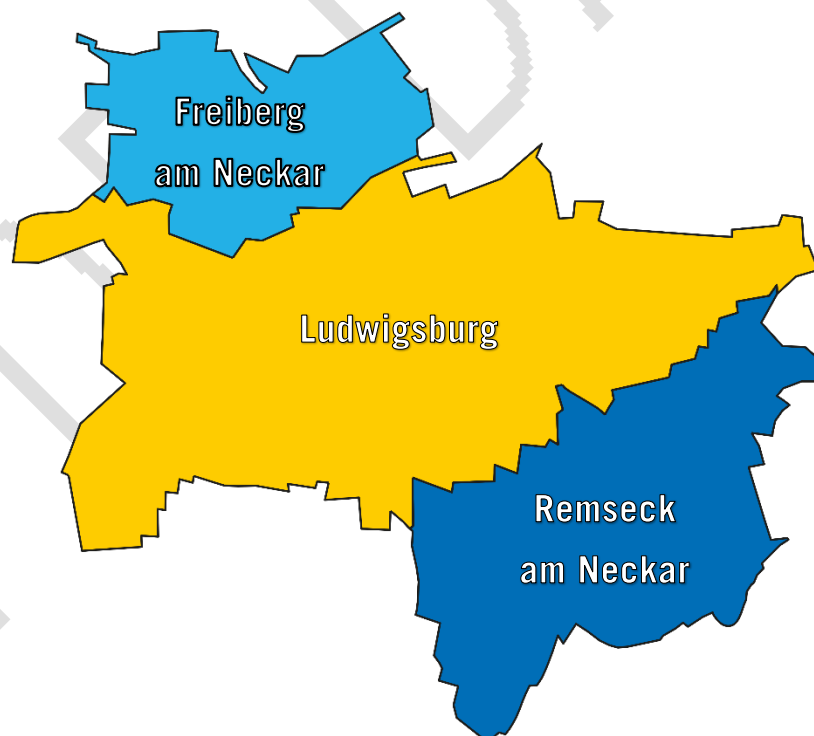


Grundstücksmarktbericht 2021

Immobilienmarkt 2020



Bodenrichtwerte auf 31.12.2020

Daten für die Wertermittlung 2021/2022

PDF-DATTE

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Heute halten Sie den ersten Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung in den Händen, der die Immobilienmärkte 2020 in Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar analysiert. Möglich wurde dies durch den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse in diesen Städten zum 01.01.2020.

Sitz dieses gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle ist Ludwigsburg. Dort werden alle Kaufverträge, die in den drei Städten geschlossen werden, erfasst und ausgewertet. Im Jahr 2020 waren dies ca. 1.500 Kaufverträge. Hieraus ermittelt der gemeinsame Gutachterausschuss Analysen des Grundstücksmarkts, die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung relevante Daten für alle drei Städte. Der gemeinsame Gutachterausschuss erstellt zudem die beim Gutachterausschuss

beantragten Verkehrswertgutachten auf dem Gebiet der drei Mitgliedsstädte.

Die Anforderungen an die Gutachterausschüsse sind in den letzten Jahren enorm gestiegen und werden auch in Zukunft – Stichwort Grundsteuerreform – weiterhin steigen. Die Gutachterausschüsse stellen sich diesen Entwicklungen und schaffen durch den Zusammenschluss die notwendigen, leistungsstarken und zukunftsfähigen Strukturen. Gutachten oder Bankdarlehen sind heute ohne die Daten und Faktoren, die nur durch leistungsfähige Gutachterausschüsse ermittelt werden können, nicht mehr möglich. In die Verkehrswertgutachten fließen Sachverstand und Ortskenntnis aus allen drei Städten ein. Von diesem Zusammenschluss profitieren also alle drei Städte, deren Bewohner, dort ansässige Unternehmen und Banken sowie Behörden. Und nicht zuletzt stärkt der Zusammenschluss die Neutralität und Unabhängigkeit, die auch schon heute die Gutachterausschüsse auszeichnen.

Ebenfalls Premiere war dieses Jahr die Ableitung und der Beschluss der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für alle drei Städte durch den gemeinsamen Gutachterausschuss. Die beschlossenen Bodenrichtwerte finden Sie in diesem Exemplar oder auch im Internet unter dem Link: <https://bodenrichtwerte.ludwigsburg.de>

Der erhitzte Grundstücksmarkt hat sich auch auf die Bodenrichtwerte ausgewirkt. In Ludwigsburg sind sie in zwei Jahren um durchschnittlich 16 % gestiegen.

Eine Investition in Immobilien muss stets gut überlegt sein. Nicht selten geht es um eine einmalige und oft auch existenzielle Entscheidung von großer Tragweite und Dauer. Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses kann eine erste Indikation über Preise auf dem Immobilienmarkt liefern. An dem vorliegenden aktualisierten Zahlenwerk orientieren sich insbesondere auch Finanzamt, Sachverständige, Banken, Makler und weitere Experten aus der Immobilien- und Bauwirtschaft.

Zur Datenerhebung und Auswertung haben viele Beteiligte beigetragen. Allen Mitwirkenden möchte ich deshalb meinen Dank aussprechen. Ich hoffe, dass dieser Bericht zu einer verbesserten Markttransparenz führt.

Den Leserinnen und Lesern wünsche ich eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Schmid'.

BM a D. Dipl.-Ing. Hans Schmid

Immobilienmarkt 2020 Jahresbericht

Herausgeber:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Ludwigsburg • Remseck am Neckar • Freiberg am Neckar
- Geschäftsstelle -
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg

Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:

Termine nur nach Absprache

Olaf Dienelt

Leitung der Geschäftsstelle
Telefon: 07141 910-2256

Jutta Kittelmann

Stellvertretende Geschäftsstellenleitung
Telefon: 07141 910-4623
Auskünfte zu Bodenrichtwerten
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in Remseck am Neckar und
Freiberg am Neckar

Bouchra Kaplan

Assistenz
Telefon: 07141 910-4620
Auskünfte zu Bodenrichtwerten
Redaktion Grundstücksmarktbericht

Veronica Essig

Telefon: 07141 910-4184
Auskünfte zu Bodenrichtwerten
Auskünfte bebaute Grundstücke in Ludwigsburg
Aufträge zur Verkehrswertermittlung in Ludwigsburg und Remseck
am Neckar

Tanja Lehberg

Telefon: 07141 910-2608
Auskünfte zu Bodenrichtwerten
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung von Ludwigsburg
Aufträge zur Verkehrswertermittlung in Freiberg am Neckar

Marion Schwalbe

Telefon: 07141 910-2598
Auskünfte zu Bodenrichtwerten
Auskünfte unbebaute und landwirtschaftliche Grundstücke
Ludwigsburg
Aufträge zur Verkehrswertermittlung in Ludwigsburg und Remseck
am Neckar

E-Mail: gutachterausschuss@ludwigsburg.de

Homepage: www.ludwigsburg.de
Kostenlose Einsichtnahme in den Immobilienmarktbericht (Startseite -> Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss) und die Bodenrichtwertkarte (Startseite -> RATHAUS UND SERVICE -> INFOKARTE -> Bodenrichtwerte)

Preise:

Grundstücksmarktbericht einschließlich Bodenrichtwertkarte auf 31.12.2020	
gedruckte und gebundene Version oder als PDF-Datei	25,-- €
Bodenrichtwertkarten	10,-- €
bei Versand zzgl. Versandkostenpauschale	5,-- €

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.

Soweit es möglich war, sind von allen drei Städten Statistiken und Auswertungen im Grundstücksmarktbericht abgebildet. Preisentwicklungen oder Durchschnittspreise der letzten Jahre können in diesem Grundstücksmarktbericht nur von Ludwigsburg aufgezeigt werden, da der Zusammenschluss erst im letzten Jahr erfolgt ist.

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

Veröffentlichung: August 2021

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg.....	9
Bestellte Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung.....	10
vom 01.03.2020 bis 29.02.2024	10
1. Allgemeine Statistische Zahlen	13
1.1 Ludwigsburg	13
1.2 Allgemeine Statistische Zahlen aus Remseck am Neckar.....	15
1.3 Allgemeine Statistische Zahlen aus Freiberg am Neckar	16
2. Tätigkeitsbericht 2020 der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung.....	17
3. Immobilienmarkt 2020.....	18
3.1 Vertragseingang Ludwigsburg seit 2010	19
3.2 Vertragseingang Remseck am Neckar *	19
3.3 Vertragseingang Freiberg am Neckar *	19
4. Grundstücksumsätze 2020	20
4.1 Grundstücksumsatz für Ludwigsburg	20
4.2 Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar 2020	22
4.3 Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar 2020	24
5. Durchschnittliche Grundstückspreise 2020 für Mischgebiet und Gewerbe	26
6. Durchschnittspreise Wohnungsbaugrundstücke 2005 bis 2020.....	27
7. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2020 in Ludwigsburg	28
8. Durchschnittspreise Wohnbauland 2020	29
8.1 Stadtteile und Bodenpreise Ludwigsburg Grafik noch alt.....	29
8.2 Stadtteile und Bodenpreise Remseck am Neckar	30
8.3 Stadtteile und Bodenpreise Freiberg am Neckar	31
9. Bodenrichtwerte	32
9.1 Ludwigsburg	33
9.1.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021	33
9.1.2 Bodenrichtwerte Stadtmitte Ludwigsburg (Kerngebiet) auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021.....	36
9.1.3 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021	37
9.1.4 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen Tabelle noch alt.....	38
9.2 Remseck am Neckar	39
9.2.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021	39
9.2.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021 für Remseck am Neckar	40
9.2.3 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen	40

9.3	Freiberg am Neckar	41
9.3.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021	41
9.3.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021	42
9.3.3	Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen	42
10.	Auswertung Häuser	43
10.1	Ludwigsburg	43
10.2	Remseck am Neckar	45
10.3	Freiberg am Neckar	47
11.	Weitere Daten zur Wertermittlung	49
11.1	Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren	49
11.2	Liegenschaftszinssätze	52
11.3	Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	54
11.4	Gebäude- und Ertragsfaktoren	54
12.	Auswertung Eigentumswohnungen	59
12.1	Ludwigsburg	59
12.1.1	Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2019/2020 *)	59
12.1.2	Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2020)	60
12.1.3	Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2020 *)	63
12.1.4	Reihenhäuser als Wohnungseigentum (inkl. Pick-up-Häuser), Verkäufe 2020 *)	63
12.2	Remseck am Neckar	64
12.2.1	Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2019/2020 *)	64
12.2.2	Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2020)	65
12.2.3	Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2020 *)	66
12.2.4	Reihenhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2020 *)	66
12.3	Freiberg am Neckar	66
12.3.1	Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2019/2020 *)	66
12.3.2	Eigentumswohnungen – Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2020)	67
12.3.1	Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2020 *)	68
12.3.2	Reihenhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2020 *)	68
13.	Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2000 bis 2020 in Ludwigsburg* Grafik noch alt	69
14.	Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2005	70
14.1	Neubau / Erstverkauf	70
14.1.1	Tabelle	70
14.1.2	Diagramme	70
14.2	Bestand / Weiterverkauf	72
14.2.1	Tabelle	72

14.2.2	Diagramme	73
15.	PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2019/2020.....	75
15.1	Ludwigsburg	75
15.2	Remseck am Neckar	76
15.3	Freiberg am Neckar	77
16.	Mietspiegel	78
17.	Antrag für Verkehrswertgutachten	78
18.	Gebührensatzung	78
19.	Gebühren	79

PDF-DATUM

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, Mitgliedern des Gemeinderats und Vertretern der Finanzverwaltung. 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 vier Jahren, auf Vorschlag der Geschäftsstelle, vom Gemeinderat bestellt. Neben dem Vorsitzenden und den Stellvertretern sind weitere ehrenamtliche Gutachter, sowie 2 Vertreter der Finanzverwaltung, im Gutachterausschuss tätig. Für die Erstattung von Gutachten sind der Vorsitzende und zwei weitere Gutachter/innen erforderlich. Der Vorsitzende lädt die zu beteiligenden Gutachter/innen, unter Berücksichtigung der Bewertungsobjekte, zur Wertermittlungssitzung ein.

Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

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

Geschäftsstelle

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

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

Daten der Kaufpreissammlung

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

Bestellte Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
vom 01.03.2020 bis 29.02.2024

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter)

Schmid, Hans
Diplom-Ingenieur, Bürgermeister a.D.

2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter)

Dienelt, Olaf
Diplom-Verwaltungswirt (FH), Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Kapfenstein, Richard
Landwirtschaftsmeister, Gärtnermeister, freier Sachverständiger, Gemeinderat

Pyter, Manuela
Diplom-Ingenieurin

Rienhardt, Tobias
Bankkaufmann, Diplom- Sachverständiger (DIA)

Waldbauer, Gerhard
Diplom-Ingenieur, Gemeinderat

Wallmersperger, Helmut
Freier Architekt

3. Weitere Gutachter

Bauer, Ulrich
Bankkaufmann, Gemeinderat

Baum, Phillipp
Diplom-Finanzwirt (FH), Staatliches Rechnungsprüfungsamt Stuttgart

Behrendt, Udo
Immobilienwirt

Dr. Bohn, Eckart
Diplom-Kaufmann, Vorsitzender Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.

Buhl, Martin
Diplom-Ingenieur, Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Dr. Caesperlein, Toni
Diplom-Geograph, Immobilienbewerter (IFS)

Eckstein, Wolfgang
Landwirtschaftsmeister

Escher, Werner
Landwirt

Gibbons, Diana
Ingenieurin Architektur B.A. (FH)

Goll, Manfred
Diplom-Bauingenieur (FH)

Gramespacher, Hanspeter
Diplom-Volkswirt

Herold, Doris
Diplom-Finanzwirtin i.R.

Hoffmann, Bruno
Bankkaufmann, Diplom-Sachverständiger (DIA)

Hörmann, Bernd
Immobilienkaufmann

Kopp, Christian
Landwirtschaftsmeister

Leutenecker, Thomas
Diplom-Immobilienwirt (VWA Freiburg), Gemeinderat

Liebchen, Andreas
Kreisgärtnermeister

Liepins, Margit
Angestellte, Gemeinderätin

Noz, Reinhold
Elektromeister

Pfizenmaier, Hans-Peter
Diplom-Verwaltungswirt

Remmele, Bernhard
Bäckermeister, Gemeinderat

Rendle, Karl
Betriebswirt des Handwerks, Gas-, Wasser- und Installateurmeister, Flaschnermeister

Saletzky, Jochen
Freier Architekt i.R.

Schmidt, Andreas
Bankkaufmann, Leiter Gewerbeimmobilien Kreissparkasse Ludwigsburg

Schneider, Rainer
Betriebswirt, Malermeister

Schneller, Helga
Bankkauffrau, Geschäftsführerin Verband Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V.

Stiller, Heinz
Freier Architekt, Diplom-Ingenieur (FH)

Wachtler, Bernd
Assessor, Diplom-Finanzwirt (FH) i.R.

Weinreuter, Bernd
Diplom-Ingenieur

4. Vertreter der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB

Reich, Volker
Finanzamt Ludwigsburg

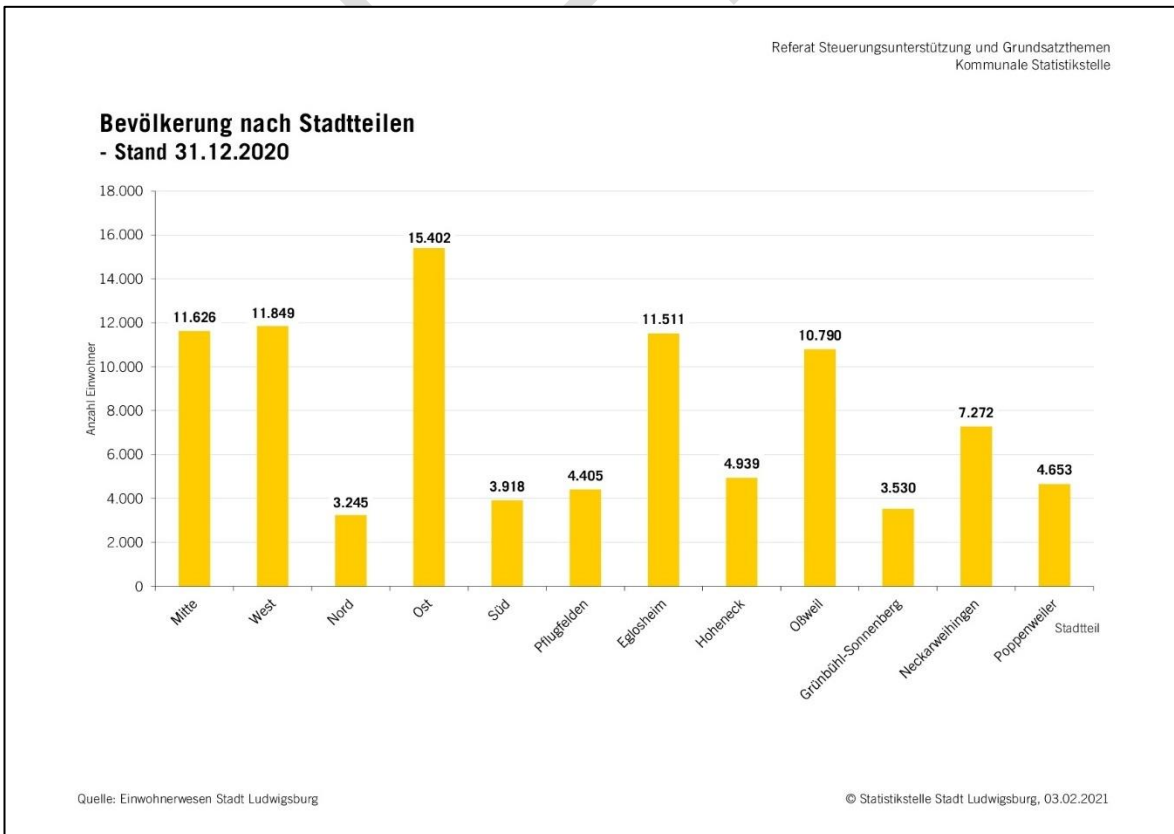
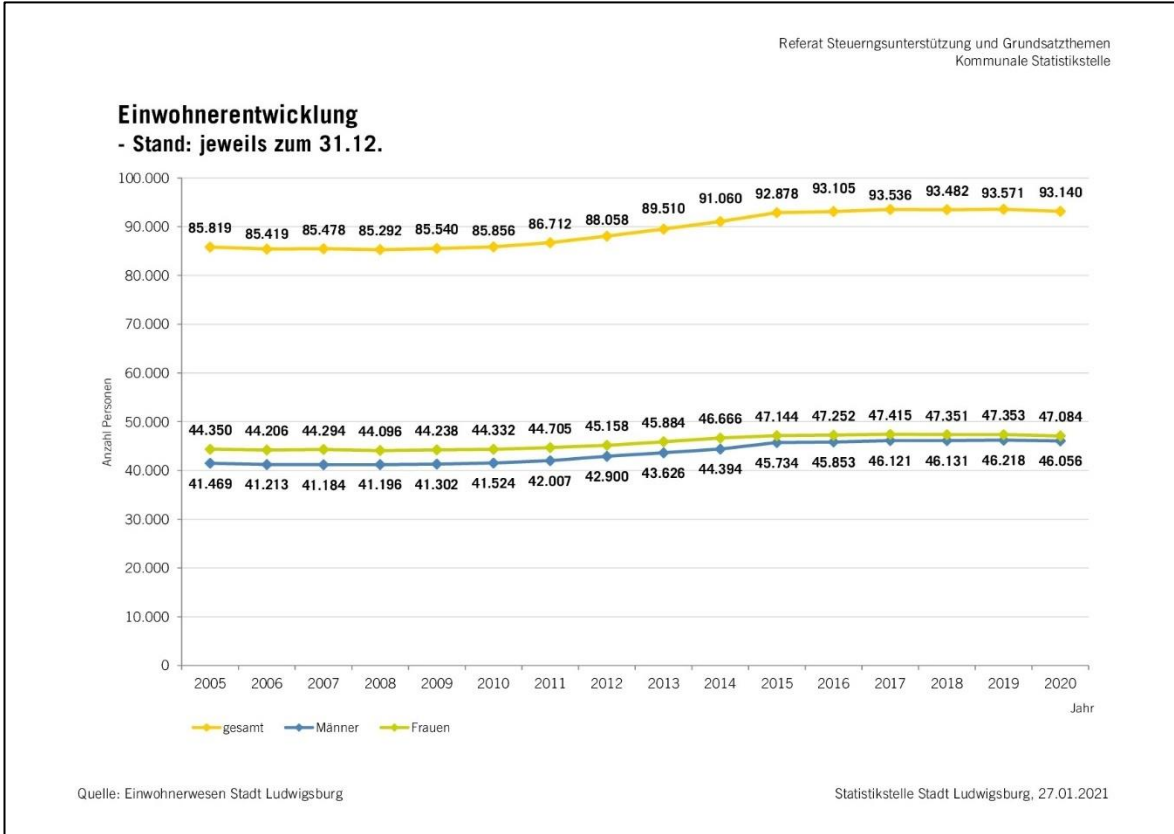
Dieterich, Sabine
Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

