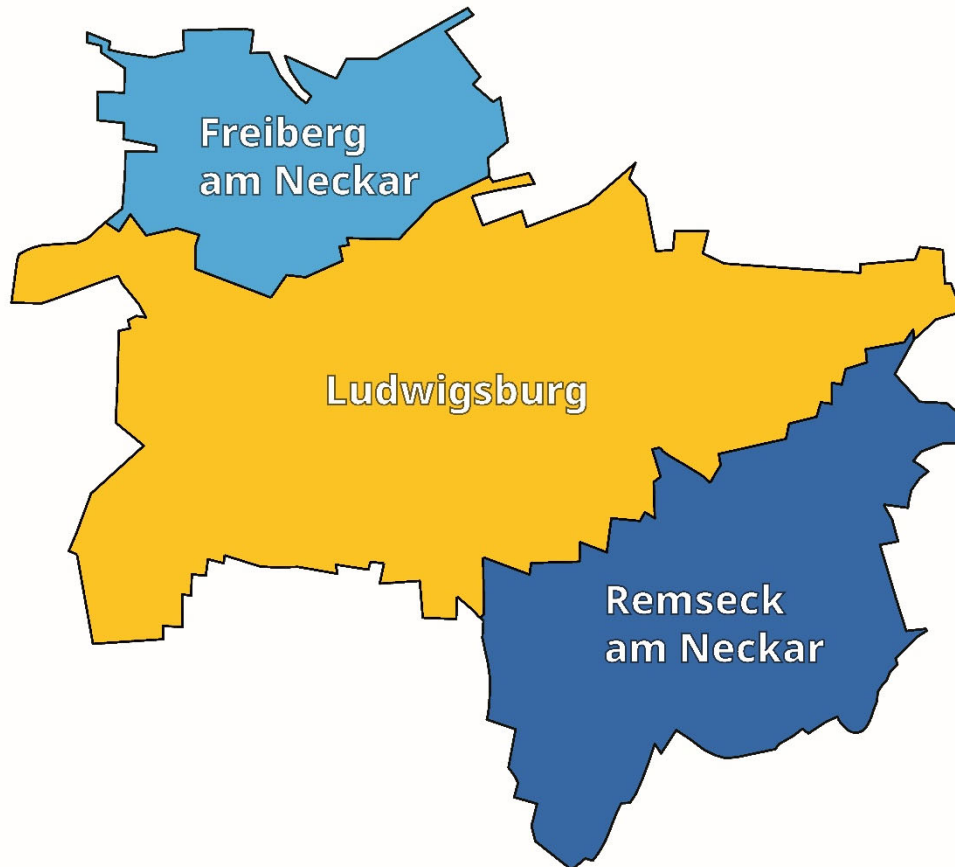


Grundstücksmarktbericht 2024

Immobilienmarkt 2023



Bodenrichtwerte auf 01.01.2023
Daten für die Wertermittlung 2023/2024

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Sie halten hier den Marktbericht über den Immobilienmarkt 2023 in den Städten Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar in den Händen, den der Gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung als Service für die Bürger*innen und Fachleute erstellt und veröffentlicht. Darin finden Sie z. B. Marktdaten, Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung relevante Daten. Die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind im Gesetz definiert. Es sind die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung, sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten bebauter und unbebauter Grundstücke. Aus der Kaufpreissammlung werden die Bodenrichtwerte und sonstige wertermittlungsrelevante Daten abgeleitet. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält hierzu Kopien von allen Kaufverträgen, die in den drei Städten geschlossen werden. Das waren 2023 rund 1.300 Verträge.

Der Grundstücksmarkt 2023 war geprägt von Umbrüchen und Veränderungen wie man sie selten erlebt. Kriege, Energiekrisen, Steigerungen bei Kapitalmarktzinsen, Energiepreise und Baukosten kamen 2023 auf dem Immobilienmarkt an und führten zu sehr vorsichtigem Verhalten der Marktteilnehmer*innen und mitunter zu Preisrückgängen. Viel wurde im Jahr 2023 spekuliert und prognostiziert. Jetzt kann der Gutachterausschuss als Marktbeobachter auf der Grundlage der tatsächlichen Zahlen für das Jahr 2023 Antworten geben.

Die Erfassung der Kaufverträge und deren Auswertung zeigen, dass sich die Immobilienpreise – wie bei Umbruchphasen nicht unüblich - recht uneinheitlich entwickelten. Pauschalaussagen können daher kaum getroffen werden. Je genauer man hinschaut, desto schwieriger wird eine Aussage. Lagen haben sich unterschiedlich entwickelt, genauso wie Baujahresklassen.

Die Zahl der verkauften Immobilien haben sich zum Vorjahr 2022 kaum verändert. Während die Vertragszahlen im ersten Quartal 2023 noch um fast 15 Prozent unter den Vertragszahlen des ersten Quartal 2022 lagen, stiegen sie im Laufe des Jahres derart, dass am Jahresende nur noch ein Minus von insgesamt 2 Prozent im Vergleich zu 2022 zu verzeichnen war. Der Geldumsatz jedoch ging um beachtliche 11 Prozent zurück. Bei einer großen Unschärfetoleranz kann man bei Eigentumswohnungen von einem durchschnittlichen Preisrückgang um 15 bis 20 Prozent sprechen. Die Wohnhäuser haben sich dagegen wesentlich uneinheitlicher entwickelt. Gute Lagen/Objekte verzeichneten gar keine bis sehr geringe Rückgänge. Die Preise für weniger gute Lagen/Objekte gaben mehr nach. Durchschnittsangaben sind aufgrund der großen Spanne nicht verlässlich möglich.

Die Anforderungen an die Gutachterausschüsse sind in den letzten Jahren enorm gestiegen und werden auch in Zukunft weiterhin steigen bzw. auf hohem Niveau bleiben. Die vielen ehrenamtlichen Gutachter*innen und die Geschäftsstelle stellen sich diesen Entwicklungen. Sie schaffen durch ihr großes Engagement, ihre Sach- und Fachkenntnis, sowie durch leistungsstarke und zukunftsfähige Strukturen die notwendigen Voraussetzungen, um den Aufgaben und Anforderungen gerecht zu werden. Gutachten oder Bankdarlehen sind heute ohne die Daten und Faktoren, die nur durch leistungsfähige Gutachterausschüsse ermittelt werden können, nicht mehr möglich.

Entscheidungen im Zusammenhang mit Schaffung von Eigentum, Vermögensaufteilungen oder Nachlasssachen müssen 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.

Olaf Dienelt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dienelt', with a long horizontal stroke extending to the right.

Immobilienmarkt 2023 Jahresbericht

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

- Geschäftsstelle –
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg

Geschäftsstelle:

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

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

Olaf Dienelt	Leitung der Geschäftsstelle Telefon: 07141 910-2256
Jutta Kittelmann	Stellvertretende Geschäftsstellenleitung Telefon: 07141 910-4623
Bouchra Kaplan	Assistenz, Sachbearbeitung Telefon: 07141 910-4620
Veronica Essig	Sachbearbeitung Telefon: 07141 910-4184
Tanja Lehberg	Sachbearbeitung Telefon: 07141 910-2608
Marion Schwalbe	Sachbearbeitung Telefon: 07141 910-2598

E-Mail: gutachterausschuss@ludwigsburg.de

Homepage: www.ludwigsburg.de



Kostenlose Einsichtnahme in den Grundstücksmarktbericht

(Startseite -> LEBEN IN LUDWIGSBURG -> Bauen und Wohnen -> Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung)



Kostenlose Einsichtnahme in die Bodenrichtwerte

(Startseite -> RATHAUS UND SERVICE -> INFOKARTE -> Bodenrichtwerte)



Grundstücksmarktbericht

gedruckte und gebundene Version	35,00 €
gedruckte und gebundene Version, incl. Versand	40,00 €
PDF-Datei	35,00 €

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: August 2024

Inhaltsverzeichnis:

1.	Der gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung	4
2.	Bestellte Gutachter*innen des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung.....	6
3.	Allgemeine Statistische Zahlen.....	7
3.1	Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar	7
4.	Tätigkeitsbericht 2023 der Geschäftsstelle	8
5.	Immobilienmarkt 2023.....	12
5.1	Vertragseingang Ludwigsburg	12
5.2	Vertragseingang Remseck am Neckar	12
5.3	Vertragseingang Freiberg am Neckar.....	13
5.4	Vertragseingang Gesamt.....	13
6.	Grundstücksumsätze 2023	15
6.1	Grundstücksumsatz für Ludwigsburg	15
6.2	Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar	17
6.3	Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar	19
7.	Entwicklung Bodenrichtwerte Wohnen	23
8.	Städte und Ihre Stadtteile.....	24
8.1	Ludwigsburg.....	24
8.2	Remseck am Neckar.....	25
8.3	Freiberg am Neckar	26
9.	Daten für die Wertermittlung	27
9.1	Grundlagen, Modellbeschreibung.....	27
9.2	Bodenrichtwerte	28
	Erläuterungen zu den Tabellen/Bodenrichtwerten	29
9.3	Ludwigsburg.....	30
9.3.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023.....	30
9.3.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023	35
9.3.3	Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen (für Ludwigsburg)	36
9.4	Remseck am Neckar.....	37
9.4.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023.....	37
9.4.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023	39
9.5	Freiberg am Neckar	41
9.5.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023.....	41
9.5.2	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und bebaute Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2023	43
10.	Weitere Daten zur Wertermittlung.....	44
10.1	Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren.....	44
10.2	Liegenschaftszinssätze	51
10.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	58
10.4	Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	58
11.	Auswertungen Häuser.....	59

11.1	Ludwigsburg.....	59
11.2	Remseck am Neckar.....	61
11.3	Freiberg am Neckar	63
12.	Auswertungen Eigentumswohnungen	66
12.1	Ludwigsburg.....	66
12.1.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2023.....	66
12.1.2	Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2023.....	69
12.2	Remseck am Neckar.....	72
12.2.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2023.....	72
12.2.2	Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2023	74
12.3	Freiberg am Neckar	76
12.3.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2023.....	76
12.3.2	Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2023	78
13.	Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2020 bis 2023.....	79
14.	Eigentumswohnungen – Entwicklung der Preise und Anzahl der verkauften Wohnungen seit 2020	80
14.1	Neubau / Erstverkauf	80
14.1.1	Tabelle	80
14.1.2	Diagramme	81
14.2	Bestand / Weiterverkauf.....	84
14.2.1	Tabelle	84
14.2.2	Diagramme	85
15.	PKW – Stellplätze / Garagen – Verkäufe 2023.....	88
16.	Mietspiegel	90
17.	Antrag für Verkehrswertgutachten	90
18.	Gebühren	91

1. Der gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung

Grundlagen

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

Die Gutachterausschüsse von **Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar** haben sich zum **01.01.2020** zum **Gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung** zusammengeschlossen.

Die Mitglieder*innen werden auf die Dauer von vier Jahren, auf Vorschlag der Geschäftsstelle, vom Gemeinderat bestellt. Zum 01.03.2024 erfolgte die Neubestellung des Gutachterausschusses. Er besteht aus dem hauptamtlichen Vorsitzenden, dreißig weiteren Gutachter*innen sowie zwei Vertretern der Finanzverwaltung. Die laufenden Geschäfte werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erledigt.

Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

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

Besetzung des Gutachterausschusses

Beim Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung sind aktuell 33 Gutachter*innen bestellt. Die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall regelt sich nach § 192 BauGB in Verbindung mit § 2 und 5 GuAVO.

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

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

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss ist bei der Stadtverwaltung Ludwigsburg im Fachbereich Bürgerbüro Bauen eingerichtet. Sie erledigt nach ausschließlicher Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben.

Nähere Informationen zur Geschäftsstelle sind im Tätigkeitsbericht zu finden.

Kaufpreissammlung

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

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

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

Die Kaufpreissammlung bildet auch die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht.

2. Bestellte Gutachter*innen des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter)

Dienelt, Olaf

2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter*innen)

Kapfenstein, Richard

Pyter, Manuela

Kittelmann, Jutta

Rienhardt, Tobias

Leutenecker, Thomas

Wallmersperger, Helmut

3. Weitere Gutachter*innen

Bauer, Ulrich

Hörmann, Bernd

Baum, Philipp

Juranek, Dieter

Becker, Michael

Klotz, Armin

Behrendt, Udo

Kopp, Christian

Dr. Bohn, Eckart

Liebchen, Andreas

Dr. Caesperlein, Toni

Remmele, Bernhard

Eckstein, Wolfgang

Rendle, Karl

Gibbons, Diana

Schmid, Hans

Häring, Andreas

Schmidt, Andreas

Heber, Hans-Jochen

Schönbrodt, Harald

Hein, Uwe

Weinreuter, Bernd

Hoffmann, Bruno

Wieland, Alexander

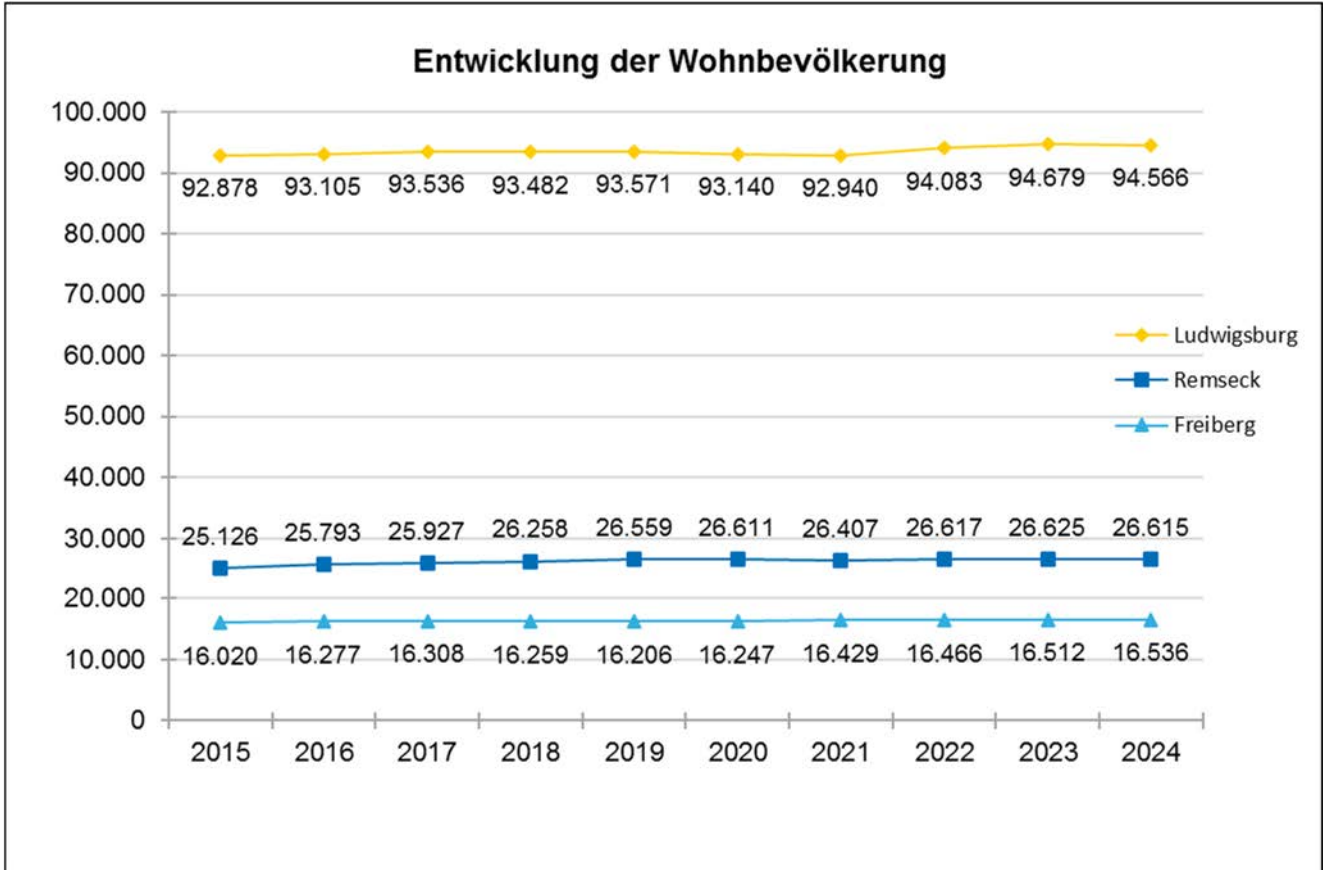
4. Vertreter*innen der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB

Fröhlich, Albrecht

Reich, Volker

3. Allgemeine Statistische Zahlen

3.1 Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar



4. Tätigkeitsbericht 2023 der Geschäftsstelle

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

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

Verwaltungsaufgaben

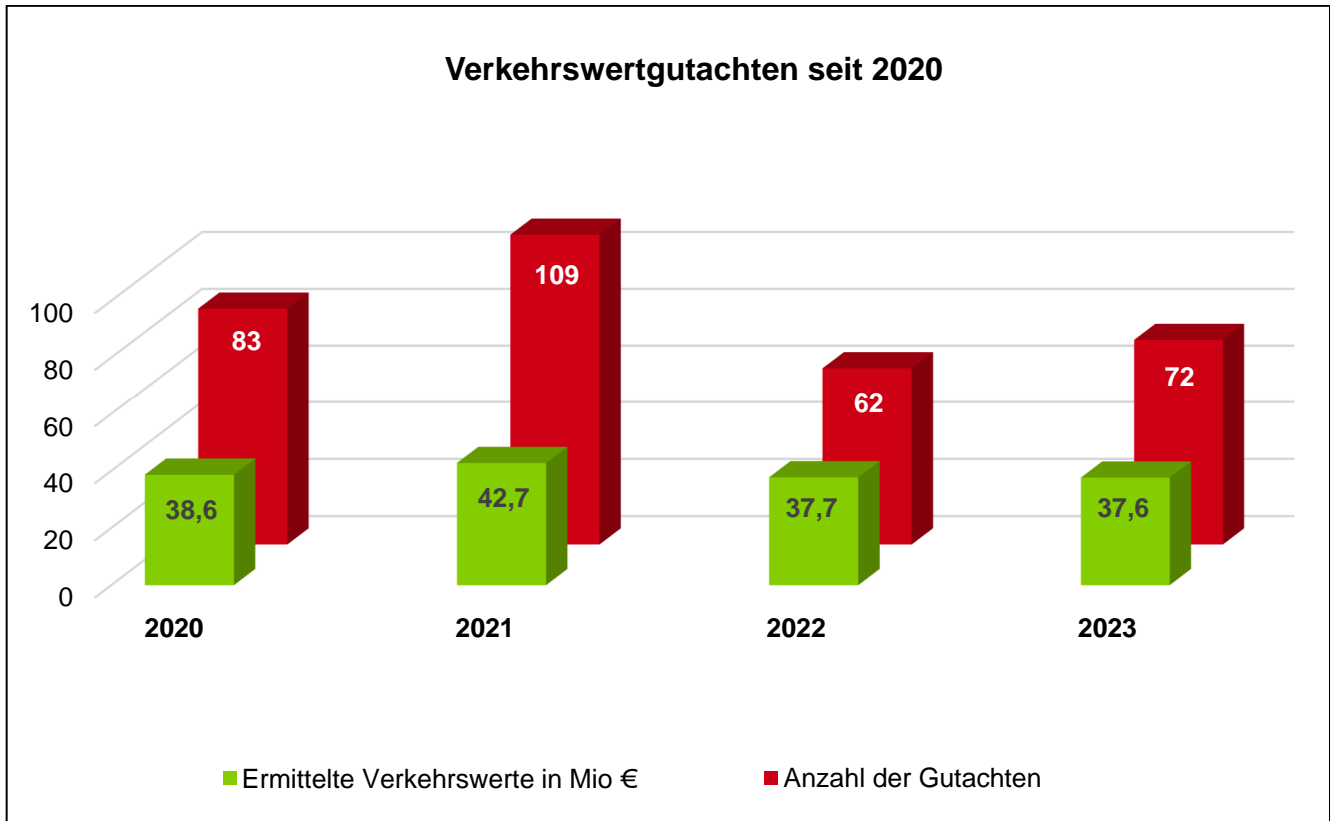
Auch im Jahr 2023 erteilte die Geschäftsstelle zahlreiche telefonische Auskünfte zur Durchführung von Verkehrswertermittlungen und Bodenwertgutachten, Bodenrichtwerten, Statistiken aus der Kaufpreissammlung sowie dem Grundstücksmarktbericht.

Insgesamt gingen bei der Geschäftsstelle 1.313 Kaufverträge ein. Bei ca. 75 % der Kaufverträge verschickte die Geschäftsstelle Fragebögen an die Käufer/Verkäufer. Durch die zurückgesendeten Fragebögen und der Erfahrung der Sachbearbeiter*innen der Geschäftsstelle wurden die Kaufverträge erfasst, ausgewertet und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. Diese wurden dem Gutachterausschuss zum Beschluss vorgelegt.

