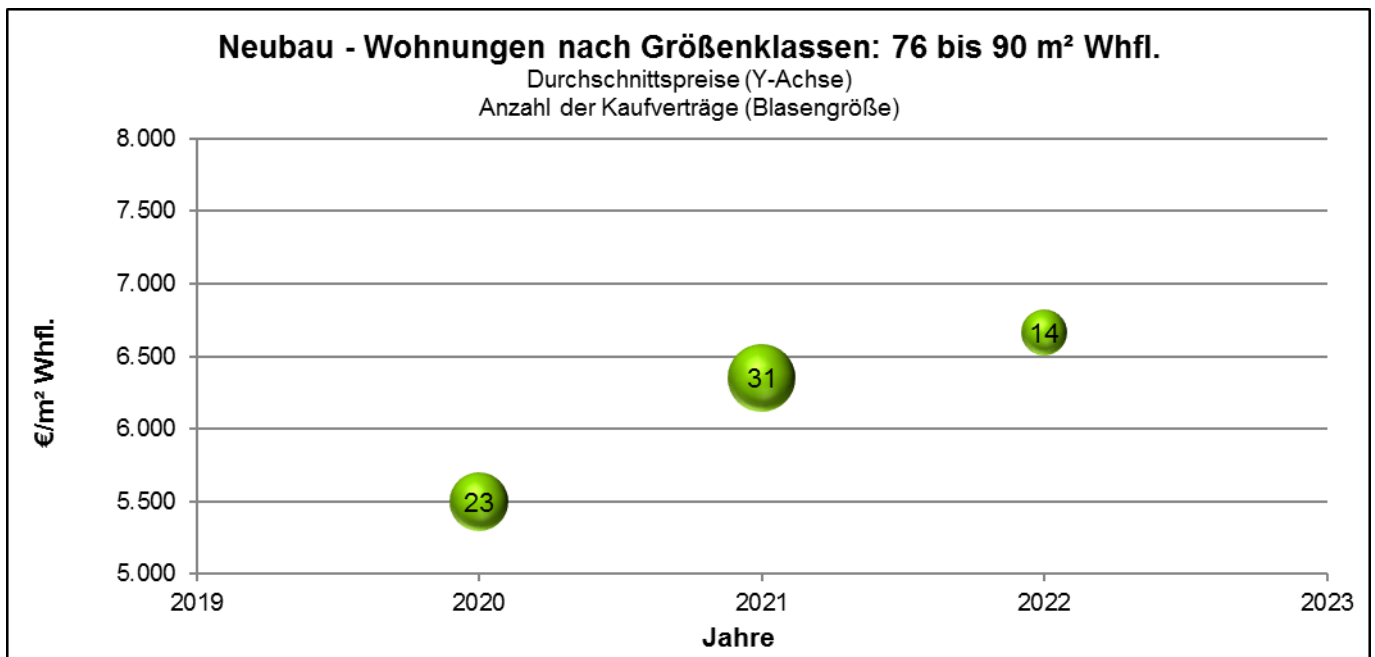
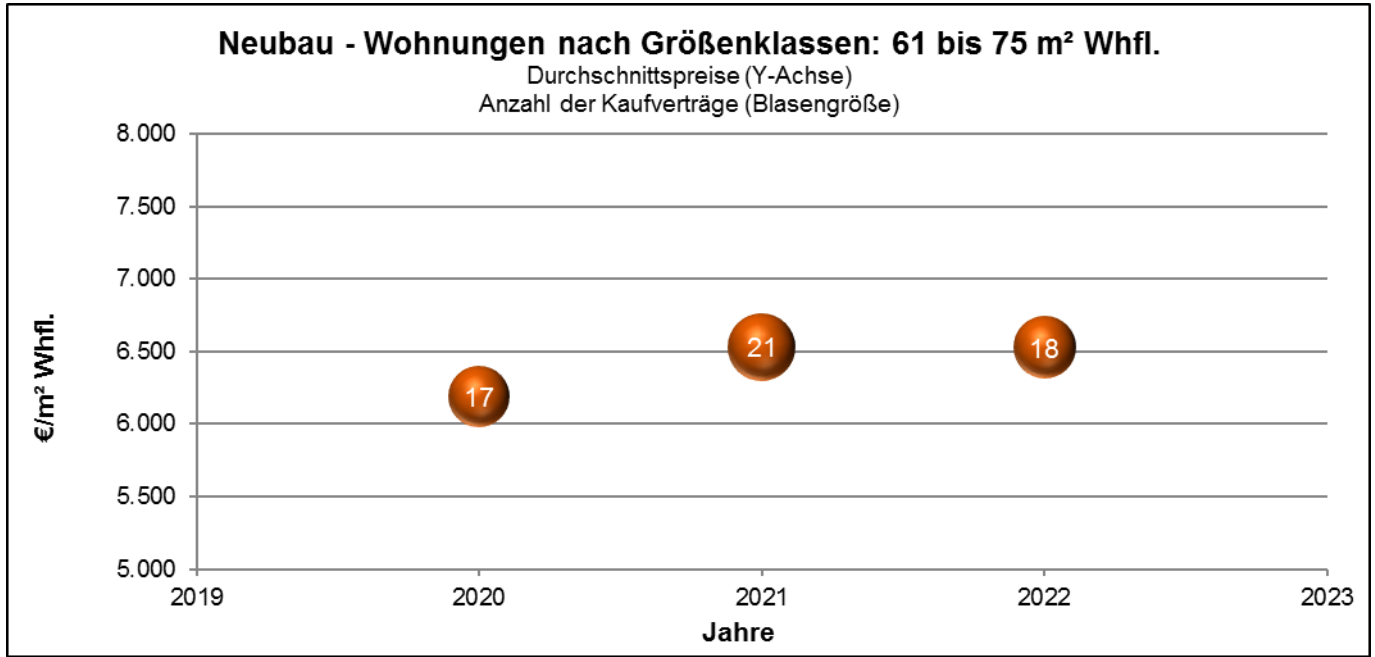
Wohnfläche		2020	2021	2022
25 - 40	€/m ²	6.284	6.776	6.480
	Anzahl	8	5	3
41 - 60	€/m ²	6.218	6.470	6.559
	Anzahl	17	29	5
61 - 75	€/m ²	6.189	6.532	6.527
	Anzahl	17	21	18
76 - 90	€/m ²	5.500	6.354	6.664
	Anzahl	23	31	14
91 - 120	€/m ²	5.658	6.153	6.621
	Anzahl	35	59	11
> 120	€/m ²	5.969	6.306	6.781
	Anzahl	9	10	5

