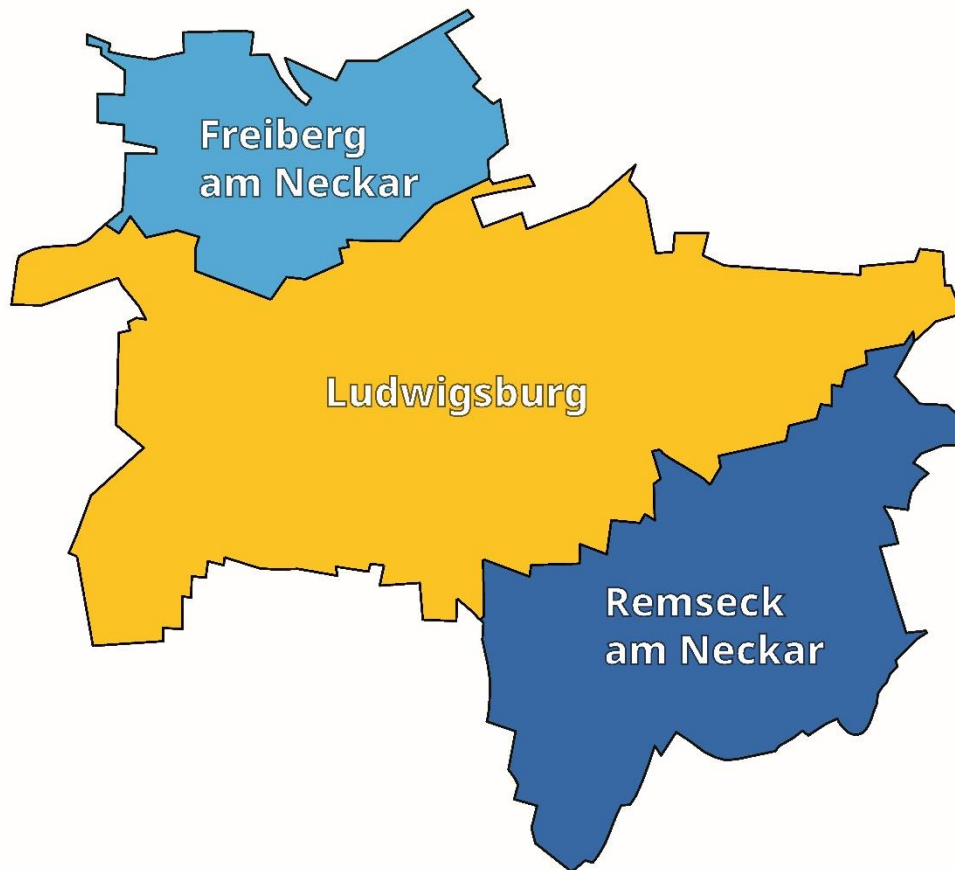


Grundstücksmarktbericht 2026

Immobilienmarkt 2025



Bodenrichtwerte auf 01.01.2025
Daten für die Wertermittlung 2025/2026

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Sie halten hier den Marktbericht über den Immobilienmarkt 2025 in den Städten Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar in den Händen, den der Gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung als Teil seiner gesetzlichen Aufgabe und als Service für die Bürger*innen und Fachleute erstellt und veröffentlicht. Darin finden Sie z.B. Marktdaten, Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung unerlässliche 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, deren Veröffentlichung sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält hierzu Kopien von allen Immobilienkaufverträgen und wertet diese aus. Im Jahr 2025 waren das 1.630 Verträge.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung von rund 10 %. Damit sind die Vertragszahlen wieder auf dem Niveau angekommen, das vor dem „Einbruch“ auf dem Immobilienmarkt herrschte. Auf den Seiten 17 und 18 finden Sie die detaillierte Chronologie der Vertragseingänge. Die Preise haben sich je nach Stadt und Immobilienart konsolidiert oder steigen leicht. In den Städten Ludwigsburg und Freiberg am Neckar sind im Jahr 2025 die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. In Remseck blieben die Durchschnittspreise fast unverändert.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (inkl. Doppel- und Reihenhäuser) blieb das durchschnittliche Preisniveau fast unverändert. Bei den Eigentumswohnungen jedoch waren für das Jahr 2025 im Trend wieder leicht steigende Preise zu verzeichnen. Neubauwohnungen lagen in Ludwigsburg im Durchschnitt bei rund 6.500 €/m² Wohnfläche (+3,3 % zum Vorjahr), in Remseck am Neckar bei rund 6.200 €/m² Wohnfläche (unverändert). In Freiberg am Neckar wurden zu wenig Neubauwohnungen verkauft, um statistische Aussagen treffen zu können. Die teuerste Neubauwohnung wurde in Ludwigsburg für rund 7.720 €/m² Wohnfläche verkauft.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen in Ludwigsburg um 7 % und in Freiberg am Neckar um 2,1 %. In Remseck am Neckar blieb das durchschnittliche Preisniveau unverändert.

Erwähnenswert ist noch der Umstand, dass im Jahr 2025 durch die neue Grundsteuer rund doppelt so viele Anträge auf Verkehrswertgutachten eingingen als sonst üblich.

Neu in den Grundstücksmarktbericht aufgenommen, haben wir im Abschnitt über die Wohnhäuser, eine Übersicht über den Preis je Quadratmeter Wohnfläche, da diese Bezugsgröße immer stärker nachgefragt wird. Ebenso neu aufgenommen haben wir eine halbjahresbezogene Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen.

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Daten und Faktoren sind mittlerweile zwingende Grundlage für Steuern, Darlehen und Gutachten. Deshalb kommt der Vertragsauswertung als Grundlage und Voraussetzung hierfür eine immer wichtigere Aufgabe zu.

Kauf oder Verkauf einer Immobilie muss stets gut überlegt sein und sollte auf einer verlässlichen Datengrundlage beruhen. Nicht selten geht es um eine einmalige und oft auch existentielle Entscheidung von großer Tragweite und Dauer. Auch hierzu soll dieser Marktbericht eine Hilfestellung sein.

Allen an der Erarbeitung dieses Berichts Beteiligten möchte ich meinen besonderen Dank aussprechen. Denn die Zahlen und Aussagen in diesem Marktbericht sind nur so gut wie die Erfassungen und Auswertungen, die die Basis dafür bilden. 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 2025

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

Aktuelle oder zurückliegende 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	9
2.	Bestellte Gutachter*innen des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung	11
3.	Allgemeine Statistische Zahlen	12
3.1	Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar	12
4.	Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle	13
5.	Immobilienmarkt 2025	17
5.1	Vertragseingang Ludwigsburg	17
5.2	Vertragseingang Remseck am Neckar	17
5.3	Vertragseingang Freiberg am Neckar	18
5.4	Vertragseingang alle drei Städte	18
6.	Grundstücksumsätze 2025	20
6.1	Grundstücksumsatz für Ludwigsburg	20
6.2	Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar	22
6.3	Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar	24
7.	Städte und Ihre Stadtteile	28
7.1	Ludwigsburg	28
7.2	Remseck am Neckar	29
7.3	Freiberg am Neckar	30
8.	Daten für die Wertermittlung	31
8.1	Grundlagen, Modellbeschreibung	31
8.2	Bodenrichtwerte	32
8.2.1	Erläuterungen zu den Tabellen / Bodenrichtwerten	33
8.3	Ludwigsburg	34
8.3.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2025	34
8.3.2	Bodenrichtwerte Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025	39
8.3.3	Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen (für Ludwigsburg)	40
8.4	Remseck am Neckar	41
8.4.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2025	41
8.4.2	Bodenrichtwerte Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025	43
8.5	Freiberg am Neckar	45
8.5.1	Bodenrichtwerte Bauland auf 01.01.2025	45
8.5.2	Bodenrichtwerte Grundstücke im Außenbereich auf 01.01.2025	47
9.	Weitere Daten zur Wertermittlung	48
9.1	Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren	48
9.2	Liegenschaftszinssätze	60
10.	Auswertungen Häuser	65
10.1	Alle drei Städte	65

11. Auswertungen Eigentumswohnungen	69
11.1 Alle drei Städte.....	69
11.1.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025	69
11.2 Ludwigsburg.....	71
11.2.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025	71
11.2.2 Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2025	73
11.3 Remseck am Neckar.....	77
11.3.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025	77
11.3.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2025	79
11.4 Freiberg am Neckar	80
11.4.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025	80
11.4.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2025	81
12. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen bis 2025.....	82
13. Wohnungseigentum- Anzahl der Verkäufe nach Baujahresklassen.....	83
14. PKW – Stellplätze / Garagen – Verkäufe 2025.....	84
15. Mietspiegel	86
16. Antrag für Verkehrswertgutachten	86
17. Gebühren	87

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:

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

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

Kittelman, 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

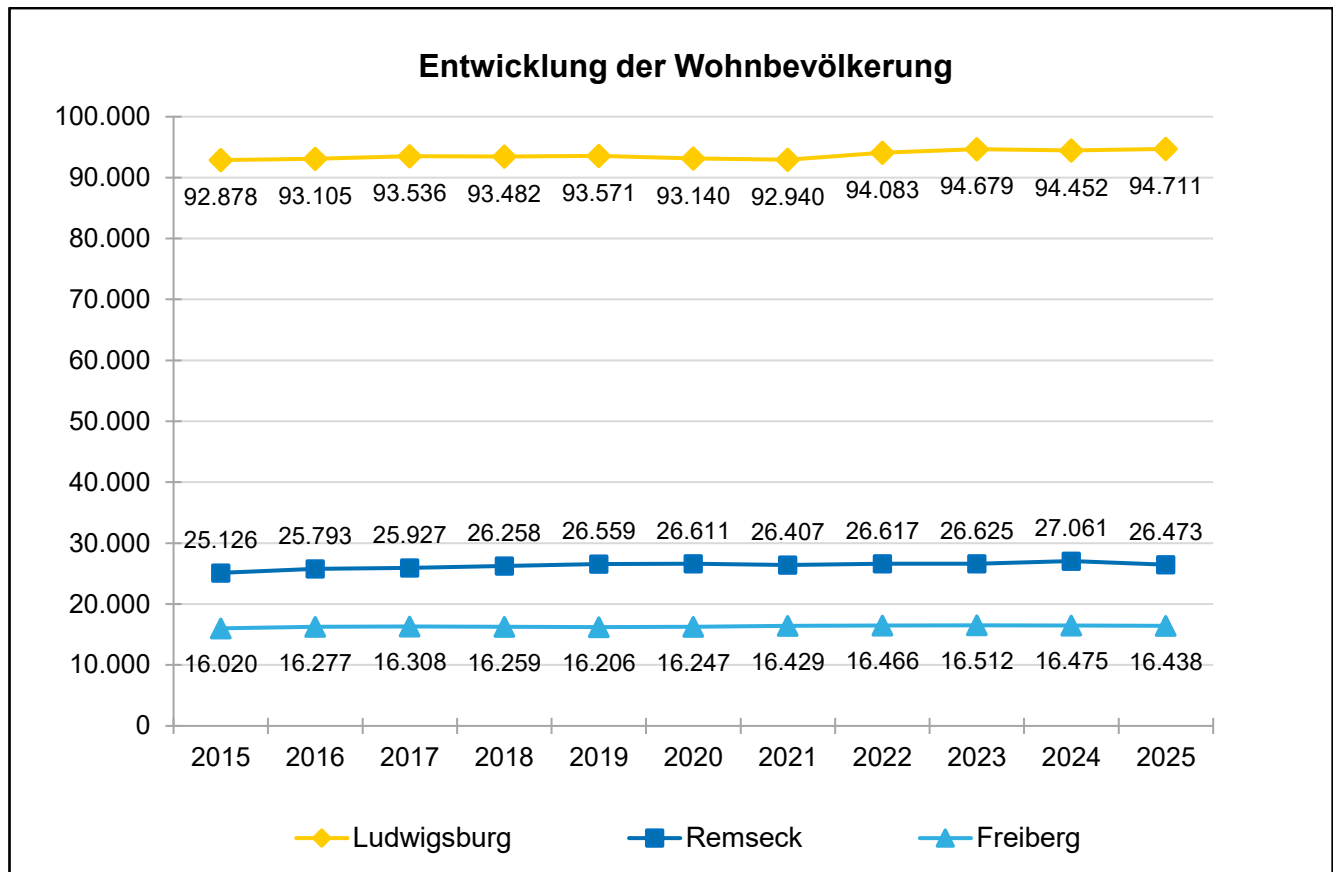
4. Vertreter*innen der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB

Fröhlich, Albrecht

Reich, Volker

3. Allgemeine Statistische Zahlen

3.1 Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar (Angaben ohne Gewähr)



4. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle unterstützt durch kompetente Sachbearbeiter*innen die Arbeit des Gutachterausschusses.

- 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

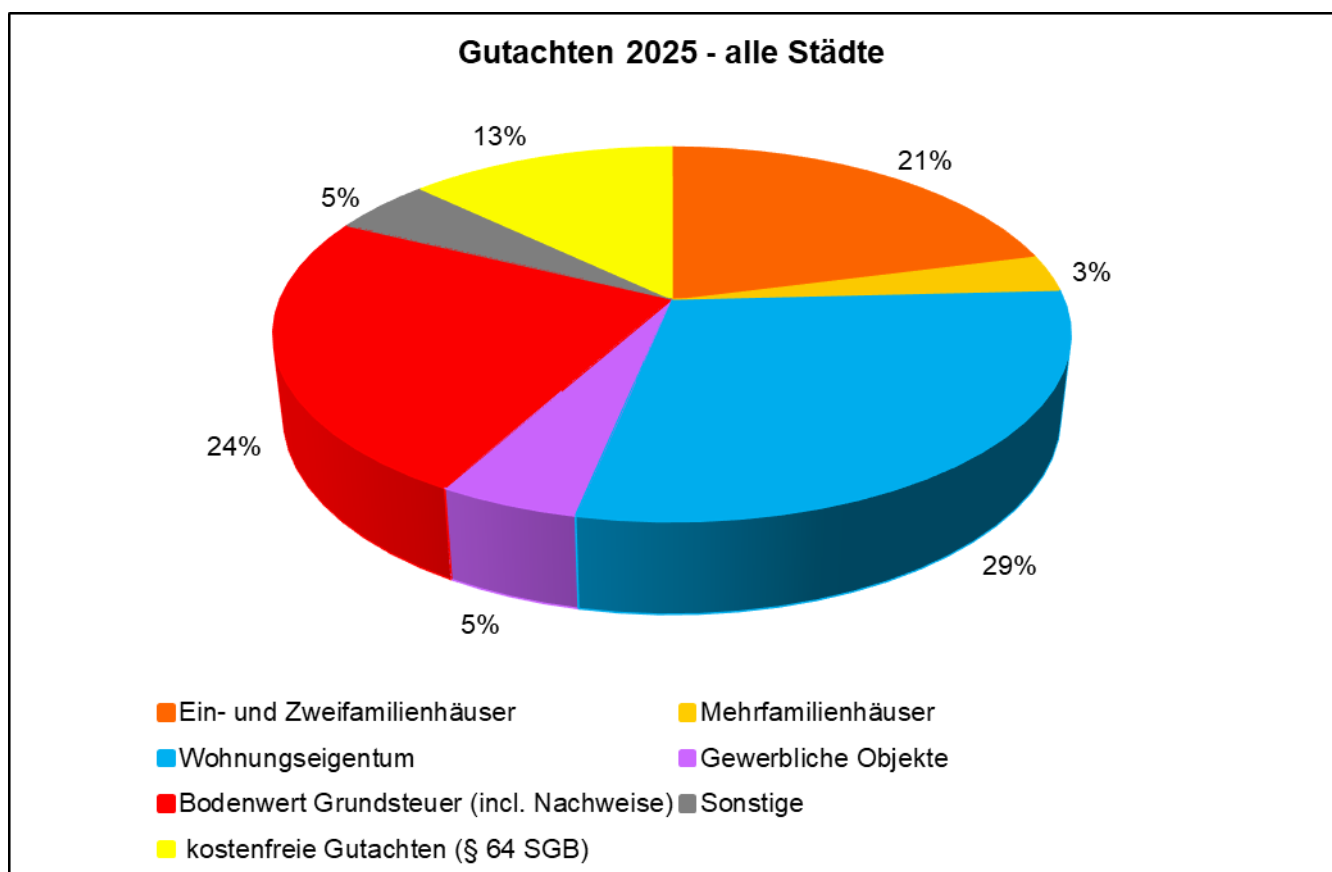
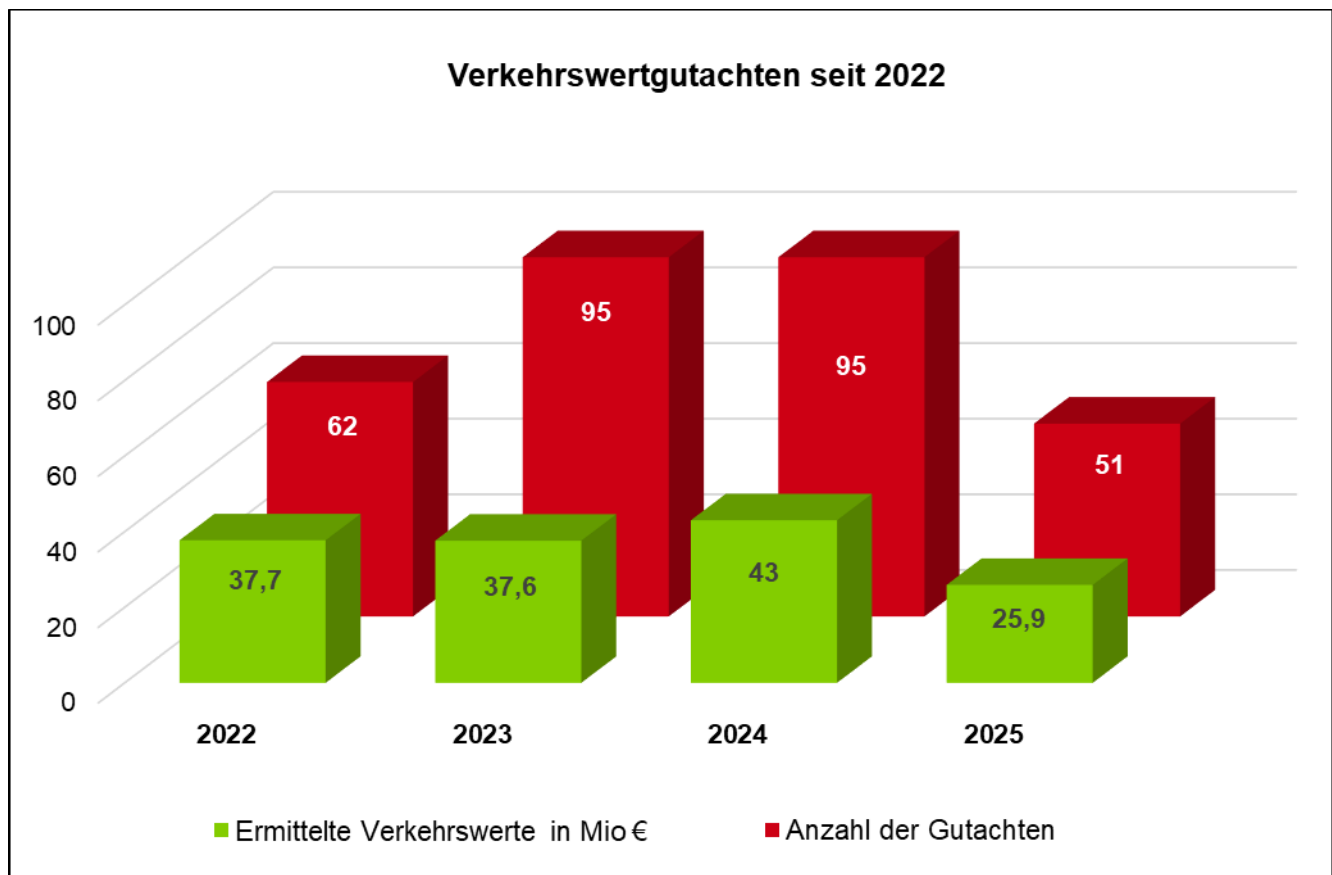
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss erteilt im Laufe eines Jahres zahlreiche telefonische Auskünfte zur Durchführung von Verkehrswertermittlungen und Bodenwertgutachten, Bodenrichtwerten, Statistiken aus der Kaufpreissammlung sowie dem Grundstücksmarktbericht.

