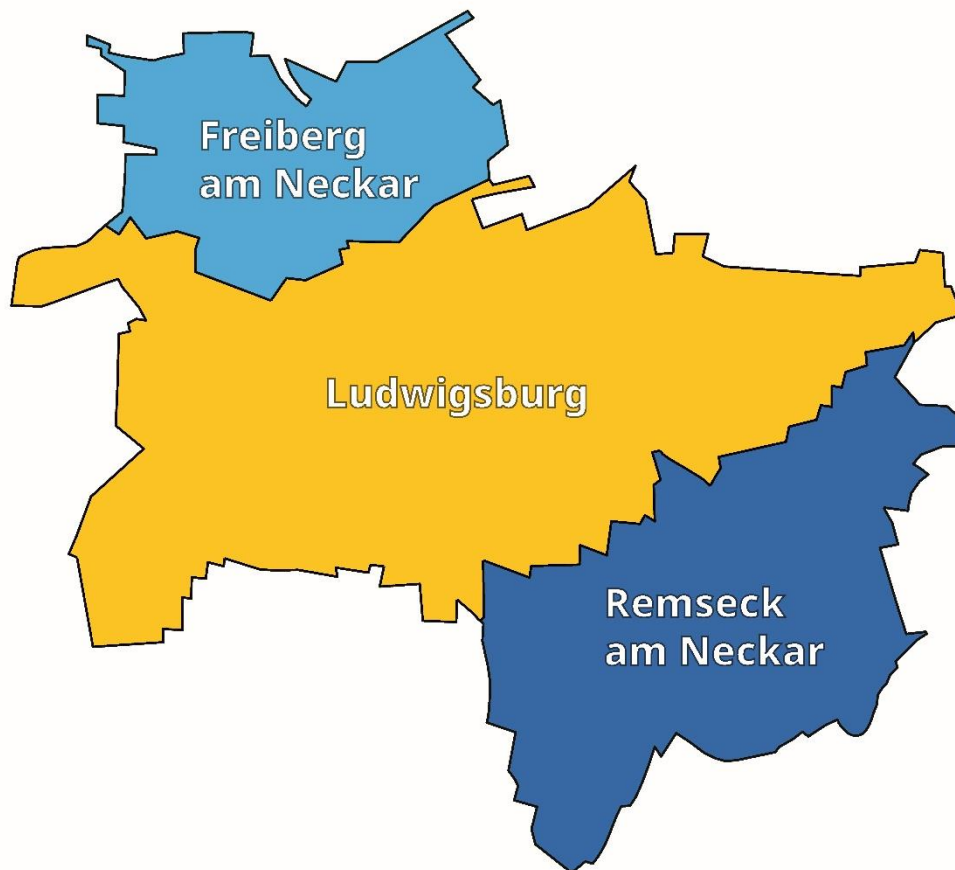


# Grundstücksmarktbericht 2022

## Immobilienmarkt 2021



Bodenrichtwerte auf 31.12.2021  
Daten für die Wertermittlung 2021/2022

PDF-Datei

## 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 von bebauten und unbebauten Grundstücken. 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. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 spielen insbesondere bei der Grundsteuerreform in Baden-Württemberg künftig eine zentrale Rolle. Sie sind neben dem kommunalen Hebesatz ab dem Jahr 2025 Basis der künftigen Grundsteuerbewertung und des Steuerbescheids für die Grundsteuer B. Denn Baden-Württemberg hat sich bei der Neuregelung der Grundsteuer als einziges Bundesland in Deutschland - abweichend von dem sogenannten Bundesmodell - für den Sonderweg entschieden, neben den Grundstücksgrößen nur die Bodenrichtwerte als entscheidendes Kriterium für die Bemessung der Grundsteuer zugrunde zu legen. Das Gebäude bleibt komplett unberücksichtigt.

Die **Vorgaben des Landes** wurden fristgerecht bis zum 30.06.2022 digital umgesetzt. 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 und schaffen durch ihr großes Engagement und ihre besondere Sach- und Fachkenntnis die notwendigen Voraussetzungen und leistungsstarken, zukunftsfähigen Strukturen. 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 2021 wieder ca. 1620 Kaufverträge ausgewertet und ca. 100 Verkehrswertgutachten erstellt.

In Ludwigsburg stiegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Vergleich zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020 im Durchschnitt um 9 %. In Remseck am Neckar betrug die durchschnittliche Steigerung 7 %, in Freiberg am Neckar 4 %.

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 2021 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  
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 2022

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Statistische Zahlen .....	12
1.1	Ludwigsburg.....	12
1.2	Remseck am Neckar.....	13
1.3	Freiberg am Neckar .....	14
2.	Tätigkeitsbericht 2021 der Geschäftsstelle .....	15
3.	Immobilienmarkt 2021 .....	16
3.1	Vertragseingang Ludwigsburg .....	17
3.2	Vertragseingang Remseck am Neckar .....	17
3.3	Vertragseingang Freiberg am Neckar .....	17
4.	Grundstücksumsätze 2021 .....	18
4.1	Grundstücksumsatz für Ludwigsburg .....	18
4.2	Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar 2021 .....	20
4.3	Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar 2021 .....	22
5.	Bodenpreisentwicklung 2000 bis 2021 .....	25
6.	Städte und Ihre Stadtteile .....	27
6.1	Ludwigsburg.....	27
6.2	Remseck am Neckar.....	28
6.3	Freiberg am Neckar .....	29
7.	Daten für die Wertermittlung .....	30
7.1	Grundlagen .....	30
7.2	Bodenrichtwerte .....	31
7.3	Ludwigsburg.....	32
7.3.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2021 .....	32
7.3.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2021 .....	37
7.3.3	Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen .....	39
7.4	Remseck am Neckar.....	40
7.4.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2021 .....	40
7.4.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2021 .....	42
7.5	Freiberg am Neckar .....	44
7.5.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2021 .....	44
7.5.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2021 .....	46
7.6	Erläuterungen zu den Tabellen/Bodenrichtwerten .....	47
8.	Weitere Daten zur Wertermittlung.....	48
8.1	Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren.....	48
8.2	Liegenschaftszinssätze.....	52
8.3	GFZ Umrechnungskoeffizienten .....	54
8.4	Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung .....	54
9.	Auswertungen Häuser .....	55
9.1	Ludwigsburg.....	55
9.2	Remseck am Neckar.....	57
9.3	Freiberg am Neckar .....	59

10. Auswertungen Eigentumswohnungen .....	61
10.1 Ludwigsburg.....	61
10.1.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2020/2021 .....	61
10.1.2 Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2021.....	62
10.1.3 Reihenhäuser als Wohnungseigentum (inkl. Pick-up-Häuser), Verkäufe 2021 .....	66
10.2 Remseck am Neckar.....	67
10.2.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2021 .....	67
10.2.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2021 .....	68
10.2.3 Reihenhäuser/Doppelhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2021.....	69
10.3 Freiberg am Neckar .....	70
10.3.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2021 .....	70
10.3.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2021 .....	71
10.3.3 Reihenhäuser/Doppelhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2021.....	71
11. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2010 bis 2021 (Diagramme).....	72
12. Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2010 .....	75
12.1 Neubau/Erstverkauf .....	75
12.1.1 Tabelle .....	75
12.1.2 Diagramme .....	75
12.2 Bestand/Weiterverkauf .....	77
12.2.1 Tabelle .....	77
12.2.2 Diagramme .....	78
13. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2020/2021 .....	80
13.1 Ludwigsburg.....	80
13.2 Remseck am Neckar.....	82
13.3 Freiberg am Neckar .....	83
14. Mietspiegel .....	84
15. Antrag für Verkehrswertgutachten .....	84
16. Gebührensatzung.....	84
17. Gebühren .....	85

# Der gemeinsame Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg und Umgebung

## Grundlagen

Der Gutachterausschuss wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung gebildet. Er besteht aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen, ehrenamtlichen Gutachter\*innen und Vertreter\*innen 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 den Vorsitzenden und den Stellvertreter\*innen sind weitere ehrenamtliche Gutachter\*innen, sowie zwei Vertreter\*innen der Finanzverwaltung im Gutachterausschuss tätig. Für die Erstattung von Gutachten sind der/die Vorsitzende und zwei weitere Gutachter\*innen erforderlich. Der/die 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 Grundstückmarktberichts
- 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\*innen des Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung (bis Februar 2024)**

## **1. Vorsitzender (zugleich Gutachter)**

**Schmid, Hans**

Diplom-Ingenieur, Bürgermeister a.D.

## **2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter\*innen)**

**Dienelt, Olaf**

Diplom-Verwaltungswirt (FH), Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

**Kapfenstein, Richard**

Landwirtschaftsmeister, Gärtnermeister, freier Sachverständiger, Gemeinderat

**Kittelmann, Jutta**

Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

**Pyter, Manuela**

Diplom-Ingenieurin

**Rienhardt, Tobias**

Bankkaufmann, Diplom- Sachverständiger (DIA)

**Waldbauer, Gerhard**

Diplom-Ingenieur

**Wallmersperger, Helmut**

Freier Architekt

## **3. Weitere Gutachter\*innen**

**Bauer, Ulrich**

Bankkaufmann, Gemeinderat

**Baum, Philipp**

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)

**Hörrmann, Bernd**

Immobilienkaufmann

**Kopp, Christian**

Landwirtschaftsmeister

**Leutenecker, Thomas**

Diplom-Immobilienwirt (VWA Freiburg), Gemeinderat

**Liebchen, Andreas**

Kreisgärtnermeister

**Liepins, Margit**

Angestellte i.R., 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

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

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

**Weinreuter, Bernd**  
Diplom-Ingenieur

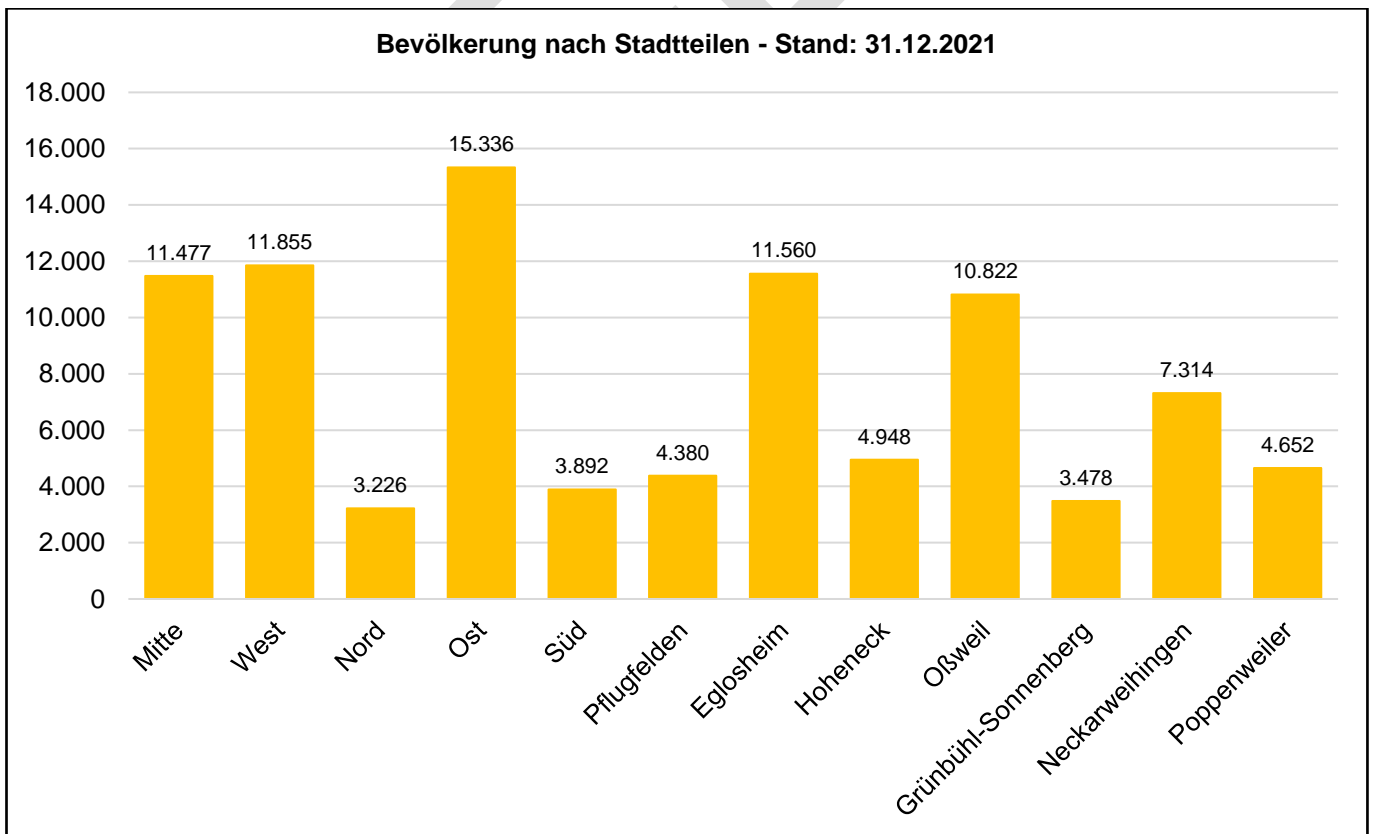
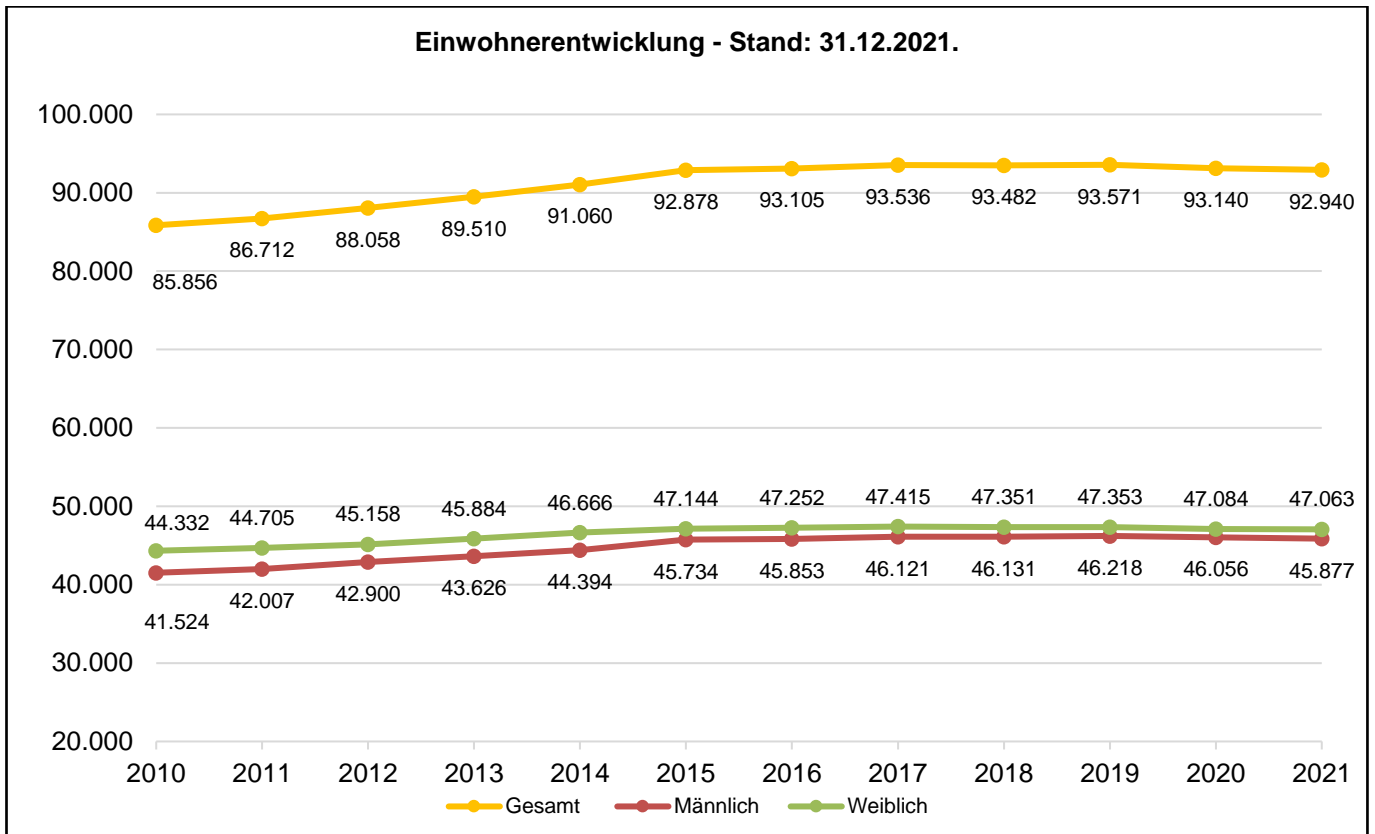
#### **4. Vertreter\*innen der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB**