1. Allgemeine Statistische Zahlen

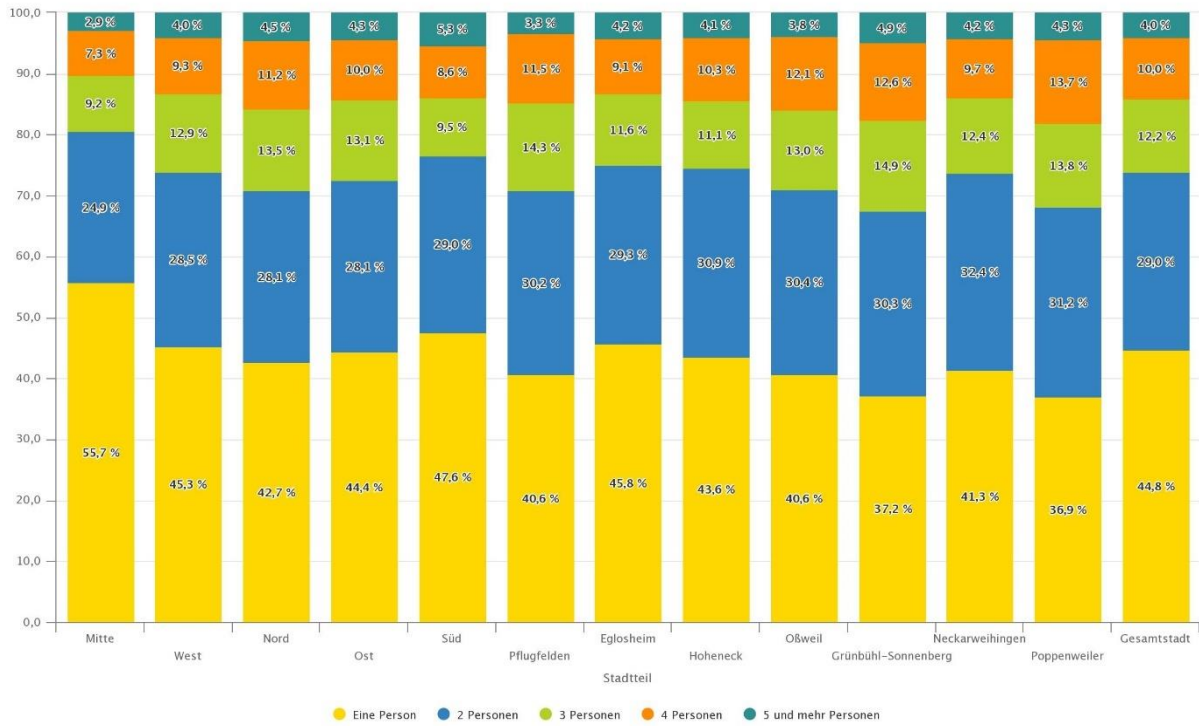
1.1 Ludwigsburg



Auszüge aus den Daten der städtischen Statistikstelle beim Referat Steuerungsunterstützung und Grundsatzthemen – Kommunale Statistikstelle

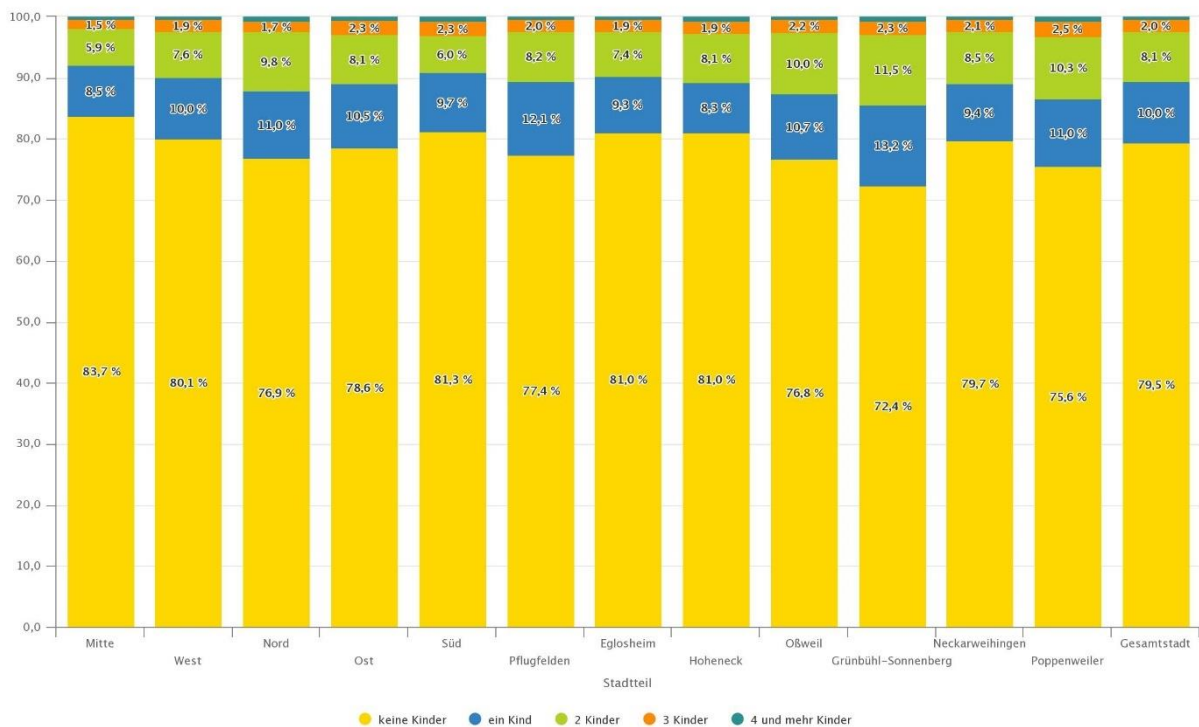


Haushaltsgrößen nach Stadtteilen (jeweils zum 31.12.)



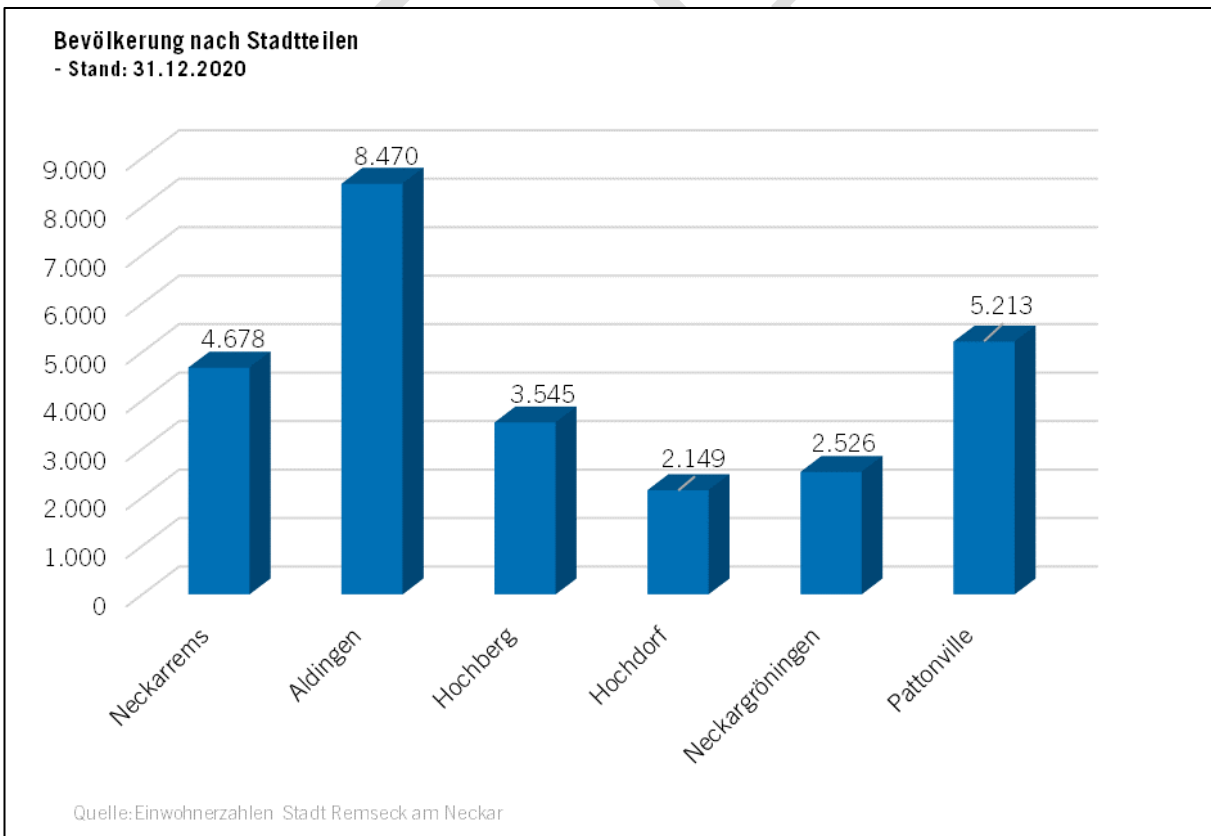
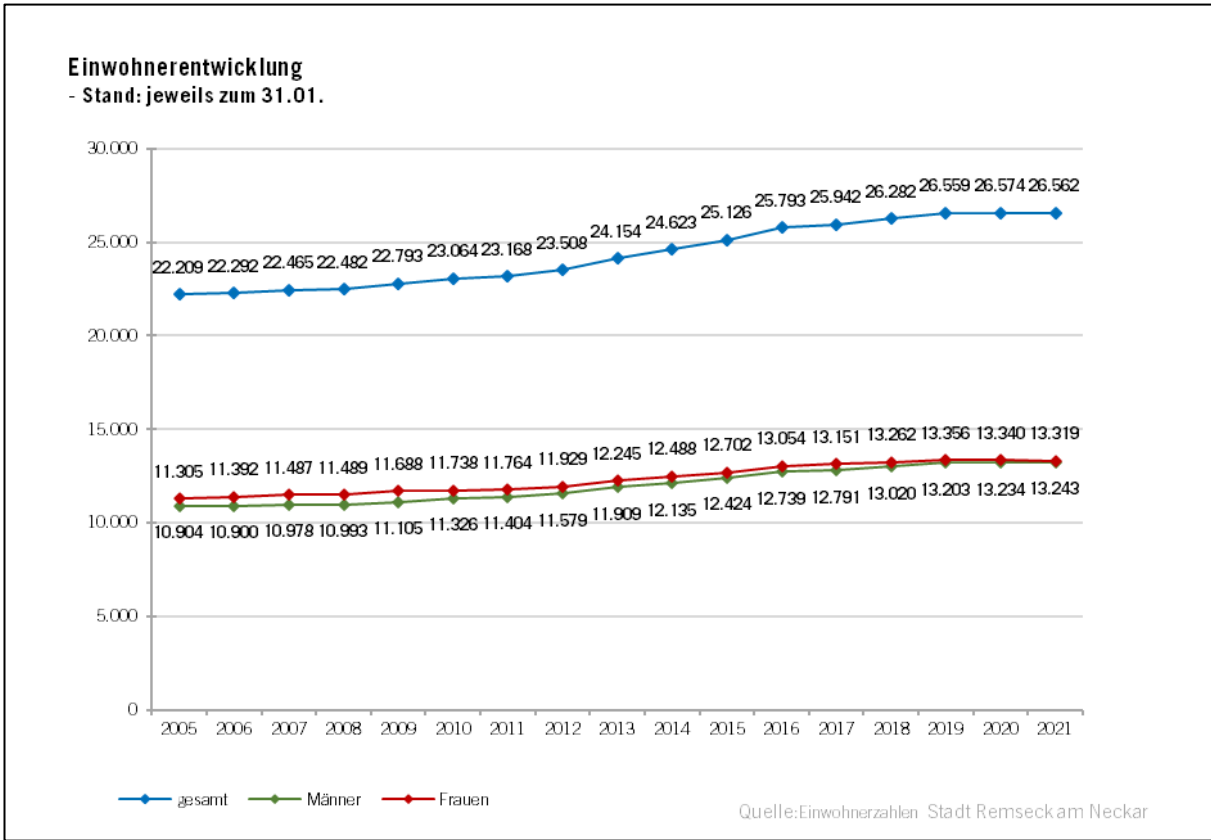
Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigshafen

Verteilung Anzahl Kinder in den Haushalten nach Stadtteilen (jeweils zum 31.12.)

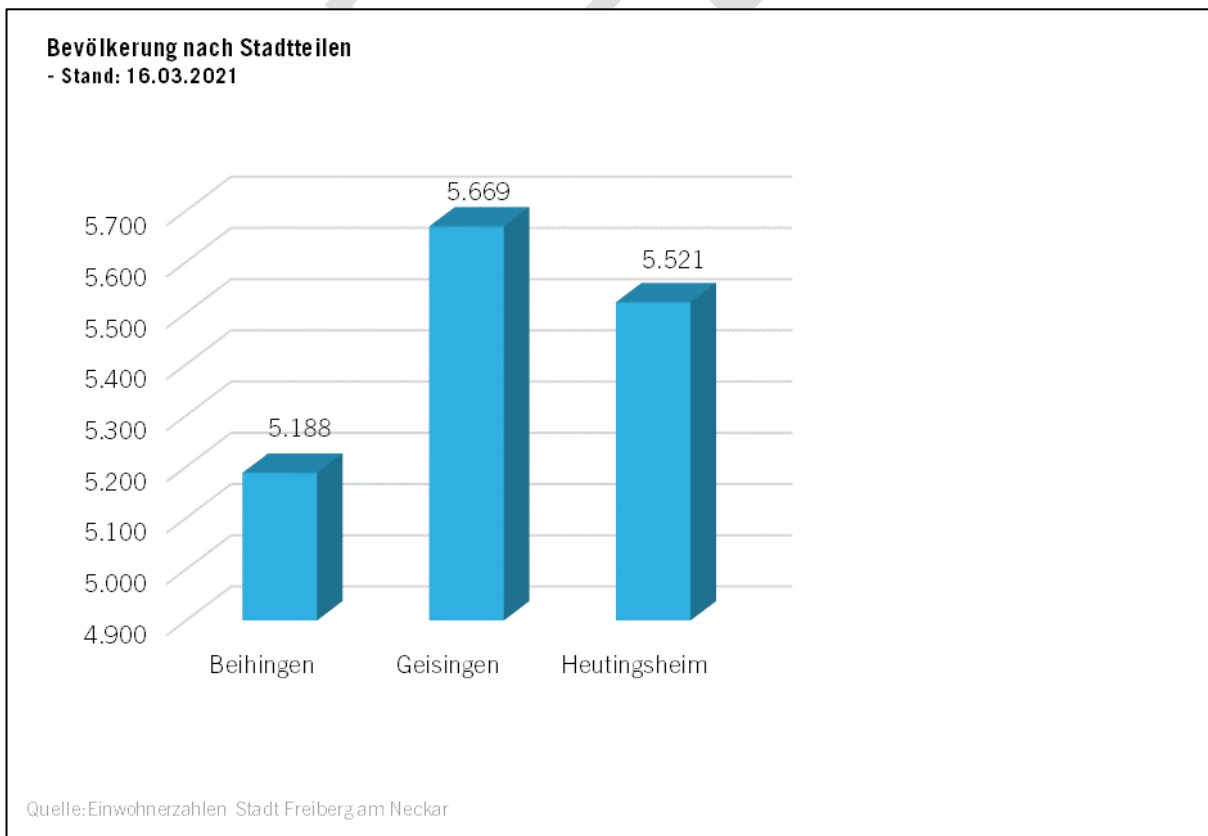
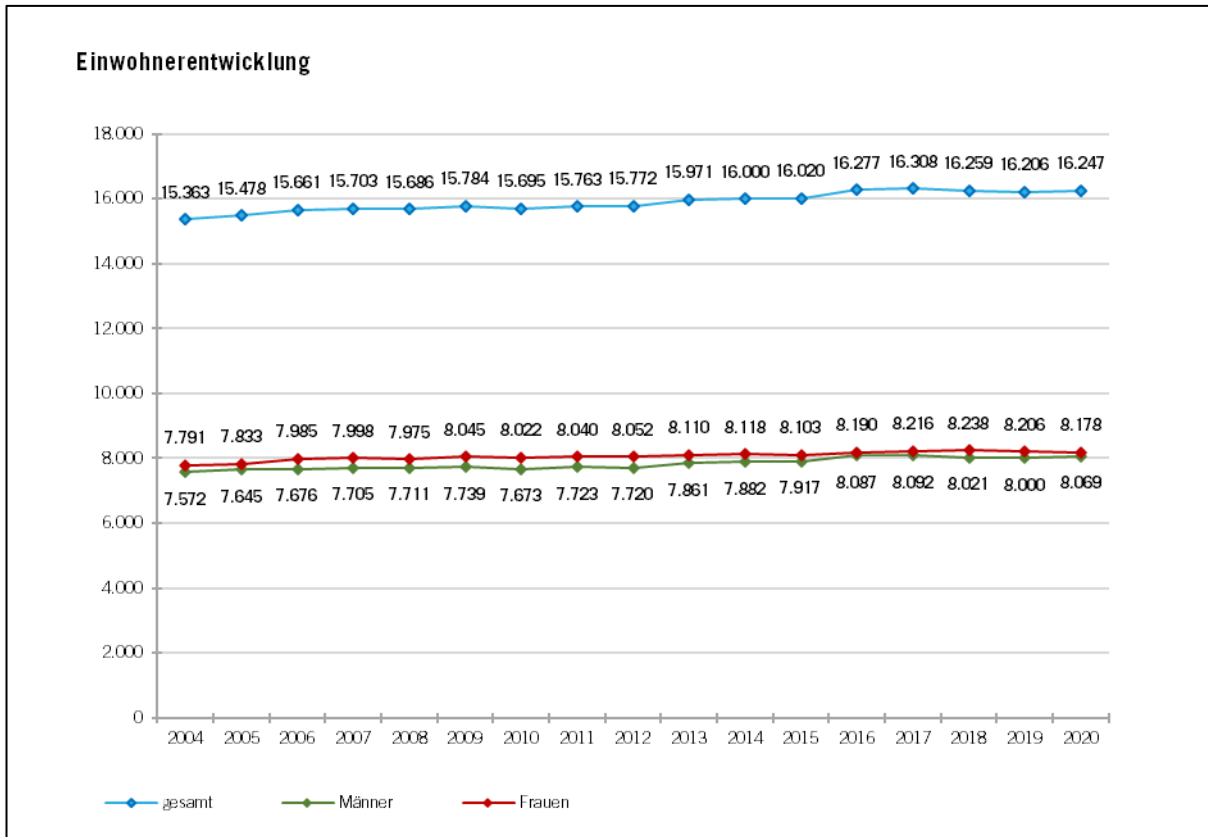


Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigshafen

1.2 Allgemeine Statistische Zahlen aus Remseck am Neckar



1.3 Allgemeine Statistische Zahlen aus Freiberg am Neckar

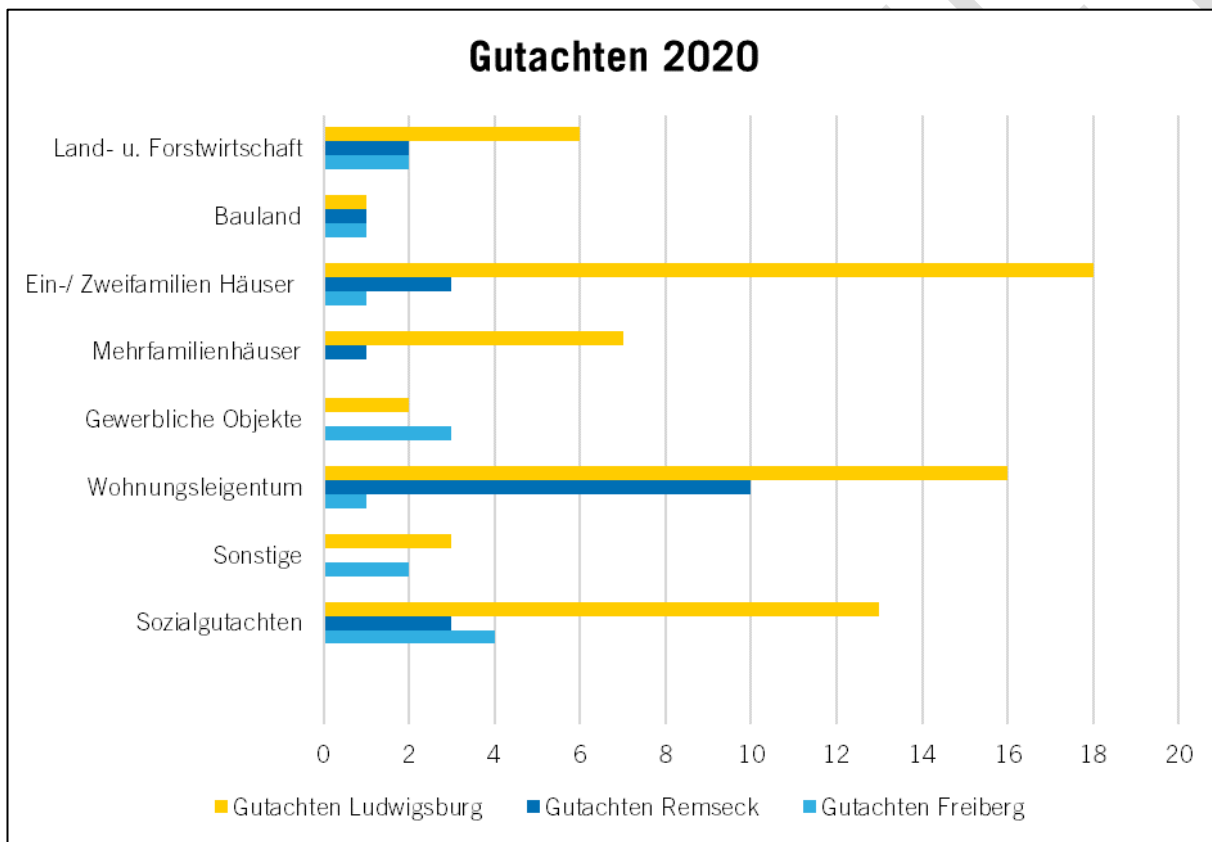


2. Tätigkeitsbericht 2020 der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung

Der gemeinsame Gutachterausschuss hatte in 14 Sitzungen insgesamt 80 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 36 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 20 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

Die Vorbereitungen zu den Gutachten werden von der Geschäftsstelle in Ludwigsburg durchgeführt.