Eine der Hauptaufgaben der Geschäftsstelle ist die Erfassung und Auswertung der Immobilienkaufverträge. Bei ca. 80 % der Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle Fragebögen an die Käufer/Verkäufer verschickt. Auf Basis der zurückgesendeten Fragebögen und der Erfahrung der Sachbearbeiter*innen der Geschäftsstelle werden die Kaufverträge ausgewertet. Auf dieser Datengrundlage werden die Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. Diese werden dem Gutachterausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Verkehrswertermittlung

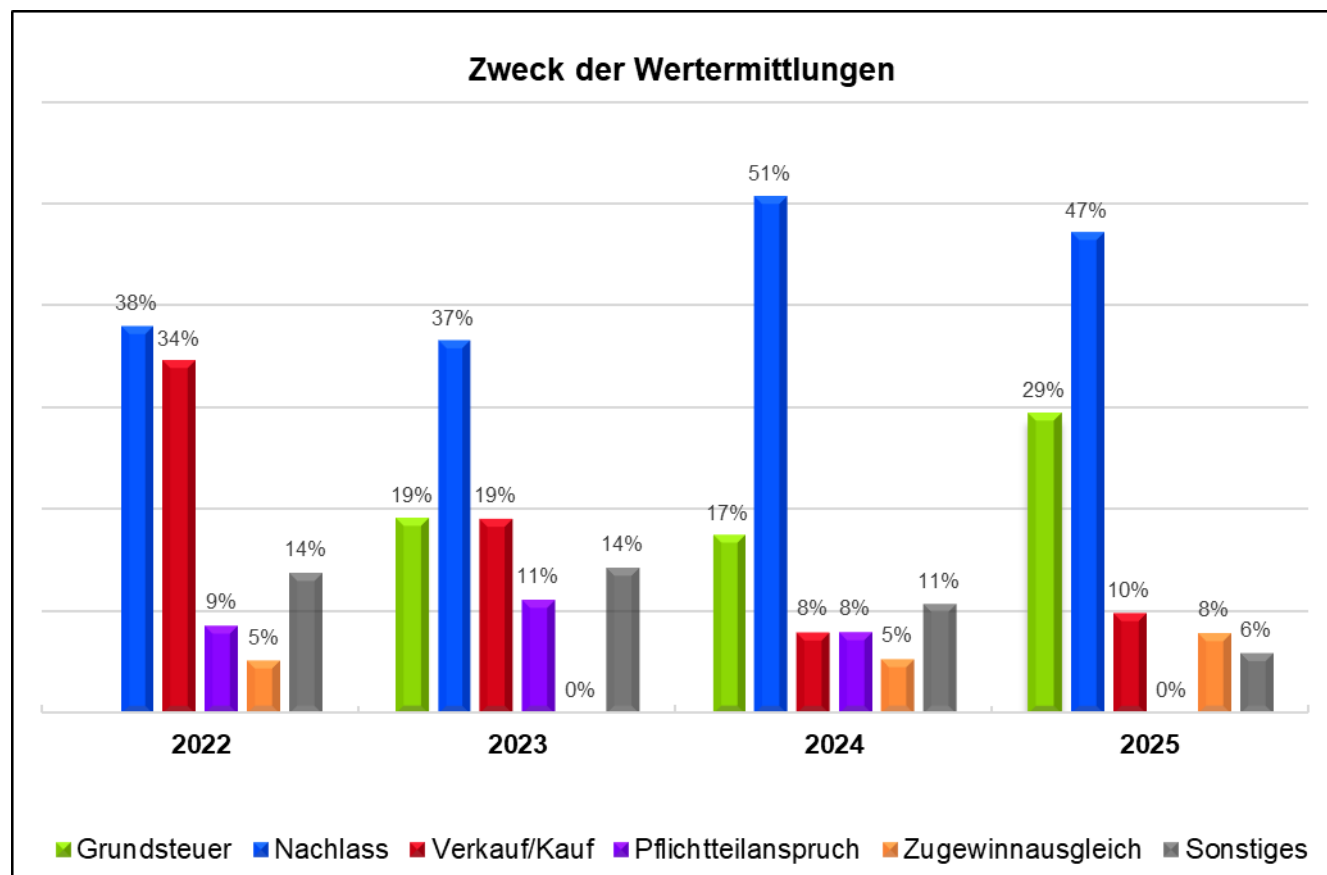
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält jedes Jahr eine Vielzahl an Anträgen zur Verkehrswertermittlung – im Jahr 2025 waren viele Anträge zur Bodenwertermittlung für Grundsteuerzwecke. Die Vorbereitungen für die Verkehrswertgutachten, Organisation der Sitzungen sowie die Endausfertigung werden durch die Geschäftsstelle durchgeführt (z. B. Prüfung der Antragsberechtigung, Erhebung von relevanten Daten und Unterlagen wie Grundbuch, Bebauungsplan, Lagepläne, Dienstbarkeiten).

Verkehrswertermittlungen



Die meisten Verkehrswertermittlungen wurden 2025 für Nachlasszwecke beantragt, gefolgt von Anträgen im Zusammenhang mit der Grundsteuer.

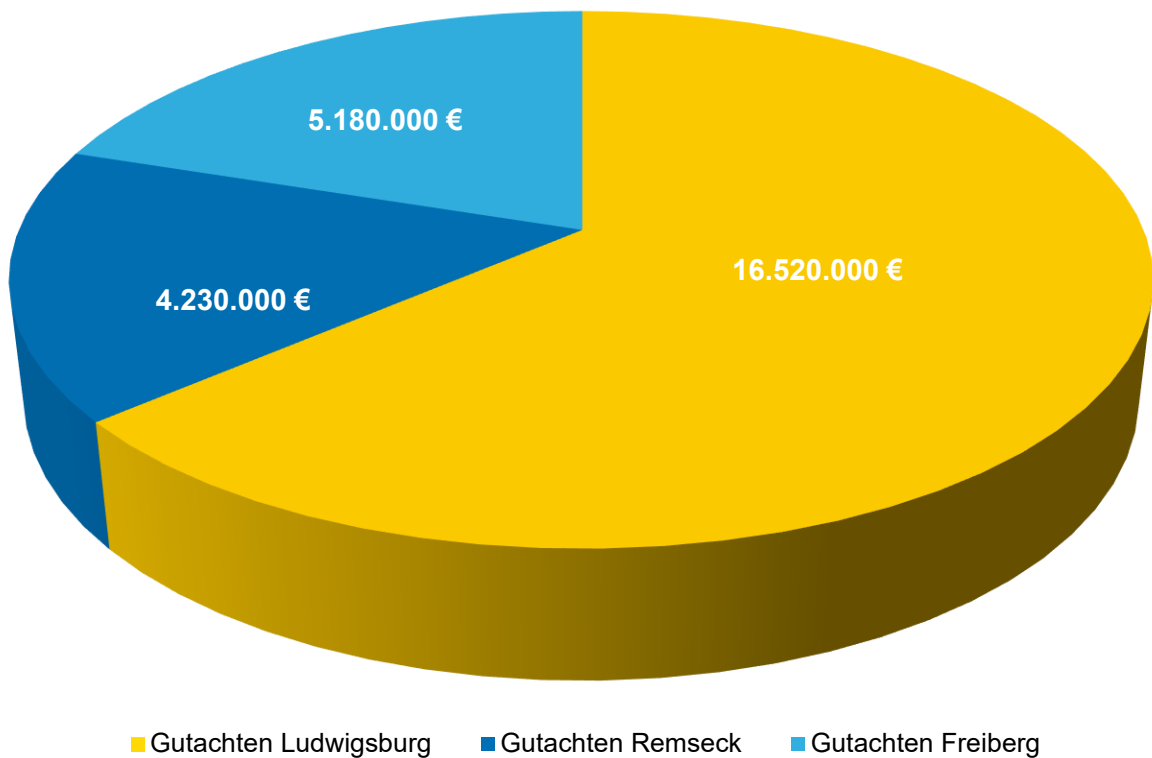
In der folgenden Grafik sind die prozentualen Anteile des Antragszwecks im Verhältnis zu allen Gutachten ersichtlich:



Insgesamt wurden 51 Verkehrswertgutachten (in 11 Sitzungen), 8 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch erstellt sowie eine Vielzahl von vereinfachten Nachweisen für Grundsteuerzwecke (Bodenwert) geprüft und erstellt.

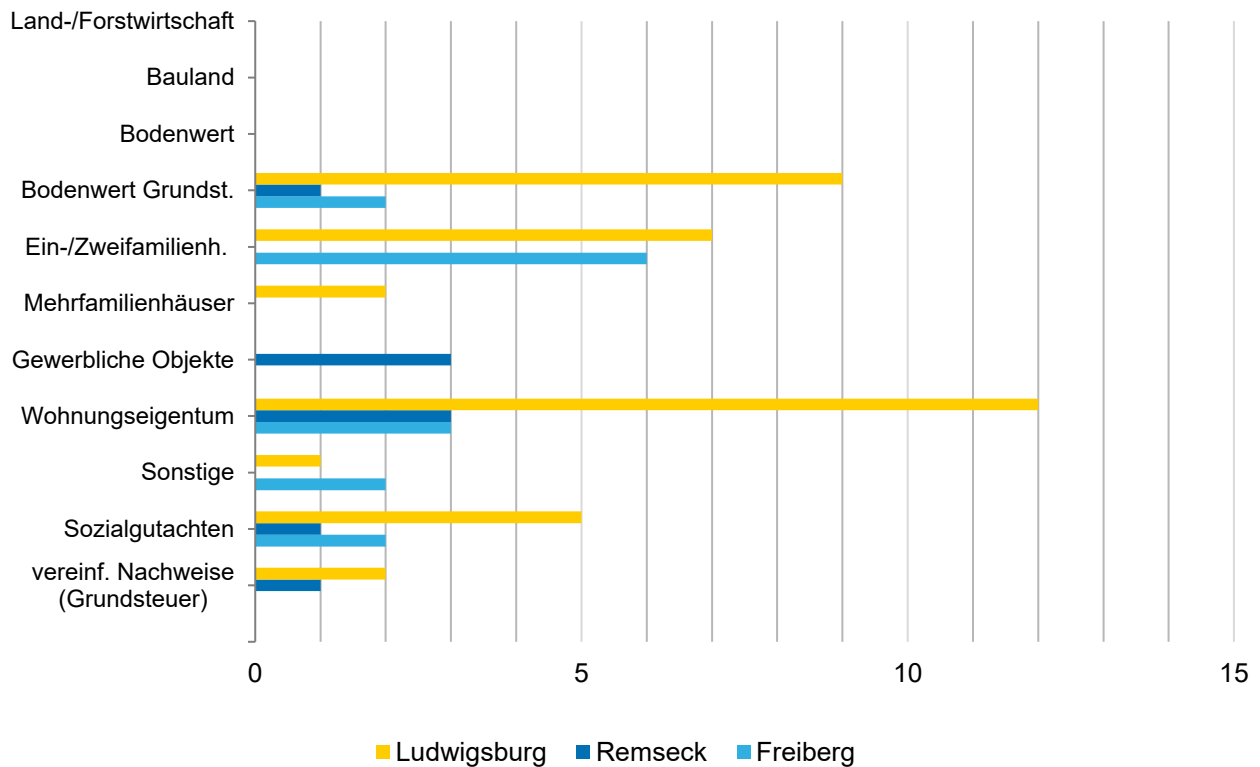
Die vereinfachten Nachweise für Grundsteuerzwecke sind keine Verkehrswertgutachten und werden durch die Geschäftsstelle ohne Besichtigung der Örtlichkeiten erstellt.

Gesamtwert Verkehrswertgutachten 2025 nach Städten (gerundet)



Die Gutachten 2025 verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Gutachten und Nachweise 2025



5. Immobilienmarkt 2025

5.1 Vertragseingang Ludwigsburg

Jahr	Insgesamt	Bauland	Wohnungs-eigentum	Wohn-gebäude	Gewerbl. Objekte	Land- u. Forstwirtschaft	Sonstige
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
2025	1.104	29	667	212	14	76	106

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
2025	338	15	178	74	0	37	34

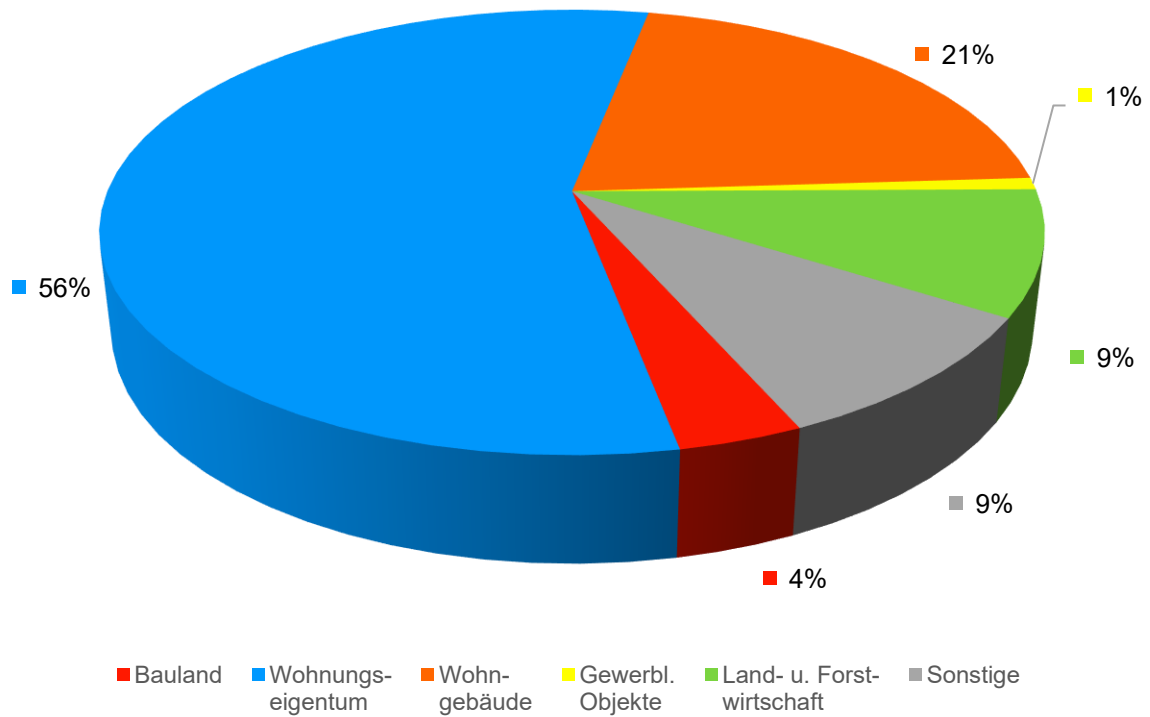
5.3 Vertragseingang Freiberg am Neckar

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
2025	187	15	70	54	0	35	13

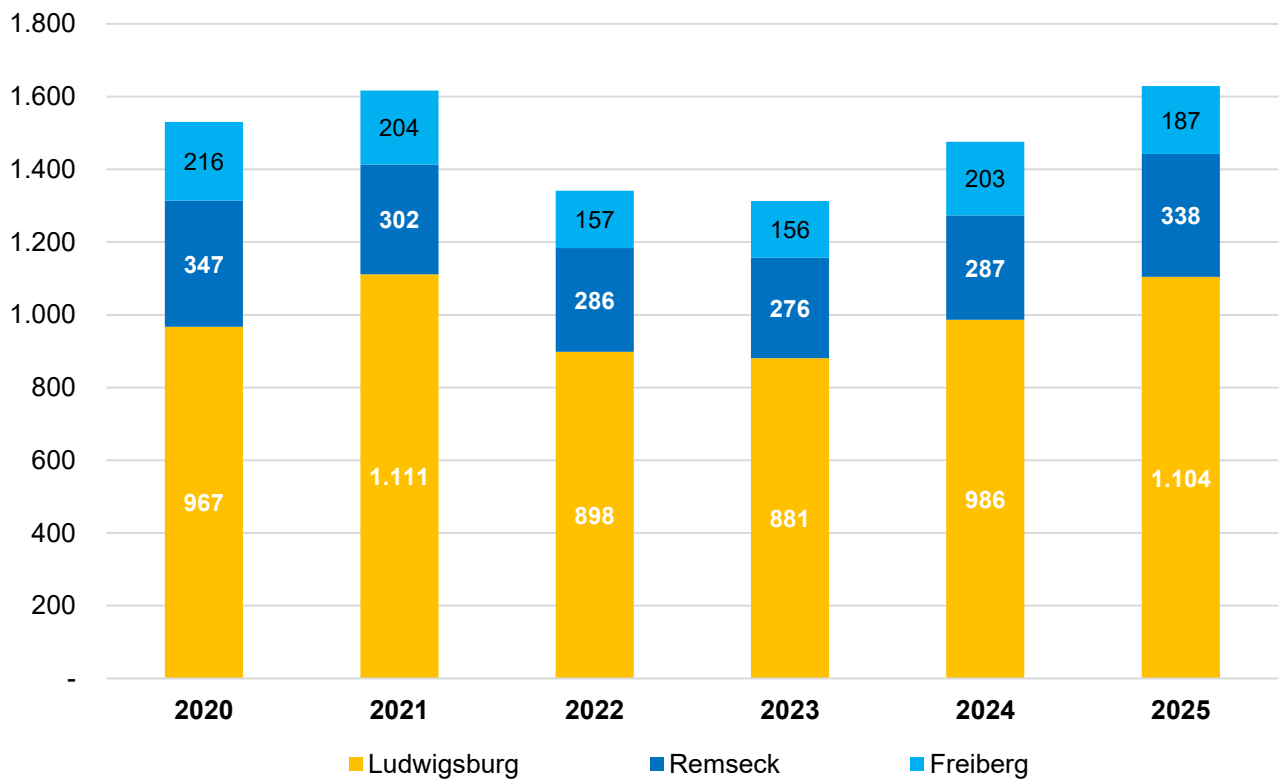
5.4 Vertragseingang alle drei Städte

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
2025	1.629	59	915	340	14	148	153