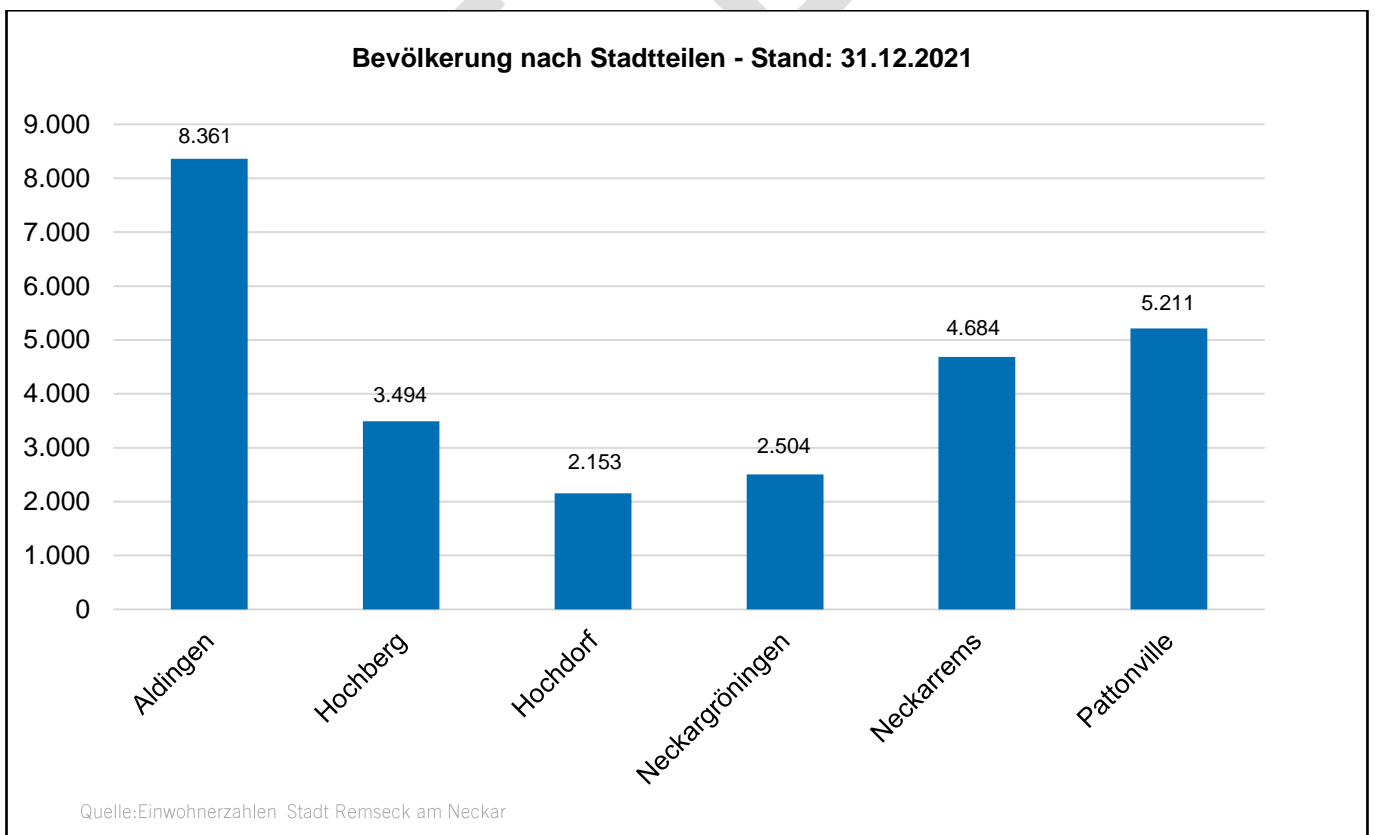
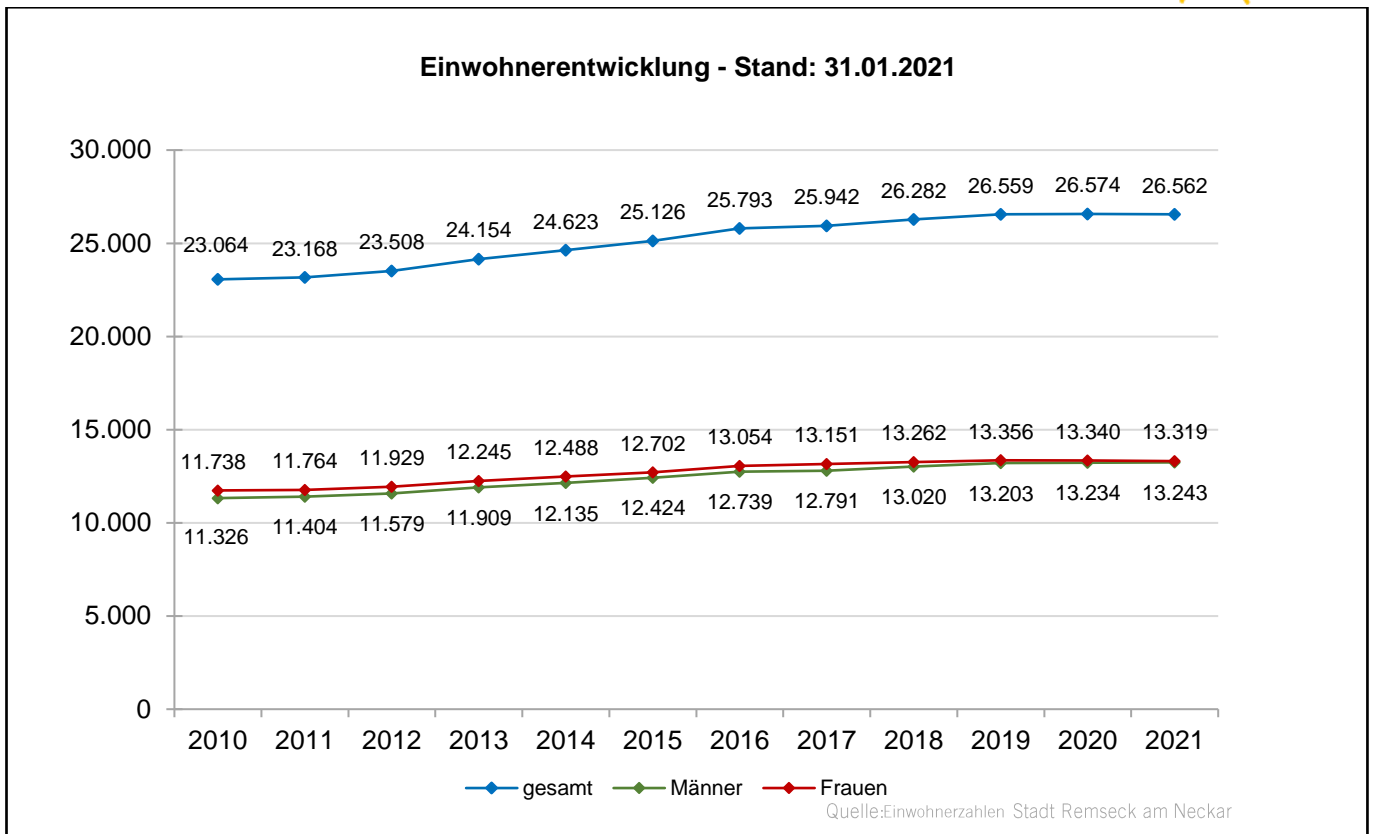
**Fröhlich, Albrecht**  
Finanzamt Ludwigsburg

**Reich, Volker**  
Finanzamt Ludwigsburg

# 1. Allgemeine Statistische Zahlen

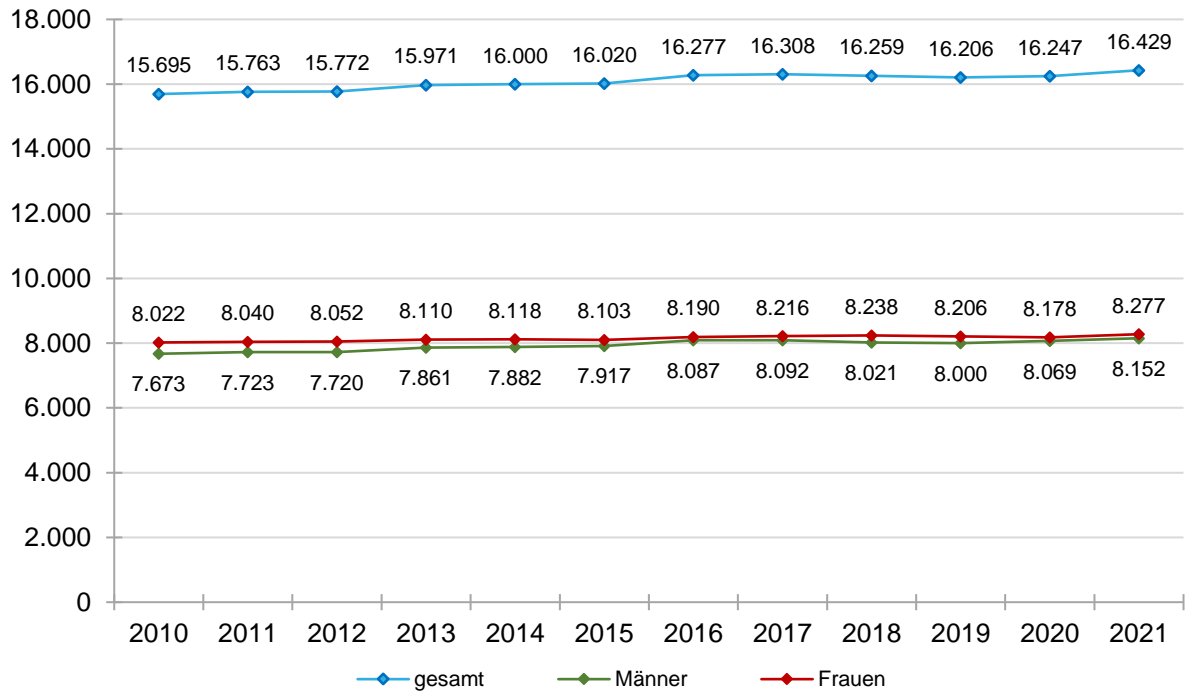
## 1.1 Ludwigsburg



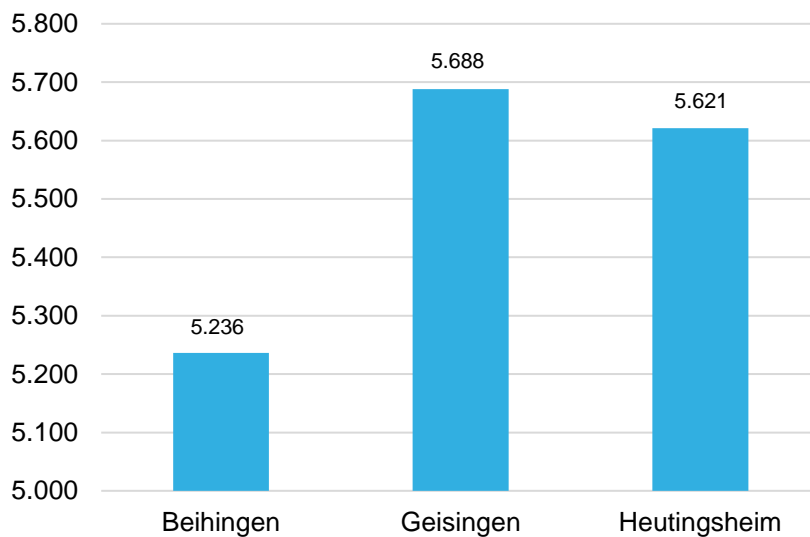


### 1.3 Freiberg am Neckar

**Einwohnerentwicklung - Stand: 13.04.2022**



**Bevölkerung nach Stadtteilen - Stand: 13.04.2022**



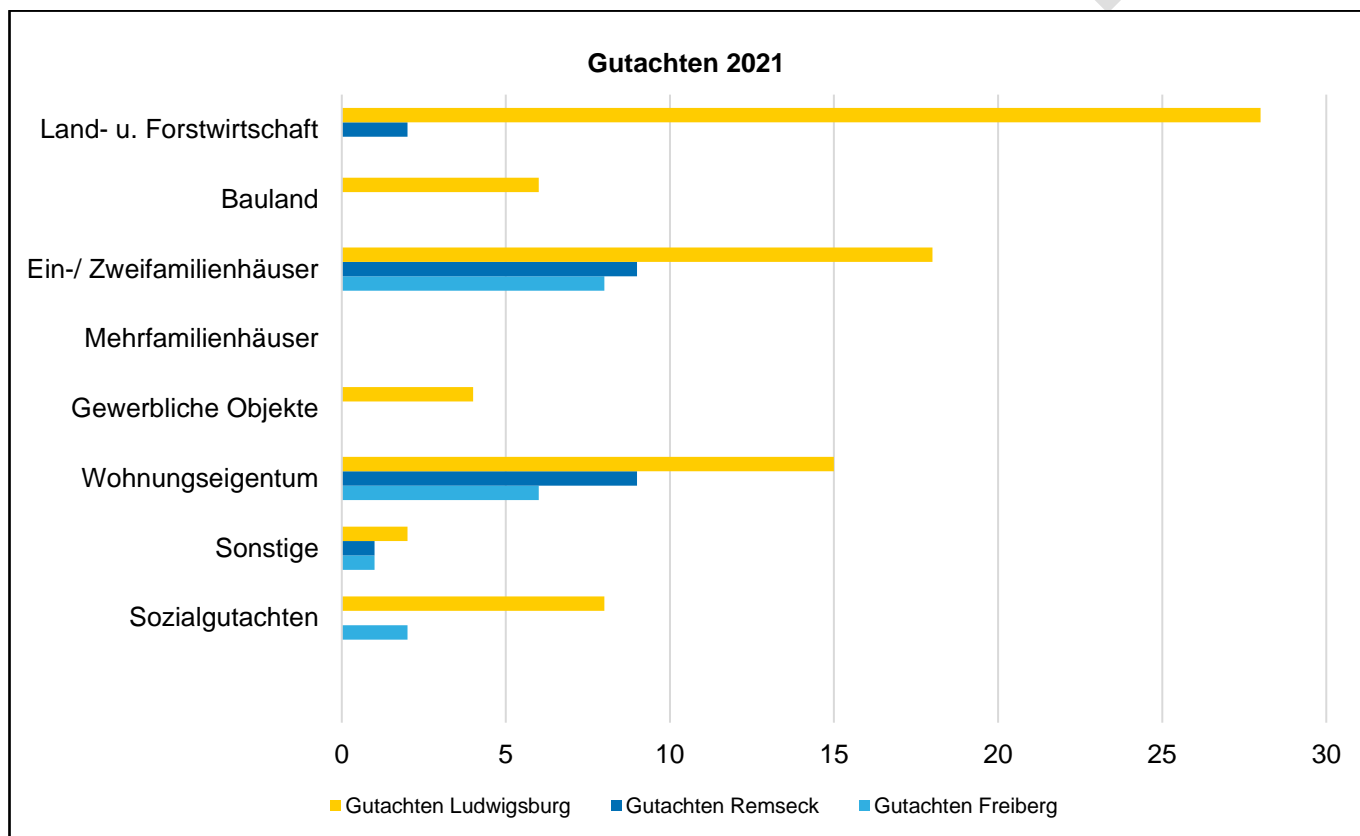
Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Freiberg am Neckar

## 2. Tätigkeitsbericht 2021 der Geschäftsstelle

Der gemeinsame Gutachterausschuss hatte in 13 Sitzungen insgesamt 109 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 43 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 10 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

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

Die Gutachten 2021 verteilen sich auf die einzelne Grundstücksarten wie folgt:

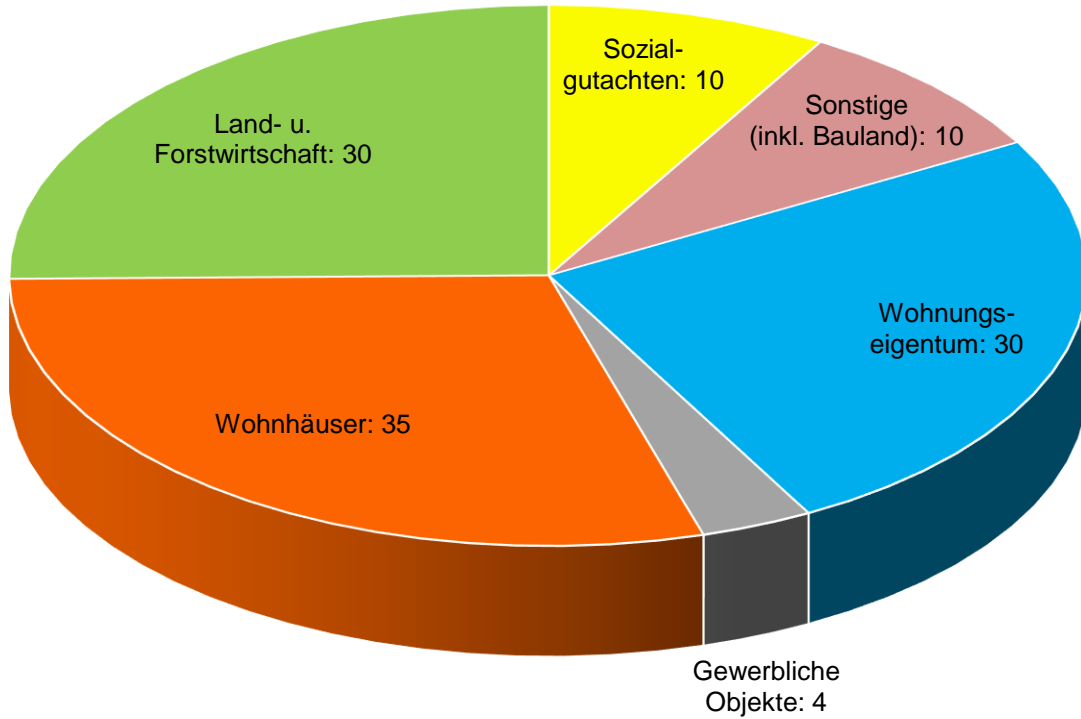


Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, sowie Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiter\*innen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

Einen Antragsvordruck sowie die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf unserer Homepage

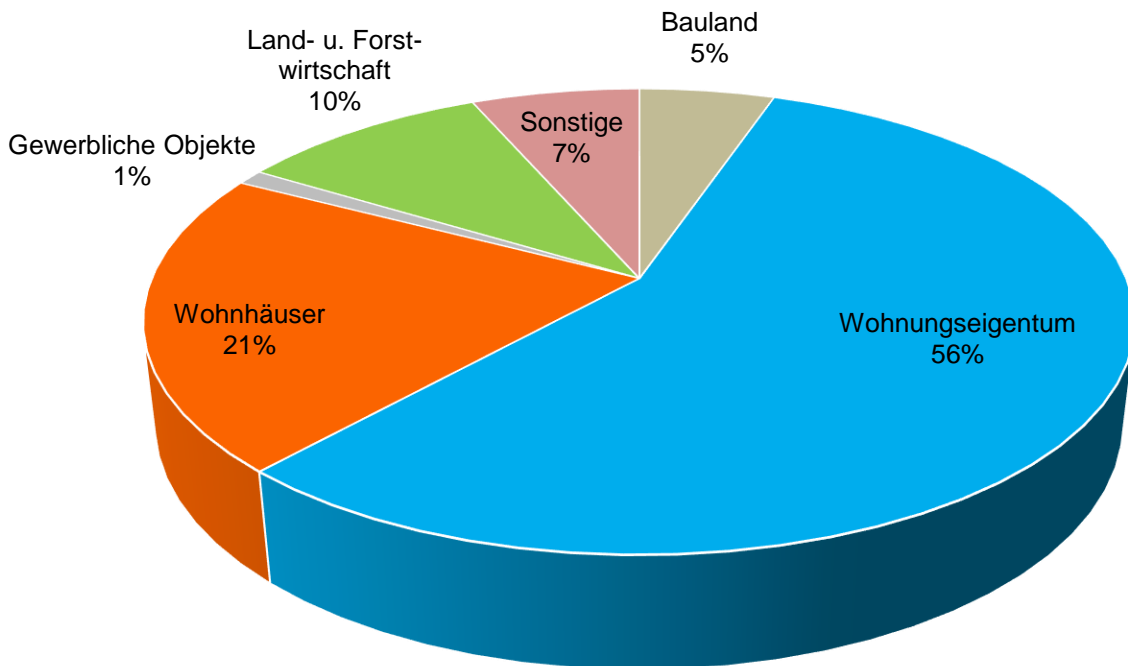
***[www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de) -> Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung -> Erstellung von Verkehrswertgutachten.***

**Gutachten 2021 - alle Städte**



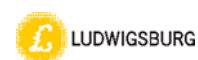
### 3. Immobilienmarkt 2021

**Vertragseingang 2021 - alle Städte**





### 3.1 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

### 3.2 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

### 3.3 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

\*) Übernahme der Auswertungen durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung erst seit 2020.

