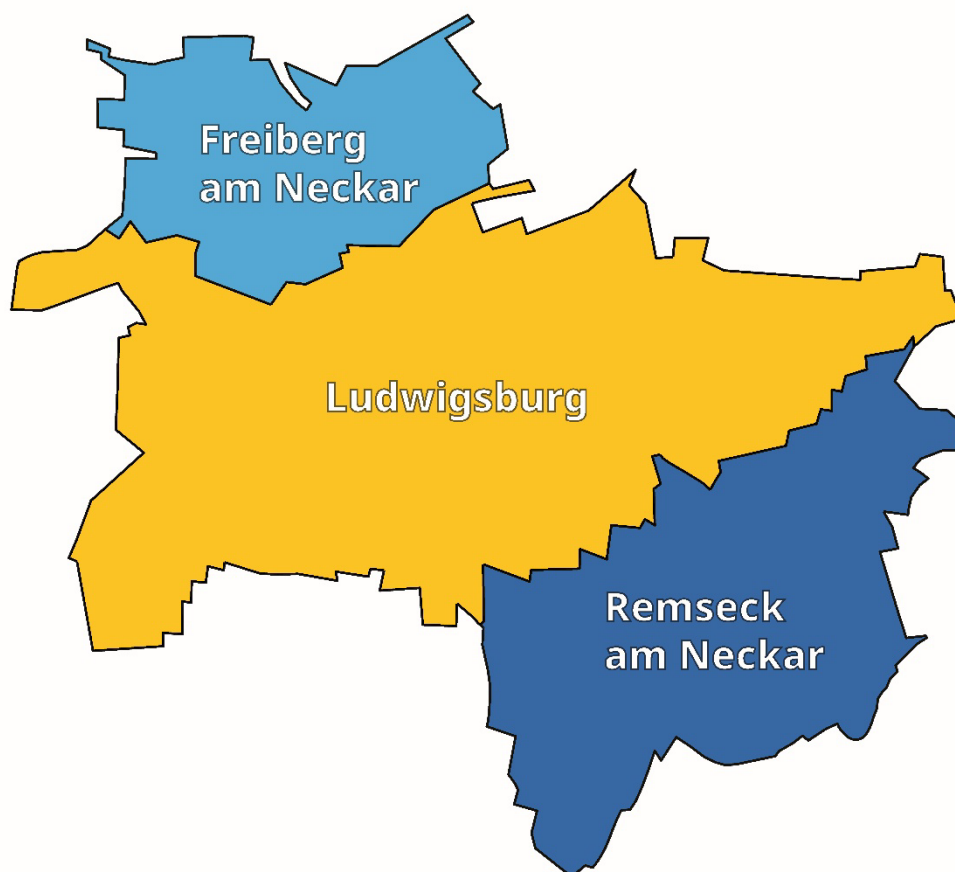


Grundstücksmarktbericht 2025

Immobilienmarkt 2024



Bodenrichtwerte auf 01.01.2025
Daten für die Wertermittlung 2024/2025

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Sie halten hier den Marktbericht über den Immobilienmarkt 2024 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, die Ableitung der Bodenrichtwerte und sonstigen wertermittlungsrelevanten Daten sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält hierzu Kopien von allen Immobilienkaufverträgen und wertet diese aus. Im Jahr 2024 waren das rund 1.480 Verträge.

Damit waren es 13 % mehr Kaufverträge als 2023. Bei den Preisen zeigt die Kurve – im Vergleich zum Jahr 2023 - nicht mehr einheitlich nach unten, sondern verläuft relativ uneinheitlich; von leichtfallend bis leicht steigend war alles dabei.

Neben der Vertragsauswertung wurden auch neue Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2025) abgeleitet. Aufgrund der uneinheitlichen und unterschiedlichen Entwicklungen war dies durchaus eine Herausforderung. Die meisten Bodenrichtwerte blieben unverändert, aber in einigen Bodenrichtwertzonen stieg oder fiel das Bodenpreisniveau.

Auch die Grundsteuer hält den Gutachterausschuss in Atem. Die vielen Fragen, Unklarheiten, Beratungen und die berechtigten Verärgerungen vieler Steuerzahler, die bei uns aufschlagen, bestätigt den Gutachterausschuss in seiner Haltung, dass der Bodenrichtwert als alleinige Besteuerungsgrundlage nicht das geeignete Instrument ist. Der Bodenrichtwert ist eben durch seinen Charakter und sein Rechtswesen als unverbindlicher lagetypischer Durchschnittswert für eine ganze Zone, kein genauer Wert für ein bestimmtes Grundstück.

Das Jahr 2024 war also für alle Beteiligten spannend und es lohnt sich, sich die einzelnen Städte und Teilmärkte genauer anzuschauen. Generell kann man zwar sagen, dass das Preisniveau in Ludwigsburg etwas höher ist als in Remseck und Freiberg. Aber Details sind durchaus erwähnenswert.

So haben sich die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in den drei Städten durchaus unterschiedlich entwickelt. In Ludwigsburg und Freiberg fielen die Preise, in Remseck dagegen stiegen sie. Warum? Teilweise hängt es damit zusammen, dass zwar die Preisniveaus für Neubau - und Bestandswohnungen etwa gleich sind, aber in Remseck seit 2022 spürbar mehr Neubauwohnungen verkauft worden sind als in Ludwigsburg und Freiberg zusammen. Remseck liegt seit 2022 im Gesamtdurchschnitt über Ludwigsburg. Die teuerste Eigentumswohnung wurde wiederum in Ludwigsburg mit rund 8.100 €/m² verkauft.

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 dark ink, appearing to read 'Dienelt', with a long horizontal stroke extending to the right.

Immobilienmarkt 2024

Jahresbericht

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

- Geschäftsstelle –
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg

Geschäftsstelle:

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

Telefonische Auskünfte zu den **aktuellen oder zurückliegenden Bodenrichtwerten** können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Auskünfte aus der **Kaufpreissammlung** gem. § 13 GuAVO (Vergleichspreise nach Statistik) sowie **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** sind per Mail oder über Service-BW zu beantragen. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig.

E-Mail: gutachterausschuss@ludwigsburg.de

Inhaltsverzeichnis:



1.	Der gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung	8
2.	Bestellte Gutachter*innen des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung	10
3.	Allgemeine Statistische Zahlen	11
3.1	Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar	11
4.	Tätigkeitsbericht 2024 der Geschäftsstelle	12
5.	Immobilienmarkt 2024	16
5.1	Vertragseingang Ludwigsburg	16
5.2	Vertragseingang Remseck am Neckar	16
5.3	Vertragseingang Freiberg am Neckar	17
5.4	Vertragseingang alle drei Städte	17
6.	Grundstücksumsätze 2024	19
6.1	Grundstücksumsatz für Ludwigsburg	19
6.2	Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar	21
6.3	Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar	23
7.	Entwicklung Bodenrichtwerte Wohnen	27
8.	Städte und Ihre Stadtteile	28
8.1	Ludwigsburg	28
8.2	Remseck am Neckar	29
8.3	Freiberg am Neckar	30
9.	Daten für die Wertermittlung	31
9.1	Grundlagen, Modellbeschreibung	31
9.2	Bodenrichtwerte	32
9.2.1	Erläuterungen zu den Tabellen / Bodenrichtwerten	33
9.3	Ludwigsburg	34
9.3.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2025	34
9.3.2	Bodenrichtwerte Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025	39
9.3.3	Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen (für Ludwigsburg)	40
9.4	Remseck am Neckar	41
9.4.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2025	41
9.4.2	Bodenrichtwerte Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025	43
9.5	Freiberg am Neckar	45
9.5.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2025	45
9.5.2	Bodenrichtwerte Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025	47
10.	Weitere Daten zur Wertermittlung	48
10.1	Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren	48
10.2	Liegenschaftszinssätze	58
10.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	63

10.4	Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	63
11.	Auswertungen Häuser.....	64
11.1	Ludwigsburg.....	64
11.2	Remseck am Neckar.....	67
11.3	Freiberg am Neckar	69
12.	Auswertungen Eigentumswohnungen	72
12.1	Ludwigsburg.....	72
12.1.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2024	72
12.1.2	Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2024.....	75
12.2	Remseck am Neckar.....	80
12.2.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2024	80
12.2.2	Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2024	83
12.3	Freiberg am Neckar	85
12.3.1	Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2024	85
12.3.2	Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2024	88
13.	Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2020 bis 2024.....	89
14.	PKW – Stellplätze / Garagen – Verkäufe 2024.....	90
15.	Mietspiegel	92
16.	Antrag für Verkehrswertgutachten	93
17.	Gebühren	93

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 Vertreter*innen 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

Hörrmann, 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

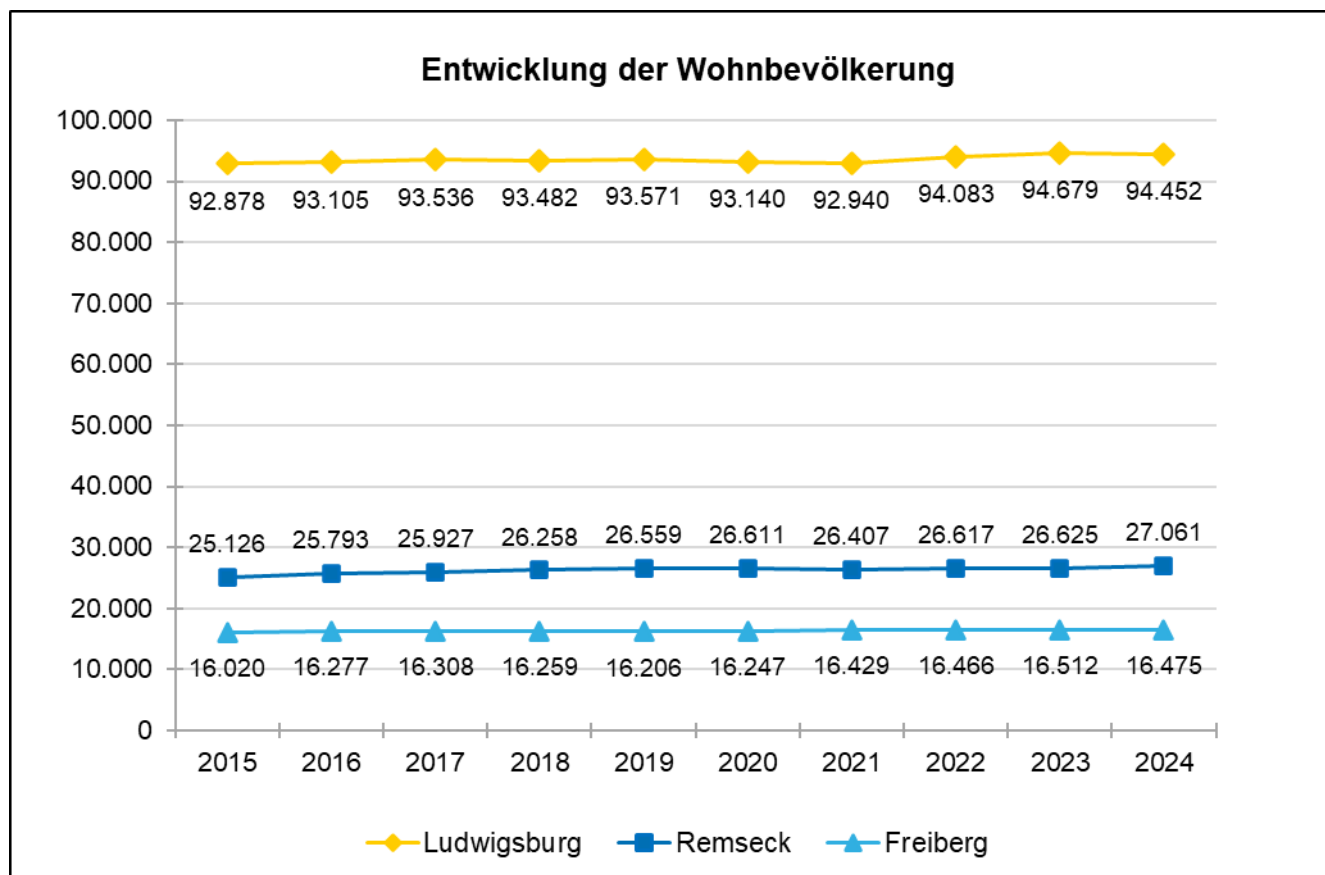
4. Vertreter*innen der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB

Fröhlich, Albrecht

Reich, Volker

3. Allgemeine Statistische Zahlen

3.1 Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar



4. Tätigkeitsbericht 2024 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

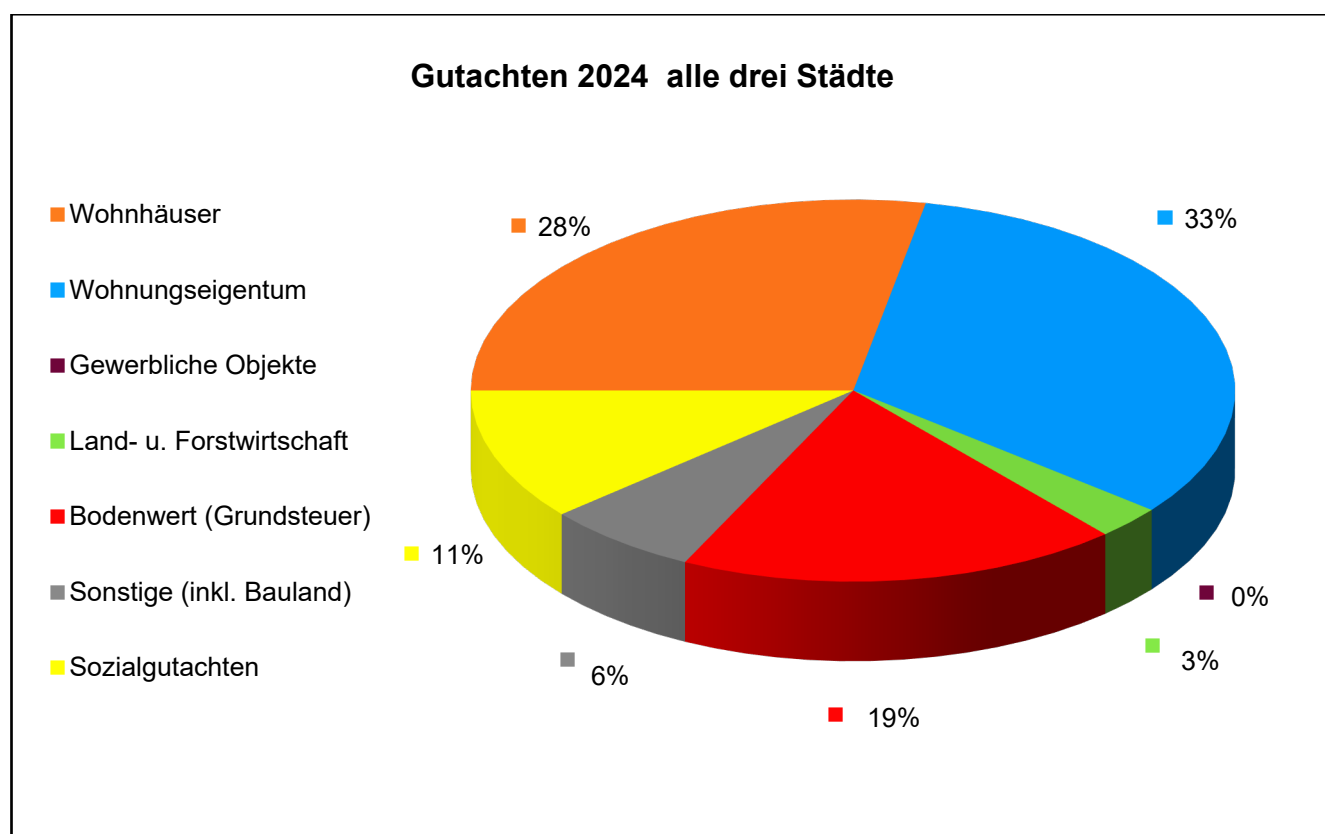
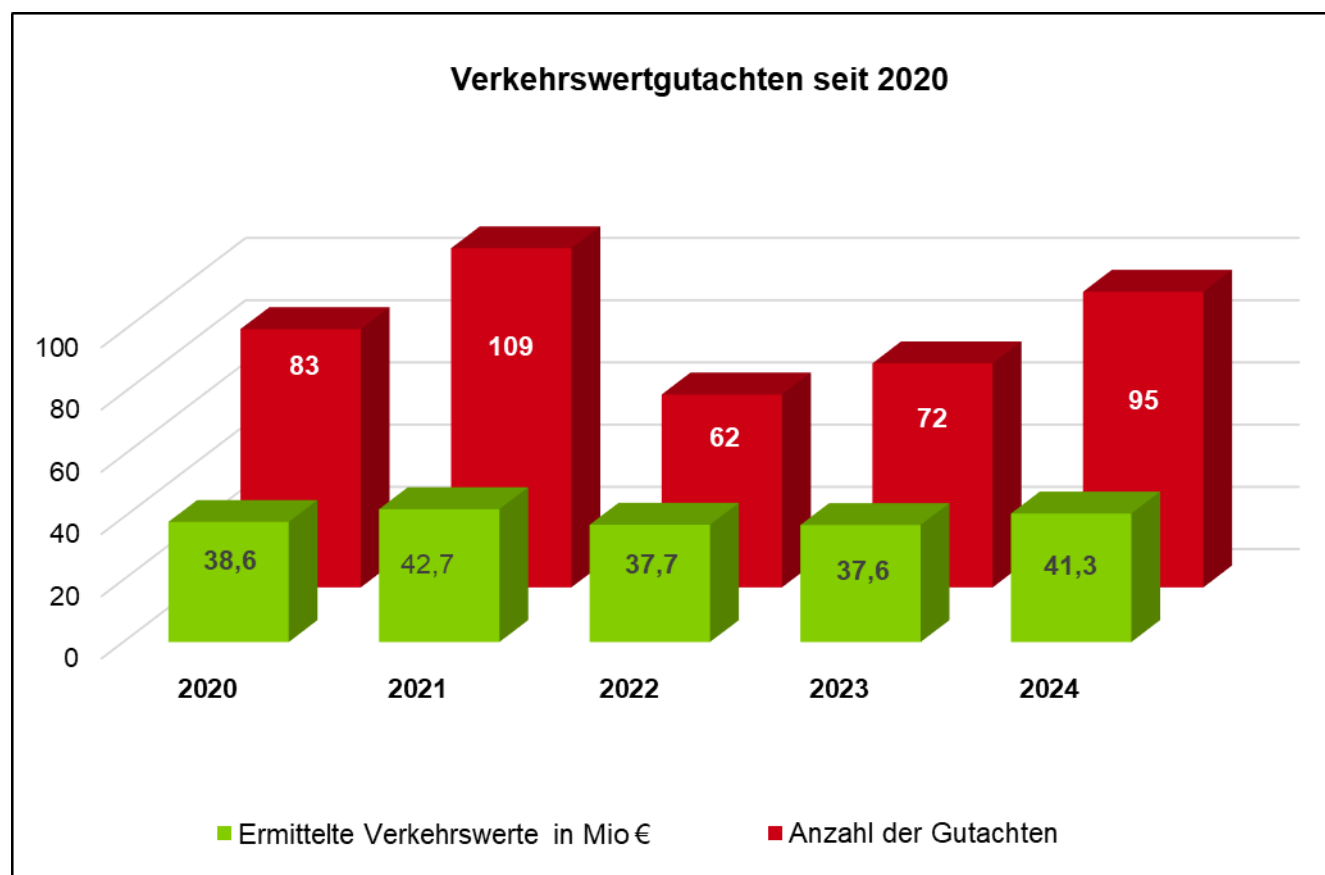
Auch im Jahr 2024 erteilte die Geschäftsstelle zahlreiche telefonische Auskünfte zur Durchführung von Verkehrswertermittlungen und Bodenwertgutachten, Bodenrichtwerten, Statistiken aus der Kaufpreissammlung sowie dem Grundstücksmarktbericht.