Vertragseingänge alle drei Städte



Vertragseingänge insgesamt - nach Städten



6. Grundstücksumsätze 2025

Die Zahlen sind unabhängig davon, ob Verträge 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	23	1,51	20.988
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	6	1,88	15.778
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	117	14,92	5.186
davon Landwirtschaft	76	10,28	828
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
Summe unbebaute Grundstücke	146	17,31	41.952
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellung	5	0,26	0

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	161	89.633
davon: Neubau	5	3.611
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	82	43.176
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	51	55.466
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	18.573
Industrie- und Gewerbeobjekte	7	19.959
Sonstige Objekte	5	245
Summe bebaute Grundstücke	231	183.876

Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	738	218.881
davon: nur Eigentumswohnungen	667	207.666
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	77	43.969
Wiederverkäufe	604	170.379

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	6.372	69

6.2 Grundstücksumsatz für Remseck am Neckar

Unbebaute Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Baureifes Land	11	0,21	5.898
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	4	0,70	194
Sonstiges Bauland	0	0,00	0
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	54	16,23	2.912
davon Landwirtschaft	37	12,60	808
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
Summe unbebaute Grundstücke	69	17,14	5,396
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	0	0,00	0

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	57	31.288
davon: Neubau	0	0
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28	14.472
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	17	9.630
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0
Sonstige Objekte	0	102
Summe bebaute Grundstücke	80	41.020

Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	193	64.292
davon: nur Eigentumswohnungen	178	62.482
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	40	17.152
Wiederverkäufe	139	46.567

Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	6.025	74

6.3 Grundstücksumsatz für Freiberg am Neckar

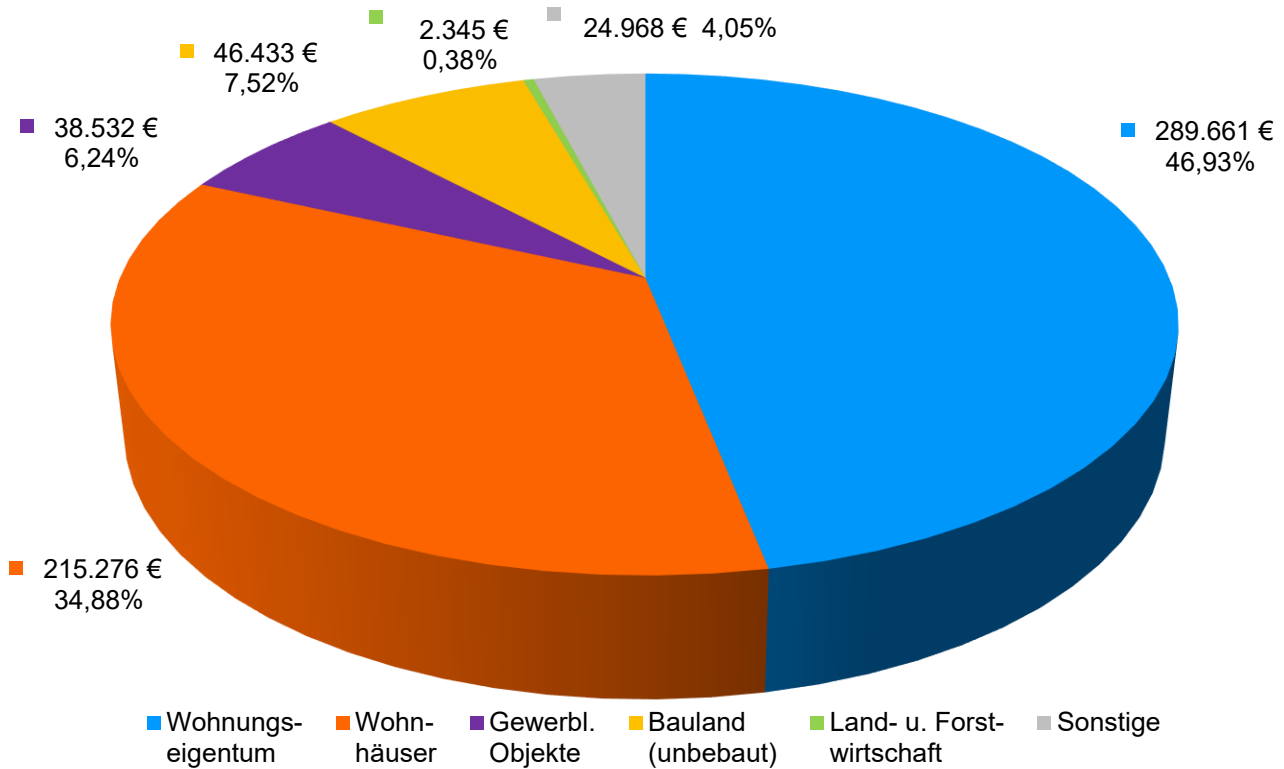
Unbebaute Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
Baureifes Land	5	0,18	1.622
Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	3	0,79	480
Sonstiges Bauland	7	1,37	0
Übrige Flächen (z. B. Bauland-, forstwirtschaftliche, Erwartungs-, Rohbauland-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	38	8,82	1.392
davon Landwirtschaft	35	8,15	227
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0,00	0
Summe unbebaute Grundstücke	53	11,16	9.180
Nachrichtliche Erbbaurechtsbestellungen	0	0,00	0

Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- / Zweifamilienhäuser	50	25.739
davon: Neubau	2	1.568
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	26	13.402
Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	4	3.520
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	0
Industrie- und Gewerbeobjekte	0	0
Sonstige Objekte	0	0
Summe bebaute Grundstücke	54	28.259

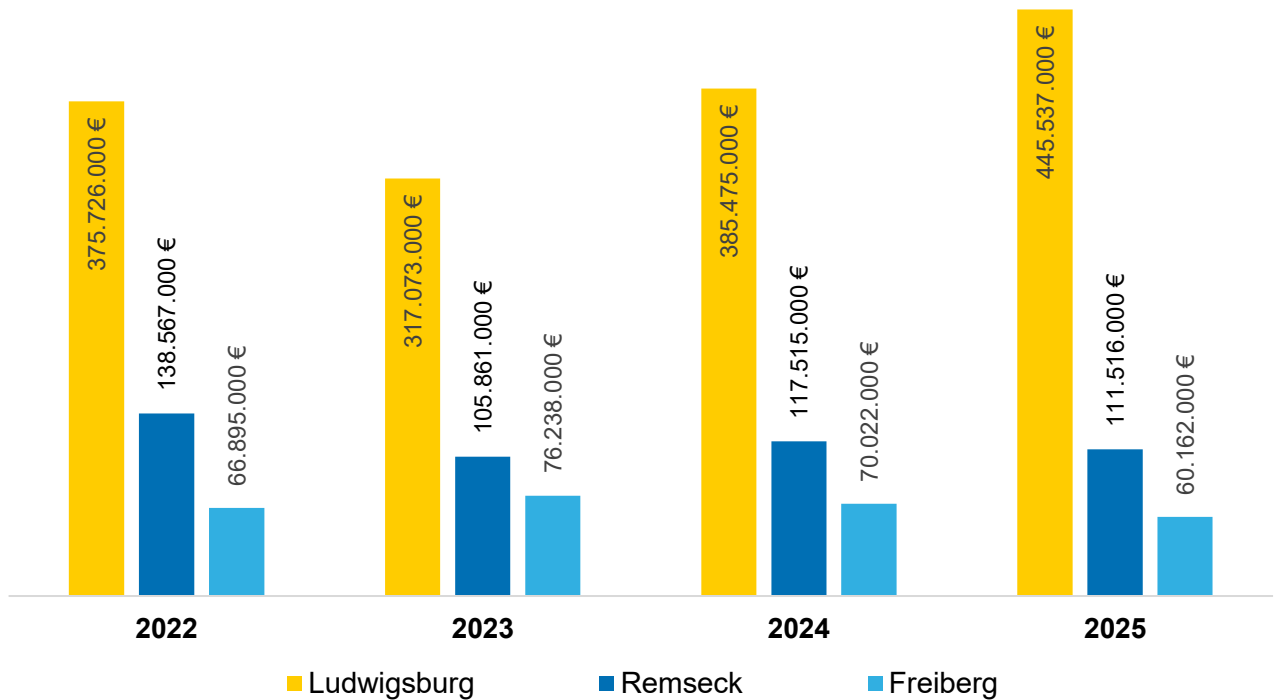
Sondereigentum	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz In 1.000 €
Eigentumswohnungen/ Teileigentum	78	21.014
davon: nur Eigentumswohnungen	70	19.513
von den Eigentumswohnungen waren:		
Erstverkäufe aus Neubauten	2	816
Wiederverkäufe	71	19.858

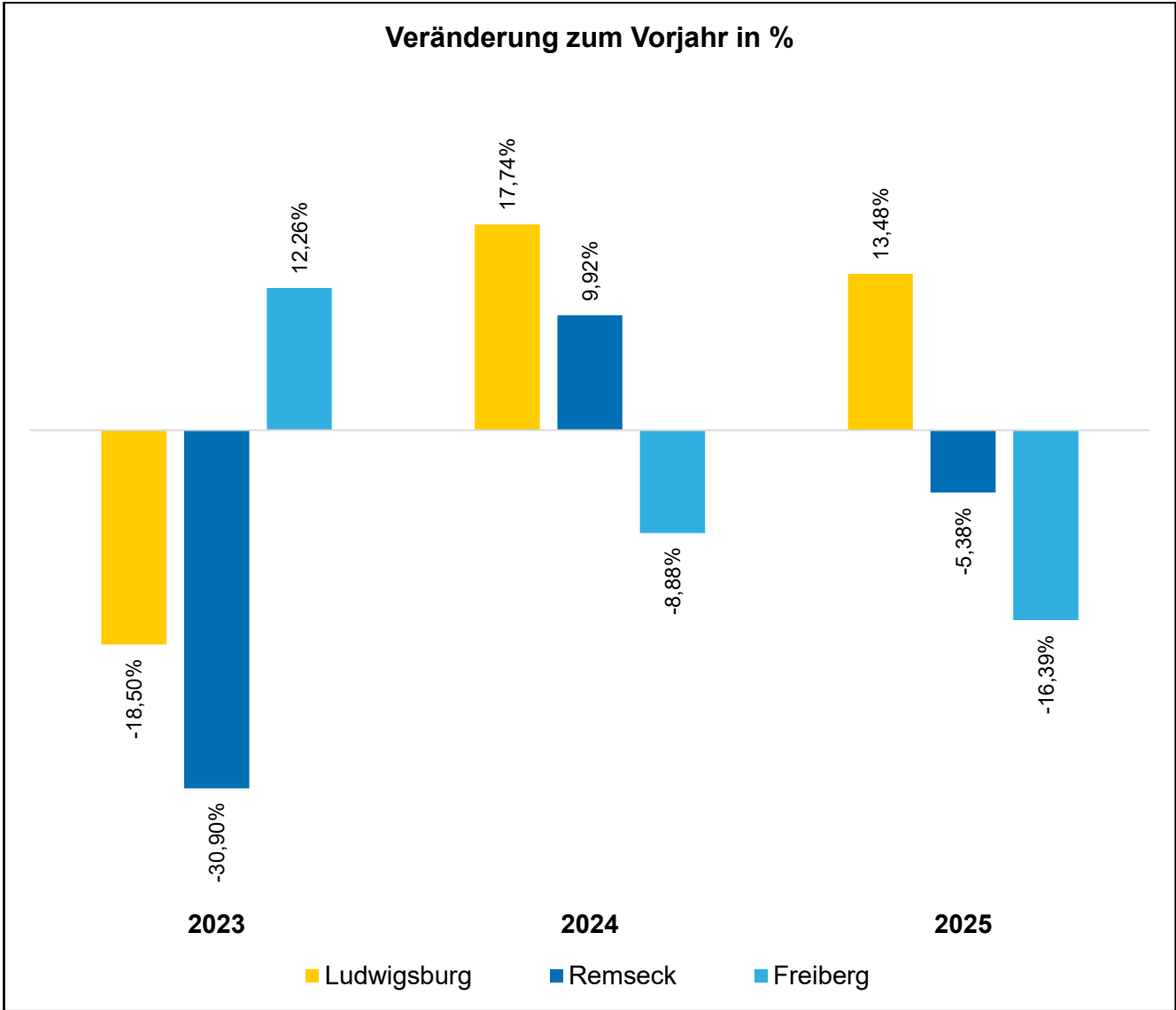
Preisniveau	Ø-Preis (€/m²)	Ø-Größe der WE (m²)
Eigentumswohnungen Neubau/Erstverkauf	5.818	66

Gesamtumsatz 2025 - alle drei Städte



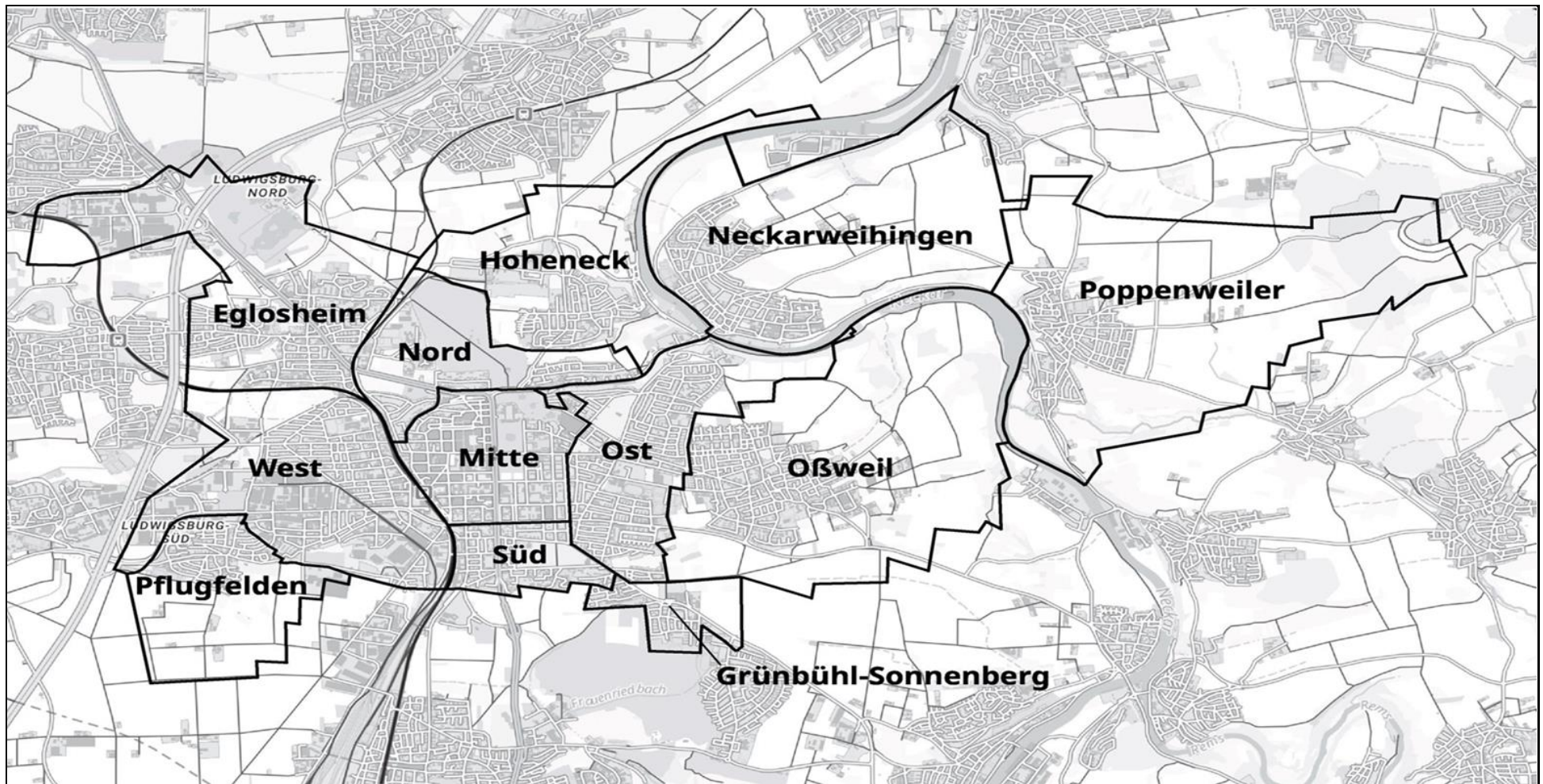
Gesamtumsatz 2022 - 2025 der einzelnen Städte