## 4. Grundstücksumsätze 2021

### 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	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in 1000 €
<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>			
1.1 Baureifes Wohnbauland	40	2,41	18.292
davon: Individueller Wohnungsbau	40	2,41	18.292
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	3	0,64	3.850
1.3 Sonstiges Bauland	0	0,00	0
(Zwischensumme Bauland)	<u>(43)</u>	<u>(3,05)</u>	<u>(22.142)</u>
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bau- land-, forstwirtschaftliche, erwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrs- flächen)	84	12,64	13.060
davon Landwirtschaft	(71)	(0,15)	(28)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	(1)	(0,01)	(0)
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<u>127</u>	<u>15,69</u>	<u>35.202</u>
	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche in ha</b>	
<b>Nachrichtlich</b>			
<b>Erbbaurechtsbestellungen</b>	<u>1</u>	<u>0,04</u>	

	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in 1000 €</b>
<b>2 Bebaute Grundstücke</b> (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	157	103.906
davon: Neubau	( 4 )	( 3.415 )
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	( 71 )	( 41.475 )
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser		
mit überwiegender Wohnnutzung	37	52.138
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	61.505
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	4	28.900
2.5 Sonstige Objekte	3	65
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<u>208</u>	<u>246.514</u>
<b>3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum</b>	808	258.703
davon: nur Eigentumswohnungen	( 687 )	( 243.788 )
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	124	68.757
Wiederverkäufe	498	161.959
Erstverkäufe aus Umwandlungen	3	1.388
<b>4 Preisniveau</b>	Durchschnittspreis (€/m²)	Durchschnittsgröße der WE (m²)
ETW Neubau/Erstverkauf	6.641	81
Ein-/Zweifamilienhäuser	518	306

## 4.2 Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar 2021

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	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in 1000 €
<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>			
1.1 Baureifes Wohnbauland	23	1,94	15.491
davon: Individueller Wohnungsbau	23	1,94	15.491
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	3	0,29	26.471
1.3 Sonstiges Bauland	2	0,35	1.413
(Zwischensumme Bauland)	<u>( 28 )</u>	<u>( 2,58 )</u>	<u>( 43.375 )</u>
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bau- land-, forstwirtschaftliche, erwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrs- flächen)	44	12,01	6.440
davon Landwirtschaft	(40)	(0,30)	(127)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	( 1 )	( 0,25 )	( 615 )
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<u>72</u>	<u>14,59</u>	<u>49.815</u>
	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche in ha</b>	
<b>Nachrichtlich Erbaurechtsbestellungen</b>	<u>0</u>	<u>0,00</u>	

	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in 1000 €</b>
<b>2 Bebaute Grundstücke</b> (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	75	48.090
davon: Neubau	( 0 )	( 0 )
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	( 41 )	( 25.239 )
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser  mit überwiegender Wohnnutzung	11	8.726
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	1.025
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	3	810
2.5 Sonstige Objekte	0	0
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<u>90</u>	<u>58.651</u>
<b>3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum</b>	163	62.859
davon: nur Eigentumswohnungen	( 135 )	( 55.556 )
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	25	14.913
Wiederverkäufe	97	39.165
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0
<b>4 Preisniveau</b>	Durchschnittspreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsgröße der WE (m <sup>2</sup> )
ETW Neubau/Erstverkauf	5.817	99
Ein-/Zweifamilienhäuser	869	259

### 4.3 Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar 2021

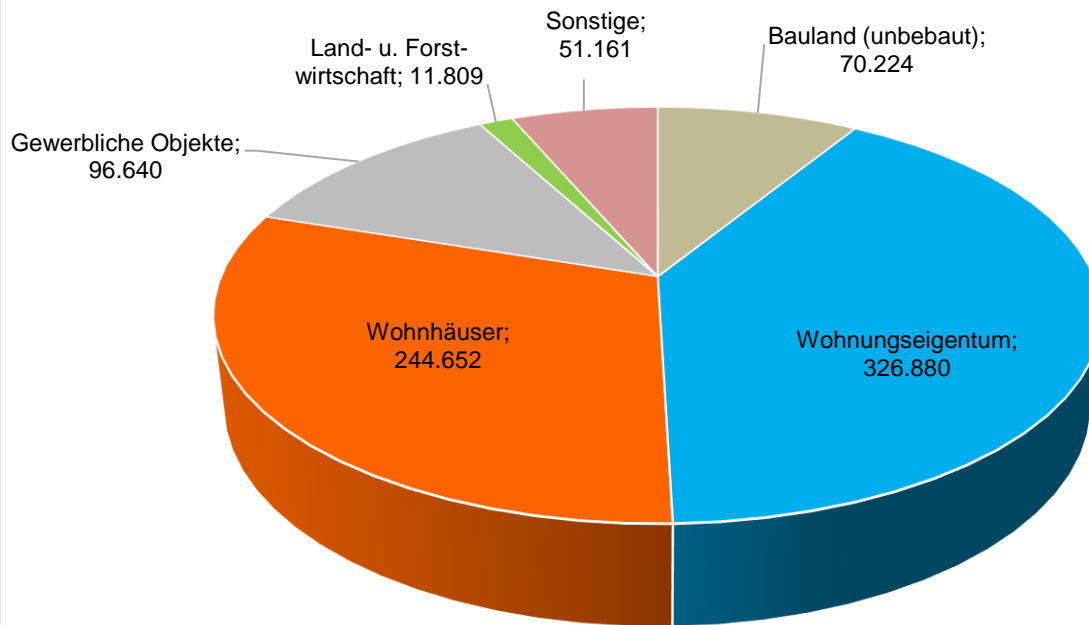
Die Grundlagen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstückverkäufe verteilen sich wie folgt:

	<b>Kauffälle</b>	<b>Flächen-</b>	<b>Geldums.</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>umsatz in ha</b>	<b>in 1000 €</b>
<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>			
1.1 Baureifes Wohnbauland	7	0,20	2.120
davon: Individueller Wohnungsbau	7	0,20	2.120
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	6	0,86	1.619
1.3 Sonstiges Bauland	1	0,14	968
(Zwischensumme Bauland)	<u>( 14 )</u>	<u>( 1,20 )</u>	<u>( 4.707 )</u>
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bau- land-, forstwirtschaftliche, erwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrs- flächen)	25	2,98	4.186
davon Landwirtschaft	(21)	(0,10 )	(36)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	( 0 )	( 0 )	( 0 )
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<u>39</u>	<u>4,18</u>	<u>8.893</u>
	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche in ha</b>	
<b>Nachrichtlich</b>			
<b>Erbbaurechtsbestellungen</b>	<u>0</u>	<u>0,00</u>	

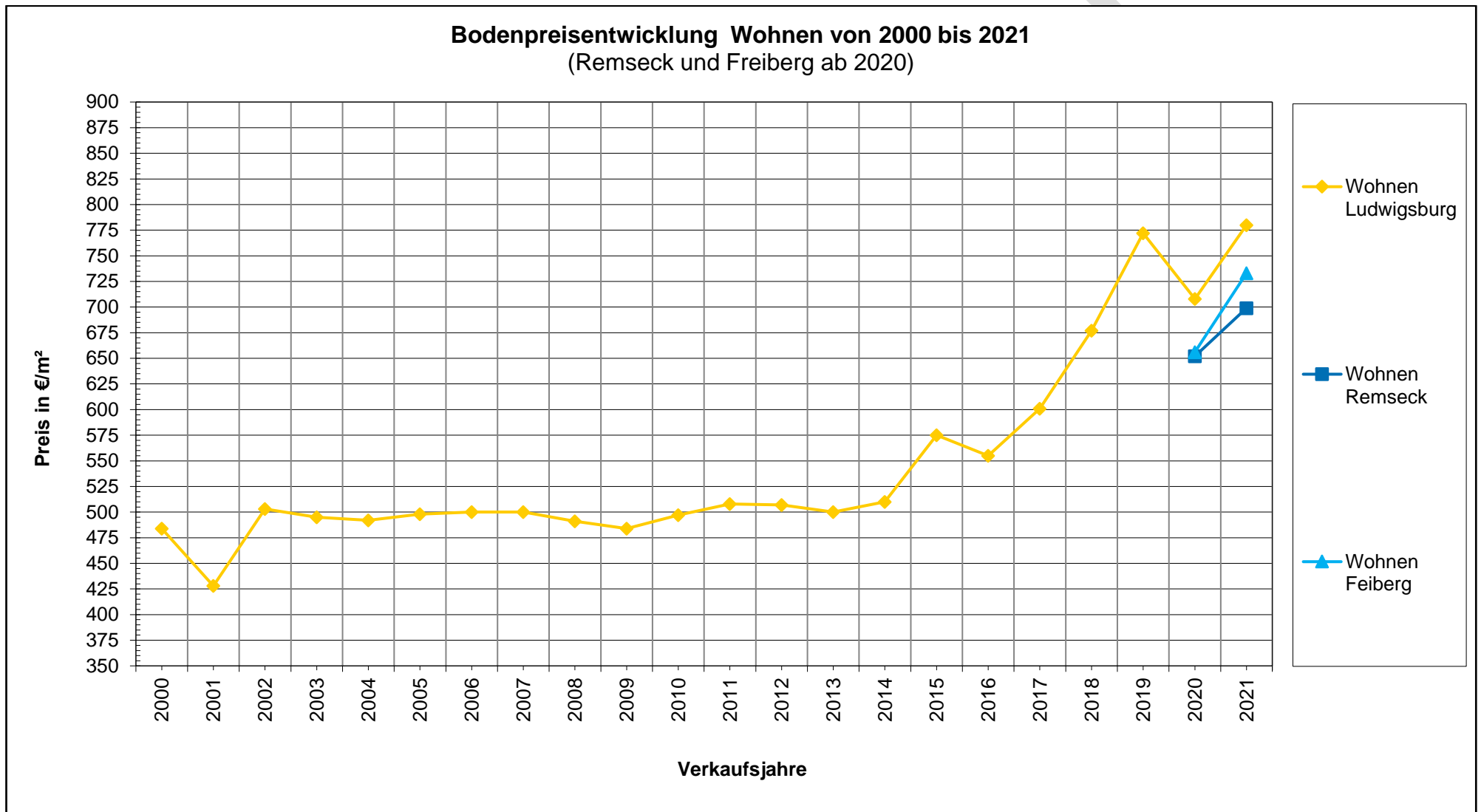
	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in 1000 €</b>
<b>2 Bebaute Grundstücke</b> (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	53	29.348
davon: Neubau	( 2 )	( 1.466 )
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	( 24 )	( 12.121 )
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	5	2.444
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	2	4.400
2.5 Sonstige Objekte	0	0
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b><u>60</u></b>	<b><u>36.192</u></b>
<b>3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum</b>	112	32.728
davon: nur Eigentumswohnungen	( 91 )	( 27.536 )
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	17	9.609
Wiederverkäufe	67	18.686
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0
<b>4 Preisniveau</b>	Durchschnittspreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsgröße der WE (m <sup>2</sup> )
ETW Neubau/Erstverkauf	4.994	100
Ein-/Zweifamilienhäuser	493	287