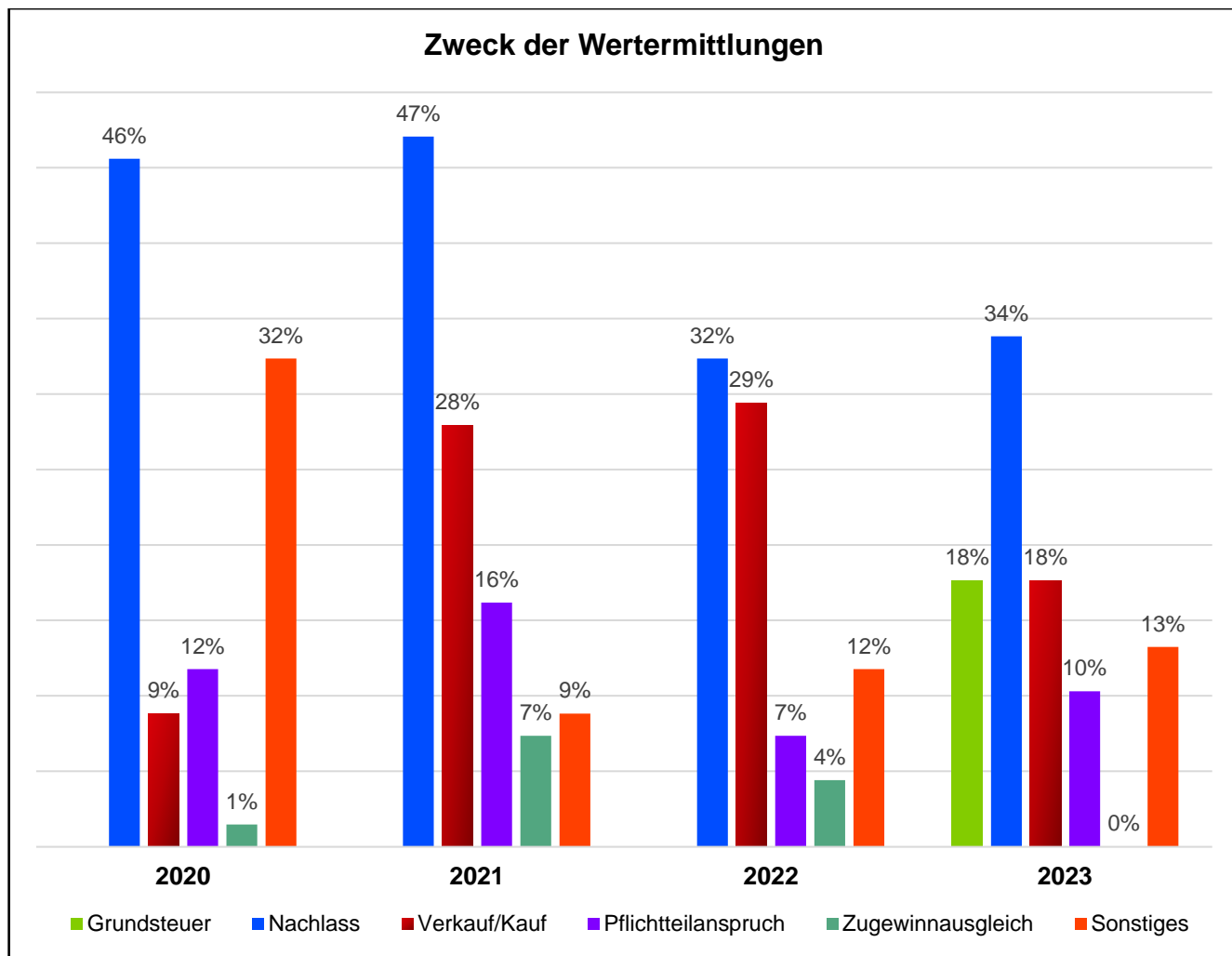
Wertermittlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhielt auch 2023 zahlreiche Anträge zur Wertermittlung. Die Vorbereitungen für die Gutachten sowie die Endausfertigung werden durch die Geschäftsstelle durchgeführt – dies sind z. B. die Prüfung der Antragsberechtigung, Erhebung von relevanten Daten und Unterlagen (Grundbuch, Bebauungsplan, Lagepläne, Dienstbarkeiten), Vorbesichtigungen und Organisation der Sitzungen.

Wertermittlungen des Gutachterausschusses

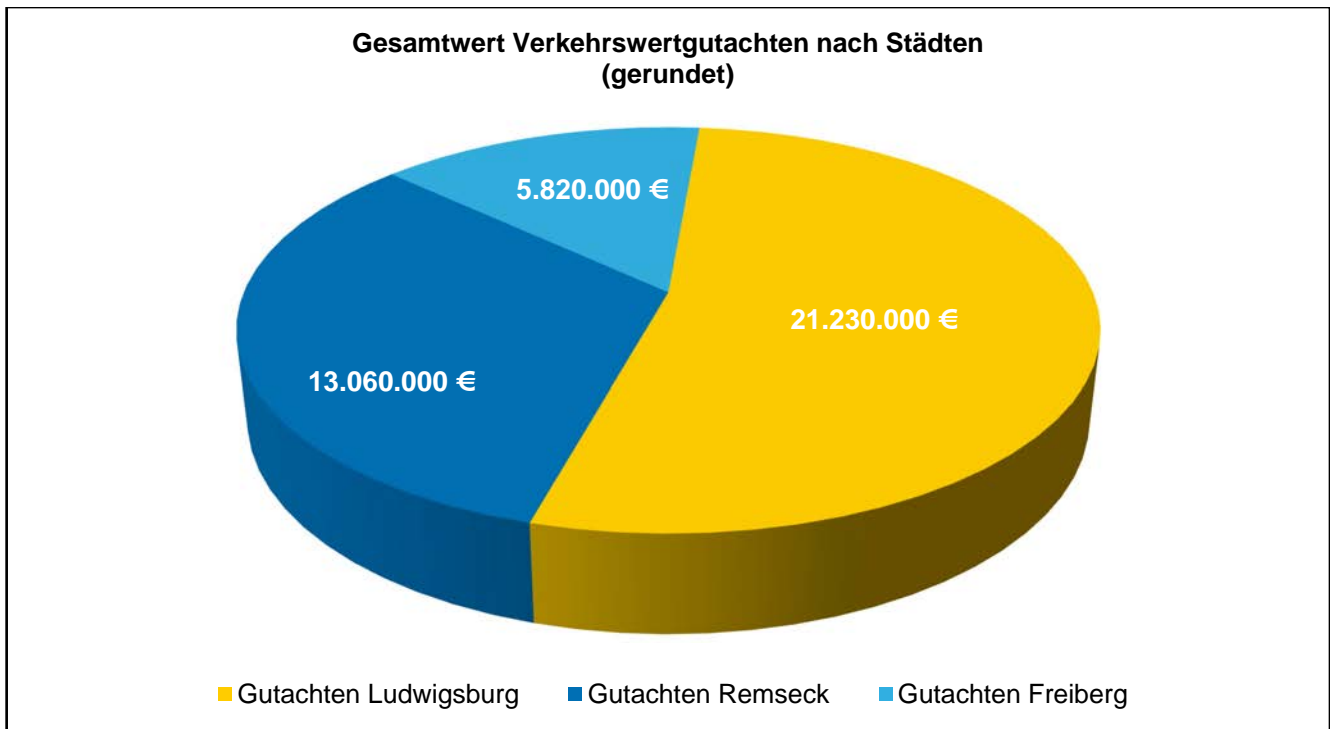


Die meisten Wertermittlungen werden zum Zwecke der Nachlassregelung beantragt. In der folgenden Grafik sind die prozentualen Anteile des Antragszwecks im Verhältnis zu allen Gutachten ersichtlich:



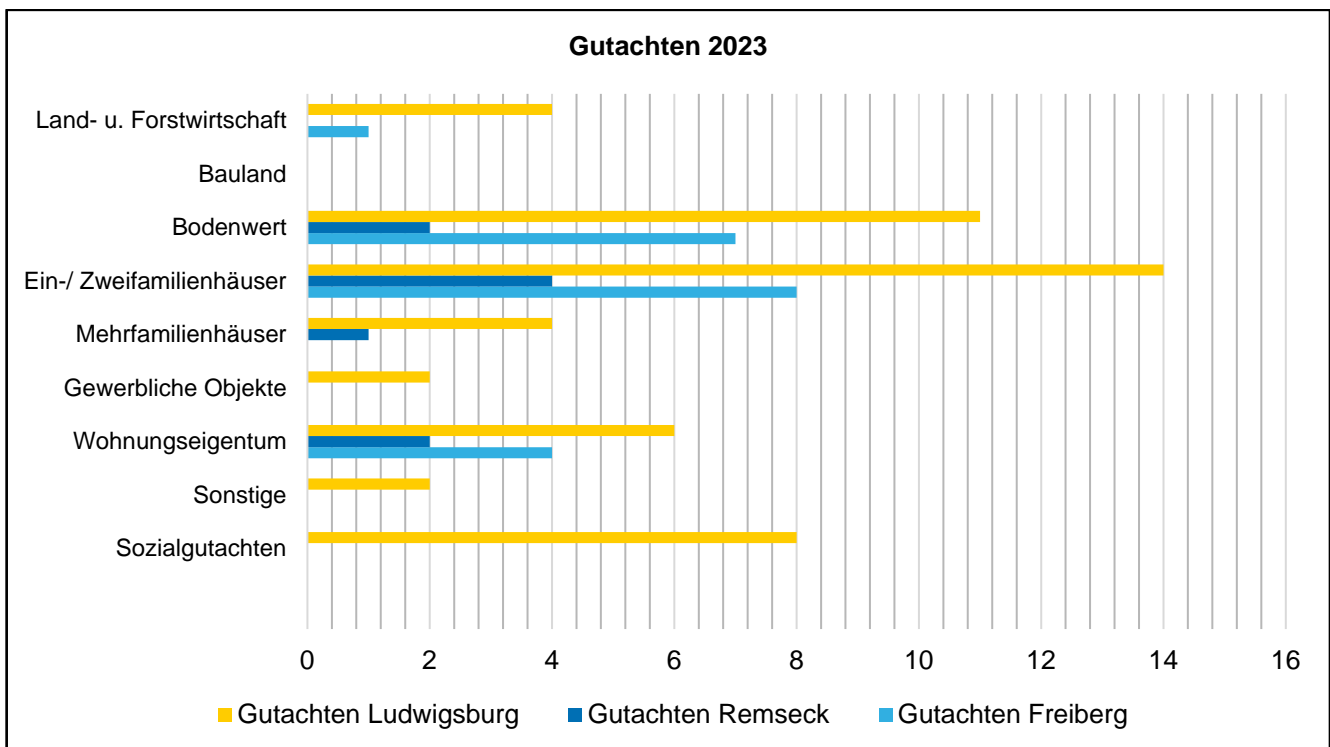
Im laufenden Jahr gab es bereits zahlreiche Anträge für Bodenwertgutachten (zu Grundsteuerzwecken).

Die im Jahr 2023 erstellten 72 Gutachten wurden in 14 Sitzungen durchgeführt. Der Gesamtwert lag hier bei rd. 40 Mio. €



Hinzu kamen noch acht kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

Die Gutachten 2023 verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:



5. Immobilienmarkt 2023

5.1 Vertragseingang Ludwigsburg

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs- eigentum	Wohn- gebäude	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2010	1.384	108	814	167	16	58	221
2011	1.512	84	921	204	22	87	194
2012	1.462	76	922	174	20	97	175
2013	1.324	62	835	162	21	71	173
2014	1.413	56	820	233	18	99	187
2015	1.167	45	692	142	29	80	179
2016	1.039	30	589	174	10	64	172
2017	971	34	565	177	13	76	106
2018	1.015	74	626	170	15	46	84
2019	1.101	53	691	191	8	62	86
2020	967	31	588	202	11	73	62
2021	1.111	43	687	194	11	87	89
2022	898	27	554	149	7	50	111
2023	881	14	548	127	6	87	99

5.2 Vertragseingang Remseck am Neckar

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs- eigentum	Wohn- gebäude	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2020	347	19	170	91	7	35	25
2021	302	28	135	86	4	45	4
2022	286	16	151	64	3	21	31
2023	276	10	106	57	1	34	68

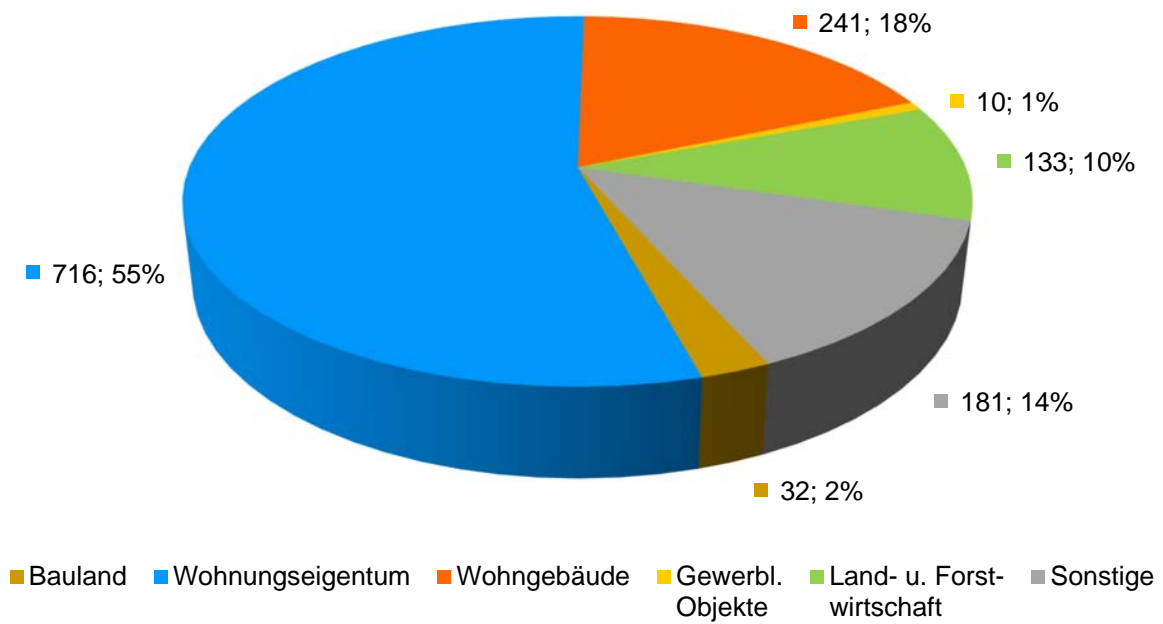
5.3 Vertragseingang Freiberg am Neckar

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs-eigentum	Wohn-gebäude	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2020	216	5	84	56	1	39	31
2021	204	14	91	58	2	26	13
2022	157	10	61	52	3	14	17
2023	156	8	62	57	3	12	14

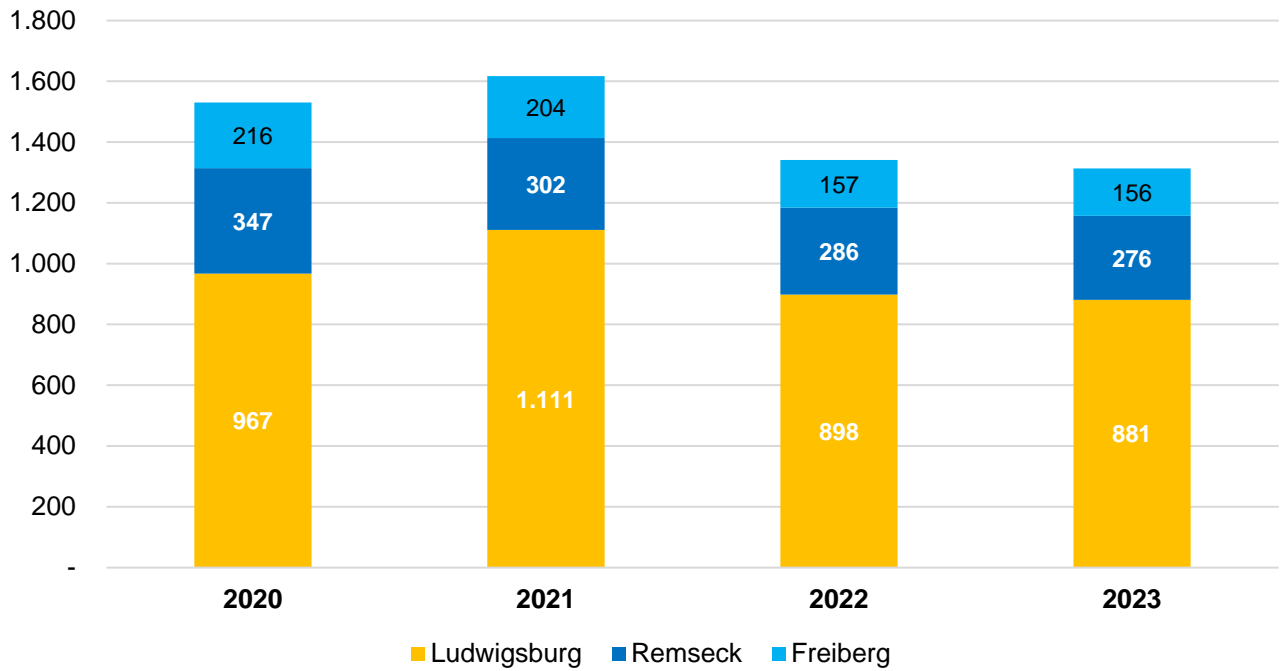
5.4 Vertragseingang Gesamt

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs-eigentum	Wohn-gebäude	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
2020	1.530	55	842	349	19	147	118
2021	1.617	85	913	338	17	158	106
2022	1.341	53	766	265	13	85	159
2023	1.313	32	716	241	10	133	181

Vertragseingänge 2023 - alle Städte



Vertragseingänge insgesamt - nach Städten



6. Grundstücksumsätze 2023

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

6.1 Grundstücksumsatz für Ludwigsburg

Unbebaute Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Baureifes Land	11	0,52	2.831
davon: Individueller Wohnungsbau	11	0,52	2.831
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	3	0,51	38
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	90	13,54	1.131
davon Landwirtschaft	87	13,27	1.320
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	1	0,07	44
Summe unbebaute Grundstücke	104	14,57	4.000
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellung	1	0,05	

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	101	56.229
davon: Neubau	2	1.598
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	50	25.591
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	36	29.718
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
Industrie- und Gewerbeobjekte	6	55.075
Sonstige Objekte	13	510
Summe bebaute Grundstücke	146	141.532

Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	611	170.221
davon: nur Eigentumswohnungen	548	159.148
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	35	18.318
Wiederverkäufe	501	149.653
Erstverkäufe aus Umwandlungen	1	254

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	5.836	80
	Ø Bodenwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	939	232

6.2 Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar

Unbebaute Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Baureifes Land	8	1,21	10.084
davon: Individueller Wohnungsbau	8	1,21	10.084
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	0,30	589
Sonstiges Bauland	1	0,00	1
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	63	20,06	3.716
davon Landwirtschaft	34	8,26	934
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	14	2,95	3.068
Summe unbebaute Grundstücke	73	21,57	14.390
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	1		0,01

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	50	27.030
davon: Neubau	0	0
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	21	11.011
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	7	24.592
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
Industrie- und Gewerbeobjekte	1	557
Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	58	52.179

Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	129	38.358
davon: nur Eigentumswohnungen	106	36.684
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	28	11.991
Wiederverkäufe	65	21.320
Erstverkäufe aus Umwandlungen	5	1.681

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	5.764	73
	Ø Bodenwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	635	311

6.3 Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar

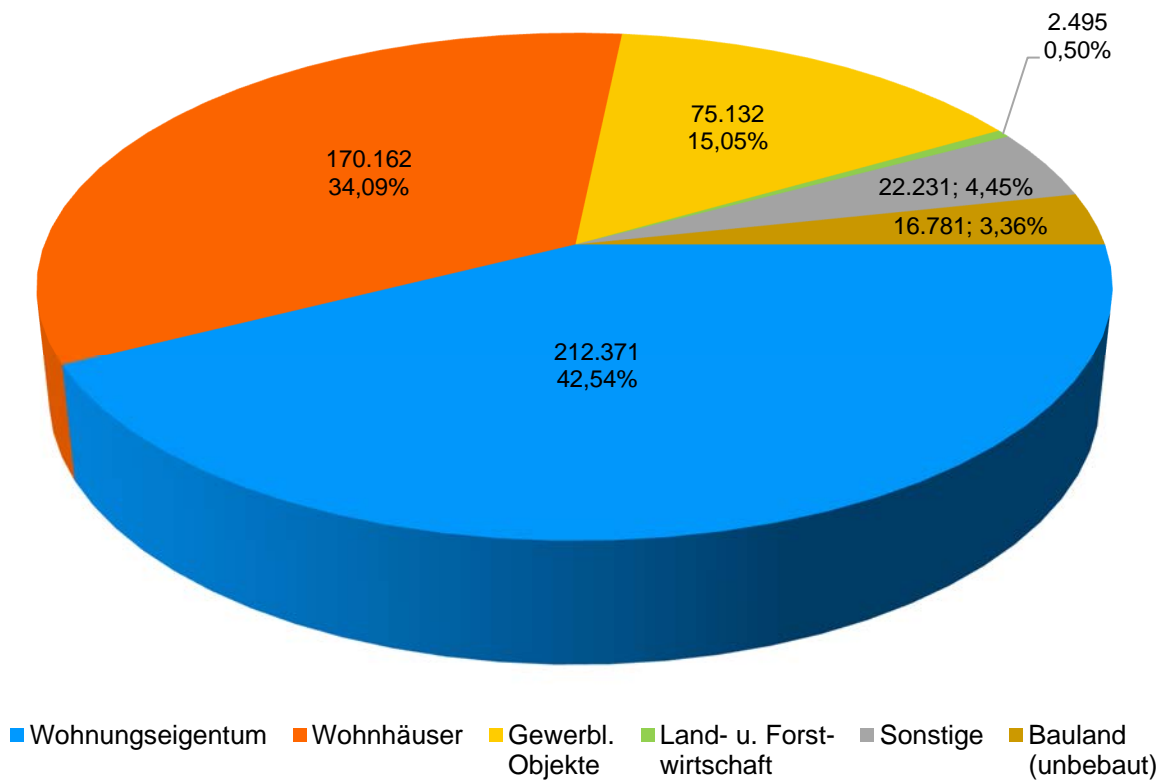
Unbebaute Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Baureifes Land	5	0,37	2.029
davon: Individueller Wohnungsbau	5	0,37	2.029
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	2	0,14	269
Sonstiges Bauland	1	0,00	940
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	19	11,68	2.217
davon Landwirtschaft	12	1,93	5.365
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
Summe unbebaute Grundstücke	27	12,19	5.365
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	0	0,00	-

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	53	26.101
davon: Neubau	2	1.917
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28	12.730
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	4	6.492
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
Industrie- und Gewerbeobjekte	3	19.500
Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	60	52.093

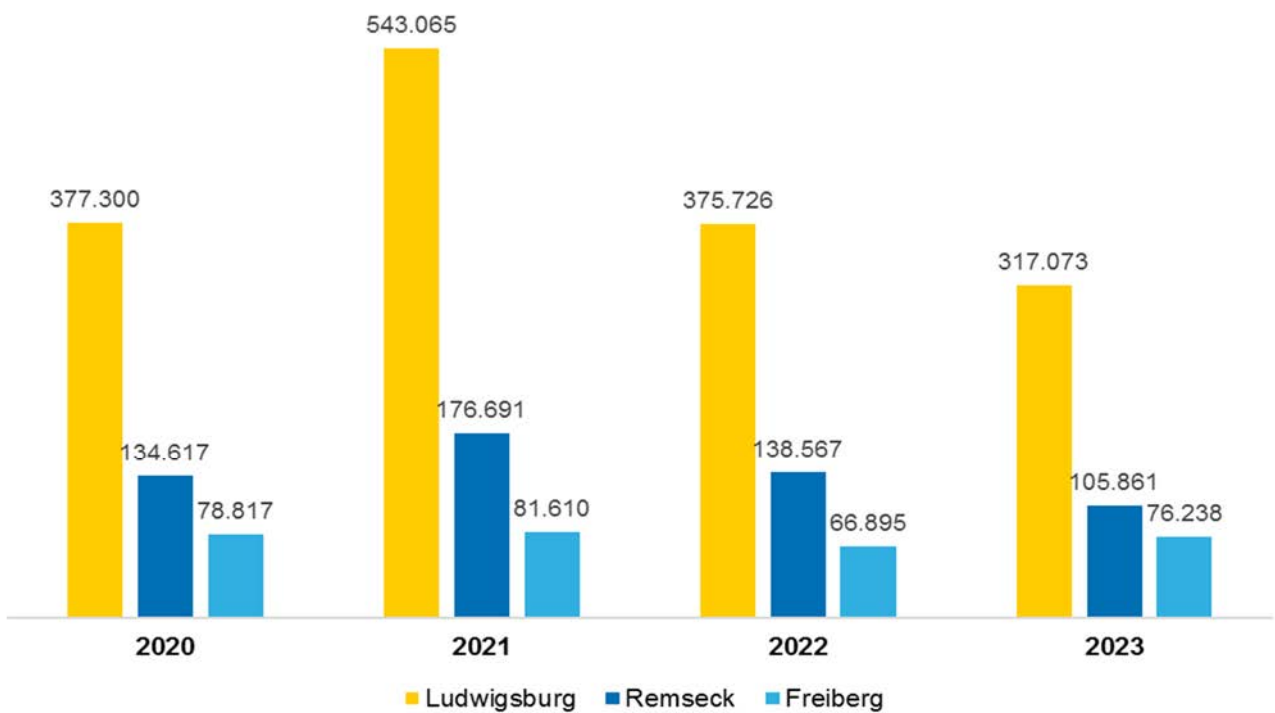
Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz In 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	70	18.539
davon: nur Eigentumswohnungen	62	16.539
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	0	0
Wiederverkäufe	53	14.048
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0