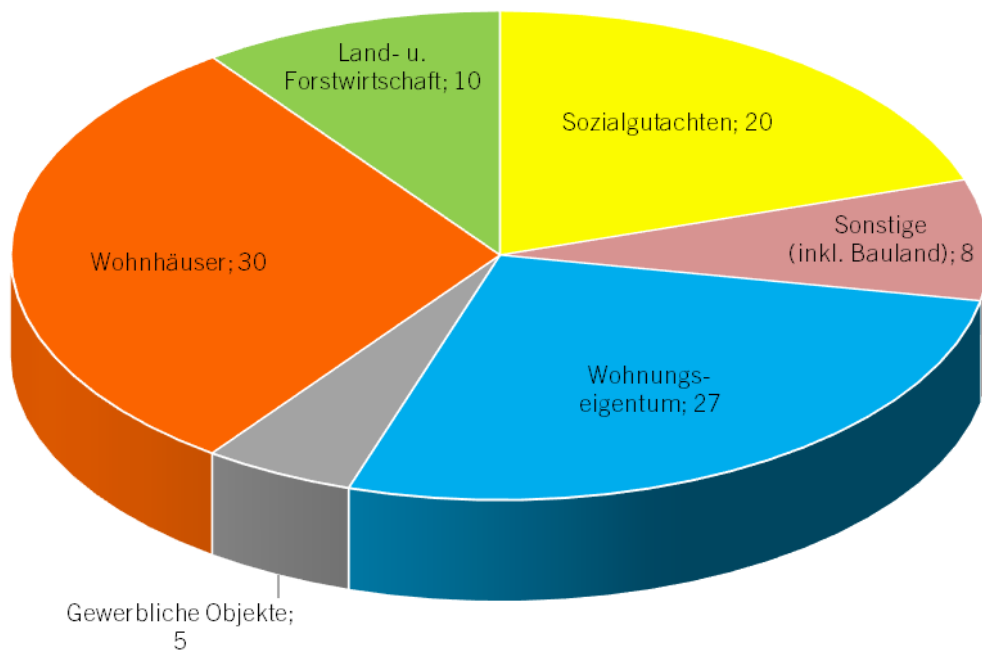
Die Gutachten verteilen sich auf die einzelne Grundstücksarten wie folgt:



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

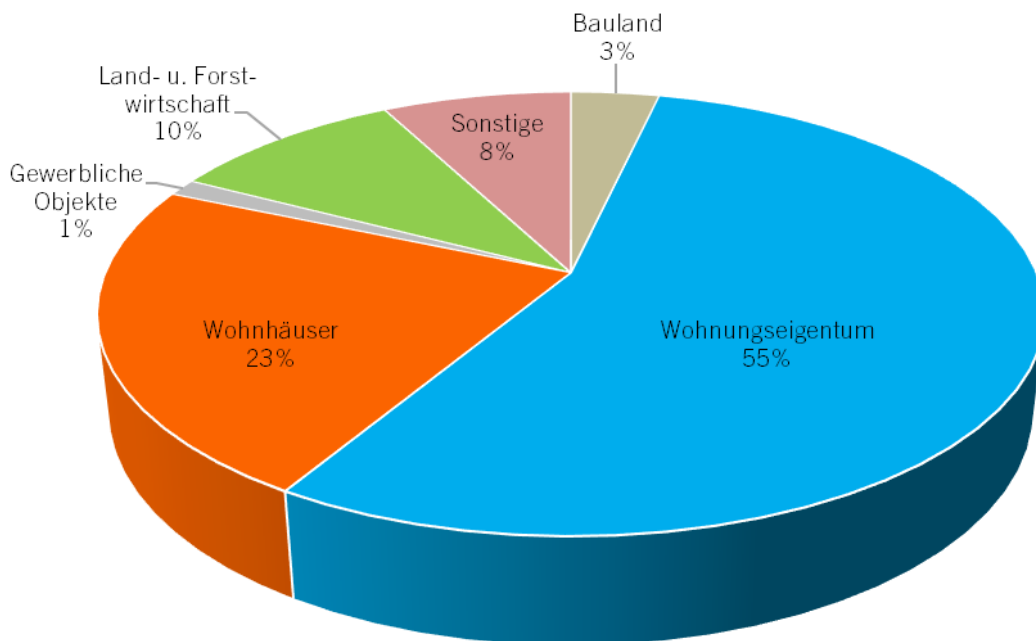
Einen Antragsvordruck, sowie die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf unserer Homepage www.ludwigsburg.de -> Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Gutachten 2020 - alle Städte



3. Immobilienmarkt 2020

Vertragseingang 2020 - alle Städte



3.1 Vertragseingang Ludwigsburg seit 2010

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs-eigentum	Wohnhäuser	Gewerbliche 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

3.2 Vertragseingang Remseck am Neckar *

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs-eigentum	Wohnhäuser	Gewerbliche Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2020	347	19	170	91	7	35	25

3.3 Vertragseingang Freiberg am Neckar *

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs-eigentum	Wohnhäuser	Gewerbliche Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2020	216	5	84	56	1	39	31

* Übernahme der Auswertungen durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung erst ab 2020.

4. Grundstücksumsätze 2020



4.1 Grundstücksumsatz für Ludwigsburg

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

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
1 Unbebaute Grundstücke			
1.1 Baureifes Wohnbauland	27	1,46	9.156
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	4	0,57	4.133
1.3 Sonstiges Bauland	0	0,00	0
(Zwischensumme Bauland)	(31)	(2,03)	(13,289)
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bauerwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	77	8,42	2.183
davon Landwirtschaft	(73)	(8,93)	(705)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	(0)	(0)	(0)
Summe unbebaute Grundstücke	108	10,45	15.472

	Anzahl	Fläche in ha
Erbbaurechtsbestellungen	<u>0</u>	<u>0,00</u>

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	162	100.191
davon: Neubau	(1)	(859)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(67)	(37.369)
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	40	40.590
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	5	16.061
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	6	15.045
2.5 Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	213	171.887
3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum	701	189.941
davon: nur Eigentumswohnungen	(588)	(173.567)
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	83	43.917
Wiederverkäufe	423	118.399
Erstverkäufe aus Umwandlungen	17	3.184
Durchschnittspreise in EUR/m ² (ETW Neubau/Erstverkauf)		6.139
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²		83

4.2 Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar 2020

Die Grundlagen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstückverkäufe verteilen sich wie folgt:

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
1 Unbebaute Grundstücke			
1.1 Baureifes Wohnbauland	12	0,52	3.367
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	7	1,02	1.878
1.3 Sonstiges Bauland	0	0,00	0
(Zwischensumme Bauland)	(19)	(1,54)	(5.245)
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bauerwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	41	6,64	6.029
davon Landwirtschaft	(35)	(7,66)	(633)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	(0)	(0)	(0)
Summe unbebaute Grundstücke	60	8,18	11.274

	Anzahl	Fläche in ha
Erbbaurechtsbestellungen	<u>0</u>	<u>0,00</u>

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	81	48.056
davon: Neubau	(0)	(0)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(27)	(14.605)
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	10	6.964
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2	308
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	5	1.963
2.5 Sonstige Objekte	1	139
Summe bebaute Grundstücke	99	57.430
3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum	204	65.913
davon: nur Eigentumswohnungen	(170)	(58.579)
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	25	11.474
Wiederverkäufe	138	48.065
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0
Durchschnittspreise in EUR/m ² (ETW Neubau/Erstverkauf)		5.188
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²		84

4.3 Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar 2020

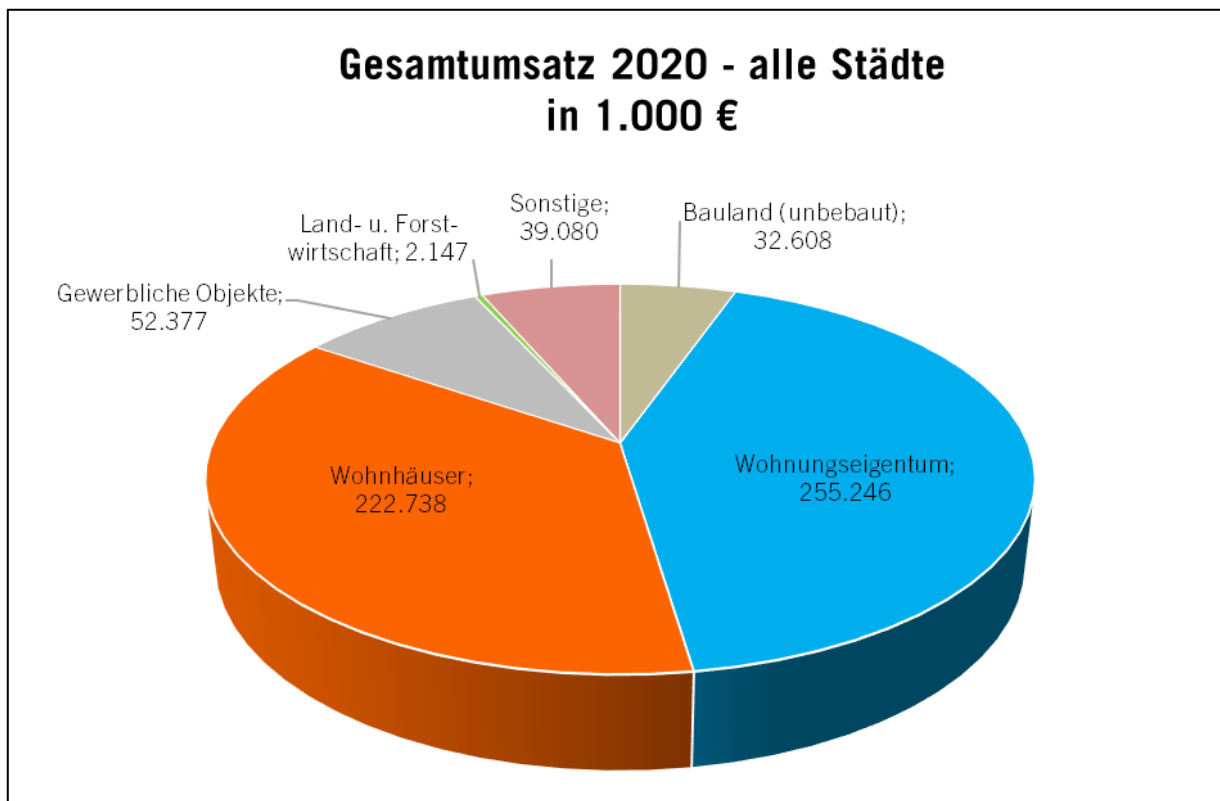
Die Grundlagen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstückverkäufe verteilen sich wie folgt:

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
1 Unbebaute Grundstücke			
1.1 Baureifes Wohnbauland	4	0,05	472
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	0,09	140
1.3 Sonstiges Bauland	0	0,00	0
(Zwischensumme Bauland)	(5)	(0,14)	(612)
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bau- erwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrs- flächen)	35	6,57	1.042
davon Landwirtschaft	(39)	(7,16)	(809)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	(1)	(3,95)	(13.462)
Summe unbebaute Grundstücke	40	6,71	1.654

	Anzahl	Fläche in ha
Erbbaurechtsbestellungen	<u>0</u>	<u>0,00</u>

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	39	21.195
davon: Neubau	(0)	(0)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(23)	(11.968)
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	17	5.742
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	1	19.000
2.5 Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	57	45.937
3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum	98	31.226
davon: nur Eigentumswohnungen	(84)	(23.100)
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	12	6.434
Wiederverkäufe	75	22.028
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0
Durchschnittspreise in EUR/m ² (ETW Neubau/Erstverkauf)		5.438
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²		72



5. Durchschnittliche Grundstückspreise 2020 für Mischgebiet und Gewerbe

	Mischgebiet	Gewerbegebiet
Ludwigsburg	Gesamtstadt ø 615 €/m ²	Gesamtstadt ø 200 €/m ²
Remseck am Neckar	Gesamtstadt ø 544 €/m ²	Gesamtstadt ø 237 €/m ²
Freiberg am Neckar	Gesamtstadt ø 591 €/m ²	Gesamtstadt ø 159 €/m ²

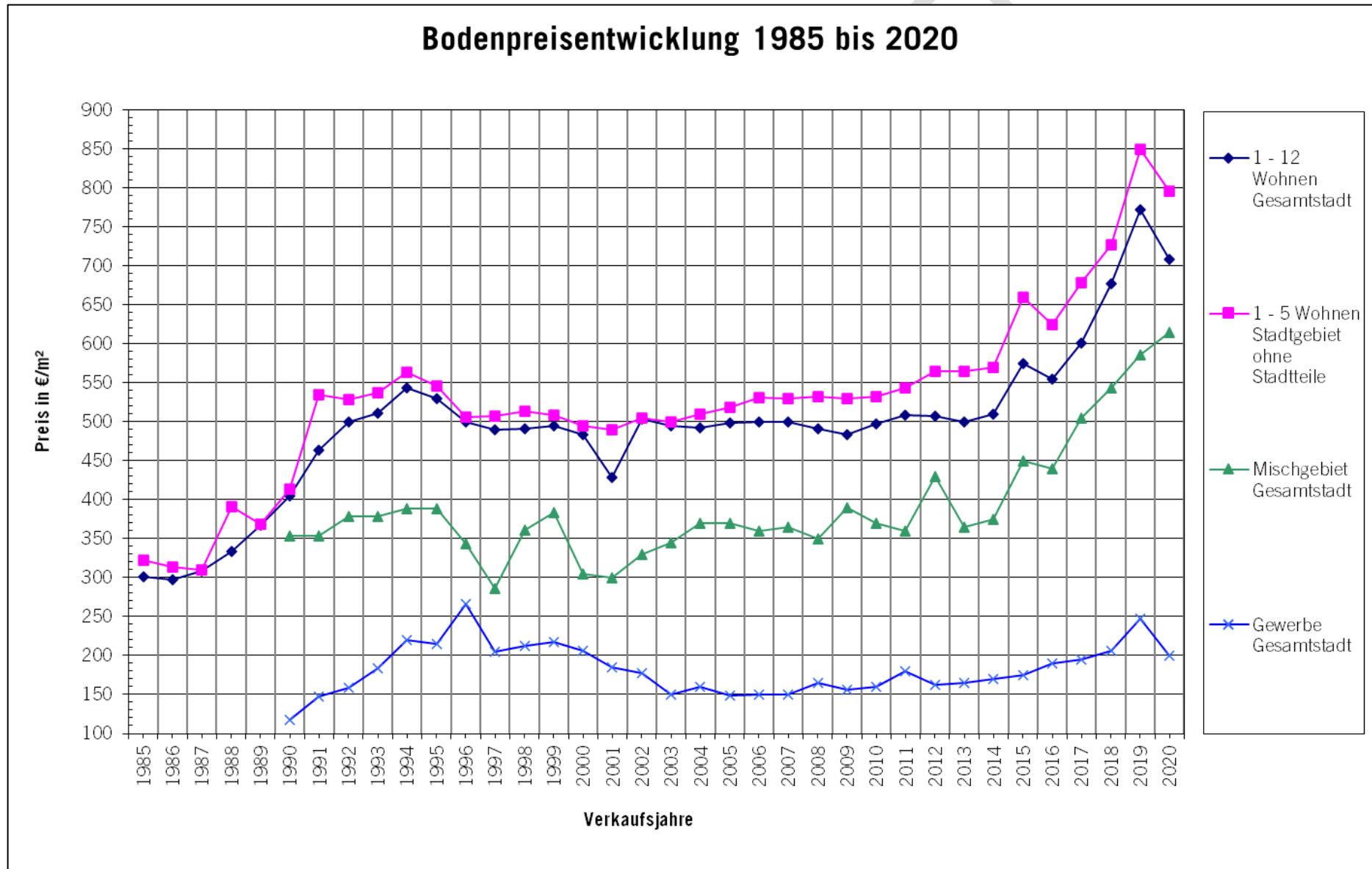
Die Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.

6. Durchschnittspreise Wohnungsbaugrundstücke 2005 bis 2020

Stadtteilnummern	Gesamtstadt 1 – 12	Stadtgebiete ohne Stadtteile 1 – 5	Stadtgebiete ohne Neckarw. und Poppenw. 1 - 10	Pflugfelden 6	Eglosheim 7	Hoheneck 8	Oßweil 9	Grünbühl- Sonnenberg 10	Neckar- weihingen 11	Poppenweiler 12
Jahr	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
2005	498	518	509	468	414	532	505		453	375
2006	500	531	516	475	405	520	510		455	400
2007	500	530	518	520	410	525	530		470	410
2008	491	532	511	496	409	532	531		487	414
2009	484	530	501	480	397	507	497		449	402
2010	497	532	514	495	400	517	508		444	406
2011	508	543	525	543	406	522	540		474	392
2012	507	564	530	514	413	545	522		468	403
2013	500	565	515	495	390	520	535		430	405
2014	510	570	540	505	420	555	555	535	455	420
2015	575	660	620	520	505	605	615	--*	490	465
2016	555	625	585	550	465	550	560	--*	475	435
2017	601	678	635	604	513	602	598	680	519	452
2018	677	727	705	638	550	692	696	769	554	531
2019	772	849	808	718	602	804	850	--*	651	585
2020	708	796	743	751	585	730	778	--*	626	559

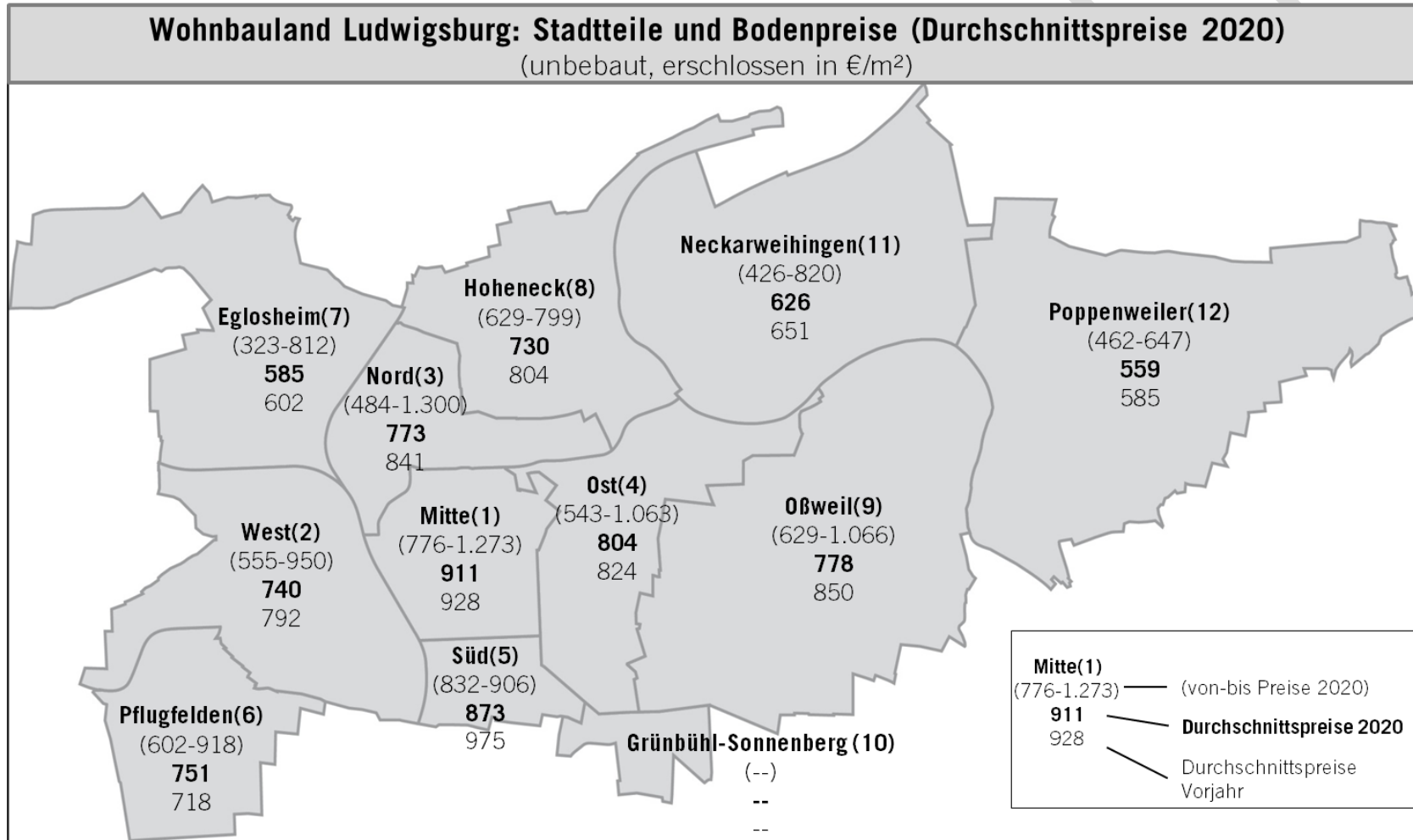
*) zu wenige Verkaufsfälle

7. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2020 in Ludwigsburg



8. Durchschnittspreise Wohnbauland 2020

8.1 Stadtteile und Bodenpreise Ludwigsburg



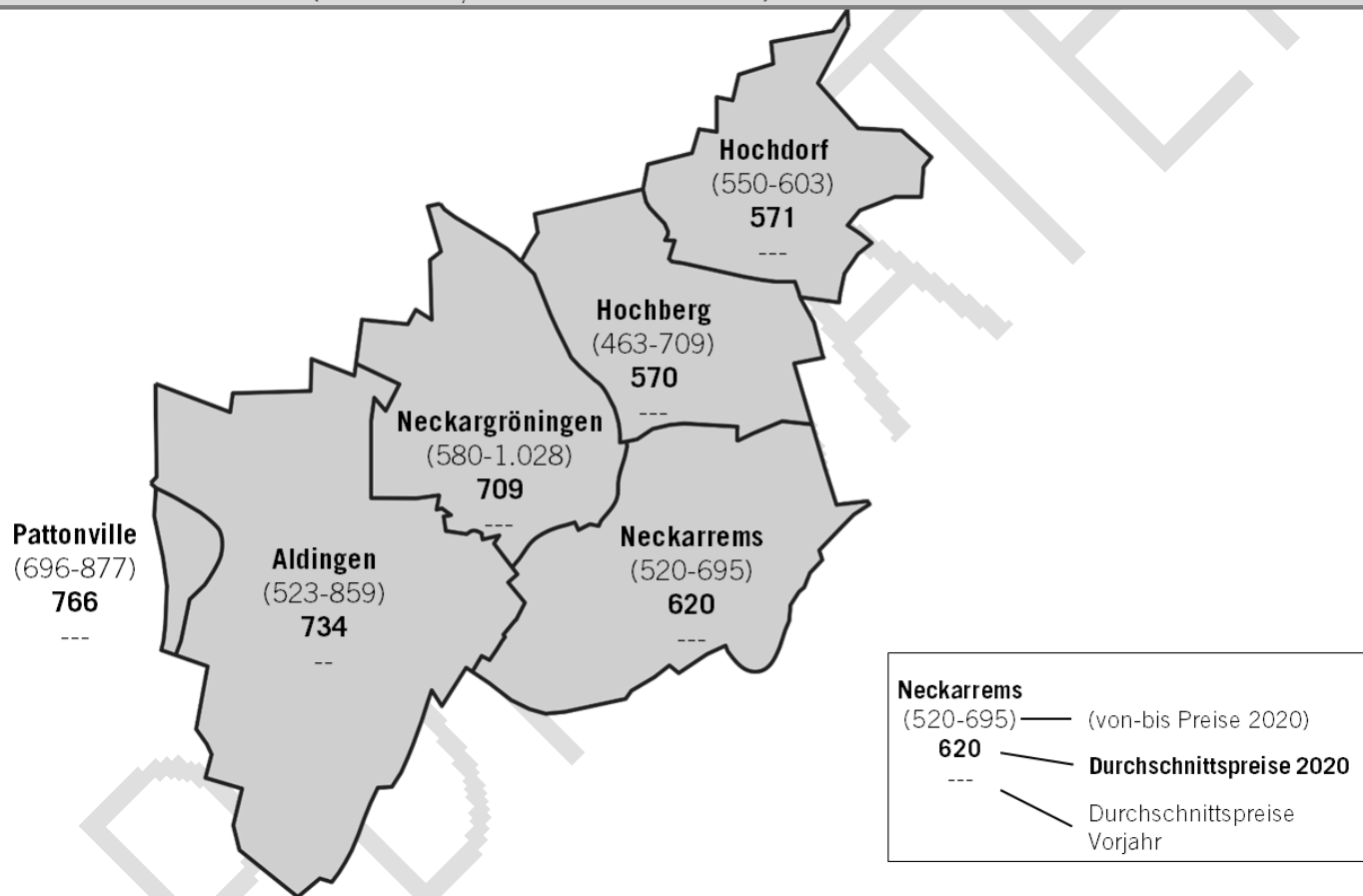
Gewerbebauland gesamte Stadt: Durchschnitt 200 €/m² (Vorjahr: 247 €/m²); Mischgebiet gesamte Stadt: Durchschnitt 615 €/m² (Vorjahr: 586 €/m²)