## Gesamtumsatz 2021 - alle Städte in 1.000 €

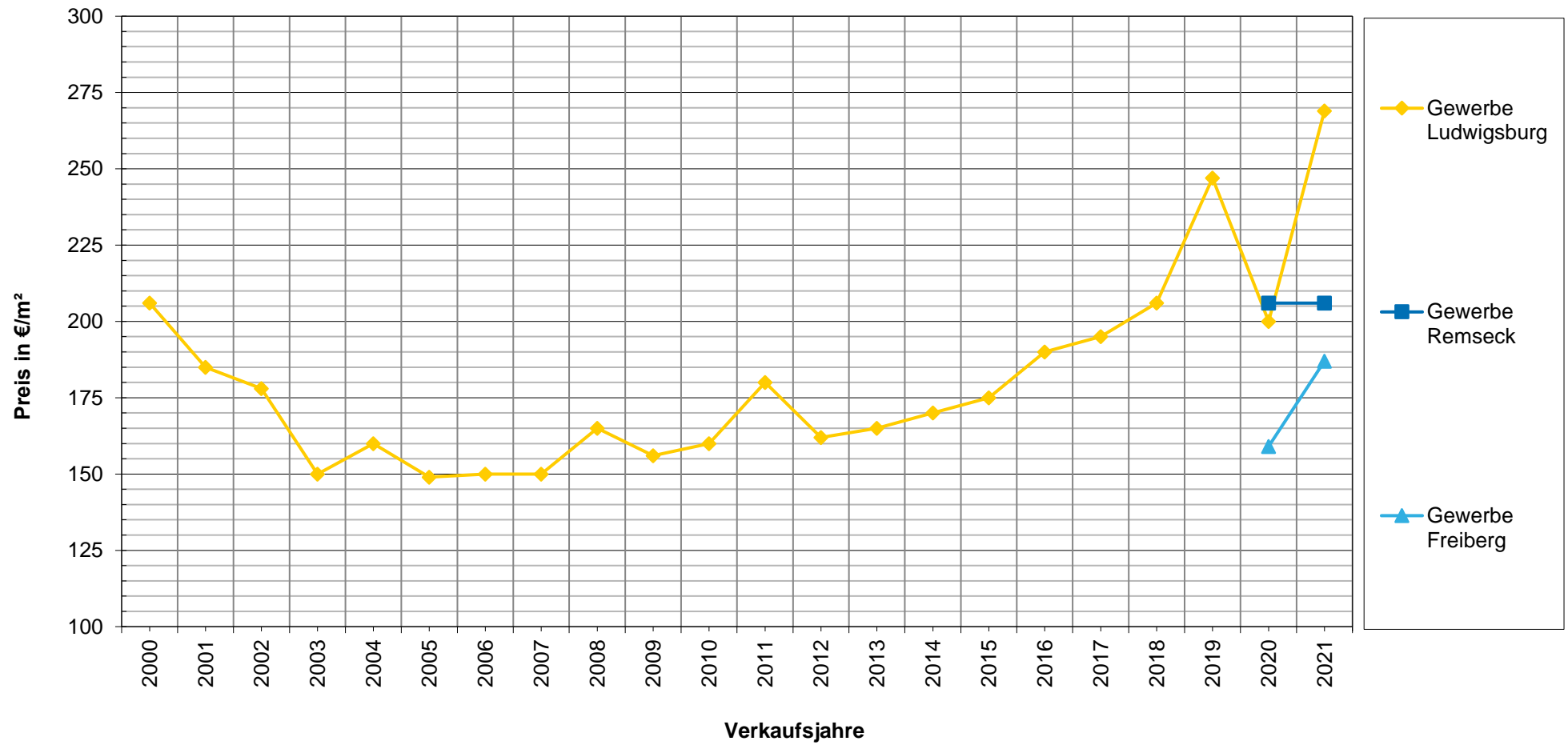




## 5. Bodenpreisentwicklung 2000 bis 2021

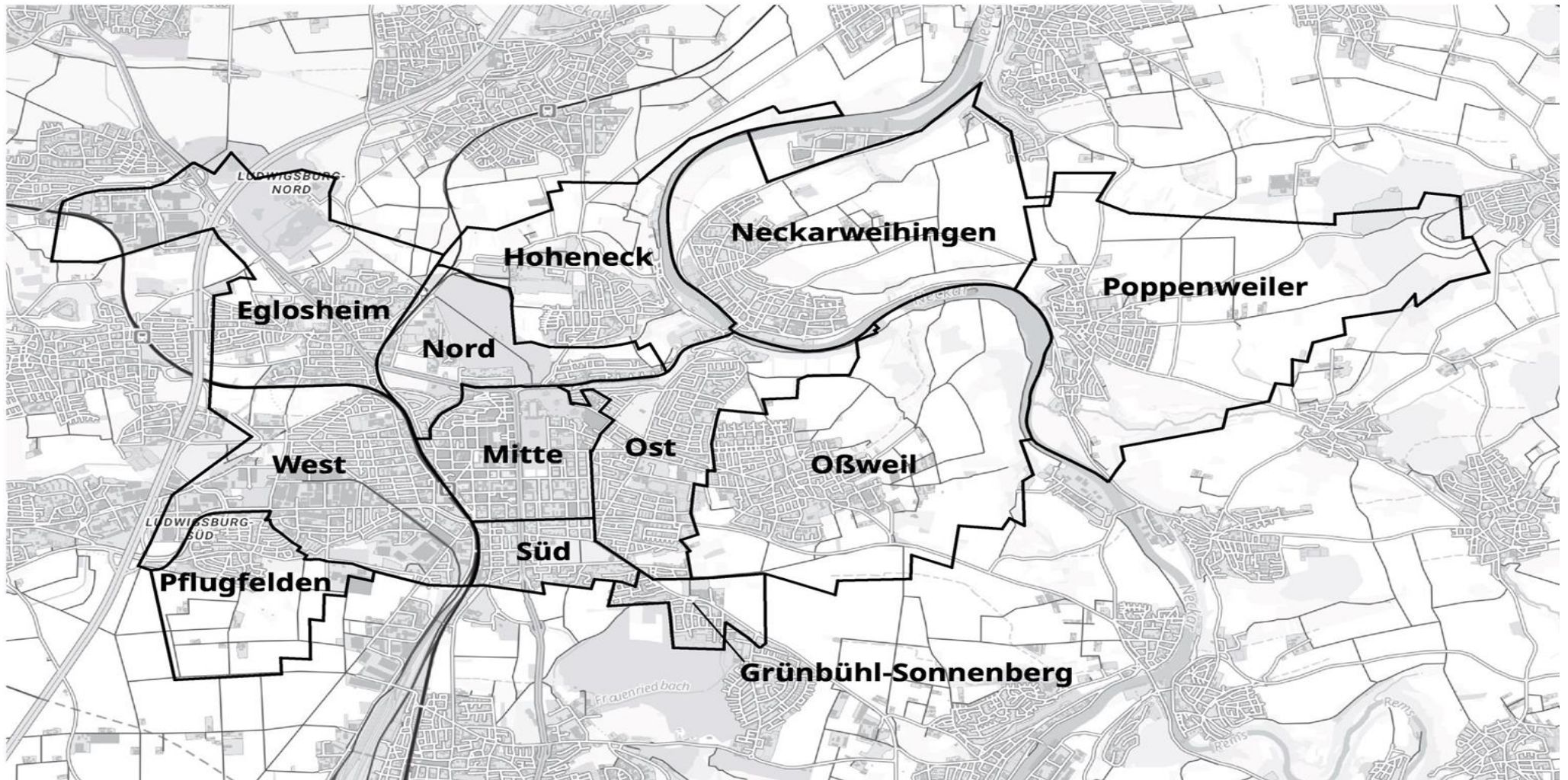


**Bodenpreisentwicklung Gewerbe von 2000 bis 2021**  
(Remseck und Freiberg ab 2020)



## 6. Städte und Ihre Stadtteile

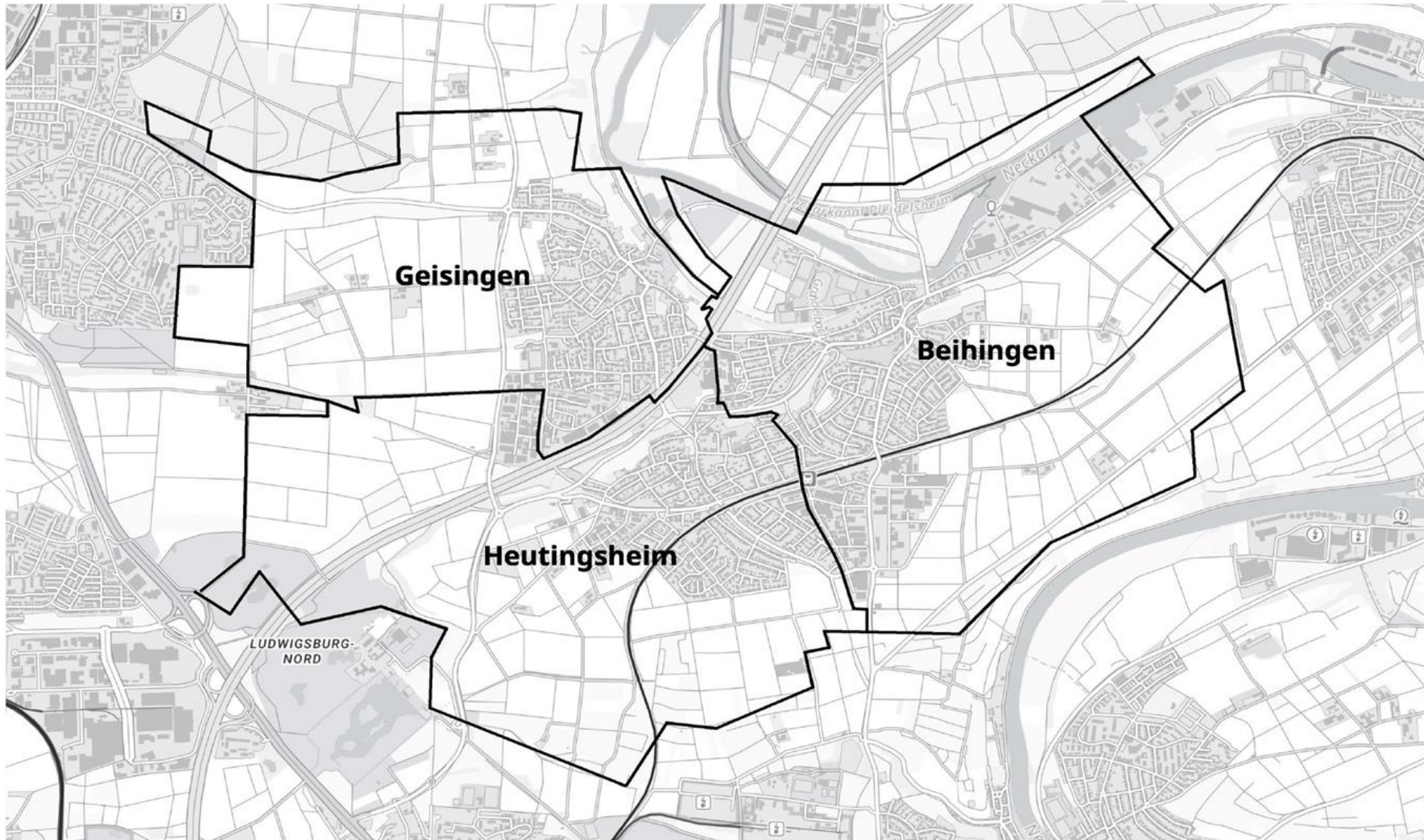
### 6.1 Ludwigsburg







### 6.3 Freiberg am Neckar



## 7. Daten für die Wertermittlung

### 7.1 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.**



## 7.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung hat in seinen Bodenrichtwertsitzungen am 11.05.2022 für Ludwigsburg und am 12.05.2022 für Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2021 beschlossen.  
(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 und 2021)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert der Lage 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.

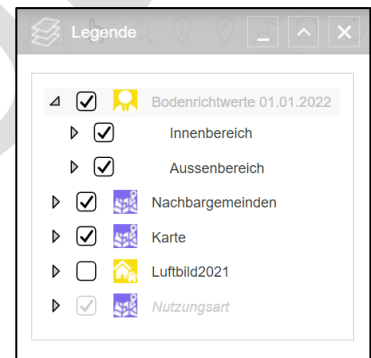
Die aktuellen Bodenrichtwerte auf den 31.12.2021, gültig ab 01.01.2022 finden Sie auch im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg ([www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de)) unter „Infokarte“ und unter

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

Sie können das gewünschte Grundstück sowohl über den Straßennamen (Adresse suchen), als auch über die Flurstücksnummer 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 - **BORIS<sub>BW</sub>** <https://gutachterausschuesse-bw.de>.

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

[www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de) -> Leben in Ludwigsburg -> 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.**

## 7.3 Ludwigsburg

### 7.3.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021

Mitte					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1012	1.200	245	ebf	B	WA
1013	875	335	ebf	B	WA
1014	1.000	505	ebf	B	WA
1015	975	335	ebf	B	WA
1016	1.200	245	ebf	B	WA
1017	1.000	505	ebf	B	WA
2000	950	--	ebf	B	MK
2001	950	--	ebf	B	MK
2010	3.700	--	ebf	B	MK
2020	2.300	--	ebf	B	MK
2021	2.300	--	ebf	B	MK
2022	2.300	--	ebf	B	MK
2023	2.300	--	ebf	B	MK
2024	2.300	--	ebf	B	MK
2030	1.550	385	ebf	B	MK
2031	1.550	385	ebf	B	MK
2032	1.550	385	ebf	B	MK
2033	1.550	385	ebf	B	MK
2034	1.550	385	ebf	B	MK
2035	1.550	385	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	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0300	60	--	ebp	E	GE
0301	60	--	ebp	E	GE
1021	765	323	ebf	B	WA
1022	950	389	ebf	B	WA
1023	850	348	ebf	B	WA
1024	800	--	ebf	B	WA
3021	300	3091	ebf	B	GE
3022	230	--	ebf	B	GE
3023	300	--	ebf	B	GE
3024	190	2220	ebf	B	GE
3025	230	--	ebf	B	GE
3026	190	--	ebf	B	GE
3112	630	342	ebf	B	MI
3124	630	2189	ebf	B	MI
3125	630	--	ebf	B	MI
3127	630	--	ebf	B	MI

Nordstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1031	1.000	653	ebf	B	WA
1032	800	1125	ebf	B	WA
1033	825	540	ebf	B	WA
3031	230	--	ebf	B	GE
3113	460	650	ebf	B	MI
3123	460	--	ebf	B	MI

Oststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0100	230	--	ebp	E	--
1041	1.000	490	ebf	B	WA
1042	725	410	ebf	B	WA
1043	925	565	ebf	B	WA
1044	825	430	ebf	B	WA
1045	1.000	540	ebf	B	WA
1046	650	490	ebf	B	WA
3040	230	--	ebf	B	GE

Südstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1051	1.200	610	ebf	B	WA
1052	850	--	ebf	B	WA
1053	875	520	ebf	B	WA
3051	230	--	ebf	B	GE
3052	300	--	ebf	B	GE
3115	800	985	ebf	B	MI

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1061	800	450	ebf	B	WA
1062	900	290	ebf	B	WA
1064	750	710	ebf	B	WA
3061	230	2795	ebf	B	GE
3116	575	415	ebf	B	MI

Eglosheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1071	550	375	ebf	B	WA
1072	600	570	ebf	B	WA
1073	600	305	ebf	B	WA
1074	650	420	ebf	B	WA
1075	725	400	ebf	B	WA
3071	230	1920	ebf	B	GE
3073	230	8135	ebf	B	GE
3117	500	--	ebf	B	MI
6010	500	--	ebf	B	SO
6011	460	--	ebf	B	SO

Hoheneck					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1081	875	320	ebf	B	WA
1082	750	485	ebf	B	WA
1083	825	265	ebf	B	WA
1084	825	420	ebf	B	WA
3081	230	--	ebf	B	GE
3082	230	--	ebf	B	GE
3114	575	--	ebf	B	MI
3118	575	--	ebf	B	MI
3126	575	--	ebf	B	MI
4081	125	--	ebf	B	GI

Grünbühl-Sonnenberg					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1301	625	320	ebf	B	WA
1302	925	300	ebf	B	WA
3120	500	--	ebf	B	MI

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1311	650	335	ebf	B	WA
1312	675	415	ebf	B	WA
1313	725	310	ebf	B	WA
1314	725	515	ebf	B	WA
3121	500	470	ebf	B	MI
3122	500	470	ebf	B	MI
3090	190	845	ebf	B	GE

Oßweil					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0350	115	--	ebp	R	GE
0650	115	--	ebp	R	SO
1091	900	265	ebf	B	WA
1092	900	350	ebf	B	WA
1093	800	290	ebf	B	WA
1095	1.050	415	ebf	B	WA
3091	230	2890	ebf	B	GE
3119	575	--	ebf	B	MI

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1321	625	340	ebf	B	WA
1322	675	520	ebf	B	WA
1323	550	520	ebf	B	WA
3092	190	1090	ebf	B	GE

### 7.3.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021

<b>Ludwigsburg (1110)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
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

<b>Neckarweihingen (1111)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
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

<b>Oßweil (1112)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
5030	8,00	LF	A	--	--
5130	5,50	LF	GR	--	--
5230	7,00	LF	WG	--	--
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

<b>Poppenweiler (1113)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
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.

### 7.3.3 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen

Art des Grundstücks	Wert €/m <sup>2</sup>
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.

## 7.4 Remseck am Neckar

### 7.4.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021

Aldingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1011	780	757	ebf	B	WA
1012	845	344	ebf	B	WA
3011	145	--	ebf	B	GE
3012	145	--	ebf	B	GE
3013	145	--	ebf	B	GE

Hochberg					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1021	650	457	ebf	B	WA
1022	650	545	ebf	B	WA
1023	650	554	ebf	B	WA
1024	700	484	ebf	B	WA
3121	250	--	ebf	B	MI
3021	155	--	ebf	B	GE
3022	155	--	ebf	B	GE

Hochdorf					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1031	540	--	ebf	B	WA
1032	540	577	ebf	B	WA
1033	540	--	ebf	B	WA
1034	540	415	ebf	B	WA
3131	390	238	ebf	B	MI
3031	155	--	ebf	B	GE



Neckargröningen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1041	720	315	ebf	B	WA
3041	165	--	ebf	B	GE
3042	200	--	ebf	B	GE

Neckarrems					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0101	170	--	ebp	E	WA
1051	680	357	ebf	B	WA
1052	700	608	ebf	B	WA
3151	290	--	ebf	B	MI
3051	155	--	ebf	B	GE

Pattonville					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1015	845	208	ebf	B	WA

## 7.4.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021

<b>Aldingen (1120)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
5010 - 5012	6,50	LF	A	--	--
5110 - 5112	4,00	LF	GR	--	--
5310 - 5312	1,50	LF	F	--	--
7010 - 7012	25	SF	FGA	--	--
7110 - 7112	25	SF	PG	--	--
1910 - 1912	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3912	70	B	GE	ASB	ebf

<b>Hochberg (1121)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
5020	4,50	LF	A	--	--
5120	4,00	LF	GR	--	--
5320	1,50	LF	F	--	--
7020	25	SF	FGA	--	--
7120	25	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Hochdorf (1122)					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	4,00	LF	A	--	--
5130	4,00	LF	GR	--	--
5430	1,50	LF	F	--	--
7030	25	SF	FGA	--	--
7130	25	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

Neckargröningen (1123)					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5040	5,50	LF	A	--	--
5140	4,00	LF	GR	--	--
5340	1,50	LF	F	--	--
7040	25	SF	FGA	--	--
7140	25	SF	PG	--	--
1940	140	B	W	ASB	ebf
3940	70	B	GE	ASB	ebf

Neckarrems (1124)					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5050	5,00	LF	A	--	--
5150	4,00	LF	GR	--	--
5350	1,50	LF	F	--	--
7050	25	SF	FGA	--	--
7150	25	SF	PG	--	--
1950	140	B	W	ASB	ebf
3950	70	B	GE	ASB	ebf
6901	25	B	WA	WO	ebf

## 7.5 Freiberg am Neckar

### 7.5.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021

Beihingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1011	675	--	ebf	B	WA
1013	675	569	ebf	B	WA
1014	660	382	ebf	B	WA
1015	720	372	ebf	B	WA
3111	750	--	ebf	B	MI
3112	500	318	ebf	B	MI
3113	500	--	ebf	B	MI
3114	500	--	ebf	B	MI
3011	200	--	ebf	B	GE
3012	180	1143	ebf	B	GE
3013	180	1581	ebf	B	GI

Geisingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1021	715	--	ebf	B	WA
1022	750	--	ebf	B	WA
1023	800	181	ebf	B	WA
1024	750	308	ebf	B	WA
1025	500	--	ebf	B	WA
1026	620	--	ebf	B	WA
3121	600	260	ebf	B	MI
3021	180	--	ebf	B	GE

Heutingsheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1031	600	---	ebf	B	WA
1032	720	554	ebf	B	WA
1033	720	427	ebf	B	WA
1034	700	351	ebf	B	WA
3131	600	---	ebf	B	MI
3132	500	563	ebf	B	MI
3031	180	---	ebf	B	GE

## 7.5.2 Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2021

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021

<b>Beihingen (1050)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
5010 - 5014	5,00	LF	A	--	--
5110 - 5114	2,50	LF	GR	--	--
7010 - 7014	35	SF	FGA	--	--
7110 - 7114	25	SF	PG	--	--
1910 - 1914	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3914	70	B	GE	ASB	ebf

<b>Geisingen (1051)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
5020	5,00	LF	A	--	--
5120	2,50	LF	GR	--	--
7020	35	SF	FGA	--	--
7120	25	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

<b>Heutingsheim (1052)</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklungs- zustand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Ergänzung Nutzungsart</b>	<b>Erschließung</b>
5030	5,00	LF	A	--	--
5130	2,50	LF	GR	--	--
7030	35	SF	FGA	--	--
7130	25	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

## 7.6 Erläuterungen zu den Tabellen/Bodenrichtwerten

**RiWeZone** = Richtwertzone

**€/m<sup>2</sup>** = Richtwert in Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bauland)

**Ø Größe in m<sup>2</sup>** = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> bezogen auf das Richtwertgrundstück  
(nicht geeignet für Grundstücksgrößenumrechnung)

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

**ebp** = erschließungsbeitragspflichtig

**Nutzungsart** Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

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

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

## 8. Weitere Daten zur Wertermittlung

### 8.1 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 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:

- 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 2020 und 2021.