Preisniveau	Ø-Preis (€/m ²)	Ø-Größe der WE (m ²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	6.950	84
	Ø Bodenwert (€/m ²)	Ø Grundstücksgröße (m ²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	650	289

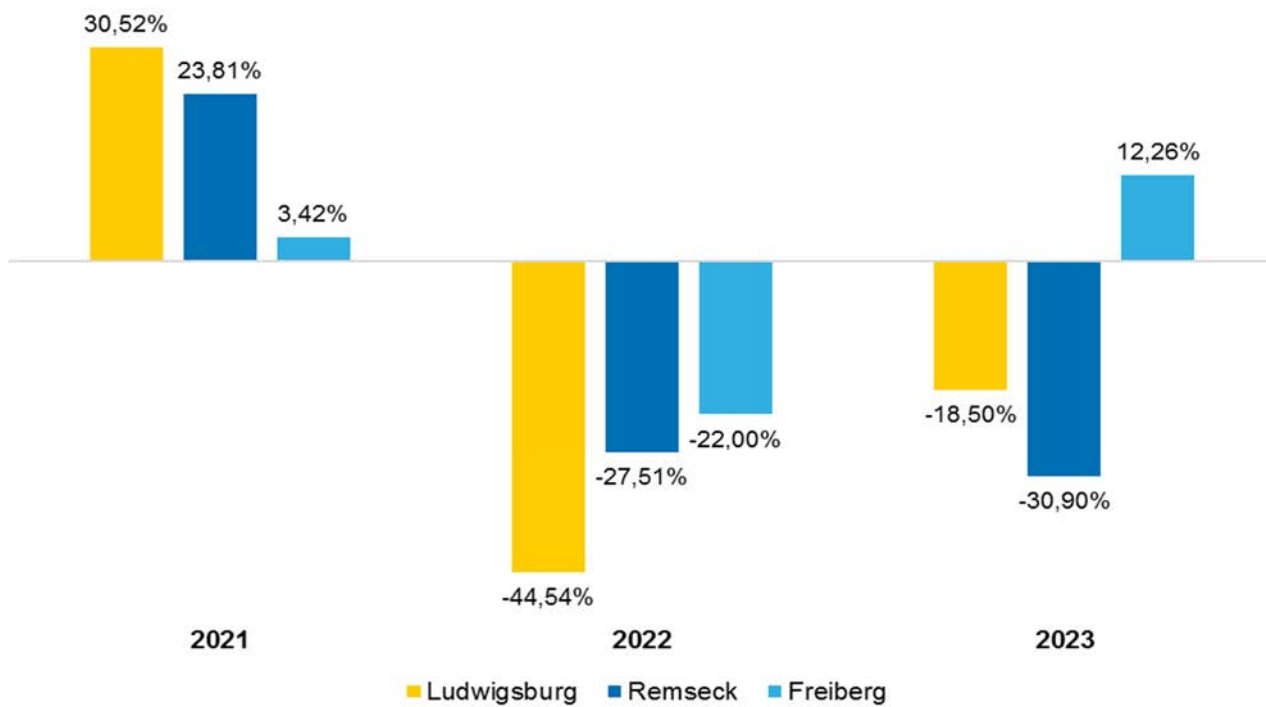
Gesamtumsatz 2023 - alle Städte in 1.000 €



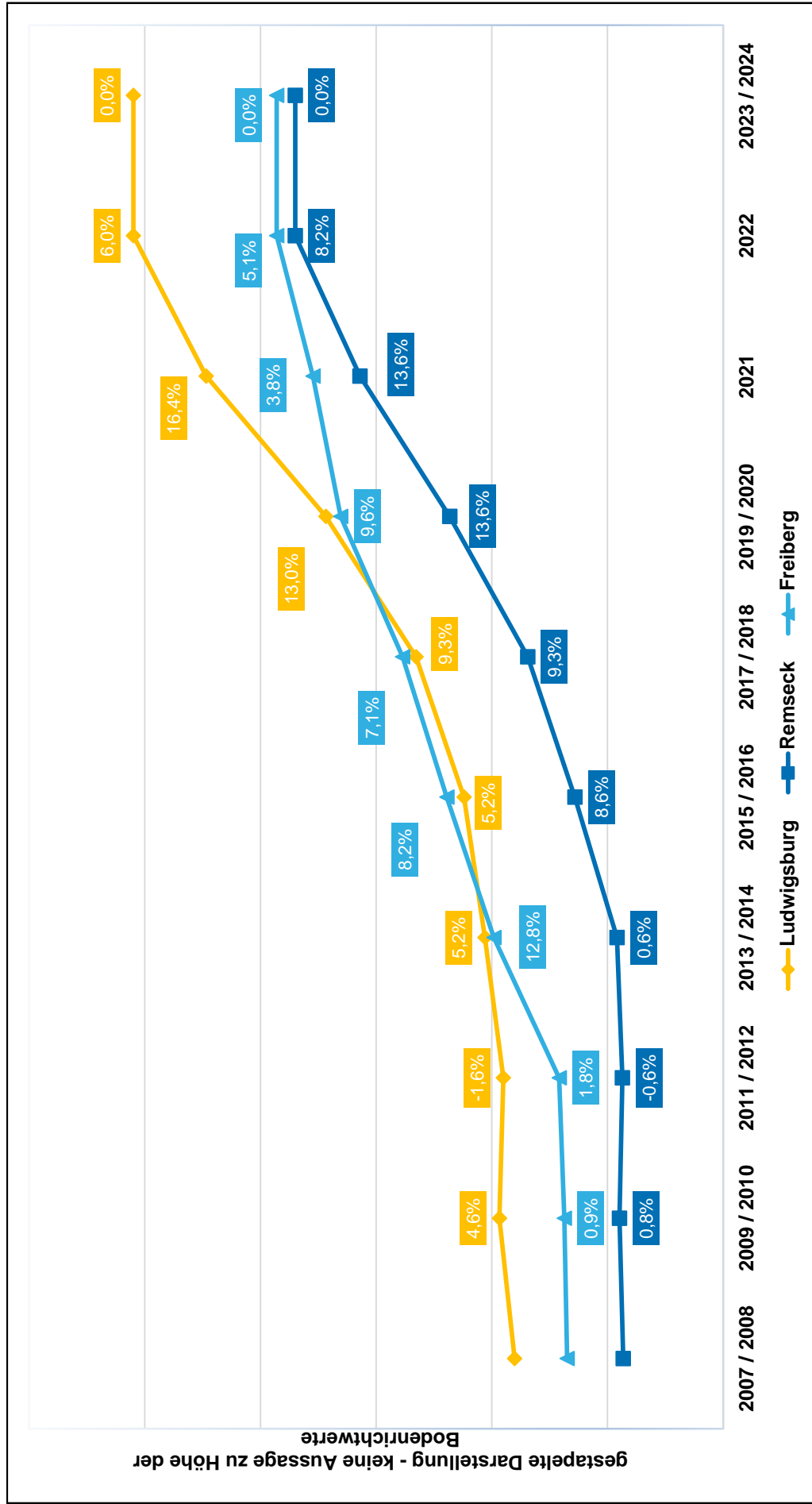
Gesamtumsatz 2023 - einzelne Städte in 1.000 €



Veränderung zum Vorjahr in %

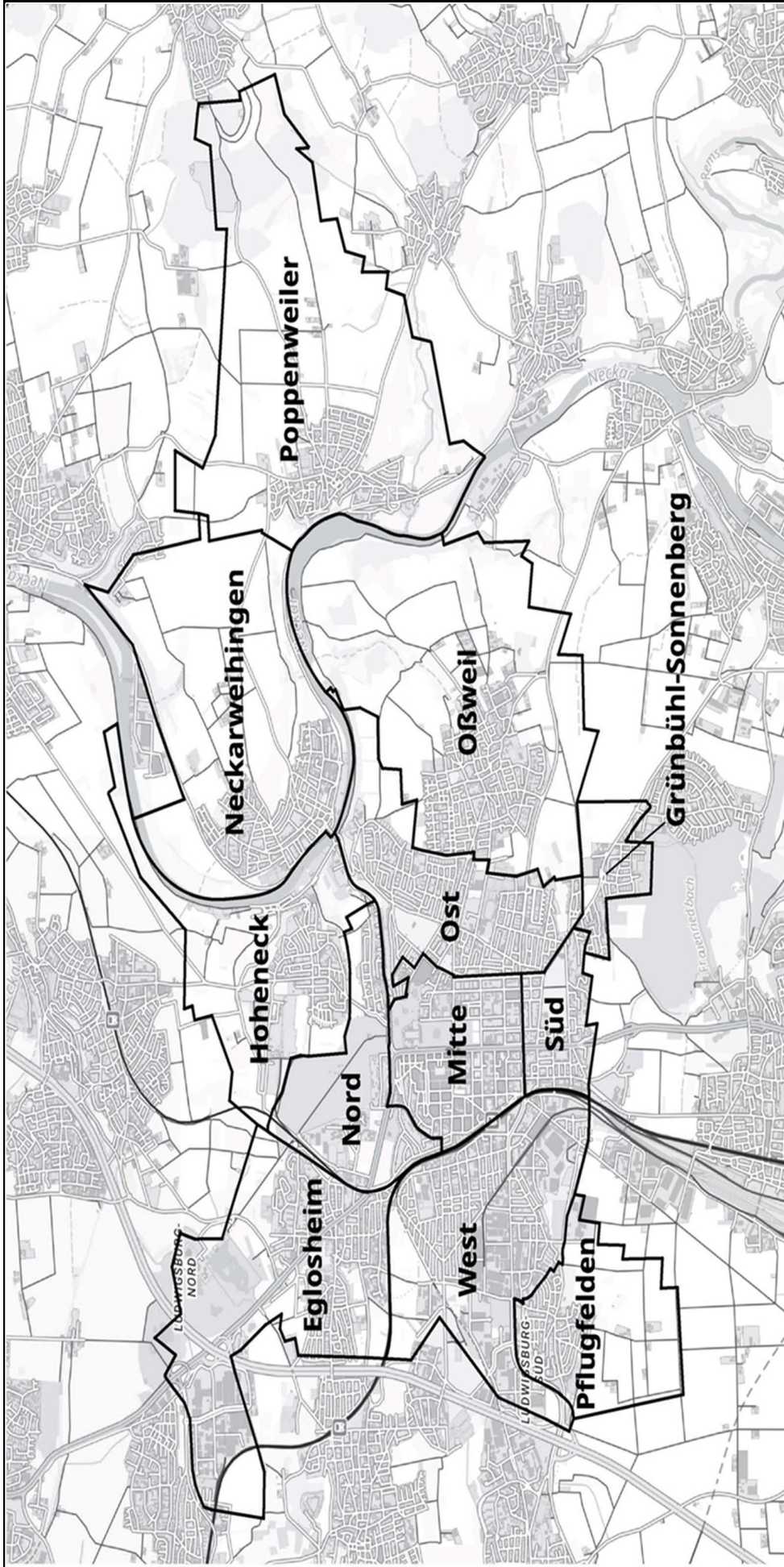


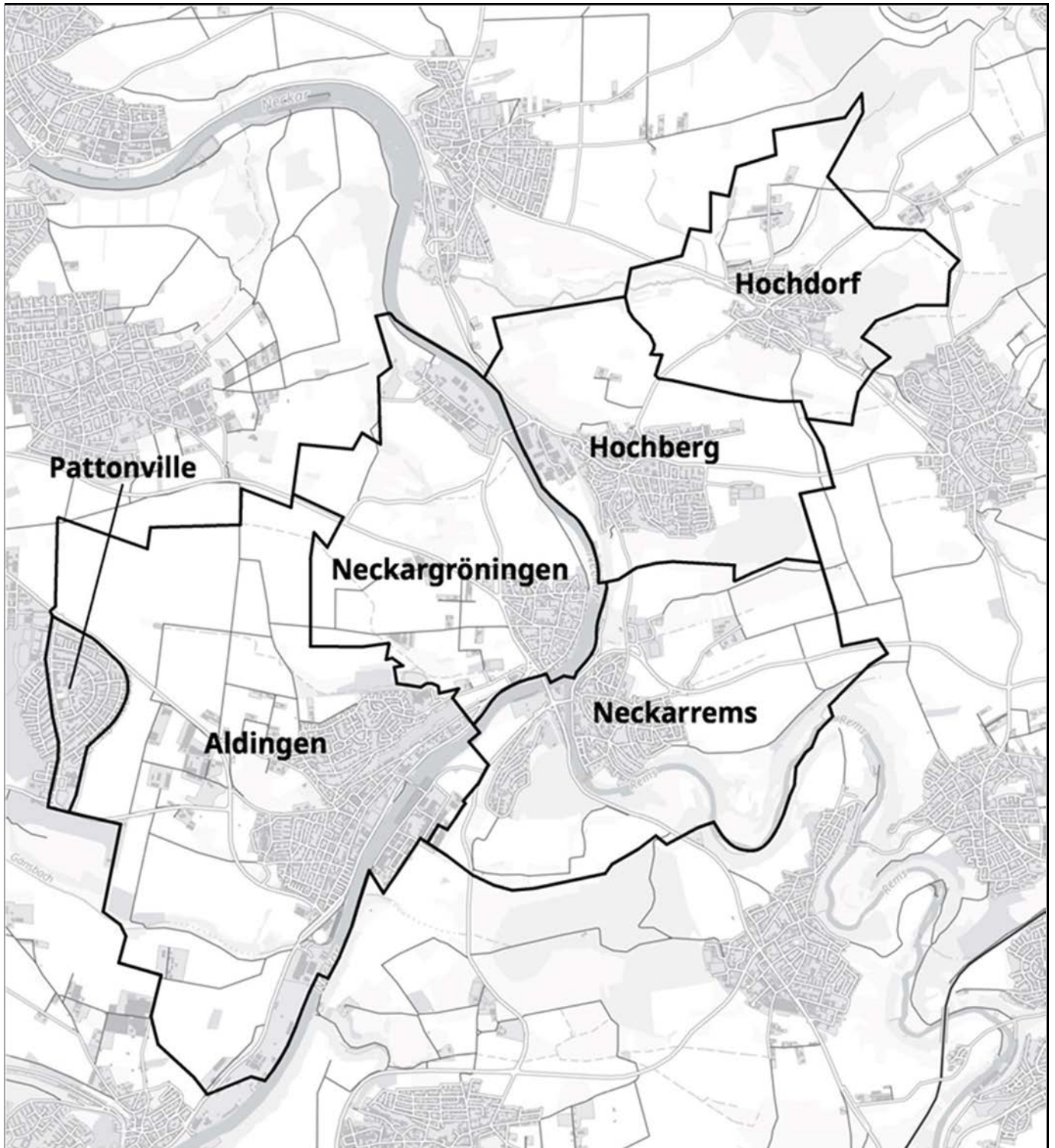
7. Entwicklung Bodenrichtwerte Wohnen



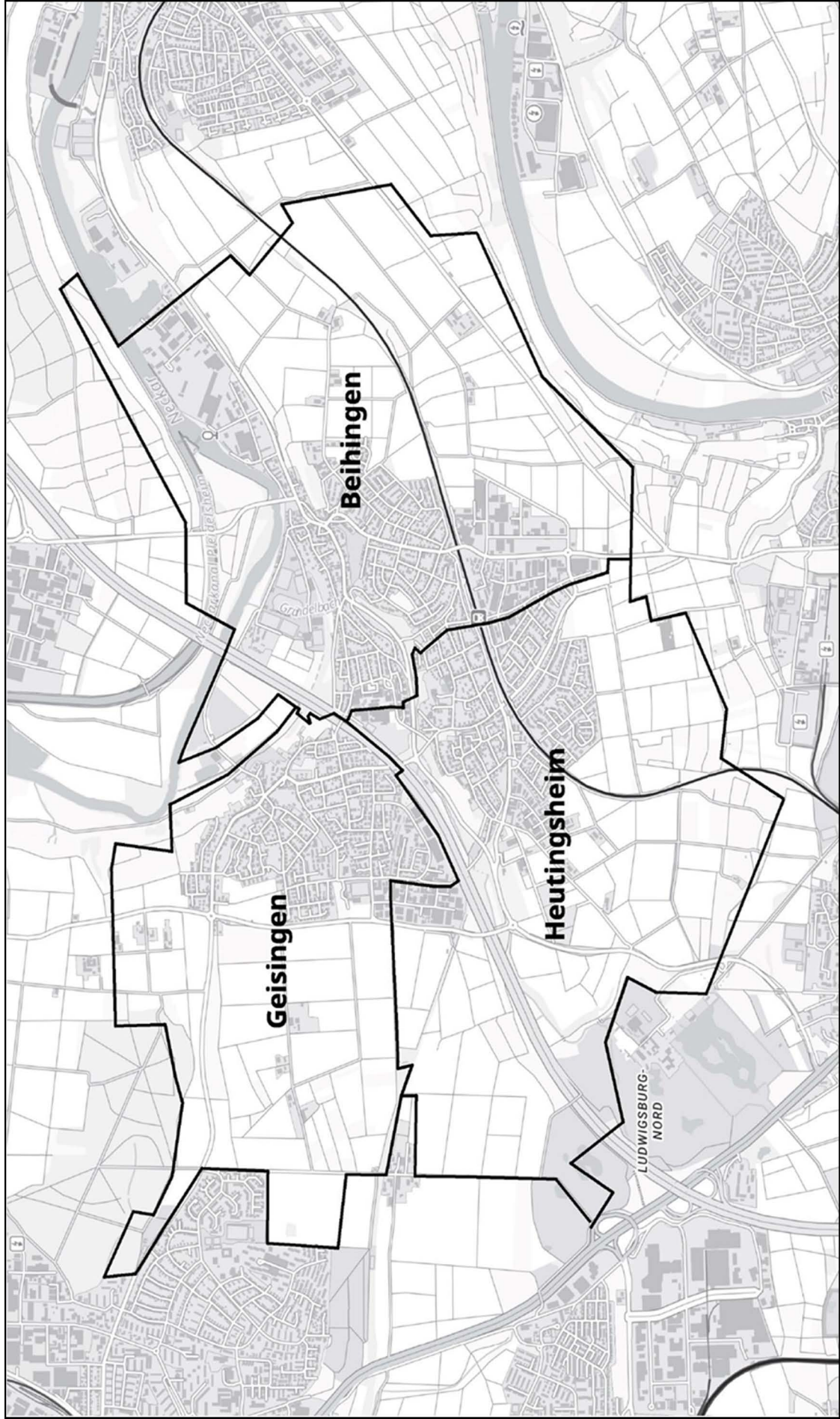
8. Städte und Ihre Stadtteile

8.1 Ludwigsburg





8.3 Freiberg am Neckar



9. Daten für die Wertermittlung

9.1 Grundlagen, Modellbeschreibung

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.

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.

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:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) von 2023.
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts.

Modellbeschreibung: Weiterhin wurden bei der Auswertung der Kaufverträge, Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung relevanten Daten folgende Modellparameter angewandt:

- ImmoWertV 21
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren;
- Objekte mit einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer als 20 Jahre wurden grundsätzlich nicht herangezogen;
- Bei Baujahresangaben handelt es sich immer um das bereinigte Baujahr.

9.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung hat in seiner Bodenrichtwertsitzung am 10.05.2023 die aktuellen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 01.01.2023** beschlossen.
(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle der letzten Jahre)

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

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

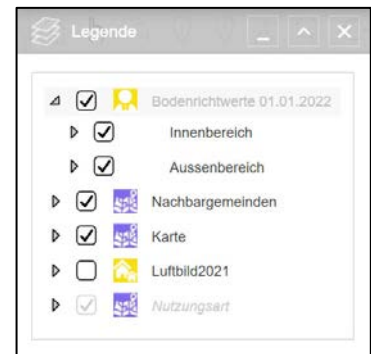
<https://bodenrichtwerte.ludwigsburg.de>.



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

Eine Selektion nach Bodenrichtwerten für den Innenbereich und Außenbereich ist ebenfalls möglich.

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



oder unter -



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

https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&commune=Ludwigsburg



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

<https://www.ludwigsburg.de/start/leben+in+ludwigsburg/gutachterausschuss.html>

-> 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 gebührenpflichtig**

Erläuterungen zu den Tabellen/Bodenrichtwerten

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 Grundstücksgrößenumrechnung)

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

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

Nutzungsart Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

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

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

9.3 Ludwigsburg

9.3.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus Jahren 2021 und 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Neckarweihingen				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1311	650	ebf	B	WA
1312	675	ebf	B	WA
1313	725	ebf	B	WA
1314	725	ebf	B	WA
3121	500	ebf	B	MI
3122	500	ebf	B	MI
3090	190	ebf	B	GE

Oßweil				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0350	115	ebp	R	GE
0650	115	ebp	R	SO
1091	900	ebf	B	WA
1092	900	ebf	B	WA
1093	800	ebf	B	WA
1095	1050	ebf	B	WA
3119	575	ebf	B	MI
3091	230	ebf	B	GE

Poppenweiler				
RiWeZone	€/m²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1321	625	ebf	B	WA
1322	675	ebf	B	WA
1323	550	ebf	B	WA
3092	190	ebf	B	GE

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

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

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2021 und 2022

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

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

Gemarkung Oßweil (1112)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	8,00	LF	A	--	--
5130	5,50	LF	GR	--	--
5330	2,30	LF	F	--	--
7030	50	SF	FGA	--	--
7130	25	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

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

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

9.3.3 Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen (für Ludwigsburg)

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

Hinweis:

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

9.4 Remseck am Neckar

9.4.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2021 und 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2021 und 2022

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

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

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

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

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

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

9.5 Freiberg am Neckar

9.5.1 Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2023

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2021 und 2022

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

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

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

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

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

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus 2022

Gemarkung Beihingen (1050)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5010 - 5014	5,50	LF	A	--	--
5110 - 5114	3,50	LF	GR	--	--
7010 - 7014	40	SF	FGA	--	--
7110 - 7114	35	SF	PG	--	--
1910 - 1914	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3914	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Geisingen (1051)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5020	5,50	LF	A	--	--
5120	3,50	LF	GR	--	--
7020	40	SF	FGA	--	--
7120	35	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Heutingsheim (1052)					
RiWeZone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	5,50	LF	A	--	--
5130	3,50	LF	GR	--	--
7030	40	SF	FGA	--	--
7130	35	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

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

10. Weitere Daten zur Wertermittlung

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

Der Sachwert wird nach einem bundeseinheitlichen Wertermittlungsverfahren berechnet. Der Marktanpassungsfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wieder. 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 Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

Bei der Anwendung der dargestellten Sachwertfaktoren für Wohngebäude sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Gesamtnutzungsdauer wurde gem. §§ 4, 12 ImmoWertV und Anlage 1 zur ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt;
- Modernisierungen zur Ermittlung des bereinigten Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer wurden entsprechend der ImmoWertV, Anlage 2 berücksichtigt;
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, wobei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten wurde;
- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche sowie die Gesamtnutzungsdauer gemäß NHK 2010 angesetzt;
- Für die Anpassung der NHK wurde der Index des Statistischen Bundesamtes angewendet;
- Es wurden die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt;
- Für die Außenanlagen wurde pauschal ein Betrag von 3 bis 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt;
- Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2022 und 2023.