14.1.2 Diagramme

Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr verkauft worden sind. Je mehr verkauft worden sind, desto größer ist die Blase.

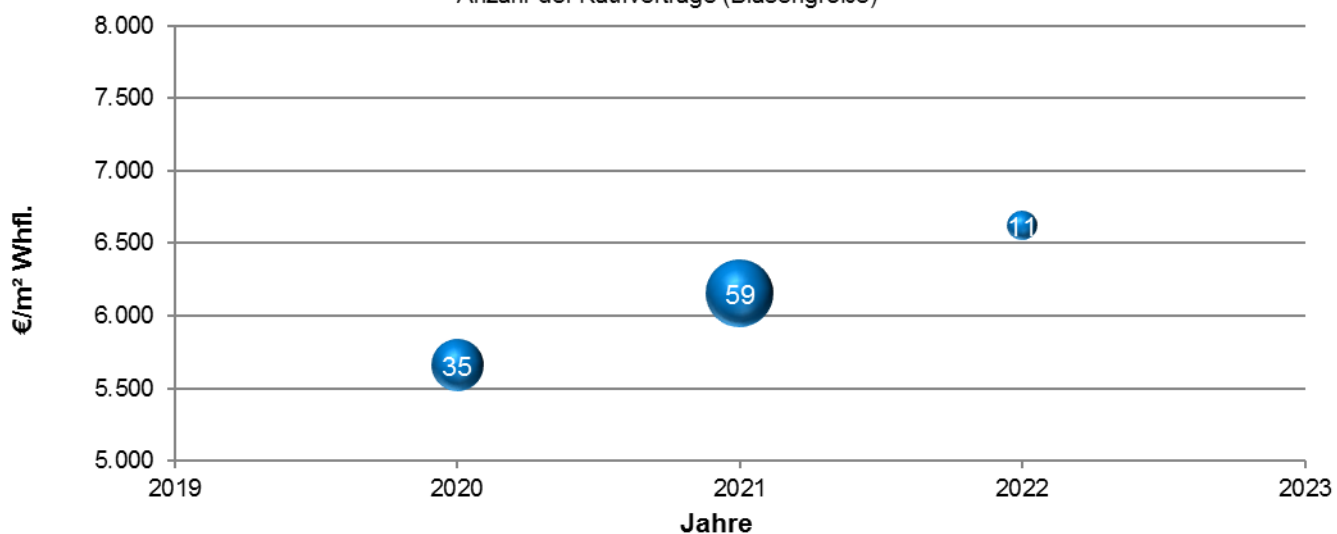
Die Blasengrößen sind innerhalb eines Diagrammes proportional zueinander. Zu den unterschiedlichen Diagrammen sind die jeweiligen Blasenreihen zugunsten einer anschaulicheren Darstellung nur annähernd proportional.