Datengrundlage sind die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2020

8.2 Stadtteile und Bodenpreise Remseck am Neckar

Wohnbauland Remseck: Stadtteile und Bodenpreise (Durchschnittspreise 2020)

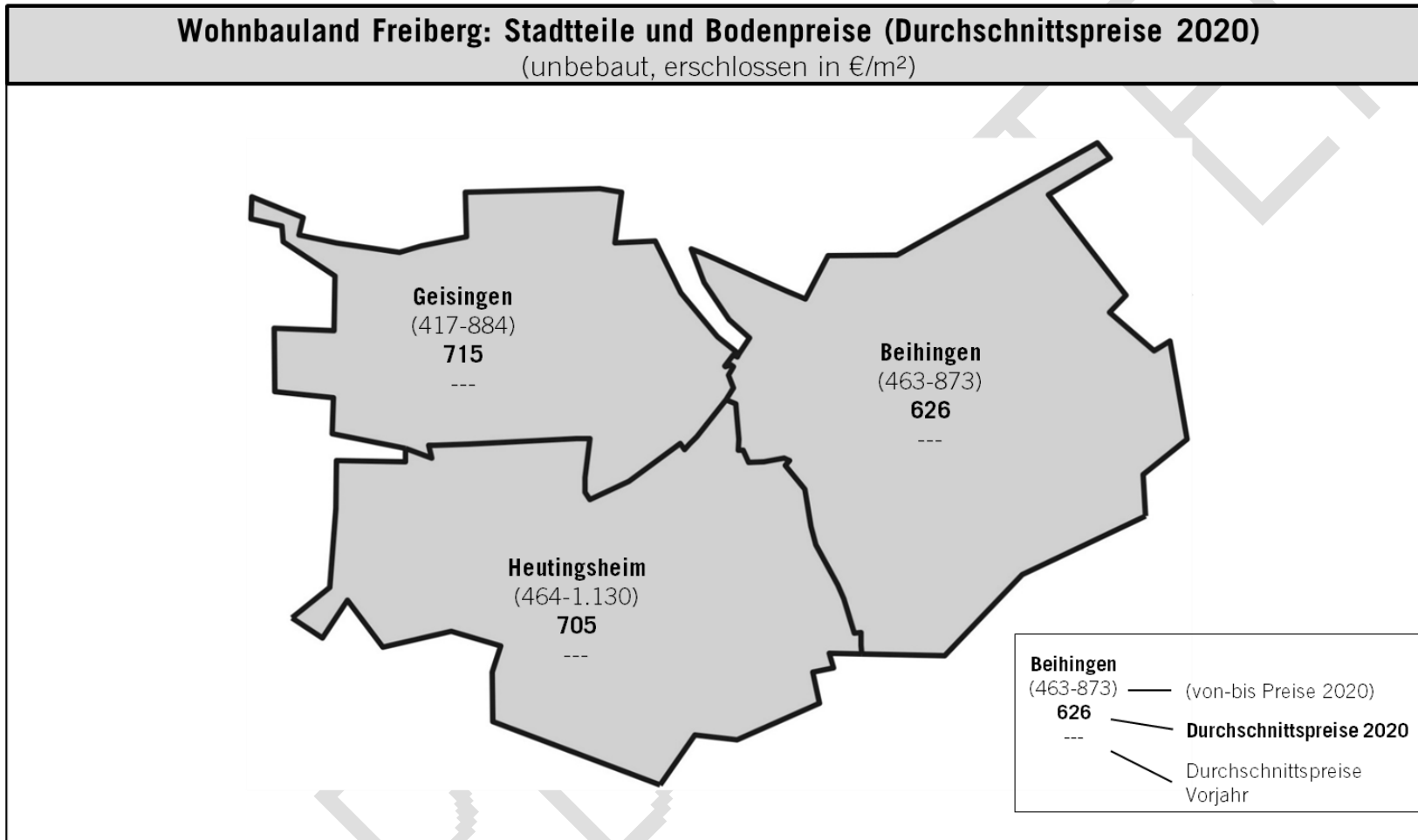
(unbebaut, erschlossen in €/m²)



Gewerbebauland gesamte Stadt: Durchschnitt 237 €/m²; Mischgebiet gesamte Stadt: Durchschnitt 544 €/m²

Datengrundlage sind die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2020

8.3 Stadtteile und Bodenpreise Freiberg am Neckar



Gewerbebauland gesamte Stadt: Durchschnitt 159 €/m²; Mischgebiet gesamte Stadt: Durchschnitt 591 €/m²

Datengrundlage sind die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2020

9. Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung hat in seiner Bodenrichtwertsitzung am 10.06.2021 die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 beschlossen.

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020)

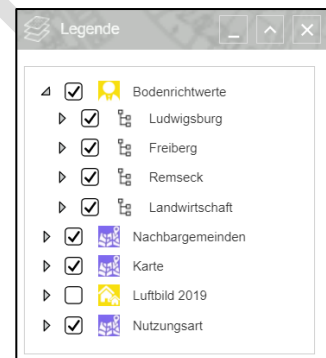
Nach § 196 BauGB i. V. m. § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat der Gutachterausschuss auf Ende jedes geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte festzulegen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. 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 auf den 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021 finden Sie auch im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg (www.ludwigsburg.de) unter „Infokarte“ oder unter <https://bodenrichtwerte.ludwigsburg.de>.

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

Eine Selektion nach Bodenrichtwerten für Bauland und landwirtschaftliche Flächen ist ebenfalls möglich.

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



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.

Folgende Erläuterungen zu den Tabellen sind zu beachten:

RiWeZone = Richtwertzone

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

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

(nicht geeignet für Grundstücksgrößenrechnung)

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

9.1.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020

Innenstadt					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1012	950	112	ebf	Wohnen	City Ost
1013	850	242	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	825	418	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	900	330	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	900	248	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	3700	--	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	2300	--	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1500	504	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	700	--	ebf	Misch	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1021	750	318	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	810	414	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	725	388	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	750	639	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	600	--	ebf	Misch	Weststadt
3021	300	--	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	220	--	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	220	--	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	180	--	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	220	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	180	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1031	850	442	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	765	569	ebf	Wohnen	Favoritgärten
1033	825	587	ebf	Wohnen	Reichertshalde
1034	580	--	ebf	Wohnen	Nord Reuteallee
3113	440	--	ebf	Misch	Nordstadt
3123	440	--	ebf	Misch	Reuteallee
3031	220	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1041	970	545	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	700	420	ebf	Wohnen	Schlösslesfeld
1043	900	574	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	775	505	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	975	416	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
1046	650	--	ebf	Wohnen	Marbacher Straße
3040	220	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1051	970	758	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	800	424	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	850	473	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
3115	650	--	ebf	Misch	Südstadt
3051	220	--	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1061	750	473	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	800	345	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	800	--	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	750	653	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	550	--	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	220	--	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1071	500	367	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	575	397	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	575	290	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	575	599	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	650	269	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	675	349	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
3117	475	--	ebf	Misch	Eglosheim
3071	220	--	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3073	220	--	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	475	--	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1081	850	302	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	750	437	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	725	522	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	775	453	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3114	550	--	ebf	Misch	Hackstraße
3118	550	--	ebf	Misch	Hoheneck
3081	220	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
3082	220	--	ebf	Gewerbe	Hackstraße
4081	120	--	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

Oßweil					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1091	850	238	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	775	365	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	760	279	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	750	145	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	980	319	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	550	--	ebf	Misch	Oßweil
3091	220	--	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbüh/Sonnenberg					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1301	600	264	ebf	Wohnen	Gesamt
1302	900	--	ebf	Wohnen	Sonnenberg
3120	475	--	ebf	Misch	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1311	550	414	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	650	439	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	700	355	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	675	225	ebf	Wohnen	Neckarterrassen
1315	700	1122	ebf	Wohnen	Schauinsland
3121	475	--	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	180	--	ebf	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1321	600	328	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	575	751	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	525	503	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	600	438	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3321	180	--	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

9.1.3 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020

Gesamtstadt *			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5101	5,00	--	Ackerland
	4,50	--	Baumwiese/Grünland
	8,50	--	Weinberge
	20,00	--	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	--	Waldfläche

Pflugfelden			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5106	7,50	--	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese/Grünland
	20,00	--	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Eglosheim			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5107	5,00	--	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese/Grünland
	20,00	11,55 – 25,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Hoheneck			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5108	5,00	4,80 – 5,15	Ackerland
	5,00	3,00 – 5,65	Baumwiese/Grünland
	15,00	--	Weinberge
	25,00	5,80 – 41,80	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	--	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Oßweil			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5109	7,50	4,30 – 9,50	Ackerland
	5,50	4,60 – 6,80	Baumwiese/Grünland
	25,00	11,25 – 29,90	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,00 – 4,50	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Neckarweihingen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5111	5,50	1,95 – 10,00	Ackerland
	4,00	2,10 – 7,00	Baumwiese/Grünland
	8,50	3,40 – 13,90	Weinberge
	20,00	18,70 – 37,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,35 – 1,90	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Poppenweiler			
RiWeZone	RIWE €/m ²	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5112	4,50	2,95 – 7,85	Ackerland
	4,50	0,50 – 10,00	Baumwiese/Grünland
	8,50	--	Weinberge
	20,00	14,00 – 23,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,20 – 3,45	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

*In Innen-, West-, Nord-, Ost- und Südstadt lagen keine wertrelevanten Verkaufsfälle vor.

9.1.4 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen

Art des Grundstücks	Wert €/m ²
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

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

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.

9.2 Remseck am Neckar

9.2.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020

Aldingen					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
0100	710	--	ebf	Misch	Kernzone
0120	710	313	ebf	Wohnen	Wohnlage
0160	760	358	ebf	Wohnen	Haldengebiet
0710	145	--	ebf	Gewerbe	Neckarstraße
0720	145	--	ebf	Gewerbe	östlich des Neckars
0730	145	--	ebf	Gewerbe	Große Wiesen

Hochberg					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
0200	240	318	ebf	Misch	Bereich der Ortsdurchfahrt
0220	620	407	ebf	Wohnen	Nördl. Hauptstraße
0230	620	431	ebf	Wohnen	Südl. Hauptstraße
0260	620	484	ebf	Wohnen	Hohenstauferstraße
0270	700	375	ebf	Wohnen	Nördl. Brunnenstraße
0760	155	--	ebf	Gewerbe	Neckaraue
0770	155	--	ebf	Gewerbe	Brunnenstraße

Hochdorf					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
0300	380	312	ebf	Misch	Bereich der Ortsdurchfahrt
0320	510	447	ebf	Wohnen	Gartenstraße
0330	510	509	ebf	Wohnen	Fuchsgrube
0340	510	500	ebf	Wohnen	Mörikeweg
0350	510	490	ebf	Wohnen	Lerchenweg
0360	510	--	ebf	Wohnen	Grundäcker
0780	155	--	ebf	Gewerbe	Metzgerwiesen

Neckargröningen					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
0400	630	283	ebf	Misch	Kernzone
0420	630	364	ebf	Wohnen	Wohnlage
0430	250	--	ebf	Misch	Steinböber
0810	155	--	ebf	Gewerbe	Schießtal
0820	200	--	ebf	Gewerbe	Rainwiesen II

Neckarremms					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
0500	280	--	ebf	Misch	Bereich der Durchgangsstraße
0520	620	367	ebf	Wohnen	Übrige Wohnlagen
0560	620	531	ebf	Wohnen	Schloßberg
0860	155	--	ebf	Gewerbe	Fellbacher Straße

Pattonville					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
0160	760	215	ebf	Wohnen	Pattonville AD

9.2.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021 für Remseck am Neckar

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020

Aldingen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
1100	6,00	5,50 – 6,70	Ackerland
1120 / 1140	3,80	2,80 – 7,00	Baumwiese/Grünland
1160	23,00	10,50 – 32,70	Garten- u. Wochenend/Freizeit
1600	1,50	--	Waldfläche
1800	40,00	--	Aussiedlerhöfe

Hochberg			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
2100	4,30	4,50-5,70	Ackerland
2120 / 2140	3,80	2,90 – 4,50	Baumwiese/Grünland
2160	23,00	--	Garten- u. Wochenend/Freizeit
2600	1,50	--	Waldfläche
2800	40,00	--	Aussiedlerhöfe

Hochdorf			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
3100	3,80	3,50 – 5,00	Ackerland
3120 / 3140	3,80	2,35 – 3,00	Baumwiese/Grünland
3160	23,00	--	Garten- u. Wochenend/Freizeit
3600	1,50	--	Waldfläche
3800	40,00	--	Aussiedlerhöfe

Neckargröningen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
4100	5,00	4,80 – 5,00	Ackerland
4120 / 4140	3,80	3,40 – 6,80	Baumwiese/Grünland
4160	23,00	20,00 – 38,90	Garten- u. Wochenend/Freizeit
4600	1,50	--	Waldfläche
4800	40,00	--	Aussiedlerhöfe

Neckarrems			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5100	4,70	4,50 - 5,50	Ackerland
5120 / 5140	3,80	2,00 – 6,30	Baumwiese/Grünland
5160	23,00	11,80 – 32,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
5600	1,50	--	Waldfläche
5800	40,00	--	Aussiedlerhöfe

9.2.3 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen

Für Remseck am Neckar gibt es keine Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen.

9.3 Freiberg am Neckar

9.3.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020

Beihingen					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1010	720	--	ebf	Misch	Zentrum
1020	670	432	ebf	Wohnen	Zentrum-Umgebung
1030	500	--	ebf	Misch	Mühlstraße
1040	660	--	ebf	Wohnen	Westenfeld
1050	500	256	ebf	Wohnen	Ludwigsburger Straße
1060	200	--	ebf	Gewerbe	GE Ludwigsburger Straße West
1070	660	--	ebf	Wohnen	Hohlweg
1080	180	--	ebf	Gewerbe	GE Ludwigsburger Straße Ost
1090	180	--	ebf	Gewerbe	GI Neckar
1100	295	--	ebf	Gewerbe	Dieselstraße
1110	600	---	ebf	Wohnen	Klinge

Geisingen					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
2010	615	188	ebf	Misch	Bietigheimer-/Bilfinger Straße
2020	680	--	ebf	Wohnen	Bühl
2030	750	--	ebf	Wohnen	Große Äcker
2040	800	181	ebf	Wohnen	Löchlesäcker
2050	720	423	ebf	Wohnen	Geisingen Mitte
2060	180	--	ebf	Gewerbe	GE Geisingen
2070	460	--	ebf	Wohnen	Danziger Straße
2080	620	--	ebf	Wohnen	Beihinger Straße

Heutingsheim					
RiWeZone	€/m²	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
3010	180	--	ebf	Gewerbe	GE Siemensstraße
3020	375	--	ebf	Misch	Gründelbachstraße
3030	600	--	ebf	Misch	Oberes Dorf
3040	560	--	ebf	Wohnen	Ev. Gemeindehaus
3050	695	514	ebf	Wohnen	Grundäcker
3060	450	--	ebf	Misch	Stuttgarter Straße
3070	680	536	ebf	Wohnen	Kasteneck
3080	670	279	ebf	Wohnen	Kirchfeld

9.3.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020

Beihingen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
1310	5,00	3,00 – 5,00	Ackerland
1410 / 1510	2,50	3,00 – 5,00	Baumwiese/Grünland
1610	25,00	10,40 – 43,40	Garten- u. Wochenend/Freizeit
1910	40,00	--	Aussiedlerhöfe

Geisingen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
2310	5,00	4,50 – 6,00	Ackerland
2410 / 2510	2,50	1,50 – 3,20	Baumwiese/Grünland
2610	25,00	--	Garten- u. Wochenend/Freizeit
2910	40,00	--	Aussiedlerhöfe

Heutingsheim			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
3310	5,00	--	Ackerland
3410 / 3510	2,50	--	Baumwiese/Grünland
3610	25,00	27,00 – 38,75	Garten- u. Wochenend/Freizeit
3910	40,00	--	Aussiedlerhöfe

9.3.3 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen

Für Freiberg am Neckar gibt es keine Empfehlungen für interne Kostenansätze bei Sonderflächen.

10. Auswertung Häuser

10.1 Ludwigsburg



Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, Ein-, 2 und 3 - 4 Familien Häuser 2019/2020

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- und Doppelhäuser	35	bis	1970	78	528	245.000	760.000	70%
		1969		268		458.560		
	32	1971	1980	119	563	222.253	805.000	60%
		1976		278		492.331		
	17	1981	1990	135	497	460.000	699.000	47%
		1984		244		584.762		
	3	1991	2000	100	304	550.000	753.200	39%
		1992		202		672.900		
	10	2001	2010	109	319	414.919	855.000	32%
		2006		191		648.792		
	7	2011	2020	123	284	495.000	1.045.000	24%
		2016		181		762.857		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freistehende Einfamilien- Häuser	29	bis	1970	67	1.335	150.000	1.660.000	76%
		1969		509		654.312		
	15	1971	1980	190	1.003	450.000	1.540.000	65%
		1974		464		719.502		
	6	1981	1990	256	1.218	527.000	1.750.000	61%
		1986		559		906.083		
	2	1991	2000	510	522	1.175.000	1.225.000	47%
		1992		516		1.200.000		
	3	2001	2010	413	996	675.000	2.000.000	47%
		2004		741		1.445.833		
	6	2011	2020	220	552	620.000	1.379.000	37%
		2013		378		1.095.167		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Familien- Häuser	23	bis	1970	232	675	320.000	1.171.300	68%
		1970		426		631.049		
	14	1971	1980	143	538	239.000	920.000	58%
		1974		333		585.089		
	4	1981	1990	256	533	545.000	770.000	55%
		1984		375		650.000		
	2	1991	2000	373	711	1.160.000	1.210.000	46%
		1995		542		1.185.000		
0	2001	2020	-	-	-	-	0%	
	keine Verträge		-		-			

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
3- und 4- Familien- Häuser	30	bis	1970	226	1056	460.000	875.000	54%
		1969		465		659.067		
	18	1971	1980	300	667	440.500	1.139.000	47%
		1975		460		772.600		
	1	1981	1990	360	360	775.000	775.000	32%
		1984		360		775.000		
	0	1991	2020	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, Ein-, 2 und 3-4 Familien Häuser 2019/2020

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- und Doppelhäuser	7	bis	1970	276	500	470.000	596.000	73%
		1964		360		503.174		
	6	1971	1980	176	435	430.000	580.000	59%
		1975		287		512.833		
	11	1981	1990	115	331	451.500	700.000	47%
				187		553.591		
	10	1991	2000	120	302	310.000	765.000	41%
				189		557.050		
	7	2001	2010	94	344	410.000	610.000	39%
				177		541.107		
3	2011	2020	127	250	530.000	685.000	32%	
	2012		169		610.667			

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freistehende Einfamilien- Häuser	12	bis	1970	200	10.030	355.000	8.500.000	82%
		1965		569		600.085		
	4	1971	1980	459	500	590.000	1.300.000	68%
		1974		489		842.500		
	7	1981	1990	408	819	7.000.000	1.200.000	60%
		1985		548		953.407		
	6	1991	2000	85	575	265.000	1.200.000	48%
		1997		351		789.167		
	4	2001	2010	306	500	649.000	1.671.400	28%
		2007		375		974.850		
5	2011	2020	207	466	634.700	1.460.000	32%	
	2013		292		1.052.301			

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Familien- Häuser	8	bis	1970	201	528	250.000	730.000	79%
		1962		410		538.838		
	3	1971	1980	245	500	37.000	617.500	67%
		1972		411		512.500		
	0	1981	2020	-	-	-	-	0%
keine Verträge		-		-				

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
3- und 4- Familien- Häuser	4	bis	1970	414	761	550.000	910.000	69%
		1967		513		665.000		
	4	1971	1980	405	773	630.000	850.000	46%
		1972		5559		761.250		
	0	1981	2020	-	-	-	-	0%
keine Verträge		-		-				

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, Ein-, 2 und 3-4 Familien Häuser - nur Verkaufsjahr 2020

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- und Doppelhäuser	4	bis	1970	242	448	377.000	475.000	72%
		1970		324		416.750		
	8	1971	1980	135	648	380.000	570.000	60%
		1974		333		475.766		
	1	1981	1990	389	389	615.000	615.000	58%
		1984		389		615.000		
	1	1991	2000	214	214	665.000	665.000	51%
		1993		214		665.000		
	2	2001	2010	155	207	620.000	630.000	34%
		2005		177		625.000		
2	2011	2020	239	240	759.000	770.000	23%	
	2020		240		764.500			

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freistehende Einfamilien- Häuser	4	bis	1970	126	616	260.000	575.000	71%
		1970		406		440.000		
	2	1971	1980	232	461	530.000	675.000	58%
		1978		347		602.500		
	1	1981	1990	497	497	815.000	815.000	53%
		1985		497		815.000		
	0	1991	2020	-	-	-	-	0%
keine Verträge		-		-				

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Familien- Häuser	2	bis	1970	343	425	500.000	620.000	67%
		1970		384		560.000		
	4	1971	1980	467	731	590.000	1.021.000	64%
		1977		586		729.745		
	0	1981	2020	-	-	-	-	0%
keine Verträge		-		-				

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
3- und 4- Familien- Häuser	0	bis	2020	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		

11. Weitere Daten zur Wertermittlung

Weitere Daten zur Wertermittlung für die Städte Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar können frühestens nach Auswertung von 2020 und 2021 durch den gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung erhoben werden.