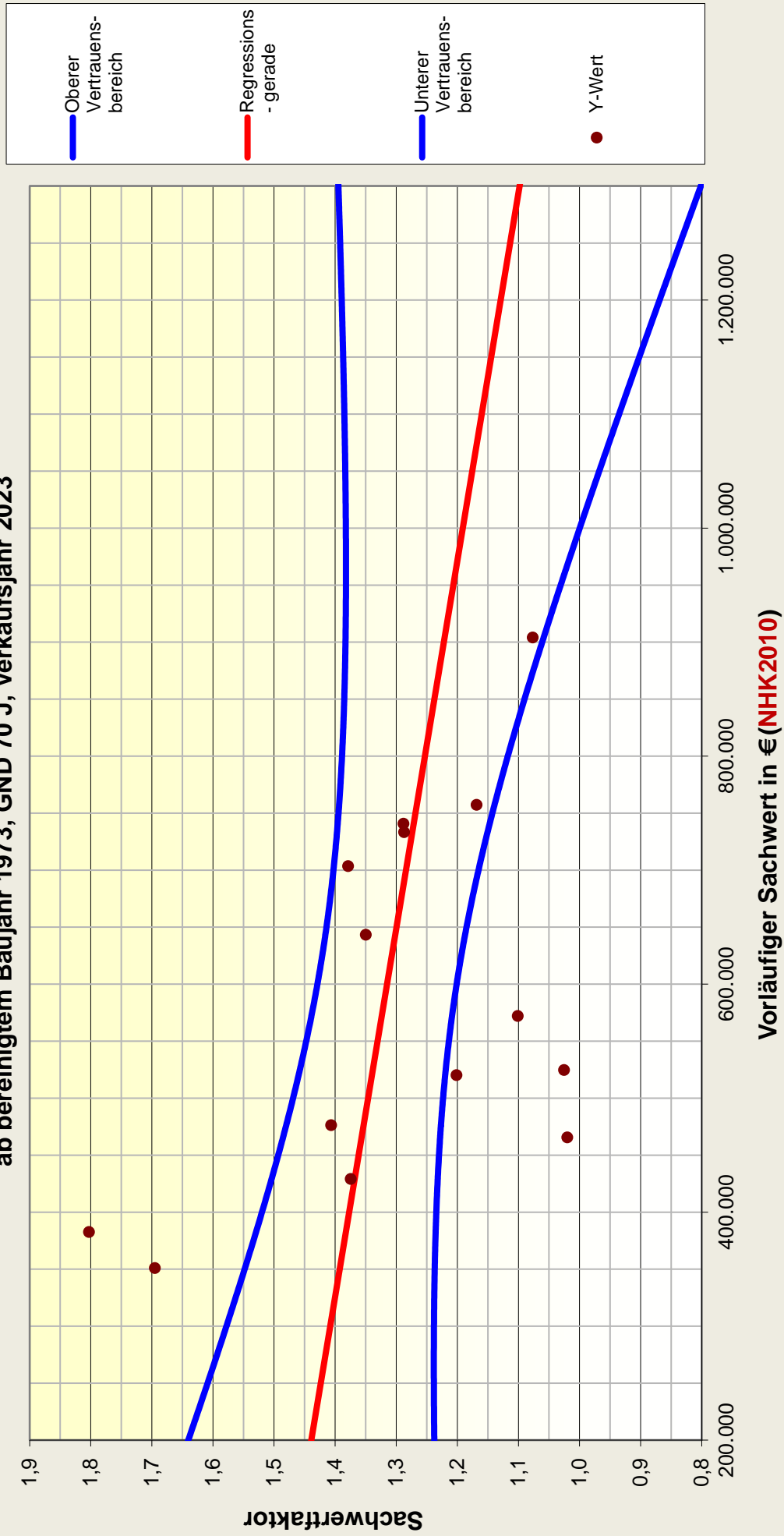
Zum Vergleich und im Zusammenhang mit der Übergangsregelung der ImmoWertV 21 wurden von denselben Objekten die Sachwertfaktoren auch gemäß Sachwertrichtlinie und NHK 2010 abgeleitet (GND 70 Jahre, RND nach SW-RL) und den nach ImmoWertV 21 abgeleiteten Sachwertfaktoren gegenübergestellt.

Achtung:

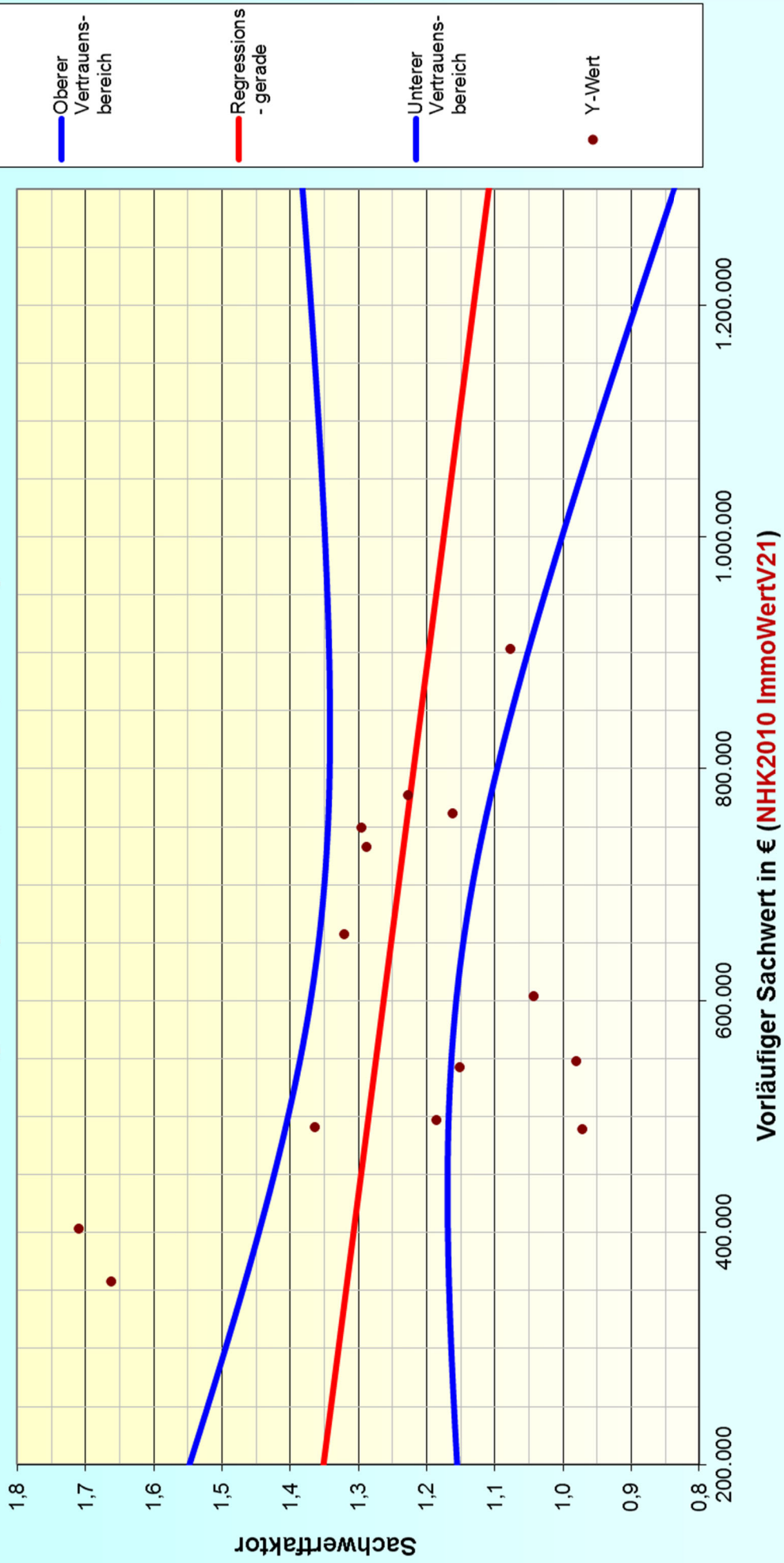
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Tendenz- bzw. Wahrscheinlichkeitswerte. Sie können lediglich als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden, unterliegen der gutachterlichen Einzelfallbetrachtung.

Je nach Art und Lage des Objekts können daher die ermittelten Sachwertfaktoren nach oben und unten variieren.

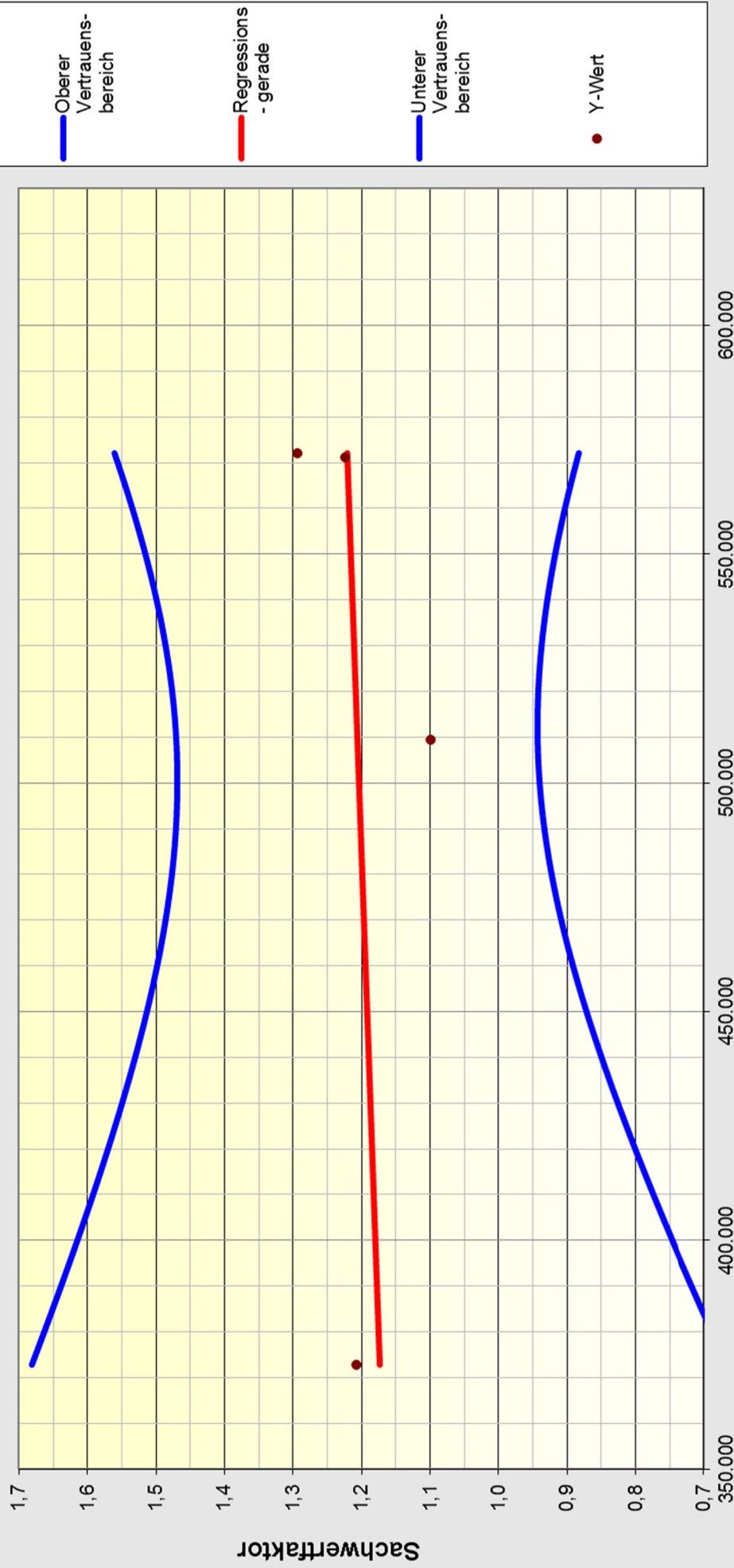
Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser alle 3 Städte ab bereinigtem Baujahr 1973, GND 70 J, Verkaufsjahr 2023



Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser alle 3 Städte
 ab bereinigtem Baujahr 1973, GND 80 J, Verkaufsjahr 2023

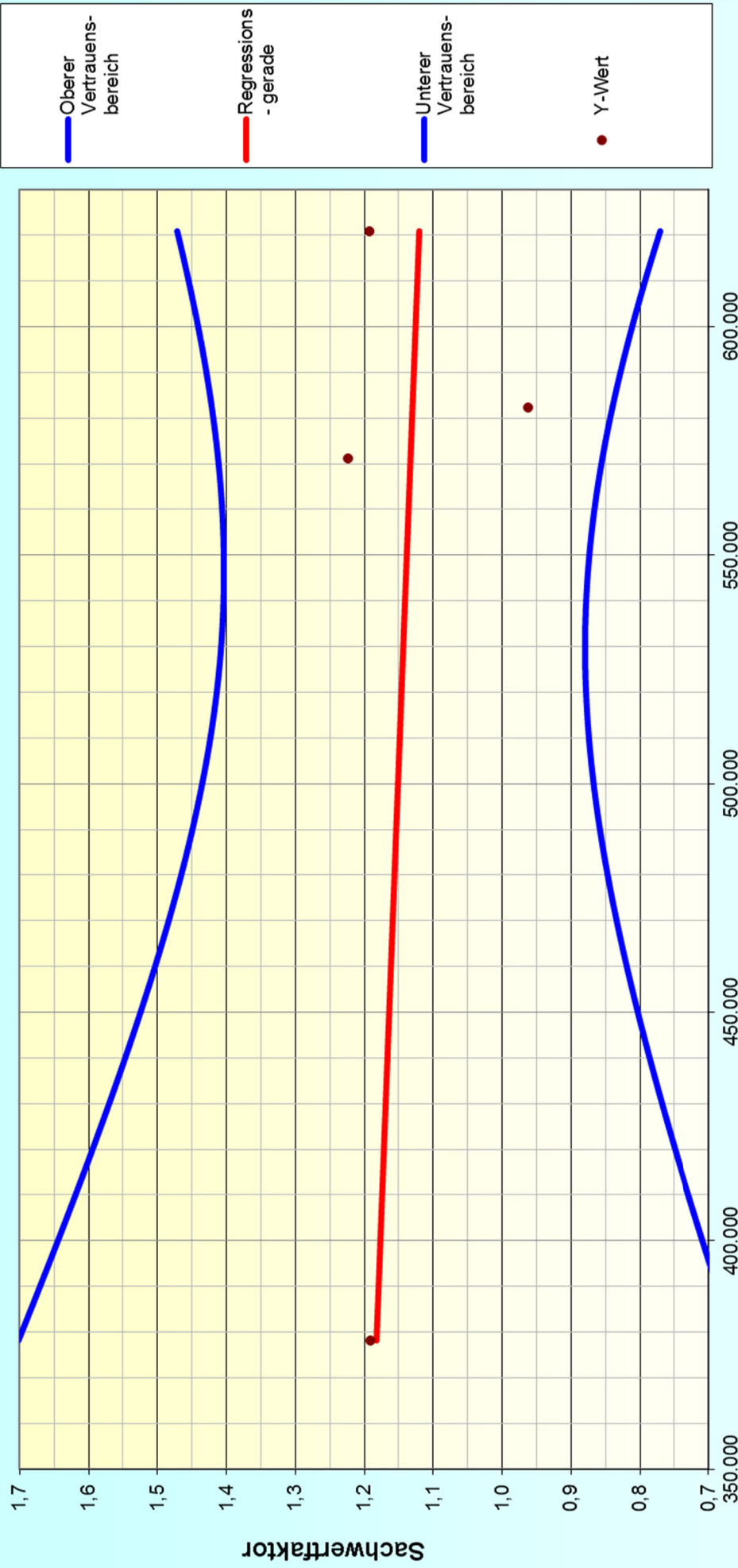


Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser alle 3 Städte
 ab bereinigtem Baujahr 1973, GND 70 J, Verkaufsjahr 2023

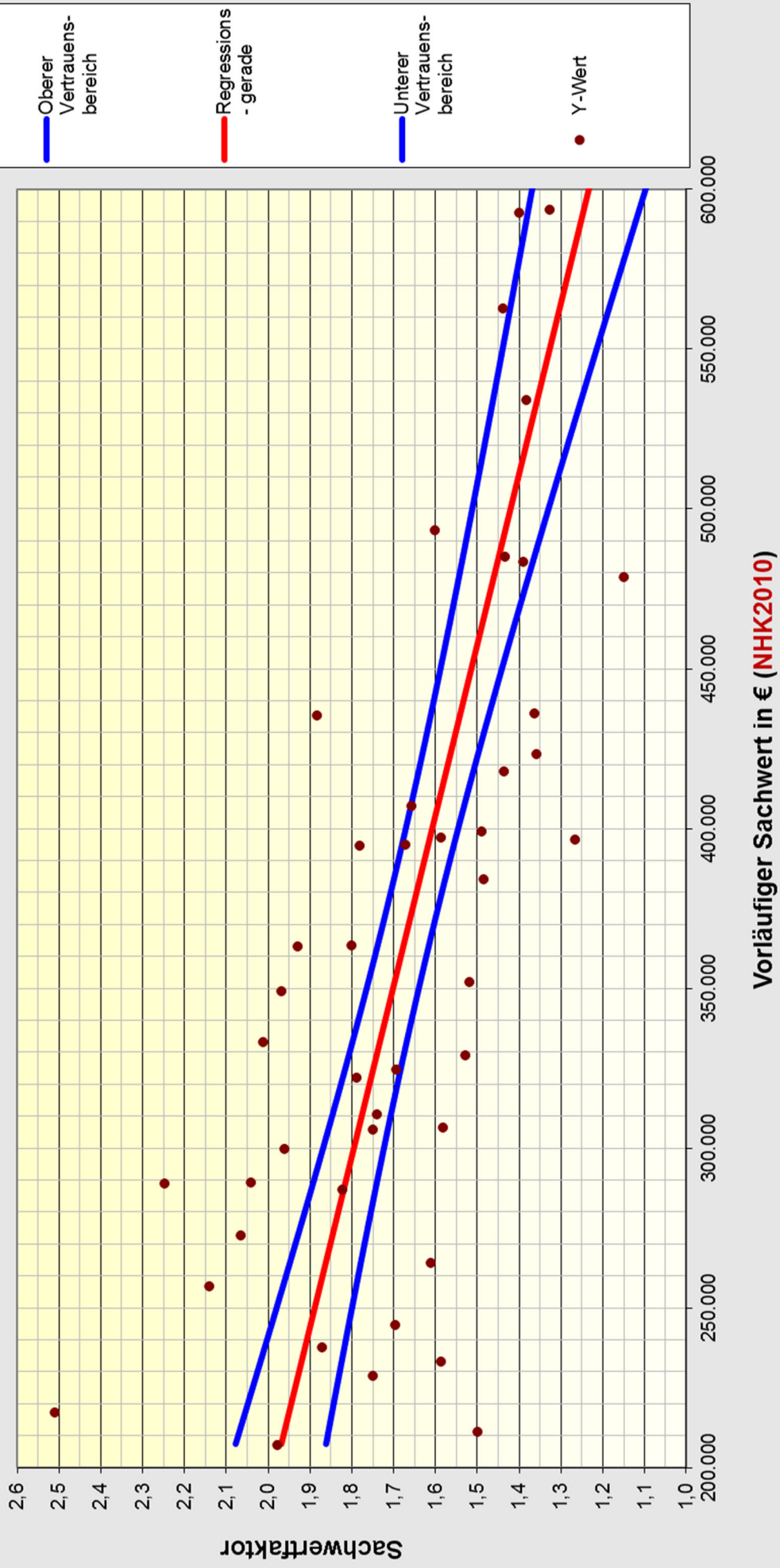


Vorläufiger Sachwert in € (NHK2010)