Insgesamt gingen bei der Geschäftsstelle 1.476 Kaufverträge ein. Bei ca. 80 % 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.

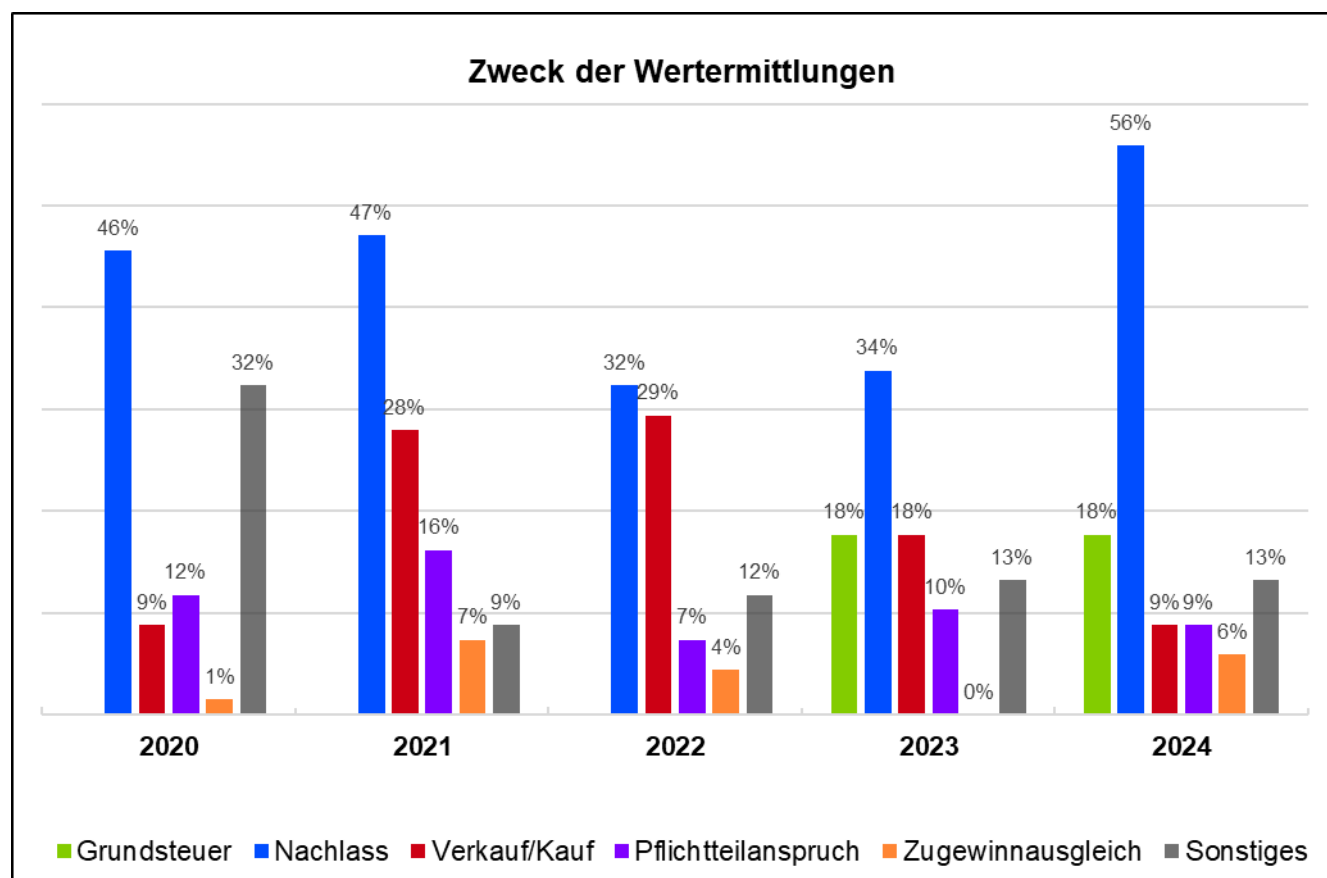
Verkehrswertermittlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhielt auch 2024 zahlreiche Anträge zur Verkehrswertermittlung. Die Vorbereitungen für die Verkehrswertgutachten, Organisation der Sitzungen sowie die Endausfertigung werden durch die Geschäftsstelle durchgeführt (z. B. Prüfung der Antragsberechtigung, Erhebung von relevanten Daten und Unterlagen wie Grundbuch, Bebauungsplan, Lagepläne, Dienstbarkeiten).

Verkehrswertermittlungen des Gutachterausschusses



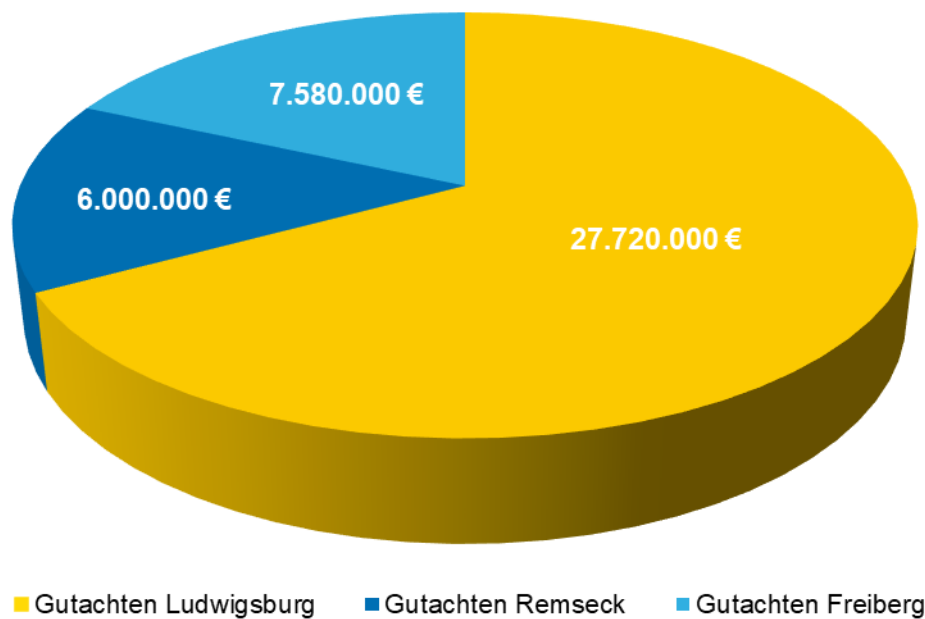
Die meisten Verkehrswertermittlungen werden zum Zwecke der Nachlassregelung beantragt. In der folgenden Grafik sind die prozentualen Anteile des Antragszwecks im Verhältnis zu allen Gutachten ersichtlich:



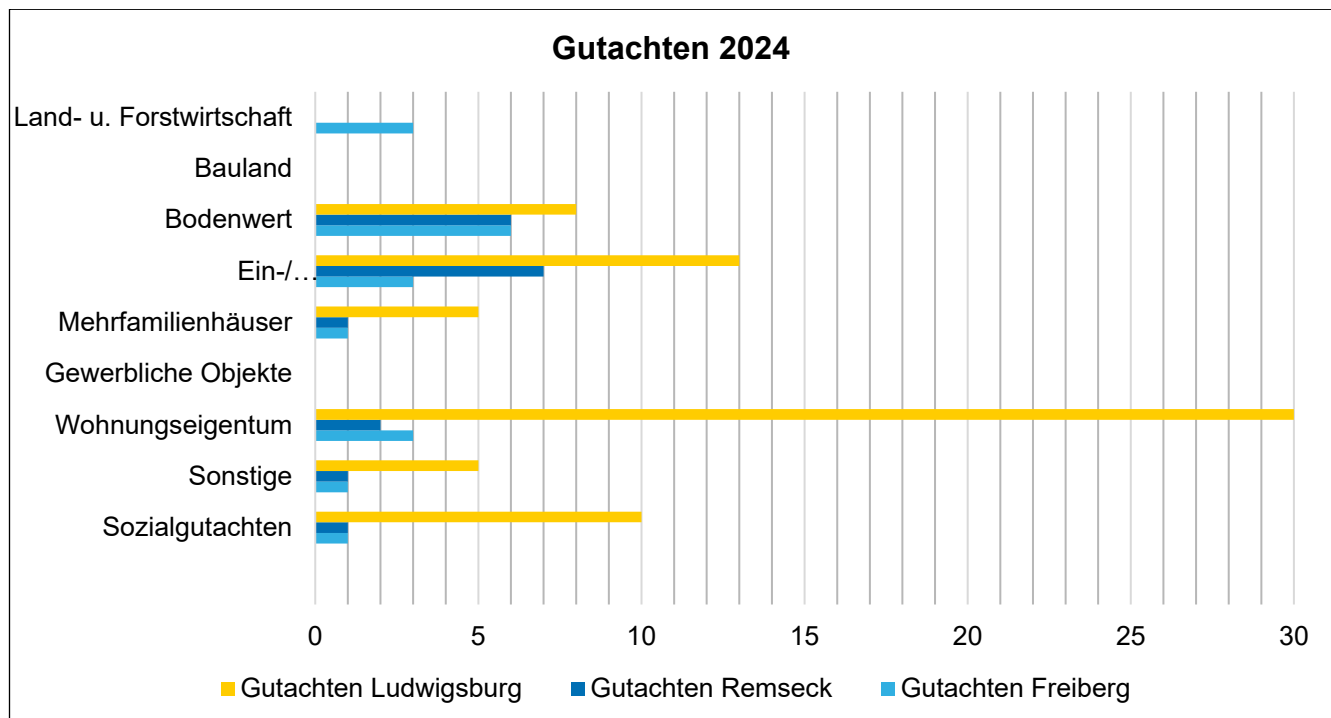
Im laufenden Jahr gab es bereits zahlreiche Anträge für Bodenwertgutachten (zu Grundsteuerzwecken).

Die im Jahr 2024 beantragten 95 Gutachten wurden in 16 Sitzungen durchgeführt und hatten einen Gesamtwert von rd. 41,3 Mio. €. Hinzu kamen noch 12 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

Gesamtwert Verkehrswertgutachten 2024 nach Städten (gerundet)



Die Gutachten 2024 verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:



Für Bauland und gewerbliche Objekte wurden im Jahr 2024 keine Gutachten beantragt.

5. Immobilienmarkt 2024

5.1 Vertragseingang Ludwigsburg

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs- eigentum	Wohn- gebäude	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
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
2024	986	23	604	206	7	69	77

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
2024	287	16	107	54	2	24	20

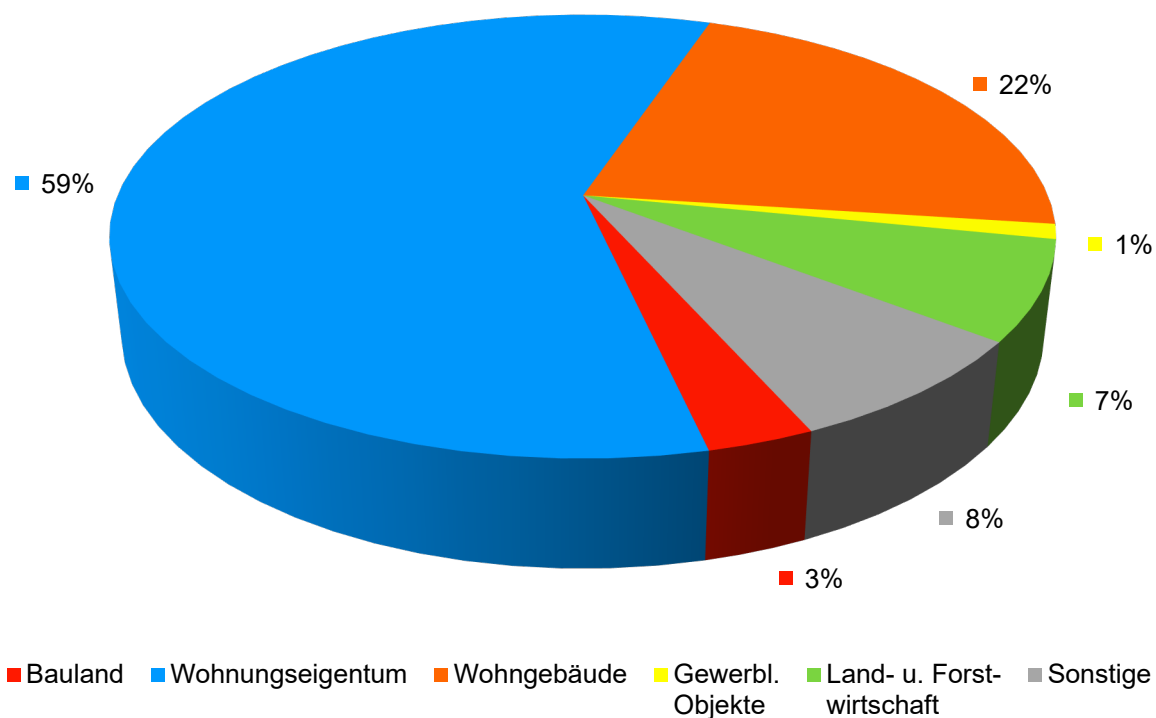
5.3 Vertragseingang Freiberg am Neckar

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
2024	203	7	93	63	6	14	20

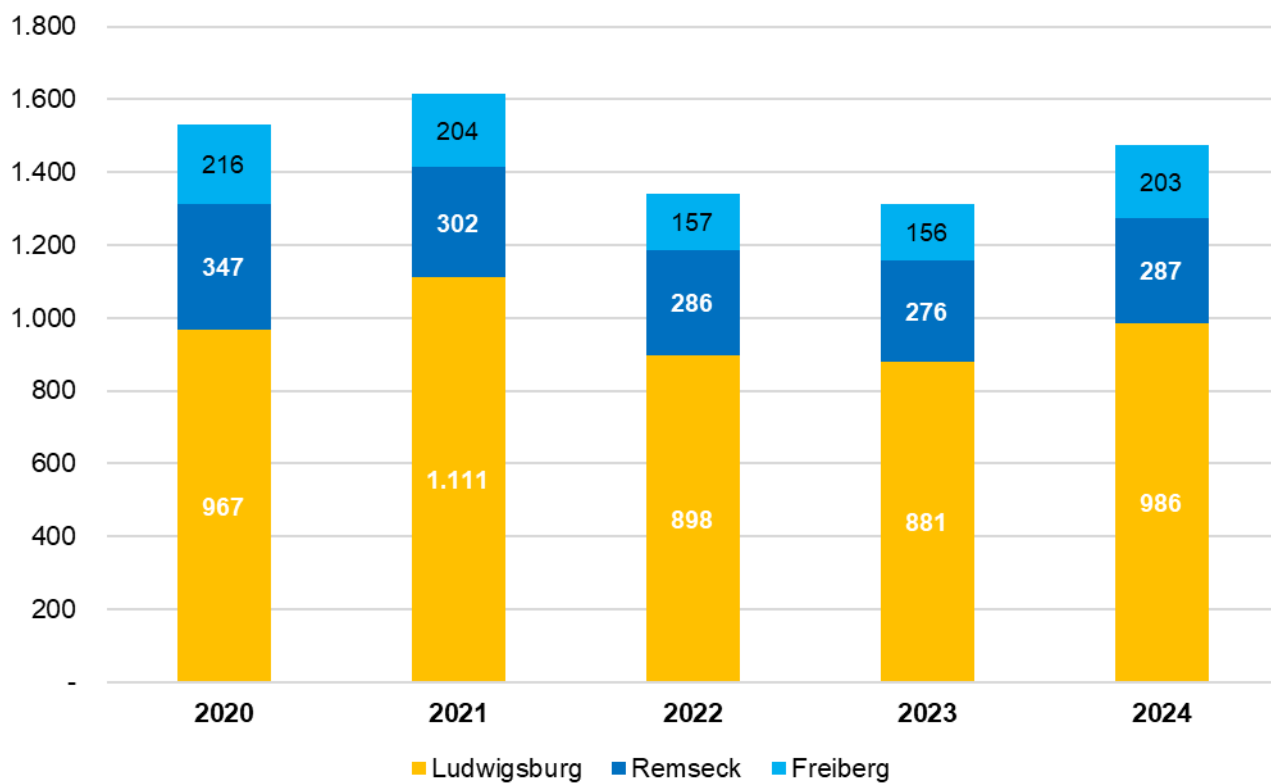
5.4 Vertragseingang alle drei Städte

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
2024	1.476	46	867	323	16	107	117

Vertragseingänge alle drei Städte



Vertragseingänge insgesamt - nach Städten



6. Grundstücksumsätze 2024

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	18	1,26	13.432
davon: Individueller Wohnungsbau	18	1,26	13.432
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	5	1,36	3.074
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Zwischensumme Bauland	23	2,62	16.506
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	93	13,38	5.860
davon Landwirtschaft	69	9,77	1.178
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
Summe unbebaute Grundstücke	116	16,00	22.366
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellung	1	0,17	

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	147	81.687
davon: Neubau	4	2.950
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	80	41.837
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	59	46.951
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2	35.480
Industrie- und Gewerbeobjekte	5	3.333
Sonstige Objekte	5	208
Summe bebaute Grundstücke	218	167.659

Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	702	193.672
davon: nur Eigentumswohnungen	604	173.904
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	51	28.179
Wiederverkäufe	512	140.979
Erstverkäufe aus Umwandlungen	1	422

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	6.136	81
	Ø Bodenwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	890	254

6.2 Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar

Unbebaute Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Baureifes Land	14	0,76	5.898
davon: Individueller Wohnungsbau	14	0,76	5.898
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	2	0,33	194
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Zwischensumme Bauland	16	1,09	6.092
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	37	9,91	3.961
davon Landwirtschaft	24	6,70	563
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
Summe unbebaute Grundstücke	53	11,00	10.053
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	0	0,00	

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	50	28.539
davon: Neubau	0	0
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28	14.279
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	4	6.518
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	530
Industrie- und Gewerbeobjekte	2	360
Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	57	35.947

Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	188	70.952
davon: nur Eigentumswohnungen	170	63.606
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	59	27.063
Wiederverkäufe	102	36.475
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	5.973	75
	Ø Bodenwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	838	288