11.1 Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren

Der Sachwert wird nach einem bundeseinheitlichen Wertermittlungsverfahren berechnet. Der Marktanpassungsfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wider. Bei einem Faktor $> 1,0$ zahlt der Käufer einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt.

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

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

- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche sowie die Gesamtnutzungsdauer gemäß NHK 2010 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.
- Modernisierungen wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie berücksichtigt.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Für die Außenanlagen wurde pauschal ein Betrag von 3 bis 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt.

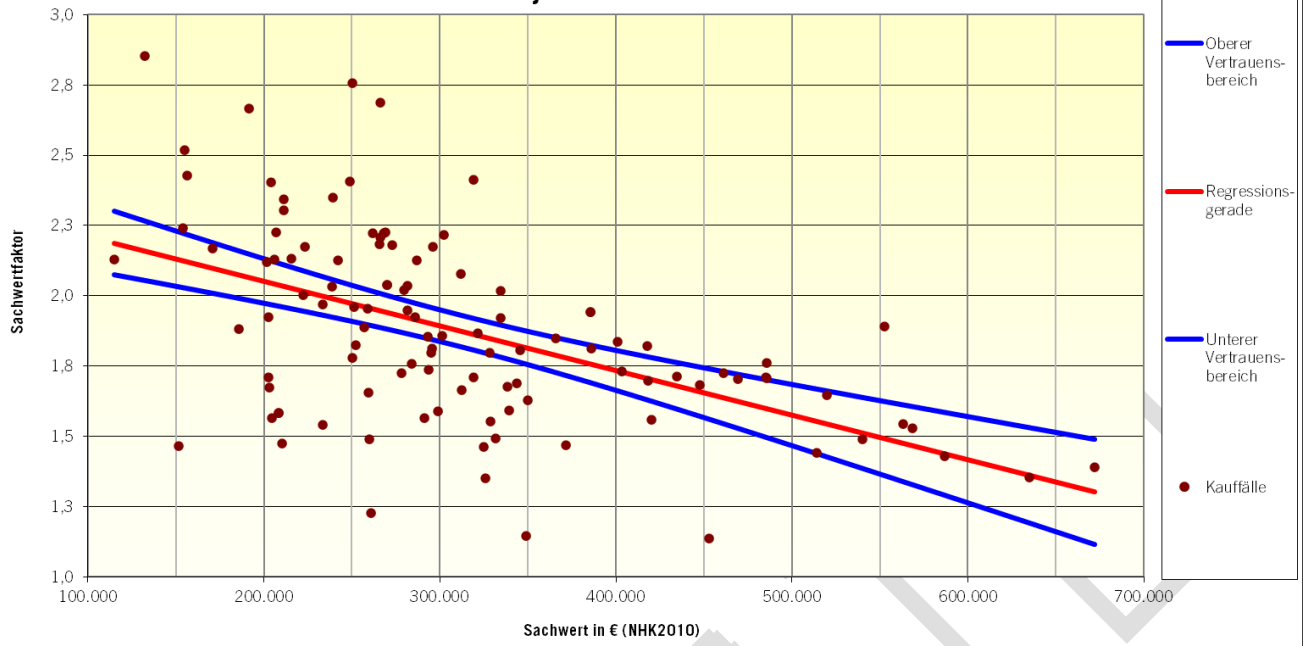
Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2019 und 2020.

Achtung:

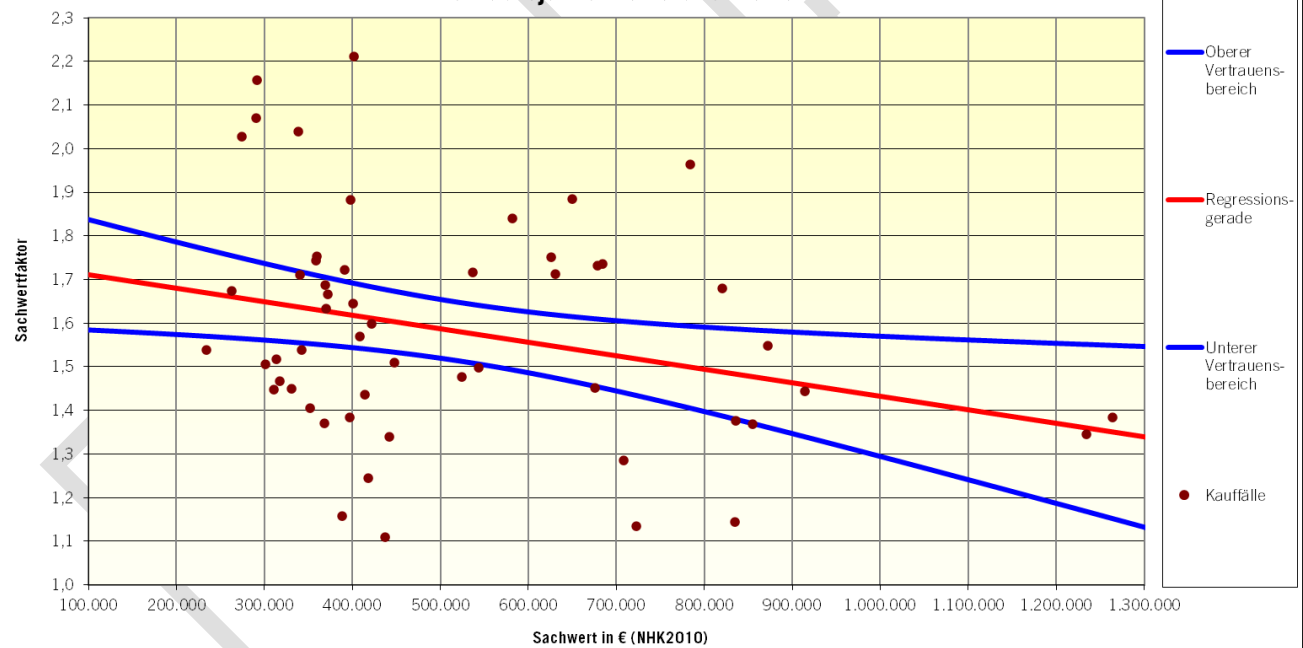
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

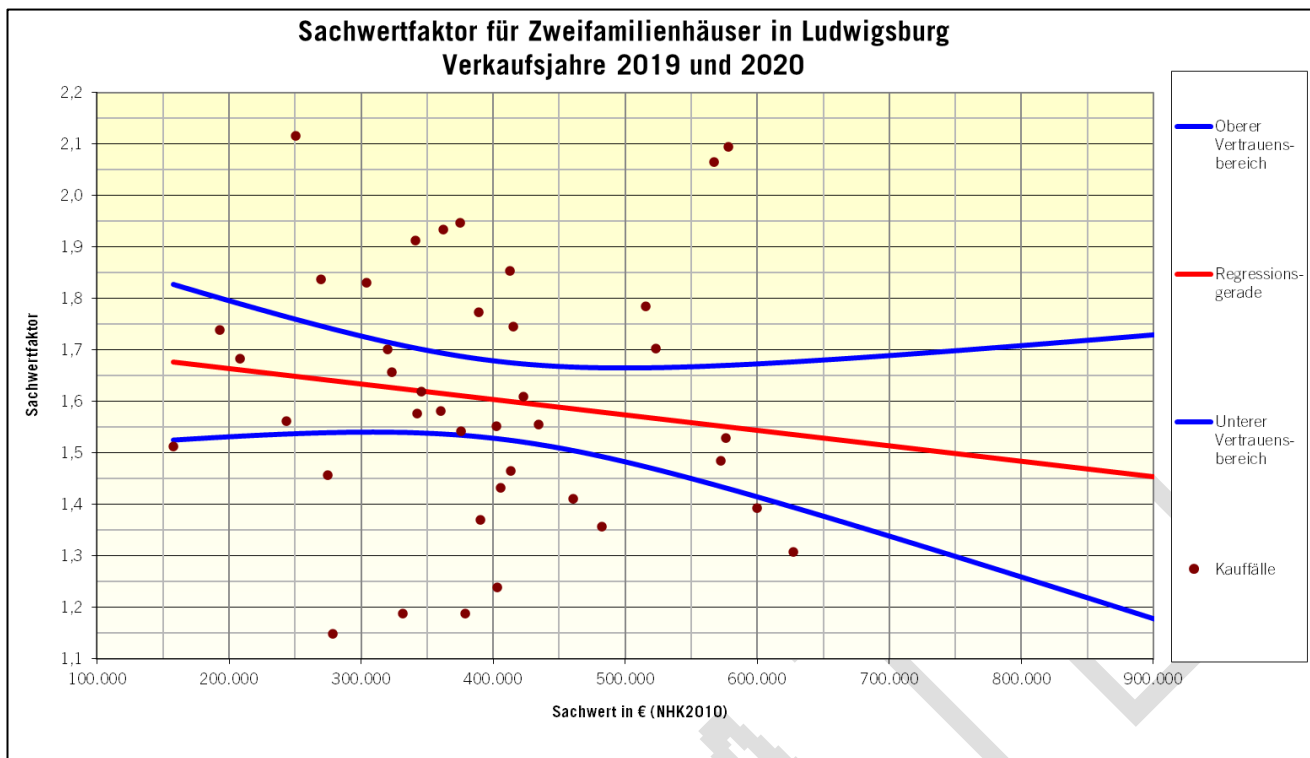
Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.

Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser in Ludwigsburg Verkaufsjahre 2019 und 2020



Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser in Ludwigsburg Verkaufsjahre 2019 und 2020





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.

11.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

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

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

Objektart	Mittlere Spanne 2019/2020 %	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser*)	-0,84 bis 3,53; $\bar{\varnothing}$ 1,00	stark lageabhängig
Wohn- und Geschäftshäuser*)	0,94 bis 2,93; $\bar{\varnothing}$ 2,2	stark lage- und nutzungsabhängig
Geschäftslagen**)	1,5 bis 5,0; $\bar{\varnothing}$ 3,0	stark lage- und nutzungsabhängig
Gewerbeobjekte*)	3,01 bis 5,59; $\bar{\varnothing}$ 4,6	stark lage- und nutzungsabhängig

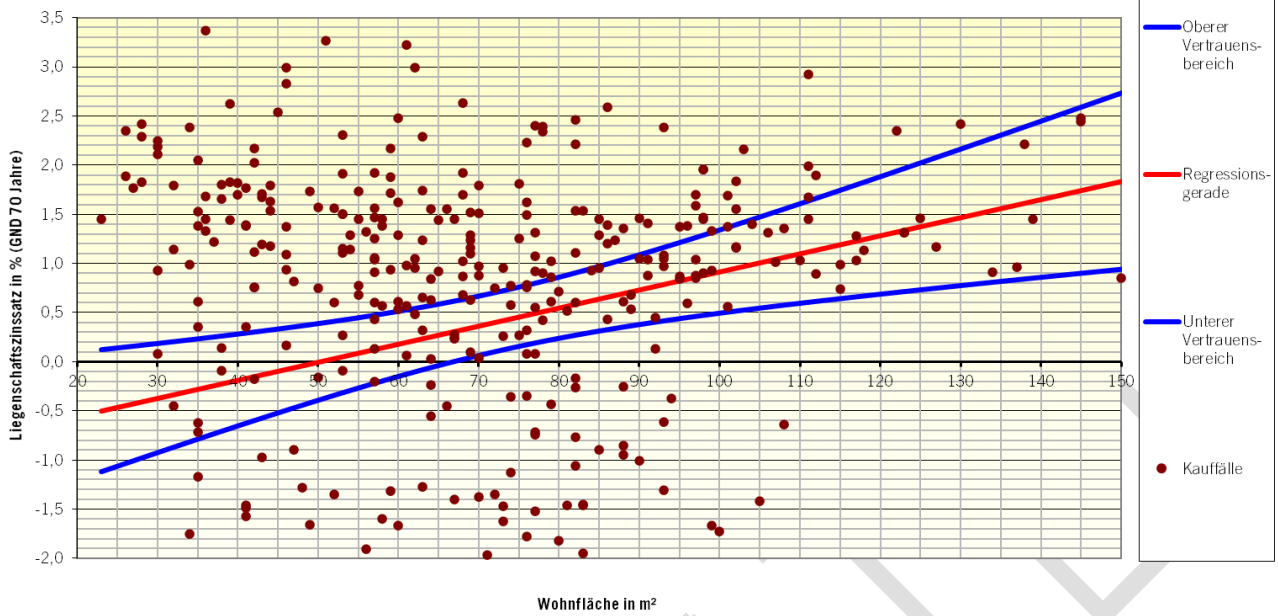
*) auf der Basis von Auswertungen

***) keine geeigneten Daten vorhanden; auf der Basis von Erfahrungen und Zahlen von umliegenden Gutachterausschüssen

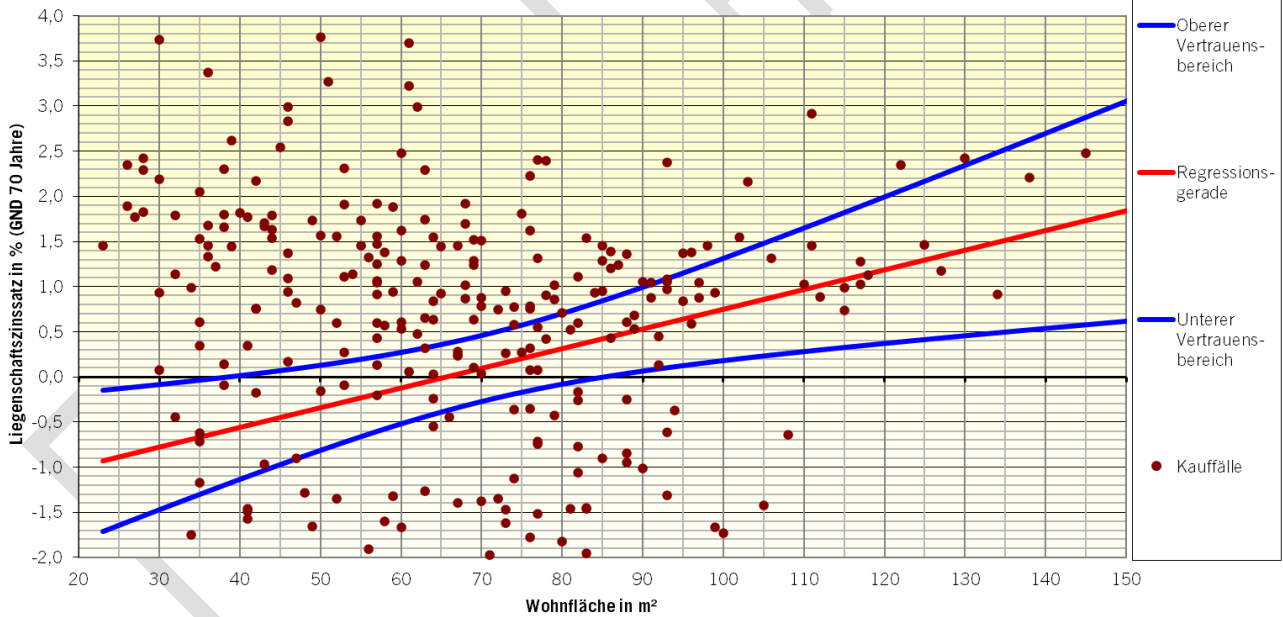
Bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäuser (siehe Tabelle oben) sowie bei Eigentumswohnungen (siehe Schaubilder unten) konnte durch die ausreichende Anzahl von Verkäufen eine direkte Ableitung erfolgen. Bei den Mehrfamilienhäusern lagen 3 bis 6-Familienhäuser zur Auswertung vor.

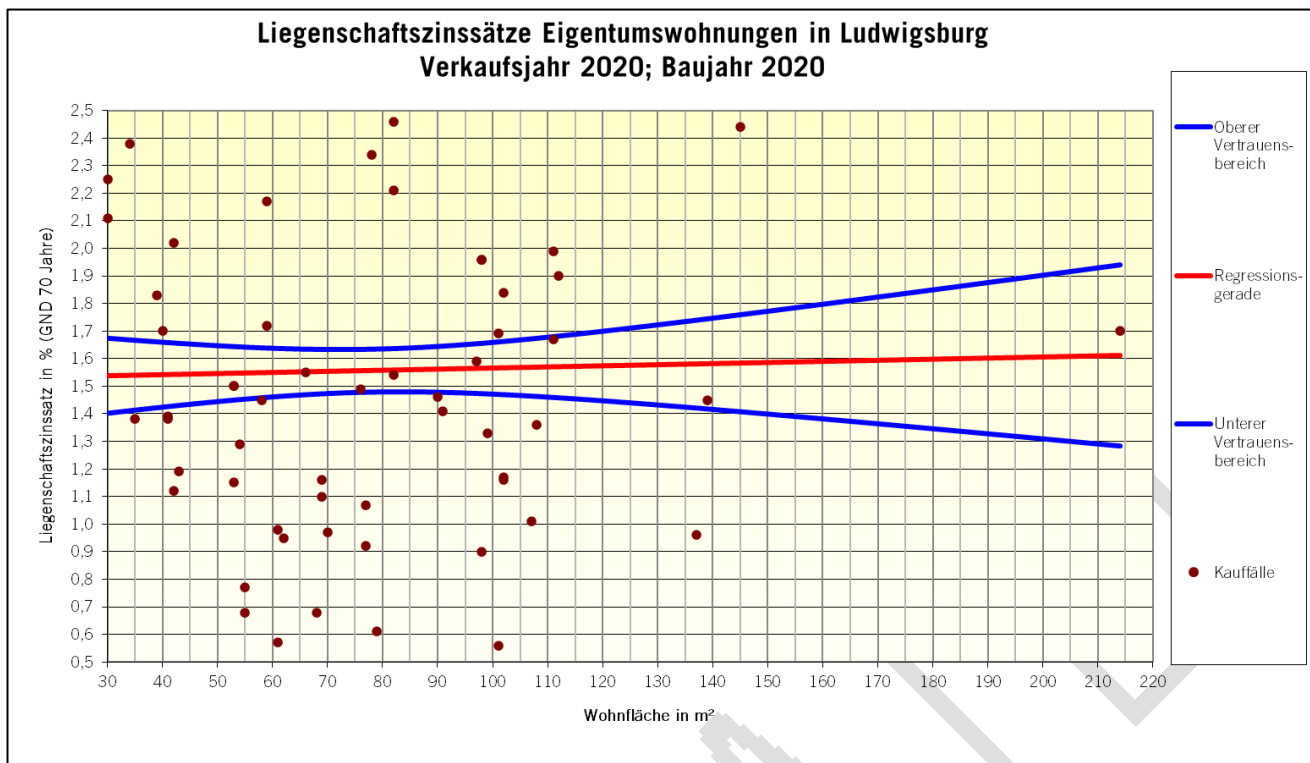
Bei Geschäftslagen und Gewerbe-/Industrieobjekte war mangels ausreichender Verträge eine ausschließliche direkte Ableitung aus Kauffällen nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen Verkaufsjahr 2020, alle Baujahre



Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Ludwigsburg Verkaufsjahr 2020; Baujahre bis 2018