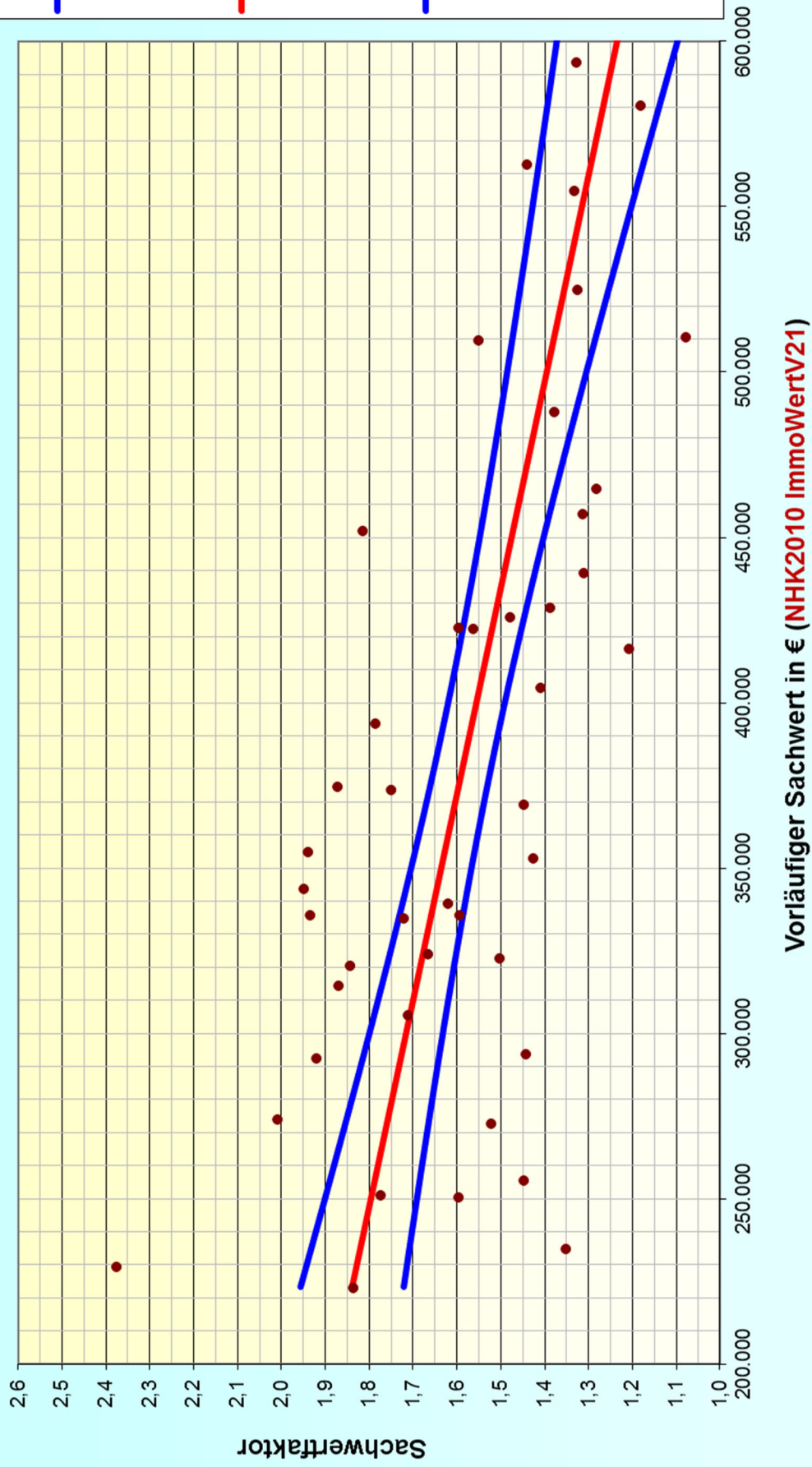
Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser alle 3 Städte
 ab bereinigtem Baujahr 1973, GND 80 J, Verkaufsjahr 2023



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften alle 3 Städte ab bereinigtem Baujahr 1973, GND
70 J, Verkaufsjahr 2023



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften alle 3 Städte ab bereinigtem Baujahr 1973, GND
80 J, Verkaufsjahr 2023



10.2 Liegenschaftszinssätze

Nach §§ 12, 21 und 33 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

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

Bei der Anwendung der dargestellten Liegenschaftszinssätze sind im Rahmen der Modellkonformität folgende Vorgaben zu beachten:

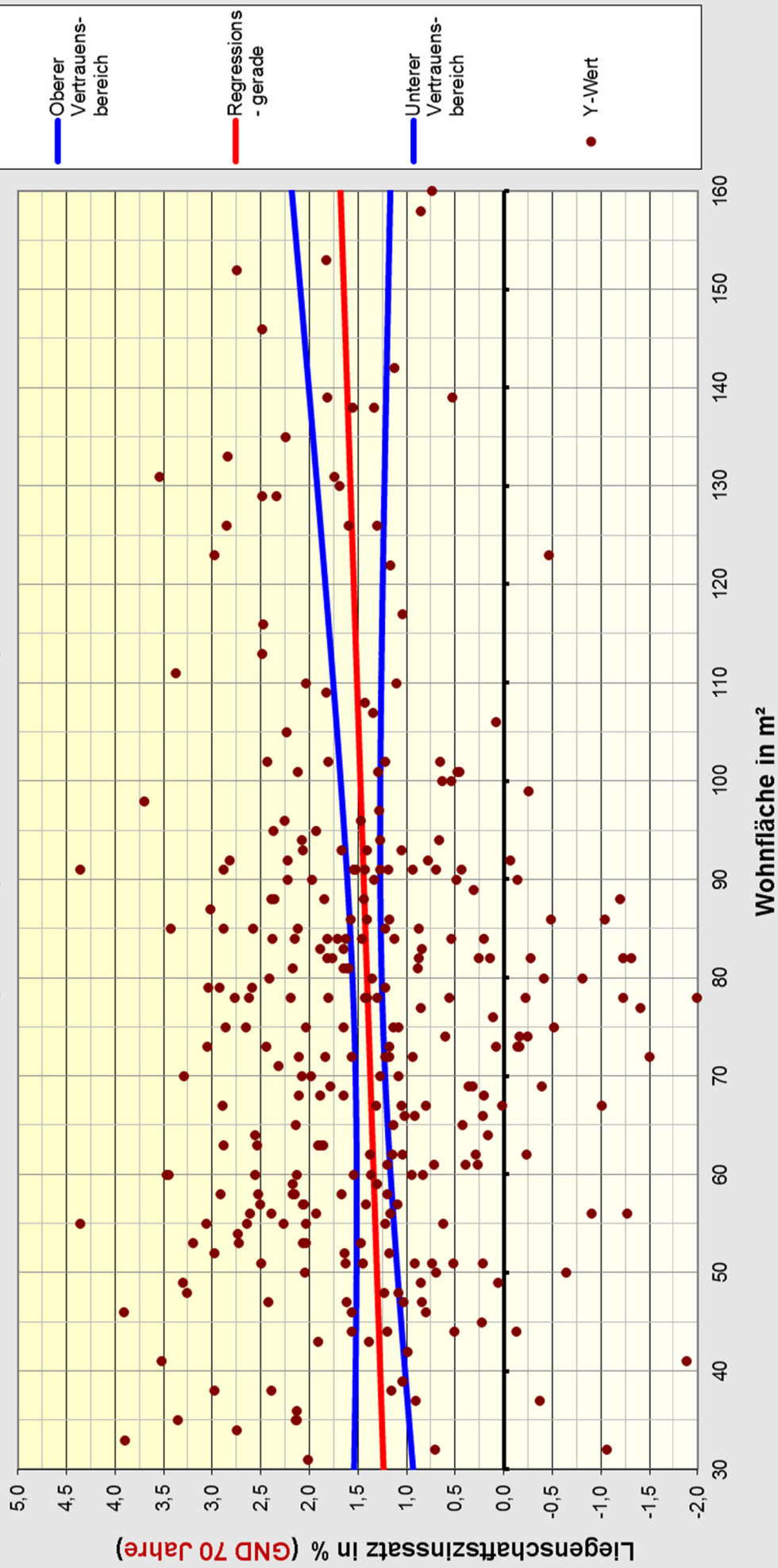
- Bei der Ableitung nach dem Modell „ImmoWertV 21“ wurde wie folgt vorgegangen:
 - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre gem. §§ 4, 12 ImmoWertV 21 und Anlage 1 hierzu
 - Ermittlung des bereinigten Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer gem. §§ 4, 12 ImmoWertV 21 und Anlage 2 hierzu
 - Ansatz der Erträge nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21
 - Berechnung der Bewirtschaftungskosten gemäß §§ 12, 32 ImmoWertV 21 und Anlage 3 hierzu
- Bei der Ableitung nach dem Modell „ImmoWertV 2010“ wurde wie folgt vorgegangen:
 - Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre gem. SW-RL 2012
 - Ermittlung des bereinigten Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer gem. §§ 6, 23 ImmoWertV 2010 und SW-RL
 - Ansatz der Erträge gem. §§ 6, 17 ImmoWertV 2010 und EW-RL
 - Berechnung der Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV 2010 und EW-RL
- Eine jeweilige Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren wurde nicht unterschritten;
- Es wurden die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Grundlage der Auswertungen sind ausschließlich Verkäufe aus 2023.

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

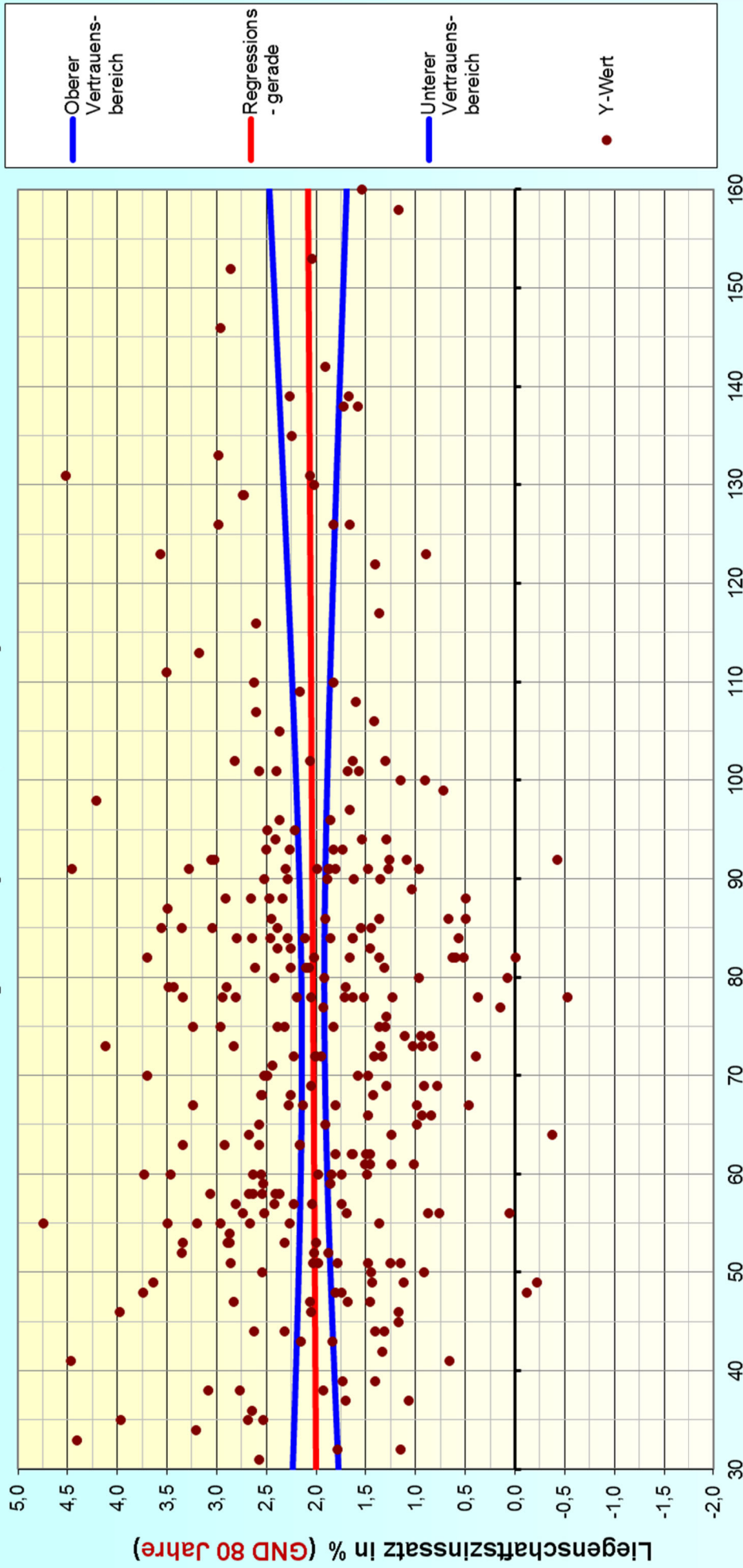
Objekte alle 3 Städte	Fallzahlen	GND 80 J.		GND 70 J.		Bemerkungen
		Spanne	Mittelwert (%)	Spanne	Mittelwert (%)	
Mehrfamilienhäuser 3+ Fam.häuser	7	1,60 bis 3,01	Ø 2,13	-0,83 bis 2,34	Ø 1,18	stark lageabhängig
Gewerbeobjekte	4	3,63 bis 7,79	Ø 5,4	3,19 bis 7,69	Ø 4,97	stark lageabhängig
Wohn- und Geschäftshäuser	zu wenige und unrepräsentative Daten					
Geschäftslagen	zu wenige und unrepräsentative Daten					

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

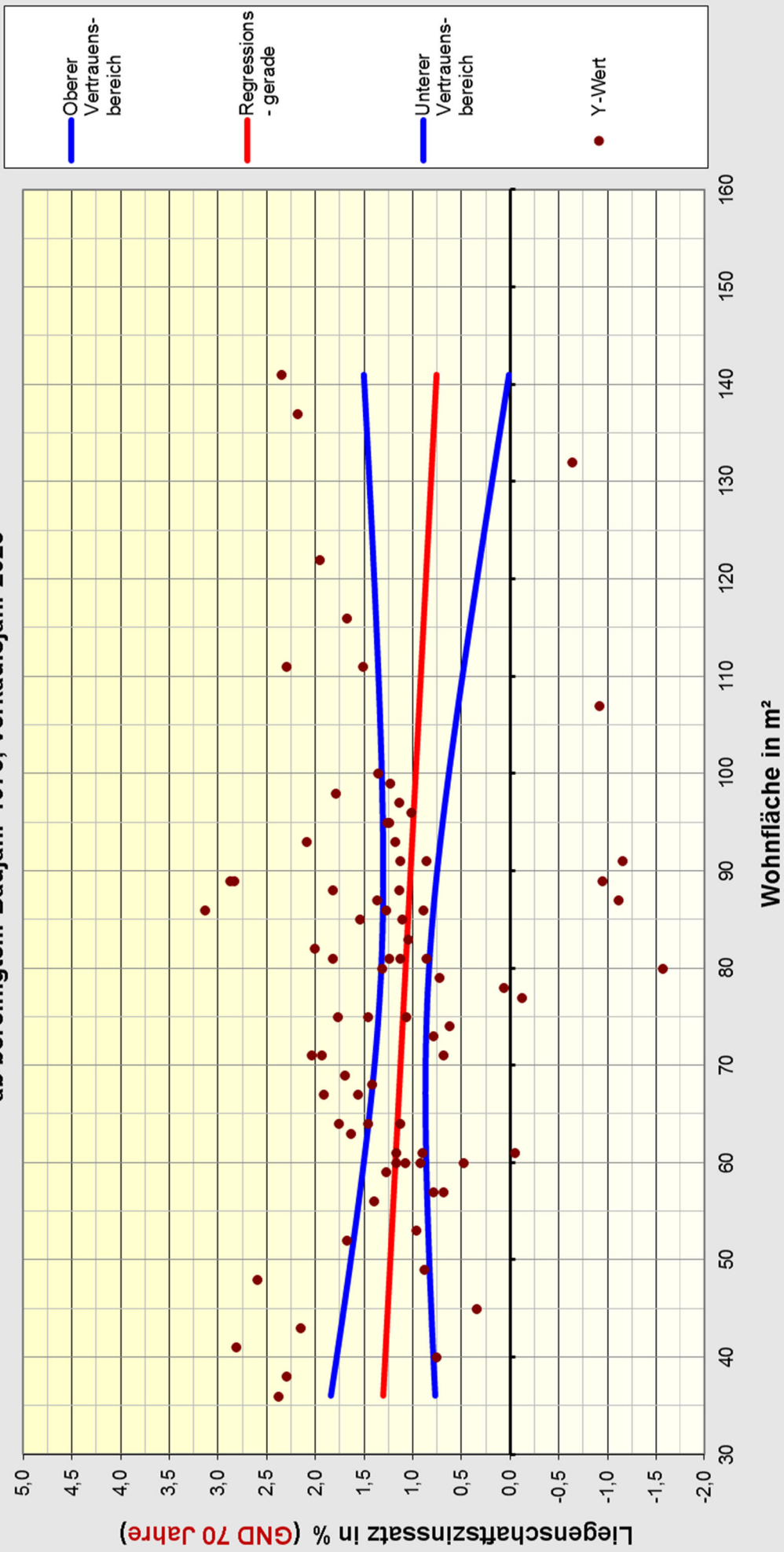
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Ludwigsburg, GND 70 J, ab bereinigtem Baujahr 1973, Verkaufsjahr 2023



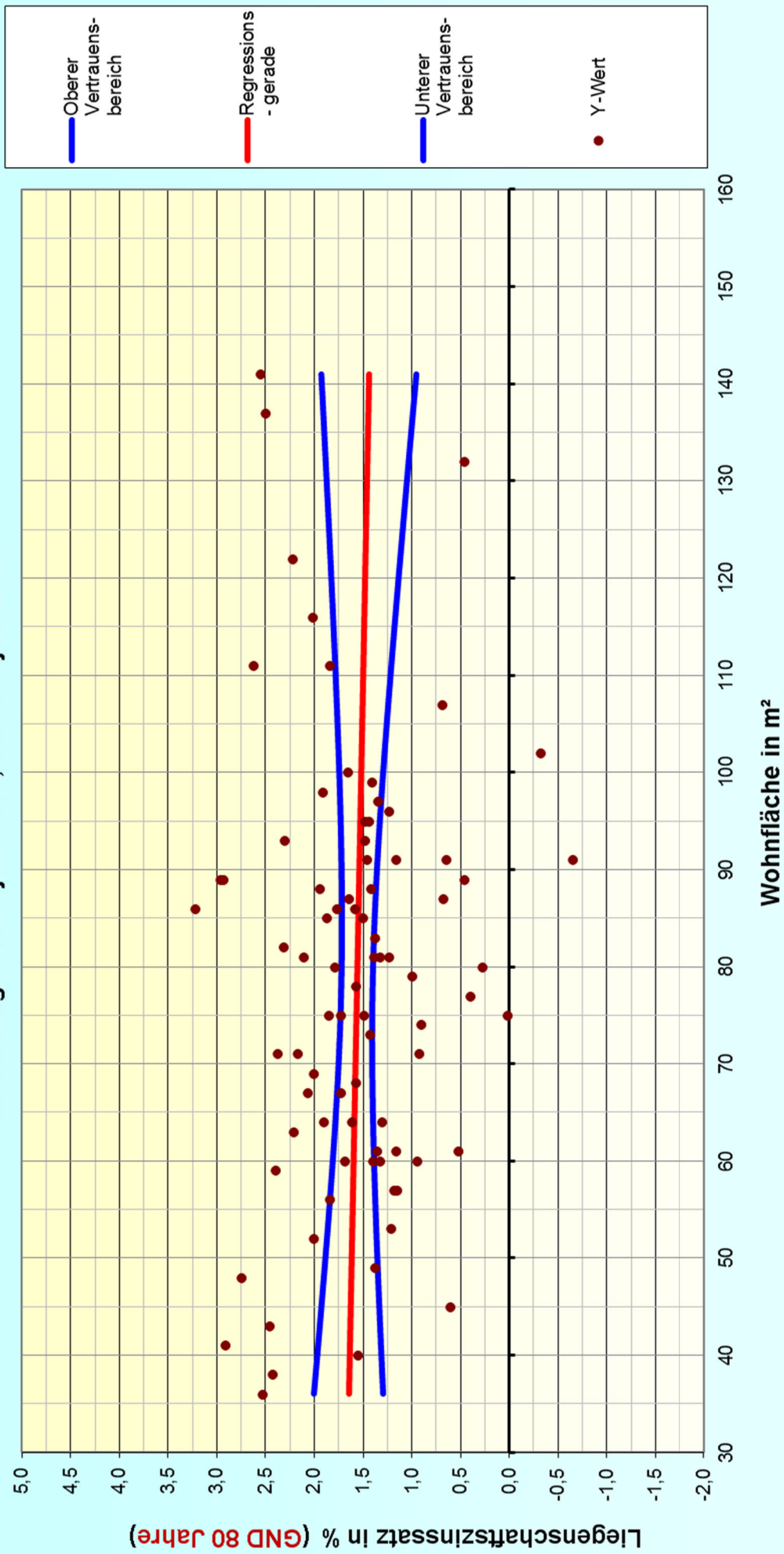
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Ludwigsburg, GND 80 J,
ab bereinigtem Baujahr 1963, Verkaufsjahr 2023



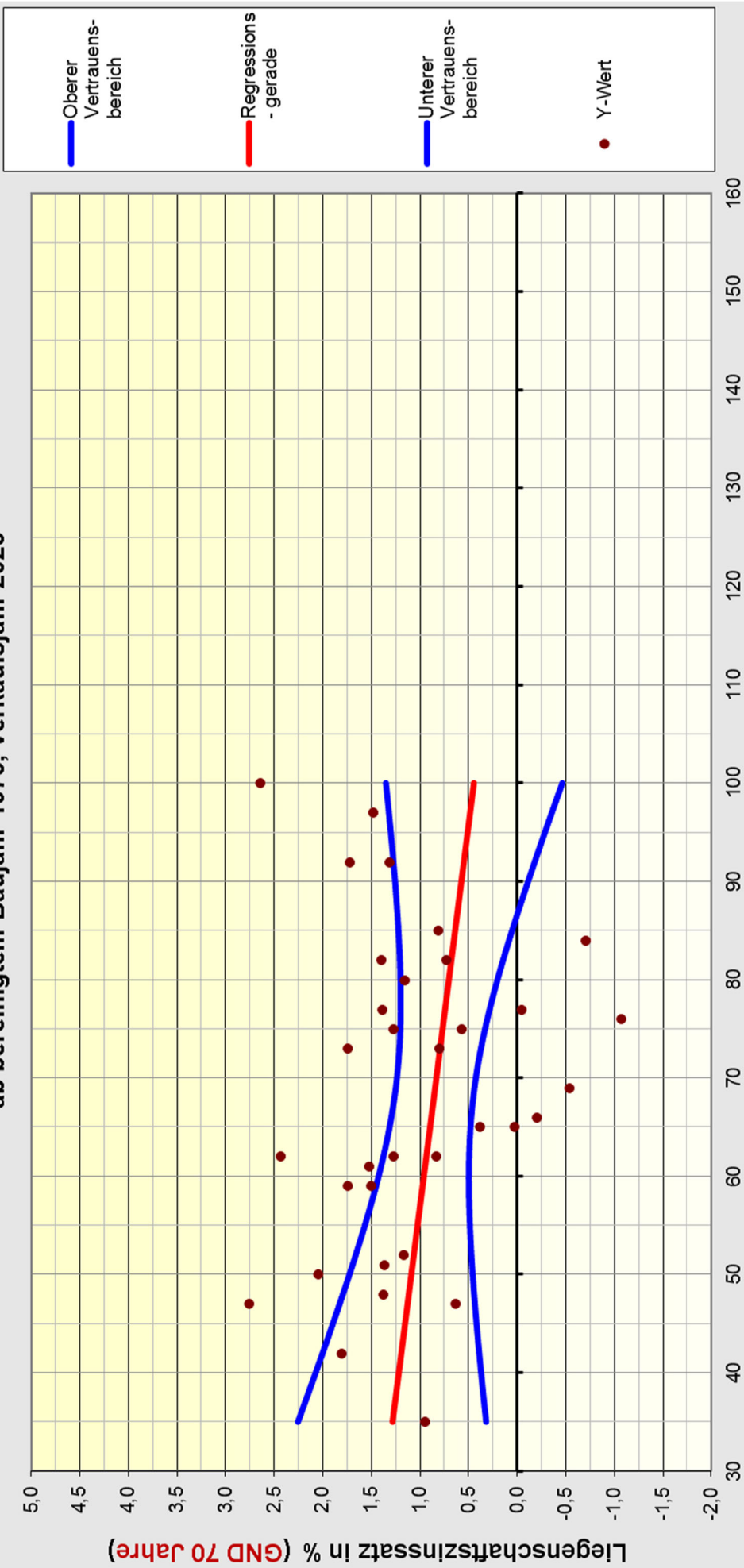
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Remseck, GND 70 J,
ab bereinigtem Baujahr 1973, Verkaufsjahr 2023