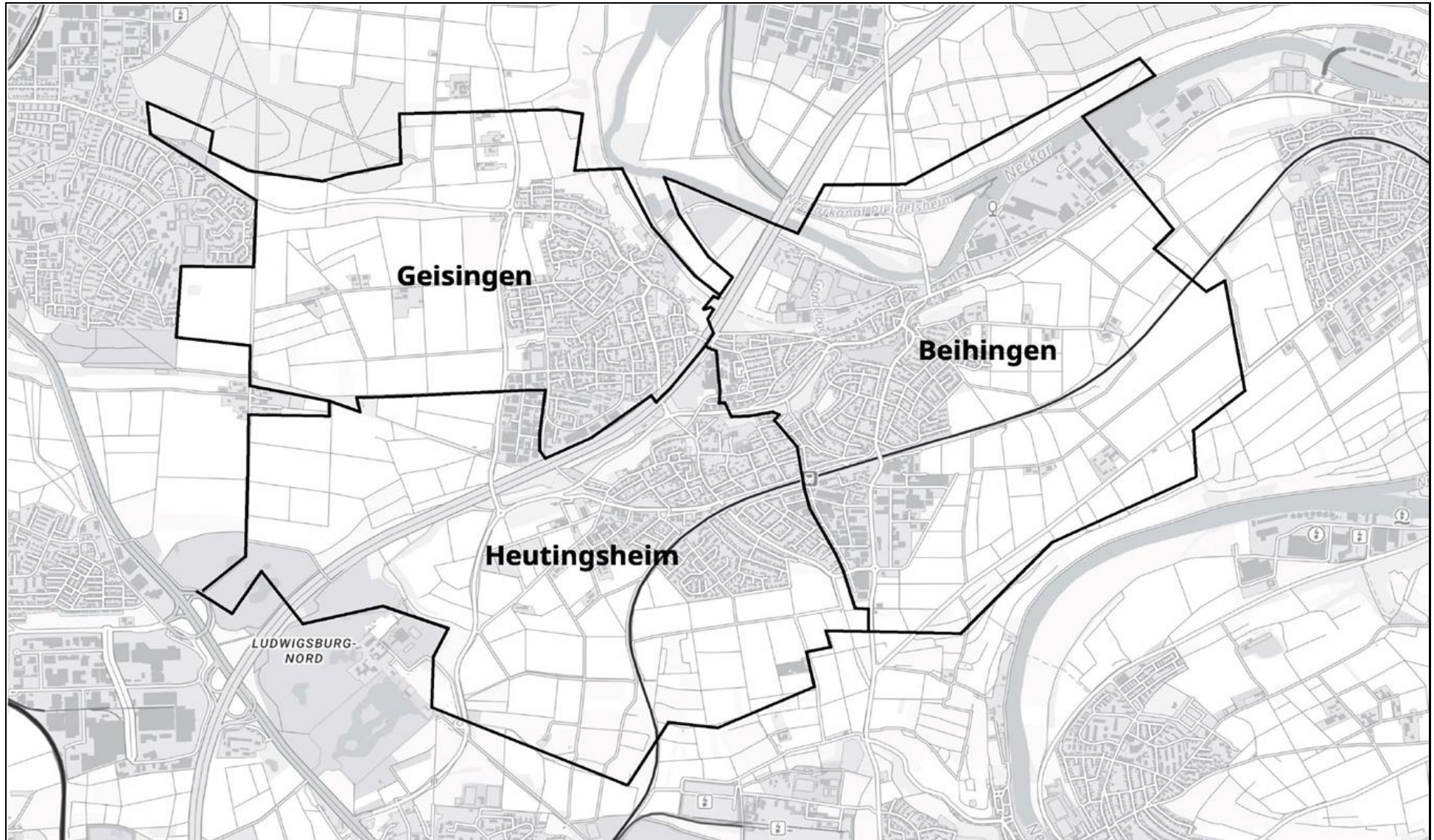
7. Städte und Ihre Stadtteile

7.1 Ludwigsburg





7.3 Freiberg am Neckar



8. Daten für die Wertermittlung

8.1 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 u. g. Vorschriften erteilt.

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348)
- 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)** vom 11. Dezember 1989

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

8.2 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.

8.2.1 Erläuterungen zu den Tabellen / Bodenrichtwerten

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

Erschließung:

ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land

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
L	Landwirtschaftliche Fläche
SF	Sonstige Fläche

8.3 Ludwigsburg

8.3.1 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.

8.3.2 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.

8.3.3 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.

8.4 Remseck am Neckar

8.4.1 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.

8.4.2 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.

8.5 Freiberg am Neckar

8.5.1 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.

8.5.2 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.

9. Weitere Daten zur Wertermittlung

9.1 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:

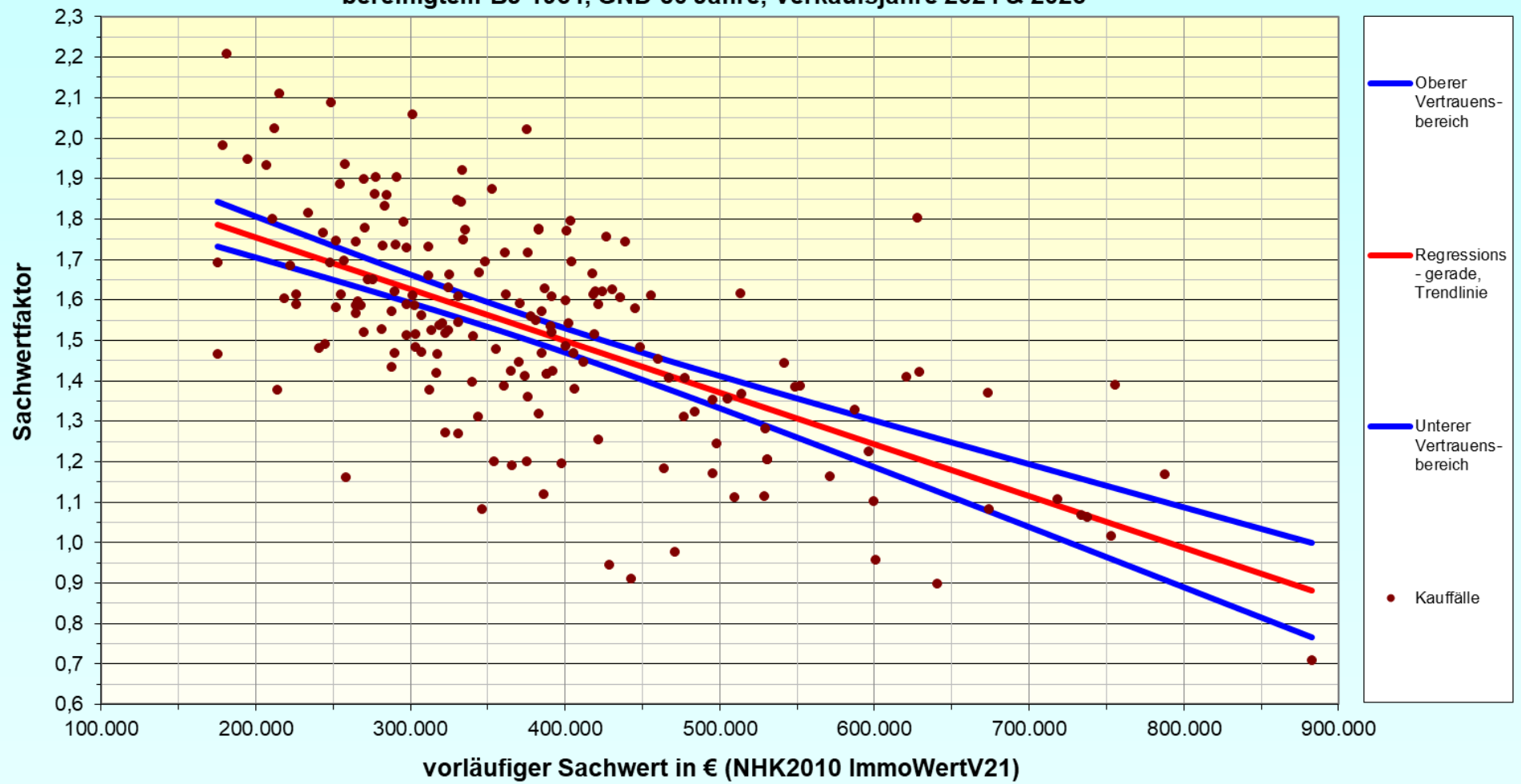
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde gem. §§ 4, 12 ImmoWertV und Anlage 1 zur ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt
- Modernisierungen zur Ermittlung des bereinigten Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer wurden entsprechend der ImmoWertV, Anlage 2 berücksichtigt
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, 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 2024 und 2025

Achtung:

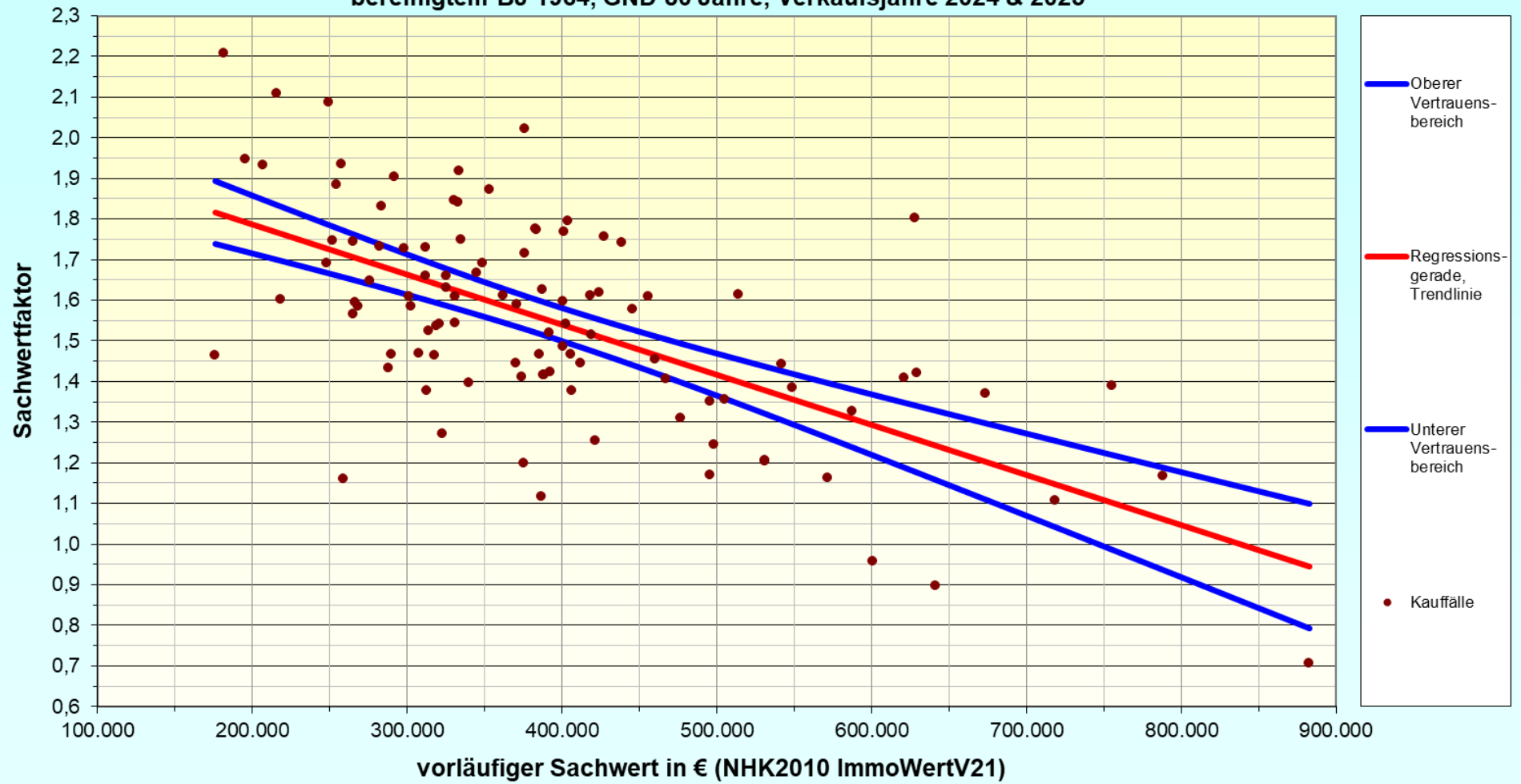
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Tendenz- bzw. Wahrscheinlichkeitswerte. Sie können lediglich als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden und unterliegen letztendlich gutachterlicher Einzelfallbetrachtung.

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

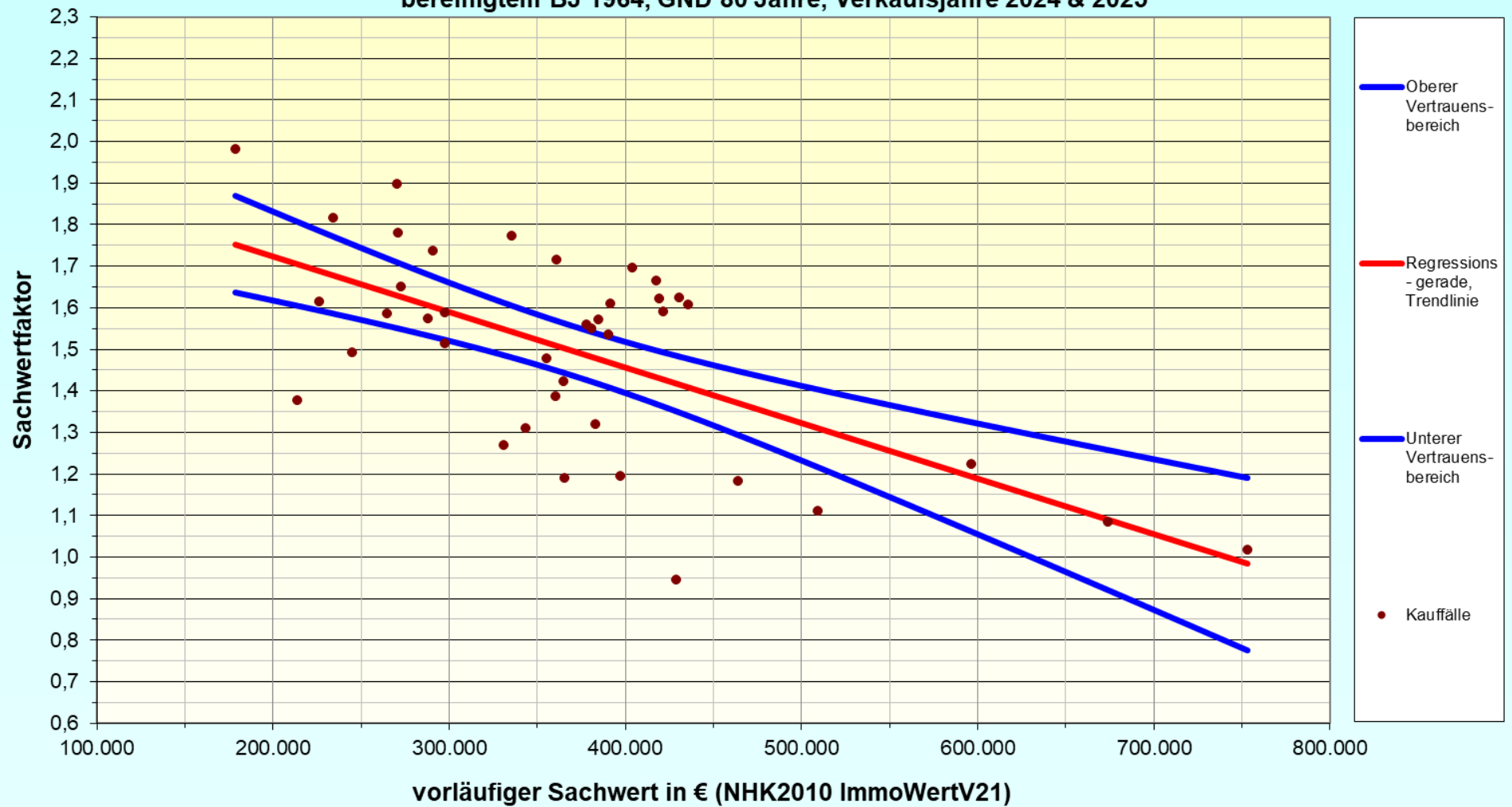
Alle drei Städte: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025



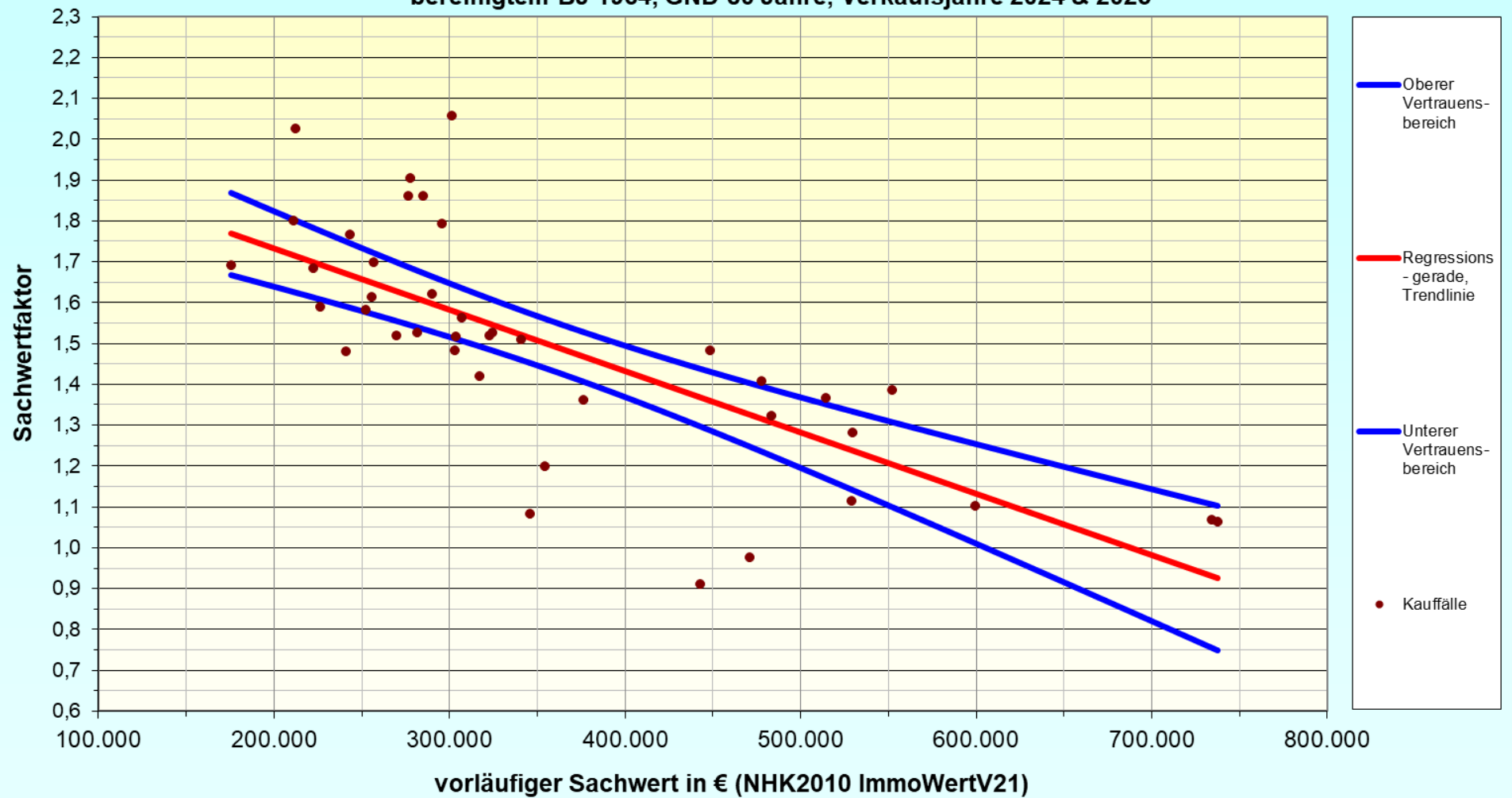
**Ludwigsburg: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025**