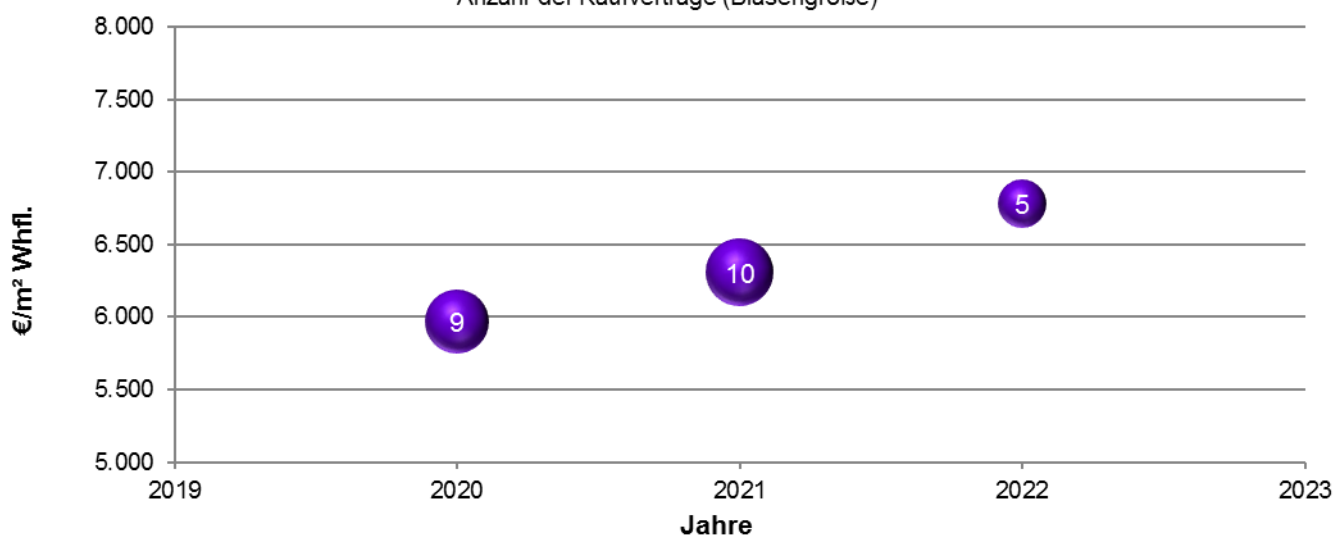
Neubau - Wohnungen nach Größenklassen: 91 bis 120 m² Whfl.

Durchschnittspreise (Y-Achse)
Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



Neubau - Wohnungen nach Größenklassen: > 120 m² Whfl.