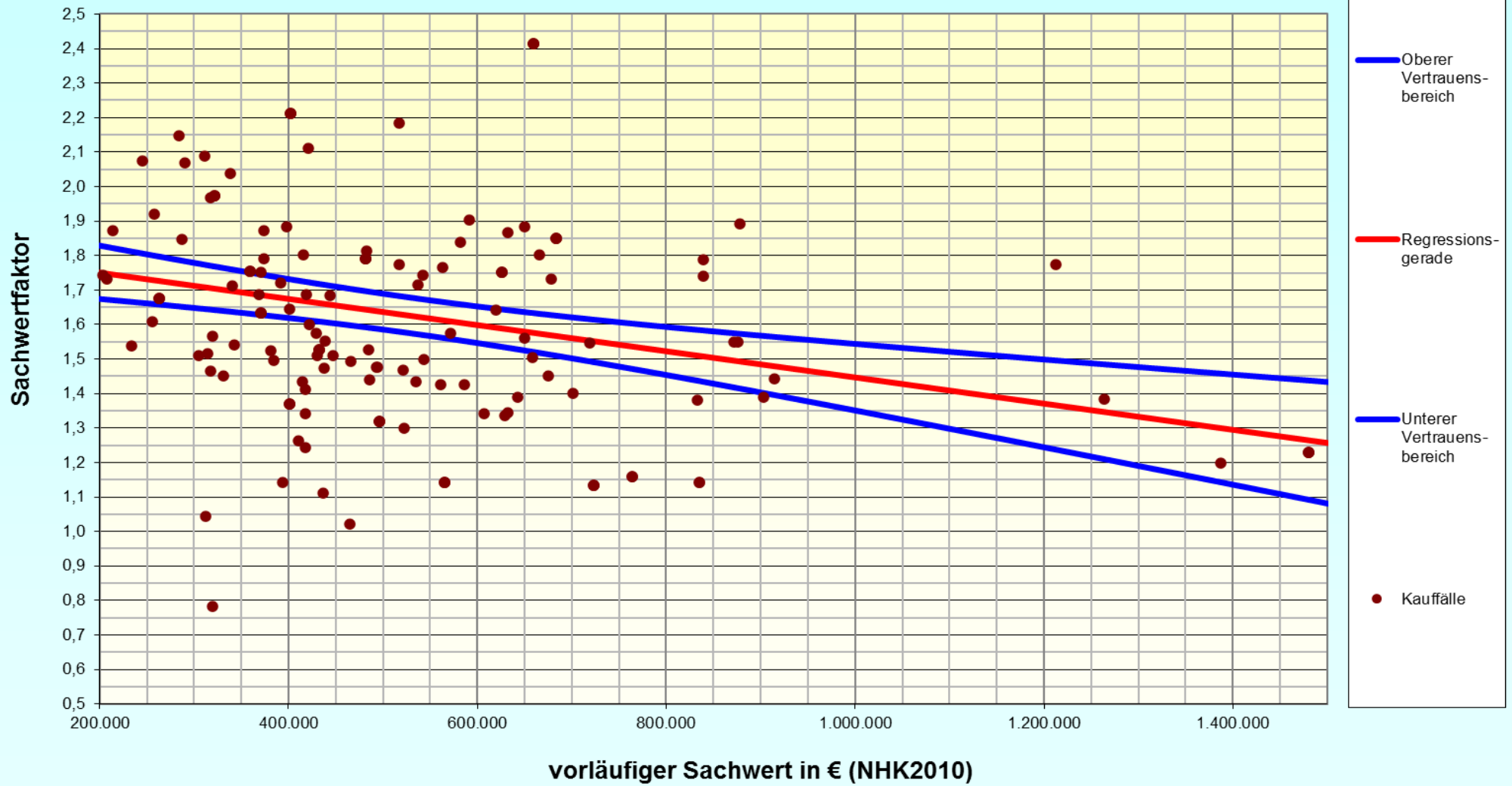
#### **Achtung:**

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

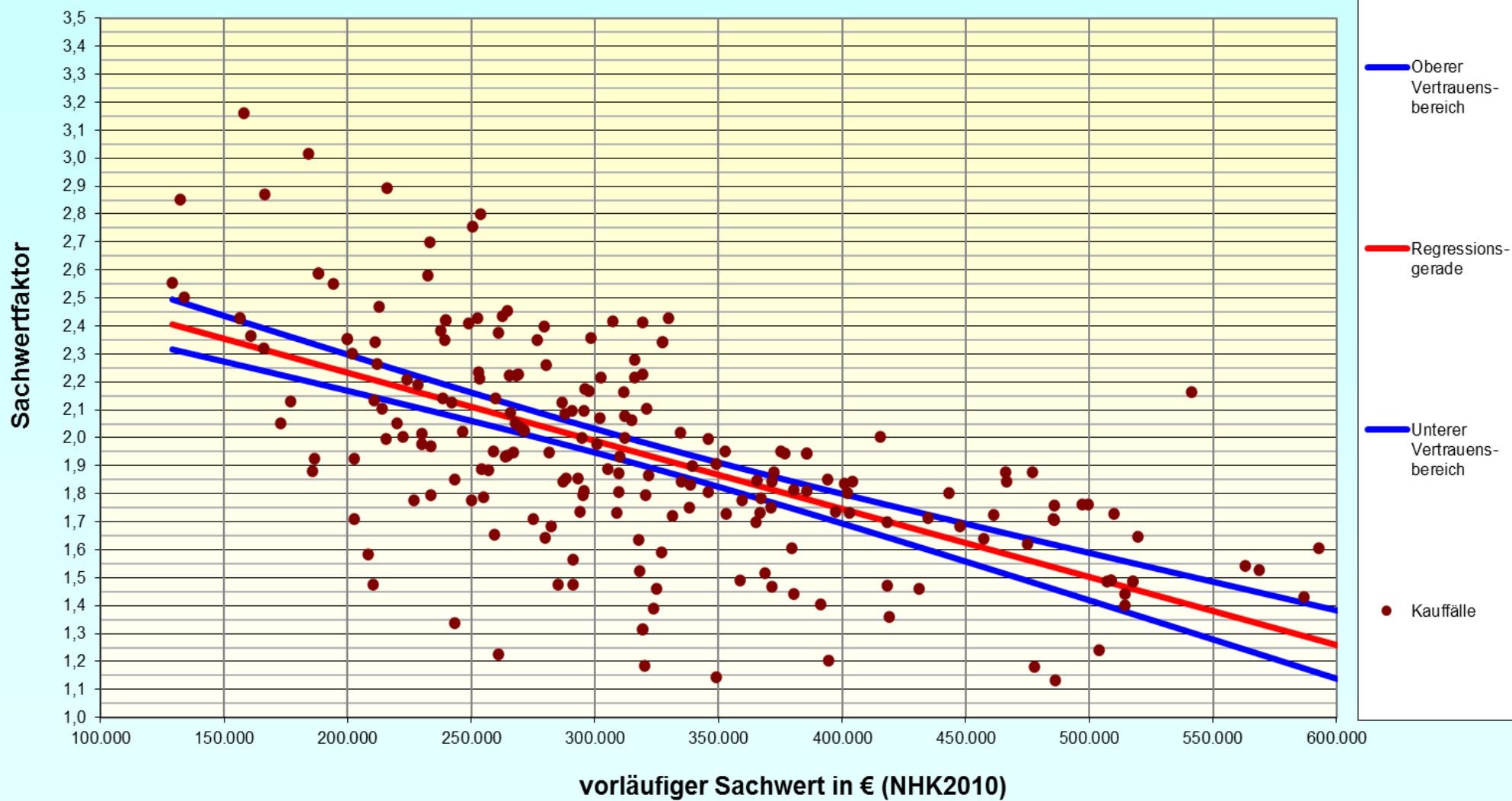
Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.



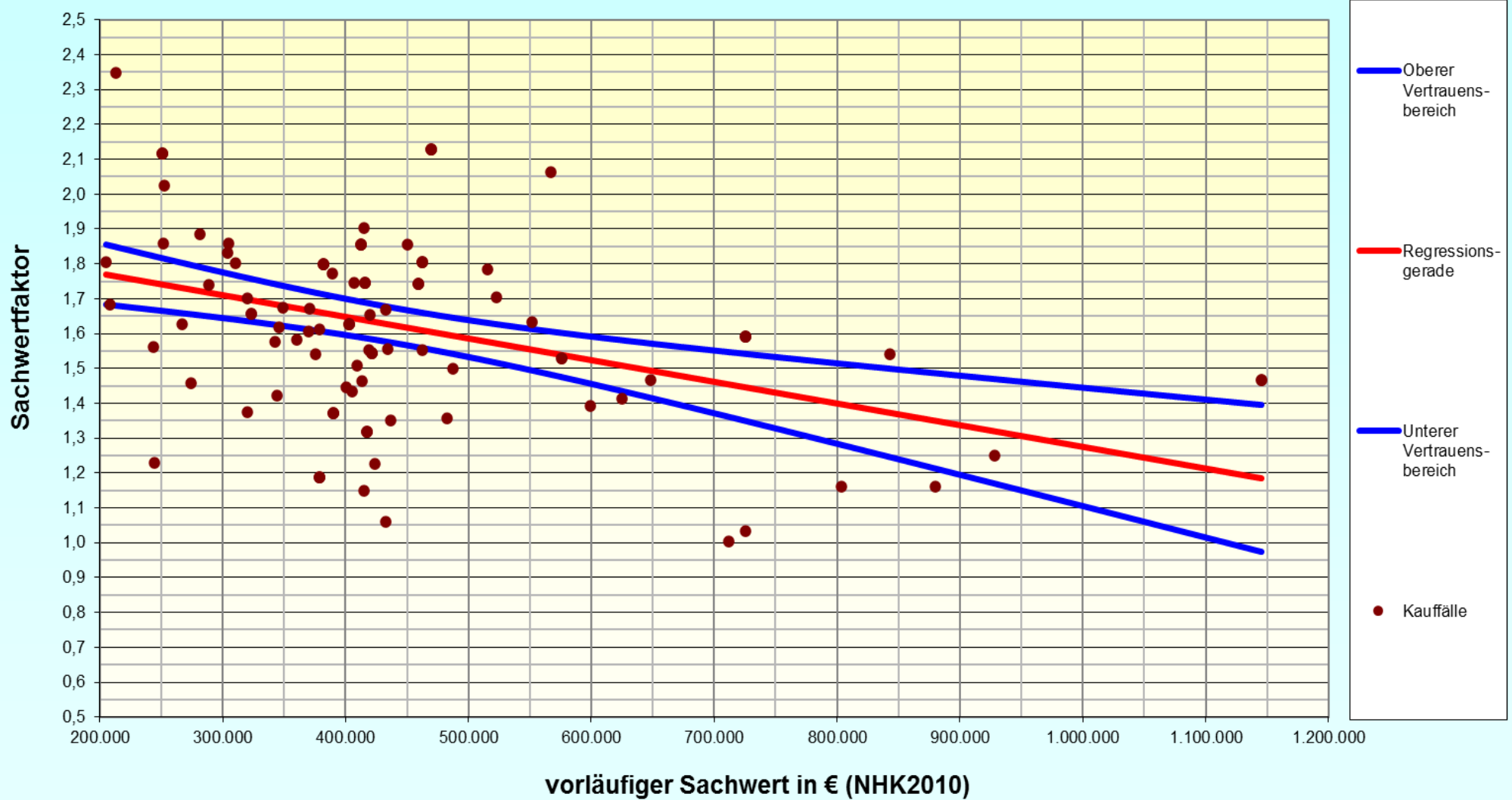
### Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser alle 3 Städte Verkaufsjahre 2020 und 2021



## Sachwertfaktoren für Reihen-/Doppelhäuser alle 3 Städte Verkaufsjahre 2020 und 2021



### Sachwertfaktor für Zweifamilienhäuser alle 3 Städte Verkaufsjahre 2020 und 2021



## 8.2 Liegenschaftszinssätze

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

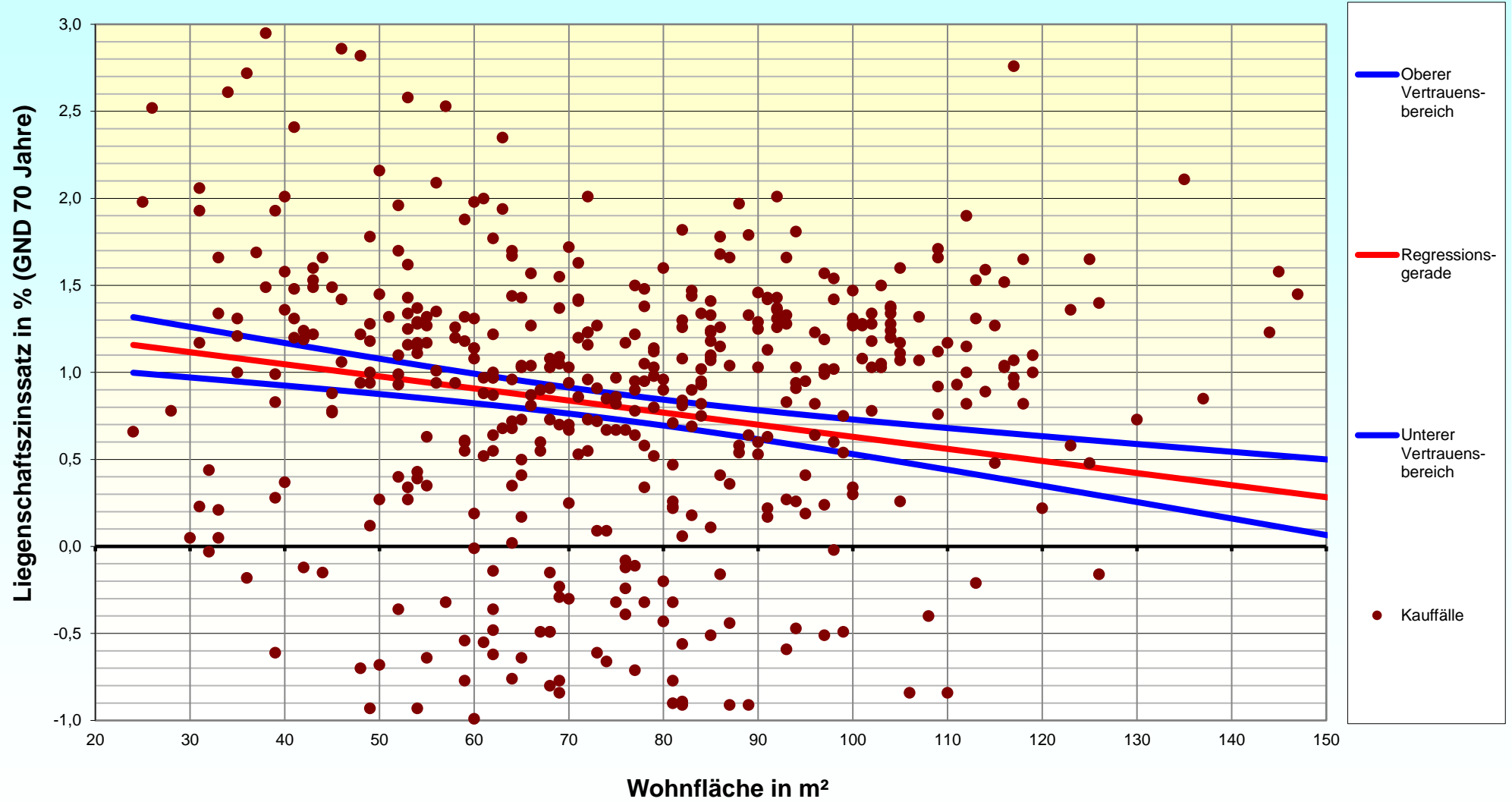
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene 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	Fallzahlen	Spanne	Mittelwert 2020/2021 (%)	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser 3-4-Fam., Ludwigsburg und Freiberg	31	-0,84 bis 3,53	Ø 1,00	stark lageabhängig
Mehrfamilienhäuser 5-10-Fam., Ludwigsburg und Freiberg	4	-0,09 bis 2,07	Ø 1,25	stark lageabhängig
Mehrfamilienhäuser 11+-Fam., Ludwigsburg und Freiberg	1	--	--	--
Wohn- und Geschäftshäuser; alle drei Städte	9	-1,03 bis 3,51	Ø 1,60	stark lage- und nutzungsabhängig
Geschäftslagen; alle drei Städte	3	2,14 bis 3,02	Ø 2,5	stark lage- und nutzungsabhängig
Gewerbeobjekte; alle drei Städte	4	1,54 bis 5,17	Ø 2,75	stark lage- und nutzungsabhängig

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Ludwigsburg und Freiberg am Neckar sind auf der nächsten Seite abgebildet. Für Remseck am Neckar können noch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht werden.

### Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Ludwigsburg und Freiberg, ab Baujahr 1971; Verkaufsjahr 2021



### 8.3 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.

### 8.4 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.

## 9. Auswertungen Häuser

### 9.1 Ludwigsburg

#### Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, Ein-, 2-, 3- und 4-Familienhäuser 2020/2021

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	55	1971	1980	103	563	320.000	952.600	67%
		<b>1974</b>		<b>285</b>		<b>543.729</b>		
	19	1981	1990	91	744	460.000	720.000	50%
		<b>1984</b>		<b>253</b>		<b>614.761</b>		
	3	1991	2000	185	304	675.000	753.200	45%
		<b>1995</b>		<b>259</b>		<b>724.400</b>		
	8	2001	2010	137	319	414.919	881.550	35%
		<b>2005</b>		<b>209</b>		<b>693.934</b>		
	14	2011	2021	138	312	625.000	875.000	30%
		<b>2020</b>		<b>207</b>		<b>798.714</b>		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilien- häuser	29	1971	1980	157	823	360.000	1.660.000	70%
		<b>1974</b>		<b>434</b>		<b>712.303</b>		
	9	1981	1990	233	1.218	500.000	1.750.000	63%
		<b>1985</b>		<b>502</b>		<b>918.167</b>		
	7	1991	2000	187	896	560.000	1.820.000	50%
		<b>1993</b>		<b>505</b>		<b>1.133.286</b>		
	4	2001	2010	98	996	634.500	2.000.000	44%
		<b>2003</b>		<b>581</b>		<b>1.243.000</b>		
	6	2011	2021	220	552	916.200	1.350.000	36%
		<b>2014</b>		<b>363</b>		<b>1.097.533</b>		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien- häuser	31	1971	1980	125	884	300.000	1.050.000	65%
		<b>1974</b>		<b>394</b>		<b>665.719</b>		
	6	1981	1990	249	599	545.000	1.680.000	54%
		<b>1983</b>		<b>441</b>		<b>950.000</b>		
	2	1991	2000	-	-	-	-	46%
		<b>1996</b>		<b>557</b>		<b>1.157.500</b>		
	0	2001	2021	-	-	-	-	-
		<b>keine Verträge</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4- Familien- häuser	22	1971	1980	335	825	440.500	1.400.000	49%
		<b>1975</b>		<b>481</b>		<b>804.769</b>		
	2	1981	1990	-	-	-	-	33%
		<b>1983</b>		<b>664</b>		<b>1.187.500</b>		
	0	1991	2021	-	-	-	-	-
		<b>keine Verträge</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		



## Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, Ein-, 2-, 3- und 4-Familienhäuser 2020/2021