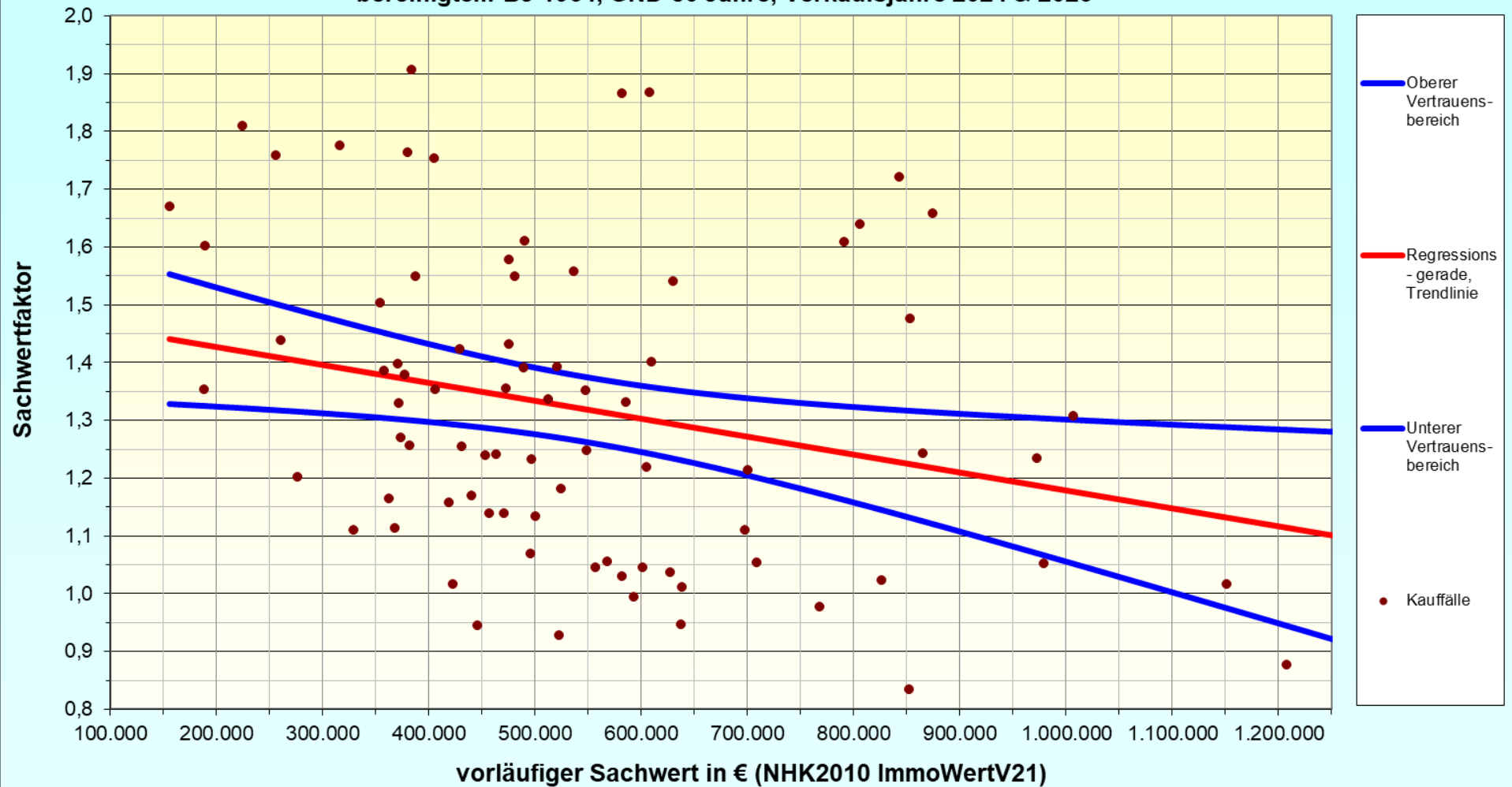
**Remseck am Neckar: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025**



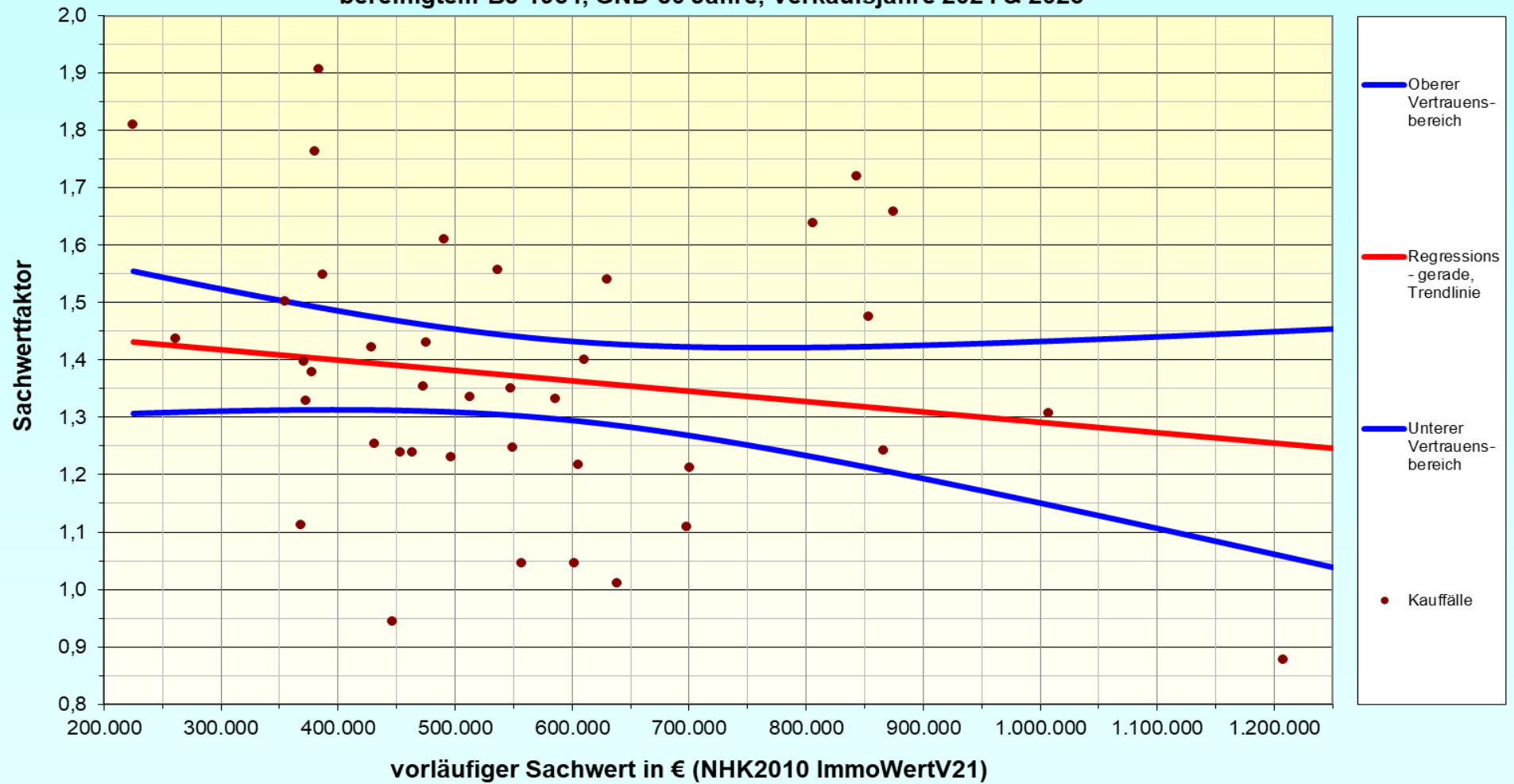
**Freiberg am Neckar: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser & Doppelhaushälften ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025**



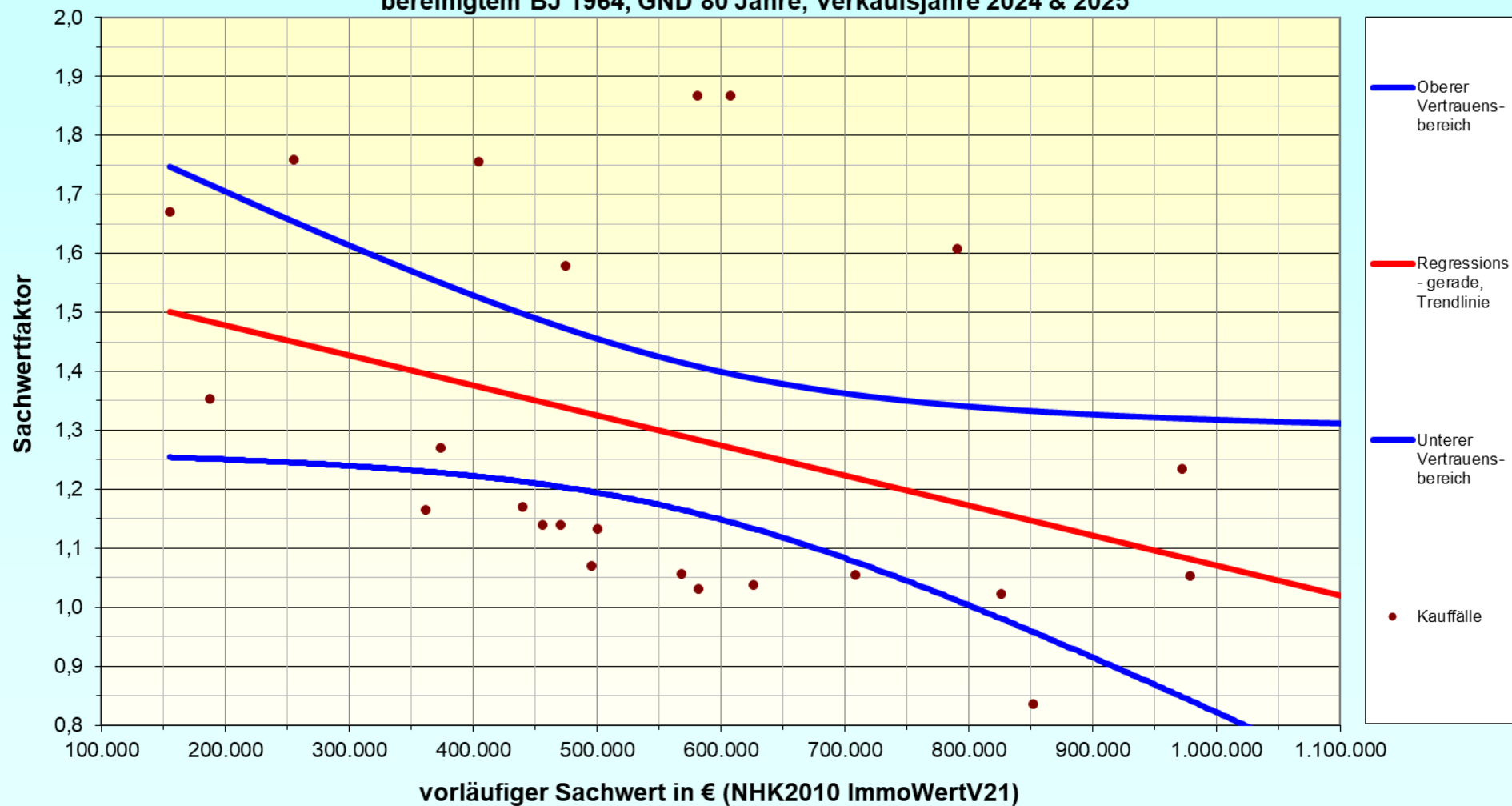
Alle drei Städte: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025



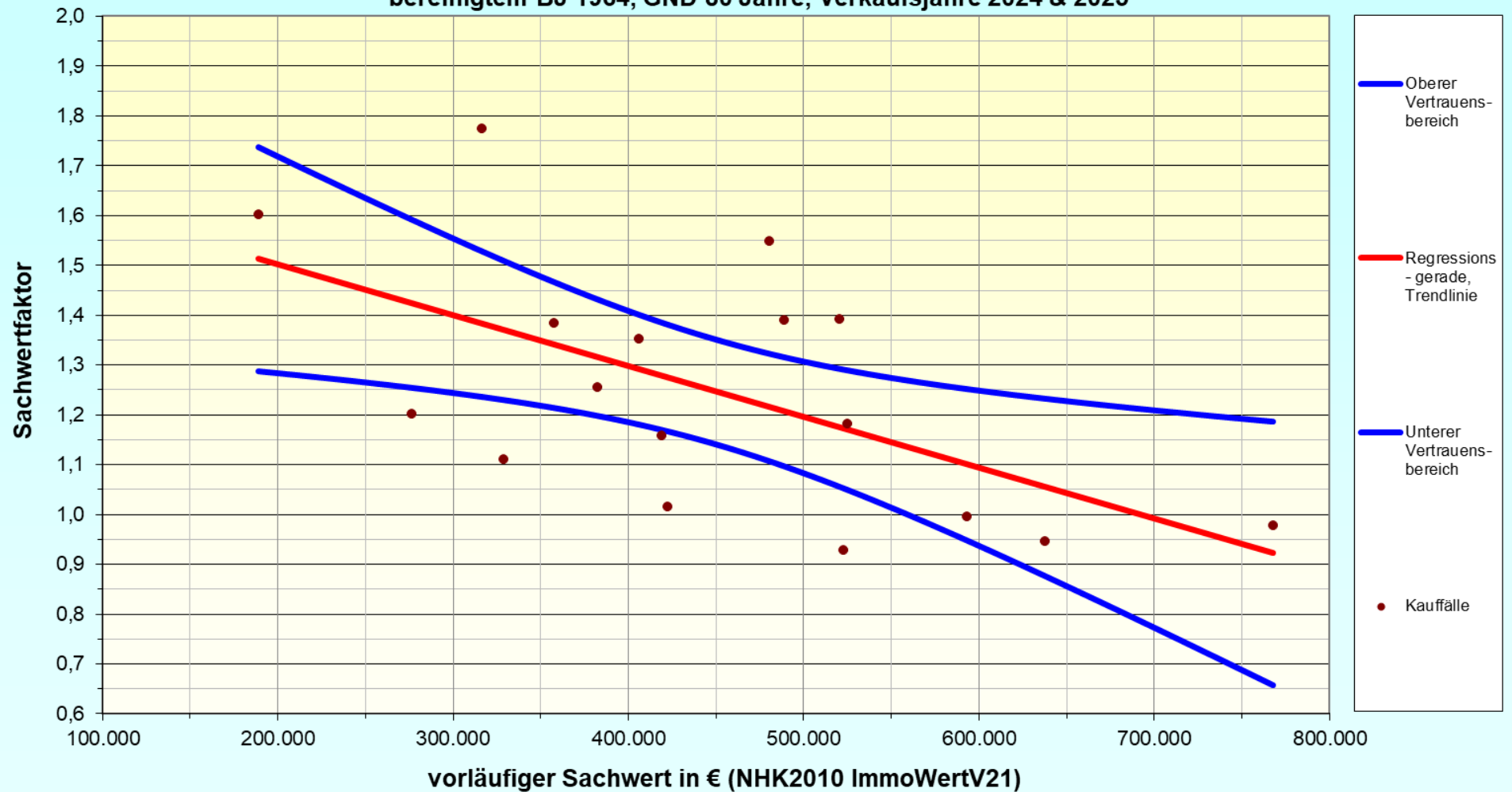
**Ludwigsburg: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025**