Durchschnittspreise (Y-Achse)
Anzahl der Kaufverträge (Blasengröße)



14.2 Bestand/Weiterverkauf

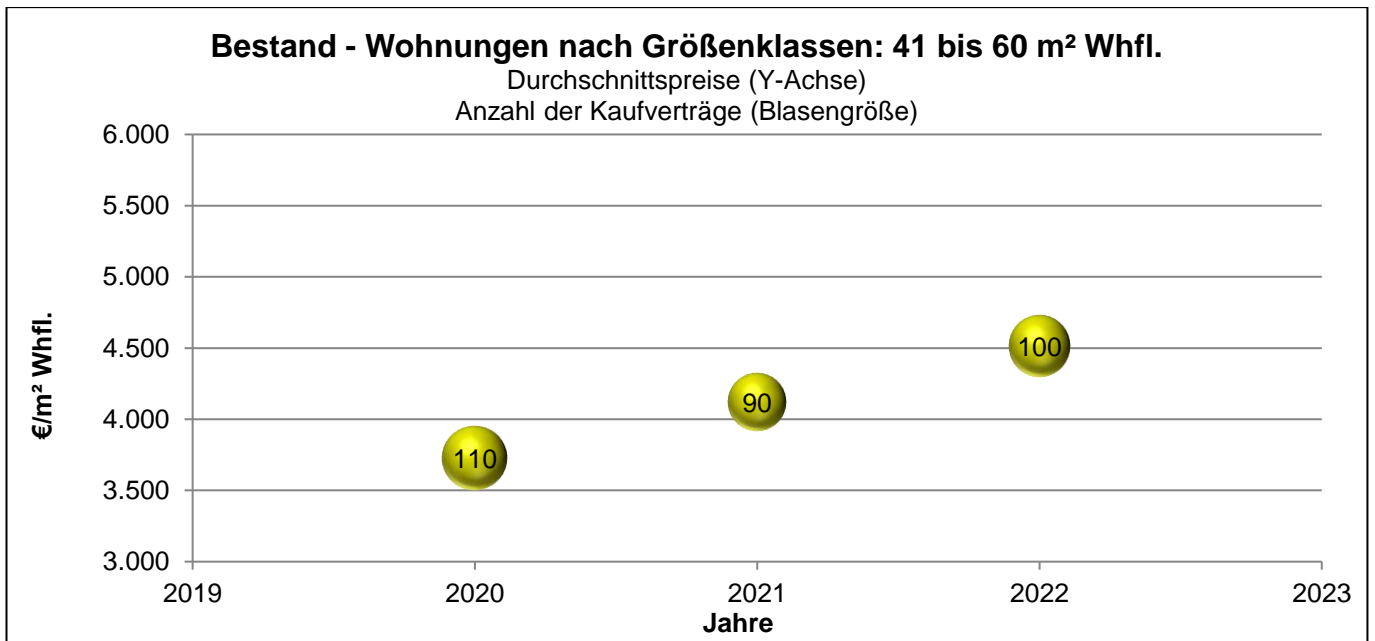
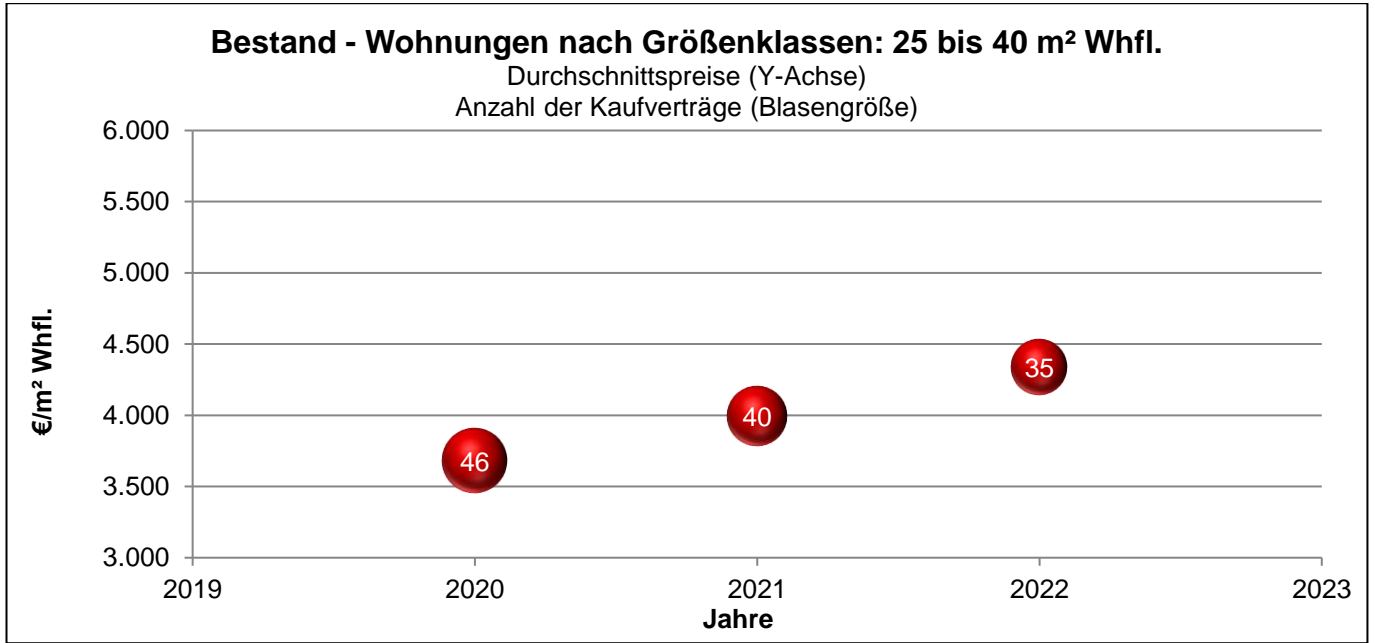
14.2.1 Tabelle