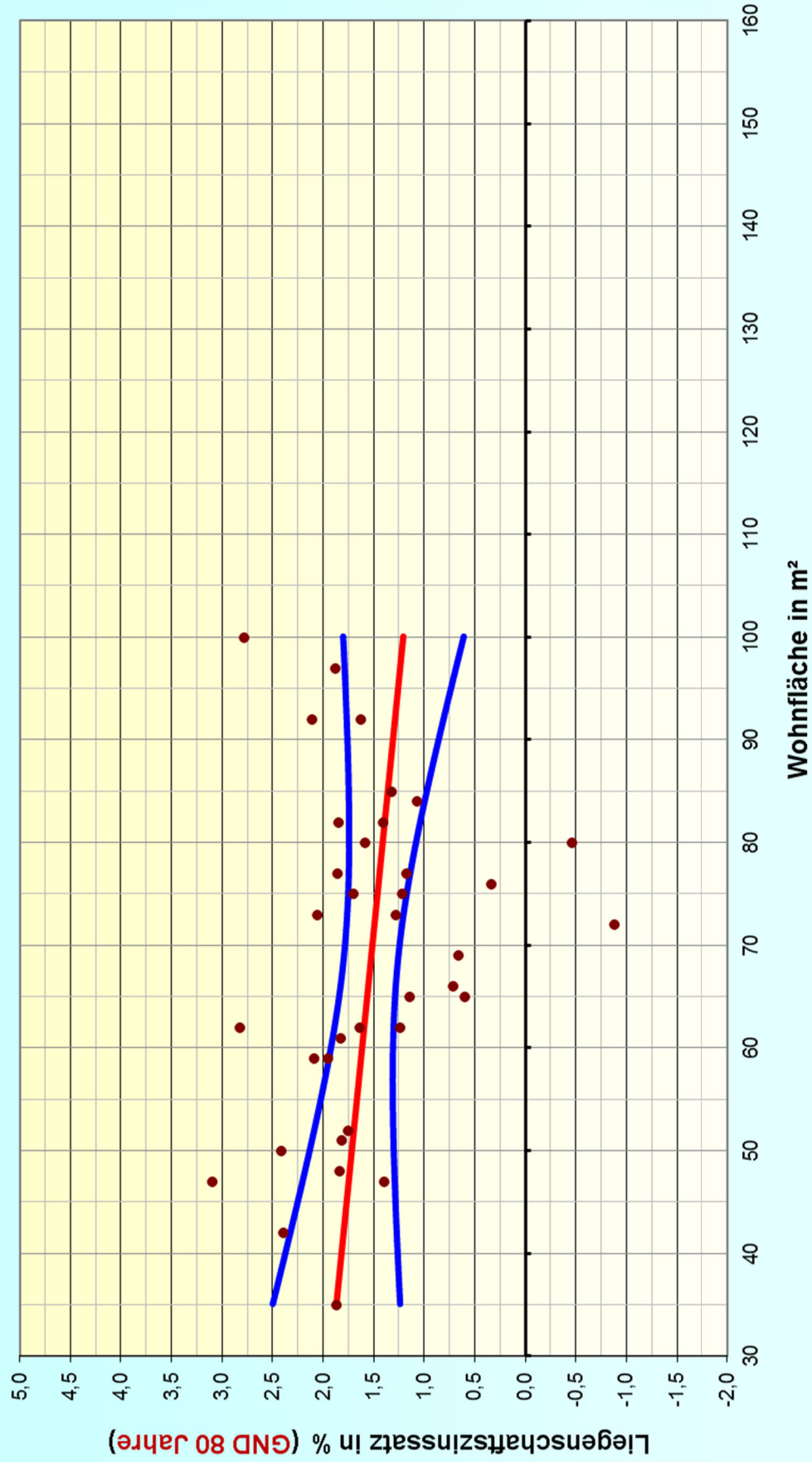
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Remseck, GND 80 J, ab bereinigtem Baujahr 1963, Verkaufsjahr 2023



**Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Freiberg, GND 70 J,
ab bereinigtem Baujahr 1973, Verkaufsjahr 2023**



Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Freiberg, GND 80 J,
ab bereinigtem Baujahr 1963, Verkaufsjahr 2023



10.3 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

10.4 Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

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

11. Auswertungen Häuser

Es wurden zur Auswertung geeignete Verkäufe von Reihen- und Doppelhäusern, sowie von Einfamilien- bis Vierfamilienhäuser aus den Jahren 2022/2023 berücksichtigt. Bei den Auswertungen der Häuser wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren angenommen. Bei den zum Teil großen Spannen der Kaufpreise ist davon auszugehen, dass Grundstücksgröße, Ausstattung und Lage sich auf den Kaufpreis auswirken.

11.1 Ludwigsburg

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	23	1973	1980	133	502	370.000	885.000	66%
		1977		325		617.696		
	22	1981	1990	124	532	503.000	820.000	55%
		1985		249		662.502		
	3	1991	2000	92	516	570.000	932.700	41%
		1992		273		759.567		
	2	2001	2010	--	--	--	--	31%
		2008		184		663.000		
	1	2011	2020	--	--	--	--	--
		2012		--		--		
2	ab 2021	--	--	--	--	--	26%	
	2024		169		799.000			

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilienhäuser	8	1973	1980	291	844	419.000	1.744.000	61%
		1978		496		909.250		
	4	1981	1990	299	667	590.000	1.270.000	60%
		1983		478		857.200		
	3	1991	2000	--	--	--	--	59%
		1992		474		920.000		
	3	2001	2010	--	--	--	--	44%
		2009		441		888.667		
	1	2011	2020	--	--	--	--	--
		2012		--		--		
-	ab 2021	--	--	--	--	--	--	

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien-Häuser	8	1973	1980	204	768	305.000	1.300.000	67%
		1976		492		806.438		
	2	1981	1990	--	--	--	--	56%
		1982		522		1.175.000		
	-	-	ab 1991	--	--	--	--	--
			--		--		--	

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4-Familien-Häuser	5	1973	1980	207	545	550.000	900.200	44%
		1975		384		745.640		
	4	1981	1990	50	654	365.000	1.100.000	40%
		1984		382		751.250		
	-	-	ab 1991	--	--	--	--	--
			--		--		--	

11.2 Remseck am Neckar

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	8	1973	1980	183	375	399.000	671.500	59%
		1976		243		528.425		
	7	1981	1990	95	421	490.000	710.000	53%
		1985		233		596.286		
	8	1991	2000	120	306	576.000	900.000	37%
		1997		189		706.313		
	4	2001	2010	229	275	700.000	905.000	35%
		2004		253		806.250		
	2	2011	2020	--	--	--	--	27%
		2012		153		802.850		
--	ab 2021	--	--	--	--	--	--	
	--		--		--			

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilienhäuser	2	1973	1980	--	--	--	--	61%
		1979		323		485.000		
	2	1981	1990	--	--	--	--	58%
		1986		499		960.000		
	2	1991	2000	--	--	--	--	39%
		1994		446		893.500		
	1	2001	2010	--	--	--	--	--
		2007		--		--		
	1	2011	2020	--	--	--	--	--
		2012		--		--		
--	ab 2021	--	--	--	--	--	--	
	--		--		--			

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien-Häuser	2	1973	1980	--	--	--	--	68%
		1977		619		895.000		
	1	1981	1990	--	--	--	--	--
		1982		--		--		
	2	1991	2000	--	--	--	--	33%
		1999		248		636.000		
	--	ab 2001	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4-Familien-Häuser	--	ab 1973	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

11.3 Freiberg am Neckar

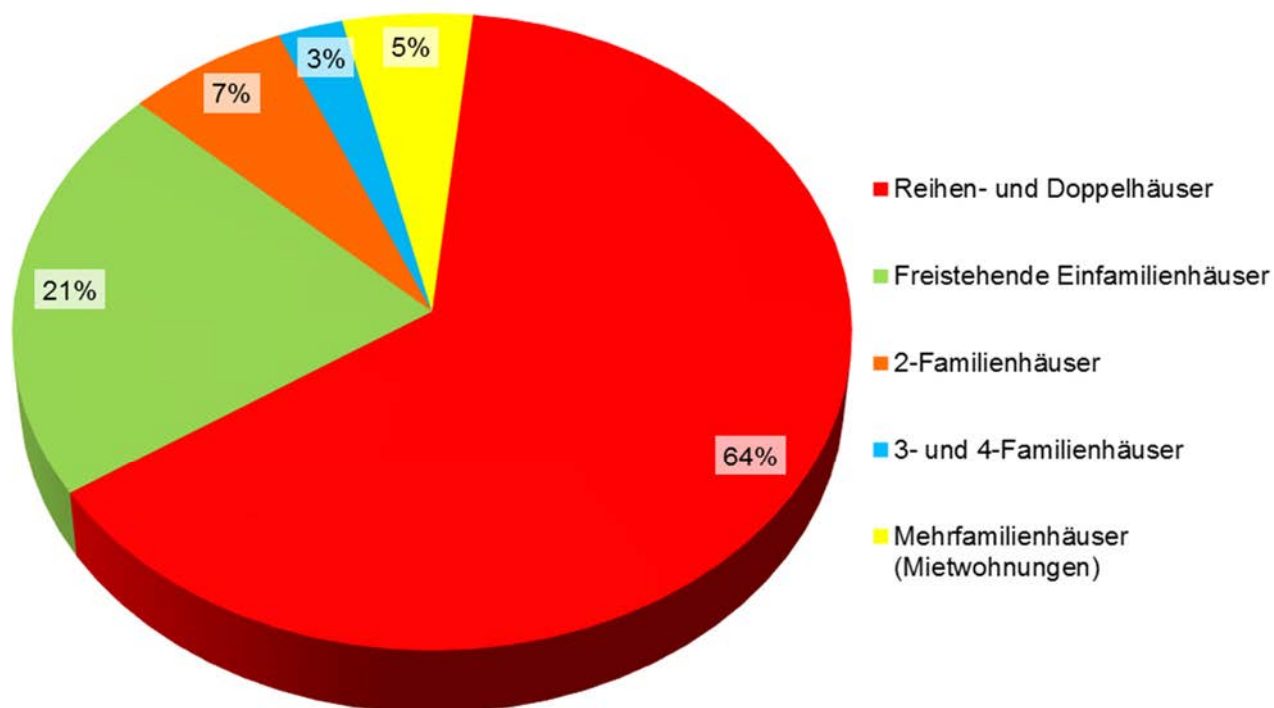
Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	7	1973	1980	135	416	317.000	615.000	58%
		1978		202		474.286		
	5	1981	1990	188	380	445.000	835.000	53%
		1984		249		578.000		
	3	1991	2000	--	--	--	--	36%
		1997		195		639.000		
	3	2001	2010	--	--	--	--	42%
		2002		348		760.667		
	--	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
2	ab 2021	--	--	--	--	--	33%	
	2024		180		755.500			

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilienhäuser	3	1973	1980	--	--	--	--	63%
		1976		275		501.642		
	2	1981	1990	--	--	--	--	56%
		1986		401		624.000		
	1	1991	2000	--	--	--	--	--
		1991		--		--		
	3	2001	2010	--	--	--	--	40%
		2005		305		768.833		
	--	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
3	ab 2021	--	--	--	--	--	32%	
	2024		294		920.067			

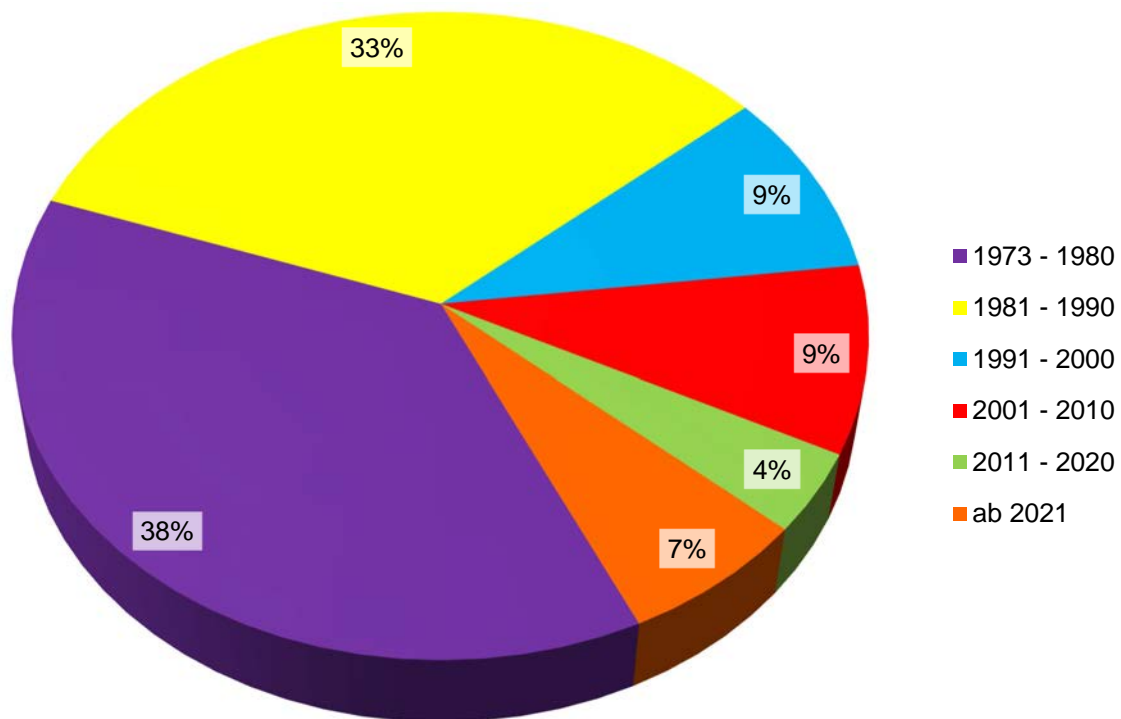
Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien-Häuser	2	1973	1980	--	--	--	--	60%
		1975		480		650.000		
	--	ab 1981	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4-Familien-Häuser	2	1973	1980	--	--	--	--	41%
		1976		417		710.000		
	--	ab 1981	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

**Häuser - Marktanteile 2023
Gebäudetyp**



**Häuser - Marktanteile 2023
Altersklassen (bereinigtes Baujahr)**



12. Auswertungen Eigentumswohnungen

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

In den folgenden Tabellen sind die Verkäufe – teilweise unterteilt nach Baujahren dargestellt. Reihen-/Doppelhäuser, die nach Wohnungseigentum aufgeteilt sind, sowie Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Wegen konjunkturell bedingten großen Schwankungen im Bereich von ausgewerteten Wohnungen mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurde bei der Vertragsauswertung eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten.

Hinweis zu „bereinigte Baujahre“ in der nachfolgenden Tabelle: Bei Wohnungen, die teilweise oder komplett saniert bzw. modernisiert worden sind, werden die Baujahre nach der ImmoWertV, Anlage 2 entsprechend verjüngt bzw. bereinigt. Bei den Baujahren in den folgenden Tabellen handelt es sich daher in solchen Fällen immer um das bereinigte Baujahr.

12.1 Ludwigsburg

12.1.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2023

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	9	6.396	5.155	7.490
1973 - 2022	294	4.050	2.105	7.918
gesamt	303	4.120	2.105	7.918

Wohnfläche 20 bis 40 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	0	--	--	--
2021 - 2022	1	--	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--
1991 - 2000	4	3.779	3.333	4.668
1981 - 1990	12	3.991	2.869	5.857
1973 - 1980	2	4.639	--	--
gesamt	20	4.190		

Wohnfläche 41 bis 60 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	1	--	--	--
2021 - 2022	3	5.408	--	--
2011 - 2020	7	4.563	3.382	5.543
2001 - 2010	7	4.272	3.250	5.371
1991 - 2000	21	3.851	2.156	4.830
1981 - 1990	21	3.849	3.148	5.529
1973 - 1980	16	3.176	2.282	4.417
gesamt	76	3.892		

Wohnfläche 61 bis 75 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	3	6.632	--	--
2021 - 2022	4	5.375	5.141	5.656
2011 - 2020	3	5.224	--	--
2001 - 2010	5	4.550	3.630	5.331
1991 - 2000	16	3.902	3.106	4.783
1981 - 1990	21	3.611	2.352	5.000
1973 - 1980	14	3.474	2.419	4.844
gesamt	66	4.041		

Wohnfläche 76 bis 90 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	3	6.688	--	--
2021 - 2022	2	5.981	--	--
2011 - 2020	13	5.531	3.529	7.293
2001 - 2010	2	2.768	--	--
1991 - 2000	7	3.806	3.176	4.258
1981 - 1990	21	3.434	2.518	4.883
1973 - 1980	22	3.535	2.132	5.436
gesamt	70	4.085		

Wohnfläche 91 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2023	1	--	--	--
2021 - 2022	1	--	--	--
2011 - 2020	12	5.502	3.304	7.491
2001 - 2010	7	4.702	3.866	5.385
1991 - 2000	9	4.028	3.323	4.903
1981 - 1990	9	3.683	2.593	5.202
1973 - 1980	10	3.245	2.105	5.435
gesamt	49	4.282		

Wohnfläche > 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2023	1	--	--	--
2021 - 2022	0	--	--	--
2011 - 2020	8	5.665	4.256	7.918
2001 - 2010	3	5.474	--	--
1991 - 2000	2	4.653	--	--
1981 - 1990	5	3.609	2.938	3.938
1973 - 1980	3	2.921	--	--
gesamt	22	4.760		

12.1.2 Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2023

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Reihen- / Doppelhäuser)

Wohnflächen 41 bis 90 m ²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis von €/m ²	Preis bis €/m ²	Ø Wfl. m ²	Wfl. von m ²	Wfl bis m ²

Mitte							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	7	5.798	3.382	7.293	72	46	90
2001 - 2010	2	3.475	--	--	67	60	73
1991 - 2000	11	4.080	2.156	4.830	58	46	70
1981 - 1990	5	4.068	3.483	5.000	56	47	61
1973 - 1980	4	3.972	2.132	4.844	66	48	82

Weststadt							
ab 2023	1	--	--	--	--	--	--
2021 - 2022	3	5.210	--	--	61	56	64
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	2	4.418	--	--	64	57	70
1991 - 2000	4	3.687	3.163	4.340	59	49	69
1981 - 1990	9	3.733	2.870	4.191	65	45	81
1973 - 1980	6	3.471	2.584	4.295	61	44	77

Nordstadt							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	2	4.340	--	--	56	53	58
2001 - 2010	1	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	3	3.741	--	--	66	48	81
1973 - 1990	0	--	--	--	--	--	--

Wohnflächen 41 bis 90 m ²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis von €/m ²	Preis bis €/m ²	Ø Wfl. m ²	Wfl. von m ²	Wfl bis m ²

Oststadt							
ab 2023	2	7.439	--	--	80	73	86
2011 - 2022	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	2	3.506	--	--	56	49	63
1991 - 2000	7	3.926	3.153	4.692	62	43	80
1981 - 1990	14	3.814	3.152	5.161	72	55	88
1973 - 1980	9	3.386	2.925	4.211	76	56	90

Südstadt							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	2	3.844	--	--	69	60	78
1981 - 1990	1	--	--	--	--	--	--
1973 - 1980	3	3.123	--	--	77	67	84

Pflugfelden							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	6	3.811	3.176	4.308	68	47	85
1981 - 1990	3	3.961	--	--	75	55	89
1973 - 1980	0	--	--	--	--	--	--

Eglosheim							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	2	3.347	--	--	79	70	88
1981 - 1990	8	3.291	2.687	4.041	65	50	78
1973 - 1980	5	2.897	2.282	3.760	44	63	73

Hoheneck							
ab 2023	1	--	--	--	--	--	--
1991 - 2022	0	--	--	--	--	--	--
1981 - 1990	6	3.602	3.305	4.152	69	57	83
1973 - 1980	7	3.522	2.805	4.334	78	65	86

Wohnflächen 41 bis 90 m ²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis von €/m ²	Preis bis €/m ²	Ø Wfl. m ²	Wfl. von m ²	Wfl bis m ²

Grünbühl-Sonnenberg							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	3	5.302	--	--	78	58	90
2001 - 2010	2	5.046	--	--	68	61	75
1991 - 2000	1	--	--	--	--	--	--
1981 - 1990	0	--	--	--	--	--	--
1973 - 1980	2	2.702	--	--	62	62	62

Neckarweihingen							
ab 2023	0	--	--	--	--	--	--
2021 - 2022	2	5.567	--	--	58	43	72
2011 - 2020	5	4.778	3.529	6.129	75	54	88
2001 - 2010	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	5	3.657	2.909	4.623	59	50	71
1981 - 1990	7	3.285	2.352	4.873	75	60	87
1973 - 1980	10	3.032	2.439	3.683	62	41	88

Oßweil							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	4	5.339	4.920	5.778	83	75	90
2001 - 2010	4	4.163	2.255	4.902	61	51	88
1991 - 2000	2	4.056	--	--	78	72	84
1981 - 1990	10	3.460	2.518	5.529	67	47	85
1973 - 1980	6	4.299	2.670	5.436	68	49	88

Poppenweiler							
ab 2023	3	6.060	--	--	77	72	84
2021 - 2022	4	5.730	5.302	6.077	71	57	78
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--	--	--	--
1973 - 1990	0	--	--	--	--	--	--

12.2 Remseck am Neckar

12.2.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2023

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	20	5.663	3.874	8.291
1973 - 2022	52	4.154	2.249	6.029
gesamt	72	4.573	2.249	8.291

Wohnfläche 25 bis 40 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	1	--	--	--
1981 - 2022	0	--	--	--
1973 - 1980	1	--	--	--
gesamt	2	4.428		

Wohnfläche 41 bis 60 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	2	6.209	--	--
2021 - 2022	1	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--
2001 - 2010	2	4.579	--	--
1991 - 2000	6	4.277	3.620	5.300
1981 - 1990	0	--	--	--
1973 - 1980	1	--	--	--
gesamt	13	4.641		

Wohnfläche 61 bis 75 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2023	9	5.756	4.856	6.489
2021 - 2022	0	--	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--
2001 - 2010	2	4.276	--	--
1991 - 2000	3	4.150	--	--
1981 - 1990	2	3.335	--	--
1973 - 1980	2	3.315	--	--
gesamt	18	4.784		

Wohnfläche 76 bis 90 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2023	4	4.911	3.874	6.475
2021 - 2022	0	--	--	--
2011 - 2020	4	4.922	4.265	5.258
2001 - 2010	3	4.293	--	--
1991 - 2000	4	4.063	3.255	5.273
1981 - 1990	0	--	--	--
1973 - 1980	5	3.003	2.506	3.699
gesamt	20	4.174		