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	8	1971	1980	216	610	471.000	860.000	64%
		<b>1975</b>		<b>355</b>		<b>578.500</b>		
	13	1981	1990	130	510	451.500	1.171.000	51%
		<b>1985</b>		<b>224</b>		<b>616.815</b>		
	14	1991	2000	136	360	455.000	725.000	44%
		<b>1996</b>		<b>199</b>		<b>605.643</b>		
	10	2001	2010	94	290	420.000	832.000	38%
		<b>2005</b>		<b>189</b>		<b>627.300</b>		
	5	2011	2021	127	276	530.000	720.000	32%
		<b>2013</b>		<b>186</b>		<b>630.400</b>		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilienhäuser	11	1971	1980	169	1.110	288.700	1.254.845	66%
		<b>1975</b>		<b>497</b>		<b>748.595</b>		
	7	1981	1990	408	819	700.000	1.180.850	63%
		<b>1984</b>		<b>562</b>		<b>877.336</b>		
	4	1991	2000	85	2.381	265.000	2.405.660	52%
		<b>1996</b>		<b>850</b>		<b>1.108.415</b>		
	4	2001	2010	288	678	649.000	1.356.500	45%
		<b>2006</b>		<b>398</b>		<b>960.225</b>		
	4	2011	2021	224	466	990.000	1.460.000	34%
		<b>2016</b>		<b>357</b>		<b>1.142.500</b>		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien- häuser	5	1971	1980	245	520	370.000	900.500	65%
		<b>1974</b>		<b>382</b>		<b>647.600</b>		
	0	1981	2021	-	-	-	-	-
		<b>keine Verträge</b>		-		-		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4- Familien- häuser	4	1971	1980	427	773	591.000	950.000	56%
		<b>1972</b>		<b>582</b>		<b>810.250</b>		
	0	1981	2021	-	-	-	-	-
		<b>keine Verträge</b>		-		-		

### 9.3 Freiberg am Neckar

#### Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, Ein-, 2-, 3- und 4-Familienhäuser 2020/2021

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	18	1971	1980	110	648	335.000	665.000	62%
		<b>1973</b>		<b>271</b>		<b>484.451</b>		
	3	1981	1990	165	389	430.000	615.000	52%
		<b>1983</b>		<b>264</b>		<b>548.333</b>		
	5	1991	2000	126	246	580.000	767.000	40%
		<b>1996</b>		<b>185</b>		<b>661.400</b>		
	2	2001	2010	-	-	-	-	34%
		<b>2005</b>		<b>181</b>		<b>625.000</b>		
	2	2011	2021	-	-	-	-	23%
		<b>2020</b>		<b>240</b>		<b>764.500</b>		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilien- häuser	8	1971	1980	80	610	250.000	900.000	65%
		<b>1973</b>		<b>358</b>		<b>521.250</b>		
	3	1981	1990	364	657	725.000	892.500	61%
		<b>1984</b>		<b>506</b>		<b>810.833</b>		
	2	1991	2000	-	-	-	-	58%
		<b>1996</b>		<b>599</b>		<b>893.250</b>		
	0	2001	2021	-	-	-	-	-
		<b>keine Verträge</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien- häuser	10	1971	1980	280	843	477.500	1.021.000	67%
		<b>1975</b>		<b>521</b>		<b>637.348</b>		
	2	1981	1990	330	460	459.000	835.000	57%
		<b>1983</b>		<b>395</b>		<b>647.000</b>		
	0	1991	2021	-	-	-	-	-
<b>keine Verträge</b>		-		-				

Gebäudeart	Anzahl	bereinigtes Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4- Familien- häuser	0	1971	2021	-	-	-	-	-
		<b>keine Verträge</b>		-		-		

## 10. 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 m<sup>2</sup>-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. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH bzw. DHH) sind extra aufgeführt.

### 10.1 Ludwigsburg

#### 10.1.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2020/2021 \*)



##### Eigentumswohnungen insgesamt

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	118	6.533	4.386	7.703
1971 - 2019	294	4.343	2.037	7.092
Erstverkäufe nach Sanierung	3	5.933	5.645	6.246
<b>Ø gesamt</b>	<b>415</b>	<b>4.977</b>	<b>2.037</b>	<b>7.703</b>

##### Wohnfläche ab 41m<sup>2</sup>

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	113	6.522	4.386	7.703
2011 - 2019	25	5.441	3.603	7.057
2001 - 2010	26	5.135	3.724	6.147
1991 - 2000	84	4.394	2.641	7.092
1981 - 1990	60	4.154	2.670	6.520
1971 - 1980	72	3.870	2.538	6.403
Erstverkäufe nach Sanierung	3	5.933	5.645	6.246
<b>Ø gesamt</b>	<b>383</b>	<b>5.017</b>	<b>2.538</b>	<b>7.703</b>

### Wohnfläche bis 40m<sup>2</sup>

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	5	6.776	6.151	7.400
1971 - 2019	27	4.082	2.037	6.613
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>32</b>	<b>4.503</b>	<b>2.037</b>	<b>7.400</b>

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

### 10.1.2 Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2021

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m <sup>2</sup>				Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anzahl

Innenstadt							
ab 2020 (Neubau)	2	6.088	130	--	--	0	--
2011 - 2019	5	5.395	124	4.741	6.126	1	--
2001 - 2010	8	5.076	88	3.724	6.147	0	--
1991 - 2000	18	4.777	74	3.412	6.139	5	4.329
1981 - 1990	8	4.542	75	3.697	5.581	1	--
1971 - 1980	9	3.327	73	2.538	4.580	3	4.567

Weststadt							
ab 2020 (Neubau)	15	6.835	78	6.183	7.558	2	6.938
2011 - 2019	4	5.045	77	4.490	5.331	0	--
2001 - 2010	2	5.347	59	--	--	0	--
1991 - 2000	2	4.192	47	--	--	0	--
1981 - 1990	6	4.229	93	2.807	6.520	1	--
1971 - 1980	10	4.085	73	3.630	4.546	0	--

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m <sup>2</sup>					Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>

Nordstadt							
ab 2020 (Neubau)	9	7.062	103	6.436	7.703	0	--
2011 - 2019	0	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	2	4.683	82	--	--	2	4.133
1981 - 1990	4	3.842	89	3.241	4.195	0	--
1971 - 1980	2	3.735	71	--	--	0	--

Oststadt							
ab 2020 (Neubau)	7	6.758	74	6.242	7.171	1	--
2011 - 2019	3	5.754	75	4.275	7.044	0	--
2001 - 2010	5	5.015	101	4.227	6.031	0	--
1991 - 2000	10	4.729	73	3.547	7.092	0	--
1981 - 1990	14	4.227	74	2.670	4.942	1	--
1971 - 1980	8	4.054	78	3.119	4.573	1	--

Südstadt							
ab 2020 (Neubau)	8	6.958	67	6.733	7.598	2	6.583
2011 - 2029	0	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	3	5.356	100	4.719	6.084	0	--
1991 - 2000	3	4.731	64	4.227	5.373	4	3.730
1981 - 1990	0	--	--	--	--	0	--
1971 - 1980	4	4.820	89	4.073	6.208	1	--

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m <sup>2</sup>					Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>

Pflugfelden							
ab 2020 (Neubau)	0	--	--	--	--	0	--
2011 - 2019	3	5.155	80	4.149	5.733	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	17	4.327	70	3.150	5.301	1	--
1981 - 1990	1	--	--	--	--	0	--
1971 - 1980	2	3.755	49	--	--	0	--

Eglosheim							
ab 2020 (Neubau)	0	--	--	--	--	0	--
2011 - 2019	0	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	3	4.140	89	3.553	4.900	0	--
1981 - 1990	5	4.312	69	3.442	5.271	0	--
1971 - 1980	14	4.076	79	2.763	6.403	1	--

Hoheneck							
ab 2020 (Neubau)	6	7.059	80	6.743	7.196	0	--
2011 - 2019	0	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	3	4.308	72	4.213	4.368	0	--
1981 - 1990	5	3.776	68	3.370	4.009	1	--
1971 - 1980	3	3.798	76	3.615	3.927	1	--



Baujahr	Wohnflächen ab 41 m <sup>2</sup>					Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>

Oßweil							
ab 2020 (Neubau)	6	6.414	69	6.204	6.752	0	--
2011 - 2019	6	5.898	86	4.215	6.781	0	--
2001 - 2010	4	5.426	92	5.106	6.141	0	--
1991 - 2000	12	4.358	77	3.583	5.516	0	--
1981 - 1990	9	4.186	72	3.280	4.925	0	--
1971 - 1980	5	3.921	72	3.306	4.470	1	--

Grünbühl-Sonnenberg							
ab 2020 (Neubau)	30	6.278	92	5.844	6.970	0	--
2011 - 2019	2	6.530	150	--	--	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	2	3.457	47	--	--	0	--
1981 - 1990	1	--	--	--	--	0	--
1971 - 1980	0	--	--	--	--	0	--

Neckarweihingen							
ab 2020 (Neubau)	27	6.278	78	5.709	7.010	0	--
2011 - 2019	0	--	--	--	--	0	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	0	--
1991 - 2000	8	3.956	69	3.242	4.624	1	--
1981 - 1990	3	3.963	76	3.756	4.135	0	--
1971 - 1980	13	3.600	71	2.826	4.502	1	--

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m <sup>2</sup>				Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anzahl

Poppenweiler							
ab 2020 (Neubau)	3	5.713	81	4.386	6.743	0	--
2011 - 2019	2	3.849	87	--	--	0	--
2001 - 2010	3	4.901	71	4.406	5.515	0	--
1991 - 2000	4	3.529	66	2.641	3.921	0	--
1981 - 1990	4	3.601	83	3.197	3.853	0	--
1971 - 1980	2	3.154	74	--	--	0	--

### 10.1.3 Reihenhäuser als Wohnungseigentum (inkl. Pick-up-Häuser), Verkäufe 2021 \*)

Objekte *)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
Neubau	0	--	0	--
1971 - 2019	5	5.193	3.642	6.727
<b>Ø gesamt</b>	<b>5</b>	<b>5.193</b>	<b>3.642</b>	<b>6.727</b>

\*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

## 10.2 Remseck am Neckar

### 10.2.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2021 \*)

#### Eigentumswohnungen insgesamt

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	27	5.858	4.299	7.947
1971 - 2019	77	4.387	2.657	6.455
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>104</b>	<b>4.769</b>	<b>2.657</b>	<b>7.947</b>

#### Wohnfläche ab 41 m<sup>2</sup>

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	27	5.858	4.299	7.947
2011 - 2019	10	5.162	2.934	6.455
2001 - 2010	19	4.833	3.539	6.134
1991 - 2000	27	4.263	3.093	4.263
1981 - 1990	7	4.189	3.398	4.659
1971 - 1980	11	3.446	2.657	4.463
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>101</b>	<b>4.791</b>	<b>2.657</b>	<b>7.947</b>

#### Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup>

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	0	--	--	--
1971 - 2019	3	4.023	3.263	4.484
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>3</b>	<b>4.023</b>	<b>3.263</b>	<b>4.023</b>

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

## 10.2.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2021

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m <sup>2</sup>				Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anzahl

Aldingen							
ab 2020	0	--	--	--	--	--	--
1971 - 2019	18	4.251	77	3.378	5.227	--	--

Hochberg							
ab 2020	16	5.738	96	5.118	6.370	--	--
1971 - 2019	4	4.333	74	3.678	3.868	--	--

Hochdorf							
ab 2020	5	5.364	103	5.000	5.916	--	--
1971 - 2019	3	3.447	59	2.657	3.868	--	--

Neckargröningen							
ab 2020	3	7.830	82	7.734	7.947	--	--
1971 - 2019	2	3.355	98	--	--	--	--

Neckarrems							
ab 2020	3	5.348	92	4.299	6.413	--	---
1971 - 2019	25	4.131	71	2.818	6.134	3	4.023

Pattonville							
ab 2020	--	---	--	--	--	--	--
1971 - 2019	22	5.073	94	3.818	6.455	--	--

### 10.2.3 Reihenhäuser/Doppelhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2021 \*)

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020	0	--	--	--
1971 - 2019	4	4.685	4.162	5.694
<b>Ø gesamt</b>	<b>4</b>	<b>4.685</b>	<b>4.162</b>	<b>4.685</b>

\*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

## 10.3 Freiberg am Neckar

### 10.3.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2021 \*)

#### Eigentumswohnungen insgesamt

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	10	5.272	4.919	5.666
1971 - 2019	53	3.924	2.073	6.324
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>63</b>	<b>4.138</b>	<b>2.073</b>	<b>6.324</b>

#### Wohnfläche ab 41 m<sup>2</sup>

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	10	5.272	4.919	5.666
2011 - 2019	5	5.164	4.513	6.324
2001 - 2010	4	4.895	3.690	5.578
1991 - 2000	9	3.873	3.124	4.259
1981 - 1990	8	3.619	2.577	4.395
1971 - 1980	17	3.524	2.073	5.093
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>53</b>	<b>4.186</b>	<b>2.073</b>	<b>6.324</b>

#### Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup>

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
ab 2020 (Neubau)	0	--	--	--
1971 - 2019	10	3.884	2.222	5.321
Erstverkäufe nach Sanierung	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>10</b>	<b>3.884</b>	<b>2.222</b>	<b>5.321</b>

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

### 10.3.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2021

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

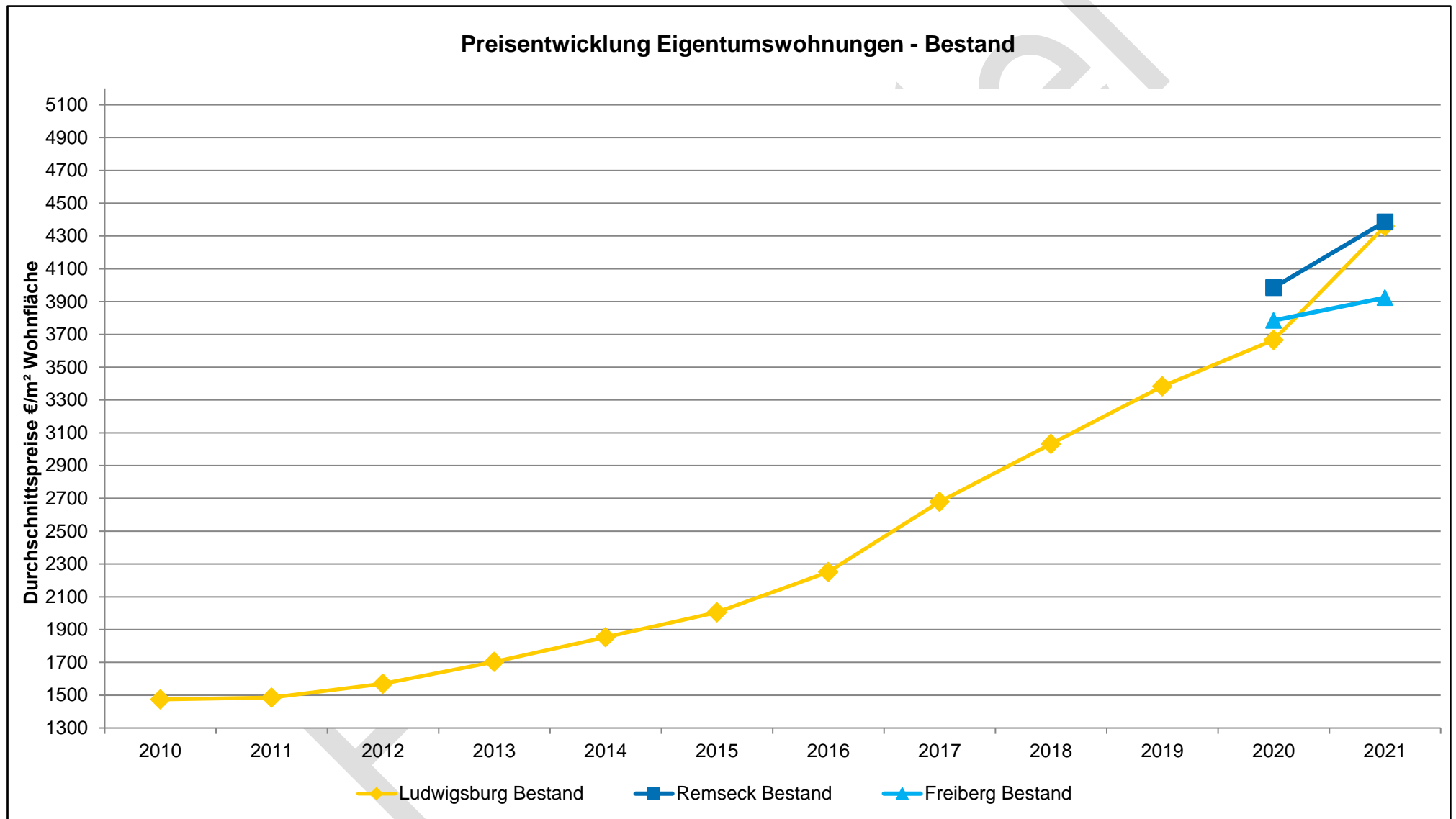
Baujahr	Wohnflächen ab 41 m <sup>2</sup>					Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>
<b>Beihingen</b>							
ab 2020	0	--	--	--	--	--	--
1971 - 2019	18	3.686	81	2.073	5.108	--	--
<b>Geisingen</b>							
ab 2020	5	5.130	107	4.949	5.587	--	--
1971 - 2019	15	4.241	83	2.987	6.324	5	4.286
<b>Heutingsheim</b>							
ab 2020	5	5.414	98	5.067	5.666	--	--
1971 - 2019	10	3.915	73	2.798	4.513	4	3.526

### 10.3.3 Reihenhäuser/Doppelhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2021 \*)

Objekte / Baujahre*)	Anzahl	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
	5	5.256	5.061	5.386
1971 - 2019	0	--	--	--
<b>Ø gesamt</b>	<b>5</b>	<b>5.256</b>	<b>5.061</b>	<b>5.386</b>