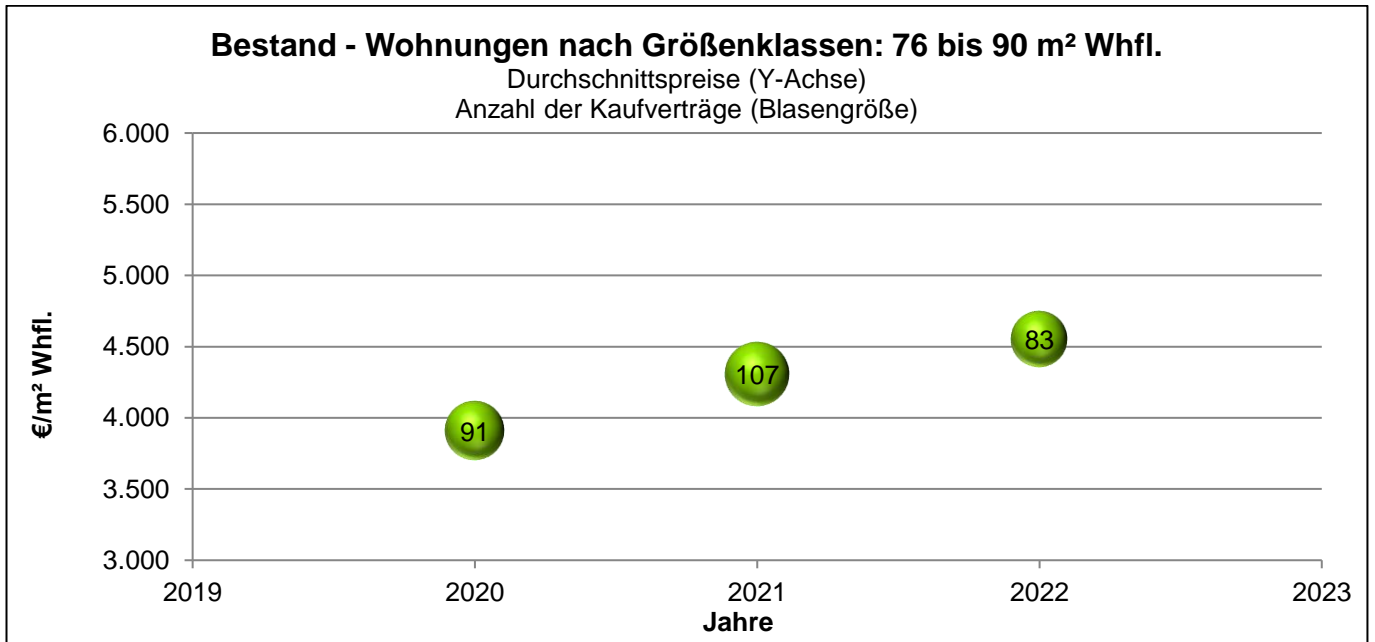
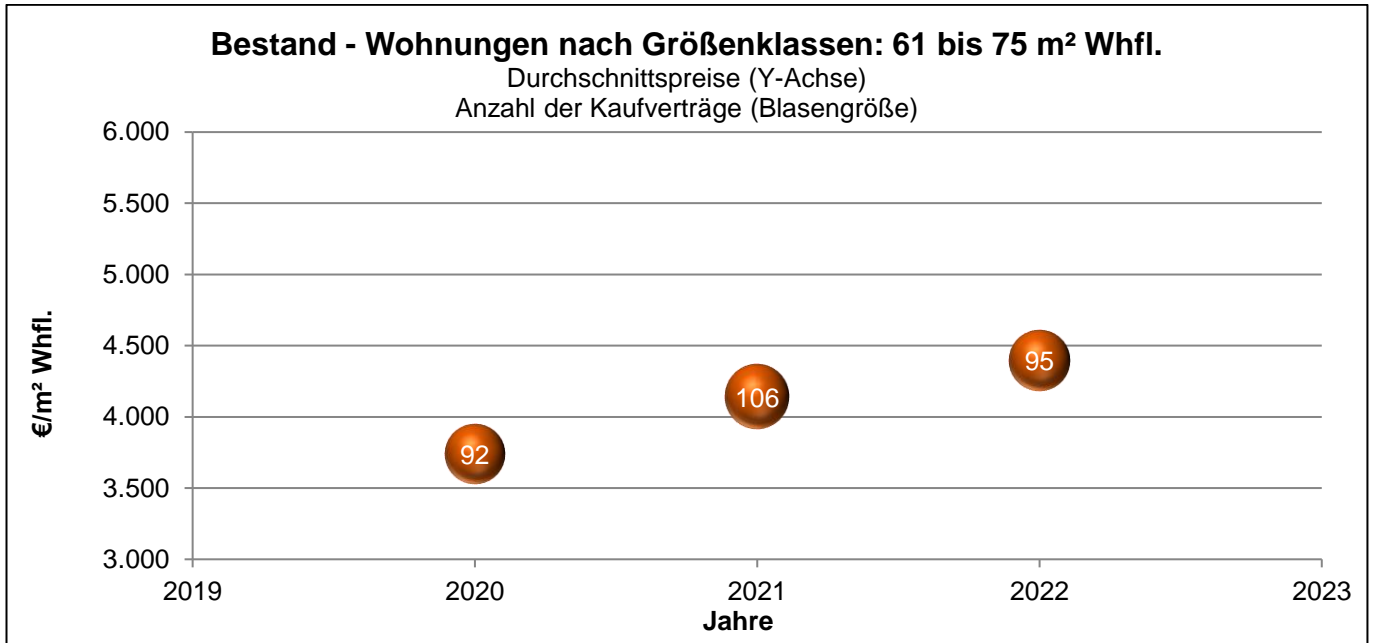
Wohnfläche		2020	2021	2022
25 - 40	€/m ²	3.681	3.995	4.339
	Anzahl	46	40	35
41 - 60	€/m ²	3.728	4.119	4.513
	Anzahl	110	90	100
61 - 75	€/m ²	3.738	4.141	4.397
	Anzahl	92	106	95
76 - 90	€/m ²	3.910	4.308	4.552
	Anzahl	91	107	83
91 - 120	€/m ²	4.106	4.614	4.688
	Anzahl	74	100	87
> 120	€/m ²	4.042	4.891	5.692
	Anzahl	17	12	13