Wohnfläche 91 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2023	4	6.039	5.469	6.305
2021 - 2022	2	5.517	--	--
2011 - 2020	2	5.223	--	--
2001 - 2010	3	4.583	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--
1981 - 1990	0	--	--	--
1973 - 1980	3	3.634	--	--
gesamt	15	4.981		

Wohnfläche > 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	0	--	--	--
ab 2021	0	--	--	--
2011 - 2020	2	4.312	--	--
2001 - 2010	0	--	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--
1981 - 1990	1	--	--	--
1973 - 1980	0	--	--	--
gesamt	4	3.947		

12.2.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2023

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Reihen- / Doppelhäuser als Wohnungseigentum)

Wohnflächen 41 bis 90 m ²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis von €/m ²	Preis bis €/m ²	Ø Wfl. m ²	Wfl. von m ²	Wfl bis m ²

Aldingen							
ab 2023	14	5.398	3.874	6.489	70	41	89
2011 - 2022	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	7	4.017	3.255	5.402	68	56	86
1981 - 1990	2	3.335	--	--	68	63	73
1973 - 1980	3	3.075	--	--	85	78	89

Hochberg							
ab 2023	0	--	--	--	--	--	--
1973 - 2022	1	--	--	--	--	--	--

Wohnflächen 41 bis 90 m ²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis von €/m ²	Preis bis €/m ²	Ø Wfl. m ²	Wfl. von m ²	Wfl bis m ²

Hochdorf							
ab 2023	0	--	--	--	--	--	--
1973 - 2022	1	--	--	--	--	--	--

Neckargröningen							
ab 2023	1	--	--	--	--	--	--
1973 - 2022	6	3.652	2.249	5.462	68	49	86

Neckarrems							
ab 2011	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	2	4.880	--	--	69	57	81
1991 - 2000	5	4.472	2.927	5.300	70	57	85
1981 - 1990	0	--	--	--	--	--	--
1973 - 1980	3	3.225	--	--	77	75	80

Pattonville							
ab 2023	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2022	5	4.987	4.265	5.385	77	52	88

12.3 Freiberg am Neckar

12.3.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2023

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2023	0	--	--	--
1973 - 2022	35	3.675	2.473	5.211
gesamt	35	3.675	2.473	5.211

Wohnfläche ab 25 bis 41 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 1981	0	--	--	--
1973 - 1980	1	--	--	--
gesamt	1	--		

Wohnfläche 41 bis 60 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2011	0	--	--	--
2001 - 2010	2	3.272	--	--
1991 - 2000	4	3.748	3.327	4.400
1981 - 1990	3	3.247	--	--
1973 - 1980	0	--	--	--
gesamt	9	3.475		

Wohnfläche 61 bis 75 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2011	0	--	--	--
2001 - 2010	5	3.838	3.237	4.350
1991 - 2000	3	4.286	--	--
1981 - 1990	3	3.742	--	--
1973 - 1980	2	4.051	--	--
gesamt	13	3.952		

Wohnfläche 76 bis 90 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2001	0	--	--	--
1991 - 2000	3	3.703	--	--
1981 - 1990	2	3.797	--	--
1973 - 1980	3	3.028	--	--
gesamt	8	3.473		

Wohnfläche 91 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2021	0	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--
1973 - 1990	0	--	--	--
gesamt	3	4.193		

Wohnfläche > 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 1991	0	--	--	--
1981 - 1990	1	--	--	--
1973 - 1980	0	--	--	--
gesamt	1	--		

12.3.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2023

(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Reihen- / Doppelhäuser als Wohnungseigentum)

Wohnflächen 41 bis 90 m ²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis von €/m ²	Preis bis €/m ²	Ø Wfl. m ²	Wfl. von m ²	Wfl bis m ²

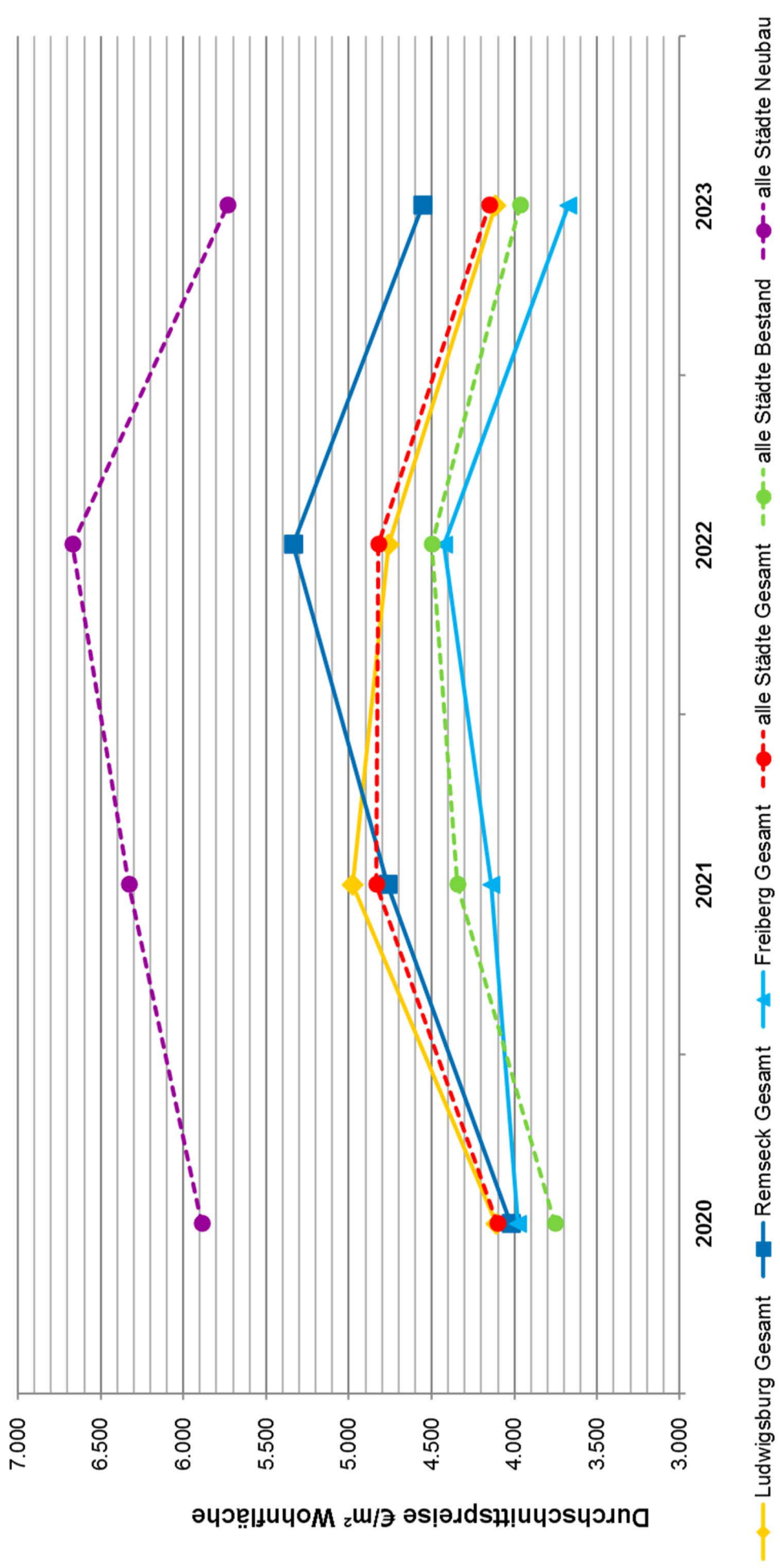
Beihingen							
ab 2023	0	--	--	--	--	--	--
1973 - 2022	6	3.844	2.586	5.211	75	62	85

Geisingen							
ab 2011	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	5	3.535	2.972	3.947	58	47	62
1991 - 2000	7	3.661	3.327	3.923	67	48	82
1981 - 1990	3	3.304	--	--	59	42	82
1973 - 1980	3	3.829	--	--	74	69	80

Heutingsheim							
ab 2023	0	--	--	--	--	--	--
1973 - 2022	6	3.780	3.313	4.400	63	47	75

13. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2020 bis 2023

Preisentwicklung Eigentumswohnungen - Bestand und Neubau
(ohne Erstverkäufe nach Sanierung)



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

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

14.1 Neubau / Erstverkauf

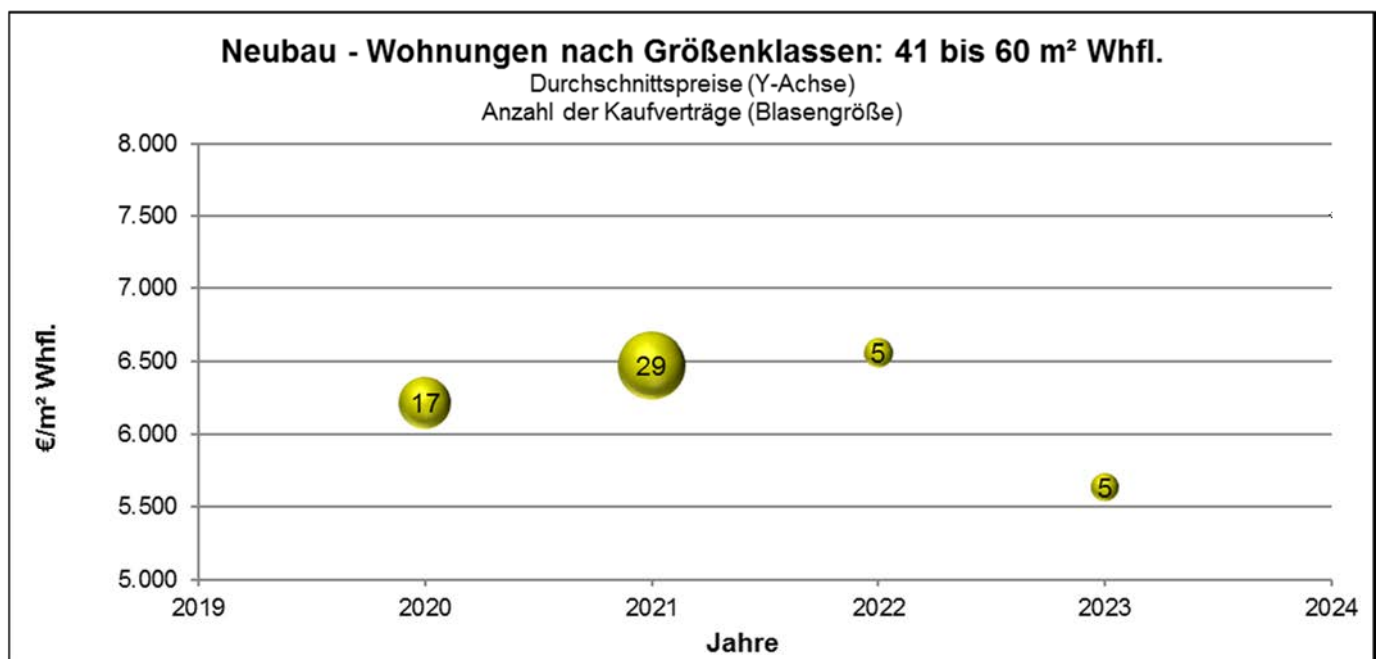
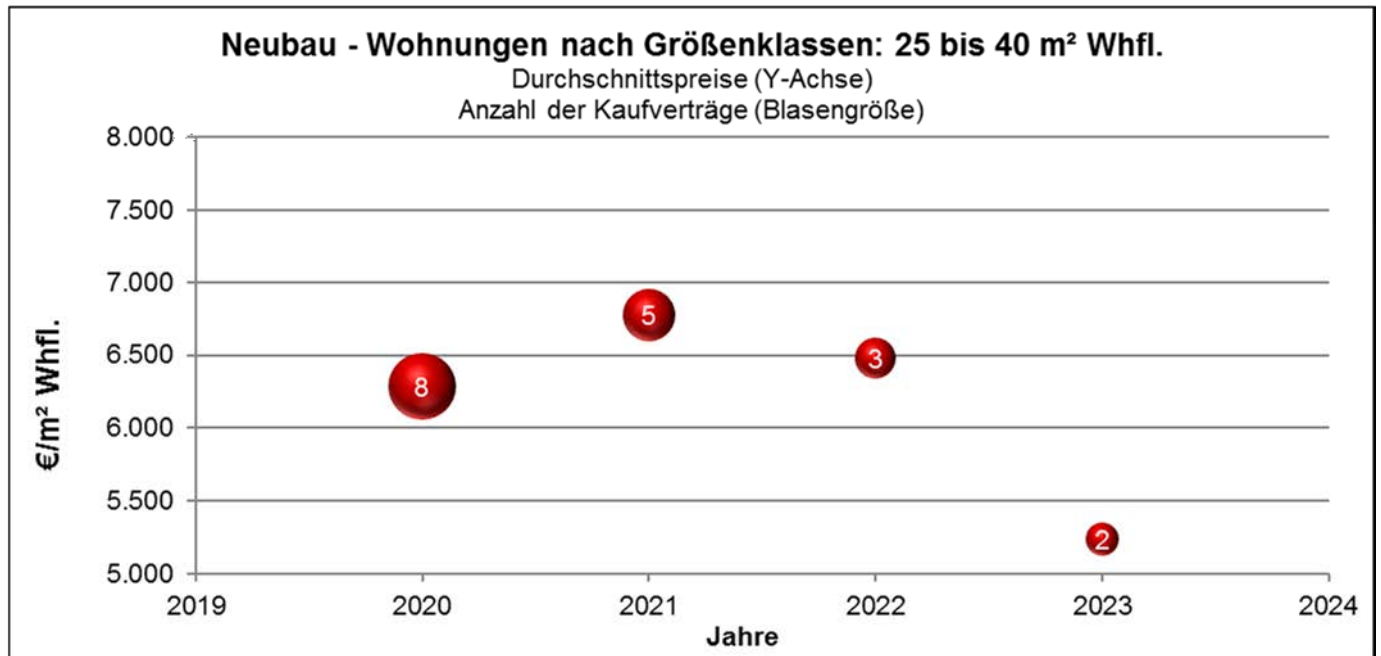
14.1.1 Tabelle

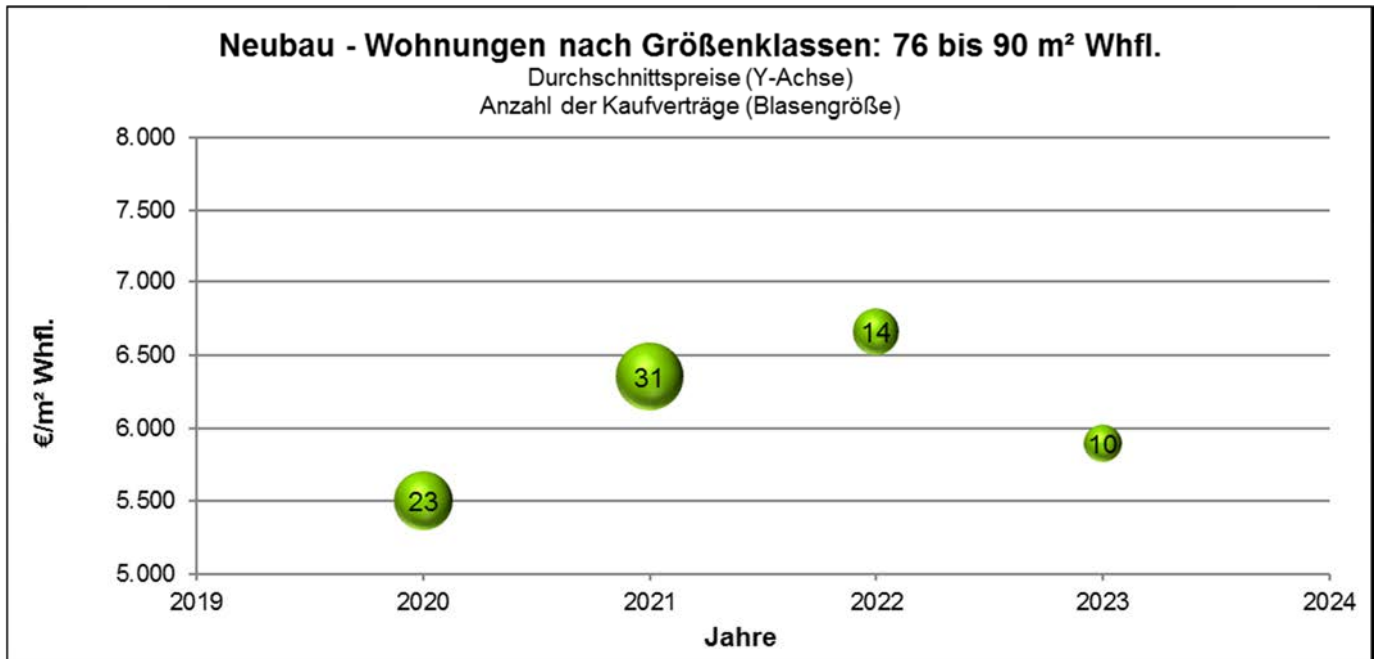
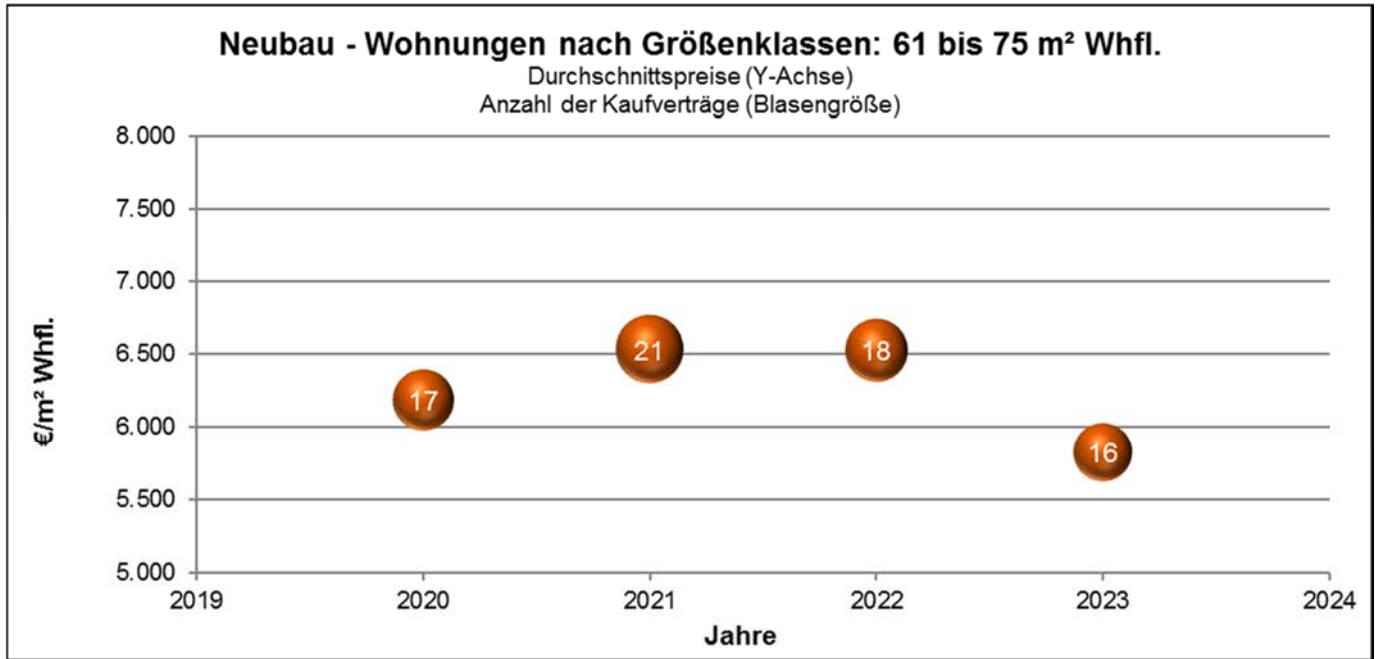
Wohnfläche		2020	2021	2022	2023
25 - 40	€/m ²	3.681	3.995	4.339	4.063
	Anzahl	46	40	35	21
41 - 60	€/m ²	3.728	4.119	4.513	3.834
	Anzahl	110	90	100	91
61 - 75	€/m ²	3.738	4.141	4.397	3.839
	Anzahl	92	106	95	81
76 - 90	€/m ²	3.910	4.308	4.552	3.820
	Anzahl	91	107	83	85
91 - 120	€/m ²	4.106	4.614	4.688	4.303
	Anzahl	74	100	87	60
> 120	€/m ²	4.042	4.891	5.692	4.466
	Anzahl	17	12	13	26