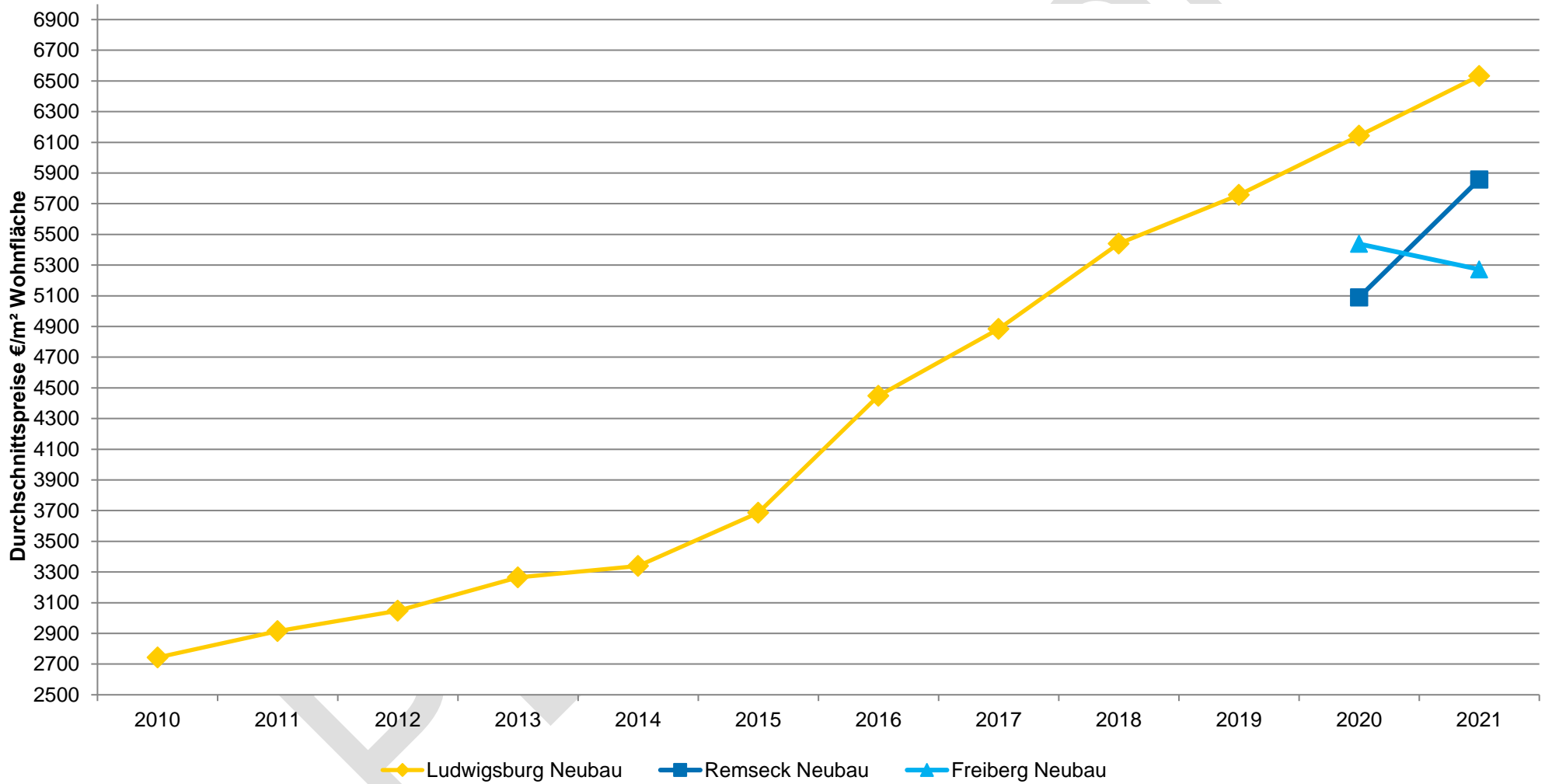
\*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

## 11. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2010 bis 2021 (Diagramme)

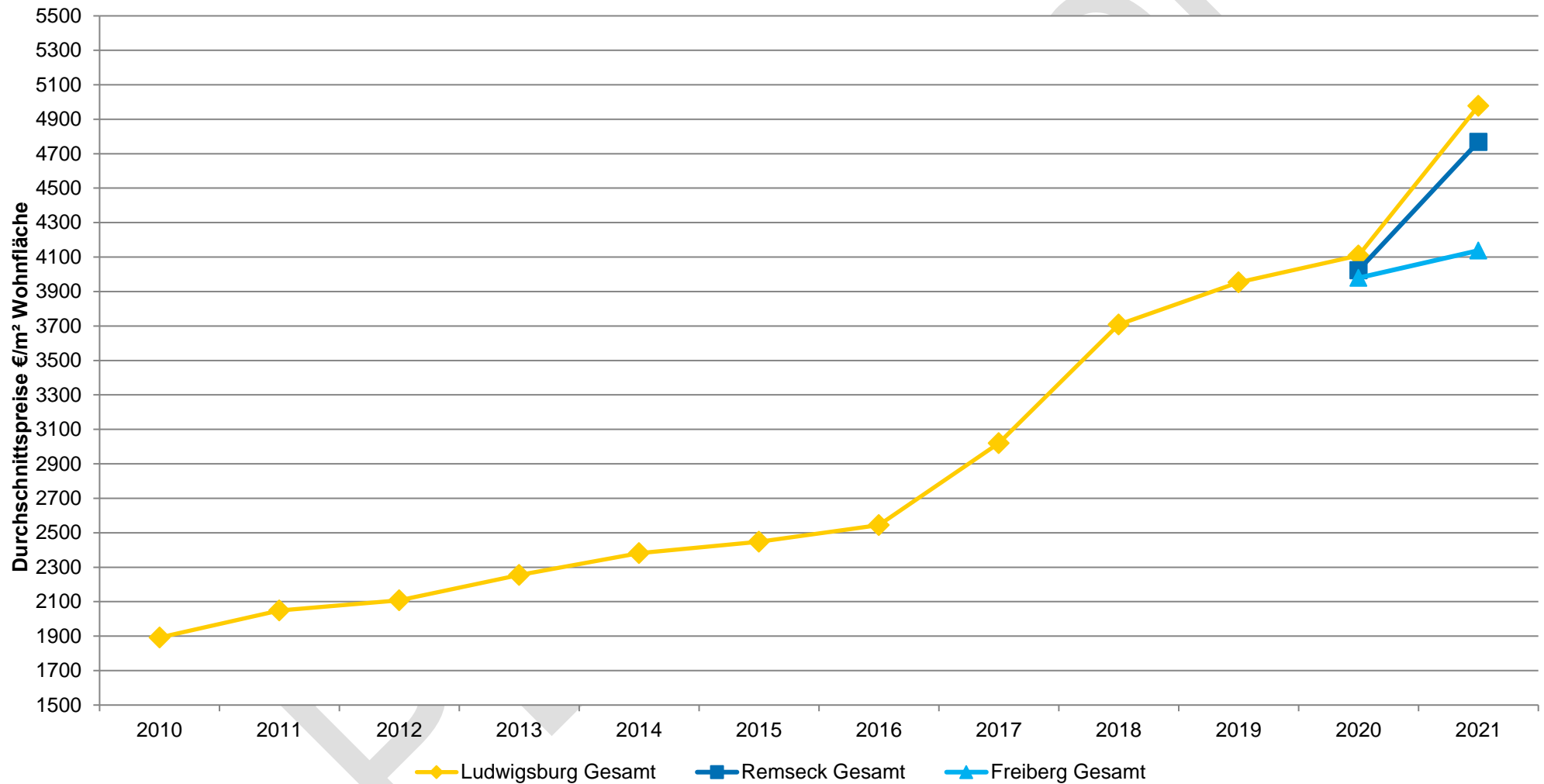




### Preisentwicklung Eigentumswohnungen - Neubau



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen - Gesamt



## 12. Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2010

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

### 12.1 Neubau/Erstverkauf

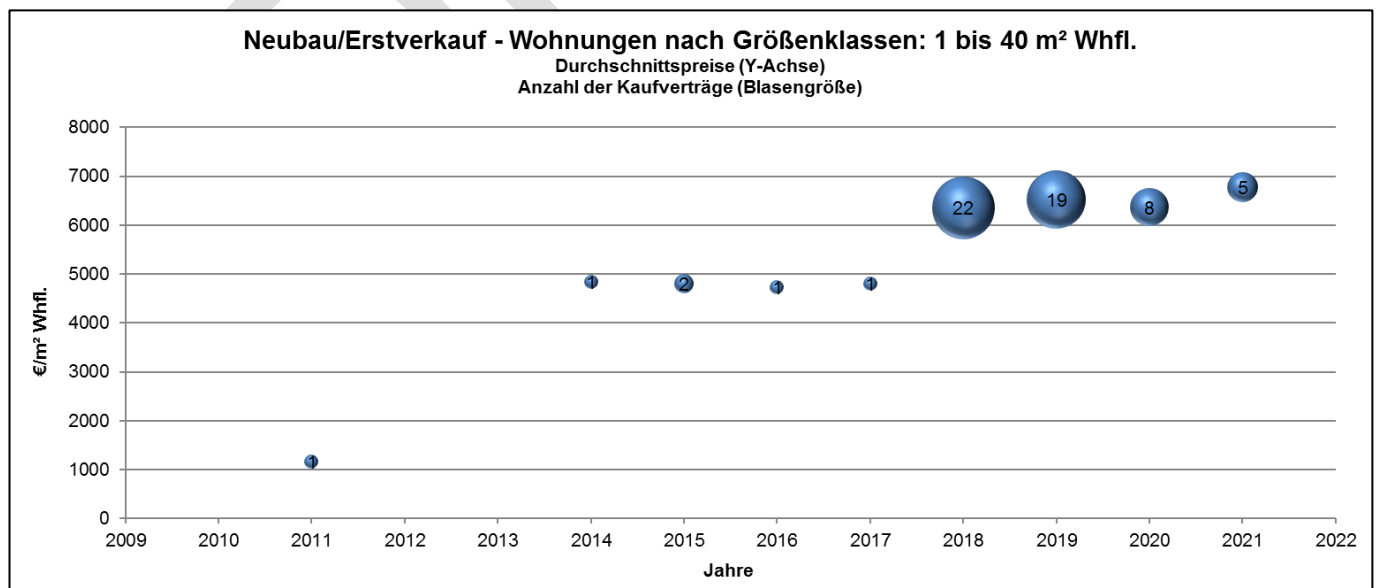
#### 12.1.1 Tabelle

Wohnfläche		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 - 40	€/m <sup>2</sup>	0	1.162	0	0	4.833	4.805	4.727	4.802	6.352	6.522	6.369	6.776
	Anzahl	0	1	0	0	1	2	1	1	22	19	8	5
41 - 75	€/m <sup>2</sup>	2.753	2.801	2.935	3.322	3.420	3.719	4.744	4.927	5.308	5.720	6.491	6.577
	Anzahl	65	65	75	47	58	42	15	29	35	30	27	36
76 - 90	€/m <sup>2</sup>	2.655	3.001	3.122	3.147	3.330	3.625	4.290	4.957	5.235	5.614	5.844	6.603
	Anzahl	45	53	49	83	69	30	14	15	46	31	11	21
91 - 150	€/m <sup>2</sup>	2.722	2.930	3.073	3.337	3.271	3.654	4.325	4.768	5.309	5.839	5.942	6.425
	Anzahl	92	120	120	88	84	53	23	20	43	38	31	46
> 150	€/m <sup>2</sup>	2.927	3.152	3.444	3.546	3.356	3.661	4.771	4.894	5.213	4.821	5.596	0
	Anzahl	4	12	5	2	2	4	1	5	2	13	3	0

#### 12.1.2 Diagramme

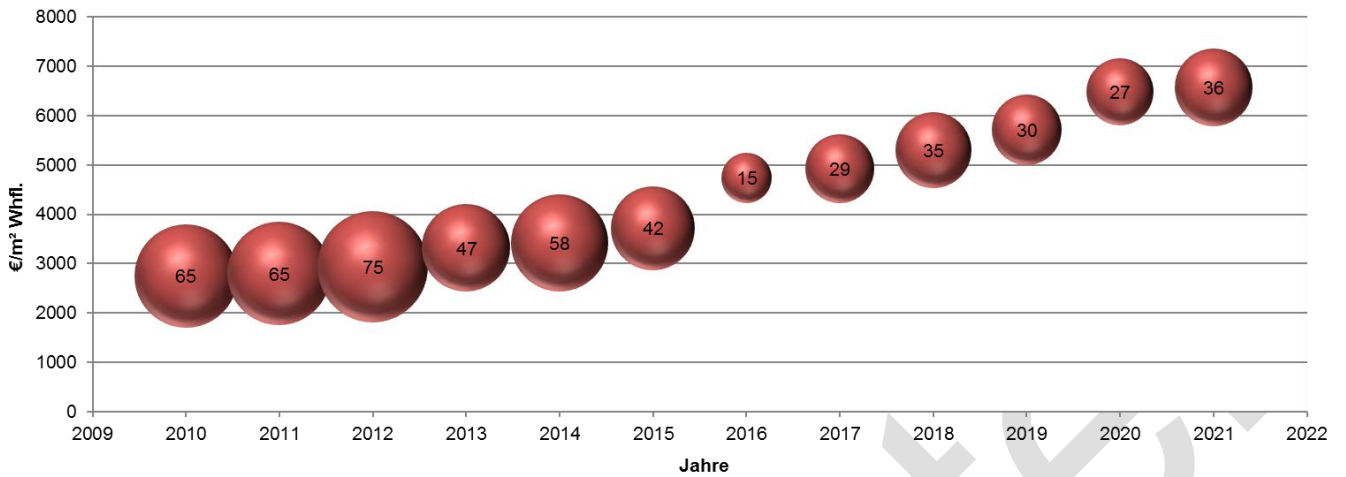
Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr verkauft worden sind. Je mehr verkauft worden sind, desto größer ist die Blase.

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



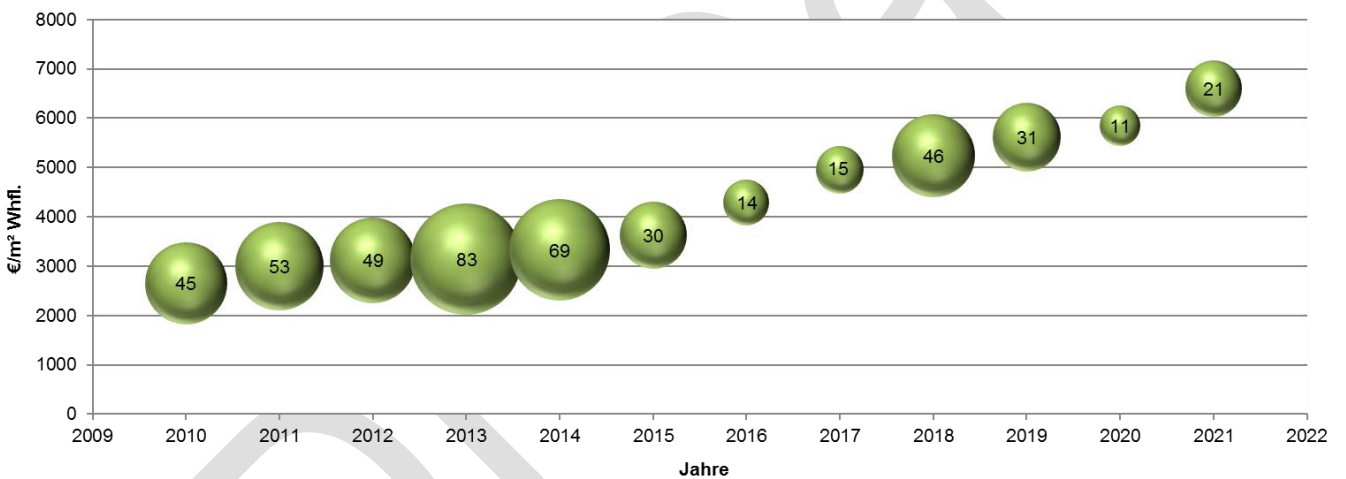
### Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 41 bis 75 m<sup>2</sup> Whfl.

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



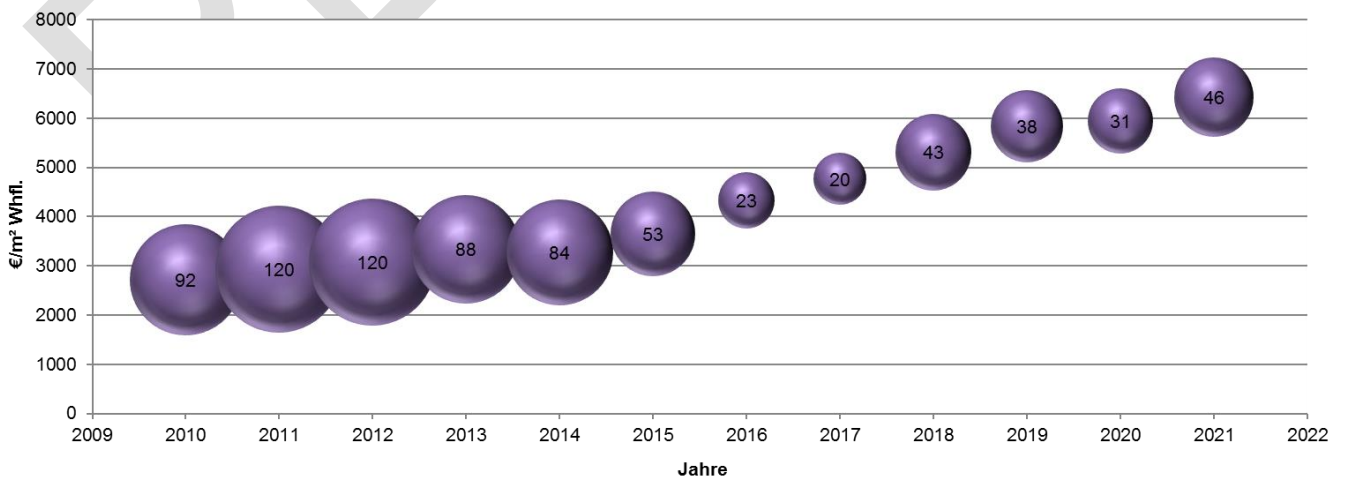
### Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 76 bis 90 m<sup>2</sup> Whfl.

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



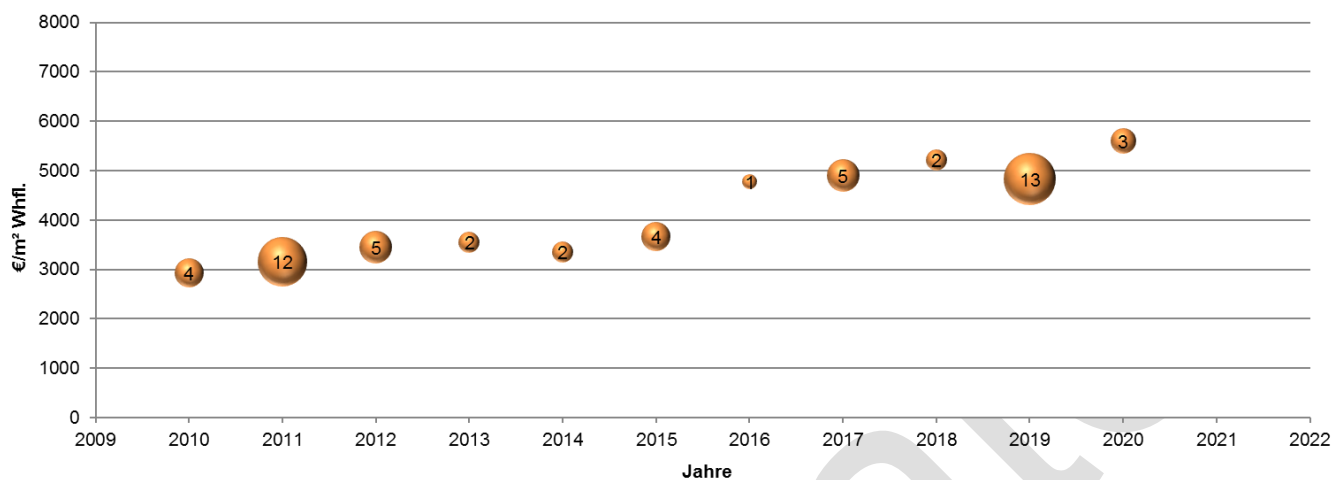
### Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: 91 bis 150 m<sup>2</sup> Whfl.