11.3 Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

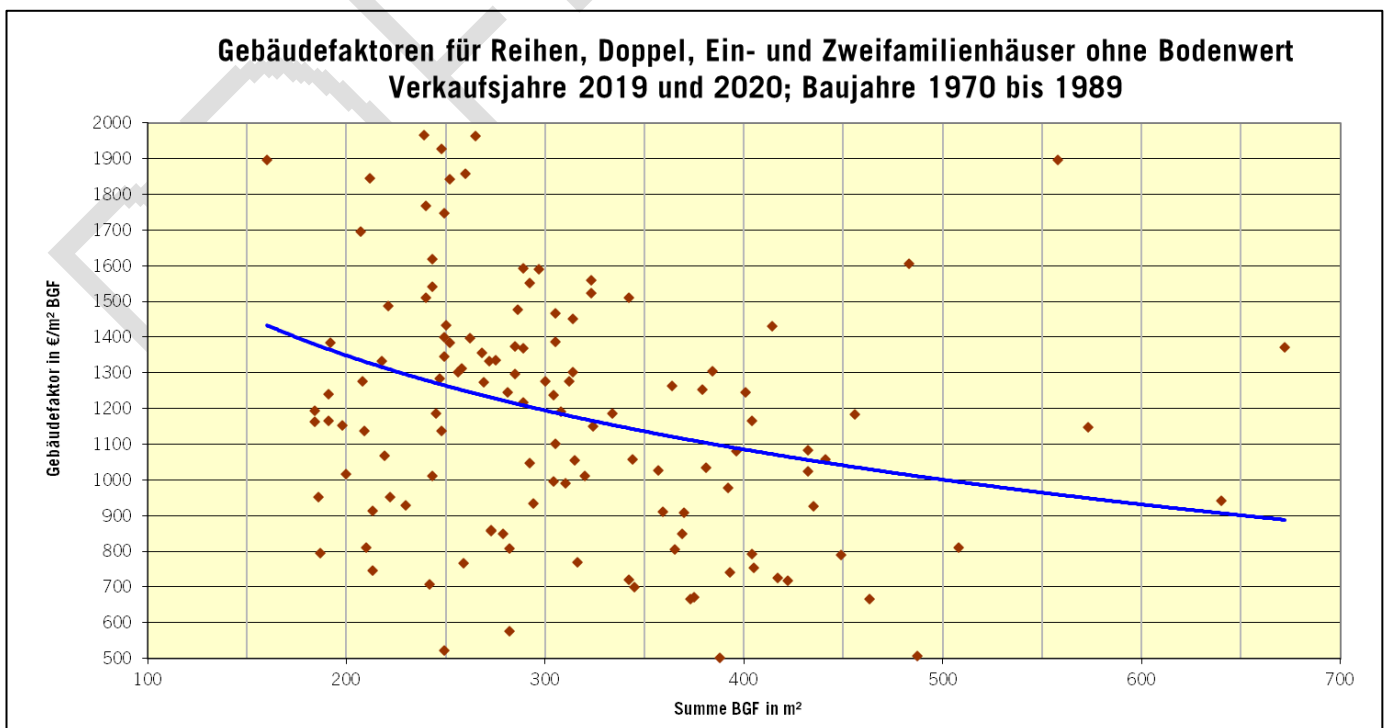
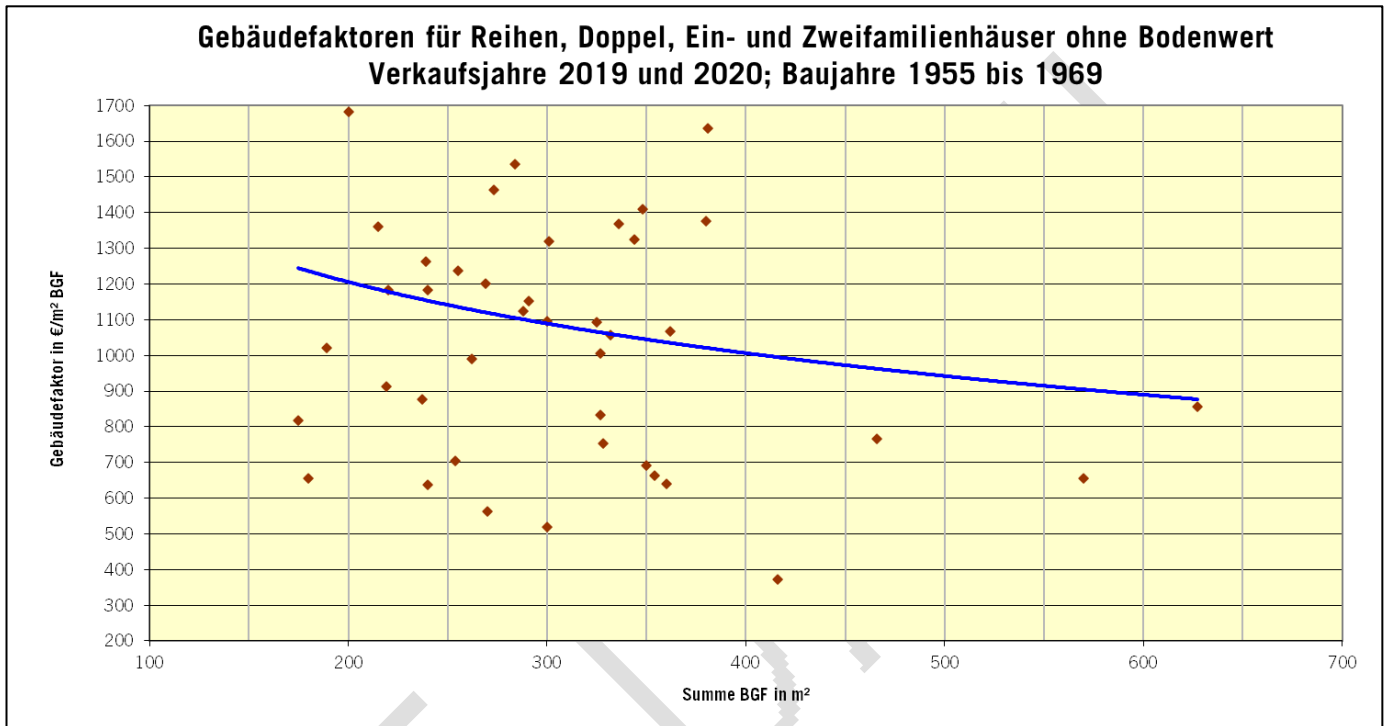
Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass das Vorliegen eines Mietverhältnisses sehr unterschiedliche bis keine Wirkungen auf den Vergleichspreis hat und somit nicht pauschal auf alle Objekte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

11.4 Gebäude- und Ertragsfaktoren

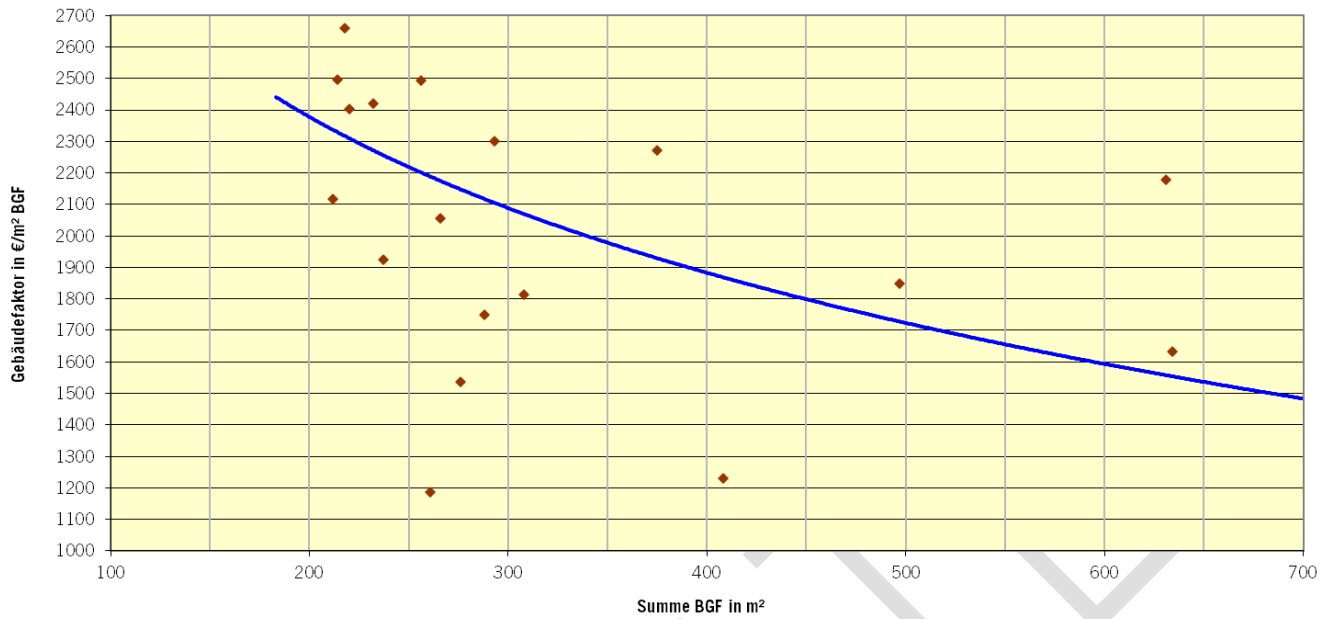
Wie bereits im Vorjahr wurden auch für diesen Marktbericht wieder sogenannte Gebäude- und Ertragsfaktoren ermittelt und dargestellt. Diese Vergleichsfaktoren sollen die Möglichkeit eröffnen, eine grobe Werteinschätzung vorzunehmen.

- Gebäudefaktoren

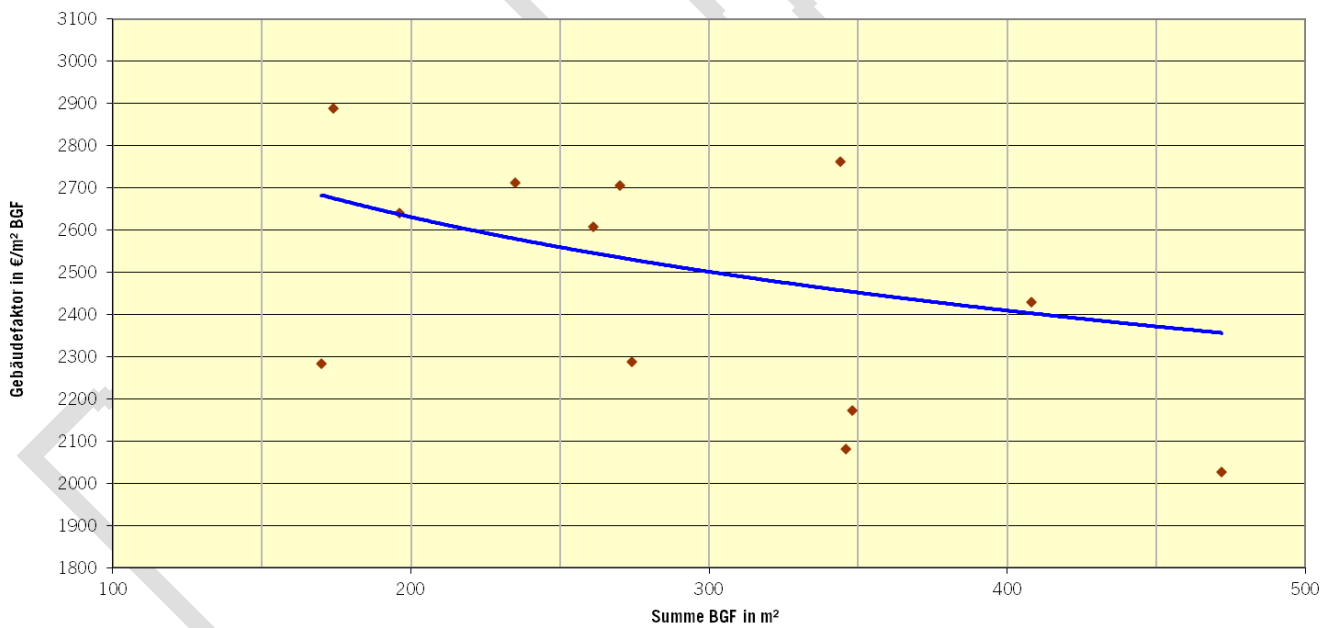
Die Gebäudefaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d .h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebäudefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials nicht auch noch nach Objektarten unterschieden werden. Basis sind die NHK 2010.



**Gebäudefaktoren für Reihen, Doppel, Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Bodenwert
Verkaufsjahre 2019 und 2020; Baujahre 1990 bis 2009**



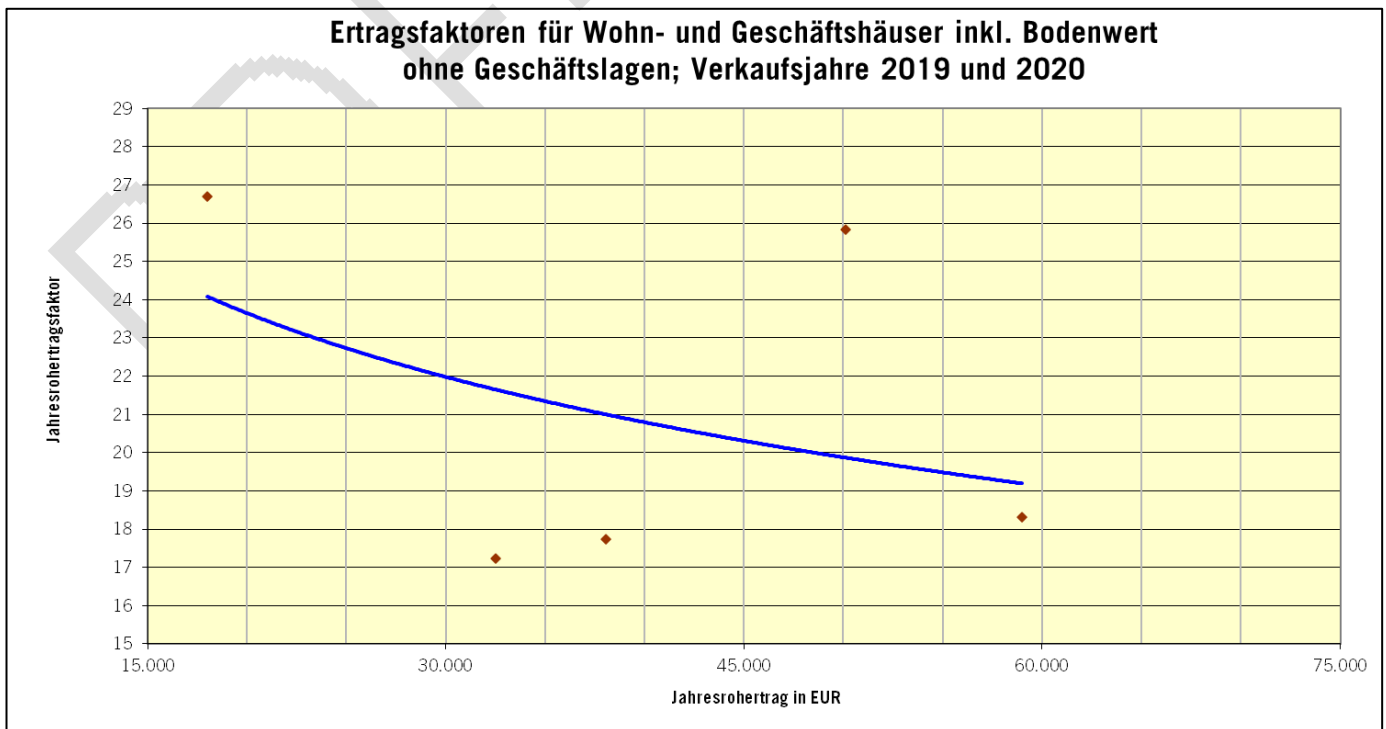
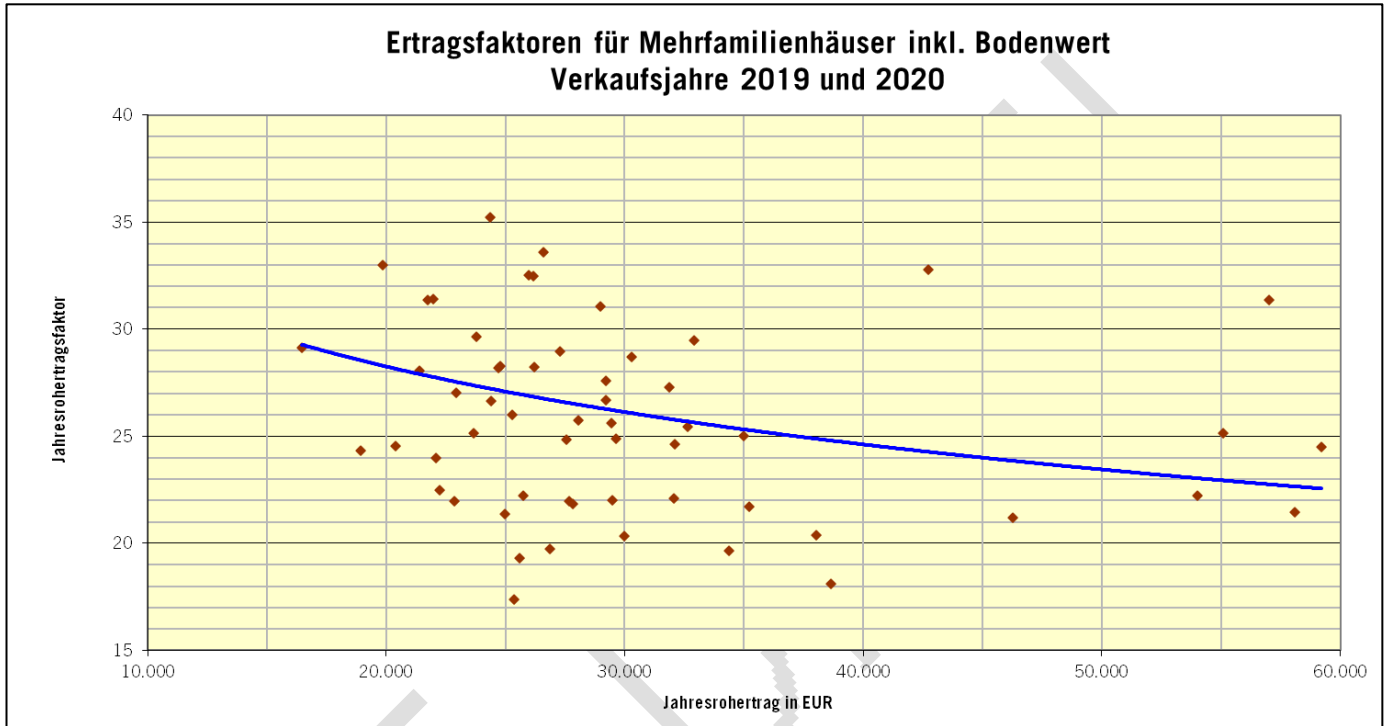
**Gebäudefaktoren für Reihen, Doppel, Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Bodenwert
Verkaufsjahre 2019 und 2020; Baujahre 2010 bis 2020**



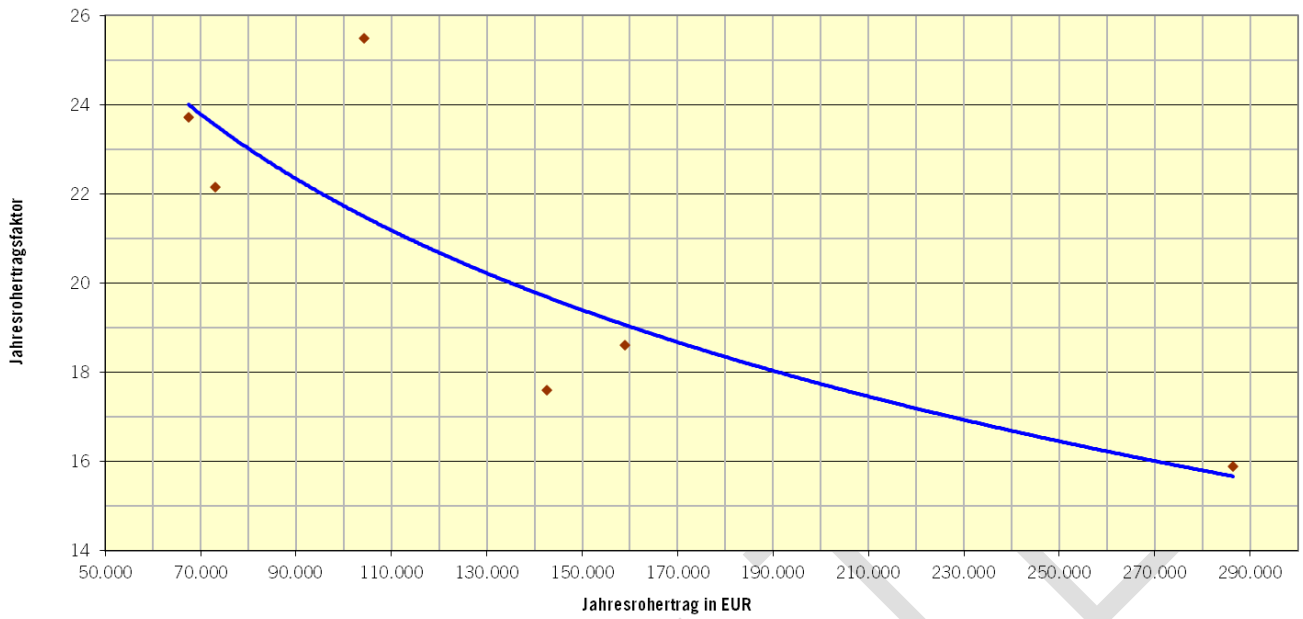
- Ertragsfaktoren

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

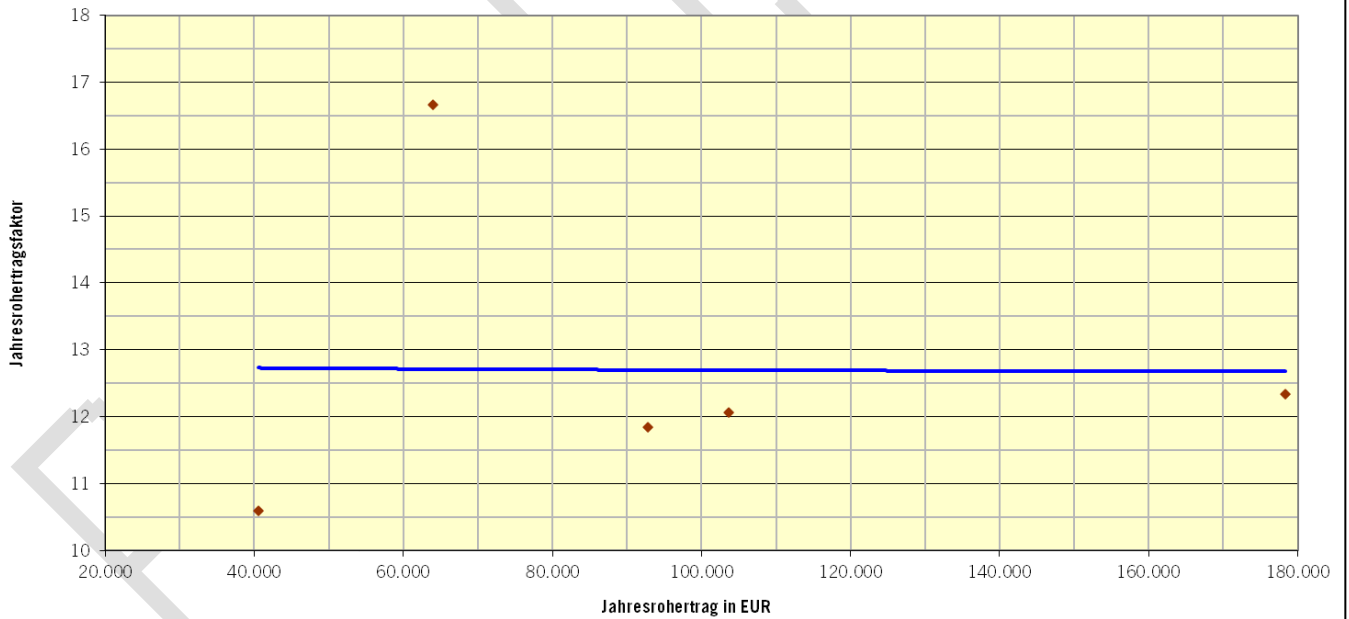
Je weniger Kauffälle vorhanden sind, desto weniger repräsentativ ist natürlich der Ertragsfaktor.



**Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser inkl. Bodenwert
in Geschäftslagen; Verkaufsjahre 2019 und 2020**



**Ertragsfaktoren für Gewerbe- und Industrieobjekte inkl. Bodenwert
Verkaufsjahre 2019 und 2020**



12. Auswertung 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, bzw. Neubau/Erstverkauf und Bestand/Weiterverkauf. Bei der Auswertung nach Lagen werden prägnante Einzellagen exemplarisch dargestellt, soweit ausreichende Verkäufe vorhanden waren; Verkäufe nach Sanierung werden hier nicht dargestellt.

Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH bzw. DHH) sind extra aufgeführt.

12.1 Ludwigsburg



12.1.1 Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2019/2020 *)

Eigentumswohnungen insgesamt

	Verkaufsjahr 2019		Verkaufsjahr 2020		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø		je m ² Wohnfl. Ø	
Objekte *)	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	
Neubau	131	5.757	80	6.144	6,72%
Bestand	415	3.383	370	3.673	8,57%
Erstverkäufe nach Sanierung	11	3.775	12	3.517	-6,83%
Ø gesamt	557	3.953	462	4.097	3,64%

Wohnfläche ab 41 m²

	Verkaufsjahr 2019		Verkaufsjahr 2020		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø		je m ² Wohnfl. Ø	
Objekte *)	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	
Neubau	112	5.627	72	6.199	10,17%
Bestand	385	3.412	330	3.687	8,06%
Erstverkäufe nach Sanierung	9	3.844	11	3.595	-6,48%
Ø gesamt	506	3.910	413	4.109	5,09%

Wohnfläche bis 40 m²

	Verkaufsjahr 2019		Verkaufsjahr 2020		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø €/m ²		je m ² Wohnfl. Ø €/m ²	
Objekte *)	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	
Neubau	19	6.522	8	6.369	-2,35%
Bestand	30	3.016	40	3.554	17,84%
Erstverkäufe nach Sanierung	2	3.462	1	2.656	-23,28%
Ø gesamt	51	4.339	49	3.995	-7,93%

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

12.1.2 Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2020)

Stadtteile	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

Innenstadt							
Neubau / Erstverkauf	2	5.607	155	5.140	6.074	--	--
Bestand / Weiterverkauf	48	3.924	75	2.146	5.261	12	3.657
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Marshall	4	3.175	74	2.508	4.000	4	3.909
City-Ost	10	4.375	80	3.328	5.157	3	4.026

Weststadt							
Neubau / Erstverkauf	8	6.654	70	6.110	7.525	4	6.565
Bestand / Weiterverkauf	37	3.725	79	2.438	5.568	4	4.310

Nordstadt							
Neubau / Erstverkauf	7	6.232	69	5.489	7.061	3	6.103
Bestand / Weiterverkauf	8	3.679	77	3.223	4.402	3	3.262

Stadtteile	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

Oststadt							
Neubau / Erstverkauf	13	7.280	75	6.468	8.188	--	--
Bestand / Weiterverkauf	81	3.698	73	2.012	6.708	3	3.438
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Schlösslesfeld	30	3.539	72	2.564	4.622	--	--
Rotbäumlesfeld	18	4.066	75	2.395	4.066	--	--

Südstadt							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	12	3.903	92	2.931	5.117	--	--

Pflugfelden							
Neubau / Erstverkauf	3	6.501	113	5.917	7.120	--	--
Bestand / Weiterverkauf	11	3.975	69	2.706	5.663	--	--

Pflugfelden							
Neubau / Erstverkauf	3	6.501	113	5.917	7.120	--	--
Bestand / Weiterverkauf	11	3.975	69	2.706	5.663	--	--

Eglosheim							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	33	3.345	72	2.427	4.269	5	3.474
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Bönnigheimer Str. / Pleidelsheimer Str. / Straßenäcker	12	3.348	77	2.448	4.167	--	--

Hoheneck							
Neubau / Erstverkauf	6	5.419	101	5.219	5.582	--	--
Bestand / Weiterverkauf	11	3.939	76	2.290	5.131	--	--

Stadtteile	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

Grünbühl-Sonnenberg							
Neubau / Erstverkauf	4	6.164	124	5.694	6.993	--	--
Bestand / Weiterverkauf	3	4.179	63	3.760	4.973	2	2.058
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Grünbühl	3	4.179	63	3.760	4.973	2	2.058
Sonnenberg	--	--	--	--	--	--	--

Oßweil							
Neubau / Erstverkauf	8	5.880	76	4.247	6.594	--	--
Bestand / Weiterverkauf	39	3.936	75	2.563	5.921	3	3.528
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Fellbacher Straße (Hochhäuser)	3	3.102	74	2.629	3.388	2	3.358

Neckarweihingen							
Neubau / Erstverkauf	9	5.697	91	5.143	6.000	--	--
Bestand / Weiterverkauf	40	3.231	73	2.273	4.861	5	3.743
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Beuzlen/Hohenrainstr. (Hochhäuser)	6	3.036	70	2.405	3.535	--	--

Poppenweiler							
Neubau / Erstverkauf	11	5.105	88	4.704	5.541	--	--
Bestand / Weiterverkauf	8	3.607	71	2.296	4.530	--	--

12.1.3 Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2020 *)

	Betreutes Wohnen ohne Gemeinschaftseinrichtungen:	Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen:
	(..) = Anzahl der Verkäufe	(..) = Anzahl der Verkäufe
Innenstadt		
Neubau	(0)	(0)
Bestand	(1) 4.364 €/m ²	(2) 6.909 €/m ²
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)
Stadtgebiet (ohne Innenstadt)		
Neubau	(0)	(0)
Bestand	(2) 3.230 €/m ²	(0)
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

12.1.4 Reihenhäuser als Wohnungseigentum (inkl. Pick-up-Häuser), Verkäufe 2020 *)

	je m² Wohnfl. Ø
	(..) = Anzahl der Verkäufe
Neubau	(1) 4.497 €/m ²
Bestand	(6) 5.207 €/m ²

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

12.2 Remseck am Neckar

12.2.1 Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2019/2020 *)

Eigentumswohnungen insgesamt

	Verkaufsjahr 2020	
		je m ² Wohnfl. Ø
Objekte *)	Anzahl	€/m²
Neubau	22	5.090
Bestand	125	3.986
Erstverkäufe nach Sanierung	--	--
Ø gesamt	147	

Wohnfläche ab 41 m²

	Verkaufsjahr 2020	
		je m ² Wohnfl. Ø
Objekte *)	Anzahl	€/m²
Neubau	22	5.090
Bestand	122	3.980
Erstverkäufe nach Sanierung	--	--
Ø gesamt	144	

Wohnfläche bis 40 m²

	Verkaufsjahr 2020	
		je m ² Wohnfl. Ø
Objekte *)	Anzahl	€/m²
Neubau	--	--
Bestand	3	4.234
Erstverkäufe nach Sanierung	--	--
Ø gesamt	3	

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

12.2.2 Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2020)

Stadtteile	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

Aldingen							
Neubau / Erstverkauf	---	---	---	---	---	---	--
Bestand / Weiterverkauf	35	3.804	77	1.829	5.143	---	---
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Berliner Straße	3	3.374	100	3.082	3.776	--	--

Hochberg							
Neubau / Erstverkauf	12	5.164	76	4.478	5.816	---	---
Bestand / Weiterverkauf	11	3.571	91	2.900	4.936	---	--

Hochdorf							
Neubau / Erstverkauf	4	4.416	94	4.197	4.567	---	---
Bestand / Weiterverkauf	16	3.512	85	2.472	4.564	2	3.970

Neckargröningen							
Neubau / Erstverkauf	---	---	---	---	---	---	---
Bestand / Weiterverkauf	5	3.837	77	2.940	4.324	---	---

Neckarrens							
Neubau / Erstverkauf	6	5.839	91	4.735	7.659	---	---
Bestand / Weiterverkauf	21	3.450	72	2.264	4.366	---	---
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Am Ring	5	3.318	70	2.821	3.662	--	--

Pattonville							
Neubau / Erstverkauf	---	---	---	---	---	---	---
Bestand / Weiterverkauf	32	4.735	87	2.700	5.619	---	---

12.2.3 Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2020 *)

	Betreutes Wohnen mit und ohne Gemeinschaftseinrichtungen:
	(..) = Anzahl der Verkäufe
Bestand	(1) 3.946 €/m ²
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

12.2.4 Reihenhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2020 *)

	je m² Wohnfl. Ø
	(..) = Anzahl der Verkäufe
Bestand	(3) 5.143 €/m ²
Neubau	(0)

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

12.3 Freiberg am Neckar



12.3.1 Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2019/2020 *)

Eigentumswohnungen insgesamt

	Verkaufsjahr 2020	
		je m² Wohnfl. Ø
Objekte *)	Anzahl	€/m²
Neubau	6	5.438
Bestand	65	3.785
Erstverkäufe nach Sanierung	--	--
Ø gesamt	71	

Wohnfläche ab 41 m²

	Verkaufsjahr 2020	
		je m ² Wohnfl. Ø
Objekte *)	Anzahl	€/m ²
Neubau	5	5.299
Bestand	61	3.752
Erstverkäufe nach Sanierung	--	--
Ø gesamt	66	

Wohnfläche bis 40 m²

	Verkaufsjahr 2020	
		je m ² Wohnfl. Ø
Objekte *)	Anzahl	€/m ²
Neubau	1	6132
Bestand	4	4.288
Erstverkäufe nach Sanierung	--	--
Ø gesamt	5	

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

12.3.2 Eigentumswohnungen – Auswertung nach Lagen (Kaufverträge 2020)

Stadtteile	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							
Neubau / Erstverkauf	--	--	--	--	--	--	--
Bestand / Weiterverkauf	12	3.445	78	2.471	4.858	--	--

Stadtteile	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

Geisingen							
Neubau / Erstverkauf	3	5.251	68	4.826	5.679	--	--
Bestand / Weiterverkauf	34	3.825	74	2.279	5.020	--	--
Davon (Bestand/Weiterverkauf) einzelne Lagen:							
Löchlesäcker	7	4.355	70	3.979	5.020	--	--
Waldenburger Straße	5	3.218	58	2.500	4.333	--	--

Heutingsheim							
Neubau / Erstverkauf	2	5.372	96	5.474	5.269	--	--
Bestand / Weiterverkauf	15	3.832	77	2.742	4.587	3	4.342

12.3.1 Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2020 *)

	Betreutes Wohnen mit und ohne Gemeinschaftseinrichtungen
	(..) = Anzahl der Verkäufe
Bestand	(2) 4.521 €/m ²
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)

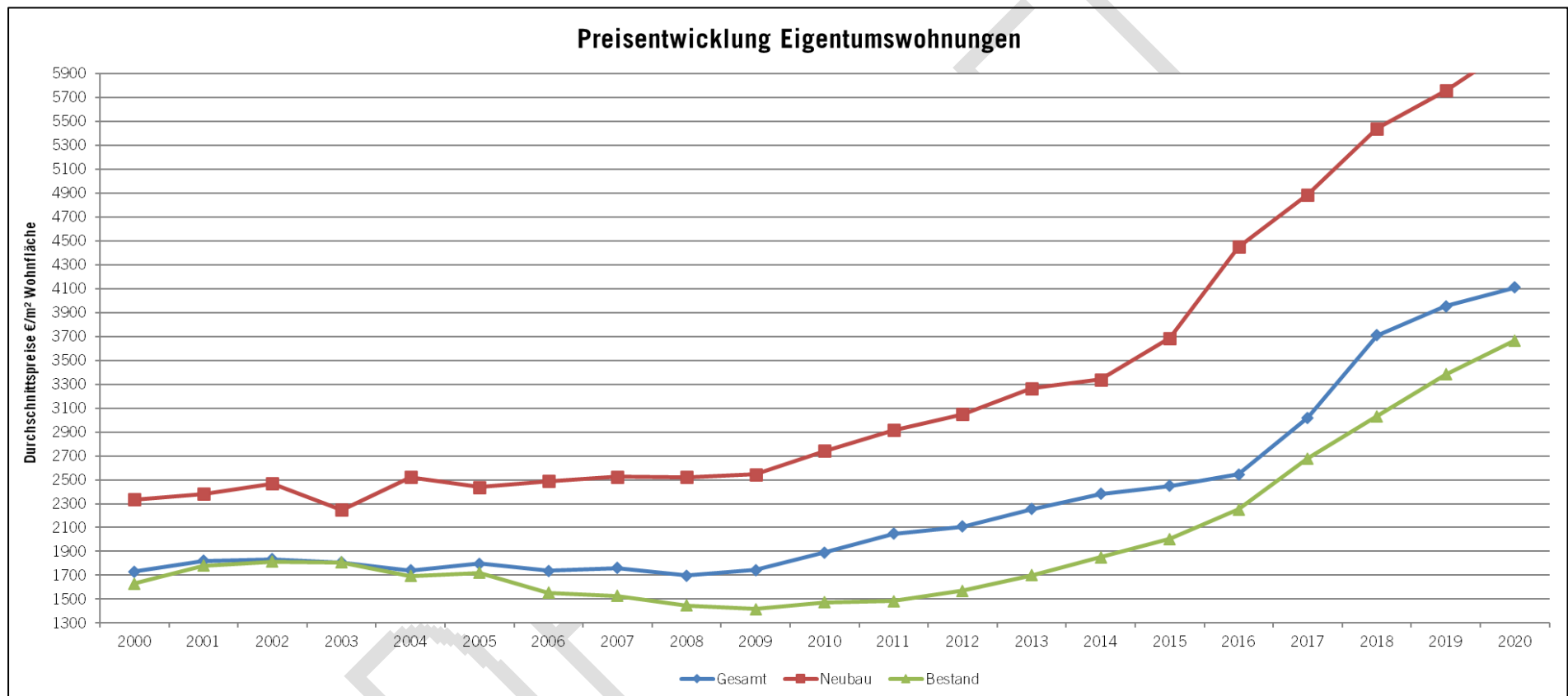
*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

12.3.2 Reihenhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2020 *)

	je m ² Wohnfl. Ø
	(..) = Anzahl der Verkäufe
Neubau	(7) 5.275 €/m ²
Bestand	(0)

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

13. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2000 bis 2021 in Ludwigsburg*



* Die Übernahme der Auswertungen für die Städte Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung ist erst ab dem Jahr 2020 erfolgt. Aus diesem Grund können hier noch keine Grafiken zur Preisentwicklung für diese Städte dargestellt werden.

14. Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2005

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

14.1 Neubau / Erstverkauf

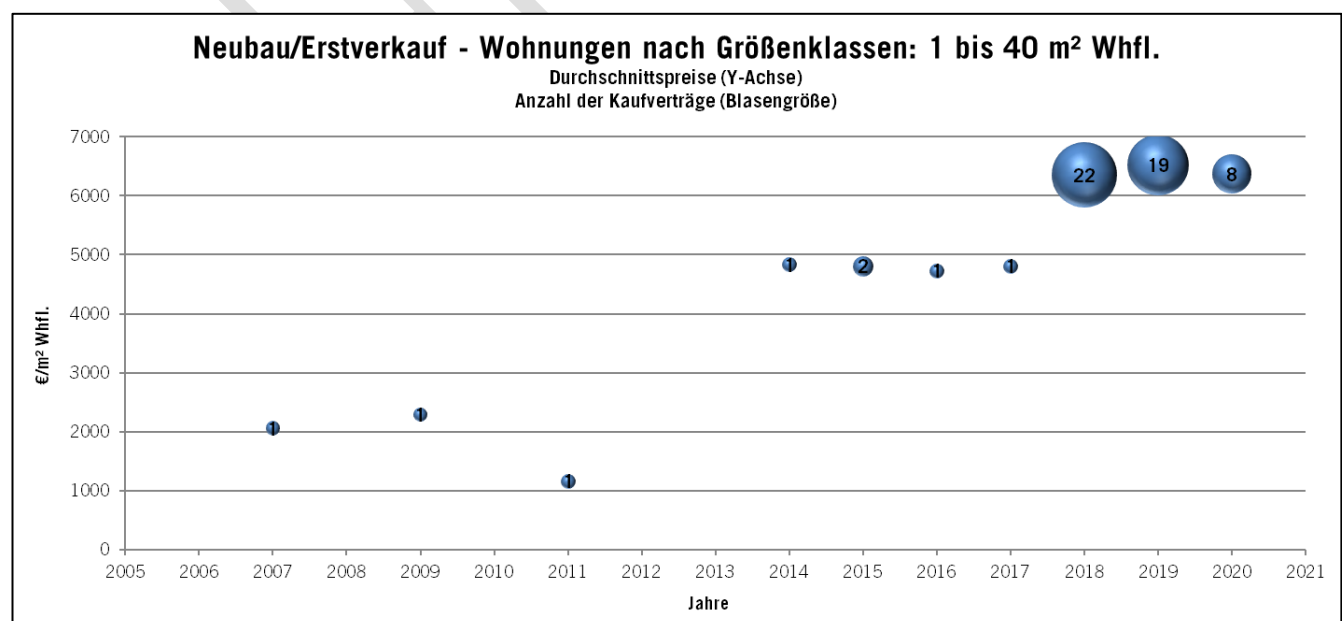
14.1.1 Tabelle

m ² Wohnfläche		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1 - 40	€/m ²	0	2057	0	2289	0	1162	0	0	4833	4805	4727	4802	6352	6522	6369
	Anzahl	0	1	0	1	0	1	0	0	1	2	1	1	22	19	8
41 - 75	€/m ²	2453	2451	2479	2457	2753	2801	2935	3322	3420	3719	4744	4927	5308	5720	6491
	Anzahl	25	30	27	39	65	65	75	47	58	42	15	29	35	30	27
76 - 90	€/m ²	2483	2451	2532	2387	2655	3001	3122	3147	3330	3625	4290	4957	5235	5614	5844
	Anzahl	20	17	35	35	45	53	49	83	69	30	14	15	46	31	11
91 - 150	€/m ²	2501	2567	2555	2634	2722	2930	3073	3337	3271	3654	4325	4768	5309	5839	5942
	Anzahl	44	50	48	75	92	120	120	88	84	53	23	20	43	38	31
> 150	€/m ²	2624	2891	2315	3052	2927	3152	3444	3546	3356	3661	4771	4894	5213	4821	5596
	Anzahl	4	5	3	5	4	12	5	2	2	4	1	5	2	13	3

14.1.2 Diagramme

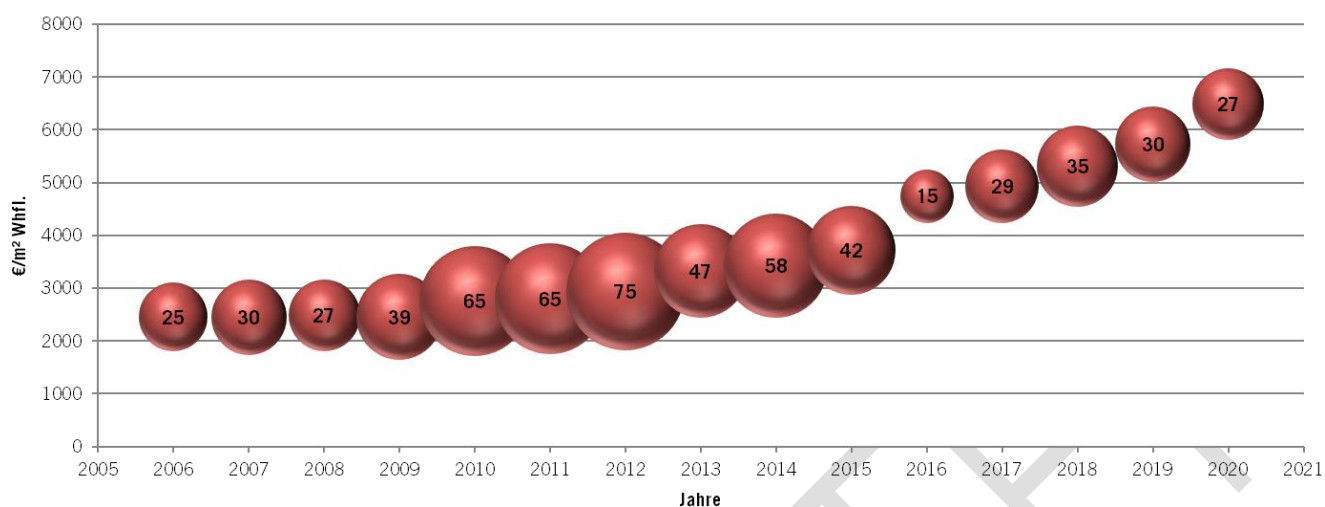
Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr verkauft worden sind. Je mehr verkauft worden sind, desto größer ist die Blase.

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



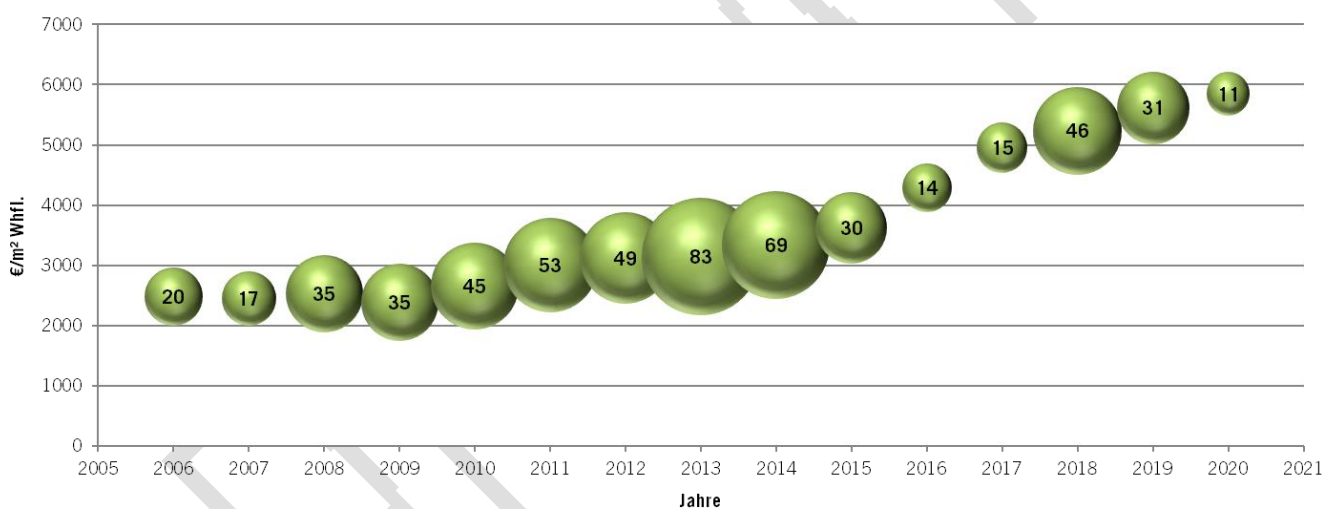
Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 41 bis 75 m² Whfl.