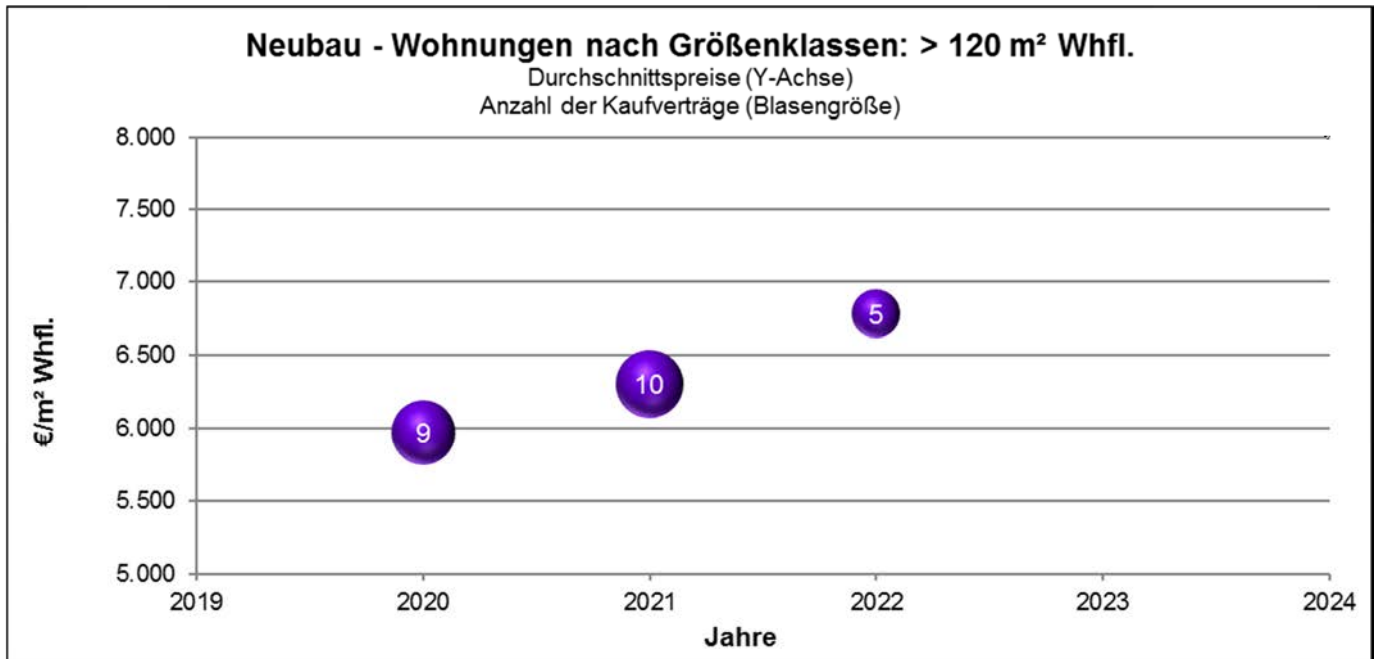
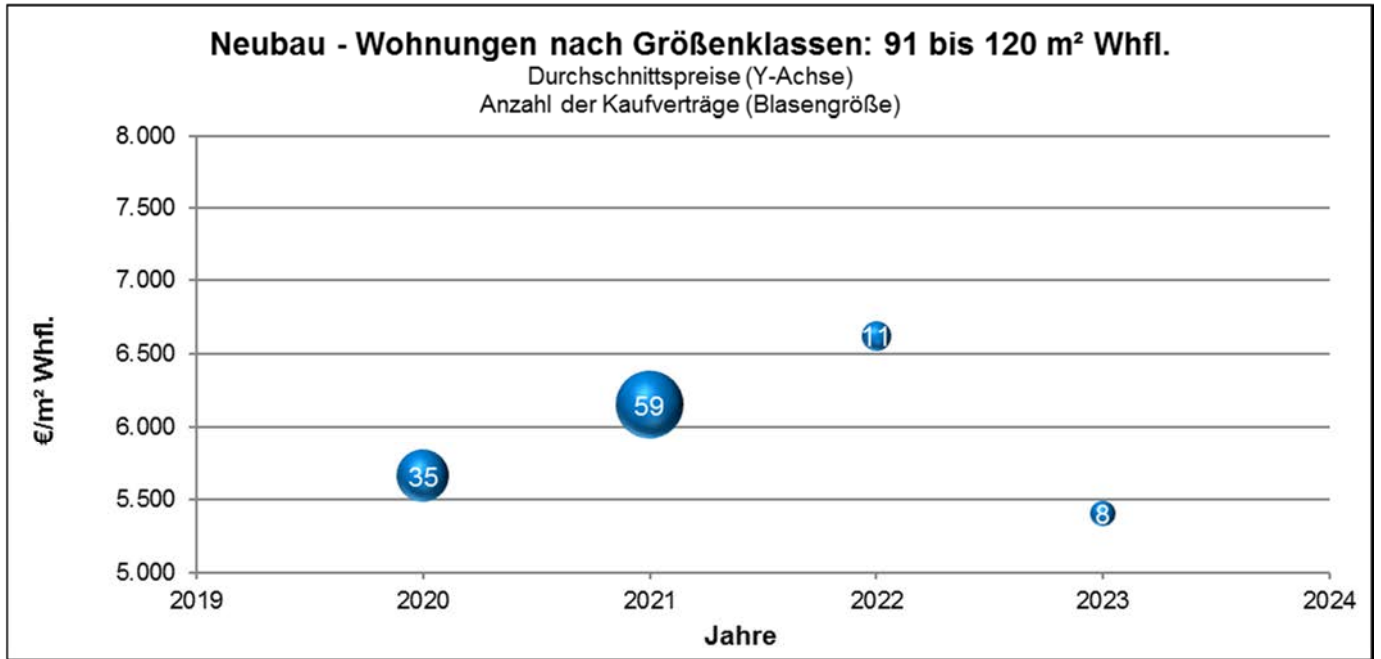
14.1.2 Diagramme

Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen im jeweiligen Jahr verkauft worden sind.

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







14.2 Bestand / Weiterverkauf

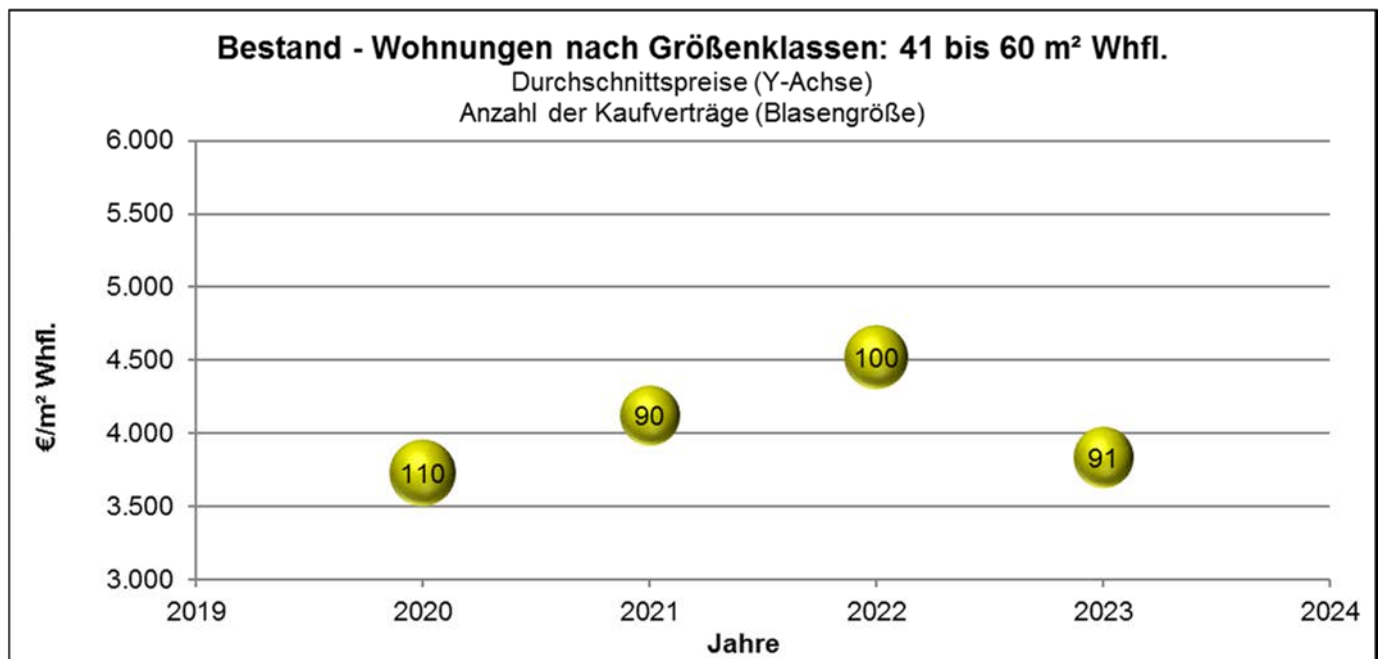
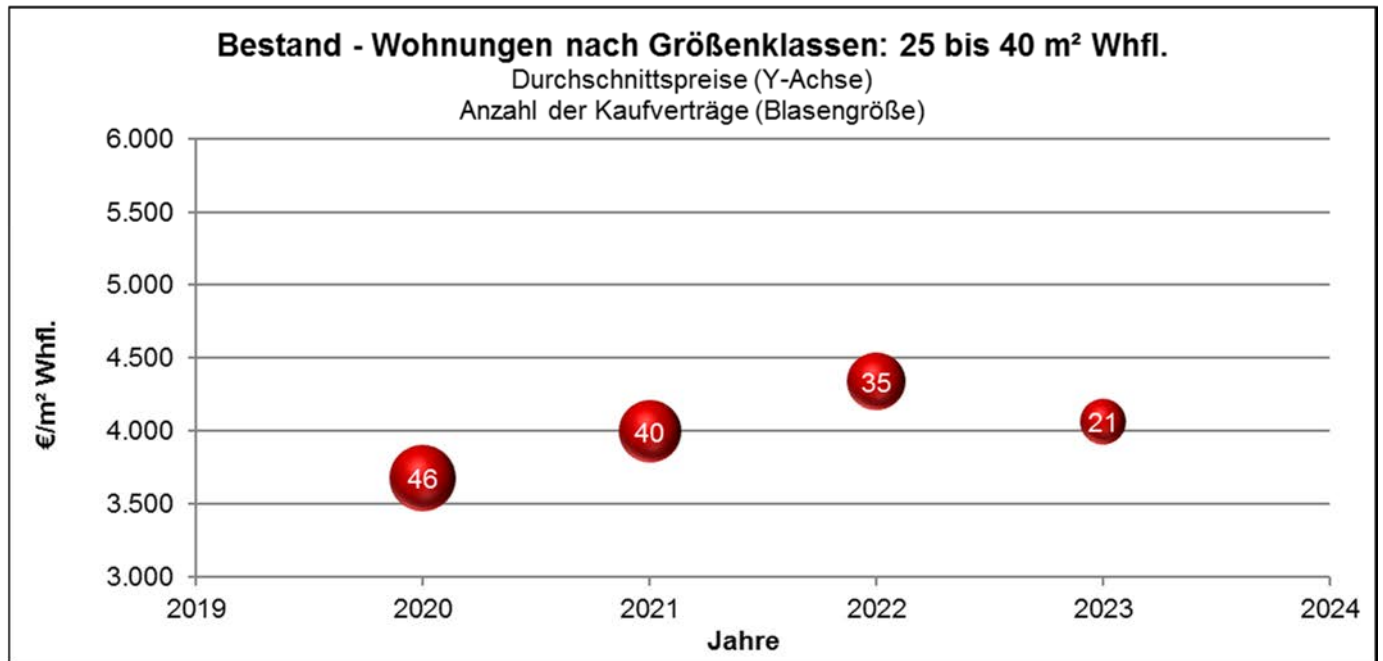
14.2.1 Tabelle

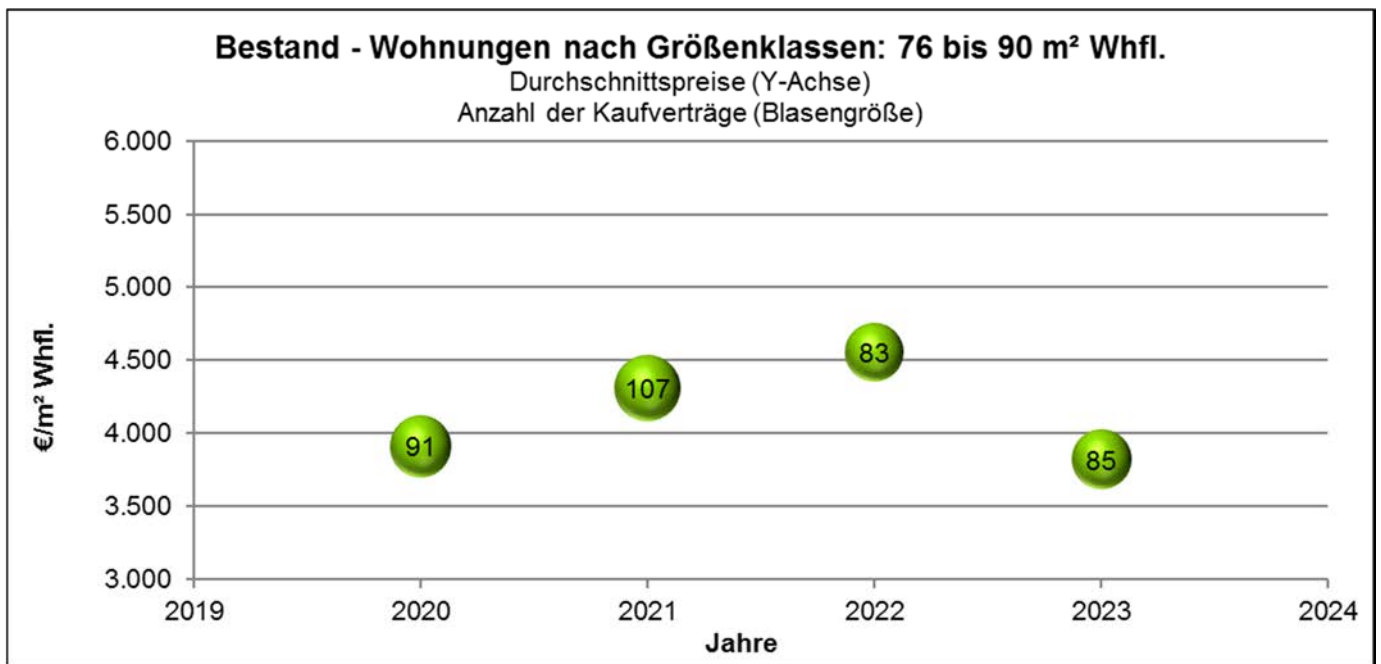
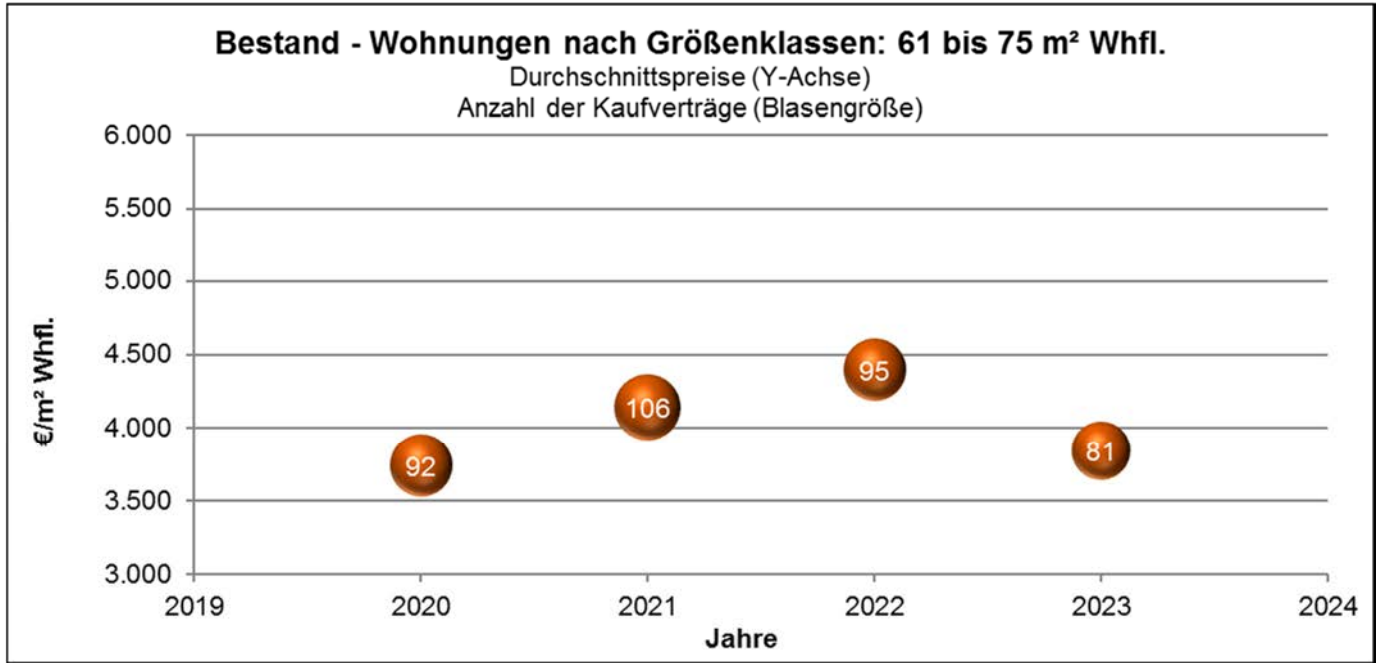
Wohnfläche		2020	2021	2022	2023
25 - 40	€/m ²	3.681	3.995	4.339	4.063
	Anzahl	46	40	35	21
41 - 60	€/m ²	3.728	4.119	4.513	3.834
	Anzahl	110	90	100	91
61 - 75	€/m ²	3.738	4.141	4.397	3.839
	Anzahl	92	106	95	81
76 - 90	€/m ²	3.910	4.308	4.552	3.820
	Anzahl	91	107	83	85
91 - 120	€/m ²	4.106	4.614	4.688	4.303
	Anzahl	74	100	87	60
> 120	€/m ²	4.042	4.891	5.692	4.466
	Anzahl	17	12	13	26

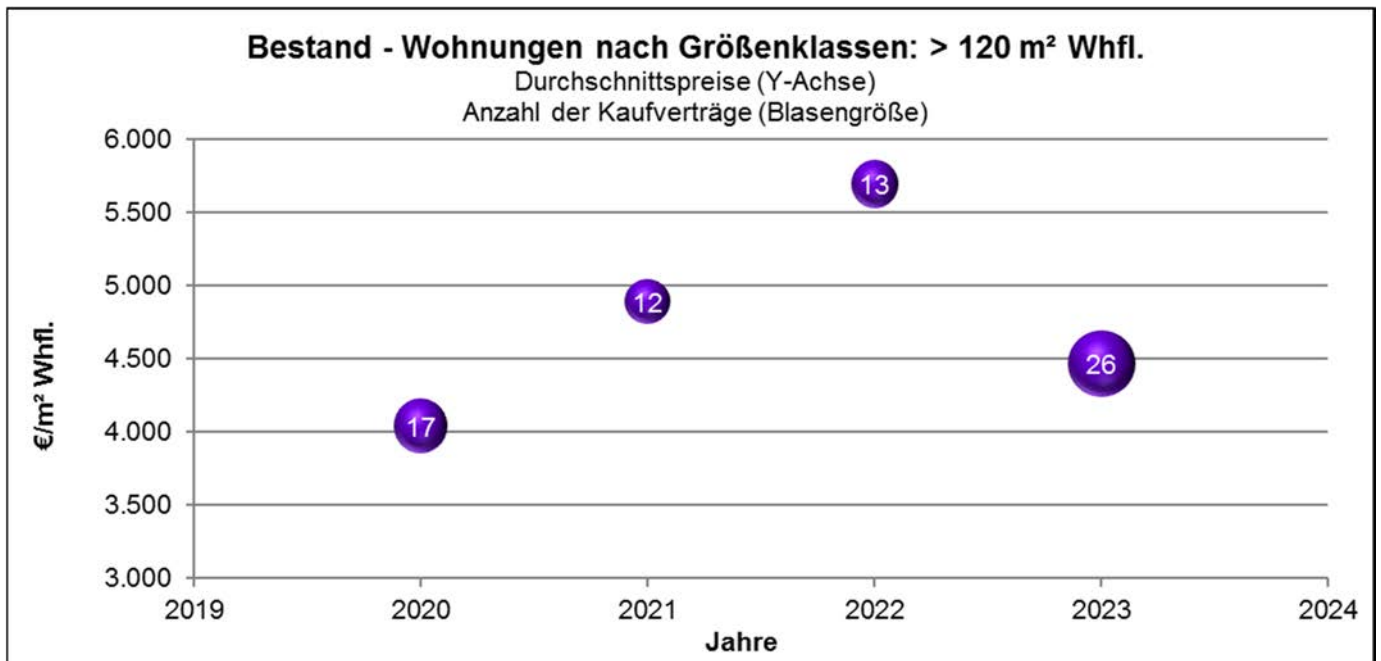
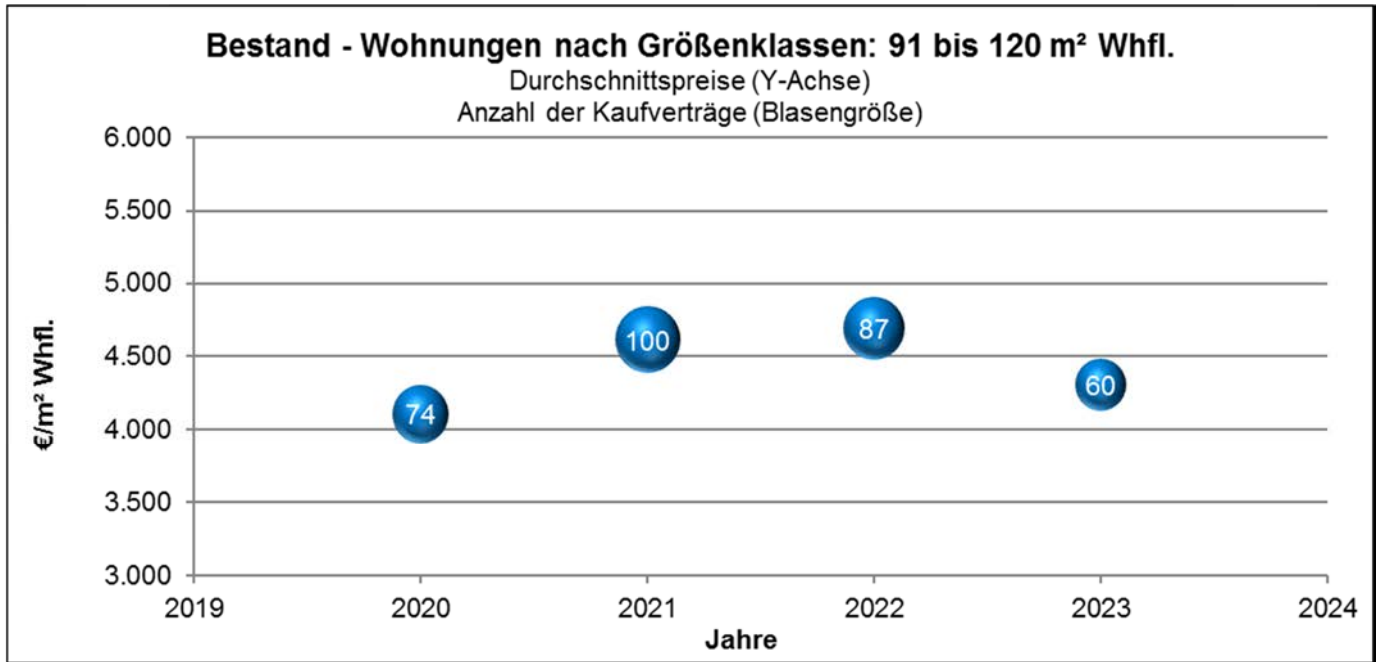
14.2.2 Diagramme

Die Blasen zeigen an, wie viele Eigentumswohnungen im jeweiligen Jahr verkauft wurden.

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







15. PKW – Stellplätze / Garagen – Verkäufe 2023

Tiefgaragen-Stellplätze

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	17	15.000 - 49.000	34.100
Neubau	1	--	49.000
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	79	6.000 - 35.000	18.800
Neubau	32	9.000 - 35.000	26.000

Mehrfachparker in Tiefgaragen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	1		
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	6	7.000 - 21.900	13.400
Neubau	3	16.000 - 20.000	17.300

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	0	--	--
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	17	9.200 - 20.000	12.600
Neubau	4	10.150 - 14.900	11.300

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	0	--	--
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte, Remseck und Freiberg)			
Bestand	16	7.500 - 35.000	18.500
Neubau	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 Sie auf unserer Homepage

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



18. Gebühren

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

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



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

1. Grundstücksmarktbericht

Gedruckte und gebundene Version	35,00 €
Gedruckte und gebundene Version incl. Versand	40,00 €
PDF-Datei	35,00 €

2. Schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten 40,00 €

3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gem. §13 GuAVO 70,00 €

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