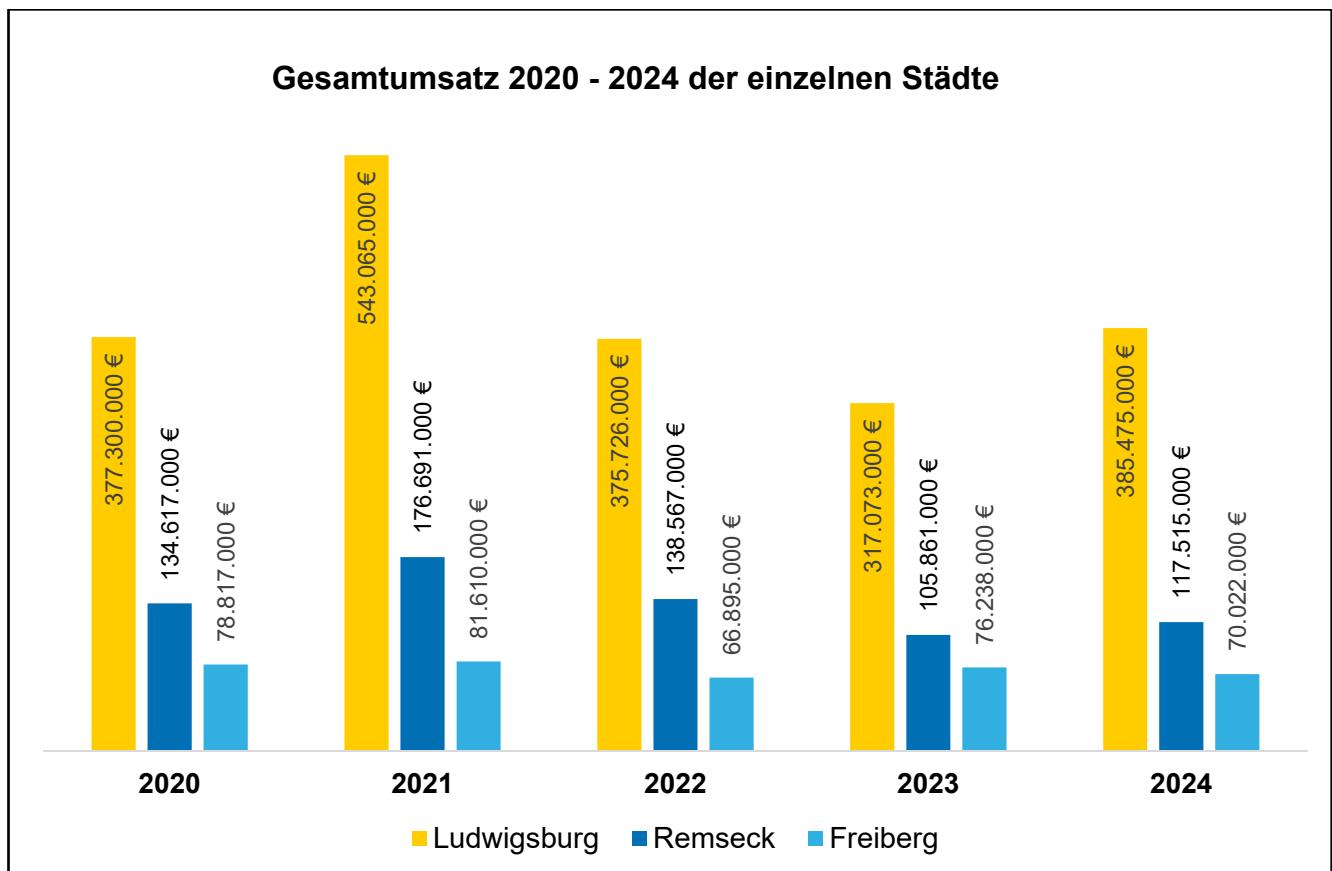
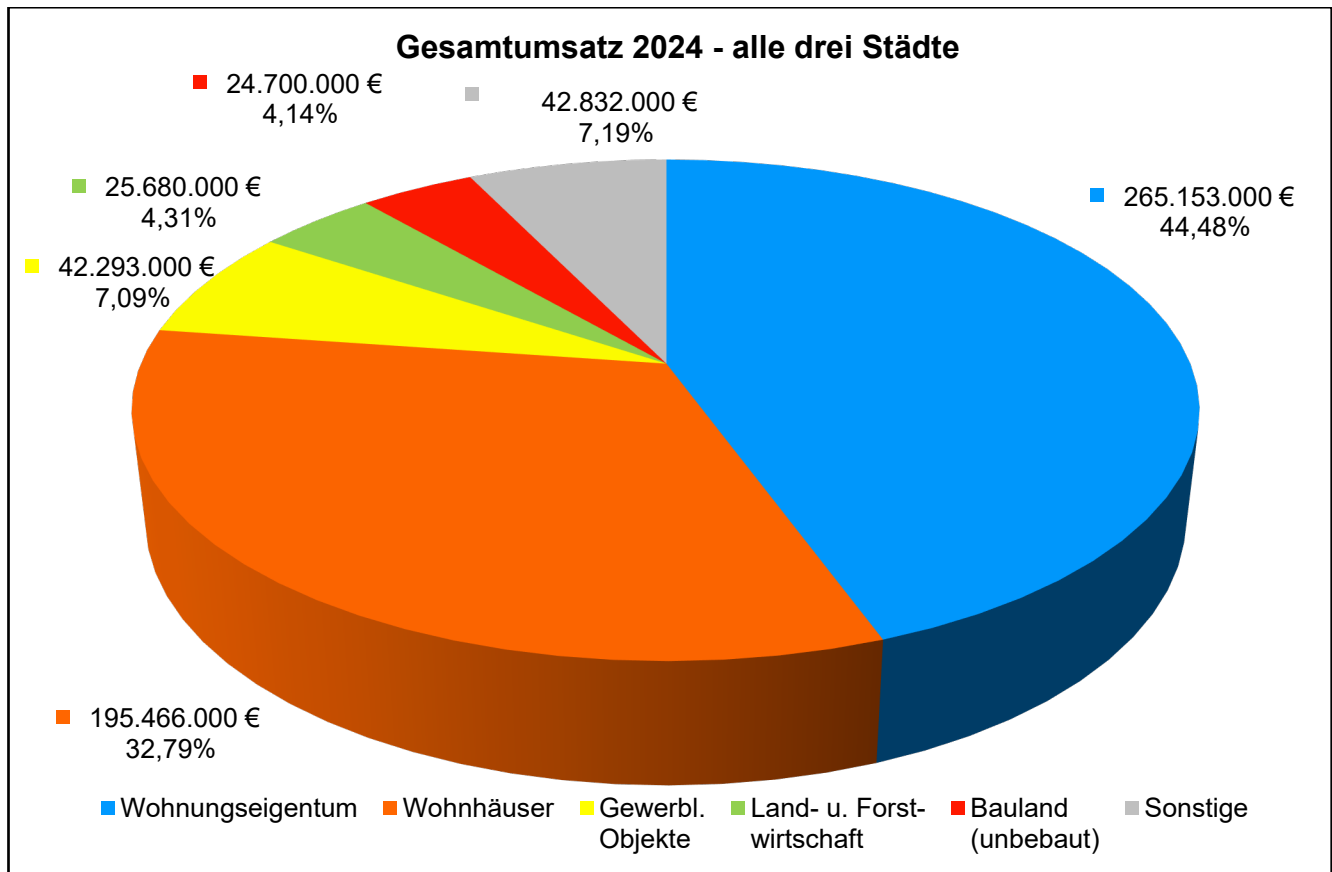
6.3 Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar

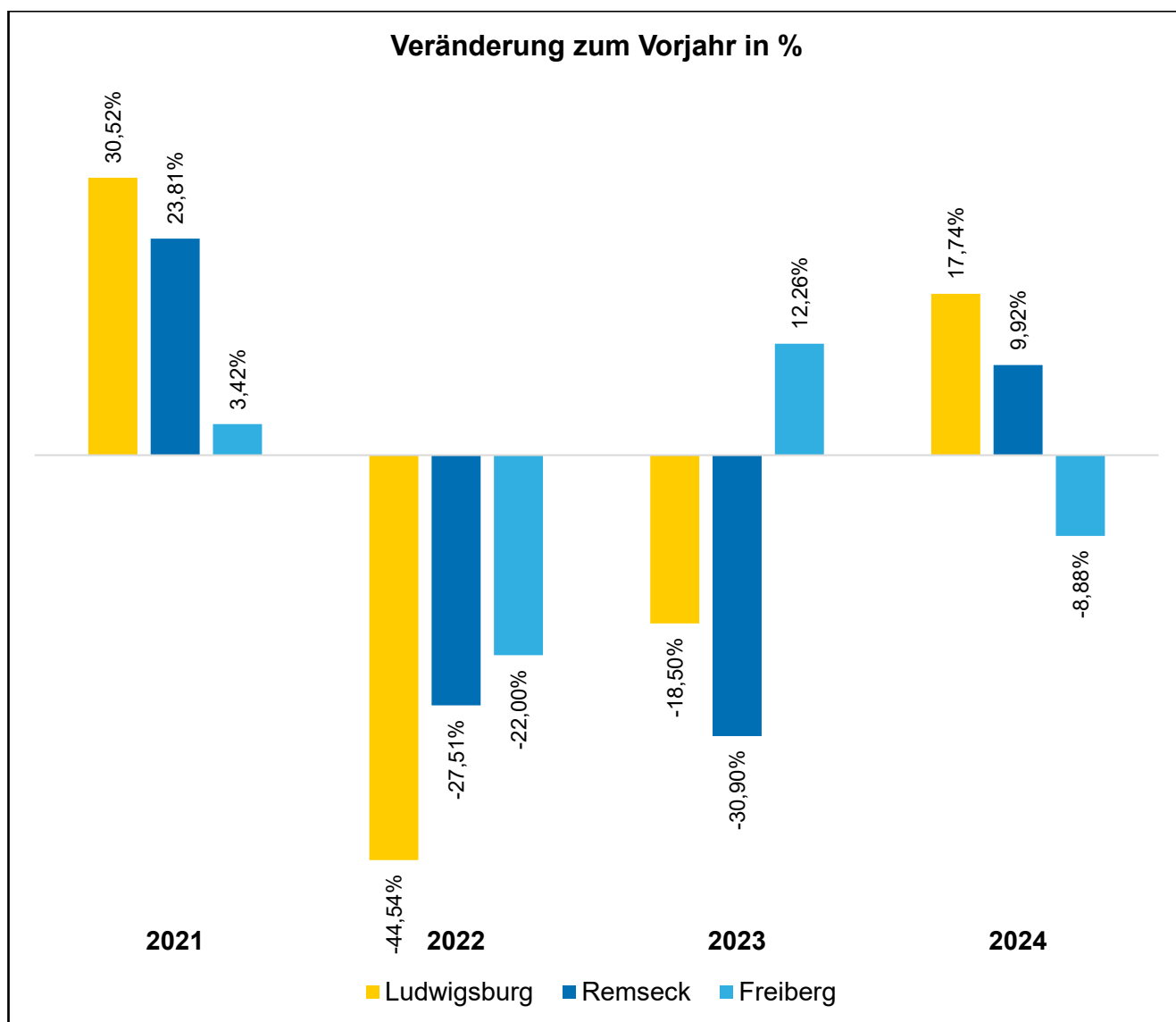
Unbebaute Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Baureifes Land	6	0,27	1.622
davon: Individueller Wohnungsbau	6	0,27	1.622
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	1	0,30	480
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Zwischensumme Bauland	7	0,57	2.102
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	24	2,83	1.392
davon Landwirtschaft	14	11,93	227
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
Summe unbebaute Grundstücke	31	3,40	3.494
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	0	0,00	-

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	60	30.882
davon: Neubau	0	0
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	30	14.933
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	3	889
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	720
Industrie- und Gewerbeobjekte	5	2.347
Sonstige Objekte	1	14
Summe bebaute Grundstücke	70	34.852

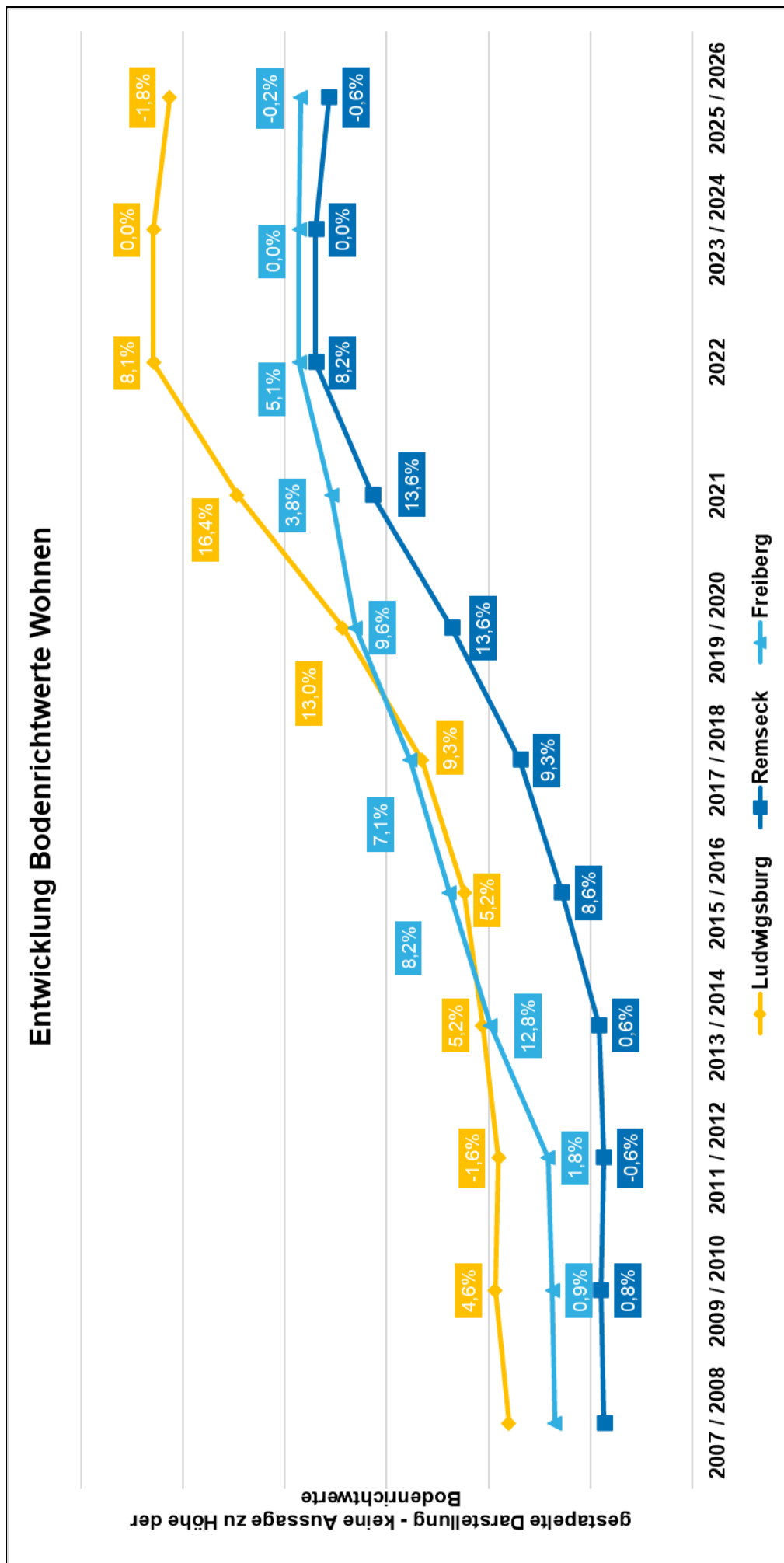
Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz In 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	110	31.449
davon: nur Eigentumswohnungen	93	27.643
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	4	1.846
Wiederverkäufe	87	26.423
Erstverkäufe aus Umwandlungen	0	0

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	4.561	92
	Ø Bodenwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)
Ein- / Zweifamilienhäuser	762	275