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



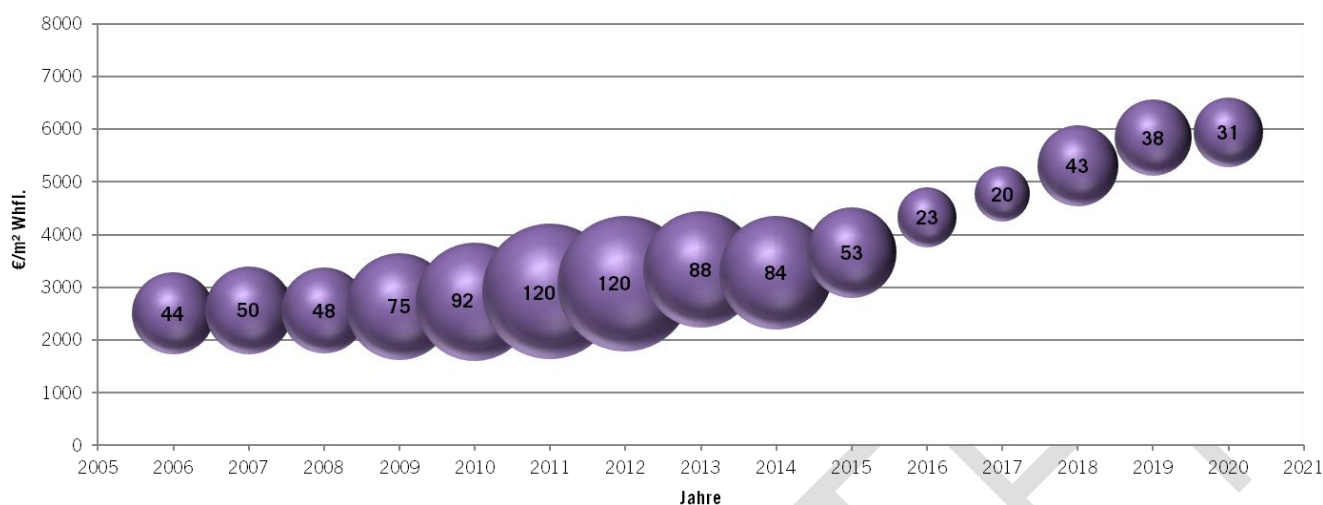
Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 76 bis 90 m² Whfl.

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



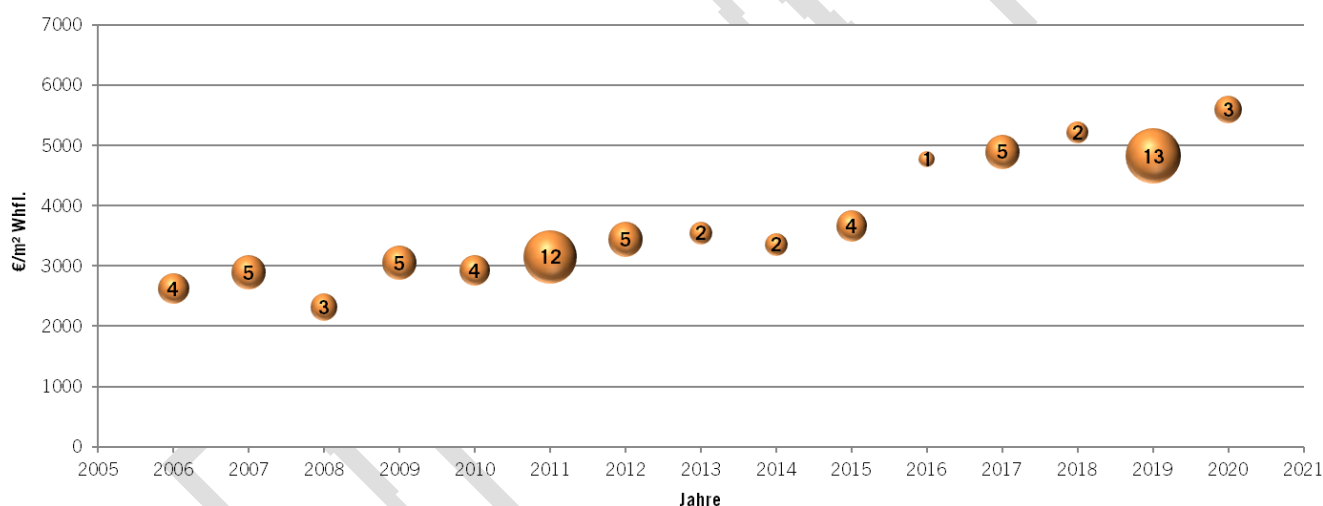
Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 91 bis 150 m² Whfl.

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



Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: > 150 m² Whfl.

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



14.2 Bestand / Weiterverkauf

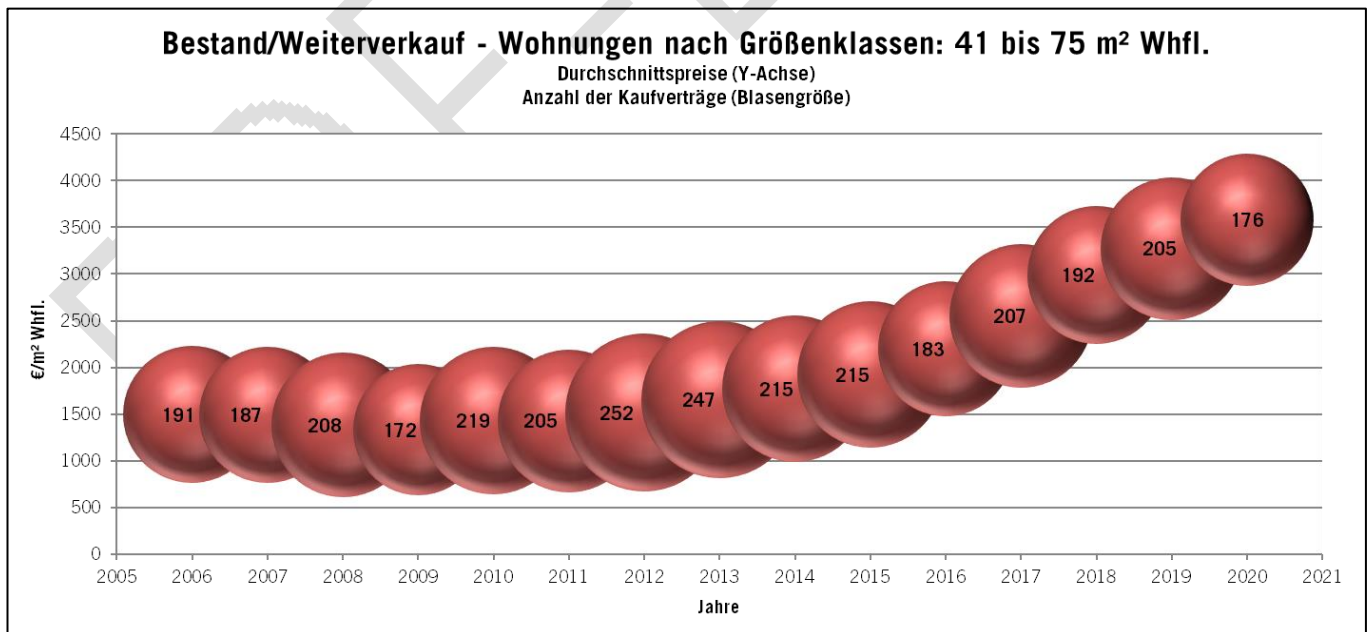
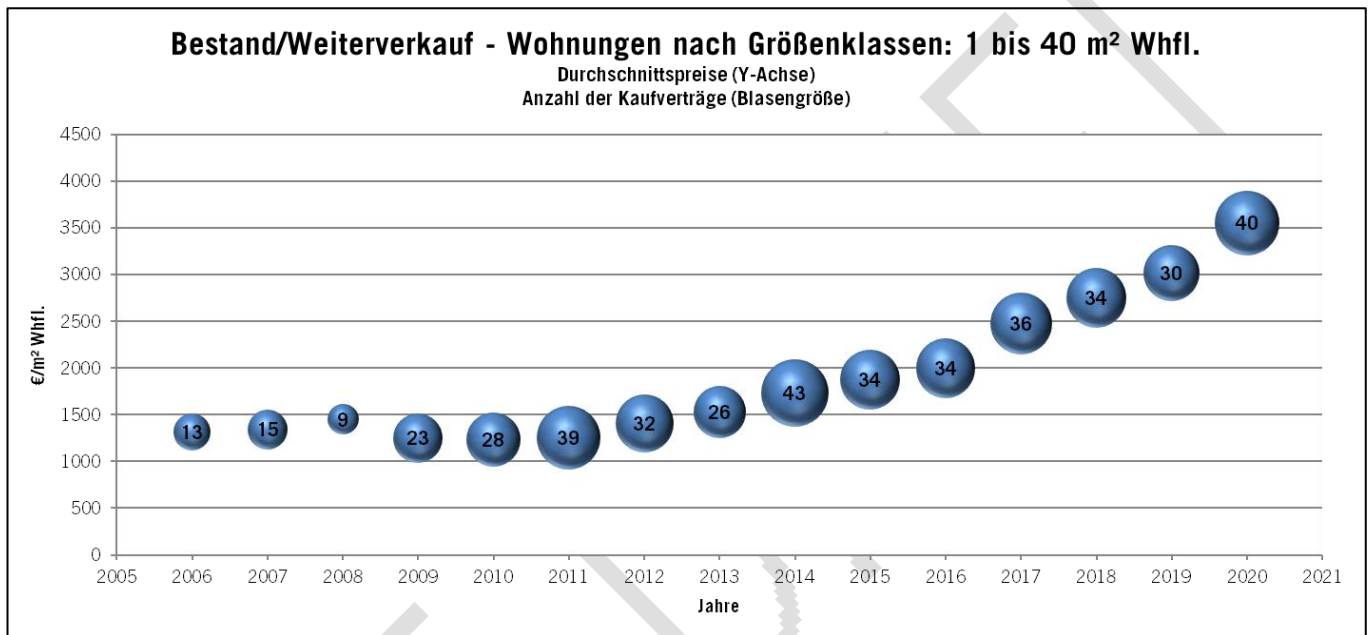
14.2.1 Tabelle

m ² Wohnfläche		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1 - 40	€/m ²	1315	1341	1451	1251	1230	1249	1402	1529	1733	1875	1998	2478	2750	3016	3554
	Anzahl	13	15	9	23	28	39	32	26	43	34	34	36	34	30	40
41 - 75	€/m ²	1496	1490	1385	1333	1427	1428	1516	1653	1771	1922	2200	2551	2987	3273	3579
	Anzahl	191	187	208	172	219	205	252	247	215	215	183	207	192	205	176
76 - 90	€/m ²	1591	1601	1484	1435	1526	1513	1586	1758	1878	2036	2241	2668	3023	3358	3646
	Anzahl	90	87	85	112	101	115	106	88	92	76	80	79	84	108	89
91 - 150	€/m ²	1678	1594	1592	1632	1650	1710	1817	1937	2234	2327	2572	3249	3364	3886	4057
	Anzahl	84	63	75	69	70	78	61	49	50	61	58	59	63	69	60
> 150	€/m ²	1819	1321	1222	2156	971	0	2065	1923	3122	2094	0	2922	2639	3957	2759
	Anzahl	3	1	5	2	1	0	4	3	1	4	0	4	5	3	2

14.2.2 Diagramme

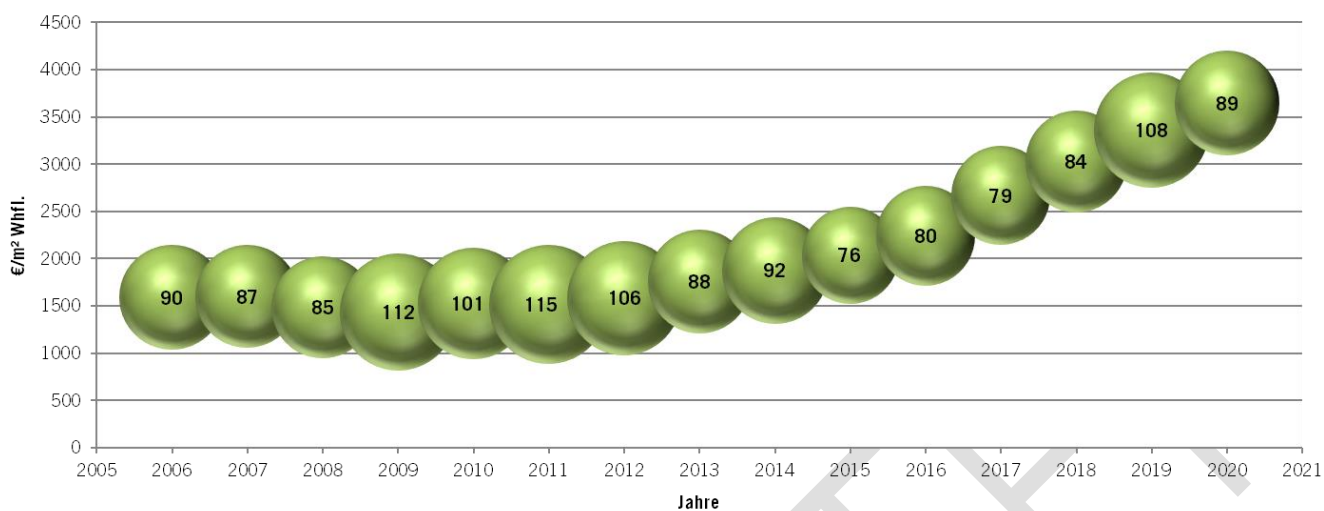
Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr verkauft wurden. Je mehr verkauft worden sind, desto größer die Blase.

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



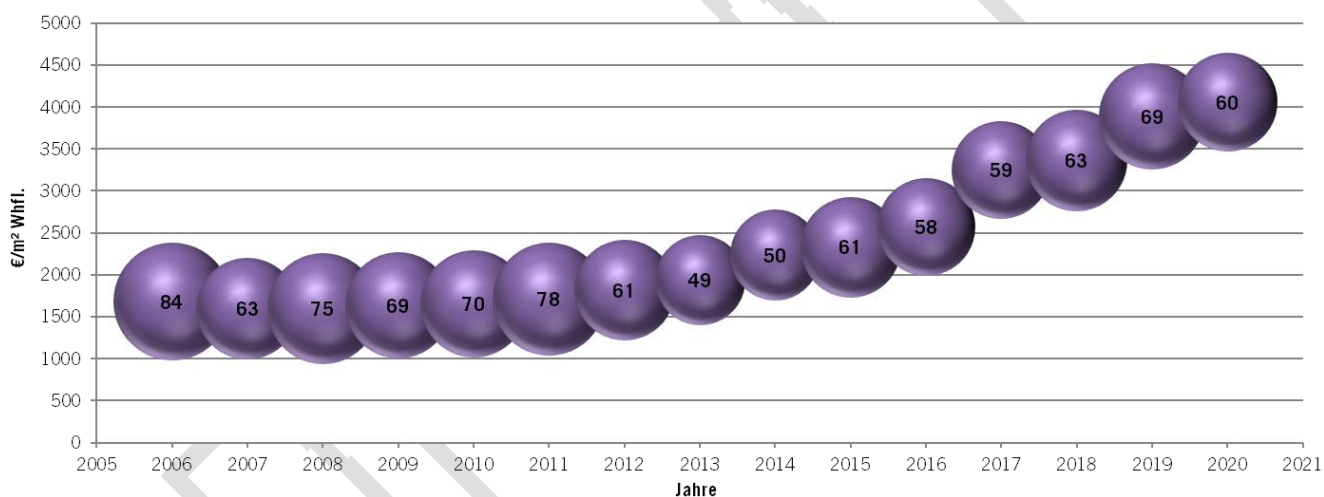
Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 76 bis 90 m² Whfl.

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



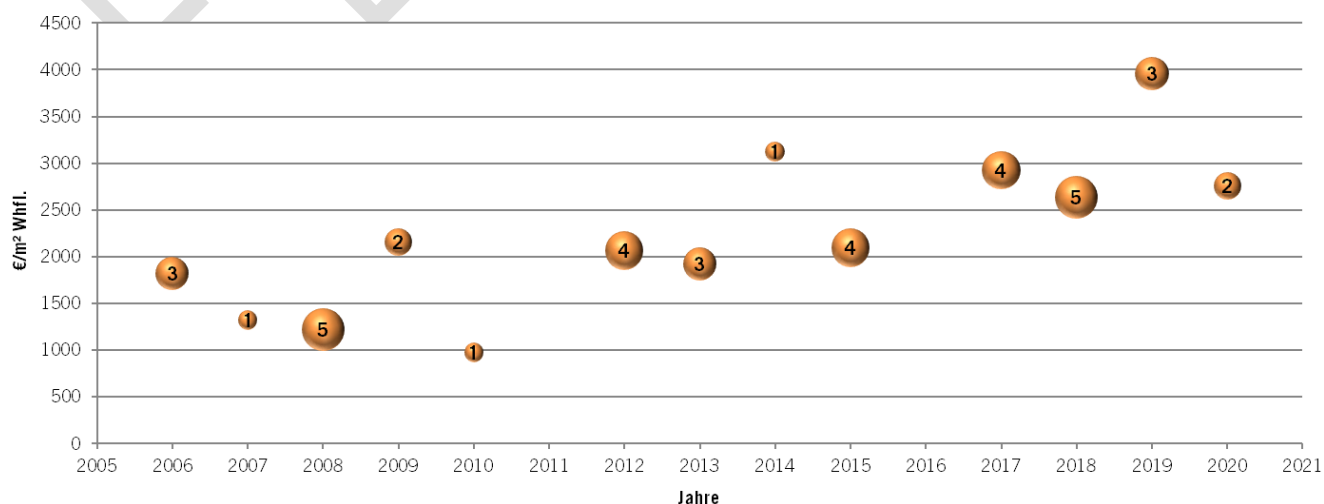
Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 91 bis 150 m² Whfl.

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



Bestand/Weiterverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: > 150 m² Whfl.

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



15. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2019/2020

15.1 Ludwigsburg



Tiefgaragen-Stellplätze

Verkaufsjahr	2019			2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	24	10.000 – 35.000	22.152	21	10.000 – 26.000	20.700
Neubau/Erstverkauf	35	23.000 – 28.000	26.257	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	24	10.000 – 35.000	22.152	17	5.500 – 26.800	17.200
Neubau/Erstverkauf	35	23.000 – 28.000	26.257	60	7.000 – 29.500	25.800

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2019			2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	2	6.000 – 13.000	9.500	3	9.000 – 12.000	10.300
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	10	4.250 – 18.000	17.225	11	3.000 – 21.900	11.700
Neubau/Erstverkauf	3	10.000 – 20.800	17.200	2	21.500 – 21.500	21.500

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2019			2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	1	--	15.000	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	15	2.000 – 10.000	5.880	25	3.000 – 24.000	9.200
Neubau/Erstverkauf	11	3.500 – 15.000	9.000	0	--	--

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2019			2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	2	15.000 – 15.000	15.000	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	2	45.000 – 45.000	45.000	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	2	10.000 – 10.000	10.000	7	5.000 – 50.000	28.500
Neubau/Erstverkauf	3	28.000 – 28.000	28.000	3	28.000 – 40.000	32.000

15.2 Remseck am Neckar

Tiefgaragen-Stellplätze

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	13	7.000 – 20.500	14.500
Neubau/Erstverkauf	8	12.500 – 27.500	24.500

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	1	--	6.000
Neubau/Erstverkauf	3	20.000 – 20.000	20.000

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	1	--	7.500
Neubau/Erstverkauf	11	10.000 – 12.500	10.500

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	4	8.000 - 18.500	12.800
Neubau/Erstverkauf	2	20.000 – 20.000	20.000

15.3 Freiberg am Neckar

Tiefgaragen-Stellplätze

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	1	--	10.500
Neubau/Erstverkauf	12	17.900 – 25.000	22.100

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	2	9.000 – 9.000	9.000
Neubau/Erstverkauf	0	--	--

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2020		
	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt			
Bestand	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--

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

18. Gebührensatzung

Die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden auf unserer Homepage www.ludwigsburg.de -> Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung -> Erstellung von Verkehrswertgutachten.

19. Gebühren

Ab 01.07.2013 werden für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung folgende Gebühren erhoben:

1. Grundstücksmarktbericht

PDF-Datei	25,00 €
gedruckte, gebundene Version bei Versand zzgl. 5 €	25,00 €

2. Bodenrichtwertkarten

PDF-Datei	10,00 €
gedruckte Version bei Versand zzgl. 5 €	10,00 €

3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

a) Bodenrichtwert Bauland	30,00 €
b) Bodenrichtwert landwirtschaftliche Grundstücke	30,00 €
c) Bodenrichtwert mit Vergleichspreisen	50,00 €
d) Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
e) Häuser mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
f) Vergleichswertverfahren Wohnungen (z. B. für steuerliche Zwecke)	100,00 €

Mehrere Bodenwerte für gleichwertige Grundstücke in gleicher (räumlicher) Lage werden bei der Gebührenberechnung als ein Wert behandelt. In Einzelfällen kann abweichend eine andere Gebühr angesetzt werden. Die Abweichung ist kurz zu begründen und dem Antragsteller vorab mitzuteilen.