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



### Neubau/Erstverkauf - Wohnungen nach Größenklassen: > 150 m<sup>2</sup> Whfl.

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



## 12.2 Bestand/Weiterverkauf

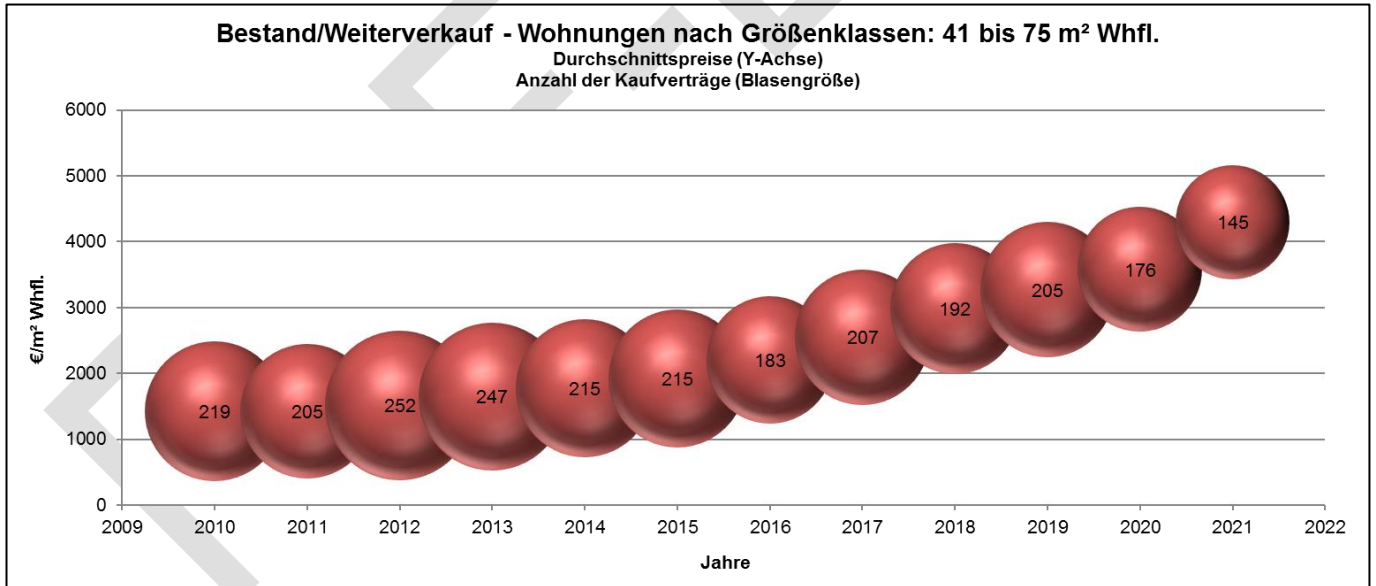
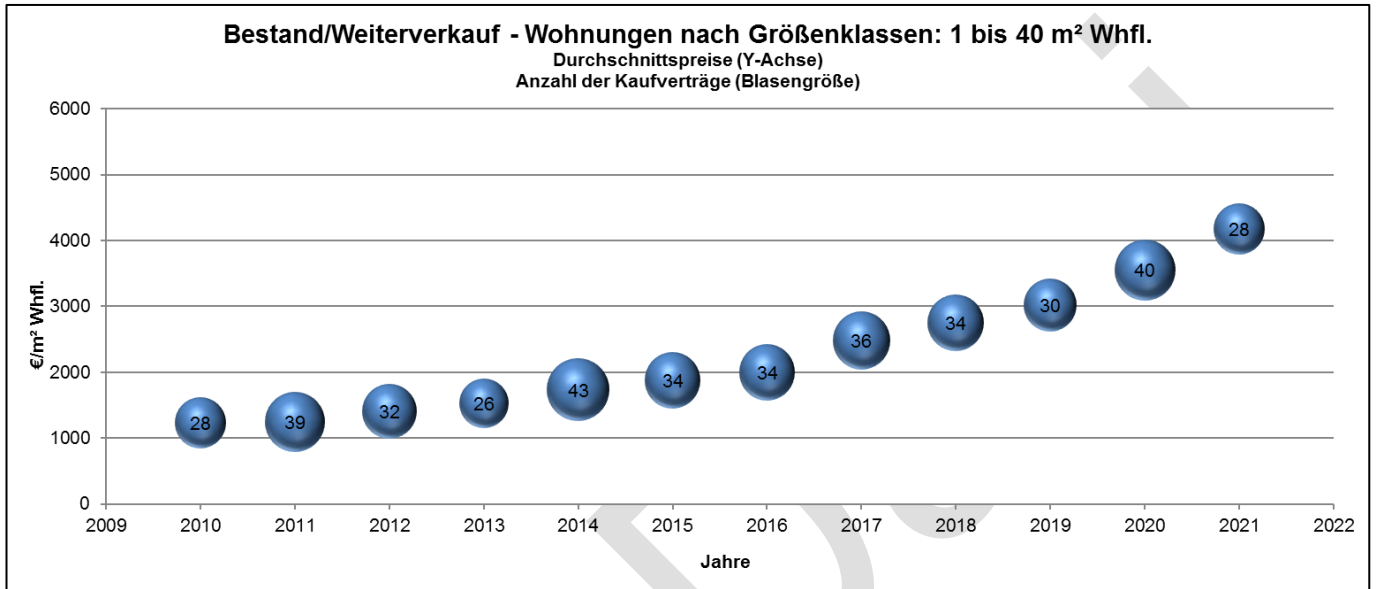
### 12.2.1 Tabelle

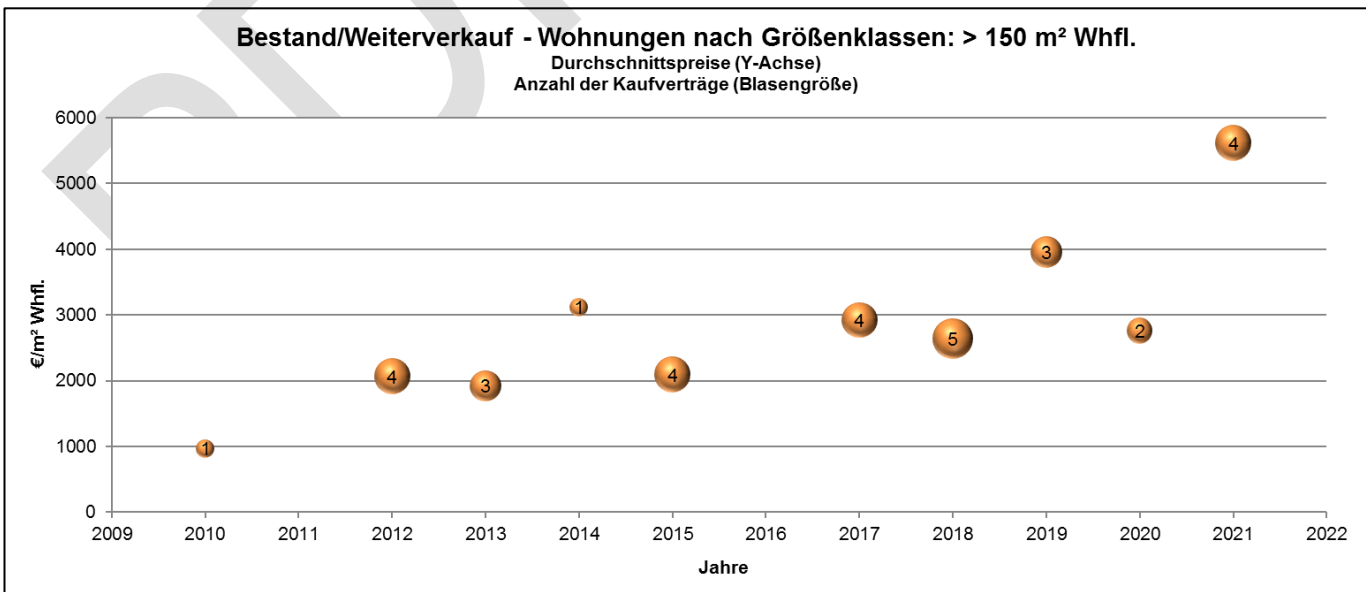
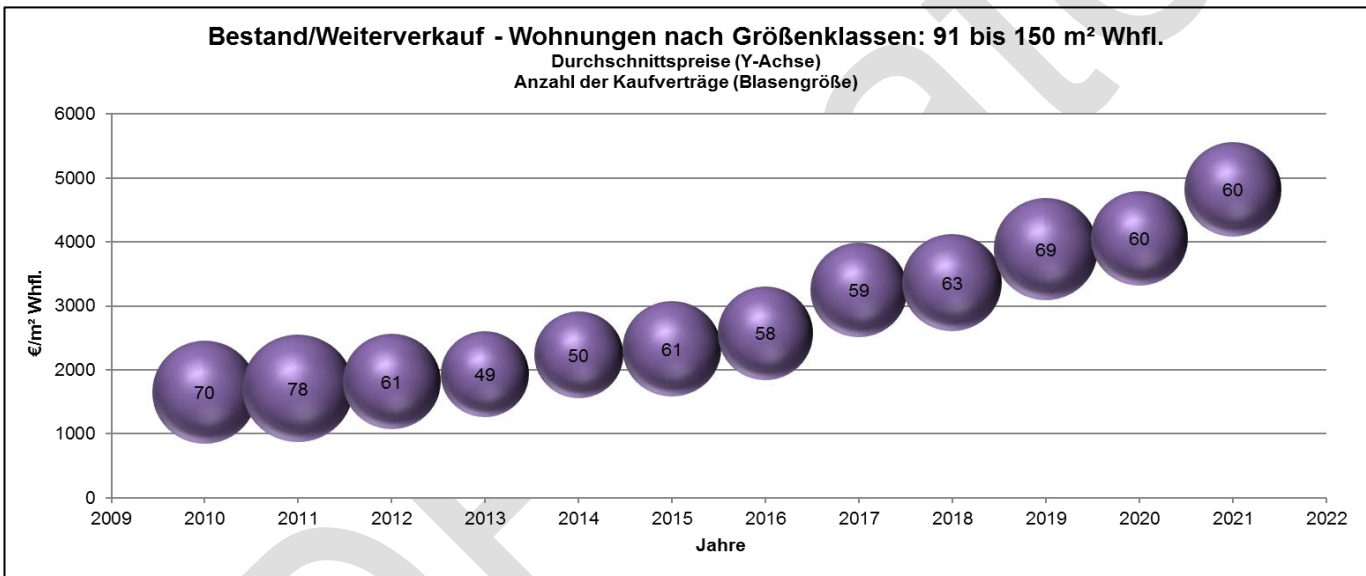
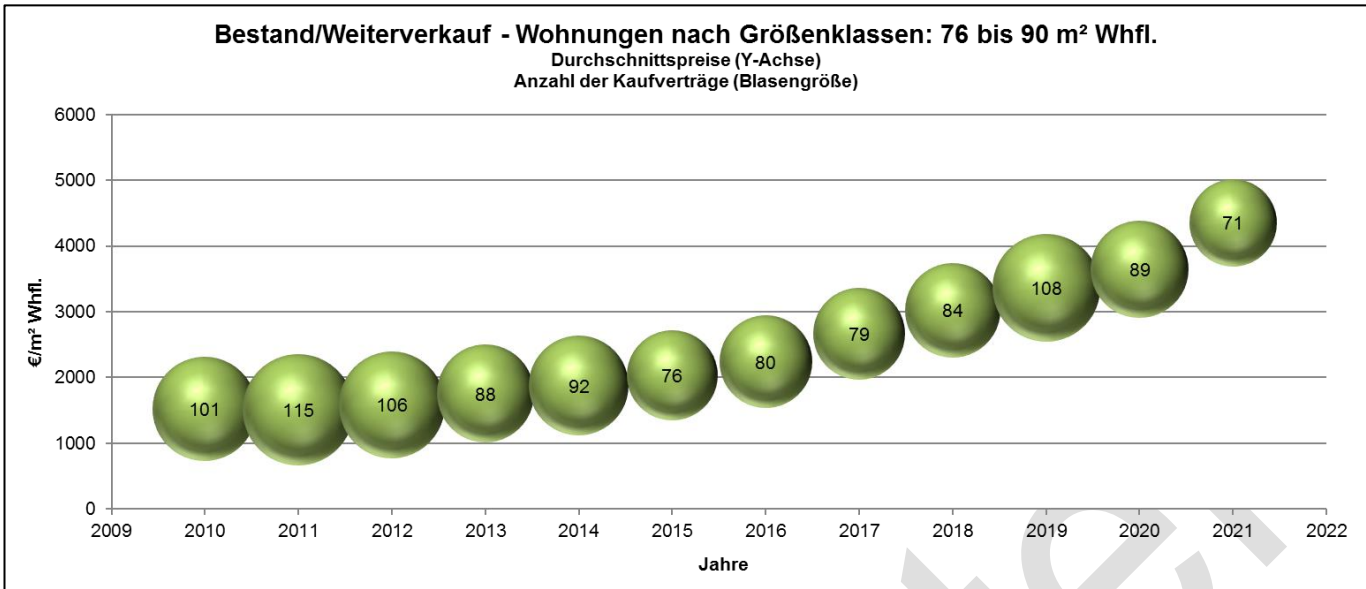
Wohnfläche		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 - 40	€/m <sup>2</sup>	1.230	1.249	1.402	1.529	1.733	1.875	1.998	2.478	2.750	3.016	3.554	4.178
	Anzahl	28	39	32	26	43	34	34	36	34	30	40	28
41 - 75	€/m <sup>2</sup>	1.427	1.428	1.516	1.653	1.771	1.922	2.200	2.551	2.987	3.273	3.579	4.296
	Anzahl	219	205	252	247	215	215	183	207	192	205	176	145
76 - 90	€/m <sup>2</sup>	1.526	1.513	1.586	1.758	1.878	2.036	2.241	2.668	3.023	3.358	3.646	4.355
	Anzahl	101	115	106	88	92	76	80	79	84	108	89	71
91 - 150	€/m <sup>2</sup>	1.650	1.710	1.817	1.937	2.234	2.327	2.572	3.249	3.364	3.886	4.057	4.820
	Anzahl	70	78	61	49	50	61	58	59	63	69	60	60
> 150	€/m <sup>2</sup>	971	0	2.065	1.923	3.122	2.094	0	2.922	2.639	3.957	2.759	5.610
	Anzahl	1	0	4	3	1	4	0	4	5	3	2	4

## 12.2.2 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.





## 13. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2020/2021

### 13.1 Ludwigsburg



#### Tiefgaragen-Stellplätze

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	21	10.000 – 26.000	20.700	22	10.000 - 28.000	20.700
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	17	5.500 – 26.800	17.200	44	6.000 - 28.900	19.400
Neubau/Erstverkauf	60	7.000 – 29.500	25.800	89	8.000 - 33.500	28.700

#### Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	3	9.000 – 12.000	10.300	2	--	25.000
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	11	3.000 – 21.900	11.700	14	2.000 - 21.500	9.400
Neubau/Erstverkauf	2	21.500 – 21.500	21.500	9	21.900 - 24.000	22.800



Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	25	3.000 – 24.000	9.200	3	8.000 - 10.000	9.200
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	6	11.900 - 15.000	13.500

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	7	5.000 – 50.000	28.500	12	3.000 - 30.000	17.500
Neubau/Erstverkauf	3	28.000 – 40.000	32.000	3	40.000 - 40.000	40.000

## 13.2 Remseck am Neckar

### Tiefgaragen-Stellplätze

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	13	7.000 – 20.500	14.500	14	9.000 - 29.000	17.300
Neubau/Erstverkauf	8	12.500 – 27.500	24.500	24	22.000 - 34.800	28.200

### Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	3	20.000 – 20.000	20.000	2	--	20.000

### Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	11	10.000 – 12.500	10.500	3	10.000 - 10.500	10.150

### Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	4	8.000 - 18.500	12.800	2	--	17.500
Neubau/Erstverkauf	2	--	20.000	0	--	--

### 13.3 Freiberg am Neckar

#### Tiefgaragen-Stellplätze

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	0	--	--	10	10.000 - 30.000	19.300
Neubau/Erstverkauf	12	17.900 - 25.000	24.500	17	20.000 - 25.000	23.500

#### Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	2	--	9.000	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--

#### Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	3	4.000 - 25.000	12.500

#### Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2020			2021		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--

## 14. Mietspiegel

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

Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg:

**[www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de)**

Mietspiegel der Stadt Remseck am Neckar:

**[www.stadt-remseck.de](http://www.stadt-remseck.de)**

Mietspiegel der Stadt Freiberg am Neckar:

**[www.freiberg-an.de](http://www.freiberg-an.de)**

## 15. Antrag für Verkehrswertgutachten

Den Antragsvordruck für Verkehrswertgutachten finden Sie auf unserer Homepage

**[www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de)** -> *Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung -> Erstellung von Verkehrswertgutachten.*

## 16. Gebührensatzung

Die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf unserer Homepage

**[www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de)** -> *Leben in Ludwigsburg -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung -> Erstellung von Verkehrswertgutachten.*

## 17. Gebühren

Seit dem 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	30,00 €

### 2. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bodenrichtwert Bauland	30,00 €
Bodenrichtwert landwirtschaftliche Grundstücke	30,00 €
Bodenrichtwert mit Vergleichspreisen	50,00 €
Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
Häuser mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
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 den Antragsteller\*innen vorab mitzuteilen.