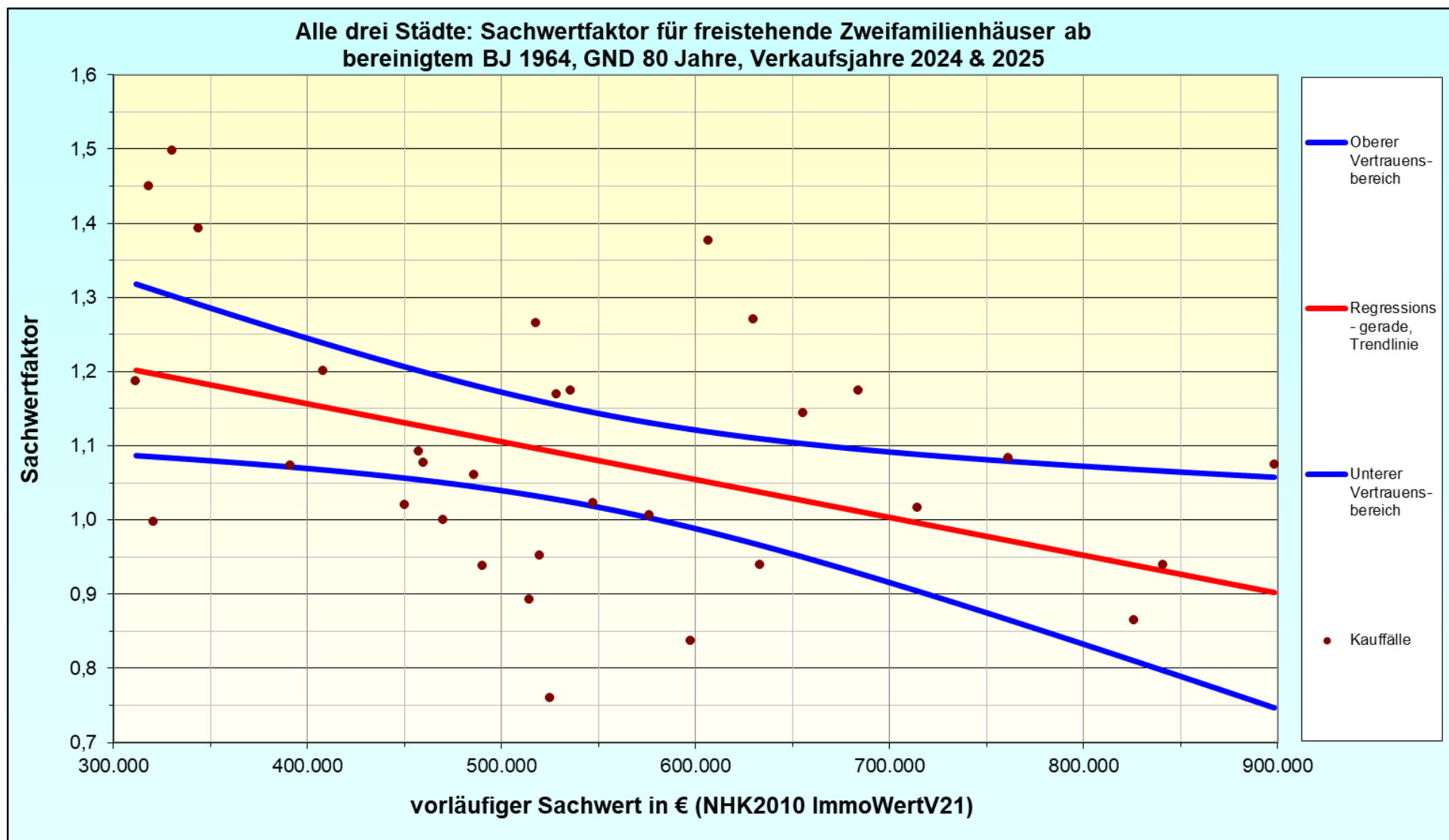


Remseck am Neckar Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser ab bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025

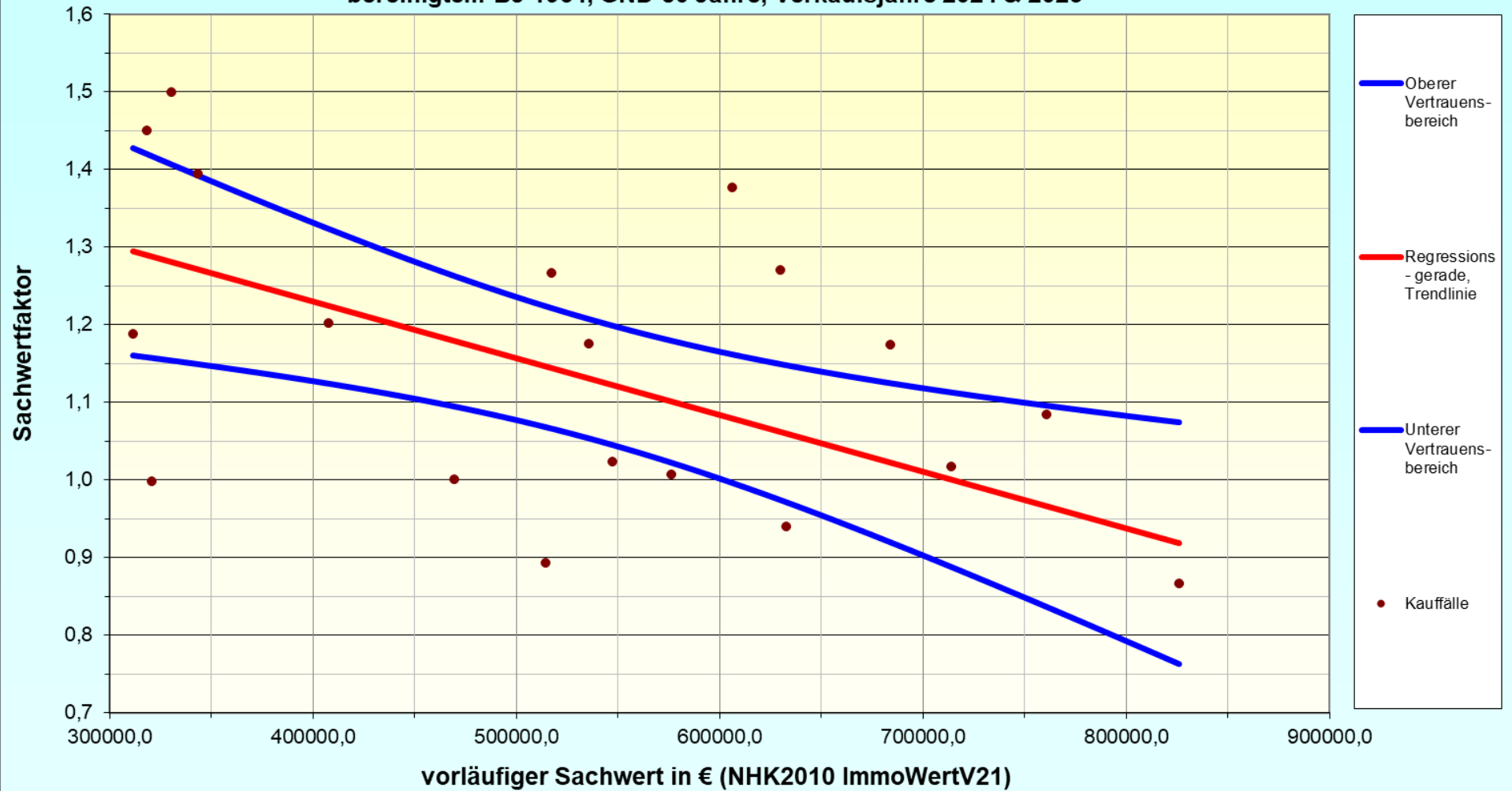


**Freiberg am Neckar Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025**

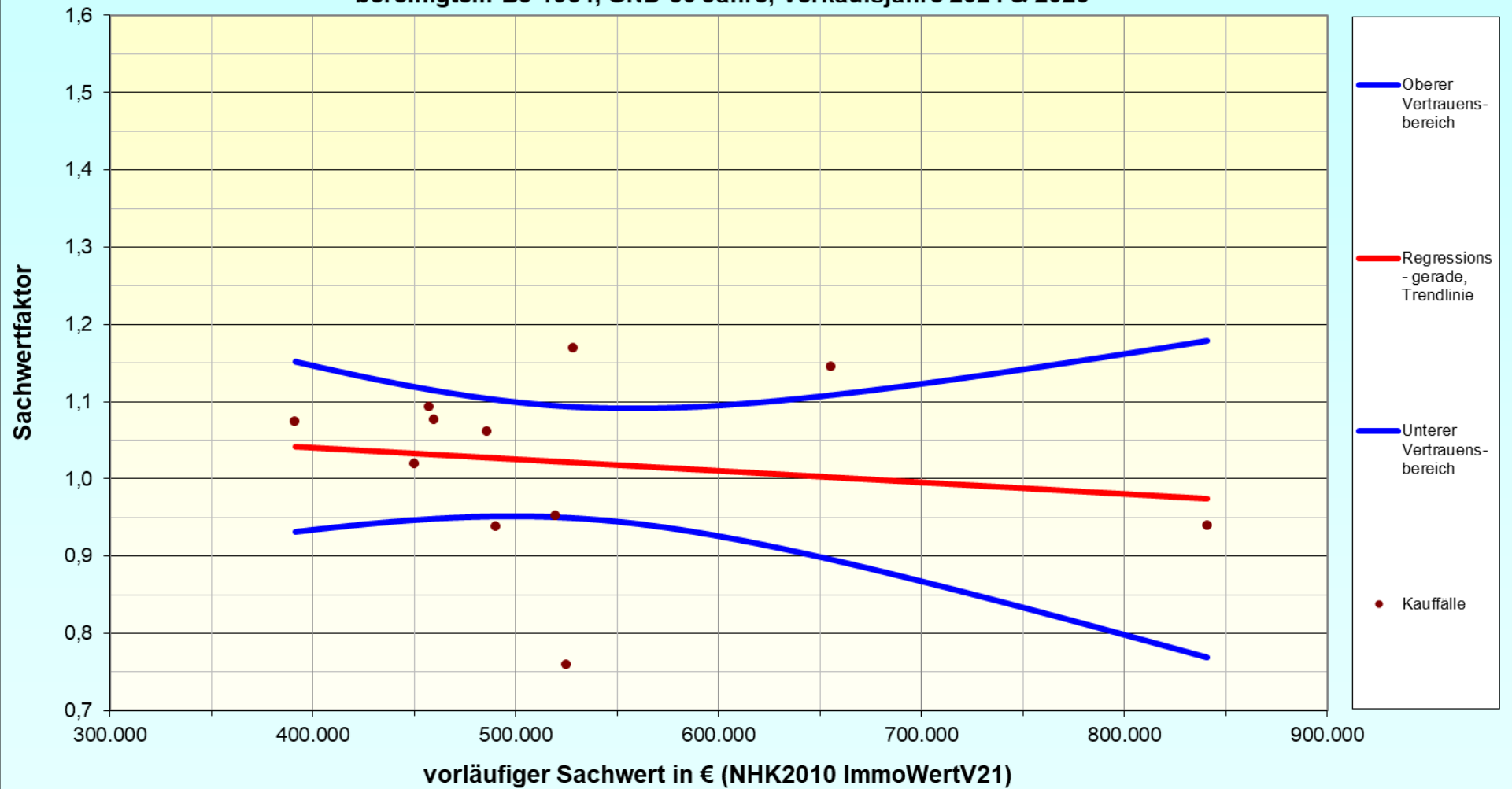




**Ludwigsburg: Sachwertfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025**



**Freiberg am Neckar: Sachwertfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser ab
bereinigtem BJ 1964, GND 80 Jahre, Verkaufsjahre 2024 & 2025**



9.2 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:

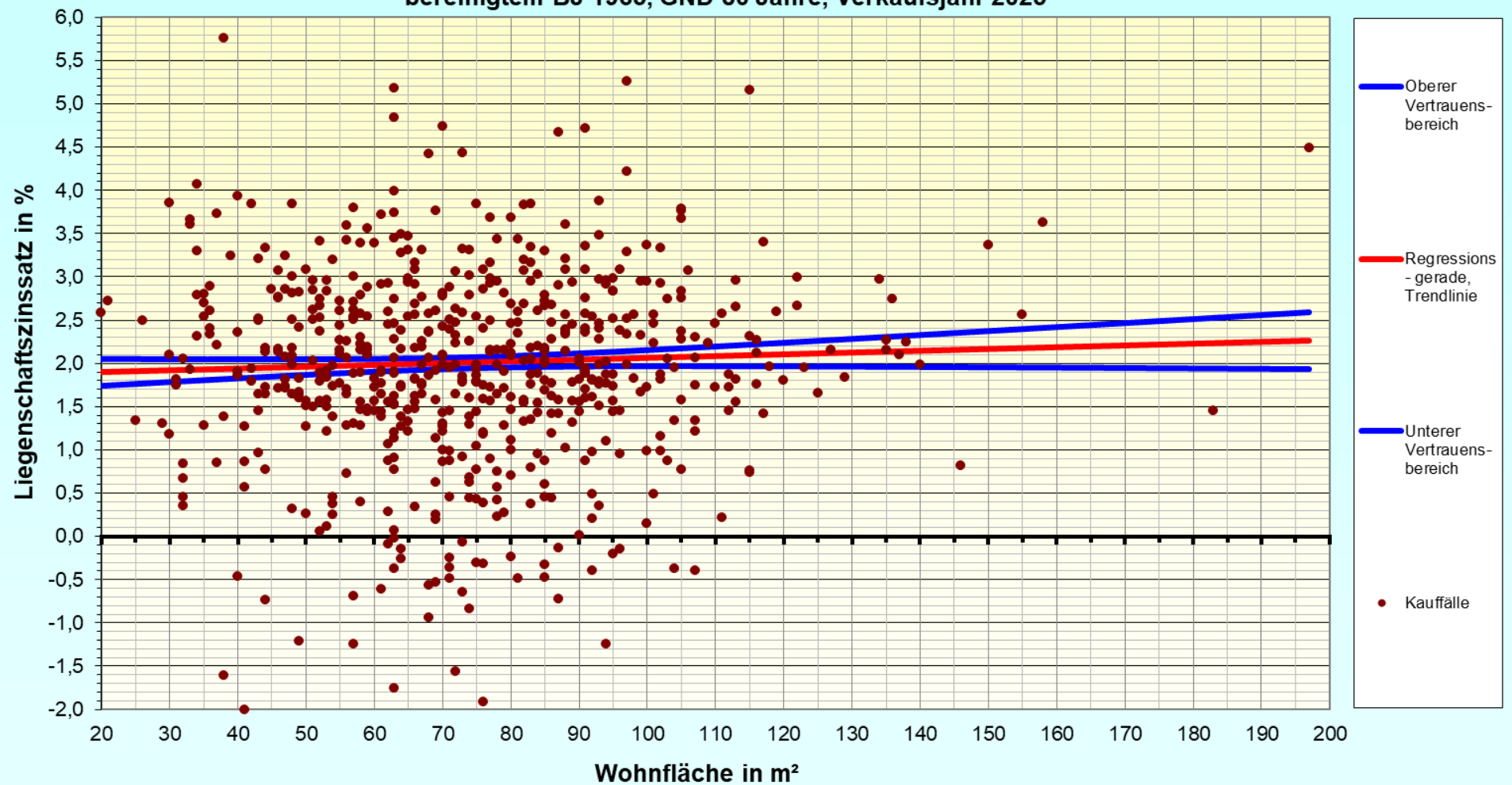
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde gem. gem. §§ 4, 12 ImmoWertV 21 und Anlage 1 festgelegt
- Ermittlung des bereinigten Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer gem. §§ 4, 12 ImmoWertV 21 und Anlage 2
- Ansatz der Erträge nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21
- Berechnung der Bewirtschaftungskosten gem. §§ 12, 32 ImmoWertV 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 grundsätzlich Verkäufe aus 2024 + 2025

Nach den Erfahrungen und gestützt durch Auswertungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren in allen 3 Städten im Bereich der folgenden Spannen:

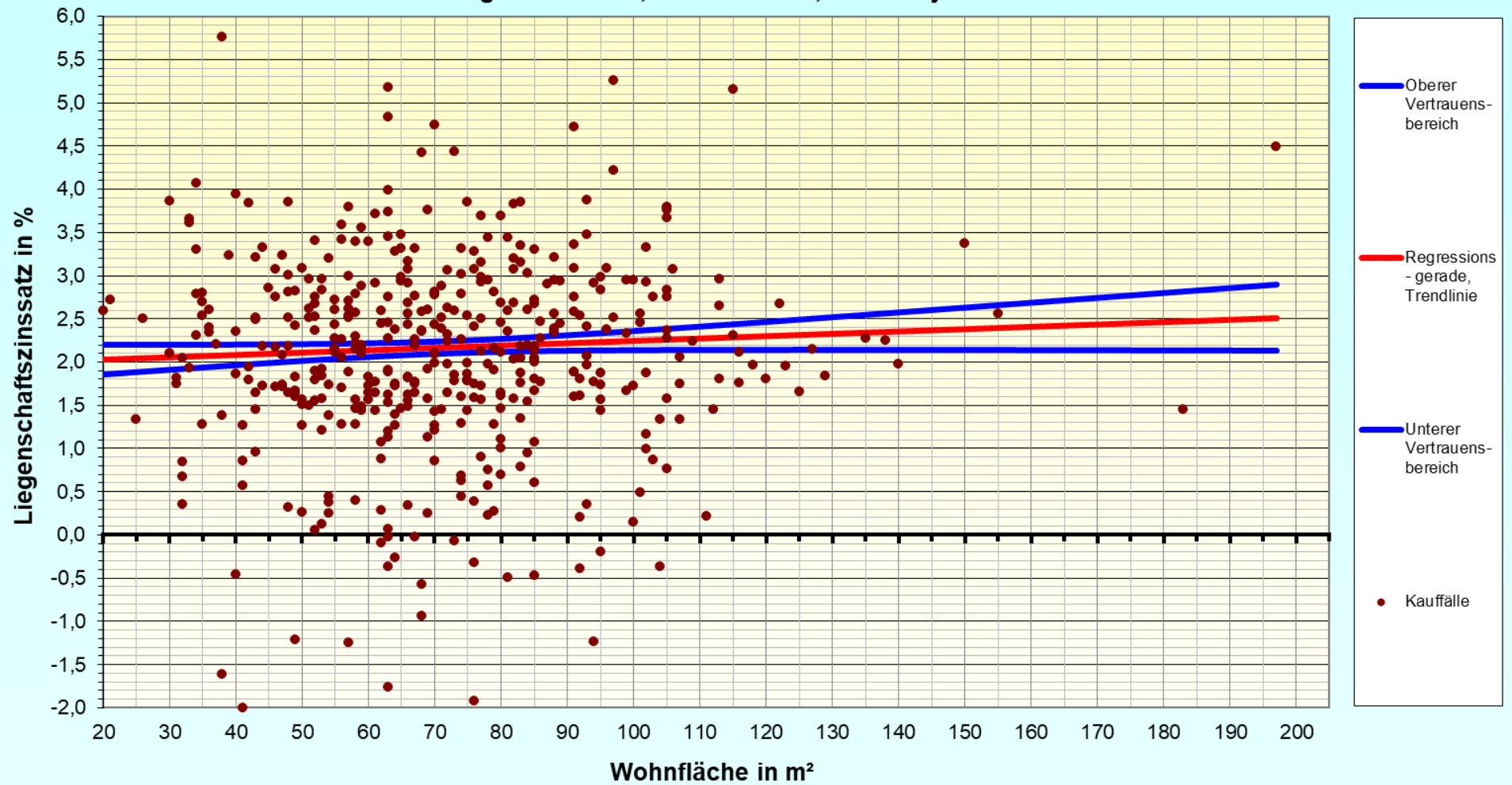
Objekte alle 3 Städte	Fallzahlen 2024 + 2025	Spanne (%)	Mittelwert (%)	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser 3-4 Fam.	27	0,58 – 5,29	2,45	stark lageabhängig
Mehrfamilienhäuser 5-10 Fam.	12	1,90 – 5,68	3,31	stark lageabhängig
Mehrfamilienhäuser 11+ Fam.	1	--	--	--
Geschäftslage	--	--	--	--
Wohn-/Geschäftshaus (außerhalb Geschäftslage)	--	--	--	--
Gewerbeobjekte	--	--	--	--

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind auf der nächsten Seite abgebildet.