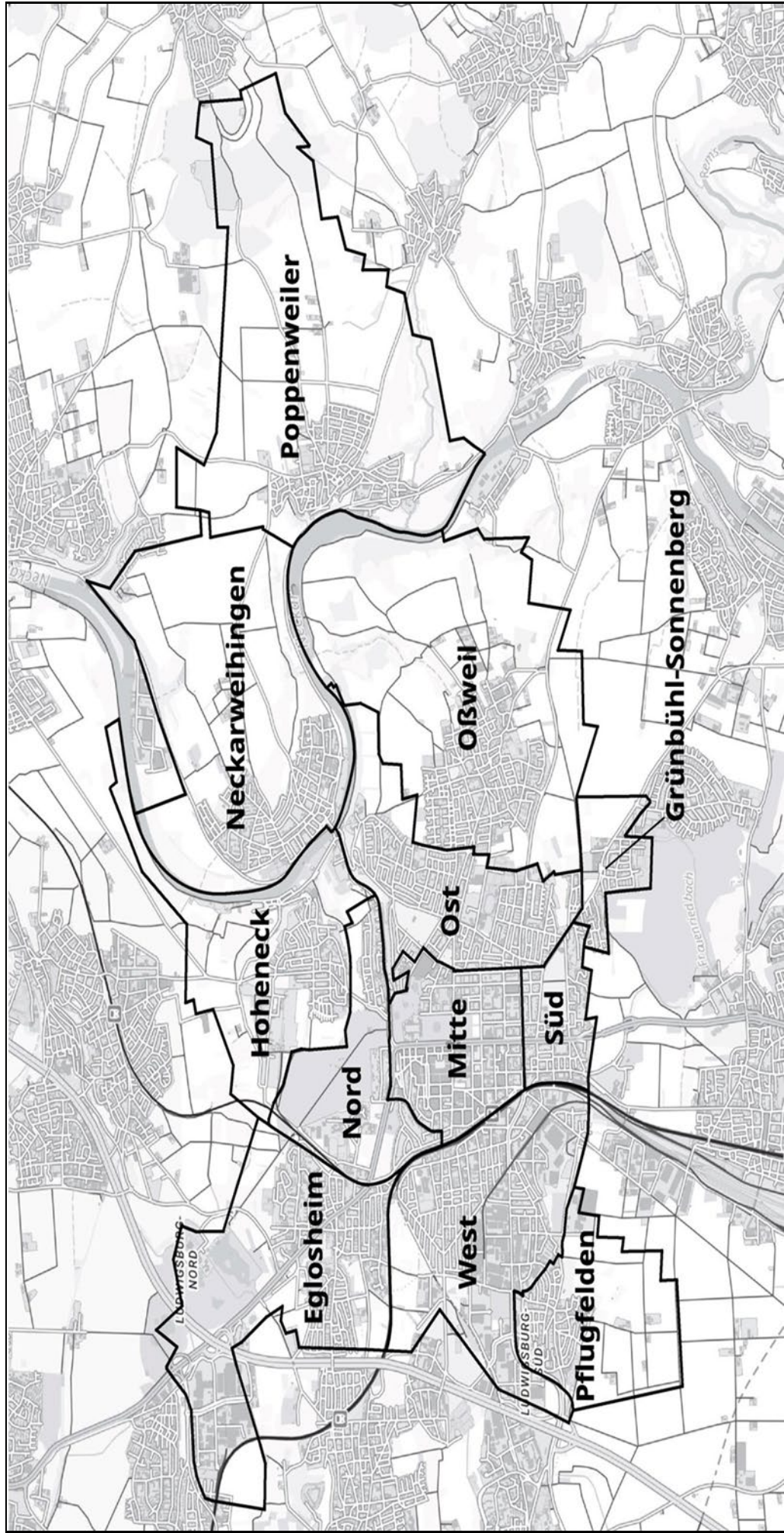


7. Entwicklung Bodenrichtwerte Wohnen

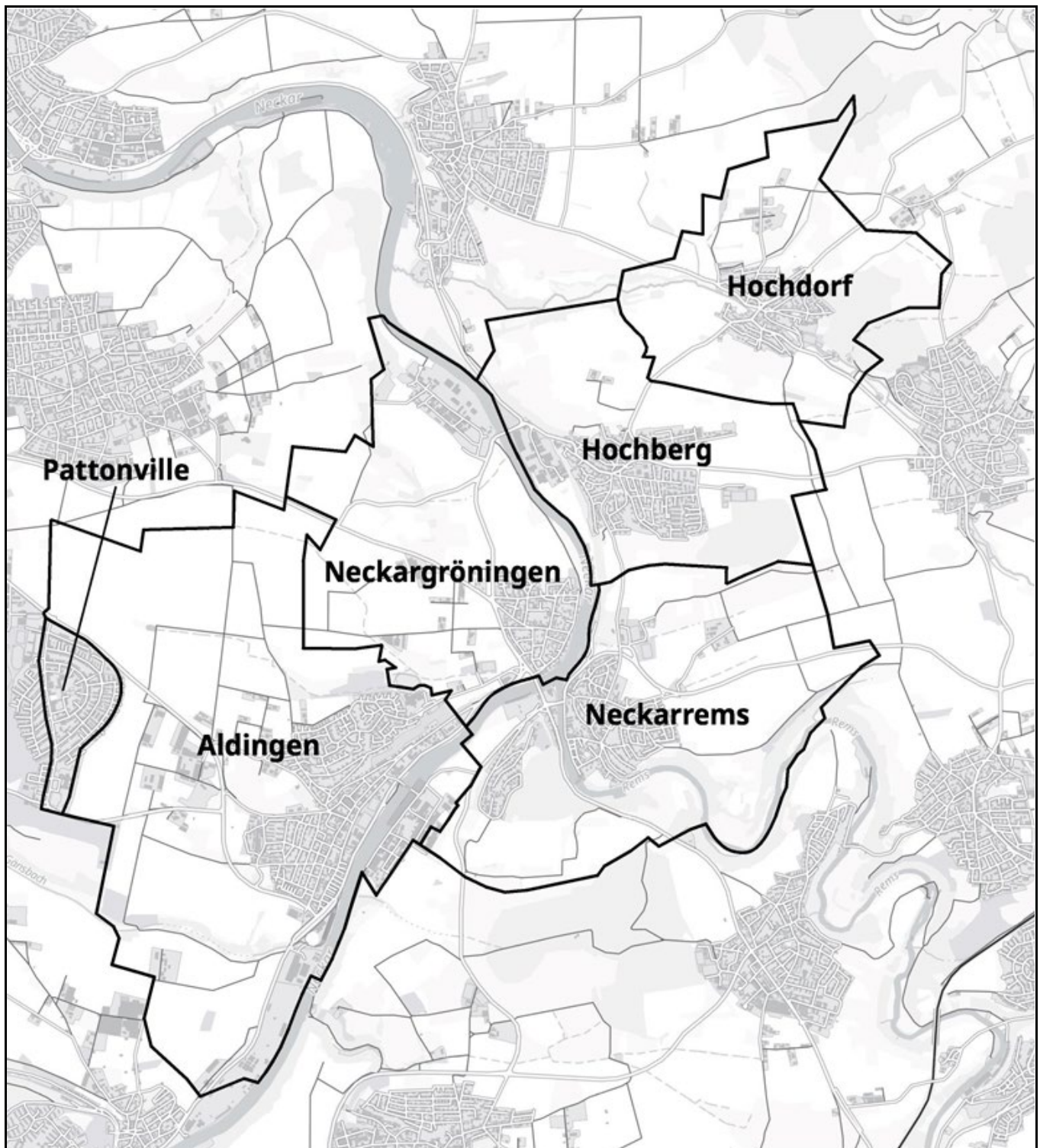


8. Städte und Ihre Stadtteile

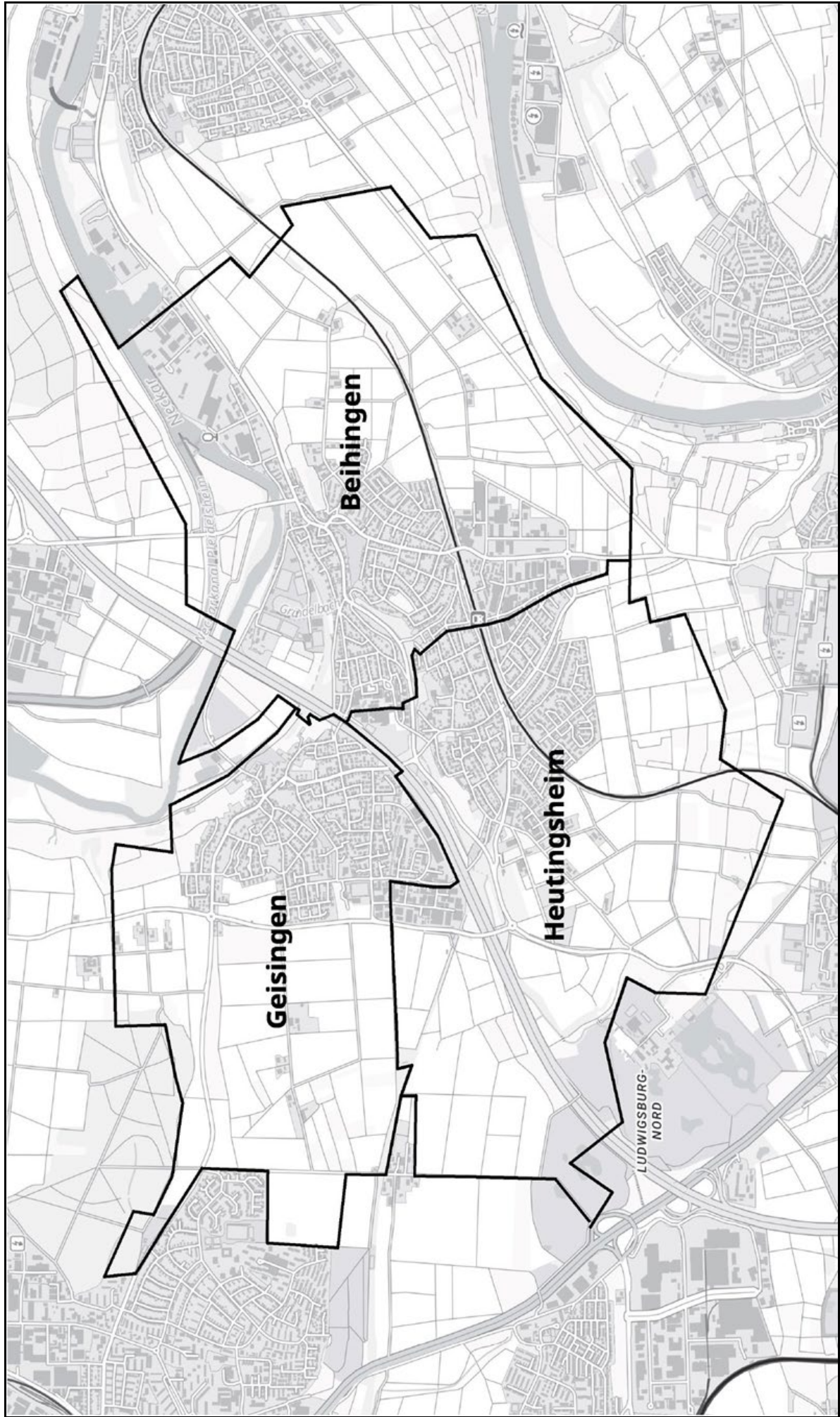
8.1 Ludwigsburg



8.2 Remseck am Neckar



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 Immobilienkaufverträgen dem Gutachterausschuss. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt.

Die in der Kaufpreissammlung gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen anonymisiert 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 (Baupreisindex).

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 ImmoWertV
- 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 21.05.2025 die aktuellen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 01.01.2025** 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. 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 RATHAUS UND SERVICE -> „Infokarte“

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



oder unter -



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

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



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

Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.

9.2.1 Erläuterungen zu den Tabellen / Bodenrichtwerten

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

Erschließung:

ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

Entwicklungszustand:

B = Bauland

R = Rohbauland

E = Bauerwartungsland

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

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 01.01.2025

Mitte				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1012	1.100	ebf	B	WA
1013	875	ebf	B	WA
1014	1.000	ebf	B	WA
1015	975	ebf	B	WA
1016	1.100	ebf	B	WA
1017	1.000	ebf	B	WA
2000	900	ebf	B	MK
2001	900	ebf	B	MK
2010	3.330	ebf	B	MK
2020	2.185	ebf	B	MK
2021	2.185	ebf	B	MK
2022	2.185	ebf	B	MK
2023	2.185	ebf	B	MK
2024	2.185	ebf	B	MK
2030	1.470	ebf	B	MK
2031	1.470	ebf	B	MK
2032	1.470	ebf	B	MK
2033	1.470	ebf	B	MK
2034	1.470	ebf	B	MK
2035	1.470	ebf	B	MK
3109	850	ebf	B	MI
3110	850	ebf	B	MI
3111	850	ebf	B	MI
6012	850	ebf	B	SO

Weststadt				
Richtwertzone	€/m ²	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				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1031	1.000	ebf	B	WA
1032	800	ebf	B	WA
1033	850	ebf	B	WA
3113	460	ebf	B	MI
3123	460	ebf	B	MI
3031	230	ebf	B	GE

Oststadt				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0150	460	ebp	R	WA
1041	1.000	ebf	B	WA
1042	725	ebf	B	WA
1043	925	ebf	B	WA
1044	900	ebf	B	WA
1045	950	ebf	B	WA
1046	650	ebf	B	WA
3040	230	ebf	B	GE

Südstadt				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1051	1.100	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				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1061	800	ebf	B	WA
1062	850	ebf	B	WA
1064	700	ebf	B	WA
3116	575	ebf	B	MI
3061	230	ebf	B	GE

Eglosheim				
Richtwertzone	€/m ²	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				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1081	800	ebf	B	WA
1082	750	ebf	B	WA
1083	800	ebf	B	WA
1084	800	ebf	B	WA
3114	575	ebf	B	MI
3118	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				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1301	625	ebf	B	WA
1302	925	ebf	B	WA
3120	500	ebf	B	MI

Neckarweihingen				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1311	650	ebf	B	WA
1312	650	ebf	B	WA
1313	700	ebf	B	WA
1314	750	ebf	B	WA
3121	500	ebf	B	MI
3122	500	ebf	B	MI
3090	190	ebf	B	GE

Oßweil				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0350	115	ebp	R	GE
0650	115	ebp	R	SO
1091	900	ebf	B	WA
1092	850	ebf	B	WA
1093	800	ebf	B	WA
1095	1.050	ebf	B	WA
3119	575	ebf	B	MI
3091	230	ebf	B	GE

Poppenweiler				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1321	525	ebf	B	WA
1322	650	ebf	B	WA
1323	500	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 Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025

Gemarkung Ludwigsburg (1110)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5010 - 5026	6,50	LF	A	--	--
5110 - 5126	5,00	LF	GR	--	--
5210 - 5226	5,00	LF	WG	--	--
5310 - 5326	2,20	LF	F	--	--
7010 - 7026	60	SF	FGA	--	--
7110 - 7126	35	SF	PG	--	--
1910 - 1926	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3926	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Neckarweihingen (1111)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5020	5,50	LF	A	--	--
5120	7,00	LF	GR	--	--
5220	4,50	LF	WG	--	--
5320	2,20	LF	F	--	--
7020	60	SF	FGA	--	--
7120	35	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Oßweil (1112)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	7,00	LF	A	--	--
5130	5,50	LF	GR	--	--
5330	2,20	LF	F	--	--
7030	60	SF	FGA	--	--
7130	25	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Poppenweiler (1113)					
Richtwertzone	€/m ²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5040	4,00	LF	A	--	--
5140	4,00	LF	GR	--	--
5240	7,00	LF	WG	--	--
5340	2,20	LF	F	--	--
7040	50	SF	FGA	--	--
7140	25	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 €/m ²
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen (erschließungsbeitragsfrei)	45,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	15,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen (erschließungsbeitragsfrei)	23,00
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	13,00

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 01.01.2025

Aldingen				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0351	100	ebp	R	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				
Richtwertzone	€/m ²	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				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0103	135	ebp	E	WA
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				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1041	680	ebf	B	WA
3041	165	ebf	B	GE
3042	200	ebf	B	GE

Neckarrems				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
0151	340	ebp	R	WA
1051	680	ebf	B	WA
1052	680	ebf	B	WA
3151	290	ebf	B	MI
3051	155	ebf	B	GE

Pattonville				
Richtwertzone	€/m ²	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 Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025

Gemarkung Aldingen (1120)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5010 - 5012	6,50	LF	A	--	--
5110 - 5112	5,00	LF	GR	--	--
5310 - 5312	1,50	LF	F	--	--
7010 - 7012	40	SF	FGA	--	--
7110 - 7112	20	SF	PG	--	--
1910 - 1912	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3912	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Hochberg (1121)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5020	4,50	LF	A	--	--
5120	5,00	LF	GR	--	--
5320	1,50	LF	F	--	--
7020	40	SF	FGA	--	--
7120	20	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Hochdorf (1122)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	4,00	LF	A	--	--
5130	5,00	LF	GR	--	--
5430	1,50	LF	F	--	--
7030	40	SF	FGA	--	--
7130	20	SF	PG	--	--
1930	140	B	W	ASB	ebf
3930	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Neckargröningen (1123)					
Richtwertzone	€/m ²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5040	5,50	LF	A	--	--
5140	5,00	LF	GR	--	--
5340	1,50	LF	F	--	--
7040	40	SF	FGA	--	--
7140	20	SF	PG	--	--
1940	140	B	W	ASB	ebf
3940	70	B	GE	ASB	ebf

Neckarrems (1124)					
Richtwertzone	€/m ²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5050	5,00	LF	A	--	--
5150	5,00	LF	GR	--	--
5350	1,50	LF	F	--	--
7050	40	SF	FGA	--	--
7150	20	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 01.01.2025

Beihingen				
Richtwertzone	€/m ²	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	715	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				
Richtwertzone	€/m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart
1021	715	ebf	B	WA
1022	750	ebf	B	WA
1023	750	ebf	B	WA
1024	750	ebf	B	WA
1025	500	ebf	B	WA
1026	620	ebf	B	WA
3121	550	ebf	B	MI
3021	180	ebf	B	GE

Heutingsheim				
Richtwertzone	€/m ²	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	550	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 Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025

Gemarkung Beihingen (1050)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5010 - 5014	5,50	LF	A	--	--
5110 - 5114	3,80	LF	GR	--	--
7010 - 7014	50	SF	FGA	--	--
7110 - 7114	30	SF	PG	--	--
1910 - 1914	140	B	W	ASB	ebf
3910 - 3914	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Geisingen (1051)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5020	5,50	LF	A	--	--
5120	3,80	LF	GR	--	--
7020	50	SF	FGA	--	--
7120	30	SF	PG	--	--
1920	140	B	W	ASB	ebf
3920	70	B	GE	ASB	ebf

Gemarkung Heutingsheim (1052)					
Richtwertzone	€/m²	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Ergänzung Nutzungsart	Erschließung
5030	5,50	LF	A	--	--
5130	3,80	LF	GR	--	--
7030	50	SF	FGA	--	--
7130	30	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 Sachwertfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wider. Bei einem Faktor > 1,0 zahlen die Käufer*innen einen Kaufpreis, der über dem berechneten vorläufigen Sachwert liegt.

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

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

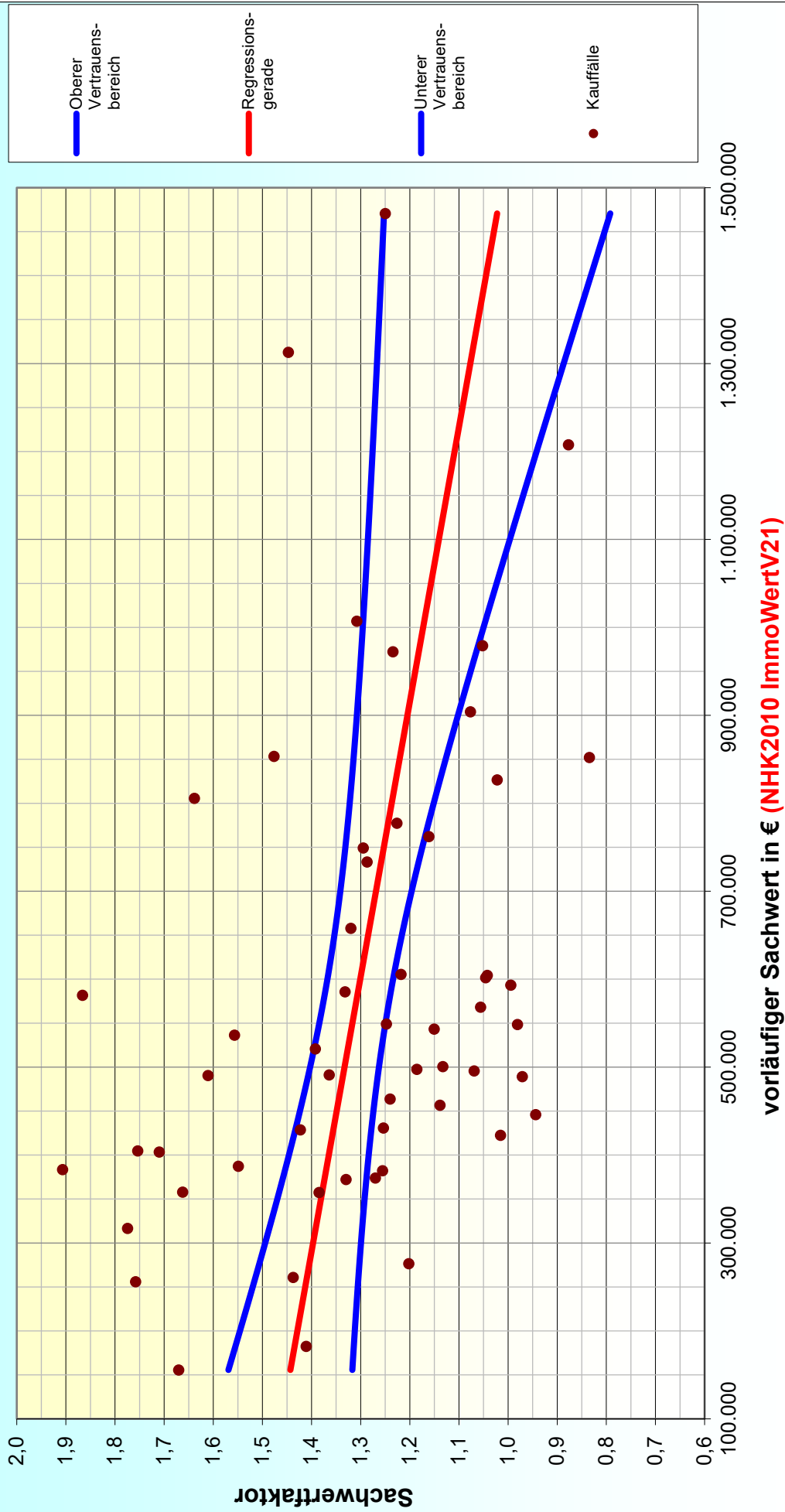
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde gem. §§ 4, 12 ImmoWertV und Anlage 1 zur ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt
- Modernisierungen zur Ermittlung des bereinigten Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer wurden entsprechend der ImmoWertV, Anlage 2 berücksichtigt
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, wobei nur Objekte mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt wurden
- 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 in der Regel ein Betrag von 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt
- Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2023 und 2024

Achtung:

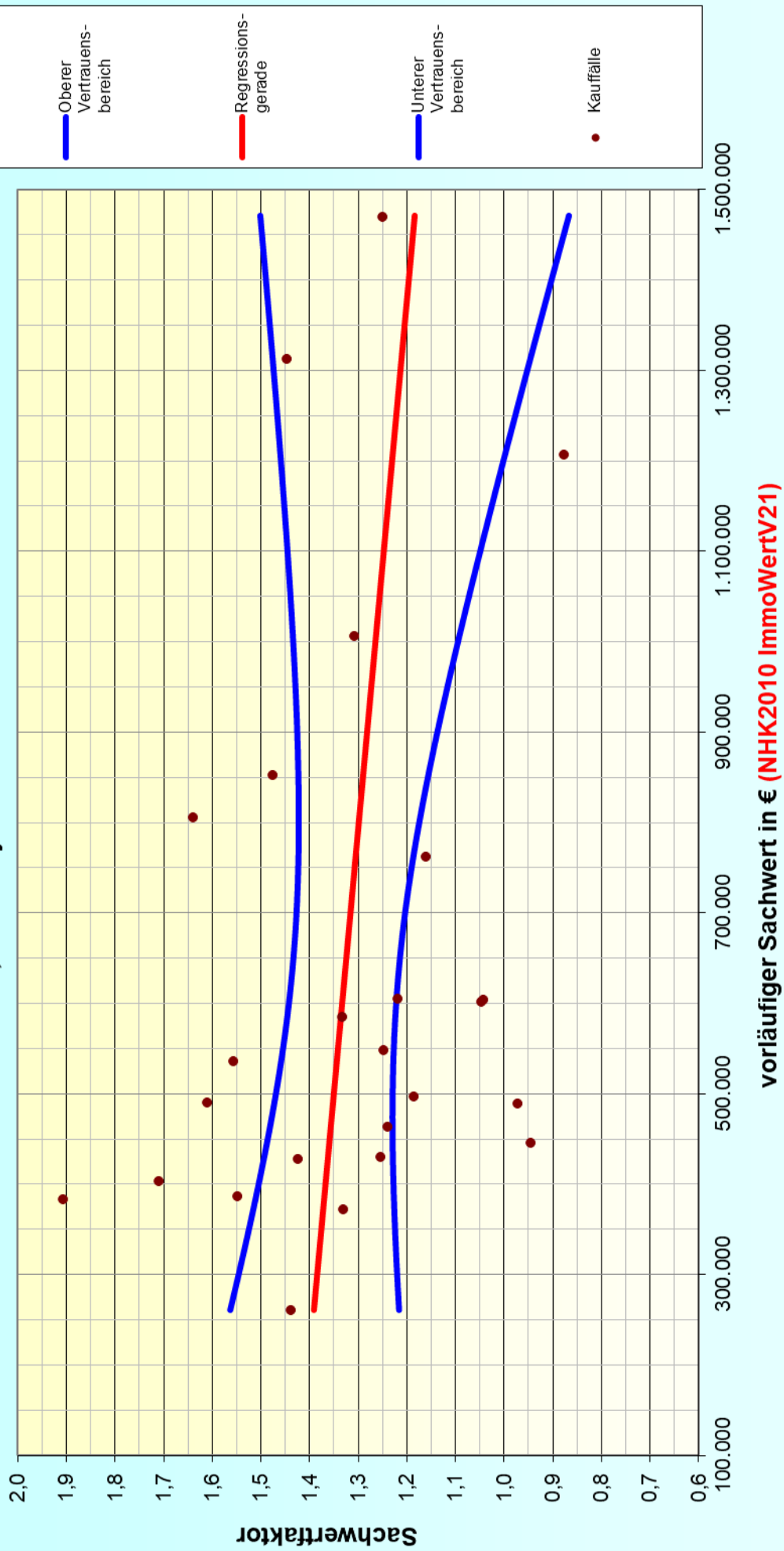
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Tendenz- bzw. Wahrscheinlichkeitswerte. Sie können lediglich als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden und unterliegen der gutachterlichen Einzelfallbetrachtung.

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

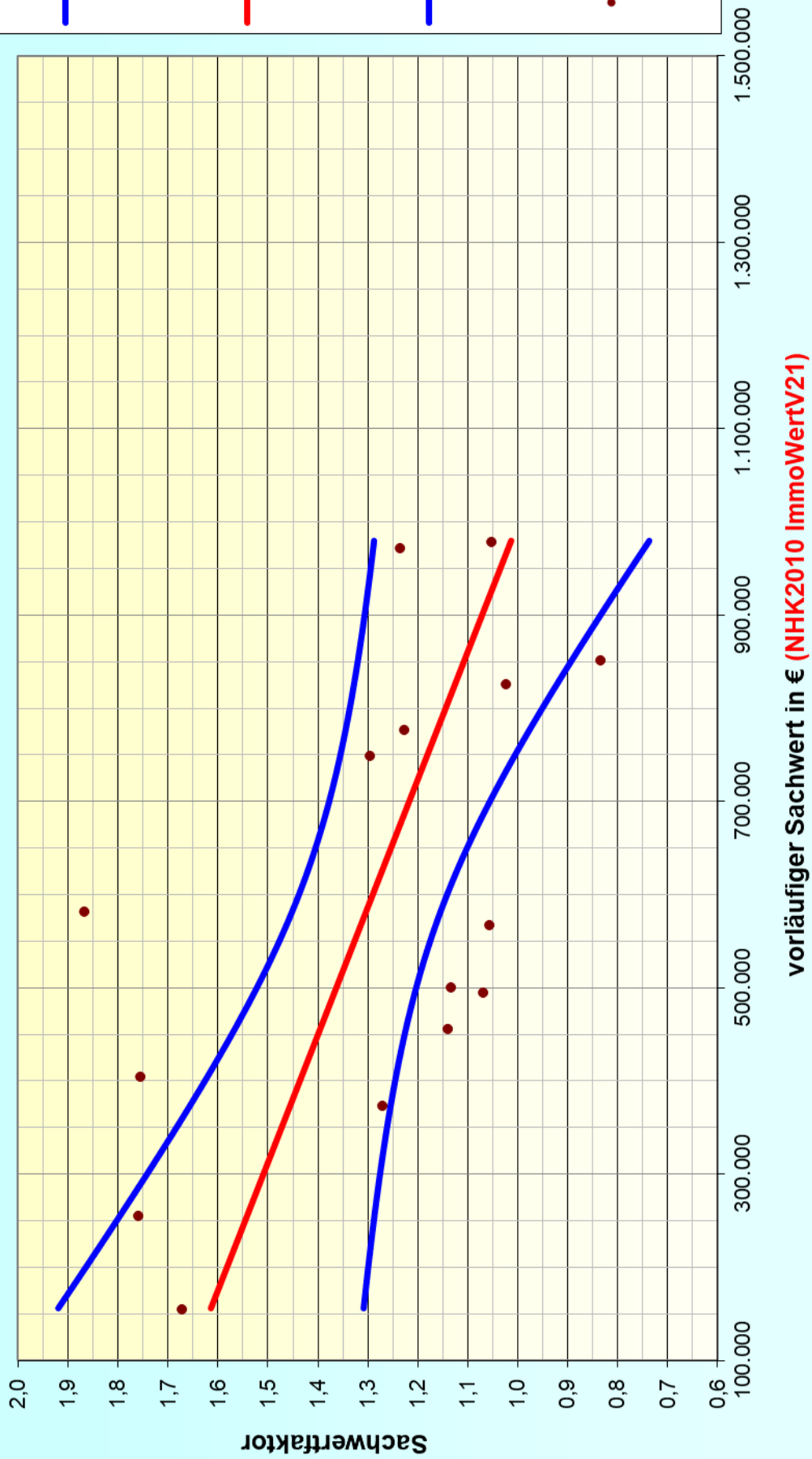
Alle drei Städte: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser ab bereinigtem Baujahr 1963, GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



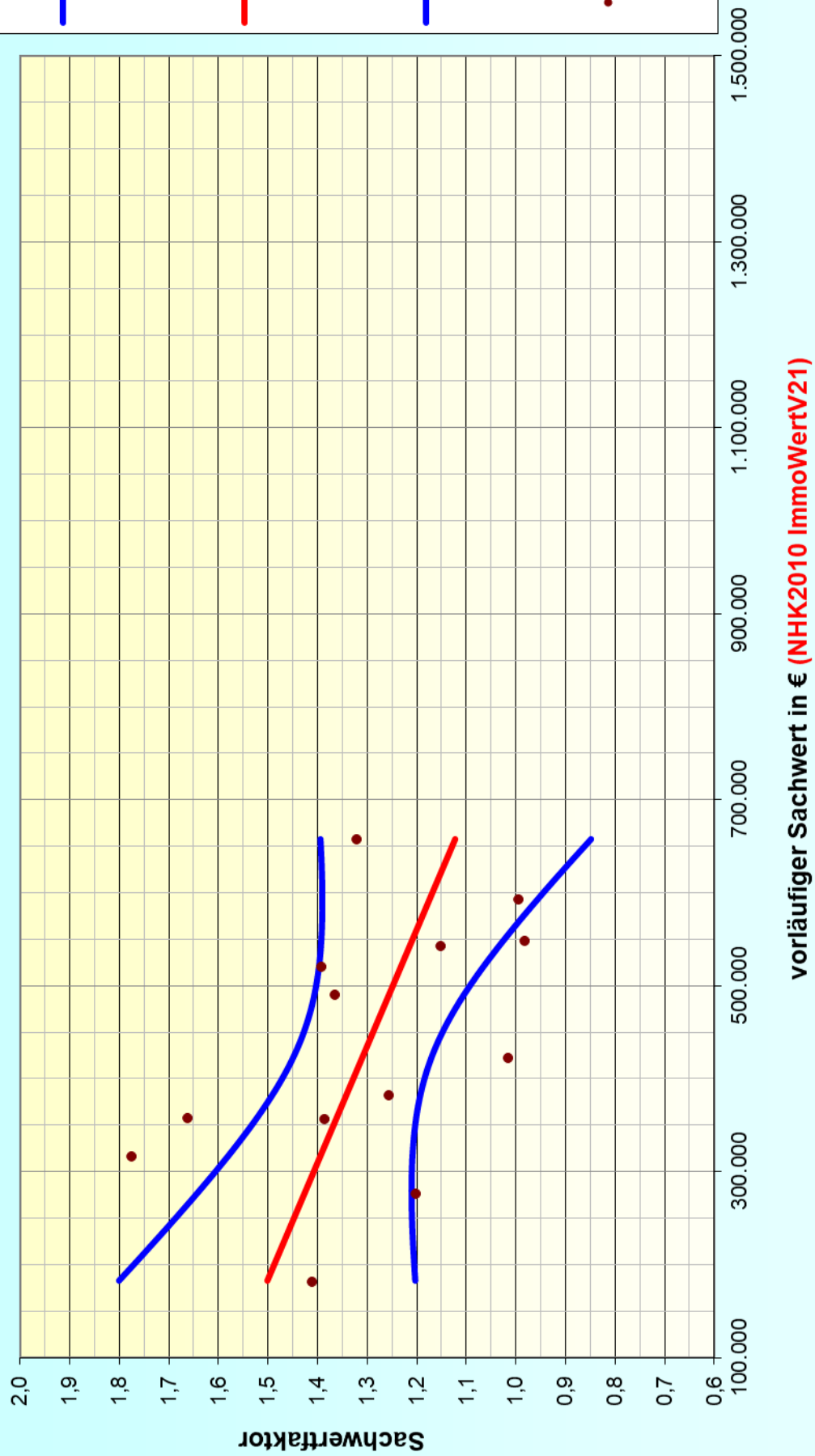
Ludwigsburg: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser ab bereinigtem Baujahr 1963, GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



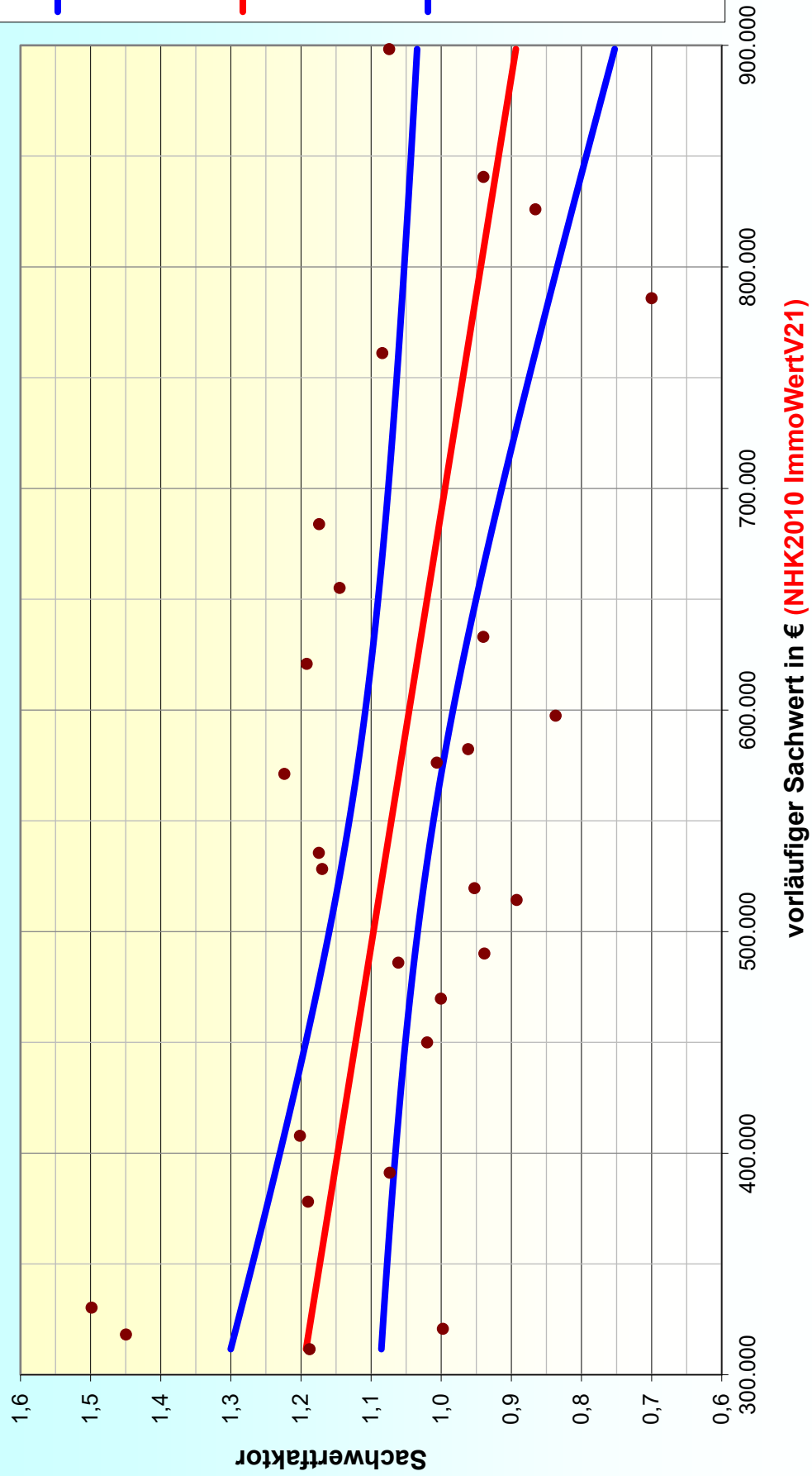
Remseck a.N.: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser ab bereinigtem Baujahr 1963, GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