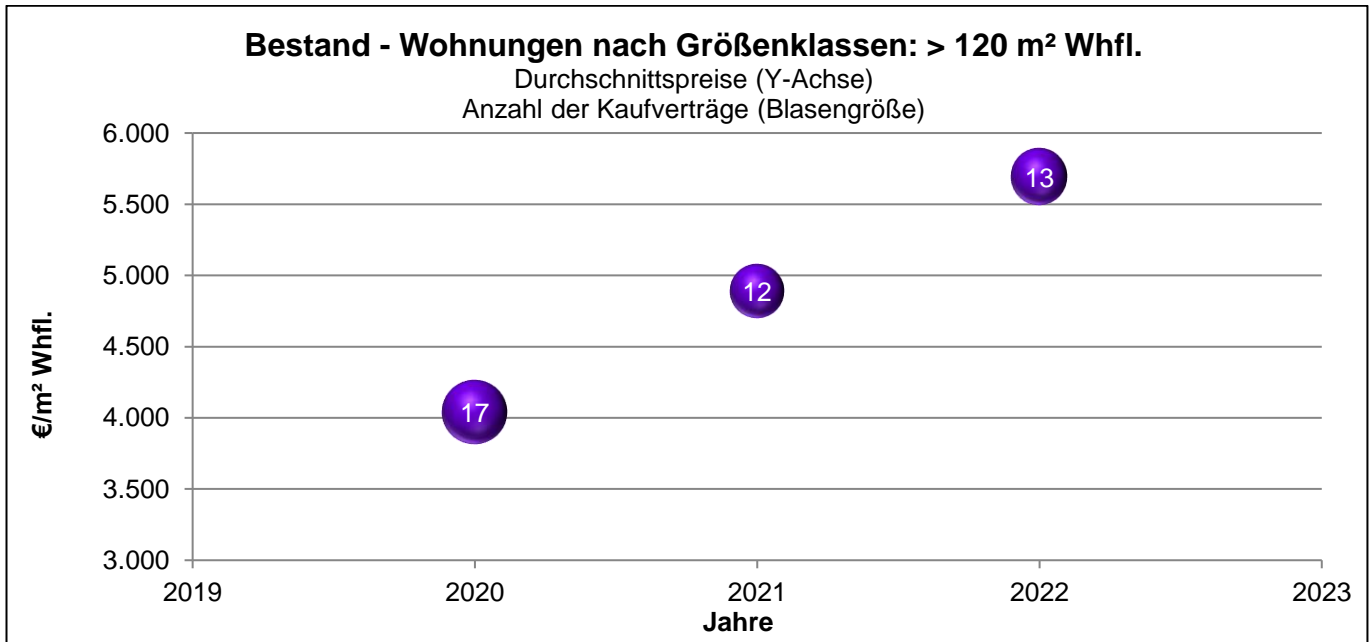
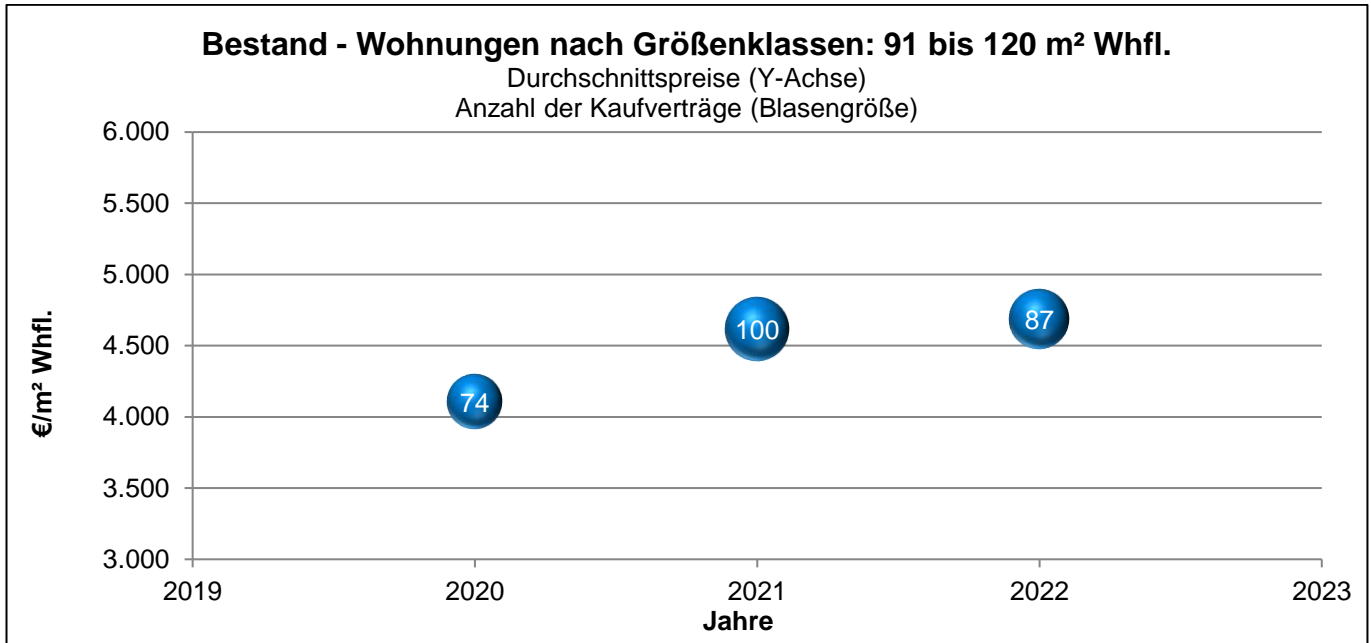
14.2.2 Diagramme

Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr verkauft wurden. Je mehr verkauft worden sind, desto größer die Blase.

Die Blasengrößen sind innerhalb eines Diagrammes proportional zueinander. Zu den unterschiedlichen Diagrammen sind die jeweiligen Blasenreihen zugunsten einer anschaulicheren Darstellung nur annähernd proportional.







15. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2021/2022

Tiefgaragen-Stellplätze

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt Ludwigsburg			
Bestand	9	10.000 - 25.000	20.200
ab 2022	9	--	49.000
Ludwigsburg (ohne Innenstadt), Remseck und Freiberg			
Bestand	69	7.500 - 33.000	19.300
ab 2022	64	19.900 -30.000	28.200

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt Ludwigsburg			
Bestand	5	15.000 - 20.000	17.000
ab 2022	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Innenstadt), Remseck und Freiberg			
Bestand	14	7.750 - 25.000	16.800
ab 2022	4	20.000 - 24.900	22.500

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt Ludwigsburg			
Bestand	0	--	--
ab 2022	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Innenstadt), Remseck und Freiberg			
Bestand	18	5.000 - 15.000	9.300
ab 2022	5	10.150 - 16.000	13.100

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt Ludwigsburg			
Bestand	0	--	--
ab 2022	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Innenstadt), Remseck und Freiberg			
Bestand	10	8.000 - 25.000	15.800
ab 2022	1	--	--

16. Mietspiegel

Den aktuellen Mietspiegel finden Sie auf der Homepage der jeweiligen Stadt.

Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg:

www.ludwigsburg.de



Mietspiegel der Stadt Remseck am Neckar:

www.stadt-remseck.de



Mietspiegel der Stadt Freiberg am Neckar:

www.freiberg-an.de



17. Antrag für Verkehrswertgutachten

Den Antragsvordruck für Verkehrswertgutachten finden Sie auf unserer Homepage

www.ludwigsburg.de -> *Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung -> Erstellung von Verkehrswertgutachten.*



18. Gebühren

Die Gebühren für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss richten sich nach der Gutachterausschussgebührensatzung. Die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf unserer Homepage

www.ludwigsburg.de -> *Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung -> Gutachterausschussgebührensatzung*



Für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden folgende Gebühren erhoben:

1. Grundstücksmarktbericht

PDF-Datei	25,00 €
gedruckte, gebundene Version	30,00 €

2. Schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwert Bauland je Wert	30,00 €
Bodenrichtwert landwirtschaftliche Grundstücke je Wert	30,00 €

3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gem. §13 GuAVO

Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
Häuser mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
Vergleichswertverfahren Wohnungen (z. B. für steuerliche Zwecke)	100,00 €

Mehrere Bodenrichtwerte 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 den Antragsteller*innen vorab mitzuteilen.