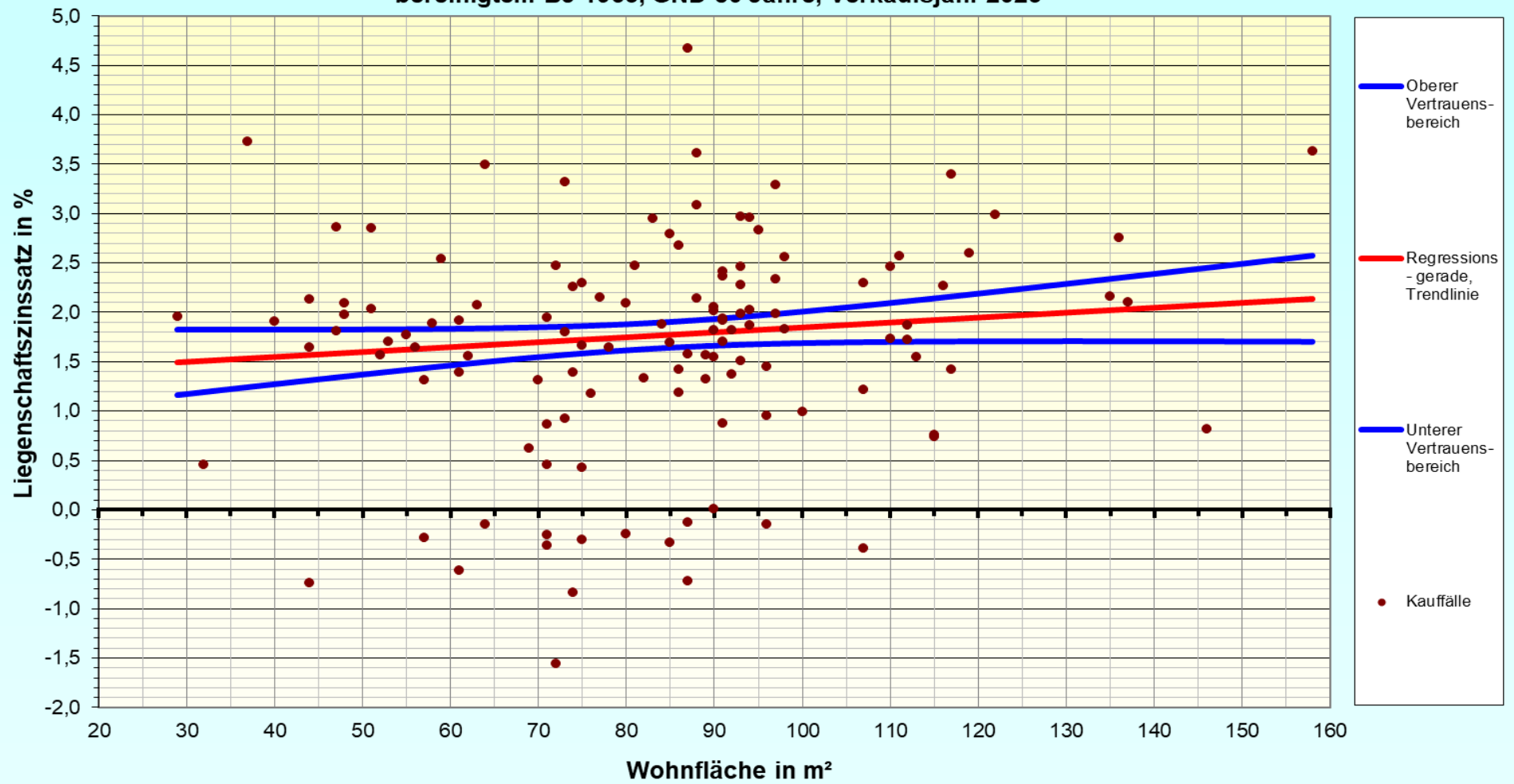
Alle drei Städte: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ab
bereinigtem BJ 1965, GND 80 Jahre, Verkaufsjahr 2025



Ludwigsburg: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ab
bereinigtem BJ 1965, GND 80 Jahre, Verkaufsjahr 2025



Remseck am Neckar: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ab
bereinigtem BJ 1965, GND 80 Jahre, Verkaufsjahr 2025



10. Auswertungen Häuser

Es wurden zur Auswertung geeignete Verkäufe von Reihen- und Doppelhäusern, sowie von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäuser aus den Jahren 2024/2025 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

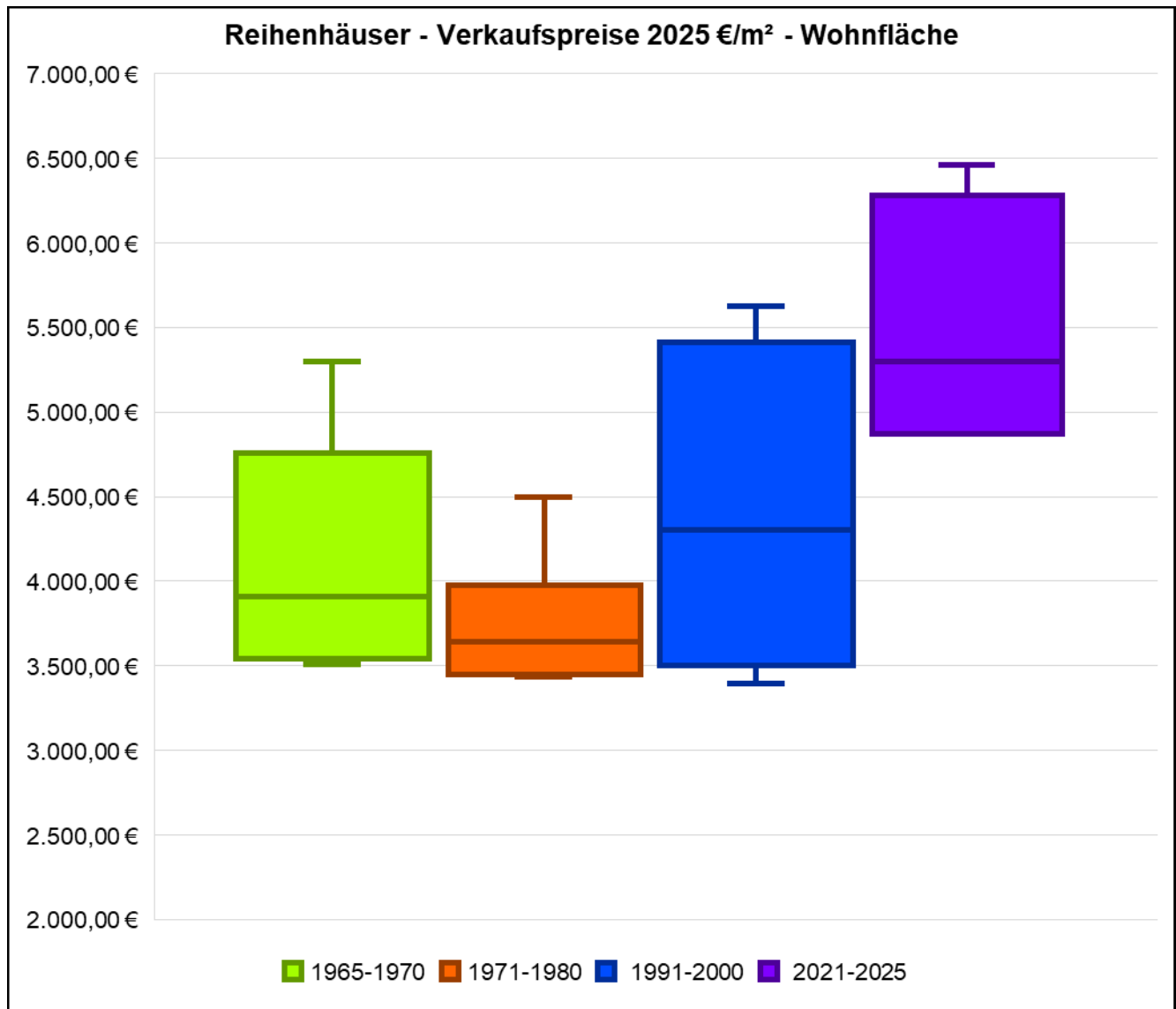
Hinweis zu „bereinigtes Baujahr“ in der nachfolgenden Tabelle: Bei Häusern, die teilweise oder komplett saniert bzw. modernisiert worden sind, werden die Baujahre nach der ImmoWertV, Anlage 2 entsprechend verjüngt bzw. bereinigt. Bei den Baujahren in den folgenden Tabellen handelt es sich daher in solchen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

10.1 Alle drei Städte

Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Reihen- und Doppelhäuser	35	1965	1970	94	823	250.000	795.000	67%
		1967		305		489.223		
	69	1971	1980	80	560	297.000	730.000	57%
		1975		262		502.751		
	29	1981	1990	78	543	380.000	765.000	50%
		1984		255		556.331		
	19	1991	2000	87	324	475.000	765.000	39%
		1997		193		624.775		
	12	2001	2010	127	306	435.000	1.132.000	32%
		2004		201		680.025		
	11	2011	2020	78	274	595.000	1.050.000	30%
		2015		181		710.591		
	9	ab 2021	--	153	343	779.000	923.000	28%
		2025		229		848.333		

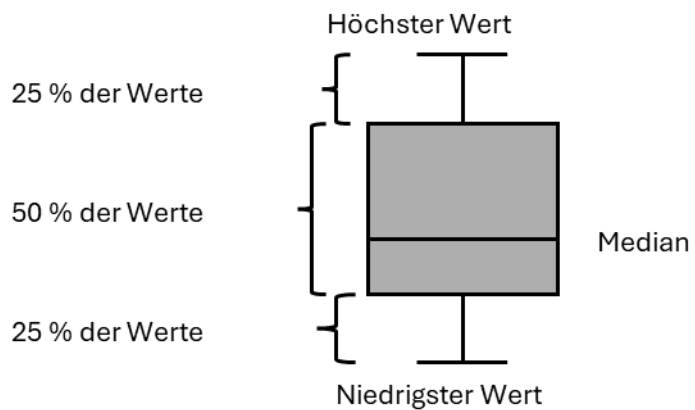
Gebäudeart	Kauffälle	bereinigtes Baujahr		Grundstück m²		Kaufpreis €		Bodenwert-anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Ø		Ø		Ø		
Ein- und Zweifamilien-Häuser	34	1965	1970	112	800	255.000	845.000	68%
		1967		424		532.272		
	44	1971	1980	113	1.050	260.000	1.085.500	60%
		1976		456		648.354		
	16	1981	1990	146	891	332.500	1.450.000	54%
		1985		443		640.125		
	10	1991	2000	187	1.186	600.000	1.260.000	47%
		1995		500		935.840		
	7	2001	2010	192	672	744.000	1.900.000	44%
		2007		434		1.281.171		
	3	2011	2020	--	--	--	--	48%
		2012		288		747.124		
	1	ab 2021	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

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	12	1965	1970	257	814	430.000	900.000	52%
		1968		460		622.408		
	9	1971	1980	191	614	550.000	880.000	48%
		1972		443		725.000		
	3	1981	1990	--	--	--	--	54%
		1985		326		870.833		
	--	1991	2010					--
		--		--		--		
	1	2011	2020	--	--	--	--	--
		--		--		--		
	--	ab 2021	--	--	--	--	--	--
		--		--		--		

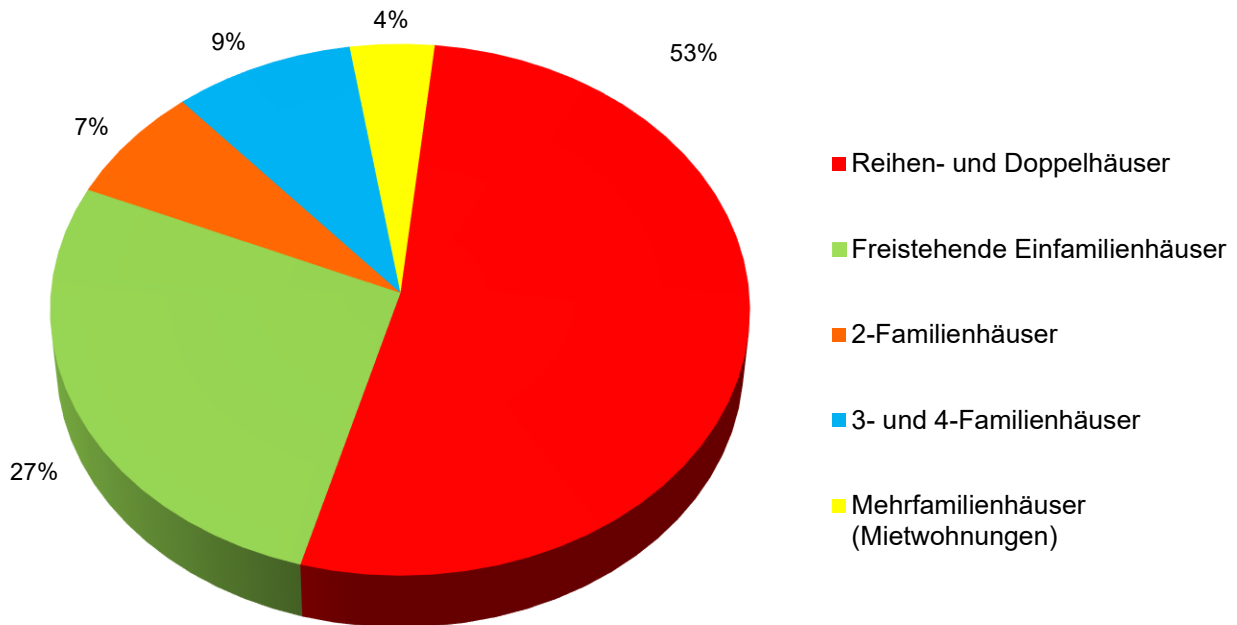


Es wurden nur Reihenhäuser dargestellt, da nur davon genug Fälle vorhanden waren.

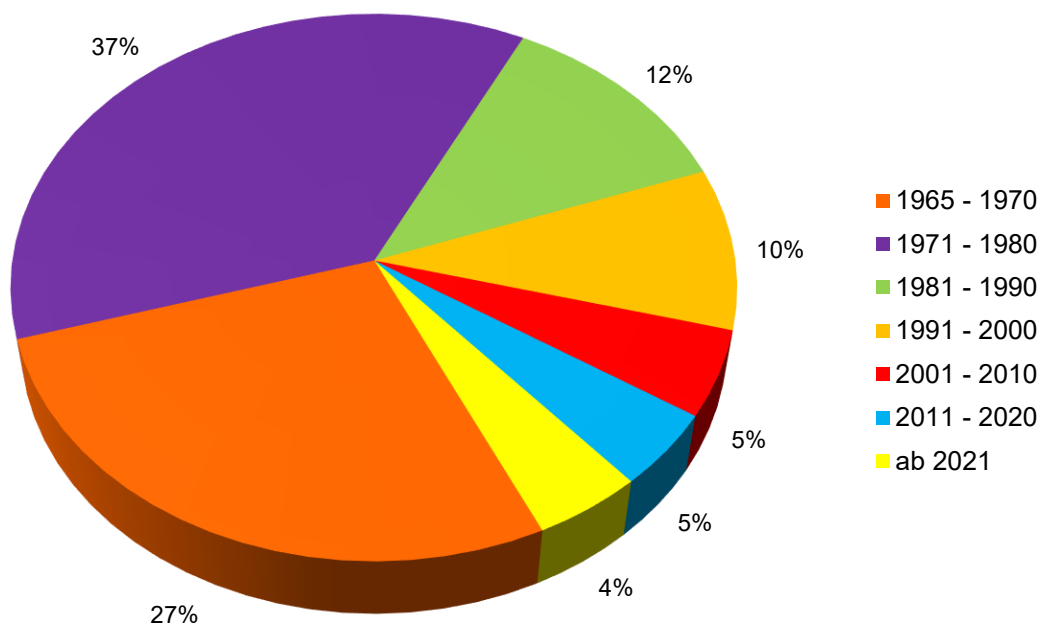
Legende:



Häuser - Marktanteile 2025
Gebäudetyp (alle Baujahre)



Häuser - Marktanteile 2025
Altersklassen (bereinigtes Baujahr)



11. 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. Bei einer zu geringen Anzahl an Verkäufen wurde auf einzelne Auswertungen verzichtet (Stadtteile, Wohnflächen) bzw. Baujahre wurden zusammengefasst.

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.