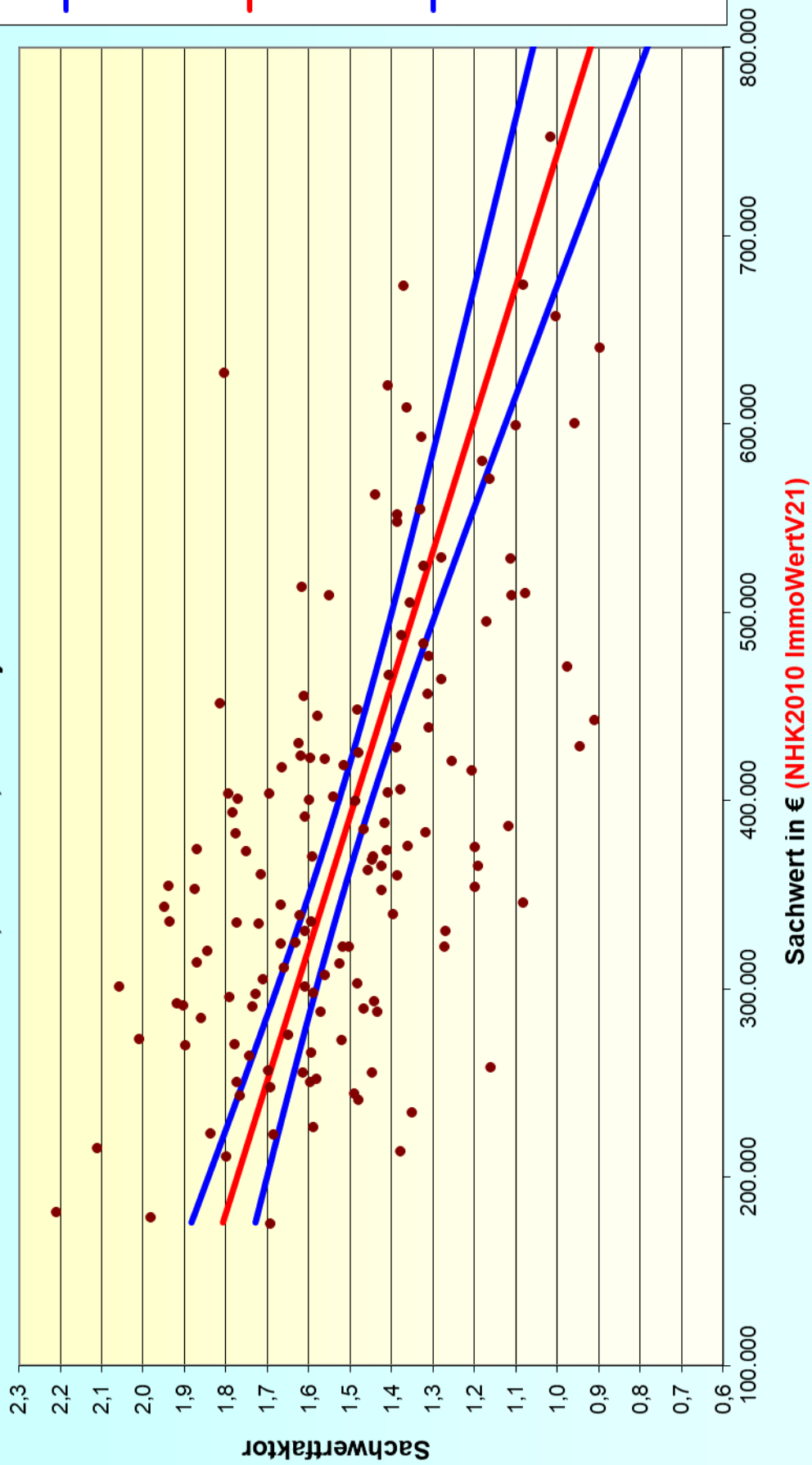
Freiberg a.N.: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser ab bereinigtem Baujahr 1963, GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



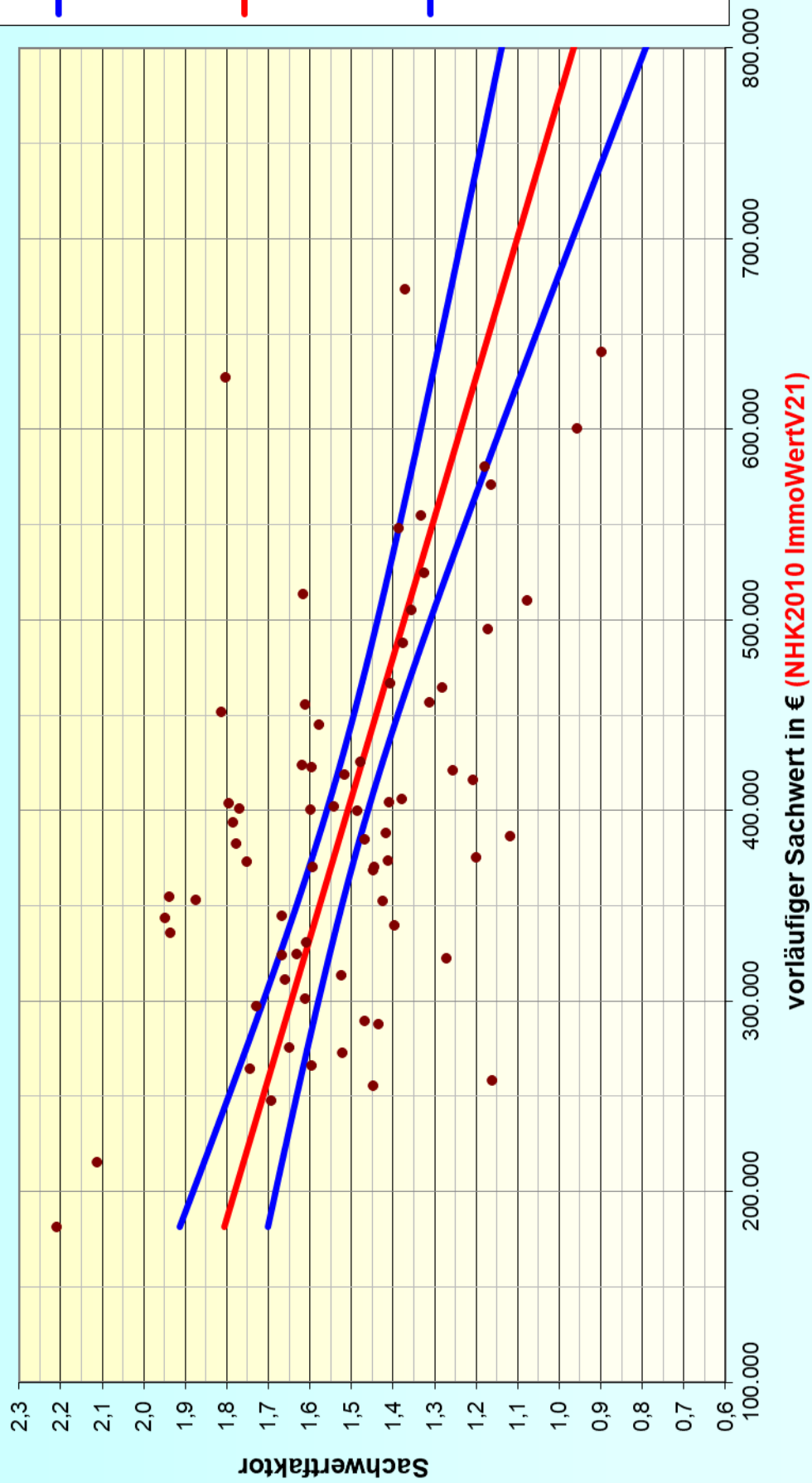
Alle drei Städte: Sachwertfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



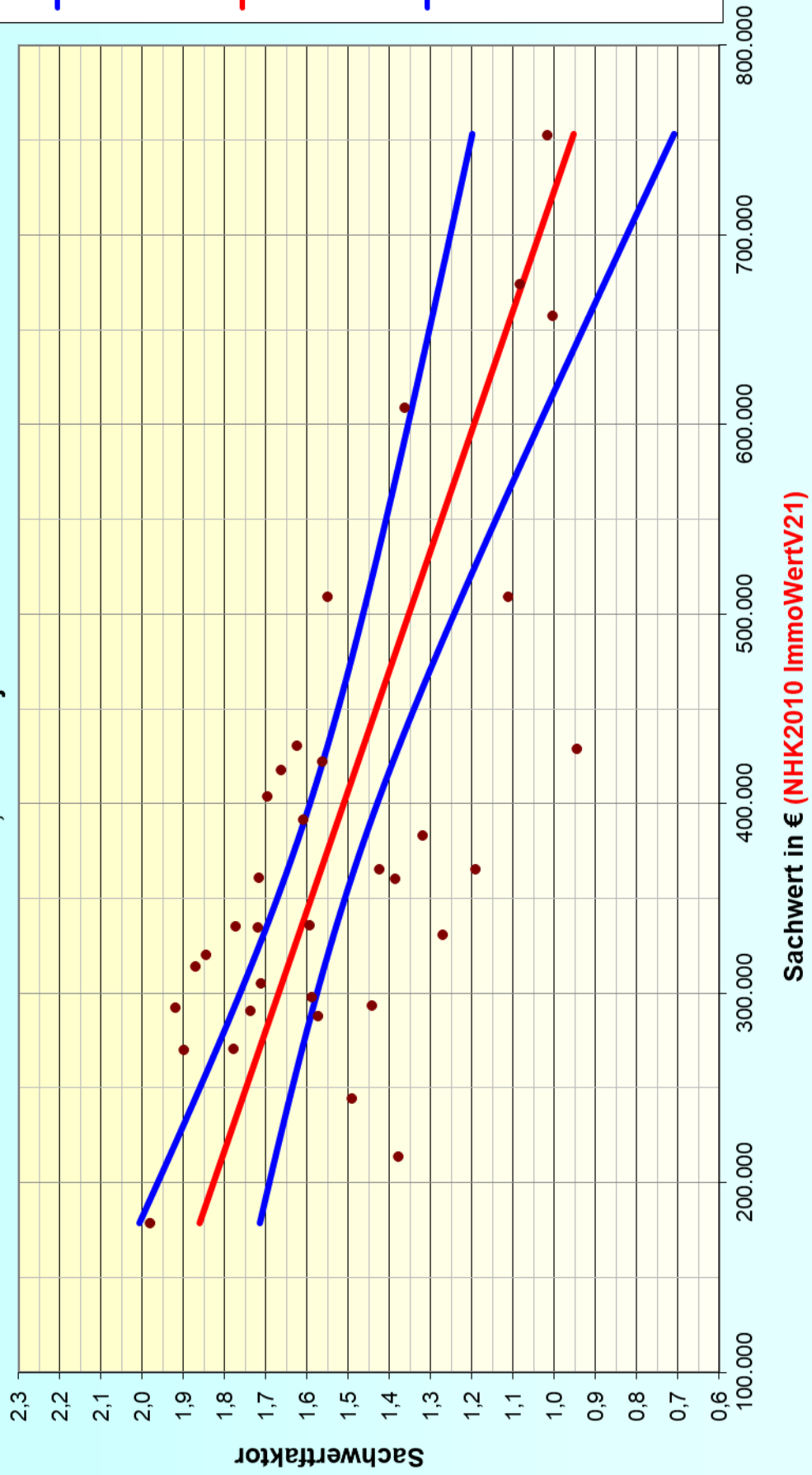
Alle drei Städte: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab bereinigtem Baujahr 1963, GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



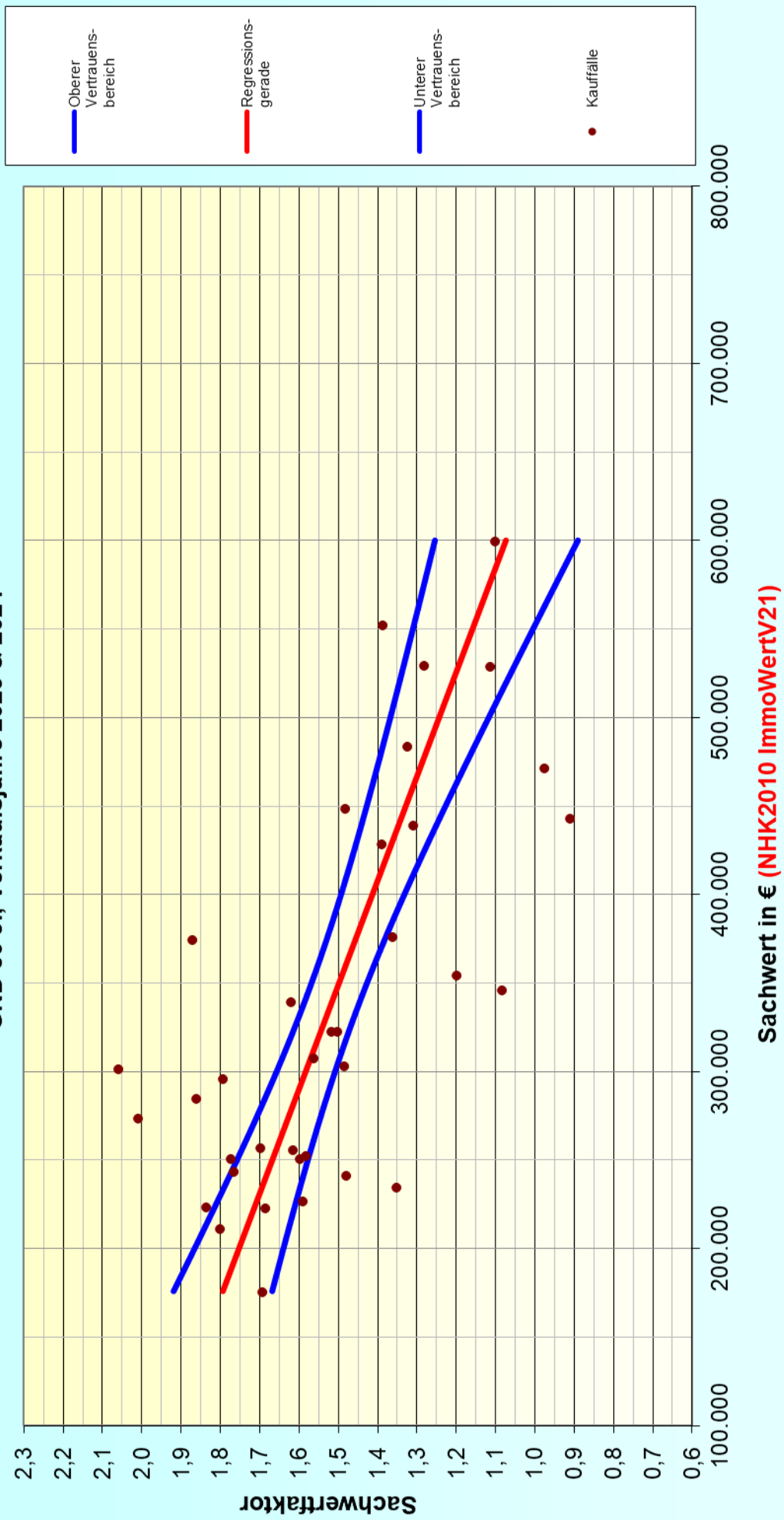
**Ludwigsburg: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024**



Remseck a.N.: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



Freiberg a.N.: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahre 2023 & 2024



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:

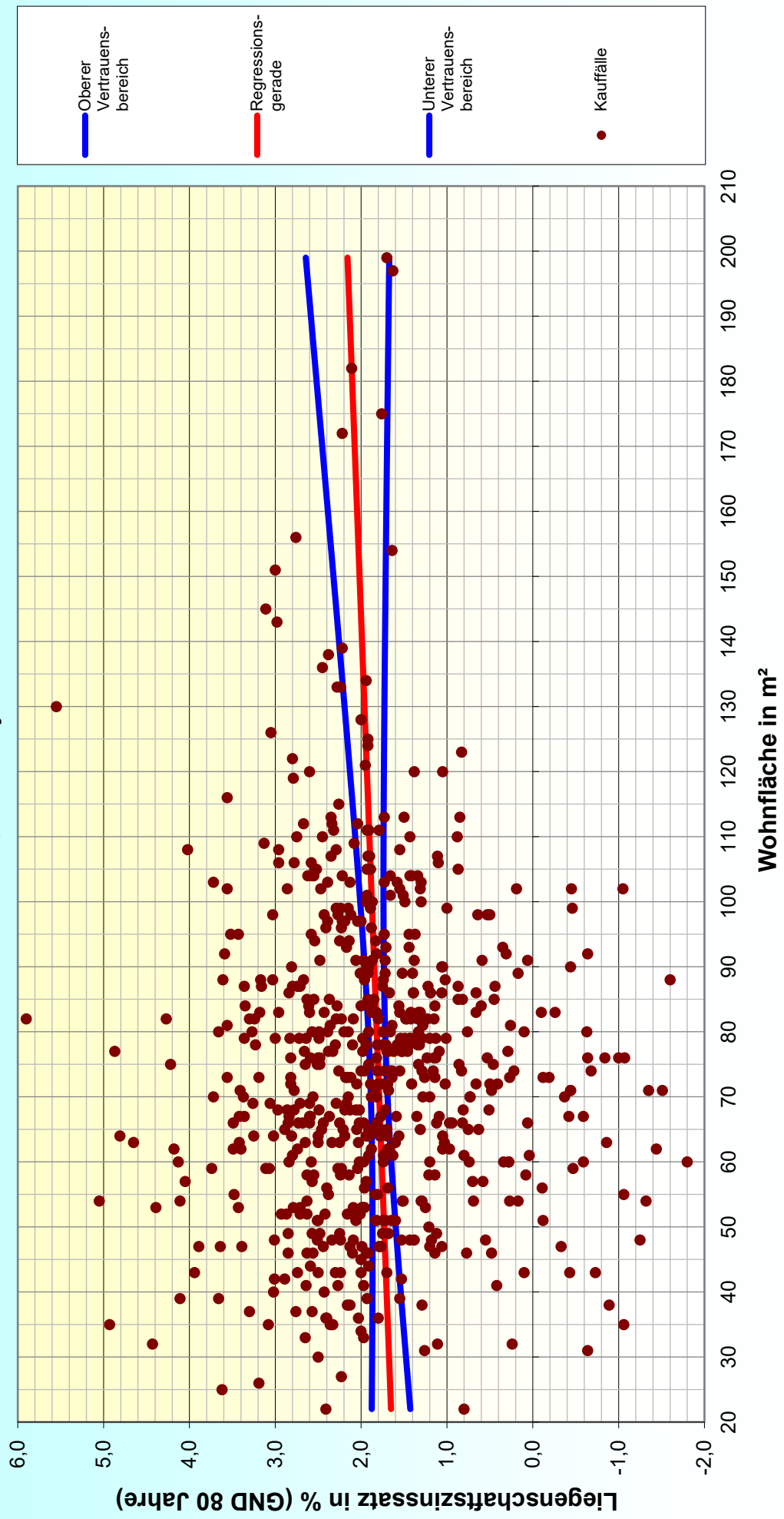
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde gem. gem. §§ 4, 12 ImmoWertV 21 und Anlage 1 festgelegt.
- Ermittlung des bereinigten Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer gem. §§ 4, 12 ImmoWertV 21 und Anlage 2
- Ansatz der Erträge nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21
- Berechnung der Bewirtschaftungskosten gem. §§ 12, 32 ImmoWertV 21 und Anlage 3
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, wobei nur Objekte mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt wurden
- Es wurden die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Grundlage der Auswertungen sind ausschließlich Verkäufe aus 2024

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

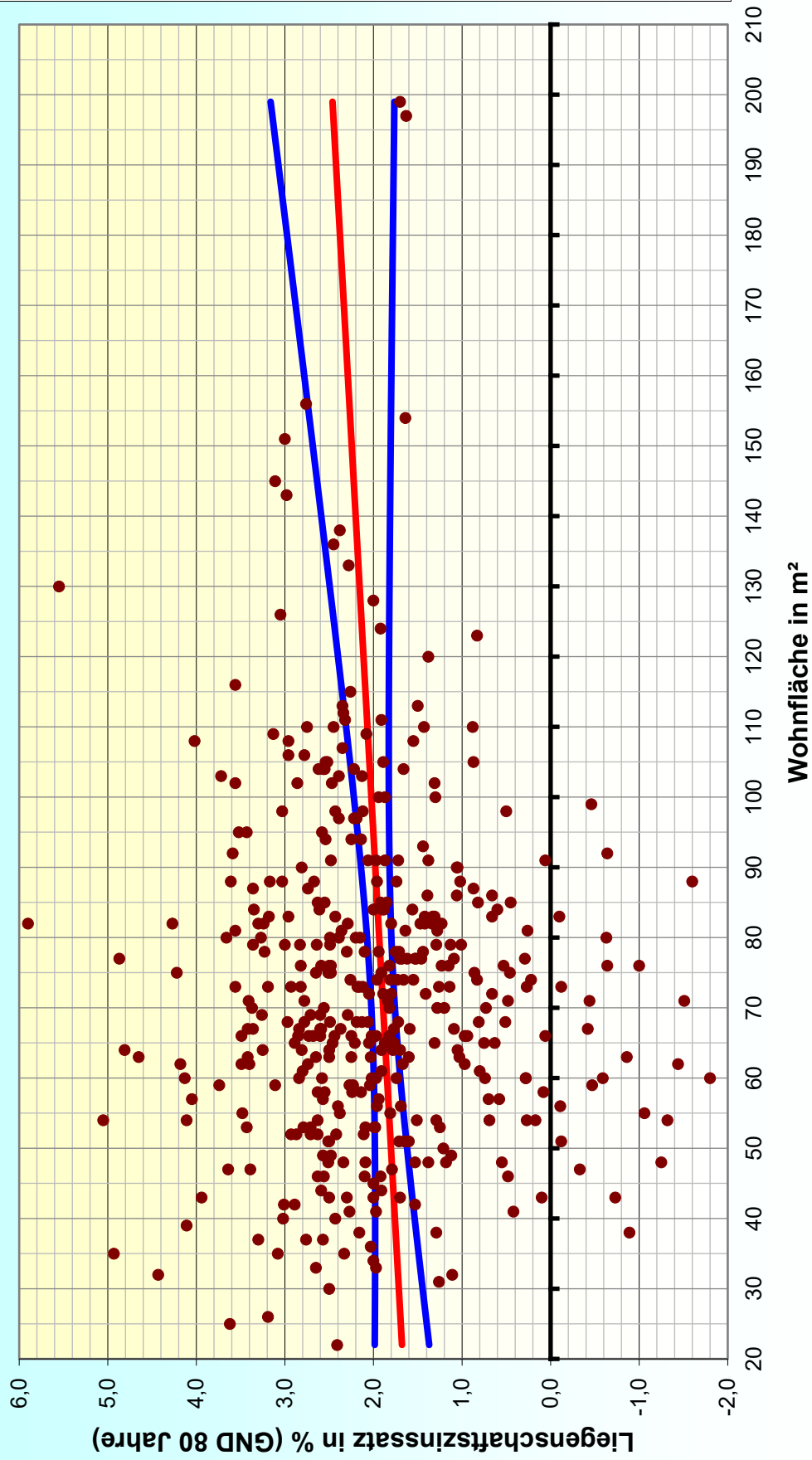
Objekte alle 3 Städte	Fallzahlen	Spanne (%)	Mittelwert (%)	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser 3-4 Fam.	13	0,58 – 3,02	2,1	stark lageabhängig
Mehrfamilienhäuser 5-10 Fam.	6	1,90 – 3,54	2,86	stark lageabhängig
Mehrfamilienhäuser 11+ Fam.	0	--	--	--
Wohn-/Geschäftshaus (außerhalb Geschäftslage)	7	1,42 – 4,05	2,41	stark lageabhängig
Gewerbeobjekte	3	2,18 – 6,09	3,03	stark lageabhängig

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind auf der nächsten Seite abgebildet.

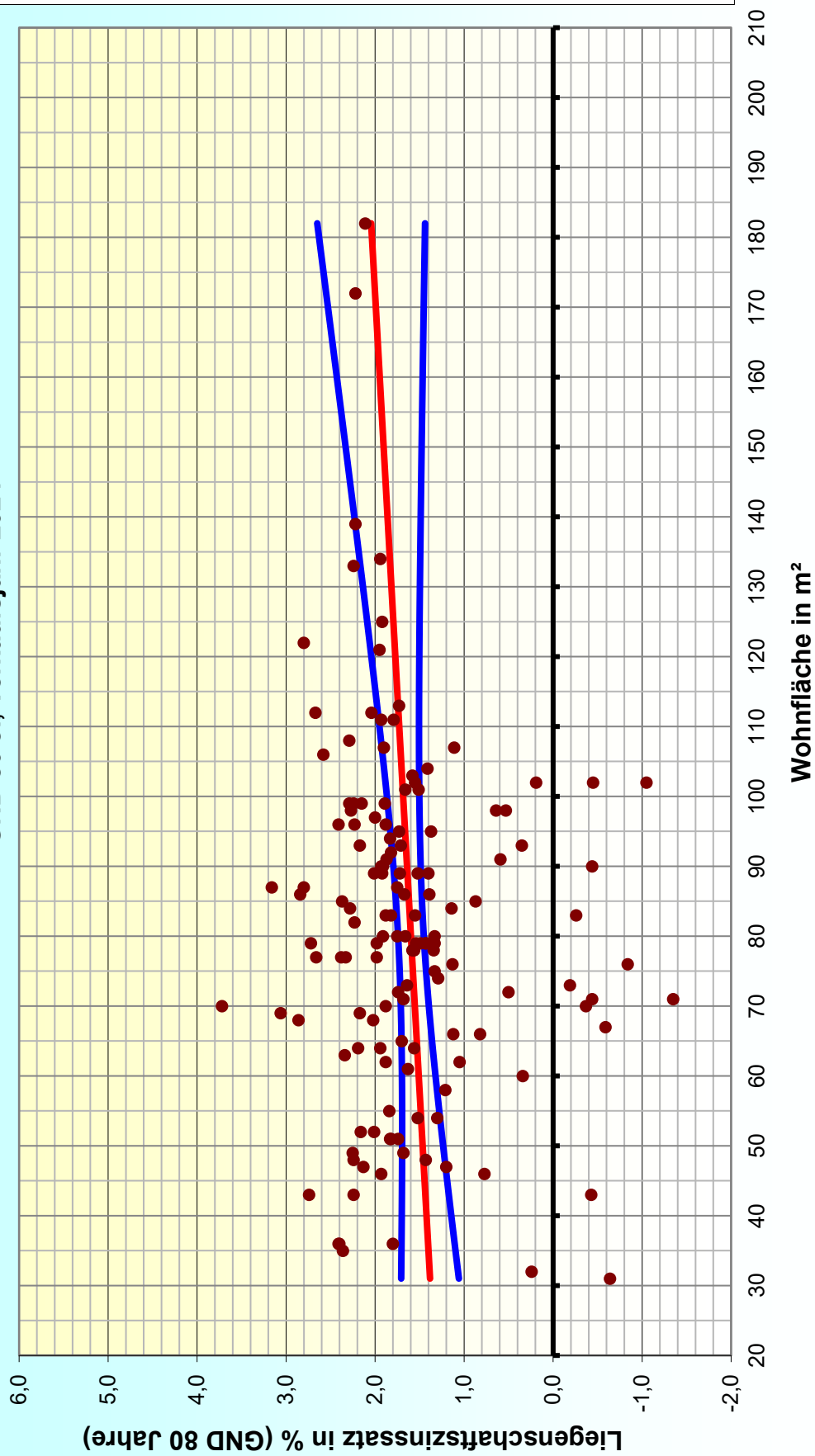
**Alle drei Städte: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahr 2024**



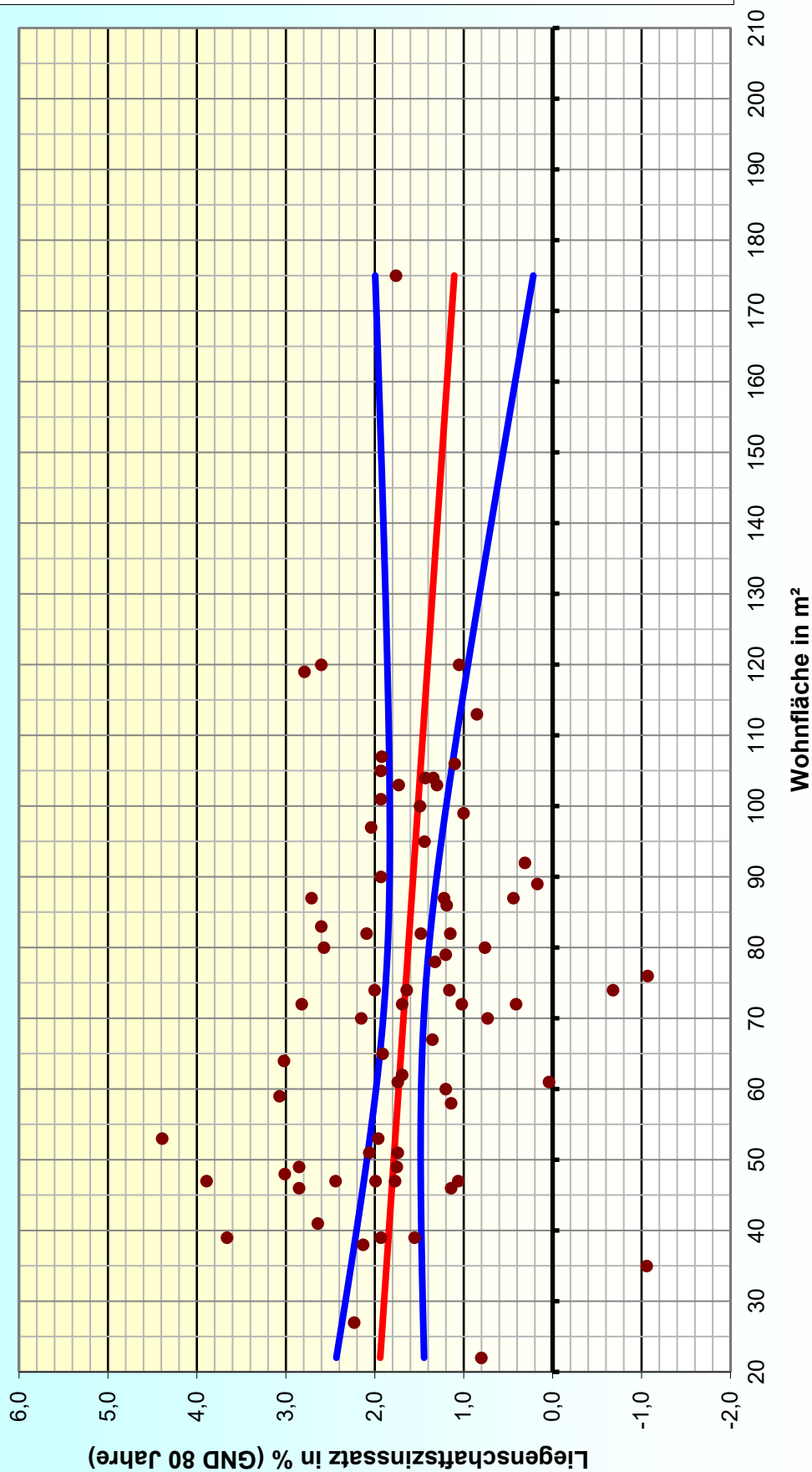
Ludwigsburg: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahr 2024



Remseck a.N.: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahr 2024



Freiberg a.N.: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ab bereinigtem Baujahr 1963,
GND 80 J., Verkaufsjahr 2024



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 Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäuser aus den Jahren 2023/2024 berücksichtigt. Bei den Auswertungen der Häuser (tabellarische Darstellung) wurde die Wertminderung wegen Alters linear berücksichtigt, wobei nur Objekte mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt wurden

11.1 Ludwigsburg

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	10	1964	1970	150	823	400.625	625.000	70%
		1967		328		492.088		
	27	1971	1980	138	522	300.000	695.000	59%
		1976		273		524.148		
	18	1981	1990	185	481	450.000	820.000	54%
		1984		273		613.814		
	7	1991	2000	165	277	532.650	725.000	42%
		1996		209		640.236		
	4	2001	2010	109	258	654.000	1.132.000	31%
		2005		193		792.000		
	7	2011	2020	129	255	595.000	830.000	30%
		2014		174		691.071		
	5	ab 2021	--	167	343	788.000	923.000	33%
		2023		231		858.200		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilien-Häuser	4	1964	1970	194	511	375.000	780.000	69%
		1966		364		517.750		
	7	1971	1980	378	1.050	540.000	1.059.068	65%
		1975		513		738.081		
	5	1981	1990	285	616	590.000	690.000	61%
		1985		403		640.800		
	5	1991	2000	187	595	475.000	1.260.000	48%
		1995		356		790.280		
	3	2001	2010	--	--	--	--	44%
		2006		500		1.512.400		
	1	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	ab 2021	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien-Häuser	6	1964	1970	229	619	320.000	550.000	65%
		1966		383		443.533		
	6	1971	1980	343	746	450.000	803.000	66%
		1976		553		620.167		
	3	1981	1990	--	--	--	--	50%
		1985		413		678.000		
	--	ab 1991	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4- Familien- Häuser	5	1964	1970	257	814	450.000	650.000	61%
		1967		486		567.000		
	5	1971	1980	267	585	550.000	840.000	54%
		1972		468		686.000		
	3	1981	1990	--	--	--	--	24%
		1985		269		775.833		
	--	ab 1991	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

11.2 Remseck am Neckar

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	3	1964	1970	--	--	--	--	67%
		1965		316		373.333		
	14	1971	1980	80	560	350.000	730.000	59%
		1975		275		530.671		
	9	1981	1990	95	543	505.000	765.000	52%
		1985		279		609.267		
	4	1991	2000	105	166	513.000	695.000	34%
		1999		130		576.000		
	5	2001	2010	145	259	435.000	830.000	33%
		2004		194		638.000		
	1	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	ab 2021	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilien-Häuser	6	1964	1970	205	800	450.000	845.000	68%
		1967		505		585.333		
	5	1971	1980	113	837	260.000	1.085.500	59%
		1974		415		648.300		
	2	1981	1990	--	--	--	--	60%
		1986		499		960.000		
	1	1991	2000	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	2001	2010	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	1	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	ab 2021	--	--	--	--	--	--

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtesBaujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien- Häuser	--	1964	1970	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	1	1971	1980	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	1981	1990	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	3	1991	2000	--	--	--	--	36%
		1998		398		903.000		
	--	ab 2001	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4- Familien- Häuser	1	1964	1970	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	1	1971	1980	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	ab 1981	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

11.3 Freiberg am Neckar

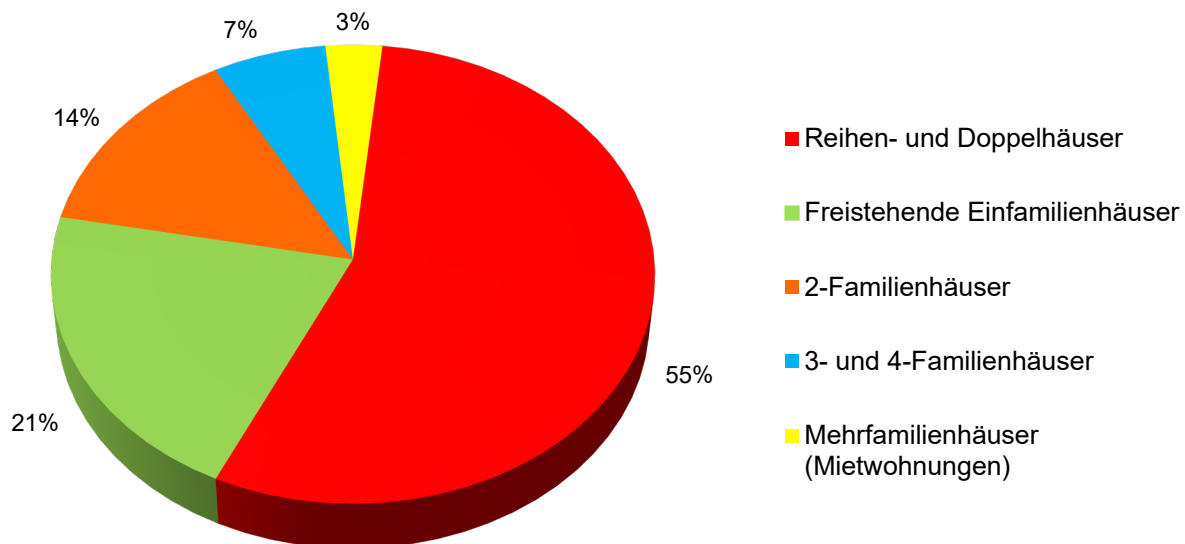
Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	5	1964	1970	186	568	357.000	412.500	66%
		1967		284		376.812		
	16	1971	1980	135	558	297.000	595.000	55%
		1976		259		449.184		
	9	1981	1990	133	380	425.000	640.000	48%
		1984		223		517.356		
	2	1991	2000	--	--	--	--	36%
		1999		264		605.000		
	4	2001	2010	213	306	665.000	765.000	39%
		2003		263		702.250		
	--	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	ab 2021	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Freistehende Einfamilien-Häuser	3	1964	1970	--	--	--	--	63%
		1967		465		566.667		
	4	1971	1980	161	421	257.500	625.000	58%
		1978		299		468.375		
	3	1981	1990	--	--	--	--	61%
		1985		496		486.833		
	1	1991	2000	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	2	2001	2010	--	--	--	--	41%
		2006		327		769.250		
	--	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	2	ab 2021	--	--	--	--	--	32%
		2024		346		958.600		

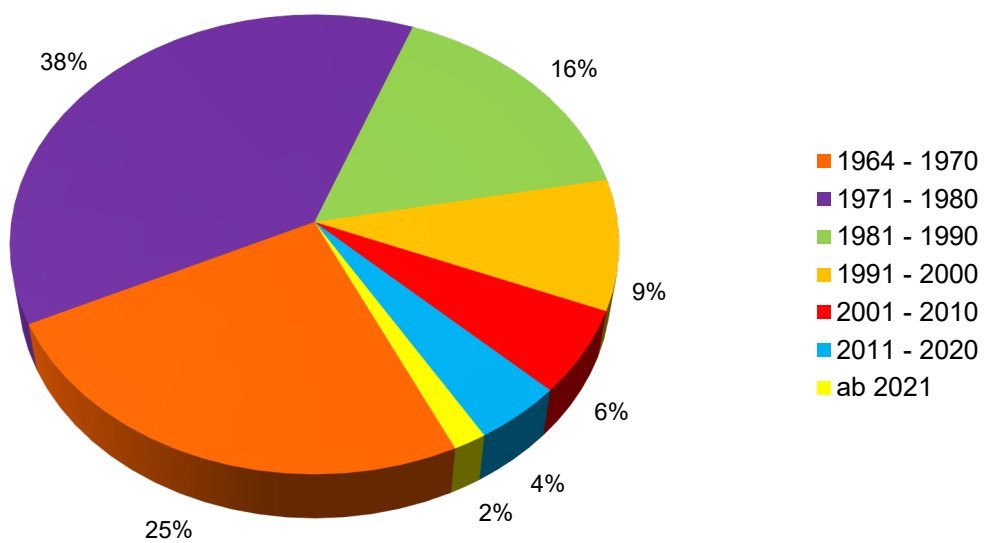
Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
2-Familien- Häuser	1	1964	1970	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	8	1971	1980	271	738	420.000	790.000	56%
		1976		473		606.500		
	2	1981	1990	--	--	--	--	51%
		1986		526		680.000		
	--	ab 1991	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
3- und 4- Familienhäuser	--	ab 1964	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

Häuser - Marktanteile 2024
Gebäudetyp (alle Baujahre)



Häuser - Marktanteile 2024
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.

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 die Wertminderung wegen Alters linear berücksichtigt, wobei nur Objekte mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt wurden

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 2024

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2024	28	6.290	4.142	7.472
1964 - 2023	379	3.635	2.031	8.121
gesamt	407	3.818	2.031	8.121

Wohnfläche 25 bis 40 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2024	0	--	--	--
2021 - 2023	0	--	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--
1991 - 2000	9	3.588	2.961	4.471
1981 - 1990	4	3.650	3.114	4.088
1971 - 1980	6	3.663	2.632	5.781
1964 - 1970	5	3.333	2.031	5.194
gesamt	25	3.556		

Wohnfläche 41 bis 60 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	6	6.545	5.896	7.358
2021 - 2023	1	--	--	--
2011 - 2020	2	5.235	--	--
2001 - 2010	5	4.250	3.432	4.584
1991 - 2000	25	3.736	2.610	5.349
1981 - 1990	18	3.648	2.642	5.990
1971 - 1980	21	3.154	2.104	4.176
1964 - 1970	22	3.349	2.300	4.661
gesamt	100	3.755		

Wohnfläche 61 bis 75 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	8	6.690	5.753	7.472
2021 - 2023	2	5.671	--	--
2011 - 2020	4	5.630	4.462	7.826
2001 - 2010	7	4.110	3.647	5.479
1991 - 2000	24	3.494	2.073	4.959
1981 - 1990	19	3.566	2.222	5.021
1971 - 1980	21	2.909	2.132	3.864
1964 - 1970	28	3.044	2.318	5.085
gesamt	113	3.665		

Wohnfläche 76 bis 90 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	6	5.598	4.142	6.296
2021 - 2023	1	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--
2001 - 2010	7	4.584	3.821	5.300
1991 - 2000	21	3.660	2.886	4.579
1981 - 1990	18	3.695	2.370	5.694
1971 - 1980	20	3.225	2.100	4.198
1964 - 1970	17	3.015	2.468	3.813
gesamt	91	3.672		

Wohnfläche 91 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	8	6.218	4.167	7.405
2021 - 2023	3	5.275	--	--
2011 - 2020	11	5.187	4.084	5.977
2001 - 2010	7	4.878	3.942	5.394
1991 - 2000	5	4.072	3.487	4.622
1981 - 1990	8	3.292	2.141	4.334
1971 - 1980	14	3.151	2.292	4.209
1964 - 1970	7	3.048	2.532	4.022
gesamt	49	4.282		

Wohnfläche > 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	0	--	--	--
2021 – 2023	3	5.971	--	--
2011 – 2020	4	5.878	4.702	8.121
2001 - 2010	2	4.435	--	--
1991 - 2000	2	4.114	--	--
1981 - 1990	1	2.977	--	--
1971 - 1980	3	2.977	--	--
1964 – 1970	0	--	--	--
gesamt	15	4.823		

12.1.2 Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2024

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

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Mitte							
ab 2024	0	--	--	--	--	--	--
2021 - 2023	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	2	7.016	--	--	64	--	--
2001 - 2010	7	4.324	3.432	5.479	72	57	83
1991 - 2000	15	3.835	2.899	5.349	65	43	83
1981 - 1990	6	3.985	2.858	5.694	66	43	85
1971 - 1980	5	2.926	2.554	3.559	69	54	78
1964 - 1970	2	3.444	--	--	55	--	--
gesamt	37	3.980			66		

Weststadt							
ab 2024	0	--	--	--	--	--	--
2021 - 2023	1	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	4	4.245	4.171	4.327	56	41	87
1981 - 1990	4	3.908	3.308	5.453	59	49	65
1971 - 1980	1	--	--	--	--	--	--
1964 - 1970	10	3.252	2.733	4.419	67	43	79
gesamt	21	3.716			66		

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Nordstadt							
ab 2024	3	6.485	--	--	62	44	81
2021 - 2023	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	3	3.478	--	--	59	51	76
1981 - 1990	1	--	--	--	--	--	--
1971 - 1980	4	3.154	2.152	4.176	50	42	54
1964 - 1970	2	3.334	--	--	64	--	--
gesamt	15	4.072			57		

Oststadt							
ab 2024	7	6.599	5.896	7.274	66	48	73
2021 - 2023	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	3	4.360	--	--	75	59	85
1991 - 2000	3	4.427	--	--	64	43	85
1981 - 1990	12	3.995	3.082	5.990	68	51	88
1971 - 1980	6	3.089	2.104	3.889	61	54	72
1964 - 1970	22	3.301	2.365	4.661	65	43	90
gesamt	53	3.993			66		

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Südstadt							
ab 2011	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	2	4.817	--	--	73	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--	--	--	--
1971 - 1990	0	--	--	--	--	--	--
1964 - 1970	3	3.492	--	--	71	65	84
gesamt	6	3.962			71		

Pflugfelden							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	14	3.444	3.016	3.818	68	46	84
1981 - 1990	2	3.853	--	--	68	--	--
1971 - 1980	1	--	--	--	--	--	--
1964 - 1970	3	2.704	--	--	67	45	90
gesamt	20	3.390			68		

Eglosheim							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	9	3.558	2.610	4.137	63	41	82
1981 - 1990	9	3.045	2.222	4.394	65	55	77
1971 - 1980	14	3.062	2.261	4.037	65	46	88
1964 - 1970	13	2.951	2.300	3.813	68	50	82
gesamt	45	3.126			66		

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Hoheneck							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--	--	--	--
1981 - 1990	9	3.775	3.065	5.021	70	51	88
1971 - 1980	6	3.105	2.519	3.864	67	47	85
1964 - 1970	0	--	--	--	--	--	--
gesamt	16	3.554			68		

Grünbühl-Sonnenberg							
ab 2011	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	2	4.238	--	--	71	--	--
1991 - 2000	0	--	--	--	--	--	--
1981 - 1990	1	--	--	--	--	--	--
1971 - 1980	2	3.237	--	--	83	--	--
1964 - 1970	3	2.806	--	--	71	68	73
gesamt	8	3.296			72		

Neckarweihingen							
ab 2024	3	6.038	--	--	58	48	79
2021 - 2023	1	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	8	3.217	2.886	3.864	66	42	88
1981 - 1990	3	3.436	--	--	76	62	84
1971 - 1980	9	3.086	2.100	4.198	69	41	84
1964 - 1970	6	2.731	2.453	3.046	67	53	83
gesamt	31	3.514			68		

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Oßweil							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	2	5.117	--	--	67	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	5	4.003	3.514	4.579	69	46	87
1981 - 1990	5	3.632	2.769	5.124	65	43	86
1971 - 1980	13	3.096	2.132	3.815	72	62	90
1964 - 1970	3	3.238	--	--	73	70	75
gesamt	29	3.542			71		

Poppenweiler							
ab 2024	7	6.088	5.000	7.472	71	48	83
2021 - 2023	2	5.184	--	--	70	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	3	3.980	--	--	71	69	73
1991 - 2000	7	3.140	2.073	4.079	69	47	83
1981 - 1990	3	2.868	--	--	73	67	80
1971 - 1980	1	--	--	--	--	--	--
1964 - 1970	0	--	--	--	--	--	--
gesamt	23	4.285			70		

12.2 Remseck am Neckar

12.2.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2024

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	45	5.882	3.479	7.045
1964 - 2023	98	4.122	2.184	7.898
gesamt	143	4.676	2.184	7.898

Wohnfläche 25 bis 40 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	2	5.666	--	--
1991 - 2023	0	--	--	--
1981 - 1990	1	--	--	--
1971 - 1980	3	3.108	--	--
1964 - 1970	0	--	--	--
gesamt	6	3.999		

Wohnfläche 41 bis 60 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	8	6.223	5.655	6.848
2021 - 2023	3	6.599	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--
2001 - 2010	0	--	--	--
1991 - 2000	5	3.871	3.106	5.022
1981 - 1990	0	--	--	--
1971 - 1980	1	--	--	--
1964 - 1970	3	2.577	--	--
gesamt	21	5.022		

Wohnfläche 61 bis 75 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	12	5.877	3.479	7.045
2021 - 2023	1	--	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--
1991 - 2000	4	3.291	2.576	3.710
1981 - 1990	2	4.078		
1971 - 1980	6	3.055	2.184	4.155
1964 - 1970	1	--	--	--
gesamt	27	4.557		

Wohnfläche 76 bis 90 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	14	5.710	4.186	6.582
2021 - 2023	5	6.165	5.792	6.605
2011 - 2020	7	4.892	4.413	5.850
2001 - 2010	3	3.972	--	--
1991 - 2000	7	3.892	3.382	4.344
1981 - 1990	4	3.777	3.226	4.342
1971 - 1980	3	3.231	--	--
1964 - 1970	1	-	--	--
gesamt	44	4.810		

Wohnfläche 91 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	8	5.978	5.499	6.283
2021 - 2023	2	7.740	--	--
2011 - 2020	9	4.827	4.292	5.248
2001 - 2010	4	4.132	3.834	4.486
1991 - 2000	3	4.079	--	--
1981 - 1990	1	--	--	--
1971 - 1980	9	3.036	2.344	3.620
1964 - 1970	1	--	--	--
gesamt	37	4.558		

Wohnfläche > 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	1	--	--	--
2021 - 2023	1	--	--	--
2011 - 2020	2	5.132	--	--
2001 - 2010	2	4.080	--	--
1991 - 2000	0	--	--	--
1981 - 1990	2	3.411	--	--
1971 - 1980	0	--	--	--
1964 - 1970	0	--	--	--
gesamt	8	4.486		

12.2.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2024

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

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Aldingen							
ab 2024	24	5.951	3.479	7.045	69	47	89
2021 - 2023	2	6.284	--	--	79	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	6	3.932	3.231	5.022	62	43	80
1981 - 1990	2	4.078	--	--	67	--	--
1971 - 1980	3	2.852	--	--	76	69	87
1964 - 1970	3	2.567	--	--	59	46	83
gesamt	41	5.083			68		

Hochberg							
ab 2024	0	--	--	--	--	--	--
2021 - 2023	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	0	--	--	--	--	--	--
1971 - 2000	4	3.307	2.471	3.824	79	63	87
1964 - 1970	0	--	--	--	--	--	--
gesamt	5	3.817			81		

Hochdorf							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	3	3.203	--	--	59	49	68
1971 - 1990	0	--	--	--	--	--	--
1964 - 1970	2	2.808	--	--	57	--	--
gesamt	5	3.045			58		

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Neckargröningen							
ab 2024	8	5.902	5.522	6.848	69	54	89
2021 - 2023	6	6.355	5.792	6.979	61	47	83
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
1964 - 2010	0	--	--	--	--	--	--
gesamt	15	6.080			67		

Neckarrems							
ab 2024	2	5.111	--	--	86	--	--
2021 - 2023	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	3	4.023	--	--	80	71	90
1991 - 2000	5	3.764	3.382	4.344	75	62	83
1981 - 1990	1	--	--	--	--	--	--
1971 - 1980	6	3.465	2.556	4.155	71	43	90
1964 - 1970	0	--	--	--	--	--	--
gesamt	18	3.939			77		

Pattonville							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	5	4.746	4.413	5.008	77	52	90
1991 - 2010	3	3.877	--	--	87	85	89
gesamt	8	4.420			81		

12.3 Freiberg am Neckar

12.3.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2024

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	0	--	--	--
1964 - 2023	77	3.611	2.308	6.098
gesamt	77	3.611	2.308	6.098

Wohnfläche ab 25 bis 40 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2001	0	--	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--
1981 - 1990	1			
1971 - 1980	4	3.208	2.308	4.829
1964 - 1970	0	--	--	--
gesamt	6	3.409		

Wohnfläche 41 bis 60 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2024	0	--	--	--
2021 - 2023	1	--	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--
2001 - 2010	3	4.721	--	--
1991 - 2000	6	3.493	2.604	4.335
1981 - 1990	2	3.743	--	--
1971 - 1980	5	2.686	2.335	2.881
1964 - 1970	2	2.431	--	--
gesamt	19	3.359		

Wohnfläche 61 bis 75 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2011	0	--	--	--
2001 - 2010	3	3.841	--	--
1991 - 2000	6	3.815	2.780	5.574
1981 - 1990	6	3.456	2.861	4.313
1971 - 1980	2	3.170	--	--
1964 - 1970	1	--	--	--
gesamt	18	3.601		

Wohnfläche 76 bis 90 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2021	0	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--
1991 - 2000	3	3.710	--	--
1981 - 1990	5	3.244	2.794	3.715
1971 - 1980	4	3.396	2.738	3.953
1964 - 1970	1	--	--	--
gesamt	15	3.576		

Wohnfläche 91 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2024	0	--	--	--
2021 - 2023	2	5.532	--	--
2011 - 2020	4	5.466	4.794	6.098
2001 - 2010	1	--	--	--
1991 - 2000	1	--	--	--
1981 - 1990	5	3.279	2.917	3.468
1971 - 1980	4	3.166	2.920	3.363
1964 - 1970	1	--	--	--
gesamt	18	4.038		

Wohnfläche > 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 1981	0	--	--	--
1971 - 1980	1	--	--	--
1964 - 1970	0	--	--	--
gesamt	1	--		

12.3.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2024

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

Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

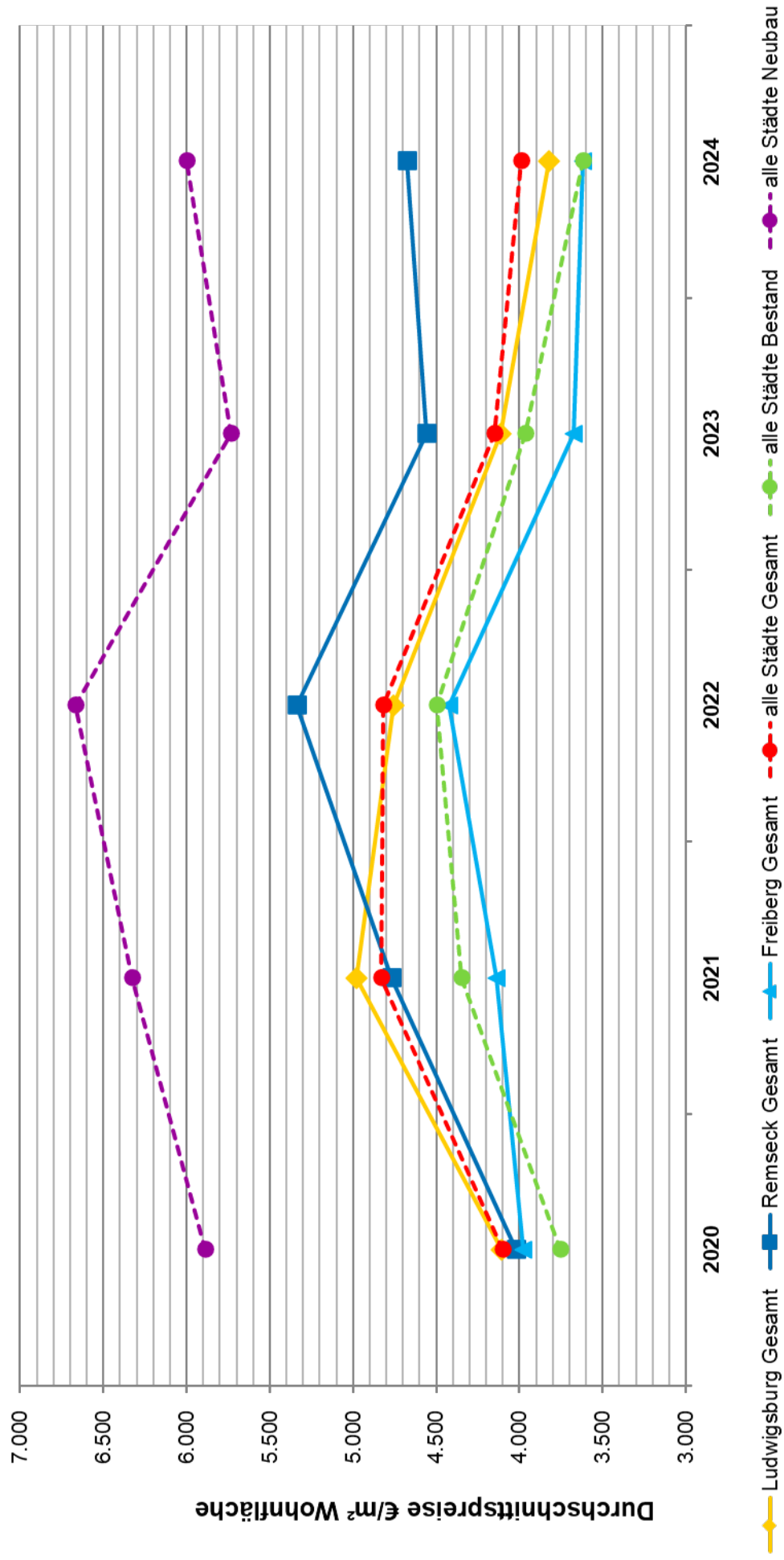
Beihingen							
ab 2001	0	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	4	3.261	2.604	3.816	64	47	74
1981 - 1990	1	--	--	--	--	--	--
1971 - 1980	4	3.060	2.578	3.455	69	51	89
1964 - 1970	1	--	--	--	--	--	--
gesamt	10	3.127			65		

Geisingen							
ab 2024	0	--	--	--	--	--	--
2021 - 2023	1	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	6	4.281	3.336	5.443	61	47	72
1991 - 2000	5	3.737	2.780	4.335	62	47	82
1981 - 1990	9	3.424	2.794	4.313	75	47	90
1971 - 1980	4	2.938	2.738	3.267	65	41	87
1964 - 1970	0	--	--	--	--	--	--
gesamt	25	3.594			67		

Heutingsheim							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2011 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	1	--	--	--	--	--	--
1991 - 2000	6	3.874	2.629	5.574	62	46	80
1981 - 1990	3	3.351	--	--	61	47	74
1971 - 1980	3	3.120	--	--	67	46	80
1964 - 1970	3	3.177	--	--	66	49	76
gesamt	17	3.597			66		

13. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2020 bis 2024

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



14. PKW – Stellplätze / Garagen – Verkäufe 2024

Tiefgaragen-Stellplätze

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	22	9.000 - 49.000	21.400
Neubau	1	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	62	5.000 - 40.000	19.700
Neubau	79	9.000 - 35.000	25.400

Mehrfachparker in Tiefgaragen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	6	13.000 - 26.000	17.700
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	10	10.000 - 15.000	12.600
Neubau	4	17.400 - 20.000	18.700

Stellplätze im Freien

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	2	--	11.000
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	24	8.000 - 20.000	9.400
Neubau	0	--	--

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	0	--	--
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte, Remseck und Freiberg)			
Bestand	17	15.000 - 30.000	19.800
Neubau	3	--	22.500

15. 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



16. 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.*



17. 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.

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: Juli 2025