11.1 Alle drei Städte

11.1.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
ab 2025	73	6.372	5.130	7.723
2021 - 2024	27	5.910	3.711	7.419
2011 - 2020	60	5.215	3.666	7.522
2001 - 2010	50	4.626	2.784	7.188
1991 - 2000	135	3.938	2.301	7.344
1981 - 1990	112	3.688	2.237	5.411
1971 - 1980	126	3.207	2.300	4.563
1965 - 1970	59	3.233	2.104	4.888
gesamt	642	4.219		

Wohnfläche bis 40 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	2	7.537	--	--
2021 - 2024	1	--	--	--
2011 - 2020	2	6.148	--	--
2001 - 2010	4	4.463	4.100	4.825
1991 - 2000	14	4.249	2.362	7.344
1981 - 1990	5	3.774	2.237	4.610
1971 - 1980	13	3.436	2.506	4.375
1965 - 1970	3	3.262	--	--
gesamt	44	4.175		

Wohnfläche 41 bis 80 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	54	6.280	5.130	7.412
2021 - 2024	15	6.113	5.293	7.419
2011 - 2020	19	5.228	3.950	7.522
2001 - 2010	22	4.592	3.070	6.290
1991 - 2000	87	3.937	2.876	5.892
1981 - 1990	60	3.722	2.305	5.348
1971 - 1980	71	3.205	2.344	4.539
1965 - 1970	42	3.221	2.104	4.573
gesamt	370	4.216		

Wohnfläche 81 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	17	6.524	5.833	7.382
2021 - 2024	11	5.653	3.711	6.758
2011 - 2020	36	5.224	3.666	6.817
2001 - 2010	19	4.610	2.784	7.188
1991 - 2000	32	3.843	2.301	5.318
1981 - 1990	44	3.577	2.559	5.380
1971 - 1980	38	3.124	2.300	4.563
1965 - 1970	14	3.262	2.301	4.888
gesamt	211	4.234		

Wohnfläche > 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2021	0	--	--	--
2011 - 2020	3	4.399	--	--
2001 - 2010	5	4.967	4.007	6.493
1991 - 2000	2	3.358	--	--
1981 - 1990	3	4.493	--	--
1971 - 1980	4	3.291	2.508	4.080
1965 - 1970	0	--		
gesamt	17	4.200		

11.2 Ludwigsburg

11.2.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	45	6.502	5.130	7.723
2021 - 2024	18	6.116	5.216	7.419
2011 - 2020	38	5.424	3.666	7.522
2001 - 2010	37	4.824	2.784	7.188
1991 - 2000	94	4.046	2.876	7.344
1981 - 1990	78	3.739	2.237	5.380
1971 - 1980	94	3.202	2.300	4.539
1965 - 1970	50	3.229	2.104	4.888
gesamt	454	4.233		

Wohnfläche bis 40 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	2	7.537	--	--
2011 - 2024	3	5.994	--	--
2001 - 2010	4	4.463	4.100	4.825
1991 - 2000	11	4.446	3.489	7.344
1981 - 1990	5	3.774	2.237	4.610
1971 - 1980	10	3.554	2.665	4.375
1965 - 1970	3	3.262	--	--
gesamt	38	4.316		

Wohnfläche 41 bis 80 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	34	6.347	5.130	7.412
2021 - 2024	11	6.221	5.566	7.419
2011 - 2020	13	5.376	3.950	7.522
2001 - 2010	16	4.749	3.070	6.290
1991 - 2000	66	3.947	2.876	5.892
1981 - 1990	45	3.730	2.305	5.348
1971 - 1980	53	3.183	2.344	4.539
1965 - 1970	39	3.234	2.104	4.573
gesamt	277	4.163		

Wohnfläche 81 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	9	6.857	6.211	7.382
2021 - 2023	6	5.996	5.216	6.758
2011 - 2020	22	5.425	3.666	6.817
2001 - 2010	13	4.911	2.784	7.188
1991 - 2000	16	4.244	3.283	5.318
1981 - 1990	26	3.723	2.580	5.380
1971 - 1980	28	3.077	2.300	4.524
1965 - 1970	8	3.194	2.301	4.888
gesamt	128	4.354		

11.2.2 Auswertung nach Stadtteilen und Baujahr, Kaufverträge 2025

Wohnflächen 41 bis 80 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 2025	2	7.224	--	--	67	--	--
2021 - 2024	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	5	5.232	3.070	7.522	63	49	76
1981 - 2000	28	3.909	2.994	5.000	58	42	79
1965 - 1980	8	3.020	2.344	3.516	59	43	78
gesamt	43	4.051			59		

Weststadt							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	4	4.301	3.602	5.103	67	54	76
1981 - 2000	6	3755	3.224	4.378	64	42	80
1965 - 1980	11	3.512	2.795	4.327	67	43	78
gesamt	21	3.732			66		

Oststadt							
ab 2025	18	6.536	5.130	7.412	59	47	68
2021 - 2024	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	2	6.550	--	--	61	--	--
1981 - 2000	12	4.107	3.123	5.348	64	46	79
1965 - 1980	14	3.199	2.444	4.573	64	41	80
gesamt	46	4.887			62		

Wohnflächen 41 bis 80 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Südstadt							
ab 2025	12	5.993	5.570	6.357	65	56	75
2021 - 2024	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	6	5.100	3.500	6.290	67	53	80
1981 - 2000	4	4.899	4.163	5.892	59	46	70
1965 - 1980	4	3.121	2.573	4.185	55	55	56
gesamt	27	5.221			63		

Pflugfelden							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	3	5.514	--	--	70	--	--
1981 - 2000	11	3.743	2.995	4.401	65	49	80
1965 - 1980	0	--	--	--	--	--	--
gesamt	14	4.123			67		

Eglosheim							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	1	--	--	--	--	--	--
1981 - 2000	7	4.021	3.385	4.379	66	56	80
1965 - 1980	14	3.130	2.368	4.286	65	48	77
gesamt	22	3.470			64		

Wohnflächen 41 bis 80 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	--	--	--	--	--	--
1981 - 2000	8	3.541	2.574	4.302	64	52	80
1965 - 1980	5	3.110	2.770	3.964	67	53	74
gesamt	13	3.375			65		

Neckarweihingen							
ab 2025	1	--	--	--	--	--	--
2021 - 2023	2	6.775	--	--	80	--	--
2001 - 2020	3	4.794	--	--	55	--	--
1981 - 2000	11	3.697	2.305	5.750	63	52	76
1964 - 1980	16	3.080	2.641	3.726	52	41	79
gesamt	33	3.737			58		

Oßweil							
ab 2021	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	2	5.222	--	--	72	--	--
1981 - 2000	14	3.929	2.677	4.663	63	46	79
1965 - 1980	14	3.187	2.353	4.254	66	50	80
gesamt	30	3.669			65		

Wohnflächen 41 bis 80 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Poppenweiler							
ab 2025	1	--	--	--	--	--	--
2021 - 2023	8	6.065	5.566	7.419	62	52	74
2011 - 2020	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2010	7	3.355	2.506	4.317	61	48	77
1991 - 2000	2	3.613	--	--	63	--	--
gesamt	18	4.754			62		

11.3 Remseck am Neckar

11.3.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	26	6.190	5.634	6.573
2021 - 2024	8	5.523	3.711	6.189
2011 - 2020	18	4.872	3.834	5.730
2001 - 2010	9	3.999	3.596	4.714
1991 - 2000	28	3.647	2.301	5.147
1981 - 1990	18	3.572	2.559	5.411
1971 - 1980	20	3.276	2.496	4.563
1965 - 1970	8	3.284	2.157	4.138
gesamt	135	4.348		

Wohnfläche 41 bis 80 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	18	6.209	5.634	6.573
2021 - 2024	3	5.990	--	--
2011 - 2020	3	4.743	--	--
2001 - 2010	3	4.223	--	--
1991 - 2000	14	3.910	3.361	5.147
1981 - 1990	8	3.680	3.116	4.484
1971 - 1980	11	3.306	2.735	4.061
1965 - 1970	2	3.079	--	--
gesamt	62	4.570		

Wohnfläche 81 bis 120 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	8	6.148	5.833	6.430
2021 - 2024	5	5.243	3.711	5.944
2011 - 2020	14	4.908	3.834	5.730
2001 - 2010	5	3.864	3.569	4.105
1991 - 2000	11	3.390	2.301	4.439
1981 - 1990	9	3.271	2.559	4.121
1971 - 1980	7	3.324	2.496	4.563
1965 - 1970	6	3.,352	2.618	4.138
gesamt	65	4.208		

11.3.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2025

Wohnflächen 41 bis 80 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Aldingen							
ab 2025	17	6.220	5.634	6.573	60	44	79
2021 - 2024	2	6.145	--	--	54	--	--
2001 - 2020	0	--	--	--	--	--	--
1981 - 2000	15	3.880	3.116	5.147	63	47	77
1965 - 1980	4	3.067	2.157	3.705	60	51	69
gesamt	38	4.961			61		

Neckarrems							
ab 2021	1	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	2	4.753	--	--	71	--	--
1981 - 2000	5	3.635	3.361	4.098	66	51	80
1965 - 1980	6	3.298	2.735	4.061	73	71	80
gesamt	14	3.652			70		

11.4 Freiberg am Neckar

11.4.1 Übersicht Verkäufe, Kaufverträge 2025

Eigentumswohnungen insgesamt

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	2	5.818	--	--
2021 - 2024	1	--	--	--
2011 - 2020	4	4.771	3.873	5.124
2001 - 2010	4	4.201	3.841	4.513
1991 - 2000	13	3.785	2.765	4.417
1981 - 1990	16	3.571	3.109	4.550
1971 - 1980	12	3.130	2.506	3.841
1965 - 1970	1	--	--	--
gesamt	53	4.219		

Wohnfläche ab 41 bis 80 m²

bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2025	2	5.818	--	--
2011 - 2024	4	5.126	4.985	5.293
2001 - 2010	3	4.127	--	
1991 - 2000	7	3.893	3.261	4.417
1981 - 1990	7	3.714	3.226	4.550
1965 - 1980	8	3.194	2.839	3.841
gesamt	31	3.978		

Wohnfläche 81 bis 120 m²

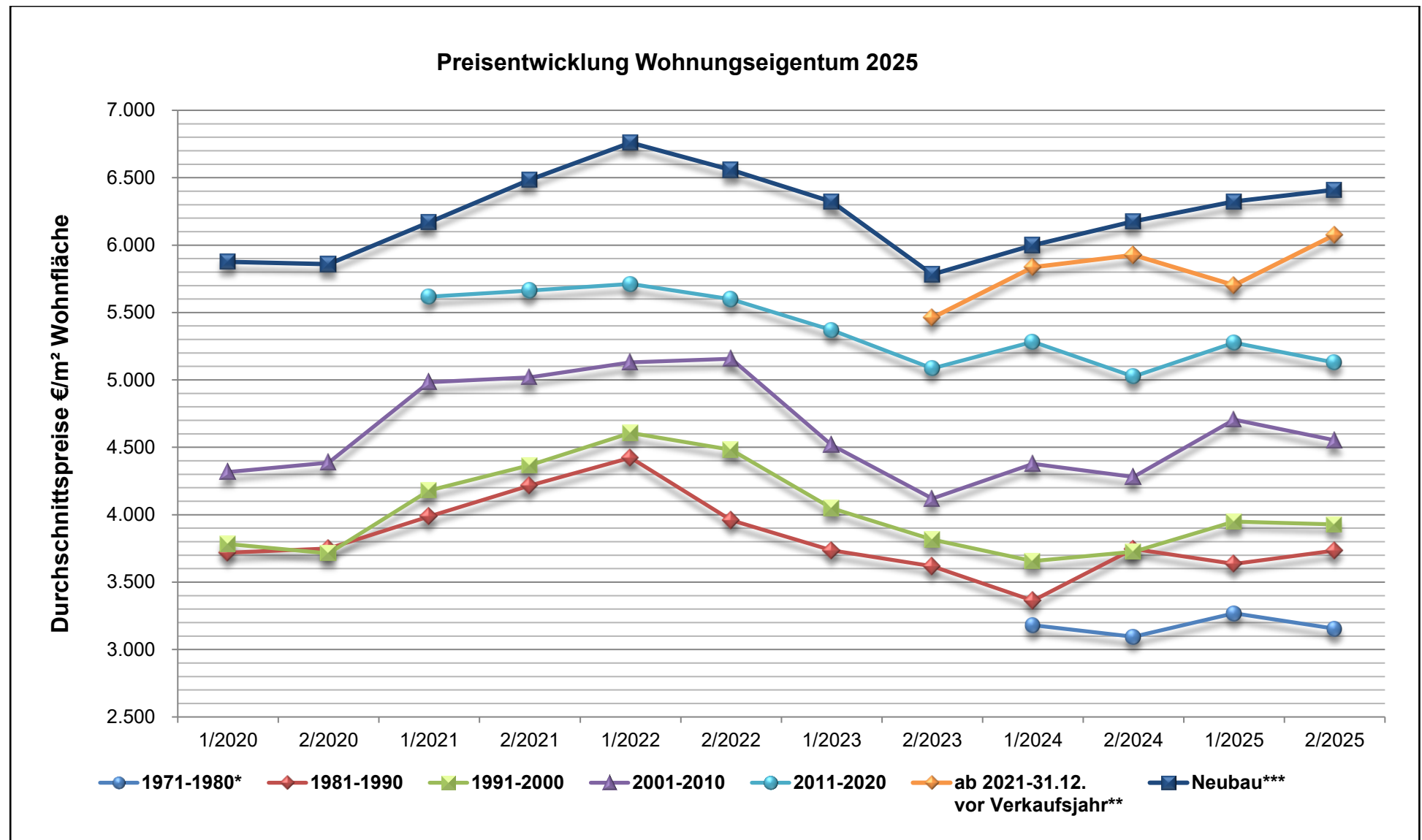
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	von €/m²	bis €/m²
ab 2001	0	--	--	--
1991 - 2000	5	3.698	2.765	4.167
1981 - 1990	9	3.459	3.109	3.817
1965 - 1980	3	3.092	--	--
gesamt	18	3.478		

11.4.2 Auswertung nach Stadtteilen, Kaufverträge 2025

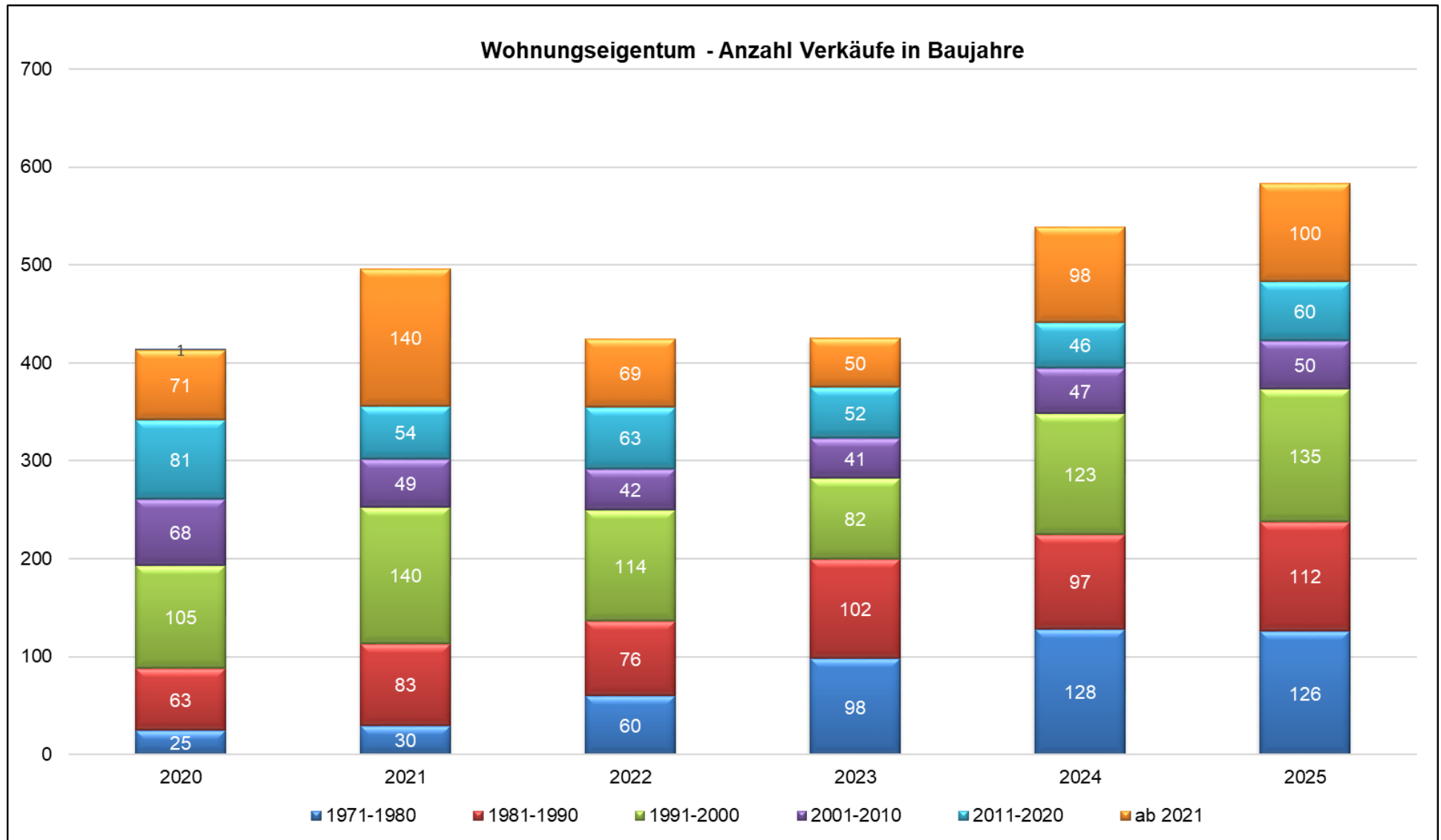
Wohnflächen 41 bis 90 m²							
bereinigte Baujahre	Anzahl	Ø Preis €/m²	Preis von €/m²	Preis bis €/m²	Ø Wfl. m²	Wfl. von m²	Wfl bis m²

Heutingsheim							
ab 2025	2	5.818	--	--	66	--	--
2021 - 2024	0	--	--	--	--	--	--
2001 - 2020	3	5.070	--	--	68	--	--
1981 - 2000	9	3.848	3.338	4.417	67	56	79
1965 - 1980	3	3.198	--	--	63	--	--
gesamt	17	4.181			66		

12. Preisentwicklung von Eigentumswohnungen bis 2025



13. Wohnungseigentum- Anzahl der Verkäufe nach Baujahresklassen



14. PKW – Stellplätze / Garagen – Verkäufe 2025

Tiefgaragen-Stellplätze

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	29	12.500 - 45.000	20.100
Neubau	2	--	29.000
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	72	5.000 - 31.000	19.600
Neubau	78	9.000 - 32.500	25.900

Mehrfachparker in Tiefgaragen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	4	5.000 - 25.000	14.800
Neubau	4	--	35.000
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	7	5.000 - 20.000	13.800
Neubau	7	12.600 - 20.000	16.400

Stellplätze im Freien

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	2	--	13.800
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte), Remseck und Freiberg			
Bestand	18	5.500 - 20.000	13.600
Neubau	3	--	--

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

	Anzahl	Spanne €	Ø €
Ludwigsburg Mitte			
Bestand	0	--	--
Neubau	0	--	--
Ludwigsburg (ohne Mitte, Remseck und Freiberg			
Bestand	17	14.500 - 28.000	18.800
Neubau	2	--	--

15. Mietspiegel

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

Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg:

<https://online-mietspiegel.de/ludwigsburg/>



Mietspiegel der Stadt Remseck am Neckar:

<https://www.mietspiegel-remseck.de/>



Mietspiegel der Stadt Freiberg am Neckar:

<https://www.mietspiegel-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.*

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



17. Gebühren

Die Gebühren für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss richten sich nach der Gutachterausschussgebührensatzung. Diese 